
顺义项目市场研究报告

目 录

序 言.....	1
1. 宏观经济与地区经济分析.....	2
1.1 全国经济保持快速增长的良好势头.....	2
1.2 经济景气处于正常水平.....	2
1.3 2003 年我国宏观经济有以下主要特征：.....	4
1.3.1 进出口保持高速增长.....	4
1.3.2 固定资产投资大幅度增长.....	5
1.3.3 社会消费品零售总额平稳增长.....	5
1.3.4 物价水平总体平稳.....	5
1.4 制约因素不容忽视.....	6
1.5 北京市国民经济保持快速健康发展.....	7
1.6 北京市旅游市场发展方向.....	8
2. 顺义整体市场分析.....	10
2.1 顺义区位说明.....	10
2.2 顺义发展概况.....	11
2.2.1 行政区划.....	11
2.2.2 经济情况.....	11

2.2.3 旅游资源.....	12
3.区域市场分析.....	13
3.1 李遂镇简介.....	13
3.2 市场类型说明.....	13
3.3 度假村市场分析.....	14
3.3.1 区域市场分析说明.....	14
3.3.2 供应量分析.....	16
3.3.3 产品分析.....	17
3.3.4 价格分析.....	23
3.3.5 个案点评.....	28
3.4 养老公寓市场分析.....	38
3.4.1 老年公寓市场现状分析.....	38
3.4.2 分析说明.....	39
3.4.3 样本说明.....	39
3.4.4 东方太阳城.....	39
3.4.5 北京太阳城国际老年公寓.....	42
3.4.6 太申祥和国际养老中心.....	44
3.4.7 对比分析.....	46
4 分析结论.....	49
4.1 宏观经济健康、平稳、快速发展.....	49
4.2 区域市场分析结论：.....	49
4.2.1 度假村市场分析结论.....	49
4.2.2 养老公寓市场分析结论.....	50

4.3 个案横向点评分析结论 :	50
------------------------	----

序 言

市场研究与市场推广是市场营销的两个主要步骤，二者相互关联，不可或缺。前者通过详尽地市场调查，采集相关市场数据，并运用科学的方法加以分析，从而准确把握宏观市场及区域市场的供需状况，深入了解国家政治经济政策对房地产市场的影响，科学地预测市场走向、竞争对手及竞争形势，最终确定准确合理的市场定位；而后者则根据前者的研究成果——市场定位——解决市场推广中的具体措施，如价格策略，销售策略，广告宣传策略，促销手段的组合策略等。

简言之，前者是基础，后者为前者逻辑结论。

应当指出的是，市场定位是整个营销活动的核心，它既是市场研究的结果，又是市场推广的灵魂，它包含了产品和产品所提供的竞争优势两方面的基本内容。

市场定位需要准确和有力。准确的市场定位最大限度地把握市场机会、最大限度地回避来自内部和外部的风险和威胁；有力的市场定位将淋漓尽致地表现产品内涵并赋予产品动人心魄的个性。

1. 宏观经济与地区经济分析

1.1 全国经济保持快速增长的良好势头

国家信息中心中经网经济监测预警系统的监测结果表明，2004年1月份我国景气综合评

分为 41 分，经济预警信号继续处于适度区间的中线以上。

从主要景气指标看，在构成国民经济综合景气评分的 12 项指标中，进出口总额处于过热区间。固定资产投资、工业增加值、社会货运量和货币供应量 M1 指标保持快速增长势头，处于趋热区间。其中工业增加值同比增长 7.2%，扣除季节因素影响后仍处于趋热区间。金融方面，当月狭义货币供应量增长速度比上年末回落 3 个百分点。工业产品产销率、农资生产、居民消费价格指数、金融机构各项贷款、商品房销售额和社会消费品零售总额六项指标增长适度，处于稳定区间。财政支出处于趋降区间。

1.2 经济景气处于正常水平

改革开放以来，我国经济运行经历了两个比较完整的周期循环，一个是从 1981 年到 1990 年，峰顶是 1984 年，经济增长率达到 15.2%，循环长度为 9 年；第二个循环从 1991 年开始直到 2000 年，峰顶是 1992 年，经济增长率达到 14.2%，循环长度为 10 年。

2003 年我国国内生产总值为 116694 亿元，比 2002 年增长 9.1%。从下面各项分类指标看，大部分都处于趋热及稳定区间，表明目前我国经济正处于改革开放以来的第三轮景气循环的上升阶段。总体上看，投资快速增长、外贸出口和外商投资增势强劲，成为经济增长的主要拉动因素。经济运行经历了非典爆发的短暂影响，较快恢复并保持了快速增长势头，表明国民经济自主性增长的基础在增强。但是，对消费增长相对缓慢和投资的高速增长应予足够注意，特别是应注意国有部门投资扩张的“软约束”问题，保护自主性增长的市场基础。

货 币													
(M1)													
11、商品 房销售额													
12、社会 消费品零 售额													
综合景气													
评分	40分	39分	39分	38分	38分	39分	40分	41分	41分	42分	41分	42分	41分

1.3 2003年我国宏观经济有以下主要特征：

1.3.1 进出口保持高速增长

全年进出口总额达 8512 亿美元，比上年增长 37.1%。其中出口额 4384 亿美元，增长 34.6%；进口额 4128 亿美元，增长 39.9%。进口的高速增长一方面是受国际市场原材料价格上涨和进口关税整体下调的影响，另一方面也反映了国内需求旺盛的状况。出口方面的特点是，增速明显高于年初 10% 左右的预期，加入 WTO 效应仍在继续释放。其中加工贸易出口增长 31.3%，一般贸易出口增长 32.9%，略快于加工贸易出口增速。贸易顺差的减少是在出口高速增长条件下出现的，同时由于国家外汇储备充裕，不会对经济增长造成负面影响。

1.3.2 固定资产投资大幅度增长

全年全社会固定资产投资 55118 亿元，比上年增长 26.7%。工业投资增长明显快于其他产业。全年国有及其他经济类型投资中，第一产业投资 1156 亿元，增长 3.7%，增速比上年回落 19.8 个百分点。第二产业投资 15007 亿元，增长 39.1%，加快 16.2 个百分点。第三产业投资继续保持较快增长，全年完成投资

26480 亿元，增长 24.2%，加快 9.8 个百分点。固定资产投资的高速增长主要源于连续六年积极财政政策的实施，极大地刺激了投资需求，特别是民间投资已经启动并呈加速增长态势，成为拉动全社会投资增长的重要力量。此外，受加入 WTO 影响和普遍看好中国经济前景，外商直接投资持续大幅度增加。

1.3.3 社会消费品零售总额平稳增长

全年社会消费品零售总额达到 45842 亿元，比上年增长 9.1%，扣除物价因素，实际增长 9.2%。以房地产、汽车、电子通讯产品为代表的消费热点正在形成，已经成为当前乃至未来一段时期带动消费增长的主要动力。由于非典疫情对社会就业和消费环境的影响，消费在二季度出现明显下滑，这一短期的突发因素影响在三季度基本得到消除，第三季度社会消费品零售总额增长 9.7%，比第二季度加快了 3 个百分点。随着政府增加居民收入和最低生活保障政策实施力度加大，消费需求对经济增长的贡献将会逐步增加。

1.3.4 物价水平总体平稳

价格总水平有所上涨。全国居民消费价格总水平比上年上涨 1.2%。其中，城市上涨 0.9%，农村上涨 1.6%。物价回升固然与需求扩大、固定资产投资增长、工业生产加快等因素有关，但主要是受季节性、外在性等短期因素影响。市场供求状况是影响物价水平的根本性因素。从市场供求来看，目前，绝大部分商品仍然供大于求。据统计，在 600 种主要商品中，供大于求的有 513 种，占 85.5%；供求基本平衡的有 87 种，占 14.5%；没有供不应求的商品。生产能力过剩，需求不足仍然是突出矛盾。如果供大于求状况没有根本改变，物价总水平就不会大幅上涨。可以说，当前物价水平总体平稳，通货膨胀趋势并不明显，还没有完全摆脱通货紧缩的阴影。

1.4 制约因素不容忽视

当前经济生活中阻碍经济良性循环的深层次问题依然存在，经济能否保持稳定上升的势头还需经受考验。

首先，我国经济增长已经进入市场需求约束阶段，最终需求特别是消费需求对经济增长的制约或拉动作用越来越重要。由于我国仍处于社会发展和体制转型阶段，国内需求增长面临着结构变动的深刻影响，供求总量矛盾还没有得到根本缓解，制度规则和市场环境还不完善，经济运行中深层矛盾和体制性障碍作为中长期因素，仍将对经济增长构成制约。

