

汕尾市红海湾田墘红色山海情乡村振兴 示范带建设项目 可行性研究报告



湖南中大设计院有限公司
Hunan Zhongda Design Institute Co., Ltd.

二〇二一年十月

汕尾市红海湾田垵红色山海情乡村振兴示范带


建设项目

可行性研究报告

法定代表人：胡迎新



总工程师：张威振



总建筑师：杨智

项目负责人：张梦玲

咨询单位：湖南中大设计院有限公司

资信等级：甲级

证书编号：914301001837849869-18ZYJ18

发证单位：中国工程咨询协会



二〇二一年十月

工程咨询单位资信证书

工程咨询单位甲级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 湖南中大设计院有限公司
住 所： 长沙高新开发区麓龙路209号金荣誉峰翡翠花园H栋212房
统一社会信用代码： 914301001837849869
法定代表人： 张家生 **技术负责人：** 廖福贵
证书编号： 914301001837849869-18ZYJ18
业 务： 建筑 ， 公路 ， 市政公用工程



发证单位： 中国工程咨询协会
2018年09月30日



中华人民共和国国家发展和改革委员会监制

业绩签章

单位名称:	湖南中大设计院有限公司		
项目名称:	汕尾红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带建设项目		
所属专业:	建筑	服务范围:	项目咨询
投资额(万元):	25775.70	地区:	广东省
建设规模:	建筑外立面改造面积合计45000平方米,景观提质36000平方米,新增牌坊1处,服务驿站建筑2000平方米,“油车工会”遗址建筑1500平方米,北山村和塔岭村2处红色建筑提质改造,道路提质改造10.47公里,生态停车位400个,总投资额25775.70万元。		
项目性质:	基本建设	项目资金来源:	
工程咨询成果完成日期:	2021-10-19	拟开工/开工日期:	



目 录

第一章 总 论	1
1.1 项目概况.....	1
1.2 项目建设内容及效益.....	1
1.3 项目总投资和资金筹措.....	2
1.4 建设工期.....	2
1.5 结论与建议.....	2
1.5.1 结论.....	2
1.5.2 建议.....	2
第二章 项目建设背景及必要性	4
2.1 项目建设背景.....	4
2.1.1 国家乡村振兴战略背景.....	4
2.1.2 红色汕尾市国土空间总体规划（2020-2035年）.....	6
2.2 项目建设的必要性.....	6
2.2.1 项目建设符合国家产业政策要求.....	7
2.2.2 符合国家和省市实施乡村振兴战略的要求.....	7
2.2.3 是提升社会主义新农村建设水平的需要.....	8
2.2.4 项目建设是农村实现可持续发展的必然选择.....	8
2.3 项目的意义.....	8
第三章 建设条件	10
3.1 项目选址.....	10
3.2 区位分析.....	10
3.3 自然条件.....	11
3.3.1 地形地貌.....	11
3.3.2 气候.....	11
3.3.3 地质.....	12
3.4 经济发展条件.....	12
3.5 交通运输条件.....	13
3.6 资源认知.....	13
3.6.1 自然资源.....	13

3.6.2 民俗文化旅游资源.....	14
3.6.3 红色资源.....	14
第四章 建设内容及建设规模.....	15
4.1 工程主要建设内容.....	15
4.2 建设规模.....	16
第五章 工程建设方案.....	18
5.1 项目建设依据、原则.....	18
5.1.1 项目编制依据.....	18
5.1.2 建设原则.....	18
5.2 总体规划设计.....	18
5.3 基础设施建设方案.....	19
5.3.1 道路建设.....	19
5.3.2 排水工程.....	20
5.3.3 安全供电及照明工程.....	21
5.4 地理文化环境设施建设.....	23
5.4.1 古树名木保护.....	23
5.4.2 绿地建设.....	25
5.4.3 住房立面改造.....	26
5.5 三个联动片区建设方案.....	33
第六章 节能专篇.....	37
6.1 编制依据.....	37
6.2 节能原则.....	37
6.3 节能措施.....	38
6.3.1 建筑节能.....	38
6.3.2 节电措施.....	38
6.3.3 节水措施.....	39
第七章 效益分析.....	40
7.1 分析评价依据.....	40
7.2 成本费用及营业收入估算.....	40
7.2.1 成本费用估算.....	40

7.2.2 营业收入估算.....	41
7.2.3 利润.....	43
7.3 项目自身资金平衡相关收益情况.....	44
7.4 融资成本.....	45
7.5 预期未来项目自身营收偿还资本金及利息情况.....	45
7.6 总体评价.....	48
7.7 投资回收期分析.....	48
7.8 总投资收益率.....	49
7.9 财务评价结论.....	49
7.10 社会效益分析.....	49
第八章 环境影响评价.....	50
8.1 环境影响评价依据及标准.....	50
8.2 环境现状分析.....	50
8.3 环境影响因子识别.....	50
8.3.1 建设期环境影响因子的识别.....	50
8.3.2 运营期环境影响因子的识别.....	51
8.4 环保措施.....	52
8.4.1 建设期环境保护措施.....	52
8.4.2 运营期环境保护措施.....	53
第九章 劳动安全卫生和消防.....	54
9.1 危害因素及危害程度分析.....	54
9.1.1 主要危害因素种类.....	54
9.1.2 危害程度分析.....	54
9.2 危害因素的防范.....	54
9.3 安全管理.....	55
9.3.1 健全安全生产管理制度.....	55
9.3.2 完善安全生产管理措施.....	55
9.3.3 建立安全保卫管理措施.....	55
9.4 卫生管理.....	56
9.4.1 环境管理方面.....	56
9.4.2 卫生管理.....	56

9.5 消防.....	56
第十章 组织结构与人力资源配置.....	58
10.1 组织机构.....	58
10.1.1 实施原则及步骤.....	58
10.1.2 项目的建设管理机构.....	58
10.2 人员培训.....	58
第十一章 项目实施进度.....	59
11.1 建设工期.....	59
11.2 项目实施度安排.....	59
第十二章 投资估算与资金筹措.....	61
12.1 编制依据.....	61
12.2 定额的采用.....	61
12.3 总估算金额.....	61
第十三章 招投标.....	68
13.1 招标范围.....	68
13.2 招标组织形式.....	68
13.3 招标方式.....	68
13.4 招标公告发布.....	68
第十四章 社会评价.....	70
14.1 社会影响分析.....	70
14.2 经济效益.....	70
14.3 风险分析及对策分析.....	71
14.3.1 工程工期风险.....	71
14.3.2 工程质量风险.....	72
14.4 社会评价结论.....	72
第十五章 结论与建议.....	73
15.1 结论.....	73
15.2 建议.....	74

第一章 总论

1.1 项目概况

项目名称：汕尾红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带建设项目。

项目建设单位：红海湾经济开发区田墘街道办事处。

1.2 项目建设内容及效益

1、建设内容

本示范带起点位于红海湾大道大马巷村入口处，终点位于外湖麻园村，全长 12 公里，示范带涉及 5 个行政村，11 个自然村，分别为大马巷村、新尾地村、石新村、北山村、塔岭村、山岗村、新乡村、浮山村、深径村、后湖村、麻园村。

主要建设内容：建筑外立面改造面积约为 45000 平方米、景观提质改造面积约为 38900 平方米、绿化种植面积约为 11100 平方米、广场铺装改造 23500 平方米、新增牌坊 1 处、服务驿站建筑约 2000 平方米、“油车工会”遗址建筑 1500 平方米、新增跑马道约 6000 平方米、北山村和塔岭村 2 处红色建筑提质改造、新建粉签博物馆 2000 平方米、主要参观路线“三线下地”改造工程、基础设施给排水改造、道路提质改造约 10.47 公里、生态停车位约 400 个。

2、建设效益

乡村是具有自然、社会、经济特征的地域综合体，兼具生产、生活、生态、文化等多重功能，与城镇互促互进、共生共存，共同构成人类活动的主要空间。乡村兴则国家兴，乡村衰则国家衰。我国人民日益增长的美好生活需要和不平

衡不充分的发展之间的矛盾在乡村最为突出，我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段，它的特征很大程度上表现在乡村。全面建成小康社

会和全面建设社会主义现代化强国，最艰巨最繁重的任务在农村，最广泛最深厚的基础在农村，最大的潜力和后劲也在农村。实施乡村振兴战略，是解决新时代我国社会主要矛盾、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求，具有重大现实意义和深远历史意义。

1.3 项目总投资和资金筹措

1、总投资

本项目总投资约为约 25775.70 万元，其中工程建设费月 20432.40 万元，工程建设其他费约 3000.05 万元，预备费约 2343.25 万元。详见第十二章投资估算表。

2、资金筹措

除争取上级资金外，其余部分由地方财政统筹解决。

1.4 建设工期

项目于 2022 年 4 月开始进行勘察设计；总建设工期约 32 个月。

1.5 结论与建议

1.5.1 结论

1.本项目建设符合国家的方针和政策，满足汕尾市总体规划的要求，同时能促进汕尾市经济和社会事业的发展，其社会效益和间接经济效益十分显著。

2.项目建设的方案合理，配套条件成熟，完全有条件实施。

1.5.2 建议

1.建议项目单位充分重视项目建设与当地总体规划的协调性，确保项目建设有助于其可持续发展目标的实现。

2.资金是项目顺利进行的保证，应精心安排好工程进度计划，以确保

项目的顺利实施和预测经济效益的实现。

3.工程质量是项目的生命线，建设单位应严格控制好工程的发包和材料采购，通过公平竞争、择优选取的招投标形式选择合格的施工单位和材料厂商，确保施工质量和工程进度。

4.从项目技术及经济等诸多方面分析表明，项目投资开发切实可行，但政府部门仍应分析项目潜在的风险，合理制定风险分担机制。

第二章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 国家乡村振兴战略背景

党的十八大以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我们坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，持续加大强农惠农富农政策力度，扎实推进农业现代化和新农村建设，全面深化农村改革，农业农村发展取得了历史性成就，为党和国家事业全面开创新局面提供了重要支撑。5年来，粮食生产能力跨上新台阶，农业供给侧结构性改革迈出新步伐，农民收入持续增长，农村民生全面改善，脱贫攻坚战取得决定性进展，农村生态文明建设显著加强，农民获得感显著提升，农村社会稳定和谐。农业农村发展取得的重大成就和“三农”工作积累的丰富经验，为实施乡村振兴战略奠定了良好基础。

农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题。没有农业农村的现代化，就没有国家的现代化。当前，我国发展不平衡不充分问题在乡村最为突出，主要表现在：农产品阶段性供过于求和供给不足并存，农业供给质量亟待提高；农民适应生产力发展和市场竞争的能力不足，新型职业农民队伍建设亟需加强；农村基础设施和民生领域欠账较多，农村环境和生态问题比较突出，乡村发展整体水平亟待提升；国家支农体系相对薄弱，农村金融改革任务繁重，城乡之间要素合理流动机制亟待健全；农村基层党建存在薄弱环节，乡村治理体系和治理能力亟待强化。实施乡村振兴战略，是解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间矛盾的必然要求，是实现“两个一百年”奋斗目标的必然要求，是实现全体人民共同富裕的必然要求。

在中国特色社会主义新时代，乡村是一个可以大有作为的广阔天地，迎来了难得的发展机遇。我们有党的领导的政治优势，有社会主义的制度

优势，有亿万农民的创造精神，有强大的经济实力支撑，有历史悠久的农耕文明，有旺盛的市场需求，完全有条件有能力实施乡村振兴战略。必须立足国情农情，顺势而为，切实增强责任感使命感紧迫感，举全党全国全社会之力，以更大的决心、更明确的目标、更有力的举措，推动农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展，谱写新时代乡村全面振兴新篇章。

根据《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》中“实施乡村振兴战略的总体要求”的指导思想。全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，加强党对“三农”工作的领导，坚持稳中求进工作总基调，牢固树立新发展理念，落实高质量发展的要求，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，加快推进乡村治理体系和治理能力现代化，加快推进农业农村现代化，走中国特色社会主义乡村振兴道路，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。在“目标任务”中提出，按照党的十九大提出的决胜全面建成小康社会、分两个阶段实现第二个百年奋斗目标的战略安排，实施乡村振兴战略的目标任务是：

到2020年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成。农业综合生产能力稳步提升，农业供给体系质量明显提高，农村一二三产业融合发展水平进一步提升；农民增收渠道进一步拓宽，城乡居民生活水平差距持续缩小；现行标准下农村贫困人口实现脱贫，贫困县全部摘帽，解决区域性整体贫困；农村基础设施建设深入推进，农村人居环境明显改善，美丽宜居乡村建设扎实推进；城乡基本公共服务均等化水平进一步提

