

目 录

电子文件编码	文件名	页码
房地产项目投资决策工作执行标准		
云阅兑泉阅兑泉云猿	投资决策数据流程分析执行标准	猿
云阅兑泉阅兑泉云园	投资决策信息系统设计执行标准	园
云阅兑泉阅兑泉云猿	投资决策阶段划分标准	圆
云阅兑泉阅兑泉云源	房地产投资决策标准程序	圆
云阅兑泉阅兑泉云猿	投资决策研究报告编制执行标准	猿猿
云阅兑泉阅兑泉云苑	房地产投资决策方法操作标准	猿苑
云阅兑泉阅兑泉云范	投资决策主要经济指标计算执行标准	源
云阅兑泉阅兑泉云愿	房地产项目获利性分析执行标准	源
云阅兑泉阅兑泉云缘	房地产投资组合执行标准	缘
云阅兑泉阅兑泉云园	房地产投资决策问题系统分类执行标准	缘
云阅兑泉阅兑泉云猿	适用决策方法选择执行标准	缘
云阅兑泉阅兑泉云园	房地产投资机会决策执行标准	远
云阅兑泉阅兑泉云猿	房地产投资开发地点决策执行标准	远
云阅兑泉阅兑泉云源	房地产投资项目规模决策执行标准	苑
云阅兑泉阅兑泉云猿	房地产投资多目标风险决策执行标准	苑
云阅兑泉阅兑泉云远	决策者行为模式分析执行标准	愿
云阅兑泉阅兑泉云范	房地产投资决策方略分析执行标准	愿
云阅兑泉阅兑泉云愿	房地产投资决策风格分析执行标准	愿
云阅兑泉阅兑泉云怨	投资决策事后验证内容设计执行标准	员
云阅兑泉阅兑泉云园	主要验证指标分析执行标准	员
云阅兑泉阅兑泉云源	投资决策因素事后验证执行标准	员

