
房屋建筑 估价手册

FANGWU JIANZHU GUTIA SHOUCE

王 俊 编著



中国建筑工业出版社

房屋建筑估价手册

王 杜 编著

中国建筑工程出版社

(京)新登字 035 号

本书是一本较详细地介绍建筑工程概预算与房屋估价计算的工具书。全书内容广泛,涉及到工程招投标、概预算编制、房地产资产评估方法等方面的内容,并编入了许多适用的建筑经济参考资料、计算公式以及应用数据表等等。全书选材广泛,内容丰富,适用性强。

本书是专为从事基本建设经营管理工作、概预算编制工作以及从事房地产价值评估工作等广大从业人员编写的实用工具书,亦可供有关人员和大专院校师生学习参考。

房屋建筑估价手册

王 杜 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京二七〇七厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 71 字数: 1750 千字

1996 年 3 月第一版 1996 年 3 月第一次印刷

印数: 1—5100 册 定价: 86.00 元

ISBN7-112-02712-8

F·212(7810)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

《房屋建筑估价手册》一书，是专为从事建筑工程概预算编制工作以及从事房屋价值评估工作等广大从业人员而编写的一本应用手册。它详细地叙述了建设经营工作内容、国内外招标投标、概预算编制方法以及房地产的估价方法等。书中列入了大量的房屋造价计算的数据资料、经济指标以及实物耗用量指标等。这些数据资料均为实践经验的精华，是从事建筑经营工作者、概预算工作人员以及从事房地产评估的从业人员经常需求，而且难以寻得的应用资料。

本书内容的特点：一是对概预算的编制方法及工程量计算方法叙述得较为详细，不少内容为笔者的经验结晶，例如，本书对基础的放脚计算方法及计算公式作了系统的、全面的介绍，解决了过去未能解决的难点；二是扩大了房屋建筑价值计算的视野，将概预算编制内容和房地产估价内容有机地结合起来，以保证房屋建筑价值的完善性、系统性，使得从事概预算工作者及房地产估价工作者能够建立起房屋建筑全面价值的观念，并运用书中介绍的内容及方法去解决实际操作。

本书可供建设单位、建筑施工单位、工程概预算审查单位、设计单位在编制或审查工程概预算及编制招、投标标书，编制基建投资计划时参考；亦可供从事房地产估价工作者在进行房地产估价工作时参考及供施工企业内部进行经营管理、编制工料计划、进行成本核算时参考；还可作为工程概预算人员及房地产评估工作人员的业务培训、业务提高的学习材料。书中的部分内容亦可供大、专院校的有关专业的师生参考。

14E56/02



作者简介

王杜,男,1936年10月出生于江苏高邮市,1956年7月毕业于南京同济高工(现南京建筑工程学院前身),土木工程科,大专学历。工作初期曾担任过施工技术、质量检查等工作,1963年以后三十余年中,主要在基层从事概预算编制、施工准备、经营管理等方面的工作,曾任中国国际贸易中心等国家重点工程项目工程处的经营负责人、工程处经营副主任等职。1990年开始从事资产评估工作,一直担任资产评估部主任。现为高级经济师、工程师、中国房地产估价师、中国注册审计师。

该同志担任过概预算专业的教学工作,具有丰富的教学经验。长期以来,从事概预算及资产评估的实践、研究和著书,曾主编《建筑工程概预算手册》,编著过全国基层施工技术岗位培训教材《建筑工程定额与预算》及电视中专讲义等。特别是近期编著的《建筑工程概预算编制手册》和本书,介绍了新的概预算编制方法、计算公式和房地产的估价方法,各种应用资料等。其内容丰富、新颖,具有较高的实用价值。曾发表过的论文有《关于某施工区实行造价包干的情况报告及分析》、《求取房屋重置价的几种方法介绍》等及资产评估实例等文章。在概预算计算方法上,创立了“分间法”、“综合计算法”的概预算编制方法,以及系统地推导了关于基础放脚的简化计算公式及弧形屋架杆件的计算公式等,解决了预算工程量计算中的难点。

