

建设工程项目管理丛书

工程项目投资分析

刘立群 田淑芬 主编



化学工业出版社

· 北京 ·

(京)新登字 039 号

图书在版编目 (CIP) 数据

工程项目投资分析/刘立群, 田淑芬主编. —北京:
化学工业出版社, 2005. 7

(建设工程项目管理丛书)

ISBN 7-5025-7452-2

I. 工… II. ①刘…②田… III. 基本建设投资-
分析 IV. F283

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 077021 号

建设工程项目管理丛书

工程项目投资分析

刘立群 田淑芬 主编

责任编辑: 董琳

责任校对: 凌亚男

封面设计: 于兵

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010) 64982530

(010) 64918013

购书传真: (010) 64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印装

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 15 字数 270 千字

2005 年 9 月第 1 版 2005 年 9 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-7452-2

定 价: 32.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

前 言

为适应我国经济发展的需要，我国的投资体制进行了深入的改革，工程项目投资的多元化格局正在逐步形成。工程项目投资一般包括项目的前期准备阶段、项目实施阶段和项目终结阶段，这就构成了项目的寿命周期。由于工程项目的庞大，使得工程项目的投资回收期较长，因而在整个工程项目投资过程中往往需要投入大量的人力、物力、财力，这些工程项目投资的自身属性决定了其周期长且投资额大的特点，因而在投资项目之前，必须进行深入、全面的研究，对项目建设进行系统的分析论证，才能最后决定对项目进行投资。工程项目的资金短缺是发展国家的共同问题，如何积极有效地吸引和利用各种资金（包括外资和民间资本），开发建设好工程项目，是目前我国工程项目投资的主要研究内容。而一个工程项目从做出正确的投资决策，到完成工程项目的融资，再到进行有效的开发建设管理和最终的项目投资收益，往往需要经历一系列漫长而复杂的过程。这是一个系统工程，这个系统工程关系到工程项目融资的资金能否有效地使用，能否达到工程项目投资开发建设良性循环的目标，进而关系到能否促进我国经济结构优化和国民经济健康有序地发展。

长期以来，我们通过收集国内外有关工程项目融资与投资的优秀研究成果，并根据我国的实践和我们在教学实践中的经验和体会，在研究工程项目投资概念、特点和内容等原理的基础上，对工程项目的投资环境和市场情况进行了系统的分析，从投资构成方面对项目投资进行了估算，同时进一步探索了工程项目的融资模式，通过工程项目投资的财务评价、国民经济评价和社会评价以及工程项目投资的风险分析和项目的不确定性分析，来进一步阐述应如何做出正确的投资决策，最后阐述项目的前评估与项目后评估，本书中对一些工程项目投融资实际案例进行了剖析，以便读者更好地理解掌握本书的内容。本书紧紧把握时代脉搏，对工程项目投资决策管理和开发建设管理以及工程项目融资和风险管理的内涵、特点和方法进行了系统地阐述和分析，这对我国现阶段进行的投融资体制改革和工程项目的发展无疑具有重要的意义。

