

房地产实战营销丛书

第2版

FangDiChan

房地产项目可行性研究

实操一本通

房地产投资分析指南

余源鹏 主编

第2版新增
大量商业地产项目
可行性研究分析
方法和案例



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

房地产实战营销丛书

第2版

FangDiChan 房地产项目可行性研究 实操一本通

房地产投资分析指南

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书是一本理论与案例相结合的房地产项目可行性研究的实操教科书和工作参考书。全书共分 17 章,分别介绍了房地产项目的可行性研究概论、概况分析、投资环境分析、市场状况分析、竞争对手分析、客户群分析与 SWOT 分析、定位分析、规划设计建议与进度安排、费用估算、资金筹措、财务评价、风险分析、方案比选、目社会评价、可行性研究结论与建议、可行性研究报告计算部分的优秀案例和可行性研究报告标准模板。本书在第 1 版的基础上,增加了大量的商业地产项目的优秀可行性研究方法和案例,具有实操性、先进性、全面性、简明易懂性、案例性和计算性等特点,是房地产项目投资开发的决策人士、策划师、估价师、市场调查师、工程师、财会分析人士及政府审批人士和金融信贷审批人士的实操教科书和工作参考书。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产项目可行性研究实操一本通:房地产投资分析指南.第 2 版/
余源鹏主编. —2 版. —北京:机械工业出版社, 2014. 6

(房地产实战营销丛书)

ISBN 978-7-111-46680-2

I. ①房… II. ①余… III. ①房地产投资—投资分析指南
IV. ①F293.35—62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 097013 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:赵 荣 责任编辑:赵 荣 宋 燕

版式设计:霍永明 责任校对:肖 琳

封面设计:张 静 责任印制:李 洋

北京市四季青双青印刷厂印刷

2014 年 7 月第 2 版第 1 次印刷

184mm×260mm·30.75 印张·730 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-46680-2

定价:68.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010) 68326294 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010) 88379649 机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010) 88379203 封面无防伪标均为盗版

本书编写人员

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：

朱嘉蕾	奚 艳	黄 颖	杨逸婷	刘雁玲
马新芸	夏 庆	甘建文	陈秀玲	李惠东
林达愿	宋明志	陈晓冬	张雄辉	崔美珍
王旭丹	张家进	邓祝庆	余鑫泉	罗宇玉
罗 艳	林旭生	杜志杰	曾 琳	刘丹霞
唐璟怡	肖文敏	林敏玲	谭玉婵	黄志英
胡银辉	李苑茹	叶志兴	蒋祥初	陈思雅

信息支持：[www. eaky. com](http://www.eaky.com)

前 言

任何一项房地产项目的投资开发都一定会有项目可行性研究。

房地产项目可行性研究是项目投资决策的依据，是项目规划设计的依据，是项目申请建设执照和市政配套的依据，是项目筹集资金的依据，同时也是政府相关行政机构审批项目立项、颁发相关证照的依据，是金融投资机构审批信贷的依据。因此，房地产项目可行性研究是一项非常必要的、重要的工作，是一项在房地产项目投资开发前期必须进行的工作，也是所有房地产经济师和房地产策划师应该掌握的一门知识、一项本领。

一个房地产项目可能会有三份可行性报告：第一份是侧重市场调查和盈利能力分析的内部报告；第二份是侧重社会效益分析的呈递给政府相关部门审批的报告；第三份则是侧重盈利能力和偿债能力分析的提交给银行等金融机构用作融资的报告。

由于房地产项目可行性研究涉及市场营销、规划设计和建筑营造、投资估算、财务评价等多学科知识的交叉运用，因此一项出色到位的房地产项目可行性研究一般都由多专业领域的人士共同完成，而很难由一个人单独完成。另外，由于编写房地产项目可行性研究报告的目的不同，呈递的阅读对象不同，使得目前房地产项目可行性研究报告的内容、深度和水平参差不齐。

为了让不同专业出身的房地产从业人士能跨专业地学习和掌握这一研究方法，也为了总结和提炼近 20 年来全国各地房地产项目投资可行性研究专家的先进实用的研究分析方法，我们特别编写了这本《房地产项目可行性研究实操一本通——房地产投资分析指南》。