高，城乡融合发展体制机制初步建立；农村对人才吸引力逐步增强；农村生态环境明显好转，农业生态服务能力进一步提高；以党组织为核心的农村基层组织建设进一步加强，乡村治理体系进一步完善；党的农村工作领导体制机制进一步健全；各地区各部门推进乡村振兴的思路举措得以确立。

到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。农业结构得到根本性改善，农民就业质量显著提高，相对贫困进一步缓解，共同富裕迈出坚实步伐；城乡基本公共服务均等化基本实现，城乡融合发展体制机制更加完善；乡风文明达到新高度，乡村治理体系更加完善；农村生态环境根本好转，美丽宜居乡村基本实现。

到 2050 年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。

2.1.2 红色汕尾市国土空间总体规划（2020-2035 年）

党的十八大以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我们坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，持续加大强农惠农富农政策力度，扎实推进农业现代化和新农村建设，全面深化农村改革，农业农村发展取得了历史性成就，为党和国家事业全面开创新局面提供了重要支撑。5 年来，粮食生产能力跨上新台阶，农业供给侧结构性改革迈出新步伐，农民收入持续增长，农村民生全面改善，脱贫攻坚战取得决定性进展，农村生态文明建设显著加强，农民获得感显著提升，农村社会稳定和谐。农业农村发展取得的重大成就和“三农”工作积累的丰富经验，为实施乡村振兴战略奠定了良好基础。

2.2 项目建设的必要性

农业、农村和农民问题，始终是关系我国经济和社会发展全局的重大问题。党的十九大精神，贯彻落实党中央和国务院的各项决策部署，按照全面建成小康社会和建设社会主义新农村的总体要求，是党中央统揽全

局、着眼长远、与时俱进作出的重大决策，为中国现代化提供一条崭新的道路，为中国现代化提供一个稳固的农村基础，具有重大的理论意义和现实意义。

习近平总书记指出：中国要强，农业必须强；中国要美，农村必须美；中国要富，农民必须富。由于不同地区发展基础、发展阶段、发展的要素条件不同，推进新农村建设的路径也不尽相同。美丽乡村建设归结到一点，就是探索了一条村庄环境整治、产业融合发展、就地就业创业、农民勤劳致富、集体经济发展相互依存、相互促进的内涵式发展之路，其建设是非常必要的和有意义的。

2.2.1 项目建设符合国家产业政策要求

本项目为汕尾市乡村振兴示范带工程项目，本项目不属于国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录》（2011年本）（修正）中“限制类”和“淘汰类”的项目，是国家允许建设的项目，社会意义重大，其建设符合国家产业政策要求。

2.2.2 符合国家和省市实施乡村振兴战略的要求

实施乡村振兴战略，是党的十九大作出的重大决策部署，是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务，是新时代“三农”工作的总抓手。

在2018年中央一号文件《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》中提出，提高农村民生保障水平，塑造美丽乡村新风貌。乡村振兴，生活富裕是根本。要坚持人人尽责、人人享有，按照抓重点、补短板、强弱项的要求，围绕农民群众最关心最直接最现实的利益问题，一事情接着一件事情办，一年接着一年干，把乡村建设成为幸福美丽新家园。推动农村基础设施提挡升级。

2.2.3 是提升社会主义新农村建设水平的需要

改善农村人居环境村庄规划是提升社会主义新农村建设水平的需要。我国新农村建设取得了令人瞩目的成绩，但总体而言广大农村地区基础设施依然薄弱，人居环境脏乱差现象仍然突出。推进生态人居、生态环境、生态经济和生态文化建设，创建宜居、宜业、宜游的“美丽乡村”，是新农村建设理念、内容和水平的全面提升，是贯彻落实城乡一体化发展战略的实际步骤。

2.2.4 项目建设是农村实现可持续发展的必然选择

农村经济社会要走可持续发展，就必须要注重资源、环境的承受能力。要树立人与自然和谐发展的观念，在发展农村经济的同时，自觉保护好生态环境。本项目的建设内容本身也是对生态环境的保护和建设，是可持续发展的战略思想体现。

2.3 项目的意义

乡村是具有自然、社会、经济特征的地域综合体，兼具生产、生活、生态、文化等多重功能，与城镇互促互进、共生共存，共同构成人类活动的主要空间。乡村兴则国家兴，乡村衰则国家衰。我国人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾在乡村最为突出，我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段，它的特征很大程度上表现在乡村。全面建成小康社会和全面建设社会主义现代化强国，最艰巨最繁重的任务在农村，最广泛最深厚的基础在农村，最大的潜力和后劲也在农村。实施乡村振兴战略，是解决新时代我国社会主要矛盾、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求，具有重大现实意义和深远历史意义。

实施乡村振兴战略是建设现代化经济体系的重要基础。实施乡村振兴战略是建设美丽中国的关键举措。实施乡村振兴战略是传承中华优秀传统文化

文化的有效途径。实施乡村振兴战略是健全现代社会治理格局的固本之策。实施乡村振兴战略是实现全体人民共同富裕的必然选择。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

第三章 建设条件

3.1 项目选址

汕尾市，位于广东省东南部沿海，东邻揭阳惠来县，西连惠州惠东县，北接梅州市和河源紫金县，南濒南海，总面积 4865.05 平方千米。截至 2020 年 6 月，下辖 1 个市辖区、2 个县，代管 1 个县级市。2019 年末，旅居港澳台同胞和海外侨胞 140 万余人根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，汕尾市常住人口为 2672819 人。[59]

汕尾是全国 13 块红色革命根据地之一，中国第一个县级苏维埃政权诞生地。全市 4 个县（市、区）均为一类革命老区县；是闽南文化、潮汕文化、客家文化、广府文化交会地，有正字戏、西秦戏、白字戏，有 9 项国家级、28 项省级非物质文化遗产。孕育彭湃、谢非、陈炯明、陈其尤等著名人士。全市海岸线长 455 公里，居全省第二位；海岛数量 881 个，居全省第一位，是南海优良渔场。有中国大陆最大的滨海潟湖——品清湖，“汕尾八景”：红场星火、玄武灵声、有凤来仪、遮浪奇观、金厢银滩、莲峰叠翠、五坡正气、南万椎涛远近闻名。曾获“中国民间文化艺术之乡”“中国最具魅力城市”“中国最具投资价值旅游城市”“中国现代旅游新地标”“中国水鸟之乡”“中国青梅之乡”等称号。

3.2 区位分析

1、粤东乡村振兴示范带

汕尾市位于广东省东南沿海，珠三角经济中心与潮汕粤东经济副中心之间，是珠三角地区和潮汕地区两大区域的重要连接点。

2、汕尾市乡村振兴标杆

红海湾经济开发区位于汕尾市南部沿海城区，区位优势明显。作为汕尾市副中心乡村振兴示范带建设，将完善汕尾市最南端乡村振兴示范带

布局，进一步实现”带带相连，串带成环”的目标。

3、红海湾乡村振兴引领带

田墘街道位于红海湾经济开发区中区，距离汕尾市区约 20 公里。田墘街道是红海湾经济开发区管委会驻地，辖 12 个村（社区）委（其中 5 个社区，7 个村委会）共 41 个自然村，总面积 56 平方公里，其中耕地面积 1.5 万亩（水田 0.7 万亩，园地 0.8 万亩）。人口与面积均占开发区一半。全街道有盐田 150 公顷，是汕尾市原盐主要生产基地之一。

田墘街道作为红海湾经济开发区入口门户，也是红海湾经济开发区乡村振兴示范带建设的第一站，田墘田园风光乡村振兴的建设将奠定红海湾乡村振兴示范带的整体基调，引领东洲街道乡村振兴示范带以及遮浪街道乡村振兴示范的建设模式，也是打造美丽红海湾的重要举措。

3.3 自然条件

3.3.1 地形地貌

由于历次地壳运动褶皱、断裂和火山岩隆起的影响，汕尾市形成山地、丘陵、台地、平原兼有的复杂地形地貌。汕尾位于莲花山南麓，其山脉走势为东北向西南方向倾斜。莲花山脉由闽粤边界的铜鼓岭向东南经汕尾跨惠阳到香港附近入海。地形为北部高丘山地，山峦重叠，千米以上高山有 23 座，最高峰为莲花山，海拔 1337.3 米，位于海丰县西北境内；中部多丘陵、台地；南部沿海多为台地、平原。全市境内山地、丘陵面积占总面积的 43.7%。

3.3.2 气候

汕尾市地处中国大陆东南部沿海，属南亚热带季风气候区，海洋性气候明显，光、热、水资源丰富。其主要气候特点是：气候温暖，雨量丰沛，干湿明显，光照充足；冬不寒冷，夏不酷热，夏长冬短，春早秋迟；秋冬

春旱，常有发生，夏涝风灾，危害较重。2018年，汕尾市天气气候总体呈现“开汛日偏晚，总雨量偏少，极端降水多，台风影响重”的特征，灾害性天气年景重。极端气候事件频发，两次刷新汕尾地区时雨量的气象纪录，12小时以上大风持续时间创历史纪录；年内最主要的5次强降水过程的总雨量占全年雨量的近60%。

3.3.3 地质

汕尾市主要的深、大断裂带有莲花山深断裂带和潮安—普宁深断裂带。莲花山深断裂带：沿莲花山山脉向东经梅县进入福建，向西至惠东，分别于大亚湾、深圳湾入南海，呈北东向延伸，省内长约500千米；是广东主要断裂带之一，具有多旋回活动特征，第四纪以来有活动表现。潮安—普宁深断裂带：见于饶平、潮安、普宁、陆丰一带，呈北东向延伸，省内长210千米；该断裂形成于侏罗纪晚期，近期仍有活动；地层相对较简单，主要发育中生代和新生代地层，包括侏罗系（J）和三叠系（T）。其中侏罗系（J）为侏罗系上统高基坪群上亚群（J3b），主要见于深汕合作区、海丰赤石—内碗窑—黄山洞水库一带，海丰鲛门、观妈山、麒麟尾以及陆丰县尖峰峒一带，其他地方有小片出露，岩性为流纹质岩类、英安岩及其火山碎屑岩夹砂页岩，厚1280—8460米；三叠系（T）为三叠系上统—侏罗系（T3-J），主要见于海丰、陆丰局部及看、陆河北部小片出露。岩性为砾岩、砂砾岩、粉砂岩。

3.4 经济发展条件

2020年，汕尾市实现地区生产总值1123.81亿元，同比增长4.6%，比全国、全省分别高2.3个和2.3个百分点，全年四个季度增速均居全省第一位。三次产业分别为：第一产业完成增加值159.64亿元，增长4.1%；第二产业完成增加值408.26亿元，增长4.5%；第三产业完成增加值555.90亿元，增长4.8%。三次产业比重从上年的13.9:36.3:49.8调整为

14.2:36.3:49.5。

3.5 交通运输条件

1、公路：国家高速公路 G15 沈海高速公路（深汕高速公路）贯穿区域东西。

2、铁路：厦深铁路汕尾段共设有陆丰站，汕尾站，鲘门站。这是汕尾历史上首条铁路。

3、航运：孙中山在《建国方略》中曾列汕尾港为重点发展的广东四大渔港之一。汕尾港在 2010 年获得“中国首批全国文明渔港”。鲘门港位于广东省汕尾市深汕区的鲘门中心区，分为三大版块（鲘门海鲜购物码头、鲘门综合市场、鲘门饭馆）

3.6 资源认知

3.6.1 自然资源

田墘街道资源丰富，海岸线长 12km，沿海滩涂面积 7796 亩，土地肥沃，资源丰富，气候适宜。

山水旅游资源：自然环境非常优美，因为缺乏工业，空气新鲜，沿海滩涂红树林连片生长，同时拥有盐田，海岸，森林公园等资源。

海产资源：辖内盛产南海各类海产品，品种 14 大类 107 科 173 种，优质品种有马鲛、海鳗、大黄鱼、石斑鱼、龙虾、鲍鱼、海胆、牡蛎等达数十种，还盛产优质海盐。

农业资源：粮食作物主要有水稻、番薯；经济作物主要有花生及各类蔬菜；水果主要有荔枝、龙眼、黄皮、香蕉等 20 科 36 种；林地面积 4081.65 公顷，主要树种及林种为：速生相思、马尾松、湿地松、木麻黄、针阔混交林、阔叶混交林、其它混阔；农畜动物以鸡、鸭、鹅、猪、牛为主。

田墘街道自然环境非常优美，因为缺乏工业，空气新鲜，沿海滩涂红

树林连片生长，同时拥有盐田，海岸，森林公园等资源。

3.6.2 民俗文化旅游资源

田墘街道民俗文化丰富，为戏曲之乡，有西秦、白字、正字、钱鼓舞、福建大锣鼓等多种稀有剧种，石岗寮麒麟狮获得省级非物质文化遗产称号，妈祖文化浓厚。郑祖禧庙面海而立，历史蕴味十足、环境优美、风光旖旎，内湖海产美食远近闻名。

