

潍坊学院

本科毕业设计

课题类别： 毕业设计

专 业： 工程管理

年 级： 2009

指导教师：张艳

学生姓名：_____

2012 年 12 月 25 日

一.课题条件：

（一）名称: xx 项目的财务可行性评价

（二）项目地点: 山东省

（三）目的要求：

本次毕业设计使学生通过 xx 项目的财务可行性评价，综合运用所学过的基础理论和专业知识，在分析和解决工程项目具体经济问题过程中，熟悉工程项目可行性研究的基本内容和方法，融会贯通工程经济基础知识，以达到毕业设计的目的：

（1）熟悉工程项目可行性研究主要内容和步骤，进一步了解项目可行性研究的编制依据和要求，系统掌握工程项目可行性研究的编制方法以及项目财务评价和风险分析的基本方法；

（2）通过对工程项目实例的市场分析和预测，掌握项目市场分析和预测方法和意义；

（3）通过对工程项目实例的基本财务报表（现金流量表、总费用估算表等）编制，掌握财务报表基本编制方法；

（4）通过对工程项目的财务指标计算和分析及工程项目风险计算和分析，掌握项目财务评价方法、风险评价方法及其在具体工程实践中的应用。

（5）通过结合实际工程，可以把学习过程中的经济学基础理论知识和专业知识和实践相结合，以便在将来的工程管理实践中具备工程经济综合基础知识。

（四）课题设计依据：《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）

（五）课题编制要点：

（1）设计方案

项目财务可行性研究的主要任务是对预先设计的方案进行经济可行性论证，所以必须设计研究方案，才能明确研究对象。

（2）内容真实

财务可行性评价涉及的内容以及反映情况的数据，必须绝对真实可靠，不允许有任何偏差及失误。其中所运用的资料、数据，都要经过反复核实，以确保内容的真实性。

（3）预测准确

项目的财务可行性评价是投资决策前的活动。它是在事件没有发生之前的研究，是对事物未来发展的情况、可能遇到的问题和结果的估计，具有预测性。因此，必须进行深入的调查研究，充分的占有资料，运用切合实际的预测方法，科学的预测未来前景。

（4）论证严密

论证性是财务可行性评价的一个显著特点。要使其有论证性，必须做到运用系统的分析方法，围绕影响项目的各种因素进行全面、系统的分析，根据计算的经济评价指标得出财务可行性结论。

二.毕业设计主要内容：

要求学生完成某项工程的财务可行性评价，形成财务可行性报告。报告的主要内容如下：

（一）概述

在财务可行性评价中，这一部分特别重要，项目的报批、贷款的申请、合作对象的吸引主要靠这一部分。这一部分主要应说明项目的发起过程、提出的理由、前期工作的发展过程、投资者的意向、投资的必要性等可行性研究的工作基础。为此，需将项目的提出背景和发展概况作系统地叙述。说明项

目提出的背景.投资理由.在可行性研究前已经进行的工作情况及其成果.重要问题的决策和决策过程等情况。在叙述项目发展概况的同时，应能清楚地提示出本项目财务可行性评价的重点和问题。要综合叙述研究报告中各章节的主要问题和研究结论，并对项目的财务可行和否提出最终建议，为可行性研究的审批提供方便。

（1）项目背景

（2）项目基本情况：名称.类型.项目承办单位，项目主管部门.主要工作内容.预期总目标和阶段性目标.预期经济效益和社会效益指标.项目总投资（包括人.财.物等方面）。

（3）编制依据

（4）项目计算期

（二）市场调查和预测

（1）项目投资的必要性：说明国家有关的产业政策.技术政策.分析项目是否符合这些宏观经济要求。一般从企业本身所获得的经济效益及项目对宏观经济.对社会发展所产生的影响两方面来说明投资的必要性。

（2）项目国内市场发展概况：包括全国性和地区性市场情况调查；市场需求预测.价格分析，并确定建设规模。

（三）选址方案

在这一部分中按建议的产品方案和规模来研究资源.原料.燃料.动力等的需求和供应的可靠性；并对可供选择的厂址作进一步技术和经济比较，确定新厂址方案。

（1）选址区域：各个可供选择的建设地区及厂址位置的初勘、测量、比选等工作情况。

（2）周边环境要求

（3）项目面向客户群

（四）工程技术方案

技术方案是可行性研究的重要组成部分。主要研究项目应采用的生产方法、工艺和工艺流程、重要设备及其相应的总平面布置、主要车间组成及建筑物结构型式等技术方案。并在此基础上，估算土建工程量和其它工程量。在这一部分中，除文字叙述外，还应将一些重要数据和指标列表说明，并绘制总平面布置图、工艺流程示意图等。

（1）总体规划方案

（2）工程方案

（3）配套设施设计方案

（4）主要工艺设备选择

（5）主要原料来源（对主要材料用量、供应渠道及对价格和供应风险进行分析）

（6）建设方案评价

（五）费用和效益估算

（1）投资估算

（2）固定资产原值形成

（3）经营成本和总成本费用估算

（4）收入和税金估算

（六）资金筹措

（1）项目投资总估算：项目所需固定资产投资总额、流动资金总额等。

（2）资金来源和筹措：贷款额、贷款利率、偿还条件。合资项目要分别列出中、外各方投资额、投资方式和投资方向。

（3）资金的使用安排

（七）财务分析

（1）盈利能力分析

要求计算以下指标：

- ①项目投资财务内部收益率（FIRR）（所得税前、所得税后）；
- ②项目投资财务净现值（FNPV）（所得税前、所得税后）；
- ③项目静态投资回收期（所得税前、所得税后）；
- ④项目动态投资回收期（所得税前、所得税后）；
- ⑤资本金财务内部收益率（FIRR）；资本金财务净现值（FNPV）；
- ⑥总投资收益率；
- ⑦项目资本金投资净利润率；

（2）偿债能力分析

要求计算以下指标：（要求在笔记本上列出计算过程）

- ①资产负债率；
- ②流动比率；
- ③速动比率；

④利息备付率；

⑤偿债备付率；

（八）不确定性分析

（1）盈亏平衡点分析

要求计算以下指标：（要求在笔记本上列出计算过程）

①盈亏平衡点产量；

②盈亏平衡点生产能力利用率；

（2）敏感性分析

要求绘制：

①敏感性因素分析表，确定不确定因素的临界值；

②敏感性因素分析图；

（3）风险分析

计算 FNPV 大于等于零的概率； 或者进行定性分析；

（九）财务评价结论

（1）资金筹措方案

（2）财务分析结论：盈利能力分析结论；偿债能力分析结论

（3）不确定性结论

附表：

建设进度计划安排表

《建设投资估算表》

《项目总投资使用计划和资金筹措表》

《总成本费用估算表》

《利润和利润分配表》

《项目投资现金流量表》

《项目资本金现金流量表》

《借款还本付息计划表》

《资产负债表》等

三.计划进度：

- | | |
|----------|--------------------------------|
| 第 1 -2 周 | 搜集基础资料（包括市场资料. 工程项目资料. 参考文献等） |
| 第 3 周 | 进行市场调查并进行市场预测； |
| 第 4 周 | 编制基本财务报表； |
| 第 5 周 | 计算财务指标并评价；进行项目风险计算并分析； |
| 第 6 周 | 按照潍坊学院毕业设计规范撰写要求对设计格式进行调整； |
| 第 7 周 | 第一稿完成，指导教师审阅； |
| 第 8 周 | 英文翻译（翻译一篇工程管理英文原版文章，3000 字以上）； |
| 第 9 周 | 修改初稿； |
| 第 10 周 | 第二稿完成，指导教师审阅 |
| 第 11 周 | 二稿修改；第三稿完成，指导教师审阅； |
| 第 12 周 | 毕业设计结题报告；毕业设计打印整理并刻录光盘，评阅教师审核； |
| 第 13 周 | 毕业设计答辩。 |

四.主要参考文献：

- (1)《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- (2)《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；
- (3)《潍坊市城市总体规划（2006～2020 年）》
- (4)《潍坊市国民经济和社会发展第十二个五年规划》
- (5)《国民经济和社会发展“十二五”规划纲要》
- (6)《工程经济学》（第二版）于立君主编，机械工业出版社
- (7)《建设项目经济评价案例》，中国计划出版社
- (8) 项目所需用到的软件开发标准等

指导教师_____

教研室主任_____

____年____月____日

____年____月____日

潍坊学院毕业论文开题报告

学生姓名		学号	11283120157
所在院系	建筑工程学院	专业班级	11 级工程管理三班
指导教师	张艳	职称	讲师
论文题目	滨海景苑项目的财务可行性评价		
课题来源	实际工程	课题类别	毕业设计
预计完成时间	5 月底		

选做本题目的原因及条件分析

在建设项目的施工程序日趋成熟的今天，要在施工过程中决定一个项目的成本和收益几乎不可能实现，这就要求在建设项目决策阶段就要充分做好财务评价和可行性研究分析，随着工程经济学等学科的发展，财务指标的出现，经济分析从定性到定量的发展，我们今天越来越依靠科学的计算，在决策阶段决定一个项目的规模、成本、收益，而财务评价的作用在决策阶段显得尤为重要。

本课题研究的现状、意义，拟研究的主要问题、重点和难点，研究方法和步骤、预期结果：

现状：现有一套完整的任务书，可以做好资料前期准备和调查，进行相关的案例的收集，能通过课程设计要求的相关信息，编制一个项目完整的财务可行性评价，确定整个项目的社会效益和经济效益。

意义：通过本次毕业设计，可以将大学中所学的相关课程进行一次系统的整合，并且在实践中得到运用，加深对所学内容的理解。

主要问题：财务可行性分析涉及的知识范围广，内容复杂抽象，学生缺乏足够的实践经验，对具体的项目规划细节了解不充分，需要收集和查阅大量专业资料。

重点：进行市场调查并进行市场预测，进行市场调查并进行市场预测，计算财务指标并评价；进行项目风险计算并分析。

难点：对现行的法规和文件了解不多，对财务可行性的评价把握不够准确。

研究方法步骤：通过查阅资料，参考类似工程的财务可行性评价，根据课本及规范的内容制定方案，计算财务指标并评价，进行项目风险计算并分析。并在最后根据指导老师的建议修正和补充。

预期结果：编制一套建设项目财务可行性评价，经济参数的确定，参考指标的确认，并得出建设项目是否可行的建议。

论文主要内容（提纲）：

1. 概述：项目背景；项目基本情况；项目计算期；编制依据。
2. 市场调查和预测：市场调查；市场风险分析；价格预测；竞争力分析；产品供需预测。
3. 选址方案：选址区域，周边环境要求，项目面向客户群。
4. 工程技术方案：总体规划；方案产品方案；施工期环境影响分析；项目建成后环境影响分析。
5. 费用和效益估算：费用和效益估算；开发项目的工程数量；根据概算定额指标，确定单位工程造价。
6. 资金筹措：资金的使用和管理；编制资金流动计划，；确定资金的需求额资金来源渠道和方式。
7. 财务分析：建设项目法人项目财务评价；财务评价结论；社会评价结论；项目对所在
8. 地的互适性分析；项目对社会影响分析。
9. 不确定性分析：敏感性分析；定性分析。
10. 财务评价结论：推荐方案的总体描述；推荐方案的优缺点描述；结论和建议。

