

决策资源集团房地产研究中心 编著

地产开发的29套 机要档案

资料类别 地产策划报告

重要程度 ★★★★★

适用企业 开发商 策划公司

适合职位 企业高管

报 告 目 次

► 策划报告

29个精品原始策划报告文本

——翔实缜密的真实项目成功策划文本

► 个案实操

13大关键开发流程节点剖析

——开发流程核心节点的执行关键

► 执行解析

16种主流开发形态全程写真

——主流盈利模式原案操作实战

地产开发的29套 机要档案

◆ 下册

决策资源集团房地产研究中心 编著

大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

地产开发的29套机要档案/决策资源集团房地产研究中心编著. —大连: 大连理工大学出版社, 2008.6

ISBN 978-7-5611-4198-4

I.地… II.决… III.房地产-开发-案例 IV.F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第081438号

出版发行: 大连理工大学出版社

(地址: 大连市软件园路 80 号 邮编: 116023)

印刷: 广州伟龙印刷制版有限公司

幅面尺寸: 210mm × 285mm

印 张: 78

附 件: 小册子 1 本

出版时间: 2008 年 6 月第 1 版

印刷时间: 2008 年 6 月第 1 次印刷

责任编辑: 房 磊

封面设计: 谢小玲

版式设计: 谢小玲

责任校对: 陈姗姗

书 号: ISBN 978-7-5611-4198-4

定 价: 688.00 元(上、下册)

发 行: 0411-84708842

传 真: 0411-84701466

E-mail: a_detail@dutp.cn

URL: <http://www.dutp.cn>



第三部分 | 6 大 商 业 地 产 Page 1/236 | 全 程 操 作 核 心 报 告

报告 15

可行性报告 P5

上海GC项目市场及财务可行性报告

007 介绍

- 007/一、项目背景
- 007/二、主要假设
- 008/三、成功关键因素

009 松江区概况

- 009/一、经济概况
- 012/二、交通基础设施
- 013/三、松江区的经济开发区
- 014/四、主要的规划及开发项目
- 016/五、旅游基础设施
- 017/六、综述

018 项目地点分析

- 018/一、项目地点
- 020/二、交通便捷程度
- 022/三、可见度与景观
- 022/四、与需求来源的邻近程度
- 023/五、项目地点优劣势总结
- 024/六、结论

025 酒店市场供需状况

- 025/一、介绍与定义
- 025/二、上海酒店市场近期发展趋势
- 027/三、拟建酒店竞争对手的近期发展趋势
- 033/四、商务、旅游、会议需求趋势及前景

039/五、新增供给

040/六、市场住宿率与平均房价预测

043 设施建议

043/一、市场定位

045/二、提供有限服务的酒店产品

046/三、客房数量建议

047/四、客房和面积构成

047/五、餐饮设施

048/六、会议设施

048/七、其他设施

049 拟建酒店市场预测

049/一、市场渗透率水平预测

058/二、拟建酒店平均房价预测

060 财务可行性分析

060/一、营运现金流量预测

063/二、投资分析

报告 16

财务分析 P65

广州SY项目财务分析报告

067 项目概述

067/一、项目主要经济技术指标

067/二、项目方案

068/三、项目功能面积分布

070 项目财务分析

070/一、项目投资估算与资金筹措

071/二、项目销售与租赁收入测算

073/三、项目借款还本付息分析

074/四、项目销售与租赁税金及附加测算

077/五、项目财务评价

084/六、项目盈亏平衡分析

084/七、项目财务评价结论

报告
17

业态规划 P85

天津HH项目A地块业种业态规划报告

087 项目地盘分析

- 087/一、区位和面积
- 088/二、交通通达性
- 089/三、可视性
- 089/四、周边大型建设项目功能
- 090/五、项目SWOT分析（从零售角度）

094 项目定位构想

- 094/一、项目商圈分析
- 096/二、项目消费人潮推估
- 097/三、可承受开发规模体量推算
- 098/四、市场定位区隔策略
- 101/五、目标客层
- 102/六、商业概念
- 103/七、项目定位

