

**2023 年南沙区新乡村示范  
带建设项目  
可行性研究报告**



广东省国际工程咨询有限公司

二〇二三年五月

# 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目 可行性研究报告

项目负责人：王思卉

技术负责人：刘永锋

法定代表人：蒋主浮

广东省国际工程咨询有限公司

二〇二三年五月



## 《2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案

### （含可行性研究报告）》

#### 评估会专家组意见

受广州市南沙经济技术开发区发展和改革局的委托，永道工程咨询有限公司于 2023 年 5 月 17 日(星期三)在广州市南沙区行政中心 C 栋 408 召开《2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案（含可行性研究报告）》（以下简称《建设方案》）专家评估会。会议重点就《建设方案》的内容深度、项目建设必要性分析、需求分析、建设方案和投资估算等方面进行评估。会议邀请了五位专家组成专家组（专家名单附后）。广州市南沙技术经济开发区发展和改革局、南沙区农业农村局、万顷沙镇、黄阁镇、广州南沙建设管理有限公司、兴业银行股份有限公司、编制单位广东省国际工程咨询有限公司等有关代表参加了会议。

专家组听取了建设单位关于项目基本情况介绍和编制单位对《建设方案》内容汇报，认真审阅了《建设方案》的全部内容，经研究讨论和评议，本着“独立、科学、公正”的宗旨，形成专家组评估意见如下：

#### 一、总体评价

《建设方案》编制依据较充分，编制内容格式及深度基本符合相关要求。

专家组原则同意《建设方案》通过评估。《建设方案》按本次专家组评估意见修改完善后，可作为项目审批及下阶段工作的依据。

#### 二、问题和建设

1、完善项目编制依据，结合省、市相关文件和示范带现状建设情况，充实项目建设必要性分析。

回复：按意见补充完善，详见 2.3.1。

2、结合项目所在地游客量估算、当地村民需求，补充完善项目需求分析。

回复：补充完善游客量估算过程及依据，补充村民需求调研信息，详见第二章及 3.1.3 建设区域相关部门及群众需求调研。

3、细化项目建设方案，明确项目改造及新建部分，补充利用现有设施现状情况、项目平面布置图等内容。

回复：按意见补充完善，细化建设方案，明确建设内容为现状建（构）筑物改建改造；现状道路升级改造，公共空间改建改造及现状公共场地（建设用地）增设公共厕所、服务驿站。详见 5.2 及附图。

4、补充完善运营维护方案，明确非运营设施的维护方案。

回复：按意见补充完善，详见 6.2。

5、完善树木保护、海绵城市措施、项目影响效果分析等章节。

回复：按照最新可研大纲完善相关章节内容，详见第十、十一、十二章。

6、核实部分子项采用财政投资的合理性，复核项目工程量及造价，完善投资估算。

回复：按相关意见复核修改完善，详见第七章。

7、完善项目收益分析依据，核实项目收入。

回复：已完善收入依据并核实，详见第八章。

其他详见专家个人书面意见。

## 南沙区农业农村局关于《2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案》征询各单位协同会审意见

### 1、南沙区财政局：

关于区农业农村局发来的《广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会农业农村专业委员会关于 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）》收悉。经研究，我局无不同意见。

### 2、南沙区水务局：

经核，2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案不涉及水库及蓄滞洪区，与我区水资源保护相关规划无冲突。该项目红线部分进入了外江（骊岗水道）及内河涌（西涌、黄阁大塘涌黄阁南涌、规划塞南连涌、塞水涌、陈家围涌及万顷沙十四涌）的河道管理范围，并占用了西涌泵闸、南涌泵闸的管理范围，与规划塞水涌新开湖存在冲突。具体建议如下：

（1）根据《水法》《防洪法》《广东省河道管理条例》《广东省水利工程管理条例》等法律法规，涉及骊岗水道外江管理范围的建设方案按规定报广东省水利厅审批，涉及西涌、黄阁大塘涌、黄阁南涌、规划塞南连涌、塞水涌、陈家围涌及万顷沙十四涌的河道管理范围及西涌泵闸、南涌泵闸管理范围的建设方案应报南沙区水务局审批。

回复：已调整建设方案内容及红线，避让骊岗水道外江管理范围线，详见 4.3 与水务管理范围线复核分析，下一阶段细化工程涉及内河涌管理范围、泵闸管理范围部分初步设计，并按相关要求报南沙区水务局审批。

（2）根据《广东省河道管理条例》，在河道管理范围内，禁止

建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物，禁止从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和妨碍河道行洪的活动。目前建设方案里缺少总平面布置图、建构物布置方案等资料，建议进一步完善设计方案，补充河道管理范围内详细的工程布置方案后，再与我局进行对接。

回复：补充工程范围总平面图，详见附图，并于下一步初步设计阶段根据现场勘察勘探资料深化平面设计图纸及设计大样图后与水务局进行方案对接。

(3) 本工程方案进入了西涌泵闸、南涌泵闸的管理范围，在水利工程管理范围内，禁止兴建影响水利工程安全与正常运行的建筑物和其他设施。建议下一步充分论证工程对泵闸工程的影响在不影响泵闸正常运行的情况下方可实施。

回复：本阶段于设计方案内明确西涌泵闸、南涌泵闸的管理范围内均为环境提升改造，无新增建筑物及设施，明确不影响水利工程安全与正常运行，并于下一阶段初步设计阶段根据现场勘察勘探资料深化平面设计图纸及设计大样图后与水务局进行方案对接，得到正式批准内容建设回函后开展下一阶段施工图设计工作。

(4) 工程方案与规划塞水涌新开湖和塞南连涌存在冲突，建议调整工程红线进行避让。

回复：已调整建设方案内容及红线，避让规划塞南连涌、塞水涌等规划河涌范围线，详见 4.3 与水务管理范围线复核分析。

(5) 方案第十一章海绵城市专篇深度不足，建议参照《广州市海绵城市建设专篇编制要点》要求，深化完善海绵城市章节内容，补充项目方案（包括平面布局、竖向设计、目标可达性分析等）的有关要素、指标计算过程（包括年径流总量控制率、海绵城市设施规模计算、指标核算情况表等）、四图三表及其他有关内容，明确项目中包

含的海绵城市建设内容并计列相应投资。

回复：详见 11.3,11.4 相关参数计算，已按意见补充项目方案、指标计算过程(包括年径流总量控制率、海绵城市设施规模计算、指标核算情况表等)、四图三表，海绵工程建设投资已包含进投资估算表，于下一阶段深化设计方案后编制相关概算清单及造价。

### 3、南沙区文化广电旅游体育局：

南沙区农业农村局《广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会农业农村专业委员会关于 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）的函》收悉经核查，我局意见如下：

（1）项目分为黄阁镇段和万顷沙镇段，其中黄阁镇段存有莲溪村麦氏大宗祠、瑞辉麦公祠等多处文物点，涉及文物的施工建设项目，应按要求落实做好文物保护和报批等工作。

回复：本项目不针对莲溪村麦氏大宗祠、瑞辉麦公祠等多处文物点进行改造改建，周围工程按要求明确落实文物保护工作，并于下一阶段初步设计根据现场勘察勘探资料深化平面设计图纸后报送南沙区文化广电旅游体育局进行审批；

（2）根据《广州市文物保护规定》和《广州市文化广电旅游局关于印发〈广州市国有建设用地供应前考古调查勘探程序规定〉的通知》（穗文广旅规字[2022]2 号），应向市文物局申请开展文物考古调查勘探工作。

回复：详见 14.2 问题和建议，明确下一阶段按意见向市文物局申请开展文物考古调查勘探工作；

### 4、南沙区住房和城乡建设局

（1）请按《广州市城市树木保护专章编制指引》进一步修改完

善树木保护专章，落实“保护优先”原则，最大限度减少对绿地的占用；

回复：按意见完善，详见第十二章，并明确落实“保护优先”原则，最大限度减少对绿地的占用。

(2) 建议核实项目红线用地性质及树木权属，林地林木或农用地树木按相关法律法规处理，不纳入树木保护专章编制范围；

回复：按意见核实，详见第十二章。

(3) 建议补充古树后续资料专项原址保护措施，补充树木资源汇总表等信息；

回复：按意见补充原址保护措施及树木资源汇总表等信息，详见第十二章。

(4) 请核实城市树木保护专章编制依据，按照最新版本进行编制，如“《广州市绿化条例 (2020 年修正)》”修改为《广州市绿化条例(2022 年修订)》，并更正相关引用内容；

回复：按意见修正为《广州市绿化条例(2022 年修订)》。

(5) 建设方案包含多座桥梁建设或改造(如水上浮桥、红洋村人车混行桥、工程村过河桥等)，建议补充桥梁检测资料和桥梁设计方案；

回复：按意见补充浮桥设计方案，详见 5.4.1.2，桥梁检测资料于下一阶段深化开展，并根据相关资料进行初步设计。

(6) 请补充《历史文化遗产保护专章》；

回复：按意见补充，详见第十三章历史文化遗产保护。

(7) 建设方案中存在采用过期规范情况，建议核查并补充最新标准规范；

回复：按意见核实修正。

## 5、广州市生态环境局南沙分局

(1) 本项目选址不涉及饮用水水源保护区

(2) 经核《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》《广州市城市环境总体规划(20142030)》，本项目选址范围位于《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》划定的“南沙区东涌镇东南部、黄阁镇西部重点管控单元”“南沙区万顷沙镇南部重点管控单元”和“南沙区横沥镇南部、万顷沙镇西部一般管控单元”，项目建设内容需符合有关环境管控要求；

回复：已补充“南沙区东涌镇东南部、黄阁镇西部重点管控单元”“南沙区万顷沙镇南部重点管控单元”和“南沙区横沥镇南部、万顷沙镇西部一般管控单元”相关要求，详见 4.7.2.1 环境敏感区及环境制约因素分析内容，并核实建设内容符合有关环境管控要求。

(3) 对于纳入建设项目环境影响评价管理的相关具体建设内容需按规定办理有关手续。

回复：经与《广州市生态环境局关于印发广州市豁免环境影响评价手续办理的建设项目名录(2020 年版)的通知》核对，本工程属于不涉及新增用地、不增加污染物排放种类和数量且基本不产生生态环境影响的改造项目；不涉及生态保护红线且基本不产生生态环境影响的农村人居环境整治工程及村级公路、村镇道路硬化工程，不需办理环境影响评价手续，但在建设或运营过程中应遵守国家及省、市生态环境保护法律法规规定，接受各级生态环境主管部门的监督管理；在建设或运营过程中发生变更、调整并出现不符合相关法律法规与本名录情形的，应当立即停止建设或运营，及时向生态环境主管部门报告，并按有关法律法规规定办理手续。

## 6、广州市规划和自然资源局

(1) 经核，黄阁区块项目红线大部分位于“三区三线”城镇开发

边界范围外，小部分位于开发边界范围内，涉及耕地保护目标以及永久基本农田；土规为城乡建设用地、坑塘水面、水浇地自然保留地、农村道路、园地、公路用地、林地、农田水利用地永久基本农田；现行控规为农林用地 E2、公园绿地 G1、防护绿地 G2、城市道路用地 S1、供应设施用地 U1。万顷沙区块项目红线部分位于“三区三线”城镇开发边界范围外，部分位于开发边界范围内，涉及永久基本农田；土规为城乡建设用地、公路用地、园地、河流水面、农村道路、坑塘水面、农田水利用地、水浇地永久基本农田；现行控规为商业金融业用地 C2、水域 E1、耕地 E2、村镇居住用地 E61、防护绿地 G2、城市道路用地 S1、发展备用地 Z；

回复：万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目红线部分开发边界外、永久基本农田建设内容为乐耕田园基础设施建设（含农用地土壤改良、市政排水设施、农行道等内容），项目建成后不改变其永久基本农田性质；土规涉及坑塘水面、农田水利用地、水浇地永久基本农田等内容均为改善环境，基础设施建设，不新增建设用地，不改变其规划用地性质；

黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目红线于开发边界外建设内容为星舰营地基础设施建设（含场地平整、强弱电基础设施建设、排水基础设施建设等），永久基本农田涉及内容为好农场基础设施建设（含农用地土壤改良、市政排水设施、机耕道等内容），项目建成后不改变其永久基本农田性质；土规涉及坑塘水面、水浇地自然保留地、林地、农田水利用地永久基本农田等内容均为改善环境，基础设施建设，不新增建设用地，不改变其规划用地性质。

（2）耕地“占补平衡”、永久基本农田保护任务以及耕地保有量任务是耕地保护和粮食安全责任制考核的重要内容，为一票否决考核

事项，请你单位严格落实耕地保护责任；

一是严格落实永久基本农田特殊保护制度，根据《土地管理法》规定，永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途，国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准，二是严格控制建设占用一般耕地，建议进一步优化设计方案，对占用耕地的必要性、科学性经充分论证，尽可能避免占用耕地。根据《广州市人民政府办公厅关于进一步加强和改进耕地保护、严格耕地用途管制的实施意见》（穗府办函 [2022] 92 号）要求，各类建设项目选址阶段行业主管部门应当对项目占用耕地的必要性、科学性进行充分论证，严格控制城乡建设和生态建设占用耕地。三是严格落实耕地“占补平衡”及耕地保有量任务，经论证后确需建设占用耕地的根据《南沙区 2023 年度耕地“进出平衡”总体方案》要求，应优先通过区内开展补充耕地项目落实耕地“占补平衡”，确实无法实现区内平衡，需向区外购买“占补平衡”耕地指标的，为确保完成区级耕地保有量目标任务，区内还需通过恢复耕地项目，补足相应数量的耕地。

回复：按意见落实永久基本农田特殊保护制度及耕地保护责任，本项目内容不涉及占用永久基本农田或者改变永久基本农田用途，不占用耕地。

（3）根据材料显示，项目该红线位于新修测海岸线向陆地一侧，不涉及海域；该红线不涉及林地管理范围；该红线不涉及红树林管理范围；

（4）黄阁区块涉及传统村落大井村、莲溪村、东里村，应严格落实大井村传统村落保护发展规划的控制要求，做好传统村落的保护、

传承、活化利用相关工作；项目应充分对接莲溪村、东里村在编保护发展规划，避免大拆大建、破坏性建设；

回复：下一步工作中按意见落实相关要，本项目不涉及大拆大建内容。

(5)2023 年南沙区新乡村示范带建设项目中涉及规划审批事项的，应备齐相关资料申请办理规划审批、许可手续；

回复：下一步工作中按意见备齐相关资料申请办理规划审批、许可手续。

## 目 录

<b>第一章 概述</b> .....	- 1 -
1.1 项目概况.....	- 1 -
1.1.1 项目全称及简称.....	- 1 -
1.1.2 项目建设目标和任务.....	- 1 -
1.1.3 建设地点.....	- 2 -
1.1.4 项目建设内容及规模.....	- 2 -
1.1.5 建设工期.....	- 9 -
1.1.6 投资规模和资金来源.....	- 9 -
1.1.7 建设模式.....	- 10 -
1.1.8 绩效目标.....	- 10 -
1.2 项目单位概况.....	- 11 -
1.3 编制依据.....	- 12 -
1.4 结论与建议.....	- 13 -
1.4.1 主要结论.....	- 13 -
1.4.2 建议.....	- 14 -
<b>第二章 项目建设背景和必要性</b> .....	- 16 -
2.1 项目建设背景.....	- 16 -
2.1.1 项目立项背景.....	- 16 -
2.1.2 南沙区农业农村经济发展情况.....	- 19 -
2.1.3 项目所在区域发展现状.....	- 20 -
2.1.4 2022 年南沙区万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带(一期)项目概况.....	- 21 -
2.1.5 项目用地预审和规划选址行政审批手续办理情况.....	- 23 -
2.1.6 项目其他前期工作进展情况.....	- 23 -
2.2 规划政策符合性.....	- 23 -
2.2.1 本项目建设符合南沙经济社会发展规划政策要求.....	- 23 -
2.2.2 本项目建设符合乡村振兴规划政策要求.....	- 25 -
2.2.3 本项目建设符合生态保护规划政策要求.....	- 29 -

2.3 项目建设必要性 .....	- 29 -
2.3.1 是贯彻落实广州市新乡村示范带建设，高质量打造美丽生态、美丽经济、美好生活“三美融合”的新乡村示范带的需要 .....	- 29 -
2.3.2 是塑造乡村特色优势产业，拓宽拉长核心产业链增加附加值，实现全面乡村振兴的需要 .....	- 32 -
2.3.3 是盘活存量资源与闲置资源，提高资源利用效率与村民收入水平的需要 .....	- 33 -
2.3.4 是串联分散的旅游资源打造全域旅游，实现生态环境保护和经济高质量发展的需要 .....	- 34 -
2.3.5 是完善乡村配套基础设施，促进区域城乡协调发展，改善人居环境的需要 .....	- 36 -
2.3.6 是传承和弘扬疍家文化、麒麟文化，赋予旅游产业核心灵魂，坚定南沙高水平对外开放文化自信的需要 .....	- 38 -
<b>第三章 项目需求分析与产出方案 .....</b>	<b>- 41 -</b>
3.1 需求分析 .....	- 41 -
3.1.1 项目功能定位 .....	- 41 -
3.1.2 近、远期目标 .....	- 42 -
3.1.3 建设区域相关部门及群众需求调研 .....	- 43 -
3.2 项目市场需求分析 .....	- 44 -
3.2.1 乡村旅游市场发展前景分析 .....	- 44 -
3.2.2 广东省乡村振兴示范带建设经验 .....	- 50 -
3.2.3 南沙区乡村旅游发展潜力分析 .....	- 54 -
3.2.4 南沙区乡村旅游产业发展 SWOT 分析 .....	- 55 -
3.2.5 南沙区乡村旅游需求总量及结构 .....	- 57 -
3.3 建设内容和规模论证 .....	- 59 -
3.3.1 总体布局论证 .....	- 59 -
3.3.2 建设内容及建设标准论证 .....	- 60 -
3.4 项目产出方案 .....	- 71 -
<b>第四章 项目选址与要素保障 .....</b>	<b>- 74 -</b>

4.1 项目选址 .....	- 74 -
4.2 项目建设条件 .....	- 79 -
4.2.1 自然环境 .....	- 79 -
4.2.2 交通运输 .....	- 81 -
4.2.3 公用工程 .....	- 85 -
4.2.4 建设条件 .....	- 86 -
4.3 与河涌保护线及规划河涌关系 .....	- 87 -
4.4 土规、控规、国土空间规划符合性分析 .....	- 88 -
4.5 防范大拆大建论证 .....	- 92 -
4.6 历史文化保护传承论证 .....	- 93 -
4.7 要素保障分析 .....	- 93 -
4.7.1 土地要素保障 .....	- 93 -
4.7.2 资源环境要素保障 .....	- 104 -
<b>第五章 项目建设方案 .....</b>	<b>- 109 -</b>
5.1 技术方案总体架构 .....	- 109 -
5.1.1 规划依据 .....	- 109 -
5.1.2 设计原则 .....	- 109 -
5.1.3 总体目标 .....	- 110 -
5.2 建设内容 .....	- 111 -
5.3 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设方案 ....	- 123 -
5.3.1 300 米水岸迎客厅文旅中心工程 .....	- 123 -
5.3.2 人居环境综合整治和岸线特色营造工程 .....	- 129 -
5.3.3 社区服务公房和公共空间建设工程 .....	- 136 -
5.3.4 十四涌游船活力码头改造工程 .....	- 141 -
5.3.5 集中式船港提升工程 .....	- 144 -
5.3.6 示范带 1.0 现状场地改造工程 .....	- 144 -
5.3.7 全域视觉系统和户外广告安装工程 .....	- 155 -
5.3.8 文旅品质-道路改建改造工程 .....	- 156 -
5.3.9 文旅品质-水岸改建改造工程 .....	- 159 -

5.4 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带项目建设方案	- 160 -
5.4.1 现状分析	- 160 -
5.4.1 共同富裕之路子项设计	- 165 -
5.4.2 工业文化产业之路子项设计	- 186 -
5.4.3 南沙岭南特色之路子项设计	- 191 -
5.4.4 生态健康绿美之路子项设计	- 204 -
5.4.5 新时代文明实践站及展示中心配套设施工程	..... - 207 -
5.4.6 全域视觉系统建设	- 209 -
5.5 道路设计	- 211 -
5.5.2 主要依据	- 213 -
5.5.3 路基工程	- 213 -
5.5.4 路面工程	- 213 -
5.5.5 侧平石	- 217 -
5.6 基础设施建设区管线综合设计	- 217 -
5.7 景观绿化设计	- 218 -
5.7.1 示范带村域景观工程	- 218 -
5.7.2 道路景观工程	- 218 -
5.8 市政公用工程设计	- 219 -
5.8.1 主要依据	- 219 -
5.8.2 编制原则	- 220 -
5.8.3 重要参数选取	- 220 -
5.8.4 相关参数选取	- 222 -
5.8.5 管道设计参数	- 225 -
5.8.6 污水收集管道水力计算	- 226 -
5.8.7 管材	- 227 -
5.8.8 管道附属构筑物	- 228 -
5.8.9 管道施工方法	- 229 -
5.8.10 地基处理方式	- 230 -
5.8.11 设计使用年限	- 232 -

5.8.12 结构主要参数 .....	- 233 -
5.9 建设管理方案 .....	- 233 -
5.9.1 建设组织模式及机构设置 .....	- 233 -
5.9.1 质量安全管理方案及验收标准 .....	- 234 -
5.9.2 建设工期 .....	- 234 -
5.9.3 招标方案 .....	- 234 -
5.9.4 建设管理模式 .....	- 236 -
5.10 数字化方案 .....	- 236 -
<b>第六章 项目运营方案 .....</b>	<b>- 237 -</b>
6.1 运营模式选择 .....	- 237 -
6.1.1 建设期间组织管理机构 .....	- 237 -
6.1.2 运营管理机构 .....	- 237 -
6.2 运营组织方案 .....	- 237 -
6.2.1 运营原则 .....	- 237 -
6.2.2 人力资源配置 .....	- 238 -
6.2.3 运营维护责任制度 .....	- 238 -
6.2.4 建立高效的分类管护机制 .....	- 239 -
6.4 劳动安全卫生与消防 .....	- 239 -
6.4.1 劳动安全卫生 .....	- 239 -
6.4.2 消防 .....	- 241 -
6.5 绩效管理方案 .....	- 243 -
<b>第七章 项目投资估算与融资方案 .....</b>	<b>- 245 -</b>
7.1 投资估算 .....	- 245 -
7.1.1 估算范围 .....	- 245 -
7.1.2 编制依据 .....	- 245 -
7.1.3 投资估算 .....	- 245 -
7.1.4 年度投资计划 .....	- 266 -
7.2 融资方案 .....	- 266 -
7.2.1 项目投融资模式分析 .....	- 266 -

7.2.2 项目资金筹措方案 .....	269 -
<b>第八章 财务分析 .....</b>	<b>270 -</b>
8.1 财务分析说明 .....	270 -
8.2 财务评价 .....	270 -
8.2.1 现金流入 .....	270 -
8.2.2 运营支出 .....	278 -
8.2.3 运营收益 .....	282 -
8.3 偿债能力分析 .....	283 -
8.3.1 债务规模 .....	283 -
8.3.2 偿债能力 .....	283 -
<b>第九章 项目影响效果分析 .....</b>	<b>285 -</b>
9.1 经济影响分析 .....	285 -
9.1.1 促进旅游产业发展 .....	285 -
9.1.2 促进三产联动发展 .....	286 -
9.1.3 促进村民增收 .....	286 -
9.1.4 经济影响结论 .....	287 -
9.3 社会影响分析 .....	287 -
9.3.1 定性分析 .....	287 -
9.3.2 社会影响结论 .....	290 -
9.4 生态环境影响评价 .....	290 -
9.4.1 评价依据 .....	290 -
9.4.2 建设期环境影响及对策措施 .....	291 -
9.4.3 项目运营期环境影响及对策措施 .....	295 -
9.4.4 生态环境影响评价小结 .....	297 -
9.5 资源和能源利用效果分析 .....	298 -
9.5.1 依据与标准 .....	298 -
9.5.2 节能减排措施 .....	299 -
9.5.3 能耗分析 .....	301 -
9.6 碳达峰碳中和分析 .....	306 -

<b>第十章 项目风险管控方案</b> .....	308 -
10.1 风险识别与评价 .....	308 -
10.1.1 风险识别依据 .....	308 -
10.1.2 利益相关者分析 .....	308 -
10.1.3 风险调查 .....	310 -
10.2 风险管控方案 .....	316 -
10.2.1 合法性风险管控 .....	316 -
10.2.2 征用风险 .....	316 -
10.2.3 技术经济风险 .....	316 -
10.2.4 生态环境风险 .....	317 -
10.2.5 经济社会影响 .....	318 -
10.2.6 安全卫生 .....	319 -
10.2.7 媒体 舆情 .....	320 -
10.3 风险应急预案 .....	320 -
10.3.1 应急组织设置 .....	320 -
10.3.2 应急预案 .....	322 -
<b>第十一章 海绵城市建设</b> .....	325 -
11.1 海绵城市规划建设总体思路 .....	325 -
11.1.1 总体思路 .....	325 -
11.1.2 编制依据 .....	327 -
11.1.3 规划原则 .....	327 -
11.1.4 规划目标 .....	328 -
11.2 海绵城市建设及措施建议 .....	329 -
11.2.1 设计策略 .....	329 -
11.2.2 建设用地选择及优化 .....	330 -
11.2.3 道路广场 .....	330 -
11.2.4 绿地系统 .....	331 -
11.2.5 给排水 .....	332 -
11.2.6 项目海绵城市目标取值计算表 .....	333 -

11.2.7 本项目采取措施 .....	- 335 -
11.3 相关参数计算-闲置资产盘活改造类项目 .....	- 336 -
11.3.1 设计调蓄容积计算 .....	- 336 -
11.3.2 工程实施后下垫面分类布局表 .....	- 337 -
11.3.3 海绵城市雨水计算 .....	- 338 -
11.3.4 面源污染控制率计算 .....	- 339 -
11.3.5 项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表 .....	- 340 -
11.3.6 结论 .....	- 343 -
11.4 相关参数计算-公共空间改造类项目 .....	- 343 -
11.4.1 工程实施后下垫面分类布局表 .....	- 343 -
11.4.2 海绵城市雨水计算 .....	- 344 -
11.4.3 面源污染控制率计算 .....	- 345 -
11.4.4 项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表 .....	- 346 -
11.4.5 结论 .....	- 349 -
<b>第十二章 树木保护专篇</b> .....	<b>- 350 -</b>
12.1 总则 .....	- 350 -
12.1.1 项目介绍 .....	- 350 -
12.1.2 编制目的 .....	- 350 -
12.1.3 编制原则 .....	- 350 -
12.1.4 编制依据 .....	- 351 -
12.2 树木资源调查 .....	- 352 -
12.2.1 调查范围 .....	- 352 -
12.2.2 调查对象 .....	- 355 -
12.2.3 调查方法 .....	- 356 -
12.3 资源状况分析（万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期） 建设项目） .....	- 359 -
12.3.1 总体概况 .....	- 359 -
12.3.2 现有绿地 .....	- 361 -
12.3.3 连片成林 .....	- 361 -

12.3.4 古树名木 .....	- 361 -
12.3.5 古树后续资源 .....	- 361 -
12.3.6 大树 .....	- 362 -
12.3.7 其他树木 .....	- 363 -
12.4 资源状况分析（黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带 建设项目） .....	- 364 -
12.4.1 总体概况 .....	- 364 -
12.4.2 现有绿地 .....	- 368 -
12.4.3 连片成林 .....	- 368 -
12.4.4 古树名木 .....	- 368 -
12.4.5 古树后续资源 .....	- 368 -
12.4.6 大树 .....	- 368 -
12.4.7 其他树木 .....	- 369 -
12.5 保护措施 .....	- 370 -
12.5.1 施工区域围蔽保护措施 .....	- 370 -
12.5.2 树木日常健康维护措施 .....	- 371 -
12.5.3 立地环境改造及提升 .....	- 373 -
12.5.4 保护设施建设与维护 .....	- 373 -
12.5.5 竣工验收后树木健康监测 .....	- 374 -
12.6 结论与建议 .....	- 375 -
12.6.1 结论 .....	- 375 -
12.6.2 施工过程建议 .....	- 376 -
12.6.3 后期养护建议 .....	- 376 -
<b>第十三章 历史文化遗产保护 .....</b>	<b>- 378 -</b>
<b>第十四章 研究结论及建议 .....</b>	<b>- 381 -</b>
14.1 主要研究结论 .....	- 381 -
14.2 问题与建议 .....	- 382 -
<b>第十五章 附件 .....</b>	<b>- 384 -</b>

## 第一章 概述

### 1.1 项目概况

#### 1.1.1 项目全称及简称

项目名称：2023 年南沙区新乡村示范带建设项目。

项目性质：项目性质为改建。

#### 1.1.2 项目建设目标和任务

《2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点》明确：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央关于全面推进乡村振兴、建设宜居宜业和美乡村的重大决策部署以及省、市高质量发展工作要求，努力拓展农业多种功能、挖掘乡村多元价值，高质量打造一批“四美融合、五带合一”的精品新乡村示范带，探索建设宜居宜业和美乡村“广州样板”。2023 年，继续巩固提升 2022 年已建精品新乡村示范带，美化乡村特色风貌，完善乡村产业链条，优化乡村服务功能，高质量推动示范带提质增效；新建 7 条和启动建设 3 条能够代表广州乡村振兴建设和发展水平的精品新乡村示范带。

2023 年南沙区主要工作内容是巩固提升万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带和启动黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设。

本项目目标与建设任务为：在南沙区农业农村局全力推动下，落实广州市新乡村示范带建设各项工作落实，并以万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）和黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设为核心，全面实施“百县千镇万村高质量发展工程”，通过人居环境整治、产业升级改造、基础设施和公共服务设施提升、农业基础设施完善、新时代文化阵地打造等加快推进农业农村现代化和城乡协调发展，促进乡村面貌改善提升，实现南沙农业农村高质量发展。

### 1.1.3 建设地点

广州市南沙区万顷沙镇、黄阁镇。

### 1.1.4 项目建设内容及规模

本项目建设内容包括标段一：万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目和标段二：黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目，建设内容及规模如下：

## 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目表

表 1.1-1

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
300米水岸迎客厅文旅中心	1-1	水岸迎客厅	m <sup>2</sup>	5500	客流集中区域，水岸迎客厅改造，含铺地、城市家具、驳岸、水电等。
	1-2	水岸迎客厅周边道路	m <sup>2</sup>	6000	路面沥青和标线等
	1-3	水岸迎客厅游船码头	m <sup>2</sup>	400	码头岸线 50m，可停游船
	1-4	公共建筑单体驿站功能化改造	m <sup>2</sup>	240	2 处市政公房活化改造（外立面改造、增加休憩功能）
	1-5	供销社老旧建筑群活化街区	m <sup>2</sup>	2900	18 处供销社老旧建筑活化改造为特色农产品展销街区（需要做结构加固、立面改造、室内简装、环境改造）
	1-6	水岸迎客厅岸线栈道	m <sup>2</sup>	1875	长度 750m，宽 2.5m 的人行栈道
人居环境综合整治和岸线特色营造	2-1	水乡文旅特色提升-水岸迎客厅周边人居环境改建	栋	33	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造，包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件
	2-2	水乡文旅特色提升-水岸迎客厅周边人居环境综合整治	栋	43	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 50%，村居脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-3	水乡文旅特色提升-中段人居环境综合整治	栋	66	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 10%，村居立面脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-4	水乡文旅特色提升-红港村段人居环境改建	栋	9	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造，包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件
	2-5	水乡文旅特色提升-红港村段人居环境综合整治	栋	63	为提升区域文旅价值和游览体验。本段总栋数的后 30%，村居立面脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-6	水乡文旅特色提升-中段居民平台水乡特色化改造	m <sup>2</sup>	18000	为提升区域文旅价值和游览体验。中段两岸合 3000m，按进深 6m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等
	2-7	水乡文旅特色提升	m <sup>2</sup>	7000	为提升区域文旅价值和游览体验。红港

		-红港村段居民平台水乡特色化改造			村两岸合 1400m，按进深 5m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等
	2-8	水乡文旅特色提升-十四涌全段水乡迷你四小园专项	户	1000	为提升区域文旅价值和游览体验。水乡特色四小园、特色花盆统一采购目录、建议植物清单和建议苗种采购、小围园砖块等采购。
	2-9	水乡文旅特色提升-德惠路三线整治	m	500	为提升区域文旅价值和游览体验。德惠路（红洋村过河桥到灵新支线）三线整治
	2-10	水乡文旅特色提升-长堤西路三线整治	m	2800	为提升区域文旅价值和游览体验。长堤西路全段（灵新大道到十四涌西水闸）三线整治
	2-11	红港污水市政管线接驳完善	m	1500	为提升区域文旅价值和游览体验，改善十四涌水质环境。红港污水市政管线接驳完善
社区服务房和公共空间	3-1	红海村公共空间	m <sup>2</sup>	350	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-2	红江村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-3	工程村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-4	红洋村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-5	红港村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-6	5 处社区服务公房改造	m <sup>2</sup>	1250	植入基本医疗、文教、托幼、就业指导等各类社区公共功能。包含室内外改造（建筑环境、建筑立面、结构加固，室内装修）
十四涌游船活力码头	4-1	红洋村游船码头	m <sup>2</sup>	240	岸线 40 米，已有基础。增加游船码头
	4-2	红港村游船码头	m <sup>2</sup>	120	岸线 20 米，已有基础。增加游船码头
	4-3	界河游船码头（渔家广场处）	m <sup>2</sup>	120	岸线 20 米，已有基础。增加游船码头
集中式船港	5-1	南沙港快速集中船港	m	140	岸线 140 米，已有基础
示范带 1.0 现状场地改造	6-1	农夫市场	m <sup>2</sup>	400	农贸市场，为附近农民提供农产品自由交易市场场地。
	6-2	渔家广场完善	m <sup>2</sup>	1000	结合新建驿站布局，增加自行车租赁和电瓶车驿站，增加零售亭
	6-3	公共家具补充	处	—	各类边角地公共家具补充，如小品建筑、休憩长凳等
	6-4	船坞改造	m <sup>2</sup>	400	船坞改造，增加修船服务功能，包括维

					修工具出租, 检修服务
	6-5	四小园改造	m <sup>2</sup>	3000	各类公共边角地四小园改造
	6-6	已初步拆除场地 (已拔牙场地) 改造	m <sup>2</sup>	1470	空地改造改建, 环境提升改造, 各类公共设施补充, 如小品建筑、休憩长凳等
	6-7	停车场	m <sup>2</sup>	1500	停车场, 增加自行车租赁驿站, 增加零售亭
	6-8	公共厕所	处	3	新增网红公厕 2 处, 改造现状 1 处
	6-9	户外洗手设施	处	3	户外洗手设施 3 处
	6-10	7 处公房活化改造	m <sup>2</sup>	1900	改造含建筑立面、建筑环境、管线设施, 不含内部装修。进行出租运营
	6-11	乐耕共享田园	m <sup>2</sup>	50000	参照明珠农业现代都市农田模式。具有小田园承包, 共享采摘、农耕体验、围炉煮茶和露营等体验消费项目。本次完善田间路、田间工具房、周边场地。
	6-12	现状闲置核酸棚及 周边场地改造	m <sup>2</sup>	1200	现状闲置核酸棚及周边场地改造为便民设施(农贸自由市场、候车休憩场所等)
全域 视觉 系统和 户外广 告	7-1	精神堡垒	个	9	——
	7-2	主题标识	个	10	——
	7-2	IP 印象标识	个	18	——
	7-3	区域文化墙彩绘/ 外立面大型广告	项	10	——
	7-4	码头功能标识	个	5	——
	7-5	船港停靠点标识	个	2	——
	7-6	景观小品	个	15	——
	7-7	文化长廊(6 个/组)	组	5	——
	7-8	电子广告宣传栏	项	5	——
	7-9	出入口标识	个	12	——
	7-10	区域平面图	个	4	——
	7-11	景点介绍标识	个	20	——
	7-12	文化(历史)介绍 牌	个	10	——
	7-13	环境管理牌	个	21	——
	7-14	公共洗手间标识 (男女)	组	12	——
	7-15	男洗手间标识	组	12	——
	7-16	女洗手间标识	组	12	——
	7-17	警示牌	块	80	——
	7-18	温馨提示牌	块	100	——
	7-20	停车区指引标识	个	15	——
	7-21	停车区标识	个	15	——
	7-22	道路方向指引标识	个	30	——
	7-23	地面指引标识	个	25	——
		7-24	户外大型广告牌	个	3
文旅 品质	8-1	红洋村人车混行桥 改造	m <sup>2</sup>	300	人车混行桥, 单车道宽, 桥长 50 米, 桥面宽度 6 米。考虑景观美化、交通安全和便利性提升

提升-道路改建改造	8-2	工程村过河桥改造	m <sup>2</sup>	200	人行桥，桥长 50 米，桥面宽度 4 米。考虑景观美化改造，夜景灯光等
	8-3	长堤西路内街整治（中段）	m <sup>2</sup>	9000	长 1500 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-4	长堤西路内街整治（红港段）	m <sup>2</sup>	5760	长 960 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-5	南堤西路铺沥青（水岸广场段）	m <sup>2</sup>	2700	长 450 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和标线
	8-6	南堤西路内街整治（红港段）	m <sup>2</sup>	4800	长 800 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-7	界河西路铺沥青	m <sup>2</sup>	2340	长 390 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和标线
	8-8	交通驿站	处	3	节点驿站，功能包括停自行车和电瓶车上落客
	文旅品质提升-水岸改造改建	9-1	300 米水岸驳岸整治南岸	m	350
9-2		红洋村人行桥驳岸整治	m	60	驳岸重点整治
9-3		工程村过河桥附近驳岸整治	m	120	驳岸重点整治
9-4		红港村驳岸整治	m	400	驳岸重点整治
9-5		十四涌水闸旁驳岸整治	m	220	驳岸重点整治
9-6		一般性河岸整治若干处	m	800	一般性驳岸整治
9-7		重点段河道清淤疏浚	m	1300	红港段、水岸广场段合计 1300m 河道清淤疏浚

## 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带子项目表

表 1.1-2

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
共同富裕之路	最美风景道及乡村振兴示范带入口	入口形象区	m <sup>2</sup>	800	主入口形象区 800m <sup>2</sup> 空间打造
		停车服务区	m <sup>2</sup>	1000	停车场建设面积约 1000m <sup>2</sup> ，汽车充电桩接口 10 个
		入口车行道路两侧改造	m <sup>2</sup>	1600	主通道 400m 两侧景观提升面积约 1600m <sup>2</sup>
		入口路面黑化改造	m <sup>2</sup>	2400	入口 400m 道路提升改造宽度为 6m
		居民公共服务系	m <sup>2</sup>	160	2 处公共服务驿站及厕所建设面积为

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
		统建设			80m <sup>2</sup> /个
		乡村风景道标识 标牌及超级 IP	个	20	精神堡垒、总导览、停车指引、人行 多向指引、警示牌等
			个	10	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	3	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
		乡村风景道滨江 路夜游导览系统	项	1	镇示范段入口夜景景观、门头等构筑 物提升
			盏	125	堤顶路全线 5km 节点环境夜游打造， 每 40m 一盏路灯，约 125 盏
	南涌 口村 艺术 村	交通基础设施建 设	m <sup>2</sup>	2250	500m*4.5m 路面白改黑，道路两侧人 居环境整治，一队二队慢行健身步道 系统建设
		水上浮桥	m <sup>2</sup>	150	50m 网红浮桥建设宽度 3m
		房屋修缮改造	m <sup>2</sup>	3600	一队二队 30 栋，平均 120m <sup>2</sup> /栋，建 筑艺术赛后执行建设
		四小园建设	m <sup>2</sup>	5000	村内现有建筑房前屋后庭院打造
		游船码头基础设 施建设	m <sup>2</sup>	200	2 处网红码头建设
		公共服务设施建 设	个	1	现有厕所提质改造，停车场 500m <sup>2</sup> 修 缮
		新时代文明实践 站配套设施	m <sup>2</sup>	682	建筑外立面与展厅设计
			项	1	互动多媒体展项硬件
			项	1	互动多媒体展项数字内容
			m <sup>2</sup>	682	建筑修缮、展厅硬装、美工墙面
			项	1	安装调试及后续维护服务
		村内艺术装置及 标识标牌建设	个	15	精神堡垒、总导览、停车指引、人行 多向指引、警示牌等
			个	10	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	4	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
			m <sup>2</sup>	40	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置
		村内夜游导览系 统	项	1	强调形象墙、景观的整体文化艺术学
			项	1	村口建筑外立面墙面进行灯光艺术包 装，约 40m
			处	2	艺术村夜游系统及 2 处节点
		好农 场高 科技 农庄	项目场地平整	m <sup>3</sup>	60000
农用地土壤改良	m <sup>2</sup>		100000	350 亩农用地土壤改良	
现代农业管理用 房	m <sup>2</sup>		500	500m <sup>2</sup> 可移动装备建筑	

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
基础设施 建设		生态停车场建设	m <sup>2</sup>	5000	200 个车位建设，20 个充电桩接口建设
		现代农业灌溉系统	m	100000	园区主管网建设 DN25~DN50
			处	30	园区内区块灌溉泵房建设
		市政工程建设	项	1	电力，供水等设施
		雨污水市政建设	m	10000	市政污水管道设施
		防护网围栏等安全防护设施	项	1	安全防护设施
网红舰 亲子 营地 项目 基础 设施 建设		项目场地平整	m <sup>3</sup>	30000	现有场地平整预计 3 万 m <sup>3</sup>
		公共服务设施建设	m <sup>2</sup>	5000	公共服务基础设施 5000m <sup>2</sup>
		公共活动空间生态环境修复	m <sup>2</sup>	25000	大型公共活动空间建设 25000m <sup>2</sup>
		雨污水市政基础设施	m	10000	市政污水管道设施
		固定资产管理用房建设	m <sup>2</sup>	1000	1000m <sup>2</sup> 固定公共服务建筑设施
		强弱电基础设施	项	1	市政基础设施
项	1		营地的功能性照明、夜景景观的主题氛围沉浸式打造		
工业 文化 产业 之路	滨水 慢行 道建 设	交通基础设施建设	m <sup>2</sup>	10000	沿黄阁西路 2.5km 滨水慢行道建设按照 4m 建设
		交通基础设施建设	m <sup>2</sup>	10000	5km 步道建设平均宽度为 2m
	工业 风主 题园 公共 空间 配套 服务 区	游客活动空间改建	m <sup>2</sup>	10000	全民健身运动空间建设，5 个篮球场，8 个羽毛球场，3 个门球场，10 个乒乓球及 5 个健身场地建设
		生态环境修复改造工程	m <sup>2</sup>	5000	5000m <sup>2</sup> 现有桥下荒地生态修复
		配套服务设施建设	m <sup>2</sup>	15000	2km 打造多处配套桥下迷你生态休闲空间
		文化创意标识牌	个	40	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	20	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	6	IP 文化艺术形象装置
			个	20	路灯道旗，步道广告灯箱等
	夜游导览系统	m <sup>2</sup>	120	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置	
		m	30	确保主题空间区域的功能性照明	
	项	1	对部分游乐设备、景观景点的主题沉浸式氛围打造		

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
			个	2	夜游娱乐互动装置 2 处
南沙岭南特色之路	闲置黄阁机械厂文创园区改造项目	入口形象区停车场建设	m2	500	莲溪村入口处 500m2 停车场建设
		园区建筑改造	m2	1500	1500m2 现有建筑修缮
		园区公共区域改造	m2	1800	1800m2 现有园区内空地环境打造
		园区标识标牌	个	5	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	5	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	1	IP 文化艺术形象装置
			m2	30	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置
	园区照明强弱电设施	项	1	照明监控系统	
	莲溪大街环境提升改造	人居环境整治	m2	3000	500m 街道两侧人居环境综合整治
		三线整治	m	500	500m 街道两侧人居环境综合整治
		房屋修缮改造	m2	1842	莲溪大街 16 号、29 号，中山下巷 6、8、14 号房屋修缮利用
		文化标识系统建设	个	10	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	2	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
			m2	100	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置
		夜游系统建设	项	1	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围
			m	500	500m 街道两侧建筑立面及檐口
	处		2	街道文化互动景观景点	
	东里大街环境提升改造	人居环境整治提升	m2	2600	400m 街道两侧人居环境综合整治
		三线整治	m	400	400m 街道两侧人居环境综合整治
		房屋修缮改造	m2	1342	东里大街 44、46、48、52、71 号，麒龙中路 1 号等多处国有闲置房屋修缮利用
		文化标识系统建设	个	10	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	2	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
			m2	60	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置
			项	1	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围
			m	400	400m 街道两侧建筑立面及檐口
		夜游系统建设	处	2	街道文化互动景观景点
高质量发展展示		m2	1248	建筑外立面与展厅设计	

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
		中心	项	1	互动多媒体展项硬件
			项	1	互动多媒体展项数字内容
			m2	1248	展厅硬装、美工墙面
			项	1	安装调试及后续维护服务
生态健康绿美之路	大山岵生态健身设施	现有登山路升级改造	m2	25000	5km 登山步道升级改造
		休憩平台建设	m2	900	3 处休憩平台建设
		山顶烽火台环形架空栈道	m2	1500	烽火台景点登高处
		公共服务设施建设	个	2	2 处公共服务设施驿站厕所建设
		游客标识标牌导视	个	20	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	20	路灯道旗，步道广告灯箱等
			个	1	IP 文化艺术形象装置
		照明工程	km	5	夜间照明系统
			项	2	沉浸式景观节点
		弱电系统	项	1	防火安全及监控系统建设安装

### 1.1.5 建设工期

本项目拟分为两个标段分别由两个镇实施，其中：

标段一：万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目实施工期为：2023.8-2024.4 月。

标段二：黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目实施工期为：2023.8-2024.4 月。

### 1.1.6 投资规模和资金来源

南沙区新乡村示范带的建设资金初步估算合计为 27982.02 万元，其中工程费用为 23277.96 万元，工程建设其它费用为 3371.58 万元，预备费 1332.48 万元。（最终以项目可行性研究报告批复为准）。其中：

1.标段一：万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目工程费用为 11258.26 万元，工程建设其它费用为 1570.01 万元，预备费 644.45

万元。建设工程费用估算详见表 7.1-1。

2.标段二：黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带项目工程费用为 12019.70 万元，工程建设其它费用为 1801.57 万元，预备费 688.03 万元。建设工程费用估算详见表 7.1-2。

## 项目投资估算表

表 1.1-3

单位：万元

序号	项目	工程费用	工程建设其它费用	预备费	合计
标段一：	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）	11258.26	1570.01	644.45	
标段二：	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带	12019.70	1801.57	688.03	
3	合计	23277.96	3371.58	1332.48	27982.02

### 1.1.7 建设模式

按照《印发关于修订试行区属国企参与政府统筹投资项目建设管理工作操作指引的通知》（穗南开发改〔2017〕7号），本项目拟充分利用好区属国有企业的建设力量，采用由区属国有企业作为投资项目建设机构负责本项目的建设管理工作。

### 1.1.8 绩效目标

## 项目绩效目标（暂定）

表 1.1-4

目标类型	建设期	运营期
时间	8 个月	后续确定。
产出	建设完成本项目内容，打造“精致示范·共同富裕”新乡村示范带与渔舟唱晚新乡村示范带（二期）。实现项目总产出目标。 目标投资：总投资	运维本项目全部内容，实现项目可持续运营，设施设备完好，社会稳定，村民生活不受负面影响，村民村居环境显著改善，实现产业融合发展，打造示范带。

目标类型	建设期	运营期
	27982.02 万元	
质量	1.目标质量需符合国家、广东省、广州市、南沙区的法律法规、规范及标准的要求，通过竣工验收。 2.按期开工率达到 100%。	1.运维养护需满足现行国家、广东省、广州市、南沙区有关运营维护的法律法规、规范及标准的要求。 2.按期投入运营。
效益	1、有利于缓解地方政府财政压力，拓宽了社会资本的投资渠道，提高资本收益率。 2、为当地民众及周边创造就业机会，带动市政等相关产业的发展。 3.村民及社会公众满意度达到 85%以上。	1、改善区域内基础设施条件，有力促进周边地块的开发和建设。 2、改善当地生态环境、投资环境，促进当地与周边片区的沟通，进一步发展、推动文化旅游的发展，促进国民经济的增长，改善人民生活水平。 3、活跃了当地城乡经济，有利于促进农业产业结构调整 and 农民增收。 4.村民及社会公众满意度达到 85%以上。

注：具体指标由政府制定和考核。

## 1.2 项目单位概况

项目由南沙区农业农村局进行立项，由万顷沙镇与黄阁镇分别建设本项目。

南沙区农业农村局内设机构包括办公室、农业管理科及农村管理科。其中农村管理科负责推进乡村振兴战略具体工作。牵头负责农村综合改革有关工作。协调推动农村社会事业发展、公共服务体系和基础设施建设。推动农村精神文明和农耕文化建设工作落实。协调推进乡村治理体系建设。牵头组织改善农村人居环境，负责村庄整治、村容村貌提升、生态宜居美丽乡村建设的相关工作。

万顷沙镇及黄阁镇分别下设党政综合办公室、人大办公室、党建工作办公室（组织人事办公室）、纪检监察办公室、公共服务办公室（党群服务中心、社区建设办公室）、综合治理办公室、综合行政执法办公室（综合行政执法队）、经济发展和市场监管办公室（农业农

村办公室、应急管理办公室）、城乡建设和管理办公室（生态环境保护办公室）、财政办公室。本项目具体由农业农村办公室负责统筹。

### 1.3 编制依据

1. 《投资项目可行性研究报告指南》（2002 年试用版）；
2. 《投资项目可行性研究报告编写大纲及说明》（发改投资规〔2023〕304 号）；
3. 《国家发展改革委办公厅关于组织申报 2023 年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873 号）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007.10.28）；
5. 《中华人民共和国环境保护法》（1989.12.26）；
6. 《粤港澳大湾区发展规划纲要》；
7. 《国务院关于印发广州南沙深化面向世界的粤港澳全面合作总体方案的通知》；
8. 中共中央办公厅 国务院办公厅《农村人居环境整治三年行动方案》；
9. 《中共中央国务院关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》
10. 《广东省实施乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》；
11. 《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅广东省文化和旅游厅关于乡村振兴用地政策的补充意见（试行）》；
12. 《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》；
13. 《广东省乡村振兴示范带建设指引（试行）》；
14. 《广州市新乡村示范带建设工作方案》；
15. 《2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点》；

- 16.关于印发<广州市新乡村示范带建设发展指引（试行）>和<广州市新乡村示范带评价标准（试行）>的通知》；
- 17.《南沙区农业和农村经济发展“十四五”规划(2021-2025年)》；
- 18.《广州南沙新区乡村建设规划（2018-2035）》；
- 19.其他相关的规划、法规、规范及文件；
- 20.现场踏勘收集的现状情况；
- 21.2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案（含可行性研究报告）评估会专家组意见
- 22.建设单位提供的其他有关资料。

## 1.4 结论与建议

### 1.4.1 主要结论

1.建设必要性。项目建设是塑造乡村特色优势产业，拓宽拉长核心产业链增加附加值，实现全面乡村振兴的需要；是盘活存量资源与闲置资源，提高资源利用效率与村民收入水平的需要；是串联分散的旅游资源打造全域旅游，实现生态环境保护和经济高质量发展的需要；是完善乡村配套基础设施，促进区域城乡协调发展，改善人居环境的需要；是传承和弘扬疍家文化、麒麟文化，赋予旅游产业核心灵魂，坚定南沙高水平对外开放文化自信的需要。本项目建设是必要的。

2.要素保障性。本项目内黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目及万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目，项目用地经与国土空间规划核实均为城乡建设用地。本工程不涉及新增建设用地。本工程不涉及用地性质改变。本工程不涉及征地拆迁。本项目不涉及耕地、林地等农用地转用。经核对，本工程不涉及环境敏感区。综上，本项目要素保障性较强。

3.工程可行性。本项目所属地区地质、自然条件等满足建设要求，

大部分建设内容是在原有的基础场址上建设，拟建场地周围空地足够，基础设施较为完备，具备施工场地和供电、供水、运输等条件，完全满足项目建设的施工需求。

经对建设方案进行初步论证，本项目各建设内容工程上、材料、设备等均可行。

4.运营有效性。本项目拟由国有企业负责运营，或由国有企业招标合作单位运营，或直接招标社会投资人运营。目前，本项目已与市场潜在合作单位进行了初步沟通，预测下一步将对具体运营进行深入沟通。

5.财务合理性。本项目拟申请专项债，项目主要收入来源为配套设施出租收入、土地租金收入等收入，通过打包发行专项债，由区财政统一安排项目还本付息。

6.影响可持续性。本项目对影响主要为对农村人居环境的提升，对农业农村产业融合发展的促进。需在后期运营阶段，各方合理协作保障项目环境的持续保持，旅游产业持续发展，保障项目发挥长久的正面影响。

7.风险可控性。通过落实相关风险防范措施，制定应急预案，可有效控制风险和应对风险，本项目风险影响较小。

8.可行性结论。本项目总体可行。

#### 1.4.2 建议

1.建议尽快与水务、住建、规自部门对本项目建设内容进行沟通，确保本项目用地要素的完全保障，确保本项目涉及水务、住建管理的内容可落地实施。

2.本项目前期与施工期时间紧张，建议在农业农村局统筹下，镇合理安排时间，确保项目有序推进。

3.项目运维对乡村振兴对可持续发展有决定性作用，因此镇应充分考虑市场因素，但也应保留项目的南沙本地特色，注意项目策划的和谐性、盈利性。

4.本项目应充分考虑村民的诉求，以村民需求为出发点，以人为本，以人至上的原则设计项目，充分充分考虑项目投入与产出，避免出现投资后无人使用，浪费公共资源的情况发生。

## 第二章 项目建设背景和必要性

### 2.1 项目建设背景

#### 2.1.1 项目立项背景

2017 年 10 月，习近平总书记在党的十九大报告第五部分：“贯彻新发展理念，建设现代化经济体系”中的第三部分内容提出要“实施乡村振兴战略”。

2018 年中央一号文件《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》发布，明确乡村振兴的总要求，提出乡村振兴的实施举措，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，统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，走中国特色社会主义乡村振兴道路。

2018 年 10 月，习近平总书记视察广东并发表重要讲话，明确指出，城乡、区域发展不平衡是广东发展的最突出短板，广东要继续走在全国前列，最艰巨最繁重的任务在农村，最大潜力和后劲也在农村；要着力破解城乡二元结构问题，坚持以工补农、以城带乡，推动城乡基础设施互联互通、公共服务普惠共享、资源要素平等交换、生产要素充分对接，带动乡村产业、人才、文化、生态和组织振兴。

2019 年，广东省委、省政府印发《广东省实施乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》，提出梯次推进乡村振兴，珠三角地区加快推进城乡融合发展，粤东粤西粤北地区聚焦村庄提升与产业发展，到 2022 年，珠三角发达地区和具备条件的粤东粤西粤北地区，率先基本实现农业农村现代化。

2021 年 7 月，广州市委实施乡村振兴战略领导小组办公室发布《市委实施乡村振兴战略领导小组办公室关于印发〈广州市新乡村示

范带建设工作方案>的通知》，要求以主要涉农镇街为单元，每个镇街至少打造 1 条覆盖 3 个以上村、2000 户以上农房、10 公里以上的新乡村示范带。用 3 年时间，每年集中建设一批各具特色的新乡村示范带。重点在省级生态宜居美丽乡村示范县、镇、村，21 个市级美丽乡村群及其他具备建设条件的乡村中实施。新乡村示范带建设，要有效整合特色小镇、美丽乡村、中心镇、名镇名村、河湖水利、“四好农村路”、生态景观林带、高标准农田等建设成果。大力发展乡村产业，壮大村集体经济，实施联农带农，促进农民增产增收，把生态优势转化为产业优势，把美丽乡村转化为美丽经济，努力将新乡村示范带打造成美丽生态、美丽经济、美丽生活“三美融合”的高地。

2022 年 6 月，广东省委农村工作领导小组办公室印发《广东省乡村振兴示范带建设指引（试行）》，要求各地结合实际因地制宜建设乡村振兴示范带，乡村振兴示范带应联不少于 1 个镇（国有农场小城镇）、5 个行政村（国有农场基层居民点），且精品段不少于 10 公里。其中，串联的好镇要达到“示范镇”标准、行政村都要达到“美丽宜居村”标准，至少 3 个自然村要达到“特色精品村”标准具备党建引领、产业兴旺、环境改善、风貌提升、乡风文明、设施完善、治理有效、运营规范等 8 大基本要素。

2022 年 8 月，广州市委实施乡村振兴战略领导小组办公室发布《关于印发<广州市新乡村示范带建设发展指引（试行）>和<广州市新乡村示范带评价标准（试行）>的通知》，南沙区作为世界级的水乡地区，以“水乡渔歌、涌立潮头”为主题，重点突出岭南水乡、智慧渔业、乡涌经济等特色，重点发展智慧渔业养殖、优质水产育种、滨水精品民宿、乡涌文旅休闲、田园综合体、海鲜美食等产业。在空间布局上，南沙区依托蕉门水道、西樵水道、榄核河、沙湾水道等主要

水道串联全区新乡村示范带，形成独具河涌特色的岭南水乡格局，串点成线，全区形成南部、中部、北部 3 大主题片区。

2023 年 2 月，广东省人民政府印发《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》，从推动县域高质量发展、强化乡镇联城带村的节点功能、建设宜居宜业和美乡村等方面提出多项具体要求，提出以全省 122 个县（市、区）、1609 个乡镇（街道）、2.65 万个行政村（社区）为主体，全面实施“百县千镇万村高质量发展工程”。到 2025 年，城乡融合发展体制机制基本建立，县域经济发展加快，新型城镇化、乡村振兴取得新成效，突出短板弱项基本补齐，城乡居民人均可支配收入差距进一步缩小。到 2027 年，城乡区域协调发展取得明显成效，县域综合实力明显增强，一批经济强县、经济强镇、和美乡村脱颖而出，城乡区域基础设施通达程度更加均衡，基本公共服务均等化水平显著提升，中国式现代化的广东实践在县域取得突破性进展。

为贯彻落实《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》、《广东省乡村振兴示范带建设指引（试行）》、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》、《广州市新乡村示范带建设工作方案》、《南沙区农业和农村经济发展“十四五”规划（2021-2025 年）》、《广州南沙新区乡村建设规划（2018-2035）》、《南沙方案》等战略和政策要求，南沙区计划至 2025 年完成 4 条新乡村示范带建设，根据《2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点》，2023 年南沙区主要工作内容是巩固提升万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带和启动黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设。南沙区农业农村局全力推动广州市新乡村示范带建设各项工作落实落细，并以万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）

和黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设为核心，全面实施“百县千镇万村高质量发展工程”，通过人居环境整治、产业升级改造、基础设施和公共服务设施提升、农业基础设施完善、新时代文化阵地打造等加快推进农业农村现代化和城乡协调发展，促进乡村面貌改善提升，实现南沙农业农村高质量发展。

### 2.1.2 南沙区农业农村经济发展情况

南沙农业总产值连续三年居全市之首。南沙农业依托得天独厚的区位、交通和政策优势，取得了显著的发展成效，2022 年南沙区农业总产值超 126 亿元，连续三年位居全市之首；农村常住居民人均可支配收入 4.2 万元，城乡收入占比连续 4 年持续收窄。

南沙以农业重点项目建设为抓手，夯实高质量发展基础，项目涵盖农业、渔业、畜禽种业、预制菜、水产业等产业。截至目前，南沙已成功打造南沙现代渔业产业园、南沙现代都市农业实验园、南沙预制菜产业园等现代农业重要承载区；广东利泰智农产业园、海大集团南沙工厂化育繁养现代渔业综合产业园配套项目、广东中芯种业项目、大湾区预制菜（南沙）出口基地及展销中心项目、中山大学南沙水产科技产业园项目等多个农业重点项目落地南沙；先后举办首届中国—太平洋岛国渔业合作发展论坛和三届中国水产种业博览会，刘少军院士工作站落户南沙，南沙华农渔业研究院正式入驻，绿亨科技上市成为“蔬菜种业第一股”，广州（南沙）农业对外开放合作试验区加快建设，南沙农业农村发展优势日益凸显。

2022 年，南沙区超额完成市下达的粮食生产目标任务，建成粤港澳大湾区“菜篮子”生产基地 10 家，国家级生猪产能调控基地 1 个，建成农业部水产健康养殖示范场 10 家、省级健康养殖示范场 10 家、省级水产健康养殖和生态养殖示范区 2 个、省级生态农场 1 个、市级

以上水产良种场 9 家。

加快农业品牌打造，能够充分发挥农业品牌对全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化发展的重要作用。2022 年，南沙区全区入选全国名特优新农产品名录实现零的突破，目前共有入选农产品 7 个，国家地理标志保护产品、证明注册商标 4 个，省名特优新农产品区域公用品牌 4 个，“粤字号”农业品牌 39 个，并于当年 9 月正式揭牌广州南沙 RCEP 预制菜质量控制中心和 RCEP 预制菜展示体验中心。

### 2.1.3 项目所在区域发展现状

#### 1. 黄阁镇发展现状

黄阁镇位于南沙区东北部。东临狮子洋，隔水与东莞相望，南与南沙街、横沥镇交界，北邻东涌镇。全镇总面积 76.5 平方千米（其中陆地 56 平方千米，水域 20.5 平方千米），海岸线全长 21 千米。镇内建有亚洲最大的汽车滚装船码头；有京珠高速、东部快线、进港大道、黄阁大道、市南路等多条交通主干道；地铁 4 号线在镇内设有地铁站点 3 个。镇内旅游景点有大山岬森林公园。

2022 年，黄阁镇有户籍人口 6.82 万人，常住人口 10.27 万人，外来流动人口 4.57 万人。下辖东里村、莲溪村、大塘村、大井村、南涌口村、亭角村、坦尾村、蕉门村、东湾村、新海村、留东村、乌洲村、小虎村、沙仔村 14 个村和黄阁社区、凤凰社区、梅山社区 3 个社区。全镇有省级传统村落 1 个（莲溪村）、市级传统村落 2 个（东里村、大井村）、市级美丽乡村 7 个（莲溪村、东里村、大井村、大塘村、蕉门村、新海村、沙仔村）、市级名村 2 个（莲溪村、蕉门村）。

截至 2022 年底，黄阁镇有规模以上企业 399 家。全镇规模以上工业总产值 2016.85 亿元，同比增长 31.19%，占全区产值 57.6%；其中全镇汽车制造业累计完成工业总产值 1804.51 亿元，同比增长

35.04%。

## 2.万顷沙发展现状

万顷沙镇位于南沙区西南端，毗邻广州港南沙港区，东隔蕉门水道与龙穴街道相望，东北与珠江街道接壤，西隔洪奇沥水道、西利河与中山市民众镇相望，西北与横沥镇接壤。行政区域面积 142.85 平方千米，其中陆域面积 92.12 平方千米，水域面积 50.73 平方千米。是省级旅游特色镇、广东省生态环境示范镇、广东省卫生镇，2020 年 11 月通过国家卫生镇技术评估工作。镇内著名旅游景点有南沙湿地公园、南沙水鸟世界生态园、十九涌渔人码头。

2021 年，万顷沙镇下辖沙尾一村、沙尾二村、年丰村、同兴村、民立村、新安村、福安村、民建村、民兴村、红洋村、红湖村、红江村、红港村、红海村、工程村 15 个村和新垦社区。全镇常住人口 5.10 万人，其中户籍人口 3.68 万人，流动人口 2.17 万人。

2021 年，万顷沙镇实现工业总产值 264.96 亿元，固定资产投资额 161.57 亿元，限额以上商品销售总额 80.15 亿元，规模以上服务业营业收入总额 29.47 亿元，税收收入 29.91 亿元，财政收入 2.40 亿元。利用自有资源优势，发展特色休闲旅游业，打造“万顷沙镇一日游、二日游”精品旅游路线，建设独具岭南水乡特色“宜居宜业宜游”的滨海小镇，全年接待游客 140.95 万人次，营业额 1.88 亿元。辖内的鹏林生态园、智正现代农业公园、成丰生态农业公园和百万葵园农业生态公园 4 家企业获“2020 年广州市级农业公园”称号。

### 2.1.4 2022 年南沙区万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（一期）项目概况

2022 年市委实施乡村振兴战略领导小组办公室印发《2022 年广州市新乡村示范带建设工作要点》，重新调整工作任务，各涉农区至

少建设 1 条新乡村示范带。2022 年南沙区启动建设了万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带(一期)项目和东涌镇四季飘香新乡村示范带项目,渔舟唱晚新乡村示范带(一期)项目作为 2022 年市新乡村示范带考核带通过了考评。

2023 年市委实施乡村振兴战略领导小组办公室印发《2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点》,南沙区需要对 2022 年已建新乡村示范带(渔舟唱晚)进行巩固提升,同时要启动建设 1 条新示范带。根据南沙区实际情况,2023 年重点巩固提升渔舟唱晚新乡村示范带(二期)和启动建设“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设。。

渔舟唱晚新乡村示范带位于万顷沙镇十三涌半以南区域,总面积约 48.32 平方公里,联结红港村、红洋村、红江村、红海村和工程村等 5 条行政村,含盖 1 家省级现代渔业产业园 5 万多亩咸淡水特色水产养殖基地,整合了湿地公园、水鸟世界、十九涌渔人码头、百万葵园等众多网红景点,有新垦渔港国家级渔港,有海鲜市场、海鲜美食街、农家海鲜自助加工等海鲜特色美食,有 3 千多亩水果采摘体验园,有强大的产业依托和旅游资源支撑,是重要的水产品生产稳供基地、著名的湿地生态景观与观光休闲区,吃、住、游、购等旅游服务项目丰富完善,每年吸引数百万游客前来观光休闲体验。2022 年 7 月启动渔舟唱晚新乡村示范带(一期)项目,投入资金约 2000 万元,重点推进示范带线路设计、网红景观节点打造、建立民宿产业示范、设计制作导览系统。引导做大做强渔业产业,宣传引导村民发展民宿、农家餐饮等服务。重视示范带运营,吸引碧桂园、巅峰智业、四季文旅、乡立方等多家运营单位前来考察洽谈,以后期运营倒推前期建设谋划,提升长期受益能力。

### 2.1.5 项目用地预审和规划选址行政审批手续办理情况

本项目不涉及新增建设用地，可不进行建设项目用地预审。

### 2.1.6 项目其他前期工作进展情况

根据《2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点》，2023 年南沙主要工作内容是巩固提升万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带和启动黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设。

## 2.2 规划政策符合性

### 2.2.1 本项目建设符合南沙经济社会发展规划政策要求

本项目建设符合南沙区经济社会发展规划政策所提出的发展定位、产业定位要求，其中，黄阁镇将深挖麒麟文化、汽车工业研学特色，以现状道路为天然联系，串联蕉门水道、汽车小镇、岭南古韵村庄等各村文旅资源，打造乡土文化体验农业；万顷沙十四涌以水产为特色，重点挖掘提升十四涌沿线各类资源，建设水产体验、游船体验等优质水产与休闲农业发展区。

《广州市南沙区、广州南沙开发区（自贸区南沙片区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》在第十章描绘了具有岭南特色的高质量城乡融合发展新画卷，提出深入实施乡村建设行动，推进城乡高水平融合发展。在乡村建设方面，要提升农村人居与生态环境，保护传统村落和乡村风貌，持续改善农村人居环境，改善田园生态系统，建设美丽文明现代化乡村；深入开展乡风文明建设，提升覆盖镇村的基层综合性文化服务场所建设水平，强化历史文化名村、农业遗迹等修复保护和活化利用；实施新乡贤推动乡村振兴工程，吸引各类人才返乡下乡创新创业。在城乡高水平融合发展方面，深化农村土地、集体产权制度改革，推动土地承包经营权规范有序流转，积极探索推进村集体留用地开发利用，建立公平合理的集体经

营性建设用地入市增值收益分配制度；补齐农村基础设施和公共服务短板，推动公共服务向农村延伸、社会事业向农村覆盖；培育一批示范性精品特色小镇，重点加快建设黄阁国际汽车小镇、种业小镇、珠宝+文化旅游小镇、星海音乐小镇等。

《南沙区农业和农村经济发展“十四五”规划（2021-2025 年）》提出，到 2025 年，打造新乡村示范带 10 条，全区美丽宜居村占比、农村污水治理率达到 100%，垃圾处理率、农村自来水普及率保持 100%。其中黄阁镇重点建设东部优质水果种植区，结合荔枝文化节、水果采摘等活动，打造成南沙荔枝等名优水果和节庆采摘区域品牌；万顷沙镇重点建设岭南优质水果生产基地、智慧渔业养殖、电商平台及农产品分拣中心、国家数字渔业创新中心和农家乐。

《广州市南沙区、广州南沙开发区（自贸区南沙片区）产业发展“十四五”规划》，南沙区现代都市农业发展重点打造“一城两园五区”重点载体，其中以东涌和黄阁部分构成的北部片区，打造国际种业发展与科技示范区，以黄阁部分和南沙街构成的东部片区，打造山地水果种植与节庆农业发展区；以万顷沙、原围垦公司和珠江街部分构成的南部片区，打造优质水产与休闲农业发展区。

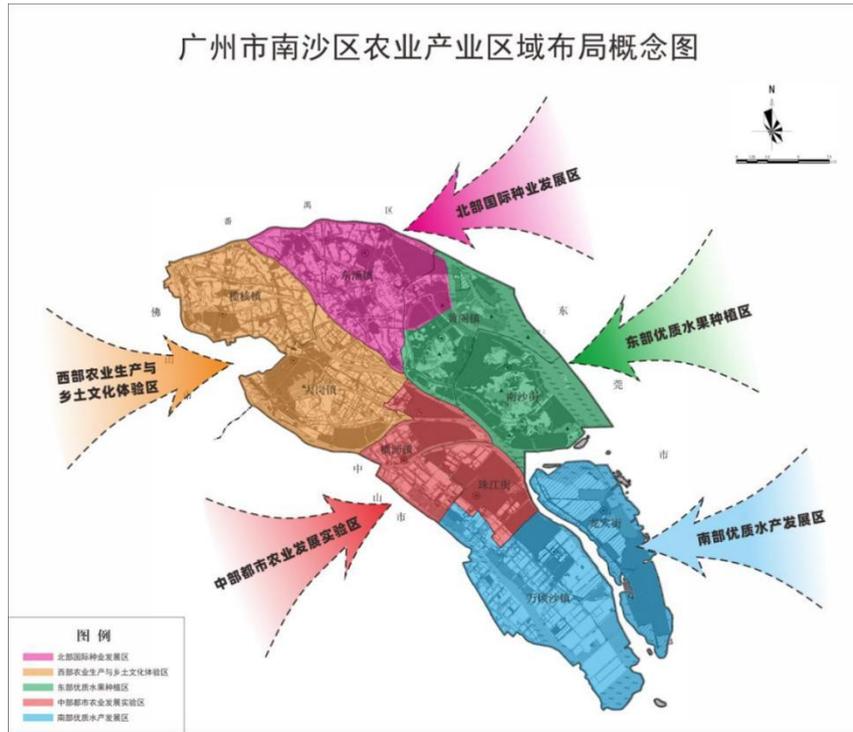


图 2.2-1 南沙农业产业区域布局

### 2.2.2 本项目建设符合乡村振兴规划政策要求

本项目建设符合国家、省、市、区有关乡村振兴规划政策要求，黄阁镇重点创建黄阁国际汽车小镇，万顷沙十四涌重点创建万顷沙滨海渔村美丽乡村群，本项目将重点改造提升两地人居环境，补齐农村基础设施短板，保护和盘活特色文化资源，做大做优特色产业，建设美丽圩镇、美丽乡村。

《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》提出，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，统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，加快推进乡村治理体系和治理能力现代化，加快推进农业农村现代化，走中国特色社会主义乡村振兴道路，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。

《广东省乡村振兴示范带建设指引（试行）》，要求全省建设一

批特色鲜明、辐射带动能力强的乡村振兴示范带，努力实现从点（单村）到线（全域）的乡村全面振兴，并明确了乡村振兴示范带的建设要求、建设内容、实施步骤，规范夯实基础、基本建成和示范带动 3 个阶段的建设标准。根据《广东省乡村振兴示范带建设奖励方案》，每年采取竞争性遴选方式，以县级为单位，在全省范围内评选出“广东省十大乡村振兴示范带”作为奖励对象，从省级涉农资金中安排 10 亿元用于奖励。《广东省实施乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》，要求深入挖掘乡村特色文化符号，盘活特色文化资源，走特色化、差异化发展之路。《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》提出，实施“百千万工程”促进城乡区域协调发展，以全省 122 个县（市、区）、1609 个乡镇（街道）、2.65 万个行政村（社区）为主体，到 2027 年，中国式现代化的广东实践在县域取得突破性进展；镇级层面，强化乡镇联城带村的节点功能，增强综合服务功能、建设美丽圩镇、建强中心镇专业镇特色小镇，促进乡村振兴、推动城乡融合；村级层面，建设宜居宜业和美乡村，构建现代乡村产业体系、稳步实施乡村建设行动、加强和完善乡村治理。

《广州市新乡村示范带建设工作方案》，要求各涉农区编制新乡村示范带规划，用 3 年时间在全市集中建设一批各具特色的新乡村示范带。广州市根据“山水林田湖海”自然禀赋，秉承传统山水城市格局及地形地貌特征，构建北、中、南三个特色片区，总体塑造“三片四脉、山海连城”全市新乡村示范带格局，其中依托榄核河和狮子洋水道，以水乡百里为主题，串联番禺、南沙两区滨海新乡村示范带。《广州市新乡村示范带建设发展指引（试行）》，为新乡村示范带建设及发展提供政策指导和标准指引，今年广州将新建 7 条、启动建设 3 条

特色鲜明、辐射带动能力强的精品新乡村示范带，并计划于“十四五”期间实现市级美丽乡村全覆盖。

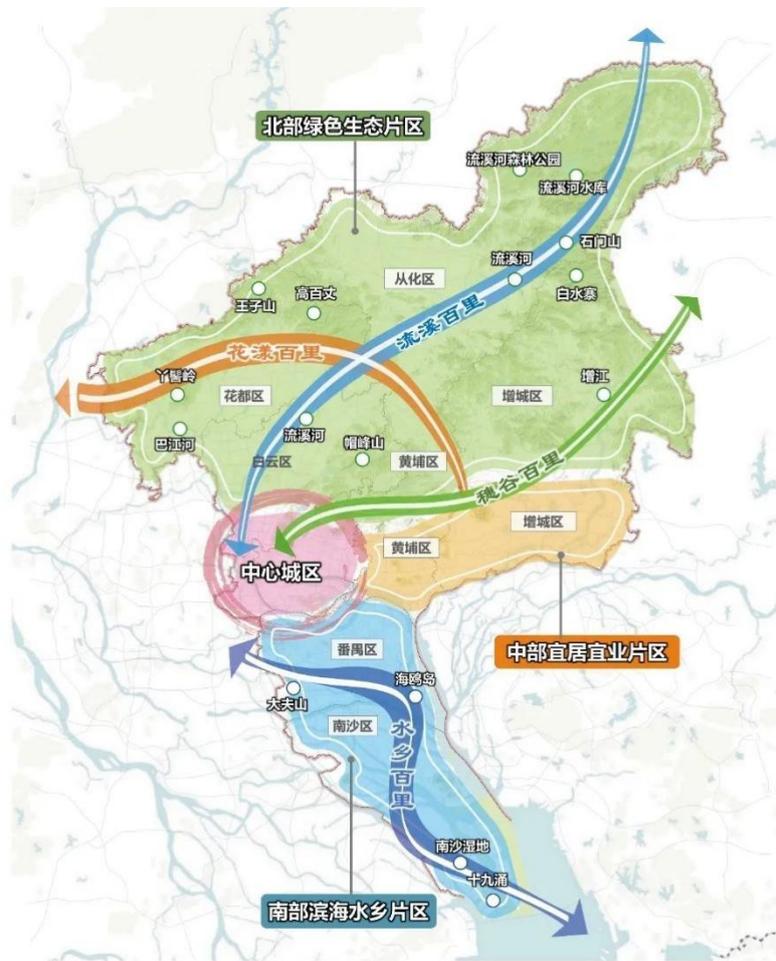


图 2.2-2 广州市“三片四脉、山海连城”新乡村示范带布局

《2023年广州市新乡村示范带建设工作要点》明确：2023年，继续巩固提升2022年已建精品新乡村示范带美化乡村特色风貌，完善乡村产业链条，优化乡村服务功能，高质量推动示范带提质增效；新建7条和启动建设3条能够代表广州乡村振兴建设和发展水平的精品新乡村示范带。本项目中渔舟唱晚新乡村示范带（二期）为继续巩固提升一期的提升项目，“精致示范·共同富裕”新乡村示范带为启动建设的乡村示范带之一。

《广州南沙新区乡村建设规划（2018-2035）》提出以镇街为主体，按照“产业联动、路径串联、设施共享、风貌协调、文化传承、

协同治理”的思路整体打造美丽乡村群，策划形成 11 个美丽乡村群，编制各镇街范围内的乡村群规划作为乡村群内各村产业和空间统筹的依据，指导村庄规划的修编或产业项目招商。本项目涉及黄阁麒麟文化美丽乡村群和万顷沙滨海渔村美丽乡村群 2 个乡村群，其中，黄阁麒麟文化美丽乡村群覆盖南涌口村、莲溪村、大井村、东里村、大塘村 5 个村；万顷沙滨海渔村美丽乡村群覆盖红洋村、红江村、红海村、红港村、工程村等 5 个村。大井村、东里村、莲溪村为传统村落，在管控和规划上要落实保护与发展要求，大塘村属于城中村，采用全面改造、微改造的方式融入城镇；限制新建、扩建活动；在符合相关规划及近期建设要求的前提下，在片区尚未正式明确开发前进行改建。结合具体的改造项目编制微改造方案和全面改造方案。其他村落属于远郊村在管控和规划上要有序推进微改造，鼓励采用结合留用地等方式全面改造。本项目建设主要为建筑立面风貌提升和人居环境改造提升，不涉及大拆大建，符合区域管控和规划要求。

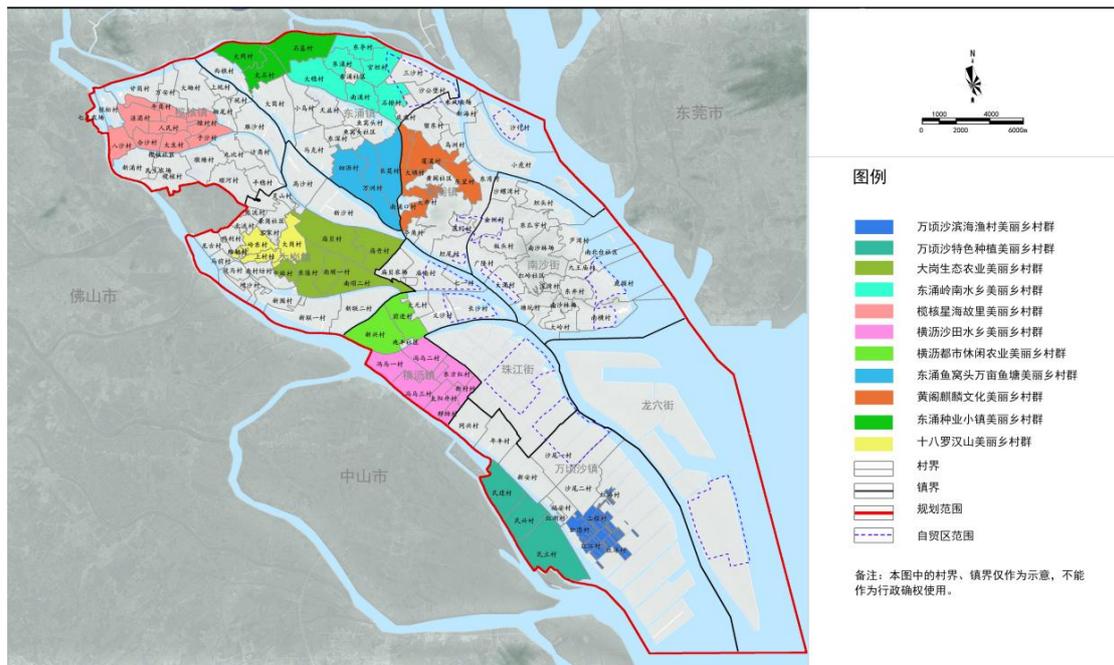


图 2.2-3 南沙区美丽乡村群规划图

### 2.2.3 本项目建设符合生态保护规划政策要求

本项目涉及黄阁镇和万顷沙十四涌十余个村庄，建设内容主要为农村人居环境提升和旅游资源整体提升，不涉及大拆大建，符合有关生态保护规划政策要求。

《广州市南沙区国家生态文明建设示范区创建规划（2022-2035年）》提出，坚持农业农村优先发展，深入实施乡村振兴战略，提升农业现代化水平，深入实施乡村建设行动，创新城乡融合发展；强化农业废弃物资源化利用，推进农村生活污水处理设施建设，推进农村垃圾收运与回收利用，整体推进新农村生态文化建设；深入挖掘农业农村的生态涵养、休闲观光、文化体验等功能，推进农村文化活动中心、文化广场等建设，打造特色农业品牌，渔旅深度融合，发展乡村美丽经济，到 2025 年，创建 10 条新乡村示范带，建设黄阁国际汽车小镇等一批示范性精品特色小镇。

《南沙方案》要求加强城市规划建设领域合作，坚持尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，加强文明传承、文化延续，抓好历史文化保护传承，加强乡土树种、古树名木保护，用“绣花”功夫做好城市精细化治理。

## 2.3 项目建设必要性

2.3.1 是贯彻落实广州市新乡村示范带建设，高质量打造美丽生态、美丽经济、美好生活“三美融合”的新乡村示范带的需要

根据市委实施乡村振兴战略领导小组办公室印发的《广州市新乡村示范带建设发展指引（试行）》和《广州市新乡村示范带评价标准（试行）》（穗乡村办〔2022〕16号），广州市新乡村示范带建设标准包括党建引领、产业兴旺、风貌提升、设施完善、活力塑造、治理有效、长效运营 7 个方面 37 个指标。

根据调研，黄阁镇文化底蕴丰厚，麒麟文化、公祠文化历史悠久，各类自然资源丰富，但现状闲置资源较多，亟待资源整合与运营盘活。整体呈现出有市场、缺产品，疫情时代下自驾游、周边游成为趋势但缺少可以吸引人的旅游产品；有生态、缺利用，示范带沿线生态环境优美，但道路、乡村风貌、基础设施等还有待提升；有文化、缺活化，黄阁文化荟萃，缺乏文化在景观上的运用和文化体验产品的打造；有资产、缺运营，建设用地指标有限，空心村、闲置国有资产等亚需盘活利用，保障项目发展用。



图 2.3-1 黄阁镇各类闲置资源调研



图 2.3-2 黄阁镇乡村资源与需求

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带项目选址在万顷沙十三涌半以南片区，覆盖红港村、红洋村、红江村、红海村、工程村、新垦圩镇共 5 个行政村和 1 个圩镇。万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范（一期）项目以红港村作为首先打造区域，二期项目将巩固提升一期建设成果，继续完善红洋村、红江村、红海村、工程村等村镇整体风貌和村居环境，以农业生态观光休闲、水乡风情体验和产业融合发展为主要功能方向，与周边网红景点相互配套、相互支撑，传承和发扬疍家文化。

本项目严格遵循穗乡村办〔2022〕16 号文的具体创建要求，重点围绕人居环境升级、乡村风貌整治及景观提升、文旅休闲设施建设、基础设施及公共服务设施建设与完善、水岸及河涌整治、新时代文明实践基地建设等方面，保障本项目建设与运营效能满足广州市新乡村示范带评价标准与要求，高质量打造美丽生态、美丽经济、美好生活“三美融合”的新乡村示范带。

2.3.2 是塑造乡村特色优势产业，拓宽拉长核心产业链增加附加值，实现全面乡村振兴的需要

全面推进乡村振兴是新时代建设农业强国的重要任务，产业振兴是乡村振兴的重中之重。2021 年，广州市印发《广州市新乡村示范带建设工作方案》，要求各涉农区编制新乡村示范带规划，用 3 年时间在全市集中建设一批各具特色的新乡村示范带。广州市随后出台了《广州市新乡村示范带建设发展指引（试行）》，为新乡村示范带建设及发展提供政策指导和标准指引。2022 年，广东省印发《广东省乡村振兴示范带建设指引（试行）》，要求全省建设一批特色鲜明、辐射带动能力强的乡村振兴示范带，努力实现从点（单村）到线（全域）的乡村全面振兴。

目前，黄阁镇和万顷沙十四涌已形成数个特色产业，万顷沙十四涌水产资源丰富，十四涌水产中心已成为南沙必去的打卡点；黄阁镇坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，形成了以广汽丰田为龙头的汽车产业集群，全镇 9 条村达到美丽宜居村标准。黄阁镇和万顷沙十四涌产业规模优势初显，但与全面乡村振兴还有一定差距，重点产业辐射带动作用有待进一步增强。

本项目建设将进一步优化农业产业结构，积极引入文旅项目带动乡村产业发展，打造新乡村示范带，以点带面夯实乡村产业基础，以产业振兴为核心实现全域全面乡村振兴。黄阁镇将充分发挥文旅资源优势 and 汽车产业集群发展优势，依托传统的公祠文化、岭南文化、麒麟文化以及汽车支柱产业，按照农文体旅融合，一二三产业协同，实现黄阁乡村振兴+农文旅融合创新的全面发展。万顷沙十四涌以水产为特色，在滨水廊道沿线设置游船码头，打造水产特色产业、游船旅游产业。以农业种植业和渔业为基础，大力发展农渔产品深加工、综

合生态旅游等业态，拓展第二、三产业发展空间，延长产业链，提升综合效益，打造全面乡村振兴示范点。

2.3.3 是盘活存量资源与闲置资源，提高资源利用效率与村民收入水平的需要

盘活乡村存量资源是提高乡村经济发展和维护农村生态环境的重要举措。南沙是广州的农业大区，具有得天独厚的区位、交通和政策优势，随着城镇化大力推进，南沙农业农村也得到快速发展，近三年来南沙农业总产值连续居全市之首，农村常住居民人均可支配收入 4.2 万元。作为发展都市农业的宝地，南沙农业发展走精耕细作型发展路线，但由于历史原因、地域条件等因素，各村镇均出现部分自然资源和文化遗产闲置或荒废，无法发挥其应有的经济价值和社会效益。

