



【撰 XX机构】

2011年2月



目 录



【前言】	5
【本案研究逻辑】	6
【核心导读】	7
第一部分 城市背景研究	10
1.1城市发展研究	10
1.1.1概述	10
1.1.2城市定位研究	11
1.1.3城市空间结构研究	12



1.1.4XX观点.....	14
1.2城市经济研究.....	15
1.2.1区近三年GDP研究.....	15
1.2.2区近三年财政收入研究.....	17
1.2.3区近三年人均居住面积研究.....	18
1.2.4区近三年人均可支配收入研究.....	18
1.2.5与周边城市经济对比研究.....	19
1.2.6XX观点.....	22
1.3产业结构研究.....	23
1.3.1区近三年产业结构研究.....	23
	
1.3.2区重点产业发展研究.....	23
1.3.3区产业布局研究.....	24

1.3.4XX观点.....

..... 27 1.4道路交通研究

..... 27

1.4.1 铁路	28
1.4.2 公路	29
1.4.3 水路	30
1.4.4 XX 观点	31
1.5 旅游环境研究	31
1.5.1 一小时经济圈内旅游开发研究	32
1.5.2 大三峡旅游市场价值研究	35
1.5.3 XX 观点	36
1.6 城市配套研究	36
1.6.1 商业市场格局研究	36
1.6.2 酒店市场格局研究	44
1.6.2 教育配套	45

1.6.3XX观点.....	46
1.7本部分综述.....	47
第二部分 房地产市场研究	48
2.1宏观政策研究.....	48
2.1.1 2010-2011年楼市政策研究.....	48
2.1.2新国8条及房产税专题研究.....	51
	
2.2房地产市场研究.....	58
2.2.1房地产宏观市场研究.....	58
2.2.2房地产微观市场研究.....	61
2.3周边区县房地产市场研究.....	90
2.3.1与周边区县关系研究.....	90
2.3.2武隆房地产市场研究.....	92
2.3.3丰都房地产市场研究.....	96

2.3.4南川房地产市场研究	101
2.3.5长寿房地产市场研究	106
2.4本部分综述	111
第三部分 专项市场研究	112
3.1旅游地产市场研究	112
3.1.1重庆市旅游业发展现状	112
3.1.2重庆旅游地产发展状况	117
3.1.3重庆旅游地产发展阶段	121
3.1.4重庆旅游地产发展重点片区	124
3.1.5重庆旅游地产产品需求特点	124
3.1.6重点旅游地产项目分析	125
3.1.7旅游地产市场小结	130

3.1.8XX观点.....	130
3.2高尔夫地产市场研究.....	131
3.2.1重庆高尔夫市场研究.....	131
3.2.2重点高尔夫项目分析.....	137
3.2.3高尔夫市场小结.....	156
3.2.4XX观点.....	157

第四部分 国内典型大规模项目发展模式研究

.....	158
4.1华侨城模式,旅游先行,.....	158
4.1.1先做旅游——华侨城及属下四大主题公园.....	158
4.1.2后做地产——,波托菲诺',旅游地产的先驱.....	160
4.1.3华侨城旅游地产的利润.....	163
4.2芙蓉古城模式,地产+旅游同步开发,.....	165
4.2.1芙蓉古城开发背景.....	165



4.2.2项目开发理念	165
4.2.3芙蓉古城的规划设计	166
4.2.4芙蓉古城创新总结	172

【前言】，

非常荣幸能够得到XX公司的信任，于该地块，我们充满激情，尤其在高速城市化的今天，在所谓标准模版大行其道的当下，欲望与资本的快速推动，往往让我们放弃了一个地块本真的探寻，而期望一个一蹴而就的标准化模版就可横扫天下，而XX是一个有高度文化追求和深度品质质感要求的企业，需要的是永远在自身企业价值观下的一套准则，我们反对器官移植式的完全克隆，任何一个地块都有其内在的灵魂，XX人，始终坚信，土地的灵魂始终在那里，我们需要的是用我们的执着与专业，让她的灵魂更为体面而优雅的展示出来，好建筑的叠加并不能就产生一座美好而又友好的城市，唯有有机的组合、差异化的主题发展概念、品质的建筑标准、高规格而又便捷的品质化配套，才能让整个项目更具审美内涵与消费张力。



