

租金上涨高达1倍 转让费等于1年租金

店面出现“集体转让”怪现象

安阳路商铺或成“伤铺”

■记者 欧苗苗 文/庄颖昶/图

最近,市区安阳路一带发生了怪事,沿街大量店铺几乎在同一时间贴上了“店面转让”的红纸。相比往年,今年的商铺转让数量大大增加。商铺租金飞涨、转让费高企,让不少商家很受伤。



一商家在贴“店面转让”的红纸

现象：多家商铺“集体转让”

在安阳路筑篱桥段,记者细数了一下,有10余家商铺要求转让,这些商铺包括鞋店、品牌衣店、珠宝店等。一名路过的市民连连感叹:“怎么这么多门面要转让啊?以前都没有这种情况。”记者走访发现,多家商铺“集体转让”的原因是:租金上涨,按照地段和铺面大小不同,少的一年涨3万元,多的一年涨7万元,相比去年,涨幅从50%到100%不等。

租客陈女士是开珠宝店的,她2010年

4月从两个房东那里分别以6万/年的租金租了两间店面,约定随后两年租金按照市场价来定。去年第一年租约到期后,房东把租金涨到8万元/间,“今年却贵得离谱,房东开口说15万元,差不多涨了1倍,我的店是两间相连的铺面,也就是说,如果要继续做生意,一年租金是30万元,这让人实在承受不了。”陈女士说,眼看店面快要到期,只能先贴出“转让”招牌。

采访中,大多数商家与陈女士遭遇相似。他们表示,现在物价涨了,租金逐年增长是可以理解的,但这么高的涨幅实在不合理。在这条街经营多年服饰生意的林女士介绍,去年下半年以来店里生意差了很多,以前新款服装一到货,信息发给客人后,头三天客人会很多;而现在头一天来的人也相当少。如果租金每年以10%的增幅递增,应该是大家所能接受的范围。

租金：每年每平方米3800元

据了解,即使同在安阳路,店铺的租金价格也不等,根据人流量、具体地理位置而有所不同,其中就有一家店铺以每年11万元的租金成功续租。随后,记者又走访安盛路、安康路等靠近安阳路的地段,这一带的店铺年租金为4至7万元不等,一般店主对每年10%左右涨幅也未持太大异议。

据了解,安阳路的店面面积一般在40平方米,如果以去年8万/年的租金来算,相当于每平方米是2000元,如果按今年15

万/年算,每平方米要3800元左右。

记者来到虹桥路,走访了几家店面。店铺在地段中心位置的,目前的年租金在二二三万元,而稍微偏一些的地段则在十八九万元,平均租金在20万元左右。这里的店面基本上面积在30余平方米,平均每平方米的年租金在7000元上下。不仅安阳路的店铺租金与虹桥路存在差距,且两者的年涨幅也相去甚远。

“我在该路段开店已15年,15年前一间

店面年租金是7.5万元,头几年基本以10%左右涨幅上升,近几年只在5%左右浮动。”虹桥路一男装店店主介绍。

在虹桥路后巷,记者采访了几家店铺,他们租金均价是每年15万元左右,涨幅也接近10%。

业内人士认为,租金在一段时间内大幅增长,对一些老店来说,影响会小一些,但一些营业不是不久的店铺可能就会难以坚持下来。同时,高额转让费也影响了经商环境,增加了商户的经营成本和经营风险。

商家：转让费成“潜规则”

对于商家来说,高涨的租金让他们压力倍增,租期到期后,少数商家选择退租,而大多数商家选择了转让。究其背后,涉及另一个让商家比较头疼的问题:转让费。

据悉,转让费是指在租赁期内,如果下家经营者希望获得店面经营权,向原经营者支付的一定转租费用,转让费一般包含原经

营者的装修费、杂费和其他相关成本。一般情况下,在繁华区,店铺转让会设置转让费,租金价格决定转让费高低。

不少商家表示,安阳路一带的商铺大多数是近一两年装修的,光装修费就花了不少钱,如果要搬迁,这笔装修费就白白浪费了,现在房东将租金提得这么高,如果续租的

话,成本实在太高了,选择“店铺转让”,也是他们的无奈之举。

记者了解到,2010年,该路段店铺转让费在6万元左右,相当于当年的年租金,2011年转让费随着租金涨至8万元,据说今年将涨至10万元上下。这样高昂的费用,令一些想入驻该路段的商家望而却步。

房东：多种因素推动租金上涨

对于这些店主的“集体转让”事件,很多房东也有自己的想法。

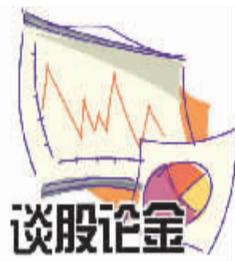
一房东介绍,一般情况下,物价、房价和商业定位是带动商铺租金上涨的因素。今年房租到底加多少,这个由市场说了算,目前还没有定下来,他不会刻意抬高租金,只是会参考别的房东,尽量达成一致。

也有房东认为,如果门面转让费与一年的租金相当,这样的话,下一家租客第一年的租金等于出了双倍。针对这次“集体转让”

