

精品资料网（）

25 万份精华管理资料，2 万多集管理视频讲座 精品资料网（） 专业提供企 管培训资料重庆彩虹桥高层 精装小户型公寓项目市场报 告

一、项目概况

（一）项目位置

项目位于成都西南面一环路内侧，武侯祠大街与通祠路交接处，紧临春江花月和南河。距离市中心 1.5 公里（直线距离），约 5 分钟车程。

（二）宗地现状

1、四至范围

东北临锦江，东南紧临春江花月，西南临武侯祠，西北紧临一江城花。

东北：东南：

西南：西北：

2、地面现状

宗地地面尚有多栋住宅没有拆迁。

3、地面现有居民情况

宗地上待拆迁住宅仍有大量居民未迁。项目正中一幢平房大约有 30 多户住户，项目地里面还有 2 家汽修店和一家餐馆。旁边是家招待所。

4、土地的完整性

地块位于武侯祠大街与通祠路交接处，呈三角形形态。

（三）项目周边 1500 米范围内社区配套

1、交通状况

项目周围交通发达，出行方便，有 1 路、8 路、21 路、29 路、57 路、82 路、109 路、301 路、334 路、335 路等多路公交车到达项目所在地。

附公交线路：

1 路	昭觉寺公交站--八一家具城	[5:30-23:00]
8 路	十里店公交站--五大花园	[6:00-21:30]
21 路	五大花园--红星路广场南	[6:00-20:00]
26 路	天府广场--大源村	[7:00-20:30]
29 路	人民公园--机投镇	[7:00-20:00]
57 路	五块石客运站--西部家居	[6:30-23:00]
82 路	茶店子公交站--成仁公交站	[6:30-20:00]
109 路	九里堤公交站--桂溪公交站	[6:30-20:30]
301 路	静渝路--武侯科技园	[6:30-20:00]
335 路	郭家桥北街--三环路武侯立交桥	[6:30-20:00]

2、教育

凉水井小学	300 米
上池正街小学	514 米
红专西路小学	671 米
龙江路小学分校	1000 米
四川经济贸易学校	1100 米
成都信息学院	1100 米
西南民族学院	1100 米
四川大学	1100 米
成都信息学院	1100 米
成都体育学院	1200 米

3、医院等级和医疗水平

华西齿科	111 米
303 医院	400 米
省邮电医院	714 米
华西医院	750 米
市中医药大学骨科医院	1400 米

4、大型购物中心及主要商业

菜蓝子连锁店(第八分店)	约 106 米
凉水井菜市场	约 184 米
浆洗街	约 418 米
华光眼镜公司	约 474 米
小康眼镜	约 484 米
人民商场便利店(文庙西街店)	约 662 米
洗面桥巷农贸市场	约 800 米
博美装饰城(武侯区)	约 847 米
上汪家拐街	约 884 米
博士眼镜(武侯祠横街店)	约 885 米

5、休闲、娱乐

春江花月	约 10 米
太成宾馆	约 20 米
锦鸿休闲茶楼	约 39 米
交通厅招待所	约 107 米
雷剑宾馆	约 339 米
70 年代啤酒吧	约 394 米
旗舰娱乐会所	约 394 米
万里号油轮大饭店	约 441 米
万里号量贩歌城	约 441 米
武侯祠	约 650 米

6、公园

武侯祠 锦里 南郊公园

7、银行

农业银行	120 米
交通银行	357 米
工商银行	446 米
中国光大银行	510 米
中信实业银行	525 米

商业银行 622 米

中国银行 685 米

8. 餐饮，美食

美天成川菜风味酒楼 约 56 米

雷剑宾馆 约 339 米

万里号油轮大饭店 约 441 米

四川邮电宾馆 约 449 米

金属宾馆 约 458 米

缘和宾馆 约 458 米

长线宾馆 约 482 米

爆竹鸡火锅城 约 572 米

世代锦江商务酒店 约 637 米

锦里 约 640 米

蜀峰花园酒店 约 650 米

(以上距离为地图标识直线距离，实际距离可能稍有误差)

(四) 项目周边环境

- 1、治安情况良好；
- 2、空气状况一般；
- 3、紧临一环路，处于交通枢纽，有一定道路噪音污染；
- 4、旁边就是春江花月，吃喝玩乐一条龙；
- 5、紧临锦江，沿河景观营造得非常好。

