

新兴县城区旧城活化改造项目（三期）

# 可行性研究报告

北京五州工程咨询服务有限公司

二〇二五年八月



# 新兴县城区旧城活化改造项目（三期）可行性研究报告

建设单位：新兴县住房和城乡建设局

编制单位：北京五州工程咨询服务有限公司

资格证书：资信甲级一甲 012024010459

发证机关：中国工程咨询协会



项目负责人：李少华

高级工程师、注册咨询工程师

编写：刘艳春

高级工程师、注册咨询工程师

郁红理

高级工程师

楚洪庆

注册咨询工程师

郑亮

工程师

温文波

助理工程师

校对：任大宾

高级工程师

审核：李少华

高级工程师、注册咨询工程师





# 工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：北京五州工程咨询服务有限公司

住所：北京市密云区溪翁庄镇七孔桥西路  
南（北京东方神韵工贸有限公司  
内2号平房第五间）

统一社会信用代码：9111401077932226142M

法定代表人：吴昊

技术负责人：任大宾

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：农业、林业、水利水电，电力（含火电、水电、核电、新能源），公路，电子、信息工程（含通信、广电、信息化），建筑，市政公用工程，生态建设和环境工程，其他（旅游工程）

证书编号：甲012024010459

有效期：2024年07月01日至2027年06月30日



证书查询

发证单位：中国工程咨询协会



## 目 录

第一章 概 述 .....	1
1.1 项目概况 .....	1
1.2 建设单位概况 .....	8
1.3 编制依据 .....	11
1.4 主要结论和建议 .....	15
第二章 项目建设背景和必要性 .....	17
2.1 项目建设背景 .....	17
2.2 规划政策符合性 .....	18
2.3 项目建设必要性 .....	19
第三章 项目需求分析与产出方案 .....	23
3.1 需求分析 .....	23
3.2 建设内容和规模 .....	39
3.3 项目产出方案 .....	40
第四章 项目选址与要素保障 .....	41
4.1 项目选址 .....	41
4.2 项目建设条件 .....	42
4.3 要素保障分析 .....	46
第五章 项目建设方案 .....	47
5.1 工程方案 .....	47
5.2 用地征收补偿方案 .....	82
5.3 建设管理方案 .....	83

第六章 项目运营方案 .....	91
6.1 运营模式选择 .....	91
6.2 运营组织方案 .....	91
6.3 安全保障方案 .....	91
6.4 绩效管理方案 .....	96
第七章 项目投融资与财务方案 .....	100
7.1 投资估算 .....	100
7.2 盈利能力分析 .....	114
7.3 融资方案 .....	128
7.4 债务清偿能力分析 .....	129
第八章 项目影响效果分析 .....	130
8.1 经济影响分析 .....	130
8.2 社会影响分析 .....	131
8.3 生态环境影响分析 .....	135
8.4 资源利用和能源利用效果分析 .....	140
8.5 碳达峰碳中和分析 .....	147
第九章 项目风险管控方案 .....	152
9.1 风险识别与评价 .....	152
9.2 风险管控方案 .....	156
9.3 风险应急预案 .....	159
第十章 研究结论与建议 .....	164
10.1 主要研究结论 .....	164
10.2 问题与建议 .....	165

## 第一章 概 述

### 1.1 项目概况

1. 项目名称：新兴县城区旧城活化改造项目（三期）

2. 建设目标和任务：项目的建设以新兴旧城为载体整合新兴的文化底蕴，改善城区居民生活环境，提升城区形象，开拓新的文旅增长点，带动旧城经济活化提升为建设目标。

通过新兴县城区旧城活化改造项目（三期）的建设，对新兴县文化旅游资源进行整合和传播，进一步促进历史文化和地方旅游资源的融合发展，推进文化旅游产业发展，让静态的文化资源活起来。

3. 建设地址：新兴县新城镇大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）、非遗文化中心以及青年文化创意中心范围内。

4. 建设内容和规模

本项目沿线街道总长约 6.8km, 主要对大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）进行整体风貌提升改造；对沿线道路雨污管道进行疏通维修、进行道路标线翻新、三线下地整治改造、市政照明改造、道路标识导视以及相关市政配套设施、危旧房

屋加固、中山路旧大戏院改造为青创工坊、大戏院靠中山路的栋楼改为非遗中心,沿街风貌提升 134819 平方米,新洲非遗文化中心改造 2420 平方米,青创工坊改造 2100 平方米,活动广场 1760 平方米,基础照明改造以及交通标线标牌,新建及改造公共安全视频监控及交通管理视频监控点位等,主要建设规模与内容详见下表 1-1 所示。

表 1-1 项目主要建设内容与规模一览表

序号	建设内容	单位	数量	备注
1	沿街风貌提升			
1.1	大园路	m <sup>2</sup>	16486	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
1.1.1	外立面改造	m <sup>2</sup>	16486	
1.1.1.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	16486	
1.1.1.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	10990	
1.1.2	市政照明	盏	32	道路两侧布置,路灯间距为 30 米。
1.1.3	三线下地	m	675	
1.1.3.1	电缆管线敷设(埋地式)	m	675	
1.1.3.2	通讯管线敷设	m	675	
1.1.3.3	广播电视线管线敷设	m	675	
1.1.4	道路标识导视	个	72	
1.1.5	视频监控系统(系统更换)	系统	9	含人脸识别摄像机等
1.1.6	交通管理视频监控	个	3	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.2	环城北路	m <sup>2</sup>	19768	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施。

1.2.1	外立面改造	m <sup>2</sup>	19768	
1.2.1.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	19768	
1.2.1.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	13177	
1.2.2	市政照明	盏	54	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.2.3	三线下地	m	1200	
1.2.3.1	电缆管线敷设（埋地式）	m	1200	
1.2.3.2	通讯管线敷设	m	1200	
1.2.3.3	广播电视线管线敷设	m	1200	
1.2.4	道路标识导视	个	128	
1.2.5	视频监控系统（系统更换）	系统	16	含人脸识别摄像机等
1.2.6	交通管理视频监控	个	6	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.3	环城西路	m <sup>2</sup>	13898	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施。
1.3.1	外立面改造	m <sup>2</sup>	13898	
1.3.1.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	13898	
1.3.1.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	9264	
1.3.2	市政照明	盏	34	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.3.3	三线下地	m	735	
1.3.3.1	电缆管线敷设（埋地式）	m	735	
1.3.3.2	通讯管线敷设	m	735	
1.3.3.3	广播电视线管线敷设	m	735	
1.3.4	道路标识导视	个	78	
1.3.5	视频监控系统（系统更换）	系统	9	含人脸识别摄像机等

1.3.6	交通管理视频监控	个	4	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.4	环城东路	m <sup>2</sup>	17342	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施。
1.4.1	外立面改造	m <sup>2</sup>	17342	
1.4.1.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	17342	
1.4.1.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	11560	
1.4.2	市政照明	盏	32	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.4.3	三线下地	m	679.5	
1.4.3.1	电缆管线敷设（埋地式）	m	679.5	
1.4.3.2	通讯管线敷设	m	679.5	
1.4.3.3	广播电视线管线敷设	m	679.5	
1.4.4	道路标识导视	个	72	
1.4.5	视频监控系统（系统更换）	系统	9	含人脸识别摄像机等
1.4.6	交通管理视频监控	个	3	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.5	环城南路	m <sup>2</sup>	14257	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施。
1.5.1	外立面改造	m <sup>2</sup>	14257	
1.5.1.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	14257	
1.5.1.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	9504	
1.5.2	市政照明	盏	44	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.5.3	三线下地	m	960	
1.5.3.1	电缆管线敷设（埋地式）	m	960	
1.5.3.2	通讯管线敷设	m	960	
1.5.3.3	广播电视线管线敷设	m	960	

1.5.4	道路标识导视	个	102	
1.5.5	视频监控系统（系统更换）	系统	13	含人脸识别摄像机等
1.5.6	交通管理视频监控	个	5	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.6	沿江路	m <sup>2</sup>	20961	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施。
1.6.1	外立面改造	m <sup>2</sup>	20961	
1.6.1.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	20961	
1.6.1.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	13973	
1.6.2	市政照明	盏	36	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.6.3	三线下地	m	780	
1.6.3.1	电缆管线敷设（埋地式）	m	780	
1.6.3.2	通讯管线敷设	m	780	
1.6.3.3	广播电视线管线敷设	m	780	
1.6.4	道路标识导视	个	83	
1.6.5	视频监控系统（系统更换）	系统	9	含人脸识别摄像机等
1.6.6	交通管理视频监控	个	4	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.7	房屋加固	项	1	危旧建筑结构加固。
2	新洲非遗文化中心改造	m <sup>2</sup>	2420	（含结构加固、外立面改造、室内装饰等）
3	青创工坊改造	m <sup>2</sup>	2100	原影剧院改造为青创工坊（含结构加固、外立面改造、室内装饰等）
4	活动广场	m <sup>2</sup>	1760	含道路改造、三线下地、水景、地面铺装等
5	道路节点及围护结构改造			
5.1	大园路到广兴大桥段	项	1	大园路到广兴大桥段沿线提升，含两个节点

5.1.1	大园路到广兴大桥段外立面改造	m <sup>2</sup>	4150	
5.1.1.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	4150	
5.1.1.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	2766	
5.1.2	道路节点改造（绿化）	m <sup>2</sup>	800	2个节点
5.1.3	道路节点改造（地面铺装）	m <sup>2</sup>	600	2个节点
5.2	大园路路口至环城北路外立面改造	m <sup>2</sup>	4256	大园路路口至环城北路全长沿线约 0.5 km，沿线约 38 栋建筑围护结构改造。
5.2.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	4256	
5.2.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	2837	
5.3	环城西路至沿江中路外立面改造	m <sup>2</sup>	4105	环城西路至沿江中路全长沿线约 0.9 km，沿线约 32 栋建筑围护结构改造。
5.3.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	4105	
5.3.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	2736	
5.4	广兴大桥至翔顺一桥路段	项	1	广兴大桥至翔顺一桥沿线提升，含三个节点
5.4.1	广兴大桥至翔顺一桥段外立面改造	m <sup>2</sup>	19596	
5.4.1.1	涂料油漆墙面改造	m <sup>2</sup>	19596	
5.4.1.2	上人屋面升级改造	m <sup>2</sup>	13063	
5.4.2	道路节点改造（绿化）	m <sup>2</sup>	1800	3个节点
5.4.3	道路节点改造（地面铺装）	m <sup>2</sup>	1350	3个节点
6	交通标线标牌	m <sup>2</sup>	300000	路面面积

## 5. 建设工期

项目前期准备工作时间为 5 个月，即 2025 年 6 月份至 2025 年 10 月份；施工工期 16 个月，于 2025 年 11 月份开工，2027 年 2 月

份竣工验收及交付使用。

## 6. 投资规模和资金来源

### （1）建设投资

经研究，本项目总投资为 25931.97 万元，其中工程建设费用 21582.43 万元，工程建设其他费用 2167.48 万元，预备费为 1187.50 万元，建设期利息 994.56 万元，各项费用详见估算情况简表 1-2 所示。

表 1-2 各项费用估算情况简表

序号	项目名称	金额（万元）	备注
1	工程建设费用	21582.43	包括建筑工程、安装工程等。
2	工程建设其他费用	2167.48	包括项目前期工作费、监理、设计等。
3	预备费	1187.50	(1+2)*5%
4	建设期利息	994.56	
5	合计	25931.97	1+2+3+4

### （2）资金来源

项目估算总投资 25931.97 万元，所需资金主要通过申报债券资金和向上争取补助资金解决，不足部分由县财政统筹安排。

## 7. 建设模式

建设单位自行建设

## 8. 绩效目标

（1）质量指标：一是施工质量验收达标率，各项分项工程通过验收率 100%；二是设施设备通过验收率 100%。

（2）时效性指标：施工工期为 16 个月，计划于 2025 年 11 月份开工建设，2027 年 2 月份竣工验收及交付使用。

（3）社会效益指标：项目实施期间，安全事故为 0。

（4）公众满意度指标：周边群众对本项目建设和实施满意度达到 90%以上。

## 1.2 建设单位概况

新兴县住房和城乡建设局办公地址位于新兴县新城镇果园路 71 号，内设有办公室、房地产市场管理股、市政建设管理股、村镇建设管理股、建筑市场管理股、工程质量安全管理股和执法股等股室机构，县住房和城乡建设局贯彻落实党中央、省委、市委关于住房和城乡建设工作的方针政策和决策部署，按照县委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对住房和城乡建设工作的集中统一领导。主要职责是：

（一）贯彻执行国家和省、市有关住房和城乡建设、城市综合管理、人民防空等方面的法律、法规、政策和行业标准，组织拟订相关行业管理规定和实施细则，并依法进行行业管理和提供行业服务。

（二）推进住房制度改革和保障城镇中低收入家庭住房；落实住房制度改革，拟订适合我县的城镇保障性住房建设配套改革措施和办法并指导实施；指导全县城镇公共租赁住房的建设和管理；会

同有关部门做好县级财政公共租赁住房保障资金安排并组织实施。

（三）规范房地产市场秩序。指导全县商品房交易、房地产价格评估、信息化、测绘成果审核及面积确认工作；指导、规范全县房地产中介机构和物业服务行业；指导全县房地产交易、转让、房屋租赁、直管公房经营管理、房屋安全鉴定管理工作，负责县直管公房的管理。

（四）管理和指导城乡建设工作。促进宜居城乡建设；指导村镇建设和农村住房建设；指导小城镇建设工程。

（五）监督管理建筑市场，规范建筑市场各方主体行为。指导和监督全县建筑市场准入、工程招标投标、工程监理、施工图审查以及工程质量和安全工作；按照招投标实施细则（办法），指导、监督招投标活动、房屋市政工程招投标文件备案，实施工程项目招投标现场监督；指导和编制工程质量安全事故应急救援预案，协助房屋和市政工程较大质量安全事故调查和处理；负责建筑工程和市政工程农民工工资分账管理和实名制落实；指导监督建设工程统一定额、工期定额和工程造价技术标准的执行，指导建设工程造价管理工作；推进工程勘察设计业的改革发展。

（六）推进建筑节能减排和行业科技发展。组织编制全县建筑节能和行业科技发展规划和年度计划；组织科技项目研究开发，指导建设科技成果转化推广，指导发展散装水泥和商品混凝土的管理工作；做好县墙材革新与建筑节能各项政策的落实；推广装配式建筑发展；组织制定地方工程建设标准、规范、规程并监督实施。

（七）指导全县公共照明、燃气的行业管理。

（八）指导新建、扩建、改建工程项目配套的公共设施建设。

（九）负责县城市政基础设施、园林绿化、环境卫生、市政资源、市容市貌、城管综合执法等方面本职能范围内的审批、审核和核准等行政管理工作。

（十）指导、监督全县生活垃圾处理设施和建筑余泥渣土受纳场建设；指导县城生活垃圾分类工作，推进生活垃圾减量化、资源化、无害化。

（十一）负责指导开展全县人民防空组织指挥工作。负责城市防空袭方案制定和监督落实；会同军事机关确定重要经济目标和重点防护单位，依法对城市 and 重要经济目标人防建设进行监督检查；组织规划并参与建设人防疏散地域和应急避难场所；负责人民防空通信、警报网建设和维护管理，实施人民防空信息化管理；推进人民防空平战结合和军民融合相关工作；负责战时组织开展城市人民防空袭斗争。

（十二）负责全县人民防空工程建设和管理工作。在城市空间总体规划中落实人民防空要求，组织管理人民防空工程建设，指导和管理结合民用建筑修建防空地下室工作，组织实施人民防空工程防护标准、质量标准和技术规范，指导人民防空工程的维护管理和开发利用，负责城市地下空间开发建设中落实人民防空要求的监督检查，开展人民防空技术研究和推广应用。

（十三）依法查处有关违法违章建设项目。

（十四）完成县委、县政府和市住房和城乡建设局交办的其他任务。

### （十五）职能转变

1. 深入推进“放管服”改革，大力简政放权，精简审批，强化事中事后监管。推进工程建设项目审批制度改革，压缩全流程审批时间，促进营商环境优化。

2. 深入推进行业信息化建设，推动本系统数字政府建设，加强智能建筑和智能市政领域的指导和建设工作。

3. 充分发挥职能配合乡村振兴战略的实施，加强对村镇建设的管理指导，规范农村建房管理工作。

## 1.3 编制依据

### 一、有关法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
3. 《中华人民共和国环境保护法》（2015年）；
4. 《中华人民共和国水污染防治法》（2018年修订）；
5. 《中华人民共和国消防法》（2021年）；
6. 《中华人民共和国招标投标法》（2017年）；
7. 《中华人民共和国旅游法》（2018年修正）；
8. 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修正）。

### 二、有关规范、标准

1. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
2. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年修订）；
3. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；

4. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
5. 《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
6. 《城镇污水处理厂工程施工规范》（GB51221-2017）；
7. 《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2018）；
8. 《LED 道路照明工程技术规范》（SJG22-2011）；
9. 《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2018）；
10. 《道路交通标志和标线》（GB5768-2017）；
11. 《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）；
12. 《既有建筑维护与改造通用规范》（GB55022-2021）；
13. 《污水综合排放标准》（GB8978-2002）；
14. 《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
15. 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2015）；
16. 《建筑地基基础设计规范》（GB5007-2011）；
17. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）；
18. 《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）；
19. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2019）；
20. 《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）；
21. 《民用建筑水灭火系统设计规程》（DGJ08-94-2007）；
22. 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2016）；
23. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
24. 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2019）；
25. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
26. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；

27. 《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2010）；
28. 《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2011）；
29. 《广东省用水定额》（DB44/T1461-2021）；
30. 《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2013）；
31. 《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
32. 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
33. 《工程结构通用规范》（GB55001-2021）；
34. 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325-2020）；
35. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
36. 《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB55002-2021）；
37. 《村镇供水工程技术规范》（SL310-2019）；
38. 《给水排水工程管道结构设计规范》（GB50332-2002）；
39. 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）2016年版；
40. 《城镇道路路面设计规范》（CJJ169-2012）；
41. 《城市道路交叉口设计规程》（CJJ152-2010）；
42. 《城市道路路基设计规范》（CJJ194-2013）；
43. 《城市道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008）；
44. 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
45. 《建筑与市政工程防水通用规范》（GB55030-2022）；
46. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）；
47. 《建筑电气与智能化通用规范》（GB55024-2022）；
48. 《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；
48. 《视频安防监控系统工程设计标准》（GB 50395--2023）。

### 三、规划、文件依据

1. 《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二〇三五年远景目标纲要》（2021年）；
2. 《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831号）；
3. 《广东省县城新型城镇化补短板强弱项实施方案》（粤发改规划〔2020〕434号）；
4. 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
5. 《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省镇街容貌整治提升工作指引（试行）〉的通知》（粤建村〔2018〕119号）；
6. 《广东省名镇名村示范村建设规划编制指引》（试行）；
7. 《云浮市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（2021年）；
8. 《云浮市人民政府关于下达云浮市2025年国民经济和社会发展规划的通知》（云府〔2025〕10号）；
9. 《新兴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》；
10. 《新兴县城市总体规划修编(2013-2035年)》；
11. 《新兴县旧城区改造（活化）工作方案》；
12. 建设单位提供的其他有关依据资料。

## 1.4 主要结论和建议

### 1.4.1 主要结论

根据对项目进行技术论证以及社会、经济及环境分析的结果，新兴城区旧城活化改造项目（三期）是切实必要的，也是可行的。

项目实施将有效提升老城区的居住环境，改善城市整体形象，同时有助于新兴县文化旅游设施体系的完善，整合县文化旅游资源，扩大文旅行业发展，是实现民生共建共享、扩大区域文化旅游发展的有效措施。

根据工程实际情况和特点，项目拟采用的设计方案符合相关设计规范，建设规模和技术标准符合项目实际情况，环境保护措施具体、有效，推荐方案具有可行性。

### 1.4.2 建议

1. 目前项目尚处于前期准备阶段，仍存在许多不确定因素。本报告主要是依据现场勘查及建设单位初步设想等现有资料的基础上，结合现阶段项目实际情况的进行研究。建议项目设计阶段等后续工作过程中，根据项目实际情况，进一步优化各方案，尽快推进项目的实施，以实现社会效益、经济效益、环境效益的预期目标。

2. 所需资金主要通过申报债券资金和向上争取补助资金解决，不足部分由县财政统筹安排，建议相关部门做好协调工作，保证资金早日申请到位，以便项目早日开工建设。

3. 对该项目应选择具有相应施工资质的优秀企业进行施工，同时加强工程施工的监督管理，以保证项目建设工程的质量。同时运

用价值工程理念，强化造价管理，寻求项目建设工程功能完善和投资节省的协调统一。

4. 项目建设过程应认真组织施工，确保工程进度，保证工程质量与安全，使其早日发挥效益。

5. 力求社会效益、环境效益相协调。在项目建设和营运期间应尽可能减少对环境的影响，严格执行环境保护的“三同时”制度，将项目对周围的影响降到最低。

6. 建议施工单位认真组织，周密安排，制定有关的便民措施，文明施工，以赢得群众的积极配合和支持。

## 第二章 项目建设背景和必要性

### 2.1 项目建设背景

新兴县位于广东省中部偏西，地处东经 111° 57' 37" 至 112° 31' 32"，北纬 22° 22' 46" 至 22° 50' 36"，东与高明区、鹤山市交界，东南与开平市接壤，南邻恩平市，西南连阳春市，西北为云安区、云城区，东北接高要区。县境南北相距 51 公里，东西宽 56 公里，距海洋最近点 100 公里，属亚热带季风气候区。距省会广州 130 多公里，总面积 1523 平方公里，全县总人口 45.01 万人，有华侨、港澳台同胞 15 万多人，是广东省著名的侨乡之一。解放后先后属粤中行署、江门行署、肇庆行署、肇庆市。1994 年划归云浮市。

新兴县交通条件优越，三茂铁路、S276、G359 线贯通全境，处于珠三角“1 小时经济圈”内。深岑高速、汕湛高速、高恩高速三条高速公路途经新兴，共设有七个高速出入口，贯穿全县的“两纵一横”高速公路网已经形成。

旅游资源十分丰富，其中蕴藏着多处地热水，主要旅游景点有龙山温泉、金水台温泉、青山绿水温泉、天露山旅游度假区、象窝生态茶园、藏佛坑、神仙谷、佛手岭等，截至 2020 年 10 月 8 日，新兴全县中秋国庆假日共接待游客 84.21 万人次，同比恢复 77.43%，实现旅游收入逾 3.93 亿元，同比恢复 81.52%。

2024 年，新兴县地区生产总值为 317.59 亿元，按不变价格计算，同比增长 2.1%。其中，第一产业增加值为 79.81 亿元，同比增长 5.1%；第二产业增加值为 103.24 亿元，同比下降 1.3%；第三产业增加值为

134.55 亿元，同比增长 2.7%。三次产业结构为 25.1：32.5：42.4。

## 2.2 规划政策符合性

县城是我国推进工业化城镇化的重要空间、城镇体系的重要一环、城乡融合发展的关键纽带。改革开放特别是党的十八大以来，县城建设日新月异，但新冠肺炎疫情暴露出县城公共卫生、人居环境、公共服务、市政设施、产业配套等方面仍存在不少短板弱项，综合承载能力和治理能力仍然较弱，对经济发展和农业转移人口就近城镇化的支撑作用不足，与满足人民美好生活需要还有较大差距。为加快推进县城城镇化补短板强弱项工作，《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831号）要求：大力提升县城公共设施和服务能力，促进公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提挡升级、产业培育设施提质增效，适应农民日益增加的到县城就业安家需求，扩大有效投资、释放消费潜力、拓展市场纵深，为坚定实施扩大内需战略和新型城镇化战略提供重要支撑。

《广东省县城新型城镇化补短板强弱项实施方案》（粤发改规划〔2020〕434号）提出的主要目标：以广东省 10 个国家县城新型城镇化建设示范县(市)和 39 个省级城乡融合发展中心镇试点地区为重点，立足地方实际和发展急需，瞄准市场不能有效配置、需要政府支持引导的公共领域区分轻重缓急，有序推进全省县城城镇化补短板强弱项工作，优化县城发展空间格局，完善城镇体系，推动城乡融合发展。到 2025 年，示范县(市)公共卫生、人居环境、公共服务、市政

设施、产业配套等方面全面提升，新型城镇化建设成效显著，全省县城综合实力跨上新台阶，人民群众获得感、幸福感安全感全面提高，形成一批可复制可推广的“广东模式”与“广东经验”。

