

商业房地产可行性报告 房地产可行性研究报告(优质5篇)

“报告”使用范围很广，按照上级部署或工作计划，每完成一项任务，一般都要向上级写报告，反映工作中的基本情况、工作中取得的经验教训、存在的问题以及今后工作设想等，以取得上级领导部门的指导。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的报告吗？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。

商业房地产可行性报告篇一

第一章房地产项目总论

1.1 房地产项目背景

1.1.1 房地产项目名称

1.1.2 房地产项目承办单位

1.1.3 房地产项目主管部门

1.1.4 可行性研究工作的编制单位

1.1.5 研究工作概况

1.2 编制依据与原则

1.2.1 编制依据

1.2.2 编制原则

1.3 研究范围

- 1.3.1 建设内容与规模
- 1.3.2 房地产项目建设地点
- 1.3.3 房地产项目性质
- 1.3.4 建设总投资及资金筹措
- 1.3.5 投资计划与还款计划
- 1.3.6 房地产项目建设进度
- 1.3.7 房地产项目财务和经济评论
- 1.3.8 房地产项目综合评价结论
- 1.4 主要技术经济指标表
- 1.5 结论及建议
- 1.5.1 专家意见与结论
- 1.5.2 专家建议

第二章 房地产项目背景和发展概况

- 2.1 房地产项目提出的背景
 - 2.1.1 国家或行业发展规划
 - 2.1.2 房地产项目发起人和发起缘由
- 2.2 房地产项目发展概况
 - 2.2.1 已进行的调查研究房地产项目及其成果

2.2.2 试验试制工作情况

2.2.3 厂址初勘和初步测量工作情况

2.2.4 房地产项目建议书的编制、提出及审批过程

2.3 投资的必要性

第三章 房地产项目市场分析与预测

3.1 市场调查

3.1.1 拟建房地产项目产出物用途调查

3.1.2 产品现有生产能力调查

3.1.3 产品产量及销售调查

3.1.4 替代产品调查

3.1.5 产品价格调查

3.1.6 国外市场调查

3.2 市场预测

3.2.1 国内市场需求预测

3.2.2 产品出口或进口替代分析

3.2.3 价格预测

3.3 市场推销战略

第四章 产品方案设计与营销战略

4.1 产品方案和建设规模

4.1.1 产品方案

4.1.2 建设规模

4.1.3 产品销售收入预测

4.2 市场推销战略

4.2.1 推销方式

4.2.2 推销措施

4.2.3 促销价格制度

4.2.4 产品销售费用预测

第五章 建设条件与厂址选择

5.1 资源和原材料

5.1.1 资源评述

5.1.2 原材料及主要辅助材料供应

5.1.3 需要作生产试验的原料

5.2 建设地区的选择

5.2.1 自然条件

5.2.2 基础设施

5.2.3 社会经济条件

5.2.4 其它应考虑的因素

5.3 厂址选择

5.3.1 厂址多方案比较

5.3.2 厂址推荐方案

第六章 房地产项目技术、设备与工程方案

6.1 房地产项目组成

6.2 生产技术方案

6.2.1 技术来源途径

6.2.2 生产方法

6.2.3 技术参数和工艺流程

6.2.4 主要工艺设备选择

6.2.5 主要原材料、燃料、动力消耗指标

6.2.6 主要生产车间布置方案

6.3 总平面布置和运输

6.3.1 总平面布置原则

6.3.2 厂内外运输方案

6.3.3 仓储方案

6.3.4 占地面积及分析

6.4 土建工程

6.4.1 主要建、构筑物的建筑特征与结构设计

6.4.2 特殊基础工程的设计

6.4.3 建筑材料

6.4.4 土建工程造价估算

6.5 其他工程

6.5.1 给排水工程

6.5.2 动力及公用工程

6.5.3 地震设防

6.5.4 生活福利设施

第七章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

7.1 房地产项目选址及用地方案

7.2 土地利用合理性分析

7.3 征地拆迁和移民安置规划方案

第八章 资源利用与节能措施

8.1 资源利用分析

8.1.1 土地资源利用分析

8.1.2 水资源利用分析

8.1.3电能源利用分析

8.2节能措施分析

8.2.1土地资源节约措施

8.2.2水资源节约措施

8.2.3电能源节约措施

第九章房地产项目原材料供应及外部配套条件

9.1主要原材料供应

9.2燃料、加热能源供应

9.3给水供电

9.4外部配套条件

第十章房地产项目进度与管理

10.1工程建设管理

10.2房地产项目进度规划

10.3房地产项目招标

第十一章环境影响评价

11.1建设地区的环境现状

11.1.1房地产项目的地理位置

11.1.2地形、地貌、土壤、地质、水文、气象

11.1.3 矿藏、森林、草原、水产和野生动物、植物、农作物

11.1.4 自然保护区、风景游览区、名胜古迹、以及重要政治文化设施

11.1.5 现有工矿企业分布情况；

11.1.6 生活居住区分布情况和人口密度、健康状况、地方病等情况；

11.1.7 大气、地下水、地面水的环境质量状况；

11.1.8 交通运输情况；

11.1.9 其他社会经济活动污染、破坏现状资料。

11.2 房地产项目主要污染源和污染物

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](#)

