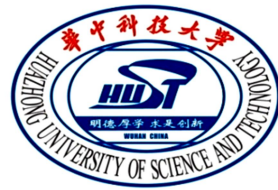


房地产开发

教材：《房地产开发》(第四版)

华中科技大学 丁烈云 主编



第二章 房地产开发策划及项目可行性研究

- 一、房地产开发策划
- 二、房地产开发项目可行性研究

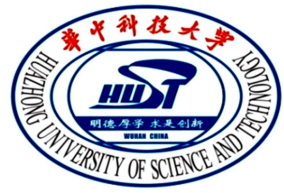


房地产开发策划

- 一、房地产开发策划的涵义、特征与原则
- 二、房地产开发策划的类型
- 三、房地产开发策划的程序
- 四、房地产开发项目前期策划案例

本章目的和任务

- 本章的目的：
 - 了解房地产开发策划的涵义
 - 理解房地产开发策划在房地产开发项目全寿命期管理中的作用
 - 掌握策划的基本程序及方法
- 本章的任务：
 - 学习理解策划程序与方法
 - 学习理解策划数据分析及方法选择



一、房地产开发策划的涵义、特征与原则

房地产开发策划的涵义、特征与原则

1 房地产开发策划的涵义

■ 策划的涵义

- ✓ 策划是一种程序
- ✓ 运用脑力的理性行为
- ✓ 针对未来要发生的事情做当前的决策

■ 策划的步骤

1. 以假定的目标为起点
2. 定出策略、政策，以及详细的内部作业计划
3. 成效的评估和反馈

未来性、程序性、目的性、创造性



条条大路通罗马，但最近的只有一条



房地产开发策划的涵义、特征与原则

1 房地产开发策划的涵义

■ 房地产开发策划的涵义

在房地产开发项目投资、营销等过程中，根据房地产项目的具体目标，以客观的市场调研为**基础**，以准确的项目定位和独特的概念设计为**核心**，综合运用各种资源与手段，按照一定的程序对房地产开发项目进行**创造性的规划**，并以具有**可操作性**的房地产开发策划文本作为结果的活动。



房地产开发策划的涵义、特征与原则

1 房地产开发策划的涵义

■ 房地产开发策划的涵义

1. 具有明确的**目的性**
2. 在**市场调研**的基础上进行
3. 项目定位与概念设计是房地产开发策划的**核心环节**
4. 是一项**综合性**工作
5. 是一项**创造性**工作
6. 房地产开发策划报告书或策划提案是策划活动的一项**重要输出**



房地产开发策划的涵义、特征与原则

2 房地产开发策划的地位和作用

■ 房地产开发策划的地位

指南针、路线图

■ 房地产开发策划的作用

1. 提高项目决策准确性，避免运作出现偏差
2. 增强项目竞争力
3. 增强团队管理创新能力，打造学习型组织

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 地域性

- 房地产开发项目所在地的**区域特征**
- 项目所在地的房地产**市场状况**
- 项目**周边**的区位状况



武汉南岸嘴位于汉阳，地处长江与汉水交汇口，是一处夹在两江间的圆弧形半岛区域，在这里雄浑的长江水与碧绿的汉江水流相遇，形成了一道“泾渭分明”的水文景观。大自然鬼斧神工，分割出武汉“两江分三镇”的奇特地貌，汉阳、汉口和武昌隔江鼎立，故被人们称为“武汉三镇”。

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 创造性

- 项目自身的独特性：1) **概念**创新；2) **主题**创新

房地产开发热门主题

儿童主题	女性主题
艺术主题	文化主题
海洋主题	公园主题
水主题	3D主题

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 创造性

儿童主题



乐高主题公园



儿童职业体验馆

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 创造性

女性主题



上海市中心最大免税店-中服上海免税店



东京维纳斯城堡-女性消费主题公园

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 创造性

艺术主题



K11是全球首个品牌率先把**艺术·人文·自然**三大核心元素融合，将艺术欣赏、人文体验、自然环保完美结合和互动，带出无限创意、自由及个性化的生活品牌，带来前所未有的感官体验。



侨福芳草地，是一座集写字楼、时尚购物中心，艺术中心和精品酒店于一身的创新建筑。其领先的**环保设计**和丰富多元的**艺术氛围**构成了侨福芳草地的独有特色。

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 创造性

文化主题——武汉国际博览中心

武汉国际博览中心是以会展经济和旅游经济为龙头，建成以展览、展示为主导功能，集会展、科技、文化、商务、休闲、旅游、居住于一体的多功能复合型的国际博览城。项目占地6253亩，总投资500亿元人民币，包括一期展馆、二期国际会议中心、洲际酒店、海洋乐园、假日酒店，及超高层写字楼、商业地产开发、景观水系、生态居住区等，是华中地区规模最大、功能最全、规格最高的综合会展中心。

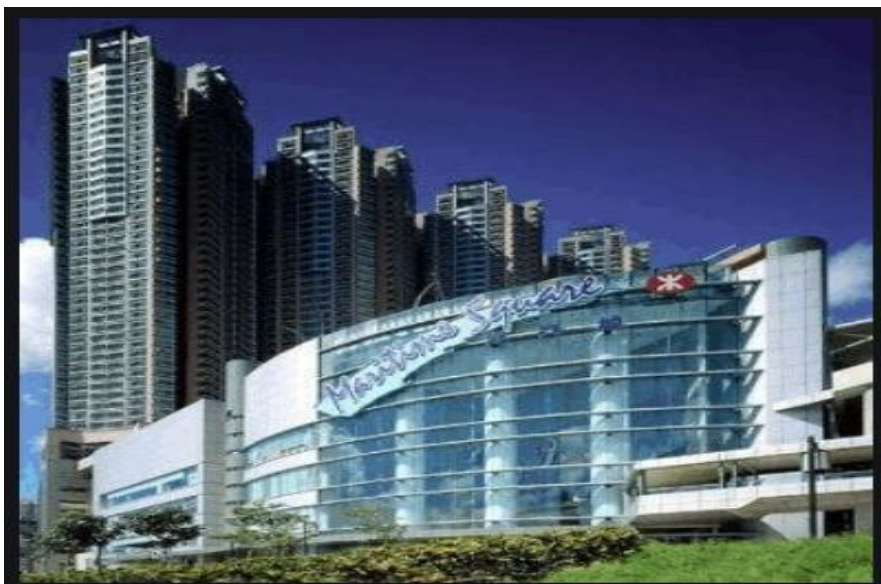


房地产开发策划的涵义、特征与原则

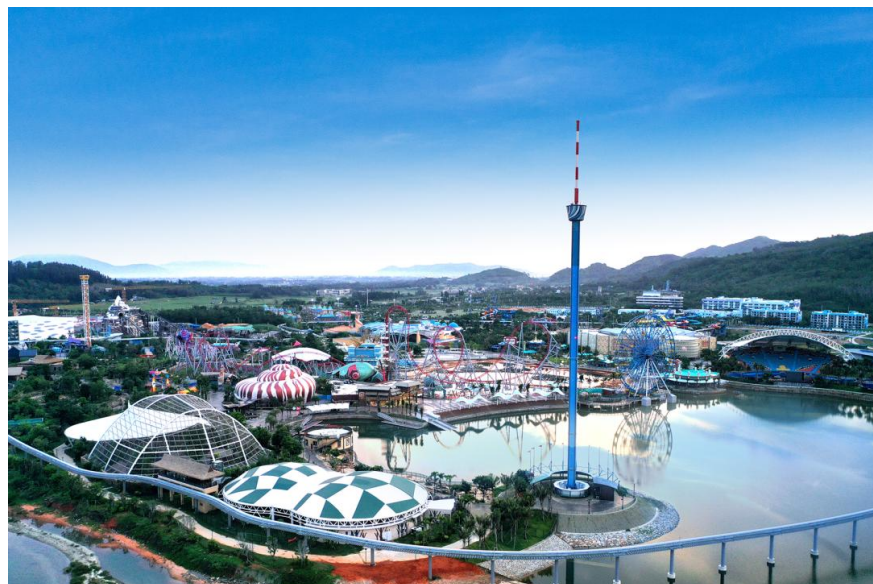
3 房地产开发策划的特性

■ 创造性

海洋主题



香港青衣城设计独特，引进了海洋及航海意念，承袭邮轮的特色布置，辽阔的流线型走廊、以及色彩缤纷的航海旗杆，亦是其特色之一。



富力海洋文化城地处海南省陵水县，毗邻陵水黎安国际教育创新试验区，整体分四期开发，规划打造自贸港海洋文化产业大城，涵盖旅游、娱乐、科研、生活、教育、环保等六大产业板块。