《云浮市人民政府关于下达云浮市 2025 年国民经济和社会发展规划的通知》（云府〔2025〕10 号）也提出：加快以人为本的新型城镇化建设。大力提升中心城区首位度，深入实施城市更新行动，持续推进一批中心城区首位度提升项目建设，新开工改造城镇老旧小区 4 个，不断完善城市污水管网，争取全市生活污水集中收集率提升至 50%以上。推进中心城区 CBD 综合开发建设。加快推动云安区与云浮新区融合发展。“一县一方案”推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，加快补齐县城基础设施与公共服务短板，不断提升罗定、新兴、郁南等 3 个县城的综合承载力。推进新兴县省首批以县城为重要载体的新型城镇化试点建设。

## 2.3 项目建设必要性

### 2.3.1 项目的实施是项目建设是改善老旧居住区改造人居环境的客观要求。

根据《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）等文件精神，着力改善老旧小区居民的居住环境，全面提升城市品质，把城镇老旧小区改造作为改善城市人居环境是重要举措。项目的实施是项目建设是改善老旧居住区改造人居环境的客观要求。

### 2.3.2 项目建设是城市规划发展的需要。

新兴县是中国不锈钢制品产业基地、全国最大的县级不锈钢餐厨具生产和出口基地、国家级供港澳禽肉产品质量安全示范区、全国最大的肉鸡养殖基地、全国较大的果品加工基地，享有“中国果品加工之乡”、“中国不锈钢餐厨具之乡”，“中国禅都”、“中国温泉之乡”等美誉，获授“世界禅意养生温泉”殊荣。近几年来，随着新兴县经济的迅猛发展，人民群众对住宅环境的要求越来越高。住宅小区是市民幸福生活的基点，它的建设和管理，既是城市品位的体现，也是政府建设和管理城市水平的体现，直接关系到百姓的切身利益。现在人们更多关注的是新建小区问题，其实，旧城区的改造和管理更应该引起人们的关注，它关乎着改善城市形象，提高人民生活水平的大事，是城市发展过程中关系广大群众切身利益的“民心工程”和建设现代化城市的重要组成部分，旧城区改造的呼声越来越强烈，那些开发较早的旧城区，甚至成了城市风景中的“补丁”，严重影响了作为现代化城市建设规划和发展的进程。因此，为适应新的城市建设要求，对旧城区进行彻底的综合整治是城市规划发展的需要。

### 2.3.3 项目的建设是提升城市良好形象的需要。

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧城区就显得黯然失色。从目前已完成改造并实行规范管理的小区情况看，目前都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的

保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。因此，我们在创建文明城市和现代化都市的时候，更应该重视旧城区的建设和管理。

#### **2.3.4 项目的建设有助于整合县文化旅游资源，扩大文旅行业发展。**

新兴县的禅文化源远流长、博大精深，是中国历史与文明的重要组成部分，将禅的精神和禅的智慧融入到新时代生活中，融入到旅游文化中，是禅文化的发展进化，也是新兴未来旅游行业发展的重要方向。通过文化与旅游结合的方式，将新兴的禅文化传播出去，能进一步的满足人们对新兴禅文化的了解 and 需求，也是对新兴禅文化旅游资源的合理开发利用，有利于新兴县旅游事业的长远发展。

本项目的建设，旨在通过文化旅游活动区建设结合绿色环保资源，整合新兴文化与旅游行业资源，通过宣传和文旅活动的开展，促进新兴县文化旅游行业发展。

#### **2.3.5 项目的建设有助于新兴县文化旅游设施体系的完善。**

新兴县文化旅游资源丰富，但由于区域发展程度不足，导致县区的文化资源和旅游资源较分散，且文旅基础设施建设较落后，如今，随着社会政策的支持，旅游行业迎来了新的发展时机，把握机遇，发展文化旅游基础设施，无疑是适应时代发展的科学决策，文化旅游业必将成为县域经济发展新的引擎，带动其他旅游资源和县域经济的大发展。

本项目的建设，在宣传设施、道路设施、环境保护、文化保育等多个领域的文旅基础设施领域中均有质的提升，是新兴县文化旅游行业发展的强心针，通过文化旅游基础设施的建设，完善文化旅游体系，加速结构调整，促进县区发展。

### 2.3.6 项目的建设是实现民生共建共享、扩大区域文化旅游发展的有效措施。

新兴县是旅游强县，在经历了新冠疫情时期后，新兴县的文化旅游产业大受打击，如今随着国家政策的放开和群众观念的改变后，文化旅游产业迎来了放手大干的良机，但同时也面临的严峻的挑战。项目的建设，通过利用城市湿地环境资源，打造新兴县文化旅游基础设施，大力提高旅游质量，结合区域文化背景，注重发掘、利用新兴县优秀文化精华，力求低投入、高产出、高质量地开发区域文化旅游资源。

因此，项目的建设是跟随国家与党的脚步，推动绿色经济，促进人与自然和谐共生的坚定步伐，是实现民生共建共享、扩大区域文化旅游发展的有效措施，因此，本项目的建设是合理且必要的。

## 第三章 项目需求分析与产出方案

### 3.1 需求分析

#### 3.1.1 改造原则

1. 整体性，按照立足现状、适当超前的原则，新兴县旧城区改造要体现社区综合性，是一个统一的整体。

2. 科学配置，综合考虑实用性与前瞻性，立足现实并适当考虑未来发展需求，严格控制建设标准，合理配置设施设备，做到建设规模适度、布局合理。

3. 因地制宜，分类实施。坚持以问题为导向，根据老旧小区居民意愿、历史文化等因素，采取完善配套、功能置换、保护活化等方式，精准施策，有序推进。

4. 补齐短板，经济适用。以环境改造，补齐公共服务设施和市政设施短板为重点，提升新兴县旧城区的人居环境和居民生活品质，结合新兴县旧城区实际情况，本着“花小钱、办大事、节约实用”的理念，保障资金高效利用。

5. 注重长效，建管并重。坚持改造与社区治理并重，引导新兴县旧城区建立居民自主管理组织，建立长效治理机制，巩固改造成果。

#### 3.1.2 改造目标

##### 1. 总体目标

通过实施新兴县旧城区改造，进一步拓展城市空间，改善人居环境、优化产业结构、完善配套功能，提升城市综合承载能力，提升城市形象，让新兴县旧城区焕发新活力，聚力打造更高质量、更高水平

的美丽新兴。

## 2. 具体目标

### （1）经济目标：

挖掘社区潜力、环境资源潜力，提高社区基础设施利用效益，实现社区的可持续发展。

### （2）环境目标：

实现新兴县旧城区环境的整体提升，提供一个环境适宜，文化气氛浓郁的生活环境。

### （3）社会目标：

全心全意为旧城区居民服务，示范带动干净整洁平安有序城市环境建设向其他老旧社区延伸和覆盖，稳步提升城市容貌品质和人居环境质量，增强市民群众的幸福感获得感。

## 3.1.3 规划需求分析

1. 《新兴县国土空间总体规划（2021—2035年）》提出：规划中心城区空间发展方向为“东拓西控、南优北进、中提升”。

“东拓”。城市发展的主要方向及动力所在，集中力量跨新兴江向东布局城市核心功能：将新兴江东部丘陵地区以及临近的东成镇区等融入城市建设中，使新兴江成为城市重要的功能轴线，将千年古城打造成具有山水田园风光和禅宗文化传统的生态宜居城市。

“西控”。以西部生态林地为发展边界，控制向西蔓延，强化新成工业园主园各类工业企业的污染控制，在产业园区建设中注重保留重要的生态廊道。

“南优”。依托新兴高铁南站的建设，重点打造高铁新城，建设

文旅主题的轨道交通枢纽综合新城：功能上以交通集散、休闲旅游、养生度假等功能为主，注重与六祖镇禅文化创意产业园的协调；建设形式上以低密度、生态化的手法为主，保持耕地资源特质，控制好生态廊道和本底。

“北进”。跨越新兴江及江罗高速，建设产业发展新高地，提升新成工业园北园，配套完善相应的居住与公共服务设施用地；开展现有火车站片区的更新改造，提升城市门户形象。

“中提升”。中部老城区以城市更新为主，结合历史城区与历史文化保护的需要，适当疏解老城人口，完善老城的功能，提高老城区路网密度，增设街头绿地，严格控制开发强度。

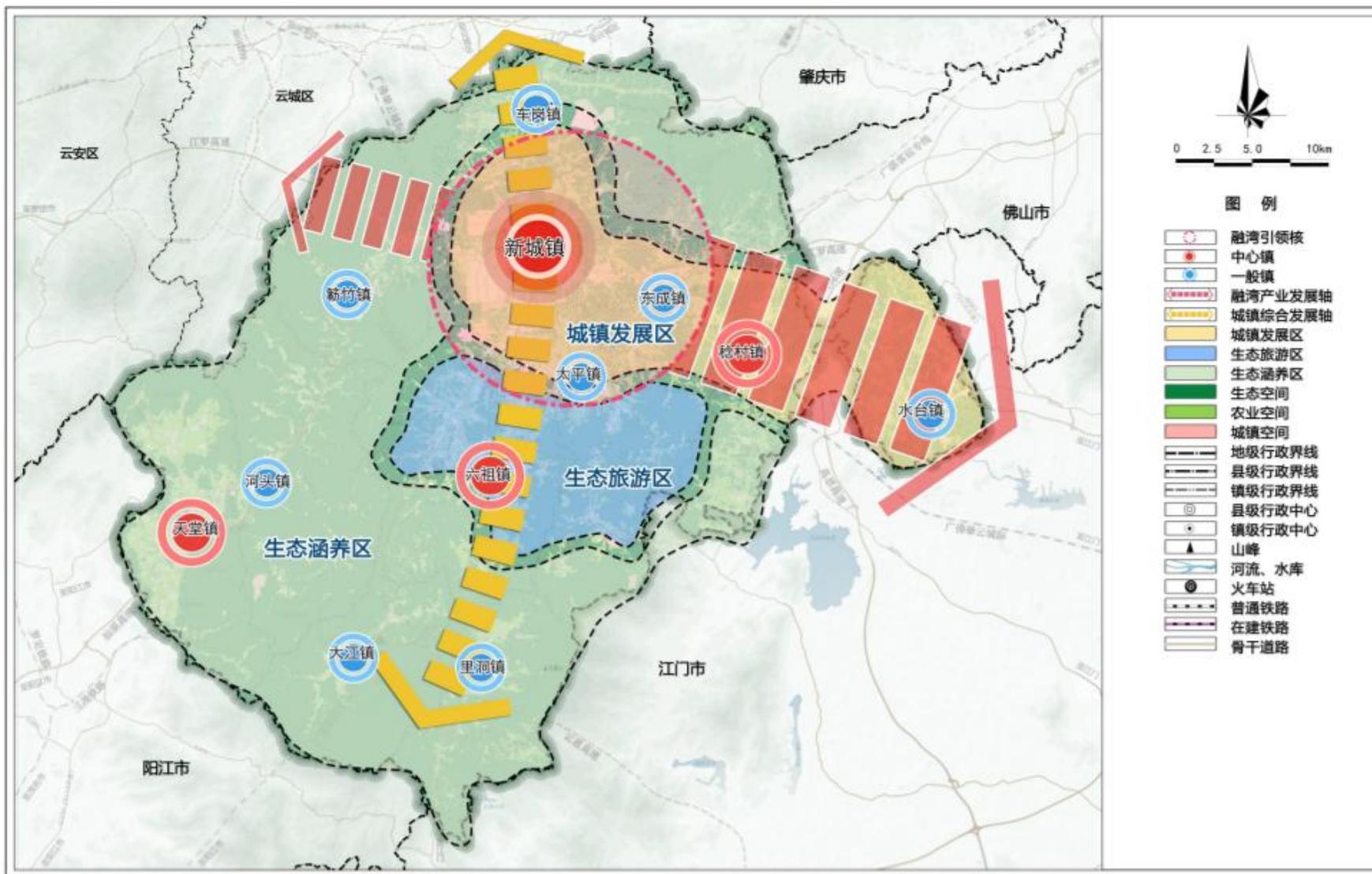


图 3-1 新兴县域国土空间总体格局规划图

2. 《新兴县三旧改造专项规划(2020-2025年)》提出的改造总体目标为：将三旧改造作为新兴发展新路径，实现整体的可持续发展；推动产业升级和结构调整，拉动经济增长，盘活和释放存量土地，促进土地节约集约；改善人居环境，优化城镇环境，完善公共服务配套等城市功能，提升城市形象；保护历史文化，传承城市文脉，强化历史文化保护利用；重塑城市空间结构，推动重点地区开发建设，优化城市空间布局。

分类目标包括：

旧城镇—侧重于提升城市服务功能，改善人居环境，保护历史文化保护，提高环境和社会效益。

旧厂房—侧重于提升土地使用效率、促进产业转型升级、完善城市服务功能，有计划地把零散分布的旧厂房改造成为布局合理、配套完善的现代产业和城市公共服务优质地区，提高经济效益。

旧村庄—强调改善人居环境、完善服务功能，通过微改造等手段实现村庄美化改造与服务提升。

3. 《新兴县推进“三旧”改造促进节约集约用地实施办法（修订）》提出的总体要求：以科学发展观为指导，围绕提升综合竞争力和资源承载能力，切实转变发展观和用地观。遵循“全面探索、局部试点、封闭运行、结果可控”的原则，在不突破土地利用总体规划确定的耕地保有量、基本农田面积和建设用地总规模的前提下，积极稳妥推进“三旧”改造工作。将“三旧”改造与农村土地整治有机结合，统筹规划、全面推进土地综合整治。以推进“三旧”改造工作为载体，促进存量建设用地二次开发，统筹城乡发展，优化人居环境，改善城乡

面貌，努力建设生产发展、生活富裕、生态良好、文化繁荣、社会和谐、人民群众充满幸福感的旅游休闲宜居新兴。

4. 《新兴县旧城区改造（活化）工作方案》提出在“修旧如旧”的原则基础上，将通过打造特色商业步行街区，进一步完善城市功能配套产业布局，焕发旧城区新活力，促进产城一体和区域经济繁华发展。为此，为把新兴县步行街区建成环境优美、秩序良好、安全文明、服务周到、商业繁荣的特色街区，

新兴县正以创建全国县级文明城市为契机，通过旧城区立面改造项目，让老城区早日呈现新面貌、焕发新活力，真正实现宜居宜业宜商宜游的多重目标，全面提升百姓生活的幸福指数。

### 3.1.4 现状需求分析

#### 1. 一二期建设现状

##### （1）项目一期建设

项目一期已于2021年7月份开工建设，2021年11月份竣工验收；建设范围北起开泰街、东街沿线，西至中山路，南沿环城中路，范围内总面积约10.8公顷，沿线总长约1.4公里，其建设范围详见下图3-1所示；建设内容分为：一门、一桥、一文、一街、一场。

门—东街牌坊，位于东街入口；

桥—文昌桥，位于新兴江上，离东街入口约40米；

文—文物古建筑，位于东街街尾，与解放路(骑楼街)对望；

街—骑楼街，位于解放路；

场—学宫商业广场，位于旧城中心，现商业城，相邻骑楼街。

项目投资估算为17271.43万元，其中建安费14538.25万元，其

他费用 1376.34 万元，预备费 1356.85 万元。



图 3-2 项目一期建设范围

## （2）项目二期建设

项目二期已于 2022 年 10 月开工，2023 年 6 月工程竣工验收及交付使用；建设范围包括环城中路、环城东路、东街、中山路、开泰路、解放路南段和南街范围内，其建设范围详见下图 3-2 所示；二期项目沿线街道总长约 2.6 公里，主要对环城东路南段、环城中路东段、东街、中山路、开泰街、解放路南段街道进行整体风貌提升改造；对环城东路北段、环城中路西段、南街进行三线埋地改造；对沿线雨污管道进行疏通维修等；二期项目估算总投资 15588.56 万元，其中工程建设费用 13599.18 万元，工程建设其他费用 1501.48 万元，预备费用为 483.22 万元，印花税 4.68 万元。

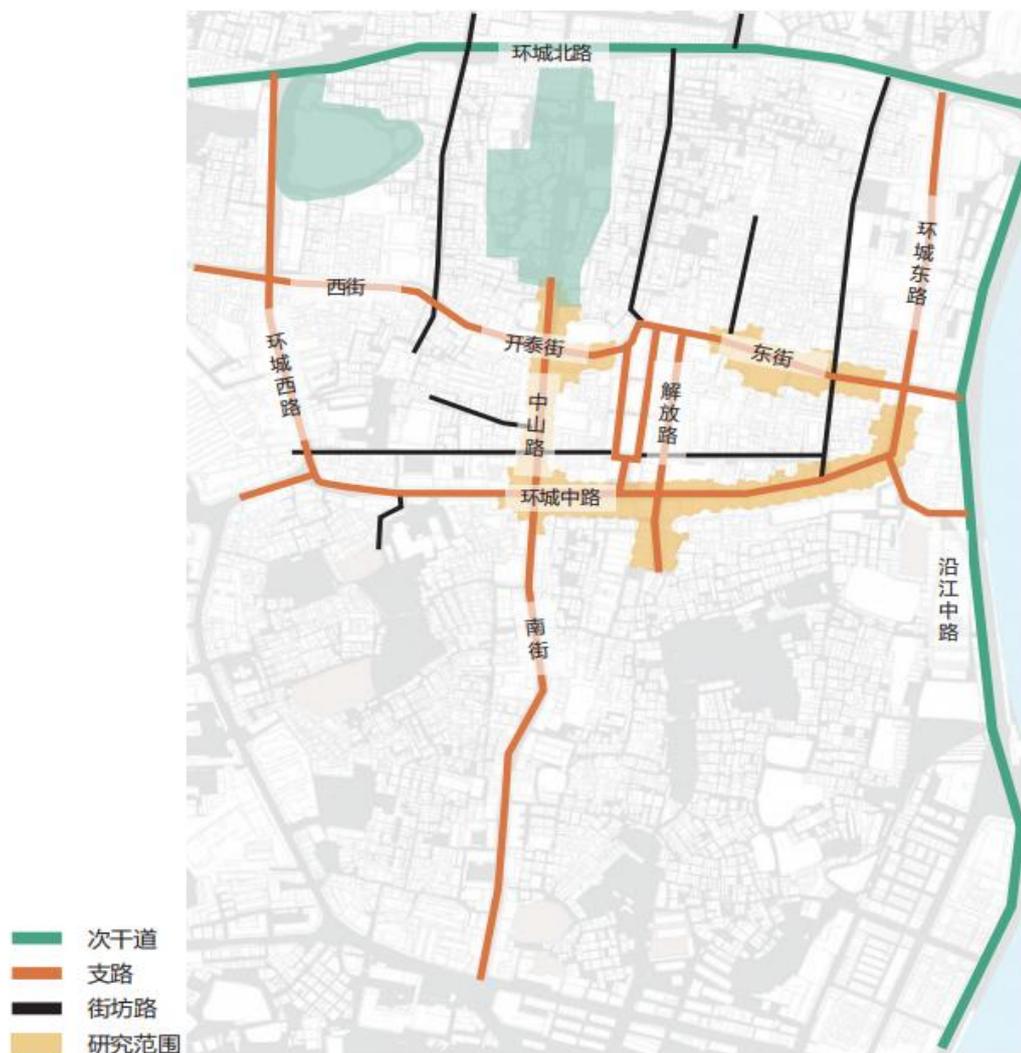


图 3-3 项目二期建设范围

## 2. 三期项目现状情况

### (1) 大园路

街道尺寸：全长约 450m，街道宽度在 12-16 米之间，为双向车道；沿街多为近现代建筑，局部风貌较好。

业态分布：大园路承担着城市风貌展示的功能，沿街业态分布主要以商业零售、酒店为主，兼具一定的办公和公共设施功能；现状建筑以当代居民楼为主，有部分现代高层建筑，整体建筑年代较新。

建筑风貌：80-90 年代民居，90-00 年代现代简约风格。

现状问题：广告牌单调、路口缺乏昭示性以及建筑外立面陈旧。



图 3-4 大园路现状图

### （2）环城北路

街道尺寸：全长约 800m，街道宽度在 10-12 米之间，为双向车道；沿街多为近现代建筑，局部风貌较好。

业态分布：环城路主要以居民楼，百货超市，生活服务配套为主，现有较明显闲置大楼 3-5 栋，商业氛围较弱；环城北路与疏地人工湖，中山公园距离较近，多处公共活动空间对盘活商业具有积极作用。

建筑风貌：80-90 年代民居，90-00 年代现代简约风格。

现状问题：外立面色彩，造型缺乏特性，外立面门窗色彩不协调。



图 3-5 环城北路现状图

### （3）环城西路

街道尺寸：全长 490 米，街道宽度在 10-12 米之间，为双向车道，局部路段人行道较窄。沿街多为近现代建筑。

业态分布：以教育，家具用品等商店居多，以生活用品交易为主，还有市场，日常生活较为便利，相对而言商业氛围则较弱。

建筑风貌：以旧式商住房为主，一层多为商店，二楼以上居住，还有少量唐楼。

现状问题：首层店铺招牌杂乱，与建筑不协调，建筑外立面缺乏特性，门窗缺乏特性。



图 3-6 环城西路现状图

#### （4）环城东路

街道尺寸：全长 453 米，街道宽度在 10-12 米之间，为双向车道，局部路段人行道较窄。沿街多为近现代建筑，局部风貌较好。

业态分布：东路北段以 80-90 年代酒店业居多，中段以目的性消费为主，商业氛围较环城中路较弱。

建筑风貌：骑楼建筑、砖混 / 砖木风貌建筑、新岭南现代主义风格的建筑、仿中式建筑、90-00 年代现代简约风格。

现状问题：外立面色彩，造型缺乏特性，首层店铺界面不连续且招牌色彩不协调，外立面老旧。



1、中国银行（环城北路与环城东路交叉口）



2、龙凤大酒店



3、70-80 年代建筑

图 3-7 环城东路现状图

### （5）环城南路

街道尺寸：全长 640 米，街道宽度在 10-12 米之间，为双向车道，局部路段人行道较窄。沿街多为近现代建筑。

业态分布：以教育，家具用品等商店居多，以生活用品交易为主，还有市场，日常生活较为便利，相对而言商业氛围则较弱。

建筑风貌：以旧式商住房为主，一层多为商店，二楼以上居住，还有少量唐楼。

现状问题：建筑外立面缺乏特性，店铺招牌杂乱，与建筑不协调，门窗样式与建筑特征不协调。

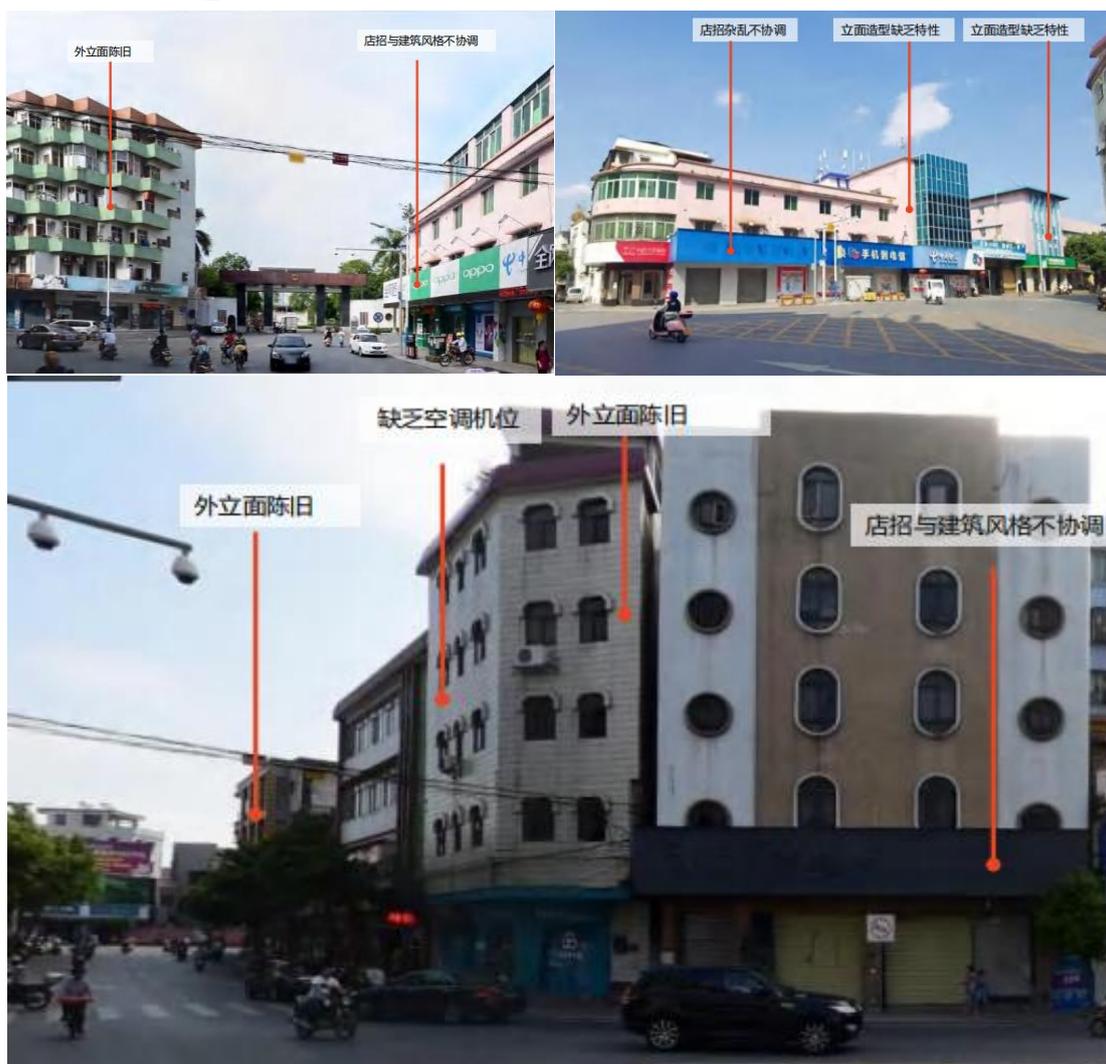


图 3-8 环城南路现状图

### （6）沿江路

街道尺寸：长度约 520 米，街道宽度在 15-20 米左右，为双向车道，局部路段人行道较窄。沿街多为现代建筑，局部风貌较好。

业态分布：路段零售业较多，商品种类丰富，以便利店和设备用品店居多，其中街口有大型衣服商场。

建筑风貌：现代旧唐楼居多，也有少量近代风格建筑。沿江路有东街牌坊、文昌桥，设计风格统一为中式唐风建筑。

现状问题：外立面色彩，造型缺乏特性，首层店铺招牌色彩不协调。



图 3-9 沿江路现状图

（7）新洲非遗文化中心和青创工坊

总建筑面积约 3740 平方米，其中 1#（非遗文化中心）约 2515 平方米，共 6 层；2#（电影院）约 1000 平方米，共 2 层；3#（居民楼）约 135 平方米，共 1 层；4#（居民楼）约 90 平方米，共 1 层。



