

# 汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目

## 项目建议书

（修订稿）

汕头市自然资源局

汕头市礐石风景名胜区管理局

2023年03月



项目名称：汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目

委托单位：汕头市自然资源局

汕头市礮石风景名胜区管理局

编制单位：广东新长安建筑设计院有限公司



证书编号：91440500231719223D-18

项目组成员：

吴建平 注册咨询工程师

蔡可斌 建筑师高级工程师

马翔峰 给排水高级工程师

林泽峰 电气工程师

陈乔雯 风景园林工程师

## 工程咨询单位备案

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：91440500231719223D-18

一、基本情况			
1.1工程咨询单位基本信息			
单位名称*	广东新长安建筑设计院有限公司	单位性质	民营企业
统一社会信用代码	91440500231719223D	营业/经营期限	1995-07-16~长期
注册地*	广东	法定代表人	李旭升
证件类型	身份证	证件号码	440505196302230011
开始从事工程咨询业务时间*	2014年	邮政编码	515000
通信地址	广东省汕头市长平路191号A栋601		
职工总数	181	咨询工程师（投资）人数*	6
从事工程咨询专业技术人员数	31	从事工程咨询的高级职称人数	13
从事工程咨询的中级职称人数	16	从事工程咨询的聘用退休人员数	0
除上述情况外的补充说明			

1. 2联系人				
备案联系人	姓名	吴建平	职务	
	固定电话	0754-88858201	手机	13556478230
	传真		电子邮箱	369183708@qq.com
业务联系人*	姓名	吴建平	职务	
	固定电话*	0754-88858201	手机	13556478230
	传真		电子邮箱	369183708@qq.com

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：91440500231719223D-18

二、专业和服务范围					
序号	备案专业*	规划咨询*	项目咨询*	评估咨询*	全过程工程咨询*
1	建筑	√	√	√	√
2	市政公用工程	√	√	√	√
3	电力（含火电、水电、核电、新能源）	√	√	√	√
4	其他（城市规划）	√	√	√	√

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：91440500231719223D-18



三、专业技术人员配备情况							
序号	备案专业	咨询工程师(投资)人数	人数				备注
			高级职称	中级职称	其他	合计	
1	建筑	2	5	4	1	10	
2	市政公用工程	2	5	4	1	10	
3	电力（含火电、水电、核电、新能源）	1	1	4	0	5	
4	其他（城市规划）	1	2	4	0	6	

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：91440500231719223D-18

四、非涉密的咨询结果							
序号	备案专业*	服务范围*	合同项目名称*	委托单位	完成时间(年)	项目代码	备注
1	建筑	项目咨询	汕头市潮阳区榕江片区美丽乡村风貌带建设项目建议书	汕头市潮阳区农业农村局（区乡村振兴局）	2022		

## 目录

第一章 总述 .....	1
1.1 项目概况 .....	1
1.1.1 项目名称 .....	1
1.1.2 建设性质 .....	1
1.1.3 建设单位 .....	1
1.1.4 建设地点 .....	1
1.1.5 本项目立项范围 .....	1
1.1.6 项目主要改建内容 .....	2
1.1.7 建设工期 .....	3
1.1.8 建设项目投资 .....	3
1.1.9 资金来源 .....	3
1.2 研究内容及编制依据 .....	3
1.2.1 研究内容 .....	3
1.2.2 编制依据 .....	3
1.3 结论及建议 .....	4
第二章 项目背景及必要性 .....	6
2.1 项目背景 .....	6
2.1.1 汕头市社会经济概况 .....	6
2.1.2 城市经济文化发展情况 .....	7
2.1.3 项目提出背景 .....	8
2.2 区域文化发展背景 .....	9
2.2.1 广东省建设更高水平的文化和旅游强省 .....	9
2.2.2 汕头市打造“粤东最美侨文化” .....	10
2.2.3 濠江区创建滨海潮汕文化示范区 .....	11
2.2.4 汕头英国领事署文化发展背景 .....	11
2.3 汕头英国领事署发展现状及规划 .....	12
2.3.1 文物建筑保护背景 .....	12
2.3.2 发展现状问题和面临的主要困难 .....	12
2.3.3 发展愿景 .....	13
2.3.4 项目建设必要性 .....	13
第三章 建设条件 .....	17

3.1 项目选址概况 .....	17
3.2 建设条件 .....	24
3.2.1 地形、地貌 .....	24
3.2.2 气候 .....	25
3.2.3 交通 .....	25
3.2.4 地质条件 .....	26
3.2.5 建材及运输条件 .....	26
3.3 现状评估 .....	26
3.4 上层次规划衔接及征地拆迁情况 .....	27
3.5 小结 .....	27
第四章 建设方案 .....	28
4.1 设计依据 .....	28
4.1.1 修缮活化目的 .....	29
4.1.2 维修工程性质 .....	29
4.2 “一中心两轴四片区”规划方案 .....	30
4.2.1 规划定位 .....	30
4.2.2 总体规划 .....	30
4.2.3 道路发展规划 .....	32
4.3 建设方案 .....	32
4.3.1 英国领事署一期基础修缮 .....	33
4.3.2 英国领事署陈列馆展陈项目 .....	36
4.3.3 配套设施楼提升建设 .....	42
4.3.4 管理中心改造提升 .....	47
4.3.5 围墙与大门修复建设 .....	51
4.3.6 英国领事署内庭院环境提升建设 .....	53
4.3.7 生态停车建设提升 .....	55
4.3.8 海绵设施建设 .....	56
4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设 .....	57
4.3.10 公厕提升建设 .....	68
4.3.11 龙珠石提升建设 .....	69
第五章 海绵城市 .....	71
5.1 海绵城市概述 .....	71
5.2 参考的规范及标准 .....	71

5.3 设计原则 .....	72
5.3.1 保护性开发原则 .....	72
5.3.2 低影响开发原则 .....	72
5.3.3 设计思路 .....	72
5.3.4 年径流总量控制率 .....	73
5.3.5 年径流污染总量削减率 .....	74
5.4 城市防洪排涝标准 .....	75
5.5 雨水资源化利用率 .....	76
5.6 海绵城市建设目标表 .....	76
5.7 海绵城市建设措施 .....	77
第六章 环境影响评价 .....	80
6.1 环境影响分析 .....	80
6.1.1 环境评价及污染物排放标准 .....	80
6.1.2 施工期环境影响分析 .....	80
6.1.3 建成投入使用环境影响分析 .....	82
6.2 环境保护措施建议 .....	82
6.2.1 施工期环境保护措施 .....	82
6.2.2 使用期环境保护建议 .....	83
6.3 环境影响评价结论 .....	84
6.4 消防 .....	85
第七章 节能分析 .....	86
7.1 节能要求与规范 .....	86
7.2 节能措施 .....	86
7.3 能源消耗种类和计算 .....	87
第八章 建设管理模式、组织机构与人力资源配置 .....	89
8.1 项目建设期管理模式 .....	89
8.2 运行期的组织机构 .....	89
8.3 项目管理 .....	89
8.3.1 工程实施过程各阶段内容 .....	89
8.3.2 工程建设管理方案 .....	90
第九章 工程项目进度与招投标 .....	94
9.1 实施进度计划 .....	94
9.1.1项目实施原则 .....	94
9.1.2项目进度安排 .....	94

9.2 项目招投标 .....	94
9.2.1 招标依据 .....	94
9.2.2 招标方式 .....	95
第十章 投资估算及资金筹措 .....	96
10.1 工程概况 .....	96
10.2 编制范围 .....	96
10.3 编制依据 .....	96
10.4 投资估算及资金来源 .....	99
10.5 资金筹措与资金使用计划 .....	104
第十一章 社会评估 .....	105
11.1 对当地文化、教育的影响 .....	105
11.2 对城市基础设施、服务容量和城市化进程的影响 .....	105
11.3 对居民生活质量、就业的影响 .....	105
11.4 与社会互适性分析 .....	105
第十二章 结论与建议 .....	107
第十三章 附件 .....	109

# 第一章 总述

## 1.1 项目概况

### 1.1.1 项目名称

汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目

### 1.1.2 建设性质

本项目以保护，修缮，活化为主导，在原址按原规划条件或现状进行维修整治，历史建筑保留其原始风貌，修旧如旧。

### 1.1.3 建设单位

汕头市自然资源局牵头，汕头市礐石风景名胜区管理局为建设主体。

### 1.1.4 建设地点

英国领事署主体建成于清咸丰二十四年（1874年）。文物本体建筑落建年份：1874年。文物本体建筑面积约1260平方米，文物本体占地面积约875.2平方米，架空层建设面积约636平方米（具体以实测为准）。位于市礐石风景名胜区管理范围内，本次改造范围位于濠江区礐石海旁路4号，5号。

### 1.1.5 本项目立项范围

本项目立项范围为汕头英国领事署旧址控制范围（下图蓝线范围），项目总用地范围为以围墙及东北角山体东北山脚线为界，总用地面积为14797平方米，总建筑面积约3072平方米。

本项目修缮范围如下图蓝线范围所示：



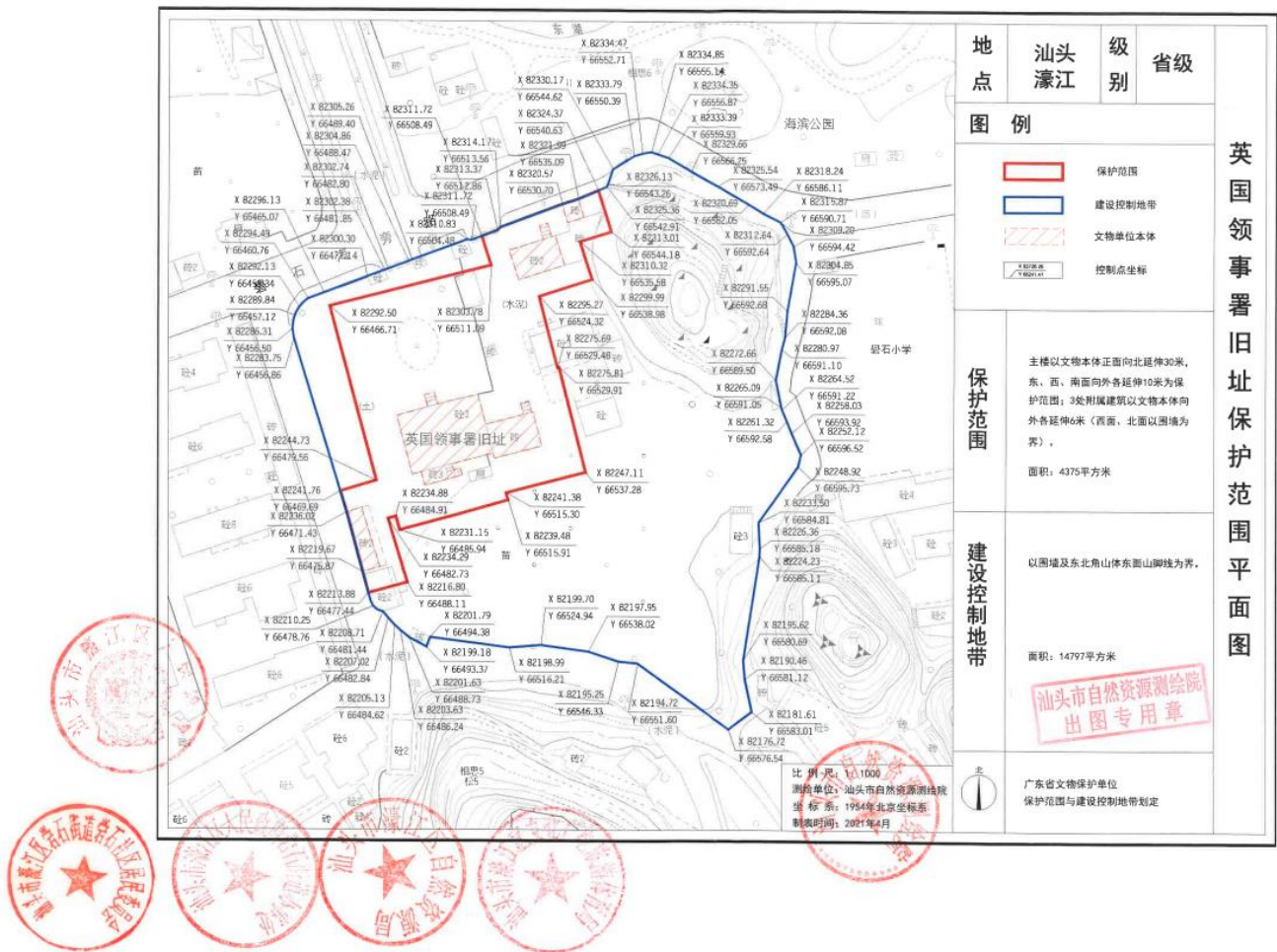


图1-1 项目范围图

### 1.1.6 项目主要改建内容

根据汕头市人民政府2021年印发的《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》的工作部署，英国领事署旧址一期修缮工程已完成文物本体建筑的修缮。本项目主要为在二期修缮基础上配套文物保护设施，整治旧址范围内庭院环境，完成旧址范围内基础设施等。具体内容如下：在二期修缮基础上，对旧址进行保养维护。增加陈列馆展陈等。对庭院内的食堂、管理房、值班宿舍楼3栋建筑外观进行改造，统一建筑风格。管理中心建筑外观统一，内部基础修缮。拆除废旧门楼及围墙，按照汕头英国领事署旧址庭院历史原貌风格恢复。庭院环境提升以及交通流向组织，配套场地内部给排水、电力电信、消防、室内外监控系统、空调、接闪等设施；修缮区域排洪沟，重修出水口涵闸；新建公共厕所，修缮“龙珠石”景点。

1.1.7 建设工期

项目建设期限:计划2023年8月至2025年12月。

1.1.8 建设项目投资

项目估算总投资约4988.59 万元，其中建安费用为3742.88万元、其他费用963.34 万元。

表1-1 工程估算表

序号	费用名称	金额（万元）	备注
一	工程建安造价	3742.88	
二	工程其他费用	963.34	
三	预备费	282.37	
工程总投资（一+二+三）		4988.59	

1.1.9 资金来源

通过申报债券资金、市财政统筹等多渠道筹集解决。

1.2 研究内容及编制依据

1.2.1 研究内容

汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目编制项目建议书，研究的主要内容包括：总述，项目背景及必要性、建设条件、建设方案、海绵城市、环境影响评价、环境保护及节能分析、建设管理模式、组织机构与人力资源配置、工程项目进度与招投标、投资估算及资金筹措、社会评估、结论与建议等。

1.2.2 编制依据

(1)《中华人民共和国文物保护法》

(2)《中华人民共和国城乡规划法》

- (3) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》
- (4) 《文物系统博物馆安全防工程设计规范》（GB/T 16571—1996）
- (5) 《博物馆建筑设计规范》（JGJ66-2015）；
- (6) 《历史文化名城名镇名村保护条例》中华人民共和国国务院颁布的第524号条例；
- (7) 《广东省关于加快文化产业发展的若干政策意见》；
- (8) 《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》
- (9) 《汕头市国土空间总体规划（2020-2035年）》；
- (10) 《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》；
- (11) 《汕头市经济特区城乡管理技术规定》（2018）；
- (12) 《汕头市海绵城市建设技术导则及图集（试行版）》
- (13) 《国家计委办公厅关于出版〈投资项目可行性研究指南（试用版）的通知〉（计办投资〔2002〕15号）；
- (14) 《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- (15) 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设项目经济评价方法与参数〉的通知》（发改投资〔2006〕1325号）；
- (16) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）》（汕府〔2020〕142号）；
- (17) 中华人民共和国财政部办公厅关于印发《陈列展览项目支出预算方案编制规范和预算编制标准试行办法》的通知（财办预〔2017〕56号）
- (18) 其他相关法律法规和技术规范；
- (19) 建设单位提供的相关技术资料。

### 1.3 结论及建议

在保护，修复的基础上，活化建筑，完善一期建设，配套展陈设施建设。整治完善公共设施，配套市政设施，提升场地内部景观环境；配套数字化将文物保护与现代科技有机结合；实现建筑、绿化、供水、排水等设施统筹考虑，恢复，保护活化。与现办公区自然融合，形成整体空间。通过保护更好的传承开埠文化、加强文物保护利用，发展赋予新的使命。结合领事署空间打造陈列馆展陈空间，寻求发展与保护协调并进。

综上所述，本项目建设必要性充分，建设内容及规模明确，资金来源有保障，项目对周边环境基本无不良影响，项目社会效益显著，项目建设切实可行。

## 第二章 项目背景及必要性

### 2.1 项目背景

#### 2.1.1 汕头市社会经济概况

汕头位于广东省东部，北接潮州，东南濒南海，西邻揭阳，地处韩江、榕江、练江三江出海口、海滨冲积平原之上，位于粤港澳大湾区和粤闽浙沿海城市群的交汇处，素有“华南要冲，岭东门户”之称，是中国首批四大经济特区之一、著名侨乡、省域副中心城市、21世纪海上丝绸之路重要门户、现代化沿海经济带重要发展极。汕头文化传统独特，有“海滨邹鲁”之称，潮汕话、潮剧、潮乐、潮菜和工夫茶富有特色。



图2-1汕头市与粤港澳大湾区、粤闽浙沿海城市群区位关系图

现辖金平、龙湖、澄海、濠江、潮阳、潮南等6个区和南澳县，陆域面积约2204平方公里、管辖海域面积约4424平方公里。根据汕头市第七次全国人口普查公报，全市常住人口550.20万人。

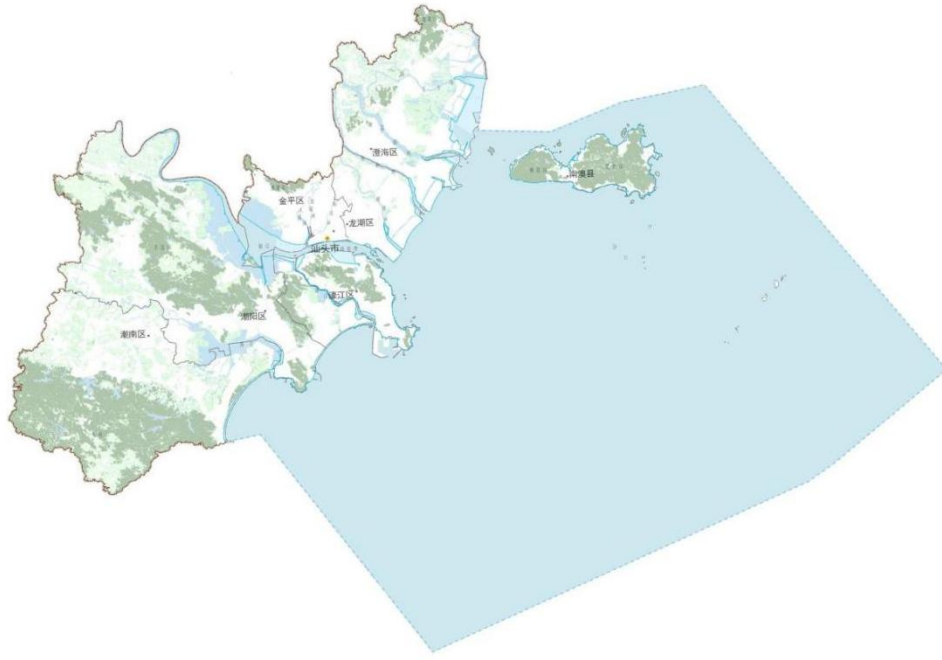


图 2-2汕头市行政辖区范围图

### 2.1.2 城市经济文化发展情况

2022年，是党和国家历史上具有里程碑意义的一年，同时也是汕头经济稳步发展、潮汕传统文化进一步得到传承、创新的一年。汕头坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记视察广东、视察汕头重要讲话重要指示批示精神和党中央决策部署，完整、准确、全面贯彻新发展理念，认真落实省委、省政府“1+1+9”工作部署，着力推动高质量发展，以新担当新作为推动经济社会发展迈上新台阶，顺利完成年度主要目标任务，实现“十四五”良好开局。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2022年汕头市地区生产总值为3017.44亿元，同比增长1.0%。其中，第一产业增加值为136.96亿元，同比增长4.4%；第二产业增加值为1446.43亿元，同比增长0.1%；第三产业增加值为1434.05亿元，同比增长1.6%。服务业保持稳定，现代服务业增势较好。2022年，汕头服务业增加值同比增长1.6%，其中，文化、体育和娱乐业，教育，信息传输、软件和信息技术服务业，卫生和社会工作企业营业收入分别增长30.4%、24.5%、11.0%、8.4%。近年来，汕头已成为广东乃至全国的旅游目的地。每到节假日，许多文旅地标热闹非凡。全新的文化地标、文化场馆与文化精品，让汕头的文化建设工作迎来一波大丰收，新的网红打卡点层出不穷，在“家门



口”乐享文化更是成为汕头市民的新风尚。汕头市全力推进历史文化资源保护，坚持“面子”“里子”并重，以“微更新”和“绣花功夫”让古街区、老社区无声蝶变，打造精细化历史文化街区。同时汕头依托“八个一批”工程，大力推进汕头历史文化保护和利用工作，既涵盖了对非物质文化遗产、“侨批”文物的传承和保护，也包含了对城市历史文化遗存、老城区的重点保育活化。作为深厚潮汕文化的载体，“八个一批”工程中聚焦“建设一批馆”，对于各类重点文化场馆和展陈做了修建和提升，许多新的文化场馆陆续“上新”。

### 2.1.3 项目提出背景

为落实2022年5月16日汕府办文〔2022〕2-52号文“市政府主要领导批示同意《关于请求解决礮石风景名胜区原英国领事署旧址管理使用权有关事项的请示》（汕自然资源〔2022〕287号文）所请事项”的工作要求，全力推动原英国领事署旧址二期修缮工程开展。根据市委、市政府，关于中共汕头市委办公室 汕头市人民政府办公室关于印发《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》的通知（汕市办知〔2021〕1号，《文件处理表》（汕府办文〔2022〕2-52号）的工作要求，以“补齐短板、提升品质、激发活力、形成品牌”为路径，努力开创汕头市历史文化遗产保护利用新局面，加快建设立足粤东、面向全国的区域文化高地。工作任务第七点指出：实施一批文物保护工程，延续保存历史文脉基因。重点开展包括英国领事署旧址等开埠文物保护工程；展示潮汕人好学求知、崇文尚教优良传统，为市民提供文化熏陶好去处实施一批文物保护工程，延续保存历史文脉基因。

英国领事署一期修缮工程已完成，由濠江区政府组织实施，市礮石风景名胜区管理局配合；修缮内容包括领事署主楼及门房等；项目于2019 年启动，2021年完成，总投资约1100 万元。随着一期修缮完成迫切需要同步启动陈列布展工程等相关配套设施完善工作，以便使项目早日面向社会公众开放。根据 2021 年印发的《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》要求，二期修缮工程及旧址保育活化展陈工作计划于2023年启动。2022年7月6日，市礮石风景名胜区管理局向市自然资源局上报《关于加快礮石原英国领事署旧址二期修缮工程及展陈工作有关事项的请示》。为确保如期完成二期修缮工程及保育活化展陈工作并按计划向公众开放，需于今年下半年完成项目前期准备工作，将项目列入 2023 年度固定资产投资计划并纳入23年度财政预算，力争

2023年开工建设，时间紧、任务重。本次项目占地面积约14797平方米，修缮建筑总面积约3292平方米，项目由此而来。按照保护优先、突出价值、注重体验的原则，着手组织专业人员，从项目定位、项目规划、设计创想等方面编制原英国领事署旧址修缮策划设计方案。修缮提升后更好地为人民群众服务，提升汕头人民的文化自信，将其打造成为全新的汕头市文化地标。

## 2.2 区域文化发展背景

### 2.2.1 广东省建设更高水平的文化和旅游强省

近年来，习近平总书记多次指出：“中国特色社会主义是全面发展、全面进步的伟大事业，没有社会主义文化繁荣发展，就没有社会主义现代化。”他指出，要把文化建设放在全局工作的突出位置，发挥文化引领风尚、教育人民、服务社会、推动发展的作用。《中共中央关于制定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的建议》，确立了到 2035 年建成社会主义文化强国的远景目标，从“提高社会文明程度、提升公共文化服务水平、健全现代文化产业体系”三个方面进行全面部署。文化和旅游是践行新发展理念的重要产业之一。

习近平总书记2020年视察广东期间，对加强历史文化保护、传承与弘扬岭南文化、推动文化事业和产业发展等作出了一系列重要讲话和重要指示，饱含深情厚爱、寄予殷切期望。从“提高社会文明程度、大力发展文化事业、高质量发展文化产业”三个方面对广东全省文化和旅游工作进行全面部署。省委十二届十三次全会专门提出“打造数字文化引领地、文化创意新高地、文旅融合示范地”和“加快打造大湾区世界级旅游目的地”的要求，为广东全省文化和旅游业确立了新目标。

广东省委、省政府重点推进提升公共文化服务水平，在构建现代公共文化服务体系上塑造新优势，对照率先实施社会主义现代化标准，实施公共文化基础设施提质增效工程，持续推进“三馆合一”项目和广东粤剧文化中心等重点项目建设，支持广州、深圳加快推进重大文化设施建设，支持汕头、湛江立足于省域副中心城市加快建设文化设施。

作为改革开放的先行地，粤东区域的中心城市，汕头正在通过深化历史文化保护利

用、不断优化文化服务供给、加强精神文明建设、促进文旅深度融合发展等途径，全力推进区域文化高地建设，不断扩大省域副中心城市的文化影响力，推动汕头文脉在赓续传承中发扬光大，以源源不断的文化发展成果更好地满足人民对于精神文化生活的新期待。

## 2.2.2 汕头市打造“粤东最美侨文化”

广东省汕头市是全国著名侨乡，潮汕籍侨胞有1500多万，主要分布于东南亚和“一带一路”沿线的40多个国家和地区。汕头因侨而立、因侨而兴。在汕头的历史文脉中，“侨文化”浓墨重彩。众所周知，汕头是一座文化底蕴丰富的城市。潮汕文化源远流长，博大精深，随着时代的变迁，也在逐渐进步与完善，形成了更为精彩、丰富、令人感叹于其深厚的文化。近年来，汕头充分发挥侨乡优势，凝聚侨心侨力，引进侨资侨智，打造世界潮侨精神家园，高水平建设“侨梦苑”，筑牢“根、魂、梦”意识，努力做好新时代“侨”的文章。

在海内外乡亲的大力支持下，汕头成功获得第二十二届国际潮团联谊年会主办权。接过了国际潮团总会会旗，也接过了乡亲们的信任、期望与祝福。国家有关部门和广东省委、省政府高度重视汕头筹办年会工作，在重大政策、重大项目、重大平台等方面支持汕头做好新时代“侨”的文章。当前，汕头正深入贯彻落实党的二十大和习近平总书记视察广东、视察汕头重要讲话重要指示精神，以实体经济为本，落实制造业当家，深入推进“工业立市、产业强市”，推动高质量发展，精心筹备年会各项活动，全力办好一场合作共赢的经济盛会、寻根圆梦的文化盛会、薪火相传的青春盛会、互助共享的团结盛会。今年6月份汕头获得年会主办权以来，汕头市委市政府兑现庄重承诺，高位谋划，加快推出重大产业、交通设施、民生保障、科创平台、文化精品、会展旅游、重大涉侨项目等“七个一批”工程项目，全力推进重大项目落地、开工和建成，并注入商贸、科技、文化教育等元素，致力把国际潮团打造成为全球潮人大联合大团结大发展的平台。

