

# 潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓

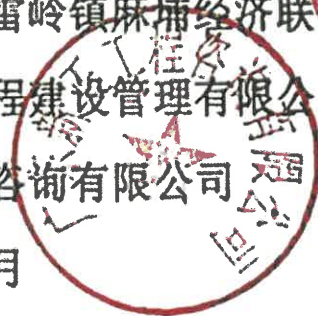
## 可行性研究报告

建设单位：汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社

代建单位：汕头市吉科工程建设管理有限公司

编制单位：广东新正工程咨询有限公司

编制时间：二〇二四年九月



编 制 单 位      广东新正工程咨询有限公司

项目负责人      杨   旭            注册咨询工程师

主审工程师      张   帆            高级工程师 注册咨询工程师

编 制 人 员      张   帆            注册咨询工程师

                     杨   旭            注册咨询工程师

                     位彩利            注册咨询工程师

营业执照



编号: S1112018008405  
统一社会信用代码  
91440103681338268D

营业执照



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 广东新正工程咨询有限公司  
类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 张帆

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信  
息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。依法须  
经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 壹仟零捌万元(人民币)  
成立日期 2008年11月18日  
营业期限 2008年11月18日至长期  
住所 广州市越秀区先烈中路82号之一5层自编5  
02房



登记机关

2020年04月20日

咨询资质证书

工程咨询单位乙级资信预评价证书

单位名称： 广东新正工程咨询有限公司  
住 所： 广州市越秀区先烈中路82号之一5层自编502房  
统一社会信用代码： 91440103681338268D  
法定代表人： 张帆  
资信等级： 乙级预评价  
资信类别： 专业资信  
业 务： 建筑  
证书编号： 乙预232022010061  
有 效 期： 2022年12月30日至2023年12月31日



发证单位： 广东省工程咨询协会





# 咨询工程师证书

## 中华人民共和国 咨询工程师（投资）登记证书

姓 名：张帆

性 别：男

身份证号：420604197612270019

证书编号：咨登2320221235518

专业 一：市政公用工程

专业 二：建筑

执业单位：广东新正工程咨询有限公司

有效期至：2025年12月29日



本证书是咨询工程师（投资）的执业证明。  
扫描左下方二维码可进行验证和查询。



登记机构（章）：



批准日期：2022年12月29日



中华人民共和国  
咨询工程师（投资）登记证书

姓 名：杨旭

性 别：女

身份证号：13030419870322202X

证书编号：咨登2320211200005

主 专 业：市政公用工程

辅 专 业：建筑

执业单位：广东新正工程咨询有限公司



有效期至：2024年12月31日

本电子证书是咨询工程师（投资）的执业凭证。  
扫描左下方二维码可进行验证和查询。



登记机构（章）：

批准日期：2021年12月31日





中华人民共和国  
咨询工程师（投资）登记证书

姓 名：位彩利

性 别：女

身份证号：410526198602044486

证书编号：咨登2320211200067

主 专 业：建筑

辅 专 业：市政公用工程

执业单位：广东新正工程咨询有限公司



有效期至：2024年12月31日

本电子证书是咨询工程师（投资）的执业凭证。  
扫描左下方二维码可进行验证和查询。



登记机构（章）：

批准日期：2021年12月31日



# 目 录

第一章 项目单位及拟建项目情况.....	1
一、项目单位情况.....	1
二、编制依据.....	6
三、项目提出的理由与过程.....	8
四、主要研究内容.....	9
五、主要结论和建议.....	9
第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案.....	12
一、规划政策符合性.....	12
二、项目市场需求分析.....	13
三、项目建设可行性分析.....	24
四、建设规模与标准.....	25
第三章 项目选址及建设条件.....	28
一、项目选址.....	28
二、场地建设条件.....	34
第四章 建设方案.....	41
一、规划设计方案.....	41
二、建筑设计方案.....	51
三、结构设计方案.....	62
四、给排水设计.....	63
五、消防系统.....	64
六、电气设计.....	68
七、通风和空调设计.....	71
八、绿化设计.....	72
九、海绵城市.....	74



十、水土保持方案.....82

十一、建设管理方案.....84

第五章 项目运营方案..... 94

一、运营管理模式.....94

二、服务与维护.....94

三、资金管理.....95

四、持续发展.....95

五、监督与评估.....97

六、安全保障方案.....97

第六章 项目投融资与财务方案..... 101

一、投资估算.....101

二、资金筹措.....108

三、项目收益分析.....121

第七章 项目影响效果分析..... 127

一、经济影响分析.....127

二、社会影响分析.....128

三、风险分析.....132

四、生态环境影响.....137

五、节能影响分析.....144

第八章 项目风险管控方案..... 154

一、项目风险分析.....154

二、风险管控方案.....154

三、风险控制措施.....154

四、风险应对措施.....155

五、风险应急预案.....156

六、维护社会稳定.....157

七、处置突发性事件预案..... 158

八、风险应急预案的建议..... 160

第九章 结论与建议.....162

一、结论.....162

二、建议.....162

附件： .....163

各部门意见： .....176

## 第一章 项目单位及拟建项目情况

### 一、项目单位情况

#### （一）项目基本信息

项目名称：潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓

建设单位：汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社

建设目标和任务：建设一座规范化、环保型绿色公墓

建设项目性质：本项目属于新建工程

项目地点：雷岭镇麻埔村龙沟湾山洋地域，约80亩

建设内容和规模：公益性公墓，墓穴数量约5420穴

建设工期：约36个月

投资规模和资金来源：约33000万元，通过引入第三方代建单位进行投资建设。

#### （二）建设单位概况

麻埔村地处雷岭镇中部，下辖麻埔、东盘两个自然村，总人口4387人，998户，两委干部8人，支委5人，村委3人，党员99人。全村有山地8990亩，耕地687亩，以种植荔枝、油甘为主，是一个革命老区村。

雷岭镇麻埔经济联合社成立于2008年7月20日，法定代表人是陈泽武，主要职能为集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等。

#### （三）建设规模及建设内容

项目总用地面积约 53333.61m<sup>2</sup>（合 80.00 亩），计划分二期建设，规划建设墓位约5420套，包括树葬、花葬、草坪葬、壁葬、寄存等安葬（放）区域。配套建设骨灰楼、综合服务管理用房、停车场、场内

外道路、亭台长廊、公共卫生间、绿化、给排水、配电系统等设施。

建设主要内容如下：

- 1、墓穴（0.8 m<sup>2</sup>/套）约4820 套，建筑面积 3856 m<sup>2</sup>；
- 2、墓穴（0.5 m<sup>2</sup>/套）约600套，建筑面积 300 m<sup>2</sup>；
- 3、骨灰楼建筑面积约 400 m<sup>2</sup>；
- 4、骨灰存放格约 2250 个；
- 5、草坪葬建筑面积约 27876.6 m<sup>2</sup>；
- 6、综合服务管理用房（包括休息室、祭拜室、餐厅、公卫等公共设施）建筑面积约 800 m<sup>2</sup>；
- 7、亭台连廊；
- 8、园内道路面积约 13380 m<sup>2</sup>；
- 9、园内停车场面积约 500 m<sup>2</sup>；
- 10、绿地面积 34680 m<sup>2</sup>；
- 11、绿地率 65%；
- 12、进园仿古大门；
- 13、园外道路面积约 3200 m<sup>2</sup>；
- 14、园外临时停车场面积约2800 m<sup>2</sup>。

#### （四）项目投资规模和资金来源

项目建设总投资合计为 33000 万元，其中，建筑安装工程费用为 25000万元, 占建设总投资的 75.76%；工程建设其他费用 5500 万元，占建设总投资的 16.67%（含土地使用费、林地占用费、青苗补偿费、迁坟费、反哺费和村民公墓回购费、项目建设管理费、技术服务费、配套设施费等）；预备费为 2500 万元，占建设总投资的 7.58%。

一期项目建设总投资为 18888.27 万元；其中，建安工程费为 13276.64 万元，占建设总投资的 40.23 %；工程建设其他费用为



4111.63 万元，占建设总投资的 12.46 %；预备费为 1500 万元，占建设总投资的 4.55 %。

二期项目建设总投资为 14111.73 万元；其中，建安工程费为 11723.36 万元，占建设总投资的 35.53 %；工程建设其他费用为 1388.37 万元，占建设总投资的 4.21 %；预备费为 1000 万元，占建设总投资的 3.03 %。

项目建设资金均由汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社向社会招标代建单位的筹资方式筹集，根据项目实施进度分期投入。

### （五）建设周期

36个月。计划2024年10月开工建设，2027年9月竣工。

### （六）主要技术经济指标

本报告从调查分析殡葬发展现状和区位环境、旅游资源等综合考虑入手，对项目建设规模预测分析，对工程的必要性及意义、项目建设条件、建设规模及内容、总体布局、建设方案、环境影响、实施进度、组织机构、投资估算、资金筹措等问题作了论证，对项目的经济效益、社会效益进行初步评价。

项目主要技术经济指标汇总表

序号	项目	单位	数量	备注
一	主要技术指标			
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	53333.61	80.00 亩
2	墓穴（0.8 m <sup>2</sup> /套）	套	4820	3856m <sup>2</sup>
3	墓穴（0.5 m <sup>2</sup> /套）	套	600	300m <sup>2</sup>
4	骨灰楼	m <sup>2</sup>	400	
5	骨灰架	个	2250	
6	草坪葬	m <sup>2</sup>	27876.6	

7	综合服务管理用房		m <sup>2</sup>	800	包括休息室、祭拜室、餐厅、公卫等
8	亭台连廊		m <sup>2</sup>	/	
9	建筑占地面积		m <sup>2</sup>	4956	
10	园内道路面积		m <sup>2</sup>	13380	
11	园内停车场面积		m <sup>2</sup>	500	
12	园外临时停车场		m <sup>2</sup>	2800	
13	进园外部道路面积		m <sup>2</sup>	3200	
14	绿地面积		m <sup>2</sup>	34680	
15	绿地率		%	65	
二	主要经济指标				
1	总投资		万元	33000	
2	建筑安装工程费		万元	25000	占总投资 75.76 %
	其中	土建装饰工程	万元	9028.28	
		机电安装工程	万元	1556.84	
		附属配套工程	万元	14414.88	
3	工程建设其他费用		万元	5500	占总投资 16.67 %
4	预备费		万元	2500	占总投资 7.58 %

一期项目主要技术经济指标表

序号	项目	单位	数量	备注
一	主要技术指标			
1	墓穴 (0.8 m <sup>2</sup> /套)	套	2220	1776 m <sup>2</sup>
2	墓穴 (0.5 m <sup>2</sup> /套)	套	200	100m <sup>2</sup>
3	骨灰楼	m <sup>2</sup>	400	
4	骨灰架	个	2250	

5	草坪葬		m²	13121.6	
6	综合服务管理用房		m²	800	包括休息室、祭拜室、餐厅、公卫等
7	亭台连廊		项	1	
8	建筑占地面积		m²	2676	
9	园内道路面积		m²	6021	
10	园内停车场面积		m²	/	
11	进园外部道路面积		m²	3200	路基，布线
12	绿地面积		m²	19413	
13	绿地率		%	65	
二	主要经济指标				
1	一期投资		万元	18888.27	占总投资57.24%
2	建筑安装工程费		万元	13276.64	占总投资40.23%
	其中	土建装饰工程	万元	4152.81	
		机电安装工程	万元	1085.59	
		附属配套工程	万元	8038.24	
3	工程建设其他费用		万元	4111.63	占总投资 12.46%
4	预备费		万元	1500	占总投资 4.55%

二期项目主要技术经济指标表

序号	项目	单位	数量	备注
一	主要技术指标			
1	墓穴（0.8 m <sup>2</sup> /套）	套	2600	2080m <sup>2</sup>
2	墓穴（0.5 m <sup>2</sup> /套）	套	400	200m <sup>2</sup>
3	骨灰楼	m <sup>2</sup>	/	
4	骨灰架	m	/	
5	草坪葬	m <sup>2</sup>	14755	

6	综合服务管理用房		m <sup>2</sup>	/	包括休息室、祭拜室、餐厅、公卫等
7	亭台连廊		m <sup>2</sup>	/	
8	建筑占地面积		m <sup>2</sup>	2280	
9	园内道路面积		m <sup>2</sup>	7359	
10	园内停车场面积		m <sup>2</sup>	500	
11	场外临时停车场		m <sup>2</sup>	2800	
12	进园外部道路面积		m <sup>2</sup>	3200	砼路面，路灯
13	绿地面积		m <sup>2</sup>	15267	
14	绿地率		%	65	
二	主要经济指标				
1	二期投资		万元	14111.73	占总投资42.76%
2	建筑安装工程费		万元	11723.36	占总投资35.53%
	其中	土建装饰工程	万元	4875.47	
		机电安装工程	万元	471.25	
		附属配套工程	万元	6376.64	
3	工程建设其他费用		万元	1388.37	占总投资4.21%
4	预备费		万元	1000	占总投资3.03%

## 二、编制依据

项目申请报告编制依据是中华人民共和国公布的有关法律、法令、法规和政策。报告的基础资料和数据来自汕头市有关部门及项目建设单位提供或认可的资料、文件、函件及实地调查研究得到的资料和信息。项目申请报告编制依据主要有：

1、《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）



- 2、《中华人民共和国消防法》（主席令第六号）
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（主席令第九号）
- 4、《中华人民共和国建筑法》（主席令第四十六号）
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）
- 6、《中华人民共和国节约能源法》（主席令第七十七号）
- 7、《中华人民共和国环境影响评价法》（2016年修正本）
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（2019年）
- 9、《殡葬管理条例》（2012 年国务院令第628号修正）
- 10、《关于进一步规范和加强公墓建设管理的通知》（民发〔2008〕203号）
- 11、《关于推行节地生态安葬的指导意见》（民发〔2016〕21号）
- 12、《关于进一步推动殡葬改革促进殡葬事业发展的指导意见》（民发〔2018〕5 号）
- 13、《广东省殡葬管理办法》（粤府〔1994〕107号）
- 14、《关于广东省2021-2030年安葬（放）设施建设的实施意见》（粤民发〔2021〕124号）
- 15、《转发民政部等16部委关于进一步推动殡葬改革促进殡葬事业发展指导意见的通知》（粤民发〔2018〕48号）
- 16、《汕头市殡葬管理条例》（汕头市第十一届人民代表大会常务委员会公告第4号）
- 17、《汕头市公墓管理办法》（汕头市人民政府令第51号）
- 18、广东省民政厅关于印发《广东省殡葬事业发展“十四五”规划（2021-2025年）》的通知
- 19、《关于印发汕头市殡葬事业发展“十四五”规划的通知》（汕民通〔2021〕137号）

20、《关于进一步加强和规范“十四五”期间全市公益性公墓建设管理的通知》（汕民通〔2021〕146号）

21、《关于印发〈汕头市潮南区殡葬事业发展“十四五”规划〉的通知》（潮南民发〔2022〕17号）

22、《关于优化调整汕头市殡葬事业发展“十四五”规划部分殡葬设施建设指标的通知》（汕民通〔2024〕55号）

23、《殡仪馆建筑设计规范》（JGJ124—99）

24、《汕头市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

25、其他行业标准、规范、规程等资料；

26、建设单位提供的相关资料

### 三、项目提出的理由与过程

近年来，我国殡葬改革和发展工作得到纵深推进，殡葬公共服务均等化、普惠化目标不断实现。但随着城市化进程的加快，城市规模的扩大、人口的增多与城市公益性公墓建设滞后形成的矛盾愈发显现，城市居民的丧葬需求越来越难以得到保证。

为深入贯彻习近平总书记关于民政工作重要指示精神，落实党中央、国务院和省委、省政府、汕头市委、市政府关于推动殡葬改革发展的决策部署，按照广东省民政厅关于印发《广东省殡葬事业发展“十四五”规划（2021-2025年）》的通知，切实实施《关于印发汕头市殡葬事业发展“十四五”规划的通知》（汕民通〔2021〕146）和《关于优化调整汕头市殡葬事业发展“十四五”规划部分殡葬设施建设指标的通知》（汕民通〔2024〕55号），坚持节地生态安葬主攻方向，稳步推进殡葬改革、管理和服 务，使全市殡葬事业发展取得新成效新进展。由此，潮南区提出立足深化殡葬改革，补齐殡葬设施短板，解决群众骨灰

安葬难和重点项目迁坟难的问题，按照科学规划、合理布局、适应形势、满足需求原则，在潮南区的两英镇、成田镇、陇田镇、胪岗镇、红场镇、雷岭镇布局增建11个公益性墓园（配套树葬区、骨灰楼等），以解决民众骨灰安葬，满足迁坟需要。

为积极响应政府进一步推动殡葬改革促进殡葬事业发展，更好满足人民群众殡葬服务的需求，根据汕头市潮南区殡葬事业发展“十四五”规划，潮南区雷岭镇麻埔经济联合社计划在龙沟湾山洋地域规划区域内建设潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓。

受汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社委托，我单位承担本项目申请报告的编制。我单位接到委托后，及时组织技术人员收集相关资料，对相关法律法规政策、项目周围环境状况等进行实地了解，提出本项目申请报告。

#### **四、主要研究内容**

本报告从调查分析殡葬发展现状及规划、区位环境、土地资源等综合考虑入手，对项目建设规模预测分析，对工程的必要性及意义、项目建设条件、建设规模及内容、总体布局、建设方案、环境影响、实施进度、组织机构、投资估算、资金筹措等问题作了论证，对项目建设的经济效益、社会效益进行初步评价。

#### **五、主要结论和建议**

##### **（一）主要结论**

2024年汕头市深化殡葬改革推动移风易俗工作会议，对下一阶段的殡葬工作任务提出了新的要求。会议指出，殡葬改革事关千家万户。各级各部门要切实增强深化殡葬改革推动移风易俗的责任感、紧迫感和使命感，形成强大合力共同助力全市经济社会发展大局。要充分认识当前

汕头市殡葬改革面临的形势任务，围绕解决殡葬公共服务需求、补齐殡葬设施短板等问题，进一步加大力度推进殡葬设施建设，提升殡仪服务质量，强化重点问题治理，全面加强殡葬管理，加大移风易俗宣传引导，推动绿美汕头建设。要把深化殡葬改革推动移风易俗作为当前一项重要工作抓实抓好，强化组织领导，全面落实责任，加强部门协作，加大督促指导，认真总结经验，确保各项目标任务落地见效，推动全市殡葬事业高质量发展。以深化殡葬改革助力汕头市“百千万工程”。

2024年8月，潮南区政府也召开了全区深化殡葬改革，推动移风易俗工作会议，会议要求：要提高政治站位，切实增强深化改革推动移风易俗的责任感、紧迫感、使命感，要加大力度推动殡葬设施建设，强化山林地保护管理，巩固提升火化率，提升公益性安葬（安放）设施的服务保障能力，强化遗体接运管理，加强骨灰存放管理，倡导绿色殡葬，强化宣传引导，营造全社会理解、关心、支持殡葬改革和殡葬事业发展的良好氛围。要加强组织领导，强化协同配合，确保全区深化殡葬改革移风易俗取得成效，促进全区殡葬事业高质量发展。

本建设项目符合国家对于殡葬改革工作出台的一系列重大决策和重要指示，设计方案合理。公益性公墓本着“立足公益、尊重生命、打造精品、服务大众”的建园理念，按照省、市政府部门要求，重点解决我市高铁、高速等基础设施建设涉及的迁坟，以及在开发建设中旧坟集中搬迁安葬问题，推进公墓生态化建设和规范化管理，是全面贯彻落实科学发展观的重要举措。有利于优化环境，为生产力发展创造有利条件；有利于推进葬法和葬礼改革，促进乡风文明、村容整洁；有利于节约土地、保护生态环境，为子孙后代保留更好的生存和发展空间。

深化殡葬改革，加强殡葬管理，探索骨灰处理多样化公墓建设，用现代文明的殡葬理念取代落后的传统观念，用生态的殡葬方式取代旧的



丧葬习俗，是强化城乡整体环境综合整治，构建生态宜居生活环境的重要工作内容之一。既解决基础设施建设中迁坟的经济负担和后顾之忧，又为推进潮南区殡葬改革起到引领示范作用。

同时坚持“透明化收费、监督化体制、现代化管理、多样化葬式及人性化服务”的服务理念，为人民群众提供一处集祭祀纪念、生命关怀、精神传承为一体的“生命纪念园”。

本项目建设是一项服务于人民的社会项目，项目的实施不仅能加强落实科学发展观，带动一定的精神文明建设的提升，坚持走可持续发展道路，实现人与自然和谐共处，社会效益非常可观。

## （二）存在问题和建议

本项目地基尚未进行岩土工程详细勘测，在下一步勘探设计阶段，必须充分考虑项目工程地质的影响，严格按照有关规范和要求进行工程地质测定和设计，保证本项目建设和使用的安全。

该项目进度计划安排紧凑，应高度重视协调各有关部门的关系，争取相关部门的高度重视与支持，以保证各个环节不出现拖延，影响工期。

本项目建设资金由麻埔村向社会力量招标代建单位的筹资方式筹措，建设单位应加快项目融资步伐，尽快委托代建单位建设本项目；

建设单位应按相关规定、流程加快进度，确保建设项目尽快上马；

建设单位在下阶段工作中应进一步优化、优选设计方案，节省投资；

建设单位在建设过程中，应多种渠道加大公墓销售推广的力度。

## 第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案

### 一、规划政策符合性

根据国务院发布实施的《促进产业结构调整暂行规定》（国发〔2005〕40号），《产业结构调整指导目录》由鼓励、限制和淘汰三类目录组成。不属于鼓励类、限制类和淘汰类，且符合国家有关法律、法规和政策规定的，为允许类。

本项目建设属于“公共殡葬服务设施”，对照《产业结构调整指导目录》（2019年本），本项目建设属于国家产业政策的允许类，符合国家产业政策的要求。

#### （一）《广东省民政厅关于广东省2021-2030年安葬（放）设施建设的实施意见》

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、六中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记关于民政工作重要指示精神，坚持以人民为中心的发展思想，践行新发展理念和“民政为民、民政爱民”工作理念，围绕建设具有广东特色的惠民殡葬、绿色殡葬、文明殡葬、法治殡葬、智慧殡葬总体目标，进一步规范安葬（放）设施建设和运营管理行为，健全监督管理长效机制，促进精神文明建设和生态文明建设，推动殡葬改革和经济社会持续健康发展。

#### （二）《广东省殡葬事业发展“十四五”规划》（2021-2025年）

为深入贯彻习近平总书记关于民政工作重要指示精神，明确“十四五”时期广东省殡葬事业发展主要目标和任务，推动殡葬改革，加快我省殡葬事业发展，广东省民政厅2021年印发《广东省殡葬事业发展“十

四五”规划》（粤民发〔2021〕86号），进一步提出加强殡仪馆（火葬场）和公益性安葬（安放）设施建设，积极探索县区级公益性公墓（骨灰楼）建设，面向全县（区）居民提供节地生态安葬服务，扩大公益性安葬设施覆盖率，优先选择现有集中安葬点和荒山瘠地，推动镇、村建设节地生态型农村公益性墓地，加快推进公益性安葬（安放）设施建设，满足群众安葬遗体 and 存放骨灰需求。

### （三）《汕头市潮南区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》

“十四五”时期，是我国由全民建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，是开启全面建设社会主义现代化新征程的第一个五年，也是潮南区贯彻落实习近平总书记2020年在汕头市小公园开埠区考察调研时的讲话。习总书记指出：汕头经济特区是改革开放后最早建立的经济特区之一。新时代改革开放的内涵、条件、要求同过去相比有很大不同。希望汕头深入调查研究，认真思考谋划，拿出能够真正解决问题的思路和举措来，路子对了，就要以功成不必在我的境界，久久为功。要充分利用建设粤港澳大湾区、共建“一带一路”等重大机遇，找准定位，扬长避短，以更大魄力、在更高起点上推进改革开放，在新时代经济特区建设中迎头赶上。

为提升民生社会事业水平，市、区推行落实殡葬基本服务免费制度，继续深化殡葬改革。

## 二、项目市场需求分析

### （一）项目所在地分析

潮南区成立于2003年，划归汕头市管辖。潮南区现辖峡山街道和陈店、司马、两英、仙城、红场、雷岭、胪岗、成田、陇田、井都共1个街

道10个镇，232 个村（社区），其中革命老区村177个，山区村107个，区域面积 599.87 平方千米，总人口 123.16万人。旅外侨胞众多，是广东省著名侨乡。

潮南区位于汕头市西南部，东临南海，西接普宁，南邻惠来县，北与潮阳区接壤，属亚热带海洋性气候，夏无酷暑，冬无严寒，年平均温度 21.5℃。自然资源丰富，依山傍海，地貌以丘陵、平原为主。全区山地面积38.23万亩，占汕头市山地总面积的40.28%，耕地面积20.82万亩，占汕头市耕地总面积的29%，海岸线长14.7千米，海域面积4000多平方千米。全区交通便利，有国道 324线、汕湛高速公路、沈海高速公路、揭惠高速公路、潮汕环线高速公路、省道陈沙大道、省道 337 线、省道 237 线四条高速公路穿境而过。

雷岭镇地处大南山东部，西南与惠来县接壤，北面与雷岭镇毗邻，东北面紧邻成田镇，东南面与陇田镇接壤。麻埔村地处雷岭镇中部，下辖麻埔、东盘两个自然村，总人口4387人，998户，姓氏以陈为主，两委干部8人，支委5人，村委3人，党员99人，村“一会两组”人员配备齐全。全村有山地8990亩，耕地687亩，以种植荔枝、油甘为主，是一个经济落后的贫困山区村。麻埔村还是一个革命老区村，现遗存革命遗址有彭杨第八分校旧址。

## （二）旅游文化

潮南区文化底蕴深厚，有名的旅游景点有：

### 1、翠峰岩景区

翠峰岩景区位于汕头市潮南区仙城镇金竹岭西北山麓，范围约5.5平方公里，拥有奇井、奇石、奇洞、奇树和诸多神奇传说，是汕头潮南区最著名最好玩的旅游景点。翠峰岩景区内山岭起伏，峰峦叠翠，古木参天，暑无炎夏；石级攀援，曲径通幽，清风徐拂，香烟缭绕，茂林筛

影，花香鸟语，令人陶醉，流连忘返。

## 2、仙湖景区

仙湖景区位于汕头市潮南区仙城镇境内大南山北麓中段，距潮南城区13公里，背山环水，湖光山色，自然景光色优美。景区内有多处景点，其中：东区有天山龙泉、蓬莱仙苑、财星拱照、天云楼阁、洞天福地（崇德院）；南区有南极生辉（南辰宫）、文物展厅、郑成功纪念碑、花卉基地、万类咸昌（放生池）；西区有紫竹林苑、八卦亭楼、吾佛慈悲、民俗庙道、瑶池道坛、南海慈航（法船）、福海桥亭、皈依大厅；北区有龙虎门湖光、林默圣庙、北斗寿星（北斗宫）、颐养乐苑（福利院）、古人陵园等。

## 3、田心湾景区

田心湾景区位于汕头市潮南区田心镇西南面，处于大闸湾至惠来海域交界处的中段，范围广阔，碧海浩瀚，蓝天无际，水天一色，偶有白帆海鸥点缀，颇多诗意。田心湾海滩平远，坡度小，平时海浪小，沙滩沙质细白洁净，为天然沙滩浴场；若是风起浪涌时，田心湾烟波浩淼，惊涛扑岸，更是一番壮观的景象。景区内的华辉园海滨度假村，配有专职救生员观望台、保护网和巡护艇及各式泳具、游艇、沙滩足球、排球、淡水浴场、儿童游乐场等安全娱乐设施。

## 4、大南山革命遗址

大南山革命遗址位于汕头市大南山潮南区红场镇雷岭镇，现有革命旧址红场、红宫、石刻革命标语被列为广东省重点保护革命文物单位。红场是二战时期革命根据地，有着光荣的革命历史；红宫原为红场镇林招村李氏祖祠，是红军47团成立和潮阳县革命委员会成立的旧址，也是彭杨军校第四分校的校址；大南山石刻革命标语分布在大南山腹地。对于研究大南山土地革命历史具有较为重要的保护价值。

## 5、都爷祠

都爷祠位于汕头市潮南区峡山镇旧城区内，因峡山镇桃溪村人、大理寺卿周光镐勤政爱民、平定叛乱有功，当他于明万历三十四年(1606年)告老还乡之际，由皇帝赐建。潮汕人称周光镐为周都爷，其祠称“都爷祠”。该祠占地1000多平方米，建筑面积800多平方米，坐西向东，为三厅两天井土木结构。其飞檐照壁雕刻精美。

## 6、祥符塔

祥符塔位于汕头市潮南区峡山镇的龟山上，始建于北宋宣和二年（1120），几经修毁。现塔为明万历二十五年（1597）周光镐重修后保存下来的文物古迹。传修塔掘塔基时得一古瓶，内藏铸有“祥符”二字的铜钱一枚，故名“祥符塔”。塔为砖石结构，塔基用石条平铺，塔身坚定牢固，塔座八面均有花岗岩石刻图案。塔第二层东面塔门上石匾有周光镐题书“祥符塔”三字。

## 7、二灵庵

二灵庵位于汕头市潮南区两英镇仙新叠石村，始建于清康熙十九年（1680），占地面积620平方米，建筑面积420平方米，曾为土地革命战争时期革命活动地点。庵内原佛像保存完好，周围风景秀丽，为潮南区好玩的旅游胜迹。

## 8、灵显寺

灵显寺位于汕头市潮南区两英镇古溪乡古溪岩内，创建于明朝万历年间（1573年9月4日—1620年8月18日）。距今已有四百多年历史。奉祀于佛教释迦牟尼佛等诸佛菩萨，道教北方玄武上帝，道释同流，自古香火颇旺。每年农历七月都有盛大的祭神施孤典礼和社庆活动。

## 9、五皈寺

五皈寺位于汕头市潮南区沙陇镇溪西乡，寺坐北向南，总建筑面积

500多平方米。寺前自古建有玄天上帝庙，大门前灰埕十分开阔；分二进，前座准提菩萨殿，后座大雄宝殿（主奉释迦、文殊、普贤，东奉观世音，西奉地藏王），殿前一拜亭（东设禄位，西置莲位），又有两厢，东为客堂、僧舍，西为祖师堂、僧舍。

#### 10、胜观岩

胜观岩又名北岩古刹，位于汕头市潮南区两英镇仙斗北岩山。景区始建于明崇祯年间（1628～1644），占地面积1.25万平方米，建筑面积300平方米，以天然巨石为顶，石壁雕凿佛像一尊，景致清幽，为旅游胜迹。

### （三）经济概况

2023年，潮南区实现地区生产总值（GDP）536.41 亿元，同比增长2.5%，第一产业增加值22.95亿元，同比增长 4.8%；第二产业增加值321.98 亿元，同比增长 1.1%。第三产业增加值191.48亿元，同比增长4.4%；三大产业的比例为4.3：60：35.7。人均GDP 43083 元，同比增长2.1%。全年全区一般公共预算收入11.87亿元，同比增长41.09%，其中税收收入6.65亿元，增长50.54%；非税收入5.22亿元，增长30.63%。全年一般公共预算支出61.04亿元，增长6.54%，其中，教育支出15.06亿元，卫生健康支出11.06亿元，社会保障和就业支出13.02亿元。

### （四）人口情况

全区2023年末户籍总人口 1507229 人，其中男性人口 776140人，女性人口 731089 人，性别比为 1.06:1，在总人口中，城镇人口882183 人，乡村人口 625046 人。年末全区常住人口 124.76 万人，比上年末增长 0.41%。全区当年常住出生人口 12227 人，出生率为9.32‰。死亡人口 5294 人，死亡率为 4.03‰；自然增长人口 6933人，全区人口自然增长率为 5.28‰。

## （五）其他数据

2023年全年粮食作物播种面积 36.21 万亩，比上年增长 0.58%；全年粮食总产量 15.70 万吨，比上年增长 0.02%。

2023年全年全部工业增加值 309.85 亿元，比上年增长 0.4%，其中规模以上工业增加值 234.54 亿元，下降 1.5%。全年完成规上工业总产值 1017.25 亿元，纺织服装、精细化工、口腔用品和精品文具四大行业主导潮南区工业经济发展，四大行业全年完成规模以上工业产值 759.17 亿元，占全区规模以上工业总产值 74.6%。全年工业用电量 31.06 亿千瓦时，增长 13.4%。

2023年全年实现建筑业增加值 12.17 亿元，比上年增长 30.6%；全区完成建筑业总产值 12.13 亿元，增长 52.8%，房屋建筑施工面积 149 万平方米，下降 4.4%。

2023年全年批发和零售业增加值 53.58 亿元，比上年增长 2.7%；交通运输、仓储和邮政业增加值 10.34 亿元，增长 10.4%；住宿和餐饮业增加值 10.04 亿元，增长 9.3%。全年规模以上服务业营业收入 26.06 亿元，下降 7.3%。

2023年全年全社会固定资产投资同比增长 18.5%。从三大产业看，第一产业下降 15.1%；第二产业增长 33.3%；第三产业增长 6.4%。从分行业看，工业投资同比增长 33.3%，其中制造业投资增长 38.9%；基础设施投资同比增长 34.9%；房地产开发投资同比增长 7.2%。从构成占比看，工业投资占固定资产投资比重 52.8%，其中制造业投资占固定资产投资比重 47.4%；基础设施投资占固定资产投资比重 26.8%；房地产开发投资占固定资产投资比重 7.4%。商品房销售面积 33.87 万平方米，同比增长 22.7%。

