

目 录

摘 要	I
ABSTRACT	III
第 1 章 绪 论	1
1.1 可行性研究在国内外研究情况分 析	1
1.1.1 可行性研究在国外的研究情况分 析	1
1.1.2 可行性研究在国内的研究情况分 析	3
1.3 本文研究的主要内 容	5
1.4 本文研究的主要方 法	5
第 2 章 房 地 产 开 发 项 目 可 行 性 研 究 概 述	6
2.1 房地产开发项目概 述	6
2.1.1 房地产含 义	6
2.1.2 房地产开发含 义	6
2.2 可行性研究概 述	7
2.2.1 可行性研究的概 念	7
2.2.2 房地产项目可行性研究的阶段划 分	7
2.2.3 房 地 产 开 发 项 目 可 研 的 目 的 和 作 用	9
第 3 章	

项 目 背 景 及 项 目 区 域 市 场 调 查 分 析	6
3.1 项 目 概 况	6
3.1.1 项 目 地 块 位 置 及 面 积	6
3.1.2 地 块 形 状 、 现 状 及 地 貌 特 征	6
3.1.3 项 目 的 主 要 技 术 经 济 指 标	6
3.2 项 目 背 景	6
3.2 . 1 房 地 产 市 场 的 发 展 状 况	6
3.2.2 长 春 市 房 地 产 市 场 走 势 分 析	7
3.2.2.1 房 地 产 投 资 状 况 分 析	9
3.2.2.2 商 品 房 供 应 能 力 分 析	10

3. 2. 2

3	商品	房	市	场	需	求	分	析		11
3.2.2.4	商品	房	价	格	走	势	分	析		11
3.3	项	目	区	域	内	市	场	供	给	状
	况		11							
3.4	商	业	市	场	分	析		11		
第 4 项 目 分 析 与 项 目 的 市 场 定 位										
..... 12										
4.1	项	目	周	边	概	况		12		
4.1.1	项	目	周	围	的	自	然	环	境	
										12
4.1.2	项	目	周	围	的	交	通	条	件	
										12
4.1.3	项	目	周	边	的	配	套	设	施	
										12
4.1.3	居	住	环	境	的	综	合	评	价	

• • • • • • • • • 13

4.1.4	居住环境的综合评价	13
4.2	项目劣势分析 (SWOT 分析法)	28
4.2.1	项目优势分析	13
4.2.2	项目劣势分析	13
4.2.3	项目机会分析	14
4.2.4	项目潜在威胁分析	14
4.3	项目的市场定位	14
4.3.1	客群定位	14
4.3.2	产品定位	14
4.3.2.1	住宅产品定位	

.....	
.....	15
4.3.2.2 商业定位	
.....	
.....	31
第 5 章 项目的规划设计及建设方案	
.....	18
5.1 开发规模策划	
.....	
5.1.1 规划构思	
.....	
5.1.2 总体布局	
.....	
5.2 工程实施方案策划	
.....	
5.2.1 建设方式	
.....	
5.2.2 开发方案设想与分析	
.....	
5.2.3 建设进度	
.....	
5.2.4 建设标准	

准

.....

第 6 章项目的经济效益评价

6.1 评 价 依 据
.....
.....

6.2 技 术 经 济 指 标
.....
.....

6.3 项 目 总 投 资 估 算
.....
.....

6.4 项 目 资 金 筹 措
.....
.....

6.5 项 目 投 资 计 划
.....
.....

6.6 销 售 收 入 的 测 定
.....
.....

6.6.1 销 售 价 格 的 确 定
.....
.....

6.6.2 销 售 收 入 的 测 定
.....
.....

6.7 项 目 经 济 效 益 分 析
.....
.....

6.7.1 盈利能力.....

6.7.2 内部收益率.....

6.7.3 财务净现值.....

6.7.4 动态投资回收期.....

第 7 章 项目风险分析.....

7.1 房地产投资风险的特点.....

7.2 房地产投资风险的类型.....

7.3 房地产投资风险分析方法.....

7.4 项目风险分析.....

7.4.1 盈亏平衡分析.....

7.4.2	敏	感	性	分
析				
第	8	章	可	行
性				
研				
究				
结				
论				
参		考		文
献				
				60
后				
记				
				62

第 1 章 绪 论

1.1 可行性研究在国内外研究情况分析

1.1.1 可行性研究在国外的研究情况分析

可行性研究是在 20 世纪前叶随着社会生产技术和经济管理、统计等科学的发展而产生的。早在上世纪 30 年代，美国开发田纳西流域时就开始试行，作为流域开发规划的重要阶段纳入开发程序，使工程建设得以顺利进行，取得了良好的经济效益。上世纪 50 年代以来，随着新技术不断涌现，世界科学技术和经济管理科学的迅猛发展，可行性研究不断得到充实、完善和发展，逐步形成为一整套系统的科学研究方法。现在房地产开发商也越来越重视可行性研究工作，将它视为房地产项目投资决策必须完成的工作阶段。

在房地产项目可行性研究中，首先，它吸收了科学技术的最新成果，如把电子计算机、遥控遥测技术、计算机软件技术用于房地产项目的可行性研究中；其次，运用了最新经济科学理论，如计量经济学，数量经济学，技术经济学，市场预测学和系统论，以及经济效益理论与方法，用于科学预测房地产项目的经济效益；再次，房地产项目可行性研究还吸收了现代管理科学理论，如企业管理理论、房地产营销理论和施工组织管理等，把它们用于降低投资成本和提高投资收益率。

在房地产项目可行性研究的前沿领域，一些专家和学者分别从房地产的区位选择、投资资金筹措、投资成本和收益、投资风险不确定性等不同方面对房地产项目投资的可行性进行了一定的开拓性研究。

