

# 哈尔滨松北项目租金定价分析

## 一、项目所在城市的整体情况概述：

省份	黑龙江省	地级市	哈尔滨市
区县	9 区、9 县	城区人口	464.3 万人
常住人口	961.4 万人	城镇人均可支配收入 (2015 年)	30978 元
上年 GDP (2015 年)	5751.2 亿元	上年财政收入 (2015 年)	656.0 亿元
上年社会消费品零售总额 (2015 年)	3394.5 亿元	支柱产业	旅游、工业、医药、农业、制造、食品、电子信息
当地家居建材总经营面积	28.4 万 m <sup>2</sup>	商品房每平方米装修价格	800 元
竣工面积	1085.3 万 m <sup>2</sup>	销售面积	938.2 万 m <sup>2</sup>
城市商品房均价	7362 元/m <sup>2</sup>	精装修房占比	5%

## 二、各大商圈及主要竞争对手租金水平：

主要竞争对手 项目	租金情况				
	租金均价 (元/m <sup>2</sup> /月)	优惠情况	优惠后实际租金 (元/m <sup>2</sup> /月)	连续三年租金 走势	开业期间的招商 价格
月星家居 A 栋	140	交三免一；三楼儿童品类交一免一	105	105/125/140	70
居然之家爱建店	185	无优惠政策	185	180/180/185	90
居然之家先锋店	175	无优惠政策	175	175/175/175	80
红旗城	175	家具：交二免一；建材：交一免一，部分交一免三	家具：117；建材：88	102.5/175/170	30
海富家居	140	交 1 年赠 3 个月/年付；交 6 个月赠 2 个月/半年付；部分按季付	112	112/140/140	90
海富二期	60	优惠半年或免租	20-30	0/0/0	正在招商
华美太古广场	60	一年免租 6-9 个月	23	30/23	30

三、 竞品位置地图：



四、 可比项目分析：

序号	大类	小类	分值	细分内容	分解分值	主要竞争对手类			
						松北项目	海富二期	华美太古	
1	空间位置 (30)	区位规划	15	在政府已经发展的政治商业中心区位内	12—15	5	5	5	
				在政府未来2年内计划重点发展的区位内	8—11				
				在政府未来2-5年内计划发展的区位内	4—7				
				在政府未来5年内无发展计划的区位内	0—3				
		地产要素	10	周边生活区房价高于该城市房产均价或商业区租金高于该城市商业楼层租金均价	6—10	2	2	2	
				周边生活区房价与该城市房产均价持平或商业区租金与该城市商业楼层租金均价持平	3—5				
				周边生活区房价低于该城市房产均价或商业区租金低于该城市商业楼层租金均价	0—2				
		项目区位	5	核心区位（吸纳商圈内40-80%顾客的范围）	4—5	1	2	1	
				次级区位（吸纳商圈内15-40%顾客的范围）	2—3				
				边缘区位（吸纳商圈内15%以下顾客的范围）	0—1				
2	流向分析 (28)	交通要素	10	周边道路有6-8车道及以上的城市主干道/靠近两条轨道交通	9—10	9	8	8	
				周边道路有4-6车道的城市主干道/靠近一条轨道交通	6—8				
				周边道路只有2-4车道的城市干道	2—5				
				周边只有无名道路	0—1				
				人流要素	15				5公里内在售及待售楼盘分布密集度高
		5公里内在售及待售楼盘分布密集度一般	6—10						
		5公里内在售及待售楼盘分布密集度低	0-5						
		仓储	3	家居卖场有配套的仓储及物流	2-3	0	0	0	
				家居卖场无配套的仓储及物流	0-1				
		3	能力指数 (20)	品牌实	5	卖场定位中高端，知名品牌集中度高	5	5	1
卖场定位中端，知名品牌集中度一般	2-4								
卖场定位低端，以地方性品牌为主	0-1								
管理水平	5			专业团队管理，完善的信息化建设和服务体系	5	5	2	3	
				专业团队管理，有趋于成熟的信息化建设和服务体系	4				
				有统一的管理团队，刚刚起步的信息化建设和服务体系	2-3				
				无统一的管理团队或管理较差	0-1				
硬件实力	5			硬件完备，流向设计合理	4-5	5	3	2	
				硬件完备，流向设计一般	2-3				
				硬件一般，流向设计不舒适	1				
		硬件较差，流向设计较差	0						
活动	5	家居卖场有统一的活动策划及促销	3-5	4	2	2			
		家居卖场无统一的活动策划及活动	0-2						
4	魅力指数 (22)	进驻意向	15	经销商进驻意向强烈	11-15	3	3	0	
				经销商进驻意向一般	8-10				
				经销商持观望态度	4-7				
				经销商表示不愿意进驻	0-3				
		经营年限	7	经营年限在10年以上	7	0	0	3	
				经营年限在5—10年（含5年）	5-6				
				经营年限在2-5年（含2年）	3-4				
				经营年限在2年以内	0-2				
总计：						100	43	30	31

从类比项目评估可得：

类比项目	修正率	租金水平	
		净租金	修正价格
海富二期	1.43	25	35.7
华美太古	1.38	23	31.74

本项目净租金综合分析	33.72 元/m²
------------	------------

五、项目上报租金定价方案：

- 1、合同均价：33.1 元/m². 月；
- 2、合同期：1 年；
- 3、公摊系数：1.2
- 4、免租期：家具建材主品类普惠 2 个月，同期开业优惠 1 个月；
- 5、净租金：26.81 元/m². 月

六、招商政策建议

项目位置周边无商业配套，周边楼盘入住率 30%，项目体量大计划引进 2 万平米异业及 1.7 万平米家装基地，较大影响商场单价。

考虑到项目位置及商场开业等因素，建议净租金单价按不低于 27 元/m².月，第二年净租金单价不低于 33 元/m².月。（其中家具建材 32.73 元/m².月，家装基地 20 元/m².月，异业 15 元/m².月）