

<<教你成为商铺投资高手>>

图书基本信息

书名：<<教你成为商铺投资高手>>

13位ISBN编号：9787112138036

10位ISBN编号：7112138035

出版时间：2012-1

出版时间：中国建筑工业

作者：蔡云

页数：219

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<教你成为商铺投资高手>>

### 内容概要

面对当下股市等金融投资渠道狭窄以及盈利前景模糊的现状，随着房地产价值的不断高涨，商业房地产逐渐被广大投资者所挖掘并日益成为房地产投资的热点。

如何成为商业房地产投资的高手?除了具有良好的投资心态和资金实力外，还必须需掌握专业的知识和经营管理之法!

本书共分为六个部分，从商业房地产的基础知识、投资要点、购买实操、租赁实操、抵押贷款等方面作了详尽地介绍。

同时，本书采用了问答的表现形式，从商业房地产的概念、分类及特点，到投资过程的具体操作、法律法规、风险规避等，一事一议，都作了翔实的论述分析，内容丰富，针对性极强。

本书不但照顾到了普通读者的阅读需求，化解了专业知识的晦涩难懂；而且对有经验的投资者和经营者来说，详细的操作流程和方法，能够帮助其提高投资决策能力，规避风险，实现精明投资，不失为商业房地产投资操作的秘籍宝典!

## <<教你成为商铺投资高手>>

### 书籍目录

#### 第一章 基础知识

- 1.投资房地产除住宅外还有哪些商品房可以购买?
- 2.商业房地产是指哪些种类的商品房?
- 3.什么是写字楼甲
- 4.酒店式服务公寓指的是哪一类建筑?
- 5.LOFT是商业房产还是居住场所?
- 6.什么是底商?
- 7.什么是社区商业?
- 8.专卖店、便利店、连锁店、百货店各指什么?各有什么特点?
- 9.什么是商圈?
- 10.什么是商铺甲
- 11.商铺可分为哪几种?
- 12.不同的商铺有什么不同的营利特征?
- 13.独立商铺及产权式商铺各指什么?有什么区别?
- 14.铺面房和铺位各指什么?有什么差异?
- 15.商业街商铺分为哪几种?各有什么特点?
- 16.如何简单识别建筑图纸?
- 17.房产(商铺)建筑面积测算都有哪些指标?
- 18.房产(商铺)共有分摊建筑面积包括哪些内容?哪些不应计入?如何分摊?
- 19.房产(商铺)建筑面积测算有哪些规定?
- 20.购买商铺如何区分常见的一些面积专业名词?
- 21.得房率指什么?得房率越高越好吗甲
- 22.容积率是什么?

.....

- 第二章 投资要点
- 第三章 购买实操
- 第四章 租赁实操
- 第五章 抵押贷款
- 第六章 其他事项

## &lt;&lt;教你成为商铺投资高手&gt;&gt;

## 章节摘录

酒店式服务公寓，是指“酒店式的服务，公寓式的管理”，是一种只提供日常基本的生活服务，而不提供酒店经营性的、服务性的项目的一类公寓。

酒店式公寓最早起源于欧洲，在当时的旅游区内，这种公寓是租给游客，供他们临时休息的物业，并由专门的管理公司统一上门管理和提供服务保证，既有酒店的性质，又相当于私人享有的临时性的生活、工作空间。

和传统意义上的酒店相比，酒店式服务公寓在硬件配套设施上毫不逊色，其房间类型也是以类似普通酒店的标准间为主，另外配有豪华的商务套房或总统套房，向前来住宿的客人提供家庭式的居住氛围、家居式的服务以及居家生活所必需的厨卫、家具等基本设施。

高档的酒店式服务公寓一般都是统一装修，其物业管理由星级酒店负责，或者由具有专业酒店背景的物业公司进行管理。

这种公寓大致可以分为如下三类：第一类是公寓式酒店。

也称为产权式酒店，就是由个人投资者买断酒店客房的产权，即开发商以销售房地产的形式把酒店中每间客房的独立产权出售给投资者。

由于每一套客房都各自拥有独立的产权，投资者就像购买普通商品房一样投资购买这些客房的产权，然后把它们委托给酒店管理公司经营、管理来获取投资回报或者获取该物业的增值，同时还能获得酒店管理公司赠送的一定期限的免费入住权。

这种酒店的实质，就是迎合普通老百姓对于不动产的投资理财需求。

产权酒店商业模式和国外的权益性房地产投资基金、房地产有限合伙企业较类似，都是为了帮助大众投资者共同参与大型经营型住宿业房地产的投资行为，为的是共同得到房地产的增值和经营收益。

