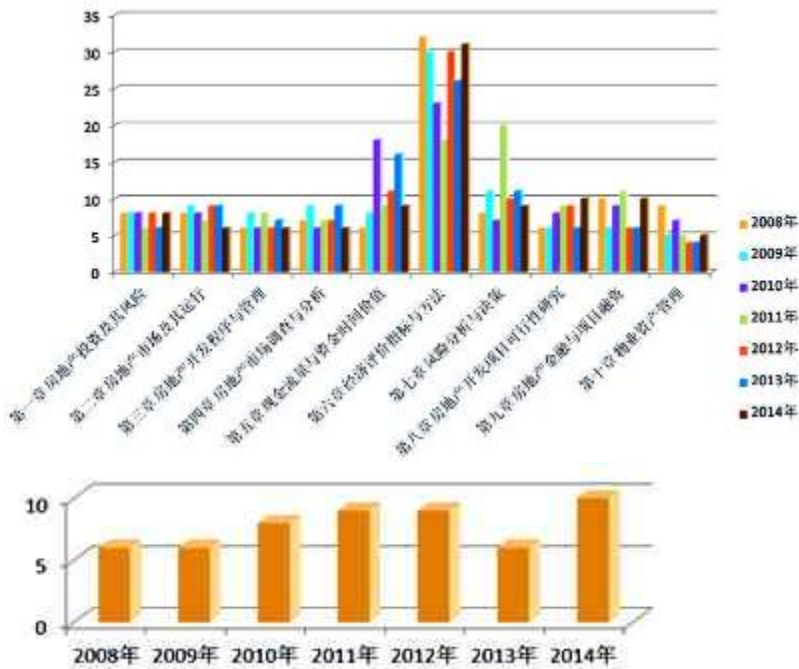


第八章 房地产开发项目可行性研究

【考情分析】



【考情分析】

分值不高，但内容会融入第六章中考计算题

年份 单项选择题 多项选择题 判断题 计算题 合计

2014年 4题4分 2题4分 2题2分，8题10分

2013年 3题3分 1题2分 1题1分，5题6分

2012年 3题3分 2题4分 2题2分，7题9分

2011年 3题3分 2题4分 2题2分，7题9分

2010年 3题3分 2题4分 1题1分，6题8分

2009年 2题2分 1题2分 2题2分，5题6分

2008年 2题2分 1题2分 2题2分，5题6分

第一节 可行性研究概述

1. 可行性研究的含义

在项目投资决策前，对与项目有关的社会、经济和技术等方面情况进行深入细致的研究，对拟定的各种可

能建设方案或技术方案进行认真的技术经济分析、比较和论证，对项目的经济、社会、环境效益进行科学的预

测和评价，在此基础上，综合研究项目的技术先进性和适用性，经济合理性以及建设的可能性和可行性，由此

确定项目是否应该投资和如何投资等结论性意见，为决策部门最终决策提供可靠的、科学的依据，并作为开展

下一步工作的基础。

2.可行性研究的目的

减少或避免投资决策的失误，提高项目开发建设的经济、社会和环境效益。

3.可行性研究的作用

?是申请项目核准的依据

?是项目投资决策的依据

?是筹集建设资金的依据

?是开发商与有关各部门签订协议、合同的依据

?是下阶段规划设计工作的依据

4.可行性研究的依据

?国家相关法律法规

?国民经济和社会发展规划、城市规划、土地利用总体规划以及行业发展规划

?国家宏观调控政策、产业政策、行业准入标准

?城乡规划行政主管部门出具的规划意见

?《国有土地使用权出让合同》或国有土地使用权证书，或国土资源行政主管部门出具的项目用地预审意

见

?环境保护行政主管部门出具的环境影响评价文件的审批意见

?交通行政主管部门出具的交通影响评价文件的意见

?自然、地理、气象、水文地质、经济、社会等基础资料

?有关工程技术方面的标准、规范、指标、要求等资料

?国家所规定的经济参数和指标

?项目备选方案的土地利用条件、规划设计条件以及备选规划设计方案

5.可行性研究的工作阶段(四个阶段)

