

# XX 商业市场调研

项目前期工作方法：

2004年8月，我司派遣市场部到镇江市进行实地调研。从都市进展、旅行资源、商圈演变、商铺租金、项目优劣势等多个方面进行考察。

深入了解镇江市的都市进展轨迹和进展潜力。

为猎取最为权威有效的数据，深入了解镇江市近年以来的进展轨迹和都市进展潜力，我们走访了我们还走访了规划局、管委会、房管局等多个职能部门，了解到镇江市房地产总体进展概况和进展。

实地开展调研工作，把握市场形势

商业模式进展、商圈的演变、竞争对手分析是对本项目有重要的参考意义，我司组织人员运用大量的人力及物力资源对度假区的商铺租金、周边的商贸项目进行了详尽的调研，在产品类型、商业进展、租金变化、盈利情形、经营方式等方面得出一系列差不多结论。

组织专业分析小组，撰写详尽调研报告

我司深入调研收集到详尽的市场资料后，组成一个分析小组，专业撰写分析报告，从各个方面阐释市场现状，推测市场方向，针对项目自身并提出合理建议。

成果体系：

第一部分：市场调查——搜寻价值

营销胜利的基础越来越取决于信息，而非销售力量。市场调研关心查找、识不市场营销机会、查找营销中的咨询题、描述市场特点、评估市场营销成效以及推测以后市场变动趋势。总之，市场调研是为营销决策提供客观依据。

第二部分：产品定位——提升价值

在猛烈竞争的汪洋之中，没有准确定位的商业地产，其失败的命运，将如泰坦尼克号的沉没一样，不可幸免！

第三部分：价值论证——挖掘价值

人流不等于客流，若业态组织了无新意，服务与商品不能激发游客的消费欲望，商业项目的价值就不可能得到最充分的挖掘

#### 第四部分:整合营销——实现价值

商业物业投资者来源的广泛性、购买动机的多样性与复杂性，使其营销渠道与推广手法均与住宅产品有极大差异。富于创意地整合各类传播方法，有针对性地对潜在客户施以最猛的营销攻势，是决定项目成功与否的关键性因素之一。



## 第一部分：市场调研——搜寻价值

结论：

### 宏观环境

通过对镇江市历史、经济及远景规划等方面的大势把握，我们得出：

“天下第一江山”文化古城的旅行资源和集工业、港口、旅行为一体的历史文化名城的定位给予镇江市宽敞的进展空间和都市竞争力。

镇江都市位于长江三角洲都市连绵带，苏锡常经济圈和宁镇扬经济圈的重合位，在常州—镇江—南京的地域中镇江的行政区域具有广泛的进展空间。

近年来镇江经济高速进展，人均收入和人均可支配收入增长幅度大。

在镇江加快新区建设和都市化进程的大背景下，新区急需商业配套来拉动新区房地产业的进展、加快新区人期集聚。

丹徒新区交通便利、政策优待、投资环境优越。

市政府南移将本项目纳入市政府和新区政府的辐射圈内，有利拔高本项目商业的定位。

### 房地产开发状况

镇江山市房地产开发具有较大的进展空间，同时，2004年国家对房地产业的宏观调控为品牌开发商扫清障碍，从各项数据表明：

镇江市整个房地产市场处于景气状况；

由于系列调控所造成开发门槛的提升，关于大开发商来讲是一种机遇；品牌、规模项目正处于绝佳的入市时机，本项目具有优越的市场条件。

### 商业用房市场

关于一个新区的形成和进展，商业容量不可小觑，然而，从实地调研和访谈中发觉：

丹徒新区的商业配套远远落后于住宅项目的规划，整个区域急需一个较强较为完善的商业配套来满足游客以及小部分本地消费者的购物需求，拉动区域经济、带动新区人气；

传统商业模式落后：缺乏统一定位、统一经营统一治理，且同质化竞争严峻；个性化特色型商业寥寥无几；商业消费与休闲娱乐脱节等。

传统商业不适应都市的进展及高尚住宅小区定位，这是市场的间隙点也是本案的机会点。

## 宏观经济研究

### 都市概况

镇江地处漂亮富饶的长江三角洲，是一座集工业、港口、旅行为一体的历史文化名城。镇江市位于江苏省中部，长江下游南岸，西接南京，东邻上海、苏州、无锡、常州，北与扬州隔岸相望。镇江市现辖京口、润州、丹徒、新区4区，扬中、句容、丹阳三个县级市。总面积3843平方公里，总人口266.67万。镇江春秋时名朱方，战国更名谷阳。秦设丹徒县。三国孙权建都易名京口。南朝宋置南徐州，隋唐称润州。北宋设镇江府，始名镇江。民国时期于1929年后为江苏省会。1949年解放以后设镇江市。1983年升省辖市。全市现有文物保护单位125处，其中省级以上爱护单位19处。1986年被确定为国家历史文化名城。

