

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: X2009156113

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文

东城美苑房地产项目投资分析与决策研究

Investment Analysis and Decision Research on Dong Cheng
Mei Yuan Real Estate Project

张伟

指导教师姓名: 吴世农 教授

专业名称: 工商管理(EMBA)

论文提交日期: 2015年3月

论文答辩日期: 2015年 月

学位授予日期: 2015年 月

答辩委员会主席: _____

评阅人: _____

2015年3月

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

当前，房地产市场是人们最关心的领域之一，它不仅关系到千家万户的利益，也影响着我国国民经济的增长和金融领域的安全，是历来学术界和理论界关注的焦点。从 2013 年开始，我国房地产市场开始出现增速缓慢甚至下降的趋势。特别是 2014 年上半年，这个趋势更加明显。作为焦作市中心城区的山阳区，房地产发展在 2014 年也面临着巨大的压力。许多房地产企业面临着资金链断裂、销售危机等多重威胁，发展举步维艰，如果在当前浓厚观望氛围中实现突围，成为房地产企业面临的首要任务。在这种背景下，研究该区具有代表性的东城美苑项目可行性分析、销售策略等，就显得十分必要了。

本文分五章：

第一章 绪论部分。主要是提出研究背景、研究问题、研究意义和研究框架。

第二章 分析焦作市的房地产市场状况。对焦作市的房地产基础环境作了分析，对于焦作市的房地产市场供需情况作了分析，同时，对东城美苑项目的优势、劣势、机会和威胁也进行了研究，得出的结论是该项目具有较好市场前景。

第三章 分析东城美苑项目的经济效益和风险状况。在经济效益方面，主要是分析了项目投资、融资、资金使用等情况，在风险防范方面，重点分析了六个方面的风险要素和东城美苑项目的具体防范措施。最终得出的结论是，该项目具有较强的可行性。

第四章 提出东城美苑项目的运营管理策略。主要包括五个方面的策略。一是质量管理控制策略，建议把好设计关、采购关和施工关。二是财务管理策略，建议重点实施纳税筹划，主要是在立项、拿地、融资、建设、销售等各个环节，都要进行科学的纳税筹划。三是成本控制策略，主要是建立全方位成本目标控制体系，建立项目全过程成本控制体系，建立基于网络的评价体系。四是市场营销策略，主要是加大项目宣传推广力度，创新产品设计理念，并科学进行产品定价。五是风险管理策略，主要是从风险识别、风险评价和风险控制三个环节，建立一整套的风险防控体系。

第五章 总结全文，提出四个方面的建议，即建议开发商加强战略管理、优化内部治理、强化品牌建设、完善物业管理。

本文借助于房地产投资决策理论和风险管理理论，对于东城美苑项目的经

济效益和风险状况以及可行性做了分析，研究表明，东城美苑项目具有较好的市场前景，具有一定的可行性。因此，本文提出在该项目建设过程中，应当加强项目质量控制，强化财务管理，实行严格的成本控制，提升市场营销水平，建立完善的风险管控体系。同时，本文建议，在未来发展过程中，东城美苑项目的开发商，应当加强战略管理，完善内部治理结构，强化品牌建设，关注物业服务，推动企业健康长期可持续发展。

关键词：房地产项目；可行性分析；营运策略；东城美苑

Abstract

Currently, the real estate market is one of the fields people most concerned about, not only has respect to the interests of thousands of households, but also affects the national economy's growth and the financial safety, is always the focus in academic and theoretical circles. From 2013, China's real estate market began to slow growth or even a decline trend which was more obvious especially in the first half of 2014. As the center of Jiaozuo City, the real estate development of Shanyang District is also facing the huge pressure in 2014. Many real estate enterprises are facing multiple threats such as the capital chain rupture and the sales crisis, and its development is very difficult. To achieve a breakthrough in the current strong wait-and-see atmosphere becomes the primary task of the real estate enterprises. In this context, it is very necessary to research the feasibility and sales strategy of the Dong Cheng Mei Yuan project which is representative of the Shanyang District.

This paper is divided into five chapters:

Chapter one is the introduction, mainly puts forward the research background, research questions, research significance and research framework.

Chapter two analyzes the real estate market conditions in Jiaozuo City, includes the basic environment analysis and the situation of market supply and demand of the real estate industry, and also the advantages, weaknesses, opportunities and threats analysis of the Dong Cheng Mei Yuan project, all concludes that the project has good market prospect.

