

上海

—红星各商场及竞争对手卖场分布—

M 红星·美凯龙
MACALLINE
创享家居之美



	真北商场	金盛国际	月星澳门路店	家饰佳
可租面积（m²）	183244.94	142300	45565	48450
平均每平方租金（元）	211.78	144.5	200	225
出租率	100%	94.59%	94.4%	97.52%
定位	高端/中高端	中端	中端/中高端	中端/中高端
强势品类	家具/建材	-	家具	建材
综合竞争排名	1	15	12	9

	汶水商场	建配龙逸仙路店	月星澳门路店
可租面积（m²）	128638.39	50000	43000
平均每平方租金（元）	192	130	185
出租率	100%	78.00%	97.00%
定位	中高端	中端	中高端
强势品类	沙发	移动衣柜	进口实木
综合竞争排名	1	4	3

	沪南商场	同福建材馆	同福灯饰馆	欧亚美
可租面积（m²）	145551.89	70000	20000	35000
平均每平方租金（元）	175	148	62	150
出租率	100%	100%	100%	100%
定位	中高端	中端	中端	中端
强势品类	实木、软体、移门、地板	卫浴、瓷砖、软装	灯饰	实木家具
综合竞争排名	1	3	4	2

	欧丽洛雅	吉盛伟邦虹桥店	喜盈门	剪刀石头布
可租面积（m²）	46200	25000	70000	52000
平均每平方租金（元）	201	338	360	290
出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
定位	高端	高端	高端	中高端
强势品类	进口家居	进口家具	进口建材	进口家具
综合竞争排名	3	2	1	4

	金桥商场	欧亚美	同福易佳丽建材馆	同福易佳丽灯具馆
可租面积（m²）	82117.08	35000	70000	20000
平均每平方租金（元）	143	150	148	62
出租率	100%	100%	100%	100%
定位	中高端	中端	中端	中端
强势品类	实木、卫浴	实木家具	卫浴、瓷砖、软装	灯具
综合竞争排名	1	2	3	4

	浦江商场	建配龙逸仙路店	月星澳门路店
可租面积（m²）	48319.36	50000	43000
平均每平方租金（元）	100	125	185
出租率	100.00%	72.00%	97.00%
定位	中高端	中端	中高端
强势品类	红木、衣橱	移动衣柜	进口实木
综合竞争排名	1	4	3

	金山商场	同福易佳丽
可租面积（m²）	50039.58	30000
平均每平方租金（元）	51	45
出租率	98.74%	80%
定位	中高端	中端
强势品类	实木家具/建材	卫浴、瓷砖
综合竞争排名	1	2

主要竞争对手北四环居然之家，蓝景丽家

蓝景丽家				居然之家			
	可租面积/楼层数		106800/3		可租面积/楼层数		120000/19
	经营范围		家具建材软装		经营范围		家具建材家装
	市场定位		中档		市场定位		高端
	租赁/自建		自建		租赁/自建		自建
背景介绍	蓝景丽家位于海淀区北三环西路是一家集家具建材家装为一体的一站式购物的家			背景介绍	是一个为顾客提供家居设计、装修、装饰材料、家具及家居饰品"一站式"服		
租金单价 (元/㎡)	340元/㎡	盈亏比	45:26:29	租金单价 (元/㎡)	400元/㎡	盈亏比	1900-1-1 23:27
家具可租面积 (㎡)	56000	家具品牌数/品牌占比	200/31%	家具可租面积 (㎡)	70000	家具品牌数/品牌占比	260/32%
建材可租面积 (㎡)	50800	建材品牌数/品牌占比	350/35%	建材可租面积 (㎡)	50000	建材品牌数/品牌占比	200/20%
强势品牌分析	实木、卫浴			强势品牌分析	板式、沙发、洁具、瓷砖、进口		
整体经营状况分析	经营情况良好，周边设施配套完善，消费客流可观			整体经营状况分析	经营情况整体稳定增长，周边众多家具卖场，客流集中		

