

二线城市综合体项目开发经营策划

市场分析、定位规划、营销推广、经营管理全程策划要诀与工作指南

余源鹏 主编



二线城市综合体开发策划与管理人员职业晋升的
——实战宝典——



- ▶ 借鉴并总结众多二线城市综合体项目开发经营的成功经验
- ▶ 详述项目开发全程策划的方法要诀与经营管理的工作要点
- ▶ 提供大量二线城市综合体项目开发的实操案例与管理范本
- ▶ 理论与案例相结合的内容全面且通俗易懂的实用参考书籍



化学工业出版社

二线城市综合体项目开发经营策划

市场分析、定位规划、营销推广、经营管理全程策划要诀与工作指南

余源鹏 主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书全面讲述了二线城市综合体项目的开发经营策划,具体包括二线城市综合体项目如何进行市场调查分析、如何进行定位、如何进行产品规划设计、如何进行投资分析、如何进行营销推广策划以及如何进行经营管理。

本书是一本理论与案例相结合的内容全面的有关二线城市综合体项目开发经营策划的工作参考书,是二线城市综合体项目开发经营相关从业人士的必备书籍,特别适合二线城市综合体项目开发策划人员、房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人士、以及项目策划、经营、物业、投资、开发、招商、销售、人事、行政、财务等部门的经理、主管和从业人士参考阅读。本书也非常适合商业经营管理公司、商业地产运营商、商业地产咨询顾问公司、商业地产策划招商代理公司、物业管理公司相关领导及从业人士阅读。本书还可作为房地产相关专业师生的教材,或作为房地产公司新进员工的培训手册和工作指导书。

图书在版编目(CIP)数据

二线城市综合体项目开发经营策划:市场分析、定位规划、营销推广、经营管理全程策划要诀与工作指南/余源鹏主编. —北京:化学工业出版社, 2017. 5

ISBN 978-7-122-29305-3

I. ①二… II. ①余… III. ①城市规划-项目开发-经营管理-中国-指南 IV. ①TU984. 2-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 052813 号

责任编辑:徐娟

责任校对:宋玮

装帧设计:王晓宇

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印刷:北京永鑫印刷有限责任公司

装订:三河市宇新装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张12½ 字数330千字 2017年6月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:49.80 元

版权所有 违者必究

编委会名单

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：

陈秀玲	梁嘉恩	蔡燕珊	杨秀梅	崔美珍
陈思雅	陈小哲	刘俊琼	黎敏慧	谭嘉媚
杨逸婷	张家进	余鑫泉	唐璟怡	李苑茹
李惠东	林达愿	陈晓冬	夏 庆	罗慧敏
王旭丹	刘雁玲	邓祝庆	罗宇玉	奚 艳
杜志杰	罗 艳	马新芸	林旭生	刘丹霞
朱嘉蕾	林敏玲	叶志兴	莫润冰	黄志英
胡银辉	谭玉婵	蒋祥初	肖文敏	黄 颖
张 纯	徐炎银	黄佳萍	曾秀丰	郑敏珠
齐 宇	黎淑娟	方坤霞	陈 铠	林煜嘉
吴丽锋	聂翠萍	何彤欣	罗鹏诗	魏玲玲
陈若兰	段 萍	吴东平		

信息支持：智地网 [www. eaky. com](http://www.eaky.com)

前言

Foreword

城市综合体项目是指将城市中的商业、办公、居住、旅店等城市生活空间的各项功能进行组合,并在各部分之间建立一种相互依存、相互助益的能动关系,从而形成一个多功能、高效率、复杂而又统一的建筑综合体。国内比较典型的项目主要有万达广场、华润万象城、恒隆广场等。

城市综合体项目在北京、上海、广州等一线城市中发展迅猛的同时,越来越多的房地产开发企业也纷纷投入到二线城市综合体项目的开发建设中。二线城市是指有一定的经济基础,商业活跃度相对较强的城市,主要包括杭州、南京、济南、重庆、青岛、大连、宁波、厦门、成都、武汉、哈尔滨、沈阳、西安、长春、长沙、福州、郑州、石家庄、苏州、佛山、东莞、无锡、烟台、太原、合肥、南昌、南宁、昆明、温州、淄博、唐山等。随着二线城市经济的快速发展以及人们对居住、办公、购物等需求的便利性的提升,二线城市综合体项目的开发将会有巨大的发展空间。

由于城市综合体项目所包含的物业类型多,开发难度大,为了让二线城市综合体开发的相关从业人士对项目的开发经营策划有更全面、深入的了解,并掌握二线城市综合体项目开发经营策划的要诀要点,经过近两年来对典型二线城市综合体项目的研究探索,我们特别策划编写了本书。