根据摸底调查，黄阁镇、万顷沙十四涌等地区多条村均存在诸如废旧学校、院落、厂房等建筑，面积小、分布分散的空地，一家一码头、船只乱停乱放、占用滨水空间，住宅前后公共空间各自圈占，闲置荒废的田园土地，产出效益不高的农家小菜园等未利用或低效利用的存量资源和闲置资源。部分资源的无序状态进一步挤占公共空间，造成人居环境混乱，如街边海鲜市场、自有市场组织杂乱，阻碍通行。

本项目建设将对黄阁镇多条村、万顷沙十四涌等范围内废弃资源和闲置资源进行全面摸底，摸清乡村闲置的办公楼、校舍、文创园等集体资产和土地、山林、荒山等集体资源，以及具有地方特色的旅游资源家底，通过荒废建筑改造加固，建设新的居民文化空间、自由交易市场等实现再利用，盘活存量资源；通过老旧破损渔船清退，滨水空间、滨水码头从新规划与规整，打造新的旅游体验点，提高滨水资源利用效率；统筹各类小散空地，因地制宜建设公共停车设施等，盘活闲置资源；统筹整合村民分散的自家菜园，连片形成学农助农和蔬

菜瓜果采摘体验的小菜园，丰富原有功能，提高产出水平；全面整治清理开放式自建房屋圈占公共空间等现象，增设更多公共设施。通过未利用及低效利用资源的盘整，挖掘农业农村的生态涵养、休闲观光、文化体验等功能，创造规范整洁和丰富多彩的人居环境，发展乡村美丽经济，多途径为农民增收、促经济增长。

2.3.4 是串联分散的旅游资源打造全域旅游，实现生态环境保护和经济高质量发展的需要

习近平总书记反复强调“绿水青山就是金山银山”，只有以生态环境高水平保护推动经济高质量发展，才能把绿水青山建得更美，把金山银山做得更大。南沙集良好的生态环境、依山环水的自然景观、国际化滨海城市特色与岭南水乡风情于一身，有着优美的自然环境，水网密布、湖塘众多，生态旅游资源非常丰富，是粤港澳及华南地区的短途旅游胜地和生态保护区。

南沙山城田江海交相辉映，“景点旅游”建设卓有成效，现已形成万亩湿地、百里碧道，拥有天后宫、炮台群、邮轮母港、岭南水乡等独特的文旅资源，“全域旅游”建设有待加快，散落在乡村各地的旅游资源统筹整合力度有待加强。2021 年 10 月南沙申请成为广东省全域旅游示范区创建单位，2022 年 7 月，《广州市南沙区创建广东省全域旅游示范区实施方案》印发。根据《实施方案》，在发展乡村旅游方面，南沙将打造**疍家**水乡特色的乡村旅游名片，选择区内最具备潜力、建设动力及用地条件的村作为示范点，开展国家、省、市文化旅游特色村创建工作；南沙将擦亮水乡民宿品牌，积极发展“农家乐”“渔家乐”，塑造南沙旅游民宿精品；南沙设计推出乡村精品旅游线路。

黄阁和万顷沙均具有丰富的文旅资源，黄阁镇是麒麟之乡，并有国际汽车小镇称号，文化振兴有底气，文化资源种类丰富，公祠文化、

岭南文化、麒麟文化同台共舞；万顷沙镇水网密布，疍家文化内涵丰富，有用渔舟晚唱活力码头、渔家广场、水产中心、红树林等旅游资源。但两地文旅资源较为分散，串点成线的精品旅游线路建设还有待增强。

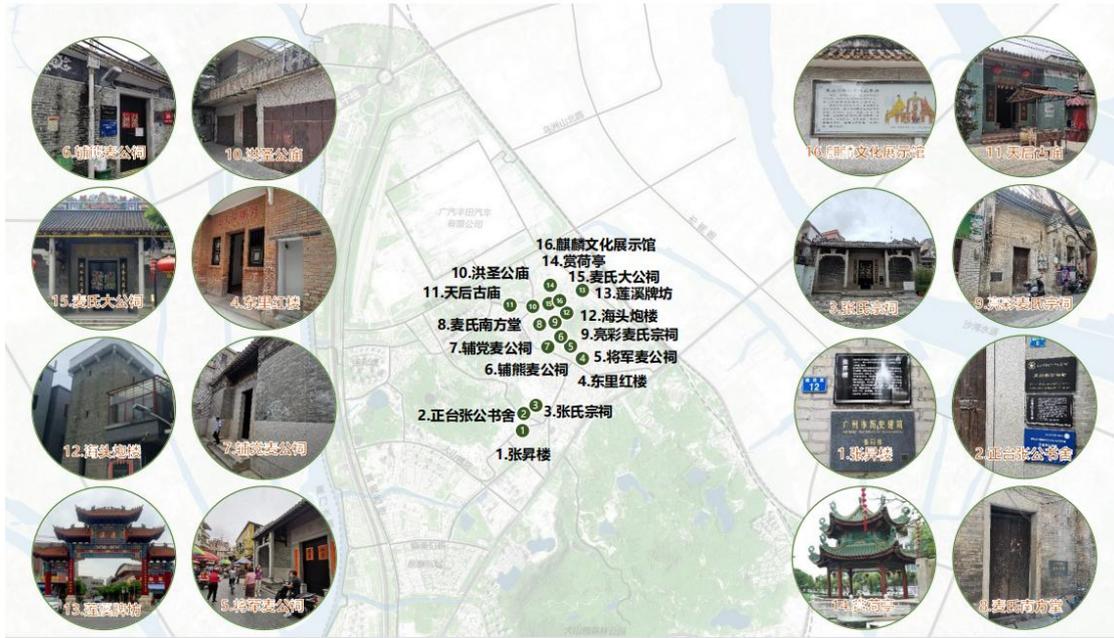


图 2.3-3 黄阁镇文化资源现状



图 2.3-4 黄阁镇滨水资源现状

本项目建设将充分挖掘黄阁和万顷沙十四涌文旅资源，利用天然

河涌和现有道路串联沿线各项资源，并根据全域旅游示范区建设和生态保护要求，塑造精品旅游路线。黄阁镇依托蕉门水道、汽车小镇、固色村落串联霞光鹭影、麒麟文化、古色宗祠等现有特色景观；万顷沙依托十四涌串联鱼鲜市场、渔舟晚唱码头、渔家广场等景点，以水上和陆上观光游览线路串联沿线条村和各景点，以大景区的理念来打造示范带。通过顺应和保护乡村的自然性、生态性底色，进一步挖掘两岸驿站码头、田园风光、瓜果采摘、河鲜垂钓、堤岸慢行、滨水看台等景观；引导本地居民统一村居外立面，大力发展家庭旅馆业，发展自驾车和房车营地、帐篷酒店等新型住宿业态，开发具有文化性质（咸水歌、麒麟舞狮、小虎麻虾等）传统菜品和“南沙手信”系列产品，打造“旅游+商业产品”体系，推进文化旅游与城区商圈、镇街特色商业街融合发展。以全域旅游统筹生态资源开发利用和保护，以“白+黑”模式延长游客逗留时间，进而实现农民增收、乡村旅游产业高质量发展与生态环境长久的保护。

2.3.5 是完善乡村配套基础设施，促进区域城乡协调发展，改善人居环境的需要

乡村基础设施的完善是提高农村经济发展和人民生活水平的重要保障，加大乡村基础设施和公共服务设施配套建设是乡村振兴的重要内容。目前，城中村配套设施相对滞后和城乡发展不平衡不协调等问题制约着南沙实现城区人居环境质量持续改善的目标。

南沙作为后发区域，配套基础设施建设相对滞后，近两年教育和医疗设施加速推进，文化体育基础仍然较为薄弱，农村地区缺口更为明显，农村自由市场、公共停车等功能设施建设不足，农村污水排放、生活垃圾处理等设施建设有待加强。经过走访调研，黄阁镇现状乡村公路质量和道路美景度差异化较大，停车场稀缺；现状公共休息空间

及洗手间严重不足，游览能力受限。万顷沙十四涌自发形成的自由交易市场杂乱无序、观感较差；两地河涌沿岸停船设施缺乏规划统筹，公共停车设施严重不足，船只、车辆乱停乱放，挤占水域和道路资源，沿河游船航线不通，内部主干道路拥挤。

### 现状乡村公路质量和道路美景度差异化较大，停车场稀缺



图 2.3-5 项目现状停车场稀缺



图 2.3-6 黄阁镇人居环境现状



图 2.3-7 万顷沙镇十四涌亲水广场现状

本项目建设将进一步完善乡村配套基础设施，打通万顷沙十四涌河涌游船路线，规整河涌两岸滨水空间；串珠成链，构建黄阁八景；参考其他城市建设经验，充分利用高速公路高架桥底闲置空间，增设球场、步道等文体设施；利用小散空置空间、废弃闲置资源等，建设农村公共厕所、公共停车场、文化广场等配套基础设施；改造提升自由交易市场，提高规范和美观程度，承担圩镇等功能，为农村居民建设良好的卫生设施、文化娱乐配套设施，改善人居环境条件。完善乡村基础设施促进农村旅游、文化体验等吸引力的提升，增加农村经济的活力和发展潜力，促进区域城乡协调发展。

2.3.6 是传承和弘扬疍家文化、麒麟文化，赋予旅游产业核心灵魂，坚定南沙高水平对外开放文化自信的需要

《南沙方案》明确提出，加强文明传承、文化延续；抓好历史文化保护传承，深入推动文旅融合发展。深入挖掘和保护疍家文化、麒麟文化，开发利用并举让传统文化焕发新生机，是文明传承的重要举

措；深刻认识疍家文化、麒麟文化深厚底蕴和卓越贡献，在高水平对外开放中自觉维护、自主表达南沙文化价值观，坚定南沙文化自信是南沙加速面向世界的城市底蕴。

黄阁文化底蕴深厚且独特，东里、莲溪、大塘、大井四大村作为有 800 多年历史的传统古村落，拥有南沙最具代表性的物质和非物质文化遗产，麦氏大宗祠、炮楼、广升楼等文物单位是南沙城市记忆的重要留存，麒麟舞、舞狮、舞龙等民间文化艺术源远流长；小虎村至今约 200 余年历史，保留了一批民国时期、知青时期，以及改革开放时期的历史风貌建筑，农耕、渔猎与海洋文化并存，大半部南沙社会文化发展变迁史在黄阁得以体现，在城市更新中重塑历史风貌，将麒麟舞文化艺术发扬光大，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。万顷沙镇等地区是疍家人的主要聚居地，村民居沿河涌而建，“一家一码头”，仍然保留了咸水歌、疍家艇、疍家撑粉、疍家糕等疍家文化元素，具备打造为凸显疍家文化特色的滨海渔村条件。此外，疍家文化底蕴深厚孕育了伟大的思想，人民音乐家冼星海就是疍家人，其创作咸水歌《顶硬上》正是疍家人不惧困难，勇往直前的精神写照；商业巨人霍英东，也是位出身艇户的“疍家人”，他时常称自己为“新南沙人”，霍英东拳拳爱国之心、为祖国繁荣昌盛做实事的精神值得学习和传扬。

本项目建设将进一步挖掘黄阁镇的麒麟文化、公祠文化元素，万顷沙镇红港村的疍家文化元素，通过人居环境整体提升、串珠成链，打造疍家韵味、麒麟文化的水乡风情体验；以渔船风光、渔舟晚唱、水乡新娘表演、学唱咸水歌谣、疍家文化艺术体验制作、品尝疍家撑

粉疍家糕、生猛海鲜等为亮点吸引游客。将麒麟文化、疍家文化发展成为南沙文旅发展的一张对外名片，推动红港村、南涌口村等传统农业渔业产业逐步转变为生态观光旅游、岭南水乡文化旅游及服务业为主的第三产业，建设宜居宜业宜游的社会主义新农村，改善居民生活环境，带动经济发展。此外，本项目建设将进一步挖掘麒麟文化、疍家人文事迹及其卓越贡献，文旅结合传承咸水歌等非物质文化遗产，将疍家不畏艰险，麒麟舞动、风调雨顺、国泰民安等文化精神传承好、发展好，在多元文化的背景下，坚定南沙文化自信，在文化交流与合作中获得更多发言权和更好的交流合作平台，扩大南沙对外影响力。

## 第三章 项目需求分析与产出方案

### 3.1 需求分析

#### 3.1.1 项目功能定位

2023 年 4 月，广州市委实施乡村振兴战略领导小组印发《关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的实施方案》，要求稳步实施乡村建设行动，接续整治提升农村人居环境，推动新乡村示范带特色化、个性化、差异化发展，新建 7 条特色鲜明、辐射带动能力强的精品新乡村示范带。

《广州市新乡村示范带建设发展指引(试行)》(穗乡村办〔2022〕16 号)要求，广州市新乡村示范带要按照“充分挖掘乡村多元价值，从建设美丽乡村向运营美丽乡村转变，促进美丽生态向美丽经济转化，合力打造美好生活”的工作目标，打造具有广州特色的“四美”新乡村示范带，包括：打造活力都市新标杆，扮靓示范带“外在美”；塑造乡风文明新精神，夯实示范带“内在美”；建设岭南美丽新乡村，推动示范带“全域美”；谋划运营管护新机制，促进示范带“持久美”。同时，穗乡村办〔2022〕16 号对南沙区新乡村示范带建设提出了发展指引，要求南沙以“水乡渔歌、涌立潮头”为主题，重点突出岭南水乡、智慧渔业、乡涌经济等特色，围绕岭南水乡文化、海洋文化、围垦造田文化、渔业文化、乡涌文化等品牌文化，推动“文化优势”向“产业优势”转化，重点发展智慧渔业养殖、优质水产育种、滨水精品民宿、乡涌文旅休闲、田园综合体、海鲜美食等产业。

《南沙区农业和农村发展“十四五”规划》(穗南府办函〔2021〕69 号)要求全面推进新乡村示范带建设。以南沙区涉农镇(街)为主要单元，以连线连片行政村为重要节点，串点连线成片建设岭南特

色美丽乡村，因地制宜开发精品民宿，发展“一镇一业、一村一品”特色农业、休闲农业等优势产业，积极引入国有企业等市场主体，参与村庄改造提升，集中创建一批各具特色的新乡村示范带，努力将新乡村示范带建设成美丽生态、美丽经济、美丽生活“三美融合”的高地，高水平建设美丽宜人、业兴人和的社会主义新乡村。

基于广州市、南沙区对南沙区新乡村示范带项目的建设要求，本项目功能定位为充分发挥岭南水乡、特色农业优势，以整体提升农村人居环境与乡涌文化风貌、促进特色农业与生态休闲旅游发展为整体目标，重点实施人居环境升级、乡村风貌整治及景观提升、文旅休闲设施建设、基础设施及公共服务设施建设与完善、水岸及河涌整治、新时代文明实践基地建设等方面的工程，推动从建设美丽乡村向运营美丽乡村转变，从美丽生态向美丽经济转化，打造切合南沙深化面向世界的粤港澳全面合作发展要求，发展特色鲜明、辐射带动能力强的精品新乡村示范带。

### 3.1.2 近、远期目标

结合省市对乡村振兴示范带（新乡村示范带）建设的工作要求，南沙区计划至 2025 年完成 4 条新乡村示范带建设，分别是：2022 年建设四季飘香新乡村示范带，2023 年建设渔舟唱晚新乡村示范带，2024 年建设山海之约新乡村示范带，2025 年建设“精致示范·共同富裕”新乡村示范带。根据《2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点》及南沙区实际，2023 年南沙区新乡村示范带主要工作内容为巩固提升渔舟唱晚新乡村示范带和启动“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设。

本项目建设内容为万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）与黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设，通过开展人居环境升

级、乡村风貌整治及景观提升、文旅休闲设施建设、基础设施及公共服务设施建设与完善、水岸及河涌整治、新时代文明实践基地等方面的建设，打造精品新乡村示范带。本计划于 2024 年建设完成。

### 3.1.3 建设区域相关部门及群众需求调研

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目开展前期，由建设单位牵头，编制单位多次与万顷沙镇规建、水务、农业等部门、四红一工村委、村民代表、万新公司等相关方展开研讨，并现场踏勘进行村民需求调研，编制单位介绍十四涌改造方案，各方对亲水迎客厅、雨棚改造、亲水栈道、公房改造等展开讨论研究，村民代表及相关部门提出下列需求：

1、亲水迎客厅可考虑阶梯式驳岸，适应十四涌水位变化。建议亲水迎客厅增加亲子活动空间，满足客群需求；

2、优先做好现状空地改造利用，设休闲空间、风雨凉亭等；

3、雨棚改造设计需考虑耐用、遮阳、美观，同时满足村民日常生活生产需求和乡村风貌提升需求。后续设计单位提供雨棚多方案选择，村委征集村民意见；

4、社区公房可增加转业就业指导室和平台，引导村民特别是中老年渔民转业就业，发挥村民渔农、驾船等技能；

5、亲水栈道与村民日常使用习惯冲突较大，近期推进阻力大。后期文旅业态成型后，可尝试逐步改造；

6、红海村段登记船只 88 只，加未登记小型船总数百余条，中大型船停放影响水道通行，需考虑解决停船问题；

7、部分市政排污管标高高于村民家中排污口，现状排污影响十四涌水质，亟待解决。

黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目开展前期

由建设单位牵头，编制单位多次与黄阁镇土办、河长办、教文体中心等部门、南涌口村、东里村、大塘村、大井村、莲溪村村委及村民代表进行研讨，并现场踏勘进行村民需求调研，介绍黄阁镇新乡村示范带建设改造方案，各方对老街改造、产业构建、文化提升、环境改善、闲置资产盘活等展开讨论研究，村民代表及相关部门提出下列需求：

- 1、南涌口村等村庄三线杂乱问题亟需整治；
- 2、南涌口村部分区域存在污水未收集问题；
- 3、闲置房屋设计需考虑耐用、结构稳定、美观，同时满足村民日常生活生产需求和乡村风貌提升需求；
- 4、莲溪村麒麟文化馆应在方案中有所侧重，提高黄阁镇麒麟之乡的文化影响力；
- 5、老码头文化底蕴的作用应该充分考虑，融入设计；
- 6、设计应考虑大山岬片区荔枝文化元素融入；
- 7、目前多条村存在停车难的问题，需在设计方案中进行充分考虑；
- 8、麒麟文化 IP 及 LOGO 应考虑粤港澳大湾区研学，并包含简笔、详图等系列设计；
- 9、莲溪村、东里村应发挥天后庙、麒麟展示馆、炮台等古建筑的文化作用，进行景点串联巷道的打造；
- 10、村域目前缺少文艺汇演场所。

## 3.2 项目市场需求分析

### 3.2.1 乡村旅游市场发展前景分析

#### 1. 随着我国乡村振兴战略深入实施，乡村旅游迎来政策机遇期

乡村旅游是以各种类型的乡村、社区为背景，以乡村文化、乡村生活和乡村风光为旅游吸引物，以为游客提供文化探秘、休闲度假、

康体健身、生态旅游、体验旅游、观光农业、住宿、餐饮、购物等综合活动为目标的一种旅游形式。乡村旅游能在保护生态环境的基础上发展农村经济，适应了我国特殊的旅游扶贫政策，促进了社会主义新农村建设，开展乡村旅游，对缩小城乡差别、统筹城乡发展、实现人与自然的和谐发展起到了积极的推动作用。发展休闲农业是发展现代农业、增加农民收入、建设社会主义新农村的重要举措，是促进城乡居民消费升级、发展新经济、培育新动能的必然选择，是实施乡村振兴战略的途径。

近年来，国家出台了一系列相关政策来支持休闲农业产业发展，乡村旅游已成为乡村振兴中的重要引擎。如 2022 年 2 月 2 日，中共中央国务院发布《关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》，其中提出要实施乡村休闲旅游提升计划，支持农民直接经营或参与经营的乡村民宿、农家乐特色村（点）发展，将符合要求的乡村休闲旅游项目纳入科普基地和中小学学农劳动实践基地范围。同年 3 月，《农业农村部关于落实党中央国务院 2022 年全面推进乡村振兴重点工作部署的实施意见》要求，发挥新时期农村改革试验区示范带动作用，推介一批农村改革典型案例；做精做优乡村休闲旅游业，打造精品工程。

### 2021 至今我国休闲农业行业相关政策

表 3.2-1

时间	部门	政策	要点
2021 年 5 月 8 日	农业农村部办公厅、国家乡村振兴局综合司	社会资本投资农业农村指引（2021 年）	鼓励社会资本发展休闲农业、乡村旅游等产业，充分发掘农业农村生态、文化等各类资源优势，打造一批设施完备、功能多样、服务规范的乡村休闲旅游目的地。
2021 年 5 月 17 日	农业农村部办公厅 中国农业银行办公室	关于加强金融支持乡村休闲旅游业发展的通知	“十四五”期间，中国农业银行向中国美丽休闲乡村范围内各类经营主体提供人民币 1000 亿元意向性信用额度，优先保障中国美丽休闲乡村信贷需求。
2021 年 11 月 17 日	农业农村部	农业农村部关于拓展农业多	发挥乡村休闲旅游业在横向融合农文旅中的连接点作用，以农民和农村集体经济组织为主体，联合大

时间	部门	政策	要点
日		种功能促进乡村产业高质量发展的指导意见	型农业企业、文旅企业等经营主体，大力推进“休闲农业+”，突出绿水青山特色、做亮生态田园底色、守住乡土文化本色，彰显农村的“土气”、巧用乡村的“老气”、焕发农民的“生气”、融入时代的“朝气”，推动乡村休闲旅游业高质量发展。
2022年2月11日	国务院	十四五“推进农业农村现代化规划	提出依托田园风光、绿水青山、村落建筑、乡土文化、民俗风情等资源优势，建设一批休闲农业重点县、休闲农业精品园区和乡村旅游重点村镇；推动农业与旅游、教育、康养等产业融合，发展田园养生、研学科普、农耕体验、休闲垂钓、民宿康养等休闲农业新业态。
2022年2月2日	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	提出要实施乡村休闲旅游提升计划，支持农民直接经营或参与经营的乡村民宿、农家乐特色村(点)发展，将符合要求的乡村休闲旅游项目纳入科普基地和中小学学农劳动实践基地范围。
2022年3月1日	农业农村部	农业农村部关于落实党中央国务院2022年全面推进乡村振兴重点工作部署的实施意见	发挥新时期农村改革试验区示范带动作用，推介一批农村改革典型案例。做精做优乡村休闲旅游业。打造精品工程。实施乡村休闲旅游提升计划，建设一批全国休闲农业重点县，遴选推介中国美丽休闲乡村和乡村休闲旅游精品景点线路。促进农文旅融合。支持培育具有农耕特质的乡村文化产品，大力开发乡宿、乡游、乡食、乡购、乡娱等休闲体验产品。创新支持方式。推动将符合要求的乡村休闲旅游项目纳入科普基地和中小学学农劳动实践基地范围。鼓励各地通过购买服务、定点采购等方式，支持乡村民宿、农家乐特色村(点)发展。
2023年2月3日	农业农村部	农业农村部关于落实党中央国务院2023年全面推进乡村振兴重点工作部署的实施意见	发挥农村改革试验区示范带动作用，总结推广一批可复制可借鉴的农村改革经验模式。提升乡村休闲旅游业。实施乡村休闲旅游精品工程，建设一批全国休闲农业重点县，认定一批中国美丽休闲乡村，推介一批乡村休闲旅游精品景点线路。鼓励发展教育农园、研学基地、乡村露营游、乡土文化体验游等新模式。

## 2. 广东省高度重视乡村振兴工作，省内新乡村示范带建设取得良好成效

广东省高度重视乡村振兴示范带建设，以此为抓手进一步推进全域全面乡村振兴，促进区域协调发展。2022年4月，《中共广东省委广东省人民政府关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》出台，对推进乡村振兴示范带建设作出明确部署，提出以中心村为节点、圩镇为枢纽，多镇连片、整县整镇或跨县连镇整体推进

产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，统筹推进山水林田湖草修复和乡村风貌塑造，分步分类打造乡村振兴综合体。目前，乡村振兴示范带建设已成为广东各地推进乡村振兴的“新舞台”，在各地推进城乡融合发展、产业转型升级、提升生态效益、完善乡村治理体系、带动农民增收致富等方面发挥重要作用。

目前，全省乡村振兴促进工作情况已取得良好成效。广东省农林牧渔业总产值由 2017 年全国第 6 位提升至 2021 年的第 4 位；农村居民人均可支配收入增速连续 9 年高于城镇居民，其中 2021 年达到 22306 元，城乡居民人均收入比缩小至 2.46:1。总体来看，我省农业农村发展呈现良好态势，城乡居民收入差距进一步缩小，城乡协调发展出现显著变化，全面推进乡村振兴实现良好开局。

在农业产业发展方面，全省粮食播种面积保持基本稳定，产量稳中有增，总产量由 2016 年的 1204.22 万吨，上升到 2021 年的 1279.9 万吨，粮食产量和面积实现双增长，国家粮食安全省长责任制考核连年获得“优秀”。省内已累计创建 18 个国家级、288 个省级、73 个市级现代农业产业园，实现主要农业县、主导产业和主要特色品种全覆盖；创建了 7 个国家级优势特色产业集群、65 个国家级农业产业强镇、139 个国家级“一村一品”示范村镇、2578 个省级“一村一品、一镇一业”专业村镇。

在农村基础设施和公共服务方面，已基本实现全省农村集中供水全覆盖，农村人口自来水普及率达 99%。通乡镇和行政村路面硬化率、行政村通客车率、农村公路列养率均达到 100%，基本实现 100 人以上自然村通硬化路。此外，在教育方面，常住人口规模 4000 人以上行政村举办规范化普惠性幼儿园比例达 95%以上，2021 年累计改造完成农村寄宿制学校 1891 所，累计改造完成城乡达标寄宿学位 132

万个。

在农村精神文明建设方面，镇村新时代文明实践示范所（站）覆盖率均达 95% 以上，98.67% 的行政村达到县级以上文明村镇创建标准。10 个镇（乡）、96 个村创建成全国乡村治理示范镇村，168 个镇（乡）、1650 个村创建成省级乡村治理示范镇村，创建 1102 个省级民主法治示范村（社区）。

在农村发展要素保障供给方面，省级财政安排农林水、自然资源及其他相关支出逐年增加，每年统筹涉农资金规模超 300 亿元，八成以上投向市县基层，九成以上投向欠发达地区。2021 年以来各地安排用于乡村振兴领域专项债券资金 857.77 亿元。此外，我省成立全国首家金融支农联盟，农业保险险种基本覆盖省内特色农业生产主要品种。

在乡村振兴示范带建设方面，截至 2022 年 4 月，广东省已启动建设乡村振兴示范带 487 条，已建成肇庆封开等 5 条省际廊道，打造了 200 多条美丽乡村风貌带和 570 多条美丽乡村精品路线，其中广州从化区、高州市、南雄市、陆丰市 4 县（市、区）依托在乡村振兴示范带建设取得的丰硕成果和先进经验，入选《2022 年国家乡村振兴示范县创建名单》。

### **3. 广州市政府积极推进乡村建设，新乡村示范带建设成为广州市乡村建设重要着手**

2022 年 8 月 23 日，广州市市委实施乡村振兴战略领导小组办公室印发了《广州市新乡村示范带建设发展指引（试行）》和《广州市新乡村示范带评价标准（试行）》，要求高质量打造一批美丽生态、美丽经济、美好生活“三美融合”的新乡村示范带。按照“充分挖掘乡村多元价值，从建设美丽乡村向运营美丽乡村转变，促进美丽生态向

美丽经济转化，合力打造美好生活”的工作目标，广州打造具有本地特色的“四美”新乡村示范带。依托“山水林田湖海”自然禀赋，构建北、中、南三个特色片区，总体塑造“三片四脉、山海连城”全市新乡村示范带格局。“三片”分别为北部绿色生态片区、中部宜居宜业片区、南部滨海水乡片区。“四脉”为跨区域的新乡村示范带骨架脉络，串联沿线各类新乡村示范带：一是依托山前旅游大道，以花漾百里为主题，串联花都北部农业观光旅游新乡村示范带；二是沿流溪河，以流溪百里为主题，串联北部绿色生态新乡村示范带；三是以增城、黄埔北部山地缓丘为纽带，以穗谷百里为主题，串联黄埔、增城两区的新乡村示范带；四是依托榄核河和狮子洋水道，以水乡百里为主题，串联番禺、南沙两区滨海新乡村示范带。

目前，广州已培育“一村一品”“一镇一业”专业镇村 157 个。2022 年国庆节假期，广州市接待乡村游客 445.53 万人次，占全市旅游人次 52% 以上。目前，广州已基本建成 7 条新乡村示范带，分布在 7 个主要涉农区。比起单个乡村，新乡村示范带整合各方资源，特色互补，从“一村美”变为了“全域美”，连线成片、串珠成链。广州构建了北、中、南三个特色片区，总体塑造“三片四脉、山海连城”全市新乡村示范带格局。

#### 4. 乡村旅游具有良好的发展前景与广阔的发展空间

随着乡村旅游逐渐向多样化、融合化和个性化方向发展，乡村旅游消费模式从观光式旅游过渡为度假式深度体验游，乡村旅游形式逐渐多样化。现阶段，乡村经济发展路径也日渐呈现出乡村主题化、体验生活化、农业现代化、业态多元化、村镇景区化、农民多业化、资源产品化等新趋势。

乡村旅游作为乡村振兴中的重要引擎，在国家重视下，我国乡村

旅游行业发展迅速。根据《关于政协第十三届全国委员会第五次会议第 04651 号（农业水利类 384 号）提案答复的函》（农办案〔2022〕121 号），2021 年全国休闲农业营业收入超过 7130 亿元，比 2020 年增长 17.87%。根据《全国乡村产业发展规划(2020—2025 年)》，到 2025 年全国休闲农业和乡村旅游的经营收入将超过 1.2 万亿元，五年年平均复合增速将达到 5.9%。天眼查数据显示，截至目前，乡村旅游相关企业 50.6 万余家，其中，2022 年新增注册企业 9.6 万余家，新增注册企业增速 24.8%；从地域分布来看，四川以 4.1 万余家位列区域首位；山东、湖北分列二、三位，分别拥有 3.4 万余家以及 3.2 万余家；从成立时间来看，48% 的相关企业成立于 1-5 年内，成立于 1 年以内的相关企业占比 18.9%；从企业性质来看，46% 的相关企业属于有限责任公司。

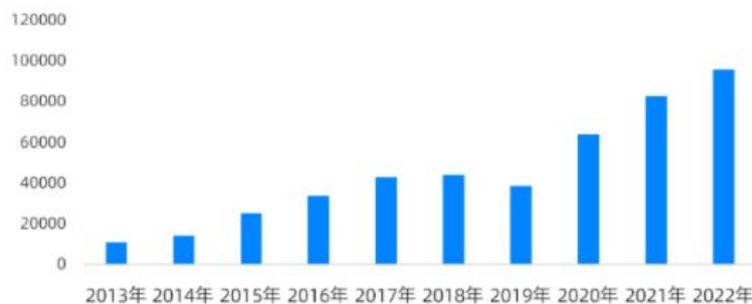


图 3.2-1 我国近十年乡村旅游相关企业注册数量（家）

### 3.2.2 广东省乡村振兴示范带建设经验

广东省建设乡村振兴示范带已形成四大经验：

一是立足本地优势，推动特色产业集聚升级和融合发展。产业振兴是推动乡村振兴的关键，也是广东省各地打造乡村振兴示范带的重中之重。由于乡村振兴示范带中各个村镇产业资源禀赋各不相同，产业分布较为分散，各个村镇只专注于发展自身产业，未能与资源禀赋

的村镇联动推进产业协同发展，难以形成规模效应。为解决该问题，广东省积极引导各地通过调整各村产业空间布局，推动示范带内各村资源、人才、技术、资金等关键要素重组和优化，实现全域产业振兴。具体来看，一是将示范带打造成为特色产业集聚区。以国家级/省级现代农业产业园为载体，推动特色产业向下游精深加工延伸，同时着力引培龙头企业，促进特色产业与文化旅游、休闲旅游、康体养生等业态融合发展，延伸带动建设田园综合体、农业示范基地等项目，推动主导产业向示范带连片集聚。二是高标准建设现代农业产业园/示范基地。在产业园、示范基地内大力推广应用数字技术和农业新技术，以此推动示范带内农业全产业链强基、提质、长链、融合、富民。三是构建“一县多园”“一园多村”的产业空间布局。推动多个行政村围绕同一主导产业抱团发展，以此实现资源共享、多方共赢。

以佛山市为例，佛山市在 2019 年启动“百里芳华”乡村振兴示范带建设，该示范带占据佛山市 1/5 的面积，辐射超过 100 个村，总里程超过 100 公里。在示范带建设过程中，佛山市高标准推进 6 个省级现代农业产业园建设，现已初步形成现代园艺、高值花卉、优质淡水鱼、农业旅游、优质果蔬等特色主导产业集聚区。同时，佛山市依托现代农业产业园建设，积极推动高科技赋能现代农业发展。例如，佛山市在示范带三水西江现代农业产业园的康喜莱蔬菜专业合作社中引入氩水灌溉、吊种植、水肥一体化等技术，大幅提升农产品产量和价值。

**二是以标杆引领乡村振兴示范带连片建设，破解美丽乡村建设“碎片化”问题。**为破解乡村振兴“局部开花”问题，推动乡村振兴串点成线，连线成片，广东省各地积极采用以标杆示范引领带动乡村振兴示范带建设破解这一难题。具体来看，一是密集打造示范村，“以点

带面”推进乡村振兴示范带连片发展。通过在各县、各街镇密集打造乡村振兴示范村，以示范村汇集打造示范片区，并在各村镇间举行乡村振兴擂台赛，激发各村镇打造乡村振兴示范村的积极性。二是引导示范村居民参与环境整治工作。鼓励乡村居民参与环境整治和生态环境保护工作，提升居民的参与感、幸福感和认同感。三是重视文化传承，推动人居环境与示范带建设充分融合。在示范村中围绕当地传统文化推进旧房外立面改造和基层文化示范项目建设，构筑当地人文生态底色，并为打造精品特色村、美丽宜居村，发展特色民宿、农家乐、田园综合体等文旅项目奠定基础。

以高州市为例，目前高州市已经谋划建设了 4 个乡村振兴示范带，乡村振兴示范带建设走在全省前列。高州市坚持以典型标杆带动，按照“县一片、镇一村、村一组”工作思路推进乡村振兴示范带建设。通过每年县级打造一个示范片、每个镇街打造一个示范行政村、每个行政村打造一个示范自然村（村小组），组织开展“镇一村、村一组”擂台赛，以点带面推进乡村振兴战略实施。目前，高州市已打造了元坝村、杏花村、大王岭村等近 100 个示范村，在东线先行段根子至分界示范带内培育发展了龙眼、荔枝等特色产业，打造了中国荔枝博览馆、储良母树公园等文旅示范项目。该示范带现已成为广东省美丽乡村精品线路，年吸引游客超 200 万人次。

**三是多渠道筹措资金，强化乡村振兴示范带建设资金保障。**资金是保障乡村振兴示范带建设的关键要素，广东省各地积极探索构建以财政资金为引导，撬动社会资本多方力量进入的多元投入机制。具体来看，一是加强与银行、保险等金融机构合作。广东鼓励金融机构围绕绿色金融、供应链金融、农村信贷等领域探索产品创新、改革创新和服务创新，满足示范带内经营主体的需求，助力乡村振兴示范带打

造。二是构建多元资金筹措体系。一方面积极发动社会乡贤、对口协作地区的社会力量参与乡村振兴示范带建设；另一方面通过涉农资金、专项债、土地资本等积极拓展筹资渠道。三是坚持建设与运营并行。在乡村振兴示范带规划初期就做好住宅、商业、产业、加油站等功能用地规划，以经营城市的理念运营示范带，依托示范带建设带动沿线土地、资产、生态产品稳步增值，为招商引资、多元投入奠定基础。四是创新组织经营模式。通过创新“股票田”“股票宅”等方式，推动农户和集体经济组织成为示范带建设的主体，构建形成新的利益联结机制。

以陆丰市为例，陆丰市围绕“1+5”乡村振兴示范带体系建设，通过制定“资金保障计划”、举办乡村振兴擂台赛、创新企业组织运营模式、加大招商引资、积极争取上级奖励等举措，创新性探索出“以事找钱、竞争逐钱、运营生钱、改革活钱、招商引钱、银行放钱、上级奖钱、实干来钱”的运营路径。2021年，陆丰市整合近29亿元投入基础设施建设，获得全市金融机构涉农贷款62亿元，获得上级各类奖补资金支持超过2亿元，吸引了民宿、酒店、田园综合体等一大批项目投资，总投资额超500亿元。

**四是党建引领，探索村镇治理新模式，推动乡村治理提质增效。**治理有效是乡村振兴的重要基础，广东省各地通过创新性探索乡村治理联动模式，做好多村镇治理，推进示范带内村镇实现资源共享、抱团发展。具体来看，一是创新“联村党建”模式。围绕涉及多条行政村的发展项目，在组织关系不变、隶属关系不变的情况下挑选各村镇优秀共产党员组成临时党支部，以临时党支部指导项目建设，并通过开展共建共学等活动加深各村镇党组织之间的联系，破除各村党组织干部各自为政的局面，促进各村镇思想步伐统一、劲往一处使。二是构建多

层次治理体系。围绕镇（街道）、村（社区）、基础网格、经济社等构建多层次治理架构，将党的组织建制向村镇基层延伸，推动示范带社会治理更加精细化，同时围绕多层次治理体系打造基层治理信息化平台，提升治理能效。

以广州从化区为例，从化区以新乡村示范带建设引领全区“十四五”时期乡村振兴工作，在借鉴特色小镇区域化党建的基础上，率先探索建立了新乡村示范带党委，充分调动示范带内行政村党组织和相关职能部门党组织的积极性。当前从化区已成立莲麻村新乡村示范带党委、罗洞工匠新乡村示范带党委等 5 个新乡村示范带党委。在村镇治理方面，从化区建立了“镇（街）党（工）委-村（社区）党组织-网格党支部-经济社（楼栋）党组织-党员责任区”五级组织体系，通过“村级党组织+网格党建”，将党的组织建制拓展到基础网格、经济社，以此进一步提升乡村治理能效。

### 3.2.3 南沙区乡村旅游发展潜力分析

2022 年全区各主要旅游景点共接待游客 1879.66 万人次，下降 8.2%；主要景区旅游收入 10.41 亿元，下降 0.6%。2023 年“五一”假期，南沙区接待游客人数 121.73 万人次，同比增长 57%，较 2019 年同期增长 112%，文旅市场强劲复苏成为区域消费企稳的重要支撑。南沙区乡村旅游全面拉动文旅市场消费，露营节、水上集市、榴莲节、咖啡节、汽车文化节...“五一”假期间，南沙各景区景点搭建户外露营、后备箱集市、围炉煮茶、露天电影等文旅消费新场景，各酒店民宿纷纷推出非遗美食制作体验、迷你集市、DIY 纸伞手绘等旅游度假产品。

随着疫情放开，国内旅游市场迎来了强劲复苏，根据中国旅游研究院的数据，2023 五一假期期间国内客流和旅游收入分别恢复至

2019 年同期的 119.1%和 100.7%。广州市南沙区文化广电旅游体育局相关公告也显示，2023 年五一期间南沙区接待游客数量和旅游营业收入大幅增长。

南沙各主要景点接待旅客情况<sup>1</sup>

时间	接待游客情况（万人次）	旅游业营业收入（万元）
2019 年五一期间	56.82	5221.4
2020 年五一期间	41.22	3615.2
2021 年五一期间	70.48	5717.4
2022 年五一期间	77.54	5935.4
2023 年五一期间	121.73	6707.0
2019 年全年	3022	108300
2020 年全年	1807.6	123300
2021 年全年	2043.43	104700

南沙区的“微度假”旅游热度也持续攀升，近郊游、滨海游、乡村游、农家休闲游等微度假成为市民出游首选，水上皮划艇、观光快艇、帆船体验、海钓等滨海特色旅游，以及体验田园风光、果蔬采摘、品农家美味佳肴、登山健身等特色乡村旅游产品，都广受欢迎。据统计，南沙区“五一”假期，以滨海游为主的东部景区和以乡村游为主的北部景区接待游客数分别同比增长 358.8%、251.26%。

### 3.2.4 南沙区乡村旅游产业发展 SWOT 分析

农业、农村经济的高质量发展离不开本地产业的支持，特别是特色产业的支持。因地制宜，因地施策，深入挖掘本地优势资源，以优势补短板，才能更好地发展好本地乡村经济。在南沙区深化面向世界的粤港澳全面合作的重大战略背景下，南沙区提升区内乡村整体面貌、发展乡村旅游经济发展潜力巨大。

#### （1）南沙区乡村旅游发展优势

**区位优势。**南沙距香港 38 海里、澳门 41 海里，方圆 100 公里内

<sup>1</sup> 根据广州市南沙区文化广电旅游体育局发布信息整理。

汇聚了粤港澳大湾区全部 11 座城市以及广州机场、深圳机场、香港机场等繁忙的国际空港，正积极打造粤港澳大湾区“半小时交通圈”。优越的地理几何中心及区位优势，有利于南沙区吸引各地旅客，发展健康旅游、休闲农业。

**文化优势。**南沙区拥有麒麟文化、冚家文化、岭南水乡文化、海洋文化、围垦造田文化、渔业文化、乡涌文化、红色文化、非物质文化遗产等特色文化，历史文化底蕴浓厚，有利于南沙区发挥文化优势发展乡村旅游。

**产业优势。**南沙区素有“鱼米之乡”的称号。其中，黄阁镇现有耕地上万亩，水稻、荔枝、水产养殖等农业产业规模化发展。万顷沙拥有渔耕一体、万顷沙田的丰富农产业类型。

**生态优势。**南沙区拥有水网纵横的生态系统，成熟丰富的农业资源。其中，万顷沙拥有独特的河口地带，稀缺的红树林资源。黄阁镇内滨水、田园、瓜果等生态资源丰富。

## **(2) 南沙区乡村旅游发展劣势**

**整体缺乏统筹。**南沙区乡村旅游缺乏整体规划，区内优质而丰富的旅游资源没有得到较好的开发，旅游产品分散，品质、包装水平不高，缺乏在文化增值、品牌增值上的统筹挖掘与谋划。

**配套设施不完善。**一是道路交通不完善，旅游交通网络一体化程度不高，特别是高速路、国道与景区、景点之间交通对接不够通畅，游客出行不够方便。二是餐饮服务标准化建设滞后，有些地方餐饮卫生条件差，厨卫设施比较简陋，食品制作标准化程度不高。三是住宿设施、卫生条件不足，缺乏基本安全保障。四是乡村旅游设施不健全，缺乏特色景点打造、景观升级、旅游社区和休闲社区等。

## **(3) 南沙区乡村旅游发展机遇**

**政策机遇。**乡村旅游作为乡村振兴中的重要引擎，国家、省、市区均出台了一系列政策来支持乡村经济、休闲农业产业发展。此外，南沙区深化面向世界的粤港澳全面合作的国家战略实施，为南沙区优化产业发展要素，发展乡村旅游等新业态带来重要机遇。

**市场机遇。**乡村旅游逐渐向多样化、融合化和个性化方向发展，乡村旅游行业迅速发展。特别是在后疫情时代，经济处于快速复苏期，旅游产业发展前景广阔。

#### **(4) 南沙区乡村旅游发展挑战**

**乡村旅游发展竞争激烈。**国内各地均积极谋划乡县特色旅游发展，已形成了浙江乌镇、江西婺源等一批知名度较高、游客吸引力较强的景点。南沙区乡村旅游尚处于培育阶段，如何整合自身特色优势打造南沙美丽乡村品牌，是南沙区乡村旅游发展面临的重要挑战。

**生态平衡与文化传承问题。**旅游资源开发可能会对原生态环境造成一定程度的影响，需做好旅游开发与原生环境之间的平衡。此外，新的发展机遇、需求下，还需考虑如何传承原由历经百年的围垦文化、麒麟文化、疍家文化等文化传承问题。

#### **3.2.5 南沙区乡村旅游需求总量及结构**

从需求总量来看，据南沙区文广旅体局统计，2023 年元旦期间（2022 年 12 月 31 日-2023 年 1 月 2 日），南沙各大景区游客人数为 37.15 万人次，同比增长 143.6%，营业额同比增长 101.2%。根据《广州蓝皮书：中国广州文化发展报告（2022）》，2019 年南沙区接待游客 3022 万人次。采用 2019 年（疫情发生前）的南沙区游客数量（3022 万人次）作为基数，按 2020 年-2025 年国内休闲农业年平均增速预测值 5.9%<sup>2</sup>进行测算，预计 2025 年南沙区旅游需求总量约 4000 万人次

<sup>2</sup> 《全国乡村产业发展规划(2020—2025 年)》

左右。

从游客来源结构来看，南沙区游客来源集中度较高，多为广州游客。南沙以国内游客为主要组成部分，国内游客又以珠江三角洲客源所占比重最大；广州本地游客占 75%，珠三角其他地区（除广州）游客人数居第二位（21%），珠三角外游客人数仅为 4%。表明到南沙旅游的游客主要以广州市本地人居多，侧面反映南沙旅游客源的集中度较高。

从南沙旅游住宿需求结构来看，游客在南沙住宿偏好较低，且停留时间短，稳定性低。根据 2020 国庆黄金周游客数据分析，外来游客来穗主要选择在天河区和白云区住宿，南沙区住宿比例为全市最低。且游客停留时间普遍以一日游为主，住宿时间主要在两天以内。可见游客在南沙停留时间较短，南沙旅游产业链条短，缺少真正具有吸引力的产品。

从南沙旅游动机分析来看，游客以品尝海鲜海味美食为主，动机较单一，市场结构需改善。经过调查游客旅游动机，到南沙南部海鲜美食的游客占 67%，如果加上购买海味特产的目的，二者占了总人数的 75%；娱乐游玩的游客占 16.5%，而以休闲观光为目的游客仅占 8.50%。

万顷沙镇利用自有资源优势，发展特色休闲旅游业，打造“万顷沙镇一日游、二日游”精品旅游路线，建设独具岭南水乡特色“宜居宜业宜游”的滨海小镇，2021 年全年接待游客 140.95 万人次，约占全区的 6.90%，营业额 1.88 亿元，约占全区的 17.96%。万顷沙镇主要旅游景点有万顷沙镇十四涌水产中心、南沙湿地公园、南沙水鸟世界生态园、十九涌渔人码头、百万葵园等，万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）接待游客人次按照全镇接待游客数量的 20%估算，2023

年全年本项目将接待游客 42.3 万人次。

黄阁镇面积约为南沙区的 9.5%，综合考虑黄阁镇景点知名度、本项目串联资源情况，黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带接待游客人次按照全区的总量的 2% 进行计算，2023 年将接待游客人次 60.44 万人次。

### 3.3 建设内容和规模论证

#### 3.3.1 总体布局论证

本项目建设范围包括万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）与黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带，其中万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）主要在南沙区万顷沙镇十四涌，黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带主要在骊岗水道东堤旁、汽车小镇、传统村落、大山岬片区。

项目各子项总体布局图如下：



图 3.3-1 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）重点子项目分布

图



图 3.3-2 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带重点子项目分布图

### 3.3.2 建设内容及建设标准论证

#### 3.3.2.1 建设内容

本项目建设内容为万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）与黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设。具体子项及项目内容情况如下表：

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目表

表 3.3-2

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
300米水岸迎客厅文旅中心	1-1	水岸迎客厅	m <sup>2</sup>	5500	客流集中区域，水岸迎客厅改造，含铺地、城市家具、驳岸、水电等。
	1-2	水岸迎客厅周边道路	m <sup>2</sup>	6000	路面沥青和标线等
	1-3	水岸迎客厅游船码头	m <sup>2</sup>	400	码头岸线 50m，可停游船

	1-4	公共建筑单体驿站 功能化改造	m <sup>2</sup>	240	2 处市政公房活化改造（外立面改造、增加休憩功能）
	1-5	供销社老旧建筑群 活化街区	m <sup>2</sup>	2900	18 处供销社老旧建筑活化改造为特色农产品展销街区（需要做结构加固、立面改造、室内简装、环境改造）
	1-6	水岸迎客厅岸线 栈道	m <sup>2</sup>	1875	长度 750m，宽 2.5m 的人行栈道
人居环境 综合整 治和岸 线特色 营造	2-1	水乡文旅特色提升 -水岸迎客厅周边 人居环境改建	栋	33	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造，包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件
	2-2	水乡文旅特色提升 -水岸迎客厅周边 人居环境综合整治	栋	43	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 50%，村居脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-3	水乡文旅特色提升 -中段人居环境综 合整治	栋	66	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 10%，村居立面脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-4	水乡文旅特色提升 -红港村段人居环 境改建	栋	9	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造，包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件
	2-5	水乡文旅特色提升 -红港村段人居环 境综合整治	栋	63	为提升区域文旅价值和游览体验。本段总栋数的后 30%，村居立面脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-6	水乡文旅特色提升 -中段居民平台水 乡特色化改造	m <sup>2</sup>	18000	为提升区域文旅价值和游览体验。中段两岸合 3000m，按进深 6m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等为提升区域文旅价值和游览体验。红港村两岸合 1400m，按进深 5m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等
	2-7	水乡文旅特色提升 -红港村段居民平 台水乡特色化改造	m <sup>2</sup>	7000	
	2-8	水乡文旅特色提升 -十四涌全段水乡 迷你四小园专项	户	1000	为提升区域文旅价值和游览体验。水乡特色四小园、特色花盆统一采购目录、建议植物清单和建议苗种采购、小园园砖块等采购。
	2-9	水乡文旅特色提升 -德惠路三线整治	m	500	为提升区域文旅价值和游览体验。德惠路（红洋村过河桥到灵新支线）三线整治
	2-10	水乡文旅特色提升 -长堤西路三线整 治	m	2800	为提升区域文旅价值和游览体验。长堤西路全段（灵新大道到十四涌西水闸）三线整治
	2-11	红港污水市政管线 接驳完善	m	1500	为提升区域文旅价值和游览体验，改善十四涌水质环境。红港污水市政管线接驳完善
社区 服务 公房 和公 共空 间	3-1	红海村公共空间	m <sup>2</sup>	350	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-2	红江村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-3	工程村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加

					设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-4	红洋村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-5	红港村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-6	5 处社区服务公房改造	m <sup>2</sup>	1250	植入基本医疗、文教、托幼、就业指导等各类社区公共功能。包含室内外改造（建筑环境、建筑立面、结构加固，室内装修）
十四涌游船活力码头	4-1	红洋村游船码头	m <sup>2</sup>	240	岸线 40 米，已有基础。增加游船码头
	4-2	红港村游船码头	m <sup>2</sup>	120	岸线 20 米，已有基础。增加游船码头
	4-3	界河游船码头（渔家广场处）	m <sup>2</sup>	120	岸线 20 米，已有基础。增加游船码头
集中式船港	5-1	南沙港快速集中船港	m	140	岸线 140 米，已有基础
示范带 1.0 现状场地改造	6-1	农夫市场	m <sup>2</sup>	400	农贸市场，为附近农民提供农产品自由交易市场场地。
	6-2	渔家广场完善	m <sup>2</sup>	1000	结合新建驿站布局，增加自行车租赁和电瓶车驿站，增加零售亭
	6-3	公共家具补充	处	——	各类边角地公共家具补充，如小品建筑、休憩长凳等
	6-4	船坞改造	m <sup>2</sup>	400	船坞改造，增加修船服务功能，包括维修工具出租，检修服务
	6-5	四小园改造	m <sup>2</sup>	3000	各类公共边角地四小园改造
	6-6	已初步拆除场地（已拔牙场地）改造	m <sup>2</sup>	1470	空地改造改建，环境提升改造，各类公共设施补充，如小品建筑、休憩长凳等
	6-7	停车场	m <sup>2</sup>	1500	停车场，增加自行车租赁驿站，增加零售亭
	6-8	公共厕所	处	3	新增网红公厕 2 处，改造现状 1 处
	6-9	户外洗手设施	处	3	户外洗手设施 3 处
	6-10	7 处公房活化改造	m <sup>2</sup>	1900	改造含建筑立面、建筑环境、管线设施，不含内部装修。进行出租运营
	6-11	乐耕共享田园	m <sup>2</sup>	50000	参照明珠农业现代都市农田模式。具有小田园承包，共享采摘、农耕体验、围炉煮茶和露营等体验消费项目。本次完善田间路、田间工具房、周边场地。
	6-12	现状闲置核酸棚及周边场地改造	m <sup>2</sup>	1200	现状闲置核酸棚及周边场地改造为便民服务设施（农贸市场、候车休憩场所等）
全域视觉系统和户外广告	7-1	精神堡垒	个	9	——
	7-2	主题标识	个	10	——
	7-2	IP 印象标识	个	18	——
	7-3	区域文化墙彩绘/外立面大型广告	项	10	——
	7-4	码头功能标识	个	5	——

	7-5	船港停靠点标识	个	2	——
	7-6	景观小品	个	15	——
	7-7	文化长廊(6个/组)	组	5	——
	7-8	电子广告宣传栏	项	5	——
	7-9	出入口标识	个	12	——
	7-10	区域平面图	个	4	——
	7-11	景点介绍标识	个	20	——
	7-12	文化(历史)介绍牌	个	10	——
	7-13	环境管理牌	个	21	——
	7-14	公共洗手间标识(男女)	组	12	——
	7-15	男洗手间标识	组	12	——
	7-16	女洗手间标识	组	12	——
	7-17	警示牌	块	80	——
	7-18	温馨提示牌	块	100	——
	7-20	停车区指引标识	个	15	——
	7-21	停车区标识	个	15	——
	7-22	道路方向指引标识	个	30	——
	7-23	地面指引标识	个	25	——
	7-24	户外大型广告牌	个	3	快速路和高速路等附近设大型广告牌, 1处公益性, 2处经营性
文旅品质提升-道路改造	8-1	红洋村人车混行桥改造	m <sup>2</sup>	300	人车混行桥, 单车道宽, 桥长 50 米, 桥面宽度 6 米。考虑景观美化、交通安全和便利性提升
	8-2	工程村过河桥改造	m <sup>2</sup>	200	人行桥, 桥长 50 米, 桥面宽度 4 米。考虑景观美化改造, 夜景灯光等
	8-3	长堤西路内街整治(中段)	m <sup>2</sup>	9000	长 1500 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-4	长堤西路内街整治(红港段)	m <sup>2</sup>	5760	长 960 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-5	南堤西路铺沥青(水岸广场段)	m <sup>2</sup>	2700	长 450 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线
	8-6	南堤西路内街整治(红港段)	m <sup>2</sup>	4800	长 800 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-7	界河西路铺沥青	m <sup>2</sup>	2340	长 390 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线
	8-8	交通驿站	处	3	节点驿站, 功能包括停自行车和电瓶车上落客
文旅品质提升-水岸改造	9-1	300 米水岸驳岸整治南岸	m	350	驳岸重点整治
	9-2	红洋村人行桥驳岸整治	m	60	驳岸重点整治
	9-3	工程村过河桥附近驳岸整治	m	120	驳岸重点整治
	9-4	红港村驳岸整治	m	400	驳岸重点整治

9-5	十四涌水闸旁驳岸整治	m	220	驳岸重点整治
9-6	一般性河岸整治若干处	m	800	一般性驳岸整治
9-7	重点段河道清淤疏浚	m	1300	红港段、水岸广场段合计 1300m 河道清淤疏浚

### 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带子项目表

表 3.3-3

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
共同富裕之路	最美风景道及乡村振兴示范带入口	入口形象区	m <sup>2</sup>	800	主入口形象区 800m <sup>2</sup> 空间打造
		停车服务区	m <sup>2</sup>	1000	停车场建设面积约 1000m <sup>2</sup> , 汽车充电桩接口 10 个
		入口车行道路两侧改造	m <sup>2</sup>	1600	主通道 400m 两侧景观提升面积约 1600m <sup>2</sup>
		入口路面黑化改造	m <sup>2</sup>	2400	入口 400m 道路提升改造宽度为 6m
		居民公共服务系统建设	m <sup>2</sup>	160	2 处公共服务驿站及厕所建设面积为 80m <sup>2</sup> /个
		乡村风景道标识标牌及超级 IP	个	20	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	10	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	3	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗, 步道广告灯箱等
		乡村风景道滨江路夜游导览系统	项	1	镇示范段入口夜景景观、门头等构筑物提升
	盏		125	堤顶路全线 5km 节点环境夜游打造, 每 40m 一盏路灯, 约 125 盏	
	南涌口村艺术村	交通基础设施建设	m <sup>2</sup>	2250	500m*4.5m 路面白改黑, 道路两侧人居环境整治, 一队二队慢行健身步道系统建设
		水上浮桥	m <sup>2</sup>	150	50m 网红浮桥建设宽度 3m
		房屋修缮改造	m <sup>2</sup>	3600	一队二队 30 栋, 平均 120m <sup>2</sup> /栋, 建筑艺术赛后执行建设
		四小园建设	m <sup>2</sup>	5000	村内现有建筑房前屋后庭院打造
		游船码头基础设施建设	m <sup>2</sup>	200	2 处网红码头建设
		公共服务设施建设	个	1	现有厕所提质改造, 停车场 500m <sup>2</sup> 修缮
新时代文明实践站配套设施		m <sup>2</sup>	682	建筑外立面与展厅设计	
		项	1	互动多媒体展项硬件	
	项	1	互动多媒体展项数字内容		
	m <sup>2</sup>	682	建筑修缮、展厅硬装、美工墙面		

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明	
			项	1	安装调试及后续维护服务	
		村内艺术装置及标识标牌建设		个	15	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
				个	10	科普介绍牌、科普互动牌等
				个	4	IP 文化艺术形象装置
				个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
				m2	40	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置
		村内夜游导览系统		项	1	强调形象墙、景观的整体文化艺术学
				项	1	村口建筑外立面墙面进行灯光艺术包装，约 40m
				处	2	艺术村夜游系统及 2 处节点
		好农场高科技农庄基础设施建设	项目场地平整	m3	60000	350 亩农用地场地平整
	农用地土壤改良		m2	100000	350 亩农用地土壤改良	
	现代农业管理用房		m2	500	500m2 可移动装备建筑	
	生态停车场建设		m2	5000	200 个车位建设，20 个充电桩接口建设	
	现代农业灌溉系统		m	100000	园区主管网建设 DN25~DN50	
			处	30	园区内区块灌溉泵房建设	
市政工程建设	项		1	电力，供水等设施		
雨污水市政建设	m		10000	市政污水管道设施		
防护网围栏等安全防护设施	项		1	安全防护设施		
机耕道生产设施建设	km	5	市政基础设施建设			
网红舰亲子营地项目基础设施建设	项目场地平整	m3	30000	现有场地平整预计 3 万 m3		
	公共服务设施建设	m2	5000	公共服务基础设施 5000m2		
	公共活动空间生态环境修复	m2	25000	大型公共活动空间建设 25000m2		
	雨污水市政基础设施建设	m	10000	市政污水管道设施		
	固定资产管理用房建设	m2	1000	1000m2 固定公共服务建筑设施		
	强弱电基础设施建设	项	1	市政基础设施		
项		1	营地的功能性照明、夜景景观的主题氛围沉浸式打造			
工业文化产业之路	滨水慢行道建设	m2	10000	沿黄阁西路 2.5km 滨水慢行道建设按照 4m 建设		
	工业	m2	10000	5km 步道建设平均宽度为 2m		

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
	风主题园公共空间配套服务区	设			
		游客活动空间改建	m2	10000	全民健身运动空间建设, 5 个篮球场, 8 个羽毛球场, 3 个门球场, 10 个乒乓球及 5 个健身场地建设
		生态环境修复改造工程	m2	5000	5000m2 现有桥下荒地生态修复
		配套服务设施建设	m2	15000	2km 打造多处配套桥下迷你生态休闲空间
		文化创意标识标牌	个	40	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	20	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	6	IP 文化艺术形象装置
			个	20	路灯道旗, 步道广告灯箱等
			m2	120	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置
		夜游导览系统	m	30	确保主题空间区域的功能性照明
			项	1	对部分游乐设备、景观景点的主题沉浸式氛围打造
			个	2	夜游娱乐互动装置 2 处
		南沙岭南特色之路	闲置黄阁机械厂文创园区改造项目	入口形象区停车场建设	m2
园区建筑改造	m2			1500	1500m2 现有建筑修缮
园区公共区域改造	m2			1800	1800m2 现有园区内空地环境打造
园区标识标牌	个			5	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
	个			5	科普介绍牌、科普互动牌等
	个			1	IP 文化艺术形象装置
	m2			30	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置
园区照明强弱电设施	项		1	照明监控系统	
莲溪大街环境提升改造	人居环境整治		m2	3000	500m 街道两侧人居环境综合整治
	三线整治		m	500	500m 街道两侧人居环境综合整治
	房屋修缮改造		m2	1842	莲溪大街 16 号、29 号, 中山下巷 6、8、14 号房屋修缮利用
	文化标识系统建设		个	10	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	2	IP 文化艺术形象装置
		个	10	路灯道旗, 步道广告灯箱等	
		m2	100	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置	
	夜游系统建设	项	1	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围	
m		500	500m 街道两侧建筑立面及檐口		

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
东里大街环境提升改造			处	2	街道文化互动景观景点
		人居环境整治提升	m <sup>2</sup>	2600	400m 街道两侧人居环境综合整治
		三线整治	m	400	400m 街道两侧人居环境综合整治
		房屋修缮改造	m <sup>2</sup>	1342	东里大街 44、46、48、52、71 号，麒麟龙中路 1 号等多处国有闲置房屋修缮利用
		文化标识系统建设	个	10	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	2	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
			m <sup>2</sup>	60	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置
			项	1	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围
			m	400	400m 街道两侧建筑立面及檐口
		夜游系统建设	处	2	街道文化互动景观景点
		高质量发展展示中心	m <sup>2</sup>	1248	建筑外立面与展厅设计
			项	1	互动多媒体展项硬件
			项	1	互动多媒体展项数字内容
			m <sup>2</sup>	1248	展厅硬装、美工墙面
			项	1	安装调试及后续维护服务
		生态健康绿美之路	大山岬生态健身设施	现有登山路升级改造	m <sup>2</sup>
休憩平台建设	m <sup>2</sup>			900	3 处休憩平台建设
山顶烽火台环形架空栈道	m <sup>2</sup>			1500	烽火台景点登高处
公共服务设施建设	个			2	2 处公共服务设施驿站厕所建设
游客标识标牌导视	个			20	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
	个			20	路灯道旗，步道广告灯箱等
	个			1	IP 文化艺术形象装置
照明工程	km			5	夜间照明系统
	项			2	沉浸式景观节点
弱电系统	项			1	防火安全及监控系统建设安装

### 3.3.2.2 建设标准

#### 1. 施工建设相关标准、规范

本项目建设严格遵循国家、省市现行的其它设计标准、规范、规

程、规定等。具体标准、规范如下：

- (1) 《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2017）；
- (2) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- (3) 《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）；
- (4) 《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）；
- (5) 《建筑地面工程施工及验收规范》（GB50209-2010）；
- (6) 《砌体工程施工质量及验收规范》（GB50203-2015）；
- (7) 《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；
- (8) 《村庄整治技术规范》（GB50445-2008）；
- (9) 《美丽乡村建设指南》（GBT32000-2016）；
- (10) 《广东省村容村貌整治提升工作指引》；
- (11) 国家现行的其它设计标准、规范、规程、规定等。

## 2. 广州市新乡村示范带评价标准

根据市委实施乡村振兴战略领导小组办公室印发的《广州市新乡村示范带建设发展指引（试行）》和《广州市新乡村示范带评价标准（试行）》（穗乡村办〔2022〕16号），广州市新乡村示范带建设标准包括党建引领、产业兴旺、风貌提升、设施完善、活力塑造、治理有效、长效运营 7 个方面。

本项目严格遵循穗乡村办〔2022〕16号文的具体创建要求，结合南沙区实际情况与本项目特点，重点围绕人居环境升级、乡村风貌整治及景观提升、文旅休闲设施建设、基础设施及公共服务设施建设与完善、水岸及河涌整治、新时代文明实践基地建设等方面，开展项目谋划和建设标准设计，保障本项目建设与运营成效能满足《广州市新乡村示范带评价标准（试行）》（穗乡村办〔2022〕16号）关于党建引领、产业兴旺、风貌提升、设施完善、活力塑造、治理有效、

长效运营等方面的建设标准与要求。

## 广州市新乡村示范带建设标准

表 3.3-4

序号	要素类别	创建标准
1	战斗堡垒	镇村基层党组织班子团结，协作意识强。
2		镇村基层党组织“三重一大”工作制度全面落实，加强对乡村振兴工作全面领导。
3		村党组织书记“三个一肩挑”，加强对村全面工作的领导。
4	“头雁”工程	全面落实村党组织书记县(区)级党委组织部门备案管理制度
5		建立健全村“两委”干部人选县(区)级联审机制。
6		持续开展镇村党组织书记全员年度轮训，提高能力素质。
7	先锋模范	继续抓好村党组织书记学历教育培训，提高村党组织书记队伍文化程度。
8		全体党员向群众亮身份、亮职责、亮承诺、作表率。
9		全体党员都担任推进乡村振兴工作的职责，带领群众推进工作落实。
10	红色阵地	退休干部职工党员返乡和村老党员积极为乡村振兴工作出谋划策，结合自身实际发挥作用。
11		乡村红色资源、革命遗址得到修缮保护。
12		乡村优良传统、红色故事得到全面宣讲。推动乡村红色资源、革命遗址成为爱国主义教育基地。
13	产业兴旺	培育至少 1 家农业龙头企业或形成 1 个优势突出、特色鲜明并有市场竞争力、有知名度的主导产业或特色产业。
14		提升现代农业发展，积极培育乡村新产业、新业态。
15		鼓励乡村旅游产业发展，形成具有特色的旅游线路，形成与临近精品带互补的旅游产品。
16	品牌建设	重点打造至少 1 种品牌化特色化相关产品。
17	风貌提升	完成 100%以上农村厕所改造提升。
18		沿线村庄基本完成农村生活垃圾处理。
19		沿线农村黑臭水体基本得到治理、沿线农村生活污水基本得到治理。
20		沿线村庄农户房前屋后院内、村道巷道、村边水边、

序号	要素类别	创建标准
		空地闲地基本实现绿化美化。
21	一带一韵、一带一特色	结合该行政区整体风貌特征，塑造符合的、具有一定特色的在地景观风貌。
22		沿线农房、田园、水系、碧道风貌具有一定差异性和互补性。
23	设施完善	交通连通 加强乡村道路体系建设以及外部道路衔接，建立外达内畅的道路交通体系，形成宜人舒适的乡村步行系统
24		根据实际需求完善乡村示范带线路沿线旅游停车场、公交站场、加油加气站、充电桩等交通配套设施
25		设施共享 提高乡村公共服务供给水平，以中心村为重点完善基础型服务设施。
26		加强高品质旅游服务型设施向引擎村集中投放、设施共享
27	活力塑造	新业态 拓展乡村多元业态。
28		新农人 推动专业人才服务乡村，吸引农村科技、农业经营、公共服务规划建设、乡村治理等多个领域人才下乡、返乡。
29		新技术 探索农业农村科技新技术、新产品、新装备的转换应用。
30		新乡风 1. 组织各类具有岭南特色的体育赛事 2. 开展“美丽乡村行”“田园音乐会”“戏曲进乡村”等活动 3. 开展送书、送演出、送展览、送讲座等送文艺下乡活动。
31		开展“文明村镇”“文明家庭”“道德模范”等创建活动，开展丰富多彩的文明评选活动
32	传统文化	挖掘利用当地的技艺、节庆、表演、传统实践等非物质文化遗产 形成鲜明的历史文化主题。 物质文化遗产和非物质文化遗产得到有效保护和合理利用。
33	治理有效	网格化管理 推行网格化管理和服务，依托行政村统一划分综合网格，初步建立“行政村党支部(总支、党委)一网格(村民小组)党小组(党支部)一党员联系户”的村党组织体系
34		乡风文明 村规民约覆盖率达到100%，推动乡村社会组织建立
35	长效运营	龙头兴村带村 开展“万企帮万村”行动，培育新型农业经营主体；至少引入1家有实力的企业参与共同打造新乡村示范带。

序号	要素类别	创建标准
36	建立长效管护机制	建议至少要有 1 家运营企业对示范带进行统一包装、运营、管护。
37	农村经济组织	完善农村经济合作社； 发挥专业合作社联农带农作用。

### 3.4 项目产出方案

本项目计划于 2023 年 8 月至 2024 年 4 月完成万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）与黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设并投入使用。项目正式运营后，由专业运营公司负责建设、运营维护工作。运营期内，按照安全、环保、便捷、高效等运营管理原则，科学组织运营维护工作，建立完善的乡村示范带设施养护管理体系；同时，建立长效的应急救援机制，创新手段，完善管理，提高应急救援的能力，从而为公众提供安全、快速、便捷、低碳运行的服务。本项目公共产品为符合国家、省市相关标准的建设工程，公共服务为工程提供符合相关运维标准的运营维护服务，产业导入后将带动万顷沙、黄阁镇乡村经济的发展。产出主要包括直接产出和间接产出两个方面。

#### 1. 直接产出

完成万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）与黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设。其中，万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）包括建设 300 米水岸迎客厅文旅中心、人居环境综合整治和岸线特色营造、社区服务公房和公共空间、十四涌游船活力码头、集中式船港、示范带 1.0 现状场地改造、全域视觉系统和户外广告、文旅品质提升-道路改建改造、文旅品质提升-水岸改造改建等；黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设包括村居村貌环境提升、改善田园生态系统、公共服务设施建设、交通基础设施建设、乡村旅游发展基础设施建设、全域视觉系统建设、新时代文明实践阵地建设工程等，推动万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）与黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设成为具有本地特色的“四

美”示范带。

一是将示范带打造成为活力都市新标杆，扮靓示范带“外在美”。以建设具有岭南特色的新乡村示范带为契机，立足城乡一体、突出以人为本、尊重地域特色、传承风土人情，做精人居品质、做美村容村貌、做细基础设施、做优公共服务，构建乡村与山水格局、自然环境融合协调格局，彰显广府地域、岭南文化和历史特色，通过新乡村示范带建设打造全球活力都市多元文化魅力的新展示面。

二是通过示范带塑造万顷沙十四涌和黄阁镇的乡风文明新精神，夯实示范带“内在美”。在改善新乡村示范带人居环境和风貌提升基础上，让群众“看得见、可感受”，提升乡村振兴内涵美，实现内外兼修，塑形铸魂相结合，加强农村思想道德建设，弘扬和践行社会主义核心价值观，提振农民群众精气神。

三是通过示范带以点带面，建设岭南美丽新乡村，推动示范带“全域美”。结合本地乡村资源禀赋基础和发展条件，推动形成一批产业优势突出、全域特色鲜明、人居环境优美、文化氛围浓厚、乡村治理有效的新乡村示范带，发挥对周边乡村地区的辐射带动作用，打造岭南新乡村，以“带”的振兴辐射带动全域乡村振兴。

四是通过谋划运营管护新机制，促进示范带“持久美”，坚持建管并重，推动建设新乡村示范带长效运营和管护机制，全面深化农业农村供给侧结构性改革，依托乡村产业、风貌等要素，探索构建适用性的运营和管护工作机制，鼓励社会与村民力量参与到示范带的日常运营管理。

## 2. 间接产出

本项目通过打造万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）与黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带，吸引更多乡村经济发展相关产业落户南沙，为南沙区带来大量的投资机遇，带动南沙区乡村振兴，

促进区内房地产开发、现代农业、旅游服务业发展，增加税收，解决大量的劳动力就业问题带动区域经济发展。

一是促进相关产业发展。乡村要振兴，产业要先行。立足自身资源禀赋，引导各村发展特色产业为支撑，注重各种特色农业、文旅资源的串联，打造好精品旅游线路，形成强大的辐射带动能力，有利于高效盘活资源，带动农特产销售和农家乐、民宿经济等的发展，提升农业的综合效益和竞争力，延伸全域旅游等相关产业链，让旅游和农业的产业业态进一步丰富呈现，形成“一体化”旅游格局，助力做大做强现代高效农业和乡村休闲旅游产业。在示范带创建中，通过充分挖掘串联美丽乡村、旅游景点、红色资源、民宿民食等元素，以此带动特色产品和特色产业融合发展，促进三产融合。

二是增强人民生活幸福感。示范带创建不但要有“风景线”“产业线”，还得有“民生线”。通过充分发挥乡村振兴示范带的示范引领作用，以点带面，做到合理布局，及时整改乡村建设存在问题，营造良好乡村环境，做好村容村貌的维护，让沿线乡村呈现出全面振兴的勃勃生机，增强人民群众的幸福感和获得感。通过示范带建设，促进乡村经济发展，提升当地人民生活水平，真正让示范带成为富民兴村带，以推动形成示范引领、以点带面、连线成片的乡村振兴新路径。此外，强化乡村党政建设，加强党建元素的示范带，也为乡村振兴提供了坚强的组织保障。示范带建设是打造乡村振兴升级版，有利于将各种资源、各种业态融为一体，互为补充、互相支撑，不仅是打造一条内容丰富、能让人长久停留的风景区，更是一条可持续发展的乡村振兴产业链。

三是增加税收，解决大量的劳动力就业问题。通过示范带建设，培育乡村经济产业，增加当地政府税收，有利于基层政府完善乡村公共服务设施建设，提升社保、住房、教育等基本公共服务均等化水平，加强当地农民工的劳动权益保障力度，提升基层服务农民工能力。此外，通过促进乡村旅游发展，吸纳就业，提高当地农民工就业质量。

## 第四章 项目选址与要素保障

### 4.1 项目选址

南沙区黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带位于黄阁镇大山岬及大山岬北侧、蕉门水道东侧，涉及东里村南涌口村、大塘村、大井村、莲溪村几处渔村水乡，南涌口村为项目起点，大山岬为终点，全段建设 20.1 公里新乡村示范带。建设范围约 4.12 平方公里。

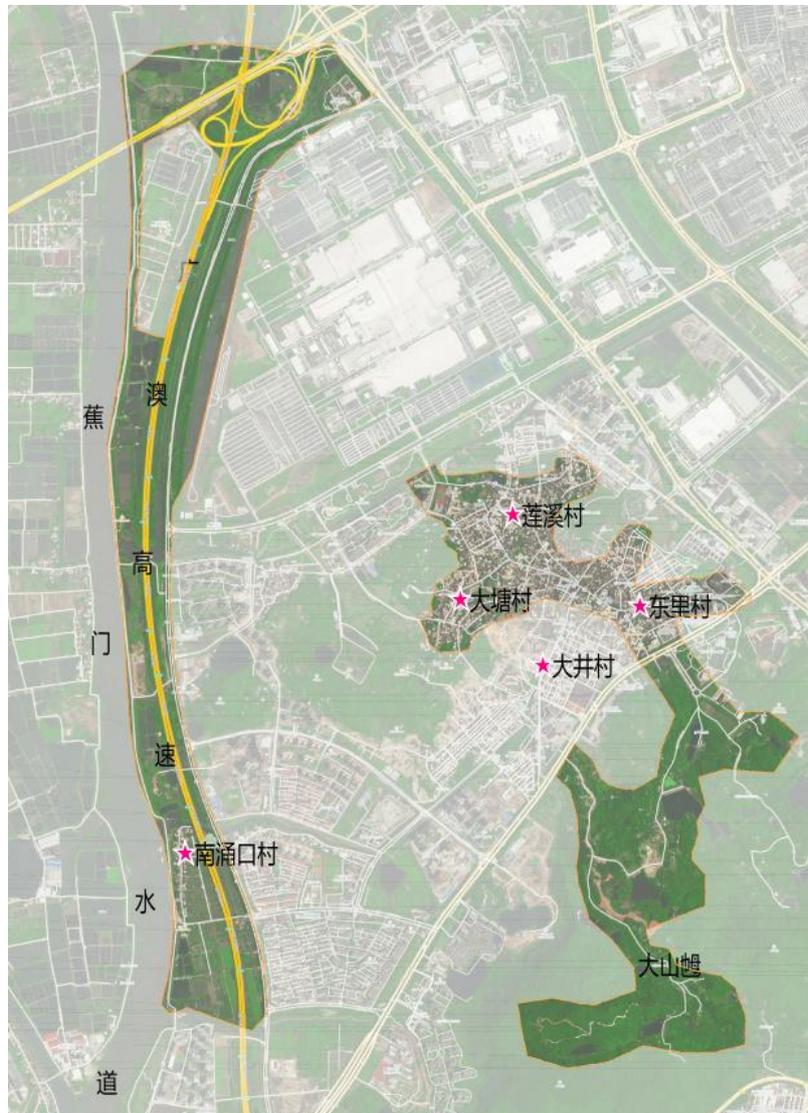


图 4.1-1 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带项目建设范围示意图



方案一与方案二主要区别在于滨水带-骊岗水道旁堤岸景观带建设内容，文化体验带游览路线，经与水务部门对接，该处已有水利规划方案，考虑工程施工标准及界面等问题，方案一滨水体验带水上人家、生态堤岸项目不具备可实施性，因此选择远离堤岸进行南涌口艺术村改造、好农场项目基础设施建设、星舰营地基础设施建设等项目；同时方案一规划南沙南岭风情带沿东里大街贯穿带动周边发展，方案二采用莲溪大街-东里大街串联，具有更强的示范带动性，可以同时带动莲溪村、东里村主村落发展，以点带面促进全村域改造发展，具有更强的项目效益，因此拟定选取方案二作为本次方案。

针对黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带大山岬景区改造路线，休憩平台等内容选址，经过实地踏勘，对比现场条件、实施效果、实施难度、整体协调性等因素，综合分析考虑本方案路线；现场踏勘后发现拟进行观景位置选址有两处，分别为大井山塘及东里山塘，下图中 3.4 号点位为东里山塘，5.6 号点位为大井山塘，两处水塘水质清澈，风景优美，适宜游客泅水休憩，进行水质、生态性生物多样性、可利用空间、施工单独等多因素分析，最终选择大井山塘作为休憩平台选址，比选详见下表：



图 4.1-4大山岬片区方案选址比选位置图



图 4.1-5大山岬片区方案选址比选现场照片

## 大山岬片区方案选址比选情况表

表 4.1-2

项目	东里山塘	大井山塘（推荐选址）
水质	较优	清澈
鱼类	较多，有锦鲤	较多，有锦鲤
交通条件	有环湖路	无环湖路，未开发
可利用空间	周围山体围合，高差大，利用空间少	周围山体围合，高差较大，地形类型丰富，有湿地及滩涂地，利用空间较多；
景观串联性	地势较低，山体围合，影响远眺观景	观景效果较好

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）带位于万顷沙镇东侧、灵新支线与十四涌半路间，东至灵新大道，十四涌水系及沿线两岸陆地空间，以十四涌的渔村水乡为核心起点，延伸至整个片区。建设范围约 2.74 平方公里。



图 4.1-6 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设范围示意图

本工程用地红线已发广州市规划和自然资源局南沙区分局核对，根据实地调查，工程建设用地均属村集体用地、国有用地内，建设类型为原址改造，不涉及新增永久占地，不涉及土地利用状况改变，不涉及侵占永久基本农田，不涉及不可移动文物。

工程涉及临时用地主要包括施工营造布置区、临时堆料场等。结合施工组织设计，土料利用开挖料，弃渣全部运至指定的弃渣场，不涉及上料场和弃渣场临时征地问题。

根据广州市规划和自然资源局南沙区分局提供的本工程沿线内生态红线，经复核本工程不涉及影响生态红线。

## 4.2 项目建设条件

### 4.2.1 自然环境

#### 4.2.1.1 地貌

南沙区地质基底由古生界变质岩系构成，最老的下古生界震旦系变质砂岩、板岩、片岩及硅质岩，分布在南沙街的塘坑至南沙林场鸛鹅山一带；加里东期的混合花岗岩分布在南沙街深湾；大面积的基岩是燕山期的细粒、中粒、粗粒黑云母花岗岩，分布在黄山鲁、大山岬山一带；中新生代断陷盆地沉积的陆相砾岩、砂砾岩、砂岩及泥质粉砂岩，分布大虎山和小虎山一带。地形中间高、四周低。

地貌类型有低山、丘陵、台地、平原和滩涂，其中低丘台地占总面积 47%，平原占 53%。区内最高点黄山鲁山海拔 295 米。

项目区域地处珠江口，来自陆域的东、西、北江河流径流和南海勃流的互相作用，形成冲积平原，境内地势平坦、土地连片。

#### 4.2.1.2 气象水文

项目建设区域黄阁镇及万顷沙镇属于南亚热带季风性海洋气候，温暖、多雨、湿润，夏长冬短，平均气温 22.6℃，最冷月平均气温

14.3°C（1月），最热月平均气温 28.9°C（7月），历年极端最高气温 37.2°C（2016 年 7 月 9 日），极端最低气温 2.2°C（2016 年 1 月 24 日）。雨量充沛，分布不均，雨量相对集中在汛期，年平均雨量 1673.1 毫米，其中 4~9 月降雨量 1354.9 毫米，占全年降水量的 81%。年平均相对湿度为 77%，最小相对湿度 9%。全年日照 1651.7 小时，年平均风速为 2.1 米/秒，最多风向东南偏南风。年蒸发量为 1670.8 毫米，年雷暴日数 72.2 天。夏秋常有热带气旋影响，平均每年约有 3~4 个。

项目地处珠江三角洲河口的河网地带，21 条河涌纵横交织如画。河流流量、含沙量大，平均输沙量为  $8.5 \times 10^7 \text{t}$ ，万顷沙境内原为浅海滩涂，后经围垦开发利用。拥有广州最大湿地公园——南沙湿地，南沙湿地地处万顷沙南端、珠江出海口咸淡水交汇处，是广州现存的宝贵河口湿地，也是世界三大候鸟迁徙必经地之一。

#### 4.2.1.3 土壤资源

南沙区境内土壤主要为水稻土、赤红壤、滨海盐渍沼泽土三类。土层深厚，冲积土粘粒含量占 80% 以上，有机质多在 2.0% 以上，氮、磷、钾等含量较丰富。土壤酸碱度在 6.4-7.3 之间，土壤有机质含量水平在  $14.81\text{-}33.02\text{g}\cdot\text{kg}^{-1}$ ，土壤综合肥力整体处于一般或贫瘠水平。

境内陆地均由人工围海造田而成，全镇耕地面积 70683 亩。项目所在区域主要用地类型为基本农田保护区和一般农地区，建设用地指标紧缺。在国家现有严格控制基本农田“非粮化”、耕地“非农化”的农地保护政策下，对片区的用地管控及产业业态发展提出了更明确的指引和更高的要求。

#### 4.2.1.4 地质

南沙区内地质构造主体为北西向白坭~沙湾断裂，西部有西江大

断裂，东北部有文冲断裂、瘦狗岭断裂。这些断裂带构成区内基本构造格架。区内有震旦纪、侏罗纪及第四纪等地质年代的地层，尤以第四纪地层分布最广。

根据既往工程钻探揭露、野外地质观察、现场原位测试显示，拟建场地揭露的岩土层按时代、成因和物质组成划分为：第四纪人工填土层（Qml）、河流相冲洪积层（Qal+pl）、残积层（Qel）及侏罗纪泥岩系（J）、震旦纪岩片麻岩系（Z）。

#### 4.2.1.5 地震

广州市南沙区位于广东省珠江三角洲地区，地处东南沿海地震带地震相对活跃的中段。近十年来，广东省有 5 次地震造成灾害：1994 年台湾海峡 7.3 级地震，全省死亡 3 人，伤 600 多人；1994 年北部湾 6.1 级地震以及 1995 年北部湾 6.2 级地震，全省死亡 1 人，伤 600 多人；1997 年三水 4.4 级地震，造成直接经济损失 7500 万元；2004 年阳江 4.9 级地震，造成经济损失 2300 万元。根据强震活动轮回特征判断，广东省的地震活动可能已进入一个新的地震活跃时段，粤东部分地区、粤西部分地区和珠江三角洲地区确定为地震重点监视防御区，根据《中国地震烈度区划图（1990）》《中国地震动参数区划图》（GB18306—2001），本区地震设防烈度 7，设计基本地震加速度值为 0.10g。

#### 4.2.2 交通运输

交通上，黄阁镇扼守自贸区门户，帷幄海陆港三维交通网络。五轨道交汇，无缝衔接广州尖端配套；狮子洋通道口（免费通行），10 分钟通达广深科技创新走廊。

地铁线（东涌—南沙湿地公园，规划中）途经黄阁板块，是南沙唯一串联庆盛、万顷沙双 TOD 枢纽的交通生命线，与南沙城市发展

主轴不谋而合，

黄阁镇的铁路交通主要依靠广州南站和南沙港铁路。广州南站位于广州市番禺区，是华南地区最大的铁路客运站之一。广州南站距离黄阁镇约 30 公里，通过广州南站，黄阁镇居民可以乘坐高铁、动车等列车前往全国各地。

南沙港铁路是连接广州南站和南沙港的一条重要铁路线，全长约 41 公里。南沙港铁路沿线设有多个货运站点，其中包括黄阁镇附近的南沙货场。南沙港铁路的开通，对于黄阁镇的经济发展具有重要意义，可以方便地将黄阁镇的货物运输至全国各地。

该区域定位为南沙新区的门户，以黄阁国际机车小镇，都市生态农业为主导，凸显水乡特色的宜居宜游城镇。规划将整个空间结构划分为“一心一轴六区”。



图 4.2-1 黄阁镇区位图

高速公路运输主要依靠广澳高速、黄阁大道南、市南大道构成黄阁镇核心运输网络。



图 4.2-2 黄阁镇高速交通网络图

万顷沙镇隶属于广东省广州市南沙区，位于广州的最南端，西接顺德、中山，东近深圳、东莞，毗邻港澳，地处穗、港、澳“金三角”的中心，北距广州市区 52 公里，东南至深圳 75 公里，西南至珠海 69 公里，沿水路东南距香港 23 海里，西南距澳门 40 海里，是珠三角与粤港澳大湾区南端的重要节点，地理位置十分优越。全镇下辖新垦 1 个社区，沙尾一村、沙尾二村、民建村、民兴村、民立村、福安村、新安村、年丰村、同兴村、红湖村、红港村、红洋村、红江村、红海村、工程村共 15 个行政村。