作为侨乡，潮汕蕴藏着丰富的传统文化遗产，无论是潮汕开埠文化，或是已经入选“世界记忆遗产名录”的10万封侨批档案，都是侨乡对外开放和海外华侨华人与祖（籍）国血脉相连的真实记录。我们要保护民族文化遗产，不仅要对历史资源进行深入挖掘，还要对侨乡文脉有整体把握。血浓于水的情感纽带、心系桑梓的家国情怀、开拓

进取的奋斗精神，成为凝刻在侨乡土壤里的精神财富。在新时代，潮汕更要切实保障广大侨胞和归侨侨眷的合法权益，增进侨乡与海外侨胞的深厚情谊，着力打造凝心聚力的世界潮侨精神家园。

### 2.2.3 濠江区创建滨海潮汕文化示范区

濠江区创建“全国滨海潮汕文化休闲旅游知名品牌创建示范区”，是结合濠江历史文化源远流长的文明古镇、海滨沿岸物华天宝的自然资源这一得天独厚的历史条件提出的，具有不可多得的优势。

阶段来，濠江区全面贯彻落实党的二十大精神，全面推进质量建设，深入推进“质量强区”和品牌战略实施，加快打造特色度假旅游目的地，提升区域旅游产业的发展水平，推动濠江高质量发展。濠江区文化底蕴深厚，自然资源丰富、区位优势独特，为“示范区”创建提供了得天独厚的基础条件。作为全省第一批省级风景名胜区，以及潮汕地区首批国家AAAA级旅游区，汕头八景之首的礮石风景区早在汕头开埠时，吸引了英、美、德等八个国家纷纷将领事署和洋行设在了礮石。这些建筑穿越一百多年历史保存至今，是汕头开埠史的见证，也为礮石染上了厚重的海洋文化气息。

### 2.2.4 汕头英国领事署文化发展背景

19世纪，西方列强用坚船利炮打开了中国的大门，开始进入汕头进行商贸和传教活动，汕头港迅速发展起来，成为潮汕地区的中心港口。西方国家的轮船往来频繁，远洋航线四通八达，其经济腹地涵盖粤东、赣南及闽西南，形成“百载商埠，楼船万国”的盛况。汕头开埠初期，英国首任领事乔治抵达汕头，看中了礮石得天独厚的地理位置，于是将设在妈屿岛的领事馆移至礮石。

英国领事署始建于清咸丰十二年（1862年），是汕头市设立最早的外国领事馆。英国领事署包括主楼、附楼、工人楼和后花园，均为典型的欧式建筑，其建筑材料大部分从英国运来。随着英国领事署的建立，英国德记洋行、怡和洋行陆续在汕头设立，英国的商业模式逐步在汕头落地生根。

中华人民共和国成立后，中国政府于1962年通过外交途径从英国人手中将领事署旧址赎回，交由当时的礮石园林管理处用于办公，1973年又将其主楼调配给礮石区人民公

社使用。英国领事署旧址是汕头开埠时代的重要文物之一，整体结构基本完整，外观仍然保持着初建时的模样。2005年，英国领事署旧址被列为汕头市文物保护单位，2019年，升级为广东省文物保护单位。

## 2.3 汕头英国领事署发展现状及规划

### 2.3.1 文物建筑保护背景

近年来，党中央、国务院高度重视文物建筑的保护利用工作，习近平总书记多次强调要让文物活起来，指出要切实加大文物保护力度，推进文物合理适度利用，使文物保护成果更多惠及人民群众。2018年，中办、国办印发《关于加强文物保护利用改革的若干意见》，强调“大力推进文物合理利用。充分认识利用文物资源对提高国民素质和社会文明程度、推动经济社会发展的重要作用，盘活用好国有文物资源，支持社会力量依法依规合理利用文物资源，提供多样化多层次文化产品和服务”与此同时，国家文物局也先后出台多个文件、导则，强化对文物建筑开放利用的指导，明确文物建筑活化利用的原则、底线、范围和属性。

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察广东重要讲话重要指示精神，落实习近平总书记在汕头和潮州考察时对历史文化保护和利用工作的重要指示，珍惜和保护好历史文化遗产，加强非物质文化遗产、城市历史文化遗存、老城区、“侨批”文物的传承和保护，推动汕头以更大魄力、在更高起点推进改革开放，以“补齐短板、提升品质、激发活力、形成品牌”为路径，努力开创汕头市历史文化遗产保护利用新局面，加快建设立足粤东、面向全国的区域文化高地。

为落实5月16日汕府办文（2022）2-52号文“市政府主要领导批示同意《关于请求解决礮石风景名胜区原英国领事署旧址管理使用权有关事项的请示》（汕自然资源局【2022】287号文）所请事项”的工作要求，全力推动原英国领事署旧址二期修缮工程开展。

### 2.3.2 发展现状问题和面临的主要困难

英国驻汕领事署旧址办公楼作为省级文物保护单位，一期修缮工程已完成，根据

2021年印发的《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》要求，二期修缮工程及旧址保育活化展陈工作计划于2025年底全面完成，但目前仍存在以下困难与问题：

①英国驻汕领事署旧址地处礮石风景区内，现主入口前为机动车通道，由于历年不断加高的道路地势高于旧址内部，导致下雨天雨水倒灌进入园区内对建筑基础造成影响，园内有水池、花架等构筑物，暂未进行开发利用目前杂草丛生。

② 由于该文物归国家所有，汕头市礮石风景名胜区管理局管理、使用，主楼内现已无人居住，另外办公楼为管理局办公，其他附属楼包括食堂、值班楼以及原有老建筑亟需修复，如不加以合理的修缮、以及外立面统一整改，长此以往将不利于发挥其价值。

③该文物保护由相关部门负责，但由于其使用功能的变换，一期修缮后主体建筑内部仍有渗水，局部外墙砖剥落的现象。二期修缮及展陈项目应增加建筑展览功能并对外开放，同时增加相应安全设置，增加消防、监控系统和数字媒体介入，还需配备相关专业人员管理。

### 2.3.3 发展愿景

本项目建设符合相关政策规划的要求，将文物保护与旅游观光高度融合，是全面贯彻落实省、市政府关于深化文化体制改革的部署要求，对于更好地推动汕头市文化事业和文化产业发展具有积极作用。

在保护、修复的基础上，活化建筑，完善一期建设，配套展陈设施建设。整治完善公共设施，配套市政设施，提升场地内部景观环境。配套数字化将文物保护与现代科技有机结合，实现建筑、绿化、供水、排水等设施统筹考虑。与现办公区自然融合，形成整体空间。通过保护更好的传承开埠文化、加强文物保护利用，发展赋予新的使命。结合领事署空间打造陈列馆展陈空间，寻求发展与保护协调并进。

### 2.3.4 项目建设必要性

近年来党中央、国务院高度重视文物建筑的保护利用工作，习近平总书记多次强调要让文物活起来，指出要切实加大文物保护力度，推进文物合理适度利用，使文物保护



成果更多惠及人民群众。2018年，中办、国办印发《关于加强文物保护利用改革的若干意见》，强调“大力推进文物合理利用。充分认识利用文物资源对提高国民素质和社会文明程度、推动经济社会发展的重要作用，盘活用好国有文物资源，支持社会力量依法依规合理利用文物资源，提供多样化多层次文化产品和服务”与此同时，国家文物局也先后出台多个文件、导则，强化对文物建筑开放利用的指导，明确文物建筑活化利用的原则、底线、范围和属性。

## 项目建设符合相关政策规划的要求

习近平总书记2020年10月13日来到广东省汕头市小公园开埠区，与人民群众亲切交流，走进开埠文化陈列馆、侨批文物馆，了解汕头开埠历史、设立经济特区以来的建设发展情况，和潮汕侨胞心系家国故土、支持祖国和家乡建设的历史。习近平总书记无论走到哪里，都强调文化建设，对保护传承岭南文化、潮汕文化、开埠文化、加强文物保护利用等作出了一系列重要讲话和重要指示，既饱含殷切期望，又寄予更大担当，为汕头文化和旅游发展赋予了新的使命、提供了强大精神动力。陈列馆是文物和标本的主要收藏机构、宣传教育机构和科学研究机构，是我国社会主义科学文化事业的重要组成部分，具有娱乐、学习以及教育等方面的功能，是征集、典藏、陈列和研究代表自然和人类文化遗产实物的场所。

《广东省关于加快文化产业发展的若干政策意见》指出，要促进文化与旅游深度融合。加大对文化旅游资源的挖掘整合，保护利用好革命历史文物、城乡历史文脉、世界文化遗产和非物质文化遗产资源，推动演艺、游乐、动漫、创意设计服务等融入旅游业，重点发展红色旅游、文物古迹游、南粤古驿道游等，建设粤港澳大湾区文化遗产游径，打造一批省文化旅游融合发展示范区，建设一批有岭南特色的文化旅游名镇、名街、名村，推出一批文化旅游精品线路，培育一批文化旅游品牌产品。支持开发有地方文化特色的旅游文创产品、旅游衍生品等。

《2022年广东省政府工作报告全文》中指出，扎实推进文化强省建设，大力发展群众体育和竞技体育，文化体育事业发展取得新成效。深入实施岭南文化“双创”工程，完成中共三大会址纪念馆改扩建，公布首批广东省革命文物名录和39处历史文化街区，出台推进汕头潮州历史文化保护和利用行动方案，推进南粤古驿道和华南教育历史研学基地建设，18个项目入选第五批国家级非遗名录，英德岩山寨遗址入选“考古中国”重

大项目、填补岭南文明起源阶段聚落考古空白。高水平建设“三馆合一”等标志性文化项目，推动公共文化基础设施提质增效。话剧《深海》、粤剧《红头巾》等5部作品入选国家优秀舞台艺术作品展演。文旅融合发展取得新成效，影视动漫、出版印刷等产业蓬勃发展，文化及相关产业增加值稳居全国首位。广播电视、参事文史、地方志、档案、社会科学等工作取得新成效。

## **项目建设有利于构筑文化高地，加快文旅产业成为支柱性产业目标的实现**

文化自信是一个国家、一个民族发展中更基本、更深沉、更持久 的力量。习近平总书记指出：“中国特色社会主义是全面发展、全面进步的伟大事业，没有社会主义文化繁荣发展，就没有社会主义现代化。”党的十九届五中全会站在党和国家事业发展全局高度，明确提出到 2035 年建成文化强国。推进文化繁荣发展，是“兴文”、“惠民”、“强市”的重要工 程。汕头市印发《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》提出，将以“补齐短板、提升品质、激发活力、形成品牌”为路径，从“八个一批”精准发力，进一步加强历史文化保护和利用。如此全局性谋划、战略性布局，正是为了努力开创汕头市历史文化遗产保护利用新局面，加快建设立足粤东、面向全国的区域文化高地。

汕头市委、市政府历来高度重视文化工作，提出并实施了打造区域文化中心的目标任务，以打造区域文化中心为目标，以深化文化体制改革为动力，以推动文化共建共享为重点，建设文化街区、红色景 点、基础文化设施，并设立市文化产业发展专项合同资金，采取项目补助、贴息、奖励等方式推动文化产业发展。本项目原英国领事署旧址是我市设立最早的外国领事馆，是汕头开埠时代的重要文物之一，也是目前全国仅存的10处原英国领事署旧址之一，2005 年被列为市文物保护单位， 2019年升级为省文物保护单位。做好原英国领事署旧址修缮工作意义重大，深入学习贯彻习近平总书记关于加强历史文化遗产保护重 要论述精神，贯彻落实习近平总书记视察广东、汕头重要指示要求，把原英国领事署二期修缮工程作为重点工作来抓，全力推进 “八个一批”工程建设。

## **项目建设将加快文化与旅游相融合，推动地区经济加速发展**

为全力加快汕头经济特区发展、建设省域副中心城市、打造现代化沿海经济带重要

发展极，汕头市提出《汕头市人民政府关于加快发展旅游业的若干意见》，从发展全域旅游服务体系、培育壮大旅游产业、引导“旅游+”产业融合发展和强化政策扶持、保障等方面着力，推进我市全域旅游示范区创建工作深入开展，打造“粤东旅游中心”。

《意见》将进一步提升全市旅游业核心竞争力，加快打造 500 亿级文旅产业和全国旅游目的地指明了方向路径。推进全域旅游服务体系发展，通过发展全域旅游，营造“处处是风景，处处可旅游”的完整旅游目的地，有利于不断提升旅游业现代化、集约化、品质化、国际化水平，更好满足旅游消费需求。

## **项目建设将有利于扩大文化影响力，将成为当地的文化名片**

现今我国大地上所遗存的西洋近代建筑，将东西方文化有机地融合在一起，不仅见证了中华民族近代的荣辱变迁，也体现了一个城市特定的历史风貌。历史建筑既是历史文化的重要组成部分，更是城市文化文脉的重要体现。保护历史建筑，功在当代、利在千秋。把保护历史建筑与提升城市形态、打造城市名片有机结合起来。坚持政府统筹、部门协作、社会参与，加快完善相关工作机制，共同推进历史文化与建筑保护工作，营造良好社会氛围。同时，坚守“保护优先”的基本底线，妥善处理好城市改造开发和历史文化遗产保护利用的关系；坚持“一张蓝图绘到底”，落实各项保护要求，妥善保护好历史建筑，使其与周边连片开发项目实现有机融合，彰显汕头开埠文化特色，展现城市更多靓丽名片。诚如故宫学院院长单霁翔所言：“保护古建筑不是要长期封闭，而是正常使用、修缮，它才会健康。”唯有活化，也就是将它科学合理地再利用，以与时俱进的思维赋予它新的使命、引入与民生需求相契合的项目为它注入新鲜血液，从而聚合旺盛的人气，才能使之成为发绿芽长新枝的“活物”，不断地焕发生机与活力，矗立为一道臻于永恒的人文风景。

本项目建设符合相关政策规划的要求，将文物保护与旅游观光高度融合，是全面贯彻落实省、市政府关于深化文化体制改革的部署要求，对于更好地推动汕头市文化事业和文化产业发展具有积极作用。

**综上所述，本项目建设是十分必要的！**

## 第三章 建设条件

### 3.1 项目选址概况

本项目英国领事署旧址位于广东省汕头市濠江区礮石海旁路4号，5号（即现礮石风景区主入口前段），建成于清咸丰二十四年（1874年）。此处总占地面积约14797平方米的旧址内较完好地保存领事署主楼附楼（连体）、副楼、工人房、门房等4座文物本体建筑及后期建设的管理中心、食堂、宿舍房、门房等7处管理用房，共11处建筑物，其中主楼附楼（连体）、副楼、工人房位于英国领事署旧址保护范围内，门房3间、食堂、管理中心、宿舍房位于现礮石风景名胜区管理局建设控制区内。

根据2021年印发的《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》要求，二期修缮工程及旧址保育活化展陈工作计划项目建设期限2023年8月至2025年12月。2022年6月30日，市礮石风景名胜区管理局与濠江区政府就有关礮石原英国领事署旧址的管理房、门房等场地及管理使用权等工作进行移交。7月6日，市礮石风景名胜区管理局向市自然资源局上报《关于加快礮石原英国领事署旧址二期修缮工程及展陈工作有关事项的请示》。7月15日，市自然资源局召开党组会议进行研究，同意由市礮石风景名胜区管理局作为礮石原英国领事署旧址二期修缮工程项目及保育活化展陈的实施主体单位。

英国领事署其建筑结构、材料、构造和工艺具有鲜明的时代及地域特征。该署主体建筑物底层采用石板架空，砖石墙体，瓦木歇山屋顶造型。主楼及附楼建筑物四周设有内走廊，为巴洛克拱券外形，落地式双层木门窗，内设有壁炉，室内外装饰为典型的西方建筑风格。领事署本体建筑情况：主楼占地面积401平方米，二层面积371。主楼高度14.98米，主楼总建筑面积772平方米。附楼占地面积132平方米，单层面积132平方米。附楼高度7米。主楼加副楼总占地533平方米，总建筑面积（包括架空层，层高2.2米，建筑面积523平方米））合计1427平方米。

副楼1座，一期修缮风格与英国领事署主楼风格统一，建筑面积114平方米，高度9.66米，建筑物底层采用石板架空（层高2.2米，建筑面积114平方米），砖石墙体，瓦木歇山屋顶造型。

工人房占地面积109平方米，两层总建筑面积217.35平方米，高度7.56米。为砖木混合结构。一期修缮风格与英国领事署主楼风格统一。采用红色外墙砖以及，瓦木歇山屋

顶造型。

后期建设建筑物情况：

门房四18平方米，其他门房三间合计建筑面积48平方米，高度4.5米，建筑为砖混结构。

管理中心占地面积262平方米，共3层，总建筑面积784平方米.高度9.66米，外立面贴马赛克，外廊为陶瓷花瓶栏杆，门窗为铝合金门窗，屋面为平屋面，斜瓦檐口，局部为斜瓦屋面；

食堂一层，面积114平方米;宿舍房占地面积67平方米，高度5.3米，三层总建筑面积203平方米。管理中心，食堂，宿舍房建筑为砖混框架结构，局部有钢结构搭建。

宿舍楼占地面积67.72平方米，共3层，总建筑面积203平方米.高度10米，外立面贴马赛克，门窗为铝合金门窗，屋面为平屋面；

项目范围内领事署主楼附楼（连体）、副楼、工人房，采用自然通风，目前无任何强弱电设施，消防设施有灭火器配备，一期修缮对排水设计有局部完善，主要为雨水设施。无污水设施设置。门房3间、食堂、管理中心、宿舍房几栋建筑属于办公使用区域，门房两间未使用关闭状态，无水电设施。其他建筑无消防设施，配有灭火器。给排水系统老化，局部堵塞。整体雨污未分流。通风系统采用自然通风，管理中心以及食堂配有部分分体式空调设施。管理中心有设置强弱电设施，但设施较为老旧。其他建筑为简单照明为主，无弱电系统。

用地指标（图中数据单位均为平方米）					
建设控制地带		14796.74			
保护范围		4374.83			
总建筑面积		3072.46	总占地面积		1273.22
其中	英国领事署	114.1	其中	英国领事署	4.01
	领事署附楼	264.38		领事署附楼	132.19
	管理中心	784.63		管理中心	261.54
	副楼	228		副楼	114
	食堂	113.65		食堂	121.81
	工人楼	217.35		工人楼	108.68
	门房一	21.04		门房一	21.04
	门房二	15.02		门房二	15.02
	门房三	12.16		门房三	12.16
	门房四	18.06		门房四	18.06
	宿舍楼	203.17		宿舍楼	67.72

表3-1 各栋面积指标表

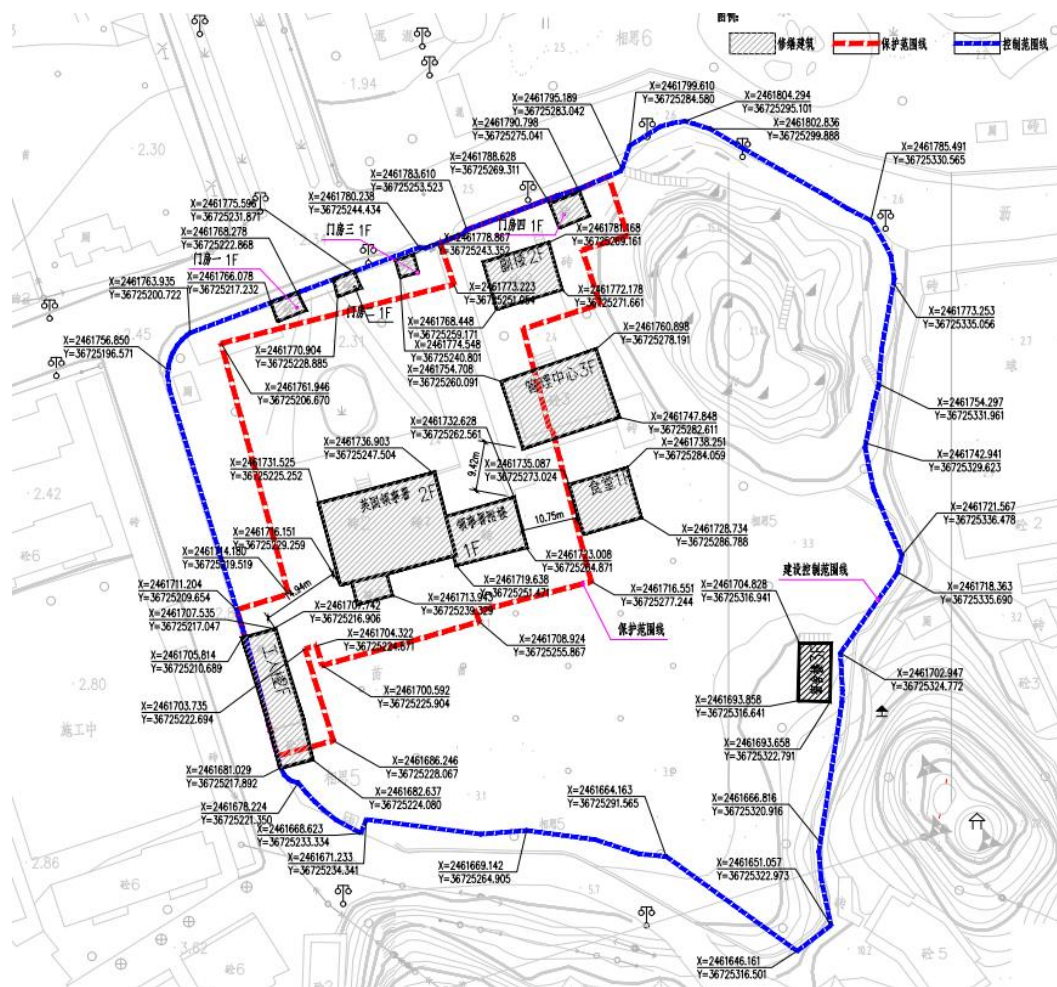


图3-1 原英领事署现状平面图



图3-2 工人房

宿舍楼





图3-3 管理中心



食堂



图3-4 原英领事署旧照



图3-5 一期修缮英国领事署

解放后长期作为市礮石风景名胜区办公、生产场所，礮石风景区于2000年将其规划作为开埠展览馆。该领事署修缮工程分两期，一期修缮工程已完成，由濠江区政府组织实施，市礮石风景名胜区管理局配合；修缮内容包括主楼及门房等；项目于2019年启动，2021年完成，总投资约1100万元。

一期建设主要集中修缮英国领事署旧址主体，工程内容为：主楼二层，建筑面积449.6 m<sup>2</sup>，其中地下基础部分面积 90 m<sup>2</sup>；附楼一层，建筑面积 132.3m<sup>2</sup>；副楼一层，建筑面积 228.6m<sup>2</sup>；工人房两层，建筑面积 220.5m<sup>2</sup>，硬山顶；门房一层，建筑面积23.1m<sup>2</sup>；后花园建筑面积45.9m<sup>2</sup>。修缮内容主要包括：建筑结构加固，后加建筑及围墙拆除等。

### 主附楼

（1）对主附楼建筑基础进行结构加固；

（2）拆除原主附楼地面、撞墙（柱）、内墙墙面墙脚，地面、内墙墙脚用同规格粘土大砖替换，砖墙用同规格红（青）砖替换。

（3）楼板、窗洞、门洞应拆除腐朽铁枝及后加的杂砖，按同规格重做并安装，恢复原有门洞；

（4）架空层墙体、外廊墙面应小心拆除后加的砖墙，拆除后需对残留在墙上的砖渣、砂浆进行处理；

（5）疏通排水沟，清理杂物，降低后加外地面，恢复原室外标高；

（6）外廊地面在内斜条石地面上错缝新铺条石，使飘雨水外排至护栏内则的排水沟；

（7）室内地面用同规格柚木替换断裂，霉烂的木地板，附楼保留地面瓷砖，用同种材料瓷砖更换开裂的个别瓷砖；

（8）内、外墙面铲除残旧、脱落及后加的装饰材料及砖块，露出原有墙面并重新批面及更换砖块；

（9）踢脚线按照显存样式重做，外台阶梯级对瓦片及经防腐处理的细木条重新填补

石板缝隙，台阶前保留汉白玉底座。

（10）拆除后加的间隔、防盗铁枝、木门木窗，清除拆除后残留的五金件以及砂浆、杂砖等，对于脱落的木门木窗重新制安，用菠萝格木按原样式重做木门木窗。

（11）外廊吊顶拆除的石膏板天花，修改松动，断裂的板条，固定后重新抹灰、重做菱形孔吊顶。

（12）室内吊顶拆除后改的铝扣天花，全面检查木龙骨，对破损的地方进行修缮；

（13）拆除封闭梯口的混凝土板，参照显存样式用柚木重做栏杆扶手；

（14）屋架揭瓦后再次检查屋面金字料架、桁条和木檩板的腐朽情况，用老杉木更换所有腐朽桁条、菠萝格木缺失的

金字架构件；

（15）拆除封闭炉口的夹板、栏杆后加的杂砖，疏通出水孔。

（16）烟囱砖块规格、样式修缮方法参照同类项目。

（17）拆除后加的杂砖、空调支架以及乱敷设的电线，修补残留孔洞，拆除南立面后加建筑，恢复主楼落水管。

## 2、副楼

（1）凿除外地面凹凸不平的部分，拆除外廊地面后加的卫生间，恢复原有架空层；

（2）室内地面揭起现地砖后检查钢筋混凝土班情况后再定是否保留；

（3）拆除后改的混凝土屋面板，参照历史照片恢复庀殿顶、室内吊顶；

（4）手工清洗墙面污渍，恢复镀锌落水管、排水沟；

（5）门洞、墙面、阶梯台阶，外廊墙面、栏杆、木门木

窗、外立面等参照主附楼的修缮内容进行修缮。

### 3、工人房

- (1) 凿除地面凹凸不平的部分，全面清洗柱面的污渍；
- (2) 楼板采用裂缝封闭处理施工工艺和缝化学灌浆施工工艺；
- (3) 拆除后改的楼梯，重做混凝土楼梯；
- (4) 山墙用石灰砂浆修补山墙；
- (5) 有局部腐烂或严重腐烂的封檐板，用同规格的木材制作替换；
- (6) 墙面、栏杆、吊顶、木门木窗、屋架屋面、外立面等参照主附楼的修缮内容进行修缮。

### 4、门房

- (1) 外廊吊顶修补松动，断裂的板条，固定后整体重新抹灰（白色）；
- (2) 屋面搭架后小心卸下瓦件，剔除坏瓦与后改的瓦件，重新订造不足部分进行安装；
- (3) 拆除后加建的建筑，全面检查砖块受损程度，不满足用同种规格砖块替补；
- (4) 全面剔除外立面后加的批荡，全面清洗墙面；
- (5) 地面、墙面、栏杆、吊顶、木门木窗、屋架屋面、外立面等参照主附楼的修缮内容进行修缮。

一期建设主要集中修缮英国领事署旧址主体，室外基本无进行改造，室外范围以围墙及东北角山体东面山脚线为界。室外空间杂草重生，前庭基本园林形态已较为模糊，后庭院局部有零星建设较为零散无法形成完整的，较好的景观效果。园区内有榕树，秋枫等较大胸径，年代久远的乔木。其他区域均为杂树或一期建设临时迁移堆放的乔木。东南侧有水系周边生态较好，有丛竹，以及矮灌木。整体水系连接周边山体排水系统，与东北角龙珠石相呼应，龙珠石保存完好，周边杂草丛生，整体景观有待提升。