事件,这些房东普遍认为,市场经济下,租与不租都是自愿的,今年如果租客打算续租,那也没必要转让,他们宁愿店铺空着过渡到下家租客,也不愿意下家租客高价转租店铺。

据了解,安阳路是安阳新区最繁华的街道之一,北起104国道南到信达花园,街道两旁形形色色的店铺,一直被各类商家看作比较理想的商铺地址。正因为人气越来越旺,一些商家为了开店,不惜重金

从别人手里转租店铺,而部分房东也盲目追高租金。业内人士认为,店租、商品价格、人气是一条商业街兴旺与否的3个非常重要的因素,它们之间存在一定的联系,如果房租过高,势必导致商品价格大幅上升,顾客对此望而却步,从而影响市场的繁荣,最终导致店铺无法出租。店家与房东是利益共同体,双方只有互相体谅、齐心协力,才能使商业街越来越红火,才能真正实现双赢。



周一,两市弱势震荡,保险石油银行等权重板块走低,成交量放大。截至收盘,沪指报2445.00点,跌幅0.64%;深成指报10266.44点,跌幅0.71%。另外,国内Au(T+D)报收347.73元/克,跌幅0.14%;Ag(T+D)报收7104.00元/千克,跌幅0.77%。截至3月5日16时30,美元指数报79.45区域。

股票 谨慎看多

上海证券:

昨日大盘走势小幅震荡。从基本面分析,两会、经济增速、新股发行改革、文化产业改革等多因素影响市场。从技术面分析,大盘依托五日线或维持强势震荡。从投资策略上看,建议均衡配置。两会政府工作报告指出,促进文化大发展大繁荣,要提供优质丰富的文化产品,不断满足人民群众的精神文化需求。建议关注文化产业和TMT的结构性机会。

看平

财通证券:

周一,大盘震荡收阴,成交量与上一交易日相比有所放大。盘面上,军工、电子、家电、传媒、次新等题材股继续走强,而石油、银行、钢铁、电力等权重板块成为做空主力。技术上,沪指昨日回抽5日均线,在对2478高点冲击时显现出反复的局面,同时成交量跟不上,显示出短线震荡的局面不改。但是随着两会的召开,政策面依旧偏暖,中期反弹格局依旧不变。

外汇 美元震荡

温州信新投资公司:

本周,外汇市场热闹非凡,包括欧洲央行和英国央行在内的全球五大央行将公布利率决议。此外,备受关注的美国非农数据将于周五压轴出场。不过在利率决议之前市场会相对平静,各货币走势偏弱。技术面上,美元连续向上,但并未突破前期高点,或震荡为主。

(分析师观点仅供参考,不构成投资建议) (潘勤勇)

申银万国证券
SHENYIN WANGUO SECURITIES

融资融券：融资做多 融券做空

融资月利率：0.7583%
融券月费率：0.925%

融资融券部：杭州庆春路198号新银大厦11楼(庆春支行)
电话：0571-88091613, 88091614
融资融券专线：88882005

网址：<http://www.sywq.com>

今日实话 长城换向器逆势增长的启示

Rui an Tel:6688 6688

■胡新华

欧债危机还未能解决,在其它企业出口增速放缓,甚至出现负增长的情况下,浙江长城换向器有限公司的欧洲客户订单却逆势剧增,企业出口额同比增长20%(据本报2月29日第7版报道)。这不得不说是个奇迹。

然而,奇迹的背后,总是有着能够创造奇迹的因素。长城换向器之所以能逆势增长,除了有雄厚的经济实力和过硬的产品质量外,还多了一份漫长的坚守。为了能够赢得今天的市场,长城换向器在6年前,便在英国设立办事处,高薪聘用当地专业人员,

负责市场维护和开发。而这6年,是一个坚守的6年,是一个等待的6年;这6年,也是接受他人考验的6年。

的确,一个市场的开拓,除了有雄厚的经济实力和过硬的产品质量外,还要守得住“寂寞”,经得起时间的考验。而目前,很多企业总是急功近利,总希望在短时间内就能把自己的产品推销出去,于是,寻求一个又一个买家,拜访一个又一个客户,甚至是不惜血本拉关系、走后门等。殊不知,这样做不仅没有从根本上了解客

户的需求,倒是给客户一种“王婆卖瓜,自卖自夸”的感觉。

“虽说前期市场开发时间长、投入大,但是一旦合作关系确定后,就是长期合作,回报会相当丰厚。”公司营销部部长曾锡建于是说。作为外向型的企业,要想获得长期而稳定的收益,就必须赢得稳定的市场,必须与客户建立长期的合作关系。而能做到这些,除了自己的产品质量过得硬外,还得像长城换向器一样,要耐得住“寂寞”,经得起考验,建立起属于自己的长期而稳定的客户群体。

高诚服务

杭州房产抵押贷款业务代理

速度快捷 手续简单

联系电话：0577-66615151
15355955991 15356290088
地址：浙江吉瑞安钱塘阳光假日大酒店二楼