镇江风光旖旎多姿，具有真山真水的专门风貌，一向以"天下第一江山"而名闻四方。金山之漂亮，焦山之雄秀，北固山之险峻，丰姿各异，人称"京口三山甲东南"；南郊的鹤林、竹林和招隐三寺，山岭环抱，林木幽深，又延伸入城，被誉为"都市山林"。南山国家森林公园峰峦叠翠，环境幽雅。

镇江不仅自然风景见长，而且文物古迹星罗棋布：享誉千古的金山江天禅寺，久负盛名的焦山碑林，不具风情的宋元古街，精巧独绝的过街石塔，隐于苍松翠柏中的昭名太子读书台，雕塑珍品六朝陵墓石刻等，记下了这座古老都市的漫长足迹，也吸引了许多古今中外的文人墨客。焦山碑林和丹阳六朝陵墓石刻为全国重点文物保护单位。句容市境内的茅山和宝华山，分不是我国道教发源地和佛教圣地之一。被国家列为重点旅行都市和历史文化名城。

## 经济环境

### 经济指标纵向比较

### 国内生产总值纵向比较

年份	国内生产总值	对比
1999年	416.51亿元	——
2001年	505.15亿元	为1999年的1.21倍
2003年	643.56亿元	为1999年的1.55倍

#### 在岗职工平均工资对比

年份	在岗职工平均工资	对比
1999年	9294元	——
2001年	11703元	比1999年增长1.26倍
2003年	15264元	比1999年增长1.64倍

#### 居民可支配收入纵向对比

年份	可支配收入	对比
1999年	6570元	——
2001年	7698元	比1999年增长1.17倍
2003年	9451元	比1999年增长1.44倍

#### 镇江市产业结构

##### ①、镇江产业结构演变和分布

古代（1840年往常）

镇江是一座有着三千年文明史的古城。最早见诸史料记载的城垣在秦汉时代称丹徒（今丹徒镇邻近），楚灭越后则称谷阳，东汉末年孙权筑“高筑城”（位北固山前峰），以后历代的都市建设均是以“铁瓮城”为基础而开展的，包括晋陵罗城和唐罗城。至明初朱元璋“高筑城”时，又再次修建城墙，至清末差不多没变。

自上而下的筑城和自下而上的集市相互促进，逐步融洽，形成对弈式的都市形状，沿江和两岸草市的兴起又进一步带动了都市进展轴的显现。隋唐时期大运河的全线贯穿，镇江城外围绕着古渡口和运河入口处则形成了繁荣的商业区。

### 现代（1949—1999）

解放以后，都市进入工业时期，第二产业在产业结构中突飞猛进。在第二产业中，轻工业所占比例减少，重工业所占比例上升。

解放初期，镇江都市的近代工业以轻工业为主，跟都市商业、手工业关系紧密，用地进展方向仍沿袭过去向西延升。但在58年以后，强调变消费都市为生产都市，大型重工业在镇江布点，由于其利用港口水深要求高、用水量大等特点，都市用地向着长江沿岸及长江下游跳跃式钟摆（由原先向西改为向东）进展，都市结构也有单一大饼式结构转变为多组团式结构。

工业化时期，工业活动成为镇江都市化进展的主导因素，镇江都市的进展，都市规模的持续扩大，差不多上以大规模工业建设为先导，80年代改革开放以后，镇江利用它用水、用电、用地以及港口沿线、都市依靠等条件吸引大型外资、合资企业在沿江定点，使镇江沿江由断续跳跃式布局态势，填充为沿江工业带，并先后开创了大港经济技术开发区和丁卯工业区。

同时，市场经济的进展促进第三产业的进展，市中心不再是单纯的“购物中心”的概念，而变化为开放的都市核心区，商贸金融服务行业集中的地区，同时在都市边缘区兴建了许多规模较大现代化的居住小区。

### 新经济时期（21世纪）镇江结构优化都市产业布局远景展望

人类社会在 21 世纪，进入了一个新经济时代，知识、技术和信息成为了新型的资本和财宝，知识成为经济进展首要的决定性因素。最直截了当的表现确实是产业结构的变化，第一、二产业比重下降和第三产业比重逐步上升并占主导地位。

随着镇江经济社会进展和都市化的快速进展，其都市功能定位业持续被给予新的内涵。镇江都市功能定位是：国家历史文化名城、长江下游重要的港口、工贸、风景旅行都市。按照其都市功能定位，以后镇江产业结构进展方向：