全书共分十二章，具体分工如下：第一章、第二章、第五章、第六章、第十一章由刘立群编写；第三章、第四章、第七章、第八章、第九章、第十章由田淑

芬编写，邱国林、宫立鸣、孙正茂、安玉华、宋敏等同志参加部分章节的编写工作。

希望本书的出版能够给我国的工程项目管理实施者提供一些新的管理思路，提高工程项目投资的成功率，同时也希望通过本书内容为我国工程项目的发展提供一些借鉴。

本书在编写过程中参考了其他学者、同行的研究成果，在此谨表示深深的谢意。由于编者水平有限，加之时间仓促，书中不妥之处在所难免，恳请广大读者和同行批评指正。

编 者

2005年5月

目 录

第一章 工程项目投资概述.....	1
第一节 投资概述.....	1
第二节 工程项目投资概述.....	4
第二章 项目投资环境分析和市场分析.....	9
第一节 投资环境分析概述.....	9
第二节 工程项目投资环境分析	12
第三节 项目投资的市场分析	14
第三章 项目投资估算	17
第一节 建设总投资的构成与估算	17
第二节 工程项目投资成本的构成与估算	29
第三节 投资项目销售收入的估算	41
第四节 利润总额及分配的估算	45
第五节 工程项目投资资金筹措	46
第四章 工程项目的融资分析	58
第一节 概述	58
第二节 项目融资模式的设计	62
第三节 工程项目融资的主要模式	66
第四节 工程项目的资金选择	73
第五节 工程项目融资资金结构的优化	78
第六节 工程项目融资的信用保证措施	81
第五章 工程项目投资的财务评价	88
第一节 财务评价概述	88
第二节 项目投资财务评价报表	92
第三节 项目投资的财务分析指标.....	101
第六章 工程项目投资的国民经济评价.....	107
第一节 国民经济评价概述.....	107
第二节 国民经济效益与费用的识别.....	111

第三节	费用与效益的估算	114
第四节	国民经济评价参数	123
第五节	投资项目国民经济评价分析报表	125
第六节	国民经济盈利能力评价指标	130
第七章	工程项目投资的风险分析	133
第一节	工程项目投资风险概述	133
第二节	项目投资风险分析方法	140
第三节	项目投资风险的处理、防范和评价	147
第八章	项目投资决策分析	153
第一节	项目投资决策概述	153
第二节	项目投资决策的内容、意义和原则	156
第三节	项目投资决策的程序	162
第四节	项目投资决策方法	165
第五节	项目投资方案的比较与选择	172
第九章	投资项目的不确定性分析	185
第一节	不确定性分析概述	185
第二节	盈亏平衡分析	187
第三节	敏感性分析	193
第十章	投资项目的社会评价	197
第一节	投资项目社会评价概述	197
第二节	项目社会评价的主要内容	200
第三节	项目社会评价实施的程序与步骤	202
第四节	社会评价的基本方法	204
第五节	逻辑框架法及其在社会评价中的运用	206
第十一章	项目总评估与项目后评估	212
第一节	项目总评估	212
第二节	项目后评估	216
第三节	项目后评估综合结论和后评估报告	222
参考文献		227

第一章 工程项目投资概述

第一节 投资概述

一、投资的含义

投资是指投资主体为了获得预期效益，投入一定量的货币并使其不断转化为资产的经济活动。或者说，投资是指将一定数量的有形或无形资产投放于某种对象或事业中，以取得一定收益或社会效益的活动，也指为获得一定收益或社会效益而投入某种活动的资产。投资包括投资主体、投资目的、投资方式和投资的行为过程。

(1) 投资主体 投资活动的经济主体，简称投资主体或投资者。在现实的经济生活中，投资主体有多种层次和多种类型。比如直接从事投资的各级政府、企业、事业单位或者个人等。投资就是这些人或人化的社会组织的一种有意识的经济活动。

(2) 投资目的 投资主体投入一定量货币的目的在于保证投资能够收回并实现增值。投资活动是为了获得预期的效益，首先是经济效益。进行任何经济活动，使成果超过消耗，以少投入换取多产出，是任何社会形态下人类经济活动都要接受的一条基本经济规律，经济效益是投资活动的出发点和归宿点。经济效益有其自然方面，还有其社会方面，不同社会形态下的经济效益，其社会实质和衡量标准是不相同的。投资的效益不仅体现在经济效益上，还体现在社会效益和环境效益等诸多方面。

(3) 投资方式 进行投资要有必要的手段，投资手段包括有形资产和无形资产。除货币现金外的其他有形资产，如机器设备、原料、土地、技术、商标权、商誉和专利权等资产构成投资时，必须使用价值尺度使其转化为一定量的货币。所以，投资手段可概括为一定量货币的投入。投资可以运用多种形式，投放于多种事业：一种是直接投资，主要是形成实物资产；另一种是间接投资，主要是形成金融资产。

