

泰顺县浙闽边农业合作发展示范区基础设施项目可行性研究报告



浙江鼎格工程咨询有限公司

二零二二年九月

项目名称：泰顺县浙闽边农业合作发展示范区基础设施项目

编制阶段：可行性研究报告

委托单位：泰顺县仕阳新农村建设投资有限公司

编制单位：浙江鼎格工程咨询有限公司

备案编号：3300002018070047

统一社会信用代码：91330302MA2CQDL45U

通信地址：温州市鹿城区会展路温州市民中心东首悦开工中心 901 室

项目负责：温兴锁 注册咨询工程师

报告编制：刘冬东 工程师

孙 毅 工程师

校 核：徐 勇 会计师

审 核：余建形 注册咨询工程师

目 录

第一章 总 论	1
1.1 项目概况	1
1.2 编制依据及参考资料	1
1.3 主要技术经济指标	2
1.4 主要结论及建议	2
第二章 项目背景与建设必要性	5
2.1 区域经济社会概况	5
2.2 相关规划衔接	7
2.3 建设项目的提出	9
2.4 建设必要性分析	10
第三章 项目选址与建设条件	14
3.1 项目选址	14
3.2 地块现状分析	16
3.3 自然条件	17
3.4 外部配套设施	18
第四章 建设内容与规模	20
4.1 建设内容	20
4.2 建设规模	20
第五章 工程建设方案	23
5.1 浙闽边现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程	23
5.2 浙闽边乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程	27
5.3 示范区配套停车场改提升工程	28
5.4 示范区道路改造提升工程	30
第六章 环境保护与水土保持	33
6.1 环境保护	33
6.2 水土保持	35

第七章 绿色节能	37
7.1 绿色建筑节能要求与规范	37
7.2 建筑节能	41
7.3 给排水节能	41
7.4 电气节能	42
7.5 暖通节能	42
7.6 节能效果分析	43
7.7 海绵城市	43
第八章 项目进度安排与建设管理	47
8.1 项目进度安排	47
8.2 项目建设管理	47
8.3 项目招标安排	48
第九章 投资估算与资金筹措	49
9.1 投资估算	49
9.2 资金筹措	50
第十章 项目收益与现金流测算	51
10.1 编制基础依据与假设	51
10.2 经营收入及税金测算	51
10.3 成本费用估算	56
10.4 还本付息分析	58
10.5 清偿能力分析	58
第十一章 社会稳定风险分析	61
11.1 风险识别	61
11.2 风险防范措施	63
11.3 项目的社会稳定风险评价	63
第十二章 社会评价	64
12.1 社会评价作用与范围	64
12.2 社会影响分析	64

12.3 互适性分析	65
------------------	----

附件：

[1]项目总投资估算表；

第一章 总 论

1.1 项目概况

项目名称：泰顺县浙闽边农业合作发展示范区基础设施项目

建设单位：泰顺县仕阳新农村建设投资有限公司

项目选址：本项目选址于泰顺县仕阳镇溪东村内，总用地面积 21934 平方米（折合约 32.90 亩）。

建设内容：本项目建设内容包括建设浙闽边现代农机推广展示服务中心、浙闽边乡村文化驿站、配套停车场以及道路改提升工程等。

建设规模：本项目总用地面积 21934 平方米，总建筑面积 10376 平方米，其中浙闽边现代农机推广展示服务中心 4286 平方米、浙闽边乡村文化驿站 2034 平方米、配套地下停车场 4056 平方米；道路改造提升 5300 平方米，河道护岸建设 114 米，桥梁建设 40 平方米，设置机动车停车位 224 个，设置充电桩 44 个。

总 投 资：10655 万元。

资金来源：建设资金由泰顺县财政统筹解决。

建 设 期：三年

1.2 编制依据及参考资料

（1）《浙江高质量发展建设共同富裕示范区实施方案》（2021-2025 年）；

（2）《温州打造高质量发展建设共同富裕示范区市域样板行动方案》（2021-2025 年）；

- (3) 《泰顺打造高质量发展建设共同富裕示范区 26 县样板行动方案》（2021-2025 年）
- (4) 《泰顺县域总体规划》(2015-2035)（2014 年）；
- (5) 《泰顺县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- (6) 《泰顺县“十四五”农业农村现代化规划》
- (7) 《再生”——老粮仓记忆公园综合提升设计》—浙江大学建筑设计研究院，2022 年 8 月；
- (8) 《仕阳镇 2021 年工作总结和 2022 年工作计划》
- (9) 其他现行有关法规、规范；
- (10) 业主提供的其他有关资料。

1.3 主要技术经济指标

表 1-1 主要技术经济指标

序号	指标名称	单位	规模	备注
1	建设用地面积	平方米	21934	折合约32.90亩
2	总建筑面积	平方米	10376	
2.1	现代农机推广展示服务中心	平方米	4286	
2.2	乡村文化驿站	平方米	2034	
2.3	配套地下停车场	平方米	4056	
3	道路改造提升	平方米	5300	
4	河道护岸建设	米	114	
5	桥梁建设	平方米	40	
6	机动车停车位	个	224	
7	设置充电桩	个	44	
8	总投资	万元	10655	

1.4 主要结论及建议

1.4.1 主要结论

- (1) 本项目建设是强化基础设施建设，补齐公共服务设施短板，

助力浙闽边农业合作发展示范区建设的需要；是打通“两山”转化通道，培育农业农村新动能，切实贯彻乡村振兴战略的需要；是全民共享发展成果、实现农民富裕富足，建设浙闽边共同富裕示范区的需要。因此，本项目建设必要性充分且迫切。

（2）本项目选址于泰顺县仕阳镇溪东村内，总用地面积 21934 平方米（折合约 32.90 亩）。

（3）本项目建设内容包括建设浙闽边现代农机推广展示服务中心、浙闽边乡村文化驿站、配套停车场以及道路改提升工程等。

（4）本项目总用地面积 21934 平方米，总建筑面积 10376 平方米，其中浙闽边现代农机推广展示服务中心 4286 平方米、浙闽边乡村文化驿站 2034 平方米、配套地下停车场 4056 平方米；道路改造提升 5300 平方米，河道护岸建设 114 米，桥梁建设 40 平方米，设置机动车停车位 224 个，设置充电桩 44 个。

（5）本项目建设和运营期间会产生一定的污染，尤其是在施工期的噪声、扬尘、三废将对周边产生一定的环境污染；但是通过采用严格的科学管理和环保治理手段，可有效控制环境污染。因此，本项目对周围环境的影响不大。

（6）经估算，本项目投资 10655 万元，其中工程建设费用 7328 万元、工程建设其他费 2819 万元、预备费 508 万元。建设资金由泰顺县财政统筹解决。

（7）本项目计划发行债券金额为 8000 万元，期限为 20 年期，2023 年发行 3500 万元、2024 年发行 3200 万元、2025 年发行 1300 万元。本项目债券发行利率为 4.0%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，则到债券还款期限需要还本付息 14400 万元。经计算，在本次债券存续期内，本项目可用于偿还发债本息的项目收益为 19659 万元，是债券存续期内还本付息总额 1.37 倍。因此，本次债券按期偿付具有一定的资金保

障。

(8) 本项目建设有利于建设生态宜居的美丽乡村，繁荣发展乡村文化，健全现代化乡村治理体系，保障和改善农村民生，对全面建成高水平小康社会等具有重要的促进作用。另外本项目在创造就业岗位、带动当地民众增收、促进当地政府财政增收等方面具有十分明显的效益。

1.4.2 主要建议

鉴于本项目的必要性充分、工程建设标准和规模合理、建设资金具有一定的保障、社会效益十分明显，建议上级有关部门予以重视和支持，以便本项目早日开工建设。

第二章 项目背景与建设必要性

2.1 区域经济社会概况

2.1.1 泰顺县

泰顺县，隶属于浙江省温州市，位于浙江省南部，枕山近海，区位优势独特，东邻苍南县，东南界福鼎市，南界柘荣县，西南、西侧分别与福安市、寿宁县接壤，西北靠景宁县，东北毗文成县。明景泰三年（1452年）置县，取“国泰民安、人心效顺”之意。县域总面积 1761.5 平方公里，现辖 12 镇 7 乡，2021 年末全县户籍总人口 36.97 万人。县政府驻地罗阳镇，至杭州市区 432 公里，距温州市区 152 公里。

2021 年，泰顺县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记考察浙江重要讲话精神和省、市党委政府的决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，奋力打造“浙南明珠、最美山城”、山区共同富裕的“重要窗口”，深入实施“生态立县、旅游兴县，产业强县”战略，统筹推进疫情防控和经济社会发展，全县经济稳走向上向好，社会事业全面发展，社会保持和谐稳定，实现“十四五”良好开局。据初步核算，2021 年全县生产总值 132.41 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.2%；与 2019 年相比，两年平均增长 5.4%。三次产业结构调整为 8.1:34.8:57.1。按户籍人口计算，人均地区生产总值 35708 元（按年平均汇率折算 5535 美元），增长 6.7%。2021 年全县财政总收入 27.97 亿元，比上年增长 16.8%；一般公共预算收入 15.88 亿元，增长 15%。全年实现税收收入 25.35 亿元，增长 11%。全年全县城镇常住居民人均可支配收入 46769 元，比上年增长 10.1%；农村常住居民人均可支配收入 22789 元，增长 12%。

“十四五”时期，泰顺县高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟

大旗帜，认真贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，认真贯彻落实党的十九届五中全会精神和省市委重大决策部署，忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”，紧扣市委“锚定五大新坐标、开创十个新局面”战略决策，围绕绿色高质量跨越式发展主题主线，坚定实施“生态立县、旅游兴县、产业强县”发展战略，全面加强党的建设，全力开创“十大新局”，确保“十四五”高水平开好局、起好步，争创社会主义现代化先行县。

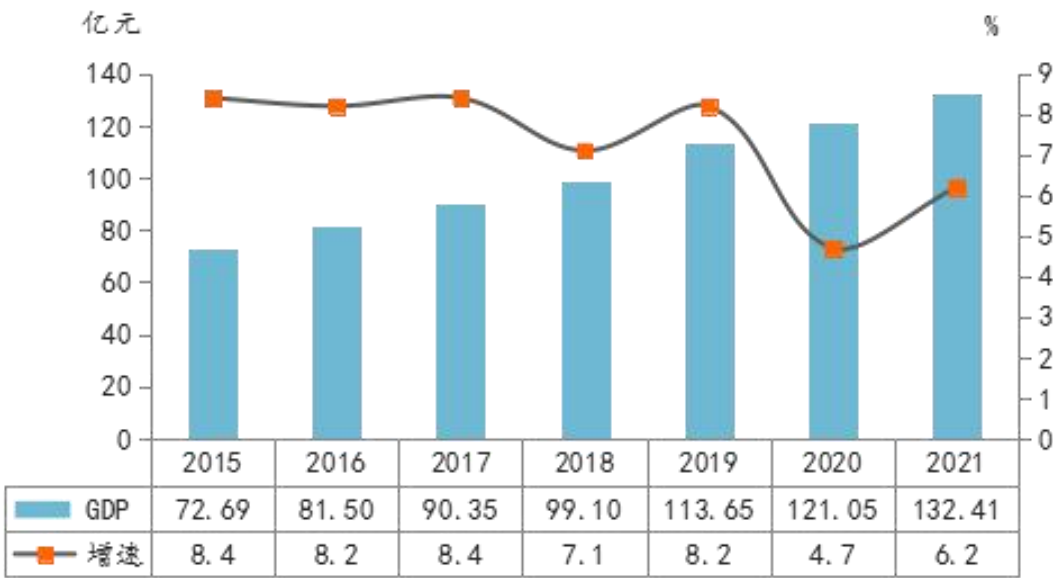


图 2-1 2015 年-2021 年泰顺县国内生产总值及增长率

2.1.2 仕阳镇

仕阳镇隶属于泰顺县，位于泰顺县南部，镇域总面积 83.56 平方公里。仕阳镇辖 1 个社区、19 个行政村（包括上排社区、溪东村、龟垟村等），镇人民政府驻溪东村仕兴路 128 号。目前仕阳镇总人口有 2.8 万。

泰顺县仕阳地处三溪汇聚之地，生态优越，坐拥丰富的旅游资源，于 2013 年获评国家级生态镇。东邻福鼎 31km，南到柘荣 14.2km，北距县城 30km，东交线、仕底线贯穿仕阳，初步形成以文福公路辅以一轴一环为主的通道；自然景观钟灵毓秀，仕阳地处三溪汇聚之地，山清水秀。

仕阳溪串连大小村落，孕育了如仕阳八仙山、仕阳梯田、董源云海等秀丽的风景；民俗文化底蕴深厚，拥有碇步龙、提线木偶等国家级非物质文化遗产和万排抽狮、双神龙凤马灯等省市非物质文化遗产，每逢“正月十五”、“二月二”等节庆，都会举行舞龙、抽狮以及摆设福宴等民俗活动；历史遗存不胜枚举，拥有仕水碇步、双路土楼、下洋寨土楼、半月坵土楼等国家级文保单位 4 处，境内还有严山董家大院、溪东林氏古建筑群等一批历史遗存资源。近年来，积极推进万排茶园综合体、矿坑冰城等重大旅游精品项目落地。旅游兴镇初露峥嵘。

