速读区

如今的实体商铺，投资价值早已今非昔比。因为电商崛起、供需失衡等多方面原因，曾经“一铺养三代”的说法，对于大多数商铺来说，已变成一个遥不可及的奢望。

电商时代，商铺遇尴尬成“伤铺”

业内人士支招，什么样的商铺才能成为优秀商铺

■记者 陈成成/文 见习记者 王鹏洲/图

临近年底，一年租期将满，在市区东小街开服装店的李女士正为要不要续租而犹豫不决，眼瞅着实体店的生意一天不如一天，而东家又丝毫没有减租的意思。再看看同条街上，同样开店的人也多是抱着“过一天算一天”念头度日。

“这年头，生意难做，东家只知道加租，殊不知我们做生意的日子难过。”李女士说。的确，在开店的人看来，有商铺在手的东家，就等于是抱着个“金矿”，闭着眼睛都能赚钱。不管经济形势怎么样，这店总要有人开，租金也不会少到哪里去，可比“起早贪黑”的开店人要舒坦多了。

东小街人流稀少，部分店面转让或者关门

实体商铺投资遇尴尬

花100多万元买一间商铺，一年的租金就可达10余万元，不出10年就能收回成本……早在10多年前，商铺被投资者视为“金矿”，正所谓“一铺在手，三代不愁”。

朱先生是我市一位商铺投资者。2010年，他花150多万元，在温州灯具市场买了一间商铺，一年租金2万多元，租金回报率约1.3%。原以为过一段时间租金会上涨，然而打听了今年的租金行情后，朱先生默然：“涨了一点，还是没能突破‘2’字头。”

同样，在市区虹桥路拥有一间商铺的许先生最近也感受到了“一丝寒意”。“2000年前后，虹桥路商铺的租金大多每年每间11至12万元，2007年前后涨至20万元左右，2013年涨至历史最高点，年租金达30万元左右，今年开始走下坡路，平均跌了四五万元。”许先生说，以前的虹桥路热闹非凡，一铺难求；再看现在，逛的人多买的人少，临街商铺更是频繁地转让、开业、再转让、再开业，如此循环。就在商铺频繁转让的过程中，租金也不再像往年那样，“年年翻新，水涨船高”了。

张先生在港瑞新玉海买了一间店面，40平方米的商铺，花了280多万元，目前年租金9万元左右，租金回报率约3.2%。对于这个价格，张先生表示尚算满意，但他认为目前港瑞新玉海还未真正聚集人气，他希望日后能有更高的回报。

投资者已明显感觉到商铺的回报率远没有前几年来得高。而对于经营者来说，商铺所带来的商业价值也已远不如从前。在虹桥路后街做女装生意的小方告诉记者，与鼎盛时期相比，现在生意冷清多了。那时每天都是顾客盈门，她的月营业额能达到20多万元；而现在除了周末、节假日稍好一些，平时难得见到顾客。

时移事易，当前的商业地产市场发生了巨大变化，曾被视为“金矿”的商铺，现如今正面临着诸多尴尬。“一铺养三代”的说法，对于大多数商铺来说，也已经成为一个遥不可及的奢望。

商铺为何难再“闭着眼睛赚钱”

“全民网购时代，谁还会去逛街买东西呢？”市民余先生笑言他“买酱油都要网购”。的确，当互联网全面渗入百姓生活，人们的商业行为逐渐脱离店铺和实体，不仅改变了商业格局，商业地产也面临挑战。据统计显示，2013年，我国网购用户达3.5亿人，网络购物市场交易规模达到1.85万亿元，网络购物交易额占社会消费品零售总额的比重达7.8%。

越来越多的人选择网上购物，使得实体店的生意越来越差。从支付宝宣布的数据显示，网购的品类主要集中在服装饰品、化妆品、数码电器等标准化电子产品。也就是说，受电商冲击最大的是传统百货业。这也意味着，以传统百货业为核心的商业地产将面临巨大冲击。

此外，随着国家对住宅房地产调控的加剧，近两年来商业地产成为众多消费者投资的首选。开发商也纷纷加码商业地产，建造“高大上”的大型商业综合体。城市综合体、高级写字楼、大型购物中心、主题商城等商业形态快速崛起。然而，伴随巨量的新增供应，同质化竞争也日益加剧。一些购买了商铺的投资者，面临着投资亏损的事情时有发生，商铺成“伤铺”。再看电商发展越来越迅猛，传统零售消亡论也开始甚嚣尘上。为了不让商铺投资回报落空，市民投资商铺也变得更加理性、谨慎。

