

梅州市梅县区畲江镇美丽圩镇建设项目

# 可行性研究报告

二零二二年二月

# 目录

<b>第一章 总论</b> .....	<b>1</b>
1.1. 项目名称、承办单位概况.....	1
1.2. 项目概况.....	1
<b>第二章 项目建设背景及必要性</b> .....	<b>4</b>
2.1. 项目建设背景.....	4
2.2. 项目建设必要性.....	6
<b>第三章 需求分析与建设规模</b> .....	<b>9</b>
3.1. 改造区现状分析.....	9
3.2. 改造范围.....	14
3.3. 建设规模及内容.....	14
<b>第四章 场址建设条件</b> .....	<b>21</b>
4.1. 项目地理位置.....	21
4.2. 场址条件.....	21
4.3. 综合评述.....	24
<b>第五章 建设方案</b> .....	<b>25</b>
5.1. 项目改造指导思想与原则.....	25
5.2. 项目总体规划方案.....	26
5.3. 建筑整治方案.....	27
5.4. 户外广告和店招牌设施设置方案.....	35
5.5. 路面铺装及改造方案.....	37
5.6. 河堤改造.....	40
<b>第六章 环境保护及劳动安全</b> .....	<b>45</b>
6.1. 环境保护依据.....	45
6.2. 施工期环境影响分析.....	45
6.3. 营运期环境影响分析.....	47
6.4. 环境保护结论与建议.....	48

<b>第七章 劳动安全卫生与消防</b> .....	<b>49</b>
7.1. 设计原则.....	49
7.2. 规范标准.....	49
7.3. 劳动安全影响分析.....	50
7.4. 劳动安全措施.....	52
7.5. 施工安全措施.....	53
7.6. 卫生措施.....	56
7.7. 消防.....	56
<b>第八章 财务分析</b> .....	<b>58</b>
8.1. 编制依据与基本参数.....	58
8.2. 收入测算.....	58
8.3. 成本测算.....	60
8.4. 财务生存能力分析.....	60
8.5. 偿债能力分析.....	60
8.6. 财务评价结论.....	61
<b>第九章 节能</b> .....	<b>65</b>
9.1. 设计依据及节能规范.....	65
9.2. 能耗状况分析.....	65
9.3. 节能措施.....	66
9.4. 节能效果分析.....	67
<b>第十章 组织机构与人力资源配置</b> .....	<b>68</b>
10.1. 组织机构.....	68
10.2. 项目质量管理体系.....	68
10.3. 劳动定员.....	69
10.4. 人员培训.....	69
<b>第十一章 项目实施进度</b> .....	<b>71</b>
11.1. 建设工期.....	71
11.2. 项目实施进度安排.....	71

11.3. 项目实施进度表.....	72
<b>第十二章 项目招投标.....</b>	<b>73</b>
12.1. 招标的依据.....	73
12.2. 招标类别、范围和方式.....	73
12.3. 招标范围及形式.....	74
<b>第十三章 投资估算与资金筹措.....</b>	<b>76</b>
13.1. 投资估算依据及说明.....	76
13.2. 投资估算.....	77
13.3. 资金筹措.....	77
13.4. 项目总投资估算表.....	77
<b>第十四章 项目风险分析.....</b>	<b>81</b>
14.1. 政策法规风险.....	81
14.2. 建设风险.....	81
14.3. 风险的管理与对策.....	83
<b>第十五章 社会效益分析.....</b>	<b>86</b>
15.1. 社会效益分析.....	86
15.2. 社会影响效果分析.....	87
15.3. 社会适应性分析.....	89
15.4. 区域经济影响分析.....	90
15.5. 社会评价结论.....	90
<b>第十六章 社会稳定性风险分析.....</b>	<b>91</b>
16.1. 可能存在的风险及其评价.....	91
16.2. 已经和正在采取的风险防范措施.....	92
16.3. 社会稳定应急预案.....	93
16.4. 结论.....	95
<b>第十七章 结论与建议.....</b>	<b>96</b>
17.1. 结论.....	96

17.2. 建议.....96

# 第一章 总论

## 1.1. 项目名称、承办单位概况

### 1.1.1. 项目名称

### 1.1.2. 梅州市梅县区畚江镇美丽圩镇建设项目

### 1.1.3. 建设单位

梅州市梅县区畚江镇人民政府

## 1.2. 项目概况

### 1.2.1. 建设地点

梅县区畚江镇

### 1.2.2. 建设性质

改扩建

### 1.2.3. 建设内容及规模

本项目拟对一至九横街雨污分流改造、官铺村留用地排水排污建设、雨污分流管及道路硬底化、圩镇自来水改造、留用地地下管廊建设、城乡电网改造、弱电落地工程改造、主街道、老街、河堤、畚江公园、畚江标识公园、滨水公园提升改造及农贸市场外立面提升改造。

### 1.2.4. 建设期限

2022年3月~2023年3月

### 1.2.5. 总投资及资金筹措

#### (1) 投资估算

本项目总投资 19035.05 万元。其中：工程费用 15647.28 万元，工程建设其他费用 1977.77 万元，预备费用 1410.00 万元。

#### (2) 资金筹措

本项目总投资 19035.05 万元，资金来源为申请补助资金及建设单位自筹。

### 1.2.6. 编制的依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 国家计委《关于建设项目可行性研究报告试行管理办法》；
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (4) 《投资项目可行性研究指南》；
- (5) 《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；
- (6) 《梅州市城市总体规划》(2015-2030)
- (7) 《梅县区畚江镇总体规划(2017-2035)》；
- (8) 国家有关法律、法规、产业政策及相关设计规范、规定；
- (9) 调查收集相关区域社会经济、交通运输及自然条件等资料；
- (10) 双方签订的委托编制项目可行研究报告技术咨询合同。

### 1.2.7. 编制原则

- (1) 认真贯彻执行国家相关法规、标准、规范、规划的原则；
- (2) 坚持“社会效益、经济效益”协同发展的原则；
- (3) 项目建设符合“综合利用”原则。充分利用当地社会经济条件、区位优势、社会发展优势，尽量降低项目建设成本，节省投资，缩短工期，尽早发挥项目的经济效益的原则；
- (4) 重视设计工作的原则。在设计研究过程中，认真贯彻执行国家有关法规、规范、做好节能、环保、卫生、消防、安全设计工作；
- (5) 重视环境保护的原则。使本项目建设达到环保要求。同时严格执行国家有关法律、法规，并做到环保“三废”治理措施与工程建设“三同时”，确保环境保护与项目建设协同发展；
- (6) 重视施工工作的原则。严格执行相关法律法规，贯彻“安全生

产，预防为主”的方针，确保本项目建成符合职业安全卫生的要求；

(7) 坚持实事求是的原则。在调查研究基础上，以客观公正立场、科学态度对本项目的经济效益作出适当的评价；

(8) “以人为本，精心设计”的原则。本项目建设将推动梅县区城镇建设进程，进一步推动梅县区城镇形象。

### **1.2.8. 编制范围**

报告编制单位受梅州市梅县区畚江镇人民政府的委托，对梅州市梅县区畚江镇美丽圩镇建设项目进行可行性研究报告编制工作。根据国家可行性研究阶段工作范围和深度的要求，对本项目的建设背景、必要性、需求分析、建设规模和内容，以及建设条件进行综合研究分析，对项目规划设计、工程技术方案、环境保护、资源利用及节能、项目组织与管理、投资估算、资金筹措、实施进度和效益分析等方面进行综合评估论述的基础上提出结论意见。

### **1.2.9. 研究目的**

通过对“梅州市梅县区畚江镇美丽圩镇建设项目”建设项目可行性的研究分析，对本项目建设经济合理性、技术可行性及实施的可能性提出综合性可行性研究报告，供相关部门决策。

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 2.1. 项目建设背景

#### 2.1.1. 畚江镇镇域发展背景

畚江镇地处梅县区西南部，镇政府驻地畚江圩镇，位于东经 115° 59'，北纬 24° 3'，206 国道贯穿全镇，广梅汕铁路穿境而过，是汕梅、梅河高速公路交汇中心。

东南与丰顺县相邻，西南与兴宁市的下堡乡、水口镇为邻，东北部与水车镇交界，西北与兴宁市的新圩镇接壤。距梅城 43 公里，交通较为便利。

全镇总人口 4.5 万人，镇域面积约 175 平方公里，下辖彰坑村、彰三村、中坑村、杉里村、松林村、咸和村、双龙村、太湖村、新化村、红星村、官铺村、双螺村、成山村、连江村、上墩村、公和村、松棚村、双溪村、双坪村、赤岭村、叶田村、叶华村、径心村共 23 个村，畚江、径义居委 2 个居委。

根据《梅县区畚江镇总体规划(2017-2035)》，畚江镇城镇发展定位为“梅州市绿色产业示范基地、广东梅兴华丰产业集聚带产城联动发展示范区，梅县区宜居宜业的城市副中心”。城镇发展总目标为“依托区域发展的战略机遇，把握上层次规划发展的方向和契机，加强兴宁水口、梅县水车等周边城镇的合作，提升城镇化水平，完善中心镇城镇功能。坚持规划先行，高起点、高品位地规划和建设城镇，繁荣城镇经济，提高城镇品位，打造梅县区宜居宜业的城市副中心。”

镇域职能结构规划为以城镇建设区为核心，梅江河为纽带，形成“两心一带，四区三圈层”的总体职能结构。

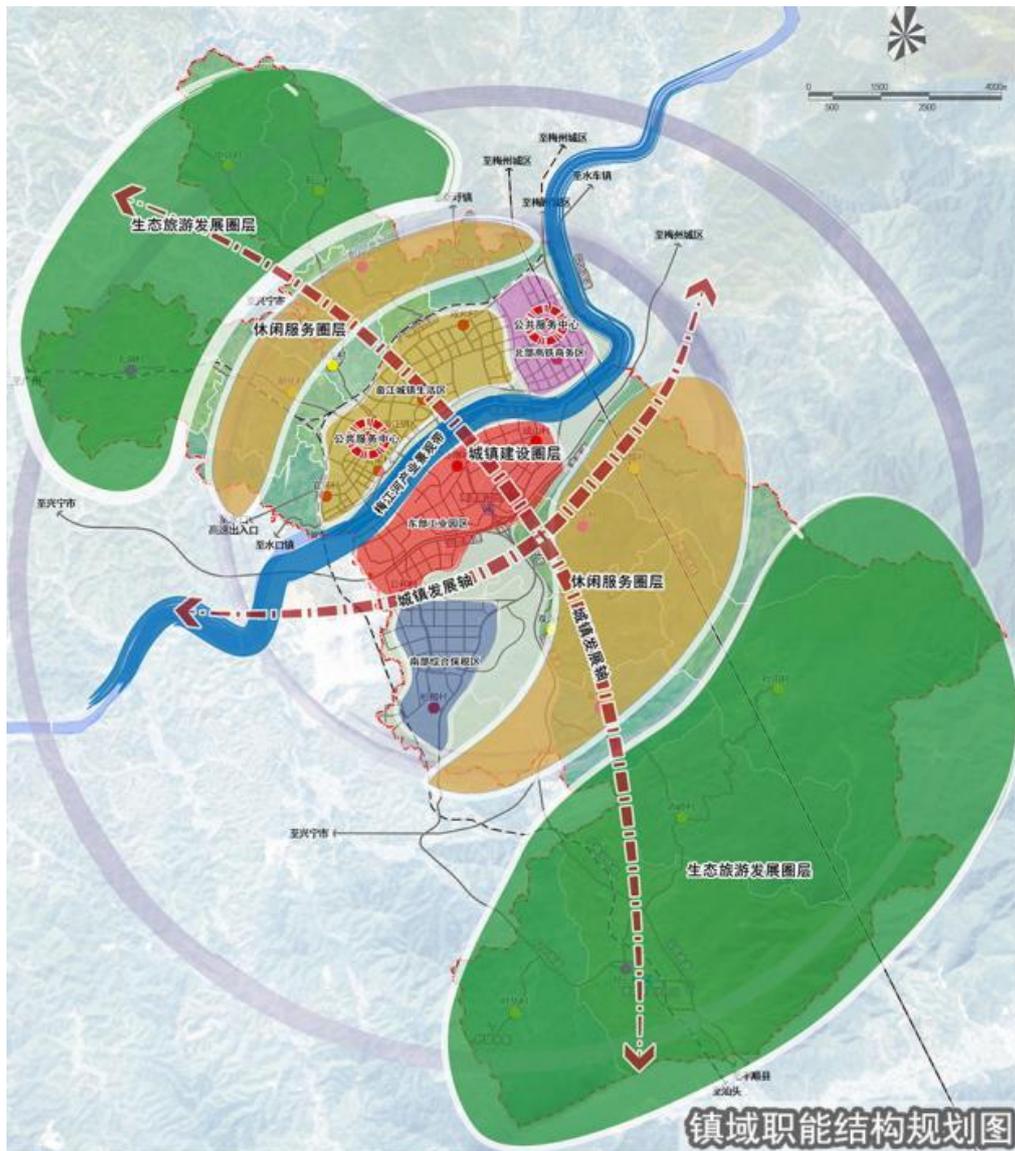
两心:分别为现状城镇综合服务中心及高铁片新区综合服务中心集生

产物流、生活服务等功能于一体;

一带:自西南向东北贯穿全镇的梅江河景观带;

四区:畚江城镇生活区、北部高铁商务区、东部工业园区及南部综合保税区,集中在城镇建设圈层;

三圈层:内部的城镇建设圈层、中部的休闲服务圈层、外部的生态旅游发展圈层。



近期规划中还提出:重点更新地区主要指现状位于建成区的门户位置或重要景观空间,地位重要但需要提升建设水平、完善城市功能的地

区。其目的在于通过改善局部环境、完善设施和置换陈旧功能，挖掘建成区的潜在价值和空间，促进城镇形象提升。重点更新地区包括：新梅江大桥两侧，高速路出入口沿线，沿梅江河区域。

