有关房地产项目可行性研究报告

有关房地产项目可行性研究报告

一、什么是项目可行性研究报告

项目可行性研究报告的编制是确定建设项目之前具有决定性意义的工作，是在投资决策上的合理性，技术上的先进性和适应性以及建设条件的可能性和可行性，从而为投资决策提供科学依据。

二、有关房地产项目可行性研究报告

随着社会不断地进步，报告有着举足轻重的地位，报告根据用途的不同也有着不同的类型。写起报告来就毫无头绪？以下是小编帮大家整理的有关房地产项目可行性研究报告，仅供参考，希望能够帮助到大家。

有关房地产项目可行性研究报告 1

四川省 xx 市华泰房地产开发有限公司项目可行性研究报告根据 xx 市委、市政府对加快 xx 市市场经济开发建设的要求。我们在相关部门的精心指导下，我公司对建设开发项目积极开展了前期准备工作，成立了项目经理部，与政府有关各方进行了广泛接洽;尤其对项目建设的可行性进行了深入细致的调查研究和全面论证;同时，邀请省内外房地产开发企业和建筑规划专家进行了精心的规划设计和方案选评;经征求有关各方意见，认为初设方案理念新、定位准，既适应了社会主义市场经济条件下流通现代化发展的要求和促进边贸行业向更深层次发展;是 xx 市这一明珠上一个闪光的亮点，进而为美丽的边境城市增辉添彩。

1、概述

(一)项目选址及地缘环境

项目选址：位于 xx 市目脑路东方大饭店后面地块;

项目土地面积约 135000 ㎡折合 1.35 公顷(0.135 平方公里)。项目所处环境优越，交通便捷，是拟建理想的花园式住宅区。

(二)项目规模建设周期

规划总建筑面积 81000 ㎡，可入住居民 270 户。计划总投资 9800 万元，计划建设周期三年。

二、实施可行性分析

具有划时代深远意义的党的十六大精神：“为全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化，开创中国特色的社会主义事业新局面。”这一宏

伟目标，为我指明了前进方向，鼓舞着我们与时俱进、开拓创新。

(一)根据经济全球化的发展趋势，我国加快了对外开放的步伐。尤其是我国加入 WTO 后，国际贸易将使我国更加开放，长期来，我国单一向东发展，沿海开放的经济格局，在党中央实施西部大开发战略决策的推动下，如今一直把自己当边疆省的云南提出了建设连接东南亚、南亚次大陆的经济大 xx，建立湄公河次流域经济带。启动参与中国东盟自由贸易区建设行动计划，加快建设“五大 xx”□□□“□□□台”、推进六大产业合作。云南开始了“边缘”向对外开放前沿的战略转移。我们 xx 市正好是连接东南亚及南亚次大陆的前沿桥头堡，不仅独占地理区域优势，而且有二十年来的改革开放打牢的基础。面对如此难得的时代机遇，我们要趁势而上抓住机遇，加快发展。

(二)项目建设的市场分析

云南与东盟自由贸易区的形成，必然给 xx 市带来旺盛的人气。人流的增加将拉动居住的需求，这无疑会给我们项目的开发建设带来极好的契机。

1、国内外商家对 xx 市住房的需求的调查分析。我们通过民间访问、调查发现其中有相当的客户，他们看好 xx 的房地产市场，对 xx 的发展和繁荣昌盛，对社会的安定和文明及和谐的社会环境，他们中的部分人都有在 xx 居住的愿望。据国内外客户向我们提供分析情况看愿在 xx 购买花园式住宅。

2、住房消费市场的调查分析。xx 市是一个与缅甸三面接壤的新兴开放城市，是典型的一个坝子，两个国家的特殊地缘，美丽的瑞 xx 滋润着两岸肥沃的土地，哺育着两国的二十几万边疆人民。xx 市城区规划面积 20 平方公里，市区建成面积 6 平方公里，全市总人口 12 万，流动人口 4 万。由于得天独厚的地缘优势，和优越的自然环境、气候，同时又长期得益于改革开放二十几年来的发展，xx 市已成为西南边陲

上一颗璀烂的明珠。一个 12 万人口的县级市，居民的储蓄存款余额达 27 亿元，高于全国人均水平，这充分展示了居民的富裕程度及潜在的购买力水平，据调查 90% 以上的城市居民均拥有人均 15 平方米的住房，住房条件相对内地而言较为优越。随着经济的发展，生活水平的为断提高，人们对住房的需求也由过去住得下、分得开向舒适、宽敞、优越、时尚的较高层次追求，计划经济时期福利分房，按标准住房的观念已被住房商品化、货币化所取代。在市场调查中发现为数不少的公职人员，他们都有改变现有住房状况的愿望，尤其对住房按揭，花明天的钱提前享受个性化的高层次的居住，较有兴趣。随着“单位人”这一观念的弱化，“社会人”享受社区服务，享受方便、周到、安全的物业管理服务也成为一种权力追求，这些都是住房商品化、居住小区化、住房个性化，环境园林化所带来的新理念。开发部分适应工薪阶层承受能力的小康户型的住宅，是有市场前景的。

