



某互联网企业海外市场拓展项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

第一章 项目总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目概述.....	1
第三节 研究项目主要结论.....	1
一、项目投资结构及资金来源.....	1
二、项目投资效益情况.....	1
第二章 项目实施背景.....	1
第三章 意义和必要性.....	3
第四章 建设理念.....	4
第五章 整体规划.....	7
第六章 分项目规划介绍.....	7

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目名称:

海外市场拓展项目

项目性质:

新建

项目拟建地点:

**

项目申报单位:

**

总投资额:

项目总投资 50860.77 万元

建设周期:

1 年

第二节 项目概述

.....

第三节 研究项目主要结论

一、项目投资结构及资金来源

.....

二、项目投资效益情况

.....

第二章 项目实施背景

一、政策背景

1、从业政策

国外房地产中介从业人员资格有着严格的要求。以美国为例，美国房地产经纪从业人员实行考试发证制度，是美国最重要的一项房地产考试制度，所有从事房地产经纪活动的经纪人或法人都要取得房地产牌照后才能从事经营活动。

此外，为了对接国外业务，中国地产中介还需在国内组建有针对性的服务团队，以便在投资、签证、教育等方面向客户提供更好的服务。

2、国外房产投资优惠政策

近年来，海外主要国家发布了许多吸引居民投资房产的政策，例如加拿大的土地转让税退税政策、HST 退税，日本的“长期居住签证”制度，澳大利亚的首次购房优惠政策，欧洲的移民购房优惠政策，美国的增值税减免政策等。

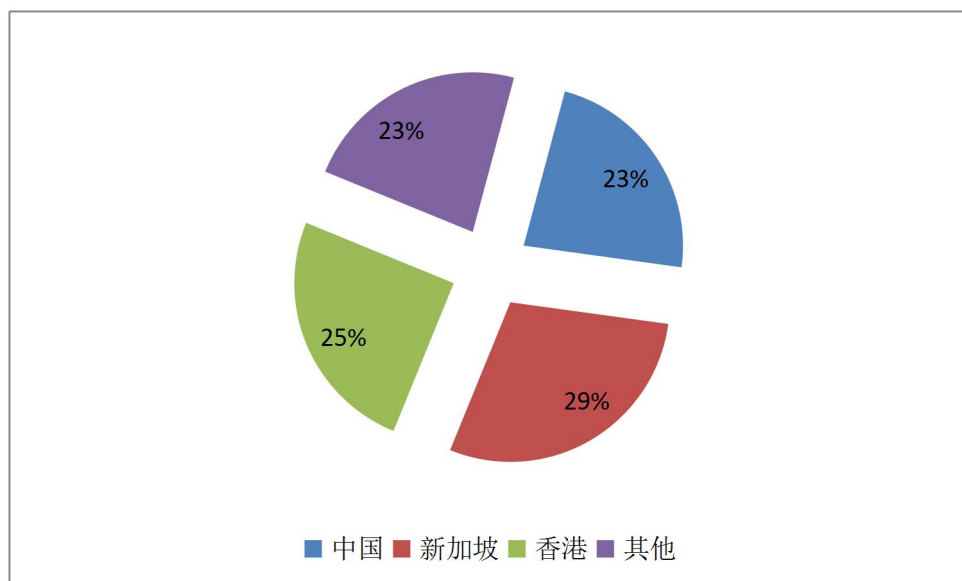
上述这些优惠政策有琐碎的申请流程及条件，这就要求媒体平台传递准确的信息，并需要专业的服务团队为客户解答，协助客户准备材料并向政府部门申请。

二、市场背景

1、境外地产投资成新常态

根据世邦魏理仕《亚洲投资者进军环球房地产》报告，2014年上半年亚洲投资者跨国投资金额持续攀升，同比增长40%，23%的活跃资金来源于中国，仅次于新加坡（29%）和中国香港（25%）。

图表 2：投资者跨国投资活跃资金占比



数据来源：《亚洲投资者进军环球房地产》报告

而据仲量联行数据，2014 年全年，中国房地产投资在海外市场的投资额创下新高，达到 165 亿美元，比 2013 年增长了 46%。商业地产投资名列前茅增长近 50%，超过 112 亿美元。现有的办公楼和酒店资产成为中国海外投资最热门的选择。

中国的住宅开发商也在提升其海外投资配比，超过 53 亿美元，比 2013 年增长了 38%。海外投资的激增使中国一跃成为全球五大主要跨境资本来源地。

仲量联行指出，2014 年中国在海外商业地产上的投资首次超过国内，跨入一个全新的发展阶段。

2、房企海外投资持续升温

.....