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 创造性

公园主题



成都大悦城作为国内首个体验游憩式潮玩购物公园，有别于传统的购物中心，开创了公园主题购物消费这一全新商业体验。



上海新华红星国际广场的规划目标是使之成为上海独一无二里程碑式的全龄业态购物公园。包括爱琴海主题商场的生态公园、文化秀场、多国风情街、文化创意产业等多种业态。

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 市场性

- 满足客户现实需要
- 应对变化做出适时的调整
- 把握规律、提前布局、引导消费、创造市场、激发需求



杭州“天价学区房”（21平米，230万元）



鹤岗“白菜房价”（320平米，15.5万元）

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 地域性

■ 创造性

■ 市场性

■ 系统性

• 子系统：①市场调研、②概念形成、③财务可行性研究、④规划设计、⑤建筑施工、⑥营销推广…

子系统相互独立又有关联，如何整合？



房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 地域性

■ 创造性

■ 市场性

■ 系统性

■ 超前性

- 需要在**项目理念**上具有超前性、**运作手段**上具有预见性
- 市场调查阶段、投资分析阶段、产品设计阶段、营销推广阶段…



房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 超前性——以物业管理为例

1. 物业管理前期介入，有利于**优化设计**，完善设计细节
2. 物业管理前期介入，有利于**提高施工质量**
3. 物业管理前期介入，有利于物业功能定位和确保物业的**使用功能**
4. 物业管理前期介入，有利于物业公司日后的**管理**，有利于**促进销售**



房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

- 地域性

- 创造性

- 市场性

- 系统性

- 超前性

- 可操作性

- 与客观条件相结合：**环境许可、方法有效、易于执行**

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 可操作性

武汉绿地中心始建于2011年，方案设计高度为636米，仅比上海中心大厦高出4米，目标冲击“中国第一高度”、打造武汉乃至华中地区崭新地标。

然而，2017年一纸航空净空管制令让其被迫停工，**航空管制净空要求建筑高度必须控制在500米以下**。项目团队不得不面对因塔楼被砍掉160米而产生的一系列建筑变更、商务招商运营被打乱等难题，导致交付节点严重滞后。2019年，主体封顶，高度被定格为475米，但依旧为华中第一高楼。



房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

- 地域性
- 创造性
- 市场性
- 系统性
- 超前性
- 可操作性
- 科学性和艺术性的结合
 - “科学”：为实现目标解决问题而进行的系统分析、逻辑推理和运用数学工具
 - “艺术”：运用理论和方法的技巧、丰富的想象力

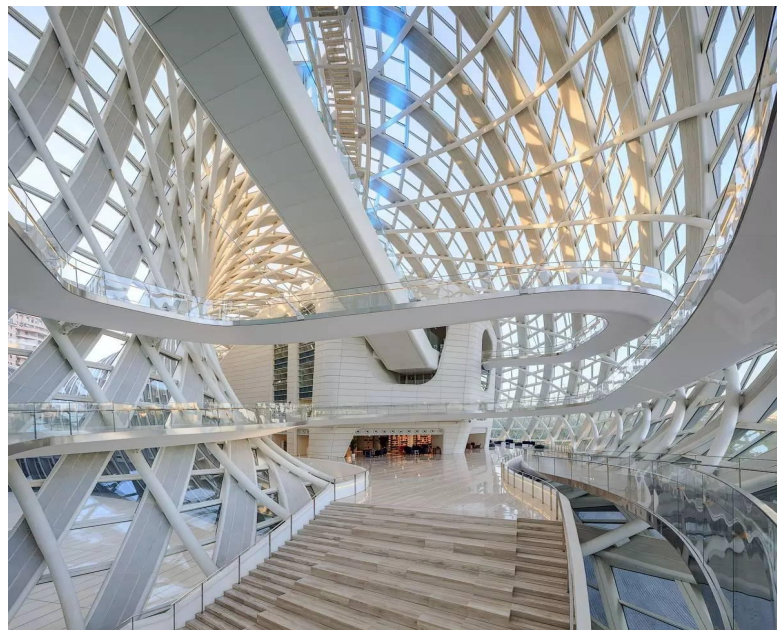
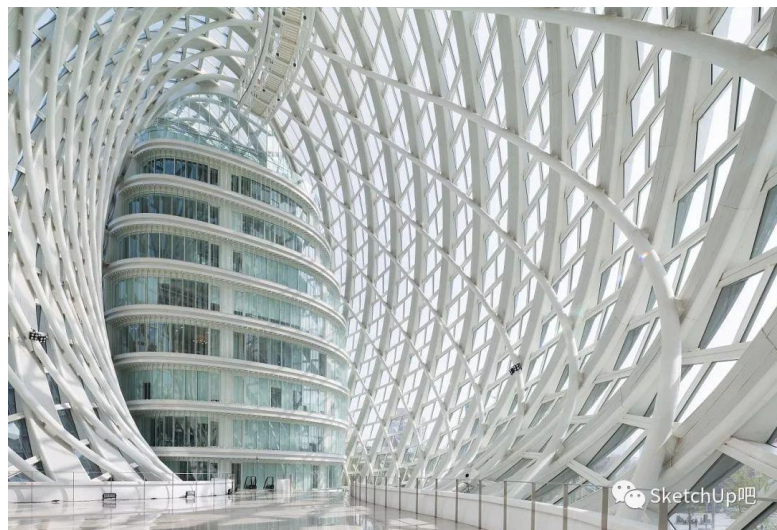
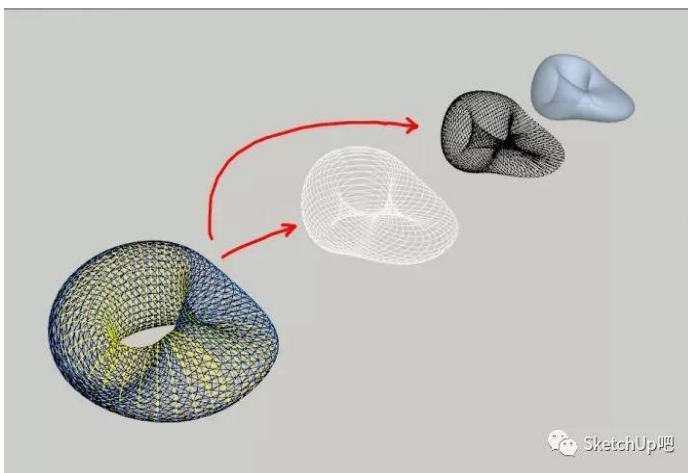
艺术性以科学性为基础

房地产开发策划的涵义、特征与原则

3 房地产开发策划的特性

■ 科学性和艺术性的结合

凤凰国际传媒中心



房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 独创原则

- 独到、创新、差异化、有个性
- 策划观念独创、主题独创、手段独创



“中国第一村” 广州祈福新村

策划观念创新

当大多数开发商热衷于市中心开发时，广州祈福集团提出“居住郊区化”的理念，开创郊区大盘建设的先河。

- 常住人口20万
- 占地7500亩



房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 定位原则

依据市场细分及目标市场的选择，针对目标购房群体对产品属性、特征、功能的需求，对项目产品各种特征所作的具体规定，强有力地塑造房地产开发项目个性形象，并把这种形象传递给目标购房者，从而吸引顾客，占领市场的过程。

(1) 处理好“大”和“小”的关系

- “大”：总体定位（功能身份、发展方向等）
- “小”：具体定位（主题定位、市场定位、目标客户定位、建筑设计定位、广告宣传定位、营销推广定位）

(2) 把握各项定位内容的功能作用

(3) 熟练运用项目定位的具体方法和技巧



房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 整合原则

按是否**明显易见**：显性资源、隐性资源

按**具体形式**：主题资源、社会资源、人文资源、物力资源、人力资源…

整合房地产开发项目的客观资源：

1. 把握好整合资源的技巧
2. 客观资源要围绕项目开发的主题中心
3. 挖掘、发现隐性资源



房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 客观原则

主观意志符合策划对象的客观实际

- ① 实事求是
- ② 提高策划的准确性
- ③ 谨慎行动
- ④ 符合实际、有所超前



房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 可行原则

房地产开发策划应时时刻刻地为项目的科学性、可行性着想，避免出现不必要的差错

1. 策划方案是否可行
2. 方案经济性是否可行
3. 方案的有效性是否可行



房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 全局原则

从整体、大局的角度来衡量房地产开发策划的兴衰成败，为策划人提供指导

1. 从整体性出发
2. 从长期性出发
3. 从层次性出发
4. 从动态性出发



房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 文化原则

独特的文化内涵

1. 对传统文化有深入的认识
2. 利用人口统计学知识，把握目标群体特征
3. 根据人群特征，选择文化主题、元素
4. 文化元素渗透、融合
5. 积累、强化品牌建设

