

置业投资买商铺,你想好了吗

□本报记者 高晶晶

前段时间,我市北京路一楼盘因为“疯狂的售楼电话”被广为人知。近年来,我市不少新建住宅小区的热度逐渐提高,在这些新建小区附近出现了新的广场和购物休闲中心,更有不少房地产商开始推出商铺营销。售楼员狂打电话推销商铺就是典型的一例。生活中“买铺富三代”“炒股不如买铺”等说法也不一而足。购房者满足了住房需要,手里有了闲钱,是买房还是买商铺呢?

买商铺一般是为了投资,也就是让房子“生钱”。一般房子如果出租给别人的话可以赚钱,但商铺能挣到更多的租金,尤其是

位于一些繁华商业圈的商铺,租金更是水涨船高。机会多,风险也高。商铺是高投资高风险的项目,业内人士认为,从经济发展周期的角度看,五年是短周期,八年是中周期,购买商铺不能期望一两年内能获利较高,投资收益要从长计议。买商铺的最基本的两个因素是地段和价格。

在大城市,商业地产发展迅速,大型购物中心、特色商业街、社区商业等如雨后春笋般涌现,规模从小到大,从单体建筑形态到集中的商业综合体,类型及选择可谓丰富多彩,商铺的选择多种多样。李嘉诚曾说过:“决定房地产价值的因素,第一是地段,第二是地段,第三还是地段。”不

管在大城市还是小城市,买商铺的选址很重要,一定要有眼光。要事先考察清楚商铺所在的是商业圈还是居民生活区。所谓商业圈,是指所投资的商铺周围是否具备娱乐、购物、餐饮等基础设施和吸引消费者到来的条件。往往是综合性的商业圈才容易吸引消费者。同时,商业圈不能太小,要有一定的规模。这要求开发商具有雄厚的资金实力和良好的经营状况。我市和美广场、天润广场、胜利路步行街就已经形成了商圈,里面的购物和休闲娱乐设施齐全,人流量也大。相比较一些新开发的商圈而言,投资成型的成熟的商圈,风险会相对降低很多。如果是在居民社区,就要结合周围

的居住氛围、居住人群、人流情况以及消费习惯进行考虑。买商铺的成本要比普通房子高许多,好的地段价格必然高。买商铺不仅要考虑价格还要提前考虑到今后的房屋用途。据了解,在工区路附近的某广场,商铺价格约为每平方米1万元至3万元左右,商铺面积从几十平方米到几百平方米都有;在民权路与礼节路交叉处的一间30平方米的门市房,可能月租金就要8000元以上,而这只是月租金。不同的投资成本,不同的投资面积,会产生不同的投资收益。一些投资者因为没有丰富的经验,在买商铺时只考虑价格,认为只要价格合适就行了,由此增加了自己的投资风险。

商铺可以自营、租赁、买卖,但大部分还是通过租赁实现的。而租赁就要考虑租给谁,不同的租户对商铺有不同的要求,比如,开餐饮的需要有上下水、动力电、煤气、排烟设施,而有些商铺并不具备这些。因此,投资买铺的时候,一定要在合同条款中将房屋的水、电、气等配套情况问清楚,包括今后水、电、气等费用的收取、分摊、使用事项也要写清楚,哪怕以后不经营餐饮,也要做到有备无患。



牵手单位助社区更美好

□见习记者 查理达

近日,记者在采访文明社区的过程中,遇到了一位对社区牵手单位赞叹不已的业主。该业主住在信阳高中附近的书香门第小区,他说:“他们(信阳高中)帮我们做了许多好事,社区生活更好啦!”

