

丰顺县美丽圩镇建设项目 可行性研究报告

建设单位：丰顺县住房和城乡建设局

编制单位：梅州市城市规划设计院有限公司

二〇二二年八月



营业执照

(副本) (副本号:2-2)

统一社会信用代码
914414004567561649

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 梅州市城市规划设计院有限公司 注册资本 人民币叁佰万元

类型 有限责任公司(法人独资) 成立日期 1998年08月05日

法定代表人 曾南山 营业期限 长期

经营范围 城市规划设计; 工程管理; 工程勘察; 规划设计; 土地规划; 工程设计; 信息技术咨询服务; 物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。) 住所 梅州市梅江三路68-1号规划设计大楼

登记机关 
2020年 9月 10日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告 国家市场监督管理总局监制



城乡规划编制资质证书

证书编号: 自资规甲字 21440142 证书等级: 甲级

单位名称: 梅州市城市规划设计院有限公司

承担业务范围: 业务范围不受限制

统一社会信用代码: 914414004567561649 发证机关 

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

中华人民共和国自然资源部印制



工程咨询单位名录

工程咨询单位名录

梅州市城市规划设计院有限公司 注册地 备案专业 咨询工程师(投资)人数: 人

开始从事工程咨询业务时间 统一社会信用代码

备案编号 备案时间: 导出 重置 查询

单位名称	注册地	备案专业个数	咨询工程师(投资)个数	开始从事工程咨询业务时间	备案编号	备案时间
梅州市城市规划设计院有限公司	广东	3	1	2018年	914414004567561649-18	2018-11-22



中华人民共和国
咨询工程师(投资)登记证书

姓名: 王立

性别: 男

身份证号: 110108196609196058

证书编号: 咨登0120051201766

主专业: 建筑

辅专业: 市政公用工程

执业单位: 梅州市城市规划设计院有限公司

有效期至: 2023年12月31日

本电子证书是咨询工程师(投资)的执业凭证。
扫描左下方二维码可进行验证和查询。

二维码

登记机构(章):

批准日期: 2020年12月31日

项 目 名 称 : 丰顺县美丽圩镇建设项目

建 设 单 位 : 丰顺县住房和城乡建设局

编 制 单 位 : 梅州市城市规划设计院有限公司

院 长 : 曾南山 (高级工程师)

审 核 : 王宗 (注册规划师/高级工程师)

王立 (注册咨询工程师)

项 目 负 责 人 : 贾 芳 (高级工程师)

参 编 人 员 : 彭茂军 (注册规划师/工程师)

黎晓辉 (注册规划师/高级工程师)

宋佳颖 (注册规划师/工程师)

谢瑜珠 (工程师)

钟舜 (工程师)

李彬兴 (工程师)

傅潇 (助理工程师)

彭一纯 (助理工程师)

成 果 专 用 章 :

目 录

第一章	总论	1
1.1.	项目背景	1
1.2.	项目概况	2
第二章	项目建设背景和必要性	7
2.1.	项目建设背景	7
2.2.	项目建设必要性	9
第三章	项目需求分析与建设规模	12
3.1.	需求分析	12
3.2.	项目定位	18
3.3.	建设内容与规模	18
第四章	项目建设条件	22
4.1.	建设地点	22
4.2.	产业及配套设施建设现状	24
4.3.	相关规划衔接	34
4.4.	建设条件	38
第五章	工程建设方案	44
5.1.	设计依据	44
5.2.	指导思想	45
5.3.	汤坑镇建设项目	46
5.4.	汤南镇建设项目	49

5.5.	北斗镇建设项目	52
5.6.	建桥镇建设项目	56
5.7.	留隍镇建设项目	63
5.8.	潭江镇建设项目	65
5.9.	大龙华镇建设项目	67
5.10.	黄金镇建设项目	69
5.11.	龙岗镇建设项目	70
5.12.	砂田镇建设项目	72
5.13.	小胜镇建设项目	75
5.14.	八乡山镇建设项目	80
第六章	节能分析	88
6.1.	用能标准和节能规范	88
6.2.	节能设计与分析的主要原则	90
6.3.	项目建设过程中的能源消耗种类和数量分析	90
6.4.	项目运营过程中的能源消耗种类和数量分析	91
6.5.	节能措施分析	92
6.6.	结论	95
第七章	环境影响评价	96
7.1.	编制依据	96
7.2.	环境影响分析	97
7.3.	环境影响保护措施	99
7.4.	结论	102

第八章	安全卫生及消防	103
8.1.	劳动安全卫生.....	103
8.2.	消防.....	105
8.3.	结论.....	107
第九章	组织机构与项目实施进度	108
9.1.	组织机构.....	108
9.2.	项目实施进度.....	108
9.3.	项目招投标.....	108
第十章	投资估算与资金筹措	112
10.1.	投资估算编制范围.....	112
10.2.	投资估算.....	112
10.3.	资金筹措.....	122
第十一章	经济效益分析	125
11.1.	分析方法及说明.....	125
11.2.	项目预期收益估算.....	125
11.3.	工程完工进度设定.....	133
11.4.	出租率设定.....	133
11.5.	项目总收入.....	134
11.6.	总成本费用估算.....	137
11.7.	项目收益情况分析.....	139
11.8.	融资平衡分析.....	140

第十二章	社会稳定风险评估	145
12.1.	评估内容	145
12.1.	项目影响分析	145
12.2.	社会稳定风险分析	145
12.3.	风险防范措施	149
第十三章	社会效益评价	151
13.1.	社会影响分析	151
13.2.	互适性分析	153
13.3.	社会风险分析	154
13.4.	社会评价结论	154
第十四章	结论和建议	155
14.1.	结论	155
14.2.	建议	157
第十五章	附件	158
15.1.	专家评审意见及意见落实情况	158

第一章 总论

1.1.项目背景

1.1.1.项目名称

丰顺县美丽圩镇建设项目。

1.1.2.建设单位

丰顺县住房和城乡建设局。

1.1.3.编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019修正);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019修订版);
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》(2014修订版);
- (4) 《广东省土地利用总体规划条例(2009年)》;
- (5) 《梅州市丰顺县土地利用总体规划(2010-2020年)》;
- (6) 《丰顺县国土空间总体规划》(2020-2035)(在编);
- (7) 《丰顺县城市总体规划(2012-2030)》;
- (8) 《丰顺县域乡村建设规划》(2017-2030);
- (9) 丰顺县各镇镇域乡村振兴规划;
- (10) 国家计委办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告(试用版)》的通知(计办投资〔2002〕15号);
- (11) 《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农

村现代化的意见》；

(12) 《中共中央 国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》；

(13) 《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》；

(14) 《广东省美丽圩镇建设攻坚行动方案》（粤乡振组办〔2021〕15号）；

(15) 《广东省小城镇品质提升指引》；

(16) 《梅州市美丽圩镇建设攻坚行动计划》；

(17) 《梅州市“美丽城镇”建设指引（试行）》。

1.2.项目概况

1.2.1.项目建设内容与规模

项目涵盖丰顺县汤坑、汤南、北斗、留隍、潭江、建桥、大龙华、黄金、龙岗、砂田、小胜、八乡山等 12 个镇。建设项目主要涉及光伏发电、现代农业发展、供水保障、污水治理、“三线”整治、停车场、圩镇环境品质提升等领域。

(1) 汤坑镇建设项目：包括镇村公共场所建设光伏板 10000 平方米和“三线”治理。

(2) 汤南镇建设项目：包括提升古村落种王上围配套设施综合利用工程、龙上古寨周边配套设施提升工程、镇道沿线老旧建筑改造

工程、老圩镇市场整体改建提升第一期工程。

(3) 北斗镇建设项目：包括老国道沿线环境品质提升工程、圩镇沿街老旧建筑改造提升工程、老国道沿线人居环境提升建设工程、庆瑶村北河大桥旁停车场及光伏建设、北斗村楼上片区污水处理建设工程。

(4) 留隍镇建设项目：包括一处面积 1200 平方米的冷链物流仓库、29 个快充充电桩。

(5) 潭江镇建设项目：包括面积 8 公顷的现代农业产业基地、新建 1500t/d 自来水厂、建设生态停车场约 2500 平方米。

(6) 建桥镇建设项目：包括新建农贸市场 1 处、圩镇道路扩容提质、圩镇人居环境整治提升和产业振兴建设项目。

(7) 大龙华镇建设项目：包括 1 处镇级光伏发电基地、圩镇老旧建筑改造提升、径门圩镇路面提升、白溪河岗背村水环境水安全提升工程。

(8) 黄金镇建设项目：G235 线连接相关村革命历史展览长廊及旅游驿站建设。

(9) 龙岗镇建设项目：包括利用镇政府和各村村委会建设光伏发电、建设 12 个快充充电桩、圩镇主要街道老旧建筑改造。

(10) 砂田镇建设项目：包括圩镇智慧停车场建设、圩镇老旧建筑改造提升、建设垃圾收集点 9 处。

(11) 小胜镇建设项目：包括圩镇周边 200 亩农业观光体验园、1 公里光伏长廊、圩镇智能停车位建设。

(12) 八乡山镇建设项目：包括“三线”治理、垃圾治理、生活污水治理、停车位建设、新建农贸市场、完善机动车停车位充电桩、建设冷链物流仓库、圩镇老旧建筑改造及屋面光伏建设工程、智慧农村建设等。

1.2.2.主要建设条件

1、建设地点

本项目建设地点位于广东省梅州市丰顺县汤坑镇、汤南镇、北斗镇、留隍镇、潭江镇、建桥镇、大龙华镇、黄金镇、龙岗镇、砂田镇、小胜镇、八乡山镇等 12 个镇。

2、建设条件

项目选址避开了地质灾害点，地质稳定，交通较为便利，建设条件较好，项目选址及用地不会与国土空间开发保护建设相冲突，总体具备建设条件。

1.2.3.社会效益分析

本项目的建成有利于改善乡镇地区群众生产条件和生活环境，改善区域发展不平衡，促进城乡融合发展，联动发展，进一步完善旅游及当地特色产业链条建设，为农村群众增收创造良好的机遇，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。

1.2.4.项目总投资与资金来源

经估算,本项目总投资 24000 万元。其中工程费用为 19482 万元,工程建设其他费用为 3005.12 万元,预备费 1512.88 万元。

项目资金筹措总额为 24000 万元,资金来源为项目资本金及地方政府专项债券资金,其中资本金 4800 万元,占资金总额 20.00%;地方政府专项债券资金 19200 万元,占资金总额 80.00%。除争取债券资金,不足部分由财政统筹解决。

1.2.5.项目经济效益

项目主要技术经济指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	建设内容			
2	建设期	年	3	计算期 20 年
3	项目总投资	万元	24000	
3.1	工程费用	万元	19482	
3.2	工程建设其他费用	万元	3005.12	
3.3	预备费	万元	1512.88	

本项目经济分析计算期为 20 年。

本项目建成运营后,收益主要包括光伏发电收入、停车费收入、充电桩收入、商铺出租收入、农贸市场摊位出租收入、冷链物流出租收入、厂房出租收入等。经测算,在 20 年建设运营期内,项目预计总收入为 56834.60 万元,项目成本费用为 4532.39 万元,预计净收益合计为 52302.22 万元,项目具有明显的收益性。

项目总债券筹集资金为 19200.00 万元，政府专项债券期限为 20 年，利率暂以 4.05%计。因此，本项目总融资成本为 15552.00 万元，预计还本付息总额为 34752.00 万元。

综上，项目总投资为 24000.00 万元，融资本息为 34752.00 万元。项目 20 年累计净收入为 52302.22 万元，项目 20 年累计净收入可覆盖融资成本及相关费用，覆盖倍数为 1.51，即项目收益可覆盖融资成本及相关费用。因此，项目有较好的经济偿还能力，能够实现项目收益和融资自求平衡。

第二章 项目建设背景和必要性

2.1.项目建设背景

2.1.1.国家层面——强化基础设施，提升城乡一体化水平

“小城镇、大战略”，一直是我国城镇化的一个主要方针，十九大报告指出，“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局”，强调了新时代，城镇应继续在城镇化、区域协调、乡村振兴中发挥作用，而且强调突出重点，分类指导，呈现突出多元化、特色化的趋势。

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

《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》将全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化定为总目标。要求推进以人为核心的新型城镇化，促进大中小城市和小城镇协调发展。把县域作为城乡融合发展的重要切入点，强化统筹谋划和顶层设

计，破除城乡分割的体制弊端，加快打通城乡要素平等交换、双向流动的制度化通道。统筹县域产业、基础设施、公共服务、基本农田、生态保护、城镇开发、村落分布等空间布局，强化县城综合服务能力，把乡镇建设成为服务农民的区域中心，实现县乡村功能衔接互补。

2.1.2.广东层面——补齐发展短板，建设美丽圩镇

2022年，广东省印发了《广东省美丽圩镇建设攻坚行动方案》，部署了“三清理、三拆除、三整治”、“三线”治理、垃圾和污水治理等10项重点任务。2022年5月，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》，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。

作为广东推进乡村振兴战略、推动城乡融合发展的其中一项重要部署，2021年底，全省美丽圩镇建设攻坚行动现场推进会召开，会上提出到2022年底，全面完成圩镇环境的基础整治，全省所有圩镇达到“宜居圩镇”标准，同时当地人居环境、基础设施和公共服务水平全面提升。

2.1.3.梅州层面——加强统筹城乡，补齐城镇发展短板

2020年12月梅州市出台《梅州市“美丽城镇”建设指引(试行)》，提出深入推进“美丽梅州·美好家园”建设行动，促进我市城乡统筹和全面协调可持续发展，补齐城镇发展短板，以中心镇为重点，坚

持“以人为本、规划引领、因地制宜、共建共享”为原则，实施环境整治、功能完善、治理提升，着力解决城镇设施滞后、特色缺乏、管理薄弱等问题，增强城镇服务和集聚功能，提升城镇自然环境、人文氛围，建成宜居、宜业、宜游的美丽城镇。

2.1.4.丰顺层面——全力推进美丽圩镇建设

2022年丰顺县政府工作报告提出，丰顺县将健全创建文明城市常态长效机制，在城市管理、市场建设、环卫保洁等方面采取务实管用措施，不断提升创建水平。全力推进美丽圩镇建设，力争今年所有圩镇达到“宜居圩镇”标准，留隍、丰良达到“示范圩镇”标准。抓好汤坑、汤西、汤南、埔寨、北斗等附城乡镇建设，连线成片建设一批特色鲜明、辐射带动能力强的乡村振兴示范带。

2.2.项目建设必要性

2.2.1.是深入贯彻乡村振兴战略决策部署的重要抓手

十九大报告指出，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总书记为核心的党中央从战略和全局高度作出的一项重大决策，事关广大农民根本福祉，事关农村社会文明和谐。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，加快推进农业农村现代化，农村人居环境整

治是实施乡村振兴战略，实现乡村生态振兴的重要组成部分。国家相关部门先后出台了《农村人居环境整治三年行动方案》、《农村人居环境整治村庄清洁行动方案》、《关于推进农村“厕所革命”专项行动的指导意见》、《关于统筹推进村庄规划工作的意见》等文件，持续强力推进农村人居环境整治。

本项目的实施是丰顺县落实中央和省委实施乡村振兴战略的重要抓手。通过产业配套设施提升、公共基础设施、道路建设等，全面提升丰顺县人居环境，以人居环境整治助推乡村振兴发展。

2.2.2.是聚焦社会民生福祉，持续提升幸福指数的重要措施

项目坚持以人为本，进一步补齐基础设施、增强公共服务、促进产业发展、推进特色品质提升等方面短板，聚焦美丽圩镇建设攻坚行动，聚力提升圩镇承载力，提升圩镇人居环境和发展水平，让丰顺县百姓的获得感、幸福感显著提升。

2.2.3.是贯彻落实相关政策文件的具体体现

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

2.2.4.是当前新型城镇化和城乡融合发展的实际需要

城市和乡村共生共存、共富共美是高质量发展的应有之义。而圩镇居乡村之首、立城市之尾，起着承上启下的关键作用，做好圩镇建设工作，对提升人居环境质量和促进经济社会发展具有重要意义。

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

2.2.5.是提升丰顺县圩镇品质的重要措施

项目建设有助于补齐丰顺县各圩镇发展短板，完善基础设施建设、增强公共服务能力，推进特色品质提升，强化各镇圩镇在联结城乡、辐射农村和促进县域经济发展的作用，加快推进城乡一体化，使更多人民群众享有更高品质的生活。

综上所述，本项目的建设是十分必要的，也是十分迫切的。

第三章 项目需求分析与建设规模

3.1.需求分析

3.1.1.美丽圩镇工作现状

广东正以前所未有的政治高度、工作强度、投入力度持续改善人居环境。2022年3月，广东省印发《2022年省十件民生实事分工方案》，将“改善农村人居环境，建设美丽宜居乡村”列入其中，为推动全省农村面貌实现大变化按下了“加速键”。

2021年，广东省印发《广东省美丽圩镇建设攻坚行动方案》，提出用2年时间完成美丽圩镇攻坚行动。

2022年5月，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》，提出到2022年底，全面完成圩镇人居环境整治，建立人居环境基础设施长效管护机制，提升基础设施和公共服务水平，所有圩镇达到“宜居圩镇标准”，部分圩镇达到“示范圩镇标准”。到2025年底，在美丽圩镇建设攻坚行动的基础上，进一步开展小城镇品质提升工作，巩固提升人居环境质量，推进基础设施配套建设，提升公共服务水平，塑造特色鲜明的风貌，形成各具特色的产业体系，建立“共同缔造”的社会治理格局。所有小城镇应达到“十个一”要求（“五网五体系”）：建设一张清洁完善的垃圾分类收运处置网，一张高效健全的污水收集处理网，一张规范有序的线缆网，一张内外通畅的交通网，一张串珠成链的休闲游憩廊道网，一个优质

有序的公共文体服务体系，一个功能完善的商贸服务体系，一个覆盖城乡的基本医疗卫生和养老服务体系，一个优质均衡的教育体系，一个现代完善的社会治理体系。

截至 2022 年 5 月底，全省 1063 个圩镇完成“三清理、三拆除、三整治”，占比 95.0%；502 个圩镇完成“三线”违章乱架清理，占比 44.9%；各地共谋划开展项目 6327 个，总投资估算约 829 亿元；小城镇建设技术帮扶工作有序推进，专家团队已经初步组建，共有 1000 余名专家参与。

2022 年，梅州市印发《梅州市开展“美丽梅州·美好家园”三年行动计划（2022—2024 年）》，提出 2022 年至 2024 年期间，梅州市将通过美丽城区提质行动、美丽圩镇建设行动、美丽乡村建设行动、美丽生态提升行动、美丽细胞提质行动共五大行动，不断提升城市精细化管理水平和新型城镇化发展质量。其中，美丽圩镇建设行动包含提升圩镇垃圾治理水平、开展圩镇“三线”治理、加强圩镇生活污水治理、提升圩镇基础设施水平、提升圩镇公共服务能力、提升圩镇信息化服务能力、提升圩镇整体风貌 7 项子行动。其中，在提升圩镇基础设施水平方面，《行动计划》提出，优化镇区路网结构；各建设 1 个以上停车场，解决居民停车需求；完善圩镇自来水供水管网，推动圩镇集中供水全覆盖，提升自来水水质，确保饮水安全；推进“厕所革命”，各圩镇建设 1 个以上公厕。

3.1.2.丰顺县经济社会环境分析

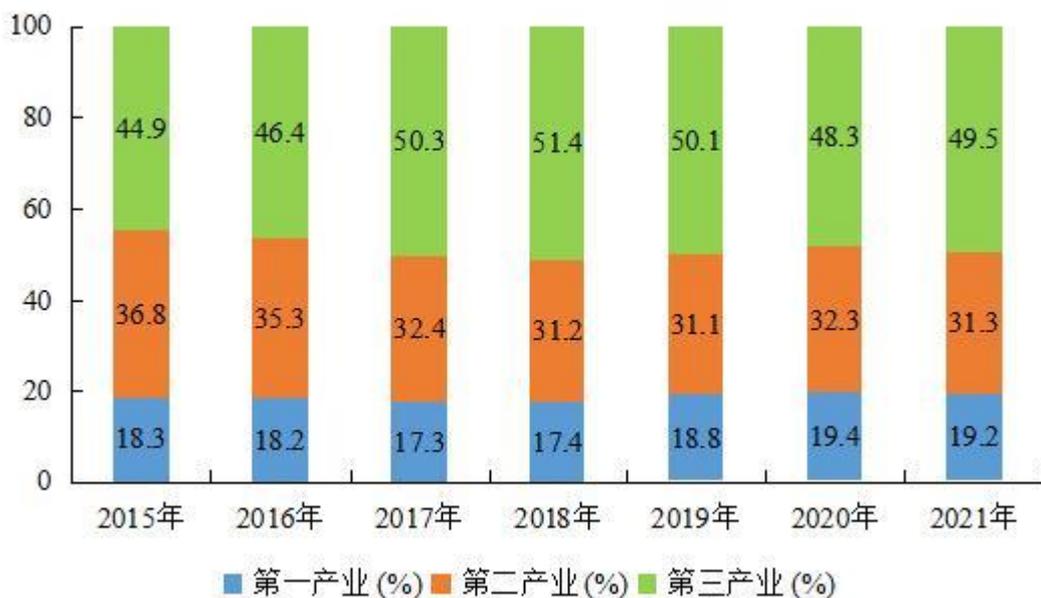
(1) 梅州市国民经济和社会发展概况

2021年，梅州坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻习近平总书记对广东重要讲话重要指示批示精神和党中央决策部署，深入落实省委、省政府“1+1+9”工作部署，科学统筹疫情防控和经济社会发展，狠抓“六稳”“六保”，吹响推动梅州苏区加快振兴、共同富裕的奋进号角，实现了“十四五”良好开局。

2021年梅州市实现地区生产总值1308.01亿元，比上年增长5.5%。其中，第一产业增加值251.35亿元，增长5.9%，对地区生产总值增长的贡献率为20.6%；第二产业增加值409.13亿元，增长2.6%，对地区生产总值增长的贡献率为15.4%；第三产业增加值647.53亿元，增长7.3%，对地区生产总值增长的贡献率为64.0%。三次产业结构比重为19.2:31.3:49.5，第三产业比重提高1.2个百分点。人均地区生产总值33764元，增长6.1%。



2015-2021年梅州地区生产总值及增长速度



2015-2021 年梅州三次产业结构图

2021 年，全年居民消费价格比上年上涨 0.1%。分类别看，食品烟酒类价格下跌 1.2%，衣着类价格上涨 1.5%，居住类价格持平，生活用品及服务类价格上涨 0.1%，交通通信类价格上涨 3.4%，教育文化娱乐类价格上涨 0.3%，医疗保健类价格上涨 0.9%，其他用品及服务类价格下跌 1.8%。商品零售价格比上年上涨 1.8%。全市工业生产者出厂价格比上年上涨 3.2%，其中，轻工业价格上涨 2.3%，重工业价格上涨 3.6%。



2021年居民消费价格月度涨跌幅

全年全市居民人均可支配收入 26210 元，比上年增长 9.8%。分城乡看，城镇居民人均可支配收入 32751 元，增长 9.4%；农村居民人均可支配收入 19241 元，增长 10.4 %。全年全市居民人均消费支出 18931 元，比上年增长 10.9%。分城乡看，城镇居民人均消费支出 21415 元，增长 9.9%；农村居民人均消费支出 16285 元，增长 12.2%。全市居民恩格尔系数为 39.0%，比上年回落 0.4 个百分点，其中城镇为 37.7%，农村为 40.9%。



2015-2021年全市居民人均可支配收入及增长速度

从总体上看，梅州市近年的地区生产总值、人均生产总值、城镇和农村居民人均可支配收入均稳步增加，经济社会发展情况良好。

（2）丰顺县国民经济和社会发展概况

2021年丰顺县实现地区生产总值118.68亿元，同比增长2.3%。其中：第一产业增加值25.84亿元，增长1.7%，对地区生产总值增长的贡献率为16.7%；第二产业增加值43.90亿元，同比下降3.8%，对地区生产总值增长的贡献率为-63.3%；第三产业增加值48.94亿元，同比增长8.6%，对地区生产总值增长的贡献率为146.6%；三次产业结构比重为21.8: 37.0: 41.2；人均地区生产总值24748元，同比增长2.2%。



2016年至2021年丰顺县地区生产总值及增速

2021年，全县规上工业增加值12.7亿元，增长5.4%；一般公共预算收入7.9亿元，增长7.6%；固定资产投资下降29%；社会消费品零售总额增长0.7%。全县农业总产值47.5亿元、增长7.5%。加大技

改投资和增资扩产，新增规上企业 14 家、“专精特新”企业 2 家。园区能级不断提高，建成海珠路、工业大道、园区大道，新签入园企业 10 家，3 个项目竣工投产，实现产值 55.1 亿元。建成万洋众创城厂房 10 万平方米，标准厂房 10 万平方米成功封顶。

