

2015年10月郑州市房地产市场运行月报



Contents

目 录

PART1 宏观环境

PART2 土地市场

PART3 商品房市场

PART4 月度课题研究

PART 1

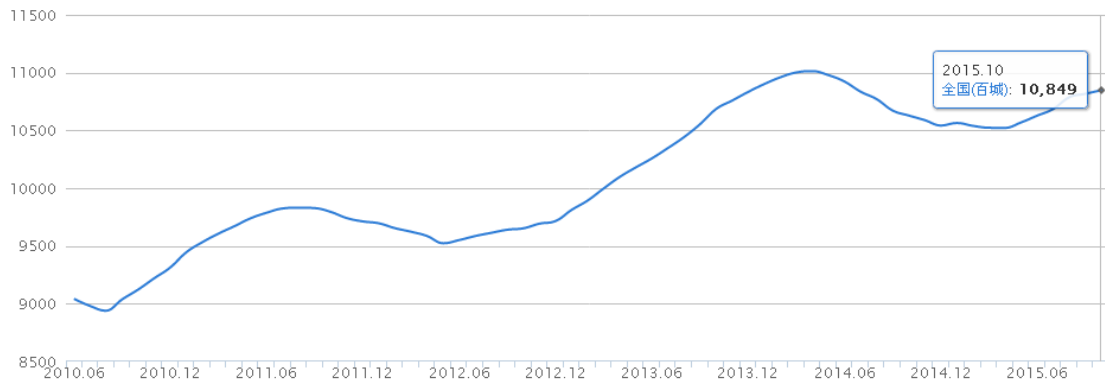
宏观环境

- 行业热点
- 行业政策

10月全国百城个城市（新建）住宅平均价格为10849元/平方米，环比上涨0.30%，环比连涨6个月

2015年10月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为10849元/平方米，环比上涨0.30%，涨幅较上月扩大0.02个百分点。从涨跌城市个数看，48个城市环比上涨，52个城市环比下跌。同比来看，全国100个城市住宅价格中位数为7116元/平方米，环比下跌0.38%，同比上涨1.64%。

郑州10月份商品住宅均价为9366元/㎡，环比上涨0.69%，同比增长1.04%。



尚正行解读：从5月份开始，百城房价已经连续6个月上涨，市场延续升温态势。接连不断的信贷利好政策无疑是房地产市场回暖的主要原因，同时，随着年底临近，多数房企在年度销售目标和资金回款压力下，将采取更积极的销售策略，市场整体库存压力将继续缓解。但国内持续走低的经济形势对房地产发展仍有牵制作用，市场逐渐趋于平稳，很难出现大幅度增长。

本报告是严格保密的。

城市	环比涨跌	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)
徐州	0.83%	5735	5775
佛山	0.80%	8656	8000
兰州	0.79%	7252	7372
南通	0.77%	8280	7600
邯郸	0.76%	5151	5300
湛江	0.70%	7243	7000
郑州	0.69%	9366	8900
潍坊	0.65%	4472	4200
天津	0.57%	10894	9300
上海	0.54%	35644	29940
赣州	0.50%	5850	5900
衡水	0.37%	4930	4600
昆山	0.34%	9276	8600
宁波	0.26%	12168	11200
宿迁	0.24%	4640	4500
淄博	0.21%	5865	5800
扬州	0.19%	8792	8200
中山	0.17%	6020	5300
宜昌	0.15%	5477	5200
鄂尔多斯	0.08%	8511	8050

数据来源：中国指数研究院

中共十八届五中全会通过允许普遍二孩政策

二胎政策背景：

1. 国民生育观念发生根本性变化（由多生到优生的转变）

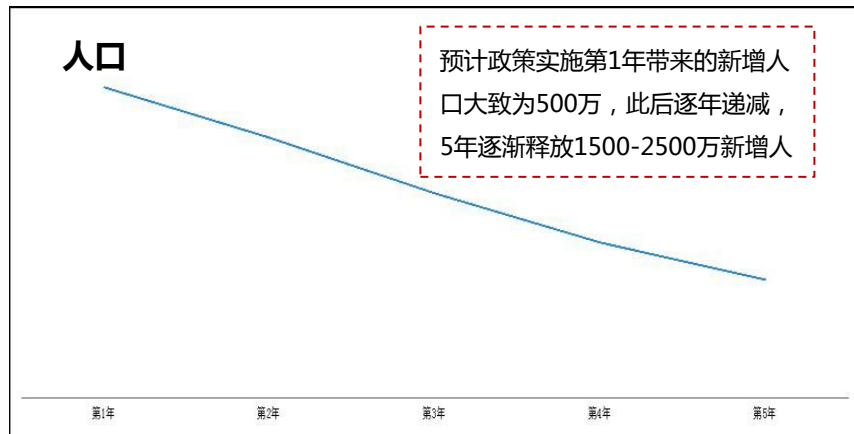
①受家庭经济压力影响；②工作时间的限制无暇照顾孩子；③由养大到教育大思想的转变；

2. 人口红利下降，人口老龄化严重

①单独政策的实施效果较弱，政策受阻；②单独二胎（4-2-1模式）到全面二胎（4-2-2模式），增加人口红利，促经济增长及消费；

十八届五中全会提出促进人口均衡发展，坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策，积极开展应对人口老龄化

全面二胎放开后人口变化



对房地产的影响

- 影响住房需求结构的变化，改善型需求突显；
（户型面积上升，产品结构调整，未来5-10年，改善刚需将成纯刚需）
- 对户型功能设计细节要求更多，产品设计思路改变，对开发商研发能力提出更高要求；
- 购房置业者的关注点发生变化，将更多的看重物业端的服务和配套；
- 养老房需求将会提升，就近购房或成一种趋势；

央行下调基准利率0.25个百分点，定向降准0.5个百分点

央行决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。

调整后
存贷基
准利率
表

一、城乡居民和单位存款	
（一）活期存款	0.35
（二）整存整取定期存款	
三个月	1.10
半年	1.30
一年	1.50
二年	2.10
三年	2.75
二、各项贷款	
一年以内(含一年)	4.35
三至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90
三、个人住房公积金贷款	
五年以下(含五年)	2.75
五年以上	3.25



双降对楼市的影响

- 购房成本进一步降低，跑量去库存迎来窗口期；
- 增加了二套房贷降首付落地的可行性，改善型需求后续持续释放得到保障；
- 楼市成交量或迎来短期反弹，价格有可能会逐渐坚挺，尤其是对于一线城市及部分市场基本面良好的二线城市；
- 楼市“分化”特征将更加明显；

尚正行解读：GDP低于7%的目标，工业企业跌幅继续扩大，物价跌幅大于预期，被认为是本次降息主要原因；此时降息、降准，将会加大逆周期调控力度，有利于进一步降低企业融资成本，有利于中国经济触底回稳；对楼市而言，短期内会促进成交量反弹，但在目前以去库存为主基调市场大背景下，交易量的回暖并不会引发房价的大幅上涨，房价将相对平稳。

河南省公积金新规：购买第三套房不能用公积金贷款

2015年11月18日，省住房和城乡建设厅联合省财政厅、中国人民银行郑州中心支行共同印发《河南省住房公积金个人住房贷款管理办法(试行)》和《河南省住房公积金提取管理办法(试行)》，明确规定为购买家庭首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工办理住房公积金贷款，**禁止向第三套及以上住房发放贷款。**

根据《办法》规定，符合以下9种情况的可申请使用公积金贷款：普通商品住房贷款，二手商品住房贷款，建造、翻建、大修自住住房贷款，住房公积金异地贷款，住房公积金和商业银行组合贷款，商业性个人住房贷款转住房公积金贷款，住房公积金贷款转商业性个人住房贷款，住房公积金同城互认互贷，管委会确定的其他住房贷款业务。



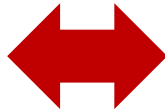
尚正行解读：新规的出台使公积金的提取及贷款标准更加完善，对哪些情况可以申请住房公积金贷款，哪些情况可以提取父母、配偶、子女的公积金余额等条款细则进行了统一规范。

郑州住房公积金贷款出新规，月还款额不超家庭收入60%

11月25日，郑州住房公积金管理中心发出通知，根据省住建厅、财政厅、人行郑州中心支行出台的《河南省住房公积金个人住房贷款管理办法(试行)》，决定调整现行住房公积金个人住房贷款借款人还贷能力的认定标准。**新规从2016年1月1日起执行。**

现行标准：

- 夫妻双方均缴存住房公积金的，月还款额应当不超过**夫妻双方缴存基数和的70%**；
- 未婚、未再婚的，**应当不超过借款人的缴存基数**；共有权人的缴存基数可与借款人合并计算；组合贷款由发放贷款的商业银行审核借款人的还款能力。



新标准：

- 一是**住房公积金个人住房贷款的月还款额占借款人家庭月收入的比例最高不得超过60%**。
- 二是借款人夫妻双方均缴存住房公积金，且账户状态正常的，按夫妻双方住房公积金最新月缴存基数之和认定家庭月收入；借款人属于未婚、未再婚或配偶未缴存住房公积金情况的，按借款人本人住房公积金最新月缴存基数认定家庭月收入；经房管部门登记的共有权人，如住房公积金账户状态正常，其缴存基数可与借款人缴存基数合并。

