

■ 朱翊照 编

2008年度

上海市

公务员招录考试
辅导教材

城市建设管理

上海海派公务员考试研究服务中心组编

 复旦大学出版社

F293
Z899.1

2008 年度上海市公务员招录考试辅导教材

城市建设管理

朱翊照 编

复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

2008 年度上海市公务员招录考试辅导教材:城市建设管理/朱翊照编.
海:复旦大学出版社,2007.7
ISBN 978-7-309-05585-6

I. 2... II. 朱... III. 城市建设-经济管理-公务员-招聘-考试-中国-教材
IV. F293

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 095909 号

2008 年度上海市公务员招录考试辅导教材:城市建设管理
朱翊照 编

出版发行 复旦大学出版社 上海市国权路 579 号 邮编 200433
86-21-65642857(门市零售)
86-21-65100562(团体订购) 86-21-65109143(外埠邮购)
fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 盛寿云
总编辑 高若海
出品人 贺圣遂

印刷 浙江临安市曙光印务有限公司
开本 787×1092 1/16
印张 11
字数 267 千
版次 2007 年 7 月第一版第一次印刷
印数 1—5 100

书号 ISBN 978-7-309-05585-6/F·1264
定价 30.00 元

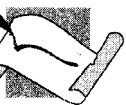
如有印装质量问题,请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究



目 录

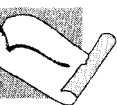
第一部分 城市建设经济管理	1
一、城市社会学基本知识	1
(一) 城市社会学理论的主要流派	1
(二) 社会群体概念和类型	2
(三) 社区、居住社区与城市居住区的概念	2
(四) 社区的构成要素	2
(五) 城市社区的特点	3
(六) 城市社会空间结构的变化趋势	3
二、城市经济学基本知识	3
(一) 城市经济学的特征	3
(二) 供需理论及其应用	3
(三) 城市集聚经济的基本理论	4
(四) 土地的经济特性	5
(五) 城市土地制度的改革	5
(六) 城市公共财政的职能	7
三、建筑工程与技术经济	7
(一) 投资项目可行性研究的概念、方法	7
(二) 可行性研究的基本内容	8
(三) 相关财务分析的主要方法	9
(四) 建筑安装工程造价的构成	12
(五) 工程量清单计价格式	13
(六) 固定资产折旧及其计算方法	16
(七) 企业财务管理的目标和内容	18
四、建设工程项目管理	20
(一) 建设工程合同的类型	20
(二) 工程网络计划的类型和应用	21
(三) 建设工程担保的类型	22
(四) 常见的建设工程索赔及索赔的依据	23
(五) 建设工程项目管理	23
(六) 建筑工程保险的主要险种	23
(七) 制定费率应考虑的因素	25



第二部分 城市建设与管理法规	27
一、城市规划管理	27
(一) 城市规划区范围与划定	27
(二) 城市规模的分类	27
(三) 城市规划编制的依据	27
(四) 城市规划编制的原则	27
(五) 城市总体规划的要求	28
(六) 城市规划的制定	28
(七) 编制城市规划的阶段	28
(八) 详细规划的内容	28
(九) 城市规划的分级审批	29
(十) 城市规划的实施管理	29
二、城市建筑管理	30
(一) 建设工程概念	30
(二) 建设工程招标投标的范围	30
(三) 对建设工程招标投标的管理	31
(四) 招标投标活动基本原则	34
(五) 招标程序	34
(六) 投标程序	35
(七) 建设工程监理的范围	36
(八) 工程建设监理的主要工作任务和内容	36
(九) 申领施工许可证的条件	36
(十) 建设工程竣工验收条件	37
(十一) 建筑工程质量管理基本内容	37
(十二) 建筑安全生产管理基本内容	50
三、城市环境管理	68
(一) 制定环境保护规划的基本要求	68
(二) 环境监督管理要求	69
(三) 防治环境污染和其他公害的基本要求	70
(四) 违反环境保护法的法律责任	71
(五) 城市环境卫生管理基本规定	72
(六) 城市市容管理基本要求	74
第三部分 城市建设与管理专业知识	75
一、城市规划基本理论	75
(一) 城市形成的主要动因	75
(二) 城市化进程与经济、社会发展的关系	75
(三) 城市规划体系的基本概念	76
(四) 城市用地适用性评价方法	76
(五) 城市用地的构成和空间布局	78