本书用6章的内容全面讲述二线城市综合体项目开发经营策划的方法与要诀,这6章内容如下。

第一章,二线城市综合体项目如何进行市场调查分析,主要讲述二线城市综合体项目经济环境分析、政策环境分析、城市环境分析、房地产市场分析、自身情况分析、目标客户群分析、竞争对手分析以及SWOT分析等的基本内容、常用方法、步骤以及要诀等内容。

第二章,二线城市综合体项目如何进行定位,主要讲述二线城市综合体项目发展价值分析、总体开发战略制订、整体定位、目标客户群定位、案名定位、产品定位、业态定位、价格定位、主题定位、档次定位以及经营方式定位等的基本内容、常用方法、步骤以及要诀等内容。

第三章,二线城市综合体项目如何进行产品规划设计建议,主要讲述二线城市综合体项目整体规划与业态布局建议、交通规划与景观设计建议、建筑单体设计建议等的基本内容、常用方法、步骤以及要诀等内容。

第四章,二线城市综合体项目如何进行投资分析,主要讲述二线城市综合体项目收入测算、成本估算、盈利能力分析、盈亏平衡与敏感性分析等的基本内容、常用方法、步骤以及要诀等内容。

第五章,二线城市综合体项目如何进行营销推广策划,主要讲述二线城市综合体项目卖点提炼与整体推广战略制订、推广方式策划、推广计划制订以及销售执行策划等的基本内容、常用方法、步骤以及要诀等内容。

第六章,二线城市综合体项目如何进行经营管理,主要讲述二线城市综合体项目商业物业经营管理策略的制订、商业经营管理公司的组建、现场营运管理、租户沟通与协调管理、物业工程管理、物业安全管理、物业环境管理等的工作要点。

本书是一本理论与案例相结合的内容全面的有关二线城市综合体项目开发经营策划的工作参考书,该书的编写力求做到以下六大特性。

① 实操性。本书的编写人员全部来自多年从事二线城市综合体项目开发经营的一线专家,

实操经验丰富,力求通过全面实用的理论和众多成功的案例,使读者可以在最短的时间内吸收前人的实操经验,掌握二线城市综合体项目开发经营策划的成功要点。

② 先导性。本书以我们的工作经验为基础,总结了近年来二线城市综合体开发经营策划的成功经验,走在时代发展的前列,能反映目前国内二线城市综合体开发经营的发展动态。

③ 全面性。本书的全面性体现在两个方面:一是本书包括了二线城市综合体开发前期定位规划、后期营销推广策划以及经营管理等内容;二是本书中的案例来自于国内典型二线城市的综合体项目,涉及内容全面,分析到位。

④ 简明易懂性。由于房地产从业人士大多工作繁忙,简明到位地阐述问题既有助于读者理解该知识点,又可以节省读者的时间和精力。本书正是出于这一方面的考虑,在语言表达上尽量做到通俗易懂,即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解作者想表达的意思,从而更好地理解 and 掌握二线城市综合体开发经营的各项要点要诀并运用到实践中去。

⑤ 案例性。为了让读者更好地掌握二线城市综合体开发经营策划的要领,我们在讲述各项策划要点的方法要诀时,都会结合典型案例进行说明。

⑥ 工具性。本书按照二线城市综合体开发经营的各策划阶段分章编写,并引用了众多二线城市综合体项目的成功案例。读者在工作中遇到类似问题时,可以以书中相应的内容进行参考借鉴。

本书是二线城市综合体项目开发经营相关从业人士的必备书籍,特别适合二线城市综合体项目开发策划人员、房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人员,以及项目策划、经营、物业、投资、开发、招商、销售、人事、行政、财务等部门的经理、主管和从业人士参考阅读。

本书也非常适合商业经营管理公司、商业地产运营商、商业地产咨询顾问公司、商业地产策划招商代理公司、物业管理公司相关领导及从业人士阅读。

同时,本书还适合参与二线城市综合体项目工程建设的设计单位、监理单位、施工单位、建材和设备提供单位、招标单位、装修单位以及建设、规划、国土、质检、安检、市政、供水、供电、供气、供暖、环卫、消防等与二线城市综合体项目开发有密切联系的企业和单位的相关从业人士阅读。

另外,本书还可作为房地产相关专业师生的教材,或作为房地产公司新进员工的培训手册和工作指导书。

本书在编写过程中得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助,使得本书能及时与读者见面。有关房地产其他相关实操性知识,请读者参阅我们编写出版的其他书籍,也请广大读者对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此,我们将十分感激。

