

# 商业地产餐饮商铺租金的影响因素分析

张仕廉 王梦梦

**摘要：**餐饮已成为降低商业地产商铺空置率的重要角色。商业地产餐饮商铺租金影响因素众多，对商铺租金的影响因素进行梳理归纳，以重庆市沙坪坝商圈餐饮商铺为研究对象，构建特征价格模型对餐饮商铺租金与影响因素之间关系进行定量研究，从而为餐饮商铺租金确定提供科学参考和依据。研究结果表明：商铺可达性、商铺楼层、商铺装修及设施和商铺面积会对餐饮商铺租金产生显著影响，餐饮商铺租金与建筑年代、商铺层高之间非线性相关；同时发现餐饮商铺面积越大，租金水平越高。

**关键词：**商业地产；餐饮商铺；租金；特征价格模型

中图分类号：F293.35

文献标识码：A

文章编号：1001-9138-(2018)02-0062-69

收稿日期：2018-01-03

伴随着住宅市场政策的加紧，开发商逐步从住宅开发转战商业地产。据国家统计局相关数据，2007-2016年全国商业地产投资每年增长20%左右，正处于发展井喷期。与此同时，受消费习惯变革的冲击，多地大型购物中心关店率提升，商业地产空置率也在不断增加。随着居民收入的提升，体验性业态开始受到大众青睐，尤其是餐饮能增加消费者的停留时间，越来越多的商业地产引入餐饮业态，餐饮业态已成为降低商业地产空置率的重要角色。但餐饮商铺租金的影响因素众多，租赁双方常常对这些因素的判断不一致，影响租金的达成，导致有些餐饮机构不愿入驻。因此，研究餐饮业态商铺租金的影响因素，对合理确定租金水平就显得尤为重要。

目前，国内外对商铺租金的研究不多，聂冲对长三角和珠三角部分城市购物中心商铺租金从区位特征、建筑特征、商铺特征和租约特征四大维度构建了特征价格模型；Carter & Vandell采用特征价格模型利用9种不同的零售商铺来评估非主力店的租金；杨琦峰等对城市地铁商铺租金从日均客流量、有效客流量率、商铺捕获率、客单价等四个因素进行分析研究。这些研究多偏向于定性分析，商铺租金影响因素较宏观，未区分商铺业态，将所有商铺业态笼统地放在一起进行研究，目前商业地产租金影响因素的定量研究尚不完善。为此，本文将在前人研究的基础上，选取商铺业态中的餐饮，进行商铺租金更微观层面的影响因素分析。首先采取文献研究和调研相结合，

---

作者简介：张仕廉，重庆大学建设管理与房地产学院教授。  
王梦梦，重庆大学建设管理与房地产学院硕士研究生。

表 1：餐饮商铺租金的影响因素

一级因素	二级因素	三级因素	因素来源
商圈特征	商圈商铺状况	商铺建成量	调研
		商铺空置率	调研
	商圈购买力	人口密度	文献 [4]
		收入水平	文献 [4]
		消费能力	文献 [1] [4] ; 调研
	商圈交通	停车位	文献 [1]
		站场数量	文献 [3] [5] ; 调研
邻里特征	业态规划	邻里商铺业态	文献 [3] [6] ; 调研
		同类商铺类型	文献 [6]
商铺特征	餐饮类型	中餐	调研
		西餐	调研
		快餐	调研
	餐饮品牌	直营店	调研
		加盟店	调研
	商铺位置	商铺楼层	文献 [1] [3] [7] ; 调研
		商铺可见性	文献 [5] [7] ; 调研
		商铺可达性	文献 [1] [5] [6] ; 调研
	商铺个体状况	商铺面积	文献 [1] [3] [4] [5] ; 调研
		商铺装修及设施	文献 [3] ; 调研
		建筑年代	文献 [1] [3] [6] ; 调研
		商铺层高	文献 [5] [6] ; 调研
		商铺可改造性	调研
		建筑设计	文献 [1]
租约特征	租约条款	租约期限	文献 [7]
		租约类型	文献 [1]
		租金形式	文献 [1]
		签约年份	文献 [1]
		免租期	调研

