

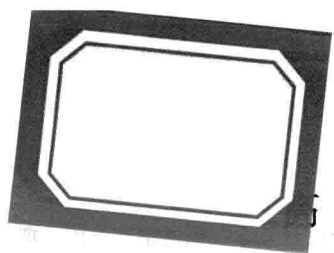
高等院校规划教材

房地产项目可行性研究与 评价实务

主 编 韩国波



煤炭工业出版社



高等院校规划教材

房地产项目可行性研究与 评 价 实 务

主 编 韩国波

副主编 张立宁

煤炭工业出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产项目可行性研究与评价实务/韩国波主编. -- 北京:
煤炭工业出版社, 2012

高等院校规划教材

ISBN 978-7-5020-4147-2

I. ①房… II. ①韩… III. ①房地产—项目管理—可行性研究—高等学校—教材 ②房地产—项目评价—高等学校—教材
IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 269120 号

煤炭工业出版社 出版
(北京市朝阳区芍药居 35 号 100029)

网址: www.cciph.com.cn

煤炭工业出版社印刷厂 印刷

新华书店北京发行所 发行

*

开本 787mm × 1092mm¹/₁₆ 印张 11³/₄

字数 274 千字 印数 1—1 000

2012 年 12 月第 1 版 2012 年 12 月第 1 次印刷

社内编号 6970 定价 24.00 元

版权所有 违者必究

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题, 本社负责调换

内 容 提 要

本书主要包括项目概况介绍项目市场调查分析、项目规划设计方案及拟建条件分析、项目的开发经营组织与实施计划进度安排、房地产开发项目投资估算、项目资金筹措及运用分析、项目销售收入及税金估算、项目财务评价、项目不确定性及风险分析、项目社会环境效益评价等。

本书可作为高等院校土木工程和工程管理类专业本科教材或参考书使用，也可作为从事房地产开发和经营事务人员的指导书籍。

前 言

房地产开发是指房地产开发企业在依法取得土地使用权后，对地上、地下基础设施和房屋进行的综合开发与配套建设，是一种商品生产行为。进入20世纪90年代，房地产开发作为我国国民经济中的基础性、先导性产业迅速成为我国国民经济的支柱产业之一，并逐步走上了商品化、市场化和规范化的道路。

房地产项目的可行性研究是房地产开发过程中首要的最基本的重要步骤，是房地产开发项目在投资前的决策研究。通过对开发项目的全面分析、论证、多方案的比较和评价，从而保证其技术上可行，经济上合理，社会环境效益显著，可有效地减少投资决策的盲目性，提高房地产资本的产出和促进城市土地的合理利用，使房地产市场健康平稳的发展。

对房地产开发项目的必要性、实施项目的外部条件、项目选址和规模、企业的投资能力、项目实施方式、生产经营周期及项目的投资效益等方面都需要进行周密的调查研究和分析，这一调查研究和分析的过程称为可行性研究过程。

对房地产开发项目经济评价是可行性研究的核心，贯穿于可行性研究的全过程。它的最终目的是根据国民经济发展战略和城市规划的要求，在做好产品市场需求预测和工程技术研究的基础上，计算开发项目投入的费用和产出的效益，通过方案比较，对拟开发项目经济可行性和合理性进行分析论证，作出全面的经济评价，为项目投资决策提供依据。

为满足培养高素质房地产人才的要求，本书的编写从理论与实际相结合的角度出发，力求做到：

(1) 实操性。主要针对应用型本科院校工程管理和土木工程专业，体现应用性和实际操作性，既要突出房地产项目可行性研究的主要知识点，又要突破国内该方面教材偏重于理论的羁绊，充分体现可行性研究在实际工程中的应用，以适应应用型本科院校学生实际工作的需要。

