

学校编码: 10384

分类号: \_\_\_\_\_ 密级:

学 号: X200415088

UDC: \_\_\_\_\_

绥芬河澳普尔房地产项目开发的可行性研究

张连机

指导教师

戴亦一教授

厦门大学

厦 门 大 学  
硕 士 学 位 论 文

绥芬河澳普尔房地产项目开发的可行性研究

The Feasibility Study of Real Estate Project

Development In OPAL,Suifenhe

张连机

指导教师姓名: 戴亦一 教授

申请学位级别: 硕 士

专业名称: 工商管理 (EMBA)

论文提交日期: 2007 年 10 月

论文答辩时间: 2007 年 11 月

学位授予日期: 2007 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人:

2007 年 10 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，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的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文而产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在          年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：

日期：          年          月          日

导师签名：

日期：          年          月          日

## 摘要

我国房地产行业经过近 10 年的迅猛发展，房地产企业逐步走向规范，房地产市场竞争也日趋加剧，为了降低房地产项目投资开发风险，科学的、系统的、规范化的房地产项目管理和运作对房地产企业显得十分重要。

对于以项目管理为主要运营方式的房地产企业而言，实现科学的、系统的、规范化的管理，就要必须确保项目前期的决策的准确、及时和可靠。因此，对项目的可行性研究是必不可少的一部分。本文以绥芬河澳普尔广场二期商业广场项目为对象，综合运用所学的市场调研、财务管理、企业战略及营销策划等相关理论知识，用实证的方法全面分析了该项目投资开发的可行性。

围绕项目可行性研究的最终目的，本文通过以下六部分的内容进行阐述和论证：

第一部分：介绍项目投资背景、项目概况及投资必要性，突出项目发展良好的机遇与前景。

第二部分：通过市场调研分析，了解绥芬河市宏观经济特征，熟悉绥芬河市商业发展状况，更清晰的了解项目开发的外部环境。

第三部分：研究和评价项目发展现状，通过项目SWOT分析，进行项目定位发展，全面掌握项目开发的内部环境，为项目开发投资提供指导意义。

第四部分：制定项目开发方案、公司组织架构及项目后期营销策划等，为项目投资开发规划化、系统化的管理和运作。

第五部分：综合对该项目财务分析、风险分析使该项目取的最有效投资评价。

第六部分：通过市场分析、项目诊断、定位发展、风险评估及项目后期营销执行，论证出项目投资开发的可行性。

通过本项目开发可行性的研究，熟悉项目开发背景，根据项目实际情况进行财务评价，制定一系列的开发战略、经营策略、执行方案，为项目未来实施的决策、执行过程中提供了指导作用的现实意义。

关键词：澳普尔；房地产开发；可行性；

# ABSTRACT

Real estate industry develops gradually to standards following nearly 10 years sharp upward trend, which is accompanied by increasing competitions. In order to reduce risks of investment in real estate project, scientific, systematic and normative management and operation of real estate project are rather important.

As for real estate industry which bases on project management as main operation form, to realize scientific, systematic and normative management, it should make decisions before project precise, timely and liable. So the feasibility study of Real Estate Project is an absolutely necessary part. According to the project in OPAL, Suifenhe square 2, this article applies synthetically theories related to market research, financial management, industry strategy and sales design and so on, and analyzes the feasibility of this project completely through empirical methods.

For the final purpose of the feasibility of this project, this article discusses and demonstrates in the following six parts:

Part one: describes investment backgrounds, project summary and necessity of investment, highlights good opportunities and prospects of project development.

Part two: By virtue of analysis of market research, get a picture of features of micro-economics, familiar with commercial development situations in OPAL, Suifenhe, and more clearly grasps outside environments of project exploiting.

Part three: research and value present situations of project development, based on the SWOT analysis of project, present project orientation development, manage the inside environments of project exploiting. Give guidences to investment in project exploiting.

Part four: formulate schemes of project exploiting, organizational structure of companies, sales design afterwards, and so on. To reach planning, systematic management and operation of investment in projects exploiting.

Part five: through analysis of finance and risks, to obtain the most effective measurement of investment in this project.

