

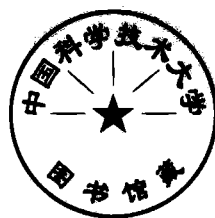
建筑工程管理丛书

投资决策与项目策划

方法·实务·探索

傅鸿源 张仕廉 著

国家自然科学基金项目《我国住宅市场运行机制与管理调控模式研究》 资助
国家“十五”重点科技攻关项目《居住区与小城镇建设关键技术研究》



科学出版社

2001

内 容 简 介

本书以简洁的语言介绍了投资决策的规范性作法和项目策划的实作纲要,重点研究了筹资规划问题;对项目评价指标的取舍和项目投资计划的优化等问题,也进行了探讨。书中还附了几个典型案例供参考。

本书可供工程经济类科技人员、房地产开发企业人士以及高等院校相关专业师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

投资决策与项目策划:方法、实务、探索/傅鸿源,张仕廉著. —北京:科学出版社, 2001

ISBN 7-03-009424-7

I. 投… II. ①傅…②张… III. ①投资-经济决策-研究②投资-项目管理-研究 IV. F830. 59

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 028204 号

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街16号

邮政编码 100717

源 海 印 刷 厂 印 刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2001年6月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2001年6月第一次印刷 印张: 14 3/4

印数: 1—2500 字数: 338 000

定价: 35.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换(杨中))

前 言

本书是一本关于投资决策理论与实务的专著，主要论述房地产投资决策的方法、技巧及经验，并试图探索我国住宅产业的发展方向。

现代建设项目的日益大型化和复杂化，导致项目实施时间不断地延长，建设费用迅猛增加，使得业主或投资商所面临的财务风险变得更加捉摸不定。这就要求我们在更高层次上将现有决策技术规范化、综合化，并将其科学地运用于投资决策的实践过程；面对我国即将加入 WTO 的紧迫日程，我国稚嫩的住宅产业如何应对由此而来的机遇与挑战，更是业内有识之士瞩目的热点。由于市场准入、国民待遇及自由化原则的实施，地方保护法规将会逐步废除，国外财团必然挟资金、技术、管理等诸多方面的优势，大举挤占我国的住宅市场。如不及早准备应对措施，我国的住宅产业将成为全球市场格局中不设防的柔软下腹部，面对国外财团的打压而毫无还手之力。鉴于上述原因，我们决定穷其心智，将近年的认识、体验与预感加以整理，集结成本书奉献给广大的读者，以图抛砖引玉，达到共同提高之目的。

全书分为决策篇、策划篇、实务篇、探索篇等四篇十章。由于我国仍处于由计划经济向市场经济过渡的转轨阶段，国家规定的项目决策程序仍处于调整改革的过程之中，因此决策篇中关于项目审批程序的内容必不可免地带有计划经济的痕迹，这点是需要提请读者加以留心的。

本书在写作过程中，得到刘枏同志及相关单位的大力协助，谨此表示衷心的感谢！

房地产投资是一项风险性事业，其获取的报酬与所冒的风险呈正相关关系。而时机、区位与质量则是关系着投资成败的永恒课题。鉴于成书时间紧促，加之我们水平有限，书中难免存在错误和不妥之处，还望广大读者不吝多多批评指正。

傅鸿源 谨 识

于重庆大学建设管理与房地产学院

2001 年 3 月

目 录

前 言

第一篇 决策篇

第一章 建设项目投资决策	3
1.1 项目投资决策的涵义	3
1.2 项目决策的工作步骤与组织实施	4
1.3 项目可行性研究与项目评估——区别与联系	5
第二章 可行性研究	8
2.1 可行性研究的工作内容与阶段划分	8
2.2 项目可行性研究的编制依据及工作步骤.....	13
2.3 可行性研究报告及有关问题探讨.....	14
第三章 工程项目评估	18
3.1 项目评估的原则.....	18
3.2 项目评估的内容.....	19
3.3 项目评估的工作步骤及评估报告.....	19
3.4 项目投资的后评估.....	21
第四章 建设项目的经济评价	22
4.1 项目经济评价的基础数据.....	22
4.2 企业财务评价.....	26
4.3 国民经济评价.....	29
4.4 不确定性分析.....	33

