

可行性研究报告（精选 13 篇）

可行性研究报告 篇 1

XX 省发展改革委：

XX 省发展改革委《关于报送新机场可行性研究报告的请示》（川发改[20xx]197 号）、《关于落实国土资源部关于新机场建设工程建设用地预审意见的复函有关要求情况的报告》（川发改[20xx]204 号）、《关于新机场社会稳定风险评估结论意见的报告》（川发改[20xx]129 号），XX 省人民政府《关于承诺新机场项目机场工程资本金的函》（川府函[20xx]65 号）及有关材料均悉。经研究，现批复如下：

一、为满足及周边地区航空运输增长需求，完善综合交通运输体系，促进区域经济社会协调发展，同意建设新机场。

二、本期工程按照 20xx 年机场旅客吞吐量 4000 万人次、货邮吞吐量 70 万吨、飞机起降量 32 万架次的目标设计。主要建设内容包括：

（一）机场工程：建设“两纵一横”三条跑道，东、西跑道间距 2400 米，其中，西跑道按 4F 标准设计，跑道长 4000 米、宽 60 米；东跑道按 4E 标准设计，跑道长 3200 米、宽 45 米；北跑道按 4E 标准设计，跑道长 3800 米、宽 45 米，相应建设滑行道和联络道系统。东、西跑道主降方向设置 III 类精密进近灯光系统，次降方向设置 I 类精密进近灯光系统。建设 60 万平方米的航站楼、202 个机位的站坪、8 万平方米的综合交通换乘中心、17 万平方米的停车楼以及货运、机务维修、消防救援、辅助生产生活设施，配套建设供电、给排水、供热、供气等设施。

（二）空管工程：建设 2 座空管塔台、2.8 万平方米的机场配套空管业务用房和 2.75 万平方米的终端管制中心用房，配套建设航管、通信、导航、监视、气象等设施。

（三）供油工程：建设 1 座机场油库、设置 4 座 2 万立方米的航油罐，建设 1 座航空加油站、5 座汽车加油站、33.2 公里的机坪加油管线，建设铁路专用线、卸油站和输油管线等。

（四）航空公司基地工程：建设中国国际航空股份有限公司、航空股

份有限公司、中国东方航空股份有限公司、云南祥鹏航空有限责任公司等基地工程，包括货运、机务维修、航空配餐以及其他辅助生产生活设施等。

三、XX 省机场集团有限公司、民航西南地区空管局、中国航空油料集团公司、中国国际航空股份有限公司、航空股份有限公司、中国东方航空股份有限公司、云南祥鹏航空有限责任公司分别作为机场工程、空管工程、供油工程、国航基地工程、川航基地工程、东航基地工程、祥鹏航空基地工程的项目法人，负责各自项目的组织实施与管理。

四、项目总投资 718.64 亿元。其中：

(一)机场工程投资 511.8 亿元，资本金占总投资的 60% ，其中，我委安排中央预算内投资 25 亿元，民航局安排民航发展基金 80 亿元，其余资本金由你省安排财政性资金承担 20% 、XX 市人民政府安排财政性资金承担 60% 、XX 省机场集团有限公司安排企业自有资金承担 20%；资本金以外投资由 XX 省机场集团有限公司利用银行贷款解决。

