

# 广州市南沙区大岗镇“四沿”区域房屋风貌品质提升项目 可行性研究报告



广东国仕工程咨询有限公司

二〇二五年十月



# 工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：广东国仕工程咨询有限公司      住所：广州市花都区汇晶西一街1号815-818室

统一社会信用代码：91440900796217239E

法定代表人：林常勇

技术负责人：洪军

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：建筑，水利水电，公路，市政公用工程，生态建设和环境工程

证书编号：甲232024010993

有效期：2024年07月01日至2027年06月30日



证书查询

发证单位：中国工程咨询协会



# 广东国仕工程咨询有限公司

## 工程咨询主证书等级甲级

证书编号：甲 232024010993

项目名称：广州市南沙区大岗镇“四沿”区域房屋风貌品质提升项目可行性研究报告

法定代表人：林常勇

审 核： 李可灏 高级工程师

校 对： 陈国超 工程师



项目负责人：刘锡涛 注册咨询工程师

编制人员： 张子平 工 程 师 注册咨询工程师

洪 军 高级工程师 注册咨询工程师

钟小凤 高级工程师 生态环境管理与咨询

张成渝 助理工程师 环境工程

联系电话：020-36883728 传真：020-36883728

联系地址：广州市花都区汇晶西一街1号815-818室

# 目录

<b>第一章 项目概述</b>	<b>1</b>
1.1 项目概况	1
1.2 项目单位概况	3
1.3 编制依据	5
1.4 主要结论和建议	9
<b>第二章 项目建设背景和必要性</b>	<b>11</b>
2.1 项目建设背景	11
2.2 规划政策符合性	12
2.3 项目建设的必要性	16
<b>第三章 项目需求分析与产出方案</b>	<b>18</b>
3.1 需求分析	18
3.2 建设内容和规模	22
3.3 项目产出方案	22
<b>第四章 项目选址与要素保障</b>	<b>24</b>
4.1 项目选址	24
4.2 项目建设条件	24
4.3 要素保障分析	27
<b>第五章 项目建设方案</b>	<b>29</b>
5.1 工程方案	29
5.2 用地用海征收补偿（安置）方案	34
5.3 建设管理方案	35
<b>第六章 项目运营方案</b>	<b>42</b>
6.1 运营模式选择	42

6.2 运营组织方案 .....	42
6.3 安全保障方案 .....	45
<b>第七章 项目投资估算及资金来源 .....</b>	<b>48</b>
7.1 投资估算 .....	48
7.2 资金筹措 .....	50
<b>第八章 项目影响效果分析 .....</b>	<b>52</b>
8.1 经济影响分析 .....	52
8.2 社会影响分析 .....	52
8.3 生态环境影响分析 .....	54
8.4 资源和能源利用效果分析 .....	58
8.5 节能措施和节能效果分析 .....	62
<b>第九章 项目风险管控方案 .....</b>	<b>65</b>
9.1 风险识别与评价 .....	65
9.2 风险管控方案 .....	69
9.3 风险应急预案 .....	71
<b>第十章 研究结论及建议 .....</b>	<b>75</b>
10.1 主要研究结论 .....	75
10.2 问题与建议 .....	76
<b>附件 .....</b>	<b>78</b>
附件 1: 广州市南沙区住房和城乡建设局《关于开展“四沿”区域环境风貌摸查整改工作的通知》 .....	78
<b>附图 .....</b>	<b>79</b>
附图 1: 现状及改造方向图 .....	79
附图 2: 效果图 .....	81

附表.....	83
附表 1：投资估算详表 .....	83



## 第一章 项目概述

### 1.1 项目概况

#### 1.1.1 项目名称

广州市南沙区大岗镇“四沿”区域房屋风貌品质提升项目。

#### 1.1.2 项目建设地点

本项目建设地点位于广东省广州市南沙区大岗镇西部，共涉及东新快线、狮子洋通道、潭灵大道和东濠路，涉及南沙区大岗镇下辖的11个行政村，覆盖龙古村、马前村、放马村、南村坊村、北流村、新围村等沿线重点风貌区域。



图 1-1 项目涉及范围

#### 1.1.3 项目目标与建设任务

本项目目标与建设任务为：在南沙区大岗镇人民政府全力推动下，积极推进“四沿”（铁路沿线、高速公路沿线、国省干道沿线、

县乡道路沿线)风貌全域排查整治,通过对大岗镇“四沿”区域赤膊房、外立面老旧房屋风貌品质提升建设,提升大岗镇人居环境,推动城市风貌水平整体跃升,打造“岭南水乡+现代城镇”融合的风貌示范区,实现南沙区高质量发展。

#### 1.1.4 项目建设内容与规模

本项目主要对东新快速、狮子洋通道、潭灵大道、东濠路(潭洲滘)沿线区域共 203 栋(建筑面积 72720 平方米)农房和厂房的风貌品质进行提升,其中农房 170 栋、厂房 33 栋。

表 1-1 项目建设内容及规模

序号	项目名称	工程量	单位	建筑面积(平方米)
1	东新快速沿线	96	栋	32932
1.1	农房风貌品质提升	84	栋	30072
1.2	厂房风貌品质提升	12	栋	2860
2	狮子洋通道沿线	38	栋	15036
2.1	农房风貌品质提升	27	栋	9666
2.2	厂房风貌品质提升	11	栋	5370
3	东濠路(潭洲滘)沿线	51	栋	18304
3.1	农房风貌品质提升	48	栋	17184
3.2	厂房风貌品质提升	3	栋	1120
4	潭灵大道沿线	18	栋	6448
4.1	农房风貌品质提升	11	栋	3938
4.2	厂房风貌品质提升	7	栋	2510
5	合计	203	栋	72720

#### 1.1.5 项目建设工期

本项目建设期为 2025 年 10 月—2026 年 7 月,建设期共 10 个月。

#### 1.1.6 项目总投资与资金来源



## 1.项目总投资

本项目总投资为 1050.7526 万元。其中：工程费用 841.5685 万元，工程建设其他费用 159.1483 万元，预备费用 50.0358 万元。

表 1-2 项目投资估算总表

序号	工程或费用名称	金额（万元）	占比
一	工程费用	841.5685	80.09%
二	工程建设其他费用	159.1483	15.15%
三	预备费	50.0358	4.76%
四	建设投资	1050.7526	100.00%
五	总投资	1050.7526	100.00%

## 2.资金筹措

项目建设需筹措资金 1050.7526 万元，由大岗镇和南沙区在各自财政资金中安排。政府投资年度计划为：2025 年计划预算支出 400.7526 万元，2026 年计划预算支出 650 万元。

### 1.1.7 主要技术经济指标

表 1-3 项目主要技术经济指标表

序号	名称	单位	数量
1	建设内容	项目建设内容为东新快速、狮子洋通道、潭灵大道、东濠路（潭洲滘）沿线区域共 203 栋（建筑面积 72720 平方米）农房和厂房的风貌品质提升。	
2	建设工期	月	12
3	项目总投资	万元	1050.7526
3.1	建安工程费用	万元	841.5685
3.2	工程建设其他费用	万元	159.1483
3.3	预备费	万元	50.0358

## 1.2 项目单位概况

项目单位为广州市南沙区大岗镇人民政府。大岗镇政府的主要职

责如下：

（一）宣传贯彻落实党的路线方针政策和国家的法律法规，执行上级的决议、决定；研究决定本镇经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设等方面的重大问题，对辖区内地区性、群众性、公益性、社会性的工作履行组织领导、综合协调、服务和监督检查职责。

（二）落实全面从严治党主体责任，加强镇党委自身建设，以及隶属镇党委的基层党组织建设；做好发展党员工作，加强党员队伍建设；统筹推进区域化党建工作；加强党风廉政建设和反腐败工作，组织开展纪法教育，按权限对违纪违法案件进行查处。

（三）负责思想政治、意识形态、精神文明建设等工作；负责统一战线工作；承担民兵、兵役工作。

（四）负责经济管理工作，执行本镇经济发展计划，扶持和发展特色经济、优势产业，推进重大项目建设和落地；优化营商环境，按权限开展市场监督管理工作，整顿规范市场经济秩序，保护各种经济组织的合法权益，做好企业服务工作；负责统计工作。

（五）加强城乡建设管理，负责辖区市容环境卫生、园林绿化等城市管理工作；按权限做好生态环境保护、国土空间规划、土地资源保护和开发利用、城乡基础设施建设、城市更新等工作；会同有关部门指导、监督、协调辖区内的物业管理活动；组织督促辖区内的单位和居民开展爱国卫生运动。

（六）负责本镇“三农”工作，落实乡村振兴战略，做好美丽乡村建设、脱贫致富等工作；发展农村集体经济，组织开展村社集体“三

资”管理工作；承担林业相关工作。

（七）统筹负责辖区公共服务工作，保障和改善民生，完善公共服务体系；负责教育、科普、文化、卫生健康、体育、劳动就业、社会保障、拥军优属、优抚安置、社会救助、社会福利、残疾人保障等工作。

（八）统筹负责辖区平安建设工作，承担社会治安综合治理、维护社会稳定工作，负责信访工作；负责网格化服务管理、来穗人员和出租屋服务管理工作；负责安全生产、应急管理工作，做好防汛、防旱、防风的具体工作。

（九）完善党领导下的基层社会治理体系，依法指导、支持和帮助村（居）委会做好组织建设和制度建设，提高基层自治水平；负责社区建设和管理，组织开展社区服务和社会公益活动；动员辖区内各类单位、社会组织和村（居）民等社会力量参与社会治理。

（十）负责本镇财政工作，以及国有资产和集体资产管理。

（十一）按权限开展综合行政执法和审批服务工作。

（十二）按照干部管理权限，负责干部的教育、培训、选拔任用、考核、监督和管理；做好人才服务和引进工作；加强对村（居）委会工作人员的教育和管理。

（十三）加强对区派驻镇机构的工作统筹、协调、督促和评议，对其负责人的任免提出意见和建议。

（十四）完成区委、区政府交办的其他任务。

### 1.3 编制依据

### 1.3.1 国家和地方有关支持性规划

- 1、《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年6月1日）；
- 2、《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日修订）；
- 3、《中华人民共和国安全生产法》（2021年6月10日修订）；
- 4、《中华人民共和国节约能源法》（2018年10月26日修正）；
- 5、《中华人民共和国消防法》（2021年4月29日修正）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正）；
- 7、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- 8、《住房和城乡建设部关于在城乡人居环境建设和整治中开展美好环境与幸福生活美丽乡村共同缔造的指导意见》（建村〔2019〕19号）；
- 9、《农村人居环境整治提升五年行动方案（2021—2025年）》；
- 10、《住房和城乡建设部农业农村部国家乡村振兴局关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》（建村〔2021〕47号）；
- 11、《乡村建设行动实施方案》；
- 12、《“十四五”推进农业农村现代化规划》；
- 13、《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- 14、《广东省推进农业农村现代化“十四五”规划》；
- 15、《广东省村容村貌整治提升工作指引（试行）》；
- 16、《广东省改善农村人居环境工作分工实施方案》；
- 17、《中共广东省委办公厅广东省人民政府办公厅印发〈关于全

域推进农村人居环境整治建设生态宜居美丽乡村的实施方案》的通知》（粤办发〔2018〕21号）；

18、《广东省关于深入推进“千村示范、万村整治”工程的行动方案》（粤乡振组〔2019〕4号）；

19、《中共广东省委农村工作委员会等10部门印发〈关于开展我省农村泥砖房清理整治工作的指导意见〉的通知》（粤委农办〔2019〕103号）；

20、《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府〔2020〕43号）；

21、《中共广东省委广东省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》（粤发〔2021〕9号）；

22、《广东省人民政府办公厅印发关于促进农村消费提质升级若干政策措施的通知》（粤府办〔2021〕42号）；

23、关于印发《广东省乡村振兴示范带建设指引（试行）》的通知（粤委农办〔2022〕56号）；

24、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》；

25、《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

26、《广州市农业农村现代化“十四五”规划》；

27、《广州市全面推进农房管控和乡村风貌提升实施方案》（2020年）；

28、《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法配套文件》；

- 29、《广州市南沙区、广州南沙开发区（自贸区南沙片区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 30、《南沙区村庄民居风貌提升指南》（2019 年）；
- 31、《南沙区加快旧村更新改造推进高质量发展的工作方案》。

### 1.3.3 主要标准规范

- 1、《民用建筑设计术语标准》GB/T50504-2009；
- 2、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013；
- 3、《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；
- 4、《房屋建筑制图统一标准》GB/T50001-2017；
- 5、《建筑工程设计文件编制深度规定》2016 年版；
- 6、《屋面工程技术规范》GB50345-2012；
- 7、《坡屋面工程技术规范》GB50693-2011；
- 8、《室外排水设计标准》GB50014-2021；
- 9、《室外排水工程规范》ZBBZH/GJ14；
- 10、《供配电系统设计规范》GB50052-2009；
- 11、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；
- 12、《建筑结构荷载规范》GB50009-2012；
- 13、《建筑地基基础设计规范》GB50007-2011；
- 14、《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016 年版）；
- 15、《混凝土结构设计规范》GB50010-2010（2015 年版）；
- 16、《建筑采光设计标准》GB50033-2013；
- 17、《低压配电设计规范》GB50054-2011；
- 18、《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010；