目 录

第一篇 基本建设的内容及经营方式

第一章 基本建设及其造价的

概念 3

第一节 基本建设的概念及工作

程序 3

一、基本建设的一般概念 3

二、基本建设程序 4

第二节 基本建设的内容及项目

划分 10

一、基本建设的主要内容 10

二、建设项目的划分 11

三、工程项目的性质 13

第三节 工程造价的概念及编制的

类别 13

一、工程造价的概念 13

二、设计概算的类别及概念 14

三、施工图预(结)算的类别及概念 14

四、竣工决算的概念 15

五、工程项目估价的概念 15

附录 1-1 基本建设项目大中小型

划分标准 16

附录 1-2 工程设计收费标准 20

第二章 建筑安装工程的承建

方式 23

第一节 基本建设的经营承建

方式 23

一、经营方式 23

二、承包形式 23

第二节 工程造价的确定方法 24

一、正常预(概)算结算方法 24

二、施工图预(概)算加系数

包干 25

三、实行工程费用包干 25

第三节 国营施工企业承包制度的

改革 27

一、利税承包 27

二、施工企业内部承包 27

三、联合承包 28

四、提前竣工利润奖励 28

第三章 建筑工程招标与投标 29

第一节 建筑工程招标与投标的一般

程序 29

第二节 招标方式与招标准备 30

一、招标方式 30

二、招标前的主要准备工作 30

第三节 招标报价 32

一、投标单位应具备的投标

条件 32

二、投标程序及主要内容 32

附录 3-1 建设工程招标投标暂行

规定 35

附录 3-2 工程设计招标投标暂行

办法 38

附录 3-3 北京××大学工程招标

文件 40

第四章 承包国外工程标价的

编制 43

第一节 标价编制步骤 43

第二节 开办费用项目 46

第三节 工人人工费单价计算 47

一、我国出国工人人工费单价

计算 47

二、国外雇用工人工费单价

计算 48

第四节 材料预算价格计算 49

一、国内采购材料价格计算	49	附件 1 《北京市建设工程施工合同》 (1994 本)式样	99
二、当地采购材料价格计算	50	附件 2 《北京市建设工程施工合同》 (1994 本)说明	109
三、从第三国采购的材料价格 计算	50	附件 3 《北京市建设工程保修 合同》.....	110
第五节 施工机械使用费计算	50	附录 5-3 建设工程勘察设计公司 条例	114
第六节 开办费用的计取	52	附录 5-4 建筑安装工程承包合同 条例	116
第七节 盈亏预测	60	附录 5-5 (FIDIC)土木工程施工合同 条件(1988 年第 4 版订正本) 附报标书及协议书格式.....	119
第八节 标书的编制	63	附录 5-6 业主/咨询工程师标准服务 协议书(国际通用)	185
一、标价方案的选取	63		
二、标书的编制	65		
三、标书的投送	67		
附录 4-1 建筑工程量计算原则 (国际通用)	67		
第五章 建筑安装工程施工合同	85	第二篇 工程造价的编制理论与方法	
第一节 建筑安装合同的概念	85	第六章 施工图预算的理论知识与 费用的确定方法	199
一、合同及建筑安装合同的 含义	85	第一节 施工图预算编制步骤与 常用方法	199
二、法人及法人的特征	86	一、预算编制的一般概念	199
第二节 建筑企业经济合同的 签订	86	二、工程预算编制的一般步骤及 主要内容	199
一、建筑企业经济合同的 种类	86	三、预算的编制依据	200
二、施工合同签订的条件和 程序	87	四、编制施工图预算的常用 方法	201
三、施工合同的主要内容	88	第二节 工程预算的作用和费用 组成内容	204
第三节 国际施工合同的签订	91	一、施工图预算的作用	204
一、国际承包合同的种类	91	二、建筑安装工程预算费用的 组成	205
二、国际土木建筑施工合同	91	三、预算费用的项目及内容	205
附录 5-1 北京市城乡建设委员会 文件	92	第三节 预算单价的费用项目及 组成内容	208
附件 1 建设部《建设工程施工合同 管理办法》	92	一、预算单价中的人工工资	208
附件 2 北京市《建设工程施工合同 管理办法》实施办法	95	二、预算单价中的材料费	210
附录 5-2 北京市工商行政管理局、 北京市城乡建设委员会 文件,京工商(1995)4号, 关于执行《北京市建设 工程施工合同》(1994 年) 的通知(正文略)	98	三、预算单价中的机械费	215
		四、机械台班计算数据 参考表	222

