



海南省建筑设计院

HIAD

HAINAN PROVINCE INSTITUTE OF ARCHITECTURAL DESIGN

项目一站式咨询服务

二〇一九年七月十五日



项目一站式咨询服务

2018年4月13日,习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布,党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区。2018年4月14日,中共中央、国务院发布《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》(中发〔2018〕12号),明确以现有自由贸易试验区试点内容为主体,结合海南特点,建设中国(海南)自由贸易试验区,实施范围为海南岛全岛。2018年10月16日,国务院批复同意设立中国(海南)自由贸易试验区(以下简称海南自贸试验区)并印发《中国(海南)自由贸易试验区总体方案》。随着海南自贸岛相关政策的持续落地,党中央希望海南对标国际先进规则,持续深化改革探索,以高水平开放推动高质量发展,加快建立开放型生态型服务型产业体系。到2020年,自贸试验区建设取得重要进展。

在此大背景下,势必有着更多国际或国内的大型企业入驻海南,工程项目的数量也会日益增加。随着经济的不断发展,工程咨询服务显得愈加重要。工程项目咨询工作是经济建设和工程项目建设的决策和实施的关键所在。做好工程咨询工作有利于及早的发现项目规划书中不合理的地方,有利于对项目工程的具体实施作出知道,有利于工程项目的成本核算,更有利于对工程项目和经济建设的经济效益和社会效益的评估。

我院成立于1957年,为政府项目代建是我院的一项长期业务,不管是项目前期流程还是全过程流程,都积累了不少经验。我院可提供的前期咨询服务如下:

一、不同委托方委托的项目前期阶段咨询

委托方	前期咨询服务类别	具体内容
项目业主委托	企业投资项目的前期咨询	编制企业发展规划、项目投资机会研究、项目商业计划书、项目初步可行性研究报告、项目可行性研究报告以及相关专题研究报告,为企业发展战略研究和投资决策服务
	企业投资项目核准和备案咨询(投资不使用政府资金的项目)	按照政府核准或备案机关的要求,编写核准项目申请报告、项目备案相关文件;以便于政府部门进行核准和备案
	企业资金申请咨询	编写资金申请报告,以获得政府投资补助、贷款贴息和国际金融组织贷款及政府贷款转贷等资金

政府部门委托	政府投资项目的前期咨询(使用政府资金的项目)	从提高政府性资金使用效率的角度,编写项目建议书、初步可行性研究和可行性研究报告。或者对其进行咨询评估
	政府投资项目评估咨询	
	政府核准项目咨询	接受审核机关委托,对企业上报的项目核准申请报告进行评估论证。
金融机构委托	金融组织委托	企业资信调查,企业改造项目现状评估等

二、企业投资项目前期咨询

1、投资机会研究。

机会研究一般与规划研究同步进行,以机会研究结果为基础,可以设立备选项目库。机会研究的方法主要是依靠经验进行粗略的预测估计。主要咨询内容包括:

- (1) 分析投资动机,把握投资目标。
- (2) 鉴别投资机会,一般从以下方面进行鉴别:

- ① 鉴别项目目标与企业规划目标的关联。
- ② 鉴别所研究的投资机会是否能够发挥企业优势,具有可行性前景。
- ③ 符合企业现实情况。

- (3) 具体项目论证,对于不同类型的投资机会,应结合项目特点进行论证。

主要是以下五种:资源利用开发型项目、填补市场空白型项目、科技领先型项目、配套服务型项目、公共领域市场化运作项目。

2、初步可行性研究

初步可行性研究是对机会研究所选择的项目进一步分析论证。初步可行性研究是初步判断项目是否有生命力。

不是所有的项目都需要进行初步可行性研究。对投资机会研究所选择的较大或较复杂的项目,如果所掌握的基础数据对项目目标的可实现性的判断仍感不足时,应进行初步可行性研究。这样做可以避免直接进行详细可行性研究时花费较多、费时较长的,而最终又判定项目不可行所造成的损失。

3、可行性研究

可行性研究是通过调查研究和分析比,提出项目是否值得投资和如何进行建设。

三、不同类型项目前期咨询

建设项目按照对投资的管理制度,可以分为三类:审批制项目,核准制项目,备案制项目。

(一) 审批制的项目。

对政府性资金投资建设项目实行审批制。需要编制项目建议书和可行性研究报告。分为:政府直接投资项目,政府注入资本金项目

1、政府直接投资项目

政府直接投资项目前期论证重点关注的问题如下:

(1) 项目需求及目标定位

重点从社会经济发展战略规划角度,论证项目建设的必要性及社会需求,评价项目目标功能定位是否合理。

(2) 项目建设方案

项目建设方案一般包括建设地址选择、占用土地、建筑方案、公用工程等。

(3) 项目实施方案

(4) 土地利用与移民安置方案

(5) 环境保护措施方案及环境影响评价

环境保护措施方案通常可包括在项目建设方案之内,而环境影响评价及其报告则另成体系,由具有专项资质的咨询单位负责编制,并由国家或地方环境保护主管部门负责审批。

(6) 投资估算

(7) 资金筹措方案

(8) 费用效果分析

(9) 社会影响分析

(10) 风险分析

2. 政府注入资本金项目

政府投入的资金行使相应的股东权力。但政府一般不直接以股东的身份参与

项目投资建设,而是通过授权投资机构或部门组建的具有投资职能的投资公司代为行使政府财政投资的股权,作为政府投入资本金的出资人代表。

这类项目投资较大可行性研究要求内容复杂。更侧重于多元化投资主体的关系研究。

(二) 企业投资项目核准

1、企业投资建设属于《政府核准的投资项目目录》范围内的项目,应根据国务院关于投资体制改革决定的要求,向投资行政主管部门报送项目核准申请报告。政府部门不再审批企业投资项目建议书或可行性研究报告。

核准申请报告包括申报单位及项目概况、发展规划、产业政策和行业准入分析,资源开发及综合利用分析,节能方案分析,建设用地、征地拆迁及移民安置分析,环境和生态影响分析、经济影响分析和社会影响分析 8 个部分。

2、外商投资项目核准

外商投资项目核准是国家投资主管部门对于外商投资行为从维护经济安全、合理开发资源、保护生态环境、保障公共利益、防止出现垄断以及市场准入、资本项目管理等方面审核后,依法作出的行政决定。原审批外商投资项目建议书和可行性研究报告,现在改为只核准项目申请报告。

3、境外投资项目核准

国家对我国企业到境外投资资源开发类和大额用汇项目实行核准管理。

境外投资项目申请报告与项目可行性研究报告不同,也与境内投资项目申请报告有很大差别。该类项目申请报告不要求详细的技术选择分析、财务效益和敏感性分析等企业决策所需的技术经济可行性分析论证;也不要求满足中国的环境保护、市场准入等政府法规要求。

