# 项目投资建议书和可行性研究 项目投资建议书(大全8篇)

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2025-01-08

*在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？这里我整理了一些优秀的范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。项目投资建议书和可行性研究篇一1.项目名称：有限公司投资建设项目。2.项目负...*

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？这里我整理了一些优秀的范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

**项目投资建议书和可行性研究篇一**

1.项目名称：有限公司投资建设项目。

2.项目负责人：有限。

3.项目建设地点：舒城县合安路。

4.项目联系人：有限(联系电话：)

5.项目投资规模：该项目拟总投资1500万元人民币，固定资产投资1200万元(车辆20台800万元、建筑物及构筑物3000平米370万元、办公设施30万元)，购置土地使用权200万元，流动资金投资100万元。项目计划用地20亩，总建筑面积3000平方米。

(一)项目提出的背景和必要性

项目主要投资人有限一直从事物流货运行业，对物流货运业务有着丰富的经验，对物流货运市场和环境有较深入的分析和认识。另一方面，目前公司租赁其他企业场所进行办公经营，公司发展受到场所瓶颈制约，规模难以扩大;加之舒茶作为皖江城市带承接产业转移示范区桥头堡的地理优势和县委、县政府关于舒茶工业集中区的建设，我公司已无法承接日益增长的业务发展需要，投资建设该项目已成为客观需要。该项目拟投资1500万元，建立一个现代化物流服务企业，利用先进的管理技术和手段，采用优良的运输设备，扩大经营规模，增加人员就业和税收，提高社会效益和经济效益，促进地方经济发展。

(二)国家相关的政策支持

1、国家宏观方面。

物流是一个控制原材料、制成品、产成品和信息的系统，从供应开始经各中间环节的转让及拥有而到达最终消费者手中的实物运动。现代物流是经济全球化的产物，也是推动经济全球化的重要服务业。随着中国国民经济的飞速发展，物流业的市场需求持续扩大，进入21世纪以来，在国家继续加强和改善宏观调控政策的影响下，中国物流行业保持较快增长速度，物流体系不断完善，行业运行日益成熟和规范。

20xx年以来，我国物流行业逐步走向复苏的，物流市场整合步伐加快，呈现出明显的季节性和结构性变化。从区域来看，东部沿海地区物流业受外需萎缩影响较大，增速放缓;中西部地区以内需为主，加上产业转移，物流行业将保持了较快的增长速度。物流行业的快速发展，一方面为保证经济协调、平稳、较快发展发挥了基础和支撑保障作用，另一方面也成为调整产业结构，转变经济发展方式，开拓新经济增长点的重要手段。伴随着国民经济的快速稳定发展，物流产业规模将继续快速扩张;与经济结构和产业布局调整相适应，物流产业的集中度将进一步提升;随着物流市场的不断扩大，物流产业内的分工将越来越细;物流产业发展的制度环境将日趋规范，市场秩序与环境条件也将进一步优化。《物流业调整和振兴规划》及各级政府陆续出台的相关配套政策，为我国物流业发展创造了良好的外部环境。“十二五”期间，中国经济有望继续保持平稳较快增长，物流行业面临重大发展机遇，农村物流、零售业物流等细分市场投资前景乐观。

2、我县方面。

随着国家继续实施“中部崛起”战略，省委、x政府大力推进“皖江城市带承接产业转移示范区”建设和我县融入合肥经济圈建设，我县经济发展将迎来千载难逢的历史机遇，未来经济社会必将有一个大的发展。同时《舒城县国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确指出，积极发展如仓储物流等第三产业，培育骨干商贸企业和商贸服务企业;增强三次产业之间的协调性，促进产业良性互动发展。加之舒茶作为皖江城市带承接产业转移示范区桥头堡的地理优势和县委、县政府关于舒茶工业集中区的建设，均成为该项目实施的客观需要。

因此，本项目符合国家和地方产业政策。

(三)项目的投资人概况

三、项目定位和选址

采用优良运输设备，利用先进的管理技术和手段，培训高水平员工队伍，建立一个现代化物流服务企业。本项目建成后，将提高本镇乃至本县物流服务行业实力，对本镇乃至本县商贸流通特别是农产品流通将起到积极作用。

(二)项目选址

该投资建设项目位于舒城县。

地处舒城南大门，舒城、庐江、桐城三县结合部，全镇辖12个村和一个街道居委会，总人口3.34万人，总面积78.4平方千米，现有耕地2.4万亩，山场4.5万亩，其中，优质茶园8000亩，盛产茶叶，是全省闻名的“茶叶之乡”。1958年9月16日，伟大领袖毛主席亲临舒茶视察，并发出了“以后山坡上要多多开辟茶园”的指示，舒茶的名字因此响遍全国。国道206线贯穿舒茶全境，319省道横穿东西，向东10公里可达合九铁路和合安高速，交通十分方便，产品对外运输方便快捷，地理位置优越，为该项目提供了良好条件。

(一)本项目思路及指导思想

创立规范化和规模型企业，立足先进管理技术和手段，建立高素质员工队伍，打造信赖的物流运输服务品牌，增加人员就业和地方税收，创造良好的社会和经济效益。

(二)总体规划布局

计划占地20亩，总建筑面积3000平方米，固定资产投资1200万元(车辆20台800万元、建筑物及构筑物3000平米370万元、办公设施30万元)，购置土地使用权200万元，流动资金投资100万元。

(三)功能分区

项目设计建设周期3个月。

(五)安全生产、环境保护和节能减排

本项目将坚持安全生产为先的原则，加强驾驶员等安全意识，确保生产安全;另外公司将对运输车辆安装节油装置设备，达到节能效果;同时该项目将按照国家环保要求，达标排放。

(六)项目经营思路

利用先进的管理技术和手段，采用优良的运输设备，规范化和规模型经营，建立高素质员工队伍，打造信赖的物流运输服务品牌，增加人员就业和税收，提高社会效益和经济效益，促进地方经济发展。

(一)投资估算

该项目拟投资1500万元。其中：固定资产投资1200万元(车辆20台800万元、建筑物及构筑物3000平米370万元、办公设备设施30万元)，购置土地使用权200万元，流动资金投资100万元。

(二)项目收益

经济指标项目单位数量系数/单价经济指标

营业收入25，800，000.00

其中：运输收入吨公里730000000.3525，550，000.00

修理收入250，000.00

营业成本19，605，000.00

其中：

油费12，775，000.00

车辆折旧1，900，000.00

运输工人工资人45500002，350，000.00

维修费等其他10.00%2，580，000.00

管理费用6.00%1，548，000.00

税金及附加3.85%993，300.00

财务费用700000010.00%700，000.00

利润总额2，953，700.00

所得税2.00%516，000.00

净利润2，437，700.00

房产税25，200.00

土地使用税66，667.00

所得税516，000.00

税金合计1，601，167.00

利税合计4，038，867.00

年营业收入将达2580万元，利税404万元，其中净利润244万元，税金160万元。

(三)项目社会效益

该项目建成投产后可新增60人就业(其中：驾驶人员40人即每台车2人、修理部5人、后勤人员5人、行管人员10人)，年增加税收160万元，促进农业和相关三产发展。

(四)项目经济效益

年营业收入2580万元，净利润244万元，利润率9.46%，投资回报率30.5%，净态投资回收期3.28年，项目经济效益良好。

(五)项目资金筹措方式

项目投资人自筹资金800万元，拟向银行借款700万元。项目投资人自筹资金800万元，设立有限公司，主要用于前期固定资产投资，项目基本建设完工后，拟公司房地产向银行申请抵押贷款700万元。