2021 年，丰顺县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实省委省政府、市委市政府的决策部署，科学统筹疫情防控和经济社会发展，全县经济运行稳步向好，各项社会事业持续进步。

3.2.项目定位

丰顺县以国家乡村振兴战略为引导，依托优越的区位条件，优良的生态环境，丰富的文旅资源和农业产业基地，扎实推进美丽圩镇建设攻坚行动，打造丰顺县宜居宜业宜游的品质圩镇体系。

3.3.建设内容与规模

项目涵盖丰顺县汤坑、汤南、北斗、留隍、潭江、建桥、大龙华、黄金、龙岗、砂田、小胜、八乡山等 12 个镇。具体建设内容如下。

项目建设内容汇总表

序号	项目	项目名称	建设内容	工程量	单位
1	汤坑镇美丽圩镇建设项目	公共场所分布式光伏建设工程	镇村公共场所建设光伏板 10000 平方米，并完善光伏板下及周边环境	10000	m ²
		“三线”治理	内岭村、金丰村片区“三线合一”全覆盖，约 20 公里，同时对圩镇人居环境进行提升	20000	m
2	汤南镇	提升古村落种王	建设 2500 平方米停车场，设立便	2500	m ²

	美丽圩镇建设项目	上围配套设施综合利用工程	民快充充电桩，利用停车位加建光伏停车配，光伏停车棚面积1500平方米。		
		龙上古寨周边配套提升工程		1	项
		镇道沿线老旧建筑改造工程	新铺村至东方村镇道3.5公里，老圩镇路段至新楼桥约500米，老旧建筑改造提升。	3500	m
		老圩镇市场整体改建提升第一期工程		1	项
3	北斗镇美丽圩镇建设项目	老国道沿线环境品质提升工程	在高速东侧至镇政府段，长约800米，铺设透水砖健身步道，解决群众健身去处问题。千倾学校至新老国道交叉口路段，长约1.1公里，两侧进行绿化提升。	1900	m
		圩镇沿街老旧建筑改造提升工程	圩镇沿街店招规整面积约1040平方米，建筑墙面清洗约4万平方米，墙面刷白刷漆约4000平方米	44000	m ²
		老国道沿线人居环境提升建设工程	镇标1处，建筑墙面清洗约3.7万平方米，墙面刷白刷漆约4600平方米，提升美食一条街配套设施和圩镇综合环境宜居品质。	41600	m ²
		庆瑶村北河大桥旁停车场及光伏建设工程	庆瑶村新建公共停车场1处，占地400平方米，棚面增设光伏发电，创收庆瑶村集体经济。	400	m ²
		北斗村楼上片区污水处理建设工程	通过铺设各户的污水收集支管，增加排污管道主管约800米，接驳至镇级污水处理厂，增强生活污水的纳污能力	800	m
4	留隍镇美丽圩镇建设项目	冷链物流仓库	Y210乡道侧，建筑面积1200平方米。	1200	m ²
		充电桩建设	29个快充充电桩	29	个
5	潭江镇美丽圩镇建设项目	现代农业产业基地	农田集约复耕，建设现代农业产业基地，面积约8公顷，完善机耕路约1000米、灌溉水渠500米。	8	公顷
		新建自来水厂及管网	新建镇区自来水厂，用地面积约5000平方米，供水规模1500t/d，水源引自韩江。	1	项
		建设生态停车场	潭江小学侧，面积约2500平方，	2500	m ²

			约 50 个车位，完善护坡，配套充电桩约 25 个。		
6	建桥镇美丽圩镇建设项目	新建农贸市场	层数：3 层，占地：600 m ² ，建筑面积：2000 m ² ，总用地面积 2100 平方米。	2000	m ²
		圩镇道路扩容提质工程	农民街柏油路（含水沟）建设、镇府路柏油路建设、建桥中心小学至西门桥柏油路（含水沟）建设、“建桥围”周边道路柏油路，路面面积约 22950 平方米。	22950	m ²
		人居环境整治提升	美丽圩镇（206 国道两边）环境提升、“建桥围”周边环境提升、四小园，总用地面积 5700 平方米。	5700	m ²
		产业振兴建设项目	引进烟草公司，建设 8 间烤烟房。建设 2000 m ² 厂房，完善道路、水沟、自来水、配电箱等配套设施建设及线路改造、土地平整等。	2000	m ²
7	大龙华镇美丽圩镇建设项目	镇级光伏发电基地	径门村西部 X028 县道南侧，新建 5000 平方米光伏发电基地。	5000	m ²
		圩镇老旧建筑改造提升	大田村、田东村、径门村店招提升、沿线三线整治，共 3 公里。	3000	m
		径门圩镇路面提升	径门圩镇 X028 县道及 Y159 乡道，路面铺柏油，路面面积共 21000 平方米。	21000	m ²
		白溪河岗背村水环境水安全提升工程	岗背村 1.6 公里白溪河段。	1600	m
8	黄金镇美丽圩镇建设项目	G235 线连接相关村革命历史展览长廊及旅游驿站建设	G235 线连接相关村（黄金村、遍沙村祥辉楼、双灵村、三合村）	4	处
9	龙岗镇美丽圩镇建设项目	光伏发电	利用镇政府、各村委等地方建设光伏发电，总共约 10000 平方米。	11000	m ²
		停车位快充充电桩	12 个。	12	个
		圩镇主要街道老旧建筑改造	店招规整、老旧建筑改造，全长约 1.5 公里。	1500	m
10	砂田镇美丽圩	圩镇智慧停车场建设	改造圩镇现状 100 个停车位，新增 50 个新能源快充充电桩。	50	个

	镇建设项目	圩镇老旧建筑改造提升	改造圩镇沿街老旧建筑，美化镇区环境。	1	项
		镇区垃圾收集设施完善	建设垃圾收集点9处。	9	处
11	小胜镇美丽圩镇建设项目	农业观光体验园	圩镇周边约200亩用地。	200	亩
		智能光伏产业	沿镇区坚真碧道建设光伏长廊，长约1公里。	1000	m
		圩镇智能停车位	二世祠到坚真广场路口路边停车位提升，建设20个快充充电桩。	20	个
12	八乡山镇美丽圩镇建设项目	“三线”治理	实现圩镇“三线合一”全覆盖，约3公里。	3000	m
		垃圾治理	逐步改变垃圾收运机制，增加垃圾分类收集点，实现垃圾分类收运。	1	项
		生活污水治理	逐步完善镇污水管道建设。	1	项
		停车位建设	合理利用镇区道路两侧空地新建停车位。	1	项
		新建农贸市场	层数：1层，占地300m ² 左右，建筑面积320m ² 左右	320	m ²
		完善机动车停车位充电桩	快充6套。	6	个
		建设冷链物流仓库	建筑面积70平方米。	70	m ²
		圩镇老旧建筑改造及屋面光伏建设工程	改造圩镇沿街店招，提升圩镇环境，公共设施屋顶做600平方米光伏发电。	600	m ²
		智慧农村	15套平安视频监控设备	15	套

第四章 项目建设条件

4.1.建设地点

项目建设地点位于广东省梅州市丰顺县汤坑、汤南、北斗、留隍、潭江、建桥、大龙华、黄金、龙岗、砂田、小胜、八乡山 12 个镇。

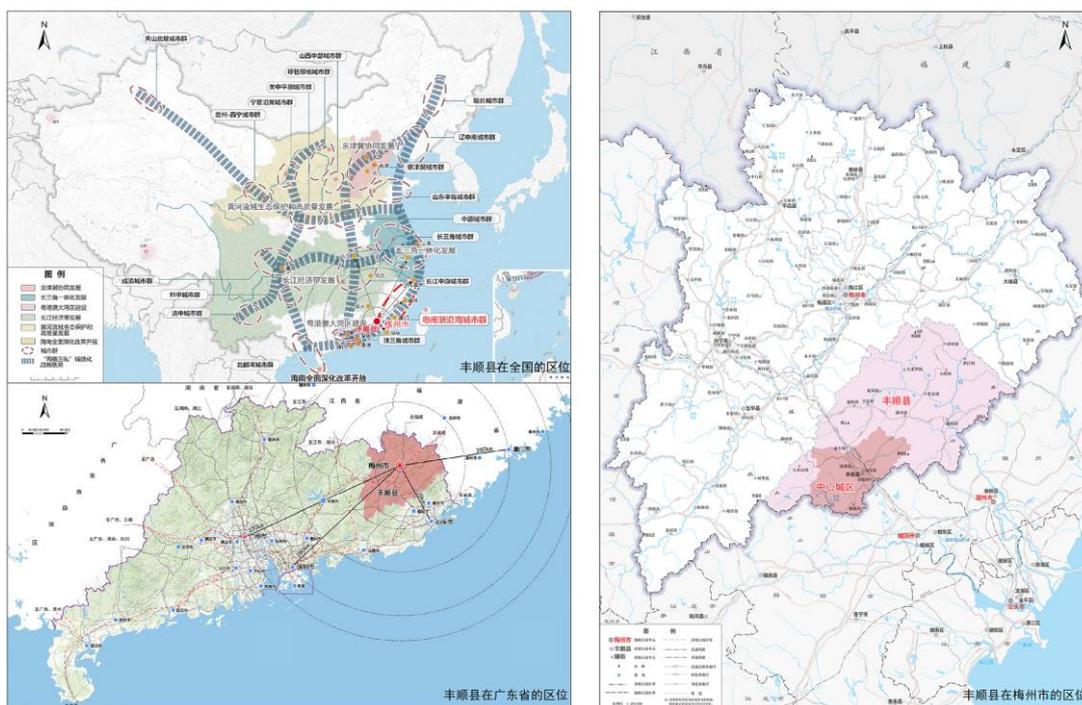


丰顺县各镇分布图

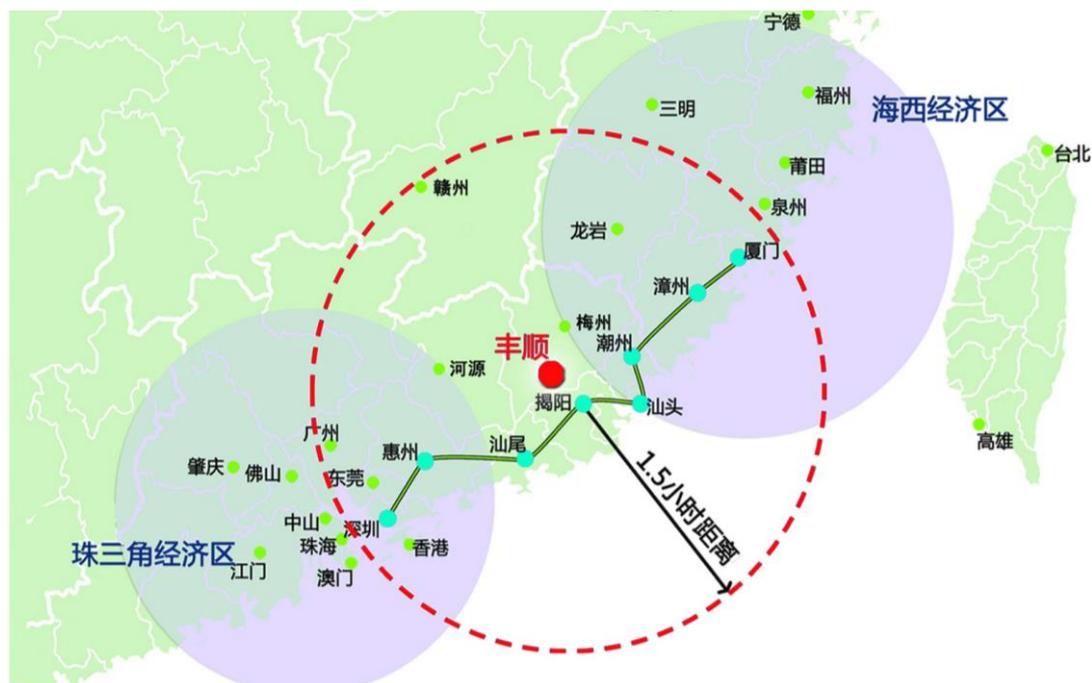
丰顺县位于广东省东北部，梅州市南端、东毗潮州、南邻揭阳、西连梅州市五华兴宁，北接梅州市梅县、大埔县，是梅州市的南大门，是梅州市与潮汕地区一体化发展的战略门户，距离梅州市区约 111 公里，距离汕头约 78 公里，距离揭阳海关约 31 公里，距离揭阳国际机场约 40 公里，距离广州约 475 公里，距离深圳约 350 公里。

丰顺全境地理坐标位于东经 115° 30' —116° 41' ，北纬 23° 36' —24° 13' 之间，水陆交通便利，是梅州市、赣南、闽西地区通

往潮汕的必经之路。境内汕梅高速公路、国道 G206、G235 南北向纵贯县域，省道 S228 贯穿县域中部，另外借力梅汕高铁、潮汕机场、厦深高铁等，可便捷地联通珠三角经济圈和海西经济圈，交通区位优势明显。



丰顺县区位图-1



丰顺县区位图-2

4.2.产业及配套设施建设现状

4.2.1.汤坑镇现状

汤坑镇土地资源丰富，土壤肥沃，气候温和，四季宜耕。除了水稻、甘蔗、番薯等传统种植，汤坑镇正大力发展油茶种植，种植面积超 2000 亩，已形成品牌影响力。食用菌种植则以蓝田代米公司为引领，现处于蓬勃发展阶段。茶产品质量上乘但品牌力不强，需通过集约整合，力争打造成汤坑又一特色名片。生物制药、水产养殖、畜牧业等产业也正逐步发展壮大。

从上世纪 70 年代汤坑镇出现了第一家喇叭小作坊开始，汤坑镇的电声产业已经发展为广东省乃至全国规模较大的电声产品开发与生产出口基地，成为丰顺产业支柱，但现阶段依托“国际声谷”建设机遇，镇内较大的电声企业已经进驻园区，镇内余下电声企业多为微小企业，竞争力不足，需要发挥龙头带动作用，利用科技创新、集聚发展、让汤坑镇的电声产业实现进一步的跨越发展。

汤坑圩镇主要位于丰顺县中心城区内，建设用地面积约 719 公顷，各类公服设施多集中于城镇中心，现状分布不均。

县级公共服务设施相对齐备，社区服务设施需进一步加快建设完善。村级公共服务设施配套分布不均。

新城的市政基础设施建设较为均衡，但老城区道路、供排水、电力、消防安全等设施提升改造滞后。城市市政设施对邻近乡村有所覆盖，

但对偏远乡村无法提供服务，乡村市政设施更新改造推进缓慢。

4.2.2.汤南镇现状情况

汤南镇温泉资源较丰富，有一定的产业基础，但是普遍规模较小，配套设施不够完善，吸引力不强。汤南镇农业产业结构较为单一，目前仍然以种植业为主，农业的科技、现代化发展程度较低，没有形成适度规模经营，产业链条较为薄弱，缺乏产业规模和集聚优势。

现状公共服务设施比较完善，但部分公服设施较为老旧，空间分布不均衡，服务环境较差，如养老托幼设施、医疗服务环境，文化活动休闲广场等，还需要进一步提升。

农贸市场急需补充。汤南镇现有的农贸市场是依托圩镇主要道路形成，其空间布局已完全不能适应社会日益发展需求，同时现有市场的经营已造成圩镇交通拥堵现象严重，不利于人们出行购物，市场周边建筑老旧，存在一定的安全隐患，需要重新规划一处新的农贸市场。

现状基础设施欠缺，有待提高。汤南镇现状基础设施不够完善，部分村庄供水管网、污水处理设施、污水管网、公厕等设施比较欠缺；现状污水处理设施由于欠缺管理，导致淤积现象严重，污染环境。三电存在隐患，需要整治。汤南镇现状电力、电信和广电等架空线缆随意架设，造成“空中蜘蛛网”现象，存在较大的安全隐患，影响城镇的美观。垃圾收集设施滞后，需要提升。汤南镇目前已建成新楼村垃圾中转站和新铺村垃圾中转站，由于垃圾中转站较为老旧，相关配

套设施有所损坏，造成环境污染。此外，部分村庄垃圾收集设施存在破损现象，垃圾分类不合理，影响环境卫生。

4.2.3.北斗镇现状情况

北斗镇地处莲花山南麓，具有良好的高山生态，农业基础好，第一产业主要为水稻、香蕉、高山茶、油茶、中药（黄栀子、灵芝、巴戟、黄精）以及零散养殖业等，现状镇内有大周湖农业观光旅游产业园、南防背家香柠家庭农场、韩山年年春家庭农场、桐新荣恒农业发展有限公司、桐新大北农、桐新富昌种猪生态农业基地等，初步具备一定的产业基础。但北斗镇现状产业以农业为主导，产业结构较为单一，农业的科技、现代化发展程度较低，目前仍然以种植业为主，产业链条较为薄弱，缺乏产业规模和集聚优势。

北斗镇区建成区面积约 0.6 平方公里，以商住用地为主，主要沿原国道 G206 呈带状分布。圩镇现状各类设施建设基本完善，但也存在自来水依靠周边村村通自来水供水，用水保障能力较差；缺少公园绿地、停车场、体育场地、农贸市场等设施；镇区及周边建筑风貌不佳等问题。

4.2.4.建桥镇现状情况

建桥镇现状产业主要为传统种养农业，其中，环西村（红肉蜜柚）、郑屋村（薯粉条）入选第二批省级“一村一品、一镇一业”专业村名单。但产业规模普遍较小，生产模式仍停留在传统种植销售方式上，

农产品加工、电子商务和配送设施建设有待加强，还未能形成现代农业高效质优又增益的生产加工销售体系。其他农业产业也尚未形成规模。

建桥镇区内有着一处被誉为“三朝古堡”的不可移动文物——建桥围，并先后被评为中国传统村落、广东省古村落，吸引了不少游客前来参观，在市域范围内已具有一定的知名度。但建桥镇相关旅游配套设施发展不足，尚未形成高质量的旅游经济。

圩镇建设方面，建桥镇区各类设施建设相对完善，镇区现有公共服务设施有建桥小学、建桥中学、建桥中心幼儿园、镇卫生院、敬老院等，市政设施有水质净化厂。但圩镇内现状商业主要为沿街商铺和流动摊贩，缺少农贸市场。

4.2.5.留隍镇现状情况

“十三五”以来，留隍镇扎实推进各项基础设施和公共服务设施的建设，人民广场及地下停车场、同心圆广场已建成向群众开放；留隍幼儿园扩建工程已顺利竣工交付使用；丰顺县第二人民医院已挂牌启用，留隍中心卫生院实现整体搬迁；潮客古镇环境提升工程首期示范段已完成，二期工程已基本完工；古善堂修建工程、东留农贸市场新建工程已经完成；红崇山文化公园廊道和主要节点基本完成；骑楼古街改造工程、留隍市场改造工程已经开工建设；东留片补充饮水工

程正在建设中，留隍片补充饮水工程正在进行规划设计和土地调规工作。目前，留隍圩镇整体设施相对完善，整体风貌较好，并先后荣获了国家级旅游度假区创建单位、国家第三批新型城镇化综合试点地区、国家第二批特色小镇、特色小镇创建工作优秀小镇、广东省旅游风情小镇、广东省卫生镇等多项荣誉

按照丰顺县国土空间规划的要求，留隍镇将作为县域副中心重点发展，留隍镇需要加强各类设施建设，完善镇区服务体系，支撑县域副中心的发展需要。

4.2.6.潭江镇现状情况

近年来,潭江镇响应党中央关于推进农村生态文明、建设美丽乡村的要求,行政村已基本完成卫生站、公共服务中心、综合性文化设施、幼儿园、小学等基础设施和公共服务设施工程建设,乡村建设已取得了明显成效。

近年来全镇大力发展茶叶产业，2021年春茶产达130多万斤，产值达1.75亿元，其中金凤玉露、畚祖茶连续三年(2018-2020)荣获“广东十大好春茶(乌龙茶类)”金奖，进一步擦亮了潭江高山茶的特色品牌。积极推动红薯、梅州柚等村级特色产业发展，“十三五”期间共培育省级农业龙头企业2家，市级农业龙头企业2家;获评省级“一村一品”项目4个,省级示范专业合作社1个，村级特色产业建设初见成效,产业体系更加完善,农业基础更加牢固。

近年来，潭江镇以“广东省红陶专业镇”品牌带动企业发展，将科技创新作为陶瓷产业发展的中心环节，积极推动企业技术改造，提升装备水平和生产工艺，产品档次和生产效率得到大幅提升，传统制造业逐步转型升级，更好地适应新发展格局。

4.2.7.大龙华镇现状情况

大龙华镇有着优秀的生态基础，也诞生了一批特色生态产业。包括国家 3A 景区——龙鲸河漂流、华东村 200 亩百果园生态观光种植基地等，拟建设龙溪生态旅游度假区。

大龙华镇结合农民的种养习惯，积极引导农民种植茶叶、番薯、辣椒、仙草等经济作物，农作物种植规模稳步扩大，石门、长埂高山绿茶成为富民支柱产业。现有的农业产业园包括岗背 50 亩柑橘园、大田 33 亩沃柑园、龙北 43 亩茶园、45 亩柚园基地等。另外还有薯粉、谭师傅辣椒酱等小规模特色产业。

总体来说，大龙华镇产业规模普遍较小，优秀的生态基础还有进一步发展与利用的空间。

大龙华镇区位于白溪两岸，镇区设施包括 1 所九年制学校、1 所幼儿园、1 座卫生院、1 座敬老院、1 处文化活动中心、2 座水厂（岗背村、大田村）、1 座 10kV 变电站（岗背村）、1 座镇级垃圾转运站以及邮政电信营业厅、沿街商业等。另外，镇区内已建有 1 处湖心岛公园、1 处健身活动场地。圩镇各类设施建设较为完善，但也存在

农贸市场闲置、建筑风貌不佳等不足等问题。

4.2.8.黄金镇现状情况

黄金镇是李坚真故居所在地，镇内也有丰富的红色文化遗址。

黄金镇是丰顺县农业型城镇，以农副产品精深加工为主，政府通过支持龙头企业丰顺县黄金食品厂与农作物基地化建设，逐步形成具有特色的产业链条。同时，全长 9.8 公里，落差 40 多米龙鲸河漂流多功能生态旅游产业填补了粤东地区漂流旅游的空白。

黄金镇以发展精细农业、建设精美农村、培养精勤农民为主攻方向，远销海内外的黄金可口姜糖，远近闻名的竹编工艺、黄金脐橙以及各行政村特有的乡村旅游产品。目前政府大力发展遍沙村柑橘园、光伏发电、灵芝栽培、水稻种植、个体农户养鸡场及养猪场、黄金姜糖、番薯种植示范基地、南姜橄榄种植基地等，以产业发展巩固脱贫攻坚成果。

虽然黄金镇已基本形成了“一村一品”的良好农业产业发展格局，但是从整体上看，黄金镇农业科技、现代化发展水平有待进一步提升，如何利用现有的各行政村产业特色优势进行产业链条的衔接布局，让黄金镇的产业实现利益最大化，仍需规划来谋篇布局。

黄金镇圩镇位于丰良河两岸，建成区面积约 0.76 平方公里，以商住用地为主，县道 X950 为镇区联系外部的主要道路。圩镇内设施包括 1 所九年一贯制学校黄金中学，1 所黄金中心小学、3 所幼儿园、

1 座卫生院、1 座敬老院、1 座镇区供水厂、1 处县级鸳鸯寨公园、1 处文化体育广场及沿街商业、电信邮政网点、快递服务站等。镇区设施相对完善,但是圩镇建筑立面、部分公共服务设施、沿河生态环境亟待整治提升。

4.2.9.龙岗镇现状情况

龙岗镇红色文化浓厚，其中，历史上包括林彪、罗荣桓、聂荣臻等多位红色革命先辈在此工作生活过。现有马图红四军军部旧址（见龙居）、红四军进驻马图纪念亭、西华寺（东江红军第四十六团军事培训学校）、燕翼居（红四军政治部旧址）、八士庐（红四军后勤部旧址）、得震楼（东江红军第四十六团部旧址）、吉祥寨（中共粤东地委第二次执委扩大会议旧址）、中央苏区丰顺革命史料陈列馆等多处红色文化遗迹，红色旅游基础丰富。

龙岗镇是广东省茶叶种植与加工专业镇，目前，龙岗镇生态茶园、特色果园、南药基地、现代养殖场等农业产业不断壮大，一镇一业、一村一品逐渐走向成熟。其中，省、市级农业龙头企业有 4 家，专业合作社有 50 多家。

龙岗镇区位于省道 S242 与县道 X028 的交汇处，建成区面积约 0.13 平方公里，以商住用地为主，主要沿道路呈带状分布。圩镇设施包括：1 所九年制学校、2 所幼儿园、1 座卫生院、1 座敬老院、1 处文化活动中心、1 座污水处理厂、1 座镇级垃圾转运站、1 处公园、

