

最新房地产开发项目可行性研究报告案例 (优秀5篇)

随着个人素质的提升，报告使用的频率越来越高，我们在写报告的时候要注意逻辑的合理性。那么我们该如何写一篇较为完美的报告呢？下面是小编为大家整理的报告范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

房地产开发项目可行性研究报告案例篇一

房地产可行性研究的内容。

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、市场售价、销售对象及开发周期、销售期等。

3) 规划方案的优选。

在对可供选择的规划方案进行比较分析的基础上，优选出最为合理、可行的方案作为最后方案，并对其进行详细描述，包括选定方案的建筑物布局、功能分区、市政基础设施分布、项目的主要技术参数和技术经济指标、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、交工验收等阶段进行。大型开发项目，其建设期长、投资额大，一般需要进行分期开发，这就需要对各期开发的内容同时作出统筹安排。

5) 项目投资估算。

项目投资估算即对开发项目所涉及的成本费用进行分析估计。房地产开发项目涉及的成本费用主要有土地费用、期间费用及各种税费等，估算的精度要求布告，但应充分注意各项费用在不同建设期的变化情况，力争与未来事实相符。

6) 资金的筹集方案和筹资成本估算。

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。房地产项目投资额巨大，开发商必须在投资前作好资金的安排，并通过不用方式筹措资金，保证项目的正常运行。

7) 财务评价。

财务评价是依据国家现行财税制度、现行价格和有关法规，从项目角度对项目的盈利能力、偿债能力和外汇平衡等项目财务状况进行分析，借以考察项目财务可行性的一种方法，其内容包括项目的销售收入和成本预测，预计损益表、资产负债表、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，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。

8) 风险分析。

风险分析是可行性研究的一项重要内容，主要包括盈亏平衡分析、敏感性分析和概率分析等内容。风险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，了解各因素对项目的影响性质和程度，为控制项目运作过程中的关键因素提供依据，也为投资者了解项目的风险大小及来源提供参考。

9) 国民经济评价。

国民经济评价是按照资源合理配置的原则，从国家、全社会的角度考察项目的收益和费用，用资源的影子价格、影子工资、影子汇率和社会折现率等经济参数，分析计算项目对国民经济的净贡献，并评价项目的经济合理性。它是项目评价的重要组成部分，也是投资决策的重要依据之一。因此，在房地产项目开发过程中，要综合考虑项目对社区、城市环境、资源有效配置的影响，进行项目的国民经济评价。国民经济评价包括社会、经济和环境效益评价。

财务评价和国民经济评价都属于项目的经济评价，但两者的评价角度不同。财务评价侧重于项目本身的获利能力，国民经济评价侧重于项目对于国民经济的贡献，即按照资源合理配置的原则，从国家整体角度考察分析项目的效益和费用，从而评价项目的经济合理性。所以国民经济评价又叫费用效益分析。

10) 结论。

运用可行性研究的各种指标数据，从技术、经济和财务各方

面论述项目的可行性，分析项目可能存在的问题，提出有效的项目建设建议。

房地产开发项目可行性研究报告案例篇二

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、地块搬迁安置情况

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

房地产开发项目可行性研究报告案例篇三

- 1、项目背景
 - 2、建设单位基本情况
 - 3、项目建设意义及重要性
 - 4、存在问题及建议
- 二、房地产项目市场分析和营销战略
- 1、房地产市场概况
 - 2、市场预测
 - 3、营销战略
- 三、建设条件与场址选择

1、建设条件

2、场址选址

四、房地产项目建设规模及功能标准

1、建设规模

2、功能标准

五、房地产项目建设方案

1、建筑方案

2、平面布置方案

3、配套公用工程

六、项目实施进度安排

1、工程项目管理

2、项目实施进度

七、房地产项目投资估算与资金筹措

1、投资估算

2、资金筹措

3、投资使用计划

八、房地产项目财务分析与敏感性分析

1、生产成本和销售收入估算

2、财务评价

3、不确定性分析

4、敏感性分析

九、社会效益分析

1、社会效益分析

2、项目与所在地区互适性分析

十、风险分析

1、风险类别

2、风险应对措施

十一、可行性研究结论与建议

1、结论

2、建议

附件：

1、项目承办单位营业执照、法人证书复印件

2、当地规划、国土、环保等部门关于项目的支持文件

3、自有资金存款证明

4、相关银行贷款承诺

5、其他相关证明材料

6、项目财务分析报表

房地产开发项目可行性研究报告案例篇四

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

房地产开发项目可行性研究报告案例篇五

价格有所回落，鲜菜、猪肉等肉禽制品、蛋类价格小幅下降。受换季影响，保暖内衣等服装价格上涨，多数消费品价格仍保持平稳，住房贷款利率、液化石油气等服务项目价格有所上涨。

就业和再就业工作扎实开展。实行积极的就业政策，坚持城乡统筹就业，加快农村劳务输出，加大城镇就业再就业工作力度□20xx年徐州市劳动就业和社会保障凸显四大亮点：就业总量不断扩大，养老金、失业金标准提高、城镇居民医保覆盖率达到80%以上，最低工资标准又有增长。

扩大就业□20xx年全市城镇新增就业9.04万人、下岗失业人员再就业3.58万人，城镇登记失业率为3.01%，新增农村劳动力转移9.59万人，失业人员再就业实现“技能”与“岗位”的对接，农村劳动力转移就业实现由“体能就业”向“技能就业”的转变。

完善社会保障体系：在强力扩面的同时，提高养老金、失业金标准。

四、固定资产投资

固定资产投资平稳增长□20xx年1-10月份，全社会固定资产投资完成820.47亿元，比上年同期增长19.35%。规模以上完成投资655.5亿元，增长31.97%，城镇投资完成552.33亿元，增长32.37%，房地产开发投资70.24亿元，增长49.41%，规模以上工业投资391.92亿元，增长32%。