

西联镇甘棠三石王村小组集体安置房建设项目

可行性研究报告

编 制 单 位：金策工程管理有限公司

编 制 日 期：2022 年 07 月

项目名称：西联镇甘棠三石王村小组集体安置房建设项目

建设单位：韶关市武江区西联镇甘棠村村民委员会

编制单位：金策工程管理有限公司

资质等级：备案

法人代表：张虎林

项目负责人：魏换珍（工程师（注册
咨询工程师）

编制人员：魏换珍（工程师（注册咨
询工程师）

审定人员：符文杰（工程师（注册咨询
工程师）

营业执照附件

统一社会信用代码 91140400719846197C (5-1)		营业执照 (副本)		扫描二维码登录 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多登记、备案、许可、监管信息。	
名称	金策工程管理有限公司	注册资本	伍仟万圆整	成立日期	2000年07月12日
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	营业期限	2000年07月12日至2030年07月12日	营业场所	长治市紫金东街293号帝景苑7单元10层02号
法定代表人	张虎林	经营范围	工程造价咨询(甲级,以资质证书核定范围为限,凭有效资质证书经营);建设工程招标投标代理(取得资质证书后方可从事经营);政府采购招标投标代理;工程项目管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***		
登记机关		2020年08月10日		国家市场监督管理总局监制	

工程咨询单位备案

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号 91140400719846197C-18

一、基本情况			
1.1工程咨询单位基本信息			
单位名称*	金策工程管理有限公司	单位性质	民营企业
统一社会信用代码	91140400719846197C	营业/经营期限	2000-07-12~2030-07-12
注册地*	山西省	法定代表人	张虎林
证件类型	身份证	证件号码	140402196511081619
开始从事工程咨询业务时间*	2008年	邮政编码	046000
通信地址	山西省长治市紫金东街293号帝景苑七单元1002		
职工总数	20	咨询工程师（投资）人数*	5
从事工程咨询专业技术人员数	15	从事工程咨询的高级职称人数	3
从事工程咨询的中级职称人数	8	从事工程咨询的聘用退休人员数	0
除上述情况外的补充说明			
1.2联系人			

备案联系人	姓名	王静	职务	
	固定电话	0355-2256011	手机	18035568791
	传真		电子邮箱	jczb88@163.com
业务联系人*	姓名	王静	职务	
	固定电话*	0355-2256011	手机	18035568791
	传真		电子邮箱	jczb88@163.com

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91140400719846197C-18

二、专业和服务范围

序号	备案专业*	规划咨询*	项目咨询*	评估咨询*	全过程工程咨询*
1	建筑	√	√	√	√
2	农业、林业	√	√	√	√
3	水利水电	√	√	√	√
4	电力（含火电、水电、核电、新能源）	√	√	√	√
5	煤炭	√	√	√	√
6	石油天然气	√	√	√	√
7	公路	√	√	√	√
8	铁路、城市轨道交通	√	√	√	√
9	电子、信息工程（含通信、广电、信息化）	√	√	√	√

10	石化、化工、医药	√	√	√	√
11	建材	√	√	√	√
12	市政公用工程	√	√	√	√
13	水文地质、工程测量、岩土工程	√	√	√	√
14	生态建设和环境工程	√	√	√	√
15	冶金（含钢铁、有色）	√	√	√	√
16	机械（含智能制造）	√	√	√	√
17	轻工、纺织	√	√	√	√

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91140400719846197C-18

三、专业技术人员配备情况

序号	备案专业	咨询工程师(投资)人数	人数				备注
			高级职称	中级职称	其他	合计	
1	建筑	1	1	1	0	2	
2	农业、林业	1	1	1	0	2	
3	水利水电	0	0	1	0	1	
4	电力（含火电、水电、核电、新能源）	0	0	0	0	0	
5	煤炭	0	0	1	0	1	

6	石油天然气	0	0	1	0	1	
7	公路	1	1	1	0	2	
8	铁路、城市轨道交通	0	0	1	0	1	
9	电子、信息工程 (含通信、广电、信息化)	0	0	0	0	0	
10	石化、化工、医药	0	0	0	1	1	
11	建材	0	0	0	0	0	
12	市政公用工程	1	0	1	0	1	
13	水文地质、工程测量、岩土工程	0	0	0	0	0	
14	生态建设和环境工程	0	0	0	2	2	
15	冶金(含钢铁、有色)	0	0	0	0	0	
16	机械(含智能制造)	1	0	0	1	1	
17	轻工、纺织	0	0	0	0	0	

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91140400719846197C-18

四、非涉密的咨询结果

序号	备案专业*	服务范围*	合同项目名称*	委托单位	完成时间(年)	项目代码	备注
1	建筑	项目咨询	2#学生公寓1-4层自流平改造项目	山西机电职业技术学院	2018	0	0

2	公路	项目咨询	长治县光明路北延新建快速路第三标段	长治县审计局	2015		
3	电力（含火电、水电、核电、新能源）	项目咨询	长治县学府街光明路电缆排管入地工程	长治县审计局	2016		
4	生态建设和环境工程	项目咨询	园林中心防护林绿化工程	襄垣县政府采购管理办公室	2016		
5	公路	项目咨询	红官线道路改造项目	襄垣县财政投资评审中心	2016		
6	市政公用工程	项目咨询	长治市公安局消防支队太岳东街消防站工程	长治市公安局消防支队	2016		
7	水文地质、工程测量、岩土工程	项目咨询	长治市高新区地形测绘费用评审	长治市高新技术产业开发区	2017		
8	建筑	项目咨询	潞城市城市棚户区（城中村）改造A区（A1\A2）项目	潞城市新居城镇房地产发展有限公司	2018		

专业技术系列 Professuibak Series	工程
专业名称 Name of Speciality	环境工程
资格名称 Name Qualification	工程师
批 文 号 Approval No	石职办字[2014]59号
授 予 时 间 Date of Conferment	2014年3月
工 作 单 位 Work Nnit	



(加盖审批部门钢印有效)

姓 名 Name	魏换珍	性 别 Sex	女
出生年月 Date of Birth	1982年3月		
编 号 No.	00156991		

二〇一四年三月三日

姓 名 Name	符文杰	批准文号 Approval number	陕西人社字[2018]116号
身份证号 ID	620422198908143733	授予时间 Approval date	2018-12-09
工作单位 Employer	金堆城钼业集团有限公	发证时间 Issue date	2019-06-27
资格名称 Category	工程师		
专业名称 Speciality	农业机械		

目 录

第一章 总论	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目编制的依据和范围	2
1.3 主要技术经济指标	3
1.4 结论与建议	4
第二章 项目提出的背景和必要性	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的必要性	12
2.3 项目建设的可行性	13
第三章 项目拟建地址和建设条件	14
3.1 项目建设选址	14
3.2 项目建设条件	16
3.3 结论	19
第四章 需求分析与建设规模	20
4.1 需求分析	20
4.2 建设规模	20
第五章 项目建设方案	22
5.1 工程设计依据	22
5.2 建设指导思想与原则	22
5.3 建设规模及内容	23
5.4 总平面布置	23
5.7 给排水设计	27
5.8 电气、防雷设计	30

5.9 电信	32
5.10 燃气	33
第六章 节能、节水措施	34
6.1 节能方案编制原则与依据	34
6.2 能源供应状态和能耗标准分析	35
6.3 节能措施和节能效果分析	37
6.4 节水措施	41
6.5 节能管理措施	42
第七章 环境影响评价	43
7.1 设计依据	43
7.2 项目所在地环境现状	43
7.3 生态环境影响分析	44
7.4 生态环境保护措施	46
7.5 环境影响评价	49
第八章 劳动安全与消防卫生	50
8.1 劳动安全卫生	50
8.2 消防措施	53
第九章 项目组织与管理	56
9.1 项目建设管理组织机构	56
9.2 项目建设管理的主要任务	56
9.3 项目建设管理	57
第十章 项目实施进度与安排	61
10.1 项目实施内容和实施计划	61
10.2 建设工期安排	62
第十一章 项目招标内容	65

11.1 招标内容及范围	65
11.2 项目招标组织形式及方式	65
11.3 项目招标基本情况表	66
表 11-1 招标基本情况表	67
第十二章 投资估算及资金筹措	68
12.1 投资估算依据	68
12.2 项目总投资构成	69
第十三章 社会评价	73
13.1 项目与所在地区互适性分析	73
13.2 社会风险分析	74
13.3 社会评价结论	74
第十四章 社会稳定风险分析	75
14.1 编制依据及要求	75
14.2 风险调查	76
14.3 风险识别	77
14.4 风险估计及初始风险等级判断	80
第十五章 研究结论及建议	83
15.1 研究结论	83
15.2 建议	84
附图：总平面图	85
附件	86

第一章 总论

1.1 项目名称

1.1.1 项目名称

西联镇甘棠三石王村小组集体安置房建设项目

1.1.2 项目建设单位

韶关市武江区西联镇甘棠村村民委员会

1.1.4 项目建设性质

新建项目

1.1.5 项目建设地址

项目建设地位于韶关市武江区西联镇甘棠工业园东片区，京港澳高速公路北侧、高创北路南侧，交通便利。

1.1.6 项目建设规模

本项目总用地面积 34667.00 m²，总建筑面积 46026 m²（一期住宅建筑面积 45360 m²，二期公建建筑面积 666 m²），容积率 1.33。建筑基底面积 13434 m²，建筑密度 38.75%，绿地率 15.7%，共新建机动车停车位 62 个。

规划建设住宅建筑容纳总户数 130 户，其中 120 m²户型 64 户，80 m²户型 66

户，规划配套建设文化室（含管理用房及邮政快递送达室）、文化活动室及配电房。项目按照总体规划，分期实施的原则进行设计。

本次项目建设内容为：建筑面积 45360 m²，包含场地平整、住宅建筑的土建工程和外立面装饰工程以及场地的围墙建设工程。

1.1.7 项目建设的工期

本项目建设工期为 28 个月，拟计划于 2022 年 7 月开始项目的前期准备工作，2024 年 11 月完成本次项目建设工作。

1.1.8 项目总投资及资金筹措

本项目总投资为 7484.99 万元，其中建安工程投资 6914 万元，工程建设其他费用为 298.97 万元，预备费 203.27 万元。

资金筹措方式：村自筹。

1.2 项目编制的依据和范围

1.2.1 项目编制的依据

- 1、《项目可行性研究报告编制委托合同》；
- 2、造价部门颁布的有关相似工程的单位面积造价指标；
- 3、广东省现行的各项工程概预算定额；
- 4、韶关市各种建筑材料市场价格信息资料等；
- 5、《韶关市土地利用总体规划》；

- 6、《民用建筑设计规范》；
- 7、《住宅设计规范》GB 50096-2011；
- 8、建筑设计防火规范 GB 50016-2014（2018 年版）；
- 9、《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》；
- 10、现行有关国家政策、法律法规；
- 11、项目单位提供的有关数据、资料和说明。

1.2.2 项目编制的范围

- （1）项目提出的背景及建设的必要性
- （2）项目选址与建设环境条件
- （3）项目建设规模与主要建设内容
- （4）项目总体布局方案
- （5）工程技术方案
- （6）环境保护、安全卫生、消防和节能
- （7）项目运营和实施计划
- （8）投资估算与资金筹措
- （9）效益分析

1.3 主要技术经济指标

主要技术指标表				
序号	项目	数值	单位	备注
1	规划建设用地面积	34667	m ²	
2	总建筑面积	46026	m ²	
其中	住宅建筑面积	45360	m ²	
	公建建筑面积（二期建设）	666	m ²	包括文化室（含管理用房、邮件快递送达室）、文化活动室、配电房
3	计容总建筑面积	46026	m ²	
4	总建筑基底面积	13434	m ²	
其中	住宅建筑基底面积	12960	m ²	住宅建筑基底面积分为 120 m ² 和 80 m ² 两种
	公建基底面积（二期建设）	474	m ²	
5	容积率	1.33	——	
6	建筑密度	38.75%	%	
7	规划总户数	130	户	120 m ² 户型 64 户，80 m ² 户型 66 户
8	机动车停车位	62	个	
9	绿地率	15.7	%	
10	建筑层数	3.5	层	

1.4 结论与建议

1.4.1 结论

本项目虽不直接产生经济效益，但是项目的社会效益比较明显，维护了西联镇甘棠三石王村的社会稳定，为城市发展提供空间，改善了城市面貌，提高中低收入居民的生活环境和生活质量。同时，该项目还会衍生一定的经济效益，进一步加快投资的步伐，推动了城市基础设施建设，促进产业区域化一体性发展。因

此，项目建设的综合效益显著。

1.4.2 建议

建议在工程建设中建立权责分明、制约有效的机制，更有效地控制项目的投资、工期、质量，使投资的效益最大化，以提高项目开发建设的总效益。期间严格按照公开、公正、公平原则实行招投标，并加强过程管理，明确权责。

第二章 项目提出的背景和必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 韶关市社会经济发展状况

2021 年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，韶关坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，弘扬伟大建党精神，按照党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，坚持创新驱动发展，推动高质量发展，全面建成小康社会，实现了“十四五”良好开局。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年韶关实现地区生产总值（初步核算数）1553.93 亿元，比上年增长 8.6%。其中：第一产业增加值 215.33 亿元、增长 13.1%，对地区生产总值增长的贡献率为 22.0%；第二产业增加值 572.94 亿元、增长