3.6.3 红色资源

田墘街道红色资源丰富，具有深厚的革命历史和众多革命活动遗址，在开展红色旅游，开拓历史游线具有独特的优势。

第四章 建设内容及建设规模

4.1 工程主要建设内容

1.大马巷村

大马巷的入口位于红色山海情乡村振兴示范带的起始点位置，该区域规划为服务驿站区，增加入口牌坊 1 个，服务驿站建筑 2000 平方米，周边景观提质改造 5000 平方米；入口广场周边建设“油车工会”遗址，新增建筑 1500 平方米，室外广场 600 平方米，景观改造 2000 平方米；新增跑马道，建设面积 6000 平方米；生态停车位 80 个。

2.新尾地村

建筑立面改造 10000 平方米；绿化改造 2000 平方米；主要参观路线“三线下地”改造；风水塘位置做为重要节点改造，主要改造景观亭 1 个，戏台 1 个，景观铺装 5000 平方米，配套绿化 600 平方米；生态停车位 30 个。

3.石新村

建筑立面改造 4000 平方米；主要参观路线“三线下地”改造；花生油基地前广场做为重要节点改造，主要改造内容为党建文化广场 12000 平方米，水景及周边生态改造 1500 平方米，新增球场 400 平方米，花生油基地建筑改造 1000 平方米，生态停车位 30 个。

4.北山村

北山村原有赤卫队旧址、北山农会旧址规划为红色展馆，建筑面积 3000 平方米，建筑主体加固，修旧如旧，塑造红色纪念馆氛围；红色展馆前坪广场铺装及设施改造 3000 平方米；绿化改造 1000 平方米；戏台改造 100 平方米；主要参观路线“三线下地”改造；生态停车位 50 个；道路提质改造 1.3 公里。

5.塔岭村

建筑外立面改造 11000 平方米；绿化改造 7500 平方米；水系改造 5000 平方米；广场铺装改造 5500 平方米；围墙改造 1800 平方米；重要景观节点农会、赤卫队旧址改造面积 600 平方米；新建粉签博物馆 2000 平方米；主要参观路线“三线下地”改造；生态停车位 50 个；道路提质改造 1.34 公里。

6.红湖村

山岗村、新乡村、浮山村，三个村的建筑外立面改造 10000 平方米；景观提质改造 7000 平方米；广场铺装改造 7500 平方米；基础设施给水、排水改造；生态停车位 80 个；道路提质改造 3.31 公里。

7.外湖村

深径村、后湖村、麻园村，三个村的建筑外立面改造 10000 平方米；景观提质改造 6000 平方米；广场铺装改造 5500 平方米；基础设施给水、排水改造；生态停车位 80 个；道路提质改造 4.52 公里。

4.2 建设规模

序号	工程项目或费用名称	单位	数量
一	工程建设费		
1.1	石新村（大马巷村）		
	入口处新建牌坊	项	1.00
	服务驿站	m2	2000.00
	入口绿化及铺装改造	m2	5000.00
	停车位	m2	3600.00
	“油车工会”遗址	m2	1500.00
	“油车工会”遗址室外改造	m2	2600.00
	跑马道	m2	6000.00
1.2	石新村（新尾地）		
	原建筑外立面改造	m2	10000.00
	周边绿化改造	m2	2000.00
	“三线下地”改造	项	1.00
	停车位	m2	1350.00
	风水塘节点绿化改造	m2	600.00

	风水塘节点景观亭、戏台等升级改造	项	1.00
	风水塘节点广场铺装改造	m2	5000.00
1.3	石新村		
	原建筑外立面改造	m2	4000.00
	党建文化广场改造	m2	12000.00
	水景及周边生态改造	m2	1500.00
	新增球场	m2	400.00
	花生油基地建筑改造	m2	1000.00
	“三线下地”改造	项	1.00
	停车位	m2	1350.00
1.4	北山村		
	红色纪念馆改造	m2	3000.00
	广场铺装及设施改造	m2	3000.00
	周边绿化改造	m2	1000.00
	戏台改造	项	1.00
	“三线下地”改造	项	1.00
	停车位	m2	2250.00
	道路提质改造	km	1.30
1.5	塔岭村		
	原建筑外立面改造	m2	11000.00
	绿化改造	m2	7500.00
	水系改造	m2	5000.00
	广场铺装改造	m2	5500.00
	围墙改造	m2	1800.00
	塔林村农会、赤卫队旧址改造	m2	600.00
	新建粉签博物馆	m2	2000.00
	“三线下地”改造	项	1.00
	停车位	m2	2250.00
	道路提质改造	km	1.34
1.6	红湖村-山岗村、新乡村、浮山村改造		
	原建筑外立面改造	m2	10000.00
	绿化提质改造	m2	7000.00
	广场铺装改造	m2	7500.00
	基础设施改造	项	1.00
	停车位	m2	3600.00
	道路提质改造	km	3.31
1.7	外湖村-深径村、后湖村、麻园村改造		
	原建筑外立面改造	m2	10000.00
	绿化提质改造	m2	6000.00
	广场铺装改造	m2	5500.00
	基础设施改造	项	1.00
	停车位	m2	3600.00
	道路提质改造	km	4.52

第五章 工程建设方案

5.1 项目建设依据、原则

5.1.1 项目编制依据

《乡村振兴战略规划》

《城市总体规划》

《城市道路设计规范》（CJJ37-2012）

《城市园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）(2018年版)

《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2003）

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）

《低压配电设计规范》（GB50054-2011）

《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）

国家现行的其他有关技术规范规程等

项目建设单位提供的有关基础资料。

5.1.2 建设原则

1、在《红色汕尾市国土空间总体规划（2020-2035年）》和《广东汕尾红海湾经济开发区发展规划（2013-2030）》规划指导下，充分考虑乡村振兴和小城镇建设的要求，进行本工程设计。

2、在充分考虑城镇经济现状及发展规划，考虑生态环境建设和保护的基础上，研究建筑立面改造、道路、绿化、景观等工程建设标准。

5.2 总体规划设计

规划目标：汕尾福地 · 红海湾新曲，功能复合、乡韵十足的“田园新天地”

以田园休闲度假旅游目的地新格局为视角，以为红色教育游学教育为亮点，以优质海鲜为吸引点，丰富旅游产品，打造一处多功能、综合型、高品质的知名旅游目的地。

规划定位：田墘街道乡村振兴引领带、汕尾近海田园主题观光带、粤东红色文化旅游体验带。

规划结构：“两点辉映、三带贯穿、三区联动”的空间结构。

两点辉映：示范带两端的服務驿站及景观环境打造。

三带贯穿：由于村内旅游资源丰富，而延展至内部道路的三条旅游线路，即可呈现多样化的示范带旅游节点，游客完善村庄基础设施，带动村内经济发展。

三区联动：沿轴线发展，整合两侧现有旅游资源、产业资源，并充分挖掘开发景观资源，将规划片区分为三个联动片区。

- 1.农耕科普体验区
- 2.潮汕民居文化示范区
- 3.民俗艺术文化展示区

5.3 基础设施建设方案

5.3.1 道路建设

1、道路平面设计

道路平面线性应与地形、地质、水文等结合，并符合各级道路的技术标准：应处理好直线与平曲线的衔接，尽量采用大的曲线半径，用圆曲线代替缓和曲线的设置，尽量不设置超高、加宽。根据道路等级合理设置交叉口、沿线建筑出入口位置等。

2、道路纵断面设计

- 1.为保证行车安全、舒适，纵坡宜缓顺，起伏不宜频繁；
- 2.为满足非

机动车行驶，最大纵坡度按非机动车爬坡能力控制；3.设计时应应对沿线地形、地质、水文、气候、地线管线、排水要求综合考虑；4.线性组合应满足行车安全、舒适，以及与沿线环境、景观协调的要求，并保持平面、纵断面线性均衡，保证路面排水通畅。5.道路纵断面设计标高主要根据规划路网控制标高、现有道路标高、现状自然地面和地下水位标高、城市防洪标高、相交道路等控制性标高并适应临街建筑立面布置及沿路范围内地面水的排除来确定。

3、道路横断面设计

1.根据不同道路所处的区域，布置不同的横断面形式，使其满足交通服务功能，并与该区域的路网相协调。

2.充分考虑道路景观和城镇生态环境建设，尽可能多的设置绿化用地。

3.考虑近远期结合，预留管线位置，为远景发展留有适当的余地。

4.根据道路功能定位、规划红线、管线综合及绿化设置要求确定道路横断面形式。

5.3.2 排水工程

1、工程概述

城镇道路排水是基础设施工程的重要组成部分,它直接影响到城镇道路的功能和使用年限，同时，还和道路两侧土地的开发利用有着很大的关系。本工程排水管道的建设是为了更好的配合城镇建设，更好改善投资环境，加大基础设施的投入，更快、更好地形成城镇框架，改善居环境，推进城镇建设。

2、技术标准

排水管线是市政基础设施工程的重要组成部分。本工程排水管线的建设是为了更好的配合

汕尾市红海湾田墘乡村振兴示范带,对农村进行改造提升,更好改善乡镇的投资生活环境,加大基础设施的投入,改善农村人居环境。

城镇道路地面雨水径流量按照设计暴雨强度进行计算。道路排水采用的暴雨强度的重现期应根据气候特征、地形条件、道路类别和重要程度等因素确定,并应符合下列规定:

1、当道路排水工程服务于周边地块时,重现期的取值还应符合地块的规划要求。

2、道路雨水口的形式、设置间距和泄水能力应满足道路排水要求。雨水口的布置方式应确保有效收集雨水,雨水不应流入路口范围,不应横向流过车行道,不应由路面流入桥面或隧道。一般路段应按适当间距设置雨水口,路面低洼点应设置雨水口,易积水地段的雨水口宜适当加大泄水能力。

4、边坡底部应设置边沟等排水设施,路堑边坡顶部必要时应设置截水沟。

5、排水设计应符合现行国家标准《室外排水设计规范》GB50014的规定。

5.3.3 安全供电及照明工程

1.安全供电要求

应按规定的施工及施工规范、质量评定标准以及标准图集施工。电气系统,按土建施工顺序,做好暗设电缆预埋线管,同时做好防预埋管堵塞的工作。灯基础浇注,路灯安装,电气系统穿电缆,控制柜安装,系统调试,通电实验。

2.工序流程及施工方法

①.工序流程

施工中采用以下流程：

定灯位→挖沟→埋管→浇注路灯基础→敷设电缆→绝缘测试→路灯安装→电气设备安装→实验、调试→自检→竣工验收

②.施工方法

定灯位按照施工图及现场情况，以灯位间距为 50 米为基准确定路灯安装位置；挖沟及埋管以距路基石 50cm 为中心，开挖宽 30cm 深 50cm 电缆管预埋沟，按照施工图纸预埋相应的电缆管。

浇注路灯基础浇注：按甲方提供路灯基础图纸预制金属构件开挖相应尺寸的基坑，金属构件进行热镀锌处理，防腐质量应符合现行国家标准《金属覆盖及其他有关覆盖层维氏和努氏显微硬度试验》(GB/T9700)、《热喷涂金属件表面预处理通则》(GB/T11373)、现行行业标准《钢铁热浸铝工艺及质量检验》(ZBJ36011)的有关规定。

③.电缆型号应符合设计要求，排列整齐，无机械损伤，标志牌齐全、正确、清晰；电缆的固定、间距、弯曲半径应符合规定；电缆接头良好，绝缘应符合规定；电缆沟应符合要求，沟内无杂物；保护管的连接、防腐应符合规定；

④.路灯安装规定

同一街道、公路、广场、桥梁的路灯安装高度(从光源到地面)、仰角、装灯方向宜保持一致。基础坑开挖尺寸应符合设计规定，基础混凝土强度等级不应低于 C20，基础内电缆护管从基础中心穿础并应超出基础平面 30~50mm。浇制钢筋混凝土基础前必须排除坑内积水。灯具安装纵向中心线和灯臂纵向中心线应一致，灯具横向水平线应与地面平行，紧固后目测应无歪斜。灯头固定牢靠，可调灯头应按设计调整至正确位置，灯头接线应符合下列规定：在灯臂、灯盘、灯杆内穿线不得有接头，穿线孔口或管口应光滑、无毛刺，并应采用绝缘套管或包扎，包扎长度不得小于