2023年全区社会消费品零售总额 201.93 亿元，同比增长 4.7%；



全年外贸进出口总额 38.07 亿元，同比下降 8.7%，其中，出口总额 36.54 亿元，下降 11.4%，进口总额 1.53 亿元，增长 238.6%。

2023年末全区金融机构各项存款余额 600.07 亿元，比年初数增长 7.92%。

城乡环境在强基补短中提升品质。统筹推进城乡一体化发展、文明城市创建，着力夯基础、强功能、优环境，城乡品质不断提升。基础设施加快完善。汕汕高铁潮南段建设已建成通车，峡新公路非机动车道、司神公路司英路段、峡安峡溪路面改造等一批交通项目完工通车。乡村振兴全面实施。

## （六）市场现状分析

### 1、我国城市土地资源现状

殡葬改革是“破千年旧俗，树一代新风”的社会变革，最终目的是节约土地资源，实现人与自然的和谐相处。

近年来，我国殡葬改革在党和政府的大力倡导和推动下取得了长足的发展。但受传统风俗、思想意识等影响，城市及周边私埋乱葬现象仍十分普遍。随着我国可用土地资源的日趋贫乏及“城市规划”政策的相继出台，散坟占用可耕地资源，死人与活人争地的矛盾越发凸显。同时，各地不时出现墓价疯长的情况，让很多人都发出“死不起”、“葬不起”的感慨，这让上至政府下至殡葬业者着实感觉到了殡葬行业所处的困境。殡葬改革的规划建设目前已经成为城市发展进程中迫切需要解决的问题，也是社会发展对于民众人文关怀的具体体现。

所以，科学规划建设殡葬设施，尤其是大力推进公墓建设，保障好群众“死有所葬”的基本权益是当前加快城市建设，改善城市生态环境的迫切要求，也是破解殡葬难题、有效推进殡葬事业深入发展的可行之径。

### 2、政府对公墓建设的重视

“十四五”期间，政府更加关注保障和改善民生工作，为建设城市公墓提供了强有力的政策形势和背景。根据国务院《殡葬管理条例》和《人民政府关于整治违规私埋乱葬坟墓的通告》（第12号）相关规定，为进一步有效遏制私埋乱葬及违法修建“活人墓”的行为，多家职能部门对沿线周边违法建造坟墓依法清理整治。

《汕头市殡葬事业发展“十四五”规划》和《汕头市潮南区殡葬事业发展“十四五”规划》都对推进和加快公墓建设提出了目标和要求。

本项目的建设是根据国务院《殡葬管理条例》、省人民政府和省民政厅印发的《广东省殡葬事业发展“十四五”规划（2021-2025年）》文件精神，贯彻落实市委、市政府《关于印发汕头市殡葬事业发展“十四五”规划的通知》，切实推进《汕头市潮南区殡葬事业发展“十四五”规划》公墓建设的目标要求，解决开发建设中的旧坟搬迁问题，推进城乡建设，使区范围内迁移的坟墓及周边居民遗体（骨灰）得到安置。

### 3、项目地理位置符合安葬的风水之说

本项目地理位置是山形坐东南朝向西北，背靠青山、负阴抱阳、明堂开阔、藏风聚气、青龙白虎环抱有情，主发富发贵，丁财两旺，男女寿高；且造福无穷、荫培子孙、富贵绵远，符合公墓选址要求。

本项目建设是本着“立足公益、尊重生命、打造精品、服务大众”的建设理念，按照省、市政府部门要求，重点解决潮南区在开发建设中的旧坟集中搬迁安葬问题，减轻市民丧葬负担，解决“死有所葬”问题，本着“价格适中、安葬方式多、专人管理”的运营模式，既解决城乡建设中所涉及群众的经济负担和后顾之忧，又为推进我市殡葬改革起到引领示范作用。

公益性公墓既是为全社会服务的窗口，同时也是社会主义精神文明建设的一个阵地。其功能是，使人们在殡仪活动中的悲伤得到慰藉、情感得

以抒发、哀思有所寄托，倡导文明、健康、进步的殡仪活动，起到移风易俗和引导合理消费的作用，同时对集约、节约用地和保护生态环境等具有重要实现意义。与此同时，将项目建设与环境保护、经济建设有机结合起来。

### （七）市场需求分析

公益性公墓服务对象在数量上的绝对增长性与相对稳定性是统一的。公益性公墓的服务对象是死亡人口，根据我国现有的计划生育政策，人口的死亡数及其变化是有规可循的渐变过程，一般不会出现大起大落的现象。这一特征为制定公益性公墓发展规划和远景目标、内部经营战略和经营决策提供了有利的条件和根据。

随着城乡建设步伐的加快，居民环保意识、文明意识的逐步增强，以及国家殡葬改革的进一步深化，公益性公墓将成为合法的专业治丧场所。

根据市民政局发布的《关于汕头市殡葬事业发展“十四五”规划（2021-2025年）》和《关于优化调整汕头市殡葬事业发展“十四五”规划部分殡葬设施建设指标的通知》（汕民通〔2024〕55号）文件，我市将优化骨灰存放设施资源配置。兼顾不同宗教信仰、民族等具体人群的需要，健全覆盖全市城乡的节地生态安葬公共服务网络，新增公益性骨灰安放（葬）设施25座以上，新增骨灰安放（葬）格位20万个以上，新增骨灰树葬（花葬、草坪葬）区6座以上。全面建立节地生态安葬奖励政策，提高骨灰节地生态安葬比例，全市节地生态安葬比例达到85%以上。

推进农村殡葬改革示范建设。结合推进乡村振兴战略，深化农村殡葬移风易俗，充分发挥基层党组织、村（社区）委员会和农村老龄协会的作用，从殡、葬、祭等方面综合引导群众积极参与殡葬改革，创新农

村基层民俗办丧服务形式，培育一批殡葬改革示范镇（村），为全面深化农村殡葬改革探索路径、积累经验。

潮南区作为人口大区，要抓紧谋划、强化措施，抓紧建设区殡仪馆。规划至2025年，全市共启动66处殡葬设施建设，其中：新建或扩建殡仪馆2处，火化车间2处，殡仪服务站6处，公益性公墓（含镇级）33处，公益性骨灰楼堂20处，经营性公墓2处，经营性骨灰楼堂1处。

## （八）项目建设的必要性分析

加强公墓建设与管理，提供多元化的骨灰处理方式，满足不同层次的消费者的需求，可以起到引导殡葬消费的作用。随着社会的发展和人们生活质量的提高，人们对公墓的需求也越来越高，搞好公墓建设正是满足社会发展的需要。

### 1、本项目的建设是落实科学发展观，建设和谐社会的重要举措

殡葬改革是党和政府一贯倡导的社会变革，推进不占地或少占地的骨灰处理方式，有利于节约殡葬用地，实现资源可持续利用，保护生态环境，促进人与自然的和谐发展。我市人多地少，资源相对不足，必须正视土地日益减少，环境承载能力趋弱的形势。而且目前潮南区尚没有公益性公墓，导致违规修建坟墓屡禁不止，浪费了大量土地。公墓采取多种节地葬式，可节约大量的土地，有效解决死人与活人争土地问题，为子孙后代留下更多的生存和发展空间。

### 2、本项目建设是倡导先进文化，提升城市文明形象的客观要求

本项目建设实际上是一场现代文明与愚昧落后的斗争，是对丧葬陋习的革命，也是社会文明进步的重要标志，殡葬活动是一个地方社会文明的一面镜子，一个地方厚养薄葬风气的程度反映了一个地方人们的孝敬观、价值观和生死观，体现一个地方社会的文明程度。要创建全国文明城市，提升全体市民的文明程度，就必须高度重视城市公墓建设工作，大力倡导

文明、科学、健康的殡葬文化，这既是各级党委和政府的责任，也应成为广大市民的自觉行动。如果放任“视觉污染”的发展，放松对公墓建设工作的要求，不仅会影响汕头市投资环境，也会影响汕头市创建全国文明城市的整体形象。

### **3、是保护土地和森林资源的重要举措**

近年来，有的村居、社区违反国家规定，乱建墓地，坟头占地面积越来越大，墓碑越建越高，非法占用山林、耕地乱埋滥葬骨灰的问题日益突出；上坟祭奠引发山林火灾现象时有发生；在一定程度上影响了城乡规划建设和精神文明建设，影响了正常的社会秩序和广大人民群众的生产、生活秩序。因此，加强和规范城乡公墓、骨灰堂的建设和管理，推进殡葬改革事业的健康发展，已成为各级政府和政府各级职能部门需要进一步加强的重要工作。城乡公墓和骨灰堂管理要坚持经济、社会协调发展的原则，努力创造人与自然高度和谐的文明城市环境；积极稳妥地推进节约丧葬用地等优良作风，革除丧事大操大办、棺槨二次下葬等陈规陋习，倡导科学、文明、健康的生活方式；进一步加强全市公墓的管理，建立、完善配套的公墓和骨灰堂管理体系。

### **4、本项目建设是建设社会主义新气象的展现需要**

随着经济社会的快速发展和城市化、现代化的加快推进，城乡面貌日新月异，人民群众生活环境和生活质量不断改善。但农村地区仍存在乱埋乱葬现象，与汕头市创建全国文明城市的整体形象不协调。在全面推进城镇建设中，如果不对墓葬秩序混乱现象采取切实有效的措施，任其蔓延发展，势必对全市城镇建设的有序推进带来阻碍和负面影响。公墓是社会公益事业的一个组成部分，是社会进步的产物，是随着生产力发展而发展的，是社会主义精神文明的一个阵地，起到移风易俗，升华人们的思想的作用，使整个丧葬过程成为文明、健康、进步的活动。

城镇建设应按照“生产发展，生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的方针和目标，而“乡风文明、村容整洁”也是殡葬改革题中之义。只有革除落后的传统丧葬习俗，树立文明治丧新风，才能更有效地促进城镇社会风气的好转。只有推进葬式多样化、节地化，大力整治乱葬乱埋，才能确保市、镇和村的面容整洁，改善生态环境和生活条件，展现社会主义新气象。

### **三、项目建设可行性分析**

#### **（一）项目选址可行性**

项目位于雷岭镇麻埔村龙沟湾山洋地域，选址符合当地潮南区国土空间总体利用规划，不会妨碍当地城镇的建设发展规划。本项目建设以经济简约、环保为主，与当地文化、环境规划相适应、相协调，不破坏周围环境，人地和谐，能最大限度的利用现有土地，不至于浪费资源，现状用地地质状况良好，进行普通山坡土石方平衡即可满足建设需求。具备良好稳定的工程地质条件工程地质与水文地质，不存在溶岩、断层、滑坡、泥石流、土崩、八级以上的地震区和矿藏区，地基承载力等条件满足项目要求。

#### **（二）项目工程方案可行性结论**

本项目采用的工程方案设计科学合理，建设技术相对成熟，与当地技术物质条件相适应，能与周边环境相辅相成。项目建设期管理科学，项目建成后机构完善，工程方案措施具体到位，能够保证项目的顺利实施和运行的同时完善墓园设施的不足。

#### **（三）投资估算可行性结论**

项目总投资为 33000 万元，资金来源为潮南区雷岭镇麻埔经济联合社向社会招标代建单位的方式筹资建设，资金来源有保障。项目建成



后，不但可扩展殡葬业的全面化发展，进一步提升当地殡葬文化形象，还有力的保护原有的景观，使得公墓的建设条件更加落实，基础设施更加完善。

综上所述，该项目建设目标明确，实施方案科学，经济效益良好，社会效益显著，符合国家、行业部门制定的相关标准规定，项目具备行业准入的条件。

## **四、建设规模与标准**

### **（一）项目服务规模**

规划服务能力：根据上述项目服务需求分析可知，该项目建设可满足一定时间内周边片区的服务需求。

项目总用地面积约 53333.61m<sup>2</sup>（合 80.00 亩），计划分二期建设，规划建设墓位约5420套，包括树葬、花葬、草坪葬、壁葬、寄存等安葬（放）区域。配套建设骨灰楼、综合管理服务用房、停车场、场内外道路、亭台、长廊、公共卫生间、绿化、给排水、配电系统等设施。

### **（二）建设标准**

本项目严格按照生态公墓建设的标准进行，充分考虑和利用空间需求、生态保护等因素，最大限度地顺应（或营造）自然、保护自然、利用自然，同时考虑节能、环保、高效益、低维护。参照生态城市的相关标准，初步确定生态公墓的基本标准：

#### **1、以人为本，布局合理**

本项目公墓布局体现以人为本的原则，应用生态学与系统学原理，把公墓绿地系统规划纳入城镇总体规划，建立良好宜人的殡葬活动环境空间，使公墓功能协调，保持地形地貌的自然形态，使公墓人文景观和自然景观和谐融通，形成独具特色的公墓人文、自然景观。

## 2、基础设施完善

本项目采用高效的生态调控管理和决策系统，不仅物流、人流、信息流等设施完备，而且文化、卫生等设施也应齐备完善。公墓的基础设施系统主要包括供水、供电、通讯信息、交通道路、消防、应急救援等系统，确保设施完备、高效、稳定。

## 3、环境质量高

殡葬活动需要一个清洁安全的环境，殡葬活动污染物应得到及时有效地处理。如垃圾无害化处理率（指经无害化处理的园区垃圾数量占园区垃圾产生总量的百分比） $\geq 90\%$ ；污水处理率（指园区污水处理量与污水排放总量的比率） $\geq 80\%$ ，再生水利用率（指园区污水再生利用量与污水处理量的比率） $\geq 50\%$ 。

生态公墓不仅要求空气、水、声学等环境质量达标，而且绿地分布合理，生物多样性趋于丰富，形成良好的区域生态环境和完整的公墓绿地系统，自然地貌、植被、水系、湿地等生态敏感区域得到有效保护。如空气污染指数小于等于100的天数/年 $\geq 300$ ，物种多样性（生物多样性的重要组成部分，是衡量一个地区生态保护、生态建设与恢复水平的较好指标） $\geq 0.5$ ，本地植物指数（指建成区内全部植物物种中本地物种所占比例） $\geq 0.7$ ，建成区道路广场用地中透水性地面（径流系数小于0.6的地面）的比重 $\geq 50\%$ ，建成区绿化覆盖率（指在城市建成区的绿化覆盖面积占建成区面积的百分比，绿化覆盖面积是指公墓中乔木、灌木、草坪等所有植被的垂直投影面积） $\geq 65\%$ ，环境噪声达标区覆盖率（%） $\geq 95$ 。

## 4、社会环境稳定

生态公墓不但要有良好的自然环境和生态环境，而且必须有一个平等、自由、公正、伦理和道德的稳定社会环境。生态公墓的管理者和殡

葬活动者环境保护的意识强，公众自觉参与环境管理率高。生态公墓实施文明的殡葬消费，严控废物产生，一旦产生废物应按设定的方案进行回收、再生和再利用。

从项目的建设地点、场地环境、基础配套等方面衡量，本项目均符合公墓的建设标准。

城市公益性公墓的建设与发展贯穿景观生态理论，增强公墓生态系统的稳定性，既满足当地和周边地区的需要，又对环境不构成危害，亦即谋求经济、社会与自然环境的协调发展，减少资源损耗和环境污染，在保持和增强未来发展机会的同时满足当代人需求，提高公墓整体服务质量。

## 第三章 项目选址及建设条件

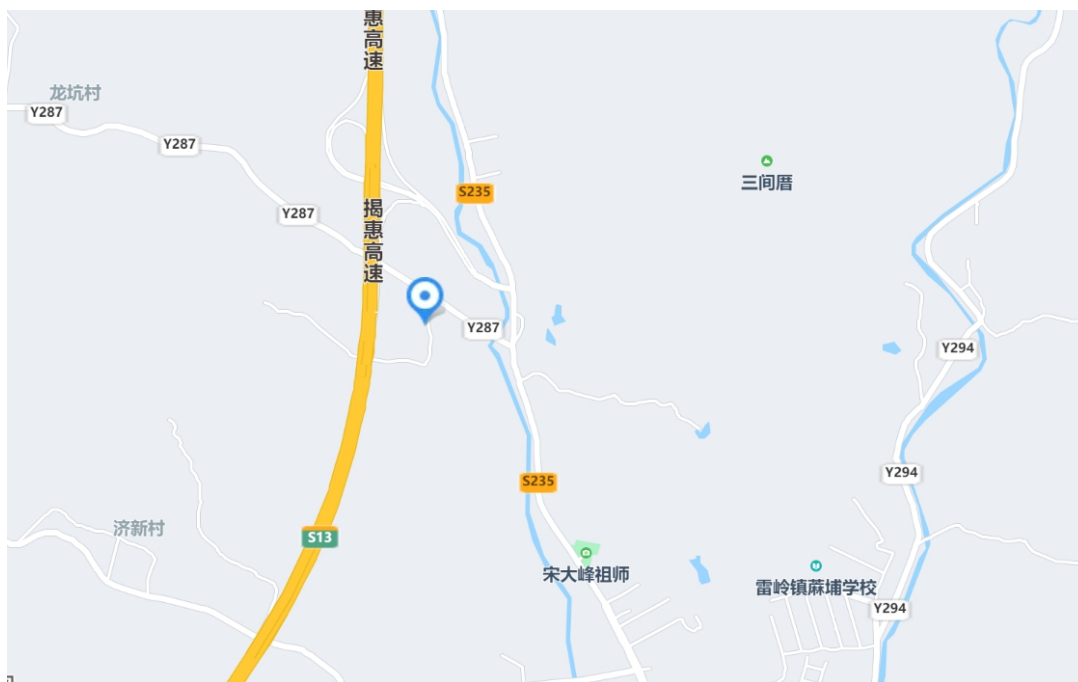
### 一、项目选址

#### （一）选址原则

- （1）符合总体规划的要求，重视节约土地和合理用地；
- （2）场址地形、地貌要适合项目特点，有良好的工程地质、水文地质防洪防涝、防震等条件；
- （3）有便利的外部交通条件；
- （4）有良好的社会经济环境，可依托的基础设施和方便的生活服务设施；
- （5）工程建设和使用期间不会对周边环境和公众利益造成损害。

#### （二）项目选址

本项目拟建设地点位于汕头市潮南区雷岭镇麻埔村龙沟湾山洋地域。



项目位置图

### （三）用地现状

项目用地红线范围内的现状为坡度约30° 的山坡地，山体表面为当地村民种植的牛大力和荔枝树，树间遍布大小不一的花岗岩石体，植被良好，未见水土流失的状况，山体稳定。

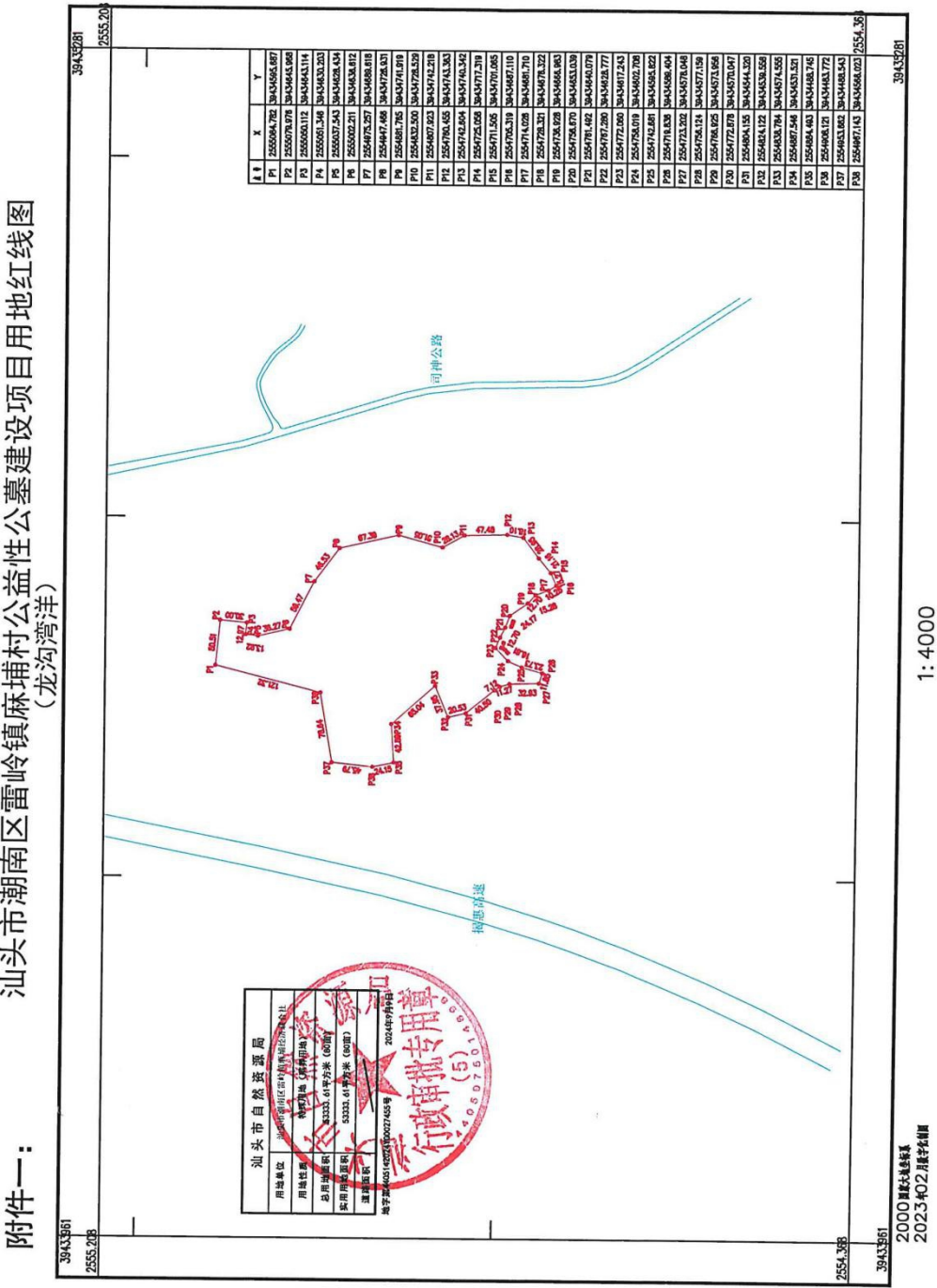


(四) 用地情况

1、土地权属情况

项目用地的土地权属为雷岭镇麻埔村。权属明晰，未存在权属争议。

用地红线图：





## 2、用地规划情况

项目地块用地形状不规则，总用地面积 53333.61 m<sup>2</sup>（约80亩）。根据《关于印发汕头市殡葬事业发展“十四五”规划的通知》（汕民通〔2021〕137号）、《关于印发〈汕头市潮南区殡葬事业发展“十四五”规划〉的通知》（潮南民发〔2022〕17号）和《关于优化调整汕头市殡葬事业发展“十四五”规划部分殡葬设施建设指标的通知》（汕民通〔2024〕55号），以及汕头市潮南区国土空间总体规划，该地块为规划中的殡葬设施项目用地。

汕头市潮南区国土空间总体规划用地用海图（局部）：

《汕头市潮南区国土空间规划(2021-2023年)》用地用海图(局部)

汕头市潮南区2024年度第十七批次城镇建设用地



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:5,000

制图日期: 2024年4月

根据国土空间规划的规划情况，项目用地不属矿产区，土地现状大部分为普通园地和林地，少数草地，不占用永久基本农田，位于生态保护红线范围外。

### 3、供地方式

根据公益性公墓建设的规定，项目用地权属为雷岭镇麻埔村，将按照国家土地管理政策向自然资源部门申请办理农转用手续，土地性质调整为建设用地，只转不征。

该地块符合总体规划的要求，场址地形、地貌要适合项目特点，有良好的工程地质、水文地质防洪防涝、防震等条件；有便利的外部交通条件；有良好的社会经济环境，可依托的基础设施和方便的生活服务设施；工程建设和使用期间不会对周边环境和公众利益造成损害。

### 4、土地要素保障

目前，本项目所需建设用地已完成土地性质转换手续。

根据汕头市自然资源局批复文件《关于汕头市潮南区2024年度第十七批次城镇建设用地的批复》（汕头自然资建用字〔2024〕63号），项目用地已批准农用地转为公共服务建设用地，并已列入潮南区2024年度土地利用年度计划。

项目用地已取得《使用权核准通知书》（潮南自然资（利用）〔2024〕23号），经潮南区政府批准，项目核准使用土地，须于一年内开工建设。

项目用地已取得《建设用地规划许可证》，并同步出具了项目规划设计条件。后续项目的总体设计需按照规划条件开展具体设计。

根据批复，农用地转用面积为5.3334公顷，符合《汕头市殡葬事业发展“十四五”规划》的面积要求。项目建设规划和功能分区应按照批准的用地规划条件合理建设，按照节地、环保、绿色建筑的要求建设。

## 5、资源环境要素保障

(1) 环境影响评价。根据《生态环境部关于进一步深化环境影响评价改革的通知（环环评〔2024〕65号）》附件2《优化环评分类管理地市试点工作方案》附表可优化环评分类管理的行业类别的说明，公墓可不用编制环评报告书。因此，本工程项目的前期调研中，不必进行环境影响评价。但建议建设单位按照汕头市相关规定，全面评估项目对环境的潜在影响，合理规划工程项目，尽量减少对环境的负面影响，并制定相应的环境保护措施。

(2) 环境监测与管理。工程项目实施过程中，环境监测与管理是必不可少的环节。通过实施环境监测与管理，可以及时掌握项目对环境造成的影响，以便采取相应的调整措施，保护环境资源。

(3) 环境修复与保护。对于对环境造成破坏的施工环节，必须采取措施进行环境修复与保护。包括其涉及的水体、大气、土壤等方面的修复工作。通过环境修复与保护，可以最大限度地恢复环境的生态功能，保护生态环境的持续发展。

(4) 本项目选址位于环境空气质量功能区一类区范围内，项目建设期间存在施工扬尘影响，可通过设置喷淋和洒水消除和减少环境影响，项目投产绿化率大于65%，殡葬方式均按照国家民政事务规定绿色安葬，基本不再对环境空气存在影响。

本项目选址位于噪声一类功能区范围内，但远离居民区，项目建设期间存在施工机械噪声，通过采取降噪防治、施工管理等措施可以大幅度消除环境噪声影响。

## 二、场地建设条件

### (一) 自然条件

#### 1、地形、地貌情况

潮南区位于广东省东部沿海，汕头市西南部，东临南海，西接普宁市，南邻惠来县，北隔练江与潮阳区相望。因地处练江中下游南岸，故称潮南。地理坐标北纬 $23^{\circ} 3' - 23^{\circ} 18'$ ，东经 $116^{\circ} 16' - 116^{\circ} 40'$ 。境域东西最大距离28公里，南北最大距离22公里。区域面积599.87平方公里，海岸线长14.7公里，海域面积4000多平方海里。城区峡山距离汕头市区33公里。

潮南区为沿海平原—丘陵地区，地势自西南向东北倾斜。地形特征为“一山一江一平原”。区境西南部南山属莲花山脉大南山支脉，自西北向东南延伸，山体庞大，峰峦叠嶂，海拔多在300~400米，主峰雷岭大山为521.2米。低山丘陵分布于红场、雷岭以及仙城、两英、胪岗、成田、陇田等地之南部山区，在此地带，丘高坡陡，坑狭谷深，海拔350米以上的山丘鳞次栉比，在司（司马浦）神（神泉）公路以西主要山峰有大丁山（488米），家神石（虎白坟西南山）、老虎伸腰岵（440米），苏明岵、八乡山（415米），金埔北畔岭、释迦山（389米），后田岭、伯公顶、陇头岭（审者寮西南）、叠石岭（352米）等。司神公路以东主要有大山（446米），金公髻（435米），千山（434米），关谋山、大帽山（452米），松柏山岵（404米），陈五田东面山、双石仔（406米），巫字后壁山以及百花尖（388米）等。海拔200~350米的山丘，河谷开阔，司神公路以西主要有虎过龙山（高桂岵）、大崴岵（西登）、打铁寮陵、后田岵、独角麒麟、狼尾岵（石船岭）、排金山、审者寮南、大溪坝南、林者世陵、虎山（大溪坝陵）、金溪山（三角地顶）、释迦山南、家神岭、娘山（256米）、翠峰、佛祖庙岭、半天佛等。司神公路以东有金公髻北面山、五尖山、大龙山、尖峰仔（后坪寨陵）、成田大帽山西南、千山寮寨陵、后坪南畔陵、狗骨岭、后坪岵、尖石坪、烟堆山、厝仔埔、阳岵顶、天苔、南公公、安顶山（红口崴

南)等。

### (1) 丘陵

主要分布于低山丘陵区靠近平原村寨的南山北侧，即自仙城南部山区边缘，经两英圆山、胪岗宁湖，东至陇田华林顶一带，呈狭长带状分布，丘低坡缓，河谷开阔。从西至东，海拔100~200米较知名的低丘有尖石陵、狮母棚、马脚埔寨陵、新寮门岭、西坑顶、林招东山、狮山、深田东山、牛牯岭东山、宁湖寨陵、虎岗山、港头大尖山、牛眠南面山、倒插钗西畔陵、华林顶和将军袍等。海拔100米以下的台岗地，广泛分布于丘陵区及其附近地带，多已被垦荒种植。

### (2) 平原

主要分布于练江中下游流域，在区境北侧。练江自西向东流经区境北界构成练江中下游三角洲平原，地势平坦开阔，范围在区内包括陈店、司马浦、峡山、胪岗、成田和陇田部分地区。东部沿海为陇田一井都海积砂坝，海拔一般在10米以下，由海砂堆积而成，砂层略向海岸倾斜，呈东北—西南半月形。原海砂随风飞扬搬迁。20世纪50年代中后期营造木麻黄防护林后，逐渐形成固定或半固定砂土。

## 2、气候条件

建设项目位于汕头市潮南区雷岭镇，属亚热带海洋性气候，全年日照充足，雨量充沛，气候温和，夏无酷暑，冬无严寒，全年无霜期在360 天以上。

潮南区属南亚热带季风气候带，海洋性气候明显，夏无酷暑，冬无严寒，夏长冬短，日照充足，雨量充沛，四季常青。年平均气温21.1℃，年际变化在20.5~21.6℃之间，变幅1.1℃。常年最冷月在1月或2月，3月起气温逐月回升；最热月在7月或8月，9月起气温逐月下降。月平均最低气温12.8℃；月平均最高气温27.3℃，月平均气温年较



差 $14.5^{\circ}\text{C}$ 。年平均降水量1830毫米，其中南山区年平均降水量2200毫米，是主要的暴雨中心；沿海地区年平均降水量1593毫米，是主要的干旱区。一年中各月降水量分布很不均，雨季和旱季明显。历年10月至次年3月为旱季，降水量占全年17%；4—9月为雨季，降水量占全年83%。潮南区热量资源充足，年日照时数2100~2300小时，日照百分率50%左右。全区除南山高丘地带 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 积温少于 $7000^{\circ}\text{C}$ 外，其余各地 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 积温为 $7500\sim 7900^{\circ}\text{C}$ ，有利于双季稻及喜温作物的种植。

常见的灾害性天气有春季的低温霜冻、春播期的低温阴雨、早稻抽穗扬花期的“龙舟水”、汛期的台风暴雨、晚秋季节的“寒露风”及冬季的低温冷害。

### 3、工程地质

根据拟建场址区附近的地质资料，拟建场址区上部浅层土层为砂质黏土，表层存在较多微风化石块。未发现影响场地稳定的全新活动性断裂存在，场区没有存在液化砂土及易产生震陷的软弱土，因此本场地及地基稳定性好，适宜作为建筑场地。

### 4、地震

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）及《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）的规定，本场地处于8度抗震设防区，地震动峰值加速度为 $0.20g$ ，设计地震分组为第二组。

## （二）交通条件

雷岭镇是汕头市潮南区下辖的一个镇，地理位于潮南区南部，东接陇田镇，西接红场镇，南接揭阳市惠来县，北连成田镇，地理位置十分优越，省道235线公路贯穿全境，S13揭惠高速公路在雷岭镇联通南北，辖区内各主干道基本实现水泥化，分布有序，四通八达，主要路段全部架设路灯，交通方便通畅。

本项目拟建地点位于潮南区雷岭镇麻埔村龙沟湾山洋地域。从地理上看，龙沟湾山洋地域西南侧与济新村和济美村接壤，南侧为店前村，北侧为松林村和东盘村，村村均有村道联络，附近有省道S235线和S13揭惠高速公路，省道S235线北通陈沙公路，南通沈海高速。项目位置距离S235省道仅约一公里，距离S13揭惠高速雷岭出入口约1.2公里。无论建设过程中的材料设备运输，或建成之后的殡葬和祭拜，都是较为方便。

### （三）政策条件

无论国家还是地方，都十分重视殡葬改革事业。半个世纪以来，在党和政府的大力推动和全国人民的共同努力下，我国的殡葬改革和殡葬事业取得了显著成就，殡葬改革有力地促进了殡葬习俗改革和人们殡葬观念的变化，殡葬法规从无到有，殡葬业成为一个特殊服务行业。

### （四）社会环境简况

2021年以来，面对严峻复杂的宏观经济形势，潮南区深入学习贯彻习近平总书记视察广东、视察汕头重要讲话重要指示精神，在市委、市政府的坚强领导下，在区人大、政协的监督支持下，潮南区委、区政府深入实施“善治稳区、产业强区、改革兴区、融通活区、惠民立区”发展思路，科学统筹疫情防控和经济社会发展，奋力完成改革发展稳定各项任务，现代化和美富裕新潮南建设形成良好起势，实现“十四五”良好开局。2023年全区完成地区生产总值536.41亿元、增长2.5%，人均GDP43083元，同比增长2.1%。全年实现财政总收入11.87亿元。各项主要经济指标均能保持稳定增长。

