

周庄主题公园营销策划书

目 录

一、周庄镇现状和基础研究：

(一) 城镇自然条件与地理环境

(二) 城镇历史沿革

(三) 城镇传统风貌

(四) 周庄镇区保护规划

二、周庄镇房地产市场(主要是商业物业市场)综览

(一) 房地产市场(主要是商业物业市场)现状及发展动态分析

(二) 商业物业未来供需情况预测

三、本项目投资判断及保值增值潜力分析

(一) 本项目综合环境价值评估

(二) 本项目保值增值潜力分析

四、本项目定位及经营主题可行性评估

(一) 项目定位及经营主题

(二) 项目定位的重要依据及主题要点

一、周庄镇现状和基础研究：

(一) 城镇自然条件与地理环境：

周庄镇位于昆山市西南隅，东经 120°53'，北纬 31°14'，居昆山、吴江、青浦三市县的交界处。镇域内有至昆山的昆周公路，至青浦的青周公路，北通沪苏机场路、沪宁高速公路与 312 国道，东接 318 国道。距离昆山市区 30km，距离上海市 60km，距离苏州市 38km。至上海市淀山湖边的大观园仅 6km。

周庄镇地处太湖流域冲积平原东部，土地肥沃。镇域南北长 8.5 km，东西宽 4.5 km，呈不规则的长方形，属太湖水网地区中的湖荡平原。陆地因受河港分割，大都呈岛状

或半岛状，形成大小不等的田块 120 多个。镇区南北向河道主要有南北市河和寺前港，东西向河道有后港和中市河，呈“井”字形。

(二) 城镇历史沿革：

周庄镇位于淀山湖、澄湖、白蚬湖、南湖之间，急水江绕镇而过，镇内河网交叉，提供了以“鱼稻文化”为基础的生产方式和生活方式，有“水中桃源”之称。从周庄镇北太史淀良渚文化遗址出土的石器、木井、古生物遗骸和水稻种子，表明了远在五六千年前已有类活动的踪迹。随着社会的推进和经济的发展，于 1086 年建镇，始以周庄为名，沿用至今。

12 世纪以来，先民凭借得天独厚的地理条件和

发达的水系，利用急水江沟通长江、运河，周庄成为江南水乡日常物资交换和社交的场所。

特别是 13 世纪以来，由于周庄四乡是生产水稻、棉花和渔业的重要地区，使周庄成为江南水乡重要的粮食、棉布、手工艺品的集散地。富商巨贾，骚人墨客，纷至定居，以水建镇，以水成市，创造了人类与自然和谐相处的居住环境。以水为依托的石栏、深宅大院、过街骑楼、可埠水阁、驳岸踏渡等建筑，应运而生。

(三) 城镇传统风貌

1、空间结构形态：

周庄镇现状城镇结构形态基本可以描述为“古镇区+古镇新区+新镇区”的模式。镇域被急水港一分为二，急水港以南为古镇区与古镇新区，急水港以北则是新镇区。

在古镇内部，河首先是作为最主要的交通运输通道，而陆路则只是辅助系统，依附或顺应已经成网的水道。主干道基本与主河道平行，次一级的街巷则在河道界定的地域内划分组团，或与河道垂直，以使住户能方便地到达水边。水道与街巷相互补充，形成平行并列的两套交通系统，而以桥梁与河埠作为水陆交通的交汇点，从而构成一个整体，水巷对外以舟楫迎来送往，街巷对内，主要为居民所用。其次，水又不是古镇居民日常生活集结点商品贸易的组织，日常生活中的洗涤、取水以及交往都以水为中心，或以水为背景。在宅居建筑中，则尽可能地接近水，利用水。因此，正是因为有了水，古镇才得以衍生发展，也正是因为有了水，古镇才拥有其独特的空间形态。

周庄古镇的发展先以后港、双桥一带为中心，至明清，以前港、富安桥一带为中心。均为二条河流交汇的地方。这是由于位于水陆要冲，形成赶集聚会的最好处所，继而形成一个贸易中心。依附于其商品贸易职能，设有菜馆、酒楼、饭店等供客商坐贾交谈、宴饮、娱乐的场所。

