

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

# 阿利坦?银河湾

——前期策划报告(初稿)

阿利坦房地产开发有限责任公司

二零一零年八月

1

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

4.1确立项目目标方向  
..... 22

目 录 4.2设计风格的建议:  
..... 23

4.3总平面设计的建议  
..... 27

1、项目概况  
.....1

1.1项目区位:.....  
..... 1

5、物业管理建议  
.....30

1.2规划指标:.....  
..... 1

1.3项目现状:.....  
..... 2 6、开发策略建议

.....	<b>31</b>	<b>2、市场分析</b>
.....	<b>2</b>	
<b>7、价格策略</b>		
.....	<b>31</b>	
2.1区情分析(现状市场分析)		
.....	<b>2</b>	<b>7.1定价基本原则</b>
.....	<b>31</b>	
2.2项目SWOT分析		
.....	<b>3</b>	
7.2定价方式		
.....		
<b>32</b> 2.3市场供求分析		
.....	<b>5</b>	
<b>8、推广策略</b>		
.....	<b>32</b>	
8.1推广目的		
.....		
<b>33</b> 3、项目定位		
.....	<b>17</b>	
3.1目标客户定位:		
.....	<b>17</b>	
8.2诉求重点		
.....		
<b>33</b> 3.2目标客户分类:		
.....	<b>19</b>	
8.3推广节奏		
.....		
<b>33</b> 3.3价格定位考察		
.....	<b>19</b>	
8.4推广预算		
.....		
<b>34</b> 3.4初步项目定位		
.....	<b>20</b>	

9、销售策略(本期不做汇报) .....34

4、物业发展建议※

.....22

10、结束语

.....35

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

# 阿利坦?银河湾

## ——前期策划报告(初稿)

### 1、项目概况

#### 1.1项目区位:

本地块位于通辽新城最南端，河北路以南，面临辽河水上公园，北侧是政府大楼，是通辽市的政治文化中心区，在区域内也是距离老城区最近的一个项目位置。四至分别为:东至与鑫国地产开发的鑫水湾，西至彩虹桥下的市政公园，南临辽河大坝，北靠政府办公区。

#### 1.2规划指标:

本地块占地约170 亩，为商住两用的土地性质，目标规划建设住宅约40万平左右，公建 3~5 万平左右，停车场 20 万平左右。

容积率:,2.5

建筑密度:,30%

绿地率:,35%

限高:,100米

### 1.3项目现状:

项目现状为净地，无拆迁压力，便于工程计划及进度安排;没有做到三通一平，北侧从河北路退出40米做市政绿化带，项目地块未来将被市政路和大坝包围，同时也会被市政公园和绿化带包裹;地块呈东西条形带分布，不规则，狭窄和多棱角会影响使用效率，可能对出房率有一定影响，同时地势较低，与河坝落差约为5~6米，为使底层能有广阔的视野需要抬高举架，或做其它设计处理，应有合理计划，否则会导致成本增加。

## 2、市场分析

### 2.1区情分析(现状市场分析)

#### a.周边项目进展

项目北侧是巴音孟克，整体在前期准备阶段;水域蓝湾正在进行三、四期建设;美瑞龙源建设到七八层;河畔花园施工进度是多层进入装修施工阶段，小高层接近封顶。

#### b.周边配套情况:

购物:目前没有大型超市及菜市场，最近的在水域蓝湾附近的门市。

学校:通辽四中、一中北区，无小学。

文体:暂时没有健身及娱乐场所。

银行:水域蓝湾南门建设银行

邮政:无

宾馆:天元大酒店

医院:无

结论:项目周边目前配套不成熟,只能保证基本日常生活需求,但前景看好,在政府大楼搬迁以来,河北新城地区得到迅速发展,再加上行政力度,各个圈地的开发商都被要求年内全部开工,同时其它在建项目也陆续交工入住,所以势必会在一定时期内得到配套不足的弥补。

**c.周边交通状况:**

,  
交通情况良好,新城区已通公共汽车,项目位置在区域的最南端,也是距离老城区最近的位置,两侧就是辽河东西大桥;  
其次目前的消费群体很多都具备私家车,所以整体的交通情况良好。

