

# 目 录

目 录	1
一、宏观市场分析	1
1、永川概述	1
2、自然环境	1
3、人口状况	2
4、经济环境	2
5、文化环境	4
6、未来前景	5
二、区域市场分析	6
1、项目所在区域市场简述	6
2、区域市场在城市中的地位以及发展趋势	6
3、区域内楼盘供应量	6
4、竞争分析	8
三、项目条件与地块分析	10

(一)、项目优势分析	10
(二)、项目劣势分析	10
(三)、项目机会分析	10
(四)、项目威胁分析	10
(五)、综合分析结论	10
四、重要竞争楼盘分析	11
(一)、楼盘概况	11
(二)、价格分析	11
(三)、优劣势分析	11
五、项目整体定位	12
(一)、市场定位	12
(二)、产品定位	13
(三)、产品文化定位	14
(四)、产品形象定位	14
(五)、商业配套的综合定位建议	14
六、项目发展战略	16

七、项目的营销策划	-----	21
八、研究结论与建议	-----	22
(一)、总体方案	-----	22
(二)、方案优缺陷	-----	22
(三)、评价与建议	-----	23

# 一、宏观市场分析

## 1、永川概述

永川位于重庆西部，东邻江津区，东北靠璧山县，北界铜梁县，西接荣昌县，南与四川省合江县、泸县接壤。距市区 56 公里，离成都 276 公里。成渝铁路、成渝高速公路横贯全境，长江流经南端。

全区幅员面积 1576 平方公里，辖 16 个镇，7 个街道办事处，人口 110 万人，其中城区面积 43 平方公里，城区人口 42.8 万人。是重庆市规划建设的职业教育基地和区域性中心城市。

永川从属于重庆一小时经济圈内，是六大区域中心城市、大重庆城市核心经济区，重庆渝西重镇。即将开通的成渝快铁途经永川，届时，永川经济将迅猛腾飞，也为地方发展带来更大机遇。

## 2、自然环境

### 气候特点

永川属于亚热带季风性湿润气候，平均气温 18.2℃，最高气温 39℃，最低气温 2℃。年平均无霜期 317 天。辖区内云雾山、黄瓜山、阴山、箕山等 5 条低山山脉呈东西—西南走向，成川字排列。

### 地方特产

地方特产有永川豆豉、松花皮蛋、来苏豆干、来苏香肠、永川梨和露华浓、百年好合系列低度白酒，其中，永川豆豉、松花皮蛋为全国特产。

### 旅游资源

永川是全国优秀旅游城区。北有风光旖旎的茶山竹海，南有山青水秀的卫星湖、四季飘香的国家农业生态示范园——百里水果长廊和野趣十足的重庆野生动物世界；有全国首例发现的恐龙化石——上游永川龙；有全国著名金石微刻艺术家刘声道的作品——三教镇石龙山摩崖石刻；有杜甫所书的“万年松化石”；有奇山怪石组成的男、女石笋山，有大文豪苏东坡留连之地——来苏梳妆台，以及宋代石刻——佛岩寺等风景名胜。其中以“茶、竹、石”三大特色文化旅游资源尤为引人注目。

## 3、人口状况

截止到 2023 年末，永川区常住人口 106.8 万人，其中城乡常住人口 65.92 万人；户籍人口 113.1 万人，其中，男性 57.8 万人，女性 55.3 万人；农业人口 75.7 万人，非农业人口 37.4 万人。

### （1）、人口结构

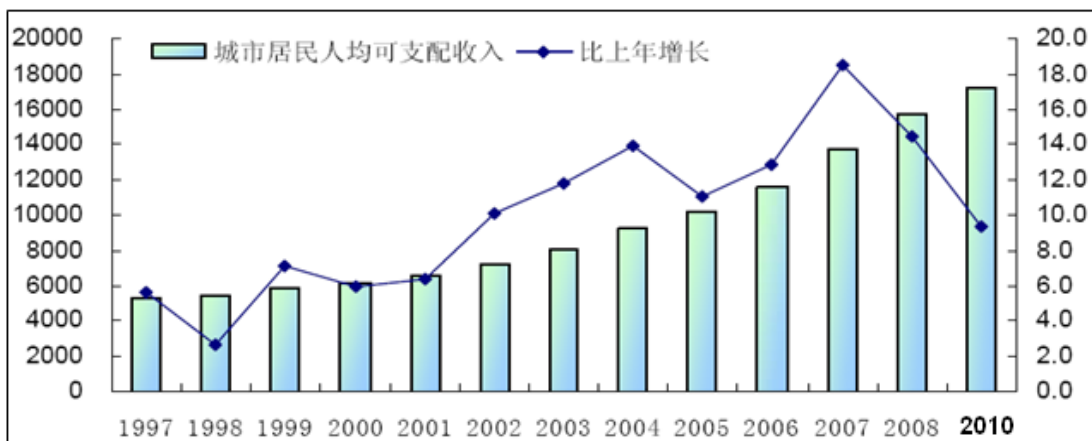
常住人口：为 106.8 万人。其中城区四个街道办事处常住人口为 47.85 万人，占全区常住人口的 44.74%；其它镇街为 58.95 万人，占全区常住人口的 55.26%。