第二篇 策划篇

第五章 项目策划的一般原理	39
5.1 项目策划概述.....	39
5.2 项目策划的基本原理.....	46
5.3 项目策划方法.....	50
第六章 项目策划工程	58
6.1 项目策划的基本程序.....	58
6.2 项目策划技巧.....	66
6.3 策划书的写作.....	78
6.4 策划人员素质要求.....	84

第三篇 实务篇

第七章 新兴城镇建设——某市新城区建设前期项目策划报告	89
7.1 项目背景	89
7.2 项目所在地概况	91
7.3 项目规划的主要控制性指标	94
7.4 开发建设工程量分析	96
7.5 运作机制与机构	99
7.6 工程筹划	100
7.7 用地分析	102
7.8 投资估算及资金筹措	103
7.9 经济评价	108
7.10 评价结论及建议	118
7.11 筹措资金建设市政基础设施的若干思考	119
第八章 公益项目建设——枇杷山观景楼项目初步可行性研究	124
8.1 总论	124
8.2 项目环境概况	125
8.3 项目方案选择	133
8.4 项目实施进度与资金筹措预案	144
8.5 财务评价基础数据	145
8.6 项目财务评价	153
8.7 不确定性分析	155
8.8 结论	156
第九章 住宅小区建设——××小区建设前期项目策划及初步可行性研究报告	164
9.1 投资目标与行事准则	164
9.2 宏观经济形势判识	165
9.3 房地产市场分析	166
9.4 建筑造价分析	171
9.5 开发方案简析	175
9.6 财务安排	177
9.7 工程设计原则	178
9.8 施工控制	178
9.9 企业形象塑造与产品价格策略	184
9.10 商品房定位及销售前景	189
9.11 有关税目及规费	190
9.12 项目进度预案与资金筹措计划	191
9.13 财务评价基础数据	192
9.14 小区建设财务评价	197

9.15	不确定性分析.....	199
9.16	总结论.....	202
9.17	附表.....	203

第四篇 探索篇

第十章	我国住宅产业发展战略探索.....	209
10.1	千年的机遇.....	209
10.2	时代的挑战.....	214
10.3	变化趋势前瞻.....	216
10.4	我国住宅产业发展战略研究构想.....	220
参考文献		228

第一篇 决 策 篇

原书空白

第一章 建设项目投资决策

1.1 项目投资决策的涵义

决策,是人们生活与工作中普遍存在的一种择优活动。人们在采取实际行动之前,常常需要根据自己的行动目的来选择和决定自己的行动方案。在管理科学中,将这种在采取行动之前所做出的决定称之为决策。决策是管理的核心,决策成功与否,直接影响到决策对象的活动效果,甚至关系到业主的兴衰存亡。国际国内已经有不少决策成功的典型例子,也不乏若干决策失败的惨痛教训。

建设项目投资决策分为宏观决策与微观决策两种。宏观投资决策是指国家从国民经济和社会发展的全局战略出发,对一定时期的投资规模、方向、结构、布局进行规划,做出总的判断和决定。而本书所介绍的建设项目投资决策则属于微观投资决策的范畴。

建设项目投资决策是指决策单位或决策者按照规定的建设程序,根据投资规模、投资方向、投资布局的战略构想,结合有关的方针政策,在广泛占有信息资料的基础上,对拟建项目进行技术经济分析和多种角度的综合分析评价,决定项目是否上马,在什么地方兴建,选择并决定项目建设的最优方案,即解决所谓的定项、定点、定方案的问题。

建设项目投资决策正确与否,直接决定了项目决策的经济效益。随着现代建设工程项目的规模日益巨大化和复杂化,导致项目投资迅猛增加,建设周期拉长,建设单位所面临的工程风险变得更加捉摸不定,所有这些问题加上银行利率的影响,迫使建设单位或投资主体不得不更加审慎地对待项目决策问题。在我国,每年用于基本建设的投资约占国家财政支出的40%左右,有时甚至高达46%以上。改革开放以来,投资主体多元化的格局导致投资规模进一步地加大,拉动了我国宏观经济总量持续稳定增长。经过建国后50年的建设,我国已成功地建成了一大批重点建设项目,取得了巨大的社会效益。总结这些项目建设成功经验,首先归结于项目决策的正确。例如在“一五”期间,我国的大中型建设项目一般都经过技术经济调查、建设方案论证,厂址选择也经过勘察,进行多方案比选,项目决策审慎而有据,因此取得了较好的投资效果。“一五”期间全国基建投资共计588.47亿元,固定资产形成率达83.6%。在此期间建成的166项骨干工程,至今仍然发挥着较好的社会效益,这是举世共睹的巨大成就。