(二)空管工程投资 26.67 亿元，由民航局安排民航发展基金解决。

(三)供油工程投资 18.95 亿元，资本金按 35% 的比例安排，由中国航空油料集团公司安排自有资金投入，资本金以外投资由该公司利用银行贷款解决。

(四)国航基地工程投资 57.4 亿元，资本金按 30% 的比例安排，由中国国际航空股份有限公司安排自有资金投入，资本金以外投资由该公司利用银行贷款解决。

(五)川航基地工程投资 65.49 亿元，资本金按 30% 的比例安排，由航空股份有限公司安排自有资金投入，资本金以外投资由该公司利用银行贷款解决。

(六)东航基地工程投资 23.45 亿元，资本金按 30% 的比例安排，由中国东方航空股份有限公司安排自有资金投入，资本金以外投资由该公司利用银行贷款解决。

(七)祥鹏航基地工程投资 14.88 亿元，资本金按 30% 的比例安排，由云南祥鹏航空有限责任公司安排自有资金投入，资本金以外投资由

该公司利用银行贷款解决。

五、本项目勘察、设计、施工、监理和重要设备材料采购等均采用公开招标方式，招标组织形式为委托招标。

六、在后续阶段，要重点做好以下工作：

(一)加强军民航沟通协调，优化飞行程序设计方案，提高新机场空管保障能力。

(二)做好新机场总体规划，进一步优化航站区布局和建设方案，提高机场运行效率。航站楼建设要以人为本、简朴实用、运营安全。严格控制航站楼建设高度，满足空管通视要求。

(三)完善机场集疏运系统规划和建设方案，强化机场与铁路、公路、城市公共交通等方式的衔接，充分发挥机场综合交通枢纽作用。

(四)按照国家有关规定，认真做好土地利用总体规划调整方案修改完善、耕地占补平衡、基本农田补划等工作，尽快履行建设用地报批手续，为机场建设提供用地保障。

(五)进一步研究制定噪声影响治理措施方案，妥善处理征地拆迁、噪声影响等问题，切实维护群众合法权益，有效防范和化解社会矛盾。

(六)加强机场周边地区的规划控制，保护好净空、电磁环境，同步建设场外公用配套设施。

国家发展改革委

20xx 年 4 月 18 日

可行性研究报告 篇 2

摘要：本文对挂面工厂的建设进行了可行性研究分析，并设计了 850 型挂面生产线四条，其年产量达到 4.8 万吨。本可行性研究报告的编写依据是国家计划委员会办公厅计办投资[20xx] 15 号《投资项目可行性研究报告指南(试行版)》和国家计划委员会计投资(1993) 530 号《关于印发建设项目经济评价办法与参数的通知》及《建设项目经济评价方法与参数(第二版)》和我国现行粮食工程建设的有关政策、法规、规范及标准等。首先全面阐述了本可行性研究报告的内容，结合河南宏展食品有限公司的要求来编写本可行性研究报告;论述当前我国挂面行业的发展现状以及趋势，整个挂面行业将继续整合，品牌竞争空间大。

本项目的发展前景良好，对几家挂面企业进行了市场分析。本项目研究工作的范围是从原料到挂面产出整个生产以及管理过程，包括市场预测与建设规模、建设条件与厂址选择、工程技术方案、环境保护、劳动安全、卫生与消防、企业组织和劳动定员、项目实施进度计划、资金估算与资金筹措、财务评价及经济效益等内容。本论文主要研究了如下内容：

① 进行了项目投资分析，对项目竞争力进行了优势和劣势分析。

② 对建设地的自然条件、社会经济条件和交通通讯等进行了研究分析。

③ 对工厂工程技术方案进行了研究，确定生产技术方案，对烘房的能耗进行了估算；本挂面车间设计是 3 层，局部四层，采用先进的包装设备，如挂面全自动计量输出设备，提高生产效率，降低人员成本。车间采用流水线作业，布置更合理，更科学。

④ 本文通过从理论上对挂面烘房耗热进行计算，来估算年耗煤量。

⑤ 按照国家法律法规的要求，做好环境保护工作，同时要降低安全隐患。

⑥ 进行了财务分析，该项目的盈亏平衡点为 44.04%，表示项目只要达到设计生产能力的 44.04% 时，就能保本，说明该项目适应市场变化的能力较强。

⑦ 通过对挂面项目的市场、产品、技术、经营管理、以及项目建设等方面的充分论证，认为本项目具有战略意义和经济效益，该项目是可行的。

可行性研究报告 篇 3

一、研究过程

根据的要求，我院于 20xx 年 8 月成立了拟建公路工程可行性研究项目组，在 1：10000 地形图上初拟了路线建设方案，并组成了交通经济和工程两个外业调查组，分赴项目影响区，对影响区域内的各地、市、县社会经济发展状况、经济结构，工农业生产布局，交通量发展状况及未来的发展规则，相关公路的路况及历年交通量等方面的资料进行了收集，并进行了交通量 OD 调查，踏勘了路线走向，调查了沿