图 3-10 1#（非遗文化中心）现状图



图 3-11 2#（青创工坊）现状图



图 3-12 3#、4#楼（青创工坊）现状图

#### （8）活动广场

活动广场面积 1760 平方米，周边为多层居民楼，现状有部分绿化及地面铺装。



图 3-13 活动广场现状图

### （9）广兴大道（大园路至广兴大桥段）

街道尺寸：全长约 280m，街道宽度 36 米之间，为双向车道；沿街多为近现代建筑，局部风貌较好。

业态分布：广兴大道（大园路至广兴大桥段）沿街业态分布主要以商业零售为主，兼具一定的公共设施功能；现状建筑以当代居民楼为主，有部分现代高层建筑，整体建筑年代较新。

建筑风貌：整体建筑年代较新。

现状问题：外立面色彩，造型缺乏特性，首层店铺招牌色彩不协调。



图 3-14 广兴大道（大园路至广兴大桥段）现状图

## 3.2 建设内容和规模

本项目沿线街道总长约 6.8km，主要对大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环

城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）进行整体风貌提升改造；对沿线道路雨污管道进行疏通维修、进行道路标线翻新、三线下地整治改造、市政照明改造、道路标识导视以及相关市政配套设施、危旧房屋加固、中山路旧大戏院改造为青创工坊、大戏院靠中山路的栋楼改为非遗中心，沿街风貌提升 134819 平方米，新洲非遗文化中心改造 2420 平方米，青创工坊改造 2100 平方米，活动广场 1760 平方米，基础照明改造以及交通标线标牌，新建及改造公共安全视频监控及交通管理视频监控点位等，其主要的建设规模与内容详见上表 1-1 所示。

### 3.3 项目产出方案

通过对大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）进行整体风貌提升改造；对沿线道路雨污管道进行疏通维修、进行道路标线翻新、三线下地整治改造、市政照明改造、道路标识导视以及相关市政配套设施、危旧房屋加固、中山路旧大戏院改造为青创工坊、大戏院靠中山路的栋楼改为非遗中心，改善居民生活环境，提升城市整体形象。是共建宜居环境，共治和谐社区，共享资源空间的需要；是实现干净、整洁、平安、有序的居住环境，提升旧城区品质，使居民幸福感，促进和谐社区的发展，满足居民对美好生活追求的需要。

## 第四章 项目选址与要素保障

### 4.1 项目选址

本项目建设地址为新兴县新城镇大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）、非遗文化中心以及青年文化创意中心范围内，项目的土地使用性质符合相关规划及政策规定，项目场地交通便利，配套基础设施完善，建设场地较为适合项目建设，周边无工业污染源，环境质量好，项目选址具体位置详见下图 4-1 所示。



图 4-1 拟改造项目片区范围图

## 4.2 项目建设条件

### 4.2.1 地理环境、地形地貌条件

#### 1. 地理环境

新兴县位于广东省中部偏西，毗邻珠江三角洲，地处东经  $111^{\circ} 57' 37''$  至  $112^{\circ} 31' 32''$ ，北纬  $22^{\circ} 22' 46''$  至  $22^{\circ} 50' 36''$ 。全县政区总面积 1523 平方公里，东与高明区、鹤山市交界，东南与开平市接壤，南邻恩平市，西南连阳春市，西北为云安区、云城区，东北接高要区。县境南北相距 51 公里，东西宽 56 公里，距海洋最近点 100 公里，县城距广州市 140 公里，距珠海、澳门 120 多公里，距深圳、香港 200 多公里。广州——高明、深圳——广西岑溪、汕头——湛江、高明——恩平高速公路穿越境内，S276、G359 线和三（水）茂（名）铁路贯通县境，处于“珠三角 1 小时经济圈”内。

#### 2. 地形地貌

新兴属新（兴）——高（明）——鹤（山）丘陵台地，四面环山，状如“播箕”的盆地。南面为天露山主峰（铁炉峰 1251 米），天露山支脉横贯南部并呈扇形向北延伸，与东北面老香山余脉，西北面云雾山余脉对峙，史上有“天露耸于南，崖楼倚于后”的记载，东面为布辰岭山区，西面是云雾山支脉。地势南高北低，发源于天露山脉的新兴江从南向北贯通新兴地域，其中的集成河（卢溪）、船岗河（清溪）、共成河（东溪）、良洞河（锦水）、迴龙河（允水）沿河谷一带形成五片狭长开阔的河谷地，三溪两水递次汇合于洞口回澜处形成沧浪之水，又有“洞口锁钥”之称，史称“洞口咀”，新兴江往北流去，形成中北部的冲积盆地。新兴江与珠江的支流西江汇流于肇庆羚羊峡上

游端州处，水路为新兴主要交通，也是古代珠江流域地区与粤西（高凉勾廉）、海南岛（儋州）和北部湾（象郡、交趾郡）的交通要道，古代海上丝绸之路的重要通道。

#### 4.2.2 气候条件

新兴县地处北回归线以南，距海洋最近点 100 公里，属亚热带季风型气候，有气候温和、热量丰富、光照充足、雨量充沛、霜期短的特点，年平均气温 21.56℃，年平均降雨量 1663.7 毫米，年平均日照 1695.4 小时。新兴县四季气候特点如下：春季温度缓慢上升，冷暖、晴雨变化频繁。夏季雨量集中，降水强度大，天气炎热，光照充足。秋季气温迅速降低，且日温差大。冬季天气晴朗，寒冷，小雨，有霜冻，多偏北风。

#### 4.2.3 自然资源条件

**矿产资源：**矿产资源蕴藏丰富，有色金属类品种不少，但总体储量较少，比较零星，主要有铅、锌、铜、钨、锡、金等，其中金矿分布于天堂镇、河头镇、簕竹镇等，经地质专家推断，新兴县处于吴川、四会大断裂几十公里的地带中间，是具有成金矿条件的地方；非有色金属类品种较多，储量较丰富，分布广泛。目前已探明金属与非金属矿藏有 20 多种，储量较大的有高岭土、石灰石、钾长石、石英石、花岗岩等，其中花岗岩遍布全县，有玉红、桃红、新兴青、黑玫瑰、翡翠等 20 多个花色品种。

**旅游资源：**旅游资源十分丰富，其中蕴藏着多处地热水，主要旅游景点有龙山温泉、金水台温泉、青山绿水温泉、天露山旅游度假区、象窝生态茶园、藏佛坑、神仙谷、佛手岭等。

生物资源：动物资源有：禽类、兽类、鳞介类、爬行类、昆虫类等；植物资源有：稻类、豆薯类、麻类、瓜菜类、菌类、水果类、花木类、竹类、草类、藤类、染料类、中草药类等，其中南药资源十分丰富。

#### 4.2.4 交通条件

##### 1. 公路

高速公路：江罗高速（全线通车）、高恩高速 2018 年建成通车、汕湛高速（云湛段）已通车、汕湛高速（清云段）2019 年建成通车  
省道 S276 线和国道 G359 线贯通全境。

县辖公路总里程为 962.908 千米。其中县道 155.367 千米，乡道 469.456 千米，村道 338.085 千米（含等外公路 103.949 千米），城区和乡镇主干道全部实现了硬底化。

##### 2. 新兴县铁路

三茂铁路贯穿全境，广湛高速铁路于 2019 年 10 月正式动工，将新建新兴南站。

本工程改造位于新兴县县城中心区域内，交通通畅，条件良好，但该区域车流较多，交通流量较大，道路较为拥挤，对项目建设所需材料、机械的运输会有一定的影响。

#### 4.2.5 原材料供应

项目所需建设材料及其配套设备均可立足新兴县及周边地区供应，以新兴供应为主，项目建设条件具备，劳务、技术、建筑材料等其它都可以立足于新兴县及周边地区解决，而其质量、价格方面都有一定优势，这样既可以降低建设成本，也可以提高建设效益。

#### 4.2.6 周边环境条件

项目建设地址为新兴县新城镇大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）、非遗文化中心以及青年文化创意中心范围内，项目的实施，将对周边环境产生以下的影响：

1. 项目施工期间，会造成周边群众出行的不便，通过采取合理的交通分流措施，疏导车辆从周边路网绕行，同时加快施工的进度，因此这一影响可大为降低。

2. 施工材料和施工机械的进退场，将对所在道路产生一定的交通压力，运输时注意制定交通分流措施，同时避开交通高峰期，这一影响将降到可以控制的地位。

3. 由于附近为县城旧城区中心区域，属于环境敏感点，施工时产生的噪声污染，将对项目实施有一定限制，为此，应特别注重施工期间的环境保护措施，将对环境的影响降到最低。

周边的环境对项目实施有一定制约条件，但通过采取必要措施，将不会影响项目的实施。

#### 4.2.7 项目市政配套条件

1. 给水：项目建设用水使用当地自来水公司供水，区域内供水设施完善，可以满足项目的用水需要。

2. 供电：项目建设沿线均有公共设施点分布，电力供应较为充足，项目用电可考虑就近接入，零星用电可考虑小型汽油发电机。

3. 通信：项目周边通信基础设施条件优越、配套良好，能完全覆

盖项目区域范围。

### 4.3 要素保障分析

#### 4.3.1 土地要素保障

本项目地块现状主要为居住用地和公园绿地，项目改造不涉及征地拆迁；项目用地不压覆矿产、永久基本农田、不涉及生态保护红线、不占用湿地，项目规划建设结合地块情况开展建设，有利于节约集约用地论证，项目用地规模和功能分区较合理，项目土地要素有保障。

#### 4.3.2 资源要素保障

项目实施及运营期间主要消耗能源为水、电力，能源消耗均较小，占新兴县能源控制指标均较小，对当地资源影响较小，项目建设不涉及环境敏感区和环境敏感点，实施过程中建设单位承诺会做好相关管理工作，不会对当地生态、大气、能源等产生严重影响。

#### 4.3.3 规划条件保障

本项目建设符合《新兴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》及新兴县政府工作报告的要求，也是相关规划的落实体现，项目建设不占用永久基本农田、不涉及生态保护红线、不涉及城镇开发边界等，项目建设与相关政策也是相符的。

综上所述，项目建设属于国家有关法律、法规允许范围，项目建设利国利民，得到了相关部门的大力支持，各项建设条件均能满足建设的要求，项目建设条件可行。

## 第五章 项目建设方案

### 5.1 工程方案

#### 5.1.1 设计依据

1. 《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第 641 号）；
2. 《城镇道路路面设计规范》（CJJ169-2012）；
3. 《城镇给水排水技术规范》（GB50788-2012）；
4. 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016 年版）；
5. 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）；
6. 《建筑外墙防水工程技术规程》（JGJ/T235-2011）；
7. 《建筑工程饰面砖粘结强度检验标准》（JGJ110-2017）；
8. 《柔性饰面砖》（JG/T311-2011）；
9. 《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
10. 《房屋渗漏修缮技术规程》（JGJ/T53-2011）；
11. 《抹灰砂浆技术规程》（JGJ/T220-2010）；
12. 《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》（JGJ130-2011）；
13. 《无障碍设计规范》（BG50763-2012）；
14. 《建筑外墙防水工程技术规程》（JGJ/T235-2011）；
15. 《建筑防水维修用快速堵漏材料技术条件》（JG/T316-2011）；
16. 《施工企业安全生产管理规范》（GB50656-2011）。

## 5.1.2 设计原则

### 1. 坚持微改造原则

在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法实施的更新方式。

### 2. 坚持环保生态原则

在保护原有环境的基础上，依据生态学原理，增加观赏性，构架社区生态环境走廊。适当进行景点开发，建立良好的生态和建筑关系，保持道路整体的生态平衡。实现环境可持续发展。

### 3. 坚持修旧如旧原则

在保留古旧建筑原有风格的基础上，对其进行局部或整体修复、翻新的设计和工程。以原有旧貌为基调，规划设计中切实保护人文生态，维护历史文明的延续性，运用现代手法、材质，以恢复及体现原有风格、氛围及历史痕迹为原则。

### 4. 坚持经济实用原则

充分利用所供改造的经费，在规划过程中遵循“实用、实惠、耐用”的原则，粗材精做，做到施工材料本地化、经济化。

### 5. 坚持可持续发展原则

充分重视对建设时序的研究，在保护整体发展与政策优先的前提下，认真研究每一阶段的优先项目与投资取向，促进新城镇整个地区的经济、环境和社会持续协调发展。

### 6. 坚持以人为本原则

创造舒适宜人的环境，体现人为生态。在设计园林、广场时，

充分考虑市民在日常生活及进行休闲活动的具体时间，营造宜人生活环境。

#### 7. 可实施性原则

充分考虑城市发展、用地现状、整饰条件以及资金筹集全方面因素，制订远期、近期实施方案，保证方案设计的实施。

### 5.1.3 工程建设要求

1. 坚持以人为本原则，营造美观、舒适的室内外空间环境，形成与功能相协调的装饰风格；

2. 坚持可持续发展原则，合理利用资源，实现低碳化、低能耗改造；

3. 坚持适用、经济、安全卫生原则，消除建筑安全隐患，做到工程修缮一次到位，避免重复改造；

4. 体现社区特色，确保建筑协调性，装修装饰色彩明净，线条简洁流畅。

### 5.1.4 总体规划设计

总体规划设计以商贸活动区作为核心区（学宫广场、骑楼街、城隍庙为中心）。

往北：经过新兴县人民戏院(文化艺术中心)、中山公园、连接环城北路；

往南：延续骑楼街特色，串联历史建筑，修复南街历史风貌；

往东：经过城隍庙、东街牌坊连接文昌桥，打造滨河风貌带；

往西：联系新兴县行政中心，并与居民区相连通。

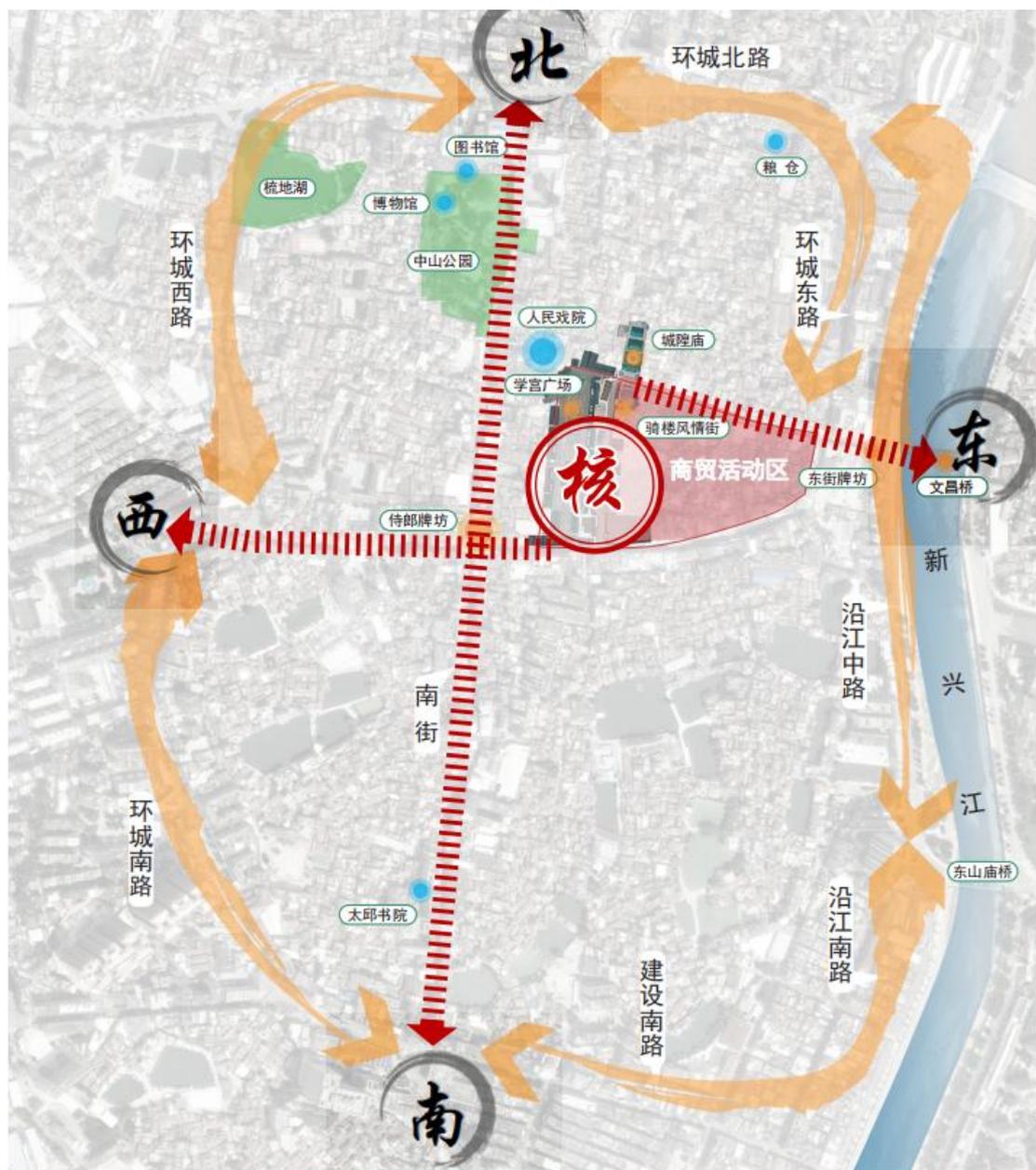


图 5-1 拟改造项目总体规划设计图

### 5.1.5 沿街风貌提升

#### 一、建筑外立面改造

遵循安全、美观节能环保，与周边建筑境相协调的原则，位于历史城区内，外墙整治应保持有风貌特色，强化区域特色。改造内容包括外墙饰面改造、防盗网、门窗和空调室外机位改造以及商业招牌统改造等。

1. 对反应岭南地域特色的现代建筑进行复原，局部提升装饰效果；在特定地段点缀性运用当代设计手法作为调节。整体风貌呈现统一而丰富、传统而不乏时代气息的岭南圩镇风貌。

2. 社区建筑色彩改造应参考国家相关规范标准，按照所在片区的色彩指引执行，以形成统一协调的色彩风格。

3. 外墙饰面材料选择应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。



图 5-2 建筑立面改造前后对比效果图

## 二、市政照明

道路照明是达到道路设计功能所采取的必要措施之一，目的是为车辆驾驶人员以及行人创造良好的视觉环境，减轻或消除驾驶员因路面照明光线的明暗变化引起视觉上的不舒适感，达到保障交通安全、减少或杜绝交通事故、提高道路使用效率、方便居民生活、防止犯罪活动发生和美化城市环境的效果。根据上述条件，本设计遵循以下几点原则：

功能性——本项目位于新兴县旧城区，作为的主要区域要道，是城市路网的重要组成部分，因此对道路的照明功能提出较高的标准和要求。

安全性——能准确判断车辆的准确位置与距离、道路有无障碍

物，对路面异常状况能及时发现并采取措施。

美观性、先进性--作为新兴县的交通要道，其道路照明设计应充分展示新兴县现阶段城市建设的先进水平，市政照明中路灯样式需体现新兴县当地地方元素及特点。

合理性--在符合各区域照明功能性及景观性等的要求下，提高控制的智能化，合理地节省投资、运行和维护费用。

针对现状片区内道路街巷照明路灯安装情况及样式不一，部分现状照明路灯使用多年，老化、破损现象严重，为满足片区内行车及行人的安全、方便。结合区域内现状情况统一规划照明路灯的布置，补充、增加合理布设照明路灯的数量，确保改造范围内每一处都有亮光，对现有的灯具进行更换，确保改造后灯型样式一致。

表 5-1 现状道路相关相关规范标准表

序号	建设内容	道路等级	车道数	设计行车速度
1	大园路	城市主干道	双向四车道	60km/h
2	环城北路	城市主干道	双向四车道	60km/h
3	环城西路	城市次干道	双向两车道	40km/h
4	环城东路	城市次干道	双向两车道	40km/h
5	环城南路	城市次干道	双向两车道	40km/h
6	沿江路	城市主干道	双向四车道	60km/h
7	广兴大道	城市主干道	双向六车道	60km/h

## 1. 路灯照明的技术目标

(1) 照度：

主干道 $\geq 201x$

次干道 10-201x

(2) 色温：3000K-4000K

(3) 显色指数：Ra $\geq 95$

(4) 防眩光要求：UGR $< 19$

(5) 节电性能要求：

1) 优先采用 LED 光源，节能效率达 60%-80%以上。

2) 智能调光系统，集成环境光传感器与车流监测模块，实现动态调光，低车流时段亮度可降至 30%，车辆接近时 1 秒内恢复全亮。

3) 市电切换功能，启辉时自动切换到市电供电，正常后调节电压至设定值。

4) 不间断供电，确保灯具在电压调节过程中不断电，保障照明连续性。

5) 定时控制，可设置自动开关灯时段，夜间低负荷时段关闭部分路灯。

6) 集中监控系统，支持远程监测灯具状态，异常时自动报警并处理。

## 2. 照明路灯布置

根据相关规范要求，结合片区内现状道路街巷合理布置亮化照明路灯，片区内主要道路街巷照明采用 6m 高单挑臂路灯，布置间距约 30m，采用两侧布置方式，灯具采用 80W-LED 灯；在片区内巷道及较宽平台处采用 3 米高庭院灯，根据现场实际情况合理布置，间

距约 15-20 米，灯具采用 30W-LED 灯；庭院灯优先选用防眩光灯具，通过定向控制光线避免溢散光；合理布置灯具位置，将灯具安装在高于视平面的位置或使用高杆灯，使光线偏离敏感区域；采用自动调光系统平衡环境亮度，设置过渡照明区域避免明暗剧烈变化，关键指标包括遮光角 $\geq 30$ 度、统一眩光值。在部分条件限制的路段（无法安装路灯基础），将灯具安装在周边建筑 4-6m 高墙壁上立壁式安装，采用 30 或 40W-LED 灯，此安装形式具体根据片区内现场实际情况确定。

灯具必须具有配套智慧城市智能化单灯控制系统，所有路灯灯型样式需提供样品，由建设单位确认后方能采购安装。

### 3. 照明系统及配电线路

各片区内主要道路设置的单挑灯电源可由外围现状道路照明路灯直接引接，控制方式与引接的现状路灯方式相同。另外，各片区内街巷及建筑物前照明庭院灯电源及控制由各新建照明控制箱提供，配电箱为一体式结构，防尘防水、无安全绝缘距离，防护等级达到 IP54（防水箱体），配电箱应设在非水浸区，应设置需使用专用工具开启的闭锁防盗装置。照明路灯配电箱电源及相关管理维护由各区域物业管理单位决定。