图 4.2-3 万顷沙镇区位图

万顷沙镇位于珠江出海口，西邻洪奇沥水道，东依龙穴南水道，镇区距离南沙客运港 15 公里。广州地铁 15 号线贯穿环接整个南沙区，镇内设有万顷沙站，另规划有广州地铁 18 号线连接广州市中心城区，南沙港快速路和南中高速交汇于镇内十四涌附近，亦有深中通道、高铁城轨等与湾区城市互通。水陆交通便利，交通枢纽优势明显。



图 4.2-4 万顷沙镇交通图

#### 4.2.3 公用工程

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目用地情况表内有鹤龙路、黄阁西路、鸡谷山路、莲溪大街、东里大街等村镇主要市政街道，道路宽度在 6m~12m，交通状况较好，市政道路交通较为便利。

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目范围内有；灵新支线、育才路、万环西路、十四涌半路、新垦大道等村镇主要市政街道，道路宽度在 6m~12m，交通状况较好，市政道路交通较为便利。

项目范围内已通市政供水，黄阁镇片区由黄阁水厂供水，水源地为沙湾水道。万顷沙镇由黄阁水厂供水，水源地为沙湾水道。用水满足项目建设需求。

项目范围已接通市政供电，满足项目建设需求。

#### 4.2.4 建设条件

本项目内南沙区黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目及万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目，大部分建设内容是在原有的基础场址上建设，拟建场地周围空地足够，基础设施较为完备，具备施工场地和供电、供水、运输等条件，完全满足项目建设的施工需求。

建设地点位于黄阁镇及万顷沙镇，具备满足生产生活要求的已具备生产生活的医疗卫生设施如药店、健康服务站，生活服务设施如商店、餐馆等，及消防设施、安全监控系统配套设施。配套生活设施较好，满足项目开展需求。

区域内居民民风纯朴，结合镇政府及有关部门的高效统筹协调，全面加强基层群众心理建设工作，为工程建设营造良好的社会环境。要加强基层组织建设，提高基层党组织的凝聚力和战斗力，关注基层群众的实际需求，及时解决群众的困难和问题，增强群众的获得感、幸福感和安全感，提高群众的满意度和支持度。具备稳步推进工程建设的条件。

### 4.3 与河涌保护线及规划河涌关系

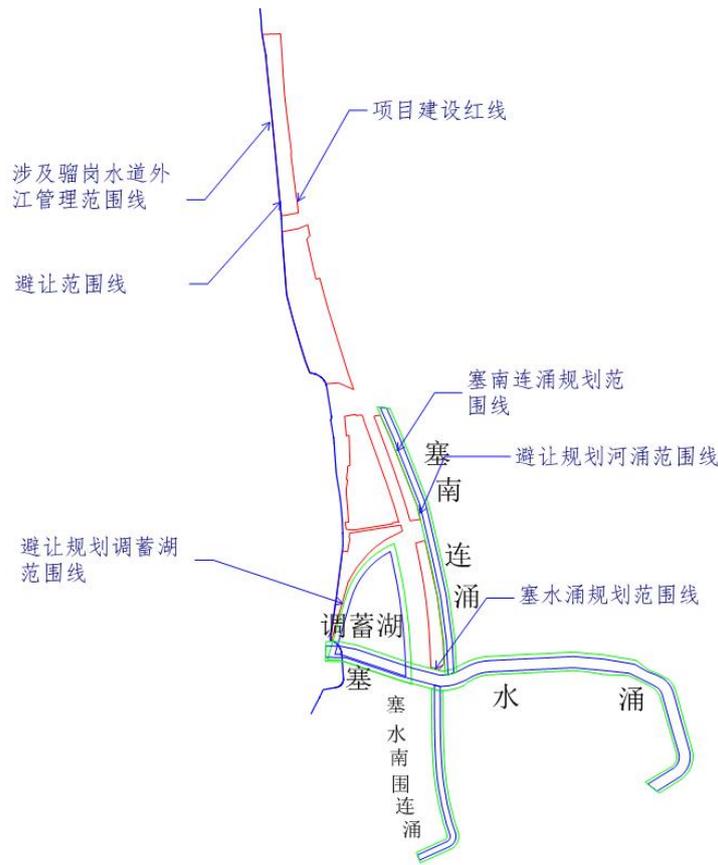


图 4.3-1 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目红线与水务河涌保护范围线复核

经核，2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案不涉及水库及蓄滞洪区，与南沙区水资源保护相关规划无冲突。

项目红线避让外江(驺岗水道)及内河涌(规划塞南连涌、塞水涌)的河道管理范围，工程范围涉及西涌泵闸、南涌泵闸的管理范围，工程内容均为环境提升改造，无新增建筑物及设施，不影响水利工程安全与正常运行，并于下一阶段初步设计阶段根据现场勘察勘探资料深化平面设计图纸及设计大样图后与水务局进行方案对接，得到正式批准内容建设回函后开展下一阶段施工图设计工作。

涉及内河涌（西涌、黄阁大塘涌黄阁南涌、万顷沙十四涌）的管理范围建设内容于下一阶段初步设计阶段根据现场勘察勘探资料深

化平面设计图纸及设计大样图后与水务局进行方案对接，得到正式批准内容建设回函后开展下一阶段施工图设计工作。

#### 4.4 土规、控规、国土空间规划符合性分析

本项目内南沙区黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目及万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目，项目用地主要为村集体、国有建设用地、荒地，项目建设为原址改造，不涉及新增建设用地。活力码头、船港、驿站由南沙区农业农村局审批，于现状设施、空地改造及建设。符合《南沙区土地利用规划》和《广州南沙区控制性详细》等相关规划。

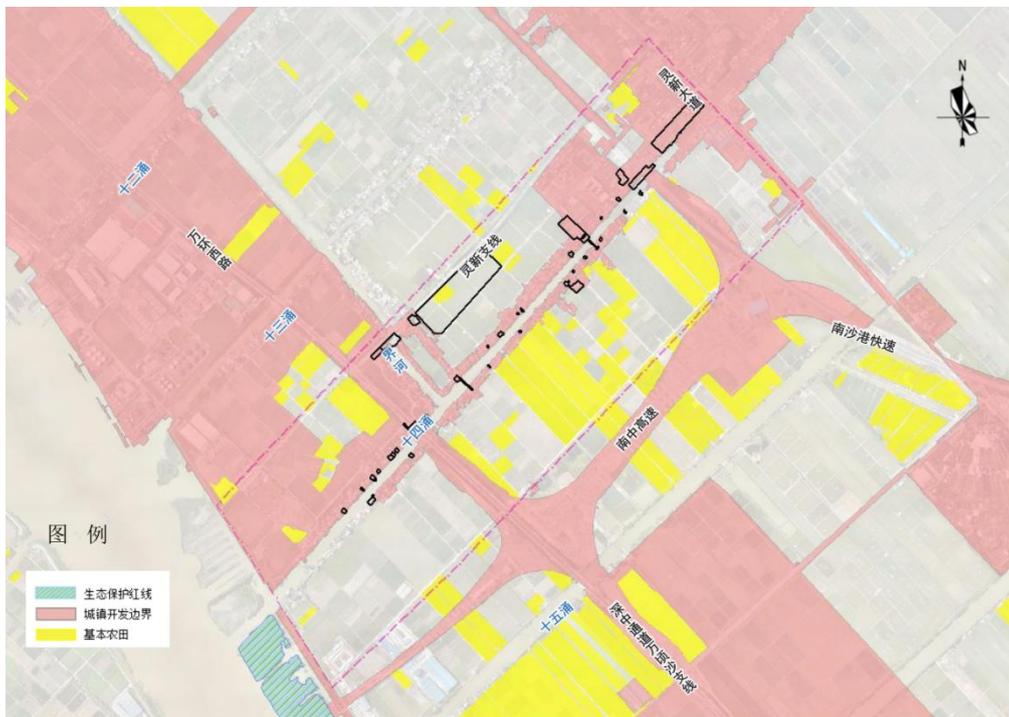


图 4.4-1 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目国土空间规划管控线情况图

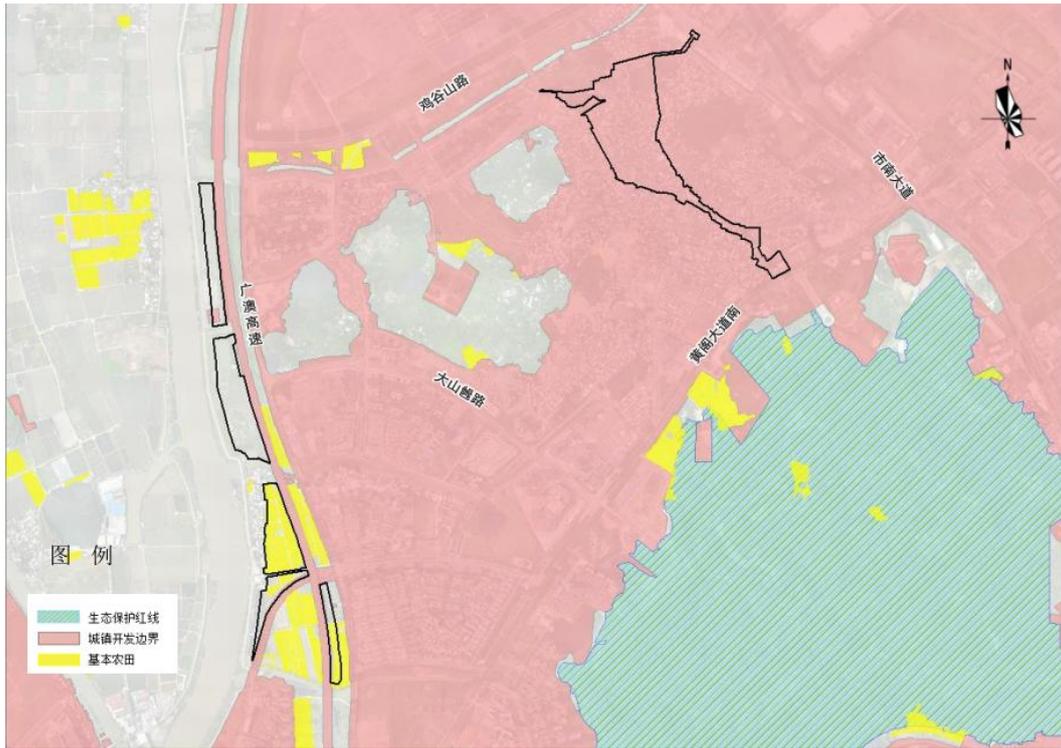


图 4.4-2 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目国土空间规划管控线情况图



图 4.4-3 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目用地情况（土规复核）

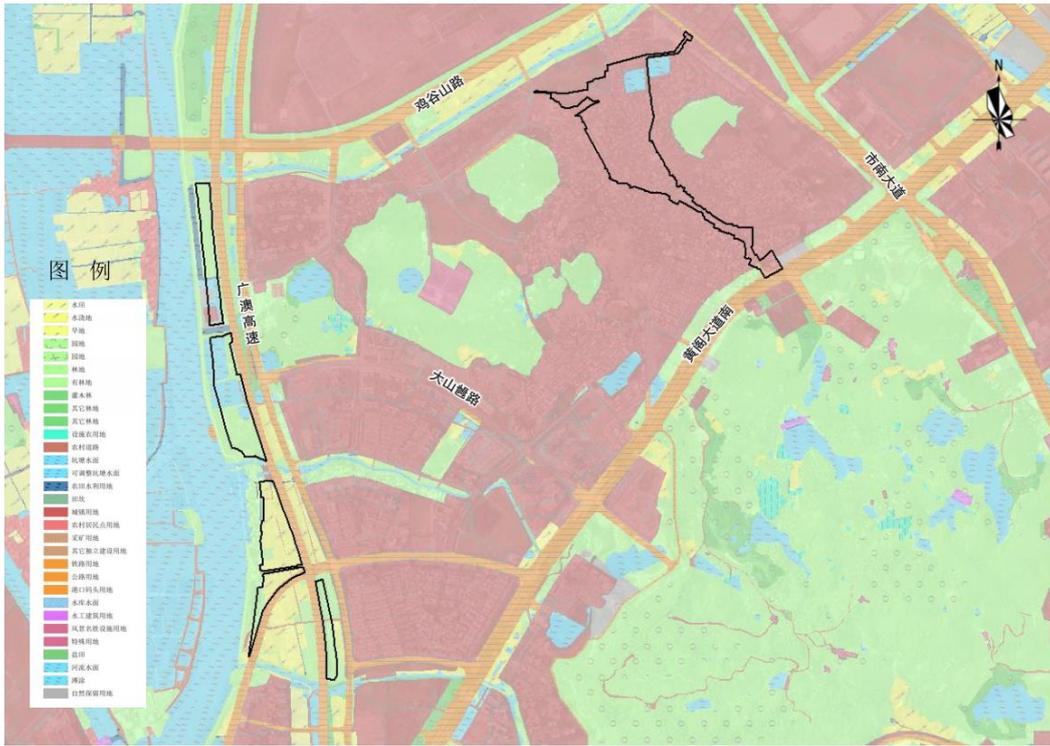


图 4.4-4 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目用地情况（土规复核）

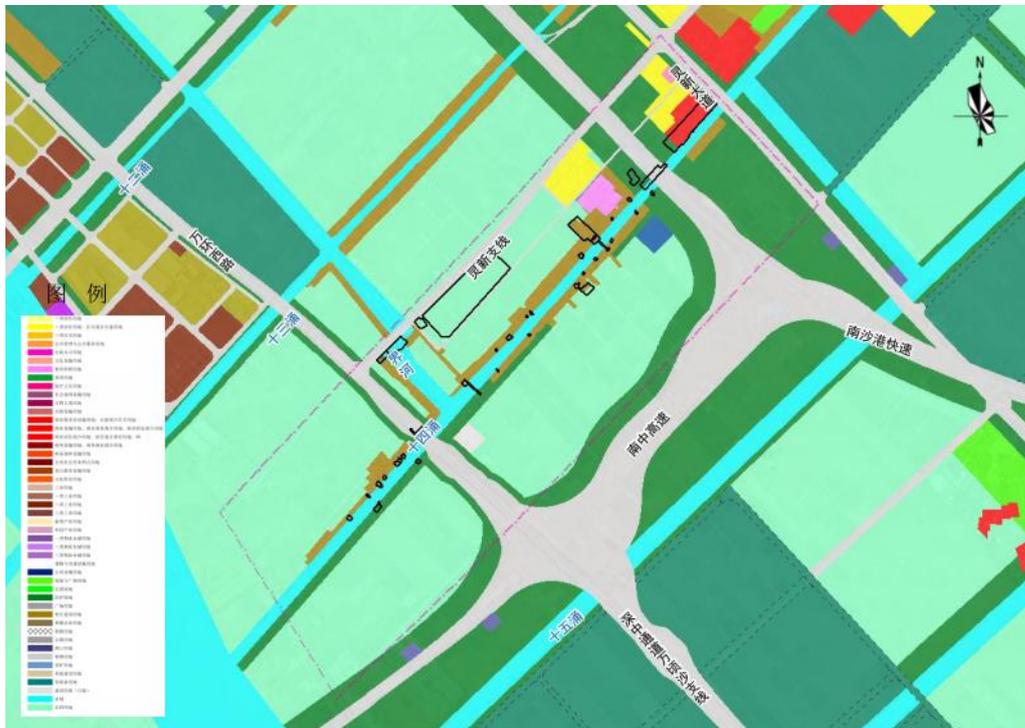


图 4.4-5 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目用地情况（地块控制性详细规划）



图 4.4-6 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目用地情况（地块控制性详细规划）

经与土规、现行控规、“三区三线”核对，万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目红线部分位于“三区三线”城镇开发边界范围外，部分位于开发边界范围内，涉及永久基本农田，其中开发边界外、永久基本农田建设内容为乐耕田园基础设施建设（含农用地土壤改良、市政排水设施、农用道等内容），项目建成后不改变其永久基本农田性质；土规为城乡建设用地、公路用地、园地、河流水面、农村道路、坑塘水面、农田水利用地、水浇地永久基本农田；现行控规为商业金融业用地 C2、水域 E1、耕地 E2、村镇居住用地 E61、防护绿地 G2、城市道路用地 S1、发展备用地 Z；涉及坑塘水面、农田水利用地、水浇地永久基本农田等内容均为改善环境，基础设施建设，不新增建设用地，不改变其规划用地性质；黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目红线大部分位于“三区三线”城镇开发边界范

围外，小部分位于开发边界范围内，涉及耕地保护目标以及永久基本农田，其中开发边界外建设内容为星舰营地基础设施建设（含场地平整、强弱电基础设施建设、排水基础设施建设等），永久基本农田涉及内容为好农场基础设施建设（含农用地土壤改良、市政排水设施、机耕道等内容），项目建成后不改变其永久基本农田性质；土规为城乡建设用地、坑塘水面、水浇地自然保留地、农村道路、园地、公路用地、林地、农田水利用地永久基本农田；现行控规为农林用地 E2、公园绿地 G1、防护绿地 G2、城市道路用地 S1、供应设施用地 U1；涉及坑塘水面、水浇地自然保留地、林地、农田水利用地永久基本农田等内容均为改善环境，基础设施建设，不新增建设用地，不改变其规划用地性质。

“三线一单”生态环境分区核实情况：

已与广州市生态环境局南沙分局核实，并取得意见反馈（附件），经核《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》《广州市城市环境总体规划（2014-2030）》，本项目选址范围位于《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》“南沙区东涌镇东南部、黄阁镇西部重点管控单元”“南沙区万顷沙镇南部重点管控单元”和“南沙区横沥镇南部、万顷沙镇西部一般管控单元”，项目建设内容符合有关环境管控，不涉及改造永久基本农田性质。

#### 4.5 防范大拆大建论证

项目建设范围不属于历史文化风貌保护区域，不存在《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》中提到的成片集中拆除现状建筑，大规模新增老城区建设规模，大规模、强制性搬迁居民等大规模拆建情况。

## 4.6 历史文化保护传承论证

本项目建设红线范围内经核查，不涉及破坏城乡历史文化遗产，不涉及不可移动文物，下一步报送求广州市南沙区文化广电旅游体育局征求相关意见，并按要求开展文物考古调查勘探。

## 4.7 要素保障分析

### 4.7.1 土地要素保障

#### 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目用地情况表

表 4.7-1

序号	子项目名称	土地权属	供地方式	土地利用情况
1	水岸迎客厅	国有	免费	闲置
2	水岸活力游船码头	国有	免费	闲置
3	公共建筑(2处市政用房)单体驿站功能化改造	国有	免费	在用
4	供销社老旧建筑群活化街区	国有	免费	在用
5	红海村社区公共空间	集体所有	免费	红海村使用
6	红江村社区公共空间	集体所有	免费	红江村使用
7	工程村社区公共空间	集体所有	免费	工程村使用
8	红洋村社区公共空间	集体所有	免费	红洋村使用
9	红港村社区公共空间	集体所有	免费	红港村使用
10	5处社区服务公房改造-长堤东路26-1号	国有	免费	闲置
11	5处社区服务公房改造-南堤西路112号	国有	免费	闲置
12	5处社区服务公房改造-南堤西路122号	国有	免费	闲置
13	5处社区服务公房改造-长堤西路203号	国有	免费	闲置
14	5处社区服务公房改造-长堤西路337号	国有	免费	闲置
15	7处公房改造-南堤西路58号	国有	免费	闲置
16	7处公房改造-南堤西路76-1号	国有	免费	闲置
17	7处公房改造-长堤西路89号	国有	免费	闲置
18	7处公房改造-南堤西路98号	国有	免费	闲置
19	7处公房改造-长堤西路177号	国有	免费	闲置
20	7处公房改造-南堤西路172号	国有	免费	闲置
21	7处公房改造-南堤西路204号	国有	免费	闲置
22	红洋村游船码头	国有	免费	红洋村使用
23	红港村游船码头	国有	免费	红港村使用

24	界河游船码头（渔家广场处）	国有	免费	红洋村使用
25	南沙港快速集中船港	国有	免费	公共使用
26	农夫市场	国有	免费	闲置
27	渔家广场完善	集体所有	免费	闲置
28	船坞改造	集体所有	免费	红港村使用
29	四小园改造（集体所有 1700m <sup>2</sup> ）	集体所有	免费	闲置
30	四小园改造（国有 1300m <sup>2</sup> ）	国有	免费	闲置
31	涌边已征拆空地（已初步拆除场地（已拔牙场地））	国有	免费	闲置
32	停车场	国有	免费	闲置
33	乐耕共享田园	集体所有	免费	在用

### 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目用地情况表

表 4.7-2

序号	子项目名称	土地权属	供地方式	土地利用情况
1	好农场高科技农庄	国有	免费	出租、闲置
2	星舰营地	国有	免费	出租、闲置
3	南涌口村艺术村民居样板修缮改造	集体所有	免费	闲置、出租
4	南涌口村艺术村网红厕所	国有	免费	在用
5	南涌口村新时代文明实践站配套设施	集体所有	免费	在用
6	高速桥下工业风主题园	国有	免费	闲置
7	莲溪大街外立面改造提升	集体所有	免费	闲置、出租
8	东里大街外立面改造提升	集体所有	免费	闲置、出租
9	东里新村部高质量发展展示中心	集体所有	免费	在用
10	大山岬观景平台	集体所有	免费	闲置
11	中山下巷 6、8 号房屋	国有	免费	招租中
12	中山下巷 14 号房屋	国有	免费	招租中
13	中山下巷 16、18 号房屋	国有	免费	出租
14	东里大街 63 号地块	国有	免费	招租中
15	东里大街 44、46、48 号房屋	国有	免费	招租中
16	东里大街 71 号首层房屋	国有	免费	招租中
17	东里大街 52 号房屋	国有	免费	招租中
18	东里大街 54 号房屋	国有	免费	东里村使用
19	东里大街 73 地块 75 号房屋	国有	免费	东里村使用
20	东里大街 56 号房屋	国有	免费	出租
21	莲溪大街 1 号房屋	国有	免费	出租
22	莲溪大街供销巷 1、3、5 号房屋	国有	免费	出租
23	莲溪大街 2 号首层房屋	国有	免费	出租

24	莲溪大街 4、6 号房屋	国有	免费	出租
25	莲溪大街 16 号房屋	国有	免费	招租中
26	莲溪大街 29 号房屋	国有	免费	招租中
27	宿国新街 26 号房屋	国有	免费	莲溪村使用
28	宿国新街 32 号房屋	国有	免费	莲溪村使用
29	麒龙西路 89 号房屋	国有	免费	闲置
30	丹桂路 16 号原黄阁机械厂	国有	免费	招租中
31	丹桂路 16 号机械厂范围	国有	免费	招租中

#### 4.7.1.2 土地利用年度计划

本工程不涉及新增建设用地。

#### 4.7.1.3 建设用地控制指标

本工程不涉及用地性质改变。

#### 4.7.1.4 征地拆迁与管线迁改分析

##### 1. 征地拆迁

本工程不涉及征地拆迁。

##### 2. 管线迁改

本项目现状大部分为荒地、现状建筑及堤岸路，现状管线较少，仅在部分区域存在路灯电缆、通信管线以及雨水、污水管道。结合工程实施方案，本项目管线需在施工中做好协调、保护。

管道保护的步骤如下：

(1) 管槽开挖前，施工单位应向有关单位和其管理部门提出管线临时保护的书面申请，办妥相关手续，制定好管线保护方案，再得到有关单位和其管理部门同意后方可实施。

(2) 施工前必须进行周密细致的施工组织设计，设置必要的管线安全警戒线、安全标志牌、警示牌，在需要保护的地下管线处做出明显标志，标明每一处沿线下方的埋地设施名称、属性、材质、特征、断面尺寸和埋深。

(3) 管槽开挖到需保护的管线附近时，必须采用人工开挖方式

进行施工，严禁超挖、深挖，严格按照批准的管线保护方案进行实施。对管槽其他土方的开挖必须在管线保护措施实施且经相关部门检验合格后进行。

(4) 应组织建设单位、管线管理单位和施工单位的有关人员定期检查管线保护措施的落实情况及保护措施的可靠性。施工人员必须严格遵照安全操作规程的有关规定实施作业，严禁违章操作、违章施工。

(5) 对管槽内裸露管线加强沉降和水平位移监测，定期向建设单位和有关管线管理单位提供沉降观测资料。当管线位移超出允许值时立即停止施工，在加固处理完成后方可继续施工。

(6) 施工中如遇实际情况与设计图纸不符合时，应暂时停止施工，并及时通知设计、监理、业主单位及管线单位共同协商处理。如有必要，应对地下管线需重新进行探测，以充分了解、复核各管线特性，确保施工过程中各类管线的安全。

(7) 施工前应针对可能发生的意外情况或台风、暴雨等极端天气提前制定相应的应急预案。

#### 4.7.1.5 节约用地及用地功能分区论证分析

项目方案用地和各功能分区结合区域规划定位，考虑区域场地河涌纵横、水网密布、水乡村庄布局、临河临涌港口船港等地区特色因地制宜，以点带面、循序渐进展开改造工作，建筑改造与水体联系紧密，保留典型逐水而居、枕河而立得水乡景观特点。

高效利用可以利用的用地、建筑，植入公共服务和商业服务，依托在地资源，实现村域开发。在不改变原土地利用性质的基础上，将荒地、废屋进行升级改造，外立面品质提升、桥洞空间改造，增加用地的综合性、功能性、舒适性、美观性、科技型、体验性、艺术性。

充分利用既有设施、线路、场站，增加场地与人的互动联系，合理利用地上地下空间，科学合理提高项目功能混合和设施融合，符合国家或地方用地标准等。

整体项目有利于南沙区城乡土地利用效率提升，赋予土地新鲜活力，增强土地利用水平，满足土地集约设计建设要求。

#### 4.7.1.6 拟建项目用地总体情况

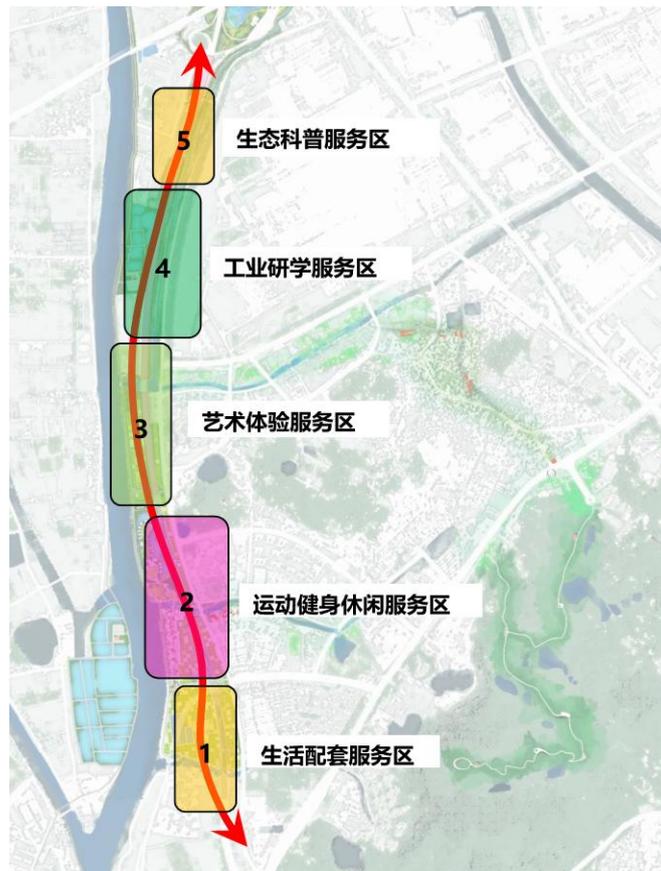


图 4.7-1 桥底空间改造位置示意图



图 4.7-2 广澳高速桥底空间改造现场

项目位于广州市南沙区黄阁镇南涌口村，广澳高速公路高架路底，长度约 5km，宽度约 60 米，建设面积约 35000 平方米。

经参考其他城市建设经验，同时充分利用现有可建设资源，高速公路高架桥底闲置空间完全可以进行充分利用，地块已为建设用地，因长期闲置反而变成脏乱差场所，选址为体育空间主题园、休闲空间主题园及配套服务空间可以改变现有垃圾遍布的现状。

项目已征得广澳高速公路同意，用于建设公益性空间主题园，并计划双方共建党建元素。



图 4.7-3 原黄阁机械厂



图 4.7-4 原黄阁机械厂立面图

原黄阁机械厂位于丹桂路南侧，长约 100m，宽约 55m，占地面积约 3500m<sup>2</sup>，为 1~2 层砖混结构建筑，外立面为古旧砖色，现状闲置；下图建筑 A 建筑面积约 234m<sup>2</sup>，建筑 B 建筑面积约 224m<sup>2</sup>，建筑

C 建筑面积约 380m<sup>2</sup>，建筑 D/E 合计建筑面积约 774m<sup>2</sup>；，现闲置，为村集体固有资产。拟对其进行修缮改造。



图 4.7-5 拟建设水岸迎客厅现状

水岸迎客厅改造项目位于十四涌沿岸，灵新大道南侧，场地现状为老建筑街区、拆迁空地、现有市政公房等，结构形式为 1~3 层砖混结构，现状结构状况良好，用地为村镇权属。



图 4.7-6 老建筑街区场地现状

人居风貌品质提升项目位于十四涌沿岸，场地现状为水乡台院式建筑、栏杆、搭棚、驳岸及船港等临涌、骑涌建构物。房屋结构均为 1~5 层砖混框架结构，结构状况良好。



图 4.7-7 人居风貌提升子项红港村段场地现状





图 4.7-8 人居风貌提升子项场地现状

村示范点改造项目为现状村委建筑及配套公共设施升级改造，场地现状为已建村委中心楼、公共道路、公共场地等。结构形式为 1~4 层混凝土框架结构，现状结构状况良好，用地为村镇权属。



图 4.7-9 村示范点两阵地建设场地现状

十四涌活力码头项目为现状码头及配套公共设施升级改造，场地

现状为已建码头。

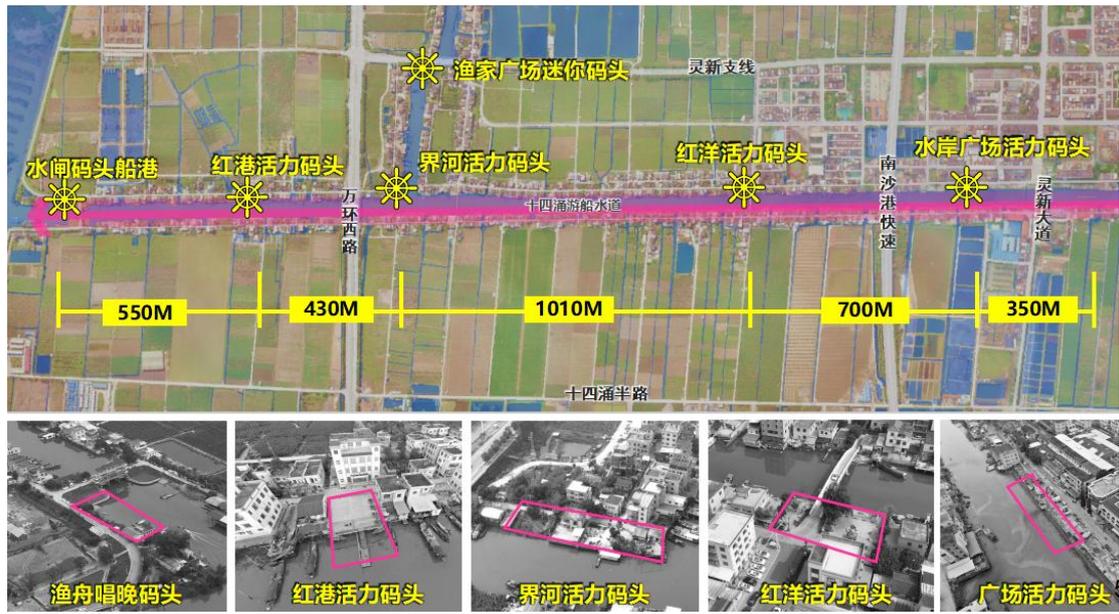


图 4.7-10 十四涌活力码头项目位置及场地现状



图 4.7-11 十四涌活力码头场地现状

渔家项目为现状码头及配套公共设施升级改造，场地现状为已建码头。



图 4.7-12 渔家广场场地现状

示范带现状基础提升项目均于现状已建棚、建筑、荒地、空地、现状道路进行改造建设，现状道路宽约 4~6m。

本项目不涉及耕地、林地等农用地转用。

#### 4.7.2 资源环境要素保障

拟建项目积极推广新型建造方式、减少施工现场材料浪费和能源消耗水资源，建设后采用市政供水、供电，项目不涉及大量耗水、耗电、耗能类型建筑，废气排放不会对大气环境造成破坏，并通过项目针对蕉门水道支涌、十四涌及涌岸升级改造，可提高建设范围内生态承载力。

目前区域内河涌水质可达 III 类水，但是仍存在废水、废物向河涌排放的问题，水质较浑浊。通过项目建设，可提升河涌水质，实现区域内河涌“可观赏”“可亲近”“可触摸”的目标，提升水质等级，打造亲水环境，

##### 4.7.2.1 环境敏感区和环境制约因素

经与广州市生态环境局南沙分局核对，本工程不涉及不涉及饮用水水源保护区；经核《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》

《广州市城市环境总体规划（2014-2030）》，本项目选址范围位于《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》划定的“南沙区东涌镇东南部、黄阁镇西部重点管控单元”“南沙区万顷沙镇南部重点管控单元”和“南沙区横沥镇南部、万顷沙镇西部一般管控单元”，管控要求具体如下表所示，经核对工程内容满足管控要求；对于纳入建设项目环境影响评价管理的相关具体建设内容，将按规定办理有关手续。

项目用地涉及广州市“三线一单”生态环境分区管控方案情况表

表 4.7-3

ZH44011520001	南沙区东涌镇东南部、黄阁镇西部重点管控单元	广东省	广州市	南沙区	重点管控单元	水环境一般管控区、大气环境受体敏感重点管控区、建设用地污染风险重点管控区、土地资源重点管控区
管控维度	管控要求					
区域布局管控	<p>1-1.【产业/限制类】现有不符合产业规划、主导产业、效益低、能耗高、产业附加值较低的产业和落后生产能力逐步退出或关停。</p> <p>1-2.【大气/限制类】大气环境受体敏感重点管控区内，应严格限制新建储油库项目、产生和排放有毒有害大气污染物的工业建设项目以及使用溶剂型油墨、涂料、清洗剂、胶黏剂等高挥发性有机物原辅材料项目。</p> <p>1-3.【土壤/禁止类】禁止在居民区和学校、医院、疗养院、养老院等单位周边新建、改建、扩建可能造成土壤污染的建设项目。</p>					
能源资源利用	2-1.【水资源/综合类】全面开展节水型社会建设。推进节水产品推广普及；限制高耗水服务业用水；加快节水技术改进；推广建筑中水应用。					
污染物排放管控	<p>3-1.【水/综合类】完善东涌污水处理系统污水管网建设，加强污水处理设施和管线维护检修，提高城镇生活污水集中收集处理率，城镇新区和旧村旧城改造建设均实行雨污分流。</p> <p>3-2.【大气/限制类】大气环境敏感点周边企业加强工业无组织废气排放管控，防止废气扰民。</p> <p>3-3.【土壤/禁止类】禁止向农用地排放重金属或者其他有毒有害物质含量超标的污水、污泥，以及可能造成土壤污染的清淤底泥等。</p>					

环境风险防控	<p>4-1.【风险/综合类】建立环境监测预警制度，重点施行污染天气预警预报以及监测有毒有害气体。</p> <p>4-2.【风险/综合类】加强东涌镇电镀、印染企业风险管控。</p> <p>4-3.【土壤/综合类】加强对关闭搬迁工业企业的监督检查。督促重点行业企业按照有关规定实施安全处理处置，规范生产设施设备、构筑物和污染治理设施的拆除行为，防范拆除活动污染土壤和地下水。</p> <p>4-4.【土壤/综合类】建设用地污染风险管控区内企业应加强用地土壤和地下水环境保护监督管理，防治用地土壤和地下水污染。</p>					
ZH44011520004	南沙区万顷沙镇南部重点管控单元	广东省	广州市	南沙区	重点管控单元	水环境农业污染重点管控区、大气环境布局敏感重点管控区
管控维度	管控要求					
区域布局管控	<p>1-1.【产业/鼓励引导类】鼓励发展生物、新一代信息技术和海洋等相关产业。</p> <p>1-2.【产业/限制类】现有不符合产业规划、主导产业、效益低、能耗高、产业附加值较低的产业和落后生产能力逐步退出或关停。</p> <p>1-3.【水/禁止类】禁止在城镇居民区、文化教育科学研究区等人口集中区域建设畜禽养殖场、养殖小区。</p> <p>1-4.【大气/限制类】大气环境布局敏感重点管控区内，应严格限制新建使用高挥发性有机物原辅材料项目，大力推进低 VOCs 含量原辅材料替代，全面加强无组织排放控制，实施 VOCs 重点企业分级管控。</p> <p>1-5.【土壤/限制类】强化区内有色金属冶炼、电池生产、皮革、电镀、化工等重金属污染防治的重点防控行业的环境准入管理。</p>					
能源资源利用	<p>2-1.【水资源/综合类】落实最严格水资源管理制度，执行用水总量、用水效率控制红线。发展低压管道输水灌溉和微灌等先进的灌溉技术提升农业用水效率。推广先进节水工艺、节水技术和节水设备，推进节水技术改造。</p>					

<p>污染物排放管 控</p>	<p>3-1.【水/限制类】水环境工业污染重点管控区内，新建、改建、扩建项目重点水污染物实施区域减量替代。</p> <p>3-2.【水/综合类】完善新垦污水处理系统污水管网建设，加强污水处理设施和管线维护检修，提高城镇生活污水集中收集处理率，城镇新区和旧村旧城改造建设均实行雨污分流。</p> <p>3-3.【水/综合类】水环境农业污染重点管控区内畜禽养殖场、养殖小区应当依法对畜禽养殖废弃物实施综合利用和无害化处理，养殖专业户、畜禽散养户应当采取有效措施防止畜禽粪便、污水渗漏、溢流、散落。推进养殖尾水资源化利用和达标排放。实施化肥农药使用量零增长行动，推广测土配方施肥技术，鼓励使用果菜茶有机肥替代化肥，开展农作物病虫害绿色防控和统防统治。</p>
<p>环境风险防控</p>	<p>4-1.【风险/综合类】建立环境监测预警制度，重点施行污染天气预警预报以及监测有毒有害气体。</p>

<p>ZH44011530015</p>	<p>南沙区横 沥镇南 部、万顷 沙镇西 部 一般管 控单 元</p>	<p>广东 省</p>	<p>广州 市</p>	<p>南沙 区</p>	<p>一般管 控单 元</p>	<p>水环境一般管 控区、大气环境高 排放重点管 控区、大气环境受 体敏感重点管 控区</p>
<p>管控维度</p>	<p>管控要求</p>					
<p>区域布局管 控</p>	<p>1-1.【产业/鼓励引导类】单元内环市北工业区重点发展化学原料和化学制品制造业、石油、煤炭及其他燃料加工业、汽车制造业。</p> <p>1-2.【产业/限制类】现有不符合产业规划、主导产业、效益低、能耗高、产业附加值较低的产业和落后生产能力逐步退出或关停。</p> <p>1-3.【产业/鼓励引导类】鼓励发展生物、新一代信息技术和海洋等相关产业。</p> <p>1-4.【大气/鼓励引导类】大气环境高排放重点管控区内，应强化达标监管，引导工业项目落地集聚发展，有序推进区域内行业企业提标改造。</p> <p>1-5.【大气/限制类】大气环境受体敏感重点管控区内，应严格限制新建储油库项目、产生和排放有毒有害大气污染物的工业建设项目以及使用溶剂型油墨、涂料、清洗剂、胶黏剂等高挥发性有机物原辅材料项目。</p>					
<p>能源资源利用</p>	<p>2-1.【水资源/综合类】全面开展节水型社会建设。推进节水产品推广普及；限制高耗水服务业用水；加快节水技术改进；推广建筑中水应用。</p>					

污染物排放管 控	<p>3-1.【水/限制类】加强农业面源污染治理，严格控制化肥农药施加量，控制水产养殖污染。</p> <p>3-2.【大气/限制类】严格控制喷涂、化工产品制造、汽车制造产业使用高挥发性有机溶剂；有机溶剂的使用和操作应尽可能在密闭工作间进行。</p>
环境风险防控	<p>4-1.【风险/综合类】建立健全事故应急体系，落实有效的事故风险防范和应急措施，有效防范污染事故发生。</p>

## 第五章 项目建设方案

### 5.1 技术方案总体架构

#### 5.1.1 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（全国人大，2008）；
2. 《城乡规划编制办法》和《城市规划编制办法实施细则》（建设部建规〔1995〕333号文）；
3. 《工程建设标准强制性条文》城乡规划部分；
4. 《广东省城乡规划条例》（广东省人大，2012）；
5. 《美丽乡村建设指南》（GB/T 32000-2015）（国家质检总局、国家标准委，2015）；
6. 《村庄整治规划编制办法》（国家住建部，2013）；
7. 《村庄用地分类指南》（国家住建部，2014）；
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）（广东省住建厅，2006）；
10. 《村庄景观环境工程技术规程》（CECS 285-2011）；
11. 其他相关的法律、法规、政策、规范以及相关规划等。

#### 5.1.2 设计原则

##### 1. 规划先行，注重实施

突出规划的引领作用，以目标为导向制定切实可行的行动计划，按照先规划后建设、不规划不实施的工作模式，提高规划的科学性和可操作性，强化村庄规划的法定地位。

##### 2. 因地制宜，彰显特色

充分考虑村庄生态环境、资源条件、建设基础、社会经济发展水

平等各项因素，编制因地制宜、切合实际的村庄规划。尊重地方民俗风情和村民生活习惯，强化乡村特色资源的保护、传承和活化利用，彰显地域文化特色。

### 3. 尊重民意，多方协作

充分尊重村民意愿，激发村民参与南沙区新乡村示范带的积极性和主观能动性，建立村民、政府、企业、规划师多方协作联动的规划编制工作机制，打造共建共享的村庄治理模式。

### 4. 多规融合，生态宜居

做好规划衔接、促进“多规合一”，保障生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山青水秀。以建设南沙区新乡村示范带为导向，加强生态治理和保护，优化提升乡村建设质量，培育发展绿色生态新产业、新业态。

### 5. 尊重民意，多方协作

规划成果应简明扼要、规范严谨、通俗易懂，做到村民易懂、村委能用、政府好管。

#### 5.1.3 总体目标

以国家乡村振兴战略为引导，依托优越的区位条件、优良的生态自然环境、丰富的文旅资源和产业基础，系统布局、稳步推进新乡村示范带的发展。近远分期，软硬结合，深入挖掘“生态+”、“风貌+”、“产业+”资源，重构水乡特色，凝练品牌项目，打造全域旅游，创造核心价值。

#### 1. 渐进营造

近远分期，软硬结合。

#### 2. 水乡重构

打造水乡空间，融合红树生境。

### 3. 文化创品

凝练品牌项目，创造核心价值。

### 4. 全域旅游

构建全域旅游体系，增强游览体验。

## 5.2 建设内容

本项目南沙区新乡村示范带包括万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）和黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带，其中：

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设范围覆盖红洋村、红江村、红海村、红港村、工程村等 5 个村，村庄基本情况详见下表：

**万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）涉及村镇情况表**

表 5.2-1

项目	村/镇名称	常住人口	村域面积 (平方公里)	村镇情况
1	万顷沙镇	51000	142.85	万顷沙镇下辖沙尾一村、沙尾二村、年丰村、同兴村、民立村、新安村、福安村、民建村、民兴村、红洋村、红湖村、红江村、红港村、红海村、工程村 15 个村和新垦社区。
2	红洋村	2715	0.85	位于广东省广州市南沙区西南部，村域总面积 0.85 平方公里。东北与红江村接壤，东南隔十四涌与工程村相望，西南与红港村接壤，西北与沙尾二村接壤。万环西路、育才路贯穿村境。村民集中居住在长堤西路、风华街、南堤西路、南堤东路、界河东路、新建路和界河西路。
3	红江村	1259	0.40	位于万顷沙镇十四涌灵新公路西，村域总面积 0.4 平方公里。东与新垦居委接壤，西与红洋村相邻。村落位于珠江出海口，广州市的最南端，属滩涂地形，东依龙穴南水道，西依洪奇沥水道，濒临伶仃洋。主要姓氏有黄姓、梁姓、陈姓等。2022 年末，全村共有 210 户，户籍人口 737 人，外来人口 522 人。村有耕地面积 443.44 亩，主要种植番茄、苦瓜、番石榴等农产品及养殖鲈鱼、立鱼等海产品。
4	红海村	2011	0.39	位于万顷沙镇十四冲灵新大道东，村域总面积 0.39 平方公里。东面与新垦居委相对，南面与 14 涌下冲相连，西面连接红江村，北面连接红海路，另外交叉农田基耕路等主要道路穿村而过。红海村主要姓氏有陈、何、黄、卢、梁等。

项目	村/镇名称	常住人口	村域面积 (平方公里)	村镇情况
				2022 年末, 共有 168 户, 户籍人口 511 人, 非户籍外来人口约 1500 人。村有耕地面积 117.12 亩, 特色农产品有香蕉、番石榴。
5	红港村	400	0.37	位于万顷沙镇中西部, 十四涌西段北岸, 新垦大道以西、万环西路以东。东与红洋村接壤, 南临十四涌, 西隔红奇沥水道与民立村相望, 北与红湖村接壤。红港村总面积 0.37 平方公里, 在册户籍人口 116 户共 340 人。先后被评为“广州市南沙区充分就业村”“广州市美丽乡村”“广州市名村”“2020 年广东省乡村治理示范村”、“2021 年广东省民主法治示范村”等。
6	工程村	317	0.23	位于广州市南沙区南部, 村总面积 0.23 平方公里。东面与红洋村相对, 南面与沙尾二相连, 西面连接红洋村。新垦片十四涌南堤西路主要道路穿村而过。村民集中居住在南堤西路一巷、南堤西路二巷、南堤西路三巷。村有耕地面积 280 亩, 主要种植香蕉、蔬菜、番石榴、番茄等。现有户籍人口 215 人, 流动人口约 122 人, 户籍老年人 43 人。

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带(二期)建设子项目包括 300 米水岸迎客厅文旅中心工程、人居环境综合整治和岸线特色营造工程、新时代文明实践阵地建设工程、十四涌活力码头改造工程、集中式船港提升工程、示范带 1.0 现状场地提升工程、全域视觉系统安装工程、交通道路提升改造工程、水岸整治工程等九大类型, 具体项目布局详见下图 5.2-1。

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带(二期)建设项目子项设计均为现状建(构)筑物改建改造; 现状道路升级改造; 公共空间改建改造, 包含增加建筑小品、休憩座椅等城市家具; 及于现状建设用地增设公共厕所、驿站等配套服务设施 5 处。



图 5.2-1 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目分布图（1）

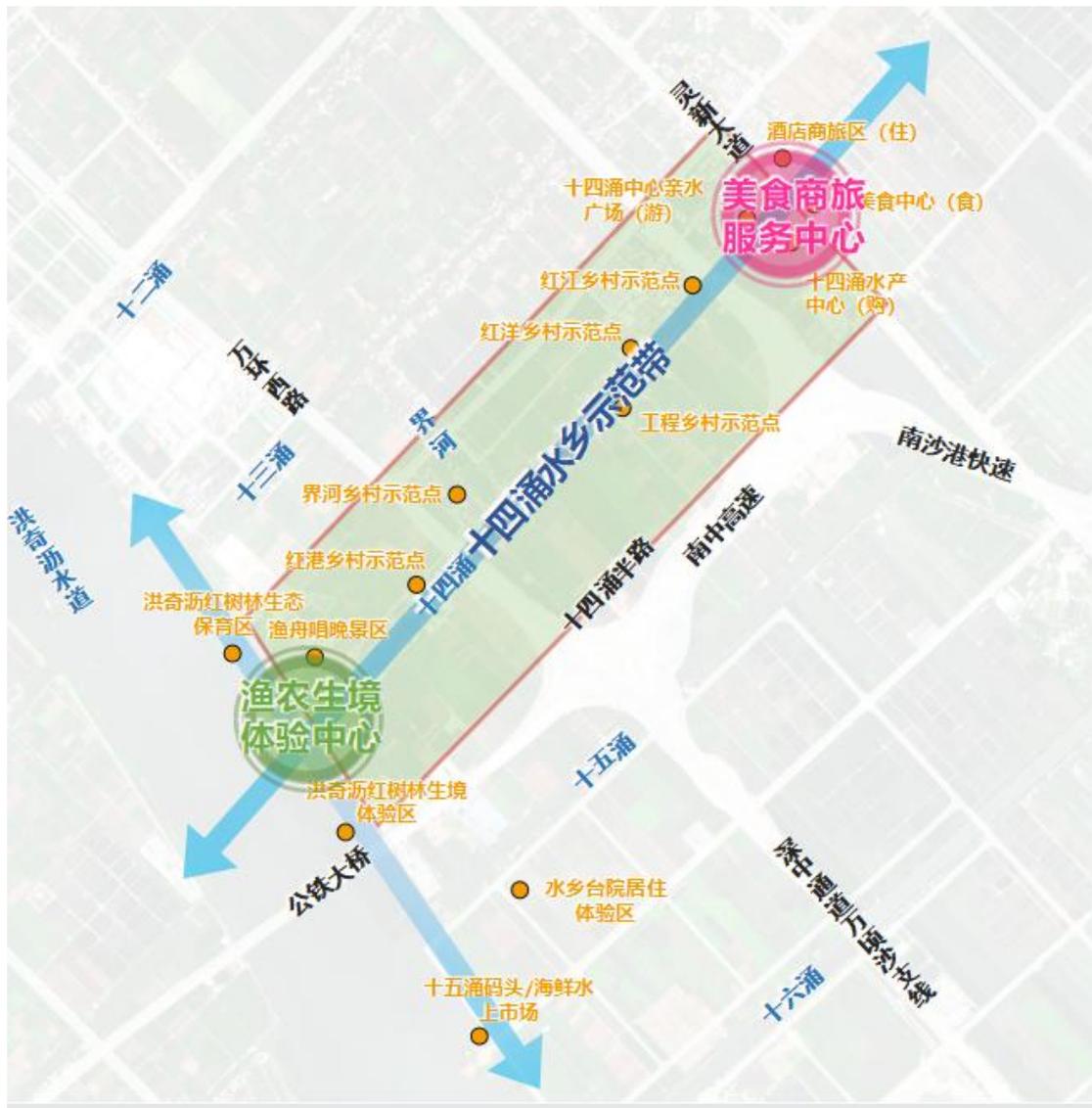


图 5.2-2 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目分布图（2）

黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设范围覆盖南涌口村、莲溪村、大井村、东里村、大塘村 5 个村；涉及村镇基本信息详见下表 5.2.2。

黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目子项设计均为现状建（构）筑物改建改造；现状道路升级改造；公共空间改建改造，包含增加建筑小品、休憩座椅等城市家具；改造现状公共场地（建设用地）为停车场 6 处；改造 2 处现有停车场，于现状公共场地（建设用地）增设洗手间（含自动贩卖机）6 处；改造 2 处；于现状公共场地（建设用地）增设服务驿站 5 处，利用现有建筑改建 2 处。

### 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带涉及村镇情况表

表 5.2-2

项目	村/镇名称	常住人口	村域面积 (平方公里)	村镇情况
1	黄阁镇	102700	76.50	下辖东里村、莲溪村、大塘村、大井村、南涌口村、亭角村、坦尾村、蕉门村、东湾村、新海村、留东村、乌洲村、小虎村、沙仔村 14 个村和黄阁社区、凤凰社区、梅山社区 3 个社区。全镇有省级传统村落 1 个（莲溪村）、市级传统村落 2 个（东里村、大井村）、市级美丽乡村 7 个（莲溪村、东里村、大井村、大塘村、蕉门村、新海村、沙仔村）、市级名村 2 个（莲溪村、蕉门村）。
2	南涌口村	937	0.70	南涌村位于南沙区黄阁镇以西的一条行政村，位于骊岗水道东侧，自然风光秀丽。
3	东里村	8366	5.00	东里村位于位于黄阁镇中心，村基本保留文物古迹有将军祠、少山祖祠、辅党公祠、辅熊公祠、红楼等。
4	大塘村	7094	4.50	大塘村地处黄阁镇中心位置，是黄阁镇内四大村之一。内有建于清代的逸亭李公书舍、李家祠、陈家祠遗址和大塘会堂及大塘小学。
5	大井村	6295	4.20	大井村位于黄阁镇西南面，南宋时开村，元代时村内建有一口大水井，故称“大井村”。大井村传统民间艺术项目丰富，戏曲、鼓乐、武术、书法等艺术保留完整，传承发扬。
6	莲溪村	11402	5.50	莲溪村是黄阁镇中心城区“四大村”之一莲溪村建村有 800 多年历史，村内古建筑有“麦氏大宗祠”、“炮楼”、“山坑古井”、“洪圣古庙”等。

黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设依托黄阁旧镇区，构建乡村古韵休闲核，沿大塘河堤路、黄阁西路、鸡谷山路、麟龙路、红山咀路构建 20 公里乡村振兴带，子项目包括共同富裕之路、工业文化产业之路、南沙岭南特色之路、生态健康绿美之路四条特色振兴带，重点围绕村居村貌环境提升、改善田园生态系统、公共服务设施建设、交通基础设施建设、乡村旅游发展基础设施建设、全域视觉系统建设、新时代文明实践阵地建设工程等领域进行示范带建设。具体项目布局详见下图 5.2-3。



图 5.2-3 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带项目分布图

### 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目表

表 5.2-3

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
300米水	1-1	水岸迎客厅	m <sup>2</sup>	5500	客流集中区域，水岸迎客厅改造，含铺地、城市家具、驳岸、水电等。

岸迎客厅 文旅中心	1-2	水岸迎客厅周边道路	m <sup>2</sup>	6000	路面沥青和标线等
	1-3	水岸迎客厅游船码头	m <sup>2</sup>	400	码头岸线 50m，可停游船
	1-4	公共建筑单体驿站功能化改造	m <sup>2</sup>	240	2 处市政公房活化改造（外立面改造、增加休憩功能）
	1-5	供销社老旧建筑群活化街区	m <sup>2</sup>	2900	18 处供销社老旧建筑活化改造为特色农产品展销街区（需要做结构加固、立面改造、室内简装、环境改造）
	1-6	水岸迎客厅岸线栈道	m <sup>2</sup>	1875	长度 750m，宽 2.5m 的人行栈道
人居环境 综合整治 和岸线 特色营 造	2-1	水乡文旅特色提升-水岸迎客厅周边人居环境改建	栋	33	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造，包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件
	2-2	水乡文旅特色提升-水岸迎客厅周边人居环境综合整治	栋	43	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 50%，村居脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-3	水乡文旅特色提升-中段人居环境综合整治	栋	66	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 10%，村居立面脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-4	水乡文旅特色提升-红港村段人居环境改建	栋	9	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造，包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件
	2-5	水乡文旅特色提升-红港村段人居环境综合整治	栋	63	为提升区域文旅价值和游览体验。本段总栋数的后 30%，村居立面脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-6	水乡文旅特色提升-中段居民平台水乡特色化改造	m <sup>2</sup>	18000	为提升区域文旅价值和游览体验。中段两岸合 3000m，按进深 6m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等
	2-7	水乡文旅特色提升-红港村段居民平台水乡特色化改造	m <sup>2</sup>	7000	为提升区域文旅价值和游览体验。红港村两岸合 1400m，按进深 5m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等
	2-8	水乡文旅特色提升-十四涌全段水乡迷你四小园专项	户	1000	为提升区域文旅价值和游览体验。水乡特色四小园、特色花盆统一采购目录、建议植物清单和建议苗种采购、小围园砖块等采购。
	2-9	水乡文旅特色提升-德惠路三线整治	m	500	为提升区域文旅价值和游览体验。德惠路（红洋村过河桥到灵新支线）三线整治
	2-10	水乡文旅特色提升-长堤西路三线整治	m	2800	为提升区域文旅价值和游览体验。长堤西路全段（灵新大道到十四涌西水闸）三线整治
	2-11	红港污水市政管线接驳完善	m	1500	为提升区域文旅价值和游览体验，改善十四涌水质环境。红港污水市政管线接驳完善
社区 服务 公房 和公	3-1	红海村公共空间	m <sup>2</sup>	350	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-2	红江村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括

公共空间					增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-3	工程村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-4	红洋村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-5	红港村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-6	5处社区服务公房改造	m <sup>2</sup>	1250	植入基本医疗、文教、托幼、就业指导等各类社区公共功能。包含室内外改造（建筑环境、建筑立面、结构加固，室内装修）
十四涌游船活力码头	4-1	红洋村游船码头	m <sup>2</sup>	240	岸线 40 米，已有基础。增加游船码头
	4-2	红港村游船码头	m <sup>2</sup>	120	岸线 20 米，已有基础。增加游船码头
	4-3	界河游船码头（渔家广场处）	m <sup>2</sup>	120	岸线 20 米，已有基础。增加游船码头
集中式船港	5-1	南沙港快速集中船港	m	140	岸线 140 米，已有基础
示范带 1.0 现状场地改造	6-1	农夫市场	m <sup>2</sup>	400	农贸市场，为附近农民提供农产品自由交易市场场地。
	6-2	渔家广场完善	m <sup>2</sup>	1000	结合新建驿站布局，增加自行车租赁和电瓶车驿站，增加零售亭
	6-3	公共家具补充	处	——	各类边角地公共家具补充，如小品建筑、休憩长凳等
	6-4	船坞改造	m <sup>2</sup>	400	船坞改造，增加修船服务功能，包括维修工具出租，检修服务
	6-5	四小园改造	m <sup>2</sup>	3000	各类公共边角地四小园改造
	6-6	已初步拆除场地（已拔牙场地）改造	m <sup>2</sup>	1470	空地改造改建，环境提升改造，各类公共设施补充，如小品建筑、休憩长凳等
	6-7	停车场	m <sup>2</sup>	1500	停车场，增加自行车租赁驿站，增加零售亭
	6-8	公共厕所	处	3	新增网红公厕 2 处，改造现状 1 处
	6-9	户外洗手设施	处	3	户外洗手设施 3 处
	6-10	7 处公房活化改造	m <sup>2</sup>	1900	改造含建筑立面、建筑环境、管线设施，不含内部装修。进行出租运营
	6-11	乐耕共享田园	m <sup>2</sup>	50000	参照明珠农业现代都市农田模式。具有小田园承包，共享采摘、农耕体验、围炉煮茶和露营等体验消费项目。本次完善田间路、田间工具房、周边场地。
	6-12	现状闲置核酸棚及周边场地改造	m <sup>2</sup>	1200	现状闲置核酸棚及周边场地改造为便民服务设施（农贸自由市场、候车休憩场所等）
全域视觉	7-1	精神堡垒	个	9	——
	7-2	主题标识	个	10	——

系统和户外广告	7-2	IP 印象标识	个	18	——	
	7-3	区域文化墙彩绘/ 外立面大型广告	项	10	——	
	7-4	码头功能标识	个	5	——	
	7-5	船港停靠点标识	个	2	——	
	7-6	景观小品	个	15	——	
	7-7	文化长廊(6 个/组)	组	5	——	
	7-8	电子广告宣传栏	项	5	——	
	7-9	出入口标识	个	12	——	
	7-10	区域平面图	个	4	——	
	7-11	景点介绍标识	个	20	——	
	7-12	文化(历史)介绍牌	个	10	——	
	7-13	环境管理牌	个	21	——	
	7-14	公共洗手间标识 (男女)	组	12	——	
	7-15	男洗手间标识	组	12	——	
	7-16	女洗手间标识	组	12	——	
	7-17	警示牌	块	80	——	
	7-18	温馨提示牌	块	100	——	
	7-20	停车区指引标识	个	15	——	
	7-21	停车区标识	个	15	——	
	7-22	道路方向指引标识	个	30	——	
	7-23	地面指引标识	个	25	——	
	7-24	户外大型广告牌	个	3	快速路和高速路等附近设大型广告牌， 1 处公益性，2 处经营性	
	文旅品质提升-道路改建改造	8-1	红洋村人车混行桥改造	m <sup>2</sup>	300	人车混行桥，单车道宽，桥长 50 米， 桥面宽度 6 米。考虑景观美化、交通安全 和便利性提升
		8-2	工程村过河桥改造	m <sup>2</sup>	200	人行桥，桥长 50 米，桥面宽度 4 米。 考虑景观美化改造，夜景灯光等
8-3		长堤西路内街整治 (中段)	m <sup>2</sup>	9000	长 1500 米，按 6 米宽计算。铺设沥青 和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景 观	
8-4		长堤西路内街整治 (红港段)	m <sup>2</sup>	5760	长 960 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和 标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景 观	
8-5		南堤西路铺沥青 (水岸广场段)	m <sup>2</sup>	2700	长 450 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和 标线	
8-6		南堤西路内街整治 (红港段)	m <sup>2</sup>	4800	长 800 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和 标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景 观	
8-7		界河西路铺沥青	m <sup>2</sup>	2340	长 390 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和 标线	
8-8		交通驿站	处	3	节点驿站，功能包括停自行车和电瓶车 上落客	
文旅品质提升	9-1	300 米水岸驳岸整 治南岸	m	350	驳岸重点整治	
	9-2	红洋村人行桥驳岸	m	60	驳岸重点整治	

-水岸改造改建		整治			
	9-3	工程村过河桥附近驳岸整治	m	120	驳岸重点整治
	9-4	红港村驳岸整治	m	400	驳岸重点整治
	9-5	十四涌水闸旁驳岸整治	m	220	驳岸重点整治
	9-6	一般性河岸整治若干处	m	800	一般性驳岸整治
	9-7	重点段河道清淤疏浚	m	1300	红港段、水岸广场段合计 1300m 河道清淤疏浚

### 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带子项目表

表 5.2-4

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
共同富裕之路	最美风景道及乡村振兴示范带入口	入口形象区	m <sup>2</sup>	800	主入口形象区 800m <sup>2</sup> 空间打造
		停车服务区	m <sup>2</sup>	1000	停车场建设面积约 1000m <sup>2</sup> , 汽车充电桩接口 10 个
		入口车行道路两侧改造	m <sup>2</sup>	1600	主通道 400m 两侧景观提升面积约 1600m <sup>2</sup>
		入口路面黑化改造	m <sup>2</sup>	2400	入口 400m 道路提升改造宽度为 6m
		居民公共服务系统建设	m <sup>2</sup>	160	2 处公共服务驿站及厕所建设面积为 80m <sup>2</sup> /个
		乡村风景道标识标牌及超级 IP	个	20	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	10	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	3	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗, 步道广告灯箱等
		乡村风景道滨江路夜游导览系统	项	1	镇示范段入口夜景景观、门头等构筑物提升
	盏		125	堤顶路全线 5km 节点环境夜游打造, 每 40m 一盏路灯, 约 125 盏	
	南涌口村艺术村	交通基础设施建设	m <sup>2</sup>	2250	500m*4.5m 路面白改黑, 道路两侧人居环境整治, 一队二队慢行健身步道系统建设
		水上浮桥	m <sup>2</sup>	150	50m 网红浮桥建设宽度 3m
		房屋修缮改造	m <sup>2</sup>	3600	一队二队 30 栋, 平均 120m <sup>2</sup> /栋, 建筑艺术赛后执行建设
		四小园建设	m <sup>2</sup>	5000	村内现有建筑房前屋后庭院打造
		游船码头基础设施建设	m <sup>2</sup>	200	2 处网红码头建设
公共服务设施建设		个	1	现有厕所提质改造, 停车场 500m <sup>2</sup> 修缮	
新时代文明实践		m <sup>2</sup>	682	建筑外立面与展厅设计	

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
		站配套设施	项	1	互动多媒体展项硬件
			项	1	互动多媒体展项数字内容
			m2	682	建筑修缮、展厅硬装、美工墙面
			项	1	安装调试及后续维护服务
		村内艺术装置及标识标牌建设	个	15	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	10	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	4	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
			m2	40	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置
		村内夜游导览系统	项	1	强调形象墙、景观的整体文化艺术学
			项	1	村口建筑外立面墙面进行灯光艺术包装，约 40m
			处	2	艺术村夜游系统及 2 处节点
		好农场高科技农庄基础设施建设	项目场地平整	m3	60000
	农用地土壤改良		m2	100000	350 亩农用地土壤改良
	现代农业管理用房		m2	500	500m2 可移动装备建筑
	生态停车场建设		m2	5000	200 个车位建设，20 个充电桩接口建设
	现代农业灌溉系统		m	100000	园区主管网建设 DN25~DN50
			处	30	园区内区块灌溉泵房建设
	市政工程建设		项	1	电力，供水等设施
	雨污水市政建设		m	10000	市政污水管道设施
防护网围栏等安全防护设施	项		1	安全防护设施	
机耕道生产设施建设	km	5	市政基础设施建设		
网红舰亲子营地项目基础设施建设	项目场地平整	m3	30000	现有场地平整预计 3 万 m3	
	公共服务设施建设	m2	5000	公共服务基础设施 5000m2	
	公共活动空间生态环境修复	m2	25000	大型公共活动空间建设 25000m2	
	雨污水市政基础设施建设	m	10000	市政污水管道设施	
	固定资产管理用房建设	m2	1000	1000m2 固定公共服务建筑设施	
	强弱电基础设施建设	项	1	市政基础设施	
项		1	营地的功能性照明、夜景景观的主题氛围沉浸式打造		
工业	滨水	交通基础设施建设	m2	10000	沿黄阁西路 2.5km 滨水慢行道建设按

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明
文化产业之路	慢行道路建设	设			照 4m 建设
		交通基础设施建设	m2	10000	5km 步道建设平均宽度为 2m
	工业风主题园公共空间配套服务区	游客活动空间改建	m2	10000	全民健身运动空间建设, 5 个篮球场, 8 个羽毛球场, 3 个门球场, 10 个乒乓球及 5 个健身场地建设
		生态环境修复改造工程	m2	5000	5000m2 现有桥下荒地生态修复
		配套服务设施建设	m2	15000	2km 打造多处配套桥下迷你生态休闲空间
		文化创意标识标牌	个	40	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	20	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	6	IP 文化艺术形象装置
			个	20	路灯道旗, 步道广告灯箱等
			m2	120	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置
		夜游导览系统	m	30	确保主题空间区域的功能性照明
			项	1	对部分游乐设备、景观景点的主题沉浸式氛围打造
	个		2	夜游娱乐互动装置 2 处	
	南沙岭南特色之路	闲置黄阁机械厂文创园区改造项目	入口形象区停车场建设	m2	500
园区建筑改造			m2	1500	1500m2 现有建筑修缮
园区公共区域改造			m2	1800	1800m2 现有园区内空地环境打造
园区标识标牌			个	5	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	5	科普介绍牌、科普互动牌等
			个	1	IP 文化艺术形象装置
			m2	30	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置
园区照明强弱电设施		项	1	照明监控系统	
莲溪大街环境提升改造		人居环境整治	m2	3000	500m 街道两侧人居环境综合整治
		三线整治	m	500	500m 街道两侧人居环境综合整治
		房屋修缮改造	m2	1842	莲溪大街 16 号、29 号, 中山下巷 6、8、14 号房屋修缮利用
		文化标识系统建设	个	10	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			个	2	IP 文化艺术形象装置
			个	10	路灯道旗, 步道广告灯箱等
m2	100		墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置		

分类	子项	实施内容	单位	数量	工程内容说明	
	夜游系统建设		项	1	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围	
			m	500	500m 街道两侧建筑立面及檐口	
			处	2	街道文化互动景观景点	
	东里大街环境提升改造	人居环境整治提升	m2	2600	400m 街道两侧人居环境综合整治	
		三线整治	m	400	400m 街道两侧人居环境综合整治	
		房屋修缮改造	m2	1342	东里大街 44、46、48、52、71 号，麒龙中路 1 号等多处国有闲置房屋修缮利用	
		文化标识系统建设		个	10	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等
				个	2	IP 文化艺术形象装置
				个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
				m2	60	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置
				项	1	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围
				m	400	400m 街道两侧建筑立面及檐口
		夜游系统建设	处	2	街道文化互动景观景点	
		高质量发展展示中心		m2	1248	建筑外立面与展厅设计
				项	1	互动多媒体展项硬件
				项	1	互动多媒体展项数字内容
				m2	1248	展厅硬装、美工墙面
			项	1	安装调试及后续维护服务	
	生态健康绿美之路	大山岬生态健身设施	现有登山路升级改造	m2	25000	5km 登山步道升级改造
			休憩平台建设	m2	900	3 处休憩平台建设
山顶烽火台环形架空栈道			m2	1500	烽火台景点登高处	
公共服务设施建设			个	2	2 处公共服务设施驿站厕所建设	
游客标识标牌导视			个	20	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等	
			个	20	路灯道旗，步道广告灯箱等	
			个	1	IP 文化艺术形象装置	
照明工程			km	5	夜间照明系统	
			项	2	沉浸式景观节点	
弱电系统			项	1	防火安全及监控系统建设安装	

### 5.3 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设方案

#### 5.3.1 300 米水岸迎客厅文旅中心工程

300 米水岸迎客厅文旅中心工程包括 1-1 水岸迎客厅、1-2 水岸迎客厅周边道路、1-3 水岸迎客厅游船码头、1-4 公共建筑单体驿站化改造、1-5 供销社老旧建筑群活化街区、1-6 水岸迎客厅岸线栈道等子项目，具体项目规模特征详见下表

300 米水岸迎客厅文旅中心工程子项目清单表

表 5.3-1

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
300 米水岸迎客厅文旅中心	1-1	水岸迎客厅	m <sup>2</sup>	5500	客流集中区域，水岸迎客厅改造，含铺地、城市家具、驳岸、水电等。
	1-2	水岸迎客厅周边道路	m <sup>2</sup>	6000	路面沥青和标线等
	1-3	水岸迎客厅游船码头	m <sup>2</sup>	400	码头岸线 50m，可停游船
	1-4	公共建筑单体驿站功能化改造	m <sup>2</sup>	240	2 处市政公房活化改造（外立面改造、增加休憩功能）
	1-5	供销社老旧建筑群活化街区	m <sup>2</sup>	2900	18 处供销社老旧建筑活化改造为特色农产品展销街区（需要做结构加固、立面改造、室内简装、环境改造）
	1-6	水岸迎客厅岸线栈道	m <sup>2</sup>	1875	长度 750m，宽 2.5m 的人行栈道

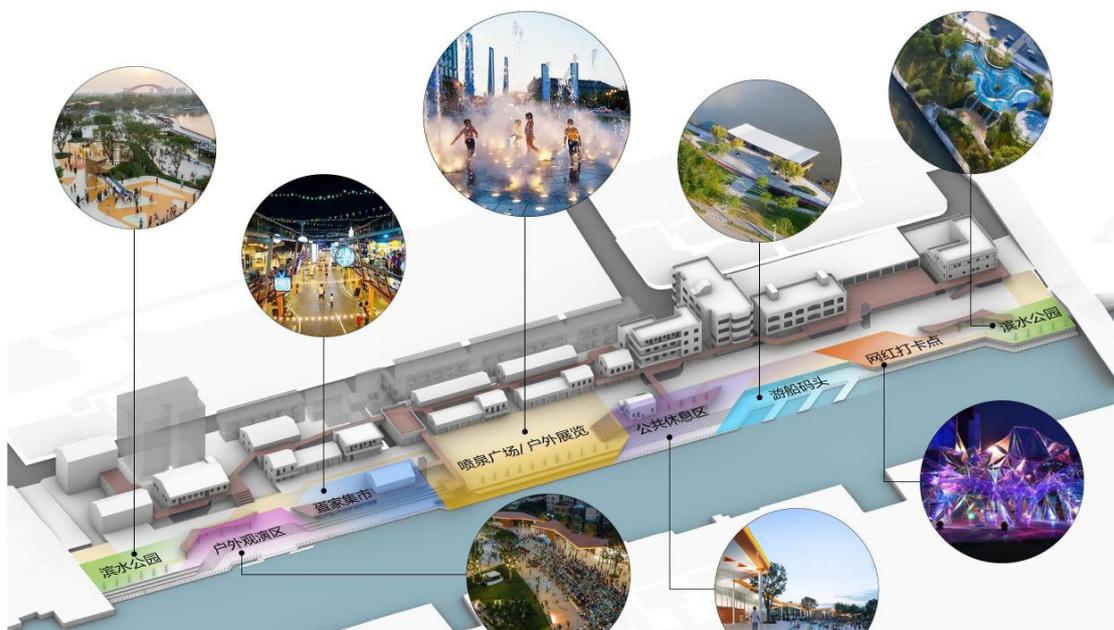


图 5.3-1 300 米水岸迎客厅文旅中心工程总平面图

### 5.3.1.1 场地现状

除了拟保留的 2 处市政公房外，河涌北岸沿河建筑基本已经清拆完毕，已清空用地面积约 5500m<sup>2</sup>，为项目的实施奠定坚实的基础，场地现状详见下图。



图 5.3-2 300 米水岸迎客厅文旅中心工程场址现状

### 5.3.1.2 工程做法

1. 对保留的 2 处市政公房进行改造，将其中的市政公房 A 改造成为驿站，B 建筑改造成为码头服务中心，两处建筑面积合计约 240m<sup>2</sup>。



图 5.3-3 市政公房 A 栋、B 栋现状

2. 首先对原建筑结构进行鉴定，在满足结构耐久性和适用性的前提下，改造建筑平面功能，满足驿站和码头服务中心的功能使用要求，同时对两栋建筑外立面进行更新，使之四面视线通透，具有较强现代气息。

3. 市政公房 A 改造后效果详见下图。



图 5.3-4 市政公房 A 栋改造后效果图

4.原市政 B 栋为一栋三层框架混凝土结构+一栋单层铁皮屋顶建筑，拟将其改造成为游客中心。设计将三层框架混凝土结构沿河一侧改造成为大玻璃幕墙，打通建筑与河涌的景观通廊。改造后效果详见下图。



图 5.3-5 市政公房 B 栋改造后效果图

5. 对水岸广场 18 处被鉴定为历史建筑的房屋进行活化，包括结构加固、立面改造、室内简装、和室外环境改造，其现状如下图所示：



图 5.3-6 历史建筑街区现状

(1) 拟提取地域元素：将建筑打造成为渔港博物展示中心，与

所在地理位置相互呼应。

(2) 同时周边道路，面积约 6000m<sup>2</sup> 进行路面沥青加铺和标线喷涂等，改造效果如下：



图 5.3-7 历史建筑街区活化效果

6. 对水岸广场，面积约 5500m<sup>2</sup> 进行铺装，并安装城市家具、景观小品，埋设水电管线、建设活力码头，岸线长度 50m，可停靠船舶，改造后效果详见下图。



图 5.3-8 活力码头改造工程效果图



图 5.3-9 300 米水岸迎客厅文旅中心工程效果图

### 5.3.2 人居环境综合整治和岸线特色营造工程

人居环境综合整治和岸线特色营造工程包括水岸广场段村居重

点提升、水岸广场段村居脏乱点整治等标段共计 11 个子项目，具体项目规模特征详见下表：

人居环境综合整治和岸线特色营造工程子项目清单表

表 5.3-2

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
人居环境综合整治和岸线特色营造	2-1	水乡文旅特色提升-水岸迎客厅周边人居环境改建	栋	33	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造，包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件
	2-2	水乡文旅特色提升-水岸迎客厅周边人居环境综合整治	栋	43	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 50%，村居脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-3	水乡文旅特色提升-中段人居环境综合整治	栋	66	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 10%，村居立面脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-4	水乡文旅特色提升-红港村段人居环境改建	栋	9	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造，包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件
	2-5	水乡文旅特色提升-红港村段人居环境综合整治	栋	63	为提升区域文旅价值和游览体验。本段总栋数的后 30%，村居立面脏乱点针对整治，补短板为主。
	2-6	水乡文旅特色提升-中段居民平台水乡特色化改造	m <sup>2</sup>	18000	为提升区域文旅价值和游览体验。中段两岸合 3000m，按进深 6m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等
	2-7	水乡文旅特色提升-红港村段居民平台水乡特色化改造	m <sup>2</sup>	7000	为提升区域文旅价值和游览体验。红港村两岸合 1400m，按进深 5m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等
	2-8	水乡文旅特色提升-十四涌全段水乡迷你四小园专项	户	1000	为提升区域文旅价值和游览体验。水乡特色四小园、特色花盆统一采购目录、建议植物清单和建议苗种采购、小围园砖块等采购。
	2-9	水乡文旅特色提升-德惠路三线整治	m	500	为提升区域文旅价值和游览体验。德惠路（红洋村过河桥到灵新支线）三线整治
	2-10	水乡文旅特色提升-长堤西路三线整治	m	2800	为提升区域文旅价值和游览体验。长堤西路全段（灵新大道到十四涌西水闸）三线整治
	2-11	红港污水市政管线接驳完善	m	1500	为提升区域文旅价值和游览体验，改善十四涌水质环境。红港污水市政管线接驳完善



图 5.3-10 人居环境综合整治和岸线特色营造工程总平面图

### 5.3.2.1 场地现状

1.一河两岸：两岸存在大量的私搭水上平台，缺少亲水平台，主要为棚房构筑物，栏杆多样，参差不齐，风貌凌乱；

2.两岸村房：外立面较为干净整洁，但风格略显呆板。外墙为瓷砖贴面，颜色略显混乱。



图 5.3-11 村房风貌和岸线现状

### 5.3.2.2 改造手法

整体层面：以重构新画水乡整体氛围为目标，整体协调，彰显水乡聚落特色和建筑空间格局。局部层面：清除杂乱搭建，统一建筑构件。按视觉主次和空间次序，对应选择改造措施：

1. 整体把控建筑风格和空间格局；
2. 局部协调屋顶、墙面、门窗、栏杆等构件以及雨棚等构筑物；
3. 分级整治优、良、差、危四级建筑；
4. 分段控制重点示范带和一般标段建筑。

以下通过图示，分析屋顶样式、门窗样式、栏杆样式、构筑物样式改造手法，详见下图：



图 5.3-12 屋顶样式改造手法



图 5.3-13 门窗样式改造手法



图 5.3-14 门窗样式改造手法

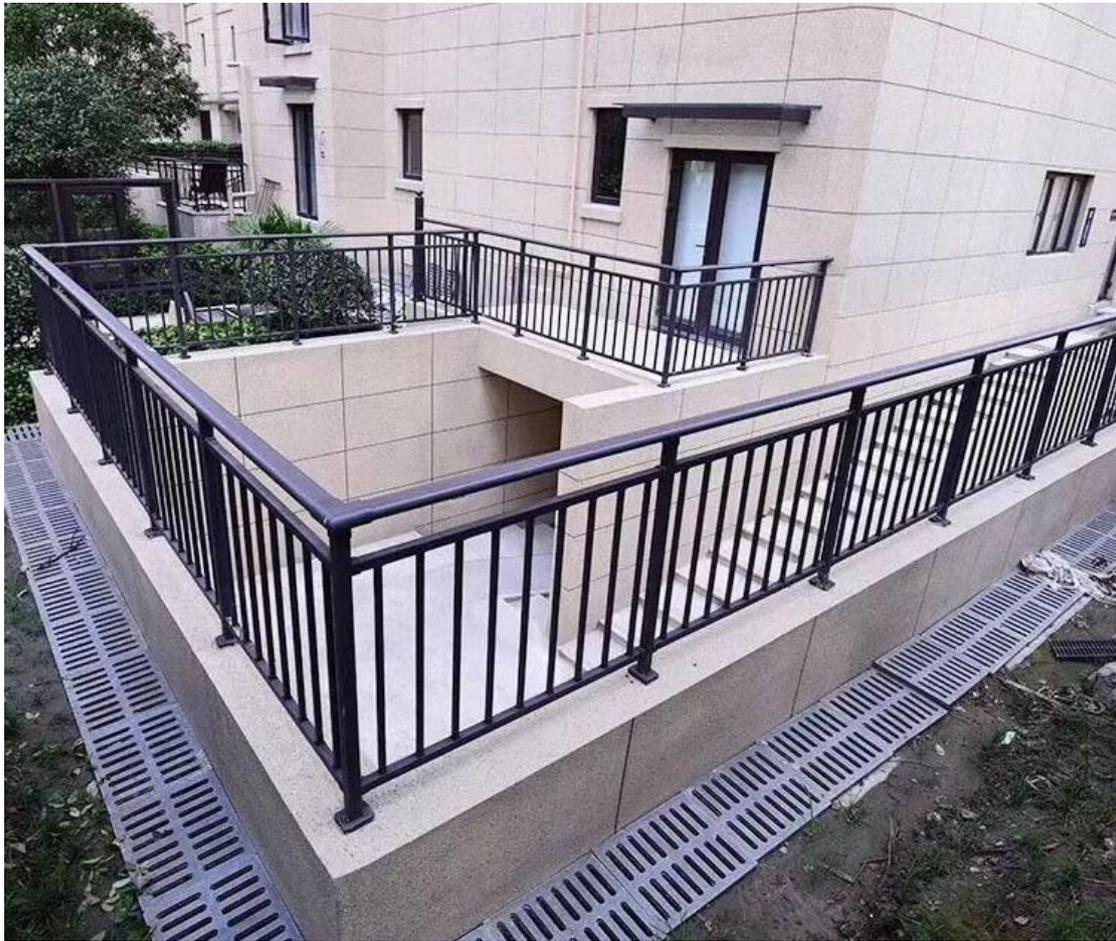


图 5.3-15 栏杆样式改造手法



图 5.3-16 构筑物样式改造手法

### 5.3.2.3 改造前后效果对比

通过上述改造手法，村房改造前后效果如下图所示：





图 5.3-17 改造前后效果对比

### 5.3.3 社区服务公房和公共空间建设工程

社区服务公房和公共空间建设地点包括红海村、红江村、工程村、红洋村、红港村等五个村落及每个村大约 300m<sup>2</sup> 康体健身广场改造等内容，具体详见下表：

#### 社区服务公房和公共空间建设工程子项目表

表 5.3-3

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
社区服务公房和公共空间	3-1	红海村公共空间	m <sup>2</sup>	350	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-2	红江村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-3	工程村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-4	红洋村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-5	红港村公共空间	m <sup>2</sup>	300	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。
	3-6	5 处社区服务公房	m <sup>2</sup>	1250	植入基本医疗、文教、托幼、就业指导

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
		改造			等各类社区公共功能。包含室内外改造（建筑环境、建筑立面、结构加固，室内装修）



图 5.3-18 社区服务公房和公共空间建设工程子项目分布图

### 5.3.3.1 红洋村公共空间

#### 1. 现状

红洋村公共空间约 300m<sup>2</sup>，现状为篮球场体育活动设施，毗邻村道一侧为侧方停车位。现状材质铺装局部起翘不平整，场地缺乏相关城市家具小品、健身器材等。



图 5.3-19 红洋村公共空间现状

2. 紧抓厝家、水乡文化脉络，对现状空地进行综合提升，包括增加休憩装置、安装入口标识、重新铺装入口广场、增加城市家具和趣味小品、构筑物，满足村民康体健身需求。

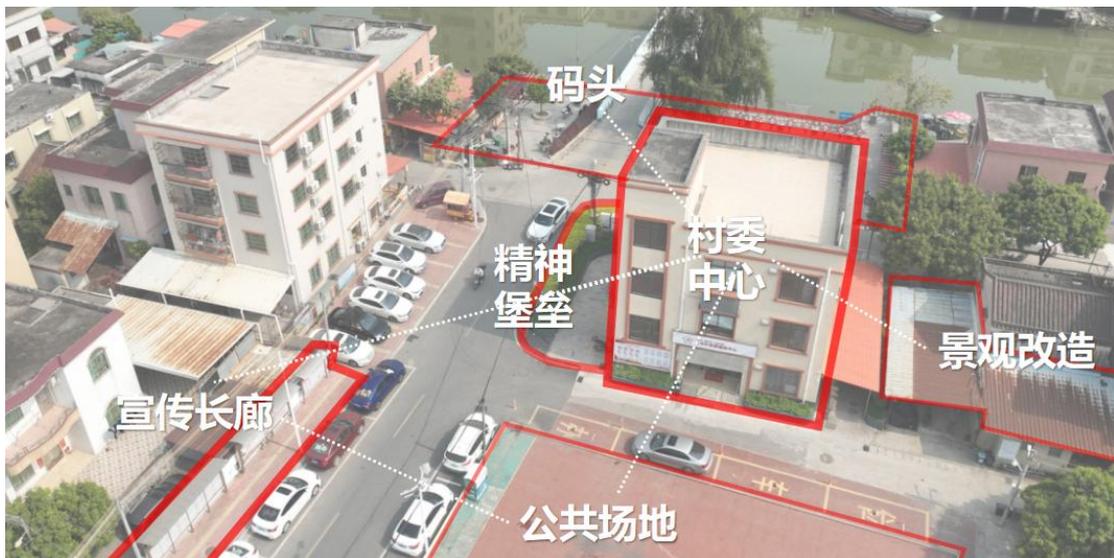


图 5.3-20 红洋村公共空间改造手法



图 5.3-21 红洋村公共空间改造效果

#### 5.3.3.2 红港村公共空间

1. 现状：红港村党群服务中心前广场毗邻河涌，视线开阔。但现状广场上仅有灌木花坛阵列，空间单调。

2. 做法：紧抓疍家、水乡文化脉络，对现状码头公共空间处闲置空地提升，增加城市家具和构筑物，增设滨水平台，满足村民村民康体健身需求，并对党群服务中心后院进行绿化和铺装维护。



