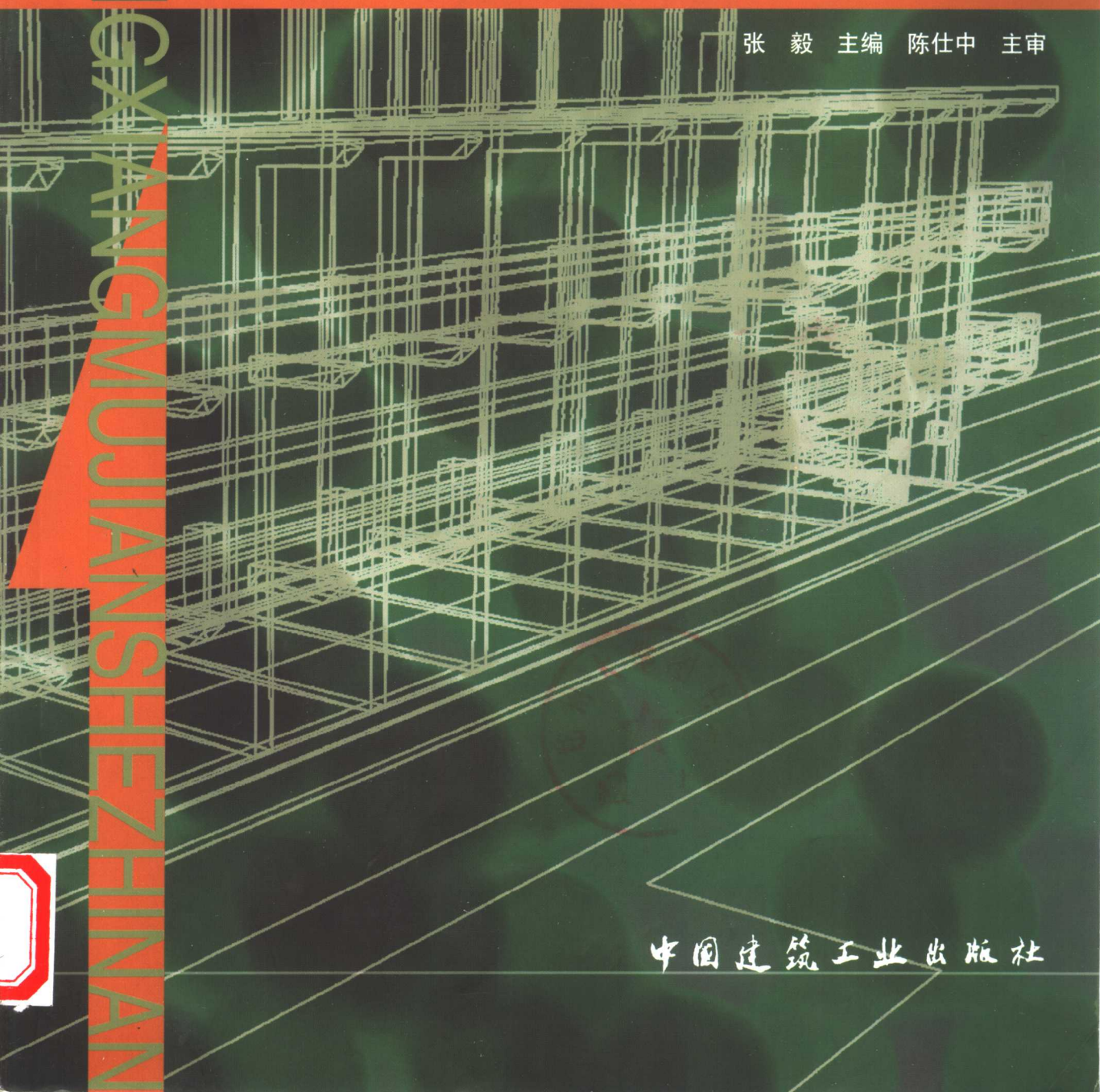


GONGCHENGXIANGLANGMUJIANSHESHEZHINAN

工程项目建设指南

张毅 主编 陈仕中 主审



中国建筑工业出版社

工 程 项 目 建 设 指 南

张 毅 主编

陈仕中 主审

中国建筑工程出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程项目建设指南/张毅主编. —北京:中国建筑工程出版社, 2003

