

朱德义 主编

房地产项目策划

调研·定位·方案

房地产企业营销人员 职业提升书
房地产企业高层管理 实用参考书

调研是房地产项目策划的前提！
定位是房地产项目策划的基础！
方案是房地产项目策划的借鉴！

REAL
ESTATE



化学工业出版社

朱德义 主编

房地产项目策划

调研·定位·方案



REAL ESTATE



化学工业出版社

· 北京 ·

《房地产项目策划——调研·定位·方案》以房地产项目策划为主线，分为三部分：

- 房地产项目策划调研（包括市场宏观环境调查、房地产市场调查、购房者行为调查、竞争对手调查、地块基本状况调查）。

- 房地产项目策划定位（包括开发项目选择、开发项目确定、开发项目可行性研究、开发项目市场定位）。

- 房地产项目策划分类（包括住宅小区项目策划、写字楼项目策划、购物中心项目策划、商业街项目策划、主题公园项目策划、专业市场项目策划、旅游酒店项目策划、度假村项目策划、物流园项目策划、科技园项目策划、工业园项目策划）。

《房地产项目策划——调研·定位·方案》实用性强，着重突出可操作性，书中附有大量的范本，可帮助房地产项目策划过程中的相关人员提升工作能力，使之为企业的项目管理创造价值且发挥更大的作用。

图书在版编目（CIP）数据

房地产项目策划——调研·定位·方案/朱德义
主编. —北京：化学工业出版社，2018.3
ISBN 978-7-122-31280-8

I. ①房… II. ①朱… III. ①房地产-策划
IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字（2017）第330463号

责任编辑：陈 蕾
责任校对：宋 夏

装帧设计：尹琳琳

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：三河市航远印刷有限公司

装 订：三河市宇新装订厂

710mm×1000mm 1/16 印张13 字数227千字 2018年3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：58.00元

版权所有 违者必究

前言

房地产策划是基于市场情况，为房地产项目从项目定位、产品设计到营销定位、推广、销售等一系列工作提供合理化建议和策略，以及根据市场、产品和销售要求，根据项目不同阶段、不同情况提供不同的执行解决方案，是一项综合性很强的工作。

从广义上来说，房地产策划主要包括：项目的前期定位策划（即房地产开发项目的可行性研究，包括市场调研、项目定位、项目的经济效益分析等）、项目的推广整合策划（包括项目的VI设计，项目推广期、促销期、强销期、收盘期投放多种媒体的广告方案设计和各种促销活动的策划方案等）、项目的销售招商策划（包括售楼人员培训、销售手册的编制、分阶段销售价格的确立等，项目的商业部分还要进行业态定位策划和招商策划）等。

房地产策划自始至终贯穿于房地产开发项目建设过程中，为项目成功开发保驾护航。房地产开发项目建设要完成一个项目周期，需要经过市场调研、项目选址、投资研究、规划设计、建筑施工、营销推广、物业服务等一系列过程，这些过程中的某一环节出现问题，都会影响到项目的开发进程，甚至使项目不能进行下去。因此，房地产策划必须参与项目的每个环节，通过概念设计及各种策划手段，使开发的商品房适销对路，占领市场。房地产策划能为房地产开发商提供决策依据，避免项目运作出现偏差；能使房地产开发项目增强竞争能力，赢得主动地位；能增强房地产开发商的管理创新能力；能有效地整合房地产项目资源，使之形成优势。

如今我国房地产产业已从卖方市场转变为买方市场，怎样才能做好房地产项目策划的调研和定位工作？怎样根据市场、产品以及销售要求和项目不同阶段、不同情况提供不同的解决方案呢？

《房地产项目策划——调研·定位·方案》一书针对房地产项目的策划环节而编写，旨在为房地产开发商和房地产营销人员提供一种思路和借鉴。本书适合房地产公司董事长、总经理、营销负责人（营销副总、营销总监、销售经理、策划

经理、销售主管)、作为管理储备力量的优秀营销人员,以及房地产营销策划代理公司总经理、营销总监、销售经理、策划经理阅读参考。

本书由朱德义主编,在编辑整理过程中,获得了许多房地产策划机构、房地产一线从业人员和朋友的帮助与支持,其中参与编写和提供资料的有王玲、陈世群、李超明、李景吉、李景安、匡五寿、吴日荣、张燕、张杰、张众宽、张立冬、郭华伟、郭梅、秦广、黄河、董超、姚根兴、靳玉良、鲁海波、鞠晴江、杨婧、何志阳、郝晓冬、张嘉卿,最后全书由匡仲潇统稿、审核完成。在此对他们一并表示感谢!