- 19、《建筑照明设计标准》GB50034-2013；
- 20、《通用用电设备配电设计规范》GB50055-2011；
- 21、《工程建设施工企业质量管理规范》GB/T50430-2017；
- 22、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；
- 23、《建筑防火通用规范》GB55037-2022；
- 24、《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021；
- 25、《南沙区传统风貌建筑保护图则》（2025 年）。

#### 1.3.4 其他依据

- 1、国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》第三版（发改投资〔2006〕1325 号）；
- 2、国家发展改革委关于印发《投资项目可行性研究报告编写大纲及说明》的通知（发改投资规〔2023〕304 号 2023 年 3 月 23 日印发）；
- 3、《国家计委办公厅关于出版投资项目可行性研究指南（试用版）的通知》（计办投资〔2002〕15 号）；
- 4、《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- 5、《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（发改投资〔2006〕1325 号）；
- 6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 7、《中国地震动参数区划图》（GB18306—2015）。
- 8、项目建设单位提供的其他资料。

#### 1.4 主要结论和建议

### 1.4.1 结论

广州市南沙区大岗镇“四沿”区域房屋存在以下问题：建筑材料老旧、色彩单调，缺乏特色，加之长期风吹雨打，导致建筑外观破旧不堪，影响了整个街道的形象。此外，部分农房缺乏统一的设计风格 and 色彩搭配，使得整个街道看起来杂乱无章。因此，本项目是提升大岗镇整体品质和城市形象的重要举措。

项目实施后，大岗镇的整体形象将得到显著提升。从美观度来看，现代简约的设计风格和明亮的色彩搭配将使街道看起来更加宜居。此外，改造后的外立面还将增强街道的实用性，如增加通风和采光等，进一步改善居民的生活品质。从可持续性来看，耐久性强的材料和成熟的施工工艺将确保外立面的长期稳定性和使用寿命。对于区域经济、社会及环境的协调发展具有重要意义。

### 1.4.2 建议

建议项目单位严格按照工程设计方案进行施工和管理，在确保工程质量的同时，遵循节能、环保、安全等各项原则，减少资源浪费和环境破坏，提高项目土地使用效益，最大程度发挥本项目的社会效益、环境效益。同时建议项目单位及时筹措项目资金，加强管理，保证项目如期完成。

## 第二章 项目建设背景和必要性

### 2.1 项目建设背景

党的二十大把高质量发展作为全面建设社会主义现代化国家的首要任务，对推进城乡融合和区域协调发展作出战略部署。党的二十大报告指出：全面建设社会主义现代化国家，最艰巨最繁重的任务仍然在农村。坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，畅通城乡要素流动。加快建设农业强国，扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。2025年1月，中央一号文件《中共中央、国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》进一步指出，要坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，推动基础设施向农村延伸。2025年4月，中共中央、国务院印发《加快建设农业强国规划（2024—2035年）》，提出要深入实施乡村建设行动，逐步提高乡村基础设施完备度、公共服务便利度、人居环境舒适度。

近年来，广东省委、省政府深入贯彻习近平总书记重要指示批示精神，全面落实党中央、国务院决策部署，举全省之力推进城乡融合和区域协调发展。2023年2月27日，中共广东省委印发《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》，指出推动县域高质量发展、强化乡镇联城带村的节点功能，建设宜居宜业和美乡村，统筹推进城乡一体化发展是“百县千镇万村高质量发展工程”的具体要求，将从县镇村不同层级和城乡一体化角度“高水平谋划推进城乡区域协调发展”。强调开展人居环境品质提升行动，对路网边、水岸边、街巷边等区域进行洁化、绿化、美

化、文化，加强圩镇建筑风貌管控，深化乱搭乱建问题治理，统筹镇村连线成片建设，推动圩镇从干净整洁向美丽宜居蝶变。2025年4月，广州市人民政府印发《广州市推动“百县千镇万村高质量发展工程”实现三年初见成效行动方案》提出，到2025年底实现城乡面貌显著变化，高铁、高速公路、国道等重要线路，十五运会比赛场馆、旅游景区等重要区域，典型镇、村等重要节点的风貌实现大提升。

为巩固和完善乡村振兴发展成果，南沙区大岗镇以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，按照广东省、广州市大力实施“百县千镇万村高质量发展工程”要求，开展南沙区大岗镇“四沿”区域房屋风貌品质提升项目，项目的建设着力改善当地农村人居环境，建设更加优美、更加宜居、更具岭南特色的精美农村和粤港澳大湾区世界级城市群后花园，不断增强广大农民群众的幸福感、获得感和安全感。

## 2.2 规划政策符合性

### 2.2.1 项目与重大政策目标的符合性

#### 1. 中共中央办公厅、国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见

2025年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，文件提出持续推进既有居住建筑和公共建筑节能改造，加强建筑保温材料管理，鼓励居民开展城镇住房室内装修。加强城市更新重点地区、重要地段风貌管控。

## 2.广东省小城镇（圩镇）品质提升指引

2022年5月8日，广东省住房和城乡建设厅印发《广东省小城镇（圩镇）品质提升指引》（2022），目标任务是通过开展小城镇品质提升工作，逐步改善小城镇人居环境质量，完善基础设施建设，增强公共服务能力，提升特色品质，提高治理水平，促进小城镇高质量发展。

## 3.广东省乡村振兴示范带建设

2022年6月，中共广东省委农村工作领导小组办公室印发《广东省乡村振兴示范带建设指引（试行）》，提出以“五美”专项行动为抓手，以农房风貌提升为核心，结合万里碧道、“四好农村路”、中小河流整治等，连线成片提升乡村风貌，实现示范带内见山见水见风景。推进存量农房微改造。以自然村统一规范农房、园区、农村用房等建设改造标准，重点对外墙裸露房屋进行装修，对农房建筑进行修缮、美化，加建坡屋顶，实现农房色彩、风格与村庄整体风貌协调。结合示范带主题，寻求传统文化与现代生活的结合点，打造具有广府、潮汕、客家、雷州地区以及瑶、畲等少数民族地域文化特色的新时代乡村建筑风貌。

## 4.《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》

2022年12月8日，中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议审议通过《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》，提出开展人居环境品质提升行动，对路网边、水岸边、街巷边等区域进行洁化、绿化、美化、文

化，加强圩镇建筑风貌管控，深化乱搭乱建问题治理，统筹镇村连线成片建设，推动圩镇从干净整洁向美丽宜居蝶变。改造提升旧民居、旧街巷，突出岭南特色、历史文化、民族风情，因地制宜建设美丽街区，打造一批辨识度高、别具特色的网红地、打卡点，统筹绿道、碧道等建设，提升美丽圩镇的特色化品质化水平。强化农房规划建设管控，坚决遏制新增农村违法违规建房行为。塑造广府、客家、潮汕及少数民族等别具风格的特色乡村风貌，加强古树名木、特色民居和传统村落保护利用，守住乡村文化根脉。

### **5.广东省“百千万工程”典型村片区培育**

2025年4月，广东省农业农村厅印发《广东省“百千万工程”典型村片区培育项目申报指南》，提出以典型村连线成片发展为载体，坚持系统谋划、整体运营、创新驱动、价值共创、利益共享，一体推进典型村片区规划、建设、发展、治理和运营。在提升乡村风貌方面，重点支持片区内典型村加强规划引导和风貌设计，突出特色优势、乡土气息，整体提升人居环境整治、农房风貌管控和村庄绿化美化水平，完善基础设施和公共服务资源配置，建设一批集环境整治、风貌提升、绿化美化等于一体的美丽乡村廊道，打造一批具有岭南风、乡土味、现代范的现代化岭南新乡村；在支持建立健全管护运营机制方面，重点支持片区探索规划、设计、建设、运营一体化发展机制，分类推进乡村基础设施、产业设施等管护运营，引育专业化管护运营主体，建立典型村片区长效管护运营机制。

#### **2.2.2 项目与相关规划的衔接性**

##### **1.广州市国土空间总体规划（2021—2035年）**



《广州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》提出，连线连片建设岭南特色乡村风貌示范带。以涉农镇街为单元，以行政村、圩镇为节点，以廊道绿道碧道为纽带，连线连片建设一批凸显岭南特色风貌的新乡村示范带。大力推进交通主干道和行政区边界沿线综合整治与示范创建。推进京广铁路、高铁、机场高速、京港澳高速、广清高速、华南快速路和国道、省道沿线以及区与区之间、市与市之间边界沿线综合整治。以白云、花都为重点开展机场高速沿线城乡环境整治，强化沿线整体景观设计，推进综合整治和联合执法，加强交通沿线违章建筑清理、村庄立面整治、道路绿化美化等工作，使机场沿线成为展示老城市新活力的景观大道和生态走廊。因此，该项目符合市级国土空间规划的规划要求。

## **2.广州市南沙区国土空间总体规划（2021—2035 年）**

根据《广州市南沙区国土空间总体规划（2021—2035 年）》，南沙区以实现“观山、览城、望海”的景观序列为目标，构建三级视廊体系，对视线廊道两侧空间提出控制措施和要求，引导形成良好的空间秩序与城市形态。对标国际标准，高品质规划设计城市街区，细致严谨做好单体建筑设计，塑造特色城市景观、公共设施。因此，广州市南沙区大岗镇“四沿”区域房屋风貌品质提升项目通过立面整治等形成特色城市景观，在“四沿”区域形成良好的空间秩序，深度契合《广州市南沙区国土空间总体规划（2021—2035 年）》的规划要求。

## **3.广州市南沙区大岗镇按照小城市标准规划建设三年行动计划（2024—2026 年）**

大岗镇坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入学习贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以推动高质量发展为主题，以实施乡村振兴战略、区域协调发展战略、新型城镇化战略为牵引，以构建城乡区域协调发展新格局为目标，实施做大做强中心镇行动，将大岗镇发展成为区域性产业中心和就业服务基地，加快打造大岗镇成为面向粤港澳大湾区的“湾区智造强镇、岗潭灵秀福地”。提出针对农村人居环境稳定提升制定专项行动计划，持续开展村庄清洁行动，巩固“三清三拆三整治”成果。

本项目在示范带沿线开展房屋外立面提升工程，符合大岗镇按照小城市标准建设要求。因此，本项目与大岗镇按照小城市标准规划建设三年行动计划具有紧密的衔接性。

## 2.3 项目建设的必要性

### 2.3.1 项目建设是贯彻落实国家及省级乡村振兴战略部署的重要举措

党的二十大报告指出，全面建设社会主义现代化国家，最艰巨最繁重的任务仍然在农村。农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重，实施乡村振兴战略。改善农村人居环境是以习近平同志为核心的党中央从战略和全局高度作出的一项重大决策，事关全面建成小康社会，事关广大农民根本福祉，事关农村社会文明和谐。本项目的实施是广州市南沙区落实中央和省委实施乡村振兴战略的重要抓手，是深入推行“百千万工程”高质量发展的重点项目。通过对乡村振兴示范带沿线

进行房屋提升工程，改善人居环境质量，对推动建设美丽村镇具有重要作用。

### **2.3.2 项目建设是推动完善乡村基础设施，全面建设典型县的重要途径**

推进“百千万工程”典型县建设是大岗镇的“头号工程”“核心工作”。全县以开展“七大行动”高位推进中心镇建设，其中要求让农村人居环境更加美丽、群众生活更加舒心，深入开展人居环境综合整治行动，建设美丽城乡。

本项目的实施重点统筹推进风貌管控、设施升级、服务配套，将有效提高人居环境质量，对实现镇村全域美丽蝶变、助力大岗镇按小城市标准规划建设有重要意义。

### **2.3.3 有利于改善人居环境品质，提升城市形象，提升居民幸福感**

项目区存在建筑外立面老化、线路乱接及乡村面貌杂乱等问题，在未来的发展中，这些现状条件难以满足乡村振兴战略和“百千万工程”对和美乡村的建设要求。本项目通过开展房屋风貌整治工程提升环境品质与服务供给水平，切实提升乡村人居环境品质和居民幸福指数，为创建宜居宜业和美乡村提供实施样板。

综上所述，本项目的实施与国省市重大政策目标相符合，与相关规划充分衔接。因此，本项目的建设是十分必要的，也是十分迫切的。

## 第三章 项目需求分析与产出方案

### 3.1 需求分析

#### 3.1.1 大岗镇农房改造段风貌现状

为全面贯彻省委“1310”具体部署和市委“1312”思路举措，认真落实省、市高质量发展大会部署要求，纵深推进南沙区“百千万工程”城镇建设提质增效，推动大岗镇“百千万工程”城镇建设工作迈上新台阶，加快完成农房风貌提升等重点任务，大岗镇积极开展区域人居环境综合整治提升。虽取得了阶段性成果，但部分区域房屋外立面风貌不佳问题依然存在。针对这些问题，大岗镇亟须加大投入开展农房风貌改造，对镇内重要节点区域农房风貌进行升级，彰显地域特色，实现“百千万工程”的高质量发展目标。