主编

2017年2月

目录

CONTENTS

Chapter 1

第一章	二线城市综合体项目如何进行市场调查分析	1
第一节	二线城市综合体项目如何进行经济环境分析	1
一、	二线城市综合体项目经济环境分析的基本内容	1
二、	二线城市综合体项目经济环境分析的要诀	3
第二节	二线城市综合体项目如何进行政策环境分析	4
一、	二线城市综合体项目政策环境分析的常用方法	4
二、	二线城市综合体项目政策环境分析的要诀	6
第三节	二线城市综合体项目如何进行城市环境分析	8
一、	城市概况分析的要诀	8
二、	城市交通状况分析的要诀	9
三、	城市资源价值分析的要诀	9
四、	城市人口状况分析的要诀	9
五、	城市产业分析的要诀	10
六、	城市发展规划分析的要诀	12
第四节	二线城市综合体项目如何进行房地产市场分析	13
一、	二线城市综合体项目房地产市场分析的步骤及各步骤的分析 要诀	13
二、	二线城市综合体项目房地产市场的类型及各类型的分析 要诀	18
第五节	二线城市综合体项目如何进行自身情况分析	26
一、	二线城市综合体项目地块分析的基本内容	26
二、	二线城市综合体项目地块分析的常用方式	29
三、	二线城市综合体项目地块分析的要诀	33
四、	二线城市综合体项目开发相关企业分析的要诀	35
第六节	二线城市综合体项目如何进行目标客户群分析	39
一、	二线城市综合体项目目标客户群分析的方法	40
二、	二线城市综合体项目目标客户群的主要类型及各类型的分析 要诀	41
第七节	二线城市综合体项目如何进行竞争对手分析	47
一、	二线城市综合体项目住宅竞争对手分析的方法	47
二、	二线城市综合体项目商业竞争对手分析的方法	56
第八节	二线城市综合体项目如何进行 SWOT 分析	62
一、	二线城市综合体项目 SWOT 分析的形式	62
二、	二线城市综合体项目 SWOT 分析的要诀	63

Chapter 2

第二章	二线城市综合体项目如何进行定位	66
第一节	二线城市综合体项目如何进行发展价值分析	66
一、	二线城市综合体项目发展价值分析的基本内容	66
二、	二线城市综合体项目发展价值分析的方法	68

第二节	二线城市综合体项目如何制订总体开发战略	71
一、	二线城市综合体项目开发目标制订的要诀	71
二、	二线城市综合体项目开发计划制订的要诀	72
第三节	二线城市综合体项目如何进行整体定位	72
一、	二线城市综合体项目定位的导向与原则	72
二、	二线城市综合体项目整体定位的方法	74
三、	二线城市综合体项目整体定位的要诀	75
第四节	二线城市综合体项目如何进行目标客户群定位	76
一、	二线城市综合体项目不同物业类型目标客户群特征分析的要诀	76
二、	二线城市综合体项目目标客户群细分的依据	80
三、	二线城市综合体项目目标客户群确定的方法	81
第五节	二线城市综合体项目如何进行案名定位	82
一、	项目案名定位的策略	83
二、	项目案名定位的方法	83
第六节	二线城市综合体项目如何进行产品定位	84
一、	项目产品类型定位的方法	84
二、	项目户型面积定位的要诀	86
第七节	二线城市综合体项目如何进行业态定位	87
一、	项目业态定位的原则	87
二、	项目业态定位的要诀	88
第八节	二线城市综合体项目如何进行价格定位	89
一、	项目价格定位的方法	89
二、	项目价格定位的要诀	91
第九节	二线城市综合体项目如何进行其他类型定位	91
一、	项目主题定位的要诀	91
二、	项目档次定位的要诀	92
三、	项目经营方式定位的要诀	92

Chapter 3

第三章 二线城市综合体项目如何进行产品规划设计

建议	94
第一节 二线城市综合体项目如何进行整体规划与业态布局建议	94
一、项目整体规划布局建议的主要内容	94
二、项目整体规划布局经济技术指标分析的要诀	95
三、项目整体规划布局方案制订的方法	97
四、项目商业业态规划布局建议的方法	100
第二节 二线城市综合体项目如何进行交通规划与景观设计建议	105
一、二线城市综合体项目交通规划建议的主要内容	105
二、二线城市综合体项目园林景观与绿化设计建议的方法	107
第三节 二线城市综合体项目如何进行建筑单体设计建议	112
一、二线城市综合体项目建筑风格建议的方法	112
二、二线城市综合体项目不同物业类型建筑设计建议的要诀	114
三、二线城市综合体项目户型设计建议的主要内容	118
四、二线城市综合体项目装修建议的主要内容	122
五、二线城市综合体项目配套服务建议的要诀	124