(六) 城市规划常用的分析方法	79
(七) 城市规划的编制体系	79
(八) 城市总体规划的主要任务和内容	79
(九) 城市详细规划的方法	80
(十) 城市规划实施与公共行政的关系	80
(十一) 城市规划实施的机制和原则	81
(十二) 城市规划常用术语	83
二、建筑学基本知识	91
(一) 建筑物的概念	91
(二) 公共建筑的空间组织与交通联系	91
(三) 公共建筑的功能分区与人流组织	92
(四) 住宅建筑的功能构成	92
(五) 住宅类型	93
(六) 工业建筑的功能组合	93
(七) 建筑设计控制指标	94
(八) 建筑朝向与间距	94
(九) 建设工程基本特点和基本步骤	94
(十) 房地产开发的基本程序	94
(十一) 建筑结构的基本类型与特点	95
(十二) 建筑材料的分类	96
(十三) 建筑构造组成构件	96
三、市政公用设施	96
(一) 市政公用设施的内容	96
(二) 市政公用设施的性质和作用	96
(三) 城市供水系统的组成	97
(四) 供水水源的种类	97
(五) 城市用水的分类	97
(六) 燃气的分类	97
(七) 城市煤气组成部分	99
(八) 煤气厂主要类型	99
(九) 城市电源的类型	99
(十) 热负荷的一般分类	99
(十一) 城市通信系统的组成	100
(十二) 目前我国垃圾处理的方法	100
(十三) 城市防灾系统工程的主要内容	101
四、城市道路和交通	104
(一) 我国城市道路的分类	104
(二) 净空的概念	104
(三) 行车视距的概念与组成	104



(四) 城市道路横断面的组成	105
(五) 城市道路横向安全距离可取值	105
(六) 人行道下埋设的基本管线	107
(七) 城市交通分类	107
(八) 城市公共交通结构	107
(九) 城市对外交通的概念及方式	107
(十) 上海市现代化综合交通体系的基本内容	107
(十一) 上海市陆上立体化综合交通网络体系	108
(十二) 上海市构筑国际大都市一体化交通的基本特征和基本任务	108
(十三) 一体化交通设施的内容	110
五、城市生态与环境管理	111
(一) 生态学研究的内容	111
(二) 城市生态学的概念	112
(三) 城市生态系统的构成要素、特征及功能	112
(四) 环境影响评价的内容	113
(五) 城市环境的概念和组成	114
(六) 城市环境容量	114
(七) 城市环境的影响因素	115
(八) 城市中的主要污染源及其特点	115
(九) 城市环境保护的主要内容与主要措施	116
(十) 环境监测的概念与意义	117
(十一) 环境监测的类型方法	118
(十二) 环境规划编制的原则和程序	119
(十三) 可持续发展的概念与基本内涵	120
(十四) 清洁生产的概念、基本要求和途径	121
六、信息网络技术在城市建设和管理中的应用	121
(一) GIS 技术在城市规划管理中的应用	121
(二) GIS 技术在房地产产权产籍管理中的应用	126
(三) 电子政务在城市信息化管理中的应用	128
(四) 数据库技术在数字化城市建设中的应用	134
(五) 遥感技术在城市土地资源管理中的应用	135
(六) 遥感技术在城市环境监测管理中的应用	138
(七) GPS 技术在城市交通管理中的应用	139
综合练习题	141
一、单项选择题	141
单项选择题参考答案	154
二、多项选择题	155
多项选择题参考答案	165
附录 上海市 2007 年考试录用公务员专业科目考试大纲	166
告考生书	169



