

# 财富名城策划方案

## 第一章

## 市场分析

### 一、 总体市场分析

#### 1、 总体社会及经济发展概况

##### 1) 桂林市总体社会发展概况

桂林市是世界著名的风景游览城市 and 历史文化名城，享有山水甲天下之美誉。她地处广西壮族自治区东北部，地处亚热带，气候温和。

桂林地区属岩溶地貌，特殊的地貌与景象万千的漓江及其周边美丽迷人的田园风光融为一体，形成了独具一格、驰名中外的“山青、水秀、洞奇、石美”的“桂林山水”，并有了“桂林山水甲天下”的美誉。

桂林历史可追溯到公元前 22023 秦始皇统一岭南后设立的“桂林郡”。

桂林是个多民族聚居的城市，壮、苗、瑶、侗等 28 个少数民族占全市总人口的 8.5% 左右。秀丽的山水与浓郁的民俗风情相结合，使原已妩媚的山水更有了几分生动。

自古以来，桂林就是文人墨客感物抒怀，从大自然中寻取灵感的首选之地，这从遍布桂林市的各种碑刻中便可窥得一斑。得天独厚的山水资源养育了桂林发达的书画艺术。从旅游业这一意义上来说，则起步于 1970 年代。20 数年来，桂林市旅游业飞速发展，旅游设施逐步完善。设备一流的国际机场以及铁路、公路网络四通八达；拥有 2 家五星级酒店、4 家四星级酒店和 10 多家三星级酒店；旅行社以及与旅游相关的饮食、娱乐、购物服务更是遍布桂林市各个角落。目前，桂林市年接待境外游客 50 万人次，内客人数百万人次。

行政管辖区：桂林市辖秀峰、象山、七星、叠彩、雁山五个城区和 灵川、兴安、全州、临桂、阳朔、平乐、荔浦、龙胜、永福、恭城、资源、灌阳十二个县，行政区域总面积 27809 平方公里，其中市区面积 565 平方公里，人口 66 万人。

市政建设：桂林的城市基础设施逐步配套，城市功能日益完善。目前全市有城市二级生化污水净化厂 4 座，城市污水解决能力 17.85 万吨，下水道总长 283.97 公里，生活污水解决率达 40%，工业污水解决率达 80%，管网覆盖率达 65%，处污能力居全国领先地位；有自来水厂 3 座，年供水量达 8544 万立方米，人均供水量达 17.61 万立方米/人；供水管总长 256.3 公里，管网覆盖面积 42.93 平方公里，用水普及率达 95.98%，市区已基本消灭低水压区；液化石油气储气能力达 6000 吨，液化气用户 54666 户，用气人口 19.57 万人，城市气化率达成 87.23%，奇峰小筑、安新社区已使用上管道液化气；拥有公共汽车 285 辆，平均每万人拥有公共汽车 6.2 辆，运营线路 23 条，所有实行无人售票。全市实有道路 409 公里，人均拥有道路面积 7.73 平方米；城市桥梁已达成 69 座，防洪堤 21 公里，人均绿地面积 6.13 平方米，建成区绿化覆盖率 35.75%，垃圾类无害化解决率达 79.51%。

规划管理：桂林的城市规划突出风景游览和历史文化名城的城市特色，注重山水环境保护与经济的关系，以“重两顶桂冠，促经济发展，保生态环境，跨世纪决策”为指导原则，以“保护山水名城，建设园林城，发展生态城”为发展目的，规划布局合理，形式新奇，形成具有桂林特色的城市发展的基本空间布局模式：（1）古城居中再现历史名城核心风貌。（2）两江、四湖奠定山水城市格局。（3）双环三边建立园林城市骨架。（4）四轴多中心强化城市经济职能。即形成各具特色的城市中心和组团，实现经济职能的分工与强化。（5）山野