进度安排：

- | | |
|----------|---|
| 第 1-2 周 | 搜集基础资料（包括市场资料. 工程项目资料. 参考文献等） |
| 第 3-4 周 | 进行市场调查并进行市场预测；编制基本财务报表； |
| 第 5-6 周 | 计算财务指标并评价；风险计算并分析；论文格式进行调整； |
| 第 7-8 周 | 第一稿完成，指导教师审阅；英文翻译（翻译一篇工程管理英文原版文章，3000 字以上）； |
| 第 9-10 周 | 修改初稿，第二稿完成，指导教师审阅 |
| 第 11 周 | 二稿修改；第三稿完成，指导教师审阅； |
| 第 12 周 | 毕业设计结题报告；毕业设计打印整理并刻录光盘，评阅教师审核； |
| 第 13 周 | 毕业设计答辩。 |

参考资料：

- (1) 《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- (2) 《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；
- (3) 《潍坊市城市总体规划（2006～2020 年）》
- (4) 《潍坊市国民经济和社会发展第十二个五年规划》
- (5) 《国民经济和社会发展“十二五”规划纲要》
- (6) 《工程经济学》（第二版）于立君主编，机械工业出版社
- (7) 《建设项目经济评价案例》，中国计划出版社
- (8) 项目所需用到的软件开发标准等

指导教师意见：

（签章）

年 月 日

分管院长（主任）意见：

（签章）

年 月 日

摘 要

财务可行性分析是对建设项目活动实行科学管理的重要手段，它具有战略部署和战术安排的双重作用。它体现了实现基本建设规划和设计的要求，提供了决策阶段的项目准备工作内容，协调施工过程中各施工单位、设计单位、各项资源之间的相互关系，分析和评价建设项目的可行性，社会效益，环境效益，人文效益。

本次财务可行性评价的内容结合工程对象的实际特点、财务信息和技术水平综合考虑，主要包括编制说明、工程概况、市场调查和预测，选址方案，工程技术方案，费用和效益估算，资金筹措，财务分析，不确定性分析，财务评价结论，附表等内容。

关键词：滨海景苑；工程经济指标；财务评价；名称

ABSTRACT:

The financial feasibility analysis is the important means for scientific management of construction project activities, it has the dual role of strategic and tactical arrangement. It represents the basic construction planning and design requirements, provide the decision-making phase of the project preparation work, the relationship between the construction units, design units, the coordination of resources in the process of construction, feasibility, and construction projects of social benefit, environmental benefit, human benefit.

The financial evaluation of the content according to the actual characteristics of engineering objects, financial information and technology levels into consideration, including

the preparation instructions, engineering survey, market survey and forecast, site selection, engineering project, cost and benefit estimates, financing, financial analysis, uncertainty analysis, financial evaluation conclusion, schedule etc.

KEY WORDS: Feasibility analysis; financial analysis; engineering economic indicators; technology; economy; financial evaluation.

引 言

建设项目可行性评价对具体的拟建工程在决策阶段做出决策的重要依据，在人力和物力、时间和空间、技术和组织上，做出一个全面合理，符合社会效益，经济效益，环境效益项目的一门学科。依据建设项目财务可行性评价，施工单位可以提前掌握人力、物力、财力大体使用数量和范围，全面安排资源的供应和消耗，合理地确定建设项目的预期效益、规模和用途，以及建设项目在选址上的布置方案。

建设项目财务可行性评价做为这次毕业设计还是有很大难度的。要做好建设项目财务可行性评价必须掌握建筑工程概预算的基本理论知识、建筑工程概预算的编制方法、建筑工程施工方法及工艺、工程经济学的相关原理和方法，实践经验等。所以通过本次建设项目财务可行性评价，可以将大学所学的内容进行一次整合，提高对大学四年所学

内容的理解。建设项目财务可行性评价过程中遇到很多技术性的问题，促进了同学之间合作和交流能力，提升了分析问题、解决问题的能力。

本毕业设计详细介绍了单位工程概述；市场调查和预测；选址方案；费用和效益估算；估算固定资产原值；收入和税金；成本费用估算；资金筹措；财务分析；不确定性分析；财务评价结论。本设计在编制过程中得到了张老师的悉心指导和同学的热心帮助，在此表示感谢。

限于编者的专业水平和实践经验，加之时间仓促，难免有不妥之处，敬请读者批评指正。

目 录

1. 概述.....	17
1.1 项目背景.....	17
1.2 项目基本情况.....	18
1.3 编制依据.....	19
1.4 项目计算期.....	19
2. 市场调查.....	20
2.1 市场调查.....	20
2.2 产品供需预测.....	21
2.3 价格预测.....	21

2.4 竞争力分析	22
2.5 市场风险分析	22
3. 选址方案	23
3.1 选址区域	23
3.2 周边环境要求	24
3.3 项目面向客户群	24
4. 工程技术方案	25
4.1 总体规划方案：	25
4.2 产品方案	25
4.3 施工期环境影响分析	27
4.4 项目建成后环境影响影响分析	28
5. 费用和效益估算	30
5.1 开发项目的工程数量	30
5.2 根据概算定额指标，确定单位工程造价	30
6. 资金筹措	31
6.1 资金来源渠道和方式	31
6.2 编制资金流动计划，确定资金的需求额	32
6.3 资金的使用和管理	32
7. 财务分析	33
7.1 建设项目法人项目财务评价	33
7.2 财务评价结论	40
7.3 项目对社会影响分析	40
7.4 项目对所在地的互适性分析	41
7.5 社会评价结论	41
8. 不确定性分析	41
8.1 敏感性分析	41
8.2 定性分析	42
9. 评价结论	44
9.1 推荐方案的总体描述	44
9.2 推荐方案的优缺点描述	44

9.3 结论和建议	45
参考文献	53
结 束 语	54
致 谢	55

1 概述

1.1 项目背景

1.1.1 潍坊滨海新区域发展情况

1. 地理：潍坊滨海经济技术开发区位于山东省潍坊市北部，渤海莱州湾南岸。成立于 1995 年 8 月，是黄河三角洲高效生态经济区“四港四区一带”优先发展区域。山东半岛蓝色经济区九个集中集约用海区和三个海洋经济新区之一。胶东半岛高端产业聚集区重要组成部分，是全国最大的生态海洋化工生产和出口基地。

2. 政策：2010 年 4 月升级为国家级经济技术开发区。先后被确定为先后被确定为国家科技兴贸创新基地、国家生态工业示范园区、全国科技兴海示范区，山东省科学发展园区、循环经济示范区和最佳投资开发区。黄河三角洲高效生态经济区和山东半岛蓝色经济区建设先后上升为国家战略，胶东半岛高端产业聚集区列为省级战略，使这里成为“三区交汇”的战略高地。

3. 经济：固定资产投资高速增长，人均可支配收入保持高速增长，但人均不足 2000，处于较低水平。同时潍坊房地产市场开发投资快速增长，市场供大于求，销售价格低于同等城市，知名房地产进驻不多，正在考察市场。

4. 交通：区内铁路、公路、港口齐全，海陆空交通网络四通八达。济青、荣乌等高速公路连接区内外，大莱龙铁路、德大铁路、黄大铁路、滨潍诸铁路、疏港铁路、城海轻轨等 7 条铁路将在这里交汇。区内有国家一类开放口岸、区域性重要港口——潍坊森达美港可直接通航世界各地，万吨级码头 2010 年 12 月实现通航，3 个 2 万吨级码

头正在建设，将成为鲁中、鲁北、鲁西地区货物进出海运距最短、最经济、最便捷的重要对外开放海港口岸。开发区正积极推进城海轻轨、潍坊机场、疏港铁路等前期筹备工作，增强区域发展支撑能力。

1.1.2 项目投资的必要性：

1. 借助区位，城区经济，城市规划，依托资源和交通条件，进行市场优选，产品领先，样本示范，打造区域标杆，树立品牌，为后期市场奠定基础。

2. 开辟房地产领域新的蓝海，有利于公司可持续发展，有利于公司地域战略布局，稳定利润来源。

1.2 项目基本情况

1.2.1 项目名称：

滨海景苑

1.2.2 建设规模和目标

滨海景苑项目规划总用地 10 万平方米，建筑面积 12.9 万平方米，其中住宅 11.6 万平方米，公建 1.3 万平方米。总居住户数 996 户，规划总居住人口 3187 人，容积率 1.29，绿化覆盖率 45%。小区内设幼儿园、配套有会所、文化中心、商业网点、集贸市场、居委会、派出所等设施。

1.2.4 项目投资

共投入总资金 14828.67 万元，其中自有资金 3000 万元，贷款 5002.61 万元，房屋预售款 6826.06。

1.2.5 资金来源和筹措

本项目完成后，预计销售收入为 23185.92 万元，扣除成本，减去销售（营业）税金及附加 1247.54 万元、所得税 2346.21 万元、提取法定盈余公积金及公益金 857.43 万元后，预计累计未分配利润为 3906.08 万元。

1.2.6 预计经济效益和社会效益

后面总结

1.2.7 主要技术经济指标

主要技术经济指标见表 1-1

表 1-1 技术经济指标

项目	单位	数量
占地总面积	平方米	100000
总建筑面积	平方米	129000
居住建筑面积	平方米	116460
公共建筑面积	平方米	13000
居住居数	户	996
平均每户建筑面积	平方米	130
平均每户居住人数	人	3.2
容积率		1.29
绿化率	%	45
住宅栋数	栋	45
平均层数	层	6.53
地下车库面积	平方米	4820
停车位	个	240

1.3 编制依据

1. 国家现行有关技术设计规范和标准；
2. 《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；
3. 现行工程建设和房地产开发的收费标准；
4. 《建设项目投资估算手册》；
5. 《山东省建筑工程价目表》以及类似房地产开发项目的工程造价资料；
6. 建设单位提供的基础数据资料；
7. 现行投资估算的有关规定。

1.4 项目计算期

项目计算期为 15 年,其中建设期为 2 年,经营期按 13 年计算。预计项目建成后第三年达到正常营业能力,前两年分别按正常营业能力的 45%和 85%计算。(字体)

2 市场调查

2.1 市场调查

据 2012 年潍坊房指数报告显示:房地产综合物业价格为 3096.76 元/m²,住宅平均价格为 2717.31 元/m² 写字楼平均价格为 4149.16 元/m²,从市场形态来看,全市楼盘销售呈现上升趋势。

目前潍坊滨海开发区住宅市场供应上,住宅面积在 100m²,以下的占总量的 4%,住宅面积在 101--120 的占总量的 32%,121--140 占总量的 45%,141--160 的占总量的 5%,161--180 占总量的 10%,180 以上的占总量的 4%。从以上统计结果看,101m²-120m²的住宅面积目前是潍坊滨海住宅市场主要的需求力量。

潍坊滨海开发区购房者能承受多高的房价,从我们这次调查结果可以得知,购房者价格的承受能力如下:承受价格在 20 万以下的占 33%,承受价格在 21--30 万之间的占 30.5%,承受价格在 31--40 万的占 24.50%,承受价格在 41-50 万的占 8%,承受价格在 50 万以上的占 4%。

根据以上调查结果显示,潍坊滨海购房者所能承受的价格在 20-30 万之间,比例占到总量的 60%以上,可见是主要购买力的承受范围。

另外,我们调查了项目所在的滨海区房地产市场主要楼盘销售状况。在 2012 年第四季度滨海区住宅价格指数为 1578.67 点,比上季度上涨了 36 点;住宅平均价格为