第一部分

城市建设经济管理

一、城市社会学基本知识

(一) 城市社会学理论的主要流派

1. 新城市社会学派

20 世纪 70 年代,“新城市社会学”兴起,其形成背景是:20 世纪 60、70 年代美国和欧洲一些发达国家出现了逆城市化现象,中心城市财力下降,失业人口增加;70 年代后期,又出现了“返城运动”,这一过程影响到城市中心低收入和贫困阶层的生活就业。

新城市社会学派的主要观点是:传统城市社会学提出的城市通过竞争与演变可以自动达到和谐、平衡的观点无法解释城市危机,城市现象并不只是城市空间所能决定的,城市空间受财富和权力的支配,受社会制度和国家经济秩序的支配。

2. 新城市社会学的代表性理论

(1) 马克思主义城市社会学派。代表人物卡斯泰尔,他用结构马克思主义观点来分析城市社会,城市空间是社会结构的表现。社会结构又是由经济政治和意识形态组成,其中经济系统起决定作用。经济系统由劳动力、资本家和劳动工具三要素组成。城市社会运动有三个主要目标:一是抵制以获取利润为目标,坚持提高集体消费水平的城市规划;二是社区文化的创造和认同;三是自制管理与市民组织参与决策权力的获取。

(2) 政治经济学派。代表人物哈维,提出资本运动三级环程理论,以此来解释资本运动和城市空间发展的关系。资本三级环程包括:初级环程,资本向产业和消费性生产投入;次级环程,资本向城市基础设施和物质结构的投入;第三环程,资本向科教、文卫、社会福利事业的投入。

在初级环程阶段,私人资本主要追求剩余价值,扩大生产,不愿投资城市基础设施建设,这时需要政府进行城市建设和采取优惠政策鼓励私人资本投资,私人资本进入次级环程。资本在次级环程投资是城市发展与变迁的主要决定因素。在第三级环程投资同样不能直接产生利润,需要政府采取措施引导私人资本进入。

(3) 新韦伯主义派。主要观点是城市资源的分配不平等是造成社会冲突的根本原因。城市是一种社会和空间体系,城市空间资源拥有中的不平等现象的存在使社会冲突不可避免。





（二）社会群体概念和类型

1. 社会群体的概念

社会群体泛指通过一定的社会关系结合起来进行共同活动的集体。例如，以血缘关系结合起来的集体是氏族、家庭一类群体；以地缘关系结合起来的集体是邻里一类群体；以业缘关系结合起来的则是各种职业群体。

关于社会群体的不同观点：

第一种观点认为，社会群体是一个广义的概念，包括家庭、乡村、城市、政党、国家乃至人类各种不同类型的社会结合。

第二种观点认为，社会群体仅仅是指人际关系亲密的初级群体或小群体，如家庭、邻里、朋友群体等。

第三种观点既不同意将社会群体这一概念的定义定得过于宽泛，也不赞成将它的定义定得过于狭小，即不能将社会群体完全等同于小群体。中国社会学界多数人持这种观点。认为社会群体是人们通过一定的社会关系结合起来进行共同活动的集体，是人们社会生活的具体单位。

2. 社会群体的类型和结构

依照不同的标准，社会群体划分为不同的类型：

- （1）按照群体内的人际关系，可分为初级群体和次级群体即社会组织。
- （2）按照群体的规模可分为大型群体和小型群体。前者通常指社会组织，后者指小群体。
- （3）按照群体成员个人的归属感可划分为内群体与外群体。
- （4）按照其他特征，将社会群体分为参照群体和相遇群体。

群体的类型不同，其结构形式也不一样。有的社会群体结构严密，角色关系分工明确，如次级群体即社会组织。有的社会群体结构松散，各个角色和地位之间没有明确的分工。

（三）社区、居住社区与城市居住区的概念

社区：聚集在一定地域中的人群的社会生活共同体称为社区。城市社区有两种：一种是由有共同目标、共同利益关系的人们组成的共同体；另一种是指一个地区内共同生活的有机组织的人群。