梳理和归纳出餐饮商铺租金的影响因素，识别出主要影响因素；其次基于搜房网和调研的相关数据，构建影响餐饮商铺租金的特征价格模型，运用回归分析等统计分析方法进行相关检验，识别出餐饮商铺租

金的微观影响因素并分析相关性。

1 因素选取

1.1 因素初选

住宅价格特征影响因素一般包含建筑

特征、区位特征、邻里特征,本文商铺租金的影响特征包含商圈特征、邻里特征、商铺特征和租约特征。餐饮商铺租金的影响因素很多,根据文献梳理及结合实际调研归纳影响因素如表1所示。

通过文献及调研进一步分析得知,餐饮商铺租金影响因素主要包括消费能力、站场数量(包括轻轨站/地铁站/公交站/停车场)、商铺面积、邻里商铺业态、商铺楼层、商铺可见性、商铺可达性、商铺装修及设施、建筑年代、商铺层高等。

## 1.2 因素确定

商铺作为不动产,其租金的影响因素应结合商铺所在区域来确定。本次研究以重庆市五大商圈之一的沙坪坝商圈为研究范围。由于沙坪坝区是重庆市的科教文化中心,商圈及周边有多所重庆排列靠前的大学和中学,大中学生较多,学生消费水平低,区域以大众化餐饮为主,本次研究暂不考虑消费能力。轻轨站/地铁站/公交站/停车场的数量决定了到达商铺周边的人流,其中有多少能被商铺吸引,这与站场到商铺的距离或所花费的时间有关;可见性与吸引消费者关注密切,而可见性又分为外部可见性和商铺内部可见性,但在电子信息发达的今天,不管是外部还是内部可见性,其最终都反映在可达性上。因此,将站场和可见性因素统一并入可达性因素中考虑。鉴于数据可得性,本文将选取商铺面积、商铺楼层、商铺可达性、商铺装修及设施、建筑年代、商铺层高等六个餐饮商铺租金的影响因素进行实证研究。

① 商铺面积:商铺租赁合同上约定的商铺规模。

② 商铺楼层:商铺租赁合同上载明的商铺所处楼层。考虑到研究的普适性,本文暂未考虑高层和超高层观景餐饮商铺。

③ 商铺可达性:即商铺周边轻轨站/地铁站/公交站/停车场等到达商铺的交通距离平均数或到达时间,本文采用到达时间。

④ 商铺装修及设施:包括商铺外部装饰、内部公共区域装饰、商铺单元内部装饰和为餐饮业态提供配套的设施(消防、排烟排气排污、供水供电、电梯、垃圾间)。由于商铺单元内部装饰通常是承租人根据自身需要自行负责。因此,本文所指的“商铺装修及设施”仅指商铺外部装饰、内部公共区域装饰的标准以及为餐饮业态提供配套设施的完善性,具体标准应符合规范要求。

⑤ 建筑年代:指商铺实际开发建成的日期。建筑年代不同的商铺风格不同。

⑥ 商铺层高:指商铺地板面或楼板面到上层楼板面之间的距离。商铺的层高标准应符合规范要求。

## 2 研究假设与模型确定

### 2.1 研究假设

假设1:租用面积较大的餐饮商铺意味着承租人更具有砍价能力,更容易获得较多的租金优惠,因此面积较大的餐饮商铺租金水平可能会更低。

假设2:商业地产一般将餐饮业态置于最难招商的顶层,借此增加人流的停留时间,拉动其他业态的消费。客流量随楼层增加而减少,很多租户不愿选择高楼层,因此低楼层商铺租金水平会较高。

