

## 投资商铺

# 看看商圈是否旺

□记者 黄兰芬



央行一再降息,钱存银行收益减少,有市民觉得投资商铺更划算。业内人士表示,投资商铺有风险,市民最好投资成熟商铺,小心售后包租的商铺。

### 首选成熟商铺

人流量大、市民消费能力强、周边有固定

住户,是衡量商铺成熟与否的关键。投资咸宁商铺首选城区中心地段,以花坛为中心辐射几千米的商圈比较成熟,商业项目扎堆。

温泉一商业项目销售人士徐先生称,并不是成熟商圈内的所有商铺都值得投资,在温泉花坛附近,有些商业项目因为后期运营没跟上,商铺无人租买,空出一大片。他建议市民,在投资商铺时,选择了黄金地段商业项目的同时,也要看看商业项目是否有专业团队在运营。

政府规划的重点区域,蕴藏很大的商业价值。咸宁目前是以温泉为切入点来打响咸宁的品牌,以旅游带动餐饮、住宅、商铺、工业等各行各业的发展。徐先生认为,政府新规划的旅游商业区,值得投资。

徐先生还说,目前,靠近大学城和名校的社区商业,也具有投资潜力。

### 小心售后包租

“担心买了租不出去?5年内的租金我们包了。”在营销商铺时,许多商业项目采用“售后包租”方式。这其中藏着很大投资风险。

住建部多次发出过投资风险提示:以售后包租等形式购买商场有风险,投资须慎重。《商品房销售管理办法》第十一条规定:“房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。”

“售后包租”方式销售商铺会产生以下4种风险:在建工程无法按期竣工时,经营管理者与投资市民的租赁协议无法实施;经营者经营出现危机时,房屋租金无法兑现;承诺租金的租期已满时,未来的租金不确定,投资市民成本难收回;租赁期满,经营者退出后,投资市民无所适从。

## 购房答疑

### 房奴何时能享降息新策?

庞女士问:几年前,我用公积金贷款在温泉买房。央行最近降息了,我什么时候能享受到最新政策,月供从何时开始减少?

答:市住房公积金管理中心工作人员称,贷款已经审批的,或是已经在还贷的,月供调整要等到次年的元月1日。如果今年年内基准利率还有变化,按照最后一次调整的执行。

### 房屋面积有误差怎么办?

吴小姐问:购房合同上注明的是127平方米,实际测量后,房屋面积变成134平方米。现在小区统一要办理房产证,开发商要我补交差额2万多元。实测面积与合同约定有出入,我该找谁?

答:按照国家有关规定,面积误差比在3%以内(含3%)的,属于正常现象。在误差之内的面积,开发商按实结算房价款。超过误差比,市民有权退房,可要求开发商退还已付房价款和利息;若市民不退房,误差比之内的房价款由市民补足,超出部分的房价款由开发商承担。

吴小姐的房屋误差面积超过了3%,可以找开发商协商。协商不成,吴小姐可起诉开发商。

### 签订协议后卖方违约咋办?

李先生问:我在朋友那里买了一套二手房,在签订协议、交付定金之后,朋友却将该房转卖他人。违约金该如何计算?

答:只要是双方都在合同上签了名字,那么在没违反法律的前提下,该合同一般是有效的。对方违约,则对方需退还已经交付的定金,并且赔偿李先生一倍定金的违约金。

### 无房产证的买卖合同是否有效?

刘先生问:我近期买了一套二手房,但房子还未办理房产证。请问如果我签订了购房合同并交了钱款,但是产权证还没有办下来,权益是否有保障?

答:只要这个建筑是合法建筑,即使未出房产证还是可以交易的。双方的买卖合同合法有效,这套房子是买方合法取得的,日后房产证办下来之后,卖方有义务按照合同约定将产权过户给买方。(黄兰芬)

## 投资写字楼

# 算算投资回报率

□记者 黄兰芬

如何投资写字楼?业内人士建议市民,算好投资回报率,同时要规避投资风险。

### 年回报率要超过7%

一些投资者看到咸宁写字楼价格低,且目前在市场上稀少,考虑到其未来升值空间,就果断出手投资。

有过多年写字楼销售经验的邱先生说,在投资写字楼的时候,投资者应该首先从个人的资金情况出发,确定自己能买得起什么价位的写字楼,之后再在这个价位区间内选择投资环境相对较好的写字楼,在这个过程中,投资回报率是一定要注意的问题。

根据行业内测算方式,写字楼投资年回报率=(每平方米的租金÷每平方米的售

价)×12个月。一般来说,如果某个写字楼年回报率达到7%-10%,则可投资购买。超过10%的年回报率,则属上乘。

写字楼年投资回报率做到心里有数之后,市民也可根据投资回报情况,控制自己的资金流。

### 有较好的物业管理

既然是投资就会有风险。面对广阔的写字楼投资前景,个人如何投资才能规避风险,获得稳妥收益?

