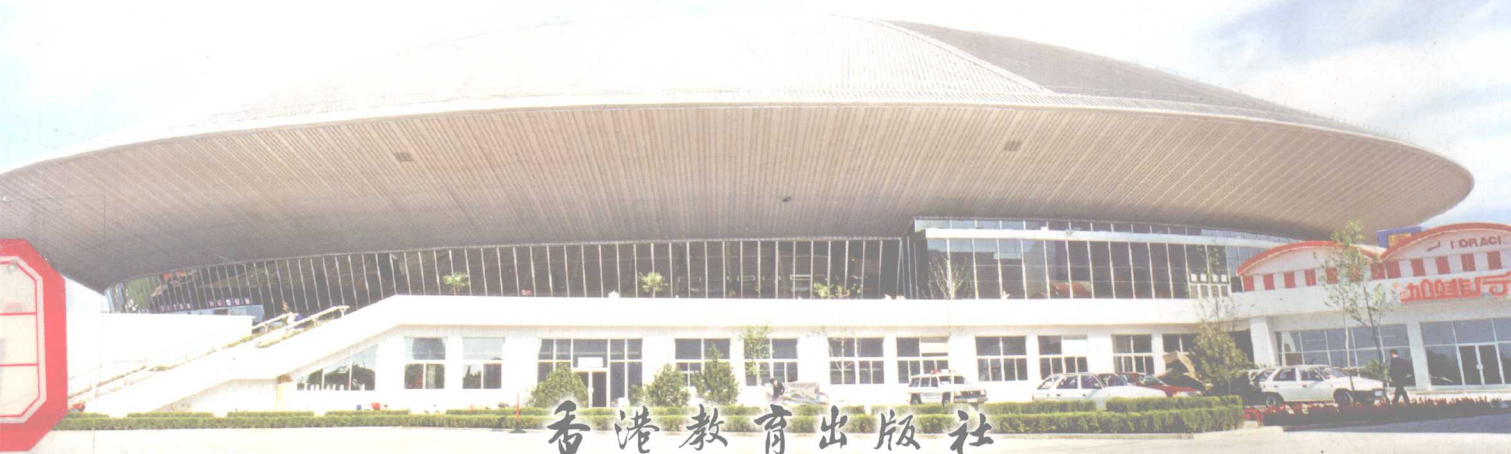


管理学学术著作及教材精品丛书

PRIMARY ASSESSING SCIENCE OF CONSTRUCTION PROJECTS

初级建设项目评估学

何其多 著



香港教育出版社

書 名：初級建設項目評估學

著 者：何其多

出 版 社：香港教育出版社

督 印 人：古劍鋒

社 長：古廣祥

責任編輯：師慧青 寧立紅 常慧卿

社 址：香港元朗青山道 99-109 號元朗貿易中心 24 字樓

電 話：00852-24750383 95530331

傳 真：00852-24751168

E-mail: ku@hktmc.com

國際書號：ISBN962-8753-48-7

承 印 人：香港教育出版社

規 格：889mm×1194mm 1/16

字 數：65 萬字

版 次：2004 年 10 月第一版第一次印刷

定 價：38 元

本書已向香港政府註冊 版權所有 翻印必究

管理学学术著作及教材精品丛书

总序

经济学为人们依照理性原则行事提供理论解释，管理学则为人们依照理性原则行事提供工具。因此，可以认为，管理学是对经济学的应用，而经济学则是管理学的理论基础。换言之，经济学是解释现象的，而管理学则是制造现象的。大体上看，经济学是思想，而管理学则是工具。

按照功利主义原则，作为工具的管理学比作为思想的经济学更能够满足个人对物质利益的追逐。因此，管理学显然要比经济学更具有市场，管理学研究也远远比经济学研究能吸引更多的研究者及其更大的努力。其事实证据主要来自于四个方面：一是财经类院系中赚钱最多的管理学院系与赚钱最少的经济学院系形成了鲜明的对照（有些学校的经济学院系为了不至于太穷也在抢着做管理培训）；二是富甲一方的管理学教授们总是在穷困潦倒的经济学教授们（排除不务正业之流和学术权贵）面前具有十足的炫耀钱势的优势；三是图书市场上管理学方面的书籍无论从总量上还是从单本发行量上都大大超过经济学方面的书籍；四是精力集中于利润的管理学家们总被企业界尊为上宾，过于关心世事而缺少赚钱意识的经济学家们（仅指做学问者，而非经济学官僚、专事歪门邪道者及沽名钓誉者）则总是被人们讥为穷酸的“书呆子”。因此，除非把经济学作为一个跳板，经济学研究总是一个费力不讨好的苦差事：需要有几十年坐冷板凳的忍欲精神和吃苦耐劳精神、对寂寞的深厚耐力（寂寞是创造的底气）、坚忍不拔的意志和对清贫生活的耐心以及耐得住长期久坐的身体（有时可能需要有忍耐长期病痛折磨的毅力 and 体力）。况且，购买书籍资料、调研、论文发表和专著出版都是需要大量没有来源保障的资金支持的。笔者的研究经历就是一个经济学与经济的“争斗”过程（时间只能被分配到研究上，而无法再分配到赚钱上）。管理学研究的情况可能要比经济学好点。但是，如果不是因为利用名气或官位寻租、搞点旁门左道或者不务正业之类，管理学研究者的情况也不会比经济学研究好出多远。

