

# 平远县东石镇美丽圩镇建设攻坚行动 可行性研究报告

建设单位：平远县东石镇人民政府

编制单位：梅州市城市规划设计院有限公司

中恒远（广东）建设管理有限公司

二〇二一年八月



# 工程咨询单位乙级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 广州恒远工程造价咨询有限公司

住 所： 广州越秀区天河路1号锦绣联合商务大厦2715、2716

统一社会信用代码： 914401015780350900

法定代表人： 谢自航                      技术负责人： 何华源

证书编号： 914401015780350900-18ZYY18      有效期至： 2021年09月24日

业 务： 市政公用工程， 水利水电



发证单位： 广东省工程咨询协会

2018年09月25日

广东省发展和改革委员会监制



## 准予变更登记（备案）通知书

穗越市监内变字【2020】第04202006090289号

中恒远（广东）建设管理有限公司

经审查，申请变更（备案）：

章程备案，名称。

提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）。

登记机关：广州市越秀区市场监督管理局

二〇二〇年六月十七日

### 详细变更（备案）内容

变更（备案）事项	原登记变更（备案）事项	登记变更（备案）事项
名称变更	广州恒远工程造价咨询有限公司	中恒远（广东）建设管理有限公司

### 具体变动申报内容

申报事项	原申报事项	现申报事项
章程备案		准予章程备案
原组织机构代码证号： 578035090      统一社会信用代码号： 914401015780350900		
原执照注册号：		

#### 重要提示：

- 1、查询企业公示信息请登录“国家企业信用信息公示系统（[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）”。
- 2、本营业执照不作为申报住所、场所所在建筑为合法建筑的证明；如涉及违法建设，由有关部门依法查处。



# 城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21440142

证书等级：甲级

单位名称：梅州市城市规划设计院有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫描二维码“粤多规制”网站或“粤多规制”小程序验证

统一社会信用代码：914414004567561649

发证机关

有效期限：自 2021年 09 月 03 日至 2022 年 12 月 31 日

2021 年 09 月 03 日



项目名称：平远县东石镇美丽圩镇建设攻坚行动项目

建设单位：平远县东石镇人民政府

编制单位：梅州市城市规划设计院有限公司

中恒远（广东）建设管理有限公司

审 定：何华源（高级工程师/咨询工程师）

审 核：董志慧（高级工程师/咨询工程师）

项目负责人：何华源（高级工程师/咨询工程师）

主要编制人员：

邓小清（工程师/造价工程师）

李 磊（工程师/造价工程师）

王 冀（工程师/造价工程师）

刘 恒（工程师）

# 目 录

<b>第一章 概述</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目建设地点 .....	1
1.3 项目建设单位 .....	2
1.4 项目建设内容及规模 .....	2
1.5 项目建设进度计划 .....	8
1.6 项目建设资金来源 .....	8
1.7 编制依据 .....	8
<b>第二章 项目背景和建设的必要性</b> .....	<b>10</b>
2.1 项目建设背景 .....	10
2.2 项目建设必要性 .....	12
<b>第三章 项目建设条件</b> .....	<b>15</b>
3.1 东石镇（圩镇）概况 .....	15
3.2 项目建设优势 .....	21
3.3 相关规划衔接 .....	22
3.4 现状问题 .....	24
<b>第四章 总体布局及规划方案</b> .....	<b>29</b>
4.1 规划目标 .....	29
4.2 建设原则 .....	29
4.3 规划思路 .....	30

4.4 总体布局 .....	30
4.5 开展“三清、三拆、三整治” .....	31
4.6 开展“三线”整治 .....	35
4.7 提升垃圾治理水平 .....	37
4.8 加强污水治理 .....	39
4.9 提升公共服务能力 .....	41
4.10 推进智慧化改造 .....	44
4.11 开展风貌提升 .....	47
4.12 建立长效管护机制 .....	50
4.13 其他品质提升项目 .....	51
<b>第五章 环境影响评价 .....</b>	<b>58</b>
5.1 编制依据及原则 .....	58
5.2 环境影响因素 .....	59
5.3 环境保护措施 .....	60
5.4 环境影响结论与建议 .....	63
<b>第六章 节能评估 .....</b>	<b>64</b>
6.1 用能标准与节能规范 .....	64
6.2 能耗指标分析 .....	65
6.3 项目能源利用情况 .....	67
6.4 节能措施 .....	67
6.5 结论 .....	69
<b>第七章 项目实施进度计划及招投标 .....</b>	<b>70</b>

7.1 项目进度计划 .....	70
7.2 项目招投标 .....	70
<b>第八章 投资估算与资金筹措 .....</b>	<b>73</b>
8.1 投资估算 .....	73
8.2 资金筹措与运用 .....	74
8.3 财务效益 .....	75
<b>第九章 经济效益、社会效益及生态效益 .....</b>	<b>80</b>
9.1 经济效益 .....	80
9.2 社会效益 .....	80
9.3 生态效益 .....	81
<b>第十章 项目风险防控分析 .....</b>	<b>82</b>
10.1 项目风险识别 .....	82
10.2 风险估计 .....	82
10.3 降低风险的主要措施 .....	83
<b>第十一章 建设结论及建议 .....</b>	<b>84</b>
11.1 结论 .....	84
11.2 建议 .....	84

# 第一章 概述

## 1.1 项目名称

平远县东石镇美丽圩镇建设攻坚行动。

## 1.2 项目建设地点

本项目主要选取东石镇建设较为集中的中心镇区作为规划范围(涉及村级项目详见表 1-1)，规划范围面积为 145.29 公顷（约 2179.35 亩），具体范围详见图 1-1。

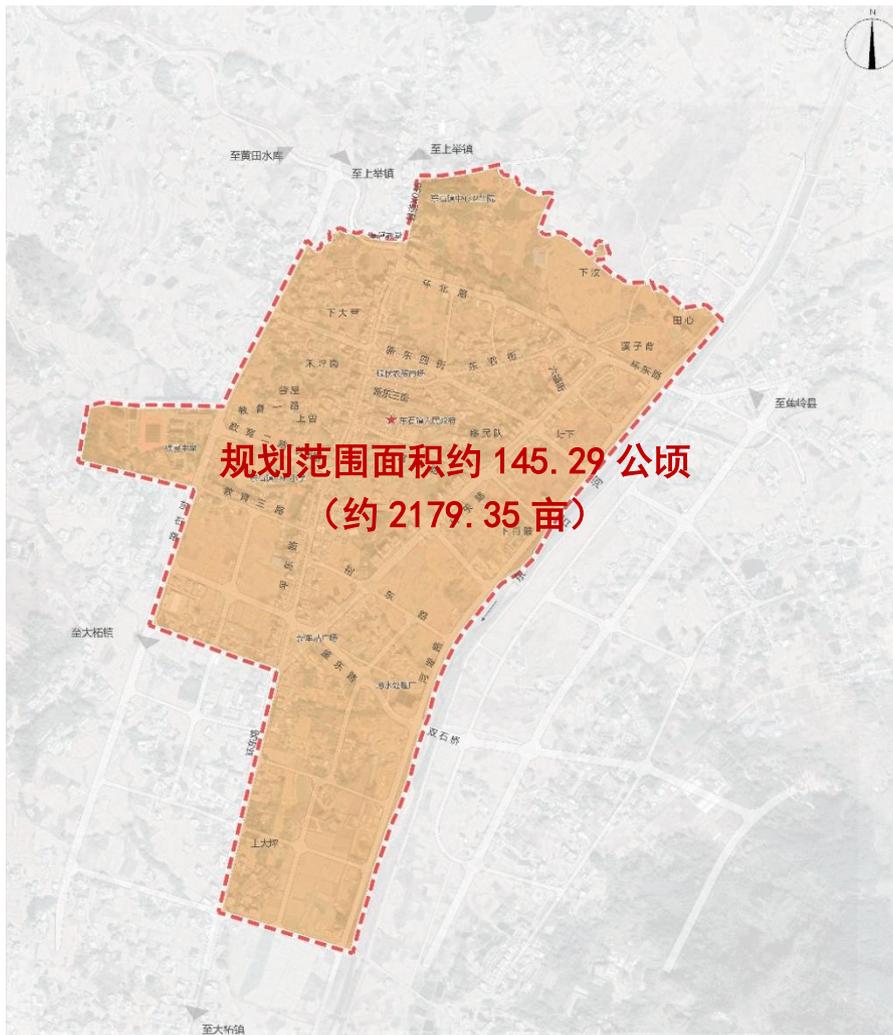


图 1-1 项目范围图

### 1.3 项目建设单位

平远县东石镇人民政府。

### 1.4 项目建设内容及规模

项目围绕 9 大方面制定行动计划，即开展“三清、三拆、三整治”、开展“三线”整治、提升垃圾治理水平、加强污水治理、提升公共服务能力、推进智慧化改造、提开展风貌提升、建立长效管护机制、其他品质提升项目，共 9 大项 29 中项 62 小项重点项目。项目分为三部分，第一部分达到达标圩镇标准，第二部分达到示范圩镇标准，第三部分为其他品质提升项目。具体建设内容如下表：

表 1-1 东石镇美丽圩镇建设攻坚行动项目库

序号	创建指标	创建要求	建设内容	空间位置	建设规模
1	“三清理、三拆除、三整治”	完成“三清理”。	重点清理房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾。	平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育一路、居委至新东三街段	——
2			清理生产工具、建筑材料、建筑垃圾乱堆乱放。	镇中心卫生院附近	——
3			沟渠清淤、护岸、崩岗治理、生态修复。	铁民中学至东石河堤小溪、基督教堂至东石河堤小溪	——
4		完成“三拆除”。	完成沿街破旧雨篷、遮阳篷等破旧附属设施拆除工作。	平东路、东泗街、新东三街、新东四街	长度：1760 米
5			完成违法违规商业广告、招牌拆除工作。		

6			完成违法建筑和废弃建筑物的拆除工作。		
7			整治乱摆乱卖行为,规范经营秩序,要求门店统一进店经营。	东泗街、新东三街、新东四街	长度:760米
8		完成“三整治”。	乱贴乱画整治。		
9			车辆乱停乱放行为整治。		
10	“三线”整治	完成户外架空线缆违章乱架的清理整治。	“空中蜘蛛网”整治。	平东路、东泗街、新东三街、新东四街	长度:1760米
11		“三线”共杆共建、下地改造成效显著。	架空线缆共杆共建。		
12			“三引线”入地。		
13	垃圾收运	建设压缩式垃圾转运站,配备垃圾密闭运输车辆。	提升1处压缩式转运站,配备垃圾密闭运输车辆5辆。	河堤路西侧,污水处理厂旁	面积:200平方米
14		合理配置垃圾分类投放设施。	先行先试垃圾分类。	镇政府、铁民中学、新农贸市场、现状农贸市场、新车站广场	配备5组120升垃圾收集容器
15		推动建立城乡环卫一体化体制机制。	推广采用购买服务或政府资本合作等方式实现市场化运作。	——	——
16	加强污水治理	补齐生活污水处理能力,完成支线管建设衔接。	污水收集系统完善。	平东路沿线、东仁路沿线	管径:DN300,长度:3200米
17			推动建设支线管网和出户管的连接,生活污水集中处理率达到75%以上。	圩镇范围	

18		完成合流制排水系统雨污分流改造。	建设雨水管渠，实现雨污分流。	平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、富东路、裕东路、旺东路、盛东路、镇政府至新东三街道路	管径：DN400，长度：3400米
19		镇级生活污水处理设施稳定运行。	鼓励委托第三方运营。	——	——
20	公共服务	建有设施齐全的农贸市场或农产品集散中心。	推进新建农贸市场。	环北路南侧	面积：1000平方米
21			现状农贸市场改建为商贸中心，扩建二、三层。	新东三街、新东四街	面积：1800平方米
22			建设农产品集散中心。	环北路南侧	面积：300平方米
23		具备完善的物流服务联通能力。	加强乡镇综合运输站建设。	环北路南侧	面积：1000平方米
24		乡镇综合文化站功能齐全，文体设施配套完善。	建设综合文体中心，含收费停车场建设、配套充电设施。	镇政府筹备用地（东石社企农场）	面积：5000平方米
25			新建文体广场。	镇政府	面积：1000平方米
26		医疗服务能力达到国家基本标准。	对现镇中心卫生院进行改造，医疗服务水平达到国家基本标准。	县道 X036 东侧	面积：5500平方米
27	智慧化改造	加快 5G 网络建设。	建设 7 座 5G 基站，实现 5G 全覆盖。	富东路、卫生院、新车站广场、铁民中学、上大坪、禾田岗、溪子背	7 个
28			提高 4K/8K 超高清承载能力，推进智慧广电建设。	镇政府	——

29		政务服务中心、公共资源产权交易中心全面建成。	建设政务服务中心,建立信息化服务平台。	镇政府	面积:200平方米
30	提升城镇容貌	提升园林绿化水平。	结合东石河两岸地域的开发,清淤清障、河道两旁步道建设、亮化绿化建设、主题公园建设。	河堤路侧	长度:7000米
31			沿基督教堂至东石河堤小溪建设溪子背步道。	基督教堂至东石河堤小溪侧	长度:750米
32			利用现有东石镇广场及闲置空地建设口袋公园	东石镇广场、闲置空地	占地面积约1500+600平方米
33			东石镇刁坑水库休闲广场绿化美化工程	东石镇白岭村入口刁坑水库休闲广场	占地面积约5000平方米
34		加强历史文化遗产保护与利用。	保护和利用历史建筑,建设特色文化馆、文创工作室。	林彦英纪念馆、黄家祠	面积:850平方米
35			历史建筑测绘修复	厚德楼1288m <sup>2</sup> ,上新林屋1500m <sup>2</sup> ,下新屋1785m <sup>2</sup>	面积约4573m <sup>2</sup>
36		完成圩镇美丽乡村风貌带建设。	美丽乡村风貌带建设。	平东路、环东路、教育一路、教育二路、教育三路、富东路	平东路沿街200栋建筑等风貌提升改造、入口标识改造,教育路建筑立面改造提升、景观节点四小园设计、环东路1200米建筑立面改造升级、富东路380米建筑立面改造升级。长度2910米。
37	建立健全长效管护机制	建立起经费稳定、职责明确、设施良好运行的人居环境基础设施长效管护机制。	——	——	——

