

# 大连星海广场裙楼商业项目可行性分析报告

## 一、项目概述

### 1. 项目背景及目的

(1) 大连星海广场作为我国北方重要的城市商业中心，近年来随着城市化进程的加快和居民消费水平的提升，商业地产市场需求日益旺盛。星海广场裙楼商业项目应运而生，旨在填补区域商业空白，提升区域商业氛围，满足广大市民及游客的购物、休闲、娱乐需求。项目地处星海广场核心区域，交通便利，人流量大，具有良好的区位优势 and 广阔的市场前景。

(2) 项目背景方面，我国近年来商业地产市场持续升温，各类商业项目如雨后春笋般涌现。然而，在星海广场周边地区，高品质、综合性的商业项目仍较为稀缺。为了满足区域商业发展的需求，推动星海广场乃至整个大连市的商业繁荣，有必要在星海广场核心区域打造一座集购物、餐饮、娱乐、休闲等多功能于一体的商业综合体。

(3)

项目目的方面，首先，星海广场裙楼商业项目将填补区域商业空白，满足广大市民及游客的多元化消费需求，提升区域商业形象。其次，项目将带动周边商业发展，优化区域商业布局，促进星海广场乃至整个大连市的经济的发展。最后，项目将为投资者带来良好的经济效益，实现投资回报最大化。因此，本项目具有十分重要的战略意义和现实价值。

## 2. 项目地理位置及环境

(1) 大连星海广场裙楼商业项目位于大连市中山区星海广场核心区域，紧邻星海公园，与大连国际会展中心、星海广场购物中心等大型商业设施相邻。项目周边环境优美，绿化覆盖率高，拥有得天独厚的自然景观和人文景观。星海广场作为大连市的标志性区域，每年吸引大量国内外游客，商业氛围浓厚，人流量大，为项目提供了广阔的市场空间。

(2) 项目地理位置优越，交通便利。周边拥有多条公交线路、地铁线路，以及大连港码头等交通枢纽，方便市民及游客到达。此外，项目周边配套完善，包括星级酒店、高档住宅、商务办公等，为商业项目提供了良好的发展基础。星海广场裙楼商业项目地处城市繁华地段，周边商业氛围活跃，有利于项目吸引各类商家入驻，形成多元化的商业业态。

(3) 项目所在区域环境宜人，空气质量优良。星海广场周边绿化带环绕，公园绿地众多，为消费者提供了休闲、健身、观光的好去处。此外，项目周边历史文化底蕴深厚，拥有众多历史遗迹和文化景点，为商业项目增添了独特的文化

魅力。在这样一个环境优美、交通便利、文化底蕴丰富的区域打造商业项目，不仅有利于提升项目品质，还能为消费者带来独特的购物体验。

### 3. 项目规模及功能定位

(1) 大连星海广场裙楼商业项目总占地面积约 5 万平方米，总建筑面积约 15 万平方米，包括地上六层和地下两层。项目规划为集购物、餐饮、娱乐、休闲、办公于一体的大型商业综合体。地上部分主要功能为购物中心、餐饮娱乐、文化展示等，地下部分则规划为停车场、设备用房等辅助设施。项目规模适中，既能满足周边居民的生活需求，又能吸引远道而来的游客。

(2) 项目功能定位为高端商业中心，以打造大连市乃至东北地区最具影响力的商业地标为目标。购物中心内将引进国际知名品牌、特色餐饮、时尚零售等业态，同时结合文化展示、亲子娱乐等元素，为消费者提供一站式购物体验。在功能布局上，项目将充分考虑人流动线，实现高效便捷的购物环境。此外，项目还将注重绿色环保，采用节能环保材料和设备，打造绿色建筑典范。

(3) 项目在设计上注重人性化与个性化相结合，通过创新的设计理念，打造独具特色的商业空间。购物中心内部将设置多个主题街区，满足不同消费群体的需求。此外，项目还将引入智能化管理系统，实现智能化运营，提升客户满意度。在功能定位上，星海广场裙楼商业项目致力于成为大连市的商业新地标，为城市商业发展注入新的活力。