按照目前拟定的研究计划，笔者对管理学的研究成果将全部纳入“管理学学术著作及教材精品丛书”出版，内容包括管理学的学术专著、教材和教学参考资料（包括教学大纲、教学案例、习题集和其它与教材配套使用的教学参考资料），并全部按照教材体例撰写。

本丛书按照教材的体例撰写的目的有四：第一，著书的目的在于思想和文化传播，大学讲坛是传播思想和文化最基本、最重要的渠道。第二，教材体例有利于使研究工作系统化。第三，教材体例自入门开始逐步把研究引向深入，便于由浅入深地开展研究，也便于读者和学生阅读和自学。第四，按照教材体例撰写可以将著作直接作为教材或教学参考书纳入教学体系。并且，即使是刚刚开拓的新学科，也可以大大缩短走上大学讲坛的时间，这种模式有利于学术研究成果的推广和应用，也有利于教学改革（教学必须根据社会发展的需要不断更新学科、课程及其教学材料）。

目前，在中国大学讲坛上管理学方面的教材大体上可以分为两类：一类是国产教材，另一类是进口教材。国产教材的问题是：第一、编而不著：除极少一部分外，国产管理学教材大都是“编”出来的，而不是“写”出来的。第二、抄袭剽窃：科学研究并不排斥相互学习和参考别人的研究成果。但是，如

果一味抄袭别人的东西，那就已经不是学术研究，而是剽窃了。根据笔者的了解，国产教材的剽窃方式大体上有如下两种：一是翻译型剽窃，即把国外教材或同一学校的相关论文翻译过来后作为自己的著作出版。二是拼凑型剽窃，即把已有的同一学科的各种不同版本的教材拿来来进行“剪刀加浆糊”或者“扫描加计算机”就算是一本教材了（当然，这些工作还不用“主编”亲自下手，硕导或博导们的研究生就是专事此类活路的，还没有混到硕导或博导的“剽客”们可以利用本科生为其把盏操刀就可以了！）。中国学术“剽客”们的抄袭行为与国外学者们严谨的治学风范形成的是鲜明的对照：包括荣获诺贝尔经济学奖的学术大师们都要尽心尽力地撰写教材，甚至对每一个引述都要详细注明出处或首创作者。进口教材强调著述性和理论创新是完全值得中国学术界效仿的。但是，直接使用进口教材也存在一些问题：一是除极少数学科外，进口教材无法与中国高校的课程设置“门当户对”。二是经济学和管理学都离不开对中国现行政策、法律和行业规则（如现行财税制度、会计制度等），直接采用原版教材实用性太差。三是进口教材适用环境与中国的管理环境不符，存在“水土不适”问题。四是进口教材所用案例“身处异国他乡”，无法让中国学生理解，甚至主讲教师也难以把握其精髓和应用环境。五是进口教材过分冗长，使其很难直接搬上中国大学的管理学课堂。六是大学课堂上需要有连续的学科创新及其相关教材来培养学生的智力、创造性和德行，不断进行学科及其教材的推陈出新是管理学研究的一个基本任务。七是进口教材各有所长和侧重，中国学术市场上还相当缺乏集众家之长的专业教材，这一工作需要有人去做。

本丛书的每一门学科都包括按照教材的体例写成的著作、教学大纲、习题集、多媒体电子课件等，供教师和学生使用。教师可以根据教学大纲直接使用电子课件上课。建议教师按照如下方式组织教学：

（一）、在课前阅读教学大纲、教材和电子课件，把握教学目的、教学要求、教学重点和教学难点，熟悉教材内容。（二）、每次上课时应在讲授新内容之前留出约五分钟时间提问，检查学生上次课的听课效果和课后复习情况。（三）、在讲授过程中应当留出询问学生的时间，由学生提出课前预习或听课过程中没有弄懂的问题，保证学生的听课质量。（四）、下课前应当给学生布置适当的作业和预习内容，对学生作业和预习情况应当至少每两周抽查一次，并集中解答作业。对未按时完成作业的学生应在进行平时成绩考核中进予以处罚（例如按比例扣平时分）。（五）、在教学中应注意避免照本宣科，着重培养学生的创造能力。（六）、教师应当树立指导性授课观念，讲课不要面面俱到，更不要把所有的时间都把持着喋喋不休地“抢时间、赶内容、填鸭子”，要突出重点和难点，强调指导学生学习和思考，培养学生的学习和创造能力。（七）、电子课件为教师节省了大量备课时间和板书之苦，但不能过分依赖多媒体，课前对讲授内容的熟悉对于保证教学质量是十分重要的。