房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 文化原则——城市历史风貌建筑智能更新

◆ 我国拥有丰富的历史建筑资源

1. 我国拥有拥有国家级文物保护单位5058个，省级文物保护单位21856个。
2. 湖北省拥有国家、省级文物保护单位1133个，在34个省级行政区域中排名第9。



江汉关

◆ 历史建筑的重要性

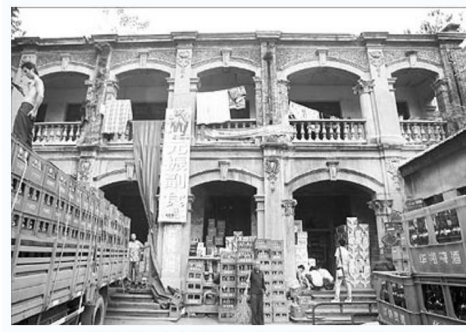
1. 历史建筑是国家历史的一部分，是民族文化价值的重要载体；
2. 历史建筑具有不可重建的性质，一经破坏则无法恢复！



巴公房子

◆ 但是对历史建筑的保护效果仍有待加强

1. 武汉市这20年来有近100个历史建筑已被拆毁



房屋成批发仓库杂草丛生，墙面被污水腐蚀成危墙

历史风貌建筑对国家和民族至关重要，在进行保护与更新时尤其需要注重文化原则。

房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 汉口历史风貌区HBIM数字化平台

汉口历史风貌区HBIM数字化平台构建了武汉193个一、二级历史建筑的HBIM数据库，建立起了全过程建筑结构安全监控体系，保证更新过程中建筑价值不丢，结构不跨，搭建起以数字孪生为核心的城市更新工程大数据平台。





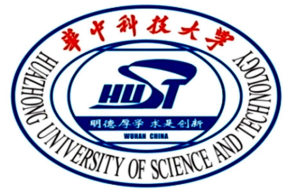
房地产开发策划的涵义、特征与原则

4 房地产开发策划的原则

■ 应变原则

在动态变化的复杂环境中，及时准确地把握发展变化的目标、信息，预测事物可能发展变化的方向、轨迹，并以此为依据来调整策划目标和修改变划方案

1. 增强动态意识和随机应变观念
2. 掌握策划对象的变化信息
3. 预测对象的变化趋势，掌握随机应变的主动性
4. 及时调整策划目标，修正策划方案

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a vertical black line intersecting a horizontal black line. The background behind the intersection is a gradient of blue, red, and yellow.

二、房地产开发策划的类型



房地产开发策划的类型

1 按照策划所处开发周期阶段划分

■ 项目开发前期策划

1. 土地使用权的获取研究
2. 市场调查及消费者行为分析
3. 市场细分、目标市场选择与市场定位
4. 产品策划

■ 销售/招租策划

■ 物业管理策划

房地产开发策划的类型

1 按照策划所处开发周期阶段划分

■ 项目开发前期策划

- 土地使用权的获取研究
- 市场调查及消费者行为分析：客户来源、收入定位、家庭特征定位、年龄定位、需求定位。
- 市场细分、目标市场选择与市场定位：确定了正确的客户群；对每个细分后的市场进行分析判断，最终确定营销活动的目标市场；产品市场定位主要包括，产品概念、功能、客户群体、价格指定、设计建议等。
- 产品策划：以目标客户的需求为基础，首先应对项目地块进行总体规划布局，明确项目建筑风格与立面效果，根据目标客户定位选定主力户型与辅助户型，产品的规划设计需要分别从以下几个方面进行考虑：面积区间、户型配比的选择；产品外立面、建筑风格；产品社区内环境景观设计；产品配套设施。



房地产开发策划的类型

1 按照策划所处开发周期阶段划分

■ 项目开发前期策划

■ 销售/招租策划

1. 价格策略
2. 广告策略
3. 销售推广策略

■ 物业管理策划

房地产开发策划的类型

项目开发前期策划——中海某房地产项目

我们的战略	优势 S	劣势 W
机会 O	发挥优势，抢占机会	利用机会，克服劣势
威胁 T	发挥优势，转化威胁	减少劣势，避免威胁

企业战略分析方法

SWOT 综合分析	S:	W:
	O:	
	T:	

<ul style="list-style-type: none"> ◆ 项目地理位置比较优越。 ◆ 周边配套完善，交通便捷。 ◆ 自然生态环境优越。 ◆ 中海品牌号召力和强劲实力 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 项目成本较高（土地成本、配套成本） ◆ 价格明显高于周边竞品。 ◆ 项目7米内环山道路影响私密性。 ◆ 学校位置导致噪声问题突出
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 片区发展前景持续向好，购买力旺盛。 ◆ 社区具备引入名校的可能性。 ◆ 国华印象项目定位失败 	<p>利用优势，把握机会</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 突出项目地段、配套、环境优势，开发高品质住宅社区。 ● 借助中海的品牌优势，宣扬项目价值。 ● 在社区内引入知名幼儿园、小学。 ● 提供区域内主流客户所需产品。
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 高端物业受宏观调控影响较大； ◆ 区域内名企林立，竞争压力巨大。 	<p>利用优势，消除威胁</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 要打造高品质社区，为客户提供高附加值产品，提升产品性价比，在竞争中脱颖而出。

<p>把握机会，规避劣势</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 开发洋房等高品质项目，打造经典户型，提升产品价值，进而提升项目利润率。 ● 在环山道路设计上避免影响洋房产品的私密性。 ● 学校建设中采取有效手段降低噪音影响。 	<p>规避劣势，消除威胁</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 努力降低项目各类成本。 ● 因地制宜发掘产品优势，做出差异化特征。
--	--



房地产开发策划的类型

1 按照策划所处开发周期阶段划分

■ 销售/招租策划

- **价格策略：**目前商品房销售很多都讲究“**一房一价**”，把朝向好、通风好的房源和其他房源价格适当拉开距离。在保证成本、体现价值的基础上，要掌握价格范围并反映市场供求，过高无法被市场接受，过低会产生我们急于抛售的感觉，同样无法接受。
- **广告策略：**电视广告、路牌广告、散发宣传资料
- **销售推广策略：**适时举行开盘仪式，知名人士参加，领导致辞，新闻报道；有奖销售或打折促销活动聚集人气，提高知名度。

房地产开发策划的类型

1 按照策划所处开发周期阶段划分

- 项目开发前期策划
- 销售/招租策划
- 物业管理策划

◇ 物业发展建议的考虑因素

1. 市场竞争性：

- 基于市场产品水平调查统计分析(空间尺度、户型、建筑园林风格、配套水平和数量、配置水平统计表)，提出具有竞争优势的方向；

2. 客户价值的增加：

- 客户价值分析；
- 基于客户价值分析(客户价值取向、生活方式、空间观念、行为模式分析表)，提出客户满意方案；

3. 地块价值的发掘利用：

- 基于地块价值分析和规划价值分析提出设计增值方向。



房地产开发策划的类型

2 按照策划工作的关注点来划分

■ 房地产战略策划模式

- 为企业发展或项目开发设计总谱，并帮助企业从全局需要出发，有效整合专业性操作，使其在统一的平台上，协调一致地实现总体目标。
- 适用于**大型项目**或**项目投建初期**

■ 房地产全程策划模式

■ 房地产品牌策划模式

■ 房地产产品策划模式



房地产开发策划的类型

2 按照策划工作的关注点来划分

■ 房地产战略策划模式

■ 房地产全程策划模式

- 对项目进行全过程的策划
- 市场调研、土地取得、投资分析、项目定位、规划设计、建筑方案、建筑施工、项目形象、项目营销、品牌培植、物业服务…

■ 房地产品牌策划模式

■ 房地产产品策划模式



房地产开发策划的类型

2 按照策划工作的关注点来划分

- 房地产战略策划模式

- 房地产全程策划模式

- 房地产品牌策划模式

- 对房地产品牌的内涵进行挖掘、发现和推广，使商品房赢得人们的信赖，创造新的生活方式和新的需求
- 工地包装、现场销售包装、电视报纸广告造势、样板房推动、软性新闻宣传、公关活动介入…

- 房地产产品策划模式



房地产开发策划的类型

2 按照策划工作的关注点来划分

- 房地产战略策划模式

- 房地产全程策划模式

- 房地产品牌策划模式

- **房地产产品策划模式**

- 对房地产产品进行调研、定位、设计、营销以及物业管理等内容的谋划和运筹，以适应人们对房地产产品不断变化、提高的要求。

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a vertical black line intersecting a horizontal black line. The background behind the intersection is a gradient of blue, red, and yellow.