商业房地产可行性报告篇二

1. 市场调查和分析

做房地产方面的可行性研究报告之前，需要深入调查和充分掌握各类资料的基础上，对拟开发的项目的市场需求及市场供给状况进行科学的分析，并作出客观的预测，包括开发成本、市场售价、销售对象及开发周期、销售周期等。

3. 规划设计方案优选

在对可供选择的规划方案进行分析比较的基础上，优选出最为合理、可行的方案作为最后的方案，并对其进行详细的描述。

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、竣工验收等阶段安排好开发项目的进度。房地产可行性研究报告的每一个步骤都要准确谨慎。

5. 项目投资估算

对开发项目所涉及的成本费用进行分析评估。

6. 项目资金筹集方案及筹资成本估算

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。

7. 项目财务评价；

依据国家现行的财税制定、现行价格和有关法规，从房地产可行性研究报告的角度对项目的盈利能力、偿债能力和外汇平衡等项目从财务状况进行分析，并借以考察项目财务可行的一

种方法.

8. 可行性研究的结论

根据对相关因素的分析 and 各项评价指标数值, 对项目的可行与[2] 否作出明确的结论.

2用途编辑

房地产项目可行性研究报告是项目实施主体为了实施某项经济活动需要委托专业研究机构编撰的重要文件, 其主要体现在如下几个方面作用:

1. 用于向投资主管部门备案、行政审批的可行性研究报告

根据《国务院关于投资体制改革的决定》国发(20xx)20号的规定, 我国对不使用政府投资的项目实行核准和备案两种批复方式, 其中核准项目向政府部门提交项目申请报告, 备案项目一般提交项目可行性研究报告。

同时, 根据《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》, 对某些项目仍旧保留行政审批权, 投资主体仍需向审批部门提交项目可行性研究报告。

2. 用于向金融机构贷款的可行性研究报告

我国的商业银行、国家开发银行和进出口银行等以及其他境内外的各类金融机构在接受项目建设贷款时, 会对贷款项目进行全面、细致的分析评估, 银行等金融机构只有在确认项目具有偿还贷款能力、不承担过大的风险情况下, 才会同意贷款。项目投资方需要出具详细的可行性研究报告, 银行等金融机构只有在确认项目具有偿还贷款能力、不承担过大的风险情况下, 才会同意贷款。

3. 用于企业融资、对外招商合作的可行性研究报告

此类研究报告通常要求市场分析准确、投资方案合理、并提供竞争分析、营销计划、管理方案、技术研发等实际运作方案。

4. 用于申请进口设备免税的可行性研究报告

主要用于进口设备免税用的可行性研究报告，申请办理中外合资企业、内资企业项目确认书的项目需要提供项目可行性研究报告。

5. 用于境外投资项目核准的可行性研究报告

企业在实施走出去战略，对国外矿产资源和其他产业投资时，需要编写可行性研究报告报给国家发展和改革委员会或省发改委，需要申请中国进出口银行境外投资重点项目信贷支持时，也需要可行性研究报告。

6. 用于环境影响评价、审批工业用地的可行性研究报告

商业房地产可行性报告篇三

可行性研究最早于20世纪30年代初出现在美国，在开发田纳西河流域开始将其列入开发程序，使其成为工程项目规划的重要阶段。改革开放以后，我国为了加强项目投资决策分析，引进了项目可行性研究技术。1983年，国家计委颁发了《关于建设项目进行可行性研究的管理试行办法》，将可行性研究纳入了基本建设的程序。

房地产项目的可行性研究分析是项目前期的必要准备工作，在项目投资之前，从经济、技术直到社会各种环境、法律等各种因素进行具体调查、研究、分析，确定有利和不利的因

素，综合论证一个工程项目在技术上是否先进、实用和可靠，在经济上是否合理，在财务上是否盈利，为投资决策提供科学的依据。

一、房地产项目可行性研究分析的主要内容

自1993年取消分房制度以后，我国房地产行业迅猛发展起来。房地产项目的可行性研究分析作为项目决策的基本内容和主要工作方法，已经逐步形成了比较规范和稳定的内容和程序。

不同于一般建设项目先投资后生产的特点，房地产项目投资开发的过程也是项目生产的过程。一般建设项目的建设期和经营期都是截然分开的，先有固定资产投资和流动资金投资，后有生产经营活动。而房地产项目的开发销售，存在预售模式，使得项目建设期、经营期和销售期交错在一起，这就要求房地产项目的可行性研究分析具有其特殊性。

