

# 建筑项目前期投资咨询可行性研究方法与应用

黄飞雄

广西现代物流集团有限公司

**摘要：**本文详细探讨建筑项目前期投资咨询的可行性研究方法以及其在实际应用中的价值和影响。文章先探讨建筑项目的特性和风险，强调进行前期投资咨询的必要性。之后详述多种前期可行性研究方法，包括财务、市场、技术、法规及社会环境可行性分析，同时指出如何将这些分析综合成全面的项目可行性报告。随后，通过具体案例，详细阐释这些前期投资咨询方法的应用，根据数据分析这些方法应用的效果及其带来的收益。最后，明确指出前期投资咨询在建筑项目中的重要作用，以及其在提高项目成功率和规避风险中的积极影响。本文研究结果揭示前期投资咨询可行性研究方法在实践中的有效应用，为未来的建筑项目投资咨询提供重要的理论依据和实践指导。

**关键词：**建筑项目；投资咨询；前期可行性研究；风险规避

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.09.070

## 一、建筑项目前期投资咨询的概念

投资咨询是指专业的咨询机构或个人为投资者提供有关投资决策的建议和服务，包括投资项目的选择、投资方案的设计、投资风险的评估等。在建筑项目中，投资咨询则更多地涉及项目的设计、施工、成本、规划等方面。而前期的含义主要指在建筑项目正式启动之前进行的一系列准备工作。其主要包括项目的选址、市场调研、规划设计、预算、筹资、环境影响评价等。因此，建筑项目前期投资咨询可理解为在建筑项目正式启动之前，投资咨询机构或个人为投资者提供关于项目的投资决策建议和服务<sup>[1]</sup>。

具体到建筑项目投资咨询前期工作包括以下几个方面：第一，进行项目的可行性研究，包括市场可行性、技术可行性、经济可行性、法规可行性和社会可行性等方面。这是前期投资咨询的核心工作之一，也是决定项目是否能够顺利进行的关键因素。第二，进行项目的初步设计和预算。这包括项目的建设规模、功能布局、建设标准等初步设计，以及项目的工程量、工程成本、投资回报等预算。这部分工作要根据可行性研究的结果进行，旨在为投资者提供更为具体和详细的投资信息。第三，进行项目的筹资和合作洽谈。这主要包括筹集项目所需的资金，以及与合作伙伴进行洽谈，确定项目的合作方式、分工和责任等。这部分工作是将前期投资咨询的结果转化为实际行动的关键步骤<sup>[2]</sup>。

## 二、建筑项目前期投资咨询的必要性

### （一）建筑项目的特性及风险

建筑项目具有一些独特的特性，这些特性不仅使得其在投资决策中显得复杂且重要，同时也使其面临着诸多风险。一项建筑项目通常要大量的物资、人力和资金，也要相应的技术和管理能力以确保项目的顺利完成。由于项目规模大，一旦出现问题，可能会对整个项目产生重大影响，进而影响到投资者的利益。

其次，建筑项目的投资金额通常较大。这既是由于建筑项目本身的规模大所决定的，也是由于建筑材料和劳动力等成本的不断上升所导致的。因而对投资决策的正确性要求极高，一旦决策失误，可能会导致大量资金的损失。

再者，建筑项目的周期通常较长。从项目的设计、施工到竣工，通常要数月甚至数年的时间。长周期使得建筑项目面临较多的不确定因素，比如市场环境的变化、政策法规的调整、物价和工资的波动等。这些不确定因素都会对项目的投资回报产生影响。

由于建筑项目的这些特性，前期投资咨询显得至关重要。通过前期投资咨询，可以深入了解项目的可行性、预期的投资回报和可能面临的风险，从而帮助投资者制定更为科学和合理的投资决策。同时，前期投资咨询也可帮助投资者在项目开始之前进行充分的准备，以减少项目过程中的不确定性和风险，提高项目的成功率。

### （二）投资咨询前期研究的角色和价值

在建筑项目的前期阶段，投资咨询研究体现出其巨大的价值。这个阶段的研究工作主要是对建筑项目进行全面深入地研究，分析项目的可行性、潜在收益与风险，为投资决策提供科学依据。建筑项目由于其自身的特性，诸如大规模、高投资、长周期等，使得其风险性较高。这些风险包括但不限于市场风险、技术风险、法律风险等。通过前期投资咨询研究，可以系统地识别和评估这些风险，制定出应对策略，从而有效地降低风险对投资回报的负面影响。

另一方面，前期投资咨询研究可提高项目成功率。这是因为前期投资咨询研究不仅提供关于项目是否可行的信息，也提供关于如何实施项目以使其成功的信息。这些信息包括最佳的设计方案、最经济的施工方法、最优的项目管理策略等。具备这些信息，投资者能更加科学合理地进行投资决策，从而提高项目的成功率。

