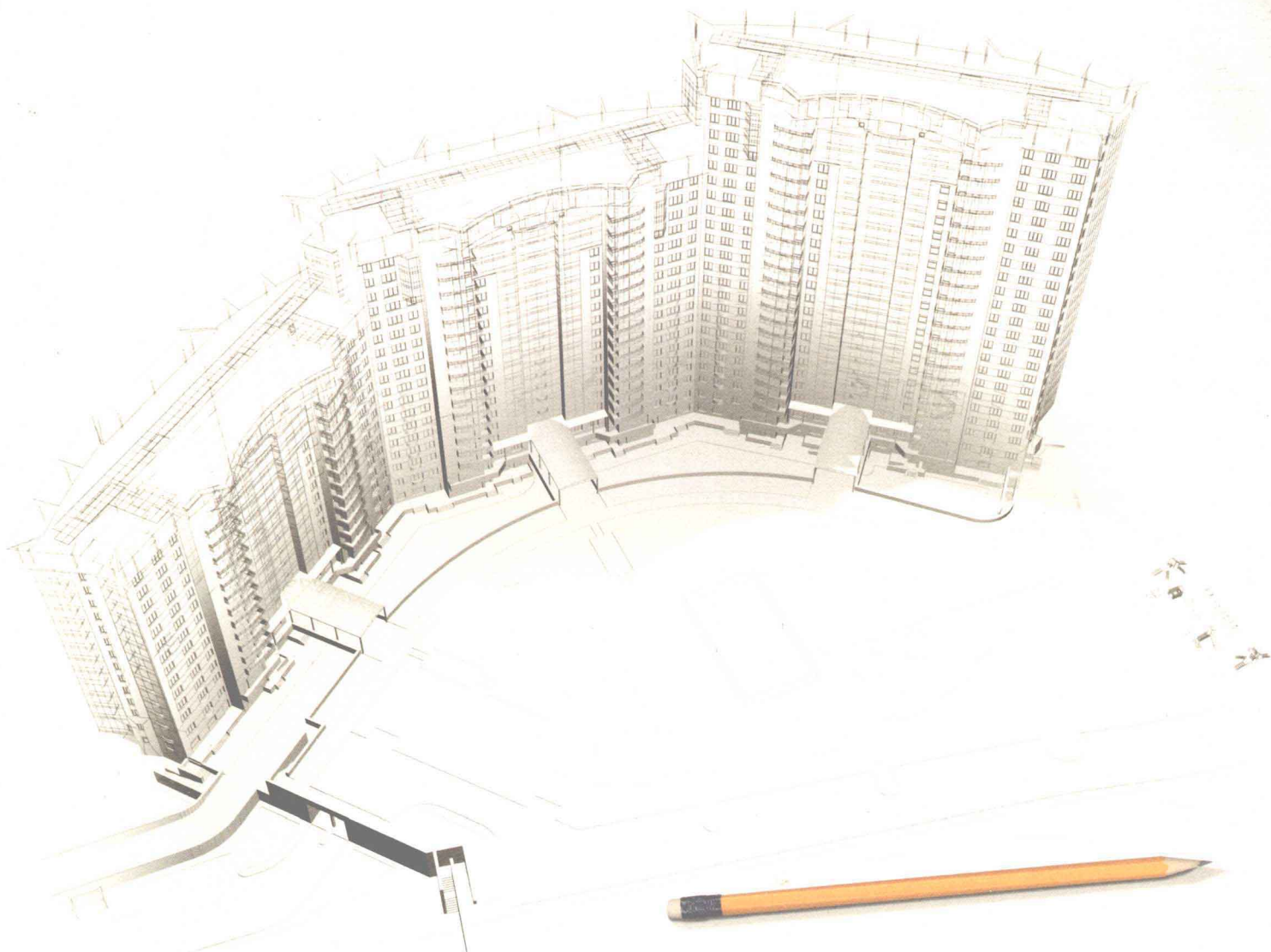




“顾问城杯” 第三届房地产项目策划大赛 方案精选

《“顾问城杯” 第三届房地产项目策划大赛方案精选》编委会 编

中国建筑工业出版社

“顾问城杯”第三届房地产项目 策划大赛方案精选

《“顾问城杯”第三届房地产项目策划大赛方案精选》编委会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

“顾问城杯”第三届房地产项目策划大赛方案精选/《“顾问城杯”第三届房地产项目策划大赛方案精选》编委会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011.8
ISBN 978-7-112-13386-4

I. ①顾… II. ①顾… III. ①房地产—策划 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第141412号

责任编辑: 唐旭 吴绫
责任设计: 叶延春
责任校对: 肖剑 赵颖

“顾问城杯”第三届房地产项目策划大赛方案精选
《“顾问城杯”第三届房地产项目策划大赛方案精选》编委会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京嘉泰利德公司制版
北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 880×1230毫米 1/16 印张: 17¹/₄ 字数: 510千字
2011年8月第一版 2011年8月第一次印刷
定价: 71.00元(含光盘)
ISBN 978-7-112-13386-4

(21115)

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题, 可寄本社退换
(邮政编码 100037)

《“顾问城杯”第三届房地产项目 策划大赛方案精选》编委会

（按姓氏笔画排序）

总顾问：于 泓 王 伟

主 编：赵世强

编 委：乔伟华 孙 强 杨 光 吴 海

何佰洲 张 俊 张 娜 张文进

唐永忠

目 录

一等奖	001
北京市昌平新城住宅小区规划及住宅设计方案	003
昌平新城“幸福立方”策划方案	041

二等奖	077
右岸筱筑	079
“尚城”项目策划书	146
铭嘉·尚领	191
昌平新城东区项目全程策划报告	236

(以下作品放入光盘中)

