

山东临淄奥德隆国际广场项目

购物中心与商业街 成本收益核算表

深圳市隆源营销策划有限公司

2013-6

目 录

1. 项目界定说明	4
1.1 基本技术经济指标	4
1.2 项目进度安排	5
2. 购物中心投资收益分析	5
2.1 投资成本测算	5
2.1.1 土地费用	6
2.1.2 土建工程费用	7
2.1.3 设备安装工程费用	7
2.1.4 装饰工程	7
2.1.5 其他费用	7
2.1.6 总投资成本	7
2.2 租金收入测算	8
2.2.1 租金价格建议	8
2.2.2 购物中心租金收入预算	10
2.3 经营费用及税费测算	14
2.4 纯租赁模式下收益分析	16
2.5 一层临街商铺出售模式下收益分析	17
2.5.1 销售价格建议	17
2.5.2 一层街铺销售收入测算	19
2.5.3 该模式下 15 年收益分析	20
2.6 “一层临街商铺+25%内铺” 出售模式下收益分析	21
2.6.1 销售价格建议	21
2.6.2 “一层临街商铺+25%内铺” 销售收入测算	21
2.6.3 该模式下 15 年收益分析	22
3. 商业街投资收益分析	23

3.1 商业街投资成本核算.....	23
3.2 商业街销售利润估算表.....	25
4. 自营百货运营数据预测分析	26
4.1 月运营成本分析.....	26
4.2 月租金收益估算表.....	27
4.3 月销售收益预估表.....	27
4.4 月盈亏平衡分析表.....	28

1. 项目界定说明

1.1 基本技术经济指标

项目的规划技术指标为投资收益分析中各项成本费用及收入测算的基础数据。

表 1: 购物中心技术经济指标

序号	主要技术经济指标	指标值 (m ²)
1	地下建筑面积	48489.33
1.1	负二层建筑面积	23922
1.2	负一层建筑面积	24567.33
#	负一层超市	9630.01
#	负一层街铺	12235.78
2	地上建筑面积	59373.78
2.1	一层建筑面积	17401.69
#	百货	4476.93
#	临街黄金商铺	2739.7
#	其他经营面积	10185.06
2.2	二层建筑面积	17401.69
#	百货	4174.48
#	其他经营面积	13227.21
2.3	三层建筑面积	17401.69
#	百货	4388.53
#	电影院	2591.67
#	其他经营面积	10421.49
2.4	四层建筑面积	7168.7
#	电影院	2591.67

#	预留百货/办公	4577.04
3	总建筑面积	107863.11

1.2 项目进度安排

工程建设进度直接影响着项目的经济效益,严密的工程进度安排和高质量的施工,组织设计是保证项目成功实施的关键,对本项目具体实施进度做以下安排:

表 2: 项目进度安排表

阶段	时间安排	阶段主要任务描述
前期策划及可行性分析	2013 年上半年	报建备案、规划设计、商业定位
项目施工	2013 年下半年 ~2015 年	此阶段完成项目基础工程、土建、安装及装饰装修及项目竣工验收
项目招商	2013 年下半年 ~2015 年	项目招商工作在建设期启动,预留一年招商时间,根据业态定位,选择优质商家
项目开业及经营	2015 年	正式投入营业

2. 购物中心投资收益分析

2.1 投资成本测算

包括项目的土地费用、基础工程费用、公共设施配套费用、建安工程费用、管理费用、财务费用、不可预见费用。

表 3: 购物中心投资成本测算表

序号	项目	工 程 量 (m ²)	单 位 造 价 (元/ m ²)	费 用 额 (万元)	备注
1	土地费用	59374	660	3919	59374 m ² 为地上总建筑面积
2	土建工程			19791	
2.1	前期工程费	59374	200	1187	包括项目前期投入的可行性研究费用、勘察设计费