图3-4 英国领事署场地范围内现状



图3-4 英国领事署室外现状

本报告根据建设单位提供的基本资料、国家有关政策、法律法规、公开的资料及编制单位市场调研的资料为依据，重点对本项目建设的必要性、建设条件、规划建设方案、投资估算、风险评价等内容进行了分析论证。

## 3.2 建设条件

### 3.2.1 地形、地貌

汕头地貌以三角洲冲积平原为主，占汕头市面积 63.62%，丘陵山地次之，占土地面积 30.40%，台地等占总面积 5.98%。汕头市地处 海滨冲积平原之上，处在粤东的莲花

山脉到南海之间，境内地势自西北向东南倾斜，整个地形自西北向东南依次是中低山——丘陵，台地或阶地——冲积平原或海积平原——海岸前沿的砂陇和海蚀崖——岛屿。东北部有莲花山脉，西北是桑浦山，西南有大南山。东南部沿海沿出江口处为冲积平原或海积平原和海蚀地貌以及港湾和岛屿的分布。韩江、榕江、练江的中、下游流经市境，三江出口处成冲积平原，是粤东最大的平原。汕头依海而立，靠海而兴，市区及所辖各县（区）均临海洋。汕头海岸线曲折，岛屿多。

### 3.2.2 气候

汕头市属亚热带湿润气候，冬季常吹偏北风，夏季常吹偏南风或东南风，具有明显的季风气候特征。北回归线从汕头市区北域通过。全市温和湿润，阳光充足，雨水充沛，无霜期长，春季潮湿，阴雨日多；初夏气温回升，冷暖多变，常有暴雨；盛夏虽高温而少酷暑，常受台风袭击；秋季凉爽干燥，天气晴朗，气温下降明显；冬无严寒，但有短期寒冷。年日照 2000~2500 小时，日照最短为3 月份。年降雨量 1300~1800 毫米，多集中在 4~9 月份。年平均气温 18℃~22℃，最低气温在 0℃以上，最高气温 35℃~38℃，多出现于 7 月中旬至 8 月初受太平洋副热带高压控制期间。

### 3.2.3 交通

汕头市交通运输条件良好，航空有揭阳潮汕国际机场。铁路方面，汕头站位于龙湖区泰山南路，为广梅汕铁路及厦深铁路的始发终到站。汕头北站，位于龙湖区泰山北路。潮阳站，位于汕头市潮阳区谷饶镇，为厦深铁路的中间站，离汕头市区约 40 千米。潮汕站，位于潮州市潮安区，是服务汕潮揭三市的动车站，距离汕头市区约 25 千米。公路方便，高速公路：深汕高速、汕汾高速（深汕、汕汾高速均属于国家高速 G15 沈海高速）、汕梅高速（G78 汕昆高速）、G15W3 甬莞高速（潮惠高速）、S13 揭惠高速以及S14 汕湛高速、S85潮汕环线高速。干线公路：福昆线（324 国道）、烟汕线（206 国道）、省道官汕线、潮汕线等，通广州、深圳、厦门、潮州、揭阳、汕尾、梅州等市。城市快速路：西港—金凤—黄河路、泰山路、海滨路、汕北大道、中阳大道、牛田洋快速通道、陈沙公路。

项目建设地点位于广东省汕头市濠江区礮石海旁路4号，5号（即现礮石风景区主入口前段）。建设地点临近海旁路，接南滨路，毗邻汕头礮石轮渡渡口，交通十分方便。

### 3.2.4 地质条件

建设项目尚未进行勘察测量，建议于初步设计之前完善。根据《中国地震动参数区划图》（GB18306—2015），汕头市抗震设防烈度为8度，设计基本地震加速度值为0.20g，设计地震分组为第一组。建筑场地类别为III类，市政工程建设场地分类属II类。

### 3.2.5 建材及运输条件

本项目主要建设方向为绿化景观建设、步道提升、建筑整治等，建设期主要为用水用电，混凝土、砂石、石材、绿化苗木及少量土石方运输。通过实地调查了解，本项目周边市政配套成熟、交通路网完善。

**市政条件：**项目外部市政配套条件较好，同时配有照明设施。

**工程用水用电：**本项目工程用水用电可就近利用市政用水管道和电力供应方便解决。

**运输条件：**工程主要采用汽车运输方式，项目毗邻海旁路，交通便利为本工程材料、机械运输提供良好条件。

**建筑材料：**工程主要建筑材料为商品混凝土、砂石、铺装材料等，项目周边建材市场成熟，可利用就近市场解决。

## 3.3 现状评估

### （1）保存状况综合评估

英国驻汕领事署旧址办公楼作为省级文物保护单位，一期修缮工程已完成，由濠江区政府组织实施，市礮石风景名胜区管理局配合；修缮内容包括主楼及门房等；根据2021年印发的《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》要求，二期修缮工程及旧址保育活化展陈工作计划于2023年底全面完成，内容包括室内布展活化历史建筑、设置游客服务中心及文创商店、统一建筑风格修缮办公区、围墙、庭院等；完善原英国领事署给水、排污排涝、增添完善园区配套设施等。

### （2）环境状况评估

英国驻汕领事署旧址一位于濠江区海旁路。即礮石海旁路4号，5号（即现礮石风景区主入口前段）。地处礮石风景区内，现主入口前为机动车通道，由于历年不断加高的道路地势高于旧址内部，导致下雨天雨水倒灌进入园区内对建筑基础造成影响，园内有水池、花架等构筑物，暂未进行开发利用目前杂草丛生。建设地点外围环境临近海旁路，接南滨路，毗邻汕头礮石轮渡渡口，周边交通便利，周边便利交通对于修缮文物很有利。

### **（3）管理条件评估**

该文物归国家所有，汕头市礮石风景名胜区管理局管理、使用，主楼内现已无人居住，另外办公楼为管理局办公，其他附属楼为食堂以及值班楼以及原有老建筑修复，如不加以合理的修缮、以及外立面统一，长此以往将不利于发挥其价值。

### **（4）管理安全评估**

该文物保护单位由相关部门负责，但由于其使用功能的变换，一期修缮后主体建筑内部任有渗水，局部外墙砖剥落现象。结合二期建设目标增加建筑展览功能对外开放，增加相应安全设置，增加消防、监控系统和数字媒体介入以及相关专业人员管理，所以在现有修缮基础上进一步完善提升，保育活化，使建筑不止成为一个符号与标志，更好的融入社会发展，述说城市历史，展望未来。

## **3.4 上层次规划衔接及征地拆迁情况**

本次项目建设用地符合《汕头市国土空间总体规划（2020-2035年）》及《汕头发布“十四五”《规划纲要》等上层次规划用地控制。本项目不涉及新征土地及拆迁工作。

## **3.5 小结**

本项目文物保护，修缮，活化建设项目，建设条件已具备，无影响项目的因素存在，周边环境良好，符合上层次规划控制，不涉及新征土地及拆迁工作，具备开工条件。



## 第四章 建设方案

### 4.1 设计依据

- 1、《中华人民共和国文物保护法实施条例》
- 2、《文物保护管理暂行条例》
- 3、《中华人民共和国环境保护法》
- 4、《汕头经济特区城乡规划条例》（2018年6月）；
- 5、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（2014年12月）
- 6、《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》
- 7、《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）；
- 8、《民用建筑设计通则》GB50352-2019；
- 9、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）；
- 10、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 11、《园林绿化工程项目规范》（GB 55014-2021）；
- 12、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；
- 13、《智能建筑设计标准》（GB/50314-2015）
- 14、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- 15、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）
- 16、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）
- 17、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）

- 18、《室外给水设计标准》(GB50013-2018)
- 19、《室外排水设计标准》(GB50014-2021)
- 20、《建筑机电工程抗震设计规范》(GB50981-2014)
- 21、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021)
- 22、《建筑给水排水与节水通用规范》(GB55020-2021)
- 23、《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB50974-2014
- 24、《建筑灭火器配置设计规范》 GB50140-2005
- 25、其他相关法律法规。

#### 4.1.1 修缮活化目的

本项目建议书所涉及一期室内布展活化历史建筑、设置游客服务中心及文创商店、统一建筑风格修缮办公区、围墙、庭院等；完善原英国领事署给水、排污排涝、增添完善园区配套设施等，主要是解决建筑目前存在的具体病害和问题，并统筹恢复场地内建筑风格以及协调功能，恢复场地内景观空间，更好活化领事署场地布局。“真实、全面的保存并延续其历史信息 and 全部价值，通过技术和管理措施，修缮自然和人为造成的损伤，制止新的破坏”，“以消除古建筑安全隐患，维护遗产的真实性和完整性为目的”。同时使领事馆旧址更好的保留下去，依据《中华人民共和国文物保护法》有关规定，文物符合文物修缮保护的条件，故在现有的认知和技术条件下，通过一定的技术和管理措施对建筑本体进行修缮保护，遏制各种不利因素对文物本体的侵害，真实、全面的保存并延续其历史信息和价值。

#### 4.1.2 维修工程性质

根据《中华人民共和国文物保护法》、《文物保护工程管理办法》等法律法规的规定及工程分类，本次工程主要涉及一期室内布展活化历史建筑、设置游客服务中心及文创商店、统一建筑风格修缮办公区、围墙、庭院等；完善原英国领事署给水、排污排涝、增添完善园区配套设施等，以整体勘察结论为基础，结合现状及形成原因分析为依

据。该工程性质确定为：修缮工程。

## 4.2 “一中心两轴四片区”规划方案

### 4.2.1 规划定位

借汕头领事署旧址修缮之势，以历史遗迹修缮为抓手，以活化开发利用发展为支撑，以开埠文化，礮石历史发展为内涵，以统筹治理创新为手段，依托得天独厚的山水自然资源和文脉积淀，科学规划，整体设计，因地制宜，集中要素资源，特色突出，高标准打造具有近代建筑风貌保护展示又富有文化特色鲜明的高质量历史文化保护工程。加快带动辐射周边，全面振兴发展,建设一处汇集文化体验、休闲游憩、创新活力等多元业态的高品质体验型历史文化旅游名片。

### 4.2.2 总体规划

综合考虑项目场地的地理区位、自然特点、生态环境和人文历史等因素，正面向北延伸30米，东、西、南面向外各延伸10米为保护范围；3处附属建筑以文物本体向外各延伸6米（西面、北面以围墙为界）的资源环境现状，将项目区的总体空间布局规划为“一中心两轴四片区”。

**一中心：英国领事署旧址， 两轴：文化轴，景观轴**

文化轴：主要围绕领事馆为中心，建筑本体以及建筑内部展陈，展示汕头开埠文化，礮石人文历史以及近现代建筑结合中西文化碰撞的独特建筑群落展现。

景观轴:依托领事馆后花园古树以及英式园林精致小巧打造具有独特人文氛围的灵动庭院。采用特色景观小品呼应领事署陈列主题，更好的展示历史表达人文情怀。

**四片区：领事署核心保护区，景观休闲区，综合服务区，龙珠石保护区**

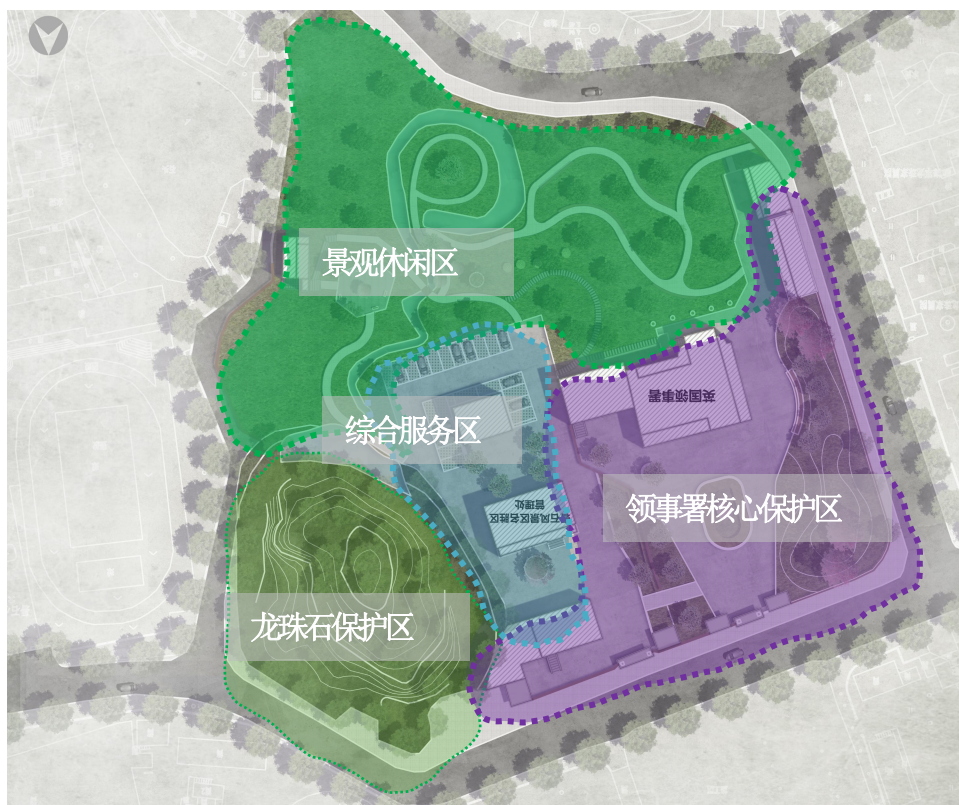


图4-1 分区规划平面



图4-2 景观空间规划平面

4.2.3 道路交通规划

结合项目交通分为领事馆核心区域步行系统，车行系统主要服务于办公区域。龙珠石安全考虑为先，新建栈道，修复登山道，以攀爬为主。



图4-3 交通规划

4.3 建设方案

表4-1 项目建设规模表

序号	项目名称	建设规模
1	英国领事署一期基础修缮	在一期修缮工程的基础上，进一步探究落实措施，采取古建筑修缮技术对主楼本体历史文物建筑不明原因的室内墙体返潮、外墙清水砖面风化剥落问题进行修缮治理，确保建筑物安全, 建筑面积约1260m²（另外主楼，副楼架空层建筑面积637m²，层高2.2m）内部基础装修，强电系统工程；消防系统工程，通风空调系统工程，监控系统工程，
2	配套设施楼改造提升	食堂、管理房、值班宿舍楼3栋建筑外观改造，统一建筑风格，约480 m²，新增内部与领事署功能分隔带，管理房室内多媒体系统，展陈设施（展品布置+室内布展陈列），结合声光电，以及室内恒温保护处理，等数字化设备安装



3	管理中心改造提升	外立面统一风格，建筑面积约786m²，内部基础装修，强弱电系统工程；消防系统工程，通风空调系统工程，监控系统工程建筑户外灯光
4	围墙与大门修复建设	围墙554m，大门修复，统一风格，拆除旧门楼102m²及新建主入口门楼102m²
5	英国领事署内庭院环境提升建设	英国领事署内庭院环境提升以及交通流向组织，对场地内植物以及铺装进行修复，美化，配套设施标识牌，垃圾桶等，大约9623m²
6	生态停车建设提升	新建，提升现有停车位并增加充电桩位10个车位
7	海绵设施建设	场地内海绵设施建设4011m²，下凹式绿地，植草沟
8	英国领事署内基础配套设施建设	场地内场地排水，雨污分流，给排水，电力电信，消防，室内外监控系统，空调，接闪系统完善，所在区域排洪沟包括涵闸改造，长约400m，解决洪涝侵蚀本体历史建筑墙基安全的问题，9623m²
9	公厕提升建设	拆除工人房一侧建筑，新建公厕76m²
10	龙珠石提升建设	龙珠石清理，步道，护栏，周边提升，灯光，清理，绿化3000m²，水体600m²
11	英国领事署陈列馆展陈项目	展陈设施，展品布置，室内布展陈列，结合声光电，以及室内恒温保护处理，等数字化设备安装，建筑面积约1260m²

#### 4.3.1 英国领事署一期基础修缮

项目名称	建设规模
英国领事署一期基础修缮	在一期修缮工程的基础上，进一步探究落实措施，采取古建筑修缮技术对主楼本体历史文物建筑不明原因的室内墙体返潮、外墙清水砖面风化剥落问题进行修缮治理，确保建筑物安全, 建筑面积约1260m²（另外主楼，副楼架空层建筑面积637m²，层高2.2m）内部基础装修，强电系统工程；消防系统工程，通风空调系统工程，监控系统工程，

在一期修缮工程的基础上，进一步探究落实措施，采取古建筑修缮技术对主楼、副楼、工人楼等本体历史文物建筑不明原因的室内墙体返潮、外墙清水砖面风化剥落问题进行修缮治理，确保建筑物安全；抗震设防烈度：8度，消防耐火等级：四级，屋面防水等级为二

级。



图4-4 现状内墙

墙基往上数行泥砖由于潮湿，已造成砖体失强呈粉状，用手一碰，即似粥状下掉；本体历史文物建筑不明原因的室内墙体批荡层返潮处理：铲除室内墙体返潮批荡层，用草筋灰批底10mm，纸筋灰批面10mm，面刷防水透汽涂料 2 道；外墙清水砖面风化剥落问题进行修缮治理：人工用凿子凿除风化严重的红（青）砖及周围砖缝砂浆，定制同规格红砖替换，再用 2:1 石灰砂浆对新砖缝进行填充，最后，按照原来砖缝的样式进行勾缝。

### 局部墙面重新修缮工程

#### (1) 基层清理

①砖砌体：应清除表面杂物，残留灰浆、舌头灰、尘土。

②混凝土基体：表面凿毛或在表面洒水润湿后涂刷1:1 水泥砂浆（加适量胶 粘剂或界面剂）

#### (2) 浇水湿润

一般在抹灰前一天，用软管或胶皮管或喷壶顺墙自上而下浇水湿润，每天宜 浇两次。

#### (3) 抹水泥踢脚（或墙裙）

根据已抹好的灰饼充筋（此筋可以冲的宽一些，8~10cm 为宜，因此筋即为 抹踢脚或墙裙的依据，同时也作为墙面抹灰的依据），底层抹1:3 水泥砂浆，抹 好后用大杠刮平，木抹搓毛，常温第二天用1:2.5 水泥砂浆抹面层并压光，抹踢 脚或墙裙厚度应符合设计要求，凸出墙面5~7mm 为宜。凡凸出抹灰墙面的踢脚或 墙裙上口必须保证光洁顺直，踢脚或墙面抹好将靠尺贴在大面与上口平，然后用 小抹子将上口抹平压光，凸出墙面的棱角要作成钝角，不得出现毛茬和飞棱。

#### （4）做护角

墙、柱间的阳角应在墙、柱面抹灰前用1:2 水泥砂浆做护角，其高度自地面 以上2m。然后将墙、柱的阳角处浇水湿润。第一步在阳角正面立上八字靠尺，靠 尺突出阳角侧面，突出厚度与成活抹灰面平。然后在阳角侧面，依靠尺边抹水泥砂浆，并用铁抹子将其抹平，按护角宽度（不小于5cm）将多余的水泥砂浆铲除。 第二步待水泥砂浆稍干后，将八字靠尺移至到抹好的护角面上（八字坡向外）。 在阳角的正面，依靠尺边抹水泥砂浆，并用铁抹子将其抹平，按护角宽度将多余 的水泥砂浆铲除。抹完后去掉八字靠尺，用素水泥浆涂刷护角尖角处，并用捋角 器自上而下捋一遍，使形成钝角。

#### （5）抹底灰

一般情况下充筋完成2h 左右可开始抹底灰为宜，抹前应先抹一层薄灰，要求 将基体抹严，抹时用力压实使砂浆挤入细小缝隙内，接着分层装档、抹与充筋平， 用木杠刮找平整，用木抹子搓毛。然后全面检查底子灰是否平整，阴阳角是否方直、整洁，管道 后与阴角交接处、墙顶板交接处是否光滑平整、顺直，并用托线 板检查墙面垂直与平整情况。地面踢脚板或墙裙，管道背后应及时清理干净，做 到活完底清。

#### （6）抹罩面灰

应在底灰六七成干时开始抹罩面灰（抹时如底灰过干应浇水湿润），罩面灰 两遍成活，厚度约2mm，操作时最好两人同时配合进行，一人先刮一遍薄灰，另一 人随即抹平。依先上后下的顺序进行，然后赶实压光，压时要掌握火候，既不要 出现水纹，也不可压活，压好后随即用毛刷蘸水将罩面灰污染处清理干净。施工 时整面墙不宜甩破活，注：施工中发现局部抹灰层空鼓，则敲掉原抹灰层，重新做水泥砂浆抹灰层。 再按以上方法新做。



(7) 防水、乳胶漆

抹灰层上刷防水涂料3-4遍，建议使用金盾双组份防水涂料，注意每次不要刷太厚，使其形成防水膜，待涂层彻底干燥后，批刮防水腻子3遍，打磨后刷3遍白色内墙乳胶漆。

4.3.2 英国领事署陈列馆展陈项目

项目名称	建设规模
英国领事署陈列馆展陈项目	展陈设施，展品布置，室内布展陈列，结合声光电，以及室内恒温保护处理，等数字化设备安装，建筑面积约1260m²

思想是行动的先导。对于近现代文物建筑的活化利用，管理局提出按照“保护为主、合理利用、加强管理”的文物工作方针，顺应时代发展需要，打破长期以来“重保护轻利用”的思维定式，以科学发展的活化利用理念推动文物建筑真正活起来，让更多的活化利用成果惠及民生。

内部基础装修，强电系统工程；消防系统工程，通风空调系统工程，监控系统工程，展陈设施，展品布置，室内布展陈列，结合声光电，以及室内恒温保护处理，等数字化设备安装。

1. 设计理念

- “数字”：展览装饰性的亮点，利用先进的多媒体技术、光影设计，突出展览主题，突出陈列馆时代特点，加强观众的参与性、互动性。
- “多元”：通过丰富的展示手段，让观众更直观的全方位了解，体现了展览传播的准确性。
- “体验”：虚与实结合、静与动的结合，参观变为一种休闲体验，从而达到“寓教于乐”的目的。

## 2 项目定位

陈列馆作为礮石文化历史以及开埠历史文化，近现代中西方文化融合建筑展示窗口。让建筑本身就成为展品，馆内结合文化印记收集展示的珍贵文物，文献资料，更真实更好的呈现出近现代中国发展历史，开埠历史，展示潮海文化，爱国情感。让广大文物爱好者及普通观众领略其中的乐趣。特别是陈列馆作为传播知识的平台，通过陈列展览了解相关的文化知识，感受文物所蕴含的文化的无穷魅力。当然，陈列馆展览陈列不是单纯的文物展示，同时发挥教育职能的主要手段，作为大众娱乐休闲场所的主要方式就是陈列展览。

将英国领事署打造为：成为有国际影响力的文博单位，承载外事交流使命的对话窗口，地域特色文化传播的示范平台，响应群众文化需求的活动场所，培养爱国主义精神的教育基地，将英国领事署旧址融入礮石风景名胜区内共建汕头文旅新名片。



图4-5 内部展示意向

## 3. 受众分析与展示主题

### 3.1 受众分析

英国领事署受众分为**本地居民、外地游客和专家学者，华侨，外国友人**五大类。

#### (1) 本地居民

- a. 为市民提供文化熏陶场所、提高社会责任，以及认识历史的空间
- b. 为本地中小学提供接受教育的第二课堂。
- c. 为保护和传承当地文化遗产做贡献。

## （2）外地游客

成为外地游客认识、了解汕头的窗口。

## （3）专家学者

为其提供了解汕头历史人文，的立体窗口。

## （4）华侨

对汕头历史开埠文化，先人出外闯荡的文化传播

## （5）外国友人

建筑为近现代中西方结合的作品，历史弥留早期英国以及其他西方国家在汕头留下印记，也是外国友人了解整个人类近现代历史的窗口

# 3.2 展示主题

英国领事署致力于打造一座特色鲜明，主题突出的现代化陈列馆。平民化：展示通俗易懂雅俗共赏；展陈方法强调观众的参与性和互动性，寓教于乐。

专业性：尊重科学、强调展示的准确和专业，普及开埠文化、礮石历史人文以及相关非遗的知识等。

个性化：突出展示主题，强化故事线，创造观众个性化参观体验和记忆。

地域性：强调地域文化，突出汕头以及礮石的地方特色，增强本地观众的集体荣耀和认同感。



图4-6 内部展示意向

#### 4. 功能分布

英国领事署二期修缮建设目的是集文物展示与研究交流等功能于一身的公共文化设施；对那些有科学性、历史性或者艺术价值的物品进行分类， 为公众提供知识、教育和欣赏，以学习、教育、娱乐为目的；是非营利的永久性机构，对公众开放，为社会发展提供服务。主要分为基础陈列、专题陈列、公共服务区、体验互动、多功能厅五大块，本次主要对临展、专题陈列厅、开放式互动体验区、历史、人文厅、自然厅进行装修及陈列布置。