**d.周边人文环境:**

地块在一个大的政治文化中心区,在人文环境上绝对是处于有利位置的,而且周边有一部分居住人群也会是在行政事业单位工作的公务人员及家属等,因此在这点上项目具有优势。

**2.2项目SWOT分析**

**a.优势分析(S):**

,  
本项目位于行政辐射地区,北靠市政府办公区,南临辽河水公园等,地段优势非常显著;

,  
项目体量较大，可以形成规模效应，有利于降低开发成本，并且可以从社区配套上弥补设施不完善的弊端；

地块处于未来城市核心景观带上，坐北朝南，实现了辽河水上游公园景观最大化，自然环境、景观条件的优势极为显著。 **b.劣势分析(W):**

,  
项目地块不规则，同时与大坝落差很大，不利于小区内部景观与辽河水上游景观互动，给规划设计造成难度；

周边生活配套不完善，应把握开发进度，有序安排进程；

,  
虽然通辽地区经济发展很快，但整体价格偏低，需要一定的时间才能使房价达到预期，因此可能存在销售周期和资金回收期较长

的劣势；

,  
本单位第一次大规模实施开发项目，品牌知名度尚且没有建立，运作团队不成熟。

**c.机会分析(O):**

,  
整个地区消费者对住房的理念加强，有意识迅速提高生活品质，尤其是实力及社会分化上层的消费群体；

,  
近年来全国房地产市场都呈现火爆局面，即使从去年开始国家的打击和调控力度加大，但已经形成的高房价很难回落，与我们三

四线城市形成显著对比；

,

区域内缺乏高档次，高品质产品供应，而且与辽河水上游公园如此紧密联系的项目就此一处；

随着本地区产业结构的调整，以及沈通和京通高铁近年开始修建，通辽将成为东北地区的物流节点城市，会大大提高与区域中心城市  
城市的联系。

#### d.威胁分析(T):

项目存在的劣势都将是项目存在的风险问题，如:产品定位的准确度、设计风险、投资风险、销售风险、施工风险等;

4

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

目前区域内供应市场火爆，整体开发量增长速度很快，土地储备量也很大，周边楼盘从下一年都进入建设和发售期;，  
本次国家调控属于长期政策，同时银行信贷政策越来越紧缩;

越来越多的大品牌发展商进驻通辽，而且本土开发商竞争也会日趋激烈。

### 2.3市场供求分析 通辽市近年建筑工程批建走势

300

随着住宅商品化的发展，加快了通辽房地产开发

250企业的建设步伐，带动了二、三产业的经济效益和一

大批消费群体。 200

2010年下半年通辽市房地产的批准预售量预计将

150会超过50万平方米，供应结构将发生较大变化。房地



建设总量

产市场宏观政策将继续落实和强化，市场的调控效果<sup>100</sup>住房建设量

将进一步显现。货币、信贷等金融政策从紧，房地产

50业各项指标增速将会放缓。密切关注宏观市场形势。

通胀压力何时缓解、滞胀阴影能否消除;从紧的货币0

2004年2005年2006年2007年2008年政策如何演变，美元贬值趋势会否逆转，都是今年市

场中的不确定因素。

5

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

但本地区整体房地产业还处于初始阶段，市场刚性需求量充足，只要把握项目的品质及细节来打造产品，区域内有很大的市场空间。

#### **a.商业市场供求**

近几年，商业状况随着市场环境、周边设施配套的改善逐渐呈现良好，老城区中心地段商铺出租率较高。而河北新区的项目商铺的出租出售率相对较低，这导致多数商铺以不同方式空置，加剧投资行为的同时，抑制区域商业贸易环境的形成。

因此通辽商业地产市场现状是:一个是供求双方存在一定需求错位，造成供求关系失衡;另外有一个比较明显的现象是小户型渐显现。从供应来说会继续放量，从图表可知商业交易量自3月份大幅回落之后，正在趋于平稳，并有缓慢增加，符合整个市场的导向性，整体市场显现正常态势。



6

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

新老城区住宅均价走势图**b.住宅市场供求**

4000据调查，80-120平米占到市场需求的70%以上，中大户型需

3500求占据市场主导。住宅总体均价在3200元左右。

3000户型面积分析:区域内各项目产品主要以适中户型为主，中等

2500户型主要集中在87-95?之间，偏大户型主要集中在115-

141?之新城区2000老城区间。

1500

价格分析:区域内各项目多层住宅均价主要在每平米2000元<sub>1000</sub>至3000元区段，小高层及高层均价主要在每平米3000元至4300<sub>500</sub>元区段。 0