(六)综合评价

有限公司投资项目的建设，符合国家产业政策，对地方的经济建设可起到积极的促进作用，并能带动相关产业的发展，从经济和财务等指标的分析，项目可行，建议实施。

**项目投资建议书和可行性研究篇二**

项目主办单位：(企业名称)××××××

单位负责人：(厂长或经理)

二、兴办合资经营企业的理由：

从国内外技术上、产品质量上的差距，从利用外资、产品出口、培养人才、增加收益等方面，说明兴办中外合资经营企业的必要性和重要性。

三、中方合营者的情况：

介绍中方合营者的基本情况和兴办中外合资经营企业的有利条件，包括企业性质(国营或集体)、人员情况、技术力量、领导班子、固定资产、设备、场地、原有产品产量、产值、利润、产品出口等情况。

四、外国合营者的情况：

外国合营者公司名称、国别、资本、业务范围、规模、产品声誉、销售情况等。

五、合资经营主要内容：

(一)生产(经营)范围和规模。

(二)合营年。

(三)合资经营企业的地址、占地面积、建筑面积(新建、扩建、改造)。

(四)合资经营企业的职工总数和构成(工人、技术人员、管理人员)。

(五)投资总额、注册资本和各方出资比例。

(六)投资方式和资金中方以土地使用权、建筑物、房屋、机器设备等作价的估算，现金投资(外汇、人民币)和来源(自筹、贷款、租赁);外国合营者以现金、机器设备、工业产权(专利权和商标权)或专有技术等作为出资，对其作价、估价方法和估算金额。

(七)产品技术性能及销售方向

合资经营企业的产品拟达到的技术水平，在国内外具有竞争能力，产品内外销比例的估计。

(八)生产(经营)条件

合资经营企业所需主要原材料、燃料、动力、交通运输及协作配套方面的近期和今后要求及已具备的条件。

(九)初步的技术、经济效益分析。

产品的性能和价格(内外销)、成本、收益估算。生产手段、生产效率提高程度。 能源和原材料的节约效果。中外双方经济收益匡算：合营期间各方利润、项目投资利润率、投资回收年限的估算等。社会经济效益分析：合营期间的税收、劳动就业人数、技术水平的提高等。

六、项目实施计划：

何时进行技术交流、出国考察、编写可行性研究报告、组织洽谈、签约、施工、试车和投产等。

如属一次规划、分期实施项目，应列出分期工程的时间安排。

**项目投资建议书和可行性研究篇三**

年营业收入将达2580万元，利税404万元，其中净利润244万元，税金160万元。

（三）项目社会效益

该项目建成投产后可新增60人就业（其中：驾驶人员40人即每台车2人、修理部5人、后勤人员5人、行管人员10人），年增加税收160万元，促进农业和相关三产发展。

（四）项目经济效益

年营业收入2580万元，净利润244万元，利润率9.46%，投资回报率30.5%，净态投资回收期3.28年，项目经济效益良好。

（五）项目资金筹措方式

项目投资人自筹资金800万元，拟向银行借款700万元。项目投资人自筹资金800万元，设立有限公司，主要用于前期固定资产投资，项目基本建设完工后，拟公司房地产向银行申请抵押贷款700万元。

（六）综合评价

有限公司投资项目的建设，贴合国家产业政策，对地方的经济建设可起到用心的促进作用，并能带动相关产业的发展，从经济和财务等指标的分析，项目可行，推荐实施。

一个人能够积累多少财富，不在于您每个月、每年能赚多少钱，而在于您如何理财，即如何钱生钱！

从上述分析能够看出：该项目国家有政策，属国家鼓励发展的产业；产品有市场，具有广阔的发展空间；技术有保障，完全具备了生产建设的基本条件。

即将开始的第五次致富浪潮是又一次少数人创富的良机。时间大约8—10年，最重要的领域就在金融市场，但是需要有必须的资本及专业理财潜力。合作“双赢”才会有机会做到！

**项目投资建议书和可行性研究篇四**

1、被投资企业或孵化器简况

（成立时间。地点。注册资本。主营业务。近年业绩等）

2、项目提出的背景和意义

1、技术来源

2、技术的先进性与成熟度

3、技术壁垒或知识产权保护措施

4、质量指标（国际标准。国家标准。企业标准）

5、产量（设计能力。实际产量。扩产潜力）

1、主要原。辅材料及其供应渠道

2、主要设备及其来源

3、燃料和动力

4、建厂条件和厂址

5、环境保护

1、市场规模及分布（细分市场描述）

2、市场趋势及周期

3、用户分析

4、竞争者比较（市场占有率）

6、占有策略和营销渠道

1、企业内部机构设置及管理制度

2、管理体系及国内外行业资质认证情况

3、管理层人员简介（专业。学历。职称。工作及任职经历等）

1、投资估算或资金使用计划（总投资。固定资产。流动资金。无形资产）

2、资金来源及落实情况

3、经济效益分析：

（营业收入。成本。费用。税。毛利。纯利）

4、盈亏平衡点及敏感性因素分析

5、财务状况分析（基于经审计的财务报表）主要财务指标分析或现金流量表分析

6、财务分析结论

政策。人文及社会环境

八、合作伙伴的选择

（主营业务。经济实力。合作优势。投资额和比例）

九、风险因素及对策

（技术。市场。管理。财务。政策等）

**项目投资建议书和可行性研究篇五**

某某乡村旅游项目建议书【1】

一、 概 况

(一)、项目名称及建设单位

1.项目名称：某某乡村旅游

2.建设单位：某旅游开发有限公司

3.注册资金：50万元

4.项目负责人：某某

5.项目主管部门：乡镇政府

(二)、项目总投资

1500万元。近期500万元。

(三)、资金筹措：

公司筹资300万元;银行贷款500万元;项目合作700万元。

(四)、建设期限

三至六年

(五)、编制单位

某某规划设计院

二、某村基本情况

某村位于某乡的最南端，北临下港乡 村，东接 镇、西靠 镇。

距市中心约35公里。全村总面积为2200亩，人口2226人，8个生产组，13个自然村，438户人家。民风纯朴，社会治安很好。主要经济来源为种植业、养殖业和外出务工。该村人均收入3400多元，在全乡处于中上游水平。主要产业是林果业，占总产值的70%左右，其中板栗占50%，杏占20%。养蚕户70多户，已初步形成规模产业。目前，村子引山泉入户，家家户户用上了自来水。

某村空气洁净、负离子含量高、食品和饮用水无污染，是人们理想的居住地。该村共有人口976人，其中80岁以上的老人30多位，90多岁的老人6位，是有名的长寿村。

本区域小梯田众多，田内种植粮食作物，田边种植杏、花椒、板栗、核桃等经济林木。农林间作，很有特点。

自给自足的田园经济是本区域最典型特色。家家都有小菜园，且以分布在房前屋后最多。这里的蔬菜不打药，不施化肥，是名副其实的绿色蔬菜。

石磨、碾子分布较多，是村民加工食物的主要工具。也是发展民俗旅游不可缺少的重要“原生态”资源。

三、可行性分析

(一)、必要性

1.兴村富民，建设社会主义新农村的需要

旅游业是富民兴村的产业，某村需要通过旅游产业的发展带动社会主义新农村建设，增加村民收入，全面建设小康家庭、小康社会。

通过某村的旅游发展，形成典型的示范效应，带动农村社会经济的发展。

2.提升替代传统产业，保护水源地的需要

某村地处 市水源地黄前水库上游，对水环境的要求高。当前某村的产业是林果业、种植业和养殖业，产值不高，效益一般。其中几十个养鸡大棚对水环境造成威胁，需要进行替代。通过旅游业这一“无烟工业”的发展，替代传统的养殖业的发展，既提高经济效益，又提高环境效益。