图 5.3-22 红港村公共空间闲置空地改造效果



图 5.3-23 红港村公共空间改造项目总平面

### 5.3.3.3 红江村公共空间

改造方案：对现状党建阵地运动场和广场进行铺装提升，增加城市家具和文化构筑物等。



图 5.3-24 红江村公共空间改造项目总平面

### 5.3.4 十四涌游船活力码头改造工程

十四涌游船活力码头改造工程子项目包括红洋村活力码头、红港村活力码头、界河迷你码头（渔家广场处）等 3 处。通过上述重要节点布置，大大加强水路与道路的交通联系便捷性。

#### 十四涌游船活力码头改造工程子项目表

表 5.3-4

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
十四涌游船活力码头	4-1	红洋村游船码头	m <sup>2</sup>	240	岸线 40 米，已有基础。增加游船码头
	4-2	红港村游船码头	m <sup>2</sup>	120	岸线 20 米，已有基础。增加游船码头
	4-3	界河游船码头（渔家广场处）	m <sup>2</sup>	120	岸线 20 米，已有基础。增加游船码头



图 5.3-25 十四涌游船活力码头改造工程子项目总平面

1. 现状：各码头建设地点较为开阔，现状地点与河涌水位差较

大，可以依据十四涌平日水位变化增加亲水平台，营造不同的景深层次，同时布置城市家具。各建设地点现状如下图所示：

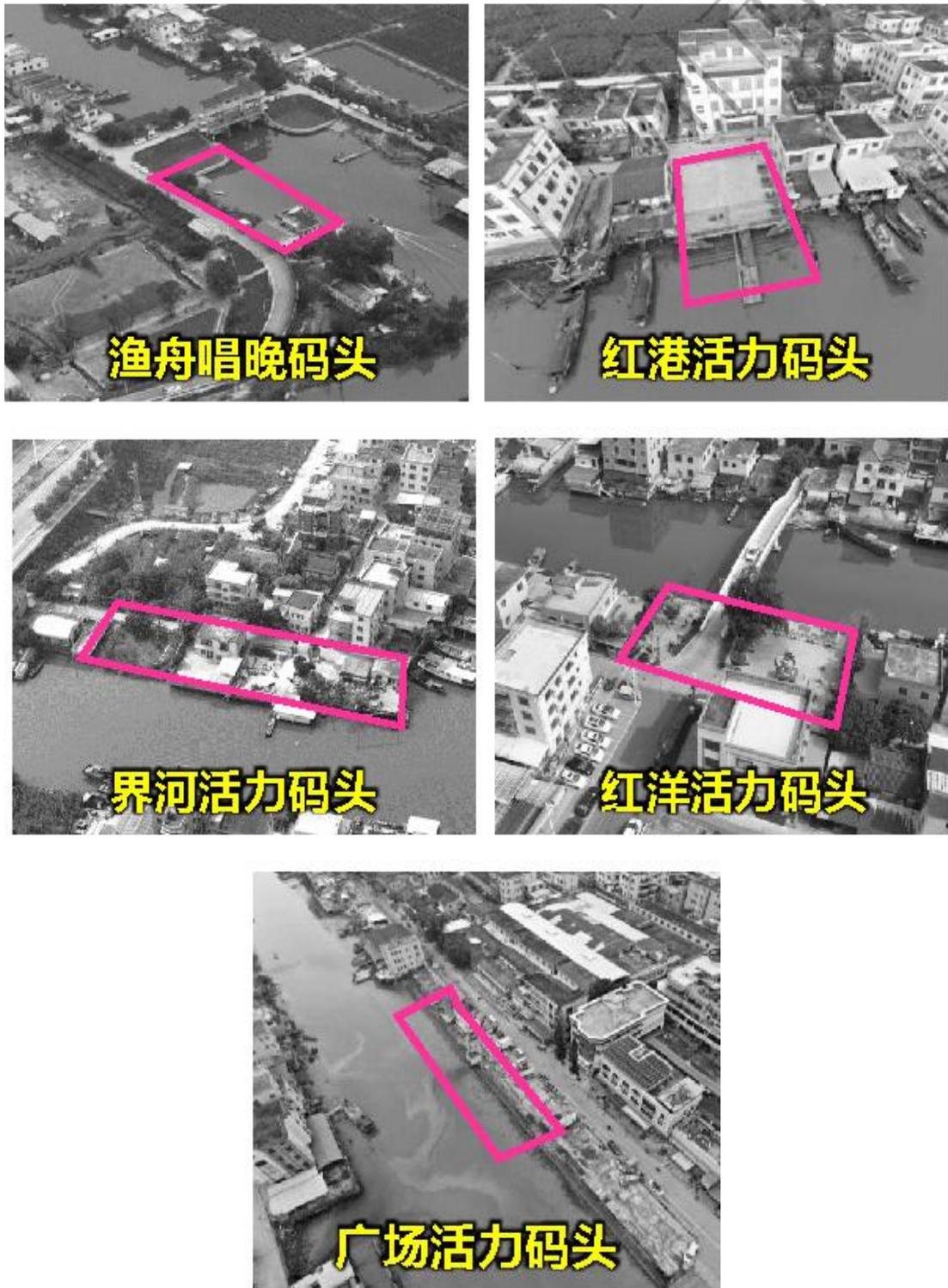


图 5.3-26 十四涌游船活力码头改造工程建设地点现状

### 5.3.5 集中式船港提升工程

由于十四涌内较多村民以捕鱼为生，涌内无次序停泊众多轻舟渔船，为解决渔船停靠问题，本项目拟建设固定点的渔港作为停泊点，主要分布如下：

集中式船港提升工程项目表

表 5.3-5

分类	序号	实施项目	单位	数量	工程内容说明
集中式船港	5-1	南沙港快速集中船港	m	140	岸线 140 米，已有基础

表 5.3-6

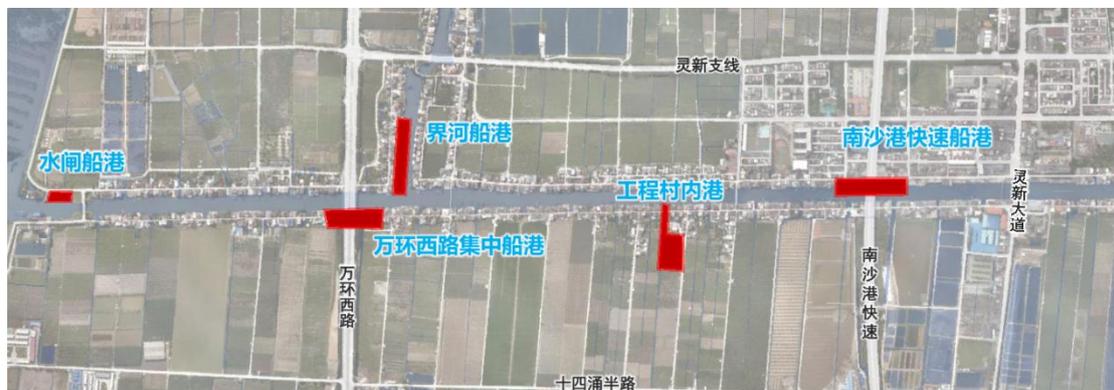


图 5.3-27 集中船港地理位置图

### 5.3.6 示范带 1.0 现状场地改造工程

示范带 1.0 现状场地提升工程包括 11 个项目，分别为农夫市场、渔家广场、船坞美化、公共家具（如小品建筑、休憩长凳等）补充、四小园改造等，主要工程量详见下表：

示范带 1.0 现状场地改造工程子项目表

表 5.3-7

分类	序号	实施项目	单位	数量	特征
示范带 1.0 现状场地改造	6-1	农夫市场	m <sup>2</sup>	400	农贸市场，为附近农民提供农产品自由交易市场场地。
	6-2	渔家广场完善	m <sup>2</sup>	1000	结合新建驿站布局，增加自行车租赁和电瓶车驿站，增加零售亭
	6-3	公共家具补充	处	—	各类边角地公共家具补充，

分类	序号	实施项目	单位	数量	特征
					如小品建筑、休憩长凳等
	6-4	船坞改造	m <sup>2</sup>	400	船坞改造，增加修船服务功能，包括维修工具出租，检修服务
	6-5	四小园改造	m <sup>2</sup>	3000	各类公共边角地四小园改造
	6-6	已初步拆除场地（已拔牙场地）改造	m <sup>2</sup>	1470	空地改造改建，环境提升改造，各类公共设施补充，如小品建筑、休憩长凳等
	6-7	停车场	m <sup>2</sup>	1500	停车场，增加自行车租赁驿站，增加零售亭
	6-8	公共厕所	处	3	新增网红公厕 2 处，改造现状 1 处
	6-9	户外洗手设施	处	3	户外洗手设施 3 处
	6-10	7 处公房活化改造	m <sup>2</sup>	1900	改造含建筑立面、建筑环境、管线设施，不含内部装修。进行出租运营
	6-11	乐耕共享田园	m <sup>2</sup>	50000	参照明珠农业现代都市农田模式。具有小田园承包，共享采摘、农耕体验、围炉煮茶和露营等体验消费项目。本次完善田间路、田间工具房、周边场地。
	6-12	现状闲置核酸棚及周边场地改造	m <sup>2</sup>	1200	现状闲置核酸棚及周边场地改造为便民服务设施（农贸市场、候车休憩场所等）





图 5.3-29 农夫市场项目

### 5.3.6.2 渔家广场完善项目建设方案

- 1.现状：1000m<sup>2</sup>空地为自然地面，裸土积水；
- 2.工程做法：铺设硬质装、增加景观绿化和城市家具。清理建筑立面，优化广场界面。优化标识系统，铺设相邻界河西路沥青。



图 5.3-30 渔家广场项目

### 5.3.6.3 公共家具（小品建筑、休憩长凳等）补充方案

1.现状：部分边角地缺少公共家具，或者公共家具杂乱，影响整体效果。

2.补充方案：在各类边角地补充休憩座椅，垃圾桶等公共家具。



图 5.3-31 公共家具（小品建筑、休憩长凳等）补充方案

### 5.3.6.4 船坞改造建设方案

1.现状：共有 400m<sup>2</sup> 船坞需要进行改造建设，以下以红港村船坞为例进行介绍。该船坞水泥地面磨损老化，欠缺船坞标识，需营造船坞形象；

2.工程做法：水泥硬化平整船坞地面；优周边景观界面；增设船坞标识，整体提升船坞形象。



图 5.3-32 红港村船坞改造项目

### 5.3.6.5 四小园改造建设方案

腾出村头巷尾、房前屋后等空置土地，因地制宜打造小公园、菜地，因地制宜打造小公园、菜地，因地制宜打造小公园、小菜园、小果园、小花园，改善人居环境。

#### 四小园改造项目



图 5.3-33 四小园改造选点分布

### 5.3.6.6 已初步拆除场地（已拔牙场地）改造方案

1.现状：共有 1470m<sup>2</sup>的已初步拆除场地（已拔牙场地）需要进行改造，该地块水泥地面磨损老化，欠缺标识，需提升改造；

2.工程做法：含水岸广场铺地、景观、城市家具、驳岸、水电等。

### 5.3.6.7 停车场改造方案

1.现状：共有 1500m<sup>2</sup>的停车场需要进行改造，该空间杂乱不堪，升级改造后可作为停车场空间使用，缓解停车难问题；

2.工程做法：改造停车空间，增设自行车租赁驿站，增加零售亭。



图 5.3-34 停车场改造方案

### 5.3.6.8 公共厕所和户外洗手设施建设方案

工程做法：新增网红公厕 2 处，改造现状 1 处，同时增设 3 处户外洗手设施。





图 5.3-35 公共厕所建设和改造方案

#### 5.3.6.9 7 处公房活化改造方案

工程做法：对现状万顷沙 7 处公房进行活化改造，总建筑面积约 1900m<sup>2</sup>，改造含建筑立面、建筑环境、管线设施，不含内部装修。





图 5.3-36 7 处公房活化改造方案

#### 5.3.6.10 乐耕共享田园建设方案

工程做法：参照明珠农业现代都市农田模式，选择一块约 50000m<sup>2</sup>的地块建设乐耕共享田园，具有小田园承包，共享采摘、农耕体验、围炉煮茶和露营等体验项目。本次完善田间路、田间工具房、

周边场地。

### 5.3.6.11 闲置核酸棚及周边场地改造

1.现状：共有 1200m<sup>2</sup> 的现状核酸棚场地需要进行改造，进行功能的重新定位，目前为钢结构简易棚体，建筑尺寸约 20mx40m，柱间距约 10m，升级改造后可作为休闲空间使用，或进行农贸市集、演出场地等功能使用；

2.工程做法：利用现状棚体结构进行改建改造，通过场地铺装、休憩座椅安装、迷你舞台搭建等基础设施改造，发挥候车+休憩+休闲空间+自由贸易、自由演出功能，丰富居民生活，提高土地利用效率。



## 5.3.7 全域视觉系统和户外广告安装工程

## 全域视觉系统和户外广告安装工程子项目表

表 5.3-8

分类	序号	实施项目	单位	数量	特征
全域视觉系统和户外广告	7-1	精神堡垒	9	个	——
	7-2	主题标识	10	个	——
	7-2	IP 印象标识	18	个	——
	7-3	区域文化墙彩绘/外立面大型广告	10	项	——
	7-4	码头功能标识	5	个	——
	7-5	船港停靠点标识	2	个	——
	7-6	景观小品	15	个	——
	7-7	文化长廊（6 个/组）	5	组	——
	7-8	电子广告宣传栏	5	项	——
	7-9	出入口标识	12	个	——
	7-10	区域平面图	4	个	——
	7-11	景点介绍标识	20	个	——
	7-12	文化（历史）介绍牌	10	个	——
	7-13	环境管理牌	21	个	——
	7-14	公共洗手间标识（男女）	12	组	——
	7-15	男洗手间标识	12	组	——
	7-16	女洗手间标识	12	组	——
	7-17	警示牌	80	块	——
	7-18	温馨提示牌	100	块	——
	7-20	停车区指引标识	15	个	——
	7-21	停车区标识	15	个	——
	7-22	道路方向指引标识	30	个	——
	7-23	地面指引标识	25	个	——
	7-24	户外大型广告牌	3	个	快速路和高速路等附近设大型广告牌，1 处公益性，2 处经营性

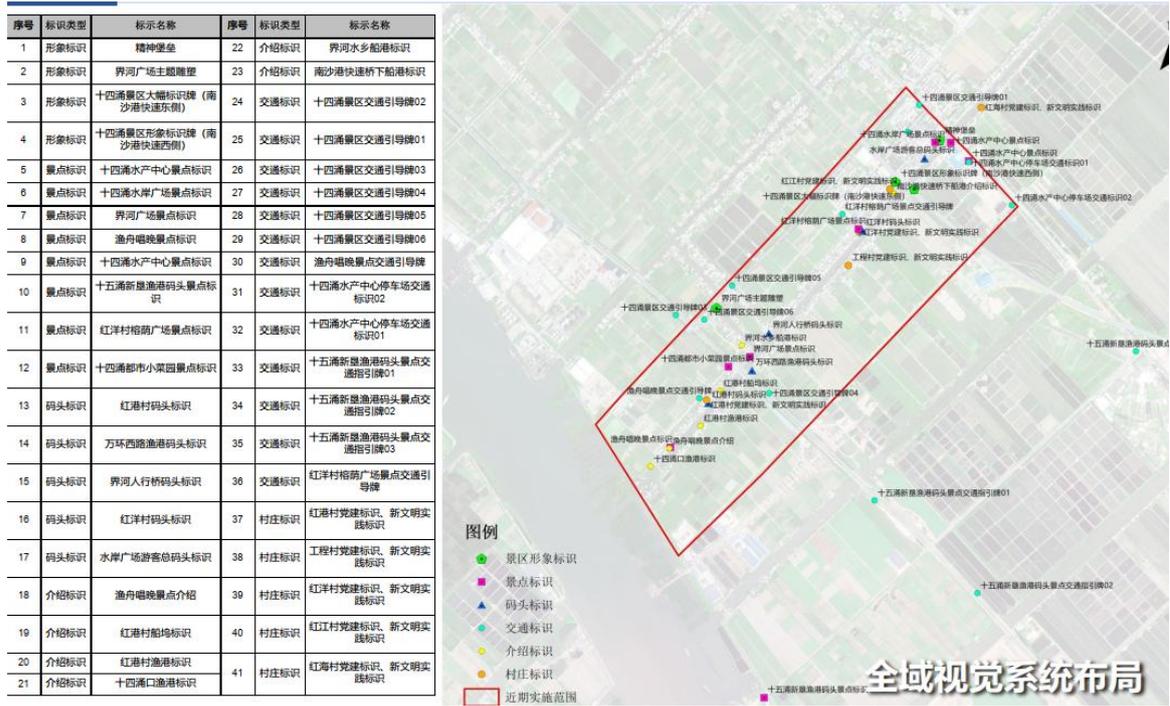


图 5.3-37 全域视觉系统和户外广告安装工程子项目分布图

**形象标识、码头标识、景点标识、介绍牌匾、交通引导、村庄标识六大类**



图 5.3-38 全域视觉系统和户外广告选型图

5.3.8 文旅品质-道路改建改造工程

文旅品质提升-道路改建改造工程主要包含红洋村人车混行桥改造、工程村过河桥改造、长堤西路内街整治(中段)、长堤西路内街

整治（红港段）等8项工程子项目。

### 文旅品质-交通改建改造工程子项目表

表 5.3-9

分类	序号	实施项目	单位	数量	特征
文旅品质 提升-道路 改建改造	8-1	红洋村人车混行桥改造	m <sup>2</sup>	300	人车混行桥，单车道宽，桥长50米，桥面宽度6米。考虑景观美化、交通安全和便利性提升
	8-2	工程村过河桥改造	m <sup>2</sup>	200	人行桥，桥长50米，桥面宽度4米。考虑景观美化改造，夜景灯光等
	8-3	长堤西路内街整治（中段）	m <sup>2</sup>	9000	长1500米，按6米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-4	长堤西路内街整治（红港段）	m <sup>2</sup>	5760	长960米，按6米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-5	南堤西路铺沥青（水岸广场段）	m <sup>2</sup>	2700	长450米，按6米宽计算。铺设沥青和标线
	8-6	南堤西路内街整治（红港段）	m <sup>2</sup>	4800	长800米，按5米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
	8-7	界河西路铺沥青	m <sup>2</sup>	2340	长390米，按6米宽计算。铺设沥青和标线
	8-8	交通驿站	处	3	节点驿站，功能包括停自行车租赁和电瓶车售票及上落客

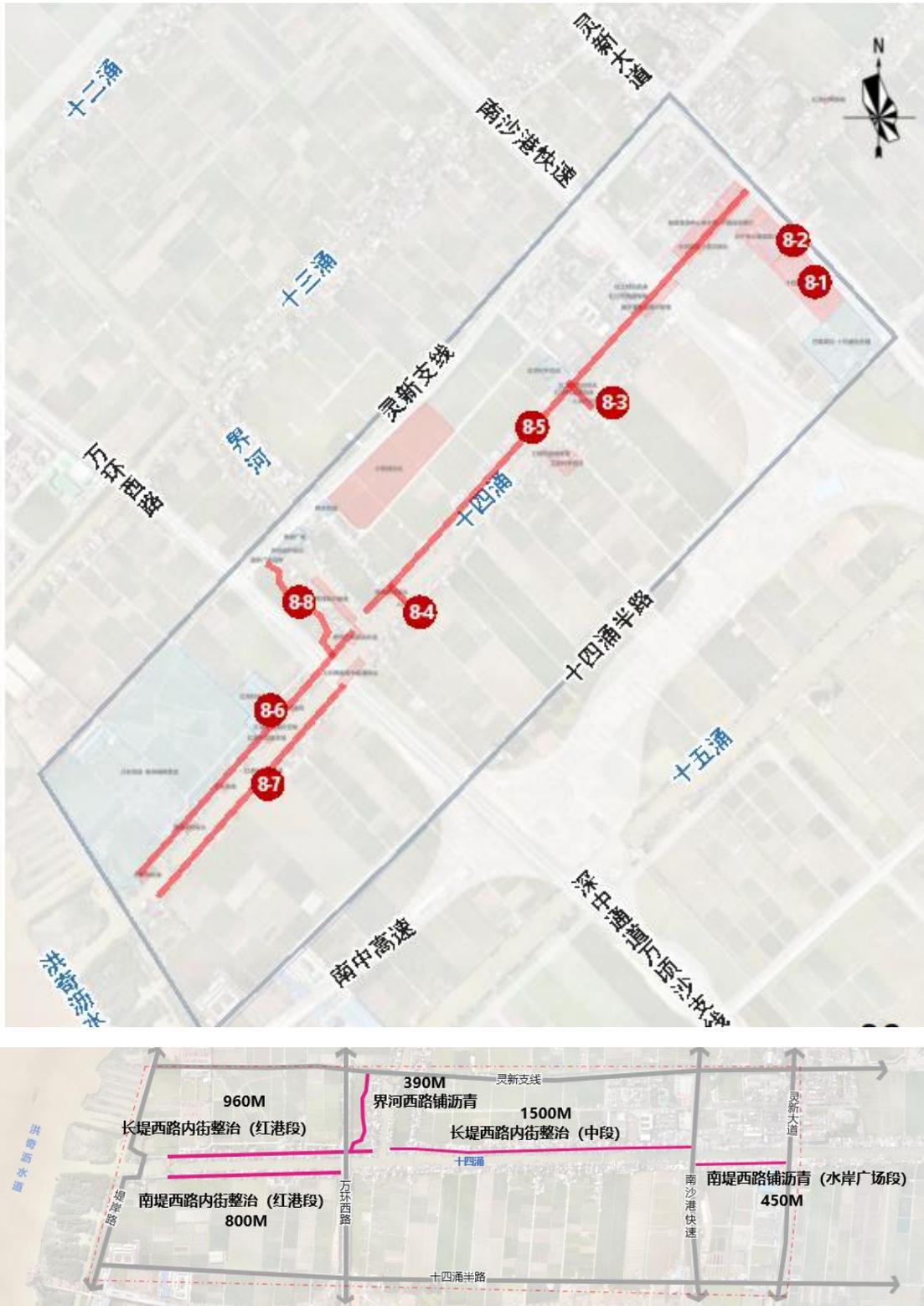


图 5.3-39 交通改建改造工程子项目分布图

### 5.3.8.1 红洋村人车混行桥改造方案

目前该桥为梁板式桥梁，人车混行桥，单车道宽，桥长 50 米，

拟对交通安全和便利性进行综合提升。



图 5.3-40 红洋村人车混行桥改造效果

### 5.3.9 文旅品质-水岸改建改造工程

文旅品质-水岸改建改造工程主要包括 300 米水岸驳岸整治南岸、红洋村人行桥驳岸整治、工程村过河桥附近驳岸整治、红港村驳岸整治、十四涌水闸旁驳岸整治、一般性河岸整治、重点段河道清淤疏浚

等七个子项目，主要工程规模详见下表：

文旅品质-水岸整治工程子项目表

表 5.3-10

分类	序号	实施项目	单位	数量	特征
文旅品质 提升-水岸 改造改建	9-1	300 米水岸驳岸整治 南岸	m	350	驳岸重点整治
	9-2	红洋村人行桥驳岸整 治	m	60	驳岸重点整治
	9-3	工程村过河桥附近驳 岸整治	m	120	驳岸重点整治
	9-4	红港村驳岸整治	m	400	驳岸重点整治
	9-5	十四涌水闸旁驳岸整 治	m	220	驳岸重点整治
	9-6	一般性河岸整治若干 处	m	800	一般性驳岸整治
	9-7	重点段河道清淤疏浚	m	1300	红港段、水岸广场段合计 1300m 河道清淤疏浚

#### 5.4 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带项目建设方案

黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设依托黄阁旧镇区，构建乡村古韵休闲核，沿大塘河堤路、黄阁西路、鸡谷山路、麟龙路、红山咀路构建 20 公里乡村振兴带，子项目包括共同富裕之路、工业文化产业之路、南沙岭南特色之路、生态健康绿美之路四条特色振兴带，重点围绕村居村貌环境提升、改善田园生态系统、公共服务设施建设、交通基础设施建设、乡村旅游发展基础设施建设、全域视觉系统建设、新时代文明实践阵地建设工程等领域进行示范带建设。

##### 5.4.1 现状分析

现状乡村公路质量和道路美景度差异化较大，停车场稀缺；现状村庄建筑大多为传统岭南式民居和新式砖混结构楼房，部分村落人居环境仍需提升整治；滨水岸线生态环境需要进一步修复、提升与科学利用。南涌口村河堤外侧滨水空间未能得到较好利用。滨水岸线硬质化，且缺乏基础服务设施、亲水空间。广汽丰田汽车成西侧河涌滨水

岸线呈现临水不见水的闭塞视线空间。江畔美景被过密的植被遮挡，难以亲近。河堤沿岸现状堤顶路滨水视线优良，但缺乏驻足、休憩等功能，且沿岸生态环境杂乱缺乏美感。河涌部分临水岸线荒置，生态环境破坏严重，亲水空间缺失、滨水体验感较差；现状公共休息空间及洗手间严重不足，游览能力受限。



图 5.4-1 现状道路情况分析图



图 5.4-2 现状村庄风貌



图 5.4-3 现状公共空间情况

同时现状黄阁片区具备一定新乡村发展优势，主要为文化振兴有底气，文化资源种类丰富；公祠文化、岭南文化、麒麟文化同台共舞；黄阁镇产业基础雄厚，一、二、三产兼具，具备破解城乡二元结构融合高质量发展新路径的潜力；现状闲置资源较多，已具有一定建设基础和使用条件的国有资产大量闲置，周围环境风貌杂乱，亟待资产活化和环境提升。大量具有一定基础的村庄出现人口流失，房屋闲置、村庄环境较差，具有一定的利用条件。亟待资源整合与运营盘活。



图 5.4-4 黄阁镇现状文化资源分布



图 5.4-5 黄阁镇现状产业资源分布



图 5.4-6 黄阁镇现状闲置资源情况

针对黄阁镇现状闲置资产进行梳理，分为闲置公祠类、闲置建筑（民居、村委），闲置文物建筑类，闲置空地类等主要类型，具体分布如下图所示：



图 5.4-7 黄阁镇现状闲置资源分布情况

### 5.4.1 共同富裕之路子项设计

共同富裕之路子项包含最美风景道及水天地滨江网红花堤建设、南涌口村艺术村建设、好农场高科技农庄基础设施建设、网红星舰亲子营地项目基础设施建设几个主要板块；主要针对村居村貌环境提升、公共服务设施建设、交通基础设施建设、乡村旅游发展基础设施建设、全域视觉系统安装工程、新时代文明实践阵地建设工程几个领域进行示范带建设。具体工程量详见下表：

#### 共同富裕之路子项项目表

表 5.4-1

子项	实施内容	工程清单	单位	数量	工程内容说明	
最美风景道及乡村振兴示范带入口	入口形象区	形象区景观工程建设	m <sup>2</sup>	800	主入口形象区 800m <sup>2</sup> 空间打造	
	停车服务区	生态停车场建设	m <sup>2</sup>	1000	停车场建设面积约 1000m <sup>2</sup> ，汽车充电桩 10 个	
	入口车行道路两侧改造	道路两侧景观提升	m <sup>2</sup>	1600	主通道 400m 两侧景观提升面积约 1600m <sup>2</sup>	
	入口路面黑化改造	路面沥青及划线	m <sup>2</sup>	2400	入口 400m 道路提升改造宽度为 6m	
	居民公共服务系统建设	公共服务驿站及厕所建设	m <sup>2</sup>	160	2 处公共服务驿站及厕所建设面积为 80m <sup>2</sup> /个	
	乡村风景道标识标牌及超级 IP	乡村风景道标识标牌导视系统	乡村风景道标识标牌导视系统	个	20	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
		科普研学装置	科普研学装置	个	10	科普介绍牌、科普互动牌等
		IP 文化艺术打卡装置	IP 文化艺术打卡装置	个	3	IP 文化艺术形象装置
		广告宣传系统	广告宣传系统	个	10	路灯道旗，步道广告灯箱等
	乡村风景道滨江路夜游导览系统	入口区域夜环境及沉浸式氛围	入口区域夜环境及沉浸式氛围	项	1	镇示范段入口夜景景观、门头等构筑物提升
滨江沿线 5km 照明设施点缀		滨江沿线 5km 照明设施点缀	处	3	堤顶路全线 5km 节点环境夜游打造	
南涌口村艺术村	交通基础设施建设	村内主路提升改造	m <sup>2</sup>	2250	500m*4.5m 路面白改黑，道路两侧人居环境整治，一队二队慢行健身步道系统建设	
	水上浮桥	一队二队桥下连接线浮桥装置建设	m <sup>2</sup>	150	50m 网红浮桥建设宽度 3m	
	房屋修缮改造	民居样板修缮改造	m <sup>2</sup>	3600	一队二队 30 栋，平均 120m <sup>2</sup> /栋，建筑艺术赛后执行建设	
	四小园建设	房前屋后庭院建设	m <sup>2</sup>	5000	村内现有建筑房前屋后庭	

子项	实施内容	工程清单	单位	数量	工程内容说明
					院打造
	游船码头基础设施建设	2处码头建设	m <sup>2</sup>	200	2处网红码头建设
	公共服务设施建设	网红厕所及停车场提质改造	个	3	现有厕所提质改造, 停车场500m <sup>2</sup> 修缮
	村内艺术装置及标识标牌建设	南涌口村标识标牌导视系统	个	15	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
		科普研学装置	个	10	科普介绍牌、科普互动牌等
		IP文化艺术打卡装置	个	4	IP文化艺术形象装置
		广告宣传系统	个	10	路灯道旗, 步道广告灯箱等
	村内夜游导览系统	墙体彩绘及文化艺术氛围营造	m <sup>2</sup>	40	墙体彩绘, 艺术字, IP上墙装置
		村口夜景形象展示	项	1	强调形象墙、景观的整体文化艺术学
		村庄对外建筑外立面节点文化艺术展示	项	1	村口建筑外立面墙面进行灯光艺术包装, 约40m
		村庄主道功能性照明及艺术文化夜景包转	处	2	艺术村夜游系统及2处节点
好农场高科技农庄基础设施建设	项目场地平整	土方工程	m <sup>3</sup>	60000	350亩农用地场地平整
	农用地土壤改良	有机农业土壤改良	m <sup>2</sup>	100000	350亩农用地土壤改良
	现代农业管理用房	可移动装备建筑工程	m <sup>2</sup>	500	500m <sup>2</sup> 可移动装备建筑
	生态停车场建设	生态停车场等公共服务设施建设	m <sup>2</sup>	5000	200个车位建设, 20个充电桩建设
	现代农业灌溉系统	浇灌系统主管网建设	m	100000	园区主管网建设DN25-DN50
		泵房水箱等基础设施	处	30	园区内区块灌溉泵房建设
	市政工程建设	电力, 市政供水等	项	1	电力, 供水等设施
	雨污水市政建设	雨水污水化粪池建设工程	m	10000	市政污水管道设施; 雨水d300II级钢筋混凝土管, 污水DN150及d300钢筋混凝土管
	防护网围栏等安全防护设施	园区安全围栏建设	项	1	安全防护设施
	机耕道生产设施建设	生产机械道路建设	km	5	市政基础设施建设
网红星舰亲子营地	项目场地平整	土方工程	m <sup>3</sup>	30000	现有场地平整预计30000m <sup>3</sup>
	公共服务设施建设	入口生态停车场建设	m <sup>2</sup>	5000	公共服务基础设施5000m <sup>2</sup>

子项	实施内容	工程清单	单位	数量	工程内容说明
项目 基础 设施 建设	公共活动空间生态环境修复	景观提升生态修复建设	m <sup>2</sup>	25000	大型公共活动空间建设 25000m <sup>2</sup>
	雨污水市政基础设施建设	雨水污水化粪池建设工程	m	10000	市政污水管道设施
	固定资产管理用房建设	可移动装备建筑工程	m <sup>2</sup>	1000	1000m <sup>2</sup> (建筑面积)固定公共服务建筑设施
	强弱电基础设施建设	电力, 市政供水等		项	1
营地夜景氛围、景观及功能性照明			项	1	营地的功能性照明、夜景景观的主题氛围沉浸式打造



图 5.4-8 共同富裕之路子项目分布图

#### 5.4.1.1 最美风景道入口区

设计方案:示范带入口 600 平方米空间及入口车行道及两侧景观共约 1800 平方米空间进行景观改造,建设村口停车场约 1000 平方米,并将创意 IP 形象融入其中,建设示意图如下:



图 5.4-9 示范带入口改造方案示意图

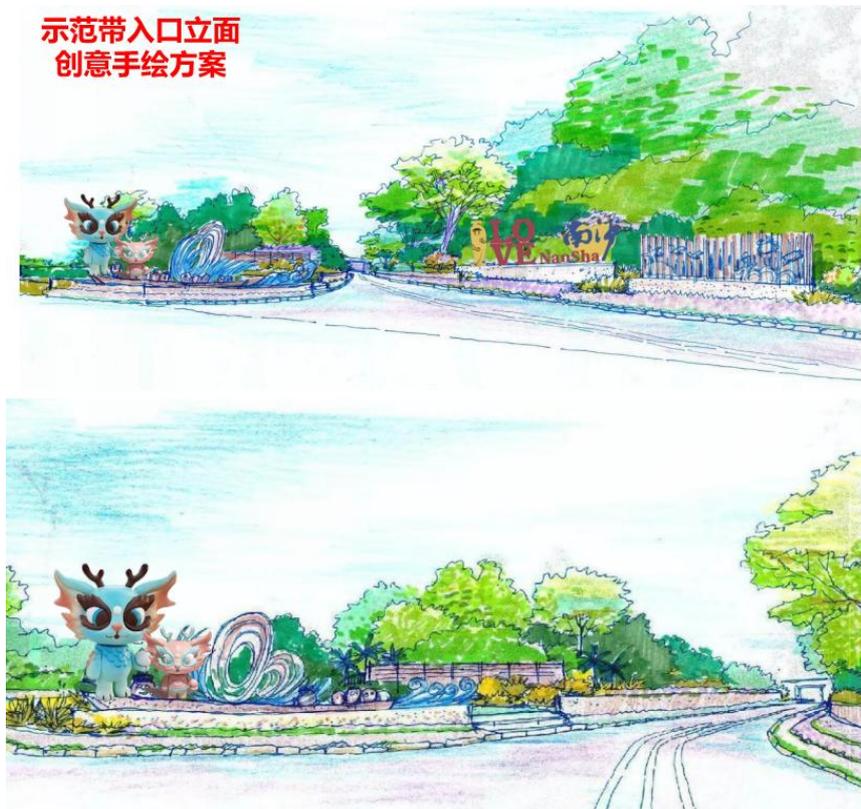


图 5.4-10 示范带入口改造方案示意图

设计方案：以需求为导向，构建完善的公共服务体系，沿途拟建设装配式公共服务驿站，公厕面积约80平方米，包含男女厕间、工具管理室、第三卫生间和一套中水循环利用设计。

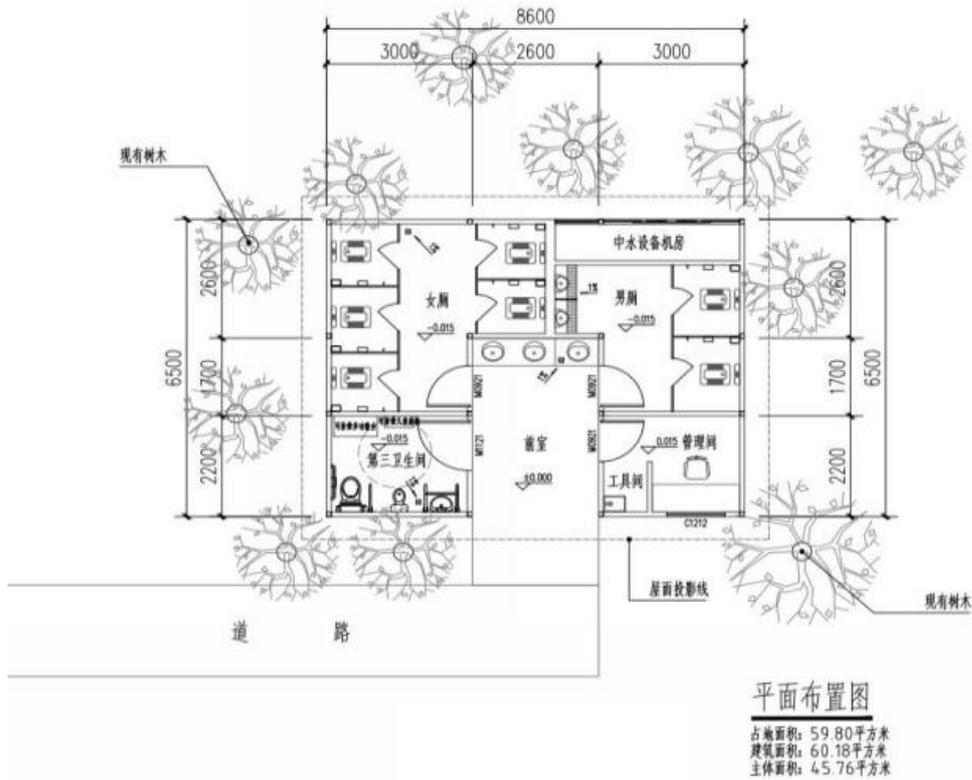


图 5.4-11 现代化公共厕所建设方案平面图



图 5.4-12 现代化公共厕所建设方案示意图

### 5.4.1.2 南涌口艺术村

#### 总平面图

1. 示范带入口形象
2. 运动公园
3. 南涌口村入口
4. 村主巷道提升
5. 村庄花园菜地提升
6. 码头驿站
7. 厕所提升
8. 乡村振兴示范带展览馆
9. 党群服务中心+新时代文明实践中心
10. 碧道提升



本次设计针对南涌口村进行总体综合分析，通过实地踏勘走访，梳理总结相关资料，捋顺现状产业分布，摸清可利用闲置资产底牌，合理划分功能分区，助力南涌口村打造舒适宜居、功能齐全、交通便利、产业分布合理的现代化精品小村。主要功能分区为滨江风景线、艺术化村居区、现代化好农场、体育休闲区及合理化配套公共设施，功能分区图如下：

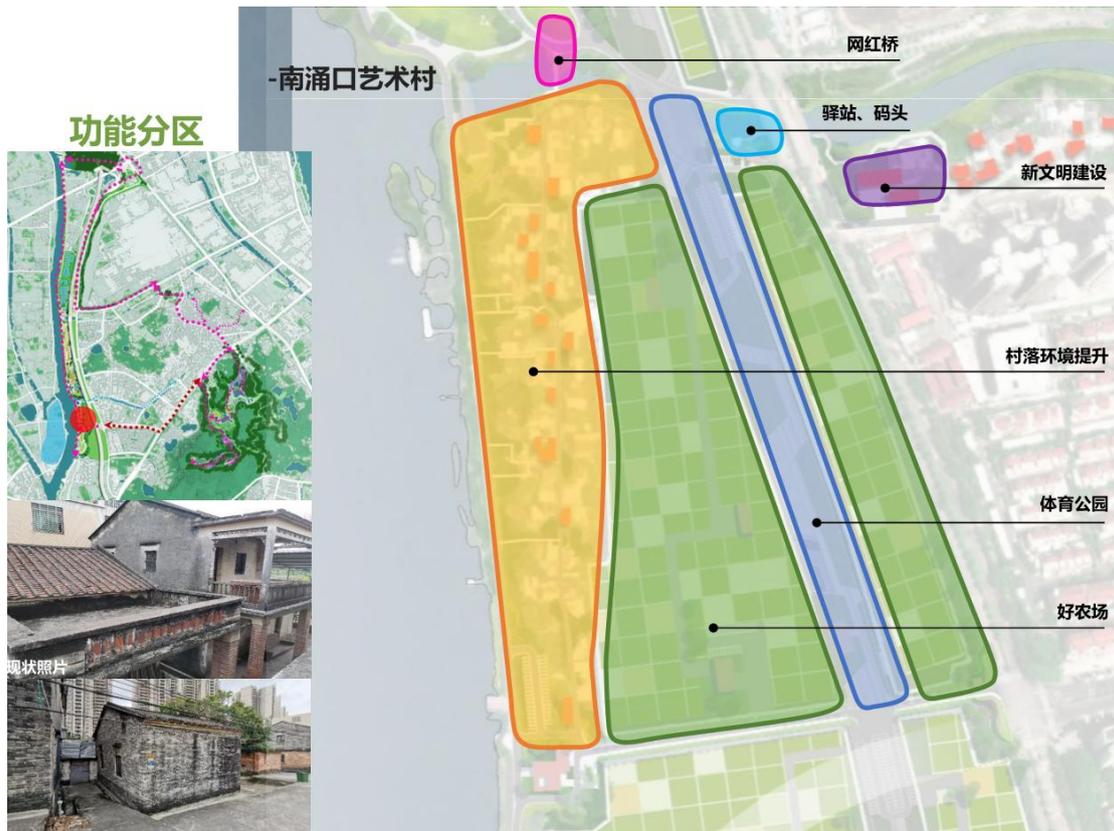


图 5.4-13 南涌口村功能分区图

本次设计通过策划启动南沙乡村建筑艺术节，打造“艺术+消费空间”艺术乡村，撬动广州高校资源，利用南涌口村和新建驿站 30 余栋村居建筑，共计 3800 平方米进行提升改造，启动“南沙乡村建筑艺术节，创意艺术赋能乡村振兴。策划内容主要为民居样板修缮微改造，通过建筑外立面现代简约提升，空间布局改善，功能性设施建设等手法进行村居艺术化表现，为南涌口村增加特色亮点，促进村居民宿旅游业发展。

整体层面：以重构艺术岭南整体氛围为目标，整体协调，彰显现代化岭南聚落特色和建筑空间格局。局部层面：盘活闲置资产，统一建筑构件。按视觉主次和空间次序，对应选择改造措施：

1. 整体把控建筑风格和空间格局；
2. 局部协调屋顶、墙面、门窗、栏杆等构件以及雨棚等构筑物；

### 3. 分段控制重点示范带和一般标段建筑。



图 5.4-14 村内可盘活资产现状情况

以下通过图示，分析屋顶样式、门窗样式、栏杆样式、构筑物样式改造手法，详见下图：



图 5.4-15 村内闲置资产改造修缮示意（1）



图 5.4-16 村内闲置资产改造修缮示意（2）



图 5.4-17 村内闲置资产改造修缮示意（3）

针对村内主路提升改造，完善交通基础设施建设，设计方案为现状路面白改黑，对道路两侧进行人居环境整治，完善一队二队慢行系

统建设。

南涌口村现状主巷道约 4-6 米，总长约 500 米，道路形式为混凝土路面，方案设计改建为沥青混凝土路面（黑色），达到环保、防尘、降噪和增添行车舒适性的效果；同时升级排水系统，提升雨（污）水井，更新配套井盖；对路面车辙、裂缝、坑槽、沉陷超过 50%的道路采用路面整体翻挖改造，做好基础处理的同时升级排水系统，从而整体提升道路性能。

同时重点关注村内区域联通主巷道及关键节点，充分考虑村民生活需要，旅游串联需求，进行专项设计，改善关键节点功能性，美观性。如村内小桥通道提升，串联通道提升。

设计方案充分挖掘主巷道绿地潜力，针对原有主巷道两侧不符合村居环境要求的垃圾、残缺栏杆、废弃物进行拆除并重建品质栏杆，对缺少绿化或设施处进行补植，同时对补植的植被进行修剪整形；安装护栏保护绿化植物。在主巷道中穿插麒麟 IP 形象，增添示范带整体感，存在感。

通过该项设计可有效提升村内主巷道的安全性和舒适性，改善农村人居环境，助推黄阁镇乡村振兴，提高群众的安全感、获得感、幸福感。



图 5.4-18 南涌口村现状主巷道



图 5.4-19 主巷道品质提升示意图



图 5.4-20 主巷道品质提升示意图

针对现状一队二队仅存一处跨公路联通方式进行新增通道设计，综合考虑美观性、整体性、安全性、空间利用等因素，本次改建水上网红桥一处，位于一队二队桥下，进行连接线浮桥装置建设，约 50m，设计网红浮桥建设宽度 3m；



图 5.4-21 南涌口村水上联通桥位置示意图

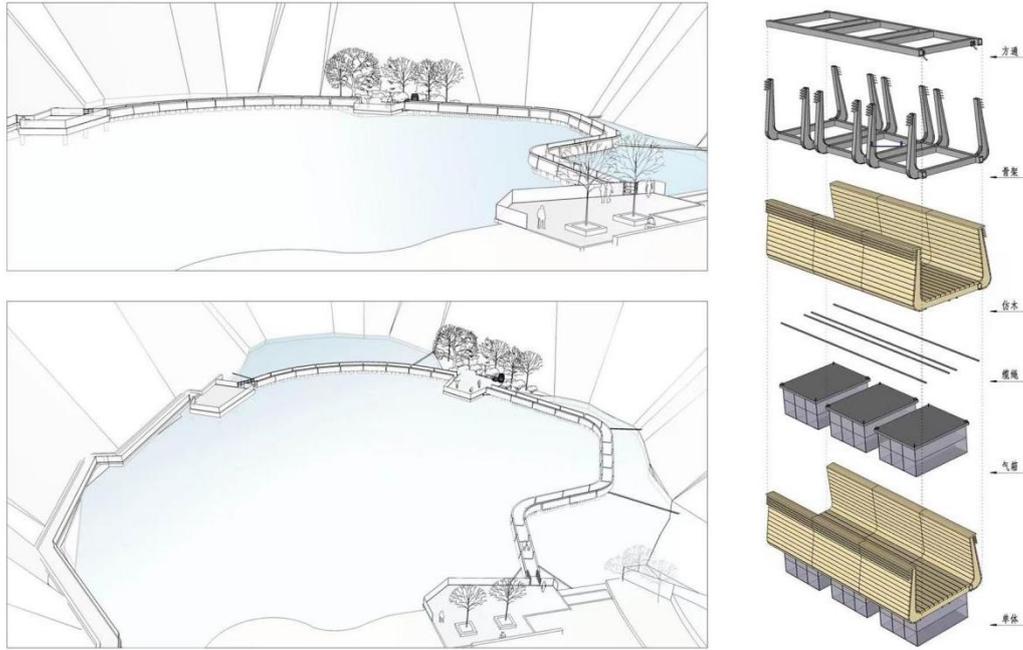


图 5.4-22 南涌口村水上联通桥大样示意图



图 5.4-23 南涌口村水上联通桥效果示意图

方案设计通过实施农村“四小园”建设开展庭院整治改造，腾出村头巷尾、房前屋后等空置土地，因地制宜打造小公园、小菜园、小果园、小花园，改善人居环境，总户数约 500 户，共约 5000m<sup>2</sup>。

鼓励村民合理规划、利用宅前院后闲置土地打造“四小园”，实现“四园美家园”目标，让乡村环境变得更加优美，生态变得更加宜居，

加快推进乡村振兴。

鼓励引导村小组或村民充分利用村头巷尾、房前屋后的闲置土地，见缝插绿，种植蔬菜、瓜果、花草、树木等，结合实际对“四小园”等小生态板块开展合理规划和科学建设，积极探索适合各地实际、群众接受的各类的“四小园”建设模式。

充分利用“三清三拆三整治”后的空闲土地，因地制宜开展“四小园”等小生态板块规划和建设，巩固“三清三拆三整治”成果，提升人居环境质量。坚决防止对“三清三拆三整治”清出土地进行违规建设，也不能闲置不管、杂草丛生。

对现有“四小园”等小生态板块进行优化提升。鼓励引导村小组或村民对现有“四小园”等小生态板块进行升级改造，美化亮化村庄环境，建设具有黄阁独特乡村气息特色的田园村庄。同时，结合乡风文明建设、美丽庭院评选等工作，夯实建成乡村“四小园”的基础。“四小园”建设根据空闲地实际情况，因地制宜建设，以规范、整洁、实用、美观为原则，具体规范标准如下：

1.小菜园、小果园、小花园规范标准：

- (1) 整齐规范，尽量做到方正平直。
- (2) 必须建立篱笆或园墙。篱笆或园墙高 50 厘米以上，必须规整、牢固；材质不限，可因地制宜利用木头、竹子或残垣断壁清理产生的皮旧砖石等；
- (3) 土地平整，无杂物，不得出现类堆、土堆、柴堆等，土杂肥深埋、覆盖，无异味；
- (4) 种植要规范，管理要精细，作物要成行成排；
- (5) 藤蔓作物支架规范整齐，定期修剪，防止藤蔓乱爬；
- (6) 作物收获后，叶秆等废弃物要及时收集处理。



图 5.4-24 南涌口村宅前院后整治改造示意图

南涌口村北侧涌边为南沙区历史民用码头遗址，本次方案仅仅围绕这一元素进行现代化传承，通过建设 2 处具有南沙黄阁特色外观并具备现代化功能的驿站、码头对南沙悠久历史进行致敬，并对来访游客进行宣传传承科普，同时满足村民、游客生活需求，码头驿站建设计约 200 平方米；



图 5.4-25 南涌口村码头驿站建设位置图



图 5.4-26 南涌口村码头驿站建设示意图

设计方案：结合南涌口艺术村规划区域交通，合理规划现状停车场、厕所布置，设计对现状厕所及停车场提质改造修缮。利用现状洗手间，增强功能性，将洗手间后墙与码头休憩空间有效结合。

#### 5.4.1.3 好农场高科技农庄基础设施建设

设计方案根据村内现有闲置资产的特点，进行点对点盘活利用，

提出产业运营项目需由指导设计，以终为始，因此计划引进“好农场”品牌，好农场可以为田园综合体项目定制打造有机农业产业，并与投资人合作开发农旅综合体。凭借这一运营能力，吸引来众多地产商和政府前来合作，也吸引来一批农旅企业前来学习考察，共同助力推动新乡村示范带发展。

项目拟借助好农场项目策划开展有机到家，生鲜宅配；市民农庄，劳动份额；社群活动；自然课堂，亲子研学等活动。



图 5.4-27 村内闲置用地现场图

本次方案针对好农场高科技农庄进行基础设施建设。建设内容包括 350 亩农用地场地平整及有机农业土壤改良；农场机耕道 5 处，共 5km；灌溉系统主管网（DN25-DN50）100km 及 30 处园区灌溉泵房；建设接待服务中心 1 处，约 500 平方米，设置于水稻田间，以可移动装备建筑集装箱搭架方式建设；建设满足规模需求生态停车场，提供约 200 个车位，约 5000 平方米；配套建设农场园区围栏防护、电力综合管线、市政供水、雨污水管网及处理设施满足园区开展下一步建设发展需求。

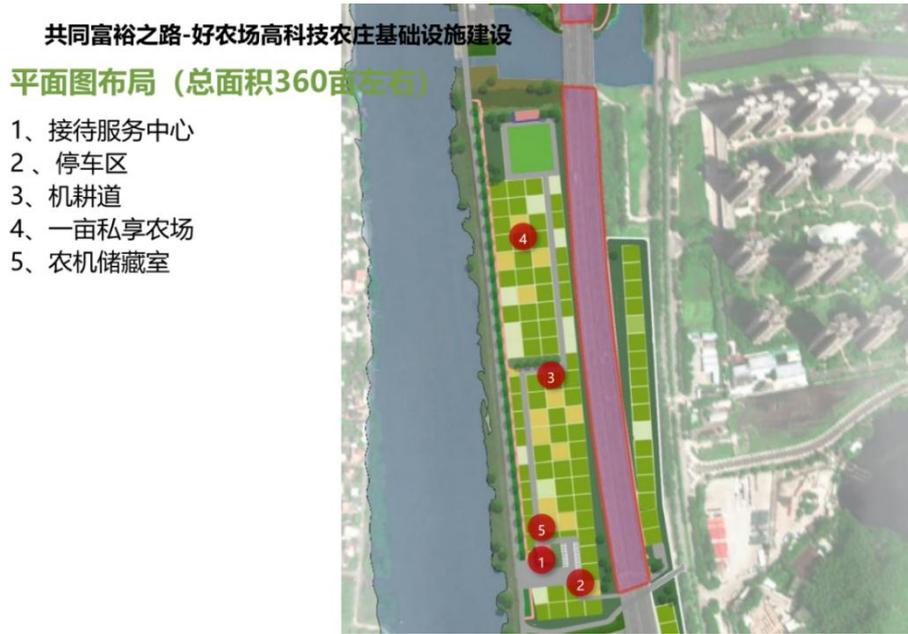


图 5.4-28 好农场高科技农庄规划图



图 5.4-29 好农场高科技市民农庄规划图

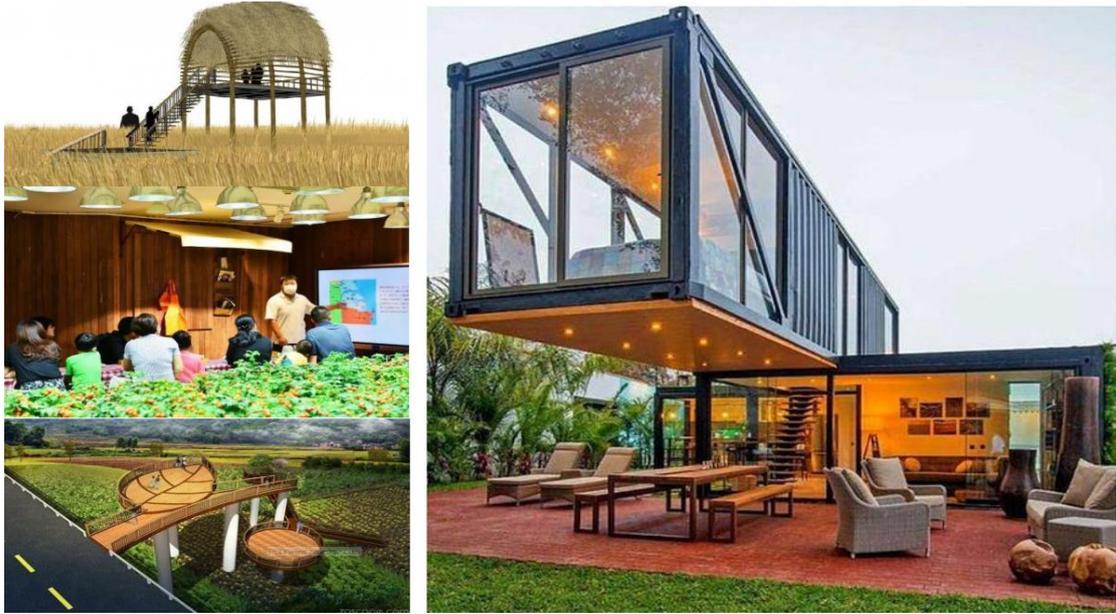


图 5.4-30 集装箱搭建接待服务中心效果图



图 5.4-31 好农场高科技农庄互动区规划图

#### 5.4.1.4 网红星舰亲子营地项目基础设施建设

设计方案根据村内现有闲置资产的特点，进行点对点盘活利用，因此计划利用下朱围闲置可用空地引进滨水风景星舰营地项目，整体定制开发打造露营地，吸引来众多地产商和政府前来合作，共同助力推动新乡村示范带发展。



图 5.4-32 滨水风景星舰营地规划图



图 5.4-33 滨水风景星舰营地入口设计图



图 5.4-34 滨水风景星舰营地停车场区设计图



图 5.4-35 滨水风景星舰营地露营区设计图

本次方案针对网红星舰亲子营地项目进行 40000 平方米基础设施建设。建设内容包括场地平整；5000 平方米入口生态停车场，提供约 200 个车位，及配套公共服务设施建设；25000 平方米公共活动空间生态环境修复，景观提升建设；固定资产管理用房 1 处，约 1000

平方米（建筑面积），以可移动装备建筑集装箱搭架方式建设；配套建设园区围栏防护、电力综合管线、市政供水、雨污水管网及处理设施满足园区开展下一步建设发展需求。

#### 5.4.2 工业文化产业之路子项设计

工业文化产业之路子项包含滨水慢行道建设及桥下空间工业之风走廊配套服务区建设两个主要板块；主要针对公共服务设施建设、交通基础设施建设、全域视觉系统安装工程几个领域进行示范带建设。具体工程量详见下表：

### 工业文化产业之路子项项目表

表 5.4-2

项目名称	建设内容	工程清单	数量	单位	备注	
滨水慢行道建设	交通基础设施建设	滨水慢行步道骑行道建设	10000	m2	沿黄阁西路 2.5km 滨水慢行道建设按照 4m 建设	
工业风主题园公共空间配套服务区	交通基础设施建设	桥下步道建设	10000	m2	5km 步道建设平均宽度为 2m	
	游客活动空间改建	篮球场、羽毛球场、门球场、乒乓球桌等体育健身场地建设	10000	m2	全民健身运动空间主题园建设，5 个篮球场，8 个羽毛球场，3 个门球场，10 个乒乓球桌及 5 个健身场地建设	
	生态环境修复改造工程	环境保护生态修复建设	5000	m2	5000m2 现有桥下荒地生态修复	
	配套服务设施建设	生态工业文明科普站建设	15000	m2	2km 打造多处配套桥下迷你生态休闲空间	
	文化创意标识标牌	文化标识标牌导视系统		40	个	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
		科普研学装置		20	个	科普介绍牌、科普互动牌等
		IP 文化艺术打卡装置		6	个	IP 文化艺术形象装置
广告宣传系统			20	个	路灯道旗，步道广告灯箱等	
	墙体彩绘及文化艺术氛围营造		120	m2	墙体彩绘，艺术字，IP 上墙装置	

项目名称	建设内容	工程清单	数量	单位	备注
	夜游导览系统	夜游功能性照明系统	30	m	确保主题空间区域的功能性照明
		主题园生活配套服务区构筑物及景观氛围提升	1	项	对部分游乐设备、景观景点的主题沉浸式氛围打造
		科普互动装置	2	个	夜游娱乐互动装置2处

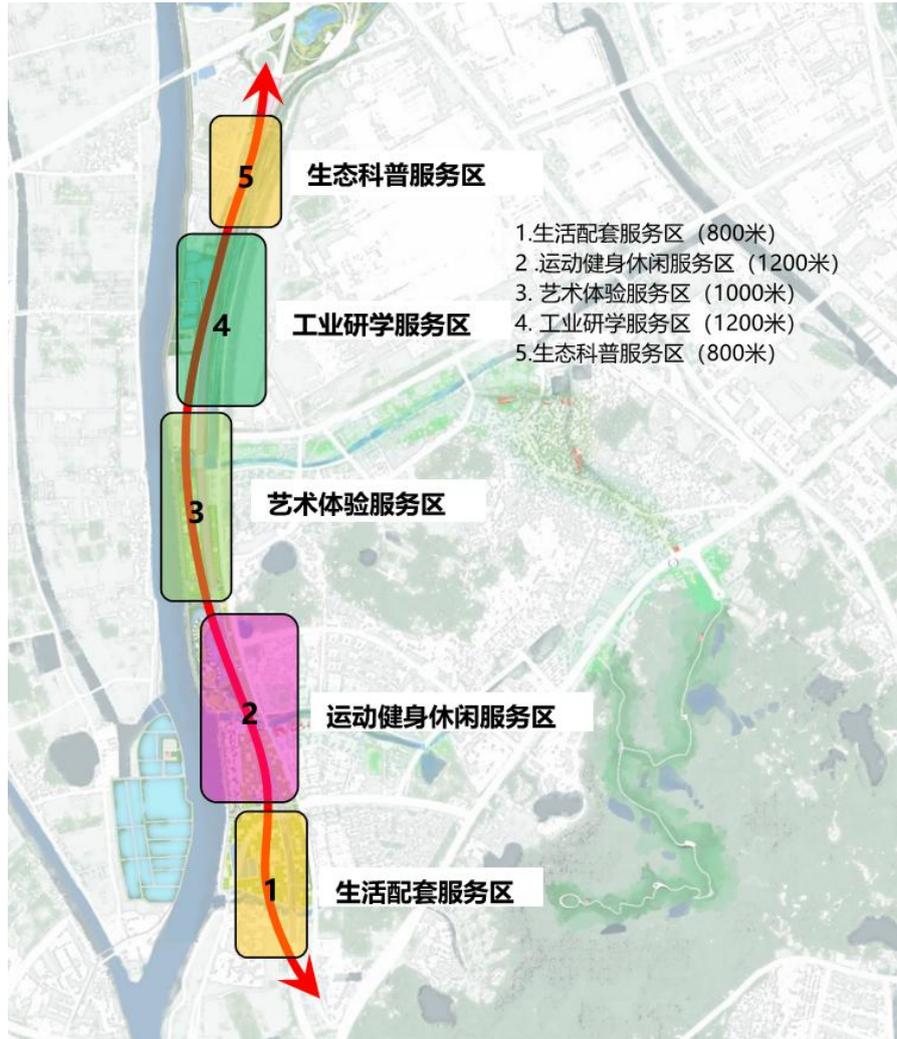


图 5.4-36 工业文化产业之路规划图

桥下空间现状现状场地为原始泥地状态，杂草丛生，标高不一，局部积水，脏乱差，部分地方散步一些混凝土空桩桩头。



图 5.4-37 桥底空间现状图

改造方案为拟将两侧改造成健身场+运动场，中间布置为生活配套设施，最大化利用场地空间。运动区域布置好城市家具，部分高架桥墩喷涂地方特色 logo 或者彩绘，安装照明设施，营造舒适的运动空间。

拟建设 2.5km，4m 宽滨江步道；5km 长，2m 宽桥下步道串联场地，建设 5 个篮球场，8 个羽毛球场，3 个门球场，10 个乒乓球及 5 个健身场地，共计 20000m<sup>2</sup>，针对桥下荒地进行生态修复，约 5000m<sup>2</sup>，建设多处健身休闲生活服务配套区，共约 15000m<sup>2</sup>及沿途文创标识标牌、科普内容、照明系统。建设方案包含平整地块，埋设雨水收集管道，完成面预留一定的排水坡度，根据实际用途进行场地铺装。



图 5.4-38 桥底空间改造卫生间设计图



图 5.4-39 桥底空间改造健身场所设计图



图 5.4-40 桥底空间改造篮球场设计图



图 5.4-41 桥底空间改造休闲空间设计图



图 5.4-42 桥底空间慢行系统设计图



图 5.4-43 滨江慢行步道设计图

### 5.4.3 南沙岭南特色之路子项设计

南沙岭南特色之路子项包含黄阁机械厂文创园区改造项目、莲溪大街环境提升改造、东里大街环境提升改造三个主要板块；主要针对村居村貌环境提升、公共服务设施建设、交通基础设施建设、全域视觉系统安装工程、新时代文明实践阵地建设工程几个领域进行示范带建设。具体工程量详见下表：

南沙岭南特色之路子项项目表

表 5.4-3

项目名称	建设内容	工程清单	数量	单位	备注
闲置黄阁机械厂文创园区改造项目	入口形象区停车场建设	生态停车场建设	500	m <sup>2</sup>	莲溪村入口处 500m <sup>2</sup> 停车场建设
	园区建筑改造	现有厂房加固修缮提升改造	1500	m <sup>2</sup>	1500m <sup>2</sup> 现有建筑修缮
	园区公共区域改造	园区内环境提升改造	1800	m <sup>2</sup>	1800m <sup>2</sup> 现有园区内空地环境打造
	园区标识标牌	园区标识标牌导视系统	5	个	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等

项目名称	建设内容	工程清单	数量	单位	备注	
		科普研学装置	5	个	科普介绍牌、科普互动牌等	
		IP文化艺术打卡装置	1	个	IP文化艺术形象装置	
		墙体彩绘及文化艺术氛围营造	30	m <sup>2</sup>	墙体彩绘, 艺术字, IP上墙装置	
	园区照明强弱电设施	艺术照明及弱电监控系统	1	项	照明监控系统	
莲溪大街环境提升改造	人居环境整治	外立面改造提升	3000	m <sup>2</sup>	500m街道两侧人居环境综合整治	
	三线整治	街区内三线整理	500	m	500m街道两侧人居环境综合整治	
	房屋修缮改造	老建筑修缮	1842	m <sup>2</sup>	莲溪大街16号、29号, 中山下巷6、8、14号房屋修缮利用	
	文化标识系统建设	文化标识标牌导视系统		10	个	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等
		麒麟IP文化艺术打卡装置		2	个	IP文化艺术形象装置
		广告宣传系统		10	个	路灯道旗, 步道广告灯箱等
		墙体彩绘及文化艺术氛围营造		100	m <sup>2</sup>	墙体彩绘, 艺术字, IP上墙装置
	夜游系统建设	文化古街入口主题及氛围照明		1	项	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围
		街道两侧立面主题点缀		500	m	500m街道两侧建筑立面及檐口
		主题场景趣味点缀		2	处	街道文化互动景观景点
东里大街环境提升改造	人居环境整治提升	外立面改造提升	2600	m <sup>2</sup>	400m街道两侧人居环境综合整治	
	三线整治	街区内三线整理	400	m	400m街道两侧人居环境综合整治	
	房屋修缮改造	老建筑修缮	1342	m <sup>2</sup>	东里大街44、46、48、52、71号, 麒龙中路1号等多处国有闲置房屋修缮利用	
	文化标识系统建设	文化标识标牌导视系统		10	个	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等
		麒麟IP文化艺术打卡装置		2	个	IP文化艺术形象装置
		广告宣传系统		10	个	路灯道旗, 步道广告灯箱等

项目名称	建设内容	工程清单	数量	单位	备注
		墙体彩绘及文化艺术氛围营造	60	m <sup>2</sup>	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置
		文化古街入口主题及氛围照明	1	项	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围
		街道两侧立面主题点缀	400	m	400m 街道两侧建筑立面及檐口
夜游系统建设	主题场景趣味点缀	2	处	街道文化互动景观景点	

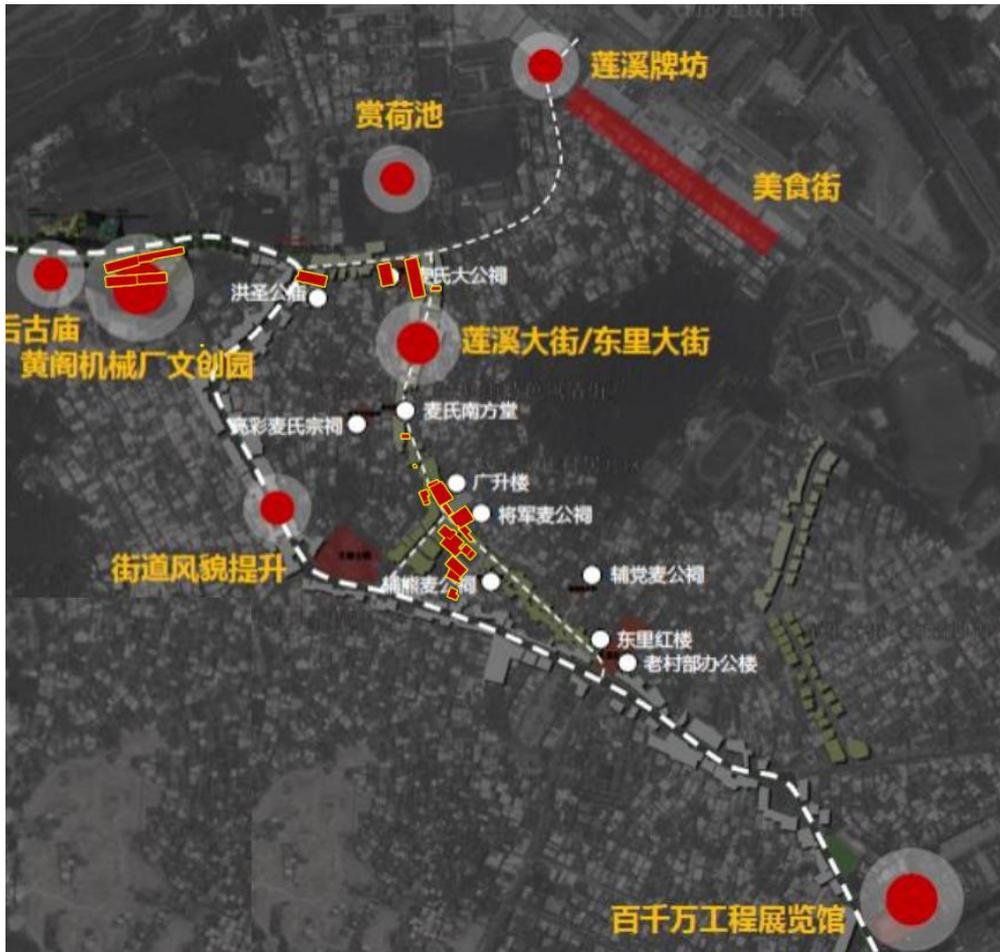


图 5.4-44 南沙岭南特色之路规划设计图

#### 5.4.3.1 黄阁机械厂文创园区改造项目

现状：原黄阁机械厂位于丹桂路南侧，长约 100m，宽约 55m，占地面积约 3500m<sup>2</sup>，为 1~2 层砖混结构建筑，外立面为古旧砖色，现状闲置；下图建筑 A 建筑面积约 234m<sup>2</sup>，建筑 B 建筑面积约 224m<sup>2</sup>，

建筑 C 建筑面积约 380m<sup>2</sup>，建筑 D/E 合计建筑面积约 774m<sup>2</sup>；

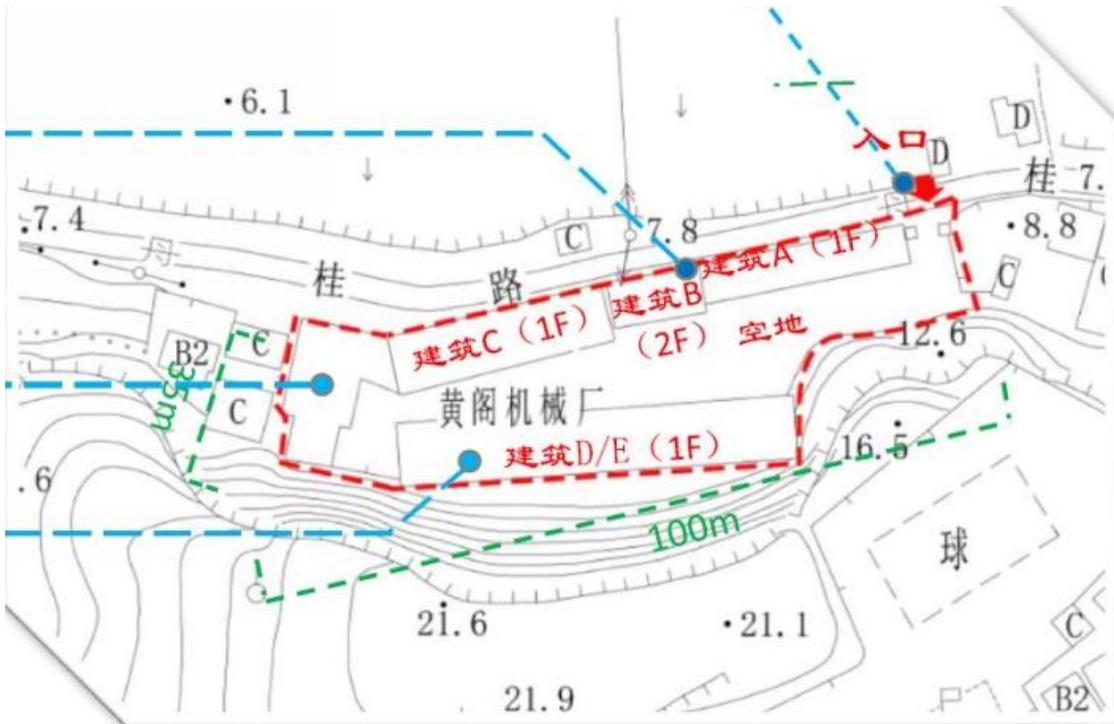


图 5.4-45 黄阁机械厂现状场地图



图 5.4-46 黄阁机械厂现状立面图

改造方案：通过对现状建筑进行综合分析，提炼红砖元素为主题，打造有工业风的现代简约质朴产业园，对标国内外知名老旧红砖厂房改造项目，设计具备南沙特色的地标性红砖建筑群，本次设计拟进行生态停车场建设、现有厂房加固修缮提升改造、园区内环境提升改造、创意装置及艺术品街区建设及配套艺术照明及弱电监控系统建设。

首先以景观造型打造整个景区中线，引导和吸引游客游览。

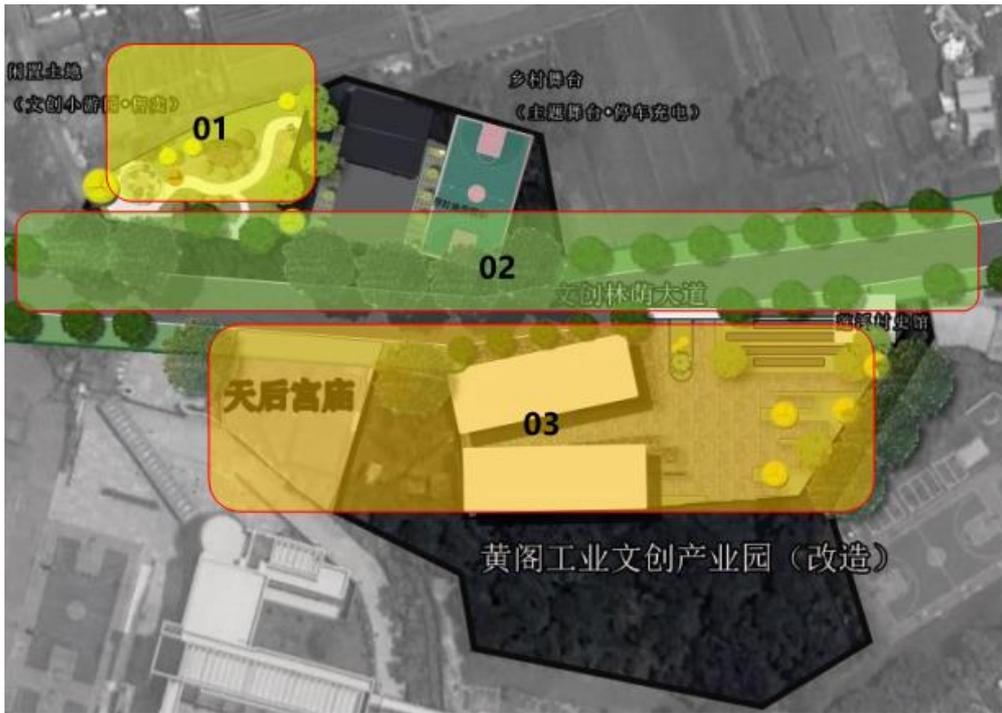


图 5.4-47 黄阁机械厂改造设计图



图 5.4-48 黄阁机械厂内部改造设计图

#### 5.4.3.2 莲溪大街及东里大街环境提升改造

现状情况：村房外立面部分墙面老旧，风格略显呆板，影响巷道外观，道路缺少标识线，综合管线高架凌乱，巷道缺少景观标识，特色标志，沿街招牌多为商品广告喷涂，或简单底色黑体字，缺少地方特色。

改造方案：拟对莲溪大街 500m、东里大街 400m 沿线巷道、民居景观等进行人居环境整治，通过墙绘、墙饰等造价低，工序简单的方式对沿线民居外立面进行整饰。将麒麟文化与创意主题相结合，增加部分图案及朱红色腰线、压顶线，丰富立面样式，提升外立面南沙特色；外围增植柳树及紫花风铃木等特色景观，对部分巷道进行石材铺装，安装移动花箱，设置景点标识如蚝壳墙面等装饰小品，街角绿化提升，安装青砖波打线等元素装饰；道路及标识线提升美化，房前屋后绿化提升，规整三线，统一规划特色店招；构建文化标识系统；建设夜游系统。



图 5.4-49 莲溪大街沿街外立面改造前后对比图



图 5.4-50 莲溪大街街景改造前后对比图

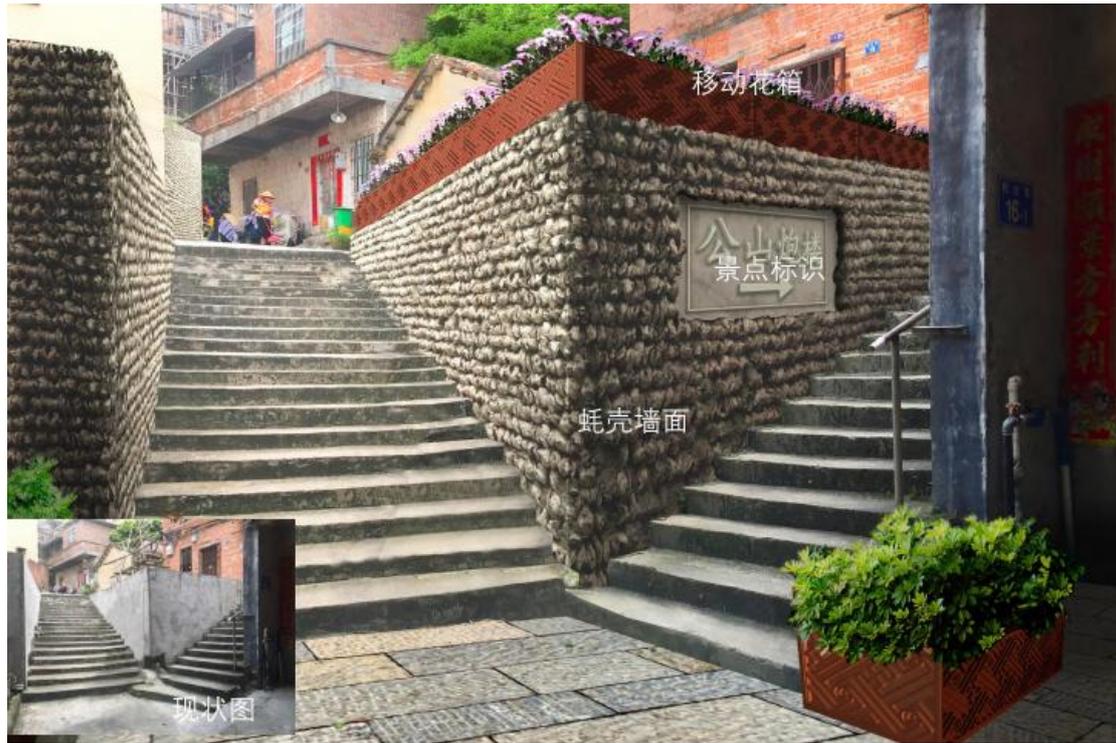


图 5.4-51 莲溪大街街景改造前后对比图



图 5.4-52 莲溪大街巷道改造图



图 5.4-53 莲溪大街环境提升改造前后对比图



图 5.4-54 景观改造前后对比图



图 5.4-55 莲溪大街环境提升改造前



图 5.4-56 莲溪大街环境提升改造后



图 5.4-57 莲溪大街老建筑修缮改造前



图 5.4-58 莲溪大街老建筑修缮改造后



图 5.4-59 格栅美化/架空线路规整意向



图 5.4-60 莲溪大街环境提升改造前

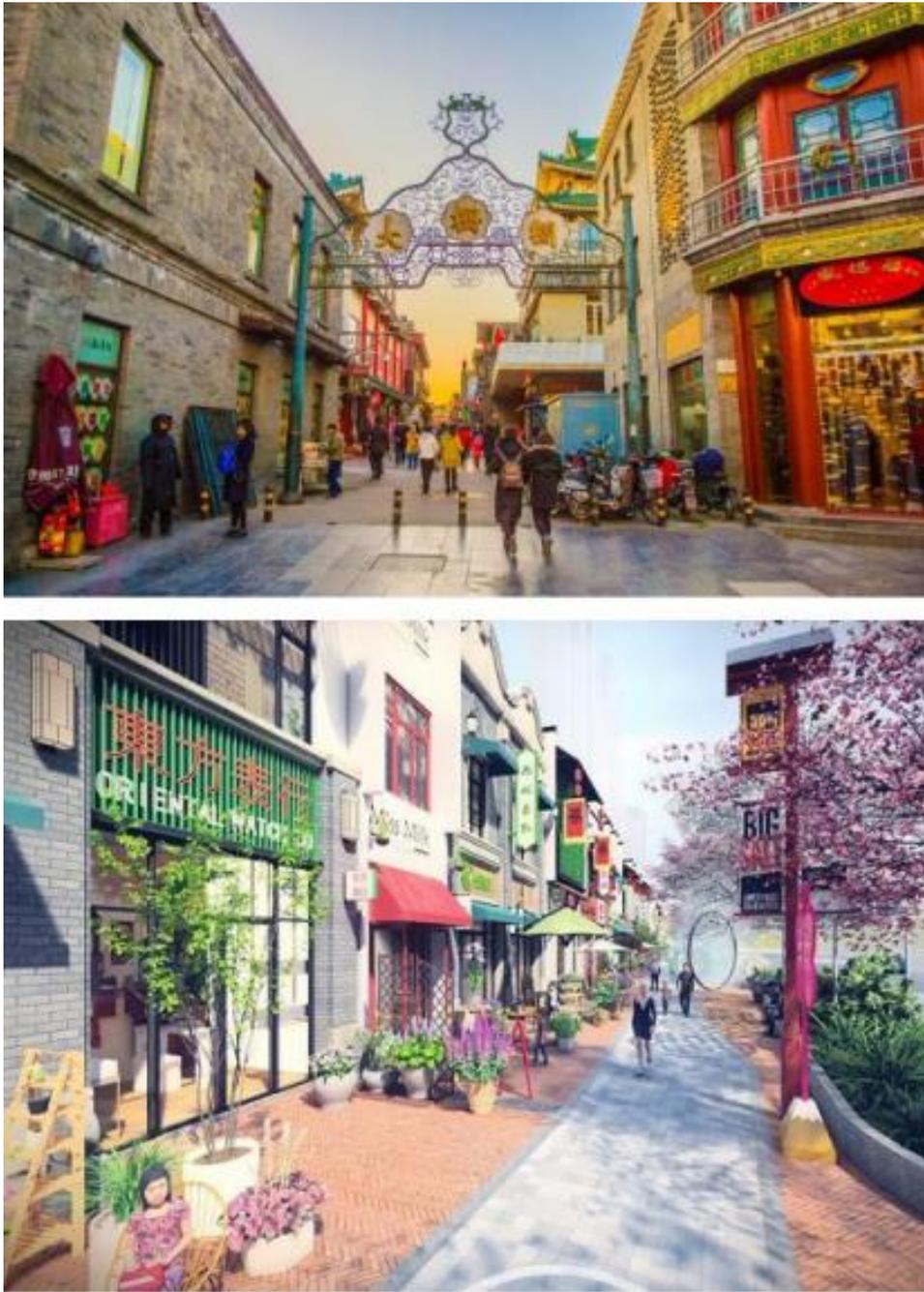


图 5.4-61 莲溪大街环境提升改造后

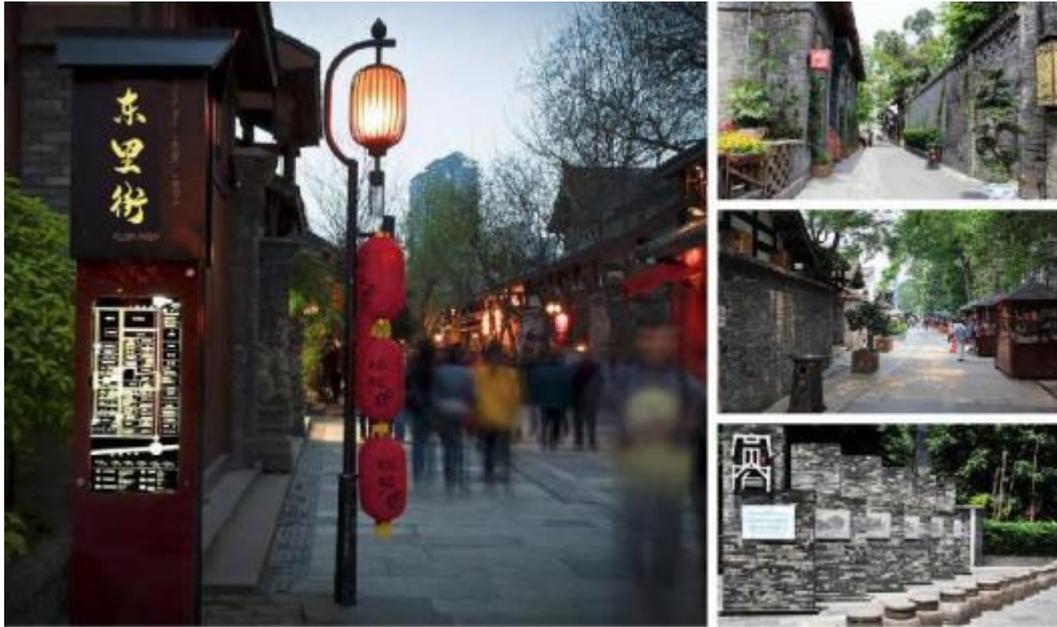


图 5.4-62 东里大街环境提升改造示意图

#### 5.4.4 生态健康绿美之路子项设计

生态健康绿美之路子项主要构建大山岬生态健身系统，针对公共服务设施建设、乡村旅游发展基础设施建设、全域视觉系统安装工程几个领域进行示范带建设。具体工程量详见下表：

#### 生态健康绿美之路子项项目表

表 5.4-4

项目名称	建设内容	工程清单	数量	单位	备注	
大山岬生态健身设施	现有登山路升级改造	现有登山步道提升改造	25000	m <sup>2</sup>	5km 登山步道升级改造	
	休憩平台建设	3 处休憩平台建设	900	m <sup>2</sup>	3 处休憩平台建设	
	山顶烽火台环形架空栈道	登高望远观景栈道建设	1500	m <sup>2</sup>	烽火台景点登高处	
	公共服务设施建设	驿站网红厕所 2 个	2	个	2 处公共服务设施驿站厕所建设	
	游客标识标牌导视	游客标识标牌导视	游客标识标牌导视系统	20	个	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等
			广告宣传系统	20	个	路灯道旗，步道广告灯箱等
			IP 文化艺术打卡装置	1	个	IP 文化艺术形象装置
照明工程	大山岬生态健身设施功	5	km	夜间照明系统		

		能性照明			
		大山岵沉浸式景观节点打造	2	项	沉浸式景观节点
	弱电系统	弱电工程建设	1	项	防火安全及监控系统建设安装

现状分析: 根据实地现场踏勘发现, 大山岵现状入口停车场一(图 1), 场地少, 景观较差; 入口停车场二(图 2), 场地少, 规划不合理, 景观绿化较差; 大井水塘(图 5、6)水质优, 水生生物较多, 有锦鲤; 周围交通无环湖路, 场地尚未开发, 周围山体围合, 高差较大, 地形类型丰富, 有湿地及滩涂地, 利用空间较多, 但存在主路水泥硬化, 感官较差; 两侧生态有破坏, 景观较差; 缺少景观节点、游客服务设施等问题。