### 4. 光源选择

根据《广东省推广使用 LED 照明产品实施方案》（粤府函[2012]113 号）中“率先在公共照明领域采用 LED 光源”，本工程项目采用 LED 光源。

道路照明灯具采用高压热铸铝外壳、耐腐蚀性能好的截光型灯

具，并采用中配光曲线。LED 灯在额定电压和额定功率下工作时，其实际消耗的功率与额定功率之差应不大于 10%；色温范围为 2700~3500K；平均寿命不低于 50000h；灯具的初始光效不低于 140lm/w，在燃点 3000h 时，其光通维持率应不低于 96%；在燃点 6000h 时，其光通维持率应不低于 92%。LED 路灯采用内置式 AC220V/DC24V 直流电源装置，灯具功率因数达到 0.95 以上。灯具 AC220V/DC24V 直流电源驱动模块自带定时功率输出调整功能，深夜（开灯 5 小时后）降低 LED 灯具功率按 50% 输出，进一步达到节能的效果。

灯具的防护等级不低于 IP65，灯具外壳耐腐蚀性能 II 类，防触电保护等级 I 类；LED 灯具设备每相输入电流值 $\leq 16A$ ，谐波电流限值符合现行国家标准《电磁兼容限值谐波电流发射限值》（GB17625.1），电磁兼容抗度符合现行国家标准《一般照明用设备电磁兼容抗扰度要求》（GB/T18595）。

灯具配光应满足本项目的要求，LED 光源灯具光效不小于 120LM/W，色温为 3000~4000K，批量光源色温误差控制在 $\pm 500K$  内，保修期内光衰应小于 30%，有防雷电侵入措施，防护等级不低于 IP65。所有灯具性能等级要求为 A 级。

#### 5. 灯具及其附属装置选择

灯具应采用优质节能型电器，II 级电气性能。光效高，灯具效率不低于 0.90，采用低眩光光学系统；低风阻，采用密闭式道路照明灯具时，光源腔的防护等级不低于 IP65。灯具电气腔的防护等级不低于 IP43；灯具应具有良好防腐、防晒性能，造型美观、耐用，本工程灯具采用半截光型；灯具在开盖状态下处于断电状态，灯口位

置可调；灯体、灯盖为压铸铝材料，反射罩为高纯铝；每一灯具都应自带独立熔断器，熔断器应设在接线位置。

## 6. 灯杆要求

灯杆要求线条流畅，造型美观大方，锥度比合理，圆柱形杆体任一截面不得失圆；采用连续自动弧形焊接，一次成型，按抗震 7 级\抗风力 12 级设防，防水内漏措施可靠；选用优质钢件模压而成，灯杆内外应采用热镀锌处理工艺，外表增加静电喷塑处理；路灯杆应考虑手孔门，采用凸式安全门，设定上锁装置(防撬、防盗)，所有紧固件为不锈钢材质，可靠耐久易操作。

## 7. 电缆、导线的敷设

路灯线路采用穿管敷设在车行道下，照明电缆需独立敷设，不允许与电力电缆同沟敷设。电缆埋设不得有接头。

车行道下敷设的电缆埋设深度不小于 1.0m，保护管至地面深度应不小于 0.5 米；绿化带下敷设的电缆，保护管至地面深度应不小于 0.7 米。

电缆穿越道路、道口等机动车通行的地段时应穿镀锌钢管敷设，严禁位于地下管道的正上方或正下方，与其他管线平行或交叉敷设时应满足《35KV 及以下电缆敷设》（94D101-5）及《城市道路照明工程施工及验收规范》（CJJ89-2001）的相关要求。

过马路管道在两端设置工作井，超过 50m 的直线敷设段增设工作井，井盖应有防盗措施，路灯井采用砂、碎石垫层，井盖采用水泥井盖，线路分支处应采用专用分支设备。

## 8. 接地及安全

本工程路灯接地系统采用 TN-S 系统,利用灯杆基础主钢筋及地脚螺栓地下部分接地,采用 $\varnothing 12$  热镀锌圆钢将同一漏电开关保护的灯杆接地并联通,但不与配电箱接地系统联接。

金属灯杆及构件、灯具外壳、配电及控制箱屏等的外露可导电部分,均进行保护接地,要求接地电阻不大于  $4\Omega$ ,实测不满足要求时,增设人工接地体,采用等电位避雷器防雷电击及防雷电感应。

(1) 通过引下线将雷电电流导入接地装置,地网需与建筑物或公共接地网连接,确保接地电阻符合要求。同时,将灯杆、配电箱外壳、电源线、信号线等金属部件通过过压保护器或直接连接进行等电位处理,消除电位差。

(2) 延长电器高设备的使用寿命。

接地虽然电器没有遭受雷击损坏,但雷电脉冲长期冲击电器,致使各元器件电性能会受到一定破坏,影响设备的使用寿命。安装等电位避雷器后,对电器设备保护尽忠职守,万无一失。

(3) 体形虽小,但保护设备本事很大。

电器都是因巨大的雷击电流作用下设备或元器件发热而损坏。发热的能量与电阻、电流和作用的时间成正比。雷击时电流虽然很大,但避雷内阻很少作用时间很(8-20 微秒),发热量也很少,所以它既能保护设备,它自身也不会被损坏。再说,避雷器因为是电流型的,它能承受很高的雷击电压,只要不超过避雷器所承受的最大电流,即使雷击电压几万伏甚至更高都不怕。

(4) 电源。信号通道同时避雷,一举两得,免维护,既阻燃又防爆。

(5) 具有自动诊断和修改和修复内部故障功能。

(6) 安全警示功能：当防雷器完全损坏后，不输出任何电流，以此警告不能继续使用，这种警示功能其他防雷器所不具备的。

## 9. 供配电系统方案

### (1) 负荷分类

本工程路灯照明用电负荷等级为三级负荷，设计范围内道路照明用电负荷约 21.92kW（274 套 80W 的路灯）。

### (2) 供电电源

本工程范围设 1 台照明配电控制箱，承担本项目路段道路照明负荷，设置于人行道边，电源由路口现状箱变引至。

### (3) 路灯箱变 10kV 系统接线

路灯箱变 10kV 电源由当地电力管理部门提供，片区内箱变之间采用“手拉手”环网接线。即每个箱变附设一个环网柜，环网柜有进出和备用单元，以利于箱变之间的联系和将来发展。

### (4) 路灯控制

路灯控制采用全夜灯/半夜灯制，主车道和辅道光源为全夜灯，非机动车道为半夜灯，采用时间自控与手动控制相结合的方式。

### (5) 照明监控

照明监控系统布置在城市照明智能监控系统，通过物联网、云计算等技术实现远程监控、智能控制及故障管理，实现区域路灯的自动化管理；同时，通过智能终端精准定位故障区域，缩短响应时间。

## 三、三线整治

片区“三线”整治按照“安全规范、管理到位、”的整治原则开展整治工作，各管线具体要求如下：

1. 严格按照标准实施三线标准，制定工程改造计划。

2. 主次干道的“三线”必须下地处理；内街内巷的“三线”可以通过管理敷设形式进行规范。

3. 通信线、有线电视线整治：①主下支挂：社区内可进小汽车的主道路需创造条件建设地下公共管道，架空线路下地。除主道路外的横支巷，因地制宜。②清旧整新：通信运营商完成线路建设及复通工作后，由政府组织剪除清理旧有废弃线路。③铜退光进：严格执行光纤到户的国家建设标准，全程采用光纤到户的方式进行社区内的通信线路改造整治，杜绝新建铜线通信网络，禁止二次布放。

#### 4. 埋地整治方案

稳步推进“三线”下地改造，“三线”埋地实行统一规划、设计、施工建设，规范户外线缆架设，优先推进横跨主干道的“三线”完成下地改造。

（1）5米以上主要道路的架空线路应埋地整治。

（2）横跨3米以上道路的架空线路应埋地整治。

三线下地的方式：将“三线”通过埋设管道进行地下铺设，需遵循《城市工程管线综合规划规范》进行路径选择，确保路径最短且避开机械外力、腐蚀等风险。

三线下地的布置方案：“三线”下地的管道路径选择、管沟设置位置和强弱电缆间距等要求应参照《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）、《电力工程电缆设计标准》（GB50217-2018）、

《城市电力电缆线路设计技术规定》（DL/T 5221-2016）和《有线电视网络工程施工与验收标准》（GBT5 1265-2018）等规范标准，如局部确实不符合规定的，应采取必要的保护措施。

线路敷设总体要求横平竖直，固定牢固，沿边沿角，入管入盒，标识清晰，色调统一，高低一致，安全规范，美观协调。分类归集，清除废线、飞线。

（3）电缆管线敷设（埋地式）共 5929.5 米，埋深深度 0.7 米，聚乙烯（PE）线，主要包括开挖清运、回填，电缆、电缆保护管敷设，电压 10ky 以下，截面 50-150m m<sup>2</sup> 电缆线敷设和电缆井砌筑等。

（4）通讯管线敷设共 5929.5 米，埋深深度 0.8 米，聚苯乙烯线，主要包括清运、回填，通讯管线保护管敷设，通讯管线敷设和管井砌筑等。

（）广播电视线管线敷设共 5929.5 米，埋深深度 0.5 米，光纤线，主要包括清运、回填，广播电视线管线保护管敷设，广播电视线管线敷设和管井砌筑等。

#### 四、道路标识导视

##### 1. 规划原则

**协调与准确：**导视标志的色彩、规格和材料，根据设置地点、揭示内容和具体条件进行设计，并与景观和环境相协调，采用中、英两种文字，名字拼写要准确；公共设施标志采用国际通用的标识符号。

**综合性：**标牌系统规划设计是一项综合性的工作，因为它是基于对解译对象的充分了解的前提下进行的，对于一些内容丰富且要

求严格的标牌，从内容到形式需要多学科的合作，它包括生态学、旅游学、林学、美学、艺术等方面的专业人员互相配合，同时还须征求各方意见，才能确定。

全局性：解译系统不仅是整体的组成部分，而且是宣扬整体形象的标志。所以，解译系统的设置必须统盘考虑，把标牌个体融入到整个标牌系统的艺术风格中去，从而达到整体最佳状态，实现旅游目的地的最佳形象渲染效果。

生态美：标牌系统规划设计是在自然生态规律和生态美法则指导下进行的，它要效法自然，营造既保持当地原始的自然生态美，又与当地传统文化融为一体的人工生态美的作品。

## 2. 标牌系统

公共卫生间、功能区、景区和重要景点，应设置明显的导游标志，以示界限，指导方向，介绍情况，提示警告，表达信息。

导视标志材料以不锈钢、铝合金和镀锌板等为主，色彩与周边环境色彩相接近，高度及间距等满足相关国家规范。

### （1）标识元素设计

突出整体设计，区域内的标识系统包含入口、导游标志、座椅、垃圾箱、凉亭、公共厕所等形象和外观。结合区域内主要资源特点，设计具有整体感受的的标识系统。

### （2）标识功能设计

景区标识牌：标示有关规章制度，以规范游客行为，设置在游客休息处、主要出入口等游客比较集中的地方。

信息指示牌：信息指示牌以“活化”主题，用来提供线路指南，

配以指示方向。

## 五、公共安全视频监控

通过现场调研发现，本项目区域范围内普遍缺少安防监控系统，存在电动车被盗，汽车被剐蹭、划伤等无法清晰查清肇事者是谁的潜在风险。通过加装高清摄像头，覆盖停车场、楼道等盲区，有效减少了财物丢失和剐蹭事件。一旦发现紧急情况，可第一时间进行警民联动，“人防+技防”双重保障，进一步提升社区治理效能，优化管理服务，持续增强居民信任感，促进社区和谐，推动构建和谐社区。

利用安全防范技术进行安全防范首先对犯罪分子有种威慑作用，使其不敢轻易作案。如安防系统能及时发现犯罪分子的作案时间和地点，使其不敢轻易动手，所以对预防犯罪相当有效。其次，一旦出现了入侵、盗劫等犯罪活动，安全技术防范系统能及时发现，及时报警，电视监控系统能自动记录下犯罪现场及犯罪分子的犯罪过程，以便及时破案，节省了大量的人力、物力。参考《住宅小区安全防范系统通用技术要求 GB/T21741-2008》标准，根据现状在各小区进出口、停车场等公共区域增设安防监控系统，在楼道进口增设可视门禁系统，由社区统一进行管理。

结合现状视频监控分布情况，对部分小区进出口、楼道盲区、停车场等公共区域，新建及改造公共安全视频监控及交通管理视频监控点位，其中公共安全视频监控点位 77 系统，交通管理视频监控点位 29 个，总共 160 个摄像机（其中智能化前端为 157 个），里面包括 800 万人脸+车辆识别摄像机 42 个、800 万全智能红外网络球

机 18 个 400 万人脸识别摄像机 28 个、800 万车辆识别摄像机 27 个、900 万不礼让行人抓拍摄像机个 12、1600 万制高点摄像机 1 个、600 万大场景人脸识别摄像机 2 个、800 万违停抓拍摄像机 28 个、RFID 智能抓拍取证设备 2 个。

## 六、交通管理视频监控以及相关市政配套设施

### 1. 设计内容

道路交通监控设计内容包括交通信号控制系统、高清电子警察系统、闭路电视监控系统、隧道监控系统，通信与供电系统设计。

### 2. 交通信号控制系统

地面道路交通控制主要采用地面交叉口信号灯控制作为控制手段。路口信号灯是城市道路建设的基本要求，也是地面交通道路管理的主要手段，应能接入上级管理联网系统，可与上级信号控制系统实现数据通信，通信协议需符合上级控制系统要求。

交通信号控制机采用计算机联网控制的工作方式，与市交通监控中心联网，接受其调度。在通信故障情况下，现场的交通信号控制机具备交通感应控制的功能，即根据路口各方向的车辆检测器计算出进入路口的交通数据，并根据预置的控制模式对路口各方向信号灯进行实时配时，以期达到对单个路口的最优控制。

本工程设计范围内路口机动车信号灯安装高度为 6.5 米，灯杆根据路口形式采用单悬臂大杆。人行横道信号灯安装高度为 2.5 米至 3 米，人行信号灯全部采用单柱立式杆。

智能型交通信号控制机要求加装无线通讯卡及防雷器。

### 3. 高清电子警察系统

为加强对交叉路口的管理，在所有灯控路口设置卡口式电子警察（兼具超速检测功能），以了解车辆的主要行驶路径及至各主要交通点的行程时间，同时能查处违章超速，更好的保障道路交通安全。

高清电子警察系统可实现闯红灯自动拍摄以及车辆检测等功能。在两个信号灯控路口各方向设置高清电子警察摄像机，并在每个车道配备补光灯。拍摄时根据光敏器件检测的环境光亮度信号，决定是否触发补光灯进行补光。在满足实时监控的基础上，基于视频流、图像识别等技术，实现车辆牌照识别、智能执法取证、道路异常检测及道路交通信息检测等多元化功能。

（1）车辆监测范围系统按车道划分情况采用 900 万像素高清摄像机，以全视频检测方式探测通过交叉口驶入段监测区域的机动车。

（2）车辆通行信息记录功能。

（3）交通安全违法行为记录功能。

采用视频检测方式对各种机动车辆的交通违法行为如闯红灯、进入导向车道不按指示方向行驶、逆向行驶、跨越实线行驶等交通违法行为自动判别后抓拍取证，以此作为执法依据。

#### 4. 视频监控系统

摄像机布设设计，需要达到对地面交叉口的全覆盖，即管理人员能清晰和完整地对覆盖范围内的交通流进行观察。每个路口安装 2 台高清一体化摄像机，该摄像机采用球形/枪型一体化设备，采用 12m 杆立杆安装，采用大变倍光学变焦镜头，360 度云台。通过光缆将视频及云台控制信号传输至就近交通监控中心，光缆两端设置光

端机。监控人员可直观了解路口实时情况，巡逻整个区域，同时对感兴趣区域重点观察。

本工程建设重点为前端站点，即前端摄像机，以及与上级系统的联网通信。

## 5. 通信与供电系统设计

通信系统设计将对整个交通监控工程统一考虑，设置完备的统一通信系统。通信系统主要由通信线路、通信管道设施和通信传输设备三部分组成。通信设备采用多业务接入终端与局端设备，组成全数字 IP 网络传输数据信息。现场的各类信号均采用光缆传输至交通监控中心机房，光缆沿市政通信管道敷设，接入就近交警机房。

本工程道路信控设施用电负荷等级为三级。道路设置监控电源箱，从沿线路灯箱变中取电，提供摄像机、控制器、交换机等设备用电。

本工程采用 TN-S 接地系统，新建交通监控现场设备外壳及灯杆与专用 PE 线连接，现场各设备外壳、灯杆、避雷器接地极统一接入设备基础设置的联合接地极，要求防雷接地电阻须小于 10 欧姆，保护接地小于 4 欧姆。接地电阻达不到要求时需补打接地极。

监控系统管道采用 PE110 管，在路口砼包封，通过监控沙井连接。

## 七、房屋结构加固

本项目房屋结构加固改造，包括房间功能的改变引起荷载变化，抗震设防类别的提升引起的抗震等级的提高，结合《建筑安全性及抗震鉴定报告》等，本次改造加固需按现行规范的要求进行荷

载取值，经计算复核，基础不满足承载力要求时进行基础加固；对于承载力不满足安全使用要求、轴压比不满足要求、钢筋配置不满足要求、抗震构造不符合规范要求的结构构件进行补强加固。加固方案如下：

## 1. 柱梁加大截面设计

### （1）原理

柱梁加大截面加固是通过在原有柱梁周围增加新的混凝土和钢筋，有效扩大柱子的截面积，从而显著提升其承载能力和抗震性能。

### （2）方法

本项目拟对现有建筑所有的柱梁采用加大截面处理，根据使用部位加大单侧或双侧。新增梁纵筋植筋入柱，新增柱纵筋植筋入基础及梁柱节点；梁箍筋根据情况采用与原箍筋焊接、U形箍或穿透楼板封闭箍，柱箍筋采用环箍。采用不小于 C30 细石砼浇筑；浇筑前，原构件混凝土表面打毛，涂刷结构界面胶，以保证新旧混凝土共同工作。

## 2. 梁柱粘钢加固

### （1）原理

梁柱外包型钢加固是在梁底部和柱侧面采用钢板进行包裹，以增强梁柱的承载能力和刚度。钢板的选择应根据工程需要和结构特点进行合理选择，常用的钢板有角钢、工字钢等

对于承载能力不够且空间受限制的梁柱采用纵向粘贴钢板或型钢+横向粘贴（或焊接）U型钢板箍加固。可同时提高柱的抗压、

弯、剪承载力，提高梁的抗弯、剪能力。粘钢加固后需外刷不小于25mm厚的水泥砂浆防护。

### （2）方法

对梁底部进行清理和处理，确保无松动杂物。然后，根据设计要求，选择合适的钢板进行加固。钢板与梁底面应采用焊接或螺栓连接，确保连接牢固。

### （3）侧面加固

对于需要增强梁的侧面承载能力的情况，可以在梁侧面焊接或固定钢板。钢板应与梁侧面保持平行，连接牢固。在钢板与梁之间应设置适当的间隙和填充材料，以提高钢板与梁的紧密度。

## 3. 楼板及部分梁采用碳纤维加固

### （1）原理

碳纤维布加固楼板的原理是利用碳纤维的高强度和优异的抗拉性能，将其粘贴在混凝土楼板表面，形成增强层，从而提高楼板的整体受力性能。碳纤维布通过专用的环氧树脂结构胶与楼板表面紧密结合，形成一个新的复合体，使增强贴片与原有钢筋混凝土共同受力，从而增大结构的抗拉或抗剪能力。

### （2）优点

**提高承载能力和抗震性能：**碳纤维布具有极高的拉伸强度和模量，粘贴在楼板表面可以显著提高楼板的承载能力和抗弯强度，使其在受力时不易产生裂缝和变形。

**施工简便：**碳纤维加固楼板的施工过程相对简便，不需要进行大面积的拆除和改造，只需对楼板表面进行清洁、打磨和除尘处理，

然后粘贴碳纤维布并涂抹胶结材料即可。这大大减少了工程施工对楼板使用的影响，缩短了工期，降低了施工成本。

**抗腐蚀性强：**碳纤维材料具有优异的抗化学腐蚀能力，可以抵抗恶劣环境，对气候变化也具有较强的适应性。这降低了后期养护的成本，延长了楼板的使用寿命。

**重量轻：**碳纤维材料的密度较低，约为钢材的四分之一，不会对加固对象产生额外的承重负担。

**绿色环保：**碳纤维材料是一种环保材料，不会对环境造成污染。

### （3）方法

当梁板仅抗弯承载力不足需要加固时，采用经济性好、施工方便的碳纤维进行加固。受力大的部位采用  $300\text{g}/\text{m}^2$ 、 $0.167\text{mm}$  厚一级高强度碳纤维布，用 A 级胶粘贴在构件受拉侧表面；受力较小及构造加强部位可以采用等级较低较薄的碳纤维布加固。碳纤维布加固后表面刷水泥浆防护。

## 4. 基础加固

由于上部功能调整、局部新增楼梯、电梯等，当既有基础不满足承载力要求时，需要进行基础加固。既有基础加固由于受施工空间限制，可考虑采用微型钢管桩或锚杆静压桩进行加固。新增承台与原桩承台采用短植筋或外包钢筋笼连接成整体协同受力。

## 5.1.6 室内装修改造

### 1. 设计方案

室内装修主要采用水泥砂浆批荡并涮腻子，装修设计应构造简洁、色彩适宜，营造庄重、实用、协调的装饰效果，因地制宜地选

用节能环保装修材料或构配件。

## 2. 无障碍设计

建筑以人为本，考虑无障碍设计。建筑的主要出入口应为无障碍出入口；出入口大厅等人员聚集场所有高差或台阶时应设轮椅坡道，宜提供休息座椅和可以放置轮椅的无障碍休息区；公众通行的室内走道为无障碍通道；供公众使用的楼梯为无障碍楼梯。规划设计和建筑设计满足《无障碍设计规范(GB50763-2012)》。

### 5.1.7 市政设施改造提升

#### 一、道路工程

根据现状路面情况和管道升级改造需要，对现状市道路路面破坏严重部分破除修复后再进行加铺沥青。

#### 1. 技术标准

道路等级：居住区道路；车速：15km/h；

荷载：BZZ-100kN 单轴双轮组；

道路路幅宽度：本工程范围内道路路面宽度不等，按小区消防要求，路面宽度不小于 4m；

车道数：根据现状基本为单车道或双向两车道；路面结构：沥青路面；

使用年限：10 年

#### 2. 路面结构的方案比选

##### （1）沥青路面的优缺点

沥青路面业内人士俗称“黑道”，又称柔性路面，其优点为：

1) 沥青路面由于车轮与路面两级减振，因此行车舒适性好、噪

音小；

- 2) 柔性路面对路基、地基变形或不均匀沉降的适应性强；
- 3) 沥青路面修复速度快，碾压后即可通车。

柔性路面的缺点：平整度的保持性差，不仅沉降会带来平整度劣化，而且材料软化会形成车辙，造价高。

## （2）水泥混凝土路面的优缺点

水泥混凝土路面俗称“白道”，又称刚性路面，其优点是：

- 1) 温度稳定性高，无车辙现象；
- 2) 水泥混凝土是无机胶凝材料，主要水化产物水化硅酸钙既是其强度的主要来源，耐老化。
- 3) 在相同技术和工艺水平下，水泥路面大修前的使用年限长，造价低。

水泥路面的缺点：

- 1) 在相同平整度条件下，由于刚性路面不减振，因此行车舒适性不及沥青路面；噪音较大，我国对低噪音水泥路面尚未开展研究和应用；
- 2) 在路基、地基变形或不均匀沉降条件下，易形成脱空，附加应力很大，极易产生断裂破坏，对路基稳定性要求高，对不均匀沉降的适应性差。

根据改造后环境效果及使用舒适度及施工难度，结合造价对比，建议采用沥青路面结构。

## 3. 道路平面可行性研究

本次市道路基本按现状进行改造，同时考虑各类用地的功能分

区和有机联系，以及建筑功能的合理布局，并有利于雨水，污水和其它管线敷设。改造后道路系统保障内外连系畅通、安全、避免走回头路。便于消防车、救护车、垃圾运输和居民小汽车通行。市政道路改造条件良好，施工难度不大，可行性较高。

