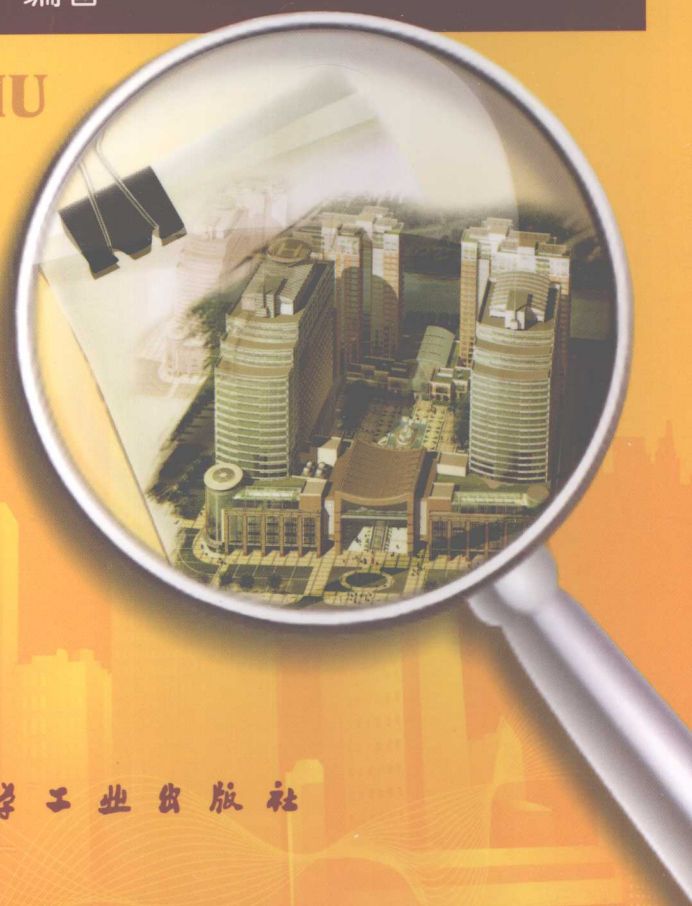


工程管理与房地产案例丛书

建设项目可行性研究 与申请报告案例与分析

徐霞 叶彩霞 崔未合 编著

JIANSHE XIANGMU
KEXINGXING
YANJIU YU
SHENQING
BAOGAO
ANLI YU FENXI



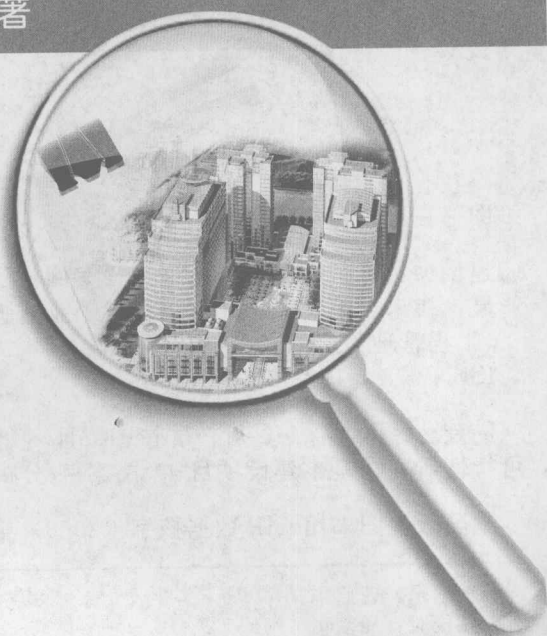
化学工业出版社

工程管理与房地产案例丛书

建设项目可行性研究 与申请报告案例与分析

徐霞 叶彩霞 崔未合 编著

JIANSHE XIANGMU
KEXINGXING
YANJIU YU
SHENQING
BAOGAO
ANLI YU FENXI



化学工业出版社

· 北京 ·

本书系《工程管理与房地产案例》丛书之一。本书根据建设项目评价行业发展的需要,结合最新的政策和实践成果,对建设项目可行性研究基本理论在实际运用中的问题进行了针对性的分析。书中收集了不同类型可行性研究报告或申请报告,它注重基本理论与实践的结合,内容既有系统性,又有很强的实用性和示范性,书中所选取、整理的可行性研究报告和申请报告一方面是实际案例和专家知识、经验、能力、智慧的结晶,另一方面又将他们在编制报告过程中对可行性研究技术路线的确定、遇到问题的处理以及启示、值得探讨的地方展示给读者,希望给读者以学习、借鉴之用。本书可供行业从业人员、相关专业大专院校师生参考,亦可用于行业培训考试教学用书、继续教育用书。