## 二、市场分析

### 1. 市场需求分析

#### (1)

大连市作为辽宁省的省会城市，近年来经济持续增长，居民收入水平不断提高。随着消费升级，市民对高品质、多元化商业服务的需求日益增长。星海广场周边区域人口密集，消费能力较强，对商业项目的需求旺盛。根据市场调研数据显示，周边 3 公里范围内人口超过 50 万，其中中高端消费群体占比超过 30%，为项目提供了广阔的市场空间。

(2) 随着旅游业的蓬勃发展，大连星海广场已成为国内外游客的热门旅游目的地。每年吸引大量游客前来观光购物，对商业项目的需求量大。项目所在地交通便利，周边旅游资源丰富，如星海广场、大连国际会展中心、老虎滩海洋公园等，游客在游览这些景点的同时，对周边商业设施的需求也随之增加。因此，项目所在区域的市场需求潜力巨大。

(3) 目前，星海广场周边商业设施相对单一，缺乏高品质、综合性的商业项目。现有商业设施主要集中在餐饮、零售等领域，而缺乏娱乐、文化、休闲等多元化业态。项目拟引进各类高端品牌、特色餐饮、休闲娱乐等业态，填补市场空白，满足消费者多样化需求。同时，项目还将通过创新的服务理念和运营模式，提升消费者购物体验，增强市场竞争力。

## 2. 竞争对手分析

### (1)

在大连星海广场周边，目前主要的竞争对手包括星海广场购物中心、大连国际会展中心以及周边的若干小型购物中心和商业街区。星海广场购物中心作为区域内规模较大的商业综合体，拥有较为成熟的运营模式和稳定的客流量。然而，其品牌档次和业态种类相对单一，未能满足消费者日益增长的多元化需求。大连国际会展中心则主要服务于会展活动，商业功能相对较弱。

(2) 星海广场周边的小型购物中心和商业街区在地理位置上与本项目相邻，但整体规模较小，品牌影响力有限，且缺乏特色和差异化竞争优势。这些竞争对手在品牌引进、业态规划、服务品质等方面与本项目相比存在明显差距。本项目凭借其更大的规模、更丰富的业态和更高的品牌档次，有望在竞争中脱颖而出。

(3) 在竞争对手中，部分商业项目存在过度竞争的现象，导致同质化严重，价格战频发，对消费者和商家都造成了一定程度的负面影响。本项目将采取差异化竞争策略，通过引进独特业态、打造特色主题街区、提供个性化服务等手段，形成独特的市场定位，避免与竞争对手正面冲突。同时，本项目还将注重品牌建设和服务质量，提升自身竞争力，为消费者提供更好的购物体验。

### 3. 目标客户群体分析

(1) 大连星海广场裙楼商业项目的目标客户群体主要包括以下几类：首先是大连市及周边地区的居民，他们构成

了项目的主要消费群体，对日常购物、餐饮、娱乐等服务有着稳定的需求。这部分消费者对价格敏感度较高，同时追求品质和便利性。

(2)

其次是来大连旅游的国内外游客，他们对特色商品、高端餐饮和娱乐活动有较高的消费能力。星海广场作为大连的旅游热点，吸引了大量游客，本项目将针对这部分游客提供具有地方特色和国际化水平的商品和服务，以满足他们的多元化需求。

(3) 此外，项目还将吸引商务人士和办公人群，他们对于高品质的餐饮、休闲和购物场所有着较高的需求。这部分客户群体通常具有中高收入水平，对品牌和品质有较高的追求。项目通过提供商务洽谈、休闲放松的空间，以及精选的商务配套服务，旨在满足这一群体的特定需求。

### 三、项目可行性分析

#### 1. 技术可行性分析

(1) 大连星海广场裙楼商业项目的技术可行性分析主要涉及建筑结构、消防设施、智能化系统等方面。在建筑结构方面，项目将采用现代钢结构体系，确保结构安全、抗震性能强。同时，考虑到项目的多功能性和人流量大，建筑设计将充分考虑空间布局的灵活性和可达性。

(2) 消防设施方面，项目将按照国家标准配备完善的消防系统，包括自动喷水灭火系统、消防报警系统、消防电梯等。此外，项目还将设置多个消防通道和紧急疏散指示标志，确保在紧急情况下人员可以迅速、安全地撤离。

(3)

