

# 廉江市城乡融合示范区罗州片区 基础设施建设项目变更 可行性研究报告

项目名称：廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目

实施单位：廉江市罗州街道办事处

建设地点：廉江市罗州街道

申报日期：2023年4月

编制单位：北京思泰工程咨询有限公司



# 工程咨询单位资信证书

单位名称： 北京思泰工程咨询有限公司  
住 所： 北京市丰台区南四环西路186号四区4号楼  
7M层01、04-12单元  
统一社会信用代码： 911101067354943124  
法定代表人： 徐晓峰  
技术负责人： 易靖阳  
资信等级： 甲级  
资信类别： 专业资信  
业 务： 建筑 ， 市政公用工程  
证书编号： 甲012020010049  
有 效 期： 2020年11月30日至2023年11月29日



发证单位： 中国工程咨询协会



[工程咨询单位备案名录 > 工程咨询单位详情](#)

## 工程咨询单位详情

# 名录 查询

### 基本信息

单位名称	注册地	咨询工程师（投资）人数	通信地址	备案时间
北京思泰工程咨询有限公司	北京	12	北京市丰台区南四环西路186号四区4号楼7M层	2018-04-09

### 联系人信息

联系人	电话
成海凤	010-57348258

### 专业和服务范围、非涉密咨询成果

咨询专业	规划咨询	项目咨询	评估咨询	全过程工程咨询
水利水电	√	√	√	√
公路	√	√	√	√
建筑	√	√	√	√
市政公用工程	√	√	√	√
生态建设和环境工程	√	√	√	√
石油天然气	√	√	√	√
农业、林业	√	√	√	√
铁路、城市轨道交通	√	√	√	√
电力（含火电、水电、核电、新能源）	√	√	√	√
煤炭	√	√	√	√
电子、信息工程（含通信、广电、信息化）	√	√	√	√
机械（含智能制造）	√	√	√	√
水文地质、工程测量、岩土工程	√	√	√	√

[关闭](#)

项目名称：廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目

咨询机构：北京思泰工程咨询有限公司

法定代表人：徐晓峰

技术负责人：易靖阳

项目负责人：宋小东

项目组成员：张洪芹、侯润凡

编制日期：二〇二三年四月

## 目录

<b>第 1 章总论 .....</b>	<b>1</b>
1.1.项目概况 .....	1
1.2.报告编制范围及依据 .....	5
1.3.项目社会效益分析 .....	9
1.4.经济评价 .....	9
1.5.可行性分析结论 .....	10
<b>第 2 章项目建设的背景和必要性 .....</b>	<b>11</b>
2.1.项目建设背景 .....	11
2.2.项目建设的必要性及意义 .....	15
2.3.项目建设的可行性 .....	16
<b>第 3 章建设地点与建设条件 .....</b>	<b>18</b>
3.1.建设地点 .....	18
3.2.建设条件 .....	18
<b>第 4 章项目建设方案 .....</b>	<b>23</b>
4.1.建设内容及规模 .....	23
4.2.工程设计方案 .....	26
4.3.项目实施意见 .....	28
<b>第 5 章工程实施计划与管理 .....</b>	<b>29</b>
5.1.项目建设进度 .....	29
5.2.项目建设管理 .....	29

---

---

5.3.项目工程计划 .....	31
<b>第 6 章环境影响评价 .....</b>	<b>37</b>
6.1.编制依据与标准 .....	37
6.2.环境影响分析 .....	39
6.3.污染防治措施 .....	40
6.4.环境影响评价结论 .....	42
<b>第 7 章节能篇 .....</b>	<b>44</b>
7.1.编制依据 .....	44
7.2.节能措施 .....	45
7.3.节能效果分析 .....	47
<b>第 8 章安全生产与职业卫生 .....</b>	<b>48</b>
8.1.编制依据 .....	48
8.2.安全生产 .....	50
8.3.职业卫生 .....	52
<b>第 9 章消防 .....</b>	<b>53</b>
9.1.编制依据 .....	53
9.2.防火及消防措施 .....	54
<b>第 10 章工程招投标 .....</b>	<b>55</b>
10.1.编制依据 .....	55
10.2.招标组织形式 .....	56
<b>第 11 章投资估算与资金筹措 .....</b>	<b>59</b>
11.1.投资估算 .....	59
11.2.资金筹措 .....	68

---

---

<b>第 12 章经济分析</b> .....	<b>70</b>
12.1.社会效益分析 .....	70
12.2.宏观经济影响评价 .....	72
12.3.经济效益评价 .....	72
<b>第 13 章风险分析</b> .....	<b>75</b>
13.1.风险分析的目标和方法 .....	75
13.2.风险因素的识别 .....	75
13.3.风险分析评估方法 .....	75
13.4.建设投资的风险分析 .....	76
13.5.风险防范对策建议 .....	77
<b>第 14 章社会稳定风险评估</b> .....	<b>78</b>
14.1.评估依据 .....	78
14.2.社会影响分析 .....	78
14.3.社会稳定风险评估结论 .....	80
<b>第 15 章结论与建议</b> .....	<b>81</b>
15.1.结论 .....	81
15.2.建议 .....	82

# 第 1 章 总论

## 1.1. 项目概况

### 1.1.1. 项目名称

廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目

### 1.1.2. 项目建设单位

廉江市罗州街道办事处

### 1.1.3. 建设地点

廉江市罗州街道

### 1.1.4. 项目建设内容及规模

项目分为两期进行建设，其中一期主要建设内容为：将南街升级打造为“鹅饭特色一条街”，建设内容包括危房拆除约 2000 m<sup>2</sup>、新建 2500 m<sup>2</sup>；原有建筑的加固、水电消防等专业改造约 9900 m<sup>2</sup>；配套道路 1000 m<sup>2</sup>及给 3000 m<sup>2</sup>排水管网改造等。

二期为新村十二条自然村“基础设施及文旅融合项目建设”项目，主要建设停车场。主要建设内容 9 个停车场共 8300 m<sup>2</sup>及 2 个充电桩停车场共 800 m<sup>2</sup>，新建 3 处厂房 14000 m<sup>2</sup>，7 个仓库共 7700 m<sup>2</sup>，山仔顶村等 8 个自然村的 573 户居民供水，塘美村等 12 个自然村的 6393 人的污水处理设施，农活体验基地共 2800 m<sup>2</sup>及乡村游戏区 1 处、配套水处理站 1 座，农业科普展览馆 6700 m<sup>2</sup>，农产品收购点 1500 m<sup>2</sup>，农耕文化科普长廊 300 米，山仔顶村、泉村、小江边村运动场（篮球场）共 5600 m<sup>2</sup>，塘美村等 4 条村新建休闲运动场地共 15300 m<sup>2</sup>，木拱桥村特色美食商业街 3500 m<sup>2</sup>，塘美村等 11 个村内 30.5km 巷道硬底化等基础设施建设。

---

廉江南街是一条具有历史的老街，特别是街尾的骑楼，已有百年历史。在廉江发展过程中，南街逐渐成了廉江人吃鹅饭的首选，鹅饭也成为了南街的名片。为了进一步提升廉江鹅饭的知名度，拟对南街进行升级改造，将其打造成“鹅饭特色一条街”，使其成为特色旅游网红打卡地，吸引周边游客，为廉江乡村振兴发展贡献力量。

#### **1.1.5. 项目投资**

项目总投资 26289.04 万元，其中工程建设费用 22281 万元，工程建设其他费 1557.13 万元，预备费 2450.91 万元。

#### **1.1.6. 资金筹措**

项目建设总投资为 26289.04 万元，计划地方自筹 20%，其余 80% 申请专项债券解决。

详见总投资估算表。

## 投资估算表

序号	项目名称	数据指标	单价（元）	工程造价（万元）
廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目				
一	工程建设费用			22281.00
二	工程建设其他费			1557.13
1	建设单位管理费	财建[2016]504号	1.18%	262.42
2	勘察及测量费	计价格[2002]10号/廉府函[2018]327号	0.65%	144.57
3	设计费	计价格[2002]10号/廉府函[2018]327号	1.66%	369.71
4	施工监理费	发改价格[2007]670号/廉府函[2018]327号	1.44%	321.11
5	编制项目建议书、可行性研究报告、实施方案、事前绩效评估报告	计价格[1999]1283号/廉府函[2018]327号	0.09%	20.00
6	土地迁移或清表费		1.00%	222.81
7	概算编制费	粤价函[2011]742号/廉府函[2018]327号	0.11%	23.91
8	全过程造价咨询费	粤价函[2011]742号/廉府函[2018]327号	0.70%	155.17
9	工程图纸审查费		0.07%	15.60
10	招标代理费	计价格[2002]1980号/廉府函[2018]327号	0.10%	21.83
三	预备费			2450.91
11	基本预备费		6.00%	1336.86
12	价差预备费		5.00%	1114.05
四	项目总投资			26289.04

### 1.1.7. 期限与进度

项目建设周期为 2023 年 6 月至 2026 年 5 月。

时间	进行项目
2023 年 6 月至 2026 年 5 月	<ol style="list-style-type: none"><li>1.完成可行性研究报告及审批；</li><li>2、落实总投资；</li><li>3、施工力量、设备的确定落实；</li><li>4、勘察测量、初步设计审批及工程图纸设计；</li><li>5、进行施工；</li><li>6、竣工验收，投入使用。</li></ol>

### 1.1.8. 投资项目性质

新建。

## 1.2. 报告编制范围及依据

### 1.2.1. 编制范围

根据国家对建设项目可行性研究阶段的工作范围和深度规定，对项目建设的选址和建设条件进行了实地勘察，对项目建设的必要性、水质论证、厂址选择、建设场地及建设条件、建设内容和规模、工程实施方案、总平面布置与建筑方案、环境保护、消防安全和节能措施、项目管理与实施进度安排、项目招标方案、投资估算与资金筹措、技术经济分析等方面进行综合研究和分析，提出建设的内容、方案、投资和资金筹措等内容，为项目的决策提供可靠的依据。

本报告编制范围包括以下内容：

- (1) 项目建设的背景和必要性
- (2) 建设地点与建设条件
- (3) 项目建设方案
- (4) 环境与生态影响分析
- (5) 节能与资源利用
- (6) 环境保护与环境影响评价
- (7) 职业安全卫生
- (8) 消防
- (9) 组织机构及人力资源配置
- (10) 工程招投标
- (11) 项目实施进度计划与管理
- (12) 投资估算与资金筹措
- (13) 经济效益评价
- (14) 结论与建议

### 1.2.2. 编制依据

(1) 《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年4月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）；

(2) 中共中央国务院《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》（2020年1月2日）

(3) 中共中央国务院《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（2019年1月3日）；

(4) 中共中央国务院《关于实施乡村振兴战略的意见》（2018年1月2日）；

(5) 《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》（2015年3月24日）；

(6) 中共中央办公厅国务院办公厅转发《中央农办、农业农村部、国家发展改革委关于深入学习浙江“千村示范、万村整治”工程经验扎实推进农村人居环境整治工作的报告》（2019年3月6日）；

(7) 国务院办公厅《关于创新农村基础设施投融资体制机制的指导意见》（国办发〔2017〕17号）；

(8) 国务院办公厅《关于改善农村人居环境的指导意见》（国办发〔2014〕25号）；

(9) 中央农办农业农村部等18部委《农村人居环境整治村庄清洁行动方案》（农社发〔2018〕1号）；

(10) 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共同缔造活动的指导意见》（建村〔2019〕19号）；

(11) 《关于全面推进农村垃圾治理的指导意见》（建村〔2015〕

(12) 中共广东省委广东省人民政府《关于加强乡村振兴重点工

作决胜全面建成小康社会的实施意见》（2020年3月2日）；

（13）中共广东省委广东省人民政府《关于实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的实施意见》；

（14）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）等。

（15）《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》（粤府〔2021〕28号）；

（16）《湛江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》（湛府〔2021〕36号）；

（17）《湛江市乡村振兴战略规划（2018—2022年）》

（18）《廉江市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纲要》（廉府〔2021〕41号）等。

### 1.2.3. 标准规范

（1）《环境卫生技术规范》GB51260-2017；

（2）《村庄整治技术标准》GB/T50445-2019；

（3）《美丽乡村建设指南》GB/T32000-2015；

（4）《美丽乡村建设评价》GB/T37072-2018；

（5）《全国农村环境连片整治工作指南》（环办〔2010〕178号）；

（6）《农村生活污染防治技术政策》（环发〔2010〕20号）；

（7）《乡村绿化技术规程》LY/T2645-2016；

（8）《环境卫生设施设置标准》CJJ27-2012；

（9）《乡村公共服务设施规划标准》CECS354：2013；

（10）《地表水环境质量标准》GB3838-2002；

（11）《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016年版）；

- 
- (12) 《建筑给水排水设计规范》 GB50015-2019;
  - (13) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018 年版);
  - (14) 《农村防火规范》 GB50039-2010;
  - (15) 《农村居住建筑节能设计标准》 GB/T50824-2013;
  - (16) 《村镇环境卫生设施规划标准》 GB50337-2016;
  - (17) 《防灾避难场所设计规范》 GB51143-2015;
  - (18) 《城镇道路路面设计规范》 CJJ169-2012;
  - (19) 《城镇道路工程施工与质量验收规范》 CJJ1-2017;
  - (20) 《城镇道路养护技术规范》 CJJ36-2016;
  - (21) 《村镇道路照明工程施工及验收规程》 CJJ89-2016;
  - (22) 《农村生活污染控制技术规范》 HJ574-2010;
  - (23) 《农业固体废物污染控制技术导则》 HJ588-2010 等。

#### 1.2.4. 编制原则

(1) 项目建设要贯彻新时代推进生态文明建设、统筹环境保护与经济发展关系的战略思维。通过农村人居环境整治和新建基础设施以及维修保养,充分利用和实现基础设施设施的生态功能。

