

投资取大势， 蓝鼎星河府 Street Mall 炫酷上市



“买金买银买住宅，不如买个铺头养三代。”曾几何时，“一铺养三代”成为投资秘籍。而今调控当下，商业地产投资前景向好，买铺俨然成一种机不可失的投资机遇，尤其是面对黄金地段及品牌经营的黄金钻铺，一旦擦身错过，再难觅真爱。

逾越百年光阴，Street Mall 始登合肥

放眼国际，世界各地知名商圈中，“Street Mall”商业地产模式跨越百年光阴，从全球五大顶尖名牌“朝圣地”伦敦牛津街、纽约第五大道、巴黎香榭丽舍大街、香港铜锣湾、澳洲皮特街，到中国顶级购物中心上海新天地、广州北京路，中央休憩式商业街区“Street Mall”，荣耀每座城市财富地标。它们是“最高品质与品位”的代名词，是城市的商业中心、居住中心、文化中心和

购物中心。

2011合肥，蓝鼎星河府“Street Mall”震撼登场，开启投资蓝筹第一股。10万m²“Street Mall”全明星商业集群，5万m²大型购物中心，全面引爆消费势能。铸造自然与人文、购物休闲与文化品味深度结合的商业特区，让人们可以感受到 Street Mall 边逛街，边休闲，边赏景，边购物，边餐饮，边娱乐的别样生活消费体验。

一环CBD核心，定鼎中央商业特区

蓝鼎星河府“Street Mall”占据南一环CBD核心，新都会都在拥，万达广场在握，定鼎顶级商业中心。地铁一号线，南北高架桥、铜陵路高架桥、裕溪路高架桥三大高架桥出入口，千万方高端成熟社区，聚拢百万人流。马鞍山路轨道1号线，将在2014年投入使用，建成之后在家乐福和合家福将会有两个停靠站，距离蓝鼎星河府步行10分钟即可到达，另远景规划建设地铁2号线、6号

线乘车站点也分布在本案周边，势必尽享丰富人气和更多商务、经济优势资源。

蓝鼎星河府项目自身建筑品质高端，55万m²大盘建筑体量，汇聚万余名高端客户，制造源源不断的购买需求。周边分布有元一柏庄、万振逍遥苑、绿地海顿公馆等众多成熟社区，随着周谷堆市场搬迁，CBD区域的改造升级将使得该区域商业价值进一步提升。

“总动员”式消费模式，引领潮流生活

吃厌了西餐，那就去 Street Mall 尝尝特色中餐，这里的美食味道最正宗；想要挑最潮衣服，那就去逛逛星河街摩登店，那里的服饰总是与上海同步。老中青三代的消费可以在一个地方解决，丰富多彩的餐饮、娱乐、休闲业态，为一家人的休闲时光预留了足够的时间。这样的地方，在上海、北京等很多一线城市都有，而合肥却屈指可数。蓝鼎星河府 Street Mall 的出现，将光耀这座城市的国际范。

蓝鼎星河府“Street Mall”，作为中央商

业特区的地标性建筑群，展现出来的是国际化规划水准的现代街区。通过设置大型百货和超市大卖场及各类专卖店、游乐设施、旅游观光、休闲餐饮等业态，以覆盖各个层次不同类型的顾客，形成了中央商业广场这样一个随时、随意消费的开放式商业街区，使各类业态成为有机整体，为消费者提供包罗万象的一站式服务。其商街路路相通、街街相连，呈开放之势，四面八方、上下店铺尽入眼帘，让人们真正实现了“在休闲中购物，在消费中享受”。

年度拉风铺王“星河街”，一铺养三代畅想曲

蓝鼎星河府“Street Mall”唯一可售商铺——“星河街”震撼入市，四栋商业街和独栋商业体沿铜陵路与周谷堆路分布，总建筑面积15605.49m²，总套数仅35套，可谓一铺难求。“星河街”118m²-2500m²年度拉风铺王，6米震撼层高，30米超大开间，1.5%近零公摊，2-4层可变空间。满足餐饮、休闲、娱乐、零售、医疗、教育全业态需求，启幕CBD新阶晋级主场。

“星河街”拥有“Street Mall”众多国内外知名的品牌商家，“小铺傍大商，‘钱’途无量”。好的眼光，可以铺里淘金；好的经营，

可以点铺成金。天生丽质是一种幸运，但真正的魅力离不开后天的精心营造，正如黄金钻铺也需要高手的运营、大店的带动、品牌的统筹……天时、地利、人和，方能成就黄金钻铺，尽享源源不断之财富和幸福。

蓝鼎星河府“Street Mall”作为合肥首座中央休憩式商业街区，将成为国际知名品牌汇聚的殿堂，而在缔造商业业态“高地”的同时，将35席“星河街”呈现在实力级投资者的面前，作为铺王之王的 Street Mall 出售型商铺，这着实承载着“一铺旺三代”的财富梦想。



业态投资回报实战案例： 采蝶轩零售店(100~120m²)

以100-120m²的商铺为例，通过投资成本和经营收益分析，计算投资回报率。

1、投资成本

项目	购买店铺总款(按120平米, 31000元/m ² 测算)	装修、设备、物品采购、人力等其他费用	总投资
预算	372万	50万元	422万

2、收入预测

阶段	时间	经营预测	预测营业额
导入期	2个月	全天客流300人次, 人均消费15元/次, 平均0.45万/天	27万元
成长期	3个月	全天客流330人次, 人均消费18元/次, 平均0.594万/天	53.5万元
成熟期	7个月	全天客流360人次, 人均消费18元/次, 平均0.648万/天	136万元
全年总营业额			216.5万元
按毛利润30%, 预计利润			约65万

根据以上餐饮业一般投资成本与收入预测，则该餐饮店投资年回报率为：65/422≈15.4%；

投资回收年限为：422/65≈6.5年（一般商业投资回收年限在15年以内，就可以投资）