房 地 产 项 目 投 资 决 策 工 作 执 行 标 准

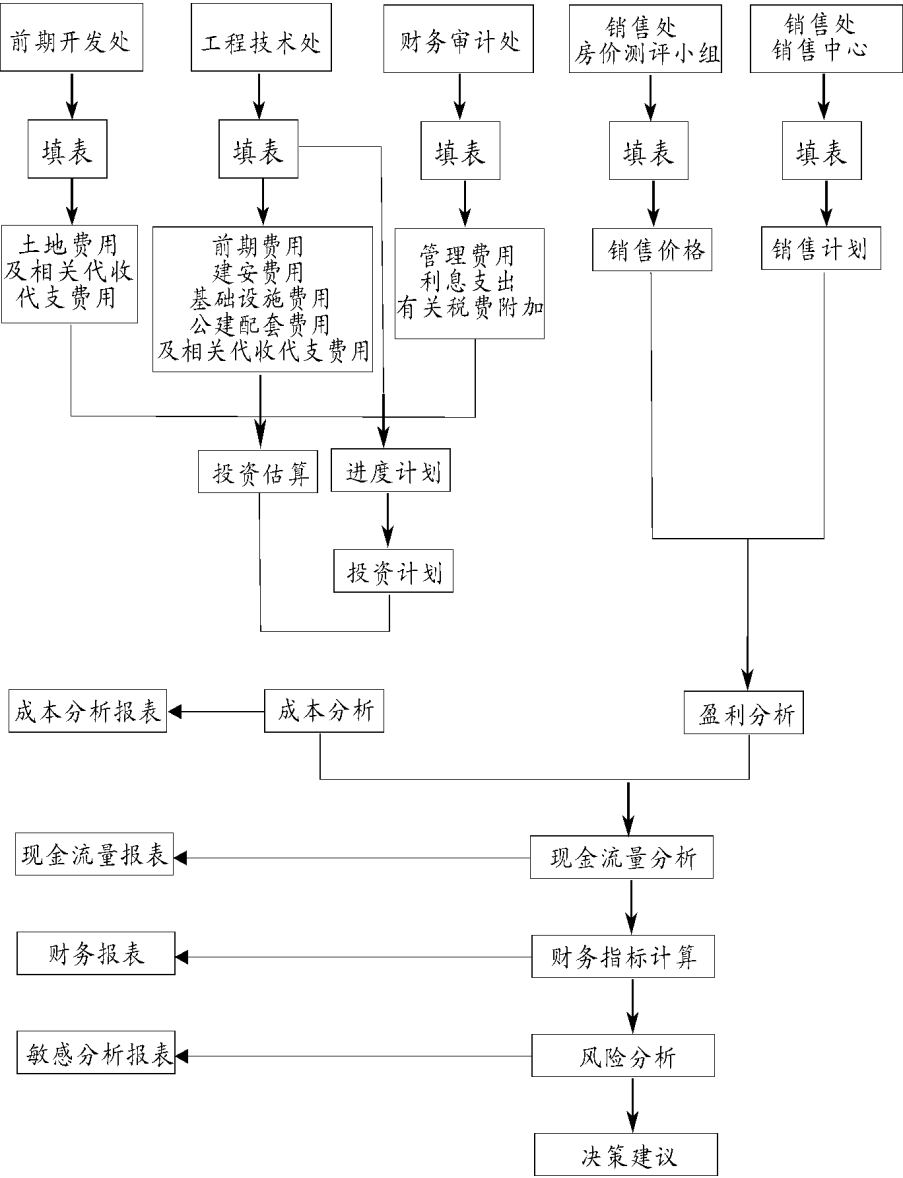
文件名	投资决策数据流程分析执行标准		
电子文件编码	计划部/人力资源部	序 码	苑原员
一、投资评估与决策的基本过程 房地产投资评估与决策的基本过程包括市场调查、市场预测、投资估算和投资决策等四个环节。 市场调查的基本程序 (员)确定要研究的问题,明确研究的目标和任务。 (圆)提出可能的信息资料来源、使用的调查研究方法、可能的费用水平及所需用的时间等,作好调研计划。 (猿)收集和利用现有资料,进行初步调查。 (源)动用抽样、个别面谈、小组座谈、电话询问、直接到实地观察等方法,直接从消费者或用户手中取得第一手的资料。 (缘)用科学的方法将所有资料归类、整理,加以分析研究。 (远)根据调查和分析研究的结果,作出结论,提出决策意见和方案,写出调查研究报告。 市场预测的基本程序 (员)确定预测的目标和要求,以求做到有的放矢。 (圆)根据预测的目标和要求、可以提供使用的经费和时间,采用适当的方式收集数据。收集数据时要特别注意数据的可靠性、完善性和时效性。 (猿)从时间、数据特点、精度要求、费用和实用性等几个方面加以考虑,选择适当的预测方法。 (源)利用现有资料和已选定的预测模型进行预测,得出预测结果。 (缘)对预测结果进行分析,检查是否达到预期目标、预测误差是否在允许的范围之内、预测结果是否合理等。如得出否定的结论,则需重复前面的步骤,重新确定预测目标或选择其他预测方法,再次进行预测。 (远)根据确认的预测结果,提出预测报告,供有关经营管理人员参阅。同时,还应追踪预测报告的结论和建议是否被采			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	投资决策数据流程分析执行标准		
电子文件编码	云测规划源云测规划源云测规划源云测规划源	序 码	苑源圆
用、采用的程度和实际效果如何、预测结论与实际情况是否一致等 ,以便在下一次预测时 ,纠正偏差 ,改进预测方法。 猿投资估算的基本程序 (员收集和熟悉有关资料 ,掌握有关的基本资料和数据。 (圆收集用来确定项目投资、产品成本等各项数据的国家政策、法令和规章制度。 (猿收集已建成的同类工程项目有关概算投资、销售价格、税收利润等资料。 (源进行基础数据的测算、鉴别与评审。 (缘编制项目投资测算表。 源投资决策的基本程序 (员根据市场调查和市场预测所提供的信息 ,提出项目实施的各种备选方案。 (圆根据各方案的成本估算和收益分析 ,确定出方案的现金流量图。 (猿根据不同的方案类型 ,采用适宜的方法进行方案的比较和选择。 (源对入选的方案进行敏感性分析 ,以考察各种不确定因素对方案效果的影响。 (缘对入选的方案进行盈亏平衡分析 ,以找出方案的盈亏界限 ,确定合理的生产规模 ,了解承担风险的能力。 (远在上述分析的基础上 ,根据特定的决策条件 ,进行方案的决策分析 ,确定最终建设实施的项目方案。 二、投资评估与决策数据流程 员工作流程分析 根据房地产投资评估与决策的基本过程 ,结合房地产开发企业具体的组织结构 ,提出工作流程如附图 员所示。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	投资决策数据流程分析执行标准		
电子文件编码	云文档编号	序 码	页 数
(员)企业经营计划处将前期开发处完成的经审定的总图方案、技术经济指标以及可行性研究报告 ,包括复建房、商品房建设要求在内的相关的经营计划附表卷宗送达各处。 (圆)前期开发处按土地使用性质、规划要求、拆迁安置等 ,填列征地、补偿、安置及代收代支费用表。 (猿)工程技术处按各项定额要求及有关经验数据填列前期工程、建安工程、基础设施、公建配套工程及相关的代收代支费用表。 (源)财务审计处按有关规定填列管理费用、利息支出、有关税费及附加费。 (缘)经营计划处汇总填列编制说明、主要技术经济指标、销售收入计划汇总、投资计划汇总、建设费用分项。 (远)销售处填列销售计划明细表。根据市场调查、地理位置、周边地区类似商品房售价 ,结合本公司商品房成本 ,向经营处提供商品房价格范围或销售价格。 圆数据流程分析 根据房地产投资评估与决策工作流程的分析 ,可绘出房地产投资评估与决策的数据流程 ,如附图 圆- 附图 远所示。			
执行部门		责任人(签名)	