### **2.1.2. 项目改造背景**

红星、官铺村为现状城镇综合服务中心，是镇区重要街区。但是目前区域沿街两侧建筑面积由于修建年代的不同，建筑风格混杂，整体街区建筑风格各异，缺乏有机的协调性，产生断代感。沿街天际线单调，造成城市景观特色的缺失，缺乏合理的城市空间秩序。街道的现状与建设梅县区宜居宜业的城市副中心的要求确有很大差距。

在目前畚江镇打造广东梅兴华丰产业集聚带核心区城镇，工贸型城镇的背景下，为了配套服务梅州高新区、梅州综合保税区、松棚铁路物流基地三大平台的重要意义，是开展城乡融合发展省级试点的重要举措。针对畚江镇红本区域的现状，畚江镇政府提出对梅州市梅县区畚江镇美丽圩镇建设项目改造，对现有河堤进行人居环境提升及景观提升，重点对街区功能及商业体系进行融合，对街区巷道交通体系进行疏通，塑造传统商街风貌，对特定空间节点进行改造，注入客家元素，通过完善设施和置换陈旧功能，挖掘建成区的潜在价值和空间，促进城镇形象提升。

## **2.2. 项目建设必要性**

### **2.2.1. 项目的建设是完善畚江镇城镇功能与发展的需要**

现阶段国家大力支持中小城镇的发展，促进城乡一体化，根据《梅县区畚江镇总体规划(2017-2035)》和提出的城镇总体布局要求，明确了畚江镇的城镇功能定位为“梅州市绿色产业示范基地、广东梅兴华丰产业集聚带产城联动发展示范区，梅县区宜居宜业的城市副中心”。对城镇人口、经济和社会发展目标进行了详尽的阐明，并提出了具体的城镇布局结构为“两心一带，四区三圈层”。本项目的实施，将有效改善区

域内基础设施水平，对完善畚江镇城镇功能具有重要的促进作用。

### **2.2.2. 项目建设是发挥畚江镇整体优势、创造综合社会效益的需要**

本项目建设是创造、发挥畚江镇经济优势，抢抓机遇扩大开放的“形象工程”和“民心工程”。本项目主要包括以下几个功能：

首先，经济功能。街道就代表整个城镇给外来人员的形象，可以带来更多的投资机会。

其次，休闲功能。改造后的畚江镇街区的一道亮丽的风景线，给居民增添一个休闲的好去处。

第三，文化功能。街区历来是人们聚集的地方，其显示着城镇的人文特色和精神风貌，改造后的街区通过仿古建筑的改造，充分展示客家独特的建筑文化。

该项目的建设将有力带动该区域的综合开发，将进一步加快经济建设步伐，促进经济发展。同时项目建设改善了街区的生活环境，另一方面集聚了城镇居住人口，使城镇总体环境得到极大提高，符合畚江镇关于城镇发展的战略规划。

### **2.2.3. 项目的建设是提升畚江镇的城镇形象和城镇品位的需要**

城镇街道代表城镇的形象，人们对街道的感知不仅涉及其路面本身，还包括街道两侧的建筑，成行的行道树、广场景色及广告牌等等。这一系列事物共同作用形成了街道的整体形象，而其中任何一种事物质量的低下，都影响整个街道的形象，而街道的形象又影响城镇的形象。

对于生活在这个城镇的人们来说，街道景观质量的提高可以增强市民的自豪感和凝聚力，促进精神文明和物质文明建设。对于外地的旅游者来说，街道就代表整个城镇给这些外来人员的形象。梅州市梅县区畚江镇美丽圩镇建设项目符合社会文明进化的客观要求，是经济发展到

较高水平的象征，改造后的街区成为畚江镇的城镇形象的窗口，完美展现畚江镇的现代城镇风貌。

## 第三章 需求分析与建设规模

### 3.1. 改造区现状分析

#### 3.1.1. 畚江镇街道现状概况

(1) 民居建筑外立面部分有破损。

改建范围内住房建于上世纪 90 年代，房屋大多为砖混结构，外立面部分有破损。



图 3-1 街区现状图

(2) 店铺招牌简陋不规整，未完全统一风格标准。

现状街道招牌，存在着色彩杂乱、面积过大、排放位置不当的问题，并且店小招大、多层多招、层层重叠、密度过大，因而难以与沿街建筑原有立面的色调，节奏感以及韵律相统一，尤其是沿街建筑的底层店面部分，处于行人的最优可视范围。商家为了招揽生意，按照自己的意愿和喜好，随意的设置店招广告，在破坏了沿街建筑立面的同时，严重恶化了路人对街道空间的直观感受。



图 3-2 街区现状图

(3) 民居空调外挂机杂乱不美观。



图 3-3 街区现状图

(4) 防盗网老旧。



图 3-4 街区现状图

#### (5) 屋顶现状

部分房屋的门窗有不同程度的破损。屋面出现漏水情况，建筑的防水隔热层破损老化严重，影响建筑物的使用。



图 3-5 街区现状图

#### (6) 人居环境现状

环境较差。人居环境缺乏修剪维护，华木杂乱，植物品种单一，

缺乏观赏性。



图 3-6 街区现状图

### (7) 道路现状

区域道路主要以水泥路面为主，部分路面破损较为严重，道路路面凹凸不平，雨天易积水。



图 3-7 街区现状图

### 3.1.2. 现状特点分析

街道的现状与建设宜居宜业宜游的城市副中心的要求确有很大差距，主要问题在于：

#### （1）文化特色不明显

由于历史积留的问题及主客观方面的原因，使得它的文化特色体现得并不明显。建筑无序累积，街区整体建筑风格各异，色彩混乱，既有简陋粗糙、形式呆板单调的；也有自成一体，各自为政的，相互间缺少呼应和联系，无法形成统一的风格，沿街天际线单调，道路两旁多为多层建筑，造成街区标志性景观的空缺和城市魅力特色的丧失。

#### （2）街道建筑景观杂乱

街道空间环境是长期自发建设的结果，缺乏统一的设计，文化内涵虚无。街道商业影响了街区的整体形象，两侧的商业门店装修风格杂乱，广告、牌匾尺度超大、质量低劣，造成视觉污染，破坏了街区的文化氛围和协调性。

#### （3）功能分区不清晰

整个街区散乱分布着住宅、商业、行政办公等各类建筑，缺乏明确的功能分区，没有考虑与周边建筑的协调关系，建筑形象缺乏统一的风格，没有处理好功能用途与建筑景观、体量、色彩、空间之间的关系。

#### （4）建筑质量差异大

建筑质量与市政设施均不同程度地存在问题公共设施不完善。由

于时间久远、维护不善，规划地段内部分旧有建筑结构老化、表面残旧；同时也有新近建成的框架结构新建筑。

### 3.2. 改造范围

本项目本次设计项目包括畚江镇圩镇一至九横街雨污分流改造项目，全长共计 7.8km；官铺村留用地排水排污建设项目，官铺新村约 10 万平方米，需要建设雨污分流管及道路硬底化 1.8 公里；畚江镇圩镇自来水改造项目，全长共计 15km；留用地地下管廊建设项目，规格为 300 米\*4 米\*3 米；城乡电网改造项目，共计 1000 米；弱电落地工程。



图 3-8 改造范围

### 3.3. 建设规模及内容

本项目拟对畚江镇圩镇一至九横街雨污分流改造项目，全长共计

7.8km；官铺村留用地排水排污建设项目，官铺新村约 10 万平方米，需要建设雨污分流管及道路硬底化 1.8 公里；畚江镇圩镇自来水改造项目，全长共计 15km；留用地地下管廊建设项目，规格为 300 米\*4 米\*3 米；城乡电网改造项目，共计 1000 米；弱电落地工程。

详细建设内容及规模如下表：

**表 3-1 项目建设内容及规模表**

序号	建设内容	计划投资额 (万元)	项目选址	具体建设项目 (建设内容、规模、数量、材料规格)
1	一至九横街雨污分流改造项目，全长共计 7.8km。	3000	畚江镇一至九横街	圩镇原有生活道排水排污沟改造 7.8km，拆除原排水排污沟，新建宽 60cm 至 100cm 雨水沟，新建宽 30cm 或 dn300 排污管，新建每 5 米一个检查井或沉砂池等。
2	官铺村留用地排水排污建设项目，官铺新村约 10 万平方米，需要建设雨污分流管及道路硬底化 1.8 公里	1000	畚江镇官铺村新梅江大桥北端留用地	占地约 10 万平方米，生活道 DN100CM 雨水波纹管约 1.8 公里，DN30CN 排污波纹管约 1.8 公里。水泥硬底化约 1.8 万平方米，路面宽约 10 米。

3	畚江镇圩镇自来水改造项目，全长共计15km	1000	畚江圩镇	圩镇自来水改造全长共计15km，更换铺设 dn32 至 dn300pe 输水管网，新建每20米一个检查井或阀门井等。
4	留用地地下管廊建设项目，规格为300米*4米*3米。	300	畚江镇红星村田心	新建排水排污钢筋混凝土箱涵300米，规格为宽4米，高3米。
5	城乡电网改造项目，共计1000米	1000	畚江镇畚南大道至畚北大道	原高压电网采用落地改网方案，跨度1000米
6	弱电落地工程	2800	畚江镇一至九横街居民生活道	涉及电网改造长度8000米，需破拆生活道2000米左右，埋管套线6000米以上。
7	美丽圩镇项目	5.83	1026 畚江圩镇红星村、管铺村	道路、公园、河堤改造

表 3-2 概算表

序号	项目名称	计量单位	暂定工程量	单价(元)	估算金额(元)	备注
	工程建设费用合计				156472830.00	
1	一至九横街雨污分流改造项目	m	7800	3074.82	23983600.00	破除路面、土方开挖、砌筑井、回填、恢复路面
2	官铺村留用地排水排污建设项目, 官铺新村约 10 万平方米, 需要建设雨污分流管及道路硬底化 1.8 公里	m	1800	4343.39	7818100.00	破除路面、土方开挖、布管、回填、恢复路面
3	畚江镇圩镇自来水改造项目	m	15000	521.21	7818100.00	破除路面、土方开挖、布管、回填、恢复路面
4	留用地地下管廊建设项目	m	300	7499.33	2249800.00	破除路面、土方开挖、钢筋混凝土砌筑、回填、恢复路面(长 300m, 宽 4m, 高 3m)
5	城乡电网改造项目	m	1000	7818.10	7818100.00	电缆架设、电塔架设、土方开挖、回填
6	弱电落地工程	m	8000	2795.56	22364500.00	涉及电网改造长度 8000 米, 需破拆生活道 2000 米左右, 埋管套线 6000 米以上。
7	前期美丽圩镇项目				84420630.00	
(1)	主街道拆除商铺原有招牌	m <sup>2</sup>	7300	20	146000.00	
(2)	主街道商铺安装统一样式铝扣板招牌	m <sup>2</sup>	7300	400	2920000.00	

(3)	主街道路面加铺沥青混凝土面层	m2	12580	220	2767600.00	
(4)	老街搭设综合脚手架,施工后拆除	m2	60000	50	3000000.00	
(5)	老街房屋铲除砂化外墙面粉	m2	45000	40	1800000.00	
(6)	老街房屋挂铁丝网重新抹灰	m2	45000	100	4500000.00	
(7)	老街房屋墙面刷防水	m2	45000	60	2700000.00	
(8)	老街房屋喷刷真石漆	m2	45000	260	11700000.00	
(9)	老街房屋拆除原有破旧门窗	m2	3000	50	150000.00	
(10)	老街房屋重新安装门窗	m2	4500	600	2700000.00	
(11)	老街房屋安装小飞檐	m	1500	500	750000.00	
(12)	凿除老街原有破旧地面	m2	7500	50	375000.00	
(13)	老街重新铺筑水稳层	m2	7500	130	975000.00	
(14)	老街重新浇筑混凝土路面	m2	7500	170	1275000.00	
(15)	老街路面铺筑沥青混凝土面层	m2	7500	220	1650000.00	
(16)	拆除老街商铺招牌	m2	2250	20	45000.00	
(17)	老街商铺安装统一样式客家元素招牌	m2	2250	800	1800000.00	
(18)	新建特色产业市场	m2	2000	2500	5000000.00	
(19)	河堤护坡种植景观花卉	m2	3774	200	754800.00	
(20)	河堤挡墙喷涂墙绘	m2	420	350	147000.00	
(21)	河堤种植苗木绿化提升	m2	2600	400	1040000.00	
(22)	河堤安装路灯亮化提升	盏	56	5500	308000.00	
(23)	环岛装饰	项	1	200000	200000.00	
(24)	九条横街路面加铺沥青混凝土面层	m2	55286	220	12162920.00	

(25)	九条横街拆除商铺原有招牌	m2	15078	20	301560.00	
(26)	九条横街商铺安装统一样式客家元素招牌	m2	15078	800	12062400.00	
(27)	九条横街拆除原有人行道	m2	15078	50	753900.00	
(28)	九条横街重新浇筑垫层,铺设人行道砖	m2	15078	200	3015600.00	
(29)	高速出口至畲江大桥绿化加灯箱	m2	8520	450	3834000.00	
(30)	畲江标识公园处绿化提升	m2	1000	400	400000.00	
(31)	畲江公园绿化提升	m2	1500	400	600000.00	
(32)	畲江公园浇筑垫层并铺设植草砖停车场	m2	600	200	120000.00	
(33)	医院至镇政府路面加铺沥青混凝土面层	m2	4030	220	886600.00	
(34)	医院至镇政府路面刷漆划线	m	806	20	16120.00	
(35)	分类垃圾收集点	处	23	5000	115000.00	
(36)	港湾式公交站亭	座	6	50000	300000.00	
(37)	新增污水管网	m	400	900	360000.00	
(38)	老街拆除卫生院并外运	m2	1100	50	55000.00	
(39)	老街新建入口广场	处	1	200000	200000.00	
(40)	老街拆除民房并外运	m2	400	50	20000.00	
(41)	老街新建石板式水磨地板	m2	500	150	75000.00	
(42)	农贸市场外立面提升(喷刷真石漆)	m2	1631	200	326200.00	
(43)	农贸市场搭设活动脚手架,施工后拆除	m2	1631	30	48930.00	