但是应该看到,从具体的建设项目来看,有的项目在水文地质、工程地质或资源条件不清的情况下盲目兴建,造成工程中途下马,遗留下半截子工程或报废报损工程;有的项目技术路线或工艺方案不过关,或因技术设备质量出了问题,或因产品无销路,造成项目建成后不能投产或无经济效益;在已投产项目中,有的虽然本身技术方案比较先进,但是忽略了项目配套条件,或因交通运输条件限制,或因水、电、气供应不充分,造成综合生产能力的大量闲置浪费。这些问题造成的后果是严重的。从微观上说,项目决策失误引起的投资浪费,直接增加了投资主体或建设单位的经济损失;由于计划不周引起的工期失控或质量失控,同样加重了建设单位的经济负担,且直接影响了固定资产投资计划的实现;由

于采取补救措施挤占了其他项目的资金使用,影响了国民经济其他部门的发展,打乱了国民经济的总体平衡,给国民经济的协调发展带来了困难。

正反两方面的经验教训充分说明了项目决策的重要性。为了科学地做出项目决策,我们必须充分认识建设工程项目如下三个基本特点:

(1) 建设项目是兴工动土的工程项目(包括建筑与设备安装),具有项目实施的一次性。比如房屋建筑、水利工程、铁路工程、道路桥梁工程及工业建设工程等,它们尽管可能采用同样的设计图纸,但是由于建设时间、建设地点、施工技术和施工人员的不同,因此不可能产生工业生产的批量性重复效果。

(2) 项目的划分以总体设计或初步设计的范围为依据。一个项目可能是一个独立的单体工程,也可能是一个相互联系的群体工程,如一个工厂、一座电站、一个机场、一个居住小区等等。它们属于一个统一的设计,实行统一核算,统一管理。

(3) 项目具有明确的目标和任务。这主要是指项目的建设任务量、建设的等级标准,项目的投资总额、投资条件、工期和质量标准等。

显然,建设项目的决策及实施是一项复杂的系统工程,涉及面广,技术复杂,时间、地点、环境等因素构成了多变的约束条件,大量的人力、物力、财力需要在整体目标的统率下实行统一调度,因此需在广泛调查研究的基础上,通过定量和定性的计算分析和综合评价,才能最后定项、定点、定方案,做出科学的投资决策。

1.2 项目决策的工作步骤与组织实施

根据建设项目固有的客观规律性,我国的基本建设程序对项目决策阶段的工作步骤做出了明确的规定。对于大中型项目,一般均须遵循如下的工作步骤:

(1) 编制项目建议书。

项目建议书是对拟建项目的一个总体轮廓设想,应根据国民经济和社会发展规划、行业规划、地区规划,经过调查研究、市场预测及技术经济的分析,着重从客观上对项目立项的必要性做出分析衡量,并初步分析项目建设的可能性,向业主推荐项目。

项目建议书的编制单位一般是业主。而项目建议书的鉴别和审批,则按国家的规定权限,大中型项目由国家计委审批,投资在2亿元人民币以上的重大项目由国家计委审核后报国务院审批。小型项目按隶属关系,由各主管部门或省、自治区、直辖市、计划单列市计委审批,同时抄报国家计委和有关部门备案。

项目建议书经审查批准后,分别列入国家五年计划和年度建设前期工作计划,即可转入可行性研究。

(2) 可行性研究及项目评估。

可行性研究是一项十分重要的工作。加强可行性研究,是提高项目决策水平的关键。在可行性研究中,应对拟建项目的产品市场需求状况、建设条件、生产条件、协作条件、工艺技术、投资估算、投资效果及项目对社会经济环境的影响等问题,进行深入的调查研究,充分进行技术经济论证,做出项目是否应该上马的结论,选择并推荐优化的建设方案,为项目决策提供准确可靠的依据。