8.9%，对地区生产总值增长的贡献率为 35.7%；第三产业增加值 765.67 亿元、增长 7.2%，对地区生产总值增长的贡献率为 42.3%。

全年人均地区生产总值 54377 元，增长 8.4%。三次产业结构比重由 2020 年的 14.5：34.5：51.0 调整为 13.8：36.9：49.3。

城乡区域协调发展扎实推进。韶关市区生产总值 758.42 亿元、比上年增长 7.2%，占全市地区生产总值 48.8%；县域生产总值 795.51 亿元、增长 10.0%，

占全市地区生产总值 51.2%。年末全市户籍人口 336.75 万人、比上年末增加 0.15 万人，其中城镇人口 153.69 万人、比上年末增加 1.8 万人，户籍人口城镇化率 45.64%。年末常住人口 286.01 万人，比上年末增加 0.48 万人。其中：城镇常住人口 166.25 万人、比上年末增加 2.56 万人，常住人口城镇化率 58.13%、比上年末提高 0.8 个百分点；农村常住人口 119.76 万人，比上年末减少 2.1 万人。全年出生人口 2.49 万人，出生率 8.70‰；死亡人口 2.01 万人，死亡率 7.09‰；自然增长人口 0.48 万人，自然增长率 1.67‰。



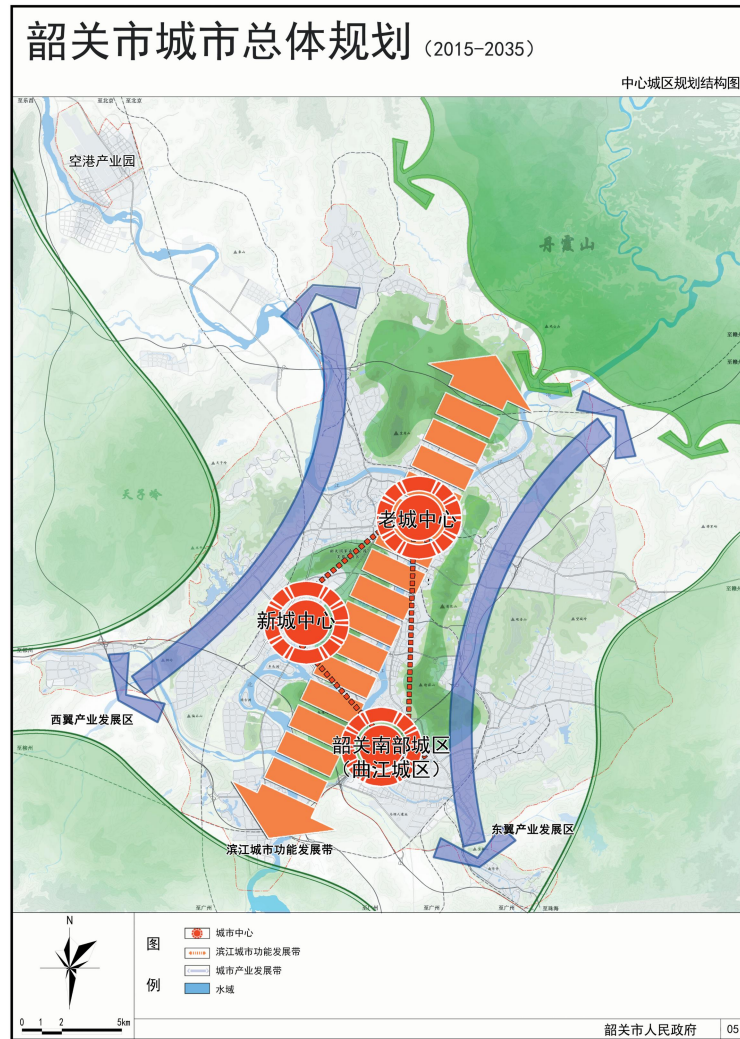
2.1.2 中心城区空间规划

1. 城市发展方向。城市发展方向重点是南向和西南方向，重点建设芙蓉新城、华南先进装备产业园，推进曲江城区与韶关主城区一体化发展。加快开发莲花大道沿线地区，合理控制城市北部建设规模。依托丹霞机场，推进建设空港产业园。

2. 城市空间结构。规划形成“一带两翼三心”的城市空间结构。“一带”是指依托“三江六岸”的滨江生活和公共服务发展带，“两翼”是指东、西翼产业发展区，“三心”是指新城中心、老城中心和韶关南部城区（曲江城区）。

3. 组团布局。城市总体布局为“一主五组团”。“一主”是指集中连片、产城融合发展的主城区，包括韶关老城、芙蓉新城和曲江城区。“五组团”是指地理分隔形成的城市组团，包括：莲花大道组团，打造商贸物流平台和职教基地；华南先进装备产业组团，打造先进装备产业基地、优特钢精品基地；浈江产业组团及沐溪—阳山—甘棠—龙归产业组团，目标是发展现代制造业及物流产业；白土—乌泥角产业组团，依托韶关港水运口岸，发展临港产业。

4. 功能布局。规划了8处重点发展片区，分别是：芙蓉新城，莲花大道商贸物流产业带，莞韶产业园浈江片区，莞韶产业园沐溪—阳山—甘棠—龙归片区，老城的西河商业中心（即芙蓉北—上绕路—塘湾片区），曲江西部新城，华南先进装备产业园、丹霞机场空港产业园，以平台建设优化城市功能和用地布局。



根据《韶关市新型城镇化规划（2021—2035年）》优化中心城区空间布局。按照“东进、南拓、西融、北优”的城市发展战略全力推进中心城区建设。推进中心城区“东进”，依托大学路、百旺路向东部发展，重点发展装备制造和商贸物流；推进中心城区“南拓”，依托北江航道、曲江大道向南部拓展，重点发展临港经济、综合文旅等功能；推进中心城区“西融”，依托沐阳大道、沐溪大道、国道 G323 向西部拓展，重点发展科技研发、装备服务业，高水平建设国家级高新区；推进中心城区“北优”，依托机场路、丹霞大道北向北部发展，重点发展临空经济、生态休闲产业。系统谋划中心城区各片区发展，加快组团式发展，形

成在城市功能上分工合作、在产业结构上互相补充、在基础设施上共建共享的良好格局，建设北部生态发展区核心城市。

加快韶关高新区发展。坚定不移去行政化、机关化、社会化，不断增强园区发展内生动力，推动园区高质量发展，发挥好产业园区对区域经济的引领带动作用。突出高新区管委会产业发展、招商引资等主责主业，将相关社会事务、公共服务等职能交回属地政府管理；探索实行“管委会+公司”模式，加强韶实集团建设。

突破发展生物医药产业。以承接大湾区生物医药制造环节转移为重点，以医药市场需求为导向，以医药产业向价值链、创新链高端发展为主线，做大生物医药产业规模，努力提高生物医药产业发展质量和效益，提升产业核心竞争力。韶关高新区（甘棠片区），加强与珠三角生物医药企业合作，积极承接生物医药企业扩产项目转移，打造化学原料药专业园区。

2.1.3 甘棠产业园介绍

根据《珠江三角洲地区改革发展纲要》和省委、省政府《关于推进产业转移和劳动力转移的决定》（粤发[2008]4号）精神，按照《关于我省山区及东西两翼与珠三角联手推进产业转移的意见（试行）》（粤府[2005]22号）、《广东省产业转移工业园认定办法》（粤经贸[2005]582号）等文件规定，经省、市人民政府批准、认定东莞（韶关）产业转移工业园为省产业转移工业园。东莞（韶关）产业转移工业园甘棠片区是东莞（韶关）产业转移工业园的重要组成部分，位于京珠高速公路韶关段沿线附近，并紧临323国道、北江航道和武广客运专线韶关站。

其所在区域有京九铁路、韶赣铁路、京珠高速、韶赣高速、广乐高速（在建）等，交通条件非常优越，是武江区承接产业转移的重要载体。甘棠工业园是按照“东莞（韶关）产业转移工业园”发展的整体规划与要求，通过全区上下共同努力而打造的新型园区。园区地处韶关市武江区西部，规划用地面积 9009 亩，由工业用地、商业金融用地、仓储用地、公共设施用地、市政公用设施用地和绿化用地等构成，功能配套完善，注重自然生态保护。甘棠工业园产业特色鲜明，其主导产业为环保涂料、家电五金等，并配套发展现代物流等服务业。目前园区已签约项目 74 个，其中环保涂料及其他精细化工企业占 71.6%，其上下游配套企业占 20.3%，其他企业占 8.1%。



虽然园区目前发展状况良好，但是在发展过程中问题亦逐渐暴露，甘棠生物医药产业园规划选址位于甘棠三石王村小组，但是现状场地为陈旧落后的建筑，内外部环境较差，村内土地利用不充分，地块建筑密度大，容积率低，严重浪费土地资源，阻碍城市社会经济的进一步发展。因此，急需对三石王村小组土地进行盘活，真正体现城市土地的价值。

2.2 项目的必要性

2.2.1 项目的建设，利于提升城市形象

本项目地块的现状是建筑陈旧落后，内外部环境脏、乱、差，已经跟城市发展非常不协调。由于该地块的特殊位置，紧邻京港澳高速，不仅有益于高新区甚至韶关市的城市形象，而且很大程度上破坏了甘棠产业园的进一步发展。本项目通过拆迁改造，根据发展规划，重新科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入高新区规划之中，提升高新区以及城市建设形象。

2.2.2 可以大幅度改善、提高拆迁安置居民生活、居住条件

现有居住条件比较恶劣，建筑摆放布局错乱，道路高陡不平，内部配套等居住条件十分不便。另外绝大多数房屋年久失修，墙壁斑驳，土木构件有不同程度的损坏，居住的安全性较差，急需改造革新。同时当地居民安置改造的意愿比较强烈，迫切希望改善生活居住条件。基于以上种种原因，通过本项目的拆迁安置，重新规划建设，将会大大改善提高当地居民的生活环境。

2.2.3 盘活土地资产，充分利用土地资源

一般拆迁安置地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

综上所述，本项目是满足高新区长远发展的客观需要，是人民群众的愿望所向。

2.3 项目建设的可行性

1、该项目的实施符合国家的基本国策，具有强有力的政策支持。

2、武江区政府高度重视，并给予优惠条件支持，区政府高度重视甘棠生物医药产业园建设项目建设的有关事宜，要求相关部门，落实和解决好园区建设用地、建设资金和基础设施的协调问题。

3、该项目的实施符合当地居民的要求和愿望，提高村民的生活条件，提供更多就业条件，促进经济社会发展。

综上所述，西联镇甘棠三石王村小组集体安置房建设项目将进一步完善甘棠生物医药产业园建设体系，对推动武江区社会发展，为构建和谐社会，维护武江区社会稳定有着重要的意义。