图书在版编目(CIP)数据

建设项目可行性研究与申请报告案例与分析/徐霞,叶彩霞,崔未合编著. —北京:化学工业出版社,2008.5
(工程管理与房地产案例丛书)
ISBN 978-7-122-02489-3

I. 建… II. ①徐…②叶…③崔… III. ①基本建设项目-可行性研究②基本建设项目-申请-案例分析 IV. F283

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 053232 号

责任编辑:曾照华
责任校对:周梦华

装帧设计:史利平

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)
印 装:北京云浩印刷有限责任公司
787mm×1092mm 1/16 印张19¼ 字数481千字 2008年8月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899
网 址: <http://www.cip.com.cn>
凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:45.00 元

版权所有 违者必究

丛书前言

工程管理与房地产领域是一个实践性很强的行业,对于刚刚踏入这个行业的从业人员来说,通过案例来学习比起理论学习来说更加重要。一般的此类教材的内容偏重于理论,虽然附有一些节选的案例,却始终不能满足初学者和学生的需求。因此,我们出版一套与房地产开发经营各环节相配套的案例集,既可以弥补理论学习中的不足,又可以帮助从业人员结合案例进行独立思考与分析。不但提高了学习效果,也进一步锻炼了分析实际问题、解决实际问题的能力。

本次由南京工业大学天诚不动产研究所多名有着丰富的房地产市场实践经验的专家、教师牵头撰写的《工程管理与房地产案例丛书》正是弥补了市场的空白。

该套丛书共计5本,包括《房地产开发项目可行性研究案例与分析》、《房地产估价案例与分析》、《建设项目可行性研究与申请报告案例与分析》、《建筑工程施工与设备材料采购招投标案例与分析》、《建设工程咨询与服务招投标案例与分析》。

本套丛书的主要特点如下。

1. 工程管理与房地产行业的从业人员需要综合的、广博的知识,这使得该丛书所涉及的内容较多,组织这个案例体系的难度很大,在编写中将特别注重实际案例分析的清晰、简明,反映对实践探索的最新研究成果。

2. 丛书的内容新颖。我国已经加入WTO,我国的建设行业、房地产行业的发展及专业人才的培养必须与国际接轨,在丛书中必须既符合我国的国情,又要反映实践中最新的内容,能够反映最新的、常用的、规范的操作内容和最新的政策与法规,最新的历史数据等。该套丛书中不仅有大量最新的、综合性强的实际案例,而且也有图片、实景照片、案例分析等帮助从业人员深入理解案例背景,增强学习兴趣,增强实践分析能力与灵活运用理论知识的能力。

3. 该套丛书参编的老师都长期在工程管理及其相关专业从事专业课程的科研、教学,具有丰富的研究成果和教学经验,曾编写过许多教材,有的老师还曾参加过国家级、省部级规划教材的编写;同时他们都参与了大量的行业实践,为本套案例教材内容上的新颖性、实用性、针对性提供了有力的保证。

总之,该套案例丛书着重强调基本理论与实证分析的结合,在内容上既有系统性,又有很强的可读性、实用性和示范性,同时注重吸收了建筑学、工程经济学、市场营销学、项目管理学、建筑策划理论、风险管理理论等相关学科的最新成果。每位编写者都有多年教学和实践经验,力求通过案例的深入剖析,方便读者更好地掌握理论精髓。该套丛书不仅可以作为建设单位、招标代理机构、工程咨询机构、房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门的从业人员参考用书、继续教育用书;也可以作为大专院校研究生、本科生、高职高专学生的配套教材。

南京工业大学天诚不动产研究所

2008年3月

前 言

我国 20 世纪 80 年代初引入西方经济发达国家已经使用了近 40 年的可行性研究方法，从开始的“照搬、消化、吸收”，到 90 年代形成具有中国特色的可行性研究方法体系。毋庸置疑，自从引入的那一天开始，可行性研究就已经为加快我国投资项目决策的科学化、民主化和程序化进程发挥了重要的作用。但是学科在发展，市场在变化，正反两方面的研究经验都需要积累，实践中提出的问题更应引起注意并加以探讨。本书正是基于这一目的进行编写，书中所选取、整理的可行性研究与申请报告一方面是咨询师的知识、经验、能力和智慧的结晶，另一方面又将他们在研究过程中对技术路线的确定、遇到问题的处理以及启示、值得探讨的地方展示给读者，希望给读者带来学习、思考、借鉴之处。

随着〈国务院关于投资体制改革的决定〉（2004）和〈建设项目经济评价方法与参数〉（第三版）（2006）的出台，有必要对作为投资项目前期决策重要依据的可行性研究报告的编写进行重新调整。书中有的案例就是按照新的评价方法编制的。

