

学校编码: **10384**

学号: 17920061151431



分类号 _____ 密级 _____

UDC _____

廈門大學

碩 士 學 位 論 文

中润现代城房地产项目可行性研究

A Feasibility Study on the Zhongrun Xiandaicheng Real Estate Project

陈 建

指导教师姓名: 郭 霖 副教授

专业名称: 工商管理 (MBA)

论文提交日期: 2010 年 月

论文答辩时间: 2010 年 月

学位授予日期: 年 月

答辩委员会主席 _____

评 阅 人 _____

2010 年 2 月

中润现代城房地产项目可行性研究

陈 建

指导教师: 郭霖 副教授

厦门大学

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为（ ）课题（组）的研究成果，获得（ ）课题（组）经费或实验室的资助，在（ ）实验室完成。（请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘要

金融危机重创全球房地产市场，2008年底濒临绝境的中国房地产业绝处逢生，2009年冲上了一个新的历史峰值。面对大规模投机性买房、房地产承受之重和价格操纵行为等问题，中国房地产市场面临各种非理性行为与升值预期、房价上涨相互强化和相互推动，市场调节和政府管制双重失灵，房地产市场失稳失控的风险不断加大的局面。中润现代城房地产项目就是在复杂多变的宏观经济及政策的背景下投资立项，一旦出现失误，企业将面临极大风险和损失，因此对该项目的可行性分析就显得十分重要。本文基于房地产市场开发实践，应用可行性理论，立足于笔者自身即将运作的中润现代城项目，对项目面临的宏观经济及金融环境、竞争市场进行调查分析，依据福州市北江滨两岸总体规划及目前市场状况和对未来金融环境的预测，以及对周边市中心及江滨两岸主要同类竞争市场的比较后，对项目可行与否和项目开发方案提出初步建议。同时，根据本项目特点和优势，对项目进行了目标市场比较分析、产品定位、财务评价和风险分析。本文得出的结论是，本项目的开发预期将实现社会效益、经济效益和环境效益的三者统一，中润现代城项目的开发是可行的。

关键词：房地产项目；可行性研究；定位分析

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

The financial crisis this time has inflicted real estate market across the globe. At the end of 2008, the real estate market in China, which was in the critical condition, was unexpectedly restored. After the tough 2008, China's real estate industry turned a new leaf and developed by leaps and bounds. Not only the loss in 2008 was quickly made up within several months, the new record of the real-estate market in China was broken in 2009. Facing such problems like massive speculative purchase, heavy burden, price rigging and so on, the real-estate market in China has been trapped into a vicious circle which mutually reinforced by a variety of irrational behavior, value-improving expectation, and real-estate price rising. Moreover, with the both failure of market adjustment and government regulation, there is a growing risk of instability and out of control in real estate market. In the background of complicated and varied macro economy and its relative policy, the real-estate project of Zhongrun Xiandaicheng was invested and set. Any mistake will bring risk and loss to the company. Therefore, the feasibility study to the project is very important.

Combining the general theory of feasibility study and the actual cases of real-estate developing, emphasizing the project of Zhongrun Lijiang, which I myself will conduct soon, this thesis investigated and analyzed the macroeconomic, financial environment and market competition. According to the overall plan on both sides of North Jiangbin in Fuzhou city, the forecasting of market condition and financial environment as well as the comparison between downtowns in surrounding cities and both sides of Jiangbin with regard to the same category of market, this thesis gives initial proposals to the feasibility and development plan of this project. Meanwhile, based on features and advantages of this project, this thesis makes comparison and analysis regarding the target market, product positioning, financial evaluation and risk analysis. The work concludes that it is expected that the developing of this project will realize the combination of social, economic, and environmental benefits. The project of Zhongrun Xiandaicheng is feasible.

Key words: real estate project, feasibility study, positioning analysis

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录	
第一章 绪论	1
第一节 研究背景	1
第二节 项目概况	2
第三节 研究内容和意义	2
第四节 论文结构	3
第二章 房地产项目可行性研究理论综述	4
第一节 房地产项目可行性研究内涵及研究成果	4
第二节 房地产可行性研究的特点	5
第三节 房地产可行性研究的内容	6
第四节 项目可行性研究的步骤	8
第五节 论文研究模型	9
第三章 福州市宏观经济与房地产市场发展分析	11
第一节 福州概况	11
第二节 福州市宏观经济形势分析	14
第三节 福州房地产市场分析	18
第四节 福州市土地市场供给分析	24
第五节 2010 年福州楼市预测	26
第六节 小结	28
第四章 项目竞争市场分析	29
第一节 福州市中心板块住宅市场分析	29
第二节 福州江滨板块住宅市场分析	32
第三节 未来重点竞争市场供应量分析	35
第四节 高端市场消费者偏好分析	38
第五章 中润现代城项目开发方案	42
第一节 项目产品价值定位	42

第二节 项目实施的组织形式	47
第三节 项目开发建设及销售进度安排	48
第六章 项目财务评价及风险分析	50
第一节 项目财务可行性分析	50
第二节 项目盈亏平衡点分析及敏感性分析	60
第三节 项目风险分析及应对措施	62
第七章 结 论	63
第一节 研究的主要结论	63
第二节 待进一步探讨问题	63
附录：高端市场消费者置业偏好调查提纲	65
参考文献	66
致 谢	68