设计方案: 整体方案以针对现状大山岵景区进行保护为主, 进行生态改造, 服务设施, 基础设施改造。针对现有 5km 登山步道进行道路白改黑提升改造, 道路宽度 5m; 建设 3 处休憩平台, 共计 900m<sup>2</sup>及烽火台景点登高处登高望远观景栈道建设, 现代化网红厕所 2 处, 每处 80m<sup>2</sup>, 配套建设休闲空间内沿途标识标牌导视系统、灯光照明系统、弱电工程。





图 5.4-63 大山岬现状情况图

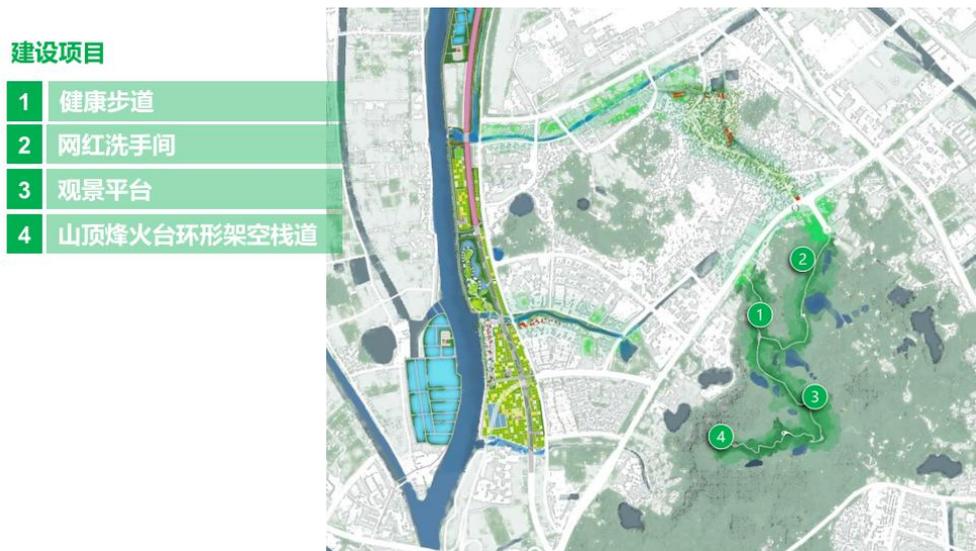


图 5.4-64 生态健康绿美之路规划图



图 5.4-65 大山岬小品景观及登山道路改造图



图 5.4-66 大山岬休憩场所改造效果图

#### 5.4.5 新时代文明实践站及展示中心配套设施工程

##### 新时代文明实践阵地建设工程子项目表

表 5.4-5

项目	实施项目	单位	数量	工程内容描述
新时代文明实践站配套设施	硬件+系统	项	1	互动多媒体展项硬件
	数字内容	项	1	互动多媒体展项数字内容
	硬装（含美工）	m2	682	建筑修缮、展厅硬装、美工墙面
	安装调试施工	项	1	安装调试及后续维护服务
高质量发展展示中心配套设施	硬件+系统	项	1	互动多媒体展项硬件
	数字内容	项	1	互动多媒体展项数字内容
	硬装（含美工）	m2	1248	展厅硬装、美工墙面
	安装调试施工	项	1	安装调试及后续维护服务

现状：新时代文明实践站及高质量展示中心现状场地为东里村办

公楼；新时代文明实践站配套设施建设场地为南涌口村村委。

设计方案：拟对村部办公楼进行改造，打造成为结合驿站于一体，服务便民，展览展示的现代化百千万高质量发展展示中心及新时代文明实践站，其余村委拟计划采用与标志性景观融为一体的户外阵地形式，与当地便民生活点、百姓聚集区结合，将党政文化融入示范带环境，与自然相融合，服务于当地村民。

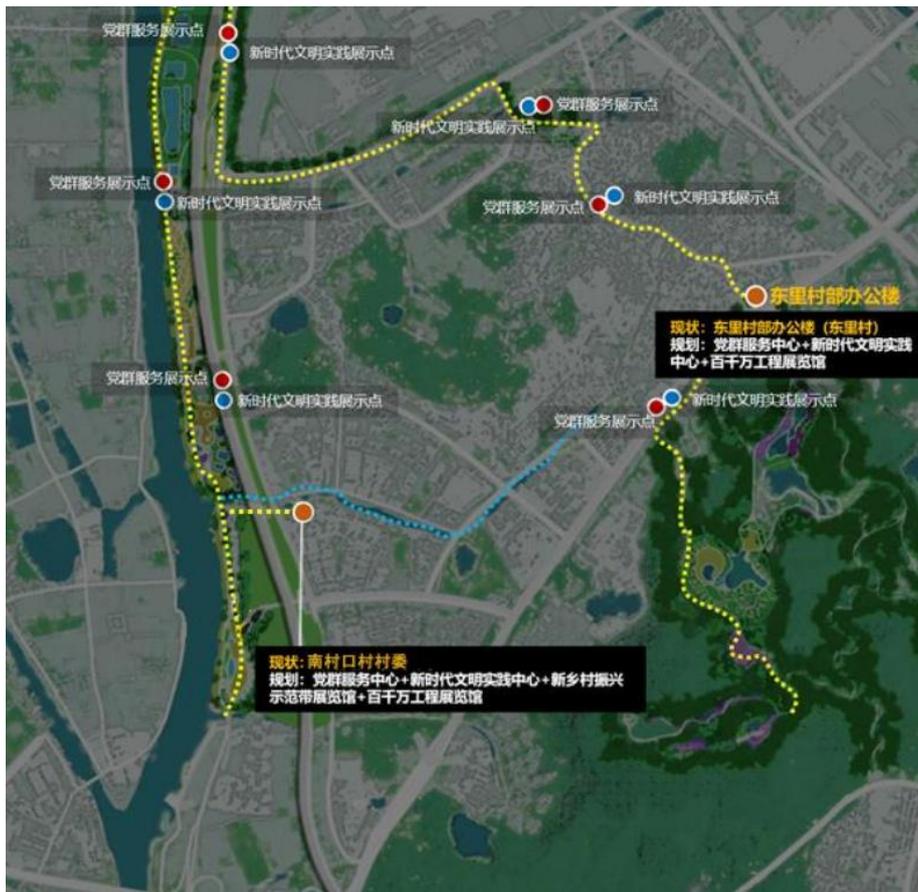


图 5.4-67 新时代文明实践站及展示中心配套设施工程方案图



图 5.4-68 新乡村振兴展览中心方案图

#### 5.4.6 全域视觉系统建设

打造全域旅游导视标识系统应便于游客顺利完成游玩体验。为更好地发展旅游，提升整体旅游服务品质，打造全域旅游。景区规划应按照 A 级景区的标准，建立一套信息完善，功能健全并富有地域文化特色的旅游标识系统，兼具实用性与艺术性、完善旅游信息、引导系统，便于旅游者顺利完成游览，提高休闲游览质量。在设计中，全域旅游标识牌应充分融入地域麒麟文化元素，将景区文化当地特色选定为标识系统主要设计元素，传统艺术以现代构架为载体，跃入大众视线，展现景区魅力，同时，也可以增设夜视功能，实现夜间导览。标识牌不仅有线路图，更有二维码可供游客扫描。导览图的设计将传统元素相互融合，即是传统文化的一种体现，同时简洁的线条与用色，更是完美地融情于景。

本次方案设计为黄阁镇量身定制现代化 IP 公仔，融入整条示范带之中，通过碧道环境导视系统/村庄环境导视系统，串联成珠，打造全域旅游；



图 5.4-69 环境导视系统示意图



图 5.4-70 环境导视系统示意图 (2)



图 5.4-71 夜游体系示意图

## 5.5 道路设计

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设方案工程内容不涉及新增道路，仅于现状村道路段进行道路白改黑改造，其中部分为白改黑+沿路小景观建设；黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带项目建设方案工程道路涉及内容包含：（1）南涌口村段现状村道进行白改黑改造；（2）于好农场场地配套建设机耕路；（3）工业桥下主题园段公共空间场地改造建设透水铺装慢行道；（4）大山岬子项内针对现状山道进行道路硬化改造。具体信息详见下表。

项目涉及道路建设改造部分情况表

表 5.5-1

序号	涉及项目		现状情况		主要工程量	单位(m <sup>2</sup> )	建设内容
			道路等级/场地情况	道路基本情况			
1	万顷沙镇	水岸广场周边道路改造工程	村道	长 1000m; 宽 5-8m	6000	m <sup>2</sup>	路面加铺沥青和标线等

序号	涉及项目		现状情况		主要工程量	单位(m <sup>2</sup> )	建设内容
			道路等级/场地情况	道路基本情况			
2	渔舟唱晚新乡村示范带(二期)建设项目	长堤西路铺沥青(中段)	村道	长 1500m; 宽 6m	9000	m <sup>2</sup>	铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
3		长堤西路铺沥青(红港段)	村道	长 960m; 宽 6m	5760	m <sup>2</sup>	铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
4		南堤西路铺沥青(水岸广场段)	村道	长 450m; 宽 6m	2700	m <sup>2</sup>	铺设沥青和标线
5		南堤西路铺沥青(红港段)	村道	长 800m; 宽 6m	4800	m <sup>2</sup>	计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
6		界河西路铺沥青	村道	长 390m; 宽 6m	2340	m <sup>2</sup>	铺设沥青和标线
1		乡村振兴示范带入口路面黑化改造	村道	长 400m; 宽 6m	2400	m <sup>2</sup>	铺设沥青和标线
2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目	滨江沿线 5km 照明设施点缀	堤岸路	长 5km	125	盏	堤顶路全线 5km 节点环境夜游打造, 每 40m 一盏路灯
3		南涌口村艺术村交通基础设施建设	村道	长 550m; 宽 4.5m	2250	m <sup>2</sup>	铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观
4		好农场高科技农庄机耕道生产设施建设	农田	\	5000	m	机耕道建设
5		滨水慢行道项目	村道	长 2.5km; 宽 4m	10000	m <sup>2</sup>	透水铺装慢行步道建设
6		工业风主题园交通基础设施建设	桥下空地	\	10000	m <sup>2</sup>	2m 宽透水铺装慢行步道建设
7		大山岬现有登山路景观升级	登山步道	长 5km; 宽 5m	10000	m <sup>2</sup>	现有基础步道进行硬化升级改造

道路改造建设包含现状混凝土路面改建优质沥青覆盖混凝土路面, 安装侧石、平石、完善交通标志标线、安装照明灯具及照明供配

电系统、改造排水设施等。

### 5.5.2 主要依据

- (1)《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）
- (2)《城市道路路线设计规范》（CJJ193-2012）
- (3)《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）
- (4)《无障碍设计规范》（GB50763-2012）
- (5)《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）
- (6)《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
- (7)《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）
- (8)《道路交通标志标线》（GB5768.2-2009）
- (9)《城市道路路内停车泊位设置规范（GA/T850-2009）》
- (10)《城市绿地设计规范》（GB50420-2007）（2016 年版）
- (11)《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）
- (12)《海绵城市建设技术指南》（2014 版）
- (13)其他有关的国家及地方强制性规程、标准

### 5.5.3 路基工程

本项目升级改造道路均位于万顷沙镇十四涌、黄阁镇旧区，建筑物密集，整体上路基条件较好，改造部分路基在清理后经过填方后整平压实处理即可。

### 5.5.4 路面工程

本项目路面工程主要包括对村道道路“白改黑”及排水管网改造后的路面恢复工程。

#### 1、路面设计原则

(1)开展现场资料调查和收集工作，做好交通荷载分析与预测，按照全寿命周期成本的理念进行路面设计。

(2) 调查掌握沿线路基特点，查明土质、路基干湿类型，在对不良地质路段的处理的基础上，进行路基路面综合设计。

(3) 遵循因地制宜、合理选材、节约资源的原则，选择技术先进、经济合理、安全可靠、方便施工的路面结构方案。

(4) 结合当地条件，积极、慎重地推广新技术、新结构、新材料、新工艺，并认真总结经验，不断完善，逐步推广。

(5) 符合国家环境保护的相关规定，保护相关人员的安全和健康，重视材料的再生利用和废弃料的处理。

## 2、技术指标

要求基层 7 天无侧限抗压强度 $\geq 3.5\text{Mpa}$ ，压实度达到 98%；底基层 7 天无侧限抗压强度 $\geq 2.5\text{Mpa}$ ，压实度达到 97%，沥青面层的压实度达到 95%，土基回弹模量大于 30Mpa。

## 3、路面结构方案

机动车道路面推荐方案采用沥青路面，沥青路面施工工艺成熟，施工速度快；效果好，质量稳定。对新旧路基间沉降变形的适应力强。路面平整、有弹性，能减震降噪，驾驶舒适性高。后期维修方便，维修完成后，可马上开放交通。比较方案采用水泥混凝土路面，水泥混凝土路面虽然具有强度高，稳定性好，路面使用寿命长的优点，但路面接缝多，接缝的设置增加了施工复杂性，影响行车的舒适性。后期维修比较麻烦，维修完成后，不能马上开放交通。综合以上因素，本项目推荐采用沥青路面。

沥青砼路面近年来已在广东各条公路主干线及高速公路上得到广泛应用。众所周知，道路沥青及其混合料的路用性能受到许多因素的影响，尤其是气候因素的影响。区域内年均降雨量为 1696.5 毫米；降雨量在年内分配很不均匀，多集中在汛期（每年 4~9 月份），约

占全年总降雨量的 70~90%。平均气温 21.9°C,最高气温 38.7°C,最低气温 0.0°C.全年降水充沛,多集中于 4~9 月。气候因素决定了用于本项目的沥青面层必须具备良好的高温抗车辙性能、低温抗裂性能和水稳定性,且透水性较差。

具体的路面结构方案如下:

①机动车道路面结构

6cm 中粒式沥青砼中面层 (AC-20C)

1cm 乳化沥青下封层(1.1L/m<sup>2</sup>)

透层油(1.5L/m<sup>2</sup>)

30cm5%水泥稳定级配碎石

20cm4%水泥稳定石屑底基层

15cm 级配碎石

②人行道路面结构

6cm 透水砖

3cm 中粗砂

15cm 透水混凝土 C20

15cm 级配碎石垫层

#### 4、“白改黑”工程技术方案

“白改黑”工程即把原来的水泥混凝土路面(灰白色)改建为沥青混凝土路面(黑色),达到环保、防尘、降噪和增添行车舒适性的效果。相对于原先的水泥混凝土路面,“白改黑”后的道路路面与轮胎之间附着力增强,车辆在处理紧急事件中制动性能大大提高,车辆行驶起来更加安全,更加平稳;车辆行驶过程中产生的噪音将大幅度下降,为降低城市噪音起到了重要作用;黑色沥青路面吸尘性能较好,能有效吸收车辆行驶过程中的扬尘,从而能提高街道两旁店铺、居民住宅

的空气质量，提高美化城市环境的质量。

(1) 方案一：局部基层修复，拉毛处理，中间粘结层施工，摊铺沥青面层。

典型工艺流程：修复基层→(拉毛原路面)→喷油→铺土工布(洒布橡胶沥青→洒布沥青碎石)→碾压→摊铺沥青面层→碾压。其中也有用橡胶沥青+沥青碎石代替土工布作为应力吸收层。该方法适用于路面破损不严重，断板率较低(低于 20%)情况。施工前凿平或用沥青砂调平板块错台严重部位，对板底脱空采取压浆补强处理更新或补灌旧路面板接、裂缝，将旧路面上尖锐凸出部分铲除，采用铣刨机或抛丸机拉毛原水泥路面，并对原路面彻底清扫，不得含有污物、尘土、碎石。基层处理检查合格后，采用沥青洒布机在旧路面上均匀喷洒一层乳化沥青。待粘层乳化沥青破乳后，由人工或专用设备铺设土工布，并在表面用轻型工具碾压，使土工布与旧路面紧密粘结。土工布铺设完成后，可进行沥青面层的施工。在旧水泥混凝土基层与沥青面间铺设一层专用土工布，其作用在于使加铺层与旧混凝土路面之间形成弹性的间层，减小层间结合力，将反射裂缝应力由垂直方向转为水平方向，并扩展至更宽范围，避免应力集中，起到缓裂、防裂的作用，防止加铺层的反射开裂，同时防止雨水下渗对基层造成破坏。

(2) 方案二：处置基层，原板块破碎，新铺中间层，最后摊铺沥青面层。

典型工艺流程：基层处治→板块破碎→碾压→撒布透层油→撒布石屑→碾压→(摊铺水泥稳定碎石基层/沥青稳定碎石基层)→摊铺沥青面层→碾压。

由于道路等级不同，在石屑层和沥青面层之间可以设置水泥稳定碎层或沥青稳定碎石层。该工艺适用于路面大面积已遭破坏、丧失了

整体承载能力，断板率较高（20%以上）或已不能达到结构强度要求的情况。该方案一般是利用特殊施工机械，在对局部破坏严重的基层进行处治后，将旧水泥混凝土板块破碎成较小的粒径（通常，底部不超过 37.5cm，中间不超过 22.5cm，表面不超过 7.5cm），采用 Z 型压路机碾压后作为新路面结构基层或底基层。碾压完毕，要及时撒布透层油，目的在于稳固表面碎石，防止形成滑动层。撒布完透层油，及时撒布小石屑，用轮胎压路机碾压稳定，然后再加铺新的沥青面层。其中，板块破碎环节所采用的破碎设备可分为多锤头破碎、冲击破碎和共振破碎等几种工艺，每种工艺所采用设备的破碎碎块尺寸及结构有所不同。本项目建议选定多锤头破碎技术，原路面破碎处理后作为改造后新路面结构中的垫层。破碎后其顶面的回弹模量  $E_0$  一般都比碎石化前有所降低，并且方差较低，说明现场碎石化后顶面强度更加均匀，绝大部分路面  $E_0$  值在 200MPa 以上。

考虑到本项目道路使用年限较高，道路等级普遍为村道、巷道，原路基承载能力较差，初步估计断板率在 20%以上，且方案一较难处理好沥青面层和混凝土路面板块的层间粘结问题。因此本项目推荐选用方案二。

#### 5.5.5 侧平石

根据项目区地块的属性，对道路景观要求较高，推荐采用花岗岩材质侧平石，一般路段采用预制混凝土侧平石。

### 5.6 基础设施建设区管线综合设计

待招商旅游园区管路设计范围包括：园区给水、喷淋灌溉、雨水、污水、消防、电力、通讯等，共计 10 余种。管线的走向，交叉错综复杂，其布置原则为满足功能要求，达到经济实用的目的。各建设设施之间连接管道尽量以直线连接，力求管路顺畅，缩短距离，减少交

叉。当交叉点上各管道高程发生矛盾时，按照先重力管，后压力管的原则解决。

## 5.7 景观绿化设计

### 5.7.1 示范带村域景观工程

本项目综合考虑南沙区的自然地理、植被、资源环境条件、历史文化底蕴，以及城市发展对绿地的功能、质量与景观需求，结合现行的电白区总体规划及相关规划思路，营造层次、林相丰富且具有季相变化和审美趣味的植被群落。

根据植物景观特点，结合项目设计需求，在园林植物景观规划设计中建议遵循以下原则：

- (1) 以总体规划为依据，体现项目设计的不同绿化空间感和风格；
- (2) 因地制宜、适用、经济、美观；
- (3) 以植物造景为主，适地适树。

项目区域内最终种植形成含常绿乔木、落叶乔木、常绿灌木、落叶灌木、草本花卉、草本地被、湿生植物的多生态系统布局。最终形成速生与慢生、常绿与落叶、花卉与草地合理搭配。合理设计常绿乔木与落叶乔木比例，以及常绿灌木与落叶灌木比例。挖掘当地特色乡土树种，寄托乡愁。中下层植物以多年生花灌木为主，郊野区域减少大面积草坪的使用，便于日后管养。

### 5.7.2 道路景观工程

本项目道路路缘石高为 15 厘米，路面利用道路横坡和锯齿形边沟排除路面雨水。道路宽度以 24 米、15 米、11 米为主，转弯半径为 6~12 米。人行道采用多种铺面材料。室外停车场铺砌植草砖，利用植草砖的砖缝或砖洞作长草空间。停车地面尽可能铺草皮，与沥青路

面车道有机结合，尽可能增大绿地面积；每隔 3 个车位种植树冠较大的乔木，利用乔木遮挡太阳光，一方面可减少阳光的辐射热，另一方面可保护汽车免受日晒。

## 5.8 市政公用工程设计

本工程市政公用工程主要包括排水工程设计。

### 5.8.1 主要依据

- (1) 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）（2021 年版）；
- (2) 《地下工程防水技术规范》（GB50108-2008）；
- (3) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）（2017 年 7 月 1 日实施）；
- (4) 《给水排水制图标准》（GB/T50106-2001）；
- (5) 《埋地硬聚氯乙烯排水管道工程技术规程》（T/CECS122-2020）；
- (6) 《给水排水工程构筑物结构设计规范》（GB50069-2002）；
- (7) 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- (8) 《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；
- (9) 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015 版）；
- (10) 《砌体结构设计规范》（GB50003-2012）；
- (11) 《砌体工程施工质量验收规范》（GB50203-2011）；
- (12) 《建筑地基基础工程施工质量验收规范》（GB50202-2002）；
- (13) 《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2012）；
- (14) 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）；
- (15) 《给水排水工程埋地钢管管道结构设计规程》（CECS141:2002）；
- (16) 《城镇给水排水技术规范》（GB50788-2012）；

- (17) 《建筑给水排水制图标准》（GB/T50106-2010）；
- (18) 《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）；
- (19) 国家或本地区其他相关规范。

### 5.8.2 编制原则

#### （1）雨污分流

按照雨污分流的原则，一般除天面、路面雨水定义为雨水外，其余皆视为污水（游泳池、温泉、景观水体换水等特殊情况需具体问题具体分析对待），制定准确的改造方案。自立管至市政接入点，彻底理顺排水管网，从源头上杜绝污水进入雨水系统和水体。

#### （2）全面摸排

对现状管网需具备全面准确的了解，从源头（户）至节点的每段管的运行情况、接驳情况以及材质年限等作充分的标记和记录，作为改造和修复方案的依据。

#### （3）海绵城市

以海绵城市建设理念作为指导思想，充分利用自然地势、人工海绵设施等对雨水进行合理导排、滞蓄，减少小区内雨水管的使用，增加明沟、植草沟、雨水花园等海绵措施的应用。

#### （4）建管并举

排水系统的建设与后期管理同样重要，对于排水系统的监管与维护需配备专门的人员并制定切实可行的管理系统。及时反馈系统运行的问题并及时作出回应。

### 5.8.3 重要参数选取

污水量确定以现状摸排为基础，适当预留，污水量一般由生活污水量、工业废水量以及地下水渗入量三部分组成。

用水量预测主要有单位人口综合用水量指标法、不同性质用地用

水量指标法、分类用水定额法、单位建设用地综合用水量指标法等计算方法。

不同方法有不同的适用范围。单位人口综合用水量指标法，适合于用水种类繁多，用水量与人口数量紧密相关的地区。不同性质用地用水量指标法，适用于城市各类不同性质用地均有规划的情况，该方法预测相对准确，实际运用较多。分类用水定额法，是通过预测居民生活用水量、工业用水量、市政用水量等，将各种预测水量叠加即为总用水量。单位建设用地综合用水量指标法，一般适用于总体规划阶段用水量的粗略匡算。

污水量预测可采用单位人口综合用水量指标法和用地性质法，污水量计算方式如下：

(1) 单位人口综合用水量指标法

综合用水量 = 规划人口数 × 城镇人口综合用水量指标；

总污水量 = 综合用水量 × 污水排放系数 + 工业废水量 × 污水排放系数 + 地下水渗入量。

(2) 不同性质用地用水量指标法

总用水量 = 城市不同性质用地用水指标 × 用地面积；

总污水量 = 总用水量 × 污水排放系数 + 地下水渗入量。

根据现状人口规模和污水量指标并考虑 10% 的地下水渗入量，预测各主干管服务区域内污水量，并核算污水管径。

本工程分流制管道采用 3 倍旱流污水量复核污水管道过流能力。

### 不同用地性质用水量指标

表 5.8-1

用地代号	用地名称	用水量指标
C	行政办公用地	0.50~1.00
	商贸金融用地	0.50~1.00
	体育、文化娱乐用地	0.50~1.00
	旅馆、服务业用地	1.00~1.50

用地代号	用地名称	用水量指标
	教育用地	1.00~1.50
	医疗、休疗养用地	1.00~1.50
	其他公共设施用地	0.80~1.20
M1	一类工业用地	1.20~2.00
M2	二类工业用地	2.00~3.50
M3	三类工业用地	3.00~5.00
W	仓储用地	0.20~0.50
T	对外交通用地	0.30~0.60
S	道路广场用地	0.20~0.30
U	市政公用设施用地	0.25~0.50
G	绿地	0.10~0.30
D	特殊用地	0.50~0.90

#### 5.8.4 相关参数选取

##### (1) 污水量参数

##### 1) 综合生活污水排放系数

根据《广州市污水治理总体规划修编》，综合生活污水排放系数取 0.85。

##### 2) 工业废水排放系数

根据《广州市污水治理总体规划修编》，工业废水污水排放系数取 0.70。

##### 3) 人均综合生活污水量指标

人均综合生活污水量、工业用地单位废水量指标按《广州市排水工程技术管理规定》、《广州市污水治理总体规划修编》、《广州市排水控规》并结合农村实际情况确定。

根据《广州市排水工程设计技术指引》，人均综合生活污水量指标可按下表确定：

#### 人均综合生活污水量指标

表 5.8-2

区域名称	人均综合生活污水量指标 (L/cap.d)
------	-----------------------

广州市中心六区；萝岗区、南沙区、花都区的区所在镇和番禺区的中心城区、北部片区及南站区域； 从化、增城市的市所在镇	350-380
萝岗区、番禺区、南沙区、花都区、从化市、增城市的主要城镇及中心镇	300-350
农村区域	250

#### 4) 地下水渗入量

根据《广州市污水治理总体规划修编》，地下水渗入量取设计污水水量的 10%。

#### (2) 雨水量计算

采用《广州市暴雨公式及计算图表》（广州市水务局，广东省气候中心，2014 年 3 月），以重现期 0.25、0.33、0.5、1、2、3、5、10、20、50、100（年）相应的单一重现期暴雨强度公式制表，花都宜采用本地区公式，设计重现期选取 5 年。径流系数按《广州市建设项目雨水径流控制办法》执行。

$$\text{暴雨强度总公式: } t=5411.802 / (t+12.874)^{0.758}$$

式中：q—设计暴雨强度(升/秒·公顷)

t—降雨历时（分钟）

P—重现期

其中：t= t1+ t2（min）

式中：t1: 地面集水时间采用 5-15min, t2: 管道内流行时间(min)。

#### 1) 暴雨设计重现期

从暴雨强度公式可知，暴雨强度随着重现期的不同而变化。在雨水规划设计中，若选用较高的设计重现期，计算所得设计暴雨强度较大，管渠的断面相应较大，有利于防止地面积水，安全性较高，但经济上则增加了工程造价；反之选取较低的设计重现期则降低安全性。因此，设计重现期的选定必须结合广州市的实际情况，从安全和经济

方面统一考虑。

本次雨水规划设计标准采用《广州市雨水系统总体规划（2008-2020）》所制定的标准，该标准是在长期论证研究，并参照国内外先进城市排水标准制定的，在国内属于较为先进的水平，即“新建项目、新建区域和成片重建改造的区域按5年一遇重现期标准建设，特别重要地区（含立交桥）按10年一遇的标准建设，其他区域随“雨污分流”改造和“三旧”改造等按2~3年一遇改造”。

### 雨水管渠设计重现期（年）

表 5.8-3

城区类型 城镇类型	中心城区	非中心城区	中心城区的重 要地区	中心城区地下通道和 下沉式广场等
超大城市和特大城市	3-5	2-3	5-10	30-50
大城市	2-5	2-3	5-10	20-30
中等城市和小城市	2-3	2-3	3-5	10-20

### 2) 综合径流系数

综合参照国内外相关城市经验后，本次设计将结合规划用地性质，依据《室外排水设计标准》（GB50014-2021）查表计算得出城市综合径流系数。

汇水面积内的综合径流系数按下表中地面种类加权平均计算：

### 径流系统

表 5.8-4

地面种类	$\psi$
各种屋面、混凝土或沥青路面	0.85~0.95
大块石铺砌路面或沥青表面各种碎石路面	0.55~0.65
级配碎石路面	0.40~0.50
干砌砖石或碎石路面	0.35~0.40
非铺砌土路面	0.25~0.35
公园或绿地	0.10~0.20

### 综合径流系数

表 5.8-5

地面种类	$\psi$	备注
城镇建筑密集区	0.65~0.85	密集区建成区硬化率 68%-93.33%
城镇建筑较密集区	0.45~0.60	密集区建成区硬化率 40%-67%

地面种类	$\psi$	备注
城镇建筑稀疏区	0.20~0.45	稀疏区建成区硬化率小于 40%

根据《广州市排水工程规划设计要点》：严格执行规划控制的综合径流系数，综合径流系数高于 0.7 的地区应采用渗透、调蓄措施。径流系数可按《室外排水设计标准》（GB50014-2021）上表取值，也可根据实际情况调查后取值。地区整体改建时，对于相同的设计重现期，改建后的径流量不得超过原有径流量。确定排水管渠尺寸时应按现状径流系数校核。

### 5.8.5 管道设计参数

#### （1）污水总变化系数

根据《室外排水设计标准》（GB50014-2021），最高日最高时设计污水流量  $Q=Kz \times$  平均日污水量，总变化系数  $Kz$ ：按下表采用：

#### 污水总变化系数

表 5.8-6

日平均污水量(L/s)	5	15	40	70	100
$Kz$	2.3	2.0	1.8	1.7	1.6

#### （2）设计充满度

污水管道一般按照非满流设计，根据《室外排水设计标准》（GB50014-2021），最大设计充满度  $H/D$  建议按下表采用：

#### 设计最大充满度

表 5.8-7

管径(mm)	最大设计充满度(H/D)
300	0.55
350~450	0.65
500~900	0.70
$\geq 1000$	0.75

#### （3）管道覆土

管道的最小覆土厚度根据外部荷载条件和管材强度等条件确定。

在机动车道下不宜小于 0.7m；在绿化带内的管道覆土厚度可根据具体情况适当减小，但不应小于 0.6m。

#### (4) 检查井最大间距

检查井在直线段最大间距根据疏通方法等具体情况确定，参照《室外排水设计标准》（GB50014-2021），建议采用下表取值：

检查井最大间距表

表 5.8-8

管径(mm)	检查井最大间距	
	污水管道	雨水管道（合流管道）
200 ~ 300	20m 	30m 
350 ~ 450	30m 	40m 
500 ~ 900	40m 	50m 
≥1000	60m 	80m 

#### (5) 接户污水管道设计主要参数

接户管道设计原则基本参照《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019），主要如下表所示：

#### 室外生活排水管道最小管径、最小设计坡度、最大设计充满度

表 5.8-9

管别	管材	最小管径 (mm)	最小设计坡度	最大设计充满度
接户管	埋地塑料管	160	0.005	0.5
支管	埋地塑料管	160	0.005	
干管	埋地塑料管	200	0.004	

注：（1）接户管径不得小于建筑物排出管管径；

（2）化粪池与其连接的第一个检查井的污水管最小设计坡度取值：管径 150mm 宜为 0.010~0.012；管径 200mm 宜为 0.010。

#### 5.8.6 污水收集管道水力计算

（1）管道流速计算采用如下工式：

$$V=1/n \times R^{2/3} \times i^{1/2}$$

式中：

V——流速（m/s）；

R——水力半径（m）；

i——水力坡度；

n——粗糙系数，砼排水管、钢筋砼排水管 0.014、塑料管 0.01。

（2）管道的最小管径和最小设计坡度参照《室外排水设计标准》（GB50014-2021），建议按照下表规定取值。

### 最小管径和最小设计坡度

表 5.8-10

管别	位置	最小管径（mm）	最小设计坡度
污水管	街道下	300	塑料管 0.002
			其他管 0.003

#### 5.8.7 管材

决定管道材料选择的影响因素很多，主要包括以下的一些因素：

（1）施工方法：包括打开挖、维护开挖、顶管、沉管及非开挖（如管道牵引）等施工方法；

（2）管材管径及单根管节长度；

（3）管道埋深及地下水状况；

（4）施工现场具体情况；

（5）施工周期；

（6）地质状况；

（7）回填质量；

（8）管材的物理性质；

（9）管道接口形式及止水密封性能；

（10）管道综合价格：包括管材、运输及施工等综合造价；

（11）广州市常规管材品种及管径系列；

(12) 其它影响因素。

通过进行各种排水管材的技术、性能、经济等指标比较,结合本项目建设地点的具体要求、根据施工工法的不同而相应选用不同的管材。

根据《广州市河长制办公室关于提高新建污水管网管材标准,打好水污染防治攻坚战的通知》(穗河长办【2020】36号)文件要求,财政投资的新建污水管网项目,管径(DN500-DN1200)的污水管优先采用球墨铸铁管,其他管段综合考虑应用管材的特点和小管径地段的施工条件,本工程管材选取规则如下:

(1)埋地明挖施工管道 DN150~DN200 采用 PVC-U 硬聚氯乙烯排水管,环刚度 $\geq 8\text{kN/m}^2$ ;

(2)埋地明挖施工管道 DN300~DN400 采用 II 级钢筋混凝土管;

(3)市政道路雨水管道采用 II 级钢筋混凝土管道。

#### 5.8.8 管道附属构筑物

地下排石管道工程管线中采用检查井对管道进行定期的检查维护;对管道中的而沉淀物、垃圾进行清理、疏通;进行管道管径的转换和管道分叉连接。

检查井设置于管道交汇、转弯、管道尺寸改变或坡度改变以及一定距离的直线管道上。

为贯彻《广州市水务局关于推广使用预制装配式排水检查井及限制使用砖砌筑排水检查井的通知》,减少施工污染、提升劳动生产效率,本工程村道、车行道上检查井采用钢筋混凝土预制装配式检查井。而村内巷道中由于路宽较窄,采用预制装配式检查井材料运送、施工困难,因此本工程于巷道中采用 500x500 钢筋混凝土方形检查井。

### 5.8.9 管道施工方法

#### (1) 明挖施工

##### 1) 管道沟槽开挖及施工排水或降水

###### a) 沟槽开挖应符合以下规定:

###### A. 放坡开挖时:

当沟槽开挖深度较大时, 应合理确定分层开挖的深度。

人工开挖多层沟槽的槽深超过 3m 时应分层开挖。每层的深度不宜超过 2m。

人工开挖多层沟槽的层间留台宽度: 放坡时不应小于 0.8m, 直槽时不宜小于 0.5m, 安装井点设备时不应小于 1.5m。

沟槽开挖宜分段快速施工, 敞口时间不宜长, 管道安装完毕及时验收, 合格后立即回填。

###### B. 垂直开挖时:

在管道施工时, 多数路段因交通问题难以让沟槽满足放坡的要求, 而只能做成直槽。开挖直槽应及时支撑, 以免槽壁失稳出现塌方, 影响施工, 甚至造成人生安全事故。在地质条件较好, 槽深 $\leq 3\text{m}$ 时一般采用木板或槽钢支撑; 当槽深 $> 3\text{m}$ 时, 或者在地质条件差、地下水位高的地段可采用钢板桩支撑。必要时加水平内支撑。

##### 2) 施工排水或降水

管槽开挖的深度越大, 碰到不便施工的地质异常情况就越多。当管槽开挖深度 $\leq 6$ 米时, 采用一般的支护结构和适当的地下水止水或降水措施, 保证稳定安全的施工, 因此, 明挖施工是较为经济的施工方法。其重要的施工措施是做好地下水的止水和降水工作。

施工止水的目的: 一是防止沟槽开挖过程中地面水流入沟槽内, 造成槽壁塌方、漂管事故。二是开挖沟槽前, 地下水位至少要降低到



持力层的情况。如果换填厚度过大，一方面，换填材料造价增加，沉降量较难控制。另一方面，随着开挖深度的增大，支护费用也增加。且因为工程所在地位于流溪河边，地下水位较高，开挖深度过大，当采用止水措施不足时，容易因地下水流失造成周围地陷，必然引起民房或路面开裂，由此增加额外的费用。故此，换填深度一般控制在 2m 以内为宜。

压石挤淤法适用于管底下土层为淤泥、淤泥质土等软弱土层，且管道上不增加覆土等附加荷载的情况。在管底下软弱土层处通过机械压填 20~40cm 直径的块石，一方面既可以减小开挖深度，减少支护费用，另一方面又能够增强地基承载力，且施工方便，施工周期快，是目前比较常用的软弱地基处理方法。

木桩法、钢筋砼预制桩法是利用木桩、钢筋砼预制桩与桩间土共同作用形成复合地基，对管道下的地基进行处理。木桩一般采用松木桩，松木桩长约 5~6m，而且木桩桩尖必须进入持力层 $\geq 0.5\text{m}$ ，所以木桩可用于管道下小于 5m 范围内有持力层的情况。钢筋砼预制桩桩长约 3~8m，其可用于管道下小于 8m 范围内有持力层的情况。木桩、钢筋砼预制桩的优点是施工速度快，所需要的施工场地小，但木桩需要木材，浪费森林资源，不利于环保，不宜大量使用。相反，钢筋砼预制桩是一种常用的建材成品，可大量使用。

水泥土深层搅拌桩法的工作原理：将水泥固化剂和原地基软土就地搅拌混合，搅拌时，不会使地基土侧挤出，对周围建筑物的影响很小，施工时，无振动、无噪音、无污染，可在市区内施工。但是，水泥土搅拌桩法施工时遇到低洼之处应该回填土，并予以压实，不能回填杂填土或生活垃圾。水泥土搅拌桩的桩机较大，所需的施工场地大。因为水泥土搅拌桩施工较慢，而且水泥土深层搅拌桩是复合地基，必

须检验复合地基的承载力，检验复合地基载荷试验必须在桩身强度满足试验荷载条件时，并在成桩 28 天后进行，所以所需时间长。搅拌桩总桩长一般不超过 20m，所以水泥土深层搅拌桩法适用于持力层在现地面以下 18m 范围内，且施工场地大，施工工期较充裕，管道下地基为正常固结的淤泥与淤泥质土、粉土、饱和黄土、素填土、粘性土以及无流动地下水的饱和松散砂土等情况。

本工程地基处理设计

根据过往项目工程的勘察资料，本工程地质情况较为良好，只有局部地区存在淤泥等较差地质。本工程对不同的地质情况采用不同的地基处理设计，地基处理方案详见下图。

地质情况为粉质黏土及杂填土等，采用天然地基处理方式，部分为淤泥、中砂等较差地质，需要采用管道换填地基处理方式。

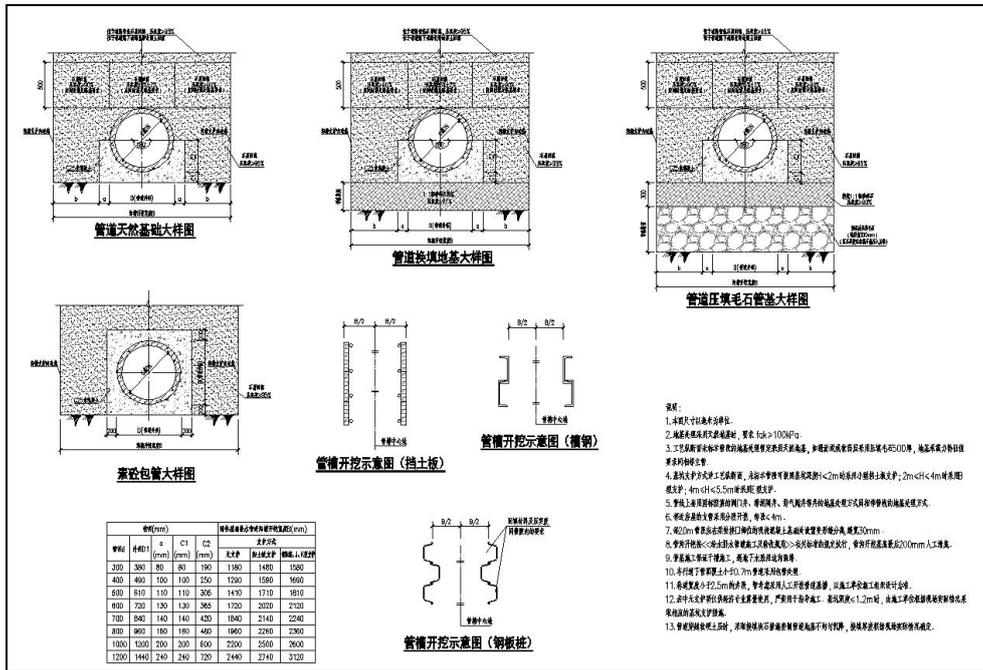


图 5.8-2 地基管基大样图

5.8.11 设计使用年限

根据《工程结构可靠性设计统一标准》GB50153 的规定，本工程地下管道结构的设计使用年限限定为不低于 50 年；建（构）筑物结

构设计基准期采用 50 年；主体结构设计使用年限 50 年；

#### 5.8.12 结构主要参数

- 1) 地基基础等级为丙级，构筑物环境类别为二 a 类；
- 2) 工程所在地区抗震设防烈度为 6 度，采用的抗震设防烈度为 6 度（第一组），设计基本地震加速度 0.05g，抗震等级为四级；
- 3) 管道重要性系数取 1.0；
- 4) 抗浮设计水位取室外地坪标高，计算时各项作用均应取标准值；
- 5) 地面堆载：10Kpa。
- 6) 车辆荷载按照公路-I 级或城市-A 级计取。
- 7) 构筑物的抗浮安全系数  $K_f \geq 1.05$ ，管道抗浮安全系数： $K_f \geq 1.10$ ；
- 8) 地基承载力特征值： $f_{ak} \geq 100\text{Kpa}$ 。
- 9) 管槽基坑安全等级为三级，管槽基坑重要性系数为 0.9

### 5.9 建设管理方案

#### 5.9.1 建设组织模式及机构设置

本项目采用 EPC 模式进行建设，施工单位应设置项目组，包括工程项目经理及技术负责人牵头负责，具体机构设置参考如下：

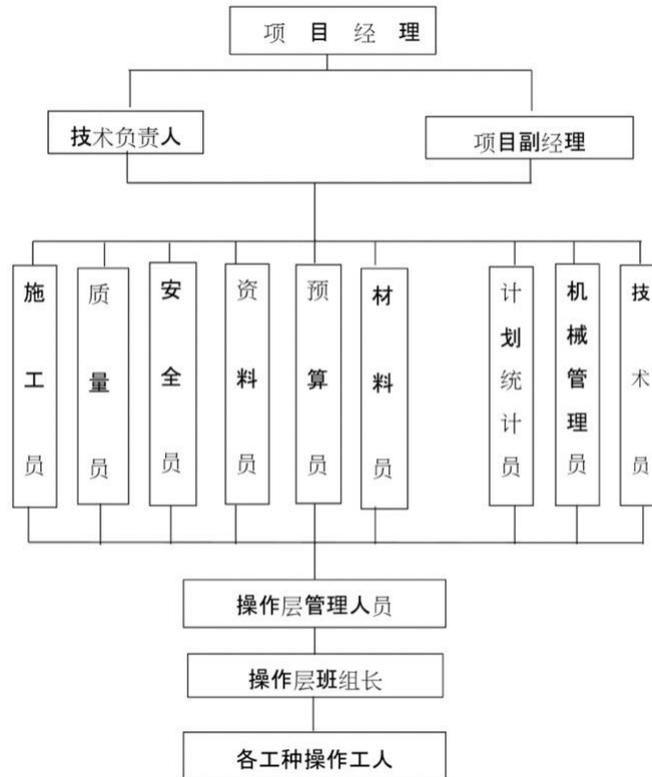


图 5.9-1 项目施工组织架构（建议）

### 5.9.1 质量安全管理方案及验收标准

本项目按照国家、省、市及南沙区建设工程方案进行验收。

### 5.9.2 建设工期

5 月底完成项目可研及立项，随后按照两个子包分别实施设计及招标、施工，具体如下：

万顷沙项目：2023 年 7 月 EPC 招标，2023 年 8 月开始施工，2024 年 4 月月完工。

黄阁镇项目：2023 年 7 月 EPC 招标，2023 年 8 月开始施工，2024 年 4 月月完工。

### 5.9.3 招标方案

本项目拟采用两个镇街 2 个包分别招标设计、EPC 总包，采用公开招标方式。

### 5.9.3.1 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；
- (3) 工程建设项目勘察设计招标投标法办法；
- (4) 《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》；
- (5) 《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 16 号文）；
- (6) 《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）；
- (7) 《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令 第 712 号）；
- (8) 其他有关招标投标事项的规定。

### 5.9.3.2 招标范围

本工程严格按照《招标投标法》及相关规定进行招标活动。业主单位为对项目投资进行合理控制，拟在相关部门对本报告审批立项后，项目将进入下一阶段。

根据国家、广东省及广州市有关规定，本项目建议采用 EPC 的方式确定具备相应资质的中标单位，根据《必须招标的工程项目规定》的规定，本项目采用 EPC 招标，达到公开招标的限额，因此必须采取公开招标。

### 5.9.3.3 招标组织方式

建设单位在相关部门的监督和指导下，可采用委托招标形式，委托有资格的专业咨询机构代理技术性和事务性的招标工作。

按照《招标投标法》，招标人和投标人均需遵循招标投标法律和

法规的规定进行招标投标活动。招标程序为：申请招标、准备招标文件、发布招标公告、澄清及答疑、接受投标书、公开开标、评标定标、评标报告、定标、中标公告公示、发出中标通知书。详见《招标基本情况表》

### 建设项目招标基本情况表

表 5.9-2

招标内容名称	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	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
勘察	√			√	√		
工程设计	√			√	√		
epc	√			√	√		
其他	√			√	√		

注：上表适用于 2 个子包。

#### 5.9.4 建设管理模式

按照《印发关于修订试行区属国企参与政府统筹投资项目建设管理工作操作指引的通知》（穗南开发改〔2017〕7号），本项目拟充分利用好区属国有企业的建设力量，采用由区属国有企业作为投资项目建设机构负责本项目的建设管理工作。

#### 5.10 数字化方案

在本项目建设及后期运营过程中，将通过信息技术采集农村风土民情、非遗资源、文物遗址等文化资源信息，以数字化形式进行资源存储、管理、分析、利用、展示，实现乡村传统文化的保护与网上广泛传播。本项目将充分利用社区公房，增加转业就业指导室和平台，为村民提供数字化培训，以提高其数字化技能和管理能力，引导村民特别是中老年渔民转业就业。本项目将依托新时代文明实践站配套设施，发展电商模式，促进农产品线上销售，打通生产和消费的渠道，带动农民增收。

## 第六章 项目运营方案

### 6.1 运营模式选择

#### 6.1.1 建设期间组织管理机构

本项目采用 EPC 建设管理模式，建设期间由黄阁镇、万顷沙镇政府分别公开招标 EPC 单位负责建设实施。

#### 6.1.2 运营管理机构

项目建成后由黄阁镇政府、万顷沙镇政府分别委托镇属国企进行运营管理，对于归属于村集体所有的部分资产，由镇政府统租后委托给镇属国企运营。综合考虑国有企业的公益性对调和国民经济发展起到推动作用，并且国有企业通过建立现代企业制度，能够进一步优化国有经济布局，国有企业还能充分体现社会主体优势，委托国有企业运营，公共设施的管理者更容易获得社会信任，为发展提供良好的基础。

### 6.2 运营组织方案

#### 6.2.1 运营原则

权属：本项目建设内容均为基础设施建设及环境改造，固定资产均属镇政府所有。

运营模式：黄阁镇政府、万顷沙镇政府分别委托镇属国企进行运营管理，对于归属于村集体所有的部分资产，由镇政府统租后委托给镇属国企运营。

收益分配：本项目采用委托运营模式，应支付的委托运营费纳入运营成本，文旅场地基础设施部分收益均为土地出租的收入，项目净收益全部用于专项债还本付息（如采取专项债融资）。

### 6.2.2 人力资源配置

项目完成后，由运营管理机构负责日常的运营维护管理工作，管理人员由运营管理机构负责根据运维范围及内容配备。本项目员工主要采取聘用制。根据不同岗位要求，制订严格的管理制度，定人定岗定责，实行严格的岗位责任制。

随着社会的进步与科技的发展，新技术、新知识、新手段的不断涌现，根据项目实施、运行的实际情况及工作需要，合理安排，对不同的在职岗位人员进行培训、学习，以提高工作人员的技术、业务、服务素质与管理水平，以创造更好的效益、价值，更好的服务于社会。

### 6.2.3 运营维护责任制度

一是落实各村（居）政府主导责任。各行政村履行农村基础设施管护属地管理职责。根据全镇农村公共基础设施管护清单，着力推动城镇基础设施向农村延伸，公共服务向农村覆盖，促进城乡基础设施共建共享；履行农村公共服务、水利、道路、绿化等非经营性公共基础设施的管护和监督责任。

二是充分发挥村级组织管护监督作用。村级组织承担接受政府补助、社会捐助等兴建的产权归村级组织所有的村内公共基础设施的管护责任，以及对所属公共基础设施承担管护责任。对于应由村级组织承担管护责任的公共基础设施，可委托村民、农民合作社或者社会力量等代管，村级组织要承担监督责任。充分发挥村党组织战斗堡垒作用和村监督委员会组织监督作用，带领农民群众协助和监督各类管护人员，做好设施日常管理。

三是强化运营企业管护责任。供水、电力、燃气、通信、邮政等设施运营企业应落实普遍服务要求，全面加强对行业范围内所属农村公共基础设施的管护，自觉接受政府、村级组织及村民的监督，确保

所属的农村公共基础设施稳定运行。

四是广泛调动村民主动参与。广大农民群众是农村公共基础设施的直接受益主体，应增强主动参与设施管护的意识；探索建立村级农村公共基础设施使用者管理协会，鼓励采用“门前三包”、党员责任区、文明户评选等形式，引导农民群众做好房前屋后的保洁，参与村内道路、垃圾收集处理设施和公共绿地等的管护。

#### 6.2.4 建立高效的分类管护机制

一是完善非经营性设施村级组织管护机制。没有收益的农村公共管理和公共服务设施、绿化设施、道路等非经营性基础设施，按照权属关系，由所在地村级组织负责管护。村负责对所属各类农村公共基础设施实行统一管护。有条件的村结合志愿服务、公益服务等负责村属公共基础设施日常巡查、小修、保洁等管护工作。

二是健全准经营性设施多元化管护机制。运营企业要按照权属关系管护好自身的基础设施。经营收益不足以弥补建设和运营成本的准经营性设施，可通过协商等根据实际情况对运营企业予以合理补偿，运营企业应控制成本、提高效益。

6.3 三是创新经营性设施市场化管护机制。经营收益可以弥补建设和运营成本的经营性设施，由运营企业自行或委托第三方管护。要鼓励各类企业、专业机构从事运营管护。鼓励运营企业与村级组织开展管护合作，聘用村民参与管护。

### 6.4 劳动安全卫生与消防

#### 6.4.1 劳动安全卫生

##### 6.4.1.1 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》。

#### 6.4.1.2 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，并采取以下防了措施：

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.本项目应严格按照南沙区市容和环境卫生管理要求，做好日常卫生管理工作。

#### 6.4.1.3 项目运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。该项目涉及到安全问题的设备，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。

## 6.4.2 消防

### 6.4.2.1 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。

#### 6.4.2.2 运营期消防措施

##### 1.农村消防培训

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秸秆等易燃物品，且堆放没有间距，稍有不慎，导致火烧连营。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。

## 6.5 绩效管理方案

### 6.5.1.1 绩效管理主体

本项目由南沙区黄阁镇、万顷沙镇政府按照国家、广东省、广州市、南沙区等相关规定对项目进行绩效评价，运营单位对南沙区、黄阁镇、万顷沙镇政府的绩效评价应予以配合。

### 6.5.1.2 绩效目标

本项目初步设置绩效目标如下，具体以南沙区、黄阁镇、万顷沙镇政府确定的项目绩效管理方案或合同为准。

### 绩效目标（参考）

表 6.5-1

目标类型	建设期	运营期
时间	8 个月	后续确定。
产出	建设完成本项目内容，打造黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带与万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）。实现项目总产出目标。 目标投资：总投资 27982.02 万元	运维本项目全部内容，实现项目可持续运营，设施设备完好，社会稳定，村民生活不受负面影响，村民村居环境显著改善，实现产业融合发展，打造示范带。
质量	目标质量需符合国家、广东省、广州市、南沙区的法律法规、规范及标准的要求，通过竣工验收。	运维养护需满足现行国家、广东省、广州市、南沙区有关运营维护的法律法规、规范及标准的要求。
效益	1、有利于缓解地方政府财政压力，拓宽了社会资本的投资渠道，提高资本收益率。 2、为当地民众及周边创造就业机会，带动市政等相关产业的发展。	1、改善区域内基础设施条件，有力促进周边地块的开发和建设。 2、改善当地生态环境、投资环境，促进当地与周边片区的沟通，进一步发展、推动文化旅游的发展，促进国民经济的增长，改善人民生活水平。 3、活跃了当地城乡经济，有利于促进农业产业结构调整 and 农民增收。

注：具体指标由政府制定和考核。

### 6.5.1.3 绩效评价程序

- (1) 确定评价对象并下达评价通知；
- (2) 确定评价工作人员并制定评价工作方案；
- (3) 收集评价相关资料并进行审查核实；
- (4) 进行现场走访和实地访谈；
- (5) 综合分析并编制评价报告；
- (6) 下达评价结论并归档。

对于绩效评价报告中指出的问题，应在接到书面通知后，在通知要求的期限内进行整改。

### 6.5.1.4 影响项目绩效绩效目标实现的关键因素

#### 1. 加强与各部门的沟通协调机制

运营单位要加强与各部门协调沟通交流，本项目涉及到的政府部门及公司包括【南沙区政府、黄阁镇政府、万顷沙镇政府、南沙农业集团、镇属国企、社会资本等】，对项目实施内容可能存在交叉的情况及时沟通调整，同时，应避免与其他部门拟建设项目重复，造成不必要的资源浪费，减少对村民生产生活产生的影响。

#### 2. 重视后期项目运营维护

运营是持续供应公共服务和产品的重要表现，本项目子项多、范围广、内容繁杂，要求运营单位提前制定相关运营维护方案，并严格执行，避免在项目建设完成后出现假运营和运营虚化的情况。

## 第七章 项目投资估算与融资方案

### 7.1 投资估算

#### 7.1.1 估算范围

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

#### 7.1.2 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. 《市政工程投资估算编制办法》（建标 2007 164 号文）
5. 《广州市南沙区政府投资项目投资估算指导指标》；
6. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
7. 《广东省建设工程计价依据》（2018）；
8. 《广东省安装工程计价依据》（2019）；
9. 《广东省乡村公共基础设施工程建设投资估算指标》（粤建标函〔2022〕608号）
- 10.其他费用详见投资估算表。

#### 7.1.3 投资估算

2023 年南沙区新乡村示范带建设项目的建设资金初步估算合计为 27982.02 万元，其中工程费用为 23277.96 万元，工程建设其它费用为 3371.58 万元，预备费 1332.48 万元。（最终以项目可行性研究报告批复为准）。

1.万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）项目建设工程费用为 11258.26 万元，工程建设其它费用为 1570.01 万元，预备费 644.45 万元。建设工程费用估算总表详见表 7.1-1。

2.黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带项目建设工程费用为 12019.70 万元，工程建设其它费用为 1801.57 万元，预备费 688.03 万元。建设工程费用估算总表详见表 7.1-2。

## 标段一：万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设工程费用估算表

表 7.1-1

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单 位	数 量	单 位	数 量		
1	工程费用	10271.37		986.89		11258.26							
1.1	300米水岸迎客厅改造工程	2734.50		305.25		3039.75							
1.1.1	水岸广场迎客厅	613.75				613.75						含广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气照明管线预埋工程	
其中	水岸广场迎客厅铺装工程	343.75				343.75	343.75	m <sup>2</sup>	5500	元/m <sup>2</sup>	625		P193,450~800元/m <sup>2</sup> ,包括:广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气工程
	驳岸处理工程	270.00				270.00	270.00	m	300	元/m	9000		P178 III类河涌 8000-10000元/m
1.1.2	水岸广场迎客厅城市家具安装工程			305.25		305.25	305.25						
其中	特色景观座椅			6.00		6.00	6.00	个	30	元/个	2000		
	特色景观灯柱			12.50		12.50	12.50	个	50	元/个	2500		
	庭院灯			45.00		45.00	45.00	个	300	元/个	1500		
	草坪灯			32.00		32.00	32.00	个	400	元/个	800		
	垃圾桶			5.00		5.00	5.00	组	50	元/组	1000		
	标识设施			80.00		80.00	80.00	组	40	元/组	20000		
	建筑小品			100.00		100.00	100.00	组	10	元/组	100000		
	视觉照明系统安装			24.75		24.75	24.75	m <sup>2</sup>	5500	元/m <sup>2</sup>	45		P37,泛光照明工程 30~60元/m <sup>2</sup>
1.1.4	水岸广场周边道路改造工程	168.00				168.00	168.00	m <sup>2</sup>	6000	元/m <sup>2</sup>	280	路面加铺沥青和标线等	P130 6cm 中粒式 AC-20C 改性沥青混凝土 135~140元/m <sup>2</sup> +P130 15cm 混凝土垫层 150~170元/m <sup>2</sup>
1.1.5	水岸广场活力码头改造改建工程	110.00				110.00	110.00	m <sup>2</sup>	400	元/m <sup>2</sup>	2750	使用码头岸线 50m 做栈道,可停游船	P197,栈道 2500~3000元/m <sup>2</sup> ,含基础
1.1.6	公共建筑单体驿站改造工程	64.20				64.20	64.20					2处市政公房活化改造(外立面、增加休憩功能)	
其中	主体加固与改造工程	34.80				34.80	34.80	m <sup>2</sup>	240	元/m <sup>2</sup>	1450		P77,地上建筑土建工程 1300~2800元/m <sup>2</sup>

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单 位	数 量	单 位	数 量		
	装修装饰工程	29.40				29.40	29.40	m2	240	元/m2	1225		P77,装修工程 2000~3460 元/m2
1.1.7	历史建筑群活化改造工程	1609.80				1609.80	1609.80					18处历史建筑(需要做结构加固、立面改造、室内简装、环境改造)	由于历史建筑改造,非标较多,综合单价与单体驿站改造工程略有不同
其中	主体加固与改造工程	594.50				594.50	594.50	m2	2900	元/m2	2050		P77,地上建筑土建工程 1300~2800 元/m2
	装修装饰工程	791.70				791.70	791.70	m2	2900	元/m2	2730		P77,装修工程 2000~3460 元/m2
	弱电及智能化工程	98.60				98.60	98.60	m2	2900	元/m2	340		P79,弱电及其智能化工程 288~410 元/m2
	室外环境改造	125.00				125.00	125.00		2000	元/m2	625		P193,450~800 元/m2, 包括:广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气工程
1.1.8	水岸广场段岸线栈道	168.75				168.75	168.75	m2	1875	元/m2	900	长度 750m, 宽 2.5m 水上栈道。栈道贴紧村居平台	P179,栈道 800~1000 元/m2, 不含基础
1.2	村房和岸线游览环境水乡特色化营造工程	2378.00				2378.00	2378.00						
1.2.1	水乡文旅特色提升-水岸迎客厅周边人居环境改建	99.00				99.00	99.00	栋	33	元/栋	30000	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造,包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件	
1.2.2	水乡文旅特色提升-水岸迎客厅周边人居环境综合整治	86.00				86.00	86.00	栋	43	元/栋	20000	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 50%, 村居脏乱点针对整治, 补短板为主。	
1.2.3	水乡文旅特色提升-中段人居环境综合整治	130.00				130.00	130.00	栋	65	元/栋	20000	为提升区域文旅价值和游览体验。改造本段总栋数的后 10%, 村居立面脏乱点针对整治, 补短板为主。	
1.2.4	水乡文旅特色提升-红港村段人居环境改建	27.00				27.00	27.00	栋	9	元/栋	30000	为提升区域文旅价值和游览体验。风貌重点改造,包括但不限于立面涂刷、窗套、美化栅格、屋顶压条等构件	
1.2.5	水乡文旅特色提升-红港村段人居环境综合整治	126.00				126.00	126.00	栋	63	元/栋	20000	为提升区域文旅价值和游览体验。本段总栋数的后 30%, 村居立面脏乱点针对整治, 补短板为主。	
1.2.6	水乡文旅特色提升-中段居民平台水乡特色化改造	1080.00				1080.00	1080.00	m2	18000	元/m2	600	为提升区域文旅价值和游览体验。中段两岸合 3000m, 按进深 6m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等	
1.2.7	水乡文旅特色提升-红港村段居民平台水乡特色化改造	420.00				420.00	420.00	m2	7000	元/m2	600	为提升区域文旅价值和游览体验。红港村两岸合 1400m, 按进深 5m。村宅平台铺地、设计建议、统一化雨棚、围栏等	

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单 位	数 量	单 位	数 量		
1.2.8	水乡文旅特色提升-十四涌全段水乡迷你四小园专项	100.00				100.00	100.00	户	1000	元/户	1000	为提升区域文旅价值和游览体验。水乡特色四小园、特色花盆统一采购目录、建议植物清单和建议苗种采购、小围园砖块等采购。	
1.2.9	水乡文旅特色提升-德惠路三线整治	20.00				20.00	20.00	m	400	元/m	500	为提升区域文旅价值和游览体验。德惠路（红洋村过河桥到灵新支线）三线整治	
1.2.10	水乡文旅特色提升-长堤西路三线整治	140.00				140.00	140.00	m	2800	元/m	500	为提升区域文旅价值和游览体验。长堤西路全段（灵新大道到十四涌西水闸）三线整治	
1.2.11	红港污水市政管线接驳完善	150.00				150.00	150.00	m	1500	元/m	1000	为提升区域文旅价值和游览体验，改善十四涌水质环境。红港污水市政管线接驳完善	
1.3	社区服务公房和广场建设工程	525.01				525.01	525.01						
1.3.1	红海村社区广场	21.88				21.88	21.88	m2	350	元/m2	625	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。	P193,450~800元/m2，包括：广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气工程
1.3.2	红江村社区广场	18.75				18.75	18.75	m2	300	元/m2	625	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。	
1.3.3	工程村社区广场	18.75				18.75	18.75	m2	300	元/m2	625	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。	
1.3.4	红洋村社区广场	18.75				18.75	18.75	m2	300	元/m2	625	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。	
1.3.5	红港村社区广场	18.75				18.75	18.75	m2	300	元/m2	625	现状公共空间进行综合提升改造，包括增加休憩装置、安装标识、铺装、增加设施构筑物等，满足村民休闲需求。	
1.3.6	5处社区服务公房改造	334.38				334.38	334.38	m2	1250	元/m2	2675	植入基本医疗、文教、托幼、就业指导等各类社区公共功能。包含室内外改造（建筑环境、建筑立面、结构加固，室内装修）	P193,450~800元/m2，包括：广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气工程并含P196,混凝土结构建筑3500~4000元/m2
其中	主体加固与改造工程	181.25				181.25	181.25	m2	1250	元/m2	1450		P77,地上建筑土建工程1300~2800元/m2
	装修装饰工程	153.13				153.13	153.13	m2	1250	元/m2	1225		P77,装修工程2000~3460元/m2
1.3.7	社区服务空间室外环境改造	93.75				93.75	93.75	m2	1500	元/m2	625		P193,450~800元/m2，包括：广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气工程
1.4	十四涌活力码头改造工程	120.00				120.00	120.00					包括堤身结构（挡墙、抛石护脚）、堤基处理、堤顶道路、施工围堰、绿化等	
1.4.1	红洋村活力码头	60.00				60.00	60.00	m	40	元/m	15000	岸线40米	P178,II类河涌(揭盖、支护),

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标	
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单 位	数 量	单 位	数 量			
1.4.2	红港村活力码头	30.00				30.00	30.00	m	20	元/m	15000	岸线 20 米	13000-18000 元/每延米	
1.4.3	界河迷你码头(渔家广场处)	30.00				30.00	30.00	m	20	元/m	15000	岸线 20 米		
1.5	集中式船港提升工程	38.50				38.50	38.50							
1.5.1	南沙港快速集中船港	38.50				38.50	38.50	m	140	元/m	2750	岸线 140 米	P197,栈道 2500~3000 元/m2	
1.6	示范带 1.0 现状场地改造工程	1459.38		80.00		1539.38	1539.38							
1.6.1	农夫市场	24.00				24.00	24.00	m2	400	元/m2	600	农贸市场,为附近农民提供农产品自由交易市场场地。	P193,450~800 元/m2,包括: 广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气照明工程	
1.6.2	渔家广场完善	80.00				80.00	80.00	m2	1000	元/m2	800	结合新建驿站布局,增加自行车租赁和电瓶车驿站,增加零售亭		
1.6.3	公共家具补充			80.00		80.00	80.00	项	1	元/项	800000	各类边角地公共家具补充,如小品建筑、休憩长凳等		
1.6.4	船坞改造	32.00				32.00	32.00	m2	400	元/处	800	船坞改造,增加修船服务功能,包括维修工具出租,检修服务		
1.6.5	四小园改造	75.00				75.00	75.00	m2	3000	元/m2	250	各类公共边角地四小园改造		
1.6.6	已初步拆除场地(已拔牙场地)改造	91.88				91.88	91.88	m2	1470	元/m2	625	空地改造改建,环境提升改造,各类公共设施补充,如小品建筑、休憩长凳等		
1.6.7	停车场	64.50				64.50	64.50	m2	1500	元/m2	430	停车场,增加自行车租赁驿站,增加零售亭		参考 P41 广场道路 380-480 元/m2
1.6.8	公共厕所	120.00				120.00	120.00	处	3	元/处	400000	新增网红公厕 2 处,改造现状 1 处		
1.6.9	户外洗手设施	7.50				7.50	7.50	处	3	元/处	25000	户外洗手设施 3 处		
1.6.10	7 处公房商业化改造	508.25				508.25	508.25	m2	1900	元/m2	2675	改造含建筑立面、建筑环境、管线设施,不含内部装修。进行出租运营		P196,混凝土结构建筑 3500~4000 元/m2
其中	主体加固与改造工程	275.50				275.50	275.50	m2	1900	元/m2	1450		P77,地上建筑土建工程 1300~2800 元/m2	
	装修装饰工程	232.75				232.75	232.75	m2	1900	元/m2	1225		P77,装修工程 2000~3460 元/m2	
1.6.11	社区服务空间室外环境改造	131.25				131.25	131.25	m2	2100	元/m2	625		P193,450~800 元/m2,包括: 广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气工程	
1.6.12	乐耕共享田园	250.00				250.00	250.00	m2	50000	元/m2	50	参照明珠农业现代都市农田模式。具有小田园承包,共享采摘、农耕体验、围炉煮茶和露营等体验消费项目。本次完善田间路、田间工具房、周边场地。		
1.6.13	现状闲置核酸棚及周边场地改造	75.00				75.00	75.00	m2	1200	元/m2	625	现状闲置核酸棚及周边场地改造为便民服务设施(农贸市场、候车休憩场所等)	P193,450~800 元/m2,包括: 广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气工程	
1.7	全域视觉系统安装工程			601.64		601.64	601.64							

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单 位	数 量	单 位	数 量		
1.7.1	精神堡垒			72.00		72.00	72.00	个	9	元/个	80000		
1.7.2	主题标识			60.00		60.00	60.00	个	10	元/个	60000		
1.7.3	IP 印象标识			27.00		27.00	27.00	个	18	元/个	15000		
1.7.4	区域文化墙彩绘/外立面 大型广告			86.00		86.00	86.00	项	10	元/项	86000		
1.7.5	码头功能标识			4.75		4.75	4.75	个	5	元/个	9500		
1.7.6	船港停靠点标识			1.10		1.10	1.10	个	2	元/个	5500		
1.7.7	景观小品			82.50		82.50	82.50	个	15	元/个	55000		
1.7.8	文化长廊（6个/组）			50.00		50.00	50.00	组	5	元/组	100000		
1.7.9	电子广告宣传栏			60.00		60.00	60.00	项	5	元/项	120000		
1.7.10	出入口标识			13.20		13.20	13.20	个	12	元/个	11000		
1.7.11	区域平面图			5.40		5.40	5.40	个	4	元/个	13500		
1.7.12	景点介绍标识			19.00		19.00	19.00	个	20	元/个	9500		
1.7.13	文化（历史）介绍牌			6.50		6.50	6.50	个	10	元/个	6500		
1.7.14	环境管理牌			9.45		9.45	9.45	个	21	元/个	4500		
1.7.15	公共洗手间标识（男女）			1.92		1.92	1.92	组	12	元/组	1600		
1.7.16	男洗手间标识			1.56		1.56	1.56	组	12	元/组	1300		
1.7.17	女洗手间标识			1.56		1.56	1.56	组	12	元/组	1300		
1.7.18	警示牌			4.40		4.40	4.40	块	80	元/块	550		
1.7.19	温馨提示牌			3.50		3.50	3.50	块	100	元/块	350		
1.7.20	停车区指引标识			9.75		9.75	9.75	个	15	元/个	6500		
1.7.21	停车区标识			8.25		8.25	8.25	个	15	元/个	5500		
1.7.22	道路方向指引标识			25.80		25.80	25.80	个	30	元/个	8600		
1.7.23	地面指引标识			3.00		3.00	3.00	个	25	元/个	1200		
1.7.24	户外大型广告牌			45.00		45.00	45.00	个	3	元/个	150000		
1.8	文旅品质-交通提升工程	1142.44				1142.44	1142.44						
1.8.1	红洋村人车混行桥改造	150.00				150.00	150.00	m2	300	元/m2	5000	人车混行桥，单车道宽，桥长 50 米，桥面宽度 6 米。考虑景观美化、交通安全和便利性提升	
1.8.2	工程村过河桥改造	100.00				100.00	100.00	m2	200	元/m2	5000	人行桥，桥长 50 米，桥面宽度 4 米。考虑景观美化改造，夜景灯光等	
1.8.3	长堤西路铺沥青（中段）	360.00				360.00	360.00	m2	9000	元/m2	400	长 1500 米，按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观	P130 6cm 中粒式 AC-20C 改性沥青混凝土 135~140 元

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单 位	数 量	单 位	数 量		
1.8.4	长堤西路铺沥青(红港段)	230.40				230.40	230.40	m2	5760	元/m2	400	长 960 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观	/m2 P130 15cm 混凝土垫层 150~170 元/m2 3cm 水泥砂浆调平层 28~32 元/m2 P41,绿化工程 220~300 元 /m2
1.8.5	南堤西路铺沥青(水岸广场段)	36.45				36.45	36.45	m2	2700	元/m2	135	长 450 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线	P130 6cm 中粒式 AC-20C 改 性沥青混凝土 135~140 元 /m2
1.8.6	南堤西路铺沥青(红港段)	144.00				144.00	144.00	m2	4800	元/m2	300	长 800 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线、路旁牙石和绿化隔断、沿路微景观	P130 6cm 中粒式 AC-20C 改 性沥青混凝土 135~140 元 /m2 P130 15cm 混凝土垫层 150~170 元/m2 3cm 水泥砂浆调平层 28~32 元/m2 P41,绿化工程 220~300 元 /m2
1.8.7	界河西路铺沥青	31.59				31.59	31.59	m2	2340	元/m2	135	长 390 米, 按 6 米宽计算。铺设沥青和标线	P130 6cm 中粒式 AC-20C 改 性沥青混凝土 135~140 元 /m2
1.8.8	交通驿站	90.00				90.00	90.00	处	3	元/处	300000	节点驿站, 功能包括停自行车和电瓶车上落客	
1.9	文旅品质-水岸整治工程	1873.55				1873.55	1873.55						
1.9.1	300米水岸驳岸整治南岸	315.00				315.00	315.00	m	350	元/m	9000	驳岸重点整治	
1.9.2	红洋村人行桥驳岸整治	54.00				54.00	54.00	m	60	元/m	9000	驳岸重点整治	
1.9.3	工程村过河桥附近驳岸整治	108.00				108.00	108.00	m	120	元/m	9000	驳岸重点整治	P178,III 类河涌(揭盖、支 护), 8000-10000 元/每延米
1.9.4	红港村驳岸整治	360.00				360.00	360.00	m	400	元/m	9000	驳岸重点整治	
1.9.5	十四涌水闸旁驳岸整治	198.00				198.00	198.00	m	220	元/m	9000	驳岸重点整治	
1.9.6	一般性河岸整治若干处	360.00				360.00	360.00	m	800	元/m	4500	一般性驳岸整治	
1.9.7	重点段河道清淤疏浚	478.55				478.55	478.55						
其中	清淤	251.75				251.75	251.75	m3	44955	元/m3	56	河涌总长度,河岸宽度暂按 30m, 清淤深度平均 1.11m	P178 机械清淤 50-70 元 /m3, 运距 30km 以内
	淤泥处置费	226.80				226.80	226.80	t	113400	元/t	20		

## 标段二：黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带项目建设工程费用估算表

表 7.1-2

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
1	工程费用	9737.20	360.00	1922.50		12019.70	12019.70						
1.1	共同富裕之路建设工程	4670.58	180.00	580.50		5431.08	5431.08						
1.1.1	最美风景道及乡村振兴示范带入口建设项目	250.60		259.50		510.10	510.10						
1.1.1.1	入口形象区	56.00				56.00	56.00	m <sup>2</sup>	800	元/m <sup>2</sup>	700	主入口形象区 800m <sup>2</sup> 空间打造,含硬底化铺装、景观、城市家具、水电等	P193,城市公园 600~800 元/m <sup>2</sup> , 包括: 广场铺地、园林景观、绿化种植、给水排水、电气照明工程
1.1.1.2	停车服务区	43.00		2.00		45.00	45.00						
其中	停车场建设	43.00				43.00	43.00	m <sup>2</sup>	1000	元/m <sup>2</sup>	430	停车场建设面积约 1000m <sup>2</sup>	参考 P41 广场道路 380-480 元/m <sup>2</sup>
	充电桩接口安装			2.00		2.00	2.00	套	10	元/套	2000	汽车充电桩 10 套(仅建设接口)	
1.1.1.3	入口车行道及道路两侧提升	41.60				41.60	41.60	m <sup>2</sup>	1600	元/m <sup>2</sup>	260	主通道 400m 两侧景观提升面积约 1600m <sup>2</sup>	P41,绿化工程 220~300 元/m <sup>2</sup>
1.1.1.4	入口路面黑化改造	67.20				67.20	67.20	m <sup>2</sup>	2400	元/m <sup>2</sup>	280	入口 400m 道路提升改造宽度为 6m	P130 6cm 中粒式 AC-20C 改性沥青混凝土 135~140 元/m <sup>2</sup> +P130 15cm 混凝土垫层 150~170 元/m <sup>2</sup>
1.1.1.5	居民公共服务系统建设工程	42.80				42.80	42.80					新建 2 处公共服务驿站及厕所建设面积为 80m <sup>2</sup> /个	P196,混凝土结构建筑 3500~4000 元/m <sup>2</sup>
其中	主体加固与改造工程	23.20				23.20	23.20	m <sup>2</sup>	160	元/m <sup>2</sup>	1450		P77,地上建筑土建工程 1300~2800 元/m <sup>2</sup>
	装修装饰工程	19.60				19.60	19.60	m <sup>2</sup>	160	元/m <sup>2</sup>	1225		P77,装修工程 2000~3460 元/m <sup>2</sup>
1.1.1.6	乡村风景道标识标牌及超级 IP			120.00		120.00	120.00						
其中	乡村风景道标识标牌导视系统			40.00		40.00	40.00	个	20	元/个	20000	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等	
	科普研学装置			10.00		10.00	10.00	个	10	元/个	10000	科普介绍牌、科普互动牌等	
	IP 文化艺术打卡装置			60.00		60.00	60.00	个	3	元/个	200000	IP 文化艺术形象装置	
	广告宣传系统			10.00		10.00	10.00	个	10	元/个	10000	路灯道旗, 步道广告灯箱等	
1.1.1.7	乡村风景道滨江路夜游导览系统			137.50		137.50	137.50						
其中	入口区域夜环境及沉浸式氛围			50.00		50.00	50.00	项	1	元/项	500000	镇示范段入口夜景打造	
	滨江沿线 5km 照明设施点缀			87.50		87.50	87.50	盏	125	元/盏	7000	堤顶路全线 5km 节点环境夜游打造,每 40m 一盏路灯, 约 125 盏	P140,一般路灯 5500~8500 元/盏
1.1.2	南涌口村艺术村建设项目	1468.64	180.00	317.00		1965.64	1965.64						

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安 装 工程费	其 他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
1.1.2.1	交通基础设施建设	66.38				66.38	66.38	m2	2250	元/m2	295	500m*4.5m 路面白改黑, 道路两侧人居环境整治, 一队二队慢行健身步道系统建设	P130 6cm 中粒式 AC-20C 改性沥青混凝土 135~140 元/m2 P130 15cm 混凝土垫层 150~170 元/m2
1.1.2.2	水上浮桥	60.00				60.00	60.00	m2	150	元/m2	4000	50m 网红浮桥建设宽度 3m	P144 钢结构天桥 13000~17000 元/m2
1.1.2.3	房屋修缮改造	963.00				963.00	963.00	m2	3600	元/m2	2675	一队二队 30 栋, 平均 120M2/栋, 建筑艺术赛后执行建设 ( (需要做结构加固、立面改造、环境改造) )	
其中	主体加固与改造工程	522.00				522.00	522.00	m2	3600	元/m2	1450		P77,地上建筑土建工程 1300~2800 元/m2
	装修装饰工程	441.00				441.00	441.00	m2	3600	元/m2	1225		P77,装修工程 2000~3460 元/m2
1.1.2.4	四小园建设	125.00				125.00	125.00	m2	5000	元/m2	250	房前屋后庭院打造	P41,绿化工程 220~300 元/m2
1.1.2.5	游船码头基础设施建设	50.00				50.00	50.00	m2	200	元/m2	2500	2 处网红码头建设	
1.1.2.6	公共服务设施建设	81.50				81.50	81.50						
其中	厕所提质改造	60.00				60.00	60.00	处	3	元/处	200000	现有 3 处厕所提质改造	
	停车场建设	21.50				21.50	21.50	m2	500	元/m2	430	停车场 500m2 修缮	参考 P41 广场道路 380-480 元/m2
1.1.2.7	新时代文明实践站配套设施	122.76	180.00	12.00		314.76	314.76						P196,混凝土结构建筑 3500~4000 元/m2
其中	硬件+系统		100.00			100.00	100.00	项	1	元/项	1000000	互动多媒体展项硬件	
	数字内容		80.00			80.00	80.00	项	1	元/项	800000	互动多媒体展项数字内容	
	硬装 (含美工)	122.76				122.76	122.76	m2	682	元/m2	1800	建筑修缮、展厅硬装、美工墙面	
	安装调试施工			12.00		12.00	12.00	项	1	元/项	120000	安装调试及后续维护服务	
1.1.2.8	村内艺术装置及标识标牌建设			150.00		150.00	150.00						
其中	南涌口村标识标牌导视系统			30.00		30.00	30.00	个	15	元/个	20000	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等	
	科普研学装置			10.00		10.00	10.00	个	10	元/个	10000	科普介绍牌、科普互动牌等	
	IP 文化艺术打卡装置			80.00		80.00	80.00	个	4	元/个	200000	IP 文化艺术形象装置	
	广告宣传系统			10.00		10.00	10.00	个	10	元/个	10000	路灯道旗, 步道广告灯箱等	
	墙体彩绘及文化艺术氛围营造			20.00		20.00	20.00	m2	40	元/m2	5000	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置	
1.1.2.9	村内夜游导览系统			155.00		155.00	155.00						
其中	村口夜景形象展示			20.00		20.00	20.00	项	1	元/项	200000	强调形象墙、景观的整体文化艺术学	
	村庄对外建筑外立面节点文化艺术展示			45.00		45.00	45.00	项	1	元/项	450000	村口建筑外立面墙面进行灯光艺术包装, 约 40M	
	村庄主道功能性照明及艺术文化夜景包装			90.00		90.00	90.00	处	2	元/处	450000	艺术村夜游系统及 2 处节点	

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
1.1.3	好农场高科技农庄基础设施建设项目	1553.67		4.00		1557.67	1557.67						
1.1.3.1	项目场地平整	188.67				188.67	188.67					350亩农用地场地平整土方工程	
其中	场地清表	116.67				116.67	116.67	m2	2333 35	元/m2	5		
	挖土方	36.00				36.00	36.00	m3	6000 0	元/m3	6		P31,挖土方 6~13 元/m2
	利用土方填土	36.00				36.00	36.00	m3	6000 0	元/m3	6		P31,利用土方填土 10~12 元/m2
1.1.3.2	农用地土壤改良	150.00				150.00	150.00	m2	1000 00	元/m2	15	350亩农用地土壤改良	
1.1.3.3	现代农业管理用房	125.00				125.00	125.00	m2	500	元/m2	2500	500m2 可移动农业管理用房	P196,钢(镀锌钢)结构 2500~3000 元/m2
1.1.3.4	生态停车场建设	215.00		4.00		219.00	219.00						
其中	停车场建设	215.00				215.00	215.00	m2	5000	元/m2	430	200个车位建设	参考 P41 广场道路 380-480 元/m2
	充电桩接口安装			4.00		4.00	4.00	套	20	元/套	2000	汽车充电桩 20 套	
1.1.3.5	现代农业灌溉系统	320.00				320.00	320.00						
其中	浇灌系统主管网建设	200.00				200.00	200.00	m	1000 00	元/m	20	浇灌系统主管网建设 DN25-DN50	
	泵房水箱等基础设施	120.00				120.00	120.00	处	30	元/处	40000	泵房水箱等基础设施	
1.1.3.6	市政工程建设	100.00				100.00	100.00	项	1	元/项	1000000	电力,市政供水等	
1.1.3.7	雨污水市政建设	105.00				105.00	105.00	m	1000 0	元/m	105	雨水 d300II 级钢筋混凝土管,污水 DN150 及 d300 钢筋混凝土管,污水化粪池建设工程	P41,室外管网 80~130 元/m2; 排水 II 级钢筋混凝土管 600~900 元/m; DN150~DN200 PVC 排水管 50~65 元/m
1.1.3.8	防护网围栏等安全防护设施	50.00				50.00	50.00	项	1	元/项	500000	园区安全围栏建设	
1.1.3.9	机耕道生产设施建设	300.00				300.00	300.00	m	5000	元/m	600	生产机械道路建设	P141,机耕路 550~650 元/m2
1.1.4	网红星舰亲子营地项目基础设施建设项目	1397.67				1397.67	1397.67						
1.1.4.1	项目场地平整	102.67				102.67	102.67					200亩农用地场地平整土方工程	
其中	场地清表	66.67				66.67	66.67	m2	1333 34	元/m2	5		
	挖土方	18.00				18.00	18.00	m3	3000 0	元/m3	6		P31,挖土方 6~13 元/m2
	利用土方填土	18.00				18.00	18.00	m3	3000 0	元/m3	6		P31,利用土方填土 10~12 元/m2
1.1.4.2	公共服务设施建设	140.00				140.00	140.00	m2	5000	元/m2	280	公共服务基础设施 5000m2	参考 P41 广场道路 380-480 元/m2
1.1.4.3	公共活动空间生态环境	450.00				450.00	450.00	m2	2500 0	元/m2	180	大型公共活动空间建设 25000m2	

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
	修复												
1.1.4.4	雨污水市政基础设施建设	105.00				105.00	105.00	m	10000	元/m	105	市政污水管道设施	P41,室外管网 80~130 元/m <sup>2</sup>
1.1.4.5	固定资产管理用房建设	450.00				450.00	450.00	m <sup>2</sup>	1000	元/m <sup>2</sup>	4500	1000m <sup>2</sup> 固定公共服务建筑设施	P51 办公用房 4185~7303 元/m <sup>2</sup>
1.1.4.6	强弱电基础设施建设	150.00				150.00	150.00	项	1	元/项	1500000		
其中	电力, 市政供水等	60.00				60.00	60.00	项	1	元/项	600000	市政基础设施	
	营地夜景氛围、景观及功能性照明	90.00				90.00	90.00	项	1	元/项	900000	营地的功能性照明、夜景景观的主题氛围沉浸式打造	
1.2	工业文化产业之路建设工程	2265.00		530.00		2795.00	2795.00						
1.2.1	滨水慢行道项目	350.00				350.00	350.00						
1.2.1.1	交通基础设施建设	350.00				350.00	350.00	m <sup>2</sup>	10000	元/m <sup>2</sup>	350	沿黄阁西路 2.5km 滨水慢行道建设按照 4m 建设	
1.2.2	工业风主题园公共空间配套服务区	1915.00		530.00		2445.00	2445.00						
1.2.2.1	交通基础设施建设	200.00				200.00	200.00	m <sup>2</sup>	10000	元/m <sup>2</sup>	200	5km 步道建设平均宽度为 2m	
1.2.2.2	游客活动空间改建	500.00				500.00	500.00	m <sup>2</sup>	10000	元/m <sup>2</sup>	500	全民健身运动空间主题园建设, 5 个篮球场, 8 个羽毛球场, 3 个门球场, 10 个乒乓球及 5 个健身场地建设	P84 跑道、球场 350~700 元/m <sup>2</sup>
1.2.2.3	生态环境修复改造工程	225.00				225.00	225.00	m <sup>2</sup>	5000	元/m <sup>2</sup>	450	5000m <sup>2</sup> 现有桥下荒地生态修复	
1.2.2.4	配套服务设施建设	900.00				900.00	900.00	m <sup>2</sup>	15000	元/m <sup>2</sup>	600	2km 配套桥下生态休闲空间建设	P193 城市公园 600~800 元/m <sup>2</sup>
1.2.2.5	文化创意标识标牌			300.00		300.00	300.00						
其中	文化标识标牌导视系统			80.00		80.00	80.00	个	40	元/个	20000	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等	
	科普研学装置			20.00		20.00	20.00	个	20	元/个	10000	科普介绍牌、科普互动牌等	
	IP 文化艺术打卡装置			120.00		120.00	120.00	个	6	元/个	200000	IP 文化艺术形象装置	
	广告宣传系统			20.00		20.00	20.00	个	20	元/个	10000	路灯道旗, 步道广告灯箱等	
	墙体彩绘及文化艺术氛围营造			60.00		60.00	60.00	m <sup>2</sup>	120	元/m <sup>2</sup>	5000	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置	
1.2.2.6	夜游导览系统	90.00		230.00		320.00	320.00						
其中	夜游功能性照明系统			30.00		30.00	30.00	m <sup>2</sup>	10000	元/m <sup>2</sup>	30	确保主题空间区域的功能性照明	P37,泛光照明工程 30~60 元/m <sup>2</sup>
	主题园生活配套服务区构筑物及景观氛围提升	90.00				90.00	90.00	项	1	元/项	900000	对部分游乐设备、景观景点的主题沉浸式氛围打造	
	科普互动装置			200.00		200.00	200.00	个	2	元/个	1000000	夜游娱乐互动装置 2 处	

