

### 第三章 项目策划与可行性研究

知识框架



#### 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★★

知识点二、房地产开发项目前期策划★★★

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

工程项目 <b>实施策划</b>	组织策划
	融资策划
	目标策划
	实施过程策划
	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	房地产开发必须以项目建设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,尤其是项目定位和产品定位应在规划指标允许范围内进行。(2023 改)
	差异性原则	差异性项目市场竞争力的关键。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。

## (二) 前期策划的主要内容



## (三) 房地产开发项目环境分析与市场研判

房地产开发项目环境分析	1、政策分析	金融政策、房地产税收政策等		
	2、技术分析	建筑材料、设施设备、施工技术		
	3、用地分析	(1) 城市层面上的宏观用地分析	项目所在区域在整个城市结构中所承担的功能	
		(2) 区域层面上的中观用地分析	区域交通条件、周边环境条件和配套条件	
		(3) 地块层面上的微观用地分析	地块规划条件、地块现状条件、地块开发条件和地块交通等。	
	4、市场分析	(1) 宏观层次的市场分析	宏观经济指标分析,包括 GDP、人均可支配收入等。	
		(2) 中观层次的市场分析	区域市场分析。从消费角度认知的、与待策划地块处于同一市场范围的地理区域。	
(3) 微观层次的市场分析		本项目与竞争项目的对比		

	5、开发企业分析		对房地产开发企业主客观条件进行分析
--	----------	--	-------------------

### (三) 房地产开发项目环境分析与市场研判

#### 市场研判：

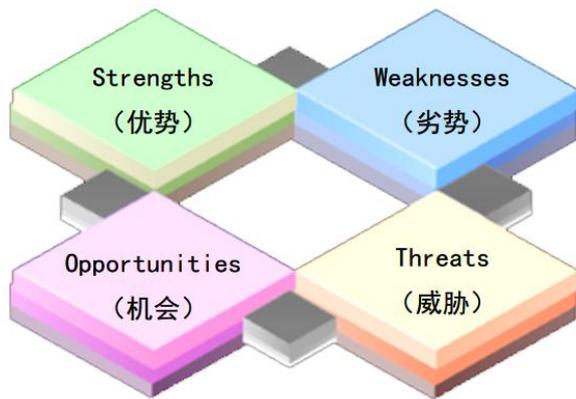
- (1) 房地产市场走势研判；
- (2) 房地产市场需求研判，重点是对潜在的有效需求进行分析和预测；
- (3) 房地产市场供给研判；
- (4) 房地产市场价格研判，重点在于项目所在区域竞争产品租售价格的变动趋势。

#### (四) 房地产开发项目市场定位

1、客户定位	(1) 市场细分	细分后所形成的具有相同需求特征的消费者群体称为细分市场
	(2) 目标市场选择	1) 目标市场应有足够的需求量 2) 目标市场必须是企业有能力进入的
	(3) 目标客户选定	确定具体开发项目的消费群体
	(4) 目标客户特征分析	如家庭结构、职业与社会阶层、年龄构成、收入构成等。