本书第 1 版自 2008 年出版以来就深受全国读者青睐，每年都加印。因为近几年住宅限购政策在主要中心城市推行，使得城市综合体、购物中心、写字楼、专业市场、社区商铺、裙楼底商、商业街等商业地产项目在全国各级城镇遍地开发。

由于商业地产可租可售，经营业态和业种丰富多样，尤其是城市综合体或商业综合体，更是组合了三种以上的物业类型，其可行性研究的难度比住宅项目要大得多，商业地产的开发风险也比住宅项目要高，经营模式、开发方案的比选更是方案多、取舍难。

为了满足广大读者对商业地产项目投资可行性研究的方法和报告的学习

参考需求,我们经过两年时间的总结研究分析,在第1版的基础上,在理论分析中穿插了大量精心挑选的商业地产项目优秀可行性研究的方法和案例,并配以详细的点评说明,删除了部分不适应现有实操要求的内容,使得本书更能满足广大读者的需求,适应新时期房地产项目可行性研究的热点、方法和要求。

本书的编写力求做到以下六大特性:

第一,实操性。本书一如既往地保持了编写房地产图书的实战性风格,力求体现现实工作的内容、要求和深度,并尽量使每一位读者在仔细阅读本书后能独立编写房地产项目可行性研究报告的全部内容。本书在第1章介绍了房地产项目可行性研究概论后,从第2章开始到第15章详细讲述了房地产项目可行性研究和报告编写的实操过程。另外,本书秉持注重实操性的编写理念,摒弃了许多在实际工作中根本不会使用的相关投资理论,并总结出一些规律,使得本书相对于其他教科书来说不仅实用而且简明。

第二,先进性。本书的理论完全来自一线工作的实际操作,在全国范围内总结并提炼众多大型成功开发投资企业和房地产研究机构的先进研究成果和日常实用的研究指标和手段。本书的第17章还特别提供了两份可行性研究报告标准模板供读者借鉴。

第三,全面性。本书的核心内容是从第3章开始的,先后安排了13章的内容,全面讲述了房地产项目可行性研究的各个方面,比任何一份单独的可行性研究报告都全面。这12章的内容分别是:第3章房地产项目投资环境分析;第4章房地产项目市场状况分析;第5章房地产项目竞争对手分析;第6章房地产项目客户群分析与SWOT分析;第7章房地产项目定位分析;第8章房地产项目规划设计建议与进度安排;第9章房地产项目费用估算;第10章房地产项目资金筹措;第11章房地产项目财务评价;第12章房地产项目风险分析;第13章房地产项目方案比选,第14章房地产项目社会评价和第15章房地产项目可行性研究结论与建议。为了让读者对计算过程有个全面的概念,本书还特别编写了第16章,对房地产项目可行性研究报告中计算部分举了一个较完整的优秀案例。

第四,简明易懂性。由于房地产从业人士大多工作繁忙,简明到位地阐述问题既有助于读者理解该知识点,又可以节省读者的时间和精力。本书正是出于这一方面的考虑,在立足全面性的同时,对重点和难点的计算过程采用举简单例子并写出详细计算过程的方式尽量控制文章篇幅,提倡点到、讲明、会用即可,让读者易懂、能用。

第五,案例性。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,本书对任何一个细致的要点都以国内相关的优秀案例进行说明,并且对

每个案例都作出了参考点评。这些案例涉及内容全面，研究分析到位，对于读者来说，具有学习及借鉴意义。

第六，计算性。由于房地产项目可行性研究过程涉及许多的数字计算和表格，使得不少读者对其“望而生畏”。为了突破这一难点，本书编写时对所涉及表格的名词都进行了解释，并对各种费用估算和评价指标计算的过程，通过写出计算公式、举出简单例子详细计算以及列出优秀可行性研究报告相关内容等方式，让读者能看懂、自己会算。

本书是一本理论与案例相结合的，内容全面的房地产项目可行性研究的房地产实操教科书和工作参考书，十分适合房地产投资开发决策人员，商业地产项目开发运营策划人员，房地产经济师，房地产策划师，估价师，从事房地产市场调查与研究分析的人士，房地产规划设计与工程管理的人士，从事房地产投资分析、财务会计、融资策划的人士，政府相关行政机构负责审批的人士，金融投资机构负责信贷审批的人士，特别适合广大房地产、经济、管理、投资、财会专业的师生学习和参考。