通过实地调研摸查大岗镇房屋质量与风貌现状，发现实施范围内东新快速、狮子洋通道、潭灵大道、东濠路（潭洲滘）沿线农房、厂房共 203 栋（建筑面积 72720 平方米）农房和厂房的风貌品质进行提升，其中农房 170 栋、厂房 33 栋。具体包括：东新快速沿线农房共 84 栋、厂房 12 栋，狮子洋通道沿线农房共 27 栋、厂房 11 栋，东濠路（潭洲滘）沿线农房共 48 栋、厂房 3 栋，潭灵大道沿线农房 11 栋、厂房 7 栋。

现状房屋存在风貌不统一、风格色彩不协调等问题，甚至局部地方仍存在裸房的情况，亟需对房屋外墙腰线、屋顶、外墙面等进行清洁，统一腰线、坡屋顶、栏杆、勒脚、门窗、墙面、院墙等装饰线风



格，整治杂物，修复立面以及对建筑系统进行完善等。



风貌类型	现代农房	
	裸房	新房
屋顶	平屋顶、女儿墙	平屋顶、女儿墙、欧式小坡檐
外墙	水泥砂浆墙面	浅红色外墙、欧式饰线和实体栏杆
门窗	玻璃窗、防盗门	玻璃窗、防盗门窗
图片		

风貌类型	现代农房	
	裸房	新房
屋顶	平屋顶、女儿墙	平屋顶、女儿墙、小坡檐
外墙	灰白色空心砖墙	浅红色和白色外墙、深色饰线
门窗	玻璃窗、防盗门	小坡檐、防盗门窗
图片		



风貌类型	现代农房	
	裸房	新房
屋顶	平屋顶、女儿墙	平屋顶、女儿墙、小坡檐
外墙	水泥砂浆墙面	米黄色外墙、深蓝色饰线、实体栏杆
门窗	玻璃窗、防盗门	玻璃窗、防盗门窗
图片		

风貌类型	现代农房	
	裸房	新房
屋顶	平屋顶、女儿墙	平屋顶、女儿墙、小坡檐
外墙	灰白色空心砖墙	白色\米黄外墙、红色饰线、实体栏杆
门窗	玻璃窗、防盗门	玻璃窗、防盗门窗
图片		

图 3-1 项目范围内现状房屋风貌







图 3-2 项目范围内现状房屋风貌存在问题

### 3.1.2 建设目标

深入实施“百千万工程”，在南沙区大岗镇人民政府全力推动下，

积极推进人居环境综合整治提升工程，重点开展“四沿”（铁路沿线、高速公路沿线、国省干道沿线、县乡道路沿线）区域风貌综合整治，推动大岗镇“四沿”区域赤膊房、外立面老旧房屋风貌品质提升，打造“岭南水乡+现代城镇”融合的风貌示范区，助力南沙区高质量发展。

### 3.2 建设内容和规模

项目建设内容为对东新快速、狮子洋通道、潭灵大道、东濠路（潭洲滘）沿线区域共 203 栋（建筑面积 72720 平方米）农房和厂房的风貌品质进行提升，其中农房 170 栋、厂房 33 栋。

表 3-1 项目建设内容及规模

序号	项目名称	工程量	单位	建筑面积（平方米）
1	东新快速沿线	96	栋	32932
1.1	农房风貌品质提升	84	栋	30072
1.2	厂房风貌品质提升	12	栋	2860
2	狮子洋通道沿线	38	栋	15036
2.1	农房风貌品质提升	27	栋	9666
2.2	厂房风貌品质提升	11	栋	5370
3	东濠路（潭洲滘）沿线	51	栋	18304
3.1	农房风貌品质提升	48	栋	17184
3.2	厂房风貌品质提升	3	栋	1120
4	潭灵大道沿线	18	栋	6448
4.1	农房风貌品质提升	11	栋	3938
4.2	厂房风貌品质提升	7	栋	2510
5	合计	203	栋	72720

### 3.3 项目产出方案

项目通过对东新快速、狮子洋通道、潭灵大道、东濠路（潭洲渚）沿线区域共 203 栋农房和厂房的风貌品质进行重塑，为大岗镇营造良好的人居环境，提升大岗镇的招商投资吸引力，并且也符合大岗镇乡村振兴、走可持续发展道路的需求，是打造“岭南水乡+现代城镇”融合的风貌示范区的重要举措需要。



## 第四章 项目选址与要素保障

### 4.1 项目选址

本项目建设地点位于广东省广州市南沙区大岗镇西部，建设范围为东新快线、狮子洋通道、潭灵大道和东濠路，涉及南沙区大岗镇下辖的 11 个行政村，覆盖龙古村、马前村、放马村、南村坊村、北流村、新围村等沿线重点风貌区域。



图 4-1 项目涉及范围

### 4.2 项目建设条件

#### 4.2.1 自然环境条件

##### 1. 地形地貌

大岗镇原为西江冲积而成的沙洲，地形地貌以水乡、平原为主，境内十八罗汉山的海拔最高点为 127.3 米，为典型的丹霞地貌。

##### 2. 水文

大岗是典型的水乡，全镇水量充沛、河网密布，共有内外河涌 50 条，全程约 157 公里，洪奇沥水道、蕉门水道合抱大岗。

### 3.气候

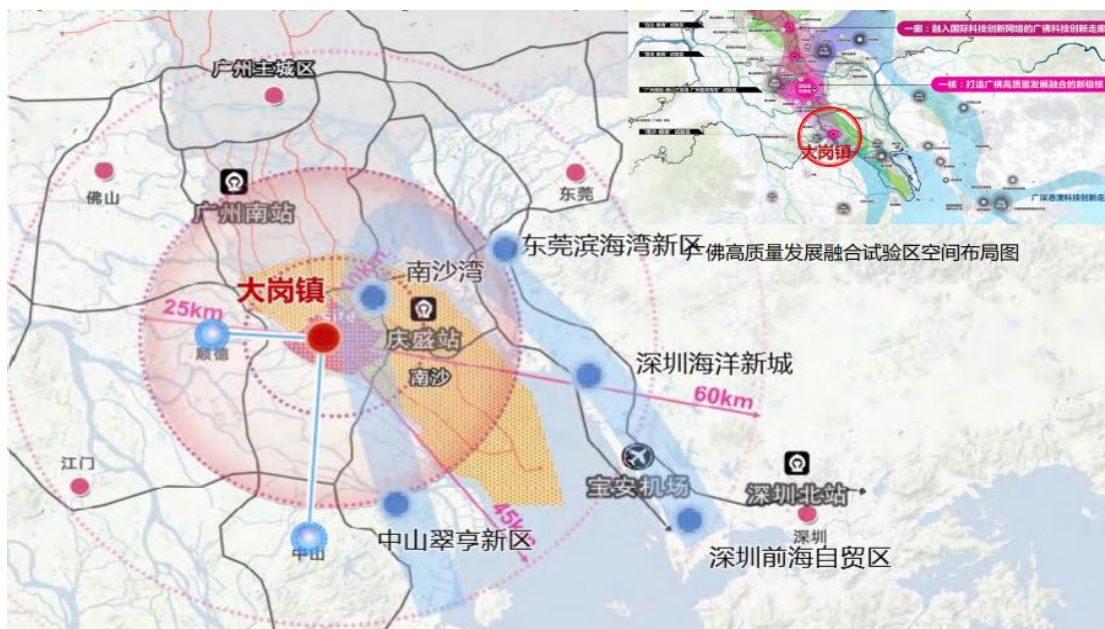
大岗镇属于南亚热带季风性海洋气候，气候温暖湿润，夏季长达六个月以上，冬季则相对较短。该地区年均气温约 26℃至 28℃，年降水量也相当充沛，约 1500 毫米，主要集中在夏季。

### 4.地震

根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010），区域抗震工程规划按照地震基本烈度 7 度进行设防。

#### 4.2.2 交通运输条件

大岗镇地处广佛中三市交界，黄金内湾几何中心，珠三角 1 小时生活圈内，距顺德中心城区 18 公里，距广州中心城区 40 公里，区位优势便捷，便于施工材料运输。





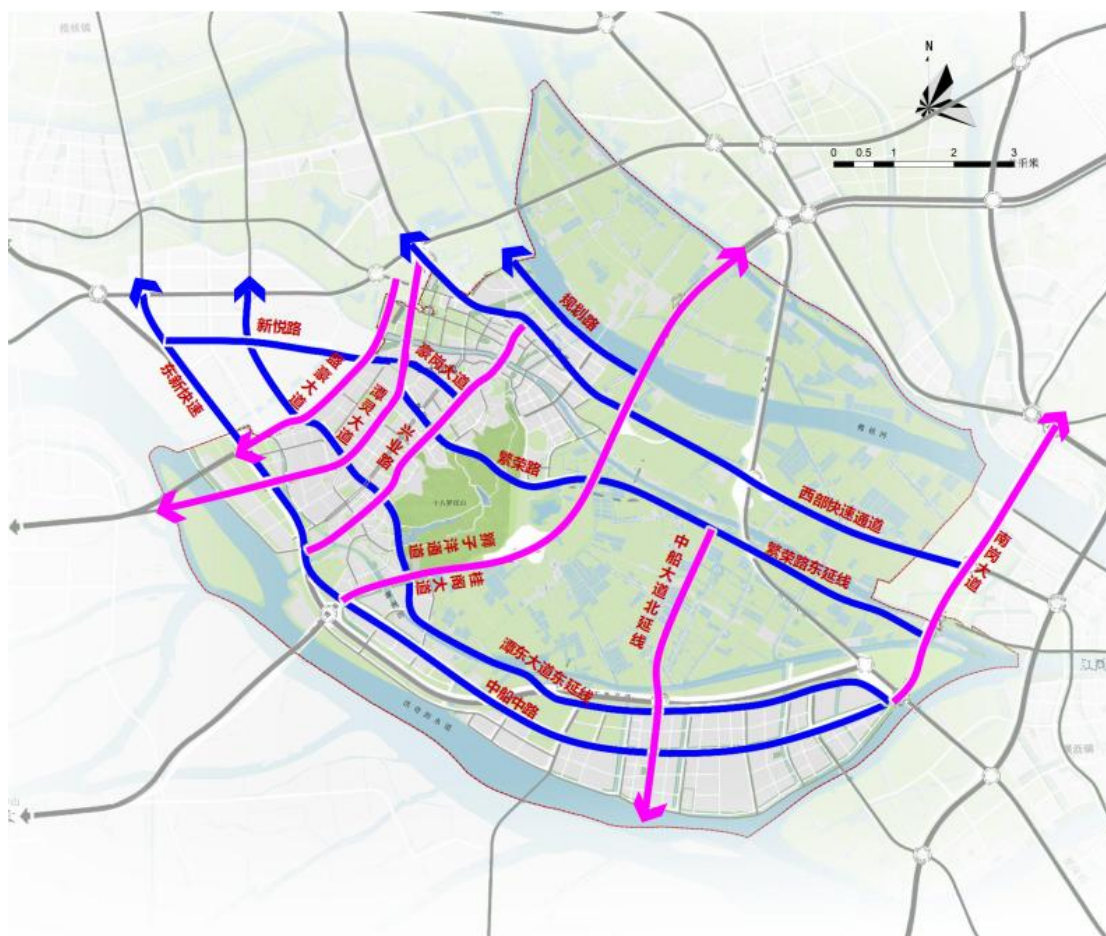


图 4-2 大岗镇交通区位图

### 4.2.3 公用工程条件

项目范围内给水、排水、供电、供热都在城市管网线路上，能够满足施工和项目运行的需要，场址内场地宽敞，方便施工机械作业。本项目各项条件均能较好地保障项目预期目标的实现。

### 4.2.4 周边环境条件

项目的实施将对周边环境产生以下的影响：

项目施工期间，会造成周边村民出行的不便，通过采取合理的交通分流措施，疏导车辆从周边路网绕行，同时加快施工的进度，因此这一影响可以大为降低。

施工材料和施工机械的进退场，将对所在道路产生一定的交通压



力，运输时注意制定交通分流措施，同时避开交通高峰期，这一影响将降到可以控制的地位。

由于附近有民居、商铺等，属于环境敏感点，施工时产生的噪声污染，将对项目实施有一定限制，为此，应特别注重施工期间的环境保护措施，将对环境的影响降到最低。

周边的环境对项目实施有一定制约条件，但通过采取必要措施，将不会影响项目的实施。

#### **4.2.5 小结**

综上所述，项目区所在区域的各项建设条件均能满足项目要求，周边环境条件不会对其建设形成实质性的干扰，项目选址合理，建设条件可行。

### **4.3 要素保障分析**

#### **4.3.1 土地要素保障**

##### **1.国土空间规划“三区三线”**

本项目为大岗镇“四沿”区域房屋风貌品质提升项目，属人居环境整治工程，项目的实施与《广州市南沙区国土空间总体规划（2021—2035年）》相符合，项目实施的土地要素有保障，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

