

# 安徽省 宿州市

商业调查与初步研究

**在行** 咨询

ZCRC Zaihang Commercial Real Estate Consulting

[www.zaihang.com/zh/research](http://www.zaihang.com/zh/research)

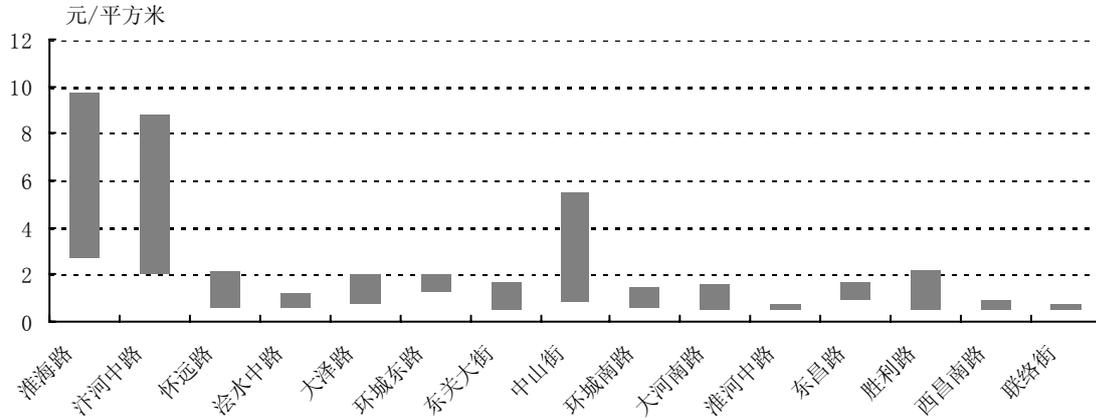
[www.zaihang.com/zh/marketinfo](http://www.zaihang.com/zh/marketinfo)