#### 2、项目定位

##### (1) 项目开发战略选择

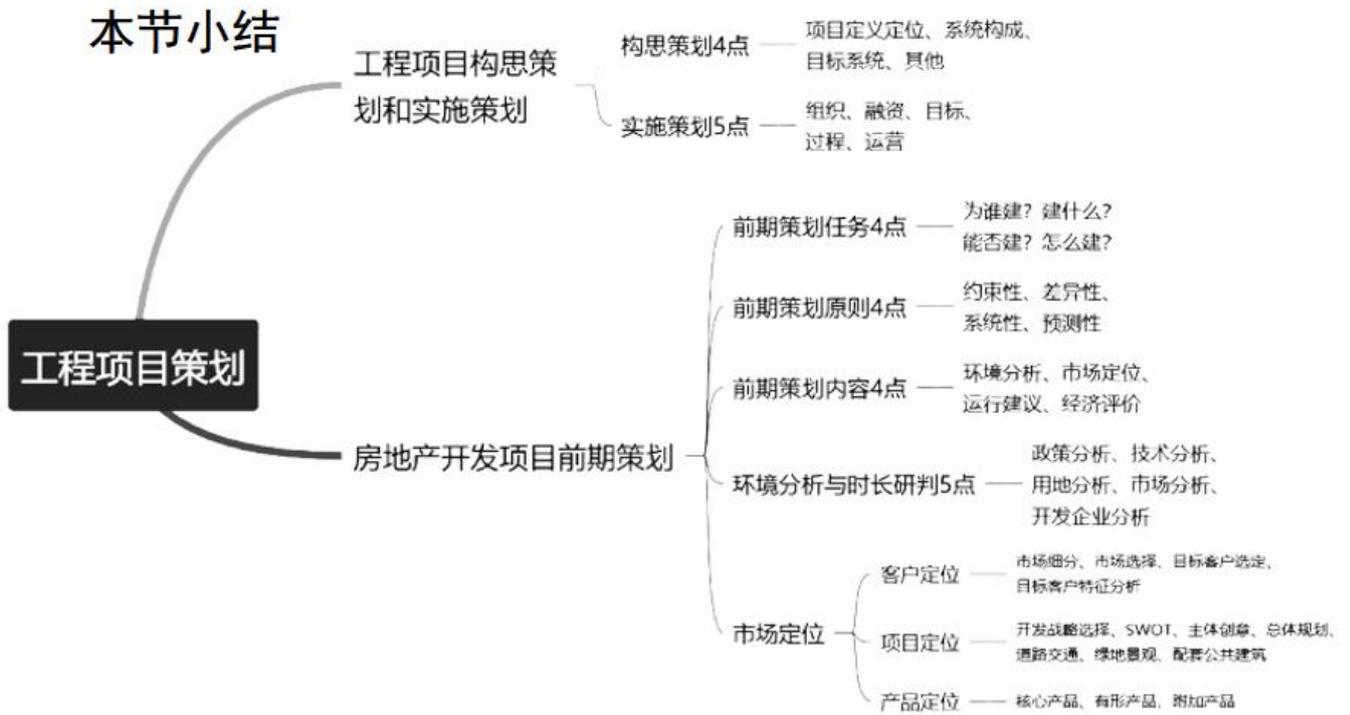


项目外部机会与威胁	项目内部优势与劣势	
	优势 (S)	劣势 (W)
机会 (O)	SO 战略 (发展型) 依靠内部优势 利用外部机会	WO 战略 (扭转型) 利用外部机会 改进内部劣势
威胁 (T)	ST 战略 (多元化) 利用内部优势 规避外部威胁	WT 战略 (以退为进) 减少内部劣势 规避外部威胁

#### 3、产品定位

产品层次	内涵	具体内容
核心产品	满足消费者最基本的 生活和生产需要的功能和效用	功能组合策划 户型设计策划 配套设施策划
有形产品	是核心产品的基本载体，是房地产的外在表现形式，是房地产效用的重要基础，也是购买者选购房产时最直观的依据。	小区规划策划 环境设计策划 建筑设计策划
	购房者获得的	销售阶段：

附加产品	附加服务和附加利益总和	信息咨询、信贷服务、价格优惠、装修服务等。 使用阶段： 房屋保修和物业服务
------	-------------	---



## 第二节 工程项目可行性研究

知识点一、可行性研究的阶段和内容★

知识点二、工程项目经济评价★★★

知识点三、工程项目环境影响评价和社会评价★★

知识点四、工程项目可行性研究报告编制和评估★

知识点一、可行性研究的阶段和内容

● 机会研究 ● 初步可行性研究 ● 详细可行性研究 ● 项目评估和决策

可行性研究阶段	内容	投资估算误差	可研费用 (占总投资额)
投资机会研究	寻找投资方向与机会	±30%	0.2%~1%
初步可行性研究 (预可研或前可研)	作出是否投资的决定	±20%	0.25%~1.5%
详细可行性研究 (最终可研)	投资决策的基础	±10%	小型 1%~3% 大型 0.2%~1%
项目评估	项目评估的主要任务是对项目可行性研究报告提出评价意见，从企业、社会和国家等方面综合分析和判断项目的社会效益、经济效益和环境效益；分析和判断可行性研究报告的可靠性、真实性和客观性、并撰写项目评估报告。		

知识点二、工程项目经济评价

### (一) 财务评价

财务评价是指在国家现行财税制度和价格体系下，从项目角度出发，计算项目范围内的财务效益和费用，分析项目的盈利能力、清偿能力和财务生存能力，对项目财务可行性进行的评价。

### 编制财务分析基本报表：

项目投资现金流量表、  
项目资本金现金流量表、  
投资各方现金流量表、  
利润与利润分配表、  
财务计划现金流量表、  
资产负债表、  
借款还本付息计划表。

### （二）国民经济评价

国民经济评价是指在合理配置社会资源的前提下，从国家经济整体利益角度出发，计算项目对国民经济的贡献，分析项目的经济效益、效果和对社会的影响，对项目在宏观经济上的合理性进行的评价。

（1）影子价格。并非现行的市场价格和计划价格，而是反映投入物与产出物真实经济价值的价格，是反映市场供求状况和资源稀缺程度，使资源得到合理配置的价格，用来从全社会角度衡量商品或生产要素投入或产出的成本与效益。