二. 竞争项目市场调研

(一) 成都高端小户型电梯公寓市场发展概述

成都房地产市场上出现居住型高端小户型电梯公寓相比沿海城市晚了十几年，在 2001 年以前开发的小户型多是在城区内见缝插针地运用一些几亩或 10 多亩的小地块开发的，小户型的小区环境根本就是一种有心无力的奢望，而受地块的限制，开发商为了在同样的面积上多修一些房子，多是采取一梯几十户的通走廊式或回廊式布局，住宅私密性不能得到较好保障，户型存在一些缺陷，功能不太完善，敞开式厨房往往成了摆设。但毕竟小户型亮出了自己的风采。这个时期最具有代表性的楼盘是“SOHO 我的寓所”。

该项目作为当时成都第一个纯小户型精装项目，引领成都进入了小户型时代。它所宣传的那种生活方式——SOHO这四个字母代表的精神、开放、希望、机遇这四种含义非常能够吸引年轻人。当时的销售价格就已经超过了 3000 元/m²，但销售仍然比较好。

随着最近几年房地产开发的深入，外来实力开发商的介入，为了追求品牌、价值的最大化，大量开发商将项目定位于高档产品，由于市区土地逐渐稀少，地价不断上涨，大量开发商又将项目定位于高端小户型电梯公寓。代表项目有：“金林?大城小室”、“红南港”、“中地锦尚”、“巷上生活馆”、“都市美邸”、“凯莱国际寓所”、“摩卡?筑”、“华西国际”、“商鼎国际”、“西沙美地”、“名人第四城”、“银?唐”、“正成?财富 ID”的小户型部分等。

它们的共同点是：

- A、绝大部分是纯小户型电梯公寓（“商鼎国际”除外），外观时尚、现代；
- B、整体销售均价在 5000 元/m²以上；
- C、项目占地规模都不大，能够保证项目自身具有较好的高档配套，游泳池、网球场、SPA等高档配套已经成为这些项目的必然选择；
- D、户型设计合理，基本上都是明厨或明卫，户型面积实用，大部分户型面积在 50-60 之间，以经济性一房和二房为主；
- E、项目外观时尚、现代；都配有宽敞、豪华的大堂，高档电梯、充足的地下停车位、公共部分豪华装修、高速带宽，刷卡入户系统、人车分流设计等；
- F、地理位置绝佳，如“银?唐”临近府南河，有较好的观景面，而“都市美邸”、“商鼎国际”、“华西国际”等项目都处于市中心，具备绝佳的区位优势，周边生活、市政配套非常成熟，“摩卡?筑”、“金林?大城小室”、“西沙美地”等项目又处于高校附近，具有成熟的配套设施。

这部分近期修建的小户型电梯公寓完全可以用精致来形容，其时尚、现代的外观，耐用的装修，保证了项目的长期高品质，极佳的地理位置，使投资者的收益也能够得到充分的保证。

（二）、典型项目列表

楼盘名称	开发商	项目地址	占地面积 (亩)	建筑面积 (平方米)	价格
STUDIO单飞	博尔特商贸	锦江区老马	2	4000	均价5000

	有限公司	路7号(望江派出所对面)			
八里阳光	成都市泛林房地产开发有限公司	成华区二环路东一段	23	61000	均价3900
紫东梵谷	成都市锦江区建筑统一建设办公室	锦江区三环路内大观立交桥旁	36	59602	未定
雅筑	成都锦江房地产(有限)公司	锦江区新成仁路香江花园对面		5000	均价3500
东方1+1	四川东方圣地置业公司	成华区双林南支路22号	5		均价4000
商鼎国际	岷江新希望房地产开发有限公司	成都市人民南路四段27号			均价6500
原筑	成都润和百通实业开发有限公司	高新区天和路9号	12	48976	预计 4500-4700
南都邻秀	四川忠心房地产投资有限公司	和平小区天仁北二街		21373	均价4500
科华天成	成都市武侯区桂溪房地产开发公司	武侯区科华中路	10	41830	未定
巷上生活馆	武城集团	内双楠广福桥正街	29		均价5500
红南港一	成都新希望	武侯区二环	28	91733	预计5500