(2) 项目设计要与廉江市各级规划相协调进行统筹安排,并严格遵守各项设计规范、标准及国家和有关部门颁发的法规,符合村镇的长远发展和村镇总体规划的要求。

(3) 本着实事求是的原则分析论证该项目的实施条件、经济和工程技术方案的可行性。

(4) 精心设计,优化设计方案,项目既要高起点规划、高标准建设、高水平管理,又要尽量节约工程费用,数据做到真实、可靠、实事求是。

(5) 合理充分利用资金、人力等各种资源,采用新工艺、新技术、

新材料，既要体现技术先进，积极合理，又要安全可靠。

(6) 严格执行国家相关法律、法规、标准和规范，按照现行国家有关新建项目要求，坚持“客观、科学、公正、可靠”的原则。

### 1.3. 项目社会效益分析

项目与当地的社会和经济发展水平相适应，项目的建设有利于改善村镇功能，促进村镇形象提升；有利于改善当地的生态环境与居住环境，提高周边居民生活质量；有利于促进当地居民就业，提高当地居民收入水平。同时，项目不会对当地的社会、环境等造成负面影响，项目的地区适应性良好，不存在较大的社会风险。因此，项目社会效益显著。

### 1.4. 经济评价

本项目财务基准收益率根据《建设项目经济评价方法与参（第三版）》（发改投资[2006]1325号）取行业基准收益率6%。根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值NPV、内部收益率IRR、项目动态全部投资回收期 $R_t$ 和投资利润率等指标。

该项目的财务内部收益率（所得税前和所得税后）均应高于行业基准收益率。

投资回收期（税前和税后）均应低于基准投资回收期20年，项目的盈利能力达到收益与融资自求平衡的要求：计算期20年内各年经营活动现金流入均大于现金流出；

从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力和抗风险能力。

---

综上所述，该项目在财务应符合专项债发行的相关规定。

## 1.5. 可行性分析结论

本项目在坚持人与自然和谐共生、建设美丽中国，加强农村人居环境整治、推进宜居宜业的美丽乡村，实施乡村振兴战略、全面建成小康社会，改善农村人居环境、建设美丽宜居乡村，新时代建设经济强省、美丽罗州街道奠定坚实基础背景下，通过项目的建设，能够改善农村人居环境，项目提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

本项目的实施有利于助推区域发展，响应国家乡村振兴战略的实施。休闲农业、农村旅游延伸了农业服务的范围，拓展了农业概念，使农业的投入产出更加合理，进而改变了农业产业化形态，为现代农业发展提供了推动力，增加了农民收入，响应了国家乡村振兴战略。

农村休闲、农业旅游一方面当地充分利用了农业资源，并得以更好的优化调整了农业产业结构链、农业产业化生态链，另一方面也带动了乡村旅游、运输、人力资源、经济农业等方面的发展。对区域经济文化发展以及地方经济文化发展具有重要的意义。

因此，项目的建设是必要的，建议尽快实施。

## 第2章 项目建设的背景和必要性

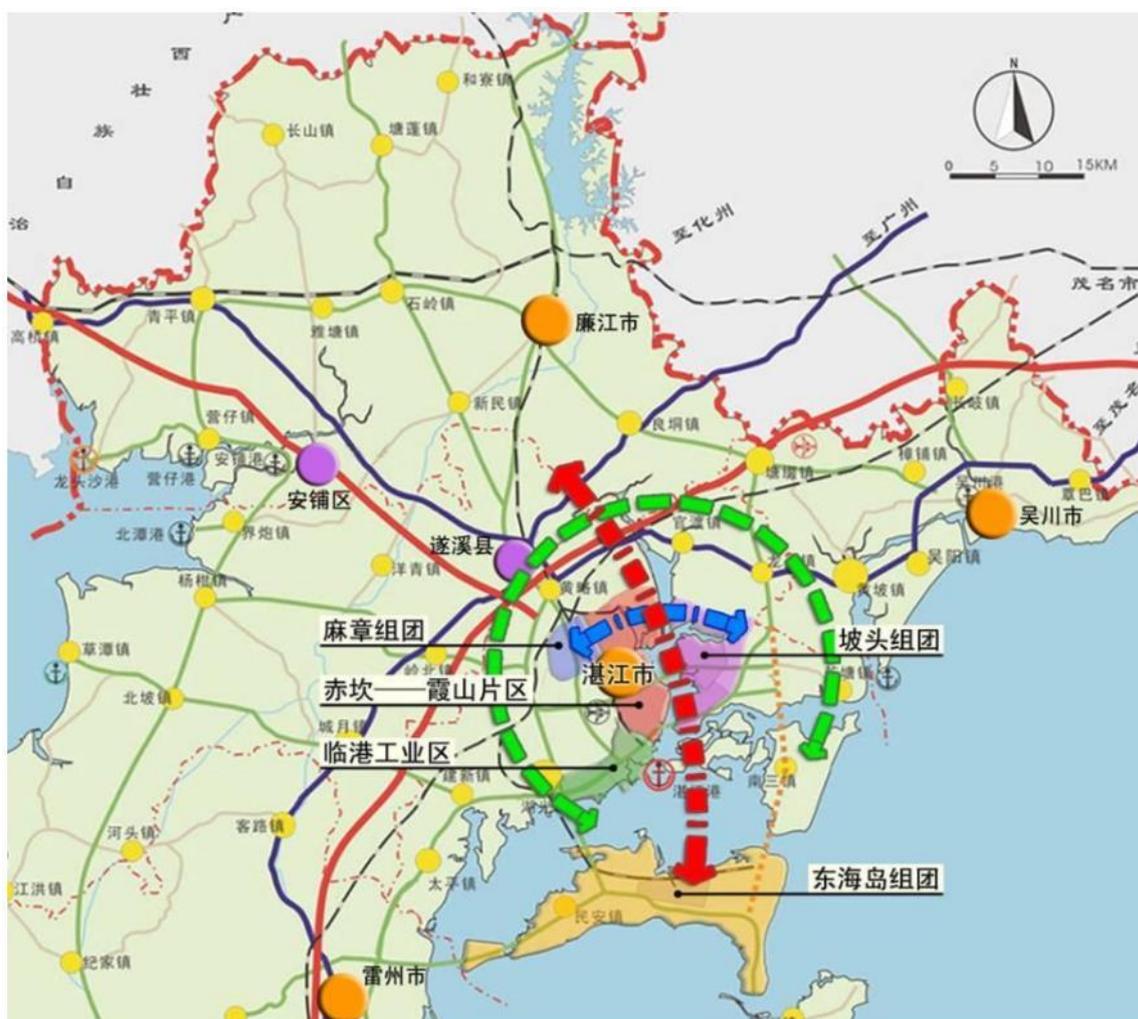
### 2.1. 项目建设背景



湛江市位于中国大陆的最南端，东临南海，西濒北部湾，南与海南省隔海相望，北接广西壮族自治区，居粤、琼、桂三省、区交汇点。有铁路、公路联通大西南及中原大地；有优良的港口，海洋运输直通东南亚各国，是我国大西南到东南亚各国的最近出海口；有海陆空交通与珠三角相通；有水陆联运的铁路、公路通往我国最大的经济特区海南省，是海南岛通往大陆的必经之地。因此，湛江可说是中国大西南主要出海通道，是我国大陆通往东南亚、非洲、欧洲、大洋洲和中东航程最短的对外贸易口岸，在亚太经济圈中具有极其重要的战略地位。

区域发展不平衡是广东经济发展的短板，粤东西北地区经济总量

不足，珠三角地区近年来受金融危机影响增速缓慢，是广东经济增长压力加剧的重要原因。为破解经济发展瓶颈，缓解经济增长压力，2013年7月，省委、省政府印发《关于进一步促进粤东西北地区振兴发展的决定》（粤发【2013】9号），提出通过“交通网络外通内连”、“产业园区扩能增效”、“中心城区扩容提质”等三大战略抓手，在粤东西北地区打造新的增长极，形成广东经济的多级驱动局面，增强广东省的综合实力，巩固华南地区区域经济的中心地位。



为实施《决定》，省政府组织有关部门分别制定了《加快推进全省重要基础设施建设工作方案（2013-2015年）》（省政府2013年4月印发）、《促进粤东西北地区产业园区扩能增效工作方案》（省委

办公厅、省府办公厅 2013 年 11 月印发) 以及《推动粤东西北地区地级市中心城区扩容提质的实施方案》(省政府于 2014 年 2 月印发) 等实施方案。按照扩容提质方案, 湛江市将重点培育东海岛工业新城、海东新区、南三岛以及西城新区等战略空间, 推动湛江打造成为“全国海洋经济示范市、广东对接东盟的先行区、粤西地区中心城市、竞争力强的现代化港口城市”。根据《湛江市城市总体规划》, 湛江中心城区未来发展以向东、向南拓展新区和中部提升三个方向为主导, 最终形成“一湾两岸、环湾发展”, 以湛江市海湾西岸旧城区、海东新区和东海岛“三足鼎立”的空间格局。湛江市城市总体发展确定为环海湾拓展, 不断提升中心城区功能, 增强辐射带动力, 形成海湾型的片区+组团”结构形态, 构建以湛江湾为城市发展轴线, 以内海湾地区集聚为新城市中心的“一湾两岸”发展格局。

党的十九大提出实施乡村振兴战略, 是以习近平同志为核心的党中央对“三农”工作作出的重大决策部署, 是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务, 是新时代“三农”工作的总抓手。

习近平总书记强调, 乡村振兴是一盘大棋, 要沿着正确方向把这盘大棋走好, 必须规划先行, 科学制定乡村振兴战略规划, 增强规划的前瞻性、约束性、指导性、操作性。

乡村是具有自然、社会、经济特征的地域综合体, 兼具生产、生活、生态、文化等多重功能, 与城镇互促互进、共生共存, 共同构成人类活动的主要空间。乡村兴则国家兴, 乡村衰则国家衰。我国人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾在乡村最为突出, 我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段的特征很大程度上表现在乡村。实施乡村振兴战略, 是解决新时代我国社会主要矛盾、

实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求，具有重大现实意义和深远历史意义。

当前我国农业农村基础差、底子薄、发展滞后的状况尚未根本改变，经济社会发展中最明显的短板仍然在“三农”，现代化建设中最薄弱的环节仍然是农业农村。农村基础设施建设仍然滞后，农村环境和生态问题比较突出，乡村发展整体水平亟待提升；农村民生领域欠账较多，城乡基本公共服务和收入水平差距仍然较大，脱贫攻坚任务依然艰巨；国家支农体系相对薄弱，农村金融改革任务繁重，城乡之间要素合理流动机制亟待健全；农村基层基础工作存在薄弱环节，乡村治理体系和治理能力亟待强化。

《廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目》牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，推动乡村生态振兴，建设生活环境整洁优美、生态系统稳定健康、人与自然和谐共生的生态宜居美丽乡村。

建设美丽乡村、发展乡村旅游是乡村振兴的有效途径。随着人们收入水平的提高、闲暇时间的增多和各种物质条件的便利，休闲旅游成为城市居民的消费新时尚，乡村旅游以其清新古朴的田园风光和洋溢的乡土文化气息给都市人一种全新的感受，受到都市人的青睐。

当地民风淳朴自然，民俗文化多样，旅游资源丰富，夏秋气候宜人。罗州街道地理位置及交通优势亦越发显现，这样的地方正是都市人的好去处。在这种背景下，我们必须抢抓机遇，充分利用资源建设美丽乡村、发展乡村振兴项目，进一步提升罗州街道乡村振兴工作的广度、幅度和深度。

## 2.2. 项目建设的必要性及意义

### 2.2.1. 改善农村人居环境，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感

党的十八大以来，面对我国经济发展进入新常态带来的深刻变化，以习近平同志为核心的党中央推动“三农”工作理论创新、实践创新、制度创新，坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，切实把农业农村优先发展落到实处；坚持立足国内保证自给的方针，牢牢把握国家粮食安全主动权；坚持不断深化农村改革，激发农村发展新活力；坚持把推进农业供给侧结构性改革作为主线，加快提高农业供给质量；坚持绿色生态导向，推动农业农村可持续发展；坚持在发展中保障和改善民生，让广大农民有更多获得感；坚持遵循乡村发展规律，扎实推进生态宜居的美丽乡村建设；坚持加强和改善党对农村工作的领导，为“三农”发展提供坚强政治保障。这些重大举措和开创性工作，推动农业农村发展取得历史性成就、发生历史性变革，为党和国家事业全面开创新局面提供了有力支撑。

### 2.2.2. 农村人居环境整治工作，全面实施乡村振兴事业的需要

以实施乡村振兴战略为总抓手，深入学习推广浙江“千万工程”经验，对标对表全面建成小康社会和农村人居环境整治三年行动必须完成的硬任务，整合各种资源，强化各项举措，加快补齐农村人居环境短板，引领带动全省农村人居环境整治质量和水平全面提升为农村同步全面建成小康社会奠定坚实基础。

开展美丽宜居村庄和农村人居环境整治工作要同农村经济发展水平相适应、同当地文化和风土人情相协调，与全面建成小康社会的要求相比，从改善农村人居环境这一现阶段农民最迫切需求、最易有明显成效的事情入手，补短板、强弱项、提水平，促进农村环境面貌变美变靓变干净、农村基础设施更完备、农村公共服务更便利、农民生

活更有奔头，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

### **2.2.3. 对推动南街历史街区保护和旅游业发展具有重要作用**

历史街区是城市文化遗产的重要组成部分，它们不仅是城市发展的见证，更是城市文化的传承者，它的意义不仅在于历史价值，更在于它对城市文化的影响和城市形象的塑造。南街骑楼已有百年历史，以“修旧如旧”原则进行保护性修缮，不仅可以提升城市形象和品味，更可吸引游客和投资者，促进城市经济发展和文化交流。

### **2.2.4. 对提升廉江城市形象具有重要作用**

本项目建设将形成富有特色的城市门户景观，美化城市对外展示的窗口，使自然景观与人文景观相互融合，形成完整、丰富、和谐的城市风貌。项目建设后，将成为展示廉江市形象的窗口，具有成为网红街区的潜力。

## **2.3. 项目建设的可行性**

### **2.3.1. 区位及交通优势**

廉江市罗州街道办事处，隶属于广东省湛江市廉江市，位于廉江市市区，是廉江市人民政府所在地，东、西连石城镇，南邻城南街道，北接城北街道。区域面积为 15.8 平方千米（2020 年）。截至 2020 年 9 月 13 日，罗州街道下辖 10 个社区。罗州街道办事处驻廉江市五一路 4 号。截至 2020 年 9 月 13 日，罗州街道有常住人口 11.5 万人。

