

您的位置: 首页 - 观点、争鸣

## 荆林波：审时度势 因势利导----对我国商业地产的看法

作者: 荆林波 发布时间: 2005-1-7 13:24:39

在如今的中国市场环境，应当本着“审时度势、因势利导”的原则，审慎分析，客观评价，制定投资计划，这样才能保证投资有足够的回报。

第一，把握大势。如今的大势之一就是房地产特别是商业地产十分火爆，个别地方甚至出现了泡沫的迹象。为什么大家如此热衷于商业地产的投资呢？其中一个主要的原因在于我国的投资渠道过于狭窄，投资者的闲置资金没有太好的出路。比如，做实业投资，项目不好选，多数项目的利润很薄，有些行业的进入壁垒较高，并非人人可以涉足；而做股票投资，最近一两年的市场低迷，多数人已经失去了投资的信心；再者，做期货投资，风险较大，品种单一，许多人吃过亏，而不愿意再入期货市场；最后，投资收藏品，这个领域收益率相对较高，但是专业性也比较强，如何鉴定古董，如何区分真品与赝品，这些绝对不是一天两天可以搞清楚的，这需要长期的积累与修练，同时需要比较大的资金投入。如此一来，所剩的一个投资出路就集中在房地产市场了，这些年随着人们对房地产的追逐和一部分在此市场上的获利示范，再加上中国传统习惯上，乐于有一份地产作为代代相传的祖业家产，结果必然是房地产包括商业地产成为市场的热点。

第二，做好前期市场调研。市场调研大致上包括商业地产的市场供给和市场需求的调研。首先从商业地产市场供给角度来看，需要了解该地区的即期地产供给和未来一段时期的地产供给，了解自己目标商业地产的供给方的资信状况，供给地区的配套设施状况，目标商业地产的建筑格局、开发数量、即期工程和未来工程的进度，工程质量、销售方案、售后服务等等。其次，从商业地产的需求角度来看，需要了解即期和未来商业地产的辐射服务，潜在顾客的消费量和增长空间，掌握自己目标市场和目标顾客的流向，测算自己的预期收益；了解对该商业地产感兴趣投资者的业态状况、投资方向，以避免同业过度竞争；了解现有商业服务机构的经营状况和营销策略，以制定差别竞争策略，吸引消费者，防止穿新鞋走旧路。

第三，制订科学的商业地产投资计划。首先，不要盘算商业地产投资预期能够收益多少，而要锁定自己的投资风险，锁定自己承受市场损失的心理底线。因为没有一个商业地产项目敢保证是绝对获利的。其次，核算自己的剩余资金，根据前期的市场调研，制定符合自己投资目标的投资计划。具体需要核算商业地产的首付资金额度；是一次性付款还是分期付款，各种付款方式的可能性和合理性；未来是自己经营还是做房东出租；投资的业态如何选择，经营的主要品种是什么，相关商业设施与物品的投资以及相关人力的投入测算，如此等等。

总之，尽管商业地产是我国目前投资渠道狭窄下的一个投资热点，但是，作为投资者也要认真做好前期的市场调研，制订科学的商业地产投资计划，只有这样，才能理性投资，获得合理的投资回报，避免投资失误带来的经济损失和精神损失。

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

版权所有：中国社会科学院人口与劳动经济研究所

您是第位访客