

<<商铺投资创富完全手册>>

图书基本信息

书名：<<商铺投资创富完全手册>>

13位ISBN编号：9787802553170

10位ISBN编号：7802553172

出版时间：2010-1

出版时间：企业管理出版社

作者：陈治亦

页数：276

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>

<<商铺投资创富完全手册>>

内容概要

本书共分为六个部分，从商铺投资入门、投资分析、投资热点、投资风险规避等角度详细介绍了商铺投资的技巧和操作方法，并结合实际商铺投资案例，帮助商铺投资者提高投资能力，从而做出精明的投资选择。

正因商铺投资广阔的市场前景，稳定和高额的回报率，让我们更加相信：凭借独特的投资眼光、合理的操作方式并及时抓住机遇，你一定能成为财富新贵！

预测商铺投资前景！

奇招妙法，让商铺快速升值！

利用闲钱，选择最适合的商铺投资！

<<商铺投资创富完全手册>>

书籍目录

第一章 商铺投资你准备好了吗 1.1 商铺投资的潜质 1.2 商铺投资门外汉的“触礁” 1.3 商铺投资人行需慎重 1.4 投资商铺初体验 1.5 四类人“吃”商铺 1.6 资金决定商铺投资规模 1.7 投资商铺给你六大置业锦囊 1.8 买商铺缺钱怎么办 1.9 什么样的商铺投资中介合你心意 1.10 高薪家庭可尝试商铺投资

第二章 哪些商铺投资能获利 2.1 商铺投资前要做好细致考察 2.2 投资过程需考虑五项技术条件 2.3 八大指数决定商铺投资价值 2.4 黄金商铺与边缘商铺利润倒挂 2.5 四步骤找到最具投资价值的商铺 2.6 正确评估商铺价值的要素 2.7 不看地段看“商机” 2.8 买商铺除了地段还要看消费群体 2.9 商铺规划设计必看四原则 2.10 商铺投资理财规划：自营、以租养铺、租赁经营 2.11 商铺投资也要“五观端正” 2.12 四类商铺投资价值各不同 2.13 选铺需相当“技术含量”，单凭喜好行不通 2.14 影响城市商铺定价的因素 2.15 黄金地段选店铺7条标准 2.16 商铺投资成功与否在于技巧

第三章 如何使商铺投资滚利 3.1 投资商铺4大常胜秘笈 3.2 商铺投资不只看宣传 3.3 淘二手商铺“六步走” 3.4 向品牌店学习 3.5 小区底层商铺投资抓好四要诀 3.6 投资商铺如何傍大盘 3.7 “养铺”是商铺投资的制胜法宝 3.8 商铺投资高手大起底(一) 3.9 商铺投资高手大起底(二) 3.10 淡市如何选铺才有赚头 3.11 高房价下如何投资商铺 3.12 好铺的“第六元素” 3.13 非热点区域淘铺也能创收 3.14 社区商铺要分阶段调整投资策略 3.15 商铺选“熟”慎“生” 3.16 温州人成群炒铺有攻略

第四章 如何规避商铺投资风险 4.1 看商铺如何防“变脸” 4.2 购买商铺，不可忽视产权问题 4.3 四招让“商铺”变“伤铺” 4.4 盘店要关注十点风险 4.5 商铺投资法律问题勿忽视 4.6 投资市场变幻莫测，异地买铺要谨慎 4.7 出售型商铺的五大软肋 4.8 专业市场商铺投资三大注意 4.9 产权商铺投资利好与风险分析 4.10 商铺投资“十大陷阱” 4.11 投资商铺别轻信“包租”承诺 4.12 商铺租赁纠纷“绸缪”方案 4.13 慎买虚拟产权式商铺 4.14 堵住买铺合同漏洞 4.15 投资商铺市场应关注哪些金融风险