3.弘扬和保护某村民俗文化的需要

某村民俗有自己的特点，目前基本没有展示和整理，不利于民族文化的传承发展。通过旅游业，就可以有目的、有意识地进行整理保护和利用。

(二)、可行性

1、区位交通相对便利，市场条件好，可进入性强

从某村区位看，该村地处两城市交界地带，有公路直接与都市区相连，城区是规划区的主要客源地，客源地与目的地之间车程都在1-2小时左右，旅游区的可进入性较强。某村旅游东线经过此处，从宏观旅游地理位置看，本旅游区发展旅游业的区位优势显著，可以借助多层次、高密度的旅游交通网络充分发展旅游业。

2、生态资源相对丰富，有较大吸引力

早，一年三季花飘香。自然生态资源相对丰富，以“山泉小溪流水人家;杏花板栗鸟语花香”为其主要特色。盆地周边基本没有工业污染，内部基本没有污染源，加之植被茂密，一年四季空气清新，可谓天然氧吧，村内八旬以上老人30多位，是远近闻名的长寿村。这一切对城市居民有较大的旅游吸引力。

3、上级政府部门重视和支持

随着旅游的经济效益和关联效益的突显，有关政府部门对乡村旅游发展给予了更多的政策支持和经济支持。在制定全区经济发展时将旅游业提到战略高度，提出“旅游兴区”的指导思想。此次，将某村作为民俗村开发试点，投入50万资金，支持某村旅游开发，有区、乡政府的重点扶持，本区必然将获得巨大的发展空间。

4、旅游规划已经制定

通过紧张的野外考察，旅游规划专家充分挖掘了某村的社会文化与自然内涵，设计了较为全面的方案，制定了《某某乡村旅游概念性规划》，为今后的发展提供了可靠的技术支持。

5、管理体制较先进

某村旅游管理，一开始就设计了公司+农户的模式，体现了政府主导，更体现了市场主体的原则，调动了方方面面的积极性，管理体制的安排较科学合理。

做出表率和示范。本项目的实施会带来可观的经济、社会和环境效益，本项目是可行的。

四、项目发展总体定位

(一)战略定位

近 期：生态休闲、三农乐园

中远期：以乡村风情为特色、以度假、休闲、娱乐为主体的综合旅游地

(二)战略品牌

乡间小路、世外桃源

(三)旅游形象定位

某村杏花村——下港某村(主要用于春季、夏初)

某村民俗村——下港某村(常年使用)

(四)目标市场定位

依托周边城镇居民市场;吸引分流来某村的游客市场;利用特色专题旅游产品拓展省内外专项旅游市场。

五、规划项目布局

根据旅游资源的地域组合结构、类型结构、开发利用方向，某村旅游总体布局采取“一区三沟” 格局，形成三足鼎立格局。

(一)、“一区”：即某村乡村旅游休闲中心。

规划形象为“古树老屋、桃源人家”

功能定位：以山村民俗、三农体验、服务接待的综合服务旅游区。

又可分为以古树、人家为主题的乡村风貌旅游区、以桑蚕、纺织为主题的民风民俗旅游区、以荡舟、垂钓为主题的水景观光休闲旅游区，以及提供农家餐饮、住宿为主的服务区。

功能定位：以林业观光、山果采摘、山泉嬉戏为主题的动感之旅游区

重点抓住这一品牌，借“春花”、“夏实”两个高峰期，开展林业观光活动，把发展果品生产经营与发展生态旅游结合起来，把传统农业与观光农业结合起来，建成城市居民休闲游憩、养生、体验田园乐趣及乡村居民农闲娱乐的好去处。 2.林下休闲旅游区。

规划形象：绿色幽境，悠然南山

功能定位：以林下休闲、娱乐，体验自然为主题的悠然之旅游区

3.山涧奇石休闲探险旅游区

规划形象：山涧奇石、快乐老家

功能定位：以赏石戏水、溪谷探险的激情之旅游区

六、环境保护

(一)现状分析

某村旅游环境保护应以可持续发展理论为指导，走出一条以防为主，以治为辅的新路。

3、用法制(包括乡规民约)的约束来达到长久的治理。

七、投资估算及资金筹措

(一)近期投资估算

某村近期旅游开发建设投入估算，见7-1：

表7-1：近期旅游项目投入估算(单位：万元)

政府扶持+银行贷款+招商引资+资本市场融资+自筹资金

八、效益评价

(一)经济效益

1、扩大就业面。约计到2024年可安置160人直接参与旅游，到2024年可安置约350人，到2024年，安置约750人。为周边居民提供了就业机会。

2、扶贫。有利于增加乡村居民的收入。

3、保护传统的农村生活、生产方式，对延续传统历史文化起到重要作用。

九、结论和建议

从对某村乡村旅游的分析来看，该项目的前景较好，符合产业结

构调整的政策和环境保护的要求，是建设社会主义新农村的\'重要举措，定会成为 市乡村旅游的示范，有利于实施可持续发展战略。本项目投资风险小，各种效益较好，实施单位有能力落实，能有效带动本地的就业和收入的提高，带动社会经济的全面发展。

从项目本身来看，该项目指导思想明确，设计科学，技术可行，预算合理，预期效益较好，符合项目立项的规范和要求。建议尽快立项建设。

项目建议人：

某某

二〇xx年x月xx日

旅游项目建议书格式【2】

下面我们来看一下由尚普咨询提供的旅游项目建议书格式。

1、项目建议书标题

这个旅游项目叫做什么?

2、背景或者理由

在这部分里要阐述一些情况，描述现状中的问题和弱点，以说明为什么做这个旅游项目非常重要。

3、目标

在这一段里要描述旅游项目的目标。 “这个项目想要达到什么目的?”要特别考虑把前面提到的核心问题分条目确定下来。这时最好先从体现核心问题的总体目标入手，然后依次描述每个具体目标，用来修正核心问题，这些分目标要尽所能细化，要回答什么、哪里、为了谁、什么时候这样的问题。

4、行动

在这一段里要描述为了达到项目目标必须要做些什么。最好尽最大可能把一旦项目开始后要做的行动细化。有时候可能要做一系列行动，这时候有可能把项目分成若干个阶段会更好一些。当考虑细节的时候可能要想到的东西有:培训、受益人、获取设备、协调或组织，以及监测和评估--要根据行动涉及的过程以及与合作者协议的细节考虑各种细节。

5、产出

当描述完的行动后，按照旅游项目建议书格式列出项目的产出也是非常重要的。这是指当项目结束的时候完成的那些东西。一般这些产出都是很具体的东西，例如修建房子的数量，或者工作行动让多少家庭获得收入。另外，例如研究报告，可预计的政府规定的改进等等也应该被列入产出当中。产出一般和前面列的具体目标有关--但是也要描述那些和宽泛目标相联系的结果。

6、指标

还需要描述的东西是想使用的指标或者基准。这将用于检测项目的实施以及判断项目是否成功。行动实施了么?这些行动产生预计的影响了么?我们要略述我们怎么衡量一件事发生了还是没有。