邱先生说,写字楼投资风险涉及因素很多,地段发展潜力、周边商业配套、物业服务质量、车位配比、租给什么样的人……地段和物业首当其冲。

所以,尽量选择最佳位置。房地产的增值主要来源于土地的增值,市中心地区土地稀缺,人流、物流、信息流和资金流汇聚,增值空间较大。是否位于城市的中心区,是衡量一幢办公楼档次高低和是否具有投资价值的首要因素。每个城市的中心商务区及周边的写字楼也较有发展潜力。

作为投资型物业,写字楼的增值、保值要通过物业管理服务来实现。物业公司管理的好坏,直接决定写字楼的用水、用电是否顺畅,垃圾清运是否及时,以及车位管理的好与坏等方面的问题。因此市民在选择写字楼时,调查物业公司的管理情况必不可少。除此外,写字楼所拥有的停车位多少也很重要。

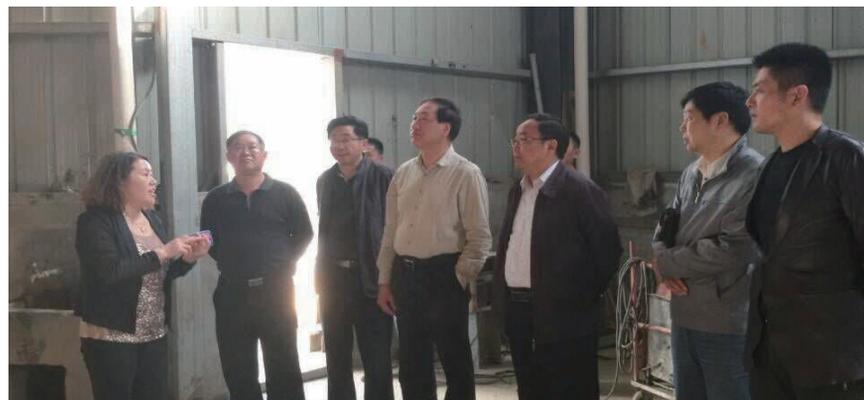
## 市住建委领导调研禁现工作

5月11日下午,市住建委主任孙新淼率领军建委相关领导和市建工处、市建筑节能办负责人赴湖北远升新型建材有限公司调研预拌砂浆推广工作。

调研组一行深入车间、实验室了解生产情况,了解标准化建站情况,远升公司负责人介绍了企业生产情况和市场推广应用情况。

孙新淼主任指出:大力推广预拌砂浆,是节能减排战略的需要,是建设生态咸宁、实现绿色崛起的需要,要把这一产业扶持好、发展好。企业要以良好的产品质量不断扩大应用市场。

孙新淼主任要求委相关部门要加大预拌砂浆工作推广应用力度:要通过加大媒体和施工现场政策造势力度宣传好;要从项目落实特别是政府投资项目应用、政策配套等方面扶持好;要通过设计、图审、招投标、施工许可、监理等相关部门和环节协作好、把关好;要通过市区一体、统一应用、同一标准、整体推进统筹好;要通过加强巡查稽查、违规整改监管好;要综合经济效益、社会效益、文明施工把账算好;要经过市区联动、部门联动,强化手段落实好,切实把我市禁现工作落到实处。(吴雄飞)



## 公益乐居救助专项基金咸宁市首个项目启动 中华社会救助基金会为购房者提供总房款50%的补助

为将“鼓励、引导和动员慈善组织、志愿者、企业等各方力量通过多种方式参与社会救助,共同为困难群众献爱心、伸援手”落到实处,中华社会救助基金会以仁爱为本,解困者之忧,尽社会之责,行天下之善,创新性退出公益乐居项目,用公益的力量,帮助中低收入人群实现住房梦想。

“公益乐居项目购房者,将获得购房补贴高达总房款50%的补助”。中华社会救助基金会公益乐居救助专项基金管委会副主任栾盛元说,“公益乐居救助专项基金运用公益的力量,通过点对点实实在在的救助,既为老百姓买房置业添增了福祉,又充分体现了爱心房企崇高的社会责任感,价值多赢”。

据悉,公益乐居项目启动以来,得到了各

级地方政府、金融机构、保险等机构的大力支持,也引起了全省各级新闻媒体广泛关注。

作为咸宁市首家爱心楼盘,嘉泰豪庭此次提供491套住房加入公益基金项目,帮助中低收入人群实现住房梦。同时,中华社会救助基金会公益乐居救助专项基金在该楼盘销售现场设立救助申请报名点,申请人可以到项目现场进行咨询和填报申请,购买该楼盘公益乐居房源的购房者通过审核,最高可获得总房款50%的购房补助。

除了可以通过楼盘现场报名点咨询,公益乐居项目工作组驻楼盘现场咨询电话:0715-8116333。申请人还可以联系中华社会救助基金会公益乐居救助专项基金湖北管理中心,救助咨询电话:400-656-2099。