### **2.3.2. 经济基础良好**

2019 年，罗州街道生产总值 60.0412 亿元，同比增长 6.5%；规模以上工业总产值 4.7707 亿元，同比增长 1.8%；公共财政收入 1.0958 亿元；社会固定资产投资 12.3457 亿元，同比增长 45.0%；社会消费品零售额 42.2592 亿元，同比增长 10.2%。环境优美，政通人和。境内

---

绿树成荫，规划合理，环境优美，是安居乐业的首选。街道工委、街道办班子团结，带领广大干部群众与时俱进、求真务实、扎实工作，促进街道各项工作蓬勃发展。此外，当地群众基础好，建设新农村的热情高，已具备连片打造乡村振兴项目的基本条件。

## 第3章 建设地点与建设条件

### 3.1. 建设地点

廉江市罗州街道办事处，隶属于广东省湛江市廉江市，位于廉江市市区，是廉江市人民政府所在地，东、西连石城镇，南邻城南街道，北接城北街道。区域面积为 15.8 平方千米（2020 年）。截至 2020 年 9 月 13 日，罗州街道下辖 10 个社区。罗州街道办事处驻廉江市五一路 4 号。截至 2020 年 9 月 13 日，罗州街道有常住人口 11.5 万人。

2019 年，罗州街道生产总值 60.0412 亿元，同比增长 6.5%。

罗州街道是廉江市政府驻地，辖区内环境优美，政通人和。境内绿树成荫，规划合理，环境优美，是安居乐业的首选。街道工委、街道办班子团结，带领广大干部群众与时俱进、求真务实、扎实工作，促进街道各项工作蓬勃发展。

### 3.2. 建设条件

#### 3.2.1 湛江市社会经济概况

##### （1）行政区划及人口

湛江市现辖吴川市、雷州市、廉江市（三个县级市）和徐闻县、遂溪县（二县），以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、湛江市经济坡头区。2017 年末，全市常住人口 730.5 万人，比上年末增加 3.2 万人，其中城镇人口 307.5 万人，占常住人口的比重（常住人口城镇化率）为 42.09%，比上年末提高 0.65 个百分点。全年出生人口 12.5 万人，出生率 17.15‰；死亡人口 4.7 万人，死亡率 6.42‰；自然增长人口 7.8 万人，自然增长率 10.72‰。湛江是粤西和北部湾经济圈的经济中心，是中国大陆通往东南亚、欧洲、非洲和大洋洲航程最短的港口城市，

1984 年全国首批 14 个沿海开放城市之一，湛江还是中国海军南海舰队司令部所在地。

## (2) 经济概况

2021 年面对新冠肺炎疫情的持续冲击和经济下行的巨大压力，在上级党委政府和市委的坚强领导下，廉江市政府坚持稳中求进工作总基调，咬紧牙关，沉着应战，较好地完成经济社会发展目标任务。全市实现地区生产总值 516.16 亿元，增长 7.1%。规上工业产值 168.83 亿元，增长 7.9%。规上工业增加值 26.55 亿元，增长 2.5%。固定资产投资 131.78 亿元，增长 9.0%。社会消费品零售总额 305.22 亿元，增长 9.2%。外贸进出口总额 35.15 亿元，增长 23.1%。一般公共预算收入 17.53 亿元，增长 16.2%。各项存款余额 483.72 亿元，增长 3.5%。各项贷款余额 296.49 亿元，增长 24.3%，存贷比例达 61.3%，贷款增速及资金运用效率排湛江各县（市）首位。实现了“十四五”良好开局。

2022 年廉江市政府工作总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神以及中央经济工作会议精神，全面贯彻落实全国两会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，深入落实省“1+1+9”工作部署，全面落实湛江市“三化”“三大”发展要求，认真落实“四个定位”，扎实做好“四篇文章”，围绕市委十四届四次全会提出的目标任务，坚持创新驱动发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，做好“六稳”“六保”工作，主动对接“双区”、两个合作区、北部湾城市群、西部陆海新通道，与海南相向而行，深入实施“四大提升工程”，着力打造“五个百亿级产业集群”，守牢“四条底线”，全力以赴推动我市建设高质量跨越式发展先行市，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

### 3.2.2 廉江市发展规划目标

“十四五”时期，全市经济总体向健康协调高质量发展，社会向更加文明现代化迈进。围绕建设工业强市目标要求，力争到 2025 年，经济实现高质量发展，创新能力进一步增强，城乡建设更加完善，人民生活更加幸福美好，生态环境不断优化，社会治理现代化水平得到新提升。

经济逐步实现高质量发展。供给侧结构性改革攻坚、产业高端化、产业链现代化发展取得重要突破和进展，产业结构进一步优化，传统产业转型提质，新兴产业快速成长，现代服务业发展水平不断提高，农业现代化取得明显进展，建成产业新体系，融入以国内大循环为主的“双循环”新发展格局。到 2025 年，地区生产总值达到 700 亿元。

创新能力进一步增强。创新发展内生动力进一步增强，创新人才引进和“双创”成效进一步显现，全社会研究与开发（R&D）经费支出占 GDP 比重不断提高，高新技术企业数量进一步增加，高技术制造业增加值占规模以上工业增加值比重较大幅提升，产业基础向高级化更进一步，创建创新型示范县（市）取得明显成效。

城乡区域发展协调性增强。城市扩容提质有效推进，建设用地产出效率不断提高，产城融合进一步发展。城镇空间布局更加优化，镇域发展进一步协调。城乡生态保护与环境质量全面提升，人居环境明显改善，优质公共服务城乡均衡化取得可喜进展。新农村建设示范区创建取得成效，农村发展呈现新活力。

基础设施换代升级。对接区域大交通建设，构建外联内通的便捷交通格局。能源供应结构更加合理，输配电设施建设更加完备，电力保障能力显著增强。水利综合保障体系不断完善，水资源保护开发利

---

用能力进一步提升。新一代信息基础设施建设加快，数字技术应用扎实推进，信息安全保障显著增强。

人民幸福感进一步提升。城乡居民教有所学、病有所医、老有所养，就业更加充分，社会保障扩面提质，文体生活不断丰富，基本公共文化服务均等化有效推进，人民获得感不断增强。到 2025 年，城乡居民人均可支配收入超过 30000 元。

社会治理进步显著。平安廉江、法治廉江达到更高水平，社会公平正义进一步彰显，行政体系更加完善，行政效率和公信力明显提升，服务型政府建设取得重大成效，重大风险防范化解体制机制不断完善，发展安全保障更加有力。

廉江市域城乡结构体系图



---

## 第 4 章 项目建设方案

### 4.1. 建设内容及规模

项目分为两期进行建设，其中一期主要建设内容为：将南街升级改造为“鹅饭特色一条街”，建设内容包括危房拆除约 2000 m<sup>2</sup>、新建 2500 m<sup>2</sup>；原有建筑的加固、水电消防等专业改造约 9900 m<sup>2</sup>；配套道路 1000 m<sup>2</sup>及给 3000 m<sup>2</sup>排水管网改造等。

二期为新村十二条自然村“基础设施及文旅融合项目建设”项目，主要建设停车场。主要建设内容 9 个停车场共 8300 m<sup>2</sup>及 2 个充电桩停车场共 800 m<sup>2</sup>，新建 3 处厂房 14000 m<sup>2</sup>，7 个仓库共 7700 m<sup>2</sup>，山仔顶村等 8 个自然村的 573 户居民供水，塘美村等 12 个自然村的 6393 人的污水处理设施，农活体验基地共 2800 m<sup>2</sup>及乡村游戏区 1 处、配套水处理站 1 座，农业科普展览馆 6700 m<sup>2</sup>，农产品收购点 1500 m<sup>2</sup>，农耕文化科普长廊 300 米，山仔顶村、泉村、小江边村运动场（篮球场）共 5600 m<sup>2</sup>，塘美村等 4 条村新建休闲运动场地共 15300 m<sup>2</sup>，木拱桥村特色美食商业街 3500 m<sup>2</sup>，塘美村等 11 个村内 30.5km 巷道硬底化等基础设施建设。

拟建项目情况详见下表：

## 工程建设内容一览表

廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目（第一期）						
序号	建设地点	名称	项目描述	单位	数量	
1	南街	<b>土建装修改造工程</b>				
1.1		土建工程	新建	m <sup>2</sup>	2500	
1.2		拆除工程	拆除	m <sup>2</sup>	2000	
1.3		室内装修	新建+旧改	m <sup>2</sup>	3800	
1.4		外立面工程	旧改	m <sup>2</sup>	6000	
1.5		加固工程	旧改	m <sup>2</sup>	3000	
1.6		停车场	新建	m <sup>2</sup>	600	
2.6		广告 LED 屏	新建	m <sup>2</sup>	100	
2			<b>安装工程</b>			
2.1		给排水工程	旧改	m <sup>2</sup>	3500	
2.3		弱电工程	旧改	m <sup>2</sup>	2000	
2.4		消防工程	旧改	m <sup>2</sup>	2000	
2.5		充电桩	新建	项	100	
3		<b>室外工程</b>				
3.1		道路工程	旧改	m <sup>2</sup>	1000	
3.3		室外给排水工程	旧改	m <sup>2</sup>	3000	
廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目（第二期）						
序号	行政村/自然村	项目名称	项目描述	单位	工程量	
1	塘美村	厂房建设	新建厂房出租	m <sup>2</sup>	8000	
2		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	800	
3		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	1300	
4		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	6700	
5		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	500	
6	山仔顶村	停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	1000	
7		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	2000	
8		农业科普展览馆	新建农业科普展览馆	m <sup>2</sup>	6700	
9		运动场所	新建运动场所一处	m <sup>2</sup>	3300	
10		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	3000	
11		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	320	
12		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	110	
13		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	1200	
14		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	200	
15		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	36	
16	边塘院村	休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	200	
17		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	800	
18		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	1500	
19	邓屋村	污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	200	
20		自来水升级工程	完成自来水升级工程	户	30	
21		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	1800	
22		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	500	
23	小江边村	厂房建设	新建厂房出租	m <sup>2</sup>	3000	
24		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	720	
25		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	3000	

26		篮球场	修建篮球场一处	m <sup>2</sup>	600
27	泉村	运动场所	新建运动场所一处	m <sup>2</sup>	1500
28		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	700
29		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	2000
30		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	290
31		自来水升级工程	完成自来水升级工程	户	47
32	启飞山村	村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	1000
33		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	283
34		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	50
35		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	500
36	新村	村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	2000
37		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	170
38		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	1300
39		自来水升级工程	完成自来水升级工程	户	170
40		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	500
41		农活体验基地	水稻种植基地土地平整	亩	30
42		农活体验基地	农机具、农耕文化和农事科普展示厅	m <sup>2</sup>	1600
43		农活体验基地	农耕文化和农事科普展示长廊	m	300
44		农活体验基地	农产品加工坊	m <sup>2</sup>	1200
45		农活体验基地	乡村游戏区	处	1
46		农活体验基地	田间小路	m	500
47		农活体验基地	水处理站	座	1
48		农活体验基地	停车场	m <sup>2</sup>	1000
49	木拱桥村	厂房建设	新建厂房出租	m <sup>2</sup>	3000
50		商业服务街	用作经营木拱桥等特色美食	m <sup>2</sup>	3500
51		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	400
52		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	1300
53		充电桩	20	m <sup>2</sup>	300
54		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	5000
55		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	610
56	中间垌村	仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	500
57		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	35
58		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	1000
59		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	240
60	牛角塘村	农产品收购点	新建农产品收购点	m <sup>2</sup>	1500
61		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	6700
62		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	8000
63		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	95
64		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	560
65		老人活动中心	新建老人活动中心一个	m <sup>2</sup>	400
66		大江边村	停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>
67	充电桩		修建收费充电桩	m <sup>2</sup>	500
68	仓库		新建仓库出租	m <sup>2</sup>	1400
69	村道巷道硬底化		村内巷道硬底化	m	3000
70	污水处理设施		完成污水处理设施建设	人	2000

## 4.2. 工程设计方案

### 4.2.1. 指导思想和原则

开展乡村振兴，必须坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实新发展理念，以农村实际为出发点，以“治大、治散、治乱、治空、治脏”等工作为重点，围绕推进全面建设小康社会和乡村振兴战略的目标，改善农村人居环境。

#### (1) 坚持以人为本、全面协调发展的原则

为落实乡村振兴战略，规范村庄整治工作技术要求，坚持以人为本，坚持科学发展观，既立足罗州街道现状条件，又强调规划的宏观引导功能，提高城镇发展的可持续性、全面性和协调性。

#### (2) 因地制宜、有序推进的原则

根据当地经济社会发展水平、居民生产方式与生活习惯，结合人口经济发展的长期趋势，科学制定年度建设计划。优先整治美丽宜居示范村以及村民最急需、农村最基本的设施和相关项目。

#### (3) 注重保护、留住乡愁的原则

保护自然生态环境和历史文化遗产，传承和弘扬传统文化，重塑乡村原生态的农耕文明关系和南街历史风情。

#### (4) 村民主体、激发动力的原则

尊重村民意愿，保障村民权益，宜通过政府帮扶、村民自主参与、社会力量介入相结合的形式，建立各方共谋、共建、共管、共评、共享机制，共同推进乡村人居环境的整治提升。

#### (5) 合理规划、精心设计的原则

尽量保持场地原有的地貌特征，优化植物配置，减少耗能材料的使用，将资源的使用将至最低。

#### (4) 量质并举，功能完善的原则

合理增加基础设施，全面提升农村生活品质。通过科学规划和合理设计，进一步完善环境系统布局 and 结构，实现多种功能的协调发展。

#### (3) 因地制宜，节约环保的原则

根据具体情况以及功能的多样，因地制宜设置有关项目并易于维护保养。要以“节地、节水、节材”和“减少污染、减少城能耗”为核心，在规划、设计、建设和养护管理各个环节中最大限度地节约资源，提高资源使用效率，减少资源消耗和浪费，获得最大的生态、社会和经济效益。