104 业态业种规划

- 104/一、商业模式的建议
- 105/二、租户楼层分配规划方案
- 106/三、业种业态配比计划
- 109/四、商品内容规划

报告
18

营销策划 P113

菏泽XS项目营销策划案

115 项目定位策略

- 115/一、项目背景介绍
- 116/二、项目介绍
- 117/三、SWOT分析
- 119/四、市场调查分析
- 121/五、定位策略

127 市场推广策略

- 127/一、媒体选择
- 128/二、推广策略
- 128/三、宣传主题提炼
- 130/四、广告心理策略
- 131/五、形象包装
- 132/六、广告投放时间计划建议表
- 134/七、推广费用预算
- 136/八、推广文案设计
- 138/九、促销活动方案

140 市场营销策略

- 141/一、营销策略
- 141/二、营销重点分析
- 141/三、销售阶段策略
- 145/四、队伍组建

报告 19

招商策划 P149

贵阳JY项目招商策划报告

151 招商总体思路

- 151/一、招商入市时机规划
- 152/二、招商对象特征分析
- 154/三、32字招商与经营模式策略
- 158/四、招商核心策略
- 161/五、招商价格策略
- 163/六、招商优惠条件

166 招商推广实施体系

- 166/一、招商推广实施策略
- 169/二、招商推广步骤
- 170/三、招商实施计划
- 175/四、宣传推广实施体系

178 招商管理

- 178/一、招商准备工作计划表
- 179/二、招商组织架构

179/三、招商人员岗位职责

180/四、招商培训内容

181/五、招商资料准备

181/六、招商费用预算

报告
20

管理运营 P183

盐城DF项目商业管理运营方案

185 市场部分

185/一、盐城的宏观商业环境分析

192/二、盐城市主要商业区商业现状调查分析

202/三、区域的商业情况分析

212 项目定位分析

212/一、项目 SWOT分析

214/二、商业业态定位分析

215 项目招商方案

215/一、团队组建

216/二、招商、营销氛围的形成

219/三、招商现场资料及物料准备

220/四、招商实施和推案方式

227/五、招商推广

230/六、附件

第四部分 | 9 大 商 业 地 产

Page237/624 | 主 流 模 式 核 心 报 告

报告
21

写字楼 P241

济南PL项目营销策划方案

243 市场调查分析

243/一、济南市整体社会环境与经济发展状况

245/二、济南市房地产总体市场分析

248/三、项目片区市场分析

249/四、济南未来写字楼市场变动趋势分析

250/五、项目周边楼盘调查分析

252/六、项目竞争楼盘调查分析

254 定位及形象包装

254/一、项目分析

256/二、项目客户分析

259/三、项目定位

261 整体营销策略

261/一、营销总体思路

263/二、价格策略

265/三、广告推广策略

报告
22

购物广场 P267

贵阳GW项目营销推广方案

269 销售策略

269/一、销售价格策略

277/二、项目整体包装策略

281 营销推广策略

- 281/一、总体营销策略
- 284/二、开盘期营销策略
- 288/三、销售的阶段性推广计划
- 301/四、广告媒介策略

报告 23

社区商业 P307

北京RK项目商业物业市场调研报告

309 项目市场环境分析

- 309/一、本项目现状
- 313/二、望京地区研究
- 319/三、项目市场区域商业物业分析

335 消费者分析

- 335/一、步骤与方法
- 337/二、调研分析

344 经营者分析

- 344/一、经营者调研目的
- 344/二、调研方式
- 345/三、经营商户访谈分析

报告 24

主题商业街 P361

长沙MK主题商业街区报告

363 项目市场调查分析

- 363/一、城市区位及地位分析
- 366/二、项目商业市场分析
- 371/三、区域商业项目分析
- 374/四、商业物业租售情况分析
- 376/五、市场消费特点分析
- 378/六、项目竞争对手分析
- 379/七、项目价值、SWOT分析