第三章 必要性

一、建立海外重点城市网点，快速完成国际市场布局

在海外投资移民留学热潮下，近年来跨境房地产投资持续升温。2015 年，中国跨境房地产投资日趋升温，海外“购房”市场逐步扩大。其中，美国、加拿大、澳大利亚等地的房地产已成为中国投资者出海的热门目标。作为一个群体，中国买家已经成为许多西方大城市住宅的最大买家，这些城市包括纽约、洛杉矶、旧金山、伦敦、东京、悉尼、墨尔本、温哥华、多伦多和奥克兰等。

伴随着海外地产投资的持续增长，也给海外房地产媒体带来了巨大的机遇与挑战，纷纷尝试各种互联网营销创新。海外互联网房地产广告营销业务开展需要把握媒体平台建设、跨境合作、品牌建设、营销效果、用户体验等，为当地房地产项目的开发商、地产经纪人等提供优质的媒体资源服务。因此，持续升温的海外投资置业需求要求建设单位积极布局海外网点，迅速提高市场占有率，抢得市场先机。

二、本项目是提高媒体资源利用的有效手段

.....

三、本项目是更好服务国内客户的现实需求

.....

第三节 项目的可行性

一、政策可行性

本项目专注服务于海外房地产行业及我国境外房产投资客户。近年来国外主要国家发布了诸多有关房地产行业鼓励海外居民购置本国房产的政策，例如加拿大的土地转让税退税政策、HST 退税，日本的“长期居住签证”制度，澳大利亚的首次购房优惠政策，欧洲的移民购房优惠政策，美国的增值税减免政策等。作为连接境外房地产商与我国境外房产投资客户的互联网媒体，本项目从政策方面来讲是可行的。

二、技术可行性

.....

三、市场可行性

.....

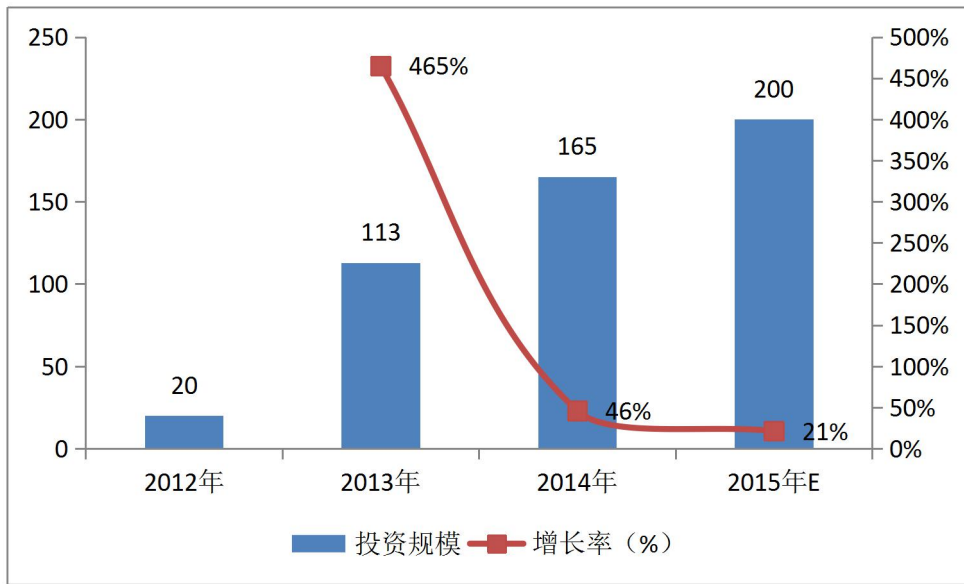
第四章 项目行业市场现状与发展前景分析

第一节 海外房地产市场发展现状

一、中国企业海外房地产投资高速增长

2014 年中国企业海外房地产投资高速增长。金融危机以后，全球房地产市场逐渐回暖，并呈蓬勃发展之势，中国房地产市场受国内宏观调控加剧、土地价格持续走高、消费者观望加重等众多因素影响，房地产企业积极“走出去”进行海外投资。根据仲量联行数据显示，2014 年中国在海外房地产市场的投资额创下新高，达到 165 亿美元（约 1,030 人民币元），比 2013 年增长了 46%。其中，商业地产投资超过 112 亿美元，占比约 68%。仲量联行预计，2015 年中国房企海外房地产投资很有可能持续增长，或将达到 200 亿美元。