本项目的建设，符合国家宏观政策，符合构建社会主义和谐社会的要求。项目建设是必要的，也是可行的。

第三章 项目拟建地址和建设条件

3.1 项目建设选址

3.1.1 项目场地选址

项目建设地位于韶关市武江区西联镇甘棠工业园东片区，京港澳高速公路北侧、高创北路南侧，交通便利。

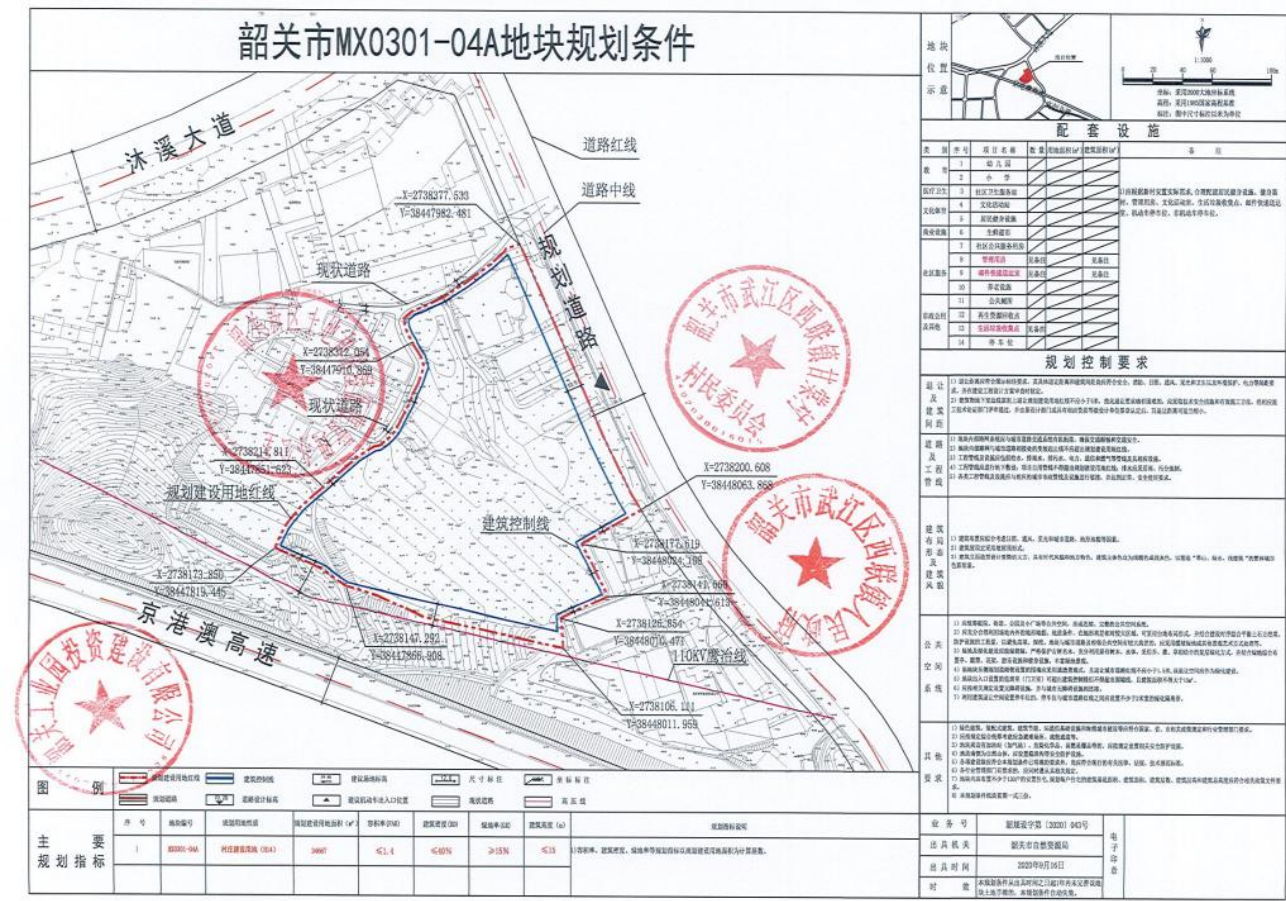


图 3-1 项目选址区位图

3.1.2 场址现状

项目场地大部分破旧的老建筑和杂草，居住环境较差；部分用地为林地，需要办理林木采伐。



图 3-2 场地原状图

经现场核查，该地块已部分完成征拆，尚有一些未拆除，建议政府加大力度，早日清拆清出场地，用于项目建设。另土地权属清晰无争议，符合交地条件。

3.2 项目建设条件

3.2.1 气候

甘棠三石王新村地处北回归线以北，属亚热带气候为主的湿润性季风气候，日照充足，雨量充沛，冬季多干冷的偏北风，夏季多偏南的暖湿气候。年平均气温 20.3°C （其中年平均最高气温 25.4°C 、最低气温 16.8°C ），年平均湿度为 52%，年平均日照时数 1858 小时，年太阳总辐射 111.5 千卡/平方厘米，年平均雨量为 1537.4 毫米。

入汛期为每年 4 月中旬至 7 月下旬。春季冷暖季风交替繁，多为低温阴雨天气，日照最少；夏季火热酷暑，雨量多且集中；秋季秋高气爽，昼夜温差大，降水量少；冬季雨量减少，天气寒冷，年无霜冻期 305 天。项目建设地的气候对施工影响较小。

3.2.2 地形地貌及地震

项目建设地位于韶关市武江区，地处南岭山脉南麓的盆地之中，区域内的地质地层属于沉积岩地层为主。规划范围内地形起伏较大，地面标高一般在 74-88m 之间，需要注意场地平整处理，避免增加项目造价。

根据《中国地震动参数区域图（GB18306-2001）》和国家标准《建筑抗震设计规范》（GB50011-2008）划分规定，本区划入 6 度烈度区内。设计基本地震加速度为 $0.05g$ ，设计地震分组为第一组，等效剪切波速为 247m/s 。抗震设计场地土类型属于中软土，该建筑场地类别属 II 级，特征周期为 0.35s ，建筑抗震

为可进行建设的一般地段，场地建筑工程抗震设防分类为丙类。

3.2.3 工程地质

韶关市土壤类型较多。全市大致有土壤共 11 土类、 19 个亚类、78 个土属、 285 个土种。土壤总面积 1.706 万 km^2 ，占土地总面积的 92.8%。 11 个土类又可划分为自然土、旱地土壤和水稻土三大类。

1、自然土 包括山地、丘陵、河流冲积地土壤。共分南方山地草甸土、黄壤、红壤、赤红壤、红色石灰土、黑色石灰土、紫色土、潮砂泥土和石质土 9 个土类、 12 个亚类、 25 个土属、 119 个土种。面积为 1.526 万 km^2 ，占土壤总面积 89.4%，占土地总面积 83%；

2、旱地土壤 包括菜园土土类及耕地自然土，共 19 个土属，38 个土种，面积 533 km^2 ，占土壤总面积 3.1%，占土地总面积 2.9%，占耕地总面积 29.3%；

3、水稻土 水稻土即水田土壤。只有一个土类—水稻土，分为淹育型水稻土、潴育型水稻土、渗育型水稻土、潜育型水稻土、沼泽型水稻土和矿毒性水稻土 6 个亚类、34 个土属、128 个土种，面积 1287 km^2 ，占土壤总面积 7.5%，占土地总面积 7%，占耕地总面积 70.7%。

韶关市土壤在水平分布上分为赤红壤和红壤两大土类，区内南亚热带生物气候区地带性土壤为赤红壤，中亚热带生物气候区地带性土壤为红壤。土壤在垂直分布上有南方山地草甸土、黄壤、红壤、赤红壤四大土类。本项目区域内土壤以黄壤为主，较贫瘠，呈微酸性。

3.2.4 社会经济条件

根据韶关市统计局及国家统计局韶关调查队发布《2021 年韶关市国民经济和社会发展统计公报》数据,2021 年韶关实现地区生产总值(初步核算数)1553.93 亿元,比上年增长 8.6%。其中:第一产业增加值 215.33 亿元、增长 13.1%,对地区生产总值增长的贡献率为 22.0%;第二产业增加值 572.94 亿元、增长 8.9%,对地区生产总值增长的贡献率为 35.7%;第三产业增加值 765.67 亿元、增长 7.2%,对地区生产总值增长的贡献率为 42.3%。全年人均地区生产总值 54377 元,增长 8.4%。三次产业结构比重由 2020 年的 14.5:34.5:51.0 调整为 13.8:36.9:49.3。

全年全部工业增加值 469.42 亿元,比上年增长 12.0%。规模以上工业增加值 381.63 亿元,增长 12.7%。规模以上工业中,分门类看,采矿业增长 25.7%,制造业增长 10.1%,电力、热力、燃气及水的供应业增长 20.8%。分经济类型看,国有及国有控股工业增加值 197.35 亿元,增长 9.8%。股份制工业 319.89 亿元,增长 11.2%;外商及港澳台工业 58.21 亿元,增长 21.3%。轻工业增加值 102.76 亿元,增长 6.0%;重工业增加值 278.88 亿元,增长 15.6%。高新技术产业开发区及工业园规模以上工业增加值 218.79 亿元,增长 15.9%。

高技术制造业增加值比上年增长 28.7%,占规模以上工业增加值的比重为 7.8%、提高 0.5 个百分点,其中:医药制造业下降 14.4%。

因此,急需启动西联镇甘棠三石王村小组集体安置房建设项目,为甘棠医药产业园发展提供建设场地,推动韶关医药制造业的良好发展,提高高技术制造业增加比重,促进韶关产业升级转型。

3.2.5 政策法律条件

本项目的建设符合《韶关市城市总体规划 2015-2035 年》、《韶关市新型城镇化规划（2021—2035 年）》以及《关于推进产业转移和劳动力转移的决定》（粤发[2008]4 号）等国家相关政策，得到韶关市有关部门和社会各界的大力支持。

按照市政府办公室《关于印发莞韶园武江甘棠工业园东片区生物制药产业园开发和睿华仿制药基地项目建设实施方案的通知》（韶府办明电〔2018〕264 号）精神，需征收西联镇甘棠村 1630 亩集体土地用于生物医药产业园项目建设。该项目位于甘棠工业园东片区，涉及甘棠三石王村小组整村搬迁，现需预留集体安置地给甘棠三石王村小组。经西联镇、甘棠村委会等单位核实，甘棠三石王村小组需安置人口 324 人，合计 130 户，其中：120 平方米户型房屋 64 户，安置 192 人；80 平方米户型房屋 66 户，安置 132 人，按照我市 2.5 户/亩的安置标准，需预留集体安置地 52 亩。为尽快落实甘棠三石王村小组集体安置地，推进生物医药产业园建设，该委拟在原钓鱼台农庄地块选址，预留给甘棠三石王村小组作为集体安置地。该地块位于西联镇沐溪大道与京港澳高速公路之间，总面积为 34667 平方米（折合 52 亩），符合土地利用规划和城市总体规划；安置地保留集体土地性质，只转不征。

3.3 结论

综上分析，项目场地的选址以及所在区域的相关建设条件可满足项目建设需要。

第四章 需求分析与建设规模

4.1 需求分析

依据《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令〔2001〕305号）和《韶关市城市房屋拆迁管理办法》（〔2007〕39号令）等政策文件，项目按照我市2.5户/亩的安置标准进行建设。

根据现场实际情况，经西联镇、甘棠村委会等单位核实，甘棠三石王村小组需安置人口324人，合计130户，其中：120平方米户型房屋64户，安置192人；80平方米户型房屋66户，安置132人。

根据相关数据测算，项目建设用地约为 $130/2.5 \times 666.67 = 34667 \text{ m}^2$ 。

4.2 建设规模

本项目总用地面积 34667.00 m^2 ，总建筑面积 46026 m^2 （一期住宅建筑面积 45360 m^2 ，二期公建建筑面积 666 m^2 ），容积率1.33。建筑基底面积 13434 m^2 ，建筑密度38.75%，绿地率15.7%，共新建机动车停车位62个。

规划建设住宅建筑容纳总户数130户，其中120 m^2 户型64户，80 m^2 户型66户，规划配套建设文化室（含管理用房及邮政快递送达室）、文化活动室及配电房。项目按照总体规划，分期实施的原则进行设计。

本次项目建设内容为：建筑面积 45360 m^2 ，包含场地平整、住宅建筑的土建工程和外立面装饰工程以及场地的围墙建设工程。

主要技术指标表				
序号	项目	数值	单位	备注
1	规划建设用地面积	34667	m ²	
2	总建筑面积	46026	m ²	
其中	住宅建筑面积	45360	m ²	
	公建建筑面积（二期建设）	666	m ²	包括文化室（含管理用房、邮件快递送达室）、文化活动室、配电房
3	计容总建筑面积	46026	m ²	
4	总建筑基底面积	13434	m ²	
其中	住宅建筑基底面积	12960	m ²	住宅建筑基底面积分为 120 m ² 和 80 m ² 两种
	公建基底面积（二期建设）	474	m ²	
5	容积率	1.33	——	
6	建筑密度	38.75%	%	
7	规划总户数	130	户	120 m ² 户型 64 户，80 m ² 户型 66 户
8	机动车停车位	62	个	
9	绿地率	15.7	%	
10	建筑层数	3.5	层	

第五章 项目建设方案

5.1 工程设计依据

- 1、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；
- 2、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
- 3、《混凝土结构设计规范》（GB50010—2010）（2015 版）；
- 4、《建筑抗震设计规范》（GB50011—2010）（2016 年版）；
- 5、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 6、《住宅设计规范》GB 50096-2011；
- 7、《建筑结构可靠性设计统一标准》GB 50068-2018；
- 8、国家现行的其它相关规范。

5.2 建设指导思想与原则

根据建筑使用功能及结合校区绿化、周边环境进行建筑设计。

建筑物的结构安全等级为二级、多层民用建筑，建筑耐火等级为三级，建筑抗震烈度为 6 度。

按现代风格设计，体现幽雅温馨的居住环境；以与周边环境相匹配为设计原则。

建筑采用框架结构，在立面造型上采用比较现代的设计手法，立面构成上体现建筑的现代气息，使建筑物更好的融入整个高新区的大环境中去。

建筑结构设计力求安全、实用、节省并满足工艺及使用要求，尊重当地习惯做法，结合以往的设计经验，采用最佳设计方案。

5.3 建设规模及内容

本项目总用地面积 34667.00 m²，总建筑面积 46026 m²（一期住宅建筑面积 45360 m²，二期公建建筑面积 666 m²），容积率 1.33。建筑基底面积 13434 m²，建筑密度 38.75%，绿地率 15.7%，共新建机动车停车位 62 个。

规划建设住宅建筑容纳总户数 130 户，其中 120 m²户型 64 户，80 m²户型 66 户，规划配套建设文化室（含管理用房及邮政快递送达室）、文化活动室及配电房。项目按照总体规划，分期实施的原则进行设计。

本次项目建设内容为：建筑面积 45360 m²，包含场地平整、住宅建筑的土建工程和外立面装饰工程以及场地的围墙建设工程。

5.4 总平面布置

5.4.1 总图布置的原则

- 1、必须坚持科学合理、节约用地的原则。
- 2、在满足基本功能需要的同时，适当考虑未来发展。
- 3、合理确定功能分区，各功能的建筑布局合理，科学地组织人流和车流，避免或减少交叉；
- 4、根据不同地区的气象条件，使建筑物的朝向、间距、自然通风和绿化达到最佳程度，为村民提供温馨的居住环境；