仕阳镇是泰顺县工业重镇，以石材工业和小水电业为镇支柱产业。还以农业经济为主，包括种植水稻、豆类、薯类、油菜籽等以及饲养生猪、羊、牛等。2022 年，仕阳镇紧盯重点抓落实，上半年固定资产投资完成率 141%，位居泰顺全县第二，村集体经济增速位居温州市前列。

近年来，仕阳镇紧扣泰顺县“生态立县、旅游兴县、产业强县”战略，聚焦高质量发展，锚定共同富裕赛道，以“党建”执笔，续写创新史，为泰顺县打造“浙南明珠、最美山城”贡献仕阳力量。先后获得了环境保护部授予的 2010—2011 年度国家级生态乡镇称号、第四批温州市语言文字规范化乡镇（街道）、农业农村部认定的第十批全国一村一品示范村镇（茶叶）、2021 年浙江省卫生乡镇、浙江省民政厅认定的浙江省革命老区乡镇（街道）、浙江省 4A 级景区乡镇。

2.2 相关规划衔接

2.2.1 乡村振兴系列重大举措（2018-2021）

2018 年中央农村经济工作会议后，国家出台的《乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》提出坚持乡村振兴和新型城镇化双轮驱动，从城乡融合发展和优化乡村内部生产生活生态空间两个方面，明确了国家经济社会发展过程中乡村的新定位，提出了重塑城乡关系、促进农村全面进

步的新路径和新要求。2020年12月召开的中央农村工作会议强调要做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，接续支持脱贫地区发展和群众生活改善。2021年2月25日，国家乡村振兴局正式挂牌，既是我国脱贫攻坚战取得全面胜利的一个标志，也是全面实施乡村振兴，奔向新生活、新奋斗的起点。为进一步强化乡村振兴法律保障，2021年4月29日，第十三届全国人大常委会第二十八次会议通过《中华人民共和国乡村振兴促进法》，自2021年6月1日起施行。《乡村振兴促进法》是在充分总结“三农”法治实践的基础上，对中国特色“三农”法律体系的完善和发展，为贯彻落实党中央决策部署、全面实施乡村振兴战略提供了法治保障，对于促进农业农村繁荣稳定、农民群众持续增收具有重要意义。实施乡村振兴战略是一篇大文章，必须充分尊重广大农民意愿，调动他们的积极性、主动性、创造性。而《乡村振兴促进法》最突出的特点就是坚持农业农村优先发展和农民主体地位，把维护广大农民根本利益、促进广大农民共同富裕作为出发点和落脚点，并贯穿整部法律始终。由此，我国的乡村振兴工作既有法律支撑，又有专职机构和发展规划，可以说乡村振兴工作常态化机制已经建立，必将作为我国各级政府日常工作任务持续加以推进。

2.2.2 《关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》

当前，我国发展不平衡不充分问题仍然突出，城乡区域发展和收入分配差距较大，各地区推动共同富裕的基础和条件不尽相同。促进全体人民共同富裕是一项长期艰巨的任务，需要选取部分地区先行先试、做出示范。2021年6月10日，中共中央、国务院发布《关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》（下称“《意见》”）。《意见》指出，浙江省在探索解决发展不平衡不充分问题方面取得了明显成效，具备开展共同富裕示范区建设的基础和优势，也存在一些短板弱项，具有广阔的优化空间和发展潜力。《意见》提出：到2025年，浙江省推动

高质量发展建设共同富裕示范区取得明显实质性进展。到 2035 年，浙江省高质量发展取得更大成就，基本实现共同富裕。经济发展质量效益明显提高，人均地区生产总值达到中等发达经济体水平，基本公共服务实现均等化；城乡区域发展差距、城乡居民收入和生活水平差距持续缩小，低收入群体增收能力和社会福利水平明显提升，以中等收入群体为主体的橄榄型社会结构基本形成，全省居民生活品质迈上新台阶；推动共同富裕的体制机制和政策框架基本建立，形成一批可复制可推广的成功经验。这是中央交给浙江的艰巨而有意义的任务，浙江必须不辱使命，全力以赴。

2.3 建设项目的提出

省际边界治理是一道历史难题，交界边界村更容易成为发展“盲区”，形成“各自管、各不管”“这边想管、那边难管”等顽疾沉疴，变成阻碍共同富裕的“断裂带”。近年来，泰顺县在争创浙闽边合作发展中先行先试，拓展八大联盟模式，与福建省福鼎市、寿宁县等建立 19 个省际党建联盟和人才大联盟，率先打出“组织联动共建、党日联袂共学、资源联合共享、活动联席共办、人才联管共育、发展联谋共赢”的六联六共发展模式，有力解决治理难题，有效服务企业群众，有序推动共同富裕。

农业合作发展示范区是大胆探索、先行先试，积极推动浙闽边界山区优化产业结构、推动高质量发展的具体实践，让特色产业成为浙闽边共同富裕“新引线”。仕阳镇位于泰顺县南部，南界福建省柘荣县。近年来，仕阳镇仕阳镇紧紧围绕合作社实体化、规范化运行要求，以万排万亩茶园“三位一体”改革示范基地为抓手，推行农业标准化生产，打造特色品牌农产品，奋力将仕阳打造成浙江特色农业强镇、浙南闽北文化旅游目的地、浙闽边合作发展示范镇、泰顺南部区域中心镇。但是，长期以来从发展战略及重心出发，往往将主要资源用于经济中心、行政中心，

对边界区域资金投入不足，远离经济中心，不能有效接受中心地区的经济辐射带动，以致边界区域发展迟滞落后，成为发展的“边缘区”；导致边际乡镇基础设施薄弱与主城区差距越来越大，难以形成协同发展，总体发展水平较为落后，已严重影响到高水平建成小康社会目标的实现。

为进一步推进乡村振兴工作，推动打造农业合作发展示范区“浙闽边样板”，仕阳乡人民政府立足仕阳镇实际，对标浙江高质量发展建设共同富裕示范区的目标要求，提出了全面启动泰顺县浙闽边农业合作发展示范区基础设施项目，以期通过加大对当地农业基础配套设施投入，优化当地农业特色产业，以点带线，以线带面，促进城乡融合发展，缩小地区差距、城乡差距、收入差距。努力与全省同步基本实现高水平现代化；另一方面，在两省边际更好地发挥示范引领作用，强化桥头堡功能，努力蹚出一条省际地区共建共富的有效路子。为进一步论证项目的科学性和可行性，仕阳乡人民政府特委托本公司进行论证。

2.4 建设必要性分析

(1) 本项目是强化基础设施建设，补齐公共服务设施短板，助力浙闽边农业合作发展示范区建设的需要

农业合作发展示范区是大胆探索、先行先试，积极推动浙闽边界山区优化产业结构、推动高质量发展的具体实践，让特色产业成为浙闽边共同富裕“新引线”。绿水青山孕育出了泰顺农产品优异的品质。然而，受制于山多地少、类多量少，泰顺农业仍处于千家万户经营的低小散局面。仕阳镇地处浙闽省际边界，村庄内存在着杂乱无章、基础设施薄弱、村容村貌千篇一律等问题较为突出，加快推进边界小城镇乡村建设步伐，在两省边际更好地发挥示范引领作用已是迫在眉睫。牵牛要牵“牛鼻子”，针对此现状，农业合作发展示范区迫切需要强化基础设施建设，补齐公共服务设施短板。

本项目通过示范区配套停车场改造提升工程、示范区配套道路提升工程等项目；进一步完善基础设施，改善浙闽边农业合作发展示范区内部与外部交通，实现示范区生产生活设施大提升。同时，围绕提高农业服务水平、优化农业发展环境、推动示范区高质量发展，重点建设集产业服务的浙闽边现代农机推广展示服务中心项目，为农业产业主体提供产前、产中、产后等服务。本项目建成后，将包括文化驿站将为社区居民提供基本的生活服务以及文化娱乐设施，有利于仕阳镇巩固提升国家级卫生城镇、省级园林城镇、市级文明城镇创建成果。因此，本项目建设是强化基础设施建设，补齐公共服务设施短板，助力浙闽边农业合作发展示范区建设的需要。

(2) 本项目是打通“两山”转化通道，培育农业农村新动能，切实贯彻乡村振兴战略的需要

2018年中央农村工作会议提出，实施乡村振兴战略，要按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，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。随后出台的《国家乡村振兴战略规划（2018-2022年）》提出从城乡融合发展和优化乡村内部生产生活生态空间两个方面，明确了国家经济社会发展过程中乡村的新定位，提出了重塑城乡关系、促进农村全面进步的新路径和新要求。产业兴则百业兴，产业振兴成为乡村发展的根本出路。近年来，浙江省积极推进乡村振兴战略，助力农民增收，促进城乡均衡发展，突出新发展理念和高质量发展要求，为实现共同富裕打下良好基础。

践行“绿水青山就是金山银山”发展理念，关键在于如何做好转化这篇文章。近年来，仕阳镇通过提升乡村“颜值”、挖掘生态农业等有力举措，加快拓宽“两山”转化的通道，推动群众共建共治共享“两山”转化的成果，努力打造乡村振兴品质高地。但从本项目所涉区域来看，其产业

结构仍然较为单一，主要还是第一产业的种种养殖业。虽然旅游等农村第三产业也得到了一定的发展，但仍然存在一系列问题，比如农村产业质量效益不高、竞争力不强的问题依然突出。农业龙头企业等新型农业经营主体培育不够，特别是农产品精深加工能力不强，加工转化效率不高。乡村旅游、休闲农业、农产品电商等产业还处于培育阶段，与农民之间的利益联结机制还不健全，带动农民致富作用发挥不够等问题仍然突出。因此，寻求“两山”转化通道成为当地产业发展和乡村振兴的迫切需要。

本项目以浙闽边现代农机推广展示服务中心(溪东粮仓地块)建设工程、浙闽边乡村文化驿站建设工程、配套停车场建设工程、配套道路改造提升工程等四大工程为引领，以农村特色资源为依托，紧抓两山转化、脱贫攻坚、高速时代、项目撬动“四大机遇”，着力提升项目所在地的配套设施，进一步夯实当地产业发展基础。因此，本项目是按照产业兴旺总要求，打通“两山”转化通道，切实贯彻乡村振兴战略的需要。

(3) 本项目是全民共享发展成果、实现农民富裕富足，建设浙闽边共同富裕示范区的需要

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》当中，明确赋予浙江高质量发展建设共同富裕示范区的重大任务。浙江省委书记袁家军在建党百年浙江专题新闻发布会上说，“我们将以缩小地区差距、城乡差距和收入差距为主攻方向，特别在以收入分配制度改革为核心的一系列社会改革方面，在推动公共服务的优质共享方面，在创新引领先富带后富政策体系方面，在打造共同富裕现代化基本单元方面，要开展先行先试。”在此背景下，仕阳镇作为泰顺县浙闽边际乡镇，长期受资金、土地等要素制约，农村经济社会发展基础薄弱。在全面建设小康社会进入冲刺阶段，与全省一道同步进入全面小康社会的任务十分艰巨。

通过本项目的实施，将大幅完善项目所在村镇的配套设施，大幅提升农村居民居住品质水平，使得村容村貌焕然一新，同时搭建农机综合服务中心、文化驿站等也将带动当地的大量劳动力就业，发挥“四两拨千金”的作用，而居民收入的提高、配套设施的完备、交通条件的改善、当地人口的集聚将会带动附近的特色乡村旅游、优质农副产品产销、文体环卫设施、农贸市场、农家乐、民宿等相关产业和配套产业的发展，有效解决农村发展、农业增效、农民增收等一揽子问题，使得仕阳镇全体人民共享发展成果，实现农民富裕富足，推进仕阳镇共同富裕率先破题。

综上所述，本项目建设是强化基础设施建设，补齐公共服务设施短板，助力浙闽边农业合作发展示范区建设的需要；是打通“两山”转化通道，培育农业农村新动能，切实贯彻乡村振兴战略的需要；是全民共享发展成果、实现农民富裕富足，建设浙闽边共同富裕示范区的需要。因此，本项目建设必要性充分且迫切。

第三章 项目选址与建设条件

3.1 项目选址

3.1.1 浙闽边现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程

本项目是对现有建筑进行改造提升，建设一个农机综合服务站。项目选址于泰顺县仕阳镇溪东村粮仓地块，依托于仕阳镇粮食管理所，为仕阳镇发展较早的区块。地块南侧为仕兴路，东、西、北侧为现状建筑；地块总用地面积 6782.04 平方米（折合约 10.17 亩）；具体位置如下图 3-1 所示。



图 3-1 浙闽边现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程选址

3.1.2 浙闽边乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程

浙闽边乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程位于仕阳镇溪东村仕水碇步南侧场地，整个场地背山面水，三面围合，处于城镇与山林的衔接处，总用地面积 7395.39 平方米（折合约 11.09 亩）；