### 4.2.2. 总体设计思路

项目总体设计思路以控制性规划为原则：

#### (1) 理解规划构思，突现规划意图

理解和把握规划意图是关键，把规划意图贯彻到项目的勘察设计中是难点。在设计中积极运用新思维、新技术。

#### (2) 遵循规程规范、合理运用技术指标

应严格遵循道路设计的规程规范，合理运用各项技术指标，把本项目建设成高标准、低投资、功能完善的优质项目。

#### (3) 工程设计体现先进性、合理性、节约性

设计工作中，应确保工程质量可靠性、体现技术的先进性、环保性，避免工程返工等不良现象，降低工程的造价，响应国家创建节约型社会的号召。

#### (4) 不断优化设计、贯彻动态设计思想

严格按照操作规程、细则、守则、程序执行，提高设计资料的准

确性，提高质量意识，在设计中根据沿线地形、地质特点、不同设计阶段要求，不断完善优化设计，树立精益求精、动态优化设计的理念，确保设计质量。

#### (5) 合理考虑工程建设的近、远期结合

在保证工程使用功能的前提下，合理的考虑工程近、远期问题，可减少废弃工程数量，降低工程的前期投资，提高投资的收益率。

#### (6) 注重工程和自然环境协调统一

设计时应注重工程项目与周边天然植被、水系、区域人文景观的和谐统一，响应规划对拟建片区的形象定位。

#### (7) 体现以人为本、创造综合社会效益

设计要体现以人为本的思想，在线形指标、路面质量、安全设施、道路景观、服务设施等设计上要充分考虑使用便利性。创造良好的社会效益。

### 4.3. 项目实施意见

项目实施过程中，严格遵守国家的法律法规，加强沟通与协商，保证项目实施过程中个利益群体权利和义务分配的公平性，加强宣传，创造条件让人民群众深入了解项目实施的必要性和政策执行过程中的透明度，力争得到理解和帮助，使项目能按照计划顺利实施，以充分发挥项目在改善周边环境的重要作用。

## 第 5 章 工程实施计划与管理

### 5.1. 项目建设进度

廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目，工程规模较大，涉及方面较多，其建设进度需要统筹安排，本报告中仅对本项目建设进度提出宏观设想，设想中考虑了设计前期工作、各阶段设计审批、勘测、测量、配套设施建设以及交通导流等因素所需要的时间而提出的，计划建设时间为 2023 年 6 月，如果资金落实顺利，计划安排适当，2026 年 5 月完成本项目是可能的。

时间	进行项目
2023 年 6 月至 2026 年 5 月	1.完成可行性研究报告及审批； 2、落实总投资； 3、施工力量、设备的确定落实； 4、勘察测量、初步设计审批及工程图纸设计； 5、进行施工； 6、竣工验收，投入使用。

### 5.2. 项目建设管理

#### 5.2.1. 管理制度

(1) 建立严格的工程质量监理制度和验收制度，要按照各自的职责对其经手的工程质量负终身责任，如发生重大工程质量事故都要追究相应的行政和法律责任。

(2) 实行公开招投标制度和政府采购制度。该项目的建设严格按

照国家有关规定，在公开、公平、公正和择优、诚信的原则下实行招标投标，中标单位与项目实施单位签订承包合同后，严禁进行转包，增加配套设施一律实行政府采购。

(3) 实行建设投资申报审计制度，加强对建设投资的管理。建设资金实行专户管理，严禁挤占挪用。

(4) 项目档案管理。该项目按照《档案法》的有关规定，建立健全项目档案。

(5) 实施主体在建设期、养护期内对各参建单位进行监督，以确保建设和养护符合质量标准。

### 5.2.2. 项目组织

为了保证改造后的农村环境以及绿化，达到“美丽宜居”的人居环境，拟采用科学的管理办法和手段对整个改造工程统筹考虑和安排。使工程的实施在质量、安全、文明施工及进度等投控各方面得到最佳的控制，以确保工程的顺利完成。制订详细规范的工作制度，从人员上、制度上确保工程的顺利实施和圆满完成。在施工组织及管理过程中，应该注意下面几个问题：

(1) 实行工程质量负责制。对项目建设工程质量负主要责任的领导、对参建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量追究制度。

(2) 严格按照基本建设程序办事，建成后按照有关规定进行严格的竣工验收。

(3) 严格项目资金管理。对项目资金实行专帐管理、专款专用。

### 5.2.3. 人员培训

人员培训是项目运行中不可缺少的一个重要环节，是市场竞争和企业管理的客观要求。因此人员培训应与工程建设同步进行，并在生产中保持长期性，通过培训可提高职工的科学文化水平和专业技能及

人才素质，是完成项目目标的基础。

#### 5.2.4. 人员管理

(1) 加强考勤管理，维护工作秩序，提高员工工作效率，制定相关制度。

(2) 加强对财务人员的管理，根据国家有关法律、法规及财务制度，结合新区具体情况，制定相关制度。

(3) 宣传贯彻执行国家、省、市、县颁布的方针、政策法规。

(4) 结合实际制定有关政策和规章制度，并组织实施。

### 5.3. 项目工程计划

#### 5.3.1. 道路整治工程

##### 5.3.1.1 道路整治概述

村庄道路系统宜在保留原有路网形态和结构的基础上，结合村庄规模、地形地貌、村庄形态、河流走向、对外交通布局等条件因地制宜地确定，必要时打通断头路，形成通达性良好的村内路网格局。

村庄道路按照使用功能可分为主要道路、次要道路和宅间道路三个层次。各级道路的路面宽度及道路净空应根据不同功能要求而有所区别。

主要道路和次要道路的建设参考交通部《农村公路建设指导意见》和《乡村道路工程技术规范》（GB/T51224-2017），路面结构层所选材料应符合强度、稳定性及耐久性的要求，并结合当地自然条件、地方材料及工程投资等情况确定沥青混凝土路面。各种结构层厚度应根据道路使用功能、施工工艺、材料规格及强度形成原理等因素综合考虑确定。

村庄各类路面的施工方法、工艺流程及施工质量应按现行行业标

准《城镇道路工程施工与质量验收规范》CJJ1 的相关规定执行。

### 5.3.1.2 交通安全设施

村庄道路整治中，应结合路面情况完善各类交通设施，包括交通标志、交通标线、线形诱导设施及安全防护设施等。

当公路穿越村庄时，村庄入口应设置标志，道路两侧应设置宅路分离挡墙、护栏等防护设施；当公路未穿越村庄时，可在村庄入口处设置限载、限高标志和限高设施，限制大型机动车通行。

在公路与村庄道路形成的平面交叉口处，应在村庄道路上设置减速让行、停车让行等交通标志，并配合划定减速让行线、停车让行线等交通标线，必要时宜设置交通信号灯。

村庄主要道路应设置  $10\text{km/h} \sim 15\text{km/h}$  的限制速度，通过学校、集市、商店等人流较多路段时，应设置  $5\text{km/h}$  的限制速度、注意行人等标志及减速坎、减速丘等减速设施，并配合划定人行横道线，也可设置其他交通安全设施。

村庄道路遇有急弯、视距不良路段，应按相关标准要求设置线形诱导标、反光镜等视线诱导设施。

现有各类桥梁及通道可分别设置限载、限高及限宽标志，必要时应设置限高、限宽设施，保证桥梁与通道的行车安全与畅通。

村庄道路建筑限界内严禁堆放杂物、垃圾，并应拆除各类违章建筑。

交通照明设施宜在村庄主要道路上设置，为机动车、非机动车及行人出行提供便利。

村庄入口处及村庄中零散分布的空地，可开辟为停车位，供机动车及其他农用车辆停放。对于发展乡村旅游的村庄，宜根据旅游交通量在村口设置相应规模的公共停车场。

### 5.3.1.3 道路照明

村庄道路照明整治应遵循安全可靠、经济合理、节能环保、维修方便、美化环境的原则。分别针对主要道路、次要道路和宅间道路，充分考虑经济适应性，根据道路状况和实际使用功能、电源状况及周围环境，选择适应的控制方式、照明电源、光源、灯具形式及节能模式。

道路照明设计应能使机动车驾驶员在不大于设计时速时能分辨前方道路状况，使行人能发现路面上的障碍物。

道路照明宜优先采用 LED，不应采用高压汞灯和白炽灯。道路照明设计应考虑道路和场所的特点，根据灯具的配光类型和布置方式，科学设计灯具的安装高度和间距，保证达到相应照明要求。

道路照明宜采用供电电源，配电系统宜采用地下电缆线路供电，当采用架空线路时，宜采用架空绝缘配电线路；当无法使用供电电源且日照时长、强度满足要求时，可采用太阳能光伏电源。

道路的开关灯时间应根据所在地区的地理位置、季节变化和村民的作息时间合理确定。控制方式宜采用手动控制和电脑时钟控制相结合的方式。鼓励经济条件允许地区采用集中遥控系统。

道路照明改善应以避免浪费能源和光污染，以及不影响乡村地区动植物和农作物生长为原则，防止村庄内照明光线射入村民家中。村庄照明的施工及安全保护应按现行行业标准《村镇道路照明工程施工及验收规程》CJJ89 的相关规定执行。

### 5.3.2. 公共环境整治

村庄公共环境整治应覆盖村庄建设范围内的公共空间和场所，包括：街巷环境整治、公共活动场所整治等内容。

### 5.3.2.1 村庄公共环境整治基本原则

- 充分遵循所处自然环境肌理，以山形地势、水系田园为依托，保护和延续村庄传统营建形制；
- 保护传承当地营建技艺、材质、色彩等文化元素符号，结合地域、气候、民族、风俗特征，突出乡土特色和地域特点；
- 充分考虑老年人、残疾人和少年儿童活动的特殊要求，积极推动村庄无障碍设施改造建设。

### 5.3.2.2 街巷环境整治

村庄街巷环境整治的风格和基调宜顺应和延续村庄原有街巷的走向和空间尺度，结合村庄历史沿革、文化传统、地域特征和民族习俗而确定。

街巷两侧不得堆放垃圾、杂物或存在安全隐患的危险物品，不宜作为村民日常晾晒堆积场所。

街巷两侧入户电缆线路应在符合消防安全的前提下，沿两侧的建筑墙面或屋檐隐蔽敷设。

街巷铺装应就地取材，营造村庄的本土风格，铺装纹理应加强街道空间的导向性。

街巷环境整治应保持两侧居住建筑院落的视线通透，宜采用本土自然材料建造围墙，围墙高度宜控制在人视线以下。

对于沿街巷新建、改建建（构）筑物，应对其高度、体量、材质、色彩等方面进行限控，宜选用地方材料，采用当地传统形式与色彩，并运用经济便捷的施工方式进行立面修整，使其与地方传统建筑风貌、周边环境相协调。

对于沿街乱搭乱建的违章建（构）筑物及其他不合规设施应予以整改或拆除。

街巷店面招牌样式应具有乡土特色，其建造材料宜采用地方传统材料。

### 5.3.2.3 公共环境照明

公共环境照明可分为满足村民夜间公共活动需要的功能性照明和对重要景观节点等的装饰性照明。

公共环境照明应以人为本，以保护自然生态环境为前提，避免大面积、大功率泛光照明和跳跃、闪烁、超亮的照明，严格控制溢散光产生的光污染。应根据村民的作息时间及时开启和关闭。

功能性照明应根据其功能和所营造的氛围确定，满足人们基本活动需要的亮（照）度要求。

装饰性照明可结合自然资源、地域文化特色和建（构）筑结构特征等合理布置灯具，符合当地风俗习惯，应与其他公共环境照明相协调，除重大活动外，不宜选用动态和彩色光照明。

### 5.3.3. 公共活动场所整治

公共活动场所宜邻近文化活动中心、祠堂庙宇及村庄主要入口等公共活动集中的地段；也可根据自然环境特点，选择村庄内水体、坡地、古树名木等重要区域设置。

公共活动场所宜根据场地条件以及当地村民需要，增设体育健身器材、儿童游玩设施、村务公告栏、科普宣传栏等设施，提高综合使用功能。

公共活动场所应增设无障碍设置，方便老年人、残疾人使用；儿童游玩设施宜采用柔性材料铺装，注重儿童活动的安全性，并且满足成人看护的要求。

公共活动场所可布置环境小品，其形式应以村庄特色题材为主，突出地域文化与民族特色。

#### 5.3.4. 乡土特色传承

村庄历史文化遗产包括历史文化名村、传统村落，以及村域内有各级文物保护单位、文化遗产遗址、富有地方乡土特色和民族文化特色资源的村庄。

村庄中非保护性民居或公共建筑的整治，以及其他建设的发展，应传承所在地的乡土特色，在建设选址、空间布局、建筑形态与风貌、建造方式、环境景观等方面应遵循当地文化习俗，符合当地居民的生活方式和居住习惯，且宜优先选用本土材料，节能生态。

村庄整治应按照不同保护范围要求对历史文化遗产进行保护控制，并保护体现村庄价值特色的农业生产环境与自然景观环境。

村庄新旧建设区的市政基础设施应遵循因地制宜、集约适用的原则，统筹考虑；村庄保护范围内市政基础管线的整治建设宜采用新技术、新方法，减小对村庄传统风貌的影响。

传统民居建筑修缮应在维护其原有主体结构外部风貌不变的前提下，进行维护加固，并在空间尺度、形态、风格等方面与原建筑相协调；新增加的通风等设施应在外部采用传统材料进行装饰或遮蔽。

## 第 6 章 环境影响评价

### 6.1. 编制依据与标准

#### 6.1.1. 环保政策

- (1) 中共中央国务院《关于加快推进生态文明建设的意见》（2015 年 4 月 25 日）；
- (2) 中共中央国务院《关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》（2018 年 6 月 16 日）；
- (3) 《水污染防治行动计划》（国发〔2015〕17 号）；
- (4) 《土壤污染防治行动计划》（国发〔2016〕31 号）；

#### 6.1.2. 法律法规

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (2) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2002 年通过，2018 年第二次修正）
- (3) 《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年 6 月 27 日第二次修正）
- (4) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》
- (5) 《中华人民共和国大气污染防治法》
- (6) 《中华人民共和国土壤污染防治法》
- (7) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》
- (8) 《中华人民共和国水土保持法》
- (9) 《建设项目环境保护管理条例》（1998 年国务院令第 253 号发布，2017 年国务院令第 682 号修订）；
- (10) 《规划环境影响评价条例》（2009 年国务院令第 559 号发布）；

- (11) 《建设项目环境监察办法》（2012年环境保护部令第21号发布）；
- (12) 《建设项目环境影响报告书（表）编制监督管理办法》（2019年生态环境部令第9号发布）；
- (13) 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号）；
- (14) 《环境影响评价公众参与办法》（2018年生态环境部令第4号发布）
- (15) 环境保护部《关于强化建设项目环境影响评价事中事后监管的实施意见》（环环评〔2018〕11号）
- (16) 《建设项目环境保护事中事后监督管理办法（试行）》（环发〔2015〕163号）；
- (17) 生态环境部办公厅《关于做好畜禽规模养殖项目环境影响评价管理工作的通知》（环办环评〔2018〕31号）；
- (18) 承办单位提供的有关资料。

