

企业实体投资项目 前期工作一本通

易前期◎主编

PRELIMINARY WORK

AN ENCHIRIDION ON PRELIMINARY WORKS
OF REAL ECONOMY INVESTMENT PROJECTS

本书梳理了从项目规划—开工—竣工涉及到的所有内容，并结合实践分享了部分经验，希望可以帮助实体投资者，让其不再孤单。



经济日报出版社

本书梳理了从项目规划—开工—竣工涉及到的所有内容，
并结合实践分享了部分经验，
希望可以帮助实体投资者，让其不再孤单。

PRELIMINARY WORK

AN ENCHIRIDION ON PRELIMINARY WORKS
OF REAL ECONOMY INVESTMENT PROJECTS

上架建议：经济·畅销

ISBN 978-7-5196-0135-5



9 787519 601355 >

定价：48.00 元

图书在版编目 (CIP) 数据

企业实体投资项目前期工作一本通 / 易前期主编

— 北京: 经济日报出版社, 2017. 5

ISBN 978 - 7 - 5196 - 0135 - 5

I. ①企… II. ①易… III. ①企业 - 投资项目 - 项目
评价 - 研究 IV. ①F275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 113395 号

企业实体投资项目前期工作一本通

作 者	易前期
责任编辑	晏杰然
责任校对	徐建华
出版发行	经济日报出版社
社 址	北京市西城区白纸坊东街 2 号
邮政编码	100054
电 话	010 - 63584556 (编辑部) 63588446 (发行部)
网 址	www.edpbook.com.cn
E - mail	edpbook@126.com
经 销	全国新华书店
印 刷	北京京华虎彩印刷有限公司
开 本	710 × 1000 mm 1/16
印 张	8
字 数	200 千字
版 次	2017 年 6 月第一版
印 次	2017 年 6 月第一次印刷
书 号	ISBN 978 - 7 - 5196 - 0135 - 5
定 价	48.00 元

版权所有 盗版必究 印装有误 负责调换

PRELIMINARY
WORK

AN ENCHIRIDION ON PRELIMINARY WORKS
OF REAL ECONOMY INVESTMENT PROJECTS

企业实体投资项目
前期工作一本通

易前期◎主编

寄语

项目是企业建立和发展的支撑，项目前期工作是涵盖项目提议、选址、可研、环评、安评、灾评、土地、气象、地质地震、采选冶运、水电路讯、规划设计各专业的工作。一般不以为前期工作是专业，然而它却是集合和运用各专业的工作。

根据本人组织或参与 10 多个较大型项目的实践，前期工作是一项较繁杂、始终处于紧迫状态的工作。频繁的与协作单位和政府部门打交道，是一项体现专业性和技巧性的工作。前期工作涉及事项多、专业性和条理性强，任何环节不周到，将会导致跑冤枉路，花冤枉钱，误工误时。

“易前期”服务平台的建立，《企业实体投资项目前期工作一本通》的问世，为我们科学有序地开展项目前期工作，提供了一本工具书和咨询服务平台。这本书是经过前期工作反复实践，经历和总结了成功经验和失败教训的喜悦和泪水编撰而成。该书具有较强的系统性、指导性和实用性。

“易前期”聚集了一批经历多年前期工作的优秀人才，经过大浪淘沙组建的一个过硬的专业团队，利用现代科技信息和互联网技术，

提供权威的、便捷的、高效的咨询服务，将会为我们实体企业，特别是中小微企业提供优质的服务和帮助。

武宗元

中国庆华能源有限公司高级顾问、高级经济师

党的十八大以来，中国经济步入新常态，正处于新旧动能转换的关键时期。与30多年前相比，法制环境更加健全、商业模式愈加多元、产业链条不断延伸。我本人从事工程承包领域20年，见证和参与了这个伟大的进程，特别是从事国际工程承包领域10年，更深刻体会到中国建设行业组织实施模式与国际惯例不能有效接轨。所以，2016年住房城乡建设部印发了《关于进一步推行工程总承包发展的若干意见》，不断深化建设项目组织实施方式改革。而中国建设行业仅仅是个缩影，各个行业在全面深化改革过程中都要面对来自内外部的挑战和创新。

在“简政放权”的政策红利引导以及“互联网+”行政服务体系建设的推动下，“易前期”工程咨询综合服务平台顺势而生。“易前期”平台精准定位于“工程咨询服务”这一综合且复杂的领域，是项目投资方与政府行政部门、工程承包方之间无缝连接的纽带，也是加速实体项目供给侧改革的润滑剂，更是实体经济快速增长进程中的催化剂。