多处文化活动广场以及邮政电信营业厅、沿街商业等。圩镇各类设施建设较为完善，但也存在沿街风貌不佳、路灯不完善等不足的问题。

4.2.10.砂田镇现状情况

砂田镇因镇域山地地形为主，农业主要发展高山茶园、果园、水田等，近年来大力拓展发展无公害农产品、绿色食品和有机食品，形成了丰顺茶（铜峰茶）、富硒米、金线莲、灵芝、李果、百香果等特色产业，但尚未形成“一村一品”的农业生产格局，产业结构较为单一，产业链条较为薄弱。

砂田镇有一定工业基础，现有茶厂、瓷厂、酒厂、水电站、光伏发电等产业，产业初具雏形，但较为薄弱，聚集效应不明显。

砂田镇生态旅游资源丰富，有粤东第一峰—铜鼓峰、教授之乡—黄花村等特色旅游产业，但开发力度不够，活力有待加强。目前铜鼓峰旅游资源开发以企业主导为主，以生态旅游为主，周边资源尚未完全开发，如世界上海拔最高的围龙屋民宿、农家乐等。黄花村获评全国文明村、全国首批森林乡村、第二批广东省文化和旅游特色村等荣誉称号。

砂田镇区位于镇域中部，镇区建设用地面积约 22 公顷，以商住用地为主，主要沿国道 235 两侧分布。圩镇设施包括 1 所 9 年制学校，1 所镇中心幼儿园，1 所医院，1 座敬老院，1 座文化活动中心、2 处小公园、1 处农贸市场、1 座镇级污水处理厂等，各类设施建设较

为完善，但也存在农贸市场环境较差、活动场地较少、建筑风貌不佳等问题。

4.2.11.小胜镇现状情况

小胜镇的油茶、青榄、紫胶、佛手等经济作物种植规模不断扩大，红肉柚基地、芥菜基地、哈密瓜基地、猕猴桃基地种植成效显著。2014年，小胜镇被评为“广东省油茶专业镇”，目前小胜镇油茶种植面积达1.2万亩。

小胜镇镇区位于镇域北部，甲溪两侧，主要沿坚真大道、乡道Y167带状分布。镇区建成区面积约0.4平方公里，以商住用地为主。圩镇现状设施包括：1所中学、1所小学、3所幼儿园、1座卫生院、1座敬老院、1座坚真纪念馆、1座综合文化站、1处坚真纪念广场、坚真长征碧道、1座镇级污水处理厂、1座镇级自来水厂、2座10kv变电站、1个消防栓、1座供电所等，圩镇各类设施相对完善，但缺少农贸市场、小游园等。

4.2.12.八乡山镇现状情况

八乡山镇是粤东较早建立的地下党组织，成立赤卫队武装的红色土地，也是建立东江苏维埃政府、红十一军成立的发源地，曾经是东江地区革命的中心和最大的赤色区域。东江特委、东江苏维埃政府、红十一军等党、政、军领导机关都曾设在八乡山境内，古大存等老一辈无产阶级革命家曾在这里留下战斗足迹，是全省著名的革命老区。

近年来，八乡山镇对革命遗址群进行多维度的“活化”。据不完全统计，红色展馆开馆以来，累计接待成批次游客近 300 批 2 万余人，散客 1.5 万余人。

八乡种茶已有 400 多年悠久历史，素有高山浓雾出好茶而著称。多年来，八乡山镇大力推广绿茶和红薯种植，鼓励农户开荒，同时与企业合作大力推广产业规模化，发展特色高效农业。开荒种茶和种植红薯是当地农民的主业，农民的收入大部分来自种茶和红薯。

目前，八乡山镇已获评省级“一村一品、一镇一业”专业镇（茶叶、番薯）”，其中银河、马山、高基村是“一村一品、一镇一业”专业村（番薯）”。全镇茶叶种植面积达 1.6 万亩、番薯 1 万亩，苦笋 800 亩。除此之外，还有蜂蜜、鹰嘴桃等特色农产品。

八乡山镇区位于贵人村，建成区面积约 0.35 平方千米，以住宅用地、耕地和水域为主，建筑主要沿省道 S228 呈带状分布。圩镇公共服务设施包括 1 所九年制学校（八乡山中学）、1 处卫生院、1 处文化站、1 处幼儿园（八乡山中心幼儿园）等，现状设施基本覆盖村民需求，但缺少体育活动场地、公园绿地、农贸市场，沿街建筑风貌及景观不佳。

4.3.相关规划衔接

4.3.1.《丰顺县国土空间总体规划（2020-2035）》

《丰顺县国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）确定丰顺

县城市性质为：梅州市域副中心城市、广东省精品旅游城市、粤北温泉宜居小城、梅州绿色产业基地。

规划构建“一区一带”城乡发展格局。

推进“一区”建设。围绕建设梅州副中心城市的定位，加快丰顺新区建设，规划范围包括汤坑、汤南、汤西、埔寨、北斗、八乡山等16个镇。依托得天独厚的温泉资源，以小圆岭、八角塘、种王上围等区域为重点，加强温泉及文化资源的保护性开发，培育发展休闲旅游、健康养生、文化创意和旅游地产等产业。充分利用原中央苏区振兴发展规划和粤东西北地区振兴发展的政策叠加效应，加强交通外连内通、园区扩能增效、城区扩容提质、招商引资工作，将丰顺新区打造成带动周边县域发展的新引擎。

促进“一带”发展。以创建国家全域旅游示范区为引领，推进梅江韩江（丰顺）绿色健康文化旅游产业带发展，覆盖范围为北部10个镇，留隍镇为核心区，潭江、砂田、小胜、黄金4个镇为发展区，丰良、建桥、潘田、龙岗、大龙华5个镇为拓展区。充分依托山水农林以及特色文化资源，坚持区域差异化发展战略，整合温泉康养、红色革命教育、少数民族村寨等旅游精品线路，建设风情温泉度假区，推广观光体验一体化的生态游、乡村游、文化游、民俗游等，加强“全域旅游”的发展，打造与大湾区世界级旅游目的地衔接呼应的省内生态文旅高地。坚持可持续发展理念，强化流域地区集聚发展，加强沿

江产业与人口聚集，做好生态建设与环境保护，探索生态建设和旅游开发新模式。强化区域合作，融入沿海经济带，做好“三产”联动，完本项目的建设，有利于加强丰顺各镇区的人居环境和服务能力，并为各镇区带来一定的造血功能，完善产业空间布局。

本项目的建设，是丰顺县推进美丽圩镇建设的重要途径，提升各圩镇的人居环境和服务能力的重要方式，有助于丰顺县构建“一区一带”城乡发展格局，与《丰顺县国土空间总体规划（2020-2035）》协调。

4.3.2. 《丰顺县城市总体规划（2012-2030）》

《丰顺县城市总体规划（2012-2030）》提出，丰顺县总体发展目标为：按照省级重点生态功能区的总体要求，围绕梅州市特色文化旅游区的发展方向和建设富庶美丽幸福梅州的核心任务，以温泉资源为触媒，加强与粤东城镇群的交通、经济、文化等方面的联系，推动幸福导向型产业的大发展，努力推进城市建设，统筹城乡发展，形成“城是宜居区，乡是生态园”的发展格局，成为梅州市对接国际的桥头堡、绿色崛起的排头兵和转型升级的示范区，构建成为“服务完善、生态宜居、客潮文化交融，具有世界知名度的特色休闲旅游目的地”，逐步实现“梅州南大门、潮汕后花园、温泉宜居城、生态工业区”的发展定位。

城镇化发展战略：产城联动，城乡互动。

以新型工业化拉动新型城镇化。大力发展循环经济，加强县城及重点的产业园区建设，增加就业机会，以新型工业化带动城镇化。

以现代服务业发展带动城镇化。加强服务业（特别是旅游业）发展，增加城镇旅游就业岗位，以服务业发展带动城镇化，实现城镇化进程点上推进。

以中心城区与重点镇的发展为城镇化的重要载体。加快中心城区与重点镇的发展步伐，高起点高标准抓好中心城区和重点镇的规划建设工作，充分发挥中心城区和中心镇辐射和带动作用，推进城乡建设和社会各项事业的全面发展。

本项目的建设，一方面为各镇注入一定的造血功能，另一方面提升各圩镇的服务品质和人居环境，有助于丰顺县推进城镇化高质量发展，充分发挥圩镇的辐射和带动作用，建设高品质美丽圩镇，与丰顺县总体规划确定的发展目标、城镇化发展战略一致。因此，本项目与《丰顺县城市总体规划（2012-2030）》协调。

4.3.3.《丰顺县县域乡村建设规划》

《丰顺县县域乡村建设规划》提出，丰顺县要全面落实乡村振兴战略，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的社会主义新农村建设总要求，统筹协调 263 个行政村的规划建设，避免平均用力、重复建设和资源浪费，以城乡环境综合整治为基础，以快推进农业农村现代化突破口，构建良好的城乡发展关系，形成城

乡一体化发展的新格局，全面推进美丽乡村建设，确保如期全面建成小康社会。

美丽圩镇建设是广东推进乡村振兴战略、推动城乡融合发展的重要部署。圩镇作为承接城市和乡村的重要过渡区域，美丽圩镇的建设，是扎实推进城乡一体化发展的重要措施，与《丰顺县县域乡村建设规划》目标一致。因此本项目与《丰顺县县域乡村建设规划》协调。

4.4.建设条件

4.4.1.地形地貌

丰顺县地处莲花山中段，地形属中山高丘型，地势总体北高南低，南部地区属于宽谷平原。境内群山耸立，东、北、西、中部均为山地，粤东最高峰——铜鼓峰即位于县境，还有极具特色的韩山森林公园，海拔千米以上的山峰有 47 座。丰顺县境内水资源丰富，韩江纵贯东部区域，多年平均径流总量 27.3 亿立方米。丰顺县境内集雨面积大于 100 平方公里以上的河流有 11 条，分属韩江和榕江水系，形成了依山临水的山水格局，有“八山一水一分田”之称。

丰顺县境内山地土壤多为花岗岩或页岩发育而成，分为南方山地草甸土、黄壤、红壤和赤红壤四大类，土壤肥力中等，适宜多种植物生长。森林植被分区属于南亚热带季风常绿阔叶林地带，粤东丘陵山地季风常绿阔叶林区，代表性植被为季风常绿阔叶树。

4.4.2.气候条件

丰顺县属南亚热带季风气候区，光照充足，雨量充沛，四季宜耕，对发展农业生产十分有利。丰顺县年平均气温 21.4°C ，年日照时数 1938.8 小时，年平均降雨量为 1776.1 毫米，蒸发量 1772.5 毫米，属于湿润地区，全年无霜期 322 天。

丰顺县夏天由 4 月中旬至 10 月中旬。受北方冷空气影响，上半年降雨多为锋面雨，故常为阴雨连绵天，夏秋之间降雨多为台风雨，5~8 月多吹偏南风，其余各月以北风为主，3~9 月以静风频率最高。该县雷暴终年可见，其余 8 月份雷暴活动最为频繁。

根据气象站多年气象资料统计的各气象特征值如下：

丰顺县气象特征表

多年平均气温	22.0℃
历年极端最高气温	40.0℃
历年极端最低气温	-2.4℃
多年平均气压	1001.7hPa
多年平均相对湿度	77%
历年最小相对湿度	4%
多年平均降雨量	1561.0mm
历年最大降雨量	2488.6mm
历年最小降雨量	1063.9mm
多年平均年日照时数	1882.9h
多年平均蒸发量	1466.2mm
多年平均雨日数	154d
多年平均雷暴日数	72.5d
多年平均冰雹日数	0.1d
多年平均霜日数	5.9d
多年平均风速	2.1m/s
历史最大风速	17.0m/s
五十年一遇设计风速	25.0m/s

4.4.3.水资源和水文地质

整个丰顺县在地貌上处于平原向山地的过渡地带。其崇山峻岭、重峦叠嶂的地形条件和从平原向山地过渡的地脉走向使得丰顺县境内多河川溪流，形成了大量的瀑布岩溜、激湍急流景观，包括龙归寨瀑布群、龙鲸河峡谷等独具特色的山水体验旅游景区。

丰顺县河流分属韩江及榕江两大水系，河川径流主要受降水补给。丰顺县降水量多，相对湿度大，蒸发量较少，形成地表水资源丰富。根据有关部门的测算，全县多年平均径流量 27.356 亿立方米（不

包括韩江过境水量），单位面积产水量 101.7 万立方米/平方公里，耕地亩均水量为 9326 立方米，人均水量为 5049 立方米，均大于全国、广东省及梅州市的平均水平。丰顺县水能资源也比较丰富，全县水能资源理论蕴藏为 20.57 万千瓦，其中可开发装机容量 12 万千瓦，平均每平方公里为 40 千瓦，人均拥有量 0.2 千瓦，均高于广东省的平均水平（分别为 30.2 千瓦/平方公里和 0.10 千瓦/人）。

丰顺县是广东省地热资源较为丰富的县份之一，素有“九汤十八礲”之称。全县共有水热活动区 16 处，地下温泉储量大，水温高、水质好、流量大、药用疗效高，自然出露点多，除应用于地热发电与水产养殖外，富含氡元素的温泉还广泛用于旅游、疗养等方面，具有较高的开发和利用价值，全国第一座地热试验电站就建在县城南端，1993 年还被省政府确定为省级温泉旅游度假区。

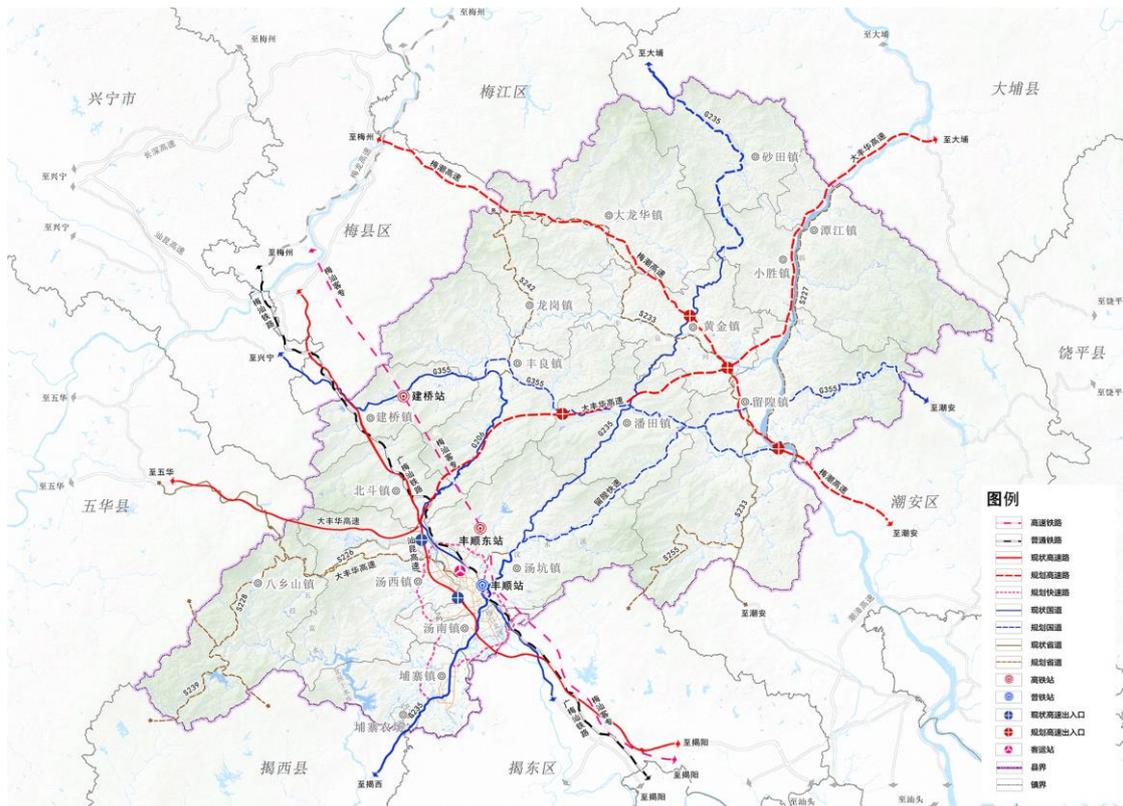
4.4.4.交通条件

近年来，丰顺县经济持续高速发展，道路交通环境不断改善，已形成由公路与铁路组成的现代交通网络。其中公路交通主要包括汕梅高速公路、大丰华高速公路、国道 206，省道 224、省道 334、省道 233、省道 228、县道 028、县道 027、县道 072。铁路交通主要为梅汕高铁和广梅汕铁路。

丰顺县各村基本落实了“村村通”公路的建设要求，自然村之间已基本实现道路硬底化且基本配建了路灯及道路绿化。但部分自然村

内道路硬化率不高，一定程度上影响了农村居民出行的便利性，需进一步加强乡村道路基础设施的建设。

《丰顺县国土空间规划》提出，要加快大丰华高速公路大埔至丰顺段建设，预留梅潮高速公路廊道，构建县域“一横一纵”高速网络格局。加快国道 206、国道 235、国道 355 改线建设，解决过境交通与城市内部交通混杂问题。推进省道 233、省道 277、省道 288 等 7 条省道改建工程建设，保障改扩建用地空间，全面推进八乡山至中心城区、留隍至黄金、丰良至龙岗等内部乡镇直通直达。



丰顺县国土空间规划县域综合交通规划图

4.4.5.项目施工条件

(1) 主要外来材料的供应

本工程施工的主要外来材料主要包括钢材、木材、水泥等，项目所在 12 镇均有较好的对外联系道路，项目建设所需材料可就近在县城、镇区建材商店采购。

（2）施工所需的基础设施

项目所在 12 个镇均有相对完备的水、电、路、通信等基础设施供应条件，施工所需的基础设施可就近接入。

综上所述，本项目具备建设条件。

第五章 工程建设方案

5.1.设计依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 2、《城市规划编制办法》（2006年）
- 3、《工程建设标准强制性条文》城乡规划部分（2013年）；
- 4、《广东省城乡规划条例》（2013年）；
- 5、《美丽乡村建设指南》（GB/T 32000-2015）
- 6、《乡村建设行动实施方案》（2022年）；
- 7、《村庄整治规划编制办法》（2013年）；
- 8、《村庄整治技术标准》（GB/T 50445-2019）；
- 9、《广东省村庄整治规划编制指引》（试行）（2006年）；
- 10、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》试行（2020年）；
- 11、《村庄景观环境工程技术规程》（CECS 285-2011）；
- 12、《广东省小城镇(圩镇)品质提升指引》（2022年）；
- 13、《梅州市美丽圩镇建设攻坚行动计划》（2021年）；
- 14、《丰顺县城市总体规划(2012-2030年)》；
- 15、《丰顺县县域乡村建设规划(2017-2030年)》；
- 16、《丰顺县国土空间规划(2020-2035)》(在编)；
- 17、其他相关的法律、法规、政策、规范以及相关规划等。

5.2.指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记关于“三农”工作的重要论述，严格对标对表县委县政府关于推进乡村振兴工作的部署要求，坚持党建引领，坚持内涵式建设，全面加快推进美丽圩镇建设。

1、加快推进美丽圩镇项目工程建设

全面完成圩镇环境的基础整治，圩镇人居环境、基础设施和公共服务水平全面提升。推进农贸市场标准化建设，不断提升农贸市场的硬件设施和软件管理水平。

2、因镇制策，促进经济发展

将闲置土地、厂房、空地等有效转化为经济效益。通过流转盘活闲置土地，建设农业综合体等项目；采取灵活方式加快公房活化利用，盘活闲置厂房；利用空地改造建设现代化停车场配建充电桩；提高公建屋顶、棚顶等发展光伏发电。加强农产品流通骨干网络和冷链物流体系建设，提升乡村产业发展水平。

3、统筹城镇和村庄规划建设

统筹城镇和乡村规划、建设和发展，全面提高农村生产生活生态建设水平。建设智慧农村，完善乡村配套基础设施。加快农村配套升级改造，改善农村道路通行条件，加快农村配套升级改造，使其满足生活、农业的需要，改善乡村人居环境。

4、因地制宜，加强项目与镇村风貌的协调

农村人居环境整治、基础设施提升、光伏发电等产业发展方面的项目应充分考虑原有镇村风貌，做到整体风貌与资源环境相协调，与生态特色相一致。谋划建设项目时应根据不同类别、不同规模的圩镇特点，在有条件、有基础、有需求的地方建设，因地制宜、特色引领，因镇施策、分类创建。

5.3.汤坑镇建设项目

汤坑镇美丽圩镇建设项目为公共场所分布式光伏建设工程、“三线”治理两项。总体布局如下图所示：



汤坑镇项目分布图

5.3.1.公共场所分布式光伏建设工程

分布式光伏发电特指在用户场地附近建设，运行方式以用户侧自发自用、多余电量上网，且在配电系统平衡调节为特征的光伏发电设施。分布式光伏发电遵循因地制宜、清洁高效、分散布局、就近利用的原则，充分利用当地太阳能资源。它是一种新型的、具有广阔发展前景的发电和能源综合利用方式，它倡导就近发电，就近并网，就近转换，就近使用的原则，不仅能够有效提高同等规模光伏电站的发电量，同时还有效解决了电力在升压及长途运输中的损耗问题。

本次结合汤坑镇镇村公共建筑屋顶（村委、小学）、农场、村道、滨水道路等公共场所发展分布式光伏发电项目，共建设光伏板 10000 平方米。既能满足镇村光伏发电的需要，又能对周边景观空间进行提升改造，光伏发电在满足自身用电的同时并入当地电网，能充分应用到民生需求中，促进村民增收，带动乡村经济发展。



公共场所分布式光伏建设示意图

5.3.2. “三线”治理

三线治理：对电力线、通信线、广播电视线等电力电信线路进行整改。

针对部分地区存在空中管线杂乱，存在安全隐患的现象，开展全面整治，确保电力通信安全稳定。本次架空管线改造总长约 20km。具体整改内容有：对内岭村、金丰村片区“三线合一”全覆盖，约 20 公里，同时对圩镇人居环境进行提升，清理已停用或废弃的线缆，如具备场地、空间条件的，对有入地条件线路的进行埋地敷设处理；对凌乱、垂落的线缆，采取捆扎及套管的方式进行整改；对附着于建筑物外墙的线缆采取扣盒的方式进行整改等。

5.4.汤南镇建设项目

汤南镇美丽圩镇建设项目包括提升古村落种王上围配套设施综合利用工程、龙上古寨周边配套设施提升工程、镇道沿线老旧建筑改造工程、老圩镇市场整体改建提升第一期工程四项。



汤南镇项目分布图

5.4.1.提升古村落种王上围配套设施综合利用工程

结合古村落种王上围建设 2500 平方米停车场,设立 10 个便民快充充电桩,利用停车位加建光伏停车棚,光伏停车棚总面积 1500 平方米。



停车位光伏停车场(棚)建设示意图

5.4.2.龙上古寨周边配套提升工程

对龙上古寨周边配套提升，完善道路建设，改善整治古村巷落的风貌，拓展巷道空间，进行古民居修缮，建立文化普及教育展示系统，推广客潮特色文化，打造民俗街区，实现古村活化利用。



龙上古寨古村活化利用建设示意图

5.4.3.镇道沿线老旧建筑改造工程

加强圩镇环境卫生、镇容镇貌改造提升，营造镇村美丽窗口。

本次重点实施汤南镇新铺村至东方村镇道 3.5 公里，老圩镇路段至新楼桥约 500 米老旧建筑改造提升工程，改造街道路面，完善人行道、绿化带及市政管道等，规整沿街店招，整饰老旧建筑；开展背街小巷环境整治提升，全面提升圩镇风貌。