周庄古镇从富安桥沿河道向外延伸，形成手工业作坊、商业、行庄店肆密布的街市，街市的功能首先是作为商业街，是客商坐贾贸易的地方，其次是居住区。另外，由于古镇的生产方式是以家庭手工业为主，而生产区则往往便以家庭作坊的形式紧附于商店和民宅，因而街市也具有生产区的功能。

街市的空间物质实体包括河道、街巷和建筑物三种，这三者之间的位置关系、组织方式由于地形条件与功能作用的不同而不同。

2、名胜古迹分布：

“上有天堂，下有苏杭，中间有个周庄”。周庄古镇历史悠久，风情独特，文物古迹众多，古镇区内现被列入省级文物保护单位的有二处，市级文物保护单位三处，尚有许多有价值的文物古迹在古镇区内密布。另外，镇域也有不少遗址、古迹等。

周庄古镇区面积 24hm²，四面环水。河道上富安桥、双桥(世德桥、永安桥)、太平桥、贞丰桥、报恩桥等 14 座拱桥造型别致，结构迥异，成为河、街两边的对景，不但丰富了古镇的景观，而且美化了古镇，成为水乡古镇面貌最显著的特征。古镇以 4 条河道为骨架，依水形成 8 条长街，河街平行，前街后河，河路相间。自然而巧妙地把水、路、桥、房联成一体，河、桥、街、店、宅、楼、埠布局得宜，这是水乡古镇周庄的建筑艺术和建筑风格的集中体现。桥头是水路交汇处，桥楼夹街而设，茶楼酒店，尽得地利人气，凭栏闲眺水乡美景尽收眼底。临街的前店后坊、前店后宅、下店上宅的各式建筑格局的商店密布，苏、徽、绍帮的传统民居高低错落，狭窄的街巷中，古朴典雅的沈厅、张厅等深宅大院紧相毗邻，院内风格各异、雕刻精细的 49 座砖雕门楼各展风采。镇上人家濒水而居，7 处过街骑楼，4 处临河水阁，5100m 长的石栏驳岸上 36 处造型各异的缆船石与驳岸相映生辉，201 座河埠踏渡，为人们日常生活提供了方便，处处充满了浓郁的水乡生活气息。

(四)周庄古镇区保护规划：

保护规划原则与目标：1985年周庄镇的首轮保护规划把全镇分为3个区：老区—传统街区商业中心；新区—行政中心；急水港以北地段—工业区。提出了“保护古镇，建设新区，发展经济，开辟旅游”的基本方针，有效地保护了古镇的环境，并促进了旅游业和相关产业的发展。而1997年的新保护规划针对一系列新问题，如观念、生活环境、老龄化、生产公共空间等，及时提出了在坚持可持续发展的原则下的新保护纲领：保护古镇风貌，整治历史环境，提高旅游质量，改善居住环境。

二、周庄镇房地产市场(主要是商业物业市场)综览：

(一)房地产市场(主要是商业物业市场)现状及发展动态分析：

由于周庄以江南水乡历史城镇为背景的旅游业的发展，使得周庄的经济成分发生了较大的变化，周庄镇政府除了从旅游景点的门票中获得一定的经济收益外，旅游业还对周庄带来了不可忽视的间接经济收益，如旅游服务业发展带来的就业机会的增加，饭店、酒楼，大小旅馆的大量增长及由此引发的消费购买的增长，以当地原材料生产出的土物产的影响日渐扩大，有特色的地方工艺品的销售和影响力也会增长。游客的涌入为周庄带来了可观的经济收入，也为当地的经济发展注入了新的活力。

近五年内周庄的房地产开发一直呈持续走强的发展态势，虽然目前周庄镇内居民购房能力与上海市民相比有很大差距，但具有较大潜力。据调查资料显示，周庄镇内80%的居民对房屋价格认同度为1500元/M²左右，消费承受能力为12~18万元一套，这些数据都大大低于上海市民的承受能力。然而周庄镇内商铺的行情随着旅游经济环境带来的高利润获取给价位高走的动力显得极为活跃，南北市河、后港一带沿街的商铺为价位黄金区，市场潜在需求极旺，出现了供不应求的状况，甚至达到了“有钱也买不到店面”的地步。

