

小区商铺投资的成功法则 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/288/2021_2022__E5_B0_8F_E5_8C_BA_E5_95_86_E9_c123_288736.htm

近来，广州的小区商铺如雨后春笋般涌现，稳定的客源和相对低廉的价格使其受到了众多商铺投资者的青睐。陈先生较早地注意到小区商铺的投资形式，进行了把远见变成利润的尝试：1999年买下洛溪新城某小区临街商铺，以高价出租，实现了资本的增值。曾先生则抱着试一试的心态，购买了所在小区裙楼二层的一间四万多元的小商铺，目前还在为要自己交管理费而愁眉不展。其实，商铺投资是很讲究技巧的，理性的眼光和思想是成功的不二法则。

事例一：好商铺是高息提款机

陈先生39岁，在五羊新城租了一间商铺做服装生意，太太是医生，收入比较稳定，满足儿子上学的费用和家庭的日常开支外还有盈余。陈先生对商铺潜在价值的敏感，来源于从事多年的服装店生意，他明白铺位的地段、人流、门面大小等直接影响了经营的好坏，因此在投资时候，林先生从日后经营的角度多了一份理性和细致。1999年洛溪某小区商铺发售，由于数量不多，发展商没有进行大的宣传推广，恰好陈先生去洛溪新城看朋友，无意间看见了挂在墙上的横幅。进去一了解，原来是小区大门两边的临街商铺，价钱也比较适中，最便宜的6300多元/平方米，最贵的7500元/平方米。其中一间在小区出入口的拐角处，可以开两个门，面积49平方米，总价36.75万元。陈先生经过多年的积累，有40万元存在银行，除了保证服装店的流动资金，还有25万元可以用于投资。经过一番考虑，陈先生还是果断地买下了这套49平方米商铺，

他采用银行按揭的付款方式，首付款18.75万元，剩下的五成分五年付清，贷款总额18万元，月供款3482元。两个月后他把商铺租给一家品牌服装公司做门面，头两年租金为5000元/月，第三年视洋服公司经营情况和当地的商铺行情再确定租金递增多少。减去月供款额，每月纯利润1500余元，这样在头两年陈先生的获利为3.6万元。到了2001年，洛溪新城的配套设施已经发展到相当成熟，特别是在地铁三号线确定和超级市场的带动下，洛溪商铺的租金呈飞跃式上涨，目前已经达到5775余元/月，每个月获纯利2500多元。以现有租金回报和递增率计算，陈先生完全可以在8年内收回成本，其租金回报率达到12.5%左右，大大高于银行存款利率。陈先生对于自己的眼光十分得意，商铺投资尽管投入较大，但风险比起投资股票要小，回报率不仅高而且趋于稳定。难怪有人说一间好商铺就是高息提款机，再加上洛溪新城的商铺使用年限达到70年，真正可以实现一铺养三代的愿望。

精明投资策略全接触

精明投资策略一：远见创造利润 投资商铺就是投资未来，只要住宅小区有一定的规模，就可以大胆地买铺，越早买就越有升值空间。陈先生买铺的时候百佳超级市场还处于耳闻阶段，但陈先生敏锐地感到，在洛溪这个二十多万人聚居的地方，仅有一个洛溪新城市场是不够的，超级市场的进驻是迟早的事情，而大型超市的进驻，必将带旺周边的小型商铺。另外商铺的投资是一个长期的过程，它不会由于房龄长而降低其投资价值，相反，好的商铺因其稀有性会随着商圈的发展成熟而不断升值。

精明投资策略二：注重考察市政规划 市政规划最能说明城市未来的发展趋势，进而推断出该区域未来的发展潜力。当番禺撤市设区，以及广州的

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com