5.4.4.老圩镇市场整体改建提升第一期工程

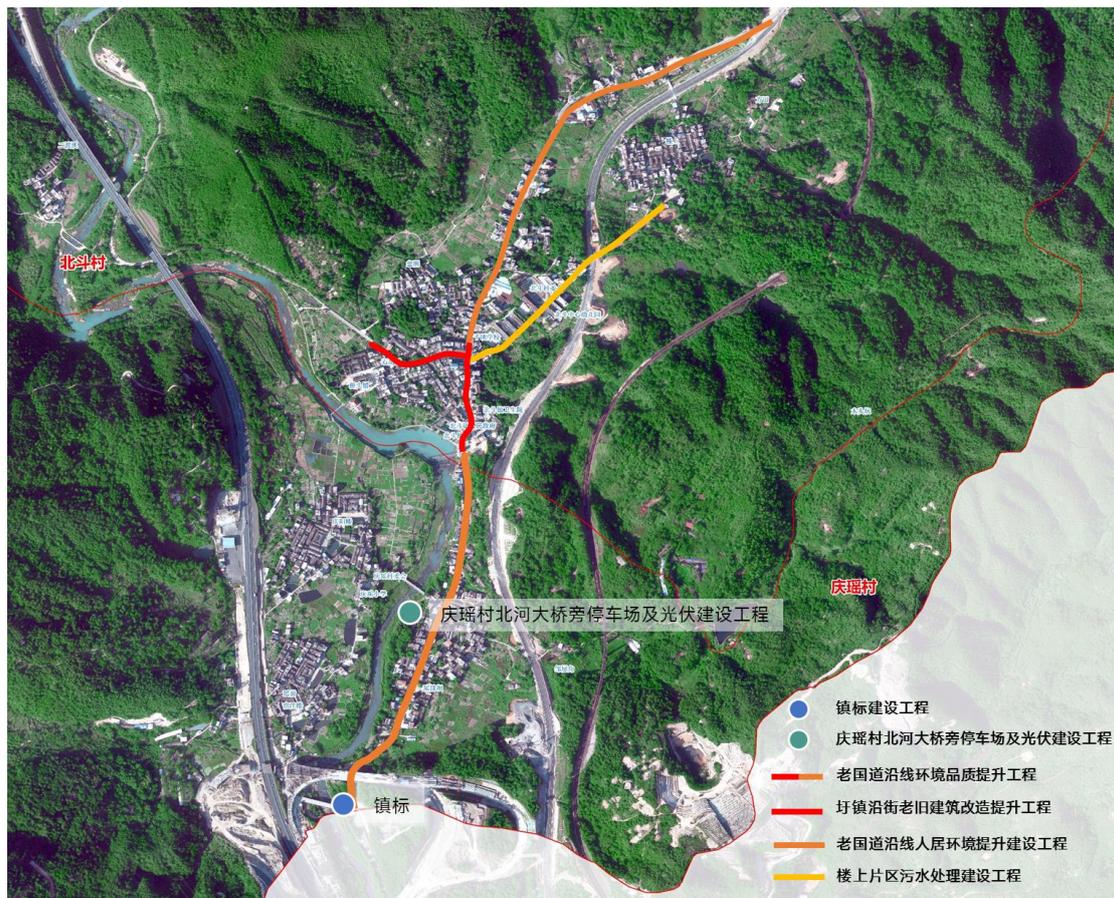
对老圩镇市场进行整体改建提升，配置公共厕所、消防设施、微型医护站等便民设施，建设便利化、人性化市场；增添文化墙、软装氛围设计等，打造圩镇农贸集散中心，配套建设镇村农产品展销中心、电商驿站等。加强圩镇市集管理，推行“集长制”，提升农村集贸市场管理水平。



农贸市场建设示意图

5.5.北斗镇建设项目

北斗镇美丽圩镇建设项目包括老国道沿线环境品质提升工程、圩镇沿街老旧建筑改造提升工程、老国道沿线人居环境提升建设工程、庆瑶村北河大桥旁停车场及光伏建设工程、北斗村楼上片区污水处理建设工程五项。总体布局如下图所示：



北斗镇项目分布图

5.5.1.老国道沿线环境品质提升工程

北斗镇高速出口东侧至镇政府段老国道沿线环境品质提升，长约800米，铺设透水砖健身步道。千倾学校至新老国道交叉口路段环境提升，长约1.1公里。清垃圾杂物；清理整治村内乱放乱倒的垃圾，彻底消灭农村环境卫生盲区和死角死面。对农户房前屋后堆放的杂物

进行整治，科学安排农具、柴草及杂物的堆放地点。清残垣断壁和路障；对长期废弃不用、濒临倒塌、有碍观瞻的老旧房屋院落及村外厂房、畜禽棚舍等进行清理和拆除；对影响道路通行的障碍物进行清除，整修街道路面，确保道路畅通。清庭院；教育引导农户自主对自家庭院进行整理，对院内的各种杂物，有用的要尽量放置在配房中，确需放在院内屋外的，要堆放美观，长期不用的要引导农户进行合理处置。拆除违建。根据相关法律法规、村庄规划和村容村貌综合整治的要求，在充分保障农民合法权益基础上，对村庄内私搭乱建、违法占地及侵街占道的房屋、厂房、棚舍、临建等违章建筑，进行全面清理和拆除。

5.5.2.圩镇沿街老旧建筑改造提升工程

北斗圩镇沿街老旧建筑改造提升，沿街店招规整，总面积约 1040 平方米，建筑墙面清洗约 4 万平方米，墙面刷白刷漆约 4000 平方米。统一店招，各店面按“一店面一牌匾”布置，同一建筑物尽可能遵循高度一致、凹凸一致、色调相近的原则设计。针对外墙脱落严重、处于重要视觉节点的建筑，开展整体改造提升，包括外墙粉刷升级，原有抹灰墙面刷乳胶漆墙面，更换门窗，适当增加建筑饰件。

5.5.3.老国道沿线人居环境提升建设工程

对老国道沿线建筑墙面清洗约 3.7 万平方米，墙面刷白刷漆约 4600 平方米，提升美食一条街配套设施和圩镇综合环境宜居品质，建设镇标 1 处。

镇标位于北斗镇镇界入口，以客家传统建筑文化为原型，采用新型建材组合搭配，体现现代化的客家形象。中间灰白石材对比强烈，突出“北斗镇”文字标识；右侧大面积石材凸显中间区域前后层次；左侧采用浅色木纹铝方通结合深灰色不锈钢组成客家建筑轮廓，融合党建标识。

5.5.4.庆瑶村北河大桥旁停车场及光伏建设工程

庆瑶村新建公共停车场 1 处，占地 400 平方米，棚面增设光伏发电，增加村庄集体经济收入。



光伏停车场建设示意图

5.5.5.北斗村楼上片区污水处理建设工程

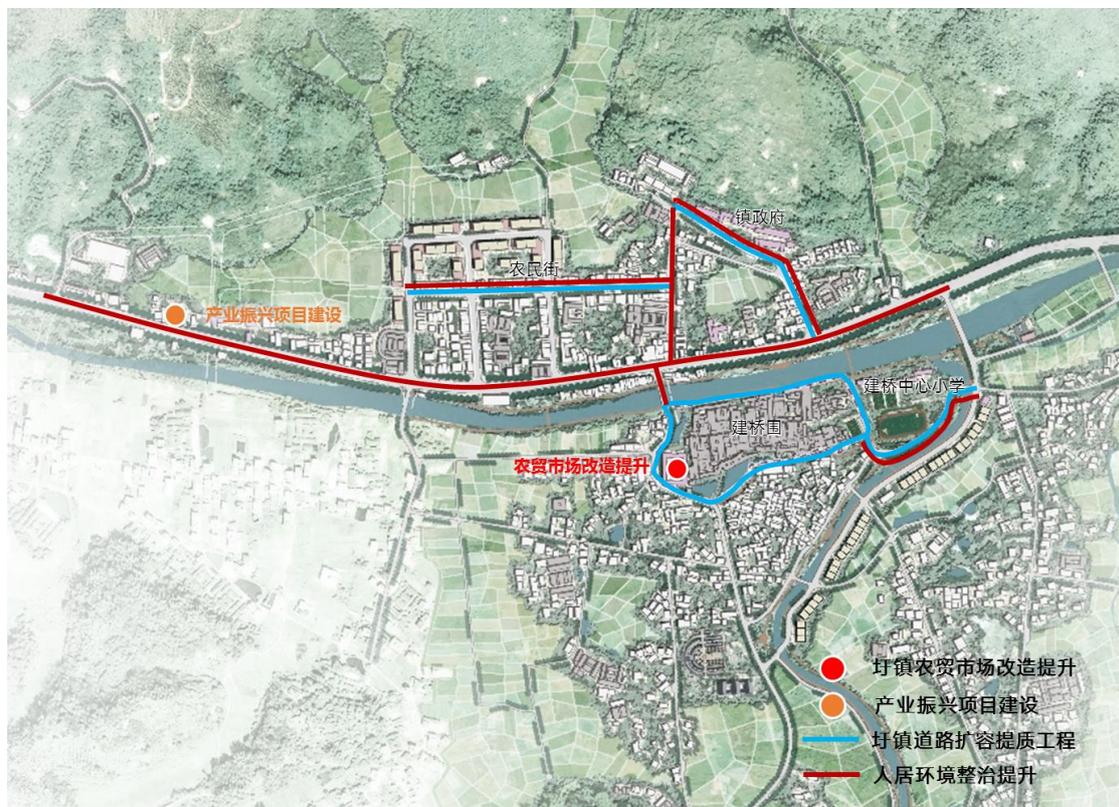
楼上片区铺设污水收集主管，增加排污管道主管长约 800 米，管径 DN400-DN600，接驳至圩镇主管后至镇级污水处理厂。增强生活污水的纳污能力。同时推动建设道路支线管网和出户管的连接。



污水管网建设示意图

5.6.建桥镇建设项目

加强建桥镇圩镇及 206 国道沿线环境卫生、镇容镇貌改造提升，营造镇村美丽窗口，创建“干干净净、漂漂亮亮、整整齐齐、清清爽爽”的“美丽圩镇”。建桥镇美丽圩镇建设项目包括农贸市场改造提升、圩镇道路扩容提质工程、人居环境整治提升、产业振兴建设项目四项。总体布局如下图所示：



建桥镇项目分布图

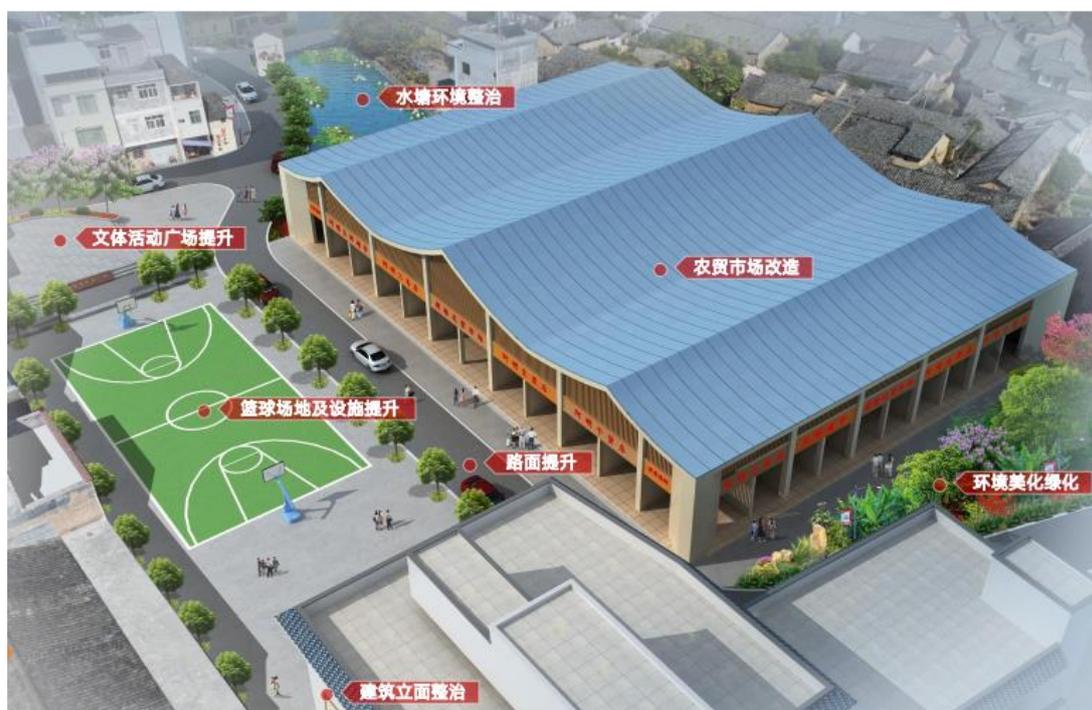
5.6.1.农贸市场改造提升

圩镇老建桥中心小学旧址改建为农贸市场，总用地面积 2100 m²。结合农贸市场建设镇村农产品展销中心、电商驿站、文体活动广场等，完善周边道路，增强市场的综合性，建设智慧化、特色化市场。

其中，市场建筑占地面积 600 m²，地上三层，总建筑面积 2000 m²。

一层为农产品销售档位，二、三楼为百货综合批发和零售商场。配置公共厕所、消防设施、微型医护站等便民设施，建设便利化、人性化市场；增添文化墙、软装氛围设计等，软装设计应与市场硬装设计元素一脉相承，线条、颜色、样式等浑然一体。同时增设食品安全检测室，加码市场硬实力。

合理分配场地资源，每个摊位约 4 m²。农贸市场定位面向建桥镇居民和外地游客，其建设有助于推广当地特产，助力乡村振兴。



农贸市场升级改造内外示意图

5.6.2.圩镇道路扩容提质工程

加强圩镇道路建设，完善交通网络体系，具体项目如下：

- 1) “建桥围”周边道路铺设沥青，长 1000 米，宽 3-5 米；
- 2) 农民街铺设沥青（含水沟建设），长 800 米，宽 7 米；
- 3) 镇府路铺设沥青，长 300 米，宽 6 米；
- 4) 建桥中心小学至西门桥铺设沥青（含水沟建设），长 1100 米，宽 5.5 米。



道路扩容提质工程建设示意图

5.6.3.人居环境整治提升

1) 人居环境整治提升建设项目中，包含镇府路、206 国道圩镇段、农民街、建桥中心小学至西门桥等区域开展三清三拆、三线整治，总长度约为 4.5 公里。

“三清”指清路障、清淤泥、清垃圾。“三拆”指拆危房和残破建筑、拆违章建筑、拆旱厕。

1、清垃圾杂物。对圩镇和村庄内外、环村河道、道路两侧（含村与村之间道路）、景区周边、城镇周边、城乡结合部等区域长期以来积存的垃圾，以及村内乱放乱倒的垃圾进行清理整治，彻底消灭农

村环境卫生盲区和死角死面。对农户房前屋后堆放的杂物进行整治，科学安排农具、柴草及杂物的堆放地点，做到既整齐美观，又方便群众生产生活需要。

2、清残垣断壁和路障。对长期废弃不用、濒临倒塌、有碍观瞻的老旧房屋院落及村外厂房、畜禽棚舍等进行清理和拆除，用于栽植花草、树木，美化环境；对可利用的要进行维护修缮，开发利用。对影响道路通行的障碍物进行清除，整修街道路面，确保道路畅通。

3、清庭院。教育引导农户自主对自家庭院进行整理，对院内的各种杂物，有用的要尽量放置在配房中，确需放在院内屋外的，要堆放美观，长期不用的要引导农户进行合理处置。

4、拆除违建。根据相关法律法规、村庄规划和村容村貌综合整治的要求，在充分保障农民合法权益基础上，对村庄内私搭乱建、违法占地及侵街占道的房屋、厂房、棚舍、临建等违章建筑，进行全面清理和拆除。



三清整理意向图

三线整治：对电力线、通信线、广播电视线等电力电信线路进行整改。

针对建桥镇圩镇部分地区存在空中管线杂乱，从而影响镇容镇貌、存在安全隐患的现象，开展全面整治，确保电力通信安全稳定，助力文明创建，建设美丽圩镇。据初步统计本片区架空管线改造总长约 10km。具体整改内容有：对圩镇内镇府路、农民街、206 国道圩镇段、建桥中心小学至西门桥线缆进行梳理，清理已停用或废弃的线缆，如具备场地、空间条件的，对有入地条件线路的进行埋地敷设处理；对凌乱、垂落的线缆，采取捆扎及套管的方式进行整改；对附着于建筑物外墙的线缆采取扣盒的方式进行整改。



三线整治意向图

2) “建桥围”配套设施完善。打造健身文化广场和四小园，新建建设内容主要有休闲步道、休憩平台、健身场地等，并配置绿化、小品、健身设施等内容。同时以宽带网络技术和 5G 技术为支撑，配置彩色电子显示屏，为游客提供全方位的旅游咨询服务和个性化旅游体验。



建桥围现状示意图



建桥围配套设施完善建设示意图

3) 206 国道两侧环境提升。对 206 国道部分路段进行环境品质提升，增设围墙等墙绘，并融入乡村文化、党建标识等信息，更好地营造建桥镇道路文化。在道路沿线增加垃圾花箱、党建文化小品、垃圾分类亭等附属设施，党建文化小品需要兼顾整体造型和细节，营造出浓厚的党建文化氛围，垃圾分类亭在居民较多的地方应该满足 200 米的服务半径，居民较少的地方满足 300 米的服务半径，附属设施风格和形态应与周边环境协调、体现建桥圩镇特点。



国道两侧环境品质提升建设示意图

4) 中心小学至南门污水沟整治，建设水沟两岸石坎及水沟底面水泥硬底化。

5.6.4.产业振兴建设项目

引进烟草公司，建设8间烤烟房，总用地1500m²。建设2000 m²厂房，完善道路、水沟、自来水、变电箱等配套设施建设及线路改造、土地平整等。



产业振兴项目建设示意图

5.7.留隍镇建设项目

加强留隍镇作为丰顺县规划副中心的产业发展能力和设施服务能力，提升镇区旅游服务设施。留隍镇建设项目包括冷链物流仓库和充电桩建设。总体布局如下图所示：



留隍镇建设项目分布图

5.7.1.冷链物流仓库

为加强留隍镇橄榄等农产品市场预冷贮藏、保鲜运输和流通加工，建设一处冷链物流仓库。为橄榄等留隍镇特色农产品提供保鲜预冷、分选加工、集散运输等综合服务。

项目位于Y210乡道侧，建筑面积1200平方米，并配备制冷机组等相关设施。



冷链物流仓库意向图

5.7.2.充电桩建设

项目依托留隍大桥西端现状生态停车场和鹿湖温泉假日酒店地下停车场，安装 29 个租赁式快充充电桩，满足新能源汽车充电需求，提升留隍镇旅游服务能力。



快充式充电桩意向图

5.8.潭江镇建设项目

依托韩江及镇区，打造“一江两岸”的乡村振兴综合服务中心。潭江镇建设项目包括现代农业产业基地、新建自来水厂、建设生态停车场。总体布局如下图所示：



潭江镇建设项目分布图

5.8.1.现代农业产业基地

项目位于三周溪与韩江汇流口出和潭江小学北侧现状农田，面积约 8 公顷。对农田进行集约复耕，完善机耕路约 1000 米、灌溉水渠 500 米，建设现代农业产业基地。

5.8.2.新建自来水厂

潭江镇圩镇附近居民使用的自来水由潭江镇政府后面的自来水站供应，该供水站建于 2011 年农村安全饮水工程，设计供水规模为

600m³/d，水源经水陂蓄水后自流至慢滤池进行过滤，由于水源水质变化大，慢滤池过滤效果不理想，出厂水质浑浊现象时有发生，对附近群众生活影响较大，且由于水厂规模较小，只能满足居民的生活、生产用水，圩镇两所学校均未能纳入供水站供水范围，对学校师生的日常造成了较大的不便。

随着圩镇的发展，现有供水站无论从安全用水角度还是保证居民、学校正常生产、生活的角度，都已无法满足。现考虑对原供水站进行改造，由于现状水源水量不足，现状供水站地方狭小，无法进行扩建，因此重新选址。

潭江镇镇级水厂规划水源取自韩江，水厂用地面积约 5000 平方米，设计供水能力约 1500m³/日。

5.8.3.建设生态停车场

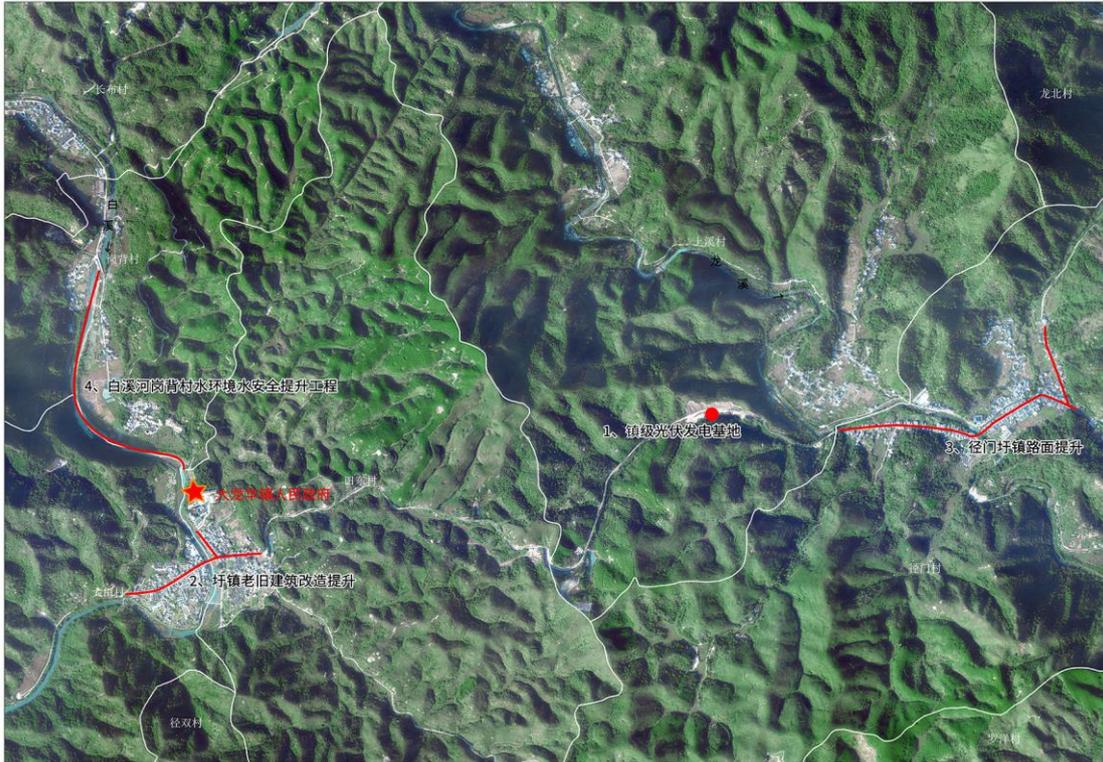
项目位于潭江小学侧，面积约 2500 平方米，约 50 个车位，采用生态停车场方式，加强停车场地绿化建设，采用植草砖等半硬化铺装，完善护坡，配套充电桩约 25 个。



生态停车场意向图

5.9.大龙华镇建设项目

大龙华镇建设项目包括镇级光伏发电基地、圩镇老旧建筑改造提升、径门圩镇路面提升、白溪河岗背村水环境水安全提升工程。总体布局如下图所示：



大龙华镇建设项目分布图

5.9.1.镇级光伏发电基地

大力发展光伏发电项目，着力建设镇级光伏发电基地和村级分布式光伏发电。镇级光伏发电基地项目位于径门村西部 X028 县道南侧，用地面积约 5000 平方米，搭建安装集中式光伏板，满足镇区用电的同时还可向电网供电。



镇级光伏发电基地效果图

5.9.2.圩镇老旧建筑改造提升

X028 县道大田村、田东村、径门村主干道沿街店招规整、裸露外墙修补、沿线三线捆套整治，有条件区域适当进行绿化品质提升。提升路段共 3 公里。

5.9.3.径门圩镇路面提升

径门圩镇 X028 县道及 Y159 乡道，路面修补并加铺柏油，完善路面标识及道路附属设施，路面面积共 21000 平方米。

5.9.4.白溪河岗背村水环境水安全提升工程

提升岗背村白溪河两岸的水环境，保障水安全，与圩镇一河两岸衔接。建设内容包括新建水泥路面、新建透水砖人行道、道路排水、太阳能路灯、道路两旁绿化等，建设河道两侧护坡及绿化。

5.11. 龙岗镇建设项目

龙岗镇美丽圩镇建设项目包括光伏发电、停车位快充充电桩、圩镇主要街道老旧建筑改造三项。总体布局如下图所示：



龙岗镇项目分布图

5.11.1. 光伏发电

面对日益严峻的环境危机,作为无污染、绿色环保的新能源利用方式,光伏发电未来前景必定十分广阔。光伏发电作为一种分布式发电综合系统具有明显的成本竞争优势、较好的环境效益和社会效益。龙岗镇利用镇政府、各村委等设施用地的屋顶、空地等地方建设光伏发电,总共约 10000 平方米。



光伏发电示意图

5.11.2.停车位快充充电桩

龙岗区新能源汽车充电基础设施建设相对欠缺，新能源汽车驾乘人员在农村行驶，普遍面临充电焦虑的问题。为促进乡镇绿色能源发展，提高居民出行便利度，本项目结合圩镇现状停车场拟新建 12 个停车位快充充电桩。



停车位快充充电桩示意图

5.11.3.圩镇主要街道老旧建筑改造

龙岗区圩镇整体建设风貌杂乱，影响圩镇面貌及居民生活质量，未凸显地方文化特色，本项目拟对圩镇主干道建、构筑物做整体提升管理，全长约 1.5 公里。其中包括老旧建筑立面统一颜色及风格改造；对广告牌、雨棚等构筑物优化，实现建筑风貌的统一。

5.12.砂田镇建设项目

砂田镇美丽圩镇建设项目包括圩镇智慧停车场建设、圩镇老旧建筑改造提升、镇区垃圾收集设施完善三项。总体布局如下图所示：



砂田镇项目分布图

5.12.1.圩镇智慧停车场建设

为有效提高砂田镇圩镇车位资源利用率，提升群众出行便捷度，解决砂田镇圩镇停车乱、堵等突出问题。通过“智能停车设备+信息整合平台+移动端建设”，推进停车设施智慧化管理。本项目拟改造砂田镇圩镇现状停车为智慧停车场，其中，改造现状 100 个停车位，新增 50 个新能源快充充电桩。