5、总平面布置，应充分利用地形地貌；在不影响使用功能和满足安全卫生要求的前提下，适当提高建筑组合的集中程度。

5.4.2 道路工程

项目区域内道路系统，除满足交通和消防需要，形成主干道和环道外，还需要部分人行道，连接各户住宅。道路路面结构为沥青路面带盖板明沟，路边附属设施包括：垃圾箱、路标。

1、道路系统

在场地东侧的规划市政道路设置 2 个出入口，主入口中间为人行景观步行系统，两侧为车行道路，主入口北侧设置 1 个次要入口，以车行为主。

小区以内环路连接东部的主次入口，构成小区级道路系统；枝状组团路上连小区路，下接宅前小路。

小区级道路：主入口道路为 7 米宽的场地主轴道路，内部小区级道路，车行道宽度为 4 米，两侧为不小于 1 米的人行道。

组团级道路：枝状组团级道路使得居民顺利到达小区级道路组团级道路：枝状组团级道路使得居民顺利到达小区级道路系统，道路宽度控制为 4~5 米。

宅间道路：道路宽度控制为 2.5 米。

2、步行休闲系统

为将小区规划成为安全、优美、舒适的人居环境，规划在小区东西两部分，居住组团的中心部位分别布置了专门的休闲景观和步行系统，供居民休闲、活动和步行出入小区

3、停车场地

规划小区主要采取地面停车的方式，停车泊位主要布置在场地东西两侧的活动广场附近。另外，考虑将部分住宅底层架空，作为停车场地。小区停车位总数为 69 个，占总居住户数的 47.69%。

小区的非机动车停放主要采用住宅底层停放的方式，即每幢住宅楼底层都设非机动车停车库。

5.4.3 建筑布局

本项目为多层安置房，考虑到当地的经济发展水平、城市化水平、当地的居住生活习惯和市场认可程度，住宅建筑为 3-4 层。

根据用地地形情况，为降低小区建设成本和追求住宅较好朝向，小区住宅布置较为规整，住宅之间相互平行。

另外，多层住宅建筑在布局时都以成组群的形式布置，每个居住组团内又划分了 2-3 个组群，组群内住宅建筑相对集中紧凑布置，组群之间以步行休闲系统、组团级道路，这样的布局手法，既便于识别和管理，又使得小区的空间景观富于开合变化。

5.4.4 绿地景观系统

用地形态的特点和规划结构，没有布置集中成片的小区级公共绿地，而是化整为零在每个居住组团的中心部位布置了集中的组团公共绿地和活动场地。组团级公共绿地与每个组团的人行出入口、步行休闲系统相结合，形成了每个组团的

休闲活动和视觉景观中心。

另外，规划还注意了小区内部景观与外部景观的交融与互动，通过面向城市道路的步行铺地广场和景观轴线，将组团之间以及组团与城市之间的人流活动和视线景观联系了起来，形成了小区良好互动的内外部景观。

5.4.5 配套公建设施及布局

小区配套公建设施布局采用了集中与分散相结合的布局手法。

为了方便小区居民使用，在场地的主入口设置文化室（包含管理用房、邮件快递收达室）、运动健身广场及篮球场，在场地西侧设置文化前广场、文化活动室及配电房等配套设施及用房。

5.4.6 竖向设计

规划用地现状场地西高东低，场地高差高达 12m。场地呈现台地形式，西部为山地，场地高达 88m。

本次规划设计顺应现状场地地形地势，规划山地型居住小区，建筑布局顺应场地呈平行式逐级抬升，场地西侧的原有山体尽量保留，作为小区的景观系统节点，减少场地内的土方平衡量，节约项目造价。

5.4.7 建筑装饰装修设计

外墙面：外墙面采用肌体涂料和真石漆，同时注重颜色的搭配。

内墙：20 厚 1：2 水泥砂浆压实抹光。

楼地面：用 20 厚水泥砂浆找平楼板面。

楼面刷素水泥浆一道，20 厚 1：2 水泥砂浆压实抹光，保持室内标高一致，每一层的标高要按图施工，要做到每一层地面标高无误差。

屋面、门窗工程

门窗采用铝合金门窗及防火门。

本项目工程住宅建筑交付为毛坯房。

5.7 给排水设计

5.7.1 设计依据

- 1、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)；
- 2、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018 版)；
- 3、《建筑给水排水设计规范》(GB50015—2019)；
- 4、《室外给水设计规范》(GB50013-2018)；
- 5、《室外排水设计规范》(GB50014-2006) (2016 版)；
- 6、《广东省用水定额》 第 3 部分：生活 DB44/T 1461.3—2021
- 7、国家、政府、行业等其他相关规范标准。

5.7.2 生活给水系统

项目用水按照《广东省用水定额》第 3 部分：生活 DB44/T 1461.3—2021：韶关地区位于Ⅲ区区域，农村居民用水标准为 140L/（人·d），项目小区合计居民 324 人；

1、项目日最高用水量为 $140 \times 324 = 45.36 \text{m}^3 / \text{d}$;

2、水源：东侧规划路上各引入 1 条 DN150 市政给水管供水，市政水压约 0.30MPa。

3、供水方式：由市政水直接供给，主要用于绿化和生活用水。

3、小区内的生活给水由市政直供，超过 0.20MPa 的楼层采用减压阀减压供水。

4、冷水管：给水管干管、立管均采用 PP-R 管，公称压力 $P=1.0 \text{Mpa}$ ，管径大于 100 的采用沟槽式卡箍连接，其它采用螺纹连接，卫生间阀门后给水管采用 PP-R 管，公称压力 $P=1.0 \text{Mpa}$ ，热熔连接；管材及管件应由同一厂家配套供应。生活给水系统所涉及的材料必须达到生活饮用水卫生标准。

5.7.3 排水系统

排水体制采用雨污分流制，粪便经化粪池处理后排入市政污水系统，厨房排水经隔油池处理后排入污水系统；各用水点设置排水装置和排水管，排放废水；达到排放标准之后，排放至市政排水管网。

1、污、废水系统

(1) 排水量

本项目总排水量约为 $40.83 \text{m}^3 / \text{d}$ ，为一般生活废水（主要包括洗漱用水，清洁用水及厨房用水）。

(2) 排水系统

室内污、废水由管道收集出户，经化粪池处理后直接排至市政排水管网。

阳台雨水、空调冷凝水间接排水至室外雨水沟或散水，再排至室外雨水井。

排水立管设专用、升顶通气立管、环形通气管。

2、雨水系统

本工程排水系统采用雨、污分流制。

雨水由屋面雨水斗收集后，经雨水立管排入雨水沟或室外雨水检查井后再排入市政雨水管。

韶关市暴雨强度公式： $1852.865(1+0.62931gP)/(t+9.63841gP)^{0.6697}$ 计算，

降雨重现期 P 采用 5a，综合径流系数 $\psi=0.9$ ，用地范围内雨水量 978.20L/s。

雨水由屋面雨水斗收集后，经雨水立管排入雨水沟或室外雨水检查井后再排入市政雨水管。

3、雨水排水管材

室内卫生间排水管：排水立管采用：内螺旋 UPVC 排水管，胶圈密封连接；支管、水平埋地出户管、管道转换层的排水干管、水平汇合管采用 UPVC 承压排水管，其排水横管、立管的底部弯头采用加厚 UPVC 承压排水塑料管材，橡胶圈承插连接。

室内压力排水管采用镀锌钢管钢塑复合管承压等级不小 1.0Mpa， $\leq DN100$ 时采用丝扣连接； $DN100$ 时采用卡箍连接。

室内空调冷凝水管管径 $< DN50$ 的采用“UPVC”给水管，否则为“UPVC”排水管。

室外排水管材采用 UPVC 大口径双壁波纹管 ($D < 250mm$)，HDPE 大口径双壁波纹管 ($D \geq 250mm$)，行车道下管材环刚度为 8KN/m，绿化带下管材环刚度为 8KN/m，承插式连接。

5.7.4 消防给水系统

1、室外消火栓系统

(1) 由东侧规划市政路上的市政供水管网解决小区室外消防用水需求。

(2) 室外消火栓保护半径不应大于 150m，布置间距不超过 120m，每个室外消火栓的出流量宜按 10L/s~15L/s 计算。

2、室内消火栓系统

根据建筑物使用性质、火灾危险性、可燃物数量、火灾蔓延速度以及扑救难易程度等因素，根据火灾的种类，每个灭火器配置场所均配置适量的手提式灭火器，以扑救初始火灾。

3、消防供水管材

(1) 消火栓系统的管道工作压力 $P_n \leq 1.6\text{MPa}$ 时采用内外壁热镀锌钢管， $P_n > 1.6\text{MPa}$ 者，采用加厚焊接内外壁热镀锌钢管焊接或沟槽连接，机房内管道及阀门相接的管段采用法兰连接。

(2) 室外埋地消防管采用钢丝网骨架 PE 复合管，采用电热熔连接；管道及配件的公称压力均选用 1.0MPa。

5.8 电气、防雷设计

5.8.1 设计依据

1、《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019；

2、《供配电系统设计规范》GB50052-2016；

- 3、《20KV 及以下变电所设计规范》 GB50053-2013；
- 4、《低压配电设计规范》 GB50054-2011；
- 5、《建筑物防雷设计规范》 GB50057-2010；
- 6、《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 年版）；
- 7、《建筑照明设计标准》 GB50034-2013；
- 8、《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019；
- 9、国家、政府、行业等其他相关规范标准。

5.8.2 10/0.4KV 变配电系统

本工程配电房设在场地西侧，最远供电距离为 200 米。

5.8.3 用电负荷

参照《中国南方电网城市配电网技术导则》（2006 年）、《城市电力规划规范》GB / T 50293-2014 及类似项目电力负荷密度算法，则本项目用电初步估算如下表所示。

项目用电负荷估算表

序号	用电区域	单位指标 (w/m ²)	数量 (m ²)	用电容量 (kW)	需要系数	有功功率 (kW)
1	新建建筑用电	35	46026	1610.91	0.5	805.46
2	未预见用电量	1×10%				80.55
3	合计	1+2				886.01

本项目有功计算负荷 $P_{js}=886.01kW$ ，因此变压器总装机容量 886.01kVA。据此本项目配置可考虑如下：1 台 1000KVA 变压器。建议在设计阶段经负荷详细计算后确定变压器配置。

5.8.4 电源

10KV 电力线引自小区东边规划市政路上 10KV 电力线，规划在小区内布置 1 个配电房，总容量为 1000KVA

5.8.5 线路敷设

10KV 电力引入线采用穿钢管理地敷设，低压配电电缆全部采用 PVC 套管埋地敷设。

5.9 电信

5.9.1 电话容量预测

住宅按每户（130 户）一门电话考虑，公建和未预见用量按 10 门，则主线电话需求约 140 门，电信缆路由区电信分局引来。

5.9.2 电信线路敷设

电信线路全部采用电缆管道埋地敷设，电信管网按基本饱和容量设置，根据规划路网和用户分布，与电力线分置道路两侧。电信管道一般敷设于道路边缘绿化带或人行道内。电信管均采用 PVC 管埋地敷设，管道结合道路建设一次下地。

5.10 燃气

规划居民的燃气引自规划路的中压燃气管，规划设两处专用柜式燃气调压装置，将中压燃气调至低压供水区用户使用。

小区内燃气管以环状加枝状形式布置，并尽量敷设在路边的绿化带下，燃气管在道路下的覆土深度不得小于 0.7m。燃气管道采用耐腐蚀的 PE 管。

第六章 节能、节水措施

6.1 节能方案编制原则与依据

6.1.1 节能方案编制原则

- 1、认真贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用资源；
- 2、积极采用先进的节能新材料、新工艺、新技术，严禁采用国家已淘汰的落后工艺和设备；
- 3、在规划中引进生态环保设计理念，通过合理建筑布局及环境设计，充分利用自然环境，利用太阳能减少非可循环利用能源的消耗；
- 4、设计时，在保证合理布局的前提下，尽可能缩短供水、供电线路，减少线路能耗损失；
- 5、建筑物根据用地条件尽量合理布局，使其采光通风良好；
- 6、建筑设计尽量采用天然采光、自然通风，以减少采光、暖通耗能。

6.1.2 编制依据

- 1、《中华人民共和国节约能源法》（2016年修正）；
- 2、《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第44号）；
- 3、《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28号）；

- 4、《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（发改投资(2006)2787 号）；
- 5、《广东省节约能源条例》（2010 年修订）；
- 6、《民用建筑节能管理规定》（建设部令第 143 号）；
- 7、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ75-2012）；
- 8、《建筑节能工程施工质量验收规范》（GB50411-2019）；
- 9、《全国民用建筑工程涉及技术措施一节能专篇》（建质(2006)277 号）；
- 10、《广东省用水定额》（DB44/T1461-2021）；
- 11、《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）；
- 12、《用能设备能量测试导则》（GB/T6422-2009）；
- 13、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）。

6.2 能源供应状态和能耗标准分析

6.2.1 能耗情况分析

1、用电量估算

参参照《中国南方电网城市配电网技术导则》（2006 年）、《城市电力规划规范》GB / T 50293-2014 及类似项目电力负荷密度计算法，则本项目用电初步估算日平均用电负荷 886.01kw，项目年用电按 365 天，每天 12 小时计，则电力消耗量=763.58*365*12/10000=388.07 万 kWh。

2、用水量估算

本项目用水生活用水及其他未预见用水。本项目建成后用水人数为 324 名。

项目用水按照《广东省用水定额》（DB44/T1461-2021）计算，本项目日用水量为 45.36m³/d，项目年用水按 365 天计，则项目年耗水量为 1.66 万 m³。

6.2.2 项目能耗指标分析

按照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020），根据本项目用能耗能情况计算出各种能源消费总量及结构详见下表 6-1 综合能耗及单位投资能耗分析表所示。