第四节 单位产品预算价格的组成与计算	228
一、单位产品价值与单位估价表	228
二、定型结构的组合价格	230
三、建筑标准作法组合价格	232
第七章 工程预算的编制原理与建筑指标	233
第一节 工程量计算的原则与预算编制的准备工作	233
一、常规法计算工程量的 一般准则	233
二、工程量的一般计算步骤	234
第二节 工程量的表格算法	235
一、方法概述	235
二、表格算法的优点	235
三、应用表格	236
第三节 建筑面积和建筑指标	240
一、建筑面积的计算规则	240
二、建筑物的檐高	244
三、建筑物的层高	244
四、建筑面积指标	245
五、建筑经济指标	245
六、单位工程消耗量指标	246
第四节 工程预算编制的准备工作	247
第八章 土建工程预、结算的编制	252
第一节 定额直接费的计算	252
第二节 材料数量及其差价的计算	257
第三节 预算费用的计算及预算书的编制	259
第四节 工程经济资料的管理	264
第五节 预算费用的增减与竣工结算的编制	267
第九章 施工预算的编制与应用	272
第一节 施工预算的编制方法	272
第二节 两算的经济对比	276
第三节 施工预算的应用与管理	280

第三篇 建筑工程量计算

第十章 土方、桩基础及脚手架工程	287
第一节 预算定额规定的土石方 工程量计算方法	287
一、土壤及岩石的种类	287
二、土石方工程的内容	288
三、土石方工程量的计算	290
第二节 不同放坡的挖土工程量 计算方法	300
一、挖地槽工程量计算	300
二、挖地坑、土方工程量计算	302
第三节 大型土石方工程量计算	314
一、横断面算法	314
二、方格网算法	317
第四节 桩基础工程量计算	327
一、桩的分类	327
二、打桩定额土壤级别划分	329
三、定额规定	329
四、工程量计算	330
第五节 脚手架的计算方法	332
一、脚手架的类型	332
二、脚手架材料用量的确定	333
三、定额执行的规定	335
四、工程量计算	335
第十一章 主体结构工程量计算	338
第一节 砖石结构工程量计算方法	338
一、砖石砌体材料及厚度	338
二、工程量计算	341
第二节 钢筋工程量计算方法	356
一、钢筋的构造要求	356
二、钢筋工程量的计算程序和 计算方法	361
三、直钢筋计算长度的确定	363
四、箍筋计算长度及数量的 确定	365
五、弯起钢筋计算长度的确定	373

六、预应力混凝土钢筋长度的确定	375	二、定额规定	469
七、钢筋工程量计算例题	379	三、工程量计算	469
第三节 混凝土工程量计算	388	第三节 楼地面工程量计算	475
一、定额的综合说明	388	一、楼地面工程的结构层次	475
二、基础的工程量计算	390	二、定额规定	475
三、柱的工程量计算	410	三、工程量计算	476
四、梁的工程量计算	421	四、砂浆分层厚度及砂浆配合比	479
五、板的工程量计算	425	第四节 装饰工程量计算	481
六、墙的工程量计算	426	一、抹灰工程	481
七、屋架的工程量计算	428	二、油漆及喷涂工程	485
八、其它构件的工程量计算	429	第十三章 室外配套工程量计算	488
九、预应力钢筋混凝土构件	431	第一节 构筑物工程量计算	488
第四节 金属结构的工程量计算	431	一、构筑物及室外工程的概念	488
一、金属结构的表示方法	431	二、定额的一般规定	488
二、钢材理论重量的计算方法	433	三、烟囱工程量计算	489
三、定额规定	434	四、砖烟囱计算例题	496
四、工程量计算	435	五、水塔工程量计算	499
五、金属结构工程量参考数据表	440	六、水塔材料需用量参考表	505
第五节 构件的安装及运输计算	445	七、贮水(油)池工程量计算	505
一、定额项目划分及其主要内容	445	八、贮仓的工程量计算	505
二、北京市(91)预算定额的统一规定	447	第二节 室外工程及车间铁路工程量计算	506
三、工程量计算	448	一、室外道路的工程量计算	506
四、大型机械进出场费的计取	448	二、室外管沟的工程量计算	508
五、安装单价的换算	449	三、窨井及化粪池的工程量计算	508
第十二章 装修及屋面工程量计算	453	四、室外管道工程量计算	509
第一节 木装修及木结构工程量计算	453	五、刺丝围墙及大门工程量计算	510
一、窗与门	453	六、车间铁路的工程量计算	510
二、木装修	460	第十四章 砖大放脚增加体积的计算	511
三、屋面木结构	462	第一节 计算规定	511
四、屋架的计算规定与计算方法	464	第二节 条形砖基础放脚计算	513
第二节 屋面工程量计算	468	第三节 独立砖基础放脚计算	515
一、屋面的种类及结构形式	468	第四节 环形砖基础放脚计算	517
		第五节 圆形独立砖基础放脚计算	519