(2) 全面性和系统性。确保涵盖房地产项目可行性研究的主要规定内容，内容简明扼要，力求以实例为主，理论知识与工程实际紧密结合，注重实用性及内容的系统性。

(3) 理论的科学性。按照国务院及住建部颁布实施的《投资项目可行性

研究指南》及其他相关规定，以共识的知识体系为主，适当组合、借鉴及吸收国内外房地产项目可行性研究的有关最新成果，同时将编者长期从事工程管理学科领域学术研究和教学与工程实践经验有机地结合到教材的每一章节之中。

(4) 案例性和前瞻性。为了说明实际房地产项目可行性研究报告的编写内容和形式，本书对每一部分要点都配以相关的优秀案例进行说明，这些案例充分吸纳同行专家的观点，涉及内容全面，研究分析到位，充分反映了房地产项目可行性研究的新现状、新模式、新规范。

本书内容充实、论述清晰、架构完整、观点创新，是一本理论与案例相结合、内容全面的房地产项目可行性研究实操教科书和工作参考书，可以作为房地产专业、建筑类专业、城市经济类专业的本科教材或参考书使用，也可以作为从事房地产开发和经营事务人员的指导书籍。

本书由韩国波担任主编，张立宁担任副主编。具体的编写工作分工如下：绪论，第一、十章由韩国波编写；第二、四章由张立宁和韩国波编写；第三、五、八章由张立宁编写；第六、七章由卫赵斌编写；第九章由崔彩云编写；第十一章由安晶编写。

在本书的编写过程中，华北科技学院等有关单位给予了大力支持，提出了许多宝贵的意见，为编著工作的顺利进行创造了良好的条件，在此深表感谢！

由于编者水平有限，书中难免会存在不当之处，恳请读者批评指正，提出宝贵意见，以便再版时修订、改正。

编 者

2012 年 8 月

目次

绪论	1
思考练习题	6
第一章 房地产项目概况分析	7
思考练习题	14
第二章 项目市场调查分析	15
第一节 概述	15
第二节 房地产开发项目投资环境分析	19
第三节 房地产项目市场状况分析	34
思考练习题	44
第三章 项目规划设计方案及拟建条件分析	45
第一节 项目市场定位	45
第二节 项目规划设计	47
第三节 项目拟建条件分析	60
思考练习题	66
第四章 项目的开发经营组织与实施计划进度安排	69
第一节 组织机构设置与人力资源配置	69
第二节 项目开发经营的方式	79
第三节 项目开发进度安排	81
思考练习题	84
第五章 房地产开发项目投资估算	85
第一节 概述	85
第二节 房地产开发项目成本费用估算	88
思考练习题	95
第六章 项目资金筹措及运用分析	96
第一节 项目资金筹措及使用计划安排	96
第二节 项目借款还本付息计划安排	101

思考练习题·····	104
第七章 项目销售收入及税金估算·····	105
第一节 项目销售收入估算·····	105
第二节 项目销售税金的估算·····	111
思考练习题·····	118
第八章 项目财务评价·····	119
第一节 财务分析概述·····	119
第二节 财务分析报表的编制·····	121
第三节 财务评价指标的计算·····	126
思考练习题·····	135
第九章 项目不确定性及风险分析·····	136
第一节 项目不确定性分析·····	136
第二节 项目风险分析及对策·····	141
思考练习题·····	146
第十章 项目社会环境效益评价·····	147
第一节 项目社会效益评价·····	147
第二节 项目环境影响评价·····	153
思考练习题·····	159
第十一章 项目可行性研究的结论与建议及项目可行性研究报告典型案 例解析·····	160
第一节 项目可行性研究的结论与建议·····	160
第二节 项目可行性研究报告典型案例解析·····	161
参考文献·····	180

绪 论

学习目标

通过本章的学习,使学生能够了解房地产项目可行性研究的概念、作用、阶段、特点,以及房地产项目可行性研究的常见误区及对策,熟悉房地产项目可行性研究的主要内容。

一、房地产项目可行性研究的概念

可行性研究是我国于20世纪70年代末从国外引进的一门新兴学科。它最早试行于20世纪30年代美国田纳西河流域开发规划项目。第二次世界大战后,它不仅应用于军事武器的研制,而且还在生产领域中运用和推广。20世纪60年代,可行性研究成为一整套系统的科学研究方法,其应用范围逐渐扩大和渗透到各个领域。