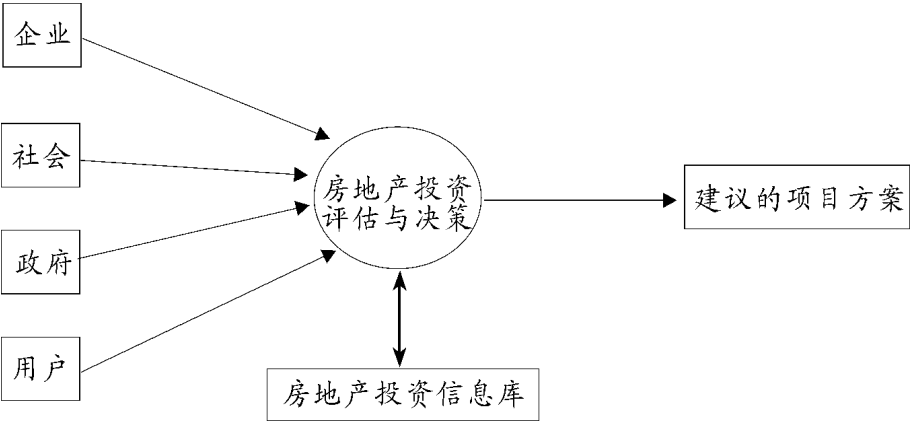
附 员:

房地产投资评估与决策工作流程图



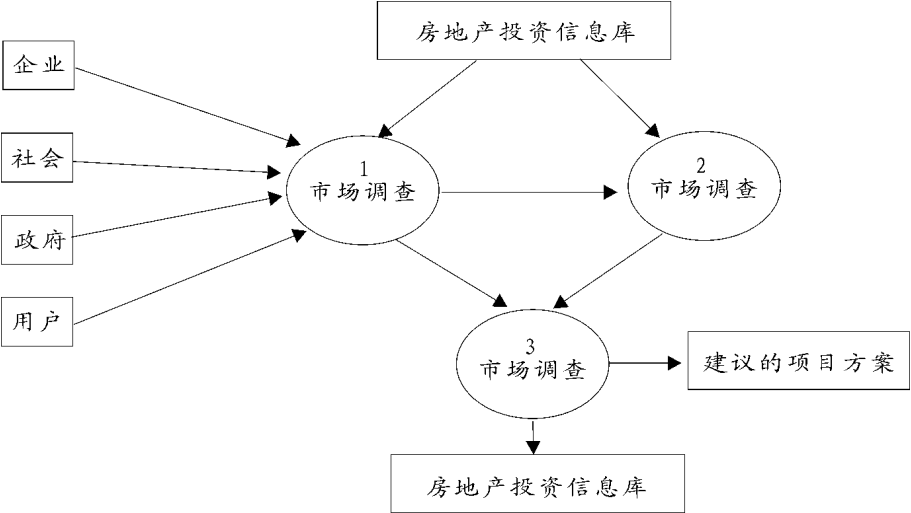
附 图

房地产投资评估与决策第一层数据流程



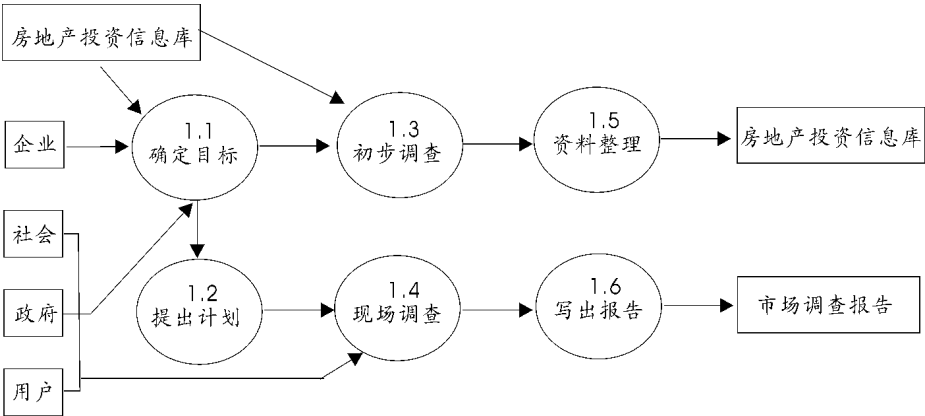
附 图

房地产投资评估与决策第二层数据流程



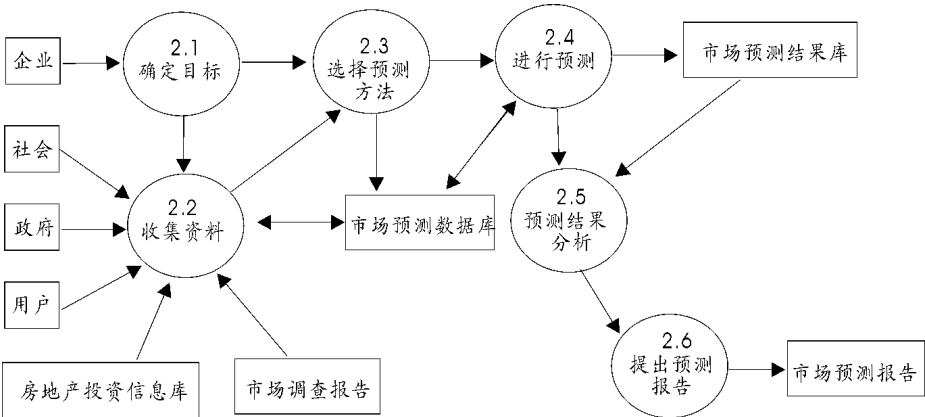
附源

房地产投资评估 与决策第三层数据库流程(一)



