

# 建设项目经济评价方法与 典型案例分析实用手册

(下)

王振华 主编

地震出版社

# 目 录

下

## 第三篇 建设项目经济评价与项目 分析管理法律法规

- 建设部关于发布《房地产开发项目经济评价方法》的通知 ..... (1145)
- 房地产开发项目经济评价方法 ..... (1146)
- 实施工程建设强制性标准监督规定 ..... (1179)
- 中央对地方专项拨款管理办法 ..... (1182)
- 国家重大建设项目稽察办法 ..... (1185)
- 财政性投资基本建设项目工程概、预、决算审查若干规定 ..... (1189)
- 工程建设项目自行招标试行办法 ..... (1192)
- 房屋建筑工程质量保修办法 ..... (1194)
- 工程建设项目招标范围和规模标准规定 ..... (1196)
- 关于国外独资工程设计咨询企业或机构申报专项工程设计资质有关问  
题的通知 ..... (1198)
- 财政监察专员办事机构对中央预算内基本建设资金监督检查实施办法 ..... (1200)
- 财政部关于加强政府性基金管理问题的通知 ..... (1203)
- 中华人民共和国国家审计基本准则 ..... (1205)
- 建设工程质量管理条例 ..... (1211)
- 关于建设工程质量监督机构深化改革的指导意见 ..... (1222)
- 技术改造项目设备招标代理机构资格审定暂行办法 ..... (1226)
- 国家经贸委关于编制外商投资商业项目可行性研究报告(代项目建议  
书)有关问题的通知 ..... (1229)

国家经济贸易委员会关于加强国债专项资金技术改造项目招标监管工作的通知 .....	(1232)
国家计委关于加强国有基础设施资产权益转让管理的通知 .....	(1234)
建筑工程施工许可证管理办法 .....	(1238)
关于加快进行国家重点技术改造项目环境影响审批工作的通知 .....	(1241)
财政部关于国债专项资金实行“专户管理,部门直接拨付资金”的通知 .....	(1242)
国家农业综合开发办公室关于印发国家农业综合开发分类项目可行性研究报告提纲的通知 .....	(1244)
财政部关于进一步加强政府性基金支出管理的通知 .....	(1261)
国家重点技术改造项目国债专项资金管理办法 .....	(1263)
国家重点技术改造项目管理办法 .....	(1266)
中华人民共和国招标投标法 .....	(1271)
财政部对中央财政支出资金实施监督的暂行规定(试行) .....	(1281)
会计师事务所从事基本建设工程预算、结算、决算审核暂行办法 .....	(1287)
国家计委关于重申严格执行基本建设程序和审批规定的通知 .....	(1294)
国家经贸委关于编制境外带料加工装配项目建议书和可行性研究报告有关问题的通知 .....	(1296)
关于执行建设项目环境影响评价制度有关问题的通知 .....	(1298)
建设项目环境保护分类管理名录(试行) .....	(1301)
政府采购管理暂行办法 .....	(1309)
国家重点技术改造项目招标管理办法 .....	(1317)
审计署关于加强基础设施建设资金和建设项目审计监督工作的通知 .....	(1319)
建设项目环境影响评价资格证书管理办法 .....	(1321)
财政部关于加强基础设施建设资金管理的通知 .....	(1325)
财政部关于贯彻落实《财政基本建设支出预算管理办法》等三项制度的通知 .....	(1328)
关于贯彻实施《建设项目环境保护管理条例》的通知 .....	(1330)
财政性基本建设资金投资项目工程预、决算审查操作规程 .....	(1333)
财政部门委托审价机构审查工程预(结)算、竣工决算管理办法 .....	(1336)
建设工程勘察设计市场管理规定 .....	(1339)
国家重点技术改造项目审批程序和规定 .....	(1346)
政府采购招标投标管理暂行办法 .....	(1348)
政府采购合同监督暂行办法 .....	(1354)
关于中央级“特种拨改贷”资金本息余额转为国家资本金的实施办法 .....	(1357)
财政部关于加强国债专项资金拨款管理的通知 .....	(1360)
财政部关于国债转贷资金还本付息若干问题的通知 .....	(1364)