梅州市梅县区畚江镇美丽圩镇建设项目

(44)	新建公共卫生间	座	9	100000	900000.00	
(45)	河堤人行道浇筑铺设水泥印花路面	m2	1500	180	270000.00	
(46)	河堤道路加铺沥青混凝土面层	m2	1500	220	330000.00	
(47)	滨水公园清表清杂	m2	10000	8	80000.00	
(48)	滨水公园周边绿化提升	m2	300	400	120000.00	
(49)	滨水公园铺设沥青混凝土面层	m2	700	220	154000.00	
(50)	滨水公园安装园林景观灯	盏	60	3500	210000.00	

## 第四章 场址建设条件

### 4.1. 项目地理位置

项目位于梅县区畚江镇。



图 4-1 项目地理位置图

### 4.2. 场址条件

#### 4.2.1. 地理位置

畚江镇地处梅县区西南部，镇政府驻地畚江圩镇，位于东经 115° 59'，北纬 24° 3'，206 国道贯穿全镇，广梅汕铁路过境而过，是汕梅、梅河高速公路交汇中心。

### 4.2.2. 历史沿革

畲江镇又称畲坑，南齐年间（479—502）置程乡县（即今梅县）后，畲坑属程乡县。唐宋时期，县以下行政区划称乡里，程乡县分为六乡，畲江未独立建制，属程乡县万安乡。元代，改乡、里为都图，畲江地属梅州万安都。明代县以下政区改设厢都制，厢都下为图、里，每图编户十里，畲江地属程乡县万安都二图。清康熙年间，程乡县属行政区划分 36 堡，今畲江地设畲坑、榄潭、柴黄三堡，堡以下设甲、约。清初称成守都二图柴桑堡。清雍正十一年设畲坑、柴黄、榄潭三堡。建国后，先后设立畲江区，畲东乡、畲西乡、畲江人民公社；1988 年开始设立镇。2004—2005 年期间，梅县对辖区范围内的乡镇进行撤并，其中瑶上、荷泗镇并入南口镇，松东、松南镇并入松口镇，三乡镇并入丙村镇，径义镇并入畲江镇。

### 4.2.3. 地质地貌

畲江镇处于罗浮山系余延山脉（铁山嶂山）和莲花山系之间，中部有梅江贯穿而过，以丘陵地貌为主，地势总体上南高北低，沿梅江两侧分布少量平地，四周群山环抱，东南部双螺村海拔最高 866m，森林茂密。丘陵山地多为红粘土或风化砂层岩，镇区所在用地为湖盆沉积地。

### 4.2.4. 水文气象

畲江镇亚热带季风性气候区。年平均气温 21.4℃；年平均降水量 1534.9mm，冬季和秋季是降水量波动最大的两个季节，也是全年降水最少的两个季节，容易出现秋冬连旱的情形；平均风速 1.5m/秒，

主导风向为西北风。

畚江镇地处梅江河畔，梅江河由西向东横贯畚江镇，是韩江上游干流段，依次流经水口、畚江、水车、长沙、梅城、雁洋、松口等镇，河面宽 150-250m，流域集水面积 14061km<sup>2</sup>，平均坡降 0.59‰。根据 1957 年至今历史水文统计资料，最高洪水位为 96.86m。

#### 4.2.5. 资源现状

土地资源：辖区面积 175 平方公里，其中：耕地面积 2.5 万亩，农田保护面积 2.3 万亩，山林面积 19.5 万亩，生态林面积 5.3 万亩。

矿产资源：有钴、铀、瓷土和矿泉水等资源。

水力资源：畚江镇地处梅江河畔，水力资源丰富，山区有水力资源，已建成库容 5 万立方米以上的水库 5 座，小水电 2 座，总装机容量 600 千瓦。

#### 4.2.6. 地震

根据国家标准《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）及《中国地震动参数区划图》（GB18306—2015），拟建场地按照 6 度抗震设防，设计基本抗震加速度为 0.05g,设计地震分组为第一组，特征周期取 0.35s。

#### 4.2.7. 施工条件

梅县区建材资源丰富，各类建材厂家众多，项目建设所需的砂子、石料、砖、木材等均由当地建材厂家提供，水泥、钢材可从各地厂家驻粤销售点购买。项目的建筑材料来源充足。

#### 4.2.8. 公共配套条件

##### 1) 供配电系统

项目供电由畲江镇现有变压器供电。

##### 2) 市政给水系统

项目给水由附近道路敷设的城镇管网引入，供项目全部用水。

##### 3) 市政排水系统

项目场地雨水和生活排水，最后排至附近道路城镇排水管。

##### 4) 电信系统

项目电信系统可以沿用城镇原电信系统。

#### 4.3. 综合评述

项目场地内无不良地质现象，地形平坦，地基稳定性较好，具有较好的建设及改造条件。区域交通方便，基础设施成熟，材料采购方便，具备较好的施工条件。梅县区畲江镇美丽圩镇建设项目改造建设场址满足项目建设的需要。

## 第五章 建设方案

### 5.1. 项目改造指导思想与原则

#### 5.1.1. 指导思想

按照城镇设计的理念和方法,从城镇空间的角度出发,以人为本,强化“地方性、商业性、景观性、休闲性”的设计理念,把畚江镇打造成为优化畚江镇城镇面貌的新景观,体现畚江镇繁荣繁华的新载体,传统内涵和现代时尚相融合的新名片。

#### 5.1.2. 改造原则

**(1) 整体考虑:** 根据畚江镇总体功能分区和整体城镇设计来考虑本地段的性质与定位。

**(2) 加减法的综合使用:** 既要拆除一些功能或形式上与历史环境不相协调的违章搭盖建筑,也要考虑补充一些有利于功能完善或形式完整的新建建筑或设施。建筑沿街立面的改造,即在维持基本现状的情况下,在建筑临街一面,添加具有畚江镇建筑特征的造型元素,采用独特的细节处理,甚至改变色彩,使建筑在临街一面有明显的畚江镇建筑风格和情韵。

**(3) 注意功能在外立面的反映:** 建筑功能在对建筑外立面的改造中产生一定的作用,这是现代建筑的根本特点,形式要反映功能。区域主要以商业建筑和公共建筑为主,居住建筑为辅。每种建筑均赋予其统一的个性,如商业建筑的张扬奔放,公共建筑的凝重大方,居住建筑的沉静安稳,在运用特征性符号的同时,特别注重对各种不同

建筑的特性的挖掘和强化。

**(4) 重点突出：**区分地段内不同位置、性质的建筑而采取保留或更新的手法，通过对一些重点建筑或空间的精心营造来带动整个地段的改观。具体而言就是以街区两侧各组建筑物，以及建筑物所围合的线形城镇空间为设计主体注重街道景观的序列性，力求在建筑处理上营造浓郁的畚江镇风情突出文化与商业氛围。

**(5) 重视细节：**建筑细部是一个优秀建筑必备的特征，它表达出建筑师的素养经验和设计深度。建筑细部包括了构造的手段一生根、拼接、组装的方式比例的推敲和肌理的表现，加工的精致程度等无止境的要求。

## **5.2. 项目总体规划方案**

### **5.2.1. 总体设计目标**

通过对沿街建筑景观进行重新设计，更新改造建筑立面、增设坡屋顶，在进行线状空间的改造的基础上，选取重要道路入口空间作为街道风貌塑造的重点。分析研究现有街道空间，结合实施的现实需要，以建筑形态、道路交通、绿地景观、广告标识与夜景生态环境作为街道空间风貌的构成要素。通过对各要素现状问题分析判断，提出改造整治措施。打造一条具有畚江镇特色风格景观的街道，确保改造后的街道成为畚江镇一道靓丽的风景，弘扬和提升畚江镇文化价值。

### **5.2.2. 规划设计要求**

整体规划要求在沿街立面改造中，融入现代建筑元素，在强调风格协调统一的前提下，综合解决广告、空调室外机杂乱，缺乏照明设

计等问题，通过道路设施的进一步完善，使其适应畲江镇未来发展的需要。

(1) 风格取向：按照畲江镇建筑风格统一要求，力求简洁有序，融入客家建筑气息。

(2) 城镇环境改善：以整洁、整齐为基本目标，不过分强调一致性，但是要具有统一性

(3) 经济取向：严格预算控制，在经济的前提下，进行街景优化。

### 5.3. 建筑整治方案

既有建筑整治的主要方面包括：

#### 1、立面及附加设施

建筑的外立面整修方案应以点、线、面结合，几何形状组合的形式进行，提倡简洁的线条和现代风格，并反映出不同建筑的个性特点。建筑立面在尊重原建筑形式的基础上，尽量考虑三段式设计：屋顶、墙身、基座。附加设施特指空调外机、遮阳棚、雨棚、户外广告、店招店牌、建筑物阳台、防盗窗、窗台花架等。

#### 2、色彩

色彩整治设计应以消除色彩污染为基本目的，使色彩与周边建筑整体环境协调。

在景观单调处，可通过建筑外墙面的局部色彩变化或适宜的壁压来丰富外部环境。

#### 3、材质

鼓励建筑立面设计中选用实用、美观、经济的新材料，要结合具体建筑物的体型、体量、建筑立面装饰的风格，通过材质变化及对比来丰富外立面。注意质感与建筑风格的协调，建筑底层部分外墙处理宜细，外墙材料选择时需注重防水处理。



### 5.3.1. 屋面改造

#### (1) 平屋面改造

现状问题：部分屋面存在渗漏情况，雨水管老化破损。

改造内容：平屋面防水、保温维修。

雨水管更换改造做法：

a、屋面防水保温做法：铲除原防水及保温层、并清理干净表面>最薄处20厚LC50轻骨料混凝土找2%坡>20厚1:25水泥砂浆找平层>刷基层处理剂一遍>二层3厚SBS防水卷材>聚酯纤维无纺布隔离层>40厚C20细石混凝土，内配中4双向钢筋中距100，表面抹光。

b、天沟防水做法：铲除原防水层等构造层、并清理干净表面>最薄 20 厚轻集料混凝土找坡层找 1%>20 厚 1:25 水泥砂浆找坡 1%>刷基层处理剂一遍>二层 3 厚 SBS 防水卷材>20 厚 1:2 水泥砂浆保护层。

c、平屋面中未详细表达处，如水泥平瓦、泛水、屋面变形缝、管道出屋面、天沟等处的构造做法均按《中南标准图集》中坡屋面 11ZJ201 的相关做法和要求进行施工图。

d、屋面原有雨水管全部整体更换，做法详 11ZJ2014/242/38。

## (2) 坡屋面改造

现状问题:部分屋面存在渗漏情况，雨水管老化破损。改造内容:坡屋面防水、保温维修，雨水管更换改造做法:

a、木屋架(更换破损屋架构件)>18 厚杉木板(更换破损木望板)>二层 3 厚 SBS 防水卷材>35X35 顺水条，中距 600>35X25(h)挂瓦条中距按瓦规格。

b、坡屋面中未详细表达处，如水泥平瓦、泛水、屋面变形缝、管道出屋面、天沟等处的构造做法均按《中南标准图集》中坡屋面 11ZJ211 的相关做法和要求进行施工图。

c、屋面原有雨水管全部整体更换，做法详 11ZJ2014/242/38。

## 5.3.2. 空调外机

### ①空调外机承台板

建筑沿街立面应统一增设空调外机承台板(含空调外机遮挡构件)，其他建筑立面在有条件的情况下，宜统一增设空调外机承台板。

承台板的布置应统一定位、统一高度，做到横平竖直，布局美观、间距均衡；承台板的设置应考虑防止攀爬等安全措施。

### ②空调外机支架

空调外机支架的安装面应坚固结实，具有足够的承载能力，墙体必须是混凝土、实心砖或与其墙体承载力等效的安装面，空调外机支架不得安装在材质松软的安装面上。

空调外机支架的设置应考虑防止攀爬等安全措施。

### ③空调外机遮罩

空调外机遮罩应根据外机分布情况灵活设计，应使遮罩水平高度、垂直位置尽量统一。空调外机遮罩宜选用穿孔铝板、方钢管、铝合金百叶等材料，选用穿孔铝板时应考虑板的开孔率，保证室外机的正常工作；方钢管设置时应注意管的间隙能起到较好的遮挡效果且能保证室外机的正常工作。

建筑表面空调外机的设置应做到位置隐蔽、排列有序，空调机外罩造型、材质与色彩应与建筑整体风格相协调，安装构造应安全可靠，方便机器的安装和检修。

底层建筑空调室外机安装不应占用人行空间设置，底端距离地面原则上不应低于 2.4m。

## 5.3.3. 外窗改造

1、不同朝向窗墙比的外窗，改造后其传热系数应符合下表的规定。

## 不同朝向、不同窗墙面积比的外窗传热系数

窗墙面积比	外窗传热系数 K [W/(m <sup>2</sup> ·K)]
窗墙面积比≤0.30	≤4.0
0.30<窗墙面积比≤0.40	≤3.2
0.40<窗墙面积比	≤2.8

2、外窗及阳台门改造后的气密性等级，采用现行国家标准《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》GB/T7106，7层以下不低于4级，7层以上推拉窗不低于4级，平开窗不低于6级。

## 3、技术要点

(1) 既有建筑外窗的改造可采用换玻璃、包覆窗框、双层窗和换整窗的方法。

(2) 换玻璃改造。当外窗为塑料窗且条件允许时，可保留窗框直接更换中空玻璃。

(3) 包覆窗框改造。当既有建筑外窗为钢窗或铝合金窗单层玻璃时，可根据现场实际情况只进行更换窗扇或用塑料型材包覆钢窗窗框并更换中空玻璃的改造方式。

(4) 双层窗改造。当外窗不宜改动，且窗台宽度允许时，可采用加窗改造。

(5) 整窗拆换改造。当既有建筑中外窗性能较差且无法继续利用原窗框时，可实施整窗拆换。

(6) 窗框与墙体之间应采取有效的保温和防水密封构造，不应采用普通水泥砂浆补缝。

(7) 更换外窗时，宜优先选择可开启面积大的外窗。除超高层外，改造后外窗的可开启面积不宜低于改造前可开启面积。



#### 5.3.4. 防盗设施

防盗设施整治应与所处区位相协调，整治前应遵循：

- ①进行防盗设施整治前，应先对防盗设施固定情况进行检查，对安全和质量等方面存在的问题进行处理；
- ②沿街建筑鼓励设置内置式防盗窗；
- ③重点整治区域内除现状少数不影响外观的防盗窗可保留，大部分确实有需要安装的，在统一封闭的前提下，需统一隐形。



