

蓝堡湾贵人街系列报道之投资篇

投资哪类商铺更保值？ 专家为您解迷津

由于商业地产具有较高的投资回报率，于是在当前住宅市场遭受调控的形势下，体现出较高的投资价值，吸引大批楼市热钱注入。商铺作为房地产中典型的投资形式，其投资收益能力以及投资价值，无疑是商铺投资者最关心的问题。因此，如果投资的商铺价值不高，对于商铺投资者来讲，至少意味着短期的失败。

俗话说“一铺养三代”，那么，究竟应该选择哪类商铺投资才更安全？如何考察商铺的保值、增值功能呢？笔者对有关专家进行了走访。

“投资步骤”关—— 选好“潜力股”，增值能力强

河南省商业行业协会副会长何宏剑表示，如果按照“投资价值”进行分类，商铺可分为绩优股——“都市型”商铺，潜力股——“社区型”商铺，冷门小盘股——“便利型”商铺，高科技股——专业街市商铺，一般股——其他商铺。

“都市型”商铺指位于城市商业中心地段的商铺。鉴于其特殊的位置以及所在地区自身的商业价值，通常该类商铺的商业运营收益水平较高。“都市型”商铺多用作物品业态的经营，体验业态和服务业态占的比重相对比较少。所以，都市型商铺可看作是商铺中的“绩优股”。但是它的价格一般较高，相对来说，投入也较大。

“街区商业的定价应该是住宅的 2 倍到 3 倍，而对于核心商圈的商铺价格来说，其售价可以达到住宅的 3 倍到 5 倍甚至更高。”何宏剑说道。

“社区型商铺属于商铺中的潜力股。”何宏剑表示，由于商铺所在社区通常都要经过从无到有的过程，从不成熟到成熟的过程。实际上，一个社区成熟的过程就是价值提升的过程，一个新的社区就仿佛证券市场的原始股，只要项目定位准确，发展环境良好，社区成熟所带来的商铺价值提升毋庸置疑。

“需要指出的是，社区商铺价值增长的特点并不代表商铺的价格将永远增长。”何宏剑说道，也许有些投资者不能理解其中的原因，其实，社区商铺价值提升的同时，也存在商铺价值提早被透支的情况：有些操作策划能力很强的开发商，在商铺投资市场不成熟的阶段，通过对商铺项目良好的包装，从而达到提高市场预期的目的，最终商铺销售叠创新高。

比如单位售价最初仅 2 万 / 平方米的商铺，最高可以卖到 3.5 万元 / 平方米。事实上，最高售价相当于该商铺 5 年以后，甚

至 10 年以后的价值，如果商铺投资者在这种氛围下进行投资，其投资安全性降低，其投资收益从商铺增值加上商铺租金，极有可能缩减到只有商铺租金收入。“不过，从当前来看，只要租金能抵得过通货膨胀，就算赚了。”何宏剑强调道。

“商铺考察”关—— “选址”是关键，地段必须旺

在戴德梁行投资部高级经理黄静看来，投资商铺的难度比投资住宅的难度要高很多，需要考察的点也要多得多。

“比如投资住宅只需要考虑地段、价格、户型、楼层、环境、交通等因素，而投资商铺还要考虑人口的数量，消费的能力，商业的布局，甚至门开在哪个方向，离马路有多远，距离停车位有多远等等细节。”黄静说道。

什么样的商铺预期收益更高呢？“和这个商铺自身所具备的种种条件相关。”黄静认为，如果此类商铺的供应量不高，临街并且能做餐饮，商业形态又没限制，那么这种商铺就是“物以稀为贵”的精品。用途很广，无限制，当然售价和租金也要高出很多。

她建议投资者在选择商铺时，还要考虑到将来经营的业态定位要与区域的消费层次相当，举例来说，如果在消费支撑欠发达的区域开品牌珠宝店或高档服装专卖店就很不匹配，如果经营不善再进行转租风险就增大了。

“商铺投资最重要的一点是选址，商业所处的地段一定要旺。”资深商业地产投资人士韩先生认为，在选址时可以参考以下几点，首先是商业氛围良好的成熟地段，当然这类商铺的价格也最贵；其次是选择交通条件完善的地段，比如地铁沿线；第三是可以考虑新兴小区的社区商业。