(1)W. Behrens 和 P. M. Hawranek 认为可行性研究是房地产投资决策的重要依据，是投资分析中的重要环节，可行性研究是一个繁杂的系统工程，因此可行性研究是一个反复优化的过程。

(2)Arthur. J. Keown 认为在房地产项目可行性研究中对不确定性因素分析时，可以采用概率分析法，通过这种分析方法可测算风险的大小以及对项目的影响程度。

(3)Gagliardi, E. Greer 和 Michael Farrel 认为在房地产可行性研究中应加强对风险的分析和认识，以免出现决策失误。同时他把风险分成三类：财务风险 (financial risk)，它是由不同财务管理方式引起的使用贷款的风险；可保风险 (insurable risk)，它是由自然灾害引起的损失导致的风险，它可以转嫁给保险公司；经营风险 (business risk)，它是由决策者做出不恰当的决策，或者错误判断而带来的风险。它们是可行性研究中要重点考虑的因素。

此外联合国工业发展组织 (UNIDO

)、国际复兴开发银行等世界性组织, 经济合作与发展组织(OECD), 亚洲开发银行等区域性经济组织, 分别编写了包括房地产项目在内的投资项目可行性研究教材。经过几十年的发展, 可行性研究的理论与实践在国外已经比较成熟。

1.1.2 可行性研究在国内的研究情况分析

自 1979 年开始, 可行性研究的概念内容和方法被逐步介绍到我国, 并运用于工业项目建设前期的技术经济分析。在我国, 房地产项目可行性研究起步比较晚, 20 世纪 80 年代末开始推广房地产项目可行性研究, 进入 20 世纪 90 年代以后, 房地产项目可行性研究进入快速发展的阶段。我国房地产项目可行性研究主要是由政府倡导发起, 1981 年国家计委正式发文, 明确规定“把可行性研究作为建设前期工作中的一个重要技术经济论证阶段, 纳入基本建设程序”。1983 年国家计委又颁发了《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》。1987 年颁发了《建设项目经济评价方法与参数》。1993 年 4 月国家计委发出《中共中央关于制定国民经济和社会发展“九五”计划和 2010 年远景目标的建议》明确提出, 在投资领域要明确投资主体, 建立严格的投资决策风险责任制, 强化投资风险约束机制, 谁投资决策谁承担责任和风险。2000 年, 建设部颁发了《房地产开发项目经济评价方法》。

在我国房地产项目可行性分析的理论研究方面, 主要有以下几种具有代表性的观点主张:

(1)陈传钊在《房地产项目可行性研究中信息系统的应用探讨》中, 认为在进行房地产项目可行性研究时需要运用很多的信息数据, 而其中很多数据的可变性和不确定性较强, 为了提高可行性分析的准确性和科学性, 建议采用计算机等高科技手段, 并且提出了可行性分析计算机软件程序的设计思路。

(2)张先玲在《论加强房地产项目可行性分析特殊性的研究》中, 从可行性分析的一般性问题和房地产项目可行性分析的特殊性阐述了房地产项目开发的风险性, 认为科学性分析、合理预测、及时采取措施积极应对是规避房地产开发风险的有效方法。

虽然在我国房地产项目可行性研究取得了长足的进展, 也获得了较明显的经济、社会效益, 许多国内学者也进行了理论方面的研究尝试, 但是同西方研究成熟国家相比, 我国的房地产项目可行性研究还处在起步的初级阶段。

1.3 本文研究的主要内容

本文运用房地产项目可行性研究的理论和方法，对 XXXX

住宅小区项目进行了充分的市场调查分析，确立了该项目的市场定位，明确了该项目的目标客户、产品形态以及价格策略，并在此基础上对该项目的成本和收入进行了估算，然后利用项目的投资计划以及现金流量表等基础数据对该项目进行了财务评价，从而得出该项目是否可行的结论。

本文将按照市场分析、成本和收入估算、财务评价这一条主线对 XXXX 住宅小区项目的投资收益和风险作出评价，以决定该项目是否可行。

1.4 本文研究的主要方法

在市场研究分析中，本文利用 SWOT 分析模型对 XXXX 住宅小区项目进行了优势和劣势、机会和威胁的分析，为该项目的准确定位打下了坚实基础。

在财务评价中，根据该项目的投资计划以及资金安排表，运用现金流量表、量本利模型、敏感性分析以及概率分析等数学方法和模型，对 XXXX 住宅小区项目的盈利能力、清偿能力和不确定性进行了详细的评价。

第 2 章 房地产开发项目可行性研究概述

2.1 房地产开发项目概述

2.1.1 房地产含义

房地产是指土地以及建筑等土地定着物，是实物、权益、区位三者的综合体。

1. **土地** 指的是地球陆地表面及其上下一定范围内的空间。

2. **建筑物是一种土地定着物** 具体是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构件和建筑设备等组成的整体物。包括房屋和构筑物两大类。

3. 其他土地定着物指的是建筑物以外的土地定着物 具体是指固定在土地或建筑物上,与土地建筑物不可分离的物。或者虽然可以分离,但是分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地、建筑物价值明显受到损害的物^[3]。

2.1.2 房地产开发含义

房地产开发一般指房地产开发企业(即开发商),以赢利为目的的投资开发房地产项目,从立项、规划、土地出让或转让、拆迁、建设到销售等一系列经营行为。我国《城市房地产管理法》第2条对房地产开发下的定义是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础建设,房屋建设的行为。房地产开发项目有住宅、别墅、商铺、写字楼等等、现在市场上提到的所谓商住两用的物业其实是指开发商以住宅为目的进行立项,但在设计以及建设阶段将其建设成为可作为写字楼出售的一种类型的物业。

