

# 潍坊二店项目租金定价分析

## 一、项目所在城市的整体情况概述：

省份	山东	地级市	潍坊
区县	奎文	城区人口/市辖区城镇人口	211.4 万/140 万
常住人口	全市 935.7 万 (市辖区 180 万)	城镇人均可支配收入	33609 元
上年 GDP	5746 亿 (市辖区 859.5)	上年财政收入	521.5 亿元
上年社会消费品零售总额	2514.9 亿元	支柱产业	机械装备、纺织服装、海洋化工、造纸包装、食品加工等
当地家居建材总经营面积	87 万方	商品房每平米装修价格	680 元/平
竣工面积	113.2 万平方米	销售面积	1001.5 万平方米
城市商品房均价	4300 元/平	精装修房占比	20%-30%

## 二、各大商圈主要竞争对手租金水平：

主要竞争对手	租金情况					公摊系数
	租金均价 (元/㎡/月)	优惠情况	优惠后实际租金 (元/㎡/月)	连续三年租金走势	开业期间招商价格	
居然之家	60	3 个月	45	60/55/50	50	1.0
益家园	75	无	75	75/65/55	55	1.0
红星寒亭店	48	3-6 个月	28	33/30/39	48	1.2

## 三、竞品位置地图：



四、可比项目分析：

细分内容	分解 分值	主要竞争对手类比			
		本项目	寒亭店	益家园	居然
在政府已经发展的政治商业中心区位内	12-15	15	8	11	11
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				
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	7	5	8	8
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				
核心区位（吸纳商圈内 40-80%顾客的范围）	4-5	4	3	5	3
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				
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	2	6	8	6
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				
5 公里内在售及待售楼盘分布密集度高	11-15	6	7	10	8
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				
家居卖场有配套的仓储及物流	2-3	1	1	1	1
家居卖场无配套的仓储及物流	0-1				
卖场定位中高端，知名品牌集中度高	5	5	4	5	4
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				
专业团队管理，完善的信息化建设和服务体系	5	5	5	5	4
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				
硬件完备，流向设计合理	4-5	3	4	4	4
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				
家居卖场有统一的活动策划及促销	3-5	5	5	5	5
家居卖场无统一的活动策划及活动	0-2				
经销商进驻意向强烈	11-15	10	7	13	9
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				
经营年限在 10 年以上	7	1	4	7	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				
合计		64	59	82	66

五、从类比项目评估可得

类比项目	修正率	租金水平	
		净租金(含公摊)	修正价格
红星寒亭店	1.08	33.6	36.45
益家园	0.77	85	66.34
居然之家	0.97	48.75	47.27
本项目净租金综合分析（含公摊 1.3）		50.02 元/㎡.月	
本项目净租金综合分析		38.48 元/㎡.月	

六、项目上报租金定价方案：

- 1、合同均价（含公摊）：**70.1** 元/㎡.月；
- 2、合同期：1 年；
- 3、公摊系数：1.3；
- 4、免租期：同期开业优惠 3 个月；
- 5、净租金：**40.4** 元/㎡/月

以上招商政策，合作方已签字盖章。

七、招商政策建议

- 1、项目位于潍坊市中心城区位置，建筑总面积 8 万方，与我们合作的物业约 6 万方、可租面积 3 万方（不含公摊），共 7 层（地下一层、地上六层），地上各楼层的动线规划及布局较差，六楼的可出租面积不足 1500 方；项目最大的问题是停车位严重不足（只有 200 多个）、北部毗邻一家医院、只有东侧是双向四车道的主干道、周边交通拥堵严重。
  - 2、合作方保留了部分位置较好的已出租物业（2 万方，小肥羊、KTV、屈臣氏等），对项目招商有一定的影响。
  - 3、当地的强势品牌益家园，对入驻其物业的部分强势品牌施加压力，对当地大户的招商也有一定的影响。
  - 4、目前招商进度一般，资源储备率约为 1:1；业务团队建议按照合作方签批的价格执行。
- 综上所述，建议首年的净租金单价不低于 **41 元/㎡.月**