在实际操作中，房地产投资开发和营销涉及十多个细致且重要的环节，本书仅仅涉及其中的一个关键环节。而对于做好房地产相关工作所需要的其他环节的实战要诀，请读者参阅我们陆续编写出版的其他书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。另外，为感谢广大读者的长期支持，请购买过余源鹏主编的房地产图书的读者登录智地网（www.eaky.com），在网页右上角的“客户留言”处留下您的邮箱和联系方式，之后我们将每月为您免费发送《智地网房地产情报》一份。

目 录

前 言

第1章 房地产项目可行性研究概论	1
1.1 房地产项目可行性研究的含义	2
1.2 房地产项目可行性研究的作用	4
1.3 房地产项目可行性研究的特点	5
1.4 房地产项目可行性研究的常见误区及对策	6
1.4.1 房地产项目可行性研究的常见误区	6
1.4.2 房地产项目可行性研究常见误区的对策	6
1.5 房地产项目可行性研究的原则和依据	7
1.5.1 房地产项目可行性研究的原则	7
1.5.2 房地产项目可行性研究的依据	8
1.6 房地产项目可行性研究承担机构与人员	8
1.6.1 房地产项目可行性研究机构的选择	9
1.6.2 房地产项目可行性研究人员的构成	10
1.6.3 房地产项目可行性研究人员的素质	11
1.7 房地产项目可行性研究的基本项目策划	12
1.8 房地产项目可行性研究的内容	13
1.9 房地产项目可行性研究报告的编写步骤	16
第2章 房地产项目概况分析	19
2.1 房地产项目基本情况介绍	20
2.2 房地产项目开发企业介绍	22
2.3 房地产项目的产生背景和建设必要性	28
第3章 房地产项目投资环境分析	35
3.1 房地产项目市场调查总论	36
3.2 房地产项目政策环境分析	37
3.2.1 全国政策环境分析	37
3.2.2 城市政策环境分析	39

3.3 房地产项目经济环境分析	41
3.3.1 全国经济环境分析	41
3.3.2 城市经济环境分析	44
3.4 房地产项目社会文化分析	53
3.4.1 城市自然地理分析	53
3.4.2 城市历史文化分析	54
3.4.3 城市人口情况分析	55
3.4.4 城市发展情况分析	56
3.4.5 城市社会文化综合分析	57
3.5 房地产项目宗地现状分析	57
3.5.1 项目用地情况分析	57
3.5.2 项目地块形状分析	58
3.5.3 项目区位情况分析	58
3.5.4 项目周边环境分析	59
3.5.5 项目地上情况分析	60
3.5.6 项目地下情况分析	61
3.6 房地产项目配套设施分析	61
3.7 房地产项目城市规划分析	65
3.8 房地产项目基础设施分析	69
第4章 房地产项目市场状况分析	71
4.1 全国房地产市场分析	72
4.2 城市房地产市场分析	73
4.2.1 城市房地产市场概况分析	73
4.2.2 房地产市场价格分析	78
4.2.3 城市房地产市场需求情况分析	80
4.2.4 城市房地产市场供给情况分析	88
第5章 房地产项目竞争对手分析	97
5.1 板块竞争对手分析	98
5.1.1 板块范围的界定	98
5.1.2 项目所在板块分析	100
5.1.3 板块产品特征分析	101
5.1.4 板块间的对比分析	105
5.2 楼盘竞争对手分析	109
5.2.1 住宅开发项目的竞争对手分析	110
5.2.2 商业地产项目的竞争对手分析	114
5.2.3 城市综合体项目的竞争对手分析	121