表 6-1 综合能耗及单位投资能耗分析表

	能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标煤）
年耗能量	电	万 kwh	388.07	1.229（当量值）	315.76
	能源消费总量（吨标煤）				315.76
	工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标煤）
	新水	万 m ³	1.66	2.571（当量值）	0.65
	能耗工质总量（吨标煤）				0.65
	项目年耗能总量（吨标煤）				316.41

从上表中可以看出，本项目综合耗能 316.41 吨标准煤（当量值）。

根据国家发展和改革委员会 2016 年第 44 号令《固定资产投资项目节能审查办法》及广东省、韶关市节能审查的有关规定，项目的能耗及单体建筑面积达到以下标准的：

1、年综合能源消费量 5000 吨标准煤以上(改扩建项目按照建成投产后年综合能源消费增量计算，电力折算系数按当量值，下同)的固定资产投资项目，其节能审查由省级节能审查机关负责。其他固定资产投资项目，其节能审查管理权限由省级节能审查机关依据实际情况自行决定。

2、年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦

时的固定资产投资项项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。

项目营运期间年综合能耗为 316.41 吨标准煤，未超过年综合能耗 1000 吨标准煤的标准，年用电为 388.07 万千瓦时，未超过年用电量 500 万千瓦时，项目无需单独进行节能审查。

6.3 节能措施和节能效果分析

6.3.1 项目前期设计过程中的采取的节能措施及手段

1、在设计方案选择时，尽可能运用节能新技术、新工艺，将低能耗作为建设方案选择的主要考虑因素。

2、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。

3、在设计中选用新型建筑材料、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。

4、在营造美好、舒适的室外园林绿化设计中，应考虑建筑物周围的绿化，选择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。

5、在总图布置方面，尽可能将公用工程布在负荷中心，并合理布置负荷流向，减少线路长度，以利于降低消耗。

6、在满足相关规范、验收标准的前提下，优化配电线路的设计，减少配电线路的损耗。

7、根据照明场所的建筑与装饰设计所确定的采光形式及采光参数、主要装饰材料的技术参数和照明域的性质、规模等，合理优化选择灯具照度防止电能的有效浪费。

8、在机电设备的选型设计上，尽量采用技术先进、材料优良、结构合理、机械强度高、使用寿命长的节能型机电设备，以利于有效降低产品的能耗。如选择节能型的变压器，节能型风机、水泵等。

9、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。

10、在建筑设计中，除考虑建筑功能和建筑布局外，应充分考虑节水因素的冷热水混合龙头，保证热水在使用过程中的水温，使用户能够快速得到符合温度要求的热水，减少由于调温时间过长造成的水量浪费，同时，减少热水系统的无效冷水量，防止用户开启热水配水装置后，需要放掉部分冷水后才能正常使用所造成的水量浪费。

6.3.2 项目建设过程中采取的节能措施

1、施工工艺节能

制定合理施工能耗指标，提供施工能源利用率。优先使用国家、行业推荐的节能、高效、环保的施工设备和机具，如选用变频技术的节能施工设备等。施工现场分别设定生产、生活、办公和施工设备的用电控制指标，定期进行计量、核算、对比分析，并有预防与纠正措施，避免设备核对功率大于使用功率或超负荷使用设备的现象。

2、机械设备与机具节能

建立施工机械设备管理制度，开展用电、用油计量，完善设备档案，及时做好维修保养工作。使机械设备保持低耗，高效的状态。选择功率与负载相匹配的施工机械设备，避免大功率施工设备低负载长时间运行等。

3、生产、生活及办公临时设施节能

利用场地自然条件，合理设计生产、生活及办公临时设施体形、朝向、间距和窗墙面积比例，使其获得良好的日照、通风、采光。临时设施采用节能材料、墙体、屋面使用隔热性能良好的材料，减少夏天使用空调设备的使用时间及耗能量，合理配置空调、风扇数量，规定使用时间，实行分段分时使用，节约用电。

4、施工用电及照明节能

临时用电优先选用节能电线和节能灯具，临时电力线路应合理设计、布置，临时设备采用自动控制装置，采用声控、光控等节能照明灯具。

5、施工节水措施

施工中采用先进节水施工工艺，施工现场喷洒路面、绿化浇灌不宜使用市政自来水。施工现场供水管网根据实际用水量合理设计及布置，管径合理、管路简捷安全，采取有效措施减少管网与用水器具的损漏，现场办公区、设备、车辆冲洗采用节水系统和节水器具。优先使用中水搅拌、中水养护，收集雨水养护，处于基坑降水阶段，优先采用地下水作为混凝土养护用水及地面冲洗、绿化灌溉用水。

6.3.3 项目运营期采取的节能措施

1、大力推行绿色照明理念，除大空间照明、装饰照明等有特殊要求外，原则上全部采用高效节能、长寿命的光源和灯具。光源采用稀土三基色 T5 荧光管、紧凑型电子节能灯管、金属卤化物气体灯等，灯具内采用电子镇流器或低耗电电感镇流器并单灯电容补偿，反射器由高纯铝等高反射率材料制造，同时在满足照明和装饰效果的前提下控制好照度值，选用多组合控制开关，分、分功能控制，按实际需要进行开关，从而达到节能的目的。建议照明灯具采用环保节能型的 LED 灯具。

2、设备容量选择要适宜，台数要合理用电设备的容量、台数应与负荷相匹配，消除大马拉小车的现象，对于负荷变化较频繁的机电设备，尽量采用变频调速等技术以提高机电设备总效率，降低损耗，尽量防止轻载或超载运行。

3、装设功率补偿设备，为提高用电负荷的功率因素，应安装设置功率补偿设备，进行无功补偿，减少系统的无功功率损耗。

4、室外附属景观及绿化照明以满足景观照度为目的，合理控制每天光照时

间。

6.4 节水措施

2002 年修订的《中华人民共和国水法》中规定“国家实行计划用水、厉行节约”，项目应加强节电节水的基础工作。保证安全供水等多种因素，对给水系统的压力做出合理限定，通过采用节水龙头或采取减压措施合理限定配水点的水压，防止给水系统超压出流造成的“隐形”水量浪费。

1、尽可能采用变频调速泵供水，选用优质给水管材，避免因给水系统发生二次污染而需将受到污染的水排放和对供水系统进行清洗处理所造成的水量浪费。

2、在可能条件下，考虑采用节水设施，充分利用各种排水（如生活排水、盥洗废水、雨水等），经过适当处理后回用于建筑物或建筑消防，减少自来水耗费。

3、对生活用水和清洗水采用节水阀门，并采取有效措施避免跑、冒、滴、漏等现象。配水装置和卫生设备是水的最终使用单元，其节水性能的好坏，直接影响节水的成效。

4、各项具体工程的生活、消防给水系统的设备，宜选用高效节能的供水设备。水泵的选型应合理适用，水泵运行时扬程和压力等指标，应尽可能选择在接近额定值的范围，并尽可能采用变频调速装置加以控制，以达到最佳的节能效果。

5、坐式大便器采用分量节水冲洗装置，卫生间洗手盆采用可调温感应龙头，蹲式大便器采用感应式冲洗阀。

6、绿化带喷灌选用喷洒均匀，能起到节水效果的喷头。针对天气和绿化带泥土保温情况决定喷水量，合理控制喷淋量。

6.5 节能管理措施

项目单位应设立专人负责节能工作，制定严格的节能措施，加强宣传工作，落实国家各项节能政策，把“节约资源、保护环境”宣传与日常生活相结合，提高节能意识。

项目建成后运营管理中要把节能工作列入目标管理，强化管理，指标分解，严格考核。加大节能指标的考核力度，建立节能专项奖励资金，实行“多节多奖，少节少奖，不节不奖，浪费受罚”的分配原则。

在小区内通过报纸、板报、局域网、召开研讨会、设置宣传画、标语牌等多种手段，深入持久地进行节能宣传教育。通过组织节节能知识竞赛活动使全体居民对节能的重要性有明确认识，树立节能光荣，浪费可耻，时时处处讲节约的风尚，建立一个较好的节能氛围，使节能工作步步深化。

第七章 环境影响评价

环境保护是我国的一项基本国策，任何开发建设项目都必须按照环保法规做好环保工作，在合理利用自然资源的同时，有计划地保护环境，预防环境质量的恶化，控制环境的污染。

7.1 设计依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订版）；
- 2、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 3、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12504-2011）；
- 4、《污水综合排放标准》（GB8978-2002）；
- 5、《声环境质量标准》（GB3096-2008）。

7.2 项目所在地环境现状

7.2.1 自然环境

项目建设地址位于西联镇沐溪大道与京港澳高速公路之间，周边基础设施配套较完善，风景较美，场址内无矿产资源和重要的森林植被，环境良好、空气污染度低。

7.2.2 生态环境

项目建设用地范围内没有文物古迹和风景名胜等，无工业污染源，空气清新，

全年空气污染指数都保持在优良以上。

7.2.3 社会环境

项目选址在西联镇沐溪大道与京港澳高速公路之间，社会关系简单。

7.2.4 特殊环境

项目建设用地内无自然保护区等特殊环境影响。

7.3 生态环境影响分析

7.3.1 施工期环境影响分析

1、施工扬尘

扬尘的影响主要来源于建筑装修施工材料装卸、搅拌等产生的尘埃。施工期间扬尘的情况随着施工阶段的不同而不同，其造成的污染影响是局部和短期的，期间加以控制不会影响附近生活活动的正常进行，而且局部影响在施工结束后就会消失。

2、施工噪声

（1）施工机械噪声

施工机械如切割机、打磨机等产生的噪声较大，选址周边邻近居民会对噪声较为敏感。

（2）运输噪声

根据对工程数量的分析，项目需要运输量不大，主要是运输装修材料车辆往

返经过的路段，会对沿线的声环境产生一定交通噪声影响。

总的看来，这种声环境的影响是短暂的，将随着施工期的结束而消失。

3、生活污水

生活污水来源于施工人员食宿地产生的污水，由于用水量不大，污水影响不明显。生活废水采用相应的治理设施治理达标后，排入市政污水管道。

4、固体废弃物

施工期的固体废弃物主要来源于施工过程中产生的建筑垃圾和施工人员食宿地产生的生活垃圾，这些固体废弃物应加处理，避免产生二次污染。

5、大气环境影响

装修过程如使用甲醛、苯及苯系物、卤化物溶剂、含有重金属的颜料等，对室内环境会产生一定的影响。施工车辆会产生废气 CO、氮氧化物、二氧化硫等，从而对大气环境产生影响，结合项目实际情况分析，该影响甚微。

7.3.2 运营期环境影响

1、大气污染源

主要是来往车辆排放的废气，但该影响甚微，可采取直接排放方式。

2、水污染

污水主要来源于卫生冲洗废水及生活污水的外排水，若不注意处理达标排放，势必影响周边地表水的环境质量。

3、固体废弃物

本工程实施完成后，固体垃圾主要为生活垃圾等。

7.4 生态环境保护措施

7.4.1 施工期环境保护措施

1、防止扬尘措施

(1) 建筑工地必须实行围挡封闭施工，围挡高度最少不能低于 2m，且围挡要坚固、稳定、整洁、规范、美观。

(2) 建筑工地脚手架外侧必须用密目式安全网全封闭，封闭高度应高出作业面 1.5m 以上，并定期进行清洗保洁。

(3) 合理安排施工活动，尽量避免在同一时间出现多个扬尘产生点。

(4) 对于建设施工阶段的车辆和机械扬尘，建议采取洒水湿法抑尘。利用洒水车对施工现场和进出道路洒水，同时在施工场地出口设置浅水池，以利于减少扬尘的产量。

(5) 所有建筑工地的场内道路和建筑材料堆放处必须硬化，利用道路清扫车对道路和施工区域进行清扫，减少粉尘和二次扬尘产生。

(6) 工地出入口设置清除车轮泥土的设备，安装清洗车轮的装置，对离开工地的运输车进行冲洗，以免将有大量有土、泥、碎片等类似物体带到公共道路上。

(7) 对于装运含尘物料的运输车辆必须加盖篷布，严格控制和规范车辆运输量和方式，容易产生粉尘的物料不能够装得高过车辆两边和尾部的挡板，严格控制物料的洒落。

(8) 使用商品混凝土，减少水泥开包使用产生的粉尘。

2、噪声防治措施

施工期间严格遵照当地建筑施工噪声管理规定，防止噪声影响周围环境和人们的正常生产生活。主要措施有：

合理安排施工计划和施工机械设备组合以及施工时间，避免在中午（12:00-14:00）和夜间（22:00-7:00）施工，避免在同一时间集中使用大量的动力机械设备。施工单位严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12504-2011）的要求，在施工过程中，尽量减少运行动力机械设备的数量，尽可能使动力机械设备均匀地使用。对项目的施工场地进行合理布局，尽量使高噪声的机械设备远离附近的环境敏感点。从控制声源和噪声传播以及加强管理等几个不同角度施工噪声进行控制。

3、水污染防治措施

制定严格的用水制度，禁止施工人员向项目区域外倾倒一切废弃物，包括生产和生活废水、生产和生活垃圾等。对于施工人员的吃饭、洗漱、洗衣、洗澡及废弃物抛弃地点必须统一安排，对于生产废水，应通过沉砂池处理后，才能排放，以减少地表径流中的泥沙含量。在施工过程中还应加强对机械设备的检修，以防止设备漏油现象的发生，防止施工现场地表油类污染。