### 6.1.3. 环境控制标准

- (1) 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）含2018年修改单；
- (2) 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- (3) 《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- (4) 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。

### 6.1.4. 环境防治标准

- (1) 环境影响评价技术导则总纲（HJ2.1-2016）；
- (2) 环境影响评价技术导则大气环境（HJ2.2-2018）；
- (3) 环境影响评价技术导则地表水环境（HJ2.3-2018）等。

## 6.2. 环境影响分析

### 6.2.1. 施工期环境影响分析

#### (1) 废水

本项目施工期产生废水分为雨水地表径流、建筑施工废水和生活污水三大类。雨水地表径流由雨水冲刷浮土、建筑材料、机械和垃圾等形成；建筑施工废水包括土石方开挖、钻孔、填土等过程中产生的泥浆水；生活污水包括施工人员的盥洗水和厕所冲洗水。根据以往施工期间的水质监测分析,施工期废水中主要污染物是 SS、COD<sub>Cr</sub>、BOD<sub>5</sub>、石油类等。

#### (2) 废气

施工期间挖土、运土、汽车运输和施工机械都会产生扬尘,粉尘是施工期间的主要污染物。各种燃油机械和运输车辆排放少量氮氧化物、碳氢化合物等大气污染物,少量的氮氧化物和碳氢化合物等大气污染物经大气稀释作用后,其对周围环境空气质量影响较小。

#### (3) 噪声

施工期间噪声主要来源于施工现场的各类机械设备和物料运输的交通噪声,对附近声环境质量产生一定影响。

#### (4) 固体废物

本项目施工过程中会产生一些余泥、弃土、砂土和失效的沥青等建筑施工废物,另有施工工地的生活垃圾,不加治理将发出异味和恶臭,成为蚊蝇滋生、病菌繁衍、鼠类肆孽的场所。

#### (5) 生态环境

生态环境影响主要是水土流失以及因设计不当而造成的视觉或景观质量下降。水土流失主要由土表层和取土场土壤的裸露造成。当雨天特别是雨季来临时,如果不采取有效措施,将导致较严重的水土流

失。

### 6.2.2. 运营期环境影响分析

#### (1) 废水

本项目运行期主要水污染源为配套行业服务污水、公共厕所粪便水和居民的生活用水。

#### (2) 废气

少量大气污染源主要为内部通道上行驶车辆产生的少量尾气。大气污染物经大气稀释、绿地净化作用后，其对周围环境空气质量影响很小。

#### (3) 噪声

项目建成后噪声污染源主要为停车场及通道上行驶车辆产生的交通噪声，经植被净化后对周边环境影响较小。

#### (4) 固体废物

主要固体废物为居民及游客的生活垃圾。

在圩镇布置一定量的垃圾箱，由专职清洁工人负责定期清理清运，送至垃圾集中清理转运和处理后不会对周围环境产生影响。

#### (5) 生态环境

项目建设以圩镇内部改建为主，不会破坏或改变地形地貌。建成后，对当地生态环境具有较好的调节和保护作用。

## 6.3. 污染防治措施

### 6.3.1. 施工期污染防治措施

#### (1) 废水防治措施

①在施工场地建设临时导流渠，并在排放口前设置雨水缓冲池，将雨水径流引至缓冲池充分沉淀后再排放，避免雨水横流现象。

②设置沉淀池，对设备、车辆洗涤水进行简单处理后循环使用，禁止此类废水直接外排。

③在工程完工后尽快绿化和固化地面，尽量减少雨水对裸露地表的冲刷，减少水土流失对地表水的影响。

## (2) 废气

施工期间粉尘严重影响施工人员及周围居民的身体健康，建议采取以下防护措施：

①定时洒水，减少开挖、钻孔等施工产生粉尘污染；施工结束时，应及时对施工占用场地恢复地面道路及植被。

②规划好运输车辆的运行路线与时间，运输车辆不得超载，被运渣土不得含水过多，以免造成沿途泥浆滴漏、影响村镇道路整洁，对运输过程中落在路面上的泥土要及时清扫，以减少运行过程中的扬尘。

③装卸有粉尘的材料时，要洒水湿润或在仓库内进行；建筑物外脚手架全封闭，防止粉尘外漏。

④驶离建筑工地的车辆的轮胎必须经过清洗，以避免工地泥浆带入村镇道路。

⑤坚持文明施工，设置专用场地堆放建筑材料，堆放过程中要加苫布覆盖，以防建材扬尘。

## (3) 噪声

①合理安排有效时间内施工项目，高噪声作业区应远离声环境敏感区，减少人为的噪声扰民现象。

②建设单位严禁高噪声机械设备在作息时间作业和尽量选用低噪声机械设备或带隔声、消声的设备。

③建立定期噪音监测制度，发现噪音超标，应查找原因和整改。

④选用低噪声的建筑机械，不采用锤式打桩工艺，而改用静压桩

或钻孔桩工艺。

⑤严格按照国家和地方环境保护法律法规的要求，采取各种有效措施将施工场界噪声控制在国家《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）的指标范围内。

#### （4）固体废物与生态环境

①施工过程中工地会产生一些余泥、弃土、建筑材料剩余废物料等固体废弃物，环卫部门统一进行清运处理，同时在运输过程中注意清洁运输，以免污染道路，影响市容与交通。

②工地生活垃圾定点堆放，定期消毒和清运。由于项目场地土石方填、挖可能造成水土流失，故要采取水土保持措施，避免水土流失。

③红色文化纪念建筑及附属工程等项目，在其建设过程中，将对周围环境造成一定破坏，施工人员及施工监理人员应尽量注意周围环境的变化，随时注意做到不破坏植被或少破坏植被。

### 6.3.2. 运营期污染防治措施

（1）清洁及生活废水预处理达到《污水综合排放标准》三级标准后排入片区污水管网，然后输送至污水处理厂进行集中处理，经处理后达标排放。

（2）合理设置垃圾桶，并鼓励垃圾分类。通过示范引导提高工作人员保护意识和责任感。产生的垃圾经清洁工人收集后送至垃圾集中处理或转运站。

## 6.4. 环境影响评价结论

本项目在项目实施和建设过程中坚持“以保护为宗旨”，项目施工单位能在项目建设过程中加强环境质量管理，认真落实环境保护措施，采取相应的污染防治措施，则该项目的建设对环境的影响不大。

---

项目用地范围周边无历史文化遗产、自然遗产、风景名胜和自然景观保护区域。因此，该项目的建设对上述区域不会造成不利影响。

通过防治和补救措施，污染物和污染源防治后均可达到国家有关规定要求。

## 第 7 章 节能篇

### 7.1. 编制依据

#### 7.1.1. 法律法规

- (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) 《中华人民共和国循环经济促进法》；
- (4) 《中华人民共和国清洁生产促进法》；
- (5) 《中华人民共和国电力法》；
- (6) 《中华人民共和国建筑法》；
- (7) 《中华人民共和国计量法》；
- (8) 《民用建筑节能条例》（国务院令 第 530 号）
- (9) 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号）；
- (10) 《节能监察办法》（国家发改委 2016 年第 33 号令）；
- (11) 《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委 2016 年第 44 号令）；
- (12) 《固定资产投资项目节能审查系列工作指南(2018 年本)》；
- (13) 《中国节能技术政策大纲》（发改环资〔2007〕199 号）；
- (14) 国家计委、国家经贸委、建设部《关于固定资产投资工程项目可行性研究报告“节能篇（章）”编制及评估的规定》（计交能〔1997〕2542 号）。

#### 7.1.2. 标准规范

- (1) 《节能评估技术导则》（GB/T31341-2014）；
- (2) 《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）；
- (3) 《用能设备能量平衡通则》（GB/T2587-2009）；

- (4) 《循环经济绩效评价技术导则》（GB/T34345-2017）；
- (5) 《节约型企业评价通则》（GB/T29725-2013）；
- (6) 《用能单位能源计量器具配备与管理通则》（GB/T17167-2006）；
- (7) 《企业节能量计算方法》（GB/T13234-2009）；
- (8) 《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243-2002）；
- (9) 《节电技术经济效益计算与评价方法》（GBT13471-2008）；
- (10) 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- (11) 《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2013）；
- (12) 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- (13) 《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ75-2012）；
- (14) 《建筑节能工程施工质量验收规范》（GB/T50411-2007）；
- (15) 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）。
- (16) 《用能单位节能量计算方法》（GB/T13234-2018）；
- (17) 《节能评估技术导则公共建筑项目》（GB/T36675-2018）；
- (18) 《节能建筑评价标准》（GB/T50668-2011）；
- (19) 《建筑合同能源管理节能效果评价标准》（GB/T51285-2018）；
- (20) 《公共建筑节能检测标准》（JGJ/T177-2009）；
- (21) 《城市照明节能评价标准》（JGJ/T307-2013）等。

## 7.2. 节能措施

### 7.2.1. 施工期节能措施。

(1) 建设期施工单位在施工中应更加细化，提高工艺流程，优化施工方案，减少环境污染；合理安排工序，严格质量要求，杜绝返工

现象。项目的供电、供水，分路计量装置设施及沉淀等应在施工前做好合理安排。施工现场的大功率机械选用力求合理，尽可能采用能效较高的设备，并注意维修保养及合理安排起吊，空载运行应杜绝。施工期间工地上应采用高质 LED 灯；

(2) 施工期间，项目应规范各项管理措施。项目部经理负责，并设节约活动专管员；水、电计量装置应有抄表台账，付费应有单据；主要建材与商品砂浆等有进料单、验收单与台账；大功率机械建立使用台班记录与用电计算表式单，报表单据、台账可追溯；节约方案交底及节能专项巡查等应安排专人负责，做到有记录可查证；

(3) 各种设备、建筑材料依照国家有关规定选用国家颁布的节能环保型设备，以降低运营期能耗；

(4) 建筑设计应充分利用自然光，使自然光线能充分进入室内，减少人工照明，节省能耗。如需要亮光的部位上面采用天窗，用自然采光削减照明。同时在设计时尽量考虑自然通风，使建筑保持良好的通风条件；

## 7.2.2. 运营期节能措施

### 7.2.2.1 节能措施

(1) 合理设置变电所，使变电所设置尽量靠近负荷中心，供电范围经济合理，满足了电能分配又减少配电线路长度、提高供电质量、降低线路损耗，节省投资及经常运行费用。

#### (2) 采用先进技术设备

对大容量电机采用软启动，以降低启动压降幅度，减少对变压器和设备本身的冲击，延长设备使用寿命。

(3) 采用高压单机补偿与低压集中补偿相结合，使水厂 35kv 进线侧的功率因数达到 0.9 以上，减少线路的损耗。

#### (4) 选用节能型的电气设备

变配电设备选型以安全可靠，技术先进，节能经济和维护方便为原则。

#### (6) 变配电设备配置相应的测量和计量仪表。

功率在 50kw 及以上的电动机单独配置电压表、电流表、有功电度表等计量仪表，监测与计量电动机的运行参数。

(7) 按《建筑物照明设计标准》（GB50034）合理选择各种场所的照度标准，合理选用高效、节能型照明灯具，合理选用照明方式，合理设计照明线路与控制方式，以及充分利用天然采光等多种方法，提高整个照明系统的效率，达到照明节能，实行绿色照明。

### 7.3. 节能效果分析

#### 7.3.1. 综合能耗

依据国家发展和改革委员会《不单独进行节能审查的行业目录》（发改环资规〔2017〕1975号）本项目年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时，建设单位可不编制单独的节能报告，可在项目可行性研究报告或项目申请报告中对项目能源利用情况、节能措施情况和能效水平进行分析。

经过以上节能措施的实施，可以提高本项目能源使用效率，减少能源浪费，创造一定的节能经济效益。

## 第 8 章 安全生产与职业卫生

### 8.1. 编制依据

#### 8.1.1. 中央政策

(1) 《中共中央国务院关于推进安全生产领域改革发展的意见》（2016 年 12 月 18 日）

(2) 国务院《关于加强安全生产工作的决定》（国发〔2004〕2 号）；

(3) 国务院《关于进一步加强企业安全生产工作的通知》（国发〔2010〕23 号）；

(4) 国务院《关于坚持科学发展安全发展促进安全生产形势持续稳定好转的意见》（国发〔2011〕40 号）等。

#### 8.1.2. 法律法规

(1) 《中华人民共和国安全生产法》；

(2) 《中华人民共和国职业病防治法》；

(3) 《中华人民共和国劳动法》；

(4) 《中华人民共和国突发事件应对法》；

(5) 《劳动保障监察条例》（国务院令 第 423 号公布）；

(6) 《建设工程安全生产管理条例》（国务院令 第 393 号）；

(7) 《生产安全事故应急条例》（国务院令 第 708 号）等。

#### 8.1.3. 行政规定

(1) 《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定》（2014 年住房和城乡建设部令 第 17 号发布）；

(2) 《安全生产事故隐患排查治理暂行规定》（2006 年国家安

全监管总局令第 16 号公布)

(3) 《建设项目安全设施“三同时”监督管理暂行办法》(2010 年国家安全生产监督管理总局令第 36 号公布)

(4) 《工作场所职业卫生管理规定》(2020 年国家卫生健康委员会令第 5 号公布)；

(5) 《职业病危害项目申报办法》(2012 年国家安全生产监督管理总局令第 48 号公布)；

(6) 《用人单位职业健康监护监督管理办法》(2012 年国家安全生产监督管理总局令第 49 号公布)；

(7) 《生产经营单位安全培训规定》(2005 年国家安全生产监督管理总局第 3 号令发布, 2013 年国家安全生产监督管理总局令第 63 号第一次修订, 2015 年国家安全生产监督管理总局令第 80 号第二次修订)；