假设3：餐饮种类和选择越来越多，消费者一般会选取可达性高的餐饮商铺。因此商铺位置越好，可达性越高，客流量越大，租金水平相对越高。

假设4：餐饮商铺的外部和内部公共区域装修标准越高，配套设施越完善合理，越能满足租户经营风格的要求，对租户也就越有吸引力，租金水平越高。

假设5：年代久远的餐饮商铺周边可能更有商业氛围，配套设施更完善，知名度更高，因此年代越久远的商铺租金水平可能会越高。

假设6：餐饮商铺层高过低会压抑，不能给消费者营造舒适的就餐环境，层高越高可改造性越好，因此租金水平可能会相对越高。

## 2.2 模型确定

将餐饮商铺租金作为因变量Y，商铺面积 $X_1$ 、商铺楼层 $X_2$ 、商铺可达性 $X_3$ 、商铺装修及设施 $X_4$ 、建筑年代 $X_5$ 、商铺层高 $X_6$ 作为自变量。

特征价格模型能够有效揭示商品价格与各特征属性之间的关系，每一个属性都有相对应的特征价格，即消费者愿意为其支付的价格，商品价格即为这些内在特征价格的集合。特征价格模型被引入房地产定价后，国外一般用特征价格模型进行房地产住宅价格的实证研究，因为其商铺标准化程度高，而国内商铺特征各不相同，其租金确定适用特征价格模型。目前特征价格函数形式没有统一的定式，学者根据实际情况和具体数据来确定函数形式，一般初步设定线性函数形式，在计算过程中不断修正，使之对样本数据具有较好解释

力和拟合性。国内外学者在研究租金时绝大多数采用线性函数、对数函数、半对数函数等特征价格模型，其中对数函数要求变量值非0，而本文中有变量（商铺装修及设施）采用虚拟变量量化，因此本文拟初步选取特征价格模型中的线性函数、半对数函数形态对餐饮商铺租金影响因素分别进行实证研究。

### ①线性模型

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_n X_n \quad (1)$$

### ②半对数模型

$$\ln Y = \beta_0' + \beta_1' X_1 + \beta_2' X_2 + \cdots + \beta_n' X_n \quad (2)$$

式中， $\beta_0$ 为线性模型的常数项， $\beta_1$ 、 $\beta_2$ 、 $\cdots$ 、 $\beta_n$ 分别为线性模型中 $X_1$ 、 $X_2$ 、 $\cdots$ 、 $X_n$ 系数； $\beta_0'$ 为半对数模型的常数项， $\beta_1'$ 、 $\beta_2'$ 、 $\cdots$ 、 $\beta_n'$ 分别为半对数模型中 $X_1$ 、 $X_2$ 、 $\cdots$ 、 $X_n$ 系数。

对方程中各个租赁特征求偏导数，可以得到每个特征的租赁价格，即方程中相对应的系数。

$$\frac{\partial Y}{\partial X_i} = \beta_i \quad (i=1, 2, \cdots, n) \quad (3)$$

## 3 实证分析

### 3.1 数据获取及量化

由于受到数据不充分的限制，关于商铺租金的实证分析较少；又因商铺租金涉及到商业机密，十分敏感，进一步增加了数据收集的难度。为实证分析餐饮商铺租金与影响因素之间的关系，本文分析的数据来源于房搜网和重庆市沙坪坝商圈调研收集整理所得的数据，为基于横截面数据的实证研究。

根据餐饮商铺自变量的量化方式，相

表 2：商铺特征变量、数据处理与预期相关性

商铺特征	自变量量化	自变量	预期符号
商铺面积 $X_1$	采用实际数据	面积	-
商铺楼层 $X_2$	采用实际数据	楼层	-
商铺可达性 $X_3$	采用间接数据, 到达时间	到达时间	-
商铺装修及设施 $X_4$	采用虚拟变量	装修及设施	+
建筑年代 $X_5$	采用间接数据, 建成年数	房龄	+
商铺层高 $X_6$	采用实际数据	层高	+

关数据的获取分为三种情况：

①直接采用商铺特征变量的实际数值。该方法比较简单，操作性较强，同时也能客观地反映变量。如商铺面积、楼层、层高等变量。

②采用间接数据来测量，此类变量主要是商铺可达性、建筑年代。

商铺可达性采用从轻轨站/地铁站/公交站/停车场至商铺的到达时间来体现，单位为分钟，用时越少可达性越好。到达时间的测量为：商铺附近的轻轨站/地铁站/公交站/停车场到商铺的步行时间（步速为90m/min，电梯为正常使用状态），在10分钟内，取这些站场到商铺的平均时间；步行时间超出10分钟的，取这些站场到商铺时间的最少者。