38	其他品质提升项目	推进厕所革命。	实现公共厕所 500 米服务半径全覆盖。	新农贸市场、商贸中心、文体中心、城市客厅	面积：120 平方米
39		加强供水安全保障。	完善镇区供水管网,集中供水覆盖稳定达到 100%。	平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、富东路、裕东路、旺东路、盛东路、镇政府至新东三街道路	管径：DN200，长度：3400 米
40				对现有的东石、洋背、东阳水厂进行整合,并将县城市政自来水供水管网与东石给水管网联通。	
41		推进燃气设施建设。	铺设燃气管道。	平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、富东路、裕东路、旺东路、盛东路、镇政府至新东三街道路	长度：3400 米
42		提高消防减灾能力。	新建多处室外消防栓,完善消防设施且消防救援 5 分钟可达责任区边缘。	环东路（16 个）、河堤路（17 个）、环北路（5 个）、县道 X036（2 个）、平东路（11 个）、教育二路（3 个）、教育一路（1 个）、新东三街（2 个）、新东四街（2 个）、东泗街（4 个）、富东路（4 个）、裕东路（1 个）、盛东路（2 个）	70 个
43				防洪排涝设施,地质灾害防治措施符合国家、省相关标准:铁民中学至东石河堤小溪、基督教堂至东石河堤小溪防洪排涝设施工程、地陷灾害治理工程。	铁民中学至东石河堤小溪、基督教堂至东石河堤小溪

44		铁民中学和东石中心小学避灾场所建设。	铁民中学、东石中心小学	面积：11000 平方米
45	具备良好的交通基础设施。	新建富东路。	镇政府至河堤路	长度：500 米，宽：6 米
46		建设状元路，铺设沥青路面，配套人行道，美化、亮化。	教育二路	长度：320 米，宽：10 米
47		新建裕东路，铺设沥青路面。	平东路至环东路	长度：250 米，宽：9 米
48		新建旺东路，铺设沥青路面。	平东路至环东路	长度：180 米，宽 9 米
49		建设镇政府东侧至新东三街道路，铺设沥青路面。	镇政府东侧至新东三街	长度：140 米，宽：12 米
50		新建新东四街至环北路道路。	新东四街至环北路	长度：220 米，宽 12 米
51		疏通一条人行道。	老粮所至惠佳超市	长度：80 米，宽 3 米
52		拓宽盛东路（东石广场至 S239 线河堤）至 7 米。	东石广场至 S239 线河堤路段	长度：330 米，宽 7 米
53		汶水村河堤路垃圾中转站侧至环东村道建设工程。	垃圾中转站侧至环东村	长度：300 米，宽 3.5 米
54		平东路沥青铺设。	平东路	长度：1000 米，宽：10 米
55		对原东仁路、东泗路等破旧街面道路进行改造提升，更名为振兴路，对原有路面进行挖补、硬底化、沥青化。	原东仁路、东泗路	长度：2800 米，宽：7.5 米
56		东河路（东石村基督教堂至大水坑路段）进行硬化、美化。	东石村基督教堂至大水坑路	长度：1200 米，宽：4 米
57		实施镇区主次干道整体亮化提升工程。	平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、	路灯：1000 盏

				富东路、河堤路、东石至河头县道（东石村基督教堂至大水坑路段）	
58			学子路拱桥建设工程。	学子路	跨度约 8 米，宽约 5 米
59			东石镇圩镇停车场建设工程。	新农贸市场、商贸中心、文体中心、新车站广场、镇政府、城市客厅	面积：5000 平方米，计划建设停车位 166 个、配套充电设施
60	加大养老托幼服务供给。		建设医养结合的康养服务中心与福利院，打造居家社区养老服务机构。	镇中心卫生院东侧	面积：1000 平方米
61	全面推进乡村振兴。		粮仓改建为城市客厅，打造乡镇服务农民区域中心，联农助农，展示乡村风貌。	镇政府东侧	面积：2500 平方米
62			编制镇域乡村振兴规划。	——	——

## 1.5 项目建设进度计划

计划开工时间为 2022 年 4 月，计划竣工时间为 2022 年 12 月。

## 1.6 项目建设资金来源

项目资金除了申请上级专项资金和地方专项债以外，其余由地方财政配套资金解决。

## 1.7 编制依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；

《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订版）；

《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订版）；

《广东省土地利用总体规划条例（2009 年）》；

《梅州市平远县土地利用总体规划（2010-2020）》；

《平远县东石镇总体规划（2013-2030）》；

《平远县东石镇中心区控制性详细规划》；

《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》；

《中共广东省委 广东省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》；

《广东省美丽圩镇建设攻坚行动方案（征求意见稿）》；

《梅州市“美丽城镇”建设指引（试行）》；

《平远县创建广东最美县域实施方案（2020-2022）》；

现行其他地区相关技术规范、地方法规及政策文件。

## 第二章 项目背景和建设的必要性

### 2.1 项目建设背景

#### 2.1.1 国家层面——强化基础设施，提升城乡一体化水平

党的十九届五中全会审议通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，对新发展阶段优先发展农业农村、全面推进乡村振兴作出总体部署，要求把乡村建设摆在社会主义现代化建设的重要位置。统筹县域城镇和村庄规划建设，保护传统村落和乡村风貌。强化县城综合服务能力，把乡镇建成服务农民的区域中心，基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴战略全面推进。

《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》将全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化定为总目标。要求推进以人为核心的新型城镇化，促进大中小城市和小城镇协调发展。把县域作为城乡融合发展的重要切入点，强化统筹谋划和顶层设计，破除城乡分割的体制弊端，加快打通城乡要素平等交换、双向流动的制度化通道。统筹县域产业、基础设施、公共服务、基本农田、生态保护、城镇开发、村落分布等空间布局，强化县城综合服务能力，把乡镇建设成为服务农民的区域中心，实现县乡村功能衔接互补。

#### 2.1.2 广东层面——补齐发展短板，建设美丽圩镇

《中共广东省委 广东省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》要求实施美丽圩镇建设攻坚行动。开展圩镇人居环境综合整治,提升圩镇基础设施和公共服务水平,加快提升集聚辐射能力,促进镇村联动、全面发展。2022 年年底前全面完成镇域环境基础整治。

### **2.1.3 梅州层面——加强统筹城乡，补齐城镇发展短板**

《梅州市“美丽城镇”建设指引（试行）》深入推进“美丽梅州·美好家园”建设行动，促进我市城乡统筹和全面协调可持续发展，补齐城镇发展短板，以中心镇为重点，坚持“以人为本、规划引领、因地制宜、共建共享”为原则，实施环境整治、功能完善、治理提升，着力解决城镇设施滞后、特色缺乏、管理薄弱等问题，增强城镇服务和集聚功能，提升城镇自然环境、人文氛围，建成宜居、宜业、宜游的美丽城镇。

### **2.1.4 平远层面——推动城乡协调发展，构建高质量发展新格局**

2020 年，平远县住房和城乡建设局贯彻落实“美丽梅州·美好家园”三年行动计划，编制《平远县创建广东最美县域实施方案（2020-2022）》，结合“两山”重要思想示范县创建和广东“美丽县城”创建要求，全面落实各项美丽县域建设措施，力争用三年时间实现平远城市环境“一年有变化、两年出形象、三年上台阶”，推动平远建设成“最美县域”全省试点，实现美丽与发展共赢。

2021 年，平远县人民政府工作报告提出实施美丽城镇建设行动，持续抓好市容环境整治、加强环境卫生治理、强化公共设施管理等工作，着力攻克城镇管理顽疾，按照“分类改造、梯次推进”的原则，每年实施 1

至 2 个，用五年时间完成所有圩镇“微改造”，全面提升城镇精细化、科学化、人性化管理水平，以规范管理提升城镇品质，打造上接镇区、下联乡村的美丽城镇。

### **2.1.5 东石层面——抓紧抓实美丽圩镇建设工作，推动乡村振兴工作再上新台阶**

2021 年，县领导到东石镇调研美丽圩镇建设工作，要求要强化机遇意识和责任意识，按照“七个一”工作思路，抓紧抓实美丽圩镇建设工作。围绕一个目标，把东石镇率先建成全市乃至全省的美丽圩镇示范镇。做好一个规划，根据资源禀赋、文化底蕴、产业特色、社会认同等明晰定位，做好总体规划。用好一个团队，按照上级驻镇帮镇扶村的部署要求，加强与广州市帮扶团队的对接沟通，形成共建合力。谋划一批项目，聚焦人居环境、基础设施、公共服务、产业发展、社会治理等领域，做好相关项目储备。用好一笔资金，统筹财政资金、上级专项资金、社会资金、乡贤捐资、群众筹集等各类资金，适当融资，加大投入。制定一个方案，明确美丽圩镇建设的时间表、任务书、责任人，以系统思维，科学合理确定建设时序。成立一个机构，县镇要成立相关领导小组和工作专班，统筹协调、有序组织、久久为功，确保各项工作落地见效，推动平远县乡村振兴工作再上新台阶。

## **2.2 项目建设必要性**

### **2.2.1 是聚集社会民生福祉，持续提升幸福指数**

项目坚持以人为本，进一步补齐基础设施、增强公共服务、促进产业发展、推进特色品质提升等方面短板，聚焦美丽圩镇建设攻坚行动，聚力提升圩镇承载力，完善基层治理体系，全面提升圩镇人居环境和发展水平，让东石镇百姓的获得感、幸福感显著提升。

### **2.2.2 是贯彻落实相关政策文件的具体体现**

项目坚持一张蓝图绘到底，注重人居环境整治，改善基础设施补短板、改造圩镇落后面貌，强调对接平远县城，优化产业布局，加强公共服务投入，创建省级美丽圩镇示范镇，是贯彻落实《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》《中共广东省委 广东省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》和《广东省美丽圩镇建设攻坚行动方案（征求意见稿）》部署要求的具体体现。

### **2.2.3 是当前新型城镇化和城乡融合发展的实际需要**

项目建设有助于加快城市化实质性的向城镇化转变，补齐乡镇建设短板，深入贯彻落实习近平总书记关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作的重要指示精神 and 中央经济工作会议精神和党中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》，是当前新型城镇化和城乡融合发展的实际需要。

### **2.2.4 是提升东石镇区品质的重要措施**

项目建设有助于补齐东石镇圩镇发展短板，完善基础设施建设、增强公共服务能力，推进特色品质提升，强化东石镇圩镇在联结城乡、辐射农

村和促进县域经济发展的作用，加快推进城乡一体化，使更多人民群众享有更高品质的生活。

## 第三章 项目建设条件

### 3.1 东石镇（圩镇）概况

#### 3.1.1 地理位置

东石镇地处平远县中部，地理位置优越，北邻上举、泗水两镇，西接河头镇，南连大柘镇、热柘镇，东接蕉岭县三圳镇。东石圩镇位于北纬 24° 25′，东经 115° 54′，距离平远县城约 14 公里，距离梅州市区约 58 公里。东石镇区位图详见图 3-2。

东石镇中心镇区作为集聚辐射能力较强、人口相对较多、经济规模较大的圩镇，地方文化特色较突出，地理区位适中，可以起到“以点带面、示范带动”作用，促进特色产业提升和大发展，促进乡村振兴和人居环境的可持续发展。东石镇现状照片详见图 3-1。



图 3-1 东石镇现状照片

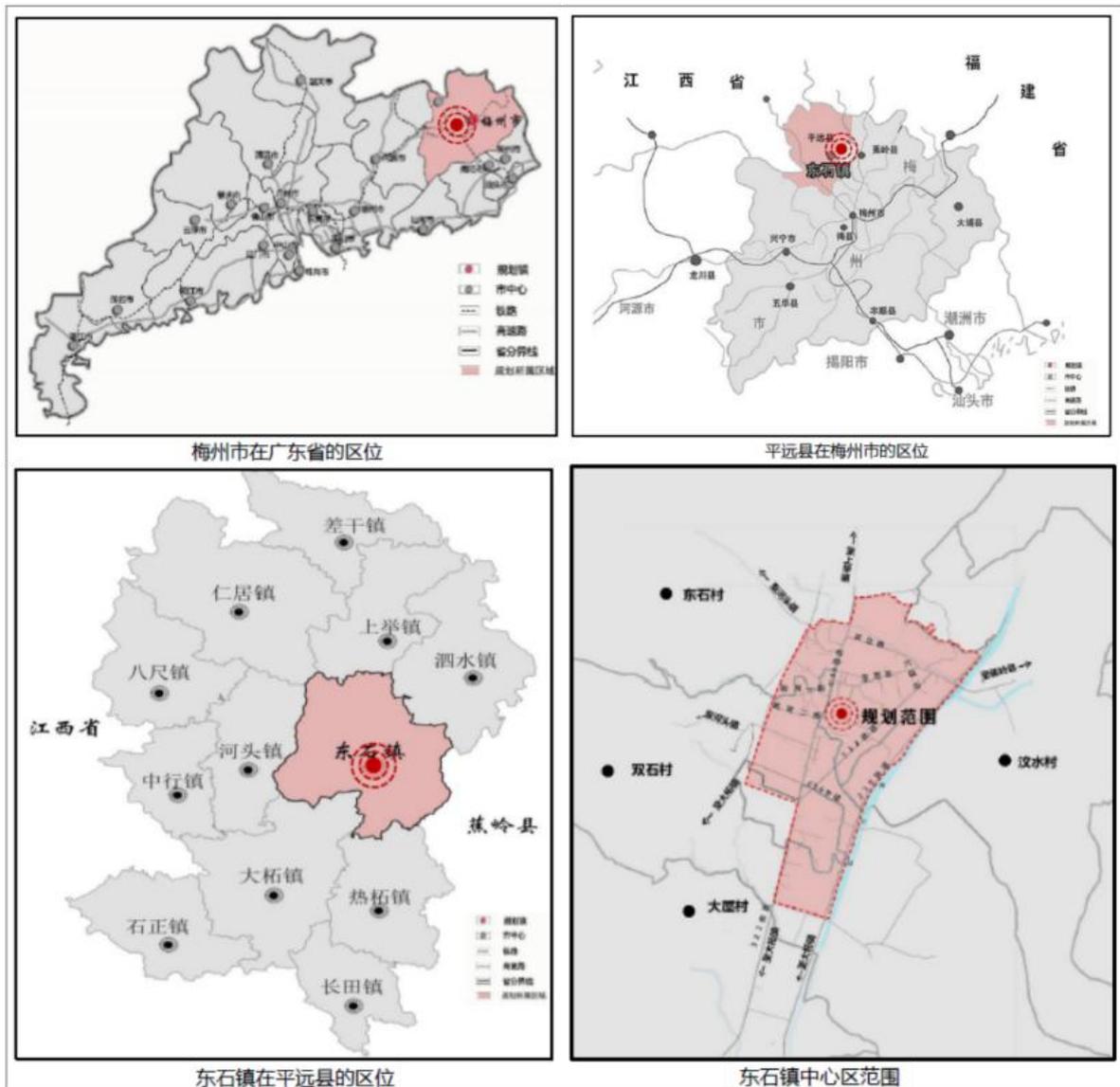


图 3-2 东石镇区位图

### 3.1.2 交通条件

东石镇距离平远县城约 14 公里，距离梅州市区约 58 公里。镇区对外交通条件较好，区内有省道 S332 线、省道 S239 线和县道 X036 线经过，北部有环北路与省道 S239 线、县道 X036 线连接，交通便利。镇区道路交通图详见图 3-3。