第6章 房地产项目客户群分析与SWOT分析	129
6.1 房地产项目客户群分析	130
6.1.1 客户群购买能力分析	130
6.1.2 客户群消费行为心理分析	132
6.1.3 客户群年龄结构分析	135
6.1.4 客户群家庭人口因素分析	136
6.1.5 客户群教育水平分析	137
6.1.6 客户群考虑因素分析	138
6.1.7 客户群综合分析	142
6.2 房地产项目SWOT分析	144
6.2.1 房地产项目优势分析	145
6.2.2 房地产项目劣势分析	147
6.2.3 房地产项目机会分析	148
6.2.4 房地产项目威胁分析	150
6.2.5 房地产项目SWOT综合分析	150
第7章 房地产项目定位分析	153
7.1 房地产项目客户定位	154
7.1.1 客户职业定位	154
7.1.2 客户特征定位	155
7.1.3 客户收入定位	157
7.1.4 客户需求定位	157
7.2 房地产项目产品定位	159
7.2.1 项目开发主题定位	159
7.2.2 项目产品档次定位	160
7.2.3 项目产品类型定位	162
7.2.4 项目产品定位策略与方法分析	171
7.3 房地产项目价格定位	174
7.3.1 成本加利润定价法	174
7.3.2 市场比较定价法	175
第8章 房地产项目规划设计建议与进度安排	179
8.1 房地产项目规划设计建议	180
8.2 房地产项目技术方案说明	191
8.3 房地产项目开发进度安排	213
第9章 房地产项目费用估算	221
9.1 房地产项目费用估算的范围和依据	222

9.2 房地产项目开发成本估算	223
9.3 房地产项目开发费用估算	255
9.4 房地产项目开发成本费用估算汇总	257
9.5 房地产项目开发期经营税费估算	261
第10章 房地产项目资金筹措	265
10.1 资金来源与运用分析	266
10.2 借款偿还计划	280
10.3 资金使用的管理	283
第11章 房地产项目财务评价	285
11.1 房地产项目财务评价概述	286
11.2 盈利能力分析与相关报表	290
11.3 清偿能力分析与资产负债表	317
11.4 资金平衡分析和资金来源与运用表	326
第12章 房地产项目风险分析	329
12.1 房地产项目不确定性分析	330
12.1.1 敏感性分析	330
12.1.2 临界点分析	343
12.1.3 概率分析	349
12.2 房地产项目法律及政策性风险分析	353
12.2.1 房地产项目法律风险分析	353
12.2.2 房地产项目政策性风险分析	357
12.3 房地产项目其他风险分析	359
12.3.1 房地产项目市场风险分析	359
12.3.2 房地产项目经营风险分析	362
12.3.3 房地产项目金融风险分析	364
12.3.4 房地产项目技术和自然环境风险分析	365
12.4 房地产项目风险控制对策	366
第13章 房地产项目方案比选	369
第14章 房地产项目社会评价	403
14.1 房地产项目社会评价概述	404
14.2 房地产项目社会影响分析	405
第15章 房地产项目可行性研究结论与建议	411
第16章 房地产项目可行性研究报告计算部分的优秀案例	419

第 17 章 房地产项目可行性研究报告标准模板 433

 17.1 优秀房地产研究机构的项目可行性研究报告标准模板..... 434

 17.2 顶尖房地产开发企业的项目可行性研究报告标准模板..... 444

附 录 房地产开发项目经济评价方法（2000 年版） 456



FangDiChan

第1章

房地产项目可行性研究概论





1.1 房地产项目可行性研究的含义

可行性通常是指“可能的，行得通的，可以实现或可以成功的”的意思，与可能性是同义语。这里的“可行性”，是可行而不是最优，但可行性研究应做到尽量地最优，在可行的基础上保持最优。

可行性研究这种方法最早出现于美国。20世纪30年代初期美国为开发田纳西流域，开始采用这种方法，把可行性研究列入流域开发程序，作为开发规划的必要程序，保证了工程的顺利进行，取得了较好的经济效益。第二次世界大战以后，这种方法发展迅速，可行性研究不仅应用在工程建设方面，而且还在生产领域中被广泛运用和推广。通过几十年的不断充实和完善，可行性研究已扩展到很多领域，范围十分广泛，目前已形成一整套系统、科学的研究方法。虽然各国对可行性研究的内容、作用、阶段划分有所不同，但作为一门科学已被各国所公认。各国对这门科学的命名并不一致，西方国家称其为可行性研究，俄罗斯和一些东欧国家称其为技术经济论证，日本称其为投资前研究。

房地产开发是较复杂的综合性行业，它除了具备一般行业所具有的生产、流通、消费和服务等特征外，还具有投资额度大、生产周期长、资金周转慢、产品体量大、生产环节多、经济风险高和社会环境影响大等特点。所以在作出房地产项目决策之前，对该项目进行可行性研究分析正日益重要且必要。