5.1 投资机会研究,研究投资方向或投资建议

?以自然资源和市场的调查预测为基础,寻找最有利的投资机会

?分类



5.2 初步可行性研究(预可行性研究)

?解决的问题

?作出是否投资的决定

?是否有进行详细可行性研究的必要

?有哪些关键问题需要进行辅助研究

?主要审查的内容

?项目所在地区的社会经济情况

?项目地址及其周围环境

?市场供应与需求

?项目规划设计方案

?项目进度

?项目销售收入与投资估算

?项目财务分析

5.3 详细可行性研究

是项目投资决策的基础，是在分析项目技术、经济可行性后做出投资与否决策的关键步骤。

【重点难点】可行性研究阶段的精度与费用

可行性研究估算可研费用(占总目的 内容 阶段 精度 投资额)

寻找投资方向与地区情况、经济政策、资源条件、劳动力条件等、国内外市场机会研究 ?30% 0.2%,0.8%
机会 市场情况、项目建成后对社会的影响

初步可行性作出是否投资的市场需求与供应、建筑材料供应状况、项目规划设计方案、?20% 0.25%,1.5%
研究 决定 项目销售收入与投资估算、项目财务分析

最终可行性投资下步工作的小型1%,3% ?10% 研究 依据 大型0.2%,1%

5.4 项目评估与决策

5.4.1 政府对投资项目的管理制度(双轨制)

?《政府核准的投资项目目录》以内的项目，国家实行核准制度

?《政府核准的投资项目目录》以外的项目，国家实行备案制度

5.4.2 项目评估与决策的实质

?由投资管理部门组织，或授权给有资质的工程咨询或投资咨询机构或有关专家，代表国家对开发建设单

位提交的项目可行性研究报告进行全面审核和再评估的过程。

5.4.3 项目核准评估的工作重点

?符合国家法律法规

?符合国家及项目所在地国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划以及行业发展规划

?符合国家宏观调控政策、产业政策、行业准入标准

?符合当地区域布局和产业结构调整的要求

?符合土地、水、能源的合理开发和有效利用要求，有利于促进环境保护和改善生态环境

?符合自然文化遗产、文物保护的有关政策，主要产品未对国内市场形成垄断，未影响国家及本市经济安

全

?符合社会公众利益，未对项目建设地及周边地区的公众利益产生重大不利影响

【典型例题】政府对企业投资项目进行核准评估时，重点评估的内容有()。

- A.项目是否符合国家法律法规要求
- B.项目是否符合保护生态环境的要求
- C.项目是否符合国家宏观调控政策的要求
- D.项目是否符合该企业投资目标实现的要求
- E.项目是否符合该企业经济效益要求

『正确答案』ABC

『答案解析』本题考查的是可行性研究的工作阶段。项目核准评估的工作重点:(1)符合国家法律法规;(2)符合国家及项目所在地国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划以及行业发展规划;(3)符合国家宏观调控政策、产业政策、行业准入标准;(4)符合当地区域布局和产业结构调整的要求;(5)符合土地、水、能源的合理开发和有效利用要求，有利于促进环境保护和改善生态环境;(6)符合自然文化遗产、文物保护的有关政策，主要产品未对国内市场形成垄断，未影响国家及本市经济安全;(7)符合社会公众利益，未对项目建设地及周边地区的公众利益产生重大不利影响。参见教材P252。