ISBN 7-112-05882-1

I. 工... II. 张... III. 基本建设项目-中国-指南 IV. F123.6-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 047291 号

本书以近期政府行政审批的体制改革后现行的项目审批程序,按工程项目建设先后顺序分篇叙述了项目投资决策的项目建议书,项目选址意见书,项目专项审查,项目专业配套;项目征地、规划、设计、材料(设备)采购、质量安全监督;项目报建、勘察发包、施工许可;项目竣工验收(结算)、档案管理、后评估、索赔、审计、税收及项目建设合同示范文本等,可谓一幅详尽的现行工程项目建设程序图。

* * *

责任编辑:杨 军

责任设计:孙 梅

责任校对:王 莉

工程项目建设指南

张 毅 主编

陈仕中 主审

*

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

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:45½ 字数:1104千字

2003年11月第一版 2003年11月第一次印刷

印数:1—3,500册 定价:56.00元

ISBN 7-112-05882-1

TU·5169(11521)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

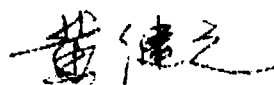
(邮政编码 100037)

本社网址:<http://www.china-abp.com.cn>

网上书店:<http://www.china-building.com.cn>

序

工程项目建设要尊重客观规律，要根据我国建设程序循序渐进地开展工程项目的筹划与实施。《工程项目建设指南》一书以近期政府行政审批体制改革后现行的工程项目建设程序为依据，按工程项目建设先后次序叙述了工程项目建设全过程管理要旨。我认为该书的出版是非常有益的，相信必将促进工程项目建设健康有序发展。



二〇〇三年八月

前 言

随着我国经济体制改革的不断深入和世界经济全球一体化重新组合,我国十五计划乃至相当长一段时期内,全社会固定资产投资无论从建设规模还是增长速度都将呈现前所未有的发展,预计到2005年全社会固定资产投资将达到48000亿元。同时,随着投融资体制的多元化、政府行政审批体制改革以及项目法人制的逐步推行,如何按照世界贸易组织的基本原则,积极调整产业结构配置,适应经济全球化的发展趋势,将使我国工程建设行业面临国内和国际两个更加广阔的发展空间和更加激烈的市场竞争。

工程项目建设全过程管理是一种新型的管理模式,作为工程建设市场三大主体之一的项目业主,在做出投资决策时要做好抗风险能力储备,要根据工程项目建设客观规律性,优化工程项目建设各个阶段人力、财力、物力与建设周期合理配置,严格按照工程建设程序循序渐进开展各项建设工作,这是建设项目投资管理的关键。然而由于决策失误,对工程项目建设周期不甚了解,仓促实施项目建设。往往为拿一个批文而确定投资额,资金筹措困难,贷款本金、利息无法归还,一再出现“三超现象”,给国家和企业造成无法弥补的重大损失,这也是促成作者编写本书的目的。

《工程项目建设指南》一书以近期政府行政审批体制改革后现行的项目审批程序,按工程项目建设先后顺序分篇叙述了项目投资决策的项目建议书、可行性研究、资金筹措;项目选址意见书、建设用地(工程)规划;项目环保、消防、劳动保护、绿化、抗震等专项审查;项目水、电、气、道路管线、电信、智能化等专业配套;项目征地、规划(方案)设计、施工图设计、材料(设备)采购、质量安全监督;项目报建、勘察(设计、施工、监理)发包、施工许可;项目竣工验收(结算)、档案管理、后评估、索赔、审计、税收及项目建设合同示范文本。真可谓一幅详尽现行工程项目建设程序图。

该书以工程项目的建设程序为主线,辅以实例分析,资料丰富翔实,覆盖面广,可作为项目建设业主(项目法人)、投(融)资机构、建设工程中介机构、房地产开发公司、施工企业、项目管理公司、境外工程咨询机构和各级计划(建设)管理部门,包括上述单位的项目经理、投资策划师、资产(房地产)评估师、工程咨询工程师等管理人员以及相关院校(岗位培训)学员工作和学习的参考指南。

