

塑料制品项目
建筑建设方案

xxx（集团）有限公司

目录

第一章 项目基本情况	4
一、项目概况.....	4
二、结论分析.....	4
第二章 项目背景分析	7
第三章 发承包阶段工程计价.....	9
一、承包合同价款.....	9
二、工程量清单.....	10
第四章 建设工程造价构成.....	
一、工程建设其他费用	15
第五章 建设工程勘察设计招标投标	
一、工程勘察设计招标	19
二、工程勘察设计投标	25
第六章 招标投标法律法规.....	
一、招标投标法.....	28
第七章 建设工程勘察设计合同管理	
一、工程设计合同管理	35
二、工程勘察合同管理	41
第八章 建设工程施工合同管理	

一、工程施工合同履行管理	50.....
二、工程施工合同订立	65.....
第九章 建设工程监理工作内容及主要方式	
一、工程监理工作主要方式	68.....
二、工程监理工作内容	72.....
第十章 建设工程监理制度及法律地位.....	
一、工程监理的法律地位和责任	86.....
二、工程监理的含义及性质	93.....

第一章 项目基本情况

一、项目概况

（一）项目投资人

xxx（集团）有限公司

（二）建设地点

本期项目选址位于 xxx。

二、结论分析

（一）项目选址

本期项目选址位于 xxx，占地面积约 37.00 亩。

（二）项目实施进度

本期项目建设期限规划 12 个月。

（三）投资估算

本期项目总投资包括建设投资、建设期利息和流动资金。根据谨慎财务估算，项目总投资 14859.36 万元，其中：建设投资 11815.30 万元，占项目总投资的 79.51%；建设期利息 159.09 万元，占项目总投资的 1.07%；流动资金 2884.97 万元，占项目总投资的 19.42%。

（四）资金筹措

项目总投资 14859.36 万元，根据资金筹措方案，xxx（集团）有限公司计划自筹资金（资本金）8366.09 万元。

根据谨慎财务测算，本期工程项目申请银行借款总额 6493.27 万元。

（五）经济评价

- 1、项目达产年预期营业收入（SP）：24800.00 万元。
- 2、年综合总成本费用（TC）：20807.21 万元。
- 3、项目达产年净利润（NP）：2911.83 万元。
- 4、财务内部收益率（FIRR）：13.37%。
- 5、全部投资回收期（Pt）：6.64 年（含建设期 12 个月）。
- 6、达产年盈亏平衡点（BEP）：11300.93 万元（产值）。

（六）主要经济技术指标

主要经济指标一览表

序号	项目	单位	指标	备注
1	占地面积	m ²	24667.00	约 37.00 亩
1.1	总建筑面积	m ²	41041.43	容积率 1.66
1.2	基底面积	m ²	15540.21	建筑系数 63.00%
1.3	投资强度	万元/亩	297.71	
2	总投资	万元	14859.36	
2.1	建设投资	万元	11815.30	

2.1.1	工程费用	万元	9919.28	
2.1.2	工程建设其他费用	万元	1561.56	
2.1.3	预备费	万元	334.46	
2.2	建设期利息	万元	159.09	
2.3	流动资金	万元	2884.97	
3	资金筹措	万元	14859.36	
3.1	自筹资金	万元	8366.09	
3.2	银行贷款	万元	6493.27	
4	营业收入	万元	24800.00	正常运营年份
5	总成本费用	万元	20807.21	""
6	利润总额	万元	3882.44	""
7	净利润	万元	2911.83	""
8	所得税	万元	970.61	""
9	增值税	万元	919.60	""
10	税金及附加	万元	110.35	""
11	纳税总额	万元	2000.56	""
12	工业增加值	万元	7118.55	""
13	盈亏平衡点	万元	11300.93	产值
14	回收期	年	6.64	含建设期 12 个月
15	财务内部收益率		13.37%	所得税后
16	财务净现值	万元	221.91	所得税后

第二章 项目背景分析

随着中国经济的快速发展，以及建筑业发展的需求，中国塑料制品产品有巨大的市场空间。据国家统计局统计数据，2020年1-12月，全国塑料制品行业汇总统计企业累计完成产量7603.22万吨，同比下降6.45%。2021年，行业生产情况逐步恢复，1-12月实现产量8004万吨，累计增长5.9%。

从我国塑料制品销售情况来看，2016-2019年，中国塑料制品销售量波动变化，整体与产量趋势一致，2019年销售量达到7699.1万吨，前瞻结合塑料制品历年销售情况及2020年塑料制品产销情况，初步估算2020年塑料制品销售量为7237万吨。

根据国家统计局公布的产销率数据来看，2016-2019年我国塑料制品行业产销率总体保持在97%-98%左右，2019年产销率为97.2%，前瞻结合塑料制品产销情况，初步估算2020年中国塑料制品行业产销率为95.2%。总体来看，我国塑料制品行业产销率均在100%以下，行业呈现产能过剩情况。