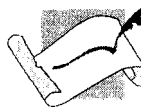
城市居住区：城市居住区是一个空间实体居住地域。

城市居住社区：城市居住社区是以居住行为为核心的内在社会网络及社会互动的空间表现。

（四）社区的构成要素

社区的构成要素包括：地域、人口、文化制度和生活方式、地缘感。





（五）城市社区的特点

- （1）城市居民以工商服务业为主要职业和主要的谋生方式。
- （2）城市社区的人口密度大，人口聚居的规模大。
- （3）城市的组织结构复杂。
- （4）生活方式多样化。
- （5）家庭的职能减少、地位降低。
- （6）城市居民在人际交往过程中感情色彩淡薄。

（六）城市社会空间结构的变化趋势

由于经济、人口、社会等因素的影响，城市社会空间结构发生变化。当今最重要的经济变化将为新的劳动地域分工，这就是国际性或国家尺度的劳动分工以及跨国企业的世界性经济支配。其典型的表现形式为，高附加值的金融、贸易公司总部职能集中于世界城市的中心区域，办公职能和研究开发职能集中在世界城市的郊区，而生产部门则广泛分布在发展中国家。第二个最重要的变化为经济结构的软化。世界经济变化的主要空间结果表现为以下三个方面：一是西欧、北美工业中心地带的许多城市的非工业化；二是大城市圈内部制造业和服务业的离心化；三是一些大城市成为专门生产、处理信息和知识的世界化城市。人口因素的影响表现在家庭结构的变化、人口负增长和老龄化社会三个方面。

二、城市经济学基本知识

（一）城市经济学的特征

多学科性、广泛分布的外在性和规模经济的特性、地理空间属性。

（二）供需理论及其应用

供给与需求这两个术语是指人们在市场上相互交易时的行为。供给与需求是促使市场经济运行的力量，它们决定了市场经济中每种物品的产量以及销售的价格。

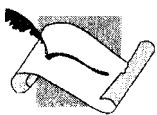
1. 供给与需求曲线

在一种物品的市场价格和这种物品的需求量之间存在着一定的关系。这种价格与购买数量之间的关系可由一条曲线来表示，经济学上称其为“需求曲线”。

供给曲线是表示市场价格和生产者所愿意供给的物品数量之间的关系。它是从左下方向右上方上升的曲线，即价格的升高会带来生产量的增加。

在市场上发生作用的力量彼此相等时的那个价格和数量水平，就是市场价格均衡。在这一价格和数量水平上，买者愿意购买的数量正好等于卖者愿意出售的数量；因此，在这个水平上，不存在价格或数量变动的趋势（除非某一事件的发生使供给曲线或需求曲线移动）。





在市场经济中,买者与卖者的行动自然而然地使市场向供给与需求的均衡变动。

2. 弹性及短期和长期均衡

对于供需变化,不同的物品对价格变动的反应程度会不同,经济学上称之为供需的价格弹性。如果一种物品的需求对价格变化的反应大,可以说这种物品的需求是富有弹性的;反之如果对价格变化反应不大,则是缺乏弹性,或者说是趋于刚性的。通常,生活必需品倾向于刚性,非必需品及奢侈品倾向于弹性。供给与需求在短期与长期中的状况是不同的。

3. 供需与政府政策

政府可以利用供求关系的市场规律,通过对价格的控制来达到调节市场运作的目的。在自由竞争的市场中,政府会通过价格控制来改变市场的状况,例如规定价格上限。现在很多政府转向采用补贴而不是价格管制的方法来实现社会福利,这种补贴不会直接影响市场供给,因而不会引起短缺现象。

(三) 城市集聚经济的基本理论

集聚效应。由于彼此之间距离较近,使得企业能以更低的成本进行生产,这是生产的正外部效应。集聚经济的度量有多种方式,但就其内涵而言,在理论上可以有两种表现,一是表现为城市的边际收益增加,另一是表现为城市的规模收益增加。