200mm。路灯安装使用的灯杆、灯臂、抱箍、螺栓、压板等金属构件应进行热镀锌处理，防腐质量应符合现行国家标准《金属覆盖及其他有关覆盖层维氏和努氏显微硬度试验》(GB/T9700)、《热喷涂金属件表面预处理通则》(GB/T11373)、现行行业标准《钢铁热浸铝工艺及质量检验》(ZBJ36011)的有关规定。各种螺母紧固，宜加垫片和弹簧垫。紧固后螺出螺母不得少于两个螺距。

⑤.设备安装(路灯控制箱安装)

材料到场后经开箱检验，经业主同意后方可进行安装使用；动触头与静触头的中心线应一致，触头应接触紧密；二次回路辅助开关的切换接点应动作准确，接触可靠；箱内照明应齐全。配电柜(箱、盘)的漆层(镀层)应完整无损伤。固定电器的支架应刷漆。机械闭锁、电气闭锁动作应准确、可靠。

5.4 地理文化环境设施建设

5.4.1 古树名木保护

对古树名木通过复壮、支撑、吊拉、砌穴、围栏建设、病虫害防治、修枝、堵洞、支架等手段进行保护,保护各级古树名木。

1.复壮措施

(1) 施生物有机肥：在树冠投影外围开设 3—5 个放射沟，以见吸收根的深度为宜，将联合固氮菌、酵母菌等微生物按一定比例混合，再加入适量液体肥料，稀释后浇在古树根际土壤中，10 天浇一次，连浇三次。施药浓度为 1000 倍。

(2) 基质复壮：复壮沟施工位置在古树树冠投影外侧，从地表往下纵向分层。表层为 10 厘米素土，第二层为 20 厘米复壮基质，第三层为树木枝条 10 厘米，第四层又是 20 厘米的复壮基质，第五层是 10 厘米树条，第六层为粗砂，厚 20 厘米。

2.支撑、吊拉

(1) 支撑：所需钢管直径 13—16 厘米，支撑中所用的扣环宽不低于 6 厘米，垫层用橡皮垫层或木块，受力均匀，支撑点要牢固，钢管入土部分不少于 30 厘米，根据地形要求可用 10# 加砌体筑牢。

(2) 吊拉：

a. 一般适用于地势坡度较大，树木主干倾斜，树冠较大，易倒的古树。

b. 可采用二根线或三根线（根据地形而定）。所采用的拉线一般是钢绞线，不能用 8#、10# 铁丝或钢丝绳。

c. 接地部分一般选在岩石上或砂砾坚土中，采用风钻打眼的办法深入 20 厘米以内，用膨胀螺丝打紧。接树部分一般要求部位适当，扣环加垫层后有适应的膨胀感，起到拉动效果。扣环的宽度不低于 6 厘米。

3.砌穴

采用自然石砌垒，与自然环境相协调，外面不露灰，里面适当采用 50# 的混凝土构砌。做到不露土、露水。根据地形可确定为小穴、中穴、大穴三种样式。小穴的垒砌石方量一般为 3m³，中穴的石砌量一般为 7m³，大穴的石砌量一般为 12m³。回填客土量分别为：小穴 1.5m³，中穴 2.5m³，大穴 4m³。在砌堰保护工程中，垒石要与山形体一致，砌石要形成高低错落与山体和谐一致。

4.铺透气砖

铺透气砖时，首先要平整地形，注重排水，去除表层土 5—6 厘米，然后加砂垫层 3—4cm 后，上面铺设透气砖。铺设面积一般 9—12 平方米，砖之间的缝隙用细砂填满，不能用水泥、石灰。在保护工程中，不能曝晒或损坏古树根系。

5.其它

(1) 铁护栏、石板护栏的设置可根据地形，现场确定样式，确定工

程量等内容。

(2) 排水：古树群周围做好排水，防止涝害。可采用设排水管道进行排水。

(3) 防风：加强天气预报记录，大风时，组织人员采取措施对树枝保护。

(4) 病虫害防治：列入全年的森林病虫害防治计划，主要治理天牛、蚜虫、小蠹虫、红蜘蛛等害虫。

5.4.2 绿地建设

1.路旁绿化

路旁绿化以乡土经济、养护方便、形式多样为原则，乔木、灌木、花卉、农作物多种形式搭配，形成多样化的路旁绿化景观。路旁绿化可分为主要道路绿化和次要道路绿化。

内部道路绿化接近村民生活，应自由温馨、形式多样。以花灌木为主，通过花色植被丰富景观形象。

2.防腐木栈道

石新村村委附近的风水塘进行提质改造，在水中支起通行防腐木栈道，同时可在河道中种植荷花、睡莲等观赏性植物，使迷人的乡村滨水景观，成为村庄亮点。



3.设置篱笆

针对面积较大以及目前已经作为种植地使用的宅前空地，遵循因地制宜的原则，使用观赏性园林植物与农作物有机结合的模式，将原有菜地规整，增加竹篱笆围栏，不仅独具乡村特色，且做到美化实用两不误。

4.绿化种植

绿化设计要符合乡村的特点，满足当地群众生活文化的需求，见缝插绿，重点突出绿化美化景观效果。利用植物景观的多样性，宜乔则乔、宜灌则灌，做到多树种群落式种植搭配，利用绿化打造优美田园风光，从而促进乡村人居环境质量的提高。

5.4.3 住房立面改造

1、工程概述

对重要节点和道路沿街建筑立面进行改造，主要包括墙体装饰和漆粉刷。在环境整治的同时，精心营造人文氛围，在主要街道主要节点增加墙体彩绘，绘制形式多样的“文化墙”工程，用漫画、诗歌等群众喜闻乐见的形式搞好党的方针政策宣传，以及国学经典，村规民约。通过图文并茂、通俗易懂的文化墙建设带动乡风文明。部分村庄在粉刷墙壁和文化墙前，需进行墙体立面改造。

2、设计方案

立面改造活动是在建筑结构、建筑功能、建筑空间等方面大体保持不变的情况下，对建筑的表面进行的改造活动，包括从建筑立面形式的改变到建筑立面的完全更换等不同层次的意义。简而言之就是整个建筑的功能要求，融合城镇的地域特色，并结合周围自然环境和人为环境的因素，是规划地段成为充满活力的宜人空间。

对重要节点和道路沿街进行立面改造，提出“结合地域特色、突出整

体意象、加强功能环境的理念”，在建筑形式上突出清新修理、简约淳朴的特点，在保证建筑安全的前提下丰富沿街立面风貌。在主要工程内容上采用保留、改造、更新进行。

1、保留：目前质量尚好，门窗墙面均为破损的建筑应予以保留，对于建筑形式、色彩、整体风貌等符合规划要求的部分，进行简单的外墙面粉刷和细部装饰，适当增加有地域特色构建，如花饰、格栅等。

2、改造：外立面材料陈旧、墙体明显损坏，或外墙构建无组织搭建而显得杂乱无章等问题，应进行较全面的整修。这一类建筑主要指沿街的小商铺，由于经营种类各异，外观装修风格难以统一。针对以上问题，应对饰面的材质、色彩及组合方式做出规范要求，对广告招牌规格、形式、色彩、照明要求等提出原则性要求，在保证沿街立面整体风格统一的基础上，突出其丰富多样性。

3、更新：拆除与周边环境不协调、有碍景观的临建，保证立面整洁。特别是对屋顶棚架的改造,应本着与建筑风貌和谐的原则,创造丰富的天界轮廓线。

3、工程施工要求

本次改造不涉及房屋的屋顶防水和背立面改造，仅对沿街立面进行改造。现状门窗保留，窗框刷深灰色漆；墙体主要粉刷深咖色真石漆、浅驼色真石漆；广告位处安装深咖色铝塑板，统一规范广告牌设置；局部安装深咖色格栅。通过对主要街道建筑立面进行适当的改造和装饰，形成统一有序的街道风貌，使沿街建筑立面造型、色彩、风格统一，将迅速提升主要街区美化效果，使小城镇环境综合整治得到有效提升。对外墙面由面砖、水泥砂浆、涂料三中基层，所有基层在施工前均应检查基层有无空鼓、渗漏情况，发现空鼓，敲除并以 1:3 水泥砂浆补齐，弱酸整体清洗一遍，渗漏部位刷防水涂膜 2-3 道。

2.块料墙面改造方案

(1) 材料要求

水泥有出厂合格证及复验合格试单，并符合设计和规范质量标准的要求。砂粗中砂，用前过筛，应符合规范的质量标准。面砖质地坚硬，其品种规格、尺寸、色泽、图案必须符合设计和规范质量标准的要求。

(2) 工艺流程

清理基层→排砖→浸砖→施工测量→拉通线，做标志→底层刮糙→抹砂浆结合层→弹线、分格→涂刷水泥浆→面砖背抹水泥浆→铺贴面砖→清理。

(3) 操作工艺

基层处理：抹灰前，必须将墙面上灰渣清扫干净，并浇水湿润基层。

打底层灰：抹底层砂浆前，要先把墙面浇水湿润。打底砂浆终凝后要洒水养护。

弹线分格、排砖：待基层灰有六、七成干时，按设计图纸要求及外墙面砖排列方式进行分段分格排布、弹线，凡阳角部位要是整砖。同时还要进行面层贴标准点的工作，以控制面层出墙尺寸及垂直、平整。要用整砖套割吻合，不得用半块砖随意拼凑镶贴。施工中要利用调整缝宽等方法尽量避免非整砖出现。

选砖、浸泡：镶贴拼前，要挑选颜色、规格一致的砖；浸泡砖时，要将砖面清扫干净，放入水中浸泡 2h 以上，取出待表面晾干后使用。

粘贴面砖：镶贴要自上而下进行。从最下一层面砖下皮的位置线先稳好靠尺，以此托住第一皮面砖，然后在面砖外皮上口拉水平通线，作为镶贴的标准线。粘贴面砖时，在面砖的背面满铺粘结砂浆，砂浆厚度 6~10mm 贴粘后用小灰铲柄轻轻敲打，使之用靠尺通过标点调整平面和垂直度。

3.墙面氟碳漆饰面改造方案

在施工涂料前，应对基层做测验，要求 PH 值不宜过高，含水率在 8%—10% 以下，表面平整，阴、阳角及角线密实，如基层有空鼓、起壳、起砂、裂缝、凹凸不平等情况，应及时修补，施工前清除基层上的灰尘及其他附着物，基层表面的麻面及缝隙应用腻子填补齐平。

粉刷分遍进行，同室内粉刷一样，后一遍料须在前一遍涂料表面干后进行，每一遍涂料应施涂均匀，颜色一致，各层必须结合牢固，同一墙面应同一批号的涂料，每遍涂料不宜施涂过厚。

氟碳漆施工工艺

工艺流程：基层处理→刮柔性腻子 1—2 遍、打磨→弹线、分格、贴胶带→滚涂弹性拉毛漆→喷封底漆→喷中间漆→喷氟碳漆→局部修整。

基层处理：基层验收合格后，做局部的修补。要求平整、光滑、无油污、无裂纹、无空洞、无砂眼、平整、顺直。

刮腻子、打磨：批刮柔性腻子 1—2 遍，打磨后用毛刷清理。

弹线、分格、粘贴胶带：按照设计方案在分色部位分格定位、弹线、粘贴胶带。

拉毛：胶带粘贴完毕后，用专业毛滚在墙面上进行弹性拉毛。

要求：纹路基本均匀、一致。

封底漆：涂刷超强封底漆一道，要求涂刷均匀，无漏刷。

涂刷弹性中间漆：按设计要求进行中间漆涂刷操作。要求涂刷均匀，无透底现象。

刷面漆：上道工序充分干燥后，在施工现场按配比配置氟碳漆。在规定时间内，用专用喷枪连续喷涂，并随时搅拌氟碳漆料，以保证涂层均匀一致。要求平整、厚度均匀，无漏喷。

检查施工质量，对局部质量问题进行修补。

4.细部改造方案

室外空调机位格栅定做。先做样品，经设计单位及建设单位确认后实施。防盗网由建设单位确定是否统一设置，如需设置须采用内置式防盗网。

4、脚手架方案

(1) 材料

采用外径 48 毫米、壁厚 3.5 毫米的钢管，其材质符合 GB700—793 号钢的技术条件。扣件式联接宜采用铸铁扣件，铸铁扣件应采用 KT—33—8 可锻铸铁铸造。

所用扣件，应有出厂合格证方可使用，发现有脆裂、变形、滑丝等现象者禁止使用。材料部门订货采购的钢管、扣件等零配件，必须规格统一，材质优良，并应有出厂证明书，不许采购等外次品。