### （五）市政公用条件

项目所在地给排水、供电、通讯、网络等主干管线通过规划设计可通达项目建设地点，容量、等级、质量满足建设要求，通讯设施已在网

络覆盖区内。日常饮用水可通过麻埔村建设引水管道供水，排水通过无害化处理后排到附近的Y287县道边的排水沟。

### **（六）基础设施条件**

1、给水：生活用水上，可采用接入雷岭镇的市政自来水系统，项目所在地距离S235省道约1000米，省道侧有市政给水的主管道可供接入。本项目日常管理人员不多，生活用水量不大，可满足项目日常用水需要。园林绿化用水方面，由于墓园位于山区位置，设计综合集水系统收集雨水进入蓄水池利用。

2、排水：墓园内新建排水管（沟），雨水可汇集至园内水池后用于绿化植物灌溉，生活污水通过无害化处理后接入Y287县道路边的市政排污管网，确保排水顺畅。

3、供电：拟建场地用电由广东电网汕头潮南供电局雷岭供电所供应，可满足项目所需供电。

4、通讯：建设场址周围移动通信网络四通八达，信号良好，所在地已形成较为完善的电信通讯系统。本项目由电信部门铺设线路至项目区，解决通信问题。

综上所述，项目基础设施条件能满足项目建设、运营的需要。

### **（七）施工条件**

本项目具备建设的良好条件：

汕头市具有完善的建筑市场机制，汇集众多具备相应资质等级的建筑施工企业可供择优录用，建筑质量管理机构配套完善；

汕头市建筑市场繁荣，建筑材料齐全，本项目所需的主要材料通过汽运均可由当地购得；

当地劳动力充足，有利于项目建设的顺利进行。

施工场地环境好，道路交通、用电、用水等基础设施和能源供应能

够统一规划，统筹解决。

## 第四章 建设方案

### 一、规划设计方案

#### （一）设计指导思想

以中国特色社会主义理论为指导，深入贯彻落实科学发展观，坚定不移的推动殡葬改革，完善殡葬服务体系，树立文明节俭丧葬新风，服务和促进本地区经济社会全面协调可持续发展。

本项目在充分考虑总体规划，项目建设的用地条件、项目的功能使用要求、周边建筑物设计风格的基础上，结合有关部门的建筑设计要求和建设标准对本项目做合理、实用的规划设计。

#### （二）规划设计原则

- 1、必须遵循国家经济建设的方针政策，建设用地应符合当地城乡规划，倡导节地生态葬式葬法，节约土地资源；
- 2、进行充分的场地分析，合理确定高差关系，最大化利用场地条件；
- 3、坚持“以人为本、立足现实、兼顾发展”的原则，因地制宜，合理确定建设水平。
- 4、坚持保护生态环境的原则，扩大绿色空间；
- 5、坚持保障基本需求，方便群众和移风易俗的原则。
- 6、贯彻“因地制宜、合理规划、正确引导、加强管理”等方针，
- 7、按照“城乡一体，整体推进，超前规划，分步实施”的原则；
- 8、坚持“透明化收费、监督化体制、现代化管理、人性化服务”的经营服务理念；
- 9、坚持人与自然和谐项目，实施可持续发展战略。

### （三）总体规划要求

总体规划要体现人文关怀，营造关爱平和气氛，建筑与景观自然和谐；主体建筑应注重展示文化特色，充分利用地形高差，功能合理，交通流畅，环保节能。

#### 1、交通运输流量组织

从其使用性质来说，公益性公墓要有合理的选址，应考虑人的心理卫生带来的环境污染问题，要远离城区的主导风向下风侧。另外还应考虑优美的自然环境和较为便利的交通。公墓的交通具有时段积聚性。在清明、大型悼念活动时会有大量的人流、车流，所以要注意驻车与分流规划设计。公益性公墓要考虑丧葬习俗的地域性和民俗性，不同的地域因为不同的历史文化发展、同一地域也可能因为不同的民族带来不同的丧葬习俗，最终对公益性公墓建筑设计提出不同的要求。

从项目场内外交通运输流量组织看，对外交通运输主要依托场区北部紧邻的Y287混凝土村庄道路通行，村庄道路宽约8米，能满足交通运输要求。从村庄混凝土道路至墓园区为土质山路连接，需作铺填后浇筑为混凝土道路作为进出园区的道路。

场区设置两个入口，其中主出入口位于场区北部，次出入口位于场区西侧。场内按照作业工作流程合理进行道路组织，在墓园区由西北偏北至东南中心轴线上分为二期墓区，中轴方向规划二条主廊通道，横向再规划三条大通道划分出四个层次的墓区，便于墓区与各功能用房近距离沟通。以停车场和管理用房为起点，沿墓园前端规划一条环形道路，并与办公管理区进行合理连通。办公生活综合服务区至墓园区之间规划通过园林步道，几何结构图从大到小由一条蜿蜒曲折的人行铺路串联起来，表达曲折人生，回归自然的意境。

道路设计应根据建筑布局和周围环境条件，选择方便、安全的方

案，并满足消防车通行的需要。

## 2、交通竖向布置

竖向设计应充分结合地形，以斜坡或台地形式，充分考虑节约投资和景观的需要，对各区用地进行整合。

### （四）项目建设规模

根据《关于印发汕头市殡葬事业发展“十四五”规划的通知》（汕民通〔2021〕137号）、《关于印发〈汕头市潮南区殡葬事业发展“十四五”规划〉的通知》（潮南民发〔2022〕17号）和《关于优化调整汕头市殡葬事业发展“十四五”规划部分殡葬设施建设指标的通知》（汕民通〔2024〕55号），雷岭镇麻埔公益性公墓已被纳入市殡葬建设“十四五”规划建设项目，服务区域优先雷岭镇，拟面向潮南区。

根据《城市公益性公墓建设标准》（建标 182-2017），城市公益性公墓的建设规模应根据骨灰安置总量确定，并与服务人口数量、年死亡率、地区经济发展水平等因素相协调。城市公益性公墓的墓穴安葬数量不宜高于骨灰安置总量的 40%。

查阅2021年—2023年汕头市潮南区国民经济和社会发展统计公报及其他相关文件，潮南区2021年—2023年人口统计数据如下：

全区2021年末户籍总人口 1505115 人，死亡人口 5357 人，死亡率为 4.40‰；

全区2022年末户籍总人口 1506568 人，死亡人口 5041 人，死亡率为 3.83‰；

全区2023年末户籍总人口 1507229 人，死亡人口 5294 人，死亡率为 4.03‰；

骨灰安置总量（个）=公益性公墓服务区域常住人口数量（人）  
×人口年死亡率×20（个/人）×50%



周边镇区服务人口按 2023 年潮南区人口总数约 1507229 人计算，人口死亡率按潮南区2021-2023统计平均数据为 3.94‰ 计算，服务年限按 20 年计算：

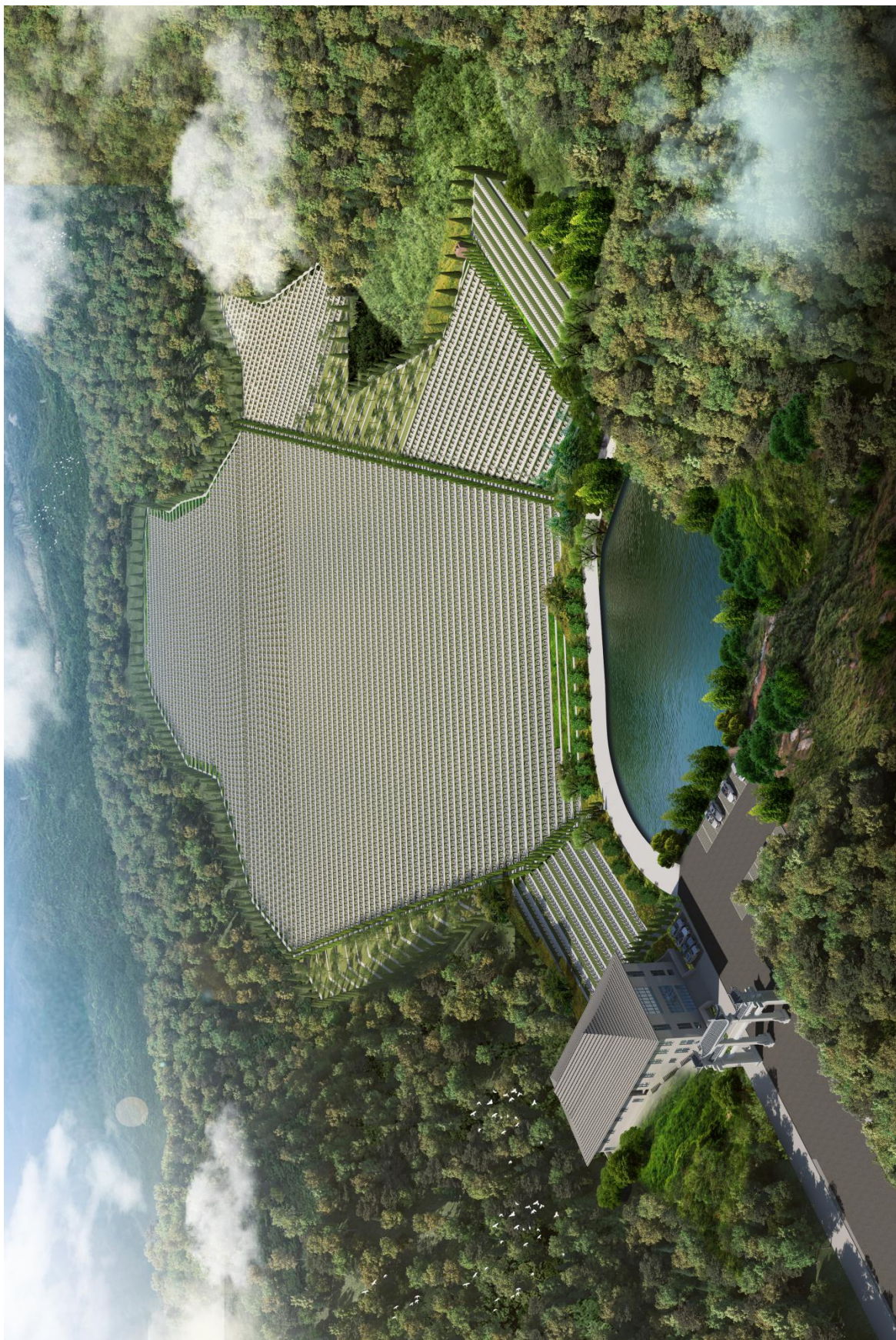
周边镇区骨灰安置总量 $=1507229 \times 3.94\text{‰} \times 20 \times 50\% \approx 59385$ （个）

墓穴安葬最低需求数量 $\leq 59385 \times 40\% \approx 23754$ （个）

结合汕汕高铁和其他市政建设项目在征地时所需迁移的坟墓，在满足雷岭镇需求情况下乃至惠及周边镇区的殡葬需求，现规划建设潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓，总用地面积 53333.61 平方米（合 80.00 亩）。墓园规划墓穴安葬数量合计为 5420套，计划分两期建设，墓穴（0.8 m<sup>2</sup>/套）共约 4820 套面积为 3856 m<sup>2</sup>；墓穴（0.5 m<sup>2</sup>/套）共约 600 套面积为 300 m<sup>2</sup>；骨灰楼面积为 400 m<sup>2</sup>；骨灰盒架约为 2250 个；草坪葬面积为 27876.6 m<sup>2</sup>；管理用房和附属建筑面积为 800 m<sup>2</sup>；场内停车场面积为 500 m<sup>2</sup>；园内道路面积为 13380 m<sup>2</sup>；绿地面积为 34680 m<sup>2</sup>；绿地率为 65%，符合城市公益性公墓建设标准的要求。

根据上述计算，本项目计划建设的骨灰安置数量能够缓解雷岭镇乃至潮南区的实际需求。





项目效果图



## （五）总平面布置

总平面设计应与区域规划、城乡规划、土地利用规划及其他相关规划相协调。项目的总平面设计应坚持经济、适用的原则，满足墓穴集约、骨灰安葬多样、土地循环利用、用地紧缩、绿化扩大的要求。各类建筑应顺应和利用原有地貌特征和地景环境，并应根据建筑类别的不同特点和景观要求确定其造型、景观关系和出入口位置。

平面设计应紧密结合项目工作流程，体现“简洁、流畅、方便、节省”等原则，合理布局各建（构）筑物，充分、高效利用场地。

项目总用地面积约 80 亩，用地形状不规则。

根据用地特点及工作流程，本公益性公墓由北至南布局形成“一轴五区”，工作流程为：停车场——悼念区——综合服务管理区——寄存服务区——生态公墓区。

“一轴”即园区内各主要功能用房均由北至南呈直线分布；“五区”分别为：停车区、悼念区、综合服务管理区、寄存业务服务区、生态公墓区。

一期项目将公墓区划分为 2 个分区；草坪葬布置在墓区中部；管理用房和骨灰楼位于一期墓区，布置在墓区北侧，并入一期先行建设，墓园出入口设置在墓区用地北侧。

二期项目将公墓区划分为 2 个分区；公墓区南面布置草坪葬；停车场和集散区布置在墓园北侧、出入口处。

公墓区规划人行道和绿化带，充分体现生态、绿化功能。结合出入口布置一条道路与规划道路相连，方便车辆、行人出入墓园。

公墓配套必要的公共服务设施，包括停车场、亲人休息室、祭拜厅（室）、公共卫生间、便民餐厅等。

### 1、对外停车区

机动车和非机动车停车场设置和管理用房前面和侧面，停车场规模根据公墓设计容量、当地殡葬习俗，清明节等祭扫高峰流量以及公墓周边停车条件等因素确定。园内停车场面积约 500 m<sup>2</sup>，可同时停放车辆约 20 辆。墓园北侧及进园道路两侧设临时停车区，可同时停放车辆 200 辆，可供清明祭拜停车。

## 2、悼念区

悼念区设置祭拜厅（室），设置于骨灰楼和管理用房的附属建筑，便于家属料理丧葬风俗及家属集中。

## 3、综合服务管理区

在馆区停车场东侧规划一座单层办公生活综合用房，设置有手续办理业务厅、家属休息室、管理办公室、餐厅、职工休息室、公共卫生间等。

## 4、骨灰寄存区

综合业务服务区位于流程最底部、该区功能包括骨灰寄存功能。

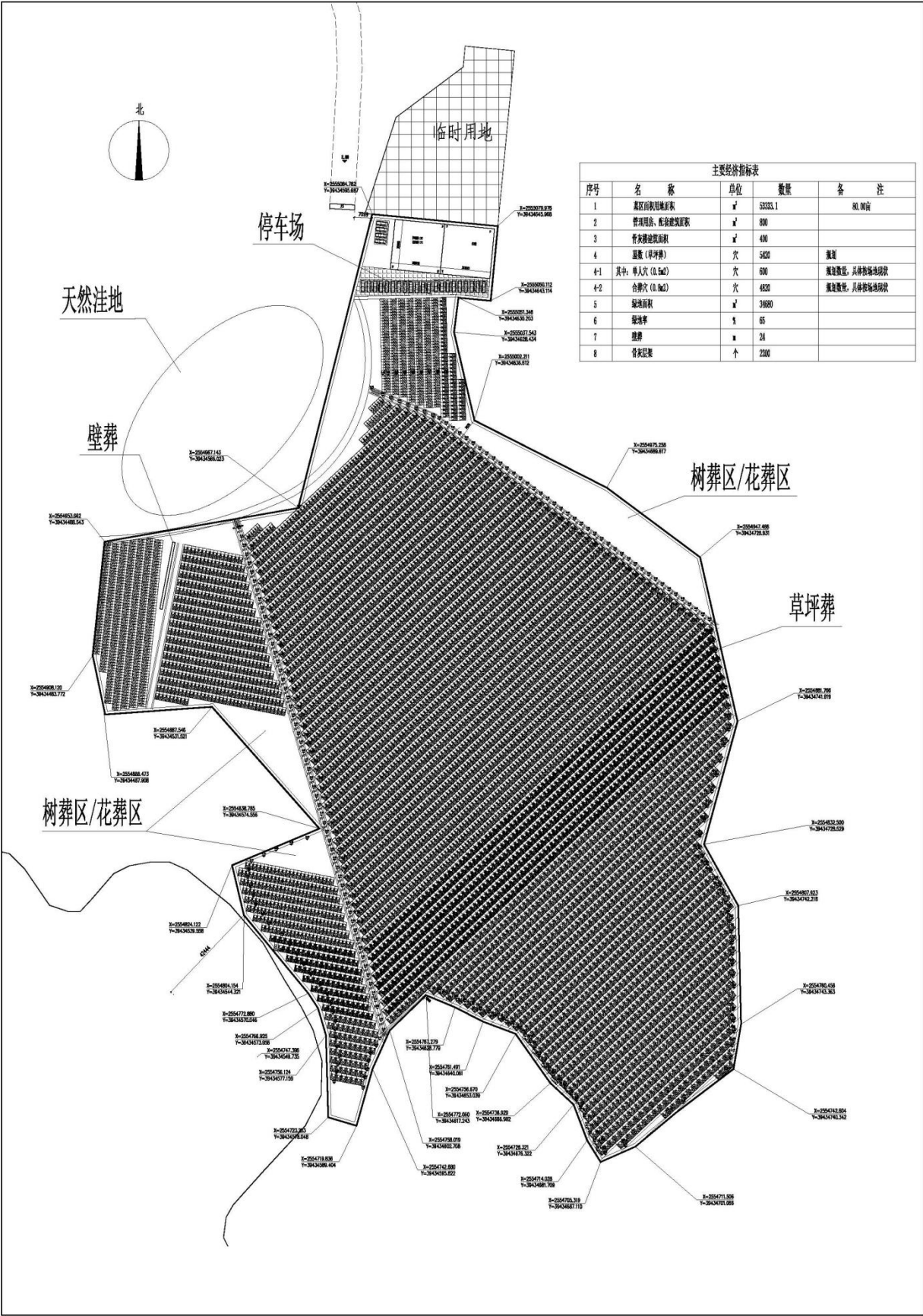
## 5、生态公墓区

生态公墓区位于纪念园区南侧。生态公墓区规划容纳 5420 具，年服务能力不低于 600 具。

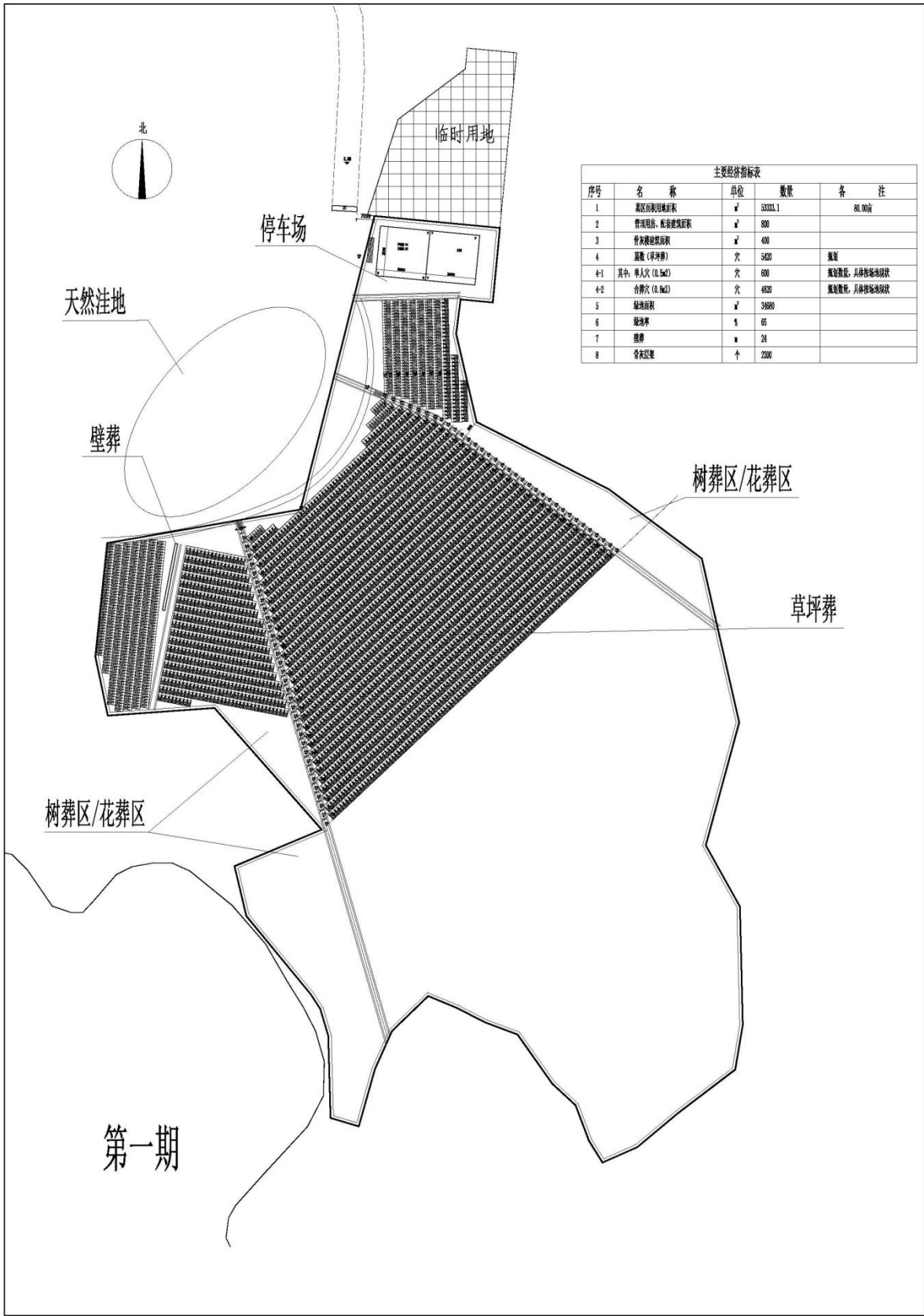
规划配置树葬区和花葬区，满足部分环保殡葬的需求，同时配合当地政府支持公益事业，反哺社会。

整体纪念园区竖向设计应充分结合地形，以斜坡或台地形式，充分考虑节约投资和景观的需要，对各区用地进行整合。

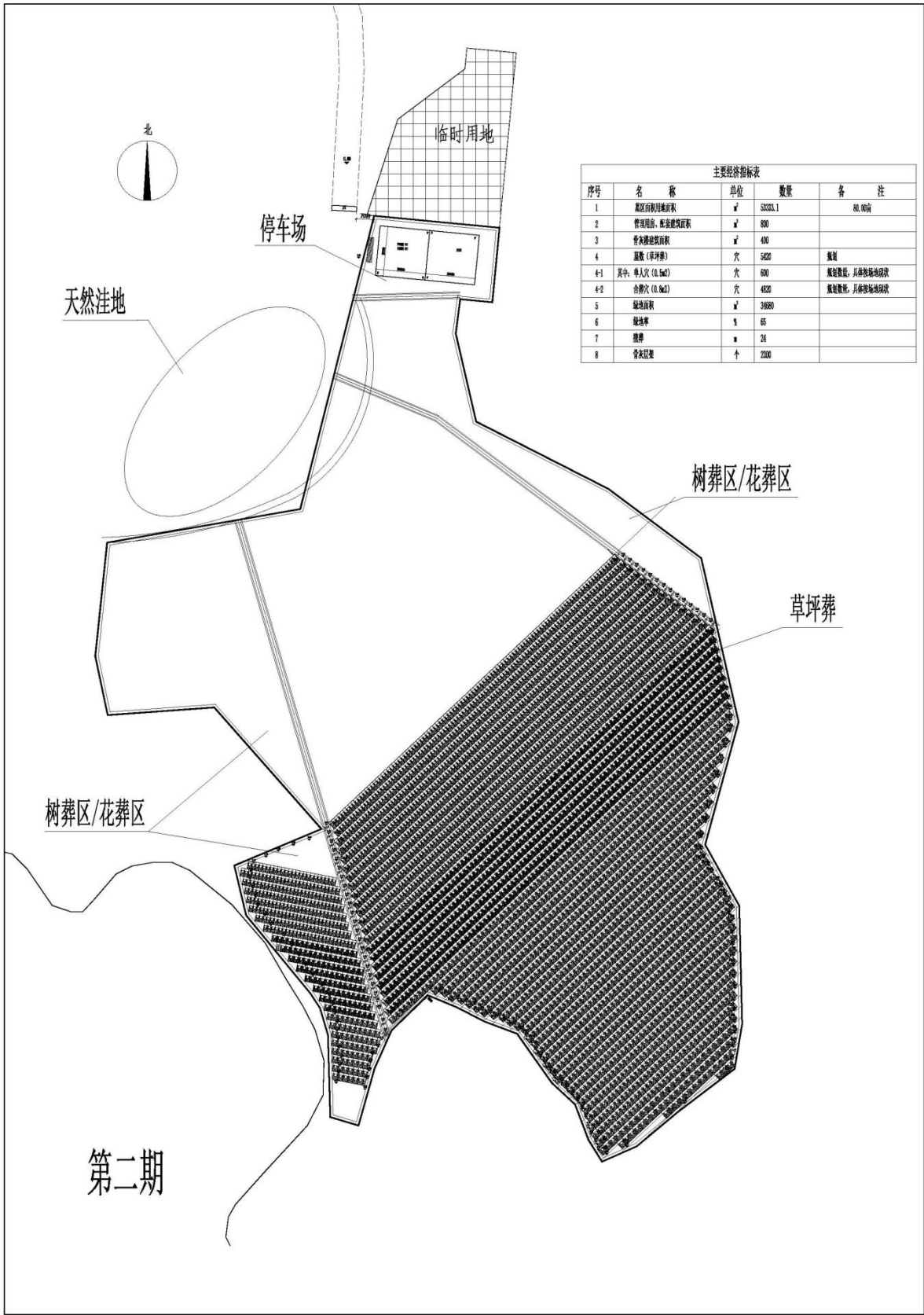
项目规划总平面图



一期项目规划平面图



二期项目规划平面图





## 二、建筑设计方案

### （一）建筑设计主要依据

- 1、《城市公益性公墓建设标准》（建标 182-2017）
- 2、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）
- 3、《公园设计规范》（GB51192-2016）
- 4、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- 5、《办公建筑设计标准》（JGJ/T67-2019）
- 6、《公墓和骨灰寄存建筑设计规范》（JGJ/T397-2016）
- 7、《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）

### （二）建设内容

项目总用地面积约 53333.61 m<sup>2</sup>（合 80 亩），规划建设墓位 5420 套，配套建设骨灰楼、草坪葬、管理用房、卫生间、停车场及集散广场等设施，绿地面积 34680 m<sup>2</sup>，绿地率 65%。

一期项目建设主要内容如下：

1. 合葬墓穴，每套 0.8 m<sup>2</sup>，共 2220 套，建筑面积 1776 m<sup>2</sup>；
2. 独立墓穴，每套 0.5 m<sup>2</sup>，共 200 套，建筑面积 100 m<sup>2</sup>；
3. 骨灰楼，建筑面积 400 m<sup>2</sup>；
4. 草坪葬，建筑面积 13121.6 m<sup>2</sup>；
5. 综合服务管理用房建筑，建筑面积 800 m<sup>2</sup>；
6. 一期亭台连廊；
7. 道路，建筑面积 6021 m<sup>2</sup>；
8. 绿地，建筑面积 19413 m<sup>2</sup>；
9. 进园道路路基建设。

二期项目建设主要内容如下：

1. 合葬墓穴，每套 0.8 m<sup>2</sup>，共 2600 套，建筑面积 2080 m<sup>2</sup>；
2. 独立墓穴，每套 0.5 m<sup>2</sup>，共 400 套，建筑面积 200 m<sup>2</sup>；
3. 草坪葬，建筑面积 14755 m<sup>2</sup>；
4. 二期亭台连廊；
5. 道路，建筑面积 7359 m<sup>2</sup>；
6. 绿地，建筑面积 15267 m<sup>2</sup>；
7. 墓区仿古大门一座；
8. 园内停车场约 500 m<sup>2</sup>；
9. 场外临时停车场约 2800 m<sup>2</sup>；
10. 进园道路。

### （三）建筑设计理念

殡葬建筑作为特殊公共建筑，体现着对人的关怀、死者的安息、生者的哀思，所以较之物质功能，其精神功能更为重要。

建筑设计要重视建筑室内外环境的艺术设计，对于室外环境设计，要力求与自然协调，室外场地是人们参与殡仪活动逗留时间最多的地方，在室外环境、生态环境设计上，强调以绿地、水面形态，多样的植被形式来调节，舒缓人们的悲痛。

### （四）建筑风格

按照“绿色、环保、生态型”的规划和建设目标，采用古典与现代中式建筑设计元素相结合的园林式风格，与自然山体相得益彰，色彩采用暖色调，简洁明快，减轻人们的心理压力。

建筑风格上注重文化元素的融入。墓园内的建筑和景观设计可融入潮汕文化内涵，如中式建筑的飞檐翘角、雕梁画栋等元素，这能体现了中国传统文化的精髓。



#### （五）公墓区

墓地建成花园式墓区，墓区坐北朝南，建设布局步步登高，两侧及中间设置四条步行梯级石板道路，两侧苍松翠柏、繁花绿草、墓穴分列其间。

墓碑主要采取立碑方式，按照潮汕民俗使用石板碑体，碑长不超过80cm，碑宽不超过60cm，厚度不超过20cm，墓穴面积按照规定布置；墓碑的材质多为花岗岩、汉白玉等优质石材，经过精心打磨和雕刻，呈现出一种高贵而庄重的气质。墓区内的道路宽敞平坦，两旁绿树成荫，为前来祭扫的家属提供了一个舒适、宁静的环境。

墓区按照“墓区园林化、墓体小型化、墓碑艺术化、葬法多样化、祭祀环保化、服务人文化”的总体要求进行建设管理，项目共建设5420个公墓。



#### （六）综合服务管理用房

本项目业务用房主要用于办公、悼念、骨灰寄存等功能。配套设置管理办公室、祭拜厅（室）、休息室、餐厅、卫生间等公共设施。

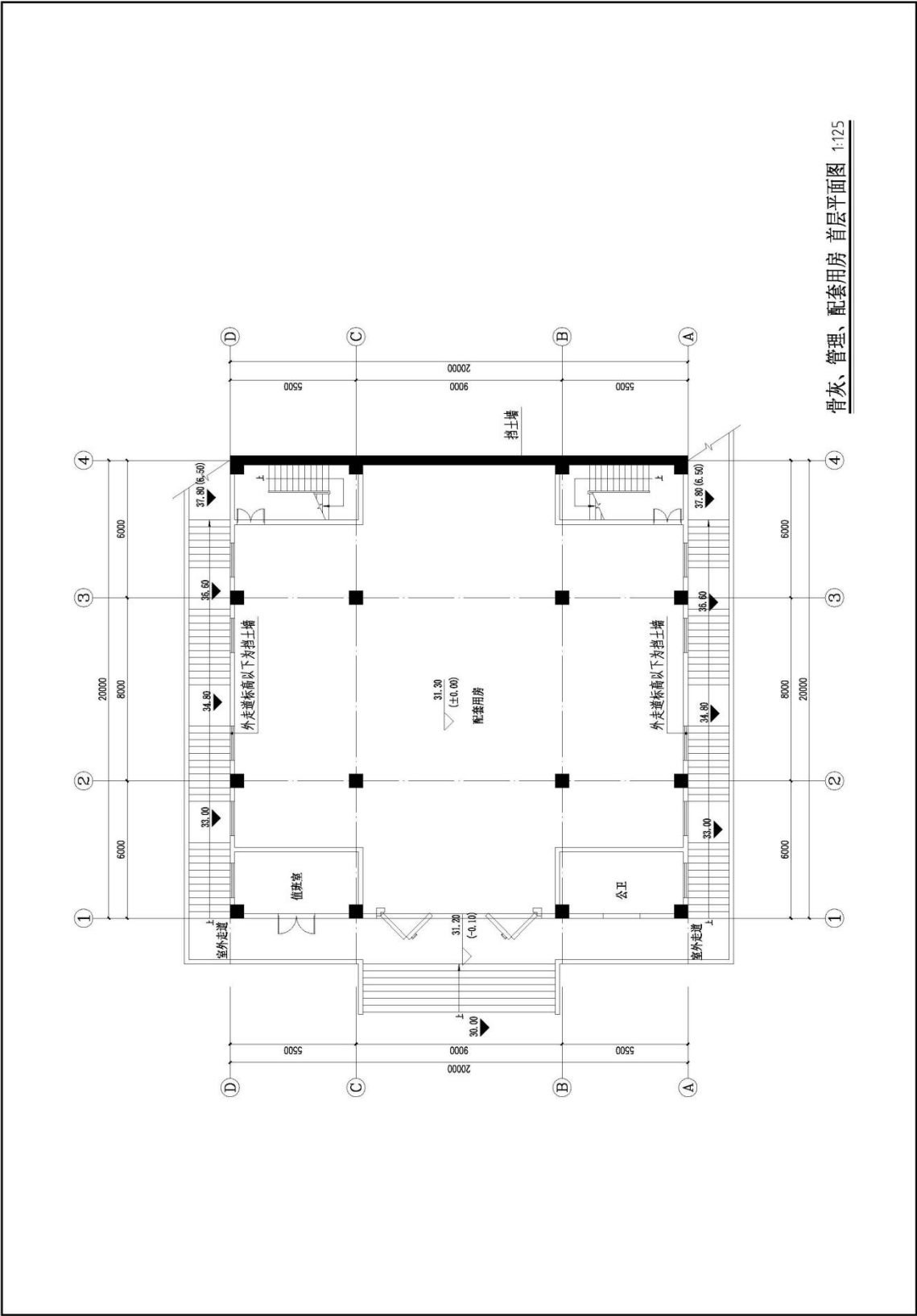
办公服务管理用房及附属建筑：拟设计为二层，框架结构，总建筑面积800m<sup>2</sup>。