#### 4. 路面结构研究

##### 1) 路面结构组成

破除原路面新建沥青路面结构层：

面层：8cm 厚 AC 改性沥青混凝土

粘层沥青：乳化沥青粘层（0.4-0.6kg/m<sup>2</sup>）

原路面：破除原路面后加铺设 20cm 厚 C30 混凝土原路基

直接加铺沥青路面结构层：

面层：8cmAC 改性沥青混凝土

粘层沥青：乳化沥青粘层（0.4-0.6kg/m<sup>2</sup>）

抗裂贴：对于路面结构层，直接在旧水泥混凝土路面上加铺沥青面层。在旧水泥混凝土路面上加铺沥青混凝土面层是一种刚柔结合的复合结构，但两者性能差异大，温度影响大，在短时间内，容易出现反射裂缝的病害。为了延长沥青加铺层使用寿命，本项目拟采用抗裂贴对旧水泥混凝土路面接缝及板块裂缝进行处理，以延缓反射裂缝的产生。

##### 2) 道路纵断面研究

本项目主要为现状路面改造，本次考虑道路标高与居民房的关系，根据拟定采用的路面结构控制纵断面，原则上要求略低于居民房标高，尽可能避免道路标高高于居民房情况，避免雨水流入居民

房。坡度尽量保持原坡，只在局部地方做出调整。考虑与沿线交叉路口的衔接，尽可能的方便沿线居民出行。改造路面均顺接现状标高。

### 5.1.8 公共空间改造提升

#### 一、片区内环境整治工程

##### 1. 项目环境改造工程施工内容

本项目依据片区现状资源及特色，因地制宜地改造示范区，打造环境优美，邻里和谐的生态、文明、宜居新社区。

总体目标：改善旧城区居住环境，提升城市形象和文明程度，实现“环境宜居能够与欧美先进国家相媲美”的社区环境。增加禅意空间改造，彰显新兴县地方特色。

挖掘特色：结合所在片区规划，对改造区域进行合理定位，根据片区内部结构布局，挖掘特色，针对特色对片区进行环境改造提升。

环境分区：对片区内进行合理分区梳理，满足居民对功能上的需求，对于有足够活动场地的，运用新技术翻新，改建成生态活动广场。

整合道路交通系统：明确道路组织，对现状破损、开裂的路面进行翻新或更换铺装；道路达到城市居住区道路建设规范标准，做到道路畅通，路面平整无坑洼，路牙整齐无缺损，有条件的应符合无障碍通行要求。

整治生态：优化生态布局，恢复生态功能，梳理生态层次，修枝剪叶，采用新技术雨水花园，丰富小区环境，尽可能提升生态环

境档次。

本项目实施改造范围均位于旧城区，受限于建筑物产权属性，现阶段暂无增加公共活动空间的条件，如若条件允许，建设单位承诺将尽可能在合法合规的前提条件下增加群众的公共活动空间，创造和谐的社区环境。

## 2. 生态系统

### （1）梳理现状生态环境、丰富种植品种

改造方案是适当保留原有生态面积，清理修剪过于茂盛的树木，对死苗进行补种，增加耐阴及色叶植物、开花树种，形成高低错落、层次饱满、色彩丰富、季相变化鲜明的植物群落。在绿地内铺设卵石步道，设置小广场活动空间，在具备健身功能的同时以蜿蜒曲折的路线，引领居民逐渐进入相对市政道路而言幽闭清净的绿地，从而在绿荫深处体会身心的放松。提高社区的生态利用率，营造生态社区环境。

### （2）植物选择

植物在现状乔木保留的基础上大量采用开花及叶色乔灌木植物，创造小区生态宜人的生态环境。植物选择多采用本土植物，利于植物在适地的气候生长。

可选择的乔木品种有：凤凰木、黄槐、宫粉紫荆、盆架子、火焰木，杜英、美丽异木棉、面包树、红千层、红花鸡蛋花、大叶紫薇、细叶紫薇等。

可选择的灌木品种有：红铁、黄金叶、鹅掌柴，金脉爵床、雪茄、长春花，鸳鸯茉莉，美人蕉、花叶良姜、巴西野牡丹、蜘蛛兰、

文殊兰，红背桂等。

可选择的草皮类有：台湾草，大叶油草。

### （3）加强后期养护管理

新栽植的树木应根据不同的树种和不同的立地条件进行适期、适量的灌溉，应保护土壤的有效水分。栽植成活的树木，在干旱或立地条件较差土壤中，也及时进行灌溉。对水分和空气温度要求较高的树种，须在清晨或傍晚进行灌溉。

树木周围暴雨后的积水尽快排除，新栽树木周围的积水应尽快排除以免影响根部呼吸。

树木在养护阶段中，应该通过修剪调整树形，均衡树势，调节树木通风透光和土壤养分的分配，调整植物群落之间的关系。促进树木生产茁壮。各类苗木的修剪以自然树形为主。

## 二、公共配套服务设施

### 1. 健身器材

对于片区内有健身器材的，进行保留，修复更新损坏的健身器材。对于片区内无健身设施的，在小区功能分区合理划分后，增设健身器材，设置塑胶篮球场，给居民创造一个丰富和谐的活动场所。

### 2. 文化宣传设施、公示栏

在小区合适的位置设置统一样式的文化宣传栏，防止外来人员在片区内乱贴乱挂广告。

### 3. 休闲座椅、树池

在小区居民楼周边绿地内多的设置休闲座椅，方便小区居民休息，乘凉。座椅样式统一，且造型美观。片区内树池老化、破损严

重的，从新修复，清除树池内垃圾。根据小区环境布局及实用性考虑，坐凳桌椅考虑采用石材制作。

#### 4. 垃圾收集系统

统一片区内垃圾桶样式，在每个小区设置环保垃圾房，封闭垃圾收集点，报备至环卫部门，由环卫相关部门定期清理，保持一个环境优美的小区环境。

#### 5. 充电桩系统

考虑到现阶段新能源汽车的发展趋势，本项目预留路边停车位安装充电桩的条件，充电桩按照快充预留充电设施安装条件，现阶段暂不将充电桩纳入本项目建设实施范围。

### 5.1.9 海绵城市设计

#### 一、海绵城市建设背景分析

海绵城市是指城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的“弹性”，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。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。

#### 二、编制依据

##### 1. 国家相关政策文件

(1) 《住房城乡建设部关于印发海绵城市建设技术指南——低

影响开发雨水系统构建（试行）的通知》（建城函〔2014〕275号）；

（2）《国务院印发《水污染防治行动计划》的通知》（国发〔2015〕17号）；

（3）《住房城乡建设部办公厅关于印发海绵城市建设绩效评价与考核办法（试行）的通知》（建办城函〔2015〕635号）；

（4）《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）；

（5）《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）；

（6）《云浮市推进海绵城市建设实施方案》（江府办〔2017〕52号）。

## 2. 国家标准

（1）《城市给水排水技术规范》（GB50778-2012）；

（2）《城市绿地设计规范》（GB50420-2007）；

（3）《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；

（4）《建筑给水排水设计规范》（GB 50015-2019）；

（5）《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；

（6）《建筑与小区雨水利用工程技术规范》（GB 50400-2016）；

（7）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

（8）《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；

（9）《雨水集蓄利用工程技术规范》（GB/T50596-2014）；

（10）《城市园林绿化评价标准》（GB/T50563-2014）；

（11）《海绵城市建设技术标准》（DBJ/T15-261-2023）。

### 3. 行业标准

- (1) 《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T135-2009）；
- (2) 《透水沥青路面技术规程》（CJJ/T190-2012）；
- (3) 《透水砖路面技术规程》（CJJ/T188-2012）；
- (4) 《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2019）；
- (5) 《种植屋面工程技术规范》（JGJ155-2013）。

### 4. 地方标准文件

- (1) 《云浮市海绵城市建设相关项目全过程管控工作指引》；
- (2) 《云浮市海绵城市建设规划设计导则》；
- (3) 《云浮市海绵城市建设专项规划》。

## 三、改造目标

根据《广东省人民政府关于推进海绵城市建设的实施意见》提出的目标要求：通过海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度减少城市开发建设对生态环境的影响，将70%以上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。全市排水防涝能力得到有效提升，城市内涝积水问题得到基本解决，山水林田湖等生态空间得到有效保护，水生态、水资源、水环境、水安全得到全面改善。

本项目范围内全部区域为改造，本项目结合参考《云浮市海绵城市建设相关项目全过程管控工作指引》，补充以下海绵控制指标。

**表 5-2 海绵控制指标**

序号	二级指标	改建	指标类型
1	透水铺装率	≥70%	鼓励性

2	绿地系统雨水资源利用率	$\geq 5\%$	约束性
3	单位硬化面积调蓄容积	$\geq 500\text{m}^3 / \text{h m}^2$	约束性
4	下沉绿地率	$\geq 50\%$	约束性

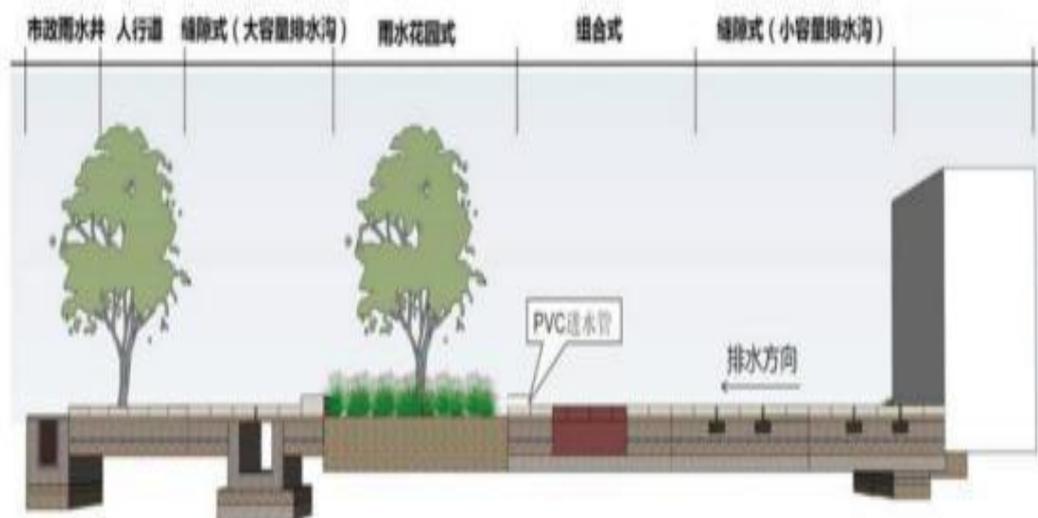


图 5-3 海绵城市示意图

#### 四、雨水调蓄设施规模及布局

##### 1. 按径流量控制计算调蓄容积

现状综合径流系数为 0.6，规划方案综合径流系数为 0.6。雨水径流量计算公式为：

$$Q=10q \psi F$$

式中，Q——雨水径流量， $\text{m}^3$ ；

q——100 年一遇 24 小时设计降雨最大 1 小时降雨量，139.9mm

$\psi$ ——综合径流系数，100 年一遇降雨下应将径流系数提高 0%，

当计算的径流系数大于 1 时，应按 1 取值；

F——汇水面积， $\text{hm}^2$ 。

根据云浮市暴雨强度公式，根据新编 100 年一遇暴雨强度公式计算 24 小时总降雨量，根据同频率分析法，带入新兴县中心城区

1440min 设计雨型降雨过程线分配比例系数，得出 100 年一遇 24 小时降雨时程分配，选取连续最大 60min 降雨过程，累加得 100 年一遇 24 小时设计降雨最大 1 小时降雨量为 139.9mm。

## 五、海绵城市措施

### 1. 地面砖采用透水砼铺装。

因应云浮市海绵城市的设计要求，拟对现状人行道地面进行人行道透水砖铺装。透水面砖的有效孔隙率应不小于 8%，透水混凝土的有效孔隙率应不小于 10%。透水铺装与周边地面齐平，雨水顺道路坡流向透水铺装，通过透水砖渗透进入下部砾石层和盲管，盲管就近接入雨水口和雨水检查井。

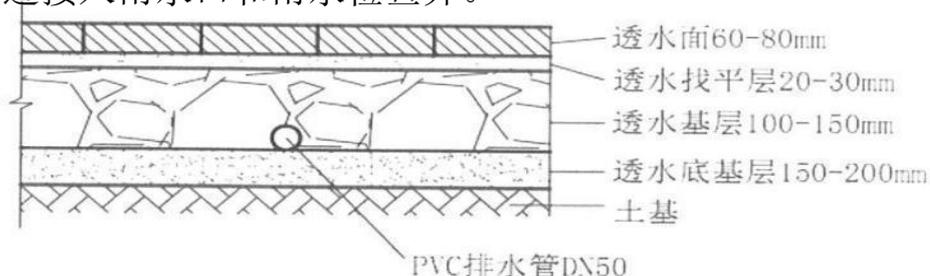


图 5-4 透水铺装构造示意图

### 2. 雨水调蓄及利用：

本项目改造范围内收集地面雨水，设置调蓄池并设置雨水回收利用装置，出水指标达到《建筑与小区雨水利用工程技术规范》

（GB50400-2016）要求的雨水回用水水质要求，用作室外道路冲洗等用水。

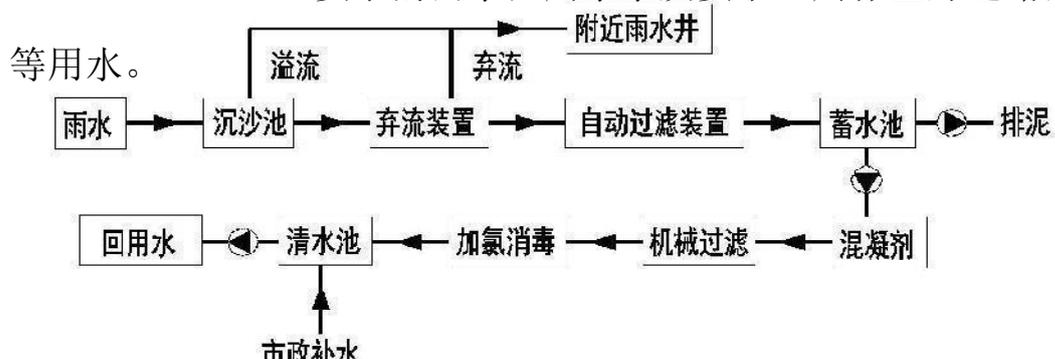


图 5-5 雨水综合回用系统流程图

### 5.1.10 树木保障专篇

#### 一、编制原则

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，让历史文化保护融入城市建设，把树木作为城市有生命的基础设施保护好、传承好，切实做好城市绿化和生态环境保护工作。加强对各类建设项目的刚性约束。各类建设项目的立项、选址和规划、建设应注重保护现有绿地和现状树木，特别是连片成林树木。坚持科学规划、保护优先、规范管理、科学养护、严格审批、公众参与的原则。

#### 二、编制依据

1. 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订保护）；
2. 《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
3. 《城市绿化条例》（2017年修订）；
4. 《广东省城市绿化条例》（2014年修正）；
6. 《园林绿化养护标准（CJJ/T287-2018）；
7. 《园林树木安全性评价技术规范》（DB4401/T17-2019）；
8. 《古树名木健康巡查技术规范》（DB4401T126-2021）。

#### 三、保护策略

##### 1. 坚持保护原则

严格保护古树名木，禁止擅自砍伐古树名木，在项目建设中，最大限度避让古树。确因特殊原因需要迁移或砍伐树木的，按要求报城市绿化行政主管部门批准后实施。树木迁移应做好规划，对项目范围内迁移树木实行清单管理，做好建档、管养等工作，确保迁

移树木得以有效再利用。

## 2. 应留尽留原则

遵循自然规律和经济规律、保护修复自然生态系统、改善生态环境、维护生态安全。古树名木应原址保护；大树确实需要迁移的，原则上在项目范围内回迁利用。

## 3. 强化公众参与

树木保护方案必须开展科学论证，进行专家咨询，充分征求市民意见并做好公示，增强公众参与度。

## 4. 严格核查审批

对无法避让确需迁移或砍伐的树木，应制定严格的迁移或砍伐方案报城市绿化行政主管部门核查审批，经过批准后，方可实施迁移或砍伐。

## 四、树木保护工作过程

全面实地分类调查，掌握树木生物学特征和保护标准，编制树木分类保护信息，组织专家对树木保护措施必要性和可行性进行论证，并征求公众意见，且须经城市绿化行政管理部门批准后实施。

## 五、树木资源调查

经现场勘查，本工程范围内不涉及迁移破坏古树名木和大树老树、不涉及大规模迁移树木、不涉及历史建筑及具有保护价值老建筑的保护或者迁移拆迁等情况。

## 六、树木保护评价结论

项目地址位于新兴县新城镇大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、

沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）、非遗文化中心以及青年文化创意中心范围内，项目沿线街道总长约 6.8km，主要对大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）进行整体风貌提升改造；对沿线道路雨污管道进行疏通维修、进行道路标线翻新、三线下地整治改造、市政照明改造、道路标识导视以及相关市政配套设施、危旧房屋加固、中山路旧大戏院改造为青创工坊、大戏院靠中山路的栋楼改为非遗中心，沿街风貌提升 134819 平方米，新洲非遗文化中心改造 2420 平方米，青创工坊改造 2100 平方米，活动广场 1760 平方米，基础照明改造以及交通标线标牌，新建及改造公共安全视频监控及交通管理视频监控点位等。经现场勘查，本工程范围内不涉及迁移破坏古树名木和大树老树、不涉及大规模迁移树木、不涉及历史建筑及具有保护价值老建筑的保护或者迁移拆迁等情况。

## 5.2 用地征收补偿方案

### 5.2.1 编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 号）；
3. 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060—2021）；
4. 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061—2021）；

5. 《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；
6. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；
7. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
8. 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2019年修正本）；
9. 《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的若干措施》（粤发〔2021〕13号）；
10. 《广东省人民政府关于印发广东省土地要素市场化配置改革行动方案的通知》（粤府函〔2022〕301号）。

### 5.2.2 征地范围

本项目地块现状主要为居住用地和公园绿地，项目改造不涉及征地拆迁。

### 5.2.3 移民安置

本工程不涉及移民安置。

## 5.3 建设管理方案

### 5.3.1 项目实施进度计划

根据本项目的工程建设内容及建设规模，本项目的前期准备工作作为5个月，施工工期16个月。实施计划安排如下：

1. 2025年6月至7月，共2个月，完成项目可研报告编制及审批等工作。
2. 2025年7月至8月，共2个月，完成项目初步设计及审批、

施工图设计、预算编制等相关工作。

3. 2025年9月至10月，共2个月，完成项目开工前准备等相关工作。

4. 2025年11月至2027年2月，共16个月，完成项目工程施工工作。

5. 2027年2月进行工程竣工验收，项目交接及项目启用准备。

### 5.3.2 实施管理措施

项目实施进度计划是原则性的，为了确保项目能在预期时间内竣工并投入使用，项目实施过程中可根据工程具体情况作相应调整。

1. 强化项目管理，健全各项管理制度和岗位责任制，并将其落实到每个部门和每个成员，做到层层落实，责任到人，施工企业也要实行四定：定人员；定材料、质量；定完成时间；定奖优罚劣。

2. 采用先进的施工工艺，并努力提高机械化施工水平，使之确保工程质量的同时，尽可能提高施工效率。

3. 制定详细及切实可行的施工方案，并对其进行动态管理，使现场的各个部门以及各工序始终处于最佳工作状态，做到按进度施工。

4. 采用平行施工和流水线施工等多种方式组织施工，适当增大投入，以缩短工期。

5. 根据现场周围环境和施工需要，适当组织二班制作业。

6. 做好原材料和半成品的供应，加强对施工机械的检查，维修管理工作，使现场能够均衡连续施工。

7. 深入细致做好各项工种间各专业间的协商与配合，避免相互

干扰、扯皮、窝工等不良现象的产生。

8. 适当加大周转料具的投入，满足施工要求，根据工程的工期安排，适当加大周转料具的投入量，并按计划保证周转料具的及时供应，确保施工工期的需求。

9. 加大机械设备的投入，精选熟练施工队伍，提高劳动生产效率。

10. 加强施工进度计划管理，确保工程按计划顺利施工。

表 5-3 项目实施计划表

序号	进度	持续时间（月）	2025 年								2026 年												2027 年			
			6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2			
1	项目可研报告编制及审批等工作	2	■																							
2	项目初步设计及审批、施工图设计、预算编制等相关工作	2		■																						
3	完成项目开工前准备等相关工作	2				■																				
4	项目工程施工工作	17						■																		
5	项目交接及项目启用准备	1																							■	

### 5.3.3 招标方案

#### 5.3.3.1 招标依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》（2017年修订）；
2. 《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16号）（自2018年6月1日起施行）；
3. 《工程建设可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（国家发展计划委员会令2001年第9号）；
4. 《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》（2019年）。

#### 5.3.3.2 招标政策

《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16号）自2018年6月1日起施行，必须招标的工程项目范围如下：

一、全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：

（一）使用预算资金200万元人民币以上，并且该资金占投资额10%以上的项目；

（二）使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

二、使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目包括：

（一）使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款、援助资金的项目；

（二）使用外国政府及其机构贷款、援助资金的项目。

三、不属于本规定第二条、第三条规定情形的大型基础设施、

公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，必须招标的具体范围由国务院发展改革部门会同国务院有关部门按照确有必要、严格限定的原则制订，报国务院批准。

四、本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

（二）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；

（三）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。

### 5.3.3.3 项目招标方案

#### 1. 项目概况

项目为新兴县城区旧城活化改造项目（三期），项目估算总投资 25931.97 万元，其中工程建设费用 21582.43 万元，工程建设其他费用 2167.48 万元，预备费为 1187.50 万元，建设期利息 994.56 万元，所需资金主要通过申报债券资金和向上争取补助资金解决，不足部分由县财政统筹安排。

#### 2. 招标方案

根据《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 16 号) 以及《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》的有关规定, 项目属于使用财政资金投资建设的工程, 属于必须招标范围的项目。项目估算总投资 25931.97 万元, 工程建设费用估算为 21582.43 万元, 施工单项合同估算超过 400 万元, 需采用委托公开招标方式组织实施; 工程建设其他费用估算为 2167.48 万元, 其中勘察、设计和监理单项合同估算价均超过 100 万元的标准, 均需采用委托公开招标的方式组织实施。

## 2. 招标范围

项目施工招标范围: 建安工程、勘察、设计和监理。

## 3. 招标组织形式

项目施工招标, 采用委托公开招标的组织形式。

## 4. 招标方式

由招标人委托招标代理机构办理招标事宜, 采用公开招标方式, 编制招标文件, 组织进行投标人资格预审, 组织开标、评标活动, 体现公开、公平、公正、依法和诚实信用的原则。评标由依法产生的评标委员会负责, 依据评标办法进行评标, 向招标人提交评标报告, 最后确定中标人, 发出中标通知和中标结果通知。

项目施工承建企业的招标, 可在具有相应资质等级的各施工企业中公开招标, 便于确保施工进度和工程质量。

## 5. 招标基本情况详见下表 5-4 所示。

表5-4 新兴县城区旧城活化改造项目（三期）招标情况表

序号	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	招标估算金额 (万元)	备注
		全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标			
1	勘察	√			√	√			167.34	
2	设计	√			√	√			589.15	
3	建筑工程	√			√	√			21582.43	
4	安装工程	√			√	√				
5	监理	√			√	√			407.84	
6	设备									
7	重要材料									
8	其他							√	3163.05	

情况说明：根据《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16号）以及《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》的有关规定，项目属于使用财政资金投资建设的工程，属于必须招标范围的项目。项目估算总投资25931.97万元，工程建设费用估算为21582.43万元，施工单项合同估算超过400万元，需采用委托公开招标方式组织实施；工程建设其他费用估算为2167.48万元，其中勘察、设计和监理单项合同估算价均超过100万元的标准，均需采用委托公开招标的方式组织实施。

## 第六章 项目运营方案

### 6.1 运营模式选择

项目的具体运作方式的选择需要根据项目实际情况考虑，项目建成后，由新兴县城市管理局负责该项目的日常管理及维护，严格执行国家有关法规和政策，依法保护、建设、管理。并落实建筑设施、消防安全等有关设备、设施的安全操作规程制度，消除安全隐患，保障民众的安全。

### 6.2 运营组织方案

项目建设完工后，建议以本项目为契机，建立健全基础设施长效管护制度，按照分级负责的原则，将基础设施养护纳入常态管护，建立健全的基础设施管护资金筹集机制。

### 6.3 安全保障方案

#### 6.3.1 劳动安全卫生

##### 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。

## 2. 采用的标准

- (1) 《中华人民共和国安全生产法》（2014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）；
- (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）。

