

壹湖商业定位报告

苏州市博思堂投资顾问有限公司

EST 08 年 07月1日

目录

1 项目基本情况

>> >> >>

2 项目周围分析

>> >> >>

3 项目整体定位

>> >> >>

4 项目价格提议

>> >> >>

1.1项目基本素质分析

项目位置：独墅湖西，通达路与
新机场路高架交汇处

项目现状：现房

项目规模：共2排、14席

建筑面积：共1900m²



项目层数：单独一层

主力面积：100~160m²

项目开间：7~10m²

店铺描述：商铺形状较不规则，
每一间商铺内部都有异形柱，异
形柱间距呈不规则排布

1.2项目四至分析

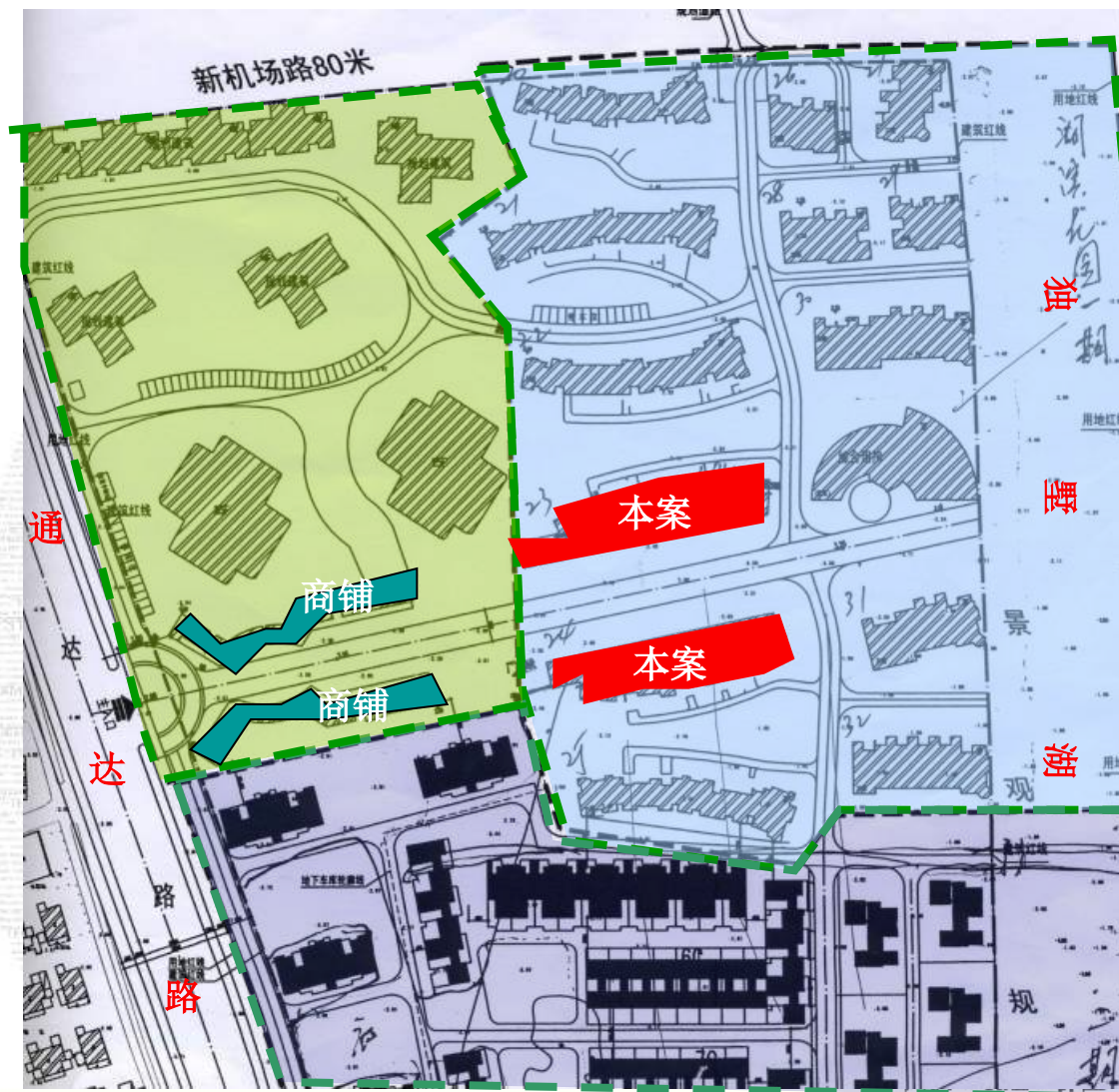
东：壹湖一期管理用房，在
向东为独墅湖

南：邻25号楼，在向南为壹
湖二期

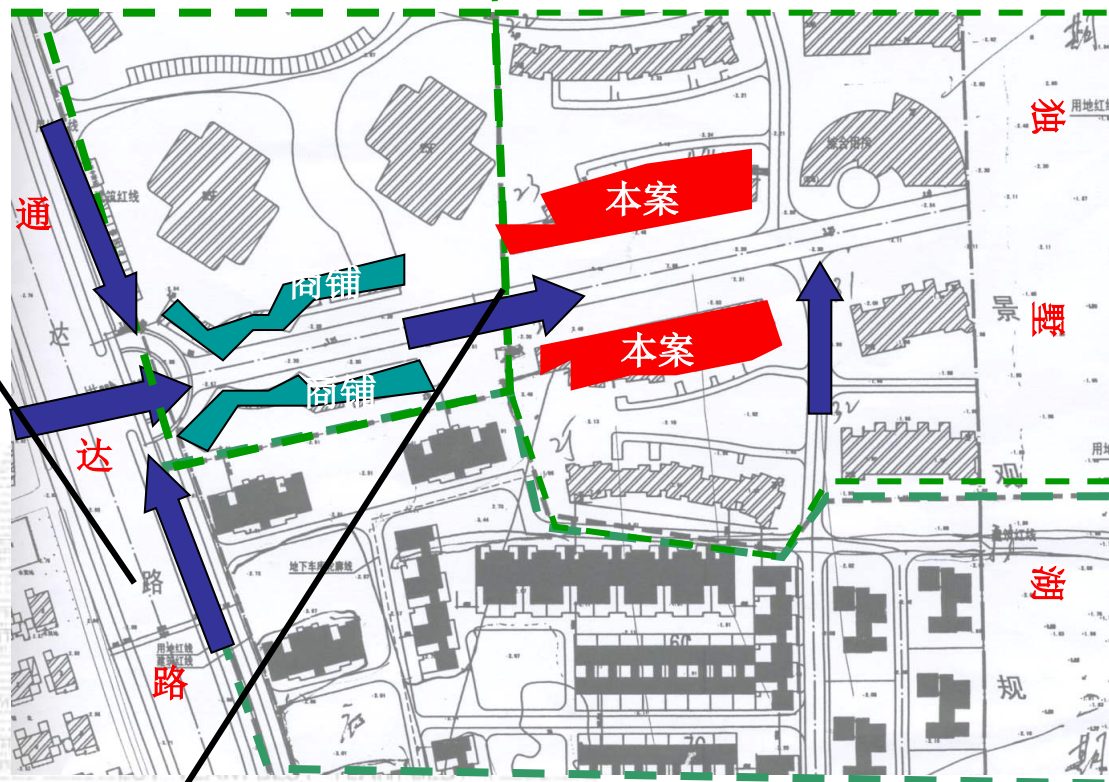
西：圣堤哥商铺，有路直接
通达本项目

北：独墅湖一期

- 圣堤哥
- 壹湖一期
- 壹湖二期



1.3交通通达性



- ☑ 人流可经过通达路进入项目；
- ☑ 通达路为双向四车道；



- ☑ 项目与圣堤哥商铺之间有拱门进行联通；
