



河北某沿街商铺地产建设项目 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

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：河北某沿街商铺地产建设项目商业计划书

项目产品特点：

本项目开发的沿街商铺，是整个工程创造经济效益的主体部分，注重人性化的设计，以满足业主的居住需求，在舒适、配套、环境、起居、通风等方面都有一定要求。建筑便于分割组合；排烟、排污、通风、采光在户型设计上要重点考虑；应设有厨卫，以便于投资业主和经营业户投资于不同的业态。基本单体户型设计为建筑面积 150 平方米、100 平方米、50 平方米三种，进深 10 米，厨卫齐全。

营销方案：

为了体现开发商在市场启动的可靠性和保证性，以给予投资业主一定比例的租金回报，来打消其关于市场启动的顾虑。具体是引进一家市场经营管理公司，与投资业主签订租赁协议，全面负责运营市场，并向业主支付固定的租金，即“返租回报”方式。



河北某沿街商铺地产建设项目

投资收益：

虽然从目前来看，该项目还存在诸如水、电、路、讯等基础设施落后、常驻人口较少、海洋资源较少等不容忽视的问题，但总的说来还是一个人气问题，只要前期“造景升值，分步开发”能按照计划进行，则可实现既定利润目标。从建筑市场原材料及各种费用价格来看，本项目沿街商铺及批发市场和酒店建筑成本完全可控制在**元/平方米左右。前期工作结束后，该项目的升值空间将十分巨

大。保守的估计，上述部分建设项目建成后售价能上升一倍，利润空间十分巨大。

项目风险：

此项目的主要风险主要分为政策风险、市场风险等几个方面。政策风险主要来自政府的政策的调整。解决办法就是加大公关力度，对政府在项目建设过程中出现的不利政策及时进行了解和掌握，并指定专人进行及时跟进，加强公关和协调，保证将此风险降到最低限度。市场风险主要来自市场，最主要的还是销售风险，而销售风险还是来自对市场的营造和把握能力问题。在此项目中，由于我们进行了大规模的前期造景升级和项目炒作工作，因此可以初步把握一期工程的可实现性，对于后期开发，如要有效降低其风险，解决途径主要是加强市场前营销工作，加大市场调查力度，力争做到以需要定目标，以客户定产品。

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 601 室

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区泉城路 180 号齐鲁国际大厦 D 座 8 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