环抱保持生态地区特性。这些思绪使得桂林的社会、经济、环境效益同步发展，体现出时代精神、民族特色和地方风格。

#### 交通系统：

**公路：**四通八达的公路直通广西各地和临近省份，国道 322、323 穿境而过，其中市境内 322 线已改导致高等级公路。拥有桂柳高级公路、桂黄一级公路、桂阳二级公路等一批公路网络，已实现 100% 乡镇通车。

**水运：**桂林的水运重要是通过湘江和漓江，沿着漓江通过梧州可至珠江，也可直达各沿岸港口。

**铁路：**北接京广线，南连黔桂、枝柳动脉，湘桂铁路纵贯湘桂走廊，火车可直达国内重要城市。整个桂林境内有大小火车站 27 个。

**航空：**桂林两江国际机场至桂林市区 25 公里，现有航线 50 多条，可直航北京、广州、上海、西安、深圳、昆明、厦门、成都、大连、香港等城市，设计年旅客吞吐量可达 1000 万人次，同时开通有日本、韩国、马来西亚等国际直航线。

交通系统的不断完善，很大程度上将会带动桂林市房地产业的快速发展。

## 2) 桂林市总体经济概况

2023年1-9月桂林市经济继续呈现出连续快速协调发展的良好态势，高开高走的运营态势，三大产业协调发展，社会需求连续强劲，非公有经济增速加快，景气指数明显上升，经济增长活力不断增强，国民经济运营质量进一步提高。

### 1、 经济运营的基本特性

#### (一) 经济运营总体呈高开高走的态势

今年一季度经济开局良好，全市生产总值增长13.2%，增速同比加快3.6个百分点。以一季度高开为平台，上半年全市经济不仅增速比上年同期提高了6.1个百分点，并且比一季度加快了0.2个百分点，同比增长速度达成13.4%。初步核算，1-3季度桂林市生产总值295.91亿元，按可比价格计算比上年同期增长13.1%，增幅高于全区同期0.8个百分点。其中第一产业增长6.1%，对经济增长的奉献率为10.4%，拉动GDP增长1.4个百分点；第二产业增长16.8%，对经济增长的奉献率为49.7%，拉动GDP增长6.5个百分点；第三产业增长13.4%，对经济增长的奉献率为39.9%，拉动GDP增长5.2个百分点。前三季度GDP增长速度均创1998年以来同期的最高增幅，且累计增幅波动值仅为0.3个百分点，高开高走的特性十分明显。

## （二）三次产业全面协调发展

一是第一产业稳步发展，夏粮实现五年来初次增长。1-9月全市农林牧渔业总产值92.74亿元，同比增长7.0%，比上半年加快1.4个百分点。其中农业增长5.6%，林业增长2.1%，牧业增长9.9%，渔业增长3.9%。第一产业增长值59.18亿元，增长6.1%。全市夏收粮食总产量88.96万吨，增长3.7%，初步遏制了自1999年以来夏粮产量连续五年下降的局面。全年农作物总播种面积784.3千公顷，同比增长2.8%。其中：粮食播种面积386.8千公顷，同比增长2.5%，粮食播种面积出现恢复性增长。1-3季度生猪出栏338.72万头，家禽出栏4682.12万只，肉类总产量31.13万吨，分别增长3.5%、20.6%和6.3%；水产品产量5.50万吨，增长3.9%；蔬菜产量250万吨，增长18%。

二是第二产业快速增长。1-9月第二产业增长值120.10亿元，增长16.8%。其中工业成为经济增长的重要推动力量，所有工业增长值96.46亿元，增长17.7%，对全市经济增长的奉献率为42.5%，拉动经济增长5.6个百分点。从生产情况看，今年以来，规模工业增长值一直保持快速增长的势头，一季度和上半年的累计增速分别为15.7%和20.5%。1-9月规模工业增长值48.64亿元，增长20.4%。在规模工业中，非公有制工业发挥了重要的推动作用，其中股份制公司、外商及港澳台投资公司分别实现增长值19.76亿元和6.24亿元，同比分别增长35.5%和34.3%，对规模工业增长的奉献率为85.8%