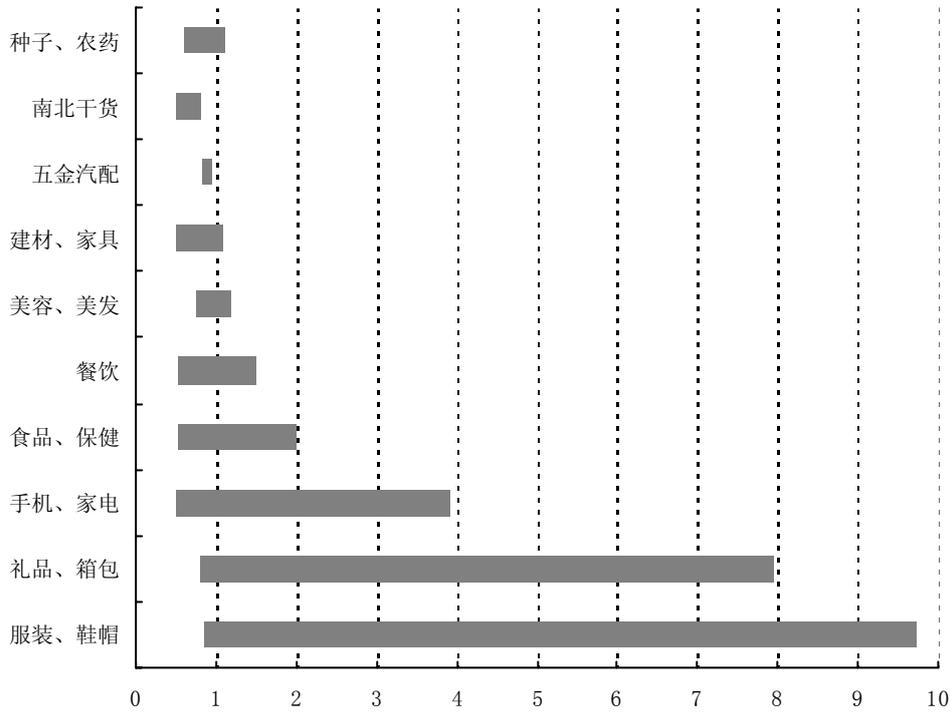
## 二、宿州市商业物业租金

### 1、主要商业街租金汇总表



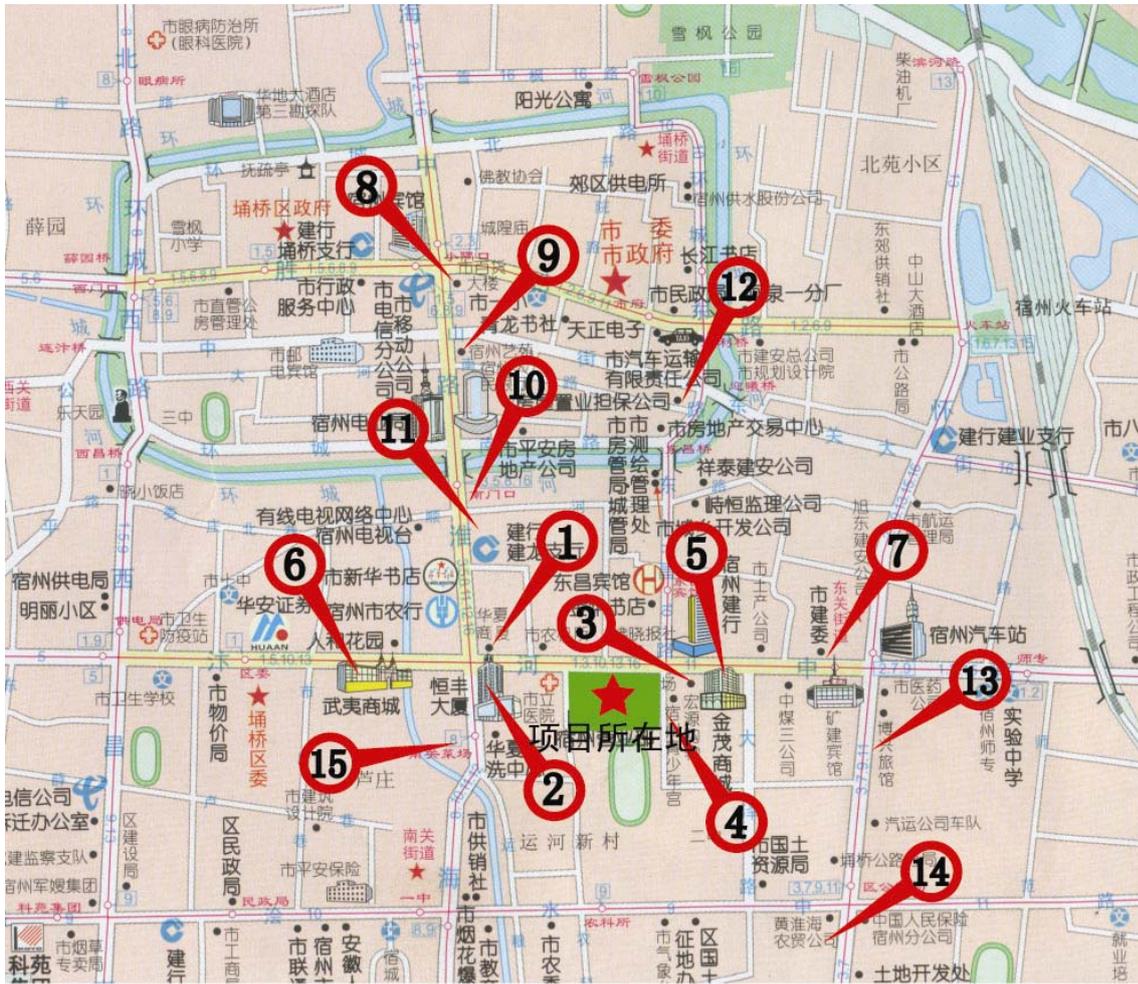
路名	租金 (元/m <sup>2</sup> ·天)	街市特色
淮海路	2.67 - 9.72	专卖、家居
汴河中路	2.00 - 8.80	服装、百货
怀远路	0.59 - 2.10	机电、医药
浍水中路	0.59 - 1.20	种子、农药
大泽路	0.74 - 2.00	服装、饰品
环城东路	1.30 - 2.00	日用品、百货
东关大街	0.52 - 1.70	五金、农具
中山街	0.83 - 5.50	服装、鞋帽
环城南路	0.60 - 1.40	食品、饮料
大河南路	0.52 - 1.60	小商品、综合
淮河中路	0.49 - 0.80	汽摩配件
东昌路	0.93 - 1.70	装饰、建材
胜利路	0.51 - 2.17	家用电器、手机
西昌南路	0.50 - 0.92	综合、便利
联络街	0.50 - 0.80	南北干货、调味品

## 2、商业业态租金汇总表



业种	租金(元/m <sup>2</sup> ·天)	业种	租金(元/m <sup>2</sup> ·天)
服装、鞋帽	0.86 - 9.72	美容、美发	0.74 - 1.18
礼品、箱包	0.80 - 7.94	建材、家具	0.49 - 1.08
手机、家电	0.51 - 3.90	五金、汽配	0.83 - 0.94
食品、保健	0.52 - 2.00	南北干货	0.50 - 0.80
餐饮	0.52 - 1.50	种子、农药	0.61 - 1.10