第六节 环形砖基础外侧单面 放脚计算	522
第七节 环形砖基础内的回填 体积计算	523

第四篇 建筑工程概算和房屋估算的编制

第十五章 设计概算的编制	529
第一节 建筑安装工程概算费用项目 及内容	529
一、概算费用分类	529
二、其它工程和费用项目内容	529
三、国外引进工程增加的 费用项目	532
第二节 设计概算编制的基本 概念	533
一、设计概算的作用	533
二、编制依据	534
三、概算编制方法分类	535
第三节 按概算定额编制概算的 基本方法	535
一、概述	535
二、编制步骤	535
三、一般编制方法及内容	536
四、施工图设计阶段修正概算 的编制	538
第四节 北京市建设工程概算定额的 计算规定和内容	539
一、北京市建设工程概算的编制 说明	539
二、北京市《建筑工程》概算定额的 规定和内容	540
第五节 采暖、给排水及照明工程 概算的编制	552
一、采暖工程概算的编制	553
二、给排水工程概算的编制	553
三、电气照明工程概算的 编制	553
第六节 设备安装工程概算的 编制	554
一、工程量计算	554

二、设备预算价格的确定	554
三、设备安装费用	555
第七节 综合概算的编制	555
一、编制说明	555
二、综合概算书的费用项目 及其内容	556
三、综合概算书的编制方法	556

第八节 其它工程和费用概算的 编制	557
一、其它工程和费用项目归类	557
二、不可预见费的编制	558
第九节 总概算的编制	558
一、编制说明	558
二、总概算表的编制	559