，拉动规模工业增长 19.6 个百分点，成为规模工业快速增长的内在动力。从经济效益看，重要表现为“一强二提高”。一强：即总体赚钱能力增强。1-9 月规模工业实现利润 6.93 亿元，增长 77.6%，增幅同比提高 59.6 个百分点。二提高：1-9 月工业经济效益综合指数 128.5 点，同比提高 18.9 个百分点。资金营运效率提高，即流动资产周转次数 1.53 次，同比提高 0.20 次；资产保值增值率 117.6%，同比提高 7.4 个百分点；成本费用利润率 5.5%，提高 1.5 个百分点。

三是第三产业连续快速增长。1-9 月第三产业增长值 116.63 亿元，增长 13.4%。其中交通运输邮政业增长 21.4%，信息传输和计算机服务及软件业增长 36.9%，住宿和餐饮业增长 22.8%，房地产业增长 12.4%。今年第三产业运营最显著的特点是赚钱性行业增长速度明显快于非赚钱性行业。

### （三）投资与消费同向高速拉动经济增长

一方面，投资需求连续强劲。1-9 月全社会固定资产投资 94.02 亿元，增长 32.3%，增幅分别比一季度、上半年提高 11.1 和 15.6 个百分点。其中城乡固定资产投资 85.28 亿元，增长 38.6%，增幅分别比一季度、上半年提高 5.0 和 16.4 个百分点。这是数年来未出现过的高增幅，增幅高于全区 6.5 个百分点。在城乡固定资产投资中，基本建设投资 44.31 亿元，增长 69.0%，增幅比上半年提高 41.5 个百分点，对城乡固定资产投资增长奉献率达 76.2%，拉动城乡固定资产投资增长 29.4 个百分点，成为拉动固定资产投资增长的主导力量。

另一方面，消费需求显著回升。与上年受突发非典疫情影响的低迷消费比，显现出今年消费需求的快速回升。一是社会消费品零售总额快速增长。1-9月全市社会消费品零售总额88.31亿元，同比增长15.3%，增幅同比提高6.5个百分点，高于全区同期增幅2.2个百分点。其中批零贸易业实现零售额70.4亿元，增长15.7%；餐饮业实现零售额16.4亿元，增长26.4%。二是旅游市场快速升温。1-9月全市接待国内外游客813.81万人次，同比增长38.0%。其中海外游客55.06万人次，增长94.6%。实现旅游总收入34.33亿元，增长47.9%。其中海外旅游收入10.37亿元，增长82.8%。第三季度共接待国内外游客311.31万人次，同比增长2.8%，实现旅游收入14.32亿元，增长6.9%，均超过了历史同期的最佳水平。其中9月份接待海外游客9.12万人次，同比增长123.0%，实现海外旅游收入1.69万元，增长111.3%。海外游客和海外旅游收入分别比2023年同期增长6.4%和8.3%，这是自上年非典以来接待海外游客和实现海外旅游收入初次超过历史最高的2023年同月水平。三是商品房消费继续保持旺盛势头。1-9月商品房销售建筑面积65.94万平方米，增长37.9%；商品房销售额12.68亿元，增长25.8%。两者的增速虽然明显减缓，但这是在数年高位增长基数较大的前提下保持了如此增幅。

#### **（四）非公有制经济增速快于公有制经济**

1-9月全市非公有制经济实现增长值144.14亿元，同比增长19.3%，增速比公有制经济快11.5

个百分点。非公有制经济占全市经济的 48.7%，同比提高 2.9 个百分点。非公有制经济对全市经济增长的奉献率为 67.9%，拉动经济增长 8.9 个百分点，成为推动经济增长的决定性力量。其中非公有制经济实现的工业增长值 59.89 亿元，增长 19.6%，增速比公有制经济快 4.9 个百分点。

### **（五）经济运营环境改善，景气指数明显上升**

由于国家宏观经济政策和我市经济运营环境的改善，今年前三季度公司景气指数和公司家信心指数出现明显上升，说明公司对经济发展前景充满信心，公司内在活力不断增强。有关调查资料显示，反映我市公司对经济环境判断的公司家信心指数一、二、三季度分别为 114.1、115.57、114.87，分别比上年同期提高 0.5、23.97、5.45 点；三季度反映公司综合生产经营状况的公司景气指数达成 110.51，为近年来的最佳水平，环比、同比分别提高了 5.97 和 6.09。