可行性研究是投资决策前对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。它是在投资决策前对与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,对各种可能拟订的技术方案和建设方案进行认真的技术经济分析与比较,对项目建成后经济效益进行科学的预测和评价的基础上,综合研究建设项目的建设必要性和可能性、技术先进性和适用性、经济合理性和有效性,由此确定该项目是否应该投资和如何投资的科学方法。其主要任务是根据国民经济长期规划和地区规划、行业规划的要求,对拟建项目进行投资方案规划、工程技术论证、社会和经济效果预测,从而为项目决策提供可靠的依据和建议。

房地产开发项目可行性研究是可行性研究理论和方法在房地产开发项目上的具体运用。具体来讲,房地产开发项目的可行性研究是对开发项目的必要性、实施项目的外部条件、项目选址和规模、企业的投资能力、项目实施方式、生产经营周期及项目的投资效益等方面所进行的调查研究和分析论证。它是决定一个开发项目是否应该进行投资,保证开发项目以最少的投资耗费取得最佳经济效益的科学手段,也是实现开发项目建设上可行、技术上先进、经济上合理的科学方法。

二、房地产开发项目可行性研究的作用

1. 为投资决策提供依据

房地产开发具有投资量大、涉及面广、建设期长等特点,因此,在投资前为了避免和减少投资决策的盲目性,提高开发项目综合效益,应在市场预测和投资环境分析的基础上,对拟建项目在技术上是否先进适用、经济上是否合理、财务上是否赢利、建设上是否可行等进行综合论证。通过可行性研究,明确该开发项目是否可行,从而为投资决策提供

科学的、可靠的依据。

2. 作为资金筹措的依据

房地产开发所需的巨额资金一般通过银行信贷、保险公司投资、企事业单位集资以发行建设债券和股票等途径筹集。目前，开发项目的资金主要来源于银行的信用贷款。房地产开发企业向银行申请贷款时，必须附有开发项目的可行性研究报告，经银行对其审查，确认该项目在规定的时间内具有偿还能力，不会承担过大的风险时，银行才会同意贷款。同样，其他途径的主要资金来源方在投放资金前也会对项目的可行性报告进行审查。此外，当房地产开发项目的所需资金来源于多种途径时，应进行可行性分析，确定最佳的资金筹措方式，以减少资金利息和开发项目的总投资。

3. 作为编制设计的依据

在房地产开发项目可行性研究中，根据开发场地的规划要求，对拟开发项目的占地面积、建设性质和规模、建筑密度、容积率及其他设计条件都提出了明确要求，并对开发场地的工程地质条件和原来使用情况做了调查分析。这些资料为编制项目设计文件和规划设计提供了依据。

4. 作为有关部门签订协议、合同的依据

房地产开发涉及面广，为了保证开发项目顺利进行，明确双方的权利和义务，牵涉与有关部门签订协议或如土地征用、拆迁方案、并使其受到法律的约束和监督。在可行性研究中，对诸主要材料供应、设备选型、开发项目的总造价等有关问题做了论证和估算，从而为与有关部门签订协议或合同提供了依据。

5. 作为申请建设执照的依据

房地产开发应符合城市经济社会发展计划和城市规划的要求，符合各种法规要求。在可行性研究报告中，对开发场地、总体布局及建设方案做了论证，为申请建设场地和建设执照提供了依据。

此外，可行性研究报告还可作为建设企业组织管理、机构设置、劳动定员、岗位定编、职工培训、企业管理等工作安排的依据等。

三、房地产开发项目可行性研究的阶段

可行性研究通常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。这三个不同阶段研究的内容、目的和深度各不相同。根据开发项目的规模、性质、复杂程度和要求的不同，可行性研究的工作阶段可以适当调整和精简。