建筑风格：设计以中式建筑为主，融合传统与现代，融入潮汕地区文化元素。

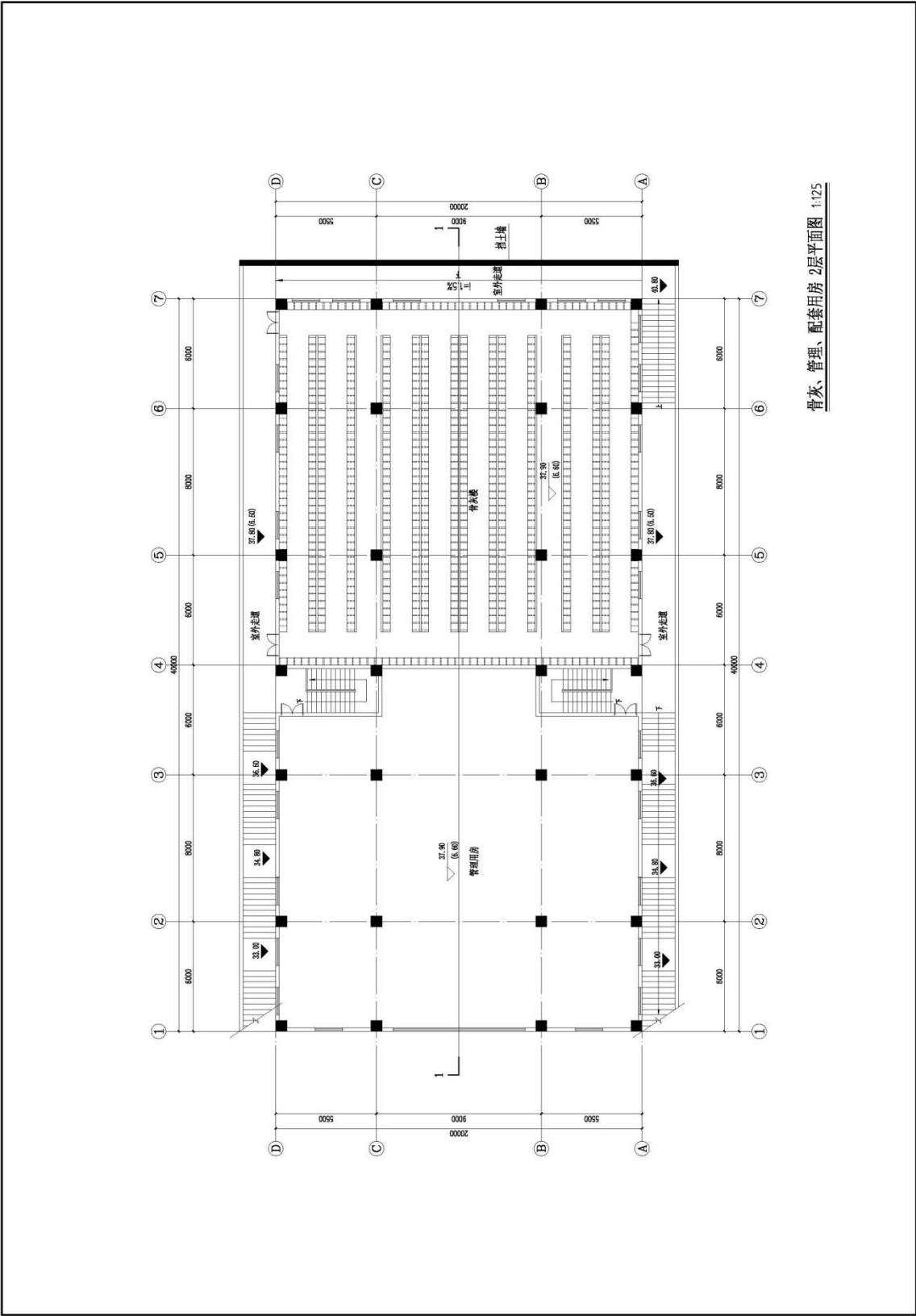
骨灰寄存用房：拟设计为一层，框架结构，总建筑面积400m<sup>2</sup>。

以上建筑面积合计1200m<sup>2</sup>。

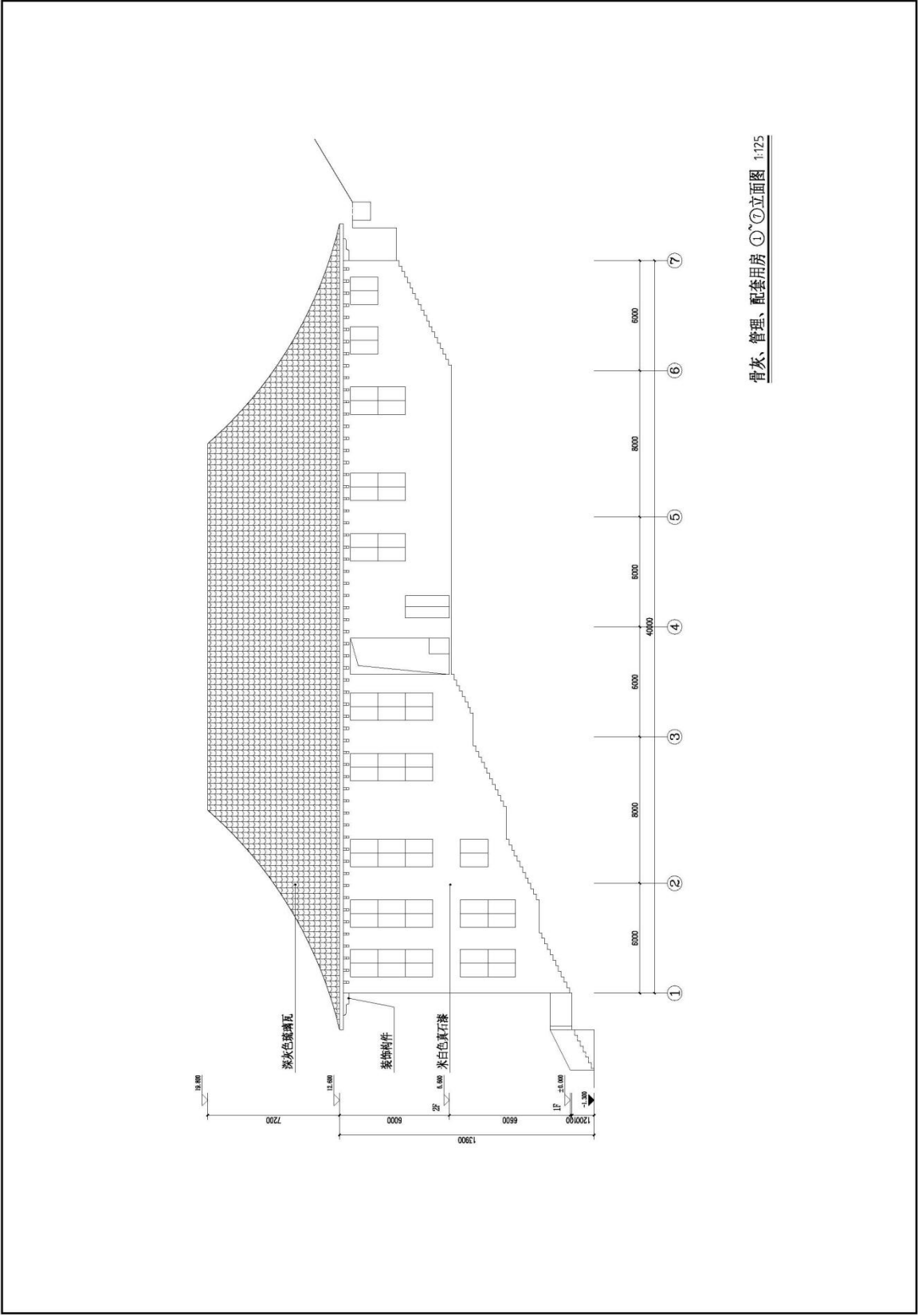
业务用房初步方案图：



骨灰、管理、配套用房 首层平面图 1:125

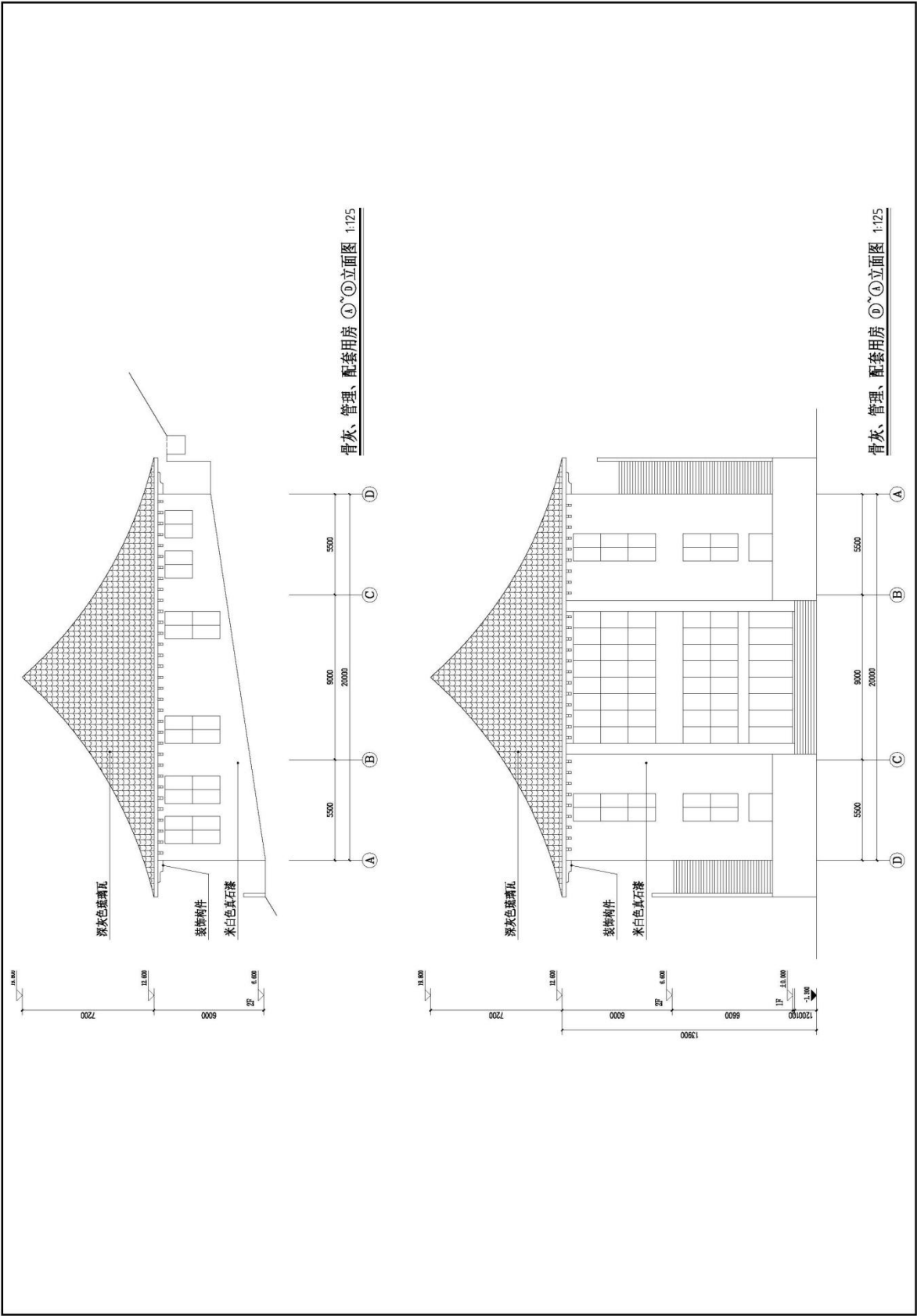


骨灰、管理、配套用房 2层平面图 1:125



骨灰、管理、配套用房 ①~⑦立面图 1:125





## （七）场内道路、停车场

道路系统以总体设计为依据，结合墓园不同功能区合理安排，确定道路分级、路宽、平曲线和竖曲线的线性以及路面结构，有利于雨水排泄和便于管道敷设。

### （1）道路规划原则

高效畅通的交通组织至关重要。道路规划应注重主次分明、结构合理、宽度适宜，做到交通通畅，技术经济合理。并注意道路与地形地物相结合，做到经济、自然。

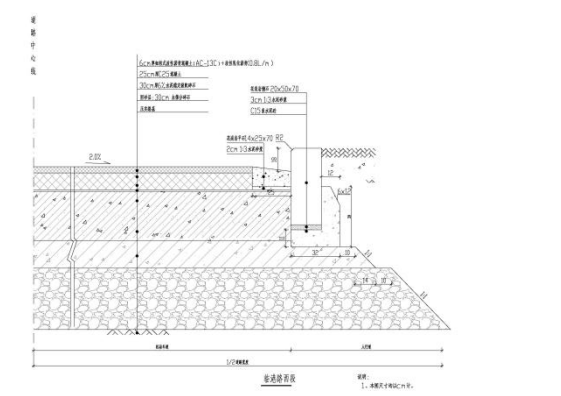
1) 合理设计道路线型和竖向标高，保障内外交通安全畅通，利于道路和管线施工；

2) 合理确定道路宽度和横断面，节约造价。

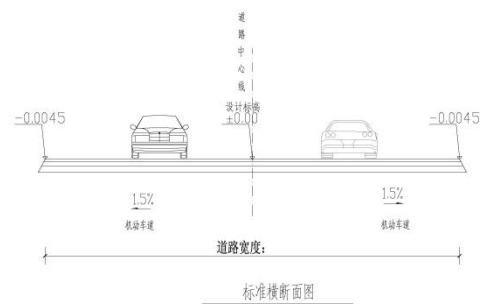
### （2）道路结构

车行道路为面铺6cm细粒式改性沥青混凝土，底为 25cm 厚 C25 现浇混凝土层，下设 30cm 厚6%水泥稳定级配碎石稳定层，最低层为30cm 厚碎石垫层。

人行道为 15cm 厚6%水泥稳定级配碎石稳定层，15cm 厚 C20 混凝土基层，面铺 3cm 厚花岗岩石板。



道路结构层图



道路横断面图

### （3）停车场

场区内主出入口处、管理用房南侧规划园内停车场，可停放车辆约20辆。

在场区出入口临时用地，在项目建设完成后，恢复为林地。并考虑生态性原则，在整体场区种植草坪，场内移植大胸径、绿叶的树木。兼做平日停车，面积共 2800 m<sup>2</sup>，可临时停车约 120 辆。

节日期间，园区周边1公里内及麻埔村设置临时停车场，可提供停车位约400个。

停车场地面基层参考车行道路做法，面层可采用镂空植草砖铺贴，提供绿化，减少阳光反射热量。

## （八）景观与绿化

墓园精心规划、精心设计、精心施工，同时将休闲观光引入殡葬文化，大片绿地，翠柏苍松交相呼应，达到了自然和人文的和谐统一。墓园内设有大片绿地，使墓园具备一定的观赏性，有效改善墓园环境，提高墓园观赏价值，将文化和休闲和谐地结合在一起。走进墓园，不再有阴森压抑的感觉，取而代之的是公园般的环境，在这里，环境艺术文化、殡葬习俗文化和周易风水文化得到了有机结合。

充分利用原有植被，绿化以乡土树种和地铺植物为主，结合地势条件，丰富植物层次。采取“乔、灌、草”相结合的方法，并注重常绿与落叶树种的交替布置，搭配好植物开花季节，并注重清明节前后的开花时间花卉。

逐步建成融园林、人文景观和殡葬为一体，高低起伏、错落有致，四季常青，各色时令花卉争奇斗艳的特色园林式墓园。

## （九）环卫设施

### （1）公共厕所

项目可在项目区人流量大的场所（如悼念、综合服务管理区）设置公共厕所2座，其中综合服务管理用房1座，悼念区1座。另外，可根据民俗习惯在不影响风水布置的情况下在墓园边缘设置公共卫生间。

公厕设计应按《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）要求进行。

## （2）垃圾收集设施

垃圾收集设施按照《城市环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）进行规划设计。

道路清扫保洁做到每日必清。生活垃圾实行袋装分类，无害化处理达到100%；清理遗体的织物、废纸等废弃物应纳入医疗垃圾统一处理（如焚烧处理）。

垃圾收集箱一般设置在道路两旁及路口，应当美观、卫生、耐用，平均间隔30-50米。

## （十）建筑设计方案

### 1、墙面

外墙设计应满足维护和节能要求，外墙采用200厚轻质混凝土砌块，用M5水泥砂浆砌筑，外贴乳白色纸皮砖。内墙采用120及200厚轻质混凝土砌块，用M5水泥砂浆砌筑。室内地坪以下标高-0.600处设置连续水平防潮层（采用20厚1：2.5水泥砂浆内掺5%的防水剂）。

### 2、屋面

屋面为不上人平屋顶屋面，防水等级二级，二道防水设防，SBS改性沥青卷材防水，使用年限15年。

### 3. 门窗

门窗的保温性和气密性应满足《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）要求，门窗玻璃的选用应遵照《建筑玻璃应用技术规

程》和《建筑安全玻璃管理规定》，外门窗采用单框双玻节能型（平开）铝合金窗，外窗附带纱窗。

#### 4. 装饰

本项目外部装修应采用颜色明了、线条简洁、质地优良的外墙装饰材料，色彩注重与主体建筑相匹配。各种用房的地面、踢脚板采用便于清扫、冲洗，不污染环境的花岗岩材料，墙面、顶棚采用无污染的白色内墙涂料。

### 三、结构设计方案

#### （一）结构设计依据

- 1、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）
- 2、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）
- 3、《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）
- 4、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）
- 5、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）
- 6、《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）
- 7、《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）
- 8、《建筑边坡工程技术规范》（GB50330-2002）

#### （二）抗震设计

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）及《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）的规定，雷岭镇地震动峰值加速度为 0.20g，地震动加速度反应谱特征周期为 0.40s，处于 8 度抗震设防区，本项目管理用房及公共卫生间属于一般性的公共建筑，可按抗震规范中的标准设防类建筑设防，按本地区的设防烈度采取抗震措施。

#### （三）基础设计

目前未进行勘探，参考项目附近工程的地质资料，结合项目具体建筑物的结构类型，管理用房及公共卫生间基础形式考虑采用钢筋混凝土独立基础或带型基础，待进行地质勘探后，如地质状况不能满足建筑物荷载要求，可根据岩土工程初步勘察报告进行基础设计。

#### （四）结构设计

管理用房及卫生间为单层建筑，主体均采用现浇钢筋混凝土框架结构，建筑物设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级，满足建筑使用及结构安全、经济的要求。

楼屋面均匀活荷载标准值管理用房：2.00kN/m<sup>2</sup>；

走廊、门厅、厕所：2.50kN/m<sup>2</sup>；

不上人屋面：0.50kN/m<sup>2</sup>；

上人屋面：2.00kN/m<sup>2</sup>。

### 四、给排水设计

#### （一）给排水设计依据

1. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）
2. 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016 年版）
3. 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）
4. 《城乡排水工程项目规范》GB 55027-2022
5. 《室外排水设计标准》GB50014-2021
6. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）

#### （二）设计范围

- （1） 给水系统；
- （2） 排水系统（包括地面废水、雨水）；
- （3） 消防系统；室内、外消火栓系统、自动喷淋系统、室内灭火

器。

### （三）给水设计

墓园用水类型主要为管理人员生活用水及树木、绿地浇洒用水，考虑到浇洒用水对水质要求不高，可利用景观水池进行蓄积雨水，浇洒用水以景观水池为主，雨水收集作为其补充水源。

室内给水立管及水泵进、出水管采用PSP钢塑复合管，热熔连接；其余给水管采用品牌聚丙烯PP-R管，热熔连接；室外给水管道采用PVC-U管道，生活用水来自市政给水管网，墓园用水可从市政给水管道接入，能够满足项目的需要。室外给水管采用埋地敷设的方式，与道路或主要建筑物平行敷设，埋深不小于0.6米，并保持与排水管的必要间距。

### （四）排水设计

室内生活排水管、雨水管采用PVC-U塑料管，管道接口采用弹性密封圈承插连接，按《建筑排水硬聚氯乙烯管道工程技术规程》进行施工。室外雨水管、污水管采用钢筋混凝土管（ $DN \leq 500$ ）。

墓园内污水管网依据地形并结合园区道路进行布置，项目产生的生活废水中含粪便废水需经化粪池处理后方可外排；或者安装成套生活一体化污水处理设备过滤净化后排放。处理后的污水通过Y287县道边的排水沟渠排出。

雨水设独立的收集系统，雨水有组织排进雨水口、雨水检查井，经初步沉淀后进入景观水池，作为补充水源。建筑雨水排水立管采用PVC-U实壁螺旋消音管，承插接口，专用胶粘接，并在适当位置设置消能弯；室外雨水排水管采用PVC波纹管，橡胶圈接口。

## 五、消防系统



## （一）设计依据

1. 《殡仪馆建筑设计规范》 FGJ124-1999
2. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）
3. 《消防设施通用规范》 GB 55036-2022
4. 《建筑灭火器配置设计规范》 GB500140-2005
5. 《火灾自动报警系统设计规范》 GB50116-98
6. 《自动喷水灭火系统设计规范》 GB50084-2001

## （二）建筑消防

### 1、一般规定

- （1）建筑的耐火等级不应低于二级。
- （2）建筑的防火分区应依据建筑功能合理划分。
- （3）综合服务用房应设消防水龙、水喉等设施。

（4）综合服务用房内建筑灭火器设置应符合现行国家标准《建筑灭火器配置设计规范》（GBJ140）的规定。

（5）综合服务用房的防火分区安全出口数目应按每个防火分区不少于2个设置，且每个安全出口的平均疏散人数不应超过250人；室内任何一点至最近安全出口最大距离不宜超过20.0米。

（6）综合服务用房楼梯和走道的疏散总宽度应分别按每百人不少于0.65米计算，但最小净宽不宜小于1.8米。

（7）综合服务用房的疏散内门和疏散外门净宽度不应小于1.4米，并不应设置门槛和踏步。

- （8）室外应设消火栓灭火系统。

（9）综合服务用房建筑内部装修防火设计应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规定》（GB50222）的有关规定。

### 2、骨灰寄存区

(1) 骨灰寄存用房的储存物品的火灾危险性分类应按现行国家标准《建筑设计防火规范》(GBJ16)中的储存物品类型丙类第2项划分。

(2) 骨灰寄存用房不得采用水灭火设施,应按规模在明显位置设气体或干粉灭火设施,并设火灾探测器。

(3) 骨灰寄存用房的防火分区隔间最大允许建筑面积,当为单层时不应大于800m<sup>2</sup>;当建筑高度在24.0米以下时,每层不应大于500m<sup>2</sup>;当建筑高度大于24.0米时,每层不应大于300m<sup>2</sup>。

(4) 骨灰寄存室与毗邻的其它用房之间的隔墙应为防火墙。

(5) 每个防火分区的安全出口不应少于2个,其中1个出口应直通室外。

(6) 骨灰寄存用房防火墙上的门,应为甲级防火门。骨灰寄存室防火门应向外开启,其净宽不应小于1.4米,且不应设置门槛。

(7) 骨灰寄存室内通道不应设置踏步。

(8) 骨灰寄存楼垂直连通的条形窗不应跨越上下防火隔层,水平连通的带形窗不应跨越相邻防火分区。

(9) 骨灰寄存室内的寄存架应采用阻燃材料。

(10) 骨灰寄存室内的装修材料应采用燃烧性能等级为A级的阻燃材料。

(11) 骨灰寄存用房与祭悼场所的防火间距不宜小于15.0米。

### (三) 消防系统

#### 1、消火栓及喷淋灭火系统

本工程根据需要进行喷淋灭火系统的设计,如果需要,则可以按需设计室内、室外消火栓系统和自动喷水灭火系统,可按下述指标设计:项目室内消火栓水量40L/S,室外消火栓水量30L/S,火灾延续时间2h,室内外消防用水量分别为288m<sup>3</sup>、216m<sup>3</sup>;自喷用水量

35L/S，火灾延续时间1h，消防用水量为126m<sup>3</sup>；共计630m<sup>3</sup>。可利用园区前的风水蓄水池蓄水利用，设置最低需水量。

室外设置室外消火栓，接至室外消火栓给水管；消防管埋深0.9米左右。

消防给水管均采用内外壁热浸锌镀锌钢管，管径≤DN50采用螺纹连接，管径>DN50采用卡箍连接。

室内、外消火栓给水系统和自动喷水灭火给水系统的用水均由建筑物内部贮水解决。

## 2、手提式灭火器系统

本工程灭火器按中危险级A、B类火灾配置，选用磷酸铵盐干粉灭火器。

## 3、火灾自动报警系统

本项目可按实际需要进行火灾自动报警系统的设置，如项目需要，则按下述方式设计：

火灾自动报警系统的保护对象为一级，火灾自动报警系统的形式为集中报警形式。

消防电源、消防设备配电、应急照明和疏散指示标志。

消防设备用电均采用双回路最末一级配电箱处自动切换。

按消防规范要求设置火灾应急照明，平时由供电部门供电，当停电时，由150千瓦柴油发电机组供电。

火灾应急广播：火灾应急广播设在消控中心，火灾时由消控中心通过消防模块联动控制，打开着火层及相关层的火灾应急广播。平时亦可兼作公共场所的背景音乐及业务广播。

漏电报警系统：根据规范要求。设置漏电报警系统对各层重要的配电箱进行漏电探测，实现及时报警，修复线路故障，保证人身及设备安

全。

消防电源及供配电：消防泵、喷淋泵、消防风机、应急照明、消防控制中心用电源等消防电源按一或二级负荷供电；特别重要负荷用电如消防控制中心采用UPS电源装置供电。

消防用电设备均采用双路电源供电，并在末端设自动切换装置。

消防设备供电的干线电缆均采用阻燃耐火型铜芯电缆，末级电线采用阻燃耐火型铜芯电缆或电线；消防配电设备设有明显标志。

应急照明：本工程应急照明包括疏散照明、备用照明。消防控制中心、变配电所、配电间、消防泵房、重要风机房等设置备用照明；疏散走道、疏散楼梯、前室设置疏散照明。火灾时能连锁控制，强制点亮应急照明灯具。应急照明灯具自带蓄电池，蓄电池应急时间按相关规范要求设置。

## 六、电气设计

### （一）设计依据

1. 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）
2. 《低压配电设计规范》（GB50054-2011）
3. 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）
4. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）
5. 《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）
6. 《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2007）
7. 《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013；
8. 《综合布线系统工程设计规范》GB50311-2016；

### （二）编制范围

- （1）220/380V供配电系统；

- (2) 220/380V照明系统;
- (3) 防雷、接地系统及安全措施;
- (4) 弱电系统: 电话、网络、有线电视及安防监控等系统;
- (5) 火灾自动报警及消防联动控制系统。

### (三) 电源

公墓需由S235公路路测的10KV线路架设新线路引入供电电源, 根据现场情况, 10KV线路可延雷岭镇与红场镇的联络公路架设, 再沿公墓的进园道路架线至公墓区, 安装一台200KVA变压器。

墓园内照明配电按三级负荷设计, 电源电压为三相四线方式380V/220V, 由 10KV 变压器接入墓园, 墓园内设若干建筑配电箱及场地环境配电箱。变配电设施结合服务设施建筑设计统一考虑。

### (四) 导线选择及敷设方式

1、本工程低压电缆选用耐压等级为0.6/1kV电缆, 电线选用耐压等级为450/750V电线。

2、电源进线及普通动力干线采用YJV交联聚乙烯绝缘电缆, 普通动力支干线选用YJV交联聚乙烯绝缘电缆或BV交联聚乙烯绝缘电线; 消防干线选用BTTZ柔性矿物绝缘电缆或WDZN-YJY低烟无卤阻燃耐火型电缆, 消防支干线选用BTTZ柔性矿物绝缘电缆或WDZN-YJY低烟无卤阻燃耐火型电缆或WDZN-BYJ低烟无卤阻燃耐火型电线。

3、普通配电路干线走金属桥架敷设或穿SC管保护暗敷, 普通支干线穿SC管或KBG管暗敷; 消防干线均防火桥架布线或穿SC管优先选择暗敷, 消防支干线穿SC管优先选择暗敷。

4、导照明导线选择阻燃聚氯乙烯绝缘铜芯线、阻燃聚乙烯绝缘护套电力电缆。当穿越道路、基础或其它有可能损坏电缆的地方均穿钢管保护。开关、插座为暗装, 公共卫生间内开关、插座选用防潮、防溅型

面板。照明、插座均由不同的支路供电；所有插座回路均设漏电断路器保护。

### （五）照明设计方案

墓园内照明电压为 220V，采用照明配电箱控制。

各用电处照明光源均以 LED 节能型灯具作为主光源，光源显色指数 $Ra \geq 80$ ，色温应在3300K~5300K之间。

道路采用路灯专用系列产品，

公共卫生间等公共场所采用吸顶式灯具，以紧凑式荧光灯为光源。

出入口、景观水池、停车场等处选用装饰性灯具。

照度及功率密度值要求：各单体内根据房间功能，按照国家标准《建筑照明设计标准》进行照度设计，照明功率密度符合国家规范。

### （六）防雷、接地保护

1、本工程防雷接地、电气设备的保护接地及设备工作接地共用接地极，要求接地电阻不大于 1 欧姆，其接地装置利用建筑基础钢筋。接地型式采用TN-S 接地形式，设 PE 母线，所有正常不带电的设备金属外壳均与PE 线连接。

避雷带沿屋面女儿墙或沿口平敷，建筑物内所有竖直敷设的金属管道、金属构件均应在两端分别与避雷带和基础钢筋可靠联接。防雷引下线利用建筑物内主筋。引下线取柱内两根主钢筋，作为引下线的钢筋应具有贯通性连接。引下线钢筋与避雷带焊接连通。

2、在进线处设总等电位端子箱（MEB），室外金属管进入室内处均应从MEB箱引出一40x4热镀锌扁钢或BV-25铜芯塑料绝缘导线作等电位联结；电井及设备机房等做局部等电位联结；

3、电源进户处做重复接地，所有电气设备及电气线路在正常情况下不带电的金属外壳均通过PE线与接地极可靠连接；

4、其他防雷措施:在电源进线配电箱电源侧设置SPD保护,在弱电进线箱设置SPD保护。

### **(七) 弱电系统**

1、本工程弱电系统包括电话、网络、有线电视、安防系统;

2、电话系统在楼层内设置网络系统配线架,电缆引至各楼层配线架,再分至各房间,电话系统户内电话支线采用RVS(2X0.5)穿PC管保护沿墙及地暗敷,电话进线电缆以当地电信部门意见为准;

3、网络系统在楼层内设置网络系统配线架,采用机房内光缆引至各楼层配线架,楼层配线架引出光纤至户内多媒体箱,住户内网络线采用UTP6类线穿PC管保护沿墙及地暗敷。网络进线电缆以当地电信部门意见为准;

4、有线电视系统采用750MHZ临频传输,要求用户电平满足 $64 \pm 4$ dB;图像清晰度不低于4级。采用机房内干线电缆选用SYWV-75-9,支干线电缆选用SYWV-75-5,经桥架或钢管,送至各楼层竖井内的分支器,再分至各房间,户内支线电缆选用SYWV-75-5穿PC管保护沿墙及地暗敷。有线电视进线电缆以当地广电部门意见为准;

5、视频监控系统:

(1) 设安保中心,内设系统矩阵主机、视频录像、打印机、监视器及24V电源设备等,视频自动切换接受多个摄像点信号输入,控制摄像机云台等;

(2) 在主要出、入口、门厅等处设置摄像机,要求图像质量不低于四级。

## **七、通风和空调设计**

### **(一) 通风设计**

建筑通风首先是满足室内人员健康的需求。良好的通风可以通过引入新风，带走大部分的室内污染物，改善室内空气质量。

通风的另一个作用是降温。在过渡季节，当室外空气温度适宜时，可以通过建筑的合理空间组合、调整门窗洞口位置、利用建筑构件导风等处理手法，使建筑内部形成良好的穿堂风，带走室内余热，达到降温的目的。

建筑通风被认为是消除室内空气污染、降低建筑能耗的最有效手段。项目管理用房设计时，首先考虑设置与室外空气直接流通的窗口或洞口（即直接自然通风）来满足建筑的通风要求。当受建筑或使用原因限制而无法采用直接自然通风时，应设置自然通风道或机械通风等通风设施。通风设施包括通风装置和通风系统。

人员经常生活、休息、工作活动的空间应采用直接自然通风，无外窗的厕所、卫生间应设机械通风换气设施。

## （二）空调设计

为了以最低的能源消耗获得建筑使用期间较完美的舒适性能，空调系统及其运行方式应尽量符合仅夏季或全年的使用要求。

项目管理用房的空调设计应符合现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）的规定。

## 八、绿化设计

城市绿化是城市基础设施和现代化建设的重要内容，是改善生态环境、提高城市居民生活质量的公益事业，涉及城市形象、环境改善、居民休闲等诸多方面的内容。

规划设计考虑对原有地势的利用，结合适当的改造，每块地形的处理既要保持排水及种植要求，又要与周围环境融为一体，力求达到多层



次和自然过渡的效果。

一方面要达到植物生长与环境和谐统一的要求，以及植物群落的丰富性等特点，另一方面要提供特殊的阻隔、除尘、遮荫等防护性功能，并与水面、台地、小品、广场、道路等空间造景元素在时空间进行良好协调，达到植物生态习性、景观审美要求和整体空间意境的完美结合。强化四季景观效果，注重人们在不同空间场所中的心理体现与感受的变化，利用各种造景要素创造富有生命力的植物景观空间。选用部分具有很高观赏价值的树种配以各色花灌木及草坪，体现出植物种植文化的内涵。