7、受益群体

在这一段要细化从项目中受益的人数。有两类受益群体--直接受益(直接和项目相关或者直接从项目中获得收益的人群、，以及间接受益(那些可能从项目结果产生的发展中获益的群体，这可能是目标村的全体成员、。要尽可能把有关受益群体的信息按性别分开描述，例如应该把妇女/女孩以及男人/男孩的人数分开来算。

8、项目管理

当设计项目并且写项目建议书的时候，旅游项目建议书格式需要考虑项目管理的几个不同方面。其中一个问题是人员--实施项目活动的时候需要多少人员，多少个位置?另外一个问题是怎样协调这个项目和其他机构以及/或者政府的关系。最后，描述将怎么监测和评估项目活动也非常重要。这时最好从不同层次来考虑项目的评估。

**项目投资建议书和可行性研究篇六**

你会写需求建议书吗？这篇微信文章受到了大家的关注，今天小编就继续放大招，给大家一个项目建议书的范例。

项目建议书是拟上项目单位向项目主管部门申报的项目申请，是投资机会的具体化，是项目得以成立的书面文件。应对申报的理由及其主要依据、项目的市场需求、生产建设条件、投资概算和简单的经济效益和社会效益情况作出概要叙述。项目建议书一般由提出项目的单位或部门编写，也可由他们委托的有关设计院或咨询公司经调研后编写。

项目建议书内容主要有：投资项目提出的必要性，产品方案、拟建规模和建设地点的初步设想，资源状况、建设条件、协作关系的初步分析；投资估算和资金筹措设想、偿还贷款能力测算、项目总体进度安排；经济效益和社会效益的初步估算。

项目建议书是项目发展周期的初始阶段，是投资者选择项目的依据，也是可行性研究的依据，涉及利用外资的项目，在项目建议书批准后，方可开展对外工作。

（一）项目简介与服务介绍

xx托老中心是建立在大学校园中的以日托为主的养老组织，有着一套完整的管理体系、合作的团队、优秀的骨干，为老人提供舒适、充实的晚年生活。

老人们白天来到xx托老中心，同自己的老年朋友和青年朋友聊天娱乐，晚上回家和孩子在一起。xx托老中心为老人们提供意想不到的优质服务，是老年人养老的绝佳选择。

（二）面临的市场机会

我国已进入老龄化社会，年轻人的工作越来越忙，两个孩子照顾四个老人，人力财力上都达不到。现存的养老所由于自身的缺陷，收费高，也不能解决老人心理上孤单的问题。xx托老中心建在大学校园中，形式新颖，收费低，有学生和老人聊天，能解决老人的孤独问题。

（三）目标市场定位与预测

xx托老中心面向的是全体老人，尤其是孩子工作忙，无人照顾的“空巢”老人。

（四）市场环境和竞争优势

我国老年人数量不断增加，现有的养老机构远不足以满足社会的需求。无暇照顾老人的孩子们迫切需要一个值得信赖的舒适的养老机构照顾自己的父母。xx托老中心与大学相结合，让老年人在同大学生的接触中感受年轻人的活力。并且可以与学校公用许多基础设施，节省资金，实现资源共享，减少自身的融资压力。因此，xx托老中心有良好的市场前景和较大的市场优势。

（五）经济状况和盈利预测

1.成本

（1）薪金预算

职称

人数

月工资（月）

工资总额（元）

总经理

1

6000

6000

主管

1

5000

5000

专业护理

2

3000

6000

日常管理人员

2

2500

5000

合计

6

22000

（以上数据仅供参考，不做投资依据）

（2）经营成本预算

投资项目

预算（元）

合计（元）

办理牌证

3000

653000

简单装修

50000

添置器材

50000

学校租金

500000

宣传费

50000

（以上数据仅供参考，不做投资依据）

（3）经营成本预算

老人伙食费：早餐3元，午餐6元。

第一年打算收取200名老人，带上工作人员和学生志愿者每天共有210人用餐，一年共计老人在托老所320天，共计费用60480元。

总成本=薪金预算+经营成本预算+经营成本预算=977480元

2.收入

平均每人每月收费450元，需要车接车送服务的每天加5元。假设有50人需要车接车送。每年共收入1170000元。

3.利润

利润=收入-成本=192520元

（六）团队概述

总经理1人

副经理兼采购1人

专业护理2人

日常护理2人

（七）所需资源及提供利益

在学校一角租赁6-8间房屋，与学校商议图书馆、活动场所等对老人开放。购置一些棋x和空竹等一些老人喜欢的娱乐和运动器材。同时需要政府的支持。

xx托老中心为年轻人减轻养老负担，为社会解决“空巢”老人问题，让老人有一个快乐、充实的晚年生活。还可以给学生提供更多的实践机会，学生在同老年人的交流中学得宝贵的生活经验。二者相结合可以充分利用校园基础设施，节省资源。

（一）产业背景与市场竞争优势

截至2024年底，我国老年人口已增至2.22亿，占总人数的16.1%，预计到2024年，我国老年人口将达到2.48亿，老龄化水平将达到4.37亿，占总人口17%。据全国老年办测算，目前全国80岁以上老人正在高速增长，约为老年人口增速的2倍。数据表明子女负担过大，老年人问题凸显。

国现存的养老所条件参差不齐，服务质量不尽人意。xx托老中心与传统的养老院不同。托老中心作为一种新型的养老机构自身优点很多，并且xx托老中心与大学相结合，更是让人眼前一亮。老人白天到托老中心，晚上人回家和孩子在一起，这种方式老人们容易接受，也能为社会主流观念接受。

根据养老院的运营模式可以看出，养老机构投入大、回收期长、利润微薄、不易经营。但xx托老中心的结构同养老院的结构不一样，相比之下有很大优势。托老中心以日托为主，不需要租赁太大的场地，也不需要购置太多床位。xx托老中心与大学相结合，可以和大学公用许多基础设施，这样就不需要租赁土地建运动场地、阅览室、医务室、食堂等。接送老人的车也可以与学校商议租赁校车。这样可以节省许多初期资金投入，所需周转资金也相对减少。成本低收费自然就比养老院低，能吸引更多的客户，市场竞争优势大。

（二）服务说明

xx托老中心不仅为老人提供像养老院那样的生活服务，还会招收跟多的大学生志愿者陪老人聊天娱乐，同时也会让老年人加入到大学生的学习和生活中去。

大学校园环境适宜，充满活力，老年人在同大学生的交往中受到感染，获得活力。老年人喜欢回忆，在同大学生一起时多少可以看到自己往昔的身影，使老人得到精神慰藉，减少孤独感。xx托老中心也会与校方商议，将一些学生社团和协会向老人开放，例如棋社、书画社、太极拳协会等，平时的一些活动竞赛也允许老年人加入。托老中心还可以与学生举行联谊，充实老年人的晚年生活。甚至老年人也可以到自己感兴趣的专业去听课（但要告知老年人不能影响正常教学），帮没有上过大学的老人实现上大学的梦想，让上过大学的老人重温大学生活。

（一）发展计划

1.第一阶段

托老中心这种养老机构在我国比较罕见，把托老中心和大学相结合更是闻所未闻，现在我校搞试点。第一年招收200名老人，主要是生活能够自理的老人。然后推广到各市各省。

2.第二阶段

有一定的经济基础后，同时这种养老机构也得到社会和政府的认可，就可以在政府的协助下扩大在校园中的面积。增加一些专业医护人员，开始招收生活上不能完全自理的老人。学生仍是与老人交流的主力军。