4、固体废物污染防治措施

施工单位应按照国家 and 当地有关建筑垃圾和工程渣土处置管理的规定，及时清运固体废物至指定的堆放场所。在施工期固体废物的处置过程中，采取如下管理措施：

（1）根据需要设置容量足够的、有围栏和覆盖措施的堆放场地和设施，分

类存放，加强管理。

(2) 渣土尽量在场内周转，就地用绿化、道路等生态景观建设。必须外运的弃土以及建筑废料应运到专门的建筑垃圾受纳场。生活垃圾应及时交由环保部门统一清运处置。

(3) 施工期间，对于运送散装建筑材料的车辆，必须按照有关规定用篷布进行遮盖，以免物料洒落。

(4) 对于施工人员聚居地的生活垃圾，定点设立专用容器（如垃圾箱）加以收集，并按时每天清运。

(5) 在工程竣工以后，施工单位应同时拆除各种临时设施，并将工地的剩余建筑垃圾、工程渣土处理干净，做到“工完、料清，场地清”。

5、大气污染防治措施

(1) 加强对机械、车辆的维修保养，禁止以柴油为燃料的施工机械超负荷工作，减少烟度和颗粒物排放。

(2) 配合交管部门搞好施工期周围道路的交通组织，避免因施工而造成交通堵塞，减少因此产生的废气排放。

7.4.2 运营期间环境保护措施

1、大气

主要是来往车辆排放的废气，但该影响甚微，可采取直接排放方式，建议在小区空旷位置增加绿化，

2、生活污水

主要为卫生间排放的生活污水，经化粪池初步处理后，排入当地污水管网，经当地污水管网进入污水处理厂处理。厨房产生的污水需先经隔油池处理，达标后才能排入市政污水管网。

3、废物处理

项目固体废物为生活垃圾，站场区内设置垃圾集中堆放点，垃圾宜分类收集和处理，送往当地垃圾场统一处理。同时，加强场内工作人员的环保意识，共同营造一个良好的工作环境。

7.5 环境影响评价

项目所在地环境质量现状良好，地表水、空气及声环境质量都达到了国家规定的标准。该建设项目只要严格执行国家的有关政策法规，认真执行建设项目环境保护管理办法和“三同时”制度，确保各项污染物达标后排放，从环保角度来看是可行的。同时，建议项目建成后，进行环境保护专项验收，保证处理设施与主体工程同时投入使用。

第八章 劳动安全与消防卫生

8.1 劳动安全卫生

8.1.1 设计原则

劳动安全及卫生必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据国家及地方相关劳动安全及卫生的规程、规范及标准，确定工程设计采用的劳动安全及卫生技术标准。

因地制宜，选择技术成熟、性能可靠、经济实用的劳动安全及卫生措施工艺。新建项目的劳动卫生防护措施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。

工程项目及劳动场所的劳动安全卫生防护措施和有毒有害因素的强度，必须符合国家有关劳动安全卫生技术标准和相关的设计卫生标准。

建筑施工现场的运输道路、机械安装、供水、排水、供电系统、材料堆放、脚手架等临时设施，必须符合安全和劳动卫生的要求，最大限度减少劳动安全事故隐患，确保工程施工期间安全、文明施工。

8.1.2 采用的标准

1. 《中华人民共和国安全生产法》（2021 年）；
2. 《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
3. 《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
4. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2018 年版）；

5. 《建筑抗震设计规范应用与分析》(GB50011-2010)；
6. 《机械安全防止上肢触及危险区的安全距离》(GB12265.1-1997)。

8.1.3 主要危害因素及危害程度分析

1、施工期危害因素和危害程度分析

项目施工期危险因素主要有以下几方面：电气设备过载、泄漏，导致设备损坏、起火、触电，造成对人身生命的伤亡，以及污染的危害；机械设备失检、失灵，导致机具控制失灵，吊件坠落；易燃易爆物品储存混装、过量，监守不严，导致火灾、造成爆炸，违反治安条例及可能造成设备损坏，人身伤亡；施工作业带边界不清、无栏栅挡板、保安灯、闪光灯等，影响车辆通行、非施工人员进入现场，造成施工现场混乱；施工机械噪声、震动过大，引起妨碍对话、音响信号联络、从而会妨碍作业安全、还会对作业人员造成不适感及耳聋；建筑材料含有毒、放射元素、有害气体挥发，导致人身中毒、潜伏导致职业病。

2、运营期危害因素和危害程度分析

(1) 运营期间危及劳动安全因素

项目运营期危险因素主要有以下几方面：火灾、电气设备过载故障及供电设备故障；排水系统不完善，建筑结构地震设计烈度设防未满足要求；地面材料不防滑或防滑效果不明显，存在安全事故隐患；应采取适当的防范和控制措施，避免人员伤亡事故发生。

(2) 运营期间影响卫生因素

运营期间产生的主要污染物为生活垃圾及生活污水，排水系统设施不完善，

污水乱排以及垃圾站设施不完备影响周边环境卫生。

8.1.4 劳动安全卫生措施

1、施工期间劳动安全措施

工程施工期间，应遵守城市建设的规定，实施屏蔽封闭施工，以防非施工人员和车辆闯入，造成伤亡事故；施工人员应持证上岗，做到各负其责，各施其职，严禁无证上岗操作。

施工期期间各类机械作业，应按照有关规定、规程和标准采取安全防护措施，并加强机械设备维护和检修，杜绝设备因失检、失灵而带病运行；各类电器设备应有警示标志，以防设备过载或泄漏时因设备损坏、燃烧、漏电等产生人员伤亡事故。

2、施工期间卫生方面措施

工程施工弃渣土应引起高度重视，要严格按照政府所颁布的各项管理条例实施预防，避免由于管理不严，造成水土流失和扬尘污染环境。

施工期间所产生的污水，应通过城市管理部门指定的排放方式排向污水系统，排出前应作沉淀及分离处理。

施工期所产生的废气，应控制在镇环保部门规定的排放标准，严禁超标排放造成污染。

对产生的有害气体、粉尘、油烟及废热等场所，应根据有害物质的特点、性质、数量和危害程度，考虑采取有效的消烟除尘和通风措施，配置必要的除尘、净化或回收装置，以保证施工场所及其周围环境空气达到国家环保、劳动卫生及

能源部门等有关法规、规定的标准。

对操作高噪声、振动设备的工作人员，应配备隔音耳塞并对设备采取加减振垫等，以保障工作人员身体健康。

8.2 消防措施

项目安全的重点在于火灾预防，要贯彻预防为主，防消结合的方针。项目建设时充分考虑消防安全布局、消防供水、消防通道、消防设备等内容。具体做好以下几点：

8.2.1 加强对施工人员的消防安全培训工作

要搞好消防安全管理工作，消防安全培训是关键，对人员的消防培训应重从以下三个方面进行。

1、组织全体施工人员，认真学习贯彻执行《中华人民共和国消防法》，进一步增强全员的消防安全法律意识和责任意识。

2、教育施工人员及时报警。火灾报警是一个很重要的环节，一旦发生火灾，若不及时报警，自己又无法处置，后果往往不可收拾，同时应教育施工人员报告火警是每个公民应有的权利和应尽的义务，以解决个别人员对报警的错误认识。

3、进一步强化应付火灾的能力。火灾多为突发性事故，火灾发生后容易造成人心理上的恐惧，或因处置不当，错过了扑救初起火灾的最佳时机，小火变成大火，小灾酿成大灾，因此在平时应加强施工人员的基本消防技能培训，使人们懂得“三懂三会”的消防基础知识。

8.2.2 易燃易爆物品的消防安全管理

1、施工中用的易燃易爆物品和压缩气体瓶，应设专用的仓库分类隔离存放。库房之间和建筑物防火间距应按消防规范严格执行。库房内通风、降温设备和电源、防爆设备必须灵敏、可靠，电源开关要设在库房以外安全的地方。

2、施工中所用的帘布、草席等易燃保温用品存放要远离火源，并按照施工需要严格控制使用，专人负责调派，以降低施工现场的火灾载荷。

3、施工现场、加工作业场所、材料堆置场所内刨花、木片、锯末等易燃物品及时清除，并且在此类场所严禁动用明火作业。

4、可燃保温材料不准堆放在电匣箱、电焊机、变压器及电动工具周围，以减少发生火灾的可能。

8.2.3 施工现场的用火管理

1、施工现场动用明火作业的应严格落实有关消防安全管理制度，由施工现场的消防主管人员根据施工现场情况和消防措施落实情况开具动火证后方可动用明火。

2、动用明火地点要有专人负责看管，用火部位的周围无易燃、可燃物品，同时用火部位要准备好消防器材，备足消防水源。

3、使用焊接的施工作业中应用石棉被或不燃物品接住火花，防止引燃可燃物品。

4、动用明火作业后，负责人应对用火地点加强检查，确认无死灰复燃可能方可离开。

8.2.4 加强对消防器材与设备的管理

1、施工现场确定的专兼职消防人员应按照《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》的有关要求，对施工现场的各种消防器材定期进行检查和维修，保证其完整好用。

2、如果遇到严寒冬季，施工现场的消防水源要做好保温防冻工作，以使其在发生火灾时发挥其应有的作用。

8.2.5 加强项目运营期防火措施

1、制订完善的消防管理制度，落实到对各住户的管理；

2、运营期间应配备专门的消防责任人员，负责楼房日常的消防设施维护，检查，杜绝一切火灾隐患。

第九章 项目组织与管理

9.1 项目建设管理组织机构

为加强该项目建设的领导工作，确保顺利完成该项目的建设任务，韶关工业园投资建设有限公司将成立项目建设领导小组。

编制 11 人，设总经理 1 名，副总经理 2 名，内设办公室、资产运营部、财务部等 3 个职能部室。设立农民安置房工程项目部，负责项目开发和建设各项管理事务。

9.2 项目建设管理的主要任务

建设管理工作的重点是：做好工程质量、工程进度、工程投资控制和项目合同管理以及组织协调工作，确保项目按合同工期、投资、质量建成。

按项目建设管理的一般要求，管理任务包括但不限于以下内容：

1、编制建设管理计划及资金计划、审查施工图纸是否满足设计文件和规范要求，以及投资方提出的一些特殊功能和技术要求。

2、按核准的招标组织形式和招标方式，确定建筑工程施工单位，签订施工合同。

3、按核准的招标组织形式和招标方式，确定机电设备安装单位，签订安装合同。

4、按核准的招标组织形式和招标方式，确定项目建设监理单位，签订监理

合同。

5、按核准的招标组织形式和招标方式，确定机电设备及重要建筑材料供应商。

6、审批承建商提交的施工组织设计、施工进度计划、施工方案、施工质量保证体系等技术文件，并检查落实。

7、检查承建商执行工程施工合同过程中的技术规范，做好投资、进度、质量和合同管理工作。

8、检查工程所采用由投资方招标确定的供货商提供的主要设备和关键材料是否符合设计图纸和合同所规定的质量标准，并做好其他材料的招标采购工作。

9、做好资金管理，按进度做好结算工程提款工作，节约投资。

10、根据工程进度情况，审核承建商进度及付款申请，签发工程付款凭证，支付工程款。

11、组织竣工验收。

12、组织工程审计。

13、审查并接收承建商及监理公司规整的技术业务资料，建立技术经济档案。

9.3 项目建设管理

9.3.1 工程监理

本项目均按国家建设部发布的有关工程监理的法规性文件规定、实行工程监理。委托有相应监理资质的监理单位对工程进行全过程监理，包括设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的监理。审核总监理工程师编制的项目监理的指导性文件，

专业监理工程师编制的可具体实施和操作的业务文件。

9.3.2 质量管理

严格按照国家建设项目建设程序和管理制度严格管理，建设工程定期检查，严格按照国家技术标准和质量要求组织实施。项目建设按图施工，明确规定项目的技术标准、质量和工期等，不降低建设标准。

对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更审核、质量事故的处理、质量和技术鉴证等进行控制，对出现违反质量规定的事件、容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。

建立工程质量日记、质量汇报会等制度以了解和掌握质量动态，及时处理质量问题。

9.3.3 进度控制

编制项目实施总进度计划，审核项目阶段性进度计划，制定材料采购计划，寻找出进度控制点，确定完成日期。当实施进度与计划发生差异时，必须及时制定对策，调整其他计划，建立新的平衡，制定保证不突破总工期的措施，包括组织措施、技术措施、经济措施等。

9.3.4 资金管理

工程建设资金实行专户、专项管理，按照国家规定制订规范的项目财务、会计和报账管理制度，建立资金使用审批制度，设立规范的基本建设财务账簿、编

制用款计划和定期上报工程进展情况统计表。与审计部门配合，对资金使用情况定期进行定期检查和审计。

进行投资风险预测，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。

定期检查和对照费用支付情况，对项目超支和节约情况做出分析，提出改进方案。

9.3.5 合同管理

本项目合同主要包括勘察设计合同、施工合同以及与建设工程相关的其他合同。合同管理由合同的主要条款、合同的订立和履行、合同的变更与解除、合同的违约责任等部分组成。按照本项目的规模和工期、项目的复杂程度、项目单项工程的性质，选择合同的具体类型、使用条款等。