财政部关于对国债专项资金违规问题处理意见的通知 .....	(1367)
建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定 .....	(1369)
建筑工程施工发包与承包计价管理办法 .....	(1374)
工程建设标准设计管理规定 .....	(1377)
工程勘察设计单位年检管理办法 .....	(1381)
关于加强工程监理管理工作的通知 .....	(1383)
关于工程设计与工程监理有关问题的通知 .....	(1384)
中华人民共和国土地管理法实施条例 .....	(1386)
财政部关于加强国债专项资金财政财务管理与监督的通知 .....	(1395)
中华人民共和国土地管理法 .....	(1401)
建设项目环境保护管理条例 .....	(1415)
国债转贷地方政府管理办法 .....	(1421)
城市房地产开发经营管理条例 .....	(1424)
基本建设财务管理若干规定 .....	(1430)
国家发展计划委员会、财政部关于中央级基本建设经营性基金本息余 额转为国家资本金的实施办法 .....	(1437)
国有投资公司财务管理若干暂行规定 .....	(1440)
国务院办公厅关于加强建设项目管理确保工程建设质量的通知 .....	(1446)
财政部关于建立建设项目工程概预(结)算竣工决算审查情况定期报告 制度的通知 .....	(1448)
财政部关于加强建设项目工程预(结)算竣工决算审查管理工作的通知 .....	(1451)
建设工程勘察和设计单位资质管理规定 .....	(1453)
中华人民共和国审计法实施条例 .....	(1459)
建设工程质量投诉处理暂行规定 .....	(1469)
国家计委关于基本建设大中型项目开工条件的规定 .....	(1471)
国家计委关于实施固定资产投资项目经济规模标准(第一批)的若干 规定 .....	(1475)
国家计委关于印发《关于组织国家高技术产业发展项目计划的实施意 见》的通知 .....	(1479)
工程建设监理规定 .....	(1486)
关于实行建设项目法人责任制的暂行规定 .....	(1491)
关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知 .....	(1496)
建设部《关于实施注册建筑师制度有关建筑工程资格管理问题的通知》 .....	(1499)
建筑业企业资质管理规定 .....	(1502)
中华人民共和国审计法 .....	(1508)
工程建设项目实施阶段程序管理暂行规定 .....	(1514)

水利建设项目经济评价规范 .....	(1517)
水利水电工程可行性研究报告编制规程 .....	(1561)
关于《报批项目设计任务书统称为报批可行性研究报告》的通知 .....	(1594)
关于编制、审批境外投资项目的项目建议书和可行性研究报告的规定 .....	(1595)
关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法 .....	(1599)
参考文献 .....	(1603)

第三篇  
建设项目  
经济评价  
与项目分析  
管理法律法规



## 建设部关于发布 《房地产开发项目经济评价方法》的通知

(建标 [2000] 205 号 2000 年 9 月 18 日)

各省、自治区、直辖市建委(建设厅),有关计委:

为了引导房地产业的健康发展,减少房地产开发项目投资的盲目性,提高房地产开发项目经济评价的质量,根据国家计委、建设部《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》(计投资[1993]530号)的要求,结合房地产业的特点,由建设部标准定额司与房地产司组织制定的《房地产开发项目经济评价方法》,已经审查,现批准发布,自发布之日起试行。试行中有什么问题和建议,请及时告建设部标准定额司。