2020年初受新冠疫情影响，塑料制品行业各项指标增长放缓，行业各项经济运行指标在2、3月探底后回升，降幅逐月收窄，盈利水平大幅提升，全年经济恢复实现预期。2020年，全国塑料制品行业规模

以上企业 16592 家，比上年增加 757 家；完成累计营业收入 18890.13 亿元，同比下降 1.40%，高于全国轻工全行业-1.65%的平均水平。

2020 年，全国塑料行业完成累计利润总额 1215.15 亿元，同比增长 18.39%，大幅高于轻工行业 3.58%和全国工业 4.1%的平均水平。利润总额占轻工行业 9.11%，占全国规模以上工业企业 1.88%。2020 年，全国塑料行业累计主营业务收入利润率为 6.43%，同比增长 1.08%，略低于全国轻工行业 6.85%的平均水平，略高于全国工业 6.08%的平均水平。

在新的历史时期，深圳必须始终坚持发展第一要务，牢牢把握战略机遇期，坚定不移地走质量引领、创新驱动的发展之路，释放开放互动、绿色低碳的巨大潜能，汇聚协调均衡、共建共享的强大力量，在新一轮改革开放中率先突破，在应对国际竞争中占得先机，在服务发展大局中主动担当，继续种好国家改革开放的试验田、打造创新发展的高地、成为包容发展的示范城市。

第三章 发承包阶段工程计价

一、承包合同价款

实行招标的工程合同价款应在中标通知书发出之日起 30 日内，由承包双方依据招标文件和中标人的投标文件在书面合同中约定。不实行招标的工程合同价款，在承包双方认可的工程价款基础上，由承包双方在合同中约定。

（一）合同计价方式的选择

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）规定如下。

（1）实行工程量清单计价的工程，应当采用单价合同。单价合同是指承包双方约定的以工程量清单及其综合单价进行合同价款计算、调整和确认的建设工程施工合同。单价合同约定的工程价款中所包括的工程量清单项目综合单价，在约定条件内是固定的、不予调整的；工程量清单项目综合单价在约定条件外的，允许调整，但调整方式和方法应在合同中约定。

（2）对于合同工期较短、建设规模较小、技术难度较低，且施工图设计已审查完备的建设工程，可以采用总价合同。总价合同是指总价包干或总价不变的合同，承包双方约定以施工图及其预算和有关条

件进行合同价款的计算、调整和确认。除工程变更外，其工程量不予调整。

(3) 紧急抢险、救灾以及施工技术特别复杂的建设工程，可以采用成本加酬金合同。成本加酬金合同是指承包双方约定以施工工程成本再加酬金进行合同价款计算、调整和确认的建设工程施工合同。采用成本加酬金合同，承包人不承担任何价格变化的风险。

(二) 合同价款约定的内容

承包双方应在合同条款中对下列事项进行约定。

- (1) 预付工程款的数额、支付时间及抵扣方式。
- (2) 安全文明施工措施的支付计划、使用要求等。
- (3) 工程计量与支付工程进度款的方式、数额及时间。
- (4) 工程价款的调整因素、方法、程序、支付方式及时间。
- (5) 施工索赔与现场签证的程序、金额确认与支付时间。
- (6) 承担计价风险的内容、范围以及超出约定内容、调整办法。
- (7) 工程竣工价款结算编制与核对、支付及时间。
- (8) 工程质量保证（保修）金的数额、预扣方式及时间。
- (9) 违约责任以及发生工程价款争议的解决方法及时间。
- (10) 与履行合同、支付价款有关的其他事项。

二、工程量清单

工程量清单是载明建设工程分部分项工程项目、措施项目和其他项目的名称和相应数量等内容的明细清单。在不同阶段，工程量清单又可分别称为招标工程量清单和已标价工程量清单等。招标工程量清单是工程量清单计价的基础，应作为编制招标控制价、投标报价、计算或调整工程量、施工索赔等的重要依据。

工程量清单计价应采用综合单价法。这里的综合单价是指完成一个规定清单项目所需的人工费、材料和工程设备费、施工机具使用费和企业管理费、利润以及一定范围内的风险费。无论是分部分项工程项目、措施项目，还是其他项目，其综合单价的组成内容均包括除规费、税金以外的所有金额。招标工程量清单应以单位（项）工程为单位编制，由分部分项工程项目清单、措施项目清单、其他项目清单、规费项目清单和税金项目清单组成。

（一）分部分项工程项目清单

分部分项工程项目清单应载明项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量五个要件。这五个要件在分部分项工程项目清单的组成中缺一不可。分部分项工程项目清单必须根据各专业工程现行的工程量计算规范，按规定的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量计算规则进行编制。