集聚经济现实的表现分为两个层次的内容:地方化经济和城市化经济。

(1) 地方化经济。如果某行业的企业生产成本随行业总产量的提高而降低,就会出现地方化经济。

同行业企业群的出现是地方化经济的原因。在一般情况下,企业群的出现,① 是源于提供中间投入品过程中的规模经济;② 是劳动力市场共享,较低的劳动力市场上的搜寻成本和流动成本;③ 企业集聚产生孵化器效应,可以加速地方化经济的效益。上述三大原因是地方化经济的原因,也可以推动地方化经济的进程。

(2) 城市化经济。当单个企业的生产成本随城市地区总产量的上升而下降时,就出现了城市化经济。

城市化经济与地方化经济的区别:第一,城市化经济源于整个城市经济的规模,而不单单是某一行业的规模;第二,城市化经济为整个城市中的企业带来利益,而并非只针对某一个行业中的企业。

(3) 聚集化经济的经验估算。

目的:估算出行业产量和城市规模的变化对劳动生产率的影响。函数式为

$$q=f(k, e, Q, N)$$

其中, q : 某一行业平均每个工人的产量; k : 每个工人所操纵的资本设备; e : 工人的受教育水平(衡量劳动技能和劳动生产率); Q : 该行业的总产量; N : 大城市地区的人口总量。

结论:城市化效应是随着产业的知识含量提高而提高的,即弹性会随之提高。

弹性=工人平均产量变动的百分比/行业产量变动的百分比

市场营销中的集聚化经济效应:购买的外在性;替代商品;互补商品。





（四）土地的经济特性

土地具有固定性、差异性、耐久性等自然特性。土地的自然特性,客观上决定了它的经济特性。

土地的经济特性,是人们在使用土地时引起的经济关系,它们主要表现为:稀缺性;边际效益递减性;土地利用方式变更的困难性;区位的效益性。

（五）城市土地制度的改革

我国传统城市土地使用制度是一种对土地实行行政划拨,无偿、无期限使用,禁止土地使用者转让土地的制度。

我国传统城市土地使用制度基本特征就在于:

一是行政划拨;二是无偿无限使用;三是禁止转让。

城市土地使用制度改革大致经过如下几个阶段:

- (1) 征收土地使用费;
- (2) 实行土地使用权有偿出让和转让;
- (3) 修改宪法和土地管理法,制定全国性土地使用权出让和转让条件。

1. 城市土地有偿使用制的改革

1982年深圳率先按城市土地的不同等级向土地使用者收取不同标准的使用费,从此拉开了国有土地有偿使用的序幕。1987年国务院第一次提出“土地使用权可以有偿转让”的政策,并在少数城市进行试点;1988年《中华人民共和国宪法修正案》中明确规定:“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。这标志着我国城市土地有偿使用制度得到了法律上的肯定与保证,是城市土地开始进入市场经济轨道的重大突破。

城市土地使用制度的改革,必须遵循以下四条原则:

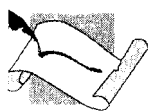
- (1) 坚持城市土地单一国有制,这是由社会主义性质所决定的,不能有丝毫动摇;
- (2) 实行土地所有权和使用权相分离,国家只允许城市国有土地使用权的有偿和有限期出让,而所有权则不能进入市场流通;
- (3) 对部分依法取得使用权的城市国有土地,可以进行商品化经营,国家通过立法和法律监督,规范与管理地产市场;
- (4) 除对国家投资的党政机关、行政事业单位办公用房及其住宅建设用地、公共设施、公用事业和国营工业等建设用地,继续采用拨款方式供应外,其他新增建设用地,首先是商业、金融、旅游、服务业、商品房屋和涉外工程建设用地,要逐步采用土地使用权有偿、有限期出让的办法。

2. 城市土地有偿使用的途径

城市土地使用制度的改革中,最根本的是两条:一是有偿使用,二是有限期使用。因为若是无限期使用,等于变相获得土地所有权;若是无偿使用,亦无法使国有土地的所有权得到经济上的实现,等于实际上废除土地所有权。

