

一面是追涨杀跌“争喝红牛”;一面是投资商铺“旺旺到家”

# 股市“斗牛”还是“进门”捞金?

## 观察

### 租金“芝麻开花节节高” 好铺“皇帝女儿不愁嫁”

海南日报记者近日走访了海口部分商铺,发现商业旺地的好商铺一直不愁租,且租金只涨不跌。

业内人士称,近年来海口黄金地段、新兴商圈和大社区的商铺租金如同开花的芝麻“节节高”。主要原因在于海口好的商铺资源稀缺,而且大都分布在金贸、国贸、明珠广场等大型商业圈,这些地段商业氛围浓、客流量大、人气旺。

记者从海口市多家房产中介机构了解到,在海口解放西、国贸、明珠广场一带的黄金地段商圈,面积约10至30平方米的临街商铺,月租金普遍在5000元至3万元不等。其中,解放西地段的一些商场里10平方米的商铺,月租金高达万元。另外,南亚广场、琼山中介路的商铺租金价格也直追解放西路的商铺。

海南省房产中介行业协会会长邱廷录说,租金上涨直接影响了商铺售价,目前海口城区商铺销售价格平均在3万元/平方米,在明珠广场附近的一些人流量聚集的地段,有些商铺价格甚至超过10万元/平方米,可谓“寸铺寸金”。

自海口恒大大街去年5月推出以来,每天都引来众多客户登记,一度出现了抢购热潮。投资商铺多年的陈金旺说,近年来,海口商铺价格的确一直坚挺,只涨不跌,尤其是一些新商业圈、黄金地段的稀缺旺铺价格更是“皇帝女儿不愁嫁”,“这个‘嫁’也可以说成是价格的‘价’喽!”陈金旺连比划带笑地说。

### 在售商铺前“车水马龙” 客户闻风来“络绎不绝”

喜盈门(海口)建材家具生活广场在今天的开盘当天招商十分火爆,已与中国家居品牌联盟、香港家私协会、北京家具品牌联盟等20多家协会、1500多个国内外著名品牌签订了合作协议,让整个海南商铺界都为之轰动。

“商铺销售还是挺火。今年前两个月,我们代理了一个海口商业综合体和办公一体化的项目,两个月卖了两亿多元。”中策信德(中国)地产顾问副总经理梁韬对记者说,“总的来看,在房地产投资产品中,商铺仍是表现良好的品类。”

他介绍,虽然受大势影响,住宅投资日渐减少,但是投资者对商铺的热情并未下降,近些年来海口商铺销售成交量还在持续上涨。目前,海口南洋国际项目不论是写字楼还是商铺均热卖。

除了商业综合体项目,不少房地产楼盘推铺动作频频。近期,不少开发商纷纷不约而同地推出商铺,绿地、恒大等大型房产企业也加入到推铺行列中。

位于海口市龙华区杜鵑路与海棠路交界处的恒大大街、位于椰海大道的海口喜盈门建材家具广场、位于海口新大洲大道的绿地中央广场的陆续推出,更带来商铺销售的火热场面,吸引更多投资者进入市场。

同样,三亚中央大道自去年8月20日开工以来,一直备受关注,在接待中心装修期间,很多客户上门咨询。而且从今年初接待中心开始营业至今,门前一直是车水马龙,参观和预定铺面的客户也络绎不绝。

## 精品在售 商铺攻略

### 喜盈门(海口) 建材家具生活广场

**商铺地址:**海口市龙昆南路与椰海大道交汇处西侧300米

**项目分析:**该项目着力于大型餐饮、生活家居、超市、银行、会所等全配套业态规划,集SOHO办公楼、酒店式公寓、品质住宅为一体,建设喜盈门国际建材广场、喜盈门国际家具广场、喜盈门美食休闲广场、喜盈门茶艺生活广场、喜盈门儿童游乐广场,打造成建材、家具、灯饰、软装、茶叶等品类的总代理基地和个品牌总代理的孵化基地,建成后将会成为海口“大型主题城市综合体”。

