

学校编码：10384  
学号：17920081151187



分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_  
UDC \_\_\_\_\_

# 廈門大學

## 碩 士 學 位 論 文

### MLW 项目开发模式、效益评价和运营管理研究 Research of Development model, Benefit evaluation and Operations management: MLW project

谢凌芳

指导教师姓名：吴世农 教授

专业名称：工商管理(MBA)

论文提交日期：2013 年 4 月

论文答辩时间：2013 年 6 月

学位授予日期： 年 月

答辩委员会主席 \_\_\_\_\_

评 阅 人 \_\_\_\_\_

2013年6月

厦门大学博硕士论文摘要库

# 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

厦门大学博硕士学位论文摘要库

# 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 201 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

随着房地产市场的发展，房地产项目的高收益率使得市场资本越来越多的集中到这个行业，新兴的房地产企业越来越多，竞争越来越激烈，政府部门、开发商、投资商日益重视地产项目的投资决策。本文选取了福建厦门地区的一个土地一级开发的项目作为研究对象，应用市场营销分析方法——SWOT分析、投资项目财务效益分析方法——敏感性分析以及风险分析方法——矩阵式弹性分析方法对项目的投资估算进行分析评价，并对项目的经济效益和风险进行评估。

本文研究的宗旨在通过市场分析、财务分析和风险分析评价项目的投资效益，并对土地开发项目的开发模式、运营管理模式进一步分析讨论，探讨一级土地开发市场的发展趋势，为土地片区开发项目的投资决策提供参考。

全文分为六个部分：

第一章绪论部分，主要阐明本文的研究背景、研究的主要问题和意义、以及研究框架；第二章从国内等宏观政策层面对项目背景进行研究，并根据厦门土地市场和商品房发展的实际情况，对商品房的供需情况进行了分析；第三章对项目投资、融资、收益等基本情况做了简要的介绍；第四章对项目的战略特点、土地开发的演变及其开发模式的发展趋势进行了分析，同时简要解析了项目及企业的运营管理；第五章对项目的进行深入的财务效益分析及投资风险分析；第六章总结前几章的分析得出投资结论，并对该项目的投资风险控制、项目开发模式、运营管理等提出改进的建议。

通过本文的分析得出结论，MLW项目具备一定的竞争优势，投资的经济效益较好，但抗风险能力一般；因此需要借助运营管理手段，对项目投资的主要因素进行控制管理，确保项目投资的收益。

**关键词：**土地开发；效益评价；运营管理

厦门大学博硕士学位论文摘要库



## Abstract

With the development of the real estate market, the high yield of real estate make more market capitalization to concentrate to this industry. However the emerging real estate enterprises become more and more, the competition has become increasingly fierce. So the investment decision-making of real estate projects has been valued by Government departments, developers and investors. This paper selects a land development project of Fujian, Xiamen region as the research object. It adopted marketing Analysis - SWOT analysis and financial benefit analysis of investment projects - sensitivity analysis and risk analysis methods - matrix elastic analysis method to analyze and evaluate the Investment Estimate of projects, and assess the economic benefits and risk of the project. The paper probes into evaluating the investment benefit of the project through market analysis, financial analysis and risk analysis, making a further discussion on the Development mode ,Operation management mode and the trend of the primary land development market. This research will provide reference for land development projects in investment decisions.

The whole paper consists of six chapters. Chapter 1 is a literature review of the theoretical framework. Chapter 2 studies on the project background from the macro policy level, and according to the actual situation of land market and real estate development in Xiamen, analyze the housing supply and demand. Chapter 3 make a brief introduction about the basic situation of the project's investment, financing and income. Chapter 4 analysis the strategic characteristics of the project, analysis the evolution and the trend of land development mode, analysis the operations management about the project and the company. Chapter 5 main contents financial benefit analysis and investment risk analysis. Chapter 6 summarizes previous analysis and makes investment conclusions. The last part puts forward improvement suggestions about investment risk control, development mode and operations management.

The paper concluded that the MLW project have certain competitive advantage and better economic benefit. But its ability to resist risks is poor. So in order to assure the investment profit, we should control and manage the main factor of the project investment by the mean of operations management.

**Key words: Land development; Benefit Evaluation; Operations Management**

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 研究背景.....	1
第二节 研究内容.....	2
第三节 研究框架.....	2
第四节 研究意义.....	3
第二章 宏观环境分析 .....	5
第一节 国内房地产市场宏观环境.....	5
第二节 近十年房地产的主要政策.....	7
第三节 厦门房地产区域环境.....	11
第三章 项目 SWOT、开发模式及运营管理分析.....	20
第一节 项目 SWOT 分析.....	20
第二节 土地开发模式分析.....	22
第三节 运营管理分析.....	28
第四章 项目基本情况 .....	33
第一节 项目概况.....	33
第二节 项目投资估算、资金筹措及使用计划.....	36
第三节 项目收入、成本和利润等相关数据的测算.....	38
第五章 项目效益评价 .....	47
第一节 项目盈利能力分析.....	47
第二节 项目敏感性分析.....	53
第三节 矩阵式弹性分析.....	60
第六章 结论与建议 .....	64
第一节 项目研究结论.....	64
第二节 建议.....	65
参考文献 .....	67
致 谢 .....	68

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 图目录

图 1	研究框架 .....	2
图 2	2004 年-2010 年厦门地区生产总值 .....	13
图 3	2004 年-2010 年厦门市固定资产投资情况 .....	14
图 4	2004 年-2010 年房地产投资占固定资产投资比重 .....	14
图 5	2004 年-2009 年厦门市商住地块与商品住宅成交量 .....	15
图 6	2004 年-2009 年厦门市房地产成交价格 .....	16
图 7	2005 年-2010 年岛内外商住用地成交量对比 .....	16
图 8	土地一级开发 BT 模式运作方式 .....	28
图 9	房地产企业的主要价值链 .....	29
图 10	公司组织结构图 .....	31
图 11	工程费用敏感性分析 .....	54
图 12	工程费用与 NPV 变动关系 .....	55
图 13	征地费用敏感性分析 .....	56
图 14	征地费用与 NPV 变动关系 .....	56
图 15	土地出让价格敏感性分析 .....	57
图 16	土地出让价格与 NPV 变动关系 .....	58
图 17	土地出让收益分成比例与 NPV 变动关系 .....	59
图 18	土地收益分摊比例与 NPV 变化关系 .....	60

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 表目录

表 1	2004 年-2010 年厦门地区生产总值.....	12
表 2	2004 年-2010 年厦门市固定资产投资情况.....	13
表 3	2010 年集美区土地出让情况 .....	18
表 4	MLW 项目实施进度表 .....	错误! 未定义书签。
表 5	项目投资估算总表 .....	37
表 6	项目工程费用估算表 .....	37
表 7	项目其他费用估算表 .....	37
表 8	投资计划与资金筹措表 .....	38
表 9	借款还本付息计算表 .....	41
表 10	项目财务收入、成本费用及利润估算表 .....	44
表 11	项目盈利能力 .....	47
表 12	项目财务现金流量表 .....	51
表 13	工程费用敏感性分析 .....	54
表 14	征地费用敏感性分析 .....	55
表 15	土地出让价格敏感性分析 .....	57
表 16	土地出让收益分成比例敏感性分析 .....	59
表 17	MLW 项目 NPV 的矩阵式弹性分析.....	62
表 18	MLW 项目 FIRR 的矩阵式弹性分析 .....	63

厦门大学博硕士学位论文摘要库



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](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库