

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2013156003

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

X 公司智慧港项目可行性研究

Project feasibility study of Qianhai smart port

范志勇

指导教师姓名: 戴亦一 教授

专业名称: 工商管理(EMBA)

论文提交日期: 2016 年 11 月

论文答辩日期: 2017 年 月

学位授予日期: 2017 年 月

答辩委员会主席:

评阅人:

2016 年 11 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

X 公司智慧港项目（以下简称项目）用地原属于物流仓储用地，随着 2010 年深圳前海新规划的出台，项目用地性质变更为以产业办公为主、配套高端商业和居住功能的城市综合体综合性用地。2015 年确定规划指标后，X 公司拟投资约 48.7 亿元进行开发建设。项目于 2015 年被列为深圳前海 20 个重大开发建设项目之一。

本文以 X 公司智慧港项目为投资开发可行性研究对象，调查深圳类似综合体的销售情况，基于详实的数据信息，运用统计分析法、财务分析法及风险管理等各种相关方法与理论，对项目的开发进行可行性评估和研究。

通过理论与实践的结合，本文首先从项目简介及深圳房地产市场发展状况入手，对项目做了相关投资背景研究；其次从项目所处区位特征对项目特性进行了分析；再次对深圳及重点项目案例分析以及结合项目自身特色基础上，得出项目市场定位及设计方案；通过对项目成本、收益、现金流等财务指标对项目财务情况进行研究分析，以内部收益率、投资回收期等财务指标对 X 公司智慧港项目进行盈利能力分析；最后，通过政策风险、市场风险等项目风险进行研究，提出防范意见。

本文的研究结论是：X 公司智慧港项目地处资源稀缺的前海自贸区，项目定位准确，规划设计合理新颖，市场关注认可程度高，潜在需求巨大；开发主体资金充裕，能够满足项目开发建设所需资金需求；项目总投资 424,355 万元，总收入 967,500 万元，税后净利润 266,120 万元，投资利润率 27.5%，效益十分可观；项目开发建设周期 5 年，静态投资回收期 3 年；项目对售价变化非常敏感，但能抵御成本和收入在一定范围内的波动，具有一定的抗风险能力；估计项目能为地方财政增加 139,944 万元税收，具有良好的社会效应。本项目是可行的。

关键词：可行性研究、城市综合体、产业地产

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

The land of Smart Port, a project of X company used to be warehouse function. As the new regulation and plans of Qianhai were published in 2010, the land use has become to urban complex use containing mainly after the planning index has been settled in 2015. X company planned to invest 4.87 billion RMB as property development in this land. In 2015, this project was listed into the twenty most important developing and constructing projects in Qianhai.

This thesis chose the X company Smart Port project as the study subject and evaluated its feasibility of investment and development. The thesis investigated the market of similar urban complexes based on detailed data by applying a series of theories and methods such as statistical analysis, financial analysis, risk management, etc., and studied the feasibility.

First of all, by combining theories and practices, the introduction depicted in threefold: the overview, the development of Shenzhen real estate market and the investment background research. Next the thesis studied the area characteristics. Then by analyzing relative cases and adding self-characteristics of the project together, the thesis conducts market positioning and design proposal. And then the thesis analyzed the profitability of the project via scoping a series of financial indexes such as costs, income, cash flow, IRR, payback period, etc. Finally, by researching policy risk, market risk and commercial risk, the thesis supposed some suggestion for preventative purpose.

The conclusion of this thesis depicted that X company Smart Port project is located in Qianhai pilot free trade zone, the positioning of the project was well orientated, the design was logical and fresh, attracting market concern, and the potential demand of the market was huge. The developer has sufficient capital to meet the need of investment and construction. The total investment of the project will be 4.24 billion RMB; total revenue is 9.675 billion RMB; return on investment 27.5%. The income was fairly considerable. The project construction will last for 5 years, and with Static payback period of 3 years. The project was sensitive to the change of the price. The project can suffer a certain level of fluctuation on costs and revenues and contains some level of risk resistance capacity. The thesis estimated that the project will bring 13.99 billion RMB of tax revenue to the local finance. The project was feasible and has positive social influence.