具体位置如下图 3-2 所示。



图 3-2 浙闽边乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程选址示意图

3.1.3 示范区配套停车场改造提升工程

示范区配套停车场改造提升工程位于矿坑冰城景区的东面，场地东临林地，西接村道、北面紧靠文福公路；总用地面积 2457 平方米（折合约 3.69 亩）；具体位置如下图 3-3 所示。



图 3-3 示范区配套停车场改造提升工程选址示意图

3.1.4 示范区道路改造提升工程

示范区道路改造提升工程位于泰顺四中东面，道路呈南北走向，起点位于文福公路、终点位于仕底线；总用地面积 5300 平方米；具体位置如下图 3-4 所示。



图 3-4 示范区道路改造提升工程选址示意图

3.2 地块现状分析

浙闽边现代农机推广展示服务中心用地范围内的建筑主要为仕阳镇粮食管粮食建筑，包括仓库、管理用房和宿舍；以及粮管所周边建筑。经过分析，决定对地块内有安全隐患、不符合地块规划的建筑进行拆除，保留若干建筑进行改造提升。

文福公路虽然已有生态停车场，但是随着矿坑冰城景区二期工程的建设，并与周边景点串联以后，矿坑冰城景区及周边景点的知名度不断提升，将吸引更多自驾的游客前来，但现有的停车场难以满足未来游客的停车需求，考虑到电动车的需求，加大充电桩的投入(快充)。

示范区配套道路周边没有照明设施，对当地村民出行及游客夜间游玩存在安全隐患。且道路周边为山林，绿化单一、缺少美感等问题对当

地的形象和环境质量有一定的影响。现有的古道由于年代久远，有不同程度的破损。道路基本为泥路，且较为陡峭，雨天路滑无法行走。部分位置高差较大，没有设挡墙，存在安全隐患。

3.3 自然条件

(1) 地理位置

泰顺县东南邻苍南县、福建省的福鼎、柘荣，西南接福建省的福安、寿宁，西北靠景宁，东北毗文成。东西宽 61.5 千米，南北长 56.55 千米，总面积 1761.5 平方千米。

(2) 气候与气象

泰顺属亚热带海洋型季风气候，四季分明，气候温和，雨量充沛，夏无酷暑，冬无严寒。夏季平均 25.1℃，冬季平均 14.7℃，年平均气温 16℃，年降雨量 2000mm，无霜期 280 天。泰顺多山近海，雷雨频繁，雨量丰沛。6 月降水最多，12 月降水最少。3-4 月为春雨期，雨日多，降水强度小。5-6 月为梅雨期，暴雨增多，降水强度大。7-9 月是台风雷阵雨期。由于地处山区，群山环绕，植被覆盖率高，负氧离子浓度高，泰顺县常年空气质量均在优良以上，被称作“养生福地”。据历年整编资料（1981—2010 年）显示，泰顺县年平均温度 16.2℃，最冷 1 月平均气温 6.1℃，最热 7 月平均温度 25.9℃。极端最低气温 -10.5℃，极端最高气温 39.2℃。年平均降水量 2047.5 毫米，其中 4—9 月降水量 1475.9 毫米，占全年降水量的 72.1%。年平均相对湿度 82.1%。全年日照 1627.7 小时，占可照时数的 37.2%。年平均风速 1.3 米/秒，最多风向为 NE（东北）风。年平均蒸发量 1302.3 毫米，年雷暴日 54.4 天。主要气象灾害有台风、暴雨、雷电、连阴雨、寒潮等。

(3) 地势水文

泰顺境内山脉属南雁荡和洞宫山脉，地势由西北向东南倾斜，其境

内西北的白云尖，海拔 1611.3 米，为温州市最高峰。泰顺县城平均海拔超过 500 米，为浙江省海拔最高的县城。大小溪流百余条，纵横密布，呈多干树枝状，分属飞云江、交溪、沙垵港、鳌江四大水系，主要溪流有里光溪、洪口溪、仕阳溪、寿泰溪、彭溪、会甲溪等，年平均水资源总量 28.2 亿立方米，2012 年，水资源量为 35.97 亿立方米。泰顺是浙南重要的生态屏障和水源保护地，其中温州的“大水缸”——珊溪水库有 2/3 水域面积在泰顺县境内。

(4) 地震设防

根据全国地震带划分，本区属东南沿海地震带东北段，系少震、弱震区，远场地震波及影响是本地区的主要震害特征之一。核定本区地震烈度为 6 度区域。

3.4 外部配套设施

根据项目选址区域现状，并结合相关控规，对本项目外部配套设施分析如下：

(1) 交通

本项目选址于泰顺县仕阳镇溪东村粮仓地块，地块南侧为仕兴路，对交通便利，能满足项目的施工、运营需求。

(2) 给水

本项目用水可从地块南侧仕兴路上规划给水管网引入。

(3) 雨水

本项目雨水可通过市政道路雨水管网就近排入河道。

(4) 污水

本项目南侧仕兴路上规划有污水管网，因此项目污水可由此接入，纳入污水厂处理。

(5) 电力

本项目用电可从临近开闭所接入建筑内变配电房。

(6)通信工程

本项目通信可从临近道路现状通信管道接入。

第四章 建设内容与规模

4.1 建设内容

本项目建设内容包括建设浙闽边现代农机推广展示服务中心、浙闽边乡村文化驿站、配套停车场以及道路改提升工程等。

4.2 建设规模

4.2.1 浙闽边现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程

本项目总用地面积 6782.04 平方米（折合 10.17 亩），地上建筑面积 4086.90 平方米，新建地下建筑面积 4056.15 平方米。配建机动车停车位 102 个，快充充电桩 22 个。

表 4-1 现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程建设规模

序号	指标名称	单位	规模	备注
1	建设用地面积	平方米	6782.04	折合约10.17亩
1.1	停车场用地	平方米	2670.80	
1.1.1	绿地面积	平方米	602.28	
1.1.2	道路广场面积	平方米	2068.52	
1.2	文化设施用地	平方米	4111.24	
1.2.1	建筑占地面积	平方米	1330.90	
1.2.2	道路广场面积	平方米	1457.29	
1.2.3	绿地面积	平方米	1323.05	
2	地上建筑面积	平方米	4285.56	
2.1	农机售后服务中心	平方米	844.33	改造提升
2.2	农机推广展销平台	平方米	2581.13	
2.3	一站式便民服务站	平方米	860.10	
3	配套地下停车场	平方米	4056.15	新建
4	建筑密度	-	32.4%	
5	容积率	-	1.04	
6	绿地率	-	32.2%	

续表 4-1 现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程建设规模

序号	指标名称	单位	规模	备注
7	机动车停车位	辆	102	快充充电桩20个
7.1	地上	辆	4	
7.2	地下	辆	98	
8	非机动车停车位	辆	300	全部位于地面

4.2.2 浙闽边乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程

本项目总用地面积为 7395.39 平方米，总建筑面积 2034.20 平方米，户外文化拓展区 1414.34 平方米、河道护岸建设 114 米，桥梁建设 40 平方米，设置停车位 70 个；具体建设规模如下表 4-2 所示。

表 4-2 乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程建设规模

序号	指标名称	单位	规模	备注
1	建设用地面积	平方米	7395.39	折合约11.09亩
1.1	停车场用地	平方米	4440.40	
1.2	文化广场用地	平方米	1414.34	
1.3	文化设施用地	平方米	1540.65	
2	总建筑面积	平方米	2034.20	
2.1	文化驿站	平方米	1428.70	
2.2	休闲中心	平方米	300.50	
2.3	其他配套用房	平方米	305.00	
3	户外文化拓展区	平方米	1414.34	
4	配套停车场	平方米	4440.40	
5	河道护岸建设	米	114	
6	桥梁建设	平方米	40	长8m，宽5m
7	容积率	-	1.32	
8	机动车停车位	辆	70	快充充电桩14个

4.2.3 示范区配套停车场改造提升工程

本项目总用地面积为 2457 平方米，机动车停车位 52 个，照明灯 25 套，排水设施、标识标志等其他附属设施 1 项；具体建设规模如下表 4-3 所示。

表 4-3 示范区配套停车场改造提升工程建设规模表

序号	指标名称	单位	规模	备注
1	建设用地面积	平方米	2457	折合约3.69亩
1.1	绿化面积	平方米	369	
1.2	道路广场面积	平方米	2088	
2	排水设施	平方米	2457	
3	照明灯	套	25	
4	标识标志	套	1	
5	停车位	个	52	
6	充电桩	个	10	

4.2.4 示范区道路改造提升工程

本项目总用地面积为 5300 平方米，照明工程 1 项、绿化提升 4000 平方米、古道保护修复 600 平方米、挡墙建设 550 米、台阶建设 750 平方米；具体建设规模如下表 4-4 所示。

表 4-4 示范区道路改造提升工程建设规模表

序号	指标名称	单位	规模	备注
1	建设用地面积	平方米	5300	折合约7.95亩
2	照明工程	项	1	
3	绿化提升	平方米	4000	
4	古道保护修复	平方米	600	
5	挡墙建设	米	550	
6	台阶建设	平方米	750	

第五章 工程建设方案

5.1 浙闽边现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程

5.1.1 设计理念

本项目设计指导目标在于使建筑设计整体化、具体化与功能理想化，组织合理、清晰的空间功能需求，创造既丰富又理性的室内外空间。

从区域全局出发合理分配功能区域，最大化利用地块有利资源并避开不利因素。注重项目的功能定位，突出整体的空间安排。合理利用现有景观，充分考虑周边地块的影响，注重场地内的空间交融和共享，加强内部区域的联系。处理好与城市道路的衔接，合理解决机动车交通流线的设计，处理好场地内部各功能区的交通组织。以共享的设计理念，使用现代建筑的手法创造丰富的建筑空间来打造农机综合服务中心，同时也体现建筑亲和的气质。坚持“可持续发展”原则，注重绿色节能生态设计，追求高效、协同、人性化的环境。做到融自然山水之形、现粮仓记忆之景、聚人文活力之心。

5.1.2 改造策略

（1）空间释放：拆除部分风貌较差的建筑，释放公共空间，使之能满足停车、休闲等多重需求。

（2）建筑重塑：对可利用建筑进行改造升级，置换建筑功能，形成风貌统一、特色鲜明的建筑群。

（3）立体贯通：梳理道路系统，使场地交通便捷有序，同时遵循场地原有的地形肌理，使建筑、景观与场地地形融为一体。

（4）绿化润景：对拆除后的场地进行重新布局，并景观提升，使原本消极衰败的风貌焕然一新，成为小镇的区域绿心。

（5）场景构建：营造主次分明的景观空间，使活动场地能承载多种

不同的生活场景。

(6) 历史融入：通过景墙、标识等景观要素展示粮仓历史文化。

(7) 废物重组：对现状拆除的可利用建筑垃圾进行再次重组利用、通过修建石笼、堆叠混凝土块等措施，使场地遗留的物件得以焕发新的生命。

5.1.3 建筑设计

(1) 建筑改造

本项目地上建筑面积 4086.90 平方米，其中 844.33 平方米为新建，其余为改造提升。

(2) 建筑造型与色彩

本方案充分考虑农机综合服务中心空间用房的立面造型协调性，及周边建筑的风貌和色调。建筑造型上采用新中式风格和现代简洁风格相结合，对整个地块做出有机合理的体量空间布置。

5.1.4 结构设计

(1) 设计条件

本工程结构合理使用年限为 50 年。

本工程建筑结构安全等级为二级。

结构抗震等级：框架结构，抗震等级为四级；

荷载取值：

永久荷载：

外墙：3.5KN/m²；内隔墙：2.0KN/m²；其余按《建筑结构荷载规范》取值。

活荷载：

办公室：2.0 kN/m²；会议室：2.0 kN/m²；上人屋面：2.0 kN/m²；不上人屋面：0.5 kN/m²；卫生间：2.5 KN/m²；其余按《建筑结构荷载规范》

取值。

(2) 结构选型

根据周边地区已建建筑经验分析，本工程基础持力层为中风化基岩或强风化基岩，承载力高。本项目地下室为两层，暂定采用柱下独立基础，下设抗浮锚杆。地下室底板采用无梁现浇防水板，形成整体刚度，减少柱间不均匀沉降。

本项目地上新建建筑采用框架结构，改造提升部分沿用既有结构体系。

5.1.5 公用工程

(1) 给排水系统

——给水

以城市自来水为水源，二路 DN200 管道进水，在地块内与市网连成环路。根据《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003），经估算，本项目最大用水量为 52.1t/d。本工程各建筑为低层建筑，不设二次供水。不同用水功能分设水表计量，水表设在水表井中，采用远程智能水表。

——排水

设计排水量估算：按最高日用水量的 85% 计算，最高日 44.3m³/d。

室内生活排水采用污、废水分流制，室内室外排水采用雨、污水分流制。生活污、废水采用由专用通气立管系统（卫生间）和单立管系统（厨房、阳台）结合的方式；其它采用单立管系统（伸顶式通气管）。雨水自成系统，雨水管道配合建筑专业布置。地下室排水由排水沟收集至集水坑，再由潜水泵提升排至室外。废水立管在适当楼层考虑消能措施；排水塑料管穿越防火分区和楼板时设置阻火圈。