线工程地质、水文、气象、地形、地质、重要设施、水利工程等方面资料，征询了沿线各地方政府和有关部门的意见，在收集了上述大量第一手资料的基础上，我院于 10 月上旬完成了此项目的工可报告。

二、研究的主要内容

- 1、调查项目所在地区的社会经济、交通运输、城建现状。
- 2、调查、研究路线走向方案，沿线主要控制点的合理性。
- 3、调查原有公路现状，利用原有公路的可能性，条件及利用程度。
- 4、研究项目所在地区社会经济，交通运输发展趋势，进行公路交通量的预测。
- 5、研究建设项目的公路等级、建设规模和主要技术指标。
- 6、研究拟建项目的地形、地貌、水文、地质、地震等自然条件对公路建设的影响程度。
- 7、预测项目建设后对自然环境生态环境的影响程度，并提出环保措施。
- 8、计算主要工程量、估算工程投资。
- 9、征求建设单位对拟建项目投资来源，贷款方式等问题的意见，提出了筹措资金的办法，并对拟建项目进行评价，财务分析。
- 10、根据资金筹措的可能，研究实施方案及工期安排。
- 11、提出存在的问题和建议。

第三节 主要结论

一、建设的必要性

1、我省干/支线公路网建设的需要

据《江西省干线公路网规则(1991-20xx 年)》从我省公路网划分为四个层次：主骨架线、干线、连系线和覆盖线，规划中的“北京至福州”、“上海至瑞丽”、“赣粤”三条高等级公路，以及与之并行的三条国道 316、320、105 构成主骨架线，干线由 206、319、323 国道为主的“二纵三横”组成，连系线和覆盖线主要由一般省道和县乡道路构成，以提高主骨架线和干线的辐射能力，本工程系我镇覆盖线中延伸线乡村公路的一条，因此本项目在我县镇规划公路网中处于重要的地位。

2、我县区域社会经济发展需要

“经济要发展，交通要先行”，这已经成为各级领导和广大民众的共识；资溪高阜至务农乡村公路在高阜境内与高阜至资溪县乡公路连接，延伸线与 316 国道相接，一同构筑了江西省资溪县公路运输网，是高阜镇乃至沿线村落经济发展的基础设施之一。

3、是资溪人民建设小康社会的需要

进入 21 世纪，全国人民已经进入建设小康社会的全新时期，这是新的历史时期赋予全党，全国人民的神圣职责。资溪与我国经济发达地区相比，有较大差距。“要想富，先修路”这是经济发达地区的经验总结，也是资溪人民致富奔小康的共同心声。

