

# 平远县石正镇美丽圩镇建设攻坚行动 可行性研究报告

建设单位：平远县石正镇人民政府

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 [建]城规编 (141215)

证书等级 甲级

单位名称 梅州市城市规划设计院

承担业务范围 业务范围不限制

(有效期限: 自 2014年 6月 10日至2019年6月30日)



发证机关

2014年 6月 10日

NO. 0000084

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

**项目名称：**平远县石正镇美丽圩镇建设攻坚行动项目

**建设单位：**平远县石正镇人民政府

**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>5</b>
1.1 项目名称 .....	5
1.2 项目建设地点 .....	5
1.3 项目建设单位 .....	6
1.4 项目建设内容及规模 .....	6
1.5 项目建设进度计划 .....	9
1.6 项目建设资金来源 .....	9
1.7 编制依据 .....	9
<b>第二章 项目背景和建设的必要性</b> .....	<b>11</b>
2.1 项目建设背景 .....	11
2.2 项目建设必要性 .....	13
<b>第三章 项目建设条件</b> .....	<b>15</b>
3.1 石正镇（圩镇）概况 .....	15
3.2 项目建设优势 .....	18
3.3 相关规划解读 .....	19
3.4 现状问题 .....	22
<b>第四章 总体布局及规划方案</b> .....	<b>25</b>
4.1 规划目标 .....	25
4.2 规划原则 .....	25
4.3 规划思路 .....	26

4.4 总体布局 .....	26
4.5 开展“三清、三拆、三整治” .....	27
4.6 开展“三线”整治 .....	30
4.7 提升垃圾治理水平 .....	30
4.8 提升基础设施 .....	32
4.9 提升公共服务水平 .....	33
4.10 推进智慧化改造 .....	35
4.11 开展人居环境提升 .....	37
4.12 建立长效管护机制 .....	39
4.13 其他品质提升项目 .....	39
<b>第五章 环境影响分析 .....</b>	<b>42</b>
5.1 编制依据及原则 .....	42
5.2 环境影响因素 .....	43
5.3 环境保护措施 .....	44
5.4 环境影响结论与建议 .....	46
<b>第六章 节能评估 .....</b>	<b>47</b>
6.1 能耗标准与节能规范 .....	47
6.2 能耗指标分析 .....	48
6.3 项目能源利用情况 .....	49
6.4 项目节能措施 .....	49
6.5 结论 .....	52
<b>第七章 项目实施进度计划及招投标 .....</b>	<b>53</b>

7.1 项目进度计划.....	53
7.2 项目招投标.....	53
<b>第八章 投资估算与资金筹措 .....</b>	<b>56</b>
8.1 投资估算.....	56
8.2 资金筹措与应用.....	57
8.3 财务收益.....	57
<b>第九章 经济效益、社会效益及生态效益.....</b>	<b>67</b>
9.1 经济效益.....	67
9.2 社会效益.....	67
9.3 生态效益.....	68
<b>第十章 项目风险防控分析 .....</b>	<b>69</b>
10.1 项目风险识别.....	69
10.2 风险估计.....	69
10.3 降低风险的主要措施.....	70
<b>第十一章 建设结论及建议 .....</b>	<b>71</b>
11.1 结论.....	71
11.2 建议.....	71

# 第一章 概述

## 1.1 项目名称

平远县石正镇美丽圩镇建设攻坚行动。

## 1.2 项目建设地点

本次行动方案选取主要为石正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 122.69 公顷(约 1840.35 亩),具体范围详见图 1-1。

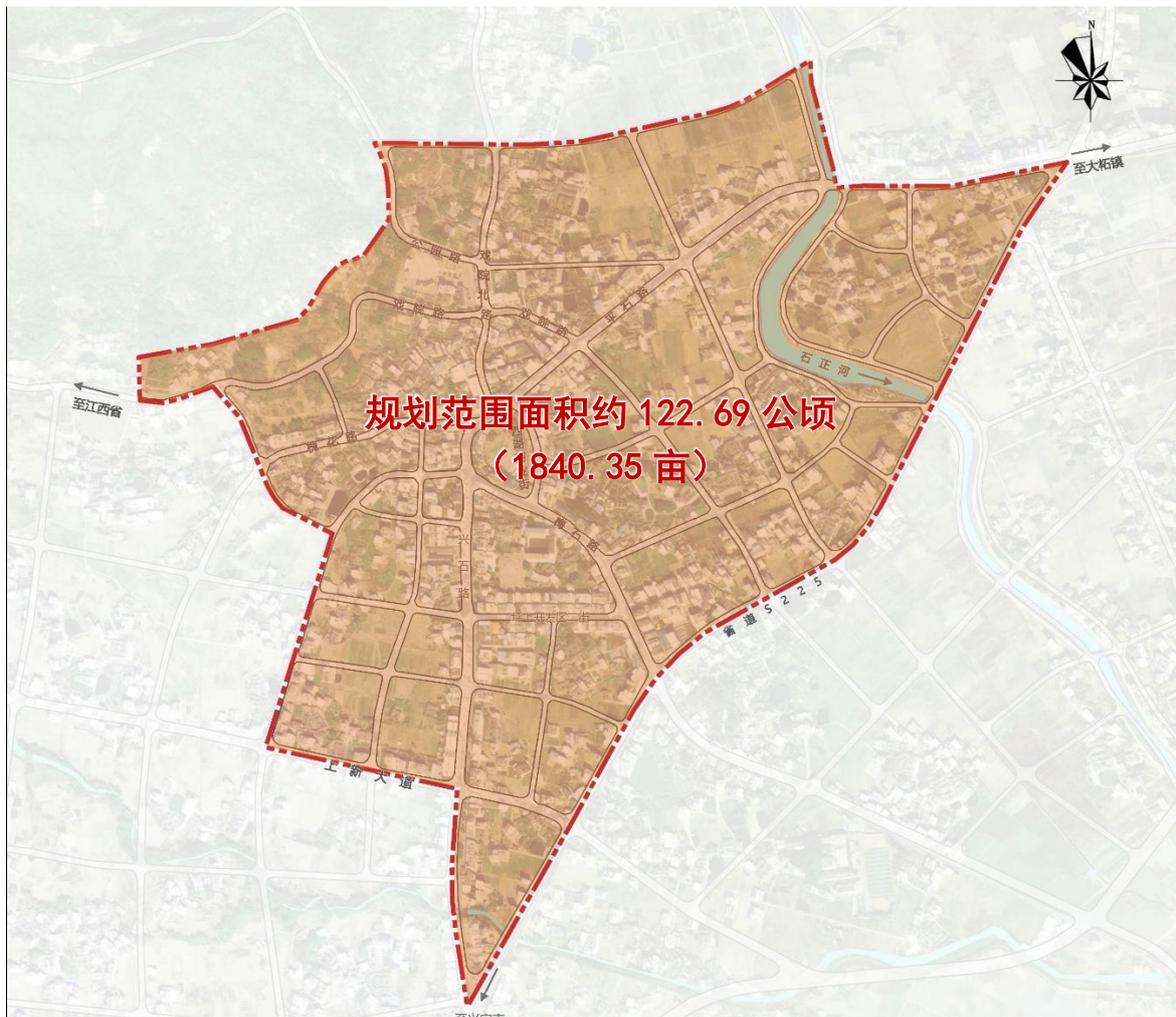


图 1-1 项目范围图

### 1.3 项目建设单位

平远县石正镇人民政府。

### 1.4 项目建设内容及规模

项目围绕 9 大方面制定行动方案，即开展三清理、三拆除、三整治、“三线”整治、垃圾收运、污水治理、公共服务、智慧化改造、人居环境提升、建立长效管护机制及其他品质提升项目，共 9 大项 23 中项 38 小项重点项目。具体建设内容如下表 1-1：

表 1-1 石正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	完成历史积存垃圾清理；完成房前屋后、街巷、老旧小区乱堆乱放清理。	重点清理圩镇房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾，清理房前屋后、街巷、老旧小区、农贸市场、卫生院等区域生产工具、建筑材料、建筑垃圾乱堆乱放。	圩镇范围（岭南加油站至先锋三角花池；槐花路至教师村十字路口，含西湖商业街和市场）	——
2		完成河道、池塘、沟渠等水域漂浮物和障碍物清理。	河道“清淤、护岸、崩岗治理、生态修复防洪排导”。	南台陂下桥至潭头征东桥	——
3		完成池塘、沟渠等保洁。			——
4	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	完成破旧雨篷、遮阳篷等破旧附属设施拆除工作。	圩镇范围（岭南加油站至先锋三角花池；槐花路至教师村十字路口，含西湖商业街和市场）	长度：3km
5		完成违法违规商业广告、招牌拆除工作	完成违法违规商业广告、招牌拆除工作。		长度：3km
6		完成违法建筑和废弃建筑物的拆除工作	完成违法建筑和废弃建筑物的拆除工作。		长度：3km
7	三整治	整治占道经营乱摆卖行为	整治乱摆乱卖行为，规范经营秩序，要求门店统一进店经营。	平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街	长度：2km
8		整治公共空间乱贴乱画行为	道路乱贴乱画整治。	平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街	长度：2km

9		整治车辆乱停放行为	道路车辆乱停乱放行为整治。	平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街	长度：2km
10	“三线”整治	整治“空中蜘蛛网”问题，基本完成户外架空线缆违章乱架的清理整治。	“空中蜘蛛网”整治。	平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街	长度：2km
11	垃圾收运	建有1个以上镇级垃圾转运站或由垃圾转运车直接运至无害化处理设施，实现日产日清	完善提升镇级垃圾转运站或者由垃圾转运车运送，配备垃圾密闭运输车辆。	东台村黄居塘	面积：400 m <sup>2</sup> 配备车辆：2 辆
12			先行先试垃圾分类，配备垃圾收集分类容器	平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街	数量：8 组
13			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	圩镇范围（岭南加油站至先锋三角花池；槐花路至教师村十字路口，含西湖商业街和市场）、石正河一河两岸	——
14	加强污水治理	镇级生活污水处理设施基本实现稳定运行	建立镇级生活污水处理设施，推动建设道路支线管网和出户管的连接，管径，长度。	教师村至镇级污水处理厂	生活污水集中处理率：85%，管径：DN400 长度：6km
15	公共服务	建有农贸市场或农产品集散中心	改造提升农械厂市场、物业站市场、新市场	农械厂市场、物业站市场、新市场	面积：3500 m <sup>2</sup>
16			改造提升老百货市场	圩镇老百货	面积：500 m <sup>2</sup>
17		具备物流服务联通能力	建设农产品集散中心。	环镇路西湖物流	面积：400 m <sup>2</sup>
18		建有乡镇综合文化站、文体设施	提升综合文化站、游客接待服务中心、完善石正公园休闲文体设施，改造提升冬青广场。	石正文化站、石正公园、冬青广场、先锋广场	面积：30000 m <sup>2</sup>
19		具备基本医疗服务能力	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。	石正镇中心卫生院	面积：5600 m <sup>2</sup>
20	智慧化改进	基本实现5G网络覆盖	建设5G基站。	农贸市场、镇政府、石正镇中心卫生院、教师村、石正小学、石正实验幼儿园、先锋村委会	数量：7 个
21		建立政务服务平台和公共资源交易平台	建设政务服务中心，建立信息化服务平台。	石正镇党群服务中心	数量：1 个

