

# 最新房地产研究报告编制的方法(精选7篇)

报告材料主要是向上级汇报工作,其表达方式以叙述、说明为主,在语言运用上要突出陈述性,把事情交代清楚,充分显示内容的真实和材料的客观。掌握报告的写作技巧和方法对于个人和组织来说都是至关重要的。下面是小编给大家带来的报告的范文模板,希望能够帮到你哟!

## 房地产研究报告编制的方法篇一

### 第一部分市场可行性分析

#### 一、项目地块概况

##### (一)地块自身状况

##### (二)地块周边污染状况

##### (三)地块周边生活服务配套状况

##### 1、购物配套

##### 2、邮政配套

##### 3、金融配套

##### 4、娱乐配套

##### 5、餐饮配套

##### 6、医疗配套

##### 7、教育配套

## 8、其它

### 二、城市整体市场调查与分析

#### (一)城市宏观环境调研结论列示

#### (二)城市房地产市场现状及发展趋势

##### 1、城市房地产市场现状

##### 2、城市房地产市场发展趋势

### 三、区域市场调查与分析

#### (一)区域市场总体状况调查与分析

#### (二)区域房地产市场调查与分析

##### 1、区域房地产项目调查

###### (1)在售房地产项目调查

###### (2)潜在项目调查

##### 2、区域房地产市场分析

### 四、城市类似项目调查与分析

### 五、项目swot分析

#### (一)优势分析(strength)

#### (二)劣势分析(weakness)

#### (三)机会点分析(opportunity)

#### (四) 威胁点分析(threats)

### 六、项目初步定位

#### (一) 物业类型定位

定位：

定位依据：

#### (二) 目标客户定位

定位：

定位依据：

#### (三) 价格定位

定位：

定位依据：

### 七、市场可行性结论

## 第二部分项目财务可行性分析

### 一、项目投资估算及财务可行性分析的依据

### 二、项目主要经济技术指标

### 三、项目投资与成本费用估算

#### (一) 开发成本估算

#### 1、土地使用权出让金

- 2、前期工程费
- 3、建安工程费
- 4、智能化设施费用
- 5、配套工程费
- 6、景观及道路工程费
- 7、公共设施(会所)建设费
- 8、规费
- 9、建设项目收费
- 10、监理工程费
- 11、不可预见费
- 12、开发成本

## (二)开发费用估算

- 1、管理费用
- 2、财务费用
- 3、销售费用
- 4、开发费用

## (三)总成本费用汇总及分摊表

## 四、项目投资及资金筹措计划

(一) 项目投资及资金筹措计划

(二) 贷款本息偿还计划

五、项目销售测算

1、住宅销售单价的确定

2、销售收入预测

六、财务分析

七、损益表与静态盈利分析

八、现金流量表与动态盈利分析

1、全部投资现金流量表(单位：万元)

2、自有资金现金流量表

九、资金来源与运用表

十、项目不确定性分析

(一) 敏感性分析

(二) 临界点分析

十一、评估结论

## **房地产研究报告编制的方法篇二**

根据前面各节的研究分析结果，对项目在技术上、经济上进行全面的评价，对建设方案进行总结，提出结论性意见和建议。主要内容有：

- 2、对主要的对比方案进行说明
- 3、对可行性研究中尚未解决的主要问题提出解决办法和建议
- 4、对应修改的主要问题进行说明，提出修改意见
- 5、对不可行的项目，提出不可行的主要问题及处理意见
- 6、可行性研究中主要争议问题的结论

## 二、附件

凡属于项目可行性研究范围，但在研究报告以外单独成册的文件，均需列为可行性报告的附件，所列附件应注明名称、日期、编号。

- 1、项目建议书(初步可行性报告)
- 2、项目立项批文
- 3、厂址选择报告书
- 4、资源勘探报告
- 5、贷款意向书
- 6、环境影响报告
- 7、需单独进行可行性研究的单项或配套工程的可行性报告
- 8、需要的市场预测报告
- 9、引进技术项目的考察报告
- 10、引进外资的名类协议文件