图表 3：2012 年—2015 年中国房地产投资在海外市场规模



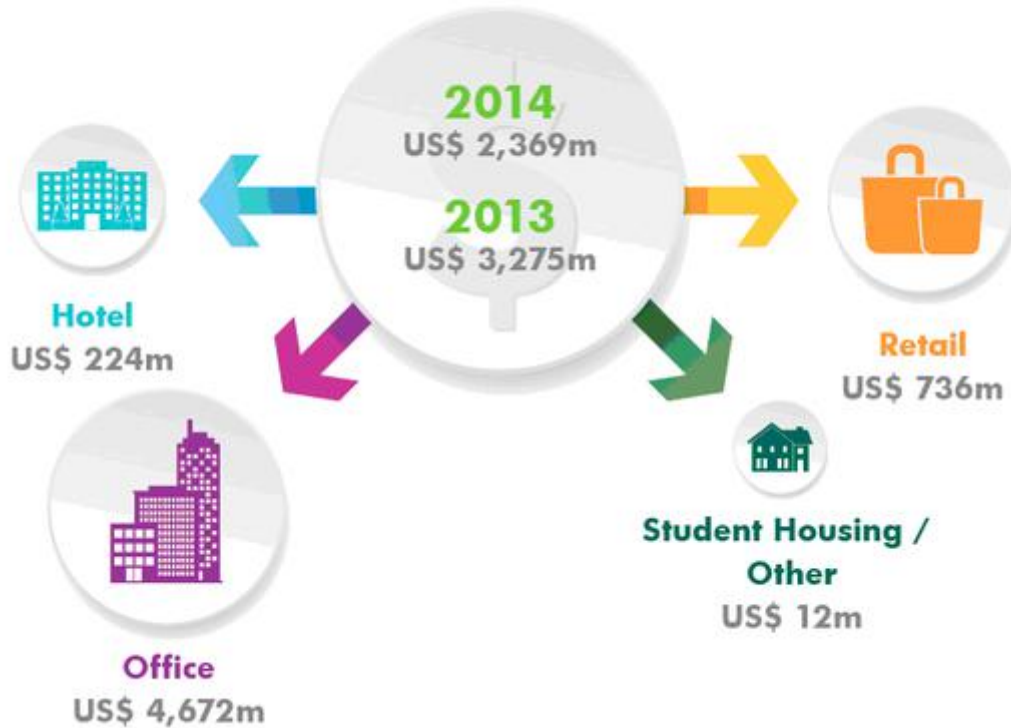
数据来源：仲量联行

二、英国、美国和澳大利亚是中资海外置业的首选国家

1、伦敦是全球投资者寻求购买商业房地产投资的首选城市

《2015 年全球投资意向调查》中揭示伦敦是全球投资者寻求购买商业房地产投资的首选城市。在过去两年，伦敦市场在中国资本投向欧洲商业物业的比例高达 80%和 52%。