尚正行解读：此次新政可看做是提取住房公积金支付房租条件的缩紧，是对一直以来较为宽松的公积金政策的调控，可以看出公积金中心的资金趋紧。

PART 2

土地市场

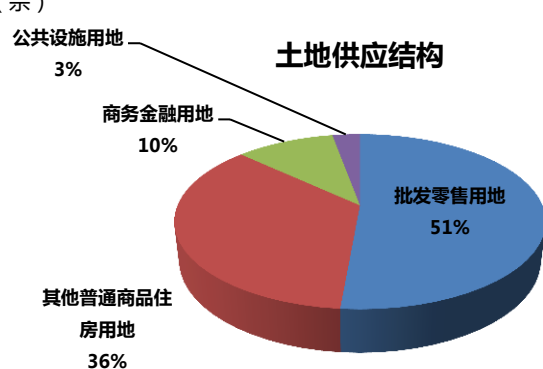
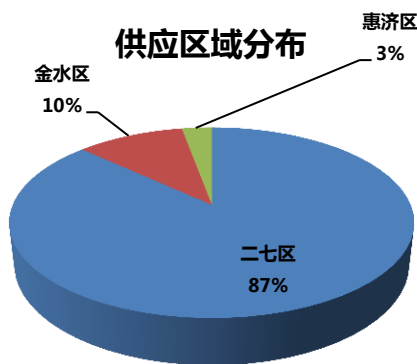
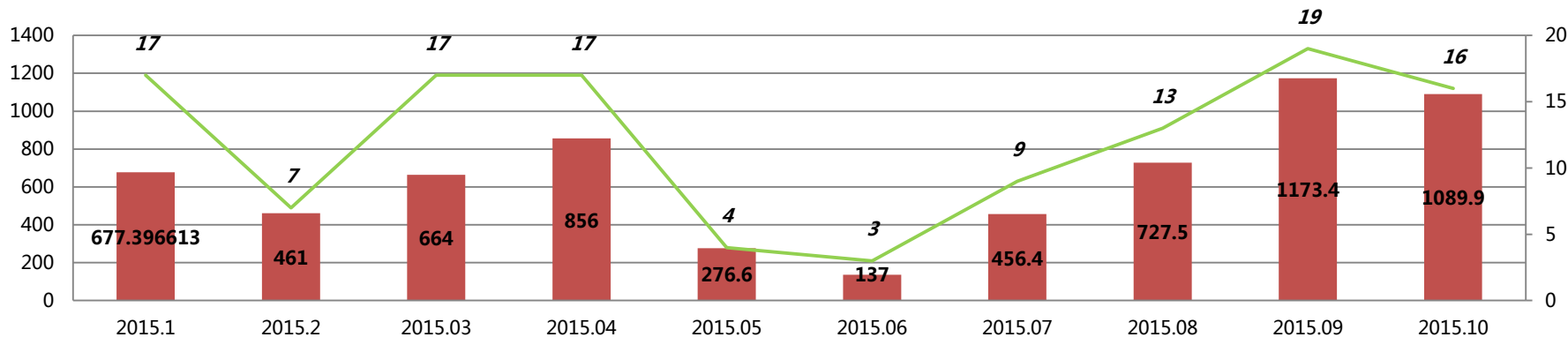
- 土地整体市场
- 土地供应
- 土地成交

临近年底，政府加快推地节奏，土地供应量保持较高水平；受9月供地高峰影响，成交量增加明显；底价成交仍是主流，三宗溢价土地平均溢价率45%。

- **供应**：10月份郑州市主城区供应土地**16宗1089.9亩**，环比下降7%，换算成建筑面积达125.2万m²，供应土地主要分布在二七区，土地属性以住宅用地及批发零售用地为主。
- **成交**：受9月份供地高峰影响，10月郑州市主城区土地成交**18宗976亩**，环比上涨90%，分布在金水、中原两区，住宅用地为主。
- **价格**：住宅用地成交单价**549万元/亩**，商服用地**554万元/亩**，工业用地**36万元/亩**；除三宗住宅用地分别以91%、31%、15%的溢价率成交以外，其余皆以底价成交。

2015年10月份市区范围新增供应土地**16宗1089.9亩**，环比下降7.1%；供应区域主要集中在二七区，土地属性以批发零售用地为主。

郑州市土地供应走势

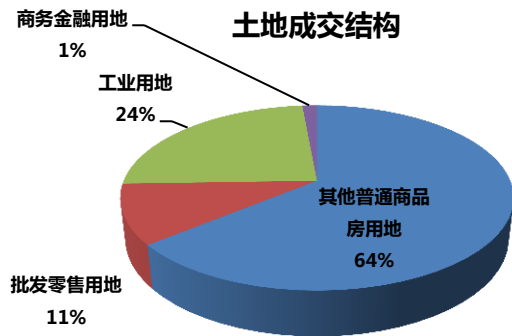
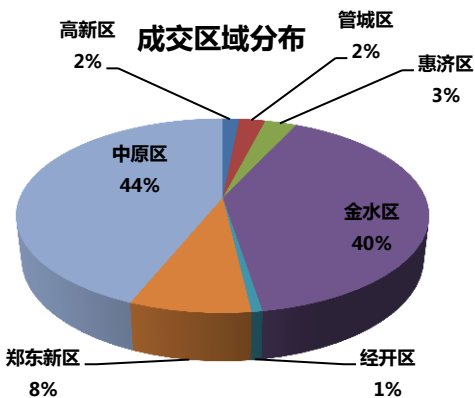
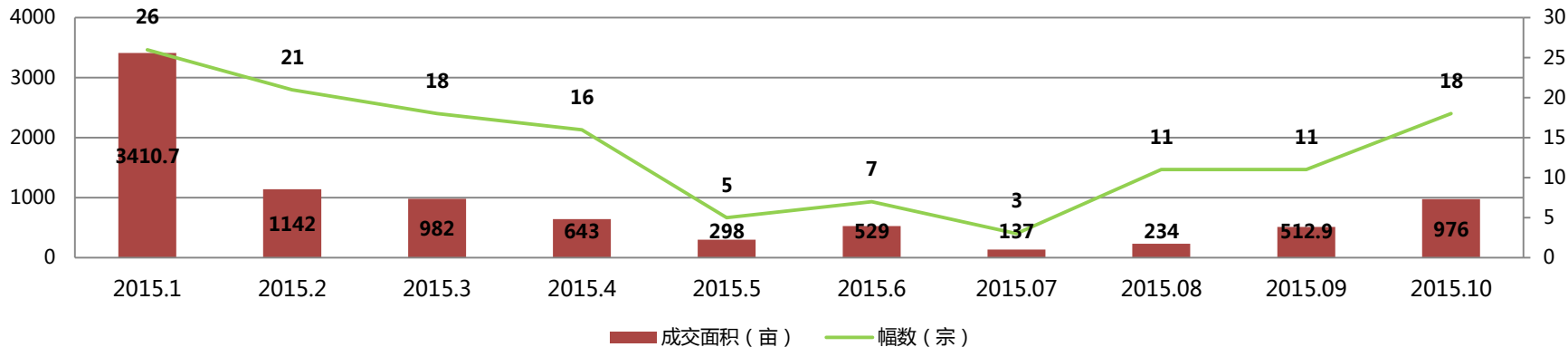


序号	公告日期	土地位置	区域	土地用途	面积 (亩)	面积 (㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/㎡)
1	2015-10-8	鼎盛大道北、荆胡路西	二七区	其他普通商品住房用地	97.1	64702.2	3	19.4	27065	279	1394
2	2015-10-12	农场东路东、鸿发路北	金水区	商务金融用地	111.8	74523.35	2	14.9	17417	156	1169
3	2015-10-10	环翠路北、人和路西	惠济区	公共设施用地	31.3	20887.0	2.0	4.2	2636	84	631
4	2015-10-13	同心路东、盛达路南	二七区	其他普通商品住房用地	24.2	16148.51	3.0	4.8	11000	454	2271
5	2015-10-13	兴欣路西、渠南路南	二七区	其他普通商品住房用地	37.7	25100.72	2.5	6.3	16426	436	2618
6	2015-10-13	启福大道东、渠南路南	二七区	批发零售用地	13.9	9246	3	2.8	9246	667	3333
7	2015-10-13	盛安路北、同心路东	二七区	其他普通商品住房用地	24.6	16409.77	3	5	11178	454	2271
8	2015-10-13	永康路北、大顺路东	二七区	其他普通商品住房用地	61.8	41206.58	3.0	12	28049	454	2269
9	2015-10-13	大顺路东、同德路南	二七区	其他普通商品住房用地	19.7	13154.19	3.0	4	8954	454	2269
10	2015-10-13	宝溪路西、同德路北	二七区	其他普通商品住房用地	24.3	16178.81	3	5	11009	454	2268
11	2015-10-13	宝溪路北、同德路西	二七区	其他普通商品住房用地	32.2	21491.27	3	6	14627	454	2269
12	2015-10-13	启福大道东、双铁路南	二七区	批发零售用地	30.0	20004.55	3.5	7	13465	449	1923
13	2015-10-13	永和路北、大顺路东	二七区	其他普通商品住房用地	64.9	43243.52	3	13	29424	454	2268
14	2015-10-13	南环路北、郑密路辅道西	二七区	批发零售用地	461.1	307416.45	0.3	9	61468	133	6665
15	2015-10-13	同心路东、宝溪路南	二七区	批发零售用地	44.0	29336.85	3	9	20066	456	2280
16	2015-10-13	永和路西、宝溪路北	二七区	批发零售用地	11.3	7531.75	3	2	5161	457	2284
合计	——	——	——	——	1089.9	726581.52	——	125.2	287191	393	2386

数据来源：中国土地市场网

10月份郑州市区土地成交土地**18宗976亩**，环比上涨90%，临近年底，政府加快推地节奏；成交总金额为43亿元；土地属性主要为住宅用地，主要分布于金水区及中原区。

土地成交走势





地块信息	
宗地位置	龙湖外环路西、龙翔七街南
宗地面积	77.82亩
用地性质	居住用地
容积率	2.0
建筑密度	≤28%
总建面	10.4万方
地块成交价	12.64亿元
土地单价	1624.5万元/亩
楼面地价	12183.8元/m ²
溢价率	31%
土地使用权人	郑州茉莉公馆置业

- ◆ 位于龙湖外环路西、龙翔七街南的郑政东出〔2015〕11号地进入限时竞拍，并引来了三位竞买人争抢。地块为城镇住宅，约合77.82亩，起始价为96420万元。最终，经过四个小时的抢地拉锯战，郑州茉莉公馆置业（亚新子公司）有限公司以12.64亿元将该地块揽入怀中。按照最大容积率2.0计算，楼面价12183.8元/平米，单价1624.5万元/亩
- ◆ 据悉未来将规划建成住宅高端产品，在郑东新区体现亚新公司的品牌实力，提升企业形象。