为实现预期的教学目的和要求，仅仅依靠教师单方面努力是不够的。作为教学矛盾的主要方面，学生的学习尤其是其学习方法显得特别重要。笔者对学生的建议如下：（一）、课前预习：根据教学大纲和老师的布置仔细阅读教材，适当记住一些基本概念、原理，对读不懂的问题要在课本上作好记录，以便上课时向老师提问或在其它时间请教老师或与同学进行讨论。（二）、课中学习：在已有课本、教学大纲和教学参考资料的条件下，不必要专门再做笔记，难理解或听不懂的问题可以直接在书中进行记录即可。但应当强调仔细听老师讲授尤其要着重注意课前预习时留下的问题。听讲中若有还未弄清的问题，一定要向老师请教。（三）、课后练习：不要轻视做习题的作用，课后做一些适当的练习既是检验学习效果的

重要手段，也是巩固已学知识的基本方法。学生应当在教师的指导下按时完成作业。（四）、课间复习：把一个学期分成二至四段，每四至八周为一段进行复习，对容易遗忘的知识进行重点巩固。

笔者将学术作为自己生命中的一个部分，而且把学术研究作为一种最为基本的生活方式。努力把每一项研究都尽可能地做精，每一本书都尽最大努力地写好。因此，在研究和写作过程中，笔者将尽力做好以下六个方面：

（一）、著述：抄袭剽窃是学术界最不光彩的事情。在我看来，抄袭之风不仅破坏了学术秩序，而且也导致了学术资源的巨大浪费和配置错位。更为糟糕的是，这种不道德的行为在学习效应中使社会日渐堕落，科学精神和民族文化精神日益丧失。站在讲坛上训导学生的教师们的品德尚且如此，学生的品德不会不受其影响。剽客们通过剽窃手段攫取了学术地位、权力、职称、硕导、博导和金钱，不但同行会趋之若鹜，尚处于道德培养中的学生更会盲目模仿。剽客们骗取的学术地位、权力和金钱还会促成学生对其产生精神崇拜，原有的良好道德体系和价值体系被腐蚀并日渐解体了。笔者不仅在丛书的撰写中始终强调每一个文字都来自于细心的思考和扎实的研究，而且极力维护学术道德和学术秩序，用意并不仅在于学术文章。

（二）、创新：创新是学术研究的精髓。没有创新的学术著作只不过是没价值的学术垃圾而已。笔者不但要强调在学术研究中的理论创新，而且还要强调在教学实践中提倡教学创新并培养学生的创新精神和创新能力。

（三）、严谨：笔者始终坚持严谨的治学态度。在学术研究中，不搞挂名成果，不人云亦云，在思考不成熟的时候不轻易作结论。本丛书的每一本书都是在笔者多年苦心孤诣的基础上完成的，力求保证在治学上和著作逻辑上的严谨性。

（四）、启发性：管理学学术研究成果的作用大体上有三：一是直接作为管理实践的指南；二是作为管理学研究的参考；三是用于管理学教学实践。因此，本丛书特别强调对管理实践、管理理论研究和对学生的启发性，力图能够开启学生的智慧，培养学生的创造力。

（五）、通俗性：复杂空洞的数学模型和晦涩难懂的语言文字使经济学和管理学在各自的领域内都形成了专业壁垒，经济学家和管理学家们自己把自己关在了学院的深墙大院，而希望学习经济学或管理学的人们却被经济学家和管理学家们拒之门外。数学作为一种形式化的分析工具在经济学和管理学中的应用越来越流行，玩数学游戏的经济学家和管理学家也越来越时髦。但是，数学也越来越把经济学家和管理学家们孤立起来了。在笔者的研究中始终坚持通俗易懂的原则，能不用数学就尽量不用数学，能少用数学则尽量少用数学。而且，在文字叙述中也尽可能地做到表述通俗、逻辑清楚、由浅入深，以适于学生和从事经济工作或管理工作的读者自学。使用文字语言和数学语言的目的就是把复杂的问题尽可能简洁地表述出来，反之则是适得其反。使用数学工具的恰到好处和语言表述的通俗易懂是学术研究的一种高超技巧，笔者希望能够在恰当使用数学和语言易于理解方面做得不要太拙劣。

（六）、系统性：按照目前的研究计划，笔者尽量把本丛书做成一个比较完整的体系，同时也尽可能地使每一本书也形成一个相对完整的体系。而且，笔者在今后的研究中将集中精力创建一些新学科，使管理学的学科体系不断推陈出新。