					用和三通一平费用。
2.2	地上四层商业 土建费用	59374	1500	8906	
2.3	地下土建费用	48489	2000	9698	48489 m ² 为地下总建筑面积
3	设备安装工程			5624	
3.1	中央空调系统	83941	310	2602	83941 m ² 为地上总建筑面积与负一层建筑面积之和
3.2	给排水系统	83941	25	210	
3.3	强电系统	83941	180	1511	
3.4	消防系统	83941	60	504	
3.5	弱电系统	83941	35	294	
3.6	保安及智能化 系统	83941	40	336	
3.7	电梯	83941	15	126	
3.8	燃气工程	83941	5	42	
4	装饰工程			2569	
4.1	商业内部装修	83941	200	1679	
4.2	外立面装修	14844	600	891	按照地上建筑面积的 25% 计算
5	其他费用			5886	
5.1	建设单位管理 费	/	/	957	1、2、3、4 费用之和的 3%
5.2	其他费用	/	/	986	1、2、3、4 及 5.1 费用之 和的 3%
5.3	不可预见费	/	/	508	1、2、3、4、5.1、5.2 费 用之和的 1.5%
5.4	财务费用	/	/	3435	1、2、3、4、5.1、5.2、 5.3 费用之和的 10%
6	总投资（万元）			37790	

根据测算结果，本项目购物中心建设共需要资金约 3.78 亿。

2.1.1 土地费用

项目整体占地 37100.0 m²，单位面积成本为 135 万元/亩，可计算出总地价约 7513 万元，以总建筑面积 113800 m²计算，则楼面地价为 660 元/m²，购物中心部分规划地上建筑面积 59374 m²，则购物中心部分的土地成本为 660 * 59374 = 3919.00 万元。

2.1.2 土建工程费用

包括购物中心前期工程费、地上四层商业土建费用及地下土建费用，其中前期工程费包括项目前期投入的可行性研究费用、勘察设计费用和三通一平费用。根据贵司提供单位造价标准，计算得出土建工程费为 19791 万元。

2.1.3 设备安装工程费用

本项计算基础数据为需要安装设备工程的负一层及地上四层共 83941 m²，根据相关标准，计算得出设备安装工程费用为 5624 万元。

2.1.4 装饰工程

装饰工程费用包括商业内部装修费用及外立面装修费用，其中商业内部装修费用的基础数据为负一层及地上四层共 83941 m²，外立面装修费用的基础数据按地上建筑面积的 25%计。得出装饰工程费用为 2569 万元。

2.1.5 其他费用

本项包括建设单位管理费、财务费、不可预见费用等。根据本项目的商业特点，规划和建筑工程均要求较高，项目的可变因素也较多，因此适当预留一定比例作为项目的不可预见费。共计 5886 万元。

2.1.6 总投资成本

购物中心总投资成本=土地费用+土建工程费用+设备安装工程费用+装饰工程费用+其他费用，共计 37790 万元。

2.2 租金收入测算

2.2.1 租金价格建议

价格与物业品质、目标客户、市场状况等方面有着密切关系，本项目厘定价格时首要考虑的因素主要体现在以下几个方面：

整体的经济环境

市场的供求状况

物业自身客观条件：地理位置、质素、体量、建筑结构、商业形象和昭示力等

目标客户的价格接受程度和价值取向

定价策略：低开高走

根据市场调查研究结果，购物中心的租金单价低开高走，在招商前期，由于市场前景的不明朗性及存在的市场风险，知名品牌代理商一般不愿承担过大的风险，这时我们应采取低租金策略，“放水养鱼”，培育市场，而一旦市场转旺，知名度提高，得到大多数品牌商家及消费者的认可，我们就掌握了主动权，就可以提高租金。

定价方法：市场比较法

表 4：临淄区商业租金售价市调汇总表

路段	租金（元/㎡/月）	售价（元/㎡）	经营状况
曼哈顿购物中心 2 楼	均价 120	/	主要经营服装，生意惨淡，有大量铺位转让出租。
玉龙商场	90	/	大卖场，主要经营中低档鞋、服饰。
大顺花园住宅底商	/	9000~14000	/
桓公路街铺	100~180	20000	整个临淄区最繁华商业街区，也是租金售价最高街区。
大顺路街铺	75	/	大顺路卫生环境较差，街铺多经营内衣、鞋等。比较杂乱。
商场街	40~100	/	南段人气较差，租金相对较低，北段与桓公路相接，租金较高。
牛山路街铺	30~60	/	主要经营劳保产品、五金、少量箱包、少量餐饮、文化市场等，交叉口以东以餐饮为主，夹杂 KTV、

			烟酒副食等店。
遄台路街铺	55	/	北端集中经营餐饮。
凤凰城街铺	55	/9000	/
方正 2009	/	10000	/
方正尚城街	20~35	8200~8600	方正集团开发，已售出 80%左右。经营萧条，大量铺位转让出租。