22	人居环境提升	推进提升人居环境，助力乡村振兴	圩镇兴石路、平石路、梅石路沿线外立面改造及管、网梳理，持续改善镇容镇貌。	兴石路、平石路、梅石路	长度:3km
23			河堤建设	安南村坝子里、中东桥至大河出口河堤路建设、潭头桥至凌风塔 5 公里防洪河堤、先锋河出口至周畲尾 6 公里河堤建设	长度:11.5km
24			新建石正客厅	坪湖村水打坝	面积：500 m <sup>2</sup>
25			拆除现状水果市场，打造镇区标识。	圩镇水果市场	面积：600 m <sup>2</sup>
26			新建西湖广场	西湖村十厅九井	面积：3000 m <sup>2</sup>
27			历史建筑测绘修复	承庆第 2014 、宝树第 1680 、琼芳围 2321 、太原堂 1836	面积：7851 m <sup>2</sup>
28			建立健全长效管护机制	基本建立职责明确、经费稳定、设施良好运行的人居环境基础设施长效关乎机制	——
29	其他品质提升项目	具备良好的交通基础设施	拓宽提质 3 条圩镇入口道路	石正公园至下街；正和至圩镇；槐花北路	长度：2km
30			对圩镇主干道铺设沥青	平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街	长度：3.5km
31			教师村十字路口改造提升，设置红绿灯	教师村十字路口	面积：1800 m <sup>2</sup>
32			新建冬青广场、石正公园、老窑厂公共停车场	冬青广场、石正公园、老窑厂	面积：3000 m <sup>2</sup>
33			村口新建村牌标识	下丰村	
34			村道圳道建设	安南村、安仁村、马山村等	13 个村
35			道路照明	安南村排里、坑尾村道；坪湖村道安装路灯	数量：100 盏
36			厕所革命	改善农村生活方式、改变农村环境卫生理念	安南村排里、安仁老屋、当风岭、马山村立子坪

37	建设乡镇服务平台	建设乡镇服务农民区域中心。	农业服务中心、供销社	面积：300 m <sup>2</sup>
38	全面推进乡村振兴	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

除了申请广东省驻镇帮扶村及其他涉农资金以外，其余由地方财政配套、乡镇自筹资金解决。

## 1.7 编制依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订版）；
3. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订版）；
4. 《广东省土地利用总体规划条例（2009 年）》；
5. 《平远县城市总体规划（2012-2020）》；
6. 《梅州市平远县土地利用总体规划（2010-2020）》；
7. 《平远县石正镇总体规划（2017-2035）》；
8. 《平远县石正镇土地利用总体规划（2010-2020）》
9. 《平远县石正镇中心区控制性详细规划》；
10. 《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》；

11.《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》;

12.《广东省美丽圩镇建设攻坚行动方案（征求意见稿）》;

13.《梅州市“美丽城镇”建设指引（试行）》;

14.《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 石正层面——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**

石正镇坚持党建引领，凝聚干群合力，并依托优秀传统文化优势和生态资源优势，积聚人气，改善人居环境，打造乡村振兴示范“共同体”，积极推进农村人居环境整治，提升乡村风貌，聚力产业发展，致力打造产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的文旅康养特色小镇，继而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，让石正镇百姓的获得感、幸福感显著提升。

### **2.2.2 是推动石正经济水平提高的重要措施**

项目的建设将大力提升圩镇集聚度，优化构建“区域协同、梯次发展”的城乡空间布局，以石正镇美丽圩镇建设攻坚行动为契机，探索农旅融合发展，做好“保护+开发”的文章，为石正镇经济提供强有力的支撑保障。

### 2.2.3 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,强调对接中心城区,优化产业布局,加强公共服务投入,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。

### 2.2.4 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 and 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。

## 第三章 项目建设条件

### 3.1 石正镇（圩镇）概况

#### 3.1.1 地理位置

石正镇位于平远县南部，西与江西寻乌县接壤，南与兴宁市、梅县区交界，距平远县城 12 公里、梅州市区 50 公里。交通便利，离平远南沙生态工业园区约 1.5 公里，距南台山风景区约 4 公里，区位条件良好。石正镇区位图详见图 3-1。

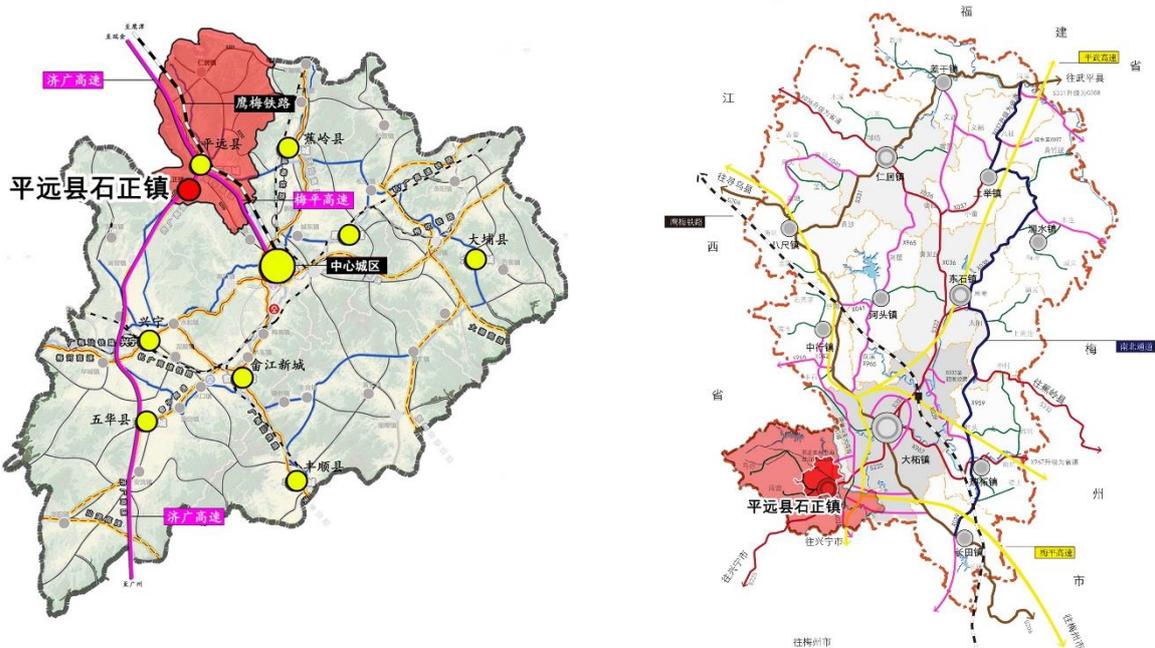


图 3-1 石正镇区位图

#### 3.1.2 交通条件

石正镇对外交通主要以公路为主，济广高速从镇东侧穿过，有一处高速出入口，省道 S225 线从规划区中部通过，圩镇现状形成“四射”的道路结构，即：镇政府—平石路—省道 S225—平远县城；镇政府—兴石路—兴宁市区；镇政府—梅石路（县道 X020）。

### 3.1.3 历史沿革

石正镇原称石圳，因原圩址在安仁村石子坝，旁有石圳得名。圩迁现址后改称石正。据传因圩在南台石南侧，坐北朝南称正，故名。1949年属大柘区。1958年析置石正公社，1984年改区，1987年建镇。

### 3.1.4 自然条件

#### (1) 地质地貌

石正镇位于四周环山的石正盆地中，属山区丘陵地。石正盆地长 13 公里，宽 5 公里，面积 65 平方公里。地质特征是由第三系白垩系上统地层组成，岩性为紫红色粉沙岩、粉沙岩泥岩、沙砾岩及灰色流纹质火山角砾岩、凝灰岩等，岩石风化后见水具粘性。南台山一带为丹霞地貌，呈现秀丽的自然景观。

#### (2) 水文

石正镇镇域内水利资源丰富，植被良好。主流的石正河段在石正盆地内，河床平均比降为 0.01566，多年平均流量每秒 2.45 立方米，水土流失面积占石正镇总面积 52.4%，河段两岸土质肥沃。

#### (3) 自然资源

石正镇地下资源丰富，石灰石储量达 5000 多万吨，优质原煤 1500 万吨，还有硫铁矿、铜矿、水晶石、建筑石、大理石、瓷土、稀土等。地面资源有松树、荷树、杉树、绿竹、苗竹、油茶等用材林和经济林。

#### (4) 气候

石正镇地处南亚热带与中亚热带过度的气候区，气候温和，四季分明，

春夏长，秋冬短，雨热同季，干冷同期，光照充足，雨量充沛，风力小，霜期短，适于亚热带作物的正常生长。

年平均气温 20.4 度，年平均地温 24.6 度；年平均霜日 7 天，霜日集中在 1 月和 12 月，平均年雨量 1898.9 mm；年平均日照时数 1873.8 小时，日照百分率 42%；年平均太阳辐射量 113.3 千卡/平方厘米；年平均气压 996.6 毫帕。

年内最多风向为西北，频率为 9；次多风向为南和北，频率为 7。一年中冬季以偏北风为主，夏季以偏南风为主，累年日平均风速为 1.5 米/秒。10—11 月平均风速为 1.9 米/秒，为最大；6 月平均风速为 1.1 米/秒，为最小。

### 3.1.5 人口与产业状况

#### (1) 社会经济发展概况

近年来，石正镇培育壮大“一杯有机茶(石正云雾茶)、一瓶南台酒、一条温泉鱼、一棵梅片树”等四大富民产业，促进农业不断增效、农民不断增收。另外，以南台山国家森林公园开发为契机，强化重点区域和重要廊带规划设计，以点带面，打造景点、景带、景域相结合的旅游发展新格局，助推创建国家全域旅游示范县、广东平远国家公园建设。2020 年，石正镇实现地区生产总值 6.5 亿元，工业总产值 2.6 亿元，农业总产值 1.9 亿元。

#### (2) 人口状况

石正镇区包括石正居委以及石正村、西湖村、坪湖村、先锋村等四村局部区域，现状共约 4000 人。

### **(3) 现状产业**

规划区现状以第一、第三产业为主，第一产业主要是种植水稻等传统作物，商业为镇中心的沿街商铺。

## **3.2 项目建设优势**

### **3.2.1 农业强镇推进乡村振兴发展**

2020年石正镇入选全国农业产业强镇，石正镇结合自身地理环境特色，逐步形成了以一瓶南台酒、一杯云雾茶、一棵梅片树、一条温泉鱼等“四个一”为主的特色农业，引导着石正镇走出一条绿色经济发展的新道路。

农业作为石正镇经济产业的重要组成部分，依托龙头农业企业，采取“龙头企业+合作社+基地+农户”“示范基地+电商平台+家庭农场”等经营方式，打造“三品一标”品牌，推动大宗农副产品精深加工和上线流通，有效提升农副产品附加值，并极大促进了农民增收致富。

### **3.2.2 集聚辐射能力强，经济规模相对较大**

石正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。

### **3.2.3 生态资源禀赋得天独厚**

石正镇以南台山国家森林公园开发为契机,强化重点区域和重要廊带规划设计,带动南台、东台、安仁村等周边村庄,大力推进农家客栈、乡村民宿等建设,以点带面,打造景点、景带、景域相结合的旅游发展新格局,助推创建国家全域旅游示范县、广东平远国家公园建设。南台山现状图详见图 3-2。



图 3-2 南台山现状图

### 3.3 相关规划解读

#### 3.3.1 《平远县城市总体规划（2012-2020 年）》

平远县城镇体系空间结构为“一心、两轴、三片区”条带状城镇空间结构。石镇作为平远县中心镇,将建设绿色工业基地、商贸物流中心;以南台山为中心发展农业观光、休闲旅游功能;推动佛文化与养生、休闲旅游的融合,打造以佛文化为主题的度假养生基地;建设宜居宜业新型城镇。

结合《平远县城市总体规划（2012-2020年）》对石正镇的定位，根据资源禀赋、文化底蕴、产业特色等，本项目拟开展美丽圩镇提质行动，补齐石正镇圩镇短板，推动石正镇区进一步提升。县域城镇空间结构规划图详见 3-3。