现在，市场上出现的产权酒店的市场定位主要是为各类商务旅游、休闲观光和度假旅游者提供住宿服务。

这些酒店主要分布在各大旅游城市、旅游风景区、旅游度假区等。

各类以投资经营为主要目的的旅游星级酒店、全套房酒店、主题酒店、精品酒店、经济型酒店等都属于此类。

第二类是SOHO。

SOHO的中文含义是小的家居式办公间，它和酒店式公寓有着异曲同工之处，前者是将居住的概念与居家办公结合起来，后者则是把居住与酒店式服务相挂钩。

SOHO提供给住户的是较完善的办公空间，其设计的主要功能为满足居家办公的要求。

除了功能与酒店式服务公寓有差异外，SOHO还拥有物业的所有权、收益权和相对自由的使用权。

在面积分割、投资使用权上，它和公寓式酒店、酒店式公寓没有什么不同，同样都是为中小投资者打造的一种过渡产品。

近两年，随着互联网在各个领域的广泛运用及电脑、传真机、打印机等办公设备的普及，SOHO成为越来越多的人尝试体验的一种工作方式。

互联网的兴起使SOHO成为可能。

国际上以SOHO的方式工作的人数呈现出增加的趋势，办公自动化、互联网的普及以及分工的细化将会导致为数众多的SOHO人的出现。

同时，SOHO人群的存在，在客观上也缓解了就业压力这一越来越重要的现实社会问题。

第三类是酒店式商务式公寓。

这是一种将酒店式公寓与SOHO相结合并全新演绎的新产品，它在充分考虑了满足各种商务个性化需求问题的同时，也将满足人们对高档住宿的要求纳入到规划范围之内。

酒店式商务式公寓将居室分为居住与办公两大区域，既设计了酒店式公寓的高档生活区，又辟有满足SOHO工作的高级商务区，同时还配备了五星级俱乐部。

更引人注目的是，它增加了给人以全新体验的24小时商务中心。

在这里，人们可以享受到24小时秘书服务、24小时翻译服务以及24小时会议服务。

它为用户提供了一个超5A级的办公场所。

## <<教你成为商铺投资高手>>

LOFT，字面意义是仓库、阁楼的意思。

但这个词在20世纪后期逐渐时髦而且演化成为一种时尚的居住与生活方式时，其内涵已经远远超出了这个词的最初涵义。

它起源于20世纪40年代，这种居住生活方式首次在美国纽约的苏荷区出现。

当时，艺术家与设计师们为了远离城市生活的枯燥与呆板，决定利用废弃的工业厂房，从中分隔出居住、工作、社交、娱乐、收藏等各种空间。

在空间宽阔的厂房里，他们构造各种生活方式，创作行为艺术，或者举办作品展，享受淋漓酣畅的快意人生。

而这些厂房后来也变成了最具个性、最前卫、最受年轻人青睐的地方。

在后来的发展中，又衍生出很高的商业价值，成为开办酒吧、举行艺术展览的最好场所。

此外，LOFT的出现，也改变了当时一些城市区域的功能，繁荣了当地商业。

在20世纪后期，LOFT这种工业化和后现代主义完美碰撞的艺术，逐渐演化成为了一种时尚的居住与工作方式，并且在全球广为流传。

如今，LOFT总是与艺术家、前卫、先锋等词相提并论。

LOFT主要表现为：高大而开阔的空间，上下双层的复式结构，类似戏剧舞台效果的楼梯和横梁；流动性，户型内无障碍；透明性，缩减私密空间；开放性，户型间全方位组合；艺术性，通常是业主自行决定所有风格和格局。

LOFT的空间有非常大的灵活性，人们可以随心所欲地创造自己梦想中的家、梦想中的生活。

这种随心所欲的个性化设计布局，丝毫不会被已有的房间布局形式所制约。

人们可以让空间完全打开，也可以对其分割，这完全取决于人们自己的审美情趣。

这些价值观念决定了LOFT不同于普通的住宅，它在空间的感觉和创造力上更加丰富而有趣味。

底商，一般是指在住宅的第一层、第二层所设立的用于商业目的的物业。

一般的商品房，特别是高层商品房的第一层、第二层的销售都较为困难，其价位也比其他楼层低一些，而开发商通过转向去做底商经营，价格就可以卖得更好，同时与社区配套的商业设施也得以解决。

P3-5

<<教你成为商铺投资高手>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>