本书得以问世,得到了上海市建设和管理委员会副主任黄健之先生的关怀和提携,并特意为本书题写书名并作序。同时,上海地产(集团)有限公司总监教授级高级工程师陈仕中先生在百忙之中审定全部稿件,并提出许多宝贵意见,谨在此诚表深深的敬意和谢意;中国建筑工业出版社为本书的出版给予大力的支持和热情的帮助。在此,本书全体编写人员,谨向各级领导、同仁以及参考文献的作者表示衷心的感谢。

由于时间仓促,加之编者水平有限,书中疏漏、偏差之处在所难免,敬请专家、同仁和读者不吝赐教,使之能更好地为广大读者服务。

作者

二〇〇三年八月

编写人员名单

主编：张 毅

主审：陈仕中

主要参编人员：

王舒静	顾耀明	江祥林	张 强	朱玉令	冯 皎
岳家莹	徐耀东	王 萧	赵 东	刘奉国	薛 强
朱 虹	李 忠	任云琦	顾龙明	严伟娟	叶龙文
钱星炜	李 夏	张建忠	王立新	朱效东	陆 曜
徐 斌	周建明	钱跃芬	江永祥	田洁莹	袁小忠
王岩芷	陈 雷	沈忠义	张国增	张伟璈	张建中
邱兴余	叶宏斌	钱 阳	顾佳欣		

目 录

第一篇 项目投资决策

第一章 项目投资与建设程序.....	1
第一节 项目投资的概述	1
第二节 工程建设程序	11
第三节 工程建设项目	19
第二章 项目建议书	28
第一节 项目决策与策划	28
第二节 项目建议书的内容	35
第三节 项目建议书的编制与审批	45
第三章 项目可行性研究	48
第一节 可行性研究	48
第二节 可行性研究报告	51
第三节 可行性研究报告的评价与审批	76
第四节 项目建议书与可行性研究的区别	84
附：房地产项目开发、策划流程	86
第四章 建设项目资金筹措	88
第一节 建设项目资金筹措概述	88
第二节 建设项目借款筹资	92
第三节 股票筹资	96
第四节 建设项目融资租赁筹资	97
第五节 建设项目利用外资筹资	100
第五章 建设工程造价	105
第一节 建设工程造价概述	105
第二节 建筑安装工程费造价	110
第三节 设备及工器具造价	113
第四节 国外建设工程造价	116
第五节 建设项目投资估算	119
第六节 建设项目总概算	121

第二篇 建设项目选址、规划与用地

第一章 建设项目选址意见书.....	125
第一节 建设项目选址意见书概述	125

第二节 建设项目规划选址意见书审核	127
第三节 建设项目选址意见书衍化形式	130
第二章 建设用地规划许可	132
第一节 城市规划许可的概念与特征	132
第二节 建设用地规划许可证申请	132
第三节 建设用地规划许可证审核	134
第三章 建设用地的取得	138
第一节 建设用地概述	138
第二节 建设用地报批	139
第三节 建设用地招标投标	141
第四章 建设工程规划许可	151
第一节 建设工程规划许可概述	151
第二节 建筑工程规划许可证	151
第三节 市政管线工程规划许可证	160
第四节 道路桥梁工程规划许可证	165
第五节 城市规划许可实施监督	169

第三篇 建设项目专项审查

第一章 建设项目环境保护审查	174
第一节 建设项目环境保护概述	174
第二节 建设项目环境保护送审	175
第三节 建设项目环境保护审批	183
附件 1 试生产申请报告的编制要求	185
附件 2 环保设施竣工验收申请报告编制要求	186
第二章 建设项目卫生防疫审查	188
第一节 建设项目卫生防疫审查概述	188
第二节 项目建设各阶段应提供审批资料	189
第三章 建设项目消防审核	193
第一节 建设项目消防审核概述	193
第二节 建设项目消防审核程序	193
附录 建筑工程消防验收需具备的基本条件	204
《建筑工程消防验收申报表》(填写说明)	209
第四章 建设项目民防设施审查	214
第一节 建设项目民防设施审查概述	214
第二节 建设项目民防工程审批程序	214
第五章 建设项目绿化设置审查	217
第一节 建设项目绿化设置概述	217
第二节 建设项目绿化工程审查	218
第六章 建设项目劳动安全卫生监察	220