序号	成交日期	土地位置	区域	土地用途	面积（亩）	面积（㎡）	容积率	建筑面积（万㎡）	成交总价（万元）	单价（万元/亩）	溢价率	楼面地价（元/㎡）	受让方
1	2015-10-12	西站路北、电厂西路东	中原区	其他商品住房用地	58	38432.06	4.3	16.5	25701	446	0%	1555	郑州元年房地产开发有限公司
2	2015-10-12	化工路北、白松路东	中原区	工业用地	226	150471.57	大于1.6	——	7795	35	0%	——	瑞驰有限公司
3	2015-10-10	童心路南、文治路东	管城区	商务金融用地	14	9037.54	4.5	4.1	5076	374	0%	1248	河南润盈置业有限公司
4	2015-10-12	东风路北、丰庆路西	金水区	批发零售用地	76	50505.53	3.5	17.7	51208	676	0%	2897	河南新瀚海东风置业有限公司
5	2015-10-12	北四环路南、园北路西	金水区	其他商品住房用地	109	72739.58	2.4	17.5	41950	384	0%	2403	郑州天伦万科房地产开发有限公司
6	2015-10-12	经开第四大街以东、经南一路以南	经开区	其他商品住房用地	7	4876.12	3	1.5	3093	423	0%	2114	河南九鼎实业有限公司
7	2015-10-14	龙湖外环路西、龙翔七街南	郑东新区	其他商品住房用地	78	51880.31	2	10.4	126420	1625	31%	12184	郑州茉莉公馆置业有限公司
8	2015-10-21	红松路西、化工路辅道北	中原区	工业用地	9	5965.38	大于1.6	——	333	37	0%	——	郑州科步科技有限公司
9	2015-10-21	中原路北、秦岭路西	中原区	其他商品住房用地	42	28268.93	6.427	18.2	18912	446	0%	1041	郑州市长城房屋开发集团有限公司
10	2015-10-21	中原路北、秦岭路西	中原区	其他商品住房用地	12	8008.22	6.809	5.5	5382	448	0%	987	河南省海森地产有限公司
11	2015-10-21	开元路南、香山路西	惠济区	其他商品住房用地	29	19077.05	3.3	6.3	12770	446	0%	2028	河南建业恒新置业有限公司
12	2015-10-21	中州大道东、石化路南	管城区	其他商品住房用地	10	6529.03	3.5	2.3	5439	555	0%	2380	河南兴忠置业有限公司
13	2015-10-21	合欢街北、金陵路西	高新区	其他商品住房用地	15	10047.35	3.5	3.5	7542	500	91%	2145	河南爱丁堡置业有限公司
14	2015-10-28	航海路南、伏牛路西	中原区	其他商品住房用地	55	36666.36	4.3	15.8	26536	482	0%	1683	河南民祥置业有限公司
15	2015-10-28	航海路南、后河路东	中原区	批发零售用地	10	6399.14	4.7	3.0	6160	642	0%	2048	河南民祥置业有限公司
16	2015-10-28	沁河南路、伏牛路西	中原区	批发零售用地	17	11354.45	3.8	4.3	8928	524	0%	2069	河南民祥置业有限公司
17	2015-10-28	鸿业路北、鸿苑路西	金水区	其他商品住房用地	126	83927.97	1.3	10.9	47818	380	15%	4383	河南鸿宝置地有限公司
18	2015-10-28	文清南路南、河村东街东	金水区	其他商品住房用地	85	56407.76	2.8	15.8	38228	452	0%	2420	河南美商置业有限公司
合计	——	——	——	——	976	650594.35	——	153.1	439291	450	——	2869	——

数据来源：中国土地市场网

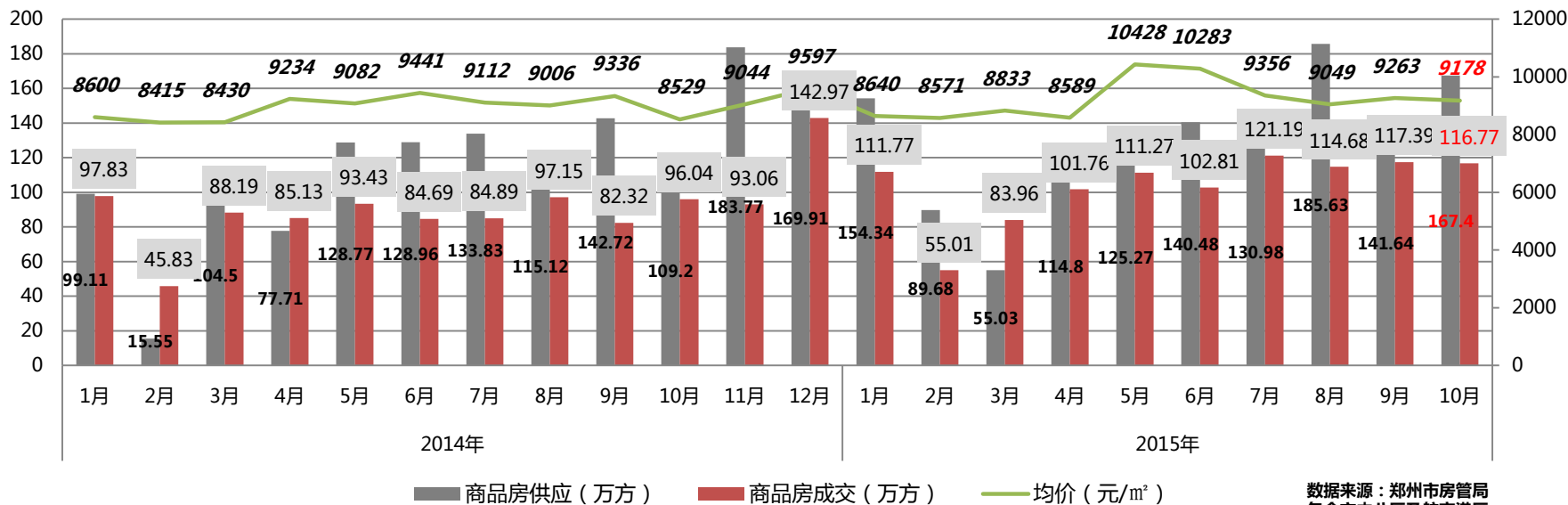
PART 3

商品房市场

- 商品房市场
- 商品住宅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 二手房市场
- 新盘聚焦

10月份郑州市商品房市场整体呈现供大于求，量价齐跌的局面，供求比1.43，供应量环比同比双双上涨，成交量环比上涨0.5%，成交均价**9178元/m²**，环比下降**85元**。

郑州市商品房供求价走势

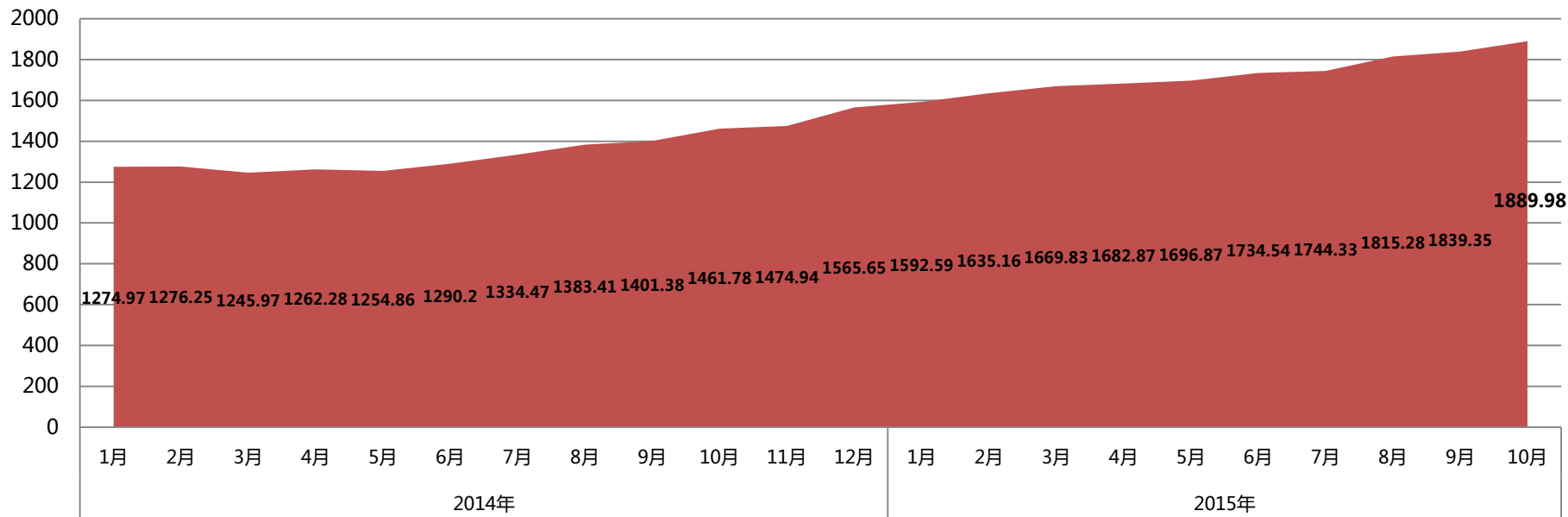


数据来源：郑州市房管局
包含市内八区及航空港区

- ◆ 10月份郑州市区商品房新增供应167.4万方，环比上涨18%，同比上涨53.3%；成交116.77万方，环比增加0.5%，同比增加21.59%；
- ◆ 销售均价为9178元/m²，环比上月微降，继续保持5月份以来的9000+水平。