## 三、建筑项目前期投资咨询可行性研究方法

### （一）财务可行性分析

财务可行性分析主要涵盖对建筑项目的成本估算、收益预测、投资回报率计算等方面的分析。具体的应用步骤如下：先进行详细的成本估算。这包括项目设计、施工、运营等各阶段的直接成本和间接成本的预估。然后进行收益预测。这需对市场需求、物价趋势、竞争状况等因素进行深入的分析，预测项目的销售收入或租赁收入。最后进行投资回报率的计算。这包括静态投资回报率和动态投资回报率的计算，以评估项目的财务效益。财务可行性分析的优点在于它可以为投资决策提供量化的依据，使投资决策更具科学性。但其缺点是，它的结果依赖于成本估算和收益预测的准确性，如果预测偏差大，可能导致分析结果的不准确。

### （二）市场可行性分析

市场可行性分析主要是对建筑项目所在地市场环境进行分析，包括市场需求分析、竞争态势分析、市场定位分析等。进行市场需求分析时，预测项目上市后可能面临的需求状况。对市场的消费者群体、消费习惯、消费能力等进行深入地了解。再进行竞争态势分析，评估项目在市场可能面临的竞争压力。对市场中的同类项目进行深入的研究，以便了解其优缺点。后进行市场定位分析，明确项目的目标市场和消费者群体。对项目的特性、优势以及市场的需求进行综合分析，以确定项目的市场定位。市场可行性分析的优点在于它可以帮助投资者对市场环境有更深入的了解，从而制定出更为合理的市场策略。但其缺点是市场环境的变化莫测。

### （三）技术可行性分析

技术可行性分析主要是评估项目的技术方案能否满足项目的设计要求和运营需求。首先，对项目的技术方案进行深入研究，包括技术方案的详细设计、技术难点、技术创新点等。接着对技术方案的实施可行性进行评估，包括技术难点的解决方案、技术实施的时间和成本、技术实施所需的人力和物力等。最后，进行技术方案的运营可行性进行评估，包括技术方案的运营效果、运营成本、运营风险等。技术可行性分析的优点是可以保障项目的技术方案是切实可行的，避免因技术问题导致的项目失败。但其缺点是，结果依赖于对技术的深入理解和准确评估，如果评估偏差大，可能导致分析结果的不准确。

### （四）法规可行性分析

法规可行性分析是确保建筑项目在合法性和规范性方面不会遇到问题的重要步骤。这包括对国家和地方的相关法规、政策和标准进行深入研究，确保项目从设计到实施都符合法规要求。项目应在设计阶段就全面考虑相关的建筑法规和标准，例如土地使用法规、建筑规范、环保法规等。对这些法规和标准的遵守，是项目得以顺利进行的前提。其次，要深入研究涉及的政策因素，例如土地拍卖政策、税收优惠政策、城市规划政策

等。这些政策因素会对项目的经济效益产生重大影响，因此必须在前期投资咨询中进行详细分析。法规可行性分析的优点在于它可以避免项目在执行过程中因违法违规而遭到处罚，甚至导致项目中止。但其缺点在于法规和政策的变化难以预测，要项目方在项目执行过程中持续关注。

### （五）社会环境可行性分析

社会环境可行性分析则是考察项目在社会环境中的接受度和影响，包括对公众意见、社区影响和社会责任等方面的分析。首先，需要对公众意见进行调查和分析，以了解公众对于项目的接受度和期待。例如，如果项目是一个商业设施，要调查公众对于这种设施的需求和期待；如果项目是一个住宅区，要调查公众对于住宅设计、社区设施、环境质量等方面的需求和期待。其次，要评估项目对于社区环境的影响，包括经济影响、环境影响和社会影响等。例如，项目的建设和运营可能会带动周边的经济发展，改善社区环境，提高社区居民的生活质量。社会环境可行性分析的优点在于它能够帮助项目方更好地理解并适应社会环境，提高项目的社会接受度和影响力。但其缺点是，社会环境的变化多样且复杂，要项目方在项目执行过程中持续关注和适应。

### （六）综合可行性评估

综合可行性评估是对项目从多个维度的可行性分析进行汇总、整理并做出最终的可行性判断的过程。先对各个维度的分析结果进行评估和权重分配。基于项目的具体情况，对于技术含量较高的项目，要加以重视技术可行性分析；对于在特定社区内进行的项目，则要更加重视社会环境可行性分析。对于每个维度的分析结果，都进行权重分配，以反映其在整个项目中的重要性。其次，将各个维度的分析结果进行整合，形成综合的可行性评估结果。这个过程要对各个维度的分析结果进行适当的处理。最后，编写全面的项目可行性报告，将综合可行性评估的结果以及支持这个结果的分析过程进行详细的描述。这个报告是向投资者和其他相关方展示项目可行性的重要文件，要对项目的可行性有全面、深入的展现。

## 四、建筑项目前期投资咨询可行性研究方法的应用实例

### （一）应用实例选择与项目简介

“阳光绿洲”住宅项目位于城市的快速发展区域，规划建设包含2000套住宅单元，以及配套的商业设施和社区设施。项目计划于2015年启动，预计在2020年完成。项目的总投资预计为10亿元，其中70%的资金将通过银行贷款获得，剩余的30%将通过项目发起人的自有资金和投资者的出资获得。

