

# 房地产项目可行性研究报告编制及评估 要点论文(通用9篇)

随着社会不断地进步，报告使用的频率越来越高，报告具有语言陈述性的特点。报告的格式和要求是什么样的呢？这里我整理了一些优秀的报告范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

## 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇 一

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。

### 一、房地产项目环境保护

(一) 项目环境保护设计依据

(二) 项目环境保护措施

(三) 项目环境保护评价

### 二、房地产项目资源利用及能耗分析

(一) 项目资源利用及能耗标准

(二) 项目资源利用及能耗分析

### 三、房地产项目节能方案

(一) 项目节能设计依据

(二) 项目节能分析

### 四、房地产项目消防方案

(一) 项目消防设计依据

(二) 项目消防措施

(三) 火灾报警系统

(四) 灭火系统

(五) 消防知识教育

### 五、房地产项目劳动安全卫生方案

(一) 项目劳动安全设计依据

(二) 项目劳动安全保护措施

## 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇二

调查人员声明

项目背景

项目概况

项目名称

项目建设单位概况

项目地块位置及周边现状

项目规划控制要点

项目发展概况

可行性研究报告编制依据

可行性研究结论及建议

宏观环境分析

全国房地产行业发展分析

本市房地产市场分析

本市房地产市场现状

本市房地产市场发展趋势

板块市场分析

区域住宅市场成长状况

区域内供应产品特征

区域市场目标客层研究

项目拟定定位方案

可类比项目市场调查

项目swot分析

项目定位方案

项目地块特性与价值分析

规划设计分析

产品设计建议

项目实施进度

营销方案

机构设置

合作方式及条件

投资估算

投资估算相关说明

分项成本估算

总成本估算

单位成本

销售收入估算

税务分析

项目资金预测

现金流量表

自有资金的核算

融资方案

项目融资主体

项目资金来源

融资方案分析

投资使用计划

借款偿还计划

财务评价基础数据与参数选取

财务评价(方案1)

财务盈利能力分析

静态获利分析

动态获利分析

偿债能力分析

综合指标表

财务评价(方案2)

财务评价结论

盈亏平衡分析

敏感性分析

变动因素一成本变动

变动因素二售价变动

变动因素一容积率变动

风险分析

风险因素的识别和评估

风险防范对策

社会评价(定性)

环境评价(影响及对策)

公司资源匹配分析

第八部分：研究结论与建议

结论

建议

第九部分：附录

附件：

附表：

## 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇三

房地产开发项目可行性研究报告（模板）

一、项目背景

1、项目名称：居住小区(暂定名)

2、可行性研究报告的编制依据：

(1)《城市居住区规划设计规范》

(2)《a市城市拆迁管理条例》

(3)《城市居住区公共服务设施设置规定》

(4)《住宅设计规范》

(5)《住宅建筑设计标准》

(6)《建筑工程交通设计及停车场设置标准》

(7)《城市道路绿化规划及设计规范》

(8)《高层民用建筑设计防火规范》

3、项目概况

1)地块位置：该基地东起，南至路，西至路、北至，围合区内土地面积约平方米，该地块属a市类地段。

2)建设规模与目标：

土地面积：亩(平方米)

容积率：

开发周期：

3)周围环境与设施

- (1) 步行约10分钟可至a市中心。
- (2) 西侧为市城市中心景点。
- (3) 东侧为城市绿化带，南侧为广场。
- (4) 西南靠近a市小学。
- (5) 北面为a市人民银行。

#### 4、项目swot分析

##### 优势及机会

- (1) 该项目地处a市最具发展潜力的地段，周边环境在不久的将来是最佳的居住区域。
- (2) a近几年的经济发展和市政建设步伐，使得该区域的房地产具有较大的升值空间。
- (3) 东侧的成功开发，为该区域的房价定位提供了市场认可性。
- (4) 周遍日趋成熟的居住配套及商业氛围的逐步形成，为该项目的商铺价格奠定了一定的基础。
- (5) 拆迁的当地居民选择就地回迁的比例较大，对该项目的资金流压力有一定的缓解作用。
- (6) 该项目以毛地出让，起价元/亩，使得取得该地块的前期资金较少。
- (7) 该项目规划定位为a市第一个小高层住宅小区，我公司在b市开发小高层的经验可以为之借鉴。