(4) 投资的行为过程 投资的行为过程既包括一定量货币的投入，也包括货币转化为资产，即投资的投入、使用和回收，它是资金运动的全过程。无论是社会总投资还是单个投资，投入只是投资的开始，只有通过投入、使用、回收的资金运动全过程，才能考察投资预期目的的实现程度，从而构成投资行为整体。

二、投资的分类

我们可以从不同的角度对投资的构成进行分类，这是深入研究和掌握投资运动的规律、更好管理与发展投资事业的需要。

(1) 生产性投资和非生产性投资 投资按其用途不同，可分为生产性投资和非生产性投资。生产性投资又分为固定资产投资和流动资金投资。非生产性投资是指投入到非物质生产领域中的投资，其成果是货币转化为非生产性资产，主要用于满足人民的物质文化生活需要。如投入到科学技术、文化教育、卫生保健、国防公安、城市基础设施、住宅以及行政办公楼等建设的投资。

(2) 固定资产投资和流动资金投资 投资按其性质的不同，分为固定资产投资和流动资金投资。

用于固定资产再生产，即建设和形成固定资产的投资，称为固定资产投资。它是指在社会再生产过程中，可供长期反复使用，并在其使用过程中基本不改变其实物形态，其价值逐渐地、部分地转移到其产品中去劳动资料和其他物质资料。

流动资金投资内容主要包括储备资金、生产资金、产成品资金和货币资金。固定资产投资与流动资金投资都是构成投资手段——资金的不可分割的组成部分，都是为达到投资预期目的不可缺少的投入。在投资活动中，固定资产投资与流动资金投资之间客观上应有一个相对稳定的比例关系。

(3) 固定资产简单再生产投资和扩大再生产投资 按照投入资金在固定资产再生产中的作用不同，可分为固定资产简单再生产投资和扩大再生产投资。

固定资产再生产是指固定资产不断的被生产出来和不断的被消耗掉，不断更新和不断扩大的连续过程。它包括简单再生产和扩大再生产。固定资产再生产在原有房地产投资与管理规模上进行，是固定资产的简单再生产；在扩大的规模上进行，是固定资产的扩大再生产。

固定资产的扩大再生产是在简单再生产的基础上扩大原有固定资产的规模。它有两种类型，即外延型扩大再生产和内涵型扩大再生产。它有三类形式，即新建、扩建、改建或技术改造。其资金来源主要依靠积累基金，部分资金来自折旧基金。如果生产场所扩大了，就是在外延上扩大；如果生产资料的利用率提高了，就是在内涵上扩大。

(4) 总投资和净投资 投资按照资金的使用构成，可分为总投资和净投资。

总投资也称毛投资。总投资由两部分组成，一是国民收入分配加上固定资产和流动资产投资的价值；二是折旧投资。在社会再生产中，社会总产品价值由生产资料转移价值和新创造的国民收入两部分组成。国民收入加上折旧，即全部社会总产品价值扣除生产资料中劳动对象的转移价值的部分，即为国民生产总值。

在社会消费基金增长比例既定的条件下，总投资随着国民生产总值的增加而增长。

总投资减去折旧投资即为净投资。在消费基金增长比例既定的条件下，净投资随国民收入的增加而增长。

(5) 直接投资和间接投资 投资按投入行为的直接程度，可分为直接投资和间接投资。

直接投资是投资者将货币资金直接投入投资项目，并拥有被投资对象的经营控制权的投资。这种投资的实质，是资金所有和资金使用的统一，是资产所有权和资产经营权的统一，它在资产的经营控制方面能体现投资者的意愿。

间接投资是投资者以其货币投入购置债券或股票，以预期获得一定收益的投资，其实质是资金所有和资金使用的解体，是资产所有权和资产经营权的分离，间接投资与直接投资相比，投资者一般对被投资企业没有经营权，无权干预投资对象对这部分投资资金的具体运用，它在资产管理上一般不体现投资者的意愿。