2925.85 元/平方米，比上季度上涨 67.68 元/平方米，涨幅为 2.94%。详见滨海区住宅价格指数表 2-1。

表 2-1 滨海区住宅价格指数

季度	滨海区住宅价格指数
2012 第一季度	2724.4
2012 第二季度	2627.12
2012 第三季度	2542.75
2012 第四季度	2578.67

2.2 产品供需预测

根据调查，目前潍坊滨海房地产投资大幅增加，2001 年上半年潍坊房地产建设投资超过了 39.47 亿元，比去年同期增长 46.17%，施工面积达到 1058.2 万平方米。2012 年总投资额为 102.5 亿元，同比增长 16.9%。其中房地产投资 99.39 亿元，同比增长 15.4%，占总投资的 76%，经济适用房开发投资 14.65 亿元，占总投资的 11.3%。在 2012 年，全市房地产销售总面积为 785.32 万 m²，其中住宅销售面积 401.13 万 m²，同比增长 17.57%；总销售额为 152.55 亿元，同比增长 27.62%，滨海职工小区，美达小区等一批精品小区的良好销量，再结合入住潍坊滨海新区的企业不断增多，白领阶层以及周边企业高层对高档住房的需求一定会更大，随着滨海新区的城市化步伐不断加快，居民购房能力将逐步提高。据此分析，我们开发的商品房，迎合市场需求，销售前景乐观。

2.3 价格预测

据调查，今年潍坊滨海还将陆续推出一系列的精品项目，整体房地产项目水平和 2012 年项目相比，无论在质量，还是在设计上，都将会再提升一个档次，从而拉动潍坊滨海房价继续攀升。今年潍坊滨海基础设施建设将会快速发展。几处大型工业工程的落户，使得大量新入居民考虑置业，为潍坊滨海商品房的销售提供了前所未有契机，这将导致潍坊滨海商品房价格呈现不断上涨趋势。今年潍坊滨海房价升幅在 9%左右，其中适用房升幅达 18%，从原因上看，主要有四方面。

1. 政府的土地供应政策和方式发生变化，地价不断上升。周边房地产开发项目的增多，初步形成“扎堆”效应，带动房子地价上升。

2. 需求量大。从目前潍坊滨海新区房地产的消费市场来看，有 84.6%的消费者都采用了贷款或组合贷款的方式进行购置房子，而且更多的人更希望采用公积金贷款；还有居民的住房观念已经开始向商品化的观念转变，使得市场需求量可以不断释放出来。

3. 城市居民购买力的增强。我市城镇居民的可支配收入不断增加，使居民购买力不断增强，再加上“持币观望”者的加入，银行按揭的便利，工业和基础设施的不断完善，致使房价走高。

4. 住宅品质的提高。因为随着经济的发展，居民对住宅的质量要求和艺术品位不断提高，应予以充分满足，为应对居民以挑剔的目光，不断推出高品质的住房以及物业管理服务。也可能导致房地产价格上涨。

5. 竞争暂时不激烈，由于房地产市场处于发展的初级阶段，没有大量外地开发企业入驻，在产生风险的同时，也创造出前所未有的机遇。由于潍坊滨海人口暂时不多，消费市场也处于开发和完善阶段，加上房地产发展水平相对较低。使潍坊房地产市场的竞争处于蓝海。

综上所述，再结合我们公司实力和建造成本，初步可以确定该小区房屋销售价格大约在每平方米 2500—3000 元。

2.4 竞争力分析

房地产企业进入潍坊滨海新区的数量暂时不多。由于潍坊滨海地广人稀，消费市场处于工业带动阶段，加上房地产发展水平相对较低。使潍坊房地产市场的竞争并不十分激烈。

另外众多房地产企业仍处于准备进军和筹划阶段，目前在潍坊滨海居民购房消费中，企业知名度并未成为重要的参考因素。无论是开发公司，还是设计单位、中介单位等，知名度和美誉度较高的都没有深入购房者的消费观念。为我公司树立品牌效应，进行企业形象建设提供机遇。

鉴于本公司实力雄厚，依托公司的知名度，根据市民的不同需求，推出先进理念的楼盘；再加上我们开发的地段优势；而周边地段由于潍坊近年来的高速发展，和政府规划的控制。致使周边居民商品住房数量仍然比较少，同时居民的购买力增强，所以该地区市场上住房供应小于需求，具有巨大的市场潜力和投资价值，为此项目开发带来了巨大商机。我们开发的商品房产品有较强的竞争力。

2.5 市场风险分析

该居民小区主要居住对象为滨海新区的原居民和投资者，但是人数仍然不足，人气不高，消费氛围不浓厚，消费习惯不开放。

由于配套设施并不完善，外来企业打工者，对于该区域仍然持观望和怀疑态度，工业企业安排的宿舍并不在滨海区，需乘坐班车

气象条件略有不足，位于沿海地区，地势低洼平坦，风力大，气象状况变化多端。

地质条件不足，为盐碱地质，农业发展不足，众所周知，农业为一切发展的基础，此处地质条件的不足也同样是滨海新区基础薄弱的原因。

供大于求，销售价格低于同等城市，知名房地产商进驻不多，正在考察市场，滨海经济开发区房地产市场刚刚起步，成熟度低，产品以多层为主，地缘客群为主

依河拥海，景观优势较为明显，居住和商业气氛缺乏，地广人稀，离市区较远，地势平坦但绿化需置换新土，增加许多无形成本。

潍坊 GDP 排名山东第四全国 30 强，但流动及域市进入人口数量不足是房地产瓶颈。

潍坊房地产一直处于不温不火，没有形成普遍的购房观念，相对于地广人稀的潍坊滨海新区，投资房地产更是一个挑战，怎样做好营销工作，是后期售楼的重中之重。

基础设施海比较薄弱，工业体系不完整，农业发展先天不足，由于是政府主导的经济开发区，并非市场经济的自然选择，对于政策的支持力度，很多人持观望态度。

3 选址方案

3.1 选址区域

随着经济的发展，人们考虑买房，不仅看房型、地段、朝向，还兼顾小区的环境、绿化、设计、信息、网络等是否完善。根据人们不断提高的住房要求，我们提出的几点建议是：1. 造就潍坊滨海建设规划的要求。2. 适应小区投资项目的要求。3. 适应小区房屋用途的要求。4. 拥有便利的交通条件。5. 满足土地的地质条件，市政基础设施等因素需要。

1. 选址位置一：

拟建于鲁巷广场西南。小区北靠东风大街，东接民院路，西临潍坊职业学院，南至南湖。

2. 选址位置二：

拟建于关东科技工业园内，东临关山三路，南接大黄村，西连潍坊鼓风机厂、市消声器厂，北靠武黄路，路对面是原潍坊城建学院、潍坊森林公园。

3. 选址位置三：

拟建于潍坊学院北门外，北接职业学院，西临新华路，南靠潍坊学院宿舍公寓。三个方案各有千秋，但经过比选优化，最终选择“选址位置二”。

3.2 选址理由

通过收集资料、走访调查、查阅资料及抽样调查，运用科学方法整理和分析相关的信

息资料，兹对项目选址的科学性、可行性作以下评述。

3.2.1 自然条件

通过对该地块的构成成分、结构形式、资源状况、承载力的情况进行勘测和研究，发现该地块地质好，属于四类土（沙砾坚土），地基强度好，适用于钢筋混凝土基础，建造 10 万平方米的房地产不会超过土地承载力。该地块自然条件良好，不会影响到土地平整、开挖土石方、道路铺设、基础施工及地下工程排水。

潍坊滨海新区是沿海气候，气温适宜，但是不足之处是地势低洼，风力较大，而且地质条件较为复杂，盐碱地质，对于建筑材料有一定的影响，此处选择的地段，环境较为适宜，风力相对较小，对于盐碱土质也做了相应的防范。

3.2.2 城市的基础设施条件

政府部门通过开发项目征收环境配套费，已为项目提供了排水、电力、燃气、供热、交通等基础设施。项目和城市基础设施网络连接点较近，不需要建造水处理系统。同时经该楼盘有十余条公交线路，又有新建的潍坊港，潍坊机场也在此落户，即将修建的贯通新区的公路网线路就在这里，交通方便。周边学校、医院、购物、娱乐场所和公园绿地完善齐备，为居民日常生活提供便捷。珞瑜路这几年的变化日新月异，一改昔日的荒凉，成为今天坊子地区一块黄金地段开发热土。该街区各项目配套设施正在不断完善。如菜场、超市、邮局、银行、……随着大量居民入住和滨海新区的利用开发，该街区的发展前景将一片乐观。

3.2.3 周边环境要求

小区拟建于关东科技工业园内，北靠武黄路，路对面是原潍坊城建学院。由原城建学院向北为东湖自然风景区，东湖是全国最大的市内湖淡水湖之一，水域开阔，风光宜人，环湖路绿树红花掩映，曲转回折，是潍坊滨海民周末休闲度假的理想去处。东北面的武昌自然保护区——潍坊森林公园，步行 5 分钟就可到达。整个小区有山有水，树木繁密，绿地完善齐备，污染小，空气清新，环境幽雅。

小区地处滨海新区，且处在潍坊重点教育基地位置，周围有上好几所高等学府，学术氛围浓厚，汇集大量人才，形成较好人文环境。。

3.2.4 项目面向客户群

项目选址区域附近人口密度适中，居住人口都是从事高新技术人员，受教育程度高，文化素养好，消费能力稳定，具有很强的购房能力。

此地浸染着闻名全国的潍坊高校风景区的书香墨秀。山水环抱，人杰地灵。云集的高校带来济济人才。故选择此地的居民同时也为下一代选择了一个良好的文化以及教育环境。

潍坊新区未来的规划方向是国家级的经济开发区，土地储备也有成为大中型城市的潜力，而潍坊滨海新区的购房客户群当中，也有很大一部分是看好滨海新区未来前景，购房以作投资增值用的，从而为潍坊滨海新区增加了人气。

在潍坊滨海新区落户的各大工业产业，为滨海新区带来了许多流动人口，从长期看来，流动人口的涌入必将会有利于房地产业的长期发展。

3.2.5 项目选址的原则

1. 场址的选择应符合即墨市总体规划的要求；

- 2. 拟选场址规模及周边环境应能满足本项目及城市生态环境可持续性发展的需求，有必要的环境容量；
- 3. 交通、运输条件能满足企业服务中心建设及运营过程中相对集中时间内的大规模人流及车流要求；
- 4. 给水、排水、排污、供电、通信等基础设施的可利用条件、新建的可能性及建设成本；
- 5. 征地方案合理；
- 6. 应将建设成本中的土地费用，包括土地出让金、征地补偿费及场址整治费等作为场址选择的重要因素。

4 工程技术方案

4.1 总体规划方案

考虑到自有资金的有限（3000 万元），滨海景苑项目规划总用地 14 万平方米，建筑面积 19.9 万平方米，其中住宅 12.6 万平方米，公建 1.4 万平方米。总居住户数 986 户，规划总居住人口 3087 人，容积率 1.39，绿化覆盖率 46%。小区内设小学、配套有宾馆、文化会所、商业网点、市场、居委会、派出所等机构和设施。