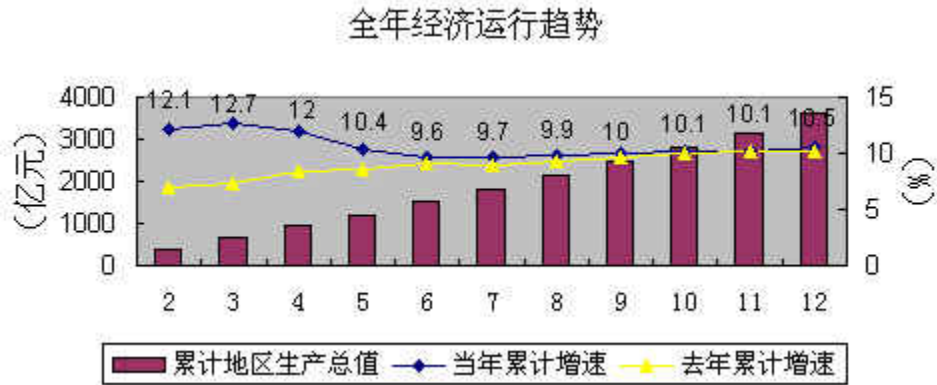
其次，就业矛盾突出，目前中国新生劳动力资源增长处于高峰期，同时近年来农村剩余劳动力转移加快，国有企业下岗失业人员增多，以及加入 WTO 在短期内对就业结构的影响，使得就业压力进一步增大。就业不足必然妨碍居民收入增长，再加上农民收入增长缓慢状况短期内还难以根本改善，对经济增长构成重要制约。

最后，由于投融资体制改革滞后于经济市场化进程，国有部门“软约束”的问题始终没有根本解决。随着地方政府换届完成，体制性投资冲动又现端倪，新的行政主导型重复建设、不负责任的扩大生产投资行为可能会重新抬头。这会使投资效益和经济增长质量降低，潜在的金融风险扩大，同时也会扭曲市场信号，给宏观决策和企业决策均造成负面影响。因此，应在进一步放宽民间资本市场准入的同时，确保政府投资限制在社会公益性或自然垄断领域，将政府投资纳入预算范围，提高透明度，加强社会公众对政府投资活动的监督。

1.5 北京市国民经济保持快速健康发展

2003 年全市实现生产总值 3611.9 亿元，比上年增长 10.5%，实现了预期增长目标，经济增长率连续 5 年保持在 10% 以上。人均生产总值达到 31613 元，比上年增长 9.2%，

按当前汇率折算，约合 3819 美元。全市经济经受住了上半年“非典”疫情的严峻考验，全年经济运行呈现“高开—回落—恢复—回升”的特点。



投资、消费和出口三大需求共同拉动，经济自主增长动力强劲。首先，固定资产投资保持较快增长。全年完成全社会固定资产投资 2157.1 亿元，比上年增长 18.9%。投资重点集中于住宅和基础设施两个方面。全年完成住宅投资 692.4 亿元，比上年增长 9.1%；住宅投资占全社会固定资产投资的比重为 32.1%，比上年下降 2.9 个百分点。全年完成基础设施投资 417.8 亿元，比上年增长 1.4%，占全社会固定资产投资的比重为 19.4%。固定资产投资效果系数为 0.19，与上年的 0.20 基本持平。固定资产投资率为 59.7%，比上年增加 3.3 个百分点。其次，消费市场热点突出。全年实现社会消费品零售额 1916.7 亿元，增长 14.5%，扣除价格因素，实际增长 16.6%。结构升级成为推动消费需求增长的重要因素，消费热点主要集中于住房、交通和通信等领域。全年销售商品住宅 1771.1 万平方米，增长 10.4%，实现销售额 789.2 亿元，增长 10.1%；销售各类汽车 40.8 万辆，实现零售额 305.2 亿元，分别增长 56.6%和 51.2%。城镇居民人均消费支出 11123.8 元，增长 8.1%。其中，服务性消费比重达到 30.3%，与上年基本持平。第三外贸企业市场竞争力增强，出口大幅增长。全市出口 168.5 亿美元，比上年增长 33.6%；其中地方企业出口总值达到 73.7 亿美元，比上年增长 24.9%，增幅提高 3.8 个百分点。地方企业出口中，机电产品和高新技术产品为主要出口商品，出口额分别为 48.5 亿美元和 34.1 亿美元，分别比上年增长 29.5%和 29.8%，占全市地方企业出口的

比重分别达到 65.8%和 46.3%。

从产业看，经济增长的推动力主要来自于工业。2003 年，以汽车为突破的工业结构调整取得重大进展，以及钢铁、石油加工、化工生产形势出现积极变化，工业成为经济增长的主角。全年实现工业增加值 1017.3 亿元，增长 12%，工业对全市经济增长的贡献率达到 33.2%，比上年提高 17.4 个百分点。其中，汽车制造业对工业增长的贡献率达到 44.4%，对全市经济增长的贡献率为 16.6%。

区域投资环境不断改善。通过改善区域投资环境，有效地推动了利用外资的增长。全年实际利用外商直接投资 21.5 亿美元，同比增长 19.8%，增幅提高 18.6 个百分点。

1.6 北京市旅游市场发展方向

《北京市旅游发展总体规划》对 2010 年北京旅游发展前景的描述，根据北京市旅游局征求北京旅游业专家学者的意见和北京市相关委、办、局几个区县的意

见，我们对 2020 年旅游发展前景的描绘大体如下：

- ➤ 北京的城市建设将有一个极大的发展，许多城市标志性建筑物将陆续涌现，不断增加和改变着北京城市景观。北京的基础设施建设将在今后 20 年中产生飞跃式发展，地铁线路延长，地面轻轨铁路建成，四环、五环通车，市内的交通也将通过马路扩延、违法建筑物的拆除、占路市场的清理以及增加停车场地等措施得以彻底的改善。城市绿地将进一步扩大，大气质量将进一步提高，和基础设施相配套的城市标识系统将全面建立。北京旅游业将有一个更加轻松、更加现代的发展环境。
- ➤ 北京市将会竭尽全力保护北京古城风貌，重点街区、重点文物、重点民居不仅会得到市政府的高度重视，并且肯定会充分为旅游业所利用，成为现代化北京的古老文化的亮点。
- ➤ 北京的郊区将成为本市居民和周边地区旅游度假者的旅游目的地，成为发展双休日旅游和黄金周旅游的重要基地，京郊还将成为连接周边热点旅游区点的重要通道。

-
- ➤ 北京的旅游产品将更加丰富，观光旅游、会站旅游、度假旅游、文化旅游、娱乐旅游将成为北京旅游产品的五大支柱。另外，商务旅游、体育旅游、探险旅游、康体旅游、节庆旅游、修学旅游、购物旅游以及农业观光、工业观光、科技观光、教育观光等多种旅游形式将得到充分的发展，届时，国内外旅游者将在北京对旅游产品有更多的选择性。
 - ➤ 北京将作为科教文化中心，更加充满知识与趣味氛围。国家级和地方级重要文物点、博物馆、名人故居、历史上重要事件发生地将更多地向游人开放。科技开发区、科技成果试验地、大学校园等都将成为旅游者选择的新热点，而且民俗文化因其特色鲜明而得到更加重视和充分开发，茶馆、会馆、民间文艺、特色小吃、京剧话剧以及来自全国各地不同民族的民俗活动，都将在北京全面开花，使北京成为国际知名的文化大都市。
 - ➤ 旅游产业届时经过四十年的发展，将成为一个非常成熟的产业，不仅有稳定的市场，而且在国内外享有很高的知名度，很多产品将成为世界产品，北京将成为世界最主要的旅游目的地和国际会议中心，北京旅游文化节也将成为享誉世界的国际节日。旅游业的产业配套将走向市场化，产业各要素得以充分的发展。旅游者在北京将享受更加方便的出入和咨询，享受充满知识、充满信息、充满文化的旅游活动。
 - ➤ 旅游业无疑将成为北京经济的支柱型产业，将对国家和地方做出较大的贡献，北京因此成为国际国内知名的文化型消费城市，人民生活水平、生活质量将得到极大提高，整个社会更加稳定，经济更加繁荣，文化更加丰富多彩，并因此跻身于国际大都市和国际旅游强市的行列。

经济的发展、政策的倾向、开发力度的加大，人民生活水平的不断提高给北京度假村市场的发展带来了巨大的利好。

2.顺义整体市场分析

2.1 顺义区位说明



顺义位于北京市东北郊，城区距市中心 30 公里，东邻平谷，北连怀柔、密云，西接昌平、朝阳区，南接通州区、河北三河市。区境东西长 45 公里，南北宽 30 公里，总面积 1020 平方公里。地处燕山南麓，华北平原北端，属潮白河冲积扇下段。平原面积占 95.7%。北部山地最高点海拔 637 米，平原海拔 25-45 米，平均海拔 35 米。境内有大小河流 20 余条，分属北运河、潮白河、蓟运河 3 个水系，河道总长 232 公里，径流总量 1.7 亿立方米。地表水可用量平水年为 4300 万立方米，地下水资源年平均可开采量约为 4 亿立方米，为北京市区每年提供生活用水 2 亿立方米。气候属暖温带半湿润大陆性季风性气候，年平均气温为 11.5℃。1 月平均气温 4.9℃，最低气温零下 19.1℃；7 月平均气温 25.7℃，最高气温达 40.5℃。年日照 2750 小时，无霜期 195 天左右。年均相对湿度 50%，年均降雨量约 625 毫米，为华北地区降水量较均衡的地区之一，全年降水的 75%

集中在夏季。土地总面积 137 万亩，有耕地 84.5 万亩，其中粮田 60 万亩，果林 6.5 万亩，渔塘 3 万亩。境内已探明的矿藏有煤、泥炭、水泥灰岩、大理石、砂石料及黏土等，其中煤、水泥灰岩储量分别为 2.3 亿吨和 800 多万吨，泥炭、大理石、砂石料储量分别是 100 万、900 万和 1 亿立方米。