(2) 搭设

立竿纵距为 1.8 米，顺纵墙并列组成，并应用扣件紧固。立竿横距为 1.00~1.20 米。底步高度一般为 1.60 米、（如遇特殊情况下，都不得大于 2 米），从第二步起，每步高度为 1.8 米。扣件脚手架的底步立竿应采用不同长度的钢管参差布置，使相邻两根立杆上接头互相错开，不在同一平面上，以保证脚手架的整体性。扣件和螺栓脚手架的立杆都应垂直立稳，底部都应用牵杆、横楞相互连接。

脚手架搭设顺序为立杆→横楞→牵杆→搁栅→剪刀撑→脚手笆→栏杆，除搁栅于横楞可用双股 18 号铅丝帮扎外，所有杆件联接均须用扣件，脚手架搭设应横平竖直。脚手架每步搁栅上应满铺脚手笆，脚手笆四角应用 18 号铅丝同牵杆扎牢；施工操作步上靠墙面部位应铺设脚手板，脚手板离墙面不得大于 20 厘米，脚手板沿长向铺设，其端头应伸出搁置点横楞 10~20 厘米，并应重叠搁置，没有重叠处应用铅丝将脚手板与搁置点

绑牢。脚手架外侧，从第二步到第五步，每步均须在外立杆里侧设 1 米高的防护栏杆和 40 厘米高的挡脚板，防护栏杆与立杆要用扣件扣牢；五步以上除防护栏杆照做外，应全部设防护安全笆或安全网。脚手架每隔四步，应在里立杆与墙面之间铺设统长的安全底笆，底笆下应加两根搁栅与挑出横楞扎牢，底笆与搁栅帮扎，美笆应不小于 4 点。材料搬运出入口及开口处两侧，里外立杆应用双根钢管，用扣件紧固。脚手架每隔四步，在设置附墙拉撑连杆的同一水平面处应在里外排立杆间、牵杆下设置水平斜撑。脚手架于主体结构的拉与撑，是保证脚手架的安全的重要因素。应按规定严格执行：水平方向每三个立杆间距（5.4 米），垂直方向每二步（3.6 米）设一拉撑点；脚手架的外侧采用密封防护安全笆时，因承受较大风力，拉撑连杆应加密设置，即水平方向每二个立杆间距（3.6 米）垂直方向每二步（3.6 米）设一撑点；拉撑连杆以设计成既能承受拉力又能承受压力的工具型附着式的为好，如用钢管时，一端必须用扣件与脚手架紧紧扣牢，另一端在主体结构上预埋铁件，把拉撑连杆固定在预埋铁件上，使用预埋铁件时，混凝土强度必须达到 150 号以上；拉撑连杆应与脚手架垂直，应拉撑在立杆与横楞交接处；拉撑连杆若分别设计成分开的受拉与受压不同构件时，两者应尽量靠近，距离限制在 1 米以内；拉撑连杆的拉力于压力强度，不得低于 700 公斤，经试验合格后方能使用；沿建筑物周围搭设的脚手架，一般应采用闭合形式，如脚手架必须断开时以及在非闭合形式的脚手架尽端处，该部位的拉撑连杆应加密设置，而且在断开及尽端截面上，上下步里外排立杆之间设侧向斜撑；脚手架的最上部，拉撑连杆应加密设置，即每二个立杆间距（3.6）设一拉撑点；无论受拉或受压的拉撑连杆，一定要到拆除脚手架时，才能逐步从上而下拆除，施工中途如因妨碍其他工序操作，需要拆除个别拉撑连杆时，必须经单位工程施工负责人同意，并采取有效加固措施经检查确实牢固可靠后，方可去除，任何人不得擅自

拆除；沿脚手架纵向两端和转角处起，在脚手架外侧面每隔 9 米（水平距离）左右用斜杆搭成剪刀撑（即脚手架外侧面每 81 平方米面积内有一剪刀撑），自上面下循序连续设置，斜杆用长钢管与地面成 45 度~60 度夹角，最下面的斜杆与立杆的连接点，离地面不大于 50 厘米，剪刀撑的搭设是将一根斜杆结在立杆上，另一根斜杆结在横楞上，应用扣件扣牢；剪刀撑钢管的接长接点，不宜用插口式或对接扣件，应采用搭接方法，搭接长度不小于 40 厘米。并采用两只转向扣件锁紧。脚手架四角应有接地保护及避雷装置。脚手架搭设完工，应由工程队负责组织专业人员检查验收后方可使用。在工程施工过程中应有专人管理，负责检查、保修工作。脚手架上施工荷载：砌筑脚手架上的均布荷载不得超过 270 公斤/平方米，即：在脚手架上堆砖不超过单行侧放三侧高，20 孔多孔砖不超过单行侧放四侧高，非承重在大三孔砖不超过单行平放五皮高，只允许两步脚手架同时堆砖；粉刷脚手架上的均布荷载不超过 200 公斤/平方米，只允许三步脚手架同时施工；脚手架应有专人定期进行沉降测量，发现问题应及时报告工程队领导并立即采取措施。

（3）拆除

脚手架拆除前应有项目经理召集有关人员对本工程进行全面检查与签证，确认建筑物以施工完毕，确已不需要脚手架时，方可进行拆除。拆除脚手架，应设置警戒区，并有专人负责警戒。拆除脚手架前，应将脚手架上的留存材料、杂物等清除干净。脚手架拆除顺序一般为脚手笆→栏杆→剪刀撑→搁栅→牵杆→横楞→立杆，按之上而下先装着后拆，后装着先拆逐步拆除，一步一清，不得采用踏步式拆法，不准上下同时作业。剪刀撑应先拆中间扣，再拆两头扣，由中间操作人往下递杆子。拆下的杆件与零配件，应按类分堆，（零配件装入容器内）用吊车吊下，严禁高空抛掷。拆下的杆件与零配件运至地面时，应随时按品种、分规格堆放整齐，妥善

保管。

(4) 安全

搭拆脚手架必须由安全技术教育的架子工承担，并经常进行体格检查，凡患有高血压、心脏病等不适应高空作业者，不得上脚手架操作。搭拆脚手架时，工人必须带好安全帽，配好安全带，工具及零配件要放在工具袋里，穿防滑鞋工作，袖口、裤口要扎紧。搭设脚手架起步时，应设临时剪刀撑及临时抛撑，搭设中要随时按规定做好脚手架与主体结构的拉撑工作和铺设好脚手笆，同时应设一道随脚手架搭设高度提升的安全网。吊运脚手笆及钢管等必须用专用的保险吊钩，钢管严禁单点起吊，要堆放平稳，并严格控制脚手架上的施工荷载。在搭拆脚手架时，如果安全笆、杆件等尚未扣绑扎牢或已拆开绑扣，均不得中途停止。遇恶劣气候（如风力在六级以上）影响施工安全时，不得进行高空脚手架搭拆工作。严禁在脚手架上堆放钢模板、木料及施工多余的物料等以确保脚手架畅通和防止超荷载。

5.5 三个联动片区建设方案

三个联动片区为：农耕科普体验区、潮汕民居文化示范区、民俗艺术文化展示区。

其主要涵盖了农业生产区、农业景观区、现代农业产业园区、生活居住区、农业科普教育农事体验区、休闲及乡村度假区、产城一体服务配套区、以及衍生产业区。

1. 农业生产区

农业生产区属于大田园农业生产空间。其定位主要是生产性主要功能部分,为乡村振兴发展和运行提供产业支撑和发展动力的核心区域。

其功能主要是从事种植养殖的生产活动，具有调节乡村振兴示范带微型气候、增加休闲空间的作用。

结合我国特色农产品区域布局规划，遴选适合当地的种养品种，形成当地特色农业生产内容。农业生产片区的规划要有规模效应，能最大化的尊重场地肌理，满足农作物四季种植的要求;尽量满足机械化种植的需求;同时考虑机耕道的要求与四季产业的耕作规划。让游人认识农业生产全过程，在参与农事活动中充分体验农业生产的乐趣。

2.农业景观区

吸引人流、提升土地价值的关键,以田园景观、农业生产和优质农产品为基础的主题观光区域

其主要功能是以农村田园景观、农业生产活动和特色农产品为休闲吸引物，开发不同特色的主题观光活动的区域。

利用当地资源环境开发特色园圃等农事景观，让游客观看绿色景观，亲近自然。此外现代农业设施、农业生产过程、农产品展示等也是构成农业特色景观要素。

核心景观片区的规划布局要突出的景观主题，规划主体性景观及特殊的游览方式(线路、节点)，依托观赏型农田、名优瓜果园，观赏苗木、花卉展示区，湿地风光区，山水风光区等自然景观区，使游人身临其境地感受田园风光和体会田园乡村休闲农业的魅力。

3.现代农业产业园区

以农业产业园区的方式发展现代化农业，实现农业现代化和规模化经营。农业产业园主要从事种养殖生产，及农产品加工、推介、销售，农产品研发等，形成完整的产业链，一般面积较大。

现代农业产业园区应发展循环农业、设施农业、特色农业、无土农业、外向型农业、休闲农业、创意农业等新型农业，发展生物工程技术。现代农业产业园区可包括现代农业产业园、现代农业科技园、现代农业创业园等。现代农业产业园以生产为主，也可包含部分农业科普教育及现代农业

观光的内容。

4.生活居住区

农民、工人、旅行者等人口相对集中的居住生活区域。生活居住区是乡村振兴示范带迈向新型城镇化结构的重要支撑。农民在乡村振兴示范带参与农业生产劳动、休闲项目经营，承担相应的分工，又生活于其中，不搬迁异地居住。

重点考量由于乡村振兴示范带各要素的延伸，带动休闲产业发展，形成以农业为基础，休闲为支撑的综合产业平台，通过产业融合与产业聚集，引导人员聚集，形成当地居民社区化居住生活、产业工人聚集居住生活、外来休闲旅游居住生活等 3 类人口相对集中的居住生活区域，从而形成了依托乡村振兴示范带的新人口聚集区，构建了乡村的人口基础。

5.农业科普教育农事体验区

划出专门的区域，设置现代农业博物馆、现代农业示范区、传统农业体验区、动植物园、环境自然教育公园、市民农场、创意农业展示区等。上述园区均与休闲游憩体验相结合。其中传统农业体验区有乡野田园风光、传统农业生产活动、手工作坊、农家生活和习俗等，可利用保留的古村落。

6.乡镇休闲及乡村度假区

创意农业休闲片区是游人能够深入体验农业创意的特色生活空间。

满足客源各种需要,使城乡居民能够更深入的体验乡村风情活动,享受休闲创意农业带来的生活乐趣。

主要利用乡村的山地、森林、溪流、水库、湖泊、湿地、居民点及乡村文化等，开展各种各样的户外活动及娱乐活动，如登山、徒步、山地自行车、漂流、野营、垂钓、划船、园艺、拓展、CS 及各种文化娱乐活动。

可设立专门的乡村自然游憩公园及户外运动公园。建乡村度假村，包

括乡村文化民宿、乡村酒店、小木屋、别墅、农业庄园等。农业庄园应体现“崇尚自然、高端文化、优雅生活、独立空间”的特点。乡村度假村应满足人们回归自然，归隐田园的需求。

7.产城一体服务配套区

产城一体服务配套区是田园综合体必须具备的配套支撑功能区，为综合体各项功能和组织运行提供服务和保障的功能区域。

8.衍生产业区

在关注农业基础、关注农民利益的基础上，发展衍生特色产业，延伸产业链，打造多元产业融合。

可发展的产业主要是与农业及区域文化具有相关性，如旅游产业、文化创意产业、养生养老产业、农业相关文化地产业等，并可发展一些新兴产业，如互联网农业、体育产业、影视产业、科教产业等。

总的来说本项目的建设要坚持以农为本，以保护耕地为前提，提升农业综合生产能力。保持农村田园风光，保护好青山绿水，实现生态可持续；确保农民参与和受益，带动农民持续稳定增收，让农民充分分享发展成果，更有获得感。让人们从中感到农业是充满希望的现代产业，农民是令人羡慕的体面职业，农村是宜居宜业的美好家园。

第六章 节能专篇

6.1 编制依据

《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令 第6号，2010年9月17日）；

《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28号）；

《固定资产投资项目节能评估报告编写指南》（2014年本）；

《中华人民共和国节约能源法》（2008年4月1施行）；

《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；

《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）；

《民用建筑节能条例》（2008年10月1日起施行）；

《建筑照明设计标准》GB50034-2013；

《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003（2009年版）；

《室外给水设计规范》GB50013-2006；

《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016年版）；

《建筑设计防火规范》GB50016-2014；

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014；

《工程建设标准强制性条文》（房屋建筑部分）2013年版；

《污水综合排放标准》GB8978-1996；

《城镇给水排水技术规范》GB50788-2012。

6.2 节能原则

1、坚持节约与开发并举、把节约放在首位的方针，提高能源利用率，减轻环境污染，走可持续发展道路。

2、认真贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用能源和节约能源，最大限度的进行综合利用。

3、积极采用先进的节能新材料、新工艺、新技术，严禁采用国家或行业主管部门已公布淘汰的落后工艺。

4、节能设计必须满足使用功能、外部环境条件、消防、安全防护的要求。

5、建筑设施整体布置应该紧凑，减少能源损耗。

6.3 节能措施

6.3.1 建筑节能

该项目建筑工程设计建造中，应按照国家有关法律、法规的规定和建筑节能标准，进行建筑设计图纸节能方面的会审，主要体现在初步设计和施工图设计阶段。该项目节能技术措施要点：