图4-7 走廊提升

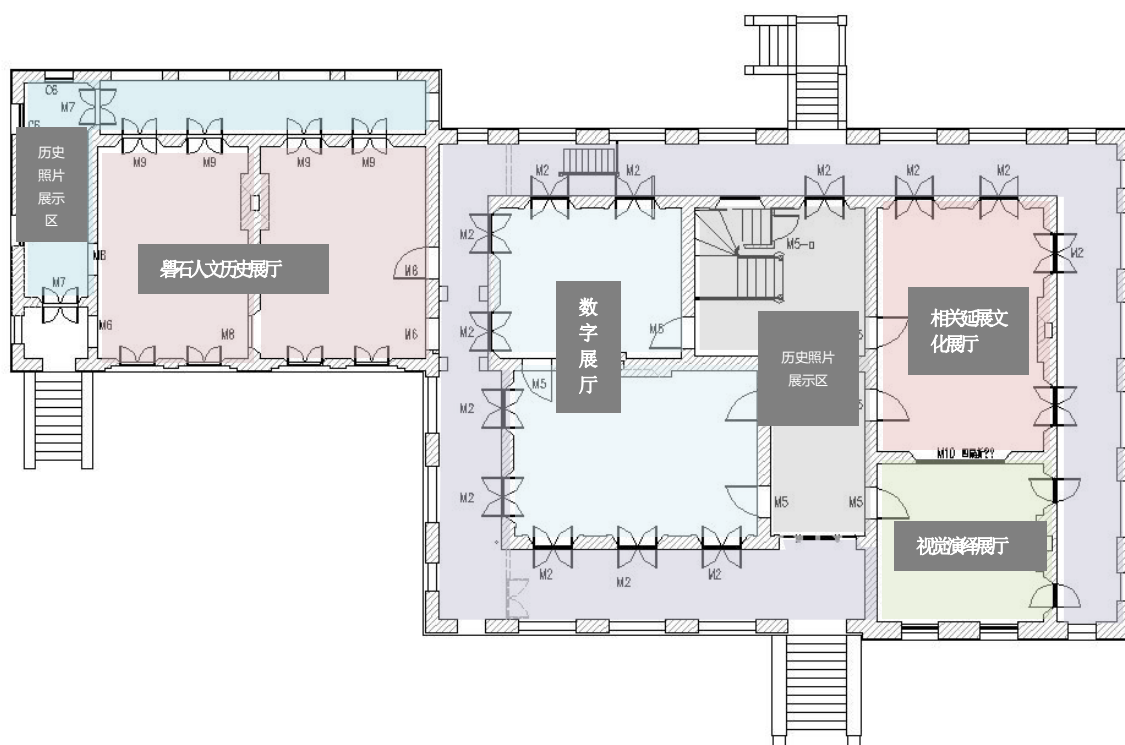


图4-8 一楼展览区域

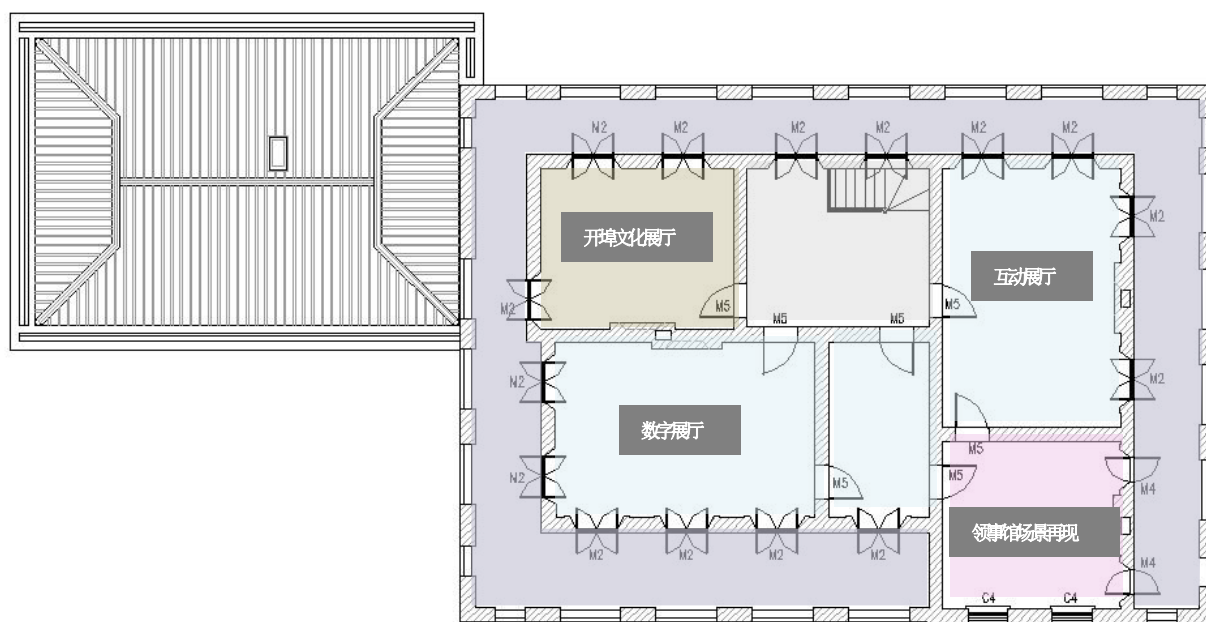


图4-9 二楼展览区域





图4-10 还原现状展示意向



图4-11 视觉历程展示意向

4.3.3 配套设施楼提升建设

项目名称	建设规模
配套设施楼改造提升	食堂、管理房、值班宿舍楼3栋建筑外观改造，统一建筑风格，约480m²，新增内部与领事署功能分隔带，管理房室内多媒体系统，展陈设施(展品布置+室内布展陈列)，结合声光电，以及室内恒温保护处理，等数字化设备安装

食堂、管理房、值班宿舍楼3 栋建筑外观修缮，统一建筑风格，约480m²，新增内部与领事署功能分隔带。

1. 食堂改造提升

1.1 建筑改造理念

现状整体建筑与领事署色调不协调，目前主要服务管理局内部员工食堂。功能较为单一。要遵循节能、环保、安全、耐用的理念，严格按照卫生标准确保饮食安全和供给能力。对食堂进行内外部设施改造。精巧别致，极具休闲方式的体验环境。整体空间采用木色色调，强调空间的自然舒适度。食堂结合实际场地需要结合多功能使用，除供应内部员工食堂使用增加咖啡，水吧功能提升为游客服务中心及餐饮休闲区。将为观众提供餐饮休憩、信息指引、医疗卫生等公众服务。



图4-12现状图



图4-13 外立面改造

## 1.2 主要工程内容:

### 拆除部分

更新部分墙面与现有主体建筑外立面统一，墙体、地面、墙面、天棚、门窗与部分水电更新。优化设备外机摆放位置，外立面柱形元素，屋顶，门窗与主建筑统一。

### 室内改造部分

1、地面：铺地砖。

2、墙面：采用仿古外墙砖，主色调浅灰色，线条用砖红色，整体与原文物建筑保持协调。

3、天棚：轻钢龙骨铝扣板吊顶等。

### 水、电气改造部分

1、新安装给管道与排水管道。

2、安装总配电箱、分配电箱。

3、安装开并和插座与照明。

食堂结合实际场地需要结合多功能







图4-14 食堂内部改造意向

## 2. 管理房改造提升

### 2.1 建筑改造理念

现状整体建筑与领事署色调不协调，目前为限制状态，结合提升改造对建筑进行更新，提高功能利用，增加利用未改造建筑设置管理房功能结合公厕功能，用于后期对外服务。原雇员楼结合功能需要设置第二展厅以及科普演示场所。建筑单体设计遵循与整个场景主体建筑风格统一，采取人性化、集约化、生态低碳化的建筑设计理念。安全、通行、分流、管理等基本功能，未改造建筑立面统一风格，利用两层建筑构造。管理房一层公厕。二层管理房为主。原雇员楼，将陈列十三国领事署相关内容，如各自设立时间、历任领事履历、领馆建设沿革、设计图纸等，更全面讲解十三国领事署细节。



图4-15 右侧为管理房现状图



图4-16 改造后

## 2.2 主要工程内容:

### 室外更新部分

更新南侧建筑外立面，外立面柱形元素，屋顶，门窗与主建筑统一。

### 室内改造部分

1、地面：铺地砖。

2、墙面：采用仿古外墙砖，主色调浅灰色，线条用砖红色，整体与原文物建筑保持协调，增加展览功能。

3、天棚：轻钢龙骨铝扣板吊顶等。

### 水、电气改造部分

1、新安装给管道与排水管道。

2、安装总配电箱、分配电箱。

3、安装开并和插座与照明。

## 3. 宿舍房改造提升

### 3.1 建筑改造理念

现状整体建筑与领事署色调不协调，目前为限制状态，结合提升改造对建筑进行更新，提高功能利用，增加利用未改造建筑设置管理房功能结合公厕功能，用于后期对外服务。原雇员楼结合功能需要设置第二展厅以及科普演示场所。建筑单体设计遵循与整个场景主体建筑风格统一，采取人性化、集约化、生态低碳化的建筑设计理念。安全、通行、分流、管理等基本功能，未改造建筑立面统一风格，利用建筑构造。



图4-17 现状图



图4-18 改造后

### 3.2 主要工程内容：

#### 拆除部分

更新建筑外临时搭建雨棚，立面现有主体建筑外立面统一，墙体、地面、墙面、天棚、门窗与部分水电更新。

#### 改造部分

1、地面：铺地砖。

2、墙面：采用仿古外墙砖，主色调浅灰色，线条用砖红色，整体与原文物建筑保持协调。

3、天棚：轻钢龙骨铝扣板吊顶等。

#### 水、电气改造部分

1、新安装给管道与排水管道。



2、安装总配电箱、分配电箱。

3、安装开并和插座与照明。

4. 新增内部与领事署功能分隔带

为了方便后期管理，以及功能分区对礐石风景区管理中心与领事馆进行隔离，采用软质绿篱作为分隔材质，即不破坏整体景观又与领事馆进行分隔。形成两个相互联系又相互协调的空间。



图4-19 改造意向图

4.3.4 管理中心改造提升

项目名称	建设规模
管理中心改造提升	外立面统一风格，建筑面积约786m²，内部基础装修，强弱电系统工程；消防系统工程，通风空调系统工程，监控系统工程建筑户外灯光

1. 建筑改造理念

领事署旧址是一处中西合璧特点突出的近代建筑物，外观仍然保持着初建时的模

样，红砖在外，斜顶在上，线条简洁，造型厚重敦实，充满绅士风度和庄重严肃的优雅气息。既有英式建筑统一而规律的秩序之美，又结合了潮汕三角形瓦筒，素瓦片等细部要素，充分融合了西方建筑和潮汕建筑的特色。

管理中心建筑外观的改造修复，遵循保护优先、合理利用原则，尊重历史及地方特色，传承建筑风貌，维护建造技艺，在设计中紧扣主体建筑的风格，引用细节元素，主要墙体为清水砌块，以简单明快的线条，古典而鲜明的建筑要素，整体形成庄重古朴的基调。外立面色彩采用浅灰色及砖红色为主色调，温润、平和，不喧宾夺主。整个建筑外观突出历史建筑的典型环境要素，配合主体建筑较完整地体现地方历史时期的地域文化特点。外立面统一，内部基础装修，强电系统工程；消防系统工程，通风空调系统工程，监控系统工程。建筑外墙立面美化改造、拆除老旧附着物、与领事馆外立面统一。现状整体建筑与领事署色调不协调，目前为景区管委会办公点。结合整体提升要求，对建筑进行更新，提高功能利用。

本项目建筑形式及材料主要为：西方建筑风格（巴洛克）+本土材料（贝灰砂和石材）灰砖、红砖混合框架、中国传统红瓦四坡顶，建筑风格保持领事馆统一，包括外立面贴砖、门窗、窗眉、栏杆等。



图4-20 外立面现状图



图4-21 外立面改造后

### 3.4 主要工程内容：

#### 3.4.1 功能方面处理措施

- (1) 保护旧建筑结构。不对旧建筑进行随意或过分的拆改和装饰, 不改变原建筑的结

构形式和空间分割格局,而是审慎地做些必要的、小限度的改动,合理的转化为新的使用功能。

(2) 使用新材料,内部装饰充分植入了现代的装饰元素,营造出办公、会议的气氛。

### 3.4.2 改造实施过程措施

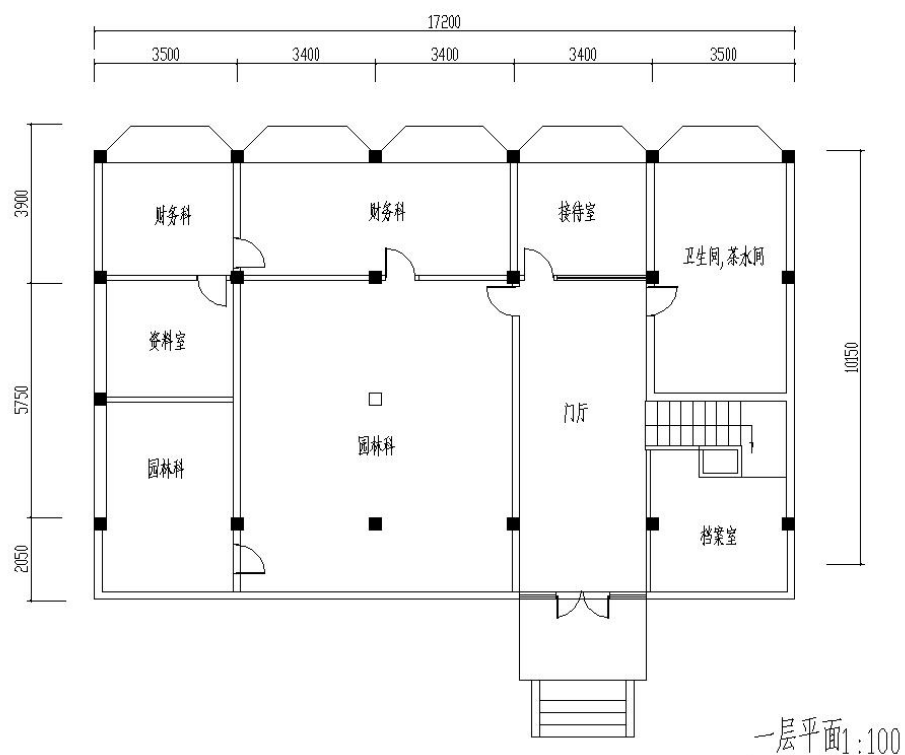
(1) 对原工程设计图纸的查看,了解结构形式和合理性,分析工程有利因素和不安全因素。

(2) 工程表面面层的拆除,表现结构表面状况,现场观测结构问题。

(3) 对结构砼强度、砌体、裂缝的检测。

(4) 在上下水管道安装、电气安装、弱电安装过程中,注意对木结构的保护,严禁任意开槽、挖洞、滴漏,避免对木结构造成侵蚀破坏,尽量利用原几处烟道走管线。

(5) 使用后将办公橱柜等重物的摆放位置、搁置方法进行控制。



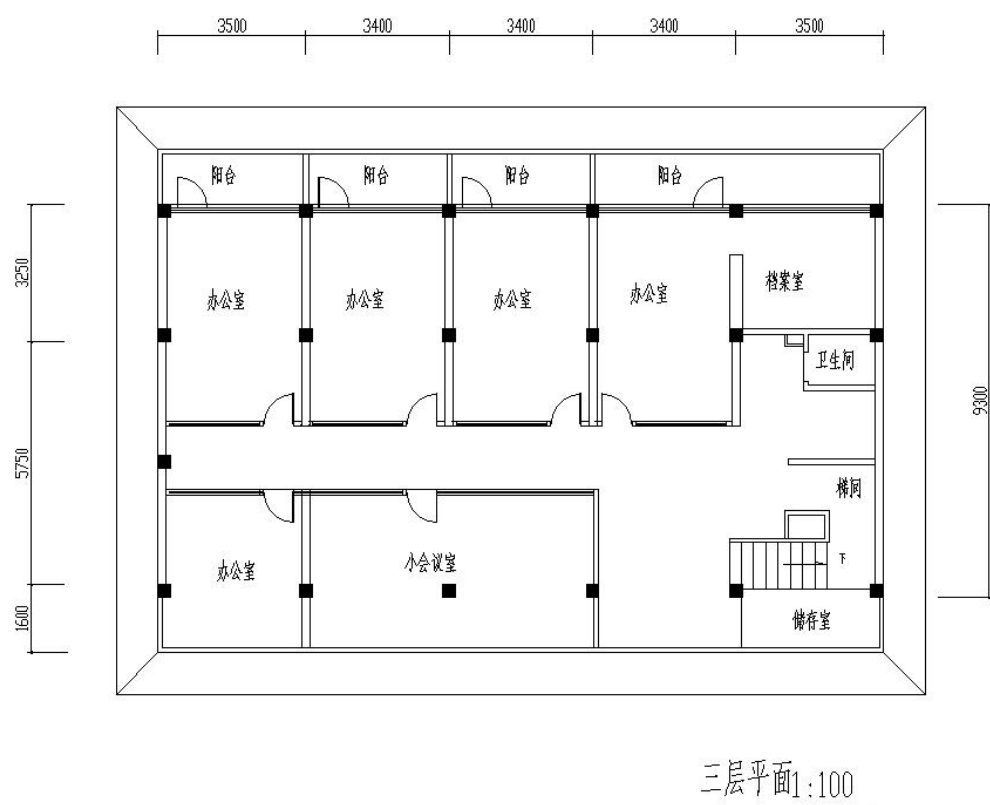
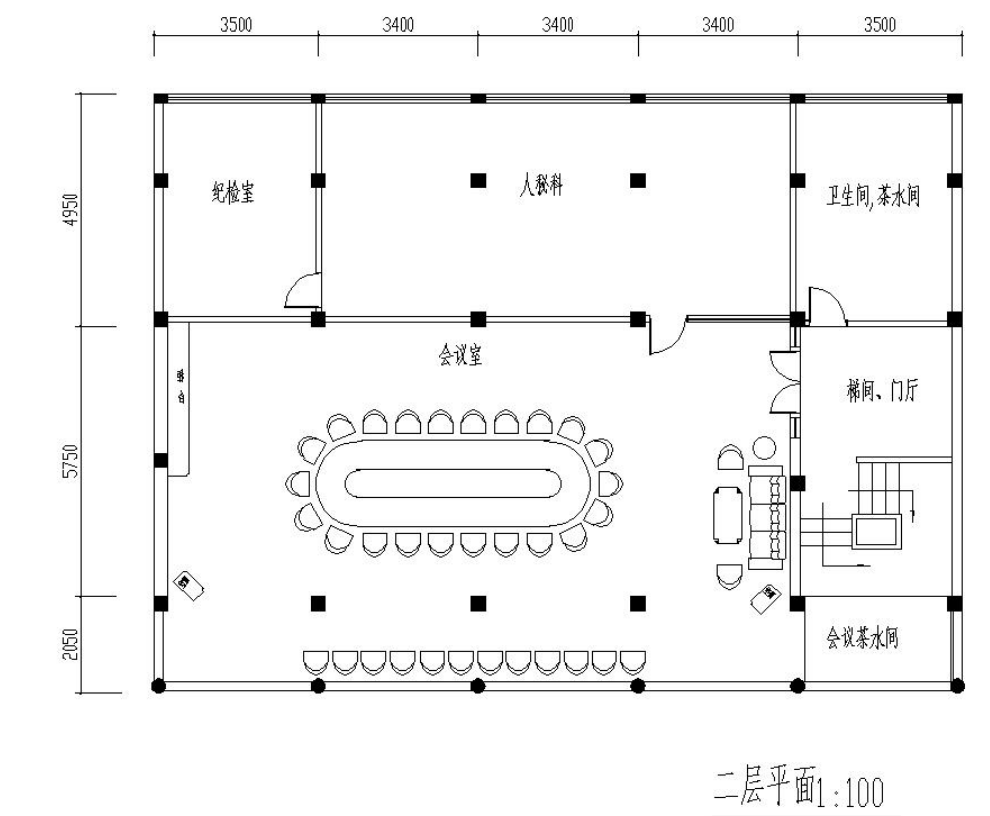


图4-22 室内改造平面

### 4.3.5 围墙与大门修复建设

项目名称	建设规模
围墙与大门修复建设	围墙554m，大门修复，统一风格，拆除旧门楼102m <sup>2</sup> 及新建主入口门楼102m <sup>2</sup>

#### 1. 修缮理念

根据领署风格，借鉴维多利亚时期建筑上的经典元素，修缮与之风格相配的大门与围墙，让观众在入口处便感受扑面而来的英式风情。保留副楼前大门作为领事署出口，延续正门的风格对其及周边绿化设施进行修缮。围墙，大门修复，统一风格。



图4-23 现状图

#### 2. 设计要点

##### 2.1 平面设计

围墙基本上为原址拆建，部位基本不变。

##### 2.2 标高和纵断设计

本工程围墙顶标高和墙柱标高均按外侧市政道路的标高为基准设计，设计标高基准点为领事馆内部对应点标高。设计围墙为混凝土柱（垛）铁艺护栏，铁艺下为标准砖砌体槛墙。采用仿古外墙砖，主色调浅灰色，线条用砖红色，与原文物建筑保持协调。





图4-24 立面改造

## 2.3 结构设计

### 1、围墙柱结构：

围墙柱采用钢筋混凝土结构，C30混凝土浇筑，基础垫层采用C20素混凝土。

### 2. 墙体结构

墙体及基础采用标准实心砖砌筑。砌体砖可采用烧结实心砖或水泥实心砖，砌体砖的强度等级不小于MU10。地面以下采用水泥砂浆，强度等级M10；地面以上采用混合砂浆，强度等级M5。室外地坪以上设防潮层一道，做法：抹20厚水泥砂浆掺5%防水剂。基础垫层采用C20素混凝土。

### 3. 铁艺护栏及预埋件

铁艺护栏根据尺寸在厂家加工成型，现场安装。安装预埋件须在浇筑混凝土时预埋，不可后期剔凿柱体和墙面。预埋件在预埋前均应进行防锈处理。钢构件在油漆前应彻底除锈，除锈等级不低于St3级。

### 4. 钢筋、钢材

钢筋采用：HPB235、HRB335。方钢、型钢、钢板采用Q235—A. F钢。

5. 伸缩门：

伸缩门选用单向电动伸缩门，安装方式为明装。门体材料为不锈钢或喷塑碳素钢。

六、其它

1. 砌体在选用时应根据国家有关要求及地方法规的要求选用环保产品。

2. 施工质量控制等级应不低于B级。

3. 施工时围墙基础应在原状土上，基础超挖的应进行处理。

4. 焊接及焊接材料应符合《建筑钢结构焊接规程》的有关规定，焊缝应满焊并保持焊缝均匀，不得有裂缝、过烧现象，外露处应挫平、磨光。焊条用E43系列，焊缝高度6mm。

5. 墙面贴面应严格按照贴面用料和分层做法的规定施工。

6. 围墙长度超过50米时，以50米为准在墙垛处设置伸缩缝。

7. 抗震设防烈度8度。

8. 墙体按主动土压力计算设计，对位移和变形要求严格的构筑物不要布置在墙体破坏棱体以内。

4.3.6 英国领事署内庭院环境提升建设

项目名称	建设规模
英国领事署内庭院环境提升建设	英国领事署内庭院环境提升以及交通流向组织，对场地内植物以及铺装进行修复，美化，配套设施标识牌，垃圾桶等，大约9623 m <sup>2</sup>

保护文物建筑的范围不仅仅局限于文物建筑自身，它所存续的周边环境同样具有价值和意义，“整体保护”的观念在科学馆的保护性更新中得到了充分的重视。本次提升

综合考虑结合英国领事署内庭院环境提升以及交通流向组织，对场地内植物以及铺装进行修复，美化，配套设施标识牌，垃圾桶等，打造精致英式花园。

本次设计以大面积的草坪为主，再配以疏林或主景树，林下和树林边缘搭配花境，从而形成一片平原风光。一个小的切口允许放置一个容器，花境中各种颜色的花儿和不同形状的观赏植物通过造景的手法组合搭配在一起，形成了高低错落，层次丰富，色彩艳丽的自然风景，给原本略显平淡的庭院景观增添了色彩和层次，让整个花园风景变得丰富饱满起来！



图4-25 花园意向图

#### 硬质材料：

铺装和花坛的边缘等，尽量使用自然的石材，增加花园的趣味。特别是园路，比起使用混凝土铺装，使用自然石会更加烘托出花园的自然风气氛。铺装材料选用自然形态的石材或小石砾。而小径路面，以不规则的风化石板或红砖铺设，让弯曲的小径有自然的表现。砖块、石块铺就的路石，还有砾石铺就的路面，两边看似芜杂的植物带来的质感的烘托，允许植物任意播散种子来柔化路径和种植区的界线。

小品：

英式花园通常会用到很多装饰物，如雕塑、自然喷泉水景、原木坐凳、日晷、柱盆、花盆、石钵等，巧妙的添加这些物品，花园清新自然感瞬间扑面而来。素烧陶是在英式庭院被大量运用的器具。因其淡雅的砖红色，所以可以搭配各种极其表现自然的植栽。铁艺小品放置在花园里，在这优雅的氛围中，独自品茗或三五知己小聚，都是无比舒爽地享受。木作如格栅、棚架运用于花园里，木料本是来自大自然的素材，用作格栅及棚架时，便能自然地衬托植栽色彩。

植物配置：

庭院里，植物的选择多年生的开花植物，如玫瑰、绣球、菖蒲、鸢尾、羽扇豆、天竺葵、虞美人、狗尾巴草、毛地黄、铁线莲等，再配以观叶植物为衬托。由观花植物与观叶植物的组合的自然风格的庭院，给人一种拥抱自然的舒适感与亲切感。

宿根花卉：菊花、萱草、玉簪、阔叶麦冬、沿阶草、鸢尾、扁竹根

球根花卉：大丽花、葡萄风信子、郁金香、喇叭水仙、葱兰、唐菖蒲、美人蕉

藤本植物：常春藤、爬山虎、蔷薇、叶子花、紫藤、油麻藤、金银花

草坪地被植物：黑麦草、草地早熟禾、细叶结缕草、马蹄金、狗牙根

4.3.7 生态停车建设提升

项目名称	建设规模
生态停车建设提升	新建，提升现有停车位并增加充电桩位10个车位

1. 生态车位建设

“停车场”应满足停车的基本需求，做到方便快捷、简单实用、绿色高效，结合场地，合理规划设计，而在“生态”方面，露天停车场应用透气、透水性铺装材料铺设地面，并间隔栽植一定量的乔木等绿化植物，形成绿荫覆盖，将停车空间与园林绿化空间有机结合，让消极空间变成积极空间。管委停车场进行升级改造，增加充电设施。领事馆后庭院工人房附近，新增停车位。



## 2. 充电车位建设

随着国家鼓励新能源发展政策的不断出台，电动汽车行业得到迅猛的发展，建设电动汽车充电设备、电动汽车充电设施也成为必然需求。

交流充电桩一般是小电流，充满电大概需要8~12小时，而直流充电桩一般电流较大，短时间内充电量大，充满电大概需要2~6小时。公共充电桩、专用充电桩和自用充电桩是一种对充电桩的用途的区分。

1、快速充电桩：快速充电桩充电时间为20分钟到60分钟之间。充电桩自带充电大线。

2、慢速充电桩：慢速充电桩充电时间为6小时到8小时之间。充电桩充电大线在车后备箱内，自行于充电桩组装。

本次安装采用快速充电桩。



图4-26 充电桩意向图

### 4.3.8 海绵设施建设

项目名称	建设规模
海绵设施建设	场地内海绵设施建设4011m <sup>2</sup> ，下凹式绿地，植草沟

结合本项目的活动功能布局，海绵城市设计结合景观设计，合理布局各类海绵设

施，本项目海绵城市的设计内容有透水铺装、雨水花园、生态植草沟、渗管、渗井。

本项目区域内设置了雨水花园和植草沟，非渗透地面的雨水可地表径流排至就近的雨水花园、植草沟内储存，多余雨水由旁边的雨水口溢流排入溪流中或市政管网。

部分绿地边缘设置了植草沟，植草沟设计地面标高低于周围园路，铺装上的雨水直接排入植沟，多余的雨水溢流排入溪流中或市政雨水管网。园路渗透铺装可直接下渗大部分雨水，多余雨水地表径流排入雨水口，再排入溪流中或市政雨水管网。

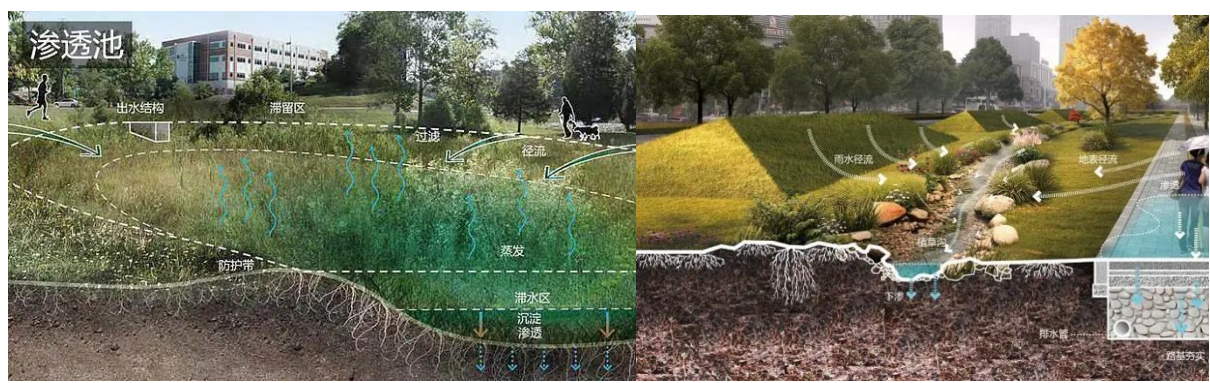


图4-27 海绵城市示意

4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设

项目名称	建设规模
英国领事署内基础配套设施建设	场地内场地排水，雨污分流，给排水，电力电信，消防，室内外监控系统，空调，接闪系统完善，所在区域排洪沟包括涵闸改造，长约400m，解决洪涝侵蚀本体历史建筑墙基安全的问题，9623m²