- (1) 城市土地有偿使用的相关税费。





① 土地出让金。土地出让金实际上是所出让土地的地价,即土地使用权的价格。它体现的是土地所有者和使用者之间的经济关系。

② 土地使用税。土地使用税实际上就是绝对地租,只不过体现的是国家政权与土地使用者之间的行政关系。

③ 土地使用费。在国家有关土地使用税的法规未出台以前,各地制定了城镇土地使用费的办法,即由土地使用者每年向土地所有者交纳一定的费用,也就是地租,它体现的是双方之间的经济关系。

目前,土地使用费的征收对象主要是外商投资企业和外商驻华机构。

④ 土地增值税。土地增值税实际上是级差地租的另一种形式,它体现的乃是国家政权与土地使用者之间的经济关系。

(2) 城市土地有偿使用的征收原则。

在征收土地使用的有关税费中,应秉持因地制宜、区别对待的原则,具体地说,是按以下四点来征收:

① 按不同的城市征收;② 按不同的区位征收;③ 按不同的性质征收;④ 按不同的对象征收。

(3) 城市土地有偿使用的意义。

① 广开财源,增加财政收入;② 取之于地,用之于城;③ 优化资源配置,促进公平竞争。

3. 城市土地市场的运行模式和经济特征

(1) 城市土地市场的运行模式。

① 一级市场。即由国家以土地所有者的身份,通过批租将土地的使用权投放市场运行。

② 二级市场。即由获得土地使用权的经营者,直接将土地、或通过建设商品房从而间接地将土地投入市场流通。

③ 三级市场。即由土地的使用者通过房产的交易而使土地间接进入市场流通。

(2) 城市土地市场的经济特征。

① 市场的垄断性;② 供给的稀缺性;③ 地产的不动性;④ 房地的融合性。

(3) 城市土地使用权的出让。

① 协议出让;② 招标出让;③ 拍卖出让。

(4) 城市土地使用权的转让、出租与抵押。

① 城市土地使用权转让。是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。但是,未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。在土地使用权转让时,其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

② 城市土地使用权出租。是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

③ 城市土地使用权抵押。是指土地使用者以土地使用权作为履行职务的担保;当抵押人不能按期履行债务时,债权人享有从变卖土地使用权的价款中优先受偿权利的一种债务担保形式。同样,土地使用权抵押时,其地上建筑物、其他附着物也随之抵押。





4. 城市土地等级的评定

城市土地等级的形成,是由于级差收益额的客观存在,在空间上的反映。评定城市土地的等级,是进行土地管理、房地产交易、城市规划等的重要条件。就一个城市而言,土地究竟分为几等,取决于城市的规模以及土地构成状况。一般来说,城市越大、构成越复杂,则等级越多;反之,则越少。根据现有开展土地等级评定城市的资料,可以看出:特大城市为7~11级;大城市为6~9级;中等城市为4~7级;小城市为3~5级。土地等级的评定,一般按下列程序进行:

(1) 地块划分。

(2) 影响因素与权重的设定。决定商业用地级差收益的影响因素主要有:① 商业区的性质和网点数;② 基础设施条件与交通的通达性;③ 人口构成与分布状况;④ 其他因素。在确定有关影响因素后,根据其重要性的大小分别给出各因素权重,这项工作可通过“特尔菲法”来进行。

(3) 评分计算。

(六) 城市公共财政的职能

财政职能指财政活动所具有的客观功能。在社会主义市场经济条件下,财政职能主要有资源配置、收入分配、稳定和发展三个方面,实际上这三个方面不仅是公共财政的职能,也是公共财政的目标。

(1) 资源配置职能。所谓资源配置职能就是通过现有的人力、物力和财力等社会经济的合理配置,实现资产结构、产业结构、地区结构和技术结构的合理化,使其得到最有效的使用,达到优化资源结构的目标,获得最大的社会 and 经济效益。

(2) 收入分配职能。收入分配职能是财政的固有职能,是财政本质的集中反映,也是财政存在的直接动因。财政收入分配职能包括聚财职能和公平分配收入两大方面,其中聚财职能是财政最基本的职能,公平分配收入通常是指国民收入的公平分配,它是通过财政分配将一定时期内社会创造的国民收入,在国家、企业、个人之间进行分配,形成合理公平的比例或份额,即实现收入的公平分配。公平分配包括经济公平和社会公平两个层次,经济公平强调要素投入和收入相对称,而社会公平是一种价值判断,含有历史的、道德的因素在内。