第一节 建设项目劳动安全卫生监察概述	220
第二节 建设项目(工程)劳动安全卫生监察	221
附件1 预评价大纲、预评价报告书主要内容	224
附件2 《劳动安全卫生专篇》	224
附件3 建设项目竣工验收报告中《劳动安全卫生篇(章)》主要内容	225
第七章 建设项目道路交通审查	226
第一节 建设项目道路交通审查概述	226
第二节 道路工程的交通设计内容和审核程序	226
第八章 建设项目市容环境卫生审查	232
第一节 建设项目市容环境卫生审查概述	232
第二节 建设项目市容环境卫生管理	234
第九章 建设项目抗震设防审查	235
第一节 建设项目抗震设防审查概述	235
第二节 建设项目抗震设防的审查程序	235
第十章 河道管理范围内建设项目审核	238
第一节 建设项目河道管理	238
第二节 河道管理其他审核	243

第四篇 建设项目配套建设申请

第一章 建设项目供电申请	246
第一节 建设项目供电申请概述	246
第二节 建设项目新装、增容用电申请程序	247
第二章 建设项目上水申请	250
第一节 建设项目上水申请概述	250
第二节 建设项目供用水合同	252
第三章 建设项目排水申请	253
第一节 建设项目排水申请概述	253
第二节 竣工验收与临时排水申请	257
第四章 建设项目燃气申请	259
第一节 建设项目燃气设施配套申请	259
第二节 建设项目燃气工程合同	262
第五章 建设项目道路管线掘路申请	266
第一节 建设项目道路管线掘路申请	266
第二节 建设项目道路管线掘路申请登记备案	267
第六章 建设项目电信申请	269
第一节 建设项目电信概述	269
第二节 建设项目电信配套申请	270
第七章 住宅项目的专业配套	275
第一节 住宅项目的专业配套概述	275

第二节 住宅项目的专业配套建设管理	278
第八章 建设项目的智能化申请	290
第一节 建设项目的智能化概述	290
第二节 智能建筑等级评估	291
第三节 住宅小区智能化	293

第五篇 工程项目建设准备

第一章 建设项目的主体	297
第一节 建设项目业主	297
第二节 建设项目承包（生产供应）商	301
第三节 建设项目中介咨询机构	319
第四节 专业技术人员执业资格	325
第二章 城市房屋动拆迁及商品房价格	329
第一节 城市房屋拆迁概述	329
第二节 商品房价格基本构成	330
附表 上海市商品房价格组成汇总表	333
第三章 建设项目各阶段设计	340
第一节 建设项目规划设计	340
第二节 设计方案送审	355
第三节 初步设计审查	359
第四节 施工图设计文件审查	364
第四章 建设项目工作计划	369
第一节 建设项目纳入计划的范围和方式	369
第二节 建设项目工作计划	370
第五章 建设项目开工与报建	378
第一节 基本建设大中型项目开工条件	378
第二节 建设项目报建	378
第六章 建设项目质量监督	382
第一节 建设项目质量监督概述	382
第二节 建设项目质量监督实施	382
第七章 建设项目施工许可	390
第一节 建筑工程施工许可	390
第二节 建设项目施工许可审核	391