三、房地产开发策划的程序



房地产开发策划的程序

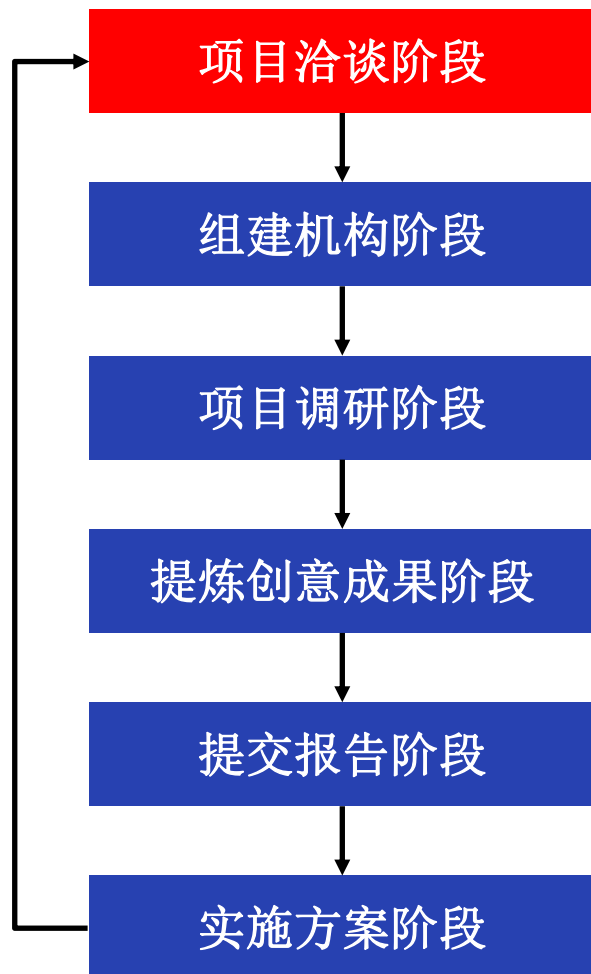
1 房地产开发策划程序的涵义

策划程序：

一个项目在进行策划的行为中**按其内在联系**排列出的先后工作顺序，透过房地产开发策划程序，可以看出策划一个房地产开发项目的全过程，也可以了解一个房地产开发策划项目的各项具体工作之间的内在联系。