(6) 短期投资与长期投资 根据投资回收期的长短，可分为短期投资和长期投资。

短期投资是指投资者以暂时多余的资金购买能随时变现、转变、回收的有价证券以及不超过一年的其他短期性质的投资。这类投资属于流动资产类，投资的主要对象是上市的股票和债券等。长期投资是指投资者投入回收期限在一年以上的资金以及购入一年内不能变现或不准备变现的证券等的投资。这类投资属于非流动资产类，因为它不准备在短期内转让出去。

三、投资的特征

(1) 收益性 投资是经济主体为在未来获得收益而于现在投入生产要素，以形成资产的经济活动。由此可见，实现未来净收益的最大化是投资者的主要目标。影响收益的主要因素有投资额、年生产（或营业）成本和市场状况。首先，一般来讲，投资额越大，则其生产（或营业）期所分摊的折旧费、摊销费也越大，从而影响到项目的收益。其次，投资活动结束后，即项目投产后的年生产（或营业）成本也是影响投资收益的重要因素。再次，项目投产之后为社会所提供的产品和服务能否按可接受的价格实现，也会对投资收益产生重要影响。此外，建设期、投产期的长短也会对投资收益产生影响。

(2) 风险性 投资的风险性是指投资遭受失败的潜在可能性。获得预期的经济效益是投资活动的最基本要求，但任何一项投资的未来收益都是不确定的，因而存在着风险。投资的风险种类有：政治风险，即由于政治格局的变化而导致的风险；市场风险，即由于市场的变化而导致的产品滞销的风险；汇率风险，即由于汇率的变动而导致的风险；技术风险，即由于新技术的研究和开发的不确定性

因素导致的风险；财务风险，即由于债务人不能按期偿付债务而导致的风险。此外，还有通货膨胀风险、自然风险、经营风险和利率风险等。投资活动涉及面广，影响因素多，周期长，因而风险较大。一般来讲，投资的风险与预期收益呈强烈的正相关关系，预期收益越大，则投资者所承担的风险越大，反之亦然。

(3) 长期性 直接投资主要用于形成固定资产，所投资的项目体积大，地点固定，又具有不可分割性，因而投资建设的周期长。投资的过程亦即资产的形成过程，表现为巨额的一次性支出，而在一段时间内不能为社会提供任何有用的产品。投资的长期性这一基本特征客观上要求投资的实施过程应具有连续性，以便早日形成固定资产，发挥其效益。

第二节 工程项目投资概述

一、工程项目的含义

工程项目是指建设领域中的项目。一般是指为某种特定的目的而进行投资建设并含有一定建筑或建筑安装工程的建设项目。例如：建造一定生产能力的流水线；建设一定生产能力的工厂或车间；建设一定长度和等级的公路；建设一定规模的医院、文化娱乐设施；建设一定规模的住宅小区等。

二、工程项目的特征

(1) 惟一性 工程项目具有明确的目标——提供特定的产品或服务。其产品或服务在某些特定的方面有别于其他类似的产品或服务。尽管从事一种产品或服务的单位很多，但由于工程项目建设的时间、地点、条件等都会有若干差别，都涉及到某些以前没有做过的事情，所以它总是惟一的。

(2) 一次性 每个工程项目都有其确定的终点，所有工程项目的实施都将达到其终点。从这个意义来讲，它们都是一次性的。当一个工程项目的目标已经实现，或者已经明确知道该工程项目的目标不再需要或不可能实现时，该工程项目即达到了它的终点。

(3) 整体性 一个工程项目往往由多个单项工程和多个单位工程组成，彼此之间紧密相关，必须结合到一起才能发挥工程项目的整体功能。

(4) 固定性 工程项目都含有一定的建筑或建筑安装工程，都必须固定在一定的地点，都必须受项目所在地的资源、气候、地质等条件制约，接受当地政府以及社会文化的干预和影响。

(5) 许多因素带有不确定性 由于建设过程中涉及面广，各种情况的变化带来的不确定因素较多，所以一个工程项目要建成往往需要几年，有的甚至更长。

(6) 不可逆转性 工程项目实施完成后，很难推倒重来，否则将要造成大量的损失，因此工程建设具有不可逆转性。

三、工程项目投资的概念

工程项目投资便是指投资者在一定时间内新建、扩建、改建、迁建、恢复某个工程项目所作的一种投资活动。这里的工程项目通常是指作为包括投资、政策措施以及其他为在规定的期限内完成某项投资或一系列投资发展目标所设计的活动和其他固定资产投资活动在内的统一的整体。