(8) 《建设项目职业病防护设施“三同时”监督管理办法》(2017 年国家安全生产监督管理总局令第 90 号发布)；

(9) 《生产安全事故应急预案管理办法》(2016 年国家安全生产监督管理总局令第 88 号发布, 2019 年应急管理部令第 2 号修订)；

(10) 《职业健康检查管理办法》(2015 年国家卫生计生委令第 5 号发布, 2019 年国家卫生健康委员会令 2 号修订)；

(11) 《建设项目职业病危害风险分类管理目录》(国卫办职健发〔2021〕5 号)；

(12) 《职业病诊断与鉴定管理办法》(2013 年卫生部第 91 号令) 等。

#### 8.1.4. 标准规范

(1) 《生产过程安全卫生要求总则》(GB/T12801-2008)；

- 
- (2) 《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）；
  - (3) 《工作场所有害因素职业接触限值第1部分：化学有害因素》（GBZ2.1-2019）；
  - (4) 《工作场所有害因素职业接触限值第2部分：物理因素》（GBZ2.2-2007）；
  - (5) 《建设项目职业病危害预评价技术导则》（GBZ/T196-2007）；
  - (6) 《建设项目职业病危害控制效果评价技术导则》（GBZ/T197-2007）；
  - (7) 《职业病危害评价通则》（GBZ/T277-2016）；
  - (8) 《用人单位职业病防治指南》（GBZ/T225-2010）；
  - (9) 《职业健康促进技术导则》（GBZ/T297-2017）；
  - (10) 《工作场所职业病危害作业分级》（GBZ/T229-2010）；
  - (11) 《安全评价通则》（AQ8001-2007）；
  - (12) 《职业病危害评价通则》（AQ/T8008-2013）；
  - (13) 《建设项目职业病危害控制效果评价导则》（AQ/T8010-2013）；
  - (14) 《生产经营单位安全生产事故应急预案编制导则》（AQ/T9002-2006）；
  - (15) 《职业健康监护技术规范》（GBZ188-2014）；
  - (16) 《建筑施工安全技术统一规范》（GB50870-2013）；
  - (17) 《施工企业安全生产管理规范》（GB50656-2011）；
  - (18) 《工程建设施工企业质量管理规范》（GB/T50430-2007）；

## 8.2. 安全生产

本项目在施工期应严格按照《安全生产法》，加强建设工程安全

生产监督管理，保障人民群众生命和财产安全。坚持安全第一、预防为主方针，遵守各项安全生产法律、法规的规定，保证建设工程安全生产。

项目建设要严格执行《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》等有关劳动安全卫生的法规和规定，确保工程建设人员、职工和群众的劳动安全卫生。

(1) 必须落实企业主要负责人是安全生产应急管理第一责任人的工作责任制，层层建立安全生产应急管理责任体系。

(2) 必须依法设置安全生产应急管理机构，配备专职或者兼职安全生产应急管理人员，建立应急管理工作制度。

(3) 必须建立专（兼）职应急救援队伍或与邻近专职救援队签订救援协议，配备必要的应急装备、物资，危险作业必须有专人监护。

(4) 必须在风险评估的基础上，编制与当地政府及相关部门相衔接的应急预案，重点岗位制定应急处置卡，每年至少组织一次应急演练。

(5) 必须开展从业人员岗位应急知识教育和自救互救、避险逃生技能培训，并定期组织考核。

(6) 必须向从业人员告知作业岗位、场所危险因素和险情处置要点，高风险区域和重大危险源必须设立明显标识，并确保逃生通道畅通。

(7) 必须落实从业人员在发现直接危及人身安全的紧急情况时停止作业，或在采取可能的应急措施后撤离作业场所的权利。

(8) 必须在险情或事故发生后第一时间做好先期处置，及时采取隔离和疏散措施，并按规定立即如实向当地政府及有关部门报告。

(9) 必须每年对应急投入、应急准备、应急处置与救援等工作

---

进行总结评估。

### 8.3. 职业卫生

(1) 必须建立健全职业病危害防治责任制，严禁责任不落实违法违规生产。

(2) 必须保证工作场所符合职业卫生要求，严禁在职业病危害超标环境中作业。

(3) 必须设置职业病防护设施并保证有效运行，严禁不设置不使用。

(4) 必须为劳动者配备符合要求的防护用品，严禁配发假冒伪劣防护用品。

(5) 必须在工作场所与作业岗位设置警示标识和告知卡，严禁隐瞒职业病危害。

(6) 必须定期进行职业病危害检测，严禁弄虚作假或少检漏检。

(7) 必须对劳动者进行职业卫生培训，严禁不培训或培训不合格上岗。

(8) 必须组织劳动者职业健康检查并建立监护档案，严禁不体检不建档。

## 第 9 章 消防

### 9.1. 编制依据

#### 9.1.1. 法律法规

(1) 《中华人民共和国消防法》（1998 年 4 月 29 日第九届全国人大常委会第二次会议通过；2008 年 10 月 28 日第十一届全国人大常委会第五次会议第一次修订；2019 年 4 月 23 日第十三届全国人大常委会第十次会议第二次修订；2021 年 4 月 29 日第十三届全国人大常委会第二十八次会议第三次修正）；

(2) 国务院《关于加强和改进消防工作的意见》（国发〔2011〕46 号）；

(3) 中共中央办公厅国务院办公厅《关于深化消防执法改革的意见》（厅字〔2019〕34 号）；

(4) 《国务院办公厅关于印发消防安全责任制实施办法的通知》（国办发〔2017〕87 号）；

(5) 《消防监督检查规定》（2009 年公安部令第 107 号发布，2012 年公安部令第 120 号修订）；

(6) 《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（2001 年公安部令第 61 号）；

(7) 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（2020 年住房和城乡建设部令第 51 号发布）；

(8) 《建设工程消防设计审查验收工作细则》（建科规〔2020〕5 号）；

(9) 《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》（1999 年 11 月 27 日广东省第九届人大常委会第十三次会议通过，2010 年 7 月

23 日广东省第十一届人大常委会第二十次会议修订)；

(10) 《广东省消防工作若干规定》(2021 年 2 月 9 日广东省人民政府令第 282 号)等。

### 9.1.2. 标准规范

- (1) 《建筑设计防火规范(2018 年版)》(GB50016-2014)；
- (2) 《建筑消防设施的维护管理》(GB25201-2010)；
- (3) 《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010)；
- (4) 《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017)；
- (5) 《工业企业总平面设计规范》(GB50187-2012)；
- (6) 《火灾自动报警设计规范》(GB50116-2013)；
- (7) 《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)；
- (8) 《室外给水设计规范》(GB50013-2018)；
- (9) 《室外排水设计规范(2018 年版)》(GB50014-2006)；
- (10) 《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2019)；
- (11) 《建设工程消防验收评定规则》(XF836-2016)；
- (12) 《单位消防安全评估》(XF/T3005-2020)；
- (13) 《建设工程消防设计审查规则》(XF1290-2016)；
- (14) 《建设工程消防验收评定规则》(XF836-2016)等。

## 9.2. 防火及消防措施

本工程在正常生产情况下，一般不易发生火灾，只有在操作失误、违反规程、管理不当及其他非正常生产情况或意外事故状态下，才可能由各种因素导致火灾发生。因此为了防止火灾的发生，或减少火灾发生造成的损失，根据“预防为主，防消结合”的方针，本工程在设计上采取了相应的防范措施。

## 第 10 章 工程招投标

### 10.1. 编制依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例；
- (2) 《必须招标的工程项目规定》（2018 年国家发展和改革委员会令 16 号）；
- (3) 国家发展改革委《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规〔2018〕843 号）；
- (4) 《评标委员会和评标办法暂行规定》（2001 年 7 月 5 日国家发展计划委员会等七部委令 12 号发布；根据 2013 年 3 月 11 日国家发展和改革委员会等九部委令 23 号修正）；
- (5) 《招标公告和公示信息发布管理办法》（2017 年国家发展和改革委员会令 10 号）；
- (6) 《建筑工程设计招标投标管理办法》（2017 年住房和城乡建设部令 33 号）；
- (7) 《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（2001 年 6 月 18 日国家发展计划委员会令 9 号）；
- (8) 国务院办公厅《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11 号）；
- (9) 国家发展改革委办公厅《关于进一步做好<必须招标的工程项目规定>和<必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定>实施工作的通知》（发改办法规〔2020〕770 号）等。

## 10.2. 招标组织形式

### 10.2.1. 项目基本情况

#### 10.2.1.1 项目名称

廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目

#### 10.2.1.2 项目建设单位

廉江市罗州街道办事处

#### 10.2.1.3 建设地点

湛江市罗州街道

#### 10.2.1.4 项目建设内容及规模

项目分为两期进行建设，其中一期主要建设内容为：将南街升级打造为“鹅饭特色一条街”，建设内容包括危房拆除约 2000 m<sup>2</sup>、新建 2500 m<sup>2</sup>；原有建筑的加固、水电消防等专业改造约 9900 m<sup>2</sup>；配套道路 1000 m<sup>2</sup>及给 3000 m<sup>2</sup>排水管网改造等。

二期为新村十二条自然村“基础设施及文旅融合项目建设”项目，主要建设停车场。主要建设内容 9 个停车场共 8300 m<sup>2</sup>及 2 个充电桩停车场共 800 m<sup>2</sup>，新建 3 处厂房 14000 m<sup>2</sup>，7 个仓库共 7700 m<sup>2</sup>，山仔顶村等 8 个自然村的 573 户居民供水，塘美村等 12 个自然村的 6393 人的污水处理设施，农活体验基地共 2800 m<sup>2</sup>及乡村游戏区 1 处、配套水处理站 1 座，农业科普展览馆 6700 m<sup>2</sup>，农产品收购点 1500 m<sup>2</sup>，农耕文化科普长廊 300 米，山仔顶村、泉村、小江边村运动场（篮球场）共 5600 m<sup>2</sup>，塘美村等 4 条村新建休闲运动场地共 15300 m<sup>2</sup>，木拱桥村特色美食商业街 3500 m<sup>2</sup>，塘美村等 11 个村内 30.5km 巷道硬底化等基础设施建设。

#### 10.2.1.5 项目投资

项目总投资 26289.04 万元，其中工程建设费用 22281 万元，工程

建设其他费 1557.13 万元，预备费 2450.91 万元。

### 10.2.2. 招标初步方案

#### (1) 招标范围

根据《必须招标的工程项目规定》本项目工程费用及勘察、设计、监理必须进行公开招标。

#### (2) 招标组织形式

本项目拟将工程有关的采购活动委托有相应资质的招标代理机构代理招标。

#### (3) 招标方式

本项目对招标范围内的内容拟采用公开招标方式。拟发布招标公告媒介是:省招标投标公共服务平台。

### 建设项目招标方案和招标申请表

项目名称	廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目		项目建设单位	廉江市罗州街道办事处	
项目单位负责人及电话			项目联系人及电话		
建设内容	<p>项目分为两期进行建设，其中一期主要建设内容为：将南街升级打造为“鹅饭特色一条街”，建设内容包括危房拆除约 2000 m<sup>2</sup>、新建 2500 m<sup>2</sup>；原有建筑的加固、水电消防等专业改造约 9900 m<sup>2</sup>；配套道路 1000 m<sup>2</sup>及给 3000 m<sup>2</sup>排水管网改造等。</p> <p>二期为新村十二条自然村“基础设施及文旅融合项目建设”项目，主要建设停车场。主要建设内容 9 个停车场共 8300 m<sup>2</sup>及 2 个充电桩停车场共 800 m<sup>2</sup>，新建 3 处厂房 14000 m<sup>2</sup>，7 个仓库共 7700 m<sup>2</sup>，山仔顶村等 8 个自然村的 573 户居民供水，塘美村等 12 个自然村的 6393 人的污水处理设施，农活体验基地共 2800 m<sup>2</sup>及乡村游戏区 1 处、配套水处理站 1 座，农业科普展览馆 6700 m<sup>2</sup>，农产品收购点 1500 m<sup>2</sup>，农耕文化科普长廊 300 米，山仔顶村、泉村、小江边村运动场（篮球场）共 5600 m<sup>2</sup>，塘美村等 4 条村新建休闲运动场地共 15300 m<sup>2</sup>，木拱桥村特色美食商业街 3500 m<sup>2</sup>，塘美村等 11 个村内 30.5km 巷道硬底化等基础设施建设。</p>		项目建设地点和时限	湛江市罗州街道 建设期 3 年	
总投资额（万元）	26289.04	招标金额（万元）	26289.04	资金来源及构成	自筹+债券

建设单位 所有制性质	<input checked="" type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 民营 <input type="checkbox"/> 其他		是否拟 申请省 重点项	不 申 请	是否含有 或拟申请 国有投资 或国家融 资	是		
	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 国有控股或占主导地位							
是否含有或拟申请国有投资或国家融资			是					
	合同 估算额 (万元)	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标 方式
		全部 招标	部分 招标	委托 招标	自行 招标	公开 招标	邀请 招标	
勘察		√		√		√		
设计		√		√		√		
建筑工程		√		√		√		
安装工程		√		√		√		
监理		√		√		√		
设备		√		√		√		
重要材料		√		√		√		
其它		√		√		√		
拟选择的招标公告发布媒介								
情况说明：								
建设单位（盖章）								
年 月 日								

## 第 11 章 投资估算与资金筹措

### 11.1. 投资估算

#### 11.1.1. 投资估算依据

- (1) 《基本建设财务规则》（财政部令第 81 号）；
- (2) 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（2013 年住房和城乡建设部令第 16 号发布）；
- (3) 《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建〔2016〕503 号）；
- (4) 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；
- (5) 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）；
- (6) 《市政公用工程设计文件编制深度规定（2013 年版）》（建质〔2013〕57 号）；
- (7) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (8) 《园林绿化工程工程量计算规范》（GB/T50858-2013）；
- (9) 《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；
- (10) 《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44 号）；
- (11) 《城市给水工程项目建设标准》（建标 120-2009）；
- (12) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (13) 《建设工程造价咨询成果文件质量标准》（CECA/GC7-2012）；
- (14) 《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第 205 号）；
- (15) 广东省住房和城乡建设厅《广东省建设工程计价依据》（粤建市〔2018〕6 号）；

(16) 广东省住房和城乡建设厅《关于营业税改增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》（粤建市函〔2016〕1113号）；

(17) 广东省住房和城乡建设厅《关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》（粤建标函〔2019〕819号）；

