



广州某度假房地产项目 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：广州某度假房地产项目商业计划书

项目产品竞争力分析：

本章首先从宏观市场环境、广州市近几年楼市发展情况等多方面对当前所处的市场环境进行了分析。结果表明，本项目有比较好的市场竞争力，同时，也面临着一定的风险。

从整体市场环境来看，广州市宏观经济的高速持续发展，人均收入的稳定提高，珠三角一体化的建设等都为本项目市场创造了良好的发展条件。最后，依据项目的市场定位分析确定目标市场定位，从而锁定目标客户群。通过对项目形象、总体定位的分析，确定该项目的建筑产品定位为中高端住宅，并依托区位优势环境、周边五星级酒店的配套为卖点，将目标市场定位为：主力市场为佛山、广州企业中高端人士，辅助市场为肇庆的高端人士。

营销方案：

项目的宣传总体上应该“由虚到实”进行。在项目建设前期，硬件条件尚未具备前，比如园林效果图、建筑效果图、精装修方案、样板房、智能化方案、入户大堂等条件未具备前，项目的宣传以“虚”为主，这样就不会因为过早把宣传内容说透了，后面没有宣传的实质内容，同时也会给市场留下许多想象的空间。整体项目的宣传节奏会随着项目的进度，渐渐由虚转实，最终全部以实为主，真实的环境优势、真实的设计优势、真实的园林优势、真实的交通便利、真实的区位优势、真实的优惠方法等，最终通过开盘将项目引爆。



广州某度假房地产项目

项目优势分析：

本项目优势主要为市场优势、人才优势、区位优势。

（一）市场优势：由于国家政策调控的影响，2012 年全年，该地区商品住宅的建设呈现了大幅度减缓的情况。据估计，2013 年新项目的推货量约为 12 万平方米，再加上原有存货量，预计在 2013 年，总的商品房供应量将达到 15 万平方米。随着片区市政交通设施的升级，2013 年城市轨道交通的开通，根据目前市场表现的情况来看，随着片区的价值提升，人口的增长，与肇庆、佛山联系的快捷和同城化效应，片区的需求总量在刚性需求的带动下，休闲需求的助推下，预计消化率可达到 95% 以上。

（二）人才优势。

（三）区位优势。

投资收益：

该项目的销售额预计为 199304.9 万元；该项目的投资成本总额预计为 169288.6 万元；项目的资金来源主要包括自有资金、银行贷款和销售收入回款等。从项目的经济效益分析结果显示：项目税后财务净现值 $FNPV=14893.1$ 万元，项目的内部收益率 $FIRR=25\%$ ，大于行业基准收益率 10% 该项目的投资回报率较高，项目的总投资收益(税后)约为 30016.39 万元。本项目 2016 年累计现金流开始出

现正值，投资回收期比较短。因此该项目的开发投资是可行的，且有较高的经济效益和社会效益。

项目风险：

通过对项目进行了盈亏平衡分析，通过分析得出：以销售负荷点计算的盈亏平衡点为 80%；以销售金额计算出的盈亏平衡点为 159283.14 万元。总体来说，本房地产项目的经营风险可控。

通过项目的敏感性分析得出：影响本房地产项目利润的关键因素是销售价格的变动，建安成本对利润的影响波动相对较小。所以，该项目利润状况的关键控制因素在于销售价格和销售策略。揭示了本项目最大的市场风险是销售风险。

综合盈亏平衡分析，敏感性分析，并通过对市场风险、政策风险、管理风险等的分析可知，本房地产项目面临的风险主要是政策风险，其次是市场风险。但是上述风险均可通过采取相应的对策加以控制。

通过以上分析得出，本次商业计划的风险是可控的。

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