市场比较法：

整体平均租售价格：

$$\text{公式 } P: P = \sum (C * K * I)$$

其中： C：选取实例中平均价格

K：权重比值 K, 指以本项目总计作为基准，与各区域间的比值

I：所选取实例占总实例比例

购物中心平均租金确定

选取可比实例：运用市场比较法选取可比较购物中心租金来进行本项租金定价。由于临淄区尚未出现购物中心，而购物中心与传统街铺、百货运营管理方式有较大区别，因此临淄区不具有可比较商业物业。在此选取张店区名尚城市广场作为可比实例。名尚城市广场租金情况：1F：150 元/m²/月。

表 5：市场比较法计算表

类比项	分值(分)	名尚城市广场	本项目
区域发展潜力	10	7	9
距离传统商圈距离	10	6	8
人流量	10	5	6
配套情况	10	6	8
形象档次	10	9	9
规模适中度	10	7	9
消费者购物便利性	10	6	8
辐射范围	10	8	7
升值潜力	10	8	9
规划定位	10	8	9
类比总值	100	70	82

一层平均租金 C	——	150	——
权重比值 K	——	1.171428571	——
所占比例 I	——	100%	——
整体平均租金 P	——	175.7142857	175.714

经市场比较法计算得出本项目一层平均租金定为 175 元/m²/月较为合理。
 二层租金应为一层的 50%；三层租金为二层的 75%；四层租金为三层的 65%。

2.2.2 购物中心租金收入预算

收入预算说明：

计算期数：按一年 12 个月计算各年的相关数据

年租金收入=月租金单价×建筑面积×出租率×（自然月-免租期），

假设主力店、次主力店首年平均免租 6 个月，餐饮类平均首年免租 3 个月，

其它零售类店铺首年免租 3 个月。

第一年以后的租金递增率将以主力店、次主力店、餐饮类、其它零售分类，根据区域发展、租赁合同期、承受租金能力等情况进行分别拟订，具体详细参阅收入预算表。

首年租金建议

表 6：首年租金计算表

行业分类	业态	计租面积 (平方米)	预估租金 (元/ 平米/月)	预计年租金 小计 (应收： 元)	
主力店	超市	9630	35	4044600	
	自营百货	1F	4476.9	140	7521192
		2F	4174.48	80	4007500.8
		3F	4388.53	70	3686365.2
	影院	2591.67	30	933001.2	
	合计/平均	25261.58	66.61189047	20192659.2	
次主力店	儿童主题乐园	2500	60	1800000	
	合计/平均	2500	60	1800000	
餐饮	1F 品牌快餐	1500	80	1440000	

	2F 品牌餐饮	1500	50	900000
	3F 美食街	2000	40	960000
	合计/平均	5000	55	3300000
品牌零售店	-1F 辅营区	12235.78	100	14682936
	1F 名品街区	11424.79	200	27419496
	2F 时尚街区	11727.21	100	14072652
	3F 休闲街区	5921.49	70	4974051.6
	4F 预留百货	4577.04	50	2746224
	合计/平均	45886.31	116.0392566	63895359.6
总合计/平均		78647.89	94.50138967	89188018.8

备注：以上数据仅供参考，具体详细价格需根据铺位划分及商户情况而定。

15年内收入预算

表 7: 15 年收入预算表

分类	指标名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
主力店	出租面积 (m ²)	25261.6	25261.6	25261.6	25261.6	25261.6	25261.6	25261.6	25261.6
	租金标准 (元/m ² /月)	66.6	66.6	68.60	70.66	72.78	74.96	77.21	79.52
	租金递增	0	0	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	免租月数	6	0	0	0	0	0	0	0
	实际租金月数	6	12	12	12	12	12	12	12
	年收入 (元)	10094535	20189071	20794743	21418585	22061143	22722977	23404666	24106806
次主力店	出租面积 (m ²)	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
	租金标准 (元/m ² /月)	60	60	63	66.15	69.46	72.93	76.58	80.41
	租金递增	0	0	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	免租月数	6	0	0	0	0	0	0	0
	实际租金月数	6	12	12	12	12	12	12	12
	年收入 (元)	900000	1800000	1890000	1984500	2083725	2187911	2297307	2412172
餐饮	出租面积 (m ²)	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	租金标准 (元/m ² /月)	55	55	58.3	61.80	65.51	69.44	73.60	78.02
	租金递增	0	0	6%	6%	6%	6%	6%	6%
	免租月数	3	0	0	0	0	0	0	0
	实际租金月数	9	12	12	12	12	12	12	12
	年收入 (元)	2475000	3300000	3498000	3707880	3930353	4166174	4416144	4681113
品牌零售店	出租面积 (m ²)	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3
	租金标准 (元/m ² /月)	116	116	127.6	140.36	154.40	162.12	170.22	178.73
	租金递增	0	0	10%	10%	10%	5%	5%	5%