昌平新城项目策划方案

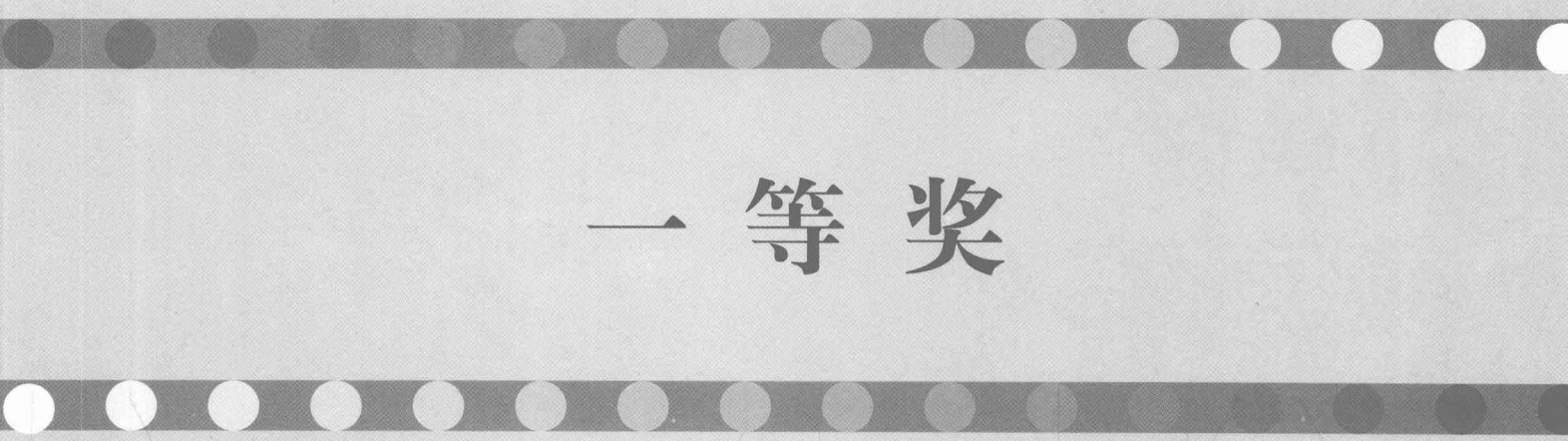
顾城——易惠居项目策划方案

逸·水

左岸·茗筑——驻心·筑家·助梦圆

瑞博新城策划书

昌和·嘉园项目策划书



一 等 奖



北京市昌平新城住宅小区规划及住宅设计方案/003

昌平新城“幸福立方”策划方案/041

北京市昌平新城住宅小区规划及住宅设计方案

组 长：辛学孜

组 员：李 凌 沈蔚甫 凌 建 汤 莹

何丽超 张 燕 高 颖 申焕英

指导老师：郭凤玉 马立军 李国庆

1 项目概况	005	5.2 项目开发进度计划	023
1.1 项目名称: 昌平新城——关山明月	005	5.3 项目开发管理计划	023
1.2 项目地块说明	005	5.4 完善加强项目后期的项目管理	025
1.3 土地使用性质与地质地貌状况	005		
1.4 项目建设目的及开发模式	005	6 项目投资估算	025
1.5 项目周边的基础设施	006	6.1 成本分析	025
1.6 公共交通系统	006	6.2 收益分析	028
1.7 主要技术经济指标	006	6.3 项目投资计划	030
		6.4 赢利分析	032
2 宏观分析及优势、劣势、机会、威胁分析	006	6.5 风险分析	033
2.1 项目建设背景简介	006	6.6 经济、社会、环境效益评价	035
2.2 2010年1~2月的北京市房地产市场状况简介	007		
2.3 项目的优势、劣势、机会、威胁分析	009	7 项目营销方案	036
3 项目定位	012	7.1 入市价格策略	036
3.1 目标客户群及产品定位	012	7.2 形象包装	036
3.2 项目市场定位	012	7.3 项目推广	036
3.3 形象定位	013	7.4 媒体分析及选择	039
3.4 功能定位	013	7.5 广告预算及分配	039
3.5 主题定位	013		
4 项目规划设计思路	013	8 方案说明	039
		8.1 建议	039
5 项目开发计划	023	8.2 广告创意	040
5.1 项目开发方案的确定	023		

1 项目概况

1.1 项目名称：昌平新城——关山明月

燕平文化所依托的物质基础是关山，换言之关山代表着古代燕平文化，本项目的设计灵感就来源于古老而优秀的燕平文化。明月是美好而温馨的，本项目的设计初衷就是让业主在享受现代低碳美好生活的前提下更有家的感受。小区即家，因此以明月作为家的代言人，古诗之中经常以月来寄托对家的思念，以李白的《静夜思》为代表。本项目中所用明月与古诗之明月有异曲同工的作用，因此取名为“关山明月”。

1.2 项目地块说明

1.2.1 项目地址及四至

昌平区位于北京市西北部太行山脉与燕山山脉交汇处，是首都的中郊区，最南端距市中心 10km，在历史上素有“京师之枕”的美誉。该项目位于北京市昌平区南邵镇附近，北至昌怀路，南至中心路，东至内环西路，西至南丰路（图 1-1）。