第六篇 建设项目招标

第一章 建设项目勘察招标	394
第一节 工程勘察招标概述	394
第二节 工程勘察招标程序	396
第三节 工程勘察招标文件	402

第四节 评标要点与评标方法	405
附件 1 上海市建设工程勘察招投标办事流程表	407
附件 2 上海市建设工程勘察中标（交易成交）通知书	411
第二章 建设项目设计招标	412
第一节 工程设计招标概述	412
第二节 工程设计招标程序	413
第三节 工程设计资格审查	419
第四节 工程设计招标文件	424
第五节 评标	434
附件 1 上海市建设工程设计招投标办事流程表	439
附件 2 上海市建设工程设计中标（交易成交）通知书	443
第三章 施工监理招标	444
第一节 施工监理招标概述	444
第二节 施工监理招标程序	446
第三节 施工监理资格审查	450
第四节 施工监理招标文件	451
第五节 评标办法与标准	457
附件 1 上海市建设工程监理招投标办事流程表	461
附件 2 上海市建设工程监理中标（交易成交）通知书	466
第四章 建设项目施工招标	467
第一节 施工招标概述	467
第二节 资格审查	472
第三节 施工招标文件	475
第四节 开标、评标、定标	483
附件 1 上海市建设工程施工招投标办事流程表	489
附件 2 上海市建设工程施工中标（交易成交）通知书	495
第五章 建设项目设备、材料招标	496
第一节 建设项目设备材料的采购方式	496
第二节 建设项目设备（材料）招标程序	498
第三节 招标文件的编制	509
第四节 设备招标评标方法	516

第七篇 建设项目竣工

第一章 建设项目竣工验收	520
第一节 建设项目竣工验收概述	520
第二节 生产性建设项目的竣工验收	522
第三节 工程档案与竣工图的移交	532
第二章 建设项目档案管理	535
第一节 城市建设的文档管理	535

第二节 建设项目档案归档	537
第三节 建设项目档案管理程序	542
第三章 建设项目竣工结(决)算	549
第一节 工程预付款和工程进度款	549
第二节 建设项目的竣工结算	550
第三节 建设项目竣工决算	551
第四章 建设项目后评价	558
第一节 建设项目后评价概述	558
第二节 建设项目后评价程序与常用指标	563
第三节 建设项目后评价的内容	568
第五章 建设工程项目索赔	578
第一节 索赔与反索赔	578
第二节 建设工程项目索赔	579
第三节 建设单位的反索赔	581
第四节 FIDIC 条件下索赔	585
第六章 建设项目审计	588
第一节 建设项目审计概述	588
第二节 建设项目前期审计	589
第三节 建设项目实施审计	593
第四节 建设项目竣工审计	594
第七章 建设项目税收	596
第一节 建设项目的税务	596
第二节 建设项目的有关税种	597

第八篇 建设项目合同文本

一、工程咨询合同	608
二、国有土地使用权出让合同	625
三、建设项目借贷担保合同	652
四、建设工程造价咨询合同	676
五、建设工程勘察合同	680
六、建设工程设计合同	686
七、建设工程委托监理合同	692
八、建设工程施工合同	697

第一篇 项目投资决策

第一章 项目投资与建设程序

第一节 项目投资的概述

一、投资

投资,一般是指经济主体为获取投资效益而将货币资金或生产要素转化为固定资产、无形资产、流动资产,形成生产能力或工作效益的经济活动。因此,投资是维持社会再生产的物质技术基础的根本保证。适度的投资先创造需求,后提供供给,并借助社会大生产的链条双向传递并呈一轮又一轮的势态。

(一) 西方经济学的投资定义

按照西方经济学投资定义可分为广义投资和狭义投资。

1. 广义投资,是指为了获得预期的收益而作出的确定的垫支或牺牲的各种经济行为。

2. 狭义投资,是指仅限于证券投资。

(二) 投资按其筹集和运用形式的划分

投资按其筹集和运用形式可分为直接投资和间接投资。

1. 直接投资,是指直接投放资本于产业或企业,亦即资本所有者直接开矿、办厂经营实业或者收购现有企业。可以是创办新企业,也可以是扩建、改建老企业;可以直接投入货币资本或者以机器设备、存货、技术专利、商标、厂房和土地使用权等折价投资入股;也可以直接出资收购非股份制企业或购买股份制企业的股权达到一定比例以上的。

2. 间接投资主要是指证券投资,有时也可扩大到信用投资,亦即信贷投资和信托投资。

(三) 投资按其性质划分

投资按其性质不同,可分为固定资产投资、无形资产投资和流动资产投资。

1. 固定资产投资

(1) 固定资产,是指可供较长期使用,反复多次地参加生产或经营活动过程而仍保持

原有实物形态的物质资料；

(2) 固定资产投资，是指用于建设和形成固定资产的投资，即用于建立新的固定资产或更新改造原有固定资产的投资行为；

(3) 固定资产投资额，是指一定时期内以货币形式表现的建造和购置固定资产的工作量。它是反映固定资产投资规模、速度和投资比例关系的综合性指标，又是观察工程进度、检查投资计划和考核投资效果的重要依据。

