

弹簧床垫项目 建筑建设规划方案

目录

第一章 项目基本情况	3
一、项目承办单位.....	3
二、项目实施的可行性	4
三、项目建设选址.....	5
四、建筑物建设规模.....	5
五、项目总投资及资金构成	6
六、资金筹措方案.....	6
七、项目预期经济效益规划目标	6
八、项目建设进度规划	7
第二章 发承包阶段工程计价	9
一、承包合同价款.....	9
第三章 工程建设程序
一、工程建设程序.....	11
第四章 建设工程勘察设计招标投标
一、工程勘察设计开标和评标	16
第五章 招标投标法律法规.....

一、招标投标法实施条例	20.....
第六章 国际工程常用合同文本	
一、 FIDIC施工合同条件.....	35.....
第七章 设计施工总承包合同管理	
第八章 建设工程监理合同管理	
一、 工程监理合同订立	45.....
第九章 建设工程监理工作内容及主要方式	
一、 工程监理工作内容	47.....
第十章 建设工程风险管理.....	
一、 工程风险分类.....	61.....
二、 工程风险管理内容和方法	65.....
第十一章 装配式建筑技术体系	
一、 装配化装修体系.....	83.....
二、 钢结构体系.....	90.....
第十二章 装配式建筑特征及发展目标.....	
一、 装配式建筑特征及实施模式	98.....

第一章 项目基本情况

一、项目承办单位

（一）项目承办单位名称

XXX 投资管理公司

（二）项目联系人

卢 XX

（三）项目建设单位概况

公司不断建设和完善企业信息化服务平台，实施“互联网+”企业专项行动，推广适合企业需求的信息化产品和服务，促进互联网和信息技术在企业经营管理各个环节中的应用，业通过信息化提高效率和效益。搭建信息化服务平台，培育产业链，打造创新链，提升价值链，促进带动产业链上下游企业协同发展。

企业履行社会责任，既是实现经济、环境、社会可持续发展的必由之路，也是实现企业自身可持续发展的必然选择；既是顺应经济社会发展趋势的外在要求，也是提升企业可持续发展能力的内在需求；既是企业转变发展方式、实现科学发展的重要途径，也是企业国际化发展的战略需要。遵循“奉献能源、创造和谐”的企业宗旨，公司积极履行社会责任，依法经营、诚实守信，节约资源、保护环境，以人

为本、构建和谐企业，回馈社会、实现价值共享，致力于实现经济、环境和社会三大责任的有机统一。公司把建立健全社会责任管理机制作为社会责任管理推进工作的基础，从制度建设、组织架构和能力建设等方面着手，建立了一套较为完善的社会责任管理机制。

本公司秉承“顾客至上，锐意进取”的经营理念，坚持“客户第一”的原则为广大客户提供优质的服务。公司坚持“责任+爱心”的服务理念，将诚信经营、诚信服务作为企业立世之本，在服务社会、方便大众中赢得信誉、赢得市场。“满足社会和业主的需要，是我们不懈的追求”的企业观念，面对经济发展步入快车道的良好机遇，正以高昂的热情投身于建设宏伟大业。

公司秉承“以人为本、品质为本”的发展理念，倡导“诚信尊重”的企业情怀；坚持“品质营造未来，细节决定成败”为质量方针；以“真诚服务赢得市场，以优质品质谋求发展”的营销思路；以科学发展观纵观全局，争取实现行业领军、技术领先、产品领跑的发展目标。

二、项目实施的可行性

（一）不断提升技术研发实力是巩固行业地位的必要措施

公司长期积累已取得了较丰富的研发成果。随着研究领域的不断扩大，公司产品不断往精密化、智能化方向发展，投资项目的建设，将支持公司在相关领域投入更多的人力、物力和财力，进一步提升公

司研发实力，加快产品开发速度，持续优化产品结构，满足行业发展和市场竞争的需求，巩固并增强公司在行业内的优势竞争地位，为建设国际一流的研发平台提供充实保障。

（二）公司行业地位突出，项目具备实施基础

公司自成立之日起就专注于行业领域，已形成了包括自主研发、品牌、质量、管理等在内的一系列核心竞争优势，行业地位突出，为项目的实施提供了良好的条件。在生产方面，公司拥有良好生产管理基础，并且拥有国际先进的生产、检测设备；在技术研发方面，公司系国家高新技术企业，拥有省级企业技术中心，并与科研院所、高校保持着长期的合作关系，已形成了完善的研发体系和创新机制，具备进一步升级改造的条件；在营销网络建设方面，公司通过多年发展已建立了良好的营销服务体系，营销网络拓展具备可复制性。