(2) 电气系统

负荷级别：最高负荷等级为一级。其中消防用电设备、应急照明及疏散指示、电梯、生活泵、电信系统电源、安全防范系统等为一级负荷。

其它为三级负荷。

地上建筑用电标准按 70W/m² 计算，地下室用电标准按 15W/ m² 计算，道路广场用电标准按 10W/ m² 计算。经估算，地块用电负荷约 341KW。

5.1.6 地下停车场建设工程

（1）停车场(库)内部通道和坡道的宽度，应遵守下列规定：

——停车库出入口坡道可采用直线型或曲线型，可采用单车道或双车道。严禁将较宽的单车道兼作双车道。供微型车、小型汽车单向行驶的坡道净宽不应小于 5.0 米，双向行驶的坡道净宽不应小于 7.0 米；供中型汽车行驶的坡道宜采用直线型，单向行驶的直线坡道净宽不应小于 6.0 米，双向行驶的直线坡道净宽不应小于 8.0 米。

——微型车、小型车停车场(库)内部供车辆双向行驶的通道宽度不应小于 6.0 米；单向行驶的通道宽度不应小于 4.0 米，并应同时满足通道两侧相应停车方式所需的通道宽度。

——中型车、大型车停车场(库)内部供车辆双向行驶的通道宽度不应小于 7.0 米；单向行驶的通道宽度不应小于 5.0 米，并应同时满足通道两侧相应停车方式所需的通道宽度。

（2）停车场(库)出入口缘石转弯半径，供小型车通行时不应小于 5.0 米，供中型车通行时不应小于 8.5 米， 供大型车通行时不应小于 10.5 米。

（3）停车库坡道的最大纵坡应符合下表的规定。

表 5-1 停车库坡道的最大纵坡

车辆类型	坡度 (%)	坡道形式	
		直线纵坡 (%)	曲线纵坡 (%)
中 型 汽 车		10.0	8.0
小（微）型汽车		15.0	12.0

（4）当坡道纵坡大于 10%时，坡道的上、下两端应增设缓坡。其直线缓坡段的水平长度不应小于 3.6 米，缓坡坡度应为坡道坡度的 1/2。曲线缓坡段的水平长度不应小于 2.4 米，竖曲线的半径不应小于 20 米。缓坡段的中点为坡道原起点或止点。

（5）停车场(库)的净空高度不应小于下表的规定。

表 5-2 停车场(库)的净空高度

车 辆 类 型	净空高度（米）
大型、中型车	4.2
小型、微型汽车	2.2

（6）停车场(库)内尽端式通道长度大于 26 米时，应满足回车条件；大型车库两侧或单侧停车的通道长度大于 85 米时，应在通道垂直方向设置联通道。

（7）多层坡道式停车库，设置上层、本层、下层直通连续坡道时，应在本层通道连接处设置直通坡道平坡段，平坡段长度不应小于 20 米。坡道连续下坡长度超过 80 米时，应设置平坡段。

（8）无障碍泊位应方便残疾人使用。应将通行方便、行走距离较短的停车泊位设置为无障碍车位；无障碍车位宜设在地面层或地下车库的人行电梯口附近，且不得设置成机械停车位，并按《无障碍设计规范》(GB50763—2012)设置相应的残疾人设施。

5.2 浙闽边乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程

5.2.1 定位与目标

从推动乡村文化振兴出发，打造特色文化驿站，坚持“以文促旅，以旅彰文”的原则，拓展基层综合性文化的服务功能，通过人本化、生态化、数字化、产业化、系统化的建设一个结合旅游服务与基层文化场所的文化驿站，承担交通停车、旅游休憩与文化展示等功能，将“文旅驿站”作

为服务群众和游客的窗口，焕发文化和旅游公共服务新活力，从而促进旅游融合以达乡村振兴文化。

5.2.2 建筑设计

文化驿站建筑设计强调建筑节能低碳；采用合理的柱网，提供匀质空间，方便使用功能的转化；活跃感性的建筑元素，不同于以往沉闷的建筑形式，更具时代性和创新精神，有利于提高工作效率，美化园区人文环境。

5.2.3 交通设计

本项目采用“人车分流”的设计方案，车辆出入口和人行出入口分开设置，其中车辆出入口设于地块东北侧，人行出入口设于地块北侧。

琴桥旅游文化驿站停车位设置参照浙江省工程建设地方标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）需要机动车位大于 30 个。文化驿站停车位设 124 个。

5.2.4 河道护岸及桥梁

项目旅游设施防洪标准按 50~100 年重现期，考虑河道越浪破坏性较小，护岸顶高程不宜太高，护岸顶高程在 3~5m 左右。河道护岸长度为 114m，结构为干砌块石挡墙和水泥搅拌桩。

项目地块中间有山溪，设置桥梁主要为文化驿站的停车场通向文化中心、休闲中心等建筑的通道。桥梁长约 8m，宽约 5m，桥梁上部采用钢筋砼实心板，下部采用重力式 U 型桥台、明挖扩大基础。

5.3 示范区配套停车场改提升工程

5.3.1 停车场改造提升

文福公路配套停车场参照国家标准《停车场规划设计规则》、《道

路交通标志和标线》、及浙江省标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）等标准设置。

矿坑冰城配套停车场设 52 个机动车停车位（含 7 个大巴停车位），设有 1 个出入口，出入口设置停车场管理系统。

停车场地面独特的铺装风格和颜色带来不同的驾驶和停车体验。本项目停车场铺设透水地坪。透水地坪的特点是采用单粒级粗骨料作为骨架，粗骨料颗粒间通过硬化的水泥浆薄层胶结而成的多孔堆聚结构，内部含有较多的孔隙，且多为直径超过 1mm 的大孔，因此具有良好的透水性。

车行通道宽度根据现场情况设置，双向行车道不低于 8 米，单向行车道不低于 6 米，转弯内侧缘石半径不小于 10.5 米。出入口坡道可采用直线型或曲线型，可采用单车道或双车道。坡道采用直线型，单向行驶的直线坡道净宽不小于 8 米，双向行驶的直线坡道净宽不小于 8 米。

停车场内按国家标准《道路交通标志和标线》等标准设置交通标志标线。地块出入口、地块内部的道路交叉口在平面视距三角形范围内，须保证驾驶员视线通透。需要警示车辆减速慢行的地方，应设置减速带和减速标志；在车辆行驶过程中容易越出行驶界限，引起擦碰的地方应设置防撞保护设施。

停车场设照明设施，目的是保证车辆和行人的安全。照明设施兼具实用和艺术功能，并与周围环境相协调。

排水问题是停车场路面损坏的主要原因，因此需要设置排水设施。本停车场在场地内设置排水沟，使地面雨水流向排水沟。

5.3.2 充电桩设置

随着电动汽车的普及，合理布置电动汽车充电桩，满足老百姓日常出行的需要。充电桩提供多项实时保护，系统自动监控，液晶显示及与

后台监控系统通讯，通过后台监控系统，可实时监控交、直流桩的运行情况，并可方便与第三方后台系统集成。一旦发现异常，系统将立刻报警，并根据情况进行断电等措施，确保充电安全，避免故障危险。

充电桩采用 IC 卡管理，充电计费计量，触屏操作，简明快捷。可选择多种模式进行充电，包括自动充满模式、按金额充电模式、限定时间充电模式、限定电量充电模式和按要求定制充电模式，充完自动停止供电，安全可靠。

5.4 示范区道路改造提升工程

5.4.1 古道修复

结合地形地貌，保留老街街道曲折和沿路原貌，使用石板路、卵石砌体、鹅卵石地面铺装等方式对乡村道路进行有机硬化，建设有“呼吸”的道路；结合村庄风格，设计桥梁外形，充分展示“小桥流水人家”的乡村气息。

路基设计按部颁《公路路基设计规范》（JTG D30-2004）、《公路路基施工技术规范》（JTGF10-2006）、《公路排水设计规范》（JTJ018-97）、《公路土工合成材料应用技术规范》（JTJ/T019-98）等进行设计。

路基设计线位置为路基中心线。行车道横坡为2%、土路肩横坡2%。

圆管涵：涵身采用 C30 砼，管基采用 C20 砼。

盖板涵、台帽及支撑梁均采用C30砼，涵身采用C25砼；涵洞基础均采用C25片石砼。混凝土抗渗等级为P6。

现状道路经过长时间的通行之后，路面开始破损，本次设计对路面整体进行翻新，水泥混凝土道路进行“白改黑”，达到环保、防尘、降噪和增添行车舒适性的效果。对破损路面进行修复，对松动板块路基进行压浆处理，铺设沥青及沿线标志标线的划定安装。“白改黑”路面结构方案详见表5-1。

表 5-1 “白改黑”路面结构方案

路段类型	结构设计
道路挖除补强区域	4cm SMA-13 沥青玛蹄脂碎石混合料
	8cm AC-25C 粗粒式沥青砼
	5cm AC-25C 粗粒式沥青砼调平层
	1cm 透层+下封层
	22cm C35 水泥混凝土
	20cm C20 水泥混凝土
	50cm 砂石垫层
旧混凝土路面保留区域	4cm SMA-13 沥青玛蹄脂碎石混合料
	8cm AC-25C 粗粒式沥青砼
	5cm AC-25C 粗粒式沥青砼调平层
	1cm 透层+下封层
	现状混凝土路面

5.4.2 挡墙建设

本工程由于场地地形起伏大，建筑物设计标高差异性也较大，存在各台地与台地标高面、局部建筑错层标高、永久道路与台地标高不一，本工程部分区域边坡支护选用扶壁式挡土墙支护形式，扶壁净间距2.6m-3.6m，挡墙节间设0.02m宽伸缩缝，墙内、外顶面缝内填塞涂沥青青木板，塞入深度不小于0.15m。新建挡墙顺接现状桥梁，全长约114m，采用墙身净高4.5m重力式挡墙，墙后放坡高度2.47m，采用天然地基，墙前采用浆砌块石护砌。

5.4.3 照明设计

照明设计以整体照明，局部点亮为主，部分重要节点进行重点照明，一般区域满足基本照明需求即可。滨水沿岸轮廓照明缓慢变色，呈缓慢流动效果。保留建筑轮廓照明和公园基础安全照明。

照明设备采用庭院灯、草坪灯、水底灯、投树灯、埋地灯、线条洗

墙灯、线性侧石灯、萤火虫装饰灯、嵌入式偏光扶手灯等。照明光源采用 LED，光色主要为1800K至4500K的暖色和白色光。

第六章 环境保护与水土保持

6.1 环境保护

6.1.1 主要环境影响分析

(1) 施工期环境影响分析

——**施工期废水**。主要来自施工期施工工程污水(地下渗水、泥浆、地面设备冲洗水等)和施工生活污水，生活污水若不加处理就地排放，会给附近水体造成污染，因此应落实生活污水收集处理措施。

——**施工废气**。主要来源于施工扬尘、车辆行驶的动力扬尘，特别是干旱少雨多风季节尤为严重。

——**施工噪声**。主要来源于施工机械、各种运输设备、装修阶段的噪声等，施工机械的噪声由于噪声级较高，会对周围的居民生活造成一定的影响。

——**施工固体废物**。主要包括来源于施工、挖掘土方产生的建筑垃圾及生活垃圾，如处理不力，遇降水等会被冲刷流失到水环境中造成水污染。

(2) 运营期主要污染源

——**污水**。主要来源于餐饮含油废水及运营场所冲洗废水，所含污染物有 COD、BOD、 OH_3N 、SS、动植物油、大肠杆菌等。

——**运营期废气**。主要为机动车尾气、备用发电机尾气、厨房油烟，污染物有 THC、 NO_x 、CO、 SO_2 、HCHO、有机酸、颗粒物（碳粒、铅化合物、润滑油）等，其中 CO、THC、 NO_x 的排放量较大。

——**运营期噪声**。主要来源于备用发电机组、各类水泵、风机、空调和冷却塔、机动车噪声。一般置于室内的固定声源经过墙体隔声后，

对外辐射的噪音级很小，不会对周围产生大的噪音影响。

——运营期固体废弃物。主要来源于生活垃圾、以及废包装材料。

6.1.2 采取的环保措施

（1）施工期环保措施

A.施工工地周围设置排水明沟，施工现场需建设相应容积的积水沉淀池和排水沟，以收集地表径流和施工生产废水。施工人员不在施工现场设置生活区，施工中施工人员可利用公共厕所排放生活污水。