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安 装 工程费	其 他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
1.3	南沙岭南特色之路建设工程	2099.12	180.00	552.00		2831.12							
1.3.1	闲置黄阁机械厂文创园区改造项目	561.75		50.00		611.75							
1.3.1.1	入口形象区停车场建设	21.50				21.50	21.50	m <sup>2</sup>	500	元/m <sup>2</sup>	430	莲溪村入口处 500m <sup>2</sup> 停车场建设	参考 P41 广场道路 380-480 元/m <sup>2</sup>
1.3.1.2	园区建筑改造改建	401.25				401.25	401.25	m <sup>2</sup>	1500	元/m <sup>2</sup>	2675	1500m <sup>2</sup> 现有建筑修缮加固	P196,混凝土结构建筑 3500~4000 元/m <sup>2</sup>
其中	主体加固与改造工程	217.50				217.50	217.50	m <sup>2</sup>	1500	元/m <sup>2</sup>	1450		P77,地上建筑土建工程 1300~2800 元/m <sup>2</sup>
	装修装饰工程	183.75				183.75	183.75	m <sup>2</sup>	1500	元/m <sup>2</sup>	1225		P77,装修工程 2000~3460 元/m <sup>2</sup>
1.3.1.3	园区公共区域改造	99.00				99.00	99.00	m <sup>2</sup>	1800	元/m <sup>2</sup>	550	1800M <sup>2</sup> 现有园区内空地环境打造	
1.3.1.4	园区标识标牌			50.00		50.00	50.00	项	1	元/项	500000		
其中	园区标识标牌导视系统			10.00		10.00	10.00	个	5	元/个	20000	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等	
	科普研学装置			5.00		5.00	5.00	个	5	元/个	10000	科普介绍牌、科普互动牌等	
	IP 文化艺术打卡装置			20.00		20.00	20.00	个	1	元/个	200000	IP 文化艺术形象装置	
	墙体彩绘及文化艺术氛围营造			15.00		15.00	15.00	m <sup>2</sup>	30	元/m <sup>2</sup>	5000	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置	
1.3.1.5	园区照明强弱电设施	40.00				40.00	40.00	项	1	元/项	400000	照明监控系统	
1.2.2	莲溪大街环境提升改造	697.74		320.00		1017.74	1017.74						
1.2.2.1	人居环境整治提升	180.00				180.00	180.00	m <sup>2</sup>	3000	元/m <sup>2</sup>	600	500m 街道两侧人居环境综合整治	
1.2.2.2	三线整治	25.00				25.00	25.00	m	500	元/m	500	500m 街道两侧人居环境综合整治	
1.2.2.3	房屋修缮改造	492.74				492.74	492.74	m <sup>2</sup>	1842	元/m <sup>2</sup>	2675	莲溪大街 16 号、29 号, 中山下巷 6、8、14 号房屋修缮利用	
其中	主体加固与改造工程	267.09				267.09	267.09	m <sup>2</sup>	1842	元/m <sup>2</sup>	1450		P77,地上建筑土建工程 1300~2800 元/m <sup>2</sup>
	装修装饰工程	225.65				225.65	225.65	m <sup>2</sup>	1842	元/m <sup>2</sup>	1225		P77,装修工程 2000~3460 元/m <sup>2</sup>
1.2.2.4	文化标识系统建设			120.00		120.00	120.00						
其中	文化标识标牌导视系统			20.00		20.00	20.00	个	10	元/个	20000	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等	
	麒麟 IP 文化艺术打卡装置			40.00		40.00	40.00	个	2	元/个	200000	IP 文化艺术形象装置	
	广告宣传系统			10.00		10.00	10.00	个	10	元/个	10000	路灯道旗, 步道广告灯箱等	
	墙体彩绘及文化艺术氛围营造			50.00		50.00	50.00	m <sup>2</sup>	100	元/m <sup>2</sup>	5000	墙体彩绘, 艺术字, IP 上墙装置	
1.2.2.5	夜游系统建设			200.00		200.00	200.00						
其中	文化古街入口主题及氛围照明			50.00		50.00	50.00	项	1	元/项	500000	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围	
	街道两侧立面主题点缀			50.00		50.00	50.00	m	500	元/m	1000	500m 街道两侧建筑立面及檐口	

序号	工程或费用名称	估 算 价 值				投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用		合计	单位	数量	单位		
	主题场景趣味点缀			100.00		100.00	处	2	元/处	500000	街道文化互动景观景点	
1.2.3	东里大街环境提升改造	839.63	180.00	182.00		1201.63						
1.2.3.1	人居环境整治提升	156.00				156.00	m2	2600	元/m2	600	400m街道两侧人居环境综合整治	
1.2.3.2	三线整治	20.00				20.00	m	400	元/m	500	400m街道两侧人居环境综合整治	
1.2.3.3	房屋修缮改造	358.99				358.99	m2	1342	元/m2	2675	东里大街44、46、48、52、71号，麒龙中路1号等多处国有闲置房屋修缮利用	
其中	主体加固与改造工程	194.59				194.59	m2	1342	元/m2	1450		P77,地上建筑土建工程 1300~2800元/m2
	装修装饰工程	164.40				164.40	m2	1342	元/m2	1225		P77,装修工程 2000~3460元/m2
1.2.3.4	文化标识系统建设			170.00		170.00						
	文化标识标牌导视系统			20.00		20.00	个	10	元/个	20000	导览图、停车指引、人行多向指引、警示牌等	
	麒麟IP文化艺术打卡装置			40.00		40.00	个	2	元/个	200000	IP文化艺术形象装置	
其中	广告宣传系统			10.00		10.00	个	10	元/个	10000	路灯道旗，步道广告灯箱等	
	墙体彩绘及文化艺术氛围营造			30.00		30.00	m2	60	元/m2	5000	墙体彩绘，艺术字，IP上墙装置	
	文化古街入口主题及氛围照明			30.00		30.00	项	1	元/项	300000	结合街道入口主题包装打造艺术主题性氛围	
	街道两侧立面主题点缀			40.00		40.00	m	400	元/m	1000	400m街道两侧建筑立面及檐口	
1.2.3.5	夜游系统建设	80.00				80.00	处	2	元/处	400000		
1.2.3.6	东里村高质量发展展示中心	224.64	180.00	12.00		416.64						
其中	硬件+系统		100.00			100.00	项	1	元/项	1000000	互动多媒体展项硬件	
	数字内容		80.00			80.00	项	1	元/项	800000	互动多媒体展项数字内容	
	硬装(含美工)	224.64				224.64	m2	1248	元/m2	1800	建筑修缮、展厅硬装、美工墙面	
	安装调试施工			12.00		12.00	项	1	元/项	120000	安装调试及后续维护服务	
1.4	生态健康绿美之路建设工程	702.50		260.00		962.50						
1.4.1	大山岬生态健身设施	702.50		260.00		962.50						
1.4.1.1	现有登山路景观升级	250.00				250.00	m2	25000	元/m2	100	5km登山步道提升改造	参考 P41 广场道路 380-480元/m2, 该处已有基础
1.4.1.2	休憩平台建设	67.50				67.50	m2	900	元/m2	750	3处休憩平台建设	P196,景观平台 600~900元/m2, 普通竹木平台
1.4.1.3	山顶烽火台环形架空栈道	225.00				225.00	m2	1500	元/m2	1500	烽火台景点登高处	
1.4.1.4	公共服务设施建设	160.00				160.00	处	2	元/处	800000	驿站网红厕所 2处	

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
1.4.1.5	游客标识标牌导视			80.00		80.00							
其中	游客标识标牌导视系统			40.00		40.00	个	20	元/个	20000	精神堡垒、总导览、停车指引、人行多向指引、警示牌等		
	广告宣传系统			20.00		20.00	个	20	元/个	10000	路灯道旗, 步道广告灯箱等		
	IP文化艺术打卡装置			20.00		20.00	个	1	元/个	200000	IP文化艺术形象装置		
1.4.1.6	照明工程			120.00		120.00							
其中	大山岵生态健身设施功能性照明			50.00		50.00	km	5	元/km	100000	夜间照明系统		
	沉浸式景观节点打造			70.00		70.00	项	2	元/项	350000	沉浸式景观节点		
1.4.1.7	弱电系统			60.00		60.00	项	1	元/项	600000	防火安全及监控系统建设安装		

2023年南沙区新乡村示范带项目建设工程投资估算表

表 7.1-3

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
1	工程费用	<b>20008.57</b>	<b>360.00</b>	<b>2909.39</b>		<b>23277.96</b>	<b>23277.96</b>						
1.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带（二期）	<b>10271.37</b>		<b>986.89</b>		<b>11258.26</b>	<b>11258.26</b>						
1.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带	<b>9737.20</b>	<b>360.00</b>	<b>1922.50</b>		<b>12019.70</b>	<b>12019.70</b>						
2	工程建设其他费用				<b>3371.58</b>	<b>3371.58</b>	<b>3371.58</b>						
2.1	建设单位管理费				319.82	319.82	319.82						财建〔2016〕504号
2.1.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带（二期）				154.68	154.68	154.68						
2.1.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				165.14	165.14	165.14						
2.2	前期工作咨询费				95.42	95.42	95.42						
2.2.1	可行性研究报告编 制				49.13	49.13	49.13						计价格[1999]1283号
2.2.2	地质灾害评估				22.00	22.00	22.00						广东省地质灾害危险性评估取费指导价格
2.2.3	水土保持咨询服务 费				24.30	24.30	24.30						广东省水利水电工程设计概(估)算编制规定
2.3	工程勘察费				262.97	262.97	262.97						
2.3.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带（二 期）				129.28	129.28	129.28						《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程 产品困难类别细则>的通知》(国测财字[2002]3 号)《工程勘察服务成本要素信息(2022版)》 P41;《工程勘察设计收费标准(2002修订版)》 P23;《工程勘察设计收费标准(2002修订版)》 岩土工程检测监测实物工作
2.3.1.1	地形图测量(1:500 数字化地形图测量)				12.16	12.16	12.16	幅	13	元/幅	9353.67	1.1:500比例尺; 2.范围总面积为623807.58平 方米,折合1:500地形图13 幅。	参照《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘 工程产品困难类别细则>的通知》(国测财字 [2002]3号):野外地形数据采集及成图中1:500 比例尺数字线划地图I类9353.67元/幅。
2.3.1.2	一般建筑立面测量				77.96	77.96	77.96	m <sup>2</sup>	10125 0	元/m <sup>2</sup>	7.7	单站覆盖面积约1000m <sup>2</sup> ;控 制点测量按每站三个。	《工程勘察服务成本要素信息(2022版)》P41 6.6地面三维激光扫描测量,1.平坦地区外业 数据采集2466元/站;2.三维扫描控制点测量 354.32元/点;3.点云数据拼接493.20元/站; 4.点云数据处理,植被覆盖率在30%左右,3699 元/单体。

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
2.3.1.3	重点建筑平面和立面测量				9.16	9.16	9.16	m <sup>2</sup>	11897	元/m <sup>2</sup>	7.7	单站覆盖面积约 1000 m <sup>2</sup> ；控制点测量按每站三个。	《工程勘察服务成本要素信息(2022版)》P41 6.6 地面三维激光扫描测量, 1.平坦地区外业数据采集 2466 元/站; 2.三维扫描控制点测量 354.32 元/点; 3.点云数据拼接 493.20 元/站; 4.点云数据处理, 植被覆盖率在 30%左右, 3699 元/单体。
2.3.1.4	管线物探				15.00	15.00	15.00	m <sup>2</sup>	10000 0	元/m <sup>2</sup>	1.5	1.管线探测全长约 2km, 按 100m 的宽度进行测量, 测量面积为 200000 平方米。	《工程勘察设计收费标准(2002 修订版)》P23 13.地下管线探测中的盲探管线中等标准为 1.5 元/平方米。
2.3.1.5	岩土勘察				15.00	15.00	15.00	处	15000	元/处	10	钻探成孔、原位测试、孔位测放、孔口高程测量、室内试验	《工程勘察设计收费标准(2002 修订版)》岩土工程检测监测实物工作
2.3.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				133.69	133.69	133.69						《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》(国测财字[2002]3 号)《工程勘察服务成本要素信息(2022 版)》P41 ;《工程勘察设计收费标准(2002 修订版)》P23; 《工程勘察设计收费标准(2002 修订版)》岩土工程检测监测实物工作
2.3.2.1	地形图测量(1: 500 数字化地形图测量)				23.38	23.38	23.38	幅	25	元/幅	9353.67	1.1:500 比例尺; 2.范围总面积为 1000000 平方米, 折合 1:500 地形图 25 幅。	参照《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》(国测财字[2002]3 号): 野外地形数据采集及成图中 1:500 比例尺数字线划地图 I 类 9353.67 元/幅。
2.3.2.2	建筑平面和立面测量				28.64	28.64	28.64	m <sup>2</sup>	37200	元/m <sup>2</sup>	7.7	单站覆盖面积约 1000 m <sup>2</sup> ；控制点测量按每站三个。	《工程勘察服务成本要素信息(2022 版)》P41 6.6 地面三维激光扫描测量, 1.平坦地区外业数据采集 2466 元/站; 2.三维扫描控制点测量 354.32 元/点; 3.点云数据拼接 493.20 元/站; 4.点云数据处理, 植被覆盖率在 30%左右, 3699 元/单体。
2.3.2.3	重点建筑平面和立面测量				9.16	9.16	9.16	m <sup>2</sup>	11897	元/m <sup>2</sup>	7.7	单站覆盖面积约 1000 m <sup>2</sup> ；控制点测量按每站三个。	《工程勘察服务成本要素信息(2022 版)》P41 6.6 地面三维激光扫描测量, 1.平坦地区外业数据采集 2466 元/站; 2.三维扫描控制点测量 354.32 元/点; 3.点云数据拼接 493.20 元/站; 4.点云数据处理, 植被覆盖率在 30%左右, 3699 元/单体。
2.3.2.4	管线物探				37.50	37.50	37.50	m <sup>2</sup>	25000 0	元/m <sup>2</sup>	1.5	1.管线探测全长约 5km, 按 50m 的宽度进行测量, 测量面积为 500000 平方米。	《工程勘察设计收费标准(2002 修订版)》P23 13.地下管线探测中的盲探管线中等标准为 1.5 元/平方米。
2.3.2.5	岩土勘察				35.00	35.00	35.00	处	35000	元/处	10	钻探成孔、原位测试、孔位测放、孔口高程测量、室内试验	《工程勘察设计收费标准(2002 修订版)》岩土工程检测监测实物工作
2.4	工程设计费				808.31	808.31	808.31						计价格[2002]10 号, 1.0(专业调整系数)*1(复杂调整系数)*1.25(改扩建和技术改造建设项目附加调整系数)
2.4.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带(二)				390.94	390.94	390.94						

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
	期)												
2.4.1.1	方案+初步设计费 (含概算编制费)				195.47	195.47	195.47					工程设计费*50%	
2.4.1.2	施工图设计费				195.47	195.47	195.47					工程设计费*50%	
2.4.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				417.38	417.38	417.38						
2.4.2.1	方案+初步设计费 (含概算编制费)				208.69	208.69	208.69					工程设计费*50%	
2.4.1.2	施工图设计费				208.69	208.69	208.69					工程设计费*50%	
2.5	设计咨询费				111.93	111.93	111.93					《广东省建设工程概算编制办法》(2014年), 按投资估算的0.4%记取。	
2.5.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带(二 期)				54.13	54.13	54.13						
2.5.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				57.79	57.79	57.79						
2.6	工程监理费				445.00	445.00	445.00					发改价格[2007]670号	
2.6.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带(二 期)				215.22	215.22	215.22						
2.6.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				229.78	229.78	229.78						
2.8	场地准备及临时设 施费				116.39	116.39	116.39					建标[2007]164号,按工程费*0.5%	
2.8.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带(二 期)				56.29	56.29	56.29						
2.8.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				60.10	60.10	60.10						
2.9	工程保险费				69.83	69.83	69.83					建筑工程费*0.3%	
2.9.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带(二 期)				33.77	33.77	33.77						
2.9.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				36.06	36.06	36.06						
2.10	工程检验监测费				465.56	465.56	465.56					穗建造价[2019]38号,建安费的2%	

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
2.10.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带（二期）				225.17	225.17	225.17						
2.10.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				240.39	240.39	240.39						
2.11	招标代理服务费				53.52	53.52	53.52						发改价格[2011]534号
2.11.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带（二期）				25.97	25.97	25.97						
2.11.1.1	施工招标代理服务 费				17.99	17.99	17.99						
2.11.1.2	监理招标代理服务 费				2.42	2.42	2.42						
2.11.1.3	设计招标代理服务 费				3.83	3.83	3.83						
2.11.1.4	勘察招标代理服务 费				1.73	1.73	1.73						
2.11.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				27.55	27.55	27.55						
2.11.2.1	施工招标代理服务 费				19.20	19.20	19.20						
2.11.2.2	监理招标代理服务 费				2.54	2.54	2.54						
2.11.2.3	设计招标代理服务 费				4.04	4.04	4.04						
2.11.2.4	勘察招标代理服务 费				1.77	1.77	1.77						
2.12	全过程造价咨询费				179.55	179.55	179.55						粤价函[2011]724，施工阶段全过程造价控制， 从工程量清单编制开始到工程结算审核
2.12.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带（二期）				86.84	86.84	86.84						
2.12.2	黄阁镇“精致示范· 共同富裕”新乡村示 范带				92.71	92.71	92.71						
2.13	施工图技术审查费				69.63	69.63	69.63						计价格[2011]534号
2.13.1	万顷沙镇渔舟唱晚 新乡村示范带（二期）				33.68	33.68	33.68						
2.13.2	黄阁镇“精致示范·				35.96	35.96	35.96						

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
	共同富裕”新乡村示范带												
2.14	编制社会稳定性风险分析报告				37.50	37.50	37.50						沪发改投〔2012〕130号
2.14.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）				18.75	18.75	18.75						
2.14.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				18.75	18.75	18.75						
2.15	压覆矿产评估				24.00	24.00	24.00						国土资发[2000]386号
2.15.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）				12.00	12.00	12.00						
2.15.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				12.00	12.00	12.00						
2.16	地震安全性评价				52.00	52.00	52.00						发改价格[2010]2320号
2.16.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）				26.00	26.00	26.00						
2.16.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				26.00	26.00	26.00						
2.17	防洪工程评价				6.98	6.98	6.98						《广东省建设工程概算编著办法》
2.17.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）				3.38	3.38	3.38						
2.17.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				3.61	3.61	3.61						
2.18	房屋测量与结构安全鉴定费				100.00	100.00	100.00						市场价
2.18.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）				30.00	30.00	30.00						
2.18.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				70.00	70.00	70.00						
2.19	树木保护专项费				108.16	108.16	108.16						
2.19.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二				12.76	12.76	12.76						范围 2.9 公顷

序号	工程或费用名称	估 算 价 值					投资额 (万元)	工程量		综合单价		备注	南沙指标
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合 计		单位	数量	单位	数量		
	期)												
2.19.1.1	设计方案和初步设计阶段树木保护专章编制				12.76	12.76	12.76						《广州市城市树木保护专章项目收费指导意见》(试行)
2.19.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				95.40	95.40	95.40						范围 26.5 公顷
2.19.2.1	设计方案和初步设计阶段树木保护专章编制				95.40	95.40	95.40						《广州市城市树木保护专章项目收费指导意见》(试行)
2.20	迁改费				45.00	45.00	45.00						
2.20.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带(二期)				15.00	15.00	15.00						
2.20.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				30.00	30.00	30.00						
3	预备费				<b>1332.48</b>	<b>1332.48</b>	<b>1332.48</b>						
3.1	基本预备费				1332.48	1332.48	1332.48						第一、第二部分合计的 5%
3.1.1	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带(二期)				644.45	644.45	644.45						
3.1.2	黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带				688.03	688.03	688.03						
3.2	涨价预备费												
4	建设投资合计	<b>20008.57</b>	<b>360.00</b>	<b>2909.39</b>	<b>4704.06</b>	<b>27982.02</b>	<b>27982.02</b>						
	占建设投资的比例(%)	71.51	1.29	10.40	16.81	100.00							

#### 7.1.4 年度投资计划

本项目按照建设工期进行投资，两个子包施工期各为 6 个月。

### 7.2 融资方案

#### 7.2.1 项目投融资模式分析

##### 7.2.1.1 投融资模式及运营模式比选

###### 1. 相关背景

2022.03——2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务提出：统筹运用中央预算内投资、地方政府专项债券、县城新型城镇化建设专项企业债券、开发性政策性及商业性金融机构信贷等资金，在不新增隐性债务前提下支持符合条件项目。

2022.04——关于金融支持乡村振兴 助力县域经济高质量发展的实施意见：要坚持新增金融资金优先满足县域、新增金融服务优先布设县域的总体原则。

2022.05——关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见，提出：建立多元可持续的投融资机制。根据项目属性和收益，合理谋划投融资方案。

2022.07——“十四五”新型城镇实施方案的通知，明确到 2025 年，以县城为重要载体的城镇化建设取得重要进展，更好发挥财政性资金作用，引导金融机构和央企等大型企业加大投入力度。引导社会资金参与城市开发建设运营，规范推广政府和社会资本合作（PPP）模式，稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

###### 2. 主要投融资模式

本项目建设乡村示范带，目前已有的相关投融资模式包括：

###### （1）政府财政资金直投

以政府部门为实施主体，利用财政资金直接进行投资建设，其建

设资金的主要来源是政府财政直接出资。主要包括四种途径：

1. 本级财政拨款；
2. 争取上级财政拨款资金；
3. 结合有关项目建设，向上级有关单位争取专项资金支持；
4. 争取上级专项政策或试点单位支持。

财政拨款具备资金使用的无偿性和低廉性、资金使用期限长、资金来源稳定可靠、项目启动速度快等优势。但同时也具备项目要求高、资金运用的指令性较强、财政资金总量有限等不足。

## （2）地方政府专项债券

政府专项债券：指地方政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内，以项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。

从项目规划方向来看，专项债项目要紧紧密结合十四五规划、乡村振兴规划目标和当地的优势特色农业，战略性布局，选择适合当地的产业进行规划，以巩固脱贫成果，发挥农业经济效益。

从专项债券的投向领域来看，项目可以考虑主要投向农林水利、产业园区基础设施、生态环保、文化旅游、冷链物流领域等几大类，以有效扩大农业农村投资，推进乡村振兴新格局的建设。

从建设主题来看，根据地区规划方向和投向领域来规划，比如农业领域可以从人居环境、高标准农田建设、农旅融合、农产融合、智慧农业等方面着手。根据农业农村短板需求，结合乡村振兴战略和十四五规划，围绕补齐短板和解决资金需求，有效盘活支持乡村振兴建设的可用资源，推动地方政府专项债券用于乡村振兴的投资建设。

专项债具有期限灵活，利率低的优势，但专项债存在申请不成功的风险。

### （3）PPP 模式

PPP 模式（Public-Private Partnership），即政府和社会资本合作，是公共基础设施中的一种项目运作模式。目前 PPP 处于增量缩减、消化存量阶段。

PPP 项目属于公共服务领域的公益性项目，合作期限原则上在 10 年以上；

确保每一年度本级全部 PPP 项目从一般公共预算列支的财政支出责任，不超过当年本级一般公共预算支出的 10%；

财政支出责任占比超过 5%的地区，不得新上政府付费项目，按照“实质重于形式”原则，污水、垃圾处理等依照收支两条线管理、表现为政府付费形式的 PPP 项目除外。

但是，PPP 模式具有法律保障缺失、财政红线约束、前期流程影响等不足。

### （4）国有企业投资模式

一般包括平台公司直接融资模式及国有企业+社会投资人模式。

一般平台公司融资对企业的信用评级有较高要求，国有企业国有企业+社会投资人模式一般对项目的自身收益要求较高，或对国有企业自身的资产及现金流有较高的要求。

#### 7.2.1.2 本项目投融资模式选择

综合以上本项目推荐采用专项债模式，主要原因包括：

1. 本项目自身收益存在一定不确定性，且运营主体为镇级企业，自身的信用评级及资产规模有限，有国有企业投资基本不可行。

2. 近期，PPP 模式合规性整改趋严，PPP 模式的应用存在较大的不确定性，且程序较长，不适于本项目工期。

3. 本项目采用专项债可降低政府直投的资金压力，因此选择专线

债模式最为适宜。

### 7.2.2 项目资金筹措方案

本项目优先以申请专项债券的方式筹资，其中，20%资本金由财政自有资金承担，80%资金采用专项债融资。若未能成功申请到专项债券资金，则 100%由财政自有资金落实。

## 第八章 财务分析

### 8.1 财务分析说明

1. 本项目优先以申请专项债券的方式筹资，其中，20%资本金由财政自有资金承担，80%资金采用专项债融资，计划 2023 年拟申请债券资金 10000.00 万元、2024 年拟申请 12300.00 万元，融资期限均为 20 年，债券存续期共 21 年。若未申请到专项债则采用财政资金保障。

2. 本项目财务评价应遵循的主要经济法规和规定有：

- (1) 《中华人民共和国企业财务通则》
- (2) 《中华人民共和国企业会计准则》
- (3) 《中华人民共和国公司法》
- (4) 《中华人民共和国营业税暂行条例及其实施细则》
- (5) 《中华人民共和国房产税暂行条例及其实施细则》
- (6) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）国家发展改革委、建设部发布。

3. 本项目运营方式：

项目建成后由黄阁镇政府、万顷沙镇政府分别委托镇属国企进行运营管理，并支付运营管理费。

### 8.2 财务评价

#### 8.2.1 现金流入

南沙区新乡村示范带项目收入来源主要有特色文旅休闲配套设施出租收入、配套停车及充电设施服务收入、广告牌租金收入、土地出租收入、水上巴士服务收入、观光游览车服务收入和体育场运营收入。经测算，本项目运营期内现金流入合计 99654.09 万元。

### 8.2.1.1 特色文旅休闲配套设施出租收入

本项目拟盘活共有资产面积 21800 m<sup>2</sup>，其中黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带 10200 m<sup>2</sup>，万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）11600 m<sup>2</sup>，可用于农特产品和水产品展示展销，餐饮等特色文旅休闲配套设施。

#### 本项目拟盘活共有资产情况

表 8.2-1

	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带	涌口新时代文明实践站	400	农特产品、水产品展示展销
	高质量发展展示中心	500	
	南涌口村艺术村房屋修缮改造	3600	特色文旅休闲配套设施
	莲溪大街老建筑修缮改造	1342	
	东里大街老建筑修缮改造	2743	
	园区建筑提升改造	1500	
	4 处公共服务驿站	115	
万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）	水岸迎客厅	5500	农特产品、水产品展示展销
	农夫市场	400	
	供销社老旧建筑群活化街区	2900	特色文旅休闲配套设施
	7 处公房活化改造	1900	
	船坞改造	400	
	5 处公共服务驿站	500	
合计		21800	

按照建设计划，特色文旅休闲配套设施拟从 2024 年 7 月起考虑对外出租，至 2043 年止，运营期为 19.5 年。

根据调研，南沙地区农贸市场、临街商铺、景区休闲服务配套设施租金价格大多处于 50-200 元/月·m<sup>2</sup>，本项目初始租金按 50 元/月·m<sup>2</sup> 估算，租金每年增长 3%。初始出租率按 70% 考虑，每年逐步增加 5%，直至达到 95% 后保持不变。

#### 南沙商铺租赁市场情况

表 8.2-2

物业类型	物业名称	所在地理位置	收费标准 (元/月·m <sup>2</sup> )
------	------	--------	-------------------------------

物业类型	物业名称	所在地理位置	收费标准 (元/月·m <sup>2</sup> )
农贸市场	十四涌水产中心	南沙区万顷沙南长提西路1号	150-200
	南沙中心市场首层	南沙区南沙街海景路45号	85-343
露天摊位	天后宫东门可移动商铺	3500/月(6 m <sup>2</sup> ) 6500/月(12 m <sup>2</sup> )	500-580
	东涌镇太石村夜街(露天摊位)	东涌镇太石村	24
商铺	南沙渔业产业园物业	广州市南沙区万顷沙镇新港大道1号业务楼首层东侧办公区域	80
	天后宫广场商铺	广州市南沙区天后宫景区广场侧商铺	111
	垦利信誉楼商厦	南沙万顷沙新兴路51号	77
	第二幼儿园附件临街商铺	南沙万顷沙第二幼儿园	50

经测算，本项目计算期内商铺租金现金流入合计为31910.19万元。

### 8.2.1.2 配套停车及充电服务收入

本项目拟建510个小汽车配套停车位和40个充电桩。其中黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带配套停车位460个，万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）配套停车位50个。其中，好农场高科技农庄和网红星舰亲子营地配套停车场各配建20个充电桩。

#### 本项目拟建停车场情况

表 8.2-3

项目	停车位(个)	备注	
黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带	闲置黄阁机械厂文创园区	20	
	最美风景道及乡村振兴示范带入口	40	
	好农场高科技农庄基础设施建设	200	配建20个充电桩
	网红星舰亲子营地项目基础设施建设	200	配建20个充电桩
万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）	配套停车位	50	

项目	停车位（个）	备注
合计	510	

按照建设计划，2024 年 7 月投入使用，运营期限 19.5 年。

（1）本项目车位由财政资金投资建设，应参考政府指导价实行有偿停放。按照《关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2 号）中南沙地区景区配套停车场的收费标准，小汽车停车可按 3 小时以内 1.5 元/小时，3 小时以外部分 3 元/小时，24 小时限价最高 27 元的标准收取。结合项目周边区域小汽车停车位市场调研情况，本项目小车停车可按日间 1.5 元/半小时，每车次均停 2 小时，日间 14 小时按 3 次周转率，夜间 10 小时按均停 3 小时 1 次周转计算，整体（周转率、场地租金、均停时间等）按照每年上涨 5% 计算。初始出租率按 70% 考虑，每年逐步增加 5%，直至达到 95% 后保持不变。

### 项目周边区域小汽车停车场收费标准

表 8.2-4

停车场	收费标准（元/月·m <sup>2</sup> ）
横沥地铁站社会停车场	1 元/半小时，日间最高 10 元，全天最高 12 元
南沙湿地公园停车场	停车 12 小时内，小车 10 元/辆/次，大巴中巴 20 元/辆/次；
十四涌水产中心附近停车场	每小时 5 元，每天最高收费 80 元
广州南沙钧泰国际网球中心停车场(黄阁镇坦尾村)	1 元/小时/辆,12 小时最高限价 30 元/辆
南沙中心医院周边区域	3 元/小时，12 小时限价 15 元，24 小时限价 20 元

（2）充电桩。本项目拟建充电桩 40 个，充电桩收入=年充电量\*服务费单价=充电桩数量\*单台月充电量\*12\*服务费单价。单台月充电量参考 2021.10-2022.9 广东省公共充电桩月充电量平均值为 1359.16 度/月计算，随着运营效率提高，单台充电量按每年增长 4% 计算，服

务费单价取全国平均单价 0.6 元/kwh 计算。

经测算，本项目计算期内配套停车及充电服务现金流入合计为 14957.88 万元。

### 8.2.1.3 广告牌租金收入

本项目拟建路边旗帜广告牌 200 个，LED 电子广告屏 6 个，大型墙体广告 15 个，高快速路周边户外大型广告牌 3 个。

#### 本项目拟建广告牌情况

表 8.2-5

项目	数量	备注	
黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带	最美风景道及乡村振兴示范带入口	30	路边旗帜广告
	南涌口村艺术村	25	
	工业风主题园公共空间配套服务区	60	
	闲置黄阁机械厂文创园区改造项目	5	
	莲溪大街环境提升改造	20	
	东里大街环境提升改造	20	
	大山岬生态健身设施	40	
		1	LED 电子广告屏
	5	墙体广告	
万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）	快速路和高速路附近设置户外大型广告牌	3	1 个公益性，2 个经营性
	墙体彩绘/外立面大型广告	10	墙体广告
	电子广告宣传栏	5	LED 电子广告屏

按照建设计划，广告牌拟从 2024 年 7 月起考虑对外出租，至 2043 年止，运营期为 19.5 年。

路边旗帜广告牌参考南沙中心区灯箱广告租赁市场，每个广告位按年租金 3000 元计算；LED 电子广告屏参考南沙中心区市民广场及旅游景区广场广告租赁市场，每个广告位按年租金 100000 元计算；大型墙体广告参考广州市核心地区墙贴广告租赁市场的 30% 估算，每个广告位按照年租金 30000 元计算；户外大型广告牌参考中等生活水平区域的高速路户外广告牌租赁市场，每个广告牌按年租金 200000 元计算；租金每 3 年按 10% 递增。

其中，户外大型广告按 1 个公益性，2 个经营性计算；路边旗帜广告和 LED 电子广告屏出租率按 70% 计算，其余 30% 用于新乡村示范带标识路牌及公益宣传。

经测算，本项目计算期内广告位出租收入合计约 4426.10 万元。

#### 8.2.1.4 土地出租收入

为充分利用政府资源统筹能力，体现项目规模效应，黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带好农场高科技农庄子项目和网红星舰亲子营地子项目及万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目计划对 380 亩国企自有闲置用地及 105 亩村集体用地（由政府统租）进行基础设施一体化改造后，转租给社会资本开展特色农产品种植试验及农业农村特色旅游项目运营，其中有机蔬菜和水果种植区改造 100 亩、市民农庄改造 100 亩、农业农村主题活动区改造 150 亩、亲子露营及农耕体验区改造 60 亩、田园耕种及瓜果采摘体验改造 75 亩，合计 485 亩。

### 本项目涉及农用地权属现状

表 8.2-6

项目	土地权属现状	面积	备注
黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带	自有闲置土地	380 亩	由镇政府统租后整体委托给国企，由国企公开招标社会资本开展农业农村特色旅游项目开发及农业技术研发生产
	村集体土地	30 亩	
万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）	村集体土地	75 亩	
合计		485 亩	

按照建设计划，土地从 2024 年 7 月起考虑对外出租，至 2043 年止，项目运营期为 19.5 年。

初始租金按南沙区农用地平均租金价格 5000 元/年/亩估算，租金价格按照每年上涨 5% 计算，采用整租模式，出租率按 100% 计取。

经测算，本项目运营期内土地出租收入现金流入合计为 7897.24 万元。

### 8.2.1.5 水上巴士服务收入

本项目依托 6 处游船码头，拟开通 5 条游船线路提供水上巴士服务。其中，万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）拟新建及改造游船码头 4 处，共计 880m<sup>2</sup>。依托游船码头开通 4 条游船线路。“精致示范·共同富裕”新乡村示范带拟建设游船码头 2 处，共计 200 m<sup>2</sup>，依托游船码头开通游船线路 1 条。

#### 本项目拟开发游船线路情况

表 8.2-7

项目	游船线路	备注
黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带	1 条	围绕西涌、骊岗水道等提供沿示范带游船
万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）	4 条	开通十四涌内部环线 1 条及十四涌码头-南沙湾、十四涌码头-十五涌码头、十四涌码头-十九涌码头等 3 条对外水上巴士线路

按照建设计划，2024 年 7 月投入使用，运营期限 19.5 年。

游船人数按照示范带游客流量的 30% 计算，万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）和黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带 2023 年人流量分别为 348 人次/天和 248 人次/天，后续每年增长 5%。票价按照 30 元/人次，运营期内票价按照 3 年增长 10% 计算。人均游玩时间按 2 小时计算。

经测算，运营期内水上巴士服务收入共计 26308.54 万元。

#### 本项目接待游客情况

随着疫情放开，国内旅游市场迎来了强劲复苏，根据中国旅游研究院的数据，2023 五一假期期间国内客流和旅游收入分别恢复至 2019 年同期的 119.1% 和 100.7%。广州市南沙区文化广电旅游体育局相关公告也显示，2023 年五一

期间南沙区接待游客数量和旅游营业收入大幅增长。因此，2023 年南沙区全年接待游客数据暂按 3022 万人次估算，2024-2043 年间按照每年上涨 10% 估算。

南沙各主要景点接待旅客情况<sup>3</sup>

时间	接待游客情况（万人次）	旅游业营业收入（万元）
2019 年五一期间	56.82	5221.4
2020 年五一期间	41.22	3615.2
2021 年五一期间	70.48	5717.4
2022 年五一期间	77.54	5935.4
2023 年五一期间	121.73	6707.0
2019 年全年	3022	108300
2020 年全年	1807.6	123300
2021 年全年	2043.43	104700

数据来源：根据广州市南沙区文化广电旅游体育局发布信息整理和南沙区统计公报整理。

**万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）。**万顷沙镇利用自有资源优势，发展特色休闲旅游业，打造“万顷沙镇一日游、二日游”精品旅游路线，建设独具岭南水乡特色“宜居宜业宜游”的滨海小镇，2021 年全年接待游客 140.95 万人次，约占全区的 6.90%，营业额 1.88 亿元，约占全区的 17.96%。万顷沙镇主要旅游景点有万顷沙镇十四涌水产中心、南沙湿地公园、南沙水鸟世界生态园、十九涌渔人码头、百万葵园等，本项目接待游客人次和营业收入按全镇的 20% 估算。万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）接待游客人次按照全镇接待游客数量的 20% 估算，2023 年全年本项目将接待游客 42.3 万人次（日均 1159 人次），人均消费采用万顷沙镇 2021 年数据 133.4 元/人次。

**黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带。**黄阁镇面积约为南沙区的 9.5%，综合考虑黄阁镇景点知名度、本项目串联资源情况，黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带接待游客人次按照全区的总量的 1% 进行计算，2023 年将接待游客人次 30.22 万人次（日均 828 人次），人均消费采用 2021 年全区平均值 51 元/人次。

### 8.2.1.6 观光游览车服务收入

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）拟建驿站 5 处，驿站节点可提供电瓶车售票及上落客服务。依托驿站提供观光游览服务，本项目拟开通十四涌沿河涌两岸开展 5 条观光游玩线路。

按照建设计划，2024 年 7 月投入使用，运营期限 19.5 年。

<sup>3</sup> 根据广州市南沙区文化广电旅游体育局发布信息整理。

游览人数按照游客流量的 30% 计算，2023 年人流量为 348 人次/天，后续每年增长 5%。票价按照 10 元/人次，运营期内票价按照 3 年增长 10% 计算。

经测算，运营期内观光游览车收入共计 5821.64 万元。

#### 8.2.1.7 体育场运营收入

黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带拟建在工业风主题园公共空间配套服务区建设 5000m<sup>2</sup> 体育场，设置 5 个篮球场，8 个羽毛球场，3 个门球场，10 个乒乓球及 5 个健身场地。

按照建设计划，2024 年 7 月投入使用，运营期限 19.5 年。

收费标准参考《广州市发展改革委 市教育局 市体育局关于我市学校体育设施向社会开放收费有关问题的通知》（穗发改规字[2016]3 号）中政府指导价执行。篮球场按照日间 3 元/人/次，夜间 5 元/人/次计算，每个场地按日间 20 人次、夜间 20 人次计算，使用人数和收费价格按照每年综合上涨 5% 计取。羽毛球场按照日间 50 元/小时，夜间 50 元/小时计算；门球场和乒乓球场按照日间 15 元/小时、夜间 20 元/小时计算。羽毛球场、门球场、乒乓球场均按照日均 2 小时，日间 3 次周转率，夜间 2 次周转计算，周转次数和收费价格按照每年综合上涨 5% 计算。健身场地免费开放。

经测算，运营期内观光游览车收入共计 8332.49 万元。

#### 8.2.2 运营支出

南沙区新乡村示范带项目收入来源主要有特色文旅休闲配套设施租赁运营支出、配套停车及充电设施管理支出、广告牌维护维修费用、土地租赁支出、水上巴士购置及日常经常支出、观光游览车购置及日常经营支出、体育场馆日常经营支出和委托运营支出。经测算，本项目运营期内运营支出合计 31264.27 万元。

### 8.2.2.1 特色文旅休闲配套设施租赁运营支出。

本项目运营支出主要为固定管理人员成本和共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，本项目商铺出租面积 21800 m<sup>2</sup>，参考住建部物业管理配置标准规定，按照每人监护面积 2500-3000 m<sup>2</sup>，配置 8 名固定管理人员；公用设施维修、化粪池清掏、电梯运行、电梯检验、高压水泵费、生活垃圾清运等共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，参考广州市三级物业管理费用标准，结合南沙区实际情况，按照 8 元/m<sup>2</sup> 月计取，成本按照每年上涨 3% 计取。

固定管理人员年均工资及福利费参考广州市平均工资水平，初始设置为 8 万元/人/年，后续按照每年增长 3% 计算。

经测算，运营期内特色文旅休闲配套设施租赁管理支出共计 7206.50 万元。

### 8.2.2.2 小汽车停车场及配套充电设施管理支出

本项目配备停车位 510 个，40 个充电桩。

小汽车停车位运营成本主要有职工薪酬、修理维护费、秩序维护费、机动车停放保管责任险、水电费、办公费、卫生清洁费等费用支出，参考《广州市机动车停放保管服务经营成本穗价成监审〔2013〕07 号》<sup>4</sup>，本项目配备停车管理人员 31 人；修理维护费、秩序维护费、机动车停放保管责任险、水电费、办公费、卫生清洁费等费用暂按 8 元/月车位计取。管理人员年均工资及福利费按照广州市平均工资水平的 70% 计取，初始设置为 5.6 万元/人/年，后续按照每年增长 3% 计算。

充电桩运营成本主要为充电桩购置费用，按照市场价 3 万元/个计取，设备维护费和运营人工费，参考国盛证券行业研究报告，单台

<sup>4</sup> 50 个车位以下的停车场 1:10; 51-100 个车位的 1:15; 101-200 个车位的 1:20; 201-300 个车位的 1:25; 300 个车位以上的停车场 1:35。

充电桩的设备维护费为 1100 元/台\*年计取、运营人工费用按照 2200 元/台\*年计取。

经测算，运营期内小汽车停车场及配套充电设施管理支出共计 5050.77 万元。

#### 8.2.2.3 广告牌检修维护费

(1) 路边旗帜广告牌按照每年更替 20% (40 个) 计取，市场制作成本按照 500 元/个计取。

(2) 户外大型广告牌检修维护费用按照每年 10000 元计取；

(3) LED 电子广告屏检修维护费每年按照 1000 元计提；电费参考 1.5m<sup>2</sup> 电子广告屏耗电量，按照每年 1500 元计取。

经测算，运营期内广告牌检修维护支出共计 118.57 万元。

#### 8.2.2.4 土地租赁费用

本项目将统租 105 亩村集体用地用于基础设施一体化改造，其中黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带 30 亩、万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）75 亩，改造完成后转租给社会资本开展特色农产品种植试验及农业农村特色旅游项目运营。土地租赁费用按照南沙区农用地租赁平均价格 1500 元/亩/年计算，运营期为 2024 年 7 月-2043 年 12 月。

经测算，本项目运营期内土地租赁支出共计 307.13 万元。

#### 8.2.2.5 水上巴士购置及日常经营支出

(1) 水上巴士购置成本。本项目初始购置 8 艘旅游船，后续每年新增 2 艘，购置价格参考旅游船市场价 5000 元/艘，运营期内不考虑价格增长。使用年限按照 10 年计取。

(2) 水上巴士运营成本。固定工作人员按照 1.5 人/船取整计算；能源费用参考 24 人水上电瓶车耗能，按照百公里 37.5 度计取，电价

按照 0.55 元/度计取。维修维护费用按照 1000 元/年/艘计取。

本项目运营期为 2024 年 7 月至 2043 年。

经测算，本项目运营期内水上巴士购置及日常经营支出共计 10040.22 万元。

#### 8.2.2.6 观光游览车购置及经营支出

(1) 观光游览车购置成本。初始购置游览观光车 6 辆，后续每年新增 1 辆，购置价格参考 14 座观光车市场价 30000 元/辆，运营期内不考虑价格增长。使用年限按照 10 年计取。

(2) 观光游览车运营成本。固定工作人员按照 1 人/车计算；电动观光游览车百公里耗电约 23 度，电价按照 0.55 元/度计取。维修维护费用按照 2000 元/年/辆计取。

经测算，本项目运营期内观光游览车购置及日常经营支出共计 4081.08 万元。

#### 8.2.2.7 体育场馆日常经营支出

体育场馆配备 5 名固定管理人员；水电费用参考《建筑电气常用数据 GTBT-1530 19DX101-1》（2019.06）和《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），用电量按照 45 度/m<sup>2</sup> 年计取，电费按照 0.55 元/度计取；用水量按照 1.1 吨/m<sup>2</sup> 年计取，水费按照 3 元/吨计取；其他场地管理、易耗品消费等，按照每个场馆 10000 元/年计取。

经测算，本项目运营期内体育场馆日常经营支出共计 1737.80 万元。

#### 8.2.2.8 委托运营支出

按照上述总成本的 10%计取。经测算，运营期内项目委托运营支出共计 2842.21 万元。

### 8.2.2.9 非经营性公共设施运营维护支出

对于没有收益的农村公共管理和公共服务设施、绿化设施、道路等非经营性基础设施，按照权属关系，由所在地村级组织负责管护，村负责对所属各类农村公共基础设施实行统一管护，本项目采用总量计取标准，参考南京等地区运行维护基本保障标准，按照每个行政村（涉农社区）每年 20 万元计取，本项目涉及 10 个行政村，运营期间非经营性公共设施运营维护支出共计 3900.00 万元。

### 8.2.3 运营收益

将上述汇总，计算期内，本项目现金流入总计为 **99654.09** 万元，运营成本总计为 **35284.27** 万元，盈余资金总计为 **64369.81** 万元。

## 项目经营净现金流

表 8.2-1

序号	项目	未来 20 年合计（万元）	备注
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>99654.09</b>	
1.1	特色文旅休闲配套设施出租收入	31910.19	
1.2	配套停车及充电服务收入	14957.88	
1.3	广告牌租金收入	4426.10	
1.4	土地出租收入	7897.24	
1.5	水上巴士服务收入	26308.54	
1.6	观光游览车服务收入	5821.64	
1.7	体育场运营收入	8332.49	
<b>2</b>	<b>经营支出</b>	<b>35284.27</b>	
2.1	特色文旅休闲配套设施租赁运营支出	7206.50	
2.2	配套停车及充电设施管理支出	5050.77	
2.3	广告牌检修维护费	118.57	
2.4	土地租赁支出	307.13	
2.5	水上巴士购置及经营支出	10040.22	
2.6	观光游览车购置及经营支出	4081.08	
2.7	体育场馆日常经营支出	1737.80	
2.8	委托运营支出	2842.21	
2.9	非经营性公共设施运营维护支出	3900.00	
<b>3</b>	<b>经营净现金流</b>	<b>64369.81</b>	

### 8.3 偿债能力分析

#### 8.3.1 债务规模

本项目债务规模共计 22300.00 万元，其中，2023 年拟申请债券资金 10000.00 万元、2024 年拟申请 12300.00 万元，融资期限均为 20 年，债券存续期共 21 年，利率为 4.05%，债券存续期前 19 年每年只偿还利息，第 20 年一次性还本，计算期内还本付息合计 40363.00 万元，其中还本 22300.00 万元，付息 18063.00 万元。

综上所述，债务存续期限内还本付息合计 40363.00 万元。

#### 本项目债务规模

表 8.3-1

年度	期初本金 金额	本期发行 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
已融资						
2023	-	10000.00	0	10000.00	4.05%	405.00
2024	10000.00	12300.00	0	22300.00	4.05%	903.15
2025	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2026	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2027	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2028	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2029	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2030	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2031	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2032	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2033	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2034	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2035	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2036	22300.00	-	0	22300.00	4.05%	903.15
2037	22300.00	-		22300.00	4.05%	903.15
2038	22300.00			22300.00	4.05%	903.15
2039	22300.00			22300.00	4.05%	903.15
2040	22300.00			22300.00	4.05%	903.15
2041	22300.00			22300.00	4.05%	903.15
2042	22300.00		10000.00	13400.00	4.05%	903.15
2043	12300.00		12300.00	0	4.05%	498.15
合计		22300.00	22300.00			18063.00

#### 8.3.2 偿债能力

20 年债务存续期限内，项目运营产生的净现金流入约为 64369.81 万元，债务还本付息总规模为 40363.00 万元，整体偿债备付率为 1.59，

每年大于 1.20，满足专项债的相关风险要求。

### 本项目偿债能力

表 8.3-2

年度	借贷本息支付			净现金流入	
	已融资	本金	利息	本息合计	小计
2023		10000.00	405.00	10405.00	0.00
2024		13400.00	947.70	14347.70	744.79
2025		-	947.70	947.70	1893.77
2026		-	947.70	947.70	2046.91
2027		-	947.70	947.70	2285.05
2028		-	947.70	947.70	2460.06
2029		-	947.70	947.70	2645.86
2030		-	947.70	947.70	2824.44
2031		-	947.70	947.70	2916.77
2032		-	947.70	947.70	3013.44
2033		-	947.70	947.70	3230.13
2034		-	947.70	947.70	3340.06
2035		-	947.70	947.70	3435.44
2036		-	947.70	947.70	3686.66
2037		-	947.70	947.70	3771.05
2038		-	947.70	947.70	3859.69
2039		-	947.70	947.70	4131.75
2040		-	947.70	947.70	4236.30
2041		-	947.70	947.70	4346.18
2042		-	947.70	947.70	4685.30
2043			542.70	542.70	4816.16
合计		23400.00	18954.00	42354.00	64369.82
本息覆盖倍数					<b>1.59</b>

本项目具有良好的社会效益，项目建设能够提升南沙乡村建设水平，促进城乡融合发展，促进当地居民就业，改善当地基础设施和公共服务环境，项目建设是可行的。

## 第九章 项目影响效果分析

### 9.1 经济影响分析

#### 9.1.1 促进旅游产业发展

万顷沙渔舟唱晚新乡村示范带（二期）和黄阁镇“精准示范·共同富裕”新乡村示范带的发展定位是全域乡村旅游、文化旅游，提升黄阁镇和万顷沙镇旅游产品竞争力，吸引更多的游客，促进南沙区旅游业发展。

万顷沙镇通过打造凸显疍家文化特色的滨海渔村，以疍家特色文化体验、出海游、渔村游、休闲农业观光游等吸引人流、拉动经济，引导村民发展民宿、渔家乐及海产品深加工等，增加村民收入；同时充分发挥周边地区南沙湿地、渔人码头等旅游资源与品牌，十四涌沿线村庄将从传统农业、渔业逐步转变为生态观光旅游、岭南水乡文化旅游及服务业为主的产业发展模式，打造成为宜居、宜业、宜游的美丽乡村。

黄阁镇通过深挖麒麟文化、公祠文化、岭南水乡文化等特色文化，恢复和保护传统文化与历史遗迹，提升旅游品质；同时积极引入社会资金开展开发运营好农场高科技农庄、网红星舰亲子营地等项目，开展有机蔬菜和水果种植、市民农庄改造、农业农村主题活动区等特色乡村旅游项目，吸引更多游客前来参观游玩，发展壮大旅游产业，进而促进村民增收。

为了保障文旅项目顺利发展，本项目还将配套建设停车场、游客码头、公共厕所、管理及接待处等一系列设施，进一步提升游客旅游体验。

### 9.1.2 促进三产联动发展

本项目通过促进农产品、水产品生产和销售，带动旅游服务，促进城乡三产联动发展。

万顷沙拥有百万葵园、湿地公园、渔人码头等各类名胜景点，顷沙镇十四涌水产中心是远近闻名的水产体验基地，万顷沙日渐构成吃、住、游于一体的广州“南部天堂”。本项目将进一步完善地区配套设施、全面提升整体风貌，充分发挥特色水产品生产、销售优势，依托农业资源、生态地理和农耕文化等有利资源条件，按照“一村一品，一村一特色”的产业发展路径，引导村庄发展特色农产品种植、供港农产品种植、水产品深加工、进口农产品展销等特色产业，促进农民增收致富，并通过嫁接文旅资源，大力发展乡村旅游、农事科普研学、乡村休闲度假等特色旅游，打造具有岭南水乡文化的新乡村振兴示范带。

黄阁镇，是麒麟之乡，历史文化底蕴深厚，拥有东里、莲溪、大塘、大井四个超过 800 年历史的传统古村落，本项目将深挖黄阁镇各村历史文化资源，促进文化和旅游融合，利用麒麟文化、公祠文化等地域文化和历史遗迹资源提供文化旅游服务，开展文创大赛，推动文化产业发展，带动农业生产与文化创意产业协同发展，实现一二三产融合发展。

### 9.1.3 促进村民增收

本项目以发展产业为核心，以特色文化为内涵，以乡村运营为抓手，以农民增收为目的，通过提高旅游收入，吸纳更多城乡劳动力，促进本地村民职业化发展，促进本地村民收入的提高。

本项目将充分整合万顷沙镇和黄阁镇的优势资源，统租村集体土地，用于旅游项目开发和运营，通过提高村集体土地利用效率，实现

村民增收；发展特色农业和农副产品加工业，提高农产品附加值，带动村民增收；通过保护乡村自然、文化、历史等资源，投资建设旅游设施和服务设施，吸引游客来乡村旅游，促进相关服务业的发展，为村民提供就业和创业机会；发展农村电商和农产品物流配送服务，在保障农产品质量的同时，提高农产品营销渠道和效率，减少中间环节，让村民从中获得更多的利润；鼓励和支持农民建立合作社，在土地、种植、采摘、加工、销售等环节开展合作，通过规模化经营，降低成本，提高效益，增加村民收入。

此外，后期运营阶段将进一步健全新型农民职业培训体系，挖掘一批本地“土专家”和“农田医生”，采取“以老带新”培育新时代现代化的职业农民，实现农民增收。

#### 9.1.4 经济影响结论

9.2 本项目的建设具有显著的经济效益，是实现乡村振兴的重要组成部分，通过对黄阁镇、万顷沙镇乡村振兴进行提升改造，进一步完善旅游产业建设，实现一二三产融合发展，为农村群众增收营造良好机遇，具有良好的经济效益，经济效益评价可行。

### 9.3 社会影响分析

#### 9.3.1 定性分析

我国乡村经历了中心村规划建设、社会主义新农村建设、美丽乡村三轮乡村规划建设历程，取得了举世瞩目的成就。自党的十九大提出实施“乡村振兴”战略以来，我国乡村规划建设工作已进入全面振兴新时代。党的十九大提出的乡村振兴战略，强调要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。

### 9.3.1.1 项目有利于促进城乡融合发展

乡村振兴，示范“带”动。乡村振兴示范带旨在以村为节点、以镇为枢纽，串点成线、连线成片、集片成带，凝聚工作力量、整合优势资源、发挥集聚效应，将各种资源、各种业态融为一个整体，互为补充、互相支撑，形成乡村发展、乡村建设、乡村治理的先行示范带，以“带”的振兴辐射带动乡村振兴。通过本项目建设，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。本项目通过完善文旅、道路基础设施及公共服务设施，拉近城乡距离，拓宽城乡发展的整体格局，促进城乡融合发展。

### 9.3.1.2 项目建设有利于改善农村基础设施，提高农民生产生活条件

国家、省对乡村振兴、改善农村人居环境工作、建设美丽乡村提出了新要求，进一步凸显了农村工作的紧迫感。

本项目以乡村文旅基础设施为重点，根据国家、广东省的文件精神，从旅游基础设施、道路建设、公共设施建设等多个角度发力，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乡村建设，改善农村人居环境，实施乡村振兴目标。项目建成后，农民生产条件和生活环境必将大大提升。

### 9.3.1.3 项目有利于弘扬传承本土优秀传统文化

打造乡村示范带，既保护了民族文化，又繁荣了乡村文化，有利于弘扬和传承示范带内本土优秀传统文化，丰富人民的精神生活，开拓群众的文化视野。不断满足广大农村群众日益增长的文化生活需要，提升乡村居民的文化素养、道德素质，把各族人民把智慧和力量凝聚到促进民族团结、共建美好精神家园上来，大大增强了民族工作针对

性和成效。

#### 9.3.1.4 项目产生的负面影响及措施建议

由于项目的建设地点位于南沙区黄阁镇和万顷沙镇，建设期间可能会对当地周围居民生活和企业的生产造成影响，并产生一定程度的环境污染，建议严格按照有关部门的要求，加强施工监督管理，确保安全，减少噪声、粉尘污染。

运营期间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，加强环境管理工作，从而有效控制对周边环境产生的不良影响。

### 项目社会影响分析表

表 9.3-1

序号	社会因素	影响的范围、程度
1	对居民收入的影响	对当地居民的收入有一定程度上的提高，影响程度较好。
2	对居民生活水平与生活质量的影响	提高当地居民的收入，促进居民生活水平和生活质量的改善，影响程度较好。
3	对不同利益群体的影响	对大部分利益群体影响程度较好，负面影响很小。
4	对脆弱群体的影响	项目建成后，对妇女、儿童、残疾人等没有任何不利影响
5	对地区文化、教育、卫生的影响	将提高当地基础设施建设水平，促进社会经济稳健快速发展，对于地区文化教育水平、卫生健康和人文环境无负面影响。

#### 9.3.1.5 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、居民支持项目存在发展的程度，考虑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。

### 社会适应性分析表

表 9.3-2

序	社会因	相关者	适应	可能出现的问题	措施建议
---	-----	-----	----	---------	------

号	素		程度		
1	不同利益相关者	当地村民	好	无	无
		附近群众	较好	施工期、运营期间产生的噪音污染问题	文明施工、做好环境噪音扰民防治
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
		建设单位	较好		
		具体实施单位(设计、施工、监理等)	较好	投资、质量、进度	做好投资、质量、进度控制工作,加强各项工作的前期检查和后期监督
3	当地技术文化条件	设计	较好	各种形式的质量问题	严格按照规范要求设计、施工、监理、采购
		施工	较好		
		监理	较好		
		建筑材料	较好		
		市政配套	好	无	无

根据表中的分析,本次建设项目符合地区各利益群体的关系,得到片区政府、居民及相关企业单位的支持,适合现有的技术条件和地区文化条件,具有很好的社会合适性。

### 9.3.2 社会影响结论

本项目的建设具有显著的社会效益,是实现乡村振兴的重要组成部分,通过对黄阁镇、万顷沙镇乡村振兴进行提升改造,不仅有利于加强村居环境整治,促进城乡融合发展,进一步完善旅游产业建设,为农村群众增收营造良好机遇,有助于进一步确立生态文明宜居社区,为市、区内乡村振兴创建村提供示范作用。项目所在地对项目有较好的适应性,负面影响较好,项目建设具有良好的经济社会效益,社会效益评价可行。

## 9.4 生态环境影响评价

### 9.4.1 评价依据

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》;
3. 《中华人民共和国水污染防治法》;

4. 《中华人民共和国大气污染防治法》；
5. 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
6. 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；
7. 《环境影响评价技术导则总纲》(FJ2.1-2016)；
8. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
9. 《环境空气质量标准》(GB3095-2012)；
10. 《声环境质量标准》(GB3096-2008)；
11. 《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)；
12. 《污水综合排放标准》(GB8978-1996)。

#### 9.4.2 建设期环境影响及对策措施

##### 9.4.2.1 项目建设对环境的影响

### 施工期主要环境影响因素

表 9.4-1

序号	类别	污染源	可能的环境影响
1	废水	生活污水，施工废水，地表径流	处理不当将产生水环境影响
2	废气	施工机械尾气和施工产生扬尘	施工人员和周围居民产生影响
3	噪声	机械设备和运输车辆产生的噪声	施工人员和周围居民产生影响
4	固废	建筑垃圾和生活垃圾	处理不当将产生环境影响

#### 1. 噪声污染

项目施工期间噪声源主要为动力式施工机械产生的噪声，施工场地挖掘、装载、运输等机械设备同时作业时产生的噪声。挖掘打桩和混凝土搅拌等施工机械具有声级大、声源强、连续性等特点，运输车辆的交通噪声具有声源面广、流动性强等特点。施工机械噪声和运输车辆的交通噪声会给项目建设周边的住宅产生影响。

#### 2. 水污染源

施工期废水来自生产废水和生活废水。施工过程中生产污水主要为施工机械、车辆和施工场地的冲洗废水、施工人员的生活污水及施工现场的跑、冒、滴、漏等。此外，还有混凝土搅拌用水，混凝土养护用水，路面、土方、土地喷洒水等。这些用水中只有混凝土养护用水有可能外排，但排放量较少，其成分主要含有泥沙、不含有害物质和其它有机物。生活污水来源与厨房洗涤用水和施工人员洗涤用水，主要污染物为 COD<sub>Cr</sub>、BOD<sub>5</sub>、和 SS 等。

### 3.空气污染源

施工建设期间，废气主要来自施工机械排放的废气和各种车辆排放的汽车尾气，主要污染物为 NO<sub>x</sub>、CO 及 CO<sub>2</sub> 等。拟建区工地范围内土地整平、土石方挖填等施工活动，破坏了地表，以及渣土清运、建筑材料运输和装卸等作业，都为扬尘提供了丰富的尘源。一旦遇到刮风天气，易造成扬尘，对大气环境和周围居民产生扬尘污染。

### 4.固体废弃物

施工期固体废弃物主要来自施工期的建筑垃圾和生活垃圾，建筑垃圾主要包括基础开挖及土建工程产生的砖瓦石块、渣土、泥土、废弃的混凝土和水泥砂浆等。建筑垃圾组成以无机成分为主。生活垃圾来源于施工工作人员生活过程中遗弃的废弃物，其成分与城市居民生活垃圾成分相似，以厨余物等有机物为主。

#### 9.4.2.2 项目建设期环境保护措施

施工期对环境的影响主要为施工时产生的噪声、扬尘、废水以及施工垃圾，应采取相应的防治措施，减少对环境的影响。

##### 1.声污染防治措施

本项目施工期主要的施工噪声源为运输建材的车辆、电钻、电锯等。为了减轻施工噪声与振动对附近敏感点的影响，本项目可以采取

以下控制措施:

(1) 严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)中规定和《建设工程施工现场管理规定》[建设部 (92) 15 号令]中有关要求, 严禁夜间施工(22: 00 至次日 6:00) 如确因工艺和特殊原因需夜间施工, 应提前申报, 办理《夜间施工许可证》。严格控制施工机械设备的运行路线和操作规范。合理安排时间, 最大限度减少对周边居民的工作及生活的影响。

(2) 优先采用低噪声、低振动的施工方案。

(3) 施工机械尽量放置于对周围居民点造成影响最小的地点, 在高噪声设备周围设置临时声屏障。

(4) 施工过程中各种运输车辆的运行, 还将会引起公路沿线噪声级的增加。因此, 应加强对运输车辆的管理, 压缩工区汽车数量和行车密度, 控制汽车鸣笛。

## 2.水污染防治措施

本项目施工期产生的废水主要为施工机械、车辆等冲洗产生的施工废水和施工人员产生的生活污水, 生活污水应接入现有的污水管网, 接入污水处理厂处理。

## 3.大气污染防治措施

施工期对环境的影响主要由施工机械的燃油废气和施工场地的粉尘、扬尘所造成。施工场地的扬尘主要由建筑材料, 如沙石料、水泥等在装卸、运输、堆放等工程中因风力作用而产生。在施工过程中, 应当及时清理剩余的淤泥渣土, 减少扬尘的排放量, 水泥会引起较多的粉尘污染, 建议及时清理水泥包装袋。

施工期产生的大气污染物必须采取可行的控制措施, 减轻污染程度, 缩小其影响范围。对施工现场进行有序科学的管理, 沙石料统一

堆放；当不利气象条件，如风速过大，应停止施工作业；天气干燥时，施工场地应经常洒水，保持一定的湿度，减少扬尘。

在土石方工程期间，应当严格界定泥土堆放的场地，做好管理工作，并及时清运处理，以降低其随意排放而污染周围环境的程度，并且直接减少扬尘的产生。

#### 4. 固体废弃物污染防治措施

施工期间建筑垃圾来源于开挖土方和建筑材料废弃物，熟砖瓦、沙石、水泥包装袋等，应当采取有效的防护措施，集中堆放，及时清理，严禁随意丢弃和堆放；在施工期间，施工人员的食宿产生一定的生活垃圾，应集中存放，建筑垃圾应及时清扫、分拣，尽量废物利用，不能利用的部分及时清运，生活垃圾集中堆放，由环卫部门按时集中清运。项目施工拟采用的环境保护措施详见下表。

### 项目施工拟采用的环境保护措施

表 9.4-2

序号	污染名称	拟采取的治理措施
1	施工噪声	合理安排各类施工机械的工作时间，对于夜间施工认真执行申报审批手续，并报环保部门备案；做好施工机械噪声防护工作，注意保养施工机械，使机械维持最低噪声水平。
2	地表水污染	施工泥浆水、机具清洗水等工程废水经沉淀后上清液可作为施工用水回用，或用于场地洒水抑尘；施工营地应建临时厕所，施工人员的生活污水经化粪池预处理后由环卫部门定期抽运，严禁排入附近地表水体。
3	大气污染	施工产生的建筑垃圾、渣土不能及时清运的，应当在施工场地内设置临时性密闭堆放设施进行存放或采取其他有效防尘措施；运输建筑垃圾、渣土等易产生扬尘的施工车辆，应加盖斗篷，密封运送，防止起尘。
4	固废污染	施工营地等处的生活垃圾统一收集，由环卫部门定期清运。建筑垃圾、弃方应及时运至用土单位指定的工程渣土专用处置场地作妥善处理。
5	生态环境污染	挖方工程尽量选在非汛期，同时在地块周围设置必要的临时围栏和排水设施；加强施工场地管理，妥善处置建

序号	污染名称	拟采取的治理措施
		筑渣土，缩短渣土临时堆放时间，减少运输中土石方抛洒。

### 9.4.3 项目运营期环境影响及对策措施

#### 9.4.3.1 项目运营对环境的影响

##### 1. 噪声污染源

建设期的噪声污染源主要为道路及停车场的机动车噪声、活动设施及设备方的生活噪声及设备噪声。

##### 2. 水污染源

运营期污水主要来自体育场馆、路面、停车场、跑道、人行桥冲洗废水及民宿、驿站、集市、党群服务中心工作人员的生活废水。项目废水主要分两种：一是清扫水、消防废水、广场出入口废水等，经排水管网集中排至市政排水管道，这部分废水水量较大，但水污染物含量较低；二是工作人员生活污水，经排水管网集中排至市政污水管道，这部分污水量较小，主要污染物为 BOD<sub>5</sub>，COD 等。污水排放实行雨、污分流制，业务用房及公园厕所所产生的污水，这些生活污水经室外化粪池处理后排入市政污水管网，避免造成污染。

##### 3. 大气污染源

运营期间产生的废气主要是机动车产生尾气，包括由于机动车燃油不完全燃烧、高温下的裂解反应、氧化反应产生的 CO、HC、NO<sub>x</sub>、SO<sub>2</sub> 等有害气体和 PM<sub>2.5</sub> 等燃烧副产物。

##### 4. 固体废弃物

运营期间固体废弃物主要有车辆、乘客、游客遗留的生活垃圾。

#### 9.4.3.2 项目运营期环境保护措施

##### 1. 噪声污染控制措施

尽管在目前的经济、技术和环境下，交通噪声要达到区域环境噪声居住区的标准（特别在夜间）是较困难的，但须使其产生的噪声影响降低到最低限度，才能够力争达到改善交通而不导致环境同步恶化的目的。作为交通噪声污染控制的主要环保工程措施主要有：设置隔声屏障、路面采用吸声路面、对敏感点的建筑物进行隔声综合处理、绿化减噪等。

（1）合理选用路面材料如吸声路面或高级沥青路面以减少交通噪声对道路两侧敏感点的影响。

（2）设置隔声屏障，隔声屏障设置的位置、选型、选材以及高度等要视道路两侧建筑物状况、噪声超标程度、道路结构状况、抗风、抗腐蚀、安全和城市景观等诸多因素综合考虑后确定。

（3）噪声控制、管理制度以及隔声设施和路面的保养维修。定期保养、维修隔声设施。作好路面的维修保养，对受损路面及时修复。

## 2.水污染控制措施

项目运营期道路路面上由于汽车尾气、粉尘和漏油等，路面径流中含有石油类、SS 等水环境污染物，如进入附近水体会对水环境造成污染，因此必须加强防范，其具体措施主要包括：禁止在河边冲洗车辆；禁止将废油倒入河中；定期检查车辆以防漏油事件发生等，防止对水体水质的污染。项目生活污水主要是公共厕所污水经化粪池处理，符合要求后排入市政管网。

## 3.大气污染控制措施

类比同类大气污染浓度预测结果可知，道路在营运后，道路两侧主要在 100 米以内范围容易出现机动车尾气污染物浓度超标，其中以 NO<sub>x</sub> 最为严重。主要控制措施有：

（1）禁止机动车尾气污染物超标排放；

(2) 加强机动车的检测与维修;

(3) 研制净化装置、推广清洁燃料;

(4) 增加大气污染物扩散距离, 研究表明, 机动车尾气污染源到受体之间的距离会直接影响到受体污染物浓度, 距离越远, 到达受体的污染物浓度越小;

(5) 降低路面尘, 道路扬尘主要来自沉降在路面上的尘粒, 减少这些尘粒的数量就意味着降低了污染源强。建议营运管理公司养护中心每天有洒水车对市区路面进行洒水清洁, 以减少扬尘对周围环境的影响;

(6) 利用植被净化空气, 在道路两侧进行绿化, 以充分利用植被对环境空气的净化功能。

#### 4. 固体废物污染控制措施

项目在运营中, 固体废物主要是一些生活垃圾、枯枝落叶, 拟采用下列处理措施: 设置垃圾回收设施设备, 并配置清洁人员及时清扫、集中, 每天由市政垃圾车运送到垃圾场处理; 加强文明卫生宣传教育, 不随地抛弃包装物、果皮、纸巾、饮料瓶等废弃物。

#### 5. 生态保护措施

建议尽量保护并利用原生植物与生境。绿化植物配置需选种当地乡土植物, 并防止植物引种而产生的植物侵害, 当地土壤中蕴涵南沙区乡土植物草种, 需尽可能利用, 防止外来土壤的使用带来的外来植物。为弥补项目对周围生态环境的破坏, 可在沿线大黄头涌两岸、八村河涌环境提升两旁、四小园周边多种树木和花草, 做好道路绿化, 尽量弥补项目造成生态方面的损失。

#### 9.4.4 生态环境影响评价小结

根据对本项目在建设期、使用期间噪声、废气、废水、固体废弃

物等污染物来源以及环境治理措施的分析，本项目如果能够保证施工期间按照要求进行作业噪声、废气和污水的有效控制，正常使用期间做好所产生的污染物主要是生活污水及丢弃的生活垃圾的处理。项目不产生辐射及其他有毒污染物，本项目建设对周围环境基本不会产生不利影响。

本项目的建设从环境保护、经济发展、城市建设的角度考虑，其建设是为当地环境所能接受的，项目的建设是可行的和有意义的。

## 9.5 资源和能源利用效果分析

### 9.5.1 依据与标准

1. 《中华人民共和国节能能源法》
2. 《中华人民共和国计量法》；
3. 《中华人民共和国电力法》；
4. 《中华人民共和国建筑法》；
5. 《民用建筑节能条例》（2008 年中华人民共和国国务院令 530 号）；
6. 《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委 2023 年第 2 号令）；
7. 《能源管理体系要求》（GB/T23331-2009）；
8. 《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）；
9. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
10. 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；
11. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
12. 《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；
13. 《广东省用水定额》(DB44T1461-2021)；
14. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）

15.《城镇道路养护技术规范》（CJJ36-2006、J528-2006）；

16.《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2006）。

### 9.5.2 节能减排措施

#### 9.5.2.1 建筑节能措施

建筑节能是节能中的一个重要环节，本项目中建筑节能主要通过下述措施实现：

1.在设计中要按国家建筑节能设计标准和建筑业设计规范，严格执行有关建筑节能技术标准。

2.在建设中采用新型建筑材料、高效隔热保温材料、节能型门窗等。采用新型墙体材料与复合墙体围护结构，在进行经济性、可行性分析的前提下，在墙体内外侧敷设保温隔热的新材料；对垂直墙面可采用外廊、阳台、挑檐阳等遮阳设施和浅色墙面、反射幕墙、植物覆盖绿化等；采用热阻大、能耗低的节能材料制造的新型保温节能门窗，窗玻璃尽量选特性玻璃，如吸热玻璃，反射玻璃，隔热遮光薄膜。

3.加强建筑物周围的绿化，种植遮阴效果好的乔木，广植草地、花木。以减少太阳辐射的影响，调节小环境的温、湿度，降低空调冷负荷。

4.在各建筑物的设计上，充分考虑当地气候特征，采用合理的窗墙比，充分利用自然采光和自然通风，合理控制直射阳光，降低空调制冷和照明能耗；对屋顶可采用架空屋面，浅色屋面，种植屋面等。

#### 9.5.2.2 电气和照明节能措施

##### 1.供配电系统

（1）充分利用当地的外网络，节省投资及运行费用。

（2）采用无油干式高效低损耗的节能变压器，合理地计算、选择变压器容量。

(3) 变电所配电深入负荷中心，减少损耗；配电半径尽量不超过 200 米，有效地降低配电系统自身的损耗。

(4) 合理选用设备系统，提高其负荷率，使设备处于经济运行状态，降低其无功损耗。

(5) 按照电流合理选择电缆截面，降低线路损耗。

(6) 在低压配电系统设功率因数自动补偿装置，补偿后的功率因数大于 0.92，减少无功损耗。

(7) 在室外环境照明部分应该太阳能光伏电源，在节省管线的同时取得节能效果。

## 2. 照明节能措施

(1) 按照《建筑照明设计标准》GB50034-2004 及使用要求，合适地设计及考虑各个场所的照度值及照明功率密度值。

(2) 一般照明采用直接照明方式，所有照明灯具、光源、电气附件等均选用高效、节能型提高照明效率。

(3) 公共区域照明实施集中统一控制，按时间表有系统地投入切出照明，以节省电能。

(4) 利用自然光、减少人工照明。

(5) 选择电子整流器或节能型高功率因数电感整流器。

(6) 采用高发光率、低损耗、寿命长的新型节能灯。室内照明选用 T5 节能荧光灯，室外环境及建筑物效果照明选用 LED 光源，以发电为主要目标。

(7) 利用太阳能，如太阳能路灯、太阳能风能复合路灯和太阳能景观灯等。

### 9.5.2.3 节水措施

合理规划地表与屋面雨水径流途径，降低地表径流，采用多种渗

透措施增加雨水渗透量。绿化用水、场地清洗用水等非饮用水采用再生水、雨水等非传统水源。本项目村域内的绿化用水、场地清洗用水和消防水源可利用现有水资源，以节省市政用水的供给。

采用节水设备包括：卫生间节水设备等。有关节水器具如：节水管网、节水马桶、节水龙头、感应水嘴以及电磁阀的等。采用节水器具和设备，节水率不低于 8%。

### 9.5.3 能耗分析

本项目建设过程中的能源消耗种类主要是施工现场的临时用电。能源消耗数量由施工单位定期进行计量，并根据国家和行业的有关要求合理进行监控。项目在合理安排工序、选择合适施工机械和采用节电型设备的情况下，能耗指标能达到我国建筑施工行业先进水平。

项目运营过程中的消耗能源主要为用电和用水。主要用电设备有照明，水主要用于地面冲刷水、绿地灌溉用水等。

#### 9.5.3.1 项目耗电量估算

各种建筑综合用电指标估算表( W/m<sup>2</sup>)

表 9.5-1

用地分类	建筑分类	用电指标			需用系数	备注
		低	中	高		
居住用地 R	一类: 高级住宅、别墅	60	70	80	0.35 ~ 0.5	装设全空调、电热、电灶等家电，家庭全电气化
	二类: 中级住宅	50	60	70		客厅、卧室均装空调，家电较多，家庭基本电气化
	三类: 普通住宅	30	40	50		部分房间有空调，有主要家电的一般家庭
公共设施用地 C	行政、办公	50	65	80	0.7 ~ 0.8	党政、企事业单位办公楼和一般写字楼
	商业、金融、服务业	60 ~ 70	80 ~ 100	120 ~ 150	0.8 ~ 0.9	商业、金融业、服务业、旅馆业、高级市场、高级写字楼
	文化、娱乐	50	70	100	0.7 ~	新闻、出版、文艺、

用地分类	建筑分类	用电指标			需用系数	备注
		低	中	高		
					0.8	影剧院、广播、电视楼、书展、娱乐设施等
	体育	30	50	80	0.6~0.7	体育场、馆和体育训练基地
	医疗卫生	50	65	80	0.5~0.65	医疗、卫生、保健、康复中心、急救中心、防疫站等
	科教	45	65	80	0.8~0.9	高校、中专、技校、科研机构、科技园、勘测设计机构
	文物古迹	20	30	40	0.6~0.7	
	其他公共建筑	10	20	30	0.6~0.7	宗教活动场所和社会福利院等

用地分类	建筑分类	用电指标			需用系数	备注	
		低	中	高			
工业用地 M	一类工业	30	40	50	0.3~0.4	无干扰、无污染的高科技工业如电子、制衣和工艺制品等	
	二类工业	40	50	60	0.3~0.45	有一定干扰和污染的工业如食品、医药、纺织及标准厂房等	
	三类工业	50	60	70	0.35~0.5	机械、电器、冶金等及其他中型、重型工业	
仓储用地 W	普通仓储	5	8	10			
	危险品仓储	5	8	12			
	堆场	1.5	2	2.5			
对外交通用地 T	铁路、公路站房	25	35	50	0.7~0.8		
	港口	10~50万t(kW)	100	300			
		50~100万t(kW)	500	1500			
100~500万		2000	3500				

用地分类	建筑分类	用电指标			需用系数	备注
		低	中	高		
	t(kW)					
	机场、航站	40	60	80	0.8 ~ 0.9	
道路广场 S	道路 (kW/km <sup>2</sup> )	10	15	20		kW/km <sup>2</sup> 为开发区、 新区按用地面积计 算的负荷密度
	广场 (kW/km <sup>2</sup> )	50	100	150		
	公共停车场 (kW/km <sup>2</sup> )	30	50	80		
市政设施 U	水、电、燃气、 供热设施、公 交设施	(kW/ km <sup>2</sup> )	(kW/ km <sup>2</sup> )	(kW/ km <sup>2</sup> )	(0.6 ~ 0.7)	同上。但括号内的数 据仍按建筑面积计 算
	电信、邮政设 施环	800	1500	2000		
	卫、消防及其 他设施	30	45	60		

注：1、除 S、U 类按用地面积计，其余均按建筑面积计，且计入了空调用电。无空调用电可扣减 40%~50%。

2、计算负荷时，应分类计入需用系数和计入总同期系数。

3、住宅也可按户计算，普通 3~4kW/户、中级 5~6kW/户、高级和别墅 7~10kW/户。

### 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）综合用电量估算表(W/m<sup>2</sup>)

表 9.5-2

序号	建设区域	项目名称	年耗电量 (kWh)
1	300 米水岸迎客厅文旅中心	水岸迎客厅	803.00
2	人居环境综合整治和岸线特色营造	水乡文旅特色提升-中段居民平台水乡特色化改造	2190.00
		水乡文旅特色提升-红港村段居民平台水乡特色化改造	1022.00
3	社区服务公房和公共空间	红海村公共空间	51.10
		红江村公共空间	43.80
		工程村公共空间	43.80
		红洋村公共空间	43.80
		红港村公共空间	43.80

		5 处社区服务公房改造	228125.00
4	集中式船港	南沙港快速集中船港	408.80
5	示范带 1.0 现状场地改造	农夫市场	113880.00
		渔家广场完善	210.24
		已初步拆除场地（已拔牙场地）改造	515.09
		停车场	131.40
		公共厕所	4380.00
		7 处公房活化改造	346750.00
6	全域视觉系统	全域视觉系统	7450.00
7	文旅品质提升-道路改建改造	工程村过河桥改造	2336.00
		交通驿站	84.10
8	合计		708511.92

**黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带综合用电量估算表**  
( W/m<sup>2</sup>)

表 9.5-3

序号	建设区域	项目名称	年耗电量 (kWh)
1	共同富裕之路	最美风景道及乡村振兴示范带入口	15668.72
		南涌口村艺术村	93077.92
		好农场高科技农庄基础设施建设	438
		网红星舰亲子营地项目基础设施建设	4088
2	工业文化产业之路	桥下空间工业之风走廊配套服务区	657292
3	南沙岭南特色之路	黄阁机械厂文创园区改造项目	2018.45
		莲溪大街环境提升改造	1518.4
		东里大街环境提升改造	102246.72
4	生态健康绿美之路	大山岬生态健身系统	7800.78
5	总计		884148.99

本项目建设内容包括万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）和黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带，根据《建筑电气常用数据 GTBT-1530 19DX101-1》（2019.06）各种建筑综合用电指标估算表数据，结合项目建设内容及实际情况进行运营期电耗估算，其中万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）运营期间耗电量预计 708511.92 kWh/年，黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带运营期间耗电量

预计 884148.99 kWh/年。

### 9.5.3.2 项目实施用水量估算

根据《广东省用水定额》(DB44T1461-2021)第三部分(生活)及《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)各种用地类型用水量,对项目耗水量进行估算。

不同类别用地用水量指标表[m<sup>3</sup>/(hm<sup>2</sup>·d)]

表 9.5-4

类别名称		用水量指标
居住用地		50-130
公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	50-100
	文化设施用地	50-100
	教育科研用地	40-100
	体育用地	30-50
	医疗卫生用地	70-130
商业服务业用地	商业用地	50-200
	商务用地	50-120
工业用地		30-150
物流仓储用地		20-50
道路与交通设施用地		20-80
公用设施用地		25-50
绿地与广场用地		10-30

结合万顷沙镇、黄阁镇各村发展情况,参考各村过往用水量统计,考虑村内大用户用水量数据,并参考《广东省用水定额》(DB44T1461-2021),项目实施范围内供水综合生活用水定额取 150L/(人·d),公共管理与公共服务设施用地用水指标为 50m<sup>3</sup>/(ha·d),广场用地用地用水指标为 10m<sup>3</sup>/(ha·d),参考规范及村庄实际规模,管网漏失水量取上述用水量的 10%,未预见水量指标取 10%,时变化系数取 1.6。

水量计算表如下:

序号	水量类型	用水定额 [L/(人·d)]或用水 指标 m <sup>3</sup> / (ha·d)	2023 南沙区新乡村示范带项目改造区域			备注
			人数或面积 (ha)	高日用水量 m <sup>3</sup> /d	高日高时用水量 L/s	
1	改造建筑生活用水量	150	300.00	45.00		
2	公共管理与公共服务设施用水量	50	1.98	99.20		
3	广场设施用水量	10	7.18	71.82		
3	管网漏失水量		/	21.60		按 10% 计
4	未预见水量			23.76		按 10% 计
合计				261.38	4.84	

本项目建设内容包括万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）和黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带，根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）不同类别用地用水量指标表数据，结合项目建设内容及实际情况进行运营期耗水量估算，其中好农场及用水仅考虑新增配套设施用水，因原用地为农业，未改变其用水量，改造民居外立面不涉及用水量新增，不计入本次估算范围内，因此，项目日用水量新增 261.38m<sup>3</sup>，最高日最高时用水量新增 4.84L/s。预计通过采用节水设备减少用水量 10%，计 26.14m<sup>3</sup>/d。

## 9.6 碳达峰碳中和分析

良好的生活环境和经济社会可持续发展是农民对日益增长美好生活的需要，农民生活富裕是乡村振兴战略的最终目标，生活富裕就是让农民生活水平不断提升、生活质量持续改善，增强农民的幸福感和满足感、获得感。新发展阶段，按照碳达峰、碳中和目标要求，农村

不能延续以往的粗放发展模式，而是既要实现农村经济高质量发展，又要实现农村生态环境更加优美、乡风建设更加文明、乡村治理水平更加高效。产业兴旺、生态宜居是物质生活富裕的重要内容，而乡风文明、治理有效是精神生活富裕的重要内容。因此，解决当前农村经济发展过程中出现的环境问题是农村治理的重要目标。

本项目的建设内容主要为黄阁镇和万顷沙镇开展农村基础设施、公共服务、人居环境整治提升、产业升级改造及河涌环境提升，通过为农村打造良好的宜居环境，引导人民在主观上形成文明的理念，促进形成低碳减排的文明乡风。

## 第十章 项目风险管控方案

### 10.1 风险识别与评价

#### 10.1.1 风险识别依据

1.中共中央办公厅、国务院办公厅《关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）的通知》（中办发[2012]2号）；

2.国家发展和改革委员会《关于印发国家发展改革委重大固定资产投资社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资[2012]2492号）；

3.国家发展改革委办公厅《关于印发重大固定资产投资社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）的通知》（发改办投资[2013]428号）；

4.中华人民共和国《风险管理原则与实施指南》（GBT 24353-2009）；

5.现行的其它有关重大项目社会稳定性风险评估标准、规范、规程；

6.本项目概念设计文件等资料。

#### 10.1.2 利益相关者分析

##### 1.项目建设单位/业主单位

项目业主对项目目标实现起主导作用，是工程项目的责任主体，对项目从建设到生产经营实行全面负责，并承担投资风险。工程项目业主应当依法认真履行自己的职责。作为建设单位，业主需要负责建设项目的筹划、筹资、设计、建设实施，建设筹划阶段项目业主需要充分考虑环境风险、社会影响风险、投资及效益风险等。作为管理单位，项目业主对项目进行全面管理，明确任务和内容，有严格的工作