房地产开发策划的程序

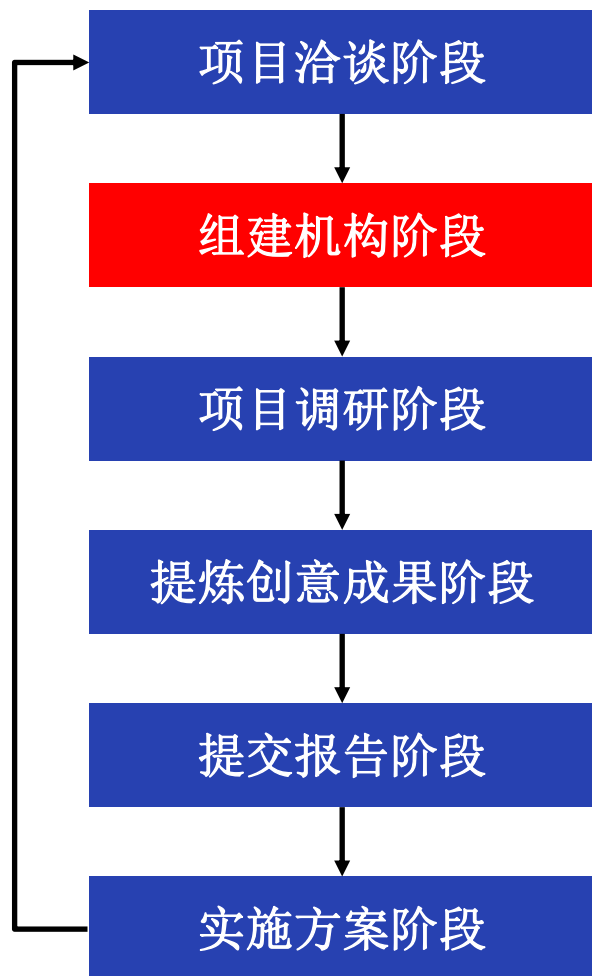
2 房地产开发策划程序内容



➤ 落实策划代理机构的业务来源难问题

房地产开发策划的程序

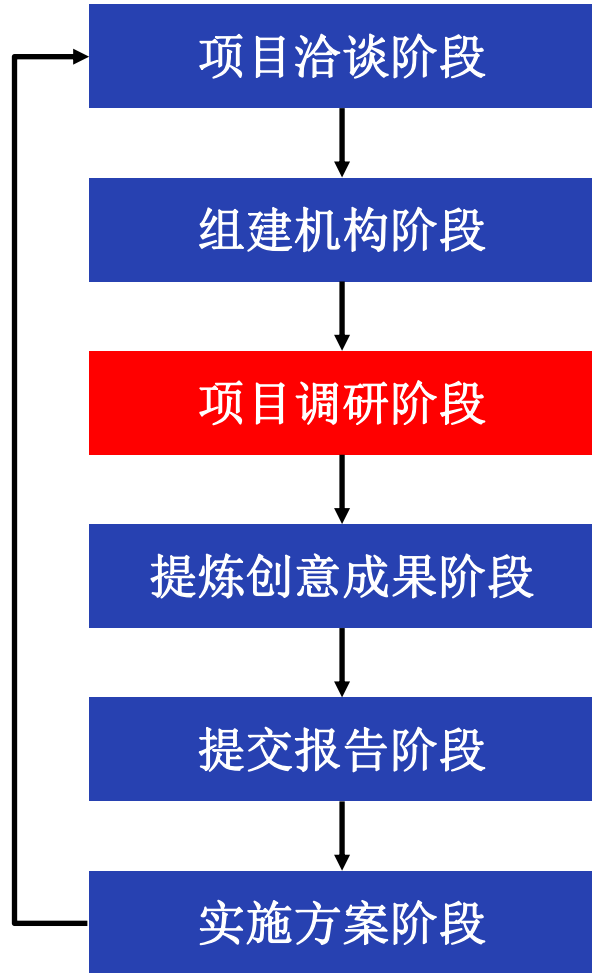
2 房地产开发策划程序内容



- 保证委托代理的业务在**人员配备**、**工作计划**、**时间安排**以及**业务经费**上得到落实，以便为下一步开展业务做好一切精神和物质准备

房地产开发策划的程序

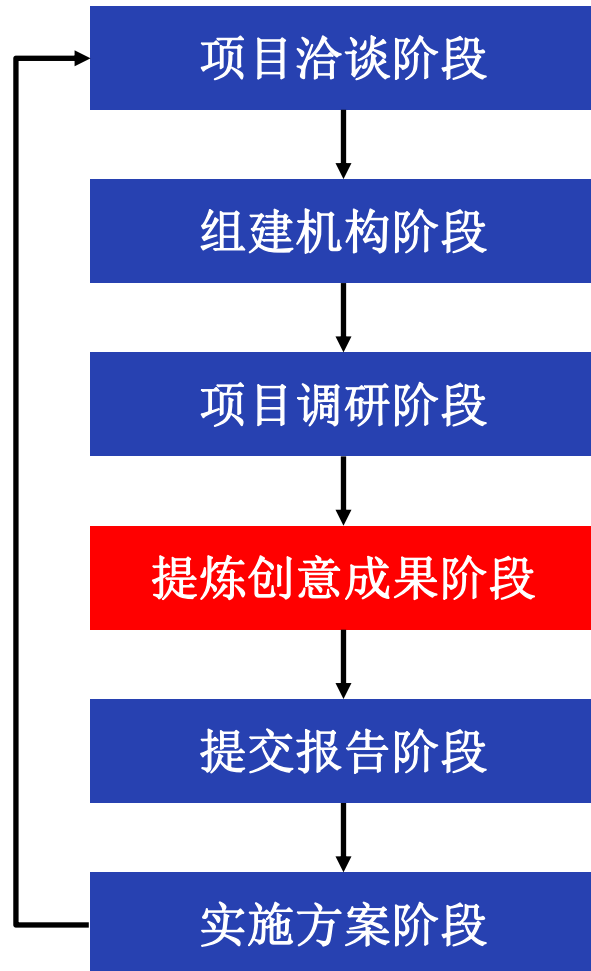
2 房地产开发策划程序内容



➤ 策划成果的主要内容

房地产开发策划的程序

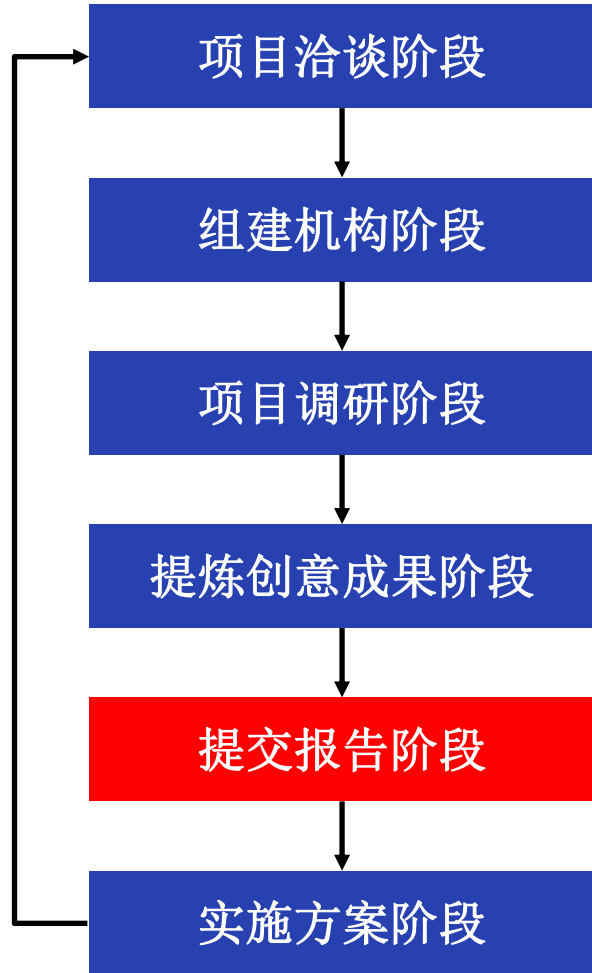
2 房地产开发策划程序内容



➤ 针对项目进行研究、讨论、论证和创意

房地产开发策划的程序

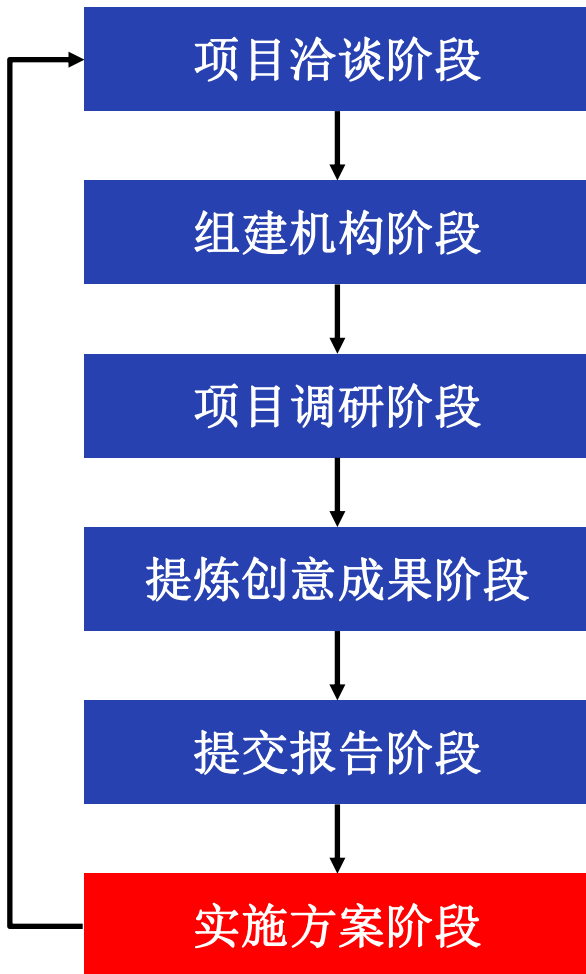
2 房地产开发策划程序内容



➤ 保证策划成果的质量

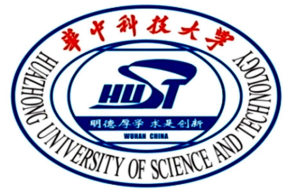
房地产开发策划的程序

2 房地产开发策划程序内容



➤ 对实施效果进行监测

（如实施达不到方案的目的，分析原因，找出解决问题的办法，及时修正）



四、房地产开发项目策划案例

房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片——片区定位

■ 以“集中成片，引领示范”为原则，形成8个主题鲜明的亮点项目区

江汉潮流片 百年老街寻访时代流光
同兴漫享片 法式浪漫捕捉慢活记忆
三德创意片 小微里坊放飞创意理想
长春汉韵片 微缩街巷上演人间情味

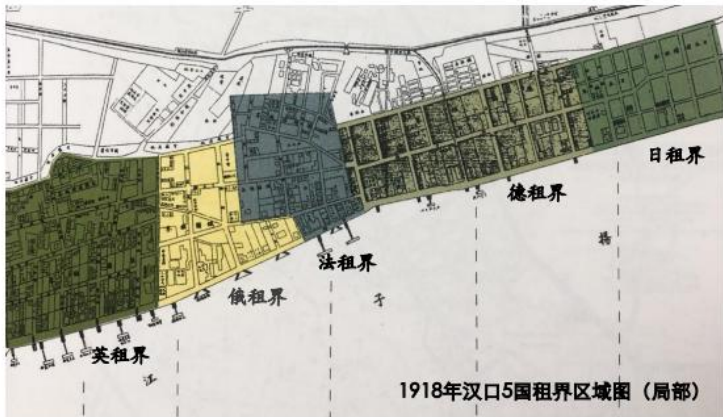


清芬繁华片 新潮景观丰富个性体验
青岛文荟片 寻常里分体会文思激荡
兰陵博览片 俄式茶旅回潮商道源起
三阳设计片 德式设计引爆璀璨之光

序号	片区名称	用地面积 (公顷)	现状建筑面积 (万方)	建设进度
1	长春汉韵片	15.78	31.99	尚未启动改造工程
2	三阳设计片	10.48	15.24	正按城市设计方案深化实施
3	三德创意片	9.24	20.34	已腾退50%
4	同兴漫享片	11.56	22.60	尚未启动改造工程
5	兰陵博览片	11.78	29.29	近期启动，巴公房子已收储
6	青岛文荟片	25.30	31.77	部分用地已出让华发集团，保元里已腾退80%，汉润里已腾退40%
7	江汉潮流片	42.55	149.72	部分片区正实施更新改造
8	清芬繁华片	13.76	53.41	正在征收收尾

房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片——背景



1918年汉口5国租界区域图（局部）

东正教堂

新泰砖茶厂

华俄道胜银行

原俄租界工部局

巴公房子



汉口俄租界 *Hankou Russian Concession*

清光绪二十二年（1897年）俄、法两国以迫使日本归还我辽东半岛有功，向清政府要求在汉口共同择定一个地区，建立它们的租界。

俄、法两国商定：俄占这一地区的三分之二，法占这一地区的三分之一。分别与清政府订约。

俄租界平面呈L型，面积414亩6分5厘，年缴地丁漕米银83两4分2厘。围墙沿今中山大道外侧修筑，上与英租界围墙相接，下至今黄陂路与黄兴路之间。

1923年，中苏协议告成时，苏联政府将俄租界归还我国。我国设立第二特别区。

● 俄租界内重要建筑

房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片——背景



俄商与万里茶道 *Russian Business and Wanli Tea Road*

- 万里茶道是继丝绸之路衰落之后在欧亚大陆兴起的又一条重要的国际商道。
- 万里茶道从中国福建崇安（现武夷山市）起，途经江西、湖南、湖北、河南、山西、河北、内蒙古、从伊林（现二连浩特）进入现蒙古国境内、沿阿尔泰山台，穿越沙漠戈壁，经库伦（现乌兰巴托）到达中俄边境的通商口岸恰克图。全程约4760公里，其中水路1480公里，陆路3280公里。茶道在俄罗斯境内继续延伸，从恰克图经伊尔库茨克、新西伯利亚、秋明、莫斯科、彼得堡等十几个城市，又传入中亚和欧洲其他国家，使茶叶之路延长到13000公里之多，成为名副其实的“万里茶道”。
- 最初的万里茶道由晋商主导中国境内的生产与运输，第二次鸦片战争后，1861年清政府签订《北京条约》，汉口成为新辟的通商口岸之一。俄国人特别看重汉口的茶市，为了与英商竞争，在1874年将3座茶厂搬迁到汉口，其中顺丰茶厂设在英租界下首江滩边。新泰茶厂设在兰陵路口，阜昌茶厂设在南京路口，1893年又在上海路口设柏昌茶厂。顺丰茶厂还在江边辟有顺丰茶楼码头，这是武汉三镇第一座工厂专用码头。1874年，俄国茶商改用蒸汽机和水压机制作砖茶，成为武汉地区第一批近代产业，其中泰丰茶厂是中国最早使用机器生产的外资企业之一，成为武汉近代工业的开端。受雇于俄国茶厂的工人，是武汉最早的一批近代产业工人。万里茶道直至1917年俄国十月革命后日趋衰落，退出历史舞台。
- 汉口的俄国茶商为汉口俄租界最早的建设者，留下了大量建筑遗产，它们或多或少都与万里茶道的历史相关。2019年3月22日，国家文物局发函，正式同意将“万里茶道”列入《中国世界文化遗产预备名单》。

