

多伦路及周边地区文化、商业整体形象 策划项目书

目录

项目综述 6

1. 环境优势 6

(1) 交通环境 6

(2) 商业环境 9

(3) 科技、教育、文化环境 11

(4) 人口环境 12

(5) 功能辐射 13

2. 工程策划 14

(1) 营销策略 14

(2) 广告策略 14

(3) 效益预测 14

(4) 费用预算 &nbs

p;15

一、前言 16

二、市场分析 16

概况 16

1. 深厚文化底蕴 17

2. 合适的项目定位 18

3 . 独特的项目卖点 18

三 、项目分析 19

1 . 机会点 19

2 . 问题点 20

3. 竞争对手分析 20

4. 经费来源 21

四、资源整合

21

(一) 目标市场

21

(7) “名人和你有多近” 智力竞赛 23

(8) 开发旅游相关资源 24

(9) 立“消夏茶园” 24

(10) 举办虹口现代文化艺术节

24

(11) 健全综合配套设 24

(12) 四川北路策划 24

(13) 备注 25

(四) 市场品牌形象策划 25

- 1、 开发功能选择 26
- 2、 更新形象 26
- 3、 市场品牌定位 27
- 4、 形象定位 27
- 5、 核心理念定位阐述 27
 - 1) 多伦路文化名人街名人文化的现代价值 27
 - 2) 多伦路文化名人街名人文化观光旅游 28
 - 3) 多伦路及四川北路旅游区实行公司化运作，
变行政行为为市场行为 28
 - 4) 多伦路文化名人街旅游景点设计简述 29
 - (1) 夕拾钟楼

29

- (2) 鲁迅纪念馆

nbsp; 30

- (3) 拉摩斯公寓 31
- (4) 内山书店 32
- (5) “书香门第”书店 32

38

- (15) 老电影 39
- (16)

多伦路美术馆 40

5)多伦路文化名人街和周边景点及四川北路商业圈
旅游区形象设计 40

6) 品牌标语 41

五、视觉形象设计 42

方案一 42

方案二 43

方案三 43

六、市场品牌审定 43

七、市场推广 44

八、广告策略 44

九、广告表现 44

导入 VI , 树立市场品牌 &

nbsp; 44

1 . 报纸广告 44

2 . 电视媒体 &nb

p;45

3 . 广播媒体 45

4 . 杂志媒体 45

5 . 网络媒体 45

- 6 . 户外广告 45
- 7 . 开业促销 46
- 十、公关促销 46
- 1 . 奖励优胜 46
- 2 . 赠送礼物 46
- 3 . 门票抽奖 46
- 4 . 优惠打折

;47

- 5 . 多设售点 47
- 6 . 市场品牌形象导入发布会 47
- 7 . 配合旅行社的推广宣传活动 47
- 8 . 市内旅游主题活动 47
- 9 . 重点城市定期推广 47
- 10 . 海外市场宣传活动 48
- 11 . 假日游 48
- 12 . 节庆游 48
- 十一、市场监控 48
- 十二、市场品牌提升 49

项目综述： 中国入世和北京申奥成功，为中国旅游业的发展提供了巨大的发展空间。旅游这一被誉为永不衰落的朝阳产业正成为各地政府关注的新的经济增长点，同时，以争夺游客第一目的地的竞争也如火如荼。作为老牌的旅游重市，在新的竞争中能否胜出，并继续保持其品牌号召力，已成为上海旅游发展的瓶颈。

多伦路开发的这项动议，最早取自于 90 年代初把虹口区域分成功能区来开发的设想，按照这个设想，虹口区被分割成四川北路商业区。提篮桥口岸文化区、曲阳新村文化区、海宁路乍浦路金三角娱乐区和多伦路雅文化区，而实际上多伦路雅文化区最初的重点是放在鲁迅公园与山阴路一带。随着徐家汇商业区的崛起，四川北路原先

“坐三望二”的商业地位受到严重威胁，附属在这条路上的多伦路这才受到了格外的关注，同时多伦路满眼地摊、假货当道、乌烟瘴气。既无序、有坑蒙之嫌疑，又大大违

背多伦路开发改造德初衷、影响多伦路雅文化的对外形象甚至已经影响到周边四川北路商业圈的购物、旅游氛围，影响及其恶劣。有关部门希望通过多伦路文化产业的开发，来带动四川北路的人气。然而，让文化与商业产生互动效应，说起来容易，做起来又谈何容易。素有中国现代文化重镇之称的上海多伦路，即将迎来斥资二十亿元人民币的再度开发改造。改造工程依照“修旧如旧”的原则，并有望扩大名人故居的艺术功能。多伦路二期改造的主要区域位于虹口区北部、以多伦路为核心，西起明珠轻轨、东接四川北路，北望鲁迅公园，占地面积共计 22.56 万平方米。