本书的读者群可以是在职的创业实践者，也可以是从事理论研究的高校教师和学生。对于准备报考咨询工程师和造价工程师考生来说，这本书可以帮助他们熟悉建设项目评价方法的运用，了解不同目的可行性研究报告的技术路线，掌握各种类型可行性研究报告的编制过程，有针对性地进行复习。本书中大量的案例可以为高校工程管理专业的教学提供参考，为学生的毕业设计的编制提供借鉴和指导。

在本书的编写过程中，得到了吴翔华、申玲、于风光、戚建明、郑志林、张莹、李辉、周松、肖锋、杨会东、朱怡、臧琛、陈学谦、尹霄飞、马建平、邹华军、符振宇、何树兰等多位同志的无私帮助，书中的案例是广大专业人士的智慧结晶，在此一并向他们表示衷心的感谢！

限于笔者水平有限及时间仓促，书中难免会有不当之处，敬请读者批评指正。

编 者

2008 年 3 月

目 录

1 建设项目可行性研究报告与申请报告概述	1
1.1 可行性研究的概念	1
1.2 可行性研究的一般工作程序	2
1.3 可行性研究的阶段与内容	3
1.4 项目申请报告的概念	7
1.5 项目申请报告与可行性研究报告的区别	7
1.6 项目申请通用文本	7
2 一般工业项目的可行性研究报告	10
2.1 某建材基地工程一期沥青混凝土工程可行性研究报告及分析	10
2.2 某强化营养肠专利项目可行性研究报告及分析	32
3 学校项目的可行性研究报告	63
3.1 某信息职业技术学院项目可行性研究及分析	63
3.2 南京 UD 学院×长江校区可行性研究报告及分析	100
4 酒店项目的可行性研究报告	127
某市 TA 旅游度假区项目前期可行性研究报告及分析	127
5 休闲娱乐项目的可行性研究报告	145
5.1 某海洋乐园项目可行性研究报告及分析	145
5.2 某市茶文化项目可行性研究报告及分析	157
6 渔业项目的可行性研究报告	177
6.1 南京××农贸城水产批发市场扩建项目可行性研究报告及分析	177
6.2 江苏渔业种质资源保藏与保护利用中心实验楼项目可行性研究报告及分析	204
7 其他项目的可行性研究报告	224
7.1 一般住宅项目的申请核准报告——“GY·FJX”项目申请报告及分析——依照 新项目申请报告通用文本编制	224
7.2 某市内河水上搜救中心综合楼可行性研究报告及分析	250
7.3 哈尔滨市中外合资 FLJ 大型超市项目的可行性研究报告及分析	267
7.4 某花卉种植园可行性研究报告及分析	284

1

建设项目可行性研究报告与申请报告概述

1.1 可行性研究的概念

1.1.1 可行性研究的含义

可行性研究 (Feasibility Study) 是在投资决策之前, 对拟建项目进行全面的技术经济分析与论证, 以试图对其做出可行或不可行评价的一种科学方法。它是项目投资前期工作的重要内容, 是项目投资决策中必不可少的一个工作程序。

在项目投资分析与决策过程中, 可行性研究具体是指在项目投资决策之前, 调查、研究与拟建项目有关的自然、社会、经济、技术资料, 分析、比较可能的投资建设方案, 预测、评价项目建成后的社会经济效益, 并在此基础上, 综合论证项目投资建设的必要性, 财务上的盈利性和经济上的合理性, 技术上的先进性、适用性以及建设条件上的可能性和可行性, 从而为投资决策提供科学依据的工作。一个完整的可行性研究报告至少应包括三个方面的内容: 一是分析论证投资项目建设的“必要性”。这主要是通过市场预测工作 (即通过市场预测分析项目所生产的产品的市场需求情况) 来完成的。二是项目投资建设的可行性。这主要是通过技术分析和生产工艺论证来完成的。三是项目投资建设的合理性 (财务上的盈利性和经济上的合理性)。这主要是通过项目的效益分析来完成的。其中, 项目投资建设的合理性是可行性研究中最核心的问题。

项目可行性研究的任务就是通过对拟建项目进行投资方案规划、工程技术论证、经济效益的预测和分析, 经过多个方案的比较和评价, 为项目决策提供可靠的依据和可行的建议。它应该明确回答项目是否应该投资和怎样投资。

1.1.2 可行性研究的作用

(1) 可行性研究作为建设项目投资决策和编制可行性研究报告的依据, 是项目投资建设的首要环节。

一项投资活动能否成功、效率如何, 受到社会多方面因素的影响, 包括经济的、技术的、政治法律的、管理的以及自然的因素。如何对这些因素进行科学的调查与预测、分析与计算、比较与评价, 是一项非常重要而又十分复杂的系统性工作, 应该说是一种跨专业和资源的活动, 其难度显然非常大。项目投资决策者主要根据可行性研究的评价结果, 决定一个建设项目是否应该投资和如何投资, 因此, 它是项目投资的主要依据, 能为投资者把关, 使其尽可能有效地使用有限的资源。