4、是实施资溪“生态立县、旅游兴县、重大战略决策”的需要

5、是资溪及高阜提高城镇化水平的需要

6、交通量增长的需要

目前拟建项目高务线始建于 60 年代，路面坑洼不平。因此现有公路显然不能适应未来交通量增长的需要，改建本区段是十分必要的。

可行性研究报告 篇 4

1. 概述

1.1 编制依据

1.2 研究过程及内容

1.3 主要结论

2. 现状、发展及建设的必要性

2.1 研究区域概况

地理位置、区域特点、发展沿革，项目影响区域及划分

2.2 项目影响区域社会经济状况及发展

2.2.1 社会经济状况

社会发展概况：人口、国土面积、自然资源、区位优势等

社会发展状况：经济水平、经济布局、经济结构、对外贸易等

2.2.2 社会经济发展趋势

社会经济发展趋势分析

主要社会经济指示分析及预测

2.3 项目影响区域交通运输现状及发展

2.3.1 交通运输现状

运输网

运输量发展水平及特点

公路运输的地位和作用

2.3.2 相关公路技术状况及存在的问题

技术状况

交通量

适应程度

2.3.3 交通运输发展趋势

公路网

其它相关运输方式

2.4 建设的必要性

3. 交通分析及预测

3.1 公路交通调查及分析

3.1.1 调查综述

公路交通调查内容、方法、范围

3.1.2 调查资料分析

相关公路的交通量构成、分布特点

交通运行特征

运输效率及主要运输货类等

3.2 其它运输方式相关线路的调查与分析

3.2.1 调查概述

3.2.2 资料分析

3.3 预测思路与方法

3.3.1 交通量预测的总体思路

3.3.2 交通量预测方法及步骤概述

3.4 交通量预测

3.4.1 特征年路网

范围

路段参数

3.4.2 交通生成

模型标定

未来交通增长

3.4.3 交通分布

模型标定

未来交通量分布

3.4.4 诱增交通需求及其他运输方式转移量的初步估计

3.4.5 交通分配

分配方法

分配方案

分配结果及分析

4. 建设条件、技术标准、初步方案及建设规模

4.1 建设条件

4.1.1 地形、地质、水文等条件

4.1.2 筑路材料及运输条件

4.1.3 社会环境

4.1.4 拟建项目与其他交通衔接情况

4.2 工程环境影响

4.3 技术标准

4.4 建设方案

4.4.1 建设项目起讫点论证

4.4.2 方案主要控制因素及可能的路线方案

4.4.3 建设方案比较

4.4.4 推荐方案工程概况和建设规模

4.4.5 建设项目实施意见

可行性研究报告 篇 5

第一部分 投资项目总论

总论作为可行性报告的首要部分，要综合叙述研究报告中各部分的主要问题和研究结论，并对项目的可行与否提出最终建议，为可行

性研究的审批提供方便。

第二部分 投资项目建设可行性

第三部分 投资项目市场需求分析

市场分析在可行性研究中的重要地位在于，任何一个项目，其生产规模的确定、技术的选择、投资估算甚至厂址的选择，都必须在对市场需求情况有了充分了解以后才能决定。而且市场分析的结果，还可以决定产品的价格、销售收入，最终影响到项目的盈利性和可行性。在可行性报告中，要详细研究当前市场现状，以此作为后期决策的依据。

第四部分 投资项目产品规划方案

第五部分 投资项目建设地与土建总规

第六部分 投资项目环保、节能与劳动安全方案

在项目建设中，必须贯彻执行国家有关环境保护、能源节约和职业安全方面的法规、法律，对项目可能造成周边环境影响或劳动者健康和安全的因素，必须在可行性研究阶段进行论证分析，提出防治措施，并对其进行评价，推荐技术可行、经济，且布局合理，对环境有害影响较小的最佳方案。按照国家现行规定，凡从事对环境有影响的建设项目都必须执行环境影响报告书的审批制度，同时，在可行性报告中，对环境保护和劳动安全要有专门论述。

第七部分 投资项目组织和劳动定员

在可行性报告中，根据项目规模、项目组成和工艺流程，研究提出相应的企业组织机构，劳动定员总数及劳动力来源及相应的人员培训计划。

第八部分 投资项目实施进度安排

项目实施时期的进度安排是可行性报告中的一个重要组成部分。项目实施时期亦称投资时间，是指从正式确定建设项目到项目达到正常生产这段时期，这一时期包括项目实施准备，资金筹集安排，勘察设计和设备订货，施工准备，施工和生产准备，试运转直到竣工验收和交付使用等各个工作阶段。这些阶段的各项投资活动和各个工作环节，有些是相互影响的，前后紧密衔接的，也有同时开展，相互交叉

进行的。因此，在可行性研究阶段，需将项目实施时期每个阶段的工作环节进行统一规划，综合平衡，作出合理又切实可行的安排。

第九部分 投资项目财务评价分析

第十部分 投资项目财务效益

第十一部分 投资项目风险分析及风险防控

第十二部分 投资项目可行性研究结论与建议

可行性研究报告 篇 6

房地产可行性研究报告是根据可行性研究对项目进行科学的分析和预测。因此做好开发项目可行性研究工作，是项目成败的先决条件。项目可行性研究是项目立项阶段最重要的核心文件，具有相当大的信息量和工作量，是项目决策的主要依据。

第一节 可行性研究的概念和作用

一. 可行性研究的概念

可行性研究是指在投资决策前，对与项目有关的资源、技术、市场、经济、社会等各方面进行全面的分析、论证、和评价，判断项目在技术上是否可行、经济上是否合理、财务上是否盈利，并对多个可能的备选方案进行择优的科学方法，其目的是使房地产开发项目决策科学化、程序化、从而提高决策的可靠性，并为开发项目的实施和控制提供参考。