项目评估,是指由不同单位、不同的技术经济专家,从不同的角度对拟建项目本身及

可行性研究报告进行技术上、经济上的评价论证,是为项目决策而进行的一种再评价。这种再评价因其参加单位及评价角度的多样化而具有更加公正和客观的特点。

可行性研究由拟建项目的主管单位组织进行,通常是委托具有由勘察资质证书的工程设计或工程咨询单位进行编制。而项目评估,则按国家的有关规定,大中型项目先按隶属关系由项目主管部门或省、自治区、直辖市计委预审,然后上报国家计委,由国家计委委托中国国际工程咨询公司进行评估;地方小型项目的评估任务,一般由地方的工程咨询公司承担;对由建设银行投资贷款项目,应由建设银行进行评估。

可行性研究及项目评估是项目投资决策的中心环节,承担单位应严肃认真、深入细致地做好这项工作,并对工作的深度和质量负责。可行性研究报告及项目评估报告的审批权限,大中型项目由国家计委审批,其中总投资在2亿元以上的重大项目,应由国家计委报国务院审批;而对于小型项目,其审批权限属于省、自治区、直辖市计委。

(3) 编制设计任务书。

可行性研究报告及项目评估报告经批准后,即可据以编制设计任务书。项目设计任务书是建筑工程项目确定建设方案的决策性文件,是进一步编制设计文件,确定项目实施的投资目标、进度目标、质量目标的主要依据。它一方面把国民经济计划落实到具体的项目之上,另一方面又将项目建设及项目建成投产后所需的人力、财力、物力纳入国家计划的轨道,因此项目设计任务书在整个建设程序中占有十分重要的地位。

项目设计任务书的编报单位是拟建项目的建设单位或主管部门。而项目设计任务书的审批权限,则按国家规定,大中型项目按隶属关系由主管部门或省、自治区、直辖市计委审批。由地方投资安排的地方院校、医院及其他文教卫生事业的大中型项目,其设计任务书均不再报国家计委审批,由省、自治区、直辖市和计划单列市计委审批,同时抄报国家计委的有关部门备案。在改革开放中,项目设计任务书已经用可研报告批文或评估报告批文来代替。设计任务书经批准后,如果在建设规模、产品方案、建设地点、主要协作关系以及投资控制数等方面有变动时,需报经原批准单位同意。

设计任务书一经批准,整个项目的立项和建设方案就确定下来,基本建设程序的项目决策阶段即告结束,转入项目实施阶段。

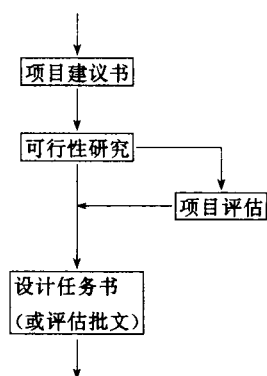


图 1.1 决策阶段工作流程图

1.3 项目可行性研究与项目评估——区别与联系

可行性研究及项目评估在项目决策阶段占有特别重要的地位,它们是进行项目决策的基础和依据,其工作质量的好坏,直接决定了项目决策的正确与否。经过批准的可行性研究报告和项目评估报告在项目筹建和实施的各个环节中,可以起到如下八个方面的作用:

- (1) 作为确定项目和编制设计任务书的依据。
- (2) 作为筹划银行贷款或国家拨款的依据。
- (3) 作为拟建项目与各协作单位签订合同及有关协议的依据。
- (4) 作为项目初步设计过程中直接引用的依据。
- (5) 作为安排项目计划和实施方案的依据及进行设备、原材料预定货的依据。
- (6) 作为环保部门审查项目对环境影响的依据。
- (7) 作为向当地政府或城市规划部门申请建设执照的依据。
- (8) 作为国家各级计划部门编制固定资产投资计划的依据。

