

投资商业地产是门技术活儿



商业地产直播间

【技术核心】

- 年投资回报率=(月租金-按揭月供款)×12/(首期房款+契税),年投资回报率小于6%的商铺投资需理性
- 启用银行贷款投资商铺,更需计算租金能否抵偿银行高利率贷款
- 商铺、写字楼等商业性质用房的交易转让环节税费较高
- 投资商铺,“人气与商气”最关键

住宅投资的受限让部分购房者转向了商铺。不过,《金楼市》“智库”的多位地产专家提醒,“购买商铺不像购买住宅。买住宅在考察过品牌、户型、景观、交通后基本可以出手,但商铺的价值在于它的未来能否做旺,反之则不如不买。”

贷款投资商铺有风险

无论是社区商铺还是商业综合体内部的独立产权商铺,目前销售单价都非常高。河西、仙林、城北等社区底层商铺报价都在4万元/平方米以上。

“事实上,即便是25平方米的微小型商铺,也需要近百万资金启动。根据最低首付五成的房贷政策,至少需要拿出50万元的现金作为首付,按照10年贷款期限来看,50万元贷款以1.1倍利率计算,每个月的月供约为5872.65元。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东指出,考察商铺是否值得投资,最重要的就是评估其投资价值,即衡量商铺的总价与期望的收入关系是否合理,以这套商铺为例,它的年投资回报率未必尽如人意。

一般情况下,按揭贷款的年投资回报率=(月租金-按揭月供款)×12/(首期房款+契税)。目前南京较好地段的商铺租金能达到5元/天/平方米,这样算下来,这套25平方米小型商铺的年投资回报率为 $5 \times 25 \times 30 - 5872.65 \times 12 / (500000 +$

$1000000 \times 4\%) = -4.7\%$ 。

“结果是个负数,事实上,这套商铺的月租金比每月所还贷款还要少2000元,如果购买商铺想通过出租受益,基本是个亏本生意。”史东指出,一般情况下人们认为6%的投资回报率就可以出手了,但如果照此计算,这个小商铺的月租金至少要达到8572元,每天每平方米的租金达到11元才能勉强盈利。而这在奥体、仙林甚至市区,都很难实现。

“通过贷款投资商铺所承担的风险比较大,建议贷款型客户购买商铺时做好充分考察再出手,事实上,‘一铺养三代’是以前商铺单价比较低时的说法,现在的交易成本、契税、营业税、租赁税等税费成本也非常高,在南京商家对租金承受力仍有限的情况下,商铺并非遍地黄金。”多年从事商业地产一线工作的张利方直言,“如果手里只有一、两百万或通过贷款,不建议市民做商铺投资。”

“人气与商气”决定投资回报

“相对于商业综合体内部的独立商铺而言,投资社区内的商铺安全系数更高一些,但也要注意量力而行,一般售价大于3.5万元/平方米的商铺就要慎重考虑了。”史东提醒道,社区型商铺人流量不会太高,但会有稳定的流量。一般社区周边普遍分布有超市、小吃店、干洗店等业态,投资商铺时就要考虑到未来可以做什么,租给什么样的商家。

资深地产投资人士张利方也认为,无论是商业综合体还是社区商铺,一般沿街的一楼商铺肯定好于2、3楼的商铺,当然这部分商铺的售价也基本是最高的。此外,如果是投资商业综合体内部的独立商铺,投资者要考虑到该综合体是否有整体商业定位和统一经营、业态分布是否科学等实际情况。

无论是住宅还是商铺,地段永远是王道。良好的商业环境、发达的交通路线、充足的停车位、专业的前期规划、专业的商用物业建筑设计机构、专业的商业管理机构等都非常重要,若具备以上条件,该商铺则值得投资。简言之,商铺的“人气与商气”是决定投资人是否能够得到良好投资回报的关键。

出手酒店式公寓也要冷静

40年产权酒店式公寓不在限购范围之列,由于面积小,总价低,且多为精装修交付,很多购房者打起了投资的念头。史东提醒,商业性质的酒店式公寓投资属于长线行为,应注重产品的品质,如果未来物业很差或者装修不到位将大大抵损未来的投资收益,所以要慎重考虑实际需求,冷静购房。

张利方则更强调理性。如果该酒店式公寓的租金收益能够抚平贷款且有盈余,则有投资价值。反之则不然。

而南京写字楼市场多年

以来租售价格不涨反降,普通市民一般不愿意投资写字楼。张利方认为,如果以保值为目的的购买写字楼,则一定购买品质高的甲级写字楼。

“商业性质的酒店式公寓和写字楼有没有投资前景要看市场的趋势,要看长短期的投资回报率,要看产品本身品质、位置等等,这类型的物业从来没有经历过谷底和谷底的情况,总的来讲,它的成长曲线是和GDP的历年曲线是一致的。”史东补充道。

快报记者 杨连双
 见习记者 胡海强

链接 商业用房所需税费一览

合同印花税: 买卖双方各按房价的0.05%缴纳
交易手续费: 按照成交价的0.5%缴纳, 买方缴纳
契税: 按房价的4%, 买方缴纳
营业税及附加: 买卖差额的5.55%, 卖方缴纳
土地增值税: 买卖差额扣除相关费用后的30%-60% (按差额比率不同累进计算)
个人所得税: 净收入 (买卖差额扣除以上所有相关费用和税费后)的20%

销售许可正: 20090024 本资料所附图示均为示意图, 最终以购房合同及政府相关批文为准, 开发商对资料拥有最终解释权。

汇景商业街

投资汇景门面房的8大理由

- 理由一: 南部新城核心、邻近火车站, 南京最有潜力的发展区域(红花机场);
- 理由二: 交通发达, 京沪高铁、绕城高速、20余条公交线路和5条轨道线路交汇;
- 理由三: 未来20000户常住人口的坚实人气保障;

- 理由四: 面积适中, 主力71-86m²;
- 理由五: 纯一层, 得房率高于90%, 向多余水分说不;
- 理由六: 纯门面, 独立经营, 受其他商铺影响很小;
- 理由七: 价格适中, 极具发展潜力;
- 理由八: 全现房, 即买即收益。

带租约街区, 仅36席!

4800万平方米的新城/南京未来10年的投资热土/未来6000万流动人口/120万m²社区

财富热线: 025-52680098 52680006

◎开发商: 南京景汇建设有限责任公司
 ◎项目地址: 南京市秦淮区汇景路(宁溧路麦德龙超市对面)