固定资产投资额是根据工程的实际进度按预算价格计算的工作量，不包括没有用到工程实体上的建筑材料、工程预付款和没有进行安装的需要安装的设备价值。固定资产投资额的三种不同性质的内容构成，即：建筑安装工程，设备、工具、器具购置和其他费用。

1) 建筑安装工程投资，是指在一定时期内用货币形式表现的建筑工程和安装工程的工作量。

建筑工程投资额包括各种房屋（如厂房、仓库、住宅等）的建造及相应的配套设施建设工程，各种构筑物（如矿井、铁路、公路、桥梁、水利、地下设施）的建筑工程，也包括为施工而进行的建筑场地布置，原有建筑物和障碍物的拆除，平整土地，施工临时用水、电、气、道路工程以及完工后的场地清理和绿化工作等的价值量。

安装工程投资额包括将各种需要安装的机械设备加以装配并固定装置在一定的基座或构筑物的支架上以及必要的联带工作的价值量。不包括被安装设备本身的价值。

2) 设备、工具、器具购置，是指建设单位购置或自制达到固定资产标准的设备、工具、器具的价值。但新建项目和扩建项目的新建车间，按照设计和计划要求购置或自制的全部设备、工具、器具，不论是否达到固定资产标准，均计入“设备、工具、器具”购置中。

3) 其他费用，是指与建筑安装工程和设备、工具、器具购置两项活动相联系的其他工作所必要的支出。其中的相当一部分是消耗性支出，故简称为其他费用。

(4) 投资价格指数

投资价格指数是反映固定资产投资额价格变动趋势和程度的相对数。固定资产投资额是由建筑安装工程投资完成额、设备、工器具购置投资完成额和其他费用投资完成额三部分组成的。编制固定资产投资价格指数应先编制上述三部分投资的价格指数，然后采用加权算术平均法求出固定资产投资价格总指数。

2. 无形资产投资

(1) 无形资产，是指不具备物质形态、而以某种特殊权利、技术、知识等价值形态存在于企业并对企业长期发挥作用的资产；

(2) 无形资产投资，是指用于购买和形成无形资产的投资。

3. 流动资产投资

(1) 流动资产，是指在企业的生产经营过程中，经常改变其存在形态的资产；

(2) 流动资产投资，是指用于流动资产的投资。

二、投资活动的经济主体

投资活动的经济主体，简称为投资主体或投资者。投资主体可以是有权代表国家投资的政府部门、机构，也可以是企业、事业或个人。投资活动是为了获得一定的投资效益。而投资效益可以体现在经济效益上，如：经营性投资项目；也可以体现在社会效益和环境效

益上，如：公益性投资项目。

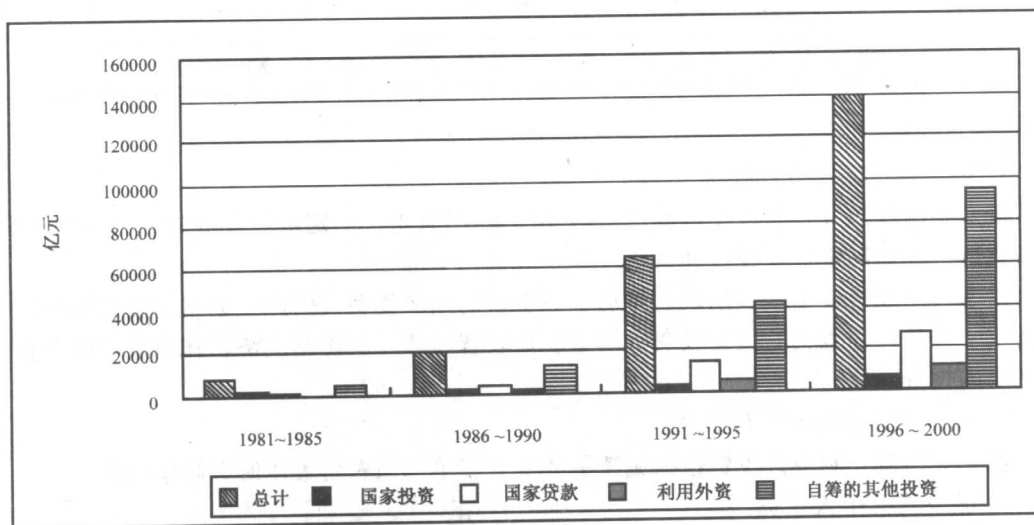
全社会固定资产投资资金来源主要是国家投资、国内贷款、利用外资、自筹及其他投资，其投资资金组成详见表 1-1-1。