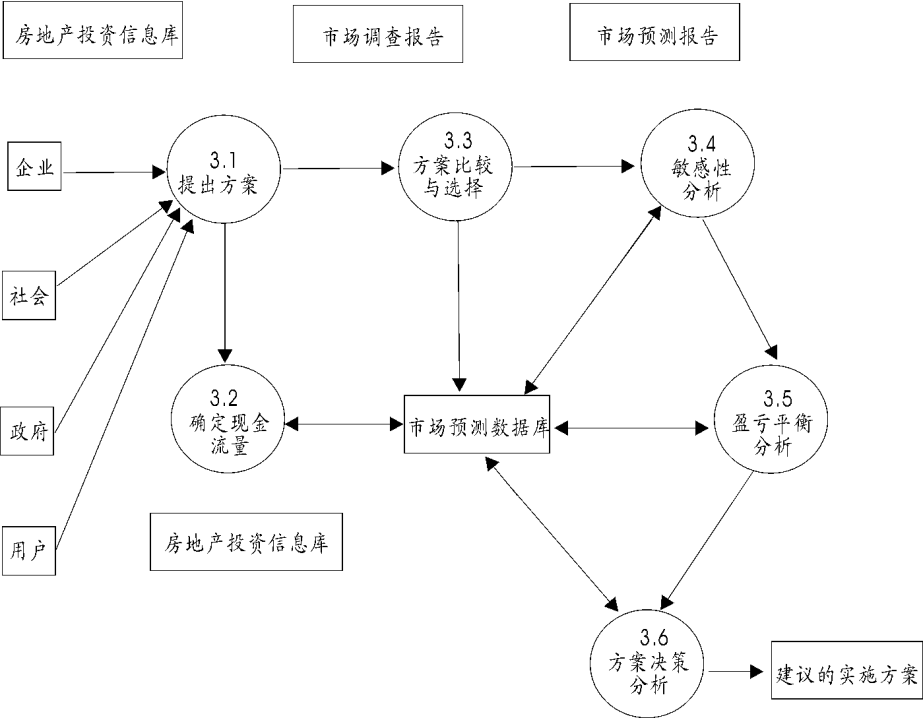
附缘

房地产投资评估 与决策第三层数据库流程(二)



附 远

房地产投资评估与决策第三层数据流程(三)