三、项目建设选址

本期项目选址位于 xxx（以选址意见书为准），占地面积约 67.00 亩。项目拟定建设区域地理位置优越，交通便利，规划电力、给排水、通讯等公用设施条件完备，非常适宜本期项目建设。

四、建筑物建设规模

本期项目建筑面积 70537.21 m²，其中：主体工程 48333.64 m²，仓储工程 9802.17 m²，行政办公及生活服务设施 6128.01 m²，公共工程 6273.39 m²。

五、项目总投资及资金构成

（一）项目总投资构成分析

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 27471.18 万元，其中：建设投资 22801.61 万元，占项目总投资的 83.00%；建设期利息 313.36 万元，占项目总投资的 1.14%；流动资金 4356.21 万元，占项目总投资的 15.86%。

（二）建设投资构成

本期项目建设投资 22801.61 万元，包括工程费用、工程建设其他费用和预备费，其中：工程费用 19714.31 万元，工程建设其他费用 2465.39 万元，预备费 621.91 万元。

六、资金筹措方案

本期项目总投资 27471.18 万元，其中申请银行长期贷款 12790.18 万元，其余部分由企业自筹。

七、项目预期经济效益规划目标

（一）经济效益目标值（正常经营年份）

1、营业收入（SP）：49000.00 万元。

2、综合总成本费用（TC）：40965.28 万元。

3、净利润（NP）：5857.03 万元。

（二）经济效益评价目标

1、全部投资回收期（Pt）：6.37 年。

2、财务内部收益率：14.87%。

3、财务净现值：6216.65 万元。

八、项目建设进度规划

本期项目按照国家基本建设程序的有关法规和实施指南要求进行建设，本期项目建设期限规划 12 个月。

十四、项目综合评价

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	44667.00	约 67.00 亩
1.1	总建筑面积	m ²	70537.21	容积率 1.58
1.2	基底面积	m ²	25460.19	建筑系数 57.00%
1.3	投资强度	万元/亩	330.58	
2	总投资	万元	27471.18	
2.1	建设投资	万元	22801.61	
2.1.1	工程费用	万元	19714.31	
2.1.2	工程建设其他费用	万元	2465.39	
2.1.3	预备费	万元	621.91	

2.2	建设期利息	万元	313.36	
2.3	流动资金	万元	4356.21	
3	资金筹措	万元	27471.18	
3.1	自筹资金	万元	14681.00	
3.2	银行贷款	万元	12790.18	
4	营业收入	万元	49000.00	正常运营年份
5	总成本费用	万元	40965.28	""
6	利润总额	万元	7809.38	""
7	净利润	万元	5857.03	""
8	所得税	万元	1952.35	""
9	增值税	万元	1877.83	""
10	税金及附加	万元	225.34	""
11	纳税总额	万元	4055.52	""
12	工业增加值	万元	14001.34	""
13	盈亏平衡点	万元	23245.97	产值
14	回收期	年	6.37	含建设期 12 个月
15	财务内部收益率		14.87%	所得税后
16	财务净现值	万元	6216.65	所得税后

第二章 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。

第三章 工程建设程序

一、工程建设程序

工程建设程序是指在建设工程从策划、决策、设计、施工，到竣工验收、投入生产或交付使用的整个建设过程中，各项工作必须遵循的先后顺序。每一项建设工程都要经过投资决策和建设实施两个发展时期、若干阶段，最后通过竣工验收投入生产或交付使用。投资决策

根据建设资金来源不同，建设项目可分为两类，即政府投资项目和非政府投资项目。政府投资项目，以直接投资方式为主；确需支持的经营性项目，主要采取资本金注入方式，也可以适当采用投资补助、贷款贴息等方式。对于采用直接投资、资本金注入方式投资的项目，政府部门需要严格审批项目建议书、可行性研究报告、初步设计和概算；对于采用投资补助、贷款贴息等方式投资的项目，政府部门只审批资金申请报告。非政府投资建设的项目，一律不再实行审批制，但区别不同情况实行核准制或备案制。其中，政府仅对重大项目和限制类项目从维护社会公共利益角度进行核准，其他项目不论规模大小均改为备案制。

（一）编报项目建议书

项目建议书是拟建项目单位向政府投资主管部门提出的要求建设某一工程项目的建议文件，是对工程建设的轮廓设想。项目建议书的主要作用是推荐一个拟建项目，论述其建设的必要性、建设条件的可行性和获利的可能性，供政府投资主管部门或其他有关部门参考并确定是否进行下一步工作。