## 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产垃圾及污水，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。

## 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。

### 6.3.2 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：

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。

## 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。

## 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。

#### 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。

#### 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。

## 6.4 绩效管理方案

### 1. 项目全生命周期关键绩效指标

表6-1 项目绩效指标表

项目单位(盖章): 新兴县住房和城乡建设局								
政策或项目名称	新兴县城区旧城活化改造项目（三期）							
主管部门	新兴县人民政府							
实施单位	新兴县住房和城乡建设局							
政策和项目属性	立项文件等			实施周期		2025. 11. 01 - 2027. 02. 28		
资金来源	总投入	2025 年	2026 年	2027 年	XXXX 年	XXXX 年	XXXX 年	XXXX 年
合计（万元）	25931.97	2593.20	20745.57	2593.20				
其中：财政性资金	25931.97	2593.20	20745.57	2593.20				
自筹资金								
实施周期总体绩效目标	通过新兴县城区旧城活化改造项目（三期）的建设，对新兴县文化旅游资源进行整合和传播，进一步促进历史文化和地方旅游资源的融合发展，推进文化旅游产业发展，让静态的文化资源活起来。							
一级绩效指标	二级绩效指标	三级绩效指标 (指标内容)		指标值 (带计量单位)		指标解释		
产出指标	数量指标	大园路沿街风貌提升		20704 平方米		含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施		
产出指标	数量指标	环城北路沿街风貌提升		26011 平方米		含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施		
产出指标	数量指标	环城西路沿街风貌提升		18287 平方米		含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施		
产出指标	数量指标	环城东路沿街风貌提升		22818 平方米		含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施		
产出指标	数量指标	环城南路沿街风貌提升		18760 平方米		含外立面改造、市政照明、		

				三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
产出指标	数量指标	沿江路沿街风貌提升	27581 平方米	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
产出指标	数量指标	房屋加固	1 项	危旧建筑结构加固。
产出指标	数量指标	新洲非遗文化中心改造	2420 平方米	含结构加固、外立面改造、室内装饰等
产出指标	数量指标	青创工坊改造	2100 平方米	原影剧院改造为青创工坊（含结构加固、外立面改造、室内装饰等）
产出指标	数量指标	活动广场	1760 平方米	含道路改造、三线下地、水景、地面铺装等
产出指标	数量指标	道路节点及围护结构改造	1 项	含道路节点改造和外立面改造等
产出指标	数量指标	交通标线标牌	300000 平方米	路面面积
产出指标	质量指标	施工质量验收达标率	100%	项目验收合格率需达到 100%
产出指标	时效指标	项目建设周期	2025. 11-2027. 2	项目建设起止时间
产出指标	成本指标	项目总投资估算	25931. 97 万元	项目总投资估算成本
效益指标	经济指标	带动就业岗位	>100 人	提供就业岗位
效益指标	社会效益	旧城活化建设项目	明细改善	改善旧城区容貌
满意度指标	服务对象	≥90%	服务对象	群众对项目建设满意度
项目单位 负责人	填表人			财务联系人
	年 月 日		联系方式	联系方式

## 2. 绩效管理机制

（1）目标设定：根据项目目标，明确具体可量化的指标，并将其分解到各个相关部门或责任人，形成明确而具体的任务目标。

（2）监测与评估：建立绩效监测体系，定期收集、记录和分析

关键绩效指标数据，以便及时了解项目进展情况，并进行评估和反馈。

（3）绩效考核：根据实际绩效情况，对各个责任人或部门进行绩效考核，并根据考核结果给予相应的奖励或激励措施。

（4）沟通与反馈：定期向相关人员汇报项目的绩效情况，包括目标达成情况、问题和风险等。同时，及时反馈个人或团队的绩效表现。

### 3. 项目管理要求

（1）目标导向：明确项目目标，并将其转化为具体的任务和指标，形成全员共同追求的方向。

（2）责任明确：明确各个责任人的职责和权力范围，并建立协作机制，确保项目能够顺利推进。

（3）风险管理：及时识别并评估项目中可能出现的风险，并采取相应措施进行防范和应对，以最大程度减少风险对项目绩效的影响。

（4）持续改进：通过持续监测和评估项目绩效，及时发现问题和不足，并采取措施进行改进，以提高项目的绩效水平。

（5）通过以上绩效管理方案，可以有效地指导和管理本项目工程，确保项目目标的实现，并提升新城镇的竞争力和可持续发展能力。同时，通过绩效考核的机制，激励相关责任人积极参与和贡献，推动项目的顺利进行。

## 第七章 项目投融资与财务方案

### 7.1 投资估算

#### 7.1.1 估算范围

根据项目的建设内容、建设方案及其具体情况，项目投资估算考虑工程建设费以及其他费用，因此，项目投资估算范围主要包括：工程建设费、工程建设其他费用和预备费等。

#### 7.1.2 估算依据

1. 本工程造价依据《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕104号）、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018上、中、下册）、《广东省通用安装工程综合定额》（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018年）》、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50856-2013）以及云浮市工程造价信息网公布的同类工程单价进行估算；

2. 云浮市有关建筑工程、市政工程造价信息。

#### 7.1.3 工程建设其他费用

1. 国家发展改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方案与参数》（第三版）；

2. 国家、广东省、云浮市相关的收费标准；

3. 土建工程造价参考云浮市同期同类建筑物造价水平，同时执行建筑工程消耗量定额；

4. 其他费用根据项目的实际情况及国家发展改革委关于进一

步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）等有关规定进行估算；

（1）前期工作咨询费：参照发改价格〔2015〕299号，实行市场调节价；

（2）工程造价咨询费：参照〔粤价函(2011)742号〕估算；

（3）勘察费：按建安费用的1.1%估列；

（4）工程设计费：参照计价格〔2002〕10号文估算；

（5）工程监理费：参照发改价格〔2007〕670号估算；

（6）工程专项检测费：按建安的1%估列；

（7）施工图审查费：按勘察设计费的6.5%估算；

（8）房屋安全鉴定费：按3元/平方米计列；

（9）招标代理费：参照国家计委计价格〔2002〕1980号估算；

（10）工程保险费：按建安工程费 $\times$ 0.3%估算；

（11）水土保持费：参照保监〔2005〕22号估算；

（12）建设单位管理费：参照财建〔2016〕504号计算；

（13）环境影响评价费：参照〔计价格〔2002〕125号〕估算；

（14）履约担保费：按建安费用的0.12%计列；

（15）预备费：按工程建设费和工程建设其他费之和的5%估算。

#### 7.1.4 项目总投资估算

经估算，项目估算总投资25931.97万元，其中工程建设费用21582.43万元，工程建设其他费用2167.48万元，预备费为1187.50万元，建设期利息994.56万元，结果详见估算表7-1所示。

#### 7.1.5 资金筹措方式

项目估算总投资 25931.97 万元,所需资金主要通过申报债券资金和向上争取补助资金解决,不足部分由县财政统筹安排。

表 7-1 项目投资估算表（万元）

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	比例(%)	
一	工程建设费用	21582.43			21582.43	m <sup>2</sup>	134819.00		83.23	
1	沿街风貌提升	14049.25			14049.25				54.18	
1.1	大园路	1993.21			1993.21	m <sup>2</sup>	16486	1209	7.69	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
1.1.1	外立面改造	1318.81			1318.81	m <sup>2</sup>	16486	800	5.09	
1.1.1.1	涂料油漆墙面改造	659.44			659.44	m <sup>2</sup>	16486	400	2.54	
1.1.1.2	上人屋面升级改造	659.37			659.37	m <sup>2</sup>	10990	600	2.54	
1.1.2	市政照明	38.40			38.40	盏	32	12000	0.15	道路两侧布置，路灯间距为 30 米。
1.1.3	三线下地	270.00			270.00	m	675	4000	1.04	

新兴县城区旧城活化改造项目（三期）可行性研究报告

1.1.3.1	电缆管线敷设(埋地式)	81.00			81.00	m	675	1200	0.31	
1.1.3.2	通讯管线敷设	94.50			94.50	m	675	1400	0.36	
1.1.3.3	广播电视线管线敷设	94.50			94.50	m	675	1400	0.36	
1.1.4	道路标识导视	36.00			36.00	个	72	5000	0.14	
1.1.5	视频监控系统（系统更换）	180.00			180.00	系统	9	200000	0.69	含人脸识别摄像机等
1.1.6	交通管理视频监控	150.00			150.00	个	3	500000	0.58	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.2	环城北路	2810.16			2810.16	m <sup>2</sup>	19768	1422	10.84	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
1.2.1	外立面改造	1581.36			1581.36	m <sup>2</sup>	19768	800	6.10	
1.2.1.1	涂料油漆墙面改造	790.72			790.72	m <sup>2</sup>	19768	400	3.05	
1.2.1.2	上人屋面升级改造	790.64			790.64	m <sup>2</sup>	13177	600	3.05	
1.2.2	市政照明	64.80			64.80	盏	54	12000	0.25	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.2.3	三线下地	480.00			480.00	m	1200	4000	1.85	

新兴县城区旧城活化改造项目（三期）可行性研究报告

1.2.3.1	电缆管线敷设(埋地式)	144.00			144.00	m	1200	1200	0.56	
1.2.3.2	通讯管线敷设	168.00			168.00	m	1200	1400	0.65	
1.2.3.3	广播电视线管线敷设	168.00			168.00	m	1200	1400	0.65	
1.2.4	道路标识导视	64.00			64.00	个	128	5000	0.25	
1.2.5	视频监控系统（系统更换）	320.00			320.00	系统	16	200000	1.23	含人脸识别摄像机等
1.2.6	交通管理视频监控	300.00			300.00	个	6	500000	1.16	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.3	环城西路	1865.58			1865.58	m <sup>2</sup>	13898	1342	7.19	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
1.3.1	外立面改造	1111.78			1111.78	m <sup>2</sup>	13898	800	4.29	
1.3.1.1	涂料油漆墙面改造	555.92			555.92	m <sup>2</sup>	13898	400	2.14	
1.3.1.2	上人屋面升级改造	555.86			555.86	m <sup>2</sup>	9264	600	2.14	
1.3.2	市政照明	40.80			40.80	盏	34	12000	0.16	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.3.3	三线下地	294.00			294.00	m	735	4000	1.13	

新兴县城区旧城活化改造项目（三期）可行性研究报告

1.3.3.1	电缆管线敷设(埋地式)	88.20			88.20	m	735	1200	0.34	
1.3.3.2	通讯管线敷设	102.90			102.90	m	735	1400	0.40	
1.3.3.3	广播电视线管线敷设	102.90			102.90	m	735	1400	0.40	
1.3.4	道路标识导视	39.00			39.00	个	78	5000	0.15	
1.3.5	视频监控系统（系统更换）	180.00			180.00	系统	9	200000	0.69	含人脸识别摄像机等
1.3.6	交通管理视频监控	200.00			200.00	个	4	500000	0.77	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.4	环城东路	2063.49			2063.49	m <sup>2</sup>	17342	1190	7.96	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
1.4.1	外立面改造	1387.29			1387.29	m <sup>2</sup>	17342	800	5.35	
1.4.1.1	涂料油漆墙面改造	693.68			693.68	m <sup>2</sup>	17342	400	2.67	
1.4.1.2	上人屋面升级改造	693.61			693.61	m <sup>2</sup>	11560	600	2.67	
1.4.2	市政照明	38.40			38.40	盏	32	12000	0.15	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.4.3	三线下地	271.80			271.80	m	679.5	4000	1.05	

新兴县城区旧城活化改造项目（三期）可行性研究报告

1.4.3.1	电缆管线敷设(埋地式)	81.54			81.54	m	679.5	1200	0.31	
1.4.3.2	通讯管线敷设	95.13			95.13	m	679.5	1400	0.37	
1.4.3.3	广播电视线管线敷设	95.13			95.13	m	679.5	1400	0.37	
1.4.4	道路标识导视	36.00			36.00	个	72	5000	0.14	
1.4.5	视频监控系统（系统更换）	180.00			180.00	系统	9	200000	0.69	含人脸识别摄像机等
1.4.6	交通管理视频监控	150.00			150.00	个	3	500000	0.58	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.5	环城南路	2138.30			2138.30	m <sup>2</sup>	14257	1500	8.25	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
1.5.1	外立面改造	1140.50			1140.50	m <sup>2</sup>	14257	800	4.40	
1.5.1.1	涂料油漆墙面改造	570.28			570.28	m <sup>2</sup>	14257	400	2.20	
1.5.1.2	上人屋面升级改造	570.22			570.22	m <sup>2</sup>	9504	600	2.20	
1.5.2	市政照明	52.80			52.80	盏	44	12000	0.20	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.5.3	三线下地	384.00			384.00	m	960	4000	1.48	

1.5.3.1	电缆管线敷设(埋地式)	115.20			115.20	m	960	1200	0.44	
1.5.3.2	通讯管线敷设	134.40			134.40	m	960	1400	0.52	
1.5.3.3	广播电视线管线敷设	134.40			134.40	m	960	1400	0.52	
1.5.4	道路标识导视	51.00			51.00	个	102	5000	0.20	
1.5.5	视频监控系统（系统更换）	260.00			260.00	系统	13	200000	1.00	含人脸识别摄像机等
1.5.6	交通管理视频监控	250.00			250.00	个	5	500000	0.96	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.6	沿江路	2678.50			2678.50	m <sup>2</sup>	20961	1278	10.33	含外立面改造、市政照明、三线下地、道路标识导视、公共安全视频监控、交通管理视频监控以及相关市政配套设施
1.6.1	外立面改造	1676.80			1676.80	m <sup>2</sup>	20961	800	6.47	
1.6.1.1	涂料油漆墙面改造	838.44			838.44	m <sup>2</sup>	20961	400	3.23	
1.6.1.2	上人屋面升级改造	838.36			838.36	m <sup>2</sup>	13973	600	3.23	
1.6.2	市政照明	43.20			43.20	盏	36	12000	0.17	道路两侧布置，路灯间距为30米。
1.6.3	三线下地	312.00			312.00	m	780	4000	1.20	

新兴县城区旧城活化改造项目（三期）可行性研究报告

1.6.3.1	电缆管线敷设(埋地式)	93.60			93.60	m	780	1200	0.36	
1.6.3.2	通讯管线敷设	109.20			109.20	m	780	1400	0.42	
1.6.3.3	广播电视线管线敷设	109.20			109.20	m	780	1400	0.42	
1.6.4	道路标识导视	41.50			41.50	个	83	5000	0.16	
1.6.5	视频监控系统（系统更换）	405.00			405.00	系统	9	450000	1.56	含人脸识别摄像机等
1.6.6	交通管理视频监控	200.00			200.00	个	4	500000	0.77	含车辆识别摄像机、智能抓拍取证设备等
1.7	房屋加固	500.00			500.00	项	1	5000000	1.93	危旧建筑结构加固
2	新洲非遗文化中心改造	1331.00			1331.00	m <sup>2</sup>	2420	5500	5.13	（含结构加固、外立面改造、室内装饰等）
3	青创工坊改造	1218.00			1218.00	m <sup>2</sup>	2100	5800	4.70	原影剧院改造为青创工坊（含结构加固、外立面改造、室内装饰等）
4	活动广场	528.00			528.00	m <sup>2</sup>	1760	3000	2.04	含道路改造、三线下地、水景、地面铺装等
5	道路节点及围护结构改造	2656.18			2656.18				10.24	
5.1	大园路到广兴大桥段	358.98			358.98	项	1		1.38	大园路到广兴大桥段沿线提升，含两个节点

5.1.1	大园路到广兴大桥段外立面改造	331.98			331.98	m <sup>2</sup>	4150	800	1.28	
5.1.1.1	涂料油漆墙面改造	166.00			166.00	m <sup>2</sup>	4150	400	0.64	
5.1.1.2	上人屋面升级改造	165.98			165.98	m <sup>2</sup>	2766	600	0.64	
5.1.2	道路节点改造（绿化）	12.00			12.00	m <sup>2</sup>	800	150	0.05	2个节点
5.1.3	道路节点改造（地面铺装）	15.00			15.00	m <sup>2</sup>	600	250	0.06	2个节点
5.2	大园路路口至环城北路外立面改造	340.46			340.46	m <sup>2</sup>	4256	800	1.31	大园路路口至环城北路全长沿线约0.5km，沿线约38栋建筑围护结构改造。
5.2.1	涂料油漆墙面改造	170.24			170.24	m <sup>2</sup>	4256	400	0.66	
5.2.2	上人屋面升级改造	170.22			170.22	m <sup>2</sup>	2837	600	0.66	
5.3	环城西路至沿江中路外立面改造	328.38			328.38	m <sup>2</sup>	4105	800	1.27	环城西路至沿江中路全长沿线约0.9km，沿线约32栋建筑围护结构改造。

新兴县城区旧城活化改造项目（三期）可行性研究报告

5.3.1	涂料油漆墙面改造	164.20			164.20	m <sup>2</sup>	4105	400	0.63	
5.3.2	上人屋面升级改造	164.18			164.18	m <sup>2</sup>	2736	600	0.63	
5.4	广兴大桥至翔顺一桥路段	1628.35			1628.35	项	1		6.28	广兴大桥至翔顺一桥沿线提升，含三个节点
5.4.1	广兴大桥至翔顺一桥段外立面改造	1567.60			1567.60	m <sup>2</sup>	19596	800	6.05	
5.4.1.1	涂料油漆墙面改造	783.84			783.84	m <sup>2</sup>	19596	400	3.02	
5.4.1.2	上人屋面升级改造	783.76			783.76	m <sup>2</sup>	13063	600	3.02	
5.4.2	道路节点改造（绿化）	27.00			27.00	m <sup>2</sup>	1800	150	0.10	3个节点
5.4.3	道路节点改造（地面铺装）	33.75			33.75	m <sup>2</sup>	1350	250	0.13	3个节点
6	交通标线标牌	1800.00			1800.00	m <sup>2</sup>	300000	60	6.94	路面面积
二	工程建设其他费用			<b>2167.48</b>	<b>2167.48</b>				<b>8.36</b>	
1	工作咨询费			69.39	69.39				0.27	参照发改价格〔2015〕299号，实行市场调节价
1.1	建议书编制费			20.28	20.28				0.08	
1.2	可行性研究报告编制费			40.38	40.38				0.16	

1.3	社会稳定风险评估			8.73	8.73				0.03	
2	工程造价咨询费			128.89	128.89				0.50	参照（粤价函(2011)742号）估算
3	预算编制费			42.15	42.15				0.16	参照（粤价函(2011)742号）估
4	勘察费			167.34	167.34				0.65	按建安费用的1.1%估列
5	设计费			589.15	589.15				2.27	参照计价格（2002）10号文估算
6	工程监理费			407.84	407.84				1.57	参照发改价格（2007）670号估算
7	工程专项检测费			215.82	215.82				0.83	按建安的1%估列
8	施工图审查费			49.17	49.17				0.19	按勘察设计费的6.5%估算
9	房屋安全鉴定费			32.17	32.17				0.12	按3元/平方米计列
10	招标代理费			47.44	47.44				0.18	参照国家计委计价格（2002）1980号估算
10.1	勘察招标代理费			2.04	2.04				0.01	
10.2	设计招标代理费			5.10	5.10				0.02	
10.3	监理招标代理费			3.96	3.96				0.02	
10.4	建安工程招标代理费			36.34	36.34				0.14	

11	工程保险费			62.75	62.75				0.24	按建安工程费×0.3%估算
12	水土保持编制费			72.92	72.92				0.28	参照保监（2005）22号估算
13	建设单位管理费			222.18	222.18				0.86	参照财建（2016）504号计算
14	环境影响评价费			4.03	4.03				0.02	参照（计价格（2002）125号）估算
15	履约担保费			26.24	26.24				0.10	按建安费用的0.12%计列
16	电力迁改预留费用			30.00	30.00				0.12	按30万元预留
三	<b>预备费</b>				<b>1187.50</b>				<b>4.58</b>	<b>按（一+二）*5%</b>
四	<b>建设期利息</b>				<b>994.56</b>				<b>3.84</b>	<b>按总投资的80%申请债券，年利率3.6%，建设期16个月。</b>
五	<b>建设总投资</b>				<b>25931.97</b>				<b>100.00</b>	

## 7.2 盈利能力分析

### 7.2.1 编制依据

#### 1. 经济费用效益评价依据

- (1) 评价依据：会计法；
- (2) 评价方法：国家计委和建设部联合颁发的《建设项目经济基础评价方法与参数（第三版）》；

- (3) 编制人员实地调研；
- (4) 委托方提供的相关资料；
- (5) 其他有关财经法规和文件。

#### 2. 计算原则

- (1) 本经济评价遵循定量分析为主，定性分析为辅，动态分析与静态分析相结合的原则；
- (2) 本经济评价遵循效益与费用计算口径一致的原则。

#### 3. 基础数据

- (1) 以现有市场发展趋势进行未来市场走向定性；
- (2) 按同类型项目、同功能项目现有市场情况进行市场销售预计；
- (3) 宏观环境保持相对稳定，计算期内税收政策相对稳定；
- (4) 本项目计算期取 20 年，按建成后计算。

### 7.2.2 经营收入测算

项目建成投入使用后，进行合理的规划，通过增加商业广告、商业出租、排污排水等形式增加经济收入（主要参考项目一、二期经营

情况），此次预测按新兴县近三年生产总值(GDP)平均增速进行测算，经查询新兴县政府公开信息，新兴县 2022-2024 年地区生产总值(GDP)增速分别为 1.7%、2.1%和 4.1%，平均增速为 2.63%，则本项目经营收入每年按 2.7%速度增长考虑，相关测算数据见下表 7-2 至 7-3 所示。

表 7-2 项目总体收入测算表

项目	数量	单价	年收入合计(万元)
广告收入	2000 个	1 万元/个.年	2000
出租收入	4520	50 元/m <sup>2</sup> .月	271.2
排污排水收费收入	20000 人*150L/人.d*365d	0.85 元/吨	93.0
合计			2364.20

表 7-3 项目总体收入测算表

年度	广告收入(万元)	出租收入(万元)	排污排水收费收入(万元)	合计(万元)
第一年	2000.00	271.20	93.00	2364.20
第二年	2054.00	278.52	95.51	2428.03
第三年	2109.46	286.04	98.09	2493.59
第四年	2166.41	293.77	100.74	2560.92
第五年	2224.91	301.70	103.46	2630.06
第六年	2284.98	309.84	106.25	2701.07
第七年	2346.67	318.21	109.12	2774.00
第八年	2410.03	326.80	112.07	2848.90

第九年	2475.10	335.62	115.09	2925.82
第十年	2541.93	344.69	118.20	3004.82
第十一年	2610.56	353.99	121.39	3085.95
第十二年	2681.05	363.55	124.67	3169.27
第十三年	2753.44	373.37	128.03	3254.84
第十四年	2827.78	383.45	131.49	3342.72
第十五年	2904.13	393.80	135.04	3432.97
第十六年	2982.54	404.43	138.69	3525.66
第十七年	3063.07	415.35	142.43	3620.86
第十八年	3145.77	426.57	146.28	3718.62
第十九年	3230.71	438.08	150.23	3819.02
第二十年	3317.94	449.91	154.28	3922.14
合计	52130.50	7068.90	2424.07	61623.46

### 7.2.3 经营成本测算

本项目建成正式运营后主要成本包括工资及福利费、维修维护费等。

#### 1. 工资及福利费

本项目运营人员暂定5人，按人均工资及福利费6万元/年，预计每年工资及福利费30万元，结合物价水平，工资成本每5年增长5%估算。

#### 2. 建筑物维护成本费

建筑物维护成本费一般按建筑投资成本计算，根据上表7-1，本

项目建筑物总投资约 2459 万元（新洲非遗文化中心和青创工坊），建筑物维护成本费按约 24.59 万元/年计列，年均增长 3%估算。

### 3. 污水处理成本费

污水处理成本费包括基础设施建设成本、能源消耗成本、化学药剂成本、运营管理成本等多个方面，根据同行业企业测算，现阶段污水处理成本约 0.45 元/吨计列，根据上表 7-2 所示，本项目年污水处理量约为 1095000 吨，则年污水处理成本费用约为 49.28 万元，年均增长 3%估算。

### 4. 固定资产折旧费

项目新洲非遗文化中心和青创工坊的建安工程估算总投资为 2549 万元（新洲非遗文化中心和青创工坊）；因本项目的建设内容不包含污水处理厂的投资，故污水处理厂的设备折旧不包含在本项目折旧范围内；建筑物折旧年限按 20 年计列，按照直线法折旧，残值率按 5%计列，则每年固定资产折旧费为 121.08 万元。