《房地产开发项目经济评价方法》的解释工作由建设部标准定额研究所负责。



# 房地产开发项目经济评价方法

建标 [2000] 205 号

## 第一章 总 则

**第一条** 房地产开发项目（以下简称房地产项目）经济评价，是房地产项目可行性研究的重要组成部分，是房地产项目决策科学化的重要手段。为了引导房地产业健康发展，减少房地产开发投资的盲目性，提高房地产项目经济评价质量，制定本方法。

**第二条** 房地产项目应根据社会经济发展的需要和城市总体规划的要求，运用微观效益分析与宏观效益分析相结合、定量分析与定性分析相结合、动态分析与静态分析相结合的方法，做好经济评价工作。

**第三条** 在房地产项目经济评价中，按照房地产项目未来获取收益的方式，可将房地产项目主要分为下列类型：

一、出售型房地产项目。此类房地产项目以预售或开发完成后出售的方式得到收入、回收开发资金、获取开发收益，以达到盈利的目的。

二、出租型房地产项目。此类房地产项目以预租或开发完成后出租的方式得到收入、回收开发资金、获取开发收益，以达到盈利的目的。

三、混合型房地产项目。此类房地产项目以预售、预租或开发完成后出售、出租、自营的各种组合方式得到收入、回收开发资金、获取开发收益，以达到盈利的目的。

**第四条** 房地产项目经济评价分为财务评价和综合评价。对于一般的房地产项目只需进行财务评价；对于重大的、对区域社会经济发展有较大影响的房地产项目，如经济开发区项目、成片开发项目，在作出决策前应进行综合评价。

**第五条** 财务评价应根据现行财税制度和价格体系，计算房地产项目的财务收入和财务支出，分析项目的财务盈利能力、清偿能力以及资金平衡状况，判断项目的财务可行性。

**第六条** 综合评价应从区域社会经济发展的角度，分析和计算房地产项目对区域社会经济的效益和费用，考察项目对社会经济的净贡献，判断项目的社会经济合理性。

**第七条** 房地产项目经济评价应在房地产市场调查与预测、房地产项目策划、房地产项目投资与成本费用估算、房地产项目收入估算与资金筹措的基础上进行。同时应注意对房地产项目进行不确定分析和多方案比选。

**第八条** 房地产项目经济评价的结论可以为房地产开发商服务，作为房地产开发商投资决策的依据；可以为政府管理部门服务，作为政府管理部门审批房地产项目的依据；可以为金融机构服务，作为金融机构审查贷款可行性的依据。

**第九条** 本方法适用于第三条所述各类房地产项目。其他房地产项目的经济评价也可参照本方法使用。

**第十条** 房地产项目基础数据的准确性和参数选择的合理性，对房地产项目经济评价结论的正确性有着重要的影响，为此，要求经济评价人员具有较高的素质，以便在进行房地产项目经济评价时作出正确的分析和判断。

## 第二章 房地产市场调查与预测

**第十一条** 开发商和经济评价人员通过对房地产市场调查，了解房地产市场的过去和现状，把握房地产市场的发展动态，预测房地产市场的未来发展趋势，并依此分析房地产项目建设的必要性，确定房地产项目的用途、规模、档次、开发时机和经营方式。

**第十二条** 房地产市场调查与预测的内容和方法，应根据房地产项目的用途、未来获取收益的方式及所在地区的具体情况确定。按照用途可将房地产项目主要分为下列类型：

- 一、居住用途的房地产项目，包括普通住宅、高档公寓、别墅等。
- 二、商业用途的房地产项目，包括商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。
- 三、办公用途的房地产项目，包括商务办公楼（写字楼）等。
- 四、旅馆用途的房地产项目，包括饭店、酒店、宾馆、度假村、旅店、招待所等。
- 五、餐饮用途的房地产项目，包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。
- 六、娱乐用途的房地产项目，包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、影剧院等。
- 七、工业用途的房地产项目，包括厂房、仓库等。
- 八、特殊用途的房地产项目，包括停车楼等；
- 九、土地开发项目，是指在生地或毛地上进行三通一平等，将其开发成为建设熟地

的房地产项目。

**第十三条** 房地产市场调查与预测包括房地产投资环境的调查与预测和房地产市场状况的调查与预测。

一、房地产投资环境的调查与预测。房地产投资环境的调查与预测应在国家、区域、城市、邻里的层次上进行。主要内容包括：政治、法律、经济、文化教育、自然条件、城市规划、基础设施等方面，对已经发生的或将要发生的重大事件或政策对房地产项目的影 响，要作出充分的了解和估计。