房地产项目的可行性研究分析在一般建设项目的基础上，着重强调市场分析、项目选址及定位、经营方式以及租售价格的确认、经济财务的可行分析。另外，在我国可持续发展观的影响下，项目的环境评价以及节能效应等越来越受到重视。

(1) 市场分析、项目选址及定位

房地产项目的市场分析、项目选址、项目定位是对项目的市场需求及供给的分析。通过大量的市场调研、统计分析方法进行市场分析可以获得目前房地产市场上的走势和需求，针对市场分析进行项目选址及定位所确定的项目产品供给能够满足市场需求，并且能够为之后的销售工作打好基础。因此，做好市场分析、项目选址及定位是项目可行性研究分析的基础。

(2) 经营方式以及租售价格

经营方式以及租售价格的确认是项目收益的重要组成部分。房地产项目采用销售、租赁或者是销售和租赁参半的经营方式，关系到整个项目未来现金流量。通过了解周边楼盘信息，选取近似楼盘作为项目租售价格的参考项目，采取市场分析法等恰当的计量经济分析方法获得合理有效的租售价格。在此基础上进行的销售收入估算才能客观公正，具有参考价值。

(3) 经济财务的可行性

经济财务上的可行性包含两方面的内容，一是经济可行性分析，二是财务可行性分析。经济可行性是指项目整体能够对国民经济产生的积极影响，一定程度上能够推动国民经济的发展；财务可行性是指项目本身的经济效益，从项目的总投资和收入出发，分析能够为房地产企业带来经济利益。进行经济财务可行性分析，客观的评价项目可行与否是确定投资该房地产项目的关键。

(4) 环境评价以及节能效益

在项目全寿命周期管理和可持续建设观念的影响下，房地产项目可行性研究分析越来越注重拟建项目对环境的影响以及可以采取的节能措施。环境评价是从项目的绿化工程、景观工程对周边环境以及居民生活的提供的舒适度来进行评价。节能效益是从项目本身的建筑结构出发，分析项目是否符合可持续原则，是否具有循环经济效应。

只有对上述部分进行客观的评价分析，得出的可行性研究报告结论才是符合项目本身的，才能客观公正的为开发商提供投资决策的资料基础。但纵观目前房地产项目的可行性研究分析，由于实际操作的复杂性等因素的制约，依旧存在不少问题。

二、房地产项目可行性研究分析的现状问题及相关改进措施

(1) 开发商可行性研究分析意识不强

大多数开发商对可行性研究分析不重视，开发商的目标是获取利润，对于可行性研究分析，通常是项目已经立项之后，由于相关部门报批备案需要，或是由于项目融资时，银行等金融机构的要求，这样可行性研究分析就失去了其本身意义。

为了解决这一问题，首先必须让开发商明确，可行性研究分析不仅仅是向当地政府、规划部门和环境保护部门申请有关建设许可文件的依据，更是开发商在今后竞争日益激烈的房地产市场上，避免靠盲目投资和盲目决策的决策失误而给投资者带来无法挽回的巨大经济损失的有效措施。对开发商来讲，在投资决策前做好可行性研究分析工作，才能使项目的许多重大经济技术原则和基础资料得到落实，使开发商的决策建立在科学而不是经验或感觉的基础上，以减少投资决策的失误，提高投资的效益。其次，政府部门要加强对项目审批程序的严格控制，坚持先有可行性研究分析，再立项。

(2) 可行性研究依据不充分

开发商或是委托的相关代理方在进行可行性研究分析时，主要依据项目的设计方案说明并结合国家、地方政府出台的相关估价文件，对项目的经济财务效益进行评价。但是在确认租售收入方面，通常采用的信息量不够，数据更新不及时，并且选用分析方法不恰当，导致项目租售收入不能客观反映对项目预售情况的预测，从而影响项目现金流量的预测，使得可行性研究分析结果不合实际。

为此，组织建立专门的数据库可以有效解决数据收集困难这一关键问题，使得房地产的可行性研究分析不再成为“无稽之谈”。

(3) 可行性研究分析深度不够

就目前房地产项目可行性研究分析来看，涉及的范围足够广泛，但是一些方面的分析不够深入具体。开发商有意识要对环境以及节能效益方面进行评价分析，但在其出具的可行性研究报告中，这一部分论点不鲜明，论据不充分，论述不详细，并且定性描述占绝大部分，缺乏详细有效的定量分析。

针对这一现象，政府相关部门制定有关的制度标准，以规范这一部分的研究分析。培养专业型人才，建立专业的可行性研究分析机构，保证可行性研究分析专业化，更加详细深入。

三、结语

总之，房地产项目可行性研究分析是项目投资决策前的必要步骤，内容上应该较为全面的涵盖项目的各个方面，在此基础上，着重注意市场分析、项目选址及定位、销售方式以及租售价格、经济财务可行性分析等方面。