主要竞争对手北四环居然之家，蓝景丽家

竞争格局	指标	红星门店	北四环居然之家	大钟寺蓝景丽家	竞品3
竞争格局	面积（平）	56001.3	120000	106800	
	平均租金（元）	295.65	400	340	
	租金总收入（元）	196866000	45600000	32250000	
	2016年销售总额（元）	10.5亿	22亿	8.5亿	
	出租率	100%	99.50%	99%	
	定位	家居精品店	高端家居卖场	高品质家居卖场	
	强势品类	卫浴 沙发 移门衣柜 实木	沙发、洁具、瓷砖、进口	实木、卫浴、瓷砖	
	盈亏比	35:27:38	38:47:15	32:42:26	
	品牌结构（家具）	35%	42%	34%	
	品牌结构（建材）	25%	32%	24%	
	经销商进驻意愿排名	2	1	3	
	综合竞争排名	2	1	3	

集美家居北苑店（开业时间）2009-11-8			
	可租面积/楼层数		23000m²/5层
	经营范围		家具、建材
	市场定位		中低端
	租赁/自建		租赁
背景介绍	北苑店作为集美在京城第三家店，刚好与西四环定慧桥集美、南四环大红门集美构成一个稳固的三角形结构		
租金单价（元/m²）	160	盈亏比	55%：22%：32%
家具可租面积（m²）	14600	家具品牌数/品牌占比	23%
建材可租面积（m²）	8400	建材品牌数/品牌占比	15%
强势品牌分析	强势品牌意风、芝华仕、绿之岛、箭牌、美标		
整体经营状况分析	商场在一层规划了板式定制，对于整个商场的氛围及客流有很大的带动，强势品类为卫浴及整体定制，主要品牌集中北京当地品牌工厂直营店。中低端顾客群体较认可，板式及软体较为畅销。		

居然之家十里河店				城外诚			
	可租面积/楼层		10万/10层		可租面积/楼层		16万/8层
	经营范围		家具建材家装		经营范围		家具建材家装
	市场定位		高档		市场定位		中低档
	租赁/自建		自建		租赁/自建		自建
背景介绍	地处老背景家居建材一条街，交通便利，具有品牌集聚、客流集聚优势，如附近紧挨闽龙广场、龙凤之家、地板之家、十里河灯城等			背景介绍	北京老品牌商场，交通便利，具有客流集聚优势，尤其中端消费群体		
租金单价（元/㎡）	380	盈亏比	46:27:27	租金单价（元/㎡）	310	盈亏比	49:29:22
家具可租面积（㎡）	40000	家具品牌数/品牌占比	107/20%	家具可租面积（㎡）	14万	家具品牌数/品牌占比	623/10%
建材可租面积	60000	建材品牌数/品牌占比	273/32%	建材可租面积	2万	建材品牌数/品牌占比	397/25%
强势品牌分析	建材、沙发、板式			强势品牌分析	沙发、板式		
整体经营状况分析	由于十里河于2015年做了小部分微调，且以其位置优势和当地知名度，整体经营较稳定。			整体经营状况分析	由于其在北京知名度较高，主要以中低端客层为主，客流量较大，所以销售业绩一直较为稳定。		

主要竞争对手 十里河居然之家、城外城				
指标		红星东四环店	城外城	居然十里河
品牌结构	平均租金（元）	344	310	380
	出租率	100%	98.11%	99.26%
	商场总体可租面积（平方米）	79339	160000	100000
	家具A类品牌数量（含进口品牌）	66	62	32
	家具总品牌数量（含进口品牌）	189	623	107
	家具品牌结构 （家具A类品牌数量/家具总品牌数量）	35%	10%	30%
	建材A类品牌数量（含进口品牌）	103	99	118
	建材总品牌数量（含进口品牌）	239	397	273
	建材品牌结构 （建材A类品牌数量/建材总品牌数量）	43%	25%	43%
畅销及典型品牌分析		品牌1	品牌2	品牌3
家具品类	畅销品牌	爱依瑞斯	百强	华日
	是否在红星有店	是	是	是
建材品类	畅销品牌	TATA	科勒	欧派
	是否在红星有店	是	是	是