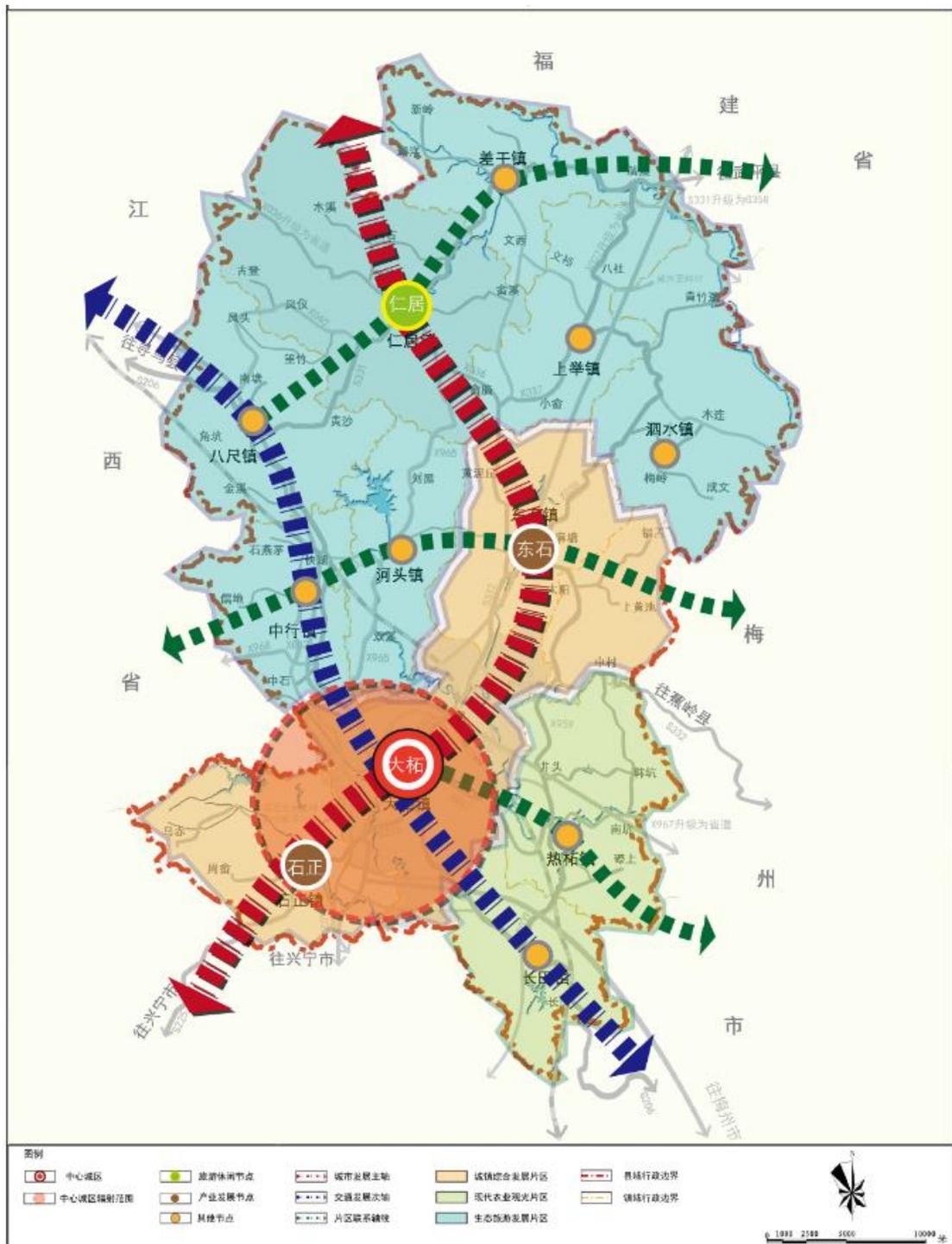


图 3-3 县域城镇空间结构规划图

### 3.3.2 《平远县石正镇总体规划（2017-2035）》

石正镇总体布局结构形成“一心一带三轴五区”的空间布局结构。至2035年，石正城镇发展总目标是：充分利用日益改善的交通区位条件，发挥环境资源、政策扶持的优势，在科学发展观指导下，建设经济增长、社会和谐、资源节约、环境友好、城乡统筹、历史传承、文化繁荣、生态宜居，具有客都特色的商贸物流、绿色产业示范镇、生态旅游名镇。总规总体布局结构图详见3-4，总规道路系统规划图详见3-5。

本项目利用现有镇区的基础优势，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。



图 3-4 总规总体布局结构图



图 3-5 总规道路系统规划图

### 3.3.3 《平远县石正镇镇区中心区控制性详细规划》

石正镇规划结构形成“一心一轴一带，四区多节点”的城镇空间结构。规划重点主要集中在空间、交通、基础设施、生态环境等方面。功能结构图详见3-6。

项目结合石正镇的发展战略，不断完善城镇基础设施，切实增强城镇产业发展，公共服务，吸纳就业，人口聚集功能，把石正打造成为“商贸

活跃、配套完善、交通便利、生态良好、特色突出、产业发展”的宜居宜业宜游经济型特色小镇。

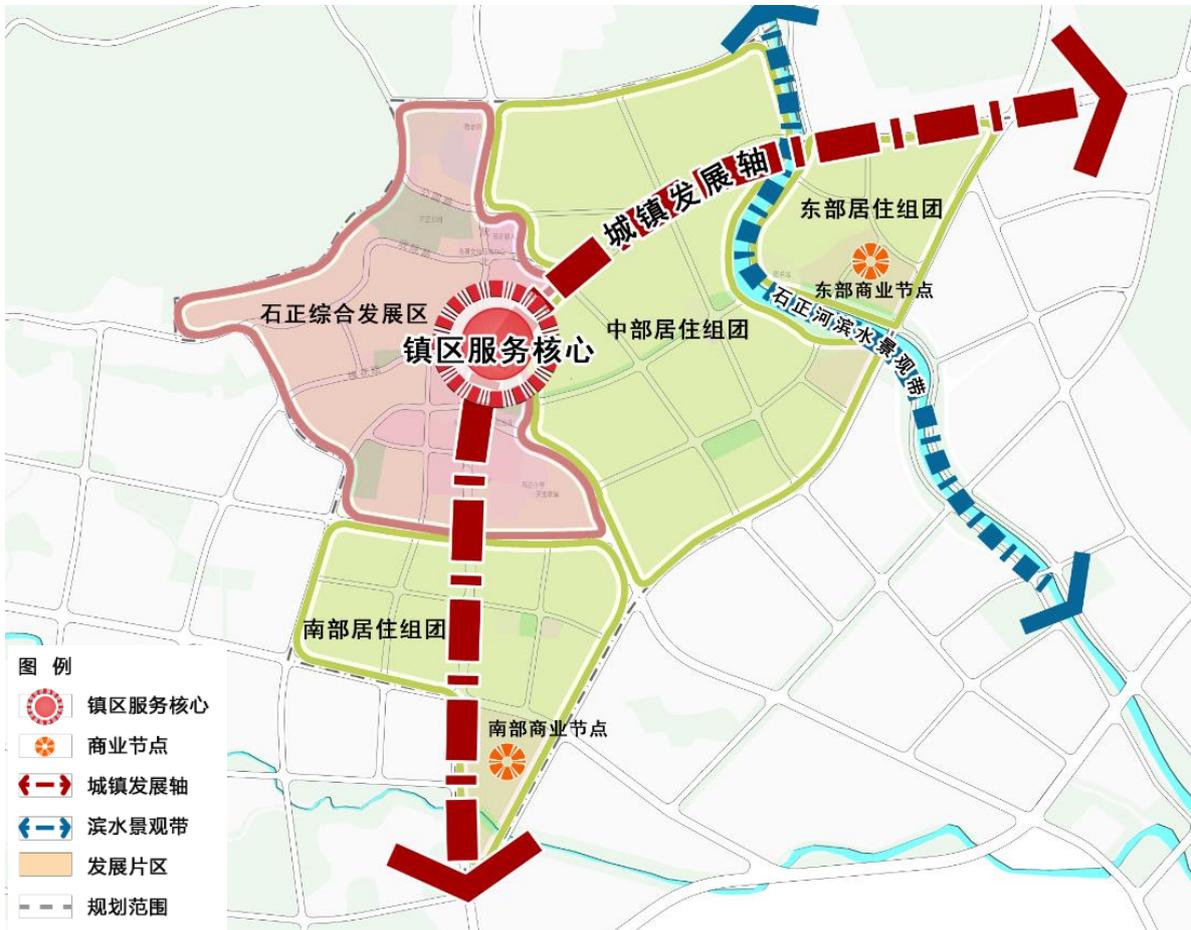


图 3-6 功能结构图

### 3.4 现状问题

#### 3.4.1 人居环境整体良好，局部地段需完善

目前，石正镇人居环境整体良好，但仍存在一些不足：

(1) 部分路段、市场、小区等还存在部分垃圾乱堆放现象及违建设施。市场周边现状照片详见图 3-7。

(2) 南台陂下桥至潭头征东桥部分水域存在漂浮物和垃圾。河道现状照片详见图 3-8。

(3) 平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街存在占道经营、乱贴乱画、占道停车、“空中蜘蛛网”现象。



图 3-7 市场周边现状照片



图 3-8 河道现状照片

### 3.4.2 配套设施需完善

(1) 镇区已建设垃圾转运站，基本解决现状垃圾处理问题，但环卫设施仍需提升。

(2) 镇区现状排水系统仍为合流制，无雨污分流。

(3) 镇区现状 4G 无线网络全覆盖，5G 无线网络暂未覆盖。

### 3.4.3 公共服务能力待提升

(1) 镇区内现状农贸市场分区不明确，设施陈旧，环境卫生较差，存在占道经营等现象。

(2) 部分道路存在破损现象，路幅宽不足，交通设施缺失。道路现状照片详见图 3-9。

(3) 镇区内文化广场设施老旧缺失，绿地杂草丛生。文化广场现状照片详见图 3-10。

(4) 镇区内停车设施主要为路边划线停车位，或占用文体活动场地，缺少停车场。

(5) 现状物流点零散分布在镇区，物流高峰期经常导致交通拥堵。



图 3-9 道路现状照片



图 3-10 文化广场现状照片

### 3.4.4 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。街道建筑现状照片详见图 3-11。

(2) 重要节点缺少绿化景观和主题标识牌。



图 3-11 街道建筑现状照片

## 第四章 总体布局及规划方案

### 4.1 规划目标

以梅州市平远县石正镇中心镇区（122.69 公顷，约 1840.35 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，全面提升人居环境、基础设施和公共服务水平，提升集聚辐射带动能力，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，全面实现石正镇美丽圩镇建设攻坚行动。

### 4.2 规划原则

#### 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

强化各级党委、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，精准施策

规划先行，合理设置长期目标和短期目标，对石正镇展开深入调研，针对不同建设项目进行精准施策，助推乡村振兴战略和新型城镇化战略，

促进城乡融合发展，全面提升人居环境、基础设施和公共服务水平。

#### 4.2.4 因地制宜，突出特色

根据石正镇自然禀赋、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

石正镇坚持以人为核心的新型城镇化理念，以梳理改造、补齐短板，打开格局、立足长远，升华底蕴、特色鲜明，以产促城、以城聚人为方向，推动石正镇人居环境，提升镇街风貌，拓展公共空间，完善圩镇功能，提高治理效能，让群众“饮干净水，行平安路，住宜居屋，办舒心事，做文明人”，努力打造“南台卧佛，宜居福地”。

### 4.4 总体布局

本次项目建设地点主要位于梅州市平远县石正镇中心镇区(涉及村级项目详见表 1-1)，规划范围面积为 122.69 公顷(约 1840.35 亩)，项目围绕九大方面制定行动方案，即开展三清理、三拆除、三整治、“三线”整治、垃圾收运、污水治理、公共服务、智慧化改造、人居环境提升、建