工程项目投资的本质主要是由其自身的三个基本性质所决定的。

(1) 工程项目投资的双重属性 工程项目投资有其自然属性和社会属性。所谓自然属性是指工程项目投资与生产力、社会化大生产、生态环境相联系的属性，因而自然属性要求投资活动应有助于合理组织生产力、发展生产力、保护生态平衡，同时实现项目投资的效益目标，使投资者得到满意的投资回报。工程项目投资的社会属性是指投资与生产关系、上层建筑相联系的属性，因而社会属性要求维护现行社会的生产关系，维护生产资料所有者的权益。工程项目投资的双重性是进行工程项目投资分析的基本依据和出发点。

(2) 工程项目投资的约束、能动、规范性原理 工程项目投资活动的双重性，必然导致投资活动要受到各种自然条件和社会条件的约束。而投资活动本身又以人为主体的，是由人和社会生存发展的需要而派生出来的一种特殊的经济活动。所以由于自然条件和社会条件的约束，迫使和激励人们充分发挥主观能动性和创造性，开展一系列旨在创造社会精神财富和物质财富的投资活动。但是，投资活动又必须依据投资效用最大、投资风险适度等准则来进行。这种用来作为人们投资行为的依据或价值准则，就是投资活动的规范性。

(3) 工程项目投资的系统性与科学民主性 工程项目投资是一项综合性很强的系统工程，它涉及的因素很多，必须遵循客观物质规律和有关准则规范。因此，为提高投资效用和减少投资失误，在具体投资操作和投资决策过程中，应遵循科学化和民主化原则。

四、投资项目的分类

(1) 按照项目的性质划分 可以分为新建项目、扩建项目、改建项目和迁建项目。

新建项目是指从无到有、投资建设的一个新项目。扩建项目则是指在现有的规模基础上，为扩大生产能力或工程效益而增建的项目。改建项目是指投资者为了提高产品质量、加速技术进步而采用新技术、新工艺，对现有设施、工艺条件进行设备更新或技术改造的项目。迁建项目是指由于种种原因经有关部门批准迁到其他地点建设的项目。恢复项目是指因自然灾害、战争等原因，原有的固定资产全部或部分报废，然后又投资恢复建设的项目。

(2) 按照项目的盈利能力、投资主体和投资范围划分 可以分为竞争性工程

项目、基础性工程项目和公益性工程项目。

竞争性工程项目主要是指投资收益水平较高、市场调节比较灵敏、具有较强市场竞争能力的行业部门的相关项目。这些行业主要包括工业、建筑业、金融保险业、商业、房地产业、公用、服务、咨询业等。竞争性投资项目的投资面向市场，由企业自主决策，自担风险，自享收益，通过市场筹资，建设经营。

基础性工程项目主要是指具有一定自然垄断、建设周期长、投资量大而收益较低的基础产业和基础设施项目。主要是指农林水利业、能源业、交通业、邮电业、通讯业以及城市公用设施的建设。对于这些项目可以进一步细分为两个部分：一部分属于在一定时期具备市场竞争条件的项目，其投资应在政府引导的前提下，逐步面向市场；对那些不具备市场条件的项目，其投资主要应由各级政府负责。

公益性工程项目是指那些非盈利性但具有社会效益性的项目。它主要包括教育、文化、卫生、体育等设施，以及公、检、法等政权设施。在这些公益性工程项目中大多数的投资不形成经济效益。因而公益性项目投资主要由政府来承担，即由政府运用财政性资金，采取无偿和追加拨款的方式进行投资建设。