【本案研究逻辑】

我们的出发点,着眼于需求机会的产生,并寻找机会与地块之间的匹配性。换句话说,我们首先考虑的是这座城市在辐射大重庆时,地块的客户群在哪里,哪些资源条件与要素成为了吸引客户的所在,而在辐射本土及周边县城客户时,本项目地块的客户群又从何而来,

我们的路径,从一小时经济圈剖析这座城市可能的营销半径,从而为项目寻找出差异化的开发方向与可能的消费土壤,从的区域中心城市地位推导在未来诞生的消费机会与趋势,从典型案例的发展模式为项目地块打造提供可能的模式借鉴,从地块的规划指标与城市特征,距离核心城区近,,探寻地块最现实、最本土的消费土壤。

我们的方法,结合城市空间拓展、城市经济发展与辐射力、消费者需求洞察、土地价值属性、高尔夫地产带来客户群以及大旅游背景下地块的可为思考,六个维度来聚焦项目地块的最佳开发方向的打造设想,以及在这个设想之下的项目地块整体定位。

【核心导读】

一、城市占位,

作为重庆一小时经济圈内的区域性中心城市,是一小时经济圈辐射带动渝东北、渝东南地区的重要枢纽,区域的龙头地位凸显,从而增大的辐射半径,

二、经济发展,

2010年GDP在大重庆范围内排列第五,GDP总值甚至已超过江北区、南岸区等主城区域,堪称重庆经济强区,三、产业结构,

是以第二产业为主导,并将打造成为江南万亿工业走廊核心区,三大工业园区的产业聚集将带动的区就业以及商贸流通,势必也将带动城市的发展,

四、城市配套,

城市配套完善,但相对零散,且档次偏低,

随着高铁、高速建设开通,拉近与其他省份和周边区县的距离,带动区域经济发展,直接刺激商业、酒店、教育等其他配套

的完善,

五、地产现状,

商品房市场表现,供不应求',成交价格直线攀升,高端产品严重匮乏,且档次较低,

六、北山坪区域地位,

随着城市化进程的加快,缺乏也需要一个能代表城市名片高端功能生活区,而其他区域受制于规划的前提下,北山坪区域注定将成为的高端生活区,

七、辐射能力,

地处,一圈两翼`交接点的特殊区位优势,产业的集聚、交通的完善将更好地促进对,圈翼`周边地区的辐射带动,八、旅游解析,

自然资源匮乏,人文资源短缺,旅游资源不具备竞争优势,

九、重庆高尔夫地产研究,

现重庆高尔夫地产项目,高尔夫只是作为景观配套,支撑开发项目的形象品质,成为开发附属,缺乏纯粹的一流的高尔夫球场,

十、类似项目借鉴,

借鉴,华侨城模式`,核心的提示是,主题先行,复合定位,品牌制造,人文植入,规模效应,

借鉴,芙蓉古城模式`,核心提示是,人文传承,情景再造,历史积淀,主题营造,复合大城,

第一部分 城市背景研究

1.1 城市发展研究

1.1.1 概述

核心导读,素有川东南门户之称

图,重庆行政区划图



图片来源,重庆规划局

107°43', 北纬29°21'—30°01'之间。地区位于东经106°56',—

处重庆市中部,东邻丰都县,南接南川市、武隆县,西连巴南区,北靠长寿、垫江县。居重庆市及三峡库区腹地,扼长江、乌江交汇要冲,历来有川东南门户之称,经济上处于长江经济带、乌江干流开发区、武陵山扶贫开发区的结合部,有承东启西和沿长江、乌江辐射的战略地位,总人口113.8万。

XX小结,

依靠其独有地理位路 and 自然水域优势成为**川东南重要门户**,其战略枢纽地位随着城市化建设的加快日趋彰显,未来的房地产市场更具增长性,项目地块的消费土壤变大。

1.1.2城市定位研究

核心导读,重庆一小时经济圈内区域性中心城市

图,重庆一小时经济圈图



图片来源,重庆规划局

区居重庆中部,地处重庆, 1小时经济圈`内,幅员面积2941.46平方公里。距重庆主城区100公里,距重庆江北国际机场80公里,渝怀铁路、国道319线、规划中的重庆至湖北利川铁路,渝利铁路,及沿江高速公路穿越境内。港和集装箱码头功能及运力居重庆前列,基础设施完善,商贸活跃,是重庆着力打造的六个区域性中心城市之一,纳入了重庆规划建设的, 1小时经济圈`,并处于川渝携手共建的成渝经济区范围。

