

# 深圳黄金地段海岸城商铺出租

产品名称	深圳黄金地段海岸城商铺出租
公司名称	深圳市瑞华商业策划管理有限公司
价格	.00/平
规格参数	
公司地址	深圳市
联系电话	13728663871

## 产品详情

房地产进入新时代的迹象，越来越明显。在“房住不炒”的大环境下，住宅市场已进入薄利时代；在投资标的转换交替之际，风险与机会并存，就看你能否及时转换思维。

纵观全球不动产投资回报率，目前国内的住宅投资回报低得可怜，需要50~80年才能回本，现在显然不是介入的时期。而高租金收益率的现金奶牛型物业——商铺，将成为下一个风口。

01

——  
南山海岸城商圈的奇迹

从6万到60万

过去的十年，人们只记得深圳房价的大涨，却没有发觉，其实优质的商铺，收益一点不逊色于住宅，甚至持续性更强。

一位资深投资客讲了他的亲身经历，2013年，他在海岸城商圈的深圳湾大街买了一间商铺，50多平米，入手价1700万。目前市场租金能到每月2800元一平米，这间商铺一年市场租金近190万，回报率超过11%。而且，海岸城商圈的租金每年在递增，优质商铺几乎无人放卖。

我们从中原地产拿到了当年海岸城商铺发售时的资料：

海岸城、保利的商铺，最早是2006年发售，一楼卖5-6万，二楼商铺当时只卖3-4万，当时的投资者还不太相信二楼步行街；

海岸城第二批是07年年底发售，当时一二楼的价格差不多，卖6-7万。

为更深入的了解，我们又咨询了现在片区的业主、资深中介，现在的行情是：

深圳湾大街上，保利的商铺市场售价在40-45万一平米，海岸城成交价近50万，且一铺难求，几乎没有人放卖。

海岸城的商铺最高曾卖到了60多万一平米，一个大约20平的拐角铺。

租金方面，保利是1700-2000元一平米每月，海岸城是1300-2000元。天利的租金最高，纵深20米的，租金是1500元，纵深短的，租金能到2500-2800元，50多平米的最好租。

据悉，天利的“西少爷”那个铺，126平米，月租金是2000元一平米每月。

也就是说，南山海岸城商圈，2006年首批发售时售价3-4万/平米；2018年，租金为1300-2800元/平米，售价为37-50万/平米，最高去到60万。

不单售价上涨了10倍，租金收益率也非常高——如果按照2000元一平米每月计算，一平米每年的租金高达2.4万，一年半的租金就可以全款买下当初的一个铺（3-4万一平米），如果当时是首付5成的话，那么现在不到一年的租金就可以买下来当初一个铺。

—  
接下来最值得关注的顶级商圈

南山海岸城60万一平米的商铺，到底贵不贵？看看对岸的香港，或许能给我们启示。

香港天价商铺是很平常的，一个几平米的鱼蛋小摊，月租金可能也要20万元。

前几年，香港媒体曾报道，香港铜锣湾波斯富街77至83号波斯富大楼地下N号铺以1.8亿港元易手，该铺位实际可用面积约13平方米，折合每平米1385万港币，按照当时的人民币汇率是1177万人民币一平米。

原业主英记茶庄陈氏家族于2010年以4868万港元购入，持有4年，账面利润1.31亿港元，升值2.7倍。

香港房地产业界流传着这么一种说法——投资民宅、别墅是铜；投资办公楼、写字楼是银；而投资商铺则是金。可见香港人累积财富的制胜法宝就是买商铺，甚至一些富豪，就是靠投资商铺成功的！

公开资料显示，在香港，66岁的富

豪梁绍鸿，被誉为“铺王”！曾经每月买一铺，如今持有了约150个商铺，遍布香港港岛和尖沙咀的繁华地带。投资商铺，使得梁绍鸿以33亿美元的资产，位列2017福布斯香港富豪排行第21位！

可以看到的是，深圳的新老商圈，都越来越旺，而且开始向网红化、奢侈品化演变。南山海岸城、万象天地、欢乐海岸、福田cocopark、香蜜湖1979，经常都是车位难求。

纵观全市顶级商圈，东有罗湖金三角，南有福田CBD与华强北，西有南山海岸城，唯独北面缺少与之相称的顶级商圈。但是我们可以看得到，龙华新区这几年也在努力发展与壮大，深圳北站顶级商圈渐成雏形，这里值得投资者们高度关注。而中海锦城AT Mall作为该区域的明星商业项目，值得您亲临品鉴。