(2) 可行性研究是作为筹集资金, 向银行等金融组织、风险投资机构申请贷款的依据。

一般的金融机构在进行比较大额的贷款时, 不但要看贷款主体本身的资产、信用和效率状况, 有时还要考虑贷款投资项目的状况, 其中可行性研究报告是最重要的参考依

据。特别是对于世界银行等具有一定福利性的国际金融组织来说,可行性研究是申请项目贷款必不可少的重要文件。目前,我国的建设银行、国家开发银行和投资银行等以及其他境内外的各类金融机构在接受项目建设贷款时,首先会对贷款项目进行全面、细致的分析评估,银行等金融机构只有在确认项目具有偿还贷款的能力、不承担过大的风险情况下,才会同意贷款。

(3) 可行性研究是作为项目主管部门商谈合同、签订协议的依据。

根据可行性研究报告,建设项目主管部门可同国内有关部门签订项目所需原材料、能源资源和基础设施等方面的协议和合同,以便与国外厂商就引进技术和设备签约。

(4) 可行性研究是作为项目进行工程设计、设备订货、施工准备等基本建设前期工作的依据。可行性研究报告是编制设计文件、进行建设准备工作的主要根据。

(5) 可行性研究是作为项目拟采用的新技术、新设备的研制和进行地形、地质及工业性工作的依据。项目拟采用的新技术、新设备必须是经过技术经济论证认为是可行的,方能拟订研制计划。

(6) 可行性研究是作为环保部门审查项目对环境影响的依据,也作为向项目建设所在地政府和规划部门申请施工许可证的依据。

1.2 可行性研究的一般工作程序

1.2.1 签订委托协议

可行性研究报告编制单位与委托单位,就项目可行性研究报告编制工作的范围、重点、深度要求、完成时间、费用预算和质量要求交换意见,并签订委托协议,据以开展可行性研究各阶段的工作。

1.2.2 组建工作小组

根据委托项目可行性研究的工作量、内容、范围、技术难度、时间要求等组建可行性研究报告编制小组。一般工业项目和交通运输项目可分为市场组、工艺技术组、设备组、工程组及公用工程组、环保组、技术经济组等专业组。为使各专业组协调工作,保证可行性研究报告总体质量,一般应由总工程师、总经济师负责统筹协调。

1.2.3 制定工作计划

内容包括研究工作的范围、重点、深度、进度安排、人员配置、费用预算及可行性研究报告编制大纲,并与委托单位交换意见。

1.2.4 调查研究收集资料

各专业组根据可行性研究报告编制大纲进行实地调查,收集整理有关资料,包括:向市场和社会调查,向行业主管部门调查,向项目所在地区调查,向项目涉及的有关企业、单位调查,收集项目建设、生产运营等各方面所必需的信息资料和数据。

1.2.5 方案设计与优选

在以上调查研究、收集资料的基础上,对项目的建设规模与产品方案、场(厂)址方

案、技术方案、设备方案、工程方案、原材料供应方案、总图布置与运输方案、公用工程与辅助工程方案、环境保护方案、组织机构设置方案、实施进度方案以及项目投资与资金筹措方案等,提出备选方案,进行论证比选优化,构造项目的整体推荐方案。

1.2.6 项目评价

对推荐的建设方案进行环境评价、财务评价、国民经济评价、社会评价及风险分析,以判别项目的环境可行性、经济可行性、社会可行性和抗风险能力。当有关评价指标结论不足以支持项目方案成立时,应对原设计方案进行调整或重新设计。

1.2.7 编写可行性研究报告

项目可行性研究的各专业方案经过技术经济论证和优化之后,由各专业组分工编写。经项目负责人衔接协调、综合汇总,提出可行性研究报告初稿。

1.2.8 与委托单位交换意见

可行性研究报告初稿形成后,与委托单位交换意见,修改完善,形成正式可行性研究报告。

1.3 可行性研究的阶段与内容

1.3.1 可行性研究的阶段划分

可行性研究是投资前期的主要工作,它可以分为三个阶段:机会研究、初步可行性和详细可行性研究。机会研究主要是为项目主体(项目的主要组织、投资及负责人)寻求具有良好发展前景,对经济发展有较大贡献,并具有较大成功可能性的投资发展机会,通过机会研究形成项目设想,因此,机会研究是项目产生的摇篮。机会研究的一般方法是从经济、技术、社会及自然状况等大的方面发生的变化中挖掘潜在的发展机会,通过创造性的思维提出项目设想。