- 1、总平面布置应满足建筑朝向、通风的要求；
- 2、各朝向房间的窗墙面积比，当不满足相关要求时，应采取改善热工性能的节能措施；
- 3、外窗采用节能型窗的技术措施；
- 4、分户墙采用保温型墙体材料或复合保温墙体技术措施；
- 5、尽量采用有利于建筑节能的新材料、新技术。

6.3.2 节电措施

供、配电系统的节电措施。正确设计供配电系统，合理安排供电负荷及供电半径，优先选用节能型电气产品，通过运用科学管理手段和措施，实现供配电设备的经济运行，以保证供、配电系统的能效指标，采取相应的节能措施。

- 1.根据用电性质、用电容量，选择合理供电电压和供电方式。
- 2.所有建筑物照明灯具配备使用。照明灯具按对照明的实际照度要求，根据使用场所和周围环境要求及不同电光源的发光特点，优化照明设计，

选择合理的照明方式。在保证照明质量的前提下，优先选用光效高、显色性好的光源及配光合理、安全、高效的节能型灯具。

3.号召居民使用节能灯。全世界 20%的电力消耗在照明上，其中 40%的电力是老式白炽灯泡消耗掉的。在发光量相同的情况下，节能荧光灯不仅比白炽灯省电 75%至 80%，而且使用寿命也达到后者的 10 倍。

4.路灯可用太阳能等清洁能源。

5.采用变频供水设备，让水泵常用功率在高效段，节约电能耗。

6.3.3 节水措施

1、加强节水管理，勤于对各种供水设备、管道进行经常的调试、保养、维修，积极做好管道的防漏、查漏及检修工作。

2、防止供水系统超压出流造成的隐形水量浪费，在安装给水系统时注意设置减压阀、减压孔板或节流塞减压孔板。

3、公共场所用水建议安装红外节水器，提倡使用节水卫生器具，如厕所便器及冲洗设备使用节水型设备。

4、推广使用优质给水管材，在建筑给水中，可采用聚氯乙烯树脂管、聚丁烯管、铝塑复合管、高密度聚乙烯管等，均具有经济和性能优势。

5、生活污水处理后可进行中水回收。

6、结合规划，优化布管系统，减少水头损失，有效保温，减少能量损失。改变对道路清洗、绿化灌溉的传统模式，建议再草坪等场所安装定时控制器，定时灌溉；对于分散的树木和绿色植物采用个别灌溉；道路清洗尽可能减少清洗次数。

第七章 效益分析

7.1 分析评价依据

依据国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中华人民共和国及地方有关财税法规及文件进行编制,对项目经济效益进行分析评价。

7.2 成本费用及营业收入估算

7.2.1 成本费用估算

汕尾红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带规划建设项目建成运营后的成本主要包括人工成本费用、水电费、维护成本费用。

(1) 人工成本费用,项目建成运营后,配置管理人员 20 人。正常年份工资支出为 120 万元,每 3 年提薪 10%。

(2) 水电费支出,正常年份水电费支出为 60 万元。

(3) 维修费,维修费按照折旧费(按固定资产投资 1%)的 20%计算,正常年每年维修费为 40 万元。

表 7-1 成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人工成本	水电费成本	维修费成本	合计
第一年				
第二年	60	30	20	110
第三年	120	60	40	220
第四年	120	60	40	220
第五年	132	66	40	238
第六年	132	66	40	238
第七年	132	66	40	238
第八年	145	73	40	258
第九年	145	73	40	258
第十年	145	73	40	258
第十一年	160	80	40	280
第十二年	160	80	40	280
第十三年	160	80	40	280
第十四年	176	88	40	304
第十五年	176	88	40	304
合计	1963	983	540	3486

运营期, 年均总成本费用为 **232** 万元。总成本费用随业务收入增长而相应有所增长。

7.2.2 营业收入估算

汕尾红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带规划建设项目收入来源包括门票收入, 广告位收入、停车费收入等。

(1) 门票收入, 项目建成运营后, 正常年份接待游客约 **15** 万人次,

往后每年按 10% 的增长率测算，门票按每 5 年涨价 15% 设定。

表 7-2 门票收入估算表

年度	门票收入		
	游客人数 (人)	人均消费 (元)	收入 (万元)
第 1 年			
第 2 年	150000	40	600
第 3 年	165000	40	660
第 4 年	182000	40	728
第 5 年	200000	40	800
第 6 年	220000	40	880
第 7 年	242000	46	1113.2
第 8 年	266000	46	1223.6
第 9 年	292000	46	1343.2
第 10 年	321000	46	1476.6
第 11 年	354000	46	1628.4
第 12 年	389000	52.9	2057.81
第 13 年	427900	52.9	2263.59
第 14 年	470700	52.9	2490
第 15 年	517800	52.9	2739.16
合计	-	-	20003.56

(2) 停车费收入，根据周边停车需求情况分析，在头 2 年培育期内，按 50% 的出租率、每天周转 2 次计算，车位年收入 210 万元，其他配套服务（主要为充电桩营业收入）收入 210 万元（每三年按 10% 增长）。

(3) 广告位收入，根据周边广告位需求情况分析，在第 2 年培育期，按 50% 的出租率，第 3 年按 100% 的出租率，预计年收入 420 万元（每

三年按 10%增长)。

表 7-3 收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	门票收入	停车费收入	广告位收入	合计
第一年				
第二年	600	210	210	1020
第三年	660	420	420	1500
第四年	728	420	420	1568
第五年	800	462	462	1724
第六年	880	462	462	1804
第七年	1113.2	462	462	2037.2
第八年	1223.6	508.2	508.2	2240
第九年	1343.2	508.2	508.2	2359.6
第十年	1476.6	508.2	508.2	2493
第十一年	1628.4	559.02	559.02	2746.44
第十二年	2057.81	559.02	559.02	3175.85
第十三年	2263.59	559.02	559.02	3381.63
第十四年	2490	614.92	614.92	3719.84
第十五年	2739.16	614.92	614.92	3969
合计	20003.566	6867.5	6867.5	33738.56

运营期, 年均总收入为 2249.2 万元。总收入随业务收入增长而相应有所增长。

7.2.3 利润

表 7-4 收益估算表

序号	年周期	收入	收入	成本	成本	累计年利润
		年合计	年累计	年合计	年累计	
1	第 1 年					
2	第 2 年	1020	1020	110	110	910
3	第 3 年	1500	2520	220	330	2190
4	第 4 年	1568	4088	220	550	3538
5	第 5 年	1724	5812	238	788	5024
6	第 6 年	1804	7616	238	1026	6590
7	第 7 年	2037.2	9653.2	238	1264	8389.2
8	第 8 年	2240	11893.2	258	1522	10371.2
9	第 9 年	2359.6	14252.8	258	1780	12472.8
10	第 10 年	2493	16745.8	258	2038	14707.8
11	第 11 年	2746.44	19492.24	280	2318	17174.24
12	第 12 年	3175.85	22668.09	280	2598	20070.09
13	第 13 年	3381.63	26049.72	280	2878	23171.72
14	第 14 年	3719.84	29769.56	304	3182	26587.56
15	第 15 年	3969	33738.56	304	3486	30252.56
合计		33738.56	/	3486	/	/

项目建成投产后，运营期正常年年均利润为 2016.8 万元。

7.3 项目自身资金平衡相关收益情况

项目	按项目营运收益的 100% (万元)	按项目营运收益的 90% (万元)	按项目营运收益的 80% (万元)
汕尾市红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带建设项目	30252.56	27227.304	24202.048
合计	30252.56	27227.304	24202.048

7.4 融资成本

1、公共经费支出本次融资金额为 15000 万元（其中本年度申请资金为 15000 万元），期限为 15 年；假设融资利率为 4%，每半年支付利息，第 15 年偿还本金，预计到期本息为 24000 万元。

应还本付息情况如下：

融资项目还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	还本付息合 计
已融资						
第 1 年	15000		15000	4%	600	600
第 2 年	15000		15000	4%	600	600
第 3 年	15000		15000	4%	600	600
第 4 年	15000		15000	4%	600	600
第 5 年	15000		15000	4%	600	600
第 6 年	15000		15000	4%	600	600
第 7 年	15000		15000	4%	600	600
第 8 年	15000		15000	4%	600	600
第 9 年	15000		15000	4%	600	600
第 10 年	15000		15000	4%	600	600
第 11 年	15000		15000	4%	600	600
第 12 年	15000		15000	4%	600	600
第 13 年	15000		15000	4%	600	600
第 14 年	15000		15000	4%	600	600
第 15 年	15000	15000		4%	600	15600
合计		15000			9000	24000

7.5 预期未来项目自身营收偿还资本金及利息情况

本次融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目未营运前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目融资资金，预期项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日至第 15 年内项目营运收益；

1、按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				30252.56
第 1 年		600	600	
第 2 年		600	600	
第 3 年		600	600	
第 4 年		600	600	
第 5 年		600	600	
第 6 年		600	600	
第 7 年		600	600	
第 8 年		600	600	
第 9 年		600	600	
第 10 年		600	600	
第 11 年		600	600	
第 12 年		600	600	
第 13 年		600	600	
第 14 年		600	600	
第 15 年	15000	600	15600	
合计	15000	9000	24000	
本息覆盖倍数	1.26			

2、按项目自身收益的 90%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				27227.304
第 1 年		600	600	
第 2 年		600	600	
第 3 年		600	600	
第 4 年		600	600	
第 5 年		600	600	
第 6 年		600	600	
第 7 年		600	600	
第 8 年		600	600	
第 9 年		600	600	
第 10 年		600	600	
第 11 年		600	600	
第 12 年		600	600	
第 13 年		600	600	
第 14 年		600	600	
第 15 年	15000	600	15600	
合计	15000	9000	24000	
本息覆盖倍数	1.13			

3、按项目自身收益的 80%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				24202.048
第 1 年		600	600	

第 2 年		600	600	
第 3 年		600	600	
第 4 年		600	600	
第 5 年		600	600	
第 6 年		600	600	
第 7 年		600	600	
第 8 年		600	600	
第 9 年		600	600	
第 10 年		600	600	
第 11 年		600	600	
第 12 年		600	600	
第 13 年		600	600	
第 14 年		600	600	
第 15 年	15000	600	15600	
合计	15000	9000	24000	
本息覆盖倍数	1.01			

7.6 总体评价

综上所述，预计汕尾市红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带建设项目收益 100%的情况下，对融资成本覆盖倍数为 1.26 倍，收益 90%的情况下，对融资成本覆盖倍数为 1.13 倍，收益 80%的情况下，对融资成本覆盖倍数为 1.01 倍，自身运营收入可覆盖债券本息；

7.7 投资回收期分析

充分考虑到本地区旅游行业逐年的增长需求，以及目前本地区红色旅游和乡村旅游项目的缺乏，预估本项目投入使用后，业务收入将以 10%左右的速度增长。根据以上营业收入的预算和成本费用的预算，本项目投资回收期为 14 年左右。

7.8 总投资收益率

经计算,本项目总投资收益率为 7.8%。

7.9 财务评价结论

经计算,本项目各项财务盈利能力指标在旅游行业里面相对较好,十五年周期内,总投资平均收益率为 7.8%。因此,项目的建设是可行的。

7.10 社会效益分析

项目建设坚持以人为本,以解决人民群众关注的焦点问题为目的,是实实在在的民生工程。项目的建设能进一步改善乡村人居环境,提高农民群众生产生活水平,有利于解决制约农村经济社会发展的瓶颈问题。项目很好的把红色文化、民俗文化和生态观光融合为一体,将资源优势转化为产业优势,走上红色生态旅游发展道路,带动相关行业的发展,扩大就业,增加收入,为内湖村脱贫奔康打下扎实的基础。项目投产投用后,能为内湖村的招商引资提供了筑巢引凤的平台,为田壩街道产业结构的快速调整提供了前所未有的机遇,对促进传统产业与新兴产业的融合发展,推动区域经济的快速发展有着十分积极的作用。

第八章 环境影响评价

根据《中华人民共和国环境保护法》等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目根据建设地点的环境保护工作接受当地环保部门的监督。