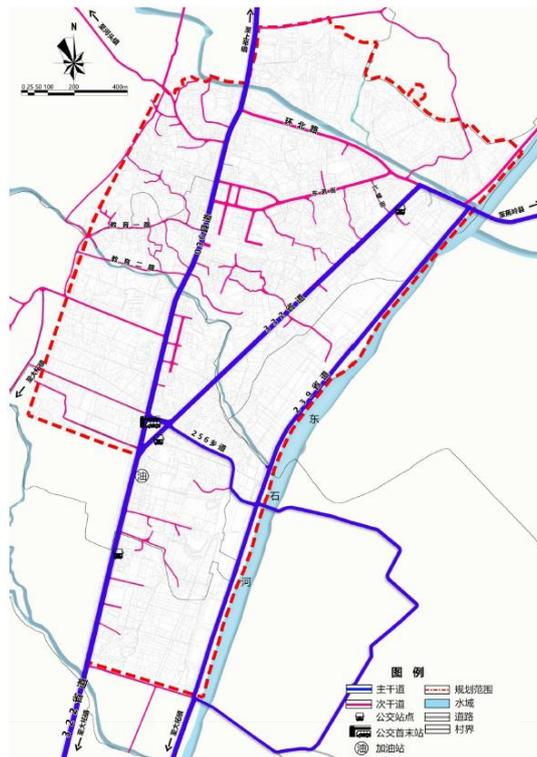


图 3-3 镇区道路交通图

### 3.1.3 历史文化资源

东石镇历史文化资源丰富。镇内的毓秀书院是县重点红色教育基地，县级文物保护单位；有 200 多年历史的丰泰堂 2010 年成功评为市级客家民居，为县级文物保护单位。毓秀书院现状照片详见图 3-4，丰泰堂现状照片详见图 3-5。



图 3-4 毓秀书院现状照片



图 3-5 丰泰堂现状照片

东石镇中心区规划范围内有 2 个县级文物保护单位，分别为文物遗址“近道居”和“林彦英公祠”。此外，规划区内还有传统客家建筑共 56

座，文物保护单位和传统建筑主要集中分布在镇区的西部，形态结构保持完整。

### 3.1.4 历史沿革

东石镇历史悠久，人文荟萃，自明朝嘉靖四十一年（1562 年）建置平远县至明朝末期，东石属平远义化都所辖。清康熙二十二年废都、堡建置，设东石乡，并一直到清末。解放后，东石与茅坪分分合合，迭经变化。2003 年茅坪并入东石，使东石的发展空间得到进一步的扩展。

### 3.1.5 地理条件

#### （1）地形地貌

东石镇整体地势北高南低，东西北三面高山环绕，中间地势低平，呈小盆地状。坐落在东北面的风髻山（又称尖山），海拔 1007 米，是平远境内 4 座海拔 1000 米以上山峰之一。东石镇地带性自然土壤为红壤，有利于发展立体生态农业和多种商品生产基地。

#### （2）气象条件

东石镇日照年平均值为 1714.6-2010.5 小时，年日照百分率 41-47%，太阳年辐射量高低值为 5125MJ/m、4652MJ/m。年平均降雨日为 150 天左右，多年平均年降雨量在 1483.4-1798.4 毫米之间。多年的平均降雨量 1641.7 毫米，最大年降雨量为 2540.2 毫米，最小降雨量 1186.9 毫米；多年平均水面蒸发量 800 毫米；多年平均风速 1.4 米/秒。该地区近年来以西南风为主导风向，出现频率为 8.8%，北风和西北风为次主导风向，出现频率为 8.5%；静风频率为 29.7%；东南和东北风出现的几率最少，仅

在 1%以下。

### 3.1.6 自然资源条件

#### (1) 植物资源

东石镇原生植被为阔叶林地，人工林有杉木林、竹林、茶园等。生态公益林面积 110709 亩，商品林面积 76376 亩。

#### (2) 水资源

东石镇区位于韩江上游，主要有东石河。东石河属韩江水系，是石窟河二级支流，发源于上举镇小畚三断岌，流经东石镇、大柘镇，在坝头圩胡屋附近与柚树河主流汇合，集雨面积 149.64 平方千米，河长 22.62 千米，总落差 401.52 米，平均河床比降为 0.0096，多年平均径流量 1.15 亿立方米。此外东石境内有中小型水库多座，包括冷水坑水库、刁坑水库、锅舌水库等。冷水坑水库现状照片详见图 3-6。



图 3-6 冷水坑水库现状照片

### (3) 矿产资源

东石矿产资源丰富，境内矿产资源主要有铁矿、瓷土矿、石灰石矿、耐火石矿等。其中灿铁矿储量大、品位高、有害元素含量低，深受钢铁行业的青睐，年产量 40 万吨，产值 1.2 亿元。

#### 3.1.7 社会经济发展状况

2020 年全年实现地区生产总值 7.43 亿元，比增 3.19%；农村人均纯收入达 19722 元，比增 5%。工业经济上，围绕打造“清洁能源小镇”，全力服务支持利天新能源（中电）、粤电平远风电等企业发展光伏发电、风力发电等绿色产业正常运营。光伏发电站项目实现年发电量超 5000 万度，减排二氧化碳约 5.3 万吨，取得了明显的节能环保和社会效益。全市首个陆地风电项目茅坪风电场建成投产并网发电。围绕擦亮省级汽车部件铸造专业镇牌子，做好暖企服务，推动金科新业机械制造等传统产业转型升级，支持雅玛西电子、越科新材料等企业发展高新产业。农业产业上，围绕打响“东石特产小镇”品牌，发挥农业龙头企业带动作用，抓好农业科技创新，深入优化农业产业结构，持续做强东石花生、有机茶、金柚、油茶等特色优势产业，落实垦造水田建设项目后期管护工作，巩固粮食生产。2020 年我镇获得省农业农村厅授予的广东省“一村一品、一镇一业”专业镇荣誉称号，茅坪村花生、太阳村锅盔茶获评“一村一品”。2020 年全镇东石花生种植面积 9000 多亩，年产 2250 吨，总产值为 6750 万元；锅盔茶产量 7 万斤，产值 1400 万元；金柚产量 175 万斤，产值 700 多万元；优质牧草产量 10000 吨，产值 400 万元。同时，积极推进文旅、农旅产业建设，促进农村三产融合发展，带动农民增收致富，助推乡村振兴。

## 3.2 项目建设优势

### 3.2.1 集聚辐射能力较强

东石镇作为平远县的中心镇，比一般乡镇集聚功能相对较强，对外交通条件良好，区内主要有省道 S239、省道 S322、县道 X036 及 Y256 乡道经过，交通便利，是向上联结城市和县城，向下辐射周边乡镇和农村的战略节点，对于提升城镇化发展质量，带动区域和城乡经济社会统筹发展具有重要的作用。

### 3.2.2 可利用土地资源较多

可利用土地资源较多，有多块大片可利用土地，开发潜力较大。区内优越的生态基底及景观环境，农林用地占比超过 50%，利于山水生态城镇的打造及美丽乡村风貌带项目的实施。

### 3.2.3 经济规模相对较大

东石镇经济规模相对较大，有一定产业基础。第一产业基础较好。重点发展茶叶、油茶、花生、金柚等农产品。金宝树、鸿基生态园、梅州或园山仁等农业企业开展无公害、绿色、有机等农产品种植，重点包装“茶叶、油茶、花生、金柚”等优质特色农产品，通过农村电商、农超链接等多渠道销售。第二产业稳步发展。东石镇铁矿、瓷土矿储量在全县名列前茅。东石镇已引进恒明汽车底盘制造有限公司、梅州市五指石科技有限公司、金科新业机械制造有限公司、洪兴机械铸造有限公司等一批汽车零部件龙头企业，拓展了矿产资源利用新领域；实施乡贤投资兴业工程，推进电子、光伏发电、风力发电等绿色工业产业发展。镇区内省道 322 南部地

区分布有少数工业企业，以北地区以汽配零件销售为主。

### 3.3 相关规划衔接

#### 3.3.1 与《平远县城市总体规划（2012-2020年）》衔接

平远县城镇空间结构为“一心、两轴、三片区”条带状结构，规划提出将东石镇定位为城镇综合发展区的重要空间节点，属于城镇综合发展片区，为平远县域经济发展的核心片区，以依托交通优势，加强公共服务设施的建设，以机械铸造为主导，特色生态农业为辅的综合城镇，建设工贸型中心城镇。县域城镇空间结构规划图详见图 3-7。

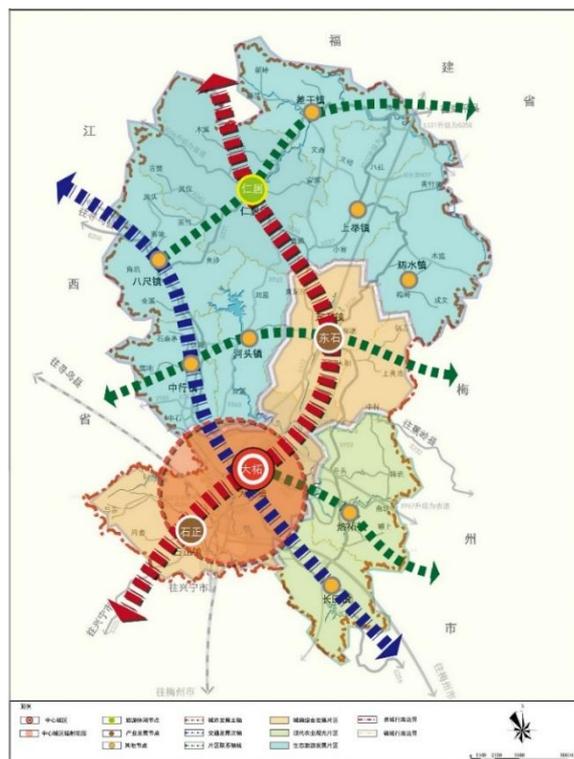


图 3-7 县域城镇空间结构规划图

结合《平远县城市总体规划（2012-2020年）》对东石镇的定位，根据资源禀赋、文化底蕴、产业特色等，本项目拟将东石镇率先建成全市乃至全省的美丽圩镇示范镇。

### 3.3.2 与《平远县东石镇总体规划（2013-2030年）》衔接

规划东石镇的城镇性质为：平远县副中心，以发展资源开发利用型工业、特色生态农业、休闲旅游服务业为主的平远县中部重点城镇。规划至2030年，东石镇城镇化水平进一步提高，镇中心区功能更加完善，形成规划科学、布局合理、交通便捷、功能齐全、环境优美的现代化城镇。镇区规划结构分析图详见图3-8。

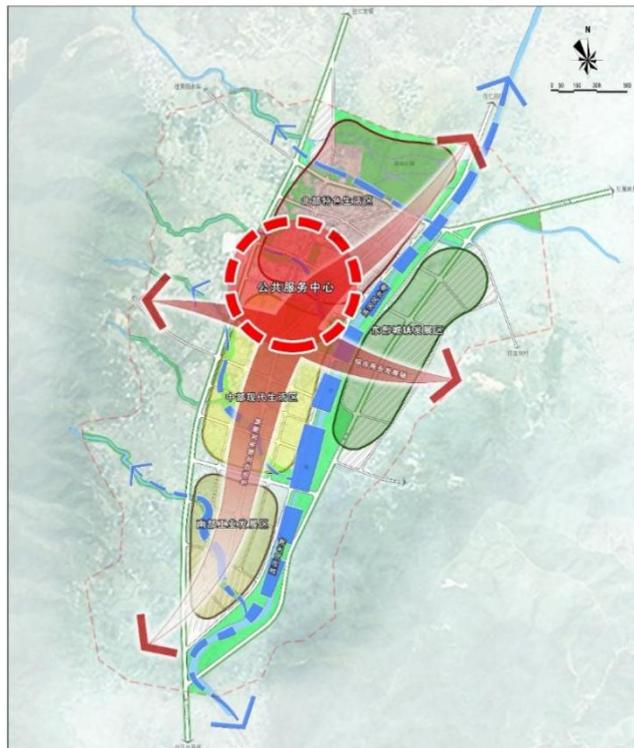


图 3-8 镇区规划结构分析图

本项目利用现有老镇区的基础优势，以公共服务、基础设施、镇容镇貌等为建设重点，有利于完善秩序、美化景观、提升公共服务设施水平，打造东石镇公共服务中心区。

### 3.3.3 与《平远县东石镇中心区控制性详细规划》衔接

规划结合现状发展特征和资源禀赋，通过功能的注入、空间布局的优化调整，完善服务设施配套，激活农产品贸易、电子商贸、旅游服务、休

闲体验等新型产业，力争将东石镇中心区打造成为以特色农业+文化旅游为主导，业态、生态、文态、形态“四态”融合发展，具有客家文化内涵与综合服务功能的山水宜居特色城区。中心镇区空间结构规划图详见图3-9。



图 3-9 中心镇区空间结构规划图

本项目结合东石镇的发展战略，立足自身特色农业基础，发展特色农产品商贸功能，促进电商平台与特色农业的融合发展，打造“互联网+农业”的平远县特色农产品集散平台；依托东石镇山环水绕、田园开阔的自然基底，发展生态居住功能，高标准建设东石镇区。