房地产项目可行性研究于20世纪70年代末期引入我国，它是在投资决策之前对拟开发的项目进行全面、系统的调查研究和分析，运用科学的技术评价方法，得出一系列评价指标值，以最终确定该项目是否可行的综合研究。一般来说，可行性研究是以市场供需为立足点，以资源投入为限度，以科学方法为手段，以系列评价指标为结果，它通常要处理两方面的问题：一是要确定项目在技术上能否实施；二是如何才能取得最佳的效益（主要是经济效益）。具体地讲，房地产开发项目的可行性研究是对开发项目的必要性、项目实施的市場条件（供给和需求）、项目选址和开发规模、企业的投融资能力、项目开发模式、开发经营周期、投资效益等方面所做的调查研究和全面的技术经济分析论证。它是决定一个开发项目是否应该投资，并以最小的投入获得最大的产出，即以最小的开发成本取得最佳经济效益的科学手段，为开发项目决策提供科学依据的一种科学分析方法。它是开发商投资决策和项目策划的科学参考依据，是开发项目立项的必要文件，是环保等政府职能部门进行社会、环境评价的依据，是房地产开发项目实施的指导性文件。

通常，房地产项目可行性研究有三个层次，且为层层递进、层层深入。

1. 投资机会研究阶段

该阶段的主要任务是对投资项目或投资方向提出建议，即在一定的地区和部门内，以自然资源 and 市场的调查预测为基础，寻找最有利的投资机会。

投资机会研究也就是根据投资意向，进行初步分析、评价，形成投资建议。投资机会研究的主要任务是寻找投资机会，选择开发项目，形成投资建议。投资机会研究就是在城市规划区内，以城市规划、市场预测为前提，寻找最有利的投资机会；进行调查研究，收集资料，进行现场踏勘，选择开发项目；根据掌握的市场信息，进行粗略的分析和计算，分析项目是否可行；在项目可行的基础上，提出项目建议书。



投资机会研究的目的在于激发投资者的兴趣,也就是寻找最有利的投资机会,即以某种类型的开发项目为研究对象进行投资机会的分析,具有机会研究的典型含义。因为研究是对某一个项目而言的,如果可行,就会使意向变为投资建议,就可以促进项目下一阶段的研究工作。

投资机会研究相当粗略,主要依靠笼统的估计而不是依靠详细的分析。该阶段投资估算的精确度为 $\pm 30\%$,研究费用一般占总投资的 $0.2\% \sim 0.8\%$ 。如果投资机会研究认为该项目是可行的,就可以进行下一阶段的工作。

2. 初步可行性研究阶段

初步可行性研究主要是进一步判断投资机会研究的结论是否正确,是否可以投资,同时也决定后面的详细可行性研究是否进行。初步可行性研究是介于投资机会研究和最终可行性研究的中间阶段。当然,那些不需要进行投资机会研究的项目,如已经拟定的开发项目,就可以直接进行初步可行性研究。这就是说,初步可行性研究有些是在投资机会研究基础上进行的,有些则不是。

初步可行性研究的深度和广度都比投资机会研究进了一步。其研究内容基本上与详细可行性研究相同,但在深度上与最终可行性研究比较,仍然是粗浅的,对房地产开发的投资估算、经济评价等,仍采用简便方法进行估算。在初步可行性研究中,如果认为某些部分对项目取舍具有决定性作用,则可以对这一部分进行独立的专题研究,有时也称为辅助研究。这些辅助研究有区域性房地产市场供求研究、开发产品定位研究、租售价格研究、营销研究、开发时机研究、开发模式研究等。辅助研究可以和初步可行性研究同时进行,也可以分别进行。辅助研究可以否定初步可行性研究,如果在详细可行性研究之后进行辅助研究,辅助研究还可以否定详细可行性研究。所以虽然名为辅助研究,实为关键性研究。初步可行性研究对项目所需投资和收益的计算,是在投资机会研究的基础上,进一步对项目建设的可能性与潜在效益进行论证分析。初步可行性研究阶段投资估算精度可达 $\pm 20\%$,所需费用约占总投资的 $0.25\% \sim 1.5\%$ 。

