



萬科·西溪蝶園



報告人：黃斐

大綱

- ☞ 1、房地產市場分析
- ☞ 2、基本資料
- ☞ 3、個案特色
- ☞ 4、競爭個案
- ☞ 5、SWOT分析
- ☞ 6、討論

房地產市場分析

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

杭州市主城区商品住宅历年供求情况统计（2007-2012年上半年）



▶ 杭州市主城区商品住宅市场2012年上半年市场呈现供不应求局面，调控政策下部分房企采取低价跑量策略，刚性需求快速释放，上半年市场成交量明显放大，成交价格持续下滑。

房地產市場分析

房地產市場分析

基本資料

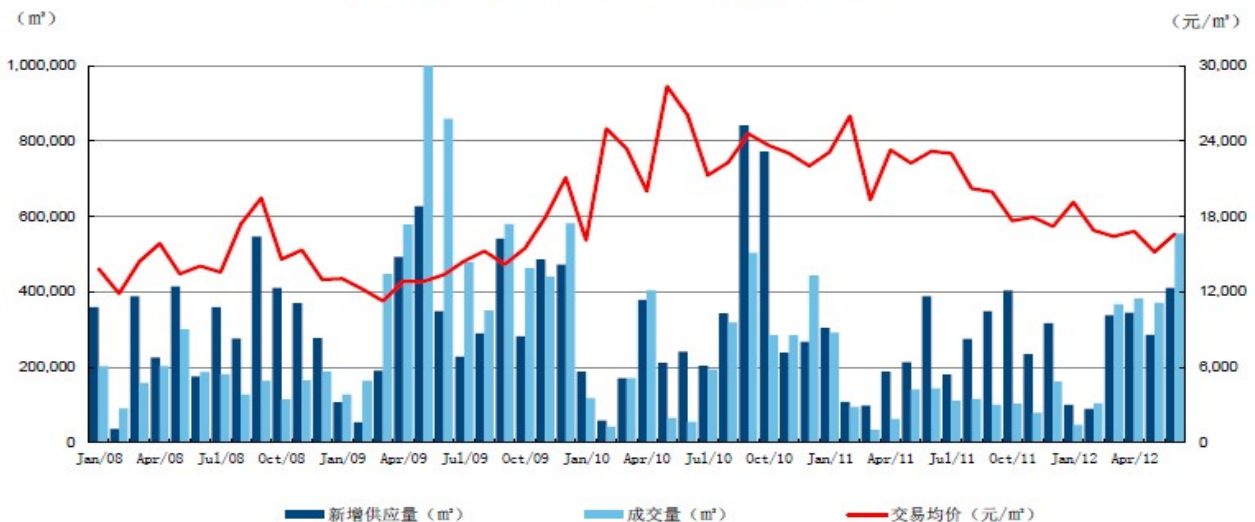
個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

杭州市主城区商品住宅供求情况统计（2008.1—2012.6）



基本資料

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論



基本資料

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論



基本資料

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

位置	文一西路和崇義路交界處
容積率	2.3
綠化率	30%
總戶數	2500
總建築面積	約3.3萬坪
佔地面積	約4.7萬坪
銷售價格	28萬/坪起

基本資料

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

☞ 整體規劃圖



基本資料

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

- 一居室 約16–22坪
- 居室分佈：1室1廳1衛
- 平面圖建築面積：約22坪



基本資料

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

- 三居室 約41–53坪
- 居室分佈：3室2廳2衛
- 平面圖建築面積：
約42坪



基本資料

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

☞ 四居室 約60—77坪

☞ 居室分佈：
4室2廳3衛

☞ 平面圖建築面積：
約77坪



基本資料

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論



個案特色

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論



回家之路，意在從容



讓友愛保持生動距離

靜音，源自生活的需要

健康之道，源自於水

節能環保，藝術生活

領先科技，智享生活

精工考究的智慧型衛浴間

精工考究的系列化收納區

精工考究的酒店式單元大堂

個案特色

房地產市場分析

基本資料

個案特色

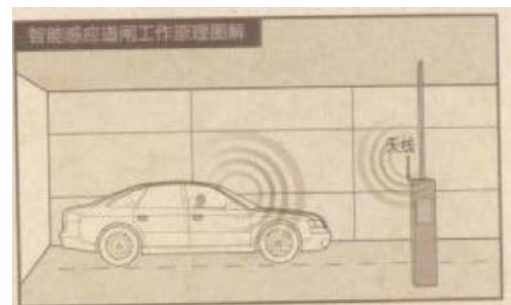
競爭個案

SWOT分析

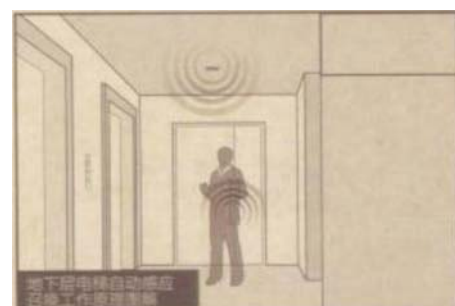
討論

回家之路 意在從容

A 智能感應道閘



B 智慧電梯控制系統



讓友愛保持生動距離

A 電梯寵物提示按鈕



西溪板塊

大華西溪風情劉淇聯體別墅
均價**63萬/坪**
主力面積三房四房**76-91坪**

西溪蝶園
首批公寓推出，價格**34萬/坪**
主力面積**55坪**

和家園
年底推出電梯公寓
均價**34萬/坪**
主力面積
三房四房**45-55坪**



發展綠城
留莊
均價**53萬/坪**
主力面積**105坪**

西溪板塊所有項目主打生態和品質，且集中定位為中高檔樓盤，是本個案所處區域，此板塊中對本案構成威脅最大的為和家園和西溪風情。

競爭個案

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

項目名稱	項目類型	總量(萬坪)	存量	最新單價	說明
大華·西溪風情	聯排	15	目前5期、6期在售	63萬	分流項目，85坪戶型
坤和·和家園	小高層 院景公寓 排屋別墅	21	開盤當日銷售60戶	精裝公寓35萬 別墅46萬	主要競爭項目 51坪及以上戶型
發展綠城·留莊	低層	2.4	已售罄	53萬	參考項目 精裝修平層大宅

- 和家園為本案最大競爭對手，以34萬/坪開盤，帶1.85萬裝修標準，開盤當日銷售60戶；
- 留莊由於總價要達到4600萬以上，故分流客戶有限，不作為本案競品。

SWOT分析

房地產市場分析

基本資料

個案特色

競爭個案

SWOT分析

討論

S

- 多樣戶型為客戶提供多種選擇。
- 環境優美，物業管理更周全。
- 地處城鐵5號沿線，交通便捷，靠近主城區，更接近中高層消費群體。

W

- 地理位置比較偏北，消費群體不夠集中。
- 西面是消費水準不高的農村。
- 周邊有多家競爭樓盤且物業水準很高。

O

- 隨著地鐵5號線的開發和建設，將會吸引更大範圍的購買群體；而且地塊處於西溪濕地附近，隨著地鐵交通的建設與發展，將吸引更多來自外地的購買人群。

T

- 周邊樓盤的競爭。
- 地段偏僻，難以在更大的範圍內吸引顧客。



西溪蝶園 真的是一個好樓盤嗎？