Key words: Feasibility research, Urban Complex, Industrial Office

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目录

第一章绪论	1
第一节选题背景与意义	1
一、选题背景.....	1
二、选题意义.....	2
第二节研究内容及框架	2
第三节理论与研究方法概述	3
第二章项目简介与开发条件	4
第一节项目简介	4
第二节项目的开发条件	5
一、地块解析.....	5
二、企业组织机构和人力资源配置.....	6
三、项目建设阶段各重要节点.....	8
第三章市场环境分析	10
第一节项目开发的宏观环境分析	10
一、市场宏观背景研究.....	10
二、深圳市房地产市场研究.....	15
第二节前海片区房地产行业政策研究	22
一、前海定位发展演变与现阶段房地产优惠政策研究.....	22
二、前海土地供应情况.....	23
三、前海交通规划.....	24
第三节前海片区办公市场研究	25
一、前海典型办公项目分析.....	26
二、市场分析小结.....	27
第四节前海片区商业市场研究	28
一、项目片区商业项目分析.....	28
二、市场分析小结.....	30
第五节前海片区住宅市场研究	30
一、区域情况概述.....	30

二、前海及周边典型项目分析	32
三、市场分析小结	33
第四章项目产品定位	34
第一节项目 SWOT 分析	34
一、项目的优势	34
二、项目的劣势	35
三、项目的机会	35
四、项目的威胁	35
第二节项目各功能业态发展规划	36
一、项目定位依据	36
二、项目整体形象定位	36
三、项目产品定位	37
四、功能定位	37
第三节写字楼发展设想	38
第四节商业发展设想	39
第五节住宅发展设想	41
第五章项目经济效益评价及风险因素分析	44
第一节测算前提条件	44
一、测算依据及测算期确定	44
二、价格及增长率的确定	44
第二节投资估算与资金筹措	45
一、项目总投资估算	45
二、总投资成本说明	46
三、资金筹措	46
第三节项目收入测定与经济效益分析	47
一、项目测算假设条件	47
二、销售收入估算	48
三、项目静态效益分析	49
四、项目现金流量情况	50
第四节财务评价与敏感性分析	50
一、盈利能力分析	51
二、项目敏感性分析	52

第五节社会效益和影响分析	53
一、提升片区形象	53
二、创造就业与经商机会	53
三、促进区域商业氛围的形成，带动区域商业经济的发展	54
四、提升区域经济活力，促进区域经济发展	54
第六节政策风险	54
第七节市场风险	55
第六章结论与展望	57
第一节结论	57
第二节展望	57
参考文献	59

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 绪论

第一节 选题背景与意义

一、选题背景

房地产作为资金密集型行业，是我国重要的支柱产业，自 21 世纪初起，经历了十年的黄金发展期。2015 年，我国房地产投资虽有所降温，但其占国内 GDP 比重仍高达 6.1%，随着我国城镇化的推进，房地产仍旧是我国重要的产业，具有巨大的发展空间。

随着 2014 年 930 房地产宽松新政的出台，全国一线城市住宅房地产市场开始逐步升温，2015 年以北京、上海、深圳为首的一线城市经历了疯狂上涨，大部分城市住宅价格增长同比超过 50%，局部地区甚至超过 100%。2016 年年初，深圳出台 325 调控新政，调控增长过快的房地产市场，导致房地产市场成交量下降明显，购房者渐趋理性，市场产生了微妙的变化。而近期随着深圳 104 史上最严房地产新政的出台，市场观望气氛浓，成交量骤降，二手房价格开始有所松动，市场走势渐起变化。从国内过往十几年房地产发展历程来看，房地产行业除了资金密集型特征之外，对政策的敏感性也非常强，受政策、资金等风险因素的影响较大。

本项目位于深圳深港合作区，是 X 公司转型升级的首个综合体开发项目。X 公司是某物流基础设施的综合运营集团的全资子公司，没有城市综合体方面的开发经验，因此首个项目开发成败将对 X 公司具有重要的意义和深远的影响。因此更需要对房地产行业进行了解，理性思考，对项目的基本情况进行详尽的调查。本文尝试从市场、财务、效益、风险四方面进行分析，进而对项目开发是否可行提供建议。总之，可行性研究论证是房地产项目开发立项的重要关键，利用科学的理论和方法对项目进行可行性论证，对项目风险控制提供参考意见，将对项目立项及后续定位开发产生重要影响，也将对 X 公司上级集团公司未来项目的开发提供有益的参考，这也是本文研究的现实意义所在。

二、选题意义

通观房地产的发展历程，房地产具有以下明显的特征：第一、资金密集，需要大量的投资，属于资金密集型行业；第二、开发周期长；第三、涉及方面较广，因而房地产项目受众多不确定性因素的影响大；第四、产品的特殊性导致其对民生的影响大，进而受国家调控和引导政策影响较大。由于房地产项目开发周期长，需要占用的资金较多，且开发过程中遇到的不确定性因素较多，因此房地产项目能否顺利完成主要还在于决策。作为决策的重要依据，可行性研究在房地产项目开发过程中发挥着重要的作用。运用科学的理论与方法对拟开发项目进行深入的可行性研究，能确保项目决策的正确性，确保项目投资的成功性，减少投资隐患。