### 三、商业经营状况



宿州市商业大厦、超市、市场分布示意图

主要商业经营状况汇总表

序	店名	地址	经营面积(m <sup>2</sup> )	层数	主要业态	经营状况	租金及扣率
1	华夏商厦	汴河中路378号	17000	B1-3F	超市、金银首饰、礼品、服装、家用电器、鞋类、体育用品	较好	扣率18%-20% 3F 1年销售额1万元/m <sup>2</sup>
2	苏果超市	汴河中路淮海南路口	6600	1F-3F	餐饮、珠宝、服装、超市	良好	1F 2.2-6.5元/m <sup>2</sup> ·天
3	商之都商厦	汴河中路277号	15000	1F-3F	化妆品、箱包、鞋类、家电、钟表、服装、家居用品、儿童天地	较好	扣率18%-25%
4	美惠多超市	二中巷近汴河中路口	5700	1F	超市、餐饮、服装、家具	一般	1F 3.80元/m <sup>2</sup> ·天左右
5	金茂商城	汴河中路大泽路口	20000	1F-2F	服饰、鞋类、饰品、保健、餐饮	较好	1F 0.41-8.33元/m <sup>2</sup> ·天
6	武夷商业城	汴河中路近淮海南路口	40000	1F-2F	电脑、电脑耗材、手机、通讯器材、服装、小商品	差	0.22-2.13元/m <sup>2</sup> ·天
7	亚西亚家电广场	汴河中路220号	1350	1F-2F	厨房用具、大小家电	一般	自营
8	百货大楼	胜利路243-275号	5500	1F-3F	家电、超市、文化用品、电脑广场	一般	0.83-4.86元/m <sup>2</sup> ·天
9	环宇百货	淮海中路中山街口	2800	B1-3F	自行车、服装、鞋类、床上用品、家居用品	可以	0.83-4.86元/m <sup>2</sup> ·天
10	金泰商场金泰家具	淮海南路顺河路口	2500	1F	服装、布料、家具	一般	0.67-1.67元/m <sup>2</sup> ·天
11	好百年家居	淮海南路41号	2500	B1	家居	一般	自营
12	东仙桥小商品批发市场	环城东路以西 环城南路以北 水巷以东 中山街以南	20000	1F	服装、百货、饰品、文化用品等	较好	0.33-5.56元/m <sup>2</sup> ·天
13	华美装饰城	怀远路27号	7500	1F	装饰、建材、灯饰	一般	0.27-0.93元/m <sup>2</sup> ·天
14	华美家具城	怀远路313号	8860	1F-3F	家具、办公用品	一般	0.33-1.17元/m <sup>2</sup> ·天
15	兴利万家名家居	淮海南路近汴河中路口	1200	1F	家具	一般	0.58元/m <sup>2</sup> ·天左右

## 四、在售商业楼盘分布



宿州市在建、在售商业楼盘分布示意图

- ① 城隍庙商城      ② 中煤大厦      ③ 裕城大厦      ④ 宿州商业步行街      ⑤ 光彩大市场

## 五、销售情况反馈（售价及进度）

## 1、商业（在售、交付使用）项目调查表

建筑名称：城隍庙商城		地址： 胜利路（近淮海中路口）		位置： 坐北朝南
开发商名称： 安徽宏利房地产开发有限公司			代理商名称： 合肥中大置业有限公司	
商业总面积 6.4万m <sup>2</sup>	层数： 2	高度(m)： 一楼4.7米	外立面： 现代商业	
商铺(大、小)面积/（共计间数）： 19-160 m <sup>2</sup> /1100间		各层面积和业态分布设置： 服装、鞋帽、家电、餐饮、电脑、古玩、娱乐、小商品		
形象进度： 主体结构封顶	预售日期： 04年11月开盘	交付使用日期： 05年9月	销售比例： 返回动迁户50%，目前已售50%	
售价(均价)： 8000元/m <sup>2</sup>	最高： 26000元/m <sup>2</sup>	最低： 2000元/m <sup>2</sup>	出售、租赁比例： 先出售如有余清管理公司代理	
停车(地面、底下)： 一期无，二期高层下有		推广营销手段： 机会只等有眼光的聪明人。老地方新巅峰。 家有万金不如一铺。		
楼盘特色(指楼盘个性及商业主题)： 商城以三大主题广场、两大回廊为中心，向四周渗透。引导宿州新商圈迅速崛起，具有零售、批发、休闲、娱乐、餐饮、居住六大功能				
备注： 一期商业50000m <sup>2</sup> 。				