1. 投资机会研究

投资机会研究是项目的初选阶段，其主要任务是为项目的投资方向提出建议，即在一个确定的地区，以城市规划、市场预测为前提，寻找最有利的投资机会，在广泛调查研究、收集资料、勘察建设地点的基础上，选择开发项目，经过粗略的分析和计算，确定需要投资的项目，并初步分析其投资效果，然后提出需要进行可行性研究的项目建议书。

2. 初步可行性研究

项目建议书经有关部门审定同意后，对于较复杂的大中型开发项目，即需进行初步可行性研究。初步可行性研究即依据机会研究的结果，深入分析开发项目的规模、材料供应、地址选择、项目设计及施工进度等情况，并进行经济效果评价，以初步判定项目的可

行性，从而得出是否有必要进一步作详细可行性研究的结论。在此阶段，可对某些关键问题进行专题研究，如房地产市场预测、开发地址选择、工程方案等研究。在广泛的方案分析比较后，排除一些不利方案，以缩小下一阶段的工作范围，减少其工作量。

3. 详细可行性研究

详细可行性研究是开发项目投资决策的依据。它是在初步可行性研究的基础上对房地产市场的现状、开发区规划、开发项目的外部配备情况、项目设计、工程方案、建设进度、环保方案、财务效益和经济效益等方面进行分析和评价，即着重对各种方案进行技术经济分析和比较，以求获得最佳的投资方案。详细可行性研究完成后，即可编制可行性研究报告。

通过上述分析可以看出，可行性研究的3个阶段是密切相关的，但是它们的作用却各不相同：投资机会研究是鉴别投资机会，寻找投资方向，提出项目建议；初步可行性研究主要进行方案预选并初步评价开发项目的可行性；详细可行性研究则对开发项目实施的方案进行分析和比较，从中选出最优方案并形成可行性研究报告。对房地产开发企业来说，首先要进行开发项目的机会鉴别，如果认为必要，再进行初步可行性研究，如果认为项目前景较好，便可转入详细可行性研究阶段。

四、房地产项目可行性研究的特点

一般来说，房地产项目可行性研究的特点可以归纳为独立性、系统性、客观性、预测性及选优性5个方面。

1. 独立性

房地产项目可行性研究的独立性是指受托方进行可行性研究工作时，不能受委托方业已形成的项目评价意见约束，而是按实际情况进行研究分析，坚持独立性，真正按房地产开发的内在规律和客观情况进行研究和分析，是确保经济评价和技术论证结论正确性的重要前提。如果可行性研究中的论证和评价只是为委托方已经定下的开发模式、产品和功能定位、租赁价格、经济指标等提供形式上的书面报告，而非评价和论证，那么该研究的意义将大打折扣。因此，坚持独立性是确保经济评价和技术论证结论正确性的重要条件，也是对可行性研究人员的基本要求。

2. 系统性

房地产项目可行性研究的系统性主要体现在全面和系统的分析方法上。全面是指可行性和论证必须以房地产开发项目的整体最优为目标，这是可行性研究不同于其他任何局部或单方面研究的重要特点；系统则是指在作为房地产项目开发可行性研究是在一个系统范围内反复进行的综合平衡，在作为房地产项目开发可行性研究重要内容的市场调查分析、市场定位、规划设计方案、经营方式、租售价格等因素之间，既相互联系又相互影响和制约。

3. 客观性

房地产项目可行性研究的客观性是指一切论证和评价都要以客观的数据资料为基础。只有依据定量指标体系和定性评价标准，确保取得的资料是真实的和可靠的，采用的数据（如开发成本、取费标准等）是符合实际的，分析过程是科学的、合理的，才能保证论证和评价结论的客观性。

4. 预测性

严格来说, 房地产项目可行性研究中对拟开发项目的一切评价结论都是建立在科学预测的基础之上的。这些预测包括市场预测、成本费用预测及总收益预测等。无论预测方法多么科学, 与实际情况总是有一定的差距, 因此只有应用科学的预测方法才能保证预测结果的准确性。

