

房地产项目实战研究模式操作程序 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/451/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E9\\_c55\\_451094.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_c55_451094.htm) 第1操作环节：项目研究对房地产公司的利润贡献 第2操作环节：更新房地产研究理念 第3操作环节：房地产市场研究模式设计 第4操作环节：项目策划研究模式设计 第5操作环节：建立项目后评价体系 使用说明 贝尔实验室每年研发经费高达惊人的数十亿美金。中国房地产领域的研发经费从投入比例而言，也是低得惊人。除此之外，能否掌握专业的实战研究模式，也是决定战略领先的关键所在。《房地产项目实战研究模式专业操作手册》详细介绍了房地产项目的研究模式与基本操作程序。

第1操作环节：项目研究对房地产公司的利润贡献 1. 房地产项目研究的科学细分 客户需求的研究 规划设计研究 房地产市场研究 项目策划研究 研究理念的创新 客户需求的研究 全程介入营销策划的研究 项目后评价体系的研究 2、项目研究对获利的贡献 如果说对市场的困惑与迷惘要求我们通过市场研究去解答，那么，无数血与泪的教训逼迫我们不得不去研究市场。根据98年规划国土局统计结果，深圳市至明年年底的积压商品房面积达到了332.38万平方米。根据初步调查，在这些积压楼盘中，70%按楼盘主要积压原因是定位不当。定位不当的形式多种多样：有在城市快速干道边建高档大户型住宅的，有在毫无资源特色的城市中心地块建豪宅的，有在只能容纳建一栋高层的巴掌地块建全复式家宅的，有认为采用了一些现代通信和监控设备就是豪宅的……但是他们一个共同的特点，就是没有很好地研究市场，许多发展商完全凭心

血来潮决定项目，在项目开始阶段就已经铸成大错。正确的房地产研究能给房地产公司创造巨大的利润。深圳市就有非常典型的例子。明年初，皇岗口岸一个楼盘的售价比相邻楼盘要高2000元/平方米以上，其主要原因是看准了建设地铁的时机，在销售上主打香港市场，该楼盘不但售价高，而且销售水平也大大高于周边楼盘，开售3天内即销售200余套，在日趋疲软的深圳房地产市场极为罕见。

第2操作环节：更新房地产研究理念

步骤A：确立市场研究的战略地位 无数的教训已经使许多发展商认识到了市场研究的重要性，但这种急于了解市场的心态与他们对市场研究认识的粗浅和行动的软弱，却形成鲜明的对比。少数发展商已经认识到了必须对市场需求进行科学的、系统的调查，在市场调查开始引入科学的调查理论。有些还与专业调查公司合作，通过专业的抽样调查和小组座谈方式等了解客户需求。

步骤B：房地产企业进行市场研究的步骤：

a、寻找市场机会。通过中长期市场研究和区域市场潜力研究，对企业在房地产方面的长期发展战略如发展区域、发展产业类型提供参考意见；对近期的开发计划，土地储备计划、储备土地类型、区域提供参考意见。

b、辅助项目定位。通过分析预测区域市场供求关系、分析细分市场的需求特征、评估区域市场竞争态势等研究，为项目定位提供参考意见。正确的市场定位能大大降低房地产项目开发的风险。

C、研究评估具体市场策略的可行性。房地产行业作为资本密集型行业，开发过程中的每一项决策都牵涉到大量的投资，由于房地产开发的长周期特性和不可逆性，又导致决策带有很大的风险。通过科学的房地产研究，为这些决策建立科学的支持，能避免这些决策的随意性，缩

小房地产开发的风险。如以下一些需通过市场研究提供决策支持的例子：新户型的市场接受性；住宅智能设备的投资对促进销售有多大作用；项目定价的合理性；市场促销策略的有效性；广告诉求点的有效性；包装及广告方案的合理性。

步骤C：客户需求研究 客户需求是住宅项目开发的起点，客户需求内容的判断正确与否是住宅项目成败关键。

- 客户定位—明确住宅楼盘是为哪个价格区间的客户开发。
- 需求定型—研究设定价格区间内客户对住宅需求的具体内容。
- 项目定板—满足客户需求方案的创造性策划、效益预测的分析以及比较

第4操作环节：项目策划研究模式设计 规划设计确定了住宅项目的基本参数。开发商对规划设计过程的控制能力的强弱，决定了能否以准确、有效和创新的方式来满足客户的住宅需求。包括以下5点

1. 能够选择正确的规划设计合作伙伴
2. 能保证客户需求内容在规划设计工作中得到体现
3. 能激励规划设计机构采用创新手法
4. 能保证住宅项目成本得到有效保障
5. 能保障根据客户需求和市场形式变化而灵活调整

第1操作环节：项目研究对房地产公司的利润贡献

第2操作环节：更新房地产研究理念

第3操作环节：房地产市场研究模式设计

第4操作环节：项目策划研究模式设计

第5操作环节：建立项目后评价体系使用说明

贝尔实验室每年研发经费高达惊人的数十亿美金。中国房地产领域的研发经费从投入比例而言，也是低得惊人。除此之外，能否掌握专业的实战研究模式，也是决定战略领先的关键所在。《房地产项目实战研究模式专业操作手册》详细介绍了房地产项目的研究模式与基本操作程序。

第1操作环节：项目研究对房地产公司的利润贡献

1. 房地产项目研究的科学细分客户需求的研究

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)