

中级经济师

建筑与房地产经济专业知识和实务

教材精讲班

第二节

工程项目可行性研究

知识点一、可行性研究的阶段和内容

● 机会研究 ● 初步可行性研究 ● 详细可行性研究 ● 项目评估和决策

可行性研究阶段	内容	投资估算误差	可研费用 (占总投资额)
机会研究	寻找投资方向与机会	±30%	0.2%~1%
初步可行性研究 (预可研或前可研)	作出是否投资的决定	±20%	0.25%~1.5%
详细可行性研究 (最终可研)	投资决策的基础	±10%	小型 1%~3% 大型 0.2%~1%

【多选题】建设项目可行性研究可分为()阶段。

- A. 机会研究
- B. 初步可行性研究
- C. 项目建议书
- D. 最终可行性研究
- E. 项目的评估和决策

网校答案: ABDE

网校解析:

可行性研究阶段	内容	投资估算误差	可研费用 (占总投资额)
机会研究	寻找投资方向与机会	±30%	0.2%~1%
初步可行性研究 (预可研或前可研)	作出是否投资的决定	±20%	0.25%~1.5%
详细可行性研究 (最终可研)	投资决策的基础	±10%	小型 1%~3% 大型 0.2%~1%

知识点二、工程项目经济评价

(一) 财务评价

财务评价是指在国家现行财税制度和价格体系下,从项目角度出发,计算项目范围内的财务效益和费用,分析项目的盈利能力、清偿能力和财务生存能力,对项目财务可行性进行的评价。

编制财务分析基本报表:

- 项目投资现金流量表、
- 项目资本金现金流量表、
- 投资各方现金流量表、
- 利润与利润分配表、
- 财务计划现金流量表、

资产负债表、
借款还本付息计划表。

【多选题】财务报表分析中包括（ ）。

- A. 现金流量表
- B. 损益表
- C. 财务状况变动表
- D. 资产负债表
- E. 利润表

网校答案：ADE

网校解析：主要有项目投资现金流量表、项目资本金现金流量表、投资各方现金流量表、利润与利润分配表、财务计划现金流量表、资产负债表、借款还本付息计划表。

（二）国民经济评价

国民经济评价是指在合理配置社会资源的前提下，从国家经济整体利益角度出发，计算项目对国民经济的贡献，分析项目的经济效益、效果和对社会的影响，对项目在宏观经济上的合理性进行的评价。

（1）影子价格。并非现行的市场价格和计划价格，而是反映投入物与产出物真实经济价值的价格，是反映市场供求状况和资源稀缺程度，使资源得到合理配置的价格，用来从全社会角度衡量商品或生产要素投入或产出的成本与效益。

（2）影子工资。影子工资是指项目使用劳动力、耗费劳动力资源而使社会付出的代价。

（3）社会折现率。将经济净现值计算中的折现率和经济内部收益率判据的基准收益率统一起来，规定为社会折现率。

（4）影子汇率。指单位外汇的经济价值，区别于外汇的财务价格和市场价格。

（三）国民经济评价与财务评价的关系

区别项目	财务评价	国民经济评价
评价角度不同	从财务角度考察货币收支、盈利状况及借款偿还能力。	从国家整体角度考察项目需要付出的代价和对国家的贡献
效益和费用含义及划分范围不同	实际收支确定效益与费用（税金、利息均计为费用） 只计算直接发生的费用与效益	项目对社会提供的有用产品、服务及项目所耗费的全社会有用资源来考察项目的效益和费用，税金、国内贷款利息和补贴等不计为项目的效益和费用。
评价采用的价格不同	现行价格	影子价格
主要参数不同	官方汇率和行业基准收益率	影子汇率和社会折现率

【多选题】国民经济评价着眼于项目对社会提供的有用产品和服务，以及项目所耗费的全社会有用资源来考察项目的效益和费用，因此，效益和费用中不包括（ ）。

- A. 间接效益
- B. 税金
- C. 国内贷款利息
- D. 间接费用
- E. 补贴

网校答案：BCE

网校解析：项目对社会提供的有用产品、服务及项目所耗费的全社会有用资源来考察项目的效益和费用，税金、国内贷款利息和补贴等不计为项目的效益和费用。

知识点三、工程项目环境影响评价和社会评价

（一）环境影响评价

对环境的影响	编制文件	环境影响评价
重大	环境影响报告书	全面评价
轻度	环境影响报告表	对产生的环境影响进行分析或者专项评价
很小	填报环境影响登记表	不需要