##### **2.用地计划指标和耕地占补平衡**

本项目建设主要对现状建筑进行改造，改善区域人居风貌环境，不涉及占用耕地和农用地转为建设用地的情况。因此，本项目不占用新增建设用地计划指标和耕地占补平衡指标。

#### 4.3.2 资源环境要素保障

本项目为大岗镇“四沿”区域房屋风貌品质提升项目，属于人居环境整治工程，实施范围周边的供水、供电设施齐全，不会对周边环境产生污染和不良影响，不存在环境制约因素。

## 第五章 项目建设方案

### 5.1 工程方案

#### 5.1.1 设计方案

##### 1.规划设计原则

本项目规划设计应遵循以下原则：

（1）尊重历史与文化遗产的原则：深入挖掘大岗镇的历史文化底蕴，保留和突出具有岭南特色的房屋建筑元素，使新旧房屋建筑风格相融合，传承和弘扬地方文化。

（2）因地制宜与分类施策的原则：根据“四沿”区域的不同特点和房屋现状，制定差异化的提升策略。

（3）整体协调与细节精致的原则：在整体风貌提升中注重建筑色彩、建筑风格、材料类型等应与大岗镇所在环境相协调，同时在建筑细节、景观小品、标识标牌等方面追求精致化设计，提升整体品质感。

（4）可持续发展与绿色生态的原则：优先采用环保材料（采用水性涂料等绿色建材）和节能技术，考虑采用新技术、新结构、新材料和新工艺的应用，增加绿化面积，提升区域生态环境质量，实现风貌提升与生态保护的有机结合。

##### 2.提升策略

根据房屋结构情况、外立面完好程度、有无乱搭建等因素区分良中差三类，分类施策。

（1）对结构安全、外立面完善的房屋实施微提升；

(2) 对结构安全，外观破损（如屋顶锈蚀、立面脱落等），环境较为杂乱的房屋实施微改造；

(3) 外立面破损严重、未建造完成、风貌杂糅（如色彩严重不协调）、建筑质量安全评估或检测存在问题的，采用大红大黄等色彩鲜艳、反光率高的涂料及面砖饰面）、建筑主体结构轻微受损的房屋实施重点改造；

(4) 保护既有建筑，避免工程产生对所有者或使用者生活的影响。

(5) 项目的实施以美观提升、功能优化为核心目标。

### 3.项目目标

通过对大岗镇“四沿”区域赤膊房、外立面老旧房屋风貌品质提升建设，提升大岗镇人居环境，推动城市风貌水平整体跃升，打造“岭南水乡+现代城镇”融合的风貌示范区，实现南沙区高质量发展。

#### 5.1.2 设备方案

本项目暂不涉及设备方案。

#### 5.1.3 工程方案

##### 1.整体改造方向

本项目主要对东新快速、狮子洋通道、潭灵大道、东濠路（潭洲滘）沿线区域共 203 栋（建筑面积 72720 平方米）农房和厂房的风貌品质进行提升，其中农房 170 栋、厂房 33 栋。

项目的整体改造方向包括三类：

(1) 第一类是微提升，改造内容包括外立面修复；

(2) 第二类是微改造，改造内容包括外立面修复、拆铁皮棚换

批檐；

(3) 第三类是重点改造，改造内容包括外立面修复、拆铁皮棚换批檐、系统完善、庭院/围墙拆除重建。

潭灵大道：农房 11 栋（重点改造 8 栋、微改造 3 栋、微提升 0 栋）、厂房 7 栋

## 2.改造方案

(1) 东新快速沿线改造房屋共 96 栋，其中农房 84 栋、厂房 12 栋。具体改造内容包括：28 栋农房进行房屋微提升、16 栋农房进行房屋微改造、40 栋农房进行房屋重点改造、12 栋厂房全部进行微改造。

(2) 狮子洋通道沿线改造房屋共 38 栋，其中农房 27 栋、厂房 11 栋。具体建设内容包括：7 栋农房进行房屋微提升、12 栋农房进行房屋微改造、8 栋农房进行房屋重点改造、11 栋厂房全部进行微改造。

(3) 东濠路（潭洲渚）沿线改造房屋共 51 栋，其中农房 48 栋、厂房 3 栋。具体建设内容包括：27 栋农房进行房屋微提升、13 栋农房进行房屋微改造、8 栋农房进行房屋重点改造、3 栋厂房全部进行微改造。

(4) 潭灵大道沿线改造房屋共 18 栋，其中农房 11 栋、厂房 7 栋。具体建设内容包括：3 栋农房进行房屋微改造、8 栋农房进行房屋重点改造、3 栋厂房全部进行微改造。

## 3.改造内容

外立面修复：针对项目范围内所有房屋外墙面、建筑外墙腰线、



屋顶等，开展全方位清洁处理，消除污渍、霉斑、涂鸦等影响风貌的问题。针对墙体立面存在的裂缝、剥落、空鼓、渗漏等问题，进行精细化修复，恢复立面完整性与耐久性。在修复基础上，结合地域文化特色与风貌规划，对房屋外立面进行美化升级，保持腰线、坡屋顶、栏杆、勒脚、门窗、墙面、院墙装饰线与整体风貌一致，提升视觉品质。外立面补漆、修补砖面。外立面采取浅色饰面，并综合考虑遮阳、通风、隔热等功能需求。

**拆铁皮棚换批檐：**拆除违章或有安全隐患的构筑物；全面排查现有空调外机安装情况，对遮挡门窗、外露管线杂乱、安装位置突兀的外机进行统一移位空调外机遮挡、规整防盗网。拆除违规防盗网，重点清理超出墙体立面、影响逃生通道、存在安全隐患的凸出式防盗网，以及锈蚀严重、样式杂乱的老旧防盗网；统一防盗网样式标准；保留的防盗网需进行除锈翻新处理，薄型防腐防火涂料。通过系统性整治与优化，消除视觉污染与安全隐患，改善居住环境品质，提升空间整洁度与舒适度。

**系统完善：**对墙体空洞、屋顶漏雨等问题，及时修补并做防水处理，保障建筑结构安全结合当地乡村风貌特色，统一外立面风格，避免色彩杂乱；对原建筑墙面为水泥砂浆批荡批灰饰面的赤膊房，选用耐候性强的外墙材料（如仿石涂料、青砖贴片）；预留空调外机安装位、雨水管收纳槽，兼顾美观与实用性。

**庭院/围墙拆除重建：**针对庭院布局不合理、围墙破损老化等问题，通过系统性拆除与重建，实现空间优化、风貌协调与安全升级。通过庭院的绿化建设，改善建筑微环境，提升项目生态品质与景观效

果。

#### 4.改造效果图



图 5-1 农房改造效果图（一）



图 5-2 农房改造效果图（二）





图 5-3 农房改造效果图（三）



图 5-4 厂房改造效果图

## 5.2 用地用海征收补偿（安置）方案

本项目建设主要对现状建筑进行改造，不涉及农用地转为建设用地和土地权属的调整。因此，本项目不涉及新增建设用地，不涉及征地补偿（安置）方面的内容。

## 5.3 建设管理方案

### 5.3.1 项目组织管理

#### 1.组织机构

为加强项目组织管理，提高项目建设的经济效益和社会环境效益，本项目由南沙区大岗镇作为建设单位。

#### 2.建设管理原则及依据

坚持依法管理原则，严格遵照国家建设管理的法规，建议建立与项目法人制、建设管理制和合同管理制等相适应的建设管理体制，制定并完善各种规章制度和管理办法，使建设管理达到科学化、规范化、制度化；遵循加强重点、兼顾一般、注重效益的原则，对工程建设的投资计划、建设进度、质量管理、信息管理实行全过程的监督管理，努力实现确保工程质量、降低工程成本、缩短工程建设周期、提高投资效益的建设管理目标。

#### 3.规范化制度建设

为保障工程建设的正常运行，深入贯彻落实国家及部委有关项目法人制、工程监理、合同管理、质量管理、财务管理、行政管理等建设管理法律法规，进一步完善与项目建设管理相配套的规定和办法，切实做到依法管理，同时加大监督检查的工作力度，逐步建立规范化的管理运行模式，建立施工管理制度、环保安全制度等可行的管理制

度进行约束。

#### **4.质量管理**

项目的设计、施工、监理以及材料供应等单位按照有关规定和合同负责所承担工作的质量，并实行质量终身责任制。

监理单位、参与建设的单位和个人有责任和义务向法人单位报告工程质量问题。质量管理由专人负责，定期报告工程质量，责任人和监理人要亲自负责。

工程建设实行质量一票否决制，对质量不合格的工程，必须返工，直至验收合格。

项目施工过程中应用无人机进行施工进度监控和质量检查，保证提升改造整体工程质量。

#### **5.资金管理**

工程建设资金严格按照有关财务管理制度和合同条款规定进行管理。

严格按照批准的建设规模、建设内容和批准的概算实施，不得随意调整概算、资金的使用范围。

项目资金严格按程序审核后支付。建立项目费用报销制度、工程款申请、审核、批准制度和工程款验收结算制度。

#### **6.合同管理**

合同管理是工程建设管理的重要内容之一，是控制工程投资、进度质量的基本依据。由于建设工程合同标的大，投入的资金数额大，技术面广、复杂、施工周期长，使用的人力物力多，涉及的单位多等原因，更加有必要将建设工程合同作为一个系统工程进行科学管理，



从而提高工程项目的经济效益和社会效益。因此，工程实施过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利，以保证工程项目和工作任务的实现。

在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查，都提出了具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等做出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。

在工程招标中应按照合同法和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会 and 经济效益。

## 7.协调管理

协调工作是项目管理的重点，也是保证工程顺利实施的关键，在整个工程实施过程中，建设项目组织与外部各关联单位之间，建设项目组织内部各单位、各部门之间，专业与专业间、环节与环节间，以及建设项目与周围环境、其他建设工程间存在着相互联系、相互制约的关系和矛盾，特别是工期紧迫，需进行多头、平行作业的情况下尤为突出。因此，要取得一个建设项目的成功，就必须通过积极有效地组织协调、排除障碍、解决矛盾，以保证实现建设项目的各项预期目标。

## 8.安全建设管理

首先，监督和要求施工单位建立健全工程项目安全生产制度，参

与项目管理、监理、施工的相关人员必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好安全检查。对安全检查结果必须认真对待，需要整改的问题必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

## **9.监督检查**

定期深入现场，对项目的进展、质量和资金使用情况进行监督检查。组织技术专家进行技术指导，及时发现和解决问题。

## **10.项目监理**

委托具备相应资质的工程施工监理单位进行监理。由监理单位依据建设工程设计要求，制定工程建设监理制度，委派具有相应工程监理资格的技术人员负责项目工程建设施工监督管理。

工程监理工作完成后，应向项目办提交工程建设工作总结报告和档案资料。

## **11.竣工验收管理**

按照有关规定做好项目竣工验收各项准备工作。

按要求编制项目竣工验收总结报告，在项目建设过程中要做好工程资料档案管理。

项目完成建设任务后，按规定时间完成总结报告，向建设管理部门申请验收。

### **5.3.2 项目实施计划**

#### **1.实施进度安排**

本项目工程建设周期从 2025 年 10 月开始至 2026 年 7 月结束，

其中施工工期为 2026 年 2 月至 2026 年 6 月，2026 年 7 月进行工程竣工验收及交付使用。项目实施过程包括四个阶段，即立项规划许可阶段、工程建设许可及施工许可阶段、施工阶段、竣工验收阶段。具体计划如下：

2025 年 10 月—2025 年 11 月，立项规划许可阶段。完成策划生成、可行性研究报告编制及评估、政府投资项目审批（立项）、确定建设资金来源等。

2025 年 12 月—2026 年 1 月，工程建设许可及施工许可阶段。完成初步设计、初步设计审查、概算批复及规划许可证核发等，完成施工图设计、预算审核、施工许可证核发；同时开展土建工程招标，进行施工准备。

2026 年 2 月—2026 年 6 月，施工阶段。各项工程进入全面实施。

2026 年 7 月，竣工验收阶段。完成规划验收及竣工验收，交付使用。

## 2.进度保障措施

项目实施进度计划是原则性的，为了确保项目能在预期时间内竣工并投入使用，项目实施过程中可根据工程具体情况作相应调整。

（1）强化项目管理，健全各项管理制度和岗位责任制，并将其落实到每个部门和每个成员，做到层层落实，责任到人，施工企业也要实行四定：定人员，定材料、质量，定完成时间，定奖优罚劣。

（2）采用先进的施工工艺，并努力提高机械化施工水平，确保工程质量的同时，尽可能提高施工效率。

（3）制定详细及切实可行的施工方案，并对其进行动态管理，

使现场的各个部门以及各工序始终处于最佳工作状态，做到按进度施工。

(4) 采用平行施工和流水线施工等多种方式组织施工，适当增大投入，以缩短工期。

(5) 根据现场周围环境和施工需要，适当组织二班制作业。

(6) 做好原材料和半成品的供应，加强对施工机械的检查，维修管理工作，使现场能够均衡连续施工。

(7) 深入细致做好各项工种间各专业间的协商与配合，避免相互干扰、扯皮、窝工等不良现象的产生。

(8) 适当加大周转料具的投入，满足施工要求，并按计划保证周转料具的及时供应，确保施工工期的需求。

(9) 加大机械设备的投入，精选熟练施工队伍，提高劳动生产效率。

(10) 加强施工进度计划管理，严格工期控制计划，确保工程按计划顺利施工。

### 5.3.3 项目招投标

#### 1. 招标依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2018 年修订）；
- (3) 《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）；
- (4) 《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规规〔2018〕843 号）；