项目可行性研究与项目评估的研究内容基本相似,所遵循的原则和方法也大体相同。在程序上虽是可行性研究在前,项目评估在后,但在时间安排上则可平行进行。而建设银行提出项目评估工作应从过去仅在项目实施阶段的拨款阶段监督逐渐向两头延伸。一头延伸至项目决策开始,不但参与对可行性研究报告的评估,而且应对项目建议书进行评估,争取在提出项目建议书和设计任务书审批之前,就拿出评估报告参与决策;另一头则从项目实施期向后延伸,一直深入到项目营运的生产领域,指导并协助管理属于基建性质的重大技术改造项目及利用银行贷款基金的建设项目。一般来说,项目评估是对项目涉及的基本情况进行调查,审核可行性研究报告中反映的各项情况是否属实,分析是否正确,做出拟建项目产品的市场调查及评价,进行项目的技术、财务、经济上的分析和论证,研究项目建设的必要性和可行性,选定最优建设方案,提出评估报告,供决策单位审批决策参考。此外,项目评估一直延伸到项目营运的生产领域,因而也存在着项目的实际经济效益的后评估问题。

由于可行性研究与项目评估的编制单位、编制时间、编制角度不同,因此两者存在着如下的主要区别:

(1) 可行性研究是建设单位或投资主体在技术上、财务上、经济上对拟建项目的可行性的全面分析论证,由于现代科学技术的复杂性,客观上往往造成编制单位将主要精力集中于技术分析,对财务分析和经济分析则不够详尽。而项目评估是对可行性研究的审查和论证,由于可行性研究已为项目评估提供了大量资料数据,故一般的做法是在审查数据资料的基础上,侧重于财务和社会经济效益的分析评价。

(2) 项目可行性研究与项目评估的考虑因素不尽相同。一般来说,可行性研究是站在微观的角度。一份详尽的可行性研究报告可以确认拟建项目在技术上、经济上是否可行,它提供了客观评价项目的一种判断依据;而项目评估通常是站在宏观的角度,至少要考虑七个因素:①技术方案的合理性;②财务上的合理性;③经济上的合理性;④项目实施及建成后营运的经营管理方式及组织机构的合理性和健全性;⑤项目投资效益及借贷资金的偿还能力;⑥国民经济效益分析;⑦从宏观上考虑,拟建项目在计划综合平衡中的优先次序。其中④、⑤、⑥、⑦项特别是⑥、⑦两项,可行性研究通常是考虑不周的。

(3) 可行性研究与项目评估的立足点不同,因而研究结论也常不相同。一般来说,可行性研究通常站在拟建项目本身的角度。由于在现行体制下,这种研究通常难免会受到主管部门和建设单位的影响,因而对问题的看法难免有所局限。而项目评估是由不同的经济技术专家从不同的角度对项目可行性的审查把关,因而可能更加具有客观性、公正性。

(4) 简繁程度不同。可行性研究是对拟建项目进行彻底的、全面的研究,它的一个重

要特点就是将各种可替代方案进行分析比较,从中选取最优方案。而项目评估是立足于审查,如认为可行性研究报告提出的最佳方案可行或基本可行,则同意或修正其最佳方案;如认为该方案不可行,则建议取消该项目,或提出新的最佳方案及建议措施,供审批决策参考。

目前我国,对拟建项目开展可行性研究的必要性已形成共识,但对项目评估的看法还不太一致。其理由主要认为项目评估的原则及方法与可行性研究基本一致,完全可以把项目评估工作纳入可行性研究之中,避免重复工作而造成人力、物力、财力的浪费。但鉴于我国开展可行性研究的现状,开展项目评估仍属必要。实践证明评估与不评估,项目的社会效益大不相同,今后的项目评估工作应该进一步做好。承担项目评估的单位应进一步充实力量,建立专职的咨询机构,加强制度及机构管理,使项目评估工作规范化,按照国家统一要求将这项工作搞得更好。

第二章 可行性研究

2.1 可行性研究的工作内容与阶段划分

可行性研究(Feasibility Study)又称为可行性分析,它是在项目决策阶段对拟建项目进行技术经济分析的一种科学方法。其主要任务是研究兴建、改建或扩建某个项目在技术上、经济上的可行性,通过对各种相关因素的分析计算,论证各种实施方案的经济效果,选定技术上先进、经济上合理的最佳方案,从而为项目的投资决策提供科学可靠的依据。

可行性研究涉及的范围很广。不同的建设项目,其研究的范围及侧重点均有所不同。项目的性质用途和规模,决定了可行性研究的深浅程度及涉及因素。一般来说,建设项目的可行性研究主要应包括如下内容:

- (1) 拟建项目在技术上的可行性。
- (2) 拟建项目在经济上的合理性。
- (3) 拟建项目在财务上的赢利性。
- (4) 项目所需资金的数量与项目建设的质量标准。
- (5) 建设资金的筹措方式及渠道。
- (6) 项目建设周期。
- (7) 项目建设及建设完成后需要的人力、物力、资源和动力。

(8) 社会上的可接受性,包括项目对环境的影响、项目营运效益的社会分配、是否符合国家有关方针政策等。

研究技术上的可行性,涉及到拟建项目的厂址选择、生产规模、工艺技术方案、产品规格数量及所需机器设备的选定,以及原材料、动力运输等因素的考虑;经济上的可行性涉及到产品或劳务的供求预测估算,产品价格策略及销售渠道,项目建设及营运的组织结构及进度方案,预测项目营运的获利能力、债务偿还能力、生产增长能力、承担风险的程度等,还必须制定项目资金的最佳运用方案,而社会上的可接受性则以最大国民福利为目标,综合考虑社会生活、社会结构、社会环境等因素影响。

可行性研究的阶段划分依各国情况不同而略有差异。在国外,可行性研究受到高度重视,投入了大量人、财、物力来从事这项工作。一般将其划分为机会研究、初步可行性研究和(最终)可行性研究等三个阶段。其中(最终)可行性研究通常也简称为可行性研究,其工作深度已大体做到了相当于我国的设计任务书及项目初步设计的程度。我国的可行性研究在吸取西方发达国家经验的基础上,综合我国具体情况,经过反复实践而逐步形成了自己的一套作法,并将其纳入了现行的建设程序之中,具体划分如下。

2.1.1 项目建议书阶段

项目建议书大体相当于西方国家的机会研究,也涉及到可行性研究的部分内容。

西方国家的机会研究又分为一般机会研究与项目机会研究两种。前者是指投资主体

基于某种资源或某种需求而开展的投资机会及投资方向的选择,属于投资设想的范畴;而后者则涉及项目投资规模、投资估算等内容,是将投资设想变为具体项目的初步方案建议。机会研究所花的时间、费用一般并不太多,工作精度也比较粗糙,项目投资费用一般根据同类项目或有关资料进行估算,精度要求与实际投资相比可达30%左右,开展这项工作一般仅用1~2个月时间,费用约占项目投资的0.2%~1%左右。

初步可行性研究是在机会研究的基础上,对拟建项目的进一步论证分析。其任务是确定项目是否真的有投资价值,是否应对该项目展开全面的、详尽的(最终)可行性研究。对于大型复杂项目,如果确有进一步考虑的价值,则应对项目建设影响极大且比较无把握的问题逐一进行权衡,确定需进行辅助性专题研究的课题,提前进行论证分析并得出明确的结论。通常需开展辅助性专题研究的问题涉及到市场、原材料、建设地点或厂址、主要设备选择及合理的经济规模等。初步可行性研究的工作精度一般介于机会研究与(最终)可行性研究之间,投资估算一般不超过实际投资的 $\pm 20\%$,所需研究时间大约为2~4个月,费用约占投资总额的0.25%~1.5%左右。

在实际工作中,是否进行初步可行性研究须视拟建项目的具体情况而定。如果拟建项目已有同类项目的成熟经验可供借鉴,或机会研究的工作深度已足以说明是否应开展(最终)可行性研究,则可省去初步可行性研究这一步骤。

根据我国的具体国情和现行的基本建设程序,机会研究的全部工作内容及部分初步可行性研究的工作内容已纳入项目建议书阶段。项目建议书的任务是根据国民经济长期发展计划的要求、资源条件及市场需求,鉴别项目投资方向,初步确定应上什么项目,着重从宏观上阐明项目建设的必要性,并初步分析项目成立的可行性,向有关决策部门提出建议,推荐项目。

应该强调指出,目前在我国的基本建设程序中,除利用外资的项目和特殊复杂项目外,一般并未要求作初步可行性研究。(最终)可行性研究是根据已批准的项目建议书进行的。在实际工作中,大多数项目在项目建议书阶段实质上就决定了是否上马兴建,在(最终)可行性研究阶段被否定的项目实属少见。因此项目建议书阶段应包括机会研究和初步可行性研究的工作内容,工作质量必须确实保证,其精度应大体相当于国外初步可行性研究的要求。