在市委、市政府号召全市人民创建全国文明城市的背景下,全市掀起了重点小区示范、重点单位帮扶、牵手共建,全民参与的创建热潮。信阳高中被选为书香门第小区的牵手单位。小区的业主吴先生是为了孩子上学租住在书香门第小区。他说:“小区一开始管理挺乱的,停车位不好找,有时垃圾也没人及时清理。更别提有什么社区健身设施了。”自信阳高中作为牵手单位后,专门组织人员到小区现场检查,帮忙整

改。从小区内卫生状况改善到路面硬化、平整,楼道清理等,信阳高中专门组织志愿者出人出力。在管理水平提高上,投入资金制作宣传标牌,购置电脑打印机,安装健身器材等,使小区的面貌焕然一新。该小区的物业管理人说:“我们一是通过张贴宣传板让业主明确了创建工作的目的和意义,二是帮助小区物业解决创建工作中的困难,三是协调开发建设单位完善小区的建设。”

文明社区创建是文明城市测评的重要内容,不仅要重视基础设施的提高,还要对社区的精神文明建设水平进行考察。作为牵手单位的信阳高中,在创建活动中广泛开展志愿服务、文体活动以及“邻里守望”等活动,促进社区关系和谐,促进社区居民告别不文明陋习,提升居民素质。



最近气温骤降,供暖被提上日程。因为市民在情冬采暖生活馆里选购供暖设备。据了解,信阳市情冬采暖工程有限公司成立于2003年,从事供暖行业多年,先后成功完成了天朗渔业小区、富丽华庭、尚品国际、兴和城等地暖与散热器采暖施工工程项目,积累了丰富的销售、安装服务实践经验。涂经理介绍,毛坯房可直接铺设地暖,已装修的则可以采用暖气片提高室内温度。

本报记者 高晶晶 摄



冬天来了,车停在哪儿?有房有车是普通人的简单愿望。现在,车越来越多,车位却越来越难求。记者走访了几个小区,发现大多数业主倾向于最快捷、最经济的停车方法——把车停在大门口。同时,有些建设好的车库因为售价居高被闲置。图为某小区的地上车位、地下车位。

本报记者 邹乐 摄



建业城

建业城与信阳森林半岛、南湖壹号及壹号城邦都由建业集团开发。该项目坐落于琵琶山下浙河南岸,依托自然的山水地形,计划以绿色、生态、低碳、环保为主题打造一个运动、健康的山水社区。项目占地497亩,分三期开发,一期项目预计于11月正式开盘。

见习记者 查理达 摄



老房子想重新装修需要注意哪些

据了解,目前装修公司一般都可以提供“老房子重新装修”服务,并收取一定的费用。旧房翻新改造过程中,应注意以下几点:

重新装修过程中,特别注意不能私自拆改承重墙。私自拆改承重墙不但违反国家相关规定,也会给业主自己和其他住户埋下严重的安全隐患。承重墙是房屋的承重主体,一旦出现问题,后果不堪设想,所以拆改前应该先征询一下物业是否能够提供房屋的

原始结构图,尤其要注意墙体的拆改部分,哪些是可拆的,哪些是不可拆的要非常清晰。在没有图纸的情况下,请教专业人士,切勿私自拆改。

更换电线。一些老房子普遍存在电路分配简单、电线老化、违章布线等问题,不能适应现代家庭的用电需求,所以在装修时必须彻底改造,重新布线。由于以前大部分老房子是用铝线的,最好将其换成现在使用的铜

线,同时用PVC绝缘护线管。如果需要安装空调、冰箱等大功率电器的,建议线路最好是单独一条路线。水管替换。作为全屋的血管,水路在旧房翻新改造中也尤为重要,一般原有的水路管线存在一些不合理的布局或者管径被腐蚀,所以水路必须进行彻底检查。如果原有的管线是已经被淘汰的镀锌管,在施工过程中必须将其更换成材质更环保的PP-R管,这

一点尤为重要。

防水是否重新做。业内人士认为,这需要进行防水测试后再作决定。在翻新旧房之前,应该对卫生间和厨房进行48小时的蓄水防水效果如何。如果没有漏水现象,证明防水处理得很好;如果出现漏水现象,则必须重新做防水处理。做完防水处理后,要等地面完全干透,再铺设瓷砖,进行整体装修。在卫生间蹲坑改坐便器

