

房住不炒的年代，商铺的价值正在回归！

商铺投资的秘密，藏在这里！

2020年，在“房住不炒”“稳字当头”的大背景下，住宅逐渐回归住的本质。对于投资客而言，楼市无疑将会是“慢市场”。与此同时，把钱存进银行风险虽小，但是利率低，股票、基金、期货等虽收益高，但高风险。在这样的环境下，越来越多投资者把目光锁定在商铺上，因为比起炒股等投资渠道，商铺稳定性更强、风险较低。对商业投资来说，投资者最关心的便是收益，那么商铺投资的收益该如何计算呢？商铺投资收益主要为：增值收益、租金收益！



资产增值带来商铺的稳定收益

城市更新被视为行业在未来5-10年的阶段性风口，在去库存、去杠杆的政策调控下，城市更新担当了重要的角色。商业类物业由于其广泛的用途一直备受行业关注。未来商业更新将会出现更多的连锁化品牌，随着核心区域商业项目的不断减少及竞争的加剧，北京未来商业的细分大部分都在非核心区，而且未来在丰台、大兴、门头沟、顺义会有大量的供应，未来的供应量基本上都在非核心区，而中心城区将主要以城市更新改造为主。

在居住人口密集的区域，依托轨道交通辐射的非传统核心商业将越来越受到市场关注。随着职住一体化的推进，位于五环外的非核心商业，有望以前瞻性设计，配合硬件优势的打造，在未来承接一些外溢的消费和一些外溢的商户。与此同时，其交通的便利性、周边社群的属性与整合营销，家门口的“最后一公里”的打通都会成为其重要的元素。

租金递增保证商铺的长期收益

投资商铺的逻辑，与投资住宅的方式截然不同。决定商铺租金收益主要有三点：一是人流量，二是实景现铺，三是业态空间。

首先，人流量。其实是从另一个角度甄别商铺的综合地段属性：以交通的便利程度为基础，包括商铺所在区域是否有高端产业布局、高校林立的大学城、大型社区以及企业云集的商务中心等等，因此高人流量的社区底商、写字楼底商、新兴商业街区临街铺都是优质资产。临街商铺也能一定程度上扩大消费人群的辐射范围，给商业带来无限成长的可能。

其次，现铺才是硬资产。根据当下地产项目开发逻辑，普遍会等到片区拥有一定成熟度，商铺产品才会逐渐上市。现铺出售意味着与之匹配的社区人气已经成熟，对于投资客来说，现铺可以真切地看到周边配套、地段价值、客源情况及区域利好等，影响商铺未来收益的因素能够一目了然，迅速做出决策。

再次，适合多业态经营的商业空间。体验类需求的商业是刚需，无论电商如何冲击，影响不了体验式的行业，例如美容美发、超市、药店、干洗店、餐饮、宠物店等等。尤其餐饮行业，不仅租金收益高，而且在拥有稳定客源的情况下受益最大。

综上所述，对个人投资者而言，从长远的眼光来看，优质的商铺投资需要具备以下四大标准才值得考虑。

标准一：五环外轨道交通发达的地区

随着北京核心区商业项目的不断减少及竞争的加剧，位于五环外的非核心商业，有望在未来承接一些外溢的消费和商户。同时，便利的交通尺度，可有效聚合客流量以及区域消费需求，微观上临街商铺也能一定程度上扩大消费人群的辐射范围，给商业带来无限成长的可能。

标准二：产品形态

产品形态以高端社区的底商、写字楼底商、代运营的商业街为主，具备稳定客群的产品值得长线投资。

标准三：现铺才是王道

投资现铺可以真切地看到周边配套、地段价值、客源情况及区域利好等情况，而这些正是影响商铺未来收益的主要因素。因此，选择一套条件优秀的现铺产品，是一种较为稳健的投资做法。

标准四：灵活商业空间

具备餐饮条件、灵活的业态布局意向是商铺规划的基础。多元化业态的选择空间，在商业体系中意味着可以更自主的进行自主化运营，商业形态可塑性更强，满足全年龄消费诉求，更便于后期招商。

中海·京西荟

麦当劳已入驻 临街旺铺诚邀用手掌柜

地址：地铁房山线苏庄站A2口
电话：010-6935 0888
预售证号：京房售证字（2018）146号



地铁房山线苏庄站，地铁19号线覆盖全城消费人群
毗邻多所中小学，毗邻众多大学城，坐享20万年轻消费人群
实力品牌入驻，价值可期；另有商业独栋珍席发售

瀛海大都会

套均建面约542㎡甲级写字楼底商 限量发售

地址：地铁8号线瀛海站北200米路西侧
电话：4001-789-345
预售证号：京房售证字（2018）121号



三横五纵双地铁，一步可联双交通
甲级写字楼高端商业，具备餐饮条件
品质商业空间，全城火热招商

中海空港中心

套均建面约678㎡写字楼底商 带租约出售

地址：地铁15号线石门站南1500米 燕京桥西南角
电话：010-8947 8888
预售证号：京房售证字（2018）64号



火点发售，全城争抢
地铁石门站，辐射区域消费人群
开门见商，亿级千万人生意