MITOWN	实业投资有限公司	路西一段 5 号			
优地	成都长益房地产发展有限公司	武侯区西二环一段(川藏路与西二环交汇处)	70	200000	均价5000
上层建筑	四川博远置业有限责任公司	金牛区蜀汉路426号 黄忠路和羊西线蜀汉路交汇处	16	42666	预计 4700 左右
金沙兰亭	四川成都恒立房地产开发有限公司	青羊区金沙片区蓝光雍锦湾对面		41469	预 计 4600-4800
TT尚品	成都嘉仕达置业有限公司	青羊区光华大道瑞联路段南侧		44032	均价4500
楠宝石	成都永海实业(房地产)有限公司	武侯区二环路 西 一 段 (双楠伊藤斜对面)			均价4600
芙蓉华庭	成都天赐房地产开发有限公司	金牛区解放路二段 194 号	11	4	均价4300
大地·新光华广场	四川大地房地产开发有限公司	青羊区光华大道	96	60000	均价4800
唯特郡	成都泰怡实业发展有限公司	金牛区羊西线与蜀蓉路交汇处	17		均价4880

金沙西园四期	成都天拓置业发展有限公司	青羊区青羊大道107号	5	20000	起价4330
金沙蜜地	成都合力达房产开发有限公司	青羊区西南财大北门对面	16	48000	均4800
时代空间	四川省送变电建设有限责任公司	武侯二环路少陵路口		11000	均价5000
普建苑自由360°	四川省中普房地产地开发有限公司	外双楠武侯大道	2	3960	均价4378
光华美邻	成都黄金洲房地产综合开发公司	青羊区光华大道旁瑞星路	32	74443	均价4600
幸福屋语	四川辉皇富源	成都市二环路北二段50号		17022	起价3800
聚金汇城	四川蜀牛房地产开发有限公司	五块石核心商圈蓉北商贸大道17号	3	17186	起价3800
优派	成都嘉好房产	金牛区营门口立交桥西老成灌路	4	8000	均价4330
名人第四城	四川名人房地产开发有限公司	金牛区二环路北一段（西南交大对面）			均价5000左右
加州国际	成都香木林置业有限公司	青羊区二环路北一段85		55000	未定

	司	号			
凯莱国际寓所	中粮地产. 鹏利国际	成都市致民路50号		50414	均价5300
都市美邸	成都新和房地产开发有限公司	洗面桥上街103号	25	28622	均价5500
银.唐	四川南府锦置业有限公司	锦江区新南门滨江东路158号			均价4980
正成.财富ID	成都市正成投资开发有限公司	锦江区春熙路旁华兴街(王府井百货北)		64660	预计 6000-7000
釜山国际	成都众意置业发展有限公司	青羊区市中心上池北街11号		46202	未定
鑫城.立方生活	四川煌鑫房地产有限公司	青羊区西大街	6	12000	起价6280
摩卡.筑	成都市上普置地有限责任公司	锦江区四川音乐学院旁	25	70000	均价5500
华西国际	成都合力达建设项目开发有限公司	武侯区浆洗街16号(紧邻长线宾馆)			均价5300
昆仑华庭	成都昆仑房地产开发有限公司	锦江区锦兴路		24526	均价6000左右

期	青羊区人民中路二段70号	成都东渡房地产开发有限公司		80167	24层均价6500
中地锦尚	成都市中地房地产开发有限公司	金牛区通锦桥路127号		19855	未定
锦天国际	成都远鸿房地产开发有限公司	青羊区太升南路与新华大道德盛路交汇处			均价5500
天盛壹中心	成都天盛房地产开发有限公司	青羊北大街		64000	预计6000左右
禾嘉利好莱坞	成都市二环路北三段245号	成都中汽置业有限公司			预计3800
世纪城天鹅湖花园	人民南路南延线天府大道中段	成都世纪城新国际会展中心有限公司	/		预计6000

(三) 同区位竞争楼盘分析

(1)、华西国际

主要参数

占地面积： m^2 建筑面积： m^2 容积率：
 总户数：852户 停车位：243个
 绿化率：30%

主力户型：50-80 m^2 电梯数量：5梯36户

户型配比



套型	面积区间	比例
----	------	----

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/885303224133011304>