



广州某公司 LZDK 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/>

例

项目名称：广州某公司 LZDK 项目商业计划书

项目产品竞争力分析：

结合项目的现有资源和地块特征，初步确定项目形象为“城市中心原生态高尚住宅”。鉴于项目位于中心城区，拥有天然的环境资源，而且类似区域高档产品较少，同时项目的容积率较低。

营销方案：

项目推广费用是有一定额度的。项目前期投入再多推广费用，也不会产生明显的收益，反而造成中、后期应该投入较多推广费用时资金不足。因此项目推广费用投入是有技巧的，在时间和方式方法上要控制好，才能达到想要的效果。基本思路如下：

- 1) 项目前期：主要使用墙面广告、户外招牌等方式宣传品牌，时间持久，费用低廉；适当运用博客、网络论坛、媒体访问，宣传内容以虚为主。
- 2) 项目中期：主要使用网络广告、手机短信等途径宣传项目，并在媒体投放广告，广而告之有关活动，如诚意登记、开盘优惠等，宣传内容逐渐由虚转实。
- 3) 项目后期：项目硬件基本完善，并获得预售许可证，此期应该加大力度推广项目，在报纸、电视等媒体持续投放广告，用务实的语言直接推广项目，宣传开盘时间以及开盘优惠。
- 4) 项目开盘：项目后期已经成功塑造项目的品牌知名度、美誉度，此期除了继续在媒体投放广告，多以明星、游园、友谊赛等现场活动来维持项目的品牌知名度、美誉度，开盘时间应该选择双休日、黄金周以及其他重大节日。

例



豪进公司 LZDK 项目

项目定位：

结合项目的现有资源和地块特征，初步确定项目形象为“城市中心原生态高尚住宅”。鉴于项目位于中心城区，拥有天然的环境资源，而且类似区域高档产品较少，同时由于项目的容积率较低，从地块属性和经济效益上看，应确立为“以高档住宅为主，兼顾中档住宅和社区临街商业的多产品线”的产品定位。。

投资收益：

本项目销售收入总额 13.05 亿元，其中可售住宅销售收入 9.08 亿元，商铺销售收入 2.77 亿元，车位销售收入 1.19 亿元。

项目风险：

由于房地产市场同行恶性竞争、消费需求变化等原因，造成已完工的项目无法预期进行销售，导致房地产开发商资金不能回笼、投资收益下降，即为市场风险。目前来看，市场风险主要体现在以下几个方面：

（1）市场竞争风险

在房地产市场竞争中，竞争对手项目优劣，及其所用竞争手段，直接影响自

例

身项目销售状况。同区域同品质的项目，若在同一时间销售，为了争取有限客源，必然造成某个项目降价销售，甚至滞销，导致房地产开发商投资收益下降。

(2) 消费需求变化风险

人对房地产的消费需求，对房屋结构的喜好，会随时间发生变化，给房地产开发带来很大风险。特别是一些大型房地产项目，开发周期长达数年，规划设计缺乏预见，很有可能造成产品降价销售，甚至滞销，导致房地产开发商投资收益下降。为了降低以上风险，可以采取以下对策：1. 由于目前房地产市场竞争较大，销售工作难度增加，需要挑选专业销售策划代理公司，认真做好市场调研，了解当地房地产市场的竞争规律，制定合理销售价格以及最佳销售策略，全力挖掘潜在客源，最短时间销售产品，提高房地产开发商的投资收益。2. 需要挑选有实力、有信誉工程总承包商，制定科学合理工程进度计划，并且严格按照进度计划施工，不能拖延工期，按时按质完成，甚至缩短建设周期，最快时间销售产品，提高房地产开发商的投资收益。

(3) 做好应急融资计划，用来防范销售资金不能回笼、投资资金不能到位。

例

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