笔者若干年来坚持不懈的研究都是建立在“自力更生”的基础上的，笔者的知识增长和研究能力的培养都是从最基本的生活费用当中节俭出来的铜板所购的书籍中得来的（工资是教师的毛收入，而不是纯收入——包括备课和研究所需的书籍资料、调查、办公设备的购置、出版等等都在工资中开支。工资就是笔者从事学术研究的唯一资金来源。），从走上学校讲坛第一个月三百八十元工资开始就饱尝了学术研究的艰辛和与享受生活的无缘。更为不幸的是，在我参加工作以来的时间里没有能够照顾好父母，没有时间与他们共享人间的天伦之乐。如今他们都永远离开了我！对父母照顾不周给我留下了今生今世最大的伤痛！悔恨之情无以言表！他们的精神召唤着我含泪完成每一本著作的每一个文字。他们从不希望我对他们的回报，但他们却希望我有所成就。他们对我的希望和对我的爱时时刻刻鞭策着我永不停息地奋斗！我无法辜负他们对我寄予的莫大厚望。我只有有所成就才能慰藉他们的在天之灵。为此，我要把我一生的全部成就都献给我父母的在天之灵！

本人闻道在后，才疏学浅。虽然每一个文字都极尽精雕细琢之能事，但愚拙之处在所难免，敬请同行方家、学术前辈和读者批评指正！

让我们为繁荣中国的管理学理论及其教育事业、促进管理学理论研究成果的不断推陈出新和推动中国经济的可持续发展而倾注不懈的努力！

何其多谨识

二零零四年五月四日

于昆明高校教师住宅小区

初级建设项目评估学

序

从狭义上看，建设项目评估是建设项目投资前期工作的重要环节，确定建设项目在技术、经济、环保和社会影响等方面是否具有合理性和可行性的审查、计算、分析、论证和评价工作。从广义上看，建设项目评估包括事前评估、事中评估和事后评估三个相互联系的方面，即广义的建设项目评估是建设项目在其投资前期工作阶段、投资实施阶段或投资回收阶段进行的、确定建设项目在技术、经济、环境和社会影响等方面是否具有合理性和可行性的审查、计算、分析、论证和评价工作。其中，事前评估着重于预测和决策，而事中评估的重点在于肯定或调整投资方向，事后评估则侧重于评估技术和经验的总结。

建设项目评估不仅是投资者和国家宏观投资主管机关进行建设项目投资决策的工具和投资管理的工具，同时还是从事中长期放款的金融机构（商业银行、政策性银行或其他金融机构）确定是否对建设项目放款的科学决策工具。

作为一套科学而完善的决策系统，其规范化、程式化、系统化和量化的评估方法在发达国家的建设项目投资（实业投资）领域中已经得到了广泛而深入的运用。然而，在长达三十年的社会主义计划经济制度中，决策科学化一直是一个未能引起制度安排者重视的问题。尤其令人担忧的是，二十多年以来的市场化改革进程中的投资实践表明，决策科学化问题并未引起投资决策者和放款决策者的充分关注。并且，在某种程度上或某种范围内，科学决策工具成了争投资、争项目和套取贷款的“工具”（主要是一种投资者向政府争取资金的“要钱工具”）。这实际上也正是中国长期以来建设项目投资经济绩效低下的重要原因的一个方面。

当然，从未来的总体发展趋势看，随着中国市场经济机制构造的逐步深入和完善，以及银行商业化改革的不断推进，投资决策者和放款决策者必然要在效用最大化动机这一利益机制驱动下，对建设项目评估作为一套科学的决策工具的研究和运用的意义的重视程度将会得以不断提高。本书的撰写，也正是为推动这一进程而做出的初步尝试。

本书是笔者在长期从事建设项目评估工作和教学实践的基础上，经过历时数年潜心研究的成果之一。为便于循序渐进地学习建设项目评估学有关知识，我们将建设项目评估学分为“初级建设项目评估学”和“高级建设项目评估学”两个部分。其中，“初级建设项目评估学”供专科和本科低年级学生学习使用，“高级建设项目评估学”供本科高年级、硕士和博士研究生学习使用。

本书可以作为下列专业本科、专科学生的教材或教学参考书：发展经济学、技术经济学、投资管理、国际投资、房地产管理、工程管理、建设项目管理、国际经济学、金融学、国际金融、国际贸易、工商管理、国际工商管理、公共管理（政府管理）、金融工程、商业银行管理、货币银行学、商业银行业务与经营、投资银行管理、政策性银行管理、财务管理、管理科学（管理工程）、旅游管理、国际财务与国际会计，本书也可作为政府经济管理部门、投资决策机构、投资咨询机构、企事业单位和金融机构的决策

人员及项目评估人员的实务手册。

本书初稿的写作始于一九九五年，这一年和我最后一次着手改稿的二〇〇三年（直到现在）是我一生中灾难性的时间——一九九五年我失去了养育我多年的父亲，二〇〇三年我的母亲也永远离开了我。父亲刚正不阿的品格培育了我永不向权贵低头和不为五斗米折腰的性格，而母亲的勤劳和节俭则教会了我如何奋斗和生活。没有他们以身作则的人格教育，我今天可能只是一个废物甚至行尸走兽。因此，我要把我此生的全部奋斗成果献给我的父亲和母亲的在天之灵！