3. 详细可行性研究阶段

详细可行性研究是在初步可行性研究的基础上,采用最新的资料和数据,对房地产开发项目进行深入的技术经济论证,对开发项目是否可行作出判断,对项目实施提出建议,是委托方确定最优开发方案和科学决策的依据。详细可行性研究是详尽、全面的论证,要在科学、准确的资料和数据的基础上,设计出多种方案,进行比较、分析。详细可行性研究对项目所需的投资和收益的计算,误差允许在 $\pm 10\%$ 范围内。

详细可行性研究就是通常所说的可行性研究。详细可行性研究是开发建设项目投资决策的基础,是在分析项目在技术上、财务上、经济上的可行性后作出投资与否的关键步骤。

这一阶段对建设投资估算的精度在 $\pm 10\%$,所需费用,小型项目约占投资的 $1.0\% \sim 3.0\%$,大型复杂的工程约占 $0.2\% \sim 1.0\%$ 。

投资机会研究、初步可行性研究和详细可行性研究,三者并不存在必然的因果关系,主要是按研究的深度和粗细程度划分的,不是实际工作阶段的顺序。在实际研究工作中,根据项目规模大小和繁简程度,以及实际要求,可以实行三阶段研究,也可以只进行两阶段或一阶段研究,但详细可行性研究是不可缺少的。在实行三阶段研究时,如果在投资机





会研究之后，项目决策尚在两可之间，初步可行性研究就必须进行；如果已有足够的数据可供决策，就可以直接进入详细可行性研究阶段。一般规模的小项目和简单项目，则只做详细可行性研究。

1.2 房地产项目可行性研究的作用

1. 作为项目投资决策的依据

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是否适用、经济上是否合理、财务上是否盈利、建设上是否可能等进行综合论证。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。

可行性研究报告是投资决策者的决策依据，科学的决策会减少项目实施过程中的损失和浪费。可行性研究报告能够全面提供项目决策所需的重要数据和信息，明确开发的房地产产品的供求状况、市场竞争能力、成本与收益和风险程度，从而得出项目是否可行、建议采用何种方案和重点控制的敏感性因素等结论供决策者判断和分析。

2. 作为项目筹集资金的依据

通常，房地产开发所需的巨额资金通过银行信贷、保险公司投资、企事业单位集资以及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，不会承担过高的风险时，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，也必须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，投资方应进行可行性分析，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. 作为项目规划设计的依据

项目规划设计是房地产开发的重要前期工作，为了保证开发产品的质量和按期交付使用，就必须提供可行的设计方案。可行性研究报告能够为规划设计提供大量、详细的调查和研究结果，因而为编制出较高质量的规划设计方案提供保证。

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、容积率以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，这些资料为编制设计文件和规划设计提供了依据。

4. 作为申请市政配套的依据

可行性研究报告对项目用地的条件进行了详细的分析调查，初步估算出项目所需的水、电、燃气等的用量，以这些数据为基础可以向自来水公司、供电局、煤气公司、电信局、市政局等部门提出配套和增容申请，保证项目按进度计划实施。

由于房地产开发涉及面广，为了保证开发项目顺利进行，牵涉到与有关部门签订协议或合同，明确双方的权利和义务，并使其受到法律的约束和监督。在可行性研究中，对诸



如土地征用、拆迁方案、主要材料供应、设备选型、开发项目的总造价等有关问题作了论证和估算,从而为同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、总体布局以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。

6. 作为项目投资有序性的保证

由于房地产项目涉及面广、周期长、风险高,如果没有一个投资的计划安排就难以保证项目投资活动正常运行。特别是房地产项目可行性研究中的资金筹措和还贷计划为房地产项目的资金运用提供了一套有效的执行程序,保证了资金的正常运作。

1.3 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以下五个方面:

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,这是确保可行性研究成果的客观、公正和可信的重要前提。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、租售价格、经济指标等提供形式上的书面报告,而非评价和论证,那么这样的研究意义将大打折扣。所以坚持独立性,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分析的方法上。“全面”是指可行性研究的评价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,就是一切论证和评价都要以客观的数据资料为基础。只要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、取费标准和市场供求水平等)是符合实际的,分析过程是科学的、合理的,那么一般便能保证论证和评价结论的客观性。

4. 预测性

严格地说,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。这些预测包括以下内容:

(1) 市场预测

主要是对未来房地产市场同类产品的供给和需求的预测、消费群体的分析和判断以及