Chapter three analyzes the economic benefit and risk status of the Dong Cheng Mei Yuan project. In the economic benefit aspect, this part mainly analyzes the project investment, financing and use of funds; in the risk prevention aspect, it focuses on six aspects of risk factors and the specific preventive measures of project operators. The final conclusion is that the project is feasible.

Chapter four puts forward the operation and management strategies of the Dong Cheng Mei Yuan project, mainly includes five aspects. One is the quality

management and control strategy, suggests strictly check on the design, procurement and construction. Second is the financial management strategy, suggests focus on the implementation of tax planning, and mainly links to the project, land, financing, construction and sales, all to carry out scientific tax planning. Third is the cost control strategy, main is to establish the full range of cost target control system, the whole process cost control system and the evaluation system based on network. Fourth is the market marketing strategy, main is to increase the project promotion, innovate the product design concept and scientific pricing. Fifth is the risk management strategy, is to establish a set of risk control system mainly from the three aspects of risk identification, risk evaluation and risk control.

Chapter five summarizes this paper and puts forward four suggestions for developers: to strengthen the strategic management, to optimize the internal governance, to strengthening the brand construction, and to improve the property management.

This paper analyzes the economic benefits, the risk situation and the feasibility of the Dong Cheng Mei Yuan project with the help of the real estate investment decision theory and the risk management theory. The research results show that Dong Cheng Mei Yuan project has good market prospect, and has certain feasibility. Therefore, this paper proposes that it should strengthen the project quality control, strengthen the financial management, strict the cost control, enhance the marketing level, and establish the perfect risk control system in the project construction process. At the same time, this paper suggests the developers of Dong Cheng Mei Yuan project in the future development process to strengthen the strategic management, to improve the internal governance structure, to intensify the brand construction, to concern about the property services, and to promote the long-term sustainable and healthy development of the enterprise.

Key words: Real Estate Project; Feasibility Analysis; Operation Strategy; Dong Cheng Mei Yuan

目 录

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 第 1 章 研究概述 | 1 |
| 1.1 研究背景 | 1 |
| 1.2 研究主要问题及意义 | 5 |
| 1.2.1 研究的主要问题..... | 5 |
| 1.2.2 研究意义..... | 6 |
| 1.3 研究框架 | 7 |
| 第 2 章 东城美苑项目的市场前景分析 | 9 |
| 2.1 焦作市房地产基础环境分析 | 9 |
| 2.2 焦作市房地产市场供需分析 | 11 |
| 2.2.1 焦作市房地产需求情况分析..... | 11 |
| 2.2.2 焦作市房地产供给情况分析..... | 14 |
| 2.2.3 焦作市房地产价格情况分析..... | 14 |
| 2.3 东城美苑项目定位分析 | 16 |
| 2.3.1 项目总体定位..... | 16 |
| 2.3.2 项目的优势..... | 16 |
| 2.3.3 项目的劣势..... | 18 |
| 2.3.4 项目的市场机会..... | 18 |
| 2.3.5 项目面临的威胁..... | 19 |
| 2.3.5 市场前景分析..... | 20 |
| 第 3 章 东城美苑项目的经济效益和风险评价 | 21 |
| 3.1 东城美苑项目的经济效益分析 | 21 |
| 3.1.1 项目投资估算..... | 21 |
| 3.1.2 项目融资估算..... | 24 |
| 3.1.3 项目资金使用计划..... | 24 |
| 3.1.4 项目财务评价..... | 25 |
| 3.1.5 项目不确定性分析..... | 28 |
| 3.2 东城美苑项目风险情况分析 | 29 |
| 3.2.1 项目风险要素..... | 29 |

| | |
|---|-----------|
| 3.2.2 项目风险防范措施..... | 32 |
| 第 4 章 东城美苑项目运营管理策略研究..... | 33 |
| 4.1 项目质量控制策略 | 33 |
| 4.1.1 把好设计关口..... | 33 |
| 4.1.2 把好施工关口..... | 36 |
| 4.1.3 把好验收关口..... | 37 |
| 4.2 项目财务管理策略 | 37 |
| 4.2.1 立项阶段纳税筹划..... | 38 |
| 4.2.2 拿地阶段纳税筹划..... | 38 |
| 4.2.3 融资阶段纳税筹划..... | 39 |
| 4.2.4 建设阶段纳税筹划..... | 40 |
| 4.2.5 房地产开发销售阶段纳税筹划..... | 41 |
| 4.2.6 清算阶段纳税筹划..... | 43 |
| 4.3 项目成本控制策略 | 43 |
| 4.3.1 建立可量化的全方位成本目标控制体系..... | 44 |
| 4.3.2 建立项目全过程成本控制体系..... | 45 |
| 4.3.3 建立基于网络评价的成本激励机制..... | 46 |
| 4.4 项目市场营销策略 | 46 |
| 4.4.1 加大项目宣传推广力度..... | 46 |
| 4.4.2 创新产品设计理念..... | 48 |
| 4.4.3 科学进行产品定价..... | 48 |
| 4.5 项目风险管理策略 | 48 |
| 4.5.1 风险识别..... | 49 |
| 4.5.2 风险评价..... | 51 |
| 4.5.3 风险控制..... | 53 |
| 第 5 章 本文的研究结论与建议 | 56 |
| 5.1 主要研究结论 | 56 |
| 5.2 主要建议 | 56 |
| 附件 2014 年 1-10 月份全国房地产开发和销售情况..... | 58 |
| 参考文献..... | 59 |