(3) 稳定和发展职能。财政的经济稳定和发展职能是指通过财政分配及所提供的公共产品实现充分就业,物价稳定,经济增长及国际收支平衡等政策目标。

三、建筑工程与技术经济

(一) 投资项目可行性研究的概念、方法

建设工程项目可行性研究是在投资决策前,对项目有关的社会、经济和技术等各方面情况进行深入细致的调查研究;对各种可能拟定的建设方案和技术方案进行认真的技术经济分析与比较论证;并对项目建成后的经济效益进行科学的预测和评价。在此基础上,综合研



究、论证建设项目的技术先进性、适用性、可靠性,经济合理性和有利性,以及建设可能性和可行性。由此确定该项目是否投资和如何投资,或是就此终止不投资,还是继续投资使之进入项目开发建设的下一阶段等结论性意见,为项目决策部门对项目投资的最终决策提供科学依据和作为开展下一步工作的基础。

可行性研究一般要回答以下几个问题:

- (1) 为什么要建议这个项目;
- (2) 市场及资源情况如何,建多大规模;
- (3) 厂址选在哪里最佳;
- (4) 采用何种工艺技术;
- (5) 需要的外部条件如何;
- (6) 建设时间多长,需要多少资金,建成后的经济效益、社会效益如何;
- (7) 融资分析等。

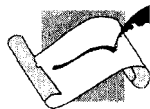
建设工程项目的可行性研究,往往要进行多学科의 论证,涉及许多专业学科。所以,较大项目的可行性研究组,需要由配有工业经济、技术经济、工艺、土建、财会、系统工程以及程序设计方面的专家组成。

(二) 可行性研究的基本内容

按照原国家发展计划委员会审定(计办投资[2002]15号)发行的《投资项目可行性研究报告指南》(中国电力出版社,2002年3月)的规定,项目可行性研究一般包括如下基本内容:

- (1) 项目兴建的理由与目标;
- (2) 市场分析与预测;
- (3) 资源条件评价;
- (4) 建设规模与产品方案;
- (5) 场(厂)址选择;
- (6) 技术方案、设备方案和工程方案;
- (7) 原材料燃料供应;
- (8) 总体运输和公用与辅助工程;
- (9) 环境影响评价;
- (10) 劳动安全卫生与消防;
- (11) 组织机构与人力资源配置;
- (12) 项目实施进度;
- (13) 投资估算;
- (14) 融资方案;
- (15) 财务评价;
- (16) 国民经济评价;
- (17) 社会评价;
- (18) 风险分析;
- (19) 研究结论与建议。





(三) 相关财务分析的主要方法

财务分析是以会计核算和报表资料及其他相关资料为依据,采用一系列专门的分析技术和方法,对企业的财务状况和经营成果进行评价和剖析,为企业的利益相关者了解企业过去、评价企业现状、预测企业未来,做出正确决策提供准确的信息或依据。

比率分析法是财务分析的最基本、最重要的方法。总结和评价企业财务状况与经营成果的分析主要包括盈利能力分析、营运能力分析、偿债能力分析和发展能力分析。

1. 盈利能力分析

(1) 净资产收益率。

净资产收益率是指企业本期净利润和净资产的比率,是反映企业盈利能力的核心指标。该指标越高,净利润越多,说明企业盈利能力越好。

其计算公式为

$$\text{净资产收益率} = \text{净利润} / \text{平均净资产} \times 100\%$$

式中:

净利润是指企业当期税后利润;