附录 15-1 北京市建设工程企业经营费 及其它费用定额	560
---------------------------------------	-----

附录 15-2 北京市建设工程其它直接费 补充定额	564
------------------------------------	-----

附录 15-3 北京市 1992 年颁布的建设 工程其他费用	573
---	-----

第十六章 按概算指标编制概算的 方法	582
-----------------------------	-----

第一节 按概算指标定额编制概算的 方法	582
------------------------------	-----

第二节 按类似工程预算编制概算的 方法	583
------------------------------	-----

第三节 类似工程概算指标差价的 调整	584
-----------------------------	-----

一、不同地区预算价格差异的 调整	584
---------------------------	-----

二、本地区预算价格差异的 调整	590
--------------------------	-----

三、预算差价系数以外的材料 差价处理	591
-----------------------------	-----

四、类似工程局部差别的费用 处理	592
---------------------------	-----

五、举例	597
------------	-----

第四节 按分部工程概算造价指标 编制概算	600
-------------------------------	-----

第十七章 房地产估价理论	
--------------------	--

概述	606	土地使用权出让和转让暂行条例(1990年5月19日国务院第 55 号令发布).....	646
第一节 房地产价格的一般概念	606	附录 18-3 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(1990年5月19日国务院第56号令发布)	650
一、房地产估价的意义	606	附录 18-4 北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知京政发 [1993] 34 号	651
二、房地产估价的范围	607	第十九章 房产价格的评估方法	660
三、房地产及其估价的特性	607	第一节 重置成本法的概述	660
四、房地产的成本价格分类及内容	608	一、重置成本法的一般概念	660
第二节 房地产估价的原则和程序	609	二、计算重置成本的方法种类	660
一、房地产估价的原则	609	三、房产估价的步骤	661
二、房地产估价的一般程序及其内容	611	第二节 房屋成新率的确定	662
第三节 房地产价格的种类	617	第三节 重置成本法的系数调整法	673
一、土地价格的种类	617	一、系数调整法的概念与制定依据	673
二、房地产价格的种类	619	二、不同定额造价比例的测定方法	675
第十八章 土地价格的评估方法	621	三、系数法的具体应用	677
第一节 收益还原法	621	四、国拨三材市场价与计划价的价差计算	678
一、基本原理及适用范围	621	五、系数调整法的应用范围和注意点	679
二、收益还原法的各种计算	622	第四节 重置成本法的其它估价方法	680
三、收益还原法中还原利率的确定	623	一、类似工程参照法	680
四、收益还原法估价土地的步骤	624	二、造价换算法	681
第二节 市场比较法	626	三、编制概预算法	682
一、基本原理及适用范围	626	第五节 房地产估价的其它方法	683
二、估价方法	627	一、市场价格法	683
三、例题	630	二、收益还原法	683
第三节 成本地价法	633	第六节 房地产开发成本法评估例题	686
一、基本原理及适用范围	633	附录 19-1 国有资产评估管理办法(1991年11月16日国务院)	
二、成本地价法的估价方法	633		
第四节 剩余法	635		
一、基本原理及适用范围	635		
二、剩余法的计算公式	635		
第五节 综合例题	637		
附录 18-1 国家土地管理局、国家体改委关于印发《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》的通知(1992)国土(籍)字第 66 号	645		
附录 18-2 中华人民共和国城镇国有			

院第 91 号令)	692	六、硅酸盐材料重量表	1041
附录 19-2 股票发行与交易管理暂行条例(1993年4月22日国务院第 112 号令)	695	第二节 常用钢材规格重量表	1042
第五篇 建筑经济参考资料		一、普通低碳钢热轧圆盘条 (GB701—65)	1042
第二十章 人工、材料、机械消耗量参考表	709	二、热轧圆钢和方钢 (GB702—86)	1042
第一节 土建工程预算定额工、料、机械用量参考表	709	三、热轧六角钢(GB705—89)	1043
第二节 建(构)筑物主要材料耗用量参考表	762	四、热轧扁钢(GB704—88)	1044
一、建筑物主要材料用量参考表	762	五、热轧普通工字钢 (GB706—88)	1044
二、构筑物主要材料用量参考表	762	六、热轧轻型工字钢(GB707—65、YB164—63)	1044
第二十一章 建筑经济指标分析资料	778	七、热轧普通槽钢 (GB707—88)	1049
第一节 资料的编制内容及分类	778	八、热轧轻型槽钢	1049
第二节 建筑经济指标参考实例	782	九、热轧等边角钢 (GB9787—88)	1060
第六篇 应用数据表		十、热轧不等边角钢 (GB9788—88)	1060
第二十二章 各种符号、常用数学公式、数表及图例	985	十一、水煤气输送管 (GB3092—82)	1060
第一节 各种符号的表示方法	985	十二、热轧无缝钢管 (GB8163—87)	1061
第二节 常用数学公式	991	十三、冷拔无缝钢管 (GB8163—87)	1066
第三节 数学数据表	1007	十四、钢丝绳	1072
第四节 度量衡及其换算	1020	第三节 建筑小五金规格表	1074
第五节 建筑安装工程常用的图例	1026	第四节 原木材积表	1078
第二十三章 材料规格重量表	1032	第五节 耐火砖材料及其用量表	1083
第一节 常用材料容重及比重	1032	第六节 砂浆、混凝土配合比参考表	1094
一、常用建筑材料单位重量表	1032	第二十四章 复利系数公式的证明和复利系数表	1098
二、常用金属材料及非金属 材料密度表	1037	第一节 复利系数的公式推导证明	1098
三、木材、甘蔗板、木丝板 单位体积重量表	1039	第二节 复利系数数值表	1102
四、保温材料密度表	1040	参考文献	1122
五、其它杂项材料重量表	1040	作者简介	1123