Part six: by market analysis, project diagnose, orientation development, risk assessment and sales execution whereafter, demonstrate the feasibility of investment in project

exploiting。

By means of research on the feasibility of this project exploiting, acquiring backgrounds of it, meanwhile, in light of financial assessment based on actual circumstances, formulate a variety of exploiting strategies, operation measures, executive schemes, which provides the process of implement of project with instructions。

**Key words:** OPAL real estate exploitation feasible study

厦门大学博硕士学位论文摘要库

# 目 录

<b>第一章 导论</b> .....	1
<b>第一节 项目投资背景</b> .....	1
一、投资背景.....	1
二、投资人及投资缘由.....	1
<b>第二节 项目概况</b> .....	1
<b>第三节 项目投资的必要性</b> .....	2
<b>第二章 项目投资外部环境分析</b> .....	4
<b>第一节 绥芬河市城市发展环境</b> .....	4
一、行政区划分及交通环境综述.....	4
二、城市建设简述.....	4
三、绥芬河市人口环境.....	5
<b>第二节 绥芬河市宏观经济环境</b> .....	5
一、区域政策、经济及产业环境分析.....	5
二、绥芬河市 2007 年上半年经济运行分析.....	6
<b>第三节 绥芬河市经济发展特征及相关商业环境</b> .....	8
一、绥芬河主要经济发展特征.....	8
二、绥芬河边境贸易商业业态综合分析.....	9
<b>第三章 项目投资内部环境分析</b> .....	11
<b>第一节 项目地块现状分析</b> .....	11
一、项目地块现状.....	11
二、项目整体立地环境综合分析.....	12
<b>第二节 项目 SWOT 分析</b> .....	14
一、项目 SW 优劣分析.....	14
二、项目 OT 机会威胁分析.....	14
三、项目 SO 优化策略.....	15
四、项目 TW 规避策略.....	15

<b>第三节 项目定位</b> .....	15
一、项目市场定位.....	15
二、目标客户定位.....	16
三、项目功能定位.....	18
四、项目市场竞争定位.....	18
五、价格定位.....	18
<b>第四章 项目开发方案综述</b> .....	23
<b>第一节 开发方案</b> .....	23
一、项目规划.....	23
二、项目实施进度.....	23
<b>第二节 项目开发组织架构</b> .....	24
一、组织机构.....	24
二、部门设置、岗位划分及人员定编.....	24
<b>第三节 营销策划方案</b> .....	26
一、营销推广战略思路.....	26
二、主题推广策略.....	28
三、事件推广策略.....	30
<b>第五章 项目的投资评价与风险评估</b> .....	31
<b>第一节 项目投资估算与资金筹措</b> .....	31
一、投资估算.....	31
二、资金筹措.....	33
<b>第二节 项目投资收益测算</b> .....	34
一、项目运营成本测算.....	34
二、项目收入成本测算.....	39
三、项目收益测算.....	41
<b>第三节 财务分析</b> .....	43
一、财务分析的依据.....	43
二、财务指标的选取与财务收益分析.....	43
<b>第四节 项目的不确定性分析</b> .....	47
一、债务偿还能力分析.....	47



二、项目敏感性分析.....	50
三、项目投资风险分析.....	50
四、投资风险控制.....	52
<b>第六章：结论与建议.....</b>	<b>53</b>
<b>第一节：结论.....</b>	<b>53</b>
<b>第二节 建议.....</b>	<b>55</b>
<b>参考文献.....</b>	<b>56</b>

厦门大学博硕士论文摘要库

# Catalogue

Chapter 1 introduction.....	1
Segment 1 backgrounds of investment in project.....	1
一、backgrounds of investment.....	1
二、invester and reasons of investment.....	1
Segment 2 summaries of project.....	1
Segment 3 necessities of investment in project.....	2
Chapter 2 analysis of outside environments about investment in project.....	4
Segment 1 development environments in Suifenhe.....	4
一、administrative regions and summary of communicational environments.....	4
二、brief description of city construction.....	4
三、populational environments in Suifenhe.....	5
Segment 2 micro-economic circumstances in Suifenhe.....	5
一、regional policies, analysis of economy and industry.....	5
二、analysis of economic operation in Suifenhe during first half year in 2007.....	6
Segment 3 features of economic development and related commercial surroundings in Suifenhe.....	6
一、main features of economic development in Suifenhe.....	8
二、general analysis of boardary trade commercial trends in Suifenhe.....	9
Chapter 3 internal environments analysis of investment in project.....	11
Segment 1 analysis of present conditions about project.....	11