截至10月底郑州市区商品房可售面积达**1890万方**，依旧保持增加，**去化周期16.57个月**，库存压力依然存在。

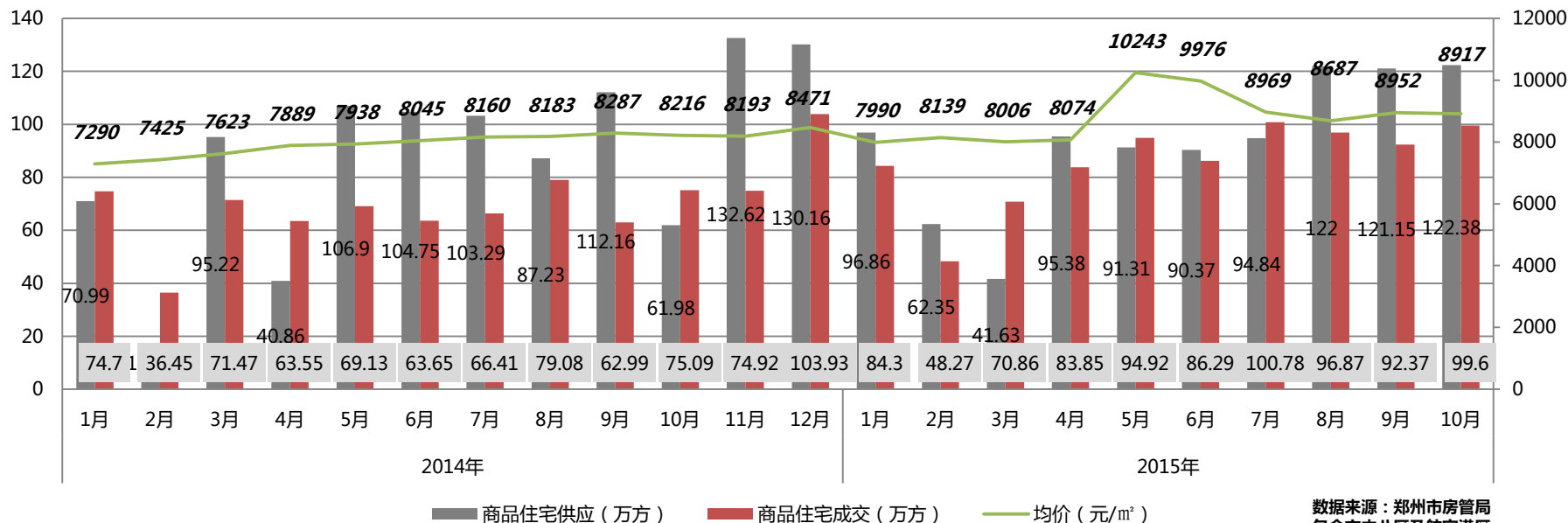
郑州市商品房库存走势



◆ 郑州市区商品房库存呈逐步增加态势，截至2015年10月底，郑州市区新建商品房累积库存1890万方，存销比为16.57，分物业形态去化周期差别较大，去库存压力依然存在。

10月份郑州市区商品住宅供应、成交量环比双双上涨，价格持续回落至8917元/m²，环比下降35元。

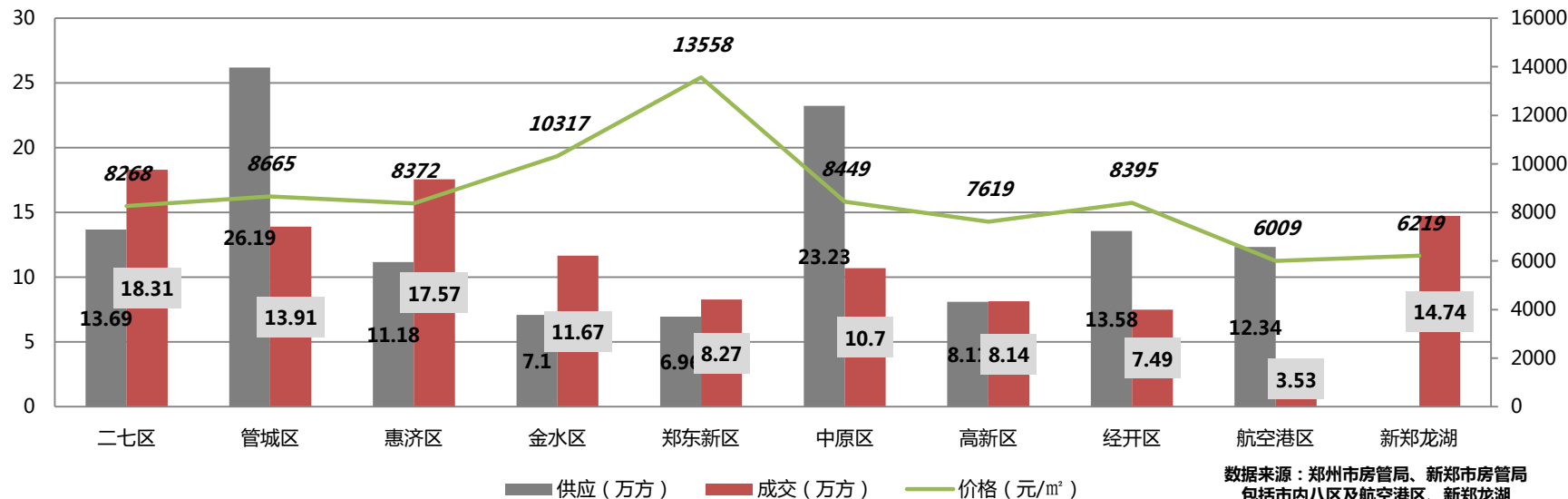
郑州市商品住宅供求价走势



- ◆ 新增供应122.38万方，环比上涨1%，同比上涨97.46%；主要为上品新天地、和昌湾景国际、祝福红城等项目供应；
- ◆ 成交99.6万方，环比增加7.8%，同比上涨32.63%；成交项目主要为建业运河上院、绿都澜湾、绿都紫荆华庭等；
- ◆ 销售均价为8917元/m²，连续5个月回落，但高于去年同期水平。

管城区供应量第一，市内八区二七区成交量最多，龙湖镇成交19.96万方，郑州新区依然是郑州房价最高区域。

10月份各区供求价



- ◆ **供应**：管城区以26.19的供应量位居榜首，得益于民安尚郡及正商华钻的批量入市；
- ◆ **成交**：二七区以18.31万方的成交量列市内各区成交量首位，主要是由于亚星盛世雅居的集中开盘贡献；经开区成交量最少；
- ◆ **价格**：10月住宅成交均价8917元/㎡，郑东新区销售均价13558元/㎡，依旧为郑州房价最高区域；金水区和管城区分别以10317元/㎡和8665元/㎡的销售均价紧随其后。

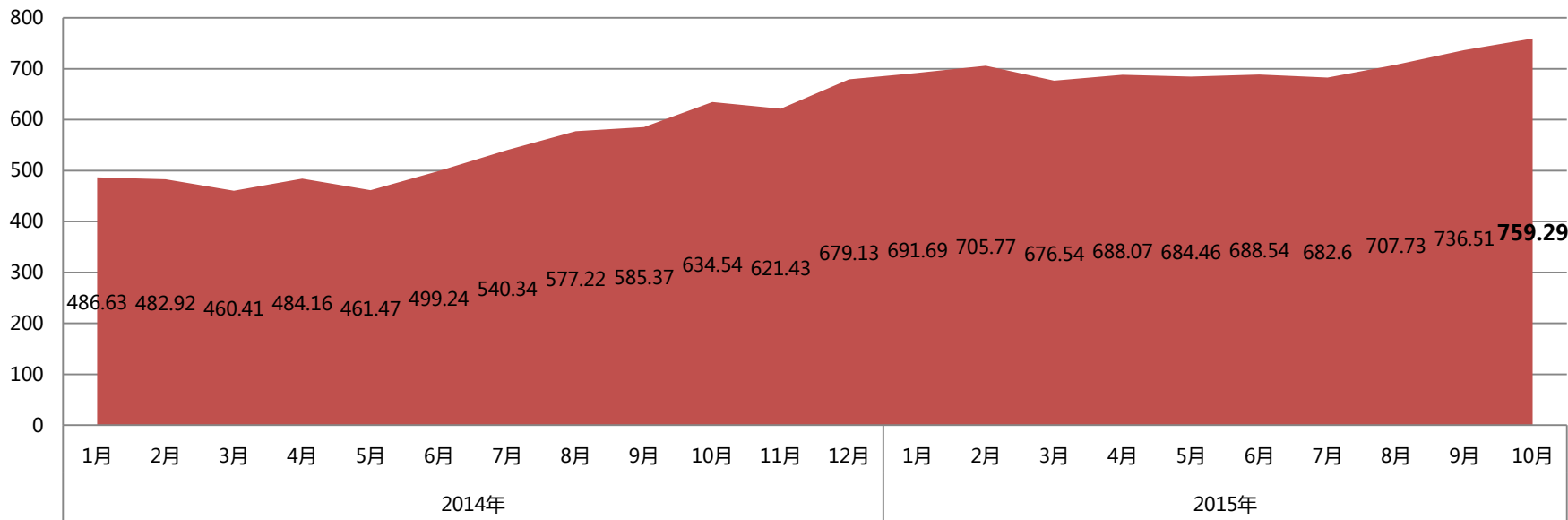
本月商品住宅销售套数TOP10

排名	项目名称	套数	面积 (m^2)	均价 (元/ m^2)	金额 (万元)
1	建业运河上院	562	60039	7812	46902
2	绿都澜湾	474	48106	8531	41038
3	亚星盛世雅居	435	43997	8712	38332
4	迎宾路3号	409	45094	9288	41884
5	中建观湖国际	382	43503	7512	32679
6	上品新天地	363	31304	9216	28851
7	绿都紫荆华庭	350	32500	8874	28839
8	和昌湾景国际	256	21834	8751	19108
9	正商华钻	250	25091	8478	21273
10	鑫苑鑫家	250	23110	7645	17668