## 2、商业（在售、交付使用）项目调查表

建筑名称： 中煤大厦		地址： 汴河中路（大泽路口）		位置： 坐南朝北	
开发商名称： 安徽金裕房地产开发有限公司			代理商名称： 安徽金裕房地产开发有限公司		
商业总面积 2990 m <sup>2</sup>	层数： 2	高度(m)： 一楼4.2米	外立面： 现代商业		
商铺(大、小)面积/（共计间数）： 24-127 m <sup>2</sup> /44间		各层面积和业态分布设置： 服装、家电、餐饮、百货、小商品			
形象进度： 已建至10层	预售日期： 已开盘	交付使用日期： 06年6月	销售比例： 一期已售完，二期已售10%。		
售价（均价）： 22000元/m <sup>2</sup>	最高： 26000元/m <sup>2</sup>	最低： 20000元/m <sup>2</sup>	出售、租赁比例： 先出售如有余清管理公司代理		
停车(地面、底下)： 一期无，二期有		推广营销手段： 商住相对独立，行人车分流， 大型花园广场，封闭物业管理。			
楼盘特色(指楼盘个性及商业主题)： 携汴河路商业街地标之贵，纳宿城千年古韵之美，享人气鼎盛，区位优势。					
备注：地下一层，地上十七层。					

## 3、商业（在售、交付使用）项目调查表

建筑名称： 裕城花园		地址： 汴河中468路		位置： 坐北朝南	
开发商名称： 安徽裕城房地产开发有限公司			代理商名称： 安徽裕城房地产开发有限公司		
商业总面积 13400 m <sup>2</sup>	层数： 2	高度(m)： 一楼4.44米	外立面： 简易式		
商铺(大、小)面积/(共计间数)： 35-200 m <sup>2</sup> /100间		各层面积和业态分布设置： 服装、家电、餐饮、百货、文化用品、小商品			
形象进度： 已建成	预售日期： 已开盘	交付使用日期： 05年8月	销售比例： 已售90%		
售价(均价)： 7000元/m <sup>2</sup>	最高： 7700元/m <sup>2</sup>	最低： 5000元/m <sup>2</sup>	出售、租赁比例： 无租赁		
停车(地面、底下)： 无		推广营销手段： 提升居住理念，满足生活梦想， 保证生活质量，提倡享受意识。			
楼盘特色(指楼盘个性及商业主题)： 市政府重点工程，购物、娱乐、休闲、公交、学校、医院等周边设施一应俱全， 便利才是好生活。					
备注： 总用地面积5.2公顷					

## 4、宿州商业步行街（在建）

## 5、光彩大市场（在建）

## 六、宿州市商铺市场特殊性分析

采样地点：武夷商城、金茂商城、淮海南路

### 1、前后差异—沿街平均租金与内街平均租金关系

	武夷商城	金茂商城
沿街	1.82元/m <sup>2</sup> ·日	6.71元/m <sup>2</sup> ·日
内街	0.89元/m <sup>2</sup> ·日	2.11元/m <sup>2</sup> ·日
前后差异	约2 :1	约3 :1

提示：在经济发达、商业成熟的城市，商铺位置的内外差约为20%

### 2、上下差异—二楼平均租金与一楼平均租金比例关系

	武夷商城	金茂商城
一楼	1.35元/m <sup>2</sup> ·日	4.41元/m <sup>2</sup> ·日
二楼	0.33元/m <sup>2</sup> ·日	0.43元/m <sup>2</sup> ·日
上下差异	约4 :1	约10 :1

提示：在上海等地商铺楼层差约为2 :1

### 3、面积差异

淮海南路	小面积	中面积	大面积
平均租金	9.72元/m <sup>2</sup> ·日	2.67元/m <sup>2</sup> ·日	0.57元/m <sup>2</sup> ·日
小：中：大	约17 :5 :1		
注：小面积为20至40 m <sup>2</sup> 中面积为200至300 m <sup>2</sup> 大面积为1000 m <sup>2</sup> 左右			

提示：在上海等地商铺面积大小（50 -200 m<sup>2</sup>），约为15-20%

MARKET RESEARCH: SUZHOU CITY, ANHUI PROVINCE © 2008 Zaihang

This report is published for general information only. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no legal responsibility can be accepted by Zaihang Research or Zaihang for any loss or damage resultant from the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Zaihang in relation to particular properties or projects.

Reproduction of this report in whole or in part is allowed with proper reference to Zaihang Research.