第1章 研究概述

1.1 研究背景

当前，房地产市场是人们最关心的领域之一，它不仅关系到千家万户的利益，也影响着我国国民经济的增长和金融领域的安全，是历来学术界和理论界关注的焦点。从2013年开始，我国房地产市场开始出现增速缓慢甚至下降的趋势。特别是2014年上半年，这个趋势更加明显。

从全国房地产开发投资增速情况来看(图1-1)，2014年下降趋势非常明显，上半年，房地产开发投资增速回落0.6个百分点，而住宅投资回落0.9个百分点。中东部回落的趋势更加明显，东部上半年投资增速回落1.4个百分点，中部上半年投资增速回落1.5个百分点。

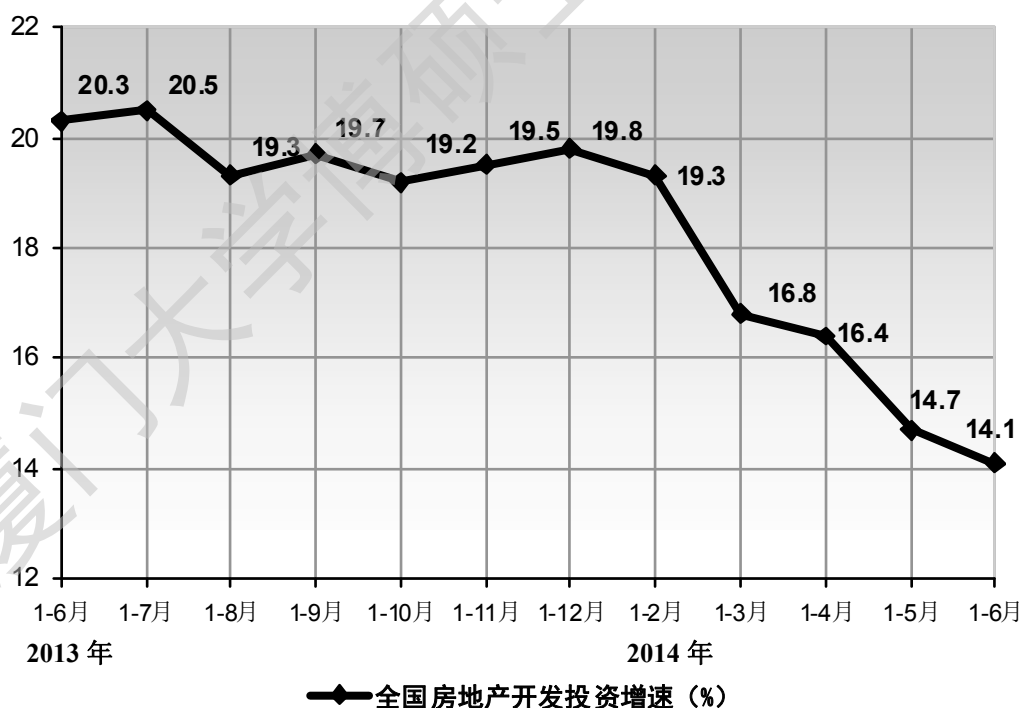


图 1-1 2013 年以来全国房地产投资增速情况

从房地产开发企业购置土地的面积增速情况来看，也大致反映了这个趋势。

如图 1-2 所示，2014 年 1-6 月份，全国房地产行业企业共购买土地面积约 1.5 亿平方米，同比下降 5.8%。同时，由于土地购置增速大幅下降，导致房屋开发施工面积也相应的出现增速回落的态势，2014 年上半年，全国房地产开发房屋施工面积增速回落 0.7 个百分点，特别是房屋新开工面积，竟然下降了 16.4%。