3.第三阶段

有足够的资金后，在学校附近购买土地建立全托为主的xx托老中心来收取生活不能自理的老人。组织学生志愿者定期去为老人聊天，为老人服务。

（二）主要合作伙伴

xx托老中心的亲密伙伴是大学。让大学生参与到照顾老人的工作中去可以提高大学生的社会责任感。大学生的课余时间比较多，同时也需要更多的社会实践机会。xx托老中心充分利用学校的基础设施，节约社会资源。因此二者合作有很大的可行性。

养老产业在我国还是一个“朝阳产业”，xx托老中心是一个值得老人和孩子信任的养老机构，将会有很好的发展前景。

随着xx托老中心的不断发展和壮大，它面向的将是社会上的所有老人。随着社会的不断发展，接受大学教育的人越来越多，并且人们在踏入社会以后最怀念的还是大学生活。当人们步入老年后，在大学中养老将是人们的绝佳选择。xx托老中心最终将被社会大众所接受。

xx托老中心在性质上是半公益半商业的，会得到政府的大力支持，由于xx托老中心成本低、效果好，最终也将会代替养老院成为社会主流养老机构。

（一）提供的核心价值及附加利益

xx托老中心主要解决的是老年人的养老问题。不仅为老年人提供贴心的日常服务，还会给老人提供丰富多彩的休闲娱乐活动。让学生志愿者陪老人聊谈娱乐，关注老人的心理和精神。

大学生同老年人的接触过程中学得许多宝贵的生活经验。在一些文体活动上，如下棋、书画等，老年人的水平比学生的水平高，可以帮助学生提高。

（二）收费标准（第一阶段）

早餐4元

午餐8元

每人每月450元

需车接车送服务的\'每天多加5元

（三）推广策略

xx托老中心的顾客群直指老人，但在一定意义上也指年轻人。老年人在哪里养老大部分都是孩子帮老人选择决定的，因此托老中心的创意、服务、设施不仅要博得老年人的喜欢，还要博得年轻人的青睐。

xx托老中心以“大学里的美好时光”为主题进行宣传。宣传的主要途径有：

1.电视通过拍摄有创意的广告片进行宣传

3.传单在社区中发散传单，接触的人群广

4.社区中设点宣传人们能够更清晰的、更全面的了解xx托老中心的特点与服务。

（一）服务流程

早上8点老年人来到托老中心，工作人员和学生照顾老人吃早餐。早餐过后，老人们开始晨练，老人们根据自己的爱好选择晨练的活动。晨练过后老人可以参加社团活动，可以和学生聊天...中午12点有工作人员和学生照顾老人吃午饭，吃过饭后安排需要午休的老人午休，不需要午休的老人仍进行各种文体活动。下午5:30—6:00老人离开托老中心。

（二）设备购置

xx托老中心需在校园一角租赁6—8间房屋，为老人提供休息聊天的场所。学校的图书馆及其他公共设施对老年人开放，因此xx托老中心不需要购置图书、建餐厅等。托老中心只需要购置一些供老年人娱乐的棋x、体育器材、桌椅以及三十张供老人午休的床铺。

（三）服务质量控制与管理

1.让学生参与到对托老中心的监督管理中来

（1）对饮食的监督xx托老中心每天需要4—5名学生来帮助工作人员照顾老人，可以为他们提供早餐和午餐（和老人吃一样的饭），让学生来评价一定时期内的饭菜质量。同时也需要管理人员定期进行检查。

（2）对工作人员服务态度的监督xx托老中心主要特色是通过和学生交流关注老年人的心理。老年人在同大学生的交流中会涉及到服务人员的工作态度及服务质量，大学生发现问题后可以直接向管理人员反映。

2.孩子的监管

xx托老中心会在一定时间段像学校开家长会一样邀请孩子们过来看一看老人生活环境，为托老中心提一些合理化建议。

（一）团队：

总经理1人，热爱老人，有责任心，工作能力强

副经理1人，热爱老人，有责任心，有较强的沟通能力，工作能力强

专业护理人员2人，有耐心，细心，专业知识过硬，善于与老人沟通

日常服务人员2人，热爱老人，有耐心，细心，善于与老人沟通

学生志愿者每天4—5人，性格活泼开朗，善与人沟通，尊敬老人

（二）问题

xx托老中心的主要特色是托老中心与大学相结合，让大学生参与到照顾老人的工作中去，让老年人感受大学生的活力。但是学校有寒暑假，假期时间学生都要离校，学校基本上没有什么活动，老人又将处于孤单状态。

（三）风险

1.老年人的人身风险老年人的身体条件差，就算是照顾的非常仔细，也会出现突发情况。如果孩子们不能谅解，容易产生争议。

2.路途风险虽说大学交通方便，但老年人来托老中心和回家时正值上下班人流高峰期，不太安全。

**项目投资建议书和可行性研究篇七**

该项目为我公司长期合作方，北京中招国际拍卖有限公司委托拍卖项目，项目前身为北京德（)华房地产开发公司于1998年开发的位于xx区大屯路223号的现代花园外销公寓项目，该项目因虚假按揭、抵押、法院查封等问题，已烂尾多年，现项目方欲通过拍卖方式转让该项目。由于该项目烂尾牵扯到的问题比较多，所以其转让价相对较为低廉，另该项目地理位置巨佳，符合本公司收购项目的意向和要求，可考虑对其进行收购后进行开发销售或部分持有。

一、项目区位

1、地理位置

项目位于项目位于xx区亚运村大屯路222号院，阳光广场东500米

图1：项目所处区域位置

2、交通状况

（1）对外道路

北苑路：地块位置西面50米，向北距离5环2.5公里，向南距离四环1.2公里

大屯路：地块位置向北沿北苑路300米，坐转即可上大屯路

安立路：地块位置向西沿慧忠路1500米后可到安立路

（2）公共交通

项目位于地铁5号线大屯路站300米，周边公交845、833、358、713等多路公交到达，公共交通方便。

二、项目现状

1、项目现状

该项目欲转让表的为北京德华房地产开发有限公司名下的现代花园（天马大厦）国有土地所有权及在建工程，在建工程现状：结构已封顶，外立面装修与设备安装基本完成，内装已完成30%，各项公共设施齐全，水、电、通讯、电梯、中央空调完好，地下已完成车库对外接口，地面停车位80个。

2、土地权属

（1）该项目土地属北京德华房地产开发有限公司所有。

（2）项目用地正北部存在1栋4000平米6层小楼，属违章建筑，有土地证但无规划许可证，该部分不属转让范围之内，若购买方有意向，转让方欲以5000元/平米价格进行转让，但需自己另交规划罚款等手续办妥规划许可。

3、周边环境与配套

教育：陈经纶嘉铭分校、芳草地小学、安慧里小学、二十一世纪双语幼儿园

商场：飘亮购物中心、北辰购物中心、第五大道、华堂商场、居然之家

医院：中日友好医院、慧忠医院、

运动休闲：姜庄湖高尔夫、钱柜

文化娱乐：炎黄艺术馆

三、项目规划条件

项目规划指标

序号项目名称数量单位性质

1土地面积12086.95平米公寓

2公寓住宅2栋34000平米在建工程

3写字楼12000平米在建工程

4配套楼4000平米违章

5共计46000平米不含违章建筑

四、转让价格及构成

（1）转让价格：北京德华房地产开发有限公司名下的现代花园（天马大厦）国有土地使用权及在建工程按标的清单所列内容，转让价为3.3亿元人民币，含全部债务、土地价款、各类罚金。