## 3.4 现状问题

### 3.4.1 沿街建筑风貌缺乏特色

(1) 沿街建筑外立面局部广告牌、空调围挡、牌匾、防盗窗、标识等由于没有合理布局，使得建筑形体较为凌乱。沿街建筑现状照片详见图

3-10。



图 3-10 沿街建筑现状照片

(2) 历史建筑整体维护保护成本较高，目前仍然有不少建筑存在结构破损的情况。近道居现状照片详见图 3-11，林彦英公祠现状照片详见图 3-12。



图 3-11 近道居现状照片



图 3-12 林彦英公祠现状照片

### 3.4.2 配套设施不完善

(1) 部分重点路段（平东路、东泗街等），重要节点（主干道、客运站、广场、一河两岸）美化、景观亮化较为缺乏。东石河现状照片详见图 3-13。

(2) 镇区垃圾收集站 3~5 处，垃圾转运站 1 处，基本解决现状垃圾处理问题，但环卫设施仍需提升。新建生活垃圾转运站现状照片详见图 3-14。

(3) 镇区现状只有一处公共厕所，不能满足需求。



图 3-13 东石河现状照片



图 3-14 新建生活垃圾转运站现状照片

(4) 镇区现状污水管网管径偏小，下水不畅，急需提升改善。

(5) 圩镇现状以刁坑水库和冷水坑水库为自来水水源，供水量不足，不能满足镇区用水需求。

(6) 镇区现状 4G 无线网络全覆盖，5G 无线网络暂未覆盖。

### 3.4.3 道路环境待改善

(1) 部分道路破损情况较为严重，存在断头路现象。道路现状照片详见图 3-15。



图 3-15 道路现状照片

(2) 现状路灯分布零散，不能满足镇区夜间照明需求。路灯现状照片详见图 3-16。

(3) 停车设施主要为路边划分的停车位，现有 1 处公共停车场，易出现乱停乱放、缺少车位等问题。停车场现状照片详见图 3-17。



图 3-16 路灯现状照片



图 3-17 停车场现状照片

#### 3.4.4 城镇环境总体较好，部分地块需整治

(1) 圩镇现状农贸市场设施老旧，存在环境卫生脏乱、经营占道、乱停乱放等现象。农贸市场现状照片详见图 3-18。



图 3-18 农贸市场现状照片

(2) 部分背街小巷存在污水横流、路面不平、墙面破损、乱拉乱挂、乱搭乱建、乱堆乱放、乱贴乱画等现象。东泗街现状照片详见图 3-19。



图 3-19 东泗街现状照片

(3) 现状物流点零散分布在镇区，农产品交易高峰期经常导致交通拥堵。

### 3.4.5 公共服务能力待提升

(1) 镇区内现状没有可供休闲游憩的公园，道路绿化也有待完善。部分居住用地和村庄内部缺少公共活动空间，居民的公共活动场所需要进一步提升。

(2) 现状镇区文体设施为 322 省道与 036 县道交汇的三角形广场、镇政府对面的文化长廊以及文化活动中心，文体设施相对不足。

(3) 部分地段存在没物管、路不平、灯不亮、公共设施损毁、管理混乱等问题。

## 第四章 总体布局及规划方案

### 4.1 规划目标

以梅州市平远县东石镇中心镇区（145.29 公顷，2179.35 亩）为主要对象，全面实施美丽圩镇建设攻坚行动，先整治、后提升，以点促面、梯次建设，示范引领，全面提升人居环境、基础设施和公共服务水平，提升聚辐射带动能力，实现镇村同建同治同美，使更多人民群众享有更高品质的生活。到 2022 年底，全面实现东石镇美丽圩镇建设攻坚行动，把东石镇率先建成全市乃至全省的美丽圩镇示范镇。

### 4.2 建设原则

#### 4.2.1 城乡融合，县域统筹

以平远县为单元开展美丽圩镇建设攻坚行动，深入推进城乡融合，统筹谋划县城、圩镇和农村建设协调发展，实现镇村同建、同治、同美。

#### 4.2.2 以人为本，民生优先

强化党委、政府的主体责任，建立长效工作机制。坚持人民主体地位，始终做到问需于民、问计于民、问效于民，优先解决群众反映最普遍、最迫切的民生问题，精准发力，不搞“形象工程”，增进民生福祉，不断实现人民对美好生活的向往。

#### 4.2.3 分类指导，示范带动

开展“美丽圩镇建设专项改革试点”，推动圩镇分阶段、分步骤创建

提升，打造东石美丽圩镇示范镇。

#### 4.2.4 因地制宜，突出特色

根据东石镇自然禀赋、发展基础，结合南粤古驿道保护、绿道、碧道建设，打造圩镇美丽乡村风貌带，因地制宜推进美丽圩镇建设特色化、品质化。

#### 4.2.5 整合资源，多方参与

明确政府、社会和群众的责任，整合多部门资金、资源和项目，鼓励群众、企业和其他社会力量筹资。

### 4.3 规划思路

强化规划的战略引领作用，基于东石镇自然和人文禀赋，加强自然与历史文化遗产保护，用“立足实际、谋划实施”的理念稳步推进美丽圩镇建设，打造环境整洁优美、配套设施完善，人民群众满意的美丽圩镇，提高城镇空间的舒适性、艺术性，提升国土空间品质和价值，增强群众生活的幸福感、获得感。

### 4.4 总体布局

项目建设地点主要位于梅州市平远县东石镇中心镇区(涉及村级项目详见表 1-1)，规划范围面积为 145.29 公顷(约 2179.35 亩)，围绕 9 大方面制定行动计划，即开展“三清、三拆、三整治”、开展“三线”整治、提升垃圾治理水平、加强污水治理、提升公共服务能力、推进智慧化改造、



大力开展“三清三拆三整治”工作，切实推进圩镇建设。通过开展“三清三拆三整治”集中行动，进一步整治圩镇居环境卫生，全面提升和改善圩镇人居环境综合面貌，为广大群众营造整洁舒适的居住环境。围绕“三清三拆三整治”，开展 9 项重点任务。具体任务如下，“三清三拆三整治”项目分布图详见图 4-7。

#### 4.5.1 三清理

(1) **清理历史积存垃圾。**重点平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育一路、居委至新东三街段清理房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾。

(2) **清理房前屋后、街巷、老旧居民区乱堆乱放。**清理镇中心卫生院等区域建筑材料、建筑垃圾乱堆乱放。

(3) **清理水域漂浮物和障碍物。**铁民中学至东石河堤小溪、基督教堂至东石河堤小溪清淤、护岸、崩岗治理、生态修复，面积约 20000 平方米。“三清理”意向图详见图 4-2。



图 4-2 “三清理”意向图

### 4.5.2 三拆除

(1) 拆除破旧附属设施。完成平东路、东泗街、新东三街、新东四街破旧附属设施拆除工作，长约 1760 米。拆除破旧附属设施意向图详见图 4-3。



图 4-3 拆除破旧附属设施意向图

(2) 拆除违法违规商业广告、招牌。完成平东路、东泗街、新东三街、新东四街违法违规商业广告、招牌拆除工作，长约 1760 米。拆除违法违规商业广告、招牌意向图详见图 4-4。



图 4-4 拆除违法违规商业广告、招牌意向图

(3) 拆除乱搭乱建、违法建筑。完成平东路、东泗街、新东三街、

新东四街违法建筑和废弃建筑物的拆除工作，长约 1760 米。拆除破旧附属设施意向图详见图 4-5。



图 4-5 拆除破旧附属设施意向图

### 4.5.3 三整治

(1) 整治乱摆乱卖行为。整治东泗街、新东三街、新东四街乱摆乱卖行为，规范经营秩序，要求门店统一进店经营，长约 760 米。

(2) 整治乱贴乱画行为。平东路、东泗街、新东三街、新东四街乱贴乱画行为，长约 1760 米。

(3) 整治车辆乱停乱放行为。平东路、东泗街、新东三街、新东四街车辆乱停乱放行为，长约 1760 米。“三整治”意向图详见图 4-6。



图 4-6 “三整治”意向图



设美丽圩镇。围绕“三线”整治，开展3项重点任务。具体任务如下，“三线”整治意向图详见图4-8，“三线”整治项目分布图详见图4-9。

#### 4.6.1 “空中蜘蛛网”整治

重点整治平东路、东泗街、新东三街、新东四街“空中蜘蛛网”问题，规范户外线缆架设，清理整治户外架空线缆违章乱架行为，长约1760米。

#### 4.6.2 架空线缆共杆共建

统筹推进平东路、东泗街、新东三街、新东四街电力、电信、广电等架空线缆共杆共建，长约1760米。

#### 4.6.3 “三引线”入地

完成平东路、东泗街、新东三街、新东四街“三引线”入地改造，长约1760米。



图4-8 “三线”整治意向图



垃圾治理工作由外向内、由表及里纵深开展，切实改善人居环境面貌，提升群众生活环境品质。共 3 项重点任务，具体任务如下，垃圾治理意向图详见图 4-10，垃圾治理项目分布图详见图 4-11。

#### 4.7.1 垃圾收运

完善生活垃圾收运体系，开展垃圾转运站升级改造行动。在河堤路西侧建设 1 处压缩式转运站，占地面积约 200 平方米，配备垃圾密闭运输车辆 5 辆。

#### 4.7.2 垃圾分类

合理配置垃圾分类投放设施，镇政府、铁民中学、新农贸市场、现状农贸市场、新车站广场等先行先试垃圾分类，配备 5 组 120 升垃圾收集容器。

#### 4.7.3 环卫体制

推动建立城乡环卫一体化体制机制，推广采用购买服务或政府资本合作等方式实现市场化运作，放开投资渠道，引导并鼓励各类社会资金参与农村生活垃圾处置设施的建设和运营。



图 4-10 垃圾治理意向图

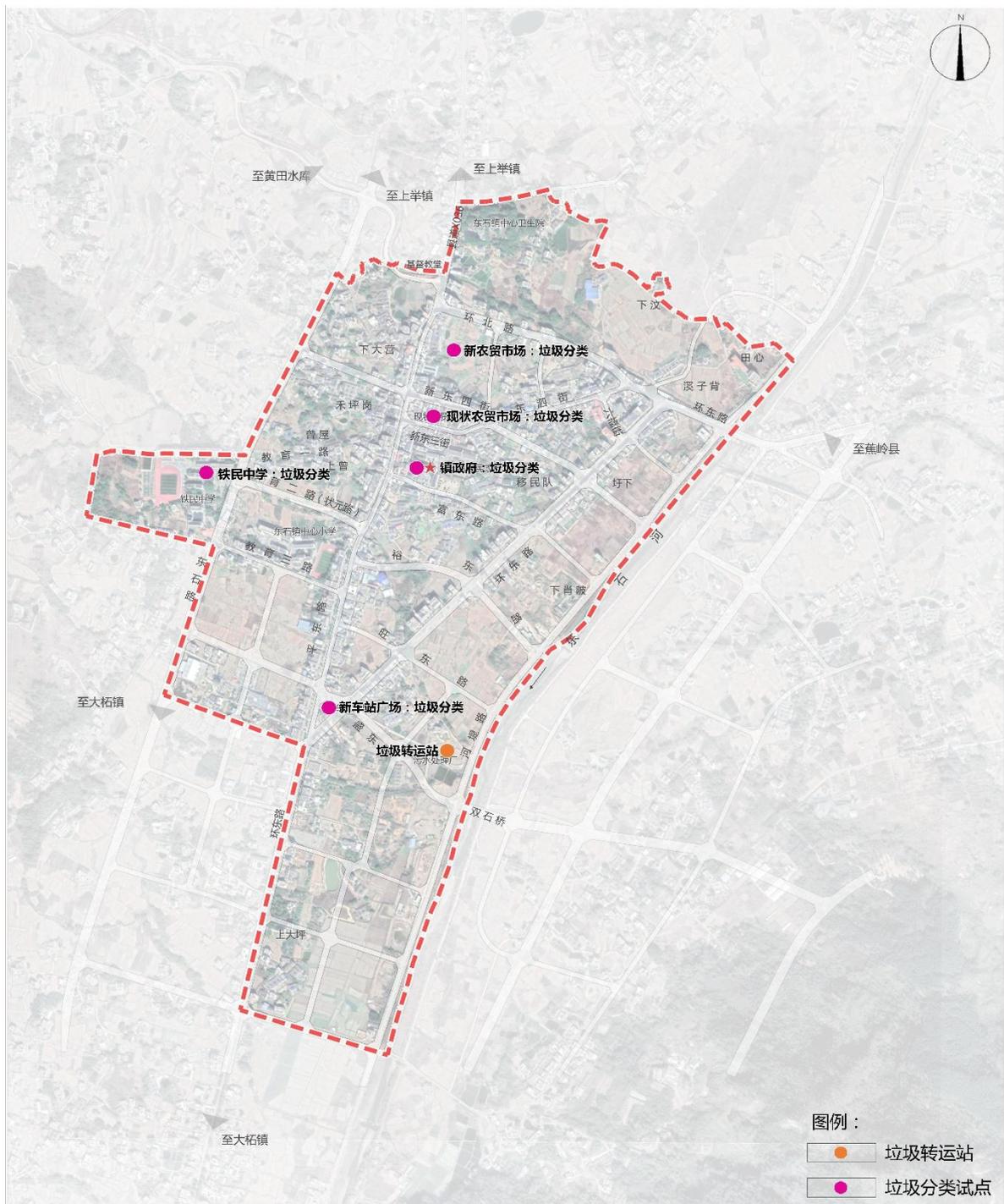


图 4-11 垃圾治理项目分布图

## 4.8 加强污水治理

加强污水治理共 4 项重点任务，具体任务如下，污水治理意向图详见图 4-12，污水治理项目分布图详见图 4-13。

### 4.8.1 雨污分流

沿平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、富东路、裕东路、旺东路、盛东路、镇政府至新东三街道路铺设雨污分流管道，管径 DN400，长约 3400 米。

### 4.8.2 推动支线管网和出户管的连接

以建立污水收集“一张网”为目标，加强污水管网建设连通，推动圩镇支线管网和出户管的连接。

### 4.8.3 完善污水收集系统

沿平东路、东仁路敷设污水管网，管径 DN300，长约 4000 米，生活污水集中处理率达到 75%以上。

### 4.8.4 污水治理运维管理

充分发挥政府主导作用，动员各方面力量参与建设和运营，鼓励委托第三方运营，健全长效运行管护机制，形成加快推进农村生活污水治理的强大合力。污水治理意向图详见图 4-10。