### 5.3.5. 建筑出入口

①沿街小开间式商业门店，室外台阶应统一考虑，尽可能减少室内外高差，保证无障碍通行。应加强商业展示，突出通透性，严禁采用实体卷闸门，如有特殊防盗要求，也应采用镂空式卷闸门。

②建筑物的集中式出入口、内部过道等公用部位不得安装店招店牌、空调外机支架、晾衣架、窗台花架、遮阳棚、雨棚等附加设施。

③大型商业、办公等大体量建筑的出入口应独立设计申报，尽可能采用玻璃地弹门。

沿街小开间式商业门店，室外台阶精细化整体设计处理。



### 5.3.6. 建筑色彩

既有建筑外立面色彩整治设计中，应在保持镇区色彩整体特征的前提下，进行整治设计。

色彩的选择应以整体协调为原则，包括相邻建筑间的色彩协调、同一建筑上的色彩协调除标志性建筑外，不宜强化单栋建筑个体特征，应弱化与周边建筑整体色彩的差异，以形成稳定的色彩环境。

办公建筑色彩应庄重、严肃，可用低彩度的灰色调或明度对比高的冷色调；

商业建筑色彩应体现理智、冷静、高效的形象，主色调应选用稳重大方的中性或偏冷、灰色为主的复合色。

文教建筑应根据学校的性质和学生的年龄段进行选择，小学的颜色环境应鲜艳明快，中学的色彩环境应体现温暖、严肃，大学的色彩环境应冷静、平和、严肃。



## 5.4. 户外广告和店招牌设施设置方案

### 1、沿街建筑物底层店招牌设施

(1) 沿街建筑物底层单位（商铺），一个单位（商铺）原则上只应设置一块店招牌；当同一单位（商铺）有两个及以上不同朝向的门面时，可各设置一块店招牌。

(2) 上沿不宜超过二楼窗户下沿，下沿不宜低于商铺门楣下沿；外沿不应超出建筑物悬挑构件；无悬挑构件的建筑物，店招牌外延突出墙面的距离不得超过 0.5m，同一建筑店招牌设施外沿应保持一致。

(3) 高度应与规划设计（或建筑预留）相一致；同一建筑物上，相邻店招牌设施高度应保持一致，外沿应平齐。

(4) 同一建筑店招牌底板色彩应相对统一，并与建筑立面色彩相协调。

(5) 字体高度不宜大于底板高度的 3/5，文字总长不宜超过底板

长度的 3/4。

## 2、沿街建（构）筑物二层及以上店招牌设施

（1）二层及以上单位宜在建筑物内或建筑物所在广场中统一设置指示标牌。

（2）二层及以上建筑物上竖式标牌数量一般不宜超过二块；竖式标牌的顶部不得超出建筑物檐口高度，底部离地面净空高度不得小于 3m，外缘离建筑物外墙最大不得超过 1.5m，同时支架必须予以隐蔽处理。

## 3、建筑物墙面上的镂空字体设施

（1）沿街建筑物，一般不宜设置镂空字体。

（2）二层以下建筑物墙面原则上不得设置镂空字体。

（3）每幢建筑物墙面设置单位简称的镂空字体的数量原则上不超过 2 处，且布局及规格应与建筑物相适应。

（4）镂空字体的色彩宜采用深色，或采用金色、银色钛金字体。

（5）镂空字体在条件允许的情况下，应当配置街景灯光（如霓虹灯、灯箱字、发光字体等），但电线、镇流器等应当隐蔽处理。

## 4、独立式指示标牌设施

（1）独立式指示标牌应当结合建筑物周边空地或人居环境设置，形式、色彩和周边环境相适应，高度不得超出建筑物。城市道路路幅内不得设置独立式指示标牌。

（2）道路两侧支巷口有条件设置独立式指示标牌的，内部多个单位应当一并考虑，统一设计。

(3) 单位专用指示标牌应后退道路红线。

#### 4、传统风貌区域的店招牌牌设施

(1) 传统风貌区域的店招牌牌应当满足上述有关规定，同时应当符合以下规定：

①店招牌牌设施不得遮挡建筑物传统屋檐、挂落、花格、栏杆或其它特色装饰细部。

②二层传统形式建筑上原则不设垂直于建筑立面的店招牌牌。

③制作的主体材料不宜大面积使用不锈钢、钛金板、玻璃等发光材质。

④有走廊的传统形式建筑，应在廊内门头上设置，不宜在走廊外沿立面设置。

5、中国传统形式的建筑，宜采用匾额、幌子等形式。



## 5.5. 路面铺装及改造方案

### 5.5.1. 建设标准

1) 路面应有足够的结构强度、稳定性、耐久性和平整、抗滑、

耐磨与低噪声等功能，保证路面的安全性、连通性、平整度以及舒适度。

2) 铺装材料选用应因地制宜、合理选材、降低能耗，优先选用透水材料，充分利用再生材料，且应兼顾与周边环境的景观统一性与协调性。

### 5.5.2. 改造方案

(1) 目前区域主要道路现状修补较多，路面破碎皴裂、凹凸不平，本次改造对主要车行道路面进行沥青铺设，对小破损水泥路面进行重做或修复，对人行道改造区域进行透水铺装铺设。

(2) 对改造后的道路进行交通划线，材料采用环保反光热熔涂料。

(3) 对部分现状车行道通行不便的路段及交叉口进行拓宽。

### 5.5.3. 路面结构方案比较

在满足交通量和其他使用要求的前提下，遵循因地制宜、合理选材、方便施工、利于养护、节约投资的原则，进行路面设计方案的技术经济比较，选择技术先进、经济合理、有利于大规模、机械化施工的路面结构方案。

①面层：沥青砼面层及水泥砼在本工程中均适宜，但本工程所涉及的各种管线较多，工期短，水泥砼路面虽然使用年限长，但造价高，施工速度慢，维修难度大，从技术经济等多方面综合比较后，推荐采用沥青砼路面，两种面层形式的一般比较详见表 5-1。

②基层：由于粉煤灰和砾石较易取得，水泥粉煤灰稳定砾石基层

具水稳性好，强度高优点，是较理想的基层选择。

③底基层：根据因地制宜、就地取材的原则，砾石和碎石均可用于拟建工程，推荐未筛分碎石。

**表 5-1 沥青路面和水泥路面的一般比较**

比较项目	沥青路面	水泥路面
设计年限	设计目标为 15 年，可通过维修延长使用年限，维修、养护方便	设计目标为 30 年，路面维修、养护不便
抗变形、耐磨耗性	易产生变化的车辙	不易产生车辙式的变形，耐磨耗性较好
噪声和振动	比水泥路面小	路面接缝多，接缝处易跳车，有接缝引起的振动，粗面产生的噪声问题
明色性	路面反射能力弱，夜间行车性差	夜间明快
平稳性	比水泥路面好	
施工性	施工上受制约的条件比水泥路面小，施工进度快	因使用成套施工机械受到条件制约，施工速度比沥青路面慢

柔性路面设计采用双圆垂直均布荷载作用下的多层弹性连续体系理论，以设计弯沉值为路面整体刚度的设计指标。

高级路面材料的要求非常严格，上面层沥青应选用优质国产沥青或符合要求的进口沥青，石料应选用耐磨且沥青粘附力强的石料，其余各结构层材料应满足有关规范要求。

路面设计为沥青砼路面，表面处治层 1.5cm，面层为上下二层，分别为 4cm 细粒式沥青混凝土、5cm 中粒式沥青混凝土。面层和基

层中间采用 1cm 的稀浆封层，基层采用 18cm（5%）厚水泥粉煤灰稳定砂砾基层，15cm（4%）水泥稳定砂砾基层，15cm 级配碎砾石底基层。路面结构厚度 58cm。

## 5.6. 河堤改造

### 5.6.1. 设计策略

#### （1）落实运用绿色河堤理念

构建滨河生态保护空间格局既要尊重自然，坚持山水林田生命共同体的整体性和系统性划定理念，因地制宜，符合畚江镇发展的客观需求，采取适地、适时、适宜的方式提升。

#### （2）凸显节约型生态设计理念

植物选材以本土树种为主体，粗放易管理植物，铺地材料环保节约，后期易管护，生态地形保持原有地貌特征，小品设计采用对环境影响较小的自然材料。多层次台地结合植物生态功能，打造多样生态化、空间趣味的生态体验，利用生态构筑物及退台花坛打造灵动天际线，岸线绿地重塑生态节约型休闲绿带。

### 5.6.2. 植物配置

#### （1）植物设计理念

坚持生态优先，强调以绿为主的人居环境生态效益的发挥，因地制宜，通过贯彻以乔木为主，乔、灌、草结合，常青、落叶结合，观花、观叶、观枝结合，速生树种与慢生树种结合的植物群落配置、增加生物多样性。

坚持以人为本，人与自然和谐相处的原则，结合自身特点，利用

原生地貌的自然生态因子，打造一个畚江镇独有的滨水景观带。对原有的植物等进行有序的梳理，以提升河岸的亲合力与区域空间的使用效率，创造一种人与自然和谐的生态和人文空间，体现植物设计与景观规划布局的一致性。

坚持可持续发展：以发展的眼光考虑设计内容，在人居环境设计时考虑建设与经营养护同时并重，选择乡土树种为主，适合生长、易于养护、病虫害少的苗木，粗放设计与精心管理有机结合，创造一个既健康舒适自然又有人文气息的可持续发展的滨水环境。

植物季相变化：考虑植物枝、叶、花果等季相变化，通过常绿和落叶品种的搭配，营造出季节不一样的景观效果，打造丰富的植物景观带。整体上以植物为造景的主要手段，不同片区选用不同植物品种，让游人在其间可以自由地活动，呼吸健康、清新的空气，使心灵得到涤荡。

## （2）植物种植设计特色

本案滨水场地，自下而上依次设置有三大特色景观植物主题：

烂漫花都：繁花烂漫的设计主旨，采用大面积花卉营造温馨浪漫的氛围，同时边缘地带以野趣盎然，绿树成荫的空间形象，重点栽植观赏草，形成粗犷、原生态的低维护绿色休闲空间。

七彩花滩：以生态沙石浅滩为基底，通过缤纷花丘、色叶大树为背景，整体犹如一幅彩色画卷，模拟自然湿地植物群落，营造丰富自然、生态野趣的亲水绿地，缤纷多彩的植物空间，让游人感受视觉与嗅觉的双重体验。

果林幽香：以无毒、无刺激性气味，同时能散发有益人体分子的如栾树、香樟等保健树种为基础，搭配观花观果品种的经济作物种植，结合草甸、林间等原生性环境，恢复破坏植被群落，共同形成具有地域生态特色的保育经济林。

### （3）流线设计及配套设施布置

综合考虑城市现状及未来发展，设计以4米宽滨水绿道为主体贯穿整条岸线。滨水绿道分支二级园路串联于其他项目活动场地，将本来割裂的城市道路与滨河堤岸有机的联系成为一个整体，带动整个小流域的发展以及周边社区的人气聚拢。修补带内完善生态活力区慢行系统，在河岸设置2.5米游步道，局部空间单独设置3米宽慢跑径，形成了多条游览路线。沿园路设置无障碍通道，结合出入口设置自行车驿站。

### 5.6.3. 沿河铺装

铺装风格大概分路铺装、广场铺装及亲水空间铺装两种。绿道采用透水沥青，规划人行道主要采用透水砖，场地栈道采用防腐木。水泥仿木材料主要运用于坝外滩涂，减少河水对栈道和场地的侵蚀，营造舒适、健康的园路空间。广场和休憩空间以透水砖为主，利于雨水下渗，形成生态环保的空间基底。边沿可采用石材或不锈钢条收边，给植物更多的生长空间，增加生态性。亲水空间以防腐木、小料石、碎石为主，去人工化，打造宁静宜人的景观情趣。



#### 5.6.4. 配套设施

(1) 栏杆：栏杆结构以木材和镀锌钢为主。

(2) 坐凳：坐凳分条形坐凳和点状坐凳两种，采用木材、石材等生态环保材料，结合场地、道路、构筑物、植物等合理布置，既满足功能需求又具有美观性和趣味性。

(3) 垃圾桶：采用石材和仿木材料相结合，抽象提取湖泊形态形成独特造型，与标识系统统一风格。

(4) 灯具选择与夜景照明效果：灯具是设计中不可缺少的部分，它不仅自身具有较高的观赏性，还强调与滨河绿地地域文化、周围环境的协调统一。在设计时结合地域特色，同时结合不同分区的生态环境需求，满足夜晚照明的需求，滨河绿地的照明系统采用全方位，多层次的照明结构，沿游路统一布置低杆园林艺术灯柱；沿防洪栏杆设

庭院灯，在游道上设草坪灯；在景石、景树和艺术雕塑位置配合设置投影灯，在人流集中、重点生态环境的主入口和几处休闲广场采用柱灯、台阶灯、高杆灯等，并增加地埋灯，以突出重点。这样，通过富有特色的灯具选择和独具匠心的灯光效果设计，营造出滨河绿地别具魅力的特色夜景。



## 第六章 环境保护及劳动安全

### 6.1. 环境保护依据

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》（1989年12月26日施行）；
- (2) 《建筑项目环境保护管理条例》；
- (3) 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- (4) 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- (5) 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- (6) 《地下水质量标准》（GB/T14848-93）；
- (5) 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
- (8) 《污水排入城市下水道水质标准》（CJ343-2010）；
- (7) 《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- (9) 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523—2011）；
- (10) 《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）。