1. 俄国茶商
2. 万里茶道交易示意图
3. 汉口俄商砖茶厂
4. 俄商新泰茶厂生产的砖茶
5. 万里茶道示意图

房地产策划开发案例

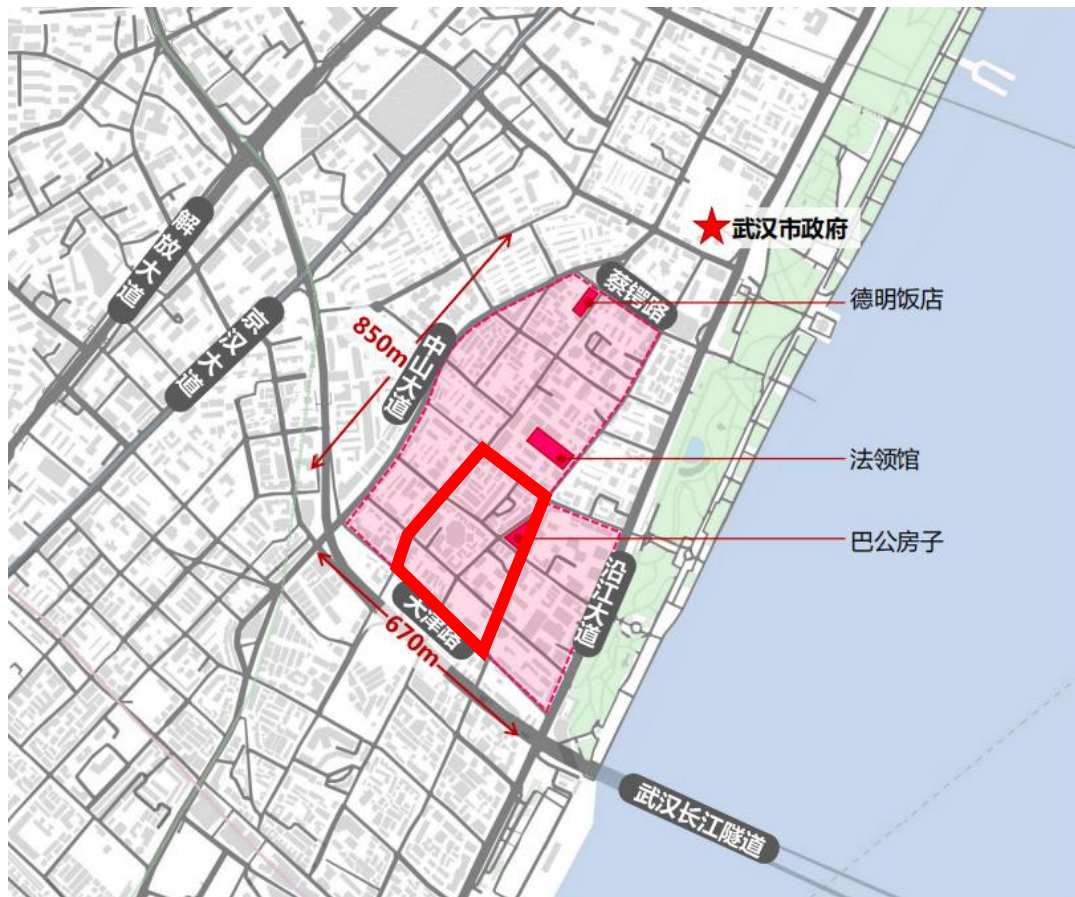
■ 兰陵博览片巴公房子街区



兰陵博览片巴公房子街区地处兰陵博览片区南部，北至黎黄陂路，南至天津路，东至洞庭街，西至胜利街，其中合作路、鄱阳街等贯穿街区。

房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片巴公房子街区



洞庭街和鄱阳街交汇处的“巴公房子”是老汉口最具特色的百年老建筑，也是“兰陵博览片”的标杆项目。

除此之外，兰陵博览片巴公房子街区还有德明饭店、法领馆等著名历史建筑。

房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片巴公房子街区——城市区位分析

从整个武汉城市区位来看，兰陵博览片巴公房子街区位于江汉区，临近江滩，处于汉口、汉阳、武昌三镇中心地带，地势优越，交通便捷，可达性强。





房地产策划开发案例

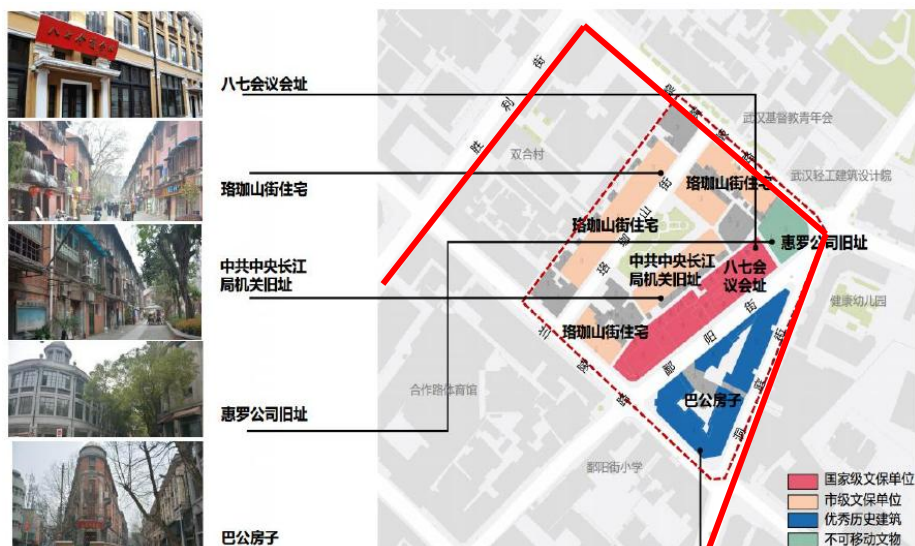
■ 兰陵博览片巴公房子街区——周边环境分析

- **红色文化丰富**，与八七会址、中共中央长江局机关旧址以及湖北共进会旧址临近
- 具有**历史租界文化**，曾属于俄租界内，周边分布着具有各国风格的建筑，例如原法国领事馆、原俄国领事馆、原美国领事馆等
- 具有**尚居文化**，所处区域内分布许多名人故居、公寓，例如涂坤山公馆、傅绍庭公馆、周仓柏故居等
- 具有的独特历史文化背景，**周边休闲娱乐场所遍布**，例如咖啡厅、影剧院、文艺场馆等
- **以历史街巷空间为主**，公共开敞，具有浓厚的生活气息，与现代化交通不同，具有其独特的氛围。传统的人行道连接外部道路与内院空间、街巷空间以及过街楼，将建筑与街道有机地结合

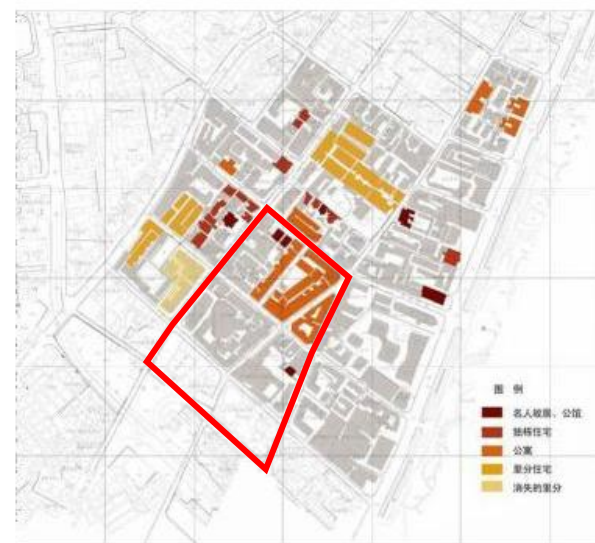
房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片巴公房子街区——周边环境分析

该街区内有国家级文保单位1处（八七会议会址）、市级文保单位2处（珞珈山街住宅、中共中央长江局机关旧址）、优秀历史建筑1处（巴公房子）、不可移动文物1处（惠罗公司旧址）等。该街区在《汉口文创谷启动片实施性规划》中的新功能为“**独具俄式风情的国家历史文化区、全国爱国主义教育示范基地、原租界区的博物馆聚集地**”。