B.在施工场地应采取洒水抑尘措施，每天洒水 4-5 次，可以减少扬尘 70%左右。建筑材料尽量不露天堆放，即使必须露天堆放，也应注意加盖防雨布。

C.选用低噪声施工机械设备，除抢修、抢险作业和特殊要求必须连续作业外，禁止夜间进行噪声污染的建筑施工作业。

D.加强对建筑垃圾消纳场地的管理，将建筑垃圾分类，尽量回收其中尚可以利用的建筑材料，对没有利用价值的废弃物运送到环卫部门制定的建筑垃圾堆场。

（2）运营期环保措施

A.含油污水经隔油隔渣、粪便污水经三级化粪池预处理后与排放；

B.备用发电机燃油尾气经水喷淋净化装置处理后经内置烟井引至所在楼顶天面高空排放，厨房油烟经高效除油机处理后经内置烟道引至所在楼顶天面天面排放；

C.备用发电机组、各类水泵、风机选用低噪声设备，并采取相应隔声、消声、吸声及减振处理；

D.生活垃圾收集后交环卫部门统一处理。

6.1.3 环境影响评价结论

经评价分析，建设单位若严格遵守“三同时”管理规定，切实保证本报告提出的各项环保措施的落实，可将各环境污染因子控制在排放标准

范围内，该项目对周围环境将不会产生明显的不良影响。

因此，从环境保护的角度而言，该项目的建设是可行的。

6.2 水土保持

根据《中华人民共和国水土保持法》等法律法规的规定，凡有可能造成水土流失的开发建设项目，在项目可行性研究阶段需进行水土保持方案研究。项目在建设过程中应对水土保持尤为重视。

6.2.1 水土流失预测

本工程存在基础填筑、开挖等大规模土石方挖填施工活动，施工过程中会损坏原土地的自然地形地貌和地表植被；因此，本工程建设期会有一定的水土流失。

在运行期，工程将采取工程、植物等水土保持防治措施，将使运行期的水土流失得到有效控制。

6.2.2 水土流失防治措施

工程水土流失防治区域包括工程建设区和直接影响区，其中直接影响区主要是人为活动对线路两侧农田和植被的损坏。水土保持方案的实施应遵循与主体工程“三同时”的原则：

(1) 根据《中华人民共和国水土保持法实施重要条例》的规定，建设项目的水土保持工程严格执行“三同时”制度，项目的水土保持设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

(2) 尽量避免地面清除剥离和开挖两工序衔接时间过长而造成土壤侵蚀，在植被清除和表层土剥离后，及时进行开挖，缩短裸露地表的时间。开挖完成后，进行场地平整，清除散落土石和松散体，并对开挖边坡和开挖地表裸露面进行压实，从而减少产生水土流失的土体来源。

(3) 为便于施工，减少工程施工占地，应尽量开挖产生的土石方进行回填，前期工程开挖出来的土方和外购的土石方不能立即运至回填区

进行回填的，可压实堆放在临时堆土场，并采用填渣编织袋进行临时围护，四周开挖排水沟排水，待需要时取用。

(4) 如在雨天施工，须用防水布铺盖裸露土方。严禁将土石方、建筑垃圾随意堆放或倒入河中，减少对征地范围以外地区的影响和破坏。尽量减少运输中土石方散落在道路，装车后要加帆布覆盖和严禁超载运输。散落在道路中的土石方应定期打扫，保持路面的干净。

(5) 在满足施工进度前提下，尽量将挖填施工安排在没有雨期并缩短土石方的堆置时间，堰坝工程、桥台衬砌施工宜选择在枯水期进行。

(6) 种植树种以当地乡土树种为主，综合考虑各树种的生态功能和观赏性，选择的树种不仅应具有较强的水土保持功效，又有达到美化项目区节点环境的目的。

6.2.3 水保结论

综上所述，本项目在建设、营运过程要产生一定的水土流失；经分析和评价，若采用科学管理与恰当的环保、水保等治理手段，可以控制水土流失。因此，在认真落实本报告书中有关措施和建议的前提下，本项目对周边环境的影响是可以承受的。

第七章 绿色节能

7.1 绿色建筑节能要求与规范

建筑节能是建筑全寿命过程中每一个环节节能的总和。是指建筑在选址、规划、设计、建造和使用过程中，通过采用节能型的建筑材料、产品和设备，执行建筑节能标准，加强建筑物所使用的节能设备的运行管理，合理设计建筑围护结构的热工性能，提高采暖、制冷、照明、通风、给排水和管道系统的运行效率，以及利用可再生能源，在保证建筑物使用功能和室内热环境质量的前提下，降低建筑能源消耗，合理、有效地利用能源。本项目严格按照国家节能政策和节能标准的规定以及浙江省的相关规定，全面贯彻执行各项节能措施。通过节能措施有效达到建筑节能的目的，给小区环境和室内生活空间提供宜居的生活环境。

绿色建筑是指在建筑的全寿命周期内，最大限度节约资源，节能、节地、节水、节材、保护环境 and 减少污染，为人们提供健康适用、高效使用，与自然和谐共生的建筑。

本项目设计依据的绿色建筑与节能规范如下：

- (1)《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2014）；
- (2)浙江省《民用建筑绿色设计标准》（DB33/1092-2013）；
- (3)《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- (4)《无机轻集料砂浆保温系统应用技术规程》（DB33/T1054-2016）；
- (5)《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)；
- (6)《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003)（2009版）；
- (7)《室外排水设计规范》(GB50014-2006)（2014版）；
- (8)《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》(JGJ134-2001)；

- (9)《智能建筑设计标准》(GB/T50314-2006);
- (10)《民用建筑热工设计规范》(GB50176-93);
- (11)《全国民用建筑工程设计技术措施—节能专篇》。

《浙江省绿色建筑条例》第七条：城市、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内新建民用建筑（农民自建住宅除外，应当按照一星级以上绿色建筑强制性标准进行建设。其中，国家机关办公建筑和政府投资或者以政府投资为主的其他公共建筑，应当按照二星级以上绿色建筑强制性标准进行建设；鼓励其他公共建筑和居住建筑按照二星级以上绿色建筑的技术要求进行建设。

根据上述规定本项目按照二星级标准进行设计。

7.1.1 绿色建筑

(1) 安全耐久

外遮阳、太阳能设施、空调室外机位等外部设施应与建筑主体结构统一设计、施工，并应具备安装、检修与维护条件。建筑内部的非结构件、设备及附属设施等应连接牢固并能适应主体结构变形。卫生间、浴室的地面应设置防水层，墙面、顶棚设置防潮层。走廊、疏散通道等通行空间满足紧急疏散、应急救援等要求，且应保持畅通。具有安全防护的警示和引导标识系统。采取人车分流措施，且步行和自行车交通系统有充足照明。

(2) 健康舒适

生活饮用水水质满足现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749的要求。室内噪声级达到现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中低限标准限值和高要求标准限值的平均值。楼板的撞击声隔声性能，达到现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中低限标准限值和高要求标准限值的平均值。生活饮用水水池、水箱等储水设施采取措施满足卫生要求。所有给排水管道、设备、设施设置明确、清晰

的永久性标识。充分利用天然光，给室内提供自然照明。

（3）生活便利

建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统。自行车停车场所位置合理、方便出入。建筑设备管理系统具有自动监控管理功能。场地与公共公共交通站点联系便捷。提供便利的公共服务。城市绿地、广场及公共运动场地等开敞空间，步行可达。内区采光系数满足采光要求的面积比例达到 60%。设置分类、分级用能自动远传计量系统，且设置能源管理系统实现对建筑能耗的监测、数据分析和管理。

（4）资源节约

主要功能房间的照明功率密度值达到现行国家标准《建筑照明设计标准》GB50034 规定的目标值。公共区域的照明系统采用分区、定时、感应等节能控制。采光区域的照明控制独立于其他区域的照明控制。现浇混凝土应采用预拌混凝土，建筑砂浆应采用预拌砂浆。采用节能型电气设备及节能控制措施。、结合当地气候和自然资源条件合理利用可再生能源：空气源热泵热水系统。全部卫生器具的用水效率等级达到 2 级。绿化灌系统采用节水设备。

（5）环境宜居

室外热环境满足国家现行有关标准的要求。场地的竖向设计有利于雨水的收集或排放，应有效组织雨水的下渗、滞蓄或再利用。建筑内外均设置便于识别和使用的标识系统。生活垃圾应分类收集，垃圾容器和收集点的设置应合理并应与周围景观协调。衔接和引导不屋面、道路雨水进入地面生态设施。场地内风环境有利于室外行走、活动舒适和建筑的自然通风。

依据《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）中公建二星级绿色设计标识得分要求，该项目的评分项总分需大于 85 分，且满足控制项要

求，符合绿色建筑二星级设计标识的评价要求。

7.1.2 给排水部分

可再生能源利用：热水采用集中式空气源热泵热水系统，利用可再生能源。利用市网压力：1区由市网直供，充分利用市网压力。超压限流：用水点压力大于0.20MPa的支管设置支管减压阀，控制出水压力，避免无效出流。节水器具：坐用水器具采用用水效率达到II级的节水器具，公共卫生间蹲便器采用自闭式冲洗阀，洗脸盆采用感应式水嘴，小便器采用感应式冲洗阀。给水计量：用水按计量单位或按功能设置水表计量。雨水径流控制：本工程采用海绵城市设计，场地年径流总量控制率75%，外排雨水流量径流系数不大于0.60。

7.1.3 电气部分

变压器选用干式变压器。电力电容器选用金属薄膜干式电容器不存在油的污染。发电机采用尾气净化系统，并直排屋面，实现尾气绿色排放。变配电间设隔热、隔音和屏蔽措施。发电机房做消音、隔震处理。电缆采用低烟无卤型环保电缆。

7.1.4 暖通部分

地下车库设置与排风设备联动的一氧化碳监测装置，采用双速排风风机，通风机根据汽车进出频率变速运行，确保室内空气质量符合规定要求，并可减少非高峰时段风机运行能耗。

分体空调产品应取得中标认证中心节能产品的认证，能效等级不宜低于国家标准《房间空气调节器能效限定值及能源效率等级》GB12021.3和《转速可控型房间空调器能效限定值及能源效率等级》GB21445中2级的要求。

本项目采用的多联式空调机组COP值及制冷综合性能系数均优于相关规范及标准的要求。

普通机械通风系统的风量大于10000m³/h时，系统单位风量耗功率

不大于 $0.27w/(m^3/h)$ 。

7.2 建筑节能

本工程认真执行国家有关节约能源、环境保护的法律、法规和方针政策，和节能设计规范，改善公共建筑的室内热环境，提高采暖通风，空气调节和照明系统的能源利用率，降低建筑能耗。根据国家标准《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）的要求，根据气候分区、建筑体形系数、外墙、屋面、底面接触室外空气或架空或外挑楼板、各朝向的窗墙面积比和屋顶透光部分分别设计各部位的节能措施。采用先进和适合当地气候的节能构造措施及节能建材、充分做好建筑围护结构的保温、隔热，最大限度地降低人工能源的损耗。

7.3 给排水节能

（1）分区给水：给水采用分区给水，控制最不利处用水器具的流出水头，节约用水。

（2）利用市网压力：1区由市网直供，充分利用市网压力。

（3）水泵节能：2区由变频设备供水，水泵选择在高效区运行，变频设备设气压罐，在小流量时或夜间零流量时可停止水泵运转，由气压罐供水，以节约电能。

（4）可再生能源利用：厨房热水采用集中式空气源热泵热水系统，利用可再生能源。

（5）节水器具：水器具采用用水效率达到Ⅱ级的节水器具，公共卫生间蹲便器采用自闭式冲洗阀，洗脸盆采用感应式水嘴，小便器采用感应式冲洗阀。

（6）超压限流：用水点压力大于 $0.20MPa$ 的支管设置支管减压阀。

（7）给水计量：用水按计量单位或按功能设置水表计量。

7.4 电气节能

- (1) 变配电间及电气竖井靠近负荷中心，降低线路的损耗。
- (2) 优化变压器配置，使负荷率保持在经济合理水平，避免变压器过高负载和过低负载。
- (3) 采用低损耗变压器和其他绿色节能电器产品。
- (4) 在变配电所低压侧设置自动投切的无功补偿，使高压侧功率因数不低于 0.95。
- (5) 设置滤波器和电容串接电抗器等谐波抑制措施。
- (6) 大功率设备采用降压方式启动，采用变频调速和定时运行等节能方式运行。
- (7) 采用高效节能的 LED 和 T5 光源，配高效灯具和电子镇流器。
- (8) 大空间照明采用集中控制器控制。
- (9) 室外照明采用光控或时控。

7.5 暖通节能

- (1) 围护结构节能设计
 - ①本工程按夏热冬暖建筑设计节能措施，执行《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）。
 - ②建筑围护结构传热系数按夏热冬暖建筑围护结构传热系数限值要求设计。
- (2) 通风空调系统节能设计
 - ①要求选购的分体空调产品应取得中标认证中心节能产品的认证，能效等级不应低于国家标准《房间空气调节器能效限定值及能源效率等级》GB12021.3-2010 中 2 级的要求。
 - ②空调机组、新风机组布置尽量靠近负荷中心，减少输送空气的长

度，降低风机风压；合理确定风管尺寸，使输送能耗保持在经济合理范围内。

③普通舒适性空调系统根据室内空调设计参数，使用时间的不同进行合理分区。

④靠外窗的空调房间在过渡季节全部利用自然通风排走室内余热余湿，提高室内舒适性，并大大降低空调能耗。

⑤通风系统设备均选用高效率，低能耗的产品。

⑥空调风管保温厚度确保绝热层热阻均大于 $0.81 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ 。