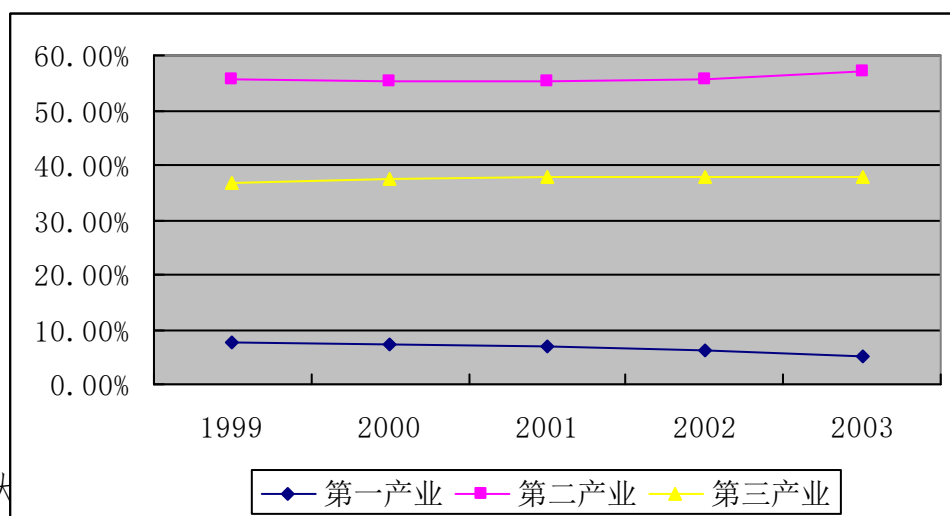
加快工业经济进展，增强对都市的支撑能力。连续大力实施“大推进”方略，以大项目促进支柱产业、重点产品的进展，促进规模企业结构升级。全面提升工业经济运行质量和效益。

加快进展第三产业，增强都市综合载体功能，要加快市场建设，注重进展有地点特色的专业市场。大力进展旅行业，培养支柱产业。加快进展新兴第三产业，重点抓好信息、咨询、技术服务业和社会服务业。

加快进展城郊农业，提升服务都市的水平和质量。主动引导郊农进展第三产业，重点进展畜牧业、水产业、园艺业（果品、蔬菜）和都市型城郊观光农业，促进农村劳动力向二、三产业转移。

加速优化都市产业布局。

### 2 镇江市近年来产业结构变化



近年来三大产业占比例有所降低，第二产业、第三产业稳步上升：第一产业增长速度保持在 4%左右，在 GDP 所占比例逐年下降；第二产业增长速度保持在 12%左



右，第三产业增长速度保持在 10~11%左右的增长速度。至 2003 年三产业的比例调整为 5.1%：57.0%：37.9%。

### 三、家庭人口结构变化情形

#### 市区家庭人口及家庭结构情形

年份	人口数 (万人)	户数 (万户)	户均人 口(人)	家庭结 构
1999	61.14	21.71	2.82	三口之 家为主
2000	62.54	22.18	2.78	三口之 家为主
2001	62.82	22.39	2.77	三口之 家为主
2002	105.34	35.84	2.79	三口之 家为主

近年来镇江市家庭人口结构比较稳固，以三口之家为主，2002年镇江市加快都市化进程，市区人口突破百万，这要紧是镇江市将原市区周边的新区纳入市区的范畴，这无形中促进了房地产的快速进展也使房地产开发往都市郊区拓展。

#### 人文环境

金山、北固山、焦山、南山、宝华山、差不多上镇江的历史奇迹，以北宋科学家沈括、书画家米芾为代表的一些历史名人在镇江留下深厚的人文景观。

那个地点流传着古老的传奇如“刘备甘露寺招亲”、“梁红玉擂鼓战金山”“白娘子水漫金山寺”等等。“天下第一江山”的美誉诠释了镇江历史的悠久、山水的奇峻和深厚的文化底蕴。镇江宗教文化深厚，寺院众多，佛事兴隆，不仅寺多，且名扬海内外。金山寺以佛事胜，焦山定慧寺以佛学胜，宝华山隆昌寺是律宗第一山，全国有 70%的僧尼在此受戒，茅山又是道教的“第一福地”、“第八洞天”香期长、香火旺。它的书法文化、宗教文化、山水文化、饮食文化、建筑文化、传统产业及民俗风情的精华随处可见。

## 都市规划

镇江市区域进展定位：

镇江都市位于长江三角洲都市连绵带，苏锡常经济圈和宁镇扬经济圈的重合位，在常州—镇江—南京的地域中镇江的行政区域具有广泛的进展空间，这是连绵带中其他都市所无法比拟的，镇江都市在长江三角洲都市连绵带中的区域定位是：通过一点时刻（10 年左右）的建设和进展，初步实现较大都市的构建，实现预定的都市进展目标，使镇江都市成为在我国具有较高的知名度，在长江三角洲地域内社会经济网络中具有较高地理和重要作用的，自身有较强辐射能力和较广辐射防卫的区域中心都市。

