



广东省某旧村庄改造项目 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：广东省某旧村庄改造项目商业计划书

项目产品竞争力分析：

公司具有较丰富的建筑施工管理经验和管理团队，公司建立了一个能上能下的人事机制和较健全的管理流程，并曾参与了江西一小型的房地产开发，通过十几年发展，储备了相应的资金和房地产开发人才，具备了进入房地产开发领域进行发展的条件。公司奉行积极审慎的选择项目的理念，通过半年的磋商和协调，最终决定与广东省某市居委会合作开发某旧村庄改造地块。



广东省某旧村庄改造项目

项目优势分析：

本项目优势主要为人才优势、区位优势、合作方优势

（一）人才优势。

（二）区位优势：项目区地优势比较突出，在旧城区域东北片区，拥有旧城完全成熟的配套，在建设完成后也可当作附送的配套设施，可以说，这是一个不可多得的闹区中的静地，做住宅和配套商业非常理想。另外本项目可以在裙楼做一个三至四层的商业，不仅可以增加销售收入，也可在做好生活配套，从而可大大促进居住品质，另在商业裙楼顶层架空做空中花园并提供各项生活设施，这样为项目营造宽松和舒适的生活空间，也为客户提供了孜孜以求的闹中取静、静而不偏的生活空间。

（三）合作方优势：

投资收益：

经测算，本项目在经营期内，项目税后投资回收期为 4.17 年，内部收益率为 26%，高于行业基准收益率 10%，财务净现值为 9109.83 万元，各项指标均大于零，项目具有较好的经济效益。

图表 1：项目营业收入一览表

单位：万元

销售周期	销售比例	销售面积	销售金额						累计
				零期	一季度	二季度	三季度	四季度	
一季度	31.58%	30000	15000		15000				15000
二季度	31.58%	30000	15000			15000			30000
三季度	21.05%	20000	10000				10000		40000
四季度	15.79%	15000	22500					22500	62500
合计		95000	62500		15000	15000	10000	22500	

项目风险：

通过对售价和建安成本两个参数对项目的利润进行了敏感性分析，结果显示影响项目利润的最主要是售价的变动，这是最大的市场风险。经盈亏平衡测算，以销售负荷点计算盈亏平衡点为 49847.48 万元，以销售负荷点计算盈亏平衡点为 79.75%。总体来看，项目的经营性风险在可控范围之内。

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