居然之家丽泽店于2010年7月3日开业

	可租面积/楼层数		10万㎡/六层
	经营范围		装饰材料、民用家具、办公家具、红木家具以及家居用品饰品
	市场定位		中高端
	租赁/自建		租赁
背景介绍	居然之家丽泽店是北京开办的第5家分店北京丰台区西三环南路的丽泽桥西北侧		
租金单价（元/㎡）	310元/㎡	盈亏比	盈利32%持平24%亏损44%
家具可租面积（㎡）	6万㎡	家具品牌数/品牌占比	160家/30%
建材可租面积（㎡）	4万㎡	建材品牌数/品牌占比	280家/60%
强势品牌分析	卫浴，软体的品牌整合度比较高，国内一线的大品牌基本入驻		
整体经营状况分析	整体经营状况比较差，客流明显比较少		

竞争格局	指标	新区商场	第六空间	月星家居	华东装饰城
竞争格局	面积（平）	6.9万	4.5万	6万	6万
	平均租金（元）	120	120	80	85
	租金总收入（元）	9780万	6480万	5760万	6120万
	2016年销售总额（元）	5.3亿	3亿	3亿	3.5亿
	出租率	100	100%	100%	100%
	定位	中高端	高端	中高端	中低端
	强势品类	瓷砖、卫浴	进口软体	实木套房	卫浴
	盈亏比	30:40:30	50:28:22	40:30:30	45:42:13
	品牌结构（家具）	40%	70%	100%	20%
	品牌结构（建材）	60%	30%	0%	80%
	经销商进驻意愿排名	2	1	3	4
	综合竞争排名	2	1	3	4

竞争格局	指标	红星门店	秋涛欧亚达	大都会	第六空间城西店
竞争格局	面积（平）	50000	80000	160000	40000
	平均租金（元）	189	130	140	105
	租金总收入（元）	90790000	99600000	278400000	48000000
	2016年销售总额（元）	310000000	278000000	357000000	18300000
	出租率	100%	95%	97%	98%
	定位	中高端市场	中高端市场	中高端市场	中高端市场
	强势品类	软体，实木	红木，板木，实木	欧美，软体，实木	轻奢、设计类
	盈亏比	43%：34%：23%	30%：45%;25%	35%：40%：25%	20%：40%：40%
	品牌结构（家具）	65%	49%	55%	26%
	品牌结构（建材）	无	无	38%无	
	经销商进驻意愿排名	1	3	2	4
	综合竞争排名	2	3	1	4

竞争格局	指标	卡子门红星	卡子门月星	江东门金盛	江东门金陵
竞争格局	面积（平）	107248.25	45000	130000	70000
	平均租金（元）	221.35	180	220	200
	租金总收入（元）	23739441.44	8100000	28600000	14000000
	2016年销售总额（元）	550000000	230000000	510000000	300000000
	出租率	100%	99%	95%	98%
	定位	中高端	中端	中高端	中端
	强势品类	儿童、实木、软床、橱柜、衣柜、门窗	儿童、软床、套房	儿童、实木、软床、橱柜、衣柜、门窗	卫浴、瓷砖、地板、橱柜、灯具、墙纸布艺等
	盈亏比	32.09%：44.39%：23.53%	30.09%：43.39%：26.52%	31.02%：43.39%：25.59%	29.92%/44.5%/25.58%
	品牌结构（家具）	47%	100%	39%	45%
	品牌结构（建材）	53%	0%	61%	55%
	经销商进驻意愿排名	1	3	2	4
	综合竞争排名	1	3	2	4