4.2 产品方案

4.2.1 户型选择

小区规划以中档多层住宅为主，配以少量高档带电梯小高层住宅。在规划设计及建筑风格上充分体现“以人为本”的设计理念。注重环境的营造并赋予其浓郁的文化内涵，充分体现 21 世纪科技新城高品质住宅区的风貌。

滨海景苑项目主要居住对象为在滨海高新科技工业园区工作的白领，周边高校院所的老师教授，入驻高新区的从业人员，以及其他知识层次比较高，家庭收入比较好的家庭。

根据以上多种消费对象的不同品位和要求，故选择了多种户型，见户型分配表 4-1。

表 4-1 户 型 分 配

楼型	户型	格 式	面积（m²）	数量（套）
①	A	3 室 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台	128.52	64

	B	3室2厅2卫1厨2阳台	131.22	64
②	C	2室2厅1卫1厨1阳台	90.08	80
	D	3室2厅2卫1厨3阳台	168.44	80
③	E	4室2厅3卫1厨2阳台1书房	181.26	90
	F	3室2厅3卫1厨2阳台1书房	165.82	90
④	G	3室1厅1卫1厨1阳台	90.79	264
	H	2室1厅1卫1厨1阳台	81.44	264

4.2.2 技术设备条件

1.室外（编号和缩进）

- （1）外墙：采用进口外墙涂料，面砖装饰。
- （2）屋面：现浇平屋面。

2.室内：

- （1）内墙：厅.房为高级乳胶漆。厨房瓷砖到顶。
- （2）顶棚：厅.房为高级乳胶漆。厨房为高级铝合金扣板吊顶。
- （3）地面：厅.房为水泥砂浆。厨房.阳台地面铺设防滑砖。
- （4）窗：户外窗用高档彩铝窗。
- （5）门：分户门为防盗.防火门，阳台门为高档彩铝门。
- （6）厨房：赠送套装高档橱柜.抽油烟机等。
- （7）卫生间：公卫：内墙瓷砖到顶，铝合金扣板吊顶，地面铺设防滑砖。赠送淋浴间.玻璃镜.节水马桶.预留热水器接口。卫生间：预留给.排水管道；地.墙面水泥砂浆。
- （8）楼梯间：墙面高档乳胶漆，地面及踏步为防滑地面砖。

3.配套设备：

- （1）电梯：6层以上商品房均配置名牌电梯。
- （2）电视.电话.电讯系统：有线电视插口.宽带高速上网，电话插口，报装后可立即使用。
- （3）电气配置：开关.插座.照明.电表各一个。
- （4）煤气：煤气管道安装到厨房厨具位置。
- （5）给水：集中式供水系统，每户独立水表。
- （6）排水：有排水，预设空调机专用冷凝水排水管道。

4.智能化系统：

- （1）安全系统：家庭报警系统.红外探测.对讲防盗门.24小时电子巡逻系统.车库管理系统等。
- （2）“一卡通”智能系统：IC卡门禁.小区内停车。
- （3）信息服务系统：小区局域网.背景音乐.视频点播等。

4.2.3 道路系统

道路为小区主干道和内部道路两极。主干道把中心.组团串在一起，形成“树枝状”道路。

4.2.4 小区建筑

- 入口：区内设保安。入口处有地下停车场
- 指示牌：居住区设置指示牌，如指示公共服务设施、管理处等方便居民使用。
- 庭院灯：保证夜间行人车和公共安全，既有保护功能，又可美化环境。
- 座椅板凳：设在广场、休息区，水边，既美观又方便使用。
- 栏杆：起保护作用。儿童场地以塑料栏杆为主。居住区地形以高低变化，可设台阶和挡土墙。
- 宣传栏：设在人流必经之地。高度适宜，便于观看。
- 垃圾桶：在公共区域人流较多的地方、楼旁设置。
- 广场：游憩公共场所，附设游乐设施等。

4.3 施工期环境影响分析

4.3.1 施工期污染源

1. 施工期噪音污染源

施工期噪音主要来源于施工现场的各类机械和物料运输的噪音。施工场地噪音是施工机械噪音，物料装卸噪音及施工人员的施工噪音，各施工阶段的主要噪音来源及其声级见表。声级最大是电钻，可达 115dB(A)。物料运输噪音主要是各施工阶段运输车辆引起的噪音，各阶段各种类的车辆类型及声级见：各施工阶段主要噪音源状况表 4-2、交通运输车辆声级表 4-3。

表 4-2 各施工阶段主要噪音源状况

施工阶段	声源	声级	施工阶段	声源	声级
土石方阶段	挖土机	78-96	装修、安装阶段	电钻	100-115
	冲击机	95		电锤	100-105
	空压机	75-85		手工钻	100-105
	打桩机	95-105		无齿锯	105
底板和结构阶段	混凝土输送泵	90-100		多功能木工刨	90-100
	振捣器	100-105		混凝土搅拌机	100-110
	电锯	100-110		云石机	100-110
	电焊机	90-95		多角磨光机	100-115
	空压机	75-85			

表 4-3 交通运输车辆声级

施工阶段	运输内容	车辆类型	声级/dB(A)
土方阶段	土方外运	大型载重机	90
底板和结构阶段	钢筋、商品混凝土	混凝土罐车、载重车	80-85
装修阶段	各种装修材料及主要设备	轻型载重卡车	75

2. 施工期扬尘

施工期扬尘来自土方挖掘扬尘及现场堆放扬尘；建筑材料的现场搬运和堆放扬尘；施工垃圾和清理及堆放扬尘；人员来往造成的现场道路扬尘。

3. 施工期废水污染源

施工期产生的废水主要有人员的生活污水和施工产生的废水，施工废水包括土方阶段降水井的排水，混凝土养护排水，车辆冲洗水。

4. 施工期固体废弃物

施工期固体废弃物主要包括施工人员的生活垃圾、渣土及损坏的各种建筑物装修材料。

4.3.2 施工期环境影响分析

1. 施工噪音影响

根据噪音污染源分析可以得知，施工场地的噪音源主要包括各类高噪音的施工机械，这些机械的声级一般在 80dB 以上，各施工阶段均包括大量设备交互作业，这些设备在场地内的位置，使用率有较大变化，很难计算其确切的施工场界噪音，根据本工厂施工量，按经验计算各施工阶段的昼夜声级。各施工阶段的声级见各施工阶段昼、夜估算值表表 4-3

表 4-3 各施工阶段昼、夜声级估算值

单位：dB (A)

施工阶段	昼间场界噪音	标准值	夜间场界噪音	标准值
土方阶段	75-85	75	75-85	55
结构阶段	70-85	70	65-80	55
装修阶段	80-95	85	禁止施工	55

2. 施工扬尘的影响

由于土石方破坏了地表结构，会造成扬尘污染环境，其扬尘的大小和很多因素有关，是一个复杂、较难定量的问题。

通过对施工期环境影响分析，施工期主要包括污染为噪音和扬尘，为了减少环境污染，应该要做到：①现场施工中，建筑材料堆放和混凝土拌和应定点，并应采取防尘措施，设置挡风板等措施。施工期间尽量选用烟量少的内燃机械及车辆，减少尾气污染和排放，施工道路保持清洁，减少汽车轮胎引起的扬尘污染，同时车辆应该限速行驶；混凝土搅拌等噪音高的作业及施工车，尽可能远离居民住宅区，施工车场地尽可能平整，减少颠簸声音，以减少噪音对居民生活的不利影响；②施工中做到无高噪音和爆炸声，打桩时避免在夜深时进行，吊装设备的噪音满足环保要求；③施工中避免超标准的空气污染，环保措施和工程进度做到“三同时”，环境治理设施应该和项目的主体工程同设计，同施工，同交付使用；④建筑垃圾应该及时清理；地区周围树立高于 3 米的屏障，或使用机械设备旁边树立屏障，减少施工机械的噪音。

4.4 项目建成后环境影响影响分析

作为房地产开发项目，基本上是无施工废气和生产废水排放，因此污染源分析主要是燃烧废气、生活污水和生活产生的垃圾等。

4.4.1 大气污染源分析

1. 地下车库废气

滨海景苑建有 250 个停车位的停车场，地下车库面积 48.0，层高约 3.8m。停车场

设有三个进出口。车库内废气排放高度为 2.6 米，排气量约为 8000 立方米/h

2. 天然气燃烧废气

住宅采暖和炊事采用 天然气供应，最大燃气量是 1.9 立方米/h，平均燃气量为 1.5 立方米/h，997 户居民共用天然气 2430000 立方米。

4.4.2 水污染源分析

拟建项目的水污染源主要包括生活污水。按人均每天用水 180L 估算，居住人口 3287 人，生活耗水量每天 470 立方米。污水类型主要包括洗浴排水、冲厕排水以及厨房污水。

4.5 主要原料来源

4.5.1 供水

在东风小区东侧有现状 DN1500mm 上水管线，本项目上水可从以上干线引入。

4.5.2 雨，污水排放

玄武大街现有现状 DN2000 毫米的雨水管线以及 DN1600 毫米的污水管道。

4.5.3 供热

拟从朱赤路敷设的供热干线接入。

4.5.4 供电

拟采用双路供电，一路从鼓风机厂开闭站引一条 10 千伏电缆，接入小区内配电室；另一路可由东鑫饭店配电室引入。考虑留有余地，变压器容量为 8000 千伏安。

4.5.5 供气

已由新和路引入了高压线，已建成了天然气压调压站。通过天然气压管向区内送气。本项目住宅区的道路、绿化和所需的各种市政条件和设施配套，均由潍坊美达房地产开发公司开发，各种设施接口均由本项目红线内。目前，本项目建设场地达到“三通一平”，其他配套设施将同住宅建设同步进行。

4.5.6 电信

本项目预计需装机容量为 850 门的交换机，拟由滨海区电话局从 832 开设下属部门解决。

5 费用和效益估算

5.1 开发项目的工程数量

本建设项目总占地面积约 12 万平方米，总建筑面积接近 15 万平方米，总户数 996 户，地下停车场 0.8 万平方米，绿化面积近 4.6 万平方米，容积率 1.4。小区内部规划有“一中心四组团”，中心区有人工瀑布，周边各个组团各成体系，各具特色。小区内有学校、商场、银行等。

该土地的地块开发成本为：

拆迁安置费：项目用地范围内建筑物的拆迁安置费主要分为：

1. 居民安置费：300 户居民每户 14 万元计算共计 2700 万人民币。
2. 房屋拆除费：以每平方米 220 元来计算，一共拆除房屋面积 2900 平方米总共约 66 万人民币。
3. 其他费用：主要包括拆迁安置管理费，对上述各项之和 2.2% 计算，共计 67.36 万人民币。

5.2 根据概算定额指标，确定单位工程造价

根据开发项目的工程量可得总投资估算汇总表 5-2，开发项目固定投资估算表 5-3。

表 5-2 总投资估算汇总

序号	项目费用名称	金额（万元）
1	土地开发费	4082.56
2	建筑工程费	5361.70
3	安装工程费	2056.48
4	其他投资费	2070.86
5	项目管理费	124.20
6	不可预测费	186.31

7	建设期利息	946.56
8	总投资	14828.67

表 5-3 开发项目固定资产投资估算

序号	项目费用名称	金额（万元）
1	土地开发费	4082.56
2	建设工程费	7418.18
	建筑工程费	5361.70
	安装工程费	2056.48
3	其他投资费	2070.86
4	项目管理费	124.20
5	不可预见费	186.31
6	建设期利息	946.56
7	项目投资总额	14828.67