- ☑ 人流可经过圣堤哥商铺引导到项目区位；
- ☑ 项目内部具有内部环线系统到达此处；

目录

- 1 项目基本情况 >>>
- 2 项目周围分析 >>>
- 3 项目整体定位 >>>
- 4 项目价格提议 >>>

2.1项目周围环境分析



❑项目周围分布着湖岸名家、星岛仁恒等高档楼盘；

❑本项目距娄葑镇中心有一定距离；

❑周围商业主要为湖岸名家商业街、塘北小区商业街等小型商业街；

❑项目位于壹湖内，近邻圣堤哥商业街，圣堤哥商业街约2023m²，还未进行定位；

2.2项目周围商业分析

塘北小区商业街

商业位置：与壹湖一路之隔

商业体量：少许商铺，为小区配套

商业业态：1个300m²左右的华联超市和小区餐饮

主力面积：50—100m²

租金范围：70~80元/m²·月

商业档次：低档

主力商家：世纪华联

经营情况：良好



2.2项目周围商业分析

湖岸名家商业街

商业位置：项目斜对面，约5分钟旅程

商业体量：共三条商业街，约5000m²

商业业态：小区配套

主力面积：100—200m²

商业档次：中档

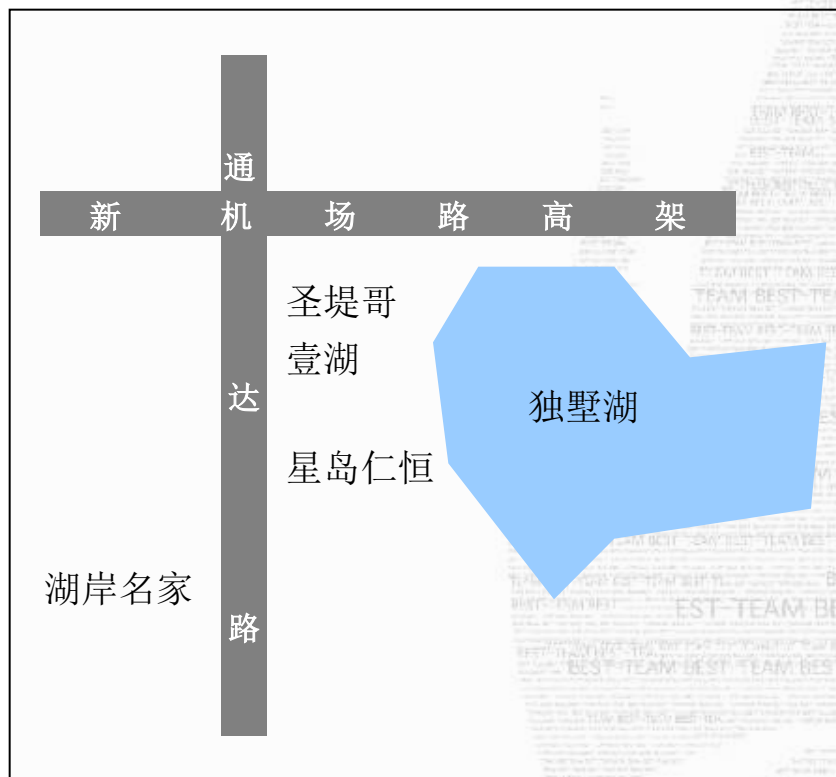
