



天津市住宅及配套设施建设项目 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：天津市住宅及配套设施建设项目商业计划书

市场分析：

受春节等传统销售淡季影响，2012年第一季度天津商品住宅成交延续了前一年年底的低迷，创三年来新低，进入2012年第二季度，市场放量、首套房贷优惠和房企以价换量三因素促使成交呈恢复性增长，2012年三季度房企稳价保量押注旺季楼市，成交环比小涨一成。2012年最后一季度，由于11、12月成交表现不俗，成交同比翻番。2013年第一季度成交量较2012年同期翻了一番，二三四季度保持一季度的涨势，成交呈爆发式增长，成交套数逐季度走高。进入2014年第一季度，受淡季及利率优惠收紧等因素影响，天津商品住宅成交环比量价齐跌，共成交19950套，环比降39.96%；均价9972元/平米，环比跌3.43%。

图表 1：2009-2014 年天津商品住宅成交季度走势



市场前景：

从全国房地产调控环境看，2014年3月召开两会期间，中央提出“双向调控”分类指导，着重依靠市场自身调节作用，此外未出台更加严厉的行政调控政策，大的调控环境继续平稳。天津作为二线城市，楼市一向不温不火，影响较小。

从供需双方来看，房地产信贷未明显放松、房价下跌的恐慌情绪逐步蔓延，部分开发商为回笼资金，采取“以价换量”策略，平价开盘项目居多，少数楼盘降价促销，供应有所增加；而多数购房者对后期市场预期不稳，继续保持观望。

.....



天津市住宅及配套设施建设项目

投资分析:

项目总投资 23630.0 万元，其中：建筑工程费 10594.97 万元，设备购置费 862.2 万元，设备安装费 68.98 万元，工程其它费用合计 10646.05 万元，工程预备费 127.81 万元，建设期利息 1330.00 万元。

社会效益:

近年来天津市房地产业发展较快，规模不断扩大，档次逐渐提升，结构明显优化，在繁荣经济、扩大就业、方便群众生活、满足消费需求、促进经济发展等方面发挥了重要作用。但是随着天津市经济的快速发展，城乡居民收入稳步增长和旅游、商务、会展蓬勃发展，在促进当地房地产行业持续快速发展的同时，也对行业发展提出了新的更高要求。本项目投资规模大、建设起点高，必将促进天津市房地产业的快速发展，拉动城市消费、提升城市形象。

.....

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