二、房地产市场状况的调查与预测。房地产市场状况的调查与预测应在房地产投资环境调查与预测的基础上进行，主要内容包括：

1. 供求状况。包括相关地段、用途、规模、档次、价位、平面布置等的房地产的供求状况，如供给量、有效需求量、空置量和空置率等。其中供给量应包括已完成的项目、在建的项目、已审批立项的项目、潜在的竞争项目及预计它们投入市场的时间。

2. 房地产商品的价格、租金和经营收入。

3. 房地产开发和经营的成本、费用、税金的种类及其支付的标准和时间等。

**第十四条** 房地产市场调查要根据调查的对象和内容，采用适当的方法。通常采用的方法有：普查法、抽样调查法、直接调查法、间接调查法。

**第十五条** 房地产市场预测一般分为定性预测和定量预测。

一、定性预测。定性预测主要是通过对历史资料的分析和对未来条件的研究，凭借预测人员实践经验和逻辑推理能力，对房地产市场未来表现的性质进行推测和判断。

二、定量预测。定量预测是在了解历史资料和统计数据的基础上，运用数学方法和其他分析技术，建立可以表现数量关系的数量模型，并以此为基础分析、计算和确定房地产市场要素在未来可能的数量。

**第十六条** 房地产市场预测的具体方法因预测的对象、内容、期限不同而有所不同。通常采用的方法有：

一、直观判断法，包括德尔菲法和专家小组法等。

二、历史引伸法，包括简单平均数法、移动平均数法、加权移动平均数法、趋势预测法、指数平滑法和季节指数法等。

三、因果预测法，包括回归分析法和相关分析法等。

### 第三章 房地产开发项目策划

**第十七条** 房地产项目应进行系统的项目策划，以形成和优选出较具体的项目开

发经营方案。

房地产项目策划主要包括项目区位的分析与选择,开发内容和规模的分析与选择,开发时机的分析与选择,开发合作方式的分析与选择,项目融资方式和资金结构的分析与选择,房地产产品经营方式的分析与选择。

**第十八条** 房地产项目区位的分析与选择,包括地域的分析与选择和具体地点的分析与选择。

地域的分析与选择是战略性选择,是对项目宏观区位条件的分析与选择,主要考虑项目所在地区的政治、法律、经济、文化教育、自然条件等因素。

具体地点的分析与选择,是对房地产项目坐落地点和周围环境、基础设施条件的分析与选择,主要考虑项目所在地点的交通、城市规划、土地取得代价、拆迁安置难度、基础设施完备程度以及地质、水文、噪声、空气污染等因素。

**第十九条** 房地产项目开发内容和规模的分析与选择,应在符合城市规划的前提下按照最高最佳利用原则(最高最佳利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行,经过充分合理的论证,能够带来最高收益的利用),选择最佳的用途和最合适的开发规模,包括建筑总面积、建设和装修档次、平面布置等。此外,还可考虑仅将生地或毛地开发成为可进行房屋建设的熟地后租售的情况。

**第二十条** 房地产项目开发时机的分析与选择,应考虑开发完成后的市场前景,再倒推出应获取开发场地和开始建设的时机,并充分估计办理前期手续和征地拆迁的难度等因素对开发进度的影响。大型房地产项目可考虑分期分批开发(滚动开发)。

**第二十一条** 房地产项目开发合作方式的分析与选择,主要应考虑开发商自身在土地、资金、开发经营专长、经验和社会关系等方面的实力或优势程度,并从分散风险的角度出发,对独资、合资、合作(包括合建)、委托开发等开发合作方式进行选择。

**第二十二条** 房地产项目融资方式与资金结构的分析与选择,主要是结合项目开发合作方式设计资金结构,确定合作各方在项目资本金中所占的份额,并通过分析可能的资金来源和经营方式,对项目所需的短期和长期资金的筹措作出合理的安排。

**第二十三条** 房地产产品经营方式的分析与选择,主要是考虑近期利益和长远利益的兼顾、资金压力、自身的经营能力以及市场的接受程度等,对出售(包括预售)、出租(包括预租、短租或长租)、自营等经营方式进行选择。

#### 第四章 房地产开发项目投资与成本费用估算

**第二十四条** 房地产项目总投资包括开发建设投资和经营资金。

开发建设投资是指在开发期内完成房地产产品开发建设所需投入的各项费用，主要包括：土地费用、前期工程费用、基础设施建设费用、建筑安装工程费用、公共配套设施建设费用、开发间接费用、财务费用、管理费用、销售费用、开发期税费、其他费用以及不可预见费用等。