现有的商铺主要分布在古镇区规划内，集中在全功路、全福路、南北市河、后港一带、销售价格沿街店面2800-4000元/m²，月租金(店铺)50-2000元/m²。在周庄，全民经商的状况是相当浓厚的，这必然带动店面房商住房的发展。而目前个体商铺的来源较为复杂，有以前沿街住家改建的、有买地自建的、有集体投资时分配的、有向原住家租借的……这不是今后商铺房发展的真正方向。据悉，由昆山

市古建房屋开发公司承建的聚宝园项目，刚开始招商，就被个体者一抢而空。由此可见，目前周庄商业物业的需求潜力和发展空间之广阔。

(二)商业物业未来供需情况预测：

如果以静止的眼光来看，随着周庄旅游市场的活路，今后商铺的数量还将日益增多，但真正能反映周庄本地特色的不多，如果以毫不限制地发展下去，“产品大同小异，缺乏特色，整体档次不高”的市场现状会导致严重竞争，这不仅会妨碍周庄商业物业市场的健康发展，对原有的经营状况也会造成破坏；但如果从发展的眼光来看，情况则应当有所不同。古镇周庄在“保护古镇，建设新区，发展经济、开辟旅游”的战略指导下，成功地走出了一条旅游业和高新技术产业两翼发展的路子，我们不应低估周庄目前所面临的机遇，新一轮的经济增长会刺激商业的蓬勃发展，只要我们做好市场调研工作，准确地做出市场定位和投资判断，周庄商业物业的市场前景和需求潜力将极为广阔。

三、本项目投资判断及保值增值潜力分析：

(一)本项目综合环境价值评估：

本项目用地位于周庄镇西侧，南至农贸市场及住宅区，北接全功路及其 100 米延伸段，东邻全福路，西毗油车漾；基地总占地面积 31.698 亩(21132.20 平方米)，由 4 块地块共同组成。(其中 1 号地块 3100m²，2 号地块 9432.2m²，3 号地块 5000m²，4 号地块 3600m²)。基地内河道纵横，这为将来营造江南水乡特色的建筑和功能布局提供了传统而切实的物质要素和前提。地块现状仍为熟地，并有为数不多的传统民宅急待拆迁，镇政府需要投资发展商先期投入一定的费用(大约为 400 万元)完成本项目地块的拆迁工作，这些都预示着将来涉及的开发成本、拆迁费用、拆迁难度、区域环境整治成本及不可见风险因素等会有所很高。

(二)本项目保值增值潜力分析：

1、对项目保值增值有利因素的分析：

(1)优越、独特的地理位置。

本项目将成为提升周庄一“江南第一水乡”品牌形象的重点工程、民心工程、发展工程。外取交通之便，内聚金融商业街之财气，加上这里集中了遍至周边各地的公共总站，地理

环境极其优越，人流量大且稳定。今后将成为人流、物流、车流、船流的汇聚之地，也是今后进入周庄的必经之地。如此卓越出众的地理位置，加上周庄独特的影响力，毫无疑问为本项目保值、增值提供了切实可靠的保证。

(2)本项目所处区域拥有良好的发展前景。

在不久的将来，镇政府将对周庄的入口设计进行全新规划，做到人车分流，目前出入周庄镇的主干道全功路将成为单独的车道，不再允许游人由此进入镇内，同时在本项目基地上将重新规划和建造人行道，故本项目建成后将成为周庄向游人展示百年悠久历史，吸引游人走入古镇老街的必经之路。由于其在周庄镇特殊的地理位置及重要地位，它的发展得到镇政府的高度重视，无论在财力、物力、人力，还是在政策优惠措施方面，本项目都拥有良好的发展前景。

同时为了适应“保护古镇、建设新区、发展经济、开辟旅游”战略指导的需要，周庄古镇的经济开发建设会有很大的发展空间，尤其是商业物业的消费增长，使其地域性开发建设更加具有较高的价值。周庄良好的发展前景，为项目所处区域的商业物业的经营发展打下了一支强心针，投资经营者将拥有更好的投资环境，本项目的保值、增值更有保证。