- (5) 《非招标方式采购代理服务规范》（2018 年）；
- (6) 《公共资源交易评标专家专业分类标准》（2018 年）；
- (7) 《招标公告和公示信息发布管理办法》（国家发展改革委第 10 号）；
- (8) 《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》（2019 年）。

## 2.招标方案

本项目的招标范围为：建筑安装工程。招标方式为公开招标。通过公开招标，可以在较广的范围内择优选择信誉良好、技术过硬、具有专业特长及丰富经验的施工企业，以保证工程的质量和降低工程造价，提高工程项目的社会效益和影响力。

招标组织形式拟采用委托招标方式，委托具有相应资质的中介机构代理招标。

表 5-1 招标基本情况表

基本条目	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							√	11.4292	
设计							√	38.0974	
建筑工程	√			√	√			841.5685	
安装工程							√	0.0000	
监理							√	25.7907	
主要设备材料							√	0.0000	
其他							√	133.8668	
审评部门核准意见说明：									
建设单位盖章 年 月 日									



## 第六章 项目运营方案

### 6.1 运营模式选择

本项目运营模式采用委托第三方运营的管理模式，由大岗镇政府委托第三方运营公司对项目进行运营。其中大岗镇政府负责协调管控及资源统筹；第三方运营公司负责项目运营过程中的日常维护、管理等事务。

这种委托第三方运营的模式，有助于发挥各方的专业优势，减少建设单位组建运营团队和培养人才的时间和精力成本；同时有利于实现整个项目的一体化管理，使资源实现整体控制。

### 6.2 运营组织方案

#### 6.2.1 项目组织机构设置方案

本项目机构内设运维管理部，主要负责项目的运营维护，包括建筑外立面巡视和维护等。

#### 6.2.2 人力资源配置方案

为保障本项目各项工作持续开展，加强人才队伍建设，加强规范化管理，故根据本项目需要，特制定人力资源配置方案。共设置岗位 7 个。

表 6-1 人力资源配置方案表

序号	部门	岗位	人员	
1	管理层	经理	1 人	计 1 人
2	维护管理部	主管	1 人	计 6 人
		维修人员	3 人	
		巡视人员	2 人	
合计		7 人		

### 6.2.3 员工培训需求及计划

员工培训主要包括以下几种：

入职培训：主要对新员工进行项目概况、管理理念、法律法规、仪容仪表及管理 and 操作技能的基本知识培训，使员工在上岗时能具备业务基本知识。

岗中培训：在员工上岗后根据（工种）的需要，进行各种层次及内容的培训，以满足日常管理和操作的要求。

专门培训：在有新技术、新标准、新法律法规颁布时，及时组织员工进行专门培训使员工能及时了解和掌握这些专门知识，以便更好地运营项目，实现大岗镇农村人居环境的可持续发展。

外派培训：根据不同工作岗位的需要，选派业务骨干或岗位变动的员工参加主管部门和相关单位组织的各种岗位培训、招商培训等，不断提高项目运营管理水平。

### 6.2.4 合规管理措施

一是完善项目管理制度，为项目保驾护航。出台《项目管理制度》《内部审计制度》《合同管理办法》等规章制度为项目的有序开展提供制度保障。通过进一步完善《项目管理操作手册》《内部风险防控管理办法》，规范项目管理流程，从严把控各类审批，规避项目建设运营过程中的操作风险、合规风险、道德风险。

二是加强合规培训，让风险意识入脑入心。加强关键岗位人员及业务相关人员的合规工作意识，开展系列培训，聘请专业律师进行企业合规基本问题和合规风险应对等专业知识培训，要求职工干部提高项目合规意识，提升职工干部的合规自觉性，加强对合规风险的有效

识别和管理，约束和避免合规风险损失。

三是推进全周期合规管理，将风险管控全流程内嵌。围绕项目建设前、建设中、建设后正式运营各环节，提升对重大风险的防范和应对能力。各部门按各自业务的风险类型独立开展风险识别，确定重点环节，有效防范从立项到项目运营的各个环节的潜在风险。

#### 6.2.5 治理体系优化措施

一是制度化建设。加强制度化建设是项目管理中实行法制化管理的基本准则。对工程项目而言，在推进项目治理体系与治理能力现代化建设过程中必须自始至终坚持巩固好、遵守执行好、完善健全好有利于项目发展和项目管理成功的各项制度，并使其转化为项目治理的效能。

二是标准化推进，制定、发布、推进、实施统一的标准，贯彻落实国家行业标准规范，成为相对稳定的行动纲领，从而达到提高项目效率及治理能力。

三是规范化运作。首先要制定部门职能与职责，其次建立企业规章制度，理顺管理运作流程，形成工作标准，坚持业绩逐级考核。在规范化和标准化管理基础上对项目运营流程、管理科学流程进行科学细化和合理优化。

四是精细化管理。落实管理责任，将管理责任具体化明确化，用最具体明确的量化指标取代笼统模糊的管理要求和一般制度。有效运用现代化技术，切实提高项目收益，促进高质量发展。

五是现代化提升。在依制（制度化）、依标（标准化）、依规（规范化）治理的同时，与时俱进引入科技创新驱动，广泛运用新信息技

术和数字技术，通过“互联网+”实现项目“互联协同、绿色建造、资源优化、智能生产、智慧治理和管理升级”。

### 6.2.6 信息披露措施

一是建立信息披露制度，明确披露的内容、方式和频率。明确责任人和流程，确保信息的及时、准确和完整披露。

二是加强内部管理，确保信息的收集和整理的准确性。后期可考虑建立信息管理部门，负责收集、整理和审核信息。同时，应加强内部培训，提高员工对信息披露的认识和意识。

三是与相关利益者沟通，包括投资者、商户、当地村民、村集体、政府等，通过调查了解他们对信息披露的期望与建议。

四是接受第三方审核。通过第三方审核，提高信息披露的质量和可信度，增强相关利益者的信任和支持。

## 6.3 安全保障方案

### 6.3.1 项目运营管理中存在的危险因素

项目运营管理中存在的危险因素及其危害程度包括物理性危险因素：包括外立面设施强度不够、刚度不够、稳定性差、密封不良、应力集中、外形缺陷、外露运动件等；防护缺陷，如无防护、防护装置和设施缺陷、防护不当、支撑不当、防护距离不够等；运动物危害，如固体抛射物、液体飞溅物、坠落物等。环境因素：包括自然环境风险：如地震、风暴、恶劣的雨、雪、天气，冰冻天气，高温天气等；社会环境风险，包括社会治安的稳定性、社会禁忌等。组织或个人行为风险：包括建设单位和投资者方面可能存在的风险，如支付能力差、

经营状况恶化等；承包商方面可能存在的风险，如技术问题、人工问题和材料问题等。

### 6.3.2 安全生产责任制

**制定安全生产责任制：**根据公司的安全生产方针和安全生产法规，制定各级领导、职能部门、工程技术人员、岗位操作人员在劳动生产过程中对安全生产层层负责的制度。

**建立安全管理体系：**根据实际情况，将安全管理体系分为安全培训、安全运营、安全制度、人员安全、知识沉淀等五大板块，确保公司在安全方面的管理有据可循。

**提供劳动者安全与卫生防范措施：**采取有效的措施，保护员工的安全与健康，包括提供安全设备、开展安全培训、建立应急预案、进行定期的安全检查等。

**加强职业健康管理：**对施工人员的身心健康给予足够的重视，通过加强职业健康知识教育，提高个人防护意识，提供必要的防护用品并建立奖惩制度。

**落实工地卫生防疫工作：**做好工地食堂、饮食、饮水卫生管理和传染病防治及工地劳动卫生监督检查等工作，确保工地卫生符合国家相关法规。

**加强风险评估和风险管理：**对工程项目进行全面的风险评估，识别和预测潜在的安全风险，制定相应的应对措施，降低安全风险。  
**建立安全监督机制：**在工程项目中设立安全监督部门，负责监督安全管理制度的执行情况，及时发现和纠正安全隐患。

通过以上措施的落实，可以明确安全生产责任制，建立安全管理



体系，提供有效的劳动者安全与卫生防范措施，确保公司的安全生产和员工健康。

### 6.3.3 项目安全应急管理预案

项目应急预案应确定应急管理组织机构和职责，建立应急管理组织机构，明确各成员的职责和权利，确保在紧急情况下能够迅速响应和协调。对项目进行全面的风险评估，识别潜在的危险源和安全隐患，预测可能发生的突发事件和灾害，为制定应急预案提供依据根据风险评估结果，制定相应的应急预案，包括应急响应流程、资源调配方案、救援和撤离措施等。将制定的应急预案提交相关部门审批，获得认可后发布实施。定期进行应急演练和培训，提高员工对应急预案的熟悉程度和应对能力。建立应急物资储备和管理制度，确保在紧急情况下能够及时提供所需的应急物资。在发生突发事件或灾害时，按照应急预案迅速展开应急响应和处置工作，确保人员安全和减少损失。在应急响应和处置工作结束后，进行总结和评估，分析问题和不足，对应急预案进行修订和完善。

制定项目安全应急管理预案需要全面考虑项目的实际情况，结合国家和地方的相关法规和标准，确保预案的科学性、实用性和可操作性。同时，要加强对应急管理知识的培训和学习，提高员工的应急意识和应对能力。

## 第七章 项目投资估算及资金来源

### 7.1 投资估算

#### 7.1.1 编制范围

本项目投资估算包括项目前期报批、设计、施工到完工所需投入的工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

#### 7.1.2 估算依据

- 1.《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号文）；
- 2.《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资〔2002〕15号）；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2007）；
- 4.《广东省建设工程概算编制办法》；
- 5.《广东省建设工程计价依据（2018）》；
- 6.《2018年广东省安装工程计价办法》；
- 7.《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- 8.《广东省建筑工程计价办法（2024）》；
- 9.《广东省房屋建筑及装饰工程综合定额（2018）》；
- 10.《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- 11.《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
- 12.《清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 13.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2024）；
- 14.按图纸计算主要工程量，按国标清单计价方式，参考当地综

合价格和信息价格；

15.广州市同期同类工程的实际结算资料及造价分析资料进行估算；

16.国家或广州市有关工程建设其他费用标准的规定。

### 7.1.3 估算说明

#### 1.工程费用

(1) 人工单价、机械使用费及相关规费等按信息指导价及《广东省建设工程计价通则》编制。

(2)材料价格:主要采用广州市建设工程造价管理站颁布的 2025 年信息价进行估算，不足部分采取市场调查价。

#### 2.工程建设其他费用

工程建设其他费用包括项目建设所涉及的项目建设管理费、前期工作费、招标代理费、工程设计费、工程监理费、工程保险费、施工图审查费、工程造价咨询服务费等工程建设其他费用，取费标准执行国家、省、市相关的取费标准计取。

(1) 前期工作咨询费:参照计价格〔1999〕1283 号及粤价〔2000〕8 号文计取；

(2) 建设单位管理费:参照财建〔2016〕504 号文估算；

(3) 勘察设计费:参照计价格〔2002〕10 号文和发改价格〔2011〕534 号文估算；

(4) 场地准备费及临时设备费:参照建标〔2011〕1 号文，按工程费用的 1%估算；

(5) 工程监理费:参照发改价格〔2007〕670 号文和发改价格

〔2015〕299 号文估算；

(6) 工程造价咨询费：参照粤价函〔2011〕742 号文估算；

(7) 招标代理服务费：参考发改价格〔2011〕534 号及发改价格〔2015〕299 号文估算；

(8) 工程检验检测费：参照穗建造价〔2019〕38 号文估算；

(9) 工程保险费：参考《广东省建设工程概算编制办法》(2014)，按工程费用的 1%计取；

(10) 编制社会稳定性风险分析报告：参照沪发改投〔2012〕130 号文估算。

### 3.预备费

基本预备费按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%计列。价差预备费不计列。

#### 7.1.4 项目投资估算

本项目总投资为 1050.7526 万元。其中：工程费用 841.5685 万元，工程建设其他费用 159.1483 万元，预备费用 50.0358 万元。

表 1-2 项目投资估算总表

序号	工程或费用名称	金额（万元）	占比
一	工程费用	841.5685	80.09%
二	工程建设其他费用	159.1483	15.15%
三	预备费	50.0358	4.76%
四	建设投资	1050.7526	100.00%
五	总投资	1050.7526	100.00%

## 7.2 资金筹措

项目建设需筹措资金 1050.7526 万元，由大岗镇和南沙区在各自财政资金中安排。政府投资年度计划为：2025 年计划预算支出

400.7526 万元，2026 年计划预算支出 650 万元。



## 第八章 项目影响效果分析

### 8.1 经济影响分析

项目对当地经济的影响主要体现在以下几个维度：

#### 8.1.1 区域均衡发展 with 经济增长

“百千万工程”通过重点扶持和发展县域及以下层级的城镇和乡村，有助于打破经济发展不平衡的局面，提升相对落后地区的经济发展水平，促进区域间经济更加均衡、协调地发展。通过人居环境的改造，引导产业、资金和技术向基层下沉，可以带动当地特色产业、生态旅游等多元化产业的兴起，进而形成新的经济增长点。