智慧停车场示意图

5.12.2.圩镇老旧建筑改造提升

加强圩镇环境卫生、镇容镇貌改造提升，营造镇村美丽窗口，创建“干干净净、漂漂亮亮、整整齐齐、清清爽爽”的“美丽圩镇”。本项目拟改造圩镇沿街老旧建筑，美化镇区环境。通过整饰老旧建筑立面，统一店招、空调格栅等，提升圩镇骑楼商业街风貌。

5.12.3.镇区垃圾收集设施完善

全面推行“户收集、村集中、镇转运、县处理”的生活垃圾处理模式，实现垃圾分类回收，村民聚集点设置有害垃圾收集间，实现垃圾无害化收运处理。本项目拟在圩镇建设垃圾收集点9处。



垃圾收集间示意图

5.13.小胜镇建设项目

小胜镇美丽圩镇建设项目包括农业观光体验园、智能光伏产业、圩镇智能停车位三项。总体布局如下图所示：



小胜镇项目分布图

5.13.1.农业观光体验园

利用镇区周边约 200 亩丢荒地打造水稻、油菜花轮作等农业观光体验园，建设内容包括完善绿道及排灌设施基础设施配套、整治周边环境、增加田园小品、打造湿地小游园、滨水栈道等。开展各类教育研学、技能培训、娱乐体验、健康康养活动，如学生研学、新型职业农民技能培训等各类活动项目。

农业观光体验园统一种植品种，统一技术标准，统一生产管理，

统一采购使用农药、化肥，统一收购销售，实现菜籽油与茶油联动发展，提升小胜农品牌竞争力，同时，全面提升镇区农业风貌。



农业观光体验园意向图

本项目的重点对现有丢荒地进行改造，使其适应现代农业产业的发展需求。主要是对田面坡度、灌溉条件、排水条件、pH 值、有机质含量和机械化耕作条件等进行改造。改造的方式可参考如下：

田面坡度：现状田面坡度介于 2° ~ 5° ，可通过开展土地平整工程进行改造，平整后田面坡度 0° ~ 2° ；

灌溉条件：可通过修建水利工程使其有良好的灌溉系统，并能在关键需水生长季节有灌溉保证；

排水条件：可通过修建水利工程，建立健全的干、支、斗、农排水沟道，并能尽量避免洪涝灾害的发生；

有机质含量：可通过增施有机肥、改良剂等进行改良；

机械化耕作条件：增加田块宽度 $\geq 5\text{m}$ ，提升项目区内机械化水平。

1、土地平整工程

若田面坡度为 2° - 5° ，遵循因地制宜的原则，改造成梯田，坡度小于 2° 。

2、灌溉与排水工程

(1) 布置原则

规划采用明渠方式的排灌两用沟渠，充分利用现有水利设施，充分考虑灌溉、排涝面积，地形坡度、区位等自然因素，对整个项目区的灌排进行合理的规划。排水防洪按十年一遇设计，设计使用年限不低于十五年。

(2) 项目方案

水源：项目区主要是通过天然降雨与周边河流蓄水，完善原有水源工程，增加部分水源工程便可满足日常耕作需求。

灌排水工程：项目区内由于天然降雨不能满足灌溉需求，规划采用因地制宜的方式，布置灌、排沟覆盖整个项目区，为项目区引水灌溉提供便利。

田间道路工程：项目区周边的道路通达度较高。区内田间道路工程规划充分考虑项目区地形以及周边现有道路，以节省投资和节约土地利用，路与沟渠相结合为原则，对几条道路进行硬底化建设，提高道路的通行能力。

农田防护与生态环境保持工程：本项目不涉及农田防护与生态环

境保持工程规划。

土壤改良工程：土壤改良技术主要包括土壤结构改良、盐碱地改良、酸化土壤改良、土壤科学耕作和治理土壤污染技术，通过土壤改良，使其达到增产增量的技术效果。

5.13.2.智能光伏产业

结合乡村碧道发展光伏发电项目，利用光伏产业与滨水空间，打造“智能光伏+滨水景观”，满足光伏发电需求，打造景观空间，建设适用于沿溪、沿河的光伏景观步道。在较宽的非机动车道建设光伏发电长廊综合系统,占地成本低,与道路建设统筹规划、施工，可以有效地降低施工成本。本系统作为一种分布式发电综合系统具有明显的成本竞争优势、较好的环境效益和社会效益。本项目拟沿镇区坚真碧道建设光伏长廊，长约1公里。

光伏发电在满足村民用电同时，并入当地电网，促进村民增收，带动乡村经济发展。



光伏长廊示意图

5.13.3.圩镇智能停车位

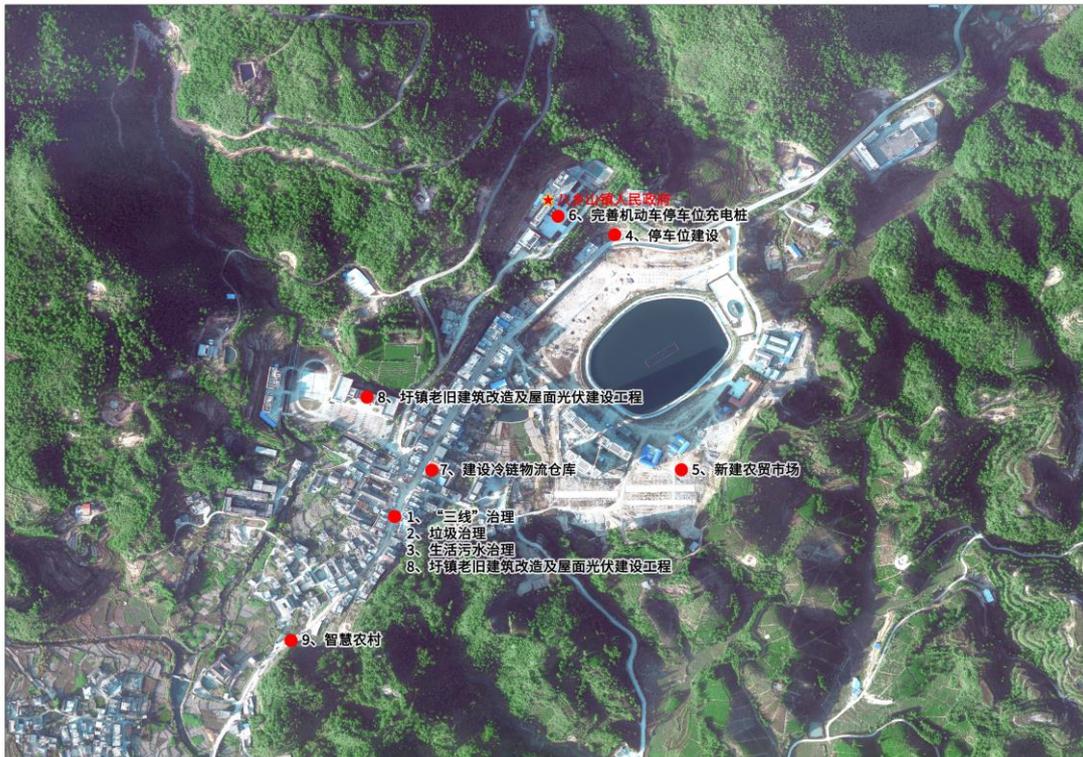
为进一步提升各小胜镇圩镇停车及公用充电基础设施的服务保障能力，有效促进社会节能减排和低碳经济发展，为电动汽车的普及做好基础服务，本项目拟对二世祠到坚真广场路口段路边停车位进行提升，并结合现状条件建设 20 个快充充电桩。



充电桩示意图

5.14.八乡山镇建设项目

八乡山镇美丽圩镇建设项目包括“三线”治理、垃圾治理、生活污水治理、停车位建设、新建农贸市场、完善机动车停车位充电桩、建设冷链物流仓库、圩镇屋面光伏建设工程、智慧农村九项。总体布局如下图所示：

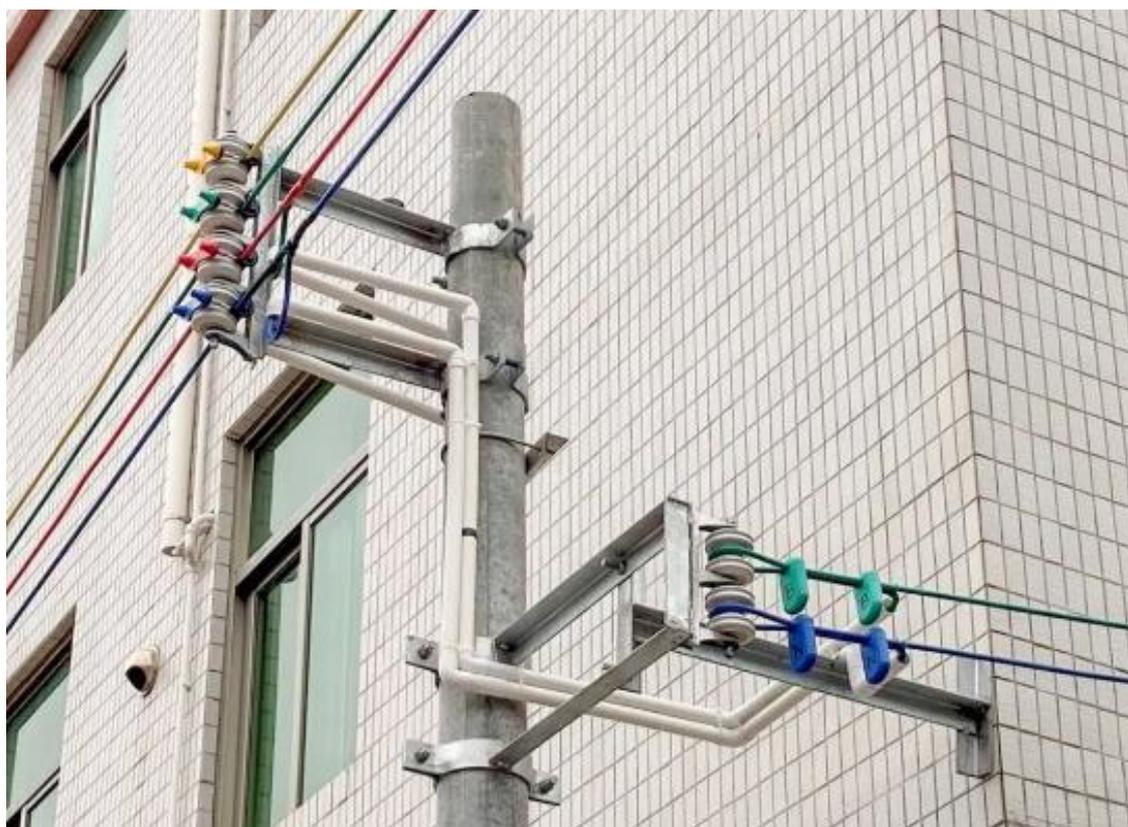


八乡山镇项目分布图

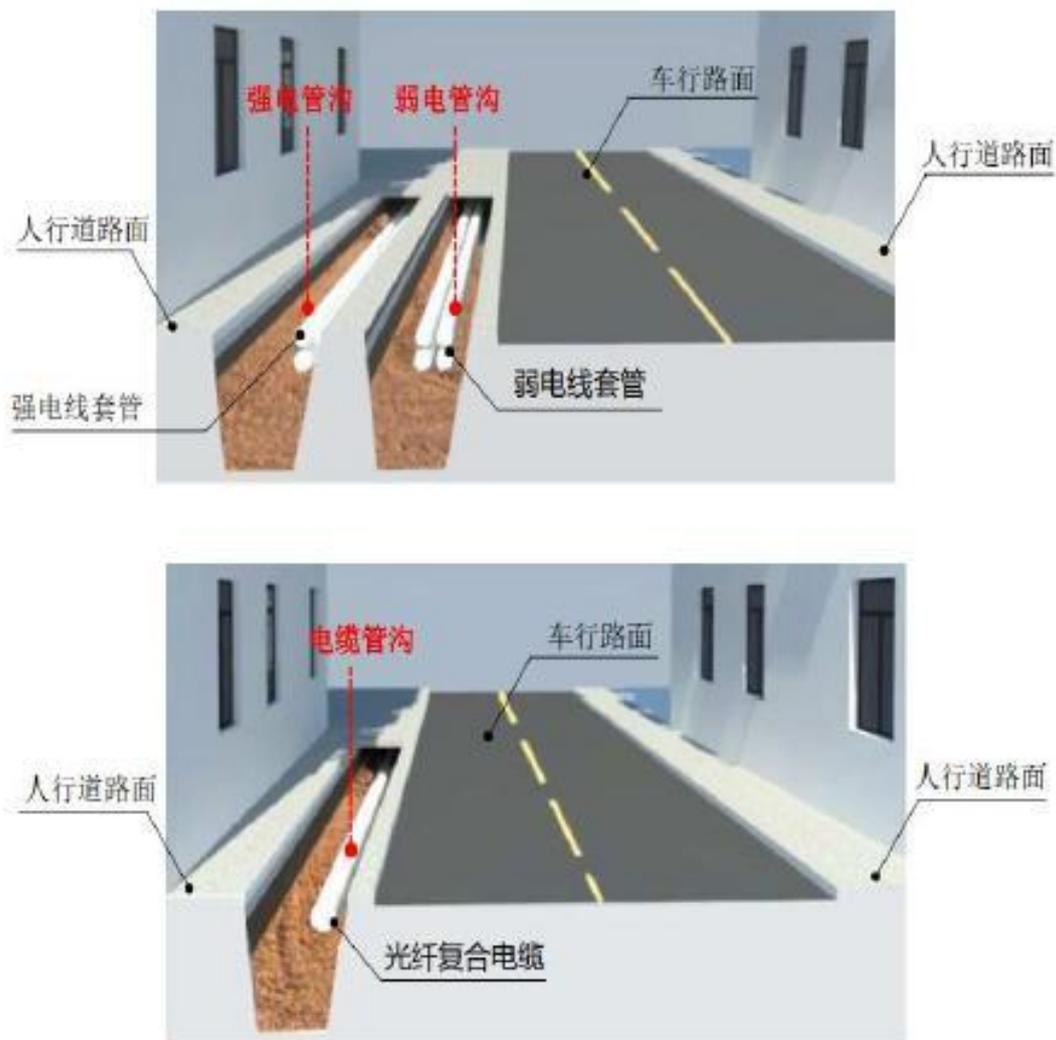
5.14.1. “三线”治理

本项目拟对八乡山镇圩镇范围内的电力线、电信、广电等架空线缆进行整改，据初步统计八乡山镇圩镇范围架空管线落地改造总长约3公里。具体整改内容有：对“三线”进行重新梳理走线、集中捆扎，走向一致的线路可共用杆件资源，清理已停用或废弃的线缆；有序推进“四网融合”杆线整治，电力线路与通信线路强弱分开架设，各自

采用独立走廊建设，达到“安全、整洁、美观的标准”。如具备场地、空间条件的，对有入地条件线路的进行埋地敷设处理；不具备下地条件的，通过优化线路结构进行改造，采取桥架(槽盒或套管)、外墙敷设、钢绞线、线杆等方式进行有序规整。



共用杆件示意图



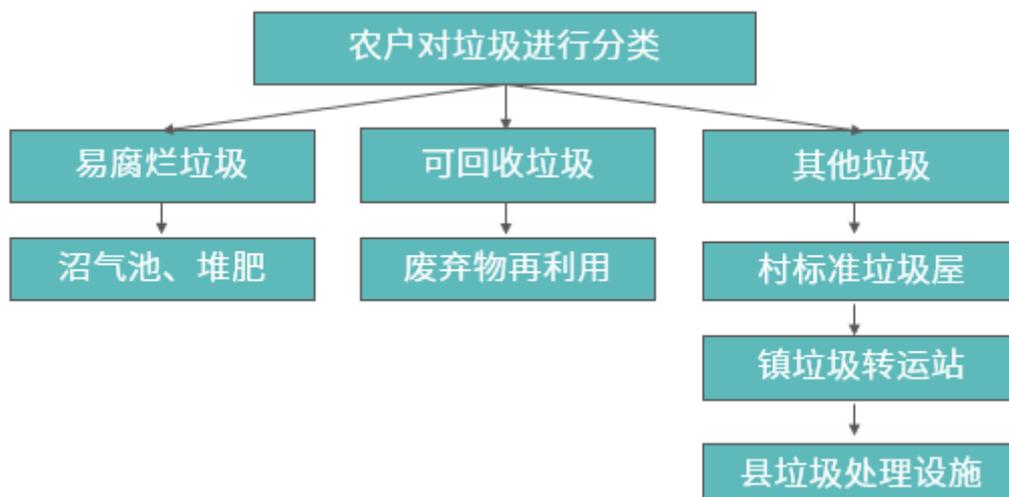
电力通信埋地敷设示意图

5.14.2.垃圾治理

现状八乡山镇已建立“村收集、镇转运、县处理”的生活收运系统。需逐步改变垃圾收运机制，增加垃圾分类收集点，实现垃圾分类收运。遵循减量化、无害化、资源化的原则，对清理拆除出来的垃圾杂物等进行科学有效处理。可回收垃圾要进行分类和回收利用，易降解垃圾进行沤肥或进沼气池处理后返田，建筑垃圾、灰渣等可用于铺路、填坑或加工新型建材等，有毒有害垃圾要按照有关规定集中处置，

其他垃圾纳入当地垃圾处理系统，进行科学有效处理。

完善圩镇垃圾收运设施，圩镇按 70m 半径布置分类垃圾箱。完善村户垃圾收运设施，按照每个自然村设置不少于 1 处垃圾收集点的标准完善布点，根据人口规模完善居民点道路沿线分类垃圾箱。



垃圾收运机制示意图



垃圾收集点示意图

5.14.3.生活污水治理

现状八乡山镇圩镇已敷设部分污水管网，但未完善，本项目拟完善圩镇内污水管网。排水体制采用雨污分流系统，从每户化粪池接出污水管道，未建设化粪池的需与污水支管同步建设化粪池。

管材的选用要因地制宜，合理选择管材对降低污水系统的造价和后期管道维护影响很大。一般应考虑技术、经济、施工条件和市场供应因素。

本报告推荐管材如下：

- ①管径大于 DN400 推荐采用内衬树脂钢筋混凝土管；
- ②管径小于或等于 DN400 建议采用 PVC-U 管或 HDPE 管；
- ③局部穿越障碍物、过沟渠等特殊地段时采用钢管；
- ④压力管道采用钢管。

5.14.4.停车位建设

为进一步规范八乡山镇圩镇停车秩序，保障行车、行人安全，充分发挥道路功能，营造文明有序、安全畅通的圩镇环境，本项目拟结合圩镇实际，合理利用镇区道路两侧空地新建停车位。



新建停车位意向图

5.14.5.新建农贸市场

为满足当地居民对生鲜农产品日常购置的需求，实现“市场环境整洁、商品摆放有序、食品卫生安全、经营合法规范、服务配套齐全”。本项目拟在圩镇内新建占地约 300 平方米，建筑面积约 320 平方米，层数为 1 层的农贸市场。



新建农贸市场示意图

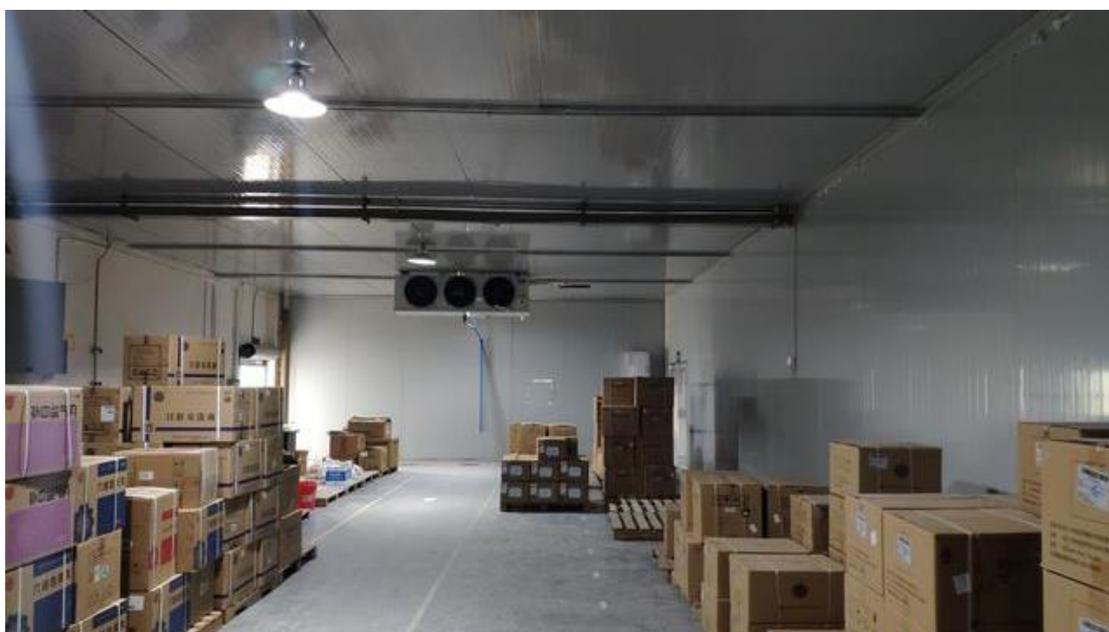
5.14.6.完善机动车停车位充电桩

八乡山镇旅游资源丰富，旅游产业发展势头良好，为给当地“红绿特旅”品牌增添绿色动能、满足观光旅游车和自驾游客的出行需求、解决乡镇居民新能源汽车充电难题、提升宜居环境和旅游承载力并助力乡村旅游绿色发展。本项目结合圩镇停车场拟新建 6 个停车位充电桩。

5.14.7.建设冷链物流仓库

八乡山镇大力推广绿茶和红薯种植，鼓励农户开荒，同时与企业

合作大力推广产业规模化，发展特色高效农业。产业特色性强，包含茶叶、番薯、苦笋、蜂蜜、鹰嘴桃等特色农产品。为完善镇村物流仓储、畅通农产品进城出村渠道，适配农产品交易发展，本项目拟建设集合仓储、集散等功能一体的冷链综合设施。项目拟建设1处冷链流仓库占地面积约70平方米。以现代农业发展为主线，拓展“互联网+农业生产经营、物流加工、品牌推广”等发展模式，打造多功能、多维度的现代农业产业发展平台。



冷链流仓库示意图

5.14.8.圩镇老旧建筑改造及屋面光伏建设工程

在圩镇沿街两侧有条件的民房和公共建筑屋顶加装光伏发电板，总面积约600平方米，并整饰沿街店招，全面提升圩镇环境品质，带动经济发展。对原有的圩镇美食街进行统一的设计，包含立面统一改造，功能统一布局。改造后使其风格更为整齐统一，体现地域特色和

风貌。

5.14.9.智慧农村

为将平安触角延伸到每一个家庭，把治安防范延伸到群众身边，达到村民共建、群防群治的目的，在满足农村用户看家护院刚需的同时，打通基层治安管理“最后一公里”，以村为单位与镇公安系统对接，保障村民居住安全。助力各级管理部门在第一时间掌握村内卫生情况、安全隐患、矛盾纠纷、疫情防控等情况，有效提升基层政府乡村治理数字化能力。项目拟在八乡山镇域建设 15 套平安视频监控设备。



平安视频监控设备示意图

第六章 节能分析

6.1.用能标准和节能规范

（一）用能标准

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

（二）节能规范

（1）《中华人民共和国节约能源法》；

（2）《中华人民共和国可再生能源法》；

（3）《中华人民共和国水法》；

（4）《中华人民共和国电力法》；

（5）《中华人民共和国建筑法》；

（6）《固定资产投资项目节能评估和审查办法》（国家发展和改革委员会 2016 年第 44 号令）；

（7）《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》（国发〔2007〕15 号）；

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

（9）《国家发展改革委关于固定资产投资项目节能评估和审查

指南（2006）的通知》（发改环资〔2007〕21号）；

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

（11）《民用建筑节能管理规定》（建设部部长令第76号）；

（12）《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）；

（13）《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-2008）；

（14）《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；

（15）《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；

（16）《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

（17）《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2013）；

（18）《采暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2003）；

（19）《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；

（20）《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2018）；

（21）《20kV及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；

（22）《城市电网规划设计导则》；

（23）《建筑节能工程设计手册》（经济科学出版社，2007.9）；

（24）《建筑节能工程施工技术》（中国建筑工业出版社，2007.3）；

（25）《中国南方电网城市配电网技术导则》（Q/CSG10012-2005）；

（26）《全国民用建筑工程设计技术措施节能专篇》；

（27）《广东省用水定额》（DB44T1461.1—2021）

(28) 其他节能相关法律、法规、标准及规范。

6.2.节能设计与分析的主要原则

(一) 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以技术、经济等为手段，努力建设节约型市政基础设施。

(二) 设计原则

在符合使用功能的基础上，结合丰顺县各乡镇的自然条件，在道路线路布置等方面尽量按照节能要求设计。

按照实用、经济的原则设计，并做好全过程的技术服务。充分考虑当地的环境条件、气候特点、经济现状及发展需求等，采取相应的技术措施，做到节约能源、综合利用、保护环境。采用成熟的新技术、新材料、新设备，使本项目能在各方面得以优化。