2.2 顺义发展概况

2.2.1 行政区划

1998 年撤县设区，调整区划，设 12 镇 7 个地区办事处、2 个街道办事处，辖 425 个村民委员会，47 个居民委员会。12 个镇为：张镇、大孙各庄、北务、李遂、木林、南彩、北小营、李桥、高丽营、赵全营、北石槽、龙湾屯；7 个地区办事处有：仁和、马坡、南法信、天竺、后沙峪、牛山、杨镇；2 个街道办事处为：光明、胜利。

2.2.2 经济情况

“十五”以来，顺义区紧紧抓住中国入世和北京筹办奥运的历史性机遇，大力实施信息工业化发展战略，着力构建空港国际化、全区空港化、发展融合化的运行机制，通过优化区域发展环境，狠抓招商引资，膨胀经济总量，优化经济结构，区域经济综合实力显著增强。特别是经过多年的精心培育和发展，以空港工业区、北京天竺出口加工区为依托的空港高科技产业集群，以林河工业区、北京汽车生产基地为依托的现代制造业产业集群，以燕京、汇源、鲲鹏等企业为代表的都市型饮料食品产业集群，以空港物流基地、潮白河旅游产业带、温榆河绿色生态走廊为载体的现代服务业产业集群，以“三高”农业示范区为代表的现代农业产业集群发展迅速，已经成为促进全区经济增长的支撑力量。

2003 年，全区完成国内生产总值 183 亿元，同比增长 37.8%，人均国内生产总值达到 4000 美元，三次产业的比重达到 12.5 : 55.6 : 31.9。其中：第一产业实现增加值 22.9 亿元，比上年增长 4.7%；第二产业实现增加值 101.9 亿元，比上年增长 76.6%，其中工业实现增加值 89.2 亿元，比上年增长 84.3%；第三产业实现增加值 58.3 亿元，比上

年增长 9.4%。全区属地财税收入完成 33.9 亿元，比上年增长 44.2%。地方财政收入完成 8.6 亿元，比上年增长 37.2%。财政支出 20.6 亿元，比上年增长 25.9%。各项税收完成 32.8 亿元，比上年增长 52.5%。其中国税完成 21.3 亿元，比上年增长 72.9%；地税完成 11.5 亿元，比上年增长 25%。

2.2.3 旅游资源

顺义水土丰沃，风光秀丽，景色宜人，是观光旅游、休闲度假的胜地。京东第一大河潮白河纵贯南北，加上两岸 4 万亩森林，可谓林水相间，绿草如茵，空气清新，环境优雅。潮白河两岸先后建起了北京乡村高尔夫俱乐部、北京高尔夫俱乐部、马坡垂钓宫、绿色度假村、潮白温泉、潮白赛车城等旅游景点以及别墅、宾馆、娱乐、医疗保健等配套设施，吸引了众多的国内外游客。

东北部有以神唐湖、神唐谷为主体的唐指山风景区。区内峰峦叠嶂，山水相依，青山绿水，风景如画。神唐谷内有“三潭六洞十八景”，每处景观都给游客留下一段美丽动人的传说。

顺义东部正在恢复保护的汉石桥湿地，水面清澈，绿色苍茫，百花争艳，水鸟鸣啼。微风吹拂，芦苇摇曳，此起彼伏，犹如浩瀚的大海，景色颇为壮观。

随着顺义经济的迅速发展，工业园区的健康成长，以及其自身的景观资源优势，度假产业已经作为经济发展的重要支柱，度假村项目在顺义市场存在巨大的发展空间。

3.区域市场分析

本项目位于顺义李遂镇北京骨伤科医院院内，占地 28698 平方米，建筑面积 18539.29 平方米，我们此次的调研主要针对养老公寓市场及度假村市场进行，调研的区域集中在顺义，昌平及怀柔。

3.1 李遂镇简介

北京顺义区李遂镇位于首都的东北郊潮白河畔。距首都北京天安门 40 公里，距首都国际机场仅 10 公里，悠悠箭杆河从镇域中流过，两河环抱，依林傍水使这里形成了一道天然的风景区，全镇有土地 34000 亩，人口 2 万，交通便利，通讯发达，地理位置优越，自然环境优美，适于工、农、林、牧副渔各业的发展。李遂镇处于北京市 13 个风景区之一的潮白河旅游度假区内，这里是您开发旅游，投资办厂，兴建新项目最有希望的地方。

改革开放后，李遂镇日新月异，经济蓬勃发展。这里不仅是瓜果之乡，蔬菜之乡而且是香菇生产大镇，年产香菇 1000 万公斤，镇南有几十家工业企业。针织、服装、机械制造、化工制剂、化学镀镍首饰、印刷、钢窗、轧管、食品、饮料、建筑等在我镇形成了多种行业，其中这里既有国家定点项目的企业，也有联营企业和外资企业。开放的李遂，旅游业发展迅速。全国有名的万亩森林公园“北京市青少年绿色度假村”就坐落在这风景秀丽的潮白河畔。温泉疗养院、铁道部疗养院都坐落在此，而著名的北京市潮白河骨伤科医院正是我们项目的所在。

3.2 市场类型说明

由于本项目的特殊性及其产品的形式，考虑到市场竞争的状况以及项目的实际情况，本次调研，并不单一研究一种市场形态，而是针对度假村市场及养老公寓市场两种形态进行分

析。力求通过不同市场形态的分析找到市场空白点，使项目获得准确定位。

3.3 度假村市场分析

3.3.1 区域市场分析说明

3.3.1.1 区域市场的界定

本次调研覆盖的区域称为本案的区域市场。针对本案所处的地理位置，我们首先对本次市场调研的范围进行确定，针对区域内度假村的分布状况和对本案的竞争威胁程度，考虑到度假村市场的特殊性，本项目区域市场最终界定为：**顺义**，而怀柔、昌平等区域对于本项目的影晌并不是很大，因此不做重点分析。根据项目的实际情况，仅选取昌平区几个温泉主题的度假村项目作为参考。

3.3.1.2 样本的确定

本次调研的样本是根据贵司的意见，经过敝司内部讨论并和贵司商讨最终确定的，在当初确定的样本中经过敝司初步调研，最终确定了**9个度假村项目**作为调研样本。

样本的基本情况见表 1：

表 1：

项目名称	地址	电话
安利隆生态农业旅游山庄	北京市顺义区龙湾屯镇山里	6417438
	辛庄石门基地	2
顺鑫绿色度假村	顺义李遂镇	
北京怡生园国际会议中心		
春晖园度假村（温泉）	顺义区高丽营镇	
乡村高尔夫别墅度假村		
华中园乡村商务会所	顺义县马坡乡	
乡村乐园	顺义县马坡乡	
小汤山龙脉温泉旅游度假村	昌平小汤山	
九华山庄		

3.3.1.3 分析内容说明

根据对样本调研取得的详细资料，敝司首先从供应量、产品、价格、销售等方面对区域市场作纵向的分析，明确以下几个问题：

- ➤ 区域市场的总体供应量
- ➤ 区域市场究竟提供了什么样的产品及配套设施。
- ➤ 区域市场的总体价格。

然后选定 2 个项目进行横向点评分析，更清楚地明确竞争对手的情况，找出成功项目对本案的借鉴之处，以及应避免的问题。

这样从面到点，对区域市场作一个比较完整的分析解剖，为本案以后的市场定位提供强有力的依据。

3.3.2 供应量分析

3.3.1.1 总体供应量

表 1：区域样本供应量列表

项目名称	接待量
安利隆生态农业旅游山庄	536
顺鑫绿色度假村	678
北京怡生园国际会议中心	644
春晖园度假村（温泉）	560
乡村高尔夫别墅度假村	320
华中园乡村商务会所	312
乡村乐园	280
小汤山龙脉温泉旅游度假村	1000 人左右
九华山庄	2000 人左右

通过样本供应量分析看出，目前区域内和周边比较有竞争力的度假村其接待能力大致在 7000 人左右，个别度假村项目的接待能力达到了千人以上。从整体供应上讲，顺义区在北京周边度假村市场上所占的分额并不是很大，且接待能力超过千人的度假村并不多见。

在区域内规模较小的度假村比较多，虽然其接待能力不是很强，但是凭借其产品特点及服务特色仍旧吸引了大量的消费者，带来了稳定的客源。

就我们项目自身的情况而言，我们的接待量应该也属于中等能力，我们也需要通过自身特色吸引消费者，达到占领市场，提高竞争力的目的。

3.3.3 产品分析

3.3.3.1 规模分析

表：区域市场项目规模列表

项目名称	占地面积 (万平方米)
安利隆生态农业旅游山庄	40.02
顺鑫绿色度假村	333.5
北京怡生园国际会议中心	2.34
春晖园度假村 (温泉)	180.09
乡村高尔夫别墅度假村	4.47
华中园乡村商务会所	1.2
乡村乐园	1.0
龙脉温泉度假村	18.68
九华山庄	106.72

规模分组列表

规模分组	小于 10 万平方 米	10 万—100 万	100 万以上	总计
个数 (个)	4	2	3	9
个数比例	44.44%	22.22%	33.33%	100%
供应比例	1.31%	8.53%	90.16%	100%
供应面积加和 (万平方米)	9.01	58.7	620.31	688.02