周边环境分析



部分居住类建筑分布

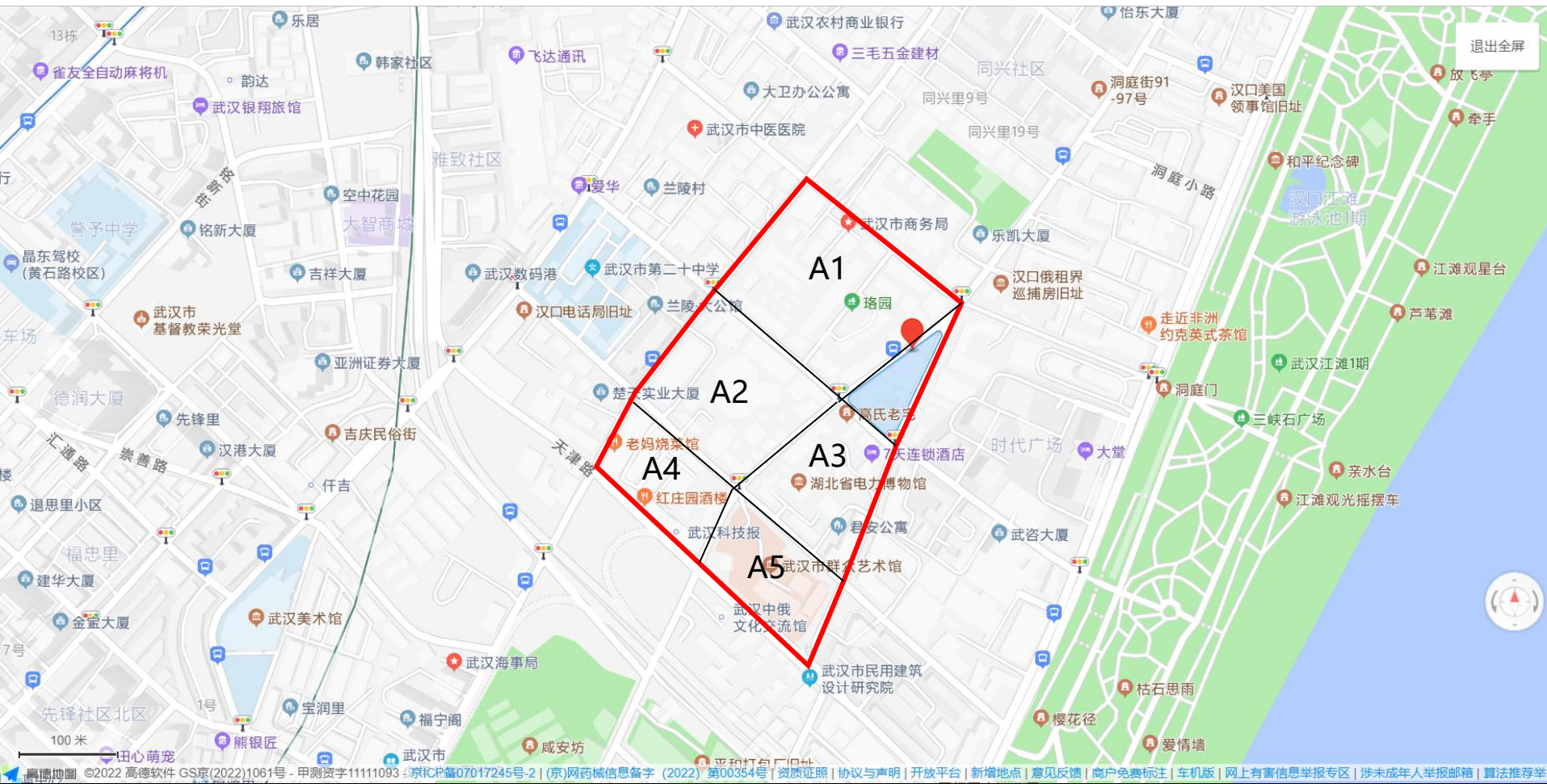
房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片巴公房子街区

思考：请根据背景及周边环境分析，思考A1-A5区域的规划设计与区域功能

要求：4人为一组讨论，每组依次汇报

提示：先根据内外环境分析需求，再进行总体规划



房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片巴公房子街区——参考方案



房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片巴公房子街区——参考方案



房地产策划开发案例

■ 兰陵博览片巴公房子街区——参考方案



思考:

请结合前面介绍的知识，从地域性、创造性、市场性、系统性、超前性、可操作性、科学性和艺术性等方面分析此方案。



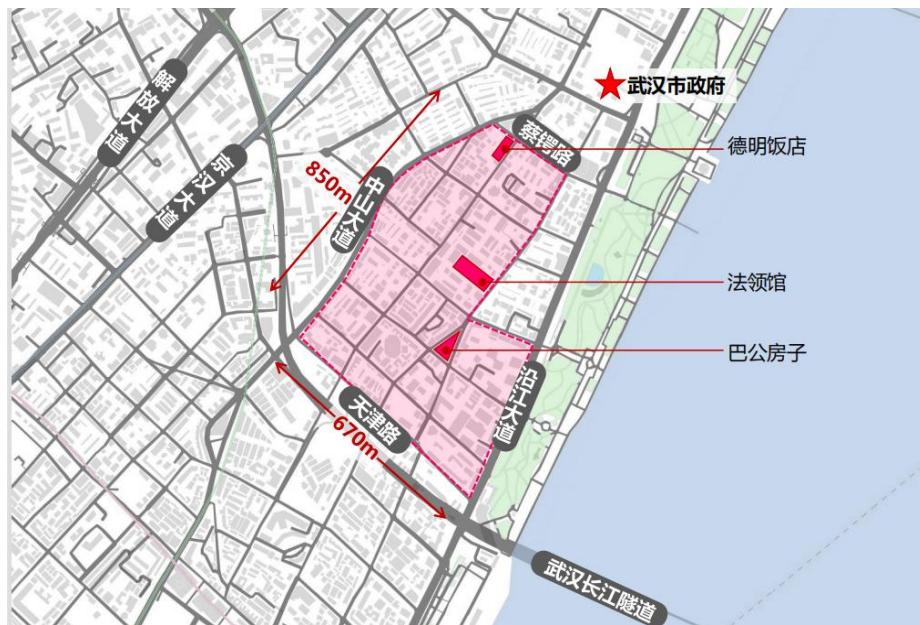
（四） 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

➤ 项目概况

J·K·巴诺夫(J. K. Panoff) 俄国沙皇亲戚、贵族。1869年来到汉口。随后被俄商新泰洋行聘为大班。1909年，他投入纹银1.5万两，委托景明洋行设计，在旧跑马地建造一座面积达4739平方米的三层红色混合结构的公寓大楼，俗称“巴公房子”。

JK·巴诺夫之弟齐诺·巴诺夫以工程师省份来到中国，任职于阜昌茶厂，据称为巴公房子中后修建的“小巴公”的业主。



(四) 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

➤ 建筑变迁



租界时期



柏原英一摄影集 (1938-1942)