(8) 我公司与a市的政府及建设主管部门的良好公共关系背景，有利于我公司今后在当地的发展。

(9) 物业管理公司在a市的先行介入，为今后该项目的物业管理，具有一定的优势互补性。

(10) 拆迁的难度较大使得外地的资金有所顾虑，为我们取得这次竞价成功创造了一定的机会。

### 劣势及威胁

(11) 拆迁密度过大，拆迁成本及风险是该项目成功与否的关键。

(12) a市拆迁实施细则的即将出台，拆迁成本的预测具有一定的风险性。

(13) 市政设施的带拆带建，因其标准的不确定性，使的成本的测算具有一定的不确定性。

(14) 外来资金的介入，有可能使得土地的挂牌价抬的过高。

(15) 规划中对于地块的居住用地的定位，今后商业的规划能否通过，具有一定的不可确定性。

(16) 小高层的居住观念的形成，物业管理费、电梯的运行和维护等，将给今后的销售带来一定的抗性。

(17) 该地块的居民大多是二次拆迁，拆迁的难度较大。

(18) 花园的日趋完善，又是多层住宅，与本项目的竞争将比较激烈。

(19) 拆迁的难度，使该项目的建设周期具有延期的可能。

(20) 周遍的生活配套设施及交通不够完善。

## 二、市场分析

### 1a市概况(参考)

a市位于河南岸，面积平方公里，人口万。

生态环境优良。境内有国家级森林公园、国家级野生动植物保护区、国家级水禽湿地保护区。全市森林覆盖率达56%，和被国家批准为国家生态经济示范区和实施《中国21世纪议程》地方试点。

投资环境良好。交通通信便捷，公路已形成了以国道、省道及沿江公路为骨架的交通运输网；水运以长江干流的重要港口——a港为枢纽，拥有国家对外开放口岸，年设计吞吐能力达500万吨□a港泥洲新港区一期工程已动工；通信已形成以数字传输、程控交换为主的多种通信方式和多功能通信服务网络。

项目所在区位于江中下游南岸，与b市接壤，是a市政治、经济、文化中心。全区总面积2516平方公里，人口62万，辖8个乡、13个镇、4个街道办事处。城区人口12万。

### 2a市房地产住宅市场分析

a市房地产业从起步到发展，大致经历了三个阶段：1988年至1993年为第一阶段，以房屋统代建为主，所建住房多为福利性，商品化率低，房地产业处于萌芽状态。1994年至为第二阶段，统代建行为逐步消失，商品房开发逐渐兴起。19至今为房地产业发展与规范阶段。以城区南门“两点一线”旧城改造和西苑小区的成片开发为起点，掀起了城市建设新一轮高潮。尤其是地改市后，城市基础设施建设步伐加快，城市建成区人口、规模迅速扩张，城市建设与房地产开发两者

良性互动，房地产市场进入有序发展时期。到目前为止□a市房地产业基本实现了创业任务，完成了原始积累。居民住房质量显著改善，产业结构趋向合理，市场体系基本建立。

二〇〇三年□a市房地产业主要特征表现在以下几个方面：

表现之一：投资增幅大。房地产开发投资完成4.6亿元，投资增幅达33.4%，占全市建设系统投资65%，占全市固定资产投资12.6%。

表现之二：市场供销两旺。主城区竣工商品房面积20.04万平方米，销售面积22.04万平方米，消化空置房2万平方米。城市人均住房建筑面积已达26平方米。

表现之三：房价平稳上升。城区商品住宅价格较去年上涨17%，净增400元/m<sup>2</sup>左右。

表现之四：交易市场持续升温。全市全年共办理各类房产交易1.12万起□a市城区共办理各类房产交易7938起，面积达89.62万m<sup>2</sup>□比上年度分别增长25%和35%，其中存量房买卖2305起，面积24.40万m<sup>2</sup>□成交金额8800万元。