### 6.2. 施工期环境影响分析

#### 6.2.1. 环境影响

##### (1) 噪声

施工期的噪声主要来源于包括施工现场的各类机械设备和物料运输的交通噪声。施工场地噪声主要是施工机械设备噪声，物料装卸碰撞噪声及施工人员的活动噪声，

噪声和振动在 50-120m 范围内产生短时影响。

##### (2) 废水

施工期产生的废水包括施工人员的生活污水和施工本身产生的废水，施工废水主要包括墙体冲洗用水以及各种车辆冲洗水。

### (3) 扬尘

施工期扬尘主要来自土方的挖掘扬尘及现场堆放扬尘；建筑材料（白灰、水泥、沙子、石子、砖等）的现场搬运及堆放扬尘；施工垃圾的清理及堆放扬尘；人来车往造成的现场道路扬尘。

### (4) 废渣、垃圾

施工期固体废弃物主要来自施工过程中开挖的土方和废弃的建筑装饰材料、施工人员产生的生活垃圾。

## 6.2.2. 环境保护措施

### (1) 噪声

因工程紧临街道，在施工时，应对施工场地围护，限制车辆运行路线和鸣笛，限制高噪声施工的时间，夜晚停止施工，尽量避开附近居民休息时间进行施工；选用低噪声性能的施工机械，并对施工机械进行润滑和保养。施工噪声应符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523—2011）规定。

### (2) 污水

修建完善的施工临时设施，使施工生活污水经化粪池预处理后，排入市政排污管网。施工期污水需经二次沉淀后处理才可排放。

### (3) 扬尘

在建筑材料的运输、装卸、拌合及土方堆放过程中采取以下措施：将运输车辆密闭，定期清扫施工场地及运输路面上散落的土、石方，

定期洒水，使 TSP 浓度低于《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）颗粒物无组织排放监控浓度限值  $1.0\text{mg}/\text{m}^3$ 。

### （3）废弃物影响

对施工开挖的土方、废弃的建筑材料和堆放的建筑材料采取围护和遮盖等措施防止流失，应有专人负责管理，并定期清运，经集中收集后全部运至城镇垃圾处理站妥善堆放，以减少对环境的影响。

## 6.3. 营运期环境影响分析

该项目主要为公共基础设施的改造，建成投入使用后不从事工业生产，本项目无工艺废气和生产废水排放，因此本项目运营期不新增污染物排放，主要为原污染物排放。

### 6.3.1. 废气

本项目废气主要是油烟废气，产生量小，采取无组织排放，不产生环境污染。

### 6.3.2. 废水

本项目废水主要为生活废水，经过化粪池处理达标后，排水市政污水管网。

### 6.3.3. 噪声

该项目的主要噪声源为汽车在区内行驶时产生的噪声。对于在区内部行驶和在室外停车的汽车，应合理布置停车坪，设置禁止鸣笛标志，搞好车辆管理以及其它有效的防治措施，采取以上治理措施以后，此类汽车噪声对周边声环境影响不大。

#### **6.3.4. 固体废物**

固体废物主要是生活垃圾，项目在内部设置了垃圾站，经收集后及时清运至城镇垃圾中转站进行统一处置。

#### **6.4. 环境保护结论与建议**

综上所述，该项目属于污染因素较简单、污染物种类少、毒性低的无特别环境影响的建设项目，在施工及运营期，加强管理，严格按照有关标准执行环保措施，不会对环境产生影响。建议对周边各种不利的环境景观，采取种植树木的措施，优化环境，降低对周边环境的影响。

## 第七章 劳动安全卫生与消防

### 7.1. 设计原则

1、劳动安全及卫生必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据国家及地方相关劳动安全及卫生的规程、规范及标准，确定工程设计采用的劳动安全及卫生技术标准。

2、因地制宜，选择技术成熟、性能可靠、经济实用的劳动安全及卫生措施工艺。新建项目的劳动卫生防护措施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。

3、工程项目及劳动场所的劳动安全卫生防护措施和有毒有害因素的浓度（强度），必须符合国家有关劳动安全卫生技术标准和相关的设计卫生标准。

4、建筑施工现场的运输道路、机械安装、供水、排水、供电系统、材料堆放、脚手架及食堂等临时设施，必须符合安全和劳动卫生的要求，最大限度减少劳动安全事故隐患，确保工程施工期间安全、文明施工。

### 7.2. 规范标准

- 1、《广东省劳动安全卫生条例》；
- 2、《施工现场安全生产保证体系（附条文说明）》（DGJ 08-19903-2003）；
- 3、《建设工程施工现场环境与卫生标准》（JG J146-2013）；
- 4、《建设工程施工现场消防安全技术规范》（JB 50720）；
- 5、《安全防范工程技术规范》（GB 50348-2004）；

- 6、《机械安全避免人体各部位挤压的最小间距》（GB 12265.3-1997）；
- 7、《建设工程施工现场安全资料管理规程》（CECS 266-2009）；
- 8、《施工企业安全生产管理规范》（GB 50656-2011）；
- 9、《建筑施工安全技术统一规范》（GB 50870-2013）；
- 10、《建筑施工安全检查标准》（JGJ 59-2011）；
- 11、《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2002）；
- 12、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 13、《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）；
- 14、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）。

### 7.3. 劳动安全影响分析

《劳动法》和《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》（国家劳动部第3号令）规定，凡新建、改建、扩建工程项目，其劳动安全卫生设施必须符合下列规定：

（1）生产性建设工程项目（包括新建、扩建和技术改造项目，以下简称为工程项目）必须符合国家 and 省有关安全生产方面的法规、标准，工程项目中的劳动安全措施和设施，应与本工程同时设计、同时施工、同时投产使用（以下简称“三同时”）。

（2）设计单位在编制工程项目初步设计文件时，应严格执行现有的安全生产法规和技术标准，同时设计劳动安全防护措施。

（3）建设单位应对承担工程项目设计、施工的单位提出具体安全生产要求，提供必须的资料和条件，并对设计、施工过程中落实“三

同时”情况进行检查督促。

(4) 建设单位在项目竣工验收前，应通知有相应资质的检测检验机构进行检验与评价。

影响本项目建设劳动安全的因素主要是施工中使用的电器、机械设备等，有可能对人体造成触电及机械伤害，因此需采取必要的安全措施。

### 1、火灾爆炸

项目在建设过程中机械设备占很大比例，用电量油量较大，所以应加强对火灾的预防，加强消防工作，确保消防安全。

### 2、高温烫伤

项目在建设过程中多在室外施工作业，高温天气及设备长时间运转可能会有烫伤事故。

### 3、触电

在建设过程中，用电设备繁多，尤其是在“三线”整治过程中，应特别注意老化破损电线漏电及电线交叉、错接传电危害事故。若电气设备发生故障或电器安装不规范，缺少接地或接零，或接地接零损坏失效，或操作人员违章操作，也会发生触电伤害事故。

### 4、机械危害

在建设过程中有电机转动设备、切割设备、运输设备等，都会有机械伤害危险。安全操作规程不完善或操作人员没有严格按照操作规程进行操作，疏忽大意则有可能发生安全事故，对操作人员或其他人员造成人身伤害。

## 5、噪音伤害

施工机械装置中的各种机械、设备，有噪音伤害因素。

上述危害因素一旦出现，均有可能导致人员伤亡、财产毁损等重大事故损失，必须严加防范。

## 7.4. 劳动安全措施

1、根据《建筑设计防火规范》对本项目各项具体工程在设计时配备必要的消防设施，定期对消防设施进行养护，对操作人员进行培训和演练。

2、工程施工期间，应遵守市政建设的规定，实施屏蔽封闭施工，以防非施工人员和车辆闯入，造成伤亡事故；施工人员应持证上岗，做到各负其责，各司其职，严禁无证上岗操作。

3、施工期和运营期各类机械作业，均应按照有关规定、规程和标准采取安全防护措施，并加强机械设备维护和检修，杜绝设备因失检、失灵而带病运行；各类电器设备应有警示标志，以防设备过载或泄漏时因设备损坏、燃烧、漏电等产生人员伤亡事故。

4、在有碍机械安全和人身健康场所作业时，机械设备应采取相应的安全措施；操作人员必须配合适用的安全防护用品；当使用机械设备与安全发生矛盾时，必须服从安全的要求。机械操作人员和配合作业人员，都必须按规定穿戴劳动保护用品；高空作业人员必须系安全带，不得穿拖鞋；严禁从高处往下投掷物件。

5、排水管道的养护人员在进入排水检查井养护时要配备防毒面具，以防排水管中的有害气体对养护人员的伤害。

## 7.5. 施工安全措施

### 7.5.1. 人员及安全设施配置

#### 1、建立安全组织机构

项目经理部及时建立由项目经理任组长，各职能部门负责人和所属工区的工班长任组员的安全管理领导小组，指导各工区、班组日常安全生产工作。本工程安全领导小组：

(1) 组长：项目经理

(2) 组员：项目副经理、专职安全员、施工员

(3) 小组成员：各个施工队

#### 2、安全设施

本项目部根据工程特点，分几个点同时施工，每个施工点的安全设施投入如下：

(1) 人员安全防护用品：安全帽、反光背心衣、防护手套，各类物品随施工人员增加而相应增加。同时做好损耗后，及时补足。

(2) 施工、交通安全设施：施工告示牌，道路施工安全标志标牌，交通锥，警示灯，各类物品随施工需要适应增加，同时做好损耗后，及时补足。

A.施工告示牌：设置在本工程的两端，标明工程的各项内容。

B.施工安全标志标牌：具有夜间反光功能，蓝底白字。设置在施工路段两端，标志标牌分为：前方施工、左道封闭、右道封闭、向左行驶、向右行驶、限速标志。

C.交通锥：柔性橡胶制作，高度45cm，具有反光功能，用于辅

助隔离栏或分隔交通，及施工车辆占用行车道时。

(3) 按照消防管理体系的需要，配备相应的专（兼）职管理、检查人员和消防器具，标记工程沿线的可用水源及消防安全设施点，配备气体灭火及防爆器具，在施工总平面布置中考虑消防通道，以便发生火灾时消防车可进入现场。

### **7.5.2. 安全施工方案**

#### **1、采取合理的施工方案**

(1) 根据工程实际合理安排，并控制好施工长度，防止全线铺开；维持足够宽度，确保车辆顺利交会；保持良好平整度，使车辆能平稳通过。

(2) 施工安排上，贯彻集中力量，打歼灭战的精神，精心组织，精心施工，选择最佳时机，配备最佳的施工力量，以最快的速度、最好的质量完成那些影响施工顺畅的施工任务。

#### **2、交通组织方案**

(1) 加强与当地交警的联系沟通协商，确定合理的交通安全方案，确保施工安全顺利进行及行人、行车的安全。以维持正常的交通秩序。

(2) 指定专人维持施工车辆通行秩序及负责施工安全标志标牌、隔离栏等设施，维修保养工作。

(3) 加强对本单位的车辆和驾驶人员的源头管理。按照相关要求，施工前由交警部门协同严格对施工方的各类工程车辆进行一次安全大检查，保障车辆性能完好且安全有效，坚决杜绝不合格的机动车

辆上路行驶、进场施工。同时要经常深入施工单位检查、督促各项安全措施落实情况，加强对施工单位驾驶人员的安全教育学习，严格遵守《中华人民共和国道路交通安全法》，确保行车安全，保证不发生各类交通违法行为。确保所有车辆证照齐全，车况良好，并办妥相应的保险。同时在运输过程中严禁超载，超速。

(4) 加强对本单位的有效管理，做到文明施工、安全施工。为更好地做好施工现场交通安全管理工作。

### 3、施工安全标志标牌设置

加强对施工路段的交通安全防护保障工作，在施工期间主要标志及设施必须做到：

#### (1) 施工路段告示牌：

在道路的起终点两端设置“施工告示牌”及“施工标志”，提醒过往车辆进入施工路段后，减速慢行。

#### (2) 正在施工的施工标志

A. 设置醒目齐全的指示标志、标牌、标线等。

B. 设置限速标志，及时提醒过往司机注意安全。

### 4、安全检查

#### (1) 检查内容

A. 施工安全标志标牌、警示灯是否设置到位，有无倒塌。

B. 施工人员是否佩戴好安全帽、反光衣，按安全要求施工。

C. 施工机械是否安全操作要求施工。

#### (2) 检查形式

A.日常检查：对日常施工时现场进行检查。

B.节假日检查：在节假日时，需加强施工安全力度。

## 7.6. 卫生措施

1、工程施工弃渣土应引起高度重视，要严格按照梅州市政府所颁布的各项管理条例实施预防，避免由于管理不严，产生水土流失和扬尘污染环境。

2、施工期间所产生的污水，应通过市政管理部门指定的排放方式排向污水系统，排出前应作沉淀及分离处理。

3、施工期所产生的废气，应控制在市环保部门规定的排放标准，严禁超标排放造成污染。

4、对产生的有害气体、粉尘、油烟及废热等场所，应根据有害物质的特点、性质、数量和危害程度，考虑采取有效的消烟除尘和通风措施，配置必要的除尘、净化或回收装置，以保证施工场所及其周围环境空气达到国家环保、劳动卫生及能源部门等有关法规、规定的标准。

5、对操作高噪声、振动设备的工作人员，应配备隔音耳塞并对设备采取加减振垫等，以保证工作人员身体健康。

## 7.7. 消防

### 7.7.1. 编制依据

1、《中华人民共和国消防法》（中华人民共和国主席令第六号）；

2、《爆炸和火灾危险环境雷电防护安全评价技术规范》（QX/T 160-2012）；

- 3、《建筑物防雷设计规范》（GB 50057-2016）；
- 4、《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50116-2019）；
- 5、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）。

### **7.7.2. 消防措施**

在施工现场将消防工作作为安全文明施工管理工作的重点，在项目建成后，也应当将消防工作纳入日常管理，应建立消防灭火领导小组，完善小区的消防组织，开展消防安全检查，加强消防宣传，提高居民防火意识。

针对居民群体消防知识淡薄、安全意识不强、老旧小区消防基础设施薄弱等特点，在小区设置一处防火明白栏或消防宣传栏，在每户居民门上悬挂永久性消防提示牌，让居民懂得怎样防火、灭火，在发生火灾的情况下如何报警、如何自行扑救初期火灾和逃生等知识。在小区积极开展消防宣传，向群众宣传各类防火、灭火和逃生知识，增强广大群众消防安全意识和自我防护能力。定期检查小区用火、用电、用气的管理使用情况，消防器材配置完好情况，消防安全责任制的落实情况等，加强对居民群众私拉、乱接电线等现象的整治清理。