由于 xx 是国家级的边境口岸，在我省沿边的众多口岸中像 xx 这样优越的地缘环境优势的城市绝无仅有，因而在四万多人的流动人口中，有相当的外来居民是在 xx 经商贸易的，他们居住大部分是靠租房，有的经过十几年的发展和积累，也渴望拥有属于自己的经营店铺和住房。在流动人口群体中尽管存在着分散零星和不确定性，但且有一定的市场潜力，问题的关键主要在于房地产商的项目吸引力和竞争力。

三、项目内容

四川省 xx 市华泰房地产开发有限公司开发项目，开发占地面积 200 亩，总建筑面积约 81000 ㎡，项目建设定位是花园式住宅小区，同时建设与之相配套的公共建筑和会所。

1、花园式住宅小区在规划建筑上着力于地方特色。既要体现亚热带风光的民族风情，同时又能展示现代气息和时代特征的现代住宅区：它既有别于大中城市的多层和高层住宅，又不同于散乱无章 xx 度的民居住宅;在满足统一和谐的城市环境前提下，提倡建筑风格多样化，实现建筑技术和建筑艺术的完整统一。在建筑的空间构图、创意新、体现精品意识，避免了单调雷同，使之形成一街一景，一个建筑组团体现一种格调，力求达到统一中有变化，变化中有统一。进而使瑞 xx 畔

花园的建筑构图实现连续有序、灵活生动、丰富多彩的环境空间。

2、环境规划上注入了“以人为本，构建和谐社会”的现代理念。体现出实用、自然、和谐的时代精神。xx 市是一个四季长青的美丽城市，小区的环境在满足本位功能的前提下适当布置了一些绿化、建筑小品，

进而丰富大环境的内涵;对活动空间、道路、绿化、建筑间距等诸方面实现全面统筹，做到设计适当、布局合理。小区内的生产环境与人文自然、民族风情有机地结合，进而实现环境优美，人与自然和谐的花园式小区。

3、市政设施及路网建设，作为花园式小区须具备良好的城市环境，市政设施须配套完善、规范安全、城市空间文明有序。供水、供电均采用市政网络，对供水、排污、电力、通讯、有线电视、信息宽带等系统的所有管线按功能区分全部为地下管、沟埋设。对车流、人流交通路网的规划应满足小区内交通流畅、安全、迅速、经济及整洁、宁静等要求，布置疏密相间的干道和支道，干道上可以通行一定流量的机动车，大部分支道作为人行通道，使所有的道路做到主次分明，分工明确互不干扰，进而组成一个合理的交通网络。

4、小区的建筑规划，按 81000 ㎡的用地，规划容积率 0.563，可建房屋面积 460000 ㎡。

(1)住宅建筑 45603 ㎡，可入住 205 户。其中：A 型户 224 ㎡/户有 20 户，B 型户 264 ㎡/户有 69 户，C 型户 275 ㎡/户有 15 户，D 型户 290 ㎡/户有 11 户，四种户型的别墅共 115 户，面积 30092 ㎡，连排成幢别墅 90 户，户均 166.8 ㎡/户，面积 15048 ㎡，住宅全部面积：45603 ㎡。

(2)其它公共建筑 500 ㎡;合计规划面积约 46103 ㎡。

(3)土地规划使用情况：总用地面积 81000 ㎡，其中道路占 22275 ㎡，占 27.54%; 绿化 34668 ㎡，占 42.8%; 建筑 24024 ㎡，占 29.66% 。

(4)投资分析：

①基础设施投入 867.3 万元;

②绿化环境投入 646.8 万元;

③建筑投入 6438.6 万元;

④不可预见投资 238.5 万元(按以上三项之和的 3%);

⑤流动资金投入 1600 万元。合计投资约人民币 9791.2≈9800 万元。

四、项目建设计划

我们将根据州内的建筑市场发展态势，采取总体布局，分步实施，滚动开发，逐步就位的思路，计划在 2009 年内全部开发完成，建设周期三年,具体计划是:

1、2006 年投入 2450 万元，承付土地出让金 1300 万元，用 1150 万元投入基础设施建设，完成小区内 50000 ㎡的道路及地下管道的铺设，完成总投资的 25% 。