通过统计可以看出所选样本规模差距非常明显，小规模项目有 4 个，其数量较多，但是其在总体供应数量中所占比例非常小，只有 9.01%，而占地面积在 100 万以

上的大规模项目其供应比例占到 90.16%。小规模项目数量较多，可是其供应比例较低，中档项目 2 个，大规模项目 3 个，可见目前度假村市场规模从绝对数量上讲呈现出平均分布的态势，大中小规模项目数量比较均等，这说明目前市场上对于度假村的需求参差不齐，不同档次的度假村均会有客户选择，不同规模的度假村均有市场机会。

本项目占地 28698 平方米，属于小规模项目，目前市场上供应的小规模项目应当作为我们重点比较的对象，其不同的经营模式及经营特色，可以为本项目寻找市场空白点提供具体而有价值的参考，增加项目入市的胜算。并为本项目产品形式的确定提供依据。

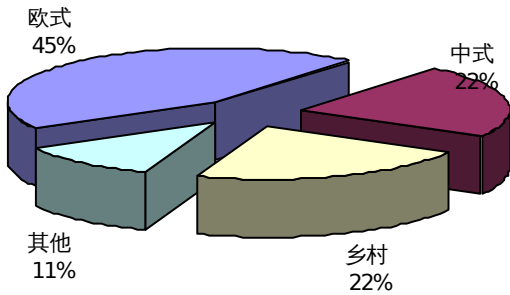
另外，通过规模分析及产品比较，我们还发现占地在 100 万平方米以上的大规模项目，其建筑物占地比例非常小，大部分是水系及绿地占地，这种水系及绿地资源，使得大规模度假村的优势明显，由此可以看出，目前消费者选择度假村首先考虑的还是其整体环境以及与自然的亲合度，这一点非常值得关注。对于在面积上不占优的小规模项目，如果能够把园林做出自身特色相信会吸引更多的消费者。

3.3.3.2 项目建筑风格

表：样本建筑风格

项目名称	建筑风格
安利隆生态农业旅游山庄	欧式建筑风格
顺鑫绿色度假村	休闲中式风格、木质别墅、日式特色房
北京怡生园国际会议中心	欧美式风格
春晖园度假村（温泉）	欧式风格、湖畔别墅中式风格
乡村高尔夫别墅度假村	欧式风格
华中园乡村商务会所	乡村木屋
乡村乐园	乡村木屋
龙脉温泉度假村	现代简约风格
九华山庄	古典园林式风格

图14：调研项目供暖方式比例



通过统计可以看出，目前度假村市场建筑形式仍旧风格迥异，各不相同。但不论其规模大小，在建筑形式上都力求做到匠心独运，通过建筑风格的变换吸引消费者。

从图表得出，目前度假村的建筑形式仍旧以欧式为主，具有异域风情的欧式建筑占到了样本总量的44.44%，这一建筑形式作为北京周边度假村普遍采用的形式，已经受到了市场的认可。但是由于其进入市场的时间较长，销售者对于欧式建筑的热情也已经大大降低。这一形式目前大多体现在运营时间相对较长的项目上，而众多新兴的度假村在建筑形式上推陈出新，力求做出自己的特色。

目前市场上比较常见的度假村建筑风格，除了欧式外，还有中式及乡村风格，其中中式风格建筑多以皇家建筑为主，建筑形式比较复杂，运营成本较高。因此，选择中式建筑的多是规模较大的度假村。而乡村风格的出现更加充分的反映了消费者对于亲近自然的渴望。

就我们这个项目的现状而言，目前建筑风格已经锁定在徽派建筑上，这一建筑风格在目前北京度假村市场上还属于竞争的真空状态，这将为项目入市带来巨大的商机，如果能够配合建筑风格将本项目内部园林也作成江南风格，使得项目整体风格统一，那么项目的竞争力将会进一步增强。

3.3.3.3 内部配套

我们此次所选择的样本及研究对象是度假村项目，就其内部设施而言与一般的房地产项目有比较大的差别，在这里我们将所选样本的内部设施逐一系列出，进行比较，为本项目入市提供依据

项目名称	卫星电视	宽带接口	会议室	餐厅	桑拿	保龄球	KTV	沙狐球	乒乓球	棋牌	台球	高尔夫	游泳	健身	羽毛球	网球	排球
安利隆生态农业旅游山庄	☆		☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆		☆		
顺鑫绿色度假村	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
北京怡生园国际会议中心	☆		☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	☆		☆	☆		☆	
春晖园度假村(温泉)	☆		☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	☆		☆	☆	☆	☆	
乡村高尔夫别墅度假村	☆		☆	☆	☆	☆			☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		
华中园乡村商务会所	☆		☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	☆		☆	☆	☆		
乡村乐园	☆		☆	☆	☆	☆			☆	☆	☆		☆	☆			
龙脉温泉度假村	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	☆	☆	☆
九华山庄	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	☆	☆	☆

我们选取了 17 项具有代表意义的基本配套设施进行比较，各样本所具备得配套设施比例见下表：

项目名称	配套项数
安利隆生态农业旅游山庄	12
顺鑫绿色度假村	17
北京怡生园国际会议中心	12
春晖园度假村（温泉）	13
乡村高尔夫别墅度假村	12
华中园乡村商务会所	12
乡村乐园	10
龙脉温泉度假村	16
九华山庄	16

通过统计可以看出，项目的配套与其规模有比较大的联系，规模越大的项目其配套设施越完备。小规模项目由于受自身条件的限制很难配备大型的娱乐项目，而投资小，便于管理娱乐项目十分受青睐。

虽然由于项目规模的不同导致项目配套的不同，但是不论大规模项目还是小规模项目，对于娱乐配套的设立都是十分的重视，乒乓球、台球、棋牌、游泳等项目在所选择的样本中，其拥有率达到了 100%，这也可以看出，目前度假村吸引消费者的主要手段，除了优良的环境及与众不同的建筑形式外，基本设施的配置也是其中重要的一项。目前消费者对于娱乐功能的选择还是有明显的倾向性的。

在目前激烈的市场竞争状态下，众多度假村在满足消费者基本需求的同时还千方百计的推陈出新，推出各种特色服务

项目名称	特色服务
安利隆生态农业旅游山庄	打飞碟、开坦克
顺鑫绿色度假村	温泉、高尔夫

北京怡生园国际会议中心	——
春晖园度假村（温泉）	温泉
乡村高尔夫别墅度假村	高尔夫
华中园乡村商务会所	——
乡村乐园	——
龙脉温泉度假村	亚洲最大温泉中心
九华山庄	温泉、体检中心

在样本项目所列出的特色服务中，以高尔夫、温泉为主。高尔夫由于条件的限制，小规模度假村无法设置，而温泉由于需要地热资源，设立也是有一定的要求的。温泉由于他的保健、缓解压力等功效。已经为越来越多的消费者认可。

本项目目前已经确认有地热资源存在，因此温泉必将作为本项目的主要买点。

从样本项目及北京度假村整体市场来看，医疗保健方面的服务在市场上目前还有较大的缺口，在本项目的产品设计中可以参考。

3.3.4 价格分析

价格无疑是市场的最关键因素，度假村市场也毫不例外。

众所周知，度假村市场的价格与其规模、配套设施有着密切的关系，在分析价格的同时，我们要充分考虑以上这些相关因素，对样本项目进行分组分析，力求对本项目起到指导作用。

而度假村市场与其他形态的物业市场不同，其配套设施的价格也是很重要的作成部分。

在价格分析中，我们首先对样本的住宿价格进行分析，然后对其配套设施价格进行分析，以期对我们的项目定价起到指导作用。

3.3.4.1 住宿价格分析

目前度假村市场住宿形式比较多元化，结合样本的实际情况，考虑到样本的现状，我们在进行住宿价格分析时仅对样本项目标准间报价进行分析，这样使得分析相对集中，对本项目的指导性更强。

项目名称	标准间门市价 (元/间/天)
安利隆生态农业旅游山庄	430
顺鑫绿色度假村	560
北京怡生园国际会议中心	580
春晖园度假村 (温泉)	350
乡村高尔夫别墅度假村	280
华中园乡村商务会所	528
乡村乐园	320
龙脉温泉度假村	380
九华山庄	480

我们将样本分为三组：

大规模组

项目名称	顺鑫绿色度假村地	春晖园	九华山庄
占地 (万平方米)	333.5	108.09	106.72
价格 (元/间/天)	560	350	480
均价 (元/间/天)	463		