场地内场地排水，雨污分流，给排水，电力电信，消防，室内外监控系统，空调，接闪系统完善，所在区域排洪沟包括涵闸改造，长约400米，解决洪涝侵蚀本体历史建筑墙基安全的问题。

1. 室外给水系统：

1.1 给水体制：

室外生活给水与消防给水管道系统分别设置。

生活给水利用场区原有生活水管网，管网压力为0.2MPa。

各单体建筑用水定额如下表：

单体	单位	最高日用水量 (L)	平均日用水量 (L)	使用人数 (h)	最高日小时变化系数Kh
会展中心 (展览馆、博物馆)	观众 每平方米	3~6	3~5	8~16	1.5~1.2
	展厅每日	30~50	27~40		
	员工 每人每班				
办公楼	每人每班	30~50	25~40	8~10	2.0~1.5
食堂	每顾客每次	20~25	15~20	12~16	1.5~1.2
宿舍楼	每人每日	150~200	130~160	24	3.0~2.5

## 1.2 排水体制：

室外排水系统采用雨水和污水分流制。

## 1.3 污水排水系统：

1、各单体污水重力流排入室外污水管网，汇集后经化粪池处理后排入海旁路污水管网。

2、本地块污水排放量按100%生活用水量计算。

## 1.4、雨水排水系统：

1、屋面雨水采用外排水方式，排至地面经过透水铺装或绿地入渗，室外绿化散水，相关内容见建筑专业图纸。室外雨水采用渗透—排放系统，最大限度的实现区域雨水利



用。本地块雨水由雨水口及雨水沟收集后经雨水管排入海旁路雨水市政管网。

2、雨水量按汕头市暴雨强度公式计算，室外雨水设计重现期取3年，屋面雨水设计重现期取5年，降雨历时均按5min进行设计。

### 1.5、排水检查井

室外排水检查井采用成品检查井，参考图集《建筑小区塑料排水检查井》08SS523。检查井内设置防坠网。

为满足抗震要求，排水管材宜采用PVC或PE双壁波纹管，排水管的接口采用柔性接口，管网上的闸门、检查井等附属构筑物不宜采用砖砌体结构和塑料制品。

### 1.6、室外消防给水系统：

1、本工程室外消防水源为城市自来水，和生活给水共用一套系统。从海旁路上接出一根DN150给水管进入，沿单体建筑成环状布置。在引入管处设置倒流防止器及水表。

2、本工程室外消火栓用水量为25L/s，利用场区原有室外消火栓系统。室外消火栓采用低压制系统。室外地上式消火栓均匀布置，间距不超过120m，每个室外消火栓设有一个直径为100mm和两个直径为65mm的栓口。室外消火栓安装位置除特别注明者，距道路边线不大于2m，距离建筑外墙不小于5m。

### 1.7、管材比选

管材选择原则：

1. 管材性能可靠，抗震、防震、防暴裂性能好，输水水质好，能承受要求的内压和外压。
2. 来源可靠，管配件齐全，货源有保障，运输条件好。
3. 施工方便，工程进度快。
4. 使用年限长，寿命 $\geq 50$ 年，维修工作量小。
5. 输水能力好，在相同条件下，输水能力长期保持不变。
6. 工程造价低，技术经济指标合理。

目前可采用的管材主要有：铸铁管、钢管、玻璃钢（PMP）管、卫生级聚氯乙烯（UPVC）

管、聚乙烯（PE）管，根据选用标准，可作为配水管网、输水管的几种管材评述如下：

### （1）钢管

钢管的优点是管材强度较高，耐工作压力也高，施工敷设方便，适应性强，接口形式灵活，管道渗漏较少，单位管长重量较轻，可用来埋设穿越各种障碍。

输水钢管最重要问题是钢管的防腐蚀，管道内衬水泥砂浆，管道外壁采用IPN8710系列防腐涂料（两底两面）。

### （2）铸铁管

分为灰口铸铁管和球墨铸铁管。

灰口铸铁管有较强的耐腐蚀性，但材质较脆，抗冲击和抗震能力较差，比重较大，承压低，且经常发生接口漏水，水管断裂和爆管事故，使用寿命 $\leq 50$ 年，采用标准配件连接，管道需要做砂垫层基础，安装不方便，劳动强度大，综合造价略低。

球墨铸铁管的性能较灰口铸铁管有较大的提高，抗耐腐蚀性能远高于钢管，强度是灰口铸铁管的多倍，适应地基变形的能力及抗震效果好，重量较轻，承压高；发生漏水、渗水、爆管事故的现象很少，减少了管道的漏损和维修费用。使用寿命 $\geq 50$ 年，采用标准配件连接，管道不需要做砂垫层基础，安装方便，劳动强度小，综合造价略高。

### （3）夹砂玻璃钢（PMP）管

耐腐蚀，不结垢，能长期保持较高的输水能力，对水质无影响，使用寿命 $\geq 50$ 年，强度高，粗糙系数小。与同管径的预应力钢筋混凝土管和铸铁管相比，过流量要大30%，重量只有钢管的1/4左右，是预应力钢筋混凝土管的1/5~1/10，因此便于运输和施工，采用玻璃钢标准配件连接，管道基础要采用砂垫层，综合造价低。

### （4）聚氯乙烯（UPVC）管

可适应较大水量，有一定强度、表面光滑、不结垢、水头损失小、耐腐蚀、重量轻、加工方便，抗震和水密性较好、不易漏水，可以提高施工效率，降低施工费用。但管材的强度较低，膨胀系数较大，用在长距离管道时，需考虑温度补偿措施。采用标准配件连接，管道基础要采用砂垫层，综合造价低。

### （5）聚乙烯（PE）管

比重小，热导率低，抗拉、抗压、抗弯强度较大，物理机械性能较高，是UPVC管的5倍；表面光滑、摩阻小，水输送能力高且可以适应较大水量变化；不结垢、不滋生细菌；抗腐蚀性能良好，对高低温适应能力强；比重小、连接性能可靠、不易漏水、施工方便、施工费用低；使用寿命 $\geq 50$ 年，运行、维护方便、费用低；大口径管道综合造价高，但口径在DN400以

下的管材有价格优势；属于新型管材，国外应用极为广泛。

结论：在给水管网管材选择中，要综合管材的物理机械性能、耐蚀性、液体输送能力，生物毒性等技术因素，同时还要根据工程的具体情况，对技术、经济、安全、工期等方面分析比选，综合平衡后确定。

在管材的物理机械性能方面，传统管材（铸铁管、钢管）在硬度、抗拉、抗压、抗冲击强度等方面要优于新型管材（夹砂玻璃钢管、UPVC、PE）。但是在耐蚀性方面，由于自身组成化学组分的原因，新型管材要优于传统管材。根据一些资料显示，新型管材的绝对粗糙系数远远小于传统管材。相同条件下，过流量要大于传统管材1/4，在新型管材中，PE和UPVC管的液体输送能力又要高于夹砂玻璃钢管。铸铁管的主要化学组分为C，玻璃钢为不饱和聚酯，UPVC是卫生级聚氯乙烯，PE管为聚乙烯。金属材料的管道会因腐蚀，滋生微生物等原因而污染水质，夹砂玻璃钢管、UPVC、PE管内壁光滑，不易滋生藻类物质，不会影响身体健康。

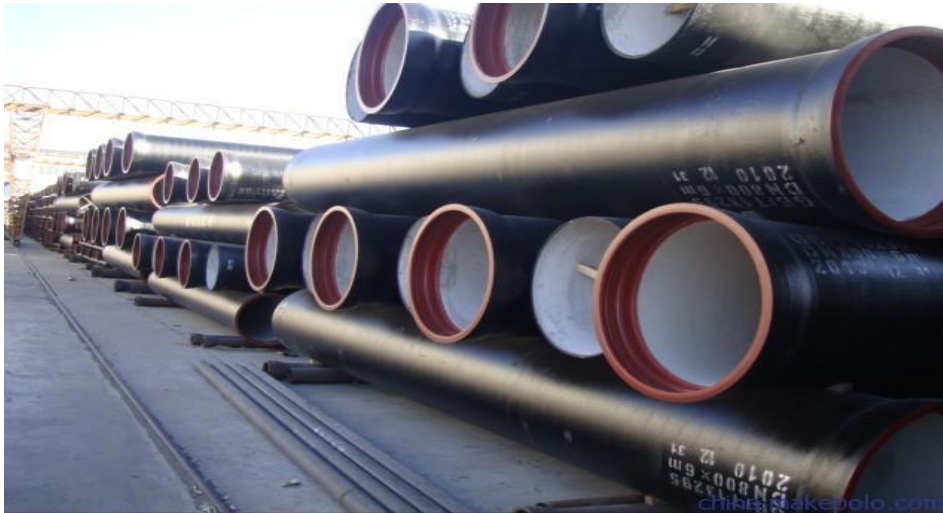
灰口铸铁管价格适中，但由于其低强度、低韧性的特点，曾导致渗漏、爆管，影响到供水的安全性和供水水质，属于国家淘汰的产品。钢管防腐要求较高，容易影响使用年限。使用球墨铸铁管综合造价稍高，球墨铸铁管一般在大口径使用。同铸铁管和钢管相比，夹砂玻璃管、UPVC管、PE管同时具备使用寿命长，比重小，运输和安装方便的特点。但是夹砂玻璃钢管存在着维修不方便，使用困难的问题，一般只作为原水输水管，配水管网较少采用。UPVC管存在着对温度适应性差，强度有限，容易脆化，用在长距离管道时，需考虑温度补偿措施。而PE管基本上继承了UPVC管性能上的一切优点，而物理机械强度较UPVC管高得多，是UPVC管的5倍，在小口径管道范围内，价格也还是具有一定的优势，综合运行维护费用，从一个长远的时期来看，综合造价还是较有优势的。

近些年来，随着对水质要求的提高，在国内外使用的配水管现采用最多的是UPVC和PE管两种管材。其中PE管的用量呈现加速增长的势头，是比较安全、可靠的供水管材。

综上所述，除特别注明外，本工程给水管管材推荐选用聚乙烯（PE）管；穿越障碍物时选用钢管或者采取防护措施。



聚乙烯 ( PE ) 管



球墨铸铁管



焊接钢管

## 2. 用电设计

本项目用电接至场地原有变配电房，进线采用低压进线。本设计用电分两部分一部分为室内用电，主要供给场地内几栋建筑室内用电需求。室内主要对其进行供配电系统、照明系统、插座系统等强电设计，综合布线系统等弱电设计，以满足现代智能建筑的各方面要求。另外场地庭院内用电，主要为景观照明。

照明系统的设计是在照度要素和要求的基础上，满足照度均匀度，亮度均匀度，眩光的限制与利用，颜色对比，阴影的处理，照度的稳定性等的要求，利用单位容量法对光源和灯具进行选择和布置。然后根据各回路的计算电流来选择使用的开关，插座，导线，断路器等器件。

弱电部分的设计主要是消防和综合布线系统的设计，综合布线是采取标准化的统一材料、统一设计、统一布线、统一安装施工做到结构清晰，使用方便，便于集中管理和维护。

### 领事馆展厅设计宗旨

本项目照明设计中一方面要考虑灯光如果丰富展览，创造良好的视觉光环境。更好地应用现代新技术、新概念，在更好地保护展品的基础原则上，营造出富有生命、充满活力、视觉逼真、整体优化的照明效果，为观赏者提供一个舒适的高质量的光体验环境；另一方面考虑如何利用灯光引导参观者的走向。

展厅空间与展柜内外之间对比度保持平衡，避免光幕反射；当平面展品与立体展品混合展示时，需控制不同展品的照射距离、方向、范围、角度、溢出光等，以还原更多展品细节和信息。

电气照明设计的基本原则主要是实用、经济、安全、美观。根据这一原则，在进行照明设计时，应根据视觉要求、作业性质和环境条件，使工作区或空间获得：良好的视觉功效，合理的照度和显色性、适宜的亮度分布以及舒适的视觉环境。在确定照明方案时，应考虑不同类型建筑对照明的特殊要求，处理好电气照明与天然采光的关系、合理使用建设资金与采用节能光源高效灯具等技术经济效益的关系。要求我们设计时环境空间相协调，正确选择照明方式、光源种类、灯泡功率、灯具数量、形式与光色，改善空

间立体感、形式环境气氛等方面发挥积极的作用。

### 3. 消防设计

#### 3.1 消防水系统

采用本项目供水作为消防水源，并根据建筑防火设计规范和“以防为主，防消结合”的方针，进行有关的消防设计，具体如下：

##### (1) 参考规范

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014

《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005

《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

《建筑与市政工程抗震通用规范》GB55002-2021

##### (2) 建筑概况

单体（定性）	占地面积（m <sup>2</sup> ）	建筑高度（m）	体积（m <sup>3</sup> ）
英国领事署主楼 （多层公共建筑）	523.08	15.25	7976.97
英国领事署附楼 （多层公共建筑）	113.88	7	797.16
管理中心（多层公共建筑）	261.54	15	3923.1
副楼1（多层公共建筑）	121.81	9.66	1176.7
食堂（多层公共建筑）	121.81	5.3	645.6
工人楼（多层公共建筑）	108.68	7.56	821.62
宿舍楼（多层公共建筑）	67.72	10	677.2

##### (3) 室内消防系统

因本项目主体建筑为体积小于5000m<sup>3</sup>展览建筑，其余配套建筑物为建筑高度小于15m或体积小于10000m<sup>3</sup>的办公建筑或其他单、多层建筑，故无需设置室内消火栓系统，仅设

置轻便消防水龙。

#### (4) 灭火器配置

配电房设推车式磷酸铵盐干粉灭火器，其余楼层按规定设置手提式磷酸铵盐干粉灭火器。各层走道或楼梯间设 5kg装的手提式ABC类干粉灭火器，每个设置点两具。

#### (5) 气体灭火系统

配电房等不能用水灭火的地方设置气体灭火系统。气体灭火系统设计按《七氟丙烷(HFC—227ea)洁净气体灭火系统设计规范》(DBJ15 —23-1999)执行。

### 4. 空调设备设计

#### (1) 空调系统

根据本工程建筑物的特点与功能，将采用多联机空调系统，对空气集中进行清洁、降温、输送和分配。冷源在建筑物内集中控制，冷冻站、空调设施等设备用房在建筑设计时整体考虑。展示区、陈列区、门厅等大面积大空间房间采用全空气定风量系统，上送下回方式。活动用房小房间采用风机盘管加新风系统，新风直接从各层外界引进，经新风机降温除湿送至各风机盘管，与回风混合后送进各房间。消防控制中心等需要 24 小时提供冷负荷房间，另外安装分体空调。

#### (2) 通风系统

卫生间直接安装排风扇排风。

防烟楼梯间设置机械加压送风防烟系统。排烟风机可用离心式轴流风机，正压送风机采用离心风机。

### 5. 防雷设计

(1) 本建筑物按三级防雷设计，沿屋檐、屋脊设接闪网，屋顶组成不大于20mX20m或24mX16m的网格。屋面接闪采用 $\phi 10$ 镀锌圆钢沿屋顶边沿（女儿墙）通设明敷，形成接闪带，突出屋面的金属物与接闪带连接，接闪与引下线可靠连接，引下线采用建筑物混凝土柱中四根 $\phi 12$ 的主筋，由下至上通焊，与上线两处接头处用 $\phi 12$ 钢筋把所有钢筋环焊一次。并在引下线距地1.8米处设断接卡子。采用钢筋地梁或桩基中的钢筋做防雷接地



体，接地电阻不大于1欧姆。若实测接地电阻达不到要求时，可另加人工接地极。人工接地极通过外甩接地线与基础接地装置连接。人工接地极采用 50×50×5角钢，长2.5米，埋地1.0米。在室外地坪下1.0米处焊出一根40\*4热镀锌扁钢作为外甩接地线，距外墙皮1.5米，并应做防腐处理。

(2) 本工程接地系统为TN-C-S系统，采用三相四线制。电源入户处做重复接地，所有进出建筑物的金属管道均做可靠接地，电源入户处做总等电位接线箱，利用基础底板四根主筋，环四周焊为接地体，再与构造柱筋相焊接，整体作为接地极。

(3) 为了保证建筑物美观，所有防雷装置除接闪带外均暗敷。

(4) 具体设计相见图纸：接闪平面图和接地平面图。

## 6. 智能系统

### 智能化系统

本工程建筑智能化系统具体由建设单位通过集成商招投标后确定。根据 中标方案设计单位再进行详细的设计。方案供建设单位招标时参考。

#### 1、结构化布线系统

(1) 布线系统提供不少于 155M 的带宽以满足各种多媒体数据需求。

(2) 布线系统采用星型拓扑网络结构，方便集中管理、分散控制。

(3) 数据与语音干线分别采用光纤和三类大对数铜缆，水平布线采超五类UTP。

(4) 每个展览区(一个工作区的面积按 5-30 m<sup>2</sup>进行估算，按房间功能调整大小) 设置两个以上数据信息点，两个语音信息点。管理处内设有语音信息点和数据信息点。信息点均采用 RJ45 标准接口。

(5) 布线系统应使 10M/100M 到桌面。

(6) 建筑物配线设备放在弱点机房，楼层配线设备放在各层的弱电井道。

#### 2 . 共用天线电视及有线电视系统：

电视主干引自市有线电视网， 在一层设有有线电视总箱， 在各层弱电井内设电视分配器和分支器，到各户的电缆通过金属线槽敷设到各个房间。在顶层适当位置 设置电视接收天线，前端装置宜靠近天线和自办节目源，传输电缆采用金属管或 槽板沿电缆竖井由中心部位引到各层，串接放大器、分配、分支器装在竖井内， 由分支器引至用户终端的线路穿管暗敷，终端信号输出电平取  $70 \pm 5\text{dB}\mu\text{v}$ 。当需 接入市内有线电视网时，市网传输线由首层进入与本系统相连。

### 3 . 保安系统:

(1) 在要求加强保安的重要部位， 在公共大厅， 各层主要通道、出入口设置闭路电视监视系统，系统采用分区多头单尾自动切换，长时间录像。

(2)重要部位设置报警装置，按功能和需要，分别布置手按、脚踏、红外、微波、双监等报警器。

### 4 . 音响系统:

(1)设音响控制室，服务性广播背景音乐与事故广播合用系统，采用多层区定压输送多套节目公共场所、走廊、房室分别装设选台及音量控制器，以满足不同场合的需要。

(2) 火灾事故时， 由消防中心控制，按层、区强迫转换送出引导疏散广播。

(3)多功能厅、会议厅等另设音响或流动音响装置。

### 5 . 楼宇设备管理自动化系统:

(1)建筑物内的空调、给排水，变配电系统由计算机控制和管理，使这些

系统的运行实施自动控制和信息收集，以达到确保建筑物的环境舒适和提高管理 水平，并最大限度地节约能源。

(2)采用分布网络系统，设制冷机房及空调、给排水、电气分控站，直接 数字控制器实时控制受控设备。

注：消防、保安系统的设备不纳入楼宇设备管理自动化系统。如要纳入时消 防保安子系统必须高度独立，不接受中央及其它分系统的操控和指令，并应征得 当地消防部门

同意。

4.3.10 公厕提升建设

项目名称	建设规模
公厕提升建设	拆除工人房一侧建筑，拆除工人房一侧建筑，新建公厕76m²

在现有建筑基础上利用建筑进行更新改造公厕

建筑施工图设计说明：

1. 工程概况

2.1. 建筑物抗震设防烈度8度，建筑物耐火等级：二级。

2.2 建筑物室内外差：300mm，设计室外地坪高于相邻道路边道牙50mm；公厕周围为坡地绿地时设计室外地坪高于周边绿地平均高度50mm。

2.3 屋面防水等级：二级。

2.4 主要结构类型：砖混结构。

2.5 给水排水系统

给水水源由市政给水管网提供。污水汇流后排入化粪池，经过处理后排入市政排水管。包括地面散水，屋檐及排水管，采用有组织排水，雨水经屋顶汇聚后由墙内排水管排出，不会发生尿墙的现象影响整体美观。

2.6 建筑材料及选用

外墙体与主题建筑统一协调。内墙体为浅色大块瓷砖铺装，色泽柔和舒适。

2.7 配电系统

本工程根据其使用的重要性和用电设备对供电可靠性的要求，用电负荷均为三级负

荷。本工程电源进线采用TN-S保护系统，配电箱出线采用TN-S保护系统，接地装置利用结构桩基础（与防雷接地装置共用），接地电阻小于1欧姆。

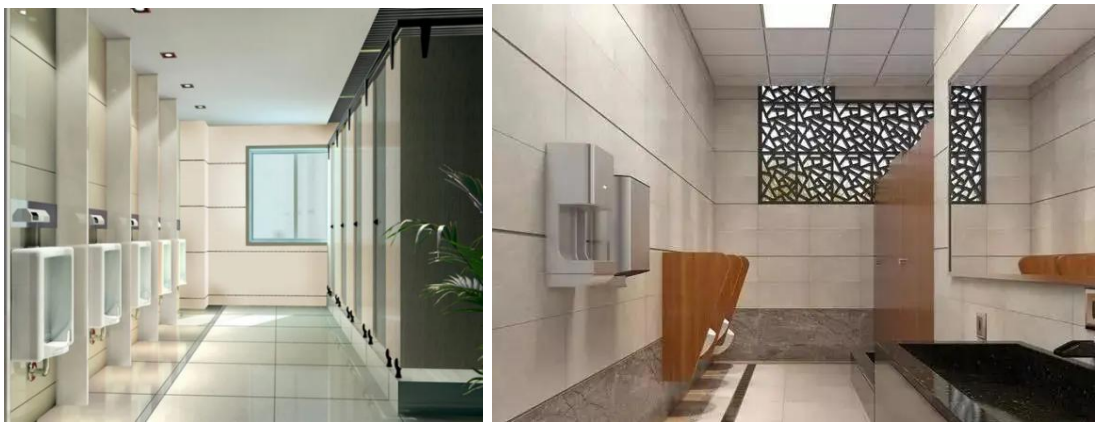


图4-28 卫生间意向图

4.3.11 龙珠石提升建设

项目名称	建设规模
龙珠石提升建设	龙珠石清理，步道，护栏，栈道，周边提升，灯光，绿化3000m²，水体600m²

“龙珠石”耸立在风景区管理局东北侧，与东湖公园相对，高约二十七米，周长达六十丈，通体浑圆，呈云黑色，因有青龙山蜿蜒至此，人称青龙吐珠，得名“龙珠石”。在巨石之上天然叠一小石，状似君王冠，石上所刻的英国女皇名字—VICTORA（译音：维多利亚），传说是英女皇亲笔字。本次提升主要为龙珠石清理，周边提升，灯光，绿化，水体。



图4-29 龙珠石现状

采取措施切实保护独特的自然资源，原貌保护原有的地形地貌和自然人文景观。设立保护标志和禁采警示标志，清理杂草、荆棘、灌木。圈定并保护龙珠石上的历史遗迹，并设计上龙珠石的配套步道与防护措施。

## 第五章 海绵城市

### 5.1 海绵城市概述

结合本项目的活动功能布局，海绵城市设计结合景观设计，合理布局各类海绵设施，本项目海绵城市的设计内容有透水铺装、雨水花园、生态植草沟、渗管、渗井。

本项目区域内设置了雨水花园和植草沟，非渗透地面的雨水可地表径流排至就近的雨水花园、植草沟内储存，多余雨水由旁边的雨水口溢流排入湖中或市政管网。

部分绿地边缘设置了植草沟，植草沟设计地面标高低于周围园路，铺装上的雨水直接排入植草沟，多余的雨水溢流排入湖中或市政雨水管网。园路渗透铺装可直接下渗大部分雨水，多余雨水地表径流排入雨水口，再排入湖中或市政雨水管网。

### 5.2 参考的规范及标准

- 1、《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36号）；
- 2、《国务院办公厅关于做好城市排水防涝设施建设工作的通知》（国办发[2013]23号）；
- 3、《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建》（试行）（建城函[2014]275号）；
- 4、《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》；
- 5、《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- 6、《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- 7、《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016年版）；
- 8、《建筑给排水设计规范》（GB50015-2003）（2009年版）；
- 9、《城市污水再生利用城市杂用水水质标准》（GB/T18920-2020）；



10、《景观环境用水的再生水质标准》（GB/T18921-2019）；

11、《建筑节能设计统一技术措施（给排水）》；

12、《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）；

13、《海绵城市建设评价标准》（GB/T51345-2018）；

14、其他有关的国家及地方强制性规程、标准。

15、《汕头市海绵城市专项规划（2020-2035年）》。

## 5.3 设计原则

### 5.3.1 保护性开发原则

工程建设过程中应保护场地内水生态敏感区。

### 5.3.2 低影响开发原则

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。

建设“海绵城市”并不是推倒重来，取代传统的排水系统，而是对传统排水系统的一种“减负”和补充，最大程度地发挥城市本身的作用。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。

### 5.3.3 设计思路

根据项目用地性质、用地规模、项目定位及规划要求等实际情况合理布置海绵城市设施，对排水系统、绿地系统、道路系统等区域的雨水进行有效吸纳、蓄渗和缓释，有效控制雨水径流，实现海绵建设总体控制目标。具体规划方案如下：

1、在公共空间和平缓、没有太大高差的集中绿地内设置下凹式绿地。

2、项目区域中的道路结合建筑设计，在绿地中布置下凹式绿地；地块内的雨水先流入海绵城市设施，进行滞蓄，下渗作用，在超过容纳的容积后流入市政管网。

3、遵循暴雨处理为主、相关设计为辅的方针。

#### 5.3.4 年径流总量控制率

汕头市年径流总量控制目标，应综合考虑当地水资源禀赋情况、降雨规律、开发强度、海绵设施的利用效率和经济发展水平等因素后确定；具体到某个地块或建设项目的开发，应结合该区域建筑密度、绿地率和土地利用布局等因素确定。

可根据地块建筑密度、绿地率、建设状况（是否建成）以及用地性质，对年径流总量控制率进行修正，修正值可按《汕头市海绵城市建设技术导则及图集》（2020年01月）中表5.3.5-1、5.3.5-2、5.3.5-3和5.3.5-4执行。

5.3.5-1 基于建筑密度的控制率调整表

建筑密度	年径流总量控制率调整（%）
建筑密度 $\leq 0.3$	0 ~ +5
$0.3 < \text{建筑密度} < 0.4$	不作调整
$0.4 \leq \text{建筑密度}$	-5 ~ 0

5.3.5-2 基于绿地率的控制率调整表

绿地率	年径流总量控制率调整（%）
绿地率 $\leq 0.3$	-5 ~ 0
$0.3 < \text{绿地率} < 0.4$	不作调整
$0.4 \leq \text{绿地率}$	0 ~ +5