建筑年代采用房龄（建筑建成年数）来测量。

③采用虚拟变量进行量化（有为1，无为0）是商铺装修及设施。“外部和内部公共区域装修”可用“高”和“低”来表达，“配套设施”则用“完善”和“不完善”来表达。为此，本文统一用“有”和“无”表达“商铺装修及设施”。“有”表示“有较好的外部或内部公共区域装修和较完善的配

套设施”；“无”表示“缺乏较好的外部或内部公共区域装修和较完善的配套设施”。

数据的量化方式及预期相关性如表2所示。

3.2 模型计算

半对数模型与线性模型采用的变量一样，并使用同样的样本数据进行拟合，只是半对数模型将因变量Y进行了对数变换。在Eviews中选取普通最小二乘法分别对线性模型、半对数模型进行检验。线性模型、半对数模型的检验结果数据统计与汇总如表3所示。

3.3 结果分析

3.3.1 检验分析

半对数模型变量 $X_2$ 、 $X_3$ 、 $X_6$ 系数符号均与预期符号一致。线性模型仅变量 $X_2$ 通过t检验，对数线性模型中变量t检验 $X_5$ 、 $X_6$ 实际显著水平概率值太大（>10%），不能通过统计检验，变量 $X_1$ 、 $X_2$ 、 $X_3$ 、 $X_4$ 均在5%显著水平下通过检验，经调整的 $R^2$ 为0.902。整体而言，半对数模型优于线性模型，具有很好的拟合性和较强的解释力。

3.3.2 结果说明

检验结果显示： $|\beta_3| > |\beta_4| > |\beta_2| > |\beta_1|$ ，即商铺可达性对餐饮商铺租金水平



表 3：模型检验结果数据统计与汇总

变量	线性模型		半对数模型	
	回归系数	Prob.	回归系数	Prob.
面积 $X_1$	0.083275	0.5093	0.003550	0.0001
楼层 $X_2$	-18.62601	0.0153	-0.087503	0.0443
到达时间 $X_3$	157.2192	0.5148	-7.248276	0.0000
装修及设施 $X_4$	-13.06254	0.3891	-0.271491	0.0050
房龄 $X_5$	-1.652684	0.2879	0.012644	0.1657
层高 $X_6$	-16.58991	0.1045	-0.032732	0.5698
常数项	170.6345	0.0139	4.526679	0.0000

注：线性模型调整 R<sup>2</sup> 为 0.264，F 统计量为 0.053；半对数模型调整 R<sup>2</sup> 为 0.902，F 统计量为 0.000。

影响最大，其次是商铺装修及设施、商铺楼层、商铺面积，建筑年代、商铺层高对餐饮商铺租金水平的影响相对较弱。

①租金水平与餐饮商铺面积  $X_1$  正相关，与预期不一致，可见餐饮商铺面积越大，租金水平越高。可能有以下两个原因：a，餐饮商铺面积越大，可改造性相对较强，较容易实现风格转换；b，餐饮商铺自身规模越大，商铺可见性越好，也意味着更丰富的产品选择，越能够吸引顾客。

②租金与餐饮商铺楼层  $X_2$  负相关，与预期一致，位于低楼层的商铺租金反而更高。说明了两方面：一方面，把顾客从低楼层引向较高楼层并不容易，客流量少，租户不愿意选择高楼层，因此低楼层商铺较高楼层同类商铺租金会较高；另一方面，低楼层商铺做餐饮可能会影响到购物中心或商场的整体氛围与环境，降低档次，同时给奢侈品等弹性需求会带来强烈冲击，不利于商业地产的业态组合和长期运营，因此位于低楼层的餐饮商铺租户会支付较高租金。