第五章 商铺投资项目的投资看点 5.1 八大热门商铺投资项目 5.2 餐饮业的商铺投资分析 5.3 便利店小“超人”欲占大市场 5.4 社区商铺投资便利好赚钱 5.5 商务楼商铺的商业氛围 5.6 交通设施商铺的创业结构 5.7 学校周边的商铺投资分析 5.8 旅游区商铺的广阔前景 5.9 地软商铺投资潜力巨大 5.10 连锁加盟商铺投资分析 5.11 农贸市场商铺投资贴士 5.12 专业商业街商铺人多好聚财 5.13 商业街的业态组合研究 5.14 百货商场、购物中心商铺投资指南 5.15 投资服装商铺选址应注意事项 5.16 保健型美容店成投资热点

第六章 商铺投资辅助工具 6.1 商铺预租的六个步骤 6.2 商铺租赁注意10大问题 6.3 投资商铺收益率这样计算 6.4 商铺投资相关的政策性规定 6.5 商铺抵押贷款政策 6.6 商铺投资市场调企方法 6.7 商圈意识成就商铺投资 6.8 商铺财富之源——客流测评 6.9 实际案例：麦当劳的客流测算方法 6.10 商铺售价如何确定 6.11 2009中国商铺投资市场分析参考

章节摘录

1.10 高薪家庭可尝试商铺投资 商铺投资拥有如此诱人的回报率，让许多家庭投资者摩拳擦掌跃跃欲试。

下面不妨参考一个高薪家庭投资商铺案例的分析，或许会对你有所启发。

1.高收入高消费家庭的资产分析。

田先生今年36岁，供职于北京某大型国有企业，硕士研究生学历。

爱人崔女士今年34岁，在某集团下属物业公司工作。

孩子今年正在上小学3年级。

家庭月平均收入约1.4万元（田先生每月约1.1万元，崔女士每月约0.3万元），田先生年终奖约3万元，平均每年可支配收入约为20万元。

家有存款约30万元，存款类型较单一，以定期存款为主，另有少量的人民币理财产品投资。

目前有单元房一套（约40万），家用汽车一辆（约14万），单元房已付清房款，取得房产证。

家庭月支出需0.35万元，像汽车维护和通讯费均可由田先生的单位报销，不需从收入中列支。

（1）资产分析：家庭资产配置处于“亚健康”。

田先生一家的财务状况是比较理想的，房子、车子都已齐全，家中没有任何负债，综合收入处于北京地区较高的水平，家庭支出占收入比例的40%，可以说是高收入高消费家庭。

虽然资产负债比例较合理，但具体到资产上就显得有些比例不协调了。

目前，田先生一家有存款30万元，存款类型单一，以定期存款为主，投向单一，资产配置不协调，必然使收益大打折扣。

（2）理财目标。

尝试非金融产品投资。

为了提高收益，田先生希望改变投资方向，尝试非金融产品投资，并将这一计划定为今后家庭理财的首要规划。

记账式国债。

目前，大多数个人投资者还是将国债定为自己投资的首选，但3.14%（三年期）左右的收益率并不能满足田先生的投资预期，希望尝试其他种类的投资。

2.理财建议。

商铺投资无疑是热点。

目前，大众（个人）投资者可选择以下几类商铺作为投资对象： 一是底商。

它有独立的门脸，通常是在社区里，有一定的基础消费支持，比如社区的便利店、彩扩店等。

二是步行街商铺。

它对周边大环境依赖性相对较小，经营的业态相对丰富，通常是在较繁华的街区，比如餐饮街等。

三是小商品市场。

这类商铺投资回报相对较高，租金较低，风险要比前两类商铺小。

四是商业广场。

商业广场对周边大环境依赖性较强，经营业态丰富，通常是在繁华商业区。

（1）选择底商类商铺。

就田先生一家现在的状况，田先生夫妇都在工作，而且正处于事业成长期，尤其是田先生，有学历又年轻，以后还有提高的空间。

如果家庭准备做商铺投资，建议他们选择社区底商类的商铺。