（2）转让佣金：1000万元人民币

注：竞价者另需提供至少1亿的资金证明。

五、项目购买方式与付款方式

1、购买股权

如采用购买股权方式收购天马大厦项目，建设手续可以沿用，由我方申办开工证或复工证即可。当然要充分留意或有债务问题。

2、购买资产

采取资产过户方式主要做好土地证过户、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证的变更

3、债务、罚款、抵押、诉讼、法院查封的处理

由我公司、拍卖公司、项目方、法院共同成立的重组小组进行清偿债务，签署债务偿还协议（含缴纳土地款和滞纳金），又法院出具清债裁决书，解除抵押与查封。

4、交接方式

在中招国际拍卖公司协同法院主持下

（1）确认项目实物清单、资料清单内容

（2）按清单内容，买卖双方进行资料交接和现场交接

5、付款方式

（1）在法院出具清债裁决书的当日，我公司需支付2.8亿元人民币至拍卖公司帐户，按裁决书内容进行清偿债务。

（2）资料交接和现场交接后，办理过户手续，我公司需支付剩余款项至拍卖公司帐户。

（3）暂留1000万元人民币在我公司帐户一年，避免或有债务出现。

1、xx市场对宏观调控的反应

近年内xx市房地产市场已处于较为成熟的阶段，开发投资总量将缓慢上涨，但住宅投资则由于土地资源的有限性，呈现缓慢增长。上半年，xx市受宏观调控政策影响较为显著，房地产企业的应对策略也较为明显，施工面积同比出现明显下降，开发商采取了减慢开发速度的策略，未来一年内北京房地产供应增量将下降。

北京房地产市场对价格敏感度较高，随着开发商新开楼盘价格的调整，优惠措施出台，对增加销售起了较好的作用，这些效果从期房的销售中体现出来，但由于宏观环境的不利，市场观望气氛浓厚，整体销售业绩较去年同期大幅下降。北京商品房价格无论较去年同期，还是相比疯狂上涨的20xx年下半年，仍处于增长趋势，而且环比、同比都在上升，尤其是中心城区，土地资源的稀缺性支持了这些地块的上涨。

2、土地市场的变化

1、供应量大幅增加，居住用地居主导据《xx市国土局20xx年度土地供应计划》，20xx年京城土地供应量大幅增加，比20xx年增加了100公顷，廉租房和经济适用房比重大幅增长，占用地计划的23.3%，限价房占计划用地的17.65%，普通商品房仅有58.82%。随着这些地块的逐步开发，北京的住宅供应结构将进一步得到调整，以满足人们居住需求的限价房、经济适用房、廉租房比重的增加，将一步抑制商品房的有效需求。

2、交易场面趋冷，月成交量下降

进入20xx年以来，xx市住宅及商业用地成交面积大幅下滑，尤其是进入3月份以来，土地市场极为冷清，尽管土地部门采取了放慢推地的速度，但推出地块的交易情况仍不尽如人意。与去年多家地产商疯抢一块土地的情形相比，今年土地出让的行情大异从前，多数地块停留在流标的边缘地带，仅3家企业或4家企业参与竞标。

3、整体较去年同期价升量升，但涨幅趋缓

由xx市土地整理中心公布的数据显示，居住及商住用地的地块20xx年上半年楼面地价达4107.93元/平方米，成交金额达292.05亿元，规划建筑总面积710.95万平方米。但二季度与一季度相比有所下降。价格比去年同期也有大幅上涨，较去年下半年的疯狂上涨时期也在缓慢上涨。

4、土地购置费用仍处于增长趋势，但增速大幅下降

从土地购置价款来看，持续增长的地价水平和较高的成交量使其仍处于增长态势，随着开发商资金链的日益吃紧，以及土地价格的居高不下，开发商在土地市场开始进入观望期，放慢了购地速度，利用有限的资金开发现有土地维持生存已成为主要策略。

1、亚奥区域支持

在已经过去的十几年里，亚奥区域早已由当年的竞技场迅速发展成为京城首屈一指的富人区，其繁华程度和聚集大商业的能力略有体现。20xx年北京申奥成功，该地区更是进入了奥运时代。北京启用1800亿元加强基础设施的建设，其中有900亿元用于高速公路、城市快速路和轨道交通的建设，以提速城市交通。在这十几条交通干道中，约有一半都集中在亚奥地区。国家专项奥运投资使亚奥区域内的基础设施建设有了一个质的飞跃。而且，在整个奥运场馆建好以后，该地区将出现新的世界级的配套设施。不仅如此，“奥运”因素更让亚奥区域的商务环境更为人性、生态：北环水系改造工程、京城最大公园氧吧——奥林匹克森林公园、温榆河及周边地区的环境治理。根据xx区政府最新发布的《xx区奥运功能区“十一五”发展规划》，奥运功能区将形成“一轴奥运景观大道，两园奥林匹克森林公园和健翔科技园，三区生态旅游区、文化教育区、宜居生活区”，及四大产业支撑、五大重点任务等态势。

2、需求积极因素分析

根据xx区政府最新发布的《xx区奥运功能区“十一五”发展规划》称xx区将加强该区域人口规模调控，适当控制低价商品房的开发建设，减缓户籍人口增长过快的势头；以高档商用公寓开发建设为主，吸引高素质人才。20xx年前，奥运功能区人口自然增长率控制在年均1.5‰以内。该区域仍将延续过去“富人区”的聚集效应，同时奥运所带来的休闲、娱乐等环境，总体上对中产阶层以上人群具有教高吸引力，本地区居住人群以科研、教育、文化、等高素质从业人员居多，改善住房条件需求强，该项目的需求是真实、旺盛的。

3、需求不利因素

该项目也存在以下需求不利因素，需要我们积极看待，把握机会：

（1）该区域由于奥运炒作因素，房价普遍超出正常上涨水平，在奥运后有回落可能；

（2）亚奥区域商务气氛不够，写字楼售卖存在一定难度；

表4：亚运村周边项目销售情况表

项目名称位置类型价格（元/平米）规模（平米）装修销售情况

保利香摈花园xx区路东侧住宅均价1950051069毛坯20xx年9月27日

准许销售面积：44566

已签约：26024

保利金泉xx区亚运村大屯路住宅均价19000184000毛坯20xx年4月15日

准许销售面积：84042

已签约：44304

亚奥观典

78121精装修一期已售完，二期近期开盘

世奥国际

准许销售面积：80399

已签约：11679

准许销售面积：9188

已签约：589

主场xx区亚运村大屯路220号公寓均价16000100000毛坯二手房

嘉铭桐城xx区西北苑路86号普通住宅

公寓均价16000600000毛坯二手房

光大名筑亚运村北苑路178号住宅均价1800090000毛坯二手房

芝麻街亚运村北辰购物中心向东500米商铺一层30000二层18000

由于该区域地处亚奥板块，市政配套设施良好，紧邻地铁5号线，交通便利，该区域由于受奥运影响，区域房价近年涨幅较快，产品主要以高档公寓、写字楼为主，销售情况均比较理想，具有良好发展前景，区域市场近两年供给较多，存在一定的竞争性。