深度和精度要求，严格遵守并实施项目管理的相关制度，包括项目法人责任制、招投标制、工程监理制、合同管理等，明确职责，创造最大的社会和经济效益。

## 2.镇街居民

万顷沙与黄阁镇居民是本项目的直接受益群体，环境改善后将对本地区居民生活环境带来较大改善，因而态度是积极的。但值得注意的是，项目建设过程中产生的水污染、空气污染、噪声污染、生态环境影响等问题也会对居民造成一定程度影响，此外，项目运维过程中，若有大量游客前往旅游，可能对居民本地的生活造成交通、环境、噪声等干扰，影响其正常生活，因此，应充分考虑居民的意见与建议。

## 3.政府

本工程建设能够有效的促进南沙地区乡村旅游、人居环境的提升有利于实现国家乡村振兴战略，工程建成后项目受影响地区为直接受益区。

项目建设期间给施工区地方政府带来施工的环境、噪声问题，但从短期还是长远来看，项目的实施能够拉动当地产业发展，提供更多的就业机会，直接惠及项目地区，能够为项目区带来极大的社会效益与经济效益，促进当地经济社会的发展。

4.其他利益相关者：如设计单位、建设施工单位、监理单位、咨询机构等。

在项目建设阶段，涉及设计单位、建设施工单位、监理单位、咨询机构等，他们为工程的进程做出了保障，同时也是利益相关者。他们受业主委托，作为第三方机构进行项目设计、管理、监督、建设等。

项目设计单位受业主委托进行设计工作，严格按照设计规范进行设计，一方面对项目业主负责，另一方面需要对社会负责、对地方负

责。设计单位派出常驻代表到现场配合监理工作，并根据实际情况对实施项目现场进行优化设计变更。

参加建设施工的主要队伍通过招标投标竞争成为这一阶段的内部利益相关者。

### 10.1.3 风险调查

社会稳定风险调查重点围绕拟建项目建设实施的合法性、合理性、可行性和可控性等方面开展。调查范围应覆盖所涉及地区的利益相关者，充分听取、全面收集群众和各利益相关者的意见，包括合理和不合理、现实和潜在的诉求等。

#### 10.1.3.1 拟建项目的合法性

本项目符合《中共中央 国务院 关于实施乡村振兴战略的意见》：乡村振兴，生态宜居是关键。良好生态环境是农村最大优势和宝贵财富。必须尊重自然、顺应自然、保护自然，推动乡村自然资本加快增值，实现百姓富、生态美的统一。

符合《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》：镇级层面，强化乡镇联城带村的节点功能，从增强综合服务功能、建设美丽圩镇、建强中心镇专业镇特色小镇三个方面提出要充分发挥乡镇连接城市与农村的节点和纽带作用，建设成为服务农民的区域中心，促进乡村振兴、推动城乡融合。

2023 年，广州市委实施乡村振兴战略领导小组印发《关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的实施方案》。文件要求，各区、各部门要聚焦实施“百县千镇万村高质量发展工程”，统筹推进乡村“五大振兴”，扎实做好乡村发展、乡村建设、乡村治理等重点工作，为广州高质量实现老城市新活力、“四个出新出彩”提供坚实支撑。

本项目符合国家、广东省及广州市关于乡村发展的规划要求。

本项目已开展前期概念设计，本项目不涉及新增建设用地，不涉及树木迁移，能耗较低不需要实施节能评估，不涉及文物保护等，本项目立项后，将完成初步设计后招标，项目程序合规。

#### 10.1.3.2 征收征用风险

本项目不涉及新增建设用地，且不征收村民的用地，主要为现状改造和提升。其中本项目涉及到对河涌两案居民房屋的外立面改造，由于对河涌风险有一定标准，可能会与居民的改造意愿与改造想法存在矛盾，外立面改造存在一定风险。

#### 10.1.3.3 技术经济

技术经济风险包括工程方案可能与村民要求不一致的风险。

资金筹措和保障。本项目拟积极申请专项债实施，目前南沙区专项债额度较为充足（南沙方案中提出：2022—2024 年，每年安排南沙 100 亿元新增地方政府债务限额）。本项目若无法申请专项债则可由政府投资或采用引入社会投资人投资等方式。

项目运营的可持续：主要是项目的盈利性能否吸引和促进运营商持续经营。由于本项目收入主要来源于旅游产业收入，对市场敏感性较高，能否如预期获得收益是项目可持续经营的重要前提。

项目运维：主要指项目的部分公益性设施的维护，部分设施属于公共财物，可能存在部分人为破坏、意外破坏等因素，导致设施损坏，维修费增加等问题，导致设备的可用性存在风险。

#### 10.1.3.4 生态环境影响

工程建设过程中会产生一定的废污水、废气粉尘、噪声和生态环境破坏等，通过实施相应的环保措施之后，可以减免工程施工期带来的这些不利影响；工程运行期可能存在大量的游客进入镇内旅游，将产生大量的生活废水与生活垃圾污染，可能对镇内河涌及村居环境的

承载力有较高要求，有可能超过目前村居的环境承载能力，因此需在设计阶段做好关于人流预测、生活污水与生活垃圾处置设施的相关配置。若建设单位能认真落实本环评提出的污染防治措施和生态保护措施，切实做到“三同时”和达标排放，并在运营期内持之以恒地加强管理，则从环保角度看，本项目建设是可行的。

#### 10.1.3.5 经济社会影响

项目社会经济影响重点关注对本地居民的经济、生活方面的影响，本项目主要影响的风险在于：

##### 1. 施工方案

项目实施时，部分改造项目，可能再施工周期中会干扰周边居民生产生活等。

##### 2. 文明施工和质量管理

施工单位可能存在违反文明施工和质量管理的相关规定，造成环境污染，停水，停电，停气，影响交通等突发情况等。

##### 3. 流动人口管理

本项目流动人口一方面为施工人员，另一方面为运营期的游客，施工期流动人口变化、运行期流动人口变化可能对本地人民的出行、生活、安全造成影响。

##### 4. 对周边交通的影响

项目设施了全域的导览线路，与村内通行的主干道基本一致，可能导致旅游高峰期，本地人的日常生活受到较大的影响。

#### 10.1.3.6 安全卫生

社会治安和公共安全影响的主要风险在于施工队伍规模、管理模式可能产生的影响，施工人员有一部分为外地人员，流动性较高，若对施工人员管理不当，或对施工管理不当，可能造成安全事故。

### 10.1.3.7 媒体舆情

相关部门对本项目暂无明确的反对意见，目前项目涉及的相关单位包括区水务局、区住建局、黄阁镇涉及广澳高速业主单位协调等。经过前期与相关单位沟通，对本项目建设内容均无异议。

本项目属于惠民工程，且不涉及对本地居民的征地拆迁和移民搬迁，不对本地居民财产和生活构成损害，推测媒体舆情风险可控。

### 10.1.3.8 同类项目调查

目前，广东省已实施和推进了改善农村人居环境工作；农村人居环境综合整治建设美丽乡村三年行动计划；广东省农业农村厅“一村一品、一镇一业”建设工作方案；广东省“生态广东·美丽乡村”建设行动实施方案等多个农村环境及农村发展的专项。根据网络搜索，同类型项目爆出重点社会风险的案例较少，同类项目的风险可控。

### 10.1.3.9 风险识别及评价分析

#### 项目风险识别

表 10.1-1

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为该项目特征风险因素
政策规划和审批程序	1	立项、审批程序	项目立项、审批的合法性	否
	2	产业政策、发展规划	项目与产业政策、总体规划、专项规划之间的关系等	否
	3	规划选线（选址）	项目与地区发展规划的符合性、与地块性质的符合性等	否
	4	立项过程中公众参与	规划、环评审批过程中的公示及诉求、负面反馈意见等	否
征收征用风险	5	土地房屋征收征用范围	项目建设用地是否符合因地制宜、节约利用土地资源的总体要求，土地房屋征收征用范围与工程用地需求之间、与当地土地利用规划的关系等。	否
	6	土地房屋改造范围	项目建设涉及已有村民房产的外立面改造，需征得相关居民的同意。	是
	7	土地房屋征	资金来源、数量、落实情况。	否

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为该项目特征风险因素
		收、征用补偿资金		
	8	拆除过程	文明拆除方案的制定和拆除过程的监管,拆房单位既往表现和产生的影响等	否
	9	特殊土地和建筑物的征收程序	涉及基本农田、军事用地、宗教用地等征收征用是否与相关政策的衔接等	否
技术经济	10	工程方案	此风险因素一般将伴随工程安全、环境影响方面的风险因素同时发生,可依具体项目展开分析(如,易燃易爆项目应考虑安全距离内外可能造成破坏影响;在技术方案中的设计与群众的要求不一致)	是
	11	资金筹措和保障	资金筹措方案的可行性,资金保障措施是否充分。	否
	12	项目运营的可持续	项目能较好的可持续实现运营,相关设施获得较好的维护,运营单位获得合理收益	是
	13	项目运维	项目设施可获得较好的保护和运维,在一定时期内能保持较好的使用状态。	是
生态环境影响	14	大气污染物排放	厂界内、沿线、物料运输过程中各污染物排放与环保排放标准限值之间的关系,与人体生理指标的关系,与人群感受之间关系等,包括施工期、运行期两个阶段	否
	15	水体污染物排放		是
	16	噪声和振动影响		是
	17	土壤污染	重金属及有毒有害有机化合物的富集和迁移等	否
	18	固体废弃物及其二次污染(垃圾臭气、渗沥液等)	固体废弃物能否纳入环卫收运体系、保证日产日清;建筑垃圾、大件垃圾、工程渣土、有毒有害固体废弃物(如医疗废弃物)能否做到有资质收运单位规范处置等	是
	19	公共开放活动空间、绿地、水系、生态环境和景观	公共活动空间质和量的变化、公共绿地质和量的变化,水系的变化,生态环境的变化,社会景观的变化等	否
	20	水土流失	地形、植被、土壤结构可能发生的变化,弃土弃渣可能造成的影响,是否有水土保持方案等	否
	21	其他影响	如文物、古木、基地以及生物多样性破坏	否
经济	22	项目“五制”建设	法人负责制、资本金制、招投标制、监理制和合同管理制等	否

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为该项目特征风险因素
社会影响	23	项目单位六项管理制度	审批或核准管理、设计管理、概预算管理、施工管理、合同管理、劳务管理等	否
	24	施工方案	施工措施与相邻项目建设时序的衔接, 实施过程与敏感时点(如两会、高考等)的关系, 施工周期安排是否干扰周边居民生产生活等	是
	25	文明施工和质量管理	违反文明施工和质量管理的相关规定, 造成环境污染, 停水, 停电, 停气, 影响交通等突发情况等	是
	26	社会稳定风险管理体系	项目单位和当地政府是否就项目进行充分沟通, 是否对社会稳定风险有充分认识并做到各司其职, 是否建立社会稳定风险管理责任制和联动机制, 是否制定相应的应急处置预案等	否
	27	文化、生活习惯	地方传统文化、邻里关系、生活习惯、社区品质等方面的改变, 可能引起群众的不适	否
	28	宗教、习俗	可能与项目所在地群众的宗教信仰和风俗习惯有冲突	否
	29	对周边土地、房屋价值的影响	土地价值变化量和变化率、房屋价值变化量和变化率等	否
	30	就业影响	项目建设、运行对周边居工总体就业率影响和特定人群就业率影响等	否
	31	群众收入影响	项目建设、运行引起当地群众收入水平变化量和变化率, 以及收入水均匀程度变化等	否
	32	相关生活成本	项目建设、运行引起好高鹜远地基本生活成本(水、电、燃气、公交、粮食、蔬菜、肉类等)的提高等	否
	33	对公共配套设施的影响	对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设、运行的影响等	否
	34	流动人口管理	施工期流动人口变化、运行期流动人口变化管理的影响等	是
	35	商业经营影响	施工期、运行期对当地商业经营状况的影响	否
安全卫生	36	对周边交通的影响	施工方案对周边人群交通出行的考虑(临时便道的设置, 临时停场地安排, 临时公交站点的布置等), 运行期项目周边公共交通情况变化, 项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度, 项目出入口设置对周边人群的影响等	是
	37	火灾、洪涝灾害	项目实施导致到处火灾、洪涝等灾害发生的概率, 是否有防火预案、防洪除涝预案等	否
	38	社会治安和	施工队伍规模、管理模式, 运行期项目使用人分	是

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为该项目特征风险因素
		公共安全	析（使用人来源、数量、流动性、文化素质、年龄分布等）	
媒体舆情	39	媒体舆论导向及其影响	是否获得媒体支持，是否协调安排有权威、有公信力的媒体公示项目建设信息、进行正面引导，是否受到媒体的关注入舆论导向性的信息	否

根据以上风险对比，项目的主要风险点包括土地房屋改造范围、工程方案、项目运营的可持续、项目运维、水体污染物排放、噪声和振动影响、固体废弃物及其二次污染（垃圾臭气、渗沥液等）、施工方案、文明施工和质量管理、流动人口管理、对周边交通的影响、社会治安和公共安全等风险。

## 10.2 风险管控方案

### 10.2.1 合法性风险管控

设立相应的监管部门，加强监督检查，增强合规合法性管理。对项目前期进展情况实行公开透明化，接受公众监督。

下一阶段要严格按照法律法规要求进行工程招投标。招投标过程中，要依据各承包商的综合实力、技术水准、相关建设经验等方面综合考量，确定合适的承包商，并督促承包商在施工过程中尽职尽责履行义务。

### 10.2.2 征用风险

本项目主要为征用居民房屋外立面改造，建议可提前介入与居民沟通，引导居民了解和同意设计方案。

### 10.2.3 技术经济风险

项目主要风险在于项目运维的可持续性风险。建议项目在前期设计阶段，充分与潜在社会资本、村民进行沟通，了解各方诉求，确保

后续项目可落地。

其次，建议结合目前的建设内容，聘请专业活动策划单位，初步预估项目的市场发展前景，项目的发展方向建议，项目定位及策划重点，为后续项目运营提供实操性建议。

第三，在引入运营单位后建议在合同阶段明确政府方对运营单位的明确绩效要求、各方权责等关键内容，保障政府及运营单位双方的合法权利。

#### 10.2.4 生态环境风险

##### 10.2.4.1 设计阶段

项目涉及要充分尊重本地原有生态环境及要素，尽量减少对原有生态环境的破坏和干扰，结合现状因地制宜设计，凸显水乡环境，结合四小园设计景观和生态，保留乡村原本特色。

雨季施工要做好场地的排水设计，保护排水沟的畅通；对下雨产生的地面径流应做好收集工作，经过沉淀后方能排入附近雨水管网。

施工结束时，建议结合地方生态规划的要求，对所有具有植被恢复条件的临时占用造成的裸地及时进行植被恢复，尽量降低环境的人为破坏及新增的水土流失危害影响。

##### 10.2.4.2 施工阶段

1.强化施工组织的监督管理，充分利用不良低级预压处理的卸载土方，减少废方，杜绝乱掘乱挖。

2.及时对工程临时用地进行地表植被补偿恢复。

3.与路基填方施工配套实施高标准的路基边坡防护工程、道路综合排水设施和绿化工程，有效降低雨水径流直接冲刷裸露地表强度，减少水土流失和生态破坏。

4.临时用地尽量选择在道路征地范围内。

5.加强对施工人员的管理，尽量减少对作业区周围植被的损坏。

6.桥梁施工时应尽量减少建筑废渣调入周边区域，建议在施工区域设置围挡，减少施工材料被冲刷或掉落河流。

#### 10.2.4.3 运营阶段

##### 1.加强管理，确保正产运行

加强运营期管理，确保各项工程设施完好和确保安全生产是生态保护最基本的措施。

##### 2.生态养护

运营单位必须强化生态环境的管理和养护，加强宣传教育,保护生态环境不受损坏。

配备专业技术人员定期对绿化苗木进行浇水、施肥、松土、修剪、病虫害防治，检查苗木生长状况，对枯死苗木、草皮进行更换补种。

#### 10.2.5 经济社会影响

##### 1.文明施工风险防范措施

“五一”国际劳动节、国庆节、春节、清明节及当地重大公共活动期间不进行道路挖掘施工。

因气候、地质条件等特殊原因需要延长挖掘期限或者扩大挖掘面积的，应当在批准挖掘期限届满前，按原审批程序办理延长或者扩大的变更手续。

占用农田、灌溉设施的施工尽量在秋收以后或冬季进行，或者选在休耕期，以减少农业生产损失。施工前发布公告，通知农民进行抢收，减少损失。

项目施工前应该做好各项准备，尽量在计划时间内完成。施工期间的作息安排充分考虑工程所在地周边群众的生活习惯，与当地村委会及村民协调沟通，不影响当地民众的休息。

## 2. 流动人员

由于项目施工期会有大量外来的施工人员，这会对加强当地社会治安的工作力度带来一些风险，所以要制定好一套员工管理办法，对施工人员进行管理，降低社会治安引起的风险。

利用协调会、座谈会、巡检、交底等机会，开展讲座、教育、通报、案例研讨等形式的教育、普法工作。利用工地广播、悬挂标语、宣传画等途径开展文明宣传工作。为施工人员提供电影等文化娱乐活动条件，丰富其业务生活，减少其外出时间。管理人员定期与施工人员进行交流、谈心，了解其生活上的困难和需求，给予他们精神关怀。

对于游客等流动人员，应加强导览牌设置，配置合理的交通及卫生服务设施，加强重要节点服务人员的设置，必要时可制作电子导览或宣传文件，向游客发送，降低交通及卫生因素导致的风险。

## 3. 交通影响

前期设计阶段应做好交通流线设置，尽量降低对本地居民的影响。

做好预备疏散交通方案，在客流量过高时，应启动交通疏散备用方案等措施。

通过门票预约等形式可在人流较多时进行控制，预防重要活动或节日人流过多，导致交通拥堵或产生交通事故。

### 10.2.6 安全卫生

本项目安全风险主要在于施工期的施工安全问题。主要措施包括：

建设单位不得明示或者暗示施工单位购买、租赁、使用不符合安全施工要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材。

建设单位在申请领取施工许可证时，应当提供建设工程有关安全施工措施的资料。

建设单位应当自开工报告批准之日起 15 日内，将保证安全施工的措施报送建设工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

涉及拆除工程时，建设单位应当将拆除工程发包给具有相应资质等级的施工单位，并在拆除工程施工 15 日前，将施工单位资质等级证明、拟拆除建筑物、构筑物及可能危及毗邻建筑的说明、拆除施工组织方案等资料报送建设工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

### 10.2.7 媒体 舆情

该项目建设、运营过程中舆论宣传和正面引导的作用非常重要，将是该项目社会稳定风险的重要组成部分。

宣传部门加强媒体正面宣传，加大舆论正面引导。建立健全与媒体的联系机制，充分利用网络、报刊、广播、影视等多种传播媒体，积极拓展宣传渠道，协调调动新闻媒体力量。全面正面的宣传项目建设的背景及意义，合理引导群众对项目的心理态度，同时加强信息的公开化，透明化，营造健康发展的舆论环境。

## 10.3 风险应急预案

### 10.3.1 应急组织设置

#### 1.组织设置

成立项目应急处置工作领导小组，下设“应急小组办公室”、“应急现场指挥部”，以及现场处置、后勤物资、人员调配、消防安全、通讯联络、现场保障、善后处理等七个专业应急小队作为具体的实施机构。

应急小组办公室由镇街相关分管领导负责，安全生产管理人员负责值班和其他日常工作；应急现场指挥部由镇级领导任负责人，负责

组织处理站其他管理人员和班组骨干按照事件等级规定，应对本级突发事件处置和更高等级突发事件前期应急处置工作，控制事态的发展；专业小队由各部门人员组成，在应急指挥小组的部署下于各自专业领域发挥作用。

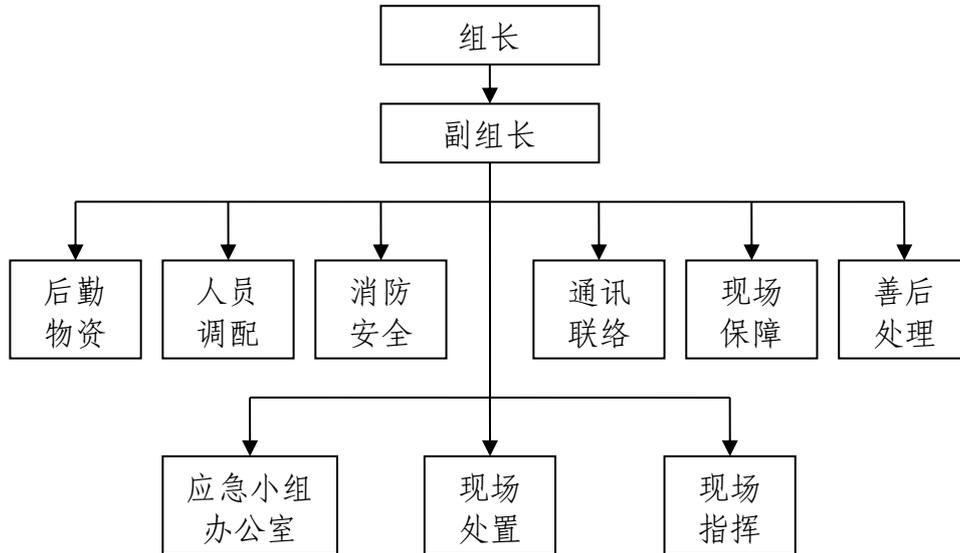


图 10.3-1 应急指挥小组组成图（参考）

## 2. 应急指挥小组职责

(1) 贯彻执行国家、地方政府和上级主管部门关于突发环境事件发生和应急救援的方针、政策及有关规定；

(2) 组织制定应急预案，组建救援队伍，有计划进行相关培训和演习；

(3) 接受政府的指令和调动，领导、组织、协调突发环境事件应急处置措施；

(4) 负责突发环境事件应急处置重大事项的决策，负责人员、资源配置、应急队伍的调动；

(5) 负责发布突发环境事件的重要信息；

(6) 审议批准中心应急指挥办公室提交的应急处置工作报告等重要事项；

(7) 向上级汇报和向周边单位报告事件情况，必要时向有关单位发出救援请求，组织事件调查，总结应急救援经验教训；

(8) 负责启动和终止本预案。

### 3. 应急小组办公室职责

(1) 贯彻落实中心应急指挥小组的各项工作部署；

(2) 检查督促各部门做好各项应急处置工作，及时有效地处理突发环境事件；

(3) 进一步建立和健全突发环境事件应急预案机制，组织突发环境事件应急预案的实施；

(4) 负责各成员部门之间的协调工作；

(5) 调查计划实施应急措施的部门情况，建立详细的档案库；

(6) 向中心领导、应急指挥小组及其成员部门报告突发环境事件应急处置工作情况；

(7) 做好应急值班工作，确保中心应急体系第一时间作出反应；

(8) 负责组织和落实各级别的应急演练，总结经验，不断改进突发事件应急预案。

### 10.3.2 应急预案

社会稳定问题产生根源在于工程建设和运营对群众造成的各种影响，但问题的发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多变。风险只能控制，不可能完全消除。因此在全面落实上述措施化解风险的同时，为以防万一，尽可能把项目建设所造成的社会负面影响降到最低，对难以预料和把控的因素应制定应急预案，加强维稳和处置能力，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件时，要及时向相关部门报告并启动相应的应急预案，并按以下程序开展工作：

1. 建设方应制定落实内部责任体系，建立内部应急处置响应机制。

2.建立健全工程建设协调领导小组，各级政府主要领导作为小组主要成员，建立领导小组工作机制，及时协调解决有关社会稳定问题。

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

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

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

6.项目组要紧密联系和依靠街道和村委会，采取以预防为主的防范措施，建设期间，如有个别村民有异议，以疏导、说服、化解等为主，将矛盾消除在萌芽状态。

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

8.有关人员在接到重大社会不稳定通报后，移动电话要保证 24 小时畅通；值班电话 24 小时值班，随时掌握各方面信息，并及时上传下达。

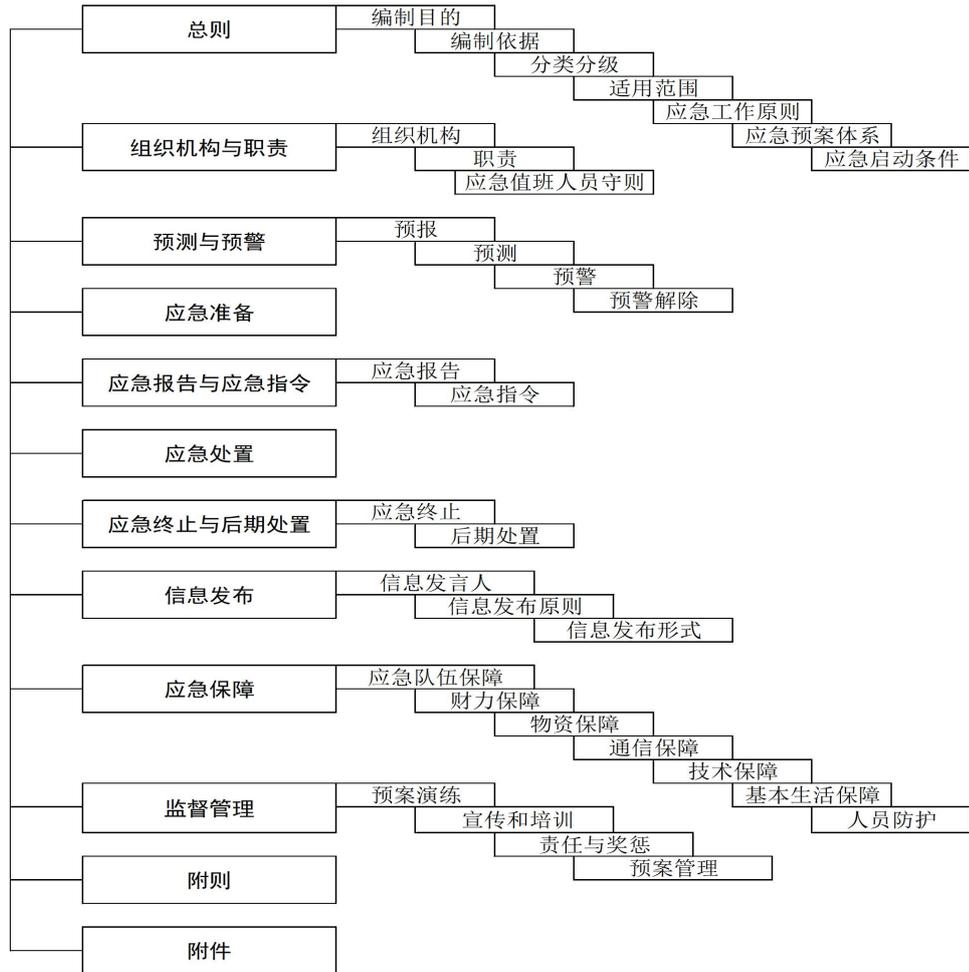


图 10.3-2 本项目重大突发事件总体应急预案框架

## 第十一章 海绵城市建设

### 11.1 海绵城市规划建设总体思路

#### 11.1.1 总体思路

海绵城市是指以核心问题为导向，以市政设施为基础，以生态廊道及生态基础设施为载体，综合运用“渗、滞、蓄、净、用、排”理念，构建源头、过程、末端全过程管控的分散型海绵系统。海绵城市建设应遵循生态优先等原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。在海绵城市建设过程中，应统筹自然降水、地表水和地下水的系统性，协调给水、排水等水循环利用各环节，并考虑其复杂性和长期性。

为深入贯彻落实国家生态文明建设和《国务院办公厅关于推荐海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）的相关要求，解决广州市城市内涝、黑臭水体等水问题，促进广州市经济社会全面、协调、可持续发展，根据《住房城乡建设部关于印发海绵城市专项规划编制暂行规定的通知》要求，广州市国土资源和规划委员会编制了《广州市海绵城市专项规划(2016-2030)》。《广州市海绵城市专项规划(2016-2030)》中提出总体建设目标为通过海绵城市建设，将广州市70%的降雨就地消纳和利用。到2030年，城市建成区80%以上的面积达到目标要求。此外，规划近期广州市水域面积率应达10.15%，远期要达11%以上；森林覆盖率近期应达到42.5%，远期达44.15%以上。



图 11.1-1 海绵型城市示意图

为推进广州市海绵城市建设，根据《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）、《广东省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（粤府办〔2016〕53号）等有关文件，市住房和城乡建设委员会、水务局、国土资源和规划委员会、林业和园林局等单位联合编制了《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》。根据《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》，政府投资项目在项目建议书中应对海绵城市建设设施适宜性进行阐述明确；在可行性研究报告中应提出海绵城市建设的目标及措施，对技术和经济可行性进行全面分析，并提出投资估算。

南沙区高度重视生态环保工作，近年来，以“改善环境质量、保障环境安全”为核心，全面推进生态环境保护各项工作，在开发建设力度不断加强的情况下，实现了环境质量稳中有升。南沙区牢固树立

绿水青山就是金山银山的发展理念，坚定实施绿色发展行动，将环境保护工作融入到新区开发建设全过程，积极创建国家生态工业示范园区，研究推进海绵城市。

### 11.1.2 编制依据

1. 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）；
2. 《广东省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（粤府办〔2016〕53号）；
3. 《广州市海绵城市建设工作方案》；
4. 《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》；
5. 《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建（试行）》；
6. 《广州市海绵城市专项规划(2016-2030)》；
7. 《海绵城市建设绩效评价与考核办法（试行）》；
8. 《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》；
9. 《广州市海绵城市规划设计导则——低影响开发雨水系统构建（试行）》；
10. 《南沙新区海绵城市专项规划》（征求意见稿）（2017）；
11. 国家、广东省及广州市相关法律法规。

### 11.1.3 规划原则

1. 生态优先、保护原有生态环境。从水文循环的角度，发挥山水林田湖等原始地形地貌对降雨的自然积存、渗透、净化作用，最大限度保护原有自然水生态基础设施，尽可能减少城市开发对自然生态环境的冲击。

2. 实施低影响开发模式及技术。结合项目所在地的地形地貌特点，确定符合自身需要的海绵城市建设目标，合理选用下沉式绿地、雨水

花园、等低影响开发技术，科学确定生态基础设施的功能布局。

#### 11.1.4 规划目标

为了积极响应国家、省、市关于海绵城市建设的相关要求，本项目在可研阶段对海绵城市建设进行前期分析，制定总体规划目标并提出相应措施要求，为后续设计及实施阶段提供指导和依据。根据《广州市海绵城市规划设计导则——低影响开发雨水系统构建（试行）》、上层规划要求和环境条件等，因地制宜地确定使用本项目区域的径流总量等相关指标。

按照《广州市南沙区海绵城市建设实施方案（2021-2025 年）》南沙区各类项目年径流总量控制目标如下。万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）所在的万顷沙十四涌地区年径流总量控制率目标为 76%，对应设计降雨量 35.3 毫米；黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带所在的黄阁旧镇片区年径流总量控制率目标为 70%，对应设计降雨量为 28.5 毫米。

### 南沙区海绵城市建设控制指标体系

表 11.1-2

类别	项	总体控制指标	指标要求（2020 年）	指标要求（2025 年）	指标要求（2030 年）	控制要求
水生态	1	年径流总量控制率	72% (30.55mm)	72% (30.55mm)	72% (30.55mm)	强制性
			20%建成区达到目标要求	45%建成区达到目标要求	80%建成区达到目标要求	
	2	生态岸线恢复率	不低于 80%			强制性
	3	水域面积率	不低于 30%			强制性
	4	内河涌水面率	不低于 5.29%			强制性
	5	绿化覆盖率	不低于 43%			引导性
	6	绿化率	8.10%	14.20%	20.00%	强制性
	7	湿地保持率	不低于 0.56%			强制性
8	城市热岛效应	平均热岛强度有所下降			引导性	
9	水环境质量达标率	海绵城市建设区域内的河湖水系水质不低于《地表水环境质量标准》IV 类标准，且优于海绵城市建设前的水质；			强制性	

类别	项	总体控制指标	指标要求 (2020 年)	指标要求 (2025 年)	指标要求 (2030 年)	控制要求
水环境			城市建成区黑臭水体总体得到消除,地表水水质优良比例进一步提升。			
	10	城市污水处理率	全区城镇: 90%, 农村生活污水: 75%	全区城镇: 95%, 农村生活污水: 80%	全区城镇: 97%, 农村生活污水: 90%	强制性
	11	径流污染削减率	新建项目 50% 改建项目 40% 20%建成区达到目标要求	新建项目 50% 改建项目 40% 45%建成区达到目标要求	新建项目 50% 改建项目 40% 80%建成区达到目标要求	强制性

## 11.2 海绵城市建设及措施建议

### 11.2.1 设计策略

建设海绵城市,就是通过现代雨洪管理理论、方法和科学技术体系,以低影响开发理念,最大程度地减少城市开发建设对自然水文条件和生态系统的破坏,具体目标位有效控制径流排放总量、径流污染和城市排涝,有效利用雨水资源,实现城市的良性水文循环,保护生态环境。

本工程采用以下海绵城市措施:开口路缘石、人行道透水铺装、下沉式绿地及树池、溢流式雨水口。

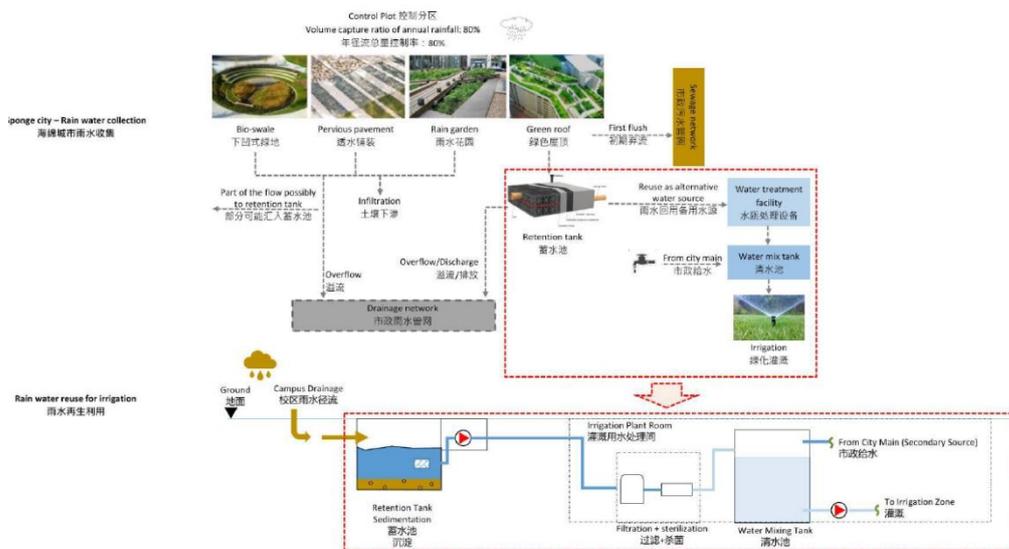


图 11.2-1项目海绵城市设计策略

### 11.2.2 建设用地选择及优化

(1) 本着节约用地、综合协调设施布局的原则，结合现状地形地貌进行场地的选择及优化设计；

(2) 优先考虑使用原有绿地、河湖水系、自然坑塘、废弃土地等用地，结合城市景观进行规划设计，以自然为主，人工设施为辅。

(3) 结合项目建设区域环境条件，合理选择低影响开发雨水技术设施及其组合系统，包括生物滞留设施、雨水罐、渗井等小型、分散的低影响开发设施，还可结合集中绿地设计渗透塘、湿塘等设施，并衔接整体场地竖向与排水设计。

### 11.2.3 道路广场

透水通铺。路面与停车场、广场的地面雨水径流量较大，因此可以减少中心城区地面硬化率，提高地面的渗透能力，如在人行道和停车场上铺设透水方砖。道路路面采用透水性材料，增加入渗量，减低暴雨径流流速和流量，减少地表径流，如下图：



图 11.2-2 停车场 广场等地区透水通铺设计

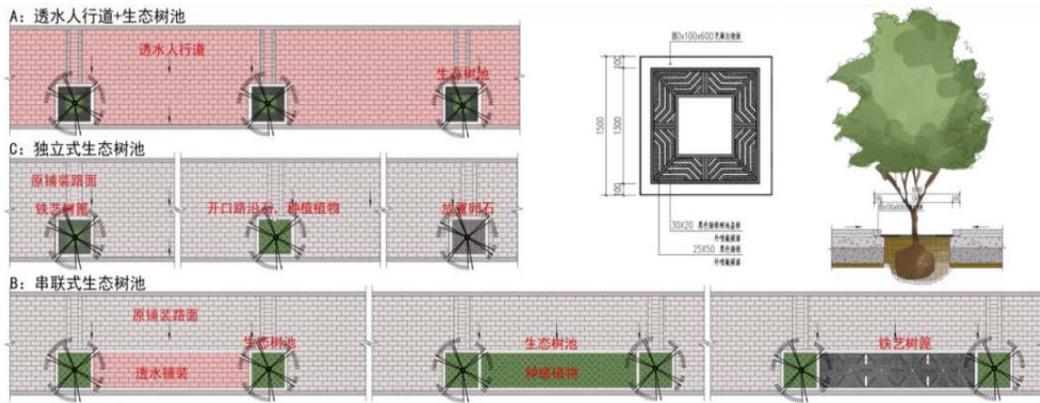


图 18.4-5 人行道铺砖海绵建设示意图

#### 11.2.4 绿地系统

根据不同的绿地类型，采用常规绿地和下沉式绿地结合布置方式。下沉式绿地应低于周边铺砌地面或道路，下沉深度宜为 50mm~200mm，且不大于 200mm，下沉式绿地内一般应设置溢流口，保证暴雨时径流的溢流排放，溢流口顶部与绿地地面的高差不宜超过 100mm。

道路两侧、广场以及停车场周围的绿地宜设置植草沟。植草沟与其他措施联合运行，完成输送功能的同时满足雨水收集及净化处理要求。植草沟断面形式宜采用抛物线型、三角形或梯形，顶宽不宜大于 1500mm，深度宜为 50mm~250mm，最大边坡宜为 1:3，纵向坡度不应大于 4%。



图 11.2-3 下沉式绿地示意图

#### 11.2.5 给排水

渗滤树池和渗滤花池可利用树池或花池，设计地面需低于周围地面标高 0.1m 左右，每隔 3~5m 预留 20cm 左右开口，方便雨水进去。渗滤树池和渗滤花池主要由五部分组成，自上而下依次是：蓄水层、树皮覆盖层、种植土层、人工填料层和砾石层。



图 11.2-4 渗滤树池和渗滤花池示意图

绿化灌溉采用微灌、滴灌和低压管灌等高效节水灌溉方式。建立智能喷灌系统；

雨水调蓄池可采用室外地埋式钢筋混凝土水池；

生态水循环系统的雨水收集策略，利用生态植草沟、下凹绿地、雨水花园、可渗透铺地、渗滤树池或花池、透水管渠或检查井等来收集过滤净化雨水。此设计是有湿地植物、卵石过滤层，并经由管道将过滤过的雨水排到河涌。建筑屋面雨水管应与室外雨水管道断接，并利用高位花坛、雨水花园等雨水收集回用设施实现雨水的散排、滞留、错峰和收集回用。



图 11.2-5 雨水花园示意图

### 11.2.6 项目海绵城市目标取值计算表

#### 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带海绵城市目标取值计算表

表 11.2-1

项目类型	序号	指标名称	目标值	取值依据
□ 建筑小区	1	年径流总量控制率		1.《广州市建设项目雨水径流控制办法》(广州市人民政府令书(第 107 号):
	2	绿地率		
	3	绿色屋顶率		
	4	硬化地面室外可渗透地面率		
	5	透水铺装率		2.《广州市海绵城市建设管理办法》(穗府办规(2020) 27
	6	单位硬化面积调蓄容积		
	7	下沉式绿地率		

项目类型	序号	指标名称	目标值	取值依据
☑ 公园绿地	1	年径流总量控制率	70%	号) 3.《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引(试行)》(穗水河湖(2020)7号) 4.《广州市海绵城市规划设计导则(试行)》穗(2017)217号) 5.《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集(试行)》(穗水(2017)12号): 6.市、区及重点建设片区海绵城市建设规划、区域的控制性详细规划海绵城市建设相关指标和管控要
	2	透水铺装率	60%	
	3	绿地系统雨水资源利用率	3%	
	4	单位硬化面积调蓄容积		
	5	下沉式绿地率(除公园外)	5%	
☑ 道路广场	1	年径流量总量控制率	70%	
	2	年径流污染消减率	52.5	
	3	人行道、自行车道、步行街、室外停车场透水铺装率	70%	
	4	一般城市道路绿地率	10%	
	5	园林道路绿地率		
	6	广场绿地率		
	7	广场可渗透硬化地面率		
	8	雨水管渠设计标准		
□ 水务工程	9	单位硬化面积调蓄容积		
	1	年径流量总量控制率		
	2	下沉式绿地率		
	3	排水体制		
	4	年径流污染消减率		
	5	雨污分流比例		
	6	内涝防治标准		
	7	城市防洪标准		
	8	雨水管渠设计标准		
	9	污水再生利用率		
10	雨水资源利用率			

### 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）海绵城市目标取值计算表

表 11.2-2

项目类型	序号	指标名称	目标值	取值依据
□ 建筑小区	1	年径流总量控制率		1.《广州市建设项目雨水径流控制办法》(广州市人民政府令(第 107 号): 2.《广州市海绵城市建设管理办法》(穗府办规(2020)27号) 3.《广州市建设项目海绵城市建设管控
	2	绿地率		
	3	绿色屋顶率		
	4	硬化地面室外可渗透地面率		
	5	透水铺装率		
	6	单位硬化面积调蓄容积		
	7	下沉式绿地率		
☑ 公园绿地	1	年径流总量控制率	76%	
	2	透水铺装率	50%	
	3	绿地系统雨水资源利用率	3%	

项目类型	序号	指标名称	目标值	取值依据
	4	单位硬化面积调蓄容积		指标分类指引(试行)》(穗水河湖(2020)7号)
	5	下沉式绿地率(除公园外)	0	
☑ 道路广场	1	年径流量总量控制率	76%	4.《广州市海绵城市规划设计导则(试行)》穗(2017)217号) 5.《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集《试行》》(穗水(2017)12号): 6.市、区及重点建设片区海绵城市建设规划、区域的控制性详细规划海绵城市建设相关指标和管控要
	2	年径流污染消减率	57%	
	3	人行道、自行车道、步行街、室外停车场透水铺装率	70%	
	4	一般城市道路绿地率	10%	
	5	园林道路绿地率		
	6	广场绿地率		
	7	广场可渗透硬化地面率		
	8	雨水管渠设计标准		
	9	单位硬化面积调蓄容积		
☐ 水务工程	1	年径流量总量控制率		
	2	下沉式绿地率		
	3	排水体制		
	4	年径流污染消减率		
	5	雨污分流比例		
	6	内涝防治标准		
	7	城市防洪标准		
	8	雨水管渠设计标准		
	9	污水再生利用率		
	10	雨水资源利用率		

### 11.2.7 本项目采取措施

根据项目实施内容，分为基础设施改造类项目，如巷道、村道改造、休闲服务区改建等（道路广场）、公空间改造类，如停车场、绿地营地建设等（公园绿地），并采取相对应海绵城市措施进行有效控制。

拟采取的措施有道路建设采用开口路缘石、人行道透水铺装，周边景观配建下沉式绿地及树池、溢流式雨水口，项目内生态停车场均采用可透水性铺装，改建园区增加下垫面可透水铺装面积占比，增设雨水花台，巷道配套景观采用植草沟等建设措施。

### 11.3 相关参数计算-闲置资产盘活改造类项目

#### 11.3.1 设计调蓄容积计算

利用容积法（详见《海绵城市建设技术指南》第四章，第八节，2.1 容积法）计算汇水分区设计调蓄容积。计算公式如下：

$$V=10H\phi F;$$

式中：V——设计调蓄容积， $m^3$ ；

H——设计降雨量，mm；

$\phi$ ——综合雨量径流系数；

F——汇水面积， $hm^2$ 。

用加权平均法计算道路的综合雨量径流系数 $\phi$ ，径流系数取值如下表。

径流系数取值表

表 11.3-1

汇水面种类	雨量径流系数 $\phi$	流量径流系数 $\psi$
绿化屋面（绿色屋顶，基质层厚度 $\geq 300$ mm）	0.30-0.40	0.40
硬屋面、未铺石子的平屋面、沥青屋面	0.80-0.90	0.85-0.95
铺石子的平屋面	0.60-0.70	0.80
混凝土或沥青路面及广场	0.80-0.90	0.85-0.95
大块石等铺砌路面及广场	0.50-0.60	0.55-0.65
沥青表面处理的碎石路面及广场	0.45-0.55	0.55-0.65
级配碎石路面及广场	0.40	0.40-0.50
干砌砖石或碎石路面及广场	0.40	0.35-0.40
非铺砌的土路面	0.30	0.25-0.35
绿地	0.15	0.10-0.20
水面	1.00	1.00
地下建筑覆土绿地（覆土厚度 $\geq 500$ mm）	0.15	0.25
地下建筑覆土绿地（覆土厚度 $< 500$ mm）	0.30-0.40	0.40
透水铺装地面	0.08-0.45	0.08-0.45
下沉广场（50年及以上一遇）	—	0.85-1.00

注：以上数据参照《室外排水设计规范》（GB50014）和《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685）。

## 11.3.2 工程实施后下垫面分类布局表

## 黄阁镇原机械厂改造建设方案下垫面分类统计一览表

表 11.3-2

下垫面类型		面积（平方米）	
		硬化面积	非硬化面积
屋面	绿化屋面（基质层厚度 $\geq 300\text{mm}$ ）	0	0
	绿化屋面（基质层厚度 $< 300\text{mm}$ ）	0	0
	硬屋面，未铺石子的平屋面	1473.61	0
	铺石子的平屋面	0	0
路面与铺装	混凝土或沥青路面及广场	554.53	0
	大块石等铺砌的路面及广场	0	0
	沥青表面处理的碎石路面及广场	0	0
	级配碎石路面及广场	0	0
	干砌砖石或碎石路面及广场	0	0
	非铺砌的土路面	0	0
	非植草类透水铺装（工程透水层厚度 $\geq 300\text{mm}$ ）	0	0
	非植草类透水铺装（工程透水层厚度 $< 300\text{mm}$ ）	0	905
	植草类透水铺装（工程透水层厚度 $\geq 300\text{mm}$ ）	0	0
	植草类透水铺装（工程透水层厚度 $< 300\text{mm}$ ）	0	717.02
绿地	无地下建筑物绿地	0	72
	有地下建筑绿地	0	0
水面	水面	0	0
合计		2028.14	1694.02

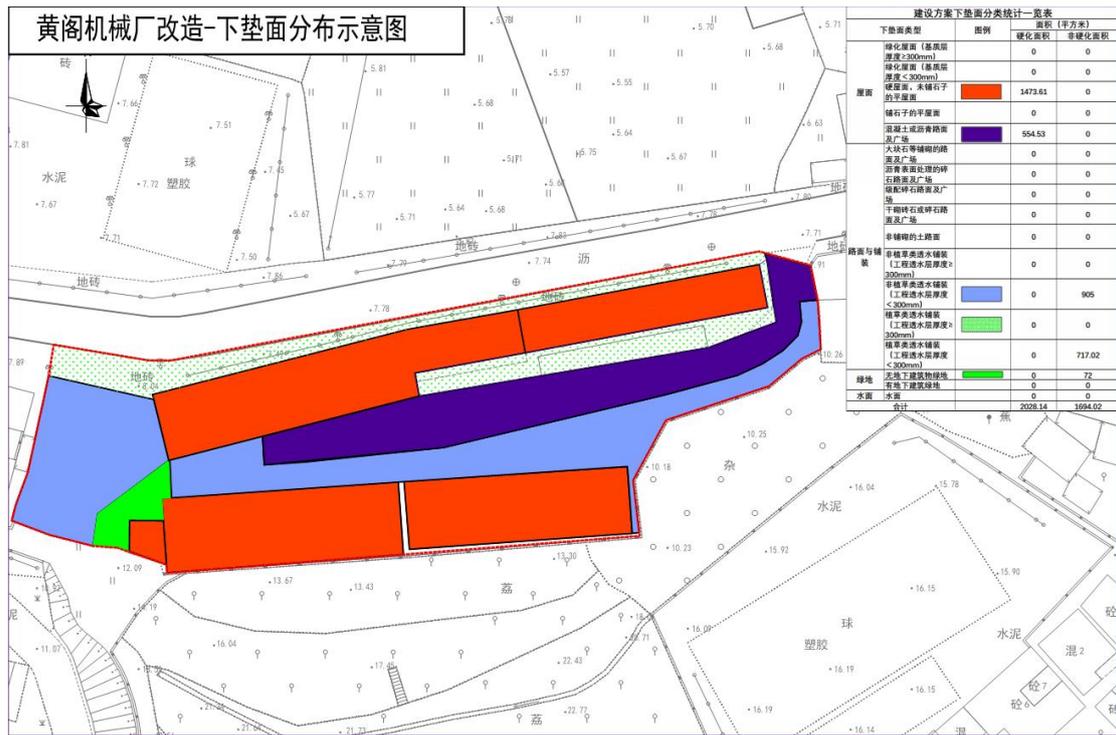


图 11.3-1 下垫面分类布局图

### 11.3.3 海绵城市雨水计算

$$\Phi = (\phi \text{ 硬屋面} \times F \text{ 硬屋面} + \phi \text{ 混凝土或沥青路面及广场} \times F \text{ 混凝土或沥青路面及广场} + \phi \text{ 干砌砖石或碎石路面及广场} \times F \text{ 干砌砖石或碎石路面及广场} + \phi \text{ 非植草类透水铺装 (工程透水层厚度} < 300\text{mm)} \times F \text{ 非植草类透水铺装 (工程透水层厚度} < 300\text{mm)} + \phi \text{ 植草类透水铺装 (工程透水层厚度} < 300\text{mm)} \times F \text{ 植草类透水铺装 (工程透水层厚度} < 300\text{mm)} + \phi \text{ 绿地} \times F \text{ 绿地}) / (F \text{ 屋面} + F \text{ 路面与铺装} + F \text{ 绿地} + F \text{ 水面})$$

$$= (1473.61 \times 0.8 + 554.53 \times 0.8 + 509 \times 0.35 + 905 \times 0.2 + 208.02 \times 0.15 + 72 \times 0.1) / 3722.16 = 0.54$$

根据 70% 年径流总量控制目标，相应的设计降雨厚度为 25.8mm

因此本项目低影响开发需要控制的降雨量为：

$$V = H \phi F = 3722.16 \times (25.8 / 1000) \times 0.54 = 51.86 \text{m}^3$$

### 实际控制雨量计算表

表 11.3-3

地面种类	面积	蓄水深度	控制容积
下沉式绿地	280	0.2	56
合计			56

通过上表的实际控制雨量，由总控制容积公式  $V=10H\phi F$  反推可得设计降雨量为 27.86mm，年径流总量控制率为 74%，达到本项目的海绵城市设计目标。

综上所述：本项目设计方案总控制能力为  $56\text{m}^3$ ，需控制降雨量为  $51.86\text{m}^3$  本项目满足设计要求；本项目设计方案年径流量控制降雨厚度为 27.86mm，年径流量总控制目标为 25.8mm，本项目满足设计要求。

#### 11.3.4 面源污染控制率计算

面源污染控制率计算如下：

本项目年径流控制量为 27.86mm，根据《广州水务工程项目海绵城市建设技术指引》查得，广州市设计降雨量超过 25.8mm，年径流总量控制率超过 70%，因此本工程达到广州市海绵城市建设标准。本工程采用下沉式绿地削减污染物，下沉式绿地的污染物削减率为 0.6，则年 SS 总控制率即年径流污染物削减率为： $74\% \times 0.6=45\%$ 。

## 11.3.5 项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表

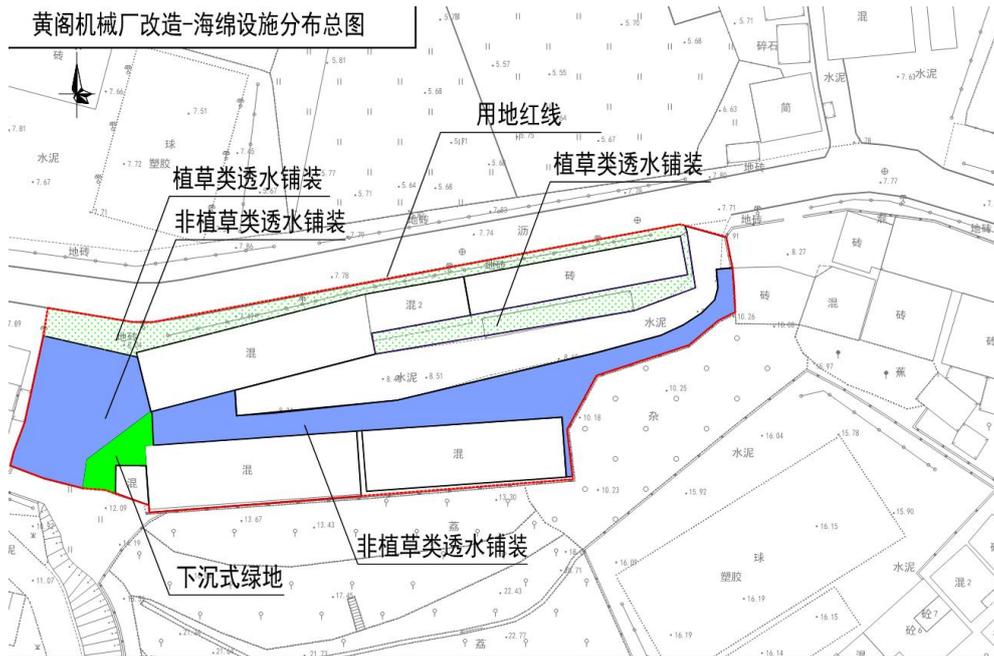


图 11.3-2 海绵设施分布总图

## 建设项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表

表 11.3-4

建设项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表				
	项目名称	黄阁镇“精致示范·共同富裕”示范带建设项目-- 闲置黄阁机械厂文创园区改造项目		
1	用地位置	南沙区黄阁镇莲溪村丹桂路南侧		
2	总用地面积 3722.16 平方米，绿地及植被透水用地面积 1185.02 平方米，计划采用下沉式绿地结合透水铺装建设完成海绵城市相应要求。			
3	地块防洪标高		室外地坪标高	
4	排水体制	分流	化粪池设置	是
5	建设前总雨水径流量	0.71	建设后总雨水径流量	0.54
6	节水设施	下沉式绿地、透水铺装		
	评价指标		目标值	完成值
7	年径流总量控制率(约束性指标)		\	74%
8	绿地率(约束性指标)		10%	12%
9	绿色屋顶率(鼓励性指标)		30%	\
10	建筑物的室外可渗透地面率(约束性指标)		\	75.32%
11	人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院		70%	74.52%

建设项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表

	项目名称	黄阁镇“精致示范·共同富裕”示范带建设项目-- 闲置黄阁机械厂文创园区改造项目	
	应当分别设置渗透性铺装设施， 其渗透铺装率		
12	与硬化面积配套建设的雨水调蓄 设施有效容积	\	56m <sup>3</sup>
13	下沉式绿地率	50%	52.7%

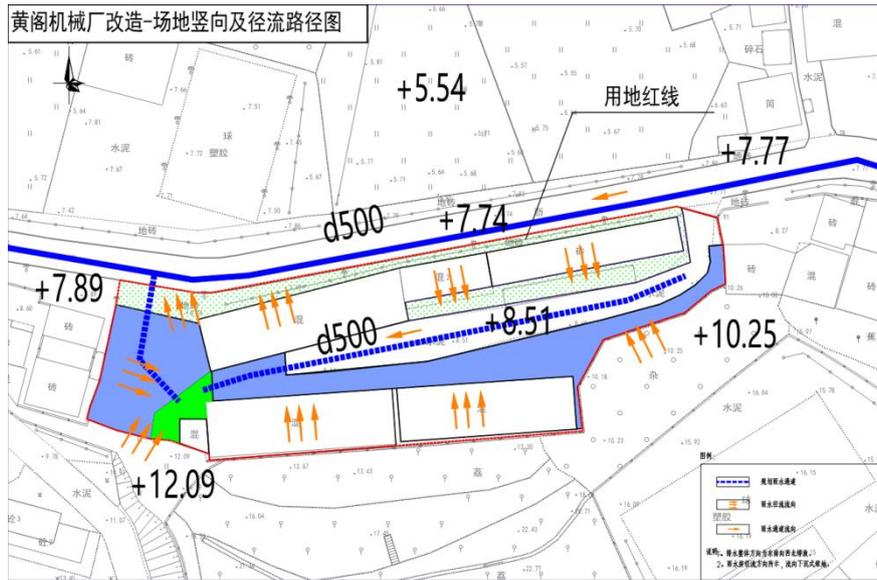


图 11.3-3 场地竖向及径流路径图

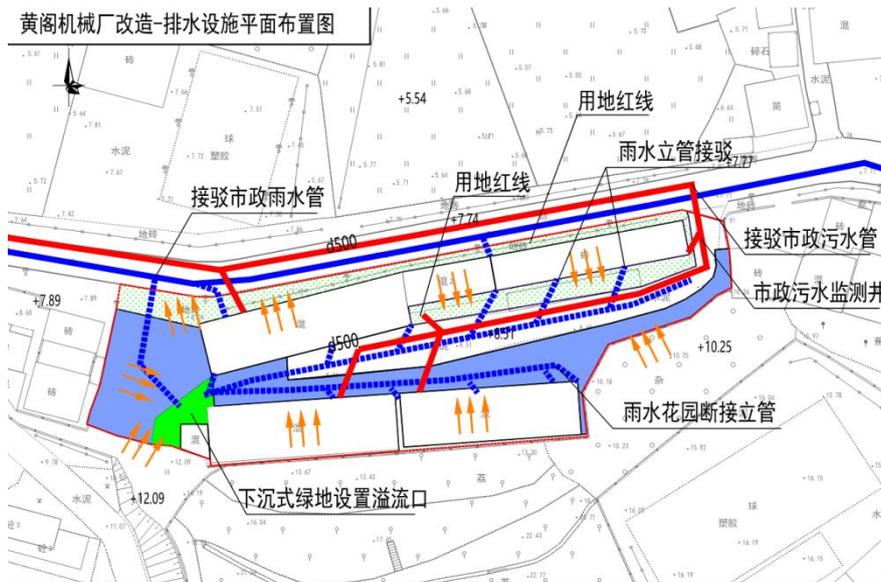


图 11.3-4 排水设施平面布置图

## 建设项目排水专项方案自评表

表 11.3-5

项目名称:		黄阁镇“精致示范·共同富裕”示范带建设项目-- 闲置黄阁机械厂文创园区改造项目			
建设单位		黄阁镇人民政府			
工程概况		拟针对闲置黄阁机械厂进行改造			
排水体制		分流	化粪池设置(勾选)	是√	否
主要污染物		生活污水			
污水 管道 设计	污水排 出口位置	预测污水排放量 (m <sup>3</sup> /d)	管径	拟接驳 下游管 道 管径	备注
	地块东侧	\	\	\	
	地块南侧	\	\	\	
	地块西侧	\	\	\	
	地块北侧	3.75	d300	d500	
雨水 管道 设计	暴雨强度 q(l/s.ha)	434.391		重现期 P (年)	5
	建设前综合径流系 数	0.71		建设后综合 径流系数	0.54
	建设前总雨水径流 量	114.11 L/s		建设后总雨水 径流量	86.79 L/s
	红线范围内硬底化面积 (m <sup>2</sup> )		2028.14		
	配建雨水调蓄设施 类型及其有效容积	调蓄设施 类型	下沉式绿地		备注
		有效容积 (m <sup>3</sup> )	56		
	雨水排 出口位置	预测雨水排放量 (L/s)	管径	拟接驳 下游管 道 管径	
	地块东侧	\	\	\	
地块南侧	\	\	\		
地块西侧	\	\	\		
地块北侧	86.79	d500	d500		

### 11.3.6 结论

设计年径流总量控制率超过 70%，年径流污染削减率（以 SS 计）超过 40%，两项指标均达到设计标准。

## 11.4 相关参数计算-公共空间改造类项目

### 11.4.1 工程实施后下垫面分类布局表

万顷沙镇公共空间改造建设方案下垫面分类统计一览表

表 11.4-1

下垫面类型		面积（平方米）	
		硬化面积	非硬化面积
屋面	绿化屋面（基质层厚度 $\geq 300\text{mm}$ ）	0	0
	绿化屋面（基质层厚度 $< 300\text{mm}$ ）	0	0
	硬屋面，未铺石子的平屋面	1014.19	0
	铺石子的平屋面	0	0
路面与铺装	混凝土或沥青路面及广场	248.41	0
	大块石等铺砌的路面及广场	0	0
	沥青表面处理的碎石路面及广场	0	0
	级配碎石路面及广场	0	0
	干砌砖石或碎石路面及广场	0	0
	非铺砌的土路面	0	0
	非植草类透水铺装（工程透水层厚度 $\geq 300\text{mm}$ ）	0	0
	非植草类透水铺装（工程透水层厚度 $< 300\text{mm}$ ）	0	1542.55
	植草类透水铺装（工程透水层厚度 $\geq 300\text{mm}$ ）	0	0
植草类透水铺装（工程透水层厚度 $< 300\text{mm}$ ）	0	860.59	
绿地	无地下建筑物绿地	0	712.84
	有地下建筑绿地	0	0
水面	水面	0	137.67
合计		1262.6	3253.65



图 11.4-1 公共空间改造下垫面分类布局图

#### 11.4.2 海绵城市雨水计算

$$\Phi = (\phi_{\text{硬屋面}} \times F_{\text{硬屋面}} + \phi_{\text{混凝土或沥青路面及广场}} \times F_{\text{混凝土或沥青路面及广场}} + \phi_{\text{干砌砖石或碎石路面及广场}} \times F_{\text{干砌砖石或碎石路面及广场}} + \phi_{\text{非植草类透水铺装 (工程透水层厚度 < 300mm)}} \times F_{\text{非植草类透水铺装 (工程透水层厚度 < 300mm)}} + \phi_{\text{植草类透水铺装 (工程透水层厚度 < 300mm)}} \times F_{\text{植草类透水铺装 (工程透水层厚度 < 300mm)}} + \phi_{\text{绿地}} \times F_{\text{绿地}}) / (F_{\text{屋面}} + F_{\text{路面与铺装}} + F_{\text{绿地}} + F_{\text{水面}})$$

$$= (1014.19 \times 0.8 + 248.41 \times 0.8 + 1542.55 \times 0.4 + 860.59 \times 0.2 + 712.84 \times 0.1 + 712.84) / 4516.25 = 0.45$$

根据 70% 年径流总量控制目标，相应的设计降雨厚度为 25.8mm

因此本项目低影响开发需要控制的降雨量为：

$$V = H \phi F = 4516.25 \times (25.8 / 1000) \times 0.45 = 52.43 \text{m}^3$$

## 实际控制雨量计算表

表 11.4-2

地面种类	面积	蓄水深度	控制容积
下沉式绿地	712.84	0.1	71.28
合计			71.28

通过上表的实际控制雨量，由总控制容积公式  $V=10H\phi F$  反推可得设计降雨量为 35.07mm，年径流总量控制率为 80%，达到本项目的海绵城市设计目标。

综上所述：本项目设计方案总控制能力为  $71.28\text{m}^3$ ，需控制降雨量为  $52.43\text{m}^3$ ，本项目满足设计要求；本项目设计方案年径流量控制降雨厚度为 35.07mm，年径流量总控制目标为 25.8mm，本项目满足设计要求。

### 11.4.3 面源污染控制率计算

面源污染控制率计算如下：

本项目年径流控制量为 35.07mm，根据《广州水务工程项目海绵城市建设技术指引》查得，广州市设计降雨量超过 25.8mm，年径流总量控制率超过 70%，因此本工程达到广州市海绵城市建设标准。本工程采用下沉式绿地削减污染物，下沉式绿地的污染物削减率为 0.6，则年 SS 总控制率即年径流污染物削减率为： $80\% \times 0.6=48\%$ 。

## 11.4.4 项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表



图 11.4-2 海绵设施分布总图

## 建设项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表

表 11.4-3

建设项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表				
	项目名称	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目公共空间改造项目		
1	用地位置	南沙区万顷沙镇十四涌红港村		
2	总用地面积 4516.25 平方米，绿地及植被透水用地面积 1573.43 平方米，计划采用下沉式绿地结合透水铺装建设完成海绵城市相应要求。			
3	地块防洪标高		室外地坪标高	
4	排水体制	分流	化粪池设置	是
5	建设前总雨水径流量	0.60	建设后总雨水径流量	0.4
6	节水设施	下沉式绿地、透水铺装		
	评价指标		目标值	完成值
7	年径流总量控制率（约束性指标）		\	80%
	年径流污染削减率（约束性指标）		40%	48%
8	绿地率（鼓励性指标）		25%	135%
9	绿色屋顶率（鼓励性指标）		30%	\
10	广场可渗透地面率（约束性指标）		\	82%
11	人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院		50%	82%

建设项目排水专项及海绵城市建设指标响应自评表

	项目名称	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目 公共空间改造项目	
	应当分别设置渗透性铺装设施， 其渗透铺装率		
12	单位硬化面积调蓄容积	\	564.54m <sup>3</sup>
13	下沉式绿地率（约束性指标）	50%	82.7%

社区公共空间改造-场地竖向及径流路径图



图 11.4-3 场地竖向及径流路径图

社区公共空间改造-排水设施平面布置图



图 11.4-4 排水设施平面布置图

## 建设项目排水专项方案自评表

表 11.4-4

项目名称:	万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目 公共空间改造项目				
建设单位	万顷沙镇人民政府				
工程概况	拟针对公共服务空间进行改造				
排水体制	分流	化粪池设置(勾选)	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否	
主要污染物	冲刷污水、生活污水				
污水 管道 设计	污水排放 出口位置	预测污水排放量 (m <sup>3</sup> /d)	管径	拟接驳 下游管 道 管径	备注
	地块东侧	\	\	\	
	地块南侧	\	\	\	
	地块西侧	\	\	\	
	地块北侧	7.85	d300	d400	
雨水 管道 设计	暴雨强度 q(l/s.ha)	434.391	重现期 P (年)		5
	建设前综合径流系 数	0.60	建设后综合 径流系数		0.45
	建设前总雨水径流 量	117.71 L/s	建设后总雨水 径流量		88.28 L/s
	红线范围内硬底化面积 (m <sup>2</sup> )		1262.6		
	配建雨水调蓄设施 类型及其有效容积	调蓄设施 类型	下沉式绿地		备注
		有效容积 (m <sup>3</sup> )	71.28		
	雨水排放 出口位置	预测雨水排放量 (L/s)	管径	拟接驳 下游管 道 管径	
	地块东侧	\	\	\	
地块南侧	\	\	\		
地块西侧	\	\	\		
地块北侧	88.28	d500	d500		

#### 11.4.5 结论

设计年径流总量控制率超过 70%，年径流污染削减率（以 SS 计）超过 40%，两项指标均达到设计标准。

## 第十二章 树木保护专篇

### 12.1 总则

#### 12.1.1 项目介绍

本项目为万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目及黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目，大部分建设内容是在原有的基础场址上建设，无新增建设用地。

#### 12.1.2 编制目的

为深入贯彻习近平生态文明思想，践行绿水青山就是金山银山的发展理念，尊重自然、顺应自然、保护自然，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，科学规划，严格保护，精准建设，完善机制，做好

广州市城市树木保护工作，落实建设项目中树木保护的各项要求，特编制该项目城市树木保护专章。

#### 12.1.3 编制原则

坚持“保护优先、分级保护、全程保护、合理利用”的原则，保护树木及其生境。

##### （1）保护优先

保护优先是生态文明建设的内在要求，要从源头上加强生态环境保护 and 合理利用资源，避免生态破坏。落实“保护优先”的原则，最大限度地减少对绿地的占用和树木的迁移、砍伐。

##### （2）分级保护

古树名木须原址保护、古树后续资源原则上原址保护、大树和其他树木实施最大限度的避让和保护。

##### （3）全程保护

在项目全过程中对树木实施保护措施，其中包括施工前、施工中和施工后的保护及养护措施。

#### （4）合理利用

经论证、审批确需迁移的树木，优先就近迁移至本项目的绿地利用，本项目无法安排利用的，迁移至临近公共绿地或其他绿地；远距离迁移须论证其必要性和可行性；迁移过程按照技术标准实施，采用免（少）修剪移植等先进技术，严控树冠修剪量，确保迁移树木的成活率和完好率。

#### 12.1.4 编制依据

##### （1）法律法规：

《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）

《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）

《城市古树名木保护管理办法》（2000 年）

《城市绿化条例》（2014 年修正）

《广州市历史文化名城保护条例》（2020 年修正）

《城市绿化条例》（2017 年修订）

《广州市绿化条例》（2022 年修正）

《广州市古树名木迁移管理办法》（2020 年实施）

《广州市城市树木保护管理规定（试行）》（2022 年实施）

##### （2）指导性文件：

《住房和城乡建设部关于促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见》（建城[2012]166 号）

《全国绿化委员会关于进一步加强古树名木保护管理的意见》（全绿字[2016]1 号）

《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建

问题的通知》（建科[2021]63号）

《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》（粤府办[2021]48号）

《广州市关于科学绿化的实施意见》（穗办[2021]11号）

《广州市关于在城市更新行动中防止大拆大建问题的实施意见（试行）》（穗办[2021]12号）

《广州市城市树木保护管理规定（试行）》（穗林业园林规字[2022]1号）

### （3）技术标准和规范：

《绿化工程施工及验收规范》（CJJ 82-2012）

《绿化植物废弃物处置和应用技术规程》（GB/T 31755-2015）

《园林绿化工程项目规范》（GB 55014-2021）

《古树名木鉴定规范》（LY/T 2737-2016）

《园林绿地养护管理技术规范》（B4401/T 6-2018）

《园林树木安全性评价技术规范》（DB4401/T 17-2019）

《古树名木保护技术规范》（DB4401/T 52-2020）

《古树名木健康巡查技术规范》（DB4401/T 126-2021）

《广州市树木修剪技术指引（试行）》（2021.9）

《广州市城市道路绿化改造树木处理技术指引》（2020.3）

### （4）植物名录：

《中国主要栽培珍贵树种参考名录》（2017年版）

《国家重点保护野生植物名录》（2021年）

## 12.2 树木资源调查

### 12.2.1 调查范围

本项目包含两处范围，万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）

建设项目位于万顷沙镇东侧、灵新支线与十四涌半路间，东至灵新大道，十四涌水系及沿线两岸陆地空间；黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带位于黄阁镇大山岬及大山岬北侧、蕉门水道东侧。

万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目本次树木调查范围为项目建设范围，面积为 2.74 平方公里。

黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带本次项目实施范围约为 45.06 公顷，树木调查范围约为 28.57 公顷。调查范围主要为生态滨水岸线、广汽丰田厂区、黄阁旧镇街区、大山岬公园等片区。

由于林地、农用地等非建设用地上树木按照相应的法律法规办理，不纳入树木保护专章编制范围，故本专章仅对位于建设用地范围内的区域进行测绘调查和城市树木保护专章编制。



图 12.2-1 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目调查范围图

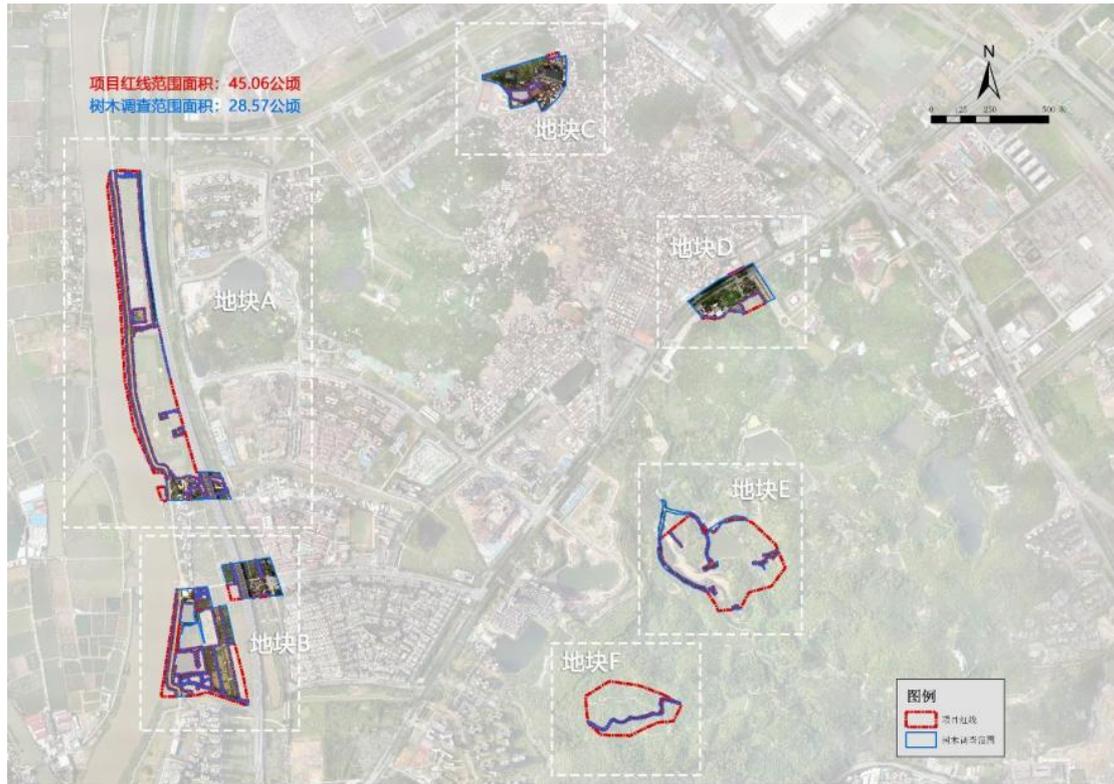


图 12.2-2 黄阁镇“精致示范·共同富裕”示范带建设项目调查范围图

### 12.2.2 调查对象

按照《广州市城市树木保护管理规定（试行）》（穗林业园林规字〔2022〕1号）、《古树名木普查技术规范（LYT2738-2016）》、《古树名木鉴定规范（LY/T2737-2016）》等文件的要求，对范围内的所有树木、绿地的现状进行摸查：

#### （1）现状绿地

目前已经种植绿化植物的绿化用地的数量、面积、位置等。

#### （2）连片成林

连片成林的树木投影范围、面积及主要树种类型等。

连片成林是指附着有乔木植被，郁闭度 $\geq 0.20$ ，连续面积大于 $0.067\text{hm}^2$ 的树木群落。

#### （3）古树名木及古树后续资源

古树名木及古树后续资源的基本信息（树种、科属、拉丁学名、

地址、定位)、生长状况(树高、胸围/胸径、冠幅、长势、存在问题)、立地环境等。

古树是指树龄在 100 年以上的树木。

名木是指珍贵稀有、具有历史价值和纪念意义及重要科研价值的树木。

古树后续资源是指树龄在 80 年以上不足 100 年的树木或者胸径 80cm 以上的树木。

### 12.2.3 调查方法

查清红线范围内树木的总体情况、生长指标及保护设施现状等情况。充分利用已有数据,严格依据国家、省市有关法规和文件要求,借助卫星定位等技术手段,通过外业测绘及调查、内业数据整理,完成乔木调查测绘工作。

#### (1) 树木测量内容

可行性研究阶段需测量的内容包括大树以上调查树木的基本信息(树种、胸径、树高、冠幅、位置)、生长状况(长势、存在问题)、立地环境;其他树木调查树种、胸径、数量、位置等。疑似古树后续资源的树木需开展树龄鉴定,明确是否为古树后续资源。

**树种:**指树木的种类或品种,需按植物学正式名称予以明确。树木树种可通过树干、树叶、果实、开花情况等综合判定。

**胸径:**指树木主干离地表面胸高处的直径,一般胸径测量高度取地面以上 1.3 米。一般通过测树胸径尺或手持激光扫描仪测量。

**树高:**指树木从地面上根茎到树冠顶端之间的距离或高度。一般通过测距仪或手持激光扫描仪进行测量。

**冠幅:**树木的南北和东西方向宽度的平均值,指树木的宽度,通常用于表示树木、苗木的规格。一般通过皮尺测量或高清卫星影像图

计算冠幅。

位置：树木的空间坐标信息，一般用大地 2000 坐标，通过手持式激光扫描仪采集树木的三维激光点云数据获取树木空间坐标信息。

长势：指树木的生长态势是否良好，一般通过目测判断。

立地环境：指树木的生长环境是否良好，一般通过目测判断。

## (2) 调查流程

以满足树木保护专章编制工作为出发点，查清红线范围内树木的总体情况、生长指标及保护设施现状等情况。充分利用已有数据，严格依据国家、省市有关法规和文件要求，借助卫星定位等技术手段，通过外业测绘及调查、内业数据整理，完成乔木调查测绘工作，工作流程图下图。

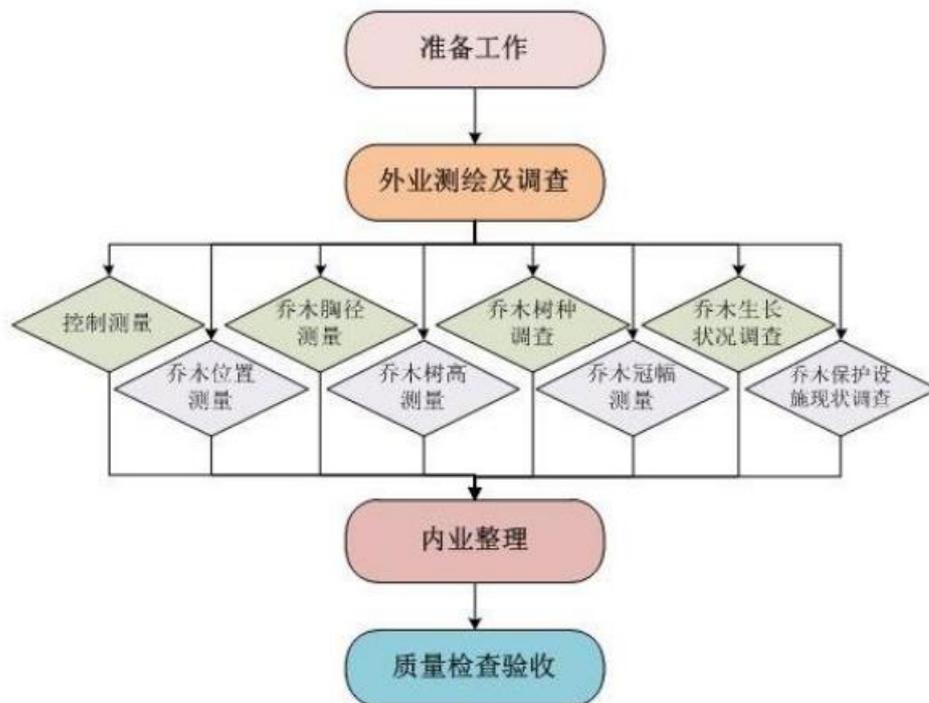


图 12.2-3 测绘作业流程

## (3) 测量技术

采用现今最先进的手持式激光扫描仪，采集乔木的三维激光点云

数据，并在 Point2Model 软件中获得乔木的空间坐标信息，测量乔木的胸径、树高、冠幅等信息。

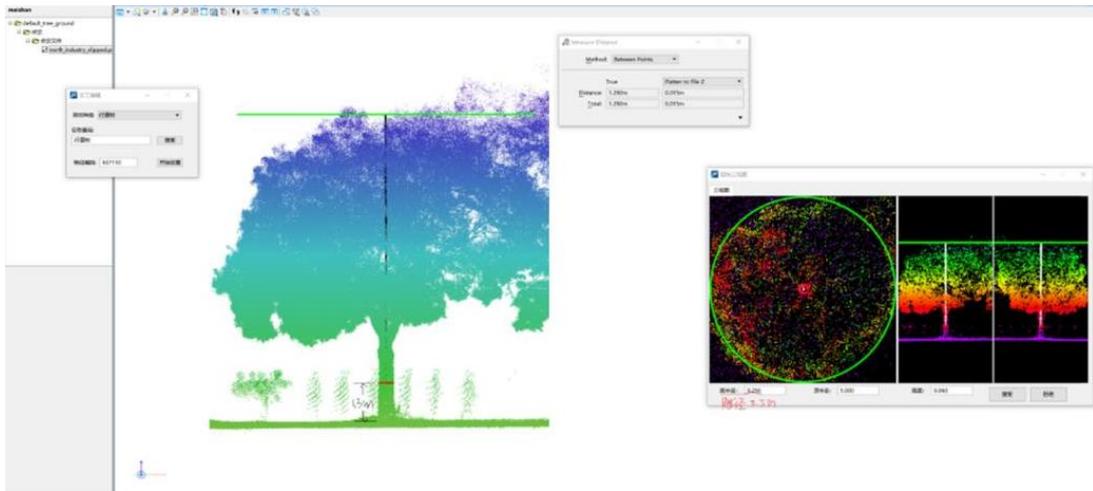


图 12.2-4 测量软件

在点云中在离地面 1.3 米处裁切厚度为 0.1 米的树干点云后，在测绘内业软件中沿点云绘制树干轮廓，通过树干轮廓拟合圆，求得乔木胸径。当树干点云不完整时，在测绘内业软件描绘轮廓拟合圆，求得乔木胸径。

将点云投影到 XOZ 或 YOZ 平面上，利用相应测绘内业软件通过水平视角下的操作量取树高。

#### (4) 照片拍摄

现有绿地情况拍摄：观察拍摄绿地俯视图、内部环境照片及外部观测照片；

连片成林树木拍摄：

- 1) 观察拍摄绿地俯视图、内部环境照片及外部观测照片；
- 2) 观察拍摄主要树种类型对象全株形态、营养器官（茎、叶）、繁殖器官（花、果）及其他器官（树干）的照片。

单株分布树木拍摄：观察拍摄对象全株形态、营养器官（茎、叶）、繁殖器官（花、果）及其他器官（树干）的照片。

古树名木及古树后续资源拍摄：观察拍摄对象全株形态、营养器官（茎、叶）、繁殖器官（花、果）及其他器官（树干）的照片。

### 12.3 资源状况分析（万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目）

#### 12.3.1 总体概况

项目调查范围与项目地块范围一致，共计 2.74 平方公里。项目调查范围内共有树木 701 株，其中古树名木 0 株、古树后续资源 1 株，大树 374 棵，其他树木 326 棵，连片成林区域 0 处。

#### (1) 树种情况

项目调查范围内共有树木 701 棵，树木共有 59 种类，主力树种为龙眼（154 株），其次为小叶榄仁（43 株）。



图 12.3-1 现状树木资源分布图

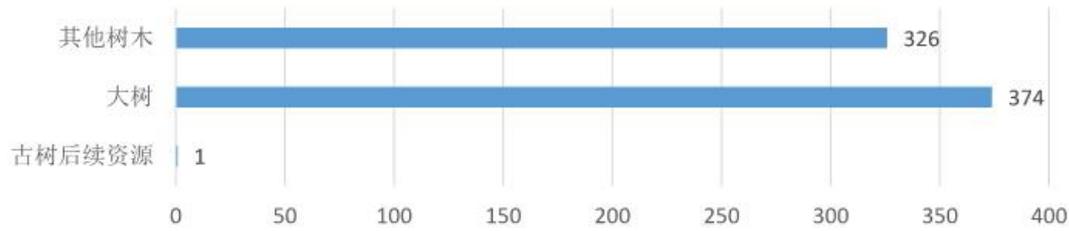


图 12.3-2 地块现状树木资源调查统计表

### (2) 胸径情况

项目调查范围内共有树木 701 株，其中：

胸径在 20cm 以下的树木最多，共 326 株；胸径在 20cm-40cm 之间的树木共 313 株；胸径在 40cm-60cm 之间的树木共 47 株；胸径在 60cm-80cm 之间的树木共 14 株；胸径  $\geq 80$ cm 的树木 1 株。

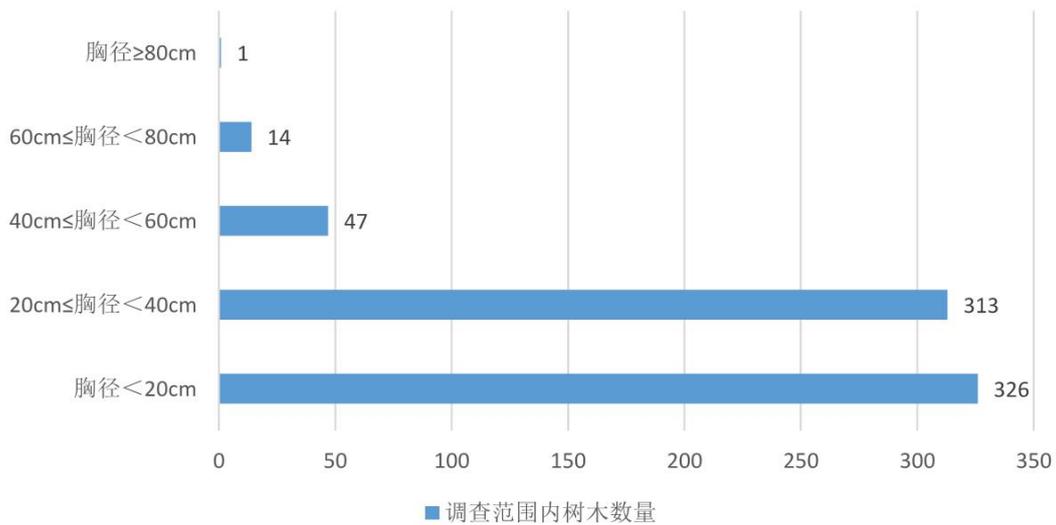


图 12.3-3 调查范围内树木胸径统计图

### (3) 树高情况

树高以 3-6 米最多，共 291 株；树高在 6-9 米间共 290 株；树高在 9-12 米间共 84 株；树高在 3 米以下和 12 米以上均为 18 株。

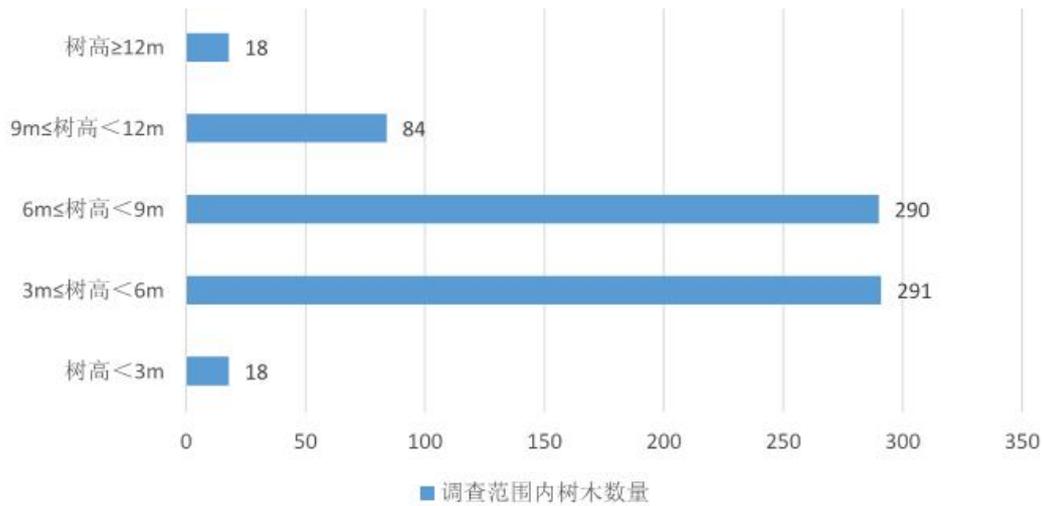


图 12.3-4 调查范围内树木高度统计图

#### (4) 冠幅情况

树木冠幅在 3-6 米最多，共有 470 株；冠幅在 3 米以下共有 142 株；冠幅在 6 米以上共有 89 株。

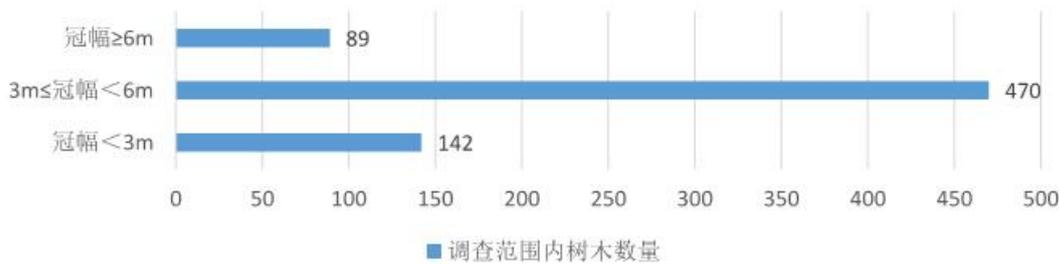


图 12.3-5 调查范围内树木冠幅统计图

#### 12.3.2 现有绿地

项目调查范围内无现有绿地。

#### 12.3.3 连片成林

项目调查范围内无连片成林区域。

#### 12.3.4 古树名木

项目调查范围内无古树名木。

#### 12.3.5 古树后续资源

项目调查范围内古树后续资源 1 株，为细叶榕，分布在项目地

块中部。



图 12.3-6 调查范围内古树后续资源统计图

### 12.3.6 大树

项目调查范围内的大树共计 374 株，共 25 个树种，主力树种为龙眼，共 121 株，其次为细叶榕 31 株。

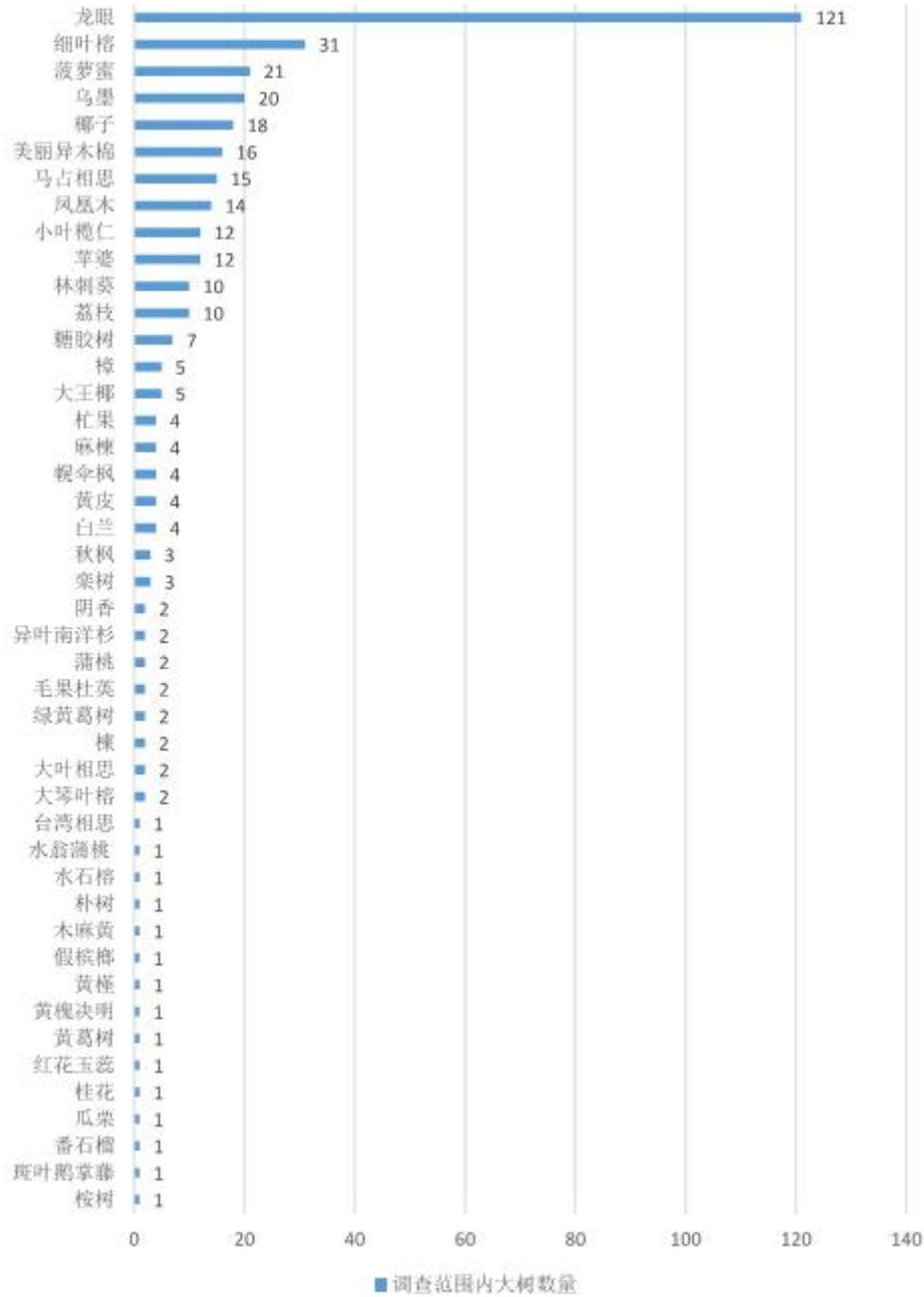


图 2-18 项目调查范围内大树树种统计

图 12.3-7 调查范围内大树统计图

### 12.3.7 其他树木

项目调查范围内其他树木共计 326 株，树木种类有 37 种，主力树种为龙眼，共 33 株。

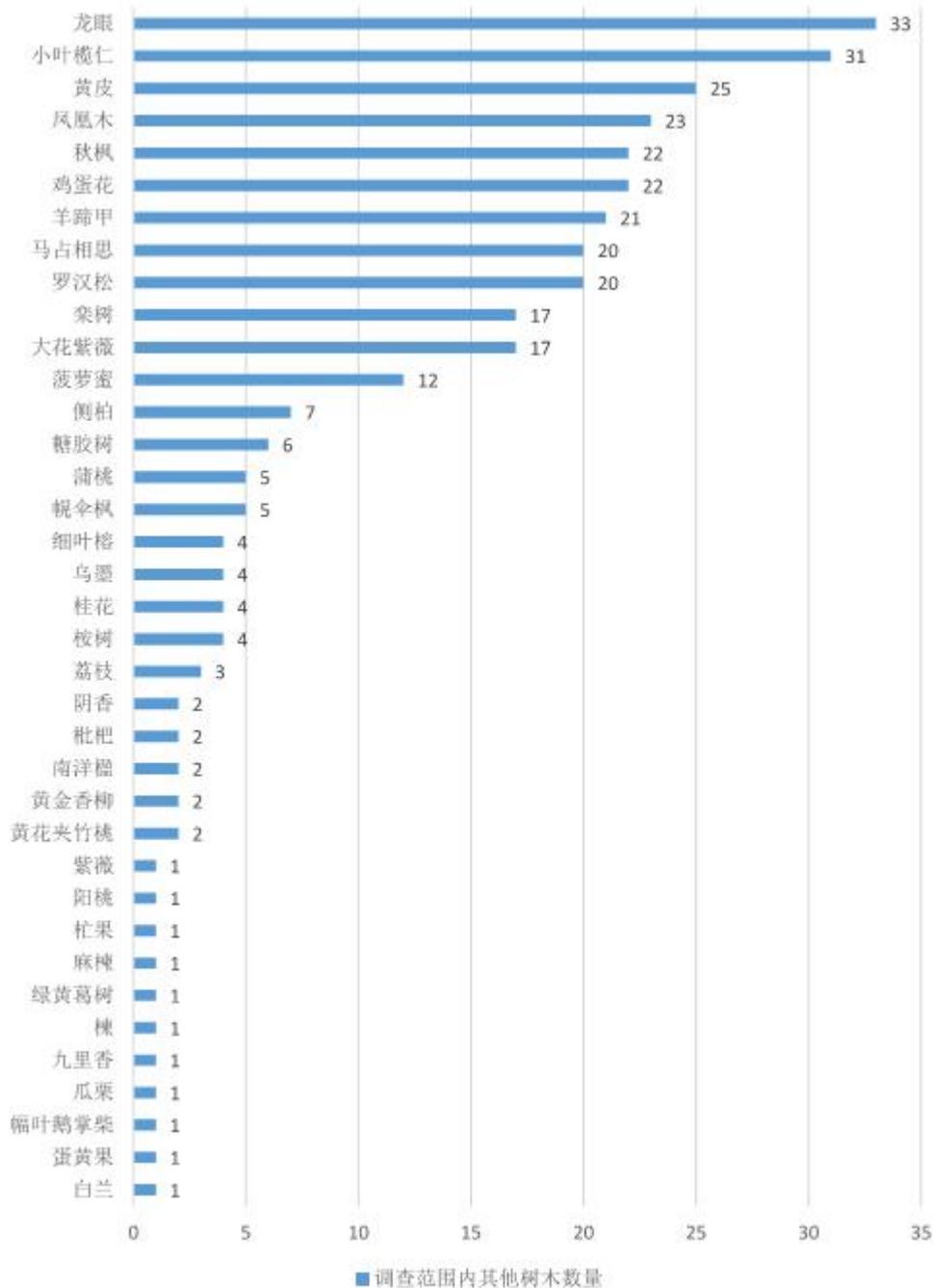


图 12.3-8 调查范围内其他树木统计图

## 12.4 资源状况分析（黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目）

### 12.4.1 总体概况

范围内树木调查范围约为 71.5 公顷，调查范围内树木共 1458 株，其中大树 887 株，其他树木 568 株。没有城市绿地、连片成林区域。

### (1) 树种情况

项目调查范围内树木种类共 70 种，主力树种为细叶榕，共 384 株。树种数量在 100 株以上的有：荔枝（135 株）、台湾相思（131 株）、龙眼（121 株）。



图 12.4-1 现状树木资源分布图

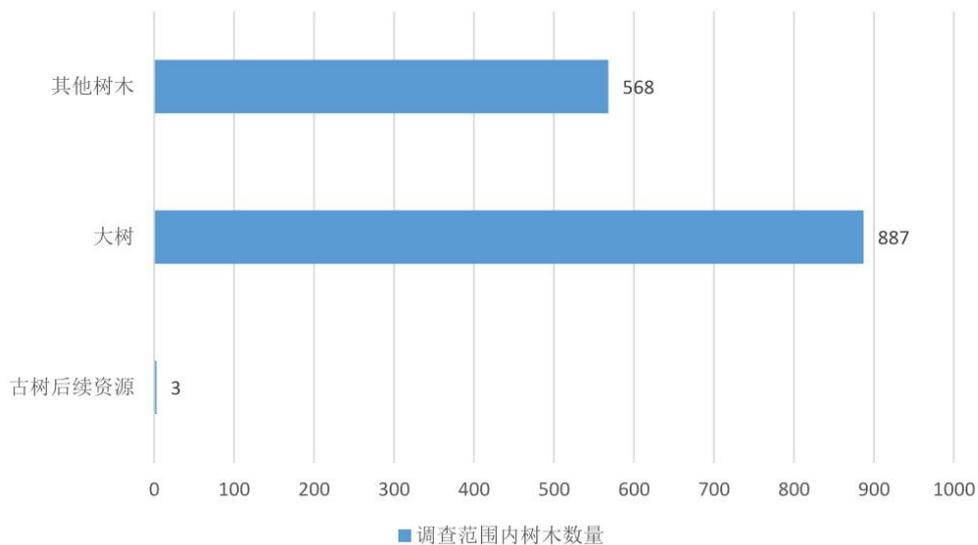


图 12.4-2 黄阁镇地块现状树木资源调查统计表

## (2) 胸径情况

胸径在 80cm 以上的古树名木后续资源共 3 株，胸径在 40 到 80cm 范围的大树 219 株，胸径 20 到 40cm 范围的大树 668 株，胸径在 20cm 以下的其他树木共 568 株。

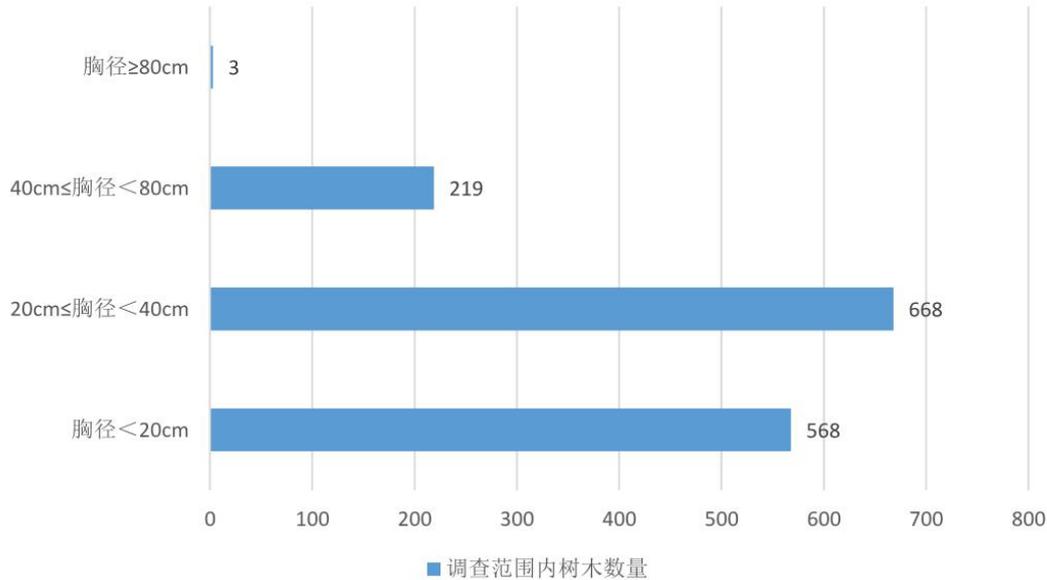


图 12.4-3 调查范围内树木胸径统计图

## (3) 树高情况

调查范围内树高 12 米以上的树木共 120 株，树高 9m 到 12 米的树木共 152 株，树高 6 米到 9 米的树木 538 株，树高 3 米到 6 米的树木 605 株，树高 3 米以下的树木 43 株。

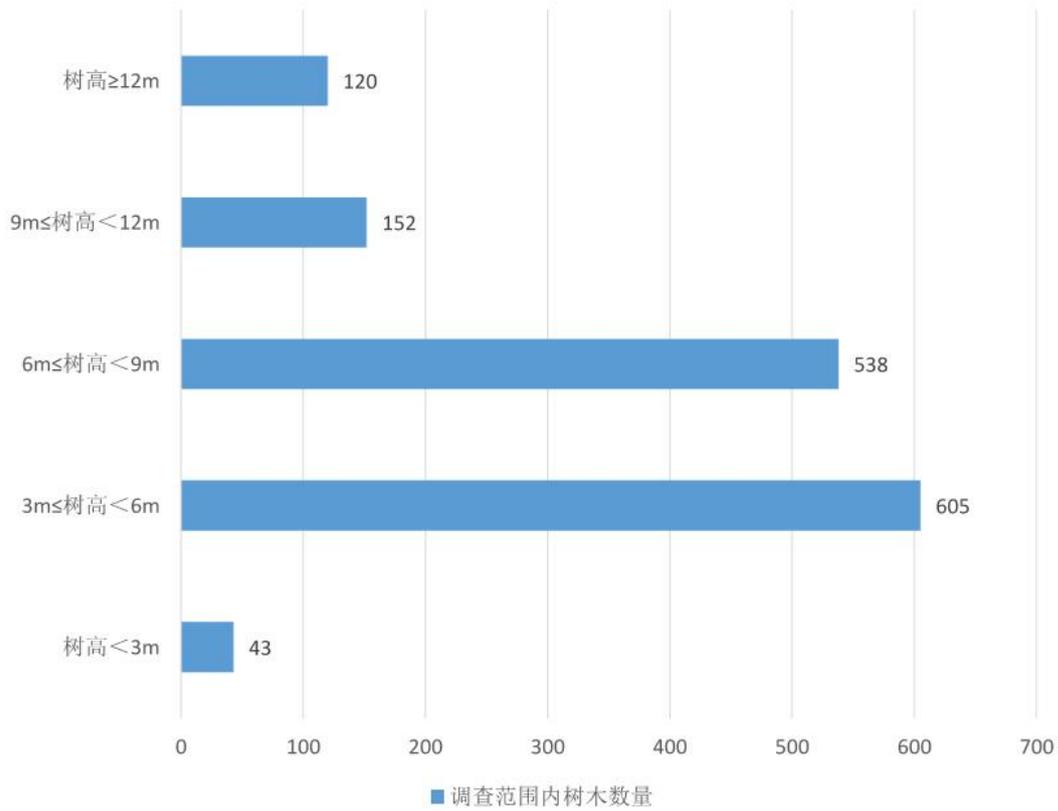


图 12.4-4 调查范围内树木高度统计图

#### (4) 冠幅情况

调查范围内冠幅 6 米以上的树木 261 株，冠幅 3 米到 6 米的树木 1002 株，冠幅 3 米以下的树木 195 株。

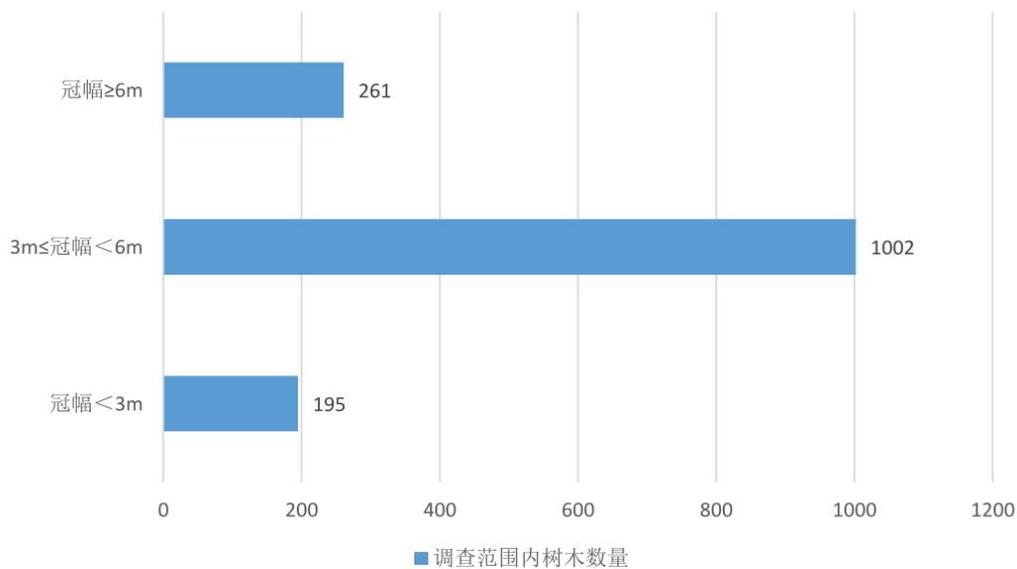


图 12.4-5 调查范围内树木冠幅统计图

#### 12.4.2 现有绿地

本次地块红线范围内现有绿地约 5.20 公顷。

#### 12.4.3 连片成林

项目调查范围内无连片成林区域。

#### 12.4.4 古树名木

项目调查范围内无古树名木。

#### 12.4.5 古树后续资源

本次地块红线范围内共有古树后续资源 3 株，龙眼(1 株)、细叶榕(2 株)。

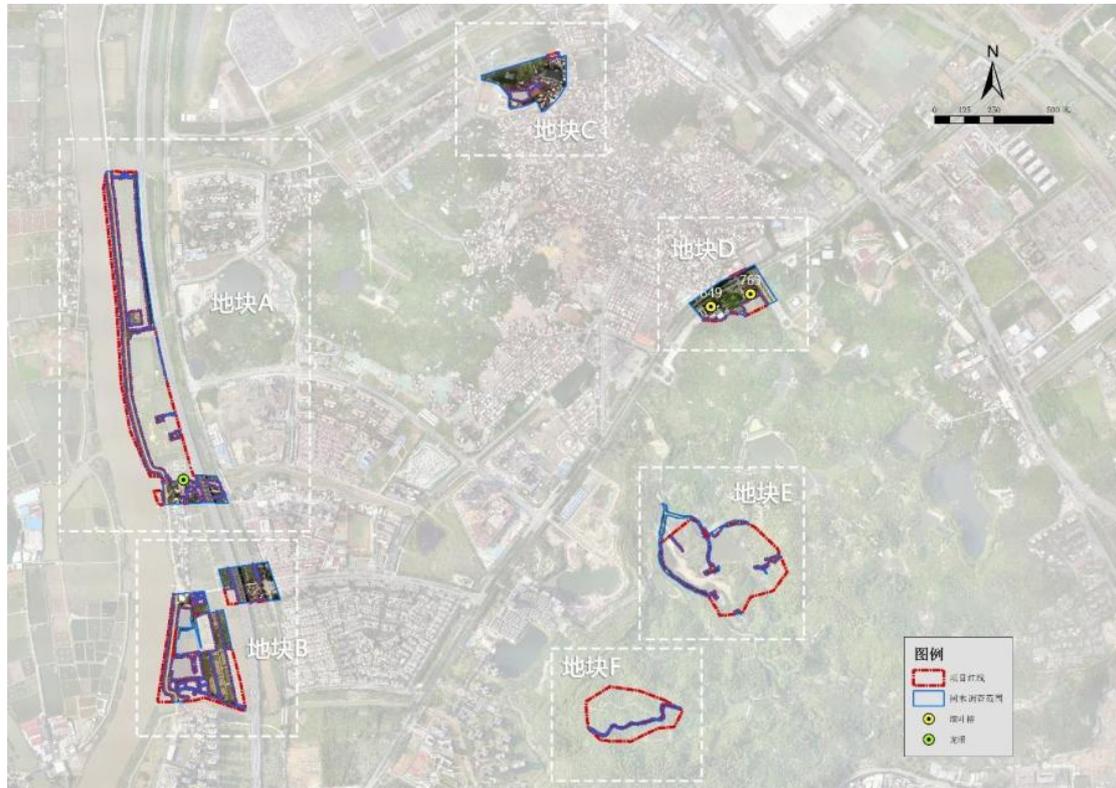


图 12.4-6 调查范围内古树后续资源统计图

#### 12.4.6 大树

项目地块红线范围及周边出入口范围内的大树共计 887 株,树木种类共 48 种。

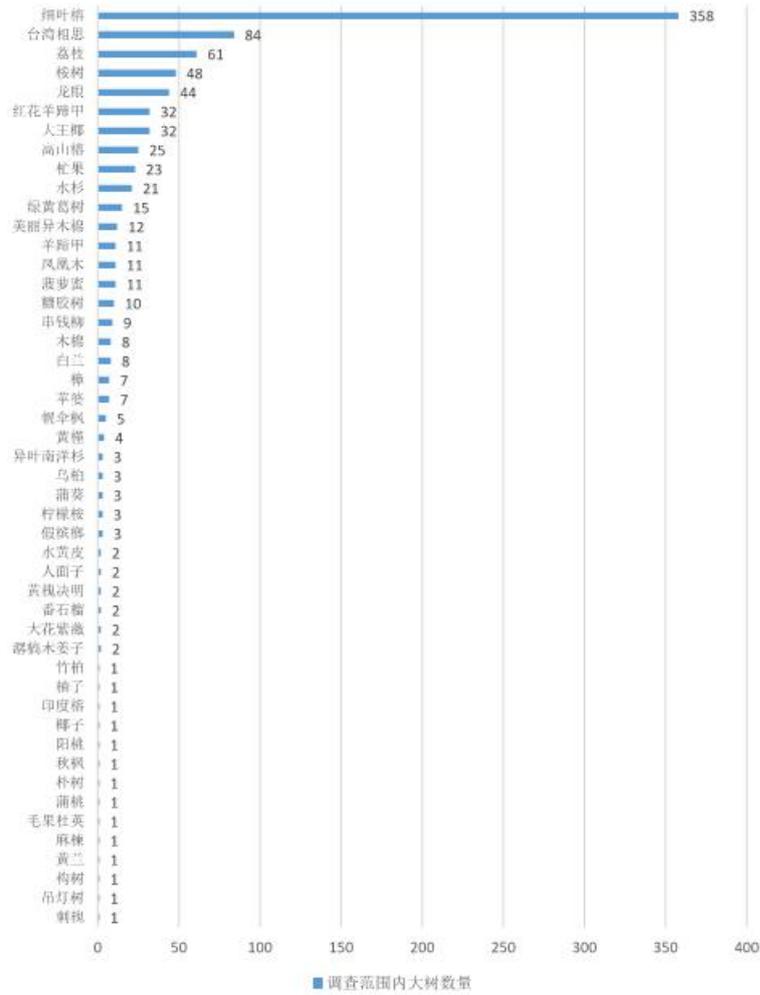


图 12.4-7 调查范围内大树统计图

### 12.4.7 其他树木

项目地块红线及周边出入口范围内其他树木共计 568 株，木种类共 53 种。

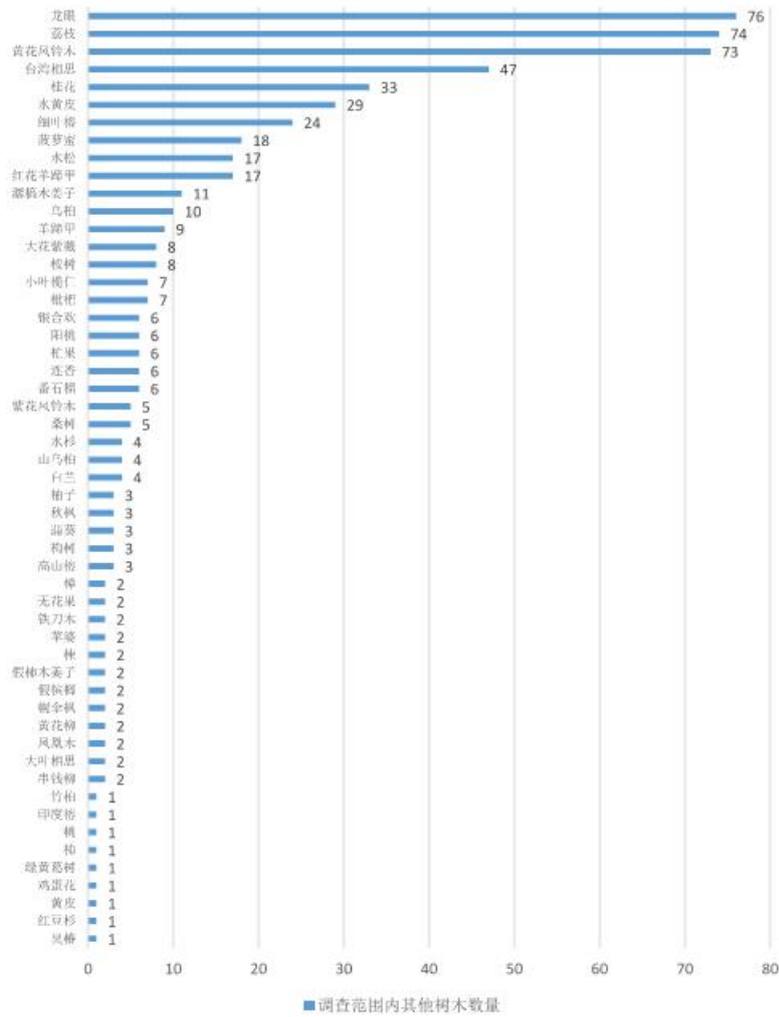


图 12.4-8 调查范围内其他树木统计图

## 12.5 保护措施

### 12.5.1 施工区域围蔽保护措施

考虑到项目施工因素，建议在树木周围搭设围护设施，防止树木被其他物体碰撞,发生断裂、死亡等。建议围护设置搭设采 48\*3.6mm 钢管进行搭设，按照下图要求进行搭设。

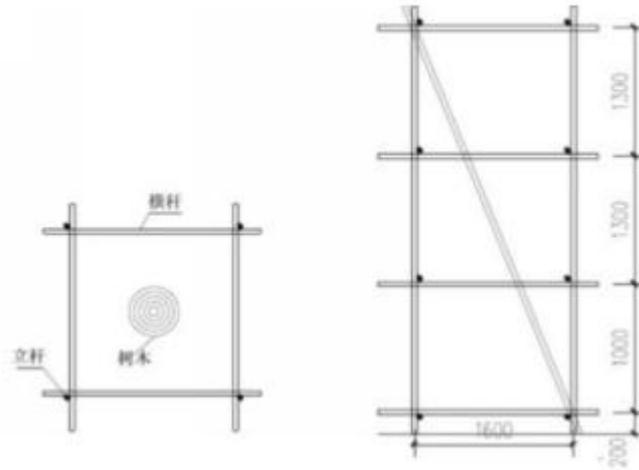


图 12.5-1 树木保护支架示意图

### 12.5.2 树木日常健康维护措施

加强对本项目调查范围（包含总图调整范围施工场地）的树木进行日常健康维护措施，主要包括以下几点内容。

#### （1）灌溉

根据广州的气候特点，适时对项目地块内的树木进行合理灌溉。浇水树堰保证不跑水、不漏水、不低于 10cm。树堰直径：有铺装地块以预留池为准，无铺装地块，乔木应以树干胸径 10 倍左右，垂直投影或投影 1/2 为准。浇水车浇树木时，应接胶皮管，进行缓流浇灌，严禁用高压水流冲毁树堰。喷灌应开关定时，专人看护不能脱岗，地面达到静流为止。

#### （2）施肥

为确保树木正常生长发育，要定期进行施肥。施肥应根据植物种类、树龄、立地条件、生长情况及肥料种类等具体情况而定。

施肥量：根据不同植物、生长状况、季节确定。应量少次多，以不造成肥害为度，同时满足植物对养分的需求。

施肥次数：根据不同植物、生长状况、季节确定。

施肥方法：施肥应均匀，基肥应充分腐熟埋入土中，化肥忌干施，

应充分溶解后再施用，用量适当。新栽植物或根系受伤植物，未愈合前不应施肥，草坪修剪一周后才能施肥。施肥应结合松土、浇水进行。

### (3) 修剪

凡属具有中央领导干、主轴明显的树种，应尽量保持主轴的顶芽，若顶芽或主轴受损，则应选择中央领导枝上生长角度化较直立的侧芽代替，培养成新的主轴；主轴不明显的树种，应选择上部中心比较直立的枝条当做领导枝，以尽早形成高大的树身和丰满的树冠，凡不利于以上目的如竞争枝、丛生枝、病虫枝等要控制打击。

### (4) 防治病虫害

喷粉法:通过喷粉器械将粉状毒剂，喷撒在植物或害虫体表面，使之中毒死亡，此法效率高，不需用水对植物药害也较小，缺点是毒剂在植物体上的持久性较小，用量大，较不经济。

喷雾法:利用溶液、乳剂或悬浮液状态的毒剂，借助喷雾器械形成微细的雾点喷射在植物或害虫上。

熏蒸法:利用有毒气体或蒸气，通过害虫呼吸器官，进入虫体内而杀死害虫。

毒草饵:利用溶液状或粉状的毒剂与饵料制成的混合物，然后撒在害虫发生或栖居的地方。

胶环(毒环)法:利用 2—8 厘米的专门性粘虫胶带，围绕在树干的下部，将毒剂直接涂在树皮上或涂在紧缠在树干上的纸带或草把环上，可以阻止或毒杀食叶昆虫爬到树上为害。

### (5) 除草

保持绿地整洁，避免杂草与树木争肥水.减少病虫害滋生条件。野生杂草生长季节要不间断进行，除小、除早，省工省力，效果好；除

下杂草要集中处理，及时运走堆制肥料。

### （7）支柱、扶正

倾斜度超过 10 度的树木，须进行扶正常绿树宜在萌发前进行。扶正前应先疏剪部分枝桠或进行短截，确保扶正树木的成活。每年雨季前或台风前都要对支柱进行一次全面检查，对松动的支柱要及时加固，对坎入树皮的捆扎物要及时解除。

要及时发现、及时支柱。采用对树木无伤害的扶正措施，一定时期应检查捆扎材料对树干有无伤害，及时处理。

### （7）树木损伤后的伤口的处理

首先要清理伤口。除去伤口及其周围的干树皮，这样不仅能准确的确定伤口的情况，同时减少害虫的隐生场所；其次，伤口表面的涂层保护；最后，进行树皮修补。

## 12.5.3 立地环境改造及提升

结合场地树木立地环境条件，对种植土壤进行检测，要求对绿化土壤 pH 值、有机质含量、盐分值进行控制，要求土壤疏松不含建筑、生活垃圾、无杂草、较大的植物残枝及直径 3cm 以上的石砾等杂物。

要求合格土层乔木种植土球周围有大于 90cm 的合格土层。种植层须与地下土层连接，无水泥板，沥青，石层等隔断，以保证土壤毛细管，液体，气体的上下贯通，如遇绿化区域内有水泥板、石层等障碍物应进行清除处理。

针对地块土质的实际情况，要求施工时施足基肥，以使树木恢复产生后能尽快见效。

## 12.5.4 保护设施建设与维护

### （1）建立登记卡

对项目调查范围内所有大树建立登记卡。记录树种高度、干径，分枝点高度，树冠形状、主要观赏面、管养责任人。

发现树木病虫害或者生长异常等情况，管养责任人应当立即向区绿化行政主管部门报告，由市、区绿化行政主管部门组织专业保护和管理单位进行抢救和复壮。

## （2）绕绳处理

项目范围内大多为新栽培树木，抗虫害能力及自身抵抗力下降，需要为树木 进行保护处理。

绕绳处理可以在夏季减少树木的水分流失，还可以在冬天起到一定的保温作用，同时可以防止部分害虫在树干上直接产卵，减少树木的病虫害，并且抑制了新芽的萌发，避免不必要的养分供给，保证被修建树木的营养供给。

建议采用 1cm-1.5cm 草绳自树木底部开始无间隔对树木进行缠绕，直至树木分叉处或者树干 1.5m-2m 处，绕绳不得重叠，不得留有间隙。

## （3）加固

对新栽培、根基尚不稳定的树木进行加固，防止碰撞。支撑位置位于树体的 1/3-1/2 之间即可，高大乔木支撑采用 3-4 米，8cm-10cm 的木柱进行支撑保护。

### 12.5.5 竣工验收后树木健康监测

竣工验收后需对树干、树枝、根系分布等方面进行健康检测，以保证工程建设对树木未造成破坏。

## 12.6 结论与建议

### 12.6.1 结论

经对项目用地范围内的树木全面调查,以及对项目建设与树木关系的分析,本专章树木保护结论如下。

#### (一) 万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带(二期)建设项目

(1) 项目调查范围共有树木 701 株,不涉及连片成林地块,不涉及现有绿地,不涉及古树名木,涉及古树后续资源 1 株。

(2) 项目调查范围内大树 374 株,其他树木 326 株。

(3) 项目范围内树种 59 类,主要为龙眼(154 株)、小叶榄仁(43 株)。

(4) 本项目城市树木保护利用方案对项目调查范围内 701 棵树木进行原址保护。

#### (二期) 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目

(1) 项目调查范围内共有树木 1458 株,其中大树 887 株,其他树木 568 株。树种为桉树 56 株、白兰 12 株、菠萝蜜 29 株、潺槁木姜子 13 株、臭椿 1 株、串钱柳 11 株、刺槐 1 株、大花紫薇 10 株、大王椰 32 株、大叶相思 2 株、吊灯树 1 株、番石榴 8 株、凤凰木 13 株、高山榕 28 株、构树 4 株、桂花 33 株、红豆杉 1 株、红花羊蹄甲 49 株、黄花风铃木 73 株、黄花柳 2 株、黄槐决明 2 株、黄槿 4 株、黄兰 1 株、黄皮 1 株、幌伞枫 7 株、鸡蛋花 1 株、假槟榔 5 株、假柿木姜子 2 株、荔枝 135 株、连香 6 株、楝 2 株、龙眼 121 株、绿黄葛树 16 株、麻楝 1 株、杧果 29 株、毛果杜英 1 株、美丽异木棉 12 株、木棉 8 株、柠檬桉 3 株、枇杷 7 株、苹婆 9 株、蒲葵 6 株、蒲桃 1 株、朴树 1 株、秋枫 4 株、人面子 2 株、桑树 5 株、山乌桕 4 株、柿 1 株、水黄皮 31 株、水杉 25 株、水

松 17 株、台湾相思 131 株、糖胶树 10 株、桃 1 株、铁刀木 2 株、乌桕 13 株、无花果 2 株、细叶榕 384 株、小叶榄仁 7 株、羊蹄甲 20 株、阳桃 7 株、椰子 1 株、异叶南洋杉 3 株、银合欢 6 株、印度榕 2 株、柚子 4 株、樟 9 株、竹柏 2 株、紫花风铃木 5 株。

(2) 项目涉及现有绿地，绿地分布在地块 A、地块 B、地块 D，面积约 5.20 公顷。

(3) 项目涉及古树名木和古树后续资源 3 株。

(4) 项目无连片成林。

(5) 本项目城市树木保护利用方案不涉及树木的砍伐、迁移。项目调查范围（1458 棵）的全部树木进行原址保护。

#### 12.6.2 施工过程建议

对每株树木进行全过程跟踪管理，全面落实树木保护职责及要求。以最大限度保护现状乔木为原则，施工前应制定好科学合理的施工方案，施工过程中应及时在树干周围采取保护措施，进行有效的保护范围围蔽措施，不得破坏树木及其立地生境，不得随意更改树木根茎处的地形标高。树木周边严禁出现堆放材料，随意截断树根等伤害树木行为，对迁移树木尽量保护树冠，严禁出现过度修剪和截干行为。古树迁移建议于冬季进行，具体时间视项目进度及树木健康情况而定。

#### 12.6.3 后期养护建议

建议项目完成施工后，建设单位应加强树木日常巡查和长势监测力度，及时跟进淋水、施肥、病虫害防治等养护管理措施，持续维持树木健康生长。巡查过程中如发现枯枝、病虫害或树体内部受损进一步恶化等情况应及时处理，防止造成安全事故；发现树木长势衰弱、根系生长不良、立地环境被破坏时，应及时采取抢救复壮措施，促进树木恢复生长。针对极端天气例如暴雨、台风、雷击等情况，应做好

树木日常应急抢险方案，增加树木巡查频率，及时采取防风加固、增加防雷保护装置等措施，并应及时抢救扶正倒伏树木，修剪树冠。

### 第十三章 历史文化遗产保护

本项目建设方案已征求广州市南沙区文化广电旅游体育局意见，回函指出项目分为黄阁镇段和万顷沙镇段，其中黄阁镇段存有莲溪村麦氏大宗祠、瑞辉麦公祠等多处文物点，涉及文物的施工建设项目，应按要求落实做好文物保护和报批等工作。

并根据《广州市文物保护规定》和《广州市文化广电旅游局关于印发<广州市国有建设用地供应前考古调查勘探程序规定>的通知》(穗文广旅规字[2022]2号)，下一阶段向市文物局申请开展文物考古调查勘探工作。

本项目建设内容不针对莲溪村麦氏大宗祠、瑞辉麦公祠等多处文物点进行改造改建，周围工程按要求明确落实文物保护工作。项目建设红线范围内经核查，不涉及破坏城乡历史文化遗产，不涉及不可移动文物。

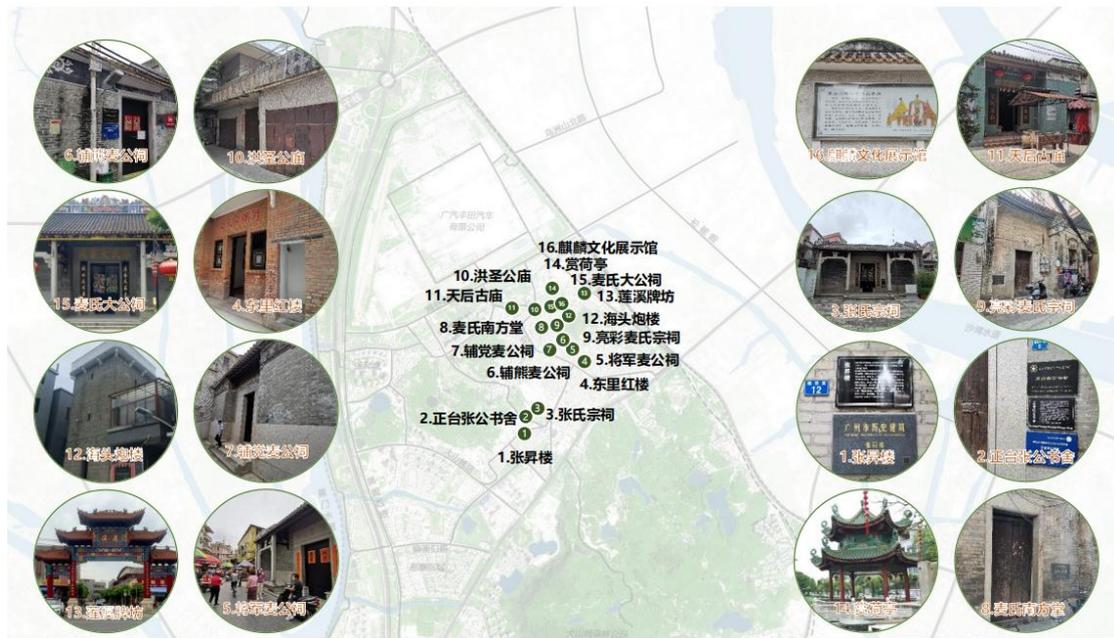


图 13.1-1 黄阁镇建设范围内文化站资源分布图



图 13.1-2 麦氏大公祠现场图



图 13.1-3 瑞辉麦公祠现场图

由于古街分布范围较广、地面遗物的分布存在一定的特殊性，将来在建设施工过程中如果发现文物，建设、施工单位应当立即停止施工，保护好现场，并及时报请文物部门处理。

## 第十四章 研究结论及建议

### 14.1 主要研究结论

1.建设必要性。项目建设是塑造乡村特色优势产业，拓宽拉长核心产业链增加附加值，实现全面乡村振兴的需要；是盘活存量资源与闲置资源，提高资源利用效率与村民收入水平的需要；是串联分散的旅游资源打造全域旅游，实现生态环境保护和经济高质量发展的需要；是完善乡村配套基础设施，促进区域城乡协调发展，改善人居环境的需要；是传承和弘扬疍家文化、麒麟文化，赋予旅游产业核心灵魂，坚定南沙高水平对外开放文化自信的需要。本项目建设是必要的。

2.要素保障性。本项目内南沙区黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目及万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目，本工程不涉及新增建设用地。本工程不涉及用地性质改变。本工程不涉及征地拆迁。本项目不涉及耕地、林地等农用地转用。经核对，本工程满足区生态环境局生态环境分区管控要求。综上，本项目要素保障性较强。

3.工程可行性。本项目内南沙区黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目及万顷沙镇渔舟唱晚新乡村示范带（二期）建设项目，地区地质、自然条件等满足建设要求，大部分建设内容是在原有的基础场址上建设，拟建场地周围空地足够，基础设施较为完备，具备施工场地和供电、供水、运输等条件，完全满足项目建设的施工需求。

建设地点位于黄阁镇及万顷沙镇，具备满足生产生活要求的已具备生产生活的医疗卫生设施如药店、健康服务站，生活服务设施如商店、餐馆等，及消防设施、安全监控系统配套设施。配套生活设施较

好，满足项目开展需求。

经对建设方案进行初步论证，本项目各建设内容工程上、材料、设备等均可行。

4.运营有效性。本项目拟由国有企业负责运营，或由国有企业招标合作单位运营，或直接招标社会投资人运营。目前，本项目已与市场潜在合作单位进行了初步沟通，预测下一步将对具体运营进行深入沟通。

5.财务合理性。本项目拟申请专项债，项目主要收入来源为配套设施出租收入、土地租金收入等收入，通过打包发行专项债，由区财政统一安排项目还本付息。

6.影响可持续性。本项目对影响主要为对农村人居环境的提升，对农业农村产业融合发展的促进。需在后期运营阶段，各方合理协作保障项目环境的持续保持，旅游产业持续发展，保障项目发挥长久的正面影响。

7.风险可控性。根据风险识别，本项目的主要风险点包括土地房屋改造范围、工程方案、项目运营的可持续、项目运维、水体污染物排放、噪声和振动影响、固体废弃物及其二次污染（垃圾臭气、渗沥液等）、施工方案、文明施工和质量管理、流动人口管理、对周边交通的影响、社会治安和公共安全等风险。通过落实相关风险防范措施，制定应急预案，可有效控制风险和应对风险，本项目风险影响较小。

8.可行性结论。本项目总体可行。

## 14.2 问题与建议

1.建议尽快与水务、住建、规自部门对本项目建设内容进行沟通，确保本项目用地要素的完全保障，确保本项目涉及水务、住建管理的内容可落地实施。

2.本项目前期与施工期时间紧张，建议在农业农村局统筹下，镇合理安排时间，确保项目有序推进。

3.根据《广州市文物保护规定》和《广州市文化广电旅游局关于印发〈广州市国有建设用地供应前考古调查勘探程序规定〉的通知》(穗文广旅规字[2022]2号)，应向市文物局申请开展文物考古调查勘探工作。

4.项目运维对乡村振兴对可持续发展有决定性作用，因此镇应充分考虑市场因素，但也应保留项目的南沙本地特色，注意项目策划的和谐性、盈利性。

5.本项目应充分考虑村民的诉求，以村民需求为出发点，以人为本，以人至上的原则设计项目，充分充分考虑项目投入与产出，避免出现投资后无人使用，浪费公共资源的情况发生。

## 第十五章 附件

附件 1: 市委实施乡村振兴战略领导小组办公室关于印发《广州市新乡村示范带建设工作方案》

中共广州市委实施乡村振兴战略领导小组办公室文件

穗乡村办〔2021〕7号

### 市委实施乡村振兴战略领导小组办公室 关于印发《广州市新乡村示范带建设 工作方案》的通知

白云、黄埔、花都、番禺、南沙、从化、增城区委、区政府，市委实施乡村振兴战略领导小组各有关成员单位：

《广州市新乡村示范带建设工作方案》已经市领导同志审定同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

市委实施乡村振兴战略领导小组办公室

2021年7月13日



## 广州市新乡村示范带建设工作方案

为深入贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作重要论述和重要指示批示精神，坚定不移贯彻新发展理念，坚持农业现代化与农村现代化一体设计、一并推进，加快建设美丽宜人、业兴人和的社会主义新乡村。结合我市实际，制定本工作方案。

### 一、目标要求

以主要涉农镇街为单元，每个镇街至少打造 1 条覆盖 3 个以上村、2000 户以上农房、10 公里以上的新乡村示范带。用 3 年时间，每年集中建设一批各具特色的新乡村示范带。重点在省級生态宜居美丽乡村示范县、镇、村，21 个市级美丽乡村群及其他具备建设条件的乡村中实施。新乡村示范带建设，要有效整合特色小镇、美丽乡村、中心镇、名镇名村、河湖水利、“四好农村路”、生态景观林带、高标准农田等建设成果。大力发展乡村产业，壮大村集体经济，实施联农带农，促进农民增产增收，把生态优势转化为产业优势，把美丽乡村转化为美丽经济，努力将新乡村示范带打造成美丽生态、美丽经济、美丽生活“三美融合”的高地。

### 二、重点任务

（一）持续推进农村人居环境整治提升。深入开展农村改厕问题摸排整改。按自然村实际需求，协同推进公厕新建改造，不断优化公厕布局。加快建设提升乡村景区旅游厕所。全面推进农

村生活垃圾分类、污水和黑臭水体治理、“三线”视整等重难点工作巩固提升。有效利用荒地、边角地、清拆腾出地等点缀建设“四小园”，鼓励村民栽植苗木建设美丽庭院，开展美丽乡村绿化美化提升行动。常态化开展村庄清洁行动，引导农民养成良好生活习惯，加强村庄保洁等制度化长效化机制建设。合理开发农村公益性岗位，组建好一支农村人居环境管护工作队伍，健全农村人居环境长效管护机制。（市农业农村局、市水务局、市生态环境局、市文化广电旅游局、市工业和信息化局、市住房城乡建设局、市人力资源社会保障局、市城市管理综合执法局、市林业园林局、市供电局按职责负责，各有关区政府负责落实。以下各项任务均需各区政府落实，不再列出）

（二）抓好农房风貌提升。制定广州市乡村风貌修复提升工作指引和负面清单，以相对统一元素、统一风貌，引导村民开展存量农房外立面微改造，协同推进新建农房风貌塑造，促进广府、客家及畲族等岭南特色农房风貌沿线连片、整体协调。（市住房城乡建设局、市规划和自然资源局按职责负责）

（三）发展壮大特色主导产业。持续推进省级、市级专业村镇培育认定，建成一批省级以上“一村一品”示范村镇，开展特色农产品地理标志保护登记和绿色食品、有机农产品认证，培育壮大花卉、水果、蔬菜、丝苗米、畜禽、水产等一批特色农产品精品品牌。加快推进土地流转，发展适度规模经营，重点推进花卉、荔枝、丝苗米、现代渔业、生态畜牧业等一二三产业融合发展，

推动示范带内发展壮大一个特色主导产业。（市农业农村局、市文化广电旅游局、市商务局按职责负责）

（四）开展国土绿化行动。实施耕地、绿地、征地、违建等“四地同治”行动，加快复耕复种复绿。鼓励有条件的道路、河涌两侧及村旁开展多层次林带建设，成带成片，促进山体田园、河湖湿地、林地植被等生态系统质优量升，充分发挥固碳释氧功能，率先在示范带中打造碳中和乡村。（市林业园林局、市规划和自然资源局、市发展改革委、市城市管理综合执法局按职责负责）

（五）打造美丽田园风光。持续推进高标准农田和设施农业建设。开展高标准农田创新示范点建设，推动农田连片整合宜机化提升，开展闲置地整治，巩固提升“零弃耕”专项行动成果。常态化实施田园垃圾杂物、窝棚、“看护房”及田基、塘基等清理整治，规范畜禽养殖行为，保持田间干净整洁。因地制宜发展观光休闲农业、创意体验农业、田园综合体、农业公园等新业态，建设美丽田园。（市农业农村局、市规划和自然资源局按职责负责）

（六）塑造地域特色乡村风貌。依托山区、丘陵、平原、河涌、海岸、岛屿等乡土特色，挖掘示范带内传统村落、绿水青山、田园风光、特色美食等生态资源及文物古迹、红色文化、非遗等文化资源，规划建设地域特点鲜明的自然景观风貌。（市农业农村局、市文化广电旅游局、市规划和自然资源局、市住房城乡建设局按职责负责）

（七）建设美丽生态廊道。开展中心镇、特色小镇等区域河

道生态治理与沿岸景观风貌碧道建设。抓好示范带内高速路、国道、省道、县道、乡道及农村公路两边绿化景观廊道。打造连接农田、果园、林地、湿地、古村、遗址等乡村元素绿道。推动实现碧道、廊道、绿道互联互通，连点成网串联村庄。（市水务局、市林业园林局、市交通运输局按职责负责）

（八）大力培育新农人。深入实施“乡村工匠”“粤菜师傅”“广东技工”“南粤家政”等劳动技能培训工程。大力培养村干部、大学生村官等农村发展带头人，农业企业经营者、家庭农场主、农民专业合作社负责人、“农二代”、新型职业农民、农业职业经理人等经营管理型人才，农村信息员、农民植保员、防疫员、农机维修员、农产品经纪人、农产品电商营销人员、农产品直播带货人员等技能服务型人才。制定有关扶持返乡入乡创新创业政策，搭建返乡大学生干事创业平台，积极引导青年人才、乡贤能人、进城务工人员、退役军人回乡创业就业，带领群众致富。（市委组织部、市人力资源社会保障局、市农业农村局按职责负责）

（九）提升农村基本公共服务水平。进一步加强对农村公路、客运站点、冷链物流、文化体育、卫生、照明、天然气等基础设施提质升级。推进优质教育、医疗、养老等基本公共服务向镇村延伸覆盖，广泛发动乡贤、企业、社会组织等参与居家养老、文化教育医疗等工作。健全农村地区助农服务综合平台（中心）等专业化、社会化服务体系，进一步提升乡村综合服务功能，推进城乡农村基础设施和公共服务一体化、均衡化发展。（市交通运输

局、市民政局、市教育局、市文化广电旅游局、市供销合作总社、市卫生健康委、市城市管理综合执法局、市体育局按职责负责)

(十) 深入推进乡村治理。切实发挥农村基层党组织在乡村治理中的领导作用, 每个行政村组建一支党员先锋队。健全自治法治德治“三治”融合, 推进乡村治理示范村镇创建, 统筹抓好行政村党群服务中心、新时代文明实践站和政务大厅融合发展, 进一步提升乡村综合治理水平。(市委组织部、市委政法委、市民政局、市农业农村局、市委宣传部、市政务服务数据管理局按职责负责)

(十一) 推进数字乡村建设。推动“数字车间”“植物工厂”“智慧养殖”等全智能化数字农业基地发展, 进一步增强“惠农一卡通”“农村产权流转”“广州农博士”等“三农”数字化信息平台建设水平与应用, 着力扩大互联网、大数据、人工智能等数字信息技术在农业生产、流通营销、行业监管、公共服务和乡村治理等领域的融合应用。重点推进 5G、物联网、大数据等新型基础设施建设向镇村延伸覆盖, 加快推动农村水利、公路、电力、冷链物流、农业生产加工等基础设施的数字化、智能化转型。(市工业和信息化局、市科技局、市农业农村局、市水务局、市交通运输局、市供销合作总社、市商务局、市供电局按职责负责)

(十二) 建设强美圩镇。围绕中心镇建设, 以农业、农村、农民的实际需求为导向, 进一步改善提升圩镇生产生活条件、社会服务功能、公共秩序管理水平, 把圩镇打造成乡村经济中心、

服务中心和治理中心，成为服务农民的区域中心。发挥镇域经济辐射拉动作用，结合镇域内资源优势，推动形成一类或几种主导产业和主打产品，实现差异化、特色化发展。（市住房城乡建设局、市民政局、市农业农村局、市市场监督管理局按职责负责）

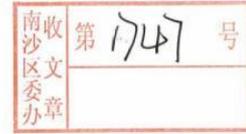
### 三、保障措施

（一）加强组织领导。强化书记抓乡村振兴责任制，加强各级党组织建设与工作引领。实施“市统筹、区主体、镇街实施、村创建”的分级负责推进机制。市直有关部门加强政策支持和业务指导，密切协作配合，形成工作合力。各区作为建设责任主体，要充分发挥区委“一线指挥部”和镇街“一线施工队”作用，压实责任抓落实。

（二）狠抓工作落实。加大各级涉农资金统筹整合力度，统筹安排土地出让收入，结合“千企兴千村”平台，积极引导、鼓励国企、民企等参与新乡村示范带建设，推动建立社会多元化投入机制，保障建设资金。要建立问题导向机制，及时调度，各级各部门主要负责同志要做到重大任务亲自部署，重大专项亲自推动，关键环节亲自把关，落实情况亲自督查。

（三）突出考核激励。进一步健全和落实过程督查、实绩考核和奖励激励的制度机制。把新乡村示范带建设工作纳入乡村振兴实绩考核，纳入区镇领导班子和干部综合考核评价。3年建设期间，每年评选10条成效显著的新乡村示范带，给予通报表扬和嘉奖。

附件 2：市委实施乡村振兴战略领导小组办公室关于印发《2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点》的通知



# 中共广州市委实施乡村振兴战略领导小组办公室文件

穗乡村办〔2023〕5 号

## 市委实施乡村振兴战略领导小组办公室关于 印发《2023 年广州市新乡村示范带建设 工作要点》的通知

白云、黄埔、花都、番禺、南沙、从化、增城区委、区政府，市委实施乡村振兴战略领导小组各有关成员单位：

《2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点》已经市领导同志同意，现印发给你们。请各单位高度重视，对照工作要点内容，认真抓好贯彻落实，切实推动新乡村示范带建设提质增效。执行中遇到的问题，请径向我办反映。

(此页无正文)

中共广州市委实施乡村振兴战略  
领导小组办公室  
2023 年 3 月 28 日

## 2023 年广州市新乡村示范带建设工作要点

为深入贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作重要论述精神及省、市高质量发展工作要求，切实推动新乡村示范带建设提质增效，按照省、市关于乡村振兴示范带建设工作部署，结合实际制定本工作要点。

### 一、总体目标和要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央关于全面推进乡村振兴、建设宜居宜业和美乡村的重大决策部署以及省、市高质量发展工作要求，努力拓展农业多种功能、挖掘乡村多元价值，高质量打造一批“四美融合、五带合一”的精品新乡村示范带，探索建设宜居宜业和美乡村“广州样板”。2023 年，继续巩固提升 2022 年已建精品新乡村示范带，美化乡村特色风貌，完善乡村产业链条，优化乡村服务功能，高质量推动示范带提质增效；新建 7 条和启动建设 3 条能够代表广州乡村振兴建设和发展水平的精品新乡村示范带。

### 二、重点任务

（一）强化党建引领。坚持把党建引领贯彻到新乡村示范带建设全过程各方面，强化书记抓乡村振兴责任制，各级党委和政府要加强统筹协调，及时研究解决重大问题，明确任务分工，强化督促落实。区主要领导挂点一条精品新乡村示范带建设，统筹推进示范带建设资金、项目用地、干部队伍等得到有效落实。探

索基层党建联建，支持有条件的示范带建立村与村的联合党支部，通过组织共建、信息共享、人才共育、服务共推、发展共商，合力推动宜居宜业和美乡村建设。（市委组织部、市委农办按职责负责，各涉农区政府负责落实。以下各项任务均需各涉农区政府落实，不再列出）

（二）科学规划布局。坚持规划、建设、运营“三位一体”，尊重农民主体地位，充分征求村民意见，建立市-区-镇（街）-村上下衔接、有序传导的规划建设工作机制。突出特色发展，着力构建北部绿色生态片区、中部宜居宜业片区、南部滨海水乡片区三个特色片区，总体塑造“三片四脉、山海连城”全市新乡村示范带发展格局。持续在丰富每条示范带建设主题与内涵上下功夫，实施差异化建设与多样化发展，因地制宜打造生态旅游、都市农业、文化特色、三产融合、渔港水乡等类型多样、特色鲜明的精品新乡村示范带。推动示范带内有条件的村庄编制“多规合一”实用性村庄规划，合理划定村庄建设边界，建立“留白”机制，引导建设用地集约、有序、复合利用。6月底前，各有关涉农区完成新建新乡村示范带规划编制。（市农业农村局、市规划和自然资源局按职责负责）

（三）壮大乡村产业。充分利用好“千企兴千村”平台，引导、鼓励国企、民企等积极参与新乡村示范带建设，建立“一带一企”建设引领模式，采取招商等方式吸引实力较强的企业统筹当地资源，引领推动示范带整体建设，以乡情乡愁为纽带、以市

场化运作为导向吸引社会力量参与示范带建设。结合各区、镇街、村资源禀赋，深入发掘新乡村示范带内生态涵养、休闲观光、文化体验、健康养老、科普研学等多种功能价值，发展“乡村+文创”“乡村+游乐”“乡村+民宿”等旅游休闲与创意农业等新业态；开展“粤字号”品牌创建和农产品地理标志培育，壮大优势突出、特色鲜明、知名度高的优势农产品特色产业。大力发展直播带货、“基地直采”等新型农村电子商务，加快形成农村电商经济新业态。年底前，示范带内至少形成 1 个优势突出、特色鲜明并有市场竞争力、有知名度的主导产业或特色产业。（市农业农村局、市文化广电旅游局、市商务局、市国资委、市工商联按职责负责）

（四）提升乡村风貌。实施乡村建设行动和农村人居环境整治提升五年行动，常态化组织开展村庄清洁行动，推进村庄和庭院整治，优化村庄生产生活生态空间，促进村庄形态与自然环境、传统文化相得益彰。突出乡土特色和地域特点，统筹推进示范带乡村风貌提升，开展沿线绿化工作和沿途乡村美化建设，结合绿道、碧道、古驿道等建设，促进形成布局合理、连通便捷的美丽生态廊道。引导和鼓励示范带村民选用《广州市美丽乡村居民设计图集》新建农房，开展多形式的微改造，促进农房风貌提升。规范宅基地审批管理，严格“拆旧建新”“一户一宅”。严格落实乡村建设规划许可机制，新建农房按图审批、带图施工。年底前，新建示范带完成不少于 10 公里精品段的乡村风貌提升工作。（市农业农村局、市规划和自然资源局、市住房城乡建设局、市

水务局、市林业园林局按职责负责)

(五) 优化乡村治理。加强农村基层党组织建设, 强化行政村党组织领导地位, 不断扩大党的组织覆盖和工作覆盖, 把农村基层党组织建设成为领导基层治理的坚强战斗堡垒。不断健全完善“自治、法治、德治”相结合的乡村治理体系, 保障农村平等参与农村社会事务管理权利, 营造共建共治共享治理新格局。建立完善乡村治理积分制、清单制、数字化运行机制措施, 探索数字乡村治理新模式, 加强村级党群服务中心建设, 推动示范带内村庄统一实施“互联网+政务服务”, 打造一门式办理、一站式服务、线上线下相结合的村级政务服务。深入开展“法律进乡村(社区)”、民主法治示范村(社区)、“一村(社区)一法律顾问”创建活动, 年底前, 示范带内 80% 的行政村有学法用法示范户。

(市委组织部、市民政局、市农业农村局按职责负责)

(六) 推动文化赋能。依托新乡村示范带传承文化底蕴, 盘活农耕文化、红色文化、历史文化、民俗文化、生态文化等资源, 将文化中蕴含的历史记忆、集体记忆、地域特色、民族特点与示范带充分融合创新, 把乡愁变成独特的文化符号, 通过乡村音乐、乡村微电影、乡村舞台剧等多种形式展现出来、传播出去、推广开来, 让乡村文化成为人们寻找乡愁最理想、最直接的“活教材”和记住乡愁、留住乡愁的最佳方式。实施乡村休闲旅游精品工程, 打造乡村旅游精品线路, 推动示范带覆盖村创建省级文化和旅游特色村和全国乡村旅游重点村, 支持优质乡村文化旅游项目参加

重点展会节庆活动。（市农业农村局、市委宣传部、市文化广电旅游局按职责负责）

（七）实施“示范带+”工程。印发实施“新乡村示范带+”工程实施方案，将新乡村示范带建设与市级美丽乡村、美丽圩镇创建、碧道绿道打造、乡村旅游、乡村绿化美化、森林公园等紧密结合，凝聚各方资源，形成工作合力，推动形成资源共享、协调推进、多方共建的示范带建设发展新局面。持续开展小城镇（圩镇）和美丽乡村品质提升，推动精品新乡村示范带内串联的圩镇至少有一个达到“示范圩镇”标准、100%行政村达到省定“美丽宜居村”和市级美丽乡村标准，至少 2 个行政村且 3 个自然村达到省定“特色精品村”标准。（市农业农村局、市住房城乡建设局、市水务局、市文化广电旅游局、市林业园林局按职责负责）

（八）探索共富模式。运用共建、共融、共享、共治的理念，指导示范带覆盖行政村采取信息共享、优势互补、资源整合、毗邻协作等方式，打破区域壁垒和条块分割，抱团解题、组团共富，有效盘活乡村沉睡资源，推动村与村之间协同发展，探索打造村庄共富联合体。建立健全企业与村集体、村民之间利益联结机制，引导村集体通过土地、闲置房屋入股等方式参与新乡村示范带建设发展，拓宽农民增收渠道，推动农民稳定增收、农村集体经济稳步提升。加大农村公益性岗位开发力度，结合村庄环境长效保洁、公共设施管理维护、农村社会管理服务等，开发一批乡村保洁员、护路员、水管员、生态护林员等公益性岗位。力争 2023 年

示范带覆盖核心村村集体收入超 50 万元；农民收入增速高于全市平均增速，农村居民收入增速高于城镇居民收入增速。（市农业农村局、市财政局、市人力资源社会保障局按职责负责）

（九）创新运管机制。鼓励引导社会资本和村集体积极参与示范带的运营和管护，积极构建有效的运营和管护机制。建立设施建设管护标准规范等制度，推动农村厕所、生活垃圾污水处理设施设备运行管理和村庄保洁等一体化运行管护。有条件的地区可以采取村集体和农户筹资投劳、企业分红或付费等方式，统一对示范带村庄保洁、村道养护、污水垃圾处理等进行管护，推动政府、企业和村民共建、共管、共享示范带，促进示范带可持续发展。（市农业农村局、市工商联、市城市管理综合执法局、市水务局、市交通运输局按职责负责）

（十）强化宣传推广。促进新乡村示范带品牌宣传推广，及时总结梳理示范带建设的经验亮点和典型范例，通过融媒体平台等广泛宣传推广，充分激发创建新乡村示范带的内生动力，不断提升示范带知名度、美誉度和影响力。强化典型示范引领，组织参加“广东省十大乡村振兴示范带”评选等系列活动，积极宣传广州新乡村示范带建设可复制可推广经验模式。（市农业农村局、市文化广电旅游局、市委宣传部按职责负责）

### 三、保障措施

（一）加强组织协调。树立全市“一盘棋”思想，实施“市统筹、区主体、镇街实施、村共建共享”的分级负责推进机制。

市直各有关部门要加强统筹协调和监督指导，密切协作配合，形成工作合力。各涉农区要切实履行主体责任，完善工作机制，区主要领导或分管领导负责统筹示范带建设工作，镇主要领导或分管领导负责示范带具体工作落实。

（二）落实用地保障。各涉农区应在新一轮国土空间总体规划中优先保障新乡村示范带基础设施和公共服务设施、产业发展项目的建设用地空间需求。落实好市、区预留 10% 的新增建设用地指标，重点向新乡村示范带建设倾斜。大力盘活农村存量建设用地。综合运用点状供地、拆旧复垦、全域土地综合整治等政策措施，有效解决新乡村示范带建设的用地难题。

（三）强化资金支持。各涉农区要积极筹措本级资金，统筹用好上级下达的转移支付资金。市各业务主管部门在编报涉农资金转移支付预算时，指导各涉农区加大投入用于新乡村示范带建设重点项目。市、区相关部门统筹安排土地出让收入用于乡村振兴和新乡村示范带项目建设。发挥财政投入的引领作用，撬动金融资本、企业自有资金等社会资金投入示范带建设，支持地方政府创新金融服务，通过发行专项债等方式推动示范带建设。

（四）加强技术指导。市、区各有关部门各司其职，切实加强技术指导。各涉农区要引入专业团队做好全过程的专业咨询和技术服务。市、区、镇（街）要充分挖掘利用省内外规划、建设、运营等领域的专业性、综合性、复合性人才资源，筹建专家团队，科学有序指导示范带建设。

（五）组织考核评价。结合《广州市新乡村示范带评价标准（试行）》，组织对 2022 年创建的示范带开展复评并对 2023 年新创建的示范带开展绩效评价，督促指导各涉农区在巩固提升 2022 年建设的 7 条精品新乡村示范带基础上，对标对表完成 2023 年度建设目标任务。市将对年度完成情况进行通报，并将认定结果作为推进乡村振兴战略实绩考核的重要指标，纳入区镇领导班子及干部综合考核评价，考核结果将作为各区下一年度省市建设资金申请、建设用地预留规模申请的参考。

附件：2023 年广州市新建和启动建设新乡村示范带名单

## 附件 3：关于南沙区新乡村示范带建设项目专题会议纪要

# 广州市南沙区农业农村局

## 关于南沙区新乡村示范带建设项目 专题会议纪要

2023 年 4 月 25 日，区委副书记段德海同志在区行政中心 D 栋 308 会议室主持召开专题会，研究 2023 年新乡村示范带建设项目立项建设工作。纪要如下：

一、会议听取区农业农村局关于申请推进新乡村示范带建设的情况汇报。省、市和区高度重视新乡村示范带建设，市要求各区每年新建 1 条新乡村示范带，2022 年我区已推进了渔舟唱晚新乡村示范带项目。根据市相关文件要求，2023 年我区需要对 2022 年已建新乡村示范带进行巩固提升，并启动建设 1 条新示范带。前期，区农业农村局组织各镇街积极谋划新乡村示范带建设项目，万顷沙镇、榄核镇和黄阁镇提出了 2023 年建设计划，其中万顷沙计划推进渔舟唱晚新乡村示范带建设项目（二期），计划投资约 1.45 亿元；榄核镇和黄阁镇分别提出建设计划，计划投资均为 1.5 亿元左右。根据工作目标任务，区农业农村局申请将万顷沙渔舟唱晚新乡村示范带建设项目（二期）作为巩固提升项目，从榄核镇和黄阁镇项目中选择 1 个作为新建示范带项目，争取年底前完成建设，其余 1 个项目放到今年下半年再启动建设。

二、会议认为，高标准建设新乡村示范带，是示范带动乡村全面振兴和贯彻落实“百千万工程”的重要抓手，各级各部门务必高度重视，要将新乡村示范带建设项目作为区重点项目，集聚资源，优先支持，重点打造。会议原则同意区农业农村局的意见，

将万顷沙渔舟唱晚新乡村示范带建设项目（二期）作为巩固提升项目，从榄核镇和黄阁镇项目中选择 1 个作为新建示范带项目，2 个项目总投资控制在 2.95 亿元左右；其余 1 个项目作为储备项目，下半年根据实际再研究启动建设。由区农业农村局作为主体申请项目立项，具体建设主体由区农业农村局和相关镇按照区的相关规定协商确定。

三、会议同意积极申报专项债资金支持新乡村示范带建设项目，请区农业农村局会同相关镇认真核实今年实际需要使用的资金额，准确申报专项债资金额度。

四、会议要求，针对专项债资金申请要求，由区农业农村局牵头，会同相关镇、可研编制单位、银行（辅助专项债包装）相关负责人，成立四方专项工作组，协同推进可行性研究报告编制和专项债项目包装。要加快项目进度，确保 5 月 20 日前区农业农村局牵头完成项目联合评审，5 月底前完成可行性研究报告审批和专项债包装。

参加人员：段德海（区委），刘兴华（区发展改革局），陶文胜（区财政局），王峰（区规自局），雷颖欣、李长林（区住建局），周劲峰（区水务局），向春平、杨人杰（区百千万工程办），钟惠彪、蔡美露、邱红、李诣峰、张绍娟（区农业农村局），李秋炳、罗永谊（万顷沙镇），林中明（黄阁镇），罗小田（榄核镇），王思卉（广东省国际工程咨询有限公司）。

公开属性：免于公开

## 附件 4: 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目专题会议备忘

# 广州市南沙区农业农村局

## 会议备忘

2023 年 5 月 4 日, 区委副书记段德海在区行政中心 D 栋 914 会议室主持召开专题会, 听取黄阁镇关于新乡村示范带建设项目初步设计方案的情况汇报, 研究下一步工作。备忘如下:

一、会议认为, 黄阁镇新乡村示范带串联东里村、莲溪村、大塘村、大井村、南涌口村等 5 条村, 长度约 20.1 公里, 规划了一核一带四片区的空间格局, 以路为带串联各村各景点, 深入挖掘古村落资源、整合资源, 串珠成链成片, 推进产业融合发展, 加快实现乡村全面振兴。

二、会议指出, 黄阁镇是我区城市化发展水平较高的区域之一, 黄阁镇建设新乡村示范带, 可以更加突出连城带乡、城乡融合的功能和特色, 与其他示范带错位发展。

三、会议提出以下要求:

一是将黄阁镇新乡村示范带建设项目作为我区 2023 年新启动建设新乡村示范带, 2023 年投资规模控制在 1.5 亿元左右, 争取年底前完成建设。

二是请区农业农村局牵头, 相关单位配合, 按照申报专项债的要求, 对可研编制和专项债包装同步推进, 确保 5 月 30 日前完成可研立项和专项债包装, 配合做好专项债申报。

三是请黄阁镇牵头, 加快深化项目设计, 项目设计要体现精

致城区、田园风格、乡村特色，要体现传统与现代协同发展，做到点上出新、线上出彩、面上成景，力争打造粤港澳大湾区安居乐业精致生活的新乡村示范样板区。要梳理盘活可利用资源，同步研究推进运营招商。

参加人员：段德海（区委），钟惠彪、邱红、李诣峰、张绍娟（区农业农村局），林中明、谭世富、张梓君（黄阁镇），温雅、刘鹏羽（巅峰智业/峰景文旅），杨帆（兴业银行），崔泽宇（广东省国际工程咨询有限公司）。

公开属性：免于公开

附件 5: 关于支持黄阁镇对广澳高速新围高架桥桥下空间开展环境  
整治的复函

## 广东京珠高速公路广珠北段有限公司

广珠北函（2022）59号

### 关于支持黄阁镇对广澳高速新围高架桥 桥下空间开展环境整治工作的复函

广州市南沙区黄阁镇人民政府：

贵府《关于支持我镇对广澳高速新围高架桥桥下空间开展环境整治工作的函》已收悉。经研究，现函复如下：

一、为支持贵镇美丽乡村建设，我司原则同意将新围高架桥（坐标：113.484925° E，22.817897° N）桥下空间范围的用地无偿提供给贵府进行绿化改造及管理维护，由贵府负责落实并承担该范围内桥下空间安全管理责任。

二、如我司需在该路段进行维修、改扩建时，须无条件支持与配合。

三、请贵府尽快与我司建立联系机制，办理相关施工许可手续，协商并签订相关的安全及桥下空间使用协议。

特此函复。

广东京珠高速公路广珠北段有限公司

2022年10月27日

（联系人：肖磊，联系电话：18664608279）

公开方式：不公开

附件 6: 关于 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）的意见反馈表

关于 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）的意见反馈表

紧急程度:

密级:

单位（盖章）	广州市生态环境局南沙分局		
联系人姓名	黎冰	联系人电话	39053570
具体意见	修改意见		修改理由及相关依据
	本项目选址不涉及饮用水水源保护区。		
	经核《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》《广州市城市环境总体规划（2014-2030）》，本项目选址范围位于《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》划定的“南沙区东涌镇东南部、黄阁镇西部重点管控单元”“南沙区万顷沙镇南部重点管控单元”和“南沙区横沥镇南部、万顷沙镇西部一般管控单元”，项目建设内容需符合有关环境管控		

	要求。	
	对于纳入建设项目环境影响评价管理的相关具体建设内容，需按规定办理有关手续。	

## 广州市南沙区财政局意见反馈表

紧急程度：**特提**

密级：

单位(盖章)	区财政局		
标题	关于对《广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会农业农村专业委员会关于 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）》的意见反馈		
具体意见	<p>区农业农村局：</p> <p>你局发来的《广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会农业农村专业委员会关于 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）》收悉。经研究，我局无不同意见。</p>		
联系人姓名	刘颖仪	联系人电话	39078082
公开方式	不予公开		
签发日期	2023-05-19		
主送单位	区农业农村局		
抄送单位			

**《广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会农业农村专业委员会关于2023年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）的函》意见反馈表**

紧急程度：

密级：

单位(盖章)	南沙区水务局		
主送单位	区农业农村局(区乡村振兴局)、区委农办		
联系人姓名	王其松	联系人电话	13427516868
具体意见	<p>经核，2023年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案不涉及水库及蓄滞洪区，与我区水资源保护相关规划无冲突。该项目红线部分进入了外江（驢岗水道）及内河涌（西涌、黄阁大塘涌、黄阁南涌、规划塞南连涌、塞水涌、陈家围涌及万顷沙十四涌）的河道管理范围，并占用了西涌泵闸、南涌泵闸的管理范围，与规划塞水涌新开湖存在冲突。具体建议如下：</p> <p>一、根据《水法》《防洪法》《广东省河道管理条例》《广东省水利工程管理条例》等法律法规，涉及驢岗水道外江管理范围的建设方案应按规定报广东省水利厅审批，涉及西涌、黄阁大塘涌、黄阁南涌、规划塞南连涌、塞水涌、陈家围涌及万顷沙十四涌的河道管理范围及西涌泵闸、南涌泵闸管理范围的建设方案，应报南沙区水务局审批。</p>		

二、根据《广东省河道管理条例》，在河道管理范围内，禁止建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物，禁止从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和妨碍河道行洪的活动。目前建设方案里缺少总平面布置图、建构物布置方案等资料，建议进一步完善设计方案，补充河道管理范围内详细的工程布置方案后，再与我局进行对接。

三、本工程方案进入了西涌泵闸、南涌泵闸的管理范围，在水利工程管理范围内，禁止兴建影响水利工程安全与正常运行的建筑物和其他设施。建议下一步充分论证工程对泵闸工程的影响，在不影响泵闸正常运行的情况下方可实施。

四、工程方案与规划塞水涌新开湖和塞南连涌存在冲突，建议调整工程红线进行避让。

五、方案第十一章海绵城市专篇深度不足，建议参照《广州市海绵城市建设专篇编制要点》要求，深化完善海绵城市章节内容，补充项目方案（包括平面布局、竖向设计、目标可达性分析等）的有关要素、指标计算过程（包括年径流总量控制率、海绵城市设施规模计算、指标核算情况表等）、四图三表及其他有关内容，明确项目中包含的海绵城市建设内容并计列相应投资。

# 广州市南沙区文化广电旅游体育局

## 关于2023年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）的复函

广州市南沙区农业农村局：

贵局《广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会农业农村专业委员会关于2023年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）的函》收悉。经核查，我局意见如下：

一、项目分为黄阁镇段和万顷沙镇段，其中黄阁镇段存有莲溪村麦氏大宗祠、瑞辉麦公祠等多处文物点，涉及文物的施工建设项目，应按要求落实做好文物保护和报批等工作。

二、根据《广州市文物保护规定》和《广州市文化广电旅游局关于印发〈广州市国有建设用地供应前考古调查勘探程序规定〉的通知》（穗文广旅规字〔2022〕2号），应向市文物局申请开展文物考古调查勘探工作。

专此函复。

广州市南沙区文化广电旅游体育局

2023年5月23日

（联系人：吴华峰，联系电话：34688531）

**《关于 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审（含规划符合性审查）的函》意见反馈表**

紧急程度：

密级：

单位（盖章）	广州市南沙区住房和城乡建设局		
主送单位	广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会 农业农村专业委员会		
联系人	赵帮涛	电话	18826072190
具体意见	修改意见		
	<p><b>一、关于树木保护专章</b></p> <p>（一）请按《广州市城市树木保护专章编制指引》进一步修改完善树木保护专章，落实“保护优先”原则，最大限度减少对绿地的占用。</p> <p>（二）建议核实项目红线用地性质及树木权属，林地林木或农用地树木按相关法律法规处理，不纳入树木保护专章编制范围。</p> <p>（三）建议补充古树后续资料专项原址保护措施，补充树木资源汇总表等信息。</p> <p>（四）请核实城市树木保护专章编制依据，按照最新版本进行编制，如“《广州市绿化条例（2020年修正）》”修改为“《广州市绿化条例（2022年修订）》”，并更正相关引用内容。</p> <p><b>二、其它</b></p> <p>（一）建设方案包含多座桥梁建设或改造（如水上浮桥、红洋村人车混行桥、工程村过河桥等），建议补充桥梁检测资料和桥梁设计方案。</p>		

	<p>(二) 请补充《历史文化遗产保护专章》。</p> <p>(三) 建设方案中存在采用过期规范情况，建议核查并补充最新标准规范。</p>
--	---

## 关于 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案协同会审意见的复函

南沙区农业农村局：

转来 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目相关材料收悉，经研究，相关规划意见具体如下：

一、经核，黄阁区块项目红线大部分位于“三区三线”城镇开发边界范围外，小部分位于开发边界范围内，涉及耕地保护目标以及永久基本农田；土规为城乡建设用地、坑塘水面、水浇地、自然保留地、农村道路、园地、公路用地、林地、农田水利用地、永久基本农田；现行控规为农林用地E2、公园绿地G1、防护绿地G2、城市道路用地S1、供应设施用地U1。万顷沙区块项目红线部分位于“三区三线”城镇开发边界范围外，部分位于开发边界范围内，涉及永久基本农田；土规为城乡建设用地、公路用地、园地、河流水面、农村道路、坑塘水面、农田水利用地、水浇地、永久基本农田；现行控规为商业金融业用地C2、水域E1、耕地E2、村镇居住用地E61、防护绿地G2、城市道路用地S1、发展备用地Z。

二、耕地“占补平衡”、永久基本农田保护任务以及耕地保有量任务是耕地保护和粮食安全责任制考核的重要内容，为一票否决考核事项，请你单位严格落实耕地保护责任：

一是严格落实永久基本农田特殊保护制度，根据《土地管理法》规定，永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。二是严格控制建设占用一般耕地，建议进一步优化设计方案，对占用耕地的必要性、科学性经充分论证，尽可能避免占用耕地。根据《广州市人民政府办公厅关于进一步加强和改进耕地保护、严格耕地用途管制的实施意见》（穗府办函〔2022〕92号）要求，各类建设项目选址阶段，行业主管部门应当对项目占用耕地的必要性、科学性进行充分论证，严格控制城乡建设和生态建设占用耕地。三是严格落实耕地“占补平衡”及耕地保有量任务，经论证后确需建设占用耕地的，根据《南沙区2023年度耕地“进出平衡”总体方案》要求，应优先通过区内开展补充耕地项目落实耕地“占补平衡”，确实无法实现区内平衡，需向区外购买“占补平衡”耕地指标的，为确保完成区级耕地保有量目标任务，区内还需通过恢复耕地项目，补足相应数量的耕地。

三、根据材料显示，项目该红线位于新修测海岸线向陆地一侧，不涉及海域；该红线不涉及林地管理范围；该红线不涉及红树林管理范围。

四、黄阁区块涉及传统村落大井村、莲溪村、东里村，应严格落实大井村传统村落保护发展规划的控制要求，做好传统村落的保护、传承、活化利用相关工作；项目应充分对接莲溪村、东里村在编保护发展规划，避免大拆大建、破坏性建设。

五、2023 年南沙区新乡村示范带建设项目中涉及规划审批事项的，应备齐相关资料申请办理规划审批、许可手续。

此复

广州市规划和自然资源局

---

广州市规划和自然资源局

印发

---

附件 7: 2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案（含可行性  
研究报告）评估会专家组意见

**《2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案  
（含可行性研究报告）》  
评估会专家组意见**

受广州市南沙经济技术开发区发展和改革局的委托，永道工程咨询有限公司于 2023 年 5 月 17 日（星期三）在广州市南沙区行政中心 C 栋 408 召开《2023 年南沙区新乡村示范带建设项目建设方案（含可行性研究报告）》（以下简称《建设方案》）专家评估会。会议重点就《建设方案》的内容深度、项目建设必要性分析、需求分析、建设方案和投资估算等方面进行评估。会议邀请了五位专家组成专家组（专家名单附后）。广州市南沙技术经济开发区发展和改革局、南沙区农业农村局、万顷沙镇、黄阁镇、广州南沙建设管理有限公司、兴业银行股份有限公司、编制单位广东省国际工程咨询有限公司等有关代表参加了会议。

专家组听取了建设单位关于项目基本情况介绍和编制单位对《建设方案》内容汇报，认真审阅了《建设方案》的全部内容，经研究讨论和评议，本着“独立、科学、公正”的宗旨，形成专家组评估意见如下：

**一、总体评价**

《建设方案》编制依据较充分，编制内容格式及深度基本符合相关要求。

专家组原则同意《建设方案》通过评估。《建设方案》按本次专家组评估意见修改完善后，可作为项目审批及下阶段工作的依据。

**二、问题和建议**

1. 完善项目编制依据，结合省、市相关文件和示范带现状建设情况，充实项目建设必要性分析。

2. 结合项目所在地游客量估算、当地村民需求，补充完善项目需求分析。

李生

3. 细化项目建设方案，明确项目改造及新建部分，补充利用现有设施现状情况、项目平面布置图等内容。

4. 补充完善运营维护方案，明确非运营设施的维护方案。

5. 完善树木保护、海绵城市措施、项目影响效果分析等章节。

6. 核实部分子项采用财政投资的合理性，复核项目工程量及造价，完善投资估算。

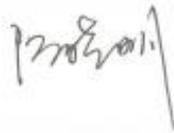
7. 完善项目收益分析依据，核实项目收入。

其他详见专家个人书面意见。

专家组长签名：



评估专家签名：



王于梁



二〇二三年五月十七日



附图 2: 黄阁镇“精致示范·共同富裕”新乡村示范带建设项目总平面图