由于时间和水平所限,书中难免有疏漏和不妥之处,恳请专家和读者指正。

编者

▶▶ 目 录

第一部分 房地产项目策划调研

房地产市场调研，就是以房地产为特定的商品对象，对相关的市场信息进行系统的收集、整理、记录和分析，进而对房地产市场进行研究与预测，为项目的成功运作提供参考依据，打下坚实的基础。一个成功的项目，绝对不能脱离市场调研，正所谓“知己知彼，百战不殆”。

第一章 市场宏观环境调查 2

- 一、政治环境调查分析 2
- 二、经济环境调查分析 4
- 三、文化环境调查分析 6
- 范例：消费者背景资料 7

第二章 房地产市场调查 9

- 一、房地产市场需求容量 9
- 二、现有楼盘分析 10
- 范例：住宅楼盘户型调研 11
- 范例：在售楼盘降价促销情况分析表 12
- 三、市场土地出让分析 12
- 范例：××市2017年第一季度土地出让分析 13
- 四、房地产价格走势的分析 15
- 范例：房地产价格统计调查方案 16

五、房地产物业类型分析.....	18
六、开发商销售情况分析.....	18
七、三级市场交易情况分析.....	19
范例：三级市场交易情况分析表.....	19
八、区域房地产政策法规.....	20

第三章 购房者行为调查 21

一、购房者购买行为分析.....	21
二、购房者购买动机分析.....	23
范例：购房者购买动机分析表.....	24
三、购房者产品需求分析.....	25
范例：××市的购房者需求调查问卷.....	26

第四章 竞争对手调查 28

一、竞争对手调查项目.....	28
二、竞争对手类型.....	28
三、竞争对手产品开发分析.....	29
四、竞争对手营销水平分析.....	30
五、竞争楼盘分析报告.....	30
范例：××项目竞争对手楼盘分析报告.....	30

第五章 地块基本状况调查 34

一、地块基本状况SWOT分析.....	34
二、地块基础设施分析.....	35
三、地块生活配套分析.....	36
四、地块调查分析报告.....	37
范例：××新区项目地块分析报告.....	37

第二部分 房地产项目策划定位

拿到一块地，首先的问题就是确定开发项目，而这必须建立在了解消费需求的前提下，抓住市场空白点，准确进行定位。定位能够创造差异，使开发的地产项目适销对路；定位能更好地发掘项目自身个性与特色，使开发的项目更有竞争力。一句话，精准的定位是项目开发成功的保证。

第六章 开发项目选择..... 41

- 一、开发城市选择..... 41
- 二、开发地段选择..... 42
- 三、开发管理模式选择..... 43
- 四、开发项目产品模式选择..... 45

第七章 开发项目确定..... 47

- 一、土地信息收集..... 47
- 二、土地信息甄别..... 48
- 三、发展项目确定..... 48

第八章 开发项目可行性研究..... 50

- 一、可行性研究的步骤..... 50
- 二、可行性研究的内容..... 51
- 三、可行性研究的重点..... 54
- 四、可行性研究报告..... 56
- 范例：××楼盘项目可行性研究报告..... 57

第九章 开发项目市场定位..... 61

- 一、房地产市场细分..... 61
- 二、目标市场的选择..... 64
- 三、市场定位..... 69
- 范例：××房地产企业开发项目市场定位分析报告..... 72

第三部分 房地产项目分类策划方案

房地产项目策划是一项基于市场情况,为房地产项目从项目定位、产品设计到营销定位、推广、销售等一系列工作提供合理化建议和策略以及具体执行,根据市场、产品以及销售要求,根据项目不同阶段、不同情况提供不同的解决方案,是一项综合性很强的工作。

第十章 住宅小区项目策划..... 77

- 一、住宅小区的特点..... 77
- 二、住宅小区容积率配置..... 77
- 三、住宅小区公共设施的配置..... 79
- 四、住宅小区楼层用途的规划..... 80
- 五、住宅小区的功能定位..... 81
- 范例:××住宅产品设计方案..... 82

第十一章 写字楼项目策划..... 86

- 一、写字楼的特点..... 86
- 二、写字楼的市场定位..... 87
- 三、写字楼的档次定位..... 89
- 四、写字楼的开发策略..... 91
- 范例:××综合智能化甲级写字楼策划方案..... 92