6.3.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，有场地平整、基础构筑、土建施工、机电安装、室内外装修，以及项目竣工试运营等阶段。

项目施工过程中主要采用燃油设备、电设备进行施工建设，包括破路机、压路机、铺路机、塔吊、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。

6.4.项目运营过程中的能源消耗种类和数量分析

本工程所消耗的主要能源有电力和水。主要用电设备有停车场及道路照明，充电桩，农贸市场照明用电，空调通风设备用电、自来水厂用电、保鲜冷链及物流平台制冷设备和仓储设备用电，电商平台办公用电等。用水主要用于农业用水、农贸市场地面冲洗及保鲜用水等。

项目用电量估算表

	数量	功率 (kW)	需要系数	每天使用时间 (h)	年用电天数 (d)	平均有功负荷系数	年用电量 (万 kwh)
充电桩	154	30 (快充)	0.30	24	365	0.8	0.97
	建筑面积 (m ²)	照明功率密度 (w/m ²)	需要系数	每天使用时间 (h)	年用电天数 (d)	平均有功负荷系数	年用电量 (万 kwh)
停车场	5400	2	0.80	12	365	1	3.78
圩镇道路扩容提质工程	22950	0.5	0.80	12	365	1	4.02
	建筑(占地)面积 (m ²)	单位建筑面积电耗 (kwh/m ² .a)					年用电量 (万 /kwh)
农贸市场	2320	80					18.56
保鲜冷链及物流仓库	1270	200					25.4
农业产业基地/农业观光体验园	1500	40					6
公园广场等	3000	3					0.9
自来水厂	600	80					4.8
合计							64.43

注：保鲜冷链及物流仓库单位建筑面积电耗指标参考同类型项目，电商平台单位面积电耗指标按办公建筑记取。

项目用水量估算表

	建筑(占地) 面积(m ² /亩)	用水定额	使用时间	年用水天数	年用水量 (万 m ³)
农贸市场	2320	8L/m ² ·d	12	365	8.13
公园广场等	3000	3L/m ² ·d	3	365	0.99
农业产业基地/ 农业观光 体验园	305	262m ³ / (亩·造)	—	180	14.38
未预见	取总用水量的 15% (m ³)				4.15
合计					27.65

注：计算方法参考《广东省用水定额》

由上表可知，项目总用电量 64.43 万 kwh，按折标系数 0.1229tce/万 kwh 计算，项目年消耗标煤 79.18 吨标准煤。项目总用水量 27.65 万 m³，按折标系数 0.0857tce/万 m³计算，项目年消耗标煤 23.70 吨标准煤。

6.5.节能措施分析

6.5.1.供配电系统节能措施

(1) 在变配电房的低压侧安装电容器进行自动补偿，补偿后的功率因数大于 0.9，减少无功损耗，进行无功补偿，以提高变压器利用率及降低无功损耗。变电房靠近负荷中心，配电半径不超过 150m，有效地降低配电系统自身的能耗。

(2) 所有变配电系统设备采用节能、高效型设备，实现变配电系统的经济运行。

(3) 合理选用变压器，采用 S13 型干式变压器；同时要合理选型，提高变压器负荷率，使变压器处于经济运行状态，减低损耗。低压配电系统采用单母线分段运行方式，空调等季节性使用负荷由独立的低压母线配电，系统接线适应负荷变化时，按经济运行方式灵活投切变压器。

(4) 使用低消耗、性能优的电子镇流器，比传统电感镇流器省电 20%。按照经济电流合理选择电缆截面，降低线路损耗。

6.5.2.电气照明节能措施

(1) 按国家标准进行照度设计，避免浪费。

(2) 采用高效节能型荧光灯及气体放电灯光源，并选配高品质电子镇流器。

(3) 采用三基色高效荧光灯光源，保证照度的前提下降低单位能耗。

(4) 以功能分区划分计量单元，为今后运行中各部门节电管理、计费做好技术准备。

(5) 进行合理的负荷分配，确保季节性负荷在不需要时能及时切除。

(6) 集中电容补偿，提高功率因数至 0.9~0.95，降低无功损耗的同时还可降低设备投资。

(7) 合理的确定配电房和电气竖井位置，按经济电流密度选择导线，使之在最经济的状态下运行，减少线路损耗。

(8) 室外场道照明采用的道路灯、高杆灯、草坪灯、地埋灯、护栏灯、墙头灯、装饰灯等均根据实际需要采用高效率的灯具。如主要场道照明可采用汞灯和钠灯，而其他类照明采用 LED 灯及其他高效光源。

(9) 道路照明要严格按照现行道路、功率照明设计标准合理确定。在保证照度、均匀性等前提下，采用 LED 节能灯具，合理降低照明电耗。资金允许情况下优先考虑太阳能路灯。

6.5.3.给排水系统节能措施

(1) 水泵采用节能型电动机，提高电动机的能效。

(2) 供水加压选用变频调速、变压变量微机控制全自动节能供水设备。

(3) 加强管道检漏工作，避免不必要的供水损失。

(4) 使用优质管材及阀门。

(5) 本项目洗涤盆处安装陶瓷阀芯水龙头，采用小容积水箱大便器，所有水嘴、给水配件、水箱全部采用节水型。

(6) 优化给水工程设计，加强施工管理，减少管网的漏失率。注重管材接口，控制管网漏失率不大于 5%。

(7) 绿地灌溉采用高效节水灌溉方式如喷灌、滴灌等，禁止采用漫灌和人工浇灌。

(8) 制定严格的节约用水管理制度，发现漏水现象及时修理，杜绝长流水现象的出现。

6.6.结论

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

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

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

(4) 经综合计算，该项目年用电量估算为 64.43 万 Kwh，年用水量估算为 27.65 万立方米，共计折合标准煤 102.88 吨，各项用能指标处于合理范围内。

第七章 环境影响评价

7.1.编制依据

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (2) 《中华人民共和国大气污染防治法》；
- (3) 《中华人民共和国固体废物污染防治法》；
- (4) 《中华人民共和国水污染防治法》；
- (5) 《中华人民共和国噪声污染防治法》；
- (6) 《中华人民共和国水土保持法》；
- (7) 《中华人民共和国清洁生产促进法》；
- (8) 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 253 号）；
- (9) 《国务院关于环境保护若干问题的决定》（国务院国发[1996] 31 号）；
- (10) 《广东省建设项目环境保护管理条例》；
- (11) 《地面水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- (12) 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- (13) 《声环境质量标准》（GB 3096-2008）；
- (14) 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- (15) 《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）；
- (16) 《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）。

7.2.环境影响分析

7.2.1.项目建设对环境的影响

1、空气环境

本项目在施工过程中主要的环境空气污染源是扬尘。扬尘则来源于多项粉尘无组织源，土方挖掘填埋，物料堆存，建筑材料的装卸、搬运、使用以及运料车辆的出入等，都易产生扬尘，污染项目所在地周边大气环境。施工扬尘等污染物的危害性不容忽视，需加以控制。

2、水环境

水环境污染主要来自施工废水及施工人员生活污水以及暴雨的地表径流、地下水。施工废水主要为开挖和钻孔产生的泥沙污水、机械设备运转的冷却水和洗涤水；生活污水包括施工人员盥洗水和冲厕水；地下水主要指开挖断面含水底层的排水；暴雨地表径流冲刷浮土，建筑砂石、垃圾、弃土等，不但会夹带大量泥沙，而且会携带水泥、油类等污染物。排水过程产生的沉积物如果不经处理进入地表水，不但会引起水体污染，还可能造成河道和水体堵塞。

3、声环境

施工噪声主要来自挖掘机、推土机、混凝土搅拌机、装卸车辆等施工设备的机械运行噪声，噪声源强度一般在 70~110db 之间，噪声源主要集中在施工区、施工道路沿线等区域。施工期噪声应符合《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）的要求。

4、固体废弃物

工程施工期固体废弃物主要包括土方施工开挖产生的砖瓦、碎石、渣土、树根；物料运送过程的物料损耗包括散装水泥、石灰、石料、建材等；施工人员进驻产生的生活垃圾包括炊厨废物、丢弃食品、废纸、生活用具等。处理不当会对周边环境产生不良影响。

5、水土流失

项目建设过程中，涉及开挖、土方平整等工程，若处理措施不当，在水力、风力等外部力量作用下，水、土资源和土地生产力容易造成破坏和损失，发生水土流失事件。

7.2.2.项目运营对环境的影响

1、空气环境污染

本项目运营期主要污染源来自汽车尾气。机动车进出时排放尾气为无组织地表排放，如不采取有效措施将会对项目周边环境产生一定影响。

2、水环境污染

运营期的水污染主要来源于项目运营期主要污水排放源为生活污水等。要污染物为：COD、SS、表面活性剂等。需对污水进行处理，达标后方可排入污水管网或回用。

3、噪声污染

项目运营期的噪声污染源为水泵、风机等机电设备运行时的噪声，机动车噪声以及人群活动噪声。机械噪声在 65~105dB，人群活动噪声为 55~75dB。对于以上噪声，须采取一些技术措施来降低噪

声对外界的影响。

4、固体废弃物

本项目运营期的固废污染主要来自生活垃圾，如不妥善管理和处置将对环境及人类健康造成巨大危害。

5、水土流失

水土流失，造成耕地面积减少、土壤肥力下降、污染河流、农作物产量降低等不利影响。

7.3.环境影响保护措施

7.3.1.建设期环境保护措施

1、大气污染防治

(1) 做好施工围闭，对施工场地经常洒水，避免扬尘；施工扬尘等污染物排放应符合《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001) 第二时段无组织排放监控浓度限值的要求。

(2) 对可能产生扬尘的废弃物应采用隔离堆放的方法进行处理。

(3) 对运输过程中散落在路面上的泥土要及时清扫，以减少运行过程中的扬尘。

(4) 施工过程中，应严禁燃烧废弃的建筑材料。工地食堂应使用液化石油气或电炊具，不能使用燃油炊具。

(5) 施工期间采用双回路电源供给，禁止使用柴油发电机组，避免废气产生。

2、污水处理

(1) 施工期间，主要做好对施工废水的收集，在施工污水及雨水导流渠建设泥沙过滤沉淀池，经沉淀处理后排至市政污水管网。

(2) 在回填土堆放场、施工泥浆产生点设置临时沉砂池，含泥沙泥浆水经沉淀池沉淀后排放。施工时产生的泥浆水未经处理不得随意排放，不得污染现场及周围环境。

(3) 施工人员生活污水可经移动卫生间化粪池处理后排至市政污水管网，所有废水不得直接外排。

(4) 施工机械应设立专门的冲洗场所，对冲洗废水采取贮存、隔油处理。

(5) 使用性能良好的汽车和施工机械，及时保养和维修，防止漏油，避免含油污水进入附近水体造成污染。

3、固废处置

(1) 施工期间产生的建筑垃圾中无毒的废渣土、废砖头等，可运送到指定地点进行填埋处理。

(2) 建筑垃圾中包装水泥袋、塑料袋、废纸箱等有用的东西收集回收利用，不混在建筑渣土中填埋，避免资源浪费。

(3) 施工期间，施工人员产生的生活垃圾以专门的容器定点收集回，然后由专门人员及时运走处理。

4、噪声控制

(1) 加强施工管理，合理安排施工作业时间，尽量选用高效低

噪声的施工机械设备，高强度的噪声设备尽量错开使用时间，禁止夜间进行高噪声施工作业。

(2) 尽可能使用液压工具代替气压工具，减轻施工噪声强度。

(3) 在高噪声设备周围设置掩蔽物或吸声的隔声屏障、隔声罩等。

5、水土流失

(1) 对施工开挖面、临建道路和临时占地等应及时做好平整、遮盖和水土保持工作，防止水土流失。

(2) 控制施工作业时间，尽量避免在暴雨季节进行大规模的土石方开挖工作。

(3) 开挖、填筑、临时堆放等裸露面应妥善采取拦挡、排水、覆盖等保护措施。

(4) 合理处理施工时产生的余泥和其他建筑垃圾，及时收集或清理。

7.3.2.运营期环境保护措施

1、废气处理

(1) 柴油发电机废气需经水喷淋处理后排放。

(2) 污水处理站臭气需集中收集后采用离子除臭技术去除，排放浓度应小于现行规范要求的最高排放浓度。

2、污水处理

实施雨污分流排水体制，合理组织本项目给排水设施，生活污水

经化粪池处理后排入环形路污水管网。生活污水经三级化粪池处理后排入污水处理站处理；道路冲洗水可直接排入污水处理站。

3、噪声控制

选用高效低噪风机、水泵等机电设备，采取减震、隔声、消声、吸声相结合的治理措施；并加强绿化，合理利用建筑物以外空间种植绿化带，防治噪声。

4、固体废弃物控制

废弃物主要是生活垃圾，采用以下措施处理：生活垃圾及时清扫，收集后，交由环卫部门处理。

7.4.结论

本项目在施工和运营期间所产生的污染物，在经过一系列严格的环境保护措施后，对于自然环境、生态环境和社会环境的影响都将得到严格的控制，是可以接受的。

同时，建议在工程中，采用国家住建部、省市住建部门等相关部门推荐使用的环保建材及设备，并满足生态循环要求，交付使用前对室内环境进行监测评估，防止形成建材污染，使新建的安置住宅成为绿色环保建筑。完工后的建筑与环境、朝向相适应，是生态、节能建筑，充分尊重城市整体规划，与周边环境及建筑良好的契合。做好水土保持工作，防止项目建设对周边农田、河流等造成污染。

第八章 安全卫生及消防

8.1.劳动安全卫生

8.1.1.劳动安全卫生依据

- (1) 《中华人民共和国安全生产法》；
- (2) 《建筑安全生产监督管理规定》；
- (3) 《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》；
- (4) 《中华人民共和国职业病防治法》；
- (5) 《职业健康监护管理办法》。

8.1.2.项目建设期劳动安全卫生措施

为贯彻“安全第一、预防为主”的方针，确保项目施工符合职业安全的要求，保障劳动者在劳动过程中的安全和健康，提高生产率，本项目建立健全的安全生产责任制度和群防群治制度，并采取以下防范措施：

1、建筑施工企业安全生产管理实行企业安全资格审查制度。在建筑工程开工前应当到建筑安全生产监督机构申办安全条件认证。

2、对施工现场的安全管理人员、特种作业人员及其他施工作业人员进行安全生产培训。

3、建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取安全技术措施。专项安全施工组织设

计，必须经企业上级管理部门批准后实施，并报市建筑安全生产监督机构备案。

4、施工现场使用的安全防护用品、电器产品、安全设施、架设器具及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要求。建筑安全生产监督机构应当对其进行检查，不符合安全标准的，不得投入使用。

5、本项目应严格按照梅州市容和环境卫生管理要求，做好日常卫生管理工作。

8.1.3.项目经营期劳动安全卫生措施

为确保项目实施后符合职业安全的要求，保障劳动者在劳动过程中的安全和健康，提高生产率，应采取以下的防范措施：

1、营运过程中，工作人员，尤其是维修人员，需严格按照操作规程操作各种器械。并对员工定期进行安全生产培训、教育，牢固树立安全第一的观念。

2、电气设计和电力装备的选取，严格执行《爆炸和火灾危险环境电力装置设计规范》、地方有关规定及行业标准。该项目涉及安全问题的设备，主要为电力设备等。这些设备均按有关规定设计、采购、安装使用，职工将经有关部门系统培训后，持证上岗。平时进行经常性的检查，确保操作安全。建立安全有效的防护措施，避免设备在工作中发生危险。

(1) 采用以下方法防止电击的发生：

- ①设备外壳接地
- ②等电位接地
- ③使用隔离电源系统
- ④采用低电压供电
- ⑤采用双重绝缘措施

(2) 正确使用电源插头插座、确保可靠接地。

(3) 所有设备应可靠接地，有的可采用漏电保护装置及防雷击装置。

(4) 对使用、操作和维修人员均应进行用电安全的培训，确保安全用电。

8.2.消防

8.2.1.消防安全依据

- (1) 《中华人民共和国消防法》（2021 修订）；
- (2) 《广东省实施《中华人民共和国消防法》办法》；
- (3) 《广东省消防工作若干规定》；
- (4) 《乡镇消防队》（GBT35547-2017）；
- (5) 《广东省专职消防队建设管理规定》（2016）。

8.2.2.建设期消防措施

1、施工企业应当在施工现场配备充足完好的消防设施和灭火器材。禁止在施工现场焚烧垃圾和废弃物。禁止在易燃易爆物品附近实

施明火作业；

2、因施工危及毗邻建筑物、构筑物或者地上地下管线安全的，施工企业应当暂停施工，在采取相应的补救措施并确认安全后，方可恢复施工。

3、施工时发现爆炸物或者不明管线的，施工企业应当暂停施工，采取必要的应急措施，并及时向有关部门报告，经有关部门处置完毕后，方可恢复施工。

4、施工时，发生有害气体外溢、爆炸、坍塌、掩埋等安全事故的，施工企业应当立即停止作业，采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，保护事故现场，并按照国家《生产安全事故报告和调查处理条例》的规定处理。

8.2.3.运营期消防措施

1、农村基础消防措施

农村火灾的发生具有明显的季节性和时间性。从季节上看，农村火灾多发生在冬春季节。春季大风天气比较多，风干物燥，大多农村房屋周边堆放麦草、秸秆等易燃物品，且堆放没有间距，稍有不慎，导致火烧连营，每个村在该村适当的位置建一个 50 立方米以上的水塘，设置好取水平台和消防车取水口，再配备一台手抬机动泵和一定数量的水枪水带，基本可以保证扑救初起火灾的需要。同时村村都应选拔志愿者进行消防培训，组建起一支义务消防队。

2、建筑构件、装修材料的防火

根据建筑耐火等级一、二级的要求选择构建材料。内部装修时，其装修材料应符合《建筑内部装修设计防火规范》的规定。隔墙和吊顶等应具有必要的耐火性能，内部装修和家具陈设力求使用不燃或难燃材料，以减少火灾发生和控制火势蔓延。

3、消防系统

建筑物根据规范要求设置室内、室外消火栓给水系统、室内自动喷水灭火系统。配电房设二氧化碳气体灭火系统及手提式磷酸铵盐干粉灭火器等辅助消防设施。

8.3.结论

本项目拥有完善的劳动安全卫生和消防系统，符合劳动安全行业、卫生行业、消防行业标准中的有关要求，建设单位应严格落实劳动安全措施、卫生设施和消防设施的配置，加强安全卫生和消防保障。

第九章 组织机构与项目实施进度

9.1.组织机构

本项目由丰顺县住房和城乡建设局负责组织前期各项工作、工程监理等工作，由各个项目所在乡镇组织进行施工，通过招标确定设计单位及施工单位。

9.2.项目实施进度

本项目计划 2025 年底全部建设完成，具体进度计划如下表所示。

项目建设工程进度表

序号	工作内容	2022		2023				2024				2025			
		3 季 度	4 季 度	1 季 度	2 季 度	3 季 度	4 季 度	1 季 度	2 季 度	3 季 度	4 季 度	1 季 度	2 季 度	3 季 度	4 季 度
1	前期报批 工作	■													
2	招标及勘 察设计		■												
3	施工及设 备安装			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	工程验收														■

9.3.项目招投标

9.3.1.招标依据

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

9.3.2.招标应遵循的原则

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

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

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

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

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

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

9.3.3.招标范围

根据《中华人民共和国招标投标法》等的有关规定，本项目为用财政资金投资的工程建设项目，需要进行招标。

9.3.4.招标组织形式

项目建设单位不具备有编制招标文件和组织评标的能力，拟委托具有(甲级或乙级)资质的招标代理公司组织招标活动。根据国家发改委令第 16 号《必须招标的工程项目规定》(2018年3月27日公布)等相关规定，本项目的勘察、设计，建筑施工，施工监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，均采用委托招标及公开招标的方式进行。

本项目招标基本情况见下表。

招标基本情况表

名称	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标估算金额(万元)	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标			
勘察	√			√	√			155.86	
设计	√			√	√			638.98	
建安工程	√			√	√			17442	
监理	√			√	√			384.35	
设备	√			√	√			2040	
重要材料									

其他									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

情况说明：

建设单位盖章
年 月 日

第十章 投资估算与资金筹措

10.1.投资估算编制范围

本报告投资估算编制范围包括各建设项目的工程费用、工程建设其他费用、预备费用。

10.2.投资估算

10.2.1.投资估算编制依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资[2002]15号）；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；
- 3、《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标[2008]162号）；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）；
- 5、《广东省建设工程计价依据》（2018）；
- 6、《广东省安装工程计价依据》（2019）；
- 7、其他费用详见投资估算表。

10.2.2.项目建设投资估算

经估算，本项目建设投资为 24000 万元，其中工程费用为 19482 万元，工程建设其他费用为 3005.12 万元，预备费 1512.88 万元，详见丰顺县美丽圩镇投资估算表。

10.2.3.融资成本

项目拟申请地方政府专项债，拟申请债券资金 19200 万元，债券存续期为 20 年，票面利率为 4.05%，建设期为 3 年，经计算，本项目总融资成本为 15552 万元。

丰顺县美丽圩镇投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	估算价值(万元)					总投资的比例%	单位	工程量	单位指标(元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计					
一	第一部分费用	16792.00	650.00	2040.00	0.00	19482.00	81.18%				
(一)	汤坑镇美丽圩镇建设项目	1500.00	0.00	0.00	0.00	1500.00	6.25%				
1	公共场所分布式光伏建设工程	1200				1200	5.00%	m ²	10000	1200	镇村公共场所建设光伏板10000平方米,并完善光伏板下及周边人居环境
2	“三线”治理	300				300	1.25%	m	20000	150	内岭村、金丰村片区“三线合一”全覆盖,约20公里,同时对圩镇人居环境进行提升。
(二)	汤南镇美丽圩镇建设项目	1750.00	0.00	0.00	0.00	1500.00	7.29%				
1	提升古村落种王上围配套设施综合利用工程	250				250.00	1.04%	m ²	2500	1000	建设2500平方米停车场,设立便民快充充电桩,利用停车位加建光伏停车配,光伏停车棚面积1500平方米。
2	龙上古寨周边配套提升工程	380				380.00	1.58%	项	1	3800000	
3	镇道沿线老旧建筑改造工程	620				620.00	2.58%	m	4000	1550	新铺村至东方村镇道3.5公里,老圩镇路段至新楼桥约500米,风貌提升,外立面改造。
4	老圩镇市场整体改建提升第一期工程	500				500.00	2.08%	项	1	5000000	

序号	项目名称	估算价值(万元)					总投资的比例%	单位	工程量	单位指标(元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计					
(一)	北斗镇美丽圩镇建设项目	1250.00	350.00	0.00	0.00	1600.00	6.67%				
1	老国道沿线环境品质提升工程	360.00				360.00	1.50%	m	1900	1895	在高速东侧至镇政府段,长约800米,铺设透水砖健身步道,解决群众健身去处问题。千倾学校至新老国道交叉口路段,长约1.1公里,两侧进行适当绿化。
2	圩镇沿街老旧建筑改造提升工程	400.00				400.00	1.67%	m ²	44000	91	圩镇沿街店招规整面积约1040平方米,建筑墙面清洗约4万平方米,墙面刷漆约4000平方米。
3	老国道沿线人居环境提升建设工程	380.00				380.00	1.58%	m ²	41600	91	镇标1处,建筑墙面清洗约3.7万平方米,墙面刷漆约4600平方米,提升美食一条街配套设施和圩镇综合环境宜居品质。
4	庆瑶村北河大桥旁停车场及光伏建设工程	110.00				110.00	0.46%	m ²	400	2750	庆瑶村新建公共停车场1处,占地400平方米,棚面增设光伏发电,创收庆瑶村集体经济。
5	北斗村楼上片区污水处理建设工程		350.00			350.00	1.46%	m	800	4375	通过铺设各户的污水收集支管,增加排污管道主管约800米,接驳至镇级污水处理厂,增强生活污水的纳污能力
(二)	留隍镇美丽圩镇建设项目	300.00	0.00	1290.00	0.00	1590.00	6.63%				
1	冷链物流仓库	300.00		1000.00		1300.00	5.42%	m ²	1200	10833	Y210乡道侧,建筑面积1200平方米。