全社会固定资产投资按资金来源分析

表 1-1-1

单位：亿元

年 份	总 计	国家投资	国家贷款	利用外资	自筹的其他投资
1981~1985	7997.53	1717.53	1242.36	325.56	4712.08
1986~1990	20493.97	2143.3	4156.71	1170.28	13023.68
1991~1995	65098.87	2362.18	14797.1	5806.67	42132.9
1996~2000	140199.9	6481.6	27352.3	11750.5	94615.44



(一) 全社会固定资产投资

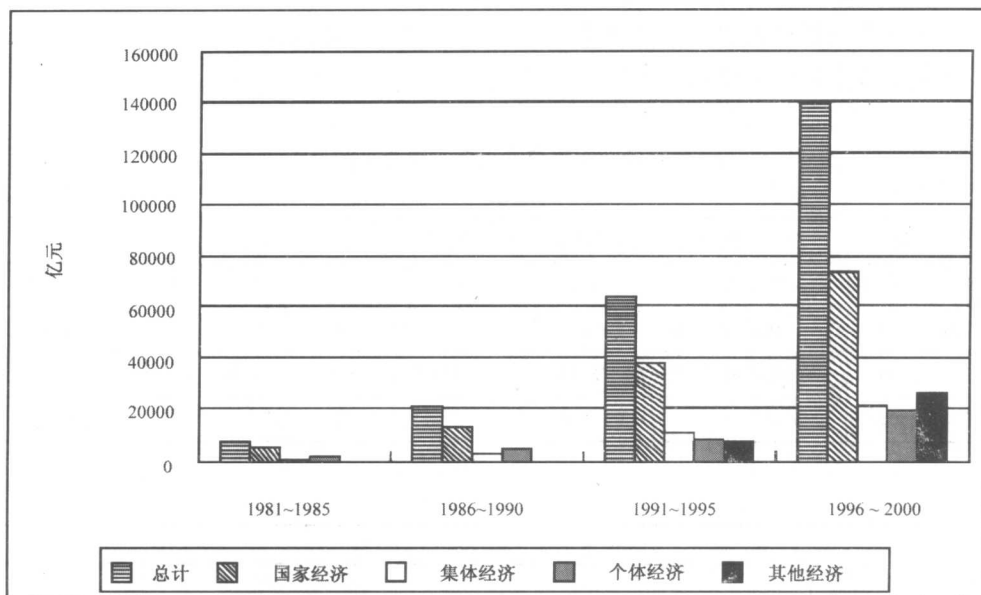
各种经济类型的固定资产投资按生产资料所有制不同情况，将全社会固定资产投资分为：国有单位、城乡集体所有制单位和城乡居民个人投资，其投资资金组成详见表 1-1-2。

全社会固定资产投资按经济类型分析

表 1-1-2

单位：亿元

年 份	总 计	国家经济	集体经济	个体经济	其他经济
1981~1985	7997.6	5330.5	1012	1655.1	
1986~1990	20593.5	13342.7	2750	4500.8	
1991~1995	63808.3	37651.6	10422.8	8411.9	7322
1996~2000	139093.8	72969.5	20843.7	19290	25990.6