5. 择优性

房地产项目可行性研究应该根据委托方提供的基本资料, 在项目策划方案(或开发思路)的基础上, 设计多种可供选择的实施方案, 如不同的功能定位、产品档次、分期开发方案等, 逐个加以分析和比较, 从中选出最优方案或进行排序。多方案比较方法是可行性研究的最大特点, 尤其适用于房地产项目开发。房地产项目可行性研究应根据可能发生的几种方案提供研究结论供决策者评价和判断。

五、房地产开发项目可行性研究的内容

房地产开发项目多种多样, 有居住房地产、游娱乐房地产等, 有以销售为主的住宅开发、工业房地产、商业服务房地产, 有以出租经营为主的写字楼和商住楼等。由于开发项目的性质不同, 可行性研究的内容也会有差别。一般来说, 房地产开发项目的可行性研究应包括以下主要内容:

(1) 总论。主要包括项目的名称、性质、地理位置、总占地面积、总建筑面积、建筑密度、容积率、各类建筑的构成、投资总额、总工期等基本情况, 并说明项目提出的背景、开发建设的必要性等。

(2) 市场调查和需求分析。主要包括投资环境调查, 以及区域房地产市场状况调查和需求预测, 开发项目的销售或出租前景分析, 市场范围的确定和租售对象分析等。

(3) 项目规划设计方案及建设条件分析。项目规划设计方案主要包括开发项目的总平面布局规划, 主要建筑物的造型设计, 建筑物的主要技术参数, 场地内外交通组织、景观设计等。拟建条件分析主要包括基础设施状况及其外部条件分析, 各类建筑物、构筑物的现状分析, 需要拆除的房屋面积, 需要安置的原住户户数和人口, 需要安置的劳动力人数等分析, 并对供水、供电、污水处理条件, 以及环境保护、节水、节能等措施进行分析。

(4) 项目的开发经营组织与实施计划进度。项目的开发经营组织主要包括与项目相适应的组织机构设置、人力资源配置、经营策略制定等, 项目实施计划进度主要包括项目开发的建设工期确定及实施总体进度安排等。

(5) 投资估算。主要包括项目投资估算的依据及范围, 土地费用、建安工程费用、前期工程费用、基础设施配套费用、公建设施配套费用、不可预见费用和其他有关费用的估算等。

(6) 项目资金筹措及运用。主要包括项目资金的筹措渠道和方式确定, 使用计划的安排, 借款偿还计划分析, 资金使用管理等。

(7) 项目销售收入及税金估算。主要包括项目销售(租赁)单价的确定, 销售收入的估算及分期比例摊销, 以及销售税金的估算等。

(8) 项目财务评价。主要包括项目的赢利能力、偿债能力分析、资金来源及运用分

析，以及项目方案比选等，重点是财务报表的建立，以及评价指标计算和分析等。

(9) 项目不确定性及风险分析。主要包括房地产项目的不确定性分析，房地产项目的风险分析及控制对策分析等。

(10) 项目社会环境效益分析。主要包括项目社会评价、环境评价的作用与范围、主要内容及方法步骤等。

(11) 项目可行性研究的结论与建议及可行性研究报告优秀案例解析。在上述分析的基础上，对项目作出是否可行的结论，并提出存在的问题和建议。同时，对具体房地产项目可行性研究报告的优秀案例进行解析。

总之，通过可行性研究，在管理方面，提出如何以提高效率来进行项目建设；在经营方面，分析房地产供求情况、竞争情况，提出销售的目标市场和销售渠道；在技术方面，确定房屋的类型、规划设计特色、布局结构，选择所需的设备、原材料和各种物资供应的来源；在财务方面，估算所需投资，研究项目的获利能力、偿还资金能力，提出最佳运用资金的方案；在环境及社会经济方面，从国民经济或社会的需求出发，评价项目的经济效益、社会效益和环境效益等。