本文针对 X 公司智慧港项目的可行性研究，查阅了大量可行性研究的理论文献，针对当前房地产项目开发的实际状况，通过对国家宏观经济、深圳市宏观经济状况调查分析，以及对深圳前海综合发展规划的深入学习研究为基础，结合当前市场情况分析，并通过对同类地产开发项目的研究，基于 X 公司智慧港本身的特点，对项目定位、客户定位、产品定位、财务情况以及面临的风险因素等进行深入的分析，最终为项目开发是否可行提供建议。

第二节 研究内容及框架

本文共分为七章，重点从市场环境及财务分析两个方面对项目进行可行性研究。

第一章绪论，主要从研究选题背景与意义、研究内容及框架以及理论与研究方法进行说明。

第二章简述项目基本情况，分析项目开发条件。

第三章市场环境分析，首先从中国房地产市场宏观背景环境，到深圳市房地产市场发展的市场现状及未来发展趋势，再聚焦于项目所在前海区域的市场发展、土地供应及行业政策等方面进行全面分析，并在此基础上分别研究前海办公、商业、住宅市场情况，细致分析项目所面临的各种市场环境。

第四章项目产品定位研究，在 SWOT 分析基础上，提出各业态的定位与发展设想。

第五章项目经济效益评价，以项目财务评价为重点，剖析项目各项财务数据以及敏感性分析，进而得出项目的投资价值分析。

第六章基于影响房地产行业的各项重要因素，对项目的开发风险从政策、市场

两个角度进行分析。

第七章基于前面的分析，对项目开发是否可行做出综合评价并得出结论与建议。

第三节理论与研究方法概述

本文运用多学科的知识与理念，对项目的各方面进行分析，主要体现在以下方面：

1、通过 PEST 分析方法，对项目的宏观经济环境、区域市场环境进行相应的分析；

2、运用 SWOT 分析方法对项目特征进行分析；

3、运用定性和定量的研究方法、统计学、市场营销学理论知识，对项目进行市场调研分析、营销方案设计以及市场定位方面的分析；

4、通过市场比较法、成本法、权重分析统计法、专家咨询等方法，估算出本项目的财务数据指标；

5、运用财务会计知识编制未来投资期内本项目的主要财务报表，进而对项目的投资价值进行全面的分析评估。通过对成本及价格的敏感性分析，确定项目在不同情况下的价值，并分析相关风险和应对策略，进而做出投资决策。本文应用的数据和信息主要来源于国家统计局网站、中国财经网、中原地产统计报告等。

第二章 项目简介与开发条件

第一节 项目简介

X 公司智慧港项目（以下简称项目）位于深圳前海蛇口自贸区、深圳深港现代服务业合作区，土地由 21 世纪初填海获取。X 公司于 2006 年取得土地使用权，早期属于物流仓储用地，主要用于通用化标准仓库及配套设施的建设。2010 年国务院批复《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》，项目所在片区土地用地性质变更为以产业办公为主、配套高端商业和居住功能的城市综合体综合性用地。2015 年深圳前海蛇口被纳入自贸区，项目所在片区享受深港合作区与自贸区双重政策叠加，因而项目土地显得尤为有价值，项目中的住宅指标属于前海合作区内首批住宅用地，在前海高度密集的写字楼情况下，住宅用地显得尤为珍贵。在前海升级大发展的背景下，X 公司获得了项目开发用地。

根据《前海深港现代服务业合作区综合规划》，前海将建设成为现代服务业体制创新区、现代服务业发展集聚区、香港与内地紧密合作的先导区和珠三角地区产业升级的引领区，努力打造粤港现代服务业创新合作示范区。坚持生态、活力、健康、可持续发展的先进城市发展理念，将前海建设成为具有国际竞争力的现代服务业区域中心和现代化国际滨海城市中心，以产城融合、特色都市、绿色低碳为主要规划策略。

在产业发展方面，前海将坚持以金融、现代物流、信息服务业、科技服务及其它专业服务业为主的生产性服务业，大力推进生活性服务业和公共性服务业配套发展，集中优势资源，发展总部经济，促进现代服务业集聚发展，构建先进的现代服务业产业体系。

项目处于前海深港现代服务业合作区的妈湾片区，属于前海合作区的次核心区域，片区定位为具备区域生产组织中枢和国际供应链管理中心功能的综合城区，是前海三大片区之一的产业服务核心，将在城市滨水个性、绿色低碳、产城融合、高效便捷等方面进行了全方位的创新与探索。

项目将在前海总规的指导下，围绕相关的产业主体进行开发建设。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts 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.

厦门大学博硕士论文摘要库