竞争格局	指标	红星门店	居然金源店	聚信美	聚信名家汇
竞争格局	面积（平）	102595.3m²	95720 m²	258965m²	60000m²
	平均租金（元）	166	120	85	100
	租金总收入（元）	204900441.6	1.15-1.25亿	1.5-1.8亿	0.7-0.75亿
	2015年销售总额（元）	12亿	8亿	5亿	4亿
	出租率	99.07%	100%	90%	100%
	定位	高端	中高端	中端	中端
	强势品类	瓷砖、定制、橱柜、洁具	洁具、软体、欧美	门类、厨卫	厨卫、洁具、地板
	盈亏比	盈:45%平:30%亏:25%	盈:35%平:35% 亏:30%	盈:25% 平:25% 亏:50%	盈:35%平:30%亏:35%
	品牌结构（家具）	51.95%	45%	35%	0%
	品牌结构（建材）	58.90%	50%	35%	40%
	经销商进驻意愿排名	1	2	3	4
	综合竞争排名	1	2	3	4

竞争格局	指标	红星门店	居然之家	加宜第六空间	
竞争格局	面积（平）	47843.93	60000	23000	
	平均租金（元）	243	170	195	
	租金总收入（元）	11672893.5	10200000	4485000	
	2016年销售总额（元）	3亿	2.5亿	1.8亿	
	出租率	99.56%	99%	100%	
	定位	高端	高端	高端	
	强势品类	橱柜、定制衣柜、实木	进口家具	进口家具	
	盈亏比	3:04:03	3:04:03	2:04:02	
	品牌结构（家具）	154	122	80	
	品牌结构（建材）	224	171	-	
	经销商进驻意愿排名	靠前	靠前	中间	
	综合竞争排名	靠前	靠前	中间	

竞争格局	指标	天津红桥商场	加宜和平店	登发红桥店	
竞争格局	面积（平）	4.6万方	2.9万方	3.5万方	
	平均租金（元）	170元/平米	160元/平米	150元/平米	
	租金总收入（元）	9108万	5800万	6600万	
	2016年销售总额（元）	16507万	5000万	15000万	
	出租率	100%	95%	100%	
	定位	中高	中高	低端	
	强势品类	卫浴、实木	软体、实木	卫浴、石材	
	盈亏比	44%：34%：22%	30%:30%:40%	50%：30%：20%	
	品牌结构（家具）	44%	100%	99%	
	品牌结构（建材）	56%	0	1%	
	经销商进驻意愿排名	1	2	3	
	综合竞争排名	1	3	2	

竞争格局	指标	欧洲城香江	好百年笋岗	第三空间	
竞争格局	面积（平）	4.8万	4.2万	3.3万	
	平均租金（元）	175	175	200	
	租金总收入（元）	10080万	8820万	7920万	
	2016年销售总额（元）	3.8亿	2.4亿	3.9亿	
	出租率	100%	100%	100%	
	定位	中高端	中高端	高端	
	强势品类	软床、沙发	沙发、实木	卫浴、洁具	
	盈亏比	30:40:30	30:30:40	40:40:20	
	品牌结构（家具）	100%	100%	30%	
	品牌结构（建材）	0%	0%	70%	
	经销商进驻意愿排名	2	3	4	
	综合竞争排名	2	3	4	