立长效管护机制及其他品质提升项目，共 9 大项 23 中项 38 小项重点项目。具体建设内容如下图 4-1:

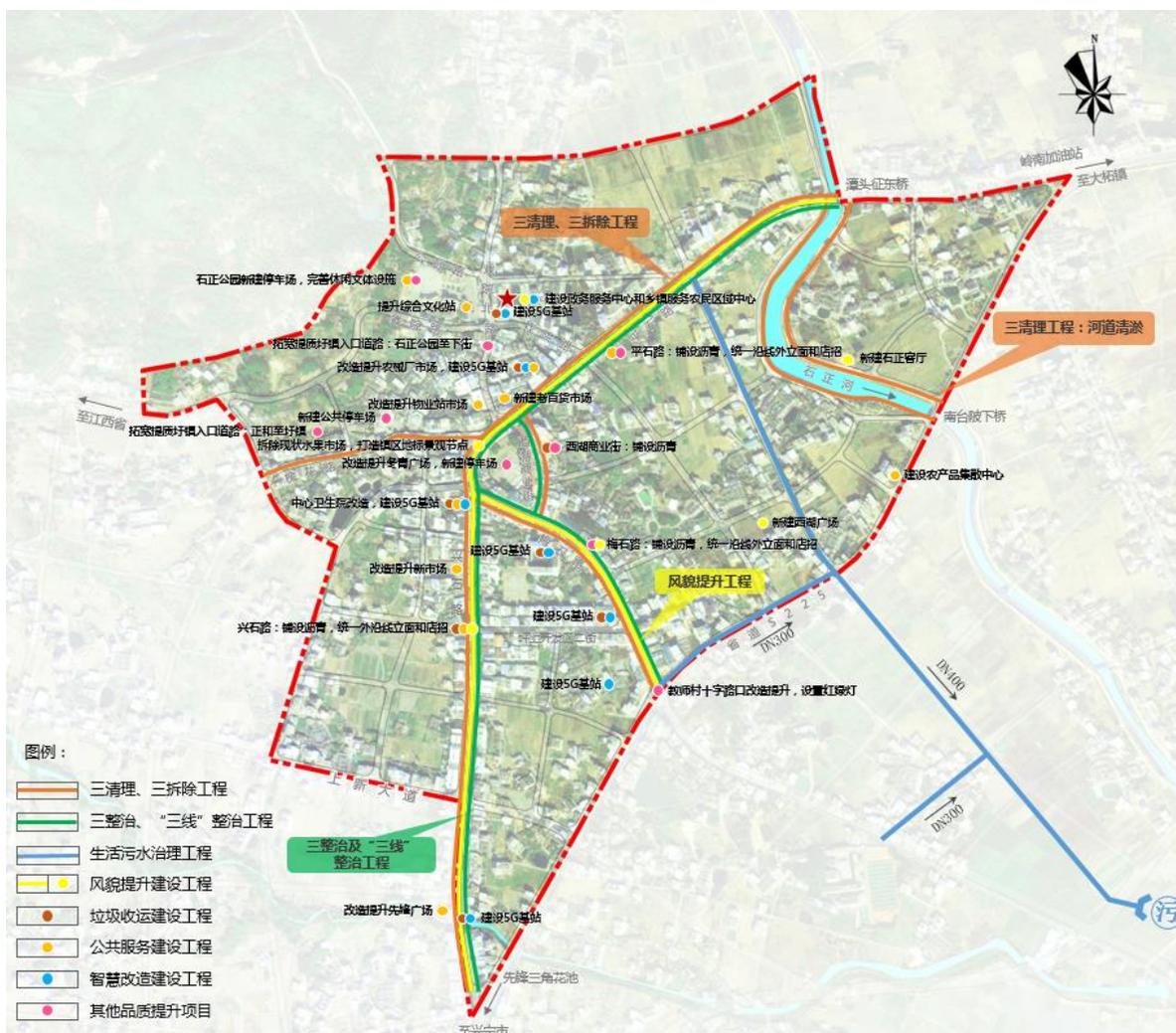


图 4-1 项目布局总平面图

## 4.5 开展“三清、三拆、三整治”

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。具体任务如下。“三清、三拆、三整治”项目分布图详见图 4-2，“三清、三拆、三整治”意向图详见图 4-3。

#### 4.5.1 三清理

(1)清理历史积存垃圾。重点清理圩镇房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾，清理房前屋后、街巷、老旧居民区、农贸市场、卫生院等区域生产工具、建筑材料、建筑垃圾乱堆乱放。

(2)清理水域漂浮物和障碍物。南台陂下桥至潭头征东桥段“清淤、护岸、崩岗治理、生态修复防洪排导”，完成池塘、沟渠等保洁。

#### 4.5.2 三拆除

(1)拆除破旧附属设施。完成岭南加油站至先锋三角花池、槐花路至教师村十字路口(含西湖商业街和市场)破旧雨篷、遮阳篷等破旧附属设施拆除工作，长约 3km。

(2)拆除非法违规商业广告、招牌。完成岭南加油站至先锋三角花池、槐花路至教师村十字路口(含西湖商业街和市场)非法违规商业广告、招牌拆除工作，长约 3km。

(3)拆除乱搭乱建、违法建筑。完成岭南加油站至先锋三角花池、槐花路至教师村十字路口(含西湖商业街和市场)违法建筑和废弃建筑物的拆除工作，长约 3km。

#### 4.5.3 三整治

(1)整治乱摆乱卖行为。整治平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街乱摆乱卖行为，规范经营秩序，要求门店统一进店经营，长约 2km。

(2)整治乱贴乱画行为。整治平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街道乱贴乱画，长约 2km。

(3) 整治车辆乱停乱放行为。整治平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街道车辆乱停乱放行为，长约 2km。

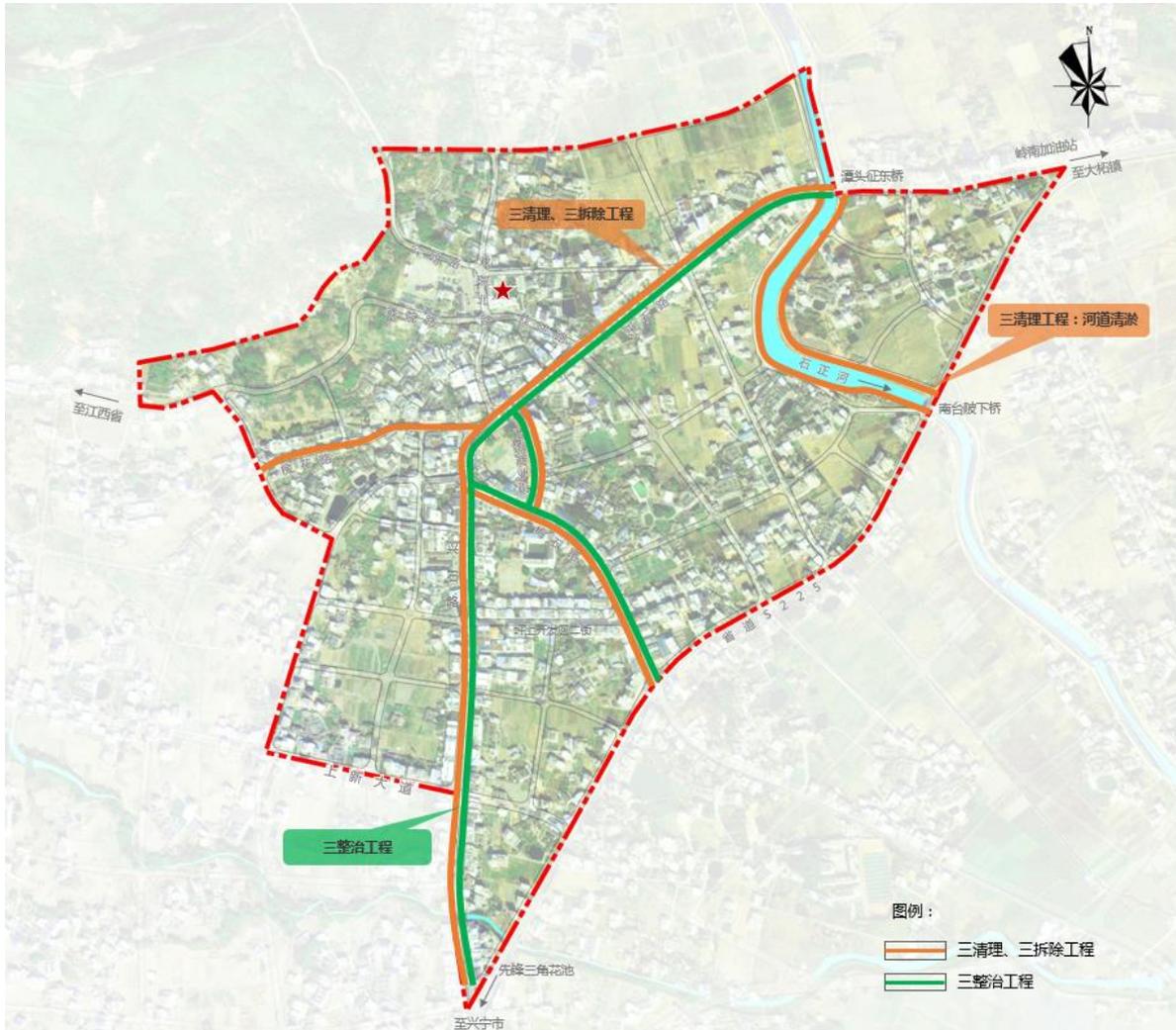


图 4-2 “三清、三拆、三整治”项目分布图



图 4-3 “三清三拆三整治”意向图

## 4.6 开展“三线”整治

针对石正镇部分地区存在空中管线乱架设，从而影响镇容镇貌、存在安全隐患的现象，开展全面整治，确保通信安全稳定，助力文明创建，建设美丽圩镇。具体任务如下，“三线”整治项目分布图详见图 4-4。

**“空中蜘蛛网”整治。**整治平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街“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 2km。