时,一定要将坐便器下水口位置的防水处理做好,在设计和装修卫生间顶部时,应注意方便拆装,以利今后的检查和维修。

开放式厨房也就是没有封闭的厨房,即厨房空间与餐厅合二为一,或与客厅空间相邻而无任何门挡的空间,形成一个开放式的烹饪就餐空间。它在让空间显得更加美观的同时扩大了视觉效果,而且采光效果更好。尤其对小户型来说,开放式的装修设计,会让厨房不显得拥挤。以往只能容下一个人的厨房,变为开放式后,可能就可以容纳好几个人。如果选择开放式厨房,建议油烟机一定要选择吸油烟效果好、吸力强劲的。(新发)

二次供水的水为何变浑了

□本报记者 高晶晶

不少读者向本报记者反映,最近一段时间,小区的水突然变浑了,不仅颜色变黄,沉淀一会儿还能发现水底有黑色小颗粒,像泥沙一样。读者打电话到供水集团,客服告诉他自来水公司供水未发现有问题,如果小区是二次供水,需要联系物业解决。读者的疑惑是,如果自来水公司的供水是好的,为什么经过二次供水后就变浑了呢?

二次供水的由来

记者联系了市供水集团的工程师苏崇军。据他介绍,二次供水是为了解决高层供水压力不足而对蓄水池或水箱的水二次加压形

成的。位于我市西边和南边的南湾水厂和湖东水厂为全市提供生活用水。为了保证管网的运行,输水管网的出水水压需要保持在0.28兆帕以上,一般能保证距地面28米高的楼层的供水。因供水远近和局部地区地势高低不同,同样的水压到达不同小区或者用户家里会减弱或稍强。因此,在供水压力未能达到的地方就需要采用二次供水。在同一个小区,可能有两套供水系统,6层以下是由自来水公司直供,6层以上则是小区二次供水。自来水公司有专门的水质检验部门,定期对水厂的供水质量进行检验。

目前,我市在建小区或新建小区多为高层建筑,二次供水情况较为普遍。二次供水的水费一

般不直接交到供水公司,而是由物业代收。物业给业主办有可充值水卡,业主按各自用水情况进行充值。在某小区从事物业工作的师傅告诉记者,因为二次加压、水箱清洗都需要费用,二次供水的水费较一般水费高。

二次供水的监督管理

事实上,即使是经过检测的自来水中也有可能混入杂质,比如原来的自来水管网中沉淀下来的杂质,或者因为天气原因,自来水进水口受到影响等。这些杂质在自来水中的含量不高,但经过长时间的积累就需要进行专门的排放。据苏崇军介绍,市政自来水管网会设专门的排污阀,以清除这些杂质。读者提到的水质问题,

据推测其中的一个原因可能就是,一些小区的二次供水水箱没有及时清洗,来自市政自来水的杂质一直沉淀,影响了水质。对于清洗水箱,供水公司有督促小区物业每年至少清洗两次的义务。他还提到,我市今年的原水质量不错,浊度较低。

在读者反映的情况中,一些成熟或者入住率较高的小区出现水质发黄的情况相对较少。一些小区及时清洗水箱后,用水中仍会有稍微发黄的现象。为什么呢?苏崇军在工作中也曾遇到这样的情况。他解释说,自来水供水跟家用的净水器不同,它保证了水质的安全。新建小区的管网与自来水管网相接之后,管网内的杂质初期是通过家家户户的自来水龙

头慢慢排放掉。新小区入住率低,用水少,管网内水循环的次数少,因此管网内杂质排清困难。可能用户在用水时先放一会儿水质会好些。在这种情况下,通过地下管网的消防栓排放杂质可能会有效果。

水质万一出现问题了,谁来监督?供水集团是市场化的供水生产企业,只对他们生产的水质负责。二次供水的水质是由市卫生监督执法局里的监督科来定期进行督导检查的,供水水质一般送到市疾控中心进行检测。据该局工作人员介绍,二次供水设施应当依法取得卫生许可证。一般情况下,会要求物业对水箱一年内至少进行一次或两次的清洗。

信报楼市联盟战略合作伙伴