9.3.6 项目协调

协调工作是项目管理的重点，也是保证工程顺利实施的关键。在整个工程实施过程中，建设项目与外部各关联单位方面，需要处理与计划、土地、规划、建设、交通、消防、环保、电力、水、燃气、通信等有关部门的协调问题。项目管理单位应积极主动地和各级职能部门配合，争取各部门的帮助，以保证建设项目的顺利进行。

在项目组织内部，各部门之间、专业与专业间、环节与环节间，存在着相互联系、相互制约的关系和矛盾，特别是工期紧迫，需要多头、平行作业的情况下

尤为突出。因此要取得一个项目的成功，就必须通过积极有效的组织协调，排除障碍、解决矛盾，以保证实现建设项目的各项预期目标。

9.3.7 竣工验收

在接到施工单位的交工报告后，及时组织初验。建设项目全部建成后，由业主及相关职能部门的专业技术人员和专家组成的验收组验收项目，签发竣工验收报告。

9.3.8 安全、文明施工管理

要求和监督项目施工单位和其他参建单位建立健全符合本项目特点的安全生产、文明生产制度。工程项目安全生产制度应符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。参与项目的施工、监理、管理的单位和相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。做好经常性的安全检查和安全教育工作，强化安全施工意识，防患于未然。对安全检查结果必须认真对待，需要及时整改的必须限定时间，落实整改方案 and 责任人。

第十章 项目实施进度与安排

10.1 项目实施内容和实施计划

10.1.1 本项目实施内容

本项目主要为西联镇甘棠三石王村小组集体安置房建设的土建、装饰装修工程，水、电安装工程及其它室外附属工程等。本次项目工程内容主要为住宅建筑的土建工程、外立面装饰装修工程及室外围墙建设工程。

由于项目涉及内容较多，建设周期较长，建设周期较为紧张，因此项目采用设计施工总承包模式进行运营。EPC 总承包商负责整个项目的实施过程，不再以单独的分包商身份建设项目，有利于整个项目的统筹规划和协同运作，可以有效解决设计与施工的衔接问题、减少采购与施工的中间环节，顺利解决施工方案中的实用性、技术性、安全性之间的矛盾，减少项目建设周期。

10.1.2 本项目实施计划

本项目建设周期初步可划分为四个阶段：工程项目策划和决策阶段、工程项目准备阶段、工程项目实施阶段、工程项目竣工验收和总结评价阶段。

1、工程项目策划和决策阶段

这一阶段的主要工作包括：可行性研究、项目评估及决策。该阶段的主要目标是对工程项目投资的必要性、可行性、以及为什么要投资、何时投资、如何实施等重大问题进行科学论证和多方案比较。

2、工程项目准备阶段

此阶段的主要工作包括项目的施工设计，建设条件的准备，设备、工程招标及承包商的选定、签订承包合同。本阶段是项目决策的具体化，它在很大程度上决定了该项目实施的成败及能否高效率地达到预期目标。

3、工程项目实施阶段

本阶段主要任务是将规划“蓝图”变成工程项目实体，实现投资决策意图。在这一阶段，通过施工，在规定的范围、工期、费用、质量内，按设计要求高效率地实现工程项目目标。本阶段在工程项目建设周期中工作量最大，投入的人力、物力和财力最多，工程项目管理的难度也最大。

4、工程项目竣工验收阶段

此阶段应完成工程项目的试运营、竣工验收和总结评价。工程项目试运营正常并经业主验收后，工程项目建设即告结束。

10.2 建设工期安排

本项目实施进度，计划从 2022 年 7 月至 2024 年 11 月，时间为 28 个月，其中前期准备工作工期 4 个月，建设施工工期 24 个月，具体进度安排如下：

拟计划于 2022 年 7 月开始项目的前期准备工作，2024 年 12 月底全部交付使用。项目进度规划总原则是精心组织，充分准备，在保证质量的前提下尽量缩短工期。

2022.07.15——07.25 编制可研及项目的审批，完成时间 10 天。

2022.08.01——09.29，完成工程勘查选定及地质初步勘察等工作；完成时间 60 天。

2022.10.15——2022.11.31，完成设计施工总承包招标，完成地质详细勘察、

工程图纸设计及施工图审查，完成时间 45 个日历天。

2022.12.1——2024.11.30，完成本次项目工程施工，共 24 个月。

实施进度安排具体见表 10-1 项目实施进度安排表所示。

序号	时间	2022						2023												2024											
	项目	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	前期准备																														
1	可研、审批																														
2	地质勘察选定及初勘																														
3	设计施工总承包招标、施工图设计及审查																														
二	施工工作																														
1	本次工程施工																														

第十一章 项目招标内容

按照《中华人民共和国招标投标法》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉的办法》《韶关市工程建设项目招投标管理暂行规定》的有关规定，组织项目的招标工作。按照公开、公正、公平竞争的原则，选择信誉好、技术过硬、具有丰富经验的设计、施工等单位及生产供应商，以保证工程质量和降低工程造价，提高项目的社会效益。

11.1 招标内容及范围

根据有关规定，本项目工程招标内容为设计、工程施工、工程监理。

11.2 项目招标组织形式及方式

本项目工程招标的组织形式为设计施工招标总承包（EPC）。

按照《中华人民共和国招标投标法》，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：

1、项目的法人单位应按照国家法律、法规的规定和要求，自行或依托国内具备相应资质的单位在项目实施的各个环节实行国内公开招标或邀请招标及省市有关中介服务超市的实施规定，择优选择勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料供应商等项目履行单位。

2、自觉遵守和认真履行国家《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》、《评标委员会和评标暂行规定》、《工程建设

项目自行招标试行办法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》、《广东省房屋建筑工程和市政基础设施工程施工招标评标定标办法》、《广东省建设厅关于房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标设立最高报价值办法》等有关工程招标、投标的法律、法规。

3、根据“关于转发《广东省发展改革委关于贯彻落实必须招标的工程项目规定_有关事宜的通知》的通知”（韶发改公资[2018]4号，2018年5月30日），必须招标的范围调整如下：

（1）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

（2）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

（3）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

11.3 项目招标基本情况表

本项目总投资为 8626.10 万元，其中建安工程投资 6914 万元，工程建设其他费用为 298.97 万元，预备费 231.91 万元。

详见招标基本情况表 13-1 所示。

表 11-1 招标基本情况表

本次项目工程招标基本情况表							
项 目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招 标方式
	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							√
设计施工总承包 (EPC)	√			√	√		
监 理							√
编制环境影响报告 表（以相关部门要 求为准）							√
前期咨询服务费 （项目建议书、可 行性研究报告等）							√
工程设计费	√			√	√		√
施工图纸审查费							√
全过程造价控制 （含施工招标前工 程量清单及预算编 制及施工过程中造 价服务与竣工验收 后结算审核）							√
工程招标费							√
白蚁防治费							√
消防设施检测费							√

第十二章 投资估算及资金筹措

12.1 投资估算依据

- 1、国家发展和改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》；
- 3、《建筑工程概算定额标准》；
- 4、现行投资估算的有关规定及标准和非标准设备询价书；
- 5、国家建设部建标字[2008]368号文件《关于贯彻执行全国统一安装工程预算定额的若干规定》；
- 6、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 7、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格【1999】1283号）；
- 8、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 9、《关于改进和调整工程勘察不合理收费办法和标准的通知》（建设部【1991】316号）；
- 10、《关于发布工程勘察和工程设计收费标准的通知》（建设部【1992】价费字 375号）；
- 11、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 12、国家、部委、省、市等其他有关规定。

12.2 项目总投资构成

本项目总投资为 7484.99 万元，其中建安工程投资 6914 万元，工程建设其他费用为 298.97 万元，预备费 203.27 万元。

资金筹措方式：争取上级资金和村自筹。

单位：万元

本次项目工程投资计划表		
序号	项目	合计
1	总投资	7484.99
1.1	工程费用	6914
1.3	工程建设其他费	298.97
1.4	预备费	203.27

本次项目投资估算表											
序号	项目名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	建议折扣/ （具体支 付按合同 约定）	备注
				建筑费	安装 费	设备费	其他费	合计			
一	工程费用			6914	0.00	0.00	0.00	6914	1515	6914	建筑土建、外立面装 饰装修及室外围墙 工程
1	平整场地	m²	34667.00	34.67				34.67	10.00		建筑场地挖填高度 在± 30cm 以内的 找平
2	桩基工程	m²	34667.00	416				416	120.00		含地基处理费用
3	混凝土及钢筋混 凝土工程	m²	45360.00	1134.00				1134.00	250.00		
4	砌筑工程	m²	45360.00	1496.88				1496.88	330.00		
5	屋面及防水工程	m²	45360.00	907.20				907.20	200.00		
6	保温、隔热、防 腐工程	m²	45360.00	249.48				249.48	55.00		
7	墙、柱面抹灰与 隔断工程	m²	45360.00	1406.16				1406.16	310.00		

8	楼地面抹灰工程	m ²	45360.00	226.80				226.80	50.00		
9	外立面装饰装修工程	m ²	45360.00	1043.28				1043.28	230.00		涂料
二	工程建设其他费用							615.15	615.15	298.97	
1	建设单位管理费							0.00	0.00	0.00	《基本建设财务规则》 财政部令第81号
2	工程建设监理费	$(181 + (218.6 - 181) / (10000 - 8000)) * (\text{工程费用} - 8000) * 0.85$						154.73	154.73	96.71	发改价[2007]670号、 发改价格[2015]299号
3	编制环境影响报告表（以相关部门要求为准）							1.20	1.20	1.20	计价格[2002]125号
4	前期咨询服务费（项目建议书、可行性研究报告等）							15.64	15.64	9.38	计价格[1999]1283号 按收费标准
5	工程勘察费	标准工程设计费*20%*0.8						50.22	50.22	40	按工程设计费的20%再 下浮20%
6	工程设计费	$249.6 + (304.8 - 249.6) / (10000 - 8000) * (\text{工程费用} - 8000)$						251.12	251.12	80.11	计价格[2002]10号
7	施工图纸审查费	$((\text{设计费} + \text{勘察费}) * 6.5\%)$						19.59	19.59	15.67	粤价[2011]88号
8	全过程造价控制（含施工招标前工程量清单及预	$100 * 1.2\% + 400 * 1.1\% + 500 * 1.0\% + 4000 * 0.9\% + (\text{工程费用} - 5000) * 0.8\%$						71.04	71.04	49.73	粤价函[2011]742号

	算编制及施工过程中造价服务与竣工验收后结算审核)										
9	工程招标费	100*1%+400*0.7%+500*0.55%+4000*0.35%+(工程费用-5000)*0.2%					26.66	26.66		21.33	计价[2002]1980号
10	白蚁防治费	3元/m²					13.61	13.61		13.61	建筑面积3元/m²
11	消防设施检测费	2.5元/m²					11.34	11.34		11.34	2.5元/m²
三	预备费						203.27				
1	基本预备费用	一*2.94%					203.27				
四	建设投资			6914	0.00	0.00	570.99	7484.99			

第十三章 社会评价

13.1 项目与所在地区互适性分析

13.1.1 建设单位

项目建成后将对该片区产生较大的经济带动作用和社会影响力，项目的建设将会为甘棠产业园建投带来很好的地区效应，对所在地经济做出的贡献。

13.1.2 当地政府

为保证安置先行，市政府分管领导宜积极推行市场化代建方式，加快建设速度，以满足拆迁安置的需求，不断加快安居房建设步伐。

该项目较大的体量和良好的居住前景将对地区住房建设发展做出一定的贡献。在这一点上，和韶关市政府维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，以加快城市建设步伐的规划意图是完全契合的。

13.1.3 小区居民

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。本项目的建成，将满足原拆迁地块拆迁安置居民的基本住房需求，所以项目建设，关系到千家万户拆迁安置居民的切身利益，通过政府的宣传和社会现实的体验，拆迁居民渐渐了解到项目对当地经济的带动，进一步认识到对自己生活的改变。

13.2 社会风险分析

13.2.1 主要社会风险

该项目的特点是规模较大、投资大、开发周期较长，项目涉及区域，居民生活简单自然，项目带来的众多外来人员、大量施工机械、不可避免的施工噪声等等，在开发周期里有可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪和索赔行为，干扰项目的正常进度，处理不当的话，可能导致项目期无限期延长、项目地区影响力下降、负面影响上升，甚至对城市规划带来不良后果，也对开发企业本身的企业形象造成损失。

13.2.2 对策分析

严格遵守政府相关部门的规定，及时办理相关手续并大量公示，让附近居民了解施工的紧迫性，充分征求居民的谅解；另外，与政府加强联系，加大宣传力度，尽最大可能让居民了解到项目对地域经济的推动作用，以及对他们生活品质的提升作用，将居民纳入项目共同利益目标体系内。

13.3 社会评价结论

根据建设项目对社会的影响分析、项目与所在地互适性分析和风险分析，总体来说，本项目与当地的社会和经济发展水平相适应，项目建设完成后社会效益显著，且社会风险和负面影响较小，项目在社会评价的角度是可行的。

第十四章 社会稳定风险分析

14.1 编制依据及要求

14.1.1 编制依据

1. 《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492号）；
2. 《国家发展改革委办公厅关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）的通知》（发改办投资〔2013〕428号）；
3. 《广东省发展改革委关于印发重大项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（粤发改重点〔2012〕1095号）。