5.3.5-3 基于建设状况的控制率调整表

建设状况	年径流总量控制率调整（%）
建成	-5 ~ 0
未建成	不作调整

5.3.5-4 基于用地性质的控制率调整表

序号	用地代号	用地名称	年径流总量控制率调整 (%)
1	R	居住用地	-5 ~ 0
	S41	综合交通设施用地	
2	A	公共管理与公共服务用地	0 ~ +5
	B	商业服务业设施用地	
	U	公用设施用地	
3	M	工业用地	-10 ~ -5
	W	物流仓储用地	

### 5.3.5 年径流污染总量削减率

径流污染控制是汕头海绵城市建设的重要目标之一，既要控制分流制径流污染物总量，也要控制合流制溢流的频次和污染物总量。结合汕头各区城市水环境质量要求、径流污染特征等确定径流污染综合控制目标和具体指标（如合流制溢流频率控制目标），其中污染物指标可采用悬浮物（SS）、化学需氧量（COD）、总氮（TN）、总磷（TP）等。

由于径流污染物中，颗粒物SS最具有代表性以及和其他污染物的相关性，通常雨水径流污染削减以SS计，根据《广东省海绵城市建设管理与评价细则》，面源污染（SS）削减率与年径流总量控制率相关联，兼顾水环境改善对面源污染削减的需求，低影响开发雨水系统的年SS总量去除率一般可达到40%~60%。年径流污染物总量（以SS计）削减率应结合区域（项目）内建设情况、用地性质、水环境质量要求、径流污染特征等合理确定。新建项目的年径流污染物总量（以SS计）削减率不宜小于50%，改扩建项目不宜小于40%。

各类低影响开发设施对于径流污染物总量的削减率应以实测数据为准，缺乏资料时，可按《汕头市海绵城市建设技术导则及图集》（2020年01月）中表5.3.6-1 取值。

表 5.3.6-1 低影响开发设施年径流污染物总量削减率一览表

单项设施	年径流污染削减率 (以 SS 计, %)	单项设施	年径流污染削减率 (以 SS 计, %)
透水砖铺装	80-90	蓄水池	80-90
透水水泥混凝土	80-90	雨水罐	80-90
透水沥青混凝土	80-90	转输型植草沟	35-90
绿色屋顶	70-80	干式植草沟	35-90
下凹式绿地	—	湿式植草沟	—
简易型生物滞留设施	—	渗管/渠	35-70
复杂型生物滞留设施	70-95	植被缓冲带	50-75
湿塘	50-80	初期雨水弃流 设施	40-60
人工土壤渗滤	75-95		

## 5.4 城市防洪排涝标准

排水防涝标准是城市水安全重要指标，也是海绵城市重要的约束性指标。排水防涝包括雨水管渠设计标准、内涝防治设计标准。

雨水排水系统设计重现期，应按《汕头市海绵城市建设技术导则及图集》（2020 年 01 月）表 5.4-1 的规定取值，并应符合下列规定：

- 1) 新建地区按本规定执行，建成区应结合地区改建，道路建设等更新排水系统，并按本规定执行。
- 2) 同一排水系统可采用不同的设计重现期。

表 5.4-1 雨水排水系统设计重现期

区域范围	一般地区	重要地区
中心城区	3~5	5~10
非中心城区	2~3	3~5

注：1.表中所列设计重现期适用于采用年最大值法确定的暴雨强度公式；

2.重要地区是指人员相对密集的商业区、医院、学校等，其他地区为一般地区。

## 5.5 雨水资源化利用率

雨水资源利用率指一年降雨量中被集水设施收集以供园林绿化、道路浇洒等水量所占的比率。在雨水资源利用率的计算中，除了考虑不同下垫面产流的区别之外，还要考虑不同季节的降雨特点的差异以及初期弃流。

海绵城市建设应鼓励开展雨水资源化利用，区域规划控制指标中雨水资源化利用率不宜低于 5%（2020 年底前不宜低于 3%）。

根据《汕头市海绵城市建设技术导则及图集》（2020 年 01 月）中第 3.5.2 条：

建筑与小区系统中，宜对屋面雨水进行收集回用，新建住宅、公建和改建住宅、公建项目的雨水资源化利用率不宜低于 5 %。规划用地面积 2 公顷以上的新建公建应配套建设雨水收集利用设施。

## 5.6 海绵城市建设目标表

结合以上海绵城市建设条件分析，本项目海绵城市建设目标如下表：

表5.6-1本项目海绵建设目标要求

序号	一级指标要求	指标类型	目标值
1	年径流总量控制率	控制性	$\geq 75\%$
2	对应设计降雨量	控制性	35.78mm
3	年径流污染总量控制率	控制性	$\geq 40\%$
4	雨水排水系统设计重现期	控制性	5年
5	雨水资源化利用率	控制性	$\geq 5\%$

序号	二级指标要求	指标类型	目标值
1	下沉式绿地率	鼓励性	/
2	透水铺装率	鼓励性	/
3	屋顶绿化率	鼓励性	/

## 5.7 海绵城市建设措施

开发设低影响开发设施，主要有透水铺装、下凹式绿地、湿塘、植草沟等。除渗透补充地下水外，还可削减峰值流量、净化雨水，实现径流总量、径流峰值和径流污染控制等多重目标。

(1) 透水铺装 透水铺装按照面层材料不同可分为透水砖铺装、透水水泥混凝土铺装和透水沥青混凝土铺装，嵌草砖、园林铺装中的鹅卵石、碎石铺装等也属于渗透铺装。透水砖铺装和透水水泥混凝土铺装主要适用于广场、停车场、人行道以及车流量和荷载较小的道路，

### (2) 下凹式绿地

下沉式绿地泛具有一定的调蓄容积(在以径流总量控制为目标进行目标分解或设计计算时，不包括调节容积)，且可用于调蓄和净化径流雨水的绿地，包括生物滞留设施、渗透塘、湿塘、雨水湿地、调节塘等。

### 雨水利用方式

雨水利用技术通常包括：直接利用，间接利用和综合利用三种。雨水直接利用包括雨水收集、处理和使用，其利用的主要目的是增加可利用的水资源；雨水间接利用是通过雨水的调蓄。人渗进行间接利用，其利用的主要目的是降低暴雨时的洪峰流量削减城市的面源污染。增加地下水的资源量避免城市的热岛效应改善区域的生态环境等；雨水的综



合利用则是上述两种利用形式的结合，大多数雨水利用工程都具有综合利用效果。城市下凹式绿地是雨水间接利用技术主要有雨水调蓄和人渗的功能。

下凹式绿地结构

硬化地面（包括渗透地面）的设计高程高于绿地高程 0.15~0.30m，雨水口布置在绿地中，并高于绿地高程 0.05~0.15 m，而低于地面高程。这样调整绿地结构形式和雨水口的布置，有利于城市硬化地面（包括渗透地面）的雨水径流流入下凹式绿地，经下凹式绿地的调蓄入渗后超蓄超渗雨水溢流排入雨水口再通过雨水管道排除。



图5-1 下凹式绿地

(4 湿塘指具有雨水调蓄和净化功能的景观水体，雨水同时作为其主要的补水水源。湿塘有时可结合绿地、开放空间等场地条件设计为多功能调蓄水体，即平时发挥正常的景观及休闲娱乐功能，暴雨发生时发挥调蓄功能，实现土地资源的多功能利用。湿塘一般由进水口、前置塘、主塘、溢流出水口、护坡及驳岸、维护通道等构成。



图5-2 湿塘

(5 植草沟，有植被的地表沟渠，可收集、输送和排放径流雨水，并具有一定的雨水净化作用，可用于衔接其他各单项设施、城市雨水管渠系统和超标雨水径流排放系统。a 浅沟断面形式宜采用倒抛物线形、三角形或梯形。b 植草沟的边坡坡度（垂直：水平）不宜大于 1:3，纵坡不应大于 4%。纵坡较大时宜设置为阶梯型植草沟或在中途设置消能台坎。c 植草沟最大流速应小于 0.8 m/s，曼宁系数宜为 0.2-0.3。d 转输型植草沟内植被高度宜控制在 100-200 mm。



图5-3 植草沟

## 第六章 环境影响评价

### 6.1 环境影响分析

#### 6.1.1 环境评价及污染物排放标准

##### (1) 环境质量标准

地表水环境执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中Ⅲ类标准。

大气评价标准采用《环境空气质量标准》（GB3095-1996）中二级标准。

声环境标准采用《声环境质量标准》（GB 3096-2008）中2类和4类标准。

##### (2) 污染物排放标准

本项目产生的废水可以排至市政污水管网，废水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中三级排放标准。

废气排放中的颗粒物、氮氧化物、THC 执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）中的二级标准。

施工期噪声执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）中的相关标准。

#### 6.1.2 施工期环境影响分析

本项目是公共建筑项目，不涉及工业污染，不会对环境产生重大破坏影响。项目建成后，可能影响环境的因素主要有废气、废水、固体废弃物、噪声污染等。

##### 1) 大气环境影响分析

工程施工期废气主要包括烟粉尘、有机废气、柴油燃烧废气、汽车尾气等。

扬尘及烟粉尘对周围环境的影响，施工期扬尘主要来自车辆来往行驶、场地建筑物和构筑物拆迁、临时堆场等。

在项目的场地建设阶段，扬尘主要来自弃土，可通过及时清理控制扬尘。扬尘自然

沉降效果差。当地降雨量偏少，风力较大，扬尘自然沉降效果不明显，应注重场所洒水。柴油燃烧废气及汽车尾气对周围环境的影响，动力装置、临时发电机一般采用柴油作为燃料，燃油烟气直接在场内无组织排放，主要污染物包括HC、SO<sub>2</sub>、NO<sub>x</sub>、碳烟。场内汽车来往排放的尾气主要污染物包括HC、SO<sub>2</sub>、NO<sub>x</sub>。

因当地空气稀释能力较强，燃油烟气及汽车尾气排放后，可经空气迅速稀释扩散，基本不会对敏感点处的环境空气质量造成太大影响。此外，本项目施工期短，工程内容相对简单，废气对周边环境的影响较短。

## 2) 水环境影响分析

施工期的废水主要来自于生活污水、施工废水。工程产生的生活污水及施工废水经各自的临时污水处理装置可排入城市污水管网。

生活污水经化粪池处理后进入市政污水管网。污染物排放浓度能够满足《污水综合排放标准》(GB8978-1996), 不会对受纳水体产生影响。

施工废水主要为设备清洗、进出车辆冲洗水等，废水中主要含大量悬浮物的泥浆水。施工单位应在项目现场修筑沉淀池，施工废水经沉淀后分离后上清液作为一般废水排入污水排放系统，可减小对城市下水管道和受纳水体的影响。

## 1. 声环境影响分析

道路行驶机动车产生的噪声在距路边 80 米处可衰减达到标准的限值（昼间 60dB、夜间 50dB）。

## 2. 固体废物影响分析

固体废弃物若不加处理会产生环境影响，危害人体健康，因此，对固废采取有效的防治措施，减轻环境污染，保护人体健康。

生活垃圾由环卫部门统一收集，集中处理。一般工业固体废物应尽量综合利用，对不能利用的部分可运至垃圾填埋场处理；对于危险废物（包括医疗垃圾）应由持有广东省危险废物经营许可证的单位处置。经过对固废采取有效防治措施和管理措施，固废对周边环境带来的不利影响可减至最小。

### 6.1.3 建成投入使用环境影响分析

大气环境影响分析项目运营产生的二氧化硫、二氧化氮、PM10、非甲烷总烃排放总量从环境保护角度分析是可行的，但应注重二氧化氮污染控制措施，主要实行总量控制。

废水：项目产生废水主要为生活废水，包括厕所污水和盥洗污水等。所含污染物有CODCr、BOD5、SS、动植物油、大肠杆菌等。

固体废弃物：主要是生活垃圾，包括食物残渣、废包装袋、废纸、塑料、金属和玻璃瓶等。

噪声：建成后噪音主要为参观人员喧哗，以及音频设备的播放。

## 6.2 环境保护措施建议

### 6.2.1 施工期环境保护措施

#### 1) 对交通影响的缓解措施

工程建设将不可避免地影响该区域的交通，在制订施工方案时充分考虑到影响交通的各个因素，建议采取相应的缓解措施：

(1) 对交通有影响的施工作业，尽量避开交通高峰时间施工，并集中人力物力加快施工进度。

(2) 建筑材料的运输尽量避开交通高峰时间。

(3) 选择合适的材料堆场。建筑材料的堆放不得影响道路交通。

#### 2) 减少大气污染措施

建设工地尽量采取封闭式施工方法，即将工地与周围分隔，可在工地四周设置围护栏，以起到阻隔工地扬尘和飞灰对周围环境的影响。

坚持文明施工，设置专用场地堆放建筑材料，堆放过程中要加苫布覆盖，以防建材

扬尘。

妥善合理地安排工地建筑材料及其他物件的运输时间，确保周围道路畅通。

施工车辆必须定期维修保养，施工车辆应达到相关的汽车废气排放标准，排放废气的施工机械亦应达到相关的排放标准。

### 3) 减小噪声措施

对于产生高噪声的机械，应设法安装隔声装置，例如建立隔声房，以最大限度减轻高噪声施工机械对周围环境的影响。

在施工场地周围设置简易隔声屏障，减轻噪声对周围环境的影响。

施工单位应根据建设项目所在地区的环境特点，合理安排高噪声机械使用时间，以减轻噪声对周围环境的影响。

### 4) 减少建筑垃圾污染措施

建设单位将会同各有关部门，为本工程的建筑垃圾制定堆放、运输、处置计划。运输计划应与有关交通、环卫部门联系，避开交通高峰时间，按规定路线行驶，并确保计划严格执行。

施工中遇到有毒、有害物质应暂时停止施工并及时与环保、卫生部门联系，经环保、卫生部门的要求妥善处理后再继续施工。

## 6.2.2 使用期环境保护建议

### 1. 绿化降噪

植被绿化能够起到吸收二氧化碳、放出氧气、吸收有害气体、改善小气候、降低噪声、改造环境的作用。建议根据碧石的自然条件，种植乔、灌、草相结合的复式植被，乔木选择树干粗壮、枝叶繁茂、生长迅速的常绿树种。

### 2. 加强监控



加强使用期沿线敏感点的环境监控工作，视超标情况，制定相应的管理放标准，排放废气的施工机械亦应达到相关的排放标准。

### 3. 建成投入使用污染防治措施

污水排放：本项目按照建设要求重新的排水设施。雨水就近排入沟渠连接雨水管网以及结合海绵城市消纳在海绵设施内，污水经城市污水管网排放。生活污水经化粪池处理后能够达到三级排放标准，可以直接排入城市污水干管送至城市污水处理厂处理。

噪声控制：加强陈列馆内降噪材料的运用，建筑门窗采用隔声门窗，减少机动车喇叭的噪声污染。

生活垃圾：合理设置垃圾收集间，及时收集生活垃圾，垃圾收集要

逐步实现分类化。垃圾经收集后及时清运至城市垃圾中转站，避免生活垃圾长时间堆放引起环境污染。

## 6.3 环境影响评价结论

综上所述，本项目在建设期将对施工区及其附近区域产生一定的影响，但这种影响是局部的，不会对区域环境产生长远影响，只要在项目建设过程中，按“三同时”认真落实污染治理措施，并且随着施工结束和治理措施的实施，污染因子都能得到有效控制，做到达标排放。本工程建成后，该地区从区位价值、土地利用、环境质量、人文景观、市政建设、绿化等方面均可得到明显改善。

建成投入使用的环境影响是可以通过环保设计、落实市政和环卫部门的要求集中处理解决好的，对城市总体环境质量没有太大影响。因此从环境角度分析，本项目的兴建是可行的。

## 6.4 消防

### (1) 消防用水量

表 6-1 消防用水量一览表

消防范围	消防系统	设计用水量 (L/s)	消防历时 (h)
室内	消火栓	20	2
室外	消火栓	20	2

### (2) 室外消防系统

室外消防给水管网与生活给水管网合用，在给水主干管网上设地上式消火栓，供消防车取水及向水泵结合器供水。

### (3) 室内消火栓系统

室内消火栓系统由水泵房内的消火栓给水泵供水，供水管网为环状，消火栓给水泵由消火栓按钮直接启动。系统设消防水泵接合器。

### (4) 电气消防

按一类建筑防火规范，设一整套火灾自动报警系统，消防设备自动（手动）控制系统及火警电话，火灾事故广播系统。接收所有火灾报警信号，按火灾发出地点发出紧急疏散令；自动（手动）启动消防设备，切断所有空调机、新风机电源，切断着火区非消防电源。与楼内各重要部门紧急联系，报告火情，并与上级消防部门紧急联系。

## 第七章 节能分析

### 7.1 节能要求与规范

节能设计作为国家一项节约能源的重要战略，维持好的生态环境，合理的节能措施，是保证可持续发展的重要因素。汕头市属于亚热带地区，遵照国家和广东省节能规范的要求，本工程必须按乙类建筑节能设计，使其节能效果与未采取节能措施相比，新建部分的节能要求达到65%。节能拟采用的标准及规范如下：

- (1) 《中华人民共和国节约能源法》；
- (2) 《中华人民共和国循环经济促进法》；
- (3) 《中华人民共和国清洁生产促进法》（2012 年修订）；
- (4) 《中华人民共和国计量法》；
- (5) 《中华人民共和国电力法》；
- (6) 《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）；
- (7) 《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2008）；
- (8) 《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 2016 年第 44 号）；
- (9) 《广东省发展改革委关于印发〈广东省能源消费总量控制工作方案〉的通知》（粤发改能电〔2017〕95 号）；
- (10) 其他有关法律、法规、节能政策。

### 7.2 节能措施

#### (1) 照明设计

按照节能原则，照明设计，在保证高效操作的前提下，采用合理的照度标准，并布

置灵活机动的操作开关设备，选用合适的照明灯具。

## (2) 节材和材料资源

室内装饰用材料满足相应产品质量国家或者行业标准，采用集约化生产的建筑材料、构件和部品，减少现场加工。

## (3) 运营管理

制定并实施节能、节水、节材与绿色管理制度。在垃圾收集点设立分类垃圾箱，实施废品分类收集。制定并实施施工项目环境保护具体措施，控制由于施工引起的大气污染、土壤污染、噪声影响、水污染以及对场地周边区域的影响。

## (4) 建筑布局与室外热环境设计

在总体规划时，采取南北向或接近南北向布局，有利于避免夏季日晒，利用自然通风改善室内热环境。

本工程绿化规划采用集中绿地布置和建筑周边环形绿化带布置相结合，整个地块的绿地率不低于30%。大面积的绿化带可以有效减少城展区室外气温逐渐升高和气候干燥情况，降低热岛效应，调节微气候。室外绿化物种注重选择适宜汕头地区气候和土壤条件的乡土植物，且采用包含乔、灌木的复层绿化。

室外公共活动场所地面以透水性铺装为主，利用透水砖、绿化带和水体吸纳水分，不仅可以降低暴雨时期的地面径流量，还可以利用水分的蒸发降低夏季地表温度，改善室外热环境质量。

## 7.3 能源消耗种类和计算

### 电能消耗计算

#### 1) 项目运营负荷的计算

本项目用电主要为室内用电照明以及室外景观照明。设备用电天数考虑全年（减除设备维保检修时间）。每天运营时间按12小时计算。

### 用水量消耗计算

用水量的计算采用单位指标法，用水单位指标参照《广东省用水定额》（2007试行）和《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），并根据所在区域和实际情况选取。

结合项目情况按照每天800人流量，本项目使用的能源品种及消费数量见下表。

表7-1能源消耗结构表

能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量 (吨标准煤)
电力	万kW·h	49.27	1.229	60.55
能源消费总量(吨标准煤)				60.55
耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量 (吨标准煤)
水	万m <sup>3</sup>	0.146	2.571	0.375
耗能工质总量(吨标准煤)				0.375
项目年耗能总量(吨标准煤)				60.925

## 第八章 建设管理模式、组织机构与人力资源配置

### 8.1 项目建设期管理模式

本项目由汕头市礐石风景名胜区管理局作为建设单位开展项目建设与管理。

### 8.2 运行期的组织机构

项目建成后的管理由汕头市礐石风景名胜区管理局自行进行管理，不再单独设立独立管理机构。

### 8.3 项目管理

#### 8.3.1 工程实施过程各阶段内容

项目实施时期是指从开展项目前期工作、立项正式确定该建设项目到建成后建筑及配套设施正常使用的这段时间，这一时期包括项目实施准备、资金筹集安排、勘察设计和材料采购、施工准备、施工和使用准备、试运转直到竣工验收和交付使用等各个工作阶段。这些阶段的各项投资活动和各个工作环节，有些是相互影响，前后紧密衔接的；也有些是同时开展、相互交叉进行的。因此需将项目实施时期各个阶段的各个工作环节进行统一规划、综合平衡，作出合理而又切实可行的安排。

##### 1、建立项目实施管理机构

项目实施管理机构，其主要职能是建设前期准备阶段、规划、设计以及施工所需各项报批手续。办理设计的委托手续及签订相应的合同和协议；提供设计必需的基础资料；项目施工图设计及预算批准之后，即可着手进行施工招标等施工准备，项目建设施工阶段中，项目实施管理机构对项目实施全面的质量、进度、成本、合同、信息、安全文明的控制管理，并组织协调好各方关系，直至竣工验收交付使用。

项目管理部具体负责组织项目的实施，主要任务是组织协调建设项目相关的各部门关系，办理整个建设过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合同和协议；提供设计必需的基础资料；申请或订购设备和材料；管理工程施工直至竣工验收交付使用。

##### 2、工程建设准备阶段



在工程建设准备阶段，提前联合相关单位，做好交通组织及疏散通知通告工作，做好施工场地准备工作，有序组织教学活动。同时，加施工招标过程监督管理，通过公开招标方式确定施工及建设工程监理单位。

### 3、施工准备

项目施工图设计及预算批准之后，即可着手进行施工招标等施工准备。施工准备包括的主要工作内容有：通过招标或比选形式选择施工、监理服务机构等，并签订工程合同。此外，还需组织设备和材料订货；完成施工用水、用电和道路等工程；进行临时设施建设和报批开工报告等。施工单位要根据施工图编制详细的施工组织设计，监理单位编制工程建设监理大纲和细则，获得开工前各项批准文件。

### 4、施工阶段管理

施工阶段是项目实施时期的主要阶段，是项目从开工到竣工验收所经过的过程，此阶段的主要工作目标就是要在投资预算的范围内，按项目建设进度计划的要求，高质量地完成相关工程等施工，对项目实施全面的质量、进度、成本、合同、信息、安全文明的控制管理，并组织协调好各方关系。

### 5、竣工验收

这个阶段包括以下各项活动：工程使用前准备工作；竣工验收、交付使用。该项目按批准的设计文件规定的内容建设完，并经工程建设质量主管部门按照国家规定的质量标准，检查验收。合格后，签发验收报告。会同施工单位办理竣工结算，提交竣工验收资料，并整理归档，完成整个项目建设。

## 8.3.2 工程建设管理方案

### 1、资金管理

项目在执行过程中，必须具有严格的资金计划，具备完善的资金管理制度，并凭借经济、行政和法律三种约束手段，把资金落到实处。

### 2、监管工作

（1）建设管理单位根据项目的管理特点和要求，确定项目高质量的管理人员，凡具备该资格的从业人员才有可能从事项目的管理工作。

（2）充分利用经济合同法规各级项目责任人的权利和义务，有效避免各级责任人间的冲突和矛盾，加强各级责任人间的协调与配合，使“责、权、利”相对等的原则得以充分体现。

(3) 招标采购工作是项目管理的核心环节，直接影响项目的进度和质量。需加强对项目招标采购的监督管理。

### 3、建设管理

建设管理工作的重点是：工程质量、工程进度和工程投资。项目建设管理单位应做好项目的组织协调工作，确保项目按合同工期、投资、质量完成。

(1) 编制建设管理计划及资金计划、审查施工图纸是否满足设计文件和规范要求，以及使用单位提出的一些特殊的功能和技术要求；

(2) 采用公开招标确定施工单位，签订施工合同；

(3) 建议可采用比选形式确定工程监理单位，签订监理合同；

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

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

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

(7) 作好资金管理，按进度作好结算工程提款工作，节约投资；

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

(9) 组织竣工验收；

(10) 组织工程竣工决算的审查和审计；

(11) 审查接收承建商及监理公司规整的技术业务资料，建立工程技术档案。

### 4、投资管理

项目的投资控制着重是在承发包阶段和施工阶段采取有效措施，随时纠正发生的偏差，把工程造价的发生控制在造价限额以内，以求在工程项目建设中取得较好的投资效益和社会效益。项目建设过程中，首先确定造价控制目标，制定工程费用支出计划并付诸实施，在计划执行过程中对其进行跟踪检查，收集有关反映费用支出的数据，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，发现实际支出额与计划支出额之间的偏差，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

### 5、质量管理

工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。质量管理内容主要有以下几个方

面：

- (1) 审查监理、施工单位的资格和质量保证条件；
- (2) 组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系；
- (3) 对工程质量进行跟踪、检查、监督、控制；
- (4) 质量事故的报告和处置；
- (5) 督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求；
- (6) 督促、检查工程建设是否符合国家有关的规范要求；
- (7) 督促、检查工程材料是否符合要求。

## 6、进度管理

在施工承包合同、监理合同中写进有关工期、进度、进度违约金等条款，通过招标的优惠条件鼓励施工单位加快进度，控制对投资的投放速度，控制对物资的供应，建立相应的奖励和惩罚措施等。依据规划、控制和协调等管理职能手段，在工程的准备及实施的全过程中，对工程进度进行控制。

根据目标工期编制合理的项目进度计划，定期收集反映实际进度的有关数据，同时进行现场实地检查。

## 7、合同管理

合同管理是工程建设管理的重要内容之一，是控制工程投资、进度质量的基本依据。由于建设工程投入涉及的单位多等原因，有必要将建设工程合同作为一个系统工程进行科学管理，从而提高工程项目的经济效益和社会效益。因此，工程实施过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利，以保证工程项目和工作任务的实现。

在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查，都提出了具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等做出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。

严格按照合同办事，在工程建设招标、材料供应招标、监理招标中应按照《民法典》和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会和经济效益。

## 8、组织协调

协调工作是项目管理的重点，也是保证工程顺利实施的关键。在工程实施过程中，建设项目组织与外部各关联单位之间，建设项目组织内部各单位、各部门之间，专业与专业间、环节与环节间，以及建设项目与周围环境、其它建设工程间存在着相互联系、相互制约的关系和矛盾，特别是工期紧迫，需进行多头、平行作业的情况下尤为突出。因此，必须通过积极有效的组织协调、排除障碍、解决矛盾，以保证实现建设项目的各项预期目标。

#### 9、安全建设管理

首先，监督和要求施工单位建立健全工程项目安全生产制度。必须建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好安全检查。对安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