2、2007 年 2744 万元，建成 4.5 万㎡住宅，可入住 110 户，完成总投资的 28% 。

3、2008 年投入 2842 万元，建成 4.6 万㎡的住宅和商贸用房，可入住 95 户，完成总投资的 29% 。

4、2009 年投入 1764 万元，建成 9000 ㎡的公共建筑和附属配套设施，同时全部完成绿化和环境投资建设，完成总投资的 18% 。至此全部完成小区建设，并筹组物业管理公司，纳入市场化的物业管理经营服务。

五、资金筹集按建设计划投资总额 9800 万元。

1、四川省 xx 市华泰房地产开发有限公司作为投资主体，自筹资金 3000 万元，公司自筹方式包括集资、融资，临时拆借等方式，公司其余自筹资金于 2006 年底全部到位。

2、通过招商引资、预约、预售实现筹资 2000 万元，占房屋建设投资的 30% 。该资金筹措从 2006 年 5 月启动到 2007 年，用 10 个月的时间加强销售力度实现。

3、向银行贷款 2000 万元。2005 年工程开工后用在建工程(公司资产)作为抵押，使用贷款时 3 年。

4、2007 年实现销售 3500 万元(扣除预约预售 2000 万元)实际筹资 1500 万元。

5、2008 年实现销售 3300 万元，售房率达到 60% 以上，除用于归还 2000 万元贷款外，可有效投入后续开发资金 1300 万元。

该项目按滚动开发模式，6000 万元流动资金可保证实现全部开发建成。公司对资金的筹集将采用资本的营运方式，保证开发计划实施。

六、组织实施

为保证项目的顺利实施，四川省 xx 市华泰房地产开发有限公司，全权承担项目的开发建设，

四川省 xx 市华泰房地产开发有限公司，将按公司法组建。依照有限责任公司的章程组成公司治理结构，实行董事会领导下的总经理责任制，按现代企业制度要求和现代企业管理的理念和手段进行公司运作。公司依法注册，自立经营、独立核算，自负盈亏，独立承担债权、债务，独立承担经济民事的法律责任，同时，自觉执行党的方针、政策、遵守法律、法规，接受相关部门领导监督和管理，并严格按房地产市场规则规范公司行为。

公司的组织机构是一室、三部(即：总经理办公室、市场经营部、工程经理部、财务部)。

公司的宗旨是：能人开发、精英管理、开拓市场、营销 xx。公司有决心在 3 年的开发建设中，实现碧波扬风帆、创新铸发展。画意燃诗情，实干创一流，为 xx 市边境建设、为了 xx 市新的一轮发展，做出应有的贡献。

七、效益与风险分析

(一)预期效益

1、企业利润，根据房地产市场的供求关系和市场景气指数及社会平均利润(行业平均 0.158)计算，9800 万元的投资，可实现利润。

2、对当地国民经济增长的贡献按 2001 年房地产投资对 GDP 贡献率 41.94% 的水平推算(按支出法计算)，9800 万元的固定资产投资对当地 GDP 的贡献为 4110.12 万元，按 2001 年 xx 市国内 GDP 值 7.85 亿元计算增幅，每年能拉动 xx 经济增长 1 个百分点。

3、促进相关产业的发展

据投入产出模式测算，每 100 万元房地产投资(或销售)可拉动相关

产业的发展285 万元，房地产与40 多个产业部门有密切关系，其中建筑行业最直接。可诱发产出 31.73 万元，高居榜首，其次是建材、制造、开采、商业、运输等行业，9800 万元的房地产投资，对拉动当地消费需求，增加就业，保持社会稳定，促进经济发展，具有潜在的社会效益。

4、增加地方财政收入

在9800 万元的投资中，土地使用权出让增加地方财政600 万元，(200 亩 X3 万元/亩)。增加建筑税收(建筑营业税和城市建设附加，教育附加)480 万元，同时拓展了税源。

(二)风险分析

1、国内市场变化的风险

房地产作为特殊的商品，在社会主义市场经济中。房地产市场的商住楼仍具有广阔的市场前景，房地产市场的供求关系已发生了变化，尤其结构性矛盾已经突出。一方面，大量中小工商从业者想买商铺又买不

起;另一方面，近两年来的商住楼空置率居高不下，据有关资料显示;截止二 00 二年三季度，商住楼的空置率已达 24.4% 。今年九月，国家六部委局(建设部、国家计委、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局)就《关于加强房地产市场宏观调控，促进房地产市场健康发展》提出了若干意见，警告：防止“泡沫”经济的发生。最近国家的土地建设、银行等部门已相继出台了若干宏观调控的政策措施。如：强化土地供应管理，严格控制土地供应总量，调整土地利用结构;严格控制自有资金不足，行为不规范的房地产企业新开发项目;大力发展经济适用住房，调整房地产市场结构;严格审核房地产开发项目贷款条件，加强对房地主贷款使用监督，充分发挥金融对房地主市场的调控作用。以上信息已表明，对“房地产热”已亮出了“红灯”，国家宏观管理这一大趋势，对我们将进行的项目，无疑是一大风险信号。

我们必须审时夺势，趋利避害，认真分析和研究已发生变化了的情况，从 xx 房地产市场这一客观实际出发，谨慎操作，任何盲目乐观、

头脑“发热”的举措都是有害的。要在充分调查研究的基础上以市场需求为出发点，制定切实可行的'开发计划。

2、不确定因素风险

房地产发展的市场定位，不能仅从居民银行存款的平均余额不看供求潜力。我们要看到，xx 这一边境开放城市尽管储蓄余额较大，但游资成分较多，投入房地产消费的资金十分有限。我们要理智的看到，我国目前存在的贫富悬殊差距正在扩大;我们应当充分的注意到时下的中国，富者确实目了，贫者依然很穷。尤其像 xx 这样民族聚集居的边境城市，这样的差距还较为突出。因此，对国内居民的住房，特别是城市居民的住房状况，已购房率、预期购房率、普通居民的有支配收入、消费意向等情况，进一步做深入细致的调查分析，在此基础上，确定国内居民购房需求的市场定位。要充分认识到，拉动市场消费需求，主要在于扩大国内需求。对此，我们要着力做好当地常住居民，尤其是个体工商业者对商住楼需求的调查，利用扩大内需进一步深化对外贸易这一历史最好机遇，促进购房消费;同时，要做好消费导向宣传，切实推出货真价实，质量优良(包括户型合理)优美，多功能花园住宅小区，占领和开拓 xx 的住宅房市场。

3、公司自身的弱势

四川省 xx 市华泰房地产开发有限公司是一个品牌，要在本地打响这一品牌，除面临上述的困难和风险外，还要克服公司自身的弱势。首先就我公司而言，异地开发、投资巨大，也存在鞭长莫及的弱势，趋利避害，与时俱进，谨慎操作。必须以改革创新的思维对公司实施战略改造。对经营决策、经营管理，都必须聚精竭力，做到指挥得当，组织有序、经营有方、管理得力、稳步推进、调整及时、决心下定、矢志不移。

八、结论

四川省 xx 市华泰房地产开发建设项目是一个需要历经数年的中长期项目，无论建设规模，还是投资规模，对一个企业而言无疑是一个大的项目，其前景看好，可操作性显示。尽管存在一定的风险，但在 xx 市委、市政府及相关部门的领导下，在社会各界和有关专家的支持

帮助下，我们有信心、有能力开发建设好。

经广泛深入的调查研究和全面论证，同时，我公司通过一年富有成效的工作，目前已具备启动实施条件，建议政府列入二 00 六年度计划。以便尽快展开实质性工作。综上所述，四川省 xx 市华泰房地产开发建设项目是可行的。请市委、市政府、xx 市边境经济合作区给予大力支持。四川省 xx 市华泰房地产开发有限公司

有关房地产项目可行性研究报告 2

第一部分房地产项目总论

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。

第二部分房地产项目建设可行性

第三部分房地产项目市场需求分析

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、房地产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。

第四部分房地产项目产品规划方案

第五部分房地产项目建设地与土建总规

第六部分房地产项目环保、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。

第七部分房地产项目组织和劳动定员

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。

第八部分房地产项目实施进度安排

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。项目实施时期亦称房地产时间，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。这些阶段的各项房地产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。

第九部分房地产项目财务评价分析

第十部分房地产项目财务效益

第十一部分房地产项目风险分析及风险防控

第十二部分房地产项目可行性研究结论与建议

按项目研究详细程度的不同，可行性研究可分为投资机会研究、初步可行性研究和详细可行性研究三个阶段，各阶段的内容是一致的，只是指标的详细程度存在差别。当然，房地产项目可行性研究的具体内容因项目的复杂程度、环境状况的不同而有所不同，但一般包括项目的必要性分析、实施的可能性分析和技术经济评价。其具体内容如下：

1)项目概况。

项目概况主要包括项目的名称、背景、宗旨的基本情况，开发项目的自然、经济、水文地质等基本条件，项目的规模、功能和主要技术经济指标等。

2)市场分析和需求预测。

在深入调查和充分掌握各类资料的基础上，对拟开发项目的市场需求及市场供给状况应进行科学分析、客观预测，包括开发成本、市

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/866043215044010142