六、房地产项目可行性研究的常见误区及对策

1. 房地产项目可行性研究的常见误区

如果一份可行性研究报告十分肯定地告诉投资者将来能赚多少钱，那么这绝不会是一份实事求是的报告。在可行性研究时，会遇到很多的不确定因素。这些不确定因素使项目未来的价格及销售进程处于一种相对的不确定之中，因此可行性研究的“效益分析”也不可能是十分确定的，只能是一种合理的预测，而这些预测需要假定的前提，那就是期望值。可行性研究是根据不同的期望值给出不同的期望效益预测。

另外，国内不少失败的房地产投资项目都是由一些可预见的因素造成的。这些因素包括：高级别墅坐落在大型工业区内，致使别墅环境被破坏或无人问津；准备在一个规划失控的农民居住区内开发商住小区，结果在廉价宅基地房的冲击下半途而废；同一时间同一城市同类楼盘供应量多大导致需求短缺；建设成本远远超过预算造成资金短缺；一条新建的高架桥拦腰而过使楼盘商铺优势失效等。当这些项目的开发商在谈起这些问题时通常都会感叹“真没想到”，然而却是早该想到的。再看一看这些项目的“可行性研究报告”，计划都是同一个调子：“引经据典，从各个角度描绘这个项目投资的美好前景，却偏偏不提项目投资的不利因素”。这样的“可行性研究”，自始至终都是为了证明该项目是可行的，其质量可想而知。

2. 房地产项目可行性研究常见误区的对策

针对以上有关房地产项目可行性研究的常见误区，在此提出以下一些对策建议：

(1) 加快专业化及市场培育工作。当前，日益剧烈的房地产市场竞争成为房地产企业加强可行性研究的外在动力。因此，加快专业化及市场培育工作，推进行业规模化与专业化，是提高可行性研究水平，确保可行性研究精度与深度，以及控制其误差的根本保证。

(2) 提高从业人员素质。这是控制可行性研究中误差控制的基本保障。从某种意义上看，可行性研究人员应该是“全才”，必须具备相当的工程技术、经济、房地产开发经

营、法规、金融等综合的专业知识。

(3) 建立可行性研究数据库。当前国内房地产市场透明度还不高,可行性研究人员往往难以收集到完整的和准确的市场信息。信息的缺失或误差可能给可行性分析带来巨大的误差。在这种情况下,可行性分析人员更需要加强对信息的收集、整理,通过去粗取精、去伪存真,将市场上分散的信息整理为系统可用的数据。房地产开发企业应加强项目后评价工作,建立本企业可行性研究信息数据库,进一步提高可行性研究的实用性。

思考练习题

1. 房地产项目可行性研究的作用有哪些?
2. 与一般项目可行性研究相比,房地产项目可行性研究有什么特点?
3. 房地产项目可行性研究报告的一般内容主要包括哪些方面?
4. 房地产项目可行性研究常见的误区有哪些?请给出合理化的对策建议。

第一章 房地产项目概况分析

学习目标

作为房地产项目可行性研究报告的第一部分内容，也称之为项目概况或研究总论。项目概况分析就是对项目自身情况进行总括性的阐述分析，介绍该项目的基本情况，项目开发和合作者的情况，以及项目开发的背景情况，使报告阅读者对项目有一个全局性的了解。

一、房地产项目基本情况介绍

房地产项目基本情况介绍就是指对项目的名称、宗地位置、合作单位、可行性研究的承担单位及确定的经济技术指标等基本情况进行简要的介绍。

1. 项目名称介绍

即简要给出项目的名称，项目名称介绍应当简单明了（一般3~5个字较好）、寓意明确。名称一般应该与项目建议书中项目的名称一致。

案例：燕郊陶然小区项目可行性研究报告，燕郊潮白人家住宅小区开发项目可行性研究报告等。又如忆江南、潮白人家、北欧小镇、东方夏威夷小区可行性研究报告等。

2. 项目宗地位置介绍

主要说明宗地所处的城市、行政区域、非行政区域（经济开发区及商贸金融区）的地理位置、周边环境、交通情况、配套设施等。

案例一：某商业项目宗地位置介绍。

项目位于武汉高新技术产业园区东北角，北侧为金山大道，南侧为工业园区，西侧为台商投资区管委会办公大楼，东临银水湖公园，距市中心12 km，距武汉天河国际机场18 km，西南400 m有新时代大型购物广场，向西500 m为市中心医院。