我的学生李赵、刘莉、罗莹、迟红、王根诚等同学为我打印了部分初稿（撰写初稿时，我还没钱买计算机，书稿是手写的。），他们所付出的辛勤劳动为我的写作赢得了时间；同时，他们的劳动本身也是对本书的一种贡献。他们不求报偿的无私奉献对于笔者这样一个穷困潦倒者而言无疑是一种巨大的帮助。他们对本书的热情工作不仅是对笔者的支持，而且也是对学术事业的支持。谨此表示对各位同学的谢意！

在本书的写作和出版过程中得到了子从亮和金林两位朋友的鼓励和帮助，本书的出版得到了香港教育出版社诸位同仁及众合达印务有限公司全体员工的鼎力支持，谨此表示感谢！

云南财贸学院选修我所开设的《建设项目评估学》课程的同学无疑也是本书得以完成的一种无形的支持力量。因为本书的大量研究成果不仅来源于我的评估实践，而且也来源于教学实践（在评估实践、备课和授课中不仅能够发现问题，而且还产生了许多写作灵感。）。一些同学的求知热情事实上聚成了我研究和写作的一种动力。

尽管本书的每一个文字都凝结着笔者辛勤劳动的汗水，但因本人智识浅薄，疏于辞令，故取材不辨菰莠，表述言不达意在所难免。愿学林先辈、同行方家不吝赐教！

愿本书的出版能够有利于推动项目评估理论研究和投资决策及放款决策科学化进程！

何其多谨识

一九九六年十一月三日于春城云南财贸学院寒舍初稿

二零零零年四月二十五日于春城云南财贸学院寒舍再稿

二零零一年二月八日于春城高教小区北小区修改稿

二零零二年九月二十七日于春城高教小区北小区修改稿

二零零三年三月一日于春城高教小区北小区修改稿

二零零三年三月一日于春城高教小区北小区修改稿

二零零三年十二月二十五日于春城高教小区北小区修改稿

二零零四年五月九日于春城高教小区北小区修改稿

二零零四年九月二十八日中秋于春城高教小区北小区最后定稿

目 录

第一章 导论	1
第一节 建设项目的概念及其分类	2
第二节 建设项目的内部层次结构及其特征	11
第三节 建设项目投资程序	16
第四节 建设项目评估的概念	26
第五节 建设项目评估的目标	29
第六节 建设项目评估假设	33
第七节 建设项目评估原则	39
第八节 建设项目评估的依据	47
第九节 建设项目评估的内容	50
第十节 建设项目评估方法	56
第十一节 建设项目评估程序	61
第二章 建设项目背景研究	66
第一节 建设项目背景研究的概念及目标	67
第二节 建设项目背景研究原则	71
第三节 建设项目背景研究的内容	73
第四节 建设项目背景研究的方法	82
第三章 建设项目市场研究	93
第一节 建设项目市场研究的概念及目标	94
第二节 建设项目市场调查	97
第三节 建设项目市场预测	107
第四章 建设项目投资规模评估	116
第一节 建设项目投资规模的概念及其目标	117
第二节 建设项目投资规模的决定因素	120
第三节 建设项目投资规模评估原则	124
第四节 建设项目投资规模评估方法	130
第五章 建设项目投资区位评估	143
第一节 建设项目投资区位评估的目标	144
第二节 建设项目投资区位评估原则	148
第三节 建设项目投资区位评估的方法	152
第六章 建设项目建设及运行条件评估	163
第一节 建设项目建设及运行条件评估的概念及目标	164

第二节	建设项目建设及运行条件评估原则	167
第三节	建设项目建设及运行条件评估的内容	171
第四节	建设项目建设及运行条件评估的方法	178
第七章	建设项目技术评估	184
第一节	建设项目技术评估的概念及目标	185
第二节	建设项目技术评估原则	188
第三节	建设项目技术评估程序	194
第四节	建设项目技术评估的内容	197
第五节	建设项目技术评估方法	200
第八章	建设项目财务预测	206
第一节	建设项目财务预测的概念及目标	207
第二节	建设项目财务预测原则	209
第三节	建设项目经济寿命期评估	213
第四节	建设项目投资评估	219
第五节	建设项目投资筹措方案及投资使用计划评估	261
第六节	固定资产折旧评估	268
第七节	收入及税金评估	275
第八节	成本评估	284
第九节	利润评估	319
第九章	建设项目财务评价	325
第一节	建设项目财务评价概述	326
第二节	建设项目收益水平评价	331
第三节	建设项目投资回收能力及偿债能力评价	341
第四节	建设项目资金流动性评价	346
第五节	建设项目财务平衡及财务外汇平衡评价	349
第十章	建设项目不确定性分析与评价	356
第一节	建设项目不确定性分析与评价概述	357
第二节	建设项目盈亏平衡分析	363
第三节	建设项目敏感性分析	368