政府行政机关不再审批项目可行性研究报告,项目单位可结合自身及项目情况,决定是否编制项目可行性研究报告。

(三) 企业投资项目备案咨询

1、备案制的范围

(1) 不使用中央政府性资金和地方政府投资

(2) 对于《政府核准的投资项目目录》范围外企业投资项目,以及外商投资

和境外投资项目核准制项目之外的所有企业投资项目。

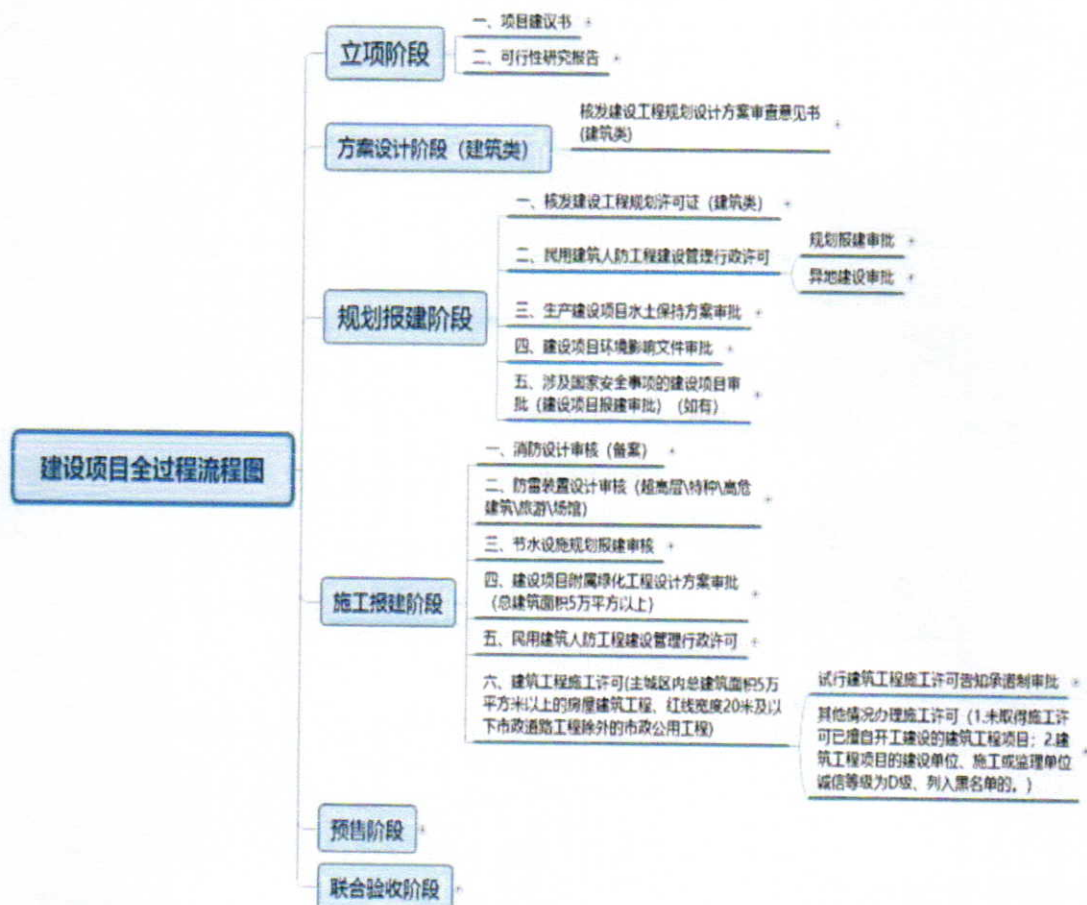
(3) 其他备案制项目

国家对我国企业到境外投资资源开发类和大额用汇项目实行核准管理,其他项目采用备案制。

2、备案的内容

一般需要备案的内容如下:①项目法人基本信息,包括股权结构、经营范围、单位名称、联系人及联系方式等;②项目名称、项目性质、建设地点、建设规模、主要建设内容及技术标准,或生产工艺方案及技术来源;③项目实施进度计划;④投资估算、资金筹措方案及落实情况;⑤劳动用工、安全生产等情况;⑥拟建项目对区域经济、社会发展的影响;⑦与区域规划、专项规划等相关规划的衔接情况;⑧资源开发、行业准入等资质证明材料,以及其他有关专业性材料。

一般项目建设的全流程流程见下图:



海南省建筑设计院简介

海南省建筑设计院始建于 1957 年，是海南省住建厅的直属单位，经过 60 年的发展，现已发展成集规划、建筑、市政、园林、岩土工程、项目管理及造价咨询为一体的综合性设计企业，也是海南省内拥有各类国家级注册师最多（全部在一线工作）的建筑设计院，2014 年通过 ISO90001 质量管理体系认证审核。

海南省建筑设计院是海南省建筑行业龙头技术企业，正高级职称 8 人，高级职称 79 人，中级职称 121 人，初级职称 117 人，各类注册师 65 人，占比 18.7%，是人力驱动型企业。全院 90% 的人从事技术生产，5% 的人从事技术管理，5% 的人从事行政管理，主要技术骨干均担任院中高层职务，是技术管理主导型企业，行政队伍精简高效，执行力强。具有规划、建筑、勘察、市政、人防、园林、室内设计、工程造价、施工图审查、项目管理等资质和业务，可以全方位承接项目建设各阶段业务。

在长期市场发展中，建立了一套完整的管理办法，现场服务优，社会评价好，与各级政府主管部门关系良好。根据项目实际情况，履行职责，对项目实行不同级别的保密制度，近五年（2013-2017）内无不良经营记录。近年来与中国恒大、万科地产、绿地控股、绿城、碧桂园、融创中国、中海地产、保利地产、鲁能置业、中粮集团、首创置业、新世界地产、合景泰富地产、大华集团、和泓地产等房地产公司建立良好的合作关系。在为业主服务的同时，赢得了我们的声誉

和口碑。

2006 年被建设部授予“全国建设系统思想政治工作先进单位”；1997 至 2006 年连续 10 年被海口市工商行政管理局评为“守合同重信用单位”（2006 年后停止该项评选活动直至 2011 年）；2011 年被海口市工商行政管理局评为“守合同重信用单位”；2011 年被中国勘察设计协会评为“全国建筑设计行业诚信单位”；2012 年被人力资源和社会保障部、住房城乡建设部授予“全国住房城乡建设系统先进集体”；2013 年被住房和城乡建设部授予“全国工程勘察设计先进企业”；2013 年被中国勘察设计协会评为“创新型优秀企业”；2015 年被中央精神文明建设指导委员会授予“全国文明单位”；2017 年被中国勘察设计协会评为全国建筑设计行业诚信单位。

2005 年至 2008 年之间，获省部级奖项 17 项，其中一等奖 3 项，二等奖 1 项，三等奖 3 项，优秀奖 10 项；2011 年获全国优秀工程勘察设计行业奖三等奖 1 项，海南省优秀工程勘察设计行业奖二等奖 2 项，三等奖 3 项；2013 年获海南省优秀工程勘察设计行业奖二等奖 2 项，三等奖 1 项；2015 年获全国优秀工程勘察设计行业奖三等奖 1 项，海南省优秀工程勘察设计行业奖一等奖 1 项，三等奖 4 项；2016 年获海南省优秀城乡规划设计奖（村镇规划类）一等奖 1 项，海南省优秀工程勘察设计行业奖三等奖 2 项；2017 年获海南省优秀工程勘察设计行业奖三等奖 1 项；2018 年获海南省优秀工程勘察设计行业奖二等奖 3 项，三等奖 4 项。

机构与组织

公司名称: 海南省建筑设计院

企业性质: 全民所有制

办公地址: 海南省海口市红城湖路 98 号

电话号码: 0898-65883394 传真: 0898-65883394

电邮: 776113030@qq.com