

投资商铺,哪些风险要避免



资料图片

□本报记者 焦曙光

近日,不少市民打电话咨询,在放假期间他们接到不少商铺销售的电话,有些商铺还在过节期间推出了许多优惠,让他们有些心动。但是,哪些商铺可以投资?投资商铺需要注意什么?不少人并不清楚。为此,记者咨询了业内人士,为大家支招。

先清楚投资的是哪类商铺

据介绍,商铺是一种高投入、高收益的房产,与住宅相比,商铺有其自身的特殊性,市民在购买商铺时应格外注意。

首先,商铺按其经营性质一般可划分为两大块。一、产权式商铺:产权式商铺投资相对较小,无须参与经营管理,收益稳定,因为降低了置业门槛而吸引了更多中小投资者。这一类型的商铺可以使发展商在短期内套现、回笼资金,风险在于经营管理者是否具有长期、稳定经营的能力,因此,选好有实力的开发商是关键。二、经营式商铺:经营式商铺的选择要综合考虑经营状况和物业的升值潜力,受所在区域、经营租金、经营水平、消费者人流量等因素的影响,其中区域效应决定租金,人流量又决定区域效应。业态是关键因素,投资者的经营管理能

力和经验也很重要。

选好投资商铺的地段、价位、时机,充分把握相关政策、了解周边的配套和设施变迁,是投资者不容忽视的课题。投资专家认为,商铺投资能否成功,取决于4个要素:地段、交通、位置、管理模式。如果这4大要素能够完美结合,投资会颇有成效。

其次,要注意商铺的使用年限和使用率。在使用年限上,住宅是70年,写字楼是50年,而商铺是40年,所以选择商铺时要看一下它的开发日期,使用年限少一年对投资者来说也是很大的损失。此外,商铺的单价较高,因此使用率很重要。一般来说,底商的使用率要高于住宅,因为它公摊较少。

核查相关手续和合同

购买商铺前,应查看房地产开发企业是否取得土地使用权证书,是否持有建设工程规划许可证和施工许可证,是否已经确定施工进度和竣工交付日期,购买的商铺是否具有单独产权等。

在签订合同之前,一定要仔细阅读、逐项研究合同中约定条款。重点留意建筑面积、公共部位与公用房屋分摊建筑面积,以及面积确认和面积差异处理等内容。特别注意付款方式和期限、交付期限、交付条

件、逾期交房的违约责任等事项。同时,还要特别关注合同中关于水、电、气、暖、通信、有线电视、车位等公共配套设施的约定情况,如有疑问和问题应当面提出,并留存证据。

有关人士提醒,要留意每一项签字。投资者对于房地产开发公司提出的每项签字要求,一定要对所签内容、签字用途、签字效力进行详细了解。针对认购书、补充协议以及其他让投资者签字的格式化文本,要仔细甄别是否有免除经营者法定责任、排除投资者合法权利或加重投资者责任的情况,如发现存在有失公平、显失公正的格式化不平等条款,应拒绝签字,并提出交涉、要求修改。

了解商铺所在地的商业成熟度

据了解,成熟地带的商铺价格很贵,成长地带的商铺价格不是很高,但要注意后者几年之后可能翻升得很高。两种地带的商铺各有各的投资价值,也存在各自的投资风险,需引起足够重视。另外,投资者也要考虑商铺的后期经营管理。商铺更多的风险来自于后期的经营管理,如果经营管理不善,就意味着投资的绝对失败,所以要提前考察好商管的运营实力。

前4个月,市区近3200套房取得预售证

□记者 焦曙光

本报讯 进入2018年,鹰城市楼市转暖迹象明显。随着市场日益规范,关心楼盘办证情况的市民越来越多。记者从市房管中心了解到,今年前4个月,我市3191套房子办理了《商品房预售许可证》,预售面积351212.43平方米。

据了解,1月份,市房管中心共办理两个地产项目的5个预售证,共774套,总预售面积96262.24平方米,全部为住宅。记者在市房管中心网站上看到,1月办理预售证的项目为建业十八城、蓝天花园三期。

2月份,正逢春节过年,市房管中心并未办理预售证。

进入3月份,办理预售证的楼盘明显增多,鹰城市楼市也呈现升温状态,不少楼盘销售猛增。3月份,市房管中心办理6个地产项目的6个预售证,共921套,总预售面积106742.8平方米。其中,商业用房面积为4700.54平方米。3月取得预售证的楼盘主要有恒大名都、银基王朝、春华·国际茗都等。

4月份,市房管中心办理4个地产项目的8个预售证,总预售面积148207.39平方米,共1496套。其中,商业用房为2257平方米。取得预售证的楼盘有冠瑞·财富广场、天安名郡等。记者发现,其中有不少楼盘已入市多年,有些已超过5年以上,如今拿到预售证后,会让等待多年的购房者放心不少。

据业内人士称,现在大多楼盘都加快了办证的速度和工程进度,让购房者更加放心。市房管中心相关负责人表示,办理预售证除了对土地使用、规划等证件有要求外,还对楼盘建设进度有要求。所以,房地产企业并不是一次把所有楼房的证件都办了,这也提醒购房者在查询预售证的时候一定要看清楚具体是哪幢楼的。

市房管中心有关人士提醒,已办理预售证的项目,购房者可在预售证批准的预售范围之内放心选购。在项目未办理预售证之前,请勿购买。否则,一旦发生纠纷等问题,购房者的相关合法权益将无法保障,由此产生的一切后果责任自负。