如何选择呢？可以假设以所要考察的商铺为原点，3 至 5 公里为半径画上一



个圆，看这个范围内的社区入住率，也即看人口的消费支撑。此外，在具体选择商铺时，还要特别注意两点，一是商业氛围，二是后期的物业。

“选择区域”关—— 东风路花园路，郑州高端商圈

在宏观调控下，企业的战略夹杂着资本的力量使中国的商业地产强劲生长。特别是 2011 年以来，包括郑州在内的全国商业地产开发呈现出“井喷”之势。

纵观郑州，大型商业地产项目可谓遍地开花。在这众多的商铺之中，作为投资者该向谁“出手”呢？这也是一个问题。

“今天的郑州，商业格局呈现出日益鲜明的特征，由‘一心多点’向‘多心多点’的格局转变，区域消费正在成为主流。”韩先生表示，从当下来说，郑州不缺少的新的商圈，缺的是具有高端消费能力、拥有商业综合体、位于交通枢纽点、拥有完善配套的高端消费区。

目前，在东风路与花园路交会处，具有高端消费特征的商圈正在汇聚并逐渐形成，不仅填补了郑州高端商圈的空白，也构架出一个新的引财聚富的“黄金十字架”。而位于东风路与花园路交会处的正弘·蓝堡湾，正处于这个“黄金十字架”最为璀璨、核心的位置。

随着其二期 47 万平方米的商业街铺“贵人街”、三期则规划近 15 万平方米高端一线百货的逐渐成型，即将引发新一轮财富抢滩风暴，成为郑州高端投资客新的掘金之地。现今推出的“贵人街”，因优越地段以及对百货业态的延伸，使其率先成为城市同类产品中最具投资价值的商业体。

贵人街坐拥正弘·蓝堡湾后期优质的商业经营资源与如潮般的人流，共享周边花园路农业路、东风路文化路两个成熟商圈，规划中的地铁 2 号线和 8 号线在此坐上双线交会，更加拉升该区域商业消费能力，从而促成蓝堡湾贵人街的真正核心地位。

“选择人群”关—— 两大商圈，数十万人群聚集

下面，我们就按照专家的建议，对蓝堡

湾贵人街所处的东风路花园路商圈进行一下分析。

这里的交通脉络具有不可多得的优势，区域内包括城市主干花园路、金融消费带的经三路、科技资源及人流量庞大的东风路等 3 条主干道；文博路、金基路、农科路等 5 条流动支线。包括有 2 号线、8 号线地铁、20 条公交线路等运载资源，可以牵动各城区的资源流动，极易形成价值与收益的转换。

如果以东风路与花园路交会处为中心画圆，在方圆 3 公里的范围内，目前已经有正弘·蓝堡湾、恒大名都、英地·天骄华庭、鑫苑·世家等数个高端项目扎堆入市，其住宅总体量超过百万平方米。

对于处在郑州城市黄金地段的花园路东风路而言，高端住宅的集中放量意味着大量具备高消费能力的人群往此集中，为周边商业的发展提供了丰富的高端客源，使这个区域蕴含了巨大的商业潜力和财富前景。

“东风路花园路附近经过长期的商业培育，已经有了各自独立且紧密相连的成熟商业体。这将为新的商圈提供大量客源，并与老商圈连成一片，成为郑州市最大、最高端的商圈。”韩先生分析认为，随着周边高端项目的相继入住，以及将来正弘·蓝堡湾等的商业项目开业，将使东风路花园路崛起一座新商圈，并与之前的两个老商圈形成“商业金三角”，使之成为郑州市未来的商业中心。

韩先生所指的两个老商圈，就是现有的“东风路商圈”和“花园路商圈”。

东风路商圈，即位于东风路文化路交会处，科技市场和百脑汇扎根于此，是郑州市最重要、最大的 IT 产业中心；花园路商圈，即指花园路和农业路附近，丹尼斯百货、大商新玛特郑州总店、国贸 360 广场等一大批商业项目在此扎堆，汇集了一大批高端生活品牌，是目前郑州市最活跃的高端购物消费中心。而贵人街的出现，将树起另一个财富聚焦点，形成蓝堡湾高端商圈。

“另外，随着其他新项目的建成入住，势必吸引大量商户抢驻，将会更快地促进该区域商业氛围的成熟。”韩先生表示，高端项目的扎堆不仅能形成新的商圈，更会提升整个区域的商业物业水平。

梁冰