1968年后，四层已加建

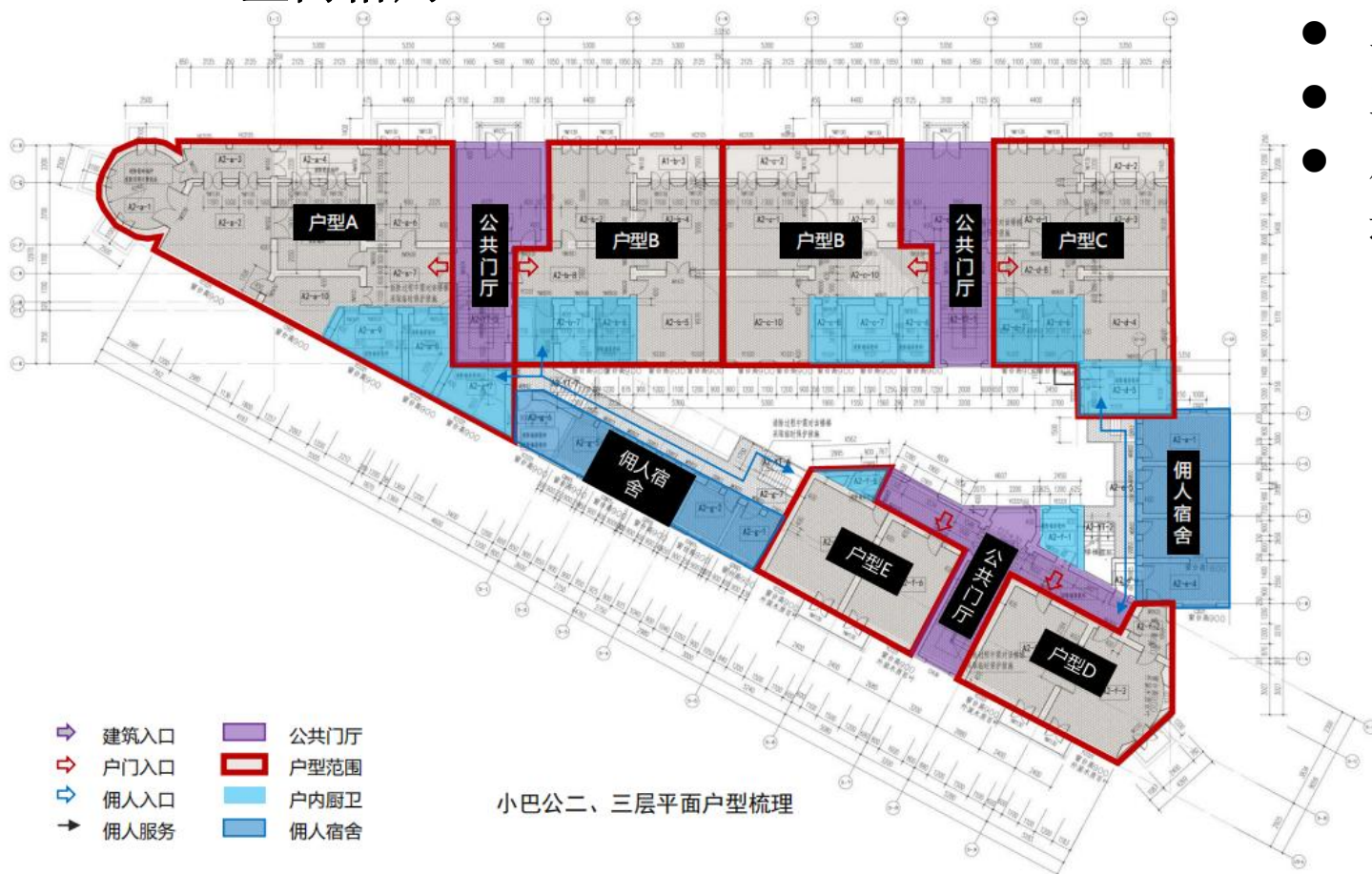
(四) 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

➤ 室内格局

小巴公房子

- 二层及三层6户
- 主客人楼梯一梯两户
- 后勤房间外挂连廊直达厨房卫生间



（四） 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

➤ 价值评估

- 历史价值

作为武汉现存最早且体量最大的代表性高级国际公寓，巴公房子具有突出的历史价值。由19世纪末20世纪初在汉的俄国茶商建造，巴公房子见证了**万里茶道的兴衰**。经历了历史沉浮，巴公房子在迎来送往不同租客、住户的同时，目睹了**武汉城市的变迁**，也见证了中国社会的**近现代转型与发展**。

- 艺术价值

巴公房子的原始建筑形制与装饰风格体现了20世纪初期汉口俄租界建筑风貌与审美特征。大、小巴公的平面与立面风格在统一中不乏各自独特的审美特点，除了独具风格的**三角形平面**，从大巴公其外立面装饰中的砖砌线条与砖雕装饰，还有标志性的、被俗称为“**俄式缠头尖**”的平面尖端三角形厅室，都具有独特风格特征。同时，大小巴公内部的门窗、楼梯与室内装饰线条也具有独特的风格。

（四） 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

➤ 价值评估

• 社会价值

巴公房子是武汉具有较高知名度的**地标性历史建筑**，它的修缮与再利用项目向全社会大众提供了一个宝贵的回忆。同时，作为一个经历了百年风雨的社区式居住建筑，巴公房子，也形成了武汉独特居住文化的重要部分，同时也有助于地方社群维持并强化**文化认同**。

• 科学价值

巴公房子的设计与建造充分展现了当时汉口的国际建筑师如何在设计中**适应武汉地区自然条件与气候特征**；同时还展现了建筑设计如何适应三角形平面场地。此外，巴公房子作为汉口景明洋行创始人海明斯的早期作品之一，对于研究景明洋行**设计手法发展**以及对武汉近代建筑史的贡献具有重要价值。

• 文化价值

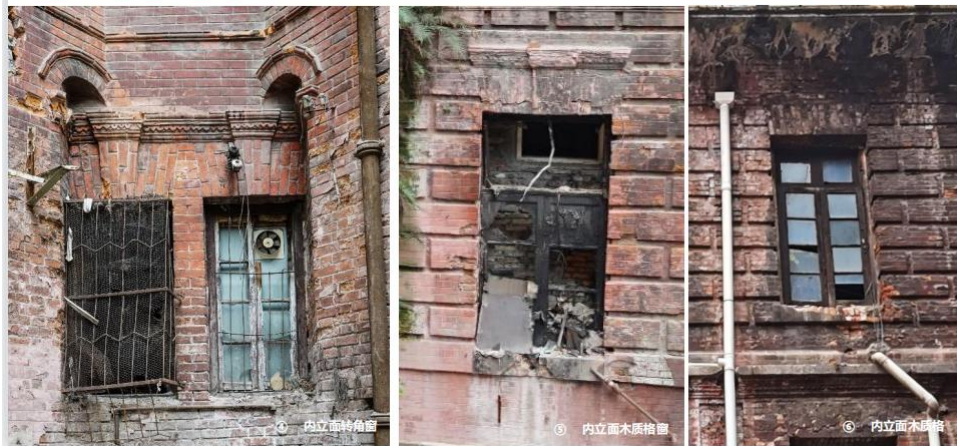
作为“万里茶道”遗产点之一，巴公房子和这条文化线路上的其他类型遗产共同反映了特定历史背景下中俄、中欧间经贸与文化领域的交流史，共同构成了反映“万里茶道”文化的**建筑文化景观**，并反映了近代工商业都市汉口的独特租界文化与处于雏形阶段的**现代房地产文化**。

(四) 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

修缮内容

外立面窗户



屋顶烟囱



(四) 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

修缮内容

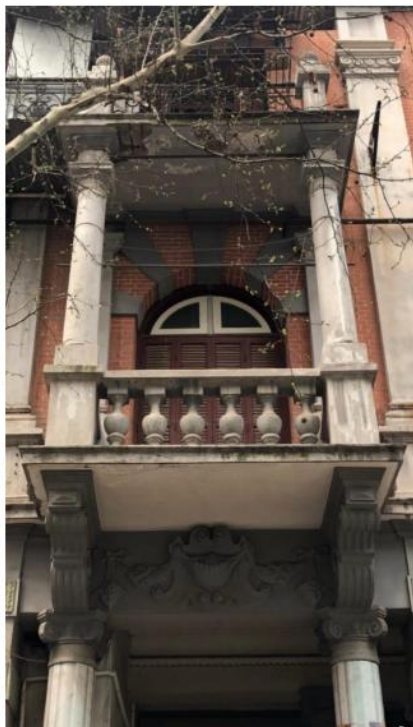
阳台



宝瓶栏杆

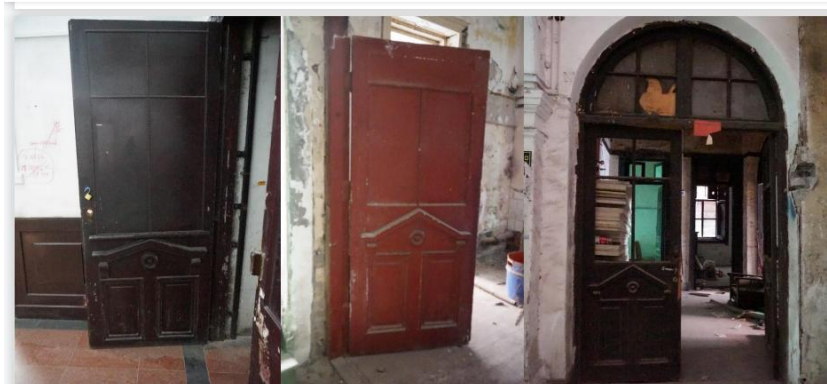


铸铁栏杆



宝瓶栏杆

门窗



(四) 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

修缮内容

台阶



楼梯



柱子



（四） 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

改造目标-顶级酒店

➤ 有历史感的风貌

发掘建筑的历史和文化价值，应保尽保，展现建筑的风貌。

➤ 有文化性的功能

结合文化展示功能的历史文化高端精品酒店，体验精致人文生活方式。

➤ 有舒适度的环境

提升消防性能，排除结构隐患，改善室内微环境，打造绿色环保建筑。



（四） 房地产开发项目策划案例

2 巴公房子

- 真实性：资料真实有据
- 可识别：尊重保留历史，认真权衡现状
- 整体性：恢复历史、艺术、科学不可偏废
- 最小干预：减少对历史建筑的干预
- 延续性：延续原大楼的居住属性