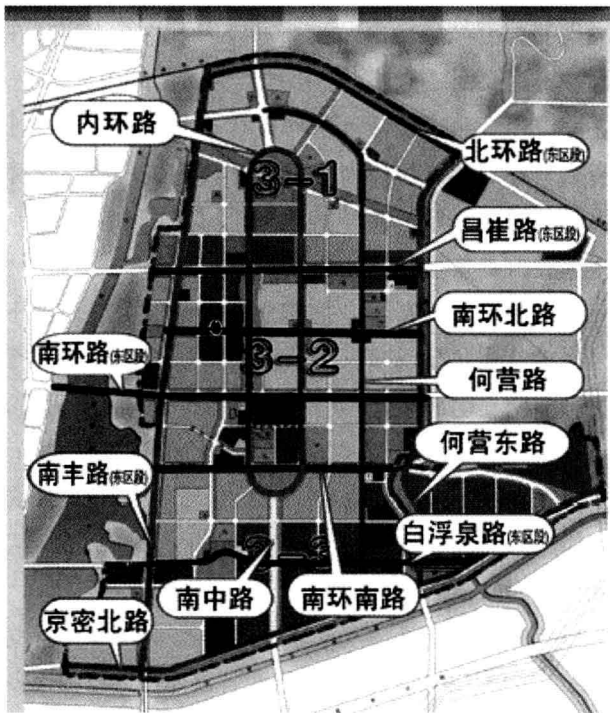


图 1-1 项目位置图

1.2.2 项目现状

项目所处地域需要进行一小部分拆迁安置工作，大部分土地建设用地需要进行“七通一平”等各项前期准备工作。

1.2.3 项目规划

本项目规划为集居住、写字楼、酒店为一体的综合性小区，建设用地面积 268900m²，经测算投资额为 697788.31 万元。

1.3 土地使用性质与地质地貌状况

北京市昌平区具有典型的地质构造和地质古迹。地处温榆河冲积平原和燕山、太行山支脉的结合地带，由西部山区、北部山地和东南部平原三大地貌构成。地势由西北向东南逐渐形成一个缓坡倾斜地带，西北高，东南低，北倚燕山西段军都山支脉，南俯北京小平原。同时卫星城距市区 33km，地理位置优越。

对照本项目的规划图，区域地块涵盖了多种不同功能的用地：

（1）项目北侧沿路方向地块包括商业金融用地、多功能用地及二级居住用地。

（2）西侧有一条规划当中的城际轨道交通线，项目用地南侧为规划建设铁路中转站。

（3）项目用地东南方向规划为工业用地，其中包括市政公用设施用地和商业金融用地。

（4）项目用地西侧隔路对望万亩滨河森林公园，风景优雅，空气清新，适于周末度假。

1.4 项目建设目的及开发模式

1.4.1 建设目的

本项目建设的目的：首先，满足项目所在地居民的住房需求，满足中等及以下低收入阶层的住房消费需求；其次，本项目中用于出租的公寓主要满足在未来中央商务区工作的年轻白领的住房要求及部分夹心层的住房需求；第三，本项目中的写字楼主要用于满足未来中央商务区的办公要求；第四，本项目中的酒店服务主要面向于工业区的商务招待，兼顾对当地居民的服务。

1.4.2 开发模式

本项目采用滚动开发、分期销售、滚动运转的模式,以求资金尽快回笼,以销售资金补充建设资金的不足。

1.5 项目周边的基础设施

学校:南邵中心小学、南邵中学、中国政法大学、中国石油大学、北京化工大学。

菜场:水果蔬菜市场。

医疗卫生设施:南邵镇医院、九州医院、北京诚意堂大药房。

餐饮:大宅门酒家、北京雅香居、天地人和餐厅、肯德基。

购物:南邵商场、金五星商场、国泰商场、阳光商场、古玩一条街、沃尔玛超市、美廉美商场。

银行:北京农村商业银行南邵支行。

其他:首都图书馆(南部分馆)、太平洋保险公司。

1.6 公共交通系统

目前能到达项目所在地的主要交通方式为公共汽车和地铁,能到达南邵镇的公交车线路是345、345快、919、947、947支、845快车,地铁为S2线。

新建交通状况:新建轻轨交通将于2010年12月试运行连接,地铁13号线建立首都半小时经济圈,项目所在地附近规划有一处公交换乘站。

1.7 主要技术经济指标

◇ 本项目工程的主要技术经济参数

建设用地面积:268900m²,其中幼儿园:4900m²

总建筑面积:602000m²

总投资:697788.31万元

建筑密度:22.18%

综合容积率:2.28

绿地率:39.7%

经计算,本项目的主要经济指标如下:

平均单位成本:10022.09元/m²

总销售收入:771564万元

住宅平均销售单价:15529.00元/m²

税后利润:237339.23万元

财务净现值:237339.23万元

内部收益率:40.51%

投资利润率:34.01%(不含物业增值部分)

2 宏观分析及优势、劣势、机会、威胁分析

2.1 项目建设背景简介

市场动态监测研究系统统计显示,2010年第一季度北京成交商品房(不含保障性住房、车库和其他物业)31688套,成交套数环比上一季度下降44.8%,降幅近50%,但同比2009年一季度下滑仅1.6%,说明商品房市场需求依然旺盛。

2010年3月19日,国资委召集部分中央企业开会,国资委主任李荣融明确要求,78家不以房地产为主业的中央企业要加快结构调整步伐,15个工作日内制订有序退出的方案。

