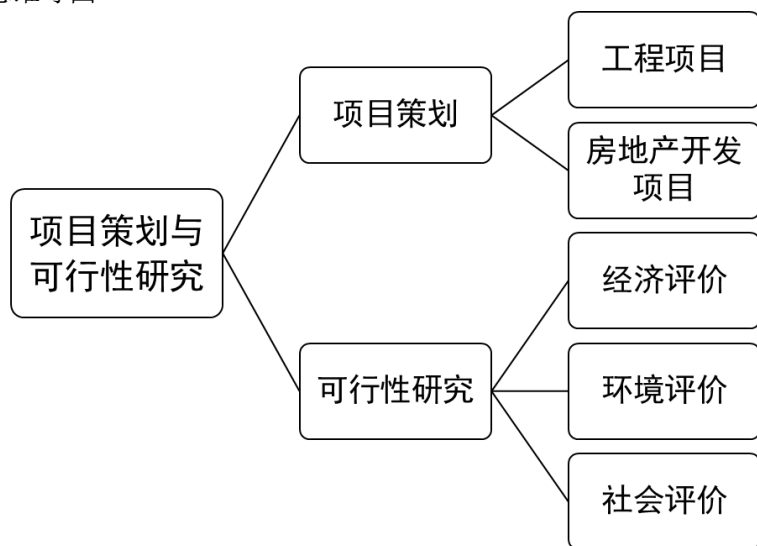


中级经济师

建筑与房地产经济专业知识和实务

教材精讲班

第三章
项目策划与可行性研究
思维导图



考情分析：

本章属于次重点章节，主要考察概念，2022年预计考核8分

第一节 工程项目策划

知识点一、工程项目构思策划与实施策划

工程项目策划是指将投资建设意图转换为定义明确、系统清晰、目标具体且具有策略性运作思路的高智力系统活动。

工程项目策划主要包括**项目构思策划**和**实施策划**。

构思策划是指在工程项目投资决策阶段进行的**总体性策划活动**，通过确立项目目标、定义项目功能、估算项目投资和建设周期、开展技术经济论证，以确保整个项目建立在可靠、坚实、优化的基础之上。

实施策划是指将体现建设意图的工程项目构思，**变成有实现可能性和可操作性的行动方案**，提出带有谋略性和指导性设想的过程。

工程项目 构思策划	工程项目 定义和定位
	工程项目 系统构成
	工程项目 目标系统
	其他构思策划

工程项目 实施策划	组织策划
	融资策划
	目标策划
	实施过程策划
	运营策划

（一）工程项目构思策划

1、工程项目构思策划来源

经营性投资项目构思策划多起始于市场需求

非经营性投资项目构思策划多起始于社会需求

需求分类	明确需求	法律条文或者合同文件等明确表示
	隐含需求	约定俗成的惯例或者由交易习惯确定的，如建筑物安全可靠。
		研究分析得出

2. 工程项目构思策划内容	工程项目定义和定位	首要任务。 明确界定工程项目的性质、用途和基本内容。
	工程项目系统构成	系统框架，单项工程、单位工程的构成。 使工程项目基本设想变为具体而明确的建设内容和要求
	工程项目目标系统	质量、投资和进度总目标。
	其他构思策划	与工程项目有关的重要环节策划，均可列入。

【单选题】工程项目构思策划的首要任务是（ ）。

- A. 工程项目系统构成
- B. 工程项目目标系统
- C. 工程项目定义和定位
- D. 其他构思策划

网校答案：C

网校解析：工程项目构思策划的首要任务是根据建设意图进行工程项目定义和定位。

工程项目 实施策划	组织策划	组织架构、管理职能部门及其职责划分
	融资策划	资金是工程建设实施的物质基础
	目标策划	质量、投资和进度，兼顾安全和环保
	实施过程策划	①工程发承包模式； ②工程招标及合同管理策划； ③工程项目目标实现风险因素识别等； ④工程项目信息管理平台及协同工作。
	运营策划	项目建设完成后项目运营方式、运营管理组织和项目经营机制的策划。

【多选题】以下属于工程实施策划的有（ ）。

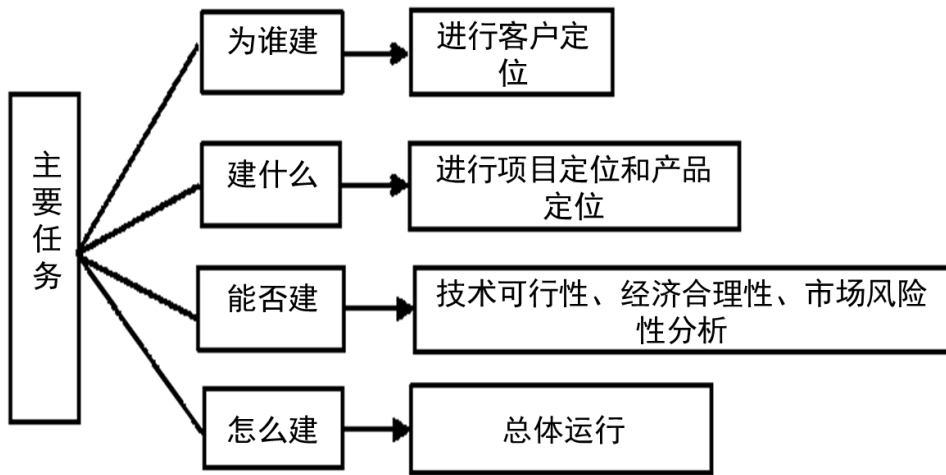
- A. 工程组织策划
- B. 工程构成策划
- C. 工程融资策划
- D. 工程目标策划
- E. 工程定位策划

网校答案：ACD

网校解析：工程项目实施策划：1. 工程项目组织策划，2. 工程项目融资策划，3. 工程项目目标策划，4. 工程项目实施过程策划，5. 工程项目运营策划。

知识点二、房地产开发项目前期策划

（一）前期策划的主要任务和原则



房地产开发项目前期策划应遵循的原则	约束性原则	以项目用地规划指标和相关法律准则、社会道德规范及企业自身限制为约束条件。
	差异性原则	差异性是企业市场竞争力的关键。体现在区位价值、项目组合、产品功能、经营方式及物业服务等方面。
	系统性原则	保持特定开发项目与房地产开发企业总体目标、发展阶段、产品线丰富度协调一致。特定项目与其他项目之间的关系。
	预测性原则	周期长，必须对经营期内房地产市场发展趋势进行预测。

【单选题】对一个具体的房地产项目进行前期策划时，应把该项目置于企业的总体发展和区域市场体系中进行分析。这遵循的是前期策划的（ ）原则。

- A. 约束性
- B. 差异性
- C. 系统性
- D. 预测性

网校答案：C

网校解析：系统性原则：保持特定开发项目与房地产开发企业总体目标、发展阶段、产品线丰富度协调一致。特定项目与其他项目之间的关系。