

<<房地产项目可行性研究实操一本通>>

图书基本信息

书名：<<房地产项目可行性研究实操一本通>>

13位ISBN编号：9787111238829

10位ISBN编号：7111238826

出版时间：2008-6

出版时间：机械工业出版社

作者：余源鹏

页数：382

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产项目可行性研究实操一本通>>

内容概要

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13章，分别介绍了房地产项目的研究概论、概况分析、市场调查分析、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、社会评价及研究的结论和建议。书中列举了大量优秀案例，进行分析论证，并为读者提供了一份较完整的标准模板供参考。

作者简介

余源鹏，国内知名实战型房地产研究策划人，广州鹏起房地产代理有限公司执行董事。

20世纪70年代出生于广东省潮州市黄冈镇。

毕业于哈尔滨工业大学土木工程学院建筑工程专业，结业于中山大学企业管理(营销管理方向)研究生进修班。

长期从事房地产实战性研究与策划，研究策划

书籍目录

前言第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 1.2 房地产项目可行性研究的作用 1.3 房地产项目可行性研究的特点 1.4 房地产项目可行性研究的常见误区及对策 1.5 房地产项目可行性研究的原则和依据 1.6 房地产项目可行性研究承担机构与人员 1.6.1 房地产项目可行性研究机构的选择 1.6.2 房地产项目可行性研究人员的构成 1.6.3 房地产项目可行性研究人员的素质 1.7 房地产项目可行性研究的基本项目策划 1.8 房地产项目可行性研究的内容 1.9 房地产项目可行性研究报告的编写步骤第2章 房地产项目概况分析 2.1 房地产项目基本情况介绍 2.2 房地产项目开发企业介绍 2.3 房地产项目的产生背景和建设必要性第3章 房地产项目市场调查分析 3.1 房地产项目市场调查总论 3.2 房地产项目投资环境分析 3.2.1 政策环境分析 3.2.2 经济环境分析 3.2.3 社会文化分析 3.2.4 宗地现状分析 3.2.5 配套设施分析 3.2.6 城市规划分析 3.2.7 基础设施分析 3.3 房地产项目市场状况分析 3.3.1 房地产市场分析 3.3.2 板块竞争对手分析 3.3.3 楼盘竞争对手分析 3.4 房地产项目客户群分析 3.5 房地产项目SWOT分析 3.5.1 房地产项目优势分析 3.5.2 房地产项目劣势分析 3.5.3 房地产项目机会分析 3.5.4 房地产项目威胁分析 3.5.5 房地产项目SWOT分析表 3.6 房地产项目定位 3.6.1 房地产项目客户定位 3.6.2 房地产项目产品定位 3.6.3 房地产项目价格定位第4章 房地产项目规划设计建议与进度安排 4.1 房地产项目规划设计建议 4.2 房地产项目技术方案说明 4.3 房地产项目开发进度安排第5章 房地产项目费用估算 5.1 房地产项目费用估算的范围和依据 5.2 房地产项目开发成本估算 5.3 房地产项目开发费用估算 5.4 投资成本费用估算汇总 5.5 开发期经营税费的估算第6章 房地产项目资金筹措 6.1 资金来源与运用分析 6.2 借款偿还计划 6.3 资金使用的管理第7章 房地产项目财务评价 7.1 房地产项目财务评价概述 7.2 盈利能力分析与相关报表 7.3 清偿能力分析资产负债表 7.4 资金平衡分析和资金来源与运用表第8章 房地产项目风险分析 8.1 房地产项目不确定性分析 8.1.1 敏感性分析 8.1.2 临界点分析 8.1.3 概率分析 8.2 房地产项目法律及政策性风险分析 8.2.1 房地产项目法律风险分析 8.2.2 房地产项目政策性风险分析 8.3 房地产项目其他风险分析 8.3.1 房地产项目市场风险分析 8.3.2 房地产项目经营风险分析 8.3.3 房地产项目金融风险分析 8.3.4 房地产项目技术和自然环境风险分析 8.4 房地产项目风险控制对策第9章 房地产项目方案比选第10章 房地产项目社会评价 10.1 房地产项目社会评价概述 10.2 房地产项目社会影响分析第11章 房地产项目可行性研究结论与建议第12章 房地产项目可行性研究报告计算部分的优秀案例第13章 房地产项目可行性研究报告标准模板 13.1 优秀房地产研究机构的项目可行性研究报告标准模板 13.2 顶尖房地产开发企业的项目可行性研究报告标准模板附录 房地产开发项目经济评价方法(2000年版)

章节摘录

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，在可行的基础上去保持最优。

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运用和推广。

通过几十年的不断充实和完善，扩大到很多领域，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，西方国家叫作可行性研究，俄罗斯和东欧叫作技术经济论证，日本叫作投资前研究。

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、项目实施的市场条件（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。

编辑推荐

本书是一本内容全面深入、编写简单易懂，与新近实际工作紧密结合的实操型入门教材和工具型日常工作参考书。

谨以此书献给—— 房地产投资开发决策人员； 房地产经济师、房地产策划师； 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； 房地产投资分析、财务会计、融资策划的人士； 政府相关行政机构审批人士； 金融投资机构信贷审批人士； 特别是广大主地产、经济、管理、投资、财会专业师生。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>