

房地产项目拓展及可行性分析方法

(张飏 计划两天)

授课方式：

- 一、标杆案例解析
- 二、个人实操案例介绍
- 三、传统模式系统分析与讲解
- 四、目前形势下的创新模式分析与讲解

第一章 项目拓展渠道简介

第二章 传统项目拓展模式分析

- 一、代表性企业的项目拓展模式
 - (一) 融创的项目拓展
 - (二) 万达的项目拓展
 - (三) 华夏幸福基业的项目拓展
 - (四) 碧桂园的项目拓展
 - (五) 万科的项目拓展
 - 二、代表性企业的项目拓展和企业战略的关系
 - 三、代表性企业的项目拓展共性解读---成功要素提炼
 - 四、传统拿地模式面临的主要难点和应对手段
 - (一) 财政收支两条线的影响
 - (二) 规划体系的合规性
 - (三) 新增建设用地指标限制
 - (四) 土地集约用地制度推行
 - (五) 地方融资平台融资机能丧失
 - (六) 政府主导型新区造城模式的毁灭
 - (七) 棚户区改造成为中心城区主要用地来源
- 失败案例：世纪金源、万达长白山

第三章 十八大后现行机制下项目拓展实操要点

- 一、如何打开规划和国土资源体系的通道
 - 三大规划体系的意义
 - 规划调整的程序
- 二、项目规划体系合规性、
 - 法务实操要点
 - 如何设定签约条件

第四章 土地制度变革与项目拓展创新

- 一、从产业展开对政府需求的研判---与政府结合的升级模式
 - 二、从政府职能展开全新的结合模式
- 案例：中新生态城
- 三、引导政府的政绩观念之一：新型城镇化与精明增长
- 案例：案例：槟榔河
- 四、引导政府的政绩观念之二：产业升级

案例：北京朝阳：科技 CBD

案例：海口观澜湖

案例：合众人寿

五、农村土地的流转和土地市场改革对土地价格的长期影响

六、机遇下的项目拓展模式

七、央企合作路径

案例：各公司融资成本

解读：社会资源向央企和政府倾斜

第五章 项目拓展流程与执行

一、项目踏堪

二、可行性研究报告

三、项目拓展后评估

四、谈判、签约阶段

案例：项目踏堪报告填写

第六章 项目可行性分析

一、项目决策背景及摘要

(一) 外部环境

(二) 内部因素

案例：附某项目 SPACE 矩阵

二、项目概况

(一) 宗地位置

(二) 宗地现状

(三) 项目周边的社区配套

(四) 项目周边环境

(五) 大市政配套

(六) 规划控制要点

(七) 土地价格

(八) 土地升值潜力初步评估

(九) 立即开发与作为土地储备优缺点分析

三、法律及政策性风险分析

(一) 项目用地取得土地使用权的法律手续现状描述

(二) 合作方式及风险评估

(三) 总体评价

四、市场分析

(一) 区域住宅市场成长状况

(二) 区域内供应产品特征

(三) 区域市场目标客层研究和市场定位

(四) 整体市场对本案有重大影响的因素

(五) 产品定位及建议

五、规划设计初步分析

(一) 规划设计的可行性分析

(二) 规划设计的初步概念

六、工程及销售计划

七、投资收益分析

(一) 成本预测

(二) 税务分析

(三) 经济效益分析

(四) 项目资金预测

附：某项目开发成本表

八、管理资源配置

九、综合分析和建议

案例：某项目完整的项目可行性研究报告解析