注：在项目宗地位置介绍中，通常还可附图说明项目在该城市的区位，标注出宗地区域位置，并标注出宗地标志性市政设施、建筑物的相对位置和距离等。

案例二：某住宅项目宗地位置综合案例介绍。

本拟建小区位于河北省三河市燕郊开发区，地块南为晶隆北路，北为蒋谭线，西为美林新东城B区，向东500 m为燕灵路。地理位置如图1-1所示。

（1）市区概况。燕郊经济技术开发区位于北京市通州区东面，隶属于河北省廊坊地区三河市（县级市），其地理位置得天独厚，位于环京津、环渤海经济圈核心，与北京仅一河之隔，距北京市中心天安门30 km，距空港首都机场25 km，距海港天津港120 km，可承东启西、经纬南北，提供融入京津的平台。京哈高速公路，京秦、大秦电气化铁路横贯东西，北京930路公交车直通区内，京通快速路将燕郊开发区与北京市紧密连接。

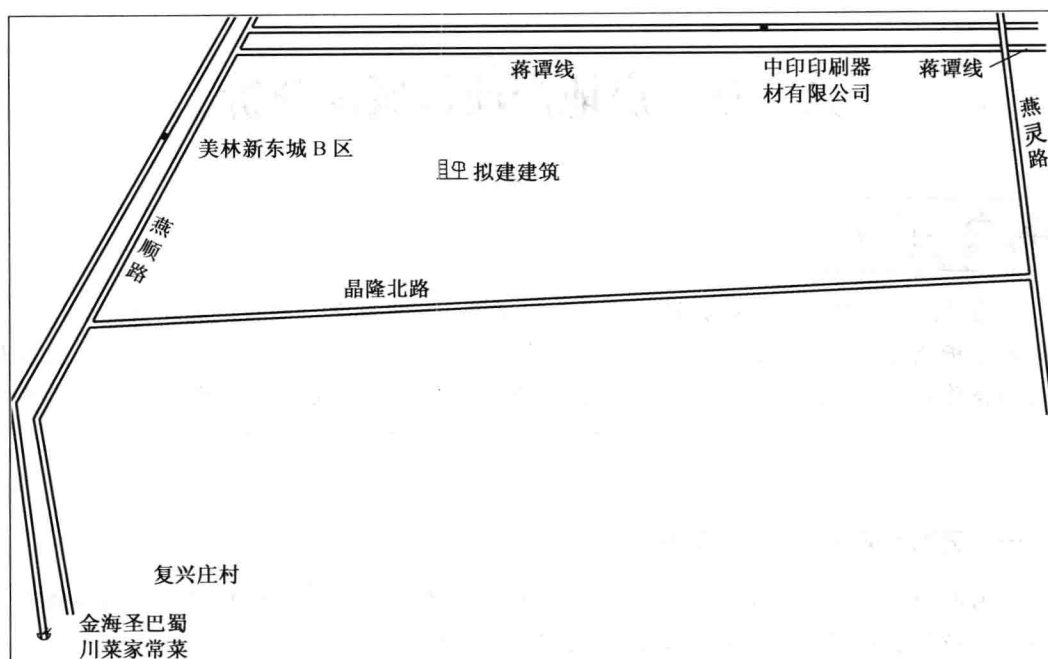


图 1-1 项目宗地位置图

(2) 市政配套概况。燕郊之所以能迅速发展成为广受关注的新兴城市，离不开完善的市政配套，目前其三条主干道形成了“六横七纵”路网格局，拥有河北、北京两套供电、供热、通信网络系统。全区功能完善，金融、商贸、文化、体育、教育、卫生等公共服务设施齐全。