数据来源：郑州市房管局
包含市内八区及航空港区

截至10月底郑州市商品住宅累计可售面积再攀新高，达759.29万方，去化周期7.98个月，处于相对合理区间。

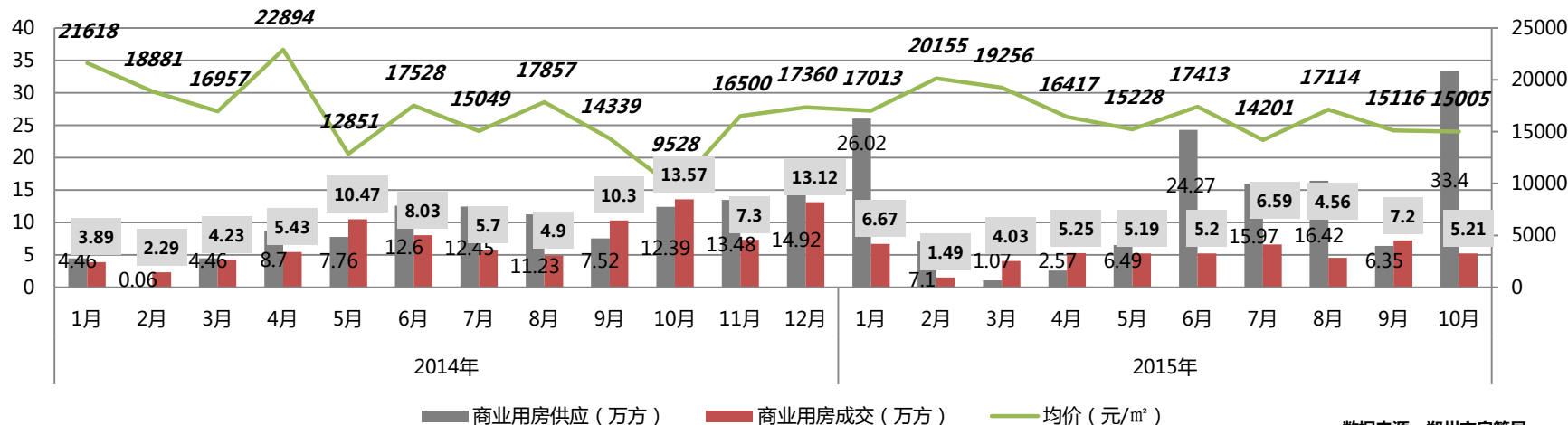
郑州市商品住宅库存走势



- ◆ 截至2015年10月底，郑州市商品住宅累积库存759.29万方，按最近6个月月均销量计算，去化周期为7.98个月，处于合理区间；
- ◆ 高库存一般是指库存量高于月销量的12~15倍，而郑州目前商品住宅库存为月销量的7.9倍，在高库存标准之下，库存量较为合理，临近年底，在各项目均大力推售冲刺的情况下，预计库存短时间内不会大幅攀升。

10月份郑州市办公用房供应量创新高，达33.4万方，成交量同比环比双双下降，成交均价**15005元/m²**，环比微降。

郑州市商业用房供求价走势

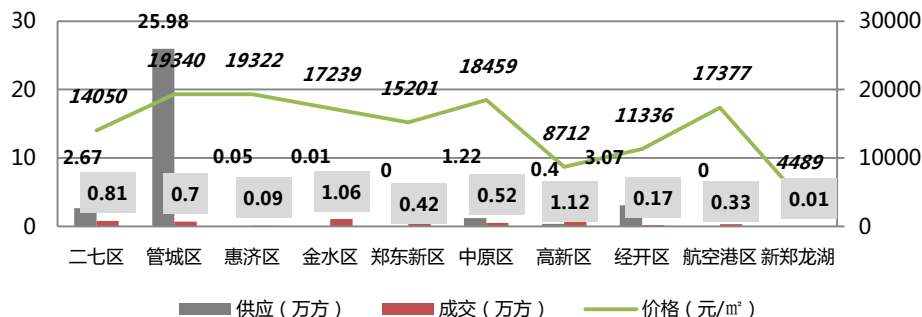


数据来源：郑州市房管局

10月份郑州商业用房销售面积TOP5

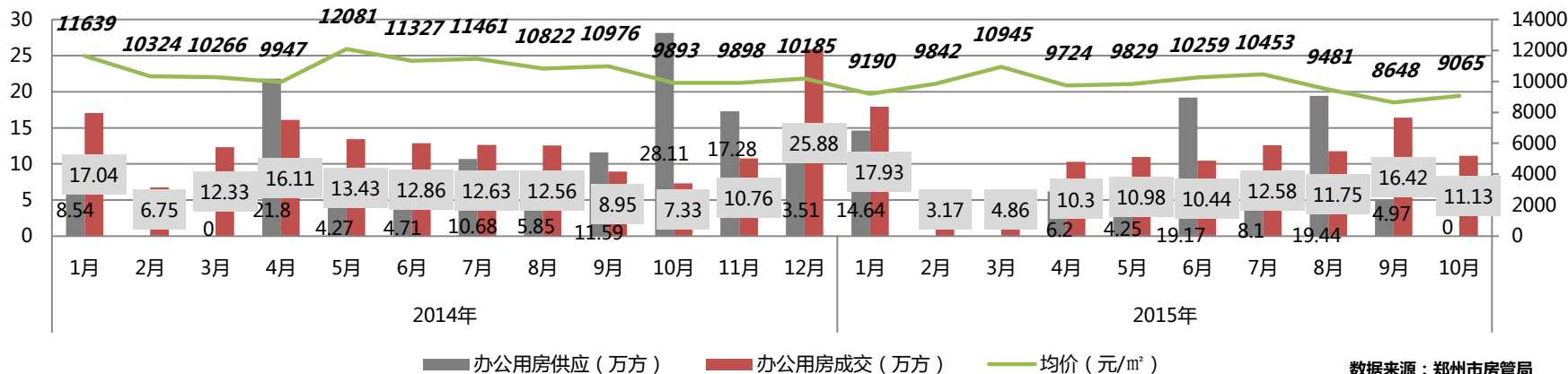
区域	名称	套数	面积 (m²)	均价 (元/m²)	金额 (万元)
1	瀚宇天悦	35	6607	9706	6413
2	大观商贸中心	246	5948	31242	18583
3	盛润锦绣城	169	3706	20359	7545
4	三辰航天苑	1	3015	8501	2563
5	弘佳商业中心	25	2635	11066	2916

10各区商业用房供求价



10月份郑州市办公用房没有新增预售，成交量也出现明显下滑，成交均价**9069元/m²**，环比上涨4.8%。

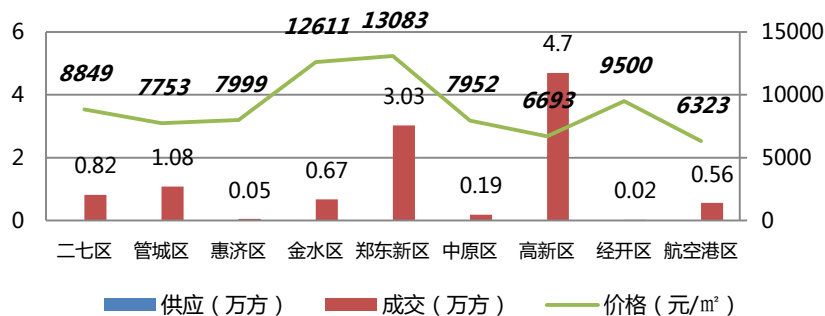
郑州市办公用房供求价走势



10月份郑州办公用房销售面积TOP5

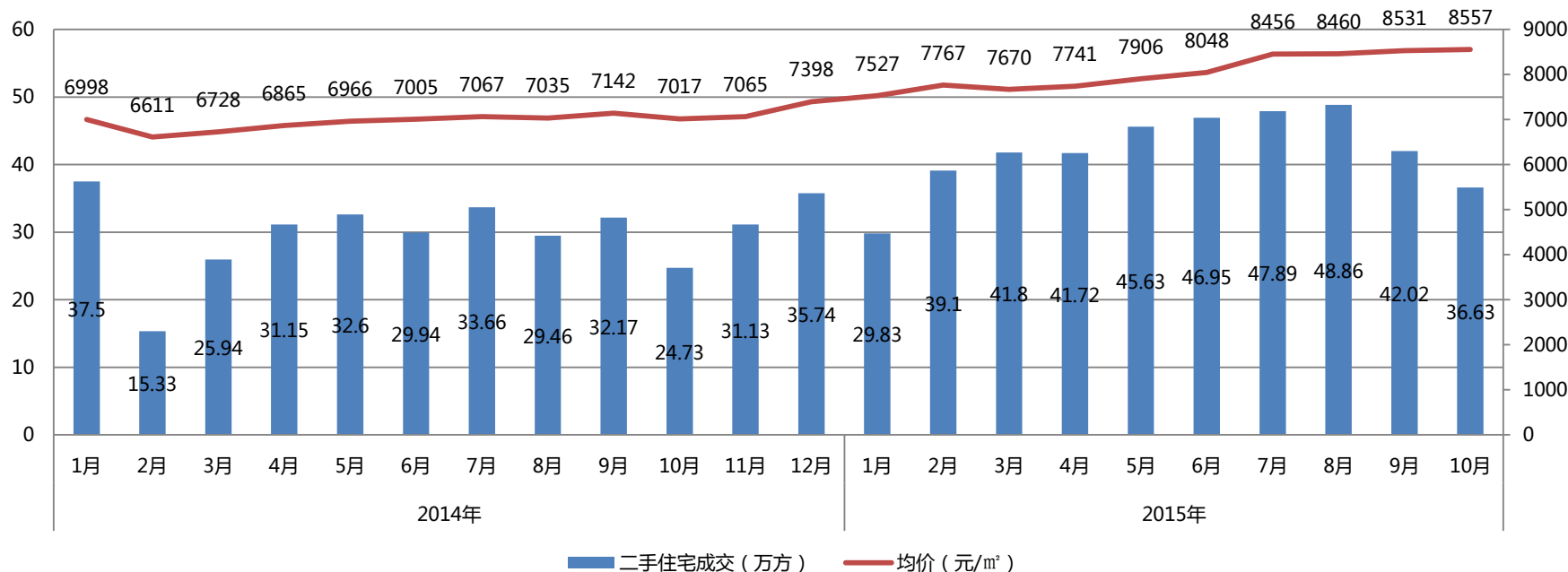
区域	名称	套数	面积 (m²)	均价 (元/m²)	金额 (万元)
1	龙汇中心 (公寓)	275	15280	8333	12733
2	百成国际机电港	166	7478	7038	5263
3	正商木华广场	97	5508	9559	5265
4	弘高新数码港	95	3730	7126	2658
5	华强城市广场	61	4814	6919	3331

