



2011年8月25日 星期四 主编 卢林 编辑 王亚平 美编 周高虹 校对 邵晓梅 版式 宋笑娟



随着国家对楼市的调控政策越来越紧,住宅投资的门槛、成本日趋上升,在CPI居高不下、股市动荡不安的背景下,很多投资人把目光转向了商业地产。而商铺投资往往是投入巨大,收益在期房阶段难以评估,风险较高。

加之目前商铺投资市场混乱,格子铺、虚拟铺等形式商铺不断出现,返租包租宣传泛滥,选择什么样的商铺进行投资,一时许多投资者举棋不定。那么究竟该投资什么样的商铺?什么样的商铺才最安全?记者就此走访了郑州多个在售商铺项目,发现市场上存在很多误区和陷阱,让动辄百万的资金处于危险的边缘,更谈不上投资的保值升值。



消费者现场咨询

# 万达广场教你怎样投资商铺更安全

## 投资商铺,要提防这三大陷阱

### 陷阱一 售后返租,风险巨大

据了解,由于投资商的资金压力,国内商业地产开发商多采取出售产权然后包租的经营方式,这已经成为目前商业地产最大的法律风险问题。

根据建设部2001年4月14日发布的《商品房销售管理办法》(2001年6月1日实行)第11条规定,房地产开发企业不得采取返本销售或变相返本销售的方式销售商品房,房地产开发企业不得采取售后包租,或者变

相售后包租的方式销售未竣工商品房。“售后包租”有多种形式,包括“返租回报”、“带租约销售”、“利润共享”、“保底分红”等,但万变不离其宗,总归是以“先销售后承租,同时给予一定比例租金回报”的方式吸引买家入场。返租其实就是套现,即变相集资,其金融风险无法避免。该种模式最大的隐患就是,当返租期结束后,众多小业主的经营行为无法统一,商业项目的经营状况面临巨大风险。

### 陷阱二 借“壳”托管,偷梁换柱

很多开发商为了分散开发风险,往往会成立商业管理公司,并注册为独立法人,或者聘请一家托管公司,该托管公司和开发公司本身没有任何直接的法律关系。这些公司承诺对于商铺统一管理,统一返租,其实际没有

实力和信誉支撑。一旦项目出了问题,开发商大都逃避,出来周旋的不过是一家随时可能破产的托管公司,这种偷梁换柱的手法让受了损失的投资者报告无门。

### 陷阱三 低总价高单价,转移视听

为了快速回款,放宽投资门槛,部分开发商在缺乏科学规划的前提下,将空间分割成15平方米左右甚至更小的单铺型出售,以高单价低总价,模糊投资者视听,以刺激消费。

这些忽视性价比和整体商业规划的小铺子独立生存能力较差,一旦没有有效的统一管理,将造成极其混乱的局面。

而且,还有部分商业地产项目在广告宣传和销售人员说辞上,对商铺投资的回报率想尽各种办法夸张、鼓吹。投资者要理性,谨防预期收益不能兑现,还得背负沉重贷款负担。



项目效果图

## 商铺投资,选择品牌是关键

在调查中,记者专门采访了郑州二七万达广场的营销负责人。该负责人表示,投资商铺,除了考虑地段等基本因素外,一定要关注以下几大要点:

### 选对品牌最关键——安全第一

选择有实力,讲诚信,有着商业运营经验的开发商,对于商铺投资至关重要。就万达集团来说,23年的商业地产开发运营经验,产品经历了第一代单店,第二代组合店,第三代城

市综合体的不断探索升级。现在已经实现在全国50多个城市开发建设70余座万达广场。

### 投资就选“临街铺”——独立价值

在众多商铺类型中,临街铺以其独立价值、低风险和超高性价比成为投资最有保障的商铺。街铺的价值不外两点:一是临近道路,有大量的人流、车流从此经过,能带来大量的客户资源,且易于到达;二是昭示性好,很远就能看见商铺里面的陈列

商品,可以直接勾起顾客的购买欲望。

### 背靠大树好乘凉——赚钱保障

郑州二七万达广场,依托“订单式商业地产模式”,整合6大业态,与8大主力店、数百家国内外知名品牌共赢。就二七万达广场来说,超过70%的商铺是万达集团自持,由万达商管公司统一管理,统一经营,保证了万达广场后续的健康运营,给投资者提供了安全的赚钱平台。 王亚平

链接

## 郑州二七万达广场 118席步行街金铺 开盘倒计时

据了解,目前二七万达广场商业步行街118间金铺,目前已经进入VIP登记阶段。从登记情况来看,9月份可能提前开盘,商铺投资者不要错过时机。

货运·搬家专家 广信热线:13526767919 0.8cmx 3.3cm/30

66668877 65651818  
55555553 63750555  
55555566 67533555

拆装空调·家具

全国家庭服务业先进单位

热线 55666666  
60999999

二七: 68746118  
55552277  
中原: 67648811  
67533222  
管城: 66835700  
55552288  
金水: 65752118  
63833833  
惠济: 63755222

免费客服电话: 8008836566

华中66223822

军民  
作风优良 技术过硬  
63607777  
63732111  
专业搬家 长短途货运

金燕搬家

金水 65970776  
88885838  
东区 55518000  
66666690  
惠济 63727556  
88889196  
中原 68856669  
67602281  
管城 55519222  
61010600

搬钢琴·大件·工厂·院校·搬迁

利民 68888881  
67111111  
114 查询利民搬家

惠民 88880371

顺利 63948000 中国服务业协会常务级单位  
63947555 67422222  
自装2-20T车 67532000

军工 67538080  
96年度交通局“信得过单位” 63600086  
66666662 55552266  
65999999 55552666  
114 转星宇搬家

顺达 66666646 优惠

吉利 88888810  
88888489 88888486  
总部 专业搬钢琴·拆装家具·拆装空调·长短途货运24小时服务

双喜 68880988 招聘司机  
63888628 搬家优惠

06 08年度荣获河南省“百姓信赖诚信企业”

吉祥搬家 633 88888  
657 88888  
65558888 66310000  
88885555 68660666  
63730222 63811118  
88888802 63831383  
88888807 67999999  
88886688 63777777

114 / 12580 / 118114 / 转吉祥搬家  
网址: www.jxbj.com 免费客服电话: 4007796668