Chapter 4	第四章 二线城市综合体项目如何进行投资分析	126
	一、二线城市综合体项目收入测算的步骤	126
	二、二线城市综合体项目成本估算的步骤	131
	三、二线城市综合体项目盈利能力分析的要诀	132
	四、二线城市综合体项目盈亏平衡与敏感性分析的要诀	135
Chapter 5	第五章 二线城市综合体项目如何进行营销推广策划	137
	第一节 二线城市综合体项目如何进行推广策划	137
	一、二线城市综合体项目卖点提炼与整体推广战略制订的方法	137
	二、二线城市综合体项目推广的主要方式及各种推广方式策划的要诀	140
	三、二线城市综合体项目推广计划制订的步骤	149
	第二节 二线城市综合体项目如何进行销售执行策划	156
Chapter 6	第六章 二线城市综合体项目如何进行经营管理	161
	第一节 二线城市综合体项目如何制订商业物业经营管理策略	161
	一、商业物业常见的经营模式及其特点	161
	二、商业物业经营管理权益关系的确定	162
	三、商业物业盈利模式的确定	163
	第二节 二线城市综合体项目如何组建商业经营管理公司	164
	一、商业经营管理公司组建的常见模式	164
	二、商业经营管理公司的组织架构设置与部门职能说明	165
	第三节 二线城市综合体项目商业物业如何进行营运管理	166
	一、商业物业开业前营运管理的主要内容与工作要点	166
	二、商业物业现场营运管理的主要内容与工作要点	169
	三、商业物业租户沟通与协调管理的主要内容与工作要点	181
	第四节 二线城市综合体项目如何进行商业物业管理	185
	一、商业物业工程管理的主要内容与工作要点	185
	二、商业物业安全管理的主要内容与工作要点	187
	三、商业物业环境管理的主要内容与工作要点	190

第一章

二线城市综合体项目如何进行市场调查分析

城市综合体是指将城市中的商业、办公、居住、旅店等城市生活空间的各项功能进行组合,并在各部分之间建立一种相互依存、相互助益的能动关系,从而形成一个多功能、高效率、复杂而又统一的建筑综合体。本书主要针对二线城市综合体项目开发经营策划的要诀进行说明,具体包括市场调查分析、项目定位、产品规划设计建议、投资分析、营销推广策划以及经营管理全程策划的要诀与工作指南。

二线城市综合体项目能否成功开发运营与项目所在区域的经济水平、政策环境、交通条件、客户需求、市场竞争环境等有密切的关联,本章将分别对经济环境分析、政策环境分析、城市环境分析、房地产市场分析、项目自身情况分析、目标客户群分析、竞争对手分析以及 SWOT 分析等的分析要诀进行详细的说明。

第一节

二线城市综合体项目如何进行经济环境分析

城市经济发达的区域或城市经济新增长点区域,其快速发展的经济环境能带动和促进房地产市场的发展,因此,有必要对项目的经济环境进行分析。

一、二线城市综合体项目经济环境分析的基本内容

二线城市综合体项目经济环境分析的主要内容包括国民生产总值(GDP)、固定资产投资、产业结构、人均可支配收入与消费支出等的分析。

1. GDP 与人均 GDP 分析

GDP 与人均 GDP 分析主要是对本市 GDP 及人均 GDP 的增长趋势进行分析,并说明 GDP 增速与房地产发展的关系。策划人员可以通过与其他相关城市的横向比较突出本城市的经济实力。下面是合肥市综合体项目的 GDP 与人均 GDP 分析。

(1) GDP 与人均 GDP 增长趋势

从合肥市 2003~2010 年的 GDP 增长来看,GDP 经济总量稳步快速上涨,平均涨幅保持在 17%以上,且合肥市在 2008 年和 2009 年也有高达 17%及以上的涨幅,基本未受金融危机的影响。

从合肥市 2003~2010 年的人均 GDP 增长来看,同 GDP 总量走势一致,呈稳步快速上涨态势。2010 年,合肥市人均 GDP 为 54601 元。

(2) GDP 增速与房地产发展关系

GDP 增速小于 4% 时，房地产发展萎缩；
GDP 增速 4%~5% 时，房地产发展停滞；
GDP 增速 5%~8% 时，房地产稳定发展；
GDP 增速大于 8% 时，房地产高速发展。

(3) 与相关城市横向比较 (略)

(4) 小结

2010 年，合肥市实现地区 GDP 2702.5 亿元，按可比价格计算，比上年增长 17.5%，增速较上年加快 0.2 个百分点。随着合肥市人民生活水平的不断提高，社会消费零售总额同比增长 19.8%，达到 839.02 亿元，城镇居民消费性支出也不断在提高。

2. 固定资产与房地产投资分析

固定资产投资的增长能带动房地产市场的发展，提供房地产发展的环境基础。在分析时，主要是对近年来固定资产与房地产投资额及增长趋势进行分析。下面是某二线城市综合体项目的固定资产与房地产投资分析。