开发建设投资在开发建设过程中形成以出售和出租为目的的开发产品成本和以自营自用为目的的固定资产及其他资产，应注意开发建设投资在开发产品成本与固定资产和其他资产之间的合理分摊划转。

经营资金是指开发企业用于日常经营的周转资金。

开发期是指从房地产项目大量资金正式投入工程开始，到开发建设完成的期间。

**第二十五条** 开发产品成本是指房地产项目产品建成时，按照国家有关财务和会计制度转入房地产产品的开发建设投资。当房地产项目有多种产品时，可分别估算每种产品的成本费用，但应注意开发建设投资在不同开发产品之间的合理分摊。

**第二十六条** 经营成本是指房地产产品出售、出租时，将开发产品成本按照国家有关财务和会计制度结转的成本，主要包括：土地转让成本、出租土地经营成本、房地产销售成本、出租经营成本。

对于分期收款的房地产项目，房地产销售成本和出租经营成本可按其当期收入占全部销售收入和租金收入的比率，计算本期应结转的经营成本。

**第二十七条** 房地产项目开发建设完成后，可能形成一定比例的开发企业资产，主要包括固定资产、无形资产和递延资产。

一、固定资产包括开发企业办公用房、开发企业机器设备和运输设备，以及自营的商业和服务业用房等。

二、无形资产主要包括土地使用权等。

三、递延资产主要包括开发企业的开办费和租入固定资产的改良支出等。

**第二十八条** 房地产项目土地费用是指为取得房地产项目用地而发生的费用。房地产项目取得土地有多种方式，所发生的费用各不相同。主要有以下几种：划拨或征用土地的土地征用拆迁费、出让土地的土地出让地价款、转让土地的土地转让费、租用土地的土地租用费、股东投入入股土地的投资折价。

一、土地征用拆迁费。土地征用拆迁费分为：农村土地征用拆迁费和城镇土地拆迁费。

1. 农村土地征用拆迁费主要包括：土地补偿费、青苗补偿费、地上附着物补偿费、安置补助费、新菜地开发建设基金、征地管理费、耕地占用税、拆迁费、其他费用。

2. 城镇土地拆迁费主要包括：地上建筑物、构筑物、附着物补偿费，搬家费，临

时搬迁安置费, 周转房摊销以及对于原用地单位停产、停业补偿费, 拆迁管理费和拆迁服务费等。

二、土地出让地价款。土地出让地价款是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让予土地使用者, 并由土地使用者向国家支付土地使用权出让地价款。主要包括向政府缴付的土地使用权出让金和根据土地原有状况需要支付的拆迁补偿费、安置费、城市基础设施建设费或征地费等。例如: 以出让方式取得城市熟地土地使用权, 土地出让地价款由土地出让金加上拆迁补偿费和城市基础设施建设费构成。

土地出让地价款的数额由土地所在城市、地区、地段、土地的用途以及使用条件、合同条件等许多方面的因素决定。许多城市对土地制定了基准地价, 具体宗地的土地出让地价款要在基准地价的基础上加以适当调整确定。

三、土地转让费。土地转让费是指土地受让方向土地转让方支付土地使用权的转让费。依法通过土地出让或转让方式取得的土地使用权可以转让给其他合法使用者。土地使用权转让时, 地上建筑物及其他附着物的所有权随之转让。

四、土地租用费。土地租用费是指土地租用方向土地出租方支付的费用。以租用方式取得土地使用权可以减少项目开发的初期投资, 但在房地产项目开发中较为少见。

五、土地投资折价。房地产项目土地使用权可以来自房地产项目的一个或多个投资者的直接投资。在这种情况下, 不需要筹集现金用于支付土地使用权的获取费用, 但一般需要对土地使用权评估作价。