在丰富的园林植物中，乡土植物是最能适应当地自然生长条件的，不仅能达到适地适树的要求，而且还代表了一定的植被文化和地域风情。墓园设计方案中将根据植物的特性，适时把金凤树、榕树、木棉、山杜英、珊瑚树、假苹婆等优良乡土树种应用到绿化布置中。

#### 1、植物配置的原则

在植物配置时，除了坚持“乔灌草相结合，常绿树与落叶树相结合，速生树种与慢生树种相结合”的基本原则外，应着重突出以下几个方面：

- 1) 展现园内自然生态景观效果；
- 2) 人工规整植物造景与自然植物群落景观相辅相成；
- 3) 功能要求与视觉景观高度统一；
- 4) 基调树种与特色树种相结合。

#### 2、绿化规划构思

1) 充分利用原有植被，绿化以乡土树种为主，结合地势条件，丰富植物层次。采取乔、灌、草相结合的方法，并注重常绿与落叶树种的交替布置。

2) 改变单一的绿化视觉效果，形成不同季相的景观。同时做好周边绿化。

### 3、植物配置

除选用乡土植物树种外，可在建筑周围种植乌桕、樟树、松树等树种，形成既满足功能要求，又美观大方的绿化效果。

以层次分明的园林绿化处理和高雅的绿化空间处理手法为主，以凸现生态型城市公益性公墓格调。主要植物选择香樟、广玉兰、白玉兰、紫玉兰、垂柳、竹柏、南洋杉、凤尾竹、樱花等。在景观营造上力求做到庄重、清新悦目、怡然。

## 九、海绵城市

在新形势下，海绵城市是推动绿色建筑建设，低碳城市发展，智慧城市形成的创新表现，是新时代特色背景下现代绿色新技术与社会、环境、人文等多种因素下的有机结合。

### （一）编制依据

1. 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）；
2. 《汕头市海绵城市建设专项规划（2017—2030年）》
3. 《广东省海绵城市建设管理与评价细则》；
4. 《汕头市海绵城市建设技术导则及图集（试行版）》；
5. 《雨水集蓄利用工程技术规范》（GB/T50596）；
6. 《雨水综合利用》（10SS705）；
7. 《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11685）；
8. 国家、广东省及汕头市相关法律法规。

### （二）汕头市规划目标

根据《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）文件精神，全市新、改、扩建项目均应落实海绵城市建设理念及指标要求，结合《汕头市海绵城市建设专项规划（2017~2030年）》，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，将大部分的降雨就地消纳和利用。

综合到2020年，汕头市城市建成区20%以上的面积达到目标要求：片区水环境质量持续改善，水生态环境状况有所好转，污染严重水体大幅度减少，饮用水安全保障水平不断提升，地下水采用得到严格管理，地下水污染得到有效控制。

到2030年，城市建成区80%以上的面积达到目标要求：片区水环境质量总体改善，生态环境质量全面改善，水生态系统功能基本恢复，生态系统实现良性循环。

结合海绵城市建设条件分析，本项目海绵城市设计控制目标如下：

地块年径流总量控制率不低于70%，对应的设计降雨30.34mm；

年径流污染削减率低于50%；

雨水管网设计暴雨重现期不低于5年；

项目采用雨水回收利用设施，收集雨水经过处理后供绿化用水。

### （三）海绵城市规划建设总体思路

海绵城市是指以核心问题为导向，以市政设施为基础，以生态廊道及生态基础设施为载体，综合运用“渗、滞、蓄、净、用、排”理念，构建源头、过程、末端全过程管控的分散型海绵系统。海绵城市建设应遵循生态优先等原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。在海绵城市建设过程中，应统筹自然降水、地表水和地下水的系统性，协调给水、排水等水循环利

用各环节，并考虑其复杂性和长期性。

### （1）建设内容及规模

结合工程实际情况，本项目涉及海绵城市的建设内容主要是道路或室外铺装以及绿地系统的构建。

### （2）规划原则

#### ①生态优先、保护原有生态环境

从水文循环的角度，发挥山水林田湖等原始地形地貌对降雨的自然积存、渗透、净化作用，最大限度保护原有自然水生态基础设施，尽可能减少城市开发对自然生态环境的冲击。

#### ②实施低影响开发模式及技术

结合项目所在地的地形地貌特点，确定符合自身需要的海绵城市建设目标，合理选用下沉式绿地、雨水花园、等低影响开发技术，科学确定生态基础设施的功能布局。

### （3）海绵城市建设措施建议

根据省市海绵城市建设要求，努力提升本项目的雨洪管理能力，削减地表径流污染，促进雨水资源有效利用，有效改善人居及工作环境。本项目将通过确定年径流总量控制率、雨水资源利用率、污染控制率、绿色屋顶率、透水铺装率、下凹式绿地率六项指标作为本项目海绵型建筑控制指标。

海绵型建筑控制参考指标

项目 指标	年径流总量 控制率	雨水资源 利用率	年径流污染物控制率	绿 色 屋顶率	透 水 铺装率	下凹式 绿地率
各项指标	60%-75%	替代自来水 比率 $\geq 3\%$	TSS 消减 50%，COD 消 减 50%，TP 消减 40%	20%-40%	$\geq 60\%$	$\geq 50\%$

### ①绿色屋顶

项目屋顶绿色植物选择，应结合汕头当地的气候条件、屋顶结构及类型、土壤条件等，选择根系较浅、抗旱抗寒、抵抗大风的植物，不宜选择根系穿刺性强的植物，以及速生乔木和灌木。乔木应根据建筑荷载，适当选用，应栽植于建筑柱体处，土壤深度不够可选用箱栽乔木。

### ②道路

机动车道、人行道、广场、露天停车场等硬质铺地，宜采用透水铺装，使雨水充分入渗，从源头削减雨水径流。

道路两侧、广场及停车场周边宜布置下凹式绿地、植草沟、渗透槽等地影响开发设施。在竖向设计上道路纵坡应在0.3%-8%。

### ③绿化

绿化景观设计应根据项目地形、地貌、标高、水体情况及周边环境，根据相关规划制定的海绵城市控制指标，量身定制绿化方案，通过下凹式绿地、植草沟、雨水花园、生态树池等低影响开发技术、设施的组合设计，使其与景观设计融为一体，提升项目绿化的滞留、下渗能力的同时，创造良好的绿化景观系统。

### ④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 %。本项目应配套建设雨水收集利用设施。

建筑屋面雨水宜通过断接雨水立管底部设置的雨水桶进行雨水收集调蓄，或采取雨落管断接或设置集水井等方式引入周边绿地内小型、分散的海绵城市建设设施，通过植草沟、雨水管渠将雨水引入场地内的南北蜿蜒水体内。

建筑屋顶收集到的雨水以及建筑内部产生的生活杂用水等污染程度较轻的废水可经简单处理后回用。

#### （4）海绵城市设计内容

##### ①透水铺装

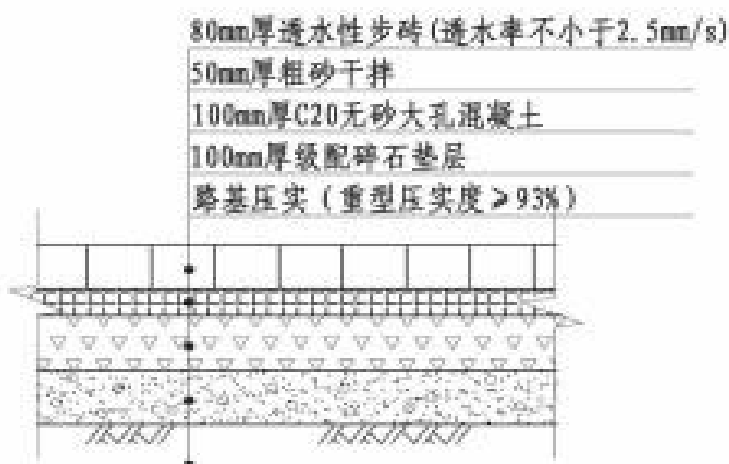
透水铺装按照面层材料可分为透水砖铺装、透水混凝土铺装和透水沥青混凝土铺装，嵌草砖、鹅卵石、碎石铺装等也属于透水铺装。本项目透水铺装主要应用于广场、停车场、人行道及绿道。透水铺装结构应符合《透水砖路面技术规程》（CJJ/T188）、《透水沥青路面技术规程》（CJJ/T190）和《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T135）的规定，此外还应满足以下要求：

透水铺装对道路路基强度和稳定性的潜在风险较大时，可采用半透水铺装结构。

土地透水能力有限时，应在透水铺装的透水基层内设置排水管或排水板。合理的资源节约和高透水铺装主要作用在于降低铺装表面的径流系数，降低下游调蓄压力，并对园路、广场、停车场等雨水的污染物进行粗效滤除，提高去除效果。



透水铺装意向图



透水铺装大样图

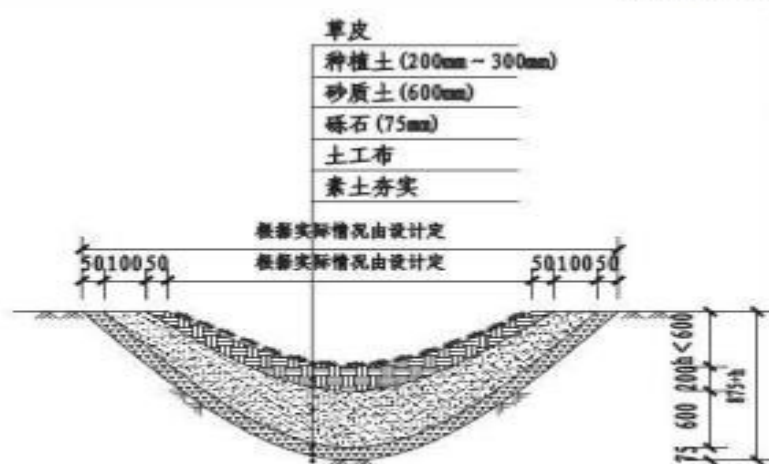
## ②排水植草沟

植草沟指伴有植被的地表沟渠，可收集、输送和排放径流雨水，并具有一定的雨水净化作用。除转输型植草沟外，还包括渗透型的干式植草沟及常有水的湿式植草沟，可分别提高径流总量和径流污染控制效果。本项目排水植草沟主要沿人行道及建筑、广场、停车场周边设置。植草沟应满足以下要求：1）植草沟断面形式宜采用倒抛物线形、三角形或梯形。2）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。

3) 植草沟最大流速应小于 0.8m/s，曼宁系数宜为 0.2~0.3。



排水植草沟意向图



排水植草沟大样图

## (5) 海绵设施的维护

### ① 基本要求

公共项目的低影响开发设施由城市道路、排水、园林等相关部门按照职责分工负责维护监管。其他低影响开发雨水设施，由该设施的所有者或其委托方负责维护管理。



应建立健全低影响开发设施的维护管理制度和操作规程，配备专职管理人员和相应的监测手段，并对管理人员和操作人员加强专业技术培训。

低影响开发雨水设施的维护管理部门应做好雨季来临前和雨季期间设施的检修和维护管理，保障设施正常、安全运行。

低影响开发设施的维护管理部门宜对设施的效果进行监测和评估，确保设施的功能得以正常发挥。

应加强低影响开发设施数据库的建立与信息技术应用，通过数字化信息技术手段，进行科学规划、设计，并为低影响开发雨水系统建设与运行提供科学支撑。

应加强宣传教育和引导，提高公众对海绵城市建设、低影响开发、绿色建筑、城市节水、水生态修复、内涝防治等工作中雨水控制与利用重要性的认识，鼓励公众积极参与低影响开发设施的建设、运行和维护。

## ②设施维护

### A、透水铺装

面层出现破损时应及时进行修补或更换；

出现不均匀沉降时应进行局部整修找平；

当渗透能力大幅下降时应采用冲洗、负压抽吸等方法及时进行清理。

### B、植草沟

应及时补种修剪植物、清除杂草；

进水口不能有效收集汇水面径流雨水时，应加大进水口规模或进行局部下凹等；

进水口因冲刷造成水土流失时，应设置碎石缓冲或采取其他防冲刷

措施；

沟内沉积物淤积导致过水不畅时，应及时清理垃圾与沉积物；

边坡出现坍塌时，应及时进行加固；

由于坡度较大导致沟内水流流速超过设计流速时，应增设挡水堰或抬高挡水堰高程。

## 十、水土保持方案

### （一）水土保持原则及目标

根据《中华人民共和国水土保持法》及其实施条例和国家有关法律法规，本项目水土保持工作实行“预防为主、保护优先、全面规划、综合治理、因地制宜、突出重点、科学管理、注重效益的方针，按照“水土保持设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用”的规定，坚持“预防为主、先拦后弃”的原则，有效控制水土流失。

本项目的水土流失防治总体目标：通过水土保持工程措施，预防和治理防治责任范围内的水土流失，保护和合理利用水土资源，减轻水、旱、风沙灾害，改善生态环境，维护生态平衡，确保工程所处的环境不受污染和破坏。

### （二）防治流失体系分区及布局

1、结合工程实际和项目区水土流失现状，因地制宜、因害设防、总体设计、全面布局、科学配置，并与周边景观相协调。

2、减少对原地貌和植被的破坏面积，合理布设弃土（石、渣）场、取料场，弃土（石、渣）应分类集中堆放。

3、项目建设过程中应注重生态环境保护，设置临时性防护措施，减少施工过程中造成的人为扰动及产生的废弃土（石、渣）。

4、宜吸收当地水土保持的成功经验，借鉴国内外先进技术。

### （三）水土保持措施

- 1、控制施工场地占地，避开植被良好区。
- 2、合理安排施工，减少开挖量和废气量，防止重复开挖和土（石、渣）多次倒运。
- 3、施工开挖、填筑、堆置等裸露面，应采取临时挡护、排水、沉沙、覆盖等措施。
- 4、合理安排施工进度与时序，缩小裸露面积和减少裸露时间，减少施工过程中因降水和风等水土流失影响因素可能产生的水土流失。
- 5、对施工区的边坡、路边、场地等可以绿化的部位，要在采取工程治理措施的同时因地制宜尽可能多种花、多种草、多植树，以美化施工环境和防止水土流失。
- 6、施工道路应控制在规定范围内，减少施工扰动范围，采取拦挡、排水等措施，临时道路在施工结束后应进行迹地恢复。
- 7、土（砂、石、渣）料在运输过程中应采取保护措施，防止沿途散溢，造成水土流失。

### （四）水土流失监测措施

为了及时掌握主体工程建设引起的水土流失变化、治理效果及存在问题，进一步修正和优化水土保持方案，在工程建设过程中，必须落实水土保持监测工作，通过有效的监测、监督，保证水土保持防治方案切实得到落实，新增水土流失得到控制，生态环境逐步得到恢复。

工程施工前进行现状调查，掌握工程区植被现状、土壤侵蚀模数、水土流失量等；施工期监测工程区水土流失量、地貌、地表植被破坏情况等；工程运行期每隔半年巡测一次，监测工程区水土流失量及植被恢复状况。

监测成果必须符合水土保持有关的技术规程、规范要求。监测成果

应是按照所要监测方法和操作规程进行监测，以记实的方式形成文字叙述资料及数据表格、图样。成果要实事求是，真实可靠。

### （五）结论

本项目通过采取水土保持措施，可以从根本上控制项目区及周边影响区水土流失的发生，避免了对当地生态环境的破坏。

## 十一、建设管理方案

### （一）建设管理模式

本项目的各项具体工作由汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社引入第三方代建单位投资并具体负责实施。

在项目的实施过程，代建单位按照建设期间具体发生的建设内容需要实行招投标制度、监理制度、工程合同管理制度等。本项目的核心目标是由合同界定的质量目标、工期目标、投资目标，因此，建设管理的内容相应地包括质量控制、进度控制、投资控制、合同管理及协调各方关系等。

项目建设的组织模式对于确保项目按时、按质、按预算完成至关重要。它定义了项目如何被管理、资源如何配置以及各方如何协作。代建单位所采用的项目建设组织模式应是有效实施和管理项目的组织结构和流程安排。能够对建设过程中不同的项目根据类型、规模、复杂度和资源条件采取不同的组织模式。

#### 1. 确定项目目标与范围

明确项目目标：清晰界定项目的最终目标和预期成果。

定义项目范围：明确项目包含哪些具体工作，哪些工作不属于项目范畴。

#### 2. 组织架构设计：

敏捷管理：适用于需求变化频繁的项目，强调快速迭代和灵活性。

瀑布模型：适用于需求明确、变动较小的项目，遵循线性开发流程。

混合模型：根据项目实际情况，结合敏捷和瀑布模型的特点。

### 3. 建立项目组织结构

职能型组织：按部门划分工作，各部门专家共同参与项目。

项目型组织：为特定项目设立专门的临时组织，团队成员全职服务于该项目，项目团队完全独立，由项目经理全权控制。

矩阵型组织：结合职能型和项目型特点，团队成员既属于部门又属于项目。

项目建设可根据项目特点和组织文化选择合适的组织结构。

### 4. 组建项目团队

任命项目经理：选择具有丰富经验和管理能力的人员担任项目经理。

配置团队成员：根据项目需求，从各部门挑选合适的专业人员加入项目团队。

明确角色与职责：为团队成员分配明确的角色和职责，确保每个人都清楚自己的任务。

### 5. 制定项目计划

工作分解结构（WBS）：将项目分解为可管理的任务和工作包。

时间表：制定详细的项目时间表，包括各阶段的关键里程碑和截止日期。

资源分配：根据项目需求，合理分配人力、物力和财力资源。

### 6. 实施项目管理流程

需求管理：确保项目需求清晰、一致并得到所有相关方的认可。

进度控制：定期跟踪项目进度，确保按计划进行，及时调整偏差。

质量管理：实施质量控制措施，确保项目成果符合预期标准。

风险管理：识别潜在风险，制定应对策略，降低风险对项目的影响。

沟通管理：建立有效的沟通机制，确保项目信息在团队内外得到及时传递。

## 7. 监控与评估

绩效监控：持续监控项目绩效，评估项目是否按计划进行。

问题管理：及时发现并解决项目中的问题，确保项目顺利进行。

变更管理：管理项目变更请求，确保变更得到合理评估和批准。

项目评审：在项目关键阶段进行评审，总结经验教训，优化后续工作。

## 8. 项目收尾

成果交付：确保项目成果按时、按质交付。

项目总结：全面总结项目经验，包括成功因素、不足之处和改进建议。

团队解散：根据项目完成情况，逐步解散项目团队，恢复成员原部门工作。

通过以上步骤，可以建立一个高效、有序的项目建设组织模式，为项目的成功实施提供有力保障。

## （二）项目实施进度计划

按照国家的有关规定，本项目严格执行建设程序，确保建设前期工作质量，按照国家规定履行报批手续。坚持先勘察、后设计、再施工的原则，做到精心勘察设计，强化施工管理，并对工程实现全面的社会监理，以确保工程质量和安全。

## 1、控制性工期

根据以上要求，并结合实际情况，项目施工建设期拟定为 36 个月。

本项目的前期准备工作期按实际申报时间推进，墓区建设进度计划内容包括工程勘察与设计、墓穴建筑工程施工、房屋建筑工程施工、道路工程施工、景观绿化工程施工、设备采购、设备安装、配套工程施工、竣工验收并交付使用等。

## 2、分期实施方案

项目计划分为二期建设。墓区建设实施计划总工期为36个月，不包括前期土地审批、规划和建设许可周期。但项目的管理必须严格遵循基本建设程序。从项目申报至工程验收交付使用，可分为前期工作阶段，包括可研及设计编制及评审，施工建设阶段，包括竣工验收及运营。

其中，2023年10月至2024年9月为项目建设前期工作阶段：项目代建招标、土地用地报批、规划许可审批、可行性研究报告编审、立项备案、项目建设许可等；以及代建单位组建项目管理机构；资金筹集；选择设计单位等，建议项目按立项审批的具体要求选择各类咨询机构进行科学管理和推进。

2024年10月启动墓区施工建设，第一期计划于2026年3月完成，2026年3月投入使用并开始运营，主要包括：墓穴、管理用房和骨灰楼、部分亭台、室外道路、绿化景观等。

第二期计划于2026年4月开始，2027年9月工程竣工验收，园区整体投入使用并运营，主要包括：墓穴、亭台连廊、大门、室外道路、临时停车场、绿化景观等。同时工程档案完善并移交档案馆或自行存档。

为加快建设进度，缩短建设工期，各阶段工作应尽量提前进行，允许有一定程度交叉。

本项目实施进度计划详见下表：

项目建设进度计划表

序号	建设内容	月 份		
		按实	第 1~18 个月	第19~36个月
1	前期工作	=====		
2	第一期施工阶段		=====	
3	第二期施工阶段			=====

### （三）项目招投标方案

- 1、《中华人民共和国招标投标法》（主席令第 21 号）
- 2、《中华人民共和国建筑法》（主席令第 91 号）
- 3、《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第 613 号）
- 4、《必须招标的工程项目规定》（发改委令第 16 号）
- 5、《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改委法规〔2018〕843 号）
- 6、《建筑工程设计招标投标管理办法》（建设部令第 33 号）
- 7、《工程建设项目施工招标投标办法》（七部委令第 30 号）
- 8、《工程建设项目自行招标试行办法》（国家计委第 5 号令）
- 9、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》（修订）
- 10、《汕头经济特区建设工程施工招标投标管理条例》

### （四）招标范围

本项目投入资金均为汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社采用公开



招标第三方代建单位投资建设，不涉及财政资金，根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《必须招标的工程项目规定》及《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》等相关法律、法规关于工程建设项目招标范围和规模标准的规定，本项目勘察、设计、施工、监理等不属于必须招标的范围，项目单位依法可以自主确定是否招标。为了提高工程质量，降低工程造价，减少建设周期，本项目设计、施工、监理拟采用邀请招标方式。

### （五）招标组织形式

根据国家计委第 5 号令规定，本项目建设单位在工程施工及设备采购等方面不具有编制招标文件和组织评标的能力，招标人不能自行办理招标事宜。因此，本项目采用委托招标的招标组织形式。

### （六）招标方式

本项目设计、施工、监理拟采用邀请招标的方式，由建设单位委托招标代理机构依据相关法律、法规进行招标、评标等一系列工作，并选择资深、质优、信誉好的中标单位，以确保项目目标的实现。

### （七）邀请招标

邀请招标程序是项目采购或选择合作伙伴过程中的一个重要环节，尤其当项目需要外部资源（如设计、施工、供应等）时。

#### 1. 明确招标需求与范围

项目分析：根据本项目的各个设计服务、施工队伍、监理及材料采购等进行详细分析，明确需要招标的内容、规模、技术要求、质量标准及预算等。

组织模式考虑：根据项目的组织模式（如项目型、矩阵型等），评估招标工作对项目整体进度和资源的影响。

#### 2. 选择邀请对象

潜在投标人筛选：基于市场调研、历史合作记录或行业推荐，筛选出具备相应资质、经验和业绩的潜在投标人。或者评估潜在投标人的信誉、技术能力、价格竞争力等因素，确定邀请名单。

邀请函发送：向筛选出的潜在投标人发送书面邀请函，明确招标项目的具体信息、提交投标文件的时间、地点和方式，确保所有信息准确无误地传达。

### 3. 准备招标文件

招标文件编制：根据招标需求，编制完整的招标文件，包括招标公告、投标人须知、合同条款、技术规格、工程量清单、评标标准等。

审核与确认：由相关部门（如法务、技术、财务）对招标文件进行审核，确保招标文件的内容清晰、准确、无歧义，并符合相关法律法规的要求后正式发布。

### 4. 接收投标文件与开标

投标文件接收：在规定的截止时间前接收投标人提交的投标文件，并确保其密封完好、符合规定格式。对逾期或不符合要求的投标文件进行拒收处理。

开标程序：按照招标文件规定的时间和地点组织开标，邀请所有投标人代表参加公开唱标，记录投标人的报价及其他重要信息。

### 5. 评标与定标

组建评标委员会：根据项目性质和招标文件要求，组建由技术、经济、法律等方面专家组成的评标委员会。

对评标委员会成员进行培训和保密教育，确保评标过程的公正性和专业性。

评标过程：评标委员会按照招标文件规定的评标标准程序，对投标文件进行评审，包括技术评审、商务评审和综合评审等。对技术方案的

先进性、可行性、经济性以及投标人的信誉、业绩、服务能力等方面进行比较并选取最优。

编写详细的评标报告，记录评审过程和结果。

定标决策：根据评标结果和招标文件规定的中标原则（如最低价中标、综合评分最高等），由招标人（或授权机构）确定中标人，并发出中标通知书，并通知其他未中标人。

## 6. 合同签订与后续管理

合同谈判与签订：与中标人进行合同谈判，明确双方权利义务，签订正式合同。

根据项目组织模式的特点，制定项目执行计划和管理措施。

对中标人的合同履行情况进行定期检查和评估，确保项目按计划推进。

及时处理项目执行过程中的问题和挑战，确保项目目标的实现。

招标基本情况表

阶段	招标范围		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	部分	自行	委托	公开	邀请			
勘察							√		
设计	√			√		√			
建筑工程	√			√		√			
安装工程	√			√		√			
监理	√			√		√			
设备							√		
重要材料							√		
其他							√		
情况说明：									
<div style="text-align: right;">建设单位盖章：      年    月    日</div>									

## （八）项目质量管理规划

积极采用科学的管理方法，建立全面有效的质量保证体系和管理制度，以确保实现工程质量总目标。为此，在现场质量管理中：一是质量预控，将质量管理重点从管理结果向管理因素转移，有效防止不合格品（不合格物资、不合格过程）出现，从而减少损耗，降低生产成本；二是过程管理，控制影响工程项目质量的各种因素，减小或消除质量缺陷的发生并及时采取纠正措施，使工程项目质量稳步提高；三是结合本工程特点对技术规范未涉及的部分进行补充，同时将质量管理职能分解给与质量活动有关的各职能部门；四是满足业主对质量的需求及为工程项目质量管理工作的信任程度提供保障。

质量方针：诚信、履约、守法；建造精品工程，满足顾客要求；不断精益求精，追求顾客满意；

质量目标：整体工程质量合格。

分部工程质量目标设计：为了确保工程在竣工时一次性通过核验，项目实施将根据工程总体质量目标要求，按GB50300-2001九大分部，根据本工程特点，分别提出每个分部的质量目标，并明确必须确保的优良分项和相应的质量控制手段，以加强施工过程中的质量控制，确保质量总目标的实现。

此外，项目实施将建立、健全质量保证体系，制定质量管理制度，质量奖罚措施，以确保工程质量目标的实现。

## 第五章 项目运营方案

### 一、运营管理模式

1. 管理机构设立：成立专门的公益墓地管理机构，负责墓地的日常运营和管理。

2. 人员配置：招聘必要的管理人员、服务人员和维护人员，确保墓地的正常运作。

3. 管理制度：制定基地的管理制度，包括基地使用规定、维护保养制度、祭祀管理规范等。

### 二、服务与维护

#### 1、加强人员管理

本公墓应该完善人员培训和考核机制，提升工作效率，加强人员流失管理，并通过提高薪酬待遇增强员工满意度。

#### 2、加强公墓环境管理

本公墓应该合理配置清洁人员，建立环境服务机制，保证公墓环境整洁和清新，着力打造公墓美好形象。

#### 3、优化信息化管理

本公墓应该利用互联网技术，提升服务品质，建立完善在线墓地预约、查询、缴费系统，方便客户处理业务。同时，建立墓地维护信息化管控平台，实现对墓地服务和管理的全面掌控和监控。

#### 4、开放式公墓服务

本公墓应该利用当前情势促进公墓在当地以及区域内的影响力和可见度，开展公墓宣传工作，扩大公墓服务领域，加大合作力度，拓展生态联盟，实行多样化的空间服务，不断满足市场需求。

## 5、健全危机管理

本公墓应该制定相应的危机管理预案，建立起应对危机的组织、人员和物资保障体系，提高公墓的管理水平和应急能力，确保公墓关键要素和参与者的安全和稳定。

## 三、资金管理

1. 资金来源：通过汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社向社会招标代建单位的筹资方式筹集。

2. 预算管理：制定年度预算，合理规划资金使用。

3. 财务透明：定期公布财务报告，接受社会监督。

## 四、持续发展

### 1、服务优化

#### （1）做好公墓管理服务

加强墓位管理，提供全方位信息化查询、预订、缴费等服务，方便家属进行业务办理；

规划建设多种类型的墓位，并丰富服务项目，如提供不同类型的墓碑，增加鲜花供应服务等，以满足客户不同需求；

及时向家属提供资讯，开展各种形式的慰问活动，加强客户关系管理，提升公益性公墓的形象。

#### （2）确保公墓环境整洁

对墓区进行定期清洁、修缮和绿化管养，营造整洁、美观的环境，提升公墓形象，增强竞争力；

加强公墓人员的巡查管理，及时发现墓穴损坏问题，进行修缮，保证公墓环境的干净整洁；

开展环保义务，倡导绿色安葬，防止环境污染。

## 2、品牌管理

### （1）提高品牌美誉度

进行品牌创新，增加公墓的美学元素，营造更加有传统文化氛围的祭拜场所；

加强市场宣传，举办各种活动，如由公墓参与组织的节日祭扫等，提高公众对公墓的关注度，增加客户与公墓的联系黏度；

通过加大力度和增加公益活动的形式来加强互动，增加品牌在社会上的影响力和美誉度。

### （2）建立良好的服务形象

提供顺畅、人性化的服务环境，增进客户利益；

加强公墓职工的素质培训，严格把控各项管理工作，提高客户对日常服务和管理的满意度；

营造良好的品牌声誉，倡导以心换心的服务理念，让公墓成为备受尊敬的公共场所。

## 3、市场策略

### （1）推进营销策略

精准策划推广活动，如打造线上媒体信息、线下绿色安葬模式和优雅的环境，吸引提升公众关注；

提升客户体验，优化服务品质，提高服务交叉匹配，将公墓服务拓展到客户生活中；

延伸自有服务，加入生态产业链，扩大公墓品牌、服务传播率。

### （2）竞争对手策略

加强对周边墓园的分析 and 把握，制定相应的销售策略；

增加公墓差异化和创新，拓展服务、扩大品牌识别度，以增强销售力。



## 五、监督与评估

1. 内部监督：设立内部监督小组，对运营情况进行定期检查。
2. 外部审计：邀请第三方机构进行年度审计，确保运营合规。
3. 绩效评估：定期对墓地的运营绩效进行评估，根据评估结果调整运营策略。

通过上述运营方案，本项目可以实现可持续发展，为群体提供优质、贴心的殡葬服务，同时促进社会和谐与文明进步。

## 六、安全保障方案

### （一）劳动安全

#### 1、我国的劳动安全法律法规有：

- （1）《中华人民共和国建筑法》
- （2）《中华人民共和国安全生产法》
- （3）《建设工程安全生产管理条例》（国令第 393 号）
- （4）《生产安全事故应急条例》（国令第 708 号）

根据以上有关法律、法规，在施工过程中，建筑工程安全生产管理必须坚持安全第一、预防为主的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

#### 2、我国的安全防范措施有：

（1）建筑施工企业安全生产管理实行安全资格审查制度，建筑施工单位必须具备建筑安全生产许可证。在建筑工程开工前应当凭借企业的安全资格许可证、安全技术措施或者安全施工组织设计、主要施工机具和设备的安全性能状况等资料到建筑安全生产监督机构申办安全条件认证。

（2）对施工现场的安全管理人员、特种作业人员及其施工作业人

员进行安全生产培训。

（3）必须编制施工现场安全应急预案，以防突发事件发生。建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取安全技术措施。专项安全施工组织设计，必须经企业上级管理部门批准后实施，并报市建筑安全生产监督机构备案。

（4）做好施工现场的生活生产设施布置，合理安排场地内临时设施，做到封闭施工，建立防洪、防火组织。靠近施工现场的道路、坑洞处应设置明显警告标志、必要时应予围护。

（5）施工现场使用的安全防护用品、电气产品、安全设施、架设机具以及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要求。建筑安全生产监督机构应当对其进行检查，不符合安全标准的，不得投入使用。所有施工人员必须配戴好安全帽并系好帽带，不得赤脚，穿拖鞋或高跟鞋进入施工现场。特殊工种必须按规定戴好防护用品。

（6）加强用电管理，做好安全用电。切实执行照明电力线路的架设标准，悬挂高度及间距必须符合安全规定，严禁电线乱拉乱接及拖地现象，保证场内架设电线绝缘良好，各种电动机械和电器设备均按“一机一闸一漏一箱”设置，确保用电安全。

（7）建筑安全生产监督机构对施工现场的安全监督管理，实行以抽查为主的监督检查方式，检查结果应当定期公布，并列入企业年度安全考核，作为企业资质管理和现场综合考评的依据。

（8）在项目运营过程中贯彻“安全第一、预防为主”的方针，确保项目实施后符合职业安全的要求，保障劳动者的劳动过程中的安全 and 健康，提高劳动生产率。

## （二）卫生安全

## 1、卫生安全依据

- (1) 《中华人民共和国劳动法》
- (2) 《中华人民共和国职业病防治法》
- (3) 《女职工劳动保护特别规定》（国务院令 第 619 号）
- (4) 《建设项目职业病危害分类管理办法》（卫政法发〔2007〕

97 号）

## 2、卫生保健措施

本项目根据国家有关规范和法规，坚持预防为主、防治结合的方针，创造符合国家职业卫生标准和卫生要求的工作环境和条件。

施工期间施工现场办公区、生活区卫生工作应由专人负责，明确责任。办公区、生活区应保持整洁卫生，垃圾应存放在密闭式容器中，定期灭蝇，及时清运。生活垃圾与施工垃圾不得混放。