专家称限价致多地楼市数据失真 与初衷背道而驰

《中国证券报》记者五一期间走访北京地区多个楼盘发现,假期看房的客户可谓络绎不绝。商家签约砸金蛋、首付可分期等优惠活动也是层出不穷。

业内人士认为,去年下半年以来,市场调控政策不断加码,各地供应也不断缩水,但是巨大的市场需求依旧存在。一线城市五一期间看房量明显上涨,但今年调控政策仍在继续,不存在回暖的政策基础,市场成交量谷底回升主要源于刚需购房者入市积极性提高。

北京地区看客多成交少

4月30日,房山区某现房楼盘的售楼大厅里人声鼎沸,挤满了看房的客户。而在样板房内,看房的客户更是络绎不绝。

据介绍,该楼盘主要出售95平方米或103平方米的精装房,均价每平方米52万元。售楼经理介绍,该楼盘目前推出促销活动,30万元可以抵扣房价的10%,但需在首付时付清。也就是说,该楼盘的首付达50%以上。目前在售的三栋楼是该楼盘的最后一期,其中一栋为该楼盘的“楼王”,4月底刚开始出售。

与此同时,在门头沟区的一个楼盘,看房现场冷清了许多,只有三五户购房者与售楼人员交谈。不过,售楼人员表示:“楼盘2020年交房。3月底放出来的一批新房已经全部售罄,现在只剩170平方米以上的了,而且之前购房者资质没有批下来不得已清退的。我们现在已经不做推广了,来客基本都是自行搜索或路过看到楼盘才进来咨询

的。”

中原地产首席分析师张大伟表示,北京、上海楼市小长假期间看房量有明显上涨。以上海为例,4月入市项目明显增加,小长假前八盘齐开,近3000套房源入市。北京因为限价房的销售政策还不明确,但在小长假期间也有多个项目开放售楼处,关注数量明显增加。

楼盘看客虽多,但成交量却不尽如人意。据中原地产数据显示,4月29日、30日北京新建住宅网签量分别是8套、3套,二手房市场住宅签约分别是145套、85套。一线城市小长假前两天合计网签商品房住宅为360套,同比跌幅超过一半。

刚需上位炒房遇冷

据上述门头沟某楼盘的售楼人员介绍,此处房产的客户主要是四五十岁、有一定经济实力的购房者,主要是“买一卖一”的改善型需求,很多客户是将老房卖出获得新房的首付款。

首套房刚需购房者是住房市场的“香饽饽”。在北京工作的周先生近期已经辗转看了多个新楼盘,二手房也看了不少。“感觉房价还是比较稳的。”对于刚看的精装房,周先生也颇为满意,或许近两天就可以定下来。

与此相对应,炒房者却不再是刚需购房者的困扰。“我们原来的邻居一口气买了楼上楼下3套房,把房子出租给了公司,很影响正常住户的居住环境。”在门头沟售楼处看房的李女士有些担忧新住房周围再次发生这类情

况。但是售楼人员表示,现在购房者都是刚需,而且由于限购政策,没有人能够像过去那样买房。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从实际情况来看,过去压抑的市场需求开始释放,带动了成交量回升。但与以往楼市回暖伴随价格上升不同,这次成交量回升以价格比较低为背景,有些购房者也是因为价格处于低位所以才积极认购。

“现在的楼市还谈不上回暖,主要是一些限价项目入市,的确有些购房者关注。”张大伟认为,相比调控前,当下市场成交量依然处于低迷状态。

市场活跃度会提高

“虽然小长假网签数据并不代表整体市场走势,但从趋势看,5-6月,全国热点城市的市场活跃度会有所提高,特别是限价政策严格的区域,很可能会继续出台摇号销售政策。”张大伟认为。

在供给方面,克而瑞地产研究认为,在严格的调控政策背景下,高价豪宅预售证批复越发严苛,房企依靠捂盘惜售、延迟入市,以时间换价格的可能性越来越低。此外,在经过一个季度的蛰伏后,巨大的销售和资金压力、预期项目去化率下降等都使观望态度的房企不得不放低姿态,降低预售价格,被动加速项目入市,把全年的销售计划前移,抢收业绩,来确保全年销售目标的完成。

从政策看,张大伟表示,今年各地调控政策依然在持续,叠加信贷收紧,目前市场调控

下,不存在回暖的市场政策基础,但热点城市严格执行调控已经超过一年,刚需购房者最近入市的积极性有所提高,市场成交量已经相比谷底有所恢复。

严跃进则表示,目前来看,政策收紧的效应已经明显,继续收紧可能性不大,利空出尽就会变成利好,楼市反弹可能性比较高。“房住不炒”是大背景,后续房地产还是会有一些新思路,比如发展住房租赁市场,鼓励REITs、房产信托基金等是大趋势。

克而瑞研究中心研究员杨科伟表示,未来所有调控政策都将围绕“房住不炒”展开。一方面,“四限”政策难言实质性转向,着力抑制投资、投机性需求,减缓房价上涨预期,以防资产价格过快上涨;另一方面,支持居民自住购房需求,尤其是那些房地产库存仍处高位的三四线城市,去库存新政将持续发力,着力支持刚需以及改善性购房需求。

杨科伟认为,限价、限签政策导致多数热点城市成交数据失真,摇号项目销售更是异常火爆,多数城市平均中签率约30%。购房者“买到即赚到”心理预期强烈,与调控政策初衷背道而驰。3月份以来,以上海为代表的热点城市加快预售证审批,限价“堰塞湖”渐有松动的迹象。“调控政策存在边际改善预期,限价‘堰塞湖’终须解决,热点城市预售证审批或将趋于宽松,房价容忍度也将上升。当然,为了切实解决刚需群体居住需求,地方政府还是要落地一些保护性措施,譬如刚需家庭优先选房等。”

(赵白执笔)