（2）影子工资。影子工资是指项目使用劳动力、耗费劳动力资源而使社会付出的代价。

（3）社会折现率。将经济净现值计算中的折现率和经济内部收益率判据的基准收益率统一起来，规定为社会折现率。

（4）影子汇率。指单位外汇的经济价值，区别于外汇的财务价格和市场价格。

### （三）国民经济评价与财务评价的关系

区别项目	财务评价	国民经济评价
评价角度不同	从财务角度考察货币收支、盈利状况及借款偿还能力。	从国家整体角度考察项目需要付出的代价和对国家的贡献
效益和费用含义及划分范围不同	实际收支确定效益与费用（税金、利息均计为费用） 只计算直接发生的费用与效益	项目对社会提供的有用产品、服务及项目所耗费的全社会有用资源来考察项目的效益和费用，税金、国内贷款利息和补贴等不计为项目的效益和费用。
评价采用的价格不同	现行价格	影子价格
主要参数不同	官方汇率和行业基准收益率	影子汇率和社会折现率

### 知识点三、工程项目环境影响评价和社会评价

#### （一）环境影响评价

对环境的影响	编制文件	环境影响评价
重大	环境影响报告书	全面评价
轻度	环境影响报告表	对产生的环境影响进行分析或者专项评价
很小	填报环境影响登记表	不需要

#### （二）社会评价

社会评价旨在分析拟建项目对当地社会的影响和当地社会条件对项目的适应性和可接受程度，评价项目的社会可行性。

社会评价适用于社会因素较为复杂、社会影响较为久远、社会效益较为显著、社会矛盾较为突出、社会风险较大的投资项目。

主要包括：需要大量移民搬迁或者占用农田较多的水利枢纽项目、交通运输项目、矿产和油气田开发项目，

扶贫项目、农村区域开发项目，以及文化教育、卫生等公益性项目。

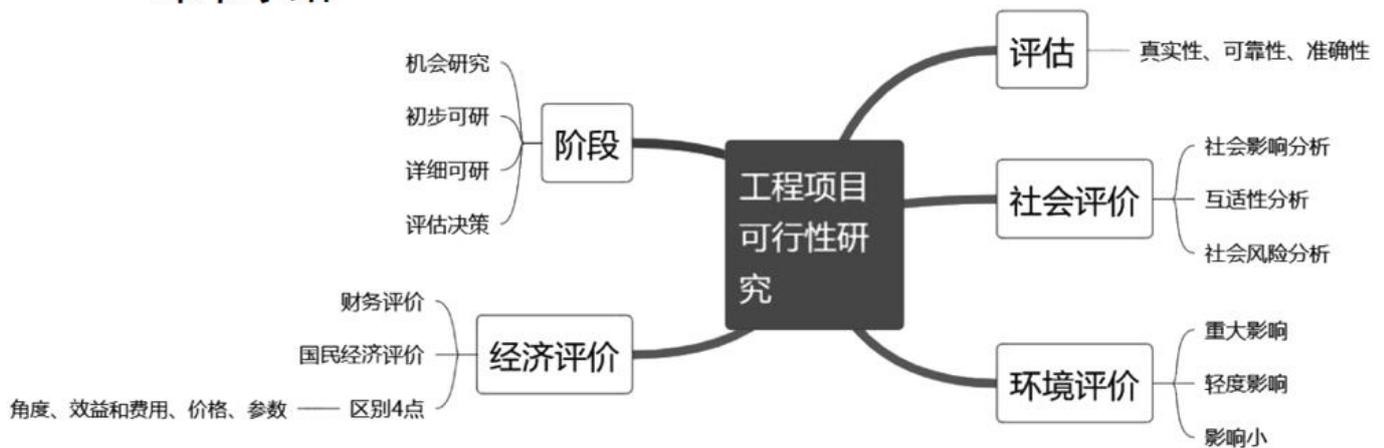
- (1) 社会影响分析。正面影响（称为社会效益）和负面影响
- (2) 互适性分析。分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳。
- (3) 社会风险分析。可能会诱发民族矛盾、宗教矛盾的项目应特别注重。

知识点四、工程项目可行性研究报告编制和评估

可行性研究报告内容及结果的真实性、可靠性、准确性评估：

- (1) 项目建设必要性评估
- (2) 项目建设条件评估
- (3) 项目环境影响评价
- (4) 技术方案、设备方案和工程方案评估
- (5) 投资估算与资金筹措评估
- (6) 项目效益评估

本节小结



第一节 工程项目策划	工程项目构思策划与实施策划	★★
	房地产开发项目前期策划	★★★★
第二节 工程项目可行性研究	可行性研究的阶段和内容	★
	工程项目经济评价	★★★★
	工程项目环境影响评价和社会评价	★★
	工程项目可行性研究报告编制和评估	★