### **3、桂林市房地产发展现状**

2023年，城乡基础设施建设和工业投资力度进一步加大，投资规模连续扩张。完毕全社会固定资产投资110.64亿元，比上年增长13.6%。其中基本建设投资41.62亿元，增长8.2%；更新改造投资13.37亿元，增长42.5%；房地产开发投资26.24亿元，增长51.2%。从经济类型看，国有经济投资39.59亿元，下降4.0%，非国有投资71.05亿元，增长26.5%。非国有投资占全社会投资的比重由上年的57.7%上升到64.2%，提高了6.5个百分点。小城乡建设投资11.47亿元，增长63.8%。

房地产开发投资继续保持强劲增势。全年商品房施工面积405.14万平方米，比上年增长68.8%，其中年内新开工面积226.02万平方米，增长112.1%。商品房销售面积105.15万平方米、销售额22.41亿元，分别增长74.6%和59.5%。其中个人购置商品房20.93亿元，增长61.8%，占有商品房销售额的93.4%，所占比重比上年提高1.3个百分点。年末商品房空置面积25.38万平方米，比上年末上升39.3%。

2023年上半年桂林市房地产投资额12.67亿元，比上年同期增长20.7%。商品房销售额9.31亿元，比上年同期的6.9亿元增长35%，1~6月份，商品房施工面积累计为370.64万平方米，高出去年同期112.43万平方米，上升43.5%；其中，新开工面积累计为129.72万平方米，较去年同比增长28.3%；上半年竣工面积为53.79万平方米；此外，前6个月销售建筑面积累计为51.59万平方米，累计比

2023 年 1~6 月增长 60.3%；上半年，商品房空置面积为 28.71 万平方米，累计同比增长 77.7%。

2023 年-2023 年以来，桂林市房地产投资与商品房销售均保持房地 20%以上的逐年稳定增长速度，房地产开发势头仍然强劲。商品房施工面积、新开工面积、销售建筑面积均保持 50%以上的逐年稳定增长速度。

#### 4) 桂林市房地产发展分析

在经济全面向好的大背景下，2023 年的桂林市房地产业获得长足发展。经历了 2023 年的多重风雨洗礼，政府管理行为、公司的投资与开发行为、消费者的商品房消费行为都趋向成熟和理性。政府将逐渐摆正自己的位置，不断完善相关法规；市场自身的调节作用将加强，规范经营的主流开发商将占据市场大部分份额；行业步入良性发展的轨道。

桂林市近年房地产市场商品住房供求平衡，商业营业用房已供大于求，市政府采用规模控制办法，使房地产开发健康发展，出现了投资和销售两旺的良好势头，且销售增长基本大于供应增长。桂林市房地产行业存在的问题：与许多国内其他地区商品房的出清时间相比，桂林市商品房特别是住宅用房出清时间较短，表明市场消化空置量的能力较强。但办公楼、商用房出清时间长；商用房空置量大，商用房空置增长快；开发商自筹资金比例较低，未能达成规定比例；行业中的公司资质水平不高，四级和暂定资质等级公司所占比重达 72.3%。房地产最大的隐患则会在商业地产项目中显现，商业地产项目通常采用分割产权零散出售再返租若干年进行统一管理的经营模式，一旦经营不善、承诺的租金不能到位，投资者与开发商和经营管理公司之间的矛盾就会出现。而当前商场投资者的风险意识普遍局限性。

近年桂林市房地产市场出现的投资与销售两旺的良好局面，主要是大规模旧城改造所引发的大规模拆迁所致，随着旧城改造的完毕，房地产市场的吸纳能力将逐渐弱化。根据桂林市城市化水平和居民居住水平的规划，预计 2023 年末，桂林市的住宅居住面积增量为 726.6 万平方米，年均新增 72.66 平方米。政府调控得当，则桂林市房地产市场将继续保持健康良好的发展态势。