③租金水平与到达时间负相关，即与餐饮商铺可达性  $X_3$  正相关，与预期一致。

周边交通越便捷、可达性越好的餐饮商铺，通常其客流量也越大，收益越好，因而餐饮商铺的租户需要支付更高的租金。

④租金水平与餐饮商铺装修及设施  $X_4$  负相关，与预期不一致，有较好商铺装修及设施的餐饮商铺租金反而低于缺乏较好商铺装修及设施的。究其原因，可能是不同餐饮类型对商铺装修要求差异很大，开发商进行的统一外部和内部公共区域装修可能满足不了租户的个性化需求，商铺内外部装修风格不统一，因此餐饮商铺租户更愿意选择商铺相邻外部或内部公共区域可改造装修的餐饮商铺，以利根据具体经营风格等进行特色装修。

⑤租金水平与餐饮商铺的建筑年代  $X_5$ 、商铺层高  $X_6$  之间并非是简单的线性关系。根据样本数据分别做出餐饮商铺租金与建筑年代、商铺层高的散点图如图 1、图 2 所示。

由图 1 得知，建筑年代在 2008–2012 年的餐饮商铺相对 2000–2008 年和 2012–2017 的餐饮商铺租金较低。建筑年代久远的商铺（不考虑年久失修商铺）周边配套

图 1：租金水平与建筑年代关系图

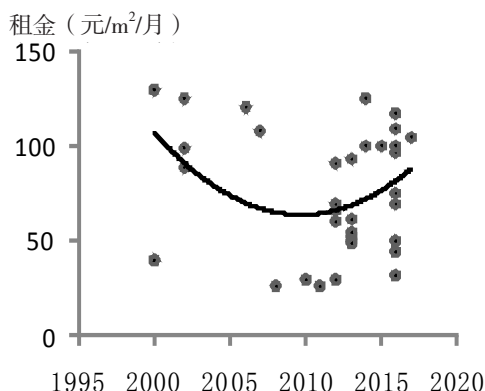
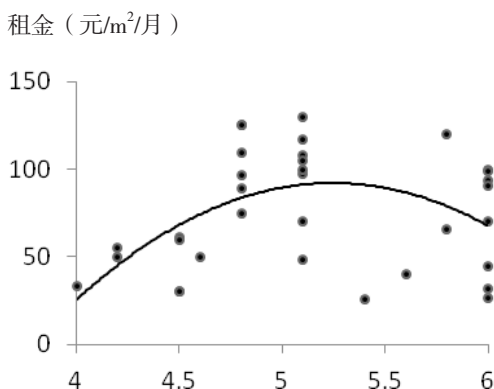


图 2：租金水平与商铺层高关系图



较为成熟，具备一定的知名度或文化底蕴，能够保证一定客流量，因此餐饮商铺租金会较高；而新建商铺功能较完善，可改造性强，商铺容易实现风格变换，对消费者具有极大吸引力，因此新建餐饮商铺租金会较高；而建筑年代处于中间的商铺可能缺乏一定的知名度或历史感，商铺周边的功能可能还不够完善，因此餐饮商铺租金相对较低。

由图2得知，层高在4.8-5.1米的餐饮商铺租金较高，层高更高或更低的餐饮商铺租金普遍较低，说明此高度范围内的餐饮商铺更容易为消费者营造舒适的就餐环境。更高层高的餐饮商铺出现租金较低的现象，可能不是更高层高餐饮商铺的租金较低，而可能是由于更高层高的餐饮商铺可进行楼层分割，可改造性强，能充分利用商铺空间，可利用面积增加，因此显现的单位可利用面积租金不高，但这并不是原餐饮商铺建筑面积的租金水平。

## 4 启示

### 4.1 对出租人而言

餐饮商铺租金是各种因素综合作用的

结果，出租人在确定租金时需要识别一系列影响因素，可以根据重要性赋予不同权重。应充分考虑餐饮商铺的具体位置，对不同位置的餐饮商铺收取差异化租金。对交通便捷、可达性高的餐饮商铺，租金水平可高些。出租人可以根据商铺装修及设施与餐饮品牌的匹配程度来收取租金。