由“易前期”专家团队整理汇编而成的《企业实体投资项目前期工作一本通》，内容全面，条理清晰，语言精练。作为一本专业、便捷的工作手册，其涵盖了项目开工前、建设中以及竣工验收全流程需要办理的40余项相关手续，详解了20余个归口部门办公事项及重点问题，并创新地使用了二维码提供权威文件及解读，是相关企业及从业者宏观把握项目进程，高效推动项目进展的“指南”。

张永军

中铁十九局国际公司总经理

《企业实体投资项目前期工作一本通》是一本指导项目前期工作的工具手册。工程项目的前期工作涉及方方面面的各级行政主管部门的审批，需要投资实体准备各种报批文件和材料，复杂烦琐，往往令投资实体感觉无从下手，摸不清门路，令项目报批过程频频遇到障碍，多走弯路。

作为一家勘察设计咨询企业，我们经常为项目业主提供前期咨询服务，受项目业主委托编制可行性研究报告、项目申请报告或者项目建议书等等，同样也受到文件编制深度把握不准、内容不够全面、关键重点问题阐述不到位等问题的困扰，苦于没有一个全面的指导手册和解决平台。

“易前期”着眼于为企业实体投资项目的前期工作提供一站式工程咨询服务平台，从工程项目的前期策划、可行性研究、开工建设、竣工验收全过程可能遇到的各级行政主管部门的许可手续和流程入手，采用图表方式解析了国内建设项目管理审核体系中审批、核准和备案制适用的项目类型、审核机构、程序、审核内容、必备材料等前期工作，并运用“互联网+”技术，通过微信二维码扫一扫功能，可及时查询国家颁布的各类项目前期工作涉及的法律、法规。根据项目性质和涉及的审批部门，分别列出了发展与改革、住房和城乡建设、环境保护、国土资源等部门的主要审批程序和文件。

“易前期”长期致力于为企业实体提供各种前期咨询服务，并组织有关专家总结了前期工作的经验教训，共同编写了本书，是国内指导工程项目建设前期工作的一部工具手册。相关从业者和企业通过研究并消化，将有助于投资者、咨询企业、施工单位理清思路，提高效率，保证工程项目顺利实施，早日创造价值。

刘立华

中交第二航务工程勘察设计院有限公司副总经理

教授级高级工程师

建设项目前期工作比较系统、复杂，更是要按照要求和规定、程序去进行。项目前期论证的合理性、科学性、经济性、可行性直接决定了其是否能通过审批和开工。项目报建涉及的国内审批部门又很多，项目审批流程是什么？国家对其最新的在用的要求有哪些？在项目前期如何找到合适的有能力和资质的单位承接项目文件或符合要求的报告的准备？是所有在建或将建工程者所要考虑或遇到的问题 and 难题。

《企业实体投资项目前期工作一本通》是“易前期”——一站式工程咨询服务平台提供给从事工程工作者的在建工程前期工作一本通，其利用了“互联网+”政务和中介服务事项清理的新思路，针对不同类型的、不同部门的在建项目给出了最合理最优化的工作程序和步骤，并提供了很好的互联网平台来对接其解决方案。还可以很轻松地利用手机扫二维码的方法，使工程工作者得到详尽的解译和帮助。是我见到的对于在建项目工作前期最全面的一本工作指导书。

和志军

中色地科矿产勘查股份有限公司副总经理

教授级高级工程师

2017年，中央一号文件提出深入推进农业供给侧结构性改革，强化科技创新驱动，引领现代农业加快发展。作为以科技改变农业生产、销售方式为已任的大气候农业迎来了发展机遇。作为农业领域的科技型企业，我们在推动农业项目工程的过程中，相关配套工程建设时烦琐的手续审批、复杂的工程流程监管，是我们完成项目必不可少的一环。

“易前期”团队打造的工程咨询一站式、全寿命综合服务平台，为我们提供了前期指南、专家及机构匹配、报告撰写等一系列定制化服务，是我们科学制定生产计划、合理安排项目进度的保证。“易前期”平台服务产品种类多、需求响应速度快、审批流程效率高、咨询服务花销小，是我

们科技型创业企业在涉足工程领域时不可多得的得力助手。

由“易前期”团队编写的《企业实体投资项目前期工作一本通》是我们快速入门工程领域指南，是我们及时了解、学习相关政策法规的有效途径，其“互联网+工程咨询”的理念同我们“物联网+农业”不谋而合，值得推荐！

易丙洪

广州大气候农业科技有限公司 CEO

“易前期”——在项目投资方与服务机构及政府部门间架起了一座桥梁，开创了基于互联网实现匹配精准、效率更高、价格最低、质量最优的线上线下一体化投资项目服务新模式。《企业实体投资项目前期工作一本通》为企业获取最新的项目投资流程、政策、法规等提供了新的途径，并能通过二维码获取权威内容与解读，是政府、咨询机构、投资者推进项目落地的全面的工作“宝典”。