(18) 广东省住房和城乡建设厅《关于房屋建筑和市政基础设施工程施工过程结算的若干指导意见》（粤建市〔2019〕116号）；

(19) 2014版《广东省建设工程概算编制办法》；

(20) 造价信息及类似工程造价指数；

### 11.1.2. 项目总投资

根据当地的建筑市场的情况，结合罗州街道乡村振兴村庄整洁整治建设项目的要求进行编制。

项目建设总投资为 26289.04 万元，其中工程建设费用 22281 万元，工程建设其他费 1557.13 万元，预备费 2450.91 万元。

计划地方自筹 20%，其余 80%申请政府债券解决。

详见总投资估算表。

## 投资估算表

序号	项目名称	数据指标	单价（元）	工程造价（万元）
廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目				
一	工程建设费用			22281.00
二	工程建设其他费			1557.13
1	建设单位管理费	财建[2016]504号	1.18%	262.42
2	勘察及测量费	计价格[2002]10号/廉府函[2018]327号	0.65%	144.57
3	设计费	计价格[2002]10号/廉府函[2018]327号	1.66%	369.71
4	施工监理费	发改价格[2007]670号/廉府函[2018]327号	1.44%	321.11
5	编制项目建议书、可行性研究报告、实施方案、事前绩效评估报告	计价格[1999]1283号/廉府函[2018]327号	0.09%	20.00
6	土地迁移或清表费		1.00%	222.81
7	概算编制费	粤价函[2011]742号/廉府函[2018]327号	0.11%	23.91
8	全过程造价咨询费	粤价函[2011]742号/廉府函[2018]327号	0.70%	155.17
9	工程图纸审查费		0.07%	15.60
10	招标代理费	计价格[2002]1980号/廉府函[2018]327号	0.10%	21.83
三	预备费			2450.91
11	基本预备费		6.00%	1336.86
12	价差预备费		5.00%	1114.05
四	项目总投资			26289.04

### 11.1.3. 投资估算范围

项目分为两期进行建设，其中一期主要建设内容为：将南街升级打造为“鹅饭特色一条街”，建设内容包括危房拆除约 2000 m<sup>2</sup>、新建 2500 m<sup>2</sup>；原有建筑的加固、水电消防等专业改造约 9900 m<sup>2</sup>；配套道路 1000 m<sup>2</sup>及给 3000 m<sup>2</sup>排水管网改造等。

二期为新村十二条自然村“基础设施及文旅融合项目建设”项目，主要建设停车场。主要建设内容 9 个停车场共 8300 m<sup>2</sup>及 2 个充电桩停车场共 800 m<sup>2</sup>，新建 3 处厂房 14000 m<sup>2</sup>，7 个仓库共 7700 m<sup>2</sup>，山仔顶村等 8 个自然村的 573 户居民供水，塘美村等 12 个自然村的 6393 人的污水处理设施，农活体验基地共 2800 m<sup>2</sup>及乡村游戏区 1 处、配套水处理站 1 座，农业科普展览馆 6700 m<sup>2</sup>，农产品收购点 1500 m<sup>2</sup>，农耕文化科普长廊 300 米，山仔顶村、泉村、小江边村运动场（篮球场）共 5600 m<sup>2</sup>，塘美村等 4 条村新建休闲运动场地共 15300 m<sup>2</sup>，木拱桥村特色美食商业街 3500 m<sup>2</sup>，塘美村等 11 个村内 30.5km 巷道硬底化等基础设施建设。

#### 工程投资估算

（1） 土建工程根据类似工程，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

（2） 安装工程根据设备购置费及设备安装类似工程决算，以指标形式计入；

（3） 设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。设备购置费中含运杂费及部分备品备件费；

### 工程投资估算表

廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目（第一期）									
序号	建设地点	名称	项目描述	单位	数量	单价（元）	申报概算（万元）		
1	南街	土建装修改造工程					4934.00		
1.1		土建工程	新建	m <sup>2</sup>	2500	6000.00	1500.00		
1.2		拆除工程	拆除	m <sup>2</sup>	2000	250.00	50.00		
1.3		室内装修	新建+旧改	m <sup>2</sup>	3800	3000.00	1140.00		
1.4		外立面工程	旧改	m <sup>2</sup>	6000	2300.00	1380.00		
1.5		加固工程	旧改	m <sup>2</sup>	3000	1480.00	444.00		
1.6		停车场	新建	m <sup>2</sup>	600	2000.00	120.00		
2.6		广告LED屏	新建	m <sup>2</sup>	100	30000.00	300.00		
2		安装工程						113.00	
2.1		给排水工程	旧改	m <sup>2</sup>	3500	80.00	28.00		
2.3		弱电工程	旧改	m <sup>2</sup>	2000	80.00	16.00		
2.4		消防工程	旧改	m <sup>2</sup>	2000	220.00	44.00		
2.5		充电桩	新建	项	100	2500.00	25.00		
3		室外工程						84.00	
3.1		道路工程	旧改	m <sup>2</sup>	1000	600.00	60.00		
3.3		室外给排水工程	旧改	m <sup>2</sup>	3000	80.00	24.00		
合计							5131.00		
廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目（第二期）									
序号	建设地点	名称	项目描述	单位	数量	单价（元）	申报概算（万元）		
1	塘美村	厂房建设	新建厂房出租	m <sup>2</sup>	8000	1500.00	1200.00		
2		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	800	3250.00	260.00		
3		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	1300	800.00	104.00		
4		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	6700	2985.07	2000.00		
5		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	500	300.00	15.00		
6	山仔顶村	停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	1000	300.00	30.00		

7		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	2000	1000.00	200.00	
8		农业科普展览馆	新建农业科普展览馆	m <sup>2</sup>	6700	3134.33	2100.00	
9		运动场所	新建运动场所一处	m <sup>2</sup>	3300	2727.27	900.00	
10		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	3000	766.67	230.00	
11		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	320	4218.75	135.00	
12		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	110	3181.82	35.00	
13	边塘院村	村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	1200	791.67	95.00	
14		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	200	4250.00	85.00	
15		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	36	3333.33	12.00	
16		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	200	850.00	17.00	
17		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	800	320.00	25.60	
18		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	1500	1000.00	150.00	
19	邓屋村	污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	200	4250.00	85.00	
20		自来水升级工程	完成自来水升级工程	户	30	3333.33	10.00	
21		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	1800	1000.00	180.00	
22		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	500	320.00	16.00	
23	小江边村	厂房建设	新建厂房出租	m <sup>2</sup>	3000	1500.00	450.00	
24		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	720	4166.67	300.00	
25		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	3000	766.67	230.00	
26		篮球场	修建篮球场一处	m <sup>2</sup>	600	250.00	15.00	
27	泉村	运动场所	新建运动场所一处	m <sup>2</sup>	1500	3333.33	500.00	
28		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	700	330.00	23.10	
29		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	2000	790.00	158.00	
30		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	290	4482.76	130.00	
31		自来水升级工程	完成自来水升级工程	户	47	3191.49	15.00	
32	启飞山村	村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	1000	780.00	78.00	
33		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	283	4593.64	130.00	
34		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	50	3200.00	16.00	
35		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	500	1000.00	50.00	
36	新村	村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	2000	410.00	82.00	
37		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	170	4235.29	72.00	

38		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	1300	923.08	120.00	
39		自来水升级工程	完成自来水升级工程	户	170	3000.00	51.00	
40		停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	500	326.00	16.30	
41		农活体验基地	水稻种植基地土地平整	亩	30	20000.00	60.00	
42		农活体验基地	农机具、农耕文化和农事科普展示厅	m <sup>2</sup>	1600	1312.50	210.00	
43		农活体验基地	农耕文化和农事科普展示长廊	m	300	500.00	15.00	
44		农活体验基地	农产品加工坊	m <sup>2</sup>	1200	1000.00	120.00	
45		农活体验基地	乡村游戏区	处	1	200000.00	20.00	
46		农活体验基地	田间小路	m	500	60.00	3.00	
47		农活体验基地	水处理站	座	1	400000.00	40.00	
48		农活体验基地	停车场	m <sup>2</sup>	1000	320.00	32.00	
49		厂房建设	新建厂房出租	m <sup>2</sup>	3000	1500.00	450.00	
50		商业服务街	用作经营木拱桥等特色美食	m <sup>2</sup>	3500	1428.57	500.00	
51		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	400	1000.00	40.00	
52	木拱桥村	停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	1300	323.08	42.00	
53		充电桩	20	m <sup>2</sup>	300	3000.00	90.00	
54		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	5000	750.00	375.00	
55		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	610	4098.36	250.00	
56		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	500	1000.00	50.00	
57		自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	35	3428.57	12.00	
58	中间垌村	村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	1000	810.00	81.00	
59		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	240	3958.33	95.00	
60		农产品收购点	新建农产品收购点	m <sup>2</sup>	1500	1500.00	225.00	
61		休闲运动场地	修建休闲运动场地一处	m <sup>2</sup>	6700	2985.07	2000.00	
62		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	8000	812.50	650.00	
63	牛角塘村	自来水供水工程	完成自来水供水工程	户	95	3157.89	30.00	
64		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	560	4107.14	230.00	
65		老人活动中心	新建老人活动中心一个	m <sup>2</sup>	400	5000.00	200.00	
66	大江边村	停车场	建设停车场一处	m <sup>2</sup>	2000	330.00	66.00	

67		充电桩	修建收费充电桩	m <sup>2</sup>	500	1060.00	53.00	
68		仓库	新建仓库出租	m <sup>2</sup>	1400	1500.00	210.00	
69		村道巷道硬底化	村内巷道硬底化	m	3000	766.67	230.00	
70		污水处理设施	完成污水处理设施建设	人	2000	2250.00	450.00	
合计							17150.00	

#### 11.1.4. 工程其他费用取费

根据国家有关部门对工程建设其他费取费率规定，结合项目当地实际和本项目的具体情况选取费率计算。其中：

(1) 建设项目前期工作咨询费依据《国家发展改革委关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1573号），参照依据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）有关规定，并结合当地市场实际估算；

(2) 勘察设计费依据《国家发改委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）等相关规定，并结合当地市场实际估算；

(3) 工程监理费依据《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）等相关规定计算，并结合当地市场实际估算；

(4) 招标代理服务费：依据《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）中关于招标代理服务费的規定计入；

(5) 环境影响咨询费：依据《国家发展改革委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），参照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）计算，故由建设单位编制环境影响评价表，不考虑有关费用；

(6) 节能评估收费：依据《固定资产投资项自节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第44号）和《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规〔2017〕1975

号)要求,年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤,且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项,本项目为暂估费用;

(7) 工程造价咨询服务费:依据《建设工程造价咨询收费标准》(中价协〔2013〕35号)和《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函〔2011〕742号)计算;

(8) 场地准备及临时设施费、工程保险费、基础设施配套费等按工程费用的一定比例计算。

### 11.1.5. 预备费计取

本项目的建设周期为 3 年,参考类似工程需计取基本预备费。

依据《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中"价差预备费"管理有关问题的通知》(计投资〔1999〕1340号)的规定,项目需计取价差预备费。

本项目基本预备费按 6%计取,涨价预备费按 5%计取。

### 11.1.6. 建设期贷款利息

本项目全部资金为财政拨款和配套款,列入财政预算后按照工程进度和财政规定支取,建设期贷款利息如确有发生,据实申报拨补。

### 11.1.7. 铺底流动资金

本项目不考虑铺底流动资金。

## 11.2. 资金筹措

### 11.2.1. 资金使用计划

计划建设时间为 2023 年 6 月至 2026 年 6 月。

时间	进行项目
----	------

2023 年 6 月至 2026 年 5 月	<ol style="list-style-type: none"><li>1.完成可行性研究报告及审批；</li><li>2、落实总投资；</li><li>3、施工力量、设备的确定落实；</li><li>4、勘察测量、初步设计审批及工程图纸设计；</li><li>5、进行施工；</li><li>6、竣工验收，投入使用。</li></ol>
------------------------	---

### 11.2.2. 资金来源

项目建设总投资为 26289.04 万元，计划地方自筹 20%，其余 80% 申请上级补助资金或政府债券解决。

## 第 12 章 经济分析

社会经济评价从以人为本的原则出发，研究拟建项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析和社会风险分析。拟建的项目是罗州街道镇村建设的重要组成部分，该项目的建设必然影响到当地社会和经济的发展，对所在区域产生一定的社会影响。

### 12.1. 社会效益分析

该项目建设符合现代化新农村建设的的要求，切合罗州街道经济发展实际，对推动区域整体加快发展具有深远意义。

1、创建“美丽乡村”是改善农村人居环境，提升社会主义新农村建设水平的需要。我国新农村建设取得了令人瞩目的成绩，但总体而言广大农村地区基础设施依然薄弱，人居环境“脏乱差”现象仍然突出。推进生态人居、生态环境、生态经济和生态文化建设，创建宜居、宜业、宜游的“美丽乡村”，是新农村建设理念、内容和水平的全面提升，是贯彻落实城乡一体化发展战略的实际步骤通过项目的实施，建设本项目，将有助于夯实乡村硬件措施，明显改善提升乡村人居环境，提高居民生活素质。

3、美丽乡村建设促进城乡协调发展。美丽乡村建设既是美丽中国建设的重要部分，也是城乡协调发展的重要组成部分。没有农业和农村的绿色发展，就没有整个中国的绿色发展；没有美丽乡村建设，也不会实现美丽中国。通过建设本项目，可有效促进成当地的交通、水电等基础设施，加快美丽乡村建设步伐。

3、同时通过加强招商引资力度，扩大罗州街道对外开放程度，吸引大型项目落地，全面发展休闲农业，推动第三产业发展，有力地促进罗州街道经济发展，拓宽就业门路，使直接的生态开发收入转换为

间接的三产收入，

4、项目建成后，可进一步提高罗州街道的知名度。

### 12.1.1. 生态效益分析

项目建成后，可极大地提高罗州街道生态环境质量，提高生态保护与生态经济的意识，实现美丽乡村生态旅游资源开发与生态环境保护有机结合的目标。

### 12.1.2. 区域经济影响评价

本项目的建设及运营活动将对改变该地区的整体面貌和生态环境质量，拉动区域经济发展，优化产业空间布局和增加当地税收，对区域经济发展产生重要的影响：

一方面，有利于发挥投资乘数效应，拉动经济增长。根据投资乘数理论，投资乘数是指收入的变化与带来这种变化的投资支出变化的比率。当总投资增加时，收入的增量将是投资增量的数倍。