租金范围：50~70元/m²·月

主力商家：邻家铺子、兰州拉面、汉堡
小子等

经营情况：部分开业，营业情况良好



2.3项目周围消费人口分析



壹湖

共14万 m^2 ，一期共268户，8月入住，二期约400户；

星岛仁恒

建筑面积10万 m^2 ，规划户数350户；

湖岸名家

建筑面积22万 m^2 ，规划有2023户；

圣堤哥

有一部分住宅；

项目周围近两年约有10000人入住

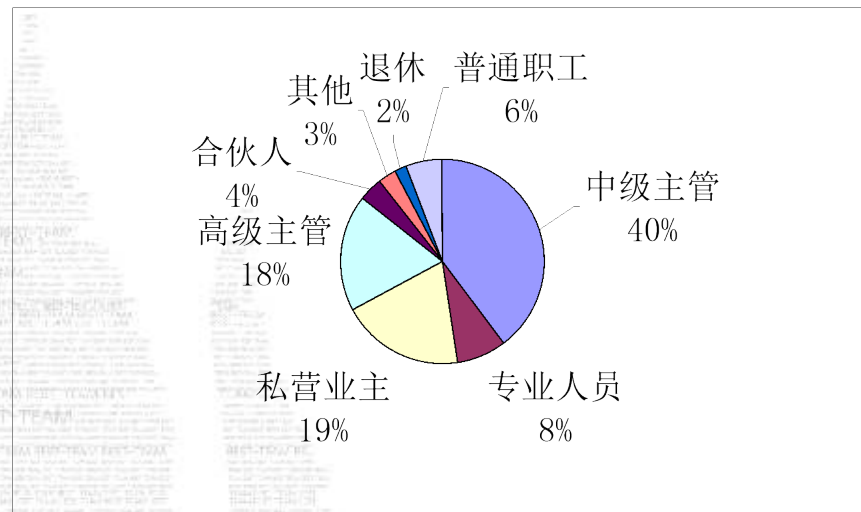
2.4壹湖消费人口分析

☒ 壹湖入住客户以中级主管、高级主管与私营业主为主，在商业需求上更偏向于中高档次的商业要求；

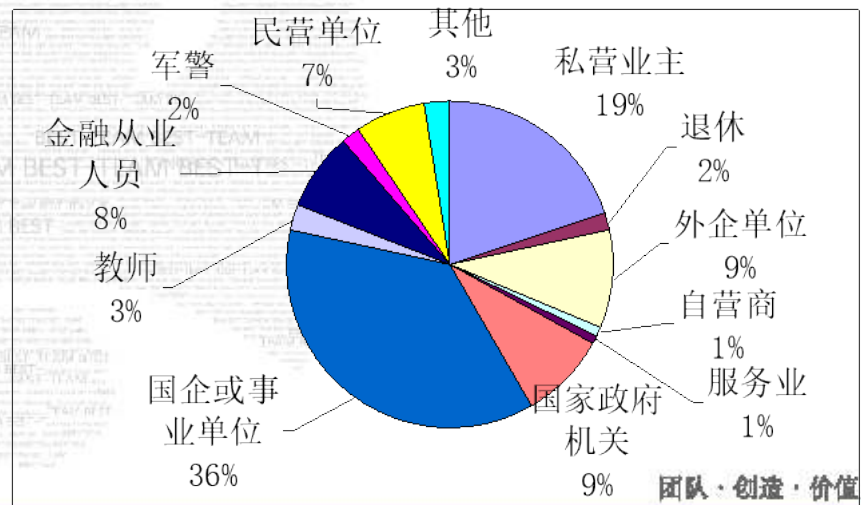
☒ 壹湖入住客户主要工作于国企、事业单位、党政机关，其潜在需求偏向于中高檔；

☒ 项目周围楼盘的入住客户以中高层管理人员为主，以中高檔次的商业需求为主；

图：壹湖购置客户职务分析图



图：壹湖购置客户职业分析图



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/536054130210010230>