6 资金筹措

滨海景苑的建设项目中资金筹措的问题是该项目能否运行成功的关键问题。从工程项目招标开始，本公司的财务状况就是能否通过资格预审的尤为关键的因素。只有获得足够的资金，本公司方能通过资格预审以获得大型土木工程项目的资格，特别是对于一些延期付款的工程，带资建设承包的工程等就由为重要。工程项目中所使用资金，包括固定资金和流动资金。固定资金是用于购置施工设备等固定资产的资金，流动资金是用于购买所需要的材料、支付劳务工资和其他费用等的资金。随着建设项目的不断深入，资金不断的增值，用货币形式反映出已耗费的生产资料货币价值和劳动者创造的收益价值。因此，以何种方式筹措和管理资金，是一个非常重要的问题。

6.1 资金来源渠道和方式

签订了工程承包合同以后，就应全力地为该工程筹措资金，以免造成资金紧张，周转困难容易造成开工不足，工程进度赶不上而影响信誉和效益。因此要注意从以下几个方面去筹措资金：

筹措和利用自有资金 3000 万元，满足开工前的资金周转，公司可根据收入资金的回报率投入一部分资金。主要有现金和流动资产，还有可以在近期收回的各种的应收款。

用银行贷款 8002.61 万元：贷款是工程项目重要资金来源，是承包商利用信贷资金经营的一种方法。本公司可以向银行证明以下几个方面：本公司的现有资本额度充足，并向银行提供公司的资产负债表和近期损益表，本公司承包工程时的信誉良好，还可以向银行提供建设项目的风险分析，还有本公司工程经验丰富、工作能力强及信用好等。经以上几个方面了解后，本公司一定会让银行认为贷款后本公司一定有能力还款。本公司将采取抵押贷款等措施。以便从工程所在地银行获得较多的当地货币贷款。

房屋预售：房屋预售历来是房地产开发公司筹集资金的重要方法，房地产在销售过程中主要包括两种销售方法，一种是指现售，指房屋在建成后在售出；另外一种是指预售，主要含义是房屋在还未建成的时候就提前将房屋售出来达到回收资金的目的，另外可弥补在开发过程中的资金出现不足的情况，由于滨海景苑处在大学集中地区，估计将会有许多白领教师来购房，由于大学教师条件较好，预计销售情况会较乐观。因此可充分利用房屋预售来筹集资金。

6.2 编制资金流动计划，确定资金的需求额

资金流动计划以及需求额见资金需求计划表 6-1。

表 6-1 资金需求计划

序号	项目	建 设 期				
		2003	2004	2005	2006	小计
1	投资					
1.1	分年计划	35%	35%	30%		100%
1.2	建设投资	4858.74	4858.74	4164.63		13882.11
1.3	建设期利息	106.69	265.57	287.15	287.15	946.56
	小计					14828.67
2	资金筹措					
2.1	自有资金	3000				3000
2.2	贷款	1858.74	2767.86	376.01		5002.61
2.3	销售款收入		2090.88	3788.62		5879.50

6.3 资金的使用和管理

随着施工准备、施工生产、竣工验收。缺陷责任期这一时期产生的变化，资金也在随着运动并产生变化。结合资金在工程过程中的变化，应注意以下问题：

6.3.1 资金本问题：主要包括以下几个方面

1. 由于资金时间价值形成的利息。
2. 注意各种风险的影响，主要包括投资风险、破产的风险、工程风险等。
3. 当发生通货膨胀和汇率浮动时，货币贬值，资金所有者会把通货膨胀率考虑进去，以保持货币资金的实际价值。
4. 银行借款的成本率。

风险因素和风险程度分析表见表 6-2

表 6-2 风险因素和风险程度分析

序 号	风险因素	风 险 程 度			
		灾难性	严重性	较 大	一 般
1	市场风险			▲	
2	资源				▲
3	技术				▲
4	工程				▲
5	资金				▲
6	政策				▲
7	外部协作条件			▲	

6.3.2 优化使用周转资金问题：

周转资金具体优化方法如下：

1. 分期办理银行保函和保险费。

2. 将工程初期准备费用单列项目，可以缓解资金矛盾。
3. 根据工程进度，有选择地租赁机械设备。
4. 材料设备付款方面，通过和供货商谈判，可以想法减少材料及工程设备的资金占用同时缩短占用资金的时间。
5. 向分包商转移项目的资金压力。

7 财务分析

7.1 建设项目法人项目财务评价

7.1.1 销售收入、销售税金及附加估算表（见表 7-1）

表 7-1 销售收入、销售税金及附加和增值税估算表

单位：万元

项 目	合 计	计 算 期				
		2003	2004	2005	2006	2007
销售（营业）收入	23185.924	0	2090.88	3788.62	15425	1881.084
A 房型销售收入	1719.586			801.96	917.63	
单价（含税）			25.704	26.732	26.989	25.704
销售量（套）				30	34	
B 房型销售收入	1755.724			818.82	936.9	
单价（含税）			26.244	27.294	27.556	26.244
销售量（套）				30	34	
C 房型销售收入	1472.78				1292.6	180.16
单价（含税）			18.016	18.466	18.466	18.016
销售量（套）					70	10
D 房型销售收入	2812.92				2476	336.88
单价（含税）			33.688	35.036	35.372	33.688
销售量（套）					70	10
E 房型销售收入	3572.69		781.3	797.54	1993.9	
单价（含税）			39.065	39.877	39.877	37.702
销售量（套）			20	20	50	
F 房型销售收入	3250.04		696.44	729.6	1824	
单价（含税）			34.822	36.48	36.48	34.491
销售量（套）			20	20	50	
G 房型销售收入	4419.668		323.22	337.74	3039.7	719.048
单价（含税）			16.161	16.887	16.887	16.342
销售量（套）			20	20	180	44
H 房型销售收入	3964.516		289.92	302.96	2726.6	644.996
单价（含税）			14.496	15.148	15.148	14.659
销售量（套）			20	20	180	44
入口商店门面					88	
单价（含税）					0.22	
销售量（m ² ）					400	
集贸市场					130	
单价（含税）					0.13	
销售量（m ² ）					1000	
销售税金及附加	1247.5379		113.953	206.48	826.34	100.7697
营业税	1159.2962		104.544	189.431	771.27	94.0542
消费税（不考虑）						
城市维护建设税	81.150734		7.31808	13.2602	53.989	6.583794
教育费附加	7.0909497		2.09088	3.78862	1.0798	0.131676

7.1.2 盈利能力指标

1. 财务净现值（FNPV）和财务内部收益率（FIRR）

（1）财务内部收益率（FIRR）

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率。

$$\sum_{i=0}^n (B_t - C_t)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

$FIRR$ ——财务内部收益率；

B_t ——现金流入量；

C_t ——现金流出量；

$(B_t - C_t)_t$ ——第 t 年现金净流量；

n ——计算期。

（2）财务净现值（FNPV）

财务净现值（FNPV）系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 I_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和。

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

$FNPV$ ——财务净现值

i ——项目的基准收益率或目标收益率

根据项目现金流量表 7-2，可计算出财务净现值和财务内部收益率

表 7-2 项目现金流量

单位：万元

序号	项目	计算期				
		2003	2004	2005	2006	2007
1	现金流入	4858.74	5829.8	5885.38	18445.81	13937.884
1.1	销售收入	0	2090.88	3788.62	15425.34	1881.084
1.2	回收固定资产余值					
1.3	回收流动资金		971.06	1720.75	3020.47	12056.8
1.4	其他现金流入	4858.74	2767.86	376.01		
2	现金流出	5936.491676	6959.0098	7678.729604	18172.89528	100.7696699
2.1	建设投资（不含建设期利息）	4858.74	4858.74	4164.63		
2.1	流动资金	971.06	1720.75	3020.47	12056.8	
2.3	经营成本					
2.4	销售税收及附加	0	113.95296	206.47979	826.3354638	100.7696699
2.5	其他现金流出	106.691676	265.56684	287.149814	5289.759814	
3	净现金流量（1-2）	-1077.751676	-1129.2098	-1793.349604	272.9147222	13837.11433
4	累计净现金流量	-1077.751676	-2206.961476	-4000.31108	-3727.396358	10109.71797

财务净现值（FNPV）=5701.73 万元

财务内部收益率（FIRR）=27.50%

经过表中计算可知，项目财务净现值（FNPV）>0, 表明项目除达到基准的收益率外，还能超过收益，具有财务上，经济上的可行性，项目财务内部收益率（FIRR）>8%且水平较高，表明项目具有盈利能力，故可行。

2. 投资回收期

投资回收期（pt）系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间。

$$P_t = T - 1 + \frac{U_{T-1}}{V_T}$$

T-累计净现金流量开始出现正值得年份；

U_{T-1} -第 T-1 年末累计净现金流量的绝对值；

V_T -第 T 年的净现金流量

投资回收期=4.27 年

3. 投资收益率，投资利润率，销售利润率

项目总投资额为 14828.67 万元，总销售收入为 23185.92 万元，总销售利润额为 7109.72 万元（见损益和利润分配表 7-3）

投资利润率=平均利润总额/总投资额 $\times 100\%$ =47.95%

销售利润率=平均利润总额/销售收入 $\times 100\%$ =30.66%？？

损益和利润分配表 7-3

序号	项目	计算期				
		2003	2004	2005	2006	2007
1	现金流入	0	2090.88	3788.62	15425.34	1881.084
2	销售税金及附加		113.95296	206.47979	826.3354638	100.7696699
3	总成本费用	4965.431676	5124.30684	4451.779814	287.149814	0
4	利润总额	-4965.431676	-3147.3798	-869.639604	14311.85472	1780.31433
5	弥补以前年度亏损	0	0	0	8982.45108	0
6	应纳税所得额	-4965.431676	-3147.3798	-869.639604	5329.403642	1780.31433
7	所得税	0	0	0	1758.703202	587.5037289
8	税后利润	-4965.431676	-3147.3798	-869.639604	3570.70044	1192.810601
9	提取法定盈余公积金	0	0	0	535.605066	178.9215902
10	提取公益金	0	0	0	107.1210132	35.78431804
11	提取任意盈余公积金	0	0	0	0	0
12	可供分配利润	0	0	0	2927.974361	978.104698
13	应付利润					
14	未分配利润	0	0	0	2927.974361	978.104693
15	累计未分配利润					3906.079054

7.1.3 偿债能力指标

借款偿还计划表表（见表 7-3）

1. 资产负债率是指负债总额同资产总额的比率。其计算公式为：

资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

$$\text{资产负债率} = \frac{13882.11}{32597.75} = 42.6\%$$

2. 流动比率是反映项目各年偿付流动负债能力的指标，其计算公式为：

流动比率=流动资产总额/流动负债总额*100%。

$$\text{流动比率} = \frac{\text{流动资产总额}}{\text{流动负债总额}} = \frac{22424.56}{4655.52} = 481.7\%$$

3. 速动比率是反映项目各年快速偿付流动负债能力的指标，其计算公式为：

速动比率=（流动资产总额-存货）/流动负债总额*100%

$$\text{速动比率} = \frac{\text{流动资产总额} - \text{存货}}{\text{流动负债总额}} \times 100\% = \frac{22424.56 - 3560.40}{4655.52} = 405.2\%$$