CONTENTS

Chapter one	Introduction	1
Section one	Concept and classifications of construction projects investment	2
Section two	Internal structure and characteristics of construction projects	11
Section three	Investment process of construction projects	16
Section four	Concept of construction projects assessment	26
Section five	Aims of construction projects assessment	29
Section six	Hypotheses of construction projects assessment	33
Section seven	Principles of construction projects assessment	39
Section eight	Gists of construction projects assessment	47
Section nine	Contents of construction projects assessment	50
Section ten	Methods of construction projects assessment	56
Section eleven	Process of construction projects assessment	61
Chapter two	Background study on construction projects	66
Section one	Concept and aims of background study on construction projects	67
Section two	Principles of background study on construction projects	71
Section three	Contents of background study on construction projects	73
Section four	Methods of background study on construction projects	82
Chapter three	Market study on construction projects	93
Section one	Concept and aims of market study on construction projects	94
Section two	Market investigation on construction projects	97
Section three	Market forecast for construction projects	107
Chapter four	Assessment on investing scale of construction projects	116
Section one	Concept and aims of assessment on investing scale of construction projects	117
Section two	Decisive factors of investing scale of construction projects	120
Section three	Principles of the investing scale assessment on construction projects	124
Section four	The methods of assessment on investing scale of construction projects	130
Chapter five	Assessment on Investing location of construction projects	143
Section one	Concept and aims of assessment on investing location of construction projects	144
Section two	Principles of assessment on investing location of construction projects	148
Section three	Methods of assessment on investing location of construction projects	152
Chapter six	Assessment on construction and optional conditions of construction projects	163

Section one	Concept and aims of assessment on construction and optional conditions of construction projects	164
Section two	Principles of assessment on construction and optional conditions of construction projects	167
Section three	Contents of assessment on construction and optional conditions of construction projects	171
Section four	Methods of assessment on construction and optional conditions of construction projects	178
Chapter seven	Assessment on technology of construction projects	184
Section one	Concept and aims of assessment on technology of construction projects	185
Section two	Principles of assessment on technology of construction projects	188
Section three	Process of assessment on technology of construction projects	194
Section four	Contents of assessment on technology of construction projects	197
Section five	Methods of assessment on technology of construction projects	200
Chapter eight	Financial forecast for construction projects	206
Section one	Concept and aims of financial forecast for construction projects	207
Section two	Principles of financial forecast for construction projects	209
Section three	Assessment on economic life of construction projects	213
Section four	Assessment on investment of construction projects	219
Section five	Assessment on investment raise and using plan of construction projects	261
Section six	Assessment on depreciation of fixed assets	268
Section seven	Assessment on income and taxes	275
Section eight	Assessment on operational costs	284
Section nine	Assessment on profit	319
Chapter nine	Financial assessment on construction projects	325
Section one	Outline of financial assessment on construction projects	326
Section two	Assessment on income level and fiscal contribution of construction projects	331
Section three	Assessment on fund liquidity of construction projects	341
Section four	Assessment on ability of investment payoff and debt payment of construction projects ...	346
Section five	Assessment on financial and foreign exchange balance of construction projects	349
Chapter ten	uncertainty analysis and assessment on construction projects	356
Section one	Outline of uncertainty analysis and assessment on construction projects	357
Section two	Balance equilibrium analysis on construction projects	363
Section three	Sensitivity analysis on construction projects	368

第一章 导论

[本章提要]

- 1、建设项目的概念及其分类。
- 2、建设项目的内部层次结构及其特征。
- 3、建设项目投资程序。
- 4、建设项目评估的概念。
- 5、建设项目评估的目标。
- 6、建设项目评估假设。
- 7、建设项目评估原则。
- 8、建设项目评估的依据。
- 9、建设项目评估的内容。
- 10、建设项目评估方法。
- 11、建设项目评估程序。

[关键概念]

- | | | |
|-----------|------------|----------|
| 1、建设项目 | 2、建设项目投资程序 | 3、建设项目评估 |
| 4、事前评估 | 5、事中评估 | 6、事后评估 |
| 7、评估假设 | 8、适时期假设 | 9、稳定性假设 |
| 10、产销一致假设 | 11、正常管理假设 | 12、评估日假设 |
| 13、评估原则 | 14、调查法 | 15、实证法 |
| 16、评估程序 | | |