03

—  
中海锦城有望复制南山海岸城

AT Mall抢占商圈原始股

【中海锦城AT Mall -基础信息】

物业名称：中海锦城《ATMall》

开发商：中海地产

占地面积：52460.08m<sup>2</sup>

建筑面积：约37万m<sup>2</sup>

购物中心面积：约53000m<sup>2</sup>

统一开业时间：2018年10月1日

商业模式：集中商业BOX+主题街区BLOCK

层高：5.1米-6.1米-13米

停车位：2970个

产权年限：70年，2013年—2083年

### 【项目5大核心价值】

【地段价值】深港中轴上，3大超级核心（雄踞6700万人深港都会圈核心/2000亿基础投入的深圳超级城市门户龙华核心/970万m<sup>2</sup>深圳新中心商圈核心）

【商圈价值】龙华中央活力区核心，商业价值成熟兑现！

【消费价值】超200万高端消费人群，驱动AT Mall商业财富！

【交通价值】CTD黄金时代，双地铁4/6号线接笼，国家级交通枢纽（北站）集萃全球消费！

【旧改价值】众多国内一线开发商抢食龙华旧改，项目周边有111个/4000余万m<sup>2</sup>旧改即将启动！

深圳十三五规划把龙华定位为深圳北中心

### 【7大项目亮点】

深圳唯一 港铁4号线上塘地铁口+自带巴士总站的“三首层”交通设计 深圳唯一  
1大集中MALL+4大广场+5大主题开放式街区

深圳唯一 24小时（apm）永不落幕夜行消费商业体

深圳唯一 森林氧吧情景式Mall

深圳唯一 上市央企中海地产开发/香港著名商业运营品牌新鸿基旗下启胜重金打造

深圳唯一 国际品牌大咖运营平台

深圳唯一 稀缺在售购物中心街铺

### 【项目交通优势】

四通八达的AT Mall购物中心不仅与日均57万人次的港铁4号线上塘站无缝接驳（A、D出口），与在建的地铁6号线上芬站也只有500米距离。除了地铁外还有14条公交线路环绕，多样化的交通方式便利了居住在龙华中心绿色出行的消费者们。

### 【项目已入驻的品牌】

目前AT Mall购物中心已入驻品牌别具一格，主力店华润万家旗下的便利超市乐购express，深圳首家万达集团新业态的万达宝贝王，还有龙华首家24小时营业的芭依珊音乐奶缇茶馆及海底捞火锅，更有杜比全影声的上影盛泰国际影城，同时商场还精心引入风靡朋友圈的奈雪の茶、一芳，全球连锁快餐企业品牌肯德基、汉堡王，解放年轻人双手的快手菜露几手，专注孩儿素质教育开发的杨梅红国际私立美校、关键词英语、贝乐乐高机器人，以及NIKE、Adidas、ONLY、VERO MODA等近200家潮流时尚系列品牌，将玩味与美味的社交文化进行到底，打造成好吃好玩有范的年轻型社交潮聚场。

### 【AT Mall项目-在售街铺】

G层内沿街16-18万，面积44m<sup>2</sup>~90m<sup>2</sup>，标准层高5米；

外沿街22-25万，标准层高5米，面积52m<sup>2</sup>~222m<sup>2</sup>；

2楼地铁无缝对接街铺22-39万/m<sup>2</sup>，标准层高5.1米，面积31m<sup>2</sup>~100m<sup>2</sup>。

注：AT Mall购物中心共有4层，分为B1、L1、L2、L3，涵盖国际时尚、精品零售、主题餐饮、休闲娱乐、儿童天地五大主题业态。业态配比为主力店10%，餐饮40%，零售25%，儿童教育与娱乐15%，生活配套10%。

地铁口+24小时街区+Mall

地铁口+24小时街区+Mall

深港城市资产

深港中轴-北站商圈-龙华AT Mall，深圳唯一森林氧吧版情景式休闲购物中心，商铺面积30~222m<sup>2</sup>（主推50-90m<sup>2</sup>），目前租金水平约500元-1000元/m<sup>2</sup>，带3~10年品牌租约，稳定回报4~5厘，仅售15~35万/m<sup>2</sup>，总价800万起！二期产品清盘中，优惠低至7.9折，即买即赚！全城免佣销售，火爆金秋！顶级商圈原始股等您来抢！