	年收入（元）	4961980	5259699	5575281	5909797	6264385	6640248	7038663	71824718
品牌零售店	出租面积（m ² ）	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3	45886.3	/
	租金标准（元/m ² /月）	187.67	197.05	206.91	217.25	228.11	239.52	251.49	/
	租金递增	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	/
	免租月数	0	0	0	0	0	0	0	/
	实际租金月数	12	12	12	12	12	12	12	/
	年收入（元）	103337399	108504269	113929483	119625957	125607255	131887617	138481998	1467130623
总合计（万元）		13566	14200	14864	15560	16290	17055	17856	193018

2.3 经营费用及税费测算

经营费用=招商宣传推广费用+日常经营费用支出+商场保险费

招商推广费用：包括招商期间的代理费、推广费、活动费、公关费等，总体按计租建筑面积每平方米300元假设计算。即
 $78647.89 \times 300 = 23594367$ 元即 2359 万元计算。

日常经营费用：按当年租金收入总和的20%预算。

商场保险费用：每年按照总造价的0.2%预算，即总投资额37790万元 $\times 0.2\% = 75.58$ 万元预算。

税率标准如下表：

表8：项目所在区域税率标准表

项目	税率	计算公式	主体企业综合税率
租赁税 营业税	5%	租金 $\times 5\%$	5.00%

(建筑面积每平方米 300 元)								
日常经营费用 (万元) (按当年租金收入的 20% 预算)	2713.2	2840	2972.8	3112	3258	3411	3571.2	
商场保险费用 (万元) (每年按照总造价的 0.2% 预算)	75.58	75.58	75.58	75.58	75.58	75.58	75.58	
税费 (万元) (按当年租金收入的 21.5% 预算)	2916.69	3053	3195.76	3345.4	3502.35	3666.825	3839.04	
合计 (万元)	5705.47	5968.58	6244.14	6532.98	6835.93	7153.41	7485.82	83595.17

2.4 纯租赁模式下收益分析

15 年累计总收益 = 总收入 - 总成本

= 总收入 - (投资成本 + 经营费用及税费)

= 193018 - (37790 + 83595.19)

= 193018 - 121385.19

= **71632.81 万元**

表 10: 纯租赁模式下收益分析表

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
收入累计 (万元)	6137	15053	24697	35137	46446	58280	70665	83627
成本累计 (万元)	42771.44	46547.16	50625	55033.18	59802	64788.69	70004.05	75458.86

收益（万元）	-36634.4	-31494.2	-25928	-19896.2	-13356	-6508.69	660.95	8168.14
--------	----------	----------	--------	----------	--------	----------	--------	---------

说明：其中第 n 年“收入累计”为第 1~n 年收入之和，第 n 年“成本累计”为第 1~n 年成本之和。

表 10（续）：纯租赁模式下收益分析表

年份	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
收入累计（万元）	97193	111393	126257	141817	158107	175162	193018
成本累计（万元）	81164.33	87132.91	93377.05	99910.03	106746	113899.4	121385.2
收益（万元）	16028.67	24260.09	32879.95	41906.97	51361.04	61262.63	71632.81

说明：其中第 n 年“收入累计”为第 1~n 年收入之和，第 n 年“成本累计”为第 1~n 年成本之和。

经分析，纯租赁模式下，开业前 15 年，总收益共计 **71632.81 万元**。其中前六年为投资成本回收期，第七年开始盈利。

2.5 一层临街商铺出售模式下收益分析

该模式下只出售购物中心一层临街商铺，其余部分出租。一层临街商铺采取售后返租，返租期 3 年，给予投资者年租金回报率为 8%。

2.5.1 销售价格建议

选取可比实例：运用市场比较法选取可比较街铺售价来进行本项目街铺定价。本案选取“桓公路街铺”、“方正 2009”“凤凰城街铺”三个指标进行比较。因桓公路街铺为目前临淄街铺售价最高街区，而本案所打造购物中心为未来临淄区档次最高物业，所以具

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/776131053141011005>