### 5. 财务费用

参考同类型项目过往运营情况看，财务费用占年收入的 2%。

### 6. 项目管理费

参考同类型项目过往运营情况看，项目管理费用占年收入的 1%。

表 7-4 项目总体成本测算表

年度	工资及福利费 (万元)	建筑物维护成本 费 (万元)	污水处理成本 费 (万元)	固定资产折旧 费 (万元)	财务费用 (万 元)	项目管理费用 (万元)	合计 (万元)	经营成本 (万 元)
第一年	30.00	24.59	49.28	121.08	47.28	23.64	295.87	174.79
第二年	30.00	25.33	50.76	121.08	48.56	24.28	300.01	178.93
第三年	30.00	26.09	52.28	121.08	49.87	24.94	304.26	183.18
第四年	30.00	26.87	53.85	121.08	51.22	25.61	308.63	187.55
第五年	30.00	27.68	55.47	121.08	52.60	26.30	313.13	192.05
第六年	31.50	28.51	57.13	121.08	54.02	27.01	319.25	198.17
第七年	31.50	29.36	58.84	121.08	55.48	27.74	324	202.92
第八年	31.50	30.24	60.61	121.08	56.98	28.49	328.9	207.82
第九年	31.50	31.15	62.43	121.08	58.52	29.26	333.94	212.86
第十年	31.50	32.08	64.30	121.08	60.10	30.05	339.11	218.03
第十一年	33.08	33.05	66.23	121.08	61.72	30.86	346.02	224.94
第十二年	33.08	34.04	68.22	121.08	63.39	31.69	351.5	230.42
第十三年	33.08	35.06	70.26	121.08	65.10	32.55	357.13	236.05

第十四年	33.08	36.11	72.37	121.08	66.85	33.43	362.92	241.84
第十五年	33.08	37.19	74.54	121.08	68.66	34.33	368.88	247.8
第十六年	34.73	38.31	76.78	121.08	70.51	35.26	376.67	255.59
第十七年	34.73	39.46	79.08	121.08	72.42	36.21	382.98	261.9
第十八年	34.73	40.64	81.45	121.08	74.37	37.19	389.46	268.38
第十九年	34.73	41.86	83.90	121.08	76.38	38.19	396.14	275.06
第二十年	34.73	43.12	86.41	121.08	78.44	39.22	403	281.92
合计	646.52	660.74	1324.17	2421.60	1232.47	616.23	6901.8	4480.2

表 7-5-1 项目现金流量表

序号	项目	合计	经营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	现金流入	61750.91	2364.20	2428.03	2493.59	2560.92	2630.06	2701.07	2774.00	2848.90	2925.82	3004.82
1.1	经营收入	61623.46	2364.20	2428.03	2493.59	2560.92	2630.06	2701.07	2774.00	2848.90	2925.82	3004.82
1.2	回收固定资产余值	127.45										
1.3	回收流动资金	0.00										
1.4	其他现金流入	0.00										
2	现金流出	46757.45	20243.33	7299.15	838.56	861.56	885.19	910.58	935.50	961.12	987.43	1014.44
2.1	项目资本金（建设投资）	25931.97	19448.98	6482.99								
2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00								
2.3	经营成本	4480.25	174.79	178.93	183.18	187.55	192.05	198.17	202.92	207.82	212.86	218.03
2.4	营业税金及附加	323.01	12.42	12.75	13.10	13.45	13.81	14.18	14.56	14.94	15.34	15.76
2.5	增值税	3230.08	124.22	127.54	130.96	134.46	138.06	141.76	145.55	149.45	153.45	157.55
2.6	所得税	12792.14	482.92	496.93	511.32	526.09	541.27	556.47	572.47	588.90	605.77	623.10

2.7	其他现金流出	0.00	0.00									
3	净现金流量(1-2)	14993.46	-17879.13	-4871.12	1655.03	1699.36	1744.87	1790.49	1838.50	1887.78	1938.39	1990.38
4	累计净现金流量	14993.46	-17879.13	-22750.2	-21095.2	-19395.	-17650.	-15860.	-14022.00	-12134.	-10195.8	-8205.44
5	净现值(ic=3%)	4651.66	-17358.38	-4591.50	1514.59	1509.86	1505.14	1499.51	1494.87	1490.23	1485.62	1481.03
6	累计净现值流量	4651.66	-17358.38	-21949.8	-20435.2	-18925.	-17420.	-15920.	-14425.91	-12935.	-11450.0	-9969.03
7	所得税前净现金流量	27785.60	-17396.21	-4374.19	2166.35	2225.46	2286.14	2346.96	2410.97	2476.68	2544.17	2613.48
8	累计所得税前净现金流量	27785.60	-17396.21	-21770.4	-19604.0	-17378.	-15092.	-12745.	-10334.52	-7857.8	-5313.67	-2700.19
9	所得税前净现值(ic=3%)	13909.36	-16889.53	-4123.10	1982.52	1977.29	1972.04	1965.55	1960.34	1955.12	1949.89	1944.67
10	累计所得税前净现值流量	13909.36	-16889.53	-21012.6	-19030.1	-17052.	-15080.	-13115.	-11154.88	-9199.7	-7249.88	-5305.20
	财务指标	所得税前	所得税后									
	财务内部收益率	8.64%	5.01%									
	财务净现值(ic=5%)	13909.4	4651.66									
	静态投资回收期(年)	13.0	16.7									
	动态投资回收期(年)	14.6	18.5									

表 7-5-2 项目现金流量表

序号	项目	合计	经营期									
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	现金流入	61750.91	3085.95	3169.27	3254.84	3342.72	3432.97	3525.66	3620.86	3718.62	3819.02	4049.59
1.1	经营收入	61623.46	3085.95	3169.27	3254.84	3342.72	3432.97	3525.66	3620.86	3718.62	3819.02	3922.14
1.2	回收固定资产余值	127.45										127.45
1.3	回收流动资金	0.00										0.00
1.4	其他现金流入	0.00										
2	现金流出	46757.45	1043.39	1071.90	1101.18	1131.26	1162.16	1195.14	1227.75	1261.23	1295.64	1330.97
2.1	项目资本金（建设投资）	25931.97	0.00									
2.2	流动资金	0.00	0.00									
2.3	经营成本	4480.25	224.94	230.42	236.05	241.84	247.80	255.59	261.90	268.38	275.06	281.92
2.4	营业税金及附加	323.01	16.18	16.61	17.05	17.51	17.98	18.46	18.95	19.46	19.98	20.52
2.5	增值税	3230.08	161.77	166.10	170.54	175.11	179.79	184.60	189.54	194.62	199.82	205.17
2.6	所得税	12792.14	640.50	658.77	677.53	696.80	716.58	736.48	757.35	778.77	800.77	823.36

2.7	其他现金流出	0.00	0.00									
3	净现金流量(1-2)	14993.46	2042.56	2097.37	2153.66	2211.46	2270.81	2330.52	2393.11	2457.39	2523.38	2718.62
4	累计净现金流量	14993.46	-6162.88	-4065.51	-1911.85	299.62	2570.43	4900.95	7294.07	9751.46	12274.84	14993.46
5	净现值(ic=3%)	4651.66	1475.59	1471.06	1466.54	1462.04	1457.55	1452.30	1447.87	1443.46	1439.05	1505.23
6	累计净现值流量	4651.66	-8493.44	-7022.39	-5555.85	-4093.8	-2636.2	-1183.9	263.92	1707.37	3146.42	4651.66
7	所得税前净现金流量	27785.60	2683.06	2756.14	2831.19	2908.26	2987.39	3067.00	3150.46	3236.16	3324.15	3541.98
8	累计所得税前净现金流量	27785.60	-17.13	2739.01	5570.19	8478.45	11465.8	14532.8	17683.31	20919.4	24243.62	27785.60
9	所得税前净现值(ic=3%)	13909.36	1938.30	1933.10	1927.90	1922.70	1917.49	1911.25	1906.08	1900.90	1895.72	1961.11
10	累计所得税前净现值流量	13909.36	-3366.90	-1433.80	494.10	2416.80	4334.29	6245.55	8151.63	10052.5	11948.25	13909.36
	财务指标	所得税前	所得税后									
	财务内部收益率	8.64%	5.01%									
	财务净现值(ic=5%)	13909.4	4651.66									
	静态投资回收期(年)	13.0	16.7									
	动态投资回收期(年)	14.6	18.5									

表 7-6-1 损益表

序号	项目	合计	经营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	经营收入	61623.46	2364.20	2428.03	2493.59	2560.92	2630.06	2701.07	2774.00	2848.90	2925.82	3004.82
2	营业税金及附加	323.01	12.42	12.75	13.10	13.45	13.81	14.18	14.56	14.94	15.34	15.76
3	增值税	3230.08	124.22	127.54	130.96	134.46	138.06	141.76	145.55	149.45	153.45	157.55
4	总成本费用	6901.80	295.87	300.01	304.26	308.63	313.13	319.25	324.00	328.90	333.94	339.11
5	利润总额(1-2-3-4)	51168.57	1931.69	1987.72	2045.28	2104.38	2165.06	2225.89	2289.89	2355.61	2423.09	2492.40
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额(5-6)	51168.57	1931.69	1987.72	2045.28	2104.38	2165.06	2225.89	2289.89	2355.61	2423.09	2492.40
8	所得税(25%)	12792.14	482.92	496.93	511.32	526.09	541.27	556.47	572.47	588.90	605.77	623.10
9	税后利润(5-8)	38376.43	1448.77	1490.79	1533.96	1578.28	1623.80	1669.42	1717.42	1766.71	1817.32	1869.30
10	提取法定盈余公积金(10%)	3837.64	144.88	149.08	153.40	157.83	162.38	166.94	171.74	176.67	181.73	186.93

11	提取公益金(5%)	1918.82	72.44	74.54	76.70	78.91	81.19	83.47	85.87	88.34	90.87	93.46
12	可供分配利润(9-10-11)	32619.97	1231.45	1267.17	1303.86	1341.54	1380.23	1419.00	1459.81	1501.70	1544.72	1588.90
13	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	未分配利润(12-13)	32619.97	1231.45	1267.17	1303.86	1341.54	1380.23	1419.00	1459.81	1501.70	1544.72	1588.90
15	累计未分配利润	18581.58	1231.45	2498.62	3802.49	5144.03	6524.26	7943.26	9403.06	10904.76	12449.48	14038.39

表 7-6-2 损益表

序号	项目	合计	经营期									
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	经营收入	61623.46	3085.95	3169.27	3254.84	3342.72	3432.97	3525.66	3620.86	3718.62	3819.02	3922.14
2	营业税金及附加	323.01	16.18	16.61	17.05	17.51	17.98	18.46	18.95	19.46	19.98	20.52
3	增值税	3230.08	161.77	166.10	170.54	175.11	179.79	184.60	189.54	194.62	199.82	205.17
4	总成本费用	6901.80	346.02	351.50	357.13	362.92	368.88	376.67	382.98	389.46	396.14	403.00
5	利润总额(1-2-3-4)	51168.57	2561.98	2635.06	2710.11	2787.18	2866.32	2945.93	3029.38	3115.08	3203.08	3293.45
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额(5-6)	51168.57	2561.98	2635.06	2710.11	2787.18	2866.32	2945.93	3029.38	3115.08	3203.08	3293.45
8	所得税(25%)	12792.14	640.50	658.77	677.53	696.80	716.58	736.48	757.35	778.77	800.77	823.36
9	税后利润(5-8)	38376.43	1921.49	1976.30	2032.58	2090.39	2149.74	2209.44	2272.04	2336.31	2402.31	2470.09
10	提取法定盈余公积金(10%)	3837.64	192.15	197.63	203.26	209.04	214.97	220.94	227.20	233.63	240.23	247.01

11	提取公益金(5%)	1918.82	96.07	98.81	101.63	104.52	107.49	110.47	113.60	116.82	120.12	123.50
12	可供分配利润(9-10-11)	32619.97	1633.26	1679.85	1727.70	1776.83	1827.28	1878.03	1931.23	1985.86	2041.96	2099.58
13	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	未分配利润(12-13)	32619.97	1633.26	1679.85	1727.70	1776.83	1827.28	1878.03	1931.23	1985.86	2041.96	2099.58
15	累计未分配利润	18581.58	1633.26	3313.12	5040.81	6817.64	8644.92	10522.94	12454.17	14440.04	16482.00	18581.58

### 7.3 融资方案

项目投资约 25931.97 万元，其中工程建设费用 21582.43 万元，工程建设其他费用 2167.48 万元，预备费为 1187.50 万元，建设期利息 994.56 万元，所需资金主要通过申报债券资金和向上争取补助资金解决，不足部分由县财政统筹安排。本项目参考新兴县城区旧城活化改造项目（一、二期）的融资方案，按总投资的 80% 申请专项债券资金（20720 万元），其余 20%（5211.97 万元）由县财政统筹安排解决；融资利率参照财政部公布的地方政府专项债券平均发行利率 3.6%，经测算，20 年需偿还本息合计为 35638.4 万元，项目融资情况详见下表 7-5 所示。

表 7-5 融资项目还本付息表（万元）

年度	期初本金 余额	到期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
待	第一年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第二年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第三年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第四年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第五年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第六年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第七年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第八年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第九年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92
	第十年	20720	20720	3.6%	745.92	745.92

第十一年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第十二年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第十三年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第十四年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第十五年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第十六年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第十七年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第十八年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第十九年	20720		20720	3.6%	745.92	745.92
第二十年	20720	20720	0	3.6%	745.92	21465.92
合计	--	20720	--	--	14918.4	35638.4

#### 7.4 债务清偿能力分析

本期债券融资项目收益为项目自身经营性收益，项目本息覆盖倍数 = (息税折旧摊销前利润 - 所得税) / (还本付息金额) = (61623.46 - 6901.80 + 2421.60 - 12792.14) ÷ 35638.4 = 1.24，偿债覆盖倍数均大于 1.20，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

## 第八章 项目影响效果分析

### 8.1 经济影响分析

随着我国社会主义市场经济体制的建立，工程项目评估在国民经济生活中起着十分重要的作用，它运用科学方法和手段，对建设中的技术、经济等因素进行深入的调查研究，分析判断，选出最优方案，为投资主体提供科学决策的依据，从而保证其具有较高的社会、经济效益。

对于新兴县，项目建设与新兴县社会经济发展相适应，是新兴县旧城区改善区域景观环境、交通环境、企业投资环境，商贸栖息环境的一项重大举措。项目建设将有效带动该地区以第三产业为主导的商贸、交通、旅游、娱乐、餐饮、文化和各类服务业的发展，吸引更多的人流、资金流、信息流。随着各行各业的加快发展，间接地拉动三大产业中的许多相关部门生产与服务，创造更多的就业机会，进一步提高群众生活水平，其作用是前瞻性、全局性的，对新兴县旧城区经济发展和社会进步将产生较大而深远的影响。

项目通过合理利用区域内的现有旅游资源，建成运营后将进一步推进新兴县旅游观光产业发展，平衡区域产业空间布局，有利于推动经济持续健康发展，全面建成小康社会，促进城镇化水平提高，带动人民生活水平提高。

作为城区旧城活化改造项目的公益性工程，带动性强，影响力大；项目的建设进一步提升当地生态环境水平，增强发展后劲，属于民心工程，具有显著的社会效益、经济效益及环境效益，将引领当地的经

济社会快速发展。

## 8.2 社会影响分析

### 8.2.1 社会效益分析

本项目结合新兴县旧城区改造的实际需求，注重文明传承、文化延续，加强对规划区内相关历史文化街区及建筑物的保护活化，持续深化城市更新，全面提升城市品质，以更大力度推动新兴县实现老城市新活力。有效的提高居民的生活环境和游客的出行环境，提升区域品位，树立良好的形象，促进区域的社会和谐发展。项目建设中还可以为设计、施工、监理、原材料供应等单位提供就业机会。

### 8.2.2 社会影响效果分析

#### 1. 对新兴县居民生活的影响

（1）项目的建设对于当地居民生活水平的影响主要是基础设施提升和居住环境改善，有利于提高小区居民的生产、生活质量。

（2）增强了民众的凝聚力和积极性。爱美之心，人皆有之，通过小区之间的观摩、评比，能极大地激发居民的凝聚力、创造力、向心力，居民自治组织等得到了认同和加强。

（3）发展了区域经济。本项目的改造建设，不仅是生活配套设施的建设，更是重新整合当地的资源，因地制宜，把人、财、物等配置到合适的地方去，与丰富的资源相结合，走可持续的发展之路。

#### 2. 对居民生活环境影响

本项目的建设和运行期间都采取了足够的环境保护措施，基本消除了项目对居民生活环境的负面影响。

### 3. 对当地居民收入的影响

项目的建设实施，增加了对地区建筑材料和劳动力的需求，提高地区国内生产总值，可以增加当地居民收入。

### 4. 对当地居民生活水平与生活质量的影响

项目的建设将促进新兴县经济发展，满足周边群众对当地环境资源的保护要求，从这点来讲对当地居民生活质量的提升有积极意义，此外，本项目的建设还将为其提供更多的就业岗位，提升居民生活水平和生活质量提供了支持。但应指出的是，项目施工期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、灰尘等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。

### 5. 对当地居民就业的影响

项目实施有助于促进当地经济的发展，从而增加了就业的机会；项目的运营直接增加就业岗位，并能够在一定程度促进相关服务行业的工作岗位的增加。

### 6. 对不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入，项目的运营带来人流，满足当地居民、商业、个体户等不同利益群体需要。提高当地的国民经济收入。

### 7. 对当地弱势群体利益的影响

项目建设有利于增加就业机会，对于改善当地老龄人、妇女、儿童、残疾人员等的生活状况有一定积极间接影响，但不大。

### 8. 对当地的文化、教育、卫生的影响

该项目对当地教育没有负面影响，对当地的卫生、文化水平有直接正面影响。

#### 9. 对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目施工及运营期间会增加使用公共基础设施，但不会对此产生较大影响。

项目建成对于基础设施例如供水、供电、电信等有一定需求，经过建设后，将完善基础设施建设。项目将增加部分就业岗位，为本地居民提供到就业工作的机会，增加了当地居民的收入，对于加快城镇化有积极影响。

#### 10. 对少数民族风俗习惯和宗教的影响

本项目的建设不会对当地少数民族风俗习惯和宗教产生不利影响。

根据分析，项目增加就业岗位、增加政府财政收入、提高和促进居民文化水平、促进当地旅游业繁荣是项目的主要社会影响效果。

### 8.2.3 社会风险分析

项目风险主要存在于以下几个方面：

#### 1. 工程风险及对策

工程风险主要为地质勘探、设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险；以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

通过加强管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、

工程监理制度和竣工验收制度，确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

## 2. 资金风险及对策

资金风险主要为筹措资金不到位或者原定的融资方案发生变化以及资金运用不当而造成的资金短缺，导致项目工期拖延甚至被迫终止。

本项目所需资金主要通过申报债券资金和向上争取补助资金解决，不足部分由县财政统筹安排，项目应加强资金使用的监督和管理，做到专款专用，使项目资金风险降到最低。

## 3. 外部协作条件风险及对策

外部协作风险主要为交通运输、供水、供电、通讯等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

从项目建设场址分析，项目外部协作条件在项目建设期和运营期不会发生重大变化，通过与各相关部门积极协商洽谈，保障项目建设与运营期需要的相关基础配套设施，使项目顺利实施。

## 4. 政策风险及对策

政策风险：主要为社会经济条件发展重大变化或者政府政策做出重大调整，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

本项目建设得到政府的大力支持，政策风险对本项目而言属一般风险。

## 5. 社会风险及对策

社会风险主要为社会条件、社会环境发生变化，项目建设和运营

带来的损失。项目建设顺应民心民意，有利于改善当地基础设施，得到社会各界人士的大力支持，能为项目所在地的社会环境、人文条件所接纳。

通过分析项目所面临的风险因素，提出了降低风险防范措施，可以有效地降低风险发生的概率。项目建设风险较小，为一般风险，因此不会影响项目建设的可行性。

### 8.2.3 社会评价结论

项目的建设具有显著的社会效益，不存在与所在地的互适性问题，也不存在社会风险问题，故对项目的社会效益评价是正面与肯定的，项目是可行的。

## 8.3 生态环境影响分析

### 8.3.1 评价依据

1. 《中华人民共和国环境保护法》（2015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）；
6. 《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）；
7. 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB50325-2020）。

### 8.3.2 项目所在地环境现状

#### 1. 自然环境

项目周边基础设施配套较完善，周边风景较美，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。

## 2. 生态环境

项目建设用地范围内无工业污染源，空气清新。

## 3. 社会环境

项目建设场址周边无固定噪声源，社会关系一般。

## 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。

### 8.3.3 生态环境影响分析

#### 8.3.3.1 施工期环境影响分析

##### 1. 施工扬尘

扬尘的影响来源于拆除工程产生的粉尘，建筑施工材料装卸、搅拌等产生的尘埃。

施工期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，施工结束后将会消失。总的来说，建筑工地扬尘对大气的污染影响范围主要在工地围墙外 200 米以内。由于距离不同，其污染影响程度亦不同。在扬尘点下风向 0~50m 为重污染带，50~100m 为较重污染带，100~200m 为轻污染带，200m 以外对大气影响甚微。项目扬尘的环境影响在一般的情况下影响的范围将超过施工场地周边区域，一般在场址外 200m 以内；在不利的扩散条件下（包括小风、稳定、以及大风等）影响范围、程度就更大。但这种不良影响将随着施工期的结束而结束。

##### 2. 施工噪声的环境影响

###### （1）施工机械噪声

施工机械如电钻机、气割等产生的噪声较大，项目周边邻近居民对噪声较为敏感。

## （2）运输噪声

根据对工程数量的分析，项目需要运输量比较小，但总体比较分散，在这些车辆往返经过的路段，交通噪声对沿线的声环境有一定影响。但声环境的影响是短暂的，随着施工期结束，施工机械的停运而结束。

## 3. 施工期水环境

### （1）施工面的水土流失

在拆除施工阶段需要大量建筑垃圾运走，如果不采取任何水土保持措施，一旦水土流失发生，水土中的细粒子将进行比较长距离的迁移，会对附近的地面和道路产生一定的影响。

### （2）生活污水

生活污水来源于施工人员食宿地产生的污水，但由于施工人员租住周边居民用房或回家，且用水量不大，污水影响不大明显，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。

### （3）固体废弃物

施工期的固体废弃物主要来源于以下几个方面，一是施工过程中产生的弃土和建筑垃圾；二是施工人员食宿地产生的生活垃圾，这些固体废弃物如不加处理，容易产生二次污染。

## 4. 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，可对室内环境产生一定的影响，施工机械及车辆也会产生废

气 CO、氮氧化物、二氧化硫等，从而对大气环境产生影响。

### 8.3.3.2 运营期环境影响分析

根据本项目特点，作为旧城活化改造，运营期的声环境、水环境、大气环境及固体废弃物等比原有环境有所提升，项目对环境的影响主要发生在施工建设阶段，建成后运营期基本对环境没有影响。

### 8.3.4 生态环境保护措施

#### 8.3.4.1 施工期间环境保护措施

##### 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) 施工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) 施工场内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。施工单位严格执行相关标准的要求，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

施工过程中，废水主要有工程废水、施工人员生活污水。工程污水必须经过沉沙池处理，水质符合《污水综合排放标准》后，再排入规划道路城镇管网；施工人员生活污水集中排。施工期污（废）水的水量约为 0.4L/d；水质（COD、BOD5、SS、NH<sub>4</sub>-N）必须符合《污水综合排放标准》后，再排入周边附近道路城镇管网。

## 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，就地用道路等生态建设。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相关环卫部门统一清运处置。

（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”。

### 8.3.5 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。

## 8.4 资源利用和能源利用效果分析

《国民经济和社会发展规划纲要》提出，落实节约资源和保护环境基本国策，建设低投入、高产出，低消耗、少排放，能循环、可持续发展的国民经济体系和资源节约型、环境友好型社会。《规划纲要》要求在资源开采、生产消耗、废物产生、消费等环节，逐步建立全社会

的资源循环利用体系。要节约能源，实现结构节能、技术节能、管理节能，突出抓好钢铁、有色、煤炭、电力、化工、建材等行业和耗能大户的节能工作。要节约用水，农业基本实现灌溉用水总量零增长，城市强制推广使用节水设备和器具。要节约土地，控制农用地转为建设用地的规模，要节约材料，鼓励采用小型、轻型和再生材料，提倡简约实用的建筑装修，规范并减少一次性用品生产和使用。要加强资源综合利用，推进工业废物利用，加强生活垃圾和污泥资源化利用。要强化促进节约的政策措施，推行强制性能效标志制度和节能产品认证制度，增强全社会的资源忧患意识和节约意识。