(3)政府支持

本项目属于与政府联手进行旅游资源新景点开发工程，容易获得政府在证件办理(土地证、房产证)政策放宽，税收优惠等方面的支持；原基地的拆迁工作由周庄镇政府统一安排，这将会大大降低未来的开发成本、拆迁费用、拆迁难度、区域环境整治成本及将来涉及工程建设的不可预见风险。这一因素将给项目的资金运作带来一定程度的保障。同时本项目的投资商作为周庄以外的客商进入急待资金进行开发建设的周庄，容易获得周庄镇政府的支持。

(4)项目成本低，增值空间大

本项目土地将以划拨方式取得，土地成本低，镇政府将负责原基地一系列的拆迁工作，目前估计投资开发商需要投入的项目建设资金远远低于市场水平。

因此，本项目的增值潜力巨大，价格上调空间广阔。

2、对项目保值增值不利因素的分析：

消费者对商业物业所在区域的心理定位，对商业物业的保值增值有着一定的影响。在广大旅游消费者的眼里，周庄是中低档商品的零售集中地。在周庄商业市场快速膨胀的同时在人们的心目中正年深日久对本地区形成了这样的概念：周庄卖的都是产品类同的中低档商品，此处求新不够，求变不多。鉴于人们对周庄商业物业市场的心理定位偏低，高中档商品的品牌形象难以快速建立，对本项目的增值会产生一定负面影响。但是，随着古镇保护与发展规划等一系列措施的陆续出台，“周庄，中国第一水乡”地位的稳固，具有江南民族特色的商业物业规划的优势将日益实现。投资开发商应充分利用这一点开展多方面的营销工作，努力提高本项目“展现江南独特民风民俗民情”的素质，为项目创造更多的增值空间，进一步发掘其更大的增值潜力，使项目上档次，成为周庄的闪光点。

3、本项目租售价格预测：

沿街入口商铺（只租不售） 月租金：50元/年/M²

沿街商铺 售价：3500-4000元/M² 月租金：40元/年/M²

中间商铺 售价：3000-3500元/M² 月租金：30元/年/M²

（其中不同地段商铺房具体价位有所差异）

根据本项目现有各项优势特性，相信未来开发过程中倘若操作得当，一定会收到良好的业绩回报。另外，需要提及的是，在目前周庄商业物业市场整体运行水平不够成熟，但规模日益扩大、同类型商品竞争过于激烈的现状之下，这一项目的市场前景要有所突破必须对以下四个方面因素加以充分重视和细化把握方能使整个操作过程更趋科学和有效：

(1)本次开发必需具备相应规模才能有效控制开发及营销成本，使产品更具市场竞争力，因而若有可能，尽量吸纳周边农贸市场、小商品市场、周庄中学三块待开发的土地，作为本项目的二期规划，从而获得更为广阔的市场前景和增值空间。

(2)由于周庄商铺租金回报率高，可考虑租售并举，出售中间商铺以回笼资金，同时沿街入口店面出租，将有号召力的品牌，名牌商户引入商场作为牵头商户，以获得稳定、良好的投资回报目标。

(3)本项目主题定位和功能确立对项目经营运作有重大影响，对项目未来租售定价影响

巨大，必须进行深入研究，慎重决策。本项目在营销策划方面必须有创新理念，全新手法和独特经营，以“特色立市”，赋予项目独特的商业主题，并以全新的品牌营销概念作吸引，才能在今后的销售经营方面有效减低竞争对手的影响力，尽快回笼资金，创造项目发展的契机，获得良好的投资效果。

(4)作为投资商来讲，投巨资支持政府工程，将其中单一的观光景点，改造成集旅游，商业休闲，娱乐为一体的开放式特色商场，是对地方经济的大力支持。但是作为一个外来的投资者，在投资经营中首先会遇到许多难以凭自身力量解决的问题，是需要获得地方政府支持才能解决。因而政府部门预售许可证的发放、土地证、房产证的办理速度对项目运作，尤其是资金运作有较大影响，必须引起关注。