竞争对手	居然金源	居然高桥	欧亚达	喜盈门	万家丽	井湾子	红星	安居乐	井湾子梅溪湖店
所在商圈	无	高桥商圈	万家丽商圈	无	万家丽商圈	红星商圈	红星商圈	无	无
体量 (万 m ²)	5万	8万	10万	8万	6万	8万	11.5万	4	4
经营年限	6年	4年	2个月	4年	17年	7年	9年	12年	2年
背景	全国连锁	全国连锁	全国连锁	全国连锁	本地卖场	本地卖场	全国连锁	本地卖场	本地卖场
强势品类 (家具)	红木	欧式	软体	软体	无	软体	软体	实木	软体
强势品类 (建材)	定制类	木制品	定制	地板	瓷砖	无建材	木制品	洁具	无
强势品类 (软装)	无	窗帘	窗帘	灯饰	墙纸	饰品	硅藻泥	窗帘	无
畅销品牌	顾家	欧派	顾家	CK、金芙蓉、	金意陶	顾家	马可波罗、慕思	生活家、箭牌	慕思
平均租金 (元/m ² /月)	105	130	105	90	204	63	120	72	66
合同期限	一年-两年	一年-两年	两年	一年	一年	一年	一年	两年	一年
合同内优惠政策	免租1-24个月	免租6-12个月	免租7个月	新商户优惠1-3个月	无优惠	无优惠	无优惠	无	无
优惠后实际租金 (元/m ² /月)	70	85	75	90	204	63	120	72	66
公摊系数	43%	43%	40%	30%	30%	25%	25-30%	25%	30
楼层 (例: 1-5楼)	-1F-4F	-1F-7F	1F-6F	3F-8F	1F-5F	-1F-4F	1F-3F	-1F-5F	-1F-5F

商场	总可租面积	总空场面积	总空场率
居然之家高桥店	56,500.00	3800	6.73%
居然之家金源店	48,000.00	3100	6.46%
井湾子	60,000.00	1400	2.33%
井湾子河西店	42,000.00	6300	15%
喜盈门	94,200.00	6600	93%
万家丽	85,300.00	3500	4.10%
红星韶山店	112,000.00	1600	1.5%
红星岳麓店	74371.6	0	0%

商场	总盈亏比			家具			建材			备注（原因）
	盈利	持平	亏损	家具盈亏比			建材盈亏比			
居然之家高桥店	20.80%	25.00%	54.20%	21.5%	39.2%	39.2%	22.0%	39.0%	39.0%	2015年万家丽快速路对居然高桥店影响非常大，客流急剧下降，声音惨淡。商户经营压力非常大。
居然之家金源店	28.00%	26.70%	45.30%	26.7%	42.7%	30.7%	25.0%	34.0%	41.0%	因河西红星美凯龙开业，抢占一部分北边市场，对居然的冲击较大，商场也出现了调整。
井湾子	28.57%	69.05%	40.47%	28.57%	40.05%	31.38%	0.0%	0.0%	0.0%	本土市场，有一定的口碑，主要差异化经营，走中低档次，销售较好
井湾子河西店	25.97%	38.96%	32.07%	25.97%	38.96%	35.07%	0.0%	0.0%	0.0%	2015年9月开业，占据河西梅溪湖板块，周边高端居住楼盘较多，因刚开业，处于市场培育期。
喜盈门	30.40%	34.40%	35.20%	24.6%	41.8%	33.6%	32.0%	35.0%	33.0%	喜盈门今年活动投入较大，大范围的广告投入，抢占了南城一部分市场份额。
万家丽	46.82%	31.84%	21.35%	0.0%	0.0%	0.0%	46.8%	31.8%	21.3%	经营13年的老市场，有一定的口碑，建材生意一直不错。但租金压力非常大。
韶山红星店	35.20%	35.80%	29.00%	38.90%	32.10%	29.00%	30.7%	40.20%	29.1%	因2015年上半年调整，活动投入较少，经营业绩有所下滑。

商场	总可租面积	总品牌数	总品牌占比	均价	2015年 A类品牌数量	2015年 A类占比	A类占比 较去年提升 百分比
居然之家高桥店	56,500.00	246	64.00%	130.00	61.00	24.80%	3.00%
居然之家金源店	48,000.00	237	61.00%	100.00	56.00	23.63%	2.00%
井湾子	60,000.00	126	43.00%	85.00	31.00	24.60%	2.00%
井湾子河西店	42,000.00	115	38.00%	70.00	23.00	20.00%	1.00%
喜盈门	94,200.00	430	46.00%	110.00	84.00	19.53%	4.00%
万家丽	85,300.00	395	42.00%	220	72.00	18.23%	1.00%
韶山红星店	112,000.00	523	56.00%	128.00	98.00	18.74%	2.00%