10月各区办公用房供求价

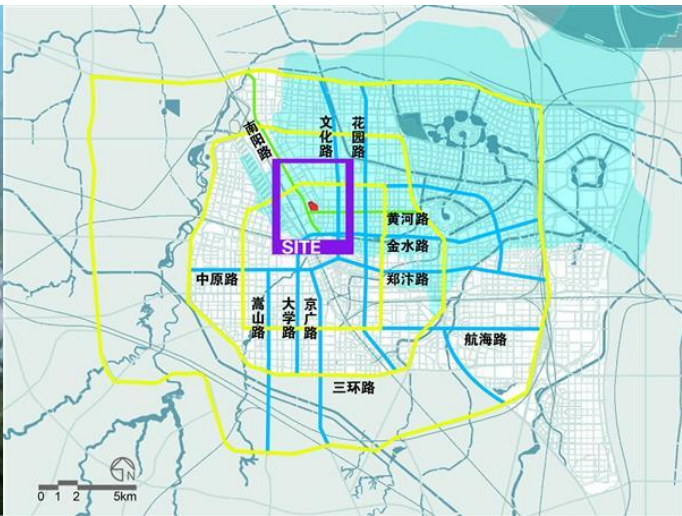
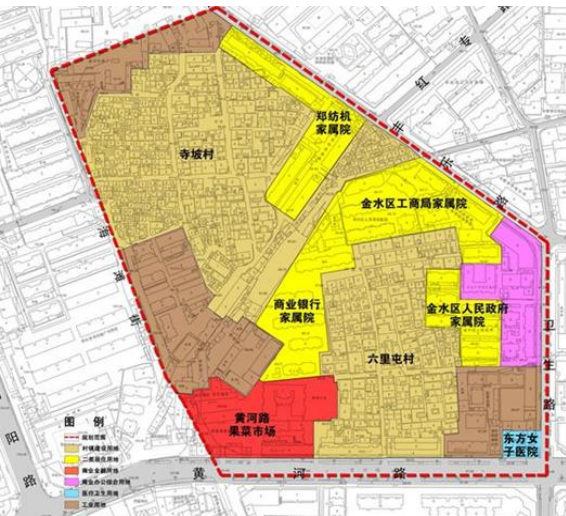


10月份郑州市区二手住宅成交量环比下滑12.8%，同比上涨50%，成交均价8557元/㎡，环比微涨，同比上涨21.9%。

郑州市二手住宅量价走势

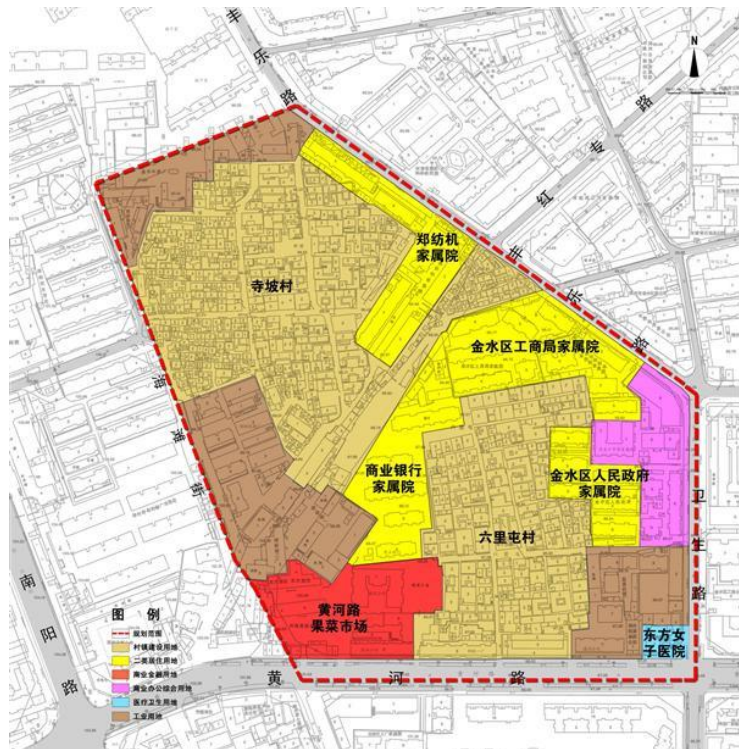


数据来源：郑州市房管局



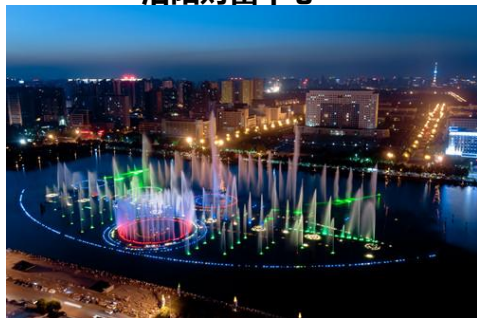
泉舜·上城

泉舜·上城是金水区寺坡、六里屯城改项目，总占地170余亩，位于南阳路与黄河路交叉口，属于城市核心区域，交通便捷，配套成熟。



泉舜集团——是福建一家以房地产开发为主营业务，以金融为辅，以实业为支撑，以教育为事业的现代企业集团，总部设于香港，旗下拥有十余家紧密型企业，目前开发项目主要集中于洛阳及厦门。