图 4-12 污水治理意向图

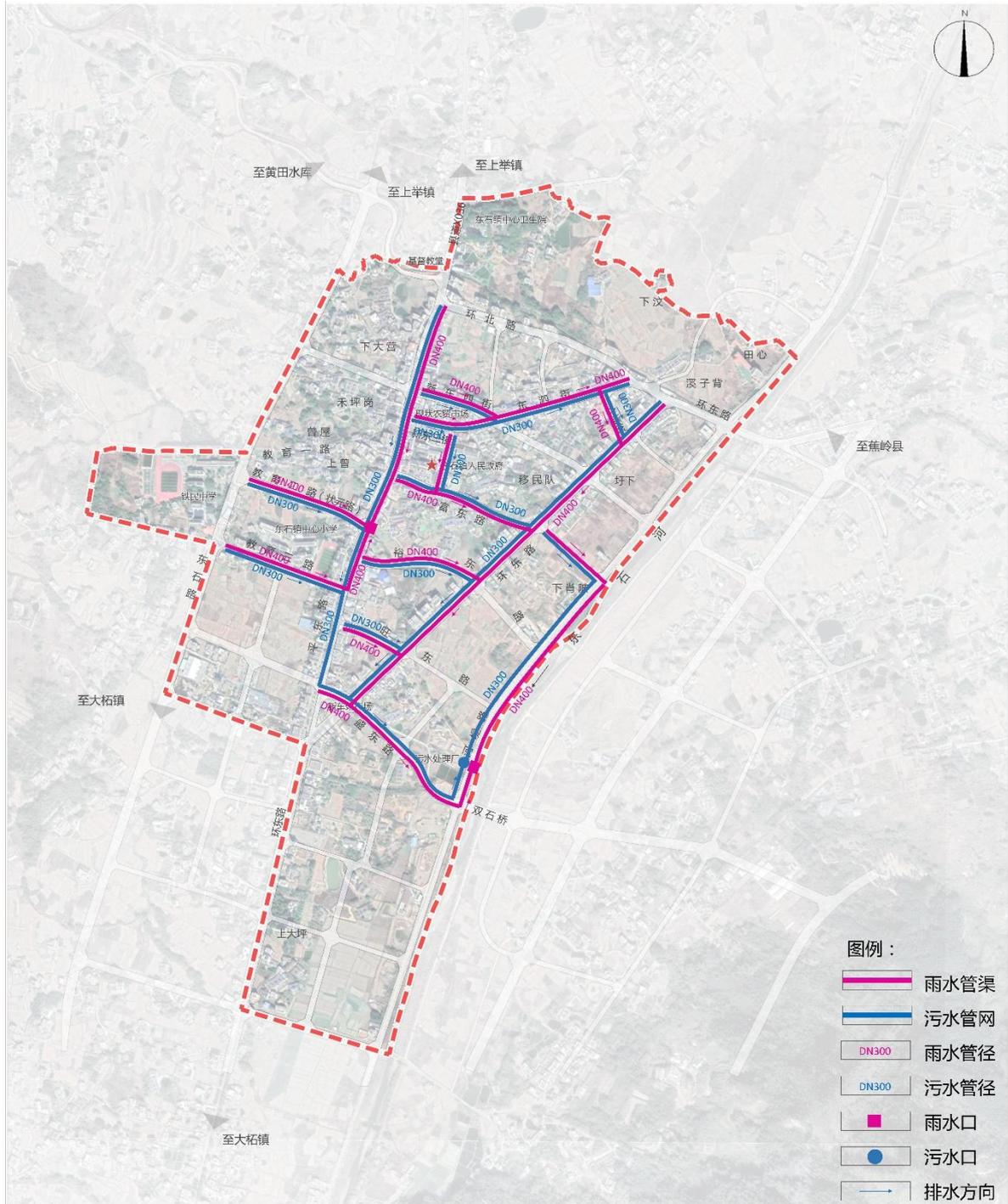


图 4-13 污水治理项目分布图

## 4.9 提升公共服务能力

随着东石镇经济社会发展，社会流动性日益增强，现有的公共服务方式已不能完全适应现实情况，公共服务体系建设越来越需要强调协调发展、

有序对接和一体化布局。规划从农贸市场建设、物流服务联通能力提升、文体设施建设、医疗健康服务水平提升等四方面提升公共服务水平，共 7 项重点项目，具体项目如下，公共服务设施建设项目分布图详见图 4-17。

#### 4.9.1 镇区农贸市场建设

(1) 按照商务部《标准化菜市场设置与管理规范要求》，推进新建农贸市场和农产品集散中心，位于环北路南侧，占地面积约 2000 平方米，完善配套水、电等基础设施，合理布局三鸟市场、临时摊档，改善经营环境，规范经营秩序。农贸市场意向图详见图 4-14，农产品集散中心意向图详见图 4-15。



图 4-14 农贸市场意向图



图 4-15 农产品集散中心意向图

(2) 现状农贸市场改建为商贸中心，扩建二、三层，占地面积约 1800 平方米，建立完善以县城为中心、乡镇为重点的商业体系，促进乡镇消费扩容，满足居民消费升级需求。

#### 4.9.2 提升物流服务联通能力

为活跃东石镇物流配送市场，缓解镇区交通拥堵，规划在环北路南侧建设乡镇综合运输站，占地面积约 1000 平方米，加强农产品流通骨干网络和冷链物流体系建设，提升综合运输服务能力，健全运输服务站仓储保

管、装卸理货、快递收寄、电商交易等功能，实现“一站多能”。

### 4.9.3 文体设施建设

(1) 在双石桥西侧利用镇政府筹备用地（东石社企农场）新建文体活动中心，面积约 5000 平方米。

(2) 镇政府新建文体广场，面积约 1000 平方米。

### 4.9.4 提升医疗健康服务水平

对现县道 X036 东侧镇中心卫生院进行改造，全面提升卫生院医疗服务条件和服务能力，鼓励卫生院与高等级医疗机构建立合作，实现基本医疗服务能力达到国家基本标准，占地面积约 5500 平方米。卫生院提升意向图详见图 4-16。



图 4-16 卫生院提升意向图



图 4-17 公共服务建设项目分布图

## 4.10 推进智慧化改造

智慧城镇是新一轮信息技术变革和知识经济进一步发展的产物，是工业化、城镇化与信息化深度融合的必然趋势，是综合解决“城市病”的一

种有效途径，是一种可持续的城镇化发展模式。规划推进新型基础设施建设、完善政务服务中心，从而加快产业城镇、文化城镇、科技城镇建设，推动城镇经济社会进步，进生态环境可持续发展、公共服务均等便捷全覆盖，从而构筑新型城镇化发展的新路径、新模式和新形态。共 3 项重点任务，具体项目如下，智慧化改造建设项目分布图详见图 4-24。

#### 4.10.1 推进新型基础设施建设

(1) 建设 7 座 5G 基站（富东路、卫生院、新车站广场、铁民中学、上大坪、禾田岗、溪子背），实现 5G 全覆盖。5G 基站示意图详见图 4-18。



图 4-18 5G 基站示意图

(2) 提高 4K/8K 超高清承载能力，推进智慧广电建设。

#### 4.10.2 完善政务服务中心

整合党建、政务和社会服务等各种资源，打造布局合理、功能完备、互联互通的政务服务中心，建立上下联通、运行高效的信息化服务平台，实现办事“一窗受理、一网通办”。政务服务中心意向图详见图 4-19，信息化服务平台示意图详见图 4-20。



图 4-19 政务服务中心意向图



图 4-20 信息化服务平台示意图

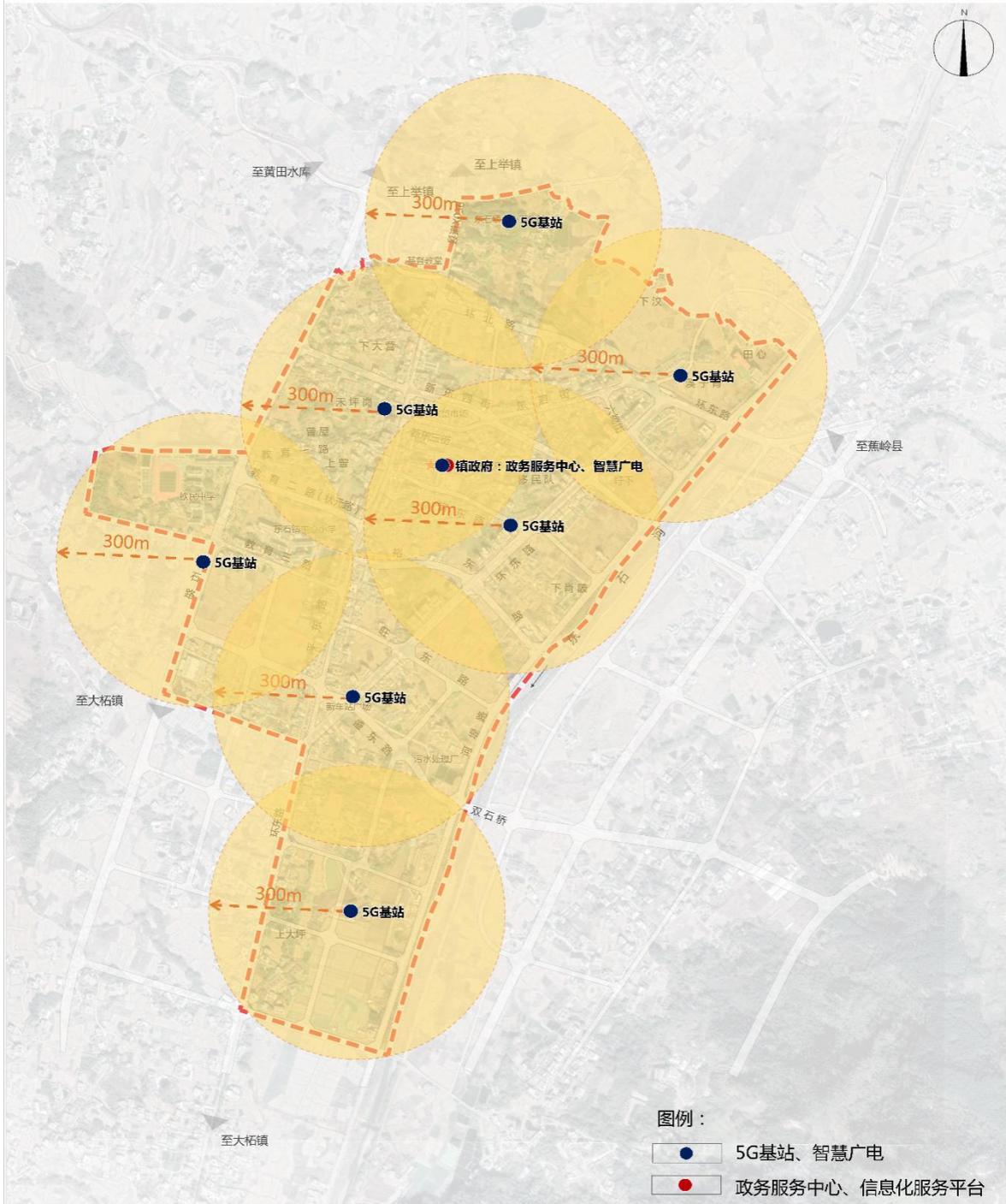


图 4-21 智慧化改造建设项目分布图

## 4.11 开展风貌提升

规划统筹碧道、绿道、健身步道、休闲公园建设，积极推进历史文化名镇、历史文化街区、历史建筑的保护与活化利用。深入推进“洁化、绿化、美化”行动，统筹镇村连线连片打造圩镇美丽乡村风貌带，共7项重点任务，具体项目如下，风貌提升项目分布图详见图4-25。

### 4.11.1 提升园林绿化水平

规划突出东石镇的生态环境特色，结合现有的绿地资源与外围生态环境，综合考虑镇区生态环境保护、居民公共活动需求、景观格局塑造以及公共防灾等多方面的因素，塑造一个水绿交融、自然生态的镇区绿地系统。规划将完善绿化系统与河流滨水绿化空间，打造多层级的绿地系统，实现“500米见绿”优化居民生活环境。

(1) 结合东石河两岸地域的开发，清淤清障、河道两旁步道建设、亮化绿化建设、主题公园建设，配套完善便捷的服务，支持步行跑步和自行车等健康活动。

(2) 沿基督教堂至东石河堤小溪建设溪子背步道，长度750米。休闲绿道意向图详见图4-22。



图 4-22 休闲绿道意向图

(3) 利用现有东石镇广场及闲置空地建设口袋公园，占地面积 2100 平方米。

(4) 东石镇刁坑水库休闲广场绿化美化工程，占地面积约 5000 平方米。

#### 4.11.2 加强历史文化遗产保护与利用

推动历史建筑保护利用和测绘修复，推进文物和文化资源保护传承，支持非物质文化遗产生产、传承和展示，建设完善相关配套场所。

(1) **历史建筑保护利用**。保护和利用林彦英纪念馆、黄家祠，建设特色文化馆、文创工作室，占地面积 850 平方米。特色文化馆意向图详见图 4-23。



图 4-23 特色文化馆意向图

(2) **历史建筑测绘修复**。对厚德楼、上新林屋、下新屋等历史建筑进行测绘修复，面积约 4573 平方米。

#### 4.11.3 建设美丽乡村风貌带

沿平东路、环东路、教育一路、教育二路、教育三路、富东路提升建筑外立面，改造平东路入口标识，设计教育一路、教育二路、教育三路景

观节点四小园，建设美丽乡村风貌带。美丽乡村风貌带意向图详见图 4-24。



图 4-24 美丽乡村风貌带意向图



行的长效管护机制，做到有机构履行工作职责，有队伍专业管理，有资金作为基础保障。

## 4.13 其他品质提升项目

为进一步提升圩镇品质，协同推进乡村振兴战略和新型城镇化战略，促进城乡融合发展，本项目除达到“示范圩镇标准”以外，还针对镇区其他发展短板，从推进“厕所革命”、加大供水安全保障、推进燃气设施建设、提高消防减灾能力、推进交通设施建设、加大养老服务供给和全面推进乡村振兴等七方面着手，共 25 项重点任务，进一步完善基础设施建设，增强公共服务能力，推进特色品质提升，促进圩镇高质量发展。具体项目如下，其他品质提升项目分布图详见图 4-32。

### 4.13.1 推进“厕所革命”

新建 4 处公共厕所，面积约 120 平方米，实现公共厕所 500 米服务半径全覆盖，助力文明创建环境提升。

### 4.13.2 加强供水安全保障

#### （一）整合水厂，扩大供给

对现有的东石、洋背、东阳水厂进行整合，并将县城市政自来水供水管网与东石给水管网联通。

#### （二）完善供水管网，提高集中供水覆盖率

完善平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、富东路、裕东路、旺东路、盛东路、镇政府至新东三街道供水

管网，长约 3400 米，管径 DN200，推进供水工程信息化建设，控制管网漏损，提升供水水质，提高集中供水覆盖率，保障供水安全，加强供水统一管理，饮用水水质达标率 100%。供水系统意向图详见图 4-26。