第二节 可行性研究的内容与步骤

1.可行性研究的内容

?项目概况

?开发项目用地的现状调查

?市场分析和建设规模的确定

?规划设计方案的选择

?资源供给条件分析

?环境影响评价

?项目开发组织机构和管理费用的研究

?开发建设计划的编制

?项目经济及社会效益分析

?结论及建议

【典型例题】在房地产投资项目可行性研究中，调查研究主要是从市场调查和资源调查两方面进行。其中资源调查的主要内容有()。

A.项目用地

B.房地产市场供需

C.房价现状及走势

D.交通运输条件

E.外围基础设施

『正确答案』ADE

『答案解析』本题考查的是可行性研究的内容。选项A土地资源，选项D交通资源，选项E配套资源。选项B、C是市场调查的内容。参见教材P253,254。

第三节 房地产开发项目策划与基础参数选择

1.房地产开发项目策划

?区位分析与选择

?开发内容和规模的分析与选择

?开发时机的分析与选择

?合作方式的分析与选择

?融资方式与资金结构的分析与选择

?产品经营方式的分析与选择

2.构造评价方案

?概念

?就是在项目策划的基础上，构造出可供评价比较的具体开发经营方案

?主要内容

?项目是否分期进行以及如何分期

?项目拟建设的物业类型及不同物业类型的比例关系

?建筑面积的规模和物业档次

?合作方式与合作条件

?拟投入资本金的数量和在总投资中的比例

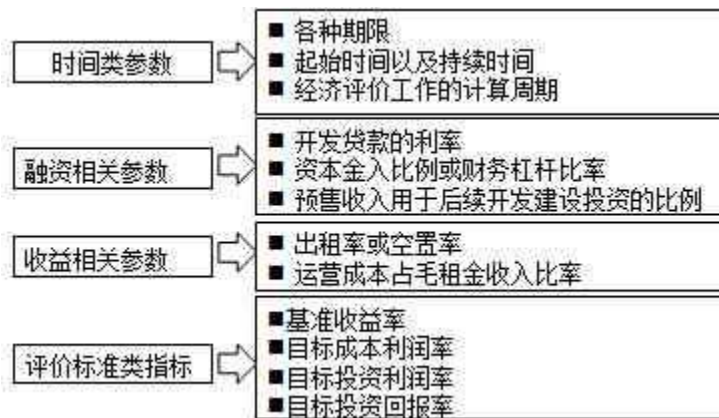
?租售与自营的选择及各自在总建筑面积中的比例等

【2012年真题】构造房地产开发项目评价方案，就是在对项目进行策划的基础上，构造出可供评价比较的具体开发经营方案。（ ）

『正确答案』?

『答案解析』本题考查的是构造评价方案。构造评价方案，就是在项目策划的基础上，构造出可供评价比较的具体开发经营方案。参见教材P257。

3.选择基础参数(四类参数)



【2012年真题】下列房地产投资项目经济评价参数中，属于评价标准类基础参数的是（ ）。

- A.出租率
- B.贷款利率
- C.基准收益率
- D.资本金投入比例

『正确答案』 C

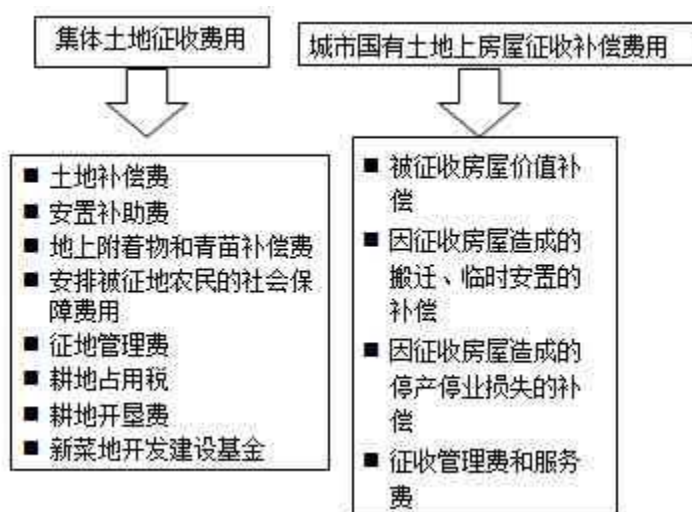
『答案解析』 本题考查的是选择基础参数。评价标准类指标包括基准收益率、目标成本利润率、目标投资利润率、目标投资回报率等指标。选项A属于收益相关参数;选项B、D属于融资相关参数。参见教材P257。

