

土地估价相关经济理论与方法各章讲解23 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85061.htm 第四十二章 房地产开发
第一节 房地产开发概述 一、 房地产开发的内容与形式（一）
（一） 房地产开发的内容 是按照城市建设总体规划和社会经济发展的要求，对土地和地上建筑物、构筑物进行开发建设和经营管理的一项综合性社会经济活动。（二） 房地产开发的主要形式 主要形式是房地产综合开发，即以建筑地块和服务的开发、建造为中心，对某一建设区域内的基础设施和公共建筑实行统一规划、综合配套、协调建设。二、 房地产开发的主要流程 1. 项目策划 2. 立项与企业审批 3. 项目规划 4. 土地使用权的取得 5. 工程建设 6. 房地产管理 7. 物业管理 第二节
房地产开发项目可行性研究 一、 可行性研究的含义与划分阶段 可行性研究是指具体实施某一投资建设方案前，对拟建项目在技术上、经济上、工程上的可行性论证、研究、评价的科学分析方法。主要包括三个阶段：投资机会研究；初步可行性研究和详细可行性研究。二、 房地产开发项目可行性研究的主要内容和步骤 一个房地产开发项目的可行性研究可以通过以下步骤进行：（一） 筹划准备（二） 调查研究 1. 需求预测 2. 供给预测 3. 价格预测（三） 优化和选择方案（四） 详细研究 1. 旧城区土地利用和开发的投资费用 包括土地费用、前期工程费、房屋开发费、管理费、“四源”费、大市政费、用电权费、不可预见费、利息和固定资产投资方向调节费。 2. 新区开发的投资和费用 包括土地补偿费、青苗补偿费、安置补助费、农业人口转为非农业人口的安置费、超转

病残人员安置费、新菜田建设基金和耕地占用税等。（五）编制可行性研究报告

三、 房地产开发项目的财务评价

（一）财务评价的内容和程序 是按照国内现行的市场价格和国家现行财税制度，从房地产开发经营的角度测算项目效益和费用等财务预测数据，计算出项目的财务上的获利能力。目标是项目的盈利能力。分为三个步骤。

（二）财务评价的方法

1. 现金流量分析
2. 静态获利分析
3. 动态获利分析
4. 财务报表分析方法

（三）财务评价的主要指标评价

1. 财务净现值
2. 财务内部收益率
3. 投资回收期
4. 投资利润率

四、 房地产开发项目的不确定性分析

房地产开发过程中面临各种不确定因素的影响，需要对他们进行分析，分析的方法主要有盈亏平衡分析、敏感性分析和概率分析三种方法。

1. 盈亏平衡分析
2. 敏感性分析
3. 概率分析

五、 房地产开发项目可行性研究报告的撰写内容

一份正式的可行性研究报告包括封面、摘要、目录、正文、附表和附图及有关附件等七部分。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com