表现之五：拉动经济效果显著。房地产业增加值占全市gdp增加值14%，带动相关产业产值8.87亿元，带动社会商品销售6.16亿元；房地产业上缴国家税收2800万元。

## 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇四

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。

## 一、房地产项目组织

### （一）组织形式

### （二）工作制度

## 二、房地产项目劳动定员和人员培训

### （一）劳动定员

### （二）年总工资和职工年平均工资估算

### （三）人员培训及费用估算

# 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇五

## 二、房地产项目产品工艺规划方案

### （一）工艺设备选型

### （二）工艺说明

### （三）工艺流程

## 三、房地产项目产品营销规划方案

### （一）营销战略规划

### （二）营销模式

在商品经济环境中，企业要根据市场情况，制定合格的销售模式，争取扩大市场份额，稳定销售价格，提高产品竞争能力。因此，在可行性报告中，要对市场营销模式进行详细研

究。

1、投资者分成

2、企业自销

3、国家部分收购

4、经销人代销及代销人情况分析

（三）促销策略

.....

## 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇六

项目可行性研究的编制是确定建设项目之前具有决定性意义的工作，是在投资决策之前，对拟建项目进行全面技术经济分析的科学论证，在投资管理中，可行性研究是指对拟建项目有关的自然、社会、经济、技术等进行调研、分析比较以及预测建成后的社会经济效益。在此基础上，综合论证项目建设的必要性，财务的盈利性，经济上的合理性，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。

### 房地产开发项目可行性研究报告

#### 一、总论

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

## 二、住宅市场分析与营销战略

### 1. 当前住宅市场现状

2. 商品房市场现状与市场需求
3. 商品房的市场需求及发展
4. 当前住宅市场面临的矛盾和问题
5. 营销战略

### 三、项目选址及建设条件

#### 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 住宅小区商业及文化教育配套设施齐全

##### 2.5 土地征用情况

### 四、建设规模及功能

## 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

## 五、建设方案

### 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

## 六、项目实施进度安排

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。

## 七、投资估算与资金筹措

### 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

## 八、经济效益分析

### 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

### 九、风险分析及对策

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

## 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇七

### （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

- 1、项目盈亏平衡分析

2、项目敏感性分析

3、概念分析

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

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

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

来源：网络整理免责声明：本文仅限学习分享，如产生版权问题，请联系我们及时删除。

content\_2());

## 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇八

(一) 社会文化

(二) 经济生活

(三) 城市建设发展趋势

(一) 土地市场

(二) 房地产投资

(三) 房地产开发量

(四) 房地产销售情况

(五) 开发企业

## （一）住宅市场供应

### 1. 热点开发区块

### 2. 典型开发项目

## （二）住宅市场需求

## （三）住宅市场价格趋势

## （四）宏观调控对新安江楼市的可能影响

## （一）项目概况和开发条件

## （二）项目优势与劣势分析

## （三）项目的机会与风险分析

## （四）产品与销售价格

# 房地产项目可行性研究报告编制及评估要点论文篇九

这一部分主要应说明项目发起的背景、投资的必要性、投资理由及项目开展的支撑性条件等等。

## 一、房地产项目建设背景

### （一）项目政策层面发起背景

#### 1、国家或行业发展规划

#### 2、产业政策



### 3、技术政策

#### （二）项目市场层面发起背景

##### 1、市场发展阶段、趋势、特点

##### 2、市场发展前景

#### （三）项目发起人以及发起缘由

##### 1、公司在技术方面的积累

##### 2、公司在市场方面的积累

##### 3□.....

#### （四）.....

### 二、房地产项目建设必要性

#### （一）产业发展的要求

#### （二）市场发展的要求

#### （三）企业发展的要求

### 三、房地产项目建设可行性

#### （一）经济可行性

#### （二）政策可行性

#### （三）技术可行性

#### （四）模式可行性

## （五）组织和人力资源可行性