通过增加投资，形成新的生产能力和效益，为社会提供新的产品和服务，最终使生产总值增加，同时通过乘数效应带动其它产业的发展。从使用的角度看，投资又是对国内生产总值的最终使用。由于投资增加使社会有效需求相应增加，从而对国民经济起到拉动作用，这就是投资的需求效应。其影响主要表现在通过增加投资促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动国民经济的增长。

另一方面，有利于发挥区域支配效应，促进经济稳定发展。一个区域经济的持续发展就要求该地区拥有自己的支柱产业，或主导产业部门，或特色产业。由于这些处于支配地位的产业存在，它们广泛的前向联系和后向联系使得在它们周围聚集着越来越多的其他相关部门和各种服务性行业或企业，社会基础设施也逐步配套建设齐全，这必将促使区域经济的长期稳定的发展。本项目的建设对所在区域的建材

业、设备制造行业将产生重要的支配影响。

## 12.2. 宏观经济影响评价

本项目建设及投资规模及产生的经济流量，不会影响到国家经济安全，相反，会对国家经济运营与发展提供稳定的硬件条件，将进一步提升经济运行质量及经济运行效益。

## 12.3. 经济效益评价

### 12.3.1 收入测算

#### (1) 一期项目收入测算

目前廉江中心城区商铺租金在 1.7-3.1 元/m<sup>2</sup>·天之间，本项目实施后，南街将成为新的旅游地标，商铺房租势必会有新的上涨。保守起见，出租率按 95%、单价暂按 2.5 元/m<sup>2</sup>·天考虑，可带来 216.72 万元的年收入。

游客服务中心可出租面积暂按 1000 m<sup>2</sup>考虑，单价按 2.5 元/m<sup>2</sup>·天计算，年租金收入 91.25 万元。

广告投放，按照日播放广告 50 条、每条 20 秒、每 2-3 小时播放 1 轮次频率，每条广告收费标准为 5000 元/月计算，年收入 300 万元。

重大节日庆典、商业用途出租等大型活动宣传，按照每年 80 场，每场时长 4 小时收费 10 万元计算，年收入 800 万元。

停车场共 20 个车位，按照 2 元/小时，每天使用 10 小时计算，年收入 14.6 万元。充电桩使用服务费按照 0.8 元/kw·h 计算，每日充电量按 20 辆车、每车充电量 20kw·h 计算，年收入约 11.68 万元。

一期项目建成后，收入合计约为 1419.65 万元/年。

## (2) 二期项目收入测算

厂房出租共 14000 m<sup>2</sup>，按 1 元/m<sup>2</sup>·天计算，年出租率 90%，年收入约 459.9 万元；

仓库出租共 7700 m<sup>2</sup>，按 0.7 元/m<sup>2</sup>·天计算，年出租率 85%，年收入约 167.22 万元；

停车场共 280 个车位，按照 2 元/小时、每天使用 8 小时计算，年收入 163.52 万元；

充电桩停车场共 20 个车位，充电桩使用服务费按照 0.8 元/kw·h 计算，每日充电量按 40 辆车、每车充电量 20kw·h 计算，年收入约 23.36 万元；

农业科普展览馆按年接待游客 2 万人次，人均消费 50 元计算，年收入约 40 万元；

农产品收购点 1500 m<sup>2</sup> 出租，按 1 元/m<sup>2</sup>·天计算，年收入约 54.75 万元；

特色美食商业街 3500 m<sup>2</sup> 出租，按 2.5 元/m<sup>2</sup>·天计算，年收入约 319.38 万元；

农活体验基地的 30 亩稻田种植体验区，按年接待 30000 人次，人均消费 50 元，乡村游戏区按年接待 8000 人次，人均消费 30 元计算，年收入约 174 万；

573 户乡村供水，按年供水量 3 万吨，水价 2.5 元/吨计算，年收入约 7.5 万元；

乡村 6393 人及农活体验基地污水处理按年处理污水 4 万吨，处理费 1 元/吨计算，年收入约 4 万元；

---

农产品加工坊 1200 m<sup>2</sup>出租，按 1 元/m<sup>2</sup>·天计算，年收入约 43.8 万元；

二期项目建成后，年收入约 1457.43 万元。

### 12.3.2 运营成本测算

#### (1) 一期项目

一期项目建成后，日常运营维护需要 6 人，按照 4.8 万元/年的标准测算，人工成本 28.8 万元；

材料等相关费用按经营收入的 2% 暂估，约 5.71 万元/年；

LED 广告牌日常电费、运营维护费等，约为广告经营收入的 20%，每年为 220 万元；

日常维修维保费用，按照工程费用的 0.3% 计算，约 15.39 万元；

一期项目运营成本合计约 269.90 万元/年。

#### (2) 二期项目

二期项目建成后，日常运营维护需要 10 人，按照 4.8 万元/年的标准测算，人工成本 48 万元；

日常维护保养费用，按照经营收入的 10% 计算，约 145.74 万元；二期项目运营成本合计约 193.74 万元/年。

从上述分析来看，本项目具有较好的经济收益。

## 第 13 章 风险分析

### 13.1. 风险分析的目标和方法

拟建项目风险分析的目标是：分析风险因素对项目财务生存能力的影响，为规避和控制风险提出对策和建议。

拟建项目风险分析所采用的方法根据项目的具体特点进行相应的选择。风险分析过程包括风险识别、风险估计、风险评价和风险应付。风险分析的主要方法包括专家调查法、层次分析法、CIM 模型等分析方法，结合拟建项目的具体情况，几种方法组合使用。

### 13.2. 风险因素的识别

建设项目与社会经济的其他子系统存在着相互依存、相互影响的互动关系。一般来说，项目的风险因素，大体可分为项目的外部条件风险和项目内部风险。

项目的外部条件风险主要来源于法律、法规及政策变化给项目经济效益带来的影响。比如由于税收、金融、环保、产业政策等的调整变化，税率、利率、汇率、通货膨胀率的变化都会对项目的经济效益带来影响。

由于拟建项目为政策投资项目，因此项目的内部风险主要为建设投资增加的风险。各风险因素引起后果的严重程度不同，发生的可能性亦不相同。借鉴已建同类项目的风险跟踪经验，并根据拟建项目的特点，确定拟建项目的主要风险因素为建设投资增加的风险。

### 13.3. 风险分析评估方法

本次采用简单估计法中的专家评估法，如下表所示：

序号	风险因素名称	风险程度			
		灾难性	严重	较大	一般
1	技术风险				√
1.1	先进性				√
1.2	适用性				√
1.3	可靠性				√
1.4	可得性				√
2	工程风险				√
2.1	工程地质			√	
2.2	水文地质				√
2.3	工程量				√
3	资金风险				√
3.1	汇率				√
3.2	利率				√
3.3	资金来源中断				√
3.4	资金供应不足				√
3.5	资金投资增加			√	
4	政策调整				√
4.1	政治条件变化				√
4.2	经济条件变化				√
4.3	政策调整				√
5	外部协作条件风险				√
5.1	交通运输				√
5.2	供电				√
5.3	供水				√
6	社会风险				√
7	其他风险				√

#### 13.4. 建设投资的风险分析

尽管拟建项目的投资估算中计列了一定预备费，但工程设计、设施方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在。

影响投资增加的主要因素有三项：

- 1、工程设计、施工方案的变化，使工程质量增加；
- 2、设备、劳动力、材料及机械使用费市场价格提高；
- 3、有关取费标准的变动。具体分析简述如下：

### (1) 工程量增加的风险

拟建项目沿线地地势平坦开阔，起伏缓和，地形条件对工程方案影响不大；拟定方案发生重大变化等因素，导致项目存在设计方案的变化，是工程量增加的基本风险因素。

### (2) 设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨。

目前我国经济正处在高速发展阶段，设备价格、人工费、建筑材料费及机械使用费涨价，其他费用中的前期工作费增加，工程试验研究费增加等对投资将产生一定的影响。

## 13.5. 风险防范对策建议

从上述风险分析结果可以看出，拟建项目建设投资增加的概率较大，为了规避和控制风险，提出以下建议：

1、建议在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，尽最大的可能优化方案，实行招投标，以确保项目的工程质量和建设安全。

2、为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，建议在不同阶段对重要工程进行投保。

## 第 14 章 社会稳定风险评估

### 14.1. 评估依据

《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492号）

《重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲及说明》（发改办投资〔2013〕428号）

### 14.2. 社会影响分析

#### 14.2.1. 社会风险分析

项目的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、噪声和挖填道路等。因此，建议严格执行各项环保措施，加强施工控制和管理，尽量降低对环境的破坏和污染，随着施工期的结束，环境影响将逐步消除。

项目建设后有利于改善投资环境和提高供水能力，促进当地经济、社会、环境的协调发展；项目的建设对当地社会产生积极的作用，有利于区域经济、社会、生态的可持续发展。经综合分析和判断，本项目社会稳定风险等级为低风险等级。

#### 14.2.2. 项目合法性、合理性、可行性、可控性评估

本项目建设符合科学发展观要求，符合经济和建设发展规律。符合当地规划要求，各级政府从让项目所在地周边居民尽量满意，加大综合协调力度，全面展开的基础设施建设项目。

经《项目建议书》及《批复》表明，项目建设符合社会公共利益，兼顾人民群众的现实和长远利益，兼顾了不同利益群众的诉求，不会引发地区、行业、群体之间的相互矛盾，不会造成重大社会稳定风险。

项目针对准备、实施阶段可能的各种风险因素，在工程设计、安置方案中采取符合国家相关规定和标准的措施和手段，措施和手段必要、妥当，维护了项目中相关群众等的合法权益。

项目的实施与本地区经济社会发展水平相适应，没有超越本地区财力，没有超越本地区各种资源的承受能力。项目的实施没有超越大多数群众的承受能力，能得到大多数群众的支持和认可。

项目的实施不存在公共安全隐患、生态环境影响隐患，不影响地区长远发展，不影响群众的长远利益。不会引发群体性事件、集体上访，不会引发社会负面舆论、恶意炒作以及其他影响社会稳定的问题。

#### **14.2.3. 应急预案和建议**

项目单位建立的应急处置预案对发生被安置人拒绝安置搬迁、治安事件、突发性群体事件等突发风险的预测和预警发布、应急处置、恢复与重建、信息发布、应急保障、监督管理等方面有比较详细、周密的处置框架，建立了完善的开展维稳工作的具体措施。

建议以项目单位为建立社会稳定问题应急处置预案和应急处置机制，确定工作机构及职责、群体突发性事件及突发性重点问题处置程序，以此更加有效应对可能发生的各类社会稳定突发事件，保证项目的顺利实施和完成。

#### **14.2.4. 其他社会风险及对策分析**

根据前期调研结果和相关的分析论证，该项目存在的社会稳定风险源可以通过采取相应的防范化解措施得以控制或者减少。但是在项目的建设运营过程中相关的防范化解措施能否得到及时有效的落实，显得尤为重要，有效的执行落实必须贯彻于整个项目过程中。

严格按照相关方案和措施进行操作，建立完善的考核体制和责任制度，强有力的执行是维护社会问题的前提保障。项目单位负责检查

---

监督各项防范工作的落实情况，发现问题及时通告，监督完善。

### 14.3. 社会稳定风险评价结论

根据建设项目对社会的影响分析、经济分析、项目与所在地区互适性分析和社会风险分析，本项目与当地的社会和经济发展水平相适应，项目社会效益显著，项目的社会评价可行。

## 第 15 章 结论与建议

### 15.1. 结论

#### 15.1.1. 符合罗州街道跨越发展的要求

廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目是区域实现跨越发展的要求，符合区域的总体规划，是完善农村公共设施、提升美丽宜居农村品质的重要步骤。

#### 15.1.2. 满足罗州街道旅游产业布局优化的需要

廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目建成后将会有效促进罗州街道旅游业的产业结构的调整和优化，完善旅游产业链的布局。

#### 15.1.3. 经济效益、社会效益和生态效益明显

廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目对罗州街道旅游业的带动将起到很大的作用，将进一步促进区域居民生活环境，在经济效益、社会效益和生态效益上都很明显。

#### 15.1.4. 结论

项目的建设满足国家、省市国民经济和社会发展规划，符合城市总体规划要求。坚持人与自然和谐共生、建设美丽中国，加强农村人居环境整治、推进宜居宜业的美丽乡村，实施乡村振兴战略、全面建成小康社会，改善农村人居环境、建设美丽宜居乡村，新时代建设经济强省、美丽乡村奠定坚实基础背景下，通过项目的建设，能够改善人居环境，项目提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

本项目的实施有利于助推区域发展，响应国家乡村振兴战略的实施。休闲农业、农村旅游延伸了农业服务的范围，拓展了农业概念，使农业的投入产出更加合理，进而改变了农业产业化形态，为现代农

业发展提供了推动力，增加了农民收入，响应了国家乡村振兴战略。农村休闲、农业旅游一方面是当地充分利用了农业资源，并得以更好的优化调整了农业产业结构链、农业产业化生态链，另一方面也带动了乡村旅游、运输、人力资源、经济农业等方面的发展。对区域经济文化发展以及地方经济文化发展具有重要的意义。

本项目的建设，能够改善罗州街道及下辖自然村的人居环境，提升廉江市知名度，有利于加快产业结构调整，促进区域经济发展。项目能够增加当地居民就业机会，提升群众生活质量和水平，利于区域旅游品牌形象的打造。

本项目目标明确、方案科学、结构合理，从经济效益来分析是可行的，从社会效益和生态效益来分析是必要的。项目的实施有利于助推区域发展，因此，项目的建设是必要的，建议尽快实施廉江市城乡融合示范区罗州片区基础设施建设项目。

## 15.2. 建议

为保证项目能够顺利、稳妥的建设和发展，建议注意以下几点：

(1) 本项目需要严格按照相关规范和标准的要求，做好项目技术方案的论证，制定科学合理的施工方案，降低对周边环境的影响，同时加强工程的进度、质量、费用的管理工作，确保实现项目目标。

(2) 积极争取政府在政策和财政方面的支持，积极进行金融创新，争取多渠道筹措资金用于项目的建设；

(3) 承办单位应加快前期工作，尽快展开工程地质勘察、施工图设计等工作，保质保量完成项目建设，早日发挥其效益；

(4) 建设单位应与水、电和交通等有关部门沟通协调，保证本项目内部各类管线与外界的有序衔接，充分发挥其功效，

---

(5) 在建设和经营期间要切实做好生态环境的保护工作，做到环保“三同时”。

因此，项目的建设是必要的，建议尽快实施。