一、 present conditions about project	11
二、 general analysis of location circumstances about integral project	12
Segment 2 SWOT analysia of project	14
一、 analysis of andvantages and disadvantages about SW project	14
二、 analysis of threatening opportunities about project OT	14
三、 optimization strategies regarding project SO	15
四、 avoiding strategies regarding project TW	15
Segment 3 project orientation	15
一、 Market orientation of project	15
二、 orientation of target customers	16
三、 Orientation of project functions	18
四、 Orientation of competition in project markets	18
五、 Price orientation	18
Chapter 4 brif descriptions about project exploiting schemes	23
Segment 1 exploiting shemes	23
一、 Project plannings	23
二、 Progresses of project excecution	23
Segment 2 structure of project exploiting organization	24
一、 Organization institutions	24
二、 Department formation, post division and technical personnel	24
Segment 3 shemes of sales planning	26
一、 Strategic thoughts of expanding sales	26
二、 Topics of expanding strategies	28
三、 Facts of expanding strategies	30
Chapter 5 investment evaluation and risk assessment of project	31

Segment 1 investment evaluation of project and funds raising	31
一、 Investment evaluation	31
二、 Funds raising	33
Segment 2 caculating on benefits of investment in project	34
一、 caculating on costs of project operation	34
二、 caculating on costs of project incomes	39
三、 caculating on benefits of project	41
Segment 3 financial analysis	43
一、 Basis of financial analysis	43
二、 Selections of Financial index and analysis of financial bebifits	43
Segment 4 analysis of uncertainties of project	47
一、 Analysis of the ability to make debt rebunding	47
二、 Analysis of sensitiveness of project	50
三、 Analysis of risk assessment of project	50
四、 Control of risks regarding investment	52
Chapter 6 conclusions and proposals	53
Segment 1 conclusions	53
Segment 2 proposals	55
References	56

## 第一章 导论

### 第一节 项目投资背景

#### 一、投资背景

绥芬河市地处东北亚经济圈，西距哈尔滨市 460 公里、东距俄罗斯对应口岸波格拉尼奇内 21 公里、滨海边疆区首府符拉迪沃斯托克（海参崴）210 公里、远东最大的自由经济区纳霍德卡 270 公里。通过绥芬河——俄罗斯海参崴、纳霍德卡的陆海联运，货物可直达日本、韩国、美国、东南亚等国家和地区，被誉为连接东北亚和走向亚太地区的“黄金通道”。经过多年的建设和发展，绥芬河逐步成为了一个以国际区域物流为重点，以铁路运输为主体，以陆海联运为链接的区域性物流中心城市。

近 10 年来，绥芬河市委市政府确立的“以贸兴业，富民强市，建设现代化国际商都”的发展思路，使全市各项事业全面发展，城市综合实力不断提升。2007 年，全国中小城市综合实力排名中，绥芬河名列第 77 位<sup>①</sup>。

#### 二、投资人及投资缘由

近几年，绥芬河依托其资源优势及区位特点，强力推进城市建设和招商引资，突出表现为产业结构调整明显加快，城市功能不断完善和人们生活水平日益增强，各项经济指标日趋攀升。在绥芬河市政府的大力支持和帮助下，绥芬河澳普尔科技投资有限公司抓住机遇，实施绥芬河市澳普尔广场建设项目。项目一期工程澳普尔国际大酒店已建设完成，并于 2004 年投入运营。在一期酒店的成功建设基础上，决定实施二期商业广场建设项目。

### 第二节 项目概况

绥芬河市澳普尔广场房地产项目，位于绥芬河市商业中心的黄金地段，东起光华路、西至大直路、南临新华街、北达文化街。占地面积达 8,941 平方米，纯商业

<sup>①</sup> 中国民主同盟会，光明日报集团：《光明日报》，2007 年 9 月 22 日

用地。该项目在新华立交桥建成投入使用后，成为铁东传统商业区与铁西工业区的连接点，处于绥芬河市区中心之中心。而且项目距绥芬河火车站、汽车站仅五分钟的步行时间。

绥芬河市澳普尔广场房地产项目共分二期实施开发建设，一期建设的绥芬河市澳普尔国际大酒店，已完成投资 7,150 万元，建筑面积 9,538.12 平方米，为四星级标准，2004 年正式开业。经营范围：餐饮、客房、小商场、娱乐、商务服务。该酒店效益蒸蒸日上，各项指标在绥市同行业排名第一，曾接待了朱镕基总理、李肇星外长、唐家璇国务委员、司马义·艾买提（全国人大常委会）副委员长等党和国家领导人。