2.2 可行性研究概述

2.2.1 可行性研究的概念

可行性研究是项目前期工作中最重要的内容,它是在项目投资决策前对工程建设项目进行全面的技术经济分析论证的科学方法和工作阶段。

所谓建设项目的可行性研究,即所谓“以行得通的方案研究”。通常指的是在投资决策前,对拟建项目有关的社会、经济和技术等各方面情况进行深入细致的调查研究;对各种可能拟定的技术方案和建设方案进行认真的技术经济分析与比较论证;对项目建成后的经济效益进行科学的预测和评价。在此基础上,综合研究建设项目的技术先进性、适用性、经济合理性和有效性,以及建设可能性和可行性,从而确定该项目是否应该投资,如何投资;是继续投资使之进入项目开发建设的下一个阶段,还是就此终止不投资等,为项目的投资决策提供可靠的科学依据,为下一步研究工作的开展打好基础^[4]。

2.2.2 房地产项目可行性研究的阶段划分

可行性研究是房地产项目建设前期的调查研究。一个项目从提出设想到实施投资建设,要进行一系列分析研究工作。按其工作内容大体上可划分为如下几个阶段:

1. 机会研究阶段 其主要任务在于寻找投资机会，为建设项目的投资方向提出建议；在一个确定的地区，以资源条件和市场预测为基础，选择投资项目，寻找最有利的投资机会。在这个阶段要提供可能进行投资建设的项目。如果投资者认为提供的项目有利可图，再进行下一步更为详细的研究分析。因而，这一阶段的工作是比较粗糙的，主要依靠笼统的估计而不是依靠详细的分析。一般根据已有的类似工程来估算投资额，按照当时的市场价来估算项目收入，并按大致估算的百分比来估算税费。这一阶段对项目投资和开发成本、项目收益及利润的估算精度都较低，误差可高达 30%左右。这一阶段投入的费用约占项目总投资的 0.1%—1%，所需时间 1—2 个月左右。机会研究又可分为一般机会研究和具体项目的机会研究两种类型：一般机会研究是针对一个地区为对象进行的，以识别投资机会，对投资方向(地点)进行的研究；具体项目的机会研究则是在一般机会研究基础上，对按已选定的投资地点提出的具体投资项目所进行的机会研究。对大多数房地产投资者而言，除了地点的选择以外，其投资机会研究都是针对具体项目进行的。

2. 初步可行性研究 房地产投资项目的可行性研究往往需要相当多的人力和资金，耗费较长的时间。为了避免不必要的时间、金钱和人力方面的浪费，有些投资者对一些需要耗费较多资源的项目，在进行正式可行性研究之前，先进行一轮初步的分析，这就是所谓的初步可行性研究。初步可行性研究的主要目的在于分析机会研究的结论，初步判明项目投资是否可行，决定是否进行下一步的可行性研究。初步可行性研究是介于机会研究阶段与可行性研究阶段之间的一种过渡性研究，它与可行性研究的区别主要在于获取资料的详细程度不同，计算结果精度不同，分析深度不同。对一些中小型投资项目，或某些机会研究成果已获足够资料的项目，往往就越过初步可行性研究阶段，直接跨入可行性研究阶段。初步可行性研究阶段对投资与成本估算的精度稍高于机会研究成果，误差范围大致在 20%左右，所需费用占投资总额的 0.25%—1.5%，时间在 2 个月左右。

3. 可行性研究阶段

可行性研究阶段又称详细可行性研究阶段，是房地产项目可行性研究全过程中最重要的一个组成部分。这一阶段将占有大量的原始资料，对拟投资项目进行全面的经济技术论证。这一阶段研究的问题主要包括：市场研究，主要是拟开发项目的市场供需情况，市场价格等问题的调查研究；环境分析，包括拟开发项目所面对的产业政策、限制条件及资源状况等软硬环境的研究；规划研究，指项目规划设计方案比较研究；进度安排，包括从筹建到规划设计，工程施工、竣工到交付使用等整个项目投资建设过程的进度计划；项目成本及投资估算，财务分析，包括项目筹资方案分析、项目资金平衡分析、项目现金流量、收益分析以及偿债能力的分析等；项目经济效益估算，包括项目销售、转让、租赁的单价及面积估算、税金估算、收入及纯收入估算；项目经济效益评价：包括投资回收期、投资收益率等静态评价及净现值、内部收益率等动态评价，以及盈亏分析、概率分析等不确定因素的估算及评价；项目社会及环境效益评价，指从全社会和整个国民经济的角度考察项目带来的利益和消极影响；结论，即对项目的可行性作出结论，对研究过程中的问题提出解决办法^[5]。

2.2.3 房地产开发项目可研的目的和作用

可行性研究的目的，是对提出的投资建议，工程项目建设方案或研究课题建议的所有方面，进行尽可能详细地调查研究和作出鉴定，并对下一阶段是否终止或继续进行研究提出必要的论证。

可行性研究的作用：

1. 可行性研究作为建设项目投资决策和编制可行性研究报告的依据。
2. 可行性研究作为项目主管部门商谈合同、签订协议的依据。
3. 可行性研究作为筹资向银行申请贷款的依据。
4. 可行性研究作为项目进行工程设计、设备定货、施工准备等前期工作的依据。
5. 可行性研究作为项目拟采用的新技术、新设备的研制和进行地形、地质及工业性试验工作的依据。
6. 可行性研究作为环保部门审查项目对环境影响的依据，也作为向项目建设所在地政府和规划部门申请施工许可证的依据。

第 3 章 项目背景及项目区域市场调查分析

3.1 项目概况

3.1.1 项目地块位置及面积

宗地位于长春市东部的二道区中心地带，距离市中心约 4 公里。东邻福安街，西至民丰街，南起安乐路、北达吉林大路，占地 14.97 万平方米。

3.1.2 地块形状、现状及地貌特征

1. 地势平坦状况：XXXX 项目用地比较规整，呈四方形，范围内土地较平整，东高西低，最大高差在 1m 左右，地块周边高差变化不大，自然标高与长春市整体标高相比偏低。