---

## 第八章 财务分析

本项目为基础设施建设项目，属政府投资的有少量收入的非盈利公益性项目，项目的财务评价只须做财务生存能力和偿债能力分析即可。

### 8.1. 编制依据与基本参数

#### 一、编制依据

- (1) 国家发展和改革委员会与建设部共同发布的《建设项目经济方法与参数》（第三版）；
- (2) 《投资项目可行性研究指南》；
- (3) 项目单位提供的项目其他相关资料；
- (4) 市场调查资料。

#### 二、基本参数

(1) 财务评价计算期：根据项目实施进度和行业特征，确定本项目计算期为 10 年，其中建设期为 2022-2023 年，计算期的第 2 年（即 2023 年）开始运营。

(2) 据项目单位提供的资料，本项目拟申请由梅州市梅县区人民政府统筹发行地方政府专项债约 19035.05 万元，发行期 10 年，年利率约 3.7%。初步还款方案为：每半年付息，发行期末一次性还本。

### 8.2. 收入测算

本项目为基础设施配套工程建设，属地方政府投资的公益性项目。建议项目单位结合区域的实际情况，采用多种经营模式获得收益，以减

轻财政压力。可采取的经营方式有：广告出租、污水处理、停车位、充电桩服务、服务驿站出租、自来水、市场摊位等。

根据各工程的建设情况，初步统计本项目涉及收入种类及数量如下表所示：

表 8-1 项目收入种类及数量汇总表

序号	工程名称	广告牌	路灯广告灯箱	污水处理	停车位	充电桩	服务驿站	自来水	市场摊位
			箱	(个)	(个)	(个)	站 (个)	(个)	(个)
1	畚江镇美丽圩镇	500	450	2	300	120	50	1	100
	合计	500	450	2	300	120	50	1	100

经初步市场调查并结合区域发展预测：①广告牌出租收入：平均月租金 800 元/个；②路灯广告灯箱出租收入：平均月租金 300 元/个；③污水处理收入：平均月收入 400000 元；④停车位收入：每个车位日周转 6 台车，每车平均收费 10 元；⑤充电桩服务收入：45 元/个·日；⑥服务驿站出租收入：平均月租金 2000 元/个；⑦自来水：平均每月 200000 元，8 市场摊位：平均每月 800 元/个。

上述各项收入，按每年 2%升幅考虑。

综合上述，本项目的总收入测算详见下表 8-2 所示。

### 8.3. 成本测算

成本费用主要考虑包括人工工资及福利费、办公费及其他费用、维修维护费等。

#### (1) 工资及福利费

项目劳动定员暂定 8 人，按人均工资福利费 5.5 万元/年，年均增长 5%估算。

#### (2) 办公费及其他费用：按收入的 5%考虑。

#### (3) 维修维护费：按收入的 3%考虑。

综合上述，本项目总成本费用详见表 8-3 所示。

### 8.4. 财务生存能力分析

项目每年产生的盈余=当年总收入—当年总成本，详见表 8-4。

从表 8-4 可知，因项目每年产生的盈余资金均为正数，至 2032 年盈余资金共约 27321.4 万元。综合来看，在整个计算期，项目是有较好的财务生存能力的。

### 8.5. 偿债能力分析

据了解，本项目拟申请由梅州市梅县区人民政府统筹发行地方政府专项债约 19035.05 万元，发行期 10 年，年利率 3.7%。初步还款方案为：每半年付息一次，发行期末一次性还本。项目每年还本付息详见表 8-5。

由表 8-4 数据可计算出项目在 10 年内的盈余合计为 27322.4 万元，

而通过表 8-5 可知，项目贷款期内还本付息合计 26782.24 万元。因此，项目在 10 年内的盈余总额 > 贷款期内还本付息总额，本息覆盖倍数 1.02，详见表 8-6。

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，偿债能力较好。

## **8.6. 财务评价结论**

综合上述财务评价分析结果表明：项目具有较好的财务生存能力和偿债能力，财务上可行。

表 8-2

项目总收入测算表

序号	项目	单位（元）										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
1	大型广告牌出租收入	1800000	1836000	1872720	1910174	1948378	1987345	2027092	2067634	2108987	2151167	19709498
2	路灯广告灯箱出租收入	1620000	1652400	1685448	1719157	1753540	1788511	1824383	1860871	1898088	1930650	17738548
3	污水处理收入	9600000	9792000	9987840	10187597	10391349	10599176	10811159	11027382	11247930	11472889	105117322
4	停车位收入	6480000	6609600	6741792	6876628	7014160	7154444	7297532	7443483	7592353	7744200	70954192
5	充电桩收入	1944000	1982880	2022538	2062988	2104248	2146333	2189260	2233045	2277706	2323260	21286258
6	服务驿站出租收入	1200000	1224000	1248480	1273450	1298919	1324897	1351395	1378423	1405991	1434111	13139665
7	自来水收入	2400000	2448000	2496960	2546899	2597837	2649794	2702790	2756846	2811983	2868222	26279330
8	市场摊位收入	960000	979200	998784	1018760	1039315	1059918	1081116	1102738	1124793	1147289	10511732
总收入（1+...+8）		26004000	26524080	27054562	27595653	28147566	28710517	29284728	29870422	30467831	31077187	284736545

表 8-3

项目成本测算表

序号	项目	单位（元）										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
1	人员工资及福利费	440000.00	462000.00	485100.00	509355.00	534822.75	561563.89	589642.08	619124.19	650080.40	682584.42	5534272.72
2	办公费及其他费用	341805.00	348641.10	355613.92	362726.20	369980.72	377380.34	384927.95	392626.50	400479.03	408488.62	3742669.39
3	维护维修费	205083.00	209184.66	213368.35	217635.72	221988.43	226428.20	230956.77	235575.90	240287.42	245093.17	2245601.63
4	合计	986888.00	1019825.76	1054082.28	1089716.92	1126791.91	1165372.43	1205526.80	1247326.59	1290846.85	1336166.20	11522543.73

表 8-4

每年盈余预测表

项目	建设期	单位（元）										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
收入	0.00	26004000	26524080	27054562	27595653	28147566	28710517	29284728	29870422	30467831	31077187	284736545
成本	0.00	986888.00	1019825.76	1054082.28	1089716.92	1126791.91	1165372.43	1205526.80	1247326.59	1290846.85	1336166.20	11522543.73
盈余	0.00	25017112	25504254.2	26000479.32	26505935.91	27020773.98	27545144.78	28079200.75	28623095.51	29176983.69	29741020.95	273214001.1

表 8-5

还本付息表

项目	建设期	单位(万元)											
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计	
融资资金发放	19035.05											19035.05	
期初融资余额		19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	-	
期末融资余额	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	19035.05	0	-	
当年应 还本付 息情况	还本											19035.05	
	付息	352.145	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	352.145	7747.19
	合计	352.145	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	704.29	352.145	26782.24

表 8-6

偿债能力分析表

单位(万元)

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
盈余		2501.71	2550.43	2600.05	2650.59	2702.08	2754.51	2807.92	2862.31	2917.7	2974.10
10年盈余合计	27321.40										
10年还本付息合计	26782.24										
本息覆盖倍数	1.02										

## 第九章 节能

### 9.1. 设计依据及节能规范

#### 9.1.1. 相关法律、法规、规划和产业政策

- (1) 《中华人民共和国节约能源法》（2018年10月）；
- (2) 《中华人民共和国电力法》（2018年12月）；
- (3) 《中华人民共和国建筑法》（2019年4月）；
- (4) 《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令28号）；
- (5) 《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505号）；
- (6) 《节能用电管理办法》（国家经贸委、国家发展计划委[2000]1256号）；
- (7) 《建设工程质量管理条例》（国务院令279号）；
- (8) 《民用建筑节能管理规定》（建设部令143号）；
- (9) 《固定资产投资项目节能审查办法》（2016年第44号令）；

#### 9.1.2. 建筑类相关标准及规范产业政策和准入条件

- (1) 《中国节能技术政策大纲》（2006年版）；
- (2) 《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发改委[2005]65号令）。

### 9.2. 能耗状况分析

本项目为提升公共基础设施工程，项目在建成后将不会产生能源的消耗。但在项目的前期设计和建设阶段应考虑相应的节能措施。

#### 9.2.1. 能源选用原则

本项目根据国家和广东省的相关节能与环保政策，本着节能、环

保、因地制宜的原则，结合本项目建筑物的功能性质、建筑类型和外部条件等具体情况合理选择能源形式。

### **9.2.2. 建设期能源供应状况**

本项目位于畚江镇圩镇街道内，该区域市政基础设施有保证，交通便利，可满足本项目的建设要求，能源供应条件具备。

## **9.3. 节能措施**

### **9.3.1. 平面布置节能**

本项目为梅州市梅县区畚江镇美丽圩镇建设项目，总平面布置图在项目建设时已考虑，现无需考虑。

### **9.3.2. 施工设备节能**

项目建设阶段主要耗能设备有砼输送泵、搅拌机和物料运输交通工具等。在设备选型上，尽量选择同类国内先进设备。施工时间内做好施工人员和设备的调度，确保机械正常满负荷生产，确保施工设备的正常运行，从而节能。

### **9.3.3. 建筑节能**

建筑节能主要从建筑设计规划、围护结构、建筑材料等方面考虑。

本项目根据建筑功能要求和当地的气候参数，在总体规划和单体初步设计中，科学合理确定外观体型、立面形状等。初步设计将选用节能型建筑材料、保证建筑外围护结构的保温隔热等热工特性，最大限度减少建筑物能耗量，将会获得理想的节能效果。

#### **(1) 建筑围护结构**

使用环保、节能型建筑材料，可有效减少通过围护结构的传热，

达到显著的节能效果。

## (2) 窗

**尽量减少窗户的面积：**窗户是建筑能耗散失的最薄弱部位，因此，本项目在保证日照、采光、通风、观景条件下，将尽量减少外窗户洞口的面积，以减少建筑能耗。

**提高窗户的气密性：**设计中将采用密闭性良好的窗户。通过改进窗户产品结构，如加装密封条提高窗户气密性，防止空气对流传热。

**尽量使用新型保温节能材料：**窗户将选用新型保温节能窗户。

### 9.3.4. 电气的节能措施

根据《建筑采光设计标准》（GB/T9003）的规定，在满足使用和保证电能质量的基础上，采用节电设计方案，充分利用天然光，选用新型节能产品，提高电气设备使用效率，节约能源。

## 9.4. 节能效果分析

本项目为达到节能、环保的目标，在设备选型方面，严格执行国家及省相关方面的标准、规范。项目积极选用高效能的设备、材料和技术方案，从根本上实行了国家相关的节能要求。

本项目不采用国家明令禁止或淘汰的落后工艺、设备，在节能措施中积极采用新工艺、新技术、新产品，以达到节能效果。为全面贯彻科学发展观，提高能源利用效率，实现广东省节能减排工作目标，建设单位应严格按计划实施项目，将各项节能措施落到实处，使项目建成后达到预期的能耗水平。

## 第十章 组织机构与人力资源配置

### 10.1. 组织机构

项目建设由梅州市梅县区畚江镇人民政府负责组织工程建设实施。为保证项目建设的顺利进行，成立专项负责该工程建设的项目部，分别具体实施项目的报建、工程招投标、施工监督、财务等具体工作。项目建设期配置 5 名工作人员，组成项目部，负责改造工程的全面实施。

### 10.2. 项目质量管理体系

(1) 项目部管理：

- 1) 按照《质量计划》及《质量检验计划》进行检验和验收；
- 2) 按要求根据工程范围配合监理工程师及质检站活动；
- 3) 施工过程中的工序不合格品控制，制定了《不合格品控制程序》。

(2) 质量部负责工程质量验收并协助工程技术对关键过程实施施工过程质量管理，隐蔽工程由专业质量检查员、技术人员按照有关要求及时邀请业主或其现场代表，监理工程师进行隐蔽前的联合检查验收，并做好记录，具体制定了《施工过程检验与试验控制程序》。

(3) 项目部质量人员职责：

- 1) 根据项目部《质量计划》和《施工组织设计》要求负责编制《质量检验计划》；
- 2) 负责管理项目部专职检查人员并进行考核；

3) 负责组织工程施工过程的监督和测量（专检），控制工程质量；

4) 参加工程验收的核验工作；

5) 监督工序的交接工作；

6) 参与进场原材验收；

7) 负责工程施工过程的监督和测量的数据分析处理，制定纠正预防措施。

(4) 项目专业质量检查员职责：

1) 负责工程施工过程中本专业的监督和测量（专检），并负责控制本专业的工程质量；

2) 参加进场原材料的验收；

3) 参加工程验收的核验工作；

4) 负责对本专业施工作业人员进行质量培训。

### 10.3. 劳动定员

表 9-1 劳动定员表

序号	部门	人数	备注
1	项目指挥部负责人	1	
2	行政与管理部	1	
4	财务部	1	
5	工程技术部	2	
合计		5	不含临时招聘人员

### 10.4. 人员培训

通过招聘的职工，必须根据岗位技术要求，采取请进来、送出去的办法对职工进行培训，采取邀请专家到项目地讲授或送到外地同类

单位培训学习的方式，培训时间可根据不同岗位来确定，培训后经考核方可上岗。

## 第十一章 项目实施进度

### 11.1. 建设工期

本项目在建设资金到位、前期准备工作完成的前提下，项目建设周期为个 12 月。

### 11.2. 项目实施进度安排

在项目资金到位及时的前提下，该项目实施进度分项目前期准备、项目建设、竣工验收等三个阶段进行安排，三个阶段的工作内容和进度安排情况如下：

#### 11.2.1.项目前期准备工作

主要工作为编制可行性研究报告及立项（备案）审批、工程设计、招投标以及办理其他相关手续，项目前期准备工作拟耗时 2 个月，即 2022 年 3 月-2022 年 4 月。