国资委近期连续针对央企房地产业务作出指示,其直接诱因被普遍认为事起3月15日一天之内,北京集中诞生三个“地王”,而其中标企业,无一例外全部具备央企背景。民众由此喟叹,温家宝总理“坚决遏制部分城市房价过快上涨势头”的承诺言犹在耳。国资委因之要求不以房地产为主业的中央企业,在完成企业自有土地开发和已实施项目等阶段性任务后有序退出,可以看作政府部门响应民意、保障民生的善意举措,至于其效果,短期之内或可起到一些敲山震虎的警示作用。

不过长期来看,单凭部分央企退出房市显然不足以改变房价上涨势头。且不说房价上涨原系多重力量共同推动,央企入市不仅只是其中的重要力量,而这种行为本身,其实也是房价上涨的结果之一。事实上,2009年全国总价、单价位居前10位的成交地块,的确各有8块之多为国企拍得;但在2007年,此二者为国企拍得的数量均不足半数。

从房地产交易情况来看,2010年经历了1月与2月的消沉,中国一线楼市在3月迅速进入反弹爆发阶段。量价齐升的当今足以令中国的刚性需求再次

皱紧眉头。

3月下旬全国一线城市房地产住宅市场异常亢奋,且二手房成交量反弹幅度也明显高于一手房市场。来自中原地产的监测数据表明,北京、上海、广州、深圳、天津五大城市3月前两周交易无起色,但是进入第三周以来,一手房、二手房均出现爆发式反弹。截至3月25日成交量已基本回升至历年平均水平。

有研究机构预计五大城市3月住宅成交量将破1000万 m^2 ,仅次于2009年3月的水平。

以3月份最后一周为例,来自研究机构提供的数据显示,上海市商品住宅成交面积31.4万 m^2 ,与前一周期环比上涨11.37%,同期,北京则有40.42%的环比增幅。3月15~21日,深圳一手房市场成交627套,环比大幅上升72.3%。之后一周的成交量仍然延续了这一势头,在3月份最后一周的时期内,深圳全市商品住宅成交总套数为954套,与前一周期相比,环比增幅53.59%。

2010年全国两会结束后第一天超级地王的诞生,说明市场观望情绪已基本解除。以北京为例,在2010年一季度,购房主要用来投资保值或自住兼投资的达到了55%。政策并未触及楼市调控的根本,难以抑制价量飞涨。

2.2 2010年1~2月的北京市房地产市场状况简介

北京市房地产市场延续2009年的发展态势,表现在北京市房地产开发投资保持高速增长;施工面积和新开工面积均高于2009年同期水平,但竣工面积有所下降;商品房交易价格环比涨幅持续回落;自筹资金及金融贷款的成倍增长为房地产企业开发项目提供充裕资金。

2.2.1 房地产开发投资高速增长

2010年1~2月,北京市完成房地产开发投资204.9亿元,比2009年同期增长71%。房地产开发投资高速增长,主要受企业支付土地购置费用形成的投资额大幅增长、建安投资快速增长的影响。具体表现为:1~2月,北京市房地产开发企业支付土地购置费为93.6亿元,占北京市房地产开发投资的45.7%,比上年同期增长2.6倍。扣除土地购置费影

响,今年1~2月北京市房地产开发投资增长18.5%。2010年1~2月,北京市房地产开发建安工程完成投资83.6亿元,比上年同期增长29.4%。上年同期基数较低。2009年年初北京市房地产市场处于低迷状态,当年1~2月北京市开发投资仅119.8亿元。

2.2.2 新开工面积保持增长,竣工面积有所下降

施工面积略有增长,住宅新开工面积增幅较大,截至2010年2月底,北京市商品房施工面积为6100.6万 m^2 ,比上年同期增长2%,其中,住宅施工面积为3487.7万 m^2 ,增长2.1%。2010年1~2月,北京市商品房新开工面积为220万 m^2 ,比上年同期增长4.4%,其中,住宅新开工面积为157.4万 m^2 ,增长85%。

竣工面积呈下降态势。2010年1~2月,北京市商品房竣工面积为196.8万 m^2 ,比上年同期下降1.7%,其中,住宅竣工面积为122.1万 m^2 ,下降11.8%。

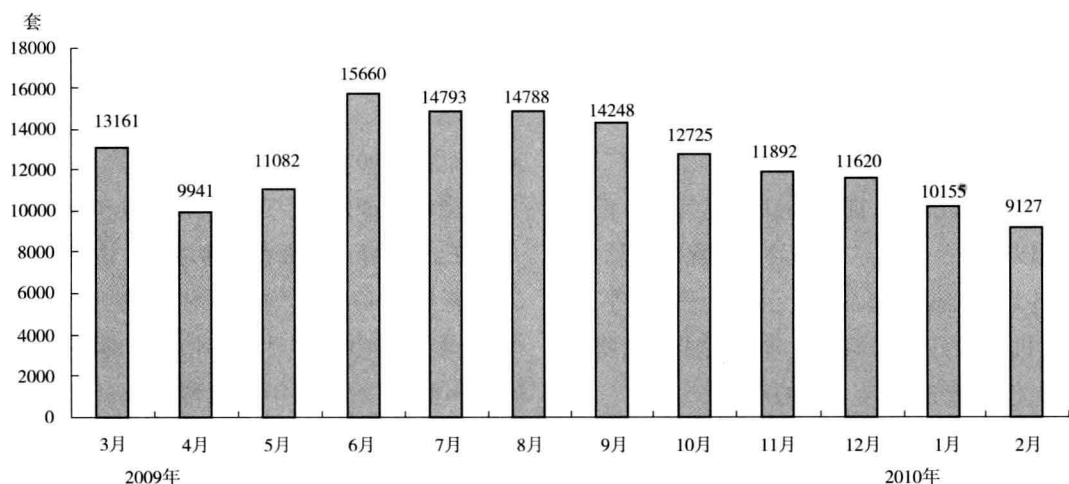
2.2.3 商品房交易量高于上年同期,但低于上年12月水平

2010年1~2月,北京市商品房销售面积为214.4万 m^2 ,比上年同期增长46.3%。住宅销售面积为167.6万 m^2 ,增长40.1%,其中住宅期房销售134.7万 m^2 ,增长44.1%。与上年12月相比,今年1~2月商品房销售面积仅相当于上年12月销售面积的58.5%,住宅销售面积仅相当于上年12月销售面积的67%(图2-1)。