文件名	投资决策信息系统设计执行标准		
电子文件编码	规划类规划类规划类	序 码	员原员
一、投资评估与决策信息系统模型 根据上述系统数据流程的分析 ,对房地产投资评估与决策信息系统的总体功能结构的划分如附图 员所示。 员房地产投资信息 该子系统包括数据编辑、信息浏览、索引查询三项功能。数据编辑功能模块用以实现所有市场信息的数据追加、修改和删除 ,信息浏览功能模块用以浏览指定的市场信息的内容。这里的市场信息包括土地供给、资金供给、建筑材料、施工力量、基础设施等的信息。索引查询功能模块可以根据使用者的要求 ,检索出特定范围内的市场信息供使用者参考。 圆市场预测 该子系统主要包括数据库管理、预测分析、预测帮助等项功能。 (员数据库管理功能模块用于预测基础数据库(含模型库)的建立、修改和增删 ,它是建立预测模型和实施预测的基础。具体包括初置项目数据库、修改项目数据库、删除指定项目库、预测历史数据输入、预测历史数据修改、预测历史数据增删调整、模型库初置、模型库修改和选用模型增删等九项功能。 (圆预测分析功能模块包括相关因素分析、预测建模外部变量预测、预测计算、预测结果调查、预测结果输出等项功能。 (猿预测帮助功能模块借助知识库 ,向用户介绍有关的预测技术和方法 ,对用户在选择和确定相关因素、选择预测模型以及模型结果综合等方面予以指导和帮助 ,是实现智能化预测的重要手段。 猿房地产投资估算与评估 该子系统主要包括开发项目立项、项目投资估算、项目销售计划、财务收支分析和财务指标计算等项功能。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	投资决策信息系统设计执行标准		
电子文件编码	云规划源云规划源云规划源	序 码	员源云
(员)开发项目立项主要用来设定运行环境 ,并完成开发项目立项有关方面的工作 ; (圆)项目投资估算主要完成不同类型开发项目建筑安装工程费用的测算和土地费用、前期工程费用、基础设施费用、公建配套工程费用、管理费用、利息、代收代支费用及有关税费的估算 ; (猿)项目销售计划主要用来依据工程建设进度和资金筹措方案安排年度投资计划 ,依据市场行情安排(估算)年度销售计划 ; (源)财务收支分析主要是在项目开发周期确定的前提下 ,分别计算各年度的投资额和销售收入 ,并据此编制现金流量表 ; (缘)财务指标计算主要选取财务评价中较为常用的财务净现值(云净现)、财务净现值率(云净现率)、财务内部收益率(云内部收益率)分别进行计算。 源房地产投资决策 该子系统主要包括方案比较、敏感性分析、决策树分析和盈亏平衡分析等项功能。 (员)方案比较考虑三种方案比较方法 ,即 :对相斥并且规模不同方案的比较 ,采用投资增量内部收益率法加以比较 ;对有效期不等方案的比较 ,采用最小公倍数法 ,将对比方案外理成为相同的有效期后再行对比 ;形成方案组合的分析是当可以同时选择几个投资方案时所采用的一种分析方法。 (圆)敏感性分析主要用来研究各种不确定因素发生变化时对方案效果的影响 ;决策树分析采用期望值法来选择含有风险的投资方案。 (猿)盈亏平衡分析是通过盈亏平衡点的计算来分析开发项目对市场需求变化的适应能力。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	投资决策信息系统设计执行标准		
电子文件编码	云规划云规划云规划云规划	序 码	员源猿
缘系统帮助 该功能模块主要用来介绍本系统的功能划分、数据词典和系统的使用和操作方法。 二、投资信息子系统的设计 房地产投资信息子系统包括数据编辑、信息浏览、索引查询三项功能 ,其详细功能如附图 圆所示。 员数据编辑功能模块 数据编辑功能模块包括数据追加、数据修改和数据删除三项处理。 (员数据追加处理用以实现对投资信息库的扩充。每次市场调查时 ,都会得到大量的市场信息 ,将这些信息及时追加到投资信息库中 ,有助于以后的市场分析和投资决策。 (圆在录入市场信息的过程中 ,难免要出现一些输入错误 ;有时随着对市场环境了解的深化 ,对某些信息的内容也需作必要的修改 ,数据修改处理即用来完成这些操作。 (猿随着时间的推移 ,投资信息库中有些较早的数据已失去使用价值 ,为节省存储空间和提高信息浏览与查询速度 ,可使用数据删除处理将这些失效的数据删除。 圆信息浏览功能模块 当要了解投资信息库中某类信息的基本内容时 ,可借助于此功能模块进行浏览。 猿索引查询功能模块 如果使用者已经确定了所要了解的投资信息范围 ,只是要查看这些信息的内容时 ;可借助于此功能模块。 三、市场预测子系统的设计 市场预测子系统主要包括数据库管理、预测分析、预测帮助等功能 ,其功能划分如附图 猿所示。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	投资决策信息系统设计执行标准		