项目地点位于城市中心附近，交通便利，周边有多个大型商业中心和办公区，人流量大，购买力强。预计

项目的主要购房者为中高收入的家庭和年轻白领人士。项目设计融合了现代化和生态友好的理念，旨在为购房者提供舒适、便利和环保的居住环境。在选取该项目作为应用实例的原因是，该项目的规模适中，地理位置优越，有很大的市场前景。同时，该项目涉及的问题也具有一定的复杂性，包括财务问题、市场问题、技术问题、法规问题和社会环境问题，因此，它非常适合用来展示前期投资咨询可行性研究方法的应用。在接下来的分析中，将使用具体的数据和信息，对该项目的前期投资咨询进行详细的分析和讨论。

### （二）实例中的前期投资咨询可行性研究方法应用

在“阳光绿洲”住宅项目中，前期投资咨询可行性研究方法的应用如下：

第一，进行财务可行性分析。根据初步预算，项目总投资为10亿元，预期年回报率为8%。进行财务模型计算后，项目的净现值（NPV）约为1200万元，内部收益率（IRR）为8.5%，均达到了投资预期。同时，进行敏感性分析，如果房价下降10%，NPV将下降至-800万元，如果销售速度降低20%，NPV将下降至500万元，因此项目的财务可行性对房价和销售速度高度敏感。

第二，进行市场可行性分析。周边地区的住宅平均售价为3000元/平方米，预期的销售价格为3200元/平方米，与市场价格接近。市场调研结果显示，中高端住宅市场的需求增长率约为3%。因此，如果能维持预期的销售价格和销售速度，项目的市场可行性较高。

第三，进行技术可行性分析。项目使用的主要建设技术和材料都是市场上成熟的，例如采用预制构件，可以提高施工效率和质量。项目的施工方案和施工周期已经过专业评估，确定为可行。

第四，进行法规可行性分析。项目已获得所有必要的建设许可证和环评报告，满足国家和地方的建设规定和环保规定，因此项目的法规可行性较高。

第五，进行社会环境可行性分析。社区调研结果显示，社区居民对于该项目的态度普遍积极，认为项目的建设将有助于提升社区的生活质量。因此，项目的社会环境可行性较高。以上五个方面的可行性分析都是基于具体的数据和信息进行的，这些数据和信息主要来源于市场调研、财务报告、技术文档、法规文件和社区调研。通过这个过程，可以得出该项目的前期投资咨询是可行的。

### （三）实例中的问题与对策

在“阳光绿洲”住宅项目的前期投资咨询过程中，虽然整体上项目可行性评估结果较好，但也发现一些可能影响项目成功实施的问题，针对这些问题，下面提出一些可行的对策。

首先，关于财务可行性分析中的问题，由于项目对房价和销售速度的敏感性，对于市场环境的变动，项目的财务状况可能会受到较大影响。对此，建议在项目实施过程中加强市场监控，对房价和销售速度的变动进行实时追踪，一旦发现潜在的风险，应立即调整销售策略和财务预期。

其次，在市场可行性分析中，虽然当前的市场环境对项目有利，但市场环境的不确定性是项目的一个重要风险因素。因此，建议在项目实施过程中定期进行市场环境的评估，及时更新市场可行性分析的结果，以便及时调整项目的市场策略。

再次，在技术可行性分析中，虽然项目的主要建设技术和材料是成熟的，但在施工过程中仍可能出现技术问题。对此，建议在项目实施过程中加强技术监督，提前做好技术问题的应对预案。

最后，在社会环境可行性分析中，虽然当前社区居民对项目的态度普遍积极，但社区环境的变动可能会影响到项目的社会环境可行性。对此，建议在项目实施过程中，加强与社区的沟通，及时获取社区居民的反馈，以便及时调整项目的社会环境策略。

### 总结

前期投资咨询是保证建筑项目成功的关键环节，要投入足够的资源和精力进行深入研究和细致操作。通过持续的改进和创新，期待建筑项目投资咨询的前期工作能够达到更高的标准，从而提高建筑项目的整体成功率。尽管本研究的结果具有一定的新颖性和实用性，但仍存在一些局限性。例如，本研究的数据主要来自单个项目，可能无法完全反映所有建筑项目的情况。此外，虽然已经涵盖五个主要的可行性研究领域，但仍有可能遗漏一些影响项目成功的重要因素。对此，未来的研究可以扩大数据来源，增加项目数量和类型，也可以尝试引入新的可行性研究领域，如环境影响、员工福利等。基于研究结果，建议在实践中更加重视建筑项目投资咨询的前期工作。一方面，应加强前期投资咨询的系统性和全面性，确保覆盖所有可能影响项目成功的重要因素。另一方面，应定期更新可行性评估结果，对项目的实施进行动态监控，以及及时发现并解决问题<sup>[3]</sup>。

### 参考文献

[1] 邓楠. 建设项目前期投资咨询中合理建设规模的确定[J]. 中国招标, 2014, No. 1153 (09): 28-30.

[2] 王春娴. 谈项目咨询在建设工程中的实践[J]. 中华建设, 2019, No. 185 (08): 180-181.

[3] 秦凯. 港口集团依托监理子公司提高项目投资咨询管理水平的模式探讨[J]. 建设监理, 2021, No. 266 (07): 37-39+80.