图 1-1 是某市固定资产投资和房地产投资走势。由图可知，该市房地产投资和固定投资双双保持稳步增长的态势，但房地产投资比重依然较小。

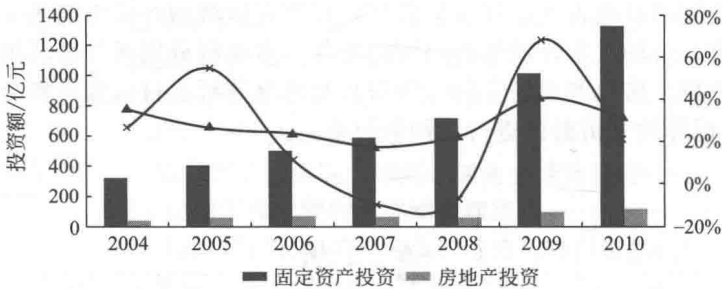


图 1-1 某市固定资产投资和房地产投资走势

该市固定资产投资中，城市基本建设占比较大。城市基础设施的不断完善以及大规模拆迁的进行，均为房地产市场的发展奠定了坚实的基础，也提供了大量的刚性需求。

3. 产业结构分析

二线城市综合体项目产业结构分析是指对城市第一产业、第二产业以及第三产业的比重以及发展趋势进行分析。下面是某二线城市综合体项目的产业结构分析。

图 1-2 是某市产业结构变化走势。由图可知，该市产业结构以第二产业为主，第三产业

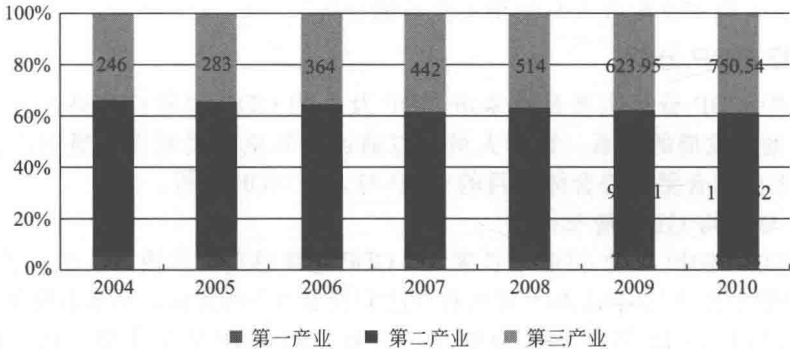


图 1-2 某市产业结构变化走势/亿元

发展势头强势，随着城市未来规划发展，服务产业将会有更大的上升空间。

注：产业比例是衡量一个城市经济发展所处阶段的核心指标，一般而言，第一产业比重高，社会经济发展水平较低；第三产业比重高，社会经济水平也较高。

经过数年的发展，该市经济结构由原先靠工业为经济发展唯一拉动力逐步改善为二三产业共同带动经济发展，产业结构更为合理。

4. 人均可支配收入与消费支出分析

城市人均可支配收入与消费支出分析是指通过对城市居民的收入水平以及消费能力的分析，说明本市居民的消费习惯及如何引导居民的居住消费需求。下面是某二线城市综合体项目的人均可支配收入与消费支出分析。

图 1-3 是某市人均可支配收入及人均消费支出走势。由图可知，该市居民人均可支配收入逐年稳步递增，人民生活水平不断提高，消费能力也随之加强。

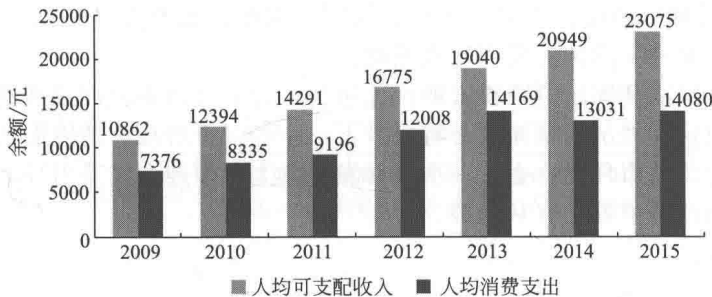


图 1-3 某市人均可支配收入及人均消费支出走势

人均可支配收入稳步增长，居民消费能力得到提高，但随着物价的通胀，人均消费增速明显放缓，加上该市居民消费习惯相对保守，因而该市住房需求需要引导与创造，培养其投资与改善居住条件和环境的意识。

二、二线城市综合体项目经济环境分析的要诀

二线城市综合体项目经济环境分析的要诀主要有以下两个。

1. 要诀一

从城市综合体项目所在二线城市的 GDP、固定资产投资、人均可支配收入等多个角度对城市的经济状况进行综合分析，以总结出该城市发展综合体项目的有利机会。下面是某二线城市综合体项目的经济环境分析。

- ① 2012 年全年实现生产总值 3012.81 亿元（2013 年上半年 1685.14 亿元）；
- ② 三次产业增加值占比为 9.7：48.5：41.8；
- ③ 全市户籍人口约 1033.77 万人，市区人口约 236 万人；
- ④ 城镇居民人均可支配收入 24452 元（2013 年上半年 13140 元）；
- ⑤ 全市实现社会消费品零售总额 1571.9 亿元；
- ⑥ 全年游客 4275.6 万人次，总收入 358.8 亿元；
- ⑦ 全社会固定资产投资全年完成 2016.7 亿元（2013 年上半年 934.96 亿元）；
- ⑧ 全年完成房地产开发投资 233.5 亿元（2013 年上半年 121.3 亿元）；
- ⑨ 全年商品房销售面积为 727.8 万平方米（2013 年上半年 315.04 万平方米）。