2.2.4 销售价格环比涨幅持续回落

新建住宅价格指数环比上涨0.8%。2010年2月,北京市房价在陆续出台的相关调控措施及春节假期等多种因素作用下,环比涨幅持续回落。房屋销售价格指数环比上涨0.4%,涨幅比上月回落1.1个百分点,同比上涨10.7%。新建住宅价格指数环比上涨0.8%,涨幅比上月回落1.7个百分点,同比上涨16.9%,其中,纯商品住宅同比上涨18.1%,涨幅比上月提高1.2个百分点;政策性住房(含经济适用房和限价房)同比上涨7.4%,涨幅比上月提高0.6个百分点。

二手住宅交易价格由升转降。2010年2月,北京市二手住宅交易价格指数环比下降0.2%,同比上



注：2009年3~12月为10家调查单位数据，2010年1~2月为15家调查单位数据。

图2-1 2009年3月至2010年2月住宅租赁成交量变动情况

涨4%，其中，普通住宅类交易价格指数环比下降0.2%，同比上涨4.2%；公寓、别墅类价格指数环比与上月持平，同比上涨0.1%。

2.2.5 房地产企业开发项目本年到位资金成倍增长

2010年1~2月，北京市房地产开发企业本年资金来源呈全面增长态势，到位资金665.9亿元，比上年同期增长1.4倍，其中自筹资金增长最快，为150.7亿元，增长1.5倍；金融贷款为158.5亿元，增长1.3倍；定金及预收款为195亿元，增长1.2倍。

2.2.6 租赁成交量继续下滑

受春节长假和市场进入传统的租赁淡季等因素影响，2010年2月，15家被调查单位住宅租赁成交（包括普通出租和代理出租，下同）9127套，70.5万 m^2 ，分别比1月下降10.1%和9.2%，是自2009年7月份以来，成交量连续八个月下滑（图2-1）。城八区租赁成交量呈全面下降态势，其中的传统住宅租赁热点区域朝阳区、海淀区和丰台区本月分别成交3037套、1590套和1248套，三者成交量分别占全部成交量的33.3%、17.4%和13.7%，比1月份分别下降8.6%、18.3%和4.7%，其中海淀区下降幅度最大。远郊区县的传统租赁热点昌平区、通州区和大兴区的成交量分别为489套、354套和257套，分别占全部成交量的5.4%、3.9%和2.8%，分别比1月份下降5.2%、9.7%和21.6%。

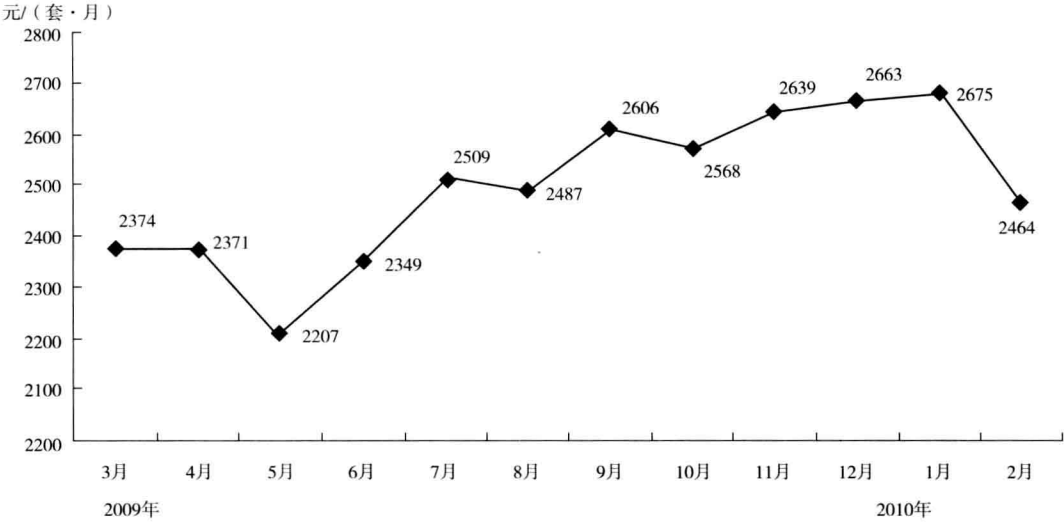
分居室看，15家被调查单位成交量以两居室为

主，共成交4308套，占全部成交房屋的47.2%，比1月份下降10.6%。一居室、三居室和其他户型分别成交3544套、1153套和122套，分别占38.8%、12.6%和1.3%，成交量分别比1月份下降6.1%、12.3%和50.2%。分房屋类型看，成交量以普通住宅为主，共成交8820套，高档住宅成交307套，分别比2010年1月份下降9.2%和30.7%。