净资产是指企业资产减负债后的余额。在该指标中取年末的净资产数额则更为恰当。

$$\text{平均净资产} = (\text{期初净资产} + \text{期末净资产}) \div 2$$

(2) 总资产报酬率。

总资产报酬率是指企业运用全部资产的收益率,它反映企业全部资产运用的总成果。该指标越高,表明企业资产的利用效率越高,同时也意味着企业资产的盈利能力越强,该指标越高越好。企业在评价总资产报酬率时,需要与前期的比率、同行业其他企业的这一比率等进行比较,并进一步找出影响该指标的不利因素,以利于企业加强管理。在西方发达国家,总资产报酬率是一个备受重视的指标。

其计算公式为

$$\text{总资产报酬率} = \text{息税前利润总额} / \text{平均资产总额} \times 100\%$$

式中:

$$\text{息税前利润总额} = \text{利润总额} + \text{利息支出}$$

$$\text{平均资产总额} = (\text{期初资产总额} + \text{期末资产总额}) \div 2$$

2. 营运能力分析

(1) 总资产周转率。

总资产周转率是指企业在一定时期内主营业务收入净额与总资产平均余额之间的比率。它反映了企业全部资产的利用效率以及资产总额的周转速度。其快慢取决于两大因素:一是流动资产周转率;二是流动资产占总资产的比重。

其计算公式为

$$\text{总资产周转率(次)} = \text{主营业务收入净额} / \text{平均资产总额}$$





式中:

$$\text{平均资产总额} = (\text{期初资产总额} + \text{期末资产总额}) \div 2$$

(2) 流动资产周转率。

流动资产周转率是指企业在一定时期内主营业务收入净额与全部流动资产平均余额之间的比率,通常用周转次数和周转天数来表示。它是反映企业流动资产周转速度的指标,也是综合反映流动资产利用效果的基本指标,是用流动资产的占用量和其所完成的工作量的关系,来表明流动资产的使用效益。流动资产在一定时期的周转次数越多,也即每周转一次所需要的天数越少,表明周转速度越快,流动资产营运能力就越好;反之,周转速度则慢,流动资产营运能力就越差。

其计算公式分别为

$$\text{流动资产周转次数} = \text{流动资产周转额} / \text{平均流动资产余额}$$

$$\text{流动资产周转天数} = \text{计算期天数} / \text{流动资产周转次数}$$

$$\text{或} = (\text{平均流动资产余额} \times \text{计算期天数}) / \text{流动资产周转额}$$

式中:

$$\text{平均流动资产余额} = (\text{期初流动资产} + \text{期末流动资产}) \div 2$$

(3) 存货周转率。

存货周转率是指企业在一定时期内存货占用资金可周转的次数,或存货每周转一次所需要的天数。因此,存货周转率指标有存货周转次数和存货周转天数两种形式。一般情况下,存货周转率越高、周转天数越短,说明该指标越好,它表明企业存货周转速度快,经营效率高,库存存货适度;周转率低或者下降,周转天数长,则可能意味着企业存货中残次品的增加,这样就会增大企业在存货方面的投资,同时也增大了企业的经营风险。该指标在不同行业之间也存在着较大的差别,分析时要与同行业的平均数进行对比,以衡量其存货管理的效率和管理水平。

为了了解存货周转率变动的原因,企业内部在考核周转速度时,可以增加一些周转率,如材料周转率、施工产品周转率、在建施工产品周转率等。

其计算公式分别为

$$\text{存货周转次数} = \text{主营业务成本} / \text{存货平均余额}$$

$$\text{存货周转天数} = \text{计算期天数} / \text{存货周转次数}$$

$$\text{或} = (\text{计算期天数} \times \text{存货平均余额}) / \text{主营业务成本}$$

式中:

$$\text{存货平均余额} = (\text{期初存货} + \text{期末存货}) \div 2$$

(4) 应收账款周转率。

应收账款周转率是指企业在某一时期赊销收入净额和同期应收账款平均余额之间的比率,通常用应收账款周转次数和应收账款周转天数两种形式来表示。

应收账款周转率通常用来测定企业在某一特定时期内收回赊销账款的能力,它既可以反映企业应收账款的变现速度,又可以反映企业的管理效率。在实际工作中,由于企业赊销资料属于商业秘密不宜对外公开披露,因此,该指标一般是用赊销和现销总数即销售收入净