五、工程项目投资的内容

工程项目投资的运作程序一般包括以下几个方面的内容。

(1) 工程项目决策阶段 项目发起方根据国民经济和社会发展的长远规划，结合行业和地区发展规划的要求，提出项目建议书。主要是在建设前针对投资项目提出设想，通过对市场和投资机会的研究，衡量投资项目的必要性，初步分析建设的可能性，进而编制可行性研究报告。可行性研究是项目准备阶段的一项重要工作，主要是对拟建项目在工程技术、经济、社会等的可行性和合理性进行全面系统的分析论证，从中选择最佳投资实施方案的一种方法。可行性研究能够为项目提供科学和可靠的依据，减少项目决策的盲目性。

(2) 工程项目规划设计阶段 这一阶段主要是编制一系列的设计文件，以确保工程项目的如期完成。设计文件是项目在进行投资时的具体实施方案，是组织施工的主要依据，是一项综合性的技术经济工作。它一般包括初步设计、施工图设计和制定年度计划。

初步设计是研究拟建项目在技术上的可靠性和经济上的合理性，对设计的项目做出基本技术规定，并通过编制总概算确定项目总的建设费用和主要技术经济指标。

施工图设计是在初步设计的基础上，将设计的工程加以形象化、具体化。施工图设计应包括：施工总平面图、房屋建筑总平面图和剖面图、安装施工详图等。同时，根据施工图设计编制施工图预算，作为确定项目的建筑安装工程投

资、工程招标投标标底的依据，作为施工单位组织施工、控制人工材料消耗、考核工程成本和施工经济效益的依据。

工程项目的建设期一般都比较长，这就要求必须编制年度计划。年度计划的作用就在于具体规定每年应该建设的工程项目及其施工进度、应该完成的投资额和投资额的构成、应该交付使用资产的价值和新增的生产能力。所以制定年度计划的目的就在于保证能按期、顺利地完成任务及保证投资资金的合理使用。

(3) 工程项目施工阶段 这一阶段主要包括施工准备、组织施工、生产准备和竣工验收，是工程项目投资的实施阶段。

施工准备主要是进行项目的征地、拆迁及建设用地的平整工作，通常是指三通一平（通水、通电、通道路和平整场地）或七通一平（通水、通电、通道路、通邮、通热、通气、通排水和平整土地）。

组织施工是一个特殊又复杂的建设过程，是工程项目投资实施阶段的主要内容。在施工过程中，施工单位要严格按照设计图纸进行施工，既要做到合理、均衡地施工，又要注意各施工工序的顺序问题。

六、工程项目投资的特点

工程项目投资由于其客观性和特有的技术经济特点，决定了工程项目投资主要有以下几个特点。

(1) 周期长且投资额大 工程项目投资一般包括项目的前期准备阶段、项目实施阶段和项目终结阶段，也就是项目的起始、实施和终结的过程，这就构成了项目的寿命周期。由于工程项目的庞大，使得工程项目的投资回收期较长，因而在整个工程项目投资过程中往往需要投入大量的人力、物力、财力，这些工程项目投资的自身属性决定了其周期长且投资额大的特点，因而在投资项目之前，必须进行深入、全面的研究，对项目建设进行系统的分析论证，才能最后决定对项目投资。

(2) 不可逆性 这主要是由工程项目的固定性（不可移动）特点决定的。因为一旦项目在哪里进行投资建设，就在哪里形成生产能力或提供工程效益。工程项目投资完成后，再想做出改变就非常困难。因此，对拟建的投资项目，必须对项目的候选地进行认真勘察，以查明当地的资源储备、工程地质、水文地质以及交通运输条件、产品的消费情况，并在选中了建设地点的前提下，注意搞好项目的合理布局和有关配套项目的协作、配合。

(3) 多样性 工程项目多样性的特点决定了每个工程项目都有它自身的用途和要求，需要按照工程项目投资者的特定要求和用途进行专门的设计。因此，对拟建项目就有一个采用何种工艺设计才能使建筑结构最为适用且经济合理的要求。