图表 4：中国资本投向英国商业地产的资金流向

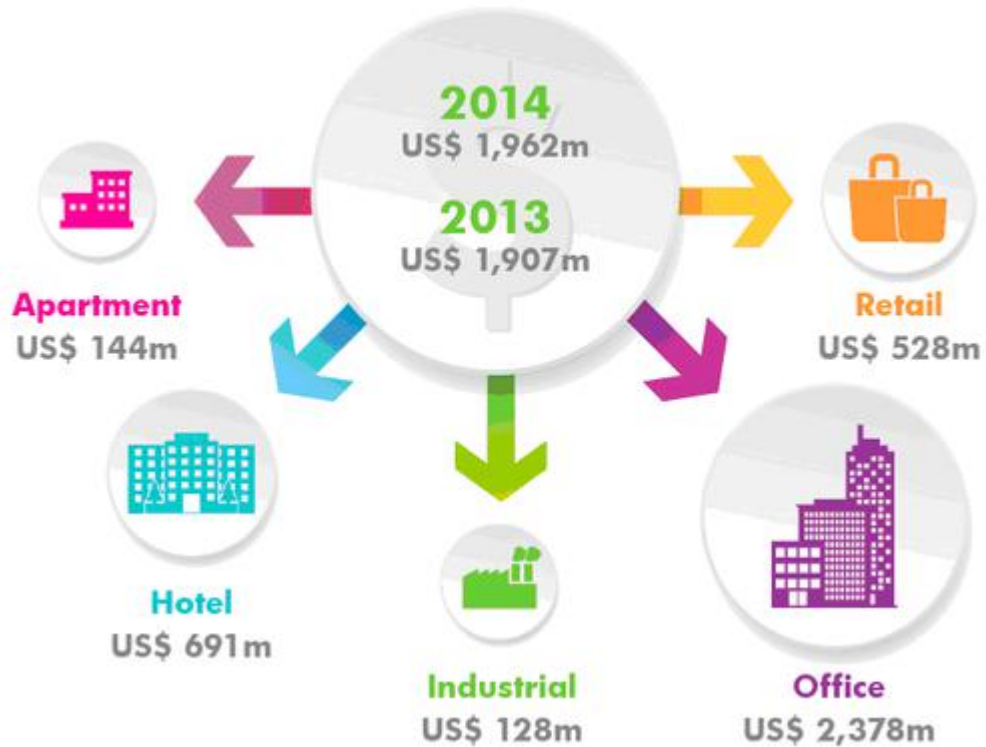


数据来源：《2015 年全球投资意向调查》

2、2013 年和 2014 年，中国流向美国的投资占中国海外投资总额均超过五分之一

2013 年和 2014 年，中国流向美国的投资占中国海外投资总额均超过五分之一，当中大多数投资均流向位于主要门户城市的酒店和办公楼资产。纽约、洛杉矶、芝加哥、休斯敦和旧金山依次为中国投资客的主要投资目的地，占美国流入商业房地产投资额的 60% 以上，其中用于购买纽约和洛杉矶优质写字楼和酒店资产的投资额约占一半。

图表 5：中国资本投向美国商业地产的资金流向



数据来源：《2015 年全球投资意向调查》

3、澳大利亚是最受欢迎的海外置业国家

.....

第二节 海外房地产投资趋势

.....

第三节 中国海外置业需求

.....

第五章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

.....

第六章 项目资金募集及使用计划

第一节 募集资金估算范围与依据

第二节 建设投资估算

建设投资包括固定资产投资、无形和递延资产投资等部分。固定资产投资主要为设备购置费；无形和递延资产投资包括建设期房屋租赁费、建设期海外人员工资费用、建设期推广费用、装修费用、预备费用及其他费用。本项目中各细分科目具体估算如下：

一、建设投资细分项目估算

1、装修工程费

本项目拟在 19 个布局城市租赁 21 个办公场区，每个办公场区 600 m²。项目需要对新租赁的办公场区进行装修，参照国际平均装修水平及价格，按照 400 美元/m²，约 2,600 元/m²计算，本项目装修工程费用为 3,276 万元人民币。

2、设备购置费用

本项目需要购置办公及软硬件设备，总费用为 3,604.9 万元人民币。设备列表如下图所示：

图表 10：设备明细表

设备名称	数量（套）	单价（万元/套）	总额（万元）
台式电脑	210	0.5	105
办公桌椅	210	0.2	42
大会议办公桌椅	21	1.2	25.2
复印机	21	1.5	28.5
扫描仪	21	0.3	6.3
投影仪	21	1	21
笔记本	42	1	42
办公软件	252	0.2	50.4
.....
合计	895		3,604.9

3、网点租赁费

.....

4、推广费用

.....

5、其他费用

.....

6、预备费

.....

二、建设投资总额估算

通过对每个细分项目逐个计算,得出本项目建设投资总额为 43,388.75 万元人民币。

图表 11: 项目建设投资估算表

序号	项目	合计(万元)
1	建设投资	43,388.75
1.1	设备购置费	3,604.90
1.2	装修工程费	3,276
1.3	网点租赁费	19,656
.....

第三节 流动资金估算

第四节 项目总投资估算

第五节 资金筹措和使用计划

第七章 项目建设规模与建设进度计划

第一节 项目实施进度安排

第二节 项目实施进度表

第八章 项目未来发展目标

第一节 项目未来发展计划

第二节 募投项目的目标所依据的假设条件

第三节 实施过程中可能面临的主要困难及解决办法

第九章 与项目相匹配的各项能力分析

第十章 项目经济效益分析

第十一章 项目风险分析及控制措施

第十二章 项目可行性研究结论及建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953