运营期执行清洁生产的要求，殡仪场地要保持整洁，经常清扫，用过的包装材料要及时清理，垃圾要定点堆放，定时处理。

执行清洁生产的要求，殡仪场地要保持整洁，经常清扫，用过的包装材料要及时清理，垃圾要定点堆放，定时处理。

作业过程中产生的废料及污水处理场的污泥要及时处理，防止造成二次污染。

工作人员特别是一线工人要配戴劳保用品，严格执行清洁生产。

## （三）消防安全

### 1. 防止火灾事故的发生

在总平面布置上，各建筑物之间的道路满足防火要求，墓园内设置消防道路，以保证消防车辆安全行驶和作业要求。按照防火规范的要求设必要的安全出口、设置消防器材和其他安全保护措施。

场区内设置足够的消防水源及消防装备，消防器材由专人管理，定

期检查，抽调职工组成义务消防队，培训其掌握消防设备的性能及使用方法，建筑物内严禁存放易燃易爆物。

## 2. 防止人员触电

为防止触电，特别是潮湿场所及容易触电的移动式手动、电动工具设漏电保护，电气设备有安全外壳，采取保护接地或接零措施。

## 3. 防止有害气体的危害

凡有粉尘、有害气体产生的场所，加强通风，在必要的位置设有除尘器或通风换气设备，以减轻有害气体的危害。

## 第六章 项目投融资与财务方案

### 一、投资估算

#### （一）投资估算编制范围

投资估算是在对项目建设规模、技术方案、设备方案、工程方案及项目实施进度等分析并基本确定的基础上，根据广东省定额标准，充分考虑到汕头市物价行情、建设地址的条件以及该项目自身特点等因素进行估算。估算项目投入总资金（包括建设资金和流动资金）并测算建设期内分年资金需要量。投资估算作为制定融资方案、经济评价，以及编制初步设计概算的依据。

建设投资由设备及工器具购置费、安装工程费、工程建设其他费、基本预备费、涨价预备费、建设期利息构成。其中，建设工程费、设备及工器具购置费、安装工程费形成固定资产；工程建设其他费用可分别形成固定资产、无形资产、递延资产。基本预备费、涨价预备费、建设期利息，在项目可行性研究阶段简化计算一并计入固定资产。

根据“麻埔村公益性公墓”项目规划设计方案意向，依据汕头市近期工程造价水平及有关工程费用的取费标准估算。本估算包括规划红线内的主体工程、配套设施项目的工程费用。其中包括：土建工程、给排水及消防工程、采暖及通风空调工程、电气工程、弱电工程、通信工程等，以及室外工程（含道路、大门、停车场、绿化、管网等）的投资。

#### （二）投资估算编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 2、《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第 205 号）
- 3、《广东省建设工程计价依据》（2018）

- 4、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）
- 5、《广东省市政工程综合定额》（2018）
- 6、《广东省通用安装工程综合定额》（2018）
- 7、《广东省园林绿化工程综合定额》（2018）
- 8、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则》（2018）
- 9、汕头市现行建筑、安装工程预算定额及取费规定。
- 10、汕头市建筑材料、设备的现行价格。
- 11、汕头市类似工程造价指标资料。
- 12、拟建项目建设内容及建设规模。
- 13、《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）
- 14、《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）
- 15、《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670 号）
- 16、《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）
- 17、《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）
- 18、《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504 号）
- 19、《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）
- 20、《转发国家计委、财政部、国家国防动员委员会、建设部印发关于规范防空地下室易地建设收费的规定的通知》（粤价〔2000〕157 号）

20、《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价〔2003〕160 号）

21、《广东省物价局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）

### （三）建筑安装工程费用

经测算，一期项目建筑安装工程费用为 13276.64 万元。其中，土建装饰工程费用为 4152.81 万元，机电安装工程费用为 1085.59 万元，附属配套工程费用为 8038.24 万元。

一期项目建筑安装工程费估算表

序号	项目	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
<b>1</b>	<b>土建装饰工程</b>	m <sup>2</sup>			<b>4152.81</b>
1.1	墓穴工程	m <sup>2</sup>	1662.4	18800	3125.31
1.2	管理用房及卫生间	m <sup>2</sup>	800	5500	440.00
1.3	骨灰楼	m <sup>2</sup>	400	4500	180.00
1.4	亭台连廊景观设施	项	1	/	162.50
1.5	骨灰架	个	2250	200	45.00
1.6	风水景观池	个	1	/	200.00
1.7	大理石牌坊大门	项	1	/	/
<b>2</b>	<b>机电安装工程</b>	m <sup>2</sup>			<b>1085.59</b>
2.1	高压电源接入	项	1	/	80.00
2.2	场外道路照明电气	项	1	/	80.00
2.3	园内强弱电	m <sup>2</sup>	34666	85	292.78
2.4	给排水	m <sup>2</sup>	18667	150	520.00
2.5	消防（消防给水、	m <sup>2</sup>	1200	800	62.40

	消防电气)				
2.6	通风空调	m <sup>2</sup>	1200	420	50.40
<b>3</b>	<b>附属配套工程</b>				<b>8038.24</b>
3.1	场外道路工程	m <sup>2</sup>	3200	350	112.00
3.2	园内道路工程	m <sup>2</sup>	8697	880	765.34
3.2	绿化工程	m <sup>2</sup>	12138	1080	1310.90
3.3	园内停车场	m <sup>2</sup>	/	/	/
3.4	挡土墙工程	项	1		1950
3.5	土石方工程	项	1		3900
<b>4</b>	<b>合计</b>				<b>13276.64</b>

经测算，二期项目建筑安装工程费用为 11723.36 万元。其中，土建装饰工程费用为 4875.47 万元、机电安装工程费用为471.25 万元、附属配套工程费用为 6376.64 万元。

二期项目建筑安装工程费估算表

序号	项目	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
<b>1</b>	<b>土建装饰工程</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>4875.47</b>
1.1	墓穴工程	m <sup>2</sup>	2493.6	18800	4687.97
1.2	管理用房及卫生间	m <sup>2</sup>	/	/	/
1.3	亭台连廊	项	1	/	87.50
1.4	骨灰楼	m <sup>2</sup>	/	/	/
1.5	骨灰架	m	/	/	/



1.6	大门	项	1	/	100
<b>2</b>	<b>机电安装工程</b>	<b>m²</b>			<b>471.25</b>
2.1	高压电源接入	项	/	/	/
2.2	场外道路照明电气	项	/	/	/
2.3	园内强弱电	m²	18666.59	80	157.65
2.4	给排水	m²	18666.59	150	280.00
2.5	消防（消防给水、消防电气）	m²	420	800	33.60
2.6	通风空调	m²	/	/	/
<b>3</b>	<b>附属配套工程</b>				<b>6376.64</b>
3.1	场外道路工程	m²	3200	650	208.00
3.2	园内道路工程	m²	4683	880	412.10
3.3	绿化工程	m²	22542	/	2434.54
3.4	园内停车场	m²	500	640	32.00
3.4	场外临时停车场	m²	2800	500	140.00
3.4	挡土墙工程	项	1		1050
3.5	土石方工程	项	1		2100
<b>4</b>	<b>合计</b>				<b>11723.36</b>

项目建筑安装工程费用合计为 25000 万元。其中，土建装饰工程费用为 9028.28 万元，机电安装工程费用为 1556.84 万元，附属配套工程费用为14414.88万元。

项目建筑安装工程费汇总表

序号	项目	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
<b>1</b>	<b>土建装饰工程</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>9028.28</b>
1.1	墓穴工程	m <sup>2</sup>	4156	18800	7813.28
1.2	管理用房及附属建筑	m <sup>2</sup>	800	5500	440.00
1.3	骨灰楼	m <sup>2</sup>	400	4500	180.00
1.4	亭台连廊景观设施	项	1	/	250.00
1.5	骨灰架	个	2250	200	45.00
1.6	大理石牌坊大门	项	1	/	100.00
<b>2</b>	<b>机电安装工程</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>1556.84</b>
2.1	高压电源	项	1		80.00
2.2	场外道路照明电气	m	400	2000	80.00
2.3	园内强弱电	项	53333	80	450.44
2.2	给排水	m <sup>2</sup>	53333	150	800.00
2.3	消防	m <sup>2</sup>	1200	800	96.00
2.4	通风空调	m <sup>2</sup>	1200	420	50.40
<b>3</b>	<b>附属配套工程</b>				<b>14414.88</b>
3.1	场外道路工程	m <sup>2</sup>	3200	1000	320
3.2	园内道路工程	m <sup>2</sup>	13380	880	1177.44
3.3	景观绿化工程	m <sup>2</sup>	34680	1080	3745.44

3.4	园内停车场	m <sup>2</sup>	500	640	32.00
3.5	场外临时停车场	m <sup>2</sup>	2800	500	140.00
3.6	挡土墙工程	项	1		3000
3.7	土石方工程	项	1		6000
4	合计				25000

#### （四）工程建设其他费用

项目建设管理费根据《财建〔2002〕394号》文件的规定计算，按建筑安装工程费用总额的 1%以内估算，场地准备及临时设施费根据《计价格〔1985〕352号》文件规定和广东省工程计价定额规定，按建筑安装工程费用总额的 0.5%估算，工程保险费按建筑安装工程费用总额的 0.3%估算，项目图纸设计审查费根据《发改价格〔2011〕534号》文件规定，按建筑安装工程费的 0.2%估算。

经测算，一期项目工程建设其他费用为 4111.63 万元，二期项目工程建设其他费用为 1388.37 万元，项目工程建设其他费用合计为 5500 万元。

#### （五）预备费

本项目不考虑涨价预备费。工程基本预备费（不可预见费）按建筑安装工程费用和工程建设其他费用之和的 8.2 %估列，一期项目预备费为 1500 万元，二期项目预备费为 1000 万元，项目预备费合计为 2500 万元。

#### （六）建设总投资估算

一期项目建设总投资为 18888.27 万元。其中，建筑安装工程费为 13276.64 万元、工程建设其他费用为 4111.63 万元、预备费为 1500 万元。

二期项目建设总投资为 14111.73万元。其中，建筑安装工程费为 11723.36 万元、工程建设其他费用为 1388.37 万元、预备费为 1000 万元。

项目建设总投资为 33000 万元。其中，建筑安装工程费为 25000 万元， 占建设总投资的 75.76 %； 工程建设其他费用为 5500 万元， 占建设总投资的 16.67 %； 预备费为 2500 万元， 占建设总投资的 7.58 %。

## **二、资金筹措**

项目建设总投资为 33000 万元，项目建设资金拟由汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社向社会招标代建单位的筹资方式解决。

## 一期项目投资估算表

人民币单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	金额	比例(%)	备注
一	建筑安装工程费用			13276.64	40.23	
二	工程建设其他费用			4111.63	12.46	
1	土地使用费			1952		
1.1	土地补偿费	新增建设用地费、耕地占用税、征地管理费、测绘费等		400		5万/亩估列，其中新增建设用地费42元/m <sup>2</sup> ，耕地占用税25~50元/m <sup>2</sup>
1.2	反哺费	依据代建协议书计列		600		
1.3	村民公墓土地回购补偿费	村民会议记录		/		2000元/人
1.4	青苗补偿费			600		7.5万/亩估列
1.5	迁坟补偿费			240		3万/亩估列

1.6	林地占用费			112		1.4万/亩估列
2	项目建设管理费	建筑安装工程费	0.8~1%	425.78		
2.1	建设单位管理费或代建费	建筑安装工程费		148.5		参 考 财 建 [2002]394号
2.2	工程监理费	建筑安装工程费		165.24		发改价格〔2007〕 670号
2.3	工程招标费	建筑安装工程费		42.05		计 价 格 〔 2002 〕 1980号
2.4	工程保险费	建筑安装工程费	0.3%	70		按建安费0.3%
3	配套设施建设费等其他费			125		
3.1	白蚁防治费			/		
3.2	场地准备及临时设施费	建筑安装工程费	0.5%	125		计价格[1985]352 号，按省工程定额
4	项目建设技术服务费			1297.01		
4.1	前期咨询费			198.41		

4.1.1	可研报告编制费	建筑安装工程费		54.935		计价格[1999]1283号
4.1.2	可研评审费	建筑安装工程费		12.875		计价格[1999]1283号
4.1.3	环境影响评价费	建筑安装工程费		14.6		
4.1.4	水土保持方案编制费	建筑安装工程费		36		保监(2005)22号
4.1.5	工程建设咨询费	建筑安装工程费		80		
4.2	勘察设计费			948.6		
4.2.1	工程勘察费	建筑安装工程费	0.8%	200		计价格[2002]10号
4.2.2	工程设计费	建筑安装工程费		688.6		计价格[2002]10号
4.2.3	模型制作费			10		
4.2.4	设计文件评审费	建筑安装工程费	0.2%	50		发改价格(2011)534号
4.3	造价咨询费	建筑安装工程费	0.5%	140		粤价函[2011]742号,按全过程咨询计算,建安费0.7%

4.4	检验检测费	建筑安装工程费		/		
4.4.1	消防防雷检测费			/		
4.4.2	材料检测费			/		
5	与场地有关的其他费			25		
5.1	规划修编编制费			5		
5.2	工程报建费			20		
6	投资信贷利息	建筑安装工程费	1.95%	271.84		按一期建安费的35%，三年期存款利率计息
三	项目预备费			1500	4.55	估列
四	项目总投资	一十二十三		18888.27	57.24	



## 二期项目投资估算表

人民币单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	金额	占总投比例 (%)	计费标准
一	建筑安装工程费用			11723.36	35.53	
二	工程建设其他费用			1388.37	4.21	
1	土地使用费			880		
1.1	土地补偿费	新增建设用地费、耕地占用税、征地管理费、测绘费等		/		
1.2	反哺费			/		
1.3	村民公墓土地回购补偿费	代建协议书条款		880		2000元/人
1.4	青苗补偿费			/		
1.5	迁坟补偿费			/		

1.6	林地占用费			/		
2	项目建设管理费	建筑安装工程费	0.8~1%	455.37		
2.1	建设单位管理费或代建费	建筑安装工程费		148.5		参 考 财 建 [2002]394 号，按 实际需要计列
2.2	工程监理费	建筑安装工程费		306.87		发改价格〔2007〕 670号
2.3	工程招标费	建筑安装工程费		/		计价格〔2002〕 1980号
2.4	工程保险费	建筑安装工程费	0.3%	/		按建安费0.3%
3	配套设施建设费等其他费			8		
3.1	白蚁防治费			8		
3.2	场地准备及临时设施费	建筑安装工程费	0.5%	/		计 价 格 [1985]352 号，按省工程定额
4	项目建设技术服务费	建筑安装工程费	0.3%	45		
4.1	前期咨询费			/		

4.1.1	可研报告编制费	建筑安装工程费		/		
4.1.2	可研评审费	建筑安装工程费		/		
4.1.3	环境影响评价费	建筑安装工程费		/		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
4.1.4	水土保持方案编制费	建筑安装工程费		/		保 监（2005）22 号，省政府文件 0.6元/平
4.2	勘察设计费			/		
4.2.1	工程勘察费	建筑安装工程费	0.8%	/		计价格[2002]10号
4.2.2	工程设计费	建筑安装工程费		/		计价格[2002]10号
4.2.3	模型制作费			/		
4.2.4	设计文件评审费	建筑安装工程费	0.2%	/		国管房地〔2006〕 37号，发改价格 〔2011〕534号
4.3	造价咨询费	建筑安装工程费	0.5%	35		粤价函[2011]742 号，按全过程咨询 计算，建安费0.7%

4.4	检验检测费	建筑安装工程费		35		
4.4.1	消防防雷检测费	建筑安装工程费		10		
4.4.2	材料检测费	建筑安装工程费		25		
5	与场地有关的其他费			/		
5.1	规划修编编制费			/		
5.2	工程报建费			/		
6	投资信贷利息	建筑安装工程费	4.35%	/		二期不计此项
三	项目预备费			1000	3.03	估列
四	项目总投资	一十二十三		14111.73	42.76	

## 项目投资汇总表

人民币单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	金额	比例 (%)	计费标准
一	建筑安装工程费用			25000	75.76	
二	工程建设其他费用			5500	16.67	
1	土地使用费			2832		
1.1	土地补偿费	新增建设用地费、耕地占用税、征地管理费、测绘费等		400		3万/亩 估列
1.2	反哺费			600		
1.3	村民公墓土地回购补偿费	代建协议书条款		880		2000元/人
1.4	青苗补偿费			600		4万/亩 估列
1.5	迁坟补偿费			240		3万/亩 估列
1.6	林地占用费			112		1.4万/亩 估列
2	项目建设管理费	建筑安装工程费		881.15		

2.1	建设单位管理费或代建费	建筑安装工程费	1%	297		参考财建 [2002]394号
2.2	工程监理费	建筑安装工程费		472.1		发改价格 (2007) 670号
2.3	工程招标费	建筑安装工程费		42.05		计价格(2002) 1980号
2.4	工程保险费	建筑安装工程费	0.3%	70		按建安费0.3%
3	配套设施建设费等其他费			133		
3.1	白蚁防治费			8		
3.2	场地准备及临时设施费	建筑安装工程费	0.5%	125		计价格[1985]352 号, 按省工程定 额
4	项目建设技术服务费			1332.01		
4.1	前期咨询费			198.41		
4.1.1	可研报告编制费	建筑安装工程费		54.935		
4.1.2	可研评审费			12.875		
4.1.3	环境影响评价费	建筑安装工程费		14.6		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
4.1.4	水土保持方案编制费	建筑安装工程费		36		保监（2005）22 号
4.1.5	工程建设咨询费	建筑安装工程费		80		
4.2	勘察设计费	建筑安装工程费		948.6		
4.2.1	工程勘察费	建筑安装工程费	0.8%	200		计价格[2002]10 号
4.2.2	工程设计费	建筑安装工程费		688.6		计价格[2002]10 号
4.2.3	模型制作费			10		
4.2.4	设计文件评审费	建筑安装工程费	0.2%	50		国管房地 （2006）37号， 发改价格 （2011）534号
4.3	造价咨询费	建筑安装工程费	0.7%	175		粤价函[2011]742 号，按全过程咨 询计算，建安费 0.7%
4.4	检验检测费	建筑安装工程费		35		
4.4.1	消防防雷检测费	建筑安装工程费		10		

4.4.2	材料检测费	建筑安装工程费		25		
5	与场地有关的其他费			25		
5.1	规划修编编制费			5		
5.2	工程报建费			20		
6	投资信贷利息	建筑安装工程费	1.95%	271.84		按一期建安费的35%，计三年期存款利息
三	项目预备费			2500	7.58	估列
四	项目总投资	一十二十三		33000	100	



### 三、项目收益分析

#### （一）财务评价

潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓不同于纯靠国家拨款的建设项目，项目建设通过引入社会资本投资代建的方式，可以通过有偿服务获得一定的经营收入，促进殡葬事业的发展。对于经营效益好的公益性公墓，每年还可以通过有偿服务的收入，反哺于社会，为民政事业做出贡献。

根据建设单位引入代建单位的协议条款，项目运营从项目正式销售始计。

##### 1. 评价依据

该项目按照国家发改委、建设部“发改投资[2006]1325号《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）”进行评价。

##### 2. 基础数据及说明

###### （1）计算期

运营期为20年，则项目计算期按20年。

###### （2）计算规模

潮南区2021年—2023年年均死亡统计数据可知，随着城镇化的建设、人口规模的增加、老龄化社会的加剧、殡葬执法力度的加强，10年之后，年骨灰存放数量可稳定在1400具/年。随着社会的发展，墓园殡仪服务的完善，治丧服务需求的提升，平均每具遗体殡仪服务收费标准按2000元（包含基本服务费、选择性服务收入）。

##### 3. 成本计算

###### （1）主要原（辅）材料及燃料（动力）消耗费用

本项目主要能耗种类为电、水、液化气、煤和柴油。

年用电量： $8.27\text{万kWh} \times 0.85\text{元/kWh} = 7.03\text{万元}$ ；

年耗水量： $6900\text{m}^3 \times 3.52\text{元}/\text{m}^3 = 2.43\text{万元}$ ；

年耗燃气量： $2\text{kg}/\text{天} \times 365\text{天} \times 9\text{元}/\text{kg} = 0.66\text{万元}$ ；

年员工工资： $20\text{人} \times 5000\text{元}/\text{月} \times 12\text{月} = 120\text{万元}$ 。

修理费用：年修理费用按固定资产原值的1%估算。

建设成本：本项目建设总投资33000万元，按运营期20年折算计入成本；

各项税费：城市维护建设税7%、教育费附加及地方教育附加5%，企业所得税率取25%。

其它费用：依据各年开展活动的不同，变化较大，未计入运行管理费；今后可根据实际需要上报解决。

综合考虑人工成本，材料成本增长因素，同时《2024年汕头政府工作报告》提出的包括GDP增长5.5%等经济预期目标，按每三年增长5%计算增幅。

因此，本项目的具体成本数据如下：

年份	电费	水费	燃气费	人工费	维修费用	税费	建设成本	合计
2026	7.03	2.43	0.66	120	330	299.78	1650	2409.9
2027	7.03	2.43	0.66	120	330	599.85	1650	2709.97
2028	7.03	2.43	0.66	120	330	999.25	1650	3109.37
2029	7.38	2.55	0.69	126	330	999.25	1650	3115.87
2030	7.38	2.55	0.69	126	330	999.25	1650	3115.87
2031	7.38	2.55	0.69	126	330	999.25	1650	3115.87
2032	7.75	2.68	0.72	132.3	330	999.25	1650	3122.7
2033	7.75	2.68	0.72	132.3	330	999.25	1650	3122.7
2034	7.75	2.68	0.72	132.3	330	999.25	1650	3122.7
2035	8.14	2.81	0.76	138.92	330	999.25	1650	3129.88
2036	8.14	2.81	0.76	138.92	330	999.25	1650	3129.88
2037	8.14	2.81	0.76	138.92	330	999.25	1650	3129.88
2038	8.55	2.95	0.8	145.87	330	999.25	1650	3137.42
2039	8.55	2.95	0.8	145.87	330	999.25	1650	3137.42
2040	8.55	2.95	0.8	145.87	330	999.25	1650	3137.42
2041	8.98	3.1	0.84	153.16	330	999.25	1650	3145.33
2042	8.98	3.1	0.84	153.16	330	999.25	1650	3145.33
2043	8.98	3.1	0.84	153.16	330	999.25	1650	3145.33
2044	9.43	3.26	0.88	160.82	330	999.25	1650	3153.64

2045	9.43	3.26	0.88	160.82	330	999.25	1650	3153.64
合计	162.35	56.08	15.17	2770.39	6600	18886.13	33000	61490.12

#### 4. 预计经营收入

项目计划建成后可以安置：墓园区穴位5420位，骨灰位2250个。项目计算期为20年，根据计算规模，该项目年均服务收入为：

①墓园区穴位：（20年经营周期）

租位费（平均）：4000元/个·年

管理费：200元/个·年

②骨灰位：（20年经营周期）

租位费：4200元/个·年

管理费：120元/个·年

③壁葬：500元/个，共100个

④花葬：不保留骨灰，可循环利用，不收费，配合政府支持公益，反哺社会

⑤树葬：不保留骨灰，可循环利用，不收费，配合政府支持公益，反哺社会

花葬、树葬保留骨灰的，适当少量收费。

鉴于上述公墓价格需政府核定，后续销售基本固定。因此收入不考虑增长率，按建成后第一年出售30%，第二年60%，第三年满额来考虑收入，计算其20年经营周期，收入如下：

年份	穴位租费与管理费	骨灰位租费与管理费	壁葬	合计
2026	682.92	291.6	1.5	976.02
2027	1365.84	583.2	4	1953.04
2028	2276.4	972	5	3253.4
2029	2276.4	972	5	3253.4
2030	2276.4	972	5	3253.4
2031	2276.4	972	5	3253.4
2032	2276.4	972	5	3253.4
2033	2276.4	972	5	3253.4
2034	2276.4	972	5	3253.4
2035	2276.4	972	5	3253.4

2036	2276.4	972	5	3253.4
2037	2276.4	972	5	3253.4
2038	2276.4	972	5	3253.4
2039	2276.4	972	5	3253.4
2040	2276.4	972	5	3253.4
2041	2276.4	972	5	3253.4
2042	2276.4	972	5	3253.4
2043	2276.4	972	5	3253.4
2044	2276.4	972	5	3253.4
2045	2276.4	972	5	3253.4
合计	43023.96	18370.8	95.5	61490.26

### (6) 盈利能力分析

根据以上计算可知，本项目年均服务收入为：

年份	收入	成本	收益
2026	976.02	2409.9	-1433.88
2027	1953.04	2709.97	-756.93
2028	3253.4	3109.37	144.03
2029	3253.4	3115.87	137.53
2030	3253.4	3115.87	137.53
2031	3253.4	3115.87	137.53
2032	3253.4	3122.7	130.7
2033	3253.4	3122.7	130.7
2034	3253.4	3122.7	130.7
2035	3253.4	3129.88	123.52
2036	3253.4	3129.88	123.52
2037	3253.4	3129.88	123.52
2038	3253.4	3137.42	115.98
2039	3253.4	3137.42	115.98
2040	3253.4	3137.42	115.98
2041	3253.4	3145.33	108.07
2042	3253.4	3145.33	108.07
2043	3253.4	3145.33	108.07
2044	3253.4	3153.64	99.76
2045	3253.4	3153.64	99.76
合计	61490.26	61490.31	0.14

### (7) 财务评价结论

综上本项目20年经营期基本处于收支平衡的状态，仅凭项目本身服务收入基本可以实现行业最低期望收益率，能够依靠自身经营保证项目

正常运营。

## （二）社会效益分析

麻埔村公益性公墓项目位于汕头市潮南区，定位为公益机构，项目实施具有显著的社会效益和生态效应，体现在：

通过大家对殡葬服务设施，设备的投入，群众的治丧环境得到根本性改善，项目建成后为丧家悼念逝去的亲人提供功能设施齐全的场所，能更好的承担殡葬事业的社会职责。

通过增加服务项目，满足不同群众的服务需求。落实国家对弱势群体的优惠政策，加大对贫困群众的帮扶力度，赢得社会公众的理解和广泛支持。

殡葬业是广大人民群众社会生活的重要组成部分，项目实施有利于加大汕头市殡葬改革推进力度，营造殡葬文化发展底蕴，加快社会主义精神文明建设步伐。

墓园自身的建设能够带动服务业、建筑业、林业、交通运输业等相关产业的发展，同时促进间接产业链的相关行业发展。可安置部分待岗人员，同时带动间接就业机会若干个，带动周边的农业、林业、加工业的发展。

能够实现统一安葬、集中管理、规范私埋乱葬行为，既节约土地资源，又对生态环境起到很好的保护作用。

能够改善自然环境，保持水土，增加植被，减少污染，既美化了环境，又提供了人文纪念场所，也能够满足中国传统孝道的传承。

集中管理，有助于林业防火，避免火灾隐患。

## （三）生态效益分析

项目建成后，将把原来的荒漠生态改造为新的绿地，起到防沙固土，保护草皮植被，提高资源利用率的作用，有利于当地城市环境的改

善。

“麻埔村公益性公墓”的建设，维护和保持了城市自然植被的生长，改善了项目区域的自然生态，也美化和提高项目区位优势。

因此，项目生态效益显著，有利于城市生态环境的保持及改善，项目的建设具有很好的经济效益与社会效益。

## 第七章 项目影响效果分析

### 一、经济影响分析

公墓作为殡葬服务设施的组成部分，对解决滥埋乱葬、节约土地资源、倡导移风易俗具有重要作用。公墓是安葬逝者、纪念逝者的专用场所，具有总结历史、传承美德、弘扬精神等功能，事关公众权益保障和社会文明进步。

本项目项目坚持“节地生态、绿色环保、立足现实、兼顾发展”的原则，秉承“上为国家分忧、下为民众解愁”的宗旨，立足公园、园林定位，注重艺术造型，突出高端大气，努力建设成为“经济适用、功能完善、理念先进”的公益性生态墓园，满足城镇居民基本丧葬需求，以社会效益为主、经济效益为次的服务方向，全心全意为公众服务，不以营利为目的，所产生的效益大部分表现为难以用货币量化的社会效益。但通过项目的建设，可以减少土地、木材、资金的浪费，其间接经济效益是十分明显和巨大的，主要包括以下几方面：

1. 产业链带动：本项目建设会带动一系列相关产业链的发展，包括但不限于殡葬服务、祭祀用品生产、墓碑制作、殡仪服务、交通运输等。

2. 消费刺激：本项目建设和运营过程中，相关从业人员和家属的消费能力可能提升，从而刺激当地零售、餐饮、住房等行业的消费。

3. 土地资源利用：本项目建设对土地资源的利用具有长期性，合理规划墓地可以优化土地使用结构，但过度开发也可能导致土地资源浪费。

4. 区域经济发展：本项目的建设和运营可能会成为某些地区的经济特色，尤其是对于旅游资源丰富的地区，墓地可以作为人文景观的一部

分，促进旅游业发展。

## 二、社会影响分析

### （一）项目对社会影响的分析

#### 1、对所在地区居民收入的影响

项目的实施，增加了对地区建设材料和劳动力的需求，提高地区生产总值，增加就业机会，将直接或间接增加居民收入。

#### 2、对所在地区居民生活水平和质量的影响

项目的建设，有利于城市经济的发展和人民生活水平的提高，能有效地促进区域经济的发展，对提高区域周边居民生活质量有很大的促进作用。但项目在实施期间，由于工程的建设施工，将会对周边环境产生一定的负面影响。同时，项目建成后，由于项目的运营，也可能会对项目周边的环境造成一定影响，从而对当地居民的生活质量带来影响。因此，应加强施工期间和运营期间的环境保护与监督管理，将项目的负面影响控制到最低限度。

#### 3、对所在地区居民就业的影响

该项目的建成将带动和兴起一批相关行业，项目的实施将会增加当地居民的就业机会。

#### 4、对所在地区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、设计、施工、监理、运输及建设用地区域商家等的收入。

#### 5、对所在地区脆弱群体利益的影响

项目的建设对汕头市潮南区的老人、妇女、儿童、残疾人员等群体的利益不会造成负面影响。

#### 6、对所在地区文化、教育、卫生的影响

项目的建设，有利于促进地区经济发展，从而带动或促进当地的文



化、教育、卫生水平的提高。

#### 7、对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程等的影响

项目的实施，可以提高城市建设水平，改善开发建设环境，提高城市品味，可以更好地为招商、引资打下坚实的基础，为经济建设服务。

#### 8、对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响

本项目的建设将严格执行民族、宗教政策，尊重民族习惯。项目的建设将促进各民族文化、民俗交流，利于经济发展和民族团结，促进社会安定。

项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围程度	可能出现的后果	措施建议
1	对居民收入的影响	一般	临近居民收入会得到提高	
2	对居民生活水平和质量的影响	一般	可能对环境造成负面影响	加强施工期和运营期的管理
3	对居民就业的影响	好	增加就业机会	
4	对不同利益群体的影响	无	对其他群体不造成影响	
5	对脆弱群体的影响	无	可以保障脆弱群体的利益	
6	对文化、教育、卫生的影响	一般	促进社会经济和文化、教育、卫生事业的协调发展	
7	对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程等的影响	好	可改善周边环境	
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	无	对少数民族风俗习惯和宗教不造成影响	

## (二) 社会效益

公益性公墓既是为全社会服务的窗口，同时也是社会主义精神文明建设的一个阵地。其功能是使人们在殡仪活动中的悲伤得到慰藉、情感得以抒发、哀思有所寄托，倡导文明、健康、进步的殡仪活动，起到移风易俗和引导合理消费的作用，同时对集约、节约用地和保护生态环境等具有重要现实意义。

为群众提供公益性公墓是政府的一项基本公共服务，为进一步推动殡葬改革促进殡葬事业发展，更好满足人民群众多层次、多样化殡葬需求，根据国家、省、市关于殡葬改革工作的精神，应不断完善殡仪馆、骨灰堂、公墓、殡仪服务站等基础设施建设。项目建设是贯彻落实我国殡葬改革工作的需要，是潮南区“物质文明和精神文明”建设的重要内容，是一项关系广大人民群众和子孙后代的民生工程。

通过该项目的建设，完善潮南区殡葬服务设施和提高服务质量，有效解决群众骨灰安葬难和重点项目迁坟难的问题。项目的实施对于项目区节约土地、保护环境、移风易俗、减轻群众负担等将起到重要的作用，进而加快全区殡葬改革事业的发展，更好的完成党和政府交给的殡葬改革任务，促进“两个文明”建设，促进汕头市潮南区殡葬事业的发展，有利于提高民族素质，构建和谐社会，同时在以下几方面存在正面影响：

1、**文化传承：**墓地可以作为传统文化和历史的载体，帮助后代了解先人的生活和成就，传承家族和民族的文化传统。

2、**生命教育：**墓地是进行生命教育和死亡教育的重要场所，有助于人们树立正确的生死观，珍惜生命，尊重死亡。

3、**心理慰藉：**墓地提供了家属缅怀亲人的场所，有助于缓解丧亲之痛，促进心理康复。

4、**社会凝聚力：**祭祀活动可以增强家庭成员之间的联系，促进社

区内的社会凝聚力。

因此，本项目的建设具有良好的社会效益。

### （三）项目与所在地互适性分析

#### 1、不同利益群体对项目的适应性分析

按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的要求，殡葬改革工作已成为改善民生，着力加强社会建设的重要方面，成为生态文明建设和社会主义新农村建设的重要内容，成为构建社会主义核心价值体系的应有之义。随着殡葬改革不断深入推进，一大批殡葬服务设施逐步建立，殡葬服务水平显著提高，遗体火化率大幅上升，文明节俭办丧事蔚然成风。伴随着社会进步和人们环保、厚养薄葬等理念的成熟，丧葬礼节大为简化，入殓、成殓、选材等环节都已消亡或精简，文明节俭的社会主义丧葬新风尚逐步形成。多年来，汕头市积极践行这一理念，初步形成了殡葬设施布局合理、殡仪服务标准规范、遗体火化形成社会共识的良好局面，实行火葬、节约殡葬用地、文明节俭办丧已逐步为群众所接受。本项目建设地点位于汕头市潮南区，当地广大群众对项目的建设总体支持。建议项目建设期间，加强内外部监测，建立高效通畅的反馈机制和渠道，接受群众监督，保障工程实施过程出现的各种问题得到及时解决。