序号	项目名称	估算价值(万元)					总投资的比例%	单位	工程量	单位指标(元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计					
2	充电桩建设			290.00		290.00	1.21%	个	29	100000	29个快充充电桩
(三)	潭江镇美丽圩镇建设项目	1100.00	300.00	300.00	0.00	1700.00	7.08%				
1	现代农业产业基地	900.00				900.00	3.75%	公顷	7	1285714	农田集约复耕,建设现代农业产业基地,面积约8公顷,完善机耕路约1000米、灌溉水渠500米。
2	新建自来水厂		300.00	300.00		600.00	2.50%	项	1	6000000	新建镇区自来水厂,用地面积约5000平方米,供水规模1500t/d,水源引自韩江。
3	建设生态停车场	200.00				200.00	0.83%	m ²	2500	800	潭江小学侧,面积约2500平方,约50个车位,完善护坡,配套充电桩约25个。
(四)	建桥镇美丽圩镇建设项目	1689.00	0.00	0.00	0.00	1689.00	7.04%				
1	新建农贸市场	400				400.00	1.67%	m ²	2000	2000	层数:3层,占地:600m ² ,建筑面积:2000m ² ,总用地面积2100平方米。
2	圩镇道路扩容提质工程	459				459.00	1.91%	m ²	22950	200	农民街柏油路(含水沟)建设、镇府路柏油路建设、建桥中心小学至西门桥柏油路(含水沟)建设、“建桥围”周边道路柏油路,路面面积约22950平方米。
3	人居环境整治提升	280				280.00	1.17%	m ²	5700	491	美丽圩镇(206国道两边)环境提升、“建桥围”周边环境提升、四

序号	项目名称	估算价值(万元)					占总投资的比例%	单位	工程量	单位指标(元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计					
											小园,总用地面积5700平方米。
4	产业振兴建设项目	550				550.00	2.29%	m ²	2000	2750	引进烟草公司,建设8间烤烟房,总用地面积1500m ² 。建设2000m ² 厂房,完善道路、水沟、自来水、变电箱等配套设施建设及线路改造、土地平整等。
(五)	大龙华镇美丽圩镇建设项目	1600.00	0.00	0.00	0.00	1600.00	6.67%				
1	镇级光伏发电基地	500				500.00	2.08%	m ²	5000	1000	径门村西部X028县道南侧,新建5000平方米光伏发电基地。
2	圩镇老旧建筑改造提升	400				400.00	1.67%	m	3000	1333	大田村、田东村、径门村店招提升、沿线三线整治,共3公里。
3	径门圩镇路面提升	300				300.00	1.25%	m ²	21000	143	径门圩镇X028县道及Y159乡道,路面铺柏油,路面面积共21000平方米。
4	白溪河岗背村水环境水安全提升工程	400				400.00	1.67%	m	1600	2500	岗背村1.6公里白溪河段。
(六)	黄金镇美丽圩镇建设项目	1600.00	0.00	0.00	0.00	1600.00	6.67%				
1	G235线连接相关村革命历史展览长廊及旅游驿站建设	1600.00				1600.00	6.67%	处	4	4000000	G235线连接相关村(黄金村、遍沙村祥辉楼、双灵村、三合村)
(七)	龙岗镇美丽圩镇建设项目	1600.00	0.00	120.00	0.00	1720.00	7.17%				

序号	项目名称	估算价值(万元)					总投资的比例%	单位	工程量	单位指标(元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计					
1	光伏发电	1000				1000.00	4.17%	m ²	11000	909	利用镇政府、各村委等地方建设光伏发电，总共约10000平方米。
2	停车位快充充电桩			120.00		120.00	0.50%	个	12	100000	12个。
3	圩镇主要街道老旧建筑改造	600				600.00	2.50%	m	1500	4000	店招规整、老旧建筑改造，全长约1.5公里。
(八)	砂田镇美丽圩镇建设项目	1600.00	0.00	0.00	0.00	1600.00	6.67%				
1	圩镇智慧停车场建设	500				500.00	2.08%	个	50	100000	改造圩镇现状100个停车位，新增50个新能源快充充电桩。
2	圩镇老旧建筑改造提升	1000				1000.00	4.17%	项	1	1000000	改造圩镇沿街老旧建筑，美化镇区环境。
3	镇区垃圾收集设施完善	100.00				100.00	0.42%	处	9	111111	建设垃圾收集点9处。
(十一)	小胜镇美丽圩镇建设项目	1418.00	0.00	200.00	0.00	1618.00	6.74%				
1	农业观光体验园	368				368.00	1.53%	亩	200	18400	圩镇周边约200亩用地。
2	智能光伏产业	1050				1050.00	4.38%	m	1000	10500	沿镇区坚真碧道建设光伏长廊，长约1公里。
3	圩镇智能停车位			200		200.00	0.83%	个	20	100000	二世祠到坚真广场路口路边停车位提升，建设20个快充充电桩。
(十二)	八乡山镇美丽圩镇建设项目	1385.00	0.00	130.00	0.00	1515.00	6.31%				

序号	项目名称	估算价值(万元)					总投资的比例%	单位	工程量	单位指标(元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计					
1	“三线”治理	45				45.00	0.19%	m	3000	150	实现圩镇“三线合一”全覆盖，约3公里。
2	垃圾治理	30				30.00	0.13%	项	1	300000	逐步改变垃圾收运机制，增加垃圾分类收集点，实现垃圾分类收运。
3	生活污水治理	250				250.00	1.04%	项	1	2500000	逐步完善镇污水管道建设。
4	停车位建设	60				60.00	0.25%	项	1	600000	合理利用镇区道路两侧空地新建停车位。
5	新建农贸市场	250				250.00	1.04%	m ²	320	7813	层数：1层，占地300m ² 左右，建筑面积320m ² 左右
6	完善机动车停车位充电桩			100.00		100.00	0.42%	个	6	166667	快充6套。
7	建设冷链物流仓库	50				50.00	0.21%	m ²	70	7143	建筑面积70平方米。
8	圩镇老旧建筑改造及屋面光伏建设工程	700				700.00	2.92%	m ²	600	11667	改造圩镇沿街店招，提升圩镇环境，公共设施屋顶做600平方米光伏发电。
9	智慧农村			30		30.00	0.13%	套	15	20000	15套平安视频监控设备
二	第二部分费用				3005.12	3005.12	12.52%				
1	建设单位管理费				280.00	280.00	1.17%	万元			财建[2016]504号
2	前期项目咨询费				92.50	92.50	0.39%	万元			计价格[1999]1283号

序号	项目名称	估算价值(万元)					总投资的比例%	单位	工程量	单位指标(元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计					
2.1	项目建议书编制				22.05	22.05	0.09%	万元			计价格[1999]1283号
2.2	可行性研究报告编制				44.45	44.45	0.19%	万元			计价格[1999]1283号
2.3	地质灾害评估				10.00	10.00	0.04%	万元			粤代建办[2017]28号
2.4	水土保持咨询服务费				6.00	6.00	0.03%	万元			粤代建办[2017]28号
2.5	节能报告编制费				10.00	10.00	0.04%	万元			粤代建办[2017]28号
3	工程测绘费				80.00	80.00	0.33%	万元			国家测绘局[2002]测绘工程产品价格
4	工程勘察费				155.86	155.86	0.65%	万元			工程勘察设计收费标准(2002年修订本)
5	工程规划方案设计费				95.85	95.85	0.40%	万元			粤勘设协字[2021]2号
6	工程设计费				543.13	543.13	2.26%	万元			
7	施工图技术审查费				35.30	35.30	0.15%	万元			粤建设函[2004]353号
8	全过程造价咨询费				67.00	67.00	0.28%	万元			梅市价[2011]88号
9	工程建设监理费				384.35	384.35	1.60%	万元			发改价格[2007]670号文
10	工程招标代理服务费				43.96	43.96	0.18%	万元			国发计价格[2002]1980号文
11	市政配套设施费				779.28	779.28	3.25%	万元			工程费用*4%

序号	项目名称	估算价值(万元)					占总投资的比例%	单位	工程量	单位指标(元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计					
12	检验监测费				194.82	194.82	0.81%	万元			工程费用*1%
13	工程保险费				87.67	87.67	0.37%	万元			工程费用*0.45%
14	场地准备及临时设施费				97.41	97.41	0.41%	万元			工程费用*0.5%
15	编制社会稳定风险评估报告				20.00	20.00	0.08%	万元			沪发改投[2012]130号
16	压覆矿产评估				12.00	12.00	0.05%	万元			国土资发[2000]386号
17	地震安全性评价				30.00	30.00	0.13%	万元			发改价格[2010]2320号
18	防洪安全评价				6.00	6.00	0.03%	万元			广东省2014概算编制办法
三	预备费	0.00	0.00	0.00	1512.88	1512.88	6.30%	万元			
1	基本预备费				1123.24	1123.24	4.68%	万元			(一+二)×5%
2	涨价预备费				390	389.64	1.62%	万元			(一)×2%
四	总投资(一+二+三)	16792.00	650.00	2040.00	4518.00	24000.00	100.00%	万元			

丰顺县美丽圩镇投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	估算价值(万元)					单位	工程量	单位指标 (元)	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计				
一	第一部分费用	945.00	0.00	0.00	0.00	945.00				
	建桥镇美丽圩镇环境品质提升	945.00	0.00	0.00	0.00	945.00				
二	第二部分费用				180.47	180.47				
1	建设单位管理费				14.18	14.18	万元		财建[2016]504号	
2	前期项目咨询费				8.80	8.80	万元		计价格[1999]1283号	
2.1	项目建议书编制				1.10	1.10	万元		计价格[1999]1283号	
2.2	可行性研究报告编制				2.20	2.20	万元		计价格[1999]1283号	
2.3	地质灾害评估				2.00	2.00	万元		粤代建办[2017]28号	
2.4	水土保持咨询服务费				1.50	1.50	万元		粤代建办[2017]28号	
2.5	节能报告编制费				2.00	2.00	万元		粤代建办[2017]28号	
3	工程测绘费				3.00	3.00	万元		国家测绘局[2002]测绘工程产品价格	
4	工程勘察费				7.56	7.56	万元		工程勘察设计收费标准(2002年修订本)	
5	工程规划方案设计费				6.08	6.08	万元		粤勘设协字[2021]2号	
6	工程设计费				34.44	34.44	万元			
7	施工图技术审查费				2.24	2.24	万元		粤建设函[2004]353号	
8	全过程造价咨询费				9.90	9.90	万元		梅市价[2011]88号	
9	工程建设监理费				28.60	28.60	万元		发改价格[2007]670号文	
10	工程招标代理服务				6.55	6.55	万元		国发计价格[2002]1980号文	
11	市政配套设施费				37.80	37.80	万元		工程费用*4%	
12	检验监测费				9.45	9.45	万元		工程费用*1%	
13	工程保险费				4.25	4.25	万元		工程费用*0.45%	
14	场地准备及临时设施费				4.73	4.73	万元		工程费用*0.5%	
15	编制社会稳定风险评估报告				0.90	0.90	万元		沪发改投[2012]130号	
16	压覆矿产评估				0.50	0.50	万元		国土资发[2000]386号	
17	地震安全性评价				1.20	1.20	万元		发改价格[2010]2320号	
18	防洪安全评价				0.30	0.30	万元		广东省2014概算编制办法	
三	预备费	0.00	0.00	0.00	74.05	74.05	万元			
1	基本预备费				55.15	55.15	万元		(一+二)×5%	
2	涨价预备费				19	18.90	万元		(一)×2%	
四	总投资(一+二+三+四)		0.00	0.00	1199.52	1199.52	万元			

10.3.资金筹措

10.3.1.资金筹措计划

本项目估算总投资约为 24000 万元，项目资金拟由上级资金、地方财政资金及发行地方政府专项债券解决，项目拟申请 20 年期政府专项债券，全周期需求债券资金为 19200 万元（占总投资 80%），剩余部分由项目单位申请上级资金或地方财政统筹解决。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	非融资资金					地方政府专项债券融资			
					单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	24,000.00						4,800.00				19,200.00		
2023 年	19,200.00										19,200.00		
以后年度	4,800.00						4,800.00						

10.3.2.融资方案

1、融资利息计算

项目总债券筹集资金为 19200 万元，政府专项债券期限为 20 年，利率暂以 4.05%计。即融资成本（利息）=发行额度×利率×发行期限。因此，本项目总融资成本为 15552 万元，预计还本付息总额为 34752 万元。

2、融资偿还计划

本次政府专项债券项目计划发行 19200 万元,债券存续期计划发行期限为 20 年,假设融资利率 4.05%,每半年支付利息,到期一次性偿还本金。按照预算法要求,项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

项目融资还本付息情况表(单位:万元)

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	融资到期本息
第一年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第二年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第三年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第四年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第五年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第六年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第七年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第八年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第九年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十一年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十二年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十三年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十四年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十五年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十六年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十七年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	融资到期本息
第十八年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十九年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第二十年	19,200.00	19,200.00		4.05%	777.60	19,977.60
合计		19,200.00			15,552.00	34,752.00

第十一章 经济效益分析

11.1.分析方法及说明

依据国家发展改革委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的规定，参照《投资项目可行性研究报告（试用版）》（中国电力出版社2002年3月出版）并参照相关会计准则、其他有关经济及税务法规和项目实际需要进行评价。分析范围包括对本项目的收入与成本的估算等，所用的各项指标按照国家有关规定选取。

计算不考虑其他业务的收入与成本效益，财务评价仅对本项目所带来的效益进行评价。

根据项目建设内容并结合项目的运营方案，本项目计算期为20年，其中，建设期按3年计算，运营期为17年。

运营成本和营业收入的各种价格均按不含税价测算。

11.2.项目预期收益估算

11.2.1.项目收入

本项目建成运营后，收益主要包括光伏发电收入、停车费收入、充电桩收入、商铺出租收入、农贸市场摊位出租收入、冷链物流出租收入、厂房出租收入等。本项目定价主要根据物价部门要求收费标准及市场调查价格得出，若物价部门无具体价格标准要求，则参考项目周边区域类似物业的市场水平，结合项目具体情况及估价师经验，综

合确定收费标准。

(1) 光伏发电收入

本项目预计安装 28500 平方米的光伏发电板，按平均每天可接受太阳光照时长十小时计算，每平方米每小时的发电量预计为 120W，考虑到阴雨天无太阳光照和太阳光微弱时间，一年发电时间按 300 天计算，每年预计发电量约为 1026.00 万 kW；参考梅州市电价，本项目定价为 0.7 元/kW，每 5 年上涨 10%；梅州市电价表如下：



梅州市电价价目表

(从2021年6月1日起执行)

单位：分/千瓦时（含税）

用电分类		电度电价	重大水利工程建设基金	水库移民后期扶持基金	可再生能源电价附加	合计			
一、大工业用电		变压器容量 (元/kVA·月)	23.00			23.00			
(一) 基本电价		最大需量 (元/kW·月)	32.00			32.00			
(二) 电度电价	1-10千伏	峰	77.83	0.196875	0.67	1.9	80.596875		
		平	47.17	0.196875	0.67	1.9	49.936875		
		谷	23.59	0.196875	0.67	1.9	26.356875		
	35-110千伏	峰	73.71	0.196875	0.67	1.9	76.476875		
		平	44.67	0.196875	0.67	1.9	47.436875		
		谷	22.34	0.196875	0.67	1.9	25.106875		
	220千伏及以上	峰	69.58	0.196875	0.67	1.9	72.346875		
		平	42.17	0.196875	0.67	1.9	44.936875		
		谷	21.09	0.196875	0.67	1.9	23.856875		
	二、一般工商业用电	普通工业	不满1千伏	峰	91.11	0.196875	0.67	1.9	93.876875
				平	55.22	0.196875	0.67	1.9	57.986875
				谷	27.61	0.196875	0.67	1.9	30.376875
1-10千伏		峰	86.99	0.196875	0.67	1.9	89.756875		
		平	52.72	0.196875	0.67	1.9	55.486875		
		谷	26.36	0.196875	0.67	1.9	29.126875		
35千伏及以上		峰	82.86	0.196875	0.67	1.9	85.626875		
		平	50.22	0.196875	0.67	1.9	52.986875		
		谷	25.11	0.196875	0.67	1.9	27.876875		
非工业		不满1千伏	峰	55.22	0.196875	0.67	1.9	57.986875	
			平	52.72	0.196875	0.67	1.9	55.486875	
			谷	50.22	0.196875	0.67	1.9	52.986875	
商业	1-10千伏	峰	55.22	0.196875	0.67	1.9	57.986875		
		平	52.72	0.196875	0.67	1.9	55.486875		
		谷	50.22	0.196875	0.67	1.9	52.986875		
三、居民生活用电	阶梯电价	第一档	58.42	0.196875	0.67		59.286875		
		第二档	63.42	0.196875	0.67		64.286875		
		第三档	88.42	0.196875	0.67		89.286875		
	峰谷电价	峰	96.39	0.196875	0.67		97.256875		
		平	58.42	0.196875	0.67		59.286875		
		谷	29.21	0.196875	0.67		30.076875		
	合表电价	62.12	0.196875	0.67		62.986875			
四、稻田排灌、脱粒用电		38.81	0.196875			39.006875			
五、农业生产用电		52.71	0.196875			52.906875			

梅州市电费价目表

(2) 停车位配套充电桩收入

本项目在各镇区预计新建停车位 420 个，同时为原有的停车场和新建停车场配备充电桩 147 个。

根据《关于放开住宅小区、商业配套、露天停车场停车保管服务收费等有关问题的通知》（粤发改价格〔2015〕483 号），停车费收入标准统一按照按 28 元/个·日（折合 10220 元/个·年），每 5 年单价上涨 10%。

停车位配套充电桩（37.5kW 及 60kW 快充充电桩），充电服务费（按每度电 0.5 元服务费计收入，电费不计收入不计成本）按 9.6 元/个·时，日均负荷量为 10 小时/日收入计算，每 5 年单价上涨 10%。

（3）综合出租收入

①本项目在建桥镇、留隍镇、八乡山镇新建农贸市场和冷链物流仓库，其中农贸市场建筑面积为 2320 m²，冷链物流仓库建筑面积 1270 m²；根据市场调查，项目周边摊位租金水平在 50-200 元/m²·月，结合项目具体情况，设定租金为 80 元/m²·月（折合 960 元/m²·年），每 5 年单价上涨 10%。

800元/月 转让费：0.8万元 [询问具体转让内容?](#)

7m²
建筑面积

档口摊位
物业类型

暂无数据
商铺属性

区域：兴宁区

地址：广东省梅州市兴宁市Y555  [地图](#)

图

周边摊位租金水平

②本项目在建桥镇引进烟草公司，并建设8间烤烟房，同时建设一座2000 m²的厂房，预计每间烤烟房月租金为2500元，参考周边地区厂房出租情况，厂房租金价格按0.27元/m²/天计算，每5年单价上涨10%。

	出租 汤西石岗厂房 水电齐全 交通便利 丰顺-市政大道 石岗-梅州市丰顺县 可办环评 钢结构 全新 何淑萍 丰城房地产	3000m ² 建筑面积	0.25元/m²/天 2.25万/月	广告
	丰顺汤坑仓库，交通便利，近环城路206 梅州-丰顺 206国道	200m ² 建筑面积	0.28元/m²/天 1688元/月	08-11
	东里旧国道边 仓库商铺厂房 800平米 梅州-丰顺 梅州市丰顺县Y051丰顺县金苗幼儿园东南侧约200米	1000m ² 建筑面积	0.28元/m²/天 8300元/月	07-30

周边厂房租金水平

(4) 水费收入

根据《中华人民共和国水法》和《中华人民共和国价格法》的有关规定，国家发展和改革委员会与水利部联合制定了《水利工程供水

价格管理办法》，《水价办法》第五条规定，“水利工程供水价格采取统一政策、分级管理方式，区别不同情况实行政府指导价或政府定价。政府鼓励发展的民办、民营水利工程供水价格，实行政府指导价；其他水利工程供水价格实行政府定价。

目前梅州市水价实行政府指导价，价格调整将通过听证公示和审批等程序完成，结合自来水厂的成本费用。根据梅市价[2012]172号文《市物价局 水务局关于调整梅州城区自来水价格和实行居民生活用水阶梯价格政策的通知》于2012年12月01日起执行新水价，本项目执行居民生活用水的用户实行阶梯计费：1、阶梯水价水量标准（每户每月）：第一级为 25m^3 以下（含 25m^3 ），第二级为 $26\text{--}35\text{m}^3$ ，第三级为 36m^3 以上（含 36m^3 ）。2、居民生活用水第一级水价按单位供水成本 $1.84\text{元}/\text{m}^3$ 制定；第二级、第三级分别在第一级水价基础上加 0.5元 和 1元 。3、阶梯水价实行累进计价，水费计算方法为：当用水量小于或等于 25m^3 时，水费=第一级水价 \times 实际用水量。当用水量大于 25m^3 而小于 36m^3 时，水费=第一级水价 $\times 25\text{m}^3$ +第二级水价 \times （实际用水量- 25m^3 ）。当用水量等于或大于 36m^3 时，水费=第一级水价 $\times 25\text{m}^3$ +第二级水价 $\times 10\text{m}^3$ +第三级水价 \times （实际用水量- 35m^3 ）。本项目新建一座新建自来水厂及管网，处理规模 $1500\text{t}/\text{d}$ ，水源引自韩江，水价取平均值 $2.34\text{元}/\text{m}^3$ ，每5年上涨10%。

（5）广告费收入

项目广告费收入包括立柱广告牌、宣传栏广告费收入。本项目预计在 12 个镇区以及潭江镇现代农业产业基地、小胜镇农业观光体验园建设一批广告牌,预计可建设立柱广告牌 25 个,铁皮广告牌 40 个,宣传栏广告牌 110 个。由于梅州市没有广告牌经营权交易案例,故本项目广告牌经营收入将参考周边经济发展水平相似地区的广告牌经营权挂牌交易案例,结合项目具体情况,综合确定立柱广告牌经营收入为 200000 元/年,铁皮广告牌经营收入为 40000 元/年,宣传栏广告牌经营收入为 7800 元/年,每 5 年上涨 10%。

河源市公共资源交易中心立柱广告牌经营权网上挂牌出让公告					
项目编号			河产交[2021]挂字第008号		
项目名称	标的序号	标的名称	规格	出让底价	竞买保证金
	1	河源市区胜利桥下立柱广告牌经营权,位于东江西路胜利桥以西	长18米x宽6米,三面,高18米	142400元/年	20万元
	2	河源市区越王大道路口立柱广告牌经营权,位于越王大道与建设大道交叉口处	长18米x宽6米,三面,高15米	284700元/年	20万元
	3	河源市区火车站广场立柱广告牌经营权,位于火车站前广场	长18米x宽6米,三面,高15.6米	87600元/年	20万元

广东省立柱广告牌经营权挂牌出让公告图



立柱广告牌示意图

链接来源：广东省公共资源交易平台(gdzwfw.gov.cn)

清远市清城区11座候车亭3年广告经营权

2022-05-09 00:00 来源：清远市 打印 | 65 96

产权项目公开交易公告 CQW2022017

根据我司总经理办公会会议决议，委托清远市政务服务中心通过产权交易系统对清远市清城区11座候车亭3年广告经营权进行公开竞价，现将有关事项公告如下：

一、标的基本情况

标的编号	标的名称	标的概况	交易保证金 (元)	起拍价 (元)	增幅价 (元/次)
CQW2022017001	清远市清城区11座候车亭3年广告经营权	飞来湖牌坊(南)、飞来湖1号站(北)、金碧湾1号楼(北)、金碧湾31号楼(北)、岭南剧院(北)、世纪花城(东)、万科华府(东)、广发银行(北)、海岸公馆(北)、育才路口(北)、洲沙(南)11座候车亭3年广告经营权	40000	257040	3060

广东省广告牌经营权交易公告图

链接来源：广东省公共资源交易平台(gdzwfw.gov.cn)



宣传栏广告牌示意图



铁皮广告牌示意图

(6) 现代农业基地出租收入

本项目预计建立一个面积为 8 公顷大小的现代农业产业基地，根据周边地区农田出租价格：旱田下等地每亩价钱规模在 200-500 元之间；旱田上等地每亩价钱规模在 500-600 元之间；水田下等地每亩价钱规模在 300-800 元之间；水田上等地每亩价钱规模在 800-1000 元之间。根据本项目复耕完善后，本农业产业基地可供出租农田均为上

等水田，本项目取每年 1000 元/亩，预计每年可带来收入为 12 万元，每 5 年上涨 10%。

11.3.工程完工进度设定

根据项目实施进度计划，项目于 2022 年开始前期准备工作，2022 年 12 月开工建设，2026 年 1 月完工，2025 年 12 月完成竣工验收。

初步设定项目工程完工至可对外运营的进度如下：

项目工程完工进度表

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
工程完工进度		40%	70%	100%

11.4.出租率设定

项目建设运营期 20 年（含建设期及运营期，自 2022 年 12 月至 2042 年 11 月），停车场、充电桩以及农贸市场均从第 4 年（2025 年）开始按已完成工程量对外出租运营，第 4 第 6 年出租率分别为 60%、70%、80%，第 7 年起进入稳定期，出租率为 90%，第 12 第 20 年出租率升为 95%，广告牌从第 4 年开始对外出租运营，出租率 100%。

具体运营计划如下：

项目运营计划表

出租率	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	...	第 12 年	第 13 年	第 20 年

					...			
	2025年	2026年	2027年	2028年	...	2033年	2034年	2042年
					...			
停车场（配套充电桩）	60%	70%	80%	90%	...	95%	95%	95%
					...			
农贸市场	60%	70%	80%	90%	...	95%	95%	95%
					...			
广告牌	100%	100%	100%	100%	...	100%	100%	100%
					...			