(4) 连续性和不可间断性 工程项目建设的连续性和不可间断性的特点决定了只有将投资建设全过程中的各个阶段、各个环节和各项工作之间协调地组织起来，在时间上连续，在空间上不脱节，并在项目全部完工后积极组织验收交付生产使用，才能真正形成生产能力或工程效益并发挥出投资经济效益。因此，在工程项目投资建设的过程中，必须遵循项目本身客观上存在的程序性。

第二章 项目投资环境分析和市场分析

第一节 投资环境分析概述

一、投资环境的概念

投资环境是指影响投资活动整个过程的各种外部环境和条件的总和。投资环境是资金得以有效地运行的条件，它通常包括地理区位、资源、基础设施、投资政策、市场条件和社会政治文化条件等有关因素。投资环境是一个动态的、多层次的、多因素的大系统，其各子系统之间、各子系统内的各因素之间都是相互联系、互为条件、相互制约的。一般来讲，对具体某个投资者而言，投资环境是无法改变也不可完全控制的，投资者必须努力认清其所处的环境，并努力适应环境，利用环境提供的有利因素，回避不利的因素。但投资也不只是被动的，资本作为经济发展的第一要素，随时在重塑区域社会经济现实，从总量和结构方面改变区域发展方向和水平，最终强烈地影响下一期投资环境的形成。

对投资环境理论的研究始于第二次世界大战以后，是伴随着投资规模的日益扩大、资本的跨国化、经济社会和科学技术的日益发展而逐渐深入的。最初人们关于投资环境的研究，主要是关注投资区域范围内的自然地理环境和基础设施等基本物质条件，即所谓的硬环境。随着社会经济的发展，各地为了吸引投资，除了提供基本的物质条件之外，还在经济、制度、立法、服务等方面不断创造各种优惠条件。如减免税收、提供法律保护投资者利益、建立为投资者服务的机构等，即所谓的软环境。这些条件和措施对国家或地区引进资金和技术，促进当地经济、社会的发展意义重大。而且，一些国家和地区出于维护区域利益、国家民族利益的目的，对投资的方向、权益分配等加以限制，甚至对外企采取征用、没收等手段，使投资者遭受巨大损失。进入 20 世纪 90 年代以后，许多国家和地区更多地将注意力集中在发展经济上，相应地采取许多鼓励投资的政策。到目前为止，投资环境的外延已扩展到社会、政治、经济、文化、习俗等领域，其重要性呈不断上升趋势。

二、投资环境的特点

投资环境作为区域现实的反映，其基本特征表现在四个方面：系统性、动态性、主导性和地区差异性。

(1) 系统性 投资环境是一个包含多要素的有机整体，各要素相互连接、协

调、互为条件，构成一个完整的投资环境系统，从而具有系统的各项特征：层次性、整体性、结构性。在这个系统中，无论是自然的还是人为的，物质的还是意识的，经济的还是政治的，只要其中某个或某部分因素发生了变化，都会引起其他因素发生连锁反应，进而影响整个环境系统的变化。

(2) 动态性 投资环境是一个动态平衡的开放系统，它总是处于不停的运动之中。通过运动，投资环境各要素之间才能合理地作用、组合与分裂，才能体现出投资环境的运动水平。投资环境评价标准也会因投资环境的变化而变化。有些标准变得越来越重要，有些因素的地位则不断下降。

(3) 主导性 在不同的发展阶段，区域社会经济各要素中总有一个或几个要素居于主导地位，影响和决定了这一时期区域的性质和特征。在投资环境诸要素中，某一时期、某一地区也只有一个或几个主导要素，它们在对投资活动的影响中居于决定和支配地位，这种主导要素通常总是某个经济要素，当然也不排除社会文化、政治和法律要素也可能决定投资环境的性质和特征。

(4) 地区差异性 这是投资环境最显著的特征，也称为相对性。相对性是指投资环境是一个开放的系统，同时又是国际或国家社会经济系统内的一个子系统，其优劣与好坏程度是一个相对概念，是以各国或地区横向比较作为参照的。投资环境本质是一个空间概念，由于所在的区域不同，投资环境的内容也就大不一样。由于生产力发展的层次性和空间布局的非均衡性以及地区之间自然、地理、社会经济上的差异性，最终形成了投资环境的不平衡性和差异性，因此不能脱离同其他国家或地区的比较而孤立地评判某个国家或地区的投资环境优劣程度，否则就失去了评判的意义。对投资者来说，应根据投资项目的特点，选择合适的区域投资建设，以取得最好的投资效益。

