

投资底商市场风险外的四大变数 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/469/2021_2022__E6_8A_95_E8_B5_84_E5_BA_95_E5_c67_469387.htm 目前，楼盘底商投资已经成为房地产投资的一个新热点但业内人士认为，投资人除应该了解市场风险外，还要注意四个问题。了解市政规划，选择成熟地区 市政规划决定投资者所看重的底商的未来经营整体环境和经营所必须的“人气”。一般来说，市政规划包括周边商圈、住宅小区的建设，市政设施、交通路网的建设，以及旧区改造，市政动迁等。经营底商要盈利，对于环境特别“敏感”，投资者必须对该底商未来的环境有深入的了解，以保证底商本身的价值提升。另外，由于扬州正处于大规模旧城改造中，投资者应尽量避免买入计划动迁的底商，除非有充足的把握能得到更高的补偿。而选择成熟地区的底商可以较大程度地降低投资的风险，毕竟这些地区底商的基本需求是有所保障的。掌握租金水平及走势 目前，扬州市市场上可投资的底商大多数为新建小区的附属商业用房。而底商价值来源于租金水平，投资者需要对目标底商现在及未来几年的租金水平有所了解，再计算其现在的价格是否合理。一些底商虽然地段优势明显，但如果单位售价高，面积又较大的商铺，投资者还需要从拟引进的行业预测租金水平，估算收益率与市场风险。同时，不同的行业能够承受的租金水平有很大差异，投资者不能只因地段好而轻易出手，掌握一定的市场租金行情及招商知识是很必要的。谨慎对待“包租” 出售底商产权，保证投资者年回报率是开发商吸引客户的流行方式。对于规模较大的底商的出售，开发商经常选择“

包租”方式，将底商分割成几十平方米或百余平方米不等的小单元出售给投资者，以降低总价而吸引中小投资者。投资者会得到几年的8%~10%的回报率保证，且不必参与租赁与经营，因而此种投资方式颇受部分投资者的欢迎。但是，有关人士提醒投资者，一旦开发商承诺的回报率结束，投资者很难继续得到租金回报，或将所购底商出售。注重长线收益投资底商除了考虑“倒手”出售获取差价外，长线的租赁收益也是不错的选择。投资者在考虑出租时，不能只从租金的角度选择租客，而是应该对租客的行业、资质、背景及其履约能力进行考量，尽量选择一些“优质”租客，以获得一个长期的有保证的租约。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