是重庆市中部地区的中心城市,长江上游与乌江流域重要的交通枢纽和物流中心,三峡库区具有山水园林特色的新兴工业城市。

在总体布局上,利用长江、乌江, `两江贯穿`的功能轴促动,以及水、铁、公等综合交通的导向作用,采取, `城市集聚、效益优先,组团联系、功能互补`的城市空间发展策略,最终形成, `一城二区五片`的城市格局。`一城`是指功能完备、职能互补的城区,, `二区`是指以江南片区为核心的东部老城区和以李渡片区为核心的西部新城区,, `五片`是指老城区的江南、江东、江北3个片区和新城区的李渡、南岸浦2个片区。

到2015年,城市人口达到80万人左右,城区面积达到70平方公里。

XX小结,

一小时经济圈的地理优势和区域性中心城市的定位,给未来经济发展和城市进程带来无限机遇。城市化人口增长、城区扩大、对外辐射能力增强将促使其跨入大城市级别。

在一小时经济圈内的四个区域性中心城市中,距离主城区最远远,受主城辐射力弱,故自成一体,充分发挥自用产业和城市的优势,能更好辐射并带动周边城市的发展,地块的消费土壤更夯实。

1.1.3城市空间结构研究

核心导读,老城新城同步发展 各片区定位明晰

图,新老城区图



图片来源,规划局

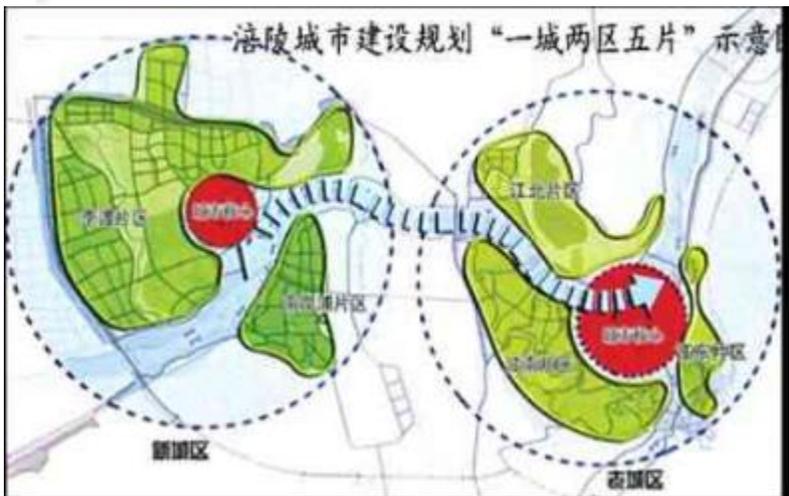
从,江南主城`到,两区五片`

直辖后到2002年前,城市建设和改造的重点在江南主城,从2002年开始,城市拉开,西进北连`、建设李渡新城的大幕。

《99规划》确立的,一城四片`组团式发展格局,《04规划》确立的,一城市发展格局,李渡是未来发展的重点和城市拓展的新区。 城两区五片`

‘一城四片’指是:以江南旧城为中心,李渡为副中心,沿长江水轴向江南片、江东片、李渡片、南岸浦片、江北小区形成相对独立的,‘一城四片’组团式山地城市。

‘一城两区五片’,‘一城’是指功能完备、职能互补的城区,,‘二区’是指以江南片区为核心的东部老城区和以李渡片区为核心的西部新城区,,‘五片’老城区的江南、江东、江北3个片区和新城区的李渡、南岸浦2个片区。
图,,‘一城两区五片’图



图片来源,规划局

江南片区,建成后将是中央商务区,

李渡片区,以发展物流、制造业为主,成为商业居住区和产业密集地,

南岸浦片区,今后主推化工、能源,

江东片区,发展纺织、食品、高新技术,

江北片区,重点是旅游、休闲娱乐。

XX小结,

从最新的,一城两区五片`定位看,未来高档居住区将集中在江北片区,其他区域以商务和工业定位为主,未来各片区城市功能发展将更加清晰,江北片区将成为的,富人区`,本地块恰好在江北区,具备地利。