(3) 气候情况。三河地区属典型暖温带大陆性气候，辖区一年四季分明，气候温和宜人，风沙量小，自然破坏力低，适宜居住。

(4) 地块交通环境。从燕郊到达北京可乘坐 930 路公交车，用时为 40 min 左右，对于在北京工作的年轻人来说很便捷。本拟建小区南北两面分别为晶隆北路和蒋谭线，且东临燕灵路，因而交通十分方便。

(5) 文化娱乐设施。从本地块向南 1000 m 左右即是燕龙国际度假村和华堂国际高尔夫俱乐部，是休闲度假和放松身心的理想去处。

(6) 商业氛围。该地块周边有世纪华联超市燕郊店、程丰源酒楼、万家乐超市和上福佳超市等，商业氛围浓厚，便于居民的购物与休闲。

(7) 教育与医疗。地块周边医疗条件配套完善，且拟建小区内部将设立幼儿园，附近有燕郊开发区实验中学、汇福实验学校，以及北方化工学院等高校，教学资源丰富。

3. 项目合作单位介绍

主要介绍与项目建设有关的一些单位，如投资商、开发商、规划设计单位、景观设计单位、施工单位、策划销售单位、物业管理单位等。

案例：某项目可行性研究的项目合作单位介绍。

××小区是由汇福集团投资开发的一个高档住宅楼项目，由中国××设计院设计，国家××规划局规划，由××地质勘探队进行地质勘探，土地使用许可证及建设用地规划许可证齐全。

4. 承担可行性研究单位介绍

承担可行性研究单位的介绍即简要介绍可行性研究单位的名称和基本情况。

由于本项目规模较小，总投资额不足 3000 万元，并且本公司尚有几十万平方米的商住面积待开发，因此由本公司的策划部担任该项目的可行性研究任务，可以加强本公司的人才梯队建设。现本公司已组建完善了一支专业化的房地产市场调研和开发管理队伍。

5. 项目经济技术指标介绍

项目经济技术指标的介绍就是把与项目自身相关的已确定的一些主要经济技术指标列出来，以便对项目概况有一个概括性的了解。

案例：某房地产项目可行性研究的主要经济技术指标介绍。

某房地产项目可行性研究的主要经济技术指标见表 1-1。

表 1-1 某房地产项目可行性研究的主要经济技术指标

项 目	数 值	项 目	数 值
占地面积/m ²	194636	公共建筑面积/m ²	6617
总建筑面积/m ²	369808	住宅平均层数/层	6.5
住宅建筑面积/m ²	353264	容积率	控制在 1.9 以内
底商建筑面积/m ²	16544	绿化率/%	> 35

由表 1-1 可知，扣除 38927 m² 的安置面积（500 户，78 m²/户），实际可销售面积为 330881 m²。

点评：阐述项目的占地面积、建筑面积、容积率及绿化率，并得出项目的实际可销售面积，简单明了，适用于大部分项目的可行性研究报告。

此外，有条件时可行性研究报告还应列出项目总投资、预计销售收入、投资收益率、财务净现值等经济评价指标，本项目的主要经济指标如下：

（1）总投资 48024.23 万元。其中，自有资金 21000 万元，银行借款 10000 万元，预售收入再投入 17024.23 万元。

（2）预计销售收入 67847.20 万元。

（3）预计利润额 10770.96 万元。

（4）投资利润率。其中，全部投资利润率 22.43%，自有资金投资利润率 51.29%。

（5）财务净现值。全部投资净现值（ $i_c = 20\%$ ）3363.99 万元，自有资金净现值（ $i_c = 20\%$ ）10062.65 万元。

（6）财务内部收益率。全部投资财务内部收益率 38.48%，自有资金财务内部收益率 89.95%。

二、房地产项目开发企业介绍

主要简单介绍房地产开发企业的基本情况、管理团队及经营情况等。