1、 环境优势：

(1) 交通环境： 项目地块地处四川北路、横滨路、秦关路交界处，位于四川北路地区的中心区域，区域囊括了十几条交通繁华道路：四川北路、山阴路、东江湾路、大连西路、东体育会路、溧阳路、黄渡路、甜爱路、四达路、吉祥路、祥德路、欧阳路、海伦西路、

多伦路、横滨路、秦关路、东宝兴路、宝山路等；周边还有高档商务大楼，有二十条公交巴士线路及一条轻轨往来穿梭，人气旺盛！交通比较便利，以项目地块为中心，周围分布二十条公交线路站点，公交线路有 101 路、70 路、18 路、139 路、21 路、231 路、132 路、939 路、机场四线、65 路、97 路、47 路、51 路、52 路、302 路、723 路、115 路、310 路、515 路、597 路和一条轨道交通线明珠线

101 路： 鸿兴路，同心路，大连西路，上农新村，新华一村，大柏树，纪念路，江湾镇，场中路，三门路，高境庙，马桥，何家湾路，严家宅，张行，张华浜，北张华浜，泰和路，水产路。

70 路： 杨树浦路，平凉路，长阳路，陈家头，新华医院，鞍山路，和平公园，四平路。玉田新村，曲阳路，虹口游泳池，花园路，多伦路。

18 路： 高雄路，市九医院，瞿溪路，斜土路，斜桥，陆家浜路，老西门，淮海东路，福州路人民广场，北京东路，新疆路，浙江北路，四川北路，虬

路，横滨桥，山阴路，鲁迅公园。

139 路： 嫩江路，包头路，嫩江路，明星路，兰花村，浣纱浜，五角场，国定路，复旦大学，电力所，

运光新村，大柏树，上农新村，大连西路，鲁迅公园。

21 路： 丰镇路，凉城路，奎照路，车站北路，广粤路，汶水东路，广灵二路，水电路，广中路，虹口足球场，鲁迅公园，山阴路，横浜桥，虬江路，海宁路，武昌路，江西中路，福建中路，西藏中路，成都北路，泰兴路，常德路，静安寺。

231 路： 鲁迅公园，山阴路，横浜桥，虬江路，武昌路，江西中路，四川中路海宁路，西藏中路，泰兴路，常德路，乌鲁木齐北路，江苏路，中山公园，中山公园地铁站。

132 路： 永兴路，同心路，上农新村，广灵一路，广灵四路，汶水东路，车站北路，丰镇路，华严路，水电路，江湾医院，场中路，三门路，高境庙，高境新村，殷高西路桥，淞南十村，新二路，通南路。

939 路： 鲁迅公园，山阴路，横浜桥，虬江路，武昌路，海宁路，江西中路，四川中路，西藏中路，泰兴路，常德路，乌鲁木齐北路，江苏路，安西路，中山公园，中山公园地铁站。 机场四线： 浦东国际机场，德平路，控江路，五角场，大柏树，鲁迅公园

65 路： 南浦大桥，多稼路，董家渡，复兴东路，十六浦，新开河，南京东路外滩，天潼路，武进路，四川北路，宝山路，和田路，芷江西路，北区汽车站。

丰镇新村，江湾镇，车站北路，新市南路，水电路桥，广灵四路，新中新村，广中路，花园路，多伦路。

47 路：惠民路，长阳路，保定路，周家嘴路，张家巷，临平北路，溧阳路，四川北路山阴路，同心路，中兴路，芷江中路，西宝兴路，共和新路，普善路，骊山路。

51 路：宝昌路，同心路，大连西路，新华一村，大柏树，，纪念路，江湾镇，场中路，三门路，高境庙，马桥，何家湾路，严家宅，张行，张华浜，北张华浜，淞兴路，吴淞码头，水产路，双城路永乐路，宝杨路，淞宝路，宝杨码头。

52 路：花园路，大连西路，，上农新村，大柏树，纪念路，江湾镇，场中路，三门路，高境庙，马桥，何家湾路，严家宅，西塘桥，长江南路，吴淞煤气厂。

302 路：上海火车站，晋元路，山西北路，鸿兴路，同心路，大连西路，上农新村，新华一村，大柏树，纪念路，江湾镇，场中路，三门路，高境庙，马桥，何家湾路，西塘桥，长江南路，吴淞煤气厂，张华浜，北张华浜，泰和路，同济支路，水产路，七号桥，宝杨路，宝交公司。