在智能化系统方面，项目将采用先进的智能化管理平台，实现安防监控、客流分析、能源管理等功能的集成。系统将包括视频监控系统、门禁系统、智能照明系统等，旨在提高项目运营效率，降低运营成本，同时为消费者提供更加便捷、舒适的购物环境。

## 2. 经济可行性分析

(1) 大连星海广场裙楼商业项目的经济可行性分析主要从投资回报率、盈利能力、资金回收期等方面进行评估。项目预计总投资约为 10 亿元人民币，预计年销售收入可达 5 亿元人民币，预计年净利润为 1.5 亿元人民币。根据市场调研和财务预测，项目的投资回收期预计在 5 年内，投资回报率预计在 15% 以上，显示出良好的经济效益。

(2) 在成本控制方面，项目将采取一系列措施降低运营成本。包括合理规划空间布局，提高空间利用率；采用节能环保的建筑材料和设备，降低能源消耗；实施精细化管理，优化人力资源配置。通过这些措施，预计项目运营成本将控制在年销售收入的 20% 以内，确保项目具有较高的盈利能力。

(3) 资金筹措方面，项目将采用多元化的融资渠道，包括自筹资金、银行贷款、股权融资等。预计自筹资金占比 40%，银行贷款占比 50%，股权融资占比 10%。项目融资成本将控制在合理范围内，确保项目资金链的稳定。综合考虑项目投资回报、盈利能力和资金回收期，大连星海广场裙楼商业项目在经济上具有可行性。

### 3. 法律可行性分析

(1)

法律可行性分析方面，大连星海广场裙楼商业项目符合国家及地方相关法律法规的要求。项目在立项、规划、建设、运营等各个环节均严格按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》等相关法律法规执行。项目用地手续齐全，规划许可证、建设许可证等审批手续完备，确保项目合法合规。

(2) 在合同法律方面，项目将依法签订土地出让合同、建筑合同、租赁合同等，明确各方的权利义务。合同条款将遵循公平、公正、诚实信用的原则，保障各方合法权益。同时，项目还将建立完善的合同管理制度，确保合同执行的严肃性和有效性。

(3) 项目运营过程中，将严格遵守《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等相关法律法规，保障消费者权益。此外，项目还将建立健全内部管理制度，确保项目运营符合国家及地方相关政策法规，如环境保护、消防安全、食品安全等，确保项目在法律框架内稳健运营。

## 四、项目投资估算与资金筹措

### 1. 项目总投资估算

(1) 大连星海广场裙楼商业项目的总投资估算包括土地费用、建筑安装工程费、设备购置费、工程前期费用、配套设施建设费、运营准备金等。土地费用方面，项目用地约5万平方米，预计土地出让金及配套设施建设费用约为2亿

元人民币。建筑安装工程费预计为 3 亿元人民币，包括主体结构、内外装修、机电安装等。

(2) 设备购置费主要包括商业设备、办公设备、消防设备等，预计总投资为 1 亿元人民币。工程前期费用包括勘察设计费、环评费、土地平整费等，预计约为 0.5 亿元人民币。配套设施建设费涉及绿化、停车场、广场等，预计约为 0.8 亿元人民币。

(3) 运营准备金包括市场推广费用、人员培训费用、开业筹备费用等，预计约为 0.2 亿元人民币。综合以上各项费用，大连星海广场裙楼商业项目的总投资估算约为 8 亿元人民币。在投资估算过程中，充分考虑了市场行情、建设成本、设备价格等因素，确保了投资估算的合理性和准确性。

## 2. 资金筹措方式及来源

(1) 大连星海广场裙楼商业项目的资金筹措方式主要包括自筹资金、银行贷款和股权融资。自筹资金方面，项目将利用开发商自有资金及通过资本市场发行债券、股票等方式筹集资金，预计自筹资金占比约为 40%。银行贷款是项目资金筹措的重要渠道，预计银行贷款占比约为 50%，通过向商业银行申请长期贷款来满足项目建设资金需求。

(2) 股权融资方面，项目将引入战略投资者和私募基金，通过增资扩股、股权转让等方式筹集资金，预计股权融资占比约为 10%。引入战略投资者有助于提升项目品牌影响力和市场竞争力，同时也能为项目带来先进的管理经验和市场资源。私募基金则可以为项目提供较为灵活的资金支持。

(3)

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/008106074110007011>