11.5.项目总收入

根据上述估算，项目总收入合计为 56,834.60 万元。

项目收入估算汇总表

单位：人民币万元

年度	光伏发电收入	停车位配套充电桩收入	农贸市场综合出租收入	水费收入	广告费收入	现代农业基地出租收入	合计
第一年（建设期）							
第二年（建设期）							
第三年（建设期）							
第四年（运营期）	718.20	631.80	225.38	128.12	745.80	12.00	2,461.29
第五年（运营期）	718.20	804.11	258.94	128.12	745.80	12.00	2,667.16
第六年（运营期）	718.20	918.98	292.51	128.12	745.80	12.00	2,815.60
第七年（运营期）	718.20	1,033.86	326.07	128.12	745.80	12.00	2,964.04
第八年（运营期）	718.20	1,033.86	326.07	128.12	745.80	12.00	2,964.04
第九年（运营期）	790.02	1,137.24	358.68	140.93	820.38	13.20	3,260.44
第十年（运营期）	790.02	1,137.24	358.68	140.93	820.38	13.20	3,260.44

第十一年（运营期）	790.02	1,137.24	358.68	140.93	820.38	13.20	3,260.44
第十二年（运营期）	790.02	1,194.10	376.61	140.93	820.38	13.20	3,335.24
第十三年（运营期）	790.02	1,194.10	376.61	140.93	820.38	13.20	3,335.24
第十四年（运营期）	869.02	1,313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十五年（运营期）	869.02	1,313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十六年（运营期）	869.02	1,313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十七年（运营期）	869.02	1,313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十八年（运营期）	869.02	1,313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十九年（运营期）	955.92	1,444.86	455.70	170.52	992.66	15.97	4,035.63
第二十年（运营期）	1,051.52	1,444.86	455.70	170.52	992.66	15.97	4,131.23
合计	13,893.65	19,679.80	6,240.95	2,461.35	14,328.31	230.54	56,834.60

11.6.总成本费用估算

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括燃料及动力费、工资福利费、维护费用及运营管理费用构成。对此，根据项目运营特点和国内类似项目运营经验，结合所在地区人力资源与物价水平，本项目正常运营年份成本费用估算如下：

（1）工资福利费

项目建成后，将配备与项目经营相关的人员，预计需要配备工作人员 16 名，每年平均工资为 5.5 万元。按运营期估算，工资福利费 1,690.66 万元。

（2）维护费用

项目完工后，根据项目收入及项目建成后固定资产情况，每年维护费用按当年总收入的 3% 计算。按运营期估算，维护费用 1,705.04 万元。

（3）运营管理费用

项目完工后，每年日常运营管理费用预计按当年总收入的 2% 计算。按运营期估算，运营管理费用 1,136.69 万元。

（4）成本费用总览

综上所述，在运营期内项目总运营费用为 4,532.39 万元；

项目成本费用估算汇总表

单位：人民币万元

年度	工资福利费	维护费用	运营管理费用	合计
第一年（建设期）				
第二年（建设期）				
第三年（建设期）				
第四年（运营期）	88.00	73.84	49.23	211.06
第五年（运营期）	88.00	80.01	53.34	221.36
第六年（运营期）	88.00	84.47	56.31	228.78
第七年（运营期）	88.00	88.92	59.28	236.20
第八年（运营期）	88.00	88.92	59.28	236.20
第九年（运营期）	96.80	97.81	65.21	259.82
第十年（运营期）	96.80	97.81	65.21	259.82
第十一年（运营期）	96.80	97.81	65.21	259.82
第十二年（运营期）	96.80	100.06	66.70	263.56
第十三年（运营期）	96.80	100.06	66.70	263.56
第十四年（运营期）	106.48	110.06	73.38	289.92
第十五年（运营期）	106.48	110.06	73.38	289.92
第十六年（运营期）	106.48	110.06	73.38	289.92

第十七年（运营期）	106.48	110.06	73.38	289.92
第十八年（运营期）	106.48	110.06	73.38	289.92
第十九年（运营期）	117.13	121.07	80.71	318.91
第二十年（运营期）	117.13	123.94	82.62	323.69
合计	1,690.66	1,705.04	1,136.69	4,532.39

11.7.项目收益情况分析

综上，在 20 年建设运营期内，项目预计总收入为 56,834.60 万元，项目成本费用为 4,532.39 万元，预计净收益合计为 52,302.22 万元，项目具有明显的收益性。项目债券存续期净收益估算详情见下表。

项目债券存续期净收益估算表

单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年（建设期）	0.00	0.00	0.00
第二年（建设期）	0.00	0.00	0.00
第三年（建设期）	0.00	0.00	0.00
第四年（运营期）	2,461.29	211.06	2,250.23
第五年（运营期）	2,667.16	221.36	2,445.80
第六年（运营期）	2,815.60	228.78	2,586.82
第七年（运营期）	2,964.04	236.20	2,727.84

第八年（运营期）	2,964.04	236.20	2,727.84
第九年（运营期）	3,260.44	259.82	3,000.62
第十年（运营期）	3,260.44	259.82	3,000.62
第十一年（运营期）	3,260.44	259.82	3,000.62
第十二年（运营期）	3,335.24	263.56	3,071.67
第十三年（运营期）	3,335.24	263.56	3,071.67
第十四年（运营期）	3,668.76	289.92	3,378.84
第十五年（运营期）	3,668.76	289.92	3,378.84
第十六年（运营期）	3,668.76	289.92	3,378.84
第十七年（运营期）	3,668.76	289.92	3,378.84
第十八年（运营期）	3,668.76	289.92	3,378.84
第十九年（运营期）	4,035.63	318.91	3,716.73
第二十年（运营期）	4,131.23	323.69	3,807.54
合计	56,834.60	4,532.39	52,302.22

11.8.融资平衡分析

11.8.1.资金筹措计划

本项目估算总投资约为 2.40 亿元，项目资金拟由上级资金、地方财政资金及发行地方政府专项债券解决，项目拟申请二十年期政府专项债券，全周期需求债券资金为 1.92 亿元（占总投资 80%），剩余

部分由项目单位申请上级资金或地方财政统筹解决。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	非融资资金							地方政府专项债券融资			
				已到位金额	单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额	
合计	24,000.00						4,800.00					19,200.00		
2023年	19,200.00											19,200.00		
以后年度	4,800.00						4,800.00							

11.8.2. 融资方案

(1) 融资利息计算

项目总债券筹集资金为 19,200.00 万元，政府专项债券期限为 20 年，利率暂以 4.05% 计。即融资成本（利息）= 发行额度 × 利率 × 发行期限。因此，本项目总融资成本为 15,552.00 万元，预计还本付息总额为 34,752.00 万元。

(2) 融资偿还计划

本次政府专项债券项目计划发行 19,200.00 万元，债券存续期计划发行期限为二十年，假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

项目融资还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	
第一年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第二年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第三年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第四年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第五年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第六年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第七年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第八年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第九年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60

第十 年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 一年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 二年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 三年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 四年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 五年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 六年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 七年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 八年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60
第十 九年	19,200.00		19,200.00	4.05%	777.60	777.60

第二十年	19,200.00	19,200.00		4.05%	777.60	19,977.60
合计		19,200.00			15,552.00	34,752.00

11.8.3.资金平衡分析

项目资金平衡情况表（单位：万元）

项目总投资	计划发行债券金额 合计	预计融资到期 本息	预计项目运营收 支结余	项目收益覆盖倍数
24,000.00	19,200.00	34,752.00	52,302.22	1.51

由项目融资还本付息情况表及项目资金平衡情况表可知，项目总投资为 24,000.00 万元，融资本息为 34,752.00 万元。项目 20 年累计净收入为 52,302.22 万元，项目 20 年累计净收入可覆盖融资成本及相关费用，覆盖倍数为 1.51，即项目收益可覆盖融资成本及相关费用。因此，项目有较好的经济偿还能力，能够实现项目收益和融资自求平衡。

第十二章 社会稳定性风险评估

12.1.评估内容

1、项目建设中可能引发的信访突出问题，包括政策影响、土地征收影响、环境影响、交通影响、安全文明施工、周边居民和商户影响、劳资纠纷等。

2、项目其他涉及群众利益可能引发的信访突出问题。

12.1.项目影响分析

根据工程建设实际情况，本报告确定政策影响、土地征收影响、交通影响、施工影响、噪声影响等项目建设可能引发社会稳定的不利影响因素。

12.2.社会稳定风险分析

12.2.1.社会稳定风险的表现形式及影响

项目实施前，可能由于政策、土地征收等影响项目建设，如专项债资金使用是否符合政策、用地补偿是否会影响土地征收进度等，要针对此类情况提出针对性措施。

1、政策风险

地方政府专项债券是落实积极财政政策的重要抓手。目前国家层面支持专项债重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程 9 大领域。禁止新建楼堂馆所、形

象工程和政绩工程、房地产等其他项目。若未严格进行项目筛选，有可能影响专项债券申报。

2、土地征收风险

在土地征收实施过程中,如果有关措施落后于土地征收或没有按要求实施,例如征地拆迁工作实施主体不规范、征用土地公告不规范、不告知听证权、调查工作不细致、补偿及安置不到位、送达手续不到位、征地补偿标准和农业人员安置途径不合理、办理征地补偿登记的期限与地点不一致等情况,则发生社会不稳定的可能性较大,反之会较低。

项目实施过程中,红线外住户或企业可能由于工程建设影响进行利益诉求,如施工噪声影响、环境影响、出行不便等情况,要针对此类情况提出针对性措施。

1、噪声影响

夜间施工有严格的规定,因此夜间噪声的影响相对较小,白天噪声较大,受影响的主要是项目周围居住区的老人和小孩,而老人和小孩恰恰是对噪声最敏感的人群,他们的反应决定了居民的意见。另外居民们也是项目运营后的交通噪声的影响群体。

除了上述受影响较大的群体之外,还有其他受影响的人群,但是相对来说这部分人群比较分散,影响特征不明显。

经过调查,工程周边人群对施工期间和运营后噪声影响的主要诉

求如下：

务必杜绝夜间施工作业，并尽早避开过早、午休等敏感时间，确保项目附近居民有一个比较舒适安静的休息环境；在施工期间及项目运营后，做好充分的隔音和除噪声措施，能符合国家相关标准和规范。

2、施工期间交通影响

本项目施工期间施工车辆对周边交通造成一定的影响。

3、施工期间其他不利影响

施工期间的其他不利影响因素繁多且容易忽视，常见的主要有环境影响、施工安全、施工管理等方面。

环境影响包括扬尘、污水及固体废弃物。这些污染物清理不及时，容易影响周边居民生活，施工单位应积极搞好卫生工作，严禁扰民。

12.2.2.社会稳定风险可能性分析及等级评价

在当事方认为自身权益受到侵害情况下，反映诉求及救助渠道是一种方式，也是社会救助的一个途径，尤其当各种诉求及救助渠道不通畅的情况下，影响社会稳定的可能性就会进一步增大。

根据以上的分析，本项目在征地、噪声、交通组织以及施工期间工程建设等方面会对当地居民、经营户、企事业单位造成一定的不利影响，这些影响会导致出现不利社会稳定的问题。

征地可能引发的社会不稳定的可能性较大，现丰顺县已有较为完善的征收土地和征地补偿安置方案，近年，由于征地引发的社会矛盾

较少，因此，群众抵制土地征收的风险较小，为低风险；

施工期间噪声可能引发的社会不稳定的可能性较大，但本项目可研报告充分考虑了工程周边人群的诉求，因此施工期间噪声影响会造成风险较小，为低风险；

项目营运期噪声主要为进出参观旅游车辆噪声，该类噪声对周围居民影响不大，因此产生社会不稳定的可能性较小，为低风险；

由于交通拥堵造成的各种不便而引发的社会不稳定的可能性相对较小，为低风险；

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，也可能引发社会不稳定问题，实施项目主体为政府单位将对施工单位严格要求，此项为低风险。

社会稳定风险分析及等级评价见下表。

社会稳定风险分析及等级评价表

序号	风险因素	风险可能性	等级评价
1	土地征收	在土地征收实施过程中，有关措施落后于土地征收或没有按要求实施，会有较大社会稳定风险	低风险
2	施工噪声	建设期存在较大的噪声影响，项目周围住户对此担心较多。短期内社会稳定风险不明显，但如施工期出现噪声得不到有效治理，会有较大社会稳定风险	低风险
3	营运期噪声	营运期噪声主要为进出参观旅游车辆噪声，但此类噪声对周围住户及群众影响较小，因此发生社会稳定风险几率较小	低风险
4	周围住户出行交通影响	施工期间施工车辆对道路的破坏导致拥堵会引发不稳定因素，发生社会稳定风险几率较小	低风险
5	施工期间环境影响、	施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括	低风险

	安全问题及施工单位内部管理不善等问题	施工期间对内部的不稳定因素。发生社会稳定风险几率一般	
--	--------------------	----------------------------	--

12.3.风险防范措施

为保护人民群众利益，规范工程建设，确保工程顺利实施，针对可能存在的社会不稳定风险问题制定以下相关的措施：

1、专项债券使用

严格把控地方政府专项债券作资本金项目的筛选。要关注项目自身经营性、切实准确做好成本评估、提前做好项目投融资规划。为此，本项目可研报告应提出较为详尽的项目投融资规划及经济效益分析。

2、土地征收

土地征收内容要符合丰顺县国土空间规划、土地利用总体规划的相关要求和功能定位。土地征收单位应为丰顺县人民政府。土地征收要严格按照申报流程办理手续，相关政府部门需要巩固树立合法、合理、合规风险意识，规避法律法规风险加强监督检查，增强合法合规性管理，对土地征收前期进展情况实行公开化、透明化，接受公众监督。

3、噪声治理

噪声的污染防治是一个总体工程，从最初的环境规划到工程设计、管理、到最后的污染防治，是一个整体的防治系统，只有各个环节均做到良好的控制，施工沿线的噪声影响才可达到最低限度。为此，本项目可研报告、环评报告以及工程设计应提出较为详尽的噪声环境

保护要求。

4、交通组织

考虑到项目施工对交通的影响，制定以下措施：

施工单位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，在穿越人口密集区域要减速慢行；严禁超载、超限车辆上路，要积极采取防范和完善措施。

5、施工组织

合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款、工人工资；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

6、环境保护措施

必须考虑项目范围内居民的正常生活和休息，严格执行相关法律法规，采取必要的施工期污染防治措施，努力降低施工对周围环境的影响。

第十三章 社会效益评价

13.1.社会影响分析

农村兴盛、农民富足，国家长远发展大局才能稳定、根基才能扎牢。改善农村人居环境，为广大农民群众生活、生产创造更加舒适的环境和条件，让发展的成果切实反馈至农民群众当中，增加获得感，是我国今后乃至相当长一段时期内的一项基本工作。加强农村工作，寻求农村与城镇融合发展、共同发展，是我国面向未来的一项重要课题，也是一项重大的政治挑战。

13.1.1.项目的建设有利于增强圩镇集聚辐射作用

本项目以圩镇人居环境为重点，根据国家、广东省的文件精神，从道路、公共服务和市政基础设施建设、公共卫生建设、农村产业建设、圩镇风貌提升、农贸市场提质、历史文化保护等多个角度发力，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圩镇建设，改善圩镇人居环境，完善基础设施建设，增强公共服务能力，提升特色品质，不断增强圩镇集聚和辐射功能，推动全镇乡村振兴。

13.1.2.项目的建设有利于改善区域发展不平衡

城乡二元化发展是全国发展的突出难题，通过本项目建设，发挥农村纵深腹地效应，加强优势互补、推动要素流动，在发展中优化调整城乡功能布局 and 分配，形成功能衔接、城乡融合的发展态势。本项

目通过完善公共服务和基础设施建设，提高农村地区的基础服务水平，缩小城乡差距，创造新发展格局；通过街道老旧建筑整治、改造，使城镇风貌焕然一新，基本实现干净、整洁、安全、有序目标，创建宜居城镇。通过补齐物流仓储、新能源充电桩等设施，带动乡村旅游与产业发展，加强城乡经济循环。通过上述措施将大大拓宽城乡发展的整体格局，创造城乡融合发展的新局面。

13.1.3.项目建设有利于加强旅游产业品牌效应

通过美丽乡村建设，挖掘休闲旅游潜力；通过对人居环境整治突出当地文化特色和风土人情，创造旅游新体验。加上旅游驿站、停车场、充电桩等项目建设，完善旅游配套设施，促进旅游产品体系建设，增强全县旅游产业品牌效应。旅游业的发展将进一步带动周边农村及农特产品种养、农民群体的收入增加，从而为广大农民群众增收、创收创造良好的机遇。

13.1.4.项目对所在地区弱势群体的影响

本项目属于三农建设项目，项目的建设为广大农民群众提供改善基本生活和生产条件，创造发展机会，对提高他们的健康水平和生活质量保障积极的意义。

13.1.5.项目产生的负面影响及措施建议

项目建设与运营会对环境造成一定的影响，建议严格按照有关部门的要求采取各项措施，尽量减少不利的影响，相关分析详见下表。

项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度
1	对居民收入的影响	能提高当地部分居民的收入水平,影响程度较好。
2	对居民生活水平与生活质量的 影响	能进一步提高当地群众的生产条件和生活环境, 改善其生活质量,影响程度较好。
3	对居民就业的影响	能增加当地的就业机会,影响程度较好。
4	对不同利益群体的影响	负面影响微乎其微。
5	对弱势群体的影响	提高其生活质量,影响程度很好。
6	对地区文化、体育事业的影响	负面影响微乎其微。
7	对地区基础设施、社会服务容量 和城市化进程的影响	不会造成资源供应的紧张,影响程度较少,增加 公共基础设施量,促进城市建设进程,影响程度 较好。

13.2.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受程度分析详见下表。

社会对项目的适应性和可接受程度分析表

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	当地农民	好	无	无
		附近群众	较好	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	发改、财政部门	较好	立项、资金	与相关部门协调好各项工作
		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。
3	当地技术	设计	较好	出现各种形式的质量	严格按照规范要求设

	文化条件	施工	较好	问题	计、施工、监理
		监理	较好		
		建筑材料	较好		
		市政配套	较好	无	无

13.3.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破坏和影响，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。

运营阶段旅游观光和农业生产等可能产生的废弃物排放及运输会在一定范围内造成环境污染，因此需要制定详细有效的环保措施。加强环境管理和监控工作，从明确责任制、有效监控、规范排放等方面加强管理。从而有效控制对周边环境产生的不良影响。另外由于旅游产业进一步发展，前来旅游消费的人员会增加当地交通量，增加交通负担。故需要综合考虑交通环境，全方位考虑远期交通情况。

13.4.社会评价结论

综上所述，本项目是丰顺县乡村振兴人居环境整治的重要组成部分，有利于改善农村群众生产条件和生活环境，改善区域发展不平衡，促进城乡融合发展，联动发展，进一步增强旅游产业品牌效应，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。

第十四章 结论和建议

14.1.结论

1、项目建设的必要性

本项目是深入贯彻中央和省委实施乡村振兴战略的决策部署的重要抓手，是落实梅州市“十四五”关于改善民生福祉的重要举措，是丰顺县改善人居环境，提升群众的获得感和幸福感的重要途径，具有良好的环境效益和社会效益。综上所述，本项目的建设是十分必要的。

2、项目的需求

项目涵盖丰顺县汤坑镇、汤南镇、北斗镇、留隍镇、潭江镇、建桥镇、大龙华镇、黄金镇、龙岗镇、砂田镇、小胜镇、八乡山镇 12 个镇。建设内容为丰顺县美丽圩镇建设项目，具体建设内容有村镇老旧建筑改造提升、农贸市场建设、乡村人居环境整治、农业产业发展、公共停车场及充电桩建设、圩镇道路扩容提质、智慧农村建设、旅游驿站建设、冷链物流仓库建设、旅游配套设施提升等。

3、投资估算和资金筹措

经估算，本项目建设投资为 24000 万元，其中工程费用为 19482 万元，工程建设其他费用为 3005.12 万元，预备费 1512.88 万元。

本项目资金拟由上级资金、地方财政资金及发行地方政府专项债券解决，项目拟申请 20 年期政府专项债券，全周期需求债券资金为

19200 万元（占总投资 80%），剩余部分由项目单位申请上级资金或地方财政统筹解决。

4、经济效益

本项目经济分析计算期为 20 年。

本项目可直接产生经济效益的子项包括光伏发电收入、停车费收入、充电桩收入、水费收入、农贸市场摊位出租收入、冷链物流出租收入、广告费收入。经测算，项目经营收入为 56834.6 万元，经营支出为 4532.39 万元，项目盈余为 52302.22 万元。

项目资金平衡情况表（单位：万元）

项目总投资	计划发行债券 金额合计	预计融资到期本息	预计项目运 营收支结余	项目收益覆盖倍数
24,000.00	19,200.00	34,752.00	52,302.22	1.51

由项目资金平衡情况表可知，项目总投资为 24000 万元，融资本息为 34752 万元。项目 20 年累计净收入为 52302.22 万元，项目 20 年累计净收入可覆盖融资成本及相关费用，覆盖倍数为 1.51，即项目收益可覆盖融资成本及相关费用。因此，项目有较好的经济偿还能力，能够实现项目收益和融资自求平衡。

5、社会效益

本项目是丰顺县乡村振兴人居环境整治的重要组成部分，建成有利于改善农村群众生产条件和生活环境，改善区域发展不平衡，促进城乡融合发展，联动发展，进一步增强旅游产业品牌效应，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。

6、可行性

工程项目建设必要且迫切，需求明确，规模合理，建设资金来源明确，社会效益显著，项目可行。

14.2.建议

1、项目涉及现有房屋的改造，应做好测量及安全检测工作，根据每栋的情况优化设计方案，并确保施工安全。

2、项目建设过程中应与涉及村民进行充分沟通，征求其相关意见，以免在实施中引起矛盾。

第十五章 附件

15.1.专家评审意见及意见落实情况

2022年8月9日上午，丰顺县住建局在局四楼会议室组织召开了《丰顺县美丽圩镇建设项目可行性研究报告》（以下简称《报告》）专家评审会。县发改局、财政局、农业农村局及各镇人民政府代表参加了会议。专家和与会代表认真听取了《报告》的汇报，经过充分讨论，专家组认为《报告》编制规范，项目建设的必要性论证较为充分，建设方案合理可行，成果内容符合相关要求，专家组原则同意《报告》通过评审，专家意见及落实情况如下表：

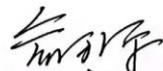
序号	专家意见	意见落实情况
1	补充编制依据，加强规划衔接；	已落实。补充了国家计委办公厅关于出版《投资项目可行性研究指南（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15号）和4.3.3.《丰顺县县域乡村建设规划》等相关依据和规划衔接内容，详见1.1.3编制依据和4.3相关规划衔接内容。
2	加强现状与问题分析，进一步梳理建设项目；	已落实。已增加各镇现状分析内容，重新梳理建设项目，详见4.2产业及配套设施建设现状和3.3建设内容与规模相关内容。
3	完善建设方案，加强风貌协调，加强建设项目规模合理分析；	已落实。增加了项目与镇村风貌协调的内容，并加强了项目建设规模的合理分析，详见第五章工程建设方案相关内容。
4	深化、细化成本效益分析和收益测算；	已落实。详见第十一章经济效益分析相关内容。
5	补充完善风险因子识别，明确风险等级。	已落实，增加了政策风险和土地征收风险等风险因子分析，并明确了本次社会稳定性风险为低风险。详见第十二章社会稳定性风险评估相关内容。

《丰顺县美丽圩镇建设项目可行性研究报告》 专家评审意见

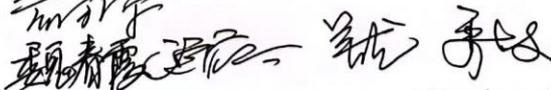
2022年8月9日上午，丰顺县住建局在局四楼会议室组织召开了《丰顺县美丽圩镇建设项目可行性研究报告》（以下简称《报告》）专家评审会。本次评审会专家组由嘉应学院俞万源教授、梅州市财政局投资审核中心魏春霞建筑工程造价高级工程师、梅州市居安建筑工程施工图审查中心温亮兴风景园林设计工程师、广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司梅州分公司雷志文高级工程师、广东华鼎新维设计工程有限公司兰友盛高级工程师5位专家组成。县发改局、财政局、农业农村局及各镇人民政府代表参加了会议。专家和与会代表认真听取了《报告》的汇报，经过充分讨论，专家组认为，报告编制规范，项目建设的必要性论证较为充分，建设方案合理可行，成果内容符合相关要求，专家组原则同意《报告》通过评审。专家组建议按如下意见修改完善：

- 1、补充编制依据，加强规划衔接；
- 2、加强现状与问题分析，进一步梳理建设项目；
- 3、完善建设方案，加强风貌协调，加强建设项目规模合理分析；
- 4、深化、细化成本效益分析和收益测算；
- 5、补充完善风险因子识别，明确风险等级。

专家组组长：



专家组成员：



2022年8月9日