2006年2007年2008年2009年2010年客群分析:区域内以主城区外迁客群为主，其中都有一定比例投资客与换房族。

7

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

2009年12月至2010年8月房屋销售合同登记情况-套数30002754

2500

2000

套数15001276

1000787732689



水岸 现代 多层 2518 2810 3050 售完 31 43.4 81-123 1.4 40.2  
8222222 春城 简约派 美瑞 荷兰 高层 2680 3200 3800 35 28.96  
8.04 110、130 3.6 42 8658333 龙源 风格派 阿卡 多层  
欧式法8439999 2600 3150 3600 10 二期12 二期5.5 107-129  
3.24 40 迪亚 高层 国古典 8439666 翰博 底商 3300 3800 4200 60  
16.48 5.6 120-130 2.5 47 现代 6349999 一品 高层

注:多—多层住宅,住—住宅套型,商—商业套型,洋—花园洋房,别—别墅。

9

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

### c.区域竞争对手分析

美瑞龙源



发展商:通辽恒辉房地产开发有限公司

位 置:通辽新城新市政府西侧,西邻胜利北  
路、东临市政府公园。

规 模:占地面积8.04万平,总建筑面积28.96

万平,由14栋高层住宅、1栋五星级大酒店、2

个写字楼、1个公寓和2个会所构成。

起价:2500元/平方米

均价:2900元/平方米

销售情况:已售出三分之一

社区配套:特设超大型超市、商业街、中央喷泉广场、水上休息凉亭、生态健身广场、社区周围有市府公园、市府广场

综合分析:小区占据较好地段,目前新城区纯高层住宅,景观设计与住宅外观较好,但入市价格较贵,对于销售不利。

10

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

水域蓝湾



发展商:通辽笔克置业有限公司

位置:青龙山大街以南库伦路以西

规模:小区共分为A\B\C\D\E五个组团,占地32.14万平,总建筑面积38.25万平。首期开发的B组团占地面积6.83万平,共计建造多层住宅12栋,小高层2栋,公建7栋,建筑面积近9万平。

起价:2210元/平方米

最高价:3280元/平方米

均价:2610元/平方米

销售情况:一期二期清盘,三期四期销售一半

社区配套:配有中国建设银行网点,商业设施,幼儿园等。

综合分析:小区建筑面积及占地较大,物业类别多样,入市价格合理,但物业管理存在较大缺陷。

11

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

碧桂园



发展商:碧桂园控股

位 置:通辽市经济技术开发区哲里木大桥桥北

规 模:占地及建筑面积为60.9万平,有"辽河  
旭日"和"塞上春色"两大组团,产品涵盖双拼美  
墅、联体美墅、多层洋房。

起 价:2400元/平方米

均 价:3000元/平方米

销售情况:多层基本售完,别墅售出一半。

社区配套:通辽首家五星级标准酒店、业主俱乐  
部、风情商业街、学校等大型城市级配套。

综合分析:小区内部环境较好,售价相对较高。

拥有深厚的财力和品牌影响力。

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

## 希望·红星新城



发展商:希望房地产开发有限公司

位 置:红胜大街与平安路交汇处

规 模:占地面积17万平，总建筑面积38万平，  
分两期开发。

起 价:2670元/平方米

均 价:3880元/平方米

销售情况:已销售三分之二

社区配套:项目周边教育资源较好，西200米为  
五中，南300米为七中。

综合分析:本土品牌认可度较高，品质与质量良



好，区位优势不显著，物业有较强信誉度。

13

阿利坦?银河湾—前期策划报告(初稿)

阿卡迪亚



发展商:通辽市天蒙房地产有限责任公司

位 置:西拉木伦大街与东顺路交汇东50米

规 模:占地面积10.5万平，总建筑面积18万平。

起 价:2600元/平方米

均 价:3150元/平方米

最高价:3600元/平方米

销售情况:一期清盘，二期10%。

社区配套:东郊小学、邮政银行、移动营业厅等 ,

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/145122131110011300>