SECTION ONE CONCEPT AND CLASSIFICATIONS OF CONSTRUCTION PROJECTS INVESTMENT

第一节 建设项目的概念及其分类

~~~~~

### [ABSTRACT OF THIS SECTION]

#### [本节提要]

本节讨论建设项目的概念及其分类。建设项目的概念是理解建设项目评估的一个理论基础，建设项目的分类则是区分不同建设项目之间不同特点的基础。本节讨论的主要问题是：

- 1、建设项目的概念。
- 2、建设项目的分类。

### [KEY CONCEPTS]

#### [关键概念]

- |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| 1、建设项目      | 2、基本建设项目    | 3、技术改造项目    |
| 4、中央级建设项目   | 5、地方级建设项目   | 6、重点项目      |
| 7、普通项目      | 8、盈利性建设项目   | 9、非盈利性建设项目  |
| 10、生产性建设项目  | 11、经营性建设项目  | 12、非生产性建设项目 |
| 13、私人投资建设项目 | 14、公共投资建设项目 | 15、财政投资建设项目 |
| 16、贷款投资建设项目 | 17、自筹投资建设项目 |             |

## 一、建设项目的概念

**【定义 1-1】 [建设项目] [CONSTRUCTION PROJECTS]** 是指投资者为实现其预期的投资目标，运用各种有形或无形的经济资源，进行土建工程的设计与建造、设备的购置与安装等建设活动形成的，以固定资产为主体，包括流动资产、无形资产和递延资产在内的资产体系。

建设项目是一个综合的动态系统，其投资完成的内容是一个以固定资产为主体的，包括固定资产、流动资产、无形资产和递延资产四大资产的资产体系。对于生产性建设项目而言，建设项目实质上是一个综合生产力系统。

在“建设项目”这一概念的提法上，理论界和实践上都有称其为“工程项目”的。当然，更多的则倾向于使用“投资项目”这一概念。笔者认为，两种提法都是不够准确的。其理由在于：（一）、“工程项目”在范围上仅指建筑工程、设备安装工程及其它工程，而“建设项目”的范围远不仅于此，“建设项目”的资产内容和投资内容包括固定资产、流动资产、无形资产、递延资产等，是相当宽泛的。可见，“工程项目”与“建设项目”两个概念之间是有着严格区别的。（二）、“投资项目”概念所指的范围远比“建设项目”概念所指的范围宽泛得多。因为，“投资项目”可以指投资者运用其资产进行投资的所有投资客体，如证券投资项目、技术投资项目、固定资产投资项目、土地使用权投资项目等。仅固定资产投资项目就包括建设性固定资产投资项目和非建设性固定资产投资项目两大类。而我们在项目评估学里研究的仅仅是建设性固定资产投资项目，而不研究非建设性固定资产投资项目（例如购置一辆轿车这样纯粹的设备购置就不是本学科的研究内容）。并且，为便于研究，我们把建设性固定资产投资项目分为这样三类：（一）、基本建设投资项目（简称基建项目）；（二）、技术改造投资项目（简称技改项目，单纯的设备更新项目不列入建设项目中。）；和（三）、房地产投资项目。由于基本建设项目和技术改造项目在投资方式和工作内容上非常近似（尤其是在工业性建设项目中），而房地产投资项目在投资方式和工作内容上与基本建设项目存在着极大的区别，我们将基本建设项目与技术改造项目合在一起在本书中展开研究。而房地产投资项目评估的研究将在《房地产投资项目评估学》中进行研究。

## 二、建设项目的分类

建设项目的分类是指建设项目按照一定的标准分类的类型。研究建设项目分类的重要意义在于，通过对建设项目分类的把握，可以为我们更好地理解建设项目的工作对象以及准确确定建设项目评估工作深度方面打下一个理论基础。

建设项目可以根据以下不同的标准进行分类：

### （一）、按照建设项目自身的性质分类

按照建设项目自身的性质的不同，可以将建设项目分类为基本建设项目和技术改造项目两类。基本建设项目与技术改造项目二者的区别在于：

1、投资的工程内容不同：基本建设项目是以土建工程投资为主，而技术改造项目则是以技术投资为主。基本建设项目是指一个建设项目的全部土建工程投资占该建设项目投资的百分之七十或百分之七十以上的建设项目；而技术改造项目则是指设备及技术方面的投资达到或超过其建设项目投资的百分之三十的建设项目（参阅原国家计委、建设部和建设银行总行联合发布的 1985（1245）号文件）。

2、投资的基础不同：基本建设项目是从无到有地进行固定资产投资的；而技术改造项目则是在现有企业的项目进行的固定资产扩大再生产；并且，这种扩大再生产具有内涵型扩大再生产为主的特征。