⑦地下车库设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置。

⑧控制通风系统作用半径，使得风机的单位风量耗功率控制在节能水平。空调风系统和通风系统的风量大于 $10000 \text{ m}^3/\text{h}$ 时，机械通风系统单位风量耗功率限值不大于 $0.27 \text{ W}/(\text{m}^3/\text{h})$ ，新风系统单位风量耗功率限值不大于 $0.24 \text{ W}/(\text{m}^3/\text{h})$ 。

7.6 节能效果分析

本项目通过系统设计，充分采用相关绿色生态节能技术，设计综合评分达到了国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2015）二星级标准。本项目所包含的各类型节能措施均满足《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）、《居住建筑节能设计标准》（DB33/1015-2015），《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ134-2010）的要求实施，并严格执行了所有强制性条文所规定的数值指标以及其它强制性条文，具有良好的建筑热工条件，在建筑节能设计的基础上，采取的以上节能措施，具有先进性、合理性、可行性、经济性，从而达到节能的目标。

7.7 海绵城市

海绵城市建设——低影响开发雨水系统构建的基本原则是规划引

领、生态优先、安全为重、因地制宜、统筹建设。设计依据为住房城乡建设部编制的《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建》，《民用建筑雨水控制和利用设计导则》。

7.7.1 设计总则

让城市像海绵一样，下大雨的时候吸水、蓄水，防止内涝，而天好及干旱的时候，又能把吸的水“吐”出来综合利用，节约水资源。

1、海绵城市建设应坚持规划先行，生态优先，示范引领，以点带面的建设方针。

2、工程设计应因地制宜，采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等多种技术，以达到自然积存、自然渗透、自然净化的雨水控制目标。

3、雨水年径流总量控制率应达到 75%以上，径流系数不大于 0.6。

4、鼓励采用透水铺装、屋顶绿化、下沉式绿地、生物滞留设施、渗透塘、渗井、湿塘、雨水湿地、蓄水池、雨水罐、调节塘、调节池、植草沟、渗管/渠、植被缓冲带、初期雨水弃流设施、人工土壤渗滤等工程措施。

5、透水铺装设计及施工应满足国家有关标准规范的要求。

6、对有条件的工程项目，宜考虑雨水资源化利用。

7、低影响开发设施应设置溢流排放系统，并与城市雨水管渠系统或超标雨水径流排放系统有效衔接。

8、低影响开发设施内植物宜根据水分条件、径流雨水水质等进行选择，宜选择耐盐碱、耐水湿、耐污染等能力较强的乡土植物。

7.7.2 建筑与场地

1、首先采用结合现状地形地面的场地设计和建筑布局，在地块布置集中绿地，并衔接整体场地的竖向与排水设计。充分利用场地空间合理设置绿色雨水基础设施，局部采用小型的、分散的下沉式绿地、雨水花园等有雨水调蓄功能的绿地或水体，减少外排雨水量。通过这些绿色生

态措施收集、滞留、净化、渗透、原位利用道路、停车场的雨水径流，削减了进入市政管道和水体的雨水量及污染物，节省了雨水管道等传统基础设施的投资，同时提供了健康、生态的生活、学习、工作环境。整个园区的绿化灌溉、道路浇洒用水优先选择雨水。优先选择对径流雨水水质影响较小的建筑屋面及外装饰材料。

2、新建排水管网采用以下标准：地面雨水设计重现期采用 2 年一遇，重要地区地面雨水设计重现期应采用不小于 5 年一遇。

3、道路横断面设计优化横坡坡向，路面与道路绿化带及周边绿地的竖向关系等，便于雨水汇入绿地内的低影响开发设施。设置在道路周边的绿地宜采用下沉式做法，并采取措施将雨水引至绿地。下沉绿地占总绿地面积比值不低于 25%，下沉式绿地内设置溢流口（如雨水口），保证暴雨时径流的溢流排放，溢流口顶部标高高于绿地 50-100 mm。

4、除机动车行车区域外硬质铺装地面中透水铺装面积的比例不低于 50%。

5、地面停车场通过设置的停车位分隔绿带等形式调蓄、净化停车场径流雨水，停车场铺装具备透水功能。部分路面采用透水铺装，并满足路基路面强度和稳定性等要求。透水铺装结构应符合《透水砖路面技术规程》（CJJ/T188）、《透水沥青路面技术规程》（CJJ/T190）和《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T135）的规定。

7.7.3 园区绿地

1、城市绿地与园区周边区域雨水径流进入城市绿地内的生物滞留设施、雨水湿地前，利用沉淀池、前置塘、植草沟和植被过滤带等设施对雨水径流进行预处理。对于污染严重的汇水区应选用植草沟、植被缓冲带或沉淀池等对径流雨水进行预处理，去除大颗粒的污染物并减缓流速；采取弃流、排盐措施防止融雪剂或石油类等高浓度污染物侵害植物；屋面径流雨水可由雨落管接入生物滞留设施，道路径流雨水可通过路缘石

豁口进入；生物滞留设施应用于道路绿化带时，若道路纵坡大于 1%，设置挡台坎，以减缓流速并增加雨水渗透量；设施靠近路基部分应进行防渗处理，防止对道路路基稳定性造成影响；复杂型生物滞留设施结构层外侧及底部应设置透水土工布，防止周围原土侵入。如经评估认为下渗会对周围建（构）筑物造成塌陷风险，或者拟将底部出水进行集蓄回用时，可在生物滞留设施底部和周边设置防渗膜。

2、硬质铺装选用透水铺装，并配建蓄水模块等蓄水设施。透水铺装对道路路基强度和稳定性的潜在风险较大时，可采用半透水；土地透水能力有限时，应在透水铺装的透水基层内设置排水管或排水板；当透水铺装设置在地下室顶板上时，顶板覆土厚度不应小于 600mm，并设置排水层。绿地内设计结合场地的竖向设计，设置植被缓冲带等设施，并与超标雨水排放系统有效衔接，多设置下沉式绿地。下凹深度约为 200mm。绿地内设置沉淀池，以便道路径流雨水进入绿地前，可以进行预处理，防止其对绿地环境的破坏。植物选用耐盐、耐淹、耐污等能力较强的乡土植物。

7.7.4 室外雨水设计

屋顶雨水、道路雨水通过间接排放流到下沉式绿地，不能直接流到下沉式绿地的区域设排水沟引至雨水花园、雨水池。所有雨水最终通过设在下沉式绿地里的溢流口排至雨水管网，然后排至市政雨水管或附近河流。

第八章 项目进度安排与建设管理

8.1 项目进度安排

根据建设内容和规模，结合设计、施工等各因素综合考虑，建议建设单位协调好各方关系，做好前期准备工作，一些过程宜交叉进行，争取本项目早日建成。本项目实施期共 3 年，详见下表：

表 8-1 项目实施进度安排表

时间	项目内容
2022 年 08 月~2022 年 09 月	项目可行性研究、立项
2022 年 09 月~2022 年 11 月	方案设计及审批、施工图设计
2022 年 11 月~2022 年 12 月	招投标、施工前准备
2023 年 01 月~2024 年 03 月	主体工程施工
2024 年 04 月~2025 年 06 月	室外工程施工
2025 年 06 月~2025 年 07 月	项目竣工验收

8.2 项目建设管理

要严格依照项目法人制，通过设计监理、施工监理和设备及重要材料招投标等部门和手段，加强对项目的施工进度、投资和质量的控制，实现有关的合同管理、信息管理及全面的组织协调，达到最优的投资和最好的工程质量，并获得良好的经济效益和社会效益。

（1）由泰顺县仕阳新农村建设投资有限公司负责实施，完成项目前期工程各项报批、审批，落实建设资金。

（2）工程设计、施工、主要设备采购、工程监理等建议业主均采用招标方式进行。

（3）项目施工阶段，建议采取施工监理制，选择信誉好、技术过硬的建筑施工队伍和工程监理单位，并选派好责任心强、技术精、坚持原则的甲方代表。

(4) 随时掌握施工进度和资金使用。实行电脑化网络管理和信息反馈处理，及时解决施工中的问题和资金的调度。

(5) 积极采用新材料、新工艺、新技术。同时，加强内部管理，完善规章制度，在保证工程质量的前提下努力节省工程费用，争取有较好的经济效益。

(6) 建设的具体项目按照逐项、分批实施和验收。

8.3 项目招标安排

为了规范工程建设项目的招标活动，根据中华人民共和国国家发展计划委员会令第9号《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》，本报告特增加项目的有关招标内容。建设单位应严格执行《中华人民共和国招标投标法》，依法公开招标。

具体招标基本情况安排见下表：

表 9-2 项目招标基本情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
勘察	√			√	√			
设计	√			√	√			
土建工程	√			√	√			
安装工程及设备	√			√	√			
监理	√			√	√			
重要材料	√			√	√			
其它								

第九章 投资估算与资金筹措

9.1 投资估算

9.1.1 编制依据

(1) 按国家发展和改革委员会建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告研究指南》中规定的有关投资估算编制方法进行;

(2) 《浙江省建设工程计价规则》(2018 版);

(3) 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018 版);

(4) 《浙江省市政工程预算定额》(2018 版);

(5) 浙江省通用安装工程预算定额(2018 版);

(6) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

9.1.2 估算说明

(1) 根据建设单位提供资料,农机综合服务中心土地及政策处理费暂按 1400 万元、文化驿站土地费用按 300 万元、停车位场政策处理费按 80 万元估算;

(2) 项目建设管理费按财政部财建〔2016〕504 号文件计取;

(3) 建设管理其他费包括招投标费、工程造价咨询费等,按照发改价格〔2011〕534 号、浙价服〔2009〕84 号等文件;

(4) 工程监理费按省物价局、省建设厅浙价服〔2007〕126 号文件、国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号文件规定标准计;

(5) 勘察设计费按照原国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件规定采用内插法计算;

(6) 工程保险费,取工程费用的 0.4%;

(7) 环评、水保以及可研等前期费用结合市场情况收取;

(8) 基本预备费按工程费用和其他费用的 5%考虑;

(9) 涨价预备费, 依据计投资〔1999〕1340 号及浙计经基〔1999〕1465 号文件执行, 暂按 0%/年计算;

(10) 债券利率按照年利率 4%考虑。

9.1.3 估算结果

经估算, 本项目投资 10655 万元, 其中工程建设费用 7328 万元、工程建设其他费 2819 万元、预备费 508 万元; 详见表 10-1。

表 10-1 项目投资构成一览表

序号	名称	项目投资 (万元)	建设投资 (万元)		
			工程建设费用	工程建设其他费用	预备费
1	浙闽边现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程	6758	4566	1870	322
2	浙闽边乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程	2768	2068	568	132
3	示范区配套停车场改造提升工程	326	200	110	16
4	示范区道路改提升工程	803	494	271	38
5	合计	10655	7328	2819	508

9.2 资金筹措

项目建设资金由泰顺县财政统筹解决, 项目投资计划与资金筹措如表 10-2 所示。

表 10-2 项目投资计划与资金筹措表

单位: 万元

序号	项目 \ 年度	2023	2024	2025	合计	比例
1	投资使用	4262	4262	2131	10655	100.0%
1.1	建设投资	4262	4262	2131	10655	100.0%
1.2	建设期利息					
2	资金筹措	4262	4262	2131	10655	100.0%
2.1	财政统筹资金	762	1062	831	2655	25%
2.2	发行债券资金	3500	3200	1300	8000	75%
	各年投入资金比例	40%	40%	20%	100%	

第十章 项目收益与现金流测算

10.1 编制基础依据与假设

10.1.1 主要依据

本项目的经济效益分析评价依据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》。分析评价中所采用的数据，按国家有关规定并结合泰顺县的实际情况综合确定。

10.1.2 主要假设

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）相关法律法规无重大变化；

（4）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（5）项目计算期：共 23 年，其中建设期 3 年、运营期 20 年。

（6）本项目发行债券资金 8000 万元；拟于 2023 年发行 3500 万元，2024 年发行 3200 万元，2025 年发行 1300 万元，债券发行期为 20 年。因此，本次项目整体的发行期为 2023~2045 年。

（7）增值税金及附加：根据规定本项目各项收入按照最新的营改增政策计算增值税，城市维护建设税按增值税税额 5% 缴纳，教育费附加率按增值税税额的 3% 计算缴纳。

（8）房产税：税率为 12%。

10.2 经营收入及税金测算

10.2.1 经营收入

项目收入来源包括农机综合服务中心出租收入，文化驿站出租收入，

停车位收费收入、充电桩服务收入以及广告收入。

(1) 农机综合服务中心出租收入

本项目浙闽边现代农机推广展示服务中心 4285.56 平方米，其中便民服务中心作为公益性的场所对村民开放使用，其余农机售后服务中心 844.33 平方米、农机推广展销平台 2581.13 平方米，合计 3425.46 平方米可全部对外出租。运营期首年租金以 80 元/平方米·月计，租金价格每三年递增 10%考虑。本项目运营期首年出租率按 75%，第二年按 85%，第三年及以后各年按 95%。

