

不同物业类型投资回报比对,业内人士称——

商办物业回报相对较高

□地产评论员 蔡琦雯

66 投资讲求的是回报,低风险高回报才能吸引投资者,以商住、商办、商铺等类型为主的商业地产的回报率与什么相关,如何计算呢?

地段决定回报率

“地段好,所以这附近的商铺、写字楼都很好卖,出租速度也很快。回报率更是比其他地方高了很多。”在陆家嘴的资深房产中介告诉笔者,附近的写字楼、商铺均价有的高达10万元/平方米以上,但仍然好卖。“既然要投资,当然要找一个好的地段了,不过这在选择的时候是灵活的。有前瞻意识的投资者可以选择规划利好的中心地段作长线投资。我今天就是来考察这附近的地段怎么样。”前来咨询看楼的何女士对于投资物业颇有心得。

当然,买品牌开发商的物业比较保险,业内人士称,这对于初入楼市的投资者而言,无疑是一条最有用的准则。品牌开发商对于地段有着自己的考量和选择,物业品质也有保障。品牌开发商在配套打造上也足以拉动整个社区的成熟。

对于回报率,锦和投资集团品牌总监沙立松表示,“地段是投资回报率的保证,例如临街的商铺,在马路十字交叉路口的投资价值是最大的。麦当劳、肯德基等著名的餐饮企业的选址很值得借鉴。”

酒店式公寓回报偏低

租金回报率是判断房产投资价值高低的重要指标,业内人士表示,仅从租金回报率这个指标来看,如果普通住宅是3%的话,投资型物业至少是6%,基本上是翻一番,而作为投资型物业主力的商办物业,其投资回报率更是高达6%-8%。

在徐汇滨江某商业综合体售楼处,虽然该项目下周末才开始出售,但是来咨询的人还是很多。销售经理邹先生对笔者说:“其配

◎案例

■铺子还没交有人抢着租

6年前,罗先生投资了某小区内的一楼商铺,面积是140平方米,该商铺在当时属于比较贵的,由于前几年该区域的商业氛围还没形成,如果用于经营茶楼的话,压力相当大。但因其位于某大学后门,整个广场的停车位十分方便,是周边小区业主日常餐饮娱乐消费的据点。于是,罗将自己的商铺定位为主营餐饮,只租给做餐饮行业的租客。

很快,商铺还没有交房就已租出去了,每个月租金拿到了近4000元,在当时已是“天价”了。两年后,该广场已经成为当地片区最重要、最繁荣的餐饮消费区。

投资秘诀 社区商铺的价值关键在于社区的业主的消费能力要强。商业广场一般都是大众消费的地方,自然会推动商铺快速得到回报和增值。

■要密切关注市场

今年初,张先生驱车在某城区绕一圈后,相中了该广场。随后,他找到广场置业顾问,一口气掷金3000多万元,盘下了整整一层1500平方米的写字楼。

他没想到的是,2个月,他就接到了广场招商部电话:有人要租赁他的那层楼。对方以每月210元/平方米价格,爽快地租下了张那层面积为1500余平方米的大楼。张掐指计算,按这个租赁价,他的那层楼为他“净捡”200万元真金白银。

原来近几年,张先生一直在楼市转手倒腾。新政出台后,张先生很快从住宅投资市场抽身,目光转而投向了商业地产。作为一个资深投资者,张一直密切关注着商业地产市场,尤其是对写字楼市场的投资,他已经预谋很久了。

投资秘诀 地段稀缺性,加上周围完善的城市功能配套的商办,历来被一些知名大企业看好。尤其是能成为城市地标性的建筑,则是投资者下手的首选目标。

■不要轻信开发商承诺

陈先生在2009年买下了一套酒店式公寓,合同条款中规定,项目包租3年,第一年投资回报率为8%,第二年在9%,第三年10%。

买下酒店式公寓后的第一年,每月陈先生都有项目的租金打进来,和当初开发商的承诺是一致的。而从第二年开始,租金进账频率从一月一次逐渐变为两个月一次、3个月一次,到了第三年,开发商索性不再打款进来。在和开发商沟通时,陈先生得到的答复是,暂时没有钱支付租金。业主可以拿回经营权对外出租,但由于项目周边人气稀少,也没有什么商业设施,因此很难租出去。