性别构成：男性为 51.85 万人，占总人口的 50.60%；女性为 50.62 万人 占总人口的 49.40 %总人口性别比（以女性为 100 男性万人，占总人口的 49.40%。总人口性别比（以女性为 100，男性对女性的比例）为 102.43。

年龄构成：全区常住人口中，0 - 14 岁的人口为 17.50 万人，占总人口的 17.08；15 - 64 岁的人口为 73.53 万人，占总人口的 71.76；65 岁及以上的人口为 11.44 万人，占总人口的 11.16。

#### 4、经济环境

永川区近年发展势头良好，社会生产总值在重庆区级单位中排名前十，其中九龙坡以 500 亿的社会生产总值高居榜首，万州区的增速最快，为 25.7%的增值率，但是永川的人均 GDP 又约高于万州区，永川，正以健康快速的姿态稳步前进。



从上表也可以看出从 1997—2023 年人均收入也是稳步上升

所以地区财政收入逐年递增、增幅明显，其中随着永川区经济的快速增长，个人收入也是稳步上升，市民的经济条件得到很好的改善。地方财政对社会保障与就业的投入在 2023 激增，2023 达成 3.8 亿，2023 更达成了 4.2 亿元，2023 甚至更多。社会保障与个人收益的双层增长，直接促进了地方消费水平。

永川 2023 年 1-5 月，全区规模以上工业公司实现产值 182.74 亿元，同比增长 18.82%，环比增长 0.96 个百分点，完毕全年目的任务的 28.1%，差进度 13.6 个百分点。其中，园区实现产值 128 亿元，同比增长 29.48%，完毕全年目的任务的 26.3%，差进度 15.4 个百分点；其中，凤凰湖工业园实现产值 79 亿元，同比增长 33.73%，完毕全年目的任务的 25.4%，差进度 16.3 个百分点；三教工业园实现产值 29.1 亿元，同比增长 5.02%完毕全年目的任务的 33.8%，差进度 7.9 个百分点；港桥工业园实现产值 19.9 亿元，同比增长 64.71%，完毕全年目的任务的 22.1%，差进度 19.6 个百分点，同比增长 64.71%，完毕全年目的任务的 22.1%，差进度 19.6 个百分点。

1-5 月，全区规模以上工业所分布的 7 个行业中，电子、轻工行业继续保持告诉增长，分别增长 38.99%、32.73%；建材、机械和冶金行业保持较快增长，分别增长 28.56%、23.25%、13.73%。能源行业连续低迷，同比下降 4.89%。

1-5月，全区工业固定资产投资完毕41.05亿元，同比增长11.85%，完毕全年目的任务的20.5%，差进度21.2个百分点。其中，61个重点项目完毕固定自唱投资25.89亿元，占全区工业固定的63%。——重庆市永川人民政府信息公开

重点工程建设进展顺利。重点项目42项，完毕投资47.5亿元。永川发电公司、永川理文纸业等重点项工程已建成投产。能源化工、机械制造等重点行业重点项目投资均有大幅增长

## 2、政策环境

运用区位优势，建设区域性商贸物流中心，哺育大市场，引进大商家，大力发展商贸物流业，消费品市场稳步扩大。其中财税优惠涉及增值税，营业税，所得税，契税等税务优惠都有很大的支持力度，而土地优惠更是很大，特别是省级以上重点院校在永川新办大专以上职业院校的职教项目，按成本地价供应土地

## 5、文化环境

截止到2023年末，永川区有图书馆1个，公共图书馆藏书33.3万册；综合档案馆1个，馆藏案卷130272卷；专业档案馆3个，文化馆1个，群众艺术馆1个；报社1家，2023年出版报纸378万份；电视台、广播电台各1个，区级播控中心1个，镇街广播站22个，村级播控室164个；有线电视用户27.4万户。

永川文化底蕴深厚。永川恐龙、石松化石闻名世界，茶文化、石文化、竹文化源远流长。孕育了清朝台湾知府黄开基、“

“东方梵高”陈子庄、微生物学家陈文贵、地理学家徐近之、雕刻艺术家刘声道等名人，是中国国际象棋队、中国跆拳道训练基地和中国美术家协会重庆写生基地。有各类职业院校 30 所，职教学生 10.4 万人。

## **6、未来前景**

永川未来前景美好。以“森林之城、温馨之都，职教之城、人文之都，创业之城、财富之都，开放之城、商贸之都，茶竹之城、休闲之都”特色形象，城乡面积达成 100 平方公里，城乡人口达成 100 万人左右，努力把永川建设成为别具一格、名至实归的现代大城市和区域性中心城市！

## 二、区域市场分析

### 1、项目所在区域市场简述

本地块在永川棠城公园对面，紧邻人民大道东段，到兴龙湖4分钟左右，而到人民广场也只有三分钟左右。背靠巨宇江南、恒大：泰晤士清晨，旁边则是润锦：御珑山、鸿翔一康桥生活公园，对面则是金城蓝湾