2.2.7 租赁价格明显下降

2010年2月份，15家被调查单位租赁均价为2464元/（套·月），比2010年1月份下降7.9%（图2-2）。城八区租赁成交价格呈全面下降态势，调查显示，东城区、崇文区和海淀区租赁价格环比分别下降17.5%、11.6%和11%，下降幅度在城八区中居前三位（表2-1）。西城区、朝阳区和崇文区租赁均价相对较高，分别为2885元/（套·月）、2659元/（套·月）和2640元/（套·月）。远郊区县中，北京经济技术开发区租赁均价较高，为2455元/（套·月）。

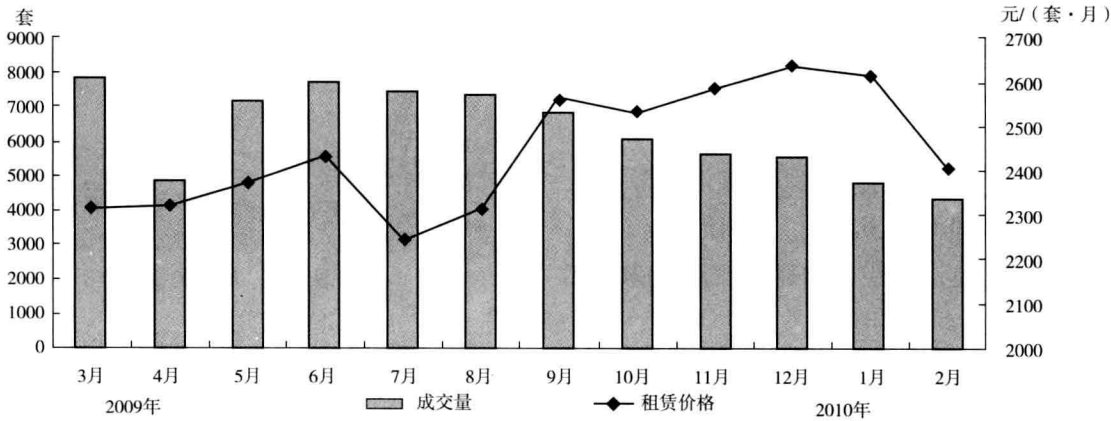
分居室看，15家被调查单位的一、二、三居室和其他户型租赁均价分别为2100元/（套·月）、2405元/（套·月）、3377元/（套·月）和6507元/（套·月），分别比1月份下降2.1%、8.1%、7.9%和2.6%。从房屋类型看，普通住宅租赁均价为2340元/（套·月），比1月份下降8.3%；本月成交的高档住宅多为朝阳中央商务区的别墅和高档公寓，租



注：2009 年 3~12 月为 10 家调查单位数据，2010 年 1~2 月为 15 家调查单位数据。
图 2-2 2009 年 3 月至 2010 年 2 月住宅租赁价格变动情况

2010 年 1、2 月份城八区住宅租赁成交价格变动情况（元 /（套 · 月））
表 2-1

—	东城区	西城区	崇文区	宣武区	朝阳区	丰台区	石景山区	海淀区
1 月份	3025	2943	2986	2391	2960	2271	2038	2984
2 月份	2495	2885	2640	2331	2659	2239	1996	2655
环比下降	17.5%	2%	11.6%	2.5%	10.2%	1.4%	2.1%	11%



注：2009 年 3~12 月为 10 家调查单位数据，2010 年 1~2 月为 15 家调查单位数据。
图 2-3 2009 年 3 月至 2010 年 2 月两居室租赁成交量和租赁价格变动情况

赁均价为 6034 元 /（套 · 月），比 2010 年 1 月份上
涨 12.1%。

2.2.8 两居室租赁量价齐跌

2010 年 2 月份，随着住宅租赁市场进入淡季，
占其中主要部分的两居室租赁出现量价齐跌的态
势（图 2-3）。

2.3 项目的优势、劣势、机会、威胁分析

所谓优势、劣势、机会、威胁分析，即态势分
析，就是将与研究对象密切相关的各种主要内部优
势、劣势和外部的机会及威胁等，通过调查列举出来，
然后用系统分析的思想，把各种因素相互匹配起来
加以分析，从中得出一系列相应的结论，而结论通

常带有一定的决策性。

2.3.1 优势 (Strength) 分析

1) 北京铭嘉房地产开发有限公司实力雄厚

铭嘉房地产开发有限公司是由昌平区财政局直属投资的北京昌鑫国有资产投资经营公司为最大股东,北京市昌平房地产开发总公司、北京兴昌高科技发展总公司、北京蓝华宇房地产开发公司共同出资组建的,总注册资金 5000 万元,具有一级房地产开发资质。

2) 开发地块交通通达度高

项目用地西侧紧邻南丰路,东侧靠近南邵镇中心路,南侧距南环路 650m 左右,紧邻昌怀路,北侧距白浮泉路 330m。

3) 地块内涉及拆迁较少

项目地块区域内只有东侧小块区域涉及拆迁,拆迁工程量较小,拆迁容易完成且易于安置。

4) 项目用地周围生态环境良好

项目用地以南丰路为界,西侧拥有大片水域,是未来万亩滨河森林公园的基础,此公园交织的水带和绿带将自北向南贯穿昌平新城和沙河区域,形成景观湿地、中央休闲公园、水上公园等景区园,该园林绿化包括新植乔木约 21.9 万株、花灌木约 18.3 万株、花草地被约 133 万 m^2 、水生植物约 19.5 万 m^2 。水利工程包括河道治理约 7.7km、功能湿地 9.8 万 m^2 等。“公园将以穿城水系为主线,以水系两侧大规模林木为主体,利用沿河河滩地、荒滩地和现有林地,改善生态环境的同时构筑市民休憩空间”。