第十二章 购物中心项目策划..... 95

- 一、购物中心的特点..... 95
- 二、购物中心的选址规划..... 96
- 三、购物中心的业态选择..... 100
- 四、购物中心的业态组合..... 102
- 五、购物中心的业态定位..... 103
- 六、购物中心经营方式定位..... 104
- 范例:××购物中心项目总体策划方案..... 105

第十三章 商业街项目策划 108

- 一、商业街的特点 108
- 二、商业街市场研究 109
- 三、商业街的规划设计 112
- 四、商业街的开发策略 114
- 五、商业街的文化营造 115
- 范例：××商业步行街策划方案 117

第十四章 主题公园项目策划 120

- 一、主题公园的特点 120
- 二、主题选择与定位 121
- 三、主题公园区位选择 122
- 四、主题创意设计 124
- 五、主题公园的开发模式 125
- 六、主题公园的规划设计 126
- 七、主题公园的营销策略 127
- 范例：××游乐园策划方案 128

第十五章 专业市场项目策划 132

- 一、专业市场的特点 132
- 二、专业市场的开发要素 133
- 三、专业市场规划的要点 134
- 四、专业市场的有效定位 135
- 五、专业市场商业模式定位 136
- 六、专业市场的运营策略 140
- 范例：××品牌服装批发市场策划方案 142

第十六章 旅游酒店项目策划 145

- 一、旅游酒店的功能和特点 145
- 二、旅游酒店的开发策略 146
- 三、旅游酒店的开发管理 147

四、旅游酒店的规划设计	149
范例：××大酒店项目策划方案	152

第十七章 度假村项目策划 155

一、度假村的功能和结构	155
二、度假村开发设计原则	156
三、度假村主题化风格	157
四、度假村选址因素	158
五、度假村的建设原则	160
六、度假村的定位	161
范例：××生态旅游度假村规划方案	163

第十八章 物流园项目策划 169

一、物流园的分类	169
二、物流园的特点	169
三、物流园选址布局	170
四、物流园功能结构设计	174
范例：××农产品现代物流园项目定位与整体规划方案	176

第十九章 科技园项目策划 179

一、科技园的基本特征	179
二、科技园区的选址	181
三、科技园功能结构规划	183
范例：××农场科技园建设发展规划方案	185

第二十章 工业园项目策划 189

一、工业园的类型特征	189
二、工业园的开发模式	191
三、工业园的规划原则	192
四、工业园区的选址	193
范例：××工业园规划方案	194



第一部分 房地产项目策划调研

房地产市场调研，就是以房地产为特定的商品对象，对相关的市场信息进行系统的收集、整理、记录和分析，进而对房地产市场进行研究与预测，为项目的成功运作提供参考依据，打下坚实的基础。一个成功的项目，绝对不能脱离市场调研，正所谓“知己知彼，百战不殆”。

第一章 市场宏观环境调查

阅读提示：

房地产行业的发展与整体国民经济的发展息息相关，国家宏观环境的改变极大地影响着房地产行业的发展。

关键词：

政治环境
经济环境
文化环境

一、政治环境调查分析

1. 政治环境调查的意义

政治环境是指拟投资地区的政治制度、政局稳定性、社会安定性、信誉度、政策连续性以及是否存在战争风险等因素的综合反映。

众所周知，房地产开发需要涉及的环节、接触的层面是一般产业投资所无法相比的。政治环境的变化，土地、房产、物业等法律法规的变化，都将对项目开发产生影响，甚至是翻天覆地的影响。

房地产开发企业进行地域性很强的房地产开发投资，首先要考虑当地的政局是否稳定、社会是否安定、地区信誉高低、地区房地产政策等直接关系到投资有无保障的问题。

策划利剑

只有政治稳定、社会安定、讲求效益、致力于和平建设的地区，才能确保投资的安全，并为经营获利创造必要的条件。

2. 政治环境调查的内容

房地产企业的政治环境包括政府的思想观念、企业所在地各级政府机构的办事效率、国家在房地产行业方面的政策法规等。房地产企业市场调研人员在对企业所处的政治环境进行分析时，主要分析的内容如图1-1所示。