1、目标客户来源

（1）北四环沿线大企业的技术术开发、管理人员。

（2）小营附近对外经贸大学、北京联大等高校的中青年教职工。

（3）亚奥区域公司企业中的中层骨干人员。

（4）高科技企业、外资企业等企业中的白领。

2、目标客户特征

（1）以投资客户为主；

（2）客群的职业分类比较清晰；

（3）区域选择性较强（亚奥区域）

（5）文化层次较高，对居住环境的舒适性、交通便利程度比较看重；

（6）对价格敏感度不高；

3、需求特点

（1）住宅部分亦配备办公环境，可作中小公司办公用

（3）户型：实用、适度舒适，两居在90平米以内，三居130平米以内；

1、区域当前价格

根据市场调研，判断假设目前该产品正在销售，住宅部分可以取得18000-20000元/平方米的销售单价，写字楼部分可以取得18000-20000元/平米的售价，若自持可取得5-6元/平米/天租金水平。

1、小型商务办公综合体

作为紧靠地铁5号线的商务办公综合体项目，有助于提升区域面貌与形象。

2、完善的配套设计

必要的办公配套商业与地铁、公交站点与街区商业有机结合。

3、原生态大型景观社区

充分利用地块北侧已建成的城市绿化带，同时项目范围内组织比较集中的绿地，形xx市喧闹繁华之中不失幽静的感觉。

4、原有户型需要做改动

行开窗和内部装修上从新设计。

在保证项目总体收益的前提下，优化安排现金流，控制风险。

（1）7月份达成初步意向，着手设计转让实施方案

（2）8月筹措3.4亿的转让资金

（3）8月达成债权人协议，付首期款

（4）9月开始办理资产清理交接过户

（5）10月办理相关变更手续，付二期款

（6）11月完成项目相关规划报建变更手续

（1）8月开始进驻项目，接收资产资料

（3）10月内外装修及地库施工招标定标，施工进场

（4）11月全面开工建设

（5）20xx年2月装修完成

（6）3月竣工验收

（7）5月地库完成竣工验收，办理竣工备案手续

（8）5月配套绿化等工程完成

（9）6月交房

（1）9月办理公寓1预售证，10月办理公寓及办公楼预售证，12月办理综合楼预售证，3月办理车库预售证。

（2）1号公寓10月开盘，开盘价17000元/平米，均价18000元/平米，争取在20xx年12月底销售完毕。

（3）2号公寓12月开盘，起价18000元/平米，居价19000元/平米，争取在20xx年6月销售完毕。

（4）办公楼整层销售，均价18000元/平米。

1、首期股东借款3亿元，用于支付定金1000万，支付收购保证金29000万元（包括银行、土地、施工方等）合计3亿元，计划使用时间6-7月份。

2、第二期股东借款5000万，用于收购支付收购余款与项目启动资金，计划使用时间7-8月份。

按亚奥区域目前的平均报价及调研分析。并参考未来的价格走向，并结合亚奥区域目前的发展，我们初步拟定天马大厦未来销售价格的三个方案即：谨慎、一般、乐观。

谨慎方案一般方案乐观方案

项目价格（元/平米）项目价格（元/平米）项目价格（元/平米）

公寓16000公寓18000公寓20000

写子楼16000写子楼18000写子楼20000

车位150000万/个车位150000万/个车位150000万/个

测算结果：（附件：销售收入测算表）

a、谨慎方案销售总收入69394万元

b、一般方案销售总收入77881万元

c、乐观方案销售总收入86368万元

项目转让总金额为3.3亿元。该3.3亿元包含原项目涉及的所有债务、罚款、滞纳金等。加上后期装修费、配套费、管理费等，总投资成本47970万元，每平方米可售面积单位成本为10300元/平米。

谨慎方案一般方案乐观方案

项目：税后利润率22.28%税后利润率27.33%税后利润率31.395

项目：内部收益率9.16%内部收益率11.74%内部收益率14.08%

项目：净现值12212万元净现值18974万元净现值25851万元

从以上财务指标看，该项目赢利前景比较乐观，如能在付款方式与转让价格上取得转

让方的进一步让步，则此项目具有更大的运作价值。

1、现金流分析

正常开发状态的现金流

正常现金流前期资金压力大

改善现金流的运作方案一

转让款支付可采取先支付小部分，同期加快办理相关证照，实现开盘提前，提前回笼销售款，减轻股东借款压力。

改善现金流的运作方案二

写字楼部分若采取自持，可减少所得税和土地增值税。

xx年各一线城市均出现市场调整迹象，特别是一向号称房价堡垒的北京也出现了房价打折松动下降的迹象，市场逐渐演变为观望气氛浓厚，成交量持续下降而，房价依然居高不下的局面。随着后市的观望气氛依然，可以预见房价下降调整的可能性还是很大的，对于本项目来说，开盘定价可采取低开高走，以求通过低价快速销售回笼资金，最大限度的缩短销售周期。

该项目存在项目公司与母公司之间担保贷款问题，该问题的能否顺利解决，还有待进一步研究。

该项目地下车库没有建造，建造地下车库将影响该项目的交房时间

该项目北侧遗留一栋约4000平米违章建筑，未有规划许可证和产权证，无转让可能，但又正好处在北侧大门里边，若不购买此栋违章建筑，将对项目整体规划影响较大，而若购买此栋违章建筑，我方将不但按5000元/平米价格多付出2024万，还将就违章建筑的规划从新审批补交罚款等问题进行处理，也比较麻烦。建议采取买下来，规划成商业经营。

该项目地处亚奥核心区域热点发展区域，配套完善，交通便利，市场机会好。该项目优越的地理位置优势决定其巨大的商业潜能，商住两用的开发前景决定其潜在价值较大。

项目客户定位清晰，价位便宜，回报率较高，项目回笼资金快，抵御风险能力强，但前期现金流压力大，如能有效解决转让方的债务问题，建议公司对此项目积极投资。

本项目符合公司发展战略的要求，转让价格便宜，在市场低迷时可考虑购买此项目，增加公司项目储备，对于公司在北京地区发展意义重大。

xx（北京）投资有限公司

**项目投资建议书和可行性研究篇八**

近年来，随着经济建设的快速发展，各级政府公益性和基础性项目的建设规模越来越大，从根本上改善了城市的基础设施、投资环境，提高了城市的综合实力，促进了各地国民经济的全面发展和社会进步。但是，我们通过对一些政府投资的项目审计发现，在工程热火朝天的背后，部分政府投资项目由于决策、管理、机制等方面存在不足，项目建设中也出现了不容忽视问题，主要表现在以下几个方面：

一、项目前期工作缺乏深度。建设项目前期工作是从建设项目酝酿决定到开工建设以前进行的各项工作，是建设程序中一个非常重要的阶段。根据我国现行的基本建设程序，基本建设前期工作主要包括：提出项目建议书、编制可行性研究报告、进行设计和编制工程概预算，以及按照管理权限提请有关单位审批等。但是在实际工作中，许多政府投资项目没有进行深入细致的前期准备工作，造成项目决策走了过场、流于形式，立项批复建设内容与实际应建设内容出入较大，甚至有些项目已经竣工，前期建设手续尚未完成，投资概算对造价的控制失去意义;有的更是拍脑袋，盲目上马，造成大量的“政绩工程”和“面子工程”的出现。