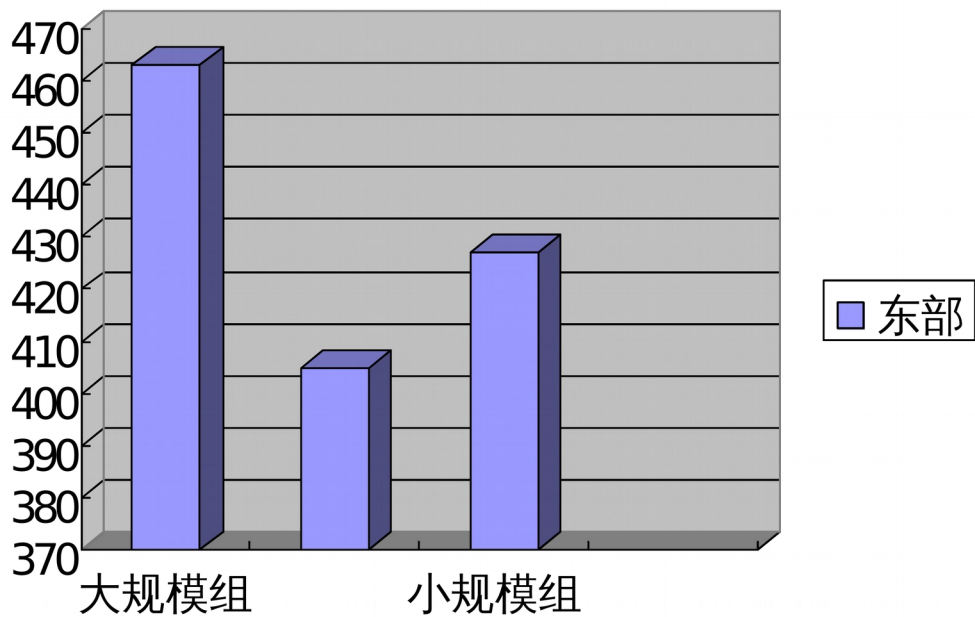
中等规模组

项目名称	安利隆生态农业旅游山庄	龙脉温泉度假村
占地 (万平方米)	40.02	18.68
价格 (元/间/天)	430	380
均价 (元/间/天)	405	

小规模组

项目名称	北京怡生园国际 会议中心	乡村高尔夫别 墅度假村	华中园乡村 商务会所	乡 村 乐 园
------	-----------------	----------------	---------------	------------

占地 (万平方米)	2.34	4.47	1.2	1.0
价格 (元/间/天)	580	280	528	320
均价 (元/间/天)	427			



通过比较可以看出，样本项目标准间报价与其规模并不成一定的比例，大规模度假村的价格并不比中小规模度假村的价格高，有的项目甚至还要低于小型度假村，在 9 个样本中门市价格最高的怡生园度假村其规模仅有 2.34 万平方米，但门市价却有 528 元/天/间。可见，度假村项目的价格与其档次有直接关系。

大规模度假村往往可以依靠其他附加项目带来赢利，从而降低房价，吸引更多的消费者，从而达到利润的最大化，但小规模度假村往往通过提高自身档次，带来赢利。

本项目属于小规模项目，要想提高项目的竞争力，首先要提高项目档次，其次还要做出项目特色，通过发现市场空白找到切入点，进入市场。

3.3.4.2 娱乐项目价格分析

项目名称	桑拿	保龄球	KTV	沙狐球	乒乓球	棋牌	台球	高尔夫	游泳	健身	羽毛球	网球	排球
安利隆 生态农业旅游山庄	60元/次	80-160 元/小时		100元/ 小时	20-30元 /小时	50元/小 时	20-30元 /小时		30元/小 时		20-30元 /小时		
顺鑫绿色度假村	58元/小时	15-30元 /小时	280- 320元/ 小时	40元/小 时	30元/小 时	30元/小 时☆	30-40元 /小时	100元/ 小时	50元/次	20元/次	30元/小 时	40元/小 时	30元/小 时
北京怡生园 国际会议中心	58元/次	120元/ 小时	400- 500元/ 小时		60元/小 时	80元/小 时	60-70元 /小时		100元/ 半天	20元/次	98元/小 时	268元/ 小时	
春晖园度假村 (温泉)	98元/位	30元/局	200元/ 小时		30元/小 时	35元/小 时	30元/小 时		98元/次	30元/次	30元/小 时	50元/人	
乡村高尔夫 别墅度假村	30元/人	200元/ 人			20元/小 时	免费	20元/小 时	568 元/18洞	50元/次	20元/次	40元/小 时		
华中园 乡村商务会所	30-50元/ 人	20-30元 /局	300- 400元/ 间		20元/小 时	20元	30-50元 /小时		50元/小 时	30元/次	20元/小 时		
乡村乐园	20/次	15-20元 /局	60-80元 /小时	40元/小 时	20元/小 时	20元/小 时	20元/小 时		35元/人	15元/次			
龙脉温泉度假村	40/次	180元/ 小时	☆200/ 小时	60元/小 时	30元/小 时	50元/小 时	40元/小 时		20元/小 时	30元/次	50元/小 时	100元/ 小时	30元/小 时
九华山庄	60/次	30元/局	200元/ 小时	100元/ 小时	50元/小 时	50元/小 时	70元/小 时		100元/ 位	35元/次	☆	140元/ 人	30元/小 时

通过以上统计可以看出，目前度假村内确定价格的主要依据是其配套设施及度假村整体档次，一般高档度假村其配套设施相对高档，其娱乐项目价格也相应较高，而项目规模对于项目娱乐设施的定价影响并不是很大，有的大型度假村因为其客源广泛、入主率较高，对于娱乐项目采取了薄利多销的经营方式，因此收费相对较低。

而一些小规模度假村在运营上存在难度，加之其自身接待能力有限，娱乐消费已经成为他们的主要收入，其价格会相对较高。

而且，有一些度假村推出了自己特色的娱乐服务，这部分项目由于自身的稀缺性必然收费较高。

就本项目而言，我们应当首先具备度假村的基本娱乐功能，满足大多数消费者的需求，同时推出自己的特色项目，填补市场空白，通过特色项目带动人气，力求带来更多的客源，达到项目的盈利。

3.3.5 个案点评

顺鑫度假村

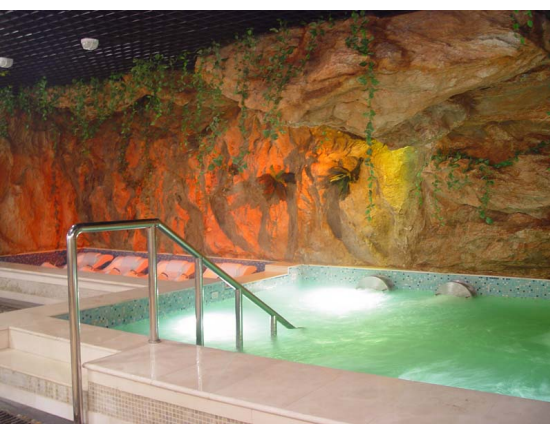


项目概况：

北京顺鑫绿色度假村位于华北最大的平原森林生态旅游景区，它座落于北京市顺义区风景秀丽的潮白河畔。这里气候宜人，周围丛林环抱、松杨迭翠、浓荫蔽日、青草连连，潮白河穿流而过，林水相映、水沙交融，构成了一幅独特的田园画卷，是旅游休闲度假者放松身心、畅享自然的理想去处。森林的负离子比城市高 300—500 倍，顺鑫绿色度假村因其森林茂盛被称为“都市森林，绿色氧吧”，它交通方便，距北京仅 40 公里，距机场 13 公里，并与京顺路、机场路、京通路等多条主路相连接。

顺鑫绿色度假村以“游森林浴场、洗天然温泉、住木质别墅、吃绿色食品”绿色生态旅游为特色。村内林木蓊郁，空气清新，环境幽静，绿意盎然。每至暮春时节，独有的千亩洋槐林与路边紫洋槐，花满枝头，香飘四野，引来各种鸟儿站于枝头，蜂蝶翩翩起舞，鸟语花香，仿佛置身于童话世界中，让人流连忘返。

顺鑫绿色度假村室外设施齐全，有风格自然淳朴，内部设施现代，建筑风格与森林和谐的纯木质别墅 11 栋，欧陆别墅 10 栋及带有浓烈异国风味的



日式房 44 间，别墅区接待床位 300 张；风味餐厅、中式餐厅各一座，200 个座位的会议室一座。清晨，您漫步在林间小路呼吸着新鲜空气，在清脆的鸟啼声中享受着日光浴，体会“回归之感”。

新落成的 2 万多平方米四星级绿色森林温泉假日酒店，拥有 10 人至 300 人不同形式的会议室及多功能厅共 9 个，有 VIP、标准间和豪华房 157 套，装修温馨雅致；客房洗浴和桑拿游泳采用地下深层温泉水，为现代都市人提供了一处放松身心的休闲居所。高档优雅的宴会厅和西餐厅，纯木质中式餐厅及雅致的森林风味餐厅，可容纳 800 人同时就餐。各式菜肴和可口实惠的农家菜，以及绿色烧烤园的特色烤全羊等风味烧烤，让您尽享美食。同时饭店内还有游泳、保龄球、夜总会、KTV、健身房、射箭、激光狩猎、室内高尔夫、乒乓球、台球等项目，室外设有骑马、攀岩、垂钓、匹特博彩弹实战，网球、卡丁车、双人自行车及体能健身区等娱乐项目，令您真真正正消除身心疲劳，轻轻松松畅享生活。

项目配套情况：

住宿配套：村内建有能同时接待 300 人住宿各档客房，欧陆别墅 10 栋、木质别墅 11 栋、日式房 40 间和别有情趣的森林木屋、民俗农家院。

其中，木质别墅是东北特有建筑，它装修考究而又显得十分朴实，完全体现出“以人为本”的经营理念，进入其中，呼入的完全是松木的芳香，定会让您感到心旷神怡，马上抛去往日的疲惫，轻松地置身于大自然的怀抱之中。还有日式房，既可接待学生夏令营又可接待会议团体，价格低廉、经济实惠，同时又具异国特色。