洛阳财富中心



洛阳·盛世唐庄



厦门·滨海上城

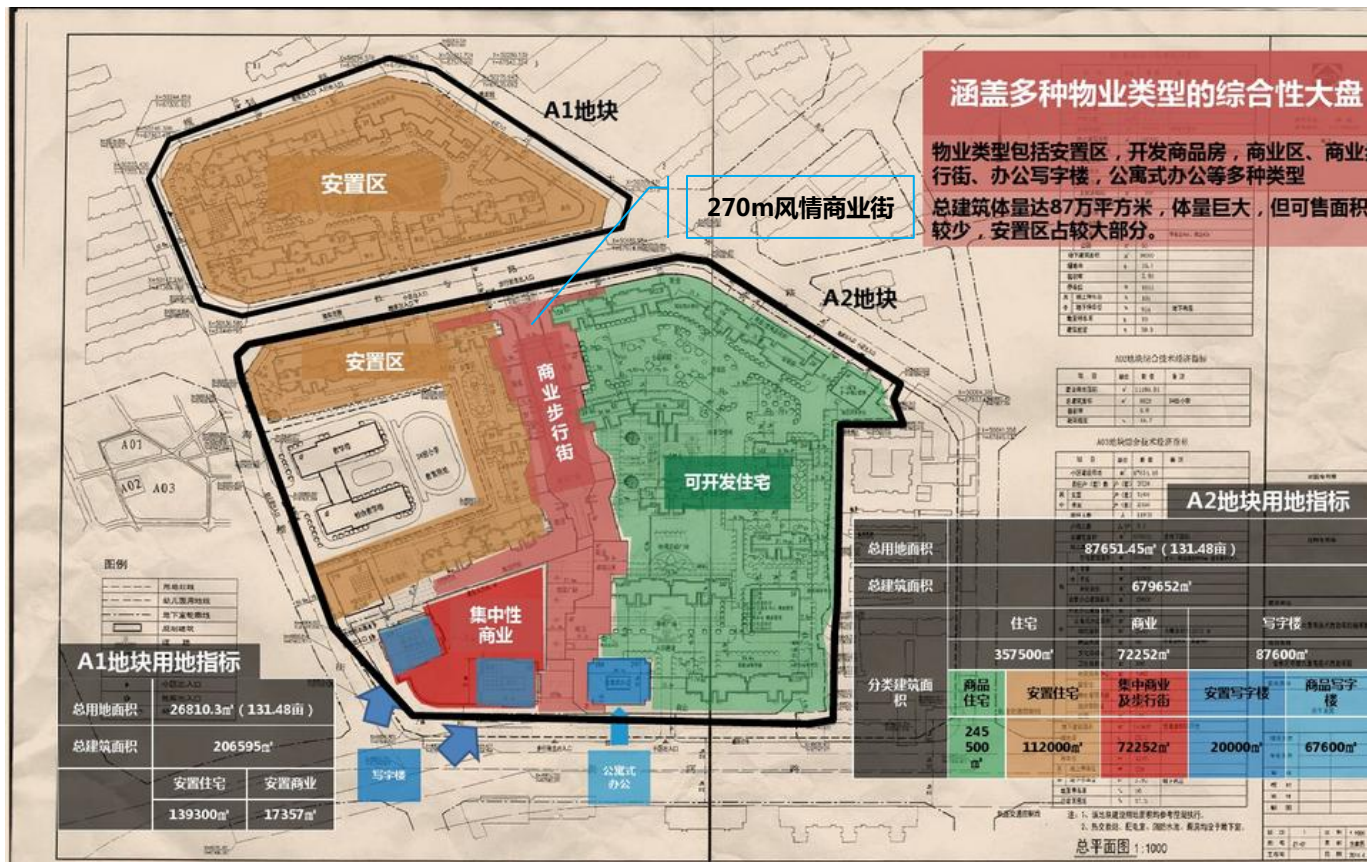


漳州·泉舜锦江上城



集美泉舜·泉水湾

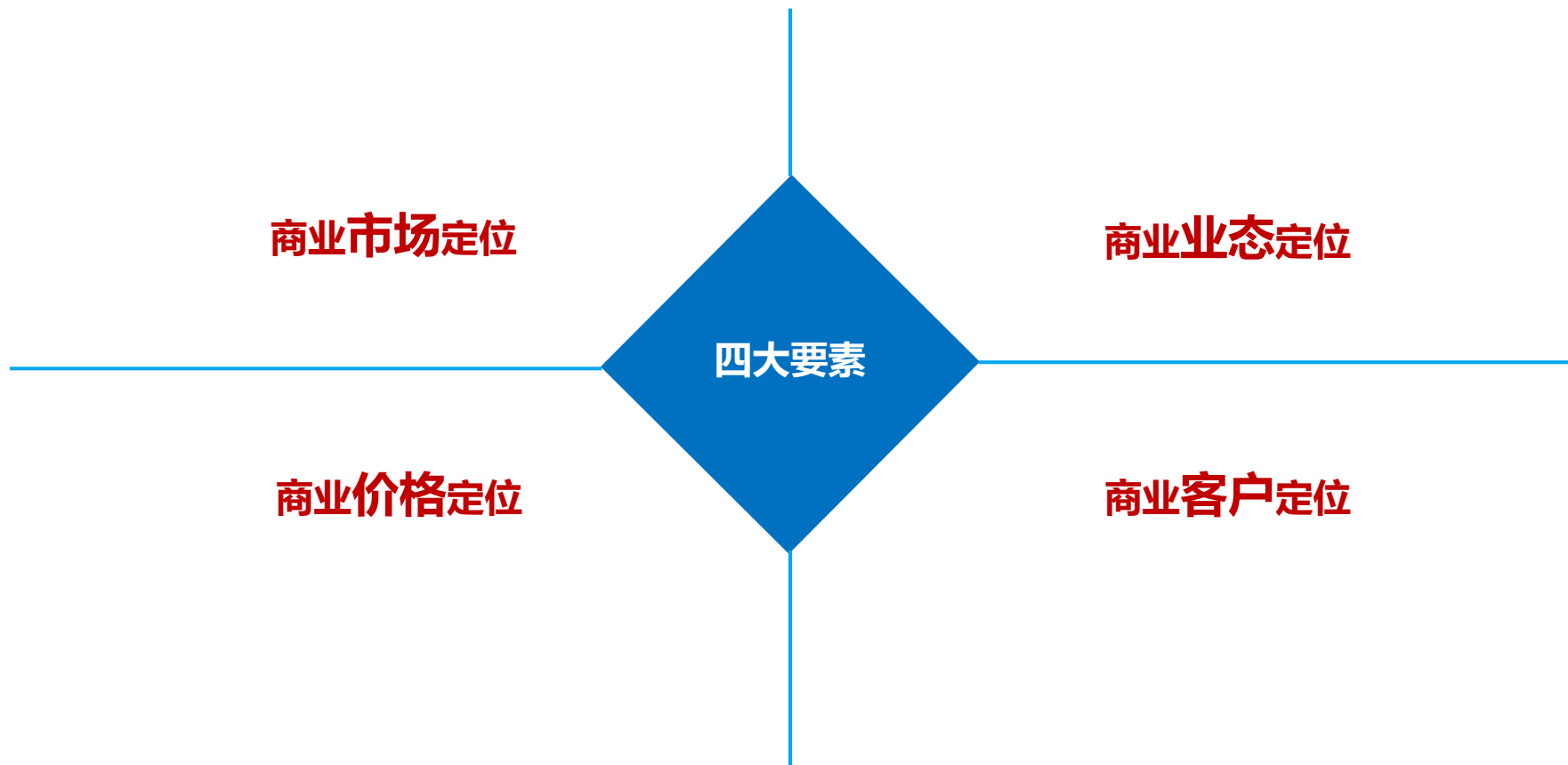




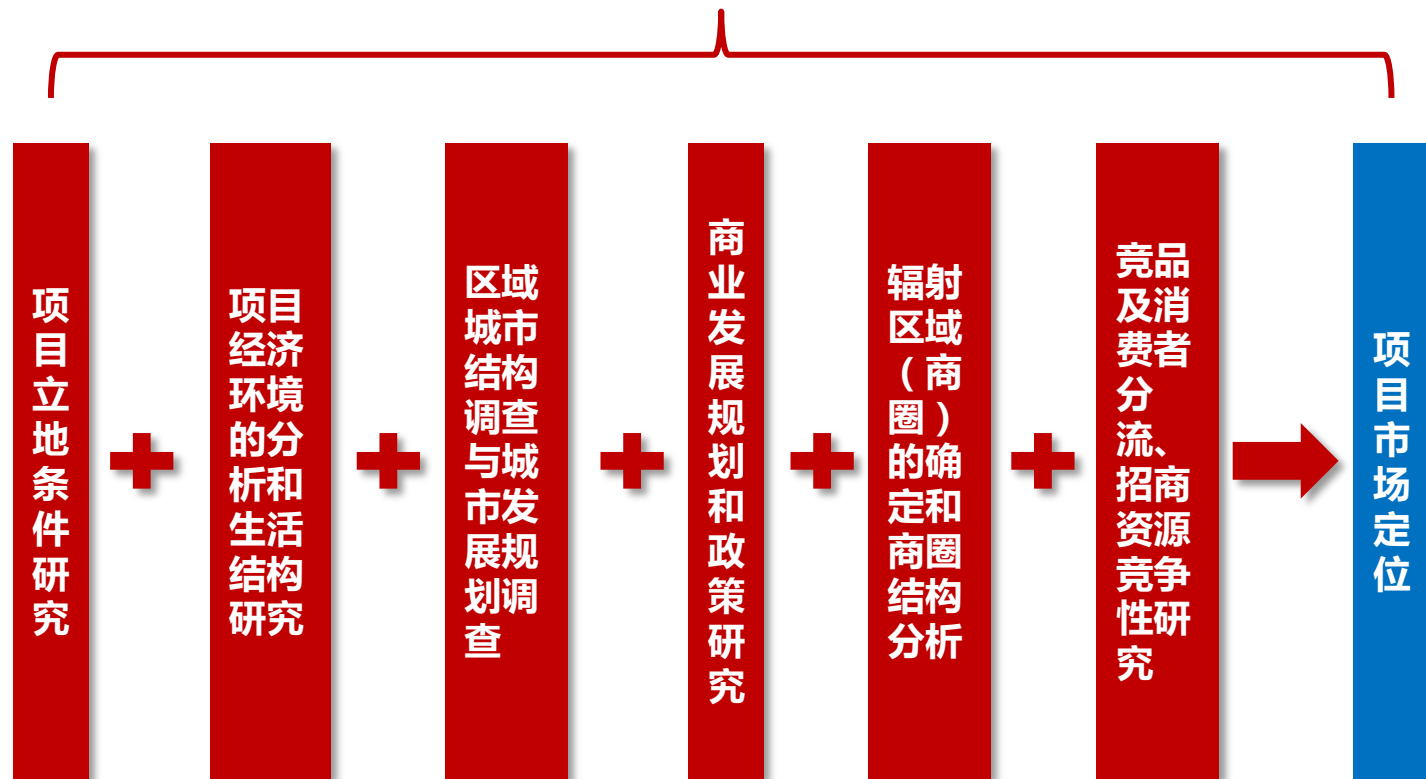
PART 4

月度课题研究——商业地产定位探究

商业定位四大核心要素



市场定位的推导思路



[项目立地条件研究]

项目基本指标——与北美洲和欧洲相比，中国商业用地地块普遍相对较小、容积率较高，加上一些限高等因素，商业设计很考验功夫；有些城市对于用地性质分类更细，要特别注意，如北京，写字楼和零售商业的用地是有区别的。

道路类别研究——依用途分交通枢纽、连接通道、交通干道、商业干道，如王府井大街商业干道，朝外大街兼具商业干道和交通干道双重功能，商业干道是最好的道路类别，其次就是靠近商业区的交通干道；

交通易达性研究——是否有障碍物(如交通栏隔、绿化带)，消费人群本项目的车行和人行来外部交通动线；

周边环境和目前商业设施研究——对于商业来说，“扎堆”往往是个好事。宜利用可借鉴资源，进行业态错位或互补性经营，共享客流；

[项目经济环境的分析和生活结构研究]

- 1、总人口及地区人口结构、职业构成、家庭户数构成、收入水平、消费水平等;
- 2、GDP发展状况及产业结构情况;
- 3、政策分析(城市发展规划、商业网点规划、商业相关政策);
- 4、全社会消费品零售总额;
- 5、全市商业增加值;
- 6、城乡居民的人均可支配收入;
- 7、城乡居民储蓄存款余额;

[区域城市结构调查与城市发展规划调查]

- 1、公共设施状况;
- 2、交通体系状况;
- 3、道路状况、通行量;
- 4、城市性质与功能特点;
- 5、各项城市的机能;
- 6、城市规划。

[商业发展规划和政策研究]

- 1、城市商业发展目标;
- 2、城市商业网点规划。

商业流通领域的主管部门是商务部(局)系统, 娱乐休闲业态的主管部门是文化部(局), 需要加强密切的联系, 以获得必要的政府资源

相关部委(发改委、商务部)对于商业, 特别是社区型商业会出台相应规范性文件;

建设主管部门、商务局会对有关商业的规划、设计制定一些标准;

所在城市商务局会根据国家十一(二.....)五规划, 制定相应的中期商业发展规划。

[辐射区域的确定和零售业结构研究]