镇江规划空间布局：

镇江市规划以“南山风景区、主城核心区、南徐新城、丁卯新城、谷阳新城”为中心城区，向东、向西两翼齐飞构成“一城两翼”的空间结构、“双橄榄”都市形状的整体规划。并突出以集工业、港口、旅行为一体的历史文化名城为特色的中心都市地位，将镇江市建设为山、水、城有机相融，并富有深厚文化底蕴的生态旅行都市。

镇江都市结构功能表

区域类型	区域构成	规划功能
主城	南山风景区、主城核心区、南徐新城、丁卯新城、谷阳新城	构筑“山、水、城”的都市空间框架，强化都市中心的服务功能，人口按 90 万操纵。
东翼	谏壁、化工区和大港	基础产业带和配套适量的生活用地，人口操纵在 20 万
西翼	龙门和高资	基础产业带和物流增长区，人口按 10 万操纵

镇江都市形状进展趋势具体表现为：

中心都市进一步集聚；

沿江基础工业经济走廊的建立；

经济技术开发区和高技术产业带持续完善；

都市向西进展的力度加大；

镇江外围众星拱月布局的小城镇日益壮大。

镇江都市规划远景进展目标：

成为江苏南部区域中心都市之一；

一个集多种运输功能于一体的交通枢纽都市；

成为人文荟萃、内涵丰富的优秀历史文化名城；  
建成经济发达、文明开放的商贸旅行都市；  
最终形成风景秀丽，环境文雅、生态结构合理的山水都市

## 丹徒区人口状况

### 丹徒人口指标

	1999	2000	2001	2002
人口数(人)	37191	36754	37897	36410
	3	8	3	0
总户数(户)	13000	13150	11773	13500
	8	7	1	0
户均人口(人)	2.86	2.79	3.16	2.7

丹徒在镇江中的定位：

#### (1) 历史：

一直"县市同城"。"县市同城"能够让丹徒更多地得到都市的辐射，同时也曾经让丹徒遭遇过没有自己独立的政治、经济、文化中心的尴尬。

#### (2) 以后：

按照"接轨镇江、服务镇江、融入镇江"的理念，依据"优势互补、资源共享、差不进展"的原则，建设成为镇江市现代化的都市次中心。

"一个中心、四大基地"的功能定位：现代化的物流商贸基地、都市型工业基地、绿色生态住宅业基地、休闲观光会展业基地的，主动将丹徒新区的建设纳入镇江大进展的格局之中，把新区的进展推向了更高的起点。

丹徒以后主导产业：

丹徒产业进展空间宽敞，将重点进展基础化工、能源、冶金和港口物流等临江产业，与南京、仪征共同形成基础化工产业集群。

丹徒有 122.5 公里的长江岸线,丹徒经济开发区 6 公里长的深水岸线,不淤不坍,是长江第一天然良港,可停泊 5 万吨级船舶,是进展现代大工业的天然优势。加之位于镇江的城乡结合部,境内丘陵资源十分丰富,宜农、宜林、宜茶、宜禽,更宜人居,外向型经济和私营个体经济在丹徒区进展势头迅猛,方兴未艾,也最具潜力,按照现代经济进展的共性规律并依据丹徒自身的个性特点,确定了大力进展港口经济、丘陵经济、城郊经济、开放经济和百姓经济等五大经济,努力实现富民强区、跨更加展的进展战略。2001 年全区一、二、三次产业比例调整为 10.7:56.3:33.0,建材、化工、机电、食品等支柱产业已成雏形。丹徒区已形成以机电、化工、建材、食品、轻工为主的工业体系;形成以变压器、整流器、充电器、电话语音系统、光电元器件、轴承、麻花钻、高低压电器等机电产品,甲醛等精细化工产品,香醋、啤酒、烤鳗等食品加工业,笔刷、柳制品、裘皮革等轻工质品为特色产品,大理石、花岗岩、薄、板、水泥等建材产品在国内外有相当的知名度。

## 贰、镇江市房地产总体进展情形

### 一、房地产开发宏观统计数据

#### 镇江 2002 年房地产开发状况

镇江市区 指标	2002	
	量(万平方米)/亿	增长率
房地产投资	13.2	51.70%
商品房施工面积	142.8	43.30%
商品房竣工面积	66.7	47.60%
商品房销售面积	58.6	54%
商品房销售价格增加额	400 元	26.60%

2003 年镇江市固定资产投资加快。全市完成全社会固定资产投资 237.1 亿元，比上年增长 27.8%。房地产开发投资 31.0 亿元，增长 56.6%。

镇江房地产销售状况

	2001	2002	2003	2004 年 1-5 月
商品房交易额(亿元)	8	7.3	11.8	8.9
户均购买商品住房面积(m <sup>2</sup> /宗)	99	106	112	120

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/507151053200006056>