#### 11.2.2.项目建设实施阶段

项目建设实施分施工准备和建设实施两个阶段，计划耗时 10 个月。即 2022 年 5 月-2023 年 2 月。

#### 11.2.3.竣工验收阶段

建设项目全部完成，经过各单项工程的验收，符合设计要求，并具备竣工决算、工程总结等必要文件资料，由项目主管部门或建设单位向政府质监部门提出竣工验收申请，在质监单位的监督下由参与工程建设责任主体对项目进行验收。计划耗时 1 个月，2023 年 3 月。

### 11.3. 项目实施进度表

本项目实施进度计划详见下表

畚江圩镇畚江圩镇时间（月份）	2022 年										2023 年		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
项目 前期工作 （立项、国土、 规划、报建手 续）	■	■											
施工准备		■											
改造工程			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
竣工验收、交付 使用，项目决算													■

## 第十二章 项目招投标

为了确保工程建设项目质量，提高投资的使用效果，规范招标投标活动，加强对建设项目的监督管理，根据 2001 年 6 月 18 日国家计委发布的《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事宜暂行规定》（第 9 号令）的要求，特编制本章节。

### 12.1. 招标的依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》（2000 年 1 月 1 日施行）
- (2) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2012 年 2 月 1 日施行）；
- (3) 国家计委第 9 号令《建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项的暂行规定》；
- (4) 广东省实施《中华人民共和国招标投标法》办法；
- (5) 《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 16 号）。

### 12.2. 招标类别、范围和方式

鉴于建设单位的实际情况，对照《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令第 16 号）中对自行招标作出的规定。

根据《必须招标的工程项目规定》中：

第二条 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：

- (一) 使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额

10%以上的项目；

(二) 使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

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。

本项目为使用全部或者部分使用国有资金投资，故项目建安工程、设计、设备/勘察、监理等需全部进行招标。

### 12.3. 招标范围及形式

(1) 招标范围

项目的建安工程、设计、设备/勘察、监理等进行全部招标。

(2) 招标的组织形式

委托招标

(3) 招标方式

## 公开招标

表 11-1 招标基本情况表

	招 标 范 围		招 标 组 织 形 式		招 标 方 式		不采用 招标方 式	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	√			√	√			
设计	√			√	√			
监理	√			√	√			
施工工程	√			√	√			
安装工程	√			√	√			
原材料	√			√	√			
重要设备	√			√	√			
建设单位盖章 年 月 日								

## 第十三章 投资估算与资金筹措

### 13.1. 投资估算依据及说明

#### 13.1.1. 工程费用

采用投资指标估算法。

1) 本工程以《广东省建筑与装饰工程综合定额》、2018年《广东省市政工程综合定额》、2018年《广东省安装工程综合定额》

2) 动态人工系数按梅市建函[2019]213号。

3) 所用材料单价《梅州市建设工程价格信息》2021年第四期及市场价。

#### 13.1.2. 工程建设其他费

1、建设单位管理费：财政部财建〔2016〕504号；

2、建设工程监理费：参考国家发改委、建设部发改价格[2007]670号；

3、前期工作咨询费：国家计委计价格[1999]1283号；

4、工程勘察费：按工程设计费国家计委、建设部计价格[2002]10号文；

5、工程设计费：参国家计委、建设部计价格[2002]10号；

6、环境影响咨询服务费：国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号；

7、场地准备及临时设施费：以工程费用1.5%计算；

8、招标代理费：按照发改[2011]534号取值；

9、基础设施配套费：按照梅市价[2011]113号取值；

### **13.1.3. 预备费**

预备费包括基本预备费和涨价预备费，其中：基本预备费按工程费用及工程建设其他费之和的8%计取；涨价预备费暂不计取。

## **13.2. 投资估算**

本项目总投资 19035.05 万元。其中：工程费用 15647.28 万元，工程建设其他费用 1977.77 万元，预备费用 1410.00 万元。

## **13.3. 资金筹措**

本项目总投资 19035.05 万元，资金来源为申请补助资金及建设单位自筹。

## **13.4. 项目总投资估算表**

表 12-4 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	计费基础	费率%	概算价 (万元)	备注
一	工程建设费用	项			15647.28	
二	建设工程其它费用	项			1977.77	
1	建设单位管理费	项	$140 + (\text{工程费} - 10000) * 1\%$	1.13	177.22	财建[2016]504号
2	工程建设监理费	项	$218.6 + (\text{工程费} - 10000) * (393.4 - 218.6) / (20000 - 10000)$	1.95	305.25	发改[2007]670号文
3	建设项目前期工作 咨询费	项	$(3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.4) * 0.7$ (行业调整系数) * 1.1 (工程复杂程度调整系数)	0.34	53.26	计价格[1999]1283号
3.1	编制项目建议书	项	$14 + (37 - 14) * (\text{工程费} - 10000) / 40000$		16.77	
3.2	编制可行性研究报告	项	$28 + (75 - 28) * (\text{工程费} - 10000) / 40000$		33.67	
3.3	评估项目建议书	项	$8 + (12 - 8) * (\text{工程费} - 10000) / 40000$		8.32	

3.4	评估可行性研究报告	项	$10+(15-10)*(\text{工程费}-10000)/40000$		10.41	
4	环境影响评价费	项	$(4.1+4.2+4.3+4.4)*1$ (行业调整系数)	0.10	14.89	计价格[2002]125号
4.1	编制环境影响报告书(含大纲)	项	$6+(15-6)*(\text{工程费}-3000)/17000$		12.34	
4.2	评估环境影响报告书(含大纲)	项	$1.5+(3-1.5)*(\text{工程费}-3000)/17000$		2.55	
5	测量测绘费	项	工程费*1%	1.00	156.47	国测财字【2002】3号 《测绘工程产品价格》
6	工程勘察费	项	工程费*2%	2.00	312.95	2002年工程勘察设计收费标准
7	工程设计费	项	$304.8+(\text{工程费}-10000)*(566.8-304.8)/(20000-10000)$	2.73	426.50	2002年工程勘察设计收费标准
8	施工图技术审查费	项	$(\text{勘察费}+\text{设计费})*6.5\%$	0.31	48.06	发改价格[2011]534号
9	初步设计概算编制费	项	$100*0.2\%+(500-100)*0.18\%+(1000-500)*0.16\%+(5000-1000)*0.13\%+(10000-1000)*0.12\%+(\text{工程费}-10000)*0.11\%$	0.15	23.03	粤价函[2011]742号文

10	施工图预算编制费	项	$100*(0.3\%+0.18\%)+(500-100)*(0.25\%+0.16\%)+(1000-500)*(0.24\%+0.14\%)+(5000-1000)*(0.22\%+0.12\%)+(10000-5000)*(0.2\%+0.09\%)+(工程费-10000)*(0.18\%+0.08\%)$	0.29	45.02	
11	工程招标费	项	$100*1\%+(500-100)*0.7\%+(1000-500)*0.55\%+(5000-1000)*0.35\%+(10000-5000)*0.2\%+(工程费-10000)*0.05\%$	0.20	31.77	发改[2011]534号
12	检验监测费	项	工程费*1%	1.00	156.47	广东 2014 概算编制办法
13	工程保险费	项	工程费*0.45%	0.45	70.41	广东 2014 概算编制办法
14	基础设施配套费	项	工程费*1%	1.00	156.47	梅市价[2011]113号
三	基本预备费	项	$(一+二)*(5\sim 8)\%$	8	1410.00	广东 2014 概算编制办法
四	项目总投资		一+二+三		19035.05	

## 第十四章 项目风险分析

风险分析就是针对项目的风险因素和问题所开展的分析，这种风险分析是项目评估中的一个重要组成部分。这种分析通过运用一定的方法给出项目各种具体的风险因素对项目的影晌来推断项目的风险程度，从而为项目决策提供更加准确的依据，同时也有利于对未来可能出现的各种风险情况有所预计，从而事先提出必要的防范措施和相应的实施控制手段。本项目风险分析将从政策法规、建设、经营、管理方面进行具体分析。

### 14.1. 政策法规风险

本项目的建设受当前城镇改造政策要求及财政支持等政府行为影响较强。因此，项目受国家政策的影响，如消费政策、税收政策等会对项目能否顺利完成造成影响。同时，政策可能随着宏观经济和市场变化而及时调整，国家政策的调整对项目的市场取向具有一定影响，并产生一定的不确定性。

### 14.2. 建设风险

由于建设工程特殊的实施过程，决定了在工程实施过程中将会遇到各种各样的风险，如来自业主的风险，监理的风险，施工企业自身管理疏漏、分包单位弄虚作假、质量隐患等的风险以及社会和周围环境等方面的风险。

#### 14.2.1. 策划阶段存在的风险

工程项目决策阶段是工程造价的基础，特别是项目规划、建设标

准、建设地点、工艺的评选、设备选用等，决定了工程造价的高低，关系到项目的经济效益和社会效益，是投资控制的重点之一。工程项目决策的失误或偏差势必导致经营目标不能如期实现，浪费大量的人财物力，给企业和社会造成不可估量的损失。

#### **14.2.2. 工程设计阶段存在的风险**

设计深度、设计质量的优劣，严重影响工程造价和工程进度。影响工程造价较大的因素是设计的变更，产生设计变更的因素除了甲方人为因素外，大多是由于设计深度不够引起的，这些因素往往会使工程造价大幅度增加。

#### **14.2.3. 工程施工招标阶段存在的风险**

工程施工招标阶段的主要任务是选择优良的施工队伍，选择不当会严重影响工程质量，给工程的正常使用带来较大风险，同时也会影响工程的造价。

#### **14.2.4. 合同管理中存在的风险**

随着我国市场经济体制的建立和经济法规的逐步完善，工程项目管理中的合同管理成为管理的中心环节。合同管理制约着整个工程项目管理水平和工程经济效益的提高。在建筑施工企业合同管理中存在的主要风险有：合同主体不当；合同文字不严谨，导致合同难以履行或引起争议；合同条款不全面、不完整、有缺陷、有漏洞，在合同中看不到违约如何处理的条款；违反法律法规签订无效合同等。不少企业所签订的合同，有些是以合法形式掩盖非法目的的，实质也是无效合同。

### 14.3. 风险的管理与对策

风险管理，就是人们对潜在的意外损失进行辨识、评估，并根据具体情况采取相应的措施进行处理，即在主观上尽可能有备无患或在无法避免时亦能寻求切实可行的补偿措施，从而减少意外损失或进而使风险为我所用。它直接影响项目的经济及社会效益。做好工程项目实施过程中的风险管理工作，防患于未然，可避免许多不必要的损失，从而降低成本。就前面提到的工程项目施工中存在的风险事项，提出以下防范对策和措施。

#### 14.3.1. 工程项目策划阶段的风险控制

工程项目决策的失误是最大的失误和损失，做好规划设计阶段的风险管理和控制事关重大。做好规划设计阶段的风险管理和控制，首先要研究国家政策，在政策允许的范围内进行，主要包括项目手续及审批程序是否规范完备、节能环保措施是否到位；其次，进行项目的充分论证和可行性调研，研究预期效果和效益实现的可行性。

#### 14.3.2. 工程设计阶段的风险控制

在设计阶段要注意提高标准设计意识，积极推行工程设计招标和设计方案竞选，优化设计方案，控制设计变更，有效控制工程成本。积极推动本单位职能部门采用公开招标的方式选择优秀的设计单位，在设计委托合同中将设计质量与设计费用挂钩，促使设计部门加强设计质量意识，提高服务水平，减少由于设计原因给建设单位带来的经济损失。

### 14.3.3.工程施工招标阶段的风险控制

(1) 加强对招标全过程的监控。招标管理部门内部控制制度是否健全、执行是否到位；招标项目是否具备法律规定的必要条件；招投标的程序和方式是否符合国家有关规定。

(2) 严格审核招标文件。招标文件是否全面，形式是否合法；采用清单计价的其工程量计算是否正准确，有无严重错误或漏项；施工现场的实际情况是否符合招标文件的规定，防止招标文件本身漏洞个工程招标带来风险。

(3) 严格选择施工单位。做好施工单位的资格预审工作，对施工方的资质、技术、资金、信誉、业绩、等进行严格筛选，通过资格预审把不符合项目实施要求和有不良记录的投标单位淘汰，为招标工作顺利进行打下良好基础。

### 14.3.4.合同管理中的风险控制

工程项目的合同贯穿于工程勘验、设计、施工、检验、结算，是一个动态的管理过程，构成一个完整的体系。它作为建设工程项目施工的指南，对整个项目的实施起总控制和总保证作用，疏漏任何一个方面都会导致企业利益的重大损失，所以规避合同管理风险非常有必要。有关部门应加强合同管理，完善各项管理制度，建立合同管理台账，根据工程项目的特点和实际，工程项目的主管部门应适当选择计价形式，降低工程的合同风险，对于施工条件较好，工程量变化小、施工工艺成熟的项目，可采取固定总价合同方式；对于工程量变化较大的项目，可采取调价方式，在工程量可能变化的幅度范围内，采取

不同的结算单价。建立层层审核把关制度，审查合同时重点关注合同有无语言模糊、前后矛盾的现象，合同签订日期、签订对象以及合同内容是否与招标文件条款一致，特别是结算条款有无差异。

## 第十五章 社会效益分析

### 15.1. 社会效益分析

社会评价从以人为本的原则出发，进行拟建项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析和社会风险分析。项目建设影响着区域社会与经济的发展，包括产生的正面影响和负面影响。

项目改造过程中首先要做到文明施工，不污染、不扰民、不影响交通，把对周边环境的影响降到最低，同时要获得市民理解配合支持，把此项工程打造成既优化城市环境、提高城市品位，又惠及百姓的民心工程。项目的社会影响主要表现在下面几个方面

#### (1) 项目对所在地区居民收入与就业产生积极的影响

目前当地居民很多从事商业活动，经过公共基础设施改造，街区更加繁荣、往来人流增加集聚。购物环境改善，消费群体数量及素质提高，势必给当地的商业经济带来很大的发展，对于附近的旅游氛围将起到积极促进作用，项目的建设将有助于提高沿路居民的收入水平，改造完成后将带动相关商家的发展，增加就业机会。