二、项目组织管理薄弱。工程建设管理具有很强的专业性，工程建设中需要进行质量控制的环节很多、要求很高。现在很多政府工程项目的管理，都要“先搭台，后唱戏”，大都是从政府有关部门抽调人员，临时组建“工程项目指挥部”进行管理。而临时组建的项目班子，人员素质参差不齐，一些班子的负责人多由单位或地区的行政领导担任，在项目决策、概预算审查和施工管理方面都缺乏足够的经验。在实践中，如有些项目缺乏科学决策，随意变更设计内容，致使投资的项目达不到预期的效果;勘察设计部门、监理部门、施工单位和建设业主恶意串标，虚报工程量、高套定额骗取国家资金;施工单位偷工减料，工程建设质量低劣;有些建设单位在工程项目组织管理和现场施工管理上被施工单位牵着鼻子走，对超计划投资部分未按规定程序重新进行报批，而是先斩后奏，造成既定事实，再要求增加投资;管理不善造成损失浪费、无效投资以及建成后运行效益低下等一些违反工程建设程序和客观规律的问题时有发生。

三、项目招投标不规范。从调查的情况看，部分项目存在不公开招标或以其他方式规避招标现象。有的应该公开招标的项目以邀请招标或议标的方式来代替，或利用职权违法指定分包;有的擅自将招标范围限定于主体建筑工程，而依法应招标的一些配套附属工程则直接发包;有的施工单位通过招投标中标后，出卖资质，违规;部分标底编制比较粗糙，项目内容不完整，存在漏算、多算现象;有的对一些关键数据不敲死，暂定价项目较多，留有活口;甚至有些建设单位抛开招标结果另起炉灶，违背招标文件的实质性内容签订合同;更有部分项目不搞招投标，直接指定施工队伍。以老河口市为例，20\_\_年有162.64万元的市政工程未订合同就进行施工。

四、工程监理履行职责不到位。部分建设项目应实行工程监理却没有实行;有的尽管实行了工程监理，但在工程监理机构的确定上，却并没有通过招投标的方式;有的实行同体监理，即监理单位与施工单位是隶属关系，出现“儿子”监理“老子”的怪现象;有的监理不负责任，默认施工单位随意变更工程;有的工程变更联系单签证不规范，签证内容不全，甚至弄虚作假，违规签证，给施工单位偷工减料、以次充好、高估冒算提供了可趁之机;有的只对工程量进行签证，未对价格进行确认;签证不及时，没有现场签证，而是事后补签，这些在很大程度上影响了变更联系单的真实性和有效性。由于缺乏有效的监督制约机制，造成监理单位不认真履行职责，发挥不了工程监理应有的作用。来源：

五、竣工结算高估冒算现象严重。部分施工企业受利益的驱动，抱有蒙混过关的侥幸心理，故意抬高工程造价，存有“审漏就赚”、“审出就减”的想法，从而使工程造价不切实际。有的施工合同签订不规范，对合同中必须签订的条款如：材料价格、人工单价调整问题，故意不签、少签，给以后的市场价格定价留出了余地。以湖北省老河口市为例，市审计局两年多来对政府投资的42个建筑工程竣工决算审计结果表明：审核工程结算1.2亿元，审定金额9237万元，核减施工单位高估冒算金额达2763万元，平均核减率达23%%。高估冒算主要表现有重复计算、变更调减部分不扣除、不按招标规定下浮、高套定额或建设单位高价签证等。六、工程概算先天不足，超投资现象突出。政府主管部门审定的投资额确定后，工程建设单位应该精心准备、科学合理地组织实施，严格地监控，把工程建设实施中各阶段的工程造价实际发生额度控制在限额以内。可目前的情况是，很多项目实地勘测不细、设计深度不够，投资概算过于粗糙，在没有做好必要准备的情况下急于开工，造成边设计、边施工、边变更。由于对项目更改的必要性和合理性没有监督，对更改造成的损失没有相应的责任制约，很多项目存在以行政领导人的好恶为标准，对施工中的工程想改就改，有的项目一改再改，造成实际施工与计划脱节，人为的出现大量的计划外工程项目，结果导致项目投资失控。以20\_\_年至20\_\_年已完工程为例，24个项目计划投资1541.4万元，实际完工投资1986.59万元，造成超计划投资445.19万元，超投资部分占计划投资额的28.88%。

七、投资体制改革不彻底。突出表现在政府建设项目中投资、建设、运营管理“三分离”的投资体制落实不到位。投资与建设、建设与管理混为一体，行政行为直接融入工程项目的实施过程中，常常是政府直接组织项目建设，行政权力过度集中，在工程质量、财务管理、招投标等关键环节上缺乏有效的监督制约机制，政府既当裁判员又当运动员，结果导致项目投资工期较长、工程质量难以保证，而且难以实施有效监管，容易滋生腐败现象。

投资管理亟待改进

由于政府投资项目管理中存在诸多问题，给少数心怀不轨者中饱私囊提供了可乘之机，致使国家遭受严重损失，因此，加强政府投资项目的管理已是刻不容缓。要解决好政府投资项目中存在的问题，笔者建议应对政府投资项目的管理模式及投资管理、投资控制办法进行改革。

1.改革政府建设项目投资管理的模式。逐步限制政府投资项目临时组建工程管理机构管理项目的作法，改为委托专业的工程项目管理公司负责项目的运作。在建设过程中按照市场经济的运作机制，对工程前期工作、设计委托、施工及监理单位的确定、工程竣工验收等进行全方位、全过程负责，政府职能重点放在项目决策、资金运筹和监督管理方面。

2.建立和完善政府建设项目投资管理制度。一是招标投标制度。招标投标的目的，不仅仅是优选好的承包商，也是为了保证政府的廉洁。依照招标投标法的规定，不仅施工要招标，勘察设计、监理和设备采购都应招标。在招投标工作中要严格实施“阳光工程”，避免“暗箱操作”。二是投资控制和审计监督制度。为了有效地控制工程造价，项目建设必须做到：先勘察后设计、先设计后施工、先验收后使用，杜绝随意变更项目增加投资，维护计划管理的性。国家审计机关要加大对政府投资项目的跟踪审计力度，及时制止超计划、超规模的建设项目，不要等“木已成舟”后再去查纠此类问题。三是监督制度。政府工程投资额巨大，必须建立监督制衡机制，纪检、监察、计划、财政、建设、审计和工程项目的使用部门，都应当在各自的职责范围内加强对政府投资工程运作过程的监督。四是工程监理制度。凡政府投融资建设项目的监理机构，必须通过招投标的方式确定，建设管理部门要加强对工程监理机构的监督检查，严把监理资质关，实行监理人员持证上岗，促使监理机构有效履行职责。对不认真履行监理职责的，要实施责任追究，并实行不信任制度。五是变更签证会审制度。严格控制施工现场签证，按投资额确定项目变更审批额度，对超过额度部分，要经党政联席会议或党组集体讨论审查确认，必要的签证须经甲方、监理、设计、审计四位一体共同确认方可纳入决算，以防止工程管理人员与施工单位通过变更签证来增加投资情况的发生。确需进行的设计修改，引起工程量变化需要增加投资的，应当按程序报批。

3.完善政府建设项目投资财务管理。将现行政府投资工程财政拨款方式由财政拨款给工程建设管理部门(建设单位)，再由建设单位拨给施工和监理单位的方式，改为由财政部门根据建设单位签证，按进度将工程款直接拨付给施工和监理单位。这种支付方式有利于减少各个项目的资金积压，盘活财政资金，提高财政资金的投资效益。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn