



南澳四季田园二期扩容项目 可行性研究报告

第一册 共一册

编 制 单 位：华设设计集团股份有限公司

咨 信 证 书 等 级：综合资信甲级

发 证 机 关：中国工程咨询协会

证 书 号：甲 112024030722



工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：华设计集团股份有限公司 住所：南京市秦淮区紫云大道9号

统一社会信用代码：91320000780270414F

法定代表人：杨卫东

技术负责人：邓润飞

资信等级：甲级

资信类别：综合资信

业务：所有专业规划咨询和评估咨询

证书编号：甲112024030722

有效期：2024年07月01日至2027年06月30日



证书查询



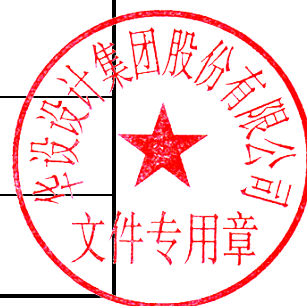
发证单位：中国工程咨询协会



南澳四季田园二期扩容项目 可行性研究报告

第一册 共一册

| | |
|---------------|--------------|
| 项 目 负 责 人 | 张永成 |
| 主 管 主 任 工 程 师 | 郭雷鸣 |
| 所 长 | 王德民 |
| 技 术 负 责 人 | 邱永存 |
| 副 总 裁 | 李亚峰 |
| 总 裁 | 如宁 |
| 编 制 单 位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编 制 日 期 | 二〇二六年二月 |



主要参加人员名单

| 序号 | 姓名 | 职称 | 职责 |
|----|-----|-------|-------|
| 1 | 张家诚 | 高级工程师 | 项目负责人 |
| 2 | 徐悦 | 高级工程师 | 编制 |
| 3 | 刘远 | 高级工程师 | 复核 |
| 4 | 茹雷鸣 | 高级工程师 | 审核 |
| 5 | 吴嘉滨 | 高级工程师 | 编制 |
| 6 | 厉晔 | 高级工程师 | 编制 |
| | | | |



目 录

| | |
|------------------------|-----|
| 第一章 概 述 | 1 |
| 一、项目概况 | 1 |
| 二、项目单位概况 | 3 |
| 三、编制依据 | 3 |
| 四、主要结论和建议 | 4 |
| 第二章 项目建设背景和必要性分析 | 7 |
| 一、项目建设背景 | 7 |
| 二、规划政策符合性 | 9 |
| 三、项目建设必要性 | 11 |
| 第三章 项目需求分析与产出方案 | 15 |
| 一、需求分析 | 15 |
| 二、建设内容和规模 | 16 |
| 三、项目产出方案 | 16 |
| 第四章 项目选址与要素保障 | 17 |
| 一、项目选址 | 17 |
| 二、项目建设条件 | 17 |
| 三、要素保障分析 | 20 |
| 第五章 项目建设方案 | 21 |
| 一、工程方案 | 21 |
| 二、建设管理方案 | 68 |
| 第六章 项目运营方案 | 76 |
| 一、运营模式选择 | 76 |
| 二、运营组织方案 | 76 |
| 三、安全保障方案 | 77 |
| 四、绩效管理方案 | 80 |
| 第七章 项目投融资与财务方案 | 88 |
| 一、投资估算依据 | 88 |
| 二、投资估算说明 | 88 |
| 三、投资估算表 | 90 |
| 四、资金筹措 | 94 |
| 五、融资方案 | 94 |
| 第八章 项目影响效果分析 | 96 |
| 一、经济影响分析 | 96 |
| 二、社会影响分析 | 96 |
| 三、生态环境影响分析 | 99 |
| 四、资源和能源利用效果分析 | 102 |
| 五、碳达峰碳中和分析 | 110 |
| 第九章 项目风险管控方案 | 112 |

| | |
|--|-----|
| 一、风险识别与评价 | 112 |
| 二、风险管控方案 | 114 |
| 三、风险应急预案 | 119 |
| 第十章 研究结论及建议 | 125 |
| 一、主要研究结论 | 125 |
| 二、问题与建议 | 125 |
| 第十一章 附图和附件 | 127 |
| 附图一：总平面图 | 127 |
| 附图二：效果图 | 128 |
| 附件一：土地证 | 133 |
| 附件二：《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件》 | 135 |
| 附件三：资金来源证明材料 | 137 |
| 附件四：征求意见函及复函 | 140 |
| 附件五：征求意见回复 | 147 |
| 附件六：关于协助转报召开南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告评审会通知的请示 | 148 |
| 附件七：南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告评审专家组评审意见 | 150 |
| 附件八：南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告评审专家组评审意见回复 | 154 |

第一章 概 述

一、项目概况

1、项目名称

南澳四季田园二期扩容项目

2、项目建设目标和任务

建设目标：依托农业生态与海岛资源，打造“家长减压-孩子探索-在地共生”的轻奢度假综合体，为南澳海岛休闲旅游业态的探索与发展注入新活力。

建设任务：立足当前的城市发展状况，完善各项基础设施，打造生态休闲区，加快南澳县城乡统筹发展，进一步促进乡村振兴战略的实现，带动文化旅游业发展。

3、建设地点

位于广东省汕头市南澳县后宅镇西山村。

4、建设内容和规模

本项目用地面积 32885.94 平方米，新建一栋酒店，建筑面积约 7455 平方米，为 6 层建筑，高度约 30 米；太空舱民宿屋顶防晒改造面积约 516 平方米；生态停车场面积约 3000 平方米。

本项目主要建设内容为：新建一栋酒店，包含 66 套客房；对太空舱民宿屋顶防晒进行改造；对儿童戏水区、星野篝火剧场、户外亲水平台等景观进行提升；建设生态停车场；电梯、泳池设备、标识标牌、厨房特殊设备等设备采购。

5、建设工期

拟自 2026 年 5 月开始施工，2027 年 4 月竣工。

6、投资规模和资金来源

本项目总投资约 8094.45 万元，其中：工程费用约 6809.75 万元、工程建设其他费用约 899.25 万元、预备费用约 385.45 万元，资金来

源为帮扶资金 7493 万元，其中 2025 年安排资金 3746.5 万元，2026 年安排资金 3746.5 万元，剩余由南澳四季田园农旅有限公司统筹安排。

7、建设模式

本项目由南澳四季田园农旅有限公司具体负责项目实施及管理。

8、工程主要技术指标

表 1-1 主要经济技术指标

| 序号 | 名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|------------|---------------|----------------------|----------------|---|
| 1 | 新建工程 | m² | 7455.00 | |
| 1.1 | 酒店 | m² | 7455.00 | |
| | 客房 | m ² | 2490.00 | 66 套(含豪华套房、亲子客房、普通客房、经济客房) |
| | 公共服务配套用房 | m ² | 3100.00 | 大厅、餐厅、多功能厅、健身房、SPA、泳池、过道、酒吧、卫生间、行政管理等公共服务配套用房 |
| | 设备用房 | m ² | 1400.00 | 交配电室(强电)、配电室(弱电)、空调机房、消防泵房、给排水机房等设备用房 |
| | 露天平台 | m ² | 465.00 | |
| 2 | 改造工程 | m² | 516.00 | |
| 2.1 | 太空舱民宿屋顶防晒改造 | m ² | 516.00 | |
| 3 | 景观提升工程 | 项 | 1.00 | 儿童戏水区、星野篝火剧场、户外亲水平台、景观构筑物、水上荧幕、景观电气工程等 |
| 4 | 生态停车场 | m² | 3000.00 | 植草砖 |
| 5 | 设备采购 | 项 | 1.00 | 电梯、泳池设备、标识标牌、厨房特殊设备等 |

9、绩效目标

本项目将打造集休闲、住宿、餐饮等多功能于一体的四季田园综合体，让游客能深度探索海岛田园的魅力，从而推动南澳海岛休闲旅游业态的创新发展，进而推动区域经济社会的发展。

二、项目单位概况

建设单位：南澳四季田园农旅有限公司

南澳四季田园农旅有限公司成立于 2022 年 12 月，是在深圳市国资委与深业集团结对帮扶汕头市南澳县后宅镇背景下，由深圳市农科集团有限公司（深业集团旗下公司，以下简称农科集团）与南澳县后宅镇经济联合总社（以下简称后宅镇经联社）共同出资组建的合资企业，自成立以来，注册资本金 1000 万，其中后宅镇经联社占股 70%，农科集团占股 30%。

目前南澳四季田园农旅有限公司以创新驱动、多方共赢为核心理念，力争将项目打造为省级乡村振兴标杆，持续赋能南澳农旅产业升级，正逐步成为粤东地区农旅融合与乡村振兴的示范先锋。

三、编制依据

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》；

《中共广东省委关于制定广东省国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》；

《中共广东省委 广东省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》(2021 年 3 月 31 日)；

《汕头市南澳县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

《汕头市南澳县 NA-01901 控制单元控制性详细规划》；

《汕头市南澳岛规划建设管理办法》（2023 年 12 月 29 日汕头市人民政府令第 211 号公布 自 2024 年 3 月 1 日起施行）；

《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件》；

《南澳县后宅镇西山村庄规划（2024-2025）》（初步方案）；

《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》；

《关于以改革更好促进“百县千镇万村高质量发展工程”的若干措施》；

《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；

《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222-2017）；

《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；

《室外排水设计规范 [2016 年版]》（GB50014-2006）；

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；

《中华人民共和国节约能源法》（2018 修正）；

《中国节能技术政策大纲》（发改环资[2007] 199 号）；

《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 修正）；

《中华人民共和国招标投标法》（中华人民共和国主席令（九届第 21 号）；

《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 16 号）；

《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《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）；

《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》；

其他相关法规、政策、技术规范及标准；

建设单位提供的各项基础资料。

四、主要结论和建议

1、主要结论

（1）本项目是贯彻省委“百县千镇万村高质量发展工程”的具体实践，依托农业生态与海岛资源，打造轻奢度假综合体，建成特色鲜明的海岛生态旅游示范基地、农旅融合乡村振兴示范基地。同时通过示范带动，有效提高村集体及农民收益，拉动周边片区经济增长，推进南澳环岛北线乡村振兴示范带协同发展，助力打造南澳特色海岛旅游新名片，对区域经济的发展有着积极推动的作用。因此，项目建设是有必要的。

（2）本项目预计 2026 年 5 月开始施工，2027 年 4 月竣工。本项目主要建设内容为：新建一栋酒店，包含 66 套客房；对太空舱民宿屋顶防晒进行改造；对儿童戏水区、星野篝火剧场、户外亲水平台等景观进行提升；建设生态停车场；电梯、泳池设备、标识标牌、厨房特殊设备等设备采购。

（3）项目在建设过程中及建成后，通过实行各项环保措施，可以将对环境的不利影响降至可接受范围内，因此该项目的建设不会对当地环境产生危害。

（4）本项目总投资 8094.45 万元，资金来源为帮扶资金 7493 万元，其中 2025 年安排资金 3746.5 万元，2026 年安排资金 3746.5 万元，剩余由南澳四季田园农旅有限公司统筹安排。

2、建议

（1）项目单位应积极、主动与市、区有关部门联系、协调，抓紧开展项目前期的有关工作，落实项目建设的外围条件，以保证项目进程按预定计划推进。

（2）认真总结已建工程的经验并应用于本项目的建设，进一步加强工程建设项目全过程造价控制与管理，保证投资不超支，力求结余，提高项目投资的综合效益。

（3）在项目开展过程中，组织好勘察设计和施工，以利于统一

管理，确保方案的统一性、协调性。

（4）落实项目建设的技术，管理组织体系、组织有经验、有能力、有水平的各专业人才，直接参与从项目前期、工程设计、施工到竣工验收；参与项目投资控制与管理全过程的实施，应使本项目从一开始就进入科学化、系统化、程序化的管理状态。

第二章 项目建设背景和必要性分析

一、项目建设背景

2023 年 4 月，习近平总书记在广东视察时强调，全体人民共同富裕是中国式现代化的本质特征，区域协调发展是实现共同富裕的必然要求。

广东深入贯彻落实习近平总书记重要讲话和重要指示精神，学习借鉴“千万工程”经验做法，全面实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工程”），抓住县域这个发力点，推进强县促镇带村，破解城乡区域发展不平衡难题，为中国式现代化的广东实践探路。

1、时代的强音：乡村振兴

2018 年中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》，是实施乡村振兴战略第一个五年规划，对农村工作做出具体部署，是指导各地区各部门分类有序推进乡村振兴的重要依据。实施乡村振兴战略，必须抓住“钱、地、人”等关键环节，破除一切不合时宜的体制机制障碍，推动城乡要素自由流动、平等交换，促进公共资源城乡均衡配置，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系。

2021 年 4 月 29 日 第十三届全国人民代表大会常务委员会 第二十八次会议通过《中华人民共和国乡村振兴促进法》。全面实施乡村振兴战略，开展促进乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，推进城乡融合发展等活动。

2022 年 6 月 15 日国务院发布《“十四五”推进农业农村现代化规划》（国发〔2021〕25 号），《规划》明确，到 2025 年，农业基础更加稳固，乡村振兴战略全面推进，农业农村现代化取得重要进展。梯次推进有条件的地区率先基本实现农业农村现代化，脱贫地区实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。展望 2035 年，乡村全面振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。

2、农业的趋势：六次产业

一二三产融合，农业向六次产业转变，构建第六产业发展模式，塑造全体验的产业链条。

2017 年中央一号文件首次提出：田园综合体是以农民合作社为主要载体，让农民充分参与和受益，集循环农业、创意农业、农事体验于一体。

“田园综合体”是乡村振兴的突破口，通过企业和地方的合作，对乡村社会进行系统综合的开发建设，形成功能复合、产业多样、主体多元的三产融合发展的开发模式。

3、农村的红利：微旅行地

随着中国中产阶级数量迅速扩大，“田园”、“乡愁”是中产阶级普遍追求的情怀之一。而高铁、高速公路、高速网络的迅速发展，使 1 小时城市生活圈 3 小时周末休闲圈覆盖的范围扩大到乡村，也使城市人群可以摆脱对都市中固定生活场所的依赖，微度假方式兴起，乡村旅游市场成为未来旅游消费主流。

4、区位赋予的发展潜力

项目坐落于南澳岛的核心地带，具体位于后宅镇西山片区，这里紧邻黄花山国家森林公园，自然风光旖旎，交通也极为便利。它地处南澳环岛北线乡村振兴示范带的要冲，是该区域内的一个关键旅游节点。项目区内自然人文旅游资源丰富，但目前可玩可体验的娱乐项目较少，缺乏记忆点，缺乏客户粘性。

交通方面：自广澳港区三期工程被列入国家重大项目以来，该工程的前期相关工作正紧锣密鼓地进行。汕头将在加快相关项目建设的基础上，推动港口与产业的融合，并优化相关措施以推动集装箱货源向汕头港聚集，不断拓展新腹地，增强汕头港的对外辐射能力。

5、百县千镇万村高质量发展工程

2023 年，《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》（以下简称《决定》）正式出炉。根据《决定》，到 2025 年，城乡融合发展体制机制基本建立，县域经济发展加快，新型城镇化、乡村振兴取得新成效，突出短板弱项基本补齐；到 2027 年，城乡区域协调发展取得明显成效，县域综合实力明显增强，一批经济强县、经济强镇、和美乡村脱颖而出，中国式现代化的广东实践在县域取得突破性进展；展望 2035 年，县域在全省经济社会发展中的地位和作用更加凸显，新型城镇化基本实现，乡村振兴取得决定性进展，城乡区域发展更加协调更加平衡，共同富裕取得更为明显的实质性进展，全省城乡基本实现社会主义现代化。

6、项目建设背景

南澳四季田园是市属国企深业集团深化对口帮扶工作的重要项目，由旗下农科公司与后宅镇共同打造，将建成特色鲜明的海岛生态旅游示范基地、农旅融合乡村振兴示范基地。

过去该区域的基础设施建设相对滞后，农田资源未得到充分利用，甚至有部分土地被闲置。为了改变这一状况，深圳对口帮扶协作汕头指挥部携手深业集团与南澳县后宅镇村展开深度合作。依托南澳县丰富的旅游资源，融合了数字农业、农业种植与休闲民宿等多个业态，共同打造了一个独具特色的农旅休闲综合体。

本项目规划建设特色酒店、篝火剧场、舞台、儿童戏水区等配套商业休闲区。

综上所述，本项目在国家政策、区位交通、生态环境等方面具有明显优势，具备打造田园综合体的得天独厚的条件。

二、规划政策符合性

国家为加强宏观调控，引导投资方向，优化资源配置，保持国民经济持续、健康、快速发展，制定了《产业结构调整指导目录（2024 年

本)》，《产业结构调整指导目录(2024 年本)》共有条目 1005 条，其中鼓励类 352 条、限制类 231 条、淘汰类 422 条。上述三类之外且符合国家有关法律、法规和政策规定的为允许类，不列入《产业结构调整指导目录(2024 年本)》。经查询，本项目不属于国家发展改革委《产业结构调整指导目录(2024 年本)》中鼓励类、限制类或淘汰类，属于允许类项目，符合国家和地方产业政策。

1、《汕头市南澳县国土空间总体规划(2021-2035 年)》

围绕“工业不上岛”的要求，打造现代化沿海经济带上的绿色生态发展高地的定位，争当“汕头文旅体产业融合发展排头兵、生态经济发展新标杆”的目标，将南澳县建设成为国际海岛休闲旅游目的地，全国和美海岛，海洋生态文明建设示范区。

到 2035 年，国土空间治理能力现代化水平显著提升，美丽国土空间格局基本形成。生态安全屏障更加牢固，生态产品价值实现机制全面建立，生态优势转化为经济优势的内生动力明显增强。优势互补、错位发展的区域协调格局全面奠定。绿色化、现代化、特色化的现代产业体系全面建成。

展望至本世纪中叶，全面形成韧性安全、开放协调、集约高效、协调均衡、特色彰显的美丽国土空间格局，全面建设成为内秀外名的“国际旅游岛、宜居花园岛”的南澳样本。

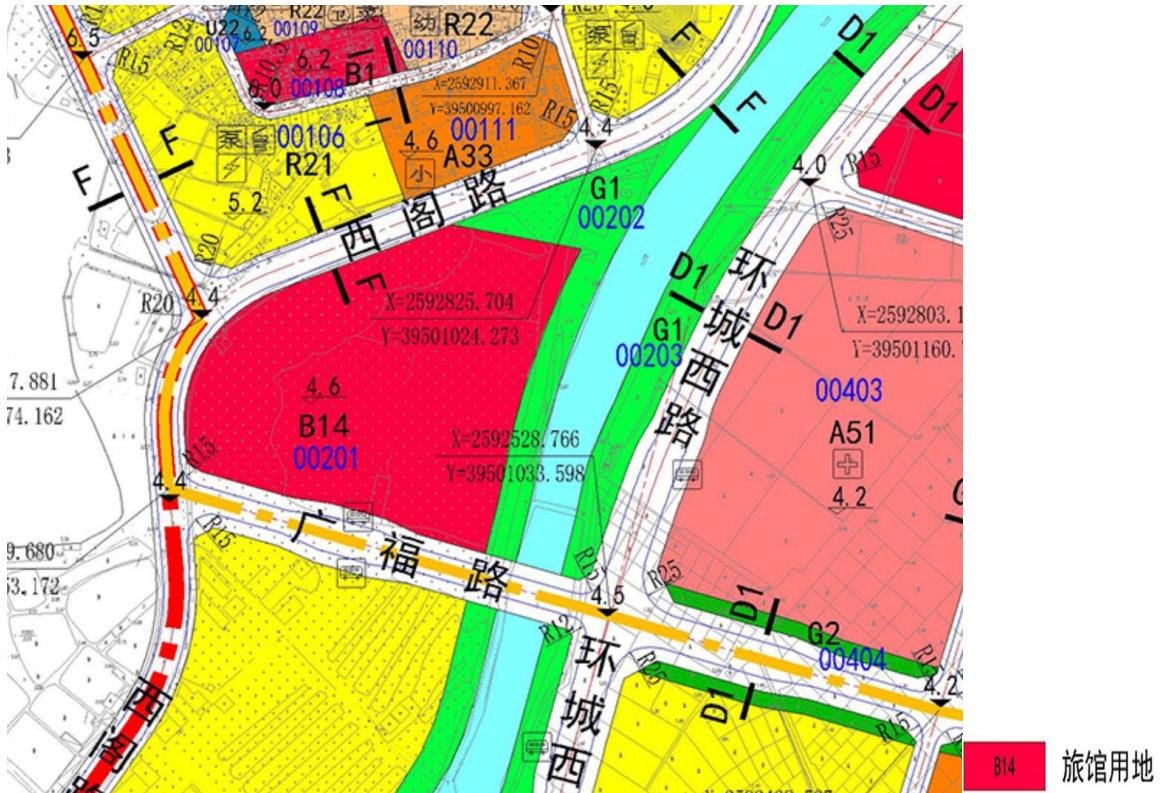
2、《汕头市南澳县 NA-01901 控制单元控制性详细规划》

《汕头市南澳县 NA-019 控制单元控制性详细规划》提出片区的发展目标为：建设商业繁荣、文化丰富、交通便捷、服务便利的第三产业服务区，体现县城商业文化中心职能，逐步形成资源优化、产业协调、功能完备、生态良好、人居优善、配套齐全的海岛新城，成为南澳县城未来重要的高质量综合发展区域。

规划功能定位“商业文化中心，宜居滨海新城”。即将后宅隆澳盐

场新城区打造成为南澳县城（后宅镇）的金融、商贸、商务中心，文化休闲中心、生态环境优良的滨海新城区。

本项目位于图则 NA-01901 控制单元，规划用地性质为旅馆用地。本项目主要新建一栋酒店，符合规划要求，同时能够促进南澳海岛休闲旅游业态的发展。



3、《南澳县后宅镇西山村村庄规划（2024-2025）》（初步方案）

《南澳县后宅镇西山村村庄规划（2024-2025）》（初步方案）中提出：本村内划定城镇开发边界面积 135 公顷，其中规划城镇建设用地 119.30 公顷，村庄建设用地 2.22 公顷。村庄旅游服务设施规划建设活动应在不破坏生态环境，满足不大挖大填的使用安全原则前提下合理布置，建筑风格、建筑高度等设计要素应与周边自然环境相适应。

基础设施和公共服务设施：新增肉菜市场、停车场和村庄商业服务设施。

三、项目建设必要性

1、项目建设符合国家及地区的政策导向

根据《南澳县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（下文简称《十四五规划》），其中设定了“十四五”期间的发展目标，要求南澳县在“十四五”期间发展基础进一步夯实，经济综合实力显著增强，基础设施更加完善，产业结构日趋合理，现代渔农产业竞争优势明显，全域旅游产业体系全面形成，旅游产业竞争力和知名度显著提高，海洋经济持续发展，现代产业体系基本建立。与此同时，还要求南澳县生态示范区品牌效应更加凸显，绿色生产生活方式广泛形成。人民收入水平大幅提升，基本公共服务实现均等化，城乡发展差距和居民生活水平差距显著缩小。建成更具支撑力的旅游强县、生态强县、海洋强县、体育强县，建成更具获得感的教育强县、文化强县、人才强县、质量强县，建成更具安全感的健康南澳、法治南澳、平安南澳、美丽南澳。

项目通过建设商业休闲区及配套服务设施，提升县城品质和公共服务水平，着力将县城建设成为环境优美、功能完善、宜居宜游的海岛特色生态旅游县城，增强县城的集聚能力和辐射功能。

2、项目建设有利于落实乡村振兴战略

省委将县域经济提升到前所未有的高度并明确指出要把县域作为推动“一核一带一区”建设的重要阵地、融入双循环的重要单位、实施乡村振兴战略的重要一环，明确提出制定推动县域高质量发展的政策，实施强县行动，推动县域产业发展提质，宜农则农、宜工则工、宜游则游。市委对奋力把汕头经济特区办得更好、办得水平更高，在新时代经济特区建设中迎头赶上，建设好汕头省域副中心城市，打造现代化沿海经济带重要发展极，在全面建设社会主义现代化国家新征程中奋力实现新定位新目标新任务作了重要部署；要求南澳加快创建国家 5A 级旅游景区、国家全域旅游示范区、国家森林康养基地，争当文旅体产业融合发展排头兵，打造生态经济发展新标杆。这为南澳破解制约高质量发展

瓶颈提供了有利契机，在“双区驱动效应”“经济特区发展”作用的辐射带动下，位于现代化沿海经济带上的南澳将迎来重大发展机遇期和红利期。当前我国的旅游产业正从高速旅游增长阶段转向优质旅游发展阶段。

但是，当前南澳区域的基础设施建设相对滞后，农田资源未得到充分利用，甚至有部分土地被闲置。而本项目在依托南澳县丰富的旅游资源的基础上，打造商业休闲区，提升周边区域的基础设施及公共服务设施。提升南澳特色旅游的巨大价值，加快落实乡村振兴战略。

3、项目建设是以民为本、造福于民的体现

乡村振兴是一项关乎民生大计的重要战略部署，这体现了党中央对“三农”问题的深思熟虑，具有重要的时代意义和发展意义。

本项目的实施，不仅能够激活农村资源市场，吸引大批资本投入，还将吸引大批专业技术人才等。此外，项目还将带动周边基础设施升级，如生态停车场、篝火晚会草坪等配套设施完善西山片区功能。住宿区提供百人湖景餐厅、主题房等多样化住宿选择，满足亲子游、团建等多元需求，必将成为乡村发展的新动力。

4、项目有利于巩固南澳县旅游产业主导地位

南澳县将旅游业作为主导产业，并持续推动文旅渔体产业融合发展。2024 年全县实现地区生产总值 42.66 亿元，其中第三产业增加值占比达 50.6%，旅游产业实现新跃升，全年接待游客首次突破千万人次，旅游综合收入突破 40 亿元。

南澳县坚持“工业不上岛”理念，通过文旅渔体融合推动产业升级。近年来投入专项资金改造公共服务设施，推进乡村民宿规范化发展。2024 年重点培育乡村酒店（民宿）产业，全年新增民宿经营户 12 家，配套电力网架设施升级，保障千万级客流的电力需求，助力全域旅游提质。

入选“2024 年全国县域旅游发展潜力百佳县”，跻身全国 4A 级景区 MBI 品牌榜十强。环岛形成历史文化、自然景观、乡村生态等复合型景点格局，推动旅游产业向高端化、特色化发展。

本项目的建设注重发展乡村旅游新业态，以旅游需求为导向，推动旅游产业优化升级，大力培育旅游新模式新业态，创造消费新热点，挖掘海岛和乡村旅游消费潜力。当前我国的旅游产业正从高速旅游增长阶段转向优质旅游发展阶段，南澳作为广东省全域旅游示范区，特色旅游具有巨大的价值提升空间。

综上所述，抓好本项目建设工作，不仅符合国家及地区的政策导向，而且有利于落实乡村振兴战略，带动文化旅游业发展。可见，本项目的建设是十分迫切和必要的。

第三章 项目需求分析与产出方案

一、需求分析

《南澳县后宅镇西山村村庄规划（2024-2025）》（初步方案）提出村庄发展目标：西山村为集聚提升类村庄，重点优化生态、农业、建设空间，以人居环境整治为根本，积极发展特色养殖捕捞、休闲渔业、休闲农业、乡村旅游等特色产业，将西山村打造成为宜居、宜业、宜游的“百千万工程”示范村。

2024年11月，文旅行业年度盛宴的“文旅2024·迈点景区运营大会暨MBI盛典”在苏州举办。在活动中发布的2024年度国家AAAA级旅游景区MBI品牌榜上，南澳岛生态旅游区为广东省获奖景区，上榜全国十强。

在南澳这个北回归线穿过的海岛县上，分布着41个行政村、5个社区，2023年末户籍总人口仅约7.5万人。岛上居民“靠山吃山、靠海吃海”，借着海岛游的热度，红红火火发展起了旅游业。

2020年-2023年间，全县年均接待游客838.5万人次，年均旅游总收入达到29.4亿元。2024年国庆假期，南澳岛旅游再掀热潮，进岛人流、车流再创新高。据统计，10月1日-10月7日入岛游客累计525217人次，同比增加28.27%；旅游综合收入1.59亿元，同比增加3.66%。

近年来，南澳岛发挥自身优势，持续推动“百县千镇万村高质量发展工程”，不断完善旅游设施建设，深入挖掘文化旅游资源，丰富旅游产品业态，提升旅游服务质量，高品质打造国际海岛休闲旅游目的地，吸引了越来越多国内外游客的目光。

根据客群分析：省内游客占51%、省外游客占49%。

主要旅游目的为观光度假（75%），其次为探亲访友（9%）和会议公务（4%）。

| 客源地层级 | 核心城市/区域 | 交通方式与时间 | 游客特征与需求 | 市场占比/增长趋势 |
|--------------------------|---------|---------------------|------------------------|------------------|
| 核心辐射圈 (1-3小时车程) 58% | 汕头市 | 南澳大桥直达 (1小时) | 周末短途游、高频次度假; 偏好民俗文化体验 | 基础客流30%+ |
| | 潮州市 | 汕汾高速 (1小时) | 传统节庆游 (春节/端午); 潮汕文化深度游 | 节庆主力客源 |
| | 揭阳市 | 机场中转+自驾 (1.5小时) | 省外游客集散; 航空联程需求突出 | 粤东枢纽引流关键 |
| 省内重点客源 (3-5小时经济圈) 30% | 广州、深圳 | 高铁+自驾 (4小时) | 高端消费群体; 热衷精品民宿、冲浪赛事 | 珠三角增量50% (2024年) |
| | 佛山、东莞 | 深汕高速 (4-5小时) | 家庭亲子游; 寒暑假高峰 | 2025春节省外来源占45% |
| | 湛江、茂名 | 自驾 (5-6小时) | 新能源车主依赖充电设施; 生态游增长显著 | 湛江游客2024年同比+12% |
| 省外及全国客源 | 厦门、漳州 | 沈海高速自驾 (3小时) | "闽粤海岛联游" (如鼓浪屿+南澳组合) | 福建客源年增速20%+ |
| | 上海、杭州 | 航空+高铁至潮汕站转乘 (4-5小时) | 生态度假偏好; 环岛公路自驾、森林徒步 | 长三角占比15% (2024年) |
| | 武汉、长沙 | 高铁至潮汕站 (5小时) | Z世代网红景点打卡 (彩虹海、灯塔) | 华中年轻客群年增35% |

本项目为二期扩容，通过建设商业休闲区，打造独具特色的农旅休闲综合体，为游客带来全新的体验。

二、建设内容和规模

1、建设规模

本项目用地面积 32885.94 平方米，新建一栋酒店，建筑面积约 7455 平方米，为 6 层建筑，高度约 30 米；太空舱民宿屋顶防晒改造面积约 516 平方米；生态停车场面积约 3000 平方米。

2、建设内容

本项目主要建设内容为：新建一栋酒店，包含 66 套客房；对太空舱民宿屋顶防晒进行改造；对儿童戏水区、星野篝火剧场、户外亲水平台等景观进行提升；建设生态停车场；电梯、泳池设备、标识标牌、厨房特殊设备等设备采购。

三、项目产出方案

本项目主要产出方案为酒店及配套设施。

第四章 项目选址与要素保障

一、项目选址

本项目建设地点位于广东省汕头市南澳县后宅镇西山村，紧邻风景如画的黄花山国家森林公园，不仅自然风光得天独厚，更拥有便捷的交通网络。

该项目位于南澳环岛北线乡村振兴示范带的核心地带，对于提升该区域的综合竞争力具有重要意义。



图 4-1 区位图

二、项目建设条件

1、场地工程地质条件

(1) 地形、地貌：

拟建场地位于汕头市南澳县后宅镇西山村。现状用地地势平坦，区位优势，交通便利。地貌单元属榕江下游三角洲滨海平原地带，原始地形开阔平坦。

（2）区域气候特征：

南澳县域属南亚热带海洋性季风气候温和、湿润，雨量充沛、光照充足，四季常青，多风易旱。年平均气温 21.5℃，年际变化为 20.9℃—22.1℃，变幅 1.2℃。常年最冷月在 1 月或 2 月，年平均温 13.9℃；最热月在 7 月或 8 月，年平均温 28.1℃。春暖早，冬寒迟。历年极端最高气温 38℃，极端最低气温 2.6℃。

日照 年平均日照总时数 2128 小时，7—10 月是一年中日照时数最多的时段，全年月平均日照时数最多在 7 月，为 261.5 小时；2—4 月是一年中日照时数最少的时段，全年月平均日照时数最少在 2 月，为 100.2 小时。降水年平均降水量 1593 毫米，历年 4—9 月汛期降水量平均 1228.8 毫米，占全年降水量的 80% 以上。低山丘陵年平均降水量 1701 毫米。历年平均降水量日数 129 天。2016 年全区降雨量为 2015mm,比正常年份偏多 2 成左右。南澳县风向随季节转变明显。历年 1-4 月、10-12 月盛行东北季风，6-8 月盛行西南季风，5 月及 9 月为东北风与西南风过渡季节。年平均出现 6 级以上大风 4 次，历年各月平均风速在 2.9—3.7 米 / 秒之间。

年平均雷暴日数在 60 天以下，4-9 月的雷暴日数占全年的 90% 以上，6-7 月雷暴日数最多，常年雷暴初日在 3 月上、中旬，终日在 10 月中、下旬。

（3）不良地质作用

拟建场地平坦开阔，在钻探深度控制范围内未见岩溶、崩塌、滑坡、泥石流等不良地质现象，不良地质作用不发育。根据区域地质调查资料及相关勘察结果，拟建场地及其附近不存在对工程安全有影响的古河道、沟浜、墓穴、防空洞、岩溶、采空区，可不考虑其对工程的不利影响。桩端基岩内无洞穴、临空面、破碎岩体或软弱岩层。

本场地地质构造相对稳定，适宜本工程建设。

2、公用基础设施条件

南澳县市政设施基本完善，满足项目建设需求。

（1）交通条件

项目场址区位于南澳县核心区域，紧邻主干道路，且是主入口方位所在，到达性良好，交通十分便利。

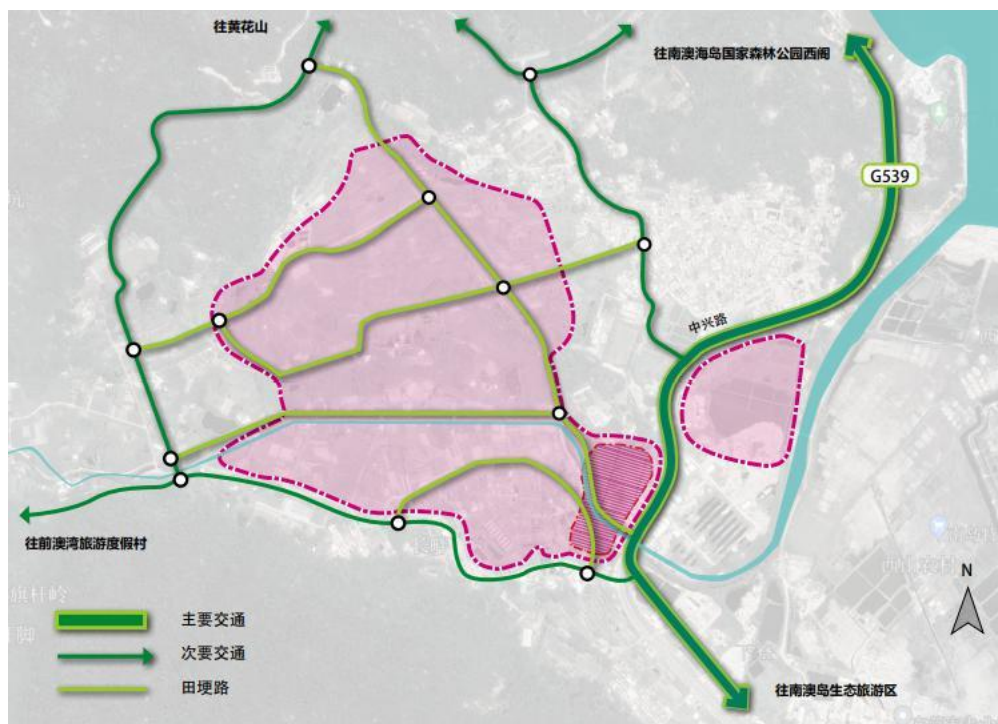


图 4-2 项目周边交通情况

（2）供电条件

本项目场址位置处于城市电网供电范围内，其电力可由城市电网供给。完全能满足本项目对供电容量的需要。

（3）供水条件

本项目外部水源拟由市政管网中的自来水供给，自来水供应由本地水厂提供，满足本项目的需要。

（4）排水条件

本项目拟采取雨污分流制的排水方案。场内生活污水需经化粪池初步处理，再由排污管道排入城市污水管道系统中，并最终经污水处理厂处理。雨水则经场内雨水汇集管沟汇集后，排入城市雨水排放系统内，排

入天然河道。

（5）通信

南澳县实现了电话交换程控化、传输数字化；所有行政村全部开通了程控电话。

3、施工条件

本项目建设所需的主要建筑材料，均可在广东省范围内采购解决。此外，因本项目拟选场址外部交通较为方便，因此，对施工所需的一些建筑材料的运输创造了有利条件，也给项目施工创造了良好条件，可满足建设对施工场地的条件要求。

三、要素保障分析

1、土地要素保障

本项目土地权利性质为划拨，属于旅馆用地，符合土地利用规划要求。项目建设规模合理，因地制宜、集约用地，符合有关土地管理的政策法规以及汕头市和南澳县的城市规划及规划管理等有关规定。

2、资源环境要素保障

本项目水电由市政接口接入，项目区域资源环境状况良好，项目建设完成后对资源环境、能源不会造成大的影响。

第五章 项目建设方案

一、工程方案

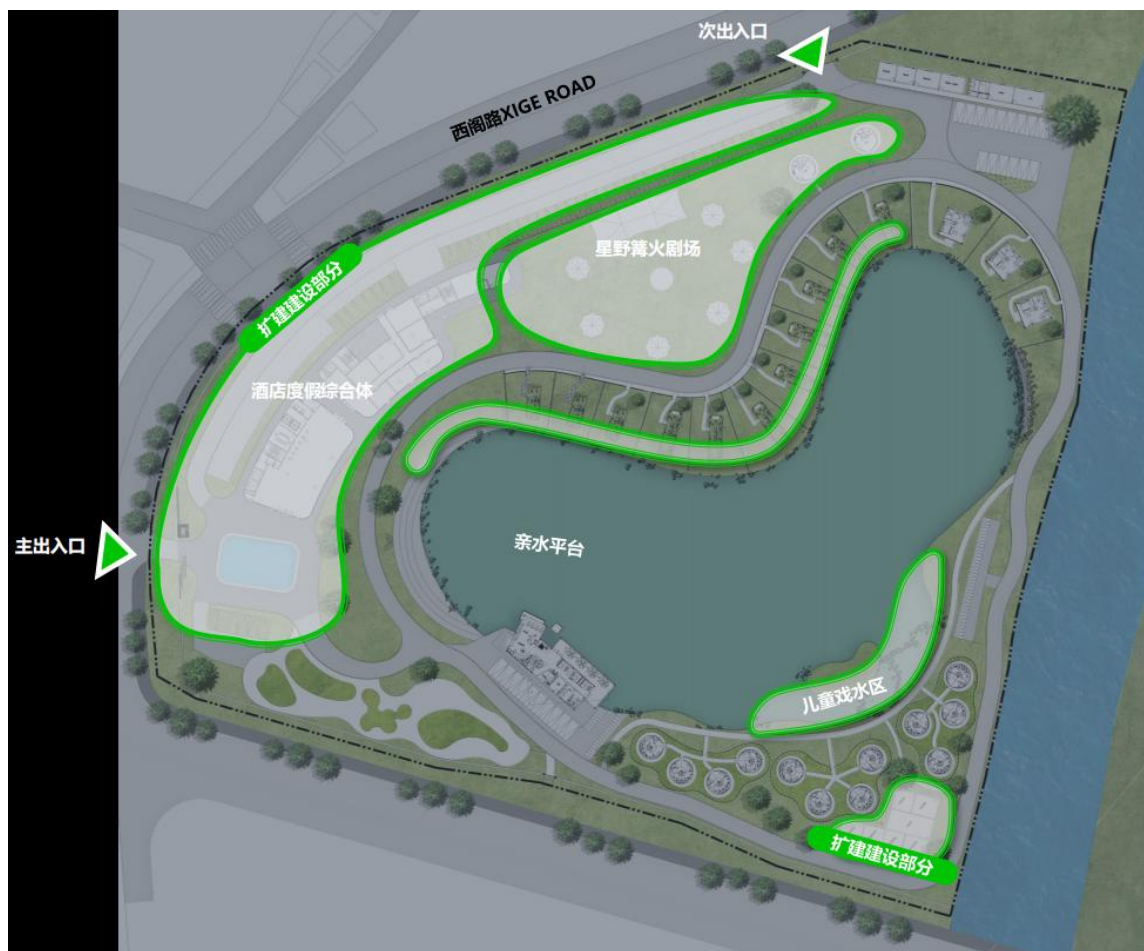
（一）现状情况

现状沿湖打造了小体量特色农旅屋（太空舱、星空屋、高端帐篷、卡通民宿等），初步形成特色住宿体验，但配套功能较单一。



（二）项目设计内容

在特色民宿的基础上，完善住宿功能，新增高端、标准及经济客房，并补充餐饮、会议、休闲娱乐及停车等配套服务。房屋功能用途满足附件三：《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件》的相关规定。



（三）设计说明

西山村地处南澳岛，历史文化底蕴深厚，其文化内核主要体现在三大方面：一是以渔业、农耕文化为根基，“鱼”作为村民生产生活的核心符号，深度融入饮食、祭祀等日常场景，逐渐升华为村落的精神图腾；二是留存着“下山虎”“四点金”等潮汕传统民居，以原木、夯土为核心建材，木构格栅设计兼具实用价值与传统美学，承载着地域建筑智慧；三是传承着妈祖祭典、开渔节等特色海洋民俗，是南澳海岛文化的重要组成部分。



西山村内现存历史风貌建筑



传统潮汕历史风貌建筑

四季田园二期扩容项目深度依托村落原生文化，兼顾文化传承与创新发展，具体呈现为三大核心方向：

其一，建筑外观实现文化符号当代转译，以“鱼形屋顶+木格栅幕墙”为核心设计，将渔耕文化转化为具象建筑语言，既呼应村落深厚的渔业记忆，又传承潮汕民居的木构智慧，让传统美学在当代语境中焕发新生；

其二，推动生态与人文深度融合，区别于现有观光、民宿类产品，以“在地文化+生态建筑”为核心定位，打造特色海洋文化展示窗口，同步联动周边农业大棚丰富片区业态，串联山海农田，实现农耕文化与海洋文化的双向赋能；

其三，打造中高端文旅差异化供给，以特色建筑 IP 为核心，深度结合在地文化体验，精准吸引高端文化体验客群，填补区域中高端文旅市场空白。

在整体建筑设计上，始终坚持与村落肌理、文化本源同频，从材质、形态、空间三个维度实现有机衔接：

其一，材质呼应，建筑外立面的木格栅幕墙沿用当地原生原木材质，采用现代模块化设计，与村落传统民居的材质肌理形成和谐呼应，兼顾实用便捷与地域质感；

其二，形态适配，鱼形屋顶借鉴潮汕传统民居的灵动韵律，搭配退台设计降低建筑高度，完美契合村落低层舒展的整体布局，避免建筑突

冗感；

其三，空间延续，建筑底层设置开放式连廊、亲水平台等多元空间，延续了潮汕民居“天井+厝巷”的公共交往格局，既满足游客休闲休憩需求，又与村落街巷空间形成功能与视觉上的无缝衔接，让建筑自然融入村落肌理。

（四）项目定位及目标愿景

1、项目定位

项目定位——田园微度假旅游综合体

依托农业生态与海岛资源，打造“家长减压×孩子探索×在地共生”的轻奢度假综合体。

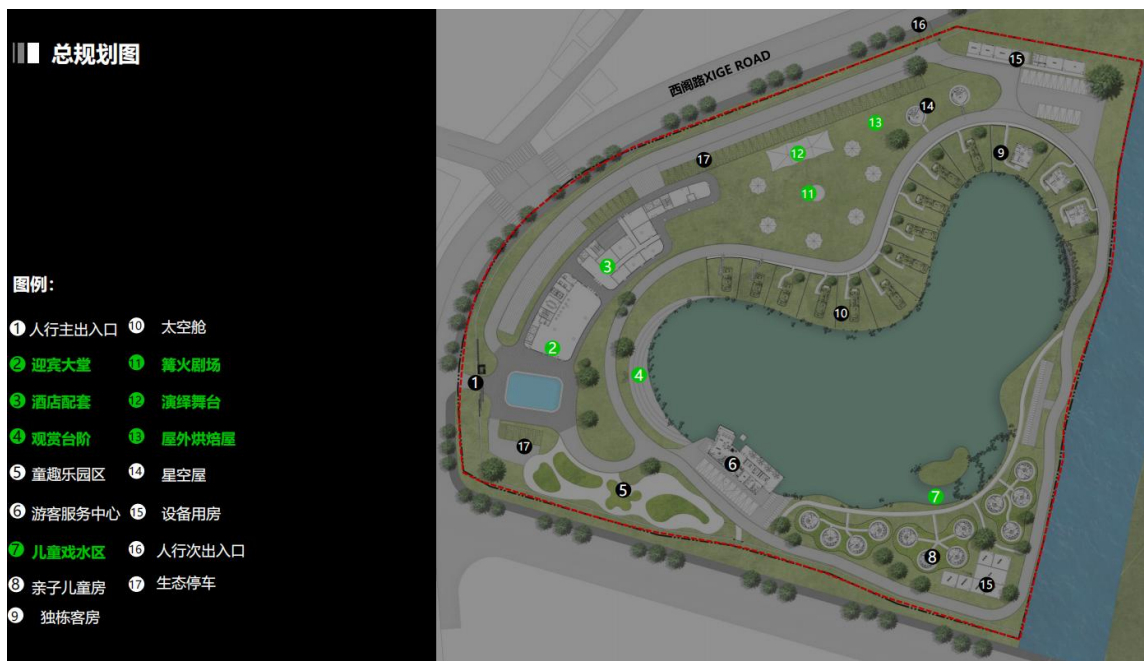
2、目标愿景

亲子/娱乐——田园童梦厂

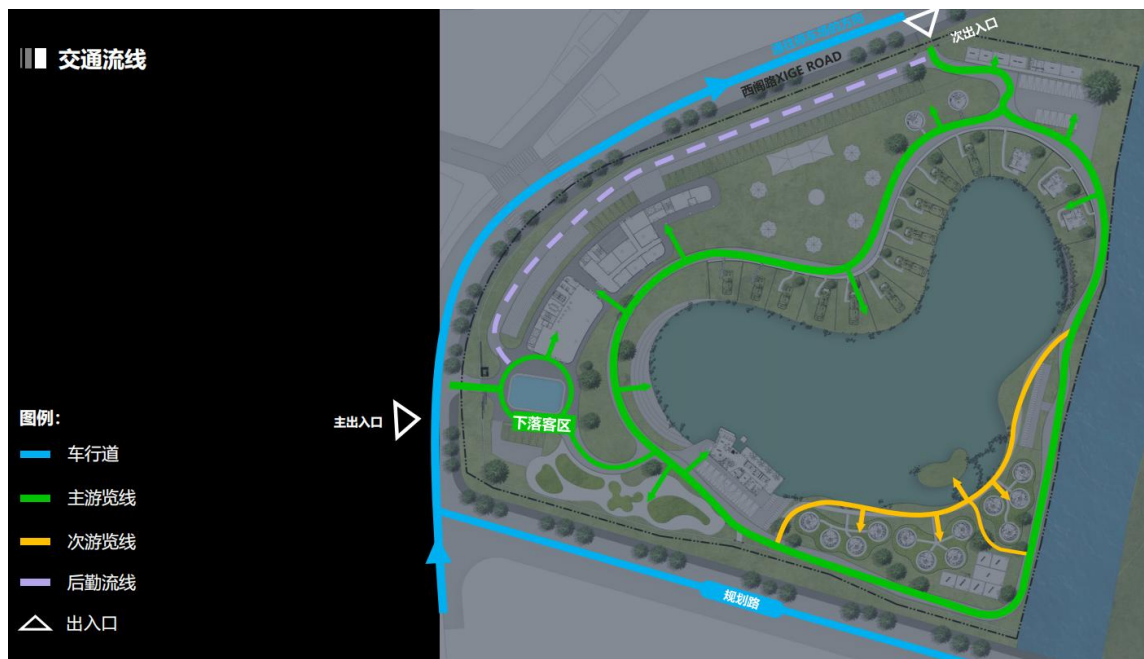
文汇/休闲——岛岸慢生活

社交/体验——西山会客厅

（五）总规划图



（六）交通流线



(七) 功能分区

1、六大功能区，差异化互补。



2、十大打卡点

通过十大网红打卡点的差异化运营，打造全时段、全场景的沉浸式体验矩阵，实现客流吸引、品牌传播与消费转化的三重价值。



（八）地块规划技术指标说明

根据附件三：《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件》，整体用地面积为 32885.94m²。已建成建筑面积 1665.08m²，基底面积为 1462.62m²，本次拟实施提升扩容，新增建筑面积约 7455m²，建筑基底范围面积约 3010m²，项目总建筑面积预计达 9120.08m²。地块绿地面积 8527.22m²，人工湖泊面积 8987.39m²。

建筑容积率计算： $9120.08\text{m}^2/32885.94\text{m}^2 \approx 0.277 < 2.5$

计容面积: $9120.08\text{m}^2 < 82214.85\text{m}^2$

建筑密度计算: $(1462.62+3010)\text{m}^2/32885.94\text{m}^2 \approx 13.6\% < 50\%$

绿地率: $(8527.2+8987.39*50\%)\text{m}^2/32885.94\text{m}^2 \approx 39.6\% > 20\%$

综上所述, 项目建设完成后满足相关规划技术指标要求。

二、用地性质: 旅馆用地 (B14)

三、实用地面积: 32885.94m^2 (49.32亩)

四、规划技术指标要求:

1. 容积率: ≤ 2.5 , 地面以上计容建筑面积 $\leq 82214.85\text{m}^2$ (包含悬挑阳台及实体面积, 不包括按规定可免于计容的地下停车库、架空活动层等面积);

2. 建筑密度: $\leq 50\%$;

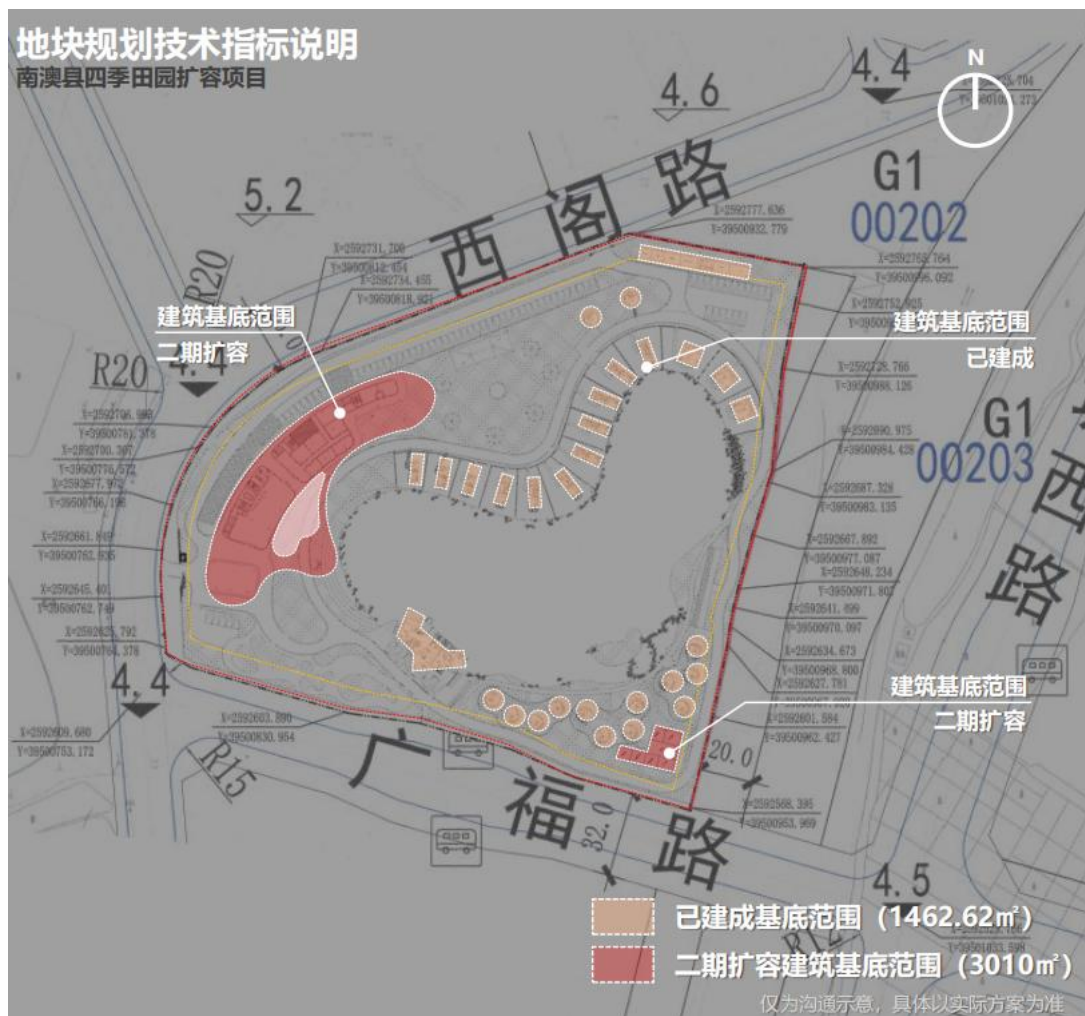
3. 绿地率: $\geq 20\%$;

4. 停车配建比例: $\geq 30\%$, 新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目, 按不低于停车位总数10%建设充电设施或预留安装充电设施接口;

5. 建筑限高: ≤ 40 米;

6. 建设项目海绵城市控制指标: 年径流总量控制率不小于65%, 可透水地面面积比例不小于40% (绿地率指标 $G \leq 20$ 时可取最低值);

五、建筑间距及建筑退让用地和道路红线按《汕头经济特区城乡规划建设管理规定》控制。



(九) 地块停车配建说明

汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）已建成建筑面积 1665.08m²，本次拟实施提升扩容，新增建筑面积约 7455m²，建筑高度 30 米，项目总建筑面积预计达 9120.08m²。

本方案规划停车配建区域面积为 3000m²，经核算，停车配建比为 $3000 \div 9120.08 \approx 32.8\%$ ，高于 30% 的控制标准要求。

二期扩容项目为度假型酒店，项目核心景观置于场地中央，为保障最佳的景观视野和空间体验，将停车置于场地外围，以保证景观视野（沿街设置宾客停车）。后续运营场地内会设置接驳车及代泊车服务，方便游客快速办理入住。

四、规划技术指标要求:

1. 容积率: ≤ 2.5 , 地面以上计容建筑面积 $\leq 82214.85\text{m}^2$ (包含悬挑阳台及实体面积, 不包括按规定可免于计容的地下停车库、架空活动层等面积);

2. 建筑密度: $\leq 50\%$;

3. 绿地率: $\geq 20\%$;

4. 停车配比比例: $\geq 30\%$, 新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目, 按不低于停车位总数10%建设充电设施或预留安装充电设施接口;

5. 建筑限高: ≤ 40 米;

6. 建设项目海绵城市控制指标: 年径流总量控制率不小于65%, 可透水地面面积比例不小于40% (绿地率指标 $G \leq 20$ 时可取最低值);





根据附件三：《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施

《汕头经济特区城乡规划建设管理技术规定》第三章第四十五条要求如

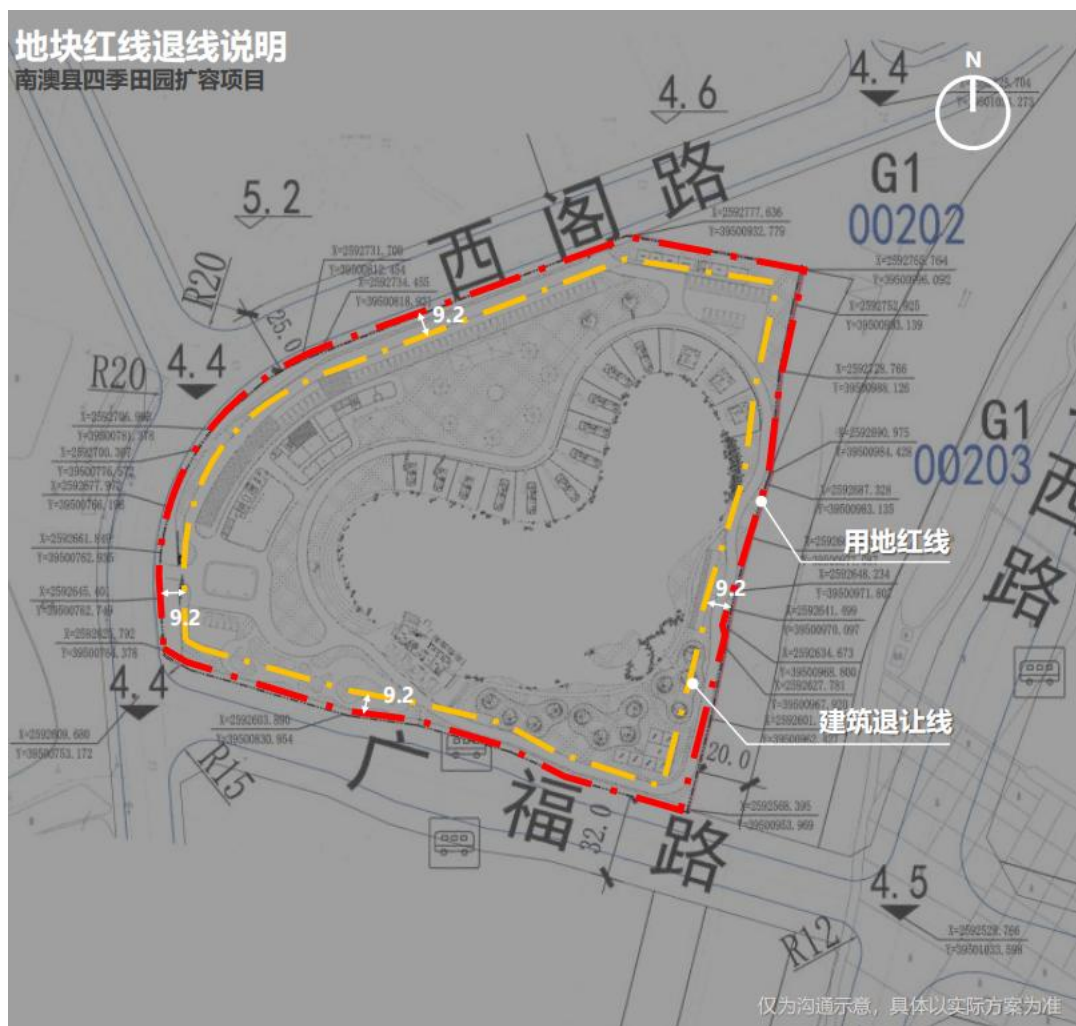
表五 建筑退让规划道路红线距离控制表

| 建筑类别 | 计算建筑高度 H (米) | | 退让距离 D (米) | | |
|-------------|--------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| | | | 道路红线宽度 $W \geq 40$ 米 | 道路红线宽度 $25 \text{ 米} \leq W < 40$ 米 | 道路红线宽度 $W < 25$ 米 |
| 住宅建筑 | $H \leq 30$ | | ≥ 8 | ≥ 6 | ≥ 6 |
| | $H > 30$ | 主朝向 | $\geq 8 + 0.8 \times (H - 30) / 3$ | $\geq 6 + 0.6 \times (H - 30) / 3$ | $\geq 6 + 0.6 \times (H - 30) / 3$ |
| | | 次朝向 | ≥ 10 | ≥ 8 | ≥ 6 |
| 商业建筑 (商业设施) | $H \leq 24$ | | ≥ 10 | ≥ 8 | ≥ 8 |
| | $H > 24$ | 主朝向 | $\geq 10 + 0.8 \times (H - 24) / 3$ | $\geq 8 + 0.6 \times (H - 24) / 3$ | $\geq 8 + 0.6 \times (H - 24) / 3$ |
| | | 次朝向 | ≥ 12 | ≥ 10 | ≥ 8 |
| 其他建筑 | $H \leq 24$ | | ≥ 8 | ≥ 6 | ≥ 6 |
| | $H > 24$ | 主朝向 | $\geq 8 + 0.8 \times (H - 24) / 3$ | $\geq 6 + 0.6 \times (H - 24) / 3$ | $\geq 6 + 0.6 \times (H - 24) / 3$ |
| | | 次朝向 | ≥ 10 | ≥ 8 | ≥ 6 |
| 临时商业建筑 | $H \leq 15$ | | ≥ 4 | ≥ 2 | ≥ 2 |
| 其他临时建筑 | $H \leq 15$ | | ≥ 2 | ≥ 2 | ≥ 2 |
| 建筑围墙 | 通透式 | | 2 | | |
| | 非通透式 | | 4 | | |
| 临时围墙 | | | 1 | | |

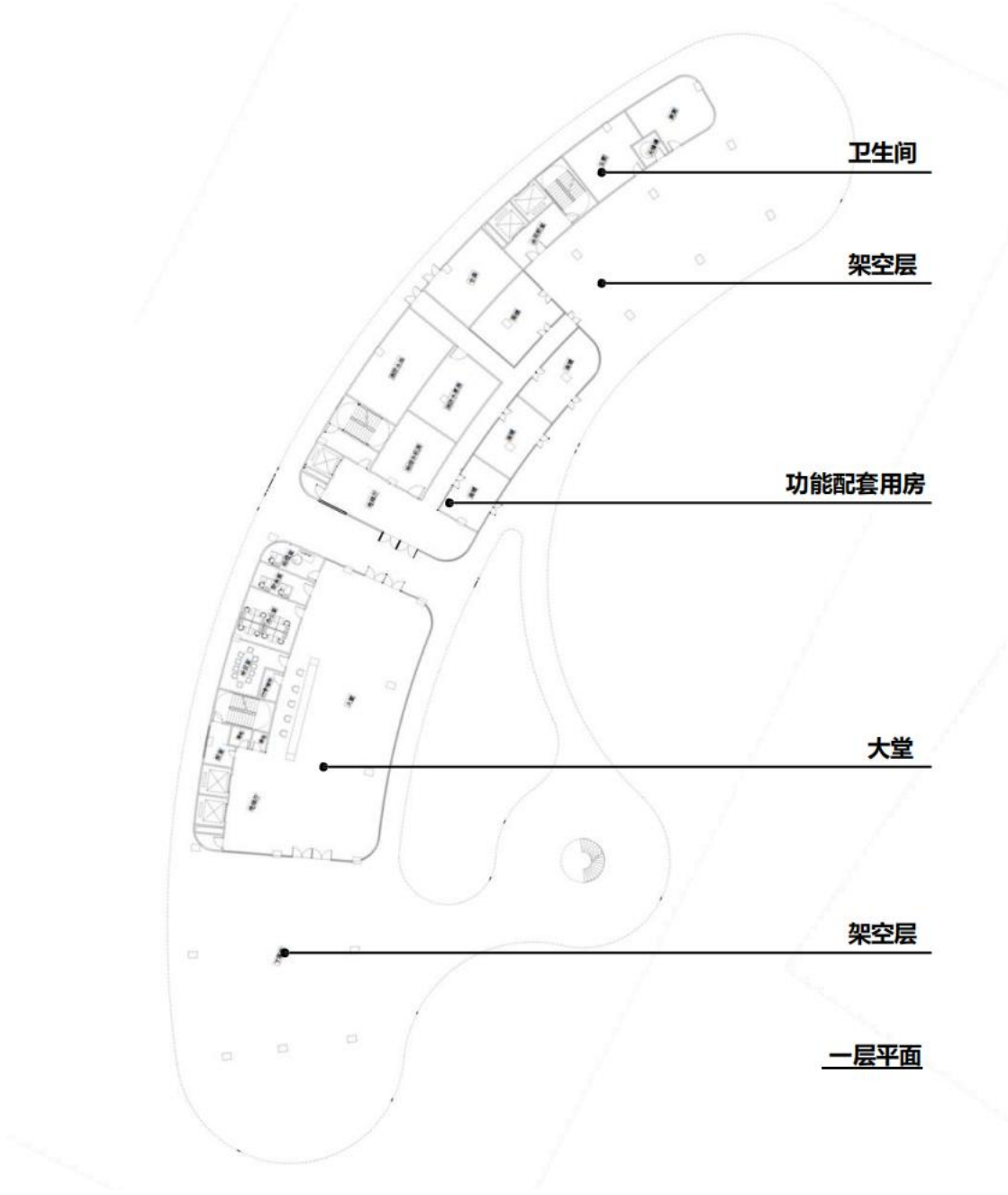
注：建筑物主朝向与道路红线夹角 ≤ 30 度的，退让道路红线最近点按主朝向控制；夹角 > 30 度的，退让道路红线最近点按次朝向控制。

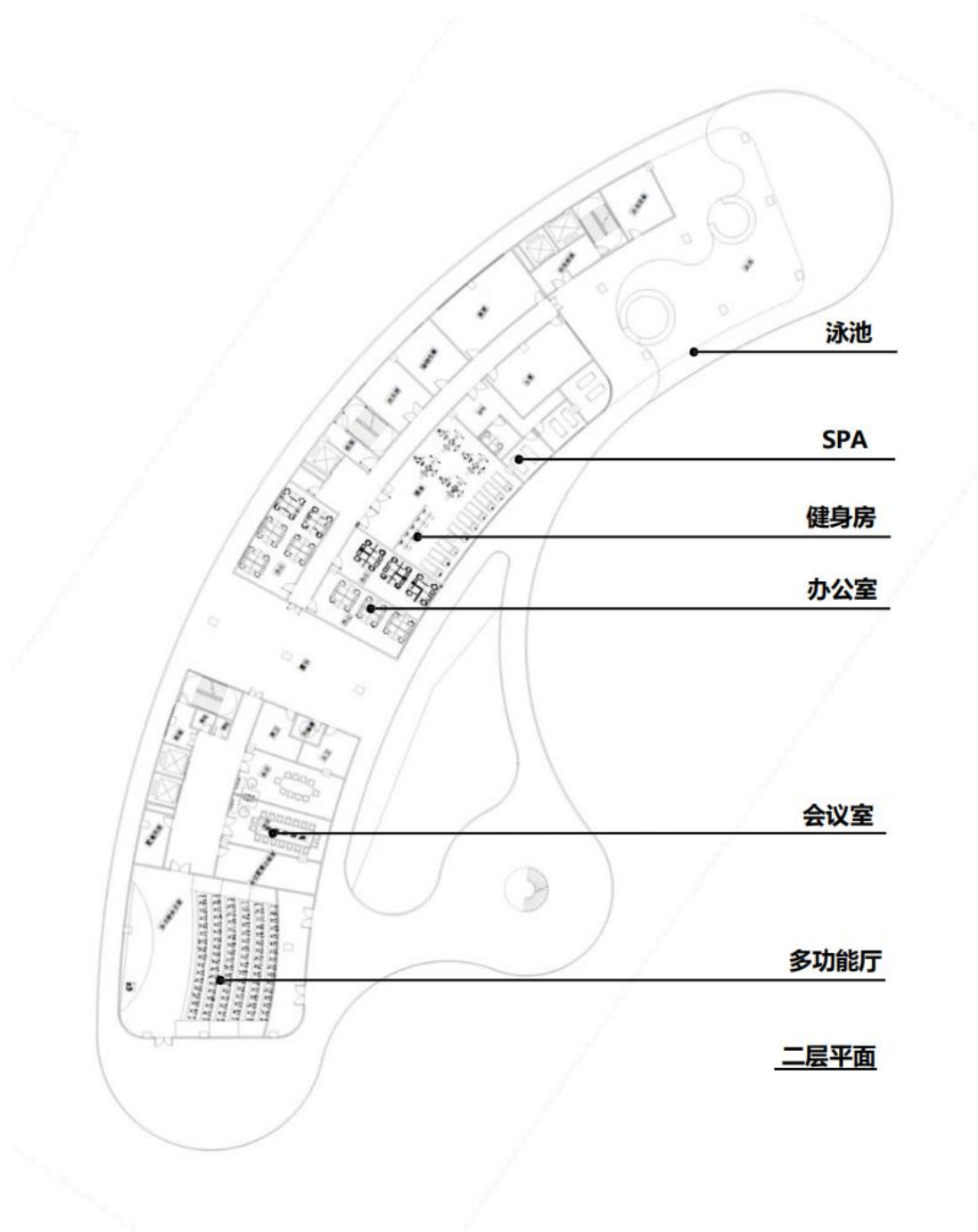
退让线计算： $8 + 0.6 \times [(H - 24) / 3] = 9.2\text{m}$

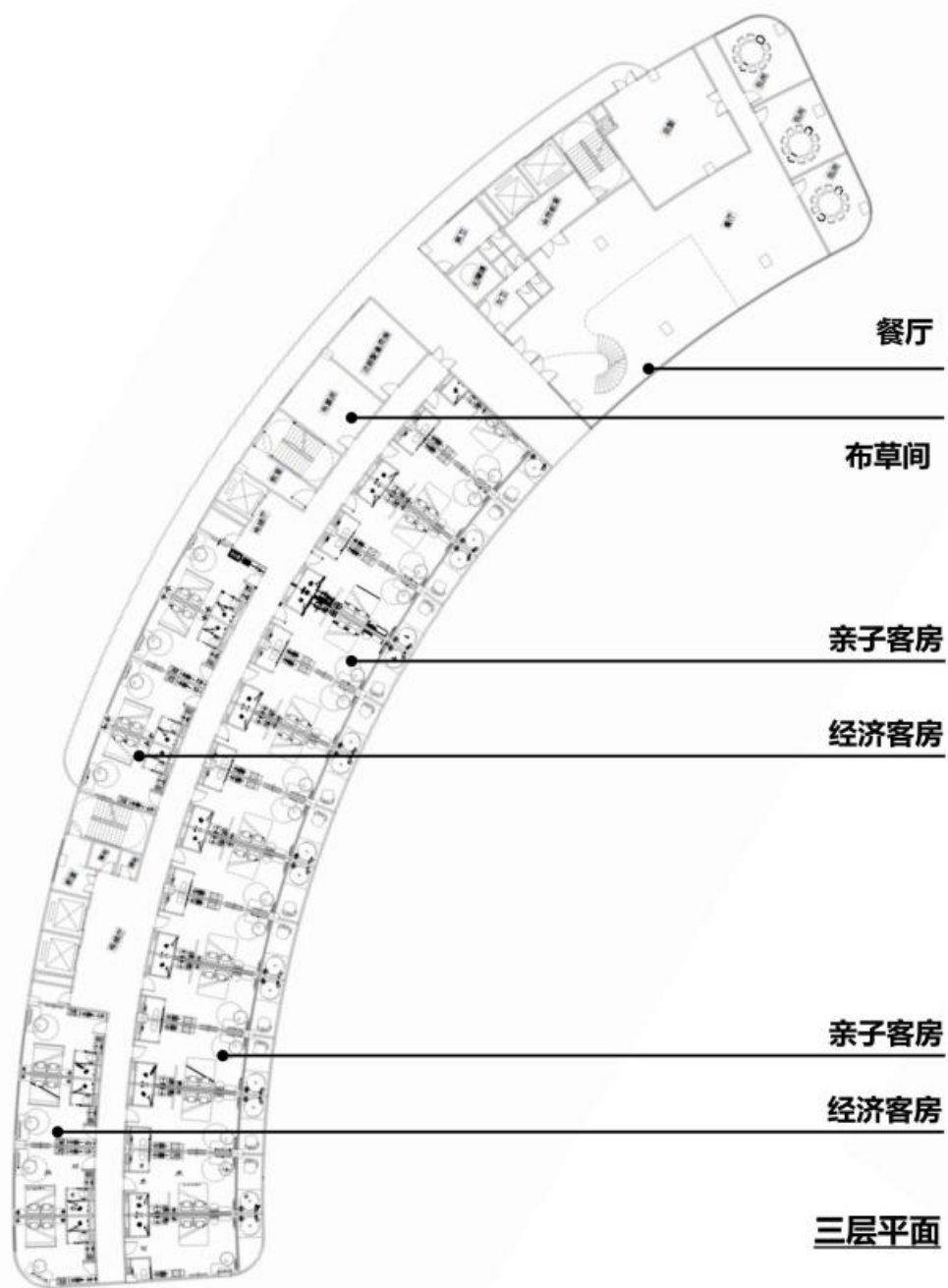
建筑高度 30m

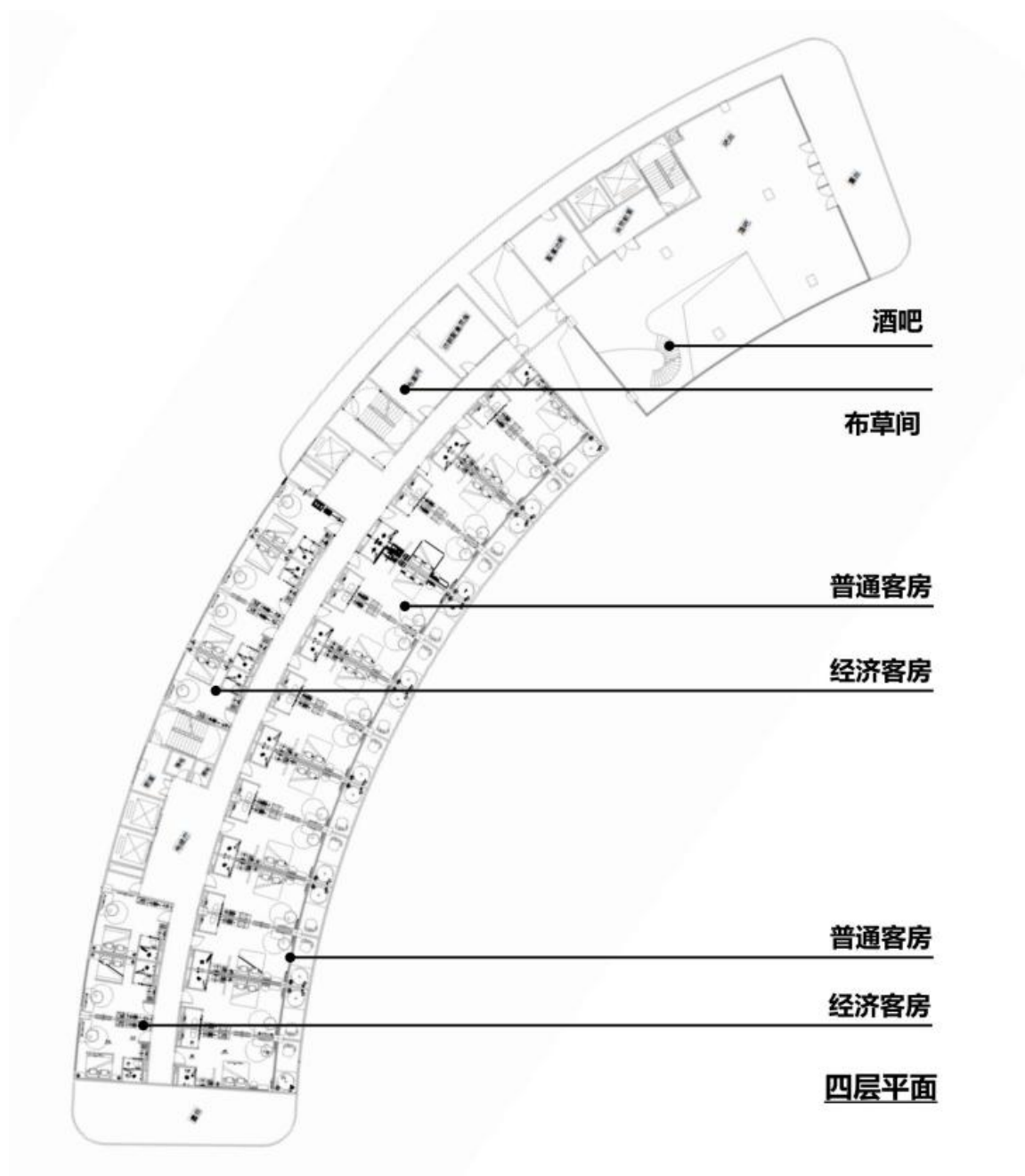


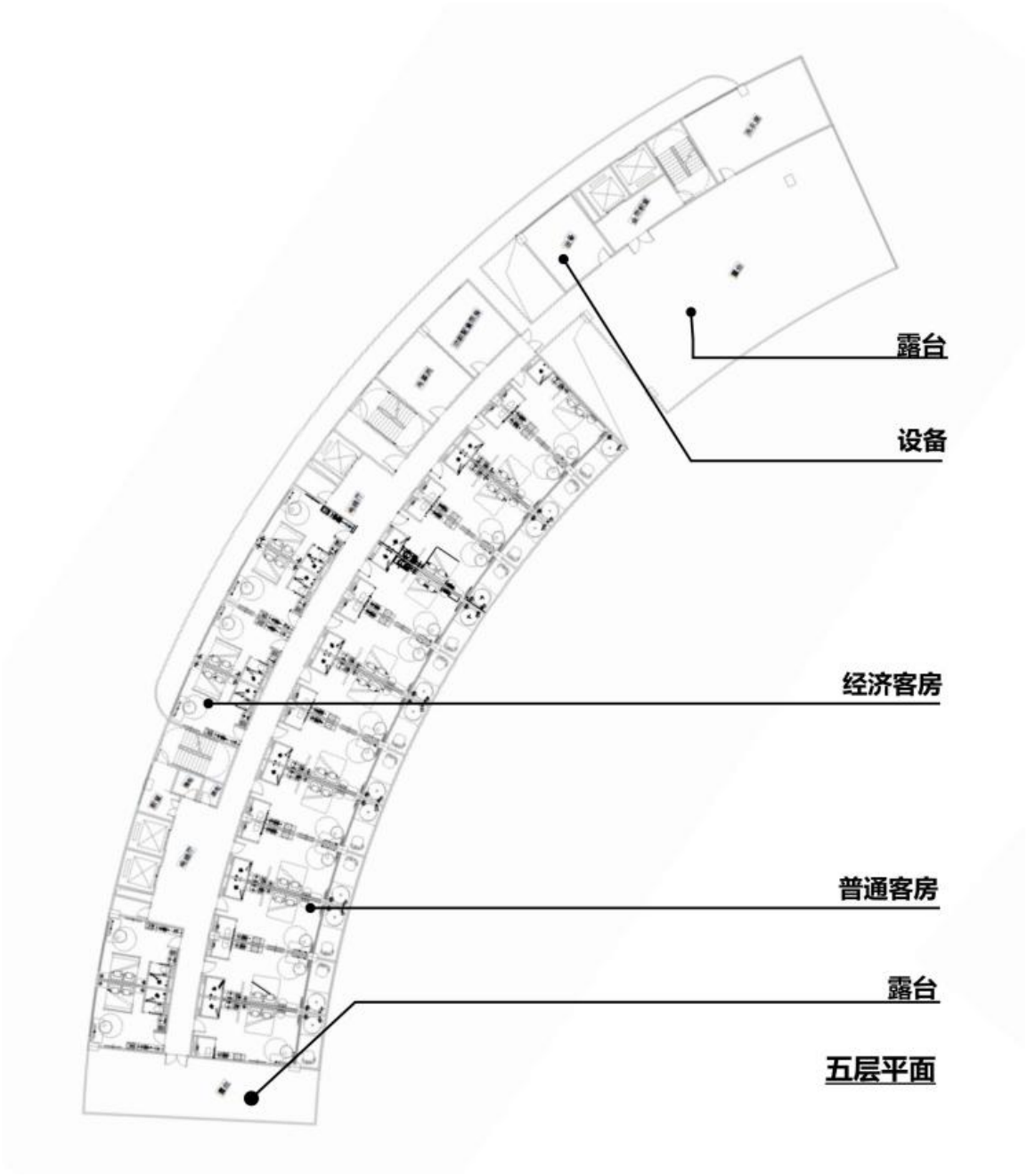
(十一) 酒店建筑平面图

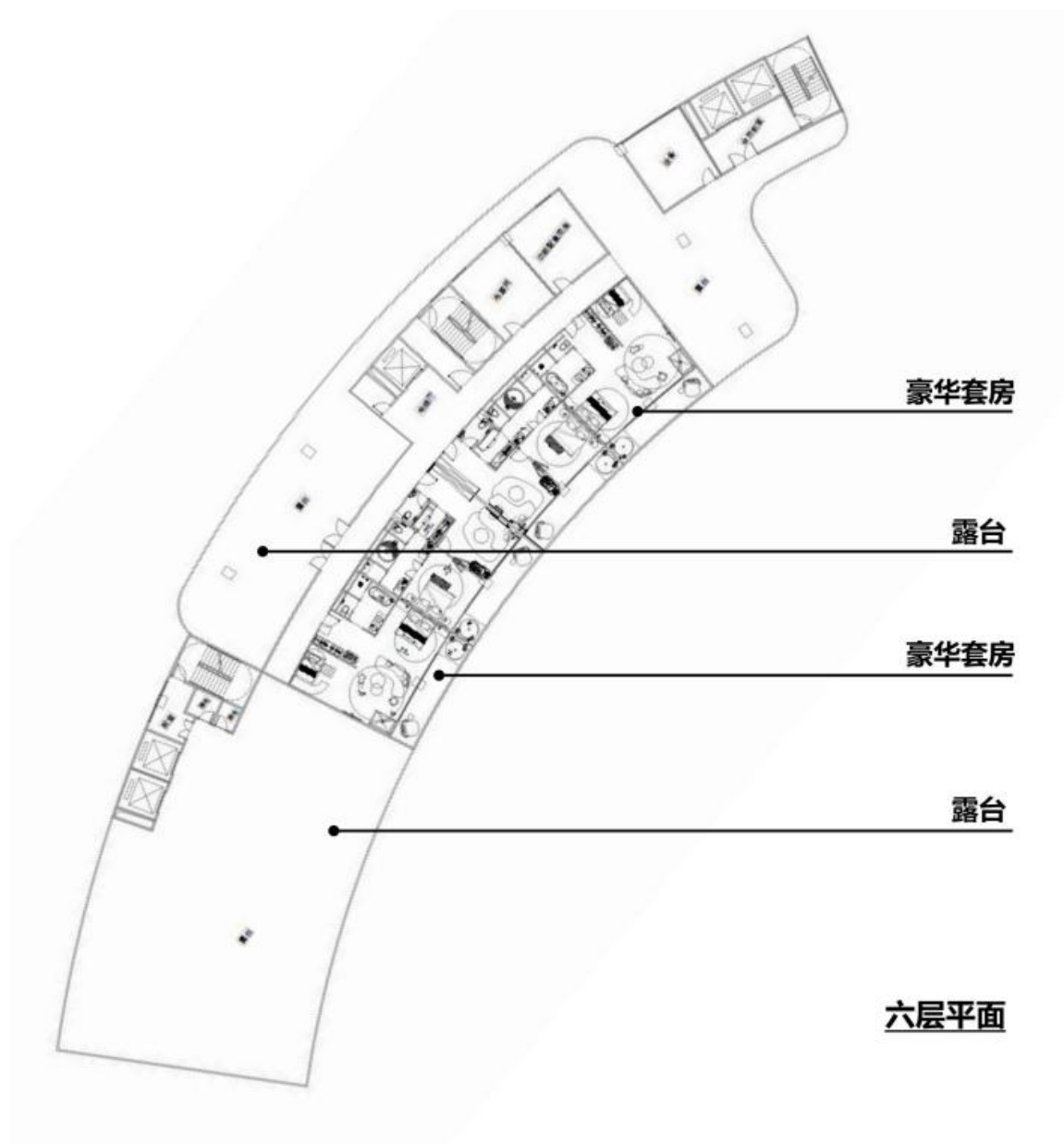












(十二) 景观提升区

1、戏水区



2、草坪区



3、湖水区



（十三）给排水设计

原一期工程从市政给水管（DN150，接口压力不小于 0.3MPa）接入，并分配至绿化（绿化水表 DN80，预留接口 DN100）、消防（消防水表 DN80，预留接口 DN100）、生活用水（生活水表 DN80，接驳管 DN100）等不同用途的给水管网系统。一期给排水工程主要服务室外装配式建筑及室外景观工程。二期拟沿用一期室外给排水工程，现拟定新增二期建筑给排水工程如下：

1、给水设计

（1）供水水源

接市政自来水供水干管引入两条 DN150 给水管，在本地块内形成 DN150 供水干管，并设置计量水表，水量完全能满足项目的供水要求，水压需二次加压供水。供水接入点设倒流防止器以防水源污染。

用水量预测：初步测算，本项目最高日用水量约 233.43 吨/天，最大小时用水量 24.32 吨/小时，最大年用水量约 56800 吨/年。

（2）给水系统

1) 生活给水：设计给水主管为 DN200 PE 给水管，与浇灌给水系统、消火栓系统合用，PE 给水管道采用热熔连接；管道埋深在绿地内

一般深 0.6 米，在车行道内埋深不小于 1.0 米，否则穿钢管保护。

2) 浇灌给水：浇灌给水管道与生活、消防给水管道合用，沿路设置快速取水阀，取水阀间距不大于 40m 一个，绿化面积大的采用自动浇灌系统，管道规格为 De63~De90。

3) 消防用水：《公园设计规范》（GB51192-2016）规定，公园消防用水宜由城市给水管网、天然水源或消防水池供给。根据现场条件园内市政水压可满足消火栓动压 0.1MPa。

4) 项目的供水管网的敷设需与市政供水管网系统相衔接，配水管网应根据总平面布置图合理分布，在满足水量、水压要求、方便施工、易于维修的前提下，尽量缩短配水管线直径和长度。

5) 水质标准

项目的给水符合国家有关规定。其中生活饮水水质达到《生活饮用水卫生标准》（GB5749- 2022）；人体直接接触的娱乐水体达到景观娱乐用水水质标准 A 类标准；与人体非直接接触的景观娱乐水体达到《景观娱乐用水水质标准 B 类标准；其他水体达到《地面水环境质量标准》（GB3838- 2002）。

2、排水设计

（1）周边市政排水管网概况

项目周边已建有市政雨水和排污干管，设计流量和标高均能满足本工程雨污水的排放需求。

（2）排水体制

项目排水系统采用雨污分流、污废分流系统。园区公用设施建筑室内排水采用污废分流制，室外排水雨污分流，粪便污水经化粪池处理，污水经地块内自建污水管网排入地块外部市政污水管网，雨水排入片区内部市政雨水管网。

（3）排水量测算

1) 雨水量计算

项目所在汕头市暴雨强度公式为：

$$\text{总公式: } q = \frac{1602.902 (1+0.633 \lg P)}{(t+7.149)^{0.592}} \quad (\text{单位: mm/min})$$

$$\text{分公式: } i = \frac{A}{(t+b)^n}$$

式中 t—降雨历时 (min)；

P—设计重现期 (年)，2 年；

q—设计暴雨强度【升/（秒·公顷）】；

i—设计暴雨强度（毫米/分钟）。

屋面雨水重现期为 2 年，集水时间 5 分钟，径流系数取 1；室外场地雨水重现期为 3 年，地面集水时间 5 分钟，径流系数取 0.75。由此计算，本工程范围内的室外雨水排放量约为 357 升/秒。

2) 污水量计算

生活排水量按最高日生活用水量的 90% 计算，最大日生活排水量约为 210.09 m³/d。

(4) 排水系统

1) 雨水：屋面雨水经雨水斗收集进入雨水立管，排入本工程室外雨水管道系统；场地雨水经雨水口收集进入室外雨水管道，最终排入市政雨水管道。

2) 污水：污水、废水由各自的集水坑收集后，采用排水泵提升排入室外排水管道；厨房废水先经隔油池处理后，再排入室外污水管网内。在室外设有 1 座（300 m³）化粪池，生活污水先经化粪池处理后，再排入市政污水管网。

3) 空调冷凝水、消防排水、泵房排水和道路冲洗废水等排入室外雨水管道系统。

3、消防用水设计

（1）消防用水量测算

本项目室内、外消防系统采用临时高压制系统，集中设置消防加压泵在建筑物内设有消火栓消防系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、灭火器系统。消防用水及压力由消防水池供给，消防水池要求贮水量大于 468m³。

本项目建有一座水容量约 360m³ 的露台游泳池，消防贮水考虑利用游泳池贮水作为消防贮水，不再另建消防水池。在体育馆设备机房内设二台消火栓系统消防水泵和二台自动喷水灭火系统水泵，抽取游泳池消防贮水供水；

在室外设置一定数量的消防水泵接合器并与室内自动喷水灭火系统管网连通。

（2）室外消防给水系统由环状管网和室外消火栓组成。在环状给水管网上各路口及主要建筑单体前，室外在适合位置沿道路一侧设置室外地上式消火栓，两个消火栓的间距不大于 120m，设置位置距路边不大于 2m，距建筑物不超过 5m。干管上两个阀门井之间消火栓的数量不宜超过 4 个。

（2）室内消防给水系统由室内消火栓和消防喷淋系统组成，部分重要一级负荷、机房、配电房等安装高压细水雾消防系统。室内消防给水系统与生活给水系统分开独立设置，采用临时高压制，并设置独立的消防水池。室内消火栓采用 SN65 型单栓室内消火栓，同时在各个消火栓处放置 MF/ABC2 型手提式磷酸铵盐干粉灭火器两具。

（3）消火栓管道均采用内外热镀锌钢管，丝接或卡箍连接。

4、给排水设备及管材

（1）室外工程

室外生活区给水管、消防水管采用球墨铸铁管，橡胶圈连接；室外污水及雨水管采用 HDPE 排水管，橡胶圈连接。

（2）室内工程

室内给水、热水采用薄壁不锈钢给水管，环压连接；消防水管采用内、外热镀锌钢管，丝接或沟槽连接；消防水炮采用无缝钢管；污、废水管采用 UPVC 排水管，粘结；雨水管采用 HDPE 塑料管。

（3）卫生洁具

坐便器采用节水型，使用两档坐便器水箱及配件，在手柄或按钮处有明显的大、小水量标志。公共卫生间小便器采用红外感应式冲水器，蹲便器采用脚踏式延时开关。其他洁具和五金配件均采用节水型产品。

（十四）暖通设计

1、设计标准

注重绿色环保、生态节能：采用发展成熟、安全可靠的建筑新技术和新型材料。

采用先进技术、设计环保、节能、可靠、低运行费用、可持续发展的楼宇设备系统，通过优化的系统设计和节能手段以提高能量的利用效率。

提供支持环境控制的方案，即安装、运行、维护的方便及低运行成本的系统。

2、空调系统

本项目采用商用空调进行制冷和温度调节。

3、供暖

本项目拟采用电暖气取暖。

4、通风排烟

本项目无地下建筑，地上建筑通风排烟采用机械式通风排烟和自然通风相结合的方式。

（十五）电气设计

原一期工程 10kV 电源由市政接入，在地块东北角首层设置一台

500kVA 箱变供地块内用电使用，项目安装容量为 385kW，项目所有配电负荷等级均为三级负荷。二期扩容拟增加以下内容：

1、设计内容

- (1) 变配电系统；
- (2) 照明配电系统；
- (3) 动力配电及控制系统；
- (4) 防雷及安全接地系统；
- (5) 火灾自动报警及联动控制系统。

2、各项设计要求

(1) 变配电系统

1) 供电电源

根据用电负荷的等级确定本工程采用双回路电源供电，其供电电源均由地块附近的两个不同回路的 10kV 电源引入，可为项目提供可靠的供电保障。

2) 负荷等级

本项目中消防设备、酒店照明、儿童乐园照明、景观照明、应急照明、安全防范系统、泳池系统、数据网络系统、计算机房、通讯机房等重要机房为一级负荷。其他为二级负荷。

3) 负荷估算

本项目总设备容量估算约 745.5kW，计算实际用电负荷估算约 447.3kW。结合预留未来发展需要，本项目拟设置一处专用变电所，选用 SCB13 型节能干式变压器，变压器总安装容量 800kVA。

项目设置柴油发电机组做为消防设备的备用电源，在地块内设置发电机房。备用电源的容量为 400KW。当市政电源停电、缺相、电压或频率超出允许范围，或变压器故障时，自动启动柴油发电机组。

永久备用电源：UPS\EPS 为酒店内消防用电设备、计算机房、通讯

机房、应急照明等做供电备用。

（2）照明配电系统

1）一般照明：为照亮整个场所而设置的均匀照明，满足人员在不同场所活动的视觉求。照明灯具根据不同的功能选择不同型号和规格。辅助用房区的灯具主要采用节能荧光灯。

2）室外照明：在主体建筑外的停车场、草坪等处设置室外照明的路灯、庭园灯、草坪灯、泛光照明，可分别采用金属卤化物灯，节能灯及气体放电灯。

3）局部照明：对特殊部位、场所设置专用照明装置，以吸引视线或烘托气氛，立面照明采用泛光照明灯。

4）备用照明：消防控制室、消防泵房、防排烟机房、变配电室、重要办公室、通讯网络机房安保和中央监控总机房、体育成绩处理用房及其他重要弱点机房等场所的备用照明与正常照明合一，在正常照明电源故障停电时，仍可保证正常照明的照度。

5）应急疏散照明：当灾害发生时，提供疏散指示标志和疏散通道照明。与消防有关的机房(如：消防兼安防控制室、消防设备机房、电气竖井、变电室、柴油发电机房等房间)照明，采用就地开关控制。疏散标志灯、疏散楼梯、走道应急灯，应急出口灯采用带蓄电池应急灯。连续供电时间大于 30 分钟。

（3）动力配电及控制系统

配电变压器应选择低损耗、低燥声的节能产品，并应满足现行国家标准《电力变压器能效限定值及能效等级》GB 20052-2020 规定的节能评价价值。消防专用设备：消火栓泵、喷淋泵、消防稳压泵、排烟风机、加压送风机等纳入 BA 系统。消防专用设备的过载保护只报警不断电；消防设备线路配电断路器采用单磁型。消防泵房内配电柜防护等级户内型不低于 IP55。

（4）防雷及安全接地系统

本工程按二类防雷建筑物设防。建筑的防雷装置满足防直击雷、侧击雷、防雷电感应及雷电波的侵入，并设置总等电位联结。接地采用 TN-S 系统，防雷接地、保护接地、弱电接地等采用共用一个接地系统，接地电阻小于 1 欧姆。所有电气装置及装置外露可导电部分均应通过 PE 线可靠接地。辅助等电位连接或局部等电位联结：在所有弱电机房、电梯机房、游泳池周围、浴室等处做局部等电位联结。

（5）火灾自动报警及联动控制系统

本工程采用电气火灾监控系统，对变电室低压柜出线温度，各层照明配电箱、备用照明总配电箱的进线电缆处的电缆漏电流及温度进行采集，实现系统远程监控线路漏电流、过电流及温度，系统对负荷线路漏电流、过电流及温度仅进行监测及报警，不动作跳闸。联动控制功能包括自动喷水灭火系统、消火栓系统、气体灭火系统、防烟排烟系统、防火门及防火卷帘系统、电梯控制、火灾报警和消防应急广播系统、消防应急照明和疏散指示系统、非消防用电负荷电源切除、联动打开疏散通道上由门禁系统控制的门和电动大门等。

（6）汽车充电桩设置

本项目按照不低于配建停车位的 10%建设，设置充电设施装配电管线、接地、监控等配套设置。符合《电动汽车充电站设计规范》GB 50966-2014 要求、《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件》。

（十六）弱电系统设计

本项目的弱电系统由通信网络系统（CNS）、信息网络系统（INS）、综合布线系统（PDS）、安全防范系统（SAS）、火灾报警系统（FAS）、建筑设备监控系统（BAS）、智能化集成系统（IIS）组成。

1、通信网络系统（CNS）

通信网络系统（CNS）包含语音、数据、图像传输的基础设施。通过此平台可以与外部通信网络（公用电话网、综合业务数据网、互联网、数据通信网及卫星通信网络）相连。主要包括：通信接入系统、电话通信系统、有线电视及卫星电视接收系统。

2、信息网络系统（INS）

以应用计算机技术、通信技术、多媒体技术、信息安全技术等构成的信息网络平台。主要包括：计算机网络系统、工作业务系统、广播系统、会议系统、公共信息服务系统。

3、综合布线系统（PDS）

综合布线主要应用于话音、数据、图像信号传输的综合系统，主要应用于电话和计算机网络。综合布线系统包括建筑群干线子系统、建筑物干线子系统、配线（水平）子系统。主要涉及设备：建筑群主干电缆（光缆）、建筑物楼层间配线设备跳线、配线电缆或光缆、工作区设备配线、配线设备、核心层交换机等。

4、安全防范系统(SAS)

综合运用电子信息技术、计算机网络技术、视频安防监控技术等现代安全防范系统技术构成的具有报警、视频安防监控、出入口控制等的安全技术防范体系。

5、停车场管理系统

通常由入口管理系统、出口管理系统和管理中心等部分组成，系统的基本部件是车辆探测器、读卡机、发卡（票）机、控制器、自动道闸、满位显示器、计/收费设备和管理计算机。

6、火灾报警系统(FAS)

由火灾探测系统、火灾自动报警及消防联动系统和自动灭火系统等部分组成，实现火灾自动报警及消防联动。包括下列设施：各类自动灭火设施、通风及防、排烟设施，防火卷帘门、防火门，水幕等，电梯，

非消防电源的断电控制，火灾应急广播、火灾警报、火灾应急照明、疏散指示标志的控制等。

7、建筑设备监控系统（BAS）

通过将酒店内的空调与通风、变配电、照明、给排水及电梯等系统，通过系统集成，从而实现集中监控、控制和管理。

8、智能化集成系统（IIS）

主要包括应用范围：消防监控中心控制室、智能化设备总控室、数字程控电话交换机系统设备机房、数字程控电话交换机系统设备机房、通信系统总配线设备机房、通信接入设备机房、弱电间。

（十七）无障碍设计

满足《国家现行无障碍设计规范》对公共建筑的要求。建筑入口、楼梯、公共走道等部位应进行无障碍设计。基地内道路及人行道纵坡坡度不大于 2.5%，基地内公共绿地的入口与通道的应平缓防滑，有高差时应设轮椅坡道和扶手，并设盲道，绿地内的台阶、坡道应提示盲道。

（十八）园区道路设计

1、线路设计原则

（1）按照自然地形，在线路设计时尽量减少土方量。

（2）道路分级明确，路网形态清晰，使管理者能够方便管理，人员能够轻松地到达想去的任何地方。

（3）充分结合外观进行道路设计，使园区中的人充分感受到“人在画中游”的情趣。

2、道路网系统

采取人车分流管理模式，对外衔接城市道路，内部形成多层次通道。将交通、游览、服务、消防等功能与各层次交通体系融合，创造感受丰富的空间序列。

3、道路竖向设计

竖向控制根据地块四周城市道路规划标高和园内主要内容，充分利用原有地形地貌，提出主要景物的高程及对其周围地形的要求，地形标高还必须适应拟保留的现状物和地表水的排放。

（十九）植物设计

1、设计原则

结合项目地块特质、南澳县生态保护政策及酒店项目定位，本次植物设计严格遵循生态优先、地域适配、功能适配、经济合理等核心原则，确保设计的科学性、合理性与可行性。

2、基础条件分析

项目植物设计以项目地块实际条件为核心前提，结合南澳县气候、土壤、生态等自然禀赋，全面分析设计基础条件，为植物品种选择、种植布局提供科学支撑，重点解决原盐田地块土壤盐碱化、海岛风力大等核心问题。

项目周边无大型污染源，空气质量良好，光照充足，年平均日照时数 2135.7 小时，符合多数植物生长需求；地块排水条件可通过人工改造优化，避免雨季积水导致植物烂根，结合海绵城市“渗、滞、蓄、净、用、排”的核心理念，构建完善的排水系统，为植物生长提供良好的水分条件。

3、植物布局设计

项目结合酒店建筑布局、功能分区（入口接待区、休闲庭院区、客房景观区、屋顶露台区、停车场区、外围防护区），结合地块现状与气候条件，遵循“分区设计、层次分明、疏密有致、景观连贯”的原则，合理规划植物种植布局，实现植物景观与酒店功能、地域风貌的深度融合，同时兼顾生态修复功能。

4、植物品种选择

结合项目设计原则、基础条件及种植布局，植物品种选择以“耐盐

碱、抗风性强、乡土适配、易养护”为核心，兼顾景观性与功能性，合理搭配乔木、灌木、地被植物、水生植物及藤蔓植物，构建层次丰富、结构稳定、具海岛特色的植物群落，同时严格规避外来入侵物种，保护区域生物多样性。

（1）乔木

金山葵、华盛顿葵、椰子、假槟榔、中东海枣、水石榕、红花紫荆、樱花木棉、凤凰木、小叶榕、水蒲桃、串钱柳、大叶榄仁等。



（2）灌木

勒杜鹃、、美丽针葵、红刺林投、银叶金合欢、丛生双荚槐、大叶棕竹、琴叶珊瑚、蓝花藤、红缨勒杜鹃等。



（3）地被

炮仗花、风车茉莉、红花龙吐珠、白花龙吐珠、矮蒲苇、紫穗狼尾草、金红羽狼尾草、海芋、金脉美人蕉、文殊兰、狐尾天冬门、鸭脚木、本地长春花等。



5、保护措施

<1>、对新植乔木需搭扶树架，以稳定树干，防止倒伏，并促进根系生长及恢复。注意固定绑扎的部位不得伤害乔木树干、树皮，禁止在乔木树干上钉钉等不规范操作。

对新植乔木统一使用金属护树架，金属护树架意向如右图所示，采用5mm厚直径50mm镀锌钢管，外饰灰色氟碳漆四脚支撑模式，成品定制。

对≥15cm乔木，统一在护树架下部增加同材料横杆支撑。施工前需经建设单位、设计院共同确认后方可采购施工。

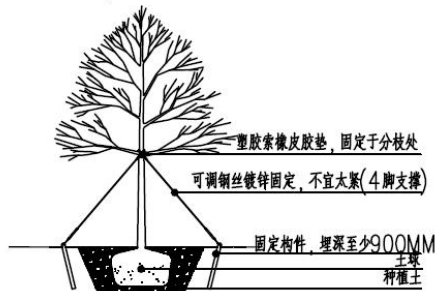


金属护树架意向



片植灌木、地被、时花种植详图
(种植时需脱袋种植)
种植穴=宽度(1.3倍土球)*深度(1.2倍土球)

<2>、钢索支护，主要用于大规格的孤植树、名木古树等。

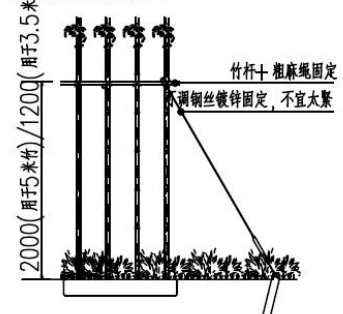


<3>、一体式护树架意向，主要用于低矮小乔木、大灌木等。



一体式护树架意向

<4>、散生竹片植支护方式。



(二十) 太阳能光伏系统设计

1、太阳能建筑一体化应用技术：

是将太阳能设施与建筑有机结合，将太阳能转化为热能或电能进行利用。汕头市南澳县年太阳总辐射量约 5000 MJ/m²，年日照时数在 2000-2300 小时之间，属于太阳能资源丰富地区。目前应用较成熟的有太阳能热水系统及太阳能光伏发电系统。太阳能建筑一体化应用应结合建筑规划特点、立面、屋面等位置，并根据工程所在地地理、气候、场地条件、建筑使用功能及设备安装条件等进行太阳能应用系统选型与设计，满足规模化、一体化应用要求。

本项目位于广东省汕头市南澳县，地处亚热带，属亚热带海洋性季风气候，日照充足，雨量充沛，常年温暖，年平均气温约 21.5℃，具备良好的太阳能利用条件。

2、项目所在太阳能光伏系统可行性分析：

本项目主要功能为酒店，而酒店建筑主要耗能为照明、空调系统、热水供应等用能需求，所以对于可再生能源形式主要考虑照明、热水和

空调需求。

本项目建设周边地块建筑对本项目无遮挡，建设地区太阳能光辐射充足，太阳能光伏系统布置所需屋顶面积充足，不影响建筑立面效果，且系统提供的能量用于酒店的公共区域，无形中也减少了许多安全隐患，便于更好的应对因电力中断引发的紧急情况。因此本项目采用太阳能光伏并网发电系统，为项目公共区域，如无采光区地下室、公共走廊、大堂、前室等提供照明用电。

为引导绿色运营并节约能源，在设置光伏系统的同时，也预留了集中式空气源热泵系统的安装条件，由酒店管理方根据运营需求统一安装与配置，为最大化利用可再生能源创造条件。

3、太阳能光热技术

为了便于太阳能资源的开发与利用，按年太阳能总辐照量空间分布，我国的太阳能资源可以划分为四个区域，如下表：

太阳能资源划分区域

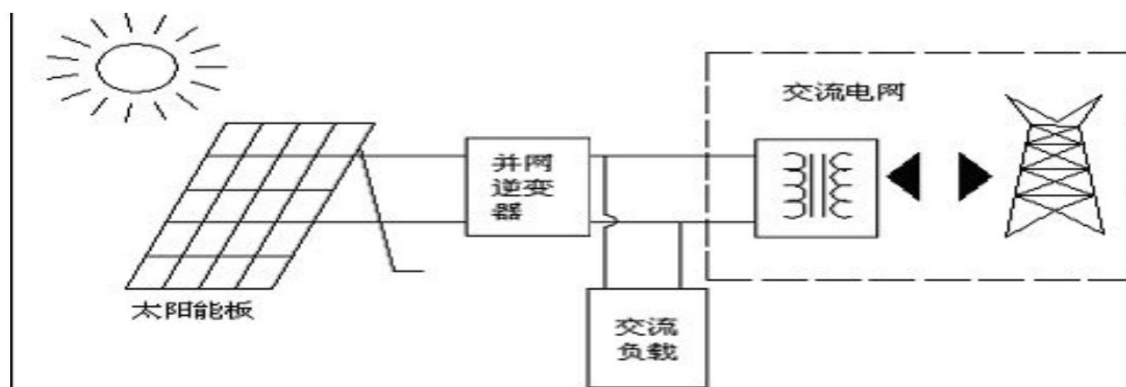
| 资源区划 | 年太阳辐照量 [MJ/（m ² ·a）] | 太阳能保证率 | 地区 |
|--------|------------------------------------|--------|---|
| 资源丰富区Ⅰ | ≥6700 | 60~80% | 宁夏北、甘肃西、新疆东南、青海西、西藏西 |
| 资源较富区Ⅱ | 5400~6700 | 50~60% | 冀西北、京、津、晋北、内蒙及宁夏南、甘肃中东、青海东、西藏南、新疆南 |
| 资源一般区Ⅲ | 4200~5400 | 40~50% | 鲁、豫、冀东南、晋南、新疆北、吉林、辽宁、云南、陕北、甘东南、粤南、湘、桂、赣、江、浙、沪、皖、鄂、闽北、粤南、黑龙江 |
| 资源贫乏区Ⅳ | <4200 | 40% | 川、黔、渝 |

广东汕头南澳县日照时数随季节变化特点是夏季最多，冬季相对较少：夏季日照时数较为充沛，冬季日照时数仍保持一定水平。年日照时数约 2000-2300 小时。年平均总太阳辐射量约 5000MJ/m²，年平均每日

日照小时数约 5.5-6.3 小时，年平均日太阳辐射量约 13.70MJ/m^2 ，属我国第二类太阳能资源区域，太阳能资源丰富，适合规模化建设太阳能光热（热水、供暖）及光伏发电项目，应用条件良好。

4、光伏发电系统设计方案

项目拟采用太阳能光伏发电系统，本项目选择自发自用、余电与公共电网连接的并网发电系统。并网发电系统的原理：白天有日照时，太阳光照射太阳能电池板后产生的直流电，经逆变器转换成交流电后供设备使用。



并网发电原理图

太阳能并网发电：

太阳能光伏发电是是完全无污染、无噪声、不耗费化石能源、应用前景最广阔的一种太阳能利用方式。并网光伏发电系统一般由太阳能电池组件，逆变器，并网柜等组成。通常还包括光伏支架、线缆、汇流箱等。并网发电方式是将太阳能电池阵列所发出的直流电经由汇流箱汇流，再输入逆变器，逆变器将直流电逆变成交流电提供给交流负载使用。



光伏并网系统原理示意图

与离网太阳能发电系统相比，并网发电系统具有以下优点：

1、利用清洁干净、可再生的自然能源太阳能发电，不耗用不可再生的、资源有限的含碳化石能源，使用中无温室气体和污染物排放，与生态环境和谐，符合经济社会可持续发展战略。

2、所发电能馈入电网，以电网为储能装置。当用电负荷较大时，太阳能电力不足就向市电购电。在背靠电网的前提下，该系统省掉了蓄电池，从而扩张了使用的范围和灵活性，提高系统的平均无故障时间和蓄电池的二次污染，并降低了造价，比离网发电系统投资减少35%~45%。

3、光伏电池组件与建筑物完美结合，既可发电又能作为建筑材料和装饰材料，使物质资源充分利用发挥多种功能，不但有利于降低建设费用，并且还使建筑物科技含量提高。

4、分布式建设，就近就地分散发供电，进入和退出电网灵活，既有利于增强电力系统抵御战争和灾害的能力，又有利于改善电力系统的负荷平衡，并可降低线路损耗。

（二十一）海绵城市专篇

1、设计依据

《室外排水设计标准》（GB50014-2021）

《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019）

《建筑给水排水与节水通用规范》GB55020-2021

《民用建筑节水设计标准》GB50555-2010

《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）

《雨水集蓄利用工程技术规范》（GB/T 50596-2010）

《透水沥青路面技术规程》（CJJ/T 190-2012）

《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T135-2009）

《透水砖路面技术规程》（CJJ188T-2012）

《环境景观（室外工程细部构造）》（15J012-1）

《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》
 《海绵城市建设评价标准》（GBT 51345-2018）
 《汕头市海绵城市建筑小区规划设计导则》
 《汕头市海绵城市道路规划设计导则》
 《汕头市海绵城市建设工程施工与质量验收技术导则》
 《汕头市南澳县海绵城市专项规划》（2021-2035 年）
 《汕头市海绵城市建筑小区规划与设计导则》
 《汕头市海绵城市道路规划设计导则》
 《汕头市海绵城市建设工程施工与质量验收》
 《汕头市海绵城市建设工程设施运行与维护技术导则》
 《汕头市城市综合管廊工程施工及验收技术导则》
 《汕头市建设项目设计文件海绵专篇编制深度》
 《关于明确建设项目海绵专篇审查中控制性指标等有关内容的通知》
 《汕头市海绵城市建设工程竣工验收实施细则》
 《汕头市海绵城市建设技术导则及图集（试行版）》（汕注建通【2020】10 号）

《关于印发<汕头市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则(试行)>的通知》（汕自然资发〔2023〕75 号）

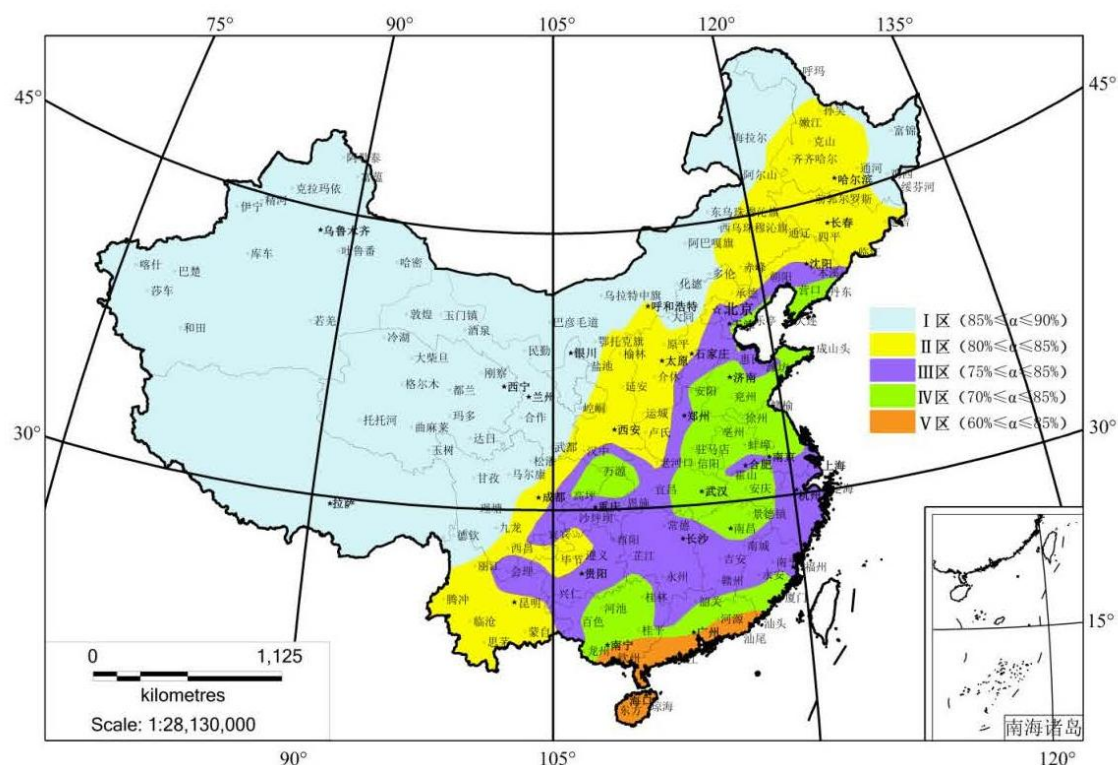
相关法律、法规及技术规程等

2、海绵城市的建设目标

根据相关规划、规范等文件要求，整体目标包含径流总量控制、径流污染控制、雨水资源化利用等目标。其中，径流总量控制作为强制性控制指标，径流污染控制、雨水资源化利用作为建议性指标。

根据《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》，项目所在地属于年径流总量控制率的Ⅴ区，年径流总量控制率应为

($60\% \leq \alpha \leq 85\%$)。



我国大陆地区年径流总量控制率分区图

根据《汕头市南澳县海绵城市专项规划》（2021-2035 年），项目位于 VII-4-2 管控区，项目规划控制指标要点如下：



海绵管控区域划分

| 分区序号 | 强制性 (%) | | | | | | 引导性 (%) | | | | |
|---------|----------|-----------|-----------|----------|--------|--------|---------|--------|-------|-----|---------|
| | 年径流总量控制率 | 年径流污染物控制率 | 可透水地面面积比例 | 雨水管渠设计标准 | 内涝防治标准 | 防洪防潮标准 | 雨水资源利用率 | 下沉式绿地率 | 透水铺装率 | 水面率 | 天然水面保持率 |
| VII-1-1 | 84.47 | 59 | 47 | 2年一遇 | 20年一遇 | 20年一遇 | 5% | 36 | 37 | 1 | 100 |
| VII-1-2 | 76.79 | 54 | 40 | 2年一遇 | 20年一遇 | 20年一遇 | 5% | 40 | 43 | | |
| VII-2-1 | 80.14 | 56 | 42 | 2年一遇 | 20年一遇 | 20年一遇 | 5% | 37 | 38 | | |
| VII-2-2 | 78.59 | 55 | 44 | 2年一遇 | 20年一遇 | 20年一遇 | 5% | 36 | 39 | | |
| VII-3-1 | 80.67 | 56 | 46 | 2年一遇 | 30年一遇 | 50年一遇 | 5% | 41 | 43 | | |
| VII-3-2 | 72.55 | 51 | 38 | 2年一遇 | 30年一遇 | 50年一遇 | 5% | 35 | 35 | | |
| VII-3-3 | 78.01 | 55 | 48 | 2年一遇 | 30年一遇 | 50年一遇 | 5% | 38 | 37 | | |
| VII-4-1 | 83.29 | 58 | 42 | 2年一遇 | 30年一遇 | 50年一遇 | 5% | 37 | 37 | | |
| VII-4-2 | 73.95 | 52 | 48 | 2年一遇 | 30年一遇 | 50年一遇 | 5% | 37 | 37 | | |
| VII-4-3 | 73.74 | 52 | 46 | 2年一遇 | 30年一遇 | 50年一遇 | 5% | 41 | 40 | | |

各管控分区指标表

5. 建筑限高：≤40米；

6. 建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于65%，可透水地面面积比例不小于40%（绿地率指标G≤20时可取最低值）；

五、建筑间距及建筑退让用地和道路红线按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》控制。

建设用地规划条件截图

综上得出本项目年径流总量控制不低于73.95%，即海绵城市设计需要控制的降雨量为34.10mm。汕头市多年平均径流总量控制率对应的设计降雨量如下表所示。

汕头市多年平均径流总量控制率对应的设计降雨量

| 年径流总量控制率 (%) | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 |
|--------------|----|----|----|----|----|----|
|--------------|----|----|----|----|----|----|

| | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|
| 设计降雨量（mm） | 21.4 | 25.1 | 29.5 | 34.7 | 41.3 | 50.4 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|

本项目海绵城市设计目标如下表所示：

| | | |
|-------|--------------|-------|
| 强制性目标 | 年径流总量控制率（%） | 73.95 |
| | 年径流污染削减率（%） | 52 |
| | 可透水地面面积比例（%） | 48 |
| | 雨水管网设计标准（年） | 2 |
| 引导性指标 | 下凹式绿地率（%） | 37 |
| | 透水铺装率（%） | 37 |

3、海绵城市设计

（1）设计原则

根据项目用地性质、用地规模、项目定位及规划要求等实际情况合理布置海绵城市设施，对排水系统、绿地系统、道路系统等区域的雨水进行有效吸纳、蓄渗和缓释，有效控制雨水径流，实现海绵建设总体控制目标。另外在物种选择上，选择乡土植物和耐淹植物，避免植物长时间浸水而影响植物的正常生长，影响净化效果。

（2）设计思路

具体设计思路如下：

1）在绿地中设置下沉绿地，用来收集周边硬质铺装与常规绿地的雨水。下沉绿地可以丰富和美化生活环境，设计感不同的花园也能增加景观乐趣。

2）道路及广场设置透水铺装，能有效促进雨水优先下渗至地面以下，补充地下水的同时还能起到降低地面雨水径流的作用。

3）通过竖向设计，使道路、铺装雨水进入下沉绿地等生态设施，不同设施之间通过雨水管连接，形成连续的地表排水系统。

（3）采取措施

1）下沉绿地

路面雨水优先沿找坡路面流入邻近的下凹式绿地，进行直接入渗、

浅层蓄积后入渗或通过绿地内的渗透雨水口进入渗排一体管网入渗，盈余雨水再排入雨水管网排走。



下沉绿地意向图

2) 透水铺装

透水铺装按照面层材料不同可分为透水砖铺装、透水水泥混凝土铺装和透水沥青混凝土铺装，嵌草砖、园林铺装中的鹅卵石、碎石铺装均属于透水铺装。

透水铺装适用区域广、施工方便，可补充地下水并具有一定的峰值流量消减和雨水净化作用，但容易堵塞，需时常疏通维护。



透水铺装意向图

3) 湿塘

湿塘指具有雨水调蓄和净化功能的景观水体，雨水同时作为其主要的补水水源。湿塘有时可结合绿地、开放空间等场地条件设计为多功能调蓄水体，即平时发挥正常的景观及休闲、娱乐功能，暴雨发生时发挥

调蓄功能，实现土地资源的多功能利用。



生态湿塘意向图

（二十二）绿色建筑设计

1、项目绿色建筑目标定位

本项目的绿色建筑目标为：按照国家《绿色建筑评价规范》GB/T50378-2019（2024 年版）要求进行设计、施工、管理，达到国家绿色建筑二星级标准。

2、主要绿色建筑技术内容

本项目应在安全耐久，健康舒适，生活便利，资源节约，环境宜居等方面按照绿色建筑技术要求实施，充分体现绿色建筑理念和目标定位，以因地制宜、低投高效、精细设计为原则对绿色建筑技术方案进行技术经济可行性分析，确定本项目适宜实施的绿色建筑技术方案。

（1）安全耐久

安全耐久相关技术要求应符合现行强制性工程建设规范《工程结构通用规范》GB55001、《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002、《建筑与市政地基基础通用规范》GB55003《组合结构通用规范》GB 55004、《木结构通用规范》GB 55005《钢结构通用规范》GB 55006、《砌体结构通用规范》GB 55007《混凝土结构通用规范》GB55008、《燃气工程项目规范》GB55009、《供热工程项目规范》GB 55010、《建筑环境通用规范》GB 55016、《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020、

《民用建筑通用规范》GB 55031、《建筑防火通用规范》CB55037 等的规定。

场地安全防护：场地无滑坡、泥石流、洪涝等自然危险，场地无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁，无电磁辐射、含氡土壤的危害。

结构安全设计：建筑结构满足承载力和建筑使用功能要求。外墙、屋面、门窗、幕墙及外保温等围护结构满足安全、耐久和防护的要求。

建筑安全防护：本项目采用保障人员安全的防护措施，采取措施提高阳台、外窗、窗台、防护栏杆等安全防护水平。采用具有安全防护功能的玻璃及防夹功能的门窗。建筑物出入口均设外墙饰面、门窗玻璃意外脱落的防护措施，并与人员通行区域的遮阳、遮风或遮雨措施结合。

建筑防水防潮：本项目卫生间的地面设置防水层，墙面、顶棚设置防潮层。

地面防滑：本项目室内外地面或路面设置防滑措施，建筑出入口及平台、公共走廊、电梯门厅、卫生间等应设置防滑措施，防滑等级不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 规定的 Bd、BW 级；建筑室内外活动场所采用防滑地面，防滑等级达到现行行业标准《建筑地面工程 防滑技术规程》JGJ/T 331 规定的 Ad、AW 级；建筑坡道、楼梯踏步防滑等级应达到 Ad 、AW 级或按水平地面等级提高一级，并应采用防滑条等防滑构造技术措施。

安全防护警示：建筑应设置安全防护的警示和引导标识系统。

耐久性部品选用：采取提升建筑部件耐久性的措施，使用耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的管材、管线、管件。活动配件选用长寿命产品，并考虑部品组合的同寿命性；不同使用寿命的部品组合时，采用便于拆换、更新和升级的构造。

耐久性建材选用：采用耐久性好的外饰面材料。采用耐久性好的防水和密封材料及耐久性好，易维护的室内装饰装修材料。

（2）健康舒适

健康舒适相关技术要求应符合现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB55016、《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020、《民用建筑通用规范》GB 55031 等的规定。

室内污染物控制：建筑设计上，避免厨房、餐厅、打印室、卫生间、地下车库等区域的空气和污染物串通到其他空间；应防止厨房、卫生间的排气倒灌。地下车库设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置。建筑室内和建筑主出入口禁止吸烟，并在醒目位置设置禁烟标志。

室内设计上，控制室内主要空气污染物的浓度，具体为：氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等污染物浓度比现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T18883 规定的限值降低 20%。

绿色建材使用：选用满足现行绿色产品评价标准中对有害物质限量要求的装饰装修材料。

场地内用水均满足国家现行有关水质标准的要求。生活饮用水水池、水箱等储水设施采取措施满足卫生要求，使用符合国家现行有关标准要求的成品水箱，采取保证储水不变质的措施如储水设施分格，检查口加锁等。制定水池、水箱等储水设施定期清洗消毒计划并实施，且生活饮用水储水设施每半年清洗消毒应不少于 1 次。应使用构造内自带水封的便器，且其水封深度不应小于 50mm。

所有给排水管道、设备、设施设置明确、清晰的永久性标识，防止误接误联。

各场所的照度、照度均匀度、显色指数、统一眩光值应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB/T50034 的规定；人员长期停留的房间或场所采用的照明光源和灯具，其频闪效应可视度(SVM)不应大于 1.3。

场地规划布局 and 建筑平面设计时应合理规划噪声源区域和噪声敏感区域，并应进行识别和标注，外墙、隔墙、楼板和门窗等主要建筑构

件的隔声性能指标不应低于现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 的规定。

采取措施优化主要功能房间的室内声环境，建筑物外部噪声源传播至主要功能房间的噪声、建筑物内部建筑设备传播至主要功能房间的噪声满足现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB55016 规定。

暖通设计采取措施保障室内热环境。房间内的温度、湿度、新风量等设计参数应符合国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736 的有关规定；主要功能房间空调末端可现场独立控制，60% 以上的面积比例达到现行国家标准《民用建筑室内热湿环境评价标准》GB/T50785 规定的室内人工冷热源热湿环境整体评价 II 级要求。

通过优化建筑空间和平面布局，改善自然通风效果，过渡季典型工况下主要功能房间平均自然通风换气次数不小于 2 次/h 的面积比例不小于 70%。

（3）生活便利

生活便利相关技术要求应符合现行强制性工程建设规范《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019、《建筑电气与智能化通用规范》GB55024、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 等的规定。

建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统。

项目规划设计有自行车停车场所，位置合理，出入方便。机动车停车位合理配置无障碍汽车停车位和电动汽车停车位，满足规划要求。

建筑室内公共区域全龄化设计：设有可容纳担架的无障碍电梯。

场地人行出入口 500m 内应设有公共交通站点或配备联系公共交通站点，本项目用地 500m 范围内有四季西山田园公交站。

本项目为酒店项目，规划设计时充分考虑配建的公共服务设施，提

供建筑开放共享空间，提高服务效率、节约资源。项目向社会公众提供开放的公共活动空间，场地不封闭，周边 500m 范围内设有社会公共停车场（库）。

项目室内健身空间面积不少于地上建筑面积的 0.3%且不少于 60 m²，楼梯间具有天然采光和良好的视野，且 距离主入口距离不大于 15m。

建筑应设置信息网络系统。建筑设备管理系统具有自动监控管理功能。设置分类、分级用能自动远传计量系统，且设置能源管理系统实现对建筑能耗的监测、数据分析和管理。设置用水量远传计量系统，能分类、分级记录、统计分析各种用水情况，利用计量数据 进行管网漏损自动检测、分析与整改，保障管道漏损率低于 5%。

（4）资源节约

资源节约相关技术要求应符合现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015、《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020 等的规定。

节能设计：应结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计，且应符合国家有关节能设计的要求。围护结构热工性能比现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 的规定提高 5%，或建筑供暖空调负荷降低 3%。

采取措施降低部分负荷、部分空间使用下的供暖、空调系统能耗，并应符合下列规定：应区分房间的朝向细分供暖、空调区域，并应对系统进行分区控制；空调系统的电冷源综合制冷性能系数应符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 的规定。

应根据建筑空间功能设置分区温度，合理降低室内过渡区空间的温度设定标准。

根据建筑物的特点、性质、功能、标准、使用要求等具体情况，对照明系统进行经济实用、合理有效的节能控制设计，公共区域的照明系统应采用分区、定时、感应等节能控制；采光区域的照明控制应独立于其他区域的照明控制。

本项目单体建筑中均采用节能电梯，对电梯采用变频调速控制，多台电梯集中排列时，应具有按规定程序集中调度和控制的群控功能。

供暖、通风与空调节能设计：项目空调主机机组能效相较现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 的规定提高 6%，分体空调选用二级能效分体空调，多联式空调(热泵)机组全年性能系数（APF）相较于现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 提高 8%。所有供暖空调系统末端现场均可实现独立调节，以满足各功能区域及房间的使用要求。

各房间采用节能型光源及高效灯具。各房间或场所的照明功率密度值不高于现行国家标准《建筑照明设计标准》GB50034 规定的目标值。

三相配电变压器、水泵、风机和其他电气装置均满足相关现行国家标准的节能要求。

本项目给水系统用水点供水压力不大于 0.2MPa，在保证用水器具要求的最低工作压力前提下，确保无超压出流现象。本项目按用途和管理单元设置用水计量水表，便于监测用水情况。

采用节水型卫生洁具及配件，用水效率等级达到二级。

绿化灌溉采用节水灌溉的方式，在节水灌溉的基础上，设置土壤湿度感应器和雨天关闭装置等节水控制措施。

循环冷却水系统采取设置水处理措施、加大集水盘、设置平衡管或平衡水箱等方式，避免冷却水泵停泵时冷却水溢出。

本项目采用土建与装修一体化设计施工，避免了重复装修带来的材料浪费，减少环境影响。

本项目装饰性构件造价占建筑总造价的比例不应大于 1%；项目全部采用预拌混凝土和预拌砂浆，400MPa 级及以上强度等级钢筋应用比例达到 85%以上，选用可再循环材料、可再利用材料及利废建材，可再循环材料和可再利用材料用量比例达到 10%，同时选用两种利废建材，每一种占同类建材的用量比例均不低于 30%。

本项目选用绿色建材，应用比例不低于 20%。

（5）环境宜居

环境宜居相关技术要求应符合现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016、《市容环卫工程项目规范》GB55013、《园林绿化工程项目规范》GB 55014、《建筑给水排水与节水通用规范》GB55020等的规定。

建筑规划布局满足日照标准，且不降低周边建筑的日照标准。

本项目配建的绿地符合所在地城乡规划的要求，合理选择绿化方式，植物种植适应当地气候和土壤，且无毒、易维护，场地内种植区域的覆土深度，并采用复层绿化方式。

本项目地的竖向设计有利于雨水的收集或排放，有效组织雨水的下渗、滞蓄或再利用。海面设计措施主要为雨水花园，绿色屋面，透水铺装，经过海绵化设计后，场地年径流总量控制率达到 65%。

本项目建筑内外均设置便于识别和使用的标识系统，包括导向标识和定位标识等，参照《公共建筑标识系统技术规范》GB/T 51223 执行。

本项目生活垃圾按有害垃圾、厨余垃圾、可回收垃圾及其他垃圾分类收集，垃圾容器和收集点设置在避风处并与周围景观协调。

室外吸烟区：室外设置吸烟区，位置处于主导风向下风向，与所有建筑出入口、新风进气口和可开启窗扇的距离不少于 8m，且距离儿童和老人活动场地不少于 8m，配备座椅和带烟头收集的垃圾桶，从建筑主出入口至室外吸烟区的导向标识完整、定位标识醒目，吸烟区设置吸

烟有害健康的警示标识。

室外声环境：场地内的环境噪声优于现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的要求。

室外风环境：冬季风况条件下，除迎风第一排建筑外，建筑迎风面与背风面表面风压差不大于 5Pa；过渡季、夏季风况条件下，50%以上可开启外窗室内外表面的风压差大于 0.5Pa。

（6）降碳措施

项目主要降低碳排放的措施：

1）减源：采用节能电梯；采用节水卫生器具；采用满足规范要求的节能灯具；合理利用自然光，提高窗墙比从而提高通风的效果，降低照明和空调能耗；建造阶段采用节约能源的施工工艺，及完善的组织管理技术，降低建造阶段的碳排放。

2）替代：采用光伏发电，供项目自用。通过提升建筑围护结构性能、设备合理选型与运行策略优化、可再生能源利用等措施，本项目碳排放强度应分别在 2016 年执行的节能设计标准的基础上平均降低 40%，碳排放强度平均降低 $7\text{kgCO}_2/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 以上。

二、建设管理方案

（一）组织机构与管理

1、组织管理

本项目的建设单位为南澳四季田园农旅有限公司，本项目由南澳四季田园农旅有限公司具体负责项目实施。

为加强项目建设的领导工作，顺利完成项目建设任务，应成立建设领导小组。领导小组由南澳四季田园农旅有限公司拟派项目负责人和项目组成员等组成。

主要工作职责：

（1）在有关领导和部门的直接领导下，对项目建设存在的重大问

题进行决策；

（2）协调、处理项目建设过程中遇到的重大问题；

（3）对项目建设中出现的重大问题和难以解决问题，及时上报上级主管部门；

（4）应由领导小组处理的其它问题。

2、管理制度

为规范建设工程项目管理行为，不断提高建设工程投资效益和管理水平，依据国家有关法律、行政法规制定项目管理办法。管理办法对项目的准备、项目的执行和管理、项目的监督检查、项目的总结评价等方面做出明确的规定，以保证项目建设工作的规范化，顺利完成项目建设任务。

管理制度采用指挥部形式，建立有效监督机制、项目的招投标等相关制度。

（1）项目投资管理

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

（2）质量管理

本项目委托社会监理单位、南澳四季田园农旅有限公司全面监督管理工程质量。工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。

质量管理内容主要为以下几个方面：

- A、审查监理、施工单位的资质和质量保证体系；
- B、组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系；
- C、对工程质量进行跟踪、检查、监督和控制；
- D、完善质量事故的报告和处置制度；
- E、督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求；
- F、督促、检查工程建设及材料是否符合国家有关的规范要求。

（3）工程进度管理

依据规划、控制和协商等管理职能手段，在工程的准备及实施的全过程中，对工程进度进行控制，同时制定相应的风险应对策略。根据目标工期编制合理的项目进度计划，定期收集反映实际进度的有关数据，同时进行现场适度检查，及时与项目相关人员进行沟通和协调，保持项目的推进。

（4）合同管理

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

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

市场经济必须严格按照合同办事，在工程建设招标、材料供应招标、

施工招标中应按照合同法和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、安全等目标，以取得良好的社会和经济效益。

（5）协调管理

协调工作是项目管理重点，也是保证工程顺利实施的关键，在整个工程实施过程中，建设项目组织与外部各关联单位之间，建设项目组织内部各单位、各部门之间，专业与专业间、环节与环节间，以及建设项目与周围环境、其他市政建设工程间存在着相互联系、相互制约的关系和矛盾，特别是工期紧迫，需进行多头、平行作业的情况下尤为突出。因此，要取得一个建设项目的成功，就必须通过积极有效的组织协调、排除障碍、解决矛盾，以保证实现建设项目的各项预期目标。

（6）安全建设管理

首先，监督和要求施工单位建立健全工程项目安全生产制度。必须建立有符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好安全检查。对安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

（7）资金管理

项目建设资金应在指定银行开设专业账户，专款专用，专人管理。制定每月用款计划，确保建设资金足额、恰当、适时用于工程建设。

3、项目监控

建立对项目建设的监督检查制度，确保项目顺利实施。

监控的主要任务包括：项目实施计划、项目执行机构的人员配备、

工程质量和进度是否符合要求、财务管理体制是否符合规定程序、土建工程和安装工程是否符合国家相关标准。

监控方法：项目报告制度、现场视察和派驻监理代表等。

4、工程监理

本项目均按国家建设部发布的有关工程监理的法规性文件规定、实行工程监理。工程监理单位必须具备相应资质等级。

项目承担单位派出代表，与工程监理单位做好项目工程进度、质量、费用控制。

（二）实施进度

1、项目实施内容

（1）实施准备

南澳四季田园农旅有限公司作为实施主体，立即着手推进南澳四季田园二期扩容项目的规划设计，推进各项手续的办理。项目实施单位积极配合做好相关工作，并做好安全管理工作，并且办做好上下协调及沟通工作。

项目施工按照“公开、公平、公正”的原则，向社会公开招标，选择专业技术强、由相应资质及类似工程经验的施工单位进行施工。推行质监制，对工程全过程进行质量监督，确保工程质量。

（2）工程建设

勘察部门对拟建场地进行勘察。设计单位收集有关基础技术资料，进行方案对比论证，完成初步设计报有关部门审批。

项目的施工需要通过招投标选取最优秀的施工单位来承担，招投标工作完成后，按照施工图施工。

2、项目实施进度

（1）项目实施进度编制原则

在项目所需资金到位的前提下，依据各项工程所需的时间和工期编

制，项目实施周期以年为单位，实施进度以月为单位。

(2) 项目实施进度安排

本项目建设单位是南澳四季田园农旅有限公司，为做好建设项目的各项工作，专门成立项目建设领导小组和项目建设指挥部，负责各项手续的办理、设计、报批与实施等工作。在项目实施过程中，应妥善安排各项工作交叉进行，以缩短工期。本项目自 2025 年 11 月开始前期准备工作，2026 年 5 月开始施工，2027 年 4 月竣工。项目进度计划横道图见表 5-1。

表 5-1 实施进度计划表 单位：月

| 序号 | 名称 | 2025.11- 2026.1 | 2026.2- 2026.4 | 2026.5- 2027.2 | 2027.3- 2027.4 |
|----|-----------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 前期准备工作 | <div></div> | | | |
| 2 | 工程勘察设计及 实施准备 | | <div></div> | | |
| 3 | 工程施工 | | | <div></div> | |
| 4 | 工程竣工 | | | | <div></div> |

(三) 招投标

- 1、招投标依据
- 《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》

《中华人民共和国政府采购法》

《工程建设项目申报材料增加招标内容和核准招标事项暂行规定》

《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 16 号）

《工程建设项目勘察设计招标投标办法》（8 部委第 2 号）

《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》

《广东省建设工程招标投标管理条例（修正）》

《广东省建设工程招标投标管理条例实施细则》

《广东省工程建设项目招标投标监管办法》（粤发改规〔2019〕6号）

《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》（财库〔2014〕215号）

2、招标范围

根据中华人民共和国国家发展和改革委员会《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第16号），本项目属于公共基础设施建设项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，达到下列标准之一的，必须招标：

（1）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

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

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

3、组织形式

本项目拟采用委托招标的招标组织形式，代理机构必须具有相应的业务能力。

4、招标基本情况

表 5-2 项目招标基本情况表

| 招标内容 | 招标范围 | | 招标组织形式 | | 招标方式 | | 不采用 招标方式 | 招标估算 金额（万 元） |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|--------------------|
| | 全部 招标 | 部分 招标 | 自行 招标 | 委托 招标 | 公开 招标 | 邀请 招标 | | |
| 勘 察 | | | | | | | √ | 33.99 |

| | | | | | | | | |
|------|---|--|--|---|---|--|--|---------|
| 设 计 | √ | | | √ | √ | | | 305.59 |
| 建筑工程 | √ | | | √ | √ | | | 4788.30 |
| 安装工程 | √ | | | √ | √ | | | 1673.45 |
| 监 理 | √ | | | √ | √ | | | 125.69 |
| 设 备 | √ | | | √ | √ | | | 348.00 |
| 重要材料 | | | | | | | | |
| 其 他 | | | | | | | | |

情况说明：

该项目估算建设投资金额为 8094.45 万元，依据国函〔2018〕56 号国务院关于《必须招标的工程项目规定》的批复，《必须招标的工程项目规定》的第五条 本规定第二条至第四条规定范围内的项目，勘察费用为 33.99 万元，故不采用招标方式，设计费用 305.59 万元，建筑工程 4788.30 万元，安装工程 1673.45 万元，监理费用 125.69 万元，设备费用 348.00 万元，采取公开招标方式。

第六章 项目运营方案

一、运营模式选择

本项目建设完成后由第三方运营单位进行运营管理，2025 年一期二期总收入约 200 万元。项目运营管理需要具备多方面的能力，包括：沟通、协调、规划、决策等。

二、运营组织方案

1、运营组织方案

为了确保项目建成之后的运营和管理，南澳四季田园农旅有限公司通过招商引资第三方运营单位，专抓项目的运营、管理和维护。管理方还可以设立相应的管理机构，负责日常运营、安全管理和服务工作。

2、员工培训需求及计划

（1）培训目标

- ①积极构建“学习型组织”，全员培训率达 98%以上。
- ②提高员工工作技能，改善员工行为模式，打造高绩效团队。
- ③有效提升员工职业素养，增强团队凝聚力，满足可持续发展的人员素质要求。

（2）培训计划

①加强中层管理者管理技能培训

通过聘请专家教授集中授课或组织相关人员送外参加专题培训等形式对管理层领导进行培训，强化政治素养、管理能力和业务能力的培养。

②全面开展技术服务岗位技能培训

采取“送出去、请进来”和员工自学等方式，积极创造条件，鼓励广大技术服务人员学习新知识和新技术，积极参加各类认证培训，不断提高技术服务工程师的技能水平。

三、安全保障方案

（一）危害因素及危害性分析

本项目运营管理中的不安全因素主要有以下几种：

1、人的不安全因素

不安全因素主要为违反操作规程、劳动纪律，或教育培训不够、缺乏安全操作知识及技术措施，安全生产责任制不落实，违章指挥、违章作业等不安全行为。本项目建设完成后，随着基础设施完善，旅游人员增加，人的不安全因素的比例会有所增加，因此，须重视人的因素，成立安全工作领导小组，选择具有知识技能、应变能力和资格，并能适应工作和作业岗位的人员以预防和杜绝出现人的不安全因素，同时在运营管理上应特别注重劳动安全教育工作，加强安全检查，及时发现隐患，清除危险，把伤亡事故频率和经济损失降到最低。

2、物的不安全因素

本项目在运营管理中物的不安全因素主要为机械设备等物质或环境所存在的不安全因素。如防护等装置缺乏或有缺陷，机械有缺陷，个人防护用品用具缺少或有缺陷等。

（二）施工期安全保障方案

1、建设工程施工现场安全由建筑施工单位负总责。实行施工总承包的，由总承包单位负责。

2、施工单位主要负责人依法对本单位的安全生产工作全面负责。施工单位应当建立健全安全生产责任制度和安全生产教育培训制度，制定安全生产规章制度和操作规程，保证本单位安全生产条件所需资金的投入，对所承担的建设工程进行定期和专项安全检查，并做好安全检查记录。

3、施工单位应当设立安全生产管理机构，配备专职安全生产管理人员。专职安全生产管理人员负责对安全生产进行现场监督检查。发现

安全事故隐患，应当及时向项目负责人和安全生产管理机构报告；对违章指挥、违章操作的，应当立即制止。

4、严格要求设计单位、施工单位、监理单位等依据各类法律法规进行安全生产，树立“以人为本”的安全生产观念；确保劳动安全保护措施到位，保障施工安全。

5、施工场地布置及特种设备要求

（1）施工现场大门内必须设置明显的五牌一图（即工程概况牌、安全生产制度牌、文明施工制度牌、环境保护制度牌、消防保卫制度牌及施工现场平面布置图），标明工程项目名称、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、工程概况及开工、竣工日期等。

（2）对于文明施工、环境保护和易发生伤亡事故（或危险）处，应设置明显的、符合国家标准要求的安全警示标志牌。

（3）设置施工现场安全“五标志”，即：指令标志（佩戴安全帽、系安全带等），禁止标志（禁止通行、严禁抛物等），警告标志（当心落物、小心坠落等），电力安全标志（禁止合闸、当心有电等）和提示标志（安全通道、火警、盗警、急救中心电话等）。

（4）现场主要运输道路尽量采用循环方式设置或留有车辆调头的位置，保证道路通畅。

（5）现场道路有条件的可采用混凝土路面，无条件的可采用其他硬化路面。现场地面也应进行硬化处理，以免现场扬尘，雨后泥泞。

（6）施工现场必须有良好的排水设施，保证排水畅通。

（7）现场内的施工区、办公区和生活区要分开设置，保持安全距离，并设标志牌。办公区和生活区应根据实际条件进行绿化。

（8）各类临时设施必须根据施工总平面图布置，而且要整齐、美观。办公和生活用的临时设施宜采用轻体保温或隔热的活动房，既可多次周转使用，降低暂设成本，又可达到整洁美观的效果。

（9）施工现场临时用电线路的布置，必须符合安装规范和安全操作规程的要求，严格按施工组织设计进行架设，严禁任意拉线接电。而且必须设有保证施工要求的夜间照明。

（10）施工单位应当自施工起重机械和整体提升脚手架、模板等自升式架设设施验收合格之日起 30 日内，向建设行政主管部门或者其他有关部门登记。登记标志应当置于或者附着于该设备的显著位置。

（11）施工单位在使用施工起重机械和整体提升脚手架、模板等自升式架设设施前，应当组织有关单位进行验收，也可以委托具有相应资质的检验检测机构进行验收；使用承租的机械设备和施工机具及配件的，由施工总承包单位、分包单位、出租单位和安装单位共同进行验收。验收合格的方可使用。

（三）运营期安全保障方案

加强组织领导，建立和完善安全工作责任制。成立安全生产及消防工作领导小组，对安全生产及消防工作做出全面的安排部署，采取定期检查和抽查相结合，认真抓好监督工作，通过检查督促落实，对出现的情况和问题及时召开安全生产工作会议，由专人负责处理解决安全生产隐患。逐步形成各级领导层层抓，层层抓落实，减少安全生产管理漏洞，提高安全生产工作的自觉性和防范性。

建立健全各项规章制度。认真贯彻落实有关文件精神,坚持牢固树立“安全第一、预防为主”的方针，把安全生产及消防工作列入工作重点，建立健全安全生产及消防工作规章制度和组织机构，做到年初有计划，年终有总结，制定安全生产工作实施方案，做到有部署、有检查、确保安全工作在行业领域内正常进行。

强化工作职责，严格落实“党政同责、一岗双责”。结合实际，制定年度安全生产工作实施方案，确定安全生产工作的检查范围、时间、内容和工作目标，全面排查治理隐患和薄弱环节，建立健全防范措施和

管理制度。通过各种培训和演练进一步提高从业人员的安全意识和安全素质，有效遏制重特大事故的发生，减少一般事故的发生。

加强宣传教育培训，提高安全防范意识。进行安全生产培训、宣传和教育，是掌握安全常识，提高安全观念的重要途径。根据本系统安全生产工作实际，制定可行的宣教方法，把安全生产宣传、教育、培训落实到实处，利用重点法律宣传日通过张贴宣传画报、发放安全生产宣传单页、黑板报等形式，广泛宣传安全生产的重要性，全面提高人民群众的安全防范意识，增强安全生产责任感和紧迫感。同时，积极组织开展防火演练和疏散逃生演练，增强行业内工作人员等相关人员的安全意识和逃生技能。

狠抓隐患排查，确保安全生产责任制落到实处。坚持“安全发展，国泰民安”的方针，牢固树立“安全重于泰山”的思想。定期检查或不定期检查，发现存有安全隐患的场所进行限期整改等措施，切实把安全生产工作落到实处。

加强节假日期间值班制度落实。坚持执行 24 小时值班制度全面做好应急值守，严格执行信息报告制度和领导干部带班制度。严格交接班制度，认真做好值班记录。执行值班“有情况报情况，无情况报平安”防止迟报、漏报和不报，确保信息报告和指令传递渠道畅通。

进一步提高认识，绷紧安全防线。紧紧围绕上级要求，加强《安全生产法》等安全知识的学习，牢固树立安全防范意识，筑牢安全生产思想“防火墙”。

四、绩效管理方案

党的十九大报告中明确要求“全面实施绩效管理”，《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中共广东省委 广东省人民政府关于全面实施预算绩效管理的若干意见》（粤发〔2019〕5 号）要求建立绩效评估机制，结合项目自身特点，为

本项目绩效评价制定一套管理方案。

该方案遵循“科学、规范、适用”的原则，按照“过程控制、绩效导向”的管理思路，从项目决策、项目管理、项目绩效和影响力四个方面进行逐项分析，从定性与定量两个角度综合考量预算项目绩效目标的合理性、合规性、效率性与效果性。