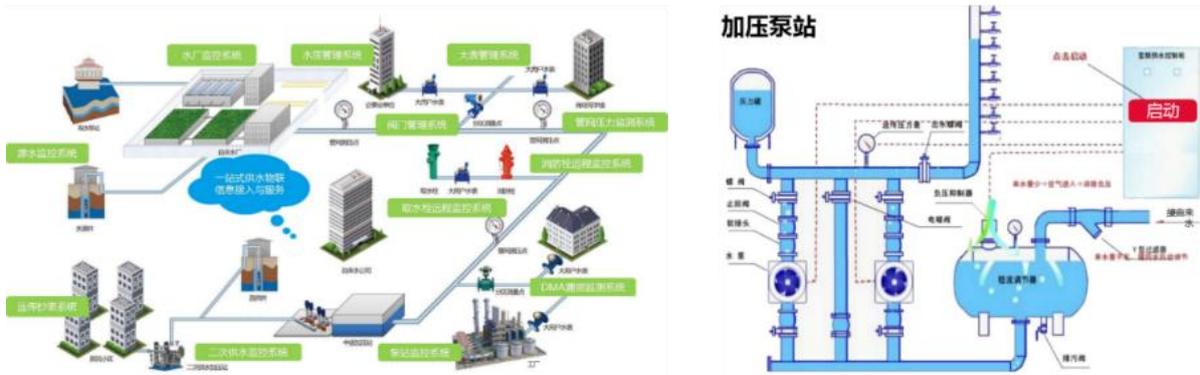


图 4-26 供水系统意向图

### 4.13.3 推进燃气设施建设

推进新配建燃气管网的用户“瓶改管”工程，沿平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、富东路、裕东路、旺东路、盛东路、镇政府至新东三街道路铺设燃气管道，长约 3400 米。燃气管示意图详见图 4-27。



图 4-27 燃气管示意图

### 4.13.4 提高消防减灾能力

#### (一) 完善消防设施

新建多处室外消火栓，完善消防设施且消防救援 5 分钟可达责任区边缘。主、次干道室外消火栓间距宜为 120 米，支路及重点保护地区室外消火栓间距宜为 100 米，保护半径不应超过 150 米，共设置 70 处消防栓。

### （二）防洪排涝设施，地质灾害防治措施符合国家、省相关标准

铁民中学至东石河堤小溪、基督教堂至东石河堤小溪防洪排涝设施工程、地陷灾害治理工程，面积 20000 平方米。

### （三）完善避灾场所建设

建设铁民中学和东石中心小学避灾场所，面积 11000 平方米。消防栓及避灾场所示意图详见图 4-28。



图 4-28 消防栓及避灾场所示意图

## 4.13.5 推进交通设施建设

规划从道路交通、交通设施两方面着手，加强圩镇道路建设，完善交通网络体系，具体项目如下：

### （一）道路交通

#### （1）新建道路

①新建富乐路（镇政府至平东路段），长约 500 米，宽 6 米。

②建设状元路（教育二路），铺设沥青路面，配套人行道，美化、亮

化，长约 320 米，宽 10 米。

③新建裕东路（平东路至环东路），铺设沥青路面，长约 250 米，宽 9 米。

④新建旺东路（平东路至环东路），铺设沥青路面，长约 180 米，宽 9 米。

⑤建设镇政府至新东三街道路，铺设沥青路面，长约 140 米，宽 12 米。

⑥新建新东四街至环北路道路，长约 220 米，宽 12 米。

⑦汶水村河堤路垃圾中转站侧至环东村道建设工程，长约 300 米，款 3.5 米。

## **（2）疏通道路**

疏通一条人行道（老粮所至惠佳超市段），长度 80 米，宽 3 米。

## **（3）拓宽道路**

扩宽盛东路（东石广场至 S239 线河堤）至 7 米，长约 330 米。

## **（4）路面提升**

①平东路沥青铺设，划定路边停车位，长约 2 千米，宽 7.5 米。

②对原东仁路、东泗街等破旧街面道路进行改造提升，更名为振兴路，对原有路面进行挖补、硬底化、沥青化，长约 2800 米，宽 7.5 米。

③东河路（东石村基督教堂至大水坑路段）进行硬化、美化，长约 1200 米，宽 4 米。

## **（二）交通设施完善**

### **（1）路灯**

实施镇区主次干道整体亮化提升工程，沿平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、富东路、河堤路、东河路（东石村基督教堂至大水坑路段）增设路灯，共 1000 盏。灯距约为 50 米，根据现场场地以及接近交叉路口和急转弯处时可适当调整。设计照明标准取平均照度 20LX，均匀度 0.4。交叉口照度 30LX，均匀度 0.4，功率密度值不大于 0.85W/m<sup>2</sup>。人行道不低于 10LX。路段路灯分别为单臂、双臂路灯，均布置在路幅侧绿化带处或根据实际情况布置。

## （2）桥梁

学子路拱桥建设工程，跨度约 8 米。宽约 5 米。

## （3）停车场

东石镇圩镇停车场建设工程，面积 5000 平方米，计划建设停车位 166 个，配套充电设施。交通设施意向图详见图 4-29。



图 4-29 交通设施意向图

### 4.13.6 加大养老服务供给

强化优质养老服务供给能力，鼓励发展社区嵌入式养老服务，推进医养结合、康养服务。在镇中心卫生院东侧建设医养结合的康养服务中心与

福利院，打造居家社区养老服务机构，面积 1000 平方米。居家社区养老意向图详见图 4-30。



图 4-30 居家社区养老意向图

#### 4.13.7 全面推进乡村振兴

##### (一) 乡村振兴、规划先行

规划制定出台镇域乡村振兴规划，统领本镇乡村振兴各项工作扎实开展。

##### (二) 乡镇服务农民区域中心

现状粮仓改建为城市客厅，打造乡镇服务农民区域中心，联农助农，展示乡村风貌，占地面积约 2500 平方米。城市客厅意向图详见图 4-31。



图 4-31 城市客厅意向图

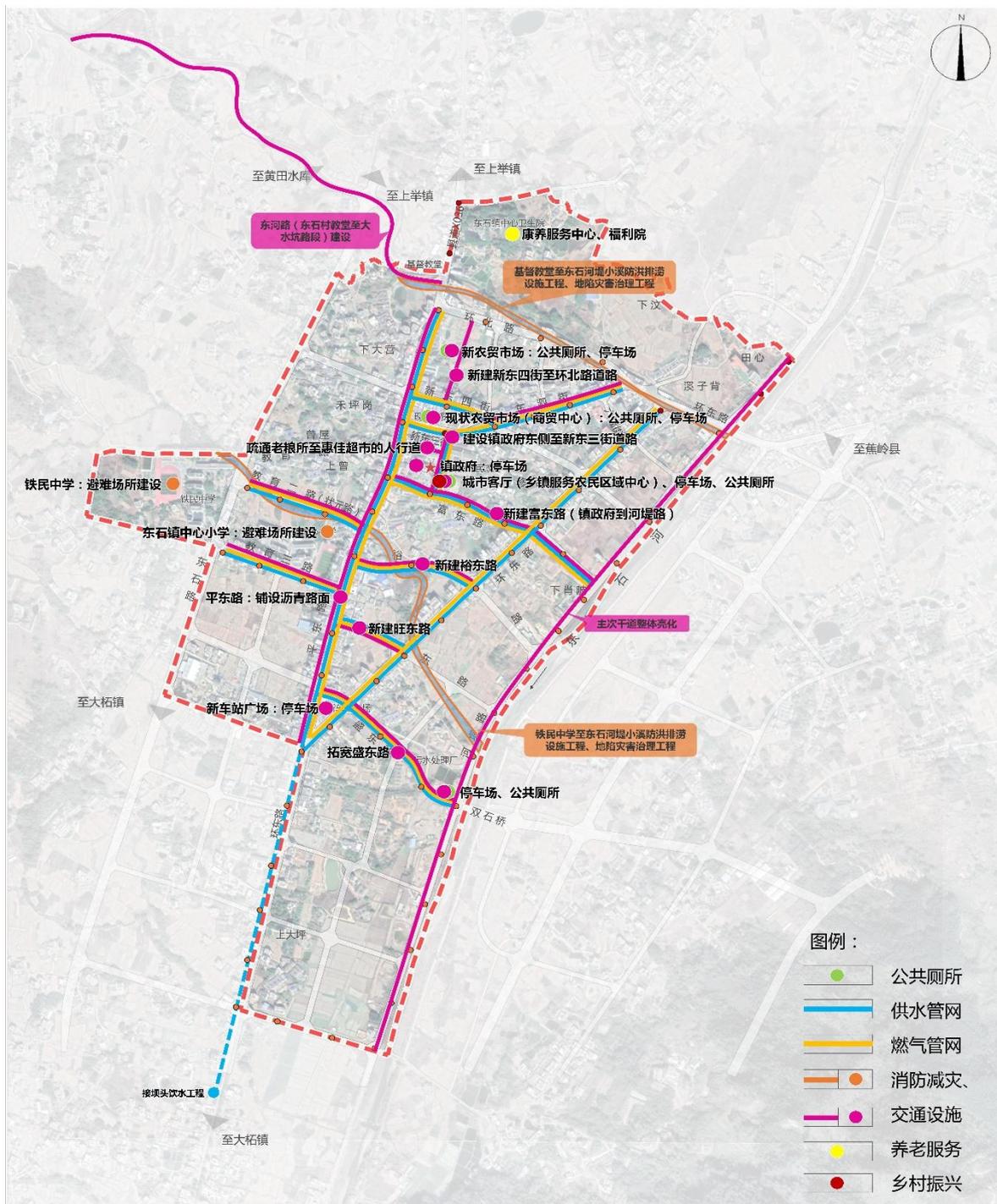


图 4-32 其他品质提升项目分布图

## 第五章 环境影响评价

### 5.1 编制依据及原则

#### 5.1.1 编制依据

《中华人民共和国环境保护法》；  
《中华人民共和国大气污染防治法》；  
《中华人民共和国固体废物污染防治法》；  
《中华人民共和国水污染防治法》；  
《中华人民共和国噪声污染防治法》；  
《中华人民共和国水土保持法》；  
《中华人民共和国清洁生产促进法》；  
《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 253 号）；  
《国务院关于环境保护若干问题的决定》（国务院国发[1996]31 号）；  
《广东省建设项目环境保护管理条例》。

#### 5.1.2 编制原则

- 1、符合国家环境保护法律、法规和环境功能规划的要求；
- 2、坚持污染物排放总量控制和达标排放的要求；
- 3、坚持“三同时”原则，即环境治理设施应与项目的主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用；
- 4、力求环境效益与经济效益相统一。研究环境保护治理措施时，应从环境效益经济效益相统一的角度分析论证，力求环境保护治理方案技术

可行和经济合理；

5、注重资源综合利用，对项目建设过程中产生的废气、废水、固体废弃物，尽量提出回水处理和再利用方案。

## 5.2 环境影响因素

### 5.2.1 项目建设期对环境的影响

#### (1) 大气污染物

主要是场地开挖、余土装运等施工过程中产生的建设扬尘以及运输车辆排放的尾气，污染物包括总悬浮颗粒物、二氧化氮、一氧化碳。

#### (2) 噪声

主要是由推土机、装载机、搅拌机、挖掘机、电锯等施工机械产生，特别是夜间施工对周围环境造成较强烈的噪声污染，噪声级别一般为70~100dB(A)。

#### (3) 固体废弃物

主要是来自施工过程中弃、余土、废弃砖石，混凝土碎块及其它建筑废弃物，还包括一部分生活垃圾。

#### (4) 污水

主要是施工用水排放和施工机械产生的含油废水，以及施工人员生活污水，污染物包括碳源、生活污水、油类等。

### 5.2.2 项目建成后污染分析

#### (1) 废气

运营期的废气主要为汽车排放的尾气，主要污染物为二氧化氮、一氧化碳、碳氢化合物及悬浮颗粒等。

## **(2) 废水**

主要为生活污水，污染物包括碳源、生活污水等。

## **(3) 固体废弃物**

主要有一些随手丢弃的垃圾废物和生活垃圾。

## **(4) 噪声**

本项目噪声因素有汽车启动时噪声，施工噪声等。其声一般在 60~90dB(A) 之间。

# **5.3 环境保护措施**

## **5.3.1 施工期间污染处理措施**

施工中对环境影响最大的是扬尘。土石方开挖，必然破坏相应的地表植被，为减少扬尘污染，主要采取以下措施：

(1) 首先控制尘源，施工中尽量减少地表裸露，爱护植被，及时修复因施工损坏的地表植被保护环境。

(2) 干燥时节应当对项目施工场地和材料运输道路配备洒水设施，使作业表面有一定的湿度以减少粉尘飞扬；总体布置时尽量考虑施工过程中填方和挖方的平衡，以减少土方的工程量和运输量；搅拌设备应加装二级除尘装置并设置在远离居住区的地方；对进出车辆限速行驶，并及时清扫路面，防止二次扬尘。

(3) 施工场地应设置沉淀池处理所排污水，施工人员产生的生活污

水经隔油沉淀后排放。

(4) 尽量使用低噪声的施工设备，避免或少用噪声大的设备，尤其应避免噪声大的工程在夜间施工。

(5) 尽量缩短施工工期，施工机械运转、车辆进出以及强光照明等尽量避免在 22:00 点以后到 6:00 点以前进行。

(6) 倡导文明施工，及时协调解决施工过程中产生的对环境有危害的问题。

### 5.3.2 运行期间污染处理措施

#### 1、采用的环境质量标准

- ① 《环境空气质量标准》(GB3095-1996) 一级标准;
- ② 《地表水环境质量标准》(GB38-2002) II 类水质量标准;
- ③ 《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 一级标准。

#### 2、运营期环境保护的措施

##### (1) 水资源保护措施

主要措施为防治水体的富营养化。对项目的污水采用地埋式无动力生活污水净化装置或简易污水处理流程。

##### (2) 噪声与振动防治措施

① 各专业设备选用低噪声型，设备基础采用隔振处理，管道与设备接口处采用柔性接口。根据需要安装消声设备，达到国家或当地有关标准要求。

② 加强交通管理，禁止噪声超标车辆在镇区内行驶，进入圩镇的机动车必须禁鸣喇叭，并且要划定行驶路线，不得驶入噪声敏感区域。

### **(3) 固体废弃物防治措施**

①为防止生活垃圾乱堆乱放带来的负面影响,建议对垃圾采取分类收集的方法,即: I、有毒有害垃圾(废电池等); II、可降解类垃圾(剩饭、菜叶等); III、难降解垃圾(塑料、木、石等)。各类垃圾由环卫部门统一分类收集,分别进行处理、处置。

