

南京欧洲城项目租金定价分析

一、项目所在城市的整体情况概述：

省份	江苏	地级市	南京
区县	建邺区	城区人口	122 万
常住人口	35 万人	城镇人均可支配收入	6.8 万
上年 GDP	1364.85 亿	上年财政收入	169.6 亿
上年社会消费品零售总额	543 亿	支柱产业	科技园、CBD、商业中心
当地家居建材总经营面积	170 万方	商品房每平米装修价格	2000-3000
竣工面积	1300 万㎡	销售面积	750 万㎡
城市商品房均价	35000-47000 元/㎡	精装修房占比	35%

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（不含公摊）			公摊	距离	业态规划	年限
	租金均价	优惠政策	优惠后租金均价				
卡子门月星	152	无	152	1.2	8KM	家具、软装	8
奥体月星	88	无	88	1.2	14.5KM	家具	2
金盛国际家居	150/100	无	150/100	1.2	8KM	家具、建材	23 年

备注：位置关系



三、可比项目租金推算：

序号	大类	小类	分 值	细分内容	分解分 值	商圈主要竞争对手类比	
						金盛	红星美凯龙
1	空间位置 (30)	区位规划	15	政府已经发展或者未来 2 年内计划发展的区位	12—15	13	14
				政府未来 2-5 年内计划发展的区位	8—11		
				政府未来 5-10 年内计划发展的区位	4—7		
				政府未来 10 年以后计划发展的区位	0—3		
		地产要素	10	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	8	8
				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		
				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		
		商圈地位	5	核心商圈（吸纳总量 40-80%顾客的范围）	4—5	3	4
				次级商圈（吸纳 15-40%顾客的范围）	2—3		
				边缘商圈（吸纳 15%以下顾客的范围）	0—1		
2	流向分析 (27)	车流要素	15	周边道路有 6-8 车道及以上的城市主干道	9—10	8	8
				周边道路只有 4-6 车道的城市主干道	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	8	5 公里内有 15 个以上的商场或卖场，其中含有 5 个以上的家居卖场。	7-8	7	8
				5 公里内有 10-15 个商场或卖场，其中含有 3 个以上的家居卖场。	5-6		
				5 公里内有 5-10 个商场或卖场，其中含有 1 个以上的家居卖场。	3-4		
				5 公里内有 5 个以下的商场或卖场，其中没有家居卖场。	1-2		
		仓储物	4	家居卖场有配套的仓储及物流	3-4	2	3

		流		家居卖场无配套的仓储及物流	0-2		
3	能力指数 (20)	品牌实 力	5	实力品牌商参与运营	5	5	5
				品牌商实力、影响力一般	2-4		
				品牌商实力、影响力较弱	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	6	5	6
				专业团队管理，有趋于成熟的信息化建设和服务体系	4-5		
				有统一的管理团队，刚刚起步的信息化建设和服务体系	3-4		
				无统一的管理团队或管理较差	1-2		
		硬件实 力	5	硬件完备，流向设计合理	3	2	3
				硬件完备，流向设计不舒适	2		
				硬件一般，流向设计不舒适	1		
				硬件较差，流向设计较差	0		
		活动策 划	5	家居卖场有统一的活动策划及促销	3-5	3	4
				家居卖场无统一的活动策划及活动	0-2		
4	魅力指数 (23)	进驻意 向	15	经销商进驻意向强烈	11-15	10	13
				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	8	经营年限在 10 年以上	7-8	8	1
				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	1-2		
总计：			100			74	77

金盛			综合测算租金
租金	修正率	修正后租金	
120	0.96	125	125

四、其他信息：

- 1、经销商进驻租金预期：不高于元 100/m²/元（含公摊）；
- 2、项目性质：租赁自营；
- 3、投资回报率测算：合同第一年需要达到 120 元/m²/月；

五、项目上报租金定价方案：

- 1、平均租金：150 元/m²/月
- 2、公摊系数：1.2
- 3、合同期：进口 3 年签；国产 2 年签
- 3、优惠政策：进口优惠 6 个月；国产优惠 2 个月
- 4、商场整体净租金均价：128 元/m². 月

六、综合招商政策建议：

目前商场制定招商政策高于投资测算价及市场类比测算价格，故建议同意项目组招商政策。