#### 2、当地组织机构对项目的适应性分析

项目的建设符合国家政策、规划的要求，政府大力支持。

可能出现的问题：项目建设程序不符合国家有关规定，影响建设进度。

措施建议：项目严格按照国家建设程序执行，办理国土、规划、环保、立项、施工图审查、预算审核、施工许可和竣工验收等有关手续，严格执行环保“三同时”制度和劳动安全保障措施，并确保落实贯彻各

有关职能部门的意见。

### 3、当地技术文化条件对项目的适应性分析

项目涉及到勘察、设计、施工等一系列技术问题。由于项目技术简单成熟，当地的技术可保障项目的顺利实施。

## （四）社会风险分析

本项目社会风险分析是对可能影响项目的各种社会因素进行识别和排序，选择影响面大、持续时间长、并容易导致矛盾的社会因素预测。

经分析，项目建设期间极易发生的占地及扰民问题，可能引发部分群众的抵触情绪，诱发矛盾，故应引起高度重视、加强防范措施。项目施工要严格按区域性控制详规的要求，退让用地红线，严格按规划部门批准的规划方案实施。在施工过程中，认真做好安全防护和环境保护，不占道施工，不夜间扰民，不影响企业生产和生活，把项目施工中可能出现的社会风险降至最低程度。

## （五）社会评价结论

综上所述，本项目的建设有利于合理开发和集约利用土地资源、有利于殡葬事业的发展、有利于劳动就业、有利于区域经济的辐射与环境的提升。

本项目的建设得到了政府有关部门的大力支持，通过采取积极有效的措施解决项目建设中可能产生的社会问题，社会风险较小。

因此，本项目对社会的整体影响是积极的，社会评价是可行的。

## 三、风险分析

### （一）风险因素分析

项目的投资风险来源于法律、法规以及政策变化、市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环

境以及外部配套条件等一方面或者几方面共同的影响。项目风险贯穿于项目建设、项目生产经营的全过程。由于项目的不同，相关的风险因素存在差异。针对本项目的具体实施环境和项目特点，项目的风险因素主要有如下几种：

#### 1、技术风险

项目没有特殊的技术要求和技术难度。

#### 2、工程风险

可能由于项目的工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

#### 3、资金风险

由于本项目投资额大，在融资渠道与资金筹措方面，需要建设方加紧落实。此外建材价格等的波动将导致项目开发成本风险存在，包括由于工程量预计不足、设备材料价格波动导致投资估算不足或过多，造成需要追加投资或者造成资金浪费；此外还有由于计划不周或外部条件等因素导致建设工期拖延等风险因素。

#### 4、政策风险

主要指国内外政治条件发生重大变化或者政策调整，项目原定目标难以实现所造成的损失。

#### 5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

#### 6、社会风险

原来设想的社会条件、社会环境发生变化，给项目带来损失。

#### 7、市场风险

由于宏观经济发生巨大变化导致项目建设期间人工工资、设备等价

格比预测值大大增加，将影响项目的经济效益实现。

## 8、组织管理风险

项目在实施过程中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，会导致项目不能按时完成，损失严重。从而导致项目原定目标不能实现。

## （二）风险程度分析

根据本报告以上各章的分析研究，同时考虑今后国内外相关行业的发展情况，对本项目的风险程度进行分析。经分析，本项目的风险程度为一般。

风险因素和风险程度估计表

序号	风险因素名称	风险程度				说明
		灾难性	严重	较大	一般	
1	技术方面					技术成熟、可靠，风险较小。
1.1	先进性				√	
1.2	可靠性				√	
1.3	适用性				√	
1.4	可得性				√	
2	工程方面					场地工程地质条件良好，风险属可控制范围内。
2.1	工程地质				√	
2.2	水文地质				√	
2.3	装修工程				√	本项目投资风险较大的是材料价格风险，由于建设工期不长，因此，项目投资方面的风险影响程度应在可接受范围内。
3	投资方面					
3.1	利率			√		

3.2	工程量				√	
3.3	价格			√		
3.4	工期				√	
4	配套条件					建设场地周边已配套电力、给排水管道，故风险影响程度一般。
4.1	水电配套条件				√	
4.2	其他配套条件				√	
5	政策方面					国家一直重视殡葬事业的发展，制定了一系列发展殡葬事业的文件，政策风险小。
5.1	宏观政策				√	
5.2	产业政策				√	
6	外部环境					我国整体经济基本面未变，运行良好，社会稳定，坚持改革开放不变。环境风险低。
6.1	经济环境				√	
6.2	自然环境				√	
6.3	社会环境				√	

### （三）防范与降低风险的对策

从上面的风险因素评估中可以看出政策风险、工程风险的影响程度较大，但可能性很小。为降低这些风险对项目的影响程度，可采用如下的措施降低风险，保障项目预测效益的实现：

#### 1、投资风险的控制

做好项目前期各项准备工作，认真充分估计不确定因素对项目建设投资的影响；项目业主做好资金的筹措工作，对资金进行专款专用；在落实资金来源渠道的同时，控制好项目建设质量和进度。

#### 2、工程风险的控制

通过选择具有良好施工经验的公司，同时增加工程项目过程管理，可邀请具有一定资质的咨询公司进行项目过程管理，加强工程质量、进度、投资方面的控制。与施工方、监理方协调好加强工期进度的控制。

### 3、对配套设施风险的控制

做好项目水、电的接入和配套路网的规划建设工作，加强与相关部门的沟通，以确保项目在运营时能得到各项市政资源的充足供应。

### 4、对外部环境风险的控制

与相关单位、周边群众充分协调和沟通，避免社会风险。政府对本项目的重视和引导程度也对项目风险有一定的影响，因此希望政府能进一步支持项目的建设，为实现项目的建设目标奠定良好的基础。

### 5、市场风险的防范措施

针对市场需求变化对项目预期效益的影响程度，建议设置专门人员进行市场劳动力需求调研，随时掌握市场劳动力需求的变化，减少因劳动力价格变化所带来的风险。

### 6、政策风险的防范措施

项目的建设是认真贯彻落实中共中央的决策部署，属于国家支持建设的项目，项目关系民生，并且关系地区民族团结和经济发展，是未来国家政策扶持的重要区域和城市经济发展的重点区域，因此，本项目属于国家及地方都大力支持的项目，项目的政策风险小。

### 7、组织管理风险的防范措施

在项目实施前期设置合理有效的项目建设组织管理机构，在工作过程中有效进行工程进度、工程投资额和工程质量的监督。选择专业的管理人员，对项目过程进行监督管理。首先严格按照程序进行招标，考虑投资成本的同时，选择经验丰富和具有资金实力的建设单位，选择品质优良专业能力强的监理单位，对原材料质量严格把关。



#### （四）风险评价结论

综上所述，本项目是适应当前殡葬事业发展形势的需要，并得到了政府相关职能部门的大力支持，因此，本项目在资源投入、资金和政策等方面的风险都在可控制范围内，对项目的正常建设和运营几乎没有负面影响。本项目存在的风险主要是施工过程对周边群众、人员的影响，主要包括噪声影响和交通影响。

采取的风险措施是施工期间采取有效的施工措施，杜绝夜间施工作业，并尽量避开过早、午休等敏感时间，保障沿线居民一个比较舒适安静的休息环境，施工车辆避开上学、放学、上班、下班的高峰时间，减速慢行，最大程度减轻对交通的影响。

### 四、生态环境影响

#### （一）环境保护标准

根据《中华人民共和国环境保护法》等有关法律法规，项目在规划设计、施工及建成使用中，都应采取必要的措施，使项目达到国家规定的生态环境保护标准。本项目环境保护工作接受汕头市环保部门的监督，采用的环境保护标准如下：

- 1、《建设项目环境保护管理条例》（国令第 682 号）
- 2、《环境空气质量标准》（GB3095—2012）
- 3、《声环境质量标准》（GB3096—2008）
- 4、《地表水环境质量标准》（GB3838—2002）
- 5、《污水综合排放标准》（GB8978—1996）
- 6、《大气污染物综合排放标准》（GB16297—1996）
- 7、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523—2011）

#### （二）项目场址环境现状

根据现场调查，场址所在地环境质量现状良好，环境空气质量达到GB3095-96《环境空气质量标准》一级标准，区域环境噪声符合GB3096-93《城市区域环境噪声标准》2类标准，水质达GB3838-2002《地表水环境质量标准》III类水质标准。

### （三）环境影响初步分析

本项目建设期间及投入使用后，主要涉及到废水、废气、固体废弃物等环境问题。项目主要污染源和污染物有以下几种：

#### 1. 环境影响

该项目的施工内容包括场地平整，土建、附属设施的新建，设备安装等。施工过程中所用到的主要施工方法有：基础构造柱和圈梁、施工材料的装运等。所用到的施工机械主要有：推土机、挖掘机、载重汽车、振捣器、打桩机、塔吊等。在建设期会对环境造成一定的影响，主要表现在下列几个方面：

- 1) 建设期间，各类建材及土石方进出及装卸造成一定的扬尘，对周围的大气会造成一定的影响；
- 2) 施工过程中施工人员的生活污水排放及生活垃圾；
- 3) 建设期间，各类建筑机械噪声会对周围声环境造成一定的影响；
- 4) 因土方开挖而造成土方扬尘影响；
- 5) 在建筑装饰、粉刷过程产生油漆类异味。

#### 2. 废水

项目施工期间，将产生一定量的建筑施工废水，该废水主要含有大量以泥沙为主的悬浮物质，建议项目施工企业在作业过程排水时，设置临时性沉淀池，以降低其SS污染。

生活污水主要包括洗涤废水、厨房废水、卫生废水等，污水经污水

支管收集后，汇入主干管，接入隔渣、隔油、沉砂三级过滤装置发酵过滤处理后排放。其中，污水按粪便水和餐饮废水分别经化粪池和隔油池预处理，污水经收集通过无动力生活污水处理装置处理达标后，再通过包括格栅、沉砂池、沉淀池等物理处理后排放。格栅主要用于去除污水中的大颗粒杂质和悬浮物，沉砂池则通过重力沉降去除污水中的砂粒，沉淀池则通过自然沉降去除污水中的悬浮物和颗粒物。需确保污水排放达到《污水综合排放标准》中相关标准。

本项目排水系统拟采用雨污分流制，本项目在严格执行有关措施后，废水不会对环境造成污染。



### 3. 废气

施工扬尘，尤其是施工车辆带起的扬尘，在局部短时间内 TSP 可能超过环境空气质量二级标准。建议施工现场周边必须设置高度在1.8m

以上的围墙或围挡；土堆、料堆要有遮盖；建筑垃圾必须及时清运，临时堆放不准超过场地围挡范围并采用防尘措施；施工场地内不准堆放生活垃圾；严禁高空抛洒建筑垃圾。施工道路要硬化，要在工地出口处设置清除车轮泥土的设备，确保车辆不带泥土驶出工地；装卸渣土严禁凌空抛洒；要指定专人负责工地的环境卫生工作。工程项目竣工后要及时清理和平整场地，裸露地面应绿化或铺装，做到黄土不露天。严禁在车行道上堆放施工弃土，可采用洒水、遮盖或喷洒覆盖剂等措施防止扬尘。

项目运营期的大气污染源主要为停车场的汽车尾气和厨房烟气，日常的排放量较少。汽车尾气自然通风模式自行消除，厨房烟气可通过按照过滤装置后排放；卫生间产生的废气采用机械排风的方式处理。按照国家 and 省、市关于山林防火规定，多年来省、市对公墓清明祭扫的安全管理要求，已禁止燃放烟花炮竹和及焚烧纸钱，这类活动产生的废气已基本不存在，但项目管理运营单位应加强日常殡葬管理防止群众明火祭拜。其余场所生产的零星废气可考虑自然通风和机械排风相结合的方式。项目采取有关措施后，基本不会对周围环境产生废气污染。

#### 4. 噪声

本项目远离居民区，施工过程中产生的噪声基本不会影响居民的日常生活。对于项目施工期间，诸如桩机、混凝土搅拌机、起重机、振动机械等建筑机械产生的噪声，对项目周界环境产生一定的影响，但不会对居民区造成影响。但施工单位仍应加强建设施工过程中产生的施工噪声的管理和防治。建筑项目施工企业应采取一定的防震降噪措施，施工点周围采用了隔声屏，可对周围降低噪声有一定的效果，施工单位要严格按照国家标准及其他有关文件规定执行，尽量避免污染纠纷，努力消除施工噪声问题。特别是夜间 22：00 后不得施工，若在该时段确

须施工，必须上报相关主管部门批准同意。

该项目投入使用后的噪声污染主要为车流进出产生的噪声，与祭祀过程吹奏乐器产生的噪声。这些噪声有分散性、流动性的特点，为瞬时噪声源，一般发生在昼间，夜间鲜少。对产生强噪音的设备采取消声、隔音和减震等综合治理措施，在墓园内道路边，种植块状、带状绿化带，在美化环境的同时减轻噪声的污染。烟花炮竹由于汕头市政府已严禁因而不存在。

#### 5. 固体废弃物

项目施工期间，将产生一定量的建筑固废，建筑施工单位将该固废自行定时收集、统一集中清理，并委托市政环卫部门将固废作为建筑道路等一般性工程填埋料或其他处置，该固废经妥善处置和利用后对附近环境基本无影响。

该项目营运期所产生的固体废物主要是生活垃圾。在道路两旁及人员集中的地方设置垃圾收集箱，安排专人负责定时清除、收集、运送，按环卫部门要求统一处理，以保证墓园内环境的整洁。

#### 6、施工期雨季影响

（1）雨季期间，由于降水量增加，施工现场的排水系统可能会受到挑战，导致积水问题，这不仅影响施工进度，还可能对周边环境造成潜在风险。

（2）雨季施工时，如果污染防治措施不到位，雨水可能会将污染物冲刷进入水体，造成水污染。

（3）土壤侵蚀。

#### （四）环境保护措施

##### 1. 加强施工期的环境管理

（1）合理安排作业时间，将强噪声作业安排在昼间进行，严格限

制夜间强噪声施工作业。

(2) 加强施工管理，文明施工，减少施工期不必要的人为噪声，应当选用低噪声的设备，加强施工现场管理，控制作业时间，尽可能减轻或避免噪声造成的不利影响。在施工的结构阶段和装修阶段，对建筑物的外部也应采用围挡，以减轻设备噪声对环境的影响。车辆出入现场时应低速、禁鸣，高音喇叭。

(3) 建筑施工期在晴天或气候干燥情况下，针对施工期扬尘问题，作业场将采取围挡、围护以减少扬尘扩散，围挡、围护对减少扬尘对环境的污染有明显作用；适当向填土区、储土堆及作业面洒水。施工场地洒水与否对扬尘的影响较大，场地洒水后，扬尘量将减低28-75%，大大减少了其对环境的影响；对运输建筑材料及建筑垃圾的车辆加盖篷布减少撒落，车辆行驶路线应尽量避免避开居民区；在施工场地上设置专人负责弃土、建筑垃圾、建筑材料的处置、清运和堆放，堆放场地加盖篷布或洒水，防止二次扬尘。

(4) 运泥、沙、石时均用布盖实，防止扬尘。

(5) 注意清洁建筑施工的运输车辆，进出建筑工地和泥沙场的车辆，清洗干净车轮和车底才上路。

(6) 及时清扫因雨水夹带和运输散落在施工场地、路面上的泥土。

(7) 施工人员的临时饭堂使用电和气体燃料等清洁能源，不使用燃料煤、燃料油、木柴等产生较大污染的燃料。

(8) 工地的污水经隔渣、隔油、沉砂处理后，排入附近河沟。

(9) 建筑垃圾和生活垃圾及时清运处理，不从高空抛掷，不随意弃置。施工期的建筑垃圾应随时外运，运至建筑垃圾填埋场统一处理或用于筑路、填坑。施工期的生活垃圾量很少，主要是少量工人用餐后的

废弃饭盒、塑料袋等，应按规定运到指定的生活垃圾卫生填埋场处置。

（10）施工现场的管理人员和施工人员日排生活污水量也不少，同样也会增加受纳水体的有机物含量。泥浆废水及设备车辆的冲洗水等，禁止乱排、漫流，应收集排入沉淀池收集后部分回用，少量泼洒场地，对环境的影响很小。

（11）施工期间的异味主要是装修过程中的油漆类散发的异味，其影响范围较小，主要是对施工人员会产生一定的影响。所以要求施工单位采用环保型油漆涂料，加强室内通风，减少异味对周围居民及单位工作人员的影响。

#### （12）雨季的环境保护

雨季施工时，应对裸露的土地进行覆盖，使用密闭材料或批图等方式减少土壤流失。

加强污染防治措施，如清理排水沟杂物、保持场地整洁。

### （五）落实营运期污染防治措施

1、该项目在正常运行情况下无异臭，对周围环境影响小。

2、项目所排放的生活污水经三级化粪池预处理，再通过包括格栅、沉砂池、沉淀池等物理处理后排放。或者安装成套生活一体化污水处理设备过滤净化后排放。

3、对进入墓园内的机动车进行管理，以减少机动车尾气的排放量，降低交通噪声对墓园内及周围环境的影响。

4、项目建设完成后，及时做好生活垃圾收集清运工作。

5、做好环保工作，包括环境污染的防治、绿化的养护及管理、清扫保洁的实施与管理等，并负责环保宣传教育。

6、固体废物应及时清理。该项目产生的固体废物及时运至指定场所处理，避免二次污染，对环境的影响小。

## （六）环境影响评价

本项目远离居民，基本不影响景观，选址合理。

本项目施工过程中产生的废水、废气、噪声和固体废弃物等污染物排放量较少，对周围水环境、声环境、环境空气质量等环境有短期的污染影响，经适当处理后，可以得到有效的控制，影响较为轻微；工程竣工投入使用后，污染物排放量极少，各污染治理措施经济合理，污染物排放量均可做到达标排放。只要加强管理，严格按照有关标准执行环保措施，基本上不会产生环境污染。

项目选址位于环境空气质量功能区一类区范围内，鉴于大气一类功能区禁止新、扩建大气污染源，项目的规划应符合大气一类功能区有关规定。

项目选址位于噪声一类功能区范围内，项目的噪声执行1类标准。

本项目不涉及生态保护红线、自然保护区。

根据《生态环境部关于进一步深化环境影响评价改革的通知（环环评〔2024〕65号）》附件2《优化环评分类管理地市试点工作方案》附表可优化环评分类管理的行业类别的说明，公墓可不用进行环境影响评价。但仍需按照有关文件规定进行并报生态环境部门备案。

## 五、节能影响分析

### （一）建筑节能设计依据

建筑节能对于促进能源资源节约和合理利用，缓解资源供应与经济社会发展的矛盾，加快发展循环经济，实现经济社会的可持续发展，有着举足轻重的作用。发展节能省地型公共建筑，做好建筑的节能节地节水节材工作，是调整经济结构，转变经济增长方式的重要内容。本项目的节能设计遵循建筑节能法规、节能设计标准和有关节能要求，严格按照节能设计标准和节能要求进行节能设计。节能设计充分考虑到建筑、



结构、材料、设备以及环境等因素，进行系统优化与技术整合。优先选用经国家和省推广认定的建筑节能技术、产品、材料和设备，建筑在布局、朝向、间距、层高等进行合理规划和设计。本项目建筑节能设计主要依据如下：

- 1、《民用建筑节能条例》（国务院令 第 530 号）
- 2、《民用建筑节能管理规定》（建设部令 第 143 号）
- 3、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）
- 4、《广东省节约能源条例》
- 5、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ75-2012）
- 6、《〈夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准〉广东省实施细则》（DBJ15-50-2006）
- 7、《〈公共建筑节能设计标准〉广东省实施细则》（DBJ15-51-2015）

## （二）建筑节能目标

### 1、创造“绿色建筑”

随着人民生活水平的不断提高，对建筑隔热与保温等环境的需求提出了更高的要求。通过建筑节能可以减少能源的浪费与损失，相对减轻了由于制热制冷而带来的污染物的排放量，减轻大气污染，保护生态环境和提高建筑热环境的质量。

### 2、提高生活质量，降低使用成本

随着我国经济快速稳定发展和人民生活水平的提高，追求舒适的人居环境成了人们的迫切需要，节能建筑由于采用了成套的节能技术措施，譬如适当控制建筑体形系数；采用保温性能良好的新型墙体材料；采用墙体保温、屋面保温、断热铝合金low-e中空玻璃窗、保温门和节能空调等，减少了围护结构的散热，改善了建筑热环境的质量，提高了

制冷系统的效率，既节约了能源，又降低了房屋的使用成本。

### （三）建筑专业节能措施

认真贯彻国家节能、节地、节材、节水的有关规定，积极采用国家推广或推荐的新材料、新技术和新产品。同时重视配套工程的设计和施工，达到节能、省地和优质的效果。依据规划设计要点要求，因地制宜，充分利用朝向、日照、绿化等生态环境，优化建筑设计，满足社会对建筑节能性和经济性的要求。使用环保节能型建筑材料、高效隔热保温材料、节能型门窗，可有效减少通过围护结构的传热，从而减少各主要设备的容量，达到显著的节能效果。

#### 1、总体规划方面

（1）良好的朝向——建筑尽量东南向布置，尽量做到自然采光通风。

（2）适宜的间距——场区建筑之间间距较大，符合当地日照标准要求。

（3）立体绿化及遮阳系统——采用地面绿化，护坡绿化等立体绿化系统，提高绿地率和绿化率，可起到遮阳、降温、导风的作用，减小地面对建筑物的反射辐射，降低区域的夏季环境温度，减轻区域的热岛现象。同时加强屋顶遮阳板系统，防止太阳直射辐射所带来的热岛效应，降低空调能耗。

#### 2、单体设计方面

（1）采用简单规整的体形，尽量缩小体形系数。

（2）组织良好的穿堂风——房间尽量采用两对侧开窗，形成良好的穿堂风，有利于夏季降温，降低空调能耗。

（3）合适的窗墙比——窗墙比南向、北向、东西向，均符合节能标准规定的要求。

#### （4）外窗采用低辐射（low-e）玻璃

低辐射（low-e）镀膜中空玻璃具有反射长波辐射热的功能，镀膜的目的是降低玻璃表面的红外辐射发射率，以增加中空玻璃内表面间的辐射换热热阻。

低辐射镀膜中空玻璃（low-e）可以反射掉 40%~70% 的太阳辐射热，而只遮挡 20% 的可见光，它是利用了抛光金属材料表面具有超低长波发射率的特点，起到隔绝热作用，降低了外窗传热系数。但其造价较高，根据制作工艺及厚度不同，比普通玻璃要贵150~250 元/每平方米玻璃面积，性价比低，建议此项目适度采用。

（5）围护结构采取保温隔热措施，其热工性能符合节能标准要求。

（6）建筑的外围护结构选用加气砼砌块，外窗选用传热系数低，气密性好的塑钢窗。屋面采用25毫米厚挤塑板保温隔热材料。屋面防水材料 & 外墙涂料等建筑材料均考虑采用无污染环保型材料。

#### （7）建筑太阳能热水系统和空调余热回收应用技术

建议拟建项目采用太阳能热水使用解决热水供应。

#### （8）屋顶光伏发电

节能减排：光伏发电是一种清洁的能源，不会产生任何污染，对环境友好。使用光伏发电，可以减少对化石燃料的依赖，从而减少温室气体的排放，有助于减缓全球气候变暖。

节省电费：虽然光伏发电系统的初期投资较大，但是长期来看，它可以为用户节省大量的电费。因为太阳能是免费的，只要有阳光，就可以发电。而且，随着技术的进步，光伏发电系统的成本正在逐渐降低。

遮阳：屋顶装光伏发电能有效遮阳，从而降低室内温度2°~3°。这种遮阳效果主要得益于光伏组件电池对光照的吸收和反射。当大量的

阳光被光伏电池吸收或反射时，进入室内的热量减少，进而降低了室内温度。这一温度下降不仅提供了更为舒适的室内环境，还间接地减少了空调的使用，从而节省了能源和费用。

#### **（四）电气专业节能措施**

1、采用节能型变压器并按经济运行方式运行，提高功率因数，降低配电网络能耗。

2、配电房的位置深入或接近负荷中心，进出线方便，接近电源侧，以减少线路的损耗。配电设计及导线选择：尽量选用电阻率较小的导线，如铜芯导线；尽可能减少导线长度，在设计中线路尽量走直线少走弯路；对于较长的线路，在满足载流量、保护配合及电压降等要求的情况下，适当增大导线截面积，减少线路电阻。

3、选用高性能低能耗产品，照明采用高效光源、高效灯具和节能器材，采用功率损耗低、性能稳定的灯用附件。

4、合理配置设备和灯具的数量及位置，在满足使用和照明功能的前提下，尽量减少设备和灯具的装机容量。

5、照明与室内装修设计有机结合，在确保照明质量的前提下，有效控制照明功率密度值。

6、根据环境条件、使用特点合理选择照明控制方式，充分利用自然光，并根据自然光的照度变化控制电气照明的分区。

#### **（五）空调通风节能要求**

1、根据国家、地方的节能规范要求及建筑热工性能系数计算确定空调冷热负荷。

2、空调机组及风机均采用低噪声、高能效比的优质产品。

3、新风机、空调器的出风口均设有消声器。

#### **（六）给排水专业节能措施**

用水系统的水泵、电机、计量仪表等均选用国家推荐的节能产品，并按国家有关规范和产品标准的要求设计和安装。所有供、用水装置都定期进行检测和维修，使其处于完好状态，严防泄露。

## （七）节水方案

### 1. 节水措施

合理规划和建设项目水环境，提供安全、有效的供水、污水处理、日用系统，节约用水。实现水资源的可持续发展和利用，改善项目区生态环境。建立完善的给水系统，保证供水水质符合卫生要求，水量稳定，水压可靠；建立完善的排水系统；雨水或生活污水经处理后回用作生活杂用水等各种用途时，水质应达到国家规定的相应标准，以保障回用水的安全和适用。

### 2. 采用节水设备

采用管内壁光滑、助力小的给水管材，适当放大管径以减少管道的助力损失。给水水嘴应采用陶瓷芯等密封性能好、能限制出流流率并经国家有关质量检测部门检测合格的节水水嘴。

优先选用节水型设备和洁具，采用节水阀门，生活及消防给水设备选用高效节能的供水设备，不使用耗水量6升或6升以上的座便器，降低日用水消耗量。

### 3. 雨水回收利用

建立完善的排水系统，实行雨污分流，雨水收集后再利用；作为绿化用水，以利于节水及利用自然渗透补充地下水。

### 4. 加强供水管理

加强自来水管网的管理及时排除管网泄露现象，及时排除跑、冒、滴、漏，严格控制供水系统的渗漏通病，减少管网漏损率。

### 5. 强化用水管理

积极开展节约用水的宣传活动，普及节水知识，大力倡导科学用水，增强公众节水意识，引导全民自觉参与节约用水活动，防止人为因素而浪费。

## （八）项目能耗情况

### 1. 电力消耗计算

项目管理用房的用电指标取  $50\text{W}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.5，同时系数取 0.7，年用电时间取 2920 小时；卫生间的用电指标取  $15\text{W}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.9，同时系数取 0.7，年用电时间取 2920 小时；道路的用电指标取  $0.5\text{W}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.6，同时系数取 0.7，年用电时间取 2920 小时；停车场的用电指标取  $2.5\text{W}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.5，同时系数取 0.7，年用电时间取 2920 小时；景观的用电指标取  $0.5\text{W}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.4，同时系数取 0.7，年用电时间取 2920 小时。

经测算，一期项目年用电量为 7.096 万千瓦时，参考指标系数为 1.229 万千瓦时/吨标准煤，折合 8.72 吨标准煤；二期项目年用电量为 1.175 万千瓦时，参考指标系数为 1.229 万千瓦时/吨标准煤，折合 1.44 吨标准煤；项目年用电量合计为 8.27 万千瓦时，参考指标系数为 1.229 万千瓦时/吨标准煤，折合 10.16 吨标准煤。

### 一期项目用电估算表

序号	项目	面积	用电 指标 ( $\text{W}/\text{m}^2$ )	需要 系数	有功 功率 (kW)	同时 系数	用电 时间 (h)	用电量 (万 kWh)
1	管理用房	800	50	0.5	6.6	0.7	2920	4.088
2	骨灰楼	400	50	0.5	6.6	0.7	2920	2.044
3	道路	6021	0.5	0.6	1.18	0.7	2920	0.369

4	停车场	/	/	/	/	/	/	/
5	景观	19413	0.5	0.3	2.18	0.7	2920	0.595
6	合计							7.096

二期项目用电估算表

序号	项目	面积	用电 指标 (W/m <sup>2</sup> )	需要 系数	有功 功能 (kW)	同时 系数	用电 时间 (h)	用电量 (万 kWh)
1	管理用房	/	/	/	/	/	/	/
2	骨灰楼	/	/	/	/	/	/	/
3	道路	7359	0.5	0.6	3.67	0.7	2920	0.451
4	停车场	500	5	0.5	2.3	0.7	2920	0.256
5	景观	15267	0.5	0.3	7.58	0.7	2920	0.468
6	合计							1.175

## 2. 自来水消耗计算

项目自来水消耗主要包括管理用房生活用水、卫生间生活用水、停车场、集散广场地面浇洒用水、未预见用水量及管网漏失水量。

根据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）及《广东省用水定额》（DB44/T1461-2014），项目管理用房生活用水指标取 5.2L/m<sup>2</sup>·d，卫生间生活用水指标取 1000L/坑位·d，停车场、集散广场地面浇洒用水指标取 2.1L/m<sup>2</sup>·d，未预见用水量及管网漏失水量按最高

日用水量的 10%考虑。

经测算，一期项目年用水量为 0.45 万吨，参考折标系数为 0.857 万吨/吨，折合 0.38 吨标准煤；二期项目年用水量为 0.24 万吨，参考折标系数为 0.857 万吨/吨，折合 0.21 吨标准煤；项目年用水量合计为 0.69万吨，参考折标系数为 0.857 万吨/吨，折合 0.62 吨标准煤。

一期项目用水估算表

序号	项目	面积	用水指标	用水时间 (d)	用水量 (万吨)
1	管理用房	800 m <sup>2</sup>	5.2L/m <sup>2</sup> ·d	365	0.152
2	卫生间	6 坑位	1000L/坑位·d	365	0.219
3	停车场	500m <sup>2</sup>	2.1L/m <sup>2</sup> ·d	365	0.038
4	未预见用水	10%			0.04
5	合计				0.45

二期项目用水估算表

序号	项目	面积	用水指标	用水时间 (d)	用水量 (万吨)
1	管理用房	/	/	/	/
2	卫生间	6 坑位	1000L/坑位·d	365	0.219
3	停车场	/	/	/	/
4	未预见用水	10%			0.02
5	合计				0.24

### 3. 项目年综合能源消耗



一期项目年耗能总量合计为 9.1 吨标准煤，其中：年用电量为 7.096 万千瓦时，折合 8.72 吨标准煤；年用水量为 0.45 万吨，折合 0.38 吨标准煤。

二期项目年耗能总量合计为 1.65 吨标准煤，其中：年用电量为 1.175 万千瓦时，折合 1.44 吨标准煤；年用水量为 0.24 万吨，折合 0.21 吨标准煤。

项目年耗能总量合计为 10.75 吨标准煤，其中：年用电量为 8.27 万千瓦时，折合 10.16吨标准煤；年用水量为 0.69 万吨，折合 0.59 吨标准煤。

## 第八章 项目风险管控方案

### 一、项目风险分析

建设期风险主要有规划设计阶段的决策风险、工期风险、费用（资金）风险、质量风险等，其中：规划设计阶段的决策风险主要是规划设计不合理造成的建设方案不合理、不经济，甚至推到重来的风险；工期风险主要是可能存在局部的（工程活动、分项工程）或整个工程的工期延长，不能按期完工，投入使用；费用风险主要包括财务风险、资金不到位、投资追加等风险；质量风险是工程不能通过验收，经过评价工程质量未达标准。

### 二、风险管控方案

结合项目特点和风险评价，有针对性地提出风险防范和化解措施。重大项目应对社会稳定风险进行调查分析，查找并列出风险点、风险发生的可能性及影响程度，提出防范和化解风险的方案措施，提出采取相关措施后的社会稳定风险等级建议。对可能引发“邻避”问题的，应提出综合管控方案，保证影响社会稳定的风险在采取措施后处于低风险且可控状态。

### 三、风险控制措施

首先，在规划设计阶段，将组织有关部门、专家与利益相关召开座谈会，充分了解利益相关方诉求。聘请专家实地调研、多方论证，丰富和掌握项目的第一手资料，并由专业的规划设计单位进行规划设计，做出尽可能正确、合理的规划设计方案，正确指导项目下一步工作。

其次，制定严格的工期计划进度，对于关键事件、里程碑事件进行

工期重点管理，制定奖惩制度，并充分考虑可能遇到的阻碍工程正常推进的因素，采取有关的预防措施，确保工期按时完成。

第三，积极筹措、落实建设资金，建立和健全现金、银行存款等货币资金的内部管理制度，对工程款项的支付要实行转账结算，现金收支要执行《现金管理暂行条例》，严格控制现金结算，严禁白条入账。此外，建设资金实行专款、专帐、专人管理，并严格按批复方案及工程预算进行列支，坚决杜绝挤占、挪用。充分发挥审计、监察及投资和管理部门的作用，加强对资金使用的检查和监督，同时接受有关部门检查、监督。特别是要确保自筹资金的落实到位，实行专款、专账、专人管理，并严格按批复方案及工程预算进行列支，坚决杜绝挤占、挪用。