王波

研究员级高级工程师

滁州学院 教授

南京师范大学 产业教授

地图学与地理信息系统 博士

序

我们是“易前期”，一个互联网企业实体投资服务品牌，一个工程咨询服务产业升级的革新者。

易前期竭诚为您终身免费匹配价格最低、服务最好、效率最高、质量最佳的工程咨询服务机构。

2016年，我们根据企业投资项目前期工作的需求和反馈，并结合多位项目前期行业专家经验，总结出企业实体投资必备的项目前期知识，并汇集成册——《企业实体投资项目前期工作指南》，受到企业的欢迎。

2017年，我们欣喜地看到，很多实体企业不断发展壮大，与此同时国家供给侧改革为振兴实体经济促进社会投资，出台了一系列利好政策，特别是“互联网+”政务和中介服务事项清理为实体投资扫清了阻碍。因此，我们在第一版基础上，做了知识结构的更新，总结了更具参考价值的实战经验，汇集成第二代升级版，希望进一步帮助实体投资企业。

易前期与您一样，一直在路上，我们相信中国的复兴离不开实体经济，相信企业投资项目前期工作会更简单，相信实体企业家会更加受到社会的尊重！

向为国家实体经济贡献的人们致敬！

前言

尊敬的阁下：

我们是“易前期”，也许您之前并不了解我们。我们是一家互联网工程咨询服务提供方，在线上有官网，在线下有实体门店。我们可以帮您像网购一样，购买工程咨询服务。

相信在您实体投资的过程中会遇到招商、土地、环保等法律问题，同时会购买很多例如工程设计、项目环评等工程咨询服务，在投资项目建设的路上磕磕碰碰，走过不少弯路，吃过不少亏。“项目前期工作指南”是我们总结的经验教训，它的背后是真实的汗与泪。在此，我们本着“共享”的理念，将这些经验分享给您，希望他们能发挥功效，助您一臂之力。

本书中，您将看到一个实体投资项目从可行性分析—开工—最终竣工所涉及的可研、规划、环保、土地、设计等一系列内容。您会读到，如何落地一个实体投资项目、如何高效、节省地购买工程咨询服务等等。在实体投资高风险的过程中，每个建议、提醒，都可能为您规避巨大的风险，节省数以万计的资金，这就是我们相信工具的力量。

我们将继续作为您投资项目的终身免费顾问，为您把控

投资过程中的法律风险，为您匹配从科研、环评、设计、报审等一站式工程咨询服务。

实体投资之路虽漫长，却不乏惊喜。易前期愿与您携手同行，成为您最可靠的项目前期管家。

易前期团队

2017年2月

易前期 Yiqianqi.com
一站式工程咨询服务

内容简介

一、什么是“投资项目”？

1. “投资项目”的概念

投资项目是指在规定的期限内，为完成一项（或一组）开发目标而规划的投资、政策、机构以及其他各方面投入的综合体。

2. 投资项目的类型

2.1 根据项目的性质不同，可划分为基本建设项目和更新改造项目

（1）基本建设项目。简称为建设项目，它是指通过增加生产要素的投入，以扩大生产能力或工程效益为目的的投资项目。建设项目又可分为新建项目、扩建项目、改建项目、恢复项目和迁建项目等不同的类型。

① 新建项目。是指原来没有、现在开始建设的项目，或对原有的规模较小的项目扩大建设规模，其新增固定资产价值超过原有固定资产价值 3 倍以上的建设项目。

② 扩建项目。是指为了扩大原有主要生产产品的生产能力或增加经济效益，在原有固定资产基础上，增建一些车间、生

产线或分厂的项目。

③改建项目。是指为了改进产品质量或改进产品方向，对原有固定资产进行整体性技术改造的项目。此外，为提高综合生产能力，增加一些附属辅助车间或非生产性工程，也属于改建项目。

④恢复项目。是指对因重大自然灾害或战争而遭受破坏的固定资产，按原规模重新建设或在重建的同时进行扩建的项目。

⑤迁建项目。是指因调整生产力布局或环境保护的需要，将原有单位迁至异地重建的项目，不论其是否维持原来规模，均称为迁建项目。

(2) 更新改造项目。是指以新的设备、厂房、建筑物或其他设施替换原有的部分，或以新技术对原有的技术装备进行改造的投资项目。建设项目与更新改造项目的主要区别在于：前者主要是固定资产的外延扩大再生产，后者主要是固定资产的简单再生产和以内涵为主的扩大再生产。