②道路两侧等人流较大的活动场所应配备垃圾收集桶。垃圾桶按可回收与不可回收两种类型设计。

③不得让固体废弃物直接进入水体污染环境,从而带来更大危害。

### **3、资源保护措施**

严禁乱砍滥伐林木,毁坏苗圃,施工和营运期充分做好安全保护措施。

### **4、水土保持**

项目建设过程中,道路和基础的开挖及弃石堆置都将改变原地形地貌,减少地表植被,破坏生态环境。应采取必要的工程措施及植被措施对裸露面、坡面等进行绿化,恢复土地功能,以减少对环境的影响程度及防治水土流失。

### **5、环境监测**

配合环保等部门对环境进行监测,并制定相关措施,确保对环境的破坏减少到最低限度。

#### **5.3.3 环境监督管理**

(1)按照《中华人民共和国环境影响评价法》,对镇区进行环境影响评价,确定排放总量。

(2)上级环保主管部门建立完善的环保审计制度,定期对镇区的土

地开发性质、项目环境影响评估、“三同时”制度贯彻、环保投资利用、环保事故处理、主管环保领导职责等进行审计。

(3) 集中污水处理，积极推行清洁生产，实现废水减量化；促进废水循环利用和综合利用，实现废水资源化；加大投入，加快废水资源化和处理设施建设。

(4) 进水水质和达标污水管网入网水质两级在线 IC 卡智能检测。

(5) 组织污染事故调查组，制定污染赔偿制度。

(6) 建设项目要完善环保检测制度。

## 5.4 环境影响结论与建议

项目的建成对完善当地的圩镇环境、提高休闲生活水平有重要意义。项目所在地环境质量现状良好，地表水、空气及声环境质量都达到了国家规定的标准。项目建成后，不存在严重污染，生活污水、垃圾将是产生污染的主要来源，应采取无动力生活污水净化处理装置进行达标后排放，垃圾及时清除和定期处理。

综上所述，该建设项目只要严格执行国家的有关政策法规，认真执行建设项目环境保护管理办法和“三同时”制度，确保各项污染物达标后排放，那么从环保角度来看是可行的。

同时，建议项目建成后，应进行环境保护专项验收，保证处理设施与主体工程同时投入使用。

## 第六章 节能评估

### 6.1 用能标准与节能规范

#### 6.1.1 用能标准

建设项目用能标准需符合中国节能技术政策大纲和行业节能设计规范，用能总量与种类应合理，采用先进的工艺技术，达到国内耗能先进水平，所选用的设备和产品应符合国家和我省规定的标准，严格禁止使用国内已淘汰的设备与产品。

#### 6.1.2 节能规范

《中华人民共和国节约能源法》（中华人民共和国主席令[2007]77号）；

《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28号）；

《节能中长期专项规划》（发改环资[2004]2505号）；

《国家发展改革委员会关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（发改投资[2006]2787号）；

国家发改委《固定资产投资项目节能评估及审查指南（2006）》（发改环资[2007]21号）；

《广东省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（粤府办[2008]29号）；

《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）。

#### 6.1.3 节能设计与分析的主要原则

##### （一）指导思想

以科学发展观为指导，以技术、经济等为手段，努力建设节约型市政基础设施。

## (二) 设计原则

在符合使用功能的基础上，结合当地的自然条件，在道路线路布置等方面尽量按照节能要求设计。

按照实用、经济的原则设计，并做好全过程的技术服务。

充分考虑当地的环境条件、气候特点、经济现状及发展需求等，采取相应的技术措施，做到节约能源、综合利用、保护环境。

采用成熟的新技术、新材料、新设备，使本项目能在各方面得以优化。

## 6.2 能耗指标分析

### 6.2.1 能耗分布

本项目主要直接能耗为用电及用水消耗。

### 6.2.2 供电分析

#### (1) 供电规划

项目供电线路由附近电网引入镇区进行供电，项目设置配电总箱，再以放射式配电系统至各单元配电总箱，由单元配电总箱至各功能建筑电表箱。

#### (2) 总用电量

本项目年用电量估算为 313.03 万 Kwh，电力能耗测算表详见表 6-1。

表 6-1 电力能耗测算表

类型	用电指标	面积指标	运行天数	每天小时	同时系数	年用电量
	w/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	d	h	xl	万 KWh

建筑	40	24970	365	12	0.7	306.23
公园广场等	3	12420	365	10	0.5	6.80
合计						313.03

### 6.2.3 给排水分析

#### (1) 给水系统

项目生活用水由坝头自来水厂供给，供水系统采用下行上给枝状形式，给水干管、立管采用衬塑钢管、螺纹连接；支管采用 PP-R 塑胶管材、热熔焊接。

#### (2) 污水系统

项目排水管道与污水处厂污水管网相接。室内外的污水管均采用高密度聚乙烯 HDPE 双壁波纹排水管，单体密封圈承插接口，化粪池采用钢筋混凝土结构。

#### (3) 雨水系统

雨水排入下水管道。

#### (4) 用水量

年用水量为 22.53 万立方米，年用水量估算表详见表 6-2。

表 6-2 年用水量估算表

用水项目	数量	单位	用水量标准	小时变化	使用时间	用水量		
			L	系数	h	最高日	平均日	最大时
建筑	24970	L/m <sup>2</sup> .d	20	2	12	998.80	499.40	83.23
公园广场等	12420	L/m <sup>2</sup> .d	3	1	3	37.26	37.26	12.42
未预见	取平均日用水量的 15% (m <sup>3</sup> )					80.50		
合计 (日均用水量) (m <sup>3</sup> )						617.16		
合计 (年用水量) (万 m <sup>3</sup> )						22.53		

#### (5) 排水量

污水排放量按用水量的 85% 估算，项目年污水排放量 19.15 万立方米。

## (6) 雨水利用

本项目设计雨水重现期为 5 年，降雨历时 120 分钟，采用梅州市的暴雨强度计算公式：

$$q = \frac{167 \times (47.102 + 30.666 \lg P)}{(t + 22.811)^{0.954}}$$

式中：q—暴雨强度 (L/s·ha)；

P—设计暴雨强度重现期 (年)，设计取 5 年；

t—降雨历时 (分钟)，降雨历时 120 分钟，雨峰系数 0.3。

部分雨水用做浇灌绿地和道路用水。

## 6.3 项目能源利用情况

本项目为东石镇美丽圩镇建设攻坚行动项目，主要能源消耗为电力、水。项目综合能耗测算表详见表 6-3。

表 6-3 项目综合能耗测算表。

序号	能源	计量单位	年需要量		
			实物	当量值	
				折标系数	折标准煤 (t)
1	电	KWh	313.03	0.1229tce/万 kwh	384.72
2	水	万 m <sup>3</sup>	22.53	0.0857tce/万 m <sup>3</sup>	19.31
合计					404.02

## 6.4 节能措施

### 6.4.1 节约电能措施

(1) 交通标志均采用反光膜，信号灯采用半导体发光二极管，节约电力消耗。

(2) 营运期间的节能主要是在路灯设置上要利用高效节能的装置，

以减少能源的消耗。

(3) 加强道路路灯管理，采用时控和光控相结合的装置，科学、合理使用能源，节约能源。

#### 6.4.2 节约水资源措施

(1) 对本项目的生活用水和清洗水采用节水型产品，严格控制各用水点的水压，以免管网跑、冒、滴、漏和流速过大或静压过高而造成水源浪费。

(2) 本项目的的生活、消防给水系统的设备，宜选用高效节能的供水设备水泵的选型应合理适用。泵运行时扬程和压力等指标，应尽可能选择在接近额定值的范围，并尽可能采用变频调速装置加以控制，以达到最佳的节能效果。

#### 6.4.3 节能管理

在硬件设计时充分考虑能源管理和提高利用率的要求，如对动力配电采用集中控制与分别控制相结合；照明为分散控制和集中控制并举，在监控室照明交替时间控制等方法，以达到节能目的。同时，加强针对能源计量管理为内容的设计，用以配合建立必要的能源考核制度。

在项目投入使用期间，制定相关的节能制度，针对用能部门和部位加强管理，并对用能岗位的相关操作人员进行严格的节能教育和节能技术培训。通过充分满足使用功能条件下的能源计量测定，建立科学实用的能源使用考核制度。

## 6.5 结论

(1) 该项目能源品种以电力和水为主，项目所在地的能源供应条件基本具备，能够形成安全可靠地供应。

(2) 该项目符合国家和地方现行的建筑节能设计标准以及地方建筑节能主管部门的要求，通过采取一系列节能措施后，节能效果可进一步提高。

(3) 项目采取的节能技术措施具有合理性和经济性，较为切实可行，具有较好的经济效益、社会效益。

(4) 经综合计算，该项目年用电量估算为 313.03 万 Kwh，年用水量估算为 22.53 万立方米，共计折合标准煤 404.02 吨，各项用能指标处于合理范围内。

## 第七章 项目实施进度计划及招投标

### 7.1 项目进度计划

平远县东石镇美丽圩镇建设攻坚行动项目建设周期拟为 17 个月，计划开工时间为 2022 年 4 月，计划竣工时间为 2022 年 12 月。

工程进度力求安排紧凑，互相衔接，以利于缩短建设周期，按时按质完成项目建设。项目实施进度计划表详见表 7-1。

表 7-1 项目实施进度计划表

序号	项目名称	2021				2022			
		8	9	10~11	12	1	2~3	4~11	12
1	项目前期工作								
2	可行性研究报告及审批								
3	初步设计及审批								
4	施工图设计								
5	工程招投标								
6	工程施工								
7	全部竣工验收								

### 7.2 项目招投标

#### 7.2.1 招标依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》；
- (2) 广东省实施《中华人民共和国招标投标法》办法。

#### 7.2.2 招标应遵循的原则

(1) 公开原则：必须坚持招投标工作的高度透明度，实行招标信息、招标程序公开，保证每一个投标单位具有同等的地位，能够获取同等的招标信息，了解招标的所有条件和相关要求。

(2) 公平原则：给予所有投标单位平等的机会，保证享有同等的权利，并相应履行同等的义务。

(3) 公正原则：进行评标时将严格按照事先公布的评标程序和评标标准对待所有的投标单位。

(4) 诚信原则：招投标各方必须以诚实守信的精神行使各自的权利，履行各自的义务，确保招投标各方的利益均衡，确保自身利益和社会利益的均衡。

(5) 独立原则：招投标各方必须保持各自的独立性，在招投标过程中必须根据实际情况和各自需要，自主决策，不能受到外部任何因素的影响与干扰。

(6) 接受行政监督原则：在招投标过程中，招投标各方必须遵守国家有关法律、法规和规定，主动接受相关行政监督部门依法对招投标进程的监督。

### 7.2.3 招标范围

根据国家发改委《必须招标的工程项目规定》(第16号)第五条本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

(一) 施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

(二) 重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

(三) 勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

根据以上规定，本项目的勘察、设计、建筑工程、监理采用公开招标方式，其他的为不采用招标方式。

#### 7.2.4 招标组织形式

项目建设单位不具备有编制招标文件和组织评标的能力，拟委托具有(甲级或乙级)资质的招标代理公司组织招标活动。《项目招标基本情况表》详见表 7-2。

表 7-2 项目招标基本情况表

建设项目名称：平远县东石镇美丽圩镇建设攻坚行动

项目 名称	招标范围		招标 组织形式		招标方式		不采用招 标方式	招标估算金 额 (万元)	备注
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标			
勘察				√	√			105.68	
设计	√			√	√			427.79	
建筑工程	√			√	√			13210.00	
监理	√			√	√			274.71	
主要设备									
重要材料									
其他								2546.12	
情况说明： 1. 本项目总投资约为 16564.30 万元，其中：勘察费用为 105.68 万元，设计费用为 427.79 万元，建筑工程费用为 13210.00 万元，监理费用为：274.71 万元，其他费用为 2546.12 万元。 2. 核准该项目的勘察、设计、建筑工程、监理采用公开招标方式，其他的为不采用招标方式。									

## 第八章 投资估算与资金筹措

### 8.1 投资估算

#### 8.1.1 编制依据

中国国际工程咨询公司编著的《投资项目经济咨询评估指南》(咨经[1998]11号文);

中华人民共和国建设部《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(建标[1996]628号文);

2018年广东省建筑及装饰工程综合定额、广东省安装工程综合定额、广东省市政工程综合定额、广东省园林建筑工程综合定额;

《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》(发改投资[2006]1325号)。

#### 8.1.2 编制说明

(1) 建设项目总投资编制范围为东石镇中心镇区美丽圩镇建设攻坚行动方案的建设投资。建设投资包括工程费用、工程建设其它费用和基本预备费。

(2) 工程费用包括建筑工程费用及其他费用。

(3) 预备费包括基本预备费和涨价预备费,基本预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的10%计取。

#### 8.1.3 项目投资估算

本项目总投资约为 16564.30 万元,其中工程建设直接费用约为

13210.00 万元，工程建设其它费用约为 2127.32 万元，基本预备费约为 1226.99 万元。投资估算结果详见表 8-2。

## 8.2 资金筹措与运用

### 8.2.1 资金筹措

项目资金除了申请上级专项资金和地方专项债以外，其余由地方财政配套资金解决。

### 8.2.2 投资计划

本项目建设期间总投资 16564.30 万元，根据实际投资需要投入使用，达到示范圩镇标准。投资计划及资金筹措详见表 8-1。

表 8-1 资金筹措与投资计划表

序号	项目	利率	示范圩镇标准 (万元)
1	总投资	—	16564.30
2	固定资产投资	—	16564.30
3	建设期利息	—	—
4	流动资金	—	—
5	资金筹措	—	16564.30
6	上级专项资金	—	6000
7	当地财政资金	—	10564.30

### 8.3 财务效益

项目可提供的收入为环北路南侧新建农贸市场、现状农贸市场改建为商贸中心、环北路南侧新建综合运输站、环北路南侧建设农产品集散中心租赁收入，在新农贸市场、商贸中心、文体中心、新车站广场、镇政府、城市客厅建设停车场，约 166 个停车位停车费收入。项目设施后预计可以每年收益 133.8 万元。东石镇美丽圩镇建设项目收入估算详见表 8-2。

本项目财务分析测算主要为物价部门要求收费标准及市场调查价格得出，若物价部门无具体价格标准要求，可由市场定价方式进行定收费标准。

- (1) 环北路南侧新建农贸市场租赁收入，暂估 36 万元/年；
- (2) 现状农贸市场改建为商贸中心租赁收入，暂估 36 万元/年；
- (3) 环北路南侧新建综合运输站租赁收入，暂估 36 万元/年；
- (4) 环北路南侧建设农产品集散中心租赁收入，暂估 10.8 万元/年；
- (5) 在新农贸市场、商贸中心、文体中心、新车站广场、镇政府、城市客厅建设停车场，约 166 个停车位，暂估 15 万元/年。