1.1.4XX观点

,依靠其独有地理位路 and 自然水域优势成为川东南重要门户,其战略枢纽地位随着城市化建设的加快日趋彰显。

,一小时经济圈的地理优势和区域性中心城市的定位,给未来经济发展和城市进程带来无限机遇。城市化人口增长、城区扩大、对外辐射能力增强将

促使其跨入大城市级别。

,在一小时经济圈内的四个区域性中心城市中,距离主城区最远远,受主城辐射力弱,故自成一体,充分发挥自用产业和城市的优势,更好辐射并带动周边城市的发展。

,从,一城两区五片`定位看,未来高档居住区将集中在江北片区,其他区域以商务和工业定位为主,未来各片区城市功能发展将更加清晰,也为本项目发展定位提供依据。

,从最新的,一城两区五片`定位看,未来高档居住区将集中在江北片区,

其他区域以商务和工业定位为主,未来各片区城市功能发展将更加清晰,江

北片区将成为的,富人区`。

这些都为项目提供了开发的天时与地利条件。

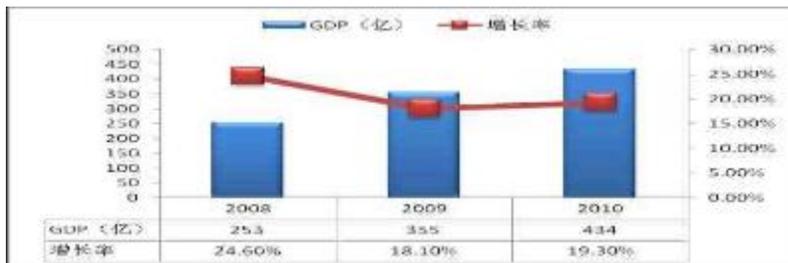
shang.com

1.2城市经济研究

1.2.1区近三年GDP研究

核心导读,GDP主城排列第五 经济强区地位不可撼动

图,2008年至2010年GDP情况,



数据来源,统计局

直辖以来,重庆市经济发展经历了先后两个五年的起步阶段,逐步完成了,打基础、建平台、增后劲`的阶段目标,直辖十年,一圈两翼、城乡统筹、城市发

展五大全新定位、成渝经济带、经济增长第四级等一系列全新的动力引擎推动着重庆市经济发展从,起步`走向,加速`的质变发展,体现出平稳的增长态势。

shang.com

近三年GDP快速增长,从250多亿元攀升至450亿左右,年均增长率达到到了惊人的22%左右,远远高于同期全国与重庆增速。可见近三年来经济取得了突飞猛进的成就。

表,2010重庆各区县GDP排名,

九龙坡区 589.58 15.1

渝北区 573.64 17.2

渝中区 553.03 14.3

区 434.49 19.3

沙坪坝区 419.54 17.3

江北区 391.39 18.7

南岸区 351.23 15.9

巴南区 308.72 16.3

江津区 303.00 17.6

永川区 300.04 19.0

合川区 244.49 17.1

北碚区 232.37 17.4

长寿区 228.64 19.3

大渡口区 177.21 16.0

綦江县 167.28 16.9

荣昌县 159.95 15.1

璧山县 152.76 19.4

铜梁县 150.18 17.0

大足县 145.01 16.9

南川区 143.55 17.6

潼南县 116.79 14.2

万盛区 49.27 14.1

双桥区 40.03 25.0

XX小结,

经济发展位列重庆前列, GDP数据显示,具有较好的经济基础,

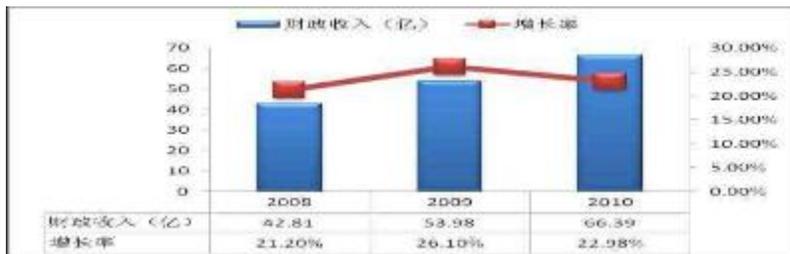


户籍人口113万人,而常住人口只有103万人,由此可说明区外出打工人口约计10万,本地吸附就业人口能力薄弱。随着几大工业园区的建设,将会促进外出人员返乡就业,将由一个劳务输出城市转变为劳务输入城市。