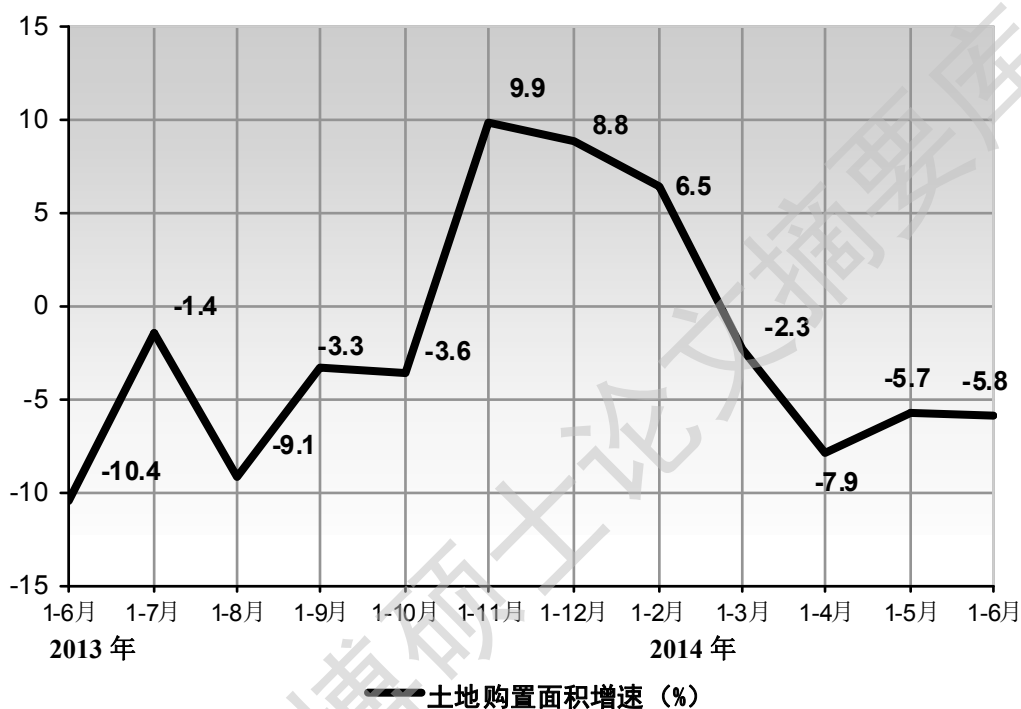


图 1-2 2013 年以来全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

从全国房地产行业的商品房销售情况来看，2014 年 1-6 月份，商品房的销售面积同比下降了 6%，其中，住宅面积下降达到了 7.8%，而东部的下降幅度更大，达到了 13.3%。同时，伴随着商品房销售面积的下降，商品房的销售额也出现了大幅下滑，2014 年上半年，商品房的销售额为 3.1 万亿元，同比下降了 6.7%，东部的销售额为 1.8 万亿元，同比下降了 14%，具体如图 1-3 所示。