382 项目主题定位

- 382/一、战略定位
- 382/二、开发理念定位
- 383/三、消费客户需求分析
- 384/四、主题功能定位
- 385/五、形象定位

388 项目销售执行方案

- 388/一、项目销售概念的提纯
- 389/二、目标客户设定
- 391/三、项目销售策略
- 392/四、项目销售价格策略

393 项目招商策略

- 393/一、项目营销推广策略
- 395/二、项目招商策略

报告
25

产权式酒店 P397

成都RM项目发展建议报告

399 政策研究

- 399/一、相关金融政策分析
- 400/二、各大银行对产权式酒店的政策
- 402/三、产权式酒店相关税收政策研究

403 投资者情况分析

- 403/一、投资者基本情况分析
- 407/二、投资者对产权式酒店认知度分析
- 409/三、受访者投资偏好分析
- 414/四、影响投资产权式酒店的个别因素

417 成本收益核算

- 417/一、投资估算
- 418/二、收入估算
- 425/三、总体运作模式

434 发展模式研究

- 434/一、开发模式

- 435/二、经营模式
- 439/三、管理模式
- 441/四、经营收入分配模式
- 442/五、权属关系模式

443 研究结论

- 443/一、从政策层面来看
- 443/二、投资收益分析结论
- 444/三、从产权式酒店案例经营状况来看
- 444/四、开发商存在的风险分析
- 445/五、涉及的法律问题
- 446/六、总结

报告 26

批发市场 P447 东营HX项目策划全案

449 项目总论

- 449/一、政府政策与规划趋势
- 450/二、面临的资源开发和经济价值
- 451/三、项目的主要建设指标
- 455/四、项目工作进度

456 产品定位篇

- 456/一、社会价值定位
- 456/二、文化价值定位
- 457/三、产品功能定位

459 市场营销篇

- 459/一、市场分析
- 461/二、营销战略
- 474/一、项目建设进度
- 475/二、项目资金投入与资金筹措
- 477/三、经济效益分析
- 481/四、特别说明

483 组织管理篇

- 483/一、组织构架及人员编制、安排及人选建议
- 484/二、各岗位职权内容
- 486/三、人员智力构成
- 488/四、管理费用的支出

报告
27

旅游地产 P489

西安GJ项目营销策划总体方案

491 项目规划

- 491/一、项目基本情况分析
- 492/二、项目优劣势分析
- 496/三、项目发展定位及发展思路
- 499/四、项目各区功能规划及产品建议

510 项目营销策略

- 510/一、项目总体营销策略
- 513/二、项目招商策略
- 516/三、项目销售策略
- 519/四、项目租售价格策略

521 项目营销方案

- 521/一、五一前具体营销方案
- 525/二、6月15日前具体营销方案
- 527/三、8月15日前具体营销方案
- 528/四、10月15日前具体营销方案
- 529/五、项目营销、回款及费用分析

报告
28

总部经济园 P531

上海KD项目市场调研报告

533 宏观环境分析

- 533/一、宏观环境分析
- 537/二、上海市工业园及商务区发展情况

549 可行性分析

549/一、总部经济概述

552/二、上海发展总部经济的可行性

554/三、康桥工业园发展总部经济的可行性

559 项目竞争分析

559/一、可比项目分析

564/二、项目SWOT分析

565 可能入驻的企业

565/一、选择康桥总部经济园的动因

566/二、可能入驻的企业

570/三、潜在入驻企业资料库

报告 29

产业基地 P577

上海FZ项目计划书

579/总 论

581 可行性分析

581/一、服装服饰市场前景分析

584/二、项目地块开发前景分析

589/三、川沙经济园区相关政策及项目要求

590/四、项目建设必要性分析

592 整体开发建设方案

592/一、开发建设模式创新

594/二、功能规划

598/三、规划建筑布局

604/四、项目建设方案

613/五、公用工程建设方案

617/六、环境保护、节能、职业安全卫生措施

621 可行性分析

621/一、经营管理模式

622/二、项目经营及管理

机要档案

● ● ➔ 本档案核心报告
15—20