1.2.2区近三年财政收入研究

核心导读,税源通道增加 财政收入递增

2008年至2010年财政收入情况,



数据来源,统计局

在培植新兴财源和优化金融环境的促进下,全年财政收入快速增长,占GDP的比重进一步提高。



2010年财政收支实现快速增长,全年实现财政总收入66.39亿元,比上年增长22.98%,占GDP比重为15.2%,比上年提高1.5个百分点。

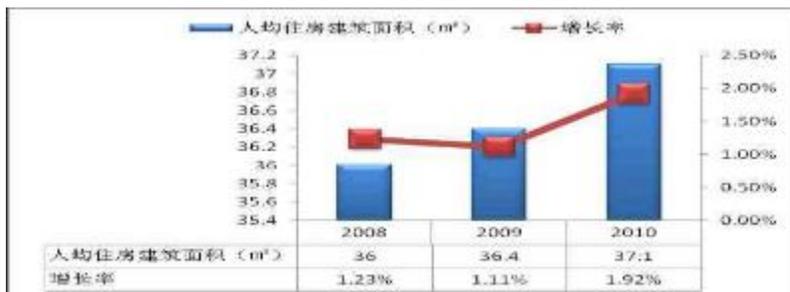
XX小结,

地方财政收入近三年快速增长,2010年财政总量居各区县第四名。随着未来城市二三产业的发展,税源增加,将大大提高地方财政实力。基础设施和城市建设也将因财政实力增加而加快发展速度。

1.2.3区近三年人均居住面积研究

核心导读,经济发展促使居住环境升级

2008年至2010年城镇居民人均住房面积情况,



数据来源,统计局

随着近几年来区商品房的持续开发,城镇居民人均住房面积稳步提升,已经超过了全国平均水平,随着城市经济的发展,未来居民居住环境将不断改善与提升。

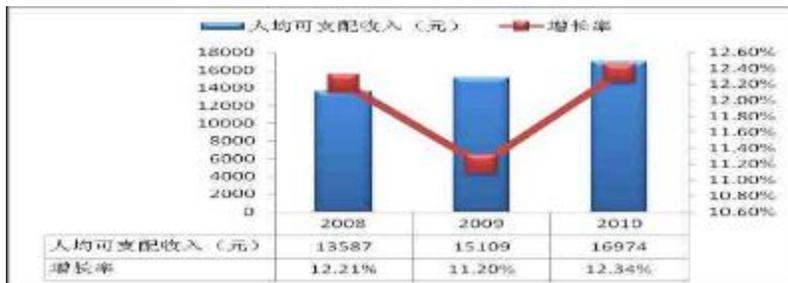
XX小结,

当前大部分三线城市人均住房面积为30?左右,而已远超这个水平,但区域内存在着大量居民自建房和危旧房,缺乏中高档居住区,未来此市场机会是值得关注的。而本地块的高规格恰好能与此匹配。

1.2.4区近三年人均可支配收入研究

核心导读,城市经济加速发展 人均收入稳步提升

2008年至2010年城镇居民人均可支配收入情况,



数据来源,统计局

人民生活水平不断提高,2009年全区城镇经济单位职工年平均工资28211元,比上年增加4759元,增长20.3%。城镇居民人均家庭总收入15719元,增长14.1%,其中人均可支配收入15109元,增长11.2%。总收入中,人均工薪收入11066元,增长20.2%,人均家庭经营收入1888元,下降12%,人均财产性收入332元,增长5%,人均转移性收入2095元,增长6.7%。城镇居民人均消费支出10706元,增长9.3%。城镇居民恩格尔系数37.6%,与上年持平。 XX小结,