#### 10、资金管理

项目建设资金开设专用账户，专款专用。制定每月用款计划，确保建设资金足额、恰当、适时用于工程建设。

## 第九章 工程项目进度与招投标

### 9.1 实施进度计划

#### 9.1.1 项目实施原则

在项目建设实施的过程中，要本着“全面布局、合理安排、科学设计、保证质量”的原则，认真组织项目的实施，科学安排工程进度，保证项目高效率、高质量的实施。

#### 9.1.2 项目进度安排

根据建设项目行政许可事项的有关规定，预测各项工作的起始时间和结束时间，充分考虑各项工作内在的程序、制约关系，编排顺序。结合本项目特点，具体开发周期如下：

项目建设期限：2023年8月至2025年12月，完成工程并全部竣工。

### 9.2 项目招投标

#### 9.2.1 招标依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》；
- (2) 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》；
- (3) 《必须招标的工程项目规定》 2018 年第 16 号令；
- (4) 《广东省工程建设项目招标投标监管办法》（粤发改规〔2019〕6号）。
- (5) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院第 613 号令）；
- (6) 《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》；
- (7) 《广东省发展改革委关于贯彻落实〈必须招标的工程项目规定〉有关事宜的通知》（粤发改稽察〔2018〕266号）。

## 9.2.2 招标方式

本项目严格按照《招标投标法》及相关规定进行招标活动，根据中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 16 号《必须招标的工程项目规定》的要求，施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；勘察、设计、监理等服务，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的必须招标。具体细节严格按招标投标法规定和相关法规操作。开标、评标的具体程序及控制环节严格依法执行。项目招标基本情况如表所示。

表 9-1 招标基本情况表

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
勘察							不采用招标
设计	核准			核准	核准		
建安工程	核准			核准	核准		
监理							不采用招标
设备							不采用招标
其他							不采用招标
核准意见说明：请严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》、《必须招标的工程项目规定》等法律、法规进行招标活动。其他费用中，超过限额的核准采用公开招标方式，低于限额的核准采用不公开招标方式，详见可研。							



## 第十章 投资估算及资金筹措

### 10.1 工程概况

本项目以保护，修缮，活化为主导，在原址按原规划条件或现状进行维修整治，历史建筑保留其原始风貌，修旧如旧。根据 2021 年印发的《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》要求，二期修缮工程及旧址保育活化展陈项目建设期限:2023年8月至2025年12月。内容包括室内布展活化历史建筑、设置游客服务中心及文创商店、统一建筑风格修缮办公区、围墙、庭院等；完善原英国领事署给水、排污排涝、增添完善园区配套设施等。

### 10.2 编制范围

**投资估算费用包含的内容：**建安工程费、工程建设其他费、基本预备费。

**投资估算费用不包含的内容：**建设期利息、铺底流动资金。

### 10.3 编制依据

- 1、国家发展改革委、建设部联合以“发改投资[2006]1325号《关于印发建设项目经评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法（第三版）；
- 2、中国国际工程咨询公司咨经[1998]11号《关于印发经济评估方法的通知》，中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；
- 3、中国建设工程造价管理协会《建设项目投资估算编审规程》；
- 4、中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；
- 5、国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- 6、《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；

- 7、广东省物价局、广东省财政厅《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160号）；
- 8、汕头市财政局、汕头市规划局《关于收取城市基础设施配套费有关问题的通知》（汕规[2005]70号）；
- 9、汕头市财政局、汕头市规划局《关于调整城市基础设施配套费计算基数的通知》（汕市财综[2010]27号）；
- 10、参照国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；
- 11、参照广东省物价局、广东省计划委员会《转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（粤价[2000]8号）；
- 12、参照国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10号）；
- 13、参照《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；
- 14、参照国家发改委《建设工程监理与相关服务收费标准》（发改价格[2007]670号）；
- 15、广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函[2011]742号）；
- 16、参照《2009年测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17号）；
- 17、参照《广东省建设工程概算编制办法》（2014）；
- 18、参照中国水利部《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》（保监〔2005〕22号）；
- 19、参照水利部办公厅《关于做好生产建设项目水土保持承诺制管理的通知》（办水保〔2020〕160号）；

- 20、参照水利部办公厅《关于进一步加强生产建设项目水土保持监测工作的通知》（办水保〔2020〕161号）；
- 21、参照广东省发展改革委、广东省财政厅、广东省水利厅《关于规范水土保持补偿费征收标准的通知》（粤发改〔2021〕231号）；
- 22、参照汕头市水务局《关于进一步明确汕头市生产建设项目水土保持方案编报与审批的通知》（汕水〔2022〕9号）；
- 23、参照《广东省地质灾害危险性评估取费指导价格》（广东省地质灾害防治协会，2017年）；
- 24、参照中国地质调查局《地质调查项目预算标准（2020年试用）》；
- 25、《广东省人民政府办公厅 印发广东省建设用地审查报批办法的通知》（粤府办〔2005〕70号）；
- 26、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）；
- 27、参照《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；
- 28、参照广东省环境监测协会关于发布《〈广东省环境监测行业指导价〉的通知》（粤环监协〔2018〕11号）；
- 29、《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）；
- 30、国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“涨价预备费”管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340号）；
- 31、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 32、广东省住房和城乡建设厅《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》；

33、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

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

35、《关于调整我市中心城区人工单价及建筑材料综合价的通知》（汕建价[2016]1号）；

36、《关于执行营改增后建设工程计价依据有关事项的通知》（汕建价[2016]2号）；

37、《广东省市政工程综合定额2018》

38、《广东省园林绿化工程综合定额2018》

39、国家规定的相关法律、法规等；

40、委托单位提供的其它资料。

#### 10.4 投资估算及资金来源

项目估算总投资约4988.59 万元，其中建安费用为3742.88万元、其他费用 963.34 万元，预备费282.37 万元。

投资估算表10-1

第一部分建安费用估算							
序号	费用名称		建设内容	面积	单位	单价	合计
	项目名称	分项名称					(万元)
1	英国领事署一期基础修缮		墙体返潮，室内铲除并新做空鼓、脱落的抹灰层	1200	m <sup>2</sup>	180	21.600
2			局部外墙清水砖面风化剥落	1100	m <sup>2</sup>	300	33.000
3			内部基础装修	1586	m <sup>2</sup>	1200	190.320
4			强电系统工程	1586	m <sup>2</sup>	220	34.892
5			消防系统工程	1586	m <sup>2</sup>	120	19.032
6			通风空调系统工程	1586	m <sup>2</sup>	320	50.752
7			给排水设施	1586	m <sup>2</sup>	80	12.688
小计							362.284
1	配套设施楼提升建设	食堂	建筑外观改造	126	m <sup>2</sup>	800	10.080
2			室内改造	126	m <sup>2</sup>	1200	15.120

3			强电系统工程	126	m <sup>2</sup>	180	2.268	
4			消防系统工程	126	m <sup>2</sup>	120	1.512	
5			通风空调系统工程	126	m <sup>2</sup>	320	4.032	
6			给排水设施	126	m <sup>2</sup>	80	1.008	
7			监控系统工程	126	m <sup>2</sup>	40	0.504	
8		管理房 （原工人房））	建筑外观改造	338	m <sup>2</sup>	800	27.040	
9			室内改造	338	m <sup>2</sup>	1200	40.560	
10			强电系统工程	338	m <sup>2</sup>	180	6.084	
11			消防系统工程	338	m <sup>2</sup>	120	4.056	
12			通风空调系统工程	338	m <sup>2</sup>	320	10.816	
13			给排水设施	338	m <sup>2</sup>	80	2.704	
14			室内多媒体系统	338	m <sup>2</sup>	500	16.900	
15			室内专业灯光	1	项	80000	8.000	
16			展陈设施(展品布置+室内布展陈列)	1	项	1000000	100.000	
17			室内恒温保护处理	1	项	400000	40.000	
18			监控系统工程	338	m <sup>2</sup>	40	1.352	
19		值班宿舍楼	建筑外观改造	203	m <sup>2</sup>	800	16.240	
20			室内改造	203	m <sup>2</sup>	1200	24.360	
21			强电系统工程	203	m <sup>2</sup>	180	3.654	
22			消防系统工程	203	m <sup>2</sup>	120	2.436	
23			通风空调系统工程	203	m <sup>2</sup>	320	6.496	
24			给排水设施	203	m <sup>2</sup>	80	1.624	
小计							346.846	
1		管理中心改造提升	建筑外观改造	376	m <sup>2</sup>	800	30.080	
2	室内改造		338	m <sup>2</sup>	1500	50.700		
3	强电系统工程		338	m <sup>2</sup>	180	6.084		
4	消防系统工程		338	m <sup>2</sup>	120	4.056		
5	通风空调系统工程		338	m <sup>2</sup>	320	10.816		
6	给排水设施		338	m <sup>2</sup>	100	3.380		
7	监控系统工程		338	m <sup>2</sup>	40	1.352		
8	户外建筑灯光		1	项	120000	12.000		
小计							118.468	
1	围墙与大门修复建设	围墙修缮	554	m	1500	83.100		
2		拆除旧门楼	102	m <sup>2</sup>	250	2.550		
3		户外建筑灯光	1	项	80000	8.000		
4		主入口门楼	102	m <sup>2</sup>	2500	25.500		
小计							119.150	
1	英国领事署内庭院环境提升建设	地面铺装	3200	m <sup>2</sup>	350	112.000		
2		地被种植	9623	m <sup>2</sup>	200	192.460		
3		灌木种植	250	棵	3250	81.250		
4		乔木修剪	10	棵	1000	1.000		
5		新增乔木	80	棵	4000	32.000		
6		水体清理	600	m <sup>2</sup>	100	6.000		
7		驳岸处理	300	米	1200	36.000		
8		砌筑花池	80	m <sup>2</sup>	800	6.400		
9		景观小品	1	项	60000	6.000		
10		标识系统	1	项	150000	15.000		
11		室外电气	1	项	500000	50.000		
12		排水设施	1	项	600000	60.000		
13		休息坐凳	6	套	3000	1.800		

14		智能系统	1	项	550000	55.000
15		垃圾桶	10	套	770	0.770
16		局部边坡毛石挡土墙	500	m³	1140	57.000
小计						712.690
1	生态停车建设提升	植草砖	300	m²	250	7.500
2		充电桩	10	套	40000	40.000
小计						47.500
1	海绵设施建设	下凹式绿地	4011	m²	300	120.330
2		植草沟	1200	m²	160	19.200
小计						139.530
1	英国领事署内基础配套设施建设	室外场地雨污分流	600	m	800	48.000
2		室外监控系统	1	项	160000	16.000
3		避雷系统完善	1	项	500000	50.000
4		区域排洪沟包括涵闸改造	400	m	2500	100.000
5		加固解决洪涝侵蚀本体历史建筑墙基	150	m	800	12.000
小计						226.000
1	公厕提升建设	拆除人工房一侧一层建筑	76	m²	200	1.520
2		新建公厕76平	76	m²	5000	38.000
小计						39.520
1	龙珠石提升建设	龙珠石清理	3000	m²	200	60.000
2		步道修缮	800	m²	600	48.000
3		栏杆	300	m	880	26.400
4		灯光	1	项	200000	20.000
5		局部玻璃栈道	320	m²	3350	107.200
小计						261.600
1	英国领事署陈列馆展陈项目	室内多媒体系统	1586	m²	500	79.300
2		室内专业灯光	1	项	800000	80.000
3		展陈设施(展品布置+室内布展陈列)	1	项	8000000	800.000
4		室内恒温保护处理	1	项	3500000	350.000
5		户外建筑灯光	1	项	600000	60.000
小计						1369.30
合计						3742.88
第二部分其他费用估算						

序号	工程 和 费 用 名 称	匡 算 金 额 (万元)		技术经济 指标 占总投资 比例	备注
		其他费用	小 计		
二	工程建设其他费用	963.34	963.34	19.31%	
1	项目建设管理费	64.67	64.67		财建[2016]504号文下浮20%
2	项目建议书编制费	6.35	6.35		参照计价格[1999]1283号文，以总投资额为计算基数，行业调整系数0.8、工程复杂程度系数1.2下浮20%
3	可行性研究报告编制费	12.71	12.71		参照计价格[1999]1283号文，以总投资额为计算基数，行业调整系数0.8、工程复杂程度系数1.2下浮20%
4	社会稳定风险分析报告编制	12.67	12.67		参照中咨协政[2015]46号文



	费				下浮20%
5	社会稳定风险评估报告编制费	12.51	12.51		参照中咨协政[2015]46号文 下浮20%
6	工程勘察费（含初勘、详勘）	23.95	23.95		参照计价格[2002]10号文、建标[2011]1号文，按工程费用的0.8%计，下浮20%
7	1: 500地形图测绘、建筑立面测量、管线探测费	29.94	29.94		参照《2009年测绘生产成本费用定额》（财建[2009]17号），按工程费用的1.0%计，下浮20%
8	设计工程费	155.38	155.38		参照计价格[2002]10号文、粤价函[2011]742号文，下浮20%
(1)	基本设计费（含方案设计、初步设计（不含概算编制）、施工图设计）	149.86	149.86		参照计价格[2002]10号文，专业调整系数1.1、工程复杂系数1.0、附加调整系数1.4，扣除概算编制费下浮20%
(2)	工程概算编制	5.52	5.52		参照粤价函[2011]742号文，以总投资额为计算基数 下浮20%
(3)	施工图设计费	0.00	0.00		参照计价格[2002]10号文，专业调整系数1.0、工程复杂系数1.0、附加调整系数1.4，按工程设计费的50%计，下浮20%
9	项目水土保持方案编制费	17.97	17.97		参照保监[2005]22号文，下浮20%
10	环境影响评价报告表编制费	15.44	15.44		参照计价格[2002]125号文、粤环监协（2018）11号文，行业调整系数0.8，环境敏感程度调整系数1.2，下浮20%
11	地质灾害危险性评估报告编制费	20.80	20.80		参照《广东省地质灾害性评估取费指导价格》（2017）、《地质调查项目预算标准（2021年）》（中国地质调查局） 下浮20%
12	施工图审查费	11.66	11.66		参照计价格[2002]10号文，按勘察工程设计费的6.5%，下浮20%
13	施工阶段全过程造价控制	37.20	37.20		参照粤价函[2011]742号文，以总投资为计算基数，下浮20%
14	建设工程监理费	75.17	75.17		参照发改价格[2007]670号文，下浮20%
15	招标代理服务费	14.63	14.63		参照计价格[2002]1980号文，下浮20%
15.1	施工招标代理费	12.92	12.92		参照计价格[2002]1980号文，下浮20%
15.2	设计招标代理费	1.71	1.71		参照计价格[2002]1980号文，下浮20%
16	文物影响评估报告编制费	20.00	20.00		暂估
17	设计咨询费	17.97	17.97		参照广东省建设工程概算编制办法，按估算工程费用的0.6%计算，下浮20%
18	房屋安全鉴定费	29.94	29.94		参照粤建检协〔2015〕8号文 暂按工程费用的1.0%计，下浮20%
19	建筑信息模型（BIM）技术应用费	49.98	49.98		参照粤建科〔2018〕136号文，暂按设计施工两阶段应用考虑、按

					31.24/m <sup>2</sup> 计，下浮20%
20	白蚁防治费	1.28	1.28		参照粤价[2002]370号文，文物暂按10元/m <sup>2</sup> 计、其他按3元/m <sup>2</sup> 计
21	场地准备及临时设施费	37.43	37.43		参照广东省建设工程概算编制办法按工程费用×1.0%计算
22	工程保险费	14.97	14.97		参照广东省建设工程概算编制办法按工程费用×0.4%计算
23	施工期检验监测费	74.86	74.86		参照参照广东省建设工程概算编制办法、广东省建设工程检测收费标准、汕住建通〔2021〕23号暂按建设工程费用×2.0%计算
24	竣工验收检验监测费及其他检验监测费	56.14	56.14		参照参照广东省建设工程概算编制办法、广东省建设工程检测收费标准、汕住建通〔2021〕23号暂按建设工程费用×1.5%计算
25	城市基础设施配套费	149.72	149.72		参照粤价[2003]160号文、汕市财综〔2010〕27号文，暂按工程费用的4%计
三	<b>工程预备费</b>	<b>282.37</b>	<b>282.37</b>	<b>5.66%</b>	取工程费用、其他费用两项之和的6%
1	基本预备费	282.37	282.37		取工程费用、其他费用两项之和的6%
2	涨价预备费	0.00	0.00		
四	<b>建设总投资 (一+二+三)</b>		<b>4988.59</b>	<b>100.00%</b>	

10.5 资金筹措与资金使用计划

资金筹措

通过申报债券资金、市财政统筹等多渠道筹集解决。

资金使用计划

10-2 项目分期计划表

序号	项目名称		建安费估算（万元）			
2023年建设计划						
1	英国领事署一期基础修缮		362.284			
2	围墙与大门修复建设		119.15			
3	生态停车建设提升		47.5			
4	管理中心改造提升		118.468			
5	配套设施楼提升建设		346.846			
6	公厕提升建设		39.52			
小计			1033.768			
2024年建设计划						
1	龙珠石提升建设		261.6			
2	英国领事署内庭院环境提升建设		712.69			
3	海绵设施建设		139.53			
4	英国领事署内基础配套设施建设		226			
小计			1339.82			
2025年建设计划						
1	英国领事署陈列馆展陈项目		1369.3			
小计			1369.3			
合计			3742.888			
序号	项目（费用）名称	估算投资金额 （万元）	分年投资计划			备注
			2023年	2024年	2025年	
	比例		27.62%	35.80%	36.58%	
—	总投计划	4988.59	1377.82	1785.74	1825.03	
1	工程费用	3742.88	1033.76	1339.82	1369.3	
2	工程建设其他费用	963.34	266.07	344.84	352.43	
3	预备费	282.37	77.99	101.08	103.30	

# 第十一章 社会评估

## 11.1 对当地文化、教育的影响

项目的建设，对当地文化教育事业发展是一种有益的补充，有利于社会事业进步，同时，通过项目改善了城市景观，完善了汕头英国领事署旧址及礮石风景名胜区基础设施水平，提升了汕头英国领事署旧址对外服务能力，提升城市品位和地区形象，将有力地促进当地经济的发展。项目属非工业性项目，没有大的污染源，卫生方面没有大的负面影响。

## 11.2 对城市基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目的建成，对基础设施如供电、以及建筑材料等有一定的需求量，但就项目的总体规划来看，项目对城市基础设施、服务容量基本不会产生影响。同时，项目建设符合风景区的发展规划，对城市化进程有积极影响。

## 11.3 对居民生活质量、就业的影响

项目的建成，能够提供一定的就业岗位，而且通过带动周边土地升值和经济的发展，也有助于带动关联产业增加就业岗位，从而促进社会事业进步，对居民生活质量和就业产生正面影响。

## 11.4 与社会互适性分析

本项目的建设，得到市各级政府有关部门以及沿线人民群众的大力支持。本项目的建设，将会提升区域的文化品牌，大大刺激沿线地方经济的快速发展。当地政府、各部门和人民群众对本项目极为重视并大力支持，愿意积极做好项目实施前的协调工作，为本项目提供良好的社会环境。

本项目充分考虑了未来城市的发展方向、布局形态和用地性质，分析了城市空间发布结构和特点，城市发展的规划和布局，同时考虑与城市规划的用地不冲突，用地的可能性以及与其他城市公用事业协调性，达到与控规、以及城市总体规划的密切配合。

本项目考察与当地社会环境的相互适应关系。分析的社会因素包括：不同利益群体、当地组织机构、当地技术文化条件。项目建设符合地区各利益群体的关系，得到各类组织的支持，适合现有的技术条件和地区文化条件，具有很好的社会合适性。

## 11.5 社会风险分析

本工程存在一定的建设风险。项目建设风险集中反映为工程技术风险方面。

## 11.6 技术风险

项目技术风险：本工程会受地质条件、环境条件、气候条件等诸多因素的约束，存在一定的技术风险。总的来说项目采用的施工技术为成熟技术，但在工程施工中有许多不定因素，工程设计方案是否能按预期设计实现，也存在一定的技术风险和安全风险。设计和施工单位仍应充分认识技术风险可能出现的每个环节，加强安全风险防范和预控措施。从总体上讲，本项目的工程技术为成熟技术，风险不大。

## 11.7 投资风险

在建议书阶段，投资估算根据主要工程量及类似工程发生费用估算，考虑整个项目建设周期较短，但建设投资仍然存在人工、建设材料价格上涨风险。

## 11.8 风险防范措施

### 1) 技术风险防范措施

为保证工程技术的顺利实现，设计单位在初步设计阶段要做好现场考察和详细调查，尽量将地下及周边环境设施情况调查清楚，通过精心设计，掌握各种控制因素，充分考虑工程实施的方便性和可行性。同时，及早同相关部门做好沟通和协调工作，在施工阶段重点地做好安全防护，采取有效措施，以保证技术方案的顺利实现。

### 2) 投资风险防范措施

本工程的施工周期较短，但存在物价上涨因素造成的投资风险，在施工期应加强施工组织 and 工期计划，合理安排资金使用计划和材料采购时机，针对存在的投资风险，做好详细的分析并加强预测和预控。对施工条件和地下不确定因素，设计和施工单位均应在前期做好细致的调查工作，做到事前了解，提前防范，并提前作好周围各相关单位的协调工作，减少或杜绝不必要的费用支出，在资金使用上控制风险。

## 11.9 社会评价结论

项目业主已于政府相关部门协调完善相关手续，项目建设得到有关部门的大力支持，引发社会矛盾的可能性不大。在项目建设期，应选择合适的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降到最低程度，与所在地方政府保持畅通的沟通管道，控制不安定因素，避免矛盾激化而影响项目建设进程。在建成投入使用要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对周边环境的容量需求，避免环境因素引发的社会风险，基于社会评价的角度，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设和可持续发展，社会风险较低，该项目的建设可行。

## 第十二章 结论与建议

### 12.1 结论

#### 12.1.1 项目实施符合国家相关的发展政策。

本项目建设符合相关政策规划的要求，通过建设英国领事馆，运用资料、实物、全息投影、多媒体互动等布展手段，多角度全方位展示汕头开埠文化，对于宏扬潮海精神，回忆历史人文，推动文化产业发展具有重要作用。项目建设强化了汕头市民的文化认同、文化自信、文化自豪感，对传承城市文脉具有积极意义，同时有利于加快构筑文化高地，促进文旅产业成为地区支柱性产业目标的实现，推动地区旅游经济加速发展。因此，本项目建设是必要的。

#### 12.1.2 项目区位良好，建设条件具备：

本项目为汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目，周边市政配套完善，各项市政设施能够满足本项目的建设运营需求。

#### 12.1.3 项目建设资金构成明确，来源有保障：

项目估算总投资约4988.59万元，其中建安费用为3742.88万元、其他费用963.34万元。

#### 12.1.4 项目建成后社会、经济效益显著：

本项目建成后，有利于高质量推进汕头文化产业建设，挖掘潮汕深厚的人文历史资源、弘扬潮汕优秀传统文化、传承历史悠久的城市文脉，具有重大的现实意义和深远的历史影响。

因此，本项目建成后的社会经济效益显著。

综上所述，本项目建设必要性充分，建设内容及规模明确，资金来源有保障，项目对周边环境基本无不良影响，项目社会经济效益显著，项目建设切实可行。

### 12.2 建议

结合工程实际情况，提出以下几点建议：

本项目建设意义重大，建设工期紧，为满足项目需求，建议迅速落实前期工作，以保证项目建设的顺利进行。

(2) 建筑外立面所涉及的三线规整工作，应尽快摸查清楚所涉及的管线单位，以利



于后续确定三线规整的位置；

(3) 建议运用科学的管理模式，保证项目科学有序的运行。

(4) 注重节能减排及环境保护，利用先进的科学技术降低项目建设过程中的资金投入及环境影响。

(5) 建议结合规划资料进行详细分析论证，完善布局，有利于后一阶段工作。

(6) 街道涉及建设内容复杂、琐碎，历史遗留问题多，需在后续的设计工作中进行细致摸查调研，因地制宜，进一步落实具体建设。

## 第十三章 附件

2022年9月7日第一场专家咨询会



## 专家意见书

<b>项目名称</b>	汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目项目建议书		
<b>委托评估单位</b>	汕头市发展和改革局	<b>建设单位</b>	汕头市自然资源局、汕头市礐石风景区名胜区管理局
<b>报告编制单位</b>	广东新长安建筑设计院有限公司		
<b>报告评估单位</b>	广东财贸建设工程顾问有限公司		
<b>专家姓名</b>	肖玲	<b>职称</b>	高级经济师
<b>工作单位</b>	广东省国际工程咨询有限公司	<b>职务</b>	部长

评估意见：

**总体评价：项目章节较完整、内容详实、论述清晰、结论基本可信。**

**修改意见：**

1、可研报告大纲方面：建议将第七章中的7.1环境保护并入第六章环境影响评价中。二类费用中有绿色建筑的费用，但对应工程没有绿色建筑的章节与等级描述；建议增加项目运营成本的测算。

答：已修改，按意见拆分第七章 节能分析；本项目为收费项目免费向社会开放，不计取运营成本。

2、第六章环境影响评价章节：序号错乱；环境影响分析因素与对应措施不匹配，如施工期风险影响没有交通，但措施中有，而运营期的风险只分析了大气环境影响，但对应措施包括气、声、固；小标题与内容不对称，如标题为绿化降噪，但内容是绿化对有害气体的吸收，而下面又有单独减小噪声的措施。6.2.2使用期环境保护建议与6.2.3使用期环境保护建议重复。同

时建议统一运营期与使用期两个概念。第七章7.1环境保护章节内容与第六章重复。

答：已修改，第六章与原第七章内容合并，增加节能章节，详见第六章环境影响评价以及第七章 节能分析

3、考虑到本项目有厨房设施，建议节能章节应增加对天然气的能耗计算。

答：经复核，项目不考虑使用天然气，考虑采用电能。

4、资金筹措章节应补充资金使用计划。

答：已修改，详见10.4 资金筹措与资金使用计划

专家签名：

年 月 日

## 专家意见书

<b>项目名称</b>	汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目项目建议书		
<b>委托评估单位</b>	汕头市发展和改革局	<b>建设单位</b>	汕头市自然资源局、汕头市礐石风景区名胜区管理局
<b>报告编制单位</b>	广东新长安建筑设计院有限公司		
<b>报告评估单位</b>	广东财贸建设工程顾问有限公司		
<b>专家姓名</b>	陈瑛	<b>职称</b>	高级工程师 注册造价工程师
<b>工作单位</b>	汕头市城建工程设 计院	<b>职务</b>	

1、本项目建议书未有能体现各建筑物及主要构筑物的总平面图，面积描述不够清晰及前后不符（p1总建筑面积3290m<sup>2</sup>，p18-3.1各单位面积相加总和2860m<sup>2</sup>，p29、30表4-1项目建设表面积又与上面描述不同）。建议补充现状及修复后总平面图，标注各建筑物名称及面积。对文本中叙述的面积数量复核改正。

答：修改，详见3.1 项目选址概况

2、投资估算编制依据补充工程其他费开列项目的计费依据；10.3.10增加《广东省市政工程综合定额2018》、《广东省园林绿化工程综合定额2018》。

答：已补充，详见10.3 编制依据

3、投资估算章节10.4补充总投资汇总。

答：已补充，详见10.4 投资估算及资金来源

专家签名：

年    月    日

## 专家意见书

<b>项目名称</b>	汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目项目建议书		
<b>委托评估单位</b>	汕头市发展和改革局	<b>建设单位</b>	汕头市自然资源局、汕头市礐石风景区名胜区管理局
<b>报告编制单位</b>	广东新长安建筑设计院有限公司		
<b>报告评估单位</b>	广东财贸建设工程顾问有限公司		
<b>专家姓名</b>	马文卫	<b>职称</b>	建筑学高级工程师 一级注册建筑师
<b>工作单位</b>	广东勘设建筑技术服务中心	<b>职务</b>	
<p>评估意见：</p> <p><b>一、设计文件的内容及深度：</b></p> <p>经对 <u>汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目项目建议书</u> 文件进行技术审查，该报告的编制依据明确，调研情况清晰，项目需求分析合理，报告内容完整，主要技术标准选取符合规范。</p> <p>对报告中尚存在的部分问题需进一步修改和完善，可作为下一阶段文件的编制依据。</p> <p><b>二、存在的问题与建议：</b></p> <p>1.第三章，关于项目现状的评估部分，建议适当补充项目场地、环境、园区设施等现状照片，以充实本报告的内容，利于对项目背景和基本情况的了解和分析，并能充分说明推进建设项目必要性。</p> <p>答：已采纳修改，详见3.1 项目选址概况</p> <p>2.建设方案中，应明确区内建筑物的基本情况，包括建筑分类、建筑规模（建筑面</p>			