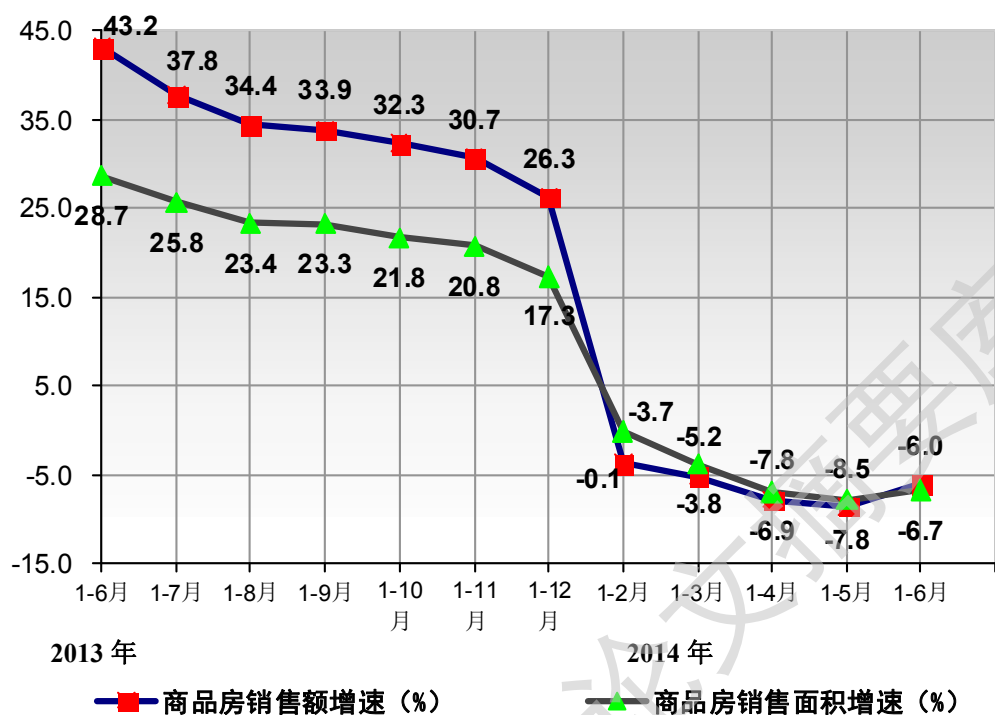


图 1-3 2013 年以来全国商品房销售面积及销售增速情况

在全国房地产投资增速放缓、土地购置面积下降以及房屋销售面积和销售额双双下降的情形下，全国房地产行业的企业到位资金也大幅下滑。如图 1-4 所示，2014 年上半年，全国房地产开发企业的到位资金为 5.89 万亿元，同比增长 3%，增速回落 0.6 个百分点。显然，资金的明显不足，导致了房地产企业的发展面临着诸多的困难。

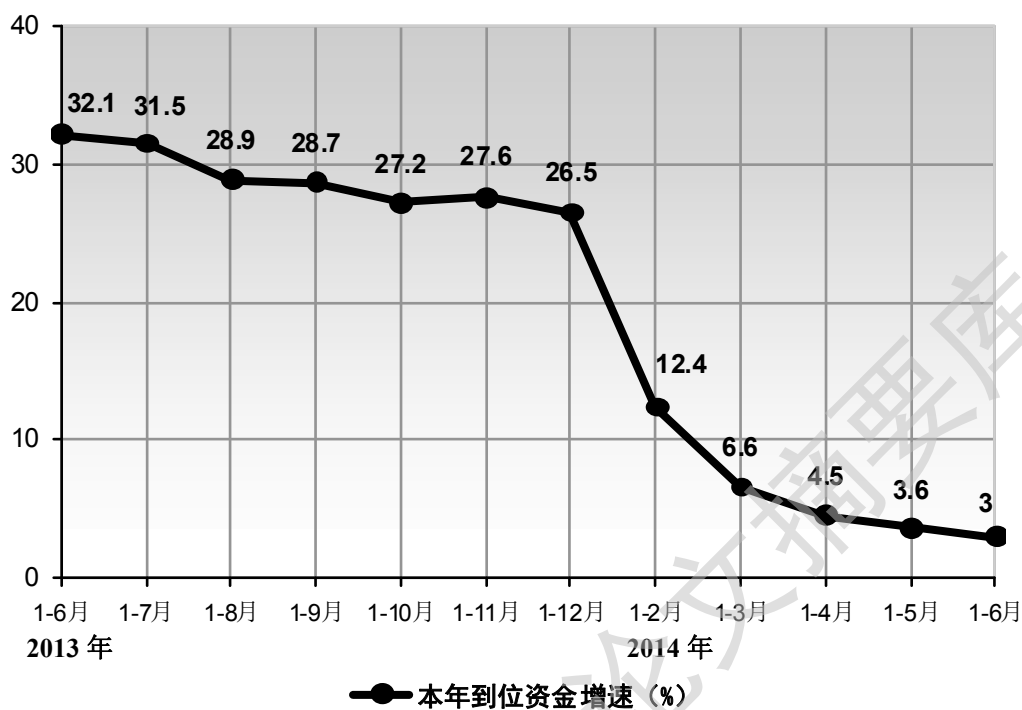


图 1-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速情况

与全国不同，河南省焦作市 2013 年房地产行业发展的速度还是比较快的，如表 1-1 所示，焦作市 2013 年房地产投资约为 117 亿元，同比增长 64.6%；销售面积约为 175 万平方米，同比增长 12.9%。但是，尽管总的趋势发展比较快，也出现许多隐忧和问题，部分县区的房地产发展速度放缓，有的甚至出现了负增长。例如，在房地产投资方面，中站区、新区核心区、博爱县、温县等，出现负增长；在房屋销售面积方面，博爱县、沁阳市、孟州市等出现了负增长。到 2014 年，焦作市的房地产行业下滑态势出现，上半年，全市房屋成交量明显下降，共销售 3314 套，比 2013 年上半年的 4946 套，少了 1632 套，市场压力较大。