根据国家规定,项目建议书一般应包括如下内容:

- (1) 拟建项目的必要性,提出项目成立的有关依据。如属技术引进或进口设备的项目,还要说明国内外技术的现况和差距,提出引进或进口的理由。
- (2) 产品方案、拟建规模和建设地点的初步设想。
- (3) 资源状况、建设条件、协作关系及引进国别和厂商的初步分析。
- (4) 投资估算和资金筹措方案设想。利用外资的项目要说明利用外资的可行性,以及偿还贷款能力的初步测算。
- (5) 项目建设进度的设想。
- (6) 经济效益和社会效益的初步测算。

项目建议书经批准后,分别列入国家五年计划和年度建设前期工作计划,即可开展(最终)可行性研究及项目实施前的准备工作。

2.1.2 可行性研究阶段

这一阶段的工作任务是进行(最终)可行性研究。(最终)可行性研究是项目决策期最核心的工作,其内容一般应包括本节开头所举出的八个方面,并进行详尽、全面的分析论证。对于大量工业生产性项目来说,一般应重点研究市场与建设规模问题、原材料来源与资源利用问题、建厂地址与厂区选择问题、工艺技术方案与设备选型问题、厂区布局及建筑结构选择问题、有关外部协作问题及项目经济评价问题。由于项目投资的效益一般是在生产和销售的过程中体现出来,因此技术可行性分析通常是经济评价的前提。由于介绍经济评价问题需用较多篇幅,本书将其独立成章处理,这里仅简略介绍与技术可行性分析有关的主要问题:

(1) 市场研究与建设规模问题。

市场研究对项目成立有重要的意义,盈利性生产项目仅当其产品具有广阔的市场才具备旺盛的生命力。市场研究分为市场调查与市场预测两种,前者主要用于了解现实的市场状况,而后者主要用于市场发展趋势分析及潜在市场分析。市场调查方法比较简单,一般是对有关主管部门或消费者进行意见征询,而市场预测的方法则比较复杂,实用中也需掌握多种专门技巧,本书不拟多作介绍。

进行市场研究主要应搞清市场结构、市场容量、项目产品的竞争力、市场存在的期限等问题,特别要判明项目产品的经济寿命周期,对项目产品的换代发展时机作出分析,为设备选择做好准备。

项目产品的生产能力一般不应超过市场的容量,市场研究确定了项目建设规模的上限。但是项目的建设规模还需通过分析合适的经济规模来确定。当项目的经济规模确定适度时,企业内部的分工更加精细,各类人员的配置比例合理,可以采用更先进的生产设备并充分发挥其效能,亦可充分利用副产品,并减少生产和购销费用;如经济规模确定过大,则会造成生产成本增加,效率降低,收益递减;若经济规模确定过小,同样会造成生产成本难以降低,效率难以提高,收益增长缓慢,影响项目的效益。确定合适的经济规模,需利用初步测算的项目有关数据进行盈亏平衡分析,并结合已有的定型技术及设备加以综合考虑。

(2) 原材料来源及资源利用问题。

项目生产需有原材料的充分供应。这方面的研究涉及主要原材料来源的可能性、稳定性,要求质量规格对路,同时切实分析运输路线与运费问题。对以矿石为原料的项目,我国规定要以储量鉴定委员会批准的资源储量、品位、成分及运输条件的报告,才能作为建厂的依据。

资源是国家的宝贵财富,是衡量国家综合国力的一项重要指标。可行性研究应注意资源的综合利用问题。如以矿石为原料的项目,应充分考虑伴生矿物的综合利用;大型煤矿建设应考虑煤矸石的就地利用;而炼油厂则可考虑与石油深加工的化工厂、化纤厂统一规划建设,以求最大的经济效益。综合利用资源不仅可以为国家创造更多的财富,而且常常可以起到变废为宝,保护生态环境的重要作用。

(3) 建设地点与厂址选择问题。

建设地点应根据国家经济发展战略的总体规划布局,充分考虑原材料来源及销售市