**第二十九条** 房地产项目前期工程费主要包括项目前期规划、设计、可行性研究, 水文、地质勘测, 以及“三通一平”等阶段的费用支出。

项目规划、设计、可行性研究所需费用支出一般可按项目总投资的一定百分比估算, 也可按估计的工作量乘以正常工日费率估算。项目水文、地质勘测所需费用支出根据工作量估算。土地开发中三通一平(通水、通电、通路、土地平整)工程费用根据实际工作量估算。

**第三十条** 基础设施建设费。基础设施建设是指建筑物 2 米以外和项目用地规划红线以内的各种管线和道路工程, 其费用包括供水、供电、供气、排污、绿化、道路、路灯、环卫设施等建设费用, 以及各项设施与市政设施干线、干管、干道的接口费用。一般按实际工程量估算。

**第三十一条** 建筑安装工程费是指建造房屋建筑物所发生的建筑工程费用、设备采购费用和安装工程费用等。在可行性研究阶段, 建筑安装工程费用估算可以采用单元估算法、单位指标估算法、工程量近似框算法、概算指标估算法、概预算定额法, 也可以根据类似工程经验进行估算。具体估算方法的选择应视资料的可取性和费用支出的情

况而定。

当房地产项目包括多个单项工程时，应对各个单项工程分别估算建筑安装工程费用。

**第三十二条** 公共配套设施建设费是指居住小区内为居民服务配套建设的各种非营利性的公共配套设施（又称公建设施）的建设费用，主要包括：居委会、派出所、托儿所、幼儿园、公共厕所、停车场等。一般按规划指标和实际工程量估算。

**第三十三条** 开发间接费用是指房地产开发企业所属独立核算单位在开发现场组织管理所发生的各项费用。主要包括：工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销和其他费用等。

当开发企业不设立现场机构，由开发企业定期或不定期派人到开发现场组织开发建设活动时，所发生的费用可直接计入开发企业的管理费用。

**第三十四条** 管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动而发生的各项费用。主要包括：管理员工资、职工福利费、办公费、差旅费、折旧费、修理费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、绿化费、房地产税、车船使用税、土地使用税、技术转让费、技术开发费、无形资产摊销、开办费摊销、业务招待费、坏账损失、存货盘亏、毁损和报废损失以及其他管理费用。

如果房地产开发企业同时开发若干房地产项目，管理费用应在各个项目间合理分摊。

**第三十五条** 财务费用是指房地产开发企业为筹集资金而发生的各项费用。主要包括借款和债券的利息、金融机构手续费、代理费、外汇汇兑净损失以及其他财务费用。

**第三十六条** 销售费用是指房地产开发企业在销售房地产产品过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用。主要包括销售员工资、奖金、福利费、差旅费、销售机构的折旧费、修理费、物料消耗、广告费、宣传费、代销手续费、销售服务费及预售许可证申领费等。

**第三十七条** 其他费用主要包括：临时用地费和临时建设费、工程造价咨询费、总承包管理费、合同公证费、施工执照费、工程质量监督费、工程监理费、竣工图编制费、工程保险费等。

**第三十八条** 房地产项目投资估算中应考虑项目所负担的与房地产投资有关的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。主要包括：固定资产投资方向调节税、土地使用税、市政支管线分摊费、供电贴费、用电权费、绿化建设费、电话初装费、分散建

设市政公用设施建设费等。在一些大中型城市，这部分税费已经成为房地产项目投资费用中占较大比重的费用。各项税费应根据当地有关法规标准估算。

**第三十九条** 房地产项目投资估算应考虑适当的不可预见费用。

**第四十条** 运营费用是指房地产项目开发完成后，在项目经营期间发生的各种运营费用。主要包括：管理费用、销售费用等。

**第四十一条** 修理费用是指以出租或自营方式获得收益的房地产项目在经营期间发生的物料消耗和维修费等。

**第四十二条** 房地产项目应根据可能的建设进度和将会发生的实际付款时间和金额编制资金使用计划表。在房地产项目可行性研究阶段，计算期可取年、半年、季甚至月为单位，资金使用计划应按期编制。编制资金使用计划应考虑各种投资款项的付款特点，要考虑预收款、欠付款、预付定金以及按工程进度中间结算付款等方式对编制资金使用计划的影响。