至今,陈先生的房源还处于空置状态。

投资秘诀 买成熟地段的项目回报更稳定,另外买知名开发商的项目风险也会低很多。

◎锐评

“一夜暴富”不切实际——跑赢CPI就算成功

□地产评论员 孟子谅

近日,一篇名为《资深人士眼中的买房时机》的文章红遍网络。文中的资深地产从业人士断言,“现在只要有购房资格,闭着眼睛随便买,都会赚。”

对于“现在闭着眼睛买房就能赚”这句话,无论是投资者还是置业者最好还是打个问号。且不论任何一种投资都不可能保证在任何阶段稳赚不赔,经历了黄金十年的高速增长的楼市,其增值空间也正在被逐步压缩。

随着调控逐步加码,市场的去投资化愈演愈烈,针对住宅的投资性购房已近乎绝迹。然而,作为投资的重要渠道,商住、商办等商业地产依然具有相当的投资价值。只不过,作为投资者的我们,心态必须转变。

有业内专家指出,眼下投资房地产市场肯定不会有楼市火爆期每年高达50%的回报率。我们从多方获悉,在目前的商业地产市场中,每年5%左右的稳定回报还是值得期待的。10年前那些“一夜暴富”的故事已经越来越不切实际,房地产投资的保值功能更甚于增值。

如果说,回报率超过通胀率是值得投资的底线,那么回报率能否跑赢CPI就是当前商业地产投资的当务之急。

在这种理性的认识下,再根据个人资金情况、投资渠道、未来规划来决定是否要在当前出手投资。如果手头有现金,且没有更好的去处,那么在眼下选择一套价格合理的商业地产项目做长线投资,应该是最好的选择。

套的商铺在去年出售时,仅1个月的时间就卖完了。”谈到该项目的回报率,邹先生介绍,商铺前期是由开发商统一经营的,保证给业主每年4%的租金收益。而写字楼,根据周边的出租价位计算,投资该写字楼的年租金回报率在4.9%左右,但是除了租金,还须重视物业增值情况。据了解,该地段附近的写字楼每年房价升值为1万元/平方米,且租金的涨幅也在每年10%左右。业内人士称,在好的地段,物业增值带来的回报将远高于租金回报率。

除了徐家汇和陆家嘴等传统商圈,笔者还走访了浦东、闵行、嘉定等写字楼和沿街的商铺。从资深房产中介了解到,回报多少要视具体物业类型,商铺和写字楼的投资回报较高,年租金回报率在4%-8%左右,个别甚至达到了12%。而酒店式公寓回报率普遍较低,有的只有3%左右。

但笔者又据此采访了知名房地产专家蔡为民,他给出的数值是:目前上海商办类型的投资回报率在3%-4%左右,而商住类型较低,有的甚至在2%左右,至于商铺的回报率则要视其经营情况而定。“他们是在最理想的状态下考虑的回报率,数据都普遍偏高,每年要交的房产税、物业管理费以及是否全年都能出租等这些因素都应该考虑在内。”蔡为民针对房产中介和售楼人员给出的回报率告诉笔者。

12年内能回本可投资

对于回报率,业内专家建议,投资人不要轻信开发商承诺的出租回报率,需多关注在售商业项目区域内的实际租金状况,从而做出理性判断。

在了解了回报率后,怎样判断该不该投资?“短期的暴利和长久而稳健的回报,投资者更应该倾向于后者。”沙立松建议,“无论是哪种物业类型,都应该根据其回报率和物业增值情况,推算几年才可收回成本,以此再来判断是否值得投资。”

沙立松告诉笔者,行业里普遍的投资思路是如果投资的项目在12年——15年可以收回投资成本,那么这样的项目基本可以大胆投资。但是,如果超过15年还未能看到收益,那么投资的就风险已经相对偏高。

另外,对于商业项目而言,有专业运营商提供统一运营管理的项目安全边际更高,沙立松认为,就目前来看,商铺投资较为安全,而商办和商住类项目由于市场新增供应体量不断加大,在投资时要更加谨慎。