1. 国有单位固定资产投资

按照我国现行计划管理体制和统计制度规定,国有单位固定资产投资又分为基本建设、更新改造、其他固定资产投资和房地产开发投资四个部分。

由于近年经济改革步伐加快,出现了许多新的经济类型,因此,近年的国有单位四部分投资,不是纯粹意义的国有投资,其中包括联营经济、股份制经济、外商及港澳台投资经济等的投资。

2. 城乡集体所有制单位投资

城乡集体所有制单位投资包括城镇集体所有制单位和农村集体所有制单位投资。

3. 城乡居民个人投资

城乡居民个人投资包括城市、县城、镇和工矿区的个人建房投资和农村个人建房及购买生产性固定资产的投资。

(二) 基本建设投资

基本建设投资是以货币形式表现的基本建设工作量,是固定资产投资的重要组成部分。基本建设投资是指以扩大生产能力或新增工程效益为主要目的的新建、扩建工程及有关方面的工作。

基本建设工程内容包括以下几个方面:

1. 为经济、科学技术和社会发展而进行的平地起家的新建项目;
2. 为扩大生产能力或新增效益而增建的分厂、主要生产车间、矿井、铁路干支线、码头泊位等扩建项目;
3. 为改变生产力布局而进行的全厂性迁建项目;
4. 遭受各种灾害,毁坏严重,需要重建整个企业、事业单位的恢复性项目;
5. 行政、事业单位增建业务用房和职工宿舍等生活福利设施的项目。

按照现行计划管理规定，用更新改造资金和基本建设投资合建的项目，新增生产能力或效益达到大中型基建项目标准的扩建项目以及为改变生产力布局而进行的全厂性迁建项目，也属于基本建设。

基本建设投资的资金来源主要是国家预算内基建拨款及专项拨款，部门、地方和企业自筹资金以及国内外基本建设贷款等。

（三）更新改造投资

更新改造投资是以货币形式表现的现有企业、事业单位更新改造工作量，是固定资产投资的重要组成部分。更新改造是指现有企业、事业单位对原有设施进行技术改造和固定资产更新以及相应的辅助性生产、生活福利设施等工程和有关工作。其主要目的是要在技术进步的前提下，通过采用新技术、新工艺、新设备、新材料，努力提高产品质量，增加花色品种，促进产品升级换代，降低能源和原材料消耗，加强资源综合利用和治理污染等，以提高社会综合经济效益和实现内涵为主的扩大再生产。

更新改造工程的内容包括以下几个方面：

1. 为了发挥国民经济各部门的潜力，提高综合经济效益，对现有企业、事业单位的原有车间、生产线的工艺、工程设施和技术装备进行技术改造或设备、建筑物以及相应的配套设施的更新；

2. 为了改善原有交通运输设施、港口码头的运输条件，提高运输、装卸能力而进行的更新改造工程；

3. 为了节约能源和原材料，治理“三废”污染或综合利用原材料，对现有企业、事业单位进行的技术改造工程；

4. 为了防止职业病和人身事故，对现有建筑和技术装备采取的劳动安全保护措施；

5. 对城市现有供热、供气、供排水和道路、桥梁等市政设施的改造；

6. 现有企业、事业单位，由于城市环境保护和安全生产的需要而进行的迁建工程。

按照现行计划管理规定，用更新改造资金与基本建设投资合建的项目，凡是在现有企业、事业单位进行改建、扩建，新增生产能力或效益未达到大中型基建项目标准的以及由于城市环境保护和安全生产的需要而进行的迁建项目，也属于更新改造。

更新改造投资的资金来源主要是企业基本折旧基金，国家预算内安排的更改资金，企业自有资金及国内外技术改造贷款等。

（四）房地产开发投资

房地产开发投资包括各种经济类型的房地产开发公司、商品房建设公司及其他房地产开发单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物和配套的服务设施、土地开发工程，如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程；包括非房地产企业实际从事房地产开发或经营活动。房地产开发投资主要包括商品房建设投资和土地开发投资。

商品房屋建设投资是指房地产开发公司建设的供出售或出租用的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物和配套的服务设施所完成的投资。

为了统计工作的方便和避免重复，投资单位和个人购买商品房屋不再作为固定资产投资统计。

（五）其他固定资产投资