3、投资的行业性质不同：基本建设项目既可以是生产性建设项目，亦可以是非生产性建设项目；而技术改造项目一般而言都是生产性建设项目。所谓**技术改造**是指生产性企业进行的、以改进技术为目的的、采取设备更新或生产线的全面更新的方式完成的一系列工作。

4、技术起点不同：基本建设项目是以现有技术为起点的，原则上要求采用现有的具备适用性、安全性、先进性和经济性条件的可实施的先进技术；而技术改造则包含着设备更新和工艺技术进步二者的共同要素。并且，设备本身就是技术的载体，设备的技术含量越高，设备就越先进。技术改造就是以先进技术替代原有的落后技术。

5、投资的范围不同：基本建设项目是整体性投资，而技术改造项目则往往是局部性投资。基本建设项目包括：（1）、新建项目；（2）、改建项目；（3）、扩建项目；（4）、重建（恢复）项目；（5）、迁建项目。**新建项目**是指从无到有、平地起家地通过设计、施工建造等实施投资的建设项目。**改建项目**是指对原有项目（企业资产）按照新的技术水平和新的内容进行改造、建设的项目。**扩建项目**是指对原有的固定资产进行外延扩大再生产的建设项目。扩建项目与技术改造项目的区别在于，扩建项目以外延扩大再生产为其特征，而技术改造项目则以内涵扩大再生产为其特征。**重建项目**是指当原有项目遭到自然灾害（如地震、火灾、洪灾等）毁灭时，以恢复固定资产原貌为目的的投资项目。**迁建项目**是指为调整投资布局或为适应项目发展的需要而将整个项目进行整体性搬迁的投资项目。值得注意的是，重建项目和迁建项目都不包含固定资产或生产的扩大再生产的因素，而仅仅是固定资产的简单再生产的继续。当然，一般情况下，完全不包含扩大再生产的重建项目也是极其少见的。值得特别提示的是，不论是恢复项目还是迁建项目，原则上在技术进步方面的投资达到或超过其固定资产总投资的百分之三十时则划入技术改造项目范围。

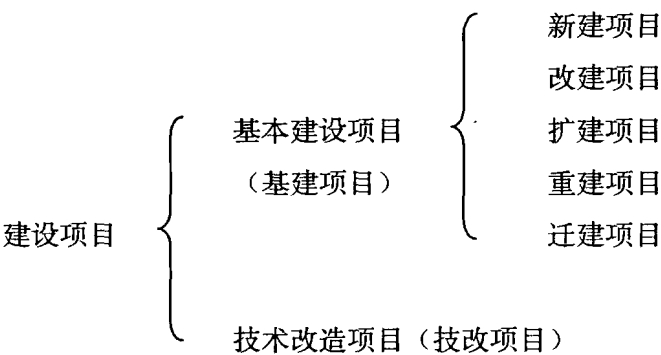


表 1-1 建设项目按其性质分类

(二)、按建设项目的管理层次分类

建设项目按其管理层次可以分为中央级建设项目（简称中央项目）和地方级建设项目（简称地方项目）。

**中央级建设项目**是指直接由中央财政拨款、贷款或通过中央向外国或国际金融机构取得援助资金或贷款投资、由中央直接控制和管理的建设项目。中央级建设项目亦称为国家级建设项目。就一般而言，中央级建设项目应当是对整个国家的宏观经济和社会发展影响重大的、或者地方政府、企业或个人不愿投资或无能力投资的、属于公共投资领域的建设项目。

**地方级建设项目**是指由地方政府、企业或个人投资、并由地方政府控制和管理的建设项目，可分为由省级政府管理（如审批、拨款、建设和交付使用后的运行管理等）的**省级建设项目**、由地（州、市）级政府管理的**地级建设项目**、由县（市、区）级政府管理的**县级建设项目**和县级以下政府（乡镇）管理的**乡级建设项目**。

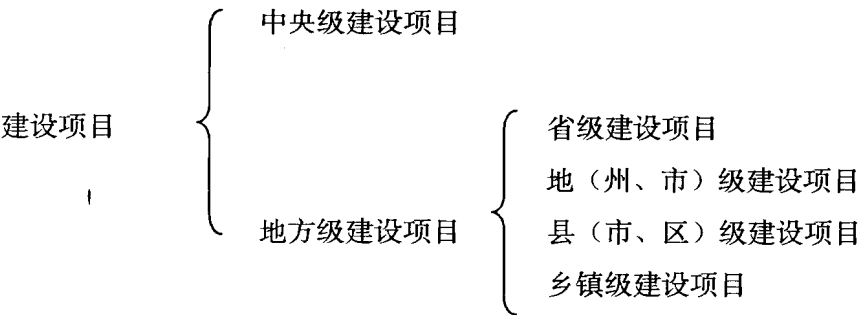


表 1-2      **建设项目按其管理层次分类**

**（三）、按建设项目的投资规模分类**

建设项目按其投资规模可以分为这样五个不同层次的类型：（1）、特大型建设项目；（2）、大型建设项目；（3）、中型建设项目；（4）、小型建设项目；（5）、微型建设项目。

|      |   |               |                         |
|------|---|---------------|-------------------------|
| 建设项目 | { | 特大型建设项目（特大项目） | 总投资≥500000 亿元           |
|      |   | 大型建设项目（大型项目）  | 100000 万元≤总投资<500000 万元 |
|      |   | 中型建设项目（中型项目）  | 10000 万元≤总投资<100000 万元  |
|      |   | 小型建设项目（小型项目）  | 1000 万元≤总投资<10000 万元    |
|      |   | 微型建设项目（微型项目）  | 总投资<1000 万元             |

表 1-3      **建设项目按其投资规模分类**

**（四）、按建设项目在国民经济和社会发展中的地位 and 作用分类**

建设项目按其国民经济和社会发展中的地位 and 作用分为下列两种类型：1、**重点建设项目**（简称重点项目）；2、**普通建设项目**（简称普通项目）。重点建设项目又可以按照管理级别分为：（1）、**国家级重点建设项目**（简称国家重点项目）；（2）、**省级重点建设项目**（简称省重点项目）；（3）、**地（州、市）级**