11、其他主要对比方案说明

12、其他

三、附图

1、厂址地形或位置图(设有等高线)

2、总平面布置方案图(设有标高)

3、工艺流程图

4、主要车间布置方案简图

5、其它

## 房地产研究报告编制的方法篇三

项目名称：福建省某住宅混合公建用地项目可行性研究报告

项目性质：新建项目

项目地点：福建省

项目背景：

近年来，随着公租房、经济适用住房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善，而进城务工人员由于是一个非正式、非固定、收入低廉、无城市户口、无城市居民待遇和社会保障的'群体，他们的住房需求一直处于被漠视的状态。城市中高涨的商品房价格远远超出了他们的承受能力，而国家的经济适用房、公租房等优惠政策又只针对城市居民，这些进城务工人员被排除在住房改革制度之外，即没能在城市住房分配制度的改革中获益，也

很难有机会获得经济适用房和住房公积金。只能选择住在环境比较差的企业集体宿舍或租住民房。随着一些员工逐步进入婚恋、安家、生育子女的人生阶段，各种社会矛盾更是层出不穷。

### 建设内容：

本项目占地21022.28平方米，可建设用地21022.28平方米，旨在建设以公租房、商业住宅为核心，集酒店、商场等为一体的居住区。建设内容主要包括商业住宅、公租房、酒店、商场、地下车库兼人防和辅助配套等建安工程及土石方、场区道路绿化、电力、消防、环保、照明、给排水等其他配套设施。

### 项目总投资：

项目总投资43704.53万元，所需资金全部由建设单位自筹解决。

### 项目结论：

项目顺应国家各项政策和法律法规的要求，用地符合选址原则，地理位置优越，自然环境质量良好，基础设施配套齐全，充分具备了项目建设集公共租赁、商业住宅、购物、酒店等多功能于一体的选址优越性。项目市场需求巨大，实施后将产生较大社会效益，可行度较高。