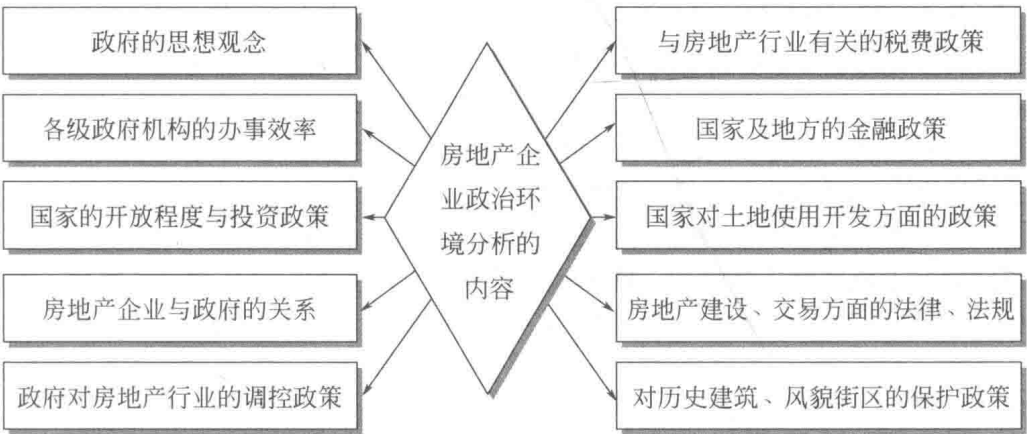


图 1-1 房地产企业政治环境分析的内容

3. 政治环境调查的方法

房地产企业市场调研人员在对企业政治环境进行分析时，可以运用“政策法规索引表”，使工作更有条理、更有效率，具体内容见表 1-1。

表 1-1 政策法规索引表

索引期限：__年__月至__年__月 制表日期：__年__月__日

标题	文件号	政策类别	编号（页码）	条文概述

在表 1-1 中，“政策类别”是指政府基于政策法规对房地产项目在开发与流通方面的分类，可以分为图 1-2 所示的四大类。

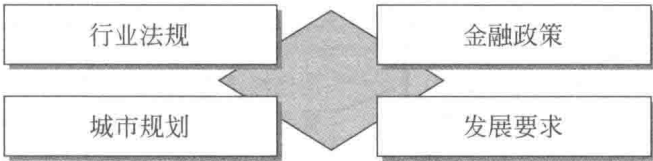


图 1-2 政策的类别

其中，每个类别所涉及的具体法规包括但不限于以下内容。

(1) 行业法规。行业法规是指国家、省政府、地方城市关于房地产开发经营的方针政策，包括土地制度与土地政策、人口政策、房改政策、开发区政策、房地产价格政策、房地产税收政策、房地产企业金融政策等，如《中华人民共和国土地管理法》《房地产开发经营管理条例》。

(2) 城市规划。城市规划是指政府在项目所在地及项目地块周边的短中期市政规划、土地利用总体规划、城市建设规划和区域规划、城市发展战略等，如《××市总体规划》《××市历史风貌保护规划》等。

(3) 金融政策。金融政策是指政府对于房地产开发、市政规划等方面的政策法规，银行对房地产借贷的相关政策、税率及信息等金融政策等。

(4) 发展要求。发展要求是指政府在土地政策、税收政策、产业政策方面对绿色低碳建筑进行的改革和倾斜，包括以减碳指标来进行金融和土地等资源配置，设置不同的税费征收标准，改进以往只是“价高者得”的挂牌出让方式，以平抑地价和房价。