#### 8.1.2 提升农业农村基础设施建设水平

工程实施过程中伴随着基础设施和风貌提升的建设投资，不仅能直接拉动投资增长，更将极大改善和塑造良好的村容村貌，提升农村环境质量，促进农村精神文明建设。

#### 8.1.3 吸引人才回流与人力资源开发

随着乡镇、村庄的人居环境、发展环境改善和产业活力增强，“百千万工程”将有利于吸引更多人才回乡创业就业，有助于解决农村地区的人才流失问题，并培养出适应新时代需求的新型职业农民。

### 8.2 社会影响分析

#### 8.2.1 社会影响

1.项目以提升乡村人居环境为重点，根据国家、广东省的文件精神，从乡村风貌提升发力，涉及农民群众生活、生产、发展、文化等

各个领域，全方位、多举措联合推动美丽乡村建设，改善农村人居环境，实施乡村振兴目标。

2.本项目通过改善乡村人居环境和风貌，提高农村的美化绿化亮化水平，有利于城乡要素流动，改善区域发展不平衡，促进城乡融合发展联动发展。

3.该项目也重视乡村文化保护与生态修复，对乡村文化的传承与发展以及绿色可持续发展模式的构建具有积极意义，这不仅提升了乡村的社会文化价值，也为绿色发展提供了有力保障。

8.2.2 互适性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。社会对项目的适应性和可接收程度分析详见下表。

社会对项目的适应性和可接收程度分析

表 8-1 互适性分析表

序号	社会因素	相关者	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益相关者	当地居民	好	施工、运营期间产生噪音等环境污染问题	文明施工、增加环境美化
2	当地组织机构	责任单位	较好	组织、协调	协调相关部门工作，做好前期准备工作。
		具体实施单位（施工、设计、监理等）	较好	质量、投资、进度	做好质量、投资、进度控制工作，加强各项工作的前期检查和后期监督。

序号	社会因素	相关者	适应程度	可能出现的问题	措施建议
		设计	较好	出现各种形式的质量问题	严格按照规范要求设计、施工、监理
3	当地技术条件	施工	较好		
		监理	较好		

### 8.2.3 社会风险分析

本项目建设过程可能对当地的自然环境造成一定的影响，带来一定程度的环境污染，如施工扬尘、噪音、和挖填道路等。因此，建议严格执行报告的环保措施，加强施工控制和管理，尽量降低对环境的破坏和污染，减少对周边群众日常生活及交通道路通行的影响，降低社会风险。

### 8.2.4 社会评价结论

综上所述，项目建成有利于提升人居环境，促进乡村振兴，为当地城乡融合发展营造良好的机遇；同时，项目的实施将改善区域发展不平衡，促进城乡融合发展，联动发展，进一步完善旅游产业链条建设，为农村群众增收创造营造良好的机遇，且项目所在地对项目有较好的适应性和可接受程度，负面影响较小。因此，项目建设有很好的社会效益。

## 8.3 生态环境影响分析

### 8.3.1 编制依据

- 1.《地表水环境质量标准》（GB3838-2002），Ⅲ类标准；
- 2.《环境空气质量标准》（GB3095-2012），二级标准；
- 3.《声环境质量标准》（GB3096-2008），二类区标准；
- 4.《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）二级标准；

- 5.广东省《大气污染物排放限值》（DB44/27-2015）二级标准；
- 6.广东省《水污染物排放限值》（DB44/26-2016）三级标准（进入污水处理厂执行的标准）；
- 7.《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 8.建设单位提供的有关资料；
- 9.国家和地方颁布的有关设计规范。

### 8.3.2 项目环境和生态现状

项目区位于大岗镇，生态环境和生态现状较好，水域水质良好。本项目范围内及周边无特殊或重要的敏感点，无地质灾害隐患点，无土地复垦要求。

### 8.3.3 环境影响评价标准

#### 1.环境质量标准

地表水：执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；

环境空气：执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；

声环境：执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）；

地下水：执行《地下水质量标准》（GB/T14848-93）。

#### 2.污染物排放标准

污废水：禁止设置排污口；

废气：执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；

噪声：执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。

### 8.3.4 污染物排放影响分析及保护措施

#### 1.项目建设期间污染物排放影响分析及保护措施

##### （1）液体污染

施工人员生活污水：施工期间每天将会产生施工人员生活污水，如果直接排放，对附近环境会产生一定的污染，主要污染因子为COD、SS、油类等。对于施工人员生活污水，经化粪池和隔油池处理后，纳入市政污水管网。

施工废水：施工废水主要为泥浆废水，主要污染因子为SS。对于施工废水，在工地四周需建集水沟，经集水沟进入沉淀池集中沉淀后，上清液回用于施工，泥浆运至指定地点填埋。

施工材料流失：建设期由于材料的堆放，管理不当，特别是易冲失的材料如砂石、土方等采用露天堆放，遇暴雨时将被冲刷进入水体，造成水环境影响。因此，对材料的堆放必须对堆场采取防冲刷措施，如在堆场四周设截流沟，土方应及时搬运。防止施工物质的流失，减少对附近河道的影响。

## （2）大气污染

扬尘：在平整场地、挖土、材料运输、装卸和搅拌等过程都存在着扬尘污染，其中汽车行驶引起的道路扬尘约占场地扬尘总量的50%以上，且影响范围较大。对于扬尘污染应合理安排施工活动，尽量避免在同一时间出现多个扬尘产生点。对于建设施工阶段的车辆和机械扬尘，建议采取洒水湿法抑尘。利用洒水车对施工现场和进出道路洒水，以利于减少扬尘的产量。工地出入口设置清除车轮泥土的设备，安装清洗车轮的装置，对离开工地的运输车进行冲洗，以免将大量土、泥、碎片等类似物体带到公共道路上。对于装运含尘物料的运输车辆必须加盖篷布，严格控制 and 规范车辆运输量和方式，容易产生粉尘的物料不能够装得高过车辆两边和尾部的挡板，严格控制物料的洒落。



有机废气：施工过程中采用的油漆、涂料、粘合剂中含有苯类、醛类等有机溶剂，若不做好污染防治工作，这些有机溶剂挥发后会对施工人员身体造成危害。因此，在施工过程中必须选用绿色环保认证的装饰材料和水性原料，降低有机废气的排放。

### **(3) 声环境污染**

施工期间各种作业机械和运输车辆产生的施工噪声，对附近村庄居民生活产生一定影响。因此在施工期间应加强施工管理，主要噪声源应远离声环境敏感区（居民点），严格实施施工程序和作息时间，根据施工标准在夜间22时至次日凌晨7时严禁使用高噪声机械设备，将噪声影响降到最小。加强设备维护，保证车辆和施工设备处于良好的工作状态，尽量采用低噪声的施工机械。对强噪声施工机械采取临时性的噪声隔挡措施。按劳动卫生标准，控制高噪声机械施工人员的工作时间，对机械操作者及有关人员采取个人防护措施，如戴耳塞、头盔等。

### **(4) 固体废弃物污染**

施工中产生的固体废物主要来源于施工人员日常生活产生的生活垃圾和施工过程中产生的废弃材料及土方。若处理不当，遇到降水则会污染水体、植被及周边环境，存在潜在危害。对施工人员产生的生活垃圾应集中收集，运往垃圾填埋场处理。对废弃的材料及土方应及时清运。

## **2.项目运营期间污染物排放影响分析及保护措施**

### **(1) 液体污染物**

运营期生活污水、餐厅含油废水排放不当将对项目地附近的河流

环境造成影响。本项目生活污水经化粪池处理、食堂含油废水经隔油处理后排入市政污水管网，由污水处理厂处理。

## **(2) 大气污染物**

运营期间车辆扬尘、尾气，以及餐厅排放的油烟等大气污染物将会对空气环境造成影响。通过绿化措施，种植净化废气能力较强的植物树种，减少大气污染物对空气环境的污染。

## **(3) 声环境污染物**

运营期间道路机动车辆以及设备噪声会对人居环境造成一定影响。利用绿化系统屏障，降低道路噪声影响。道路广场采用透水性铺装，以利吸收车辆行驶时产生的噪音，有利于创造安静舒适的人居环境。

## **(4) 固体废弃物**

项目运营后，固体废弃物主要是生活垃圾，措施采用定点收集、及时清运至附近垃圾场做无害化处理。

### **8.3.5 生态环境影响评价**

本项目在施工期与营运期将不可避免地对项目周边一定范围的生态环境、声环境、空气环境等产生一定的负面影响。业主和设计单位、监理单位和承包商应在施工期和营运期认真落实环境保护主管部门批复的各项环保措施，切实做到环境保护与项目主体工程的“三同时”，对环境的负面影响可以得到控制。

综上所述，本项目不属于高污染型项目，项目的实施对生态环境影响较小，从生态环境保护的角度考虑项目可行。

## **8.4 资源和能源利用效果分析**

### 8.4.1 节能背景

节能是我国经济社会发展的一项长远战略方针，也是当前一项极为紧迫的任务。特别是近两年来，在国民经济快速增长的拉动下，我国能源需求增长较快，能源紧张已成为制约经济持续、稳定发展的重要问题。长期以来的高消耗导致我国能源供应紧张，工业化和城镇化的推进又使需求呈刚性增长，自身能源供应严重不足；同时生态环境总体恶化趋势没有根本扭转，一些地方生态环境承载能力已近极限，资源环境约束日趋强化。为进一步推动全社会开展节能降耗，缓解能源瓶颈制约，建设节能型社会，促进经济社会可持续发展，实现全面建成小康社会的宏伟目标，国家和省相继出台了多项节能政策、法规。主体功能区布局和生态安全屏障基本形成。

广东省由于高耗能产业比重偏大，致使能源消耗增长过快，能源自给率不断降低，对外依存度加大，单位国内生产总值综合能耗、工业企业单位产品综合能耗、建筑业单位建筑面积采暖能耗等指标高位运行。

### 8.4.2 设计依据

- 1.《中华人民共和国节约能源法》（中华人民共和国主席令第九十号 2016 年 7 月修正）；
- 2.《中华人民共和国可再生能源法》（中华人民共和国主席令第二十三号 2009 年 12 月修正）；
- 3.《中华人民共和国清洁生产促进法》（中华人民共和国主席令第五十四号 2012 年 2 月修正）；
- 4.《中华人民共和国循环经济促进法》（中华人民共和国主席令

第四号 2009 年 1 月施行)；

5.《中华人民共和国建筑法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2011 年 4 月施行）；

6.《中华人民共和国电力法》（2018 年修正）；

7.《中华人民共和国水法》（中华人民共和国主席令第七十四号 2002 年 8 月修正）；

8.《中华人民共和国计量法》（2017 年 12 月修正）；

9.《民用建筑节能条例》（中华人民共和国国务院令 530 号）；

10.《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号）；

11.《广东省节约能源条例》（广东省第十一届人民代表大会常务委员会公告第 37 号）；

12.《广东省民用建筑节能条例》（广东省第十一届人民代表大会常务委员会公告第 62 号）；

13.《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令 2016 年第 44 号）；

14.《固定资产投资项目节能审查系列工作指南》（2018 年本）；

15.《国家节能中心节能评审评价指标》（通告第 1~6 号）；

16.《节能监察办法》（国家发展和改革委员会令 33 号）；

17.《能源计量监督管理办法》（国家质检总局令 132 号）；

18.《重点用能单位节能管理办法》（发改委、科技部、人民银行、国资委、质监总局、统计局、证监会令 2018 年第 15 号）；

19.《高耗能特种设备节能监督管理办法》（国家质检总局令 116 号）；

- 20.《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 21.《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ75-2012）；
- 22.《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；
- 23.《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》（粤发改资环〔2018〕268号）；
- 24.《广东省资源综合利用管理办法》（广东省人民政府令第83号）；
- 25.《广东省经济和信息化委员会关于节能监察管理的办法》（粤经信法规函〔2011〕3427号）。

#### 8.4.3 能耗计算、计量相关标准

- 1.《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）；
- 2.《节能评估技术导则》（GB/T31341-2014）；
- 3.《节电技术经济效益计算与评价方法》（GB/T13471-2008）；
- 4.《设备热效率计算通则》（GB/T2588-2000）；
- 5.《能源管理体系要求》（GB/T23331-2009）；
- 6.《用能设备能量平衡通则》（GB/T2587-2009）；
- 7.《用电设备电能平衡通则》（GB/T8222-2008）。

#### 8.4.4 项目建设过程中的能源消耗种类和数量分析

项目建设过程中主要用能阶段是建设施工阶段，主要采用燃油设备、电设备进行施工建设，包括进架提升机、砼输送泵、砂浆搅拌机、钢筋对焊机、钢筋弯曲机、钢筋切断机、调直机、振动夯土机、插入式振动棒、电焊机、手电钻、切割机、电动液压弯管机、套丝切管机、潜污泵等机电、机械。主要采用设备以项目实际情况为准。