5) 项目所在地市场动力强劲,未来需求旺盛

项目临近规划中的中央商务区及工业用地,因此写字楼和出租公寓的市场前景广阔,需求量巨大。并且本项目具有地利之便,既方便服务未来的中央商务区,又方便了工业区。

2.3.2 劣势 (Weakness) 分析

1) 周边配套设施不够健全

项目用地周边均为规划用地,尚未开发,因而基础设施及配套公建较少,目前附近只有一座加油站,其他设施只能与南邵村共用。

2) 项目东南区为工业用地

项目用地东南部为规划中的工业区,由于工业区紧邻住宅所产生的噪声及其他工业生产后的工业垃圾对居民区造成不利影响,影响了住宅功能性的发挥。

3) 由于水域存在项目用地受风的影响比较大

由于西侧有大片水域,形成了区域内的小气候,区域内风力较强,既不利于项目施工,也不利于项目建成后小区的人们步行,给人们外出带来一定的不便。

2.3.3 机会 (Opportunity) 分析

项目的机会分析见图 2-4。

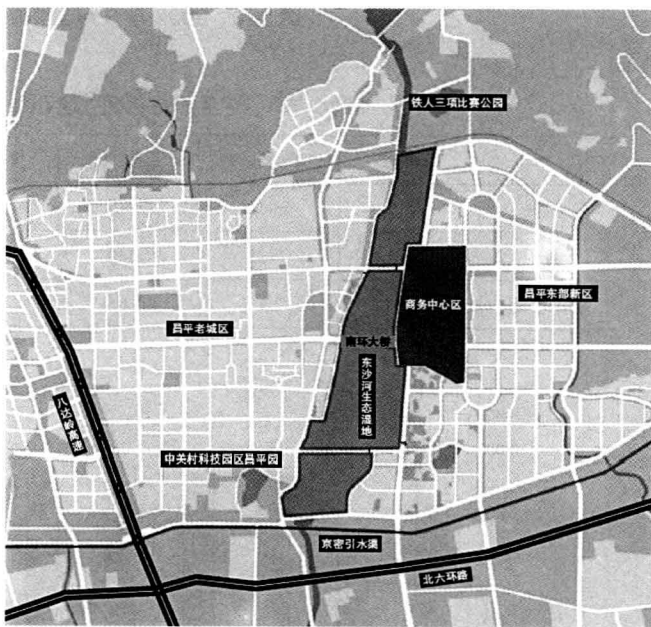


图 2-4 项目的机会分析图

1) 临近规划中的昌平新城中央商务区与高科技产业园区

项目用地北部紧邻规划中的北京中央商务区,对高科技人才有很大的吸附作用,是未来昌平的高科技人才集聚中心,有力地提高了昌平的高科技水平,对昌平未来高科技发展带来重要机遇。

2) 由于城市化建设而具有广阔的市场

昌平区是中关村高科技园区向西北方向的重要发展区和辐射区,具有发展高科技产业的良好条件。

中关村科技园区昌平园建设“中关村国家工程

技术创新基地”，引进龙头高科技企业，是昌平经济持续快速发展的重要机遇。

昌平高教科研院所聚集，高科技产业和汽车制造业已形成一定的发展基础。加强“产、学、研”三者的融合与互动，是昌平在重要战略机遇期内实现持续、快速、健康发展和提高自主创新能力的良好基础和重要保障。

土地、水、能源等自然资源的节约与合理利用是保障城市可持续发展的前提条件，生态环境承载能力是制约昌平发展的重要因素。因此，昌平新城的发展规模、空间布局及产业发展方向等应综合考虑土地和水资源的合理承载能力及生态环境条件。由于受土地、水资源和生态环境制约，目前，昌平城市发展与资源环境保护的矛盾日益突出，对产业发展的门槛要求逐步提高，在现有的资源和环境压力条件下，发展高科技产业和高附加值产业是昌平经济发展的最佳选择。

3) 项目周围物业竞争较少

目前项目地块及周边处于规划阶段，附近仅在项目西北老城区东关和与项目紧邻的南侧有两处住宅楼盘处于施工阶段，物业竞争力薄弱，有利于项目地块物业的入驻及后期的物业管理。

4) 项目用地环境较好，升值空间巨大

项目北临昌平南环大桥，且周围有多条通向老城区的主干道路，与老城区联系紧密，交通方便，便于物资运输和信息交流。西邻万亩滨河森林公园，环境优美，空气新鲜，是日常休闲度假的良好场所。项目西南紧邻中关村科技园昌平园，对项目内居住人员形成知识辐射作用。东侧有条正在施工的S2地铁线，连接13号地铁线，对北京市中心形成经济半小时圈，以后到市中心只需半小时左右，极大地方便了当地居民的出行。项目地块保值增值潜力很大。

2.3.4 威胁 (Threat) 分析

1) 政策优惠已经取消

2010年4月15日起，我国四大国有银行相继取消了二套房贷优惠政策及一套房贷七折利率的优惠，中央明确了居民住宅买卖的各项要求，个人住宅购

买后5年内出售交全额营业税，大面积住宅不再享受契税优惠。

2) 目前北京市房价过高

目前市场形势是百姓的收入增长速度赶不上房价的增长速度，很多房产价格超出了购买人的支付能力。北京的房价更是偏高，很多想买房、需要买房的人只能是望而兴叹。能够支付得起房款的人群有限，一定程度上增加了房地产开发的风险。

