



天津市某别墅建设项目 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：天津市某别墅建设项目商业计划书

项目竞争力分析：

(1) 齐全的配套娱乐设施。本项目位于天津都市生态园内，园内高、中、低档娱乐项目齐全。高档娱乐设施有马术俱乐部和航空俱乐部，中档娱乐设施有网球、游泳、垂钓、动物竞技场、射猎场、彩弹射击场、攀岩中心、洗浴、酒吧、餐饮、卡拉 OK 等，普通娱乐项目有农家采摘、农家饭等。

(2) 创新的“大型人工湖+旅游+酒店式别墅”经营模式。项目整体形象突出，各类建筑设计风格独特，服务内容丰富，功能齐全，各类配套设施完备，具备良好的硬件条件。作为生态园的重要组成部分，与其它项目优势互补，联合经营，形成资源共享，都市生态园内优美的环境、众多独具特色的经营休闲项目衬托出酒店式湖景别墅的潜在价值。

(3) 庞大的人脉网络及畅通的宣传渠道。同处园区内的星空企业培训公司专门为企事业单位的中高层管理者提供培训服务，马术俱乐部会员中聚集了大量本地的高收入阶层。一张庞大的人脉网络已经形成。

营销方案：

(1) 联合园区内马术俱乐部、航空俱乐部等，实现资源共享、客户共享。

(2) 联合京津地区其它娱乐行业，发展联名贵宾卡。对持卡来俱乐部消费的客户，将给予推荐单位一定的利润返点，以提高它们的积极性，充分利用它们的现有资源互动酒店式别墅的业务。

(3) 联合国内外旅行社，为它们提供基地，以增加客源，提高知名度。



天津市某别墅建设项目

投资收益：

项目运作初期，别墅存在一定的闲置率。保守预计：第一年的旺季出租率为70%，淡季出租率为30%，后三年每年以10%的比例递增，在第五年项目进入稳定运营，以星级酒店的入住率为计算依据，旺季别墅出租率为95%，淡季别墅出租率为45%。

图表 1：项目收入预测

时 间	项目建成 第一年	项目建成 第二年	项目建成 第三年	项目建成 第四年	项目建成 第五年	项目建成 第六年	项目建成 第七年
出租比例 (%)	50	55	61	67	70	70	70
租赁价格 (元/套)	1500	1800	2100	2400	2700	2700	2700
租赁收入 (万元)	420	554.4	717.36	900.48	1058.4	1058.4	1058.4

项目风险：

政策风险：用地政策风险和大规模开发高档别墅项目政策风险，同时，国家其它相关法律、法规的颁布与修订以及产业政策、税收政策等方面的调整都可能会给公司的运营带来一定的风险。

市场风险：酒店式湖景别墅的未来市场开发，主要依赖于生态园内其他子项目的建设经营情况、游客数量和市场推广力度。

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