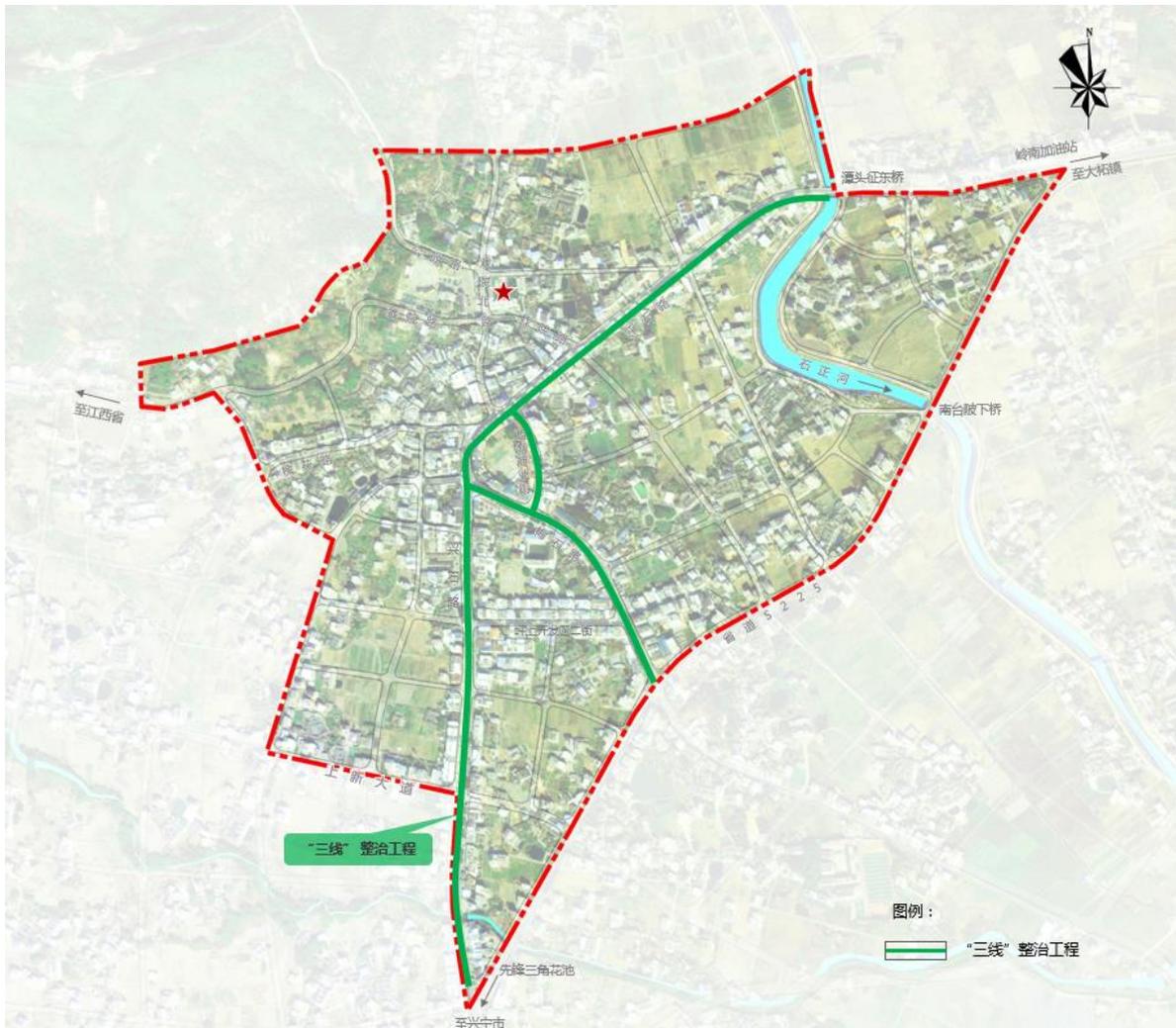


图 4-4 “三线”整治项目分布图

## 4.7 提升垃圾治理水平

城乡生活垃圾处理工作，既是环境工程、民心工程，又是一项政治任务。规划围绕垃圾收运、垃圾分类和环卫体制三方面提升，全面推进全域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。垃圾收集器分布图详见图 4-5，垃圾治理意向图详见图 4-6。

**(1) 垃圾收运。**完善提升东台村黄居塘垃圾转运站，占地面积约 400m<sup>2</sup>，配备垃圾密闭运输车辆 2 辆。

**(2) 垃圾分类。**合理配置垃圾分类投放设施，平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街先行先试垃圾分类，配备 8 组 120 升垃圾收集容器。

**(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。

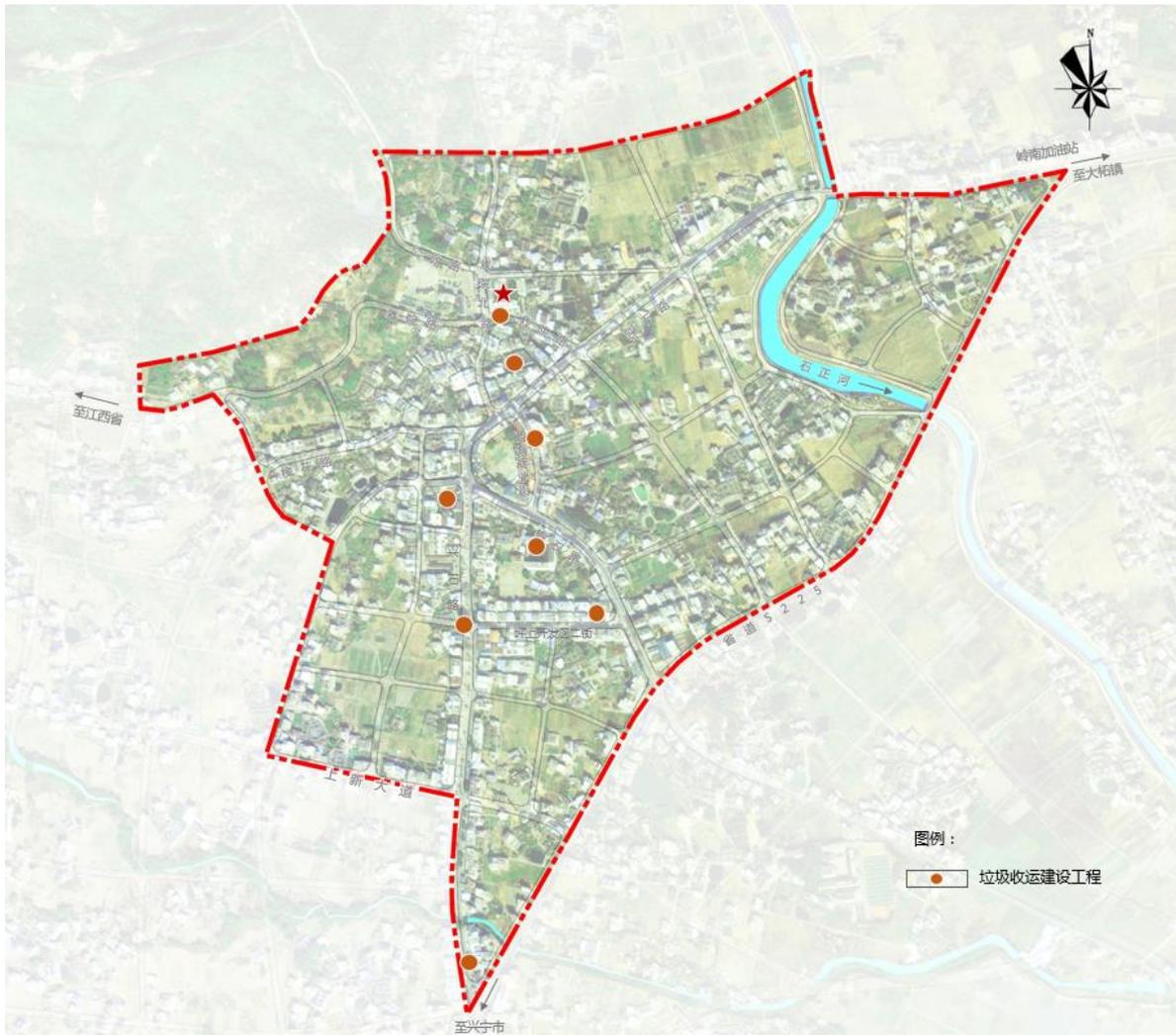


图 4-5 垃圾收集器分布图



图 4-6 垃圾治理意向图

## 4.8 提升基础设施

城镇基础设施是城镇正常运行和健康发展的物质基础,对于改善人居环境、增强城镇综合承载能力、提高城镇运行效率、稳步推进新型城镇化具有重要作用。当前,石正镇城镇基础设施仍存在总量不足、标准不高、

运行管理粗放等问题。加强城镇基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。具体任务如下，基础设施项目分布图详见图 4-7。

(1)完善镇级生活污水处理设施。新建教师村至镇级污水处理厂污水管网，管径 DN800，长约 6km。

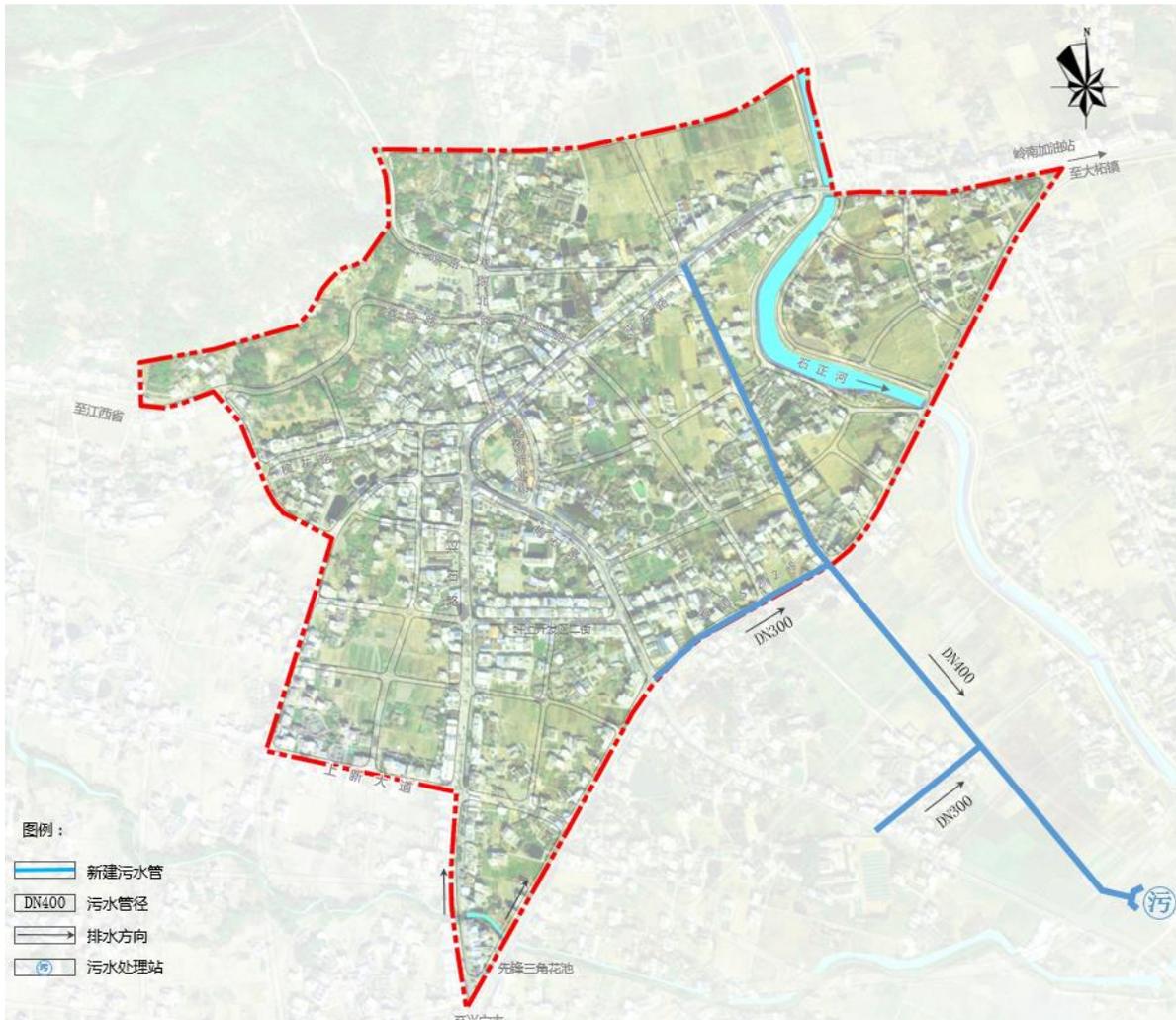


图 4-7 基础设施项目分布图

## 4.9 提升公共服务水平

随着石正镇经济社会发展，社会流动性日益增强，传统的立足于属地管理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、文体设施建设和医疗健康服务水平提升四方面提升公共服务水平，具体项目如下。公共服务设施建设项目详见图 4-8。公共服务设施意向图详见图 4-9。