4. 利息备付率是指项目在借款偿还期内的息税前利润和应付利息的比值，它从付息资金来源的充裕性角度反映项目偿付债务利息的保障程度。2012 年息税前利润=1080.3+1091.8+377.98=2550.08 万元。

$$\text{利息备付率} = \frac{\text{息税前利润}}{\text{应付利息}} = \frac{7109.72}{946.56} = 7.51$$

5. 偿债备付率是指项目在借款偿还期内，各年可用于还本付息的资金和当期应还本付息金额的比值，它表示可用于还本付息的资金偿还借款本息的保障程度。

$$\text{偿债备付率} = \frac{\text{息税前利润加折旧和摊销} - \text{企业所得税}}{\text{当期应还本付息金额}}$$

$$\text{偿债备付率} = \frac{\text{息税前利润加折旧和摊销} - \text{企业所得税}}{\text{当期应还本付息金额}} = \frac{7109.72 - 2346.21}{946.56} = 5.03$$

6. 建设期利息：建设期利息是借款性质的建设资金，按规定计算的借款所产生的利息，并计入项目的建设投资总额中。

$$\text{建设期利息} = (\text{建设期第} t - 1 \text{贷款余额} + \frac{\text{建设期第} t \text{年支用贷款}}{2}) \times \text{利率}$$

$$\text{第一年利息} = 0.5 \times 1858.74 \times 11.5\% = 106.92$$

$$\text{第二年利息} = (106.92 + 0.5 \times 2767.86) \times 11.5\% = 265.567$$

$$\text{第三年利息} = (265.567 + 0.5 \times 376.01) \times 11.5\% = 287.144$$

表 7-3 借款偿还计划

单位：万元

序号	项目	合计	计算期			
			2003	2004	2005	2006
1	借款					
1.1	年初本息余额			1858.74	4626.6	5002.61
1.2	本年借款	5002.61	1858.74	2767.86	376.01	
1.3	本年应计利息	946.558	106.692	265.567	287.1498	287.1498
1.4	本年还本付息		106.692	265.567	287.1498	5289.76
	其中：还本		0	0	0	5002.61
	付息	946.558	106.692	265.567	287.1498	287.1498
1.5	年末本息余额		1858.74	4626.6	5002.61	0
2	还本资金来源					
2.1	当年可用于还本的折旧和摊销					
2.2	以前年度结余可用于还本资金		106.692	265.567	287.1498	5289.76
2.3	可用于还款的其他资金					

7.2 财务评价结论

全部投资内部收益率大于基准收益率（ $I_c=8\%$ ），财务净现值为 5701.733742 万元，表明本项目除能满足最低要求外，还有超额盈余，因此，在财务上是可以接受的；投资回收期较小，说明本项目盈利能力较强，投资利润率大于银行贷款利率，说明本项目投资回报高，经济效益较好。

项目在建设期第一年的资产负债率为 42.6%，表明项目面临的风险并不是很大，偿债能力强。

项目经营期各年流动比率即大于 481.7%，项目经营期各年速动比率即大于 100%，均表明偿还流动负债的能力强。

综上所述，本方案在财务评价方面完全可行。

7.3 项目对社会影响分析

随着国民经济的发展，房地产市场已成为国民经济的重要组成部分，尤其是居民住宅房地产的开发已成为房地产开发市场的核心，它对拉动我国国民经济的增长起到了至关重要的作用。随着人民生活水平的提高，人们对住房的需求不仅仅满足于有一个基本的居住条件，人们现在更加重视居住的质量，居住的环境（包括室内环境和室外环境），本小区的建房目标就是要建造适合人们居住生活的良好的环境。本小区的建设不但可以为大量潍坊居民提供高质量的住房，解决人们对优质住房的需求，还给该地区的人文、自然环境带来了巨大的改善：本小区的将绿化面积达到 45%，由于本小区地处各大高校附近将会吸引大批高校教师前来居住。

除此以外，由于该项目的建设，将会带来大量的就业机会。小区的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会。小区建好以后，要想维护小区良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。可见，本项目的

建设将会给社会提供大量的就业机会。

7.4 项目对所在地的互适性分析

该项目开发完毕后，所在地人流，车流将有很大的增量，对交通和市场将有更高的要求。但考虑到该地区地处大学城附近，周围的交通条件较好。建成后交通和市场环境应大体满足需求。对于居民子女的上学问题也是人们比较关心的问题。该地区的教学环境还是相当不错，在小区附近有关山中学，华中理工附属中学，华中科技大学等。居民子女在这儿能享受很好的学习环境。

7.5 社会评价结论

总的说来，该项目的建设对社会各个领域的发展都有拉动作用。对社会的发展是有积极的作用。

8 不确定性分析

为了确保风险分析的质量，有必要对滨海景苑投资过程中可能存在的风险因素进行科学的分析，使投资决策者能更好地把握风险的本质和变化规律，从而采取相应的措施或对策来减少风险损失。

8.1 敏感性分析

敏感性分析是指在项目在收入、成本和资金投入等因素发生变化影响时，其变化对内部收益率、投资期、净现值的影响。

其基本计算方法就是设定某一因素后变动幅度，考察对净现值，内部收益率，的影响程度，以确定敏感性系数。

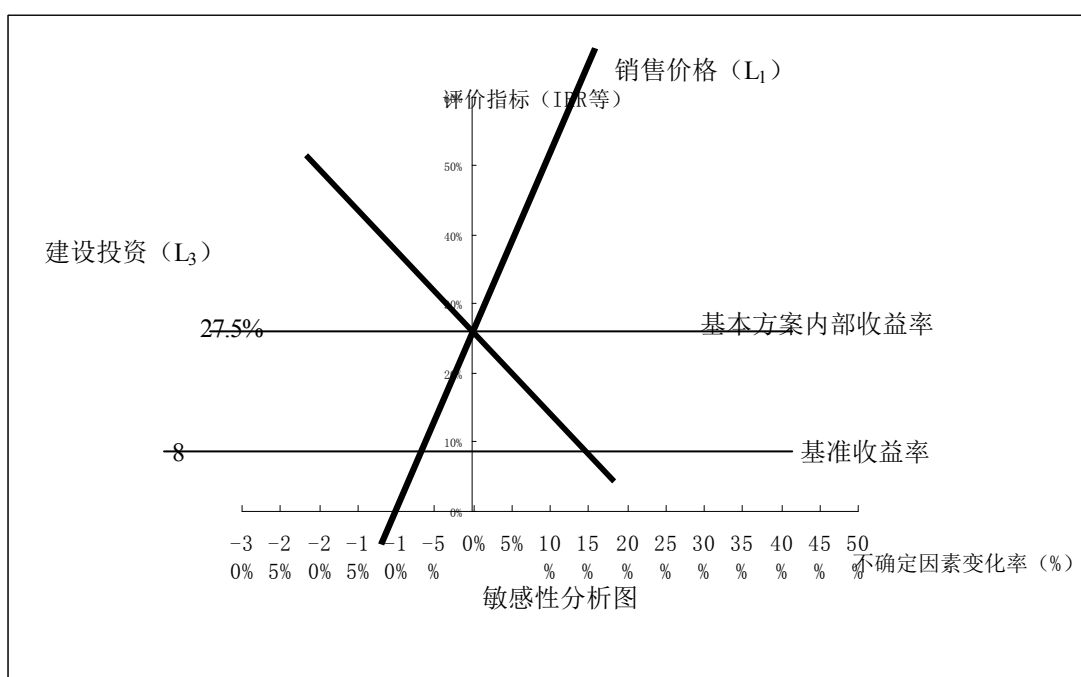
敏感性分析表（见表 8-1）

表 8-1 敏感性分析

序号	不确定因素	变化率（%）	内部收益率（%）	变化幅度（%）	敏感系数
	基本方案		27.5039259		
1	产品价格	10%	56	28.4960741	2.84960741
		-10%	-8	-35.5039259	3.55039259
2	建设投资	10%	8	-19.5039259	-1.95039259
		-10%	38	10.4960741	-1.04960741

敏感性分析图（见图 8-1 敏感性分析）

图 8-1 敏感性分析



8.2 盈亏平衡分析

盈亏平衡分析法，是通过分析产品产量、成本、和盈利之间的关系，找出方案盈利和亏损在产量、单价、成本等方面的临界点，判断不确定性因素对方案经济效果的影响程度，说明方案实施风险大小。这个临界点被称为盈亏平衡点（Break Even Point，简称 BEP）

计算公式为：

$$\text{盈亏平衡点} = \frac{\text{固定总成本}}{\text{销售收入} - \text{可变成本}} \times 100\% \quad \text{式 (8-1)}$$

$$= \frac{14828.67}{23185.92 - 3781} = 76.4\%$$

经测算项目盈亏平衡点为 76.4%，也就是说只要达到当年预计收入的 58.2%时，项目就可以保本，由此可见，本项目风险较小，项目具有一定的盈亏平衡能力。

8.3 定性分析

8.3.1 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对房地产商品的生产过程和经营过程造成的影响，和对房地产商品产生的直接破坏，从而对房地产开发商和经营者造成经济损失。

8.3.2 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给房地产市场中商品交换者和经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对房地产的影响是宏观性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对房地产市场产生非常重大的影响。所以，应该密切关注房地产政策的变化，以及时处理由此而引发的风险。

8.3.3 经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列和经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招标投标风险、国民经济状况变化风险。

8.3.4 技术风险

房地产技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给房地产开发商和经营者可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险、市场供求风险。

8.3.5 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对房地产市场的影响，从而给从事房地产商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。房地产市场的社会风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住客干预风险、治安风险。

8.3.6 内部决策和管理风险

内部决策和管理风险是指由于开发商策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型风险选择、人、财、物组织管理风险等。

8.4 投资风险的控制

及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。房地产投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。该项目控制风险的方式包括三项措施：

8.4.1 通过加快进度来回避风险

开发经营周期越长的项目建成以后的经济形势就越难以预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后，其政治形势也越难预测。所以回避房地产开发经营风险，办法是快完成开发项目。针对该项目，我们采取提高选址速度、利用法律手段、来保证迁址工作的进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的合同，以保证资金能充分供应，和建筑材料等物资供应签订施工材料供应合同。这样来避免不必要因素的影响。

8.4.2 通过市场调查来降低风险

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得的信息有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制房地产投资过程中的风险。

8.4.3 通过加强管理来控制风险

良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。聘请有经验的房地产专家进行指导是非常有必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

9 评价结论

9.1 推荐方案的总体描述

潍坊滨海新区的各项建设项目已经全面启动，再加上道路拓宽，中国加入 WTO 以来，投资政策不断放宽。通过研究本区域的经济的发展以及趋势，调查房地产市场行情，研究周边楼盘销售形式，经过深入论证，该商品住宅项目盈利可能性比较大，投资机构决定实行独资开发房地产的投资方式。

9.2 推荐方案的优缺点描述

9.2.1 优点

1. 项目拥有较好的投资环境和机遇

国民经济的持续稳定发展、住房制度改革的深入，政府对公司开发本项目的鼎力支持，居民对改善居住条件的期望和购买力水平，这些基本方面为本项目提供了一个较好的投资环境和机遇。

2. 项目在经济上具有较强的可行性

- (1) 项目总建筑面积：14.9 万平方米
- (2) 项目总投资：14829.67 万元
- (3) 项目财务净现值：5751.73 万元
- (4) 项目财务内部收益率：26.50%