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

### 推荐度：



点击下载文档

搜索文档

## 房地产研究报告编制的方法篇四

1. 项目建设背景

2. 项目概况

(1) 项目名称: \_\_\_\_\_

(2) 建设地点: \_\_\_\_\_

(3) 建设单位: \_\_\_\_\_

(4) 企业性质: \_\_\_\_\_

(5) 经营范围: \_\_\_\_\_

(6) 公司类别: \_\_\_\_\_

(7) 资质等级: \_\_\_\_\_

(8) 企业概况: \_\_\_\_\_

(9) 工程概况: \_\_\_\_\_

(10) 资金来源: \_\_\_\_\_

3. 可行性研究报告编制依据

4. 可行性研究报告研究范围

## 5. 研究结论及建议

## 6. 主要经济技术指标

项目主要经济技术指标见表1。

### 表1项目主要经济技术指标

1. 当前住宅市场现状
2. 商品房市场现状与市场需求
3. 商品房的现状及发展
4. 当前住宅市场面临的矛盾和问题

## 5. 营销战略

1. 项目选址
2. 建设条件
  - 2.1 位置优越
  - 2.2 交通方便
  - 2.3 建设场区“五通”条件具备

供水： \_\_\_\_\_

供电： \_\_\_\_\_

煤气： \_\_\_\_\_

通讯： \_\_\_\_\_

场地： \_\_\_\_\_

2.4住宅商业及文化教育配套设施齐全

2.5土地征用情况

1. 建筑面积的内容

2. 功能设施标准

2.1建筑使用功能

2.2设施标准

(1)住宅装饰及设施标准

(2)小区配套设施

2.3住宅户型规划

3. 工程项目一览表

依据初步规划方案，主要工程项目见表2。

表2主要工程量一览表

1. 建设场地环境

1.1地形

1.2场地自然条件

(1)地貌： \_\_\_\_\_

(2)水文地质： \_\_\_\_\_

(3)地震裂度：\_\_\_\_\_

(4)地基土工程地质评价：

2. 总体规划布局

2.1 片区规划

2.2 小区整体规划设计原则

2.3 总平面布局

2.4 交通组织

2.5 规划指标

根据项目初步方案及建设规模，规划指标见表3。

表3项目建筑技术经济指标

3. 建筑方案设计

3.1 建筑方案总体构思

3.2 平面设计

(1)住宅。住宅经济技术指标见表4。

表4项目住宅经济技术指标

(2)公用建筑。

3.3 立面设计

4. 结构设计

#### 4.1 基础造型及处理

#### 4.2 上部结构

### 5. 公用设施方案

#### 5.1 供水排水

#### 5.2 供电

(1) 供配电系统。

(2) 照明及电力设备。

#### 5.3 供气

#### 5.4 中央空调

#### 5.5 弱电设计

### 6. 消防

### 7. 环境保护

本项目计划在左右的时间内建成。建设进度计划如下：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：项目建议书批复。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：  
编制可行性研究报告并报批。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：  
建筑方案设计。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：综合管网设计。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：施工图设计。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：报建、领取建设规划许可证。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：工程开工。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：完成投资的25%，开始预售。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：主体工程断水。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：单体工程验收。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：分项工程验收。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：正式入住。

## 1. 投资估算

总投资造价见表5和附表1

表5项目投资估算

单位：万元

## 2. 资金筹措

详见附表2

### 1. 住宅销售价格

### 2. 销售进度及付款计划

本项目计划在\_\_\_\_\_年内完成销售，各年销售计划见表6。

表6各类建筑销售计划表(%)

### 3. 税费率

本报告采用的各种税费率见表7。

表7税费率表(%)

项目盈利能力详见附表3~附表7。

表8敏感性分析表

### 5. 清偿能力分析

### 6. 资金平衡分析和资产负债分析

资金平衡分析详见附表3-8，资产负债分析详见附表3-9。

### 7. 敏感性分析

将开发产品投资、售房价可选择、租房价格和预售款回笼进度等因素作为不确定性因素进行敏感性分析，分析结果表明开发产品投资和售房价格两个因素对项目的效益最为敏感。详见表8及敏感性分析图(略)。

### 8. 临界点分析

详见表9

表9临界点分析表

### 9. 主要经济指标

项目的主要经济指标见表10。

表10主要经济指标表

1. 市场风险分析
2. 经营管理风险分析
3. 金融财务风险分析

## 房地产研究报告编制的方法篇五

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晌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

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 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