（二）措施项目清单

措施项目是指为完成工程项目施工，发生于该工程施工准备和施工过程中的技术、生活、安全、环境保护等方面的项目。措施项目清单必须根据相关工程现行国家计量规范的规定编制，应根据拟建工程的实际情况列项。

（三）其他项目清单

其他项目清单是指除分部分项工程项目清单、措施项目清单所包含的内容以外，因招标人的特殊要求而发生的与拟建工程有关的其他费用项目和相应数量的清单。其他项目清单应按照下列内容列项。

（1）暂列金额。暂列金额是招标人在工程量清单中暂定并包括在合同价款中的一笔款项。它是施工合同签订时尚未确定或者不可预见的所需材料、设备、服务采购，施工中可能发生的工程变更、合同约定调整因素出现时的合同价款调整以及发生的索赔、现场签证确认等的费用。

（2）暂估价。暂估价是招标人在工程量清单中提供的用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、工程设备的单价及专业工程的金额，包括材料暂估单价、工程设备暂估单价、专业工程暂估价。暂估价中的材料、工程设备暂估单价应根据工程造价信息或参照市场价格估算列出明细表；专业工程暂估价应分不同专业，按有关计价规定估算，列出明细表。

(3) 计日工。计日工是指在施工过程中，承包人完成发包人提出的工程合同范围以外的

零星项目或工作，按合同中约定的单价进行计价的一种协议方式。所谓零星工作，一般是指合同约定之外的或者因变更而产生的、工程量清单中没有相应项目的额外工作，尤其是那些不允许事先商定价格的额外工作。工程量清单中，应列出计日工的项目名称、计量单位和暂估数量。

(4) 总承包服务费。总承包服务费是指总承包人为配合协调发包人进行专业工程发包对发包人自行采购的材料、工程设备等进行保管以及施工现场管理、竣工资料汇总整理等服务所需的费用。工程量清单中应列出总承包服务费的服务项目及其内容等。

(四) 规费项目清单

规费项目清单应按照下列内容列项：

社会保险费，包括养老保险费、失业保险费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费。

②住房公积金。若出现规范中未列的项目，应根据省级政府或省级有关权力部门的规定列项。

(五) 税金项目清单

《建设工程工程量清单计价规范》（CB50500-2013）规定，税金项目清单应包括下列内容：营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。在建筑业实行营业税改征增值税后，工程量清单中对于税金项目的列项方式有所调整，税金项目主要是指增值税。

第四章 建设工程造价构成

一、工程建设其他费用

工程建设其他费用可分为以下三类。

(一) 土地使用费和其他补偿费

(1) 土地使用费。土地使用费是指建设项目使用土地应支付的费用，包括建设用地费和临时土地使用费，以及由于使用土地发生的其他有关费用，如水土保持补偿费等。

2) 其他补偿费。其他补偿费是指项目涉及的对房屋、市政、铁路、公路、管道、通信、电力、河道、水利、厂区、林区、保护区、矿区等不附属于建设用地的相关建（构）筑物或设施的补偿费用。

(二) 与工程建设过程有关的费用

(1) 建设管理费。建设管理费是指在建设期内为组织完成工程建设产生的各类管理性费用。该项费用包括建设单位管理费、代建管理费、工程监理费、监造费、招标投标费、设计评审费、特殊项目定额研究及测定费、其他咨询费、印花税等。

(2) 可行性研究费。可行性研究费是指在工程项目投资决策阶段，对有关建设方案、技术方案或生产经营方案进行技术经济论证，以及编制、评审可行性研究报告等所需的费用。

(3) 专项评价费。专项评价费是指建设单位按照国家规定委托有资质的单位开展专项评价及有关验收工作产生的费用。该项费用包括环境影响评价及验收费、安全预评价及验收费职业病危害预评价及控制效果评价费、地震安全性评价费、地质灾害危险性评价费、水土保持评价及验收费、压覆矿产资源评价费、节能评估费、危险与可操作性分析及安全完整性评价费以及其他专项评价及验收费。

(4) 研究试验费。研究试验费是指为建设项目提供和验证设计参数、数据、资料等进行必要的研究和试验，以及设计规定在施工中必须进行的试验、验证所需要的费用。该项费用包括自行或委托其他部门的专题研究、试验所需人工费、材料费、试验设备及仪器使用费等。

(5) 勘察设计费。勘察费是指勘察人根据发包人委托；收集已有资料，踏勘现场，制定勘察纲要，进行勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等收取的费用。设计费是指设计人根据发包人委托，提供编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、竣工图文件等服务所收取的费用等。

(6) 场地准备费和临时设施费。场地准备费是指为使工程建设场地达到开工条件，由建设单位组织进行的使场地平整等准备工作而产生的费用。临时设施费是指建设单位为满足施工建设需要而提供的未列入工程费用的临时水、电、路、信、气等工程和临时仓库等建（构）

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/267002062131010005>