表 1-1 2013 年焦作市房地产行业发展情况

| 指标名称 | 房地产投资（万元） | | 销售面积（平方米） | |
|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 1-12 月份 | 增长% | 1-12 月份 | 增长% |
| 全市 | 1169981 | 64.6 | 1747449 | 12.9 |
| 解放区 | 275972 | 159.9 | 401415 | 54.3 |
| 中站区 | 13164 | -10.1 | 13615 | 28.6 |
| 马村区 | 65644 | 183.9 | 72928 | 165.0 |
| 山阳区 | 464224 | 114.9 | 336626 | 22.6 |
| 新区核心区 | 24957 | -71.6 | 293285 | 35.9 |
| 修武县 | 103625 | 55.3 | 148755 | 8.0 |
| 博爱县 | 24308 | -22.3 | 36935 | -57.7 |
| 武陟县 | 42081 | 50.8 | 104605 | 24.2 |
| 温县 | 29174 | -29.1 | 125766 | 29.9 |
| 沁阳市 | 85231 | 32.3 | 107551 | -40.5 |
| 孟州市 | 41601 | 32.0 | 105968 | -38.6 |

作为焦作市中心城区的山阳区，房地产发展在 2014 年也面临着巨大的压力。许多房地产企业面临着资金链断裂、销售危机等多重威胁，发展举步维艰，如果在当前浓厚观望氛围中实现突围，成为房地产企业面临的首要任务。在这种背景下，研究该区具有代表性的东城美苑项目可行性分析、销售策略等，就显得十分必要了。

1.2 研究主要问题及意义

1.2.1 研究的主要问题

本文主要研究东城美苑项目的市场预测分析、收益分析、风险评价以及市场营销策略等。东城美苑项目又成为翡翠长堤项目，是继西城美苑、郁金香苑、金色领地之后金德利公司巨资打造的又一高档宜居住宅社区，总建筑面积约 12 万平方米，为 11 栋小高层、高层景观社区（具体指标情况如表 1-2 所示）。东城美苑项目位于山阳路与和平东街交汇处，项目占地 60 亩，共 11 栋楼，绿化率 37%，容积率 3.0，总建筑面积为 12 万平方米，由和平街分为南北两块，主要销售房源在南侧，北侧为大型的商业和政府配建工程，沿河和平街两侧均为主题商业。该项目立面以褐色、灰色为主，外加白色线条勾勒的新中式现代风

格，小区的内部打造了一条长达 200 多米中轴景观带，蜿蜒曲折顺势而下，优美的园林景观。项目的西侧翁润河畔处打造了 8000 多平米的秀美长堤，作为小区的后花园，给业主提供了一个茶余饭后的好去处。

表 1-2 东城美苑项目主要指标情况汇总

| 项 目 | 数 量 |
|----------|------------|
| 占地总面积 | 38744 平方米 |
| 总建筑面积 | 116230 平方米 |
| 地下建筑面积 | 19000 平方米 |
| 居住户数 | 1126 户 |
| 平均每户建筑面积 | 96.46 平方米 |
| 容积率 | 3 |
| 绿化率 | 37.5% |
| 住宅栋数 | 10 |
| 平均层数 | 20 |
| 停车位 | 300 个 |

针对该项目的开发建设，本文主要研究以下几个方面的问题：第一，研究东城美苑项目开发建设的市场预测。主要是集中分析焦作市房地产环境、市场供需情况以及项目的定位、优势劣势等内容。第二，研究东城美苑项目的收益情况和风险状况，分析项目是否可行。主要是分析项目的销售预期、成本付出以及财务指标等数据，并分析各个风险要素，从而预测该项目实施的可行性。第三，研究东城美苑项目的设计原则和管理运营策略，从而推动项目更好地发展，增加企业的利润和效益。

1.2.2 研究意义

本文的研究具有较强的实践意义和相应的理论价值。从实践层面来看，由于 2013 年以来，特别是今年以来，我国房地产市场发生了巨大的转折，快速增长的态势迅速扭转，这给众多的房地产开发商带来了巨大的挑战。同时，由于房地产开发项目的土地成本、材料成本以及人工成本非常高，这就意味着，在房价快速下降的情形下，房地产企业面临着巨大的风险。因此，准确地分析项目开发的可行性和风险状况，对于房地产开发企业来讲，是非常关键的，甚至

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts 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.