总之,机会研究总是围绕是否有良好发展前景的潜在需求开展工作,研究是大范围的、粗略的。在市场不健全的情况下,机会研究应主要从政府的经济综合部门获得以上有关资料和信息。在强调工业规划的国家里,机会研究要相对容易些,因为政府规划部门掌握着全面而综合的资料,而且规划本身就提供了许多投资机会。机会研究大多由实际部门的人员完成,如企业家、经理、规划部门或某些研究部门的人员。这一阶段的效益与费用的估算精度要求为误差在 $\pm 30\%$ 以内。

在机会研究之后,形成了项目设想,紧接着的问题就是:该项目是否可行?是否需要立即开展投资发起活动?应该怎样继续深化、完善项目计划?因此,需要对项目设想做进一步的分析和细化,从产品的市场需求、经济政策、法律、资源、能源、交通运输、技术、工艺及设备等大的方面对项目的可行性进行系统地分析。但是,完善的可行性研究工作十分巨大,耗资耗力,而且在时间上也不允许,因而就有了初步可行性研究这个阶段。初步可行性研究主要对项目在市场、技术、环境、选点、效益、资金等方面的可行性进行初步分析,基本上是粗线条的,同时为项目设计出主要的实施方案或方案纲要。这样做,一方面可以为投资发起活动提供资料;另一方面也是为了防止项

目有明显的不可能性,淘汰那些不可行的项目方案,并最后决定是否需要投入必要的资金、人力及时间进行详细可行性研究。这一阶段效益和费用的计算精度要求误差在 $\pm 20\%$ 之内。

通过初步可行性研究的项目一般都不会再被淘汰,但是具体的实施方案和计划还需要经详细可行性研究来确定。这是一个关键环节,因为项目具体如何实现以及实现后的实际效果主要取决于详细可行性研究的结果。详细可行性研究一般要对产品的纲要、技术、工艺及设备、厂址选择及厂区规划、资金筹措、建设计划及项目的经济效果等多方面进行全面、系统地分析、论证、计划和规划。虽然研究范围没有超出初步可行性研究的范围,但详细程度却大大提高了。在这一阶段,效益和费用的估算精度要求误差在 $\pm 10\%$ 之内。

可行性研究的三个阶段在实际中界限未必十分清晰,机会研究可能就没有所谓的研究工作。在我国,许多项目的前两阶段与详细可行性研究工作常常是交织在一起进行的。

1.3.2 可行性研究的基本内容

按照中国国家发展计划委员会审定发行的《投资项目可行性研究指南》的规定,一般工业项目可行性研究报告应按以下结构内容编写。

(1) 总论

- ① 项目提出的背景与概况
- ② 可行性研究报告编制的依据
- ③ 项目建设条件

(2) 市场预测

- ① 市场现状调查
- ② 产品供需预测
- ③ 价格预测
- ④ 竞争力与营销策略

(3) 市场风险分析

(4) 资源条件评价

- ① 资源可利用量
- ② 资源品质情况
- ③ 资源赋存条件
- ④ 资源开发价值

(5) 建设规模与产品方案

- ① 建设规模与产品方案构成
- ② 建设规模与产品方案的比选
- ③ 推荐的建设规模与产品方案
- ④ 技术改造项目推荐方案与原企业设施利用的合理性

(6) 场(厂)址选择

- ① 场(厂)址现状及建设条件描述
- ② 场(厂)址方案比选

- ③ 推荐的场（厂）址方案
- ④ 技术改造项目场（厂）址与原企业的依托关系
- (6) 技术设备工程方案
 - ① 技术方案选择
 - ② 主要设备方案选择
 - ③ 工程方案选择
 - ④ 技术改造项目和技术设备方案与改造前比较
- (7) 原材料燃料供应
 - ① 主要原材料供应方案选择
 - ② 燃料供应方案选择
- (8) 总图运输与公用辅助工程
 - ① 总图布置方案
 - ② 场（厂）内外运输方案
 - ③ 公用工程与辅助工程方案
 - ④ 技术改造项目与原企业设施的协作配套
- (9) 节能措施
 - ① 节能措施
 - ② 能耗指标分析（技术改造项目应与原企业能耗比较）
- (10) 节水措施
 - ① 节水措施
 - ② 水耗指标分析（技术改造项目应与原企业水耗比较）
- (11) 环境影响评价
 - ① 环境条件调查
 - ② 影响环境因素分析
 - ③ 环境保护措施
 - ④ 技术改造项目与原企业环境状况比较
- (12) 劳动安全卫生与消防
 - ① 危险因素和危害程度分析
 - ② 安全防范措施
 - ③ 卫生保健措施
 - ④ 消防设施
 - ⑤ 技术改造项目与原企业的比较
- (13) 组织机构与人力资源配置
 - ① 组织机构设置及其适应性分析
 - ② 人力资源配置
 - ③ 员工培训
- (14) 项目实施进度
 - ① 建设工期
 - ② 实施进度安排
 - ③ 技术改造项目的建设生产的衔接