- 1、地区间的销售动向;
- 2、商业地区间的竞争状况;
- 3、业种间的销售动向;
- 4、大型主力店的动向。

以上综合反映的各项指标和内容作为项目的市场定位、业态设计、经济效益预测提供定性的参考分析。

〔竞品及典型性案例研究〕

- 1、规模;
- 2、客流量;
- 3、提供的产品或服务、收益情况;
- 4、交通来源;
- 5、优劣和劣势。

从以上几个方面分析其现状及结构特点，以便做竞争分析，进行差异化的定位，同时提炼出本项目可借鉴和需要规避的因素。重点在于能否“借力打力”，共享客流。

〔消费者消费行为的调查与研究〕

- 1、人口结构;
- 2、消费水平;
- 3、消费行为分析;
- 4、收入水平;
- 5、交通和出行方式。

通过以上方面对消费者消费行业进行定量和定性研究。

市场定位传达的是项目的精髓、项目的宗旨
笼统说，或通俗地说，定位手法有两大风格

稳健定位 VS 品牌定位

稳健(大众化)定位法：该定位方式可以取得稳定收益，市场风险小。

适用于两种情况：

- 1、区位相对较好，所在地有足够消费群;
- 2、没有激烈竞争;
- 3、公司倾向采取稳健的经营策略——先存活，以后根据市场情况再优化调整业态。

品牌(特色化)定位法：表现在两方面：特色主题、特色服务。该定位方式市场风险较大，但一旦成功，较易形成品牌，具备不可替代性，从而具有竞争力。

适用于两种情况：

- 1、C、T类土地，本地消费群体不足;
- 2、商圈内竞争激烈，不得不采取互补经营策略;
- 3、争创品牌的项目。

商业地产项目的业态组合定位不是一成不变的，随着客观市场条件的变化，项目的业态组合会发生一定的变化，从最初的业态组合到稳定的业态组合，必定要经过一个阵痛期。

● 初步业态规划



项目初步经营业态比例试算方法：

供给面商圈各业态营业额的比例，与需求面的消费者最常去的业态的消费比例，再加上消费者最希望增加业态的消费金额的比例，三项比例平均之后，得出商业地产项目业态发展规划比例及面积分配比例。

关键词：坪效

简单说，就是某业态每平米的营业额。

我们知道了某业态营业额合理总量，就需要根据经验确定坪效参数，根据坪效，即可推得我们所需要的某业态商业面积。

项目业态定位最终确定：



● 价格定位的重要性

地段与价格是影响商业物业成交的两大因素，而其中**地段是一个固定不变**的因素，可塑性程度不高，**价格则是一个可变因素**，在市场竞争中可根据对手的情况进行调整，在地段因素基本一定的情况下，价格因素对商铺成交将起决定作用。

请记住：

在中国大陆的土地制度现状条件下，不管我们的口号是不是：只租不售，我们的终极目标仍然是：

卖掉！（真俗！我们应该更文雅一些，那应该叫：**退出！**）

成本定价法

市场比较法

租金反推法



销售价格=开发成本+发展商目标利润

- ⑩ 这就是大家熟悉的、万科多年来在住宅行业使用的定价方法。从理论上看，这个定价方法能够达到发展商收回投资、赚取利润的开发目的，**但站在投资者的角度来说，这个定价只能作为参考价格**，销售价格确定必须符合商业物业市场需求状况和租金水平。
- ⑩ 由于开发成本和目标利润两个方面都是由发展商决定，以成本来衡量和拟定商铺价格是不科学和不全面的，很容易会造成销售价格与市场需求脱节。

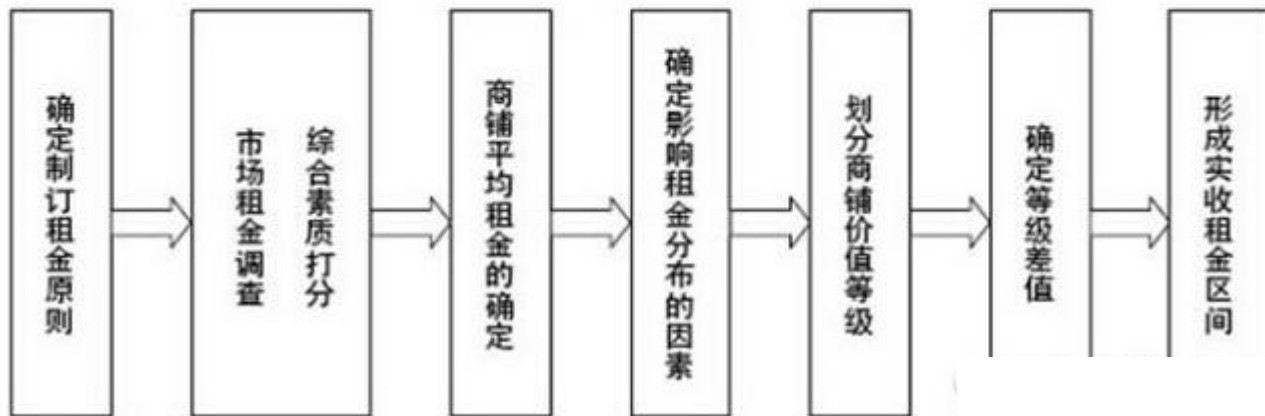
成本定价法

市场比较法

租金反推法



区域商铺价格平均水平 + 项目硬件条件特征 + 类比项目商铺售价



市场比较法影响租售价格因素

1	地理位置	
2	交通通达性	
3	周边消费者覆盖能力/客流通达性	
4	区域商业发展及竞争态势	
5	项目物业条件	基础规划布局
		商铺层数
		业态限制
6	项目物业结构	进深
		面宽
		设施配备情况
		内部交通差及视野差问题

市场比较法确定项目价格均值：

因素	地段	外部交通条件	周边住宅及人流量	商业竞争环境	项目物业条件	项目物业结构	总分	售价
分数	26	20	7	10	7	30	100	★★★★
对比项目								
项目A	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
本案								

楼层差价的考虑：

楼层	价格关系对比
首层	项目均价水平的110%-130%
二层	项目首层价格的65%-75%
三层	项目首层价格的40%-60%

请注意：根据各个城市消费文化和习惯的不同，以上参数会有所变化。

成本定价法

市场比较法

租金反推法



1. 精确测算

售价 = (日租金 × 360天 - 物业费 - 相关税收) × 12年 - 维修基金 - 相关税费

注：360天为国际通用的年营业收租时间

12年为国际通用投资回报年限

2. 简易测算

售价 = 日租金 × 365天 × 12年

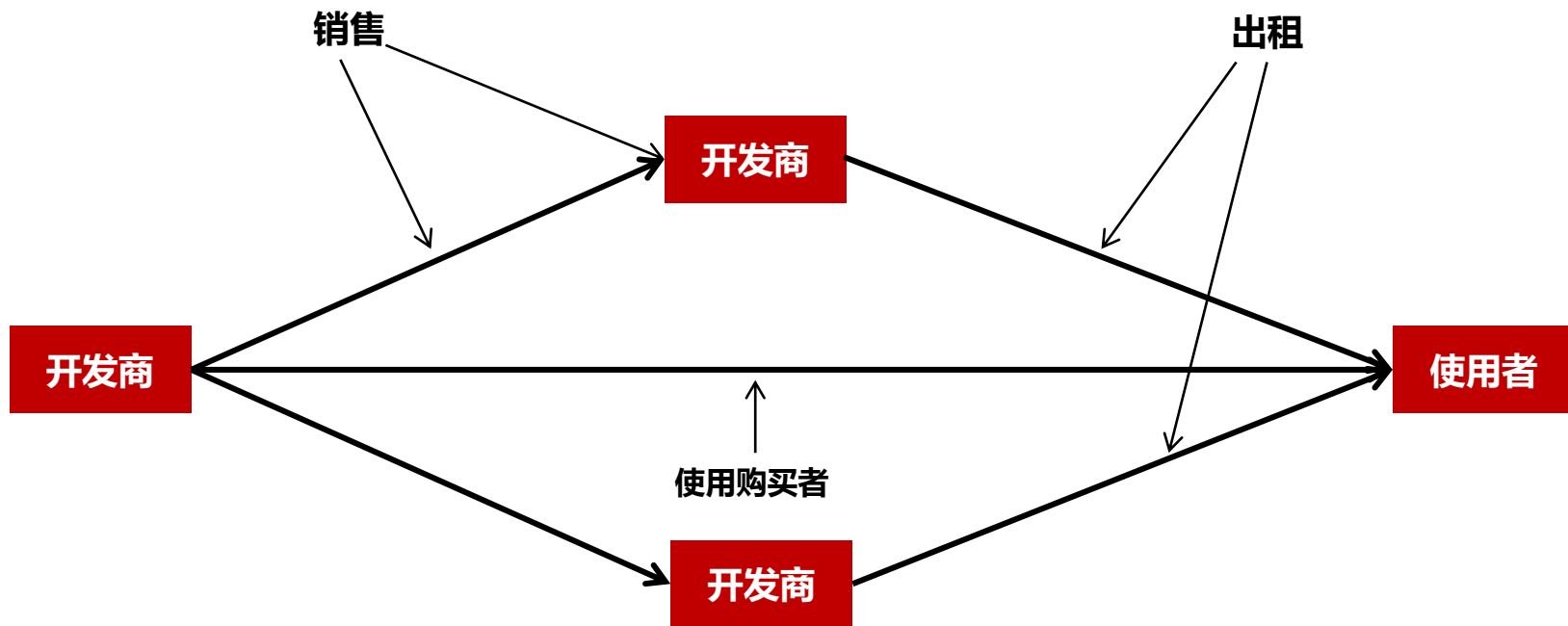
注：收租时间改为365天；

12年为国际通用投资回报年限

去掉物业费和营业性税收；

忽略购房时的维修基金、契税和印花税等。

客户关系链



客户定位基础—商业经营方式

开发模式	特点	适用情况	开发商收益和风险情况	权属 情况
不租不售	是开发者又是所有者，自己从事商业经营，中间环节少	公司自身办公或者经营的需要或觉得物业前景好时	风险较高，收益也较大	开发商单独所有
只租不售	开发商或投资商长期主动或者被动持有，	物业质量比较好，收益潜力大或者开发商资金比较雄厚	风险高，收益大	开发商或投资者共有
只售不租	开发商将物业全部销售，由所有者自己经营，自身风险低，收益也低	开发商资金不足，需要快速收回资金，或者是市场前景不明晰时	风险低，收益相对小	投资者所有
租售结合	开发商根据市场情况销售和租赁结合，能收回一部分资金，降低空置率；产权结构复杂	大型物业，需要聚积人气或者需要维持资金链	可以根据市场情况调整租售比例，一定范围内调节风险	开发商、投资者共有