723 路：

德平路、控江路、控江新村、四平路、密云路、东体育会路、中山北一路、广中路、花园路、同心路、西宝兴路、中兴路、上海火车站

115 路：

双阳路、黄兴路、江浦路、铁岭路、同济大学、巴士一汽、密云路、曲阳路、中山北一路、广中路、花园路、同心路、西宝兴路、和田路、中华新路、共和新路、上海火车站

310 路：

杨树浦路、平凉路、长阳路、陈家头、新华医院、延吉西路、铁岭路、同济大学、巴士一汽、四平路、玉田新村、曲阳路、虹口游泳池、花园路、中山北路、芷江中路、中兴路、鸿兴路、长途客运站（下行）、和田路、共和新路、上海火车站

515 路：

松花江路、安图路、水丰路、隆昌路、双阳路、黄兴路、江浦路、铁岭路、同济大学、巴士一汽、密云路、曲阳路、中山北一路、广中路、同心路、西宝兴路、和田路、中华新路、共和新路、上海火车站

597 路：

惠民路、长阳路、保定路、周家嘴路、张家巷、临

花园路、广中路、新中新村、广灵四路、水电路、奎照路、万安路、场中路、江要南路、阳泉路、临汾路、保德路、彭浦新村

明珠线：江湾镇站，汶水东路站，赤峰路站，虹口足球场站，东宝兴路站，宝山路站，，上海火车站站，中潭路站，镇坪路站，曹阳路站，金沙江路站，中山公园站，延安西路站，虹桥路站，宜山路站，漕溪路站，龙漕路站，石龙路站，上海南站站。

交通地图 公交车 18、21、231、939、70、97、47、51、52、132、101、139 路等均可到达。

由于有大量的线路到达多伦路、四川北路。公交线路将项目地块周边地区的结成一体，人员流动方便，加上项目改建后，其服务功效，项目设置不会逊色于任何其他文化休闲场所，且由于针对中档消费群体，定位低，收费也相对较低，对周围居民有相当大的吸引力。

（2）商业环境：虹口商贸业历史悠久，素来为上海的商贸大区之一。如今虹口商贸业得到蓬勃发展，2001 年工业销售产值 26.2 亿元，社会消费品零售总额

商业圈作为虹口商贸业零售大户的业绩是分不开的，商贸业以其规模效应跻身上海商界，专业化、多元化、大众化的特色声名远播。市级商业街四川北路繁华似锦，是上海市著名商业街之一，在全市商业中占有重要地位，享有良好声誉。商业街商业文化设施齐全，综合消费功能完善，是一条集购物、贸易、旅游、休闲、文化娱乐为一体的综合性消费商业街。

虹口区是商业发达的老城区。2002 年共完成 全区第三产业增加值 41.1 亿元，比上年增长 16.0 %，第三产业增加值占区级增加值的 81.9 %。第三产业中商业（批发和零售贸易业、餐饮业，下同）增加值 19.1 亿元，比上年增长 12.0 %；房地产开发与经营管理业增加值 4.8 亿元，比上年增长 22.6 %。多伦路、四川北路 该区域辖区内现有天兴、东宝等大型商厦，宏基休闲广场。有各类商业网点 1.2 万个；有集贸市场 59 处，其中，较大的市场有虬江路电子产品市场、乍浦路商品批发市场等，均属淘金热土，商机无限！ 居民消费结构不断变化，层次不断提升，餐饮业消费增势强劲，节假日消费效应继续凸现。全年完成社会消费品零售总额 93.2 亿元，比上年增长 7.6 %。消费品市场全年成交额 20.8 亿元，比上年下降 4.2 %。房地产业加

亿元，比上年增长 8.5 %。房地产买卖交易量显著上升，全年各类房屋买卖 212 万平方米，比上年增长 20.5 %，其中商品房销售 130 万平方米，比上年增长 33.0 %。

作为上海最大规模的线状休闲街市及四川北路商业街的主要支马路，多伦路文化名人街强调具有三十年代特色的，其文化品味及商业效益都较为突出。四川北路商业街是一条集购物、贸易、旅游、休闲、文化娱乐为一体的综合性消费商业街。在全市商业中占有重要地位，享有良好声誉。吴淞路—四平路外贸商务金融功能显现，沿街已形成外贸商务金融功能带和上海城市景观线。

另外由于房地产商看重附近有鲁迅公园和虹口体育场的优势，开始加强对附近的楼盘建设。在多伦路、四川北路地区的中心区域即项目地块周边两公里的地区强建设成中高档次的商务楼及集娱乐、休闲、教育、居住为一体的居住区，大量中高档楼盘建设必将周边的商业、文化发展，提高周围的文化氛围和生活品质，居民素质。同时也将带来高收入的消费者，从而带动周边第三产业经济，

见解刺激此处的消费欲望，多伦路、四川北路地区也将

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/947031116015006120>