三、投资环境的分类

由上面的分析可知，投资环境是一个复杂的概念，要想进一步认识它，必须将其进行科学的归纳整理。这对我们加深理解和更好地掌握客观存在的投资环境是十分必要的。

(1) 硬环境和软环境 按投资环境要素所具有的不同特点和作用，我们可以将投资环境划分为硬环境和软环境。所谓硬环境，是指与投资活动直接相关的物质条件，又称环境硬件，是有形要素的总和。它包括物质环境（能源、交通、通信设施）和区位环境（自然区位和经济区位）。硬环境是投资得以进行的必要条件，是投资环境的基础部分。

所谓软环境，指对投资活动有重大影响的政治、经济、社会、管理、法律、体制等无形的要素。主要包括：政治条件，如政治是否稳定、社会是否安定、与投资活动有关的经济法规是否健全、有无保护投资的规定等；经济条件，如经济

增长速度及其稳定性、财政和货币政策的连续性、市场规模及其完善程度、外汇管制状况、金融信息服务水平、企业自主权限、经济运行机制等；管理条件，如经济管理体制水平、政府部门的办事效率、为投资者简化办事手续的情况等；人口素质，如人口的文化水平及技术素质，特别是劳动者技术素质及其费用水平；政策优惠条件，如是否给投资者以税收、费用等方面的优惠。

随着经济全球化的发展，各国各地区已投入到全球性的社会分工和市场经济体系中，投资对物质条件约束的敏感性日益降低，而对知识、文化等软环境条件的敏感性却不断增强，软环境在投资环境中的地位大大上升。有人认为，一个地区总体投资环境等于硬环境与软环境的乘积，软环境的改善能成倍提高该地区投资环境水平。

(2) 宏观投资环境、中观投资环境和微观投资环境 按照投资环境层次的高低可将投资环境分为宏观投资环境、中观投资环境和微观投资环境。这三类投资环境研究的对象不同，内容也不一样，代表着对投资环境由粗到细的认识过程。

宏观投资环境又称总体投资环境，是指影响整个社会资本运动的宏观社会经济变量和历史文化现实。它所研究的内容是全国或大区域范围内的国民经济发展、商业周期的兴衰、国家政治法律制度的变革、文化传统习俗的演变以及国家之间、区域之间的地缘关系等。宏观投资环境决定了整个社会的投资流向、数量和结构。宏观投资环境一般需要通过国与国之间的比较才能正确予以评价，它所包含的各种因素，通常被国外投资者所重视。

微观投资环境是指影响具体投资运动的条件因素的总称。在大多数情况下，它研究单个的、独立的投资项目的投资环境。微观投资环境所涉及的具体环境要素，首先是与供给或投入相关的地理环境、劳动力素质、水电气、道路交通和通信设施等因素；其次是与需求或产出相关的市场状况、竞争对手等要素；最后是与企业日常运行相关的协作配套、当地法律政策、风俗习惯以及金融保障和保险等因素。

中观投资环境则是介于上述两者之间的一个层次，分为行业投资环境和地区投资环境。行业投资环境是指一定行业中有关投资的外部条件，如行业规模及水平、行业的市场容量及竞争状况、行业优惠政策与限制政策、行业所需主要设备、原材料和能源的供应情况等。地区投资环境指一定投资区域内的自然、经济、社会条件，如地区对外开放程度、地区经济发展及生产力水平、地方政府水平和办事效率、地区基础设施状况、地区技术和劳动条件、地区自然资源条件等。中观投资环境承上启下，是最适宜阐述投资环境的一个层次，它一方面深受宏观因素影响，另一方面又决定了企业微观环境的特征和主要方面。

值得注意的是，以上三个层次的划分只是相对的，彼此之间有重复和交叉的