(15) 投资估算

- ① 投资估算范围与依据
- ② 建设投资估算
- ③ 流动资金估算
- ④ 总投资额及分年投资计划

(16) 融资方案

- ① 融资组织形式选择
- ② 资本金筹措
- ② 债务资金筹措
- ③ 融资方案分析

(17) 财务评价

- ① 财务评价基础数据与参数选取
- ② 销售收入与成本费用估算
- ③ 编制财务评价报表
- ④ 盈利能力分析
- ⑤ 偿债能力分析
- ⑥ 不确定性分析
- ⑦ 财务评价结论

(18) 国民经济评价

- ① 影子价格及评价参数的选取
- ② 效益费用范围调整
- ③ 效益费用数值调整
- ④ 编制国民经济评价报表
- ⑤ 计算国民经济评价指标
- ⑥ 国民经济评价结论

(19) 社会评价

- ① 项目对社会影响的分析
- ② 项目与所在地互适性分析
- ③ 社会风险分析
- ④ 社会评价结论

(20) 风险分析

- ① 项目主要风险
- ② 风险程度分析
- ③ 防范与降低风险对策

(21) 研究结论与建议

- ① 推荐方案总体描述
- ② 推荐方案的优缺点描述
- ③ 主要对比方案
- ④ 结论与建议

1.4 项目申请报告的概念

按照投资体制改革的要求,政府不再审批企业投资项目的可行性研究报告,项目的市场前景、经济效益、资金来源、产品技术方案等都由企业自主决策。尽管不需再报政府审批,但为了防止和减少投资失误、保证投资效益,企业在进行自主决策时,仍应编制可行性研究报告,对上述内容进行分析论证,作为投资决策的重要依据。因此,投资体制改革之后,可行性研究报告的主要功能是满足企业自主投资决策的需要,其内容和深度可由企业根据决策需要和项目情况相应确定。

项目申请报告是企业投资建设应报政府核准的项目时,为获得项目核准机关对拟建项目的行政许可,按核准要求报送的项目论证报告。项目申请报告应重点阐述项目的外部性、公共性等事项,包括维护经济安全、合理开发利用资源、保护生态环境、优化重大布局、保障公众利益、防止出现垄断等内容。编写项目申请报告时,应根据政府公共管理的要求,对拟建项目从规划布局、资源利用、征地移民、生态环境、经济和社会影响等方面进行综合论证,为有关部门对企业投资项目进行核准提供依据。至于项目的市场前景、经济效益、资金来源、产品技术方案等内容,不必在项目申请报告中进行分析论证。

1.5 项目申请报告与可行性研究报告的区别

项目申请报告与可行性研究报告在分析论证的角度、包含的内容和发挥的作用等方面,都有着很多区别。

可行性研究报告主要是从微观角度对项目本身的可行性进行分析论证,侧重于项目的内部条件和技术分析,包括市场前景是否看好、投资回报是否理想、技术方案是否合理和先进、资金来源是否落实、项目建设和运行的外部配套条件是否有保障等主要内容,主要作用是帮助投资者进行正确的投资决策、选择科学合理的建设实施方案。

项目申请报告主要是从宏观角度对项目的外部性影响进行论述,侧重于经济和社会分析,主要包括拟建项目的基本情况和该项目的外部影响。如该项目对国家经济安全、地区重大布局、资源开发利用、生态环境保护、防止行业垄断和保护公共利益等方面会造成哪些有利或不利的影 响。项目申请报告是政府对项目进行审查以决定是否允许其投资建设的重要依据。

1.6 项目申请通用文本

第一章 申报单位及项目概况

① 项目申报单位概况。包括项目申报单位的主营业务、经营年限、资产负债、股东构成、主要投资项目、现有生产能力等内容。

② 项目概况。包括拟建项目的建设背景、建设地点、主要建设内容和规模、产品和工程技术方案、主要设备选型和配套工程、投资规模和资金筹措方案等内容。

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

① 发展规划分析。拟建项目是否符合有关的国民经济和社会发 展总体规划、专项规划、区域规划等要求,项目目标与规划内容是否衔接和协调。

② 产业政策分析。拟建项目是否符合有关产业政策的要求。

③ 行业准入分析。项目建设单位和拟建项目是否符合相关行业准入标准的规定。

第三章 资源开发及综合利用分析

① 资源开发方案。资源开发类项目,包括对金属矿、煤矿、石油天然气矿、建材矿以及水(力)、森林等资源的开发,应分析拟开发资源的可开发量、自然品质、赋存条件、开发价值等,评价是否符合资源综合利用的要求。