2.2 根据项目的资金来源不同，可划分为政府投资项目和企业投资项目

(1) 政府投资项目。是指政府直接投资兴建和政府注入了资本金的投资项目。

(2) 企业投资项目。是指企业直接投资兴建的项目，包括企业使用政府补助、转贷、贴息投资建设的项目。

二、什么是“建设项目前期工作”？

1. “建设项目”的定义

建设项目是指按一个总体设计组织施工，建成后具有完整的系统，可以独立地形成生产能力或者使用价值的建设工程。建设项目一般指在符合国家总体建设规划及地方相关规划的提前下，能独立发挥生产功能或满足生活需要，其项目建议书或（项目申请报告）经准立项（备案、核准）和可行性研究报告经批准的建设任务。如工业建设中的一座工厂、一个矿山，民用建设中的一个居民区、一幢住宅、一所学校等均为一个建设项目。简单地讲，就是有建设的项目。

2. “建设项目前期工作”的定义

建设项目前期工作是指建设项目在开工之前，项目业主单位围绕行政主管部门审批的相关行政许可事项，而有针对性地开展有关工作，包括委托编制、申请召开专家认证会、提交申请材料、与行政主管部门对接等工作。行政许可事项包括取得项目选址、用地预审、环评、水土保持、占用林地、安评、立项、用地报批等批复核准文件。

3. 前期工作在项目建设工程中的作用

项目前期工作是提高项目建设效率、推动项目实施的重要保障，是全面履行项目基本建设程序的要求，是落实国家资金投向和产业政策的具体体现，是投资决策的重要依据，是控制投资的有效手段。

3.1 前期工作是建设项目决策的依据

企业作为建设项目的重要投融资主体，将必然承担与建设项目投融资决策相对应的建设投资风险。要降低或避免建设项目投资风险，作为投融资主体在建设项目建议提出后和实施前，就必须充分研究、论证宏观经济形势、国民经济发展需求、行业或区域发展需求和特点以及客观环境资源、生产力布局和国家产业政策法规等诸方面约束，提出建设项目的具体建设设想，而对上述诸方面约束条件的分析、研究正是所谓建设项目的前期工作内容。在前期工作过程中如对各项因素中的一项或其某一方面调查、研究不充分或论证不足，将造成建设项目的决策失误而招致严重的经济损失和资源浪费。

3.2 前期工作决定项目的科学性和可行性

可行性研究报告是根据批准的项目建议书进一步收集资料，对项目进行进一步深入的论证和定位，综合评选，确定经济上合理、技术上先进、条件上具备、实施上可行的最佳方案，为项目决策提供依据。可行性研究报告需要得到行业专家的论证和主管部门的批准。可行性研究报告为投资者和决策者提供可靠的决策依据，并可作为下一步工作开展的基础。

3.3 前期工作决定项目的社会效益、经济效益和建设项目的投融资

统计显示,“项目前期工作对项目投资的影响程度为70%~90%,设计和计划阶段对项目投资的影响程度为60%~70%,项目施工阶段对项目投资的影响程度还不足40%。而前期工作费用只占项目费用的1‰~2‰,正是这1‰~2‰的费用几乎决定了建设项目全部的费用”。因此,建设项目的经济评价是项目前期工作的重要环节和内容,对加强投资的宏观调控,提高投资的科学化水平,引导和促进资源的合理配置,优化投资结构,减少和规避投资风险,充分发挥投资效益具有重要的约束作用。一个经济评价成绩优秀的建设项目,不仅能收到良好的社会效益和企业效益,还可以拓展良好的融资渠道。

3.4 前期工作直接影响项目的建设周期

如果在前期工作阶段对上述建设项目实施过程中诸多影响因素的调查、分析不周,或技术应对措施不当,建设项目在实施过程中将会因遇到客观问题而出现停滞或在短期内推进艰难的局面,进而影响项目的整体建设周期,甚至导致建设费用追加或建设资金的不足。建设项目的前期工作不仅决定项目的科学性和建设投资的合理性,同时直接影响建设项目的建设周期。

4. 建设项目的特点

建设项目的特点是一项复杂的、有机的、系统的工作,涉及发改委、建设局(规划局)、国土局、环保局、水利局、林业局、安监局、消防支队等行政职能部门,以及可研、规划、环评、水保、林地调查、安评等相关资质咨询设计单位,同时还需要各行业专家的参与,包括项目选址、用地预审、环评、水土保持、占用林地、安评、立项、用地报批等行政许可事宜,以及开工前的各项准备工作,其中发改委(或工信局)主管的立项在建设项目的特点前期工作中起到承前启后的作用,是最为关键的环节之一。

5. 建设项目的审批制度

通常行政许可事项根据项目行业类别、投资规模、产能、投资主体、