第四，建立工程指挥部或项目办公室，建立从设计阶段开始到竣工验收全过程的工程质量保证体系，按照不同专业、不同单位、不同工程建设阶段，进行严格的合同管理。同时将风险在项目参加者之间进行合理的分配，让每个参加者都有一定的风险责任，通过各方承担相应的风险责任以加强责任心和积极性，才能达到能更好地计划与控制。

#### **四、风险应对措施**

风险的承担者应对不同的风险有着不同的准备和对策，并列入项目管理计划的一部分，对产生的不同风险采取相应的风险对策，做好风险控制，尽可能地减小风险可能产生的危害，以确保效益。通常的风险对策有：

一、权衡利弊后，回避风险大的，选择风险小或适中的。特别是项目决策环节就应该提高警惕，对于那些可能明显导致亏损的项目就应该放弃，而对于某些风险超过自己承受能力，并且成功把握不大的项目也应该尽量回避，这是相对保守的风险对策。

二、采取先进的技术措施和完善的组织措施，以减小风险产生的可

能性和可能产生的影响。如选择有弹性的、抗风险能力强的技术方案，进行预先的技术模拟试验，采用可靠的保护和安全措施。对管理的项目选派得力的技术和管理人员，采取有效的管理组织形式，并在实施的过程中实行严密的控制，加强计划工作，抓紧阶段控制和中间决策等。

三、购买保险或要求对方担保，以转移风险。对于一些无法排除的风险，可以通过购买保险的办法解决；如果由于合作伙伴可能产生的资信风险，可要求对方出具担保，如银行出具的投标保函，合资项目政府出具的保证，履约的保函以及预付款保函等。

四、提出合理的风险保证金，这是从财务的角度为风险作准备，在报价中增加一笔不可预见的风险费，以抵消或减少风险发生时的损失。

五、采取合作方式共同承担风险。因为大部分项目都是多个企业或部门共同合作，这必然有风险的分担，但这必须考虑寻找可靠的即抗风险能力强、信誉好的合作伙伴，以及合理明确的分配风险（合同方式）。

综上所述，工程实施中的风险控制贯穿于项目控制（进度、成本、质量、合同控制等）全过程，是项目控制中不可缺少的重要环节。首先，加强风险预控和预警工作。在工程的实施过程中，要不断地收集和分析各种信息和动态，捕捉风险的前奏信号，以便更好地准备和采取有效的风险对策，以抗可能发生的风险。第二，在风险发生时，及时采取措施以控制风险的影响，这是降低损失，防范风险的有效办法。第三，在风险状态下，必须保证工程的顺利实施，如迅速恢复生产，按原计划保证完成预定目标，防止工程中断和成本超支，尽可能地减少风险的损失。

## **五、风险应急预案**

与项目建设有关的社会稳定风险问题均发生在以工程建设所涉及

单位及周边居民为主。从“防患于未然”的角度考虑，做到事先预防，做好项目建设社会稳定工作。结合汕头市潮南区实际情况，根据有关规定和要求，制定本项目维护社会稳定总体预案和风险应急预案。

## 六、维护社会稳定

本项目作为汕头市潮南区重点工程建设项目之一，做好工程建设过程中的社会稳定工作，开展平安工程建设，有利于工程建设区和周边地区社会的稳定和可持续发展，有利于社会经济的可持续健康发展，为认真贯彻落实国家、省、市关于工程有关社会稳定的文件精神，结合项目建设工程实际情况，制定项目建设工程维护社会稳定工作方案。

1、指导思想。按构建“和谐社会”和“以人为本”的总体要求，正确把握、及时排查和妥善处理各类矛盾纠纷，保持社会稳定，促进地区经济发展。

2、工作原则。坚持以人为本，把群众是否拥护作为衡量各项政策和举措出台与否的基本标准，把群众是否满意作为检验各项工作成效的基本尺度，切实做到发展为人民、发展依靠人民、发展成果由群众共享。正确处理发展与稳定的关系，通过科学的预测评估、统筹兼顾，及早预测风险、防范风险、化解风险，着力预防并解决发展面临的突出矛盾，创造和谐稳定的社会环境，促进社会全面协调可持续发展。

坚持民主与法制，把实施社会稳定风险评估与建立科学、民主、依法决策机制和推动依法治市相结合，建立健全充分反映民意、集中民智的重大决策出台程序，逐步形成有效协调利益关系、保障社会利益公平的制度体系，促进社会公平正义。

3、工作目标。确保不发生项目区社区民众上访、群访事件，尤其是不发生越级上访、群访事件，确保不发生群众冲击围堵各级党政机关或进行不法游行示威事件，确保不发生阻断公路、交通等群体事件。

4、组织领导。成立“维护社会稳定工作领导小组”。

5、工作要求。各工作组应站在讲政治、讲大局、讲团结、讲稳定的角度出发，高度重视维稳工作。

领导和开展平安工程，督促落实与项目建设有关的维稳工作的措施和办法。加强对维稳信息的收集工作，定期召开协调会，排查各种治安隐患、突出问题和不稳定因素。

按照维稳工作方案的总体要求，认真落实责任，切实增强维稳工作的主动性、针对性、实效性；指导建设单位和施工单位加强内部建设，不断提高工程建设区的人防、物防和技防能力。

研究和布置当前和今后一段时期工作任务，对治安总体形势进行分析预测。各工作组成员应严格遵守纪律、听从指挥，认真履行工作职责。

## **七、处置突发性事件预案**

为预防和有效处置项目建设中可能引发的群体性事件，维护社会稳定，促进经济社会和谐发展，结合项目建设的实际情况，特制定本预案。

（1）工作原则。汕头市潮南区各级公安机关，在区委政府的统一领导下，对发生的群体事件，严格依据《关于积极预防和妥善处置群体事件的工作意见》（中办发〔2004〕33号）和《公安机关处置群体性治安事件规定》（公发〔2000〕5号）予以处置。处置突发事件过程中要遵循以下原则：

在区委政府的领导下，会同有关主管部门处置的原则。群体事件发生后，区公安机关要迅速向市党委政府报告，由区委政府和主管部门领导亲临现场，做好矛盾纠纷的化解工作。

区公安机关要做好维护现场秩序、保护党政机关、企事业单位办公

地点、重点部位及现场工作人员的安全工作。

防止现场矛盾激化原则。对参与群体事件的群众，以教育、疏导为主，力争把问题化解在事发地，解决在萌芽状态。

慎用警力和强制措施原则。根据突发事件治安性质、起因和规模来决定是否使用、使用多少和如何使用警力，根据事态发展情况确定是否采取强制措施。应防止使用警力和强制措施不慎而激化矛盾、扩大事态。

依法果断处置原则。对围攻、冲击党政机关、企事业单位、重点部位、阻断交通、骚乱以及打、砸、抢、烧等违法犯罪活动，要坚决依法果断处置，控制局势，防止事态扩大蔓延。

（2）组织领导。成立“项目建设处置突发群体事件指挥部”，全面负责处理群体性突发事件的指挥工作。指挥部下设现场处置、现场周边动态掌握、现场法制宣传、现场交通秩序维护、现场调查取证和综合等六个工作组。

现场处置组：按照指挥长或副指挥长的指令，负责现场值勤民警的调动、部署，具体负责现场妥善处置群众突发群体性事件。

现场周边动态掌握组：负责处置现场外围的治安秩序维护和相关治安动态的掌握工作。

现场法制宣传组：负责现场群众的法制宣传教育工作。

现场交通秩序维护组：负责处置现场的交通管制、指挥和疏导工作。

现场调查取证组：负责对策化、煽动闹事及骨干分子的侦查和对案件的调查取证工作。

综合组：负责现场的信息的上传下达、后勤保障工作。

（3）警力的准备。按群体性突发事件规模、可控性、严重程度和

影响范围，原则上按一般、较大、重大、特别重大四类情况调动相应警力。

一般警情：原则上由当地派出所妥善处置。

较大警情：区公安部门根据事态情况组织各种警力20-40人在尽可能短的时间内集结完毕赶赴现场。

重大警情：处突指挥部组织各种警力40-80人并在尽可能短的时间内集结完毕赶赴现场。

特别重大警情：处突指挥部组织各种警力120人以上赶赴现场。

（4）工作要求。辖区内发生一般群体性突发事件，由当地派出所负责处置，较大警情以上的群体性突发事件由区公安局统一处置。处突民警统一着装，按规定携带警戒。公安机关处置群体性突发事件使用武力，按规定及时向上级公安机关报告；紧急情况下，可边出警处置边请示报告。风险事件预防预案实施主体是建设项目部。

## 八、风险应急预案的建议

项目实施及运营过程中对社会稳定风险全程跟踪，动态监测和评价，不断改进完善和落实风险控制措施。同时采取必要措施，不间断收集社会公众（利益相关群体）的反映，及时发现社会稳定风险隐患，协调相关部门化遇到的矛盾和问题，调整完善防范措施和应急预案。防止因风险处理不当而引起事件范围扩大、影响程度恶化、连带风险发生等风险升级，将风险控制在苗头阶段，做好项目社会稳定风险的全程跟踪与及时回馈。

充分发挥当地政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，妥善处理地区历史矛盾等工作，全



方位地落实、开展风险管理工作，风险发生概率将进一步降低、风险影响程度亦将减小。

## 第九章 结论与建议

### 一、结论

为进一步推动殡葬改革促进殡葬事业发展，更好满足人民群众多层次、多样化殡葬需求，根据国家、省、市关于殡葬改革工作的精神，应不断完善殡仪馆、骨灰堂、公墓、殡仪服务站等基础设施建设。

项目的建设符合国家和我省有关政策和发展方向，项目的实施有利于破除丧葬陋习，倡导文明丧事新风，有效利用土地资源，推进城乡生态环境建设；有利于推进潮南区殡葬管理工作，推动殡葬事业的进一步发展，是一项公益性建设项目。项目建设场址条件优越、建设条件具备、建设方案合理、投资规模适度、社会效益显著。

项目的建设是必要的、可行的。

### 二、建议

城市公益性公墓在经营目的上应做到社会效益与经济效益统一。按照这一特点要求，城市公益性公墓的经营管理在服从殡葬改革的前提下，努力提高经济效益。在服从社会效益的前提下，要加强公墓的经营管理，提高公墓服务质量，创造最大的经济效益。

在规划设计中，应充分考虑建筑的前瞻性、经济性、适用性；在工程施工中，严格按照国家及地方有关规定，结合实际，切实科学地组织施工。

在经营过程中要主动适应市场经济冲击和挑战，制定市场战略。

加大殡葬改革和引导公民节俭办丧事的宣传力度。

本项目的建设切实可行，建议该项目尽快实施，发挥效益。

附件：



## 汕头市潮南区民政局

### 关于筹建麻埔村公益性公墓项目的复函

雷岭镇政府：

你镇《关于要求筹建麻埔村公益性公墓的函》收悉。根据广东省民政厅等9部门《关于进一步加强和规范公益性骨灰存放设施建设管理的意见》（粤民规字〔2020〕2号）、汕头市民政局等5部门《关于进一步加强和规范“十四五”期间全市公益性公墓建设管理的通知》（汕民通〔2021〕146号）精神，就麻埔村公益性公墓项目建设提出如下意见：

1. 结合《汕头市殡葬事业发展“十四五”规划》中期评估及调整“十四五”期间殡葬设施规划的要求，拟同意雷岭镇麻埔村筹建公益性公墓项目，项目规划用地面积为80亩。具体可用于项目建设的林地面积，需以自然资源部门审批结果为准。建议雷岭镇和项目所属村（居）加强与自然资源部门行衔接，确认建设面积和具体地块范围。
2. 项目涉及规划、立项、使用林用地等手续的，应依法依规向相关行政主管部门申报。
3. 公益性公墓建设一般以村（社区）为建设申请主体，

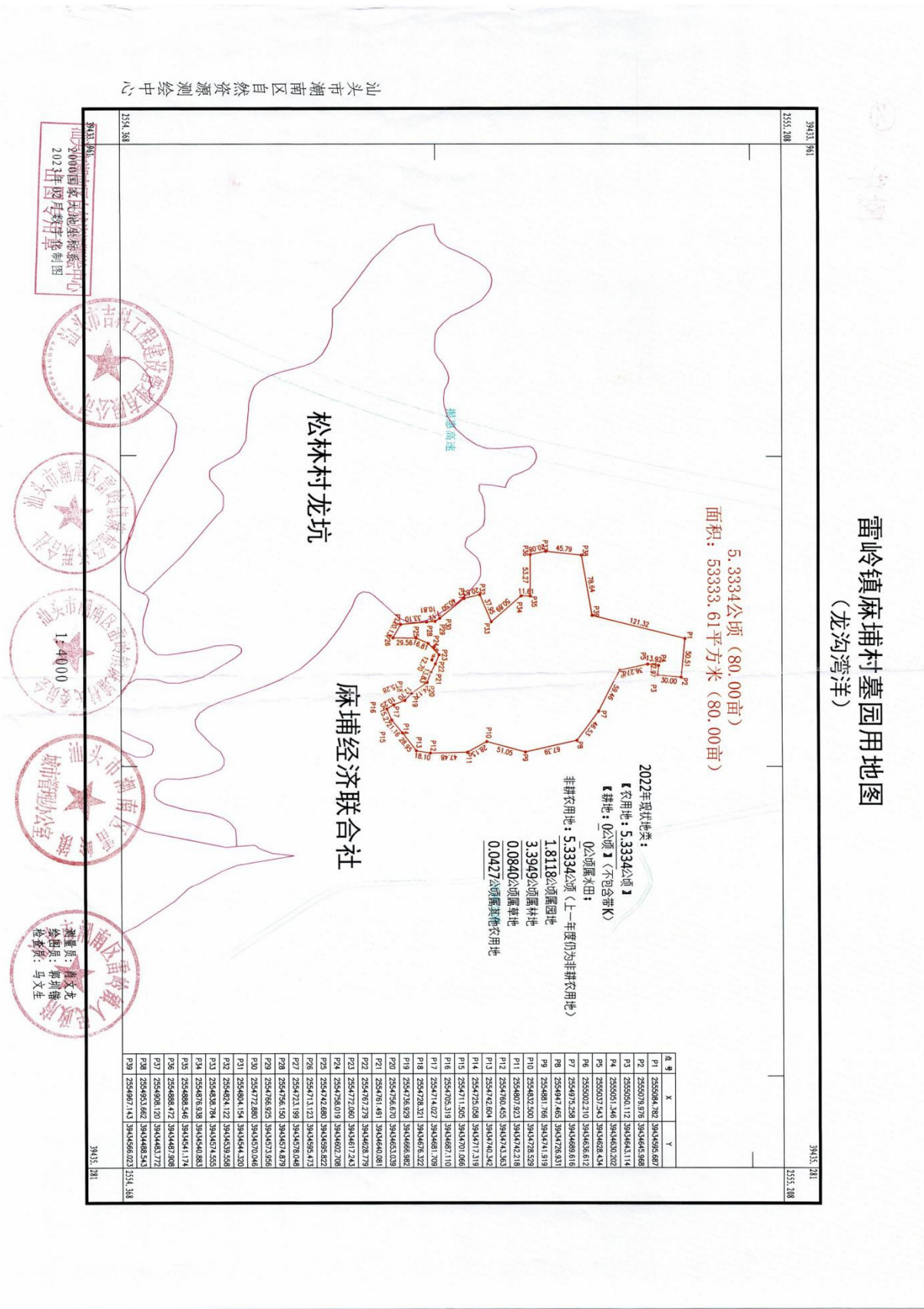
汕民通〔2021〕146号文中明确“建设主体不得开展租赁、承包经营或股份制合作等带有商业性质活动，可向社会力量举债方式建设，需另行签订代建协议，明确债权和权利义务”，该公益性公墓的建设主体为麻埔村委会，项目建设所有的报批手续，均需以麻埔村委会的名义上报；在请示和其他上报材料中，应避免“投资主体”出资方式此类表述，建议用“代建方”“合作方”等，并明确与代建方的代建成本回收周期、回收方式以及对当地公益慈善事业的支持反哺。

4. 你镇应督促指导麻埔村委会开展项目前期基础工作，待办妥项目规划、立项、林用地等手续后，向我局正式申报麻埔村公益性公墓审批手续，方可建设。





用地红线图



## 汕头市自然资源局潮南分局

---

### 关于潮南区 2024 年度第十七批次城镇建设 用地项目位于城镇开发边界外的说明

潮南区 2024 年度第十七批次城镇建设用地项目用地面积 5.3334 公顷，均位于城镇开发边界范围外。经核查，上述地块属殡葬设施项目，符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）要求。项目后续仅办理“只转不征”进行使用。

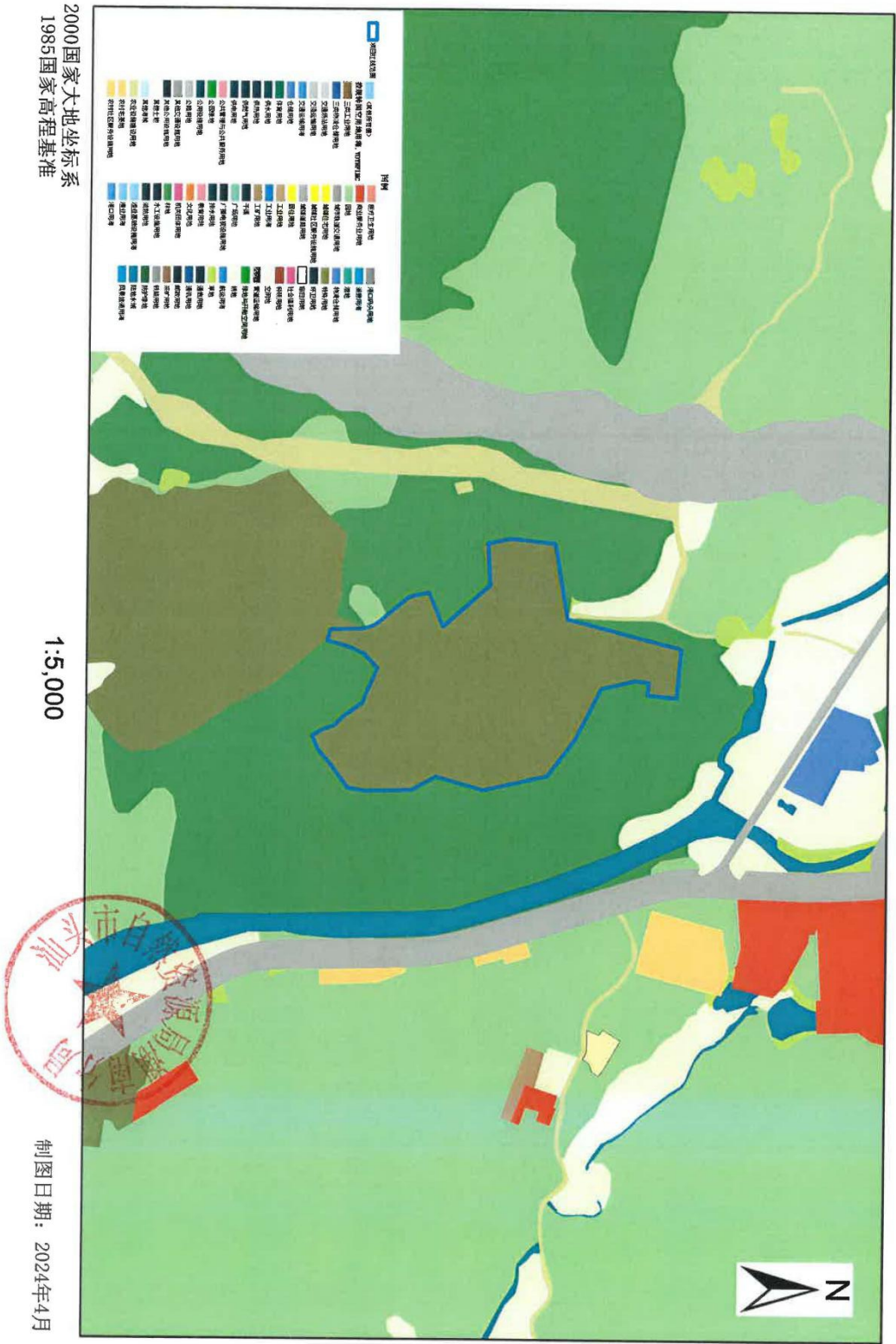
汕头市自然资源局潮南分局

2024 年 4 月 25 日



国土空间规划图

《汕头市潮南区国土空间规划(2021-2023年)》用地用海图(局部)  
汕头市潮南区2024年度第十七批次城镇建设用地





# 汕头市自然资源局文件

汕头自然资建用字〔2024〕63号

## 关于汕头市潮南区 2024 年度第十七批次城镇 建设用地的批复

潮南区人民政府：

经你区人民政府审查同意市自然资源局潮南分局上报的《关于汕头市潮南区 2024 年度第十七批次城镇建设用地的审查报告》（潮南自然资〔2024〕120 号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：


一、同意上报的农用地转用方案。同意你区将雷岭镇麻埔经联社属下的集体农用地 5.3334 公顷（园地 1.8113 公顷、林地 3.3954 公顷、草地 0.0841 公顷、其他农用地 0.0426 公顷）转为建设用地，上述批准建设用地 5.3334 公顷，由你区依法依规供应，用于公共服务建设。





二、上述土地批准后使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。

  
汕头市自然资源局  
2024年8月22日

  
抄送：国家自然资源督察广州局，广东省自然资源厅，市政府办公室、市财政局、市农业农村局，国家税务总局汕头市税务局，潮南区财政局、市自然资源局潮南分局

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第44051420200027455号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

2024年9月9日

自然资源局行政审批专用章(5)

用地单位	汕头市潮南区雷岭镇麻埔经济联合社
项目名称	汕头市潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓建设项目
批准用地机关	汕头市自然资源局
批准用地文号	汕头自然资建用字〔2024〕63号
用地位置	麻埔经济联合社龙沟湾洋
用地面积	53333.61平方米
土地用途	特殊用地（殡葬用地）
建设规模	——
土地取得方式	未定供地方式

附图及附件名称

附件一：汕头市潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓建设项目用地红线图

附件二：汕头市潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓建设项目规划设计条件

遵守事项

一、 本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。

二、 未取得本证而占用土地的，属违法行为。

三、 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、 本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

# 汕头市自然资源局潮南分局文件

潮南自然资（利用）集（2024）23号

## 关于麻埔经联社特殊用地（殡葬用地） 使用权核准通知书

雷岭镇麻埔村委会：

你村委会要求使用麻埔经联社农民集体土地作为麻埔经联社特殊用地（殡葬用地）的申请收悉。根据《中华人民共和国土地管理法》和《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的有关规定，申报使用的土地已经汕头市自然资源局汕头自然资建用字（2024）63号文批准同意安排使用，现将有关事项通知如下：

一、经潮南区人民政府批准，同意麻埔经联社使用位于龙沟湾洋的土地面积53333.61平方米（折合80亩，原地类为园地27.17亩、林地50.93亩、草地1.26亩和其他农用地0.64亩）作为麻埔经联社特殊用地（殡葬用地）（具体位置及四至范围详见雷岭镇麻埔经联社特殊用地（殡葬用地）用地红线图）。

二、本宗地的土地所有权属于雷岭镇麻埔经联社农民集体所

- 1 -



有，麻埔经联社拥有其土地使用权，用地单位应严格按批准的位置、用途、面积及四至范围使用土地。

三、若需将经批准的集体建设用地使用权出让、出租、转让或抵押的，必须按集体建设用地使用权流转有关规定申报办理相关手续。

四、使用土地的补偿与劳力安置等事宜，概由你村委会及麻埔经联社自行理楚。

五、本通知发出后，麻埔经联社应按发改、规划、环保、消防、建设等部门要求办理有关手续，依法合理使用土地，你村委会应加强对集体建设用地节约集约利用的监督管理。

六、用地单位应于本通知发出后1年内开工建设，超过规定时间满1年未开工建设的，将视为闲置土地依法处置。

七、本通知发出后，雷岭镇人民政府应将该宗地纳入土地利用动态巡查范围，加强对土地的批后跟踪监管，促进依法合理使用土地。

八、雷岭镇人民政府要按照土地管理共同责任制度的有关要求，结合农村“三资”管理的有关规定，加强对已批建设用地使用情况和流转行为的监督管理。

九、用地单位应持本件及有关资料按土地登记有关规定申办土地登记手续。

十、应按规定缴交有关规费。

汕头市自然资源局潮南分局

2024年9月13日

抄送：雷岭镇人民政府，局执法股、局自然资源调查监测与确权登记股

汕头市自然资源局潮南分局

2024年9月13日印发

## 中标通知书

汕头市吉科工程建设管理有限公司：

汕头市潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓建设项目，于 2023 年 9 月 21 日上午 10：00 开标，经评标委员会评审推荐，确定你公司为该项目的中标单位。

经营期限：本项目的经营期为 20 年。

质量标准：符合现行相关工程技术的国家强制性标准的规定。

承包内容：招标文件所规定的内容。

招标人：（公章）



日期：2023 年 9 月 26 日

招标代理



日期：2023 年 9 月 26 日

## 公益性公墓代建协议

项 目 名 称：潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓建设项目

项 目 地 点：潮南区雷岭镇麻埔村龙沟湾山洋地域

甲 方：潮南区雷岭镇麻埔经济联合社

乙 方：汕头市吉科工程建设管理有限公司

签 订 日 期：2023年9月28日



3、甲方拒不提供土地或不提供、不办理、不配合办理公墓建设所需的有关文件、手续的或因甲方其他原因导致公墓代建合作项目无法实施的，乙方有权解除本协议，甲方应赔偿乙方为建设公墓所支出的全部费用。

4、如甲方原因导致合同无法履行，乙方有权单方面终止合同，期间造成的损失由甲方赔偿。

5、因法律、政策原因导致本协议无法履行的，可以解除本协议。

#### 九、违约责任

甲乙双方均应严格遵守本协议，任何一方违反本协议约定造成对方损失的，应赔偿损失。

#### 十、争议解决方式

双方在合同履行期内发生争议或纠纷，应协商解决，协商不成的，任何一方有权向公墓所在地人民法院提起诉讼。

#### 十一、其他

1、本协议经甲乙双方签字并盖章后生效；

2、本协议一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力；

3、本协议未尽事宜，由双方另行协商并签订补充协议。双方达不成协议的，按《关于进一步加强和规范“十四五”期间全市公益性公墓建设管理的通知》（汕民通【2021】146号）等文件执行。

4、附件一：村民购买公墓协议书；

附件二：反哺协议书

甲方：

负责人：陈厚武

日期：

乙方：

法定代表人：

日期：2023年11月28日

各部门意见：

一、发改局意见

## 汕头市潮南区发展和改革局

### 复 函

区民政局：

贵单位发来《关于征求雷岭镇麻埔村公益性公墓建设可行性研究报告的意见函》收悉。经研究，意见如下：

1、本工程造价偏高，建议参照周边公墓项目进一步测算工程造价。

2、本可研报告仅对建设方案、投资规模等进行论证，缺乏对项目运营、项目投融资与财务效益等内容的分析，建议参照《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲（2023年版）》修改完善可行性研究报告。

潮南区发展和改革局

2024年9月3日





## 二、生态环境局意见

### 汕头市生态环境局潮南分局

#### 关于《潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓可行性 研究报告》的意见

区民政局：

你局转来的《关于征求雷岭镇麻埔村公益性公墓建设可行性研究报告的意见函》收悉，经研究，我局对该函附件《潮南区雷岭镇麻埔村公益性公墓可行性研究报告》（下称“可研报告”）提出如下意见：

一、项目选址位于环境空气质量功能区一类区范围内，鉴于大气一类功能区禁止新、扩建大气污染源，项目的规划应符合大气一类功能区有关规定。

二、项目选址位于噪声一类功能区范围内，项目的噪声执行1类标准。

三、建议核实项目是否涉及生态保护红线、自然保护区，如涉及，项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）中报告表管理范围，应当委托有资质的单位编制环境影响报告表并报生态环境部门审批，环评经审批后方可开工建设。另项目如涉及生态保护红线的，应依法向自然资源部门提交论证材料并获得批准。

四、项目所在位置不属于城镇污水处理厂纳污范围，建议重新规划污水处理方式，修改“可研报告”第 77 页“污水经污水支管收集后，汇入主干管，最后由市政污水处理厂集中处理后排放”；第 80 页“工地的污水经隔渣、隔油、沉砂处理后才排入城市污水管道”等表述。

汕头市生态环境局潮南分局

2024 年 8 月 29 日



### 三、区住建局意见

## 汕头市潮南区住房和城乡建设局

### 复 函

区民政局：

贵单位《关于征求雷岭镇麻埔村公益性公墓建设可行性研究报告的意见函》已收悉。经认真研究，形成意见如下：

根据《汕头经济特区海绵城市条例》，该项目应当按照海绵城市建设控制指标要求进行建设，可行性研究报告中补充海绵城市专篇，并明确海绵城市投资。

特此函复

汕头市潮南区住房和城乡建设局

2024年9月3日



#### 四、市场监督局

## 汕头市潮南区民政局

### 关于征求雷岭镇麻埔村公益性公墓建设 可行性研究报告的意见函

区发改局、区司法局、区自然资源分局、区生态环境分局、  
区住建局、区市监局：

为深入贯彻落实《汕头市殡葬事业发展“十四五”规划》  
及《潮南区殡葬事业发展“十四五”规划》精神，加快推进我  
区公益性公墓项目建设，切实保护生态环境，推动移风易俗，  
节约土地资源，进一步保障人民群众“逝有所安”殡葬基本服  
务需求。阶段来，我区统筹推进雷岭镇麻埔村公益性公墓项  
目建设，现已经完成可行性研究报告等前期性工作。

目前，雷岭镇已按照《关于进一步加强和规范“十四五”  
期间全市公益性公墓建设管理的通知》（汕民通〔2021〕146  
号）要求提交审批资料，为加快推进雷岭镇麻埔村公益性公  
墓建设，有效满足群众殡葬基本服务需求，现将有关资料（详  
见附件）征求贵单位意见，请认真研究，并将有关意见于2024  
年9月3日前反馈我局（含无意见）。

联系人及联系方式：周俊斌（粤政易） 0754-87924383



## 五、自然资源局

### 汕头市自然资源局潮南分局

#### 复函

区民政局：

贵局《关于征求雷岭镇麻埔村公益性公墓建设可行性研究报告的意见函》收悉。经研究，我局提出如下意见：

1、该可行性报告项目建设可行性中缺乏项目用地手续的相关内容；

2、报告中“汕头市总体规划”、“汕头市潮南区总体规划”等表述应更改为“汕头市国土空间总体规划”、“汕头市潮南区国土空间总体规划”；

3、报告中提及的“总体规划”、“土地利用规划”等表述应修改为“国土空间总体规划”。理由为：现时“国土空间总体规划”已包括“总体规划”“土地利用规划”、；

4、项目应按有关程序报批报建。

汕头市自然资源局潮南分局

2024年9月10日

**各部门意见回复：**

**发改局意见回复：**

1. 本工程造价偏高，建议参照周边公墓项目进一步测算工程造价。

答：相关造价已进行核算调整。

2. 本可研报告仅对建设方案、投资规模等进行论证，缺乏对项目运营、项目投融资与财务效益等内容的分析，建议参照《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲(2023年版)》修改完善可行性研究报告。

答：已补充项目运营、项目投融资与财务效益等内容，并参照企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲(2023年版)》修改完善可行性研究报告。

**生态环境局意见回复：**

1、项目选址位于环境空气质量功能区一类区范围内，鉴于大气一类功能区禁止新、扩建大气污染源，项目的规划应符合大气一类功能区有关规定。

答：已增加相关表述。详见P144。

2. 项目选址位于噪声一类功能区范围内，项目的噪声执行1类标准。

答：已增加相关表述。详见P144。

3. 建议核实项目是否涉及生态保护红线、自然保护区，如涉及，项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》(2021年版)中报告表管理范围，应当委托有资质的单位编制环境影响报告表并报生态环境部门审批，环评经审批后方可开工建设。另项目如涉及生态保护红线的，应依法向自然资源部门提交论证材料并获得批准。

答：相关表述已修改，详见P144。

2. 项目所在位置不属于城镇污水处理厂纳污范围，建议重新规划污水处理方式，修改“可研报告”第77页“污水经污水支管收集后，汇入主干管，最后由市政污水处理厂集中处理后排放”；第80页“工地的污水经隔渣、隔油、沉砂处理后才排入城市污水管道”等表述。

答：已修改相关表述。

#### 区住建局意见：

1. 根据《汕头经济特区海绵城市条例》，该项目应当按照海绵城市建设控制指标要求进行建设，可行性研究报告中补充海绵城市专篇，并明确海绵城市投资。

答：已补充海绵城市专篇。

#### 区自然资源局意见：

1. 该可行性报告项目建设可行性中缺乏项目用地手续的相关内容。

答：补充相关用地手续的表述及批复，详见P33。

2. 报告中“汕头市总体规划”“汕头市潮南区总体规划”等表述应更改为“汕头市国土空间总体规划”“汕头市潮南区国土空间总体规划”；

答：已修改。

3. 报告中提及的“总体规划”、“土地利用规划”等表述应修改为“国土空间总体规划”。理由为：现时“国土空间总体规划”已包括“总体规划”“土地利用规划”、；

答：已修改。

4. 项目应按有关程序报批报建。

答：项目将严格按照项目报批程序报建。