# 采购内容及技术要求

1. 项目描述
2. 项目地址：陕西省西咸新区秦汉新城
3. 服务内容：项目整体策划
4. 服务面积：占地1352亩（含童世界和童话大街），建筑面积47万方（含童话街商业和35栋建筑单体）
5. 西咸新区秦汉新城梦回汉邑项目整体策划

1、项目市场调研

深度：成立市场专项调查组，梳理项目基础的资料，对秦汉新城的历史、文化等各类资源梳理和调研。

（1）经济基础概况

（2）文化资源概况

（3）特产资源概况

（4）老字号品牌概况

（5）传统商业概况

（6）文商旅市场概况

（7）客源市场概况

（8）旅游线路概况

（9）旅游整体环境分析

（10）现有旅游产品供给分析

（11）经营淡旺季分析

（12）同类项目竞品分析

（13）游客市场群体分析

（14）项目地周边商业业态分析

（15）渠道分析

（16）宏观政策趋势

（17）目标市场定位

（18）项目综合导论

（19）项目开发条件研究

（20）项目发展战略

（21）项目总体定位

（22）项目文化定位

（23）项目商业定位

（24）项目形象定位

（25）项目业态定位

2.项目策划方案

深度：根据概念策划方案与市调报告，及现状情况及未来商业街区的整体规划，对项目总体定位展开空间布局、主体业态选取、产品设计，从而进一步完善可以落地与运营管理的策划方案。

工作内容：项目业态、产品设计、投资概算

（1）项目市场分析

（2）资源梳理总结

（3）项目市场占位

（4）项目发展导向

（5）项目策划理念

（6）项目总体定位

（7）项目经营内容构建

（8）项目产品矩阵

（9）项目空间构想

（10）项目业态落位

（11）项目招商策略

（12）项目招商计划

（13）商业定价策略

（14）项目商业模式

（14）项目运营策略

（15）特殊经营单位组织管理架构

（16）运营管理模式

（17）投资测算

（18）投资回报分析