项目建议书被批复后，项目单位进行可行性研究；对于划拨土地的，申请用地预审和规划选址，取得用地预审和规划选址意见书；办理有关其他专项论证审查，如取得节能审查机关出具的节能审查意见等。

（二）编报可行性研究报告

可行性研究是指在工程项目决策之前，通过调查、研究、分析建设工程在技术、经济等方面的条件和情况，对可能的多种方案进行比较论证，同时对工程建成后的综合效益进行预测和评价的一种投资决策分析活动。

政府和社会资本合作（public-private-partnerShip, PPP）项目可行性论证既要从经济社会发展、规划、技术和经济可行性、环境影响、投融资方案、资源综合利用以及是否有利于提升人民生活质量等方面，对项目可行性进行充分分析和论证，也要从政府投资必要性、政府投资方式比选、项目全寿命期成本、运营效率、风险管理以及是

否有利于吸引社会资本参与等方面，对项目是否适宜采用 PPP 模式进行分析和论证。

对于政府投资项目，可行性研究、分析、论证完成后，项目单位应向政府投资主管部门或其他有关部门报送投资项目可行性研究报告及文件、批复等资料。

（三）项目审批、核准或备案

1、政府投资项目审批

投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划产业政策等，审查下列内容，作出是否批准的决定。

（1）项目建议书提出的项目建设必要性。

（2）可行性研究报告分析的项目技术经济可行性、社会效益及项目建设资金等主要建设条件的落实情况。

写地经济业知识和实务（中级）

（3）初步设计及提出的工程概算是否符合可行性研究报告批复及国家有关标准和规范要求。

（4）依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。

投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的，应当书面通知项目单位并说明理由。

对经济发展、社会公益有重大影响或投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。

对下列政府投资项目，可以按照国家有关规定简化需要报批的文件和审批程序：相关规划中已经明确的项目；部分扩建、改建的项目。

2、非政府投资项目的核准和备案

对于不使用政府资金投资建设，但关系国家安全、涉及生产力重大布局；战略性资源开发和重大公共利益的项目，实行核准制；其余项目则实行备案制。

(1) 核准制。企业投资建设《政府核准的投资项目目录》中的项目时，仅需向政府提交项目申请报告。

1) 项目申请报告。项目单位在报送项目申请报告时，应当根据国家法律、法规规定附具以下文件自然资源行政主管部门出具的用地预审和选址意见书（仅指以划拨方式提供国有土地使用权的项目）。

②法律、行政法规规定需要办理的其他相关手续。

组织编制和报送项目申请报告的项目单位，应当对项目申请报告以及依法应当附具文件的真实性、合法性和完整性负责。

2) 项目审查核准。项目核准机关需要审查下列内容

①是否危害经济安全、社会安全、生态安全等国家安全。

②是否符合相关发展规划、产业政策和技术标准。

③是否合理开发并有效利用资源。

②是否对重大公共利益产生不利影响。

核准项目建设是否对公共利益构成重大影响时，项目核准机关在作出核准决定前，应当采取适当方式征求公众意见。对于特别重大的项目，可以实行专家评议制度。

项目符合核准条件的，项目核准机关应当对项目予以核准并向项目单位出具项目核准文件，项目不符合核准条件的，项目核准机关应当出具不予核准的书面通知，并说明不予核准的理由。

(2) 备案制。对于《政府核准的投资项目目录》以外的企业投资项目，实行备案制。除国家另有规定外，由企业按照属地原则向地方政府投资主管部门备案。

除涉及国家秘密的项目外，项目核准、备案通过全国投资项目在线审批监管平台实行网上受理、办理、监管和服务；实现核准、备案过程和结果的可查询、可监督。

第四章 建设工程勘察设计招标投标

一、工程勘察设计开标和评标

(一) 开标

1、开标时间和地点

招标人在规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。通过电子招标投标交易平台开标的，所有投标人的法定代表人或其委托代理人应当准时参加。

2、开标程序

开标按下列程序进行。

(1) 宣布开标纪律。

(2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称。

(3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名。

4) 检查投标文件的密封情况，按照投标人须知前附表规定的开标顺序当众开标，公布招标项目名称、投标人保证金的递交情况、投标报价、勘察/设计服务期限及其他内容，并记录在案。对于采用电子招标投标方式的，投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的投标文件进行解密，并公布上述内容。

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/976221021041011004>