2. 地面现状：宗地内无任何水渠、沟壑等对开发有影响的因素，土地利用率较高。

3. 地下情况：由于该项目所在地属于长春市旧城区，地下管线纵横交错，经与各管线管理部门反复协商，最后保留 4 条原有管道，分别是民丰二条的天然气管道，公园路的给水管道、天然气管道，双阳路的给水管道，变更 1 条为民丰三条的给水管道。在小区的西北角有一处地下人防设施，现经过协商可拆除。

4. 土地的完整性：地块的西南端有一处普济寺，需要保留。其他建筑及辅助设施均可拆除。该地块西部为规划的一处市级绿地，对地块无任何不利因素。

5. 地质情况：地处长春伊通河东部，上部为含少量有机质的粘性土，下部为中、粗、砂、砾沙层。场地地下水属潜水类型，初见水位 05-3.0m，稳定水位 0.40-1.60m，地下水主要补给来源为大气降水补给，6-9 月份为丰水期。长春地区抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速值为 1.10g，设计特征周期为 0.35s。

3.1.3 项目的主要技术经济指标

XXXX 项目占地 147896m²，总建筑面积 285144m²，容积率 1.8，绿化率 37%。其中住宅面积 235345 平方米，商铺面积 28856 平方米，地下室 18655 平方米。其他配套设施 2288 平方米，住宅总数 2907 户。

3.2 项目背景

3.2.1 房地产市场的发展状况

改革开放以来国民经济持续快速发展，老百姓的收入不断增加，居民的消费信心指数提高，成为房地产业快速发展的前提和基础。国家自 1998 年以来推行的房改政策—

住房分配货币化政策、经济适用住房政策、开放住房二级市场政策和发展住房个人抵押贷款政策以及土地改革政策加速了房地产市场的发展，使房地产市场的形态和供应主体、消费主体随之也发生了深刻的变化。老百姓开始用自己的钱买房，住房消费观念从此发生了彻底的转变。据有关资料表明，^②2000 年全国房地产开发完成投资总额占 GDP 的比例为 5.57%，房地产业所增加的产值约占 GDP 增长量的 1.76%，全国城镇人均住房建筑面积达 20.4 平方米，商品住宅销售额达 3328.60 亿元，个人购买商品住宅的比例从 98 年以前的不足 60% 上升到 2000 年的 90%，个人住房贷款余额从 1997 年的 190 亿元上升到 2000 年的 3306 亿元，房地产业已成为国民经济的重要产业。

可以预测，未来的一段时期内，我国房地产业的发展还有相当大的空间。这是因为：一是宏观经济发展良好，市场需求强劲。根据国外先进国家发展的一般规律，房地产业发展最为快速的时期就是恩格尔系数处于 40%—50% 的时候。而目前，我国城市的恩格尔系数已达 42% 左右，所以人们收入中有很大的可以用于住宅消费的空间。

二是据有关资料表明：2000 年我国城镇居民人均住房建筑面积大致为 20 平方米，同十六大提出的小康住宅标准（人均 35—40 平方米）以及国外发达国家人均 60 平方米左右建筑面积的标准显然还有相当一段距离。随着人们生活水平的提高，人们对居住品质有了越来越高的要求，原来的住房从质量、功能、环境上已不能满足人们的需要，人们有二次置业的要求。

三是国家加快城镇化建设的政策以及城市化发展所引起的人口增长，使得我国房地产市场出现了巨大的潜需求。

四是我国加入 WTO 后，外国企业将大批的进入金融、保险、中介等行业，国际交往密切、经济活动频繁，对办公、住宅等的需求也将增加。同时由于就业机会的增多，收入增加，有利于居民购房消费能力的提高。而且国外资金的进入，将拓宽房地产的融资渠道，境外人士进行的投资性购房，亦将带动国内居民投资性购房，住房的有效需求将扩大。

但在房地产市场迅速发展的同时，也暴露出一些问题，如：房地产市场运行不规范，相应的法律法规不健全；房地产开发存在盲目性，房价过高，超出普通人的承受能力，空置率居高不下；二级市场疲软，中介服务方兴未艾、良莠不齐、服务水平与国际大环境的要求相距甚远；房地产开发企业规模普遍偏小；房地产金融体系不完善，融资渠道窄；房地产规划设计水平较之国外差距明显等等。

3.2.2 长春市房地产市场走势分析

3.2.2.1 房地产投资状况分析

2000 年-2007 年，长春市房地产投资完成额与房地产竣工量大幅增加。2000 年至 2001 年房地产开发投资有所增长，2001 年至 2003 年房地产开发投资略有下降，2004 年和 2005 年房地产开发投资大幅增加，投资额达 77.7 亿元和 90.2 亿元，连续创造房地产投资额的新高，2006 年和 2007 年保持较大的涨幅，主要是因为长春市棚改政策的实施使长春市的房地产总投资额上升。使投资增大的原因是材料价格上涨、拆迁成本增加、小区建设标准提高；加强了经济发展软环境建设，加大了招商引资力度，使大量外埠房地产开发企业涌入长春，增加了房地产投资规模。

3.2.2.2 商品房供应能力分析

1. 总体供应分析 2000-2007 年，长春市商品房施工面积呈增长态势，2007 年房地产开发施工面积 698.6 万平方米（其中商品房施工面积 575.5 万平方米，经济适用住房施工面积 97 万平方米，拆迁安置房施工面积 26.1 万平方米），房地产开发施工面积同比增加 39.6 万平方米，增幅为 6%，创历史最高水平。商品房施工面积 576 万平方米，占年度总施工面积的 82.4%，同比增长 13.5%。商品住宅施工面积 397.9 万平方米，同比增加 43.7 万平方米，增幅为 12.3%。商品房屋竣工面积在 310-380 万平米区间波动，在 02 年出现 312 万平米的低谷，03、04 年平稳增长，至 2005 年房地产开发竣工面积 313.8 万平方米（其中商品房竣工面积 253.6 万平方米，经济适用住房竣工面积 50.6 万平方米，拆迁安置房竣工面积 9.6 万平方米）。竣工面积同比减少 71 万平方米，减幅 18.5%，主要由于国家相关政策的调整，预计 08 年会有所上升。

2. 2007 年区域供应分析

2007 年全市商品房增量房累计销售 270 万平方米，同比增加 14.4%；其中商品住宅（含经济适用住房）销售 242 万平方米，同比增加 15.8%。2007 年长春市各区域商品房销售中，净月、绿园、朝阳三个区域为全年商品房销售的前三名，

销售面积分别为 65.3 万平方米、53.9 万平方米、53.8 万平方米，同样商品住宅的销售也较为集中在这三个区，销售面积分别为 52.4 万平方米、52.2 万平方米、44.9 万平方米。二道区全年商品房销售面积 35.5 万平方米，商品住宅销售面积 28.8 万平方米，分别占长春市全市销售情况的 13.1%和 12%。

3.2.2.3 商品房市场需求分析

1. 置业意向

被访者中有 86% 的客户选择自用作为购房目的。14% 客户选择投资。这主要说明了大部分长春市民尚未完成第一次置业, 居民的居住水平还较低。从这点上反映出目前长春市市民的住宅消费水平仍处于初级阶段, 购房的主要目的是满足基本的居住条件和改善现有的居住水平。目前长春的住宅市场还是以本地消化为主, 缺少外来客源的支撑, 同时也反映了目前的投资市场还不景气。同其他房地产市场较为成熟的地区相比, 住宅市场只是具备了一般的居住功能而没有投资功能, 投资房产的消费理念还没有形成。同全国的房地产市场欣欣向荣的发展相比, 长春的房地产市场发展速度缓慢, 从这点也可以看出, 长春的房地产市场缺少政策的宏观调控和刺激。

2. 建筑分析

多层产品由于得房率高, 比小高层、高层产品更实用, 还是受到较多市民的青睐, 有超过半数的客户选择了多层。同时, 由于多层产品一般在设计上更为偏重为较为经济的户型, 这样有利于总价上的控制, 以符合更多的经济型客户的需求。选择小高层、高层产品的比例也有一定的数量, 显然, 长春部分市民还是对小高层、高层产品持一定的认可度, 小高层、高层产品由于在高度上的优势, 一般具有较强的景观优势, 往往偏重设计一些舒适型的住宅产品。其价格相比多层要贵, 相对而言, 所承受的总价也要相应提高, 其所针对的客群也将有所缩小。

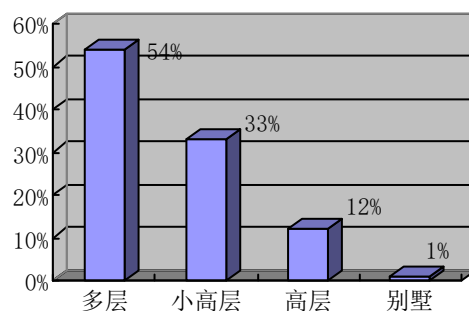


图 3.1 建筑类型调查

3. 房间功能分析

目前长春市民的需求还是以经济型的户型为主。其中二室一厅的比例最大，占了 56%。结合长春现有的家庭结构来看，现有市民的家庭结构都较为简单，一般为两代同住或两口之家，决定了小面积住宅受到市场的追捧。而二室一厅的设计正好能合理的安排了家庭结构的日常生活的需求，所以，二室一厅的选择比例较大。

选择三室一厅的比例在 29%，可以看出市民的购房需求正在逐渐提高，住宅的舒适度正日益被市民重视。随着长春经济的发展，已有相当数量的客户在资金上具备一定的实力，而在当前投资渠道少的局面下，改善现有居住条件将被提上日程。这些客户一般现有的居住水平已达到一定的要求，主要还是以改善居住条件为目标，追求较为舒适的房型，能接受新的生活模式来提高整体生活品质。

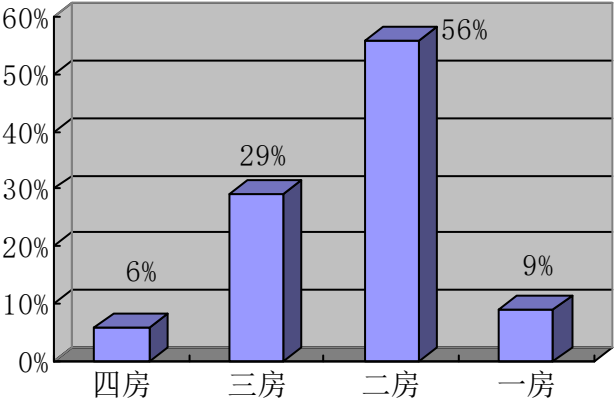


图 3.2 市场调查户型认可度

4. 项目整体分析

选择物业管理比例远远大于其他选项，其比例占了近 84%，显然，长春市民对物业管理的重要性已有一定的认知。结合现有长春住宅的物业管理来看，多数还停留在比较传统的物业服务上，如 24 小时保安、公共部位的保洁上，而一些新型管理模式还没有形成。

质量也是购房者重点关注的问题之一。住宅质量要从几方面进行全方考虑。一是安全性方面，主要是结构安全和设备安全。二是功能性方面，住宅应具有完备的居住功能，将来高价格的住宅应是功能性最好的住宅。三是舒适性方面，包括卫生、通风、日照、室外环境等。四是适用性方面，一个家庭在不同时期有着不同的家庭结构，对住宅消费也有不同的要求，因此会形成若干即期消费。

另外，小区绿化和景观设计、小区的整体形象和周边的相关配套等项目上的选择比例基本相同，这些项目在一定程度上体现了客户对项目品牌和档次的认可上，结合本项目来说，欲提升整个小区的整体品质更应在这些项目上着重考虑而会所设施、建筑外型、住宅档次及格调与身份的相匹配上，选择的比例明显减少，显然这些客户在物业的需求上还是相当务实，归根结底，这几个选项主要还是在一些高档住宅中运用和考虑的机会多些。而本项目作为中档楼盘的定位来说，自然不能成为重要因素。

3.2.2.4 商品房价格走势分析

近年来，随着长春市经济快速增长，居民可支配收入增加，城市建设和旧城改造加速，住房消费信贷支持力度的加大，居民的购房能力不断增加，居民对住房的需求增长较快。在这些因素的作用下，长春市商品房供求比例基本稳定，除2004年涨幅较大外，房价保持稳中有升的态势。由2002年的2100元/平方米上涨到2007年的3050元/平方米。2007年长春市商品房平均销售价格为3050元/平方米，同比长涨1.67%，其中商品住宅平均销售价格为2899元/平方米，同比长涨1.8%。综合考虑建筑材料、土地成本的上涨因素，以及国家对房价的宏观调控，08年长春市商品房仍然将上升。

1. 2007年商品房交易价格状况



图 3.3 长春市商品房价格走势

2. 2007 年商品房交易价格状况

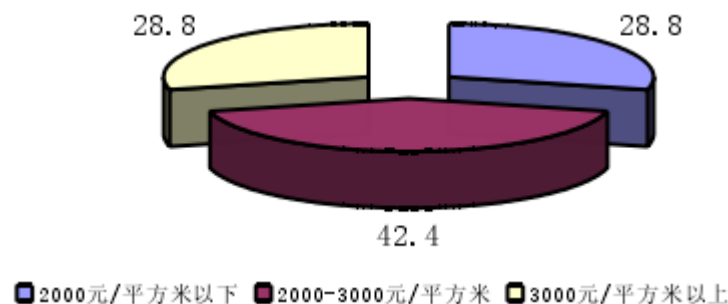


图 3.4 长春市商品房交易价格走势

长春商品房交易量增幅较大。2007 年 1-8 月长春市房地产市场商品房的交易量与上一年度同期相比，增幅较大，其中 6、7 两个月的增幅高达 67.2% 和 118.9%。虽然 2007 年房地产领域出台了一系列的调控措施，但是，长春房地产市场受这些政策的影响较小，房地产市场呈现较为平稳的发展态势。

在累计可售商品住宅中，房价在 2000 元/平方米以下的住宅占总量的 28.8%，比上期下降 2.3 个百分点；2000 元~3000 元/平方米的住宅占总量的 42.4%，比上期提高 2.3 个百分点；而 3000 元/平方米以上的住宅占总量 28.8%。长春市商品住房交易平均价格呈小幅上升之势，商品住房的价格指数同比上升 12.1 个百分点。从成交价格看，2000 元/平方米以下价位的占交易总量的 40.4%，比上期下降 8.5 个百分点；成交价格在 2000 元~3000 元/平方米的价位占交易总量的 34.2%，比上期提高 3.9 个百分点；成交价格在 3000 元/平方米以上价位的则占 25.4%，比上期提高 4.6 个百分点。

3.3 项目区域内市场供给状况

1. 武夷嘉园

地理位置位于吉林大路与伊通河交汇处，红塔卷烟厂西侧，由中国武夷·长春宝成置业有限公司开发，长春宝成物业（物业费：多层 0.6 元/m²，小高层 0.95 元/m²，含电梯费）管理，吉林省设计院规划设计，福建建工施工。

小区绿化率达到 35%，容积率为 1.3，园区配套有农贸市场、健身房、会所、幼儿园。

占地面积：8.8 万平方米（一期开发 2.2 万平方米，二期开发 3.2 万平方米，三期开发 3.4 万平方米，）、建筑面积：10.3 万平方米、共 944 户（24 栋）、园区多层：77-95m²（得房率 85%）小高层：98-153m²（得房率 81%）。

价格多层在 3120-3326 元/m²之间，小高层在 2888-3500 元/m²之间，优惠政策按揭无优惠，一次性付款 0.98，已于 2003 年 6 月开盘，（竣工时间约为 2007 年 10 月）

从其当前的位置来看，其靠近伊通河地理位置优越，是主要的销售热点；从销售情况来看，主要以多层为主，辅以小高层出售，单价主要集中在 2888-4700 元/m²；从其面积段来看，主要集中在 77-153m²，且与本案的位置非常接近，是 07 年本案的竞争对手之一。

07 年主要推园区中心的几栋小高层和多层，07 年预计上市面积 3.2 万平方米，07 年上市的大连昊源位于其马路对面，将建 32 层的大高层，将对其园区的小高层和多层的销售造成极其不利的影响，因此，其一定会尽早积累客户，收取订金，尽早出售，这样就与本案在客户资源前期积累方面产生竞争。

2. 万达·长春明珠

地理位置位于人民大街 8668 号，开发公司是大连万达集团，由吉林国际工程设计院设计，物业管理公司是大连万达物业（物业费：小高层 1.2 元/m²，含电梯费），施工单位有华星，吉润，吉达建筑公司三家。

小区绿化率 55%（整个社区容积率 1.3），园区配套有健身房、会所、幼儿园，小区占地面积：65 万平方米（一期开发 30 万平方米，二期开发 35 万平方米，目前在售二期红宝石组团），建筑面积：100 万平方米，面积区间小高当前面积 151-320m²（得房率 86%，全部为框架结构），价格区间：小高：3065-4500 元/m²（多层均价 3600 元/m²，已售罄）按揭无优惠，一次性付款 0.98。于 2000 年开盘，竣工时间约为 2008 年末，届时 65 万平长春最大独立社区全部开发完毕。