底商有独立的门脸，有的底商还是临街的，其自发生存能力强，对专业化的要求不高。

一般来说，位置较好的底商租金在2元/天每平方米-5元/天每平方米，起租1年以上，最长10年。

在社区开店，受众对象应该是长期居住或工作的业主，可以从事菜市场、便利店、洗衣店、音像制品、饮料批发等。

目前，田先生一家最多可用投资资金为30万元，他们投资开一家洗衣店或彩扩店还是比较合适的。

租金方面，按照“押三付三”的惯例，即需要向开发商缴纳三个月的押金，支付三个月的租金。

<<商铺投资创富完全手册>>

如果开一家彩扩店，对于店面的面积要求并不是很高，30平米就足够了，按照每天租金约100元计算，那么三个月租金约1.8万元。

此外，一次性添置配套设备、招聘店员、物业费等营业费用支出不会超过6万元，那么开一家店只需约8万元左右。

(2) 规避商铺投资风险。

开一家社区商铺虽然启动资金不是很多，但其经营的好与坏对投资者建立投资信心至关重要。大多数投资者习惯了金融产品投资，对于做生意显得并不是很有信心。

实业投资与金融产品投资在投资和运作方式上有很大的不同，投资方向的选择、经营的方式等都直接关系到投资的收益。

与部分金融产品投资“零”风险相比，实业投资是有风险的。

比如开发商的信用和管理、商铺招商定位模糊和过度炒作、商铺的硬件及交通条件、商圈不佳与消费资源不足等外部风险和投资者自营“养铺”、转租等内部风险。

风险系数从底商、步行街、小商品市场到购物中心和物流中心逐级递增。

(3) 如何化解风险。

选择商铺投资所遇到的第一个风险就是开发商的信用和管理风险。

所以田先生一家投资时一定要到关注或了解开发商过去开发过的项目的业绩和管理能力。

有的开发商将商铺销售完毕后，拿了钱就走人，没有协助经营，前期宣传与后期管理严重脱节。

经营管理是商铺投资成败的关键，一个无商家经营的铺位，其价值为“零”。

所以田先生一家在投资前一定要选择信誉良好，且经营管理能力强的开发商，要多了解开发商的信誉。

由于田先生一家是首次经商，处于创业的摸索期，我们管处于这一时期的商铺为“生铺”，而“生铺”要成为“熟铺”需要一段时间，这段时间里，投资回报率低，有可能没有回报甚至是负回报，就有可能出现资金周转不灵、营业成本大幅增加的状况，一旦出现这种局面，应该分析和逐步调整经营策略。

(4) 其他考虑的方面。

投资商铺需要花费诸多心思。

从选址、装修、招聘员工到管理、税务等诸多环节，每一个投资选择均需要花费相当的时间去思考、选择。

要是想趁着年轻好好享受生活，实业投资就很耽误时间，因此要将这一矛盾考虑清楚后再做决定。

实业投资最好能和自己的爱好联系起来，这样既快乐，又赚钱。

现在一些私人俱乐部的出现，就是这种形式。

要是单纯为了赚钱去做实业投资而完全忽略个人感受，对一些投资者来说最终会有不划算的感觉，所以田先生如果要进行商铺投资也要将类似的因素考虑在内。

<<商铺投资创富完全手册>>

编辑推荐

洞悉商铺投资技巧，淘出强势升值金铺！
把脉商铺变幻市场，规避商铺投资风险！
把握商铺动态，慧眼识金铺！
全面透析餐饮业、便利店、超级市场、地下商场商铺投资！
投资时代，商铺掘金！

全书共分为六个部分，从商铺投资入门、投资分析、投资热点、投资风险规避等角度详细介绍了商铺投资的技巧和操作方法，并结合实际商铺投资案例，帮助商铺投资者提高投资能力，从而做出精明的投资选择。

<<商铺投资创富完全手册>>

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>