我国从 20 世纪 70 年代开始引进可行性研究方法，并在政府的主导下加以推广。1981 年原国家计委明确“把可行性研究作为建设前期工作中一个重要的技术经济论证阶段，纳入了基本建设程序。1983 年 2 月，原国家计委正式颁布了《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》，对可行性研究的原则、编制程序、编制内容、审查办法等做了详细的规定，以指导我国的可行性研究工作。

二. 可行性研究的作用

(一) 可行性研究是项目投资决策的重要依据。开发项目投资决策，尤其是大型投资项目决策的科学合理性，是建立在根据详细可靠的市场预测、成本分析和效益估算进行的项目可行性研究的基础上的。

(二) 可行性研究是项目立项、审批、开发商与有关部门签订协议、

的依据。在国家投资项目必须列入国家的投资计划。尤其是房地产项目，要经过政府相关职能部门的立项、审批、签订有关的协议，依据之一就是可行性研究报告。

(三)可行性研究是项目筹措建设资金的依据。房地产开发项目可行性研究对项目的经济、财务指标进行了分析，从中可以了解项目的筹资还本能力和经营效益的获取能力。银行等金融机构是否提供贷款，主要依据可行性研究中提供的项目获利信息。因此可行性研究也是企业筹集建设资金和金融机构提供信用贷款的依据。

(四)可行性研究是编制设计任务书的依据。可行性研究对开发项目的建设规模、开发建设项目的内容及建设标准等都作出了安排，这些正是项目设计任务书的内容。

第二节 可行性研究的阶段工作

一.可行性研究工作根据项目的进展可以分几个阶段进行。

(一)以投资机会研究

该阶段的主要任务是对投资项目或投资方向提出建议，即在一定的地区和部门内，以自然资源和市场的调查预测为基础，寻找最有利的投资机会。投资机会研究相当粗略，主要依靠笼统的估计而不是依靠详细的分析。该阶段投资估算的精确度为 $\pm 30\%$ ，研究费用一般占总投资的 $0.2\% \sim 0.8\%$ 。如果机会研究认为可行的，就可以。

(二)初步可行性研究

在机会研究的基础上，进一步对项目建设的可能性与潜在效益进行论证分析。初步可行性研究阶段投资估算精度可达 $\pm 20\%$ ，所需费用约占总投资的 $0.25\% \sim 1.5\%$ 。

(三)详细可行性研究

详细可行性研究是开发建设项目投资决策的基础，是在分析项目在技术上、财务上、经济上的可行性后作出投资与否决策的关键步骤。这一阶段对建设投资估算的精度在 $\pm 10\%$ ，所需费用，小型项目约占投资的 $1.0\% \sim 3.0\%$ ，大型复杂的工程约占 $0.2\% \sim 1.0\%$ 。项目的评估和决策，按照国家有关规定，对于大中型和限额以上的项目及重要的小型项目，必须经有权审批单位委托有资格的咨询评估单位就项目可行

性研究报告进行评估论证。未经评估的建设项目，任何单位不准审批，更不准组织建设。

(四)可行性研究阶段工作精度表

第三节 可行性研究的内容

一. 可行性研究报告的结构

一般来讲，专业机构编写一个项目的可行性研究报告应包括封面、摘要

二. (一)封面:一般要反映可行性报告的名称，专业研究编写机构名称及编写报告的时间三个内容。

(二)摘要:它是用简洁明了的语言概要介绍项目的概况、市场情况可行性研究的结论及有关说明或假设条件，要突出重点，假设条件清楚，使阅读人员在短时间内能了解全报告的精要。也有专家主张不写摘要，因为可行性研究报告事关重大，阅读者理应仔细全面阅读。