## 第五章 房地产开发项目收入估算与资金筹措

**第四十三条** 房地产项目应在项目策划方案的基础上，制定切实可行的出售、出租、自营等计划（以下简称租售计划）。租售计划应遵守政府有关房地产租售和经营的规定，并与开发商的投资策略相结合。

**第四十四条** 房地产项目租售计划包括拟租售的房地产类型、时间和相应的数量、租售价格、租售收入及收款方式。

**第四十五条** 租售房地产的类型和相应的数量，应在房地产项目可供租售的房地产类型、数量的基础上确定，并要考虑租售期内房地产市场可能发生的变化对租售数量的影响。

**第四十六条** 租售价格应根据房地产项目的特点确定，一般应选择在位置、规模、功能和档次等方面可比的交易实例，通过对其成交价格的分析与修正，最终得到房地产项目的租售价格。

确定租售价格要与开发商市场营销策略相一致，在考虑政治、经济、社会等宏观环境对项目租售价格影响的同时，还应对房地产市场供求状况进行分析，考虑已建成的、正在建设的以及潜在的竞争项目对房地产项目租售价格的影响。

**第四十七条** 房地产项目的收入主要包括房地产产品的销售收入、租金收入、土地转让收入（以上统称租售收入）、配套设施销售收入和自营收入。

一、租售收入等于可供租售的房地产数量乘以单位租售价格。应注意可出售面积比



例的变化对销售收入的影晌；空置期（项目竣工后暂时找不到租户的时间）和出租率对租金收入的影响；以及由于规划设计的原因导致不能售出面积比例的增大对销售收入的影晌。

二、自营业收入是指开发企业以开发完成后的房地产为其进行商业和服务业等经营活动的载体，通过综合性的自营方式得到的收入。在进行自营业收入估算时，应充分考虑目前已有的商业和服务业设施对房地产项目建成后产生的影响，以及未来商业、服务业市场可能发生的变化对房地产项目的影晌。

**第四十八条** 确定收款方式应考虑房地产交易的付款习惯和惯例，以及分期付款的期数和各期付款的比例。

**第四十九条** 资金筹措计划主要是根据房地产项目对资金的需求以及投资、成本与费用使用计划，确定资金的来源和相应的数量。房地产项目的资金来源通常有资本金、预租售收入及借贷资金三种渠道。

**第五十条** 在进行房地产项目经济评价时，应按期编制销售收入、经营税金及附加估算表，租金收入、经营税金及附加估算表自营业收入、经营税金及附加估算表，投资计划与资金筹措表。

## 第六章 房地产开发项目财务评价

**第五十一条** 房地产项目财务评价是在房地产市场调查与预测，项目策划，投资、成本与费用估算，收入估算与资金筹措等基本资料和数据的基础上，通过编制基本财务报表，计算财务评价指标，对房地产项目的财务盈利能力、清偿能力和资金平衡情况进行分析。

**第五十二条** 应编制的基本财务报表主要有：现金流量表、资金来源与运用表、损益表和资产负债表。

基本财务报表按照独立法人房地产项目（项目公司）的要求进行科目设置；非独立法人房地产项目基本财务报表的科目设置，可参照独立法人项目进行，但应注意费用与效益在项目上的合理分摊。

**第五十三条** 现金流量表反映房地产项目开发经营期的现金流入和现金流出，按期编制，用以计算各项评价指标，进行房地产项目财务盈利能力分析。

按照投资计算基础的不同，现金流量表一般分为：

一、全部投资现金流量表。该表不分投资资金来源，以全部投资作为计算基础，用以计算全部投资财务内部收益率、财务净现值及投资回收期等评价指标，考察房地产项