#### 8.4.5 项目运营过程中的能源消耗种类和数量分析

本项目运营过程中能耗为用电、用水。

##### 1.用电估算

本项目改造后用电基本保持原居民日常生活用电量不变，无新增用电。

##### 2.用水估算

本项目改造后用水基本保持原居民日常生活用水量不变，无新增用水。

### 8.5 节能措施和节能效果分析

#### 8.5.1 施工期间节能措施

1.建立健全能源消耗原始记录和设备能耗台账，按照规定向上级报送能源消耗报表，同时应报送统计分析报告。

2.建立设备用能技术档案，节能技术措施、设备运行能源消耗指标等有关节能的技术、资料要与其他技术文件同等归档。

3.加强能源计量管理，配备必要的能源计量器具。

4.施工单位的技术、机务等管理部门，应实行节能管理责任制，并接受上级部门的监督检查。

5.加强机械施工组织及设备管理，提高能源效率。

6.大力推广应用节能新技术、新工艺、新产品、新材料。

#### 8.5.2 运营期间节能管理措施

在运营期间，本项目节能的重点在于建筑用电措施控制。

利用科学管理方法是节电的有效措施。对动力设备和管线按规程

进行定期检查，保证设备在最佳状态下运行，减少电损耗。

采用建设部推荐的配电设备、变频水泵等节能设备和材料。

制定节电管理制度。

### 8.5.3 重点耗能设备用能管理措施

1.实施重点耗能设备用能管理制度。

2.业主应参加对购置或新造的重点耗能设备进行节能技术审查工作，对施工单位购置或新造、设计的机型提出节能要求，同时对机械设备的技术先进性、能耗水平和经济效益等进行评估、审查。凡超过规定能源限制购进、制造，杜绝使用高能耗设备。

3.施工单位购置或新造重点耗能设备时，应本着选取能耗低、效益高，技术先进的原则，要取得购置单位节能管理部门对机型的有关技术规格、能源消耗等技术指标的认同意见。

4.施工单位要加强重点耗能设备的用能管理，建立设备能耗档案；配备能源计量器具。对设备用能实行定额考核和经济核算，同时要合理组织施工，减少设备的非生产运转，按施工生产任务和能耗定额分配指标用能。

5.施工单位要贯彻执行设备的技术管理制度，对在用的重点耗能设备要实行经常性地维护、保养，定期检查、修理，保持良好的技术状况。

6.对技术状况差、耗能高的重点耗能设备，要有停止使用、限期技术改造和更新的具体条件和措施。

7.重点耗能设备的节能技术改造必须通过有关节能技术部门的节能技术检测、鉴定，并提出报告，能耗指标达到规定要求的，方可

用于施工。

#### **8.5.4 节能效益分析**

综上所述,通过采取一系列节能措施后,节能效果可进一步提高。项目采取的节能技术措施具有合理性和经济性,较为切实可行,具有较好的经济效益、社会效益。

## 第九章 项目风险管控方案

为保护人民群众利益，规范项目建设、确保项目顺利实施及正常运营，需对可能出现的社会稳定风险源进行有效的防范与化解，对可能存在的问题制定相关的措施，并制定相应的社会稳定风险应急处置预案，以维护社会安定与稳定。

### 9.1 风险识别与评价

#### 9.1.1 风险因素识别

项目风险分析是在市场预测、工程方案和资金筹措方案论证中已进行初步风险分析的基础上，进一步综合分析识别拟建项目在建设和运营中潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险的对策，降低风险损失。

项目的建设开发过程中存在着诸多不确定因素，主要包括生态环境影响、社会稳定风险、项目工程建设风险、项目管理和协作条件风险等：

##### 1.生态环境影响风险

项目建设期内项目的施工会对地表水、空气、噪声环境等方面产生一定程度的不利影响；施工过程中会产生粉尘，施工机械会有作业噪声，施工机械燃油或机油渗漏会引起油污染，施工物堆料场受降雨冲刷会引起地表径流污染，施工营地生活污水未经处理直排或生活垃圾随意抛弃会引起污染；大型挖掘机械及运土车辆对道路的损坏和环境卫生的破坏现象将不同程度地存在。

##### 2.社会稳定风险

项目在施工过程中造成的施工噪音、扬尘、固体废弃物、废水等，会对周边村民产生影响，引发利益诉求；施工期间发生较多的建材及设备的运输，交通量相对增加，发生交通拥堵及交通事故的风险增加；另外在工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也会引发社会稳定风险问题。

### 3.项目工程建设风险

本项目从规划设计、建材采购、建设施工等开发过程，涉及规划设计单位、建材供应商、建筑施工单位等多家合作单位，并接受发改、自然资源、住建、消防、环保等多个部门的监管，从而使得项目建设的进度、质量、投资控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，将会直接或间接地对整个项目产生影响，导致项目成本增加或工期拖延。

### 4.社会风险

项目涉及村民房屋改造，村民的配合程度影响项目进度，项目完成时间存在挑战和不确定性。

### 5.协作条件风险

本项目实施过程较为复杂，涉及农业农村局、住建局、自然资源局等，涉及部门和单位较多，主要指不同部门之间、合作主体之间对目标的期望和认同不一致，责任不对称、信息不对称以及文化意识和沟通上的矛盾，影响施工工期和项目的正常运营。

#### 9.1.2 风险评估

项目采用定性分析与定量分析相结合的风险分析方法，对筛选和归纳的主要风险因素进行分析，估计项目整体风险，并与风险等级评



判标准进行对比，确定风险等级和防范风险优先顺序的过程。

项目风险因素概率及影响评判见表 9-1 所示，项目社会稳定风险等级参考标准见表 9-2 所示。

表 9-1 项目风险因素概率及影响评判表

序号	风险因素	风险概率等级	定量标准	定性标准	风险影响等级	影响程度	风险程度	风险等级
1	生态环境影响	很低	0%~20%	发生的可能性很小	可忽略影响	在当地造成很小影响，可自行消除	$15\% \times 20\% = 3\%$	微小
2	社会稳定风险	较低	21%~40%	发生的可能性较小	中等影响	在当地造成一定影响，需要通过一定时间才能消除，并需付出一定代价	$30\% \times 50\% = 15\%$	较小
3	项目工程建设风险	很低	0%~20%	发生的可能性很小	可忽略影响	在当地造成很小影响，可自行消除	$15\% \times 20\% = 3\%$	微小
4	项目管理风险	中等	41%~60%	发生的可能性一般	较大影响	对项目实施造成较大影响	$50\% \times 70\% = 35\%$	较大
5	协作条件风险	中等	41%~60%	发生的可能性一般	中等影响	在项目实施造成一定影响，需要通过一定时间才能消除，并需付出一定代价	$50\% \times 50\% = 25\%$	一般
注：1.风险概率（p）五个档次：很高（81%~100%）、较高（61%~80%）、中等（41%~60%）、较低（21%~40%）、很低（0%~20%）； 2.影响程度（q）五个等级：严重（定量标准 81%~100%）、较大（61%~80%）、中等（41%~60%）、较小（21%~40%）、可忽略（0%~20%）； 3.风险程度（R）：重大（ $R=p \times q > 64\%$ ）、较大（ $R=p \times q > 36\%$ ）、一般（ $R=p \times q > 16\%$ ）、较小（ $R=p \times q > 4\%$ ）、微小（ $R=p \times q \geq 0\%$ ）。								

表 9-2 项目风险等级参考标准表

风险等级	高风险	中风险	低风险
单因素风险程度	2 个及以上重大或 5 个	1 个重大或 2 到 4 个较	1 个较大或 1 到 4 个
综合风险指数	>0.64	0.36—0.64	<0.36

### 9.1.3 评估结论

从项目风险等级参考标准表可知，项目单因素风险小于 0.36，项目整体属于低风险类项目，项目建设整体可行。

本项目面对的主要风险为项目管理风险，需要针对性地采取防范和化解方案措施，从而降低风险发生的概率和影响程度；同时，针对项目可能发生的重大风险因素研究制定应急预案。

## 9.2 风险管控方案

### 9.2.1 生态环境影响风险管控

施工期间采取洒水降尘、文明施工；生产作业的废水，如施工产生的泥浆废水、施工机械及运输车辆的冲洗水，以及施工人员驻地排放的生活污水，经化粪池处理后排入市政污水管网；混凝土搅拌系统排放的污水经混凝土拌和冲洗废水处理系统后达到排放标准后回用；采取噪声防治措施严格控制施工时间，尽可能采用人工开挖；统筹布局各类水土保持措施，形成完整的水土流失防治体系等措施降低对周边环境的影响。

### 9.2.2 社会稳定风险管控

施工期间按照当地建筑施工流动人口管理办法等相关文件加强对流动人口的管理，工地管理部门及人员加强治安综合治理，防范治安、刑事案件的发生，做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作

业、杜绝施工扰民；加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越村庄、人口密集区域要减速慢行、减少鸣笛，长期经过人口密集区域应指派专人负责现场交通安全管理，做好交通疏导及分流方案，加强交通管控，尽可能避免在交通高峰期运输建材及设备，缓解施工造成的交通压力；合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工人工资，维护社会和谐稳定。

### 9.2.3 项目工程建设风险管控

本项目建设通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍，加强事前、事中、事后控制。

事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

### 9.2.4 社会风险管控

根据被改造建筑的权属人情况，做好房屋风貌品质提升工程的配合工作，避免产生社会风险。同时，建立风险应急预案，在发现风险时能够及时响应做到快速反应和有效控制；建立完善的风险防范控制机制和全面的风险报告管理制度，定期对管理风险进行评估，制定风险控制措施，使风险影响最小化。

### 9.2.5 协作条件风险管控

建立健全透明、有效的申诉机制，建立项目诉求协调平台保护村民合法权益；整合统一各利益群体的目标，在整体利益最大化的前提下，合理调整各个群体的利益，确保符合项目良好推动，达到互相协调的效果；构建清晰的组织结构，明确各部门的职责和权限，降低因为职责不清导致的摩擦和冲突，确保信息在企业内部的流通，提高协同效果；建立透明的信息平台 and 有效的沟通机制，畅通各方充分表达意见、建议、批评的渠道，从而使建设方能及时收集、处理和解决，确保项目正常建设投产。

## 9.3 风险应急预案

针对上述可能发生的生态环境风险、社会稳定风险、项目工程风险、项目管理风险、协作风险等，建立应急预案制度，及时发现、快速反应、严密防范、妥善处理，从而降低危害和社会影响。

### 9.3.1 建立风险应急管理体系

按照“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，风险应急管理要突出预防预测。项目应定期进行各类风险评估，做出相应判断，向施



工单位发布预测信息，督促采取预防措施，防止造成各类风险事故，做好应急反应准备。

### 1.人员保障

设置应急领导小组，明确参与人员，加强领导、强化责任意识，建立高效的联动工作机制。落实维护风险管控责任制，明确维护风险管控工作的重点部位、重点问题。实行目标管理，并对各责任部门维护社会稳定工作进行考核。

设立维稳工作岗位，加强维稳工作人员知识技能培训，不断提高维稳接待和处置能力，引导社会稳定问题通过正常途径反映和解决。在接到重大社会不稳定通报后，有关人员要保证 24 小时值班和电话畅通，随时掌握各方面信息，并保证信息能够及时上传下达。

### 2.制度保障

把风险管控工作列入项目建设重要议事日程，定期组织召开风险管控工作会议，听取有关工作汇报；认真研究公众反映的新问题，分析可能出现的重大风险并研究防范对策。

坚持走访调研工作制度，由群众反映变为走访，深入工程现场、社区，倾听群众意见建议，有针对性地研究和解决问题。坚持信息通报、预测排查制度，对群众反映的普遍性、突出性问题，研究制定解决办法，发现风险发生苗头要及时就地化解。

对已发生的社会稳定风险进行全面调查，查清事件经过、分析产生原因和造成的损失，必要时启动问责机制。

## 9.3.2 风险事故应急处置程序

### 1.事故报告

发生风险事故后，必须及时启动应急预案，20分钟内向运营公司经理报告，需紧急救援时同时向当地公安、消防、卫生部门汇报。经理在接到事故报告后立即向上级主管部门报告，1小时内按照事故报告的内容和要求，将所发生的事故情况进行报告。报告内容包括事故发生的时间、地点、事故类别、人员伤亡情况、预估的直接经济损失、事故的简要经过、紧急抢险救援情况、事故原因的初步分析等重要信息。

## 2.应急处置

对于生态环境风险事件，应急负责人接到报告后，立即指挥对污染源及其行为进行控制，以防事态进一步蔓延或扩散，安保人员封锁事件现场，同时通报应急小组。

对于项目工程建设风险事件，在公安、消防、卫生等专业抢险力量到达现场前，立即全力开展事故抢险救援工作，采取有效措施抢救人员和财产，防止事故扩大。同时协助有关部门保护现场，维护现场秩序，妥善保管有关物证，配合有关部门收集证据和事故调查。因抢救人员、疏导交通等原因，需要移动现场物件时，做出标志，绘制现场简图并作出书面记录，妥善保存现场重要痕迹、物证，并采取拍照或者录像等直录方式反映现场原状。