上述经济指标是根据目前的市场形势对预期目标利润估算后的结果。

对偿债能力指标和不确定性分析进行总结？（资产负债表）

3. 项目具有的突出优势

- (1) 在附近区域和滨海景苑的竞争对手较少
- (2) 滨海景苑小区的定位属中档次，在同一供需圈内缺少可替代物业服务，且需求量较大
- (3) 公司的资金具有较大优势
- (4) 项目拥有比较好的周边环境
- (5) 项目所处地块的发展前景比较乐观

4. 项目开发经营风险相对较小

本项目属于较大面积、较大规模开发，在项目的开发过程中可享受政府提供的优惠政策，因此，只要在实施中应该进行科学决策控制，才能稳获预期投资收益。

9.2.2 存在问题

1. 项目规模较大，工期较紧，开发过程中各方面协调工作难度大。
2. 项目做出独特的品位定位有一定难度，尽管设计工作一完成，其定位也相应确定，但在实施过程中仍需要根据实际情况去完善。
3. 房地产行业竞争很激烈，公司需要建立一支高效力的营销队伍，或采取委托销售团队的方式。

9.2.3 主要争论和意见分歧

通过调查市场行情，同时研究周边地段楼盘销售形式，和本区域的经济发展趋势。房地产投资机构就该商品住宅项目的开发提出了两可行个方案。方案（1）为大面积开发的方案（2）小面积开发的方案，两方案的建设经营期都为6年。大面积开发的贷款多于小面积开发的方案。

根据公司对当地对住宅需求的预测，前两年需求量比较高的概率为0.75，需求量比较低的概率为0.35，后三年需求量比较高的概率为0.92，需求量比较底的概率为0.15在这种情况下用决策树分析计算知：

大面积开发期望值： $NPV(1) = 5702.73$ 万元

小面积开发期望值： $NPV(2) = 2547.76$ 万元

由于 $NPV(1)$ 大于 $NPV(2)$ 。所以选择大面积开发方案作为收益最大方案。

9.3 结论和建议

9.3.1 结论

从经济效益来说：由于公司在项目开发建设前期，进行了广泛、深入的市场调研，了解客户所有的需求，目前部分单元已经向有意向客户提前预定，销售前景比较好。该方案采取了预售，分期付款等措施，可以给公司带来比较高的利润回报，可以提高公司的知名度，为公司将来发展奠定基础，有力的推动了滨海的房地产经济发展，起到了搞活经济的作用。

从社会效益来说：滨海景苑建成后，可提供住宅998套，将极大解决园区内职工的生活和居住问题。由于本小区注重环境绿化和公共设施的建设，它将成为滨海高新技术开发区的又一个亮点，为滨海地区的人民提高了优越的住宅环境，积极有效的响应了潍坊滨海的安居工程，使滨海新区人民能够更好的生活和工作，同时在宏观上体现了三个代表，使滨海新区人民能够更好的享受到经济发展给他们带来的直接收益。因此社会效益极为可观。

从环境效益来说：该开发过程是文明施工，最大程度的减小了施工对环境的破坏，该工程完成后，从前的荒凉的大体环境变成了环境幽雅，全新的一些建筑造型，秀丽的自然及人文景观，功能齐全且配套的公共服务设施以及便利的交通条件，无疑将在该市形成一个全新的修养之地，对于美化滨海新区的市容，改善环境带来较大的有利影响。

纵观开发的全过程，从经济效益，社会效益和环境效益来看，该开发方案是完全可行的。

9.3.2 建议

强化项目的投资.质量.进度计划，对可能发生的不利条件做出预测和防范对策，用来保证项目按期完成。

1. 实行高效管理，加强项目运作速度，避免市场由高峰期向下降期转折的风险。
2. 公司各部门应该紧密配合，以加快项目运作速度。
3. 要做高档精品。产品设计各环节都要以招标方式获得高水平设计出来的有品位的产品。
4. 项目成本应该合理控制，以保留市场波动时降价。
5. 注意严格的按照方案去做每一件事，统一调配资金，物资和各项工作。

编号：

潍坊学院

滨海景苑财务可行性评价

课题名称： 滨海景苑财务可行性评价

学生姓名：

学 号： 11283120157

专 业： 工程管理

班 级： 2011 级 03 班

指导教师： 张艳

2013 年 5 月

The Introduction of engineering economics

封面不要页眉，字体和首行缩进调整（正文要求调格式）

Abstract: Engineering Economics in foreign countries has long been perceived widely application, its theory, methods are all directional system, orderly and perfect. It tends to study macroeconomic issues, the microscopic analysis and the social benefit and the economic, environmental, policy coordination of comprehensive application of disciplines. For many years in the technical and economic analysis of water conservancy project; irrigation and drainage engineering economy; water economy; real economy estate technology; construction technology; engineering economics teaching, practice and research,

the theory and method of engineering economics develop enrichment.

Keywords: engineering economic; capital theory of time; value of market economy;

1.1 The main difference between the economic and Technology Projec

The term technology economy from the East, to the Soviet Union as the representative. The term engineering economics from the west, represented by the United states. O 7 years ago, the original technology by the basic method of economy is static analysis method (or using simple calculation), using the static economic indicators, and project economy since 1915 has put forward compounding, always use the method of dynamic analysis, the dynamic economic indicators. The fact proves technical economy is the engineering economy, and full use of dynamic analysis and dynamic economic indicators.

1.2 engineering economy

Engineering economy is preferably using theory, nouns, terms and methods of economics to study advanced technology, engineering technology program and feasible technology economic problems, combined with the feasibility of advanced technology and best economic harmony. Therefore, engineering economy in addition to the main research project investment and economic analysis, economic evaluation, control, decision-making theory, the relationship between coordination task also undertakes research projects of economic and social demand, ecological resources, environmental conditions, it is also the human sustainable question, is the human behavior efficiency and ideal target.

1.3 The economic attribute of the subject of project

By engineering economic meaning visible, engineering economics is a branch of economics, is the application of economic science; engineering economics is a frontier subject of natural science and social science theory, and is a basic subject of human pursuit of high quality life behavior, the developed countries have been quite perfect and popularization.

1.4 The basic theory of the engineering economy

1.4.1 capital time value theory

Meaning, conditions, considering the methods about the time value of money have been consistent default. Can have more than a dozen formula in calculation, but its basic formula can be attributed to a compound of formula ($F = P(1 + I)^n$), because all the other formulas are derived from this formula, the key lies in the assumptions clearly derived before. The time value of money theory, calculation method, calculation skills is the engineering economy the most basic theory, methods, skills and core content.

1.4.2 market economic theory (consciousness)

Here is more emphasized the theory of market economy (consciousness) and the relationship between the time value of money theory, popular to say both as green leaves with red. The market is, money, resources, ecology, the coordinated development of the center, not by man's subjective will transfer, and to obey the law of economic and financial law of nature as a whole; the market economy theory (consciousness) is the time value of fund into full play, the sufficient and necessary condition of full use. The time value of fund is the objective

economic regulation, not by human subjective admit it or not and, therefore, should be deeply studied, the conscious application. However, in the receiving, learning, research and application of capital time value theory must have the market economy theory of consciousness.

1.5 basic methods of engineering economy

Economic books project economic and technical books and different materials have different extraction and classification. Different economic issues should and can adopt different engineering economic analysis method; the same problem also should and can be used in many engineering economic analysis method, so we can see that many engineering economic analysis method, but also accompanied by many engineering technical and economic problems. In fact, the basic method of the engineering economy only two categories, the static and dynamic difference. The static method does not begin with the engineering economy, therefore, the basic method of engineering economy method can be attributed to consider the time value of money (which is called dynamic method). The fact proves that the static index of the original account of capital time value can be obtained after the index, dynamic contrast, dynamic method is not a static method considering the time value of money can be obtained with the same name. The fact is that the true master of the time value of money theory, calculation methods and skills of the people, it is possible to analyze a project technical and economic problems. On many issues, economic analysis, the project scheme can also be divided into two categories. It is emphasized in this paper, basic theories and methods, although the concentration to a content, but not means learning the discipline specialized learning of this content can obtain the content of "theory of knowledge", because the knowledge engineering economy involves is very wide, especially can be applied in a broader, more wide, basic theory and method of this paper to elaborate engineering economy extension.

1.6 The basic theory and method of the engineering economy extension.

- 1) from the engineering economy function and applicability, technology and engineering economy can be applied to any industry, applied to all departments, units, enterprise management and family. However, different industry (Professional) should be used in engineering economy theory, at the same time, should have the basic theory and the technical unique method. Such as chemical industry, agriculture, medicine, industry and civil construction, water conservancy engineering and so on, should first have the basic theory, the professional and industry standards, norms and regulations as well as the professional "engineering economic characteristics" theory.
- 2) from the engineering economics is economics branch, master, application of engineering economy, must grasp the macroscopic, microcosmic economy some basic theories and methods, should be familiar with tax and other aspects of the basic theory, system, policy and regulations.
- 3) from the engineering economy is the interdisciplinary integration of natural science and social science, in the grasp, understand engineering economy, must have basic knowledge and methods of probability and statistics, the higher mathematics, operational research, as well as the profound understanding and the responsibility of social responsibility.

1.7 Summary

In fact, engineering economy is a door and technology, economic, social, ecological, human beings are closely related about interdisciplinary; is a comprehensive, practical, advanced subject can develop new thinking; where there is technology, where there is human; where there is human, there is economic, market, there is economic, because the engineering economy is with comprehensive point of view, the qualitative method, quantitative analysis of a combination of technology, the economic effect analysis of economic behavior, complex, explore the way along different directions, optimization, management decision-making behavior or specific measures, therefore, engineering economy is a modern science, technology in the modern economy, the theory and practice of highly linked to a door must master the subject. A basic rule of human in practice is to obtain the results of large labor with less consumption of labor, the development of human society is the economic development, economic development is based on technology progress, take all consumption, wealth, and natural resources of any technology, engineering economy is the study of how to effectively the use of technology, resources to promote economic growth and scientific, can be said to be the natural law and the economic law consciousness "coordinator". Therefore, engineering economy any students of any university, it has practical and far-reaching significance and any qualified citizens.