8.1 环境影响评价依据及标准

《中华人民共和国环境保护法》；
《中华人民共和国水污染防治法》；
《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；
《中华人民共和国大气污染防治法》；
《中华人民共和国环境噪声污染防治法》，
《建设项目环境保护管理条例》；
《医疗机构水污染物排放标准》（GB18466-2005）；
《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）；
《声环境功能区划分技术规范》（GB/T 15190-2014）。
以及其他有关标准。

8.2 环境现状分析

项目区目前基本处于半开发状态，无明显的环境污染。

8.3 环境影响因子识别

8.3.1 建设期环境影响因子的识别

1.水环境

- （1）施工队伍进入现场，排放的生活污水和生活垃圾的污染；
- （2）施工机械运作、清洗、漏油等排放的含油和悬浮物废水；

(3) 施工油料等的渗漏污染;

(4) 施工场地清理和开辟施工机械通行道路常有破坏大片地面植被和现有的道路或场地,造成裸土。在降雨(特别是暴雨)时,造成土壤侵蚀,使地表水中泥砂含量陡增,严重时造成下水管道阻塞。

2.大气环境

施工的扬尘、颗粒、施工机械排放的尾气。

3.土壤环境

植被破坏造成水土流失,施工材料长期的堆放可能引起渗漏从而改变土壤的性质。

4.声环境

施工机械、施工器具发出的建筑施工声音。

项目建设期环境影响因子见表。

项目建设阶段环境影响因子识别

自然 环境	地质 地貌	水 文	气 候	地表水 质	空气 质量	土壤	草原 森林	陆生 生物	水生 生物
影响 识别	有	有	无	有	有	有	无	不定	无
社会 环境	城镇	耕 地	房 屋	交通	文物古迹	风景 名胜	自然 保护区	人群 健康	军事文 化设施
影响 识别	有	无	无	有	无	无	无	无	无

8.3.2 营运期环境影响因子的识别

主要污染因子是废弃物和污水,环境因子识别详见表。

项目运营阶段环境影响因子识别表

自然环 境	地质 地貌	水 文	气候	地表水 质	空气 质量	土 壤	草原 森林	陆生 生物	水生 生物
影响	无	无	无	无	无	无	无	不定	无

识别									
社会环境	城镇	耕地	房屋	交通	文物古迹	风景名胜	自然保护区	人群健康	军事文化设施
影响识别	有	无	无	有	无	无	无	无	无

8.4 环保措施

8.4.1 建设期环境保护措施

施工现场加围墙保护，并采取遮蔽施工，可以减少安全隐患，减少水土流失，减少施工现场对区域环境的影响。

建筑废水和建筑工人的生活污水进行统一收集进入各村寨指定排放点。对工人的生活垃圾进行收集送到各村指定的垃圾收集点。

加快施工进度，缩短裸土暴露时间，减少土壤冲刷，减少水土流失。

对于细颗粒散装材料（如水泥、白灰、粉煤灰等）的运输、储存要注意遮盖、密封，防止和减少飞扬。

除设有符合规定的装置外，禁止在施工现场焚烧油毡、橡胶、塑料、皮革、树叶、枯草、包装物等废弃物及其他会产生有毒、有害烟尘和恶臭气体的物质。

车辆开出工地做到不带泥砂，基本不洒土、不扬尘，减少对周围环境的污染。

机动车都要精心维修保养保证良好的车况确保尾气排放达排放标准。

拆除旧建筑物时要洒水，防止扬尘。

禁止将有毒有害废弃物作土方回填。

施工现场搅拌站废水，现制水磨石等的污水首先考虑处理后回用。必须排放时需先经沉淀池沉淀达标后再排放。

进入施工现场不得高声喊叫、无故甩打模板、乱吹哨，限制高音喇叭的使用，最大限度减少噪声扰民。

在强噪声作业时，须严格控制作业时间，一般晚 11 点到次日早 8 点之间停止强噪音作业。确系特殊情况必须昼夜施工时，尽量采取降低噪声措施，并会同建设单位找当地村民协调，出安民告示，求得群众谅解，甚至支付扰民补贴。

8.4.2 运营期环境保护措施

生活垃圾须分类装在专门盛放垃圾的容器、包装袋内，统一收集如各村建设的垃圾收集站进行处理。

第九章 劳动安全卫生和消防

9.1 危害因素及危害程度分析

9.1.1 主要危害因素种类

在建筑施工中的危害因素可分为两类：一类是有害污染物的危害，另一类是因施工作业疏忽可能造成的安全问题。

9.1.2 危害程度分析

1.有害污染物分析：

有毒有害物品主要是施工过程中产生的粉尘、噪音等。建筑过程中工地扬尘会带来大量的粉尘，粉尘颗粒由于体积极小，可以直接进入呼吸道，其中5微米以下的颗粒可以抵达呼吸道深部，严重的会造成矽肺、尘肺等疾病。粉尘中还经常粘附有有毒物质、甚至细菌、病毒等，坚硬的粉尘还能引起上呼吸道黏膜损伤，这些对人的健康都有严重的危害。施工现场各种机器和设备发出的噪声，从局部来看是很强烈的，严重的可能会造成人体损害。噪声的危害有三个方面：一是损伤听力，影响人体健康；二是影响人的休息和工作，降低工作效率；三是影响语言交谈的清晰度和通讯联络。

2.施工作业可能引进的安全问题分析

施工中的一些危险作业，如操作专业设备等，对工作人员的身体、技术等方面要求较高，如果因工作人员的疏忽或者不胜任可能给自身或者他人带来人身伤害。

施工中存在四大安全隐患为：物体打击，触电事故，机械伤害和坍塌事故。

9.2 危害因素的防范

根据国家有关法律、法规，在施工过程中，工程管理必须坚持“安全

第一、预防为主”的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。本项目将严格按照《中华人民共和国安全生产法》、《建筑安全生产监督管理规定》以及安全生产监督管理的有关规定进行建设。

施工企业在开工前必须编制施工组织设计。施工组织设计的编制，应针对工程特点、施工方法、机械的配备，按国家、行业颁发的安全生产法规、条例、标准、技术规范，编制具体的、有针对性的安全技术措施。在工程施工前，应由施工负责人、技术部门对生产班组织进行施工方案和安全技术措施，操作规程交底，交底应突出危险因素的控制措施，安全技术交底必须以书面形式进行，交底应双方签字认可。分项工程安全技术交底资料要具体，应有针对性。

9.3 安全管理

9.3.1 健全安全生产管理制度

成立以项目总经理负责，设计单位，工程总承包、供货商、监理公司及其安全负责人参加的“安全管理委员会”组织项目的安全管理。层层签订安全生产责任状，建立层层责任明确的安全生产责任制度。

9.3.2 完善安全生产管理措施

进行安全生产教育培训，严格执行各项安全管理制度的国家有关部门颁发的安全操作规程，特殊工种持上岗证上岗；建立安全风险评估制度，推行全过程安全管理；推行安全监理，建立外部安全生产监督检查机制；签订安全合同，充分利用合同手段，落实“安全第一”。

9.3.3 建立安全保卫管理措施

施工现场设立明显的标牌、备齐五牌(工程概况牌、管理人员名单及监督电话牌、消防保卫牌、安全生产牌、文明施工牌)，一图(施工现场平面图)。

9.4 卫生管理

9.4.1 环境管理方面

施工单位应当遵守国家有关环境保护的法律规定，采取措施使施工现场的各种粉尘、废气、固体废物以及噪声、振动对环境的污染和危害降到最低。具体有以下防止环境污染的措施：

- 1.妥善处理泥浆水，未经处理不能直接排入城市排水设施和河流；
- 2.除设有符合规定的装置外，不能在施工现场熔融沥青或者焚烧油毡、油漆以及其他会产生有毒有害和恶臭气体的物质；
- 3.使用密封式的圈筒或者采取其他措施处理高空废弃物；
- 4.采取有效措施控制施工过程中的扬尘，如在施工场所做围挡封闭；
- 5.禁止将有毒有害废弃物用作土方回填；
- 6.对产生噪声、震动的施工机械，应采取有效控制措施，减轻噪声扰民；夜间禁止不必要的施工，以免噪声干扰周围居民。

9.4.2 卫生管理

施工现场应当设置各类必要的职工生活设施（门卫室、食堂、厕所、淋浴室、娱乐室），并符合卫生、通风、照明等要求。

职工的膳食、饮水供应等应当符合卫生要求。对生产人员要定期体检，对个人防护用具要定期检查和维护。

9.5 消防

项目系基础设施建设工程，项目火灾隐患较小，可能引发火灾的因素主要是电火及人为火情。

- 1.在电器设备安装中，应按消防规范，满足消防要求；
- 2.在项目统一安排下，购置必要的消防设施，以便发现火情时能够及时补救；

3.加强安全用电和消防常识教育，提高防火意识，对防火重点部位重点检查。

第十章 组织结构与人力资源配置

10.1 组织机构

10.1.1 实施原则及步骤

- 1、本项目的实施首先应符合国内基本建设项目的审批程序。
- 2、建立专门机构作为项目的执行单位，负责项目实施的组织协调和管理工作。
- 3、项目的设计、供货、施工安装等履行单位应与项目执行单位履行必要的法律手续，违约责任应按国家的有关法律法规执行。
- 4、项目执行单位应与项目履行单位协商制定项目实施计划表，并在履行前通知有关各方。项目执行单位应为履行单位开展工作创造有利条件，项目履行单位应服从项目执行单位的指挥和调度。

10.1.2 项目的建设管理机构

10.2 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

项目于 2022 年 4 月开始进行勘察设计；总建设工期约 32 个月。

11.2 项目实施度安排

本项目建议按此进度进行建设。

表 10-1 本项目建设进度表

序号	内容	开始时间	完成时间	时间
1	前期立项等准备工作	2021 年 7 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	6 个月
2	工程招标采购	2022 年 1 月 1 日	2022 年 3 月 31 日	3 个月
3	勘察设计	2022 年 4 月 1 日	2022 年 9 月 31 日	6 个月
4	土建施工	2022 年 10 月 1 日	2024 年 11 月 30 日	26 个月
5	竣工验收	2024 年 12 月 1 日	2024 年 12 月 31 日	1 个月

项目实施进度表（横道图）

年月 实施进度	2021 年			2022 年				2023 年				2024 年							
	7-12			1-12				1-12				1-12							
前期立项等准备工作	■																		
工程招标采购				■															
勘察设计					■														
土建施工								■											
竣工验收																			■

第十二章 投资估算与资金筹措

12.1 编制依据

- 1) 2013 年市政工程工程量清单计价指引
- 2) 2018 年广东省建设工程计价依据
- 3) 粤建市函〔2018〕898 号《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》
- 4) 粤建〔2019〕478 号《广州市住房和城乡建设局转发广东省住房和城乡建设厅有关计价依据的通知》

12.2 定额的采用

- 1) 市政工程采用《广东省市政工程综合定额（2018）》
- 2) 安装工程采用《广东省安装工程综合定额（2018）》
- 3) 其他参考类似工程相关指标。

12.3 总估算金额

本项目总投资约为约 25775.70 万元，其中工程建设费月 20432.40 万元，工程建设其他费约 3000.05 万元，预备费约 2343.25 万元。详见表 12-1。

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	估算金额(万元)		其他费用 (万元)	合计(万元)	指标	总投资	备注
				市政工程费	安装工程费				比例(%)	
一	工程建设费			14601.90	5830.50		20432.40		79.27%	
1.1	石新村(大马巷村)			2046.80	0.00		2046.80			
	入口处新建牌坊	项	1.00	50.00				500000.0		
	服务驿站	m2	2000.00	800.00				4000.0		
	入口绿化及铺装改造	m2	5000.00	130.00				260.0		
	停车位	m2	3600.00	118.80				330.0		
	“油车工会”遗址	m2	1500.00	600.00				4000.0		
	“油车工会”遗址室外改造	m2	2600.00	78.00				300.0		
	跑马道	m2	6000.00	270.00				450.0		
1.2	石新村(新尾地)			589.55	300.00		889.55			
	原建筑外立面改造	m2	10000.00	300.00				300.0		立面面积
	周边绿化改造	m2	2000.00	52.00				260.0		
	“三线下地”改造	项	1.00		300.00			3000000.0		