14.1.2 编制要求

- 1、坚持以人为本，贯彻落实科学发展观。

以维护广大人民群众的根本利益为出发点和落脚点，充分考虑群众、企事业单位的合法权益、合理诉求，及早发现影响社会稳定的隐患，有针对性地采取措施，从源头上预防和减少矛盾，防范和化解社会稳定风险，保障项目的顺利实施。

- 2、强调公众参与，广泛征求各方面意见。

应按照公开透明的原则，向受到项目实施影响的各类利益相关方提供项目的有关信息；采取召开座谈会、重点访谈、实地调研、问卷调查等多种方式，征求各利益相关方特别是直接利益受损群体的意见。

坚持全面调查与重点核查相结合，掌握第一手资料，基础数据真实可靠，尽

可能全面、完整地了解和把握真实情况。

3、全面分析、科学判断。

采取定性分析与定量分析相结合、综合性分析和专业性分析性相结合、经验总结与科学预测相结合的方法，对涉稳风险因素进行全方位的分析评价，确保分析结论的准确性、防范措施的可行性和应急预案的有效性。

4、重点关注风险等级。

全面分析有关各方所关注的涉及社会稳定风险的问题；明确界定受项目影响的利益相关者范围；重点揭示项目实施可能引发社会不稳定的因素。按照项目实施对社会稳定可能造成的风险程度，对拟采取的风险预防、化解和处置等管理措施进行可行性和有效性分析，经综合分析作出采取措施后项目风险等级的评判结论，提出项目能否实施的建议。

14.2 风险调查

14.2.1 风险调查方法

- 1、问卷法；
- 2、访谈法；
- 3、实地观察法；
- 4、文献法。

16.2.2 风险调查重点

项目为西联镇甘棠三石王村小组集体安置房建设项目，必须对周边建筑质量的影响进行风险调查，主要有以下几点：

- 1、项目规划设计的合理性，与周边敏感目标之间的位置关系以及景观、视觉干扰等方面的影响；
- 2、项目建设期间因施工管理不当造成空气污染、噪声、粉尘等环境保护方面的问题以及重大事故造成的社会稳定风险；
- 3、项目运行对周边环境、交通出行的影响。

14.3 风险识别

在风险调查的基础上，针对日后可能引发不稳定事件的事项，全面、全程查找可能引发社会稳定风险的各种风险因素。并根据各项风险因素的成因，影响程度、发生可能性等，对风险因素进行分类梳理，确定主要风险。

14.3.1 违反国家法律法规和有关政策规定

风险分析：项目符合党的方针和国家政策法规，符合国家建设相关规划，项目目标与规划内容衔接和协调。

项目规划用地位于不影响防洪、排涝，不压覆矿床和文物，不影响通航及军事设施，与城市发展规划相一致。

风险评估：项目建设合法、合规、合理，由此引发社会风险事件的可能性很小。

14.3.2 土地影响

风险分析：项目符合当地城市总体规划的要求，选址已经规划论证，并在国家有关法律、法规允许范围内进行，具备国家法律支持条件，该用地为村庄建

设用地，符合土地利用规划和城市总体规划的要求，土地使用性质符合相关规划及政策规定。

风险评估：由此引发社会风险事件的可能性较小。

14.3.3 影响群众的生产、生活

风险分析：项目选址合理，施工采用成熟可靠的技术，不会给周边群众的生产、生活带来较大的不良影响。

风险评估：由此引发社会风险事件的可能性较小。

14.3.4 环境影响

风险分析：项目在施工运营过程中，周边群众可能由于工程建设影响进行利益诉求，如施工噪音、扬尘、固体废弃物、废水等影响。项目建设和运营中产生的污染物数量较少，生活及生产污水经过处理后排入市政污水管网，对周围环境没有影响。三废的重点应放在施工过程中的建筑垃圾上和噪音控制上，只要加强管理，及时处理，可以创造一个良好的施工环境，保护周围的环境生态功能。

项目建成后，生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网，厨房污水经隔油池处理后排入市政污水管网，对周围环境不会产生不良影响。

项目严格执行环保设施与主体工程同时设计，同时施工，同时投产的“三同时”方针。

从以上各方面分析，项目建成使用后不会对所在地区的环境和生态产生不良影响。

风险评估：由此引发社会风险事件的可能性较小。

14.3.5 交通影响

风险分析：

1、施工期间：项目建设施工期间发生的交通量主要是建材及设备的运输，交通量会相对增大，当地群众出行发生交通事故风险的概率增加，故对交通有一定影响。

2、运营期间：项目在运营期间，交通流线设计合理，交通量一般。

风险评估：由此引发社会风险事件的可能性一般。

14.3.6 施工期间其他不利影响

风险分析：施工期间的其他不利影响因素繁多，且容易忽视，常见的主要有施工安全、施工管理等。

工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面，如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。因此要合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额支付工程款和发放工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业。

风险评估：由此引发社会风险事件的可能性较小。

表 14-1 项目主要风险因素识别表

序号	风险因素	发生阶段	风险类型	备注
1	违反国家法律法规和有关政策规定	前期决策	政策风险	长期
2	土地影响	项目实施	政策风险	短期
3	影响群众的生产、生活	项目实施	工程风险	短期

4	环境影响	项目实施	项目与社会适应性风险	长期
5	交通影响	项目实施	项目与社会适应性风险	长期
6	施工期间其他不利影响	项目实施	工程风险	短期

14.4 风险估计及初始风险等级判断

项目采用定性分析与定量分析相结合的风险分析方法，对筛选和归纳的主要风险因素进行分析，估计项目整体风险，并与风险等级评判标准进行对比，确定风险等级和防范风险优先顺序的过程。

项目风险因素概率及影响评判见表 14-2 所示，项目社会稳定风险等级参考标准见表 14-3 所示。

表 14-2 项目风险因素概率及影响评判表

序号	风险因素	风险概率等级	定量标准	定性标准	风险影响等级	影响程度	风险程度	风险等级
1	违反国家法律法规和有关政策规定	很低	0%—20%	发生的可能性很小	可忽略影响	在当地造成很小影响，可自行消除	$15\% \times 20\% = 3\%$	微小
2	土地影响	较低	21%—40%	发生的可能性较小	中等影响	在当地造成一定影响，需要通过一定时间才能消除，并需付出一定代价	$30\% \times 50\% = 15\%$	较小
3	影响群众的生产、生活	较低	21%—40%	发生的可能性较小	中等影响	在当地造成一定影响，需要通过一定时间才能消除，并需付出一定代价	$30\% \times 50\% = 15\%$	较小
4	环境影响	较低	21%—40%	发生的可能性较小	较小影响	在当地造成一定影响，但在短期内消除	$30\% \times 30\% = 9\%$	较小
5	交通影响	中等	41%—60%	发生的可能性一般	中等影响	在当地造成一定影响，需要通过一定时间才能消除，并需付出一定代价	$50\% \times 50\% = 25\%$	一般
6	施工期间其他不利影响	较低	21%—40%	发生的可能性较小	较小影响	在当地造成一定影响，但在短期内消除	$30\% \times 30\% = 9\%$	较小
注：1. 风险概率（p）五个档次：很高（81%—100%）、较高（61%—80%）、中等（41%—60%）、较低（21%—40%）、很低（0%—20%）； 2. 影响程度（q）五个等级：严重（定量标准 81%—100%）、较大（61%—80%）、中等（41%—60%）、较小（21%—40%）、可忽略（0%—20%）； 3. 风险程度（R）：重大（ $R=p \times q > 64\%$ ）、较大（ $R=p \times q > 36\%$ ）、一般（ $R=p \times q > 16\%$ ）、较小（ $R=p \times q > 4\%$ ）、微小（ $R=p \times q \geq 0\%$ ）。								

表 14-3 项目社会稳定风险等级参考标准表

风险等级	高风险	中风险	低风险
单因素风险程度 评判标准	2个及以上重大或5个 及以上较大单因素风 险	1个重大或2到4个较 大单因素风险	1个较大或1到4个 一般单因素风险
综合风险指数评 判标准	>0.64	$0.36—0.64$	<0.36

从项目社会稳定风险等级参考标准表可知，项目单因素风险小于0.36，项目属于低风险类项目，是可以实施建设的项目，因此，项目建设是可行的。

第十五章 研究结论及建议

15.1 研究结论

1、项目建设符合国家和地方的发展规划和宏观政策，符合韶关市城市总体规划和拆迁安置政策。项目建设将极大地改善区域内居民的居住条件，提高居民的生活水平和生活质量。项目建成将进一步完善了城市的基础设施和公共设施的建设，为甘棠产业园建设盘活土地资源，促进韶关市城镇化建设进程，为实现韶关市经济社会可持续发展具有重要的战略意义。

2、项目按照国家法律、法规及标准进行规划设计，拟建项目建筑主要以住宅及配套公建、配套道路等基础设施配套工程等。通过本报告分析项目符合区域、城市规划，建设条件具备，建设规模合理，建设方案满足相关标准规范要求。

3、本项目拆迁安置后，置换出大量的土地，可将获得土地出让收益，大大增加地方的财政收入。

综上所述，项目符合区域、城市规划，建设条件具备，建设规模合理，建设方案满足相关标准规范要求。环境保护措施得当，投资规模适当，社会效益、环境效益显著。因此，项目的建设是必要的也是可行的。

综上所述，本项目建设是必要的，经济上是合理的，技术上是可行的。

15.2 建议

建议上级领导部门尽快批准本项目实施，并且为了保证该项目顺利实施，早日发挥社会效益，现提出如下建议：

1. 该项目工程建设时间较为紧迫，为了加快项目建设进度，本项目批复后，应立即组织进行实施方案和工程设计等项目前期工作，制订出详细的项目实施计划，尽早开展工程建设招标工作。

2. 抓紧建设资金的落实与管理，在本项目批复的同时，要积极疏通资金渠道，抓紧建设资金和上级扶持资金的落实。对建设资金要专款专用，建立严格的审计制度。

3. 加强工程实施的监督和管理，项目施工要严格按建设部颁布的有关标准进行，请建设工程监理机构对项目的工期、质量和投资进行监理，切实保证工程质量。建议指派专人对项目施工进行严格管理。

4. 做好环境保护工作，环境保护工作与项目建设必须按“三同时”的原则

附图：总平面图



附件

韶关市公共资源交易中心

韶关市网上中介服务超市中选通知书

金策工程管理有限公司：

经韶关市网上中介服务超市平台随机抽取+项目业主确定，您公司中选西联镇甘棠三石王村小组集体安置地建设项目可行性研究报告，现予以确认，请于中选后 1 个工作日内与韶关市武江区西联镇甘棠村村民委员会联系，明确项目业主需求，尽快开展相关服务工作并及时签订服务合同，依法履行约定工作。

韶关市公共资源交易中心

2022年07月15日



（查询二维码）

韶 关 市 自 然 资 源 局

韶关市自然资源局关于《关于调整甘棠生物医药产业园三石王村小组安置区选址红线的函》的复函

韶关市武江区西联镇甘棠村：

来函《关于调整甘棠生物医药产业园三石王村小组安置区选址红线的函》收悉。经研究，我局同意对甘棠生物医药产业园三石王村小组安置区选址红线进行微调，面积保持不变，仍为 34667 m²。调整后红线仍符合土地利用总体规划。

附图：莞韶园甘棠生物医药产业园三石王村小组安置地优化调整选址红线图（2000 坐标）



（联系人：开发利用科 罗文思 电话：0751-8636401）

广东省林业局

粤（韶）林许准〔2020〕184号

使用林地审核同意书

韶关新区土地储备中心：

根据《森林法》《森林法实施条例》《建设项目使用林地审核审批管理办法》（国家林业局令第35号）规定，经审核批复如下：

一、同意武江区2019年度第十七批次城镇建设用地项目使用西联镇甘棠村的林地零点壹叁叁贰（0.1332）公顷。

二、需要采伐被使用林地上的林木，要依法办理林木采伐许可手续。

三、你单位要依法及时足额支付林地补偿费、安置补助费、地上附着物和林木的补偿费等费用；要做好生态保护工作，采取有效措施，加强施工管理，严禁超范围使用林地，杜绝非法采伐、破坏植被等行为，严防森林火灾。

四、本使用林地审核同意书有效期为2年，自批准之日起计算。项目在有效期内未取得建设用地批准文件的，应当在有效期届满前3个月向我局申请延期。项目在有效期内未取得建设用地批准文件也未申请延期的，本使用林地审核同意书自动失效。

审核机关（印）

2020年11月19日

土地交付验收单

项目名称	甘棠三石王安置地		
项目位置 (四至范围)	京港澳高速公路北侧、高创北路南侧		
土地面积	34667平方米 (折合52亩)		
乡镇政府 (移交单位)	韶关市武江区西联镇人民政府		
村民委员会 (接收单位)	甘棠村村民委员会		
项目建设施工单位	韶关工业园投资建设有限公司		
区征收办 (鉴证单位)	韶关新区土地和房屋征收管理办公室		
验收意见	经现场核查,该地块已完成征拆,且地上附着物清理干净,土地已完成平整,土地权属清晰无争议,符合交地条件,验收合格,现将该地块移交给接收单位。		
乡镇政府 (移交单位单位)		村民委员会 (接收单位)	
代表签名:  (盖章)		代表签名:  (盖章)	
日期: 2021.11.19		日期: 2021.11.19	
项目建设施工单位		区征收办 (鉴证单位)	
代表签名:  (盖章)		代表签名:  (盖章)	
日期:		日期:	
附件: 韶关市MX0301-04地块规划条件图			