餐饮配套：度假村内分别建有可接待 100 人同时用餐的风味餐厅、200 人同时用餐的中餐厅、100 人同时用餐的烧烤园。在这里您既可吃到当地的农家菜又可品尝特色烧烤。



娱乐配套：度假村内现有高尔夫球练习场、网球场、蓝球场、羽毛球场、快乐棒球场、射箭场、旱冰场、沙滩浴场、卡丁车场、匹特博运动场、体能训练场、攀岩、游戏机房、越野车、垂钓园、骑马越野、篝火晚会、野外烧烤、沙滩球类等独特的娱乐项目。



项目报价：客房价目表

	项目	价格	备注
楼内 客房	标准间	560 元/天	
	标准单人间	560 元/天	
	普通套房	760 元/天	
	豪华套房	800 元/天	
	贵宾套房	2800 元/天	
木质 别墅	畅怡轩大别墅	11280 元/天/栋	六标间、两套间、会议室、台球室、棋牌室、歌厅
	双层别墅 1122	680 元/天/栋	一室一厅：a 两张单人床；b 两张单人床
	双层别墅 1123	1280 元/天/栋	三室一厅：a 一张双人床；b 两张单人床；c 两张单人床
	双层别墅 1124	1280 元/天/栋	三室一厅：a 一张双人床；b 两张单人床；c 一张单人床
	双层别墅 1125	1280 元/天/栋	两室一厅：a 一张双人床；b 两张单人床
	单层别墅 (1126-1131)	680 元/天/栋	一室一厅：a 两张单人床
	2101-2105	1080 元/天/栋	三室一厅：a.b.c 各两张单人床

欧陆 别墅	2106.2108.2109	1080 元/天/栋	三室一厅：a 两张双人床；b 两张单人床；c 一 张单人床
	2107.2110	1080 元/天/栋	三室一厅：a 一张双人床；b 两张单人床；c 一 张单人床
日式 特色 房	3010-3085	460 元/天	榻榻米式 6 人间
	3101-3113		
	3091	400 元/天	两张单人床
	3092	400 元/天	一张双人床
	3093	500 元/天	两室一厅：a 一张双人床；b 两张单人床
加床	楼内客房	80 元/张/天	
	别墅及 3091--3093	别墅限加床一张、日式房不加床、60 元/张/天/、床垫	
	麻将牌出租	160 元/天	

项目总评：

综上所述，该项目总体规模较大，环境优美，各项配套设施齐备，价格合理，形式及外观上特色鲜明，突出主题，在市场上有较高的知名度和占有率，同时由于项目的投资方顺鑫集团有着雄厚的资金实力，在运做项目上具有一定的经验，使得项目的运做情况很好。该项目距本项目的车程距离仅有 5 分钟，对于本项目来说是一个非常有力的竞争对手，我们在定位时要规避风险，充分回避竞争对手的优势，发现其空白点，找到机会点，增强本项目的竞争力，力求达到入市风险的最小化。

可借鉴方面：该项目在社区规划、园林设计、销售策略和宣传推广等方面的优势比较明显，值得本案借鉴和引用。

怡生园



项目概况：

北京怡生园国际会议中心座落于北京市顺义区，距三元桥 38 公里，距首都机场 25 公里。北京怡生园国际会议中心远离都市尘嚣，空气宜人，景色秀美：西濒潮白河，东览田原秀，北眺金山岭，南临国际水准的高尔夫球场，是召开国内外各种会议、学术研讨、商务洽谈、专业培训及休闲度假的好去处。

北京怡生园国际会议中心占地 26 万平方米。在 2 万 3 千平方米的人工湖畔，气势宏伟的主体建筑综合楼与风格迥异的欧美式客房区及别墅群遥相辉映——客房区由哥特式、美式、西班牙式、日式四组建筑构成；别墅群由嬉雨公馆、蓝水车院、凯旋宫、骑士山庄等 8 栋独立式建筑构成。

北京怡生园国际会议中心共拥有客房 308 间（套），其中标准客房 276 间，美式豪华间 16 间，豪华套房 16 间。别墅内还配有厨房、桑拿、按摩浴缸及镭射影音系统，具有十分舒适的家居氛围，无论久住还是小憩，都会使您欣享如醴。

北京怡生园国际会议中心主楼为三层式建筑，长 265 米，大堂为天井式透光厅。其间分布着会议、餐饮、运动和娱乐等区域——会议区包括 880 平方米的多功能厅一个，40 至 240 平方米的各类会议室 9 个，并配有先进的语音同传和声像设备；餐饮区有中餐厅 3 个，西餐厅 1 个，分别经营川、鲁、淮、粤、潮州、火锅和欧陆式大菜，可同时容纳 800 人就餐；健身、娱乐区设施齐备，拥有游泳馆、网球馆、桥牌俱乐部、12 道保龄球馆、壁球馆、豪华电影馆、乒乓球室、台球厅、健身房、KTV 包间、舞厅、垂钓、美容美发、桑拿、按摩和人体体质测评；此外还拥有购物中心和商务中心等，为国内外的各界人士和各方宾客提供理想惬意的休憩和工作场所。

项目配套情况：

住宿配套：由日式、美式、西班牙式和哥特式建筑群组成。欧陆时尚建筑设

计风格的客房宽敞舒适，装饰极富品位，DDN 专线、闭路电视及多项备品周全便利。为阁下提供舒适安谧的居住空间。

完备的房间设施及服务包括：门铃；电子刷卡式门锁；闭路电视；房间、卫生间设电话；迷你酒吧及冰箱；中央空调；干/湿洗衣服务；开水服务；夜床服务；棋牌服务；安全可靠的消防系统。



餐饮配套：中心餐饮部位于主楼东侧，占地 2400 平方米，拥有四个各具风味的餐厅即：思雨轩、潮福苑、紫云堂、咖啡厅。同时可容纳千人就餐，分别经营川、鲁、淮、杭州菜、滋补火锅及欧陆大菜。



娱乐配套：怡生园康乐部荟萃了网球、保龄球、壁

球、乒乓球、台球、高尔夫球、游泳、桑拿、按摩、健身、棋牌、美容美发、
歌舞厅、KTV 包间、豪华影院等项目。



项目报价：

价目表			
房间类型	门市价 (RMB/天)	特点介绍	备注
普通标准间 (156间)	580	单人床，为西班牙、美国式建筑，房间相对集中	十二岁以下儿童与父母同住加床 100 元/床 含城市建设费， 退房时间：中午十二时，超过十二时加收房费 50%，超过十八时加收房费 100%
高级标准间 (80间)	680	单人床，为日式、哥特式建筑风格	
豪华标准间 (38间)	780	单人水床，为哥特式建筑风格	
套间 (16间)	980	2 间套，大床，分别布在四组客房	
美式异形间 (16间)	830	三人间（类似 2 间套），单人床，为美国式建筑风格	
哥特式三人间 (2间)	830	三人间，单人床，为哥特建筑风格	
别墅 (8栋)	8000/11800 /13800	八种不同风格的特色建筑，让您充分领略异国风情。	

项目总评：

怡生园会议中心作为北京周边老牌的度假村项目，属于小规模度假村，不论从档次还是价格上都有一定的知名度，在北京度假村市场还未形成时就开始运做，曾经一度达到了良性循环，但是由于度假村市场的不断成熟，市场竞争的日益激烈，其运营已经受到了很大的影响，在充分认识市场，调整运营模式后，凭借其过硬的硬件配套和长时间积累的客户资源已经迅速适应了市场，达到良性循环。虽然该项目没有太多特色项目，但是其内部的配套及优质的服务均为项目提供了非常强大的卖点。而优质的服务应该是度假村项目的灵魂，在运营过程中发挥着重要的作用。

本项目已经具有的徽派建筑风格、地热资源、中医医疗资源都可以提高项目档次，从某种程度上可以借鉴怡生园的运营模式，通过对比和分析找到本项目合理的入市点。

可借鉴方面：

其迅速适应市场的经营理念和优质的服务，在我们的运营过程中值得借鉴。

3.4 养老公寓市场分析

3.4.1 老年公寓市场现状分析

据统计，目前我国60岁以上老年人已达1.3亿，且以每年3.2%的速度递增，这表明我国已经步入老年化社会。福建省老龄委提供的数字也表明，到1998年底，我省60岁以上的老人达379.39万人，占总人口的11.5%，比1996年年均增长6.9%，高于全国年均3%的增速，成为全国第10个进入老年型的省份。有关部门的预测认为，到2010年，我省老龄人口的比重将达15.3%，到2020年将达19.6%，2030年将达25%，即30年后，每4个人当中就有一个老人。

人口老龄化已成为一大社会问题早被有关部门提出来了，但从老人居住的视角或从老人居住市场化视角提出解决问题的看法还不多见。

现代社会里，随着住房条件的改善及社会伦理观念的不断更新，成年子女与父母分开居住已相当普遍。这一方面是因为越来越多的家政服务公司介入居民的日常生活，许多老年人已经从“家庭保姆”的身份中解放出来；另一方面，社会的发展使老年人与其子女的世界观、价值观和人生观产生了