第 一 篇

基本建设的内容及经营方式

第一章 基本建设及其造价的概念

第一节 基本建设的概念及工作程序

一、基本建设的一般概念

基本建设的内容涉及很广，它包括房屋建筑、铁路、公路、水利、矿山、油田、机器设备安装、输电线路、矿井等建设工程。这些基本建设工作都是人们通过特定的生产手段，耗费一定的劳动代价将物质财富及自然资源转变为固定资产而进行的建设工作。通过基本建设工作，为社会增加了固定资产，从而不断地发展了生产力、扩大了再生产，以满足和提高人们的物质基础和生活条件；固定资产的增加，也标志着社会的不断进步，科学技术的不断发展，人类生活水平的不断提高。

基本建设的整个过程，包含着一系列的庞杂活动，如筹建机构、征用土地、拆迁安置、勘察设计、土方整平、地下设施建设、图纸设计、机器设备购置安装、房屋建造、职工培训、联合试车等。在这些活动中，人们将耗费不同数额的物资与费用以及劳动力，并将其转化为固定资产，以满足人类生存及扩大再生产的需求。

基本建设项目按照使用性能可分为四大类，其划分的方法系依其项目的用途为准则。由于基本建设项目的种类很多，用途也极其广泛，因此在划分中，只能从大的应用范围，将属于相同或类似用途的项目归为一类，如此归纳为下列四种类型。

1. 生产性建设

生产性建设系指人类为了扩大再生产而进行的基础建设工作，它所增加的固定资产形成新的生产能力，能扩大生产规模，改进生产工艺，增加或改变产品品种，以及提高产品的生产效能及产品质量。如工厂的建造(包括厂房、机器设备、附属建筑及其配套建设)、矿山的开采、油田的开发、交通运输的建造等，它们均直接用于或服务于物质资料的生产。

2. 生活福利及公用设施建设

生活福利及公用设施建设均属于服务性的民用建设工程。它是为了满足人类物质生活及文化娱乐的需求以及工作上的需要而从事的建设工作。如住宅、办公楼、影剧院、锅炉房、商店、学校、幼儿园、医院以及其它的一些生活福利建设工程。

3. 社会公用工程建设

社会公用工程系指为满足全社会人们的生产、生活需求而所建设的全社会性配套的共用工程。如兴修水利、水库建造、铁路铺设、公路建筑、桥梁架设、地下管网敷设等建设工作。其中有全国性共需工程以及地方性共需工程。而各个地方投资建设的市政工程，则属于地方共需工程之一。

4. 科研机构的建设

科研机构的建设系指人类为了探索和征服自然界而进行的科学研究机构及试验场所的建设工程。如科研楼、科学试验基地及其为科学研究而投入的各类设备、设施。那些附属与科研机构的一些生产车间及其它一些工业性建筑,如果其产品是单纯为科研服务的,亦应视为科研建设项目。

以上四类基本建设工程,按其应用性质又可归并为两大类:即生产性建设,如上述四种类型中的第一种;非生产性建设,如上述四种类型中的后三种。生产性建设所形成的固定资产为生产性固定资产,这种固定资产具有再生产的能力;非生产性建设所形成的固定资产为非生产性固定资产,它没有生产能力,只是具有使用功能,可以为生产、生活和一切社会上各种事业服务。

二、基本建设程序

基本建设程序系指基本建设项目从项目筹划至项目完成交付使用为止的全部建设过程中的工作阶段以及对这些阶段安排的先后顺序,以使得整个建设过程能够按照科学的规律和阶段目标去进行工作,做到工作井然有序,有条不紊。基本建设是一个庞大的系统,不但建设过程中的内容广泛,而且协作配合的环节很多,其中有纵向工作步骤的衔接关系,也有横向的配合协调关系。如此,它可以形成一个基本建设的工作网络系统,我们可以将这样的网络系统中的各类工作进行科学的归纳,以形成一套基本建设的工作程序,依照这样的工作程序去进行工作,可以加快建设速度、缩短工期、确保工程质量、提高投资效益,使建设工作达到预期的效果。

基本建设程序从总体上来划可分为三个大的阶段,即规划筹建阶段,前期工作阶段和施工阶段。如果按照建设工作内容的程序来划分,一般可归纳为以下十个工作程序。

(一) 项目建议书

项目建议书是按照建设者的建设需求,首先,提出项目建设的必要性,然后再根据建设者的资金筹划的情况、建设条件的许可,在符合国家和地方国民经济发展的总体规划、地区的建设布局的前提下,由建设者提出项目建议书报上级主管部门进行考察、研究,然后得出项目的建议是否必要和可行的结论,如果可以建设再进一步进行项目的可行性研究。