	停车位	m2	1350.00	44.55				330.0		
	风水塘节点绿化改造	m2	600.00	18.00				300.0		
	风水塘节点景观亭、 戏台等升级改造	项	1.00	35.00				350000.0		
	风水塘节点广场铺装 改造	m2	5000.00	140.00				280.0		
1.4	石新村			613.05	300.00		913.05			
	原建筑外立面改造	m2	4000.00	120.00				300.0		立面面积
	党建文化广场改造	m2	12000.00	336.00				280.0		含铺装、绿化、小 景
	水景及周边生态改造	m2	1500.00	52.50				350.0		
	新增球场	m2	400.00	20.00				500.0		
	花生油基地建筑改造	m2	1000.00	160.00				1600.0		
	“三线下地”改造	项	1.00		300.00			3000000.0		
	停车位	m2	1350.00	44.55				330.0		
1.5	北山村			2224.25	781.00		3005.25			
	红色纪念馆改造	m2	3000.00	1200.00				4000.0		老旧建筑物保护性 拆除及改造
	广场铺装及设施改造	m2	3000.00	120.00				400.0		

	周边绿化改造	m2	1000.00	30.00				300.0		
	戏台改造	项	1.00	20.00				200000.0		
	“三线下地”改造	项	1.00		300.00			3000000.0		
	停车位	m2	2250.00	74.25				330.0		
	道路提质改造	km	1.30	780.00	481.00		1261.00	970.0		
1.6	塔岭村			3099.25	795.80		3895.05			
	原建筑外立面改造	m2	11000.00	330.00				300.0		立面面积
	绿化改造	m2	7500.00	195.00				260.0		
	水系改造	m2	5000.00	400.00				800.0		
	广场铺装改造	m2	5500.00	220.00				400.0		
	围墙改造	m2	1800.00	36.00				200.0		
	塔林村农会、赤卫队 旧址改造	m2	600.00	240.00				4000.0		老旧建筑物保护性 拆除及改造
	新建粉签博物馆	m2	2000.00	800.00				4000.0		
	“三线下地”改造	项	1.00		300.00			3000000.0		
	停车位	m2	2250.00	74.25				330.0		
	道路提质改造	km	1.34	804.00	495.80		1299.80	970.0		包含照明

1.7	红湖村-山岗村、新乡村、浮山村改造			2703.60	1590.90		4294.50			
	原建筑外立面改造	m2	10000.00	300.00				300.0		立面面积
	绿化提质改造	m2	7000.00	140.00				200.0		
	广场铺装改造	m2	7500.00	225.00				300.0		
	基础设施改造	项	1.00		300.00			3000000.0		
	停车位	m2	3600.00	118.80				330.0		
	道路提质改造	km	3.31	1919.80	1290.90		3210.70	970.0		包含照明
1.8	外湖村-深径村、后湖村、麻园村改造			3325.40	2062.80		5388.20			
	原建筑外立面改造	m2	10000.00	300.00				300.0		立面面积
	绿化提质改造	m2	6000.00	120.00				200.0		
	广场铺装改造	m2	5500.00	165.00				300.0		
	基础设施改造	项	1.00		300.00			3000000.0		
	停车位	m2	3600.00	118.80				330.0		
	道路提质改造	km	4.52	2621.60	1762.80		4384.40	970.0		包含照明
二	工程建设其他费					3000.05	3000.05		11.64%	暂不考虑土地费用
1	编制可行性研究报告					40.26				参照计价格 [1999]1283号

2	环境影响咨询服务费					15.40				参照计价格 [2002]125号
3	地形图测绘、规划放 线、管线工程竣工验 收测量等					30.65				国家测绘局颁布的 《测绘工程产品价 格》
4	工程勘察费					224.76				广东省建设工程概 算编制办法2014计 价依据
5	工程设计费					635.07				《2002年工程勘察 设计收费管理规 定》
6	施工图技术审查费					17.98				粤价函[2004]393 号文和发改价格 [2011]534号文
7	工程建设监理费					523.40				参照发改价格 [2007]670号
8	工程造价咨询费（施 工阶段全过程造价控 制）					159.63				参照粤价函 [2011]742号
9	检验监测费					204.32				《广东省建设工程 概算编制办法 2014》按照建筑安 装工程费用的1%计 列。

10	水土保持咨询服务费					220.00				参照《广东省水利水电工程设计概(估)算编制规定》
11	城市基础设施配套费					817.30				按建安工程费的 4%
12	声像档案服务费					50.00				参照以往项目暂估
13	工程保险费					61.30				《广东省建设工程概算编制办法 2014》按照建筑安装工程费用的 3‰ 计列。
三	预备费						2343.25		9.09%	(工程建设费+工程建设其他费) *10%
四	建设期贷款利息						0.00		0.00%	
五	建设项目概算总投资						25775.70		100.00%	

第十三章 招投标

本项目建设本着公开、公平的市场竞争原则，采取招标的方式选择有资质、资信好、有实力、经验丰富的施工单位、设计单位、监理单位等签订工程承包合同。严格履行合同，并加强合同管理，确保工程质量，控制项目投资和工程实施进度。

13.1 招标范围

为了鼓励竞争、吸收先进技术、降低工程造价、缩短工期、提高投资效益，本项目的勘察设计、施工、工程监理及大宗设备材料的采购均根据《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模规定》、《工程建设项目施工招标投标管理办法》等有关规定采用招标方式进行。

13.2 招标组织形式

对项目施工总承包、设计、监理采取委托招标的组织形式，选择有资质、信誉好的招标代理机构进行招标。

13.3 招标方式

根据不同的标的物，按国家有关规定要求分别采用公开招标的方式，招标详细情况见《招标基本情况表》。

13.4 招标公告发布

根据国家招投标法及《中华人民共和国招投标法》办法，拟在省、市级媒体或其它公开刊物上公开招标信息。

招标基本情况表

表 13-1

建设项目名称：汕尾红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带规划建设项目

	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	√			√	√			224.76	
设计	√			√	√			635.07	
建安工程	√			√	√			20432.4	
监理	√			√	√			523.40	
设备	√			√	√				
重要材料	√			√	√				
其他								1616.82	
情况说明： <div style="text-align: right; margin-right: 100px;"> 建设单位盖章 年 月 日 </div>									

第十四章 社会评价

14.1 社会影响分析

本项目的建设是乡村振兴试点工程的重要组成部分，是全面建成小康社会的重大举措、是在生态文明建设全新理念指导下的一次农村综合变革。它既秉承和发展了“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整治、管理民主”的宗旨思路，又顺应和深化了对自然客观规律、市场经济规律、社会发展规律的认识和遵循，使乡村振兴的建设实践更加注重关注农村人居环境改善，更加关注人与自然和谐相处，更加关注农业发展方式转变，更加关注农业功能多样性发展，更加关注农村可持续发展，更加关注保护和传承农业文明。

与此同时，本项目在施工期不可避免的会产生负面社会影响，如空气及噪音污染等公共健康方面的不利影响等。项目在方案设计时已经综合考虑了各方面因素，并采取措施将不利影响降到了最低程度。

项目的实施，可有效整合项目区内的生态旅游资源，实现规模经营，规范项目区内各种生态旅游项目的开发行为，促进项目区内生态旅游资源得到有效和可持续开发利用，实现生态资源保护与开发的协调，

该项目的实施，将有力的促进当地果园农产品采摘、乡村旅游等，促进当地农民扩大就业，增加农民收入。

项目建成后，可有效改善当地的交通、水电等基础设施，加快美丽乡村建设步伐。

14.2 经济效益

本项目通过推进社会主义新农村建设，可以加快农村经济发展，增加农民收入，使农民的潜在购买意愿转化为巨大的现实消费需求，拉动整个经济的持续增长。既可以改善农民的生产生活条件和消费环境，又可以消化当前部分行业的过剩生产能力，促进相关产业的发展。从而有效增加农民非农业收入，促进“三农”问题的解决，推动同步小康建设步伐。

1、项目的建成，能够极大改善各村的整体环境，通过环境改善，绿地增加，使得周边土地增值，产生土地收益。

2、打造乡村振兴示范带，具有独特的优势和影响力、吸引力，通过该项目的实施，将吸引越来越多休闲度假、旅游观光的客人，大大提高综合收入。并且建设有较大的资金投入，可扩大当地内需，拉动经济发展，开发投资可对GDP直接起到拉动作用，产生了巨大的经济效益。

3、汕尾市风景秀丽，利用这个优势进行乡村振兴示范带建设，可以大大提高游客的承载量，发展生态、红色旅游，带动周边区域旅游度假、休闲娱乐等产业的发展。适应了社会发展的需求，为当地农村的发展提供了更好更快捷的通道，给当地经济的发展带来了经济效益。

14.3 风险分析及对策分析

项目都必须独立承担建设期期间及经营活动中的各种风险。因此，只有对各种风险进行准确地识别、分析、控制和转移，项目才能得以生存、发展和壮大，本报告根据项目本身的特点，从主要风险识别入手，分析各种风险程度，并提出了相应的防范和降低风险对策。

14.3.1 工程工期风险

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在，诸如项目建设用地的地质详勘尚未详细进行、项目施工进度尚未制定详细计划等均将影响项目的建设工期；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下，该风险程度一般。

为了减少或降低影响项目工期正常进行的风险和因素，需针对不同的影响因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，给项目实施的各个阶段的工期安排一定的弹性。

14.3.2 工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下，该风险程度一般。

因此，应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险降到最小程度。

14.4 社会评价结论

项目建成后可提升乡村基础设施建设，促进农村人居环境的改善，提供更多就业机会，增加农民收入。项目在实施过程中会存在一些不稳定因素和一定的社会风险，但如果预防措施完善、处理得当，对项目的实施不构成威胁。

第十五章 结论与建议

15.1 结论

通过以上对本项目的背景和建设必要性、项目选址、建设方案、环保节能措施、投资估算和社会互适性分析，得出如下结论：

1.本项目建设符合中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要，推进全面脱贫和乡村振兴有效衔接，实现乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴。符合广东省《2021年省<政府工作报告>重点任务分工方案》，贯彻市委、市政府建设美丽乡村景观示范带的要求，培育现代农业、滨海旅游和健康养生产业，打造“湾+区+带”滨海旅游休闲地，推进乡村旅游精品线路高质量建设。

2.项目区的自然条件、气候资源、社会经济及地缘优势等均有利于该项目设计内容的实施。项目的建设对于促进农村基础设施的完善，提高农民的生活质量，改善居民居住条件和卫生状况，发展社会事业，提高人民素质，丰富群众文化生活，培育县域生态环境具有重要意义。

3.通过社会评价得知：项目建成后社会效益显著，不仅能显著改善汕尾市红海湾田墘乡村基础设施状况和生产生活条件，而且能通过项目建设消化当前部分行业的过剩生产力，促进相关产业的发展。此外，从本项目的风险分析来看，本项目具有较强的抗风险能力。

综上所述，该项目建设方案合理，建设条件成熟。该项目的实施，将取得生态、社会“双赢”的显著效益，同时对当地国民经济和社会发展以及生态环境保护都有极为重要的示范推广作用。因此，本项目的建设是切实可行的。

15.2 建议

为保证项目早日建成并发挥预期效益，本报告特提出以下建议。

1、扎实做好项目前期工作，稳步推进项目实施

按照国家基本建设程序的要求，依次做好项目可行性研究、工程总承包、设计等前期工作，为项目实施打好建设基础。

2、协调各方关系，落实项目建设资金

项目最终能否顺利实施，主要取决于项目资金是否及时落实。项目单位应协调好各方面的关系，充分发挥各类资源的作用，尽快落实项目资金。

3、项目建设过程中应按照“科学规划、整合资源、实用适用、留有余地、环保节能”的原则统一组织实施，以符合国家“节地、节水、节能、节材、环保”的要求。

4、建议立项部门及各种相关配合部门加强横向、纵向的联系，对项目实施各尽其能，作好项目信息收集处理工作及目标管理工作，各自承担项目实施过程中隶属于自己工作范畴的各种不同的责任，共同完成对项目进程的宏观操控。建议立项部门采取一定手段，全面掌握项目立项、研究、考评、建设的各个环节，做到心中有数，分项目标实施明确，以有利于项目的良性运作。

5、建议立项部门或相应的项目建成后管理部门跟踪和重视整个项目的各种工作，参考和借鉴成功案例的操作行为，对项目、信息处理、各种采购形式进行全方位控制，以有利于项目建设过程的科学化管理。

6、项目建设过程中应强化系列节能环保施工工艺和技术的应用，项目建成后应通过对项目运营过程中产生的污染废弃物进行针对性的处理，以避免对自然保护区及周边环境产生负面影响。

7、项目建设应做到尊重当地的建筑文化、生活习俗，取得当地居民的支持。

综上所述，汕尾市红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带建设项目建设条件良好，工程建设符合国家发展政策、环境保护、治理政策以及区域发展诉求，满足环境保护要求，具有良好的经济效益、社会效益和环境效益。建议在注意防范资金筹措风险的前提下尽快完善有关手续，及时建设。