一位多年从事房产中介生意的业内人士坦言，住宅市场持续低迷，很多投资者便转投商铺，认为商铺的回报率更高。然而，越来越多的迹象表明，原本颇受追捧的商铺投资，如今却遭遇寒流。“比如一间商铺的价格200万元左右，平均年租金需达8万元、租金回报率约4%，才是较正常的一个回报水平；而现在的情况是，商铺的价格没有下降，租金却上不去，甚至有些人为了把店租出去而不得不下调租金，有些年租金回报率仅为2%，甚至更低。”这位业内人士说，目前更为严峻的是商铺空置的情形在不断增多。不少商业广场因未能真正聚拢人气，导致部分商铺长期空置。还有一个不可忽视的原因就是电商规模的扩大，在一定程度上压缩了商铺的需求。在这种情况下，不少经营者纷纷由线下转为线上，缩减商铺租赁面积，从而导致商铺的需求减少。

商铺还有投资价值吗？

不过，采访中，业内人士认为，即使如此，商铺仍是高价值产品，在房地产所有产品线里，价值最大，投资回报率最高。这并不是说，所有的商铺都有价值，只有优秀的商铺才具有价值。

什么样的商铺才是有投资价值的商铺呢？业内人士认为，能否聚集人气是关键。“说到底，就是看有没有人会来光顾。”业内人士说，以市中心繁华地段为例，假如店铺建在交通要道，表面上车来车往人流多，但由于停车不便，许多人并不会成为你的顾客，所以这样的商业繁荣就只是一种假象。反之，在大型购物中心附近，既是公共交通枢纽又有足够的停车位可以方便停车的话，这样的商铺相对就比较有投资潜力了。

而从整体店铺经营业态的趋势上看，未来所有商品性店铺都很难有非常大的上升空间，因为这类店铺售卖的东西很容易被网店取代，而具有服务性和体验性的店铺则无法被网店取代，比如餐厅，酒吧、KTV，健身、美容美发店铺等，这些领域不管电子商务发展得多么庞大，终究无法替代的。再者，随着越来越多商业综合体的建成，未来小型的普通沿街店铺的生意也会受到越来越大的冲击，因为今后购物本身将不再是消费者最看重的，逛街所带来的娱乐体验才是最重要的。

“网购以价格优势抢占了中低端商品业态的市场份额，商业地产就要在中高档商品品类中扩大优势。同时，电商可以享受消费优惠，但无法做到现场体验，商业地产项目就得从服务业态和体验业态中去寻找更多的租金来源。”业内人士说。

谈股论金栏目支持单位
中国农业银行 AGRICULTURAL BANK OF CHINA 瑞安市支行

周一沪深两市开盘涨跌不一，沪指低开震荡走低，一度下探2890.9点，临近尾盘受券商、银行、煤炭、白酒、钢铁等权重板块回升影响而翻红，深成指高开低走后探底回升翻红，振幅近2%，创业板高开高走，最高上探1664.26点，大涨近40点，再创历史新高，振幅近3%。截至收盘，沪指报2953.42点，涨15.25点，涨幅0.52%成交4114.87亿，深成指报10504.23点，涨41.92点，涨幅0.40%成交3002.8亿，创业板报1657.50点，涨33.93点，涨幅2.09%成交496.89亿，i100指数报4522.91点，涨2.28%。

股票

看多

上海证券：技术来看，短期在10日均线处支撑明显，所以会在高位维持震荡一些时间。操作上，个股活跃度较大，可轻大盘重个股，挖掘板块个股机会，积极对待市场。上证综指上方3000点的整数关位和2011年4月阶段性高点3067点的阻力较大，3000点一线仍有震荡拉锯，但创业板突然拉升，表明成长股的短多仍在继续。总体而言，指数进入震荡休整期，中长期向上格局未变，关注板块轮动。预计短线大盘将继续在3000点附近反复震荡，并在蓄势充分后重拾升势。

期货

浙商期货：上周国际原油继续下挫探底，而与原油密切相关的塑料、聚丙烯、PTA昨日继续低开高走，表现出一定的抗跌性，阶段性低点的可能性较大，预计短期内将延续反弹走势。橡胶在上周触底后走势强劲，昨日低开高走，盘中单边走高，短期内或会延续上涨趋势，但中长期看橡胶下游需求仍不见好转，加之原油价格持续低迷，市场缺乏实质性利好刺激，低位震荡或许是今后一段时间的基本走势。

（分析师观点仅供参考，不构成投资建议） （陈成成）

申银万国证券 SHENYIN&WANGUO SECURITIES
1.手机开户，方便快捷
2.五万资金并首笔交易满6个月
可开通融资融券账户
安阳安盛路196号侨联大厦一楼（大润发后）
邮箱：29780527@qq.com 客户热线：66882000
网址：http://www.sywg.com