四、本项目定位及经营主题可行性评估：

(一)项目定位及经营主题：

本项目作为周庄古镇旅游线上的起始序曲，是周庄镇政府为改造周庄镇入口门户环境，营造周庄镇特色主题突出的新旅游景点而批准开发的重要工程，今后，该项目将成为向游人展示周庄九百年的悠久历史，吸引游人走入古镇老街的必经之路。可以说，本项目占尽天时、地利、如我们有效地引导人流，将尽享人和，增值潜力不可限量。

由此，我们可以根据该项目的地方特性，区域环境，给予新的定位，一种超越目前周庄镇商业项目的定位，对这个富有江南水乡地方特色的项目，我们将之定位为“展现江南百年民俗风情的集游憩、集会、观演、美食、娱乐、购物为一体的开放式展览中心”。可借鉴“上海老街”、“多伦路文化街”、“上海新天地”等特色旅商业一条街的做法。

本项目由于其所处区域较为特殊，其紧邻的新牌楼、古牌楼又是周庄镇重要的旅游景点之一，因此在经营商业用途上不能太杂，为有别于一般的商铺规划，应根据江南水乡古镇建筑原有的地貌和功能性质，延伸其经营内容，使开发出的项目既体现江南小镇历史的民俗的建筑、景观特色又融入现代都市精致的、舒适的时尚消费特征。

周庄的商业经营经过百年不断发展，由于其经营商品差异不大，缺乏特色、档次较低、市场竞争已十分激烈，因此本项目的商业经营档次定位必须有其独特之处才能在竞争中求生存。我们建议商品经营应向中高档发展，着力让一些沿海在全国都享有声誉的厂商入市

相配套的商业物业一般是以购物、休闲、娱乐为主，我们建议该项目经营时，一方面遵循其普通的规律，另一方面要跳出框框，将其放在为一个城市消费群体服务的大层面上，把文化做成产品，用投资战略眼光去争取最大的利益空间。

(二)项目定位的重要依据及主题要点：

江南好，小镇知多少？可惜在穿越了漫长的岁月风雨之后，有的因沧桑变幻而没落，有的随城市的扩大而消溶，有的为赶时尚而作全面“整容”，丧失了本来的特色。历史留下的水乡历史城镇是江南这块水土所滋润、发展出的宝贵财富，经历了文化大革命的冲击，尤其是经济建设的飞速发展，大量的水乡历史城镇已经丧失了其原先所拥有的小桥、流水、人家恬静、纯朴的特色，而“面貌一新”了。能够较完整地保留原有风貌、风味的水乡小镇已为数不多，周庄就是这为数不多的代表。水乡城镇已经从“俯拾皆是”变得“稀有珍贵”了，作为一个时代、一个地区发展的象征，水乡城镇在历史上的地位是毋庸置疑的。亲切、富有水乡地方特色江南小镇，真正能完整保存某历史时期传统风貌的已经非常稀少了，地方的即世界的，根据此次人流调查，今年来周庄的中外游客突破 200 万人次，2000 年商业经营成交额达 35841 万元，人均消费达 280 元/天。由此可以得出结论：周庄作为重要的旅游景观，具有极大的商业机会待开发，现日均人流量 6000 人次，只是为观光景点而去，如开发成极具江南水乡地方特色、品味较高，同时体现现代都市文化时尚消费特征，集商贸、旅游、休闲、娱乐为一体的开放式“展览中心”，其日均人流量将更会数倍地增长。

本项目的商业经营平面划分要点可分三个层面：一是服务于旅游观光客，所提供的服务满足客人在该地区逗留 1—2 小时的休闲、娱乐、购物、饮食等基本需求，傍水商铺规划经营周庄本土餐馆和各地具有江南风味的特色小吃，如“秦淮八绝”等，优美的环境，可口的菜系，一定能获得良好的经济收益；二是为周庄镇内居民服务，提供休闲、娱乐的最佳场所，以弥补周庄镇内公共设施不足与老化的问题；三是“回顾历史，弘扬江南文化”的“民风民俗民情的开放式展览中心”，精心规划“中国服文化、中国酒文化、中国茶文化、中国食文化、中国养生文化”五大功能布局，在“开放式展览中心”，制作者可以现场加工、边做

边卖，再现周庄昔日繁华兴盛的商埠风景。