从其当前的销售来看，尽管投诉事件比较多，但是销售状况还是相当不错的，从地理位置来看，随着市政府的南迁和雕塑公园的建成，其地理位置略显优越，是其销售卖点之一；从当前销售情况来看，06 年以及 07 年将以高层（13 层）和小高层（11 层）为主，单价主要集中在 3065-4500 元/m²，从其面积段来看，目前主要为 151-320m²的大户型，与本案的位置比较远，若 07 户型年不做调整，将不会与本案形成竞争。

3. 中海·水岸馨都

地理位置位于南环路彩帆街的交汇处，开发公司是长春中海地产，物业管理

为长春中海物业（物业费：多层 1.2 元/m²），由南通六建施工。

小区绿化率 38%，容积率为 1.26（一期 1.09），小区占地面积 26 万平方米（分三期开发，一期开发 7.6 万平方米，二期开发约 12-16 万平），建筑面积 32 万平方米，规划户数为一期 18 栋共 516 户，8 万多平（目前剩余 56 户），面积区间 95-170m²（得房率 90%），价格区间在 3400-4988 元/m²（均价 3700，比 7 月份开盘每平米上涨了 300 元左右），按揭无优惠，一次性付款 0.98，已于 2006 年 7 月（二期目前已经动工）开盘。

从其当前的位置来看，其靠近伊通河，并且随着市政府的南迁，地理位置优越，是目前销售的主要卖点；从销售情况来看，目前全部为多层，单价主要集中在 3400-4988 元/m²；从其面积段来看，主要集中在 95-170m²，从品牌来看，中海品牌已经被长春市民广泛认可，从时间来讲，2007 年-2009 年是其主要的销售时间，其项目是 07 年本案的最大的竞争对手之一。

07 年主要推二期产品，07 年预计上市面积 10 万平以上，从 06 年 7 月份开盘上市到现在的销售情况来看，其共推出 8 万多平（516 套）的房源，目前仅剩约 7000 平（56 套），其 07 年的销售任务较重，因此，其一定会尽早积累客户资源，及早排号收取订金，与我们抢夺客户资源。

4. 万科·上东区

地理位置位于临河街与经纬南路交汇处，开发公司是长春万科，物业管理由长春万科物业（物业费：多层 1.0 元/m²，小高层 1.2 元/m²，高层 1.3 元/m²，含电梯费）管理，由吉林省设计院设计，由南通六建，苏东建设施工，园区配套有室内游泳馆、健身房、排球场、篮球场等。

小区占地面积是 15 万平方米（目前又把 18#、19#、38#楼单独做为 5 期 07 年出售），建筑面积约为 18 万平方米，规划共 1360 户（38 栋）。面积区间多层为 92-105m²（得房率 89%），小高为 119-126m²（得房率 85%），预计多层 3600 起价，小高层 3500 起价，3400-4788 元/m²起价。按揭无优惠，一次性付款 0.98

从其当前的位置来看，其靠近自由大路，且对面的天津家世界综合超市已经动工，改观了周位的面貌，位置越显优越，是主要的销售热点；从销售情况来看，目前只有高层（仅有 20#楼）出售，单价主要集中在 3400-4788 元/m²；从其面积段来看，主要集中在 136-152m²，万科全国品牌是其价格的主要支撑点，07 年 18#19#楼要改为 2 梯 4 户面积在 100 平左右，07 年最后 3 栋（19#、18#、38#）楼的销售与本案存在一定的竞争。

5. 新奥蓝城

地理位置位于汽车产业开发区，东起正阳街，西至春城大街，北起晋阳路，南至南阳路，开发公司是北京中冶新奥，物业由中冶新奥物业管理，施工单位是北京中冶。

小区绿化率 37%，容积率 1.32，园区配套：农贸市场、健身房、会所、幼儿园，占地面积为 25 万平方米（一期开发 7.6 万平方米，共有 12 栋楼，10 栋多层，2 栋小高层，506 户，停车位 340 个），建筑面积为 48 万平方米，总规划户数 3300 户，面积区间多层为 84-156m²（得房率 88%），价格区间多层为 3100 元/m²左右（尚未开盘，正在卓展接受排号，排号费 3000 元，可退），预计 07 年 5 月份开盘。

从其位置来看，其位于绿园区，靠近朝阳区，稍偏远一些；从其产品来看，主要以多层为主，辅以小高层出售，单价主要集中在 3100 元/m²左右（目前尚未开盘，价格暂时未定，价格预计会高于 3100）；从其面积段来看，主要集中在 84-156 m²，面积适中；其为北京中冶新奥知名国企，有一定的知名度；占地 07-11 是其热销时段，从以上几个方面分析，其虽与本案较远，却也是 07 年本案的竞争对手之一。