建设项目环境影响报告书、环境影响报告表自批准之日起满5年，建设项目方开工建设的，其环境影响报告书、环境影响报告表应当报原审批部门重新审核。

【单选题】根据《中华人民共和国环境影响评价法》的规定，对环境影响很小，不需要进行环境影响评价的建设项目，应当填报（ ）。

- A. 环境影响登记表
- B. 环境影响情况说明书
- C. 环境影响报告表
- D. 环境影响报告书

网校答案：A

网校解析：对环境影响很小，不需要进行环境影响评价的建设项目，应当填报环境影响登记表。

（二）社会评价

社会评价旨在分析拟建项目对当地社会的影响和当地社会条件对项目的适应性和可接受程度，评价项目的社会可行性。

社会评价适用于社会因素较为复杂、社会影响较为久远、社会效益较为显著、社会矛盾较为突出、社会风险较大的投资项目。

主要包括：需要大量移民搬迁或者占用农田较多的水利枢纽项目、交通运输项目、矿产和油气田开发项目，扶贫项目、农村区域开发项目，以及文化教育、卫生等公益性项目。

- （1）社会影响分析。正面影响（称为社会效益）和负面影响
- （2）互适性分析。分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳。
- （3）社会风险分析。可能会诱发民族矛盾、宗教矛盾的项目应特别注重。

【多选题】工程项目社会评价的主要内容包括（ ）。

- A. 财务评价
- B. 社会影响分析
- C. 社会风险分析
- D. 互适性分析
- E. 市场分析

网校答案：BCD

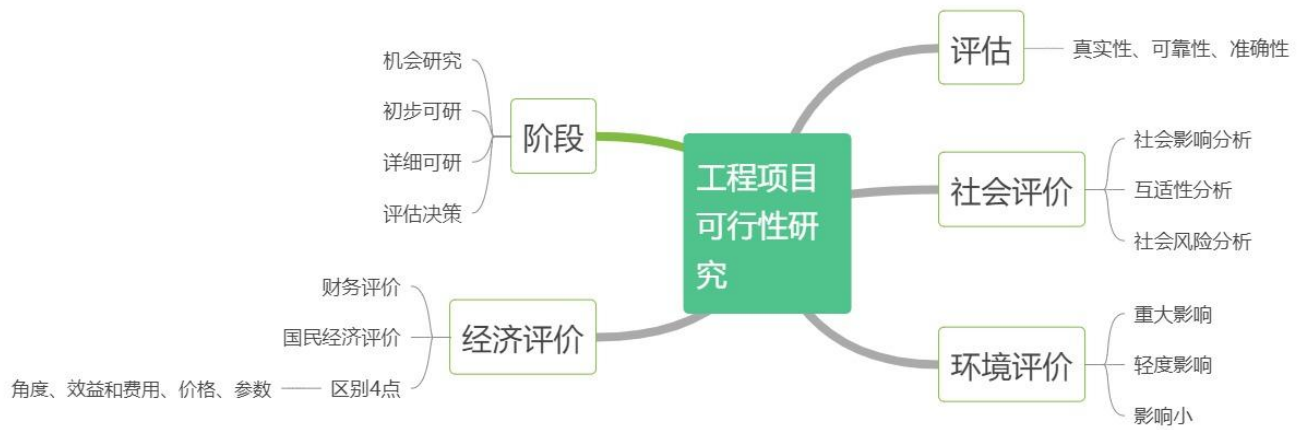
网校解析：社会评价主要内容包括：社会影响分析、互适性分析、社会风险分析。

知识点四、工程项目可行性研究报告编制和评估

可行性研究报告内容及结果的真实性、可靠性、准确性评估：

- （1）项目建设必要性评估
- （2）项目建设条件评估
- （3）项目环境影响评估
- （4）技术方案、设备方案和工程方案评估
- （5）投资估算与资金筹措评估
- （6）项目效益评估

本节总结



本章总结