#### 8.4.1 概述

我国解决能源问题的方针是“开发与节约并举，把节约放在首位”。节能工作是一种特定的“能源开发”，是解决我国能源供应紧张、保护能源资源、保护环境的有效途径。我国目前的能源利用水平远低于世界发达国家，节能工作基础还很薄弱，节能工作潜力很大。节约能源是我国的基本国策之一，是发展经济的一项长远战略方针，是经济活动中面临的最普遍也是最迫切需要解决的问题。合理利用能源、降低能耗，对于降低成本、提高经济效益乃至改变我国能源浪费严重的现状都具有重要意义。

#### 8.4.2 节能分析依据

1. 《中华人民共和国节约能源法》（2018年修正）；
2. 《国务院关于印发“十四五”节能减排综合工作方案的通知》国发〔2021〕33号；
3. 《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)；

4.《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》(粤能规(2023)3 号)。

### 8.4.3 项目能源消耗

项目运营期间的能源消耗主要为项目内的生活、市政及配套设施的用电和用水。

#### 1. 项目用电

项目用电主要为路灯用电，根据项目实际运营情况共计 274 套 80W 的路灯，用电天数按 365 天计，负荷系数按 0.75，同时系数为 0.8，年用电量为 4.80 万 kWh。

#### 2. 项目用水

项目运营耗水主要包括项目运营期间的道路浇洒用水、消防用水以及其它不可预见用水等。项目用水定额根据《广东省用水定额》(DB44/T1461-2021)取值计算，年用水 365 天，项目年用水量为 2.0 万 m<sup>3</sup>。

#### 3. 项目综合能源消费量

项目运营期能耗及标煤量计算如下表 8-1 所示。

表 8-1 综合能耗及单位产品能耗分析表

项目年综合能源消费量	主要能源种类	计量单位	年需要实物量	计算用折标系数	折标煤量(吨)
	电	万 kWh	4.80	1.229tce/万 kWh(当量值)	5.90
				2.8744tce/万 kWh(等价值)	13.80
耗能工质年消耗量	耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	计算用折标系数	折标煤量(吨)
	水	万 m <sup>3</sup>	2.0	2.571 万 m <sup>3</sup> ce/t	5.14

综合能耗 合计	吨标准煤	当量值	5.90
		等价值	18.94

综合以上分析，项目年综合能耗折算约为 5.90tce（当量值），本项目的能耗量按国际或国内的平均能耗量计算，符合能耗准入标准的要求。

根据国家发展和改革委员会《固定资产投资项目节能审查办法》（2023 年）及广东省、云浮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）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。

上述分析表明，项目为年耗电 4.80 万 kWh，低于年用电量 500 万 kWh 的标准，综合能耗折标煤为 5.90tce，低于年综合能耗 1000 吨标准煤的标准，故本项目无需单独进行节能审查。

#### 8.4.4 节能措施

##### 8.4.4.1 电气节能

### 1. 优化配电线路

路灯系统的特点是线路较长，线路上的电流不一定很大。因此我们选择电缆截面时适当加粗，这样不仅满足减少压降的要求，为增加路灯灯数留有余量，同时由于压降小，线路损耗就小，系统稳定性高，既延长了整个系统的寿命，同时还节约了电能。

### 2. 加强路灯系统的维护

在长期使用以及经受粉尘、暴晒或雨淋异常环境作用的过程中，城市路灯系统难免会因相关故障造成节能效率的降低。就灯具造型、结构形式而言，较多的灯具都采用了反光板以增强发光效率。而道路路灯灯具的长期使用，反光板会逐渐锈蚀，进而导致反射率和亮度的降低；灯具玻璃也可能粘附油污、粉尘等，使玻璃透明度无法保证正常光通量。灯具照明作用的发挥，实质上即光通量经玻璃灯罩覆盖至其设计范围。据统计，高效灯具的光通量利用率可达 80%；而低效率灯具仅有 45%左右。因此，低效率灯具的使用实质上就是电能浪费，定期维护灯具、力求灯具保持正常发光效率是绿色节能的重要途径之一。全面加强对全市路灯设施的维护管理，对全市照明线路及亮化设施再次进行全面系统地检查，发现裸露、破损线路及时进行修复和更换；对损坏的灯头灯具及附属设施及时进行维修和加固。

### 3. 采用节能设备和材料

项目主要直接能耗是路灯照明，目前国内路灯照明光源一般采用高压钠灯、高压汞灯和金属卤化物灯以及 LED 灯。考虑到本项目照明质量要求和建设投资等因素，建议选用 LED 灯，并结合相应节能措施。LED 灯比普通光源灯具具有更高的发光效率。节能灯光效是白炽灯的

5倍以上，而且寿命很长。灯具内配置补偿电容，使单灯功率因数不小于0.85。项目灯具单灯功率因数大于0.9。本报告推荐使用LED灯。

#### 4. 节能措施

从路灯能耗的分析，以下四个方面是路灯照明的主要节能途径：下限功率、克服电网电压升高、按需照明、降低线损。节电时注意照度的下降不能影响道路交通功能。

##### （1）合理选择照明光源

选择高效率的光源有利于减少照明电能的消耗。通常使用的路灯照明光源有高压钠灯、金卤灯、高压汞灯、低压钠灯、LED灯。

在道路照明设计中，LED灯是首选方案，因为在相同的电功率下，LED灯光能量要比金卤灯高40%左右，且透雾性能比较好；而在同样照度标准的道路照明要求，LED灯光源的电耗则低于高压钠灯。

##### （2）充分利用天然光

天然光是资源丰富、费用最小的绿色能源。在道路照明中应合理利用天然光，通过关闭或调节一部分照明设备，节约照明用电。

##### （3）选用优质、利用系数较高的灯具

灯具的利用系数是道路照明灯具重要的光学性能，它是指落在一条无限长平直道路上的光能量和灯具中光源光能量的比值。利用系数的降低将增加耗电量，形成能耗。因此，根据道路的路况和灯具利用系数合理设计，选取利用系数较高的灯具。

##### （4）采用光源智能降压-稳压-调光技术

目前，在道路照明工程中，存在电网电压因负荷的波动而导致形成照度与需求倒置的现象。傍晚，道路交通流量高峰时恰值电网负荷

高峰，电网电压偏低，光源发出的光能量低，路面照度低；午夜，交通流量处于低谷，电网负荷也是低谷，由于电网电压偏高，因此，光源发出的光能量高，路面照度高。这种照度与需求倒置的现象，造成了电能的严重浪费。

采用光源智能降压-稳压-调光技术采用现代控制理论中的最优控制方法，根据道路照明的实际状况，实现了对路灯电压及照度的动态智能化管理，即 TPO 管理（TIME/PLACE/OCCASION）。此项技术的基本思路是通过测取道路车辆的“时间-车辆”统计规律，获取相应的照度调整自动调光，开始平滑地对路灯输入电压进行动态调整自动调光；在后半夜车稀人少时，则控制路灯保持较低照度的照明。该项技术主要是在调光的同时也大幅度降低了电耗，节约有功电耗达 30% 以上。

#### 5. 采用降电流节能技术

道路照明采用降电流控制的方式节能，对路灯灯具的使用寿命产生明显的影响。因此，降电流节能技术目前成为节能应用的热点。降电流节能系统可按用户要求，在保证满足道路照明要求的前提下，保证在实现照明节能的同时不损害光源的使用寿命，让道路照明系统进入绿色、环保领域。

#### 8.4.4.2 节水措施

本报告建议采用路面浇洒清洗用水，兼顾道路浇洒用水，增大水的利用率，从而达到节水的目的。在浇灌时注意时间的控制，避免浪费不必要的水资源。同时，社区内部应充分进行雨水资源的回收利用，在建筑设计中采用屋面集水和滞留池技术，将收集的雨水用于冲洗厕

所、路面清洗等。

## 8.5 碳达峰碳中和分析

### 8.5.1 碳排放量的核算依据

1. 《中共中央国务院关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》；

2. 《2030年前碳达峰行动方案》；

3. 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；

4. 《建筑碳排放计算标准》（GB/T51366-2019）；

5. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；

6. 《民用建筑绿色性能计算标准》（JGJ/T449-2018）；

### 8.5.2 全生命周期碳排放总量和强度

碳达峰 (peak carbon dioxide emissions) 就是指在某一个时点，二氧化碳的排放不再增长达到峰值，之后逐步回落。碳达峰是二氧化碳排放量由增转降的历史拐点，标志着碳排放与经济发展实现脱钩，达峰目标包括达峰年份和峰值。

碳中和 (Carbon neutrality)，是指组织或个人在一定时间内直接或间接产生的二氧化碳，通过植树造林、节能减排等方式全部抵销，实现碳的净“零排放”。

双碳目标是中国提出的两个阶段碳减排奋斗目标，指的是：中国将在2030年前实现“碳达峰”；碳排放量达到峰值后不再增长；2060年前实现“碳中和”，“排放的碳”与“吸收的碳”相等。

根据《建筑节能与可再生能源利用通用规范》及《绿色建筑评价

标准》GB/T50378-2019 规定“进行建筑碳排放计算分析，采取措施降低单位建筑面积碳排放强度”。本项目通过利用可再生能源建筑技术等措施，有效降低单位建筑面积碳排放强度，为我国实现“碳达峰、碳中和”作出贡献。

为实现我国双碳目标，从本项目来看主要从以下方面进行着手：

水泥是建材工业中的碳排放大户，水泥碳排放占主要建材碳排放比例最高，是建筑领域碳中和进程中的关键产业。因此购买水泥时，优先采购新型低碳水泥品种和低碳胶凝性材料。

在条件允许的情况下，优先采用具有减碳优势和长期效益的装配式建筑。装配式建筑是把建筑构件和配件在预制工厂中生产完成，然后运输到施工现场，并采用可靠的安装方式将构件组装而成的建造方式。相较于现场浇筑，装配式建筑具备减少材料使用、缩短工期和减少废弃物等优势。

后续建设单位可以考虑光伏建筑一体化建设，在“双碳”要求下极具市场潜力，应用前景十分广阔。光伏建筑一体化与建筑物同时设计、施工和安装，形成太阳能光伏发电系统，既具有发电功能，又具有建筑构件和建筑材料的功能，可与建筑物形成完美的统一体。

### 8.5.3 项目降碳、碳捕集利用和封存及碳汇等措施

#### 1. 减碳模式

二十大报告中指出，我国要积极稳妥推进碳达峰碳中和，立足我国能源资源禀赋，坚持先立后破，加强煤炭清洁高效利用，积极参与应对气候变化全球治理。碳捕集利用与封存（CCUS）技术，从固碳端改善生态环境，降低人类活动对自然环境的影响，最大程度上实现人

与自然和谐共生的目标。

要实现碳中和，需要在发电端、能源消费端和固碳端共同发力。新能源发电端，有风电光伏为代表，新能源消费端，有新能源车为代表。那么在固碳端，碳捕集利用与封存技术将作为碳减排最有效、最直接的手段，减排的潜力大、应用场景广、潜在效益高。

上游碳捕集，是整个固碳技术的核心环节。有传统捕集、生物质能碳捕集和空气碳捕集等多种技术，大幅降低了碳捕集成本。又有燃烧前捕集、富氧燃烧捕集、燃烧后捕集等多种捕集工艺，化学吸收法、物理吸收法、膜分离法等多种分离吸收途径。未来，新一代的捕集技术有望从实验室走到现实，进一步优化碳减排捕集成本。

中游碳运输，能够实现“碳转移”，是连接技术链上中下游的关键。未来以管道输运为主流，辅以罐车运输和船舶运输等方式，将建立起多运输方式结合的碳输运体系，满足规模化碳减排需求。

下游碳利用和封存，陆上咸水层封存、海上咸水层封存和枯竭油气田封存等碳封存技术飞速发展；地质利用、物理利用和化学利用等碳利用技术初具规模。未来的碳封存，可将二氧化碳储存于地层或海底中，成为碳元素的“储备池”；碳利用，可从“储备池”提取碳元素进行利用，多种方式加强二氧化碳中碳元素的经济效益，实现人工碳循环。

发展碳捕集利用与封存技术，是稳健推进我国能源体系转型的关键。高碳排能源由此变得清洁化，先立后破，是加强煤炭清洁高效利用的关键。未来，在碳减排需求规模化增长的趋势下，碳的捕捉、封存、利用等各环节，将更加注重安全性、可靠性、经济性的提升，新

型商业模式、多元化产业格局得以构建。

## 2. 低碳引领行动

本项目倡导全民绿色低碳消费理念，形成节约资源和保护环境相结合的生活方式，努力实现经济社会绿色低碳发展。

（1）实施绿色办公示范行动。打造项目运营“绿色低碳、自我先行”示范作用，严格执行节能、节水、环保、再生绿色产品采购制度，强化节约用水、用电、用纸量化标准，大力推行信息化、无纸化办公，减少一次性消耗用品使用，积极争创绿色办公单位。倡导入驻企业机构集约节约利用办公资源，使用循环再生办公用品，降低能源资源消耗，营造绿色办公环境。

（2）推进绿色生活引领行动。加强生态保护知识宣传教育，培养全民节能型消费和绿色低碳消费理念，积极推广节能照明、节水器具和雨水收集利用技术。探索实施碳普惠制度，利用数字经济和互联网优势，量化低碳行为，带动入驻企业、商户等共同为碳达峰、碳中和做出贡献。大力实施接待简约化和“光盘行动”，鼓励适量点餐，遏制食品浪费。倡导绿色低碳出行方式，鼓励运输方式采用电力绿色出行方式等低碳方式出行。

（3）深入实施生活垃圾分类行动。大力推进生活垃圾分类处理，重点推动农贸大批发市场全面实施生活垃圾分类制度。加强生活垃圾源头减量，推广减量化措施，鼓励建设废旧物品回收设施，推动废旧电器电子产品、办公家具等废旧物品循环再利用。督导入驻企业单位做好有害垃圾统一清运处置。落实国家塑料污染治理有关要求，推动公共机构逐步停止使用不可降解一次性塑料制品。通过典型示范带动

区域性、系统性工作提升。

#### 8.5.4 当地“双碳”目标的影响

参照广东碳市场年度排放配额总量达 4 亿吨左右，配额规模排名全国区域市场第一、全球第四，本项目碳排放量占当地碳排放量总额的比量极小，项目建成后将推动经济结构转型升级，促进高质量发展，需要从政策体系、产业结构、能源结构、节能减排、低碳技术等方面采取应对策略，确保“双碳”目标实现。

## 第九章 项目风险管控方案

### 9.1 风险识别与评价

#### 9.1.1 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）；
4. 《云浮市加强新形势下重大固定资产投资项目社会稳定风险评估工作规程》（云发改资〔2021〕26号）。

#### 9.1.2 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分析，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。

## 9.1.3 风险调查方法

1. 问卷法；
2. 访谈法；
3. 实地观察法；
4. 文献法。

## 9.1.4 风险调查重点

作为新兴县城区旧城活化改造项目（三期），必须对环境影响可能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. 项目运行对周边交通出行的影响。

### 9.1.5 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。

#### 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，符合国家及省市乡村振兴相关规划，项目目标与规划内容衔接和协调。

项目规划建设地址为新兴县新城镇大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）、非遗文化中心以及青年文化创意中心范围内，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，与城镇发展规划相一致。

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。

#### 2. 土地影响

风险分析：项目建设符合当地产业发展规划要求，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，项目用地符合土地利用规划和城镇总体规划的要求，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。

### 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。

### 4. 环境影响

风险分析：项目在施工运营过程中，周边居民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，对生活污水，经过处理达标后排入当地自然水体，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，严格执行环保设施与工程同时设计，同时施工，同时投入使用的“三同时”方针。

从以上各方面分析，项目建成使用后对所在地区的环境和生态不会产生不良影响。

风险评估：由此引发社会风险事件的可能性较小。

### 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。

## 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 9-1 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

## 9.2 风险管控方案

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 9-2 所示，项目社会稳定风险等级参考标准见表 9-3 所示。

表 9-2 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 9-3 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。

本项目作为新兴县城区旧城活化改造项目（三期），具有显著的经济效益和社会效益，不存在与所在地的互适性问题，故对该项目的社会效益评价是正面与肯定的。

项目建设单位针对本项目所面临的风险因素，在风险防范、化解措施后，可以有效地降低风险的发生，社会风险程度为较小，属低风险项目。

## 9.3 风险应急预案

### 9.3.1 编制目的

有效处置因为项目建设发生的社会稳定事件，建立统一领导、分级负责、职责明确、运转有序、反应迅速、处置有力、依法规范的群体性事件应急处置机制，预防和减少社会稳定事件的发生，最大程度降低事

件造成的危害和影响，切实维护国家安全和社会稳定。

### 9.3.2 编制依据

1. 《中华人民共和国宪法》；
2. 《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》；
3. 《中华人民共和国刑法》；
4. 《中华人民共和国集会游行示威法》；
5. 《中华人民共和国集会游行示威法实施条例》；
6. 《中华人民共和国治安管理处罚法》；
7. 《信访工作条例》（2022年1月24日中共中央政治局会议审议批准 2022年2月25日中共中央、国务院发布）；
8. 《国家大规模群体性事件应急预案》；
9. 《广东省大规模群体性事件应急预案》；
10. 其他法律、法规和规定以及省、市相关规定。

### 9.3.3 使用范围

预防和处置群众群体性事件适用本预案。其他涉及暴乱、动乱或严重骚乱的应对工作，不适用本预案的，应按照有关法律法规和新兴县人民政府新兴县人民政府的有关规定处置。

### 9.3.4 组织指挥体系及职责

#### 1. 领导小组

在项目建设期和运营期，建议由新兴县人民政府组织，成立新兴县人民政府牵头、多部门参与的项目社会稳定工作协调小组，建立高效的

联动工作机制。

协调小组成员由政府各有关职能部门抽调人员组成，主要包括新兴县人民政府、公安、维稳、信访、自然资源、环保、住建、民政、人力资源和社会保障、应急等相关部门，以及当地村委会等。

## 2. 主要职责

（1）在新兴县人民政府统一领导和指挥下，指导和协调应急处置工作。

（2）根据各部门职责开展居民群体性事件处置工作，完成新兴县人民政府交给各自的责任。

（3）加强预测和预警工作，建立健全矛盾纠纷排查调处和稳定分析制度，搞好突发性事件的监测，提高情报信息的灵敏性、可靠性和准确性，采取有效预防和防范措施，并及时向产业园管委会报告。

（4）及时向新兴县人民政府报告居民群体性的有关信息，提供所需的情况，并积极提出有关建议。

### 9.3.5 预防预警机制

#### 1. 预警信息

##### （1）预警信息的收集

政府基层组织要制订针对居民群体性事件的有效预防、预警和处置措施，建立高效、灵敏的情报信息网络，加强对不稳定因素的掌握和研判，逐步形成完善的预警工作机制。要切实加强情报信息工作，扩大信息收集的范围，增强信息分析的深度和广度，提高信息传报的效率。报送信息必须及时、客观、全面、准确，不得瞒报、谎报、缓报。

## （2）群体性事件的预测

1) 群众强烈反对新兴县城区旧城活化改造项目（三期）建设项目的建设实施，导致自发组织过激保护行为。

2) 群众聚集上访，发生堵路、拦截车辆、围攻国家机关工作人员，阻塞交通、扰乱治安秩序或党政机关工作秩序等严重违法违规行为。

3) 其它由人民内部矛盾引发、出现过激行为，可以由居民管理机构和有关部门现场开展工作、化解群体性行为。

## （3）预警信息报告

对可能属于重大和特别重大事件的预警性信息，事发地所在政府基层组织在获取信息后应及时报告上级政府，最迟不得超过 2 小时，上级政府接报后及时上报上一级政府有关部门，最迟不得超过 4 小时。

政府基层组织应当立足从源头上防止居民群体性事件的发生，避免因决策不当，失误或者政策执行不到位而侵害居民群众利益，导致居民群体性事件的发生。要加强居民稳定问题的分析研究，扎实抓好居民信访突出问题和矛盾纠纷排查调处工作，对可能发生居民群体性事件的信息，特别是苗头性信息进行全面评估和预测，做到早发现、早报告、早控制、早解决，切实把问题解决在基层、消除在萌芽状态，防止矛盾纠纷扩大，及时有效地消除不稳定因素。

## 2. 预警行动

在接到预警信息后应迅速核实情况。情况属实的，事发地政府基层组织要立即启动应急预案，并考虑事件可能的方式、规模、影响，立即拟订相应的工作措施，及时、有效地开展先期处置，并根据防控情况及

时调整措施，防止事态扩大。要尽可能把事件消除在萌芽状态或初始阶段。

情况不能迅速核实的，事发地政府基层组织应积极通过各种渠道进行核查，如实向上一级政府报告。

## 第十章 研究结论与建议

### 10.1 主要研究结论

1. 本项目的建设 with 城市发展规划相适应的，是实现城市总体规划的需要，项目实施将有效提升老城区的居住环境，改善城市整体形象，同时有助于新兴县文化旅游设施体系的完善，整合县文化旅游资源，扩大文旅行业发展，是实现民生共建共享、扩大区域文化旅游发展的有效措施。因此，项目的建设非常有必要的。

2. 本项目建设地址为新兴县新城镇大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）、非遗文化中心以及青年文化创意中心范围内，地处城市建成区、中心区，施工用水、用电、通讯等均已具备，交通方便，工程的主要建筑材料货源供应较好，对本项目的实施不会造成影响，项目的各项条件基本具备。

3. 本项目作为旧城活化改造，主要对大园路（含大园路与新州大道南和广兴大道中平交口）、环城北路、环城西路、环城南路、环城东路、沿江中路（广兴大桥）至沿江南路（翔顺一桥）、广兴大道中（大园路平交口至广兴大桥）进行整体风貌提升改造；对沿线道路雨污管道进行疏通维修、进行道路标线翻新、三线下地整治改造、市政照明改造、道路标识导视以及相关市政配套设施、危旧房屋加固、中山路旧大戏院改造为青创工坊、大戏院靠中山路的栋楼

改为非遗中心,沿街风貌提升 134819 平方米,新洲非遗文化中心改造 2420 平方米,青创工坊改造 2100 平方米,活动广场 1760 平方米,基础照明改造以及交通标线标牌,新建及改造公共安全视频监控及交通管理视频监控点位等;根据工程实际情况和特点,项目拟采用的设计方案符合相关设计规范,各项措施具体、有效,推荐方案具有可行性。

4. 项目总投资估算为 25931.97 万元,所需资金主要通过申报债券资金和向上争取补助资金解决,不足部分由县财政统筹安排,项目建设资金来源有保障,此项目可行。

5. 项目的运营有一定的收益,可保证本工程范围内的正常使用、维护和管理。因此该项目具有一定的生存能力,本项目从财务上分析是可行的。

6. 本报告通过分析本项目所面临的风险因素,提出了降低风险的防范、化解措施,可以有效地降低风险发生的概率,本项目属于低风险项目,项目风险具有可控性。

综上所述,项项目为公益性的旧城区活化改造工程,符合国家及地方政策,技术方案可行,得到广大居民和相关部门的大力支持,工程投资合理,具有较好的社会效益,所以项目的建设是必要的,也是可行的。

## 10.2 问题与建议

为了更好地完成项目建设,现提出以下建议:

该项目工程量较大,投资较多,其产生的社会影响较大,因此,

提高工作效率是项目实施的指导思想。具体实施建议如下：

1. 建议建设单位加强与相关部门沟通，做好项目入库谋划工作，按照节约办事的原则，进一步优化项目方案，压减工程费用，防止过度建设，所需资金主要通过申报债券资金和向上争取补助资金解决，不足部分由县财政统筹安排，并视资金到位情况分步实施。

2. 项目涉及电力线路迁改时，应提前2个月上报电力设备迁改的停电计划需求，同时为确保电力迁改工程顺利实施，建设单位于停电计划实施之前完成相应迁改流程办理，电力设备迁改合同签订流程完成后方可停电开工。施工期间，建设单位针对临近电力设备，施工前组织施工单位与供电局对接，在做好电力安全技术交底后，施工单位方可施工，避免发生因施工引发的电力安全事件。涉及10千伏及以上公用电力设备迁改，建设单位应发函至广东电网有限责任公司云浮供电局征询意见。

3. 对该项目应选择具有相应施工资质的优秀企业进行施工，同时加强工程施工的监督管理，以保证项目建设工程的质量。同时运用价值工程理念，强化造价管理，寻求项目建设工程功能完善和投资节省的协调统一。

4. 项目建设过程应认真组织施工，确保工程进度，保证工程质量与安全，使其早日发挥效益。

5. 力求社会效益、环境效益相协调。在项目建设和营运期间应尽可能减少对环境的影响，严格执行环境保护的“三同时”制度，将项目对周围的影响降到最低。

6. 项目施工时，相关车辆对周边居民的出行存在一定影响，项

目建设期间应做好交通疏导工作，减少拥堵，方便市民的出行。建议施工单位认真组织，周密安排，制定有关的便民措施，文明施工，以赢得群众的积极配合和支持。