表 8-2 东石镇美丽圩镇建设项目收入估算表

序号	运营项目	建设规模	年收益(万元)
1	环北路南侧新建农贸市场	面积：1000 m <sup>2</sup>	36
2	现状农贸市场改建为商贸中心	面积：1800 m <sup>2</sup>	36
3	环北路南侧新建综合运输站	面积：1000 m <sup>2</sup>	36
4	环北路南侧建设农产品集散中心	面积：300 m <sup>2</sup>	10.8
5	东石镇圩镇停车场建设工程	面积 5000 m <sup>2</sup> ，约 166 个停车位、 配套充电设施	15
合计			133.8

表 8-3 建设总投资估算表

序号	项目名称	估算价值(万元)					占总投资的比例%	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计		
一	<b>第一部分费用</b>	<b>13210.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>13210.00</b>	<b>79.75%</b>	
(一)	<b>达标圩镇标准项目</b>	<b>9650.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>9650.00</b>	<b>58.26%</b>	
1	三清理	100.00				100.00	0.60%	清理街道、房前屋后、河道、池塘、沟渠等垃圾。
2	三拆除	100.00				100.00	0.60%	拆除沿街破旧雨篷、遮阳篷等破旧附属设施，长度：1760 米。
3	三线整治	300.00				300.00	1.81%	平东路、东泗街、新东三街、新东四街“三线”整治、入地，长度：1760 米。
4	垃圾收运	250.00				250.00	1.51%	提升压缩式转运站，配备 5 辆垃圾密闭运输车辆和 5 组 120 升垃圾收集容器。
5	污水治理	2500.00				2500.00	15.09%	污水管网敷设，管径 DN300，长度 3200 米；圩镇范围支线管网和出户管的连接；雨污分流建设，管径 DN400，长度 4000 米。
6	新建农贸市场	200.00				200.00	1.21%	在环北路南侧新建农贸市场，面积 1000 平方米。
7	现状农贸市场改建为商贸中心	600.00				600.00	3.62%	现状农贸市场改建为商贸中心，扩建二、三层，面积 1800 平方米。
8	建设农产品集散中心	100.00				100.00	0.60%	在环北路南侧建设农产品集散中心，面积 300 平方米。
9	乡镇综合运输站建设	100.00				100.00	0.60%	在环北路南侧建设乡镇综合运输站，面积 1000 平方米。
10	建设综合文体中心	400.00				400.00	2.41%	在东石社企农场建设综合文体中心，含收费停车场建设、配套充电设施，面积 5000 平方米。
11	完善文体设施配套	60.00				60.00	0.36%	建设文体中心，面积 1000 平方米。
12	卫生院提升	300.00				300.00	1.81%	提升镇中心卫生院，达到国家基本标准，面积 5500 平方米。

13	5G 基站	90.00				90.00	0.54%	建设 7 座 5G 基站。
14	提高 4K/8K 超高清承载能力	10.00				10.00	0.06%	提高 4K/8K 超高清承载能力，推进智慧广电建设。
15	建设政务服务中心，建立信息化服务平台	10.00				10.00	0.06%	建设政务服务中心，建立信息化服务平台。
16	提升园林绿化水平	2230.00				2230.00	13.46%	沿河堤路建设结合东石河两岸地域的开发，清淤清障、河道两旁步道建设、亮化绿化建设、主题公园建设，长度 7000 米；沿基督教堂至东石河堤小溪建设溪子背步道，长度 750 米；新建口袋公园，面积 2100 平方米；在东石镇白岭村入口新建刁坑水库休闲广场，面积 5000 平方米。
17	历史建筑保护和利用	800.00				800.00	4.83%	保护和利用林彦英纪念馆、黄家祠，建设特色文化馆、文创工作室，面积 850 平方米，修复厚德楼 1288 m <sup>2</sup> ，上新林屋 1500 m <sup>2</sup> ，下新屋 1785 m <sup>2</sup> 。
18	美丽乡村风貌带建设	1500.00				1500.00	9.06%	平东路、环东路、教育二路、富东路立面改造升级，长度 2910 米。
(二)	<b>其他品质提升项目</b>	<b>3560.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3560.00</b>	<b>21.49%</b>	
1	厕所革命	80.00				<b>80.00</b>	0.48%	新建公厕 4 个，面积 120 平方米。
2	供水安全	320.00				<b>320.00</b>	1.93%	整合现状水厂，联通县城市政自来水供水管网；完善镇区供水管网，管径 DN200，长度 3400 米。
3	燃气设施	300.00				<b>300.00</b>	1.81%	铺设燃气管道，长度 3400 米。
4	消防减灾	100.00				<b>100.00</b>	0.60%	新建 70 处室外消火栓。防洪排涝、地陷灾害治理工程，面积 20000 平方米。避灾场所建设，面积 11000 平方米。
5	新建富东路	195.00				<b>195.00</b>	1.18%	长度 500 米，宽 6 米。
6	建设状元路	200.00				<b>200.00</b>	1.21%	铺设沥青路面，配套人行道，美化、亮化，长度 320 米，宽 10 米。
7	新建旺东路	105.00				<b>105.00</b>	0.63%	铺设沥青路面，长度 180 米，宽 9 米。

8	建设镇政府东侧至新东三街道路	110.00				<b>110.00</b>	0.66%	铺设沥青路面，长度 140 米，宽 12 米。
9	新建新东四街至环北路道路	170.00				<b>170.00</b>	1.03%	铺设沥青路面，长度 220 米，宽 12 米。
10	疏通人行道	5.00				<b>5.00</b>	0.03%	长度 80 米，宽 3 米。
11	村道建设	70.00				<b>70.00</b>	0.42%	汶水村河堤路垃圾中转站侧至环东村道建设工程，长度 300 米，宽 3.5 米。
12	拓宽 1 条道路	150.00				<b>150.00</b>	0.91%	扩宽盛东路至 7 米，长度 330 米。
13	提升 1 条道路	100.00				<b>100.00</b>	0.60%	平东路沥青铺设，长度 1000 米，宽 7.5 米。
14	修复 1 条道路	300.00				<b>300.00</b>	1.81%	修复原东仁路、东泗路路面，长度 2800 米，宽 7.5 米。
15	硬化 1 条道路	100.00				<b>100.00</b>	0.60%	东石至河头县道（东石村基督教堂至大水坑路段）进行硬化、美化，长 1200 米。
16	亮化提升工程	300.00				<b>300.00</b>	1.81%	平东路、东泗街、新东三街、新东四街、教育三路、教育二路、环东路、富东路、河堤路、东石至河头县道实施镇区主次干道整体亮化提升工程,路灯 1000 盏。
17	拱桥建设	60.00				<b>60.00</b>	0.36%	学子路建设一座拱桥，跨度约 8 米，宽约 5 米。
18	停车场建设	300.00				<b>300.00</b>	1.81%	整治/建设 6 处公共停车场，沿主路划定路边停车位，面积 5000 平方米，计划建设停车位 166 个、配套充电设施
19	养老院提升	300.00				<b>300.00</b>	1.81%	提升社会福利服务中心，打造居家社区养老服务机构，面积 1000 平方米。
20	建设乡镇服务农民区域中心	295.00				<b>295.00</b>	1.78%	粮仓改建为城市客厅，建设乡镇服务农民区域中心，面积 2500 平方米。
二	<b>第二部分费用</b>				<b>2127.32</b>	<b>2127.32</b>	<b>12.84%</b>	
1	建设单位管理费				203.61	203.61	1.23%	财建[2016]504 号
2	前期项目咨询费				35.71	35.71	0.22%	计价格[1999]1283 号

3	工程测绘费				12.26	12.26	0.07%	国家测绘局[2002]测绘工程产品价格
6	编制镇域乡村振兴规划				80.00	80.00	0.48%	《城乡规划设计计费指导意见》（2017年修订版）
4	工程勘探（盲探）费				16.12	16.12	0.10%	粤勘设协字[2021]2号
5	工程勘察费				105.68	105.68	0.64%	
7	工程规划方案设计费				64.17	64.17	0.39%	
8	工程设计费				427.79	427.79	2.58%	
9	施工图技术审查费				27.81	27.81	0.17%	粤建设函[2004]353号
10	工程造价咨询费				47.89	47.89	0.29%	梅市价[2011]88号
11	工程建设监理费				274.71	274.71	1.66%	发改价格[2007]670号文
12	工程招标代理服务费				45.58	45.58	0.28%	国发计价格[2002]1980号文
13	市政配套设施费				528.40	528.40	3.19%	工程费用*4%
14	检验监测费				132.10	132.10	0.80%	工程费用*1%
15	工程保险费				59.45	59.45	0.36%	工程费用*0.45%
16	场地准备及临时设施费				66.05	66.05	0.40%	工程费用*0.5%
	<b>第一、二部分费用小计</b>	<b>13210.00</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>2127.32</b>	<b>15337.32</b>	<b>92.59%</b>	
<b>三</b>	<b>预备费</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1226.99</b>	<b>1226.99</b>	<b>7.41%</b>	
1	基本预备费				1226.99	1226.99	7.41%	(一+二)×8%
2	涨价预备费						0.00%	
<b>四</b>	<b>总投资(一+二+三)</b>	<b>13210.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3354.30</b>	<b>16564.30</b>	<b>100.00%</b>	

## 第九章 经济效益、社会效益及生态效益

### 9.1 经济效益

#### (1) 促进新型城镇化发展

项目建成后，为居民提供了更多的生活、医疗、就业、消费的便利平台，合理的调节了城镇人口规模，提高了城镇对人口的吸引能力，加快东石镇中心镇区的发展。

#### (2) 带动农业现代化发展

项目建成后，新增的农贸市场、农产品集散中心、乡镇综合运输站、商贸中心将进一步完善镇区市场功能，拓宽农副产品销售渠道，搞活农副产品流通渠道，增加居民收入，提高居民素质水平，带动农业的现代化发展。

#### (3) 增加居民收入

项目实施将会间接指导附近居民创造就业机会，对增加就业起到一定的推动作用。项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等收入。

### 9.2 社会效益

项目将圩镇建设与圩镇管理结合起来，一方面进一步改善圩镇环境，完善公共基础设施，提升圩镇品位，巩固创文创卫工作成果，为群众打造环境整洁优美、配套设施完善的美丽圩镇，不断增强群众生活的幸福感、获得感，共同携手构建宜居东石，共享美丽圩镇整治成果，为东石镇创建

示范圩镇打下坚实基础。另一方面结合乡镇的行政机构体制改革，深化圩镇网格化管理，为东石镇创建省文明镇打下坚实基础。

同时，本项目还将结合乡村风貌，推进“洁化、绿化、美化”行动，开展圩镇美丽乡村风貌带建设，以圩镇为中心、辐射带动周边乡村，促进提升高质量发展能级、创造高品质生活，助力东石镇打造成为宜居宜业宜游的美丽圩镇。

### 9.3 生态效益

#### （1）促进资源与环境保护

通过项目建设建立有效保护环境的机制，进行垃圾分类及废物、污水的处理，这对保护和维持东石镇自然景观和卫生环境具有重要意义。

#### （2）有利于提高人们的环境保护意识

项目拟定了一系列环境保护与建设措施，强调大气、水体、植被等生态要素的质量标准。项目实施后，将建成交通便利、环境优美、蓝天白云和空气新鲜的美丽圩镇示范区，提高人民群众环境保护意识。

## 第十章 项目风险防控分析

### 10.1 项目风险识别

本项目属公益项目，可能的主要风险因素包括：

1、技术风险。主要指建筑技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

2、工程风险。指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

3、资金风险。主要指资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，给建设和运营造成的损失。

4、外部协作风险。指投资项目所需要的供水排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和运营带来困难。

5、社会风险。指可能存在于征地补偿环节和实施过程中对周边居民造成的负面影响，影响项目目标的实现。

### 10.2 风险估计

风险评估采用专家评估法。主要因素的风险水平评估如下表 10-1。

表 10-1 风险水平评估表

序号	风险因素	风险程度					说明
		高	较高	中	较低	低	
1	技术风险					√	技术成熟、通用、可靠
2	工程风险						
2.1	地质					√	项目对工程地质无特殊要求
2.2	工程量					√	可控性强
2.3	工程管理					√	建设单位具有类似项目经验
3	资金风险						
3.1	资金中断					√	由上级专项资金和当地财政资

3.2	来源不足					√	金统筹，不存在资金风险。
4	外部协作风险						
4.1	给排水					√	项目区周边已经有较完善的基础设施条件
4.2	供电					√	
4.3	通讯					√	
5	社会风险					√	项目建设过程中存在拆迁安置风险，如采取措施不当，容易造成矛盾激化。

### 10.3 降低风险的主要措施

- 1、加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更。
- 2、对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题，杜绝出现设计问题。
- 3、加强项目管理，严格招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工。
- 4、加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率。
- 5、加强监理工作，健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的管理不善。
- 6、与相关社区（村）、群众充分协调和沟通，避免社会风险。

**综合评价项目社会稳定风险等级：低风险。**

## 第十一章 建设结论及建议

### 11.1 结论

项目建设有助于强化圩镇在联结城乡、辐射农村和促进区域经济发展的作用，加快推动乡村振兴与新型城镇化协同发展，聚力平远打造粤东生态建设发展新高地，促进圩镇人口集中、产业集聚、功能集成、要素集约，全面提升圩镇人居环境和发展水平。

本项目建成后可以提升城镇形象，将为原有居民提供居住环境保障，大幅度改善、提高居民生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升平远县东石镇的城镇形象做出贡献。因此本项目具有较好的社会效益。

### 11.2 建议

本项目建设具有明显的经济价值和社会价值，对项目建设提出以下几点建议：

1、由于项目开发周期较长，在规划设计中既要立足现实，又要着眼未来，充分体现可持续发展的策略。

2、本项目涉及范围广、工程量大、工程周期长，建议可行性研究报告批复后，尽快进行实地勘察，进入工程招投标程序，以确保建设方案的可靠性、科学性、前瞻性和当地的经济可持续发展，为项目的初步设计提供充足依据。减少施工时实际难度。

3、为确保对本项目的质量、进度和投资的控制，建议成立项目工程

部，解决本项目的勘探、设计和施工事项。强化项目进程中的投资、质量、进度控制，注重对可能发生的不利条件及变化因素的预测与防范对策，以保证项目按期完成。

4、建议政府有关部门及金融机构对本项目给予大力支持。

5、项目建设涉及多个部门，如住建、自然资源、发改、财政、环保等，需做好各部门之间的协调工作。