### 2、区域市场在城市中的地位以及发展趋势

永川房地产市场重要划分为四大版块：新城区版块、老城区版块、城南版块、城北版块。

而本项目地块所在的区域则是以人民广场为中心向四周扩散的新城区，而新城区通过近几年的城市发展，新城区房地产发展重心已逐步东移，形成以体育中心为核心的新兴区域，该区域又以“三湖”时代奏响城市发展的乐章。望城北路以东，现永川新城区域。本版块土地供应量大，市政规划合理，城区环境优美，楼盘品质高，近两年开发的楼盘相继增多，重要是以高层、小高层、花园洋房等中、高档物业为主，高层价格在3700—4500元/m<sup>2</sup>之间，在售洋房价格约5200元/平米；

但相对老城而言，新区公共交通、客运等市政配套尚不完善，核心商业中心缺少主力大型商家支撑，致使新区商业发展缓慢。同时由于缺少商务物业的供应，导致新区人气不旺盛，人流量较少。客户群重要以提高居住品质的客户为主。整体来讲新城区无疑是永川城市发展的方向，区域通过几年的发展，目前整体形象较好，客户接受度较高。

### 3、区域内楼盘供应量

2023 销售面积排名前十的物业销售面积

项目名	销售套数	销售金额	销售面积
朝野·水晶城	251	59183759	19021
俊豪·中央大街	119	46102824	14052
永奥·巴塞罗那	98	38155792	9302
禄川·廊桥水岸	100	23580072	9207
鸿翔·康桥生活公园	59	26548278	7820
水木年华	78	22180415	7497
银山源	63	17665746	5954

恒大·泰晤士清晨	60	17573998	5543
	34	9983126	3020

巨宇江南(二期)			
西城康郡	29	6656749	2965
均值		26763076	8438

2023年永川区共成交12023套，面积112.36万平方米，金额46.37亿元。其中住宅成交10493套，面积101.78万平方米，平均住宅建面均价3972.59元/平方米。同比成交套数增长36.71%，面积增长28.09%，金额增长25.02%。其中住宅成交套数增长31.45%，面积增长29.04%，平均住宅建面均价上涨-108.43元/平方米，增幅-2.73%。

2023永川新建商品房永川区共成交16405套，面积143.92万平方米，金额57.97亿元。其中住宅成交13793套，面积131.34万平方米，平均住宅建面均价3864.16元。

2023年永川楼市全年共成交16279套，面积148.2万平方米，金额65亿元。其中住宅成交14874套，面积140.4万平方米，平均住宅建面均价4195元/平方米。

#### 4、竞争分析

由于本地块处在以人民广场为核心的新城区域，区域内供应量大，品质楼盘众多，因此在一定程度上会对本地块的项目导致一定压力。并且该地块紧挨人民大道，背靠昌州大道东段，所以在外部环境方面相对于兴龙湖会丧失一点优势。

#### 年度销量排行

2013年度住宅成交套数排行榜			
排名	项目名称	区属	成交套数
1	金科	兴龙湖	1603
2	圣托里尼	凤凰湖	825
3	时代国际	体育中心	779
4	凰城华府	凤凰湖	665
5	香缇漫城	凤凰湖	592
6	米兰阳光	凤凰湖	577
7	恒大翡翠华庭	兴龙湖	535
8	豪禧银山源	老城区	522
9	维诗卡	兴龙湖	478
10	滢澜湖	凤凰湖	471

#### 年度金额排行榜

2013年度住宅建面均价排行榜			
排名	项目名称	区属	建面均价
1	置铖御府	兴龙湖	6187.97
2	永奥·巴塞罗那	体育中心	5645.22
3	恒大·翡翠华庭	兴龙湖	5622.65
4	凰城华府	凤凰湖	5488.95
5	金科·中央公园城	兴龙湖	5355.49
6	昕晖·香缇漫城	凤凰湖	4827.54
7	竣尊·御景国际	神女湖	4809.18
8	兴龙湖一号	兴龙湖	4774.73
9	时代国际	体育中心	4771.22
10	阳光尚城	兴龙湖	4648.51

——搜房网综合整理

通过对上表的分析，我们可以知道对于旁边的兴龙湖是最大的竞争对手。

### 三、项目条件与地块分析

#### (一)、项目优势分析

- 1、项目地处城市中心。
- 2、临近区政府、学校、人文价值高。
- 3、四周配套设施齐全，消费场合距离近。
- 4、东临兴龙湖，社区绿化面积广，环境宜人
- 5、交通要道，出行便利。

#### (二)、项目劣势分析

- 1、开发商经验局限性，品牌不够响亮。
- 2、环境吵杂，噪音污染严重。
- 3、开发成本较高。
- 4、地块形状受限导致开发受到一定限制。

#### (三)、项目机会分析

- 1、政府大力支持新城开发，升值空间大。
- 2、房地产市场不断升温，价值将进一步提高。
- 3、永川房地产市场的快速发展使投资者有较高的透支回报率。

#### (四)、项目威胁分析

- 1、竞争对手分流客户，竞争剧烈。

2、国家宏观调控政策，带来不稳定性因素，形成威胁。

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/556213012224010141>