积、建筑高度、层数等），并按相应的标准、规定进行改造、修缮。

答：已采纳修改，详见3.1 项目选址概况

3.本项目的建设方案包含建筑物的外立面改造及翻新，报告中仅说明更新部分外墙与现有主体外立面统一，尚应补充明确具体选用的主要材料品种、规格及色调等。

答：已采纳修改，详见4.3 建设方案中各建筑关于改造所用的主要材料品种、规格及色调补充内容。

4.本项目包含充电车位的建设，该部分仅对社会现状关于充电车位的基本情况进行描述，内容深度不足；应结合本项目的实际情况，明确充电车位的选址及建设规模等内容。室外充电车位应避免选在排水设施不完善的地点。

答：已采纳修改，详见4.3.7 生态停车建设提升

5.第4.2.10公厕提升章节，根据《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）8.3.4相关规定，结合本项目公厕规模及特性，可无需设置自动喷水灭火系统。

答：已采纳修改，取消自动喷水灭火系统，详见4.3.10 公厕提升建设

专家签名：

2023年03月30日

## 专家意见书

<b>项目名称</b>	汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目项目建议书		
<b>委托评估单位</b>	汕头市发展和改革局	<b>建设单位</b>	汕头市自然资源局、汕头市礐石风景区名胜区管理局
<b>报告编制单位</b>	广东新长安建筑设计院有限公司		
<b>报告评估单位</b>	广东财贸建设工程顾问有限公司		
<b>专家姓名</b>	沈怀涛	<b>职称</b>	高级工程师 注册电气工程师
<b>工作单位</b>	汕头市建筑设计院有限公司	<b>职务</b>	

汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目 电气专业意见如下。

1、建议考虑供电条件及形式，明确电源进线是采用低压还是高压，考虑是否设置配套的变电所，预留相应的位置并纳入预算。

答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—用电设计

2、充电桩采用快速充电桩的用电负荷较大，且数量较多，有20个，应充分考虑供电的条件和设施

答：已修改，详见4.3.7 生态停车建设提升

3、应重新测试原有建筑物的接地电阻。如结果不能满足新规的接地要求，应提出相应改造的方案和措施。

答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—防雷设计

专家签名：

年      月      日

## 专家意见书

<b>项目名称</b>	汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目项目建议书		
<b>委托评估单位</b>	汕头市发展和改革局	<b>建设单位</b>	汕头市自然资源局、汕头市礐石风景区名胜区管理局
<b>报告编制单位</b>	广东新长安建筑设计院有限公司		
<b>报告评估单位</b>	广东财贸建设工程顾问有限公司		
<b>专家姓名</b>	郭一峰	<b>职称</b>	高级工程师，注册公用设备工程师（给水排水）
<b>工作单位</b>	汕头市建筑设计院有限公司	<b>职务</b>	
<p>根据大中型建设工程设计审查技术审查主要内容，本工程设计基本达到要求。尚存在以下问题：</p> <p>1. 建议书中应补充生活给水系统的设计标准参数。 答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—室外给水系统：</p> <p>2. 落实市政供水压力是否满足建筑直供压力要求，若不满足压力要求应设置供水增压设施。 答：已修改，详见3.2.5 工程用水用电</p> <p>3. 落实室外消防水量是否是25L/S，若是落实是否有市政给水可以不同方向接入二路。 答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—室外消防给水系统：</p> <p>4. 建筑面积1100平方米，落实是否需要设置自动喷水灭火系统。 答：经复核，已删除自动喷水灭火系统。</p> <p>5. 建筑体积是否达到5000立方米，落实是否需要室内消防给水系统，是否需要高位消防水箱。 答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—消防水系统</p>			

6. 补充管材经济技术比选。室外给水建议采用PE给水管，室外排水管建议按经济技术比选。

答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—管材比选

7. 补充消防设计依据标准，建筑防火设计等级及性质，建筑高度，建筑体积等。

答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—消防水系统

8. 雨水量按景洪市的暴雨强度公式？

答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—雨水排水系统：

9. 不采用砖砌检查井，检查井内应设置防坠落措施。

答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—排水检查井

10. 排水管及基础和排水管与检查井等构筑物应按建筑与市政工程抗震通用规范采用柔性连接检查井。

答：已修改，详见4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—排水检查井

11. 补充更新国家规范标准，例如：

建筑给水排水与节水通用规范，建筑节能与可再生能源利用通用规范，建筑与市政工程抗震通用规范等。

答：已修改，详见4.1 设计依据以及4.3.9 英国领事署内基础配套设施建设—消防设计

专家签名：

年 月 日



# 中共汕头市委办公室

---

汕市办知〔2021〕1号

## 中共汕头市委办公室 汕头市人民政府办公室 关于印发《汕头市加强历史文化保护和利用 实施“八个一批”工程方案》的通知

各区（县）党委和人民政府，市委各部委，市直各单位，市各人民团体，中直和省直驻汕单位：

《汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中共汕头市委办公室  
汕头市人民政府办公室

2021年1月6日

## 汕头市加强历史文化保护和利用 实施“八个一批”工程方案

为深入贯彻习近平总书记出席深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会和视察广东、汕头重要讲话重要指示精神，根据广东推进历史文化保护和利用工作部署，大力推进汕头市历史文化保护和利用工作，计划实施“八个一批”工程方案，现制定如下方案。

### 一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察广东重要讲话重要指示精神，落实习近平总书记在汕头和潮州考察时对历史文化保护和利用工作的重要指示，珍惜和保护好历史文化遗产，加强非物质文化遗产、城市历史文化遗产、老城区、“侨批”文物的传承和保护，推动汕头以更大魄力、在更高起点推进改革开放，以“补齐短板、提升品质、激发活力、形成品牌”为路径，努力开创汕头市历史文化遗产保护利用新局面，加快建设立足粤东、面向全国的区域文化高地。

### 二、工作任务

（一）搭建一批平台，推动新时代优秀传统文化守正创新。



1.保护和利用侨批文化资源，做好侨批的保护、研究、开发、利用。推动侨批记忆工程，弘扬“进取、勤劳、开放、包容、奉献”的华侨精神，把长期以来侨胞和侨乡人民在建设家园、追求美好生活的奋斗中开展的精神活动、积淀的文化成果、创造的文明财富充分挖掘、继承和弘扬起来，使之成为有助于凝聚侨心侨力，弘扬时代精神的先进文化。积极深入地推进侨文化研究工作，发动社会力量捐赠侨批文物，优化侨批存藏环境，提升侨批展示水平，持续推进侨批数字化保护，创建共享、自主、开放的侨批登记和运用平台。

2.大力推进华侨文化交流传播，营造侨乡人文环境，举办华侨文化节，为研究华侨文化和侨批文化提供平台，更好地打造广大海外侨胞共同的精神家园。建设海外华文教育创新发展服务中心，挖掘打造一批具有侨文化元素、展现新时代美丽乡村风貌的最美侨村，继续在海外潮籍社团中设立一批“汕头海联文化驿站”。

3.积极推动非遗项目与市场、与文化创意、与旅游融合发展，开发文创产品和旅游产品，开展文化服务。探索性地在全市范围内创建集生产、展示、体验、传习、销售于一体的非遗集聚区，形成“传习培训基地+生产基地+市场集聚”的非遗集聚区模式。鼓励运用现代高新科学技术，创新非遗传统戏剧、传统舞蹈、传统音乐等类别演出形式，提升节目创意，突出地域

特点和文化特色，在非遗集聚区或旅游景区打造优秀旅游演出节目。

## （二）打造一批街，推进老城区焕发新活力。

1.以小公园开埠区为重点，把老城区改造提升同保护历史遗迹、保存商埠文脉统一起来，采用“分片实施，重点示范”的策略，分步以街区为修复单元，循序渐进开展活化利用。实施顺昌街区示范工程，按照“汕头源地·活力街区”的总体定位，以文化、产权、工程为导向，用绣花功夫整体打造一个精细化的历史文化街区。

2.按程序积极申报国家、省历史文化街区，进一步传承城市文化根脉，着力打造底蕴深厚、特色鲜明的历史文化街区，不断提升汕头的辐射带动力和区域竞争力。完成第二、三批历史建筑申报工作。创建广东省文物保护利用示范区。依托小公园开埠区丰富文物资源，在全面有效保护基础上，创新文化保护利用机制，推动区域性文物资源整合和集中连片保护利用，加强传统文物保护利用与现代科技融合创新，加大形象宣传推广，到2022年初步建成地域特色鲜明、文旅深度融合、社会效益和经济效益良好的文物保护利用示范区。

3.丰富文化体验形式，打造活力街区。培育一批沉浸式打卡点和品牌节庆活动，加强公共服务设施建设，规划美食聚集区，编制小公园文创宣传册页，营造浓厚文化氛围，丰富旅游产品

供给，把小公园打造成全国旅游目的地。

（三）建设一批馆，全面立体展示汕头历史文化和人文形象。

1.加大红色革命遗址保护利用力度，推进红色文化深度挖掘和生动展示。重点推进适宜楼遗址及侯祥麟故居（镇园）保护活化项目、潮汕铁路总务处车务处旧址修缮保护利用项目、“火焰社”通信处旧址保育活化项目。继续挖掘南粤“左联”、中央红色交通线等红色文化，研究和认定张太雷等革命先驱在汕起草团一大纲领章程的史实和遗址，将西堤公园的码头、中央红色交通线旧址、“火焰社”通信处旧址、适宜楼遗址、潮汕铁路总务处车务处旧址等有机串联。

2.进一步推进小公园专题博物馆群建设。分批分期建设涵盖革命、华侨、贸易、工业、教育、海丝、科技等多个主题的展馆，打造全面立体展示历史文化和人文形象的博物馆群。对位于安平路46号的蔡楚生电影史迹馆进行原址升级，将安平路48号至52号建筑作为新增馆舍，增补对“中国电影之父”郑正秋生平及成就的系统性展示，完善博物馆配套设置，把电影馆建设成为国内有影响的主题博物馆。完成西堤公园馥园、石炮台公园国防教育主题公园展览馆、中山公园老博物馆展陈建设。

3.促进博物馆公共文化服务提质增效。绘制汕头博物馆全景地图。市博物馆加快与汕头开埠文化陈列馆和汕头侨批文物馆



的整合提升，建设粤东文物考古工作站，搭建文物考古学术研究区域中心平台，力争提升至国家二级馆。

4.加快推动潮汕历史文化博览中心的配套建设，设置潮汕华侨历史博物馆、汕头美术馆、潮汕非物质文化遗产展示馆等三个公益性展馆，打造集文化、展示、休闲、旅游等多功能为一体的城市文化地标。

#### （四）出版一批书，挖掘潮汕历史文化资源。

1.发掘侨批文化的丰富内涵，高质量编撰《汕头侨批文物馆资料丛编》，多角度、跨学科、全方位展示侨批文物。编制《穿越小公园》系列丛书（一套八册），汇集小公园、文物·历史建筑、红色文化、民俗文化、美食、领事·洋行、批局旧址、街巷景色等八个主题资料。

2.积极探索非遗保护与传承发展新模式，促进汕头优秀传统文化创造性转化、创新性发展，拓展非遗影响力，真正融入民众生活。完善建设非遗数据库，开展“抢救性记录”工作，健全传承机制。利用数字多媒体现代化技术手段，全面、真实、系统地记录非遗代表性传承人掌握的非遗知识和技艺，为传承、研究、宣传、利用非遗留下宝贵资料。整理出版《汕头市非物质文化遗产大观》、《非遗丛书》等非遗史料性书籍。

3.选取馆藏潮汕历史文化古籍中具有鲜明地域特色、历史及文献价值较高、内容相对完整、利用率较高以及相对稀缺者进

行全书高清扫描、影印潮汕历史文化古籍。建立具备全文识别功能的文本数据库，便于使用者通过文本内容、题名、责任者、出版时间等项进行检索和查阅。

#### （五）编排一批戏，讲好汕头故事。

1. 组织拍摄一部以开放与华侨为主题的约 40 集电视连续剧，以艺术形式揭示习近平新时代中国特色社会主义思想的强大真理力量、思想理想、实践力量，展现从过去落后挨打被动开放、到兴办经济特区主动开放、再到新时代主动全面开放的发展历程，引导人们从中感悟党的领导和我国社会主义制度的显著优越性，坚定中国特色社会主义道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，以更大魄力、在更高起点上推进改革开放，努力在全面建设社会主义现代化国家新征程中走在全国前列、创造新的辉煌。

2. 挖掘传统文化底蕴，提升文化产品的品位，全力打造人民群众喜闻乐见的文化精品，给观众送去富有浓郁生活气息、反映人民群众真实感受的文艺作品。继续扶持广东潮剧院等文艺院团围绕重要时间节点打造舞台艺术精品，完成潮剧《秘密交通站》、《绣虎》的创排及演出，积极推进优秀剧目参加全国性展演。

3. 进一步投入资金，提升舞剧《岭上梅》水平，使其成为一部集思想性、艺术性、观赏性于一体的红色剧目。研讨、创排

《英雄长歌》、《望海潮》，力争在建党 100 周年的时间节点上首演，弘扬优秀民族传统文化，打造讴歌人民新创造的文艺精品。

（六）做好一批考古项目，探索潮汕历史文化闪光点。

1.推进海上丝绸之路申遗，开展妈祖文化史迹普查。重点做好“南澳I号”水下保护区和沿海水下文化遗产丰富区域的保护工作，推动“南澳II号”保护发掘工作。提高“南澳I号”考古成果的展示、宣传、研究水平，依托“南澳I号”出水文物以及考古发掘成果，打造以海丝文化和海洋文化为主题的文化旅游新载体。

2.进一步开展龟山汉代遗址保护利用，对遗址保存状况及赋存环境开展评估，加强对龟山建筑遗址周边环境整治，编制龟山汉代遗址保护规划和龟山遗址公园景观设计，在科学保护遗址的基础上，充分、准确阐释遗址的价值。

3.推进潮汕文化内涵深入研究和深度挖掘。深挖汕头开埠文化、特区文化、海洋文化、侨乡文化和红色革命文化，配合省古迹保护协会开展潮汕地区园林建筑课题研究。

（七）实施一批文物保护工程，延续保存历史文脉基因。

重点开展华侨文物、红色文物、开埠文物、海丝文物保护工程，对具有突出代表性和较高文物价值的文物保护单位进行勘察、设计、修缮，把最有价值的文物资源和历史信息完整而客观地保存下来。包括实施国民革命军东征军总指挥部政治部



旧址、大南山红宫等红色文物修缮工程；实施陈慈黉故居、西园等华侨文物修缮工程；株式会社台湾银行旧址（汕头开埠文化陈列馆）、英国领事署旧址、中山公园、潮海关税务司旧址等开埠文物保护工程；西塘、新兴街等海丝、南粤古驿道相关史迹的修缮保护工程。修缮活化冠山书院，展示潮汕人好学求知、崇文尚教优良传统，为市民提供文化熏陶好去处。

#### （八）树立一批惠民文化品牌，丰富群众文化生活。

1.建设岭南书院，创建品牌书店。利用百载商埠建筑“胡文豹大楼”为载体，建设集学习教育、志愿服务、道德讲堂、文化展示等为一体的综合型书院，不断提升公共文化服务水平，推动全社会形成终身学习、文明进步的良好氛围，促进文明城市与文明市民共同成长，进一步丰富城市内涵，提升城市文化品位，打造城市“文化客厅”。

2.在小公园中山纪念亭、红亭戏台、老妈宫戏台举办“戏亭印象”、“潮剧大观园·周五有戏”系列活动，通过歌曲、舞蹈、小品、潮乐演奏等多种文艺形式，营造出欢乐祥和文化氛围，丰富市民文化生活。

3.组织开展“汕头文化大讲堂”系列活动，以“弘扬潮汕文化”为主题，讲授潮汕民俗文化、音乐戏剧、舞蹈美术、人文社科、科技经济等知识，让高雅艺术、高雅文化走近寻常百姓，促进崇文意识，提高市民文化艺术修养，传播潮人优秀文化，



提升城市文化品位，打造城市文化品牌。

### 三、工作要求

#### （一）加强组织领导

贯彻落实好习近平总书记出席深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会和视察广东、汕头重要讲话重要指示精神是当前和今后一个时期的头等大事和重要政治任务。各有关部门主要负责同志要亲自抓、负总责，增强对历史文化的敬畏之心，从全局和战略高度充分认识历史文化保护利用工作的重大意义，担当实干，乘势而上，推动习近平总书记的重要指示精神落地生根。

#### （二）加大资金投入

加大各级财政对历史文化保护利用的投入，统筹全市文物保护单位、博物馆纪念馆、非物质文化遗产代表性项目资金规划，加强保护、分批推进、形成体系。对文物日常维护、应急抢救、保护修缮、展示利用等予以保障，支持保障文化遗产重点项目、重大工程有序推进。

#### （三）坚持多措并举

要坚持保护优先、保用结合、以用促保、精准施策的总体思路，厘清政府和市场、政府和社会关系，更好履行文化部门的宏观指导和监管督察职责，更加彰显文博单位的保护研究和公共服务功能，提升社会参与的荣誉感、安全感、获得感。充分发挥社会参与、市场机制在历史文化遗产领域资源配置和活

化利用中的重要作用，实现社会主体、市场主体由辅助到支撑的重大转变，提供多样化的文化产品，成就高品质的文化体验，促进高质量的文化消费。

#### （四）务求工作实效

各级各部门要压实责任，组织对牵头的项目任务进行再研究、再梳理、再细化，逐一明确工作任务的具体措施、具体步骤、具体要求，把任务分解到每一环节，把责任压实到每一责任人，把进度安排到每一时间点。市委办公室、市政府办公室对未能按期完成工作任务的责任单位要进行督办和指导，提出具体管用的建议，确保项目顺利如期完成。

附件：汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”  
工程方案任务清单

# 汕头市自然资源局文件

汕自然资源〔2023〕7号

签发人：陈锋维

## 关于启动汕头英国领事署旧址二期修缮 及展陈项目建设的请示

汕头市人民政府：

为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想 and 习近平总书记视察广东系列重要讲话重要指示精神，落实习近平总

书记在汕头和潮州考察时对历史文化保护和利用工作的重要指示，按照《中共汕头市委办公室 汕头市人民政府办公室关于印发<汕头市加强历史文化保护和利用实施“八个一批”工程方案>的通知》（汕市办知〔2021〕1号）及《文件处理表》（汕府办文〔2022〕2-52号）的部署要求，我局牵头市礐石风景名胜区管理局扎实推动汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目前期工作，组建项目领导专家咨询组，召开了首场专家座谈会；依托专业设计咨询机构提供技术支持，编制了汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目建议书及可行性研究报告、投资估算等。

根据推进工作的需要，2022年10月26日我局牵头市礐石风景名胜区管理局就《关于启动汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目建设的请示》向濠江区政府，市发展和改革局、市财政局、市住房和城乡建设局及市文化广电旅游体育局发函征求意见建议。截止2022年11月18日，我局已收到上述五个单位的回复意见，各单位原则同意或支持尽快开展汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目建设。鉴于英国领事署旧址是省级文物保护单位，濠江区政府及市文化广电旅游体育局要求“有关文物本体修缮工程是涉及保护范围和建设控制地带的建设工程须依法办理相关手续”。市发展和改革局建议请示事项增加“请市政府落实相关职能部门出具历史建筑修缮的意见”。市财政局建议“按照科学、合理、节约原则推进项目建设”；资金来源表述为“通

过申报债券资金、引进社会资本、市财政统筹安排等多渠道筹集解决”。

经研究,为尽快推动工作进程,我局现就有关事项请示如下:

(一)请求市政府同意启动汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目,并由市礮石风景名胜区管理局作为主体开展建设,市自然资源局负责牵头指导工作。

(二)请求市政府同意通过申报债券资金、市财政统筹安排等多渠道筹集解决项目资金。

妥否,请批复。

附件: 1.关于启动汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目建设的请示(汕礮景〔2022〕31号)

2.征求意见函

3.回复意见汇总



(联系人: 朱晓宏, 联系电话: 13502990386)

---

汕头市自然资源局

2023年1月4日印发

— 3 —



# 中共汕头市自然资源局党组会议纪要

〔2022〕19 号之一

中共汕头市自然资源局党组

2022 年 7 月 25 日

2022 年 7 月 15 日，局党组成员、副局长王建平在局八楼东会议室主持召开局党组会议，传达贯彻习近平总书记关于安全生产的重要指示批示精神，研究有关重大事项。局领导班子成员及有关科室、部门负责人参加会议。纪要如下：

## 一、传达贯彻习近平总书记关于安全生产的重要指示批示精神

会议传达学习了习近平总书记关于安全生产的重要指示批示精神，李克强总理在 7 月 11 日全国安全生产电视电话会议的重要批示精神，7 月 12 日全省疫情防控工作电视电话会议精神以及 7 月 15 日市政府党组（扩大）会议、常务会议精神。会议要求，局系统各单位各部门要深入学习贯彻习近平总书记关于安全生产的重要指示批示精神，树牢安全生产底线思维，压紧压实安全生产责任和措施，以时时放心不下的责任感，真正做到守土有责、守土担责、守土尽责，有效防范化解重大安全风险。要持续夯实安全生产基础，着力做好地质灾害预防预测，严格落实“雨前排查、雨中巡查、雨后复查”制度，采取常规检查和汛期重点检查相结合的方式，加强现场检查、督促和指导；要进一步加强监测预警，加强隐患点专业监测，严格落实值班值守制度，确保我市自

然资源领域安全稳定。

要从政治和全局高度深刻认识疫情防控的重要性紧迫性，以时不我待的精神、分秒必争的行动，织密织牢常态化疫情防控防线，以铁的肩膀、铁的作风、有效的执行把疫情防控各项部署落到实处。紧紧围绕“防风险、保安全、迎二十大”这条主线，全力维护社会持续稳定，为党的二十大胜利召开营造良好环境。（陈锋维同志牵头，局系统各单位各部门落实）

## **二、传达贯彻林锐武常委 7 月 6 日莅临我局调研时的指示要求**

会议传达学习了市委林锐武常委 7 月 6 日莅临我局调研时的指示要求，对局系统贯彻落实工作进行再研究，再部署。会议要求，局系统各单位各部门要切实提高政治站位，把思想和行动统一到林锐武常委的指示要求上来，围绕市委市政府构建“三新两特一大”产业发展格局，加快推进“工改工”，扎实推进自然资源“12345”行动，主动作为，科学谋划，提速审批，严格监管，久久为功，在奋力建设新时代中国特色社会主义现代化活力经济特区中展现新作为、干出新气象，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。（陈锋维同志牵头，局系统各单位各部门落实）

## **三、研究部署加快推进节水型机关创建工作**

会议听取了办公室关于加快推进局节水型机关创建工作的汇报，研究部署局相关工作。会议原则同意办公室提出的四个方面创建意见，抓紧成立局节水机关工作领导小组，由办公室分管领导任组长，办公室主要负责人任副组长，组员由相关科室抽调人员组成，加强对创建工作的组织领导。会议要求，局机关各科室要深刻认识节水型单位创建工作的重要性和必要性，按上级的



部署要求，建立健全节水管理制度，培养节水良好习惯，积极向市财政局申请专项资金，抓紧更新改造节水器具，强化办公场所节水日常管理，确保按时保质完成节水型单位创建。（黄关生同志牵头，办公室落实，局机关各科室配合）

#### **四、审议局无烟机关管理制度**

会议听取了办公室关于《汕头市自然资源局无烟机关管理制度》制订情况的汇报，原则同意印发实施。会议要求，发挥制度管人管事作用，强化检查督导，全方位多渠道开展宣传，致力营造整洁卫生的办公环境。（黄关生同志牵头，办公室、人事科、机关纪委分工落实）

#### **五、审议局办公大楼门前树木换植费用支付事项**

会议听取了办公室关于支付局办公大楼门前树木换植费用的汇报，鉴于市有关部门明确支持该项费用由我局负责，原则同意支付该项费用，经费支出控制在 4.8 万元以内，在自然资源管理工作经费中列支。会议要求，抓紧办理有关手续，费用在树木养护期满后支付，并按要求及时将已成活的树木移交市城管局管养。（黄关生同志牵头，办公室落实）

#### **六、审议我局法治建设工作的自查报告**

会议听取了法规科关于局法治建设工作自查情况的报告，原则同意按会议意见修改完善后，抓紧按要求上报。（谢大平同志牵头，法规科落实）

#### **七、审议我市跨地市出售 250 亩水田指标转让合同签订事项**

会议听取了耕保科关于签订我市跨地市出售 250 亩水田指标转让合同的汇报，原则同意按规定程序与水田指标购买方签订指标转让合同。会议要求，按规定抓紧签订，及时将交易信息报省

自然资源厅备案确认，以及做好整理归档，确保完整准确。（林贤武同志牵头，耕保科落实）

#### **八、审议开展原英国领事署旧址二期修缮有关事项**

会议听取了磐石风景名胜区管理局关于开展原英国领事署旧址二期修缮有关请示事项的汇报，原则同意由磐石风景名胜区管理局作为实施主体负责磐石原英国领事署旧址二期修缮工程及保育活化展陈，并作好日常运营管理，所需建设、日常管理及运营维护资金按规定报市财政局列入该局财政预算。会议要求，市局要指导督促磐石局严格按市政府批复的修缮要求组织实施，有序推进各项修缮工程，确保按时高质完成修缮任务。（谢大平同志牵头，磐石风景名胜区管理局落实）

**会议还审议了其他事项。**

出席：王建平、林贤武、黄关生、肖旭宜、廖金坤、  
谢大平

请假：刘红卫（参加会议）

（陈锋维参加省委党校中青班学习）

列席：宋伟军、陈怀亮、唐琦、周建雄、詹映虹、  
韦荣杰、阮立攀、林君荣、金春泉、林丛澈、  
彭盛华、郑南、朱晓宏、翁冠丰

记录：蔡瑞丹

---

发：局领导，市纪委监委驻市自然资源局纪检监察组，各区县局、分局，局机关各科室，局属各单位

---

# 汕头市财政局

---

汕市财综函〔2023〕39号

## 关于汕头英国领事署旧址二期修缮及 展陈项目资金意见的函

市礮石风景名胜区管理局：

《关于请求出具建设资金证明的函》（汕礮景函〔2023〕1号）收悉。请你单位根据市府办《公文转办通知》（汕府办转〔2023〕2-31号）批示精神，秉承“科学、合理、节约”的原则，按照有关规定及程序开展汕头英国领事署旧址二期修缮及展陈项目。所需资金通过申报债券资金、市财政统筹等多渠道筹集解决。