(三)目录:由于一份可行性报告少则十余页，多则数十页，为了便于写作和阅读人员将报告的前后关系、假设条件及具体内容条理清楚地编写和掌握，必须编写目录。

(四)正文内容:它是可行性报告的主体，一般来讲，应包括以下内容

1. 项目概况

主要包括:项目名称及背景、项目开发所具备的自然、经济、水文地质等基本条件，项目开发的宗旨、规模、功能和主要技术经济指标、委托方、受托方、可行性研究的目的、可行性研究的编写人员、编写的依据、编写的假设和说明);

2. 市场调查和分析

在深入调查和充分掌握各类资料的基础上，对拟开发的项目的市场需求及市场供给状况进行科学的分析，并作出客观的预测，包括开发成本、市场售价、销售对象及开发周期、销售周期等。

3. 规划设计方案优选

在对可供选择的规划方案进行分析比较的基础上，优选出最为合理、可行的方案作为最后的方案，并对其进行详细的描述。包括选定

方案的建筑布局、功能分区、市政基础设施分布、建筑物及项目的主要技术参数、技术经济指标和控制性规划技术指标等。

4.开发进度安排

对开发进度进行合理的时间安排，可以按照前期工程、主体工程、附属工程、竣工验收等阶段安排好开发项目的进度。作为大型开发项目，由于建设期长、投资额大，一般需要进行分期开发，需要对各期的开发内容同时作出统筹安排。

5.项目投资估算

对开发项目所涉及的成本费用进行分析评估。房地产开发所涉及的成本费用主要有土地费用、前期工程费用、建筑安装费用、市政基础设施费用、公共配套费用、期间费用及各种税费。估算的精度没有预算那样高，但需力争和未来开发事实相符，提高评价的准确性。

6.项目资金筹集方案及筹资成本估算

根据项目的投资估算和投资进度安排，合理估算资金需求量，拟订筹资方案，并对筹资成本进行计算和分析。房地产开发投资巨大，必须在投资前做好对资金的安排，通过不同的方式筹措资金，减少筹资成本，保证项目的正常进行。

7.项目财务评价；

依据国家现行的财税制定、现行价格和有关法规，从项目的角度对项目的盈利能力、偿债能力和外汇平衡等项目从财务状况进行分析，并借以考察项目财务可行的一种方法。具体包括项目的预售预测、成本预测基础上进行预计损益表、预计资产负债表、预计财务现金流量表的编制，债务偿还表、资金来源与运用表的编制，以及进行财务评价指标和偿债指标的计算，如财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、债务偿还期、资产负债率等，据以分析投资的效果。

8.不确定性分析和风险分析

主要包括盈亏平衡分析、敏感性分析和概率分析等内容。该分析通过对影响投资效果的社会、经济、环境、政策、市场等因素的分析，了解各种因素对项目的影晌性质和程度，为项目运作过程中对关键因素进行控制提供可靠依据。同时根据风险的可能性，为投资者了解项

目的风险大小及风险来源提供参考。

9.可行性研究的结论

根据对相关因素的分析 and 各项评价指标数值，对项目的可行与否作出明确的结论。

10.研究人员对项目的建议

对项目中存在的风险和问题提出改善建议，以及对建议的效果作出估计。

(五)附件:它包含可行性研究的主要依据，是可行性研究报告必不可少的部分。一般来讲，一个项目在做正式的可行性研究时，必须有政府有关部门的批准文件(如规划选址意见书、土地批租合同、土地证、建筑工程许可证等)。专业人员必须依照委托书和上述文件以及相应的法律、法规方能编写项目可行性研究报告。

(六)附图:一份完整的可行性报告应包括以下附图:项目的位置图、地形图、规划红线图、设计方案的平面图，有时也包括:项目所在地区或城市的总体规划图等等。

二.可行性研究报告的项目投资预算

一些不大规范的房地产项目可行性研究报告，其中的项目投资概算只包含了项目建设的工程概算，这样算是不够正确的。一个房地产项目不等于一个简单的建筑物，它需要营销成本、金融成本和建筑成本，项目投资就是为了满足这些成本支出。而且，工程概算也不一定就等于发展商对项目工程建设的实际投资。在被证明是可行的前提下，边回收资金边追加投入的滚动式投资开发方式也是可以采取的，这样一来发展商在工程建设上的实际总投入就会小得多。以工程概算代替项目投资概算是极不严肃的。房地产项目的投资概算应包括以下内容：