### 4.2 对承租人而言

①为了餐饮品牌运营稳定性，承租人应选择首层外的较低楼层商铺，性价比高，可达性好，客流量大。②餐饮一般要选择交通便捷、人流量大的商铺，但也需考虑餐饮品牌和周边客户群体的消费能力是否匹配，餐饮品牌是否具有较强的顾客吸引力，否则再大的客流都是过客。餐饮商铺位置固然重要，但后期的运营和宣传也必不可少。③尽量选择装修及设施简单的餐饮商铺，可以根据自身餐饮品牌风格进行特色化装修，避免不必要的前期投入；或者选择与餐饮品牌风格匹配度较高的商铺装修及设施，稍加改造在短时间内便可以营业。④租户选择建筑年代久远的商铺，可结合当地文化特色打造主题餐饮，在保证人气的同时更能满足现代人的情怀；选择可

改造性强的新建商铺发展潜力大,容易打造更多风格的主题餐厅。⑤租户可以选择较高层高的商铺进行楼层分割,上层储物,可以充分利用空间。

### 4.3 对开发商而言

为了降低商铺的空置率,商业地产开发商应规划选址在交通便捷的区域,商铺设计采用合适层高,不要统一规划商铺装修及设施。开发商前期的投入最终都会体现在租金上,水涨船高,导致商铺租金高于市场平均水平或租户预期水平,未来品牌招商的难度增加,商铺空置率较高,造成开发商资金难以快速回笼。餐饮对商铺装修及设施要求较高,除了装修风格要与自身品牌相符,还会追求个性化特色化的设施配置。拆除重装餐饮风格不符的商铺装修及设施,无疑会造成资源浪费、租户前期投入增加,这对强势品牌餐饮影响较小,却是盈利微弱商铺的重要控制对象。因此,专业的商业地产开发商在店铺设计开发、招商运营中应合理安排餐饮商铺业态比例,可针对餐饮商铺租户个性化需求制定菜单式装修及设施配置方案。

## 5 结论

本次研究得出以下几个结论。

研究表明商铺可达性、商铺楼层、商铺装修及设施和商铺面积等因素会对餐饮商铺租金产生显著影响,对出租和承租人确定租金水平具有指导意义;商铺建筑年代和商铺层高对餐饮商铺租金影响较弱,餐饮商铺层高的设置可为开发商商铺设计提供参考。

本次研究对分散在相关文献中商铺租

金的影响因素进行了梳理归纳,并结合餐饮业业态选取商铺面积、商铺楼层、商铺装修及设施、商铺可达性、建筑年代、商铺层高等影响因素,基于特征价格模型中的半对数函数形态进行实证研究,实现了对餐饮商铺租金的影响因素量化计算,模型具有解释力。

数据来源于搜房网,具有很大的偶然性,没有考虑其租金变动,之后研究可加入时间期限;本次研究基于重庆市沙坪坝商圈,对其他城市虽有一定的借鉴性,但可能不具备一定的适用性。因此,可结合具体研究对象的数据来源,设置有针对性的变量进行分析。

### 参考文献:

1. 聂冲 贾生华.基于特征价格模型的购物中心商铺租金微观决定因素实证研究.财贸经济.2009.04
2. Carter, C. C. & D. Vandell. Store Location in Shopping Center : Theory and Estimates. Journal of Real Estate Research. 2005. 27( 3 )
3. 杨琦峰 郭满 宋平 张远飞 杨玮姣.城市地铁商铺租金定价方法的优化研究.铁道运输与经济.2014.10
4. 吴金花. 商铺租金的影响因素探析. 上海商业. 2013.08
5. 刘波. 中国商业地产发展现状与趋势分析. 国土资源. 2009.05
6. 李红波 郑晓英. 基于物元分析法商铺租金评估. 江西科学. 2016.02
7. 梁华 于明. 基于特征价格模型的商务楼租金价格研究——以重庆市为例. 商场现代化. 2009.35