强劲的经济实力为该市房地产市场的未来发展提供保障；该市整体经济虽位处全省中等水平，但每年呈现强劲的增长势头，近年来 GDP 保持 13%左右的平均增幅。2012 年 GDP 总量达 3012.8 亿元，在全省排名第六位（2011 年第八位），处于中上水平；该市将依托鲁

南苏北先进制造业聚集区、全国商贸物流中心、全国优质农产品生产基地的城市功能定位，其经济实力将迅猛发展。

2. 要诀二

在分析完城市经济环境的各项分析要点后，应对城市经济环境对房地产市场发展的影响进行总结，并提出开发企业面对该经济环境所应做出的相应策略。下面是某二线城市综合体项目的经济环境分析。

××市整体经济形势稳步快速增长，在固定资产投资拉动经济增长的同时，也对××市房地产包括本项目开发的水准创造了提升的条件、提出了提升的要求。

2010~2015 年××市 GDP 年均增幅 15%，超过了国家整体 GDP 增长水平，整体经济实力增长较快，为房地产市场的发展奠定了实力基础。

××市固定资产投资增长稳定，年均增幅 30% 以上，2010 年固定资产投资额达到了 1772.7 亿元。在对城市道路、桥梁、房屋、场馆、医疗、教育等基础及公共设施的投入不断增加的同时，也提升了房地产发展环境基础。

启示：××市经济和固定资产投资的快速增长，为××市房地产发展奠定了坚实的环境基础；从另一方面说，经济的增速也必将提升下一步××市房地产的发展水准。对于企业来讲，面对日益转化的城市环境，企业在项目开发定位上必须迎合甚至引导时代的变化，方能在今后愈演愈烈的竞争中处于有利态势。

第二节

二线城市综合体项目如何进行政策环境分析

二线城市综合体项目政策环境分析是指为了了解政府是否出台有利于项目开发的利好政策或其他稳定房地产市场的相关政策而进行的调控政策分析、货币政策分析、税收政策分析等。下面将对政策环境分析的方法及各类型政策分析的要诀进行说明。

一、二线城市综合体项目政策环境分析的常用方法

二线城市综合体项目政策环境分析的常用方法主要有以下两种。

1. 方法一

按照政府政策出台的时间顺序罗列与本项目开发相关的各种政策，最后进行总结。下面是某二线城市综合体项目的政策分析。

表 1-1 是某市房地产市场调控政策分析。

表 1-1 某市房地产市场调控政策分析

日期	政 策	摘 要
4 月 5 日	小产权房清理方案上报国务院，措施含强制拆除	在国土部初步的清理思路中，违法建筑、有严重质量问题、侵占耕地、严重影响城乡规划的产权房将被清理，并追究开发商、村集体等相关人士的责任；并且，出售小产权房的农民将不得重新申请宅基地
4 月 9 日	某省物价局：商品房销售必须执行“一价清”制度	省物价局日前发出通知，要求全省房地产企业的商品房销售必须严格执行“一价清”。根据这一规定，商品住房销售价格为商品房经营者与购房者最终结算的合同成交价格，合同成交价格之外不得收取其他费用



日期	政 策	摘 要
4 月 11 日	最高法出台司法解释：政府申请强拆必须先评估稳定风险	4 月 11 日，最高人民法院出台《关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》，明确要求，如果补偿明显不公，法院不能受理行政机关提出的强制执行申请。这个总共 11 条的司法解释，自 2012 年 4 月 10 日起施行
4 月 24 日	住建部调研住房公积金条例修改，使用范围或扩大	目前，住建部正在各地就公积金条例的修改进行全面调研，公积金使用范围有望进一步扩大。另据悉，公积金针对购买首套房的扶持政策目前仍由各地自行制订，住建部暂不会对此出台统一政策
5 月 17 日	南通出台新规优惠个人限价住房贷款	为加快推进南通市市区保障性安居工程建设，改善住房供应结构，不断完善市区住房保障体系，扶持中等偏下收入住房困难家庭购买保障性（限价）商品房，南通市房管局发布通知称，与建设银行南通分行签订了《关于支持购买保障性（限价）商品房贷款合作协议》，加大对个人购买限价商品房贷款需求支持
5 月 18 日	央行下调存款准备金率 0.5 个百分点	从 2012 年 5 月 18 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点
5 月 25 日	深圳小产权房有望确权	“深圳市土地管理制度改革综合试点”将正式启动。《证券时报》记者了解到，这一试点启动的背景是，酝酿了两年的《深圳市土地管理制度改革总体方案》于近期获批，深圳有望在土地改革上再次示范全国
6 月 1 日	无受理凭证的不得代领产权证	《房地产登记技术规程》6 月 1 日起施行，进一步规范了房屋登记行为，维护了房地产交易安全，也方便了市民的办理流程
6 月 8 日	央行三年来首度降息	中国人民银行决定，自 2012 年 6 月 8 日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点，一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整
6 月 12 日	《公共租赁住房管理办法》出台，租金低于市场价格	6 月 12 日，住房城乡建设部公布《公共租赁住房管理办法》（以下简称《办法》）。《办法》对公共租赁住房的申请条件、运营监管、退出机制等做出明确规定。同时明确，公共租赁住房可以通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资
6 月 19 日	鼓励房地产开发商建设绿色住宅小区	“十二五”期间将重点推进绿色建筑规模化发展，引导房地产开发类项目自愿执行绿色建筑标准，鼓励开发商建设绿色住宅小区
6 月 18 日	别墅类房地产首次进入限制禁止用地项目目录	首次列出住宅项目容积率不得低于 1.0 的标准，与国土资源部近两年为规范房地产用地供应管理对用地容积率控制标准做出的限定保持一致