第 4 章项目分析与项目的市场定位

4.1 项目周边概况

4.1.1 项目周围的交通条件

1. 主要交通干线

地块附近的主要交通线路有：吉林大路、东盛大街。

这两条路线现有公交车线路：361、1、4、225、80、259、4、301、233、227、20、265 路。

2. 途径重要站点

通往长春站方向的线路有：361、1、80 路。

通往商圈防线的线路有：227、225、361、265、4、80 路。

通往医院方向的线路有：361、4、80、259、304、265 路。2.1.3 项目周边的

4.1.2 项目周围的配套设施

宗地约 2.5 公里范围内社区配套，详细如下所列：医疗、卫生：医大一院分院、中日联谊医院、二道区医院、亚泰医药、乐群医院、长春市中医院等。

学校：维多利亚幼儿园、亚泰小学、吉林小学、长春 6 中（市重点）、108 中学、五十二中学，长春师范等。

方便购物：亚泰超市、国贸商都、东方商城、亚泰综合市场、北方服装市场、长春市生产资料交易市场。

餐饮、宾馆、娱乐：龙达宾馆、龙达康乐宫、万通宾馆、北海湾俱乐部、亚泰会馆洗浴等。

文化休闲运动设施：劳动公园、全民健身活动中心。

金融、电讯：二道区临河街邮电局、建行、工行、商行；开发区电信分局和顺分局。

4.1.3 项目周围的市政配套状况

宗地地处于长春市老城区——二道区，周边市政配套比较完善。上水管道位于地块内有一条 DN1000 的上水管为供水干线，在周边还有 DN100-300 的给水管道；市政主排污管位于安乐路，管径为 DN1000；市政主雨水管分别位于安乐路、管径为 DN1000，民丰街管径为 DN600；公园路上有一条 DN400 的煤气管道直接接入；沿吉林大路、民丰街、安乐路、福安街有电信地下电缆线，内部有电信架空电缆线；热源接自福安街供热站。

4.1.4 居住环境的综合评价

场地交通便捷、商业、医疗、文化及教育配套齐全，绿化环境优美、自然景观和城市繁华的有机结合，无法仿制的人文环境造就了本项目的尊贵品质，因此是不可多得的高品质住宅区。

4.2 项目优劣势分析(SWOT 分析法)

SWOT 分析法是竞争情报分析常用的方法之一。所谓 SWOT 分析，就是将与研究对象密切相关的各种内部优势因素、劣势因素、机会因素和威胁因素，通过调查罗列出来，并依照一定的次序排列起来，然后运用系统分析的思想，把各种因素相互匹配起来加以分析，从中得出一系列相应的结论。运用这种方法，有利于人们对组织所处情景进行全面、系统、准确的研究，有助于人们制定发展战略和计划，以及相应的发展计划或对策。

4.2.1 项目优势分析

1. 区位优势

项目位于长春东部区域，是主城区向外扩展的最佳区域之一，随着长春市政府南拓东展的城市规划发展战略实施，使东部板块具有强大的发展潜力与升值效应。

福达地产在整个二道区域已经形成了集约化经济模式，成功打造了成熟的商业板块——“福达商圈”，并成为整个二道区经济发展的主动力。因此，开发商在政府资源，区域关系及口碑上都有较好的基础。

2. 交通优势

从全市范围看：项目紧邻长春市的新迎宾大道吉林大路、出入便捷，直接可通达龙嘉国际机场、外环高速公路入口；另，由吉林大路联接至市中心的通途亦方便快捷（出租车程仅需 10 分钟左右）。

从二道区域看：项目位于区域核心商业区“福达商圈”内，交通网络发达，四通八达，可直接辐射到整个二道区域。

4. 社区及规模优势

项目总建筑面积在 20 万方以上，为 2008 年区域板块内为数不多的大型楼盘之一，整体社区内有完善的生活设施配套和社区服务体系，人口密集，属福达商圈之内，周边银行、邮局、学校等公建配套设施一应俱全，区域板块亦效应成熟。

4.2.2 项目劣势分析

1. 板块社会认知度较弱

虽然二道区域近几年开发力度较大，板块效应日趋成熟，未来发展潜力较大。但在长春市民心中其根深蒂固的位置偏僻且贫穷落后的地位并未完全抹去，骨子里对二道区的开发新形象与日后升值潜力并未完全认可与接受，整体市场仍需在

日后的营销推广中加以全面的引导与诠释。

2. 目标客户资源总量并不十分理想

多年来板块的发展滞后，市场供应的产品较少能满足中高档人士的住房需求，中高档物业需求的客户资源对二道区域好感相对缺乏。

万科、中海品牌在区域内有较大的号召力，其他补充产品如长江花园、大连昊源等，在项目日后推广，将会出现争抢客源的情况，可能会出现一定比例的客户分流局面。

4.2.3 项目机会分析

1. 政府规划利好因素

因二道区域改造是长春市政府，统一规划，着手实施的，在整个规划空间上将优于市区内靠历史沉积型的模式，相对更合理有效，随着二道区域的开发加速，其优势将越来越明显；吉林大路是长春市的机场大道，长春市政府将之规划为迎宾大道，并逐步完善其沿线设施。因此此条线路将成为二道区域的“黄金商业积聚区”，而本项目之地理位置正与其相符，这一利好因素将大力刺激本项目周边商业经济的发展，带动沿线房地产市场的升温。

2. 东部发展，福达商圈的成熟

东部作为长春城市发展的良好空间，后期发展前景巨大；随着“福达商圈”的日益成熟，也会带动区域发展，从而为项目品质提升提供基础。

3. 旧城改造的因素

长春市自去年开始加大城市改造力度，未来二道区域将会出现大量城市移民，长春部分有预见思想的市民已经越来越关注二道区的发展，这为项目后期的发展提供了更广阔的客群基础。

4. 大品牌开发商的介入将加快项目所在板块的快速升温

万科、中海等全国知名开发商在二道区的大面积开发将加快二道区城市化进程，吸引更多城市中产阶级客源对二道区域的广泛关注。

4.2.4 项目潜在威胁分析

1. 房地产市场宏观走势的不确定性

受国家地产市场宏观调控的影响，房地产市场正处于一个临界期。各类税费改革、住房政策等措施并不明朗，使全国地产市场整体的低迷，老百姓持币观望态势明显。长春市场状况较好，但对地产投资者的信心有一定程度的制约。

2. 福达地产品牌的提升遇到的问题

由于福达地产在长春一直是从事中低档项目的开发，缺乏明星项目的打造。在长春市民中虽有一定的认知度，但难以形成美誉度和好感，品牌效应和溢价能

力相中高端客户较弱。再加上福达

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/99605101211010114>