股市火热诱人,房市向好有望,投资者却陷入纠结——在海口做生意的陈林军一边盯着手机看着股市,心痒痒;一边看着心仪的铺面,着了急。

这一个月,他每天都在焦虑中度过。一边,股市掀起一波又波的投资热潮;另一边,房产新政出台,尤其最近央行再次降息,楼市“燃旺”概率很大。

眼下,炒股,还是投资买铺?不仅让陈林军纠结,也困扰着不少投资者。

■ 本报记者 张中宝

## 分析

### 炒股、买铺“仁者见仁” 跟风、固守“智者见智”

房产新政、央行降息……受一系列新政影响,近期楼市回暖,股市总体向好。口袋里有余钱的情况下是炒股,还是买房买铺?投资者“仁者见仁智者见智”,业内人士也津津乐道。

海口市民魏新,是投资市场的行家里手。最近,他把股市上赚的一笔钱抽出,购买了总价100多万元的门面。他对记者说,买的股票已赚够,“逢低吸纳”是投资市场的规律,现在房产新政连续出台,投资商铺正当时。

海南大学教授王毅武认为,股神巴菲特有一句名言“不懂不投”,投资者要做自己熟悉的事,不可盲目跟风。“炒股和买铺从本质上来说是有区别的,炒股追求的是资产的快速增长,而买铺追求的则是长久的保值增值,享受铺位租金回报。所以两者在资产配置中的角色是不一样的,应该根据自身情况合理配置,才是最佳选择。”海南中原地产高级研究主任马晓亮说。

海口市民陈晓东做过炒股、买基金、炒房子,他认为:“其实我一直觉得投资并不

需要特别高深的理论,这么多年,我投资就是买个升值。在当下,虽然现在还有钱放在股市中,但觉得风险有点高,在好的地段买好的商铺还是要稳些。”

海南现代美居投资有限公司副总经理郑福清认为,在商铺产品方面目前流行两种类型:一是“街区型商业”,一是“岛商”。其中,“街区型商业”一般是为居民提供便利,商铺面积通常较小,很受普通投资者追捧。

而“岛商”则是一种在面积上可分可合,销售灵活的商铺形式,可整栋整层出售,也可小面积出售,使用时再合并。比如喜盈门(海口)建材家具生活广场、金龙大观、南洋国际等项目。

郑福清说,对于好的商铺,因为它的稀有性或特定条件,会随着商圈的发展成熟不断升值,价值提升的同时,租金也会不停增长。因此,他认为,比起购买股票,显然对于投资老手来说,还是商铺更为稳妥。

海南卓亚家缘投资公司置业顾问张昌全也认为,股票更适合普通人作为短期投资项目且风险大,好处就是收益更快;而稳定的投资还是应该选择更保险稳定的不动产。

海南元地产营销总监杨洪清则表示,关于买铺,有句地产界的老话叫:房价跌了,房子还在;股票跌了,就只有一张纸了。其实商铺也是一样。当前形势下,国家出台了一系列新政策刺激楼市,这给出一个信号:那就是房价不会下跌,反而有上涨可能,所以商铺投资也会有很大升值空间。

本报记者 苏晓杰 摄  
琼海潭门镇旅游商品街一派车水马龙。

## 短评

■ 萧清

买房、炒股,为的是赚钱,俗话说“钱难赚屎难吃”,话虽糙但理不糙,要成事,不下点功夫是不行的。史书上说东晋名将祖逖年轻时为苦练剑术,天不亮就“闻鸡起舞”。不过,现在有闹钟、手机之类的叫醒工具,早起却变成一件困难的事了。当然,这就一句玩笑话,现代人爱纠结的地方还真是不少。

当下,受政策影响,国内股市风头

## 买铺不必闻“股”起舞

正劲,有部分入市者在“股海”里游个来回就赚得盘满钵满,让不少“岸上”的看客心里痒痒的,直想往下跳。一转身,发现楼市那边也挺好的呀,房产新政密集出台,央行又再次降息,投资房产包括买旺铺不失为一个好选项。于是,有些投资者开始纠结,买铺?还是炒股?