#### (2) 本项目建设有利于促进畚江镇旅游环境建设

以畚江镇日渐提高的经济水平与项目所在地得天独厚的地理位置为依托，以城镇第三产业的服务需求量、加快城乡统筹发展为契机，积极建设成为高品质的经济强镇、宜居城镇。本项目将承担提升地区文化、经济贸易综合竞争力、促进多方合作交流，项目的改造有利于完善区域配套基础设施，优化周边环境，提高区域开放度，对畚江镇

的发展都具有重要的意义。通过本项目建设提升镇区形象及品味，完善镇区基础设施建设，为加快区域建设和进一步改善投资环境、旅游环境将起到积极的作用。

### (3) 项目提升了畚江镇镇区文化品位

这次对建筑立面进行改造、粉刷，增加整体生态环境设计，以简洁的形式、鲜明的风格形成北环路的主要基调，着力增加文化气氛。使街区更具观赏性、艺术性，更充满现代感。营造出浓厚的文化氛围。完善街区的人文环境、价值理念，实现商业、文化的功能。项目的建成，必将进一步完善畚江镇城镇功能、展示历史文化底蕴、提升城镇整体品位。使畚江镇街区成为畚江镇名片。

所以，总的来说，推进畚江镇，美丽圩镇建设项目有利于稳定人心，稳定社会，稳定经济，促进发展。本项目建设社会效益十分明显，社会影响非常深远。

## 15.2. 社会影响效果分析

### 1. 项目对居民收入的影响。

项目实施后项目地及周边居民在短期内收入会比较丰厚，长期来看收入稳定有保障。

### 2. 项目对居民生活水平和生活质量的影响。

项目实施后，从根本上彻底改善了项目区域环境条件，优化了项目地城镇环境。从根本上彻底改善了街区环境，充分享有城镇居民的生活水平和生活质量。无论从哪个方面来讲，项目实施后，是提高畚江镇生活水平和生活质量的主要途径。

### 3. 项目对项目地居民就业的影响。

项目实施后，拓展了城镇空间、优化了资源配置、优化了城镇环境、完善了城镇功能、提升了城镇形象。项目实施后，可增加当地居民就业机会。有利于优化城镇就业环境，对社会收入分配有良性影响。项目的实施在一定程度上能够帮助项目地居民就业。

### 4. 项目对项目地弱势群体利益的影响。

项目本身就是充分保障了城镇弱势群体的根本利益。

### 5. 项目对项目地文化、教育、卫生的影响。

项目实施后，将教育、文化、卫生等做了科学的规划，这对于项目地的文化、教育、卫生事业的发展可以说是“重生”。项目的实施将会在很大程度上促进项目地文化、教育、卫生事业的大发展。

### 6. 项目对项目地少数民族风俗习惯和宗教的影响。

项目将客家元素，项目建设对少数民族风俗习惯和宗教无影响。

**表 14-1 项目社会影响分析表**

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	有一定影响	提高当地农民的收入	
2	对居民生活水平与生活质量的影响	有一定影响	提高城镇品位，促使生活质量提高	
3	对居民就业的影响	有一定影响	增加当地就业机会	
4	对不同利益群体的影响	较小	项目建设时产生的污染物可能会对周边环境带来影响	确保文明施工，加大环保力度
5	对弱势群体的影响	有一定影响	能较好地保护区域弱势群体	
6	对地区文化、教育、	有一定影响		

	卫生的影响			
7	对地区城镇形象和城镇化进程的影响	有较大影响	改善了地区城镇形象推动了城镇化进程	

### 15.3. 社会适应性分析

#### 15.3.1. 利益群体对项目建设的态度与参与程度

经过分析，与项目建设直接相关的利益群体为镇区居住的居民。项目建成后，将彻底改善镇区居民住房条件和居住环境，切实提高生活水平和生活质量；优化区域资源配置、助推新型城镇化进程、加速城镇经济发展；本项目的实施，预示着梅县区城镇化建设进入快速发展时期。本项目既维护了镇区居民的切身利益，保持了社会公平正义、和谐稳定；又拓展了梅县区发展空间，加快了梅县区城镇化建设，拉动了区域经济增长，使镇区居民的生活、居住环境得到质的提升，他们是最大的受益者。因此必然也会得到广大群众的支持。

#### 15.3.2. 各级组织对项目建设的态度及支持程度

本项目建设是一个庞大的系统工程，其成功运行必然离不开社会支持系统的强力保障，特别是各级政府的大力支持、通力协助和当地群众的支持。本互适性分析将主要阐述各级政府及当地群众对本项目的态度。

##### 当地群众的态度

项目实施将使镇区居民的居住生活条件得到显著改善，生活水平和生活质量得到提高，因此，项目一开始就得到了当地群众的欢迎。

上述分析表明，梅州市梅县区畚江镇美丽圩镇建设项工程项目得

到了各级政府和当地群众的大力支持。

### **15.3.3.地区文化状况对项目的适应程度**

项目建设与梅县区畚江镇城镇发展规划一致。项目建设是为了改善人居环境、优化城镇功能、提升城镇品质，促进梅县区新型城镇化建设。本项目的建设是当地政府支持新型城镇化发展的精明选择。项目建成后能为当地的社会环境、人文环境所接纳，项目与当地社会环境是相互适应的。

## **15.4. 区域经济影响分析**

本项目属于公共基础设施改造项目。社会收入分配影响方面，本项目有利于优化就业环境，对社会收入分配有良性影响。项目建成后，将会强势推进梅县区城镇化的快速发展，将会对梅县区经济和区域经济产生深远的积极的良好影响。

## **15.5. 社会评价结论**

本项目的建设，有利于推动梅县区畚江镇城镇建设发展，提升城镇形象，是优化城镇环境、完善城镇功能、提升城镇形象、提升城镇品位的迫切需要；有利于改善镇区居民的居住生活条件，各级领导对本项目非常重视，给予了极大的支持。本项目建设社会效益十分明显，社会影响非常深远。

## 第十六章 社会稳定性风险分析

### 16.1. 可能存在的风险及其评价

项目实施过程中由于房屋的改造、生活条件的改变、施工期噪声、交通组织、施工期间工程建设等方面会对当地居民、工作、生活造成一定的不利影响，这些影响可能会导致出现不利社会稳定的问题。也可能出现建设单位内部管理不善及劳资纠纷引发的不稳定因素等问题引发的群体性事件。

#### （一）项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目施工过程中进行外立面改造，可能出现施工垃圾的清理及堆放，以及施工废水的排放可能会对周边环境造成一定程度的影响。

风险评价：本项目对施工开挖的土方、废弃的建筑材料和堆放的建筑材料采取围护和遮盖等措施防止流失，项目造成环境破坏的风险很小。

#### （二）群众抵制改造的风险

风险内容：由于房屋外立面改造涉及居民的切身利益，加上少数居民对镇区改造缺乏理解，因此在改造问题上往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制镇区改造。

项目涉及的房屋改造。如果改造方案不合理，即使是少数人不同意，也有可能影响项目的进度和社会的不稳定。

风险评价：群众抵制改造的风险较小。

为了赢得群众对畚江镇红星、官铺村提升公共基础设施改造的支持，于 2021 年，召开了改造动员大会。通过面对面化解群众对项目实施的不理解、不支持。解答各项改造问题，宣传项目本建设意义。为该项目的改造工作打下了良好的群众基础。

### （三）群众对生活环境变化的不适风险

风险内容：由于项目的建设使当地居民以前长期形成的生活习惯，工作条件等产生变化，这些都会使镇区居民在短期内感到不适。另外施工期屋面施工对短暂对居民生活环境带来影响

风险评价：群众对生活环境变化的不适风险较小。

本工程施工过程中屋面改造过程中应不得在夜间业，避免扰民。

该项目房屋改造意味着居民原有生存方式暂时面临改变，让他们感到不适应。不过，这种不适应仅仅是短期的，随着建设项目的实施，居民的生活、出行等条件将得到明显改善。

本项目公共基础设施改造工作精心布置，组织严密，在建设过程中尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪，以情感人，以理服人。在制定改造方案时，召开座谈会，反复征求被当地群众的意见和建议，尽可能使改造方案更完善、更合理。开展宣传教育，针对居民所提意见和关心的问题，对抵触情绪较大的群众，采用“换位”思考方式，尽力解决他们的实际问题，消除其对抗心理。

## 16.2. 已经和正在采取的风险防范措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，项目建设单位采取了下述风险防范措施。

### (1) 减少施工期间的扰民

建设单位及各职能部门密切配合,严格要求工作人员,换位思考,热情服务,文明工作,减少扰民。

### (2) 保障项目全过程治安安全

建设单位依靠梅县区以及相关单位,采取以预防为主的治安防范措施。在项目全过程加强综合治理工作,保持改造涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人因对改造方案不满意可能引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向,第一时间采取教育、说服、化解等措施,将问题消除在萌芽状态。

## 16.3. 社会稳定应急预案

建议梅州市梅县区畚江镇人民政府成立专门的维稳工作组织机构,包括领导小组和维稳工作办公室。

### (1) 工作原则

重点稳控,紧急处理,职责明确,统筹配合。

### (2) 组织保障

加强领导,成立工作小组,明确职责。

#### 1) 建设方维稳小组

职责:对问题进行解释,提出解决措施方案,保证资金来源。做好群众的思想工作;调处各种纠纷和矛盾。

#### 2) 梅县区维稳小组

职责:负责与群众、业主单位及各级部门协调工作,调解纠纷矛盾,监督和管理各项资金的拨付。

### (3) 应急预案

出现社会稳定风险或事件时，启动应急预案，并展开以下工作程序：

#### 1) 预案启动：

该预案由应急领导小组组长宣布启动，但发生以下情况是，该预案自然启动：发生 20 人以上群体性事件；

#### 2) 事故应急措施：

发现重大社会稳定问题苗头或事件时，启动预案，并展开以下工作程序：

①对已发生的群体性事件，相关部门要认真接待，并根据起因即通知有关人员赶赴现场做好耐心细致的疏导工作，防止矛盾激化，把群众稳定在当地。

②第一时间召开维护社会稳定工作会议，通报不稳定情况和处理情况，分析研究可能出现的重大问题及对策。并将不稳定情况向所在地政府等有关部门报告，请求帮助和支持。

③对问题复杂、规模较大的群体性事件，有关领导要迅速抵达现场，组织工作，及时提出处理意见。

④对有轻生或危害社会倾向的特殊人员要耐心开导，稳定他们的情绪，并联系有关方面解决问题。必要时，报请有关机关采取应急措施。

#### 3) 通信保障

有关人员在接到重大社会不稳定通报后，移动电话要保证 24 小

时畅通；值班电话 24 小时值班，随时掌握各方面信息并上传下达。

4) 应急终止：

符合下列条件之一的，即满足应急终止条件：

①事件现场得到控制，事件条件已经消除；

②事件现场造成的危害无继发可能，应急处置行动无继续的必要；

4) 应急保障：

①资金保障：救援资金、设备、通讯资金；

②装备保障：救援设备、医疗设备等；

③通信保障：有线、无线通讯器材；

④人力资源保障：维稳办、市政府各级责任部门、街道、社区及建设单位相关部门。

## 16.4. 结论

“梅州市梅县区畲江镇美丽圩镇建设项”的建设可能会引发三类不利于社会稳定的风险，这三类风险发生的可能性大小评价结果是：第 1 类风险，项目可能造成环境破坏的风险，该类风险发生的可能性很小；第 2 类风险，群众抵制的风险，该类风险发生的可能性较小；第 3 类风险，群众对生活环境变化的不适风险，该类风险发生的可能性较小。

综合评价，本项目社会稳定风险程度低。

## 第十七章 结论与建议

### 17.1. 结论

(1) 项目的建设对改善畚江镇城镇形象具有现实意义。项目根据梅县区畚江镇城镇总体规划的总体要求，以提高城镇品位，改善城镇经济和社会发展环境，带动区域经济发展为目的，项目建成后，将极大的改善畚江镇镇区形象，有利于加快城镇和区域经济发展。

(2) 项目的建设改造，不仅保存了原居住群众生活环境的习惯性，同时还能保障其生活水平在原有基础上得到明显的提高，使梅县区畚江镇红星、官铺村真正成为环境优美、美观舒适的特色街道，提升了群众生活幸福指数。

(3) 项目的建设亦能刺激建筑、建材等相关行业的发展，对促进城镇经济发展起到积极作用；同时也必将对梅县区的发展起到重大的推进作用，为社会经济的可持续发展创造条件。

(4) 项目建设条件成熟，项目的选址符合梅县区城镇总体规划，周边市政基础设施能完全满足建设的需要；项目规划将在达到国家现行建筑性能标准之外，满足节能、环保等标准规范的要求。

综上所述，本项目的建设对区域经济的发展，优化城镇环境、完善城镇功能、提升城镇形象、提升城镇品位都具有现实意义。梅县区畚江镇红星、官铺村提升公共基础设施工程项目的建设是可行的也是必要的。

### 17.2. 建议

根据项目可行性研究报告内容及结论，本项目是可行的，建议政府部门尽快批准本项目实施。为了保证本项目顺利实施，早日发挥社会效益，现提出如下建议：

(1) 项目业主方到政府有关部门及时办理相关手续，确保项目前期

工作的顺利进行，以利于项目尽早组织实施。

(2) 业主单位抓紧完成工程建设的前期工作及工程设计工作。为确保项目下阶段工作顺利开展，切实加强对项目统筹和管理。

(3) 保证建设资金及时足额到位，并在建设过程中加强资金管理，确保项目的顺利实施，发挥投资效益。

(4) 本项目工程建设时间较为紧迫，为加快项目建设进度，本项目报告批复后，应立即组织进行实施方案等工作，制订出详细的项目实施计划，尽早开展工程建设招标工作。

(5) 在工程建设过程中，应处理好项目的内部和外部关系的协调性，争取相关政府部门、水电气部门、邮电通讯部门、交通部门等单位的支持，使项目顺利进行，按照预定计划完成建设目标。