3) 消费者大多持币待购

从2007年年底到2008年上半年房地产投资快速升温，房产投资者非理性投资增加了房地产价格的飞速增长，到2008年下半年美国次贷危机引起全球经济危机，房产投资者回归理性，大多持币待购，政府采取许多优惠政策刺激房地产行业的发展。到2009年10月份房地产行业回暖，投资者投资房产的热情增长，房价快速增长，政府在2010年1月1日取消了许多优惠政策，并出台了一系列限制房价过快增长的政策，投资者投资热情逐渐降温，再次回归理性，大多持币待购，这对房地产开发有一定影响。

4) 政策性住房加快建设

“国十一条”明确规定各地区要加强廉租住房及经济适用住房的建设，北京市住房和城乡建设委员会21日对外宣布，2010年北京市将进一步加大政策性住房建设力度。北京市住建委副主任王成国表示，2010年北京要实现“两个50%”的目标：自住型、改善型等各类政策性住房用地占到住宅供应总量的50%以上；新开工建设和收购政策性住房13.4万套，占北京市住宅开工套数的比例达到50%以上。

按照北京市政府的规划，2010年将新开工建设和收购廉租住房4000套，同时加快2万套在建项目的配租工作，实现符合实物配租条件的廉租家庭应保尽保。政府组织建设、收购8000套公共租赁住房。新开工建设6.2万套经济适用房、限价房，全部解决2009年年底已通过审核、正在轮候的住房困难家庭。新开工建设6万套定向安置用房，妥善安置重点工程的建设拆迁、旧城历史文化保护区人口疏散、棚户区改造等搬迁居民，

为中央单位解决职工住房困难提供服务。同时,加快在建工程的建设进度,竣工交用各类政策性住房 4.6 万套。并且北京市各区县今年都会有政策性住房建设项目,且规划在轨道交通沿线的项目比例将不低于 60%。

与此同时,北京市在全国率先出台了公共租赁住房办法,推动住房保障由“以售为主”向“租售并举”转变。扩大了廉租住房覆盖面,将城市低收入家庭全部纳入廉租住房保障范围。

目前,北京市已基本建立起符合首都特点的廉租房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品房合理衔接的分层次住房保障体系。北京市政府不断完善“三级审核、两级公示”和公开摇号的审核分配制度。新的审核机制实施以来已通过审核进入轮候的家庭 14.16 万户,完成配租、配售 7.1 万户。

3 项目定位

3.1 目标客户群及产品定位

本项目中普通住宅主要针对中等收入阶层及涉及拆迁的当地居民,青年公寓主要针对年轻白领一族,底商主要针对投资者以及商业机构,写字楼面向广大电子商务企业以及新组建的中小公司,酒店主要面向未来紧邻中央商务区和工业区的商务招待及娱乐休闲。基于以上情况考虑本项目产品定位于普通商品住宅、专门用于出租的普通公寓、房地产投资者青睐的商铺及普通写字楼和中档商务酒店(图 3-1)。

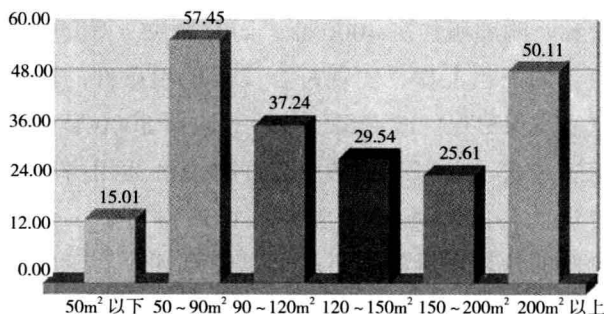


图 3-1 成交量特征分布图
(资料来源:朗勤地产机构)

3.2 项目市场定位

通过北京市政府对昌平区发展的总体规划,本项目将成为金融高科技产业基地的辐射地带,未来交通十分便捷,其升值价值不容忽视。通过市场分析以及目标客户群定位,本项目市场定位为出售、承租联合的经营模式,以舒适、便捷的物业管理为特色,以完善的商业配套设施为辅佐的服务性多功能社区。

3.2.1 经济背景

1) 个人房贷增长近五成

2009 年个人房贷新增 1.4 万亿元,同比增长 47.9%,占全年房地产信贷量的七成左右。

2) 开发贷款增速明显加快

2009 年全年,全国主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社人民币房地产开发贷款累计新增 5764 亿元;年末余额同比增长 30.7%,增速比上年末加快 20.4 个百分点。

3) 房地产贷款占贷款总规模两成多

国家统计局数据显示,2009 年全国商品房销售面积 93713 万 m²,比上年增长 42.1%,销售额 43995 亿元,比上年增长 75.5%。相应地,房地产贷款也增速迅猛。央行统计数据显示,2009 年,房地产贷款新增超过 2 万亿元,占各项贷款新增额的 20.9%。2009 年年末,主要金融机构房地产开发贷款和购房贷款同比分别增长 30.65% 和 42.47%。

4) 房地产企业资金来源中贷款占主要比重

国家统计局数据显示,2009 年,房地产开发企业本年资金来源 57128 亿元,比上年增长 44.2%,其中,国内贷款 11293 亿元,增长 48.5%;在其他资金中,个人按揭贷款 8403 亿元,增长 116.2%。仅从国内贷款与个人按揭贷款两部分统计,银行信贷资金即占到房地产开发企业资金来源的 34.48%。由于施工企业的垫资很大部分也是银行贷款,如果把这部分也考虑进来,那么银行信贷占比还会更高。

5) 北京市 2009 年平均工资水平

北京市统计局发布的 2009 年本市职工平均工资数据显示,2009 年本市职工的年平均工资为 44715