这当中有两种情形:一种是口袋里有点闲钱的,比较纠结,笔者有个朋友,整天眼睛瞅着股市的动态曲线图,心里打着买铺的“小九九”,到今天哪头都没出手;另一种是没闲钱有资产的,会面临诸如是否“卖楼炒股”,如何让边际效益最大化等的困局,更纠结。依笔者看,这种心情随着股指起

际影城、特色文化商业街等多项产业7大业态全覆盖,成就超大型一站式整体商业生活大都会,将成为海口时尚新生活领导者。

### 金龙大观

**商铺地址:**海口市金龙路中段

**项目分析:**该项目秉承办公、购物、居住一站式理念精心规划,复合多种建筑业态,打造金茂区繁盛商务生活中心。

### 昌茂·城邦

**商铺地址:**海口市龙昆南路轻轨东站对面  
**项目分析:**1.4万㎡商业服务配套,轻轨东站交通便捷,北美最大零售巨头——美国仕福威(SAFUWAY)超市及美国营养品专业零售品牌——GNC(健安喜)加盟。

### 南洋国际

**商铺地址:**海口市国贸三横路21号

**项目分析:**坐拥海口一线海景资源,位于海口市繁华的CBD中心区域,高档写字楼林立,商务资源丰富,商业居住楼、商业广场等配套,50-500㎡百变办公空间灵活组合,可按需购买。

### 恒大外滩

**商铺地址:**海口市龙华区渡海路2号

**项目分析:**拥有高层公寓、高层洋房与商业街,其中商业街以其无可比拟的品牌优势与高端品质,势必引领海南商业新时代,成就名流生活圈。

### 百方广场

**商铺地址:**海口市滨海大道107号

**项目分析:**该项目位于海口滨海大道与

俗话说:“家有万贯,不如有个旺铺。”但只要投资就会有风险,并不是所有的商铺都是稳赚不赔的,那么该如何购买好的商铺?海南中原地产高级研究主任马晓亮提出了个人中肯建议。

### 一看 商圈是否成熟

成熟商圈内的消费群体也有比较“成熟”的购物习惯和购买力,在这种商业环境中进行商铺投资,收益较稳定。无论是想自主经营,还是用来出租,都不需要很长的培育期和过高的成本。

### 二看 商业人气指数

人气是商铺“长治久安”的直接动因,人气旺也就意味着财气聚。总的说来,城市的商业中心区、传统老商圈等,往往能聚集大量人气。在国贸中心区域的几个新兴商圈如上邦百汇城、京华城、解放西、新华南路段老商圈等,每到周末就可以看到人头攒动、摩肩接踵的场面,若在此拥有一席铺位想不赚都难。

### 三看 商铺地段位置

商铺位置主要是看项目所处地域的交通环境,一般在人流车流量大,且交通顺畅的道路交叉点为好。当然商铺的位置,不只是一要考虑外部地段因素,还要看它所在的楼层,是临街铺还是内铺,是否临近主要通道、是否靠近出入口等。

一般来说,首层街铺是商业中价值最高的,二、三层次之。四层以上招商出租的压力较大。因此投资者在选择商铺的时候一定要计划好投资收益预期,从而选择一个能够实现自己计划的铺位,才算是正确的商铺投资模式。

### 四看 商铺经营管理

统一招商、统一管理的商铺经营项目成功的可能性较大。因其专业团队操作能有效对商铺进行科学的规划与管理,这样既能缩短市场培育期,也可保证可持续经营。

### 五看 商铺投资回报

买商铺最看重的当然是投资回报,首先可以根据市场行情,进行租金测算,进而根据自己的投入来衡量产出,从而得出回报率。一般商铺的年收益可达8%,如果低于8%,投资者就该谨慎考虑该商铺的投资价值。

### 六看 商铺发展前景

成功的商业投资,不只要看眼前的利益回报,未来的前景发展才能保证收益的长期性。通俗点讲,就是要跟着政府规划走,政府规划引导着城市发展,往往也暗藏着财富机遇。

起落落的状态,虽是人之常情,实则并不可取。眼下,政策面对整体经济包括股市、楼市确是利好多多,民众对市场的心理预期比较乐观。然而凡事有利弊,投资有风险,任何市场没有只赚不赔的道理。买铺也好,炒股也罢,若是一味纠结下去,啥机会都会泡汤。

笔者以为,有资产的,量力而为,未必非得卖楼炒股不可;有闲钱的,若真想买房买铺,看准楼市行情才好下手,不必闻“股”起舞,跟自己过不去。

金贸中路之间,地处海口城市海岸线中心地段,是由海口索菲特酒店、百方购物中心和5A写字楼构成的城市综合体,也是海口配套高端齐全的商业综合体项目,更是海口目前建筑科技领先的商业项目。