分歧，他们需要保持一定的距离以缓解两代人之间的矛盾。此外，老人也有自己的秘密及隐私等。因此，他们中许多人有自己独住或与同龄老人相处的愿望，对于那种完全的老年公寓的需求也日益增加。据北京市去年的一次调查表明：有近 14% 的老年人准备将来住进老年公寓。随着社会的发展，持这种想法的老人将越来越多，由此可见开发老年公寓的巨大潜力。目前虽有一定数量的老年公寓，但几乎都属社会福利性质。对于众多无法享受社会福利式公寓的老年人来说，他们更希望从市场上找到老年公寓。

3.4.2 分析说明

由于项目的特殊性，我们在分析了度假村市场后，还对北京周边养老公寓市场做简单分析，由于该类物业市场发展时间较短，没有统一的标准，因此我们在分析时不做纵向分析，只选取区域内有代表性的两个项目进行横向分析，通过分析个案，总结目前养老公寓市场的状况，为本项定位提供依据。

3.4.3 样本说明

所选样本为：东方太阳城

北京太阳城老年公寓

泰申祥和国际敬老院

3.4.4 东方太阳城

3.4.4.1 项目概况

以“开退休社区之先河，立晚年幸福之标准”为目标的东方太阳城，坐落于有东方莱茵河之美誉的顺义潮白河畔 7000 亩浩瀚林地中。234 万平米的规划土地上，东方太阳城的建筑面积仅为 70 万平米，

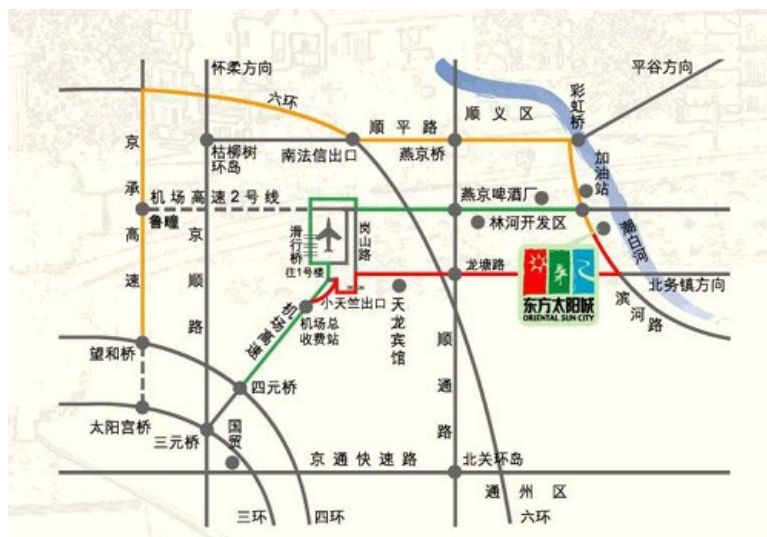
社区绿化覆盖率高达 80%，遵循有天、有地、自由自在的生存法则，大型景观绿地整体坐落于社区之中，形成开放式、组团式、花园式建筑群，簇鲜的绿色直抵门外。

东方太阳城一期已于 2003 年 4 月全面入住，建筑形式包括联体别墅、点式公寓、板式公寓和连廊式公寓四种，公寓的户型单元面积从 70 至 230 平米不等。与中日友好医院合作的医疗服务中心、邮政代办中心、超市、餐厅等社区基础配套已经投入使用。为了丰富社区生活，东方太阳城乒乓球俱乐部、太极拳俱乐部、棋牌俱乐部、钓鱼俱乐部已于 2003 年 7 月份正式成立，今后还将根据广大业主的不同需求和兴趣爱好，成立各种各样的俱乐部，为业主们创造相互交流的平台，使整个社区沐浴在和谐欢愉的氛围中。

在东方太阳城二期规划中，建筑形式不仅包括点式公寓、板式公寓、联体别墅，还增加了独栋别墅。其中别墅区赠送户式地源热泵中央空调主机，即节能又环保，充分体现了科技住宅设计理念。倍受关注的总建筑面积为 4.1 万平米的东方太阳城二期公建，不仅包括商业零售中心、短期度假公寓、旅馆、康体中心、医院、社区活动中心等多种配套设施；而且还将建成温泉疗养浴、有氧锻炼室、室内游泳馆、多功能体育场、室内跑道、体操房、保龄球馆以及康复中心等各类健身空间，用“我运动，我健康”的快乐感染居所中的每个人；先进完善的医疗服务机构和“持续性照顾计划”，为每位业主建立的健康跟踪档案和科学的照护体系。位于中心会所内的老年大学，环境优美，教学设施先进，旨在丰富老年人的精神、文化生活，为老人开辟一个学习、交流和增长知识的场所。课程设置形式多样且不拘一格，涵盖陶艺、绘画、摄影、雕刻、京剧、酒类品鉴、文学、地理学等课程，让每个有兴趣和特长的业主都可以参加进来教学相长，营造了一种积极向上的生活氛围和健康愉悦的生活态度。

3.4.4.2 地理位置

东方太阳城，位于北京市顺义区双青林场境内、潮白河西侧，北到河南村桥，南至苏庄桥，西以滨河路为界，东以潮白河大坝为界，紧邻顺平路和公路二环。



3.4.4.3 社区配套

东方太阳城公建群位于社区的中央，规模庞大且注重内涵，总体建筑面积约 39900 平方米。公建的布置充分考虑人的活动规律和行为轨迹，布局配套合理，集中与分散相结合，使用功能适宜居民的生活服务要求。基于以上指导思想，东方太阳城将公建分为商业文化中心、康体医疗中心、酒店、零售中心和短期度假公寓等五大部分，集文化、娱乐、商业、休闲、度假居住等多种功能于一身，具有开放性、兼容性和流动性的特点，使得每位住在东方太阳城的居民不用离开社区，就能感受市区的便利。

作为退休生活的领跑者的，健康居所是每个购房者的共同愿望，东方太阳城除了为居民营造一种与自然保持平衡的舒适健康的居住环境，同时也在硬件上提供了大量健身场所，东方太阳城的康体医疗中心，建筑面积为 8700 平方米，地上一层，局部区域为两层，其

中包括温泉疗养浴、洗浴中心、有氧锻炼室、室内游泳馆、多功能体育场、室内跑道、体操房、保龄球馆、疗养型健身器械区等空间，让每个人在娱乐中运动，在运动中健康。

尤其值得一提的是康体医疗中心的“社区医院”，其建筑面积为2120平方米，由东方太阳城与中日友好医院合作成立，担负整个社区的医疗卫生保健工作，为业主提供医疗保健服务。其开设老年病专科门诊，聘请老年病专家定期坐诊，并为来此就医的病人建立与中日友好医院总部共通的医疗档案；同时还开展“家庭病房”、医务人员上门服务；社区医院还配备救护车，实行全周日服务。

3.4.4.4 经营模式

东方太阳城虽然打出养老概念，但实际上从经营模式上说还是以出售为主，而他其中很多经营方式，配套设施如老年大学、绿色农庄、家政服务等均均为老年公寓所必须的，对于我们的项目有一定的指导作用，是值得我们在今后的经营过程中借鉴的。

3.4.5 北京太阳城国际老年公寓

3.4.5.1 项目概况

太阳城位于京郊北部的昌平区小汤山疗养区，总占地面积四十二万平方米。这里地势平坦，绿树成林，地下有丰富的地热温泉资源，十分适宜老年人居住和生活。

太阳城整体规划为园林式，将开挖面积达二万平方米的如意形人工湖，并建假山、喷泉等景观。住房设计有公寓、普通住宅、别墅、四合院等类型。公寓中有单人居、双人居、三人居、套间等不同居室。住宅以户为主，可体现家庭式养老与社会化养老相结合的形式。

为满足老年人的生活需要，楼房层数多为三至四层，且普遍设有电

梯，各种道路均设计为无障碍。

考虑到各国老年人交往的需要，社区还建有单体和联体别墅、四合院和国际老年公寓等，建筑风格既有中国特色，又具欧陆情调。

作为大型老年社区，根据老年人的特殊需要，太阳城还将建医疗康复、健身娱乐、文化教育、老年用品、国际交流、人才开发、家政服务为中心和各种齐全的公益设施。

创办者称，太阳城将以“福利性事业，经济型运作”的方式进行经营。对入住社区的老年人，依据不同的需要，确定租住、购房等入住方式。

北京太阳城为了发展国际间老年事业的合作和交流，已同美国、瑞士等国的有关团体签订了置换式互惠服务协议，并在加拿大设立了分公司，以便扩大老年人的生活空间。

3.4.5.2 地理位置

太阳城座落于驰名中外的京城北郊昌平区小汤山镇，西临立汤路、北畔温榆河、东距首都机场 17 公里、南距亚运村 15 公里。社区周边有绿色长廊、百里长河、千亩果园、万亩草坪。交通十分便利，912、949、358 等公交车及规划轻轨铁道在此通过，乘车到达市区仅需 20 分钟。其周边地区现已成为北京市高新技术产业和高等文化教育的重点发展区，成为北京市现代农业科技示范园区和绿色食品的主要供应基地。