(一)营销开支概算

- 1.项目前期研究及可行性研究的开支
- 2.项目策划的开支
- 3.销售策划的开支
- 4.广告开支
- 5.项目公司日常运作的开支

6.项目及企业的公关开支

(二)工程开支概算

- 1.用于工程勘探的开支
- 2.用于吹沙填土、平整土地的开支
- 3.用于工程设计的开支
- 4.用于建筑施工的开支
- 5.用于设施配套的开支
- 6.用于工程监理的开支

(三)土地征用开支概算

- 1.政府一次性收取的标准地价
- 2.用于拆迁补偿或青苗补偿的开支
- 3.影响公共设施而出现的赔偿开支

(四)金融成本开支概算

- 1.外汇资金进入国内货币系统产生的银行担保及管理费用支出
- 2.贷款引起的利息支出
- 3.各项保险开支
- 4.税收和行政性收费
- 5.不可预见开支

第四节 可行性研究报告的编制

一.房地产项目可行性分析常见误区

1.误区一:一个标准的效益分析

如果一份项目可行性研究报告十分肯定地告诉你将来能赚多少钱,而且一定能赚这么多钱,这绝不会是一份实事求是的报告,一份专业而严肃的项目可行性研究报告不可能只是一个效益标准。在可行性研究时会遇到太多的不确定因素,这些不确定因素使项目未来的价格及销售进程处于一种相对的不确定之中。因此,可行性研究的“效益分析”也不可能是十分确定的,只能是一种合理的预测,而且这些预测需要假定的前提,那就是期望值。可行性研究根据不同的期望值给出不同的期望效益预测。

2.误区二:先入为主的可行性研究

纵观国内多数失败的大型地产投资，其中大部分项目的失败都是由一些可预见的因素造成的。这些因素包括：高级别墅坐落在大型工业区内，致使别墅环境被破坏，别墅无人问津；在一个离市区较远的乡镇开发高层公寓，结果也是无人问津；准备在一个规划失控的农民居住区内开发商住小区，结果在廉价“集资房”的冲击下半途而废；同一时间同一城市同类楼盘供应量过大导致需求短缺；建设成本远远超过预算造成资金短缺；一条新建的高架桥拦腰而过使楼盘商铺优势失效等等。当这些项目的发展商在谈起这些问题时通常都会感叹“真没想到”，然而却是早该想到的。再看一看这些项目的“可行性研究报告”，几乎都是同一个调子：引经据典，从各个角度描绘这个项目投资的美好前景，却偏偏不提项目投资的不利因素。这样的“可行性研究”，自始至终都是为了证明该项目是可行的，犯了“先入为主”的大忌。

(1)先入为主的可行性研究通常是由以下原因造成的：

a. 房地产投资企业的领导主观意志在起作用。往往由于“长官意志”对课题的影响，课题研究人员担心挑项目的毛病会得罪老板，于是学会了察颜观色，一切围绕领导的意思去论证。所以，为避免这种情况的发展，公司领导要多些支持，少些干预，让课题组放下包袱，按科学的路子去调查、分析。

b. 课题组人员的业务水平不过关。有些项目的可行性研究没有交给真正在行的专家去做，而是随便找一些高校的教师或在本公司里的人去完成。这样做，使课题组的智力及能力结构很不合理，要指望他们拿出一个真正可信的可行性研究报告是不可能的。

c. 有的发展商将可行性研究的课题交给一些建筑咨询机构去做，这些单位的科研实力过得硬，但由于项目对他们来说就意味着有生意可做，因而也不太可能保持中立的研究态度，除非发展商事先申明参与可行性研究的单位不能承揽本项目的工程咨询业务。

d. 有的发展商图省事，让与他合作的另一方提供可行性研究报告。这在意向接触的时候是必要的，但要清楚的是，合作另一方所作的可行性研究只是针对自己的投资行为而做的，并不适合于现在的发展商；有时合作另一方为了争取他人来投资，可能会片面地夸大该项目的

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/227023012031010002>