## 第二部分 项目区域市场分析

### 一、项目所在区域状况

项目所在区域——七星区位于桂林市风景秀丽的漓江东畔，总面积 83 平方公里，其中高新技术产业开发区面积为 12.07 平方公里；辖 2 个街道办事处共 25 个社区居委会和 2 个乡共 14 个村委会。总人口 23 万，其中具有大专以上文化限度的人口占 22.75%。桂林国家高新技术产业开发区是一片正在迅速崛起的充满生机与活力的热土。

区域内风景秀丽，位置优越，依山傍水，交通便捷，资讯发达，设施完善。著名的七星岩、骆驼山、桂海碑林、穿山、塔山、尧山风景区、靖江王陵均在辖区内。桂林国际会展中心、桂林体育馆都是辖区的标志性建筑。桂林两江国际机场，现有航线 50 多条，可直航北京、广州、上海、西安、深圳、昆明、厦门、成都、大连、香港等城市，设计年旅客吞吐量可达 1000 万人次，同时开通有日本、韩国、马来西亚等国际直航线。铁路北接京广复线，南连桂、柳动脉，可直达国内重要城市。新建成的桂林新火车始发站，候车大厅可容纳 1.5 万人，将增开 10 多对客运始发列车。桂林公路四通八达，有桂黄一级公路、桂柳高速公路，可直达广西各地和邻近省份。

区内科研实力雄厚，智力资源丰富：拥有 14 所大中专院校，8 所部省属科研院所，8 处国家级和部级产品检测中心，9 个国际贸易展览、科研交流、科技培训中心；生产、生活设施齐全：邮电资讯、供水供电、银行海关、商检、宾馆、高级公寓、娱乐中心、医院、学校一应俱全。

市委、市政府对高新区实行封闭式管理体制和开放式发展模式，赋予高新区市一级经济管理权限和相关行政管理权限，拟定了“统一管理、全市共建、外引内联、政策灵活、管理创新”的 20 字发展方针，使桂林高新区进入了快速发展轨道。2023 年，全区实现技工贸总收入 1066 亿元，完毕工业总产值 98 亿元，实现财政总收入 5.2 亿元，社会消费品零售额 5.3 亿元，同比增长 15.97%，各项重要经济指标基本实现了每三年翻两番的快速发展速度，高新区现已基本

形成了电子与信息、机电一体化、新材料、生物医药工程、环保产业等五大支柱产业。一平方公里新建区内共有各类公司 103 家，其中高新技术公司 35 家，规模以上公司 32 家，人均创产值 28.6 万元，人均创利 1.6 万元，每平方米土地创产值 4800 元。高新区已成为桂林市新的经济增长点和对外开放的窗口。

## 二、七星高新开发区重点工程项目：

六合路西段道路改造工程、东环路整治工程：总投资 3375.77 万元，完毕路灯、绿化、人行道铺装、立面改造等工程；香格里拉大酒店建设工程；会展宾馆：总投资 2 亿人民币；漓东商贸城：总投资 2 亿人民币，营业面积 7 万平方米，计划今年投资 13000 万元，完毕项目的主体建设；穿山乡内的三联商品批发城、汽车商贸城、旅游产品批发城、新天地休闲娱乐城。

### 三、项目市场分析

七星区在售的项目对比叠彩区、象山区等区域并不算多，但在高新区的产业政策及会展中心的带动下将会成为桂林市楼市的主角。目前七星区在售中及建设中楼盘重要有三星大厦、七星花园、碧水康城、奇峰小筑、天香佳园、东方花园等楼盘。

- 项目周边楼盘的档次多定为中档楼盘，恒祥花园、七星花园、三星大厦等与项目相连的楼盘均走的是中档楼盘的路线，楼盘内部环境设计较为普通，公共设施的用料较为粗糙。
- 楼盘销售均价在 2200~3000 元/平方米之间，管理费在 0.7~1 元/平方米之间。