**(1) 镇区农贸市场建设。**提升改造农械厂市场、物业站市场、新市场、圩镇老百货，完善配套水、电等基础设施，改善经营环境，规范经营秩序。面积约 900 m<sup>2</sup>。

**(2) 提升物流服务联通能力。**在环镇路建设西湖物流，占地面积约 400m<sup>2</sup>，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”。

**(3) 推进综合性文化设施建设。**新建游客接待服务中心、提升综合文化站、完善石正公园休闲文体设施，改造提升冬青广场、先锋广场。面积约 30000 m<sup>2</sup>。

**(4) 提升完善卫生院服务条件。**对石正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，占地面积约 5600m<sup>2</sup>。

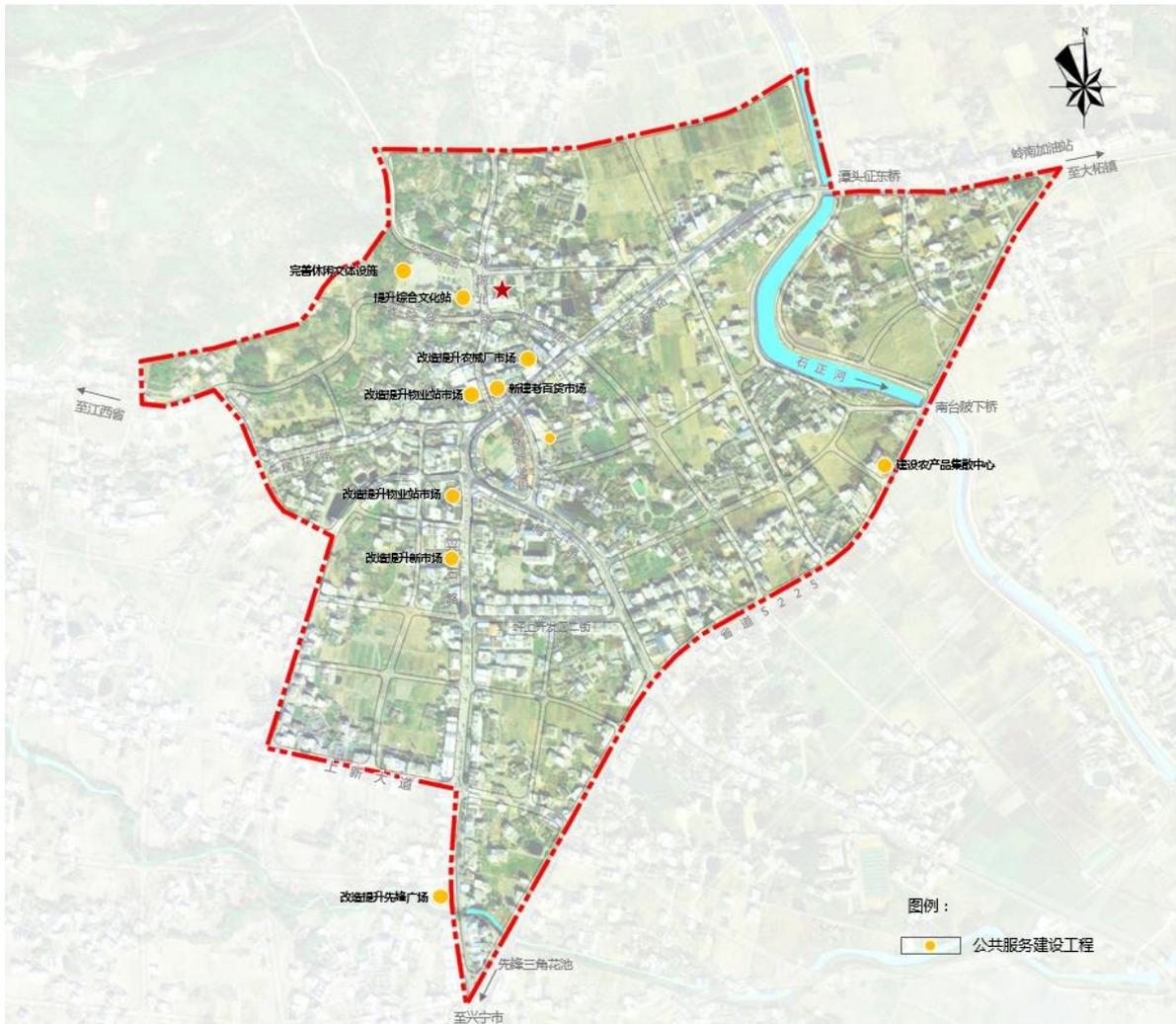


图 4-8 公共服务设施建设项目分布图



图 4-9 公共服务设施意向图

#### 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，推动城镇经济社会进步，从而构筑新型城镇化发展的新路径、新模式和新形态。具体项目如下。智慧化改造建设项目详见图 4-10，智慧化改造建设意向图详见 4-11。

**(1) 推进新型基础设施建设。**建设 7 座 5G 基站(农贸市场、镇政府、石正镇中心卫生院、教师村、石正小学、石正实验幼儿园、先锋村委会)，基本实现 5G 全覆盖。

**(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”。







图 4-13 人居环境提升意向图

(2) 河堤建设。安南村坝子里、中东桥至大河出口河堤路建设；潭头桥至凌风塔 5 公里防洪河堤；先锋河出口至周畚尾 6 公里河堤建设。

(3) 历史建筑测绘与修复。对石正镇南台村：承庆第，面积约 2014 m<sup>2</sup>；宝树第，面积约 1680 m<sup>2</sup>；琼芳围，面积约 2321 m<sup>2</sup>；太原堂，面积约 1836 m<sup>2</sup>等历史建筑进行测绘与修复。

#### 4.12 建立长效管护机制

建立健全长效管护机制，全面提升城镇管理水平。针对环境卫生治理、秩序维护、公共设施养护等工作，建立经费稳定、职责明确、设施良好运行的长效管护机制，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，本项目除达标圩镇标准指标以外，还从镇区其他方面短板着手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 4-14。

(1) **加强圩镇道路建设。**对石正公园至下街、正和至圩镇、槐花北路 3 条道路进行拓宽提质，长度约 2 km；对平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街铺设沥青，长度约 3.5 km；对教师村十字路口进行改造提升，并增设红绿灯，面积约 1800 m<sup>2</sup>。

(2) **完善提升圩镇停车设施。**新建冬青广场、石正公园、老窑厂公共停车场，面积约 3000 m<sup>2</sup>。

(3) **完善提升村口景观标识。**下丰村村口新建村牌标识。

(4) **加强村级道路建设。**安南村、安仁村、马山村、南台村、坪湖村、石正村、下丰村、先锋村、西湖村、中东村、正和村、棉羊村、周正村 13 个村村道圳道建设。

(5) **完善道路照明工程。**安南村排里、坑尾村道；坪湖村道安装路灯。

(6) **推进农村厕所革命。**安南村排里、安仁老屋、当风岭、马山村立子坪新建厕所 4 座。

(7) **建设乡镇服务平台。**建设乡镇服务农民区域中心，面积约 300 m<sup>2</sup>。

(8) **编制乡村振兴规划。**2021 年中央一号文件提出，大力实施乡村建设行动。项目从镇域层面着手编制乡村振兴规划，全面统筹推进石正镇乡村振兴工作。

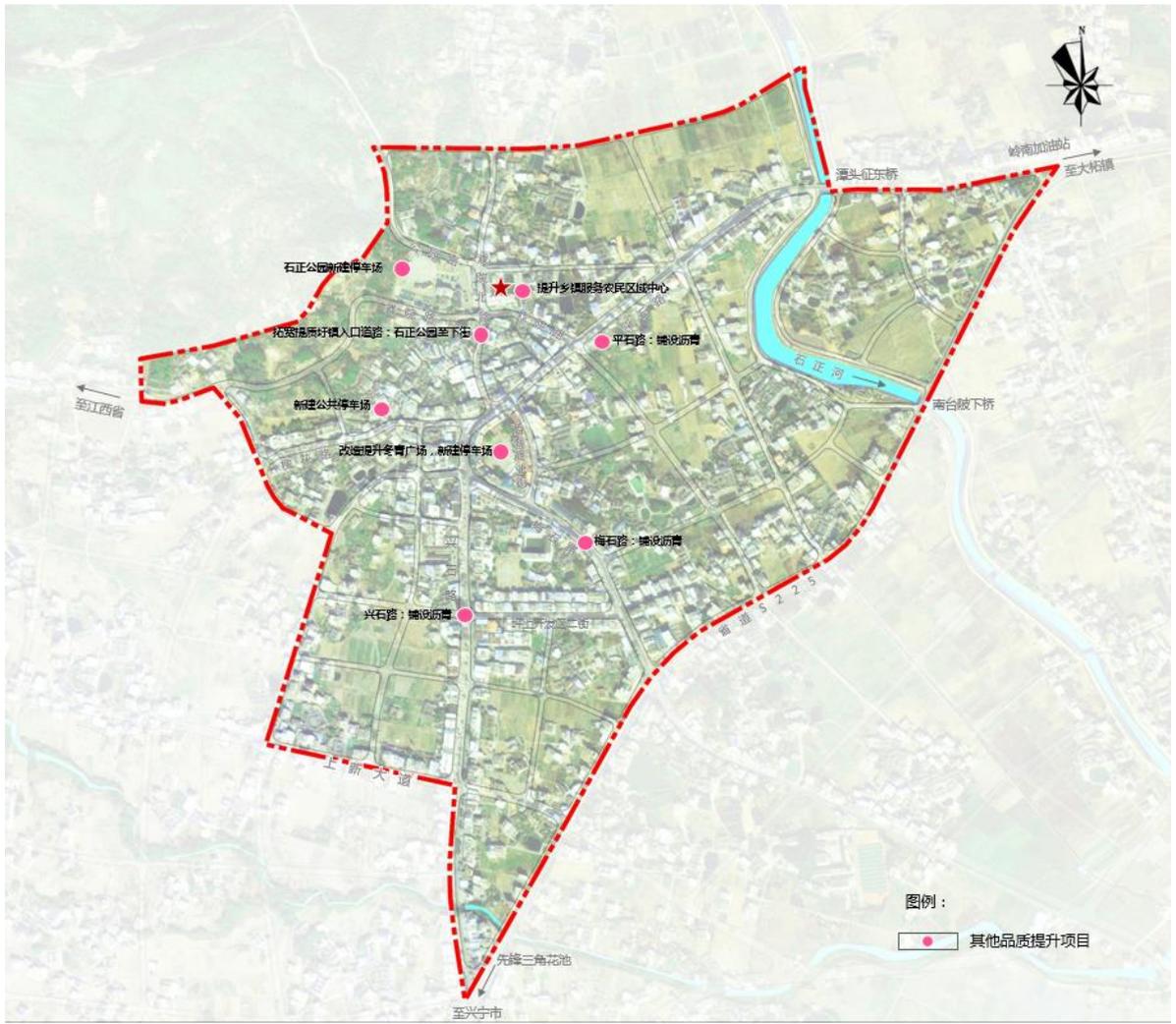


图 4-14 其他品质提升项目分布图

## 第五章 环境影响分析

### 5.1 编制依据及原则

#### 5.1.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》;
- 2、《中华人民共和国大气污染防治法》;
- 3、《中华人民共和国固体废物污染防治法》;
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》;
- 5、《中华人民共和国噪声污染防治法》;
- 6、《中华人民共和国水土保持法》;
- 7、《中华人民共和国清洁生产促进法》;
- 8、国务院令 第 253 号 《建设项目环境保护管理条例》;
- 9、国务院国发(1996)31 号《国务院关于环境保护若干问题的决定》;
- 10、《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 项目施工期污染分析

项目建设过程中，场地平整、掘土、地基深层处理及土石方、建筑材料运输、设备装配等施工行为，在一定时段内都将会对周围环境造成一定影响。具体污染有以下几方面：

- 1、材料及土石方运输车辆噪声；
- 2、现场施工噪声；
- 3、运输车辆的汽车尾气及燃油机械排放的燃油废气；
- 4、施工中土方挖掘、平整场地以及装载运输产生的二次扬尘；
- 5、施工作业产生的生活污水；
- 6、挖掘土方等产生的固体废弃物；
- 7、施工现场周围的景观影响。