② 资源利用方案。包括项目需要占用的重要资源品种、数量及来源情况;多金属、多用途化学元素共生矿、伴生矿以及油气混合矿等的资源综合利用方案;通过对单位生产能力主要资源消耗量指标的对比分析,评价资源利用效率的先进程度;分析评价项目建设是否会对地表(下)水等其他资源造成不利影响。

③ 资源节约措施。阐述项目方案中作为原材料的各类金属矿、非金属矿及水资源节约的主要措施方案。对拟建项目的资源消耗指标进行分析,阐述在提高资源利用效率、降低资源消耗等方面的主要措施,论证是否符合资源节约和有效利用的相关要求。

第四章 节能方案分析

① 用能标准和节能规范。阐述拟建项目所遵循的国家和地方的合理用能标准及节能设计规范。

② 能耗状况和能耗指标分析。阐述项目所在地的能源供应状况,分析拟建项目的能源消耗种类和数量。根据项目特点选择计算各类能耗指标,与国际国内先进水平进行对比分析,阐述是否符合能耗准入标准的要求。

③ 节能措施和节能效果分析。阐述拟建项目为了优化用能结构、满足相关技术政策和设计标准而采用的主要节能降耗措施,对节能效果进行分析论证。

第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

① 项目选址及用地方案。包括项目建设地点、占地面积、土地利用状况、占用耕地情况等内容。分析项目选址是否会造成相关不利影响,如是否压覆矿床和文物,是否有利于防洪和排涝,是否影响通航及军事设施等。

② 土地利用合理性分析。分析拟建项目是否符合土地利用规划要求,占地规模是否合理,是否符合集约和有效使用土地的要求,耕地占用补充方案是否可行等。

③ 征地拆迁和移民安置规划方案。对拟建项目的征地拆迁影响进行调查分析,依法提出拆迁补偿的原则、范围和方式,制定移民安置规划方案,并对是否符合保障移民合法权益、满足移民生存及发展需要等要求进行分析论证。

第六章 环境和生态影响分析

① 环境和生态现状。包括项目场址的自然环境条件、现有污染物情况、生态环境条件和环境容量状况等。

② 生态环境影响分析。包括排放污染物类型、排放量情况分析,水土流失预测,对生态环境的影响因素和影响程度,对流域和区域环境及生态系统的综合影响。

③ 生态环境保护措施。按照有关环境保护、水土保持的政策法规要求,对可能造成的生态环境损害提出治理措施,对治理方案的可行性、治理效果进行分析论证。

④ 地质灾害影响分析。在地质灾害易发区建设的项目和易诱发地质灾害的项目,要阐述项目建设所在地的地质灾害情况,分析拟建项目诱发地质灾害的风险,提出防御的对策和措施。

⑤ 特殊环境影响。分析拟建项目对历史文化遗产、自然遗产、风景名胜和自然景观等可能造成的不利影响,并提出保护措施。

第七章 经济影响分析

① 经济费用效益或费用效果分析。从社会资源优化配置的角度,通过经济费用效益或费用效果分析,评价拟建项目的经济合理性。

② 行业影响分析。阐述行业现状的基本情况以及企业在行业中所处地位,分析拟建项目对所在行业及关联产业发展的影响,并对是否可能导致垄断等进行论证。

③ 区域经济影响分析。对于区域经济可能产生重大影响的项目,应从区域经济发展、产业空间布局、当地财政收支、社会收入分配、市场竞争结构等角度进行分析论证。

④ 宏观经济影响分析。投资规模巨大、对国民经济有重大影响的项目,应进行宏观经济影响分析。涉及国家经济安全的项目,应分析拟建项目对经济安全的影响,提出维护经济安全的措施。

第八章 社会影响分析

① 社会影响效果分析。阐述拟建项目的建设及运营活动对项目所在地可能产生的社会影响和社会效益。

② 社会适应性分析。分析拟建项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳,评价该项目与当地社会环境的相互适应性。

③ 社会风险及对策分析。针对项目建设所涉及的各种社会因素进行社会风险分析,提出协调项目与当地社会关系、规避社会风险、促进项目顺利实施的措施方案。

2.1 某建材基地工程一期沥青混凝土工程可行性研究报告及分析

第一章 总 论

一、项目背景

1.1 项目名称

某建材基地工程一期沥青混凝土工程。

1.2 承办单位概况

(1) 某投资发展有限公司的基本情况 (略)。

(2) 企业人员及开发能力论述 (略)。

(3) 企业管理情况 (略)。

(4) 企业发展规划与思路 (略)。

1.3 可行性研究报告的编制依据

(1) 某区政府有关本工程的会议纪要。

(2) 某城市总体规划。

(3) 编制报告的委托合同。

(4) 《中华人民共和国环境保护法》。

(5) 《中华人民共和国环境影响评价法》。

1.4 项目提出的理由与过程 (略)