Table of Contents

Chapter 1 Introduction	1
Section 1 Study Background	1
Section 2 General introduction of the project.....	2
Section 3 Study content and significance.....	2
Section 4 Organization of the thesis.....	3
Chapter 2 Overview of real estate project feasibility study theory	4
Section 1 Meaning of real estate project feasibility study and achievements.....	4
Section 2 Features of real estate project feasibility study.....	5
Section 3 Content of real estate project feasibility study	6
Section 4 Steps of real estate project feasibility study	8
Section 5 Models of real estate project feasibility study.....	9
Chapter 3 Analysis of macro economy and real estate market in Fuzhou	11
Section 1 General information of Fuzhou	11
Section 2 Analysis of macro economy in Fuzhou.....	14
Section 3 Analysis of Fuzhou real estate market	18
Section 4 The analysis of land supply in Fuzhou.....	24
Section 5 Prediction of Fuzhou real estate market in 2010	26
Section 6 Summary.....	28
Chapter 4 The analysis of competition in project mark	29
Section 1 Analysis of Fuzhou downtown real estate market	29
Section 2 Analysis of Fuzhou market real estate in riverside area.....	32
Section 3 Analysis of future projects focusing on the supply of competitive market.....	35

Section 4	Analysis of projects high qualified customers preference	38
Chapter 5	Development Program of Zhongrun Xiandaicheng project	42
Section 1	Project product value orientation	42
Section 2	Organization of the project	47
Section 2	Project development schedule and sale plan of the project	48
Chapter 6	Analysis of the adventure and finance plan of the project	50
Section 1	Analysis of the finance plan for the project	50
Section 2	Project break-even and sensitivity analysis	60
Section 3	Project risk analysis and solution	62
Chapter 7	Conclusion	63
Section 1	Study conclusion	63
Section 2	Future work	63
Appendixes		65
Reference		66
Acknowledgements		68

第一章 绪论

第一节 研究背景

2008 年为应对全球金融危机，中央实行适度宽松的货币政策和积极的财政政策刺激，各地也先后出台了各种形式的优惠政策，2009 年全国房地产市场告别短暂的严冬，迅速回暖升温。本文就中润现代城房地产开发项目所在地福州市场而言，2009 年 1-11 月，全市普通商品住宅新增供应近 184 万平方米，备案 362 万平方米，2008 年积压的市场存量得到消化。随后由于二套房政策重申，使得购房者心理有所调整，加上新上市房源不足，2009 年 8 月份成交骤减，但是各项目价格未下调，继续稳中有升，加之通胀预期，消费心理转向“买涨不买跌”，“流动资金转为固定资产投资”等，促成 10-11 月出现量价齐升局面。顿时，“泡沫”“捂盘”“民生”等言论再次频频成为舆论热点，2009 年 12 月 9 日国务院会议决定：个人住房转让营业税征免时限由两年恢复到五年。住建部邀 600 余名副市长进京共商抑制房价政策，强调“地方政府要切实负起责任”。2009 年 12 月 17 日，将开发商拿地的首付款比例提高到了 5 成，且分期缴纳全部价款的期限原则上不超过一年。另一方面，未来通胀预期下，房地产投资又是居民实现资产保值增值重要通道之一，这对房地产市场发展有正向刺激作用。中润现代城房地产项目就是在这样的政治、经济背景下投资立项。

房地产投资具有高收益与高风险并存的特征。投资者要想获得投资的成功，获得高收益，必须要深入市场调查，要有经济头脑和战略眼光，并且具备相关行业经验和技巧。进行房地产投资项目可行性分析，就是要求投资者运用专业的智慧与能力，全面分析投资项目各方面的影响因素，从而保证投资有较高的收益水平。而且房地产投资项目可行性研究还能为投资者提供科学投资决策依据，确保投资者投资成功和在强手如林的竞争中立于不败之地。本文将对中润现代城项目投资进行审慎、全面的可行性研究分析。

第二节 项目概况

中润现代城房地产项目是由中润房地产有限公司（以下简称中润地产）开发的一个房地产项目。中润地产拥有多年综合房地产投资、开发经验，先后在福建福州、厦门、泉州，吉林、安徽、上海等地成功开发了十多个高品质的商业住宅楼盘，近年累计开发建筑面积达 130 多万平方米。中润地产的开发实力日益壮大，中润品牌亦得到了市场的广泛认可与良好口碑，也获得了良好的经济效益。公司未来将继续立足福州，面向全国，坚持经济效益与社会效益并举，为居者创造美好生活。

中润现代城房地产项目为福州“宗地 2009-××号”地块项目，项目推广名“中润现代城”，项目土地拍卖成交价为 2.73 亿，楼面地价为 7,493.00 元/平方米，项目总投资拟为 42713 万元。项目位于台江区，西二环南路以东，江滨大道北侧，坐拥北江滨中央商务区绝版成熟地段，占据目前极为稀缺的江景资源，一线江景，观景面大，紧邻闽江公园，尽享江畔悠闲生活，同时与宝龙城市广场、万象城两大城市 SHOPPING MALL 仅 3-5 分钟步行路程，周边高尚社区云集、规划中的 1600 亩北江滨商务区，构筑北江滨高尚成熟商务生活圈，意向进驻单位已有兴业银行总行、广电中心、图书馆等，拟建的 99 层大厦将带动 CBD 总部经济区形成。在享受江滨稀缺自然资源的同时，拥有城市繁华与便利的优越生活，项目前景乐观。

项目占地 22.77 亩，分 A、B 地块，总建筑面积 47273.21 平方米，共建 1 栋 17 层、2 栋 32 层高层建筑，住宅销售面积 42000 平方米，92.93 平方米集中商业，机动车车位 256 个，住宅总户数 308 户。

第三节 研究内容和意义

本论文通过理论知识与项目实际的结合，对房地产开发可行性进行了研究，综合整理了房地产开发可行性研究的一般流程，为今后房地产开发过程中的市场调研，产品定位，技术分析，资金利用和风险分析等提供了思路和方法。从房地产项目可行性研究的理论入手，再通过对中润现代城房地产投资项目的可

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库