我国房地产项目可行性研究分析存在的问题很多，为了有效解决这些问题，就必须从相关的各个角度着手，政府部门加强其监督引导作用，规范可行性研究分析；开发商认真贯彻实行相关政策规范，重视可行性研究分析对拟建项目投资分析的价值；相关可行性研究分析报告编制机构，重视专业人才的培养，提高可行性研究报告的深度和质量。各个部门通力合作，使可行性研究工作发挥其应有的作用。

参考文献：

- [1]马广军，投资项目可行性研究工作中存在的问题及对策探讨[j].经济研究导论，2009.
- [2]王勇，陈延辉.项目可行性研究工作中的问题及对策探讨[j].建筑经济，2007.
- [3]宋春红，苏敬勤.论房地产开发项目可行性研究[j].基建优

化，2006.

[4]翟富强，翟莹芳. 房地产开发项目与一般建设项目可行性研究的比较与分析[j].基建优化，2003.

商业房地产可行性报告篇四

第一部分商业地产项目总论

总论作为可行性研究报告的首要部分，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。

一、商业地产项目背景

(一)项目名称

(二)项目的承办单位

(三)承担可行性研究工作的单位情况

(四)项目的主管部门

(五)项目建设内容、规模、目标

(六)项目建设地点

二、项目可行性研究主要结论

财务效益和国民经济、社会效益等重大问题，都应得出明确的结论，主要包括：

(一)项目产品市场前景

(二)项目原料供应问题

- (三) 项目政策保障问题
- (四) 项目资金保障问题
- (五) 项目组织保障问题
- (六) 项目技术保障问题
- (七) 项目人力保障问题
- (八) 项目风险控制问题
- (九) 项目财务效益结论
- (十) 项目社会效益结论
- (十一) 项目可行性综合评价

三、主要技术经济指标表

审批和决策者对项目作全貌了解。

四、存在问题及建议

对可行性研究中提出的项目的主要问题进行说明并提出解决的建议。

第二部分商业地产项目建设背景、必要性、可行性

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、商业地产项目建设背景

(一) 国家或行业发展规划

(二)项目发起人以及发起缘由

(三)……

二、商业地产项目建设必要性

(一)……

(二)……

(三)……

(四)……

三、商业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

第三部分商业地产项目产品市场分析

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、投资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。在可行性研究报告中，要详细研究当前市场现状，以此作为后期决策的依据。

一、商业地产项目产品市场调查

(一) 商业地产项目产品国际市场调查

(二) 商业地产项目产品国内市场调查

(三) 商业地产项目产品价格调查

(四) 商业地产项目产品上游原料市场调查

(五) 商业地产项目产品下游消费市场调查

(六) 商业地产项目产品市场竞争调查

二、商业地产项目产品市场预测

告中，市场预测的结论是制订产品方案，确定项目建设规模参考的重要根据。

(一) 商业地产项目产品国际市场预测

(二) 商业地产项目产品国内市场预测

(三) 商业地产项目产品价格预测

(四) 商业地产项目产品上游原料市场预测

(五) 商业地产项目产品下游消费市场预测

(六) 商业地产项目发展前景综述

第四部分商业地产项目产品规划方案

一、商业地产项目产品产能规划方案

二、商业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、商业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，在可行性研究报告中，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

.....

第五部分商业地产项目建设地与土建总规

一、商业地产项目建设地

(一) 商业地产项目建设地地理位置

(二) 商业地产项目建设地自然情况

(三) 商业地产项目建设地资源情况

(四) 商业地产项目建设地经济情况

(五) 商业地产项目建设地人口情况

二、商业地产项目土建总规

(一) 项目厂址及厂房建设

1、厂址

2、厂房建设内容

3、厂房建设造价

(二) 土建总图布置

1、平面布置。列出项目主要单项工程的名称、生产能力、占地面积、外形尺寸、流程顺序

和布置方案。

2、竖向布置

(1) 场址地形条件

(2) 竖向布置方案

(3) 场地标高及土石方工程量

3、技术改造项目原有建、构筑物利用情况

4、总平面布置图(技术改造项目应标明新建和原有以及拆除的建、构筑物的位置)

5、总平面布置主要指标表

(三)场内外运输

1、场外运输量及运输方式

2、场内运输量及运输方式

3、场内运输设施及设备

(四)项目土建及配套工程

1、项目占地

2、项目土建及配套工程内容

(五)项目土建及配套工程造价

(六)项目其他辅助工程

1、供水工程

2、供电工程

3、供暖工程

4、通信工程

5、其他

商业房地产可行性报告篇五

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

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](#)