二、项目概况

2.1 拟建地点 (略)

2.2 建设规模与目标

某投资发展有限公司是一家从事建筑材料生产、供应和研发的综合性企业。公司筹建的某建材基地工程拟分为三期投入：一期为沥青混凝土工程项目，二期为预拌混凝土项目，三期将增加一条先进的石粉砖、石粉加气砼砌块生产线。三个项目的建设将有效促进企业的持续发展和对资源的合理利用。公司目前正在筹建该建材基地的一期沥青混凝土工程项目。

建材基地一期、二期、三期项目的建设。

(1) 一期沥青混凝土工程预计占地约 93 亩，拟投资 3000 型沥青混凝土搅拌设备一套 (40 万吨/年)、实验室设备、变配电设备等共约 1608.0 万元；场地平整、基础建设 (设备基础及管线等)、试验室、配套厂房等投资约 5465.8 万元，工程预备费及其他费用投资共约 1630.9 万元，征地约 930 万元，共投资约 9634.7 万元。另将根据需要投入第二套沥青混凝土搅拌设备。

(2) 由于该区工业、房地产、市政设施建设的快速发展，满足预拌混凝土的需求和符合

环保的要求,根据市场需要及企业的运转情况等,将在适当的时机投入建设二期预拌混凝土项目。该项目可将场地平整过程中产生的大量碎石等废弃材料合理利用,变废为宝,既能达到资源合理利用的目的,又能降低企业的生产成本。建议规划 57 亩地建设二期预拌混凝土项目,投资额约 2000 万元。

(3) 在国家大力发展新型墙材,各种“禁实推新”政策不断出台,在禁止使用实心黏土砖的要求下,本项目第三期将增加一条先进的石粉砖、石粉加气砌块生产线。其机械化程度高,日生产标砖能力达到 10 万块,日消耗石粉量达 120~170t。该项目可将一期、二期项目石材加工过程中产生的大量石粉造成的污染变废为宝。大量地消耗石粉来生产石粉砖,既遏制了石粉所造成的污染,保护了耕地,又不用担心原材料的匮乏。建议规划 38 亩地建设三期项目,投资额约 700 万元。

2.3 主要建设条件

(1) 交通运输条件

该区作为城市副中心,岛外东部地区中心,具体来说,本项目选址的场地周围有大道、高速公路、324 国道、马新路和水琮线。预计项目建成后,其生产的混凝土能够及时、高效、保质保量地运到各施工现场,保证施工的顺利进行。所以本项目选址在该地区,具有非常好的地理优势。

(2) 选址与环保的关系

建材生产基地的选址与环保有密切的关系。本项目选址于市头山,为废弃的采石场,是规划区的二类工业用地。项目所在区有良好的天然屏障条件,对控制粉尘、烟尘的扩散十分有利,且远离居民区及以后的商住区,对居民的生产、生活不会造成不利的影响。在项目建设中,采取必要的工程措施,加强绿化,在营运期加强管理,可以解决好项目选址与环保的关系。

(3) 主要原材料的供应

本项目主要原材料为沥青,矿料(砂、碎石、矿粉)等。砂子可在市场购入,碎石、沥青及沥青混凝土面层矿料(辉绿岩、玄武岩等)均可外购。此外,项目区为花岗岩石山,在项目建设中的山体开挖过程中产生的废弃石料可以作为沥青混凝土路面的中、下层碎石,这样既可使原本废弃的资源得到充分、合理的利用,又避免了对环境造成污染。由上可见,本项目在生产过程中的直接原材料的供应是没有问题的。

(4) 水电供应条件

该区在今年内可建成并投入运行 22 万伏马巷变电站,位于马巷镇市头村,距离市头山有 1.2km。本项目供电拟从新店镇开闭所引入 2 回 10kV 电源。自来水主管道已通到各个自然村村口。本项目只使用生活用水,用水量不大,可就近从市政道路的供水管网中引入本项目区内。

(5) 通信设施

本项目由电信部门铺设线路至项目区,解决通信问题。

(6) 用地条件

经与规划、土地部门协商及政府会议拟定,某建材基地拟选址于市头山废弃采石场,该地块为集体未利用土地,为规划中的二类工业用地,可供开发利用面积约 188 亩。一期沥青混凝土项目拟用地约 93 亩。为了使项目用地更好地与规划和企业的发展相衔接,建议规划预留一期项目用地周边 95 亩作为二期、三期项目用地。