项目建议书应包括以下主要内容:

1. 项目建设的目的性和可能性,以及建设的依据资料。
2. 建设项目的用途。如系工业建筑,要说明产品方案,要阐述建设规模,建设选址的初步方案。
3. 对引进技术,必需阐述引进技术的原由,引进技术及设备的概况,引进的必要性和可能性。
4. 对建设条件、所需资源、未来的收益等进行分析。
5. 投资的估算、资金筹措的设想,利用外资项目要说明外资来源的途径、外资投入的数额、实现的可能程度,以及偿还贷款的能力情况等。
6. 项目的建设期的阶段安排,如遇建设项目很多的情况,是一期建成、还是分期建成,应对建设期限作出大致的估测。

(二) 可行性研究

可行性研究是对项目建议书在技术上、经济上、客观条件上是否可能的一种客观论证

手段。通过可行性研究,就可以对拟建项目进行下列三种情况的决策。第一种情况是完全可以实现;第二种情况是需要修改方案去实现;第三种情况是原方案不能成立需另行拟定方案。总之,必须使未来的建设计划能够建立在可能实现的,而且是技术、工艺先进的,投资效果好的基础上。可行性研究非常重要,必须深入实际调查研究,充分掌握可靠的资料,用科学的手段,客观地进行分析、以作出正确的结论。

根据国际上可行性研究的实践,可行性研究一般分为四个阶段,即投资机会研究、初步可行性研究、最终可行性研究、撰写可行性研究报告。

1. 投资机会研究

投资机会研究亦称机会研究,这种研究的宗旨是分析投资的形势,以寻求一个投资效果最佳的投资机会。比如,在某一个选定的地区内,在有若干投资方案可选择的前提下,如房地产销售投资、建宾馆投资、建写字楼出租投资、建商业营业投资等等,应以其地区的自然资源条件和收益的市场预测,来求得投资收益最好的方案选择,从而可以初步确定原计划建设项目方案是否正确。对于非营业性的建设项目,此步骤可以省略。

2. 初步可行性研究

初步可行性研究主要是对投资机会研究的一种补充研究,通过机会研究只能选择最好的投资机会,也就是能够抓住当前市场最有利的投资对象去选择建设项目。但是,对投资成功的可能性并不一定是最有把握,因为要涉及到投资者的经济实力、投资的客观环境、有无竞争取胜的可能等。因此,尚需作进一步地调查,从投资的可能性和客观性进一步确定建设项目选择的合理性、正确性。

3. 最终可行性研究

最终可行性研究阶段是最终作出建设投资决策的一个论证阶段,在这一阶段里,投资者必须进行深层次的市场调查,研究生产纲领,对厂址、工艺、设备、土建、建设周期、总投资额、投资回收期、未来经济收益等进行调查、分析、研究,最后对投资项目作出结论和提出建设中的建议。

4. 可行性研究报告

可行性研究报告包括下列内容:

- (1) 阐明建设项目提出的前提、投资的宗旨和经济意义;
- (2) 阐述市场状况的调查资料,对拟建项目方案的可行性作出分析和建设性意见,提出必要的而且是可以实现的建设规模;
- (3) 对厂址方案的选择提出建议,并对厂址的环境、建厂条件提供分析资料;
- (4) 提出设计方案的意见,为投资者提供最佳设计方案的建议;
- (5) 对建设项目投产后的生产组织、劳动定员提出建议;
- (6) 对建设项目进行投资估算,提出资金筹措方案;
- (7) 对较大的建设工程提出建设期限的总体安排意见,如何缩短工期,发挥建设资金的最大效能;
- (8) 对生产规模及产品方案的叙述;
- (9) 产品成本的估算,可以对生产工艺提出改进意见及对如何引进先进生产技术、先进生产设备提出合理的建议,使投资者能够取得未来的最佳的投资效果;
- (10) 对未来经济效益进行预测,对投资效益进行评价,并预测投资的风险性;