

江阴“港城新城家园”居住区策划及修建性详细规划文本

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_B1_9F_E9_98_B4_E2_80_9C_E6_c61_451546.htm 现状及市场分析 本案位于江阴市西组团中心区中部，南北长约350米，东西宽约300米，面积约为9.45公顷。地势平坦，无水系通过。地块本身及其周边条件（如地形地貌、购物、入学、医疗、娱乐等）皆非弱势，几个劣势因素（如景观、污染）都可经过小区的合理规划和设计得到不同程度的改善。因而，本案在开发与投资方面，只要注意竞争楼盘带来的威胁因素，把握自身优势与机会，那么地块的劣势因素不会成为影响本案整体价值的决定性因素。项目所在西组团是江阴市城区的副中心，具有商务、行政、商业、文化娱乐等综合性功能，这里将是展现江阴现代城市形象的一面旗帜，这与东部以工业开发为主的经济开发区有很大的不同，因此本案具有极佳的成长空间。但是几年之内江阴西组团都不可能开发成型，项目所在位置在一定时期内仍将是江阴人们心中的郊区，同时周边已开发的楼盘基本上都是安置房，这些可能会在心理预期上对本项目的档次产生一定的影响。为有效克服这些影响，项目应在规划策划、产品设计和营销策划方面做足功夫，并加强与周边即将开发的楼盘的沟通与联系，共同打造高档次的生活社区和良好的人文环境。总体市场需求分析：随着江阴市经济持续快速的发展，城市化进程加快，新增人口和现有人口对住房数量和质量将有较长期的市场需求，城市大量的危旧房改造和房地产二级市场的活跃，租赁市场必将得到加快发育。特别是居民可支配收入每年以接近10%的速度增长

，这些都将从宏观经济的角度带动房地产市场的活跃和房价的上涨。目前国内市场各行业消费品生产能力过剩，消费不足，竞争日益激烈，利润率下降，其他行业的相对不景气，特别是股票证券市场的低迷，导致社会游资大量涌入房地产行业，房地产虚拟需求增加，价格有虚高的成分。未来2-3年随着江阴市房地产供应量增加，居民的购房心理日趋成熟，市场将对住房的居住品质有更高的要求。细分市场的市场需求：项目的开发不能完全拘泥于目前江阴住房消费者的需求，而应考虑其可能被市场引导的因素，并且在深入研究江阴房地产市场消费者需求特征的基础上，还应了解发达城市不同层次消费者的普遍的消费需求特征，以此判断江阴市消费者需求特征的未来发展趋势。在园林景观环境、商业、生活配套设施、住宅内部设计以及建筑形式等方面满足高层次客户的要求。项目定位 楼盘档次定位：本案定位于中高档次住宅区。项目前期将开发中档次和少部分的高档次物业，通过良好的营销和物业管理服务，使项目逐步获得市场的认可，后期将以高档次开发为主，中档次物业开发为辅。功能定位：以常住型居住物业为主，兼有少量商业服务设施。常住型物业并不排斥其投资性，但就商务租赁式公寓来讲，由于江阴市城市商务活跃程度目前还比较低，因此暂不考虑这种物业类型。考虑到目前项目所在地商业服务设施较为缺乏，因此将安排少量商用物业。价格定位：本案价格应采取低开高走的定位策略，一期售价可定位于4200元/平方米-4500元/平方米起价，层数、位置、景观较好的房型可再按照一定系数递增。物业管理定位：应聘请有经验、有实力、并在业界具有一定名望的物业管理公司，保证物业管理质量，并可借助

其品牌效应提升小区档次，树立开发公司在市民中的良好形象，有利于今后其他开发项目中高起点、高层次的定位体系的确立。目标客户群定位：本案的承购对象应是具有较好经济实力、良好的个人修养的购买群体。项目价值的提升生活配套设施：为配合项目开发的高档次，建议各项设施建设规模较小，经营档次较高。营销策略：聘请具有国际视野的专业销售代理、物业管理和广告代理公司，利用其广泛的客户网络，拓展销售和信息发布渠道，除江阴市本地市场以外，应适当辐射周边城市如张家港、无锡、常州等市场。物业管理方面：聘请专业、有先进管理经验的品牌物业管理公司，促使有潜在业主对小区产生安全感和归属感，认可未来的管家而下决心购买项目物业。公司成长与外部联系：本项目的开发应成为公司由项目公司向成熟专业的房地产投资开发公司成长的契机。公司应与周边将要开发的项目联手提升该地段的开发品质和地段价值，遵循城市发展规律，实现多个项目的共赢，并促使政府将资金投入公共行政设施的开发，控制土地供应量，保有土地资源的发展潜力，实现开发商和政府的双赢。价格策略：从整个小区的开发条件及销售出发，为了尽量缩短销售周期、做到实际利润最大化，建议实行价格“低开高走”的策略，以适应江阴房地产市场的现状及经济发展。设计宗旨注重对城市特殊地段相关环境的利用与改善，遵循现代城市设计概念，以环境优美，生活舒适，交通便利，功能完善为宗旨，探索适合江阴新的居住形态，创造开放、多元、现代的居住文化，以满足江阴人对高品质生活的渴望，营造江阴新世界最具特色的高尚住宅群，实现高水准的居住生活，力求创造出具有地方特色和独特风格的高品

位的居住花园小区。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