工程经济学概论

摘要: 工程经济在国外早已被广泛的自觉应用, 其理论.方法等也皆趋向系统. 有序和完美。它趋向研究宏观经济问题.微观分析和社会效益及经济. 环境. 政策相协调的综合应用学科。多年来在水利工程技术经济分析; 排灌工程经济; 水利经济; 房地产技术经济; 建筑工程技术经济; 工程经济等的教学.实践和研 究中, 浓缩出的工程经济学的理论和方法。

关键词：工程经济；资金时间价值；市场经济理论；

1. 1 工程经济和技术经济的主要区别

技术经济一词来自东方，以原苏联为代表。工程经济一词来自西方，以美国为代表。70年代前，原技术经济中基本方法多为静态分析方法（或采用单利计算），采用静态经济指标，而工程经济自1915年就提出了复利计算，一向用动态分析方法，采用动态经济指标。如今事实证明技术经济就是工程经济，并全用动态分析方法和动态经济指标了。

1. 2 工程经济的含义

工程经济是运用经济学中的理论、名词、术语及方法研究技术先进、工程技术方案的优选及可行的技术本身的经济效果问题，以使先进的可行技术和最佳的经济融洽的结合。因此，工程经济除了主要研究工程投资的经济分析、经济评价、控制、决策等理论外，还担负了研究工程经济和社会需求、生态资源、环境条件等之间关系的协调任务，这也是人类永续的话题，更是人类行为的宗旨和理想的目标。

1. 3 工程经济学科属性

由工程经济的含义可见，工程经济学是经济学中的分支，是应用经济学；工程经济学是自然科学和社会科学相融的边缘学科，而且是人类追求高质量生活行为的基础学科，发达国家已相当完善和普及。

1. 4 工程经济的基本理论

1. 4. 1 资金时间价值理论

关于资金时间价值的含义、条件、考虑方法等问题都已被一致默认。在进行等值计算时可有十多个公式，但其基本公式可以归结为一个复利终值公式($F = P(1 + I)^n$)，因为其他所有公式都是由此公式推导出来的，关键在于清楚推导前的假设条件。资金时间价值理论、等值计算方法、计算技能是工程经济的最基本的理论、方法、技能和核心内容。

1. 4. 2 市场经济理论(意识)

这里更强调的是市场经济理论(意识)和资金时间价值理论间的关系，通俗地说两者如同绿叶和红花。市场是人、物、财、生态、资源协调发展的中心，不按人的主观意志转移，而能自觉遵守客观的经济规律并融自然规律为一体；市场经济理论(意识)是资金时间价值理论得以充分发挥、充分应用的充分和必要条件。资金时间价值理论是客观的经济规律，不是由人主观承认和否而决定的，因此，应该深入地研究，自觉地应用。然而，在接受、学习、研究和运用资金时间价值理论时一定要有市场经济理论意识。

1.5 工程经济的基本方法

不同的工程经济和技术经济类书籍和教材有不同的提法和分类。不同的经济问题应当并可以采用不同的工程经济分析方法；同一问题也应该并可以用许多工程经济分析方法，因此可以见到许许多多工程技术经济分析方法，同时也伴随着许许多多的工程技术经济问题。其实，工程技术经济的基本方法仅有两大类，静态和动态之分。其中

静态方法并不始于工程经济，因此，工程经济中的基本方法可归结到考虑资金时间价值的方法（即称动态方法）。事实证明将原有的静态指标考虑资金时间价值后即可得到动态的同名指标，相反，动态的方法不予考虑资金时间价值后便可得到同名的静态方法。事实还可证明真正掌握了资金时间价值理论、计算方法和技能的人，是有可能进行某工程技术经济问题分析的。对进行经济分析的许多问题、项目、方案也可归纳为两大类。需要强调的是在此提出了基本理论、基本方法虽然浓缩到了一个内容，但绝非指学习本学科时专门学习这一内容就能获得这一内容“知识理论方法”的，因为工程经济涉及的知识面很广，尤其是可应用的面更宽、更广，为此本文须阐述工程经济外延的基本理论和方法。

1.6 工程经济外延的基本理论和方法

1) 从工程经济的功能及适用性看，工程经济能应用于任何行业的技术和工程，应用于一切部门、单位、企业、管理乃至家庭。然而不同行业（专业）应用工程经济理论、方法的同时，应该具备各行业技术独有的基本理论和方法。如化工、农业、药业、工业和民用建筑、水利工程等专业等等，应首先具备本专业的基本理论、方法及其行业标准、规范和规定以及本专业的“工程经济特色”理论。

2) 从工程经济是经济学分支的属性看，掌握、应用工程经济时，必须掌握一定的宏观、微观经济的基本理论和方法，应该熟悉财税等方面的基本理论、制度、政策及规定等。

3) 从工程经济是自然科学和社会科学相融的边缘学科看，在掌握、理解工程经济时，必须具备一定的概率和统计、高等数学、运筹学等方面的基本知识和方法，以及对社会的深刻认识和责任感等。

1.7 总结

事实表明，工程经济是一门和技术、经济、社会、人类、生态都密切相关边缘学科；是一门综合性强、应用性强，能开发新思维的先进学科；哪里有技术，哪里就有人类；哪里有人类，哪里就有经济、有市场，哪里就有工程经济，因为工程经济是用综合的观点，定性、定量分析相结合的方法，分析技术的经济效果，分析错综复杂的经济行为，探求沿不同方向、途径优化、管理决策行为或具体措施，因此，工程经济是现代科学、技术、现代经济中理论和实践高度联系的一门必须掌握的学科。人类在实践中的一条基本规律是以较少的劳动消耗获得较大的劳动成果，人类社会的发展是经济发展，经济发展建立在技术进步的基础上，任何技术的取用都消耗人、财、物和自然资源，工程经济恰恰是研究如何有效的利用技术、资源促进经济增长的科学，可以说是自然规律和经济规律的自觉“协调器”。因此，工程经济对任何院校的任何专业学生，乃至任何有素质的公民都具有现实的作用和深远的意义。

参考文献

- [1] 赵财福, 赵小虹. 房地产开发经营[M]. 上海: 百家出版社, 1994
- [2] 房绍坤. 房地产法 [M]. 北京: 北京大学出版社, 2010
- [3] 赵财福, 赵小虹. 房地产估价[M]. 上海: 同济大学出版社, 2010
- [4] 刘卫东等. 房地产投资分析[M]. 上海: 百家出版社, 1995..
- [5] 苏益. 投资项目评估[M]. 北京: 清华大学出版社, 2007
- [6] 徐晓峰 等. 技术经济学[M]. 北京: 中国发展出版社, 1996
- [7] 李益民. 房地产估价理论与实践[M]. 广州: 暨南大学出版社, 2008.
- [8] 傅家骥, 仝允桓. 工业技术经济学[M]. （第三版）北京: 清华大学出版社, 1996.
- [9] 刘清志. 石油技术经济学[M]. 东营: 石油大学出版社, 1998. 1.

- [10] 汤鸿, 郭贯成. 房地产估价[M]. 南京: 东南大学出版社, 2010. 8
- [11] 崔裴, 关涛. 房地产价格评估[M]. 北京: 高等教育出版社, 2007. 9
- [12] 高蓉. 房地产估价中市场比较法的完善研究[D]. 湖北武汉: 武汉理工大学, 2005.
- [13] 王秀丽, 骆汉宾. 市场比较法估价中可比案例选择研究[J]. 华中科技大学学报. 2003
- [14] 刘广合. 东方天韵房地产项目可行性研究[J]. 中国房地产业, 2009
- [15] 周正. 潍坊玉山房地产项目可行性研究[J]. 城市建设理论研究, 2009
- [16] 中华人民共和国原城乡建设环境保护部, 建筑安装工程质量检验评定统一标准 (GBJ50300-2001), [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2001, 3.
- [17] 桂业琨 叶柏荣 吴春林, 建筑地基基础工程施工质量验收规范 (GB50202-2002), [M]. 上海: 中国计划出版社, 2004, 4.
- [18] 张禹, 张阳. 房地产市场调查方法简析[J]. 市场周刊, 2004(11): 51-52
- [19] 陈龙高, 杨小艳, 陈龙乾. 房地产市场调查设计浅析[J]. 江苏商论, 2003(11): 142-143
- [20] 孙玉梅, 刘宏玉. 房地产市场分析的内容与特点[J]. 建筑经济, 2003(1): 35-37
- [21] 里斯·特劳斯. 定位[M]. 中国财政经济出版社, 2002

结 束 语

历时近三个月, 毕业设计终于完成。首先感谢老师的悉心指导, 在我迷茫时给我指明方向。然后感谢一起做设计的同学, 我们共同克服困难, 共同取得进步, 共同完成任务, 我们一路走来这即将离别的日子, 这将是永远值得珍藏的回忆。

建设项目财务可行性评价是一门综合的知识, 通过这次毕业设计我们将大学所学的内容进行了一个系统性的学习和联系, 把课本的知识应用于实践, 使自己对知识的理解上了一个层次。虽然缺乏一定的实践经验, 但是通过查资料和跟同学交流, 问题基本都能解决。而且通过这次毕业设计, 提高了我发现问题和解决问题的能力。

大学生涯即将结束，毕业设计是进入社会的一次检验，也是对以后工作的启迪。这是大学中的最后一次“考试”了，我已经竭尽全力的把它答的完美，希望用它来给大学生活划上一个完美的休止符。但是由于专业水平有限和实践经验不足，难免有疏漏之处，敬请批评指正。

致 谢

通过这三个月来的忙碌和学习，本次毕业论文设计已接近尾声，由于缺乏实践经验和对专业知识掌握不够，在设计过程中遇到很多难题，这次毕业设计的顺利完成和张老师的指导是分不开的。在这里衷心感谢张老师给和悉心指导和帮助。张老师对工作的认真态度和对专业知识的灵活运用使我敬佩不已。在遇到棘手问题没法解决时，张老师总是能引导我走出困境，取得进步。同时要感谢大学期间教导我的老师们，感谢老师们对我的培养，感谢您们辛勤地耕耘.无私的付出，是您们四年如一日孜孜不倦地教诲，让我在专业知识的积累.人生阅历等各个方面都有了显著的提高。大学四年，在这里学到的不仅仅是知识，更重要的是让我学会了如何做人，这为我明天的辉煌打下了坚实的基础。

在此，感谢所有老师。

同时还要感谢在毕业设计中给和我帮助的同学。毕业设计促进了同学之间知识的交流，使我们可以取长补短，增加自己的知识，并且，通过协作加深了团队意识，大家可以一起攻克难关，共同进步，为以后的工作打下良好的基础。

大学生涯即将结束，即将离开美丽的母校踏入社会，感谢四年来学校对我的培养，让我不断成长；感谢潍坊学院美丽的环境，让我有好的环境；感谢所有我大学的朋友陪我度过四年青春时光。

潍坊学院毕业论文结题报告

学生姓名		学号	11283120157
所在院系	建筑工程学院	专业班级	11 级工程管理 03 班
指导教师	张艳	职称	工程师
论文题目	滨海景苑财务可行性评价		
课题来源	实际工程	课题类别	财务可行性评价

本课题完成情况，包括研究过程、结果、存在的问题等
 本次毕业设计在老师的指导下按时完成。由于缺乏实践经验，设计过程中遇到很多技术难题，通过查阅类似工程财务可行性评价、规范、和同学探讨、向老师请教等方法将问题解决。通过对资料和数据的研究，做出了概述，市场调查和预测，选址方案，工程技术方案，费用和效益估算，财务评价结论，财务分析，不确定性分析，资金筹措。虽然财务分析设计方案经多次修改，但是由于能力有限，还有许多不足之处。

（把这个内容丰富一些）

指导教师意见：

（签章）

年 月 日

院系意见：

（签章）

年 月 日

潍坊学院本科毕业设计（论文）答辩评议表

学生姓名		学号	11283120157
所在院系	建筑工程学院	专业年级	11 级工程管理 03 班
指导教师	张艳	职称	讲师
论文题目	滨海景苑的财务可行性评价		
课题来源	实际工程	课题类别	毕业设计

指导教师意见：

签名：_____

预评成绩：_____

____年____月____日

评阅教师意见：

签名：_____

评阅成绩：_____

____年____月____日

答辩小组意见：

答辩小组组长签名：_____

答辩成绩：_____

____年____月____日

综合成绩：_____

答辩委员会主任签名：_____

____年____月____日