



## 山东省某高档小区建设项目 商业计划书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739      传真：010-82885785

邮编：100083      邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

**项目名称：**山东省某高档小区建设项目商业计划书

**项目竞争力分析：**

- 1、区位优势：热点板块，建设地点位于高新发展区；
- 2、政府优势：该项目的发展有来自政策和政府的大力支持；
- 3、交通优势：地块内外“三横三纵”交通路网体系，昭示性好；项目距东 6 公里，是济青高速，到青岛一个小时路程，到济南三个小时路程；项目往西 5 公里是火车站、汽车总站，交通优势明显；
- 4、配套优势：配套齐全，未来项目各项配套将逐步完善；双语教学幼儿园、小学、体育游泳馆等。

**营销方案：**

**目标市场：**按消费者的特征把整个潜在市场,细分成若干部分,根据产品本身的特性,选定其中的某部分或几部分的消费者作为综合运用各种市场策略所追求的销售目标,此目标即为目标市场。

**市场细分：**房地产项目市场细分是指对每一种档次、户型结构、设计风格以及物业管理等因素都有特定要求的目标消费群体的分析确定过程,其目的是将目标消费群体的需求传递给房地产开发商，以便进行有针对性的设计和开发。一般是从人口、地理、购买心理、购买行为等方面进行细分。



山东省某高档小区建设项目

**投资收益：**

本项目实现销售收入 1809572 万元，成本总计 1448400 万元，税项合计 183672 万元。项目实现总成本利润率 12.25%，销售利润率 9.81%。项目（所得）税前利润预计约为 222740 万元，税后利润预计约为 177501 万元，销售利润率约为 9.81%，总成本利润率为 12.25%。

图表 1：项目总收入测算

业态	面积（㎡）	均价（元/㎡）	总价（万元）
别墅	71069	14824	105354
商业	148343	21518	319210
公寓	186047	7272	135300
高层	1480816	6854	1014972
多层	165463	6169	102072
会馆	3987	33265	13263
车位	17092 个	9	119401
合计	3780072		1809572

**项目风险：**

**市场及政策风险：**2010 年楼市在低开之后，逐渐出现火热态势，国家为了促进房地产市场健康发展，先后出台了“国十一条”、“国十条”、“国五条”和“国八条”等政策，自 2011 年初至今，国务院办公厅要求各城市出台房价涨幅控制目标及限购措施，初步取得一些成效。但政府总体调控目标旨在促进地产行业健康发展，加之房地产行业在国民经济的增长中起到了不可替代的拉动作用，政府的调控指导思想是促进发展而不是遏制市场，故国家的政策出台也是随着市场因时而异，有规律可循的，因此预计房价在波动的同时总的上涨趋势不会改变，故市场和政策风险在做好市场监控和科学预测的前提下还是可以有所规避。

**管理风险：**项目管理人员有着丰富的管理经验，员工学历水平较高，从业经验丰富。从天津、西安、武汉等地产开发项目得到了市场的充分认可，开发本项目的管理风险较小。

## 尚普咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869