3.4.5.3 社区配套

中、小学：北师大亚太学院、

幼儿园：亚运村双语幼儿园

商场：太阳城购物中心

邮局：自设

银行：建行、农行

医院：太阳城老年医疗中心

3.4.5.4 运营方式

本项目和东方太阳城一样，也是以销售为主，在业主取得产权的情况下，项目提供养老方面的配套支持。同时为了满足不同客户的不同需求，部分产品也选择出租的形式进入市场，

推出不同的房屋租赁形式，提供灵活多样的经营方式，使项目快速进入良性循环。

不过这种有租有售的经营形式对于项目的管理有高的要求，在操作这类项目时应当尤其注意这个问题。

3.4.6 太申祥和国际养老中心

3.4.6.1 项目概况

项目位于北京中关村科技园区内，占地面积 10 万平方米，采用中国传统古典园林建筑。拥有单人间、双人间、套间 VIP 共计 380 个床位，提供星级宾馆服务，园区内环境幽雅，空气清新，亭台长廊姿态万千，还有各种飞禽游于湖上，居住其中，神清气爽，心情舒畅，仿佛来到世外桃源。同时中心还会定期组织各种各样适合老年人的活动，通过活动促进老年人之间的交流，使老年人居住其中，心情舒畅，身强体检。

中心还有与老年公寓相配套的先进的西医医疗设备，同时还有中医坐堂，为中心的老人提供定期的体检。这些都成为吸引客源的主要特征。

3.4.6.2 地理位置

太申祥和位于北京市昌平区内，从京昌高速路北安河第九出口上附路，向西行 500 米路北既是。

其优越的地理位置和便捷的交通为项目的运做提供了有利的条件。

3.4.6.3 社区配套

社区内主要侧重满足老年人居住生活的配套设施。康体中心内游泳馆、保龄球等多种娱乐项目，拥有不同规格的大中小会议室、对外可以同时接纳 500 人的团队会议用餐、环境幽雅的垂钓中心也是老年人理想的休想场所。

太申祥和体检中心拥有一流的体检设备，可以进行呼吸、循环、消化等七大系统的常规体检，生化、B 超、心电图及癌前普查，同时中心聘请具有临床经验的老中医采取传统方式诊治，尤其对类风湿痛风、股骨头坏死有显著疗效。

3.4.6.4 运营方式

太申祥和与前边两个项目不同，其采取会员制托老的形式进行经营，其取得会员资格包括《祥和会籍管理办法》和《太申至尊尊老会籍管理办法》两种。

《祥和会籍管理办法》会籍的取得办法是：在签定《入院协议书》后交纳入院押金 15000 美金，一个月的住宿费及相关费后取得山庄祥和会籍

《太申至尊尊老会籍管理办法》会籍的取得办法是：在签定《入院协议书》后交纳入院押金 60000 或 80000 美金后取得山庄至尊会籍。

太申祥和为已退休专家、教授、老干部及海内外归国华侨、侨眷提

供养老服务。在充分考虑老人起居及安全保障的条件下，对已取得太申祥和会员资格的会员按照其不同的需求设置庭院式的居住环境，提供宾馆式的服务。

3.4.7 对比分析

3.4.7.1 项目规模对比分析

项目名称	占地规模	建筑规模
东方太阳城	234 万平方米	70 万平方米
北京太阳城老年公寓	42 万平方米	34 万平方米
泰申祥和国际敬老院	10 万平方米	8 万平方米左右

从规模上看，这三个项目有很大的差别，前边两个项目属于销售类项目，太申祥和是以托老的形式进行经营的，而销售类项目的整体规模远远大于托老类项目。在国人目前固有的养老观念中，还是愿意以回归家庭为主，因此销售类项目的规模体量都比较大，而且在市场上得到了很大一部分客户的认可。

3.4.7.2 项目产品形式对比

➤ ➤ 东方太阳城：

作为入市销售的产品，东方太阳城包括联体别墅、点式公寓、板式公寓和连廊式公寓四种形式，其产品设计方面仍旧是为销售考虑，迎合目前消费者购买商品房的消费心理，不论是户型还是朝向都在最大程度上遵从了市场的规律。而且其配套设施也充分突出了老年公寓的特点，医疗设施及便民服务一应俱全。

➤ ➤ 北京太阳城国际老年公寓：

该项目产品包括公寓、普通住宅、别墅、四合院四种类型，除了具有一般销售项目的特性外，由于其老年公寓具有国际性，

为了满足不同国籍的老年人的需求，在外立面设计上采纳了中式及欧式两种建筑风格，从配套设施上来讲，除了常规的配套及满足老年人需求的特殊配套，该项目还设置了无障碍配套，体现了设计上的人性化，同时突出了其老年公寓的特点。

➤ ➤ **太申祥和国际养老中心：**

该项目作为纯托老形式经营的项目，产品为中国传统古典园林特色，同时配合先进的现代化设备，采取会员制托老形式，为托老提供了一种比较特殊方式，同时通过提升其自身品质，使托老项目档次进一步提高，填补市场的部分空白点。

3.4.7.3 项目经营形式对比

项目名称	经营形式
东方太阳城	出售
北京太阳城老年公寓	出租出售
泰申祥和国际敬老院	托老

目前北京市场上对于养老项目形式并没有统一的要求，针对不同的客群会出现不同形式的产品，而且新鲜的经营模式也已经为越来越多的消费者接受。

3.4.7.4 结论及未来市场发展方向

通过对比分析最终可以看出目前北京市周边养老市场存在以下特点

- ➤ 区域内供应量不大，并且在未来不会有大量的供给
- ➤ 客户群需求不同，同时潜在客户数量众多。
- ➤ 不论何种形式的产品其配套设施都充分体现了老年人的需求
- ➤ 目前市场上对于老年医疗的需求十分旺盛。

未来养老项目市场发展方向：

- ➤ 首先价格要适当。价格太高，潜在需求很难转化为现实要求；价格太低，开发商无利润可赚。
- ➤ 老年人住房有其特殊要求，一般应突出环境清静，采光好，进出方便，特别是要坚持无障碍原则。比如，要有防滑地面、防跌扶手、坐式便器、紧急呼救装置等。
- ➤ 公寓楼内还应有各种生活服务、娱乐、医疗保健设施等，有专门的服务和医务人员。满足以上特殊要求，就能够达到市场定位的标准，既能将其与其他住宅市场区分开来，又能与开发同类市场的开发商区分开来，取得竞争优势。

4 分析结论

4.1 宏观经济健康、平稳、快速发展

通过以上部分的分析与论证，可以发现：近几年我国宏观经济尽管在世界经济普遍不景气的氛围笼罩下，却依然保持健康、平稳、快速的发展势态，年 GDP 增幅均保持在 7% 以上，远高于世界平均水平。在宏观经济运行良好的前提下，我国住房制度改革取得了实质性的进展，住房分配制度初步建立了以市场机制为导向的分配体制，房地产与住宅产业已经成为新的消费热点和新的经济增长点，且有望成为国民经济的支柱产业。

近几年住房制度改革基本到位，配套政策法规逐步出台，住房实物分配已经停止，货币化分配方案纷纷出台并进一步落实，城镇居民支付能力大大提高，个人购房比例年年增高，初步建立了相对规范化的房地产市场经济体制，在宏观经济和政策法规的有力支持下，房地产业迎来了前所未有的发展机遇。

4.2 区域市场分析结论：

4.2.1 度假村市场分析结论

(1) **供应量**：总体供应量在目前北京度假村市场上所占份额不大，大部分项目通过其自身特点吸引客户。

(2) **产品**：目前区域内度假村产品形式以欧式为住，还有部分中式风格建筑，而江南风格建筑为市场的空白点，本项目江南风格的建筑形式对于市场来说是一个有益的补充。如果能够配合江南风格的园林及完善的水系必将成为项目的买点。

(3) **价格水平**：产品定价不受项目规模的限制，而是与项目的档次及所提供的特色服务密切相关的，由于本项目总体规模不大，因此必然需要通过提高档

次、挖掘特色服务来提升项目价格。

(4) **客群**：目前北京度假村市场客群成分散分布的态势

(5) **配套设施**：通过分析样本，总结各样本经营模式，我们发现目前度假村市场中，中医理疗保健方面是一个市场上比较大的缺口，可以在本项目产品设计中充分考虑。

4.2.2 养老公寓市场分析结论

(1) **供应量**：目前养老公寓市场供应量并不很大，且相对分散，竞争不会过于集中。而且未来不会有大体量供应进入市场。

(2) **产品**：产品形式多样且不受限制

(3) **价格水平**：由于经营形式不同使得定价方式不同，对于养老市场来说，价格并不是其市场的决定因素。

(4) **客群**：养老市场客群主要是老年人及其子女。

值得注意的是，目前养老市场的首要关注问题是医疗保健问题，在设计我们的产品时一定要考虑这一因素。

4.3 个案横向点评分析结论：

通过对样本项目的分析，可以得出：

(1) **可借鉴方面**：

- 项目运作各部分应基调统一，本着务实的态度，将提高服务水平作为赢得市场的主要手段；
- 合理制定项目价格，保证项目的整体回款计划；

➤➤ 宣传推广方式应尽量贴合项目的总体设计思路；

(2) 应避免方面：

➤➤ 项目定位要符合市场环境的客观要求，尽量缩小偏差，避免供需失衡；

➤➤ 项目运作应遵循量力而行、整体前进的原则，避免项目各运作部分的脱节和运作力量的分散。