2010年随着,五个'的建设速度加快,城市经济加速发展,不但提供了充分的就业机会,也提高了人民收入,为扩大本地消费内需提供了基础。

1.2.5与周边城市经济对比研究

备注,本部分数据来源于重庆市统计局,且为2009年数据



1、地区生产总值



涪陵地区生产总值与周边区县的比较分析亿元

355400

320



240176

16011595596680

0

涪陵长寿南川垫江丰都武隆

数据来源,重庆市统计局

2、工业增加值

涪陵工业增加值与周边区县的比较分析亿元

200180.3

150

10074.6

46.138.55014.710.70

涪陵长寿南川垫江丰都武隆

数据来源,重庆市统计局

3、社会固定资产投资总额

涪陵固定资产投资与周边区县的比较分析亿元

250228

200181

150

1039210079

5150



0

长寿涪陵丰都南川武隆垫江

数据来源,重庆市统计局

4、工业投资



涪陵工业投资与周边区县的比较分析亿元

200

153

150

95

100

51445023140

长寿涪陵南川丰都武隆垫江

数据来源,重庆市统计局



5、房地产开发投资



涪陵房地产开发投资与周边区县的比较分析亿元

3026.4

2521.1

20

15

9.68.37.610



3.95

0

长寿涪陵南川武隆垫江丰都

数据来源,重庆市统计局

XX小结

区经济比较发达,特别是第二产业对经济的支撑作用比较明显,在周边相邻区县中处于绝对领先地位,对人口的吸附能力非常强,但是固定资产投资略显不足,房地产开发和工业投资上,已被长寿赶超。

1.2.6XX观点

, 经济发展位列重庆前列,
GDP、人均收入等数据显示,具有较好的经济基础,

,
户籍人口113万人,而常住人口只有103万人,由此可说明区外出打工人口约计10万,本地吸附就业人口能力薄弱。随着几大工业园区的建设,将会促进外出人员返乡就业,将由一个劳务输出城市转变为劳务输入城市。 ,
地方财政收入近三年快速增长,2010年财政总量居各区县第五名。随着未来城市二三产业的发展,税源增加,将大大提高地方财政实力。基础设施和城市建设也将因财政实力增加而加快发展速度。

,
当前大部分三线城市人均住房面积为30?左右,而已远超这个水平,但区域内存在着大量居民自建房和危旧房,缺乏中高档居住区,未来此市场
机会是值得关注的。

, 2010年随着,五个`的建设速度加快,城市经济加速发展,不但提供了
充分的就业机会,也提高了人民收入,为扩大本地消费内需提供了基础。

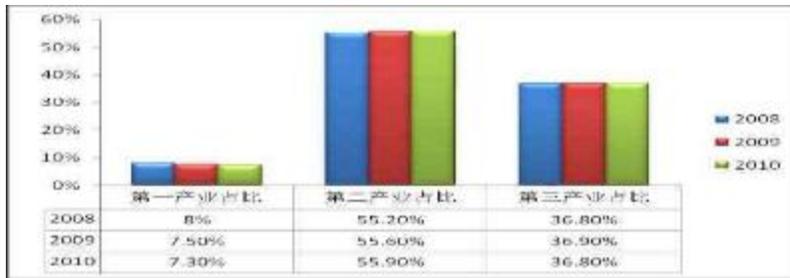
1.3产业结构研究



1.3.1区近三年产业结构研究

核心导读,第二产业高居不下 第二产业稳中有升

2008年至2010年三产业占比情况,



// 数据来源,统计局

XX小结,

产业结构第二产业为主力,几大工业园区功不可没,随着新兴工业城市的发展,第二产比重将持续增加,同时也将带动第三产业的快速发展。

1.3.2区重点产业发展研究

核心导读,第二产业快速发展 间接刺激第三产业的腾飞

规划有三大园区,李渡工业园区、白涛化工园区到2015年形成1000亿级园区,龙桥工业园区到2015年形成500亿级园区,提供就业岗位10万以上。培育七大基地,化纤纺织基地、天然气化工基地、石油化工基地、煤化工基地、装备制造基地、铝加工基地、笔记本电脑配套基地。加快移民生态工业园建设发展,引导和布局发展绿色食品、医药、装备制造、电子信息、印刷包装及新材料等重点产业,努力把移民生态工业园打造成为接纳移民和生态屏障区转移人口就业最多、功能最齐、配套最全、经济效益最优的生态循环产业高地。到2015年实现工业产值500亿元,提供库区移民和生态屏障区转移人口就业岗位8万个。通过加快工业发展,为社会提供就业岗位,推动城镇化发展,将打造成100万人口大城市。

三大工业园区简表,

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/838077034037006055>