第四节 房地产开发项目投资与收入估算

1.投资估算

1.1 土地费用

1.1.1 划拨或征收土地(分集体和国有两类)



【典型例题】 下列征收补偿费中，不属于国有土地上房屋征收补偿费用的是()。

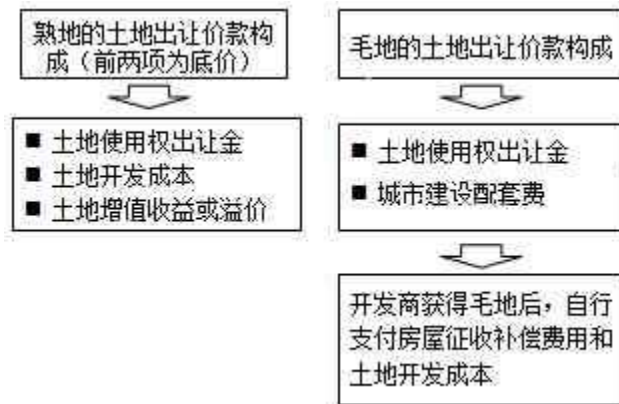
- A.房屋价值补偿费
- B.搬迁补偿费
- C.停产停业损失补偿费

D.土地补偿费

『正确答案』D

『答案解析』本题考查的是土地费用。选项D是对集体土地进行征收时才会发生的费用。参见教材P258,259。

1.1.2 出让土地,出让地价款



1.1.2 出让土地,出让地价款

?土地出让价款的确定

?由土地所在城市、地区、地段、土地用途、使用条件及房地产市场状况等许多方面因素决定

?具体确定方法

?对于已普遍采用招、拍、挂方式公开出让土地的地区,可运用市场比较法。

?对于缺少市场交易价格的区域或土地类型,可以参照城市制定的基准地价,在基准地价基础上适当调整确定。

【重点难点】

政府在出让经营性用地的国有土地使用权时,往往还附加一些受让条件,如配建一定比例的公共住房或其他配套用房或设施。

这部分成本虽然可记入后续的房屋开发费,但实际上属于土地费用

【重点难点】

土地费用中，除了包括直接土地费用，还应包括土地购置过程中所支付的税金和相关费用。如3%的契税，土地竞拍方案分析研究费用、竞拍保证金利息、手续费等。

【2014年真题】对房地产开发项目进行投资估算时，土地取得费用可以运用比较法来求取。() 『正确答案』 ×

『答案解析』 本题考查的是土地费用。对于已普遍采用招、拍、挂方式公开出让土地的地区，可运用市场比较法；对于缺少市场交易价格的区域或土地类型，可以参照相关城市制定的基准地价，并在基准地价的基础上加以适当调整确定。参见教材P259。

【2013年真题】房地产开发企业通过招、拍、挂方式获得国有建设用地使用权所缴纳的契税，属于房地产开发的期间费用。()

『正确答案』 ×

『答案解析』 本题考查的是土地费用。土地费用中，除了包括直接土地费用，还应包括土地购置过程中所支付的税金和相关费用。如3%的契税。参见教材P260。

1.2 勘察设计和前期工程费

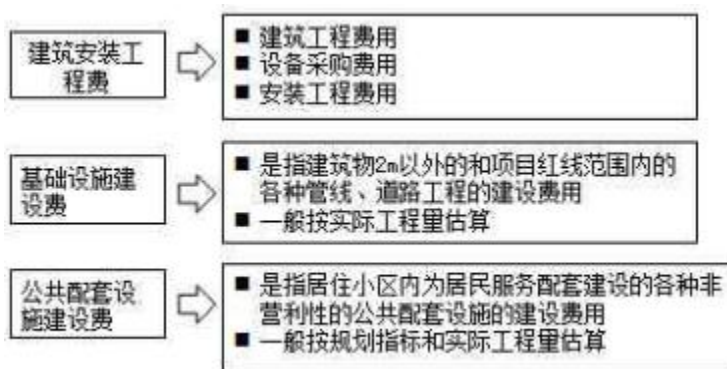
?前期规划、设计,为建安工程费的3%

?可行性研究,项目总投资的1%,3%

?水文地质勘测,设计概算的0.5%

?“三通一平”等土地开发工程费支出,可按实际工作量参照计费标准估算

1.3 房屋开发费(三类)