电子文件编码	云测原测原测原测	序 码	员测原
员预测数据库管理功能模块 预测数据库管理功能模块包括三类九项处理。现分述如下： （员预测项目基础数据库管理。预测项目基础数据库管理包括初置项目、修改项目和删除项目三项处理。 ①初置项目处理是为新增的预测项目设置存储空间 ,并相应地输入有关预测项目名称、影响因素个数及名称、数据开始年份及存储年度、模型个数等辅助数据和控制数据。 ②修改项目功能可对已有预测项目修改名称、数据开始年份及存储年数、影响因素个数及影响因素名称等。 ③对不再使用的预测项目 ,可用删除项目功能删除 ,删除后 ,各数据库中不包含该指定项目的任何内容及存储空间 ,其后各项目的存储指针也相应进行调整。 （圆预测历史数据库管理。预测历史数据库管理包括数据输入、数据修改、数据增删三项功能。 ①数据输入处理为指定的预测项目在相应的存储区间内存入预测历史数据。 ②修改数据处理用于对已有历史数据的修改处理。这里设置了三种修改方式： 粤按准确知某一年数据有误时 ,对指定年份的数据进行修改。 月按准确知某一影响因素的数据有误时 ,对指定影响因素的数据进行修改。 悦逐年逐因素地对历史数据进行核实修正。 ③数据增删处理用于扩大、缩小或动态调整历史数据的存储容量。 粤删除早期的历史数据。随着时间的推移 ,一些年份久远的历史数据已无使用意义 ,为节省存储空间和预测			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	投资决策信息系统设计执行标准		
电子文件编码	云开京开云京开云	序 码	员京缘
时分析处理的时间 ,应将这部分数据删去。此项工作通过删除处理来完成。进行删除处理时 ,同时调整辅助库中的数据存储空间及其后预测项目的数据存取指针。 月增添新的历史数据 ,即将上年或上几年的最新统计数据追加进历史数据库中 ,同时也对辅助库中的数据存储空间及其后预测项目的数据存取指针进行调整。 悦删除最新的历史数据。此处理一般情况下不采用 ,只有当错误地输入了新年份的数据时 ,才采用此处理将其删除。 阅历史数据的动态调整。即保持数据的固定容量 ,在增添一年或几年新数据的同时 ,删除同样年数的陈旧数据。进行此项处理时 ,需对辅助库中的数据开始年份进行修正。 (猿模型设置库的管理。模型设置库的管理包括模型初置、模型修改和模型增删三项功能。 ①模型初置处理是为指定的预测项目在存储空间内设定预测模式 ,即指定选用模型的形式及各项考虑因素在模型中的作用 ,按如下约定设置 :粤——预测变量 ,月——自变量 ,悦——无关量。 ②模型修改的工作过程与初置功能类似 ,只是将已确定的模型形式或考虑因素的性质进行修正而已 ;当有必要加选新的模型形式时 ,应设置出新的存储空间 ,并同时调整辅助库的模型数及其后各项的存取指针。 ③如果经过建模环节发现所选模型不适用 ,则应删去该模型所占的存取空间 ,并对辅助库中的模型数及其后各项的存取指针加以调整。这些均可运用模型增删功能加以完成。			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	投资决策信息系统设计执行标准		
电子文件编码	云测规划云测原理云测	序 码	员测原远
猿预测分析功能模块 该功能模块根据预测基础数据库(含模型库)提供的数据,进行具体的预测分析工作,其主要任务包括建立预测模型、外生变量管理和实施预测等几个方面。 (员)建立预测模型。建立预测模型是根据模型中设置的基础数据,检验模型设置的合理程度,计算出各预测项目的模型形式及参数。 (圆)外生变量管理。任何预测项目的变动都与经济、社会的发展密切相关。未来的社会、经济发展目标或趋势确定后,各预测对象的预测就相对容易了。外生变量管理处理模块即用来实现对与预测对象有关的社会、经济因素未来值的预测、规划和修正。 (猿)实施预测。实施预测包括预测计算、结果调整和结果输出三项内容。 ①要指定预测目标年份和预测项目,根据相应的各个模型参数,求得各个模型的预测结果; ②对这些结果进行综合分析处理,得出该项目的预测结论; ③按要求的形式输出预测结果。 猿预测帮助功能模块 预测帮助(云测)系统。可以对预测的全过程提供智能化帮助,通过检索知识库中存放的有关知识,引导预测人员有效地完成预测工作,预测帮助的主要内容有: (员)预测技术说明 该部分主要帮助预测人员了解清楚预测工作的基本问题。如:预测工作步骤、预测技术分类及误差分析等问题,使预测人员尽快进入角色,用最少的对预测工作整个过程有更多的了解。			
执行部门		责任人(签名)	