二、经济环境调查分析

1. 经济环境对房地产项目开发的作用

城市经济环境中的各项因素对房地产项目开发的作用主要体现在四个方面，具体如图1-3所示。

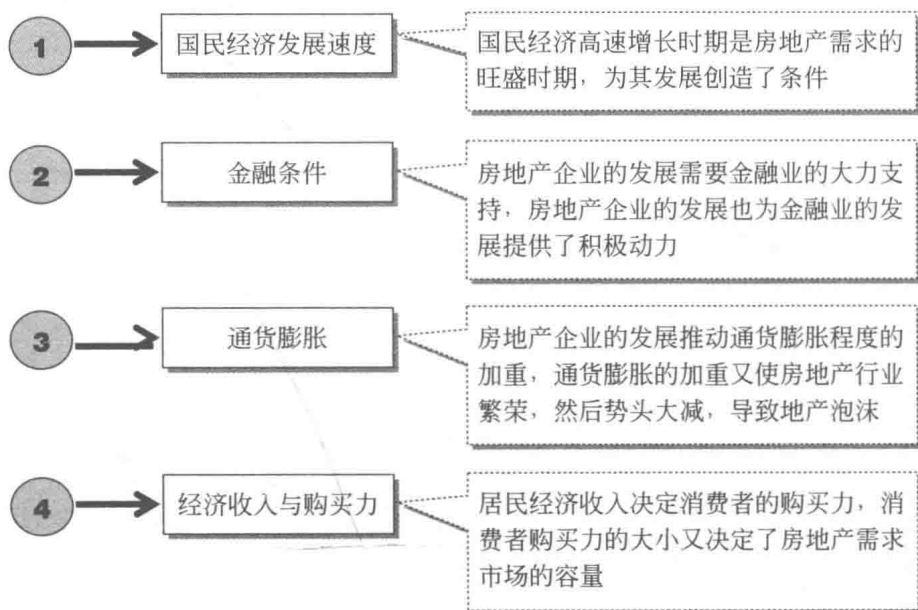


图1-3 经济环境对房地产项目开发的作用

2. 经济环境调查分析的内容

鉴于上述经济环境对房地产项目开发的作用，因此，房地产企业在项目开发前期，应对经济环境进行分析，具体内容如表1-2所示。

表1-2 经济环境分析项目的内容

序号	类别	具体内容
1	房地产行业结构	(1) 国家整体经济结构 (2) 房地产行业消费结构 (3) 房地产行业供需结构 (4) 房地产行业投资结构
2	市场经济环境	(1) 居民消费模式与消费心理 (2) 居民储蓄习惯与信贷情况 (3) 通货膨胀率 (4) 证券市场行情 (5) 房地产行业的市场规模
3	城市经济发展规划	(1) 城市发展总体规划 (2) 城市基础设施建设 (3) 城市人口分布 (4) 城市经济区域划分
4	政府经济政策	(1) 固定资产投资政策 (2) 存贷款利率与汇率政策 (3) 税费政策 (4) 对外贸易政策
5	国家经济发展水平	(1) 国民生产总值及增长率 (2) 政府预算赤字 (3) 劳动生产率水平 (4) 居民消费水平 (5) 贫富差距水平 (6) 人均收入水平
6	其他经济环境因素	(1) 商业零售与贸易状况 (2) 城市能源和资源状况

3. 经济环境调查分析的方法

房地产企业市场调研人员在对企业经济环境进行分析时，可以使用“经济环境调查事项表”来帮助自己，使自己的工作更有条理，更有效率。具体内容见表1-3。

表 1-3 经济环境调查事项表

项目 \ 数量	全省			项目所在地		
	指标	数量	与上年同 比增长	指标	数量	与上年同 比增长
国内生产总值（GDP）						
房地产开发占 GDP 的比重						
房地产投资占全国投资总额的比重						
社会消费品零售总额						
商品零售价格指数						
居民消费价格指数						
商品住宅价格指数						
消费者投资信心指数						

三、文化环境调查分析

社会文化往往对房地产行业有着深刻的影响，尤其对房地产项目的定位有着更直接的影响。

1. 文化环境分析的项目

房地产企业对文化环境分析的项目，具体如图 1-4 所示。

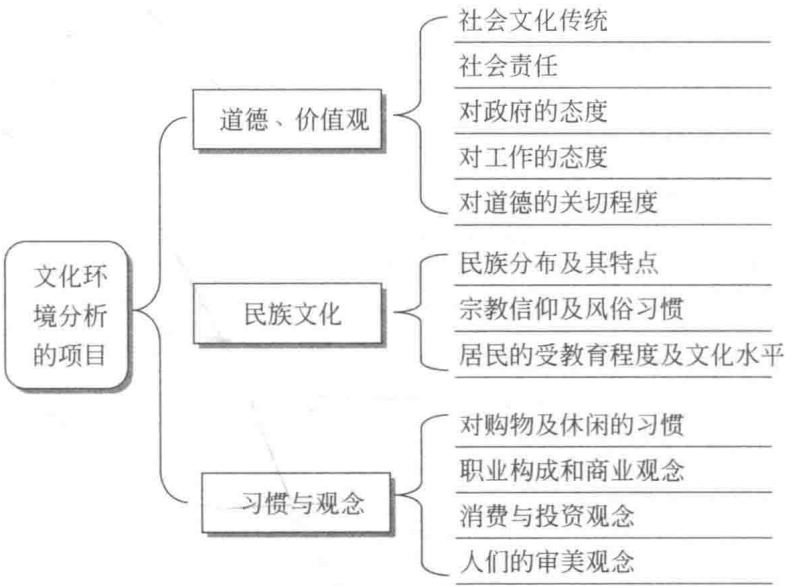


图 1-4 文化环境分析的项目