

学校编码: 10384

学号: 15520051301292



分类号 _____ 密级 _____

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文

苏州市文景路房地产项目可行性研究

Feasibility Study in The Real Estate Project on
Wenjing Road in the City of Suzhou

刘江华

指导教师姓名: 孟林明 副教授

专业名称: 工商管理 (MBA)

论文提交时间: 2008 年 10 月

论文答辩日期: 2008 年 月

学位授予日期: 年 月

答辩委员会主席 _____

评 阅 人 _____

2008 年 10 月

苏州市文景路房地产项目可行性研究

刘江华

指导教师: 孟林明 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

房地产业是国民经济的重要组成部分，其基础性、先导性产业的地位和特征对经济增长发挥着巨大的作用。绝大多数房地产项目建设规模大，开发周期长，为了规避投资中的各种风险，获得最大收益，对其进行可行性研究显得尤为重要。

本论文以地处苏州市工业园区的“苏州市文景路房地产项目”为研究对象。论文综合运用了市场营销学、房地产经济学、财务管理学等多种学科的理论和方法，并按房地产可行性研究的标准形式书写，全文共分为六章。

在市场分析中，通过对该项目的宏观环境分析、苏州市区域投资环境近期描述与发展趋势分析、市内商品房的供给与需求分析，确定了市场发展的趋势。在市场定位分析中通过对周边区域竞争对手分析，确立了该项目的市场定位，明确了该项目的目标客户、产品形态以及价格策略并为成本和收入估算提供了详实的基础数据。

在项目的建设地点与开发条件分析中，根据项目交通及公共设施条件、周边环境，对其进行了S.W.O.T分析，客观评价了项目的现状与发展潜力。

在成本和收入估算中，运用市场比较法对“苏州市文景路房地产项目”各产品的成本价格进行了预测，为项目的最终定价准备了科学依据。

在财务评价中，根据项目的投资计划以及资金安排表，运用盈亏平衡分析及敏感性分析等数学方法和模型，对“苏州市文景路房地产项目”的盈利能力和不确定性进行了评价。在此基础上，进行了风险分析，明确了项目的主要风险因素，提出了防范和降低风险的措施；同时，在项目的社会评价中，通过对项目的社会影响分析及互适性分析，明确了项目的社会效益。

通过对“苏州市文景路房地产项目”进行的可行性研究，得出了该项目在财务上可行，实施起来的风险较小，可以进行投资的结论。

关键词：苏州市；房地产；可行性研究

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

Real estate industry of the national economy and an important component of its foundation, leading industry position and the characteristics of economic growth play a tremendous role. The vast majority of real estate projects are large in scale, long development cycle, in order to avoid the investment risk and maximize revenue, its feasibility study is particularly important.

In this paper, this is located on the Wenjing road in Suzhou Industrial Park of the "Suzhou Wenjing road real estate projects" for the study. Use of the papers of Marketing, real estate economics and financial management of a multi-disciplinary theories and methods, together with a real estate feasibility study standard form of written text is divided into 6 chapters.

In the market analysis, project analysis of the macroeconomic environment, Suzhou City regional investment environment in recent description and analysis of the development trends, the city's commercial housing supply and demand analysis, analysis of the surrounding regional competitors, the establishment of the project's market position, clear of the project target customers, form products and pricing strategies for cost and revenue estimates provided detailed basic data.

Construction of the project location and the conditions for the development of analysis, based on the project and public transport facilities for the surrounding environment, S.W.O.T. conducted its analysis and objective evaluation of the project status and potential for development.

The cost and revenue estimates, market comparison of the "Suzhou Wenjing road real estate projects," the cost of the product for the price forecast for the final pricing prepare a scientific basis.

In the financial evaluation, according to the investment plans and financing arrangements for the table, using sensitivity analysis methods and mathematical models, "Suzhou Wenjing road real estate projects," the profitability and uncertainty of the evaluation. On this basis, conducted a risk analysis of the project's main risk factors, the prevention and risk reduction measures; At the

same time, the social evaluation, Based on the social impact analysis and an analysis of each other, clearly the social benefits of the project.

Through the "Suzhou Wenjing road real estate projects" in the feasibility study, The conclusion is that the project is financially feasible, the implementation of the risk is smaller, they can make investments.

Key Words: Suzhou city; real estate; feasibility study.

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

第一章 总论	1
第一节 研究背景	1
第二节 项目背景	2
第三节 论文的主要结构.....	4
第二章 项目的市场研究	6
第一节 投资环境分析	6
第二节 供求分析	18
第三节 项目开发条件	21
第四节 项目的 S.W.O.T 分析.....	22
第三章 项目定位与项目建设方案	26
第一节 项目定位	26
第二节 项目建设方案	33
第四章 项目运作	36
第一节 环境保护	36
第二节 项目组织形式	36
第三节 项目进度计划	38
第四节 项目投资估算与资金筹措	39
第五章 财务与风险分析	42
第一节 财务分析	42
第二节 风险分析	51
第六章 结论与建议	56
第一节 评价与结论	56
第二节 问题与建议	57
附 录	58
参考文献	62
后记	63

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Contents

Chapter 1 Pandect	1
1.1 Study background.....	1
1.2 Project background.....	2
1.3 The main heirarchical structure of the paper.....	4
Chapter2 Marker study of the project	6
2.1 Investment environment analysis.....	6
2.2 Supply and demand analysis.....	18
2.3 Development condition of the project.....	21
2.4 S.W.O.T analysis.....	22
Chapter3 Project orientation and construction plan	26
3.1 Project orientation.....	26
3.2 Construction plan.....	33
Chapter4 Project operation	36
4.1 Environmental protection.....	36
4.2 Management structure of the project.....	36
4.3 Development plan of the project.....	38
4.4 Investment plans and financing arrangements.....	39
Chapter5 Financial evaluation and risk analysis	42
5.1 Financial evaluation.....	42
5.2 Risk analysis.....	51
Chapter6 Conclusions and suggestions	56
6.1 Conciusions.....	56
6.2 Suggestions.....	57
Acknowledgement	58
Reference documentation	62
Addendum	63

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 总论

第一节 研究背景

房地产业既与人民的生活息息相关，又与国家稳定、繁荣相联，既是我国现阶段重要的支柱产业，又是城乡居民消费热点，房地产市场的发展影响着经济社会各个方面。当今，房地产不仅是人们生产、居住的活动场所，而且逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分。房地产业的持续、合理发展直接影响到公共投资、个人消费、社会就业以及金融、信贷和多种相关产业的发展，并涉及建筑、建材、冶金、纺织、化工、家俱、家用电器、装饰、装修等数十个相关产业的发展，其乘数效应惠及上下游诸多产业，能够直接或间接引导和影响经济的运行与发展，起到了带动产业结构优化调整、促进城市基础设施建设、改善城市功能和人居环境、推动城市化经济发展的作用。

近年来，苏州的房地产业在国家政策和需求的双重作用下不断发展、壮大、成熟，今年在国家继续实施的“适度从紧”的宏观调控政策环境下依旧呈开发、销售两旺的发展态势。这加快了城市建设、改善了投资环境、提高了人民居住质量和城市总体经济水平，但同时也暴露出了一些值得深思的问题。不少房地产企业掘到第一桶金之后，就不能拿地继续发展，面对国家的宏观政策和行业形式变化也是束手无策，最终淘汰出局；有的企业开发过程中不能得到银行贷款，项目中期搁置或被迫转让，总结失败的原因主要是前期工作不够重视。

如今绝大多数房地产项目建设规模大，开发周期长，为了规避投资中的各种风险，获得最大收益，发挥项目对经济的拉动作用，对其进行可行性研究显得尤为重要。

可行性研究是指在投资决策前，对与项目有关的市场、资源、工程技术、经济、社会等各方面问题进行全面的分析、论证和评价，从而判断项目在技术上是否可行，在经济上是否合理，并对多个方案进行优选的科学方法。

本论文以地处苏州市工业园区的“苏州市文景路房地产项目”为研究对象。项目是以住宅和地下车库为一体的商业性住宅开发项目，总建筑面积高达 48.62 万平方米，项目建设周期 4 年，估算总投资为 322,334 万元，投资额较大，对项目进行可行性研究意义十分重大，具体如下：

1、通过对“苏州市文景路房地产项目”可行性研究，可以判定项目的可行性，为投资决策提供依据；

2、可行性研究的结论是“江苏苏南万科房地产有限公司”筹集资金和向银行申请贷款的依据，也是向当地政府、规划部门、环境保护部门申请建设执照的依据；

3、可行性研究的结论可作为“江苏苏南万科房地产有限公司”或有关方面商谈合同、签订协议的依据；是项目进行工程设计、设备订货、施工准备等建设前期工作的依据；

4、获得批准的可行性研究报告是该住宅项目的组织机构设置和生产组织的依据，也是项目建设的基础资料及对该项目考核的依据。

第二节 项目背景

一、 建设单位

本项目由江苏苏南万科房地产有限公司开发建设。江苏苏南万科房地产有限公司成立于 2006 年，是万科企业股份有限公司的全资子公司，注册地址位于苏州市工业园区。

目前，江苏苏南万科房地产有限公司在苏州市和无锡市已拥有房地产开发和物业管理多个公司，资产总额超过 2 亿元，近年来在苏南区域投资达 30 亿元之巨，连续两年被当地政府授予“纳税明星企业”。2006 年公司进军苏南市场，开发的重点项目有苏州玲珑湾花园、苏州金色家园、万科·中粮本岸、苏州金域缙香、无锡金域蓝湾、无锡魅力之城等。

二、 项目提出的理由

2007 年，苏州经济总量跃过 5000 亿元大关，全市实现地区生产总值达 5700 亿元，按可比价格计算比上年增长 16%。房地产开发投资保持较高增速、各月走势稳定。全市房地产完成投资 601.96 亿元，比上年增长 27.9%，

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