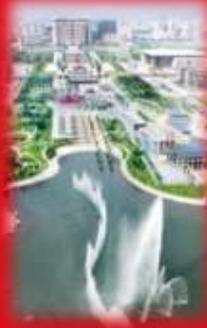
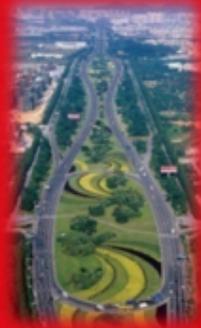


# 定价方法及价格表制作分享



 合富辉煌®(中国)东莞公司

## 关于房地产价格的思考

- 一般商品定价的原那么：  
制造本钱+ 营销费用+管理本钱+行业规律利润+税费=销售价格
- 房地产的价格是不是也都这样来的？
- 定什么样的价格才是最合理的？〔我们都会遇到定高、定低的情况？〕

## 本次分享的主要内容

定价方法

价格表制作

价格报告撰写

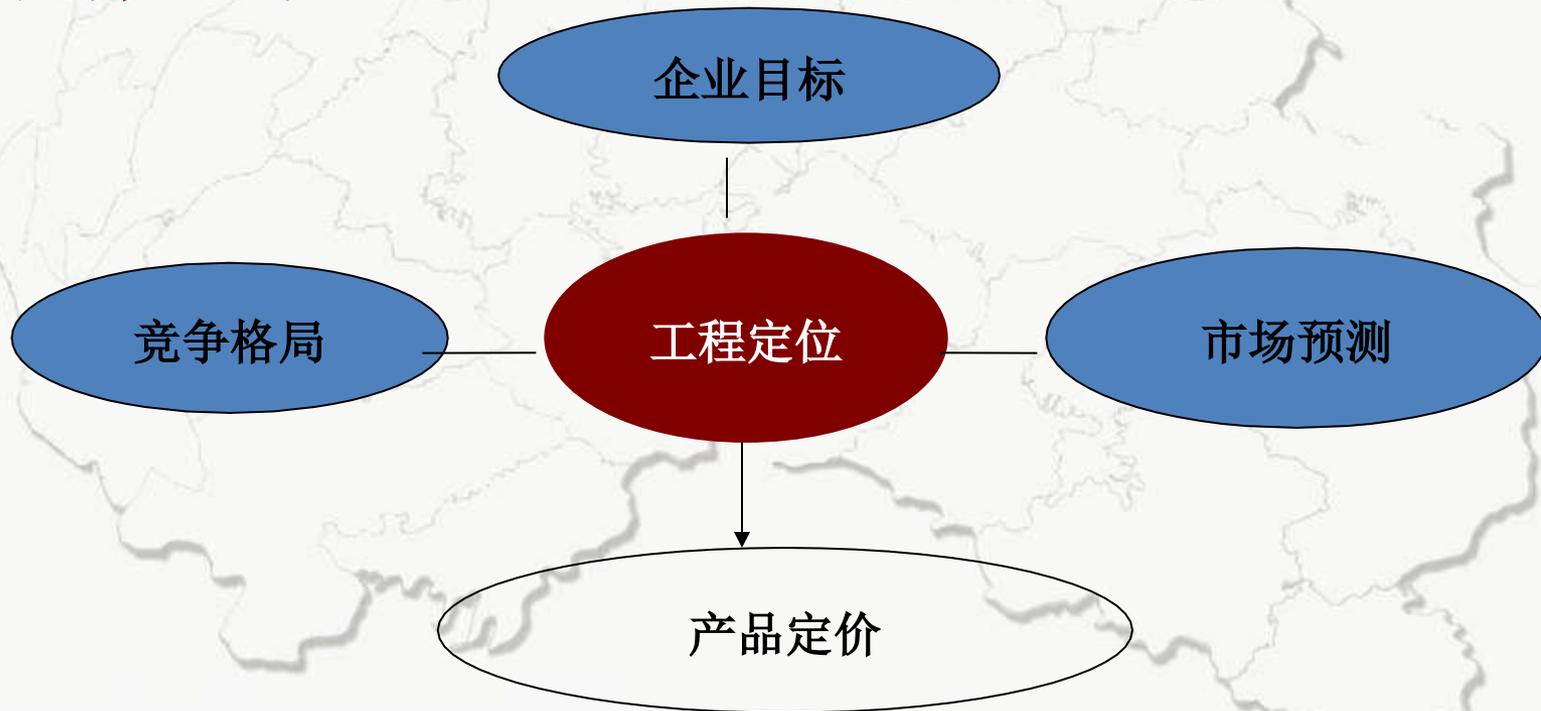
# 1、定价方法

## 定价的定义

- 定价是从客户的角度，精确衡量一个产品价值的过程
- 定价是一种艺术，一种高风险的“赌博”

# 1、定价方法

## 定价的过程



# 1、定价方法

## 定价的方法

### 市场定价模式

- 市场比较法
- 租金复原法
- 本钱利润推算法
- 同区域物业参考法
- 自成一体，以我为主

### 产品拟合度

- 住宅物业
- 商业物业比较通用的定价方法
- 与展商心里的“算盘”
- 工程区域内无参考工程
- 同期市场无任何产品可参考

# 市场比较法进行步骤

## 1、筛选可比楼盘

五同法〔同区域、同类型、同客户、同产品、同时段〕

## 2、确定工程权重

根据与工程的竞争关系。评定指标：  
1)客户重叠程度2) 和工程距离的远近

## 3、各工程打分

比准指标：  
区位类：区域印象/开展前景/周边环境/交通规划/生活便利性  
规划设计指标类：工程规模/容积率/商业配套/车位数量比/园林规划/会所规划/梯户比/实用率/设备及设施  
户型结构类：实用性/采光通风/赠送面积/户型创新  
景观及视野：景观内容/景观面宽  
品质展示类：建筑外观/园林效果/公共局部品质/物管形象/  
工程品牌类：开展商品牌/专业团队/前期推广形象

## 4、比准价形成

# 市场比较法

工程均价算法：

因素	项目	本项目	项目a	项目b	项目c	项目d
	项目	$P_x$	$p_a$	$p_b$	$p_c$	$p_d$
	修正均价	☒	均价a	均价b	均价c	均价d
	权重	☒	a	b	c	d

$$\text{工程均价} = \sum \text{权重}_i \times \text{均价}_i \times P_x / P_i (i=a \sim d)$$

在售工程价格修正： 速度修正、时间修正

## 2、价格表的制定

### 价格表的制定过程

价格表制作过程

总体均价制定

最大朝向差确定

层差〔竖向差〕确定

折扣率及销售促销折算

价格表完成

价格验证

## 2、价格表的制定

### 成表因素

#### 住宅

- 价格制定考虑因素：
- 景观
- 朝向
- 视野
- 户型结构
- 采光
- 面积大小
- 通风
- 噪音

#### 商业

- 价格制定考虑因素：
- 工程整体位置
- 临街面状况
- 楼层状况
- 与主力店关系
- 铺面与交通关系
- 铺位面积
- 层高
- 使用率
- 进深比

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/218060141043007004>