七星区项目板块的楼盘，在市政建设的完善下楼盘价格呈上升的态势，恒祥花园由开盘时的 2100 元上升至后期的最高 3100 元/平方米，均价升幅 23%。七星花园三期的楼盘还在建设中，按现时七星区的整体供货量及市场对价格的认可度，估计三期开售时的价格为 2800 元/平方米左右。而还剩 18 套存货量的天香佳园所余的单位均价上升至 3150 元/平方米。

#### 四、项目附近楼盘的主力户型

三房单位是本区域的主力户型。和项目相接的四个楼盘中，恒祥、七星花园、天香佳园的三房比例高达 65%以上，而三星大厦的三房约在 50%左右，并附以二房及单间的套间。因此三房单位是本区域的主力户型。

#### 五、区域未来发展前景

通过桂林市政府一系列规划措施的出台和实行，如会展中心、桂林体育馆、桂林两江国际机场、桂林新火车始发站等的建设使七星区的各大楼盘备受买家及投资者的追捧。项目位于该区域的中心组团核心地带，紧邻国际会展中心，成为最大的受益者。

在远期规划上，国际会展中心一带还将发展成为低密度的城市中心区，具有高品质的景观环境。这个以会展中心为核心的城市中心区，凭着其高速发展的经济、高科技、人文文化、居住素质，未来发展无可限量！

## 六、后续量分析

通过今年大半年的消化，本区域目前大多数在售楼盘的可售量都不多，再加上桂林市特有的房地产产业限制房屋供应量的政策，在短期内只有七星花园三期碧水康城等楼盘供货，市场的供求比例在合理的空间内运营。

## 七、小结

- 区域的经济高速发展使七星区的人口不断增多。
- 经济的好转使购买力得到空间的提高，改善生活质量成为生活的主题。
- 房地产政策有效地控制了楼价的过度增长，及地产的供应量，使桂林市的房地产对的健康地发展。
- 高新区的政策优势使周边城乡的人们乐意到该区域发展，而使该区域的目的销售人群进一步充实。
- 根据目前项目周边的楼盘对比，同档次的楼盘在户型面积设立上，呈现较大的同质化现象，整体重要都是以标准层为主，产品的创新度局限性。
- 楼盘的内在素质并不强，对楼盘的建筑用料、园林布局、楼盘主题只停留在为卖楼而起楼的最简朴的房产营销上。

### 一、 竞争楼盘

### 二、 区域市场楼盘分析

桂林市城区范围不大，象山区及叠彩区项目与本项目会产生直接的竞争。

1、桂林市的经济不断提速，处在高新开发区周边的项目有独特的地理位置优势，加上即将竣工的市政项目，七星区将吸引更多的客户前来置业，据调查，今年在本区域置业的客户除了本地人外，来自贺州、柳州、贵港及桂林周边县区的客户明显增多。随着城市发展的加速，该区域的消费群体素质将会提高，楼盘的价格仍将上升。

目前该区域属于一个正在成熟的开发新区，房地产发展有较大的空间和消费力，该区域目前的消费群体开始发生了明显的变化，以往该地区除了少量桂林市周边城乡的客人之外，一直以桂林市本地人消费为主，如今该区域的置业者当中，贺州、柳州客开始占有相称的比例，并且尚有上升的趋势，以致该区域楼盘的销售情况良好，目前市场上在售的楼盘不多，并且都在销售尾货，如天香佳园目前推售的是剩下的 18 套单位，恒祥花园只余下少量复式单位……

## 2、价格分析

本区域随着交通和各种市政配套的日益完善，区域楼盘的素质不断提高，价格也随之逐渐升高。区域目前重要在售楼盘受区位、配套、楼盘素质等因素影响，销售均价在 1900~3200 元/平方米之间。鸣翠新都是今年推出的新楼盘，凭借营造良好的市场品牌及新加坡风情的园林建筑布局和较好的性价比，销售状况十分抱负，销售均价在楼市中达成 3200 元/平方米的销售均价，比去年相比有较大的涨幅。而部分新推出的单体楼如三星大厦，由于市政的利好及配套的成熟，销售价格也可去至 2800 元/平方米。

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/017034041042006123>