(2) 文化驿站出租收入

本项目新建浙闽边文化驿站 2034.20 平方米，扣除其他配套用房外，其余文化驿站 1428.70 平方米、休闲中心 300.51 平方米，合计 1729.20 平方米可全部对外出租。运营期首年租金以 100 元/平方米·月计，租金价格每三年递增 10%考虑。本项目运营期首年出租率按 75%，第二年按 85%，第三年及以后各年按 95%。

(3) 停车位收费收入

随着汽车保有量的增长，同时文成公共交通的缺乏，轿车成为当地工作人员的主要交通工具，本项目新建停车位 224 个，其中现代农机推广展示服务中心停车位 102 个、文化驿站停车位 70 个、配套停车场 52 个。

仕阳镇停车位收费规定如下“停车 45 分钟（含）免收停车费；停车时间 45 分钟以上：小型汽车 10 元/车·次（晚 8 点前离开），过夜停车 20 元/车·次；中巴车 15 元/车·次（晚 8 点前离开），过夜停车 30 元/车·次；大型客车 20 元/车·次（晚 8 点前离开），过夜停车 40 元/车·次。”则本项目普通停车位收入按照白天日均 10 元，夜间日均 5 元，白天夜间共日均 15 元考虑。本项目运营期首年停车位使用率按 75%考虑，第二年按 85%考虑，第三年起按 95%考虑，不再递增。

(4) 充电桩收入

为应对省市对于配建充电桩的要求并顺应当前新能源汽车保留量呈现爆发式增长的态势，本项目按停车位数量的 20%设置充电桩数量 44 个，其中农机综合服务中心停车场充电桩 20 个、文化驿站停车场充电桩 14 个、文福公路停车场充电桩 10 个。充电桩当前的时间利用率基本在 20%~30%之间（有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用，故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键）。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 8%计，运营期内利用率每年按 2%递加；当达到 25%后就不再提升。

充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算。现阶段，新能源汽车充电的能耗费用参照温州市发改委《关于电动汽车充电服务费收费标准的通知》（温发改价【2017】214号）执行，即电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，最高收费标准为 1.6 元/千瓦时(含电费)，下浮不限。本项目充电桩收费约为 1.6 元/度，其中综合运营成本约为 1 元/度，因此充电桩净收入为 0.6 元/度。

(5) 广告收入

据调查，灯箱广告金有几千到几十万不等。比如万事成传媒网站（户外广告专业运营商）的招租信息，高铁站候车大厅内大型灯箱广告的月租费基本都在 10 万元/月、位置一般的灯箱广告月租费在 2-5 万元/月不等，一般高速互通处等区位交通比较好的的广告牌租金水平为 30 万元/个·年，路灯杆上的小灯箱广告约 1000 元/个·月。本项目在农机综合服务中心、文化驿站、配套停车场等人流、车流密集区重点位置设置灯箱广告 10 个，运营期首年灯箱广告收费水平平均按照 5 万个/年考虑，以后每三年递增 10%。本项目运营期首年广告位出租率按 75%考虑，第二年按 85%考虑，第三年起按 95%考虑，不再递增。

10.2.2 税金及附加

按照相关规定，本项目需要缴纳增值税及附加、房产税等税收。本项目为服务业、部分为建筑业，税率取 6%、9%，增值税计算公式为： $\text{增值税} = (\text{销项税额} - \text{进项税额}) / (1 + \text{税率}) \times \text{税率}$ ；另外，城市维护建设税按增值税的 5% 缴纳，教育费附加率按增值税的 3% 计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的 2% 计算缴纳；房产税按照 12% 考虑。

营业收入、增值税金及附加估算表

表11-1

单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期																			
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	营业收入		23578	643	741	840	935	963	991	1092	1120	1148	1243	1243	1243	1333	1333	1333	1432	1432	1432	1540	1540
1	农机综合服务中心出租	万元	8239	247	280	312	344	344	344	378	378	378	416	416	416	457	457	457	503	503	503	553	553
	出租面积	m ²		3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425	3425
	出租率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	月租金	元/月		80	80	80	88	88	88	97	97	97	106	106	106	117	117	117	129	129	129	142	142
2	文化驿站出租收入	万元	5199	156	176	197	217	217	217	239	239	239	262	262	262	289	289	289	317	317	317	349	349
	出租面积	m ²		1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729	1729
	出租率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	月租金	元/月		100	100	100	110	110	110	121	121	121	133	133	133	146	146	146	161	161	161	177	177
3	停车收入	万元	3073	92	104	117	128	128	128	141	141	141	155	155	155	171	171	171	188	188	188	206	206
	停车位数量	个		224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
	平均每天收入	元/个.日		15.0	15.0	15.0	16.5	16.5	16.5	18.2	18.2	18.2	20.0	20.0	20.0	22.0	22.0	22.0	24.2	24.2	24.2	26.6	26.6
	停车位使用率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	充电桩收入	万元	5814	111	139	167	194	222	250	278	305	333	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347
	充电桩数量	个		44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
	平均充电功率	kw		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	收费价格	元/kwh		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
	时间利用率			8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
5	广告收入	万元	1253	38	43	48	52	52	52	57	57	57	63	63	63	70	70	70	76	76	76	84	84
	广告位数量	个		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	租金价格	万元/年/个		5	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	8	8	8	9	9
	广告位出租率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	增值税金及附加	万元	2322	27	31	34	38	38	38	42	42	53	163	163	163	175	175	175	188	188	188	203	203
1	增值税		1286									10	106	106	106	113	113	113	120	120	120	129	129
	销项税		2023	53	62	71	79	82	85	94	97	100	108	108	108	115	115	115	123	123	123	131	131
	进项税		737	53	62	71	79	82	85	94	97	90	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	城市维护建设税	5%	64									0	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
3	教育费附加	3%	39									0	3	3.2	3.2	3.4	3.4	3.4	3.6	3.6	3.6	3.9	3.9
4	地方教育附加费	2%	26									0	2	2.1	2.1	2.3	2.3	2.3	2.4	2.4	2.4	2.6	2.6
5	房产税	12%	907	27	31	34	38	38	38	42	42	42	46	46	46	50	50	50	55	55	55	61	61

10.3 成本费用估算

（1）外购燃料及动力费：本项目公共区域电力照明费用按每年 10 万估算。

（2）工资及福利：本项目的人工主要用于停车收费和物业管理，据初步预计约 6 人，其中 5 人为普通员工，1 人为管理员工；首年普通员工按照人均 6 万元，管理人员按 10 万元，福利按工资的 14%。工资水平每五年递增 10%。

（3）项目修理维护费用：本项目每年的折旧费用约 256 万元，修理维护费用按折旧费的 5%估算，每年约 11.7 万元。

（4）管理及其他费用：每年支出的其他管理、宣传费用等，暂按每年工资支出的 10%提取估算。

综上所述，本项目的经营成本合计为 1597 万元。

运营期内经营成本一览表

表11-2

单位：万元

序号	项目	年份 合计	运营期																			
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	外购燃料及动力费	200	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
2	工资福利及管理费	1058	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	50.2	50.2	50.2	50.2	50.2	55.2	55.2	55.2	55.2	55.2	60.7	60.7	60.7	60.7	60.7
3	项目修理维护费用	233	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7
4	管理及其他费用	106	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1
5	经营成本	1597	72	72	72	72	72	77	77	77	77	77	82	82	82	82	82	88	88	88	88	88

10.4 还本付息分析

本项目计划发行债券金额为 8000 万元，期限为 20 年期，其中 2023 年发行 3500 万元、2024 年发行 3200 万元、2025 年发行 1300 万元。本项目债券发行利率为 4.0%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，则到债券还款期限需要还本付息 14400 万元。债券还本付息情况见下表：

表 11-3 债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初债券 本金余额	本期债券 新增本金	本期债券 偿还本金	期末债券 本金余额	融资利率	当年付息 合计	当年还本 付息合计
2023		3500		3500	4.00%	70	70
2024	3500	3200		6700	4.00%	204	204
2025	6700	1300		8000	4.00%	294	294
2026	8000			8000	4.00%	320	320
2027	8000			8000	4.00%	320	320
2028	8000			8000	4.00%	320	320
2029	8000			8000	4.00%	320	320
2030	8000			8000	4.00%	320	320
2031	8000			8000	4.00%	320	320
2032	8000			8000	4.00%	320	320
2033	8000			8000	4.00%	320	320
2034	8000			8000	4.00%	320	320
2035	8000			8000	4.00%	320	320
2036	8000			8000	4.00%	320	320
2037	8000			8000	4.00%	320	320
2038	8000			8000	4.00%	320	320
2039	8000			8000	4.00%	320	320
2040	8000			8000	4.00%	320	320
2041	8000			8000	4.00%	320	320
2042	8000			8000	4.00%	320	320
2043	8000		3500	4500	4.00%	250	3750
2044	4500		3200	1300	4.00%	116	3316
2045	1300		1300	0	4.00%	26	1326
合计		8000	8000			6400	14400

10.5 清偿能力分析

根据本项目收入测算结果，债券存续期间可用于偿还发债本息的项目收益为 19659 万元，债券到期本息总计 14400 万元。债券存续期内现金流入与本息支付情况如下表所示。项目收益对融资本息的覆盖倍数为

1.37 倍；因此，项目偿债能力强。

表 11-4 债券存续期内还本付息一览表

序号	年度 项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	营业收入	23578				643	741	840	935	963	991	1092	1120	1148	1243	1243	1243	1333	1333	1333	1432	1432	1432	1540	1540
2	增值税税金及附加	2322				27	31	34	38	38	38	42	42	53	163	163	163	175	175	175	188	188	188	203	203
3	经营成本	1597				72	72	72	72	72	77	77	77	77	77	82	82	82	82	82	88	88	88	88	88
4	净收入（1-2-3）	19659				544	639	734	825	853	876	974	1002	1019	1004	998	998	1076	1076	1076	1155	1155	1155	1249	1249
5	债券利息	6400	70	204	294	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	250	116	26
6	债券本金	8000																					3500	3200	1300
7	债券本息（5+6）	14400	70	204	294	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	3750	3316	1326

第十一章 社会稳定风险分析

社会稳定风险，广义上是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展会构成严重的威胁。一旦这种可能性变成现实性，社会风险就会转变成公共危机。

开展重大事项社会稳定风险评估，是中央关于抓稳定、促和谐，增强党的执政能力的重要决策，是以人为本、改善民生、维护广大人民群众利益、保障重大事项顺利实施的具体体现，是科学发展观在维护社会稳定工作中的全面贯彻和生动实践。所以根据《中共浙江省办公厅浙江省人民政府办公厅关于印发<浙江省重大决策社会稳定风险评估实施办法>的通知》（浙委办发[2019]53号）文件精神，为切实加强重点工程建设项目的维稳工作，确保社会稳定，从源头上预防和减少影响社会稳定的各种不利因素，对本项目合法性、合理性及可行性、环保和安全、社会稳定等方面进行风险评估。

11.1 风险识别

为了确保风险分析的质量，有必要对投资过程中可能存在的风险因素进行科学的分析，使投资决策者能更好地把握风险的本质和变化规律，从而采取相应的措施或对策来减少风险损失。本项目主要风险在于实施过程中的政策风险、外部协作条件风险、工程风险、环境风险、社会风险以及投资估算风险等。

（1）政策风险分析

本项目规划建设一个生态友好、活动多样、功能多样的综合服务中心，为当地群众提供多样化的社区便民服务，打造泰顺浙闽边最具活力的农机综合服务中心。项目建设符合规划、土地等相关规定。因此，本

项目的政策风险等级为较低。

(2) 外部协作条件风险分析

本项目所在区域的基础设施已经趋于完善，本项目建设所需供水、供电、通信、道路等主要外部协作配套条件都有保障。因此，本项目的
外部协作条件风险等级为较低。

(3) 工程风险分析

本项目的建设内容主要是建设公共服务中心，项目所涉及的工程技术已成熟，另外工程造价和工期是本项目主要的工程风险。项目实施中招投标实施的成功与否，将直接关系到工程建设的质量和造价，工程如果延期，将影响项目正常运营。

(4) 环境影响风险分析

环境影响方面的风险主要指工程建设期产生的噪声、扬尘、污水及固体废弃物等对周围水资源、树木植被、自然环境等产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资进行治理等。

(5) 社会风险分析

本项目将完善周边社区服务功能，满足当地群众生活需求。同时本项目将充分发挥农机综合服务中心在农业服务上的优势，构建为民服务的平台、居民生活的乐园、文明和谐的窗口。本项目还有利于提升城镇风貌，促进文明城镇建设，项目具有重要的社会意义。因此，人民群众和政府部门对该项目都持支持态度，项目社会环境良好，社会风险等级为较低。