### 望海国际广场

**商铺地址:**海口市美兰区海秀东路

**项目分析:**该项目集生态广场、离境退税店、奢侈品街、购物中心、全功能精装公寓于一体的复合型城市商业综合体,位于金融中心、行政腹地、商业心脏,是海口商业经济新纪元的象征,是海口市乃至海南区域人流量大的繁华商业区,具有绝对优势的商业氛围。周边基础设施完善,商业、金融、文化、娱乐和市政配套齐全。

(张中宝)

## 名盘在线

### 央行再度降息 楼市更被看好

恒大文化旅游城五月更多优惠

近期,央行再次降息0.25个百分点,增加新一轮经济动力,进一步惠及楼市,其发展的前景被业内众多人士看好。有专家认为,近期楼市利好政策频出,房地产今后能否稳健发展,今年是关键

的节点,此次降息,更为房企提供了发展的机遇。房地产分析师尹香武也表示:“降息对市场尤其是楼市的影响非常有效。今年以来,二月份降准,客户开始调整观望的心理;三月份降息,客户的心理慢慢变暖;四月份再降准,一线城市的房地产市场开始升温;五月份再降息,人们的心理预期变得

更稳定,入市的购房群体将增大。”由于降息直接减轻了房地产开发商的贷款利率负担和购房者按揭贷款的月供压力,因此五月份海南楼市将更加欣欣向荣。

由恒大集团斥巨资打造、位于海口迎宾大道高铁东站的恒大文化旅游城,周边配套醇熟,山高小学、海南中学、海南师范大学、第一八七中心医院、大润发超市、国际高尔夫球场、冯小刚电影公社、火山口国家地质公园等环伺。项目周边有近4万亩沙坡白水塘湿地公园,园内规划建设长达17.5公里的景观绿道、国内最大的汽车露营地以及百亩花海等数百种主题景观,同时建有湿地主题餐厅、创意工坊、生态养生馆、观景塔等几十座生态设施。项目打造有45万㎡的世界级航母配套,涵盖超13万㎡商业综合体、16万㎡国际商务集群、6万㎡六国风情酒店、4万㎡超五星白金酒店、1.6万㎡五国特色温泉馆、7400㎡国际会议中心、7600㎡全能运动中心、9800㎡世界风情美食街、900㎡八国风情酒吧街、1100㎡博物馆等,是汇集文化旅游、商业会展、办公教育、运动康体、养生度假、休闲娱乐及生态居住等为一体的超规模、全业态、多功能的世界级文化旅游度假样板。

在降息利好楼市、业内看高一线的形式下,恒大文化旅游城五月推出更多优惠,首付3万元起即可轻松抢购73-126㎡花园豪宅,送1600元/㎡精装,还能享受无理由退房,无后顾之忧! 优惠热线:0898-36665333,畅享尊贵人生,圆您全球旅居梦!



## 至尊大境 皇家盛宴

5月16日怡和·湖城大境欧洲奢华之旅暨VIP钜惠火热登记

不用去欧洲就可在怡和·湖城大境感受皇室风范! 国王体验馆、宫廷美食、蛋糕DIY、哈根达斯、乐队献唱、皇室大富翁游戏等,尽享皇家宫廷的奢华体验。除了大饱眼福口福之外,参加本次活动还可获得1000元的购房抵用款,并之前办理VIP护照获得的5000元抵用款一起累计。怡和·湖城大境76-253㎡湖景豪宅,每一处奢贵细节,都力求专业与创新,所达到的品质巅峰,旨在体现出湖城大境主人的超然内蕴。

大英山片区是省会CBD颇具规模的经济载体,未来将成为行政、文化、商务为主,融合商业服务、休闲娱乐和居住生活等功能为一体的高端综合型城市中心。怡和·湖城大境集千万资源宠爱于一身,雄踞大英山片区核心位置,坐拥大英山省府千亿规划配套,毗邻投资40亿元建的日月广场,东临红城湖,北接日月广场,是大英山片区资源较为高端、集中的区域,是中心的中心。

怡和·湖城大境30万平方米复合资源型豪宅,CBD唯一临湖大盘,揽臻美湖景公园为宜居后花园,外容城市顶级商业、自然、人文复合资源,百米内家乐福、大润发环伺。内囊括情境体验式风情商业街、泳池、篮球场、幼儿园等丰富的社区内部配套,真正打造一生不舍的湖畔豪宅。

恭迎热线:65927888



## 版面联系

毕 军 13178900085  
张中宝 13637663165  
李学雄 13807562666  
李少荣 13118909616