对于项目社会稳定风险和协作条件风险事件，相关人员应迅速赶赴现场组织工作，做好耐心细致地疏导工作，防止矛盾激化。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，并将不稳定情况向上级有关部门报告，并制定联动机制。对规模较小的事件以教育、疏导为主，力争把

问题解决在萌芽或初始状态。对问题复杂、规模较大的事件要及时控制现场，防止矛盾激化，将由此造成的损失降低至最低程度。

## 第十章 研究结论及建议

### 10.1 主要研究结论

#### 10.1.1 项目建设必要性

项目的建设符合相关规划的要求，是贯彻落实乡村振兴和“百千万工程”部署的重要途径，是改善南沙区大岗镇人居环境的重要抓手，也是推动城市风貌水平整体跃升的重要保障。

因此，本项目的建设和实施，是必要的，也是迫切的。

#### 10.1.2 要素保障

本项目选址全部位于城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。本项目主要为人居环境基础设施建设，不涉及征地补偿（安置）和土地权属的调整，不涉及占用耕地和农用地转为建设用地的情况，不占用新增建设用地计划指标和耕地占补平衡指标。

同时，项目所在区域自然环境条件良好、交通便利，项目建设不属于污染型项目，不会对周边环境产生污染和不良影响，不存在环境制约因素。项目用水主要为绿化用水和生活用水，项目区所在区域的供水量、水质及水压均可满足项目用水需求。项目区已有较完善的供电设施，电力供应较为充足，项目建设及运营期间用电可以就近接入，用能有保障。

#### 10.1.3 工程可行性

本项目所在地交通便利，给水、供电、通信和场地条件良好，各项基础条件已经具备，建设时机已成熟。同时，项目建设的各项指标符合规划、市政、消防、环保等有关部门要求，各项施工条件能满足施工的需求。

#### 10.1.4 投资合理性

本项目总投资为 1050.7526 万元。其中：工程费用 841.5685 万元，工程建设其他费用 159.1483 万元，预备费用 50.0358 万元。

#### 10.1.5 风险可控性

通过分析本项目所面临的风险因素，提出了降低风险的防范、化解措施，并且分类制定了详细的应急预案，可以有效地降低风险发生的概率。因此，本项目属于低风险项目，项目风险具有可控性。

#### 10.1.6 影响效果分析

项目的建设在满足村民日常生产、生活需求的同时，可为当地产业活力的激发带来良好的基础，有利于促进当地村民就业，为村集体带来丰厚的收益。此外，工程的实施将拉动地区建材、水泥、设备市场、劳动消费需求的上升，间接产生可观的经济效益，实现该地区经济快速发展的目标，因此本项目的开展具有经济合理性。

同时，项目建成有利于提升城市人居环境品质，为城市产业发展营造良好的环境氛围，且项目所在地对项目有较好的适应性和可接受程度，负面影响较小，项目建设有很好的社会效益。

#### 10.1.7 结论

综上所述，本项目建设条件基本具备，周边交通、通讯、供水及供电条件以及社会经济条件、政策支持条件较好。经研究，无论从工程技术上还是从社会效益方面，项目建设都是必要、可行的。项目实施后，必将为辖区内改善人居环境、提升居民生活质量、实现乡村振兴起到示范作用。

因此，本项目的建设是必要的，也是可行的。

### 10.2 问题与建议



为了更好地完成本项目的建设,针对项目建设过程中可能出现的问题建议如下:

一是建议按建设的有关规定和程序做好工程建设前期准备工作,按计划落实项目建设资金,确保工程顺利实施。

二是建议在项目的规划、设计、监理、施工等相关方面严格按照有关规定择优选择,以提高项目的建设效果。在施工阶段应注意把好建设质量关,确保项目安全、稳步、健康地发展,保障日后使用安全,从而最大程度地实现经济及社会效益。

三是工程建设中,切实做好节能、节地、节水、节材工作。

四是合理安排建设进度。建议项目建设单位制定合理有效地实施进度计划,加强合同和各项费用控制管理。同时达到减少成本、按时高质量完工的目的,最终满足项目工程质量、成本和进度要求。

## 附件

### 附件 1：广州市南沙区住房和城乡建设局《关于开展“四沿”区域环境风貌摸查整改工作的通知》

## 广州市南沙区住房和城乡建设局

### 关于开展“四沿”区域环境风貌 摸查整改工作的通知

各镇（街）：

根据省市有关通知要求（详见附件 1），请各镇（街）对“四沿”区域（铁路沿线、高速公路沿线、国省干道沿线、县乡道路沿线）环境风貌开展全面排查整改，全力推动问题整改，实现“四沿”区域风貌水平明显提升。具体如下：

一、全面摸查赤膊房情况。请各镇（街）全面摸查辖区内赤膊房总数量、“四沿”区域赤膊房数量，统计 2023 年以来辖区内完成整治提升的赤膊房总数量、“四沿”区域完成整治提升的赤膊房数量，填写附件 2 统计表并盖章后，于 11 月 12 日下午 18 时前报送我办。

二、深入开展“四沿”区域环境风貌整治提升。请各镇（街）结合南沙城市品质提升行动，全面梳理“四沿”区域需开展环境风貌整治提升的点位（包括但不限于赤膊房、外立面老旧破损房屋、房前屋后乱堆放、乱搭建等），制定环境风貌整治提升工作计划，建立工作台账，12 月 5 日前将工作落实情况和前后对比照片报送我办，电子版同步发送至我办联系人。

专此通知。

## 附图

附图 1：现状及改造方向图









附图 2：效果图







附表

附表 1：投资估算详表

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					金额占比 （%）	技术经济指标			备注
		建筑工 程费	安装工 程费	设备购 置费	其他 费用	合计		工程量	单位	单位价值 （元）	
一	工程费用	841.57	0.00	0.00	0.00	841.5685	80.09%	203.00	栋		
1	东新快线沿线房屋工程	418.70	0.00	0.00	0.00	418.7040		96.00	栋		
1.1	农房微提升	70.17				70.1680		28.00	栋	25060.00	微改：涂刷腰线补墙色
1.1.1	外立面修复	70.17				70.1680		10024.00	m2	70.00	
1.2	农房微改造	60.14				60.1440		16.00	栋	37590.00	中改：拆铁皮棚换批檐
1.2.1	外立面修复	40.10				40.0960		5728.00	m2	70.00	
1.2.2	拆铁皮棚换批檐	20.05				20.0480		5728.00	m2	35.00	
1.3	农房重点改造	279.24				279.2400		40.00	栋	69810.00	重改：赤膊房整墙重塑
1.3.1	外立面修复	100.24				100.2400		14320.00	m2	70.00	
1.3.2	拆铁皮棚换批檐	50.12				50.1200		14320.00	m2	35.00	
1.3.3	系统完善	128.88				128.8800		14320.00	m2	90.00	
1.4	厂房改造	9.15				9.1520		12.00	栋	7626.67	生锈部分刷漆

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					金额占比（%）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		工程量	单位	单位价值（元）	
1.4.1	外立面修复	9.15				9.1520		2860.00	m2	32.00	
<b>2</b>	<b>狮子洋通道沿线房屋工程</b>	<b>133.03</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>133.0290</b>		<b>38.00</b>	<b>栋</b>		
2.1	农房微提升	20.05				20.0480		8.00	栋	25060.00	微改：涂刷腰线补墙色
2.1.1	外立面修复	20.05				20.0480		2864.00	m2	70.00	
2.2	农房微改造	45.11				45.1080		12.00	栋	37590.00	中改：拆铁皮棚换批檐
2.2.1	外立面修复	30.07				30.0720		4296.00	m2	70.00	
2.2.2	拆铁皮棚换批檐	15.04				15.0360		4296.00	m2	35.00	
2.3	农房重点改造	50.69				50.6890		7.00	栋	72412.86	重改：赤膊房整墙重塑
2.3.1	外立面修复	17.54				17.5420		2506.00	m2	70.00	
2.3.2	拆铁皮棚换批檐	8.77				8.7710		2506.00	m2	35.00	
2.3.3	系统完善	22.55				22.5540		2506.00	m2	90.00	
2.3.4	庭院/围墙拆除重建	1.82				1.8220		40.00	m	455.50	拆除重建
2.4	厂房改造	17.18				17.1840		11.00	栋	15621.82	生锈部分刷漆
2.4.1	外立面修复	17.18				17.1840		5370.00	m2	32.00	
<b>3</b>	<b>东豪路（潭洲滘）沿线房屋工程</b>	<b>182.79</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>182.7935</b>		<b>51.00</b>	<b>栋</b>		
3.1	农房微提升	67.66				67.6620		27.00	栋	25060.00	微改：涂刷腰线补墙色

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					金额占比（%）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		工程量	单位	单位价值（元）	
3.1.1	外立面修复	67.66				67.6620		9666.00	m2	70.00	
3.2	农房微改造	48.87				48.8670		13.00	栋	37590.00	中改：拆铁皮棚换批檐
3.2.1	外立面修复	32.58				32.5780		4654.00	m2	70.00	
3.2.2	拆铁皮棚换批檐	16.29				16.2890		4654.00	m2	35.00	
3.3	农房重点改造	62.68				62.6805		8.00	栋	78350.63	重改：赤膊房整墙重塑
3.3.1	外立面修复	20.05				20.0480		2864.00	m2	70.00	
3.3.2	拆铁皮棚换批檐	10.02				10.0240		2864.00	m2	35.00	
3.3.3	系统完善	25.78				25.7760		2864.00	m2	90.00	
3.3.4	庭院/围墙拆除重建	6.83				6.8325		150.00	m	455.50	拆除重建
3.4	厂房改造	3.58				3.5840		3.00	栋	11946.67	生锈部分刷漆
3.4.1	外立面修复	3.58				3.5840		1120.00	m2	32.00	
4	潭灵大道沿线房屋工程	107.04	0.00	0.00	0.00	107.0420		18.00	栋		
4.1	农房微改造	11.28				11.2770		3.00	栋	37590.00	中改：拆铁皮棚换批檐
4.1.1	外立面修复	7.52				7.5180		1074.00	m2	70.00	
4.1.2	拆铁皮棚换批檐	3.76				3.7590		1074.00	m2	35.00	
4.2	农房重点改造	87.73				87.7330		8.00	栋	109666.25	重改：赤膊房整墙重塑

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					金额占比 （%）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		工程量	单位	单位价值 （元）	
4.2.1	外立面修复	20.05				20.0480		2864.00	m2	70.00	
4.2.2	拆铁皮棚换批檐	10.02				10.0240		2864.00	m2	35.00	
4.2.3	系统完善	25.78				25.7760		2864.00	m2	90.00	
4.2.4	庭院/围墙拆除重建	31.89				31.8850		700.00	m	455.50	拆除重建
4.3	厂房改造	8.03				8.0320		7.00	栋	11946.67	生锈部分刷漆
4.3.1	外立面修复	8.03				8.0320		2510.00	m2	32.00	
二	工程建设其他费用				159.15	159.1483	15.15%				
1	前期工作咨询费				5.90	5.9040					
1.1	可行性研究报告编制费				5.90	5.9040					《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），合同价
2	建设单位管理费				20.75	20.7500					《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）
3	勘察设计费				55.79	55.7936					
3.1	工程勘察费				11.43	11.4292					计委、建设部〔2002〕10号，设计费×30%



序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					金额占比 （%）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		工程量	单位	单位价值 （元）	
3.2	工程设计费				38.10	38.0974					计委、建设部〔2002〕10号，含概算编制
3.3	竣工图编制费				3.05	3.0478					计价格（2002）10号文，按设计费的8%计列
3.4	施工图技术审查费				3.22	3.2192					发改价格〔2011〕534号，收费标准应不高于工程勘察设计收费标准的6.5%
4	场地准备费及建筑临时设施费				8.42	8.4157					建标〔2011〕1号文，本项目按工程费用的1%计列
5	工程监理费				25.79	25.7907					发改价格〔2007〕670号
6	工程造价咨询费				11.46	11.4596					粤价函〔2011〕742号
6.1	工程预算编制费				3.42	3.4180					
6.2	工程结算编制费				3.25	3.2455					
6.3	工程概算审核费				1.47	1.4665					
6.4	工程预算审核费				1.30	1.2982					
6.5	工程结算审核费				2.03	2.0315					
7	招标代理服务				5.68	5.6786					

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					金额占比（%）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		工程量	单位	单位价值（元）	
7.1	工程招标代理服务费				5.68	5.6786					发改价格〔2011〕534号，《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）
8	工程检验检测费				16.83	16.8314					《广州市建设工程管理站关于调整计算我市材料检验监测费的通知》（穗建造价〔2019〕38号），建安工程费*2%
9	工程保险费				2.52	2.5247					《广东省建设工程概算编制办法》（2014），按工程费用的0.3%估算
10	社会稳定性风险分析报告编制费				6.00	6.0000					费用参考：沪发改投〔2012〕130号
三	预备费				50.04	50.0358	4.76%				
3.1	基本预备费				50.04	50.0358					按工程建设费和工程建设其他费用的5%
3.2	涨价预备费				0.00	0.0000					
	合计					1050.7526	100.00%				

