

房地产项目可行性分析与产品精准定位

讲师：李豪

课程简介：房地产投资项目投资数额巨大，几千万甚至上亿元，而且房地产开发项目投资建设周期长、牵涉面广、所含工程项目多，靠盲目投资、“投机”行为只能给投资者带来巨大损失。房地产企业要在竞争中求生存求发展,只有对投资项目进行详细、可靠的市场预测、成本分析和效益计算，才能对项目所面临的主要技术经济问题进行全面评价和分析，才能使投资决策建立在科学合理的基础上，使项目具有一定的可行性。房地产开发项目成功与否，在相当大的程度上取决于可行性研究的成功与否。

课程时间：3天

课程对象：房地产企业董事长、总经理、项目公司总经理、营销总监、土地拓展经理等

课程收益：

- 1 学习和认识房地产项目开发可行性分析的重要性和可行性分析流程和组成；
- 2 学习和掌握可行性分析各项指标调研实施方案和技术指标参数的作用；
- 3 学习精确的运用各项目财务指标和参数作为项目开发可行性重要决策依据；
- 4 掌握如何最终决策房地产项目开发与否；
- 5 学习和掌握产品精准定位全过程以及相关案例。

课程大纲：

- 1 关于房地产项目开发的可行性分析
 - 1.1 当前环境下项目可行性的重要性
 - 1.2 可行性分析所包含内容
 - 1.3 可行性分析操作流程
- 2 项目背景调研分析

- 2.1 项目背景调研
- 2.2 项目主办单位情况分析
- 2.3 可行性研究的主要技术经济指标分析
- 3 项目投资环境和市场研究
 - 3.1 城市概况及经济发展基本情况
 - 3.2 城市房地产发展及市场的基本情况
 - 3.2.1 商品房的销售概况
 - 3.2.2 城市房地产客户信息分析
 - 3.2.3 城市房地产市场的展望
 - 3.3 城市（区域）市场现状研究
 - 3.3.1 城市（区域）房地产市场供、需情况分析
 - 3.3.2 城市（区域）消费（投资）情况分析
 - 3.3.3 城市和区域房地产开发的总体分析
 - 3.3.4 对项目开发的功能、规模、标准及营销的建议和分析
- 4 地块环境、建筑开发条件调研分析
 - 4.1 七通一平情况
 - 4.2 地理位置及道路交通
 - 4.3 地形、地质
 - 4.4 附近商业及生活配套；市政基础及公建配套设施
 - 4.5 地块拆迁安置情况
 - 4.6 综合评估
- 5 项目投资估算和资金筹措
 - 5.1 土地成本预算
 - 5.2 建安工程成本预算
 - 5.3 前期费用
 - 5.4 红线内外工程及公建配套预算
 - 5.5 不可预见费
 - 5.6 开发期税费
 - 5.7 资金筹措计划及财务费用

- 6 可行性研究财务数据的选定和预测
 - 6.1 售楼收入的测算
 - 6.1.1 住宅销售单价的测算
 - 6.1.2 商铺销售单价的测算
 - 6.1.3 单位销售单价的测算
 - 6.1.4 建议销售价
 - 6.1.5 实际销售总收入
 - 6.2 项目经营管理费用收入与支出测算
 - 6.3 经营税费及所得税的缴交测算
 - 6.4 土地增值税
 - 6.5 所得税
- 7 项目盈亏能力分析与不确定性分析
 - 7.1 内部收益率 (IRR)
 - 7.2 净现值 (NPV)
 - 7.3 净现值率 (NPVR)
 - 7.4 项目的不确定性分析
 - 7.4.1 项目盈亏平衡分析
 - 7.4.2 项目敏感性分析
 - 7.4.3 概念性分析
- 8 可行性研究结论与建议
 - 8.1 可行性研究结论与建议方案
 - 8.2 项目综合经济评价
 - 8.3 相关说明及建议
 - 8.4 项目主要经济数据、指标综合评估
- 9 项目策划与定位
 - 9.1 项目定模型与城市地图
 - 9.2 项目定位
 - 9.2.1 项目客群定位
 - 9.2.2 项目整体定位

- 9.2.3 项目档次定位
- 9.2.4 项目形象定位
- 9.2.5 项目核心价值提炼
- 9.2.6 项目销售价格预测
- 9.3 规划设计建议
 - 9.3.1 项目布局建议
 - 9.3.2 项目功能建议
 - 9.3.3 产品配比建设
 - 9.3.4 产品户型建设
 - 9.3.5 项目配套建议
 - 9.3.6 产品建筑风格策划与设计建设
 - 9.3.7 产品园林景观策划与设计建设
 - 9.3.8 科技与智能化建设
- 9.4 项目整体营销策划
 - 9.4.1 案名策划
 - 9.4.2 项目主题策划
 - 9.4.3 项目开发时序建设与营销节点控制
 - 9.4.4 项目推广模式与营销策略方案
- 9.5 项目营销组织与实施