由上面分析可以看出，施工期对周围大气环境的影响主要是地面扬尘污染，污染因子为 TSP 这种污染影响是暂时的，可逆的，工程一结束，污染影响也就随之而停止。清理土地、挖掘地基、挖土和填土操作过程中产生的尘埃排放物，会在短期内大大影响当地的空气质量。粉尘排放量随施工作业的活动水平、特定操作和主导天气的不同每天变化很大，而且很大一部分是由于在施工现场临时修筑的道路上，车辆往来行驶所引起的。

## 5.2.2 项目建成后污染分析

(1) **废气:** 项目建成后废气主要有饭店厨间烟气和车辆尾气, 废气污染物主要有烟尘、SO<sub>2</sub> 和油烟等。

(2) **废水:** 污水中的主要的污染物有: COD、BOD 等有机物。

(3) **废渣:** 项目建成后, 其排放的主要固体污染物主要有两个来源: 生活垃圾、建筑垃圾等。

## 5.3 环境保护措施

### 5.3.1 施工期间污染处理措施

施工期间比较明显的环境问题主要有三点:

(1) 施工机械运行时的噪声辐射源强在 75 ~ 115dB (A) 范围内, 距离声源 30 米范围内的噪声辐射值超过建筑施工噪声限制标准, 如果施工机械放置位置距离边界较近, 施工时应采取适当的隔声措施。

(2) 对于施工期间产生的扬尘, 在不同的施工环节采取不同的措施, 力争使其对环境的污染降至最低。扬尘严重时实行洒水作业, 汽车驶出工地要对轮胎进行清洗, 防止泥土带入规划范围以外的区域。

(3) 在起步区污水系统未建成前, 施工期间产生的生活污水, 要加强管理, 污水实行统一收集、定时、定点运至污水处理厂, 防止对周围环境的污染。

### 5.3.2 运行期间污染处理措施

#### (1) 废气治理

把绿化与环境保护工作结合起来，针对各种污染类型，有选择地种植抗污染的植物和防护林带，以达到辅助净化环境的目的。

加强货运车辆扬尘的监测和防治工作，在道路上逐步限制不符合运输标准的车辆通行。加强对汽车尾气的监测和防治，淘汰尾气排放不合格的车辆。

## **(2) 水污染防治**

污水排出均需经过初级处理，再进入市政管道。实行污染排放许可证制度和排放总量控制制度，加强对各排污单位的监督管理。建设污水统一排放体制，生活污水处理率达到 100%，逐步实行定额用水制度，规划提升污水处理设施，提高水的重复利用率。

## **(3) 噪声污染整治**

合理调整交通设施布局，科学组织路网系统，提高道路的质量等级，解决车辆的疏散问题，减低道路的车辆密度，有效地分流区内、外部和过境交通，降低交通噪声。加强中心镇区的噪声管理，对施工噪声的管理要从严控制。

## **(4) 固体废弃物治理**

加强镇区生活垃圾的处理和综合利用，鼓励并推广垃圾综合利用技术，锅炉燃烧的炉渣可用于铺路。固体废弃物综合利用率达到 85%以上。

### **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) 项目要完善环保检测制度。

## 5.4 环境影响结论与建议

项目的建成对完善石正镇人居环境、基础设施和休闲旅游的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 能耗标准与节能规范

#### 6.1.1 相关规范

- 1、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);
- 2、《国务院关于加强节能工作的决定》(国发[2006]28号);
- 3、《节能中长期专项规划》(发改环资[2004]2505号);
- 4、《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);
- 5、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;
- 6、《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;
- 7、《综合能耗计算通则》(GB/T2589-2008)。

#### 6.1.2 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。

#### 6.1.3 节能设计与分析的主要原则

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。

节电:按照国家相关要求,积极采用节能灯具,在不影响道路交通功能的前提下努力降低对电力能源的消耗,在达到节电效果的同时满足道路的各项照明功能指标。

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

本次建设项目是基础设施配套建设项目,项目主要直接能耗为用电及用水消耗,本项目灯具内光源主要采用 LED 灯。

### 6.2.2 耗电、耗水量分析

经测算,年用电量为 88.15 万 KWH,年用水量为 9.38 万 m<sup>3</sup>。电力能耗测算表详见表 6-1,水能耗测算表详见表 6-2。

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	5500	365	12	0.7	67.45
公园广场等	3	37800	365	10	0.5	20.70
合计						88.15

表 6-2 水能耗测算表

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	5500	L/平米.日	20	2	12	220.00	110.00	18.33
公园广场等	37800	L/平米.日	3	1	3	113.40	113.40	37.8
未预见	取平均日用水量的15% (m <sup>3</sup> )					33.51		
合计 (日均用水量) (m <sup>3</sup> )						256.91		
合计 (年用水量) (万m <sup>3</sup> )						9.38		

## 6.3 项目能源利用情况

本项目为石正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	88.15	0.1229tce/万 kwh	108.34
2	水	万 m <sup>3</sup>	9.38	0.0857tce/万 m <sup>3</sup>	8.04
合计					116.38

## 6.4 项目节能措施

### 6.4.1 采用节能设备和材料

本项目主要直接能耗是景观亮化照明，目前国内亮化照明光源一般采用高压钠灯、高压汞灯和金属卤化物灯以及 LED 灯。考虑到本项目照明质量要求和建设投资等因素，选用最为节能的 LED 灯。LED 灯具有如下优势：

1、LED 的光源效率已达 110-130lm/W，而且还有很大的发展空间，理论值达 250lm/W。而高压钠灯的发光效率是随功率增加才有所增加，因此，总体光效 LED 路灯比高压钠灯强。

2、LED 路灯的光显色性比高压钠灯高许多，高压钠灯显色指数只有 23 左右，而 LED 路灯显色指数达到 75 以上，从视觉心理角度考虑，达到同等亮度，LED 路灯的光照度平均可以比高压钠灯降低 20%以上。

3、光衰小，一年的光衰不到 3%，使用 10 年仍达到道路使用照度要求，而高压钠灯光衰大，一年左右已经下降 30%以上，因此，LED 路灯在使用功率的设计上可以比高压钠灯低。

4、LED 路灯有自动控制节能装置，能实现在满足不同时段照明要求情况下最大可能的降低功率，节省电能。Spark 智能 LED 路灯可实现电脑调光，分时间段控制，光线控制，温度控制，远程控制，自动巡检等人性化功能。

5、LED 是低压器件，驱动单颗 LED 的电压为安全电压，系列产品单颗 LED 功率都为 1 瓦，所以它是一个比使用高压电源更安全的电源，特别适用于公共场所。

除上述主要优势外，LED 灯还具有安装简便、散热控制出色、质量可靠、光色均匀、不含有害金属汞等优点。

#### 6.4.2 节能措施

从照明能耗的分析，以下四个方面是照明的主要节能途径：下限功率、克服电网电压升高、按需照明、降低线损。节电时注意照度的下降不能影响道路交通功能。

使用调压节电设备要根据路灯的工作电压、电压降、光源类型等来设定节电电压，克服电网电压升高造成的能耗，同时避免因电压波动造成线损提高。

后半夜行人稀少时照明程度可以适当降低，按需照明。目前的主要技术手段采用后半夜调暗亮化照明的方法。采用这种方法，节能率可以达到50%左右。

照明电路线损可达3%以上。用功率因数校正模块实现提高照明线路的功率因数，实现功率因数到0.98，可实现节能率为2.5%。

运营过程中加强路灯维护，对灯具老化残旧、灯罩破损、配光效果差、光源衰减严重、远达不到正常照明水平或采用非截光灯具的道路，可根据道路情况按设计标准进行光源、灯具的更换，在达到节电效果的同时道路的各项照明功能指标。

### 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，业主将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

综上所述,通过采取一系列节能措施后,节能效果可进一步提高。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。

## 第七章 项目实施进度计划及招投标

### 7.1 项目进度计划

平远县石正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。

7-1 项目实施进度计划表

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

(1) 施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上;

(2) 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;

(3) 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，本项目拟在建筑工程、勘察、监理、设计采用公开招标，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。

7-2 项目招标基本情况表

建设项目名称：平远县石正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	√			√	√			333.40	
设计	√			√	√			328.84	
建筑工程	√			√	√			9272	
监理	√			√	√			204.91	
主要设备									
重要材料									
其他							√	2019.85	
情况说明： 1. 本项目总投资约为 12159 万元，其中：勘察费用为 333.40 万元，设计费用为 328.848 万元，建筑工程费用为 9272 万元，监理费用为：204.91 万元，其他费用为 2019.85 万元。 2. 核准该项目的建筑工程、勘察、监理、设计采用公开招标，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

- 1、计投资[1993]530号文，中华人民共和国国家计委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- 3、参照广东省园林绿化工程综合定额(2018)、广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)、广东省通用安装工程综合定额(2018)、广东省市政工程综合定额(2018)；
- 4、参照当地同类建设工程投资指标及材料价格。

#### 8.1.2 编制说明

1. 建设项目总投资编制范围主要为平远县石正镇中心镇区建设投资。建设投资包括工程费用、工程建设其它费用及基本预备费。
2. 工程费用包括建筑工程费用、设备购置费用、设备安装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它费用的10%计取。

#### 8.1.3 项目投资估算

本项目总投资约为12159万元，其中工程建设直接费用约为9272万

元,工程建设其它费用约为 1986.32 万元,基本预备费约为 900.68 万元。  
投资估算结果详见表 8-2。

## 8.2 资金筹措与应用

### 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 12159 万元,根据实际投资需要投入使用,达到达标圩镇标准。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	达标圩镇标准(万元)
1	总投资	——	12159
2	固定资产投资	——	12159
3	建设期利息	——	——
4	流动资金	——	——
5	资金筹措	——	12159
6	上级专项资金	——	2000
7	当地财政资金	——	10159

## 8.3 财务收益

项目可提供的营业收入为租赁收入、物业管理费、农光互补收入等收入。

租赁收入:经初步测算项目可供对外租赁面积约 6500 平方米,每平方米租赁费用 30 元/月计算,每三年单价上涨 10%;

物业管理费收入：对外租赁需收取物业管理费进行管理运营，以每平方米 2.5 元/月计算，每 5 年单价上涨 10%；

停车收入：对停车位进行收费，共有车位约 120 个，以每个车位 20 元/日计算，每 5 年单价上涨 10%；

农光互补收入：经初步测算项目农光互补收入暂估第一年约 200 万元，每 5 年单价上涨 10%；

项目总成本费用估算：

(1) 经营期能耗费用

依据项目能耗使用情况，主要指管理经营期所消耗的电、水。

(2) 工资及福利

暂估 15 名管理人员，以每年 72 万元暂估，以每五年 5%递增。

(3) 维护费用以项目收入的 2%计。

(4) 管理费用以项目收入的 3%计。

(5) 总成本费用

总成本费用包括水电费、营销费用、工资福利、制造费用、管理费用等。经计算，年总成本费用为 168 万元。

项目总收入为 15403 万元，年总收入约 770 万元，年总成本费用约 168 万元，年总税金及附加 215 万元，年总利润约 516 万元。

税前所得内部收益率为 12.27%，财务净现值 3244 万元，投资回收期为 10.25 年(含建设期)；税后所得内部收益率为 7.67%，财务净现值 1455 万元年，投资回收期为 12.56 年(含建设期)。

经测算，各项财务数据和评价指标表明，本项目的盈利性较好，经济

效益比较显著,能为建设单位增加较大的利润,为国家税收做出较大贡献,同时具备很强的抗风险能力。全面衡量结果,认为本项目在经济上是合理的、可行的。

详见下表:

项目总成本费用估算表;

项目营业收入、增值税金及附加估算表;

利润分配表。

项目总成本费用估算表

序号	项目	经营期																				合计
		时间(年) 各年占比																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
1	经营期用水费	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	17.0	340.0
2	经营期用电费	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	44.0	880.0
3	工资及福利	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	75.6	75.6	75.6	75.6	75.6	79.4	79.4	79.4	79.4	79.4	83.3	83.3	83.3	83.3	83.3	1551.6
4	制造费用	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	236.4
	维护费	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	236.4
	其他制造费																					
5	运营管理费用	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	17.7	354.7
6	财务费用																					
7	总成本费用	162.6	162.6	162.6	162.6	162.6	166.2	166.2	166.2	166.2	166.2	169.9	169.9	169.9	169.9	169.9	173.9	173.9	173.9	173.9	173.9	3362.7
8	经营成本费用	162.6	162.6	162.6	162.6	162.6	166.2	166.2	166.2	166.2	166.2	169.9	169.9	169.9	169.9	169.9	173.9	173.9	173.9	173.9	173.9	3362.7

项目营业收入、增值税金及附加估算表

序号	年份	项目名称	年	单位	经营期																				合计	备注
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
					100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
1		营业收入	万元	591	591	591	640	640	650	703	703	703	762	774	774	838	838	838	922	922	922	1000	1000	<b>15403</b>		
1.1		店铺租赁收入	万元/年	234	234	234	257	257	257	283	283	283	311	311	311	343	343	343	377	377	377	415	415	<b>6245</b>	每三年单价上涨10%	
		数量	m <sup>2</sup>	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500			
		单价	元/m <sup>2</sup> ·年	360	360	360	396	396	396	436	436	436	479	479	479	527	527	527	580	580	580	638	638			
1.2		物业管理费	万元/年	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	24	24	24	24	24	26	26	26	26	26	<b>452</b>	每5年单价上涨10%	
		商业	m <sup>2</sup>	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500			
		单价	元/m <sup>2</sup> ·年	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	33.0	33.0	33.0	33.0	33.0	36.3	36.3	36.3	36.3	36.3	39.9	39.9	39.9	39.9	39.9			
1.3		停车收入	万元/年	88	88	88	88	88	96	96	96	96	96	106	106	106	106	106	117	117	117	117	117	<b>2033</b>	每5年单价上涨10%	
		数量	个	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120			
		单价	元/个·日	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	24.2	24.2	24.2	24.2	24.2	26.6	26.6	26.6	26.6	26.6			
1.4		农光互补产业收入	万元/年	200	200	200	220	220	220	242	242	242	266	266	266	293	293	293	322	322	322	354	354	<b>5338</b>	每3年单价上涨10%	
1.5		广告收入	万元/年	50	50	50	55	55	55	61	61	61	67	67	67	73	73	73	81	81	81	89	89	<b>1334</b>	每3年单价上涨10%	
2		增值税金及附加	万元	66	66	66	72	72	73	79	79	79	85	87	87	94	94	94	103	103	103	112	112	<b>1725</b>		
2.1		增值税金10%	万元	59	59	59	64	64	65	70	70	70	76	77	77	84	84	84	92	92	92	100	100	<b>1540</b>		
2.3		城市维护建设税7%	万元	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7	<b>108</b>		
2.4		教育费附加3%	万元	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	<b>46</b>		
2.5		地方教育费附加2%	万元	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	<b>31</b>		

### 利润分配表

单位：万元

序号	项目	年份																				合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
		经营期																				
1	营业收入	591	591	591	640	640	650	703	703	703	762	774	774	838	838	838	922	922	922	1000	1000	15403
2	税金及附加	66	66	66	72	72	73	79	79	79	85	87	87	94	94	94	103	103	103	112	112	1725
4	总成本费用	163	163	163	163	163	166	166	166	166	166	170	170	170	170	170	174	174	174	174	174	3363
5	利润总额	362	362	362	405	405	411	459	459	459	511	517	517	574	574	574	645	645	645	714	714	10315
6	所得税（25%）	91	91	91	101	101	103	115	115	115	128	129	129	144	144	144	161	161	161	179	179	2579
7	净利润	272	272	272	304	304	308	344	344	344	383	388	388	431	431	431	484	484	484	536	536	7736
8	盈余公积金10%																					
9	可供分配利润（8-9）	272	272	272	304	304	308	344	344	344	383	388	388	431	431	431	484	484	484	536	536	7736
10	应付利润																					
11	未分配利润（10-11）	272	272	272	304	304	308	344	344	344	383	388	388	431	431	431	484	484	484	536	536	7736
12	累计未分配利润	272	544	815	1119	1423	1732	2076	2419	2763	3146	3534	3922	4353	4784	5214	5698	6182	6665	7201	7736	

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	第一部分费用	9012.00	0.00	160.00	100.00	9272.00	76.26%	
(一)	达标圩镇标准项目	6860.00	0.00	160.00	100.00	7120.00	173.27%	
1	三清理	50.00				50.00	0.41%	清理街道、房前屋后、河道、池塘、沟渠等垃圾
2	三拆除	50.00				50.00	0.41%	拆除沿街破旧雨篷、遮阳篷等破旧附属设施
3	三线整治	100.00				100.00	0.82%	整治平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街“空中蜘蛛网”
4	垃圾收运			50.00	100.00	150.00	1.23%	增加垃圾车及7组垃圾分类容器
5	建立镇级生活污水处理设施	700.00				700.00	5.76%	增加教师村至镇级污水处理厂管道，长约6km，管径DN400
6	市场改造	200.00				200.00	1.64%	改造提升农械厂市场、物业站市场、新市场、老百货市场
7	建设农产品集散中心	30.00				30.00	0.25%	环镇路西湖物流，面积约400m <sup>2</sup>
8	文化广场提升改造	700.00				700.00	5.76%	提升石正文化站、石正公园、冬青广场、先锋广场文体设施；新建游客接待服务中心
9	卫生院改造			30.00		30.00	0.25%	石正镇中心卫生院完善提升
10	5G基站			70.00		70.00	0.58%	增设7个5G基站

11	建设政务服务中心，建立信息化服务平台			10.00		10.00	0.08%	在石正镇党群服务中心设置信息化平台
12	人居环境提升	600.00				600.00	4.93%	圩镇兴石路、平石路、梅石路沿线外立面改造和管网梳理
13	河堤建设	3190.00				3190.00	26.24%	安南村坝子里、中东桥至大河出口河堤路建设、潭头桥至凌风塔5公里防洪河堤、先锋河出口至周畲尾6公里河堤建设
14	拆除现状水果市场，打造镇区标识	40.00				40.00	0.33%	标识一个
15	新建石正客厅	150.00				150.00	1.23%	在坪湖村水打坝新建石正客厅，面积约500m <sup>2</sup>
16	新建西湖广场	50.00				50.00	0.41%	在西湖村十厅九井新建广场，面积约3000m <sup>2</sup>
17	历史建筑测绘修复	1000.00				1000.00	8.22%	承庆第2014m <sup>2</sup> 、宝树第1680m <sup>2</sup> 、琼芳围2321m <sup>2</sup> 、太原堂1836m <sup>2</sup>
(二)	<b>其他品质提升项目</b>	<b>2152.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2152.00</b>	<b>17.70%</b>	
1	拓宽提质3条圩镇入口道路	250.00				250.00	2.06%	石正公园至下街；正和至圩镇；槐花北路
2	圩镇主干道沥青铺设	200.00				200.00	1.64%	平石路、兴石路、梅石路、西湖商业街铺设沥青，长度约3.5km
3	教师村十字路口改造提升	80.00				80.00	0.66%	新增红绿灯
4	停车场改造	200.00				200.00	1.64%	新建冬青广场、石正公园、老窑厂公共停车场，面积约3000m <sup>2</sup>

5	村口新建村牌标识	32.00				32.00	0.26%	下丰村
6	村道圳道建设	1270.00				1270.00	10.44%	安南村、安仁村、马山村等
7	道路照明	30.00				30.00	0.25%	安南村排里、坑尾村道；坪湖村道 安装路灯
8	新建卫生间	80.00				80.00	0.66%	安南村排里、安仁老屋、当风岭、 马山村立子坪
9	建设乡镇服务农民区域中心	10.00				10.00	0.08%	在农业服务中心、供销社设置，面 积约 300 m <sup>2</sup>
二	<b>第二部分费用</b>				1986.32	1986.32	16.34%	
1	建设单位管理费				165.91	165.91	1.36%	财建[2016]504号
2	前期项目咨询费				32.93	32.93	0.27%	计价格[1999]1283号
3	工程测绘费				84.60	84.60	0.70%	国家测绘局[2002] 测绘工程产品价格
4	编制镇域乡村振兴规划				80.00	80.00	0.66%	《城乡规划设计计费指导意见》 (2017年修订版)
5	工程勘探(盲探)费				50.75	50.75	0.42%	粤勘设协字[2021]2号
6	工程勘察费				333.40	333.40	2.74%	
7	工程规划方案设计费				49.33	49.33	0.41%	
8	工程设计费				328.84	328.84	2.70%	
9	施工图技术审查费				21.37	21.37	0.18%	粤建设函[2004]353号

10	工程造价咨询费				46.34	46.34	0.38%	梅市价[2011]88号
11	工程建设监理费				204.91	204.91	1.69%	发改价格[2007]670号文
12	工程招标代理服务费				36.26	36.26	0.30%	国发计价格[2002]1980号文
13	市政配套设施费				370.88	370.88	3.05%	工程费用*4%
14	检验监测费				92.72	92.72	0.76%	工程费用*1%
15	工程保险费				41.72	41.72	0.34%	工程费用*0.45%
16	场地准备及临时设施费				46.36	46.36	0.38%	工程费用*0.5%
	<b>第一、二部分费用小计</b>	<b>9012.00</b>	<b>0.0</b>	<b>160.0</b>	<b>2086.32</b>	<b>11258.32</b>	<b>92.59%</b>	
三	<b>预备费</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>900.68</b>	<b>900.68</b>	<b>7.41%</b>	
1	基本预备费				900.68	900.68	7.41%	(一+二)×8%
2	涨价预备费						0.00%	
四	<b>总投资(一+二+三)</b>	<b>9012.00</b>	<b>0.00</b>	<b>160.00</b>	<b>2987.00</b>	<b>12159.00</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) 对石正镇居民收入的影响。

本次建设项目的实施过程,增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求,带动项目所在地周边的文化、服务业的发展与繁荣,最终将提高项目所在地的国民生产总值;间接增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

(2) 对石正镇居民就业的影响。

项目实施将会间接指导附近居民创造就业机会。从宏观政策上把握、引导、解决再就业问题。对增加就业起到一定的推动作用。

(3) 对不同利益群体的影响。

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

项目将建设与管理结合起来,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,共同携手构建宜居石正,共享美丽圩镇整治成果。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,为石正镇创建省文明镇打下坚实基础。

同时,本项目还结合乡村风貌,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，助力石正镇打造成为宜居宜业宜游的美丽镇。

### 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，这对保护和维持石正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，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					√	由上级专项资金划拨

3.2	来源不足					√	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					√	
4	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，聚力梅州打造粤东西北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石正镇的城镇形象做出贡献。因此本项目具有较好的社会效益。

项目建设地交通便利，具有较好的建设条件，该项目设计方案在技术上可行。

### 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、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。

- 2、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。

3、建议政府有关部门及金融机构对本项目给予大力支持。建议环境部门以及卫生部门对本项目的建设施工保持密切关注，防止项目建设过程中产生新的污染。

4、项目建设涉及多个部门，如住建、发改、财政、林业、农业、环保、水保等，需做好各部门之间的协调工作。