【2014年真题】下列房地产开发项目的成本费中，属于房屋开发费的有()。

- A.建筑安装工程费
- B.基础设施建设费
- C.公共配套设施建设费
- D.土地取得费
- E.销售代理费

『正确答案』ABC

『答案解析』本题考查的是房屋开发费。房屋开发费包括建筑安装工程费、基础设施建设费和公共配套设施建设费。参见教材P260。

【2014年真题】下列房地产开发成本中，不计入建筑安装工程费用的是()。

- A.三通一平费
- B.设备采购费
- C.结构工程费
- D.电梯安装费

『正确答案』A

『答案解析』本题考查的是房屋开发费。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(结构、

建筑、特殊装修工

程费)、设备采购费用和安装工程费用(给排水、电气照明及设备安装、空调通风、弱电设备及安装、电梯及其安装、其他设备及安装等等)。三通一平费用属于勘察设计和前期工程费。参见教材P260。

【重点难点】房屋开发费用估算方法

名称 内涵 案例

单元估算法 以基本建设单元的综合投资×单元数 如以每间客房的综合投资×客房数

单位指标估算法 以单位工程量投资×工程量 如土建、安装每平方米造价×工程量

工程量近似匡算法 匡算工程量，配上预算定额单价和取费 进行概预算

概算指标法 综合的单价×建筑面积 每平方米造价×建筑面积

【2013年真题】某公司拟投资兴建一停车场，如果按照每个车位的综合投资乘以车位数估算其总投资额，这种投资估算方法是()。

- A.单元估算法
- B.单位指标估算法
- C.工程量近似匡算法
- D.概算指标法

『正确答案』 A

『答案解析』 本题考查的是房屋开发费。单元估算法是指以基本建设单元的综合投资乘以单元数得到项目或单项工程总投资的估算方法;单位指标估算法是指以单位工程量投资乘以工程量得到单项工程投资的估算方法。参见教材P261。

【2012年真题】在估算房地产开发项目的房屋开发费用时，用单位工程量投资乘以工程量来估算单项工程投资的方法是()。

- A.单元估算法
- B.概算指标法
- C.单位指标估算法
- D.工程最近似匡算法

『正确答案』 C

『答案解析』 本题考查的是房屋开发费。单位指标估算法是指以单位工程量投资乘以工程量得到单项工程投资的估算方法。参见教材P261。

1.4 其他工程费

?临时用地费

?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

【2012年真题】房地产开发项目投资中其他工程费用包括()。

A.可行性研究费

B.临时用地费

C.场地平整费

D.施工执照费

E.竣工图编制费

『正确答案』BDE

『答案解析』本题考查的是其他工程费。其他工程费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、工程保险费等杂

项费用。选项A、C属于勘察设计和前期工程费。参见教材P261。

1.5 开发期间税费

?固定资产投资方向调节税(暂停征收)

?市政支管线分摊费

?供电贴费

?用电权费

?分散建设市政公用设施建设费

?绿化建设费

?电话初装费

?建材发展基金

?人防工程费

注意不包括土地税收与营业类税收

1.6 管理费用

?指开发商为组织和管理开发经营活动而发生的各种费用

?一般按项目总投资的3%,5%估算

?如果开发商同时开发若干个房地产项目，管理费用应在各个项目间合理分摊

1.7 销售费用

?构成

?销售前期费(样板房、售楼处)

?销售推广费(广告、宣传)

?交易手续费

?销售代理(佣金)

?其他费用

?项目

?销售人员工资、资金、福利费

?差旅费、销售机构的折旧费、修理费、物料消耗费

?广告宣传费、代理费、销售服务费、销售许可证申领费

1.8 财务费用

?利息

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/127150136124006104>