

创灵动咨询

房地产开发项目可行性

研究咨询方案



深圳市创灵动企业管理咨询有限公司



深圳市创灵动企业管理咨询有限公司
地址：深圳市福田区深南中路华能大厦1809室
电话：0755-83117505 传真：0755-83121787 邮编：518049
邮箱：service@idea-action.net 网址：<http://www.idea-action.net>

目 录

一、 本方案目的	3
二、 咨询内容	3
三、 前期物业管理可行性研究（导入实施与培训）	4



一、 本方案目的

房地产向来就是资本密集型行业，单个项目的投资少则几千万，多者几个亿，甚至几百个亿。其资金一部分来源于自有、一部分来源于外部融资，而绝大部分来自于银行的贷款。

随着房地产行业竞争日趋激烈，消费者逐渐成熟，房地产市场已经告别了“遍地黄金，有房不愁卖”的时代，加之 2007 年，国家调控力度加大，银根突然紧缩，房地产公司普遍出现资金紧张的状况，更加突现了房地产投资的空前风险。

这无疑对那些投资随意、光靠拙劣的借势、擦边和不实的宣传策划房地产企业敲响了警钟；也告诉我们只有充分发挥项目的先天优势，加上后天的精心雕琢，从而打造出富有实际意义的“上乘之作”，才能吸引出消费者的眼球，让其慷慨解囊。

一个成功的投资项目，必须在四个方面做足功夫：

首先确定该地块该不该投资（即投资策划，其中包括自然环境评估、政策时政评估和经济成本测算及风险评估）；二是确定投资什么项目是最合适的（即项目策划，其中包括规划策划、小区环境策划、室内配套设施设置策划）；三是该项目怎么操作（即项目销售策划）；四是怎么确保该项目的保值升值（即项目前期物业管理操作策划）。

所以，要想项目开发成功，就必须有一个客观的、全面的、科学的可行性研究。

创灵动咨询正是为房地产开发项目提供可行性研究咨询服务的专业机构。

二、 咨询内容

创灵动房地产开发项目可行性研究咨询服务内容包括：

第一部分 前期项目立项可行性研究

- 一、 项目背景
- 二、 基本气候情况
- 三、 项目基本环境评估
- 四、 项目政策时政评估
- 五、 经济成本测算及风险评估

第二部分 项目设置可行性研究

- 一、 规划策划
- 二、 小区环境策划
- 三、 室内配套设施设置策划

第三部分 项目销售可行性研究

- 一、 商品房销售基本要求
- 二、 房地产开发基本知识（培训）
- 三、 商品房销售法规知识（培训）
- 四、 贷款购房的相关知识（培训）
- 五、 房屋权属登记的知识（培训）
- 六、 建筑、水、电等的基本知识（培训）
- 七、 物业管理的基本知识（培训）



八、 销售知识、技能、技巧（培训）

三、 前期物业管理可行性研究（导入实施与培训）

- 一、 经理室运作模块
- 二、 房屋维修保养操作模块
- 三、 消防工作操作模块
- 四、 避震工作操作模块
- 五、 保安工作运作模块
- 六、 电梯工作操作模块
- 七、 供配电工作操作模块
- 八、 给排水工作操作模块
- 九、 空调工作操作模块
- 十、 智能化工作操作模块
- 十一、 停车场管理工作操作模块
- 十二、 保洁工作操作模块
- 十三、 园艺绿化工作操作模块

深圳市创灵动企业管理咨询有限公司
2007 年