小结：中央对于房地产的调控已经持续相当长的一段时间，而且蔓延到二三线城市，政策调控对于××市房地产市场造成了相当大的冲击。目前，××市整体的房地产市场仍然处于蓄势待发的阶段。

2. 方法二

按政府出台相关政策的类型，如调控政策、金融政策、税收政策等分类进行分析，最后再进行总结。下面是某二线城市综合体项目的政策分析。

(1) 调控政策

2012 年政府换届期间，年内政策无松动迹象。

① 中央不断重申调控方向不动摇、调控力度不放松，且明年调控基调也已确定为不动摇；

② 温家宝总理更是将调控目标从“抑制房价上涨过快”改为了“坚定下调房价”。

(2) 金融政策

四大银行首套房利率回归基准利率。中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行日前共同研究差别化房贷政策，其中提到“切实满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求，合理权衡定价，在基准利率之内根据风险原则合理定价。”这意味着四大行首套房贷利率将不高于基准利率。

(3) 小结

2012年中短期内楼市好转希望不大，今年政策调控主基调是“维稳”。

二、二线城市综合体项目政策环境分析的要诀

1. 调控政策分析的要诀

在分析政府出台的调控政策时，应对政府针对住宅、商业等不同产品类型所制订的不同调控政策分别进行分析，并结合本项目说明该政策对项目产品类型的选择所带来的影响。下面是某二线城市综合体项目的调控政策分析。

近两年来，国家对住宅市场持续调控，在调控的大背景下，品牌房企、保险资金、投资者将目光转向了受新政影响较小的商业地产，商业物业投资市场未来发展空间广阔。

2003年，国务院发布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，提出房地产业已成为国民经济的支柱产业，中国房地产市场由此进入飞速发展阶段，国家开始了对房地产市场的调控。

伴随着房地产市场的走势，国家对房地产的调控政策也有所转变。2003年以来国家的房地产调控政策分为三个阶段。

第一阶段：2003年至2008年上半年，紧缩性调控。

2003年，调控开始；

2004年，调控加强；

2006年，调控达到顶峰。

第二阶段：2008年下半年至2009年第三季度，宽松性调控。

2008年下半年，调控松绑。

第三阶段：2010年至今，紧缩性调控。

2009年年底，稳健性紧缩调控；

2010年至今，重拳出击。

国家对于房地产市场的调控重点仍是针对商品住宅市场，对于商业地产没有明确的政策导向。

政府对于商品住宅市场的调控政策效果之一便是众多开发商将商业地产作为发展的方向之一，这将带动商业地产市场的蓬勃发展，同时也会引起房地产消费市场对商业地产的关注。

对于本项目而言，依然能够有足够的政策空间，应该把握机遇，打造相应的产品，抢占市场先机。

2. 货币政策分析的要诀

二线城市综合体项目货币政策分析的要点包括对贷款要求、购房首付比例、贷款利率、存款准备金率等相关政策的分析。下面是某二线城市综合体项目的货币政策分析。

2010 年国家出台的相关货币政策见表 1-2。

表 1-2 2010 年相关货币政策

日期	政 策
2010.1.10	国办发出通知,出十条,严格二套房贷款管理,首付不低于 40%
2010.2.20	银监会发布流动资金贷款管理暂行办法,打击炒房者
2010.4.11	银监会:银行不得对投机投资购房贷款
2010.4.15	国务院常委会:二套房贷款首付不得低于 50%
2010.4.18	国务院:房价过高地区可暂停发放第三套房贷
2010.8.26	六部门联合试行住房公积金督察员制度,以确保资金安全
2010.9.30	商品房首付款比例调整到 30%及以上,3 套房贷暂停
2010.10.20	央行上调人民币存贷基准利率 0.25 个百分点 住建部:五年期住房公积金贷款利率上调至 3.50%
2010.11.1	11 月 1 日起,全面取消房贷 7 折利率,银行给予房贷客户的利率优惠下限调整为同档期基准利率的 85%
2010.11.5	监管部门:房企贷款总额不得超过在建工程的 50%
2010.11.9	住建部:人均住房建筑面积低于当地平均水平,仅限购买普通自住房,方可获公积金二套房贷款
2010.11.10	央行:16 日起上调存款准备金率 0.5 个百分点