(6) 土地和房屋征收风险分析

本项目涉及土地征用和房屋征收，按照现行征地政策、补偿标准和流程进行征地，本项目征地涉及的风险等级较低。

(7) 投资估算风险

投资估算的风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，

人工、材料、机械台班费的提高等。

11.2 风险防范措施

根据上述分析，虽然引发社会稳定的风险发生的概率较低，但还是应该采取必要的防范措施。

(1) 成立维护社会稳定工作小组，建立风险管理联动机制，制定风险处置应急预案，及时、有效地解决工程建设和运行过程中出现的问题。

(2) 项目建设单位要树立合规合法性风险意识，加强合规合法性自查，规避法律法规风险，严格按照项目申报流程办理手续，手续不完备不予开工建设。

(3) 在设计阶段，要做好图纸审核，主要是图纸的完整性、各专业的协调性、新材料的使用上需安全可靠及节能环保、符合国际要求。

(4) 项目建设单位加强施工组织管理，选择具备相应资质、信誉度高的施工单位，并在施工合同中明确防止社会稳定风险的职责条款，明确采取防止风险的措施。

(5) 项目建设单位与施工单位应加强与政府相关部门的联系，争取政府相关部门对项目的施工组织、环境保护等方面给予更多的指导和帮助，同时强化日常的监督管理。

11.3 项目的社会稳定风险评价

通过以上的分析，本项目建设合法、合理。本项目相关的施工技术成熟、外部协作条件完善、社会效益显著，风险等级均为低风险。

因此，在落实风险防范措施的前提下，本项目的社会稳定风险等级整体为低风险。

第十二章 社会评价

12.1 社会评价作用与范围

社会评价的主要目的是消除或尽量减少因项目的实施所产生的社会负面影响，使项目的内容和设计符合项目所在地区的发展目标、当地具体情况和目标人口的具体发展需要，为项目地区的人口提供更广阔的发展机遇，提高项目实施的效果，并使项目能为项目地区的区域社会发展目标做出贡献，促进经济与社会的协调发展。

本项目的社会评价旨在预测拟建项目的建设、运营产生的社会影响与社会效益，分析项目所在地区的社会环境对项目的适应性和可接受程度。在项目的可行性研究阶段主要判定项目的社会可行性。本章节主要研究内容的范围包括识别关键的利益相关者，识别与项目密切相关的社会因素和社会风险，进行项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析等。

12.2 社会影响分析

项目的社会影响包括正面影响和负面影响，本项目开发建设产生的社会影响分析如下：

根据《浙江高质量发展建设共同富裕示范区实施方案（2021-2025年）》和《泰顺打造高质量发展建设共同富裕示范区26县样板行动方案》（2021-2025年）文精神建设，本项目建设有利于农业产业结构更加优化，布局更趋合理；农业生产条件不断改善，抗风险能力明显增强；农业资源要素更加集聚，功能更加完善，保障和改善农村民生，对全面建成高水平小康社会等具有重要的促进作用。另外本项目在创造就业岗位、带动当地民众增收、促进当地政府财政增收等方面具有十分明显的效益。

表 11-1 项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响程度	可能出现后果
1	对居民生活水平	影响较大	显著提升街景、增加城市绿地、增加配套设施，改善城市环境，对于当地生活质量提高具有一定的意义。
2	就业	有影响	促进旅游业和现代服务业的发展，加快产业提升，提到就业水平
3	对地区基础设施、社会服务等影响	有较大影响	提升当地环卫设施、市政基础设施等配套基础设施。
4	对土地增值的影响	影响较大	各项设施的完善把金乡镇真正建设成为“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、生活富裕”的城市，推动商住用地土地价值不断升值。
5	对不同利益相关者	无影响	

12.3 互适性分析

社会适应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、村民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

（1）在项目建设和运营期，当地交通、电力、通信、供水等基础设施条件，粮食、蔬菜、肉类等生活供应，当地都能提供并给予保障。

（2）项目所在区的技术、文化状况能适应本项目的建设和发展。

（3）本项目有助于泰顺县仕阳镇人居环境、营商环境的提升，当地村民和各级政府对本项目的建设都持支持态度。

浙闽边现代农机推广展示服务中心及配套停车场建设工程投资估算表

附表1-1

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量或计费基础	单价（元）或费率	合计	占总投资比例
一	建设投资	万元			6758	100.0%
(一)	工程费用	万元			4566	67.6%
1	建筑工程费	m ²	8342	4266	3558.3	52.7%
	地上建筑-新建	m ²	3441	3200	1101.2	16.3%
	地上建筑-改造提升	m ²	844	2000	168.9	2.5%
	地下建筑-新建	m ²	4056	5000	2028.1	30.0%
	装修工程	m ²	4286	600	260.1	3.8%
2	安装工程费	m ²	8342	450	375.3	5.6%
	给排水及消防	m ²	4286	150	64.3	1.0%
	电气工程	m ²	4286	250	107.1	1.6%
	弱电工程	m ²	4286	200	85.7	1.3%
	暖通工程-地上建筑	m ²	4286	150	64.3	1.0%
	通风工程-地下	m ²	4056	80	32.4	0.5%
	抗震支架	m ²	4286	50	21.4	0.3%
3	设备购置费	m ²	8342	231	192.9	2.9%
	变配电、自备电	m ²	4286	100	42.9	0.6%
	电梯	台	2	450000	90.0	1.3%
	快充充电桩	个	20	30000	60.0	0.9%
4	总图工程	万元			419.9	6.2%
	场地平整	m ³	5426	60	32.6	0.5%
	道路、广场	m ²	3526	450	158.7	2.3%
	绿地、景观	m ²	1925	400	77.0	1.1%
	室外水电设施	m ²	5451	200	109.0	1.6%
	夜景亮化	m ²	5451	80	42.6	0.6%
5	水保工程新增投资	万元			20.0	0.3%
(二)	工程建设其他费用	万元			1870	27.7%
1	土地及政策处理费	万元	10.17亩	137.6万元/亩	1400	20.7%
2	建设管理费	万元			237.9	3.5%
	项目建设管理费	万元	4566	1.8%	83.6	1.2%
	建设管理其他费	万元	4566	1.4%	65.1	1.0%
	工程监理费	万元	4566	2.0%	89.2	1.3%
3	可行性研究费	万元	4566	0.2%	6.9	0.1%
4	勘察设计费	万元	4566	3.5%	158.9	2.4%
	勘察费	万元	132	20.0%	26.5	0.4%
	设计费	万元	4566	2.9%	132.4	2.0%
5	环境影响评价费	万元	4566	0.12%	5.6	0.1%
6	水土保持方案报告编制费	万元	4566	0.12%	5.6	0.1%
8	场地准备及临时设施费	万元	4566	0.8%	36.5	0.5%
9	工程保险费	万元	4566	0.40%	18.3	0.3%
10	水土保持设施补偿费	m ²	6782	0.8	0.5	0.0%
(三)	预备费	万元			322	4.8%
1	基本预备费	万元	6436	5%	321.8	4.8%
2	涨价预备费	万元	6436	0%/年	0.0	0.0%
二	建设期利息	万元				0.0%
三	项目总投资	万元			6758	100.0%

浙闽边乡村文化驿站、户外文化拓展区及配套停车场建设工程投资估算表

附表1-2

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量或 计费基础	单价（元） 或费率	合计	占总投资 比例
一	建设投资	万元			2768	100.0%
(一)	工程费用	万元			<u>2068</u>	<u>30.6%</u>
1	建筑工程费	m ²	2034	6000	1220.5	18.1%
	地上建筑-新建	m ²	2034	5000	1017.1	15.1%
	装修工程	m ²	2034	1000	203.4	3.0%
2	安装工程费	m ²	2034	790	160.7	2.4%
	给排水及消防	m ²	2034	160	32.5	0.5%
	电气工程	m ²	2034	180	36.6	0.5%
	弱电工程	m ²	2034	150	30.5	0.5%
	暖通工程	m ²	2034	300	61.0	0.9%
3	设备购置费	m ²	2034	326	66.4	1.0%
	变配电、自备电	m ²	2034	120	24.4	0.4%
	快充充电桩	个	14	30000	42.0	0.6%
4	总图工程	万元			590.4	8.7%
	场地平整	m ³	7395	80	59.2	0.9%
	停车场	m ²	4440	500	222.0	3.3%
	绿地、景观	m ²	2285	450	102.8	1.5%
	室外水电设施	m ²	6726	200	134.5	2.0%
	河道护岸建设	m	114	3500	39.9	0.6%
	桥梁建设	m ²	40	8000	32.0	0.5%
5	水保工程新增投资	万元			30.0	0.4%
(二)	工程建设其他费用	万元			<u>568</u>	<u>8.4%</u>
1	土地及政策处理费	万元	11.09亩	27.0万元/亩	300	4.4%
2	建设管理费	万元			117.9	1.7%
	项目建设管理费	万元	2068	2.0%	41.2	0.6%
	建设管理其他费	万元	2068	1.6%	32.1	0.5%
	工程监理费	万元	2068	2.2%	44.6	0.7%
3	可行性研究费	万元	2068	0.5%	10.0	0.1%
4	勘察设计费	万元	2068	5.2%	106.8	1.6%
	勘察费	万元	89	20.0%	17.8	0.3%
	设计费	万元	2068	4.3%	89.0	1.3%
5	环境影响评价费	万元	2068	0.21%	4.3	0.1%
6	水土保持方案报告编制费	万元	2068	0.21%	4.3	0.1%
8	场地准备及临时设施费	万元	2068	0.8%	16.5	0.2%
9	工程保险费	万元	2068	0.40%	8.3	0.1%
(三)	预备费	万元			<u>132</u>	<u>2.0%</u>
1	基本预备费	万元	2636	5%	131.8	2.0%
2	涨价预备费	万元	2636	0%/年	0.0	0.0%
二	建设期利息	万元			0	0.0%
三	项目总投资	万元			2768	100.0%

示范区配套停车场改造提升工程总投资估算表

附表1-3

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量或 计费基础	单价（元） 或费率	合计	占总投资 比例
一	建设投资	万元			326	100.0%
(一)	工程费用	万元			200	61.4%
1	场地平整	m ²	2457	40	9.8	3.0%
2	停车场硬化铺装	m ²	2088	520	108.6	33.3%
3	绿化	m ²	369	200	7.4	2.3%
4	排水设施	m ²	2457	100	24.6	7.5%
5	照明灯	套	25	8000	20.0	6.1%
6	标识标志	套	1	50000	5.0	1.5%
7	收费系统	套	1	50000	5.0	1.5%
8	充电桩	个	10	20000	20.0	6.1%
(二)	工程建设其他费用	万元			110	33.7%
1	土地及政策处理费	万元			80	24.5%
2	建设管理费	万元			13.5	4.1%
2.1	项目建设管理费	万元	200	2.3%	4.6	1.4%
2.2	建设管理其他费	万元	200	1.8%	3.6	1.1%
2.3	工程监理费	万元	200	2.6%	5.3	1.6%
3	可行性研究费	万元	200	1.2%	2.4	0.7%
4	勘察设计费	万元	200	2.3%	4.6	1.4%
4.4	勘察费	万元	4	20.0%	0.8	0.2%
4.2	设计费	万元	200	1.9%	3.9	1.2%
5	环境影响评价费	万元	200	1.87%	3.8	1.2%
6	水土保持方案报告编制费	万元	200	1.87%	3.8	1.2%
8	场地准备及临时设施费	万元	200	0.8%	1.6	0.5%
9	工程保险费	万元	200	0.40%	0.8	0.2%
10	水土保持设施补偿费	m ²	0	0.8	0.0	0.0%
(三)	预备费	万元			16	4.9%
1	基本预备费	万元	310	5%	15.5	4.8%
2	涨价预备费	万元	310	0%/年	0.0	0.0%
二	建设期利息	万元			0	0.0%
三	项目总投资	万元			326	100.0%

示范区路道路改提升工程总投资估算表

附表1-4

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量或 计费基础	单价（元） 或费率	合计	占总投资 比例
一	建设投资	万元			803	100.0%
(一)	工程费用	万元			494	151.4%
1	照明工程	套	1	2200000	220.0	67.4%
2	绿化提升	m²	4000	400	160.0	49.0%
3	古道保护修复	m²	600	150	9.0	2.8%
4	挡墙建设	m	550	1500	82.5	25.3%
5	台阶建设	m²	750	300	22.5	6.9%
(二)	工程建设其他费用	万元			271	83.0%
1	土地及政策处理费	万元			200	61.3%
2	建设管理费	万元			33.3	10.2%
	项目建设管理费	万元	494	2.3%	11.4	3.5%
	建设管理其他费	万元	494	1.8%	8.9	2.7%
	工程监理费	万元	494	2.6%	13.0	4.0%
3	可行性研究费	万元	494	0.6%	3.2	1.0%
4	勘察设计费	万元	494	4.3%	21.1	6.5%
	勘察费	万元	18	20.0%	3.5	1.1%
	设计费	万元	494	3.6%	17.6	5.4%
5	环境影响评价费	万元	494	0.78%	3.8	1.2%
6	水土保持方案报告编制费	万元	494	0.78%	3.8	1.2%
8	场地准备及临时设施费	万元	494	0.8%	4.0	1.2%
9	工程保险费	万元	494	0.40%	2.0	0.6%
10	水土保持设施补偿费	m²	0	0.8	0.0	0.0%
(三)	预备费	万元			38	11.6%
1	基本预备费	万元	765	5%	38.3	11.7%
2	涨价预备费	万元	765	0%/年	0.0	0.0%
二	建设期利息	万元			0	0.0%
三	项目总投资	万元			803	246.0%