# 房地产研究报告编制的方法篇六

## 第一章 项目概况

## 一、项目背景

## 二、项目简介

### (一)项目名称

### (二)项目建设单位

### (三)拟建地址

### (四)建设内容

### (五)投资估算

## 三、项目可行性与必要性

## 四、项目经济技术指标

## 五、编制依据

## 第二章项目建设单位介绍

### 一、项目建设单位介绍

### 二、企业经营理念

## 第三章宜宾市xx区地区房地产项目市场分析

### 一、政策环境分析

#### (一)国家对房地产行业的相关政策分析

#### (二)宜宾市xx区地区房地产相关政策

### 二、经济环境分析

(一)全国经济环境分析

(二)宜宾市xx区地区经济环境分析

三、我国房地产发展现状分析

四、\*\*地区房地产目标市场分析

五、市场分析小结

第四章宜宾市xx区地区房地产项目定位与发展规划

一、项目定位

(一)项目功能定位

(二)项目市场定位

二、项目发展规划

第五章宜宾市xx区地区房地产项目选址

一、项目选址

二、项目建设条件

第六章宜宾市xx区地区房地产项目工程建设方案

一、总体布局原则

二、项目主体工程

三、公用工程与辅助设施

四、总图经济技术指标

## 第七章人力资源管理

### 一、组织构架

### 二、部门职能

### 三、工作制度与人员编制

## 第八章宜宾市xx区地区房地产项目环境保护

### 一、设计依据及执行标准

### 二、建设期环境影响分析与保护措施

#### (一)建设期环境影响分析

#### (二)建设期环境保护措施

### 三、运营期环境分析

#### (一)主要污染物及污染源

#### (二)运营期环境保护措施

## 第九章消防节能

### 一、消防

#### (一)设计依据

#### (二)消防措施

### 二、劳动保护与安全卫生

#### (一)设计依据

## (二) 劳动安全和卫生防护措施

# 第十章 宜宾市xx区地区房地产项目实施进度安排

## 一、项目实施进度计划

## 二、项目实施进度表

# 第十一章 宜宾市xx区地区房地产项目投资估算

## 一、投资估算范围和依据

## 二、投资估算

## 三、资金筹措

# 第十二章 宜宾市xx区地区房地产项目财务评价

## 一、基本假设基数

### (一) 评价依据

### (二) 财务评价基本数据与参数选取

### (三) 有关说明

## 二、收入与成本费用估算

### (一) 营业收入预测

### (二) 成本费用预测

## 三、盈利能力分析

### (一) 利润分配表

(二) 现金流量表

(三) 财务评价指标

四、财务分析小结

第十三章 宜宾市xx区地区房地产项目社会效益分析

第十四章 宜宾市xx区地区房地产项目综合评价结论

第十五章 附件

图表目录部略

## 房地产研究报告编制的方法篇七

1、项目背景

2、项目主办单位简介

3、主办单位之合作意想及尽职调查结论

4、可行性研究的主要技术经济指标

二、项目投资环境和市场研究

1、项目所在地概况及经济发展基本情况

2、项目所在地房地产发展及市场的'基本情况

a□房地产开发企业发展概况

b□房地产开发工作量增加概况

c□商品房的销售概况

d□房地产开发企业经济收益概况

e□项目所在地房地产市场的展望

三、项目所在地周边高层、多层住宅、商场的开发、出售、出租经营情况

1、供应情况

2、需求情况

3、物业出租情况

4、项目所在地房地产开发的总体评价

5、对本项目开发的功能、规模、标准及营销的建议

6、项目开发及技术设计方案的分析及比较

四、地块及周围环境、建筑开发条件

1、地理位置及道路交通

2、地形、地质

3、附近商业及生活配套;市政基础及公建配套设施

4、综合评述

五、地块拆迁安置情况

六、地场三通一平的安排

七、项目开发建设及经营的组织与实施计划

八、项目投资构成、总投资估算、资金筹措计划

1、基本参数

2、土地成本

3、建安工程成本

4、前期费用

5、红线内外工程及公建配套

6、不可预见费

7、开发期税费

8、资金筹措计划及财务费用

a□资金筹措

b□财务费用

九、可行性研究财务数据的选定和预测

(一)售楼收入的测定

1、住宅销售单价的测定

2、商铺销售单价的测定

3、单位销售单价的测定

4、建议销售价



## 5、实际销售总收入

(二) 项目经营管理费用收入与支出

(三) 经营税费及所得税的缴交

(四) 土地增值税

(五) 所得税

## 十、项目经济效益分析

### 十一、项目盈亏能力分析

1、内部收益率(irr)

2、净现值(npv)

3、净现值率(npvr)

### 十二、项目的不确定性分析

1、项目盈亏平衡分析

2、项目敏感性分析

3、概念分析

### 十三、公司对项目控制方式及人力资源配置

1、项目的控制方式及组织机构设想与建议

2、项目对人力资源的要求及现有人力资源状况分析

3、公司可用于项目的人力资源

4、拟派人员与项目的适应性

5、拟新聘人员的要求

十四、可行性研究结论与建议

十五、项目综合经济评价

十六、有关说明及建议

十七、项目主要经济数据、指标综合附表、附图

1、项目综合效益表

2、项目动态、综合表

3、项目投资利息估算表

4、土地增值税计算表

5、项目敏感性分析表

6、概率分析表

7、项目盈亏平衡分析曲线图

8、项目敏感性分析图