3. 税收政策分析的要诀

二线城市综合体项目税收政策分析的要点包括政府是否出台税收优惠政策、是否征收新的税种、是否调整各种税收的税率等。下面是某二线城市综合体项目的税收政策分析。

2011 年出台的最新相关税收政策主要有以下几条。

- ① “国八条”规定,对个人购买住房不足 5 年转手交易的税收优惠取消。
- ② 1 月 28 日重庆、上海启动房产税试点征收,目标直指高端房和投资客。
- ③ 11 月,河南上调土地增值税核定税率。

4. 政策环境预测与分析总结的要诀

在进行二线城市综合体项目政策环境预测时,可以先对近几个月来出台的政策对房地产市场量价的影响进行分析,再对政府未来可能出台的政策进行预测并分析其将对房地产市场造成的影响。下面是某二线城市综合体项目的政策环境预测与分析总结。

(1) 房地产市场走势

2010 年以来,某市房地产市场走势如图 1-4 所示。

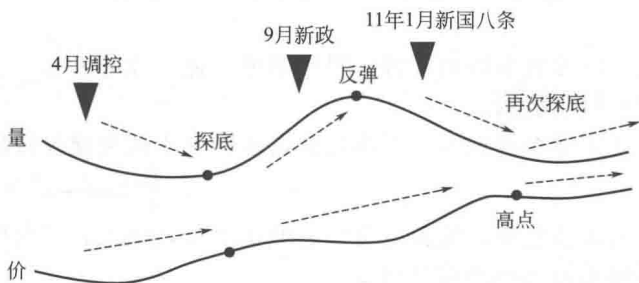


图 1-4 2010 年以来某市房地产市场走势

(2) 政策环境预测

① 短期内不大可能出台更为严厉的政策，以巩固现有调控成果为主。

② 调控对于成交量的抑制作用最为明显，但价格平缓上行的趋势短期内难以改变。

(3) 政策环境分析总结

① 从宏观政策环境来看，短期内政策不存在任何松动的可能性，但也不大可能再出更为严厉的政策。随着限购、限贷范围的扩大，未来以再改为主的弹性需求空间将被进一步地压缩，而多次的加息等金融政策导致购房者的置业成本提升，尤其是首置者的压力加大。

② 整体来看，在调控持续加压的情况下，该市成交量下挫成为必然。现有情况下，调控边际效力正在递减，受此影响，以首置和首改为主的刚性需求依然将是支撑该市楼市成交的主要力量，在此基础上，面积和总价的控制将变得尤为关键。

第三节

二线城市综合体项目如何进行城市环境分析

二线城市综合体项目城市环境分析是指为了判断该城市的区位、交通、产业、人口等情况的发展变化对项目开发所造成的影响而进行的城市概况分析、城市交通状况分析、城市资源状况分析、城市人口状况分析、城市产业分析以及城市发展规划分析等。下面将分别对其分析的要诀进行说明。

一、城市概况分析的要诀

二线城市综合体项目所在城市概况分析应重点突出其发展城市综合体的优势，一般可以从城市性质、地位以及区位优势等角度考虑。下面是镇江市某综合体项目的城市概况分析。

1. 城市性质和地位

镇江市地处我国东部沿海、江苏省南部，长江与大运河在此交汇，自然地理优势明显，是我国经济发展最快的长江三角洲区域中心城市。

(1) 城市性质

镇江市为国家历史文化名城、长江三角洲重要的港口、风景旅游城市和区域中心城市之一。

(2) 城市地位

镇江口岸是国家一类对外开放口岸，海关、商检、卫检、动植物检验检疫机构齐全。高资港区、龙门港区、镇江港区、谏壁港区、高桥港区、大港港区、扬中港区构成镇江港口群。

同时，镇江市也是江苏省重要的高教、科研基地，拥有江苏大学、江苏科技大学、中国蚕研所等一流的高校和科研机构。

镇江作为旅游、休闲型地级城市，城市化建设进程处于初级建设阶段。

2. 城市区位

镇江市具有凸显的区位优势，是长三角中心城市之一，融入长三角两小时经济圈，成为连接南京都市圈和苏锡常经济圈的重要枢纽。

(1) 城市概况

镇江地处江苏省西南部，东南接常州市，西邻南京市，北与扬州市、泰州市隔江相望，