二期开发的商业房地产项目规划共四层（地上二层，地下二层），建筑面积为 27,000 平方米，计划出售产权商铺 10,000 平方米外，其余全部对外招商，为客户提供全方位的一站式服务。项目建成后将成为集贸易、购物、旅游及休闲为一体大型购物广场，并使之成为绥芬河市商业模式新标杆。

本文主要就绥芬河澳普尔广场二期商业房地产项目的开发进行可行性研究。

### 第三节 项目投资的必要性

#### 一、 宏观政策对土地开发的影响

为了贯彻落实《中共中央、国务院关于实施东北地区等老工业基地振兴战略的若干意见》的文件精神，绥芬河市政府遵循市场经济规律，提出“经营城市”的战略，推进城市土地资产经营化，把土地出让收益作为城市建设资金重要来源，并且决定暂由西城区管理委员会从事城区土地收购、储备、整理、配置及建设项目用地出让等市场化经营活动，确保国有土地保值增值，实现经济效益和社会效益双赢的目标。经营城市已成为绥芬河市上下的共识，大量卓有成效的前期工作已经为本项目建设奠定了坚实的基础。

#### 二、 绥芬河市城市发展大环境对本项目的促进作用

近年来，绥芬河市依托其资源优势及区位特点，强力推进城市功能完善和招商

引资。产业调整明显加快，企业扩张和人们生活水平日益增强，各项经济指标日趋攀升。城市建设的投入和水平逐年提高，城市功能逐渐增强，城市的吸引力、辐射力与日俱增，均为本项目的建设与发展创造了良好的空间环境。

### **三、本项目的实施对城市总体规划的作用**

根据绥芬河市城市总体规划及城区发展规划的要求，本项目将建成贸易、购物、旅游及休闲为一体的大型商业建筑，填补了本市没有大型一站式购物广场的市场空白，完善了本市的城市功能，对于落实城市总体规划，具有十分重要的战略意义。

### **四、项目一期澳普尔国际大酒店的完成并成功运营对二期广场建设的促进作用**

澳普尔国际大酒店的建成，已形成了很强的社会影响力，形成良好的市场口碑，奠定了坚实市场基础，为二期商业广场项目的顺利实施及项目的招商引资工作创造了先决条件。

### **五、对俄边境贸易的不断发展是加快项目建设的必然**

在当前中俄经贸合作全面展开的新态势下，随着中俄两国国家关系的持续良好发展，中俄边境贸易又迎来了新的历史机遇。绥芬河作为黑龙江省最大的对俄贸易口岸之一，具有得天独厚的区位优势，是我国东北地区最重要的对俄商品集散中心。

近 10 年来，俄罗斯经济的强劲复苏，经济持续稳定增长，外汇储备增加。持续回升的俄罗斯经济，为中俄贸易（包括边贸）创造了加速发展的基础。绥芬河中俄边境贸易的发展也将迎来新发展。澳普尔广场二期商业地产项目的开发，正好迎合了绥芬河边贸经济不断发展的良好历史机遇，同时，由于过去绥芬河中俄边境贸易的形式单一，配套相对比较落后，澳普尔广场二期商业项目的开发建设，合理的业态规划及崭新的商业模式，全面推进了绥芬河边贸贸易的发展，迎合了中俄双边贸易不同形式的需求。

## 第二章 项目投资外部环境分析

### 第一节 绥芬河市城市发展环境

#### 一、行政区划及交通环境综述：

绥芬河位于黑龙江省东南部，是一座风光秀丽的边境山城，东与俄罗斯远东最发达的滨海边疆区接壤，边境线长 27.5 公里，辖区面积 460 平方公里，下辖绥芬河镇、阜宁镇、互市贸易区和边境经济合作区。

绥芬河处于东北亚经济圈，是国内东北铁路干线滨绥铁路和 301 国家二级公路东端的起点，是区位优势、交通便利的国际大通道，有 1 条铁路和 2 条公路与俄罗斯相通。西距哈尔滨市 460 公里，东距俄罗斯对应口岸波格拉尼奇内 21 公里、滨海边疆区首府符拉迪沃斯托克（海参崴）210 公里、远东最大的自由经济区纳霍德卡 270 公里。通过绥芬河——俄罗斯海参崴、纳霍德卡的陆海联运，货物可直达日本、韩国、美国、东南亚等国家和地区，被誉为连接东北亚和走向亚太地区的“黄金通道”。



#### 二、城市建设简述

在城市建设上，绥芬河主要突出城市建筑风格，以“以外国人到绥芬河有回家



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](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库