项目决策：反映前期研究、目标设置情况，包括项目立项依据充分性、项目立项规范性、项目目标合理性等子目标。

项目管理：反映资金管理、项目管理方面的情况，包括资金使用合规性、管理制度执行有效性、合同管理规范性等子目标。

项目绩效：反映项目在产出、经济性、效率性、效果性等方面的绩效目标实现程度，包括日均生产量、设备投入使用率、产品合格率、安全事故发生数等子目标。

影响力：反映项目后期的管理运营的情况，包括信息化管理到位、档案管理规范性等子目标。

南澳四季田园二期扩容项目绩效评价指标体系

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标解释 | 指标说明 |
|------|------|---------|--|--|
| 项目决策 | 项目立项 | 立项依据充分性 | 项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核项目立项依据情况。 | 评价要点： ①项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策； ②项目立项是否符合行业发展规划和政策要求； ③项目立项是否与部门职责范围相符，属于部门履职所需； ④项目是否属于政府专项债券支持领域和方向； ⑤项目是否与相关部门同类项目或部门内部相关项目重复。 具备一个得分要素增加 20%的权重分，同时满足得满分。 |
| | | 立项程序规范性 | 项目申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。 | 评价要点： ①项目是否按照规定的程序申请设立； ②审批文件、材料是否符合相关要求； ③事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。 ④项目是否完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。 具备一个得分要素增加 25%的权重分，同时满足得满分。 |
| | 绩效目标 | 绩效目标合理性 | 项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。 | 评价要点： ①项目是否有绩效目标或者工作任务目标； ②项目绩效目标与实际工作内容是否具有相关性； ③项目预期产出效益和效果是否符合正常的业绩水平。 ①②③齐全得权重分的 100%，缺①扣权重分的 40%，缺②扣权重分的 30%，缺③扣权重分的 30%。 |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标解释 | 指标说明 |
|------|------|---------|--|--|
| | 绩效目标 | 绩效指标明确性 | 依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等，用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。 | 评价要点： ①是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标； ②是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现； ③是否与项目目标任务数或计划数相对应。 ①②③齐全得权重分的 100%，缺①扣权重分的 40%，缺②扣权重分的 30%，缺③扣权重分的 30%。 |
| | 资金投入 | 额度申报科学性 | 专项债券额度申报是否经过科学论证、有明确测算标准，申请额度与年度目标是否相适应，用以反映和考核项目额度申报的科学性、合理性情况。 | 评价要点： ①申报额度是否经过科学论证； ②申报额度与实际需要是否匹配； ③申报额度测算依据是否充分； ①②③齐全得权重分的 100%，缺①扣权重分的 40%，缺②扣权重分的 30%，缺③扣权重分的 30%。 |
| 项目管理 | 资金管理 | 资金到位率 | 实际到位资金与债券发行额度的比率，用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。 | 资金到位率=（实际到位资金/债券发行额度）×100%。 实际到位资金：一定时期（本年度或项目期）内拨付到具体项目的债券资金。 债券发行额度：一定时期（本年度或项目期）内该项目发行专项债券额度。 资金到位率达 100%则得满分，低于则每降低 1%扣相应权重的 5%，扣完为止。 |
| | | 资金执行率 | 专项债券资金是否按照计划执行，用以反映或考核资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况。 | 资金执行率=（实际支出资金/实际到位资金）×100%。 实际支出资金：一定时期（本年度或项目期）内项目单位实际支出的债券资金。 资金执行率达 95%则得满分，低于则每降低 1%扣相应权重的 5%，扣完为止。 |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标解释 | 指标说明 |
|------|------|---------|--|--|
| | 资金管理 | 项目收益合理性 | 项目建设运营过程中的收入、支出、还本付息是否按计划实现或落实，用于反映和考核项目建设运营期间收益实现情况及收支平衡能力。 | <p>评价要点：</p> <p>①项目收入、成本及预期收益是否按计划实现；</p> <p>②是否按时履行政府专项债券资金的还本付息；</p> <p>③专项债券项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模是否匹配；</p> <p>④专项债券期限与项目期限是否匹配；</p> <p>⑤债券资金支出或项目竣工后对应资产备案和产权登记情况；</p> <p>具备一个得分要素增加 20%的权重分，同时满足得满分。</p> |
| | | 资金使用合规性 | 专项债券资金使用是否符合相关制度规定，用以反映和考核资金的规范运行情况。 | <p>评价要点：</p> <p>①是否符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项债券资金管理规定的规定；</p> <p>②专项债券收支、还本付息及专项收入纳入政府性基金预算管理情况；</p> <p>③债券资金拨付是否有完整的审批程序和手续；</p> <p>④债券资金是否按规定用途使用；</p> <p>⑤债券资金是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况；</p> <p>⑥专项债券项目信息公开是否真实准确；</p> <p>⑦外部监督发现问题整改情况；</p> <p>⑧信息系统管理使用是否正常；</p> <p>⑨其他财务、采购和管理是否出现异常情况。</p> <p>以上要素各占 1/9 权重分。</p> |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标解释 | 指标说明 |
|------|------|-----------|--|---|
| | 组织实施 | 管理制度健全性 | 项目实施单位的财务和业务管理制度是否健全，用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。 | 评价要点： ①是否已制定或具有相应的财务和业务管理制度； ②财务和业务管理制度是否合法、合规、完整。 具备一个得分要素业绩值加 50%。如不具备要素 1 则该项指标不得分。 |
| | 组织实施 | 制度执行有效性 | 项目实施是否符合相关管理规定，用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。 | 评价要点： ①是否遵守相关法律法规和相关管理规定； ②项目调整及支出调整手续是否完备； ③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档； ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位； ⑤项目竣工后资产备案和产权登记是否完成。 具备一个得分要素增加 20%的权重分，同时满足得满分。 |
| 项目绩效 | 产出数量 | 酒店建设完成率 | 项目实施的实际建设产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核专项债券资金形成的资产情况。 | 酒店建设完成率=（实际建设数/计划建设数）×100%。 实际建设数：一定时期（本年度或项目期）内专项债券资金实际形成主要建筑。 建设率 100%得 100%权重分，低于则每降低 1%扣除 5%权重分，扣完为止。 |
| | | 景观工程建设完成率 | 项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核专项债券资金形成的资产情况。 | 景观工程建设完成率=（实际建设数/计划建设数）×100%。 实际建设数：一定时期（本年度或项目期）内专项债券资金实际形成数量。 建设率 100%得 100%权重分，低于则每降低 1%扣除 5%权重分，扣完为止。 |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标解释 | 指标说明 |
|------|------|-------------|---|--|
| | | 配套附属工程建设完成率 | 项目实施的实际工程产出数与计划产出数的比率,用以反映和考核专项债券资金形成的资产情况。 | 配套附属工程建设完成率=(实际建设数/计划建设数)×100%。 实际建设数:一定时期(本年度或项目期)内专项债券资金实际形成数量。 建设完成率 100%得 100%权重分,低于则每降低 1%扣除 5%权重分,扣完为止。 |
| | | 重要节点建设完成率 | 项目实施的实际产出数与计划产出数的比率,用以反映和考核专项债券资金形成的资产情况。 | 重要节点建设完成率=(实际建设数/计划建设数)×100%。 实际建设数:一定时期(本年度或项目期)内专项债券资金实际形成数量。 建设率 100%得 100%权重分,低于则每降低 1%扣除 5%权重分,扣完为止。 |
| | 产出质量 | 验收合格率 | 考察项目完成后是否及时验收,建设完成的质量是否合格。 | ①所有工程 100%达到预期质量要求; ②工程建设符合设计标准,满足使用要求; ③竣工验收合格一次性通过。 以上①②项各占 30%权重分,③项占 40%权重分。 |
| | 产出时效 | 建设完成及时性 | 项目实际完成时间与计划完成时间的比较,用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。 | 建设完成及时性=实际及时完成项目/计划完成项目*100%, 实际完成时间:项目实施单位完成该项目实际所耗用的时间。 计划完成时间:按照项目实施计划或相关规定完成该项目所需的时间。 建设完成及时性 100%得 100%权重分,低于则每降低 1%扣除 5%权重分,扣完为止。 |
| | 产出成本 | 资金节约率 | 完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率,用以反映和考核项目的成本节约程度。 | 业绩值=(采购预算-实际中标额)/采购预算*100%;资金节约率为 15%及其以下得满分,高于 15%,每超过 1%扣除该指标权重值的 5%。 |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标解释 | 指标说明 |
|------|------|-------------|----------------------------------|--|
| | 项目效益 | 酒店入住率 | 考察项目建设完成后酒店入住情况。 | 酒店入住率=实际入住数量/计划容纳数量*100%。 入住率达到 90%得 100%权重分，低于则每降低 1%扣除 5%权重分，扣完为止。 |
| | | 旅游接待数 | 考察项目建设完成后接待旅游人员情况。 | 旅游人员接待率=实际接待数量/计划容纳数量*100%。 接待率达到 90%得 100%权重分，低于则每降低 1%扣除 5%权重分，扣完为止。 |
| | | 设备投入使用率 | 考察购买设备是否投入实际使用。 | 设备全部投入使用得满分，通过现场检查，每发现一处设备限制、未投入使用扣除 5%的权重分，扣完为止。 |
| | | 新建配套设施正常使用率 | 考察新建配套设施验收通过后正常使用的情况。 | 配套设施全部正常使用得满分，通过现场检查，每发现一处设施不能正常使用扣除 5%的权重分，扣完为止。 |
| | | 安全事故发生数 | 考察安全事故发生情况。 | 安全事故发生数 0 起得满分，安全事故发生则不得分。 |
| | 满意度 | 满意度 | 考察服务对象满意程度。 | 根据调查问卷，满意度达 90%得全部权重分，满意度每下降 1%相应减少 5%权重分。 |
| 影响力 | 长效管理 | 管理到位 | 考察对项目运行管理情况。 | ①监控项目运行情况，得 50%权重； ②对巡视发现的问题跟踪处理情况，得 50%权重。 |
| | | 档案管理规范性 | 档案的完备情况关系后版权贵的认定，档案信息化有利于档案长期有效。 | ①项目实施单位已建立档案管理制度，得 20%权重分； ②日常台账妥善保存、规范保存，得 30%权重分； ③项目档案管理规范，查询利用档案应按规定进行登记，档案出入有明确的记录，得 20%权重分； ④资产电子台账完善到位，得 30%权重分。 |

第七章 项目投融资与财务方案

根据广东省概算指标及汕头市有关部门规定的收费标准，对本项目进行初步估算。

一、投资估算依据

《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市〔2019〕6号）；

《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）；

《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》（GB/T50854-2024）；

《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；

《广东省市政工程综合定额（2018）》；

《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；

《广东省建设工程概算编制办法（2014）》；

汕头市建筑材料、设备的现行价格

汕头市类似工程造价指标资料

本项目拟建各单位工程的建设内容及工程量

二、投资估算说明

1、投资估算范围说明

根据建设部相关文件的规定，本项目在编制投资估算的过程中，按照可行性研究报告编制过程中对固定资产投资估算的编制办法编制，固定资产投资估算的范围包括工程费用、工程建设其他费、基本预备费。

2、主要建设内容

本项目主要建设内容为：新建一栋酒店，包含66套客房；对太空舱民宿屋顶防晒进行改造；对儿童戏水区、星野篝火剧场、户外亲水平台等景观进行提升；建设生态停车场；电梯、泳池设备、标识标牌、厨房特殊设备等设备采购。

3、编制方法

（1）工程费用

本项目工程费用参照汕头市建安市场价格，并结合项目实际情况确定有关估算指标。

（2）工程建设其他费

●项目建议书编制费：合同价。

●可行性研究报告编制费：合同价。

●水土保持方案编制费：依据保监〔2005〕22号文件8折计取，
计算公式=（30+（52-30）/（10000-5000）*（工程费-5000））*0.8。

●水土保持设施验收技术评估报告编制费：依据保监〔2005〕22号文件8折计取，
计算公式=（10+（18-10）/（10000-5000）*（工程费-5000））*0.8。

●水土保持补偿费：依据财综〔2014〕8号文件计取，计算公式=用地面积*1.4/10000

●工程勘察费：计算公式=工程费用*0.8%*0.8*78%。

●工程测量费：计算公式=工程费用*0.8%*0.8*22%。

●工程设计费：依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号、发改价格〔2015〕299号文件8折。计算公式=（（103.8+（163.9-103.8）/（5000-3000）*（建筑工程费用-3000））*1.4+（9+（20.9-9）/（500-200）*（景观工程费用-200））*1.4+室内装修工程费用*8%）*0.8

●施工图审查费：依据粤价[2011]88号、发改价格[2011]534号文计取。计算公式=（勘察费+设计费）*6.5%

●场地准备及临时设施费：依据建标〔2011〕1号文件8折。计算公式=工程费*0.5%*0.8

●城市基础设施配套费：依据汕市财综〔2024〕15号、汕市财综〔2010〕27号文件，计算公式=建筑面积*计费基数*4%。

●工程监理费：依据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号8折。计算公式=（120.8+（181-120.8）/（8000-5000）

* (工程费-5000)) *0.8

●施工招标代理费：依据发改价格[2011]534 号文 8 折计取。

计算公式= (100*1%+400*0.7%+500*0.55%+4000*0.35%+ (工程费-5000) *0.2%) *0.8。

●设计招标代理费：依据发改价格[2011]534 号文 8 折计取。计算公式= (100*1.5%+ (设计费-100) *0.8%) *0.8。

●监理招标代理费：依据发改价格[2011]534 号文 8 折计取。计算公式= (100*1.5%+ (监理费-100) *0.8%) *0.8。

●工程保险费：按照工程费*0.3%。计算公式=工程费*0.3%

●项目建设管理费：依据《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504 号)，基数为：工程费+其他费（不含管理费）。计算公式=1000*2%+(5000-1000)*1.5%+(工程费+其他费(不含管理费)-5000)*1.2%。

●材料检测费：按照工程费*1%。计算公式=工程费*1%。

●桩基检测、沉降观测、基坑监测费：按照工程费*0.5%。计算公式=工程费*0.5%。

●人防易地建设费：依据粤府办〔2020〕27 号、汕市发改〔2021〕118 号文计取。计算公式=总建筑面积*2/100*1400/10000

(3) 预备费

①基本预备费按工程费用和工程建设其他费之和的 5%计取。

②本项目涨价预备费暂未计。

三、投资估算表

表 7-1 估算表

| 序号 | 工程和费用名称 | 建筑工程费用 (万元) | 设备购置及安装工程费用 (万元) | 合价(万元) | 技术经济指标 | | | 备注 |
|---------|---------|----------------|---------------------|---------|--------|----|----------------|----|
| | | | | | 单位 | 数量 | 单位造价 (元/m²) | |
| 建设项目总投资 | | 一+二+三 | | 8094.45 | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----|----------|---------|---------|---------|------------------|---------|---------|---|
| 一 | 工程费用 | 4788.30 | 2021.45 | 6809.75 | | | | |
| (一) | 拆除工程 | 7.00 | | 7.00 | 元/m ² | 1300 | 53.85 | |
| | 硬质铺装拆除 | 1.00 | | 1.00 | 元/m ² | 100 | 100 | |
| | 绿地拆除 | 6.00 | | 6.00 | 元/m ² | 1200 | 50 | |
| (二) | 新建工程 | 4486.09 | 1946.45 | 6432.54 | 元/m ² | 7455.00 | 8628.48 | |
| 1 | 土建工程 | 2642.84 | | 2642.84 | 元/m ² | 7455.00 | 3545.06 | |
| 1.1 | 基础及基坑支护 | 197.60 | | 197.60 | 元/m ² | 2470.00 | 800 | |
| 1.2 | 主体工程 | 2445.24 | | 2445.24 | 元/m ² | 7455.00 | 3280 | 含外立面、幕墙、主体结构、屋面雨棚结构 |
| | 酒店 | 2445.24 | | 2445.24 | 元/m ² | 7455.00 | 3280 | |
| 2 | 装修工程 | 1843.25 | | 1843.25 | 元/m ² | 7455.00 | 2472.50 | |
| | 客房 | 747.00 | | 747.00 | 元/m ² | 2490.00 | 3000 | 66套（含豪华套房、亲子客房、普通客房、经济客房） |
| | 公共服务配套用房 | 961.00 | | 961.00 | 元/m ² | 3100.00 | 3100 | 大厅、餐厅、多功能厅、健身房、SPA、泳池、过道、酒吧、卫生间、行政管理等公共服务配套用房 |
| | 设备用房 | 112.00 | | 112.00 | 元/m ² | 1400.00 | 800 | 交配电室（强电）、配电室（弱电）、空调机房、消防泵房、给排水机房等设备用房 |
| | 露天平台 | 23.25 | | 23.25 | 元/m ² | 465.00 | 500 | |
| 3 | 安装工程 | | 1334.45 | 1334.45 | 元/m ² | 7455.00 | 1790 | |
| | 给排水工程 | | 208.74 | 208.74 | 元/m ² | 7455.00 | 280 | |
| | 电气工程 | | 447.30 | 447.30 | 元/m ² | 7455.00 | 600 | 包含强电、弱电、智能化系统等 |
| | 暖通工程 | | 372.75 | 372.75 | 元/m ² | 7455.00 | 500 | 含餐厅后厨油烟净化机组、排风设备等 |
| | 消防工程 | | 111.83 | 111.83 | 元/m ² | 7455.00 | 150 | |

| | | | | | | | | |
|-----|----------------------|--------|--------|--------|------------------|---------|---------|------------------------------|
| | 泛光工程 | | 193.83 | 193.83 | 元/m ² | 7455.00 | 260 | 包含建筑主体 外立面泛光、景观泛光、智能控制系统等 |
| 4 | 设备购置 | | 348.00 | 348.00 | 元/项 | 1 | 3480000 | |
| | 电梯 | | 175.00 | 175.00 | 元/台 | 7 | 250000 | 电梯包含垂直 电梯及扶梯 |
| | 泳池设备 | | 25.00 | 25.00 | 元/项 | 1 | 250000 | |
| | 标识标牌 | | 18.00 | 18.00 | 元/项 | 1 | 180000 | 建筑室内标识 系统, 室外标识 系统 |
| | 厨房特 殊设备 | | 130.00 | 130.00 | 元/项 | 1 | 1300000 | |
| 5 | 新增 800 千伏安变 压器 | | 120.00 | 120.00 | 元/KVA | 800 | 1500 | 含设备购置、安 装调试、运输与 材料等 |
| 6 | 太阳能光 伏工程 | | 144.00 | 144.00 | 元/m ² | 800 | 1800 | |
| (三) | 改造工程 | 30.96 | | 30.96 | 元/m ² | 516 | 600 | |
| | 太空舱民 宿屋顶防 晒改造 | 30.96 | | 30.96 | 元/m ² | 516 | 600 | |
| (四) | 景观提升 工程 | 168.25 | 75.00 | 243.25 | 元/项 | 1 | 2432500 | |
| | 儿童戏水 区 | 67.50 | | 67.50 | 元/m ² | 900 | 750 | |
| | 星野篝火 剧场 | 12.00 | | 12.00 | 元/m ² | 300 | 400 | |
| | 亲水平台 | 18.75 | | 18.75 | 元/m ² | 250 | 750 | |
| | 景观构筑 物 | 66.00 | | 66.00 | 元/m ² | 300 | 2200 | |
| | 景观电气 工程 | | 75.00 | 75.00 | 元/项 | 1 | 750000 | 含水上荧幕投 影 |
| | 硬质铺装 | 4.00 | | 4.00 | 元/m ² | 100 | 400 | |
| (五) | 生态停车 场 | 96.00 | | 96.00 | 元/m ² | 3000 | 320 | 植草砖 |
| 二 | 工程建设 其他费用 | | | 899.25 | | | | |
| 1 | 项目建议 书编制费 | | | 7.71 | | | | 合同价 |
| 2 | 可行性研 究报告编 制费 | | | 15.43 | | | | 合同价 |

| | | | | | | |
|----|-----------------------------------|--|--|--------|--|---|
| 3 | 水土保持 方案编制 费 | | | 30.37 | | 保监〔2005〕22 号文件 8 折 |
| 4 | 水土保持 设施验收 技术评估 报告编制 费 | | | 10.32 | | 保监〔2005〕22 号文件 8 折 |
| 5 | 水土保持 补偿费 | | | 4.60 | | 《水土保持补 偿费征收使用 管理办法》（财 综〔2014〕8 号） |
| 6 | 工程勘察 费 | | | 33.99 | | 国家计委、建设 部计价格 〔2002〕10 号、 发改价格 〔2015〕299 号 8 折 |
| 7 | 工程测量 费 | | | 9.59 | | 国家计委、建设 部计价格 〔2002〕10 号、 发改价格 〔2015〕299 号 8 折 |
| 8 | 工程设计 费 | | | 305.59 | | 国家计委、建设 部计价格 〔2002〕10 号、 发改价格 〔2015〕299 号 文件 8 折 |
| 9 | 施工图审 查费 | | | 22.70 | | 粤价〔2011〕88 号、发改价格 〔2011〕534 号文 8 折 |
| 10 | 场地准备 及临时设 施费 | | | 27.24 | | 建标〔2011〕1 号（0.5%）8 折 |
| 11 | 城市基础 设施配套 费 | | | 28.18 | | 汕头市财综 〔2024〕15 号、 汕头市财综 〔2010〕27 号 文件 |

| | | | | | | |
|----|-----------------|--|--|--------|----|-----------------------------------|
| 12 | 工程监理费 | | | 125.69 | | 国家发改委、建设部发改价格(2007) 670 号文件 8 折计取 |
| 13 | 施工招标代理费 | | | 19.34 | | 发改价格[2011]534 号文 8 折 |
| 14 | 设计招标代理费 | | | 2.52 | | 发改价格[2011]534 号文 8 折 |
| 15 | 监理招标代理费 | | | 1.36 | | 发改价格[2011]534 号文 8 折 |
| 16 | 工程保险费 | | | 20.43 | | 按工程费用的 0.3%计取 |
| 17 | 项目建设管理费 | | | 111.17 | | 财建(2016) 504 号 |
| 18 | 材料检测费 | | | 68.10 | | 按工程费用的 1%计取 |
| 19 | 桩基检测、沉降观测、基坑监测费 | | | 34.05 | | 按工程费用的 0.5%计取 |
| 20 | 人防易地建设费 | | | 20.87 | | 粤府办(2020) 27 号、汕市发改(2021) 118 号 |
| 三 | 预备费 | | | 385.45 | | |
| 1 | 基本预备费 | | | 385.45 | 5% | |

四、资金筹措

本项目总投资约 8094.45 万元，其中：工程费用约 6809.75 万元、工程建设其他费用约 899.25 万元、预备费用约 385.45 万元，资金来源为帮扶资金 7493 万元，其中 2025 年安排资金 3746.5 万元，2026 年安排资金 3746.5 万元，剩余由南澳四季田园农旅有限公司统筹安排。

五、融资方案

本项目资金来源为帮扶资金 7493 万元，其中 2025 年安排资金

3746.5 万元，2026 年安排资金 3746.5 万元，剩余由南澳四季田园农旅有限公司统筹安排，暂不考虑融资。

第八章 项目影响效果分析

一、经济影响分析

项目建设和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：

一是项目投资建设时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期中通过劳动力成本体现出来。同时项目建设时需要投入大量的材料，这将为当地水泥、砂石等运营商带来商业机会，增加其收入。

二是项目建成后，将带动周边旅游业建设，增加一定服务业（如商业服务等）的就业需求，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应主要通过工人工资形式表现。因此，本项目对所在地居民收入增长将产生积极影响。

二、社会影响分析

（一）社会效益分析

1、激活农村资源市场、促进乡村振兴建设

该项目是以农文旅三位一体，打造集亲子娱乐、文汇休闲、社交体验、户外运动等业态于一体的田园综合体，项目建设完成之后通过农业景观打造来提升游客流量，带动文旅发展，同时通过资源整合实现产业兴旺，进而推进农业结构性改革。

本项目的建设符合市委市政府有关推进城乡一体化建设指导思想，对改善汕头市内部人文环境，激活农村资源市场，加快汕头市城乡统筹发展，促进乡村振兴建设有着积极作用。项目建设有利于推进新型城镇化建设，不断提升环境质量、生活质量和城市竞争力，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的城市，从而进一步推动汕头市经济社会的可持续发展。

2、促进产业升级、带动经济发展

2024 年中央一号文件提出，强化农业科技支撑。西山四季田园是

深圳汕头携手建设的乡村振兴重点项目，是集高科技种植、体验采摘、科普教育等于一体的休闲农旅示范项目。

通过“1+2+3”发展模式（聚焦产业、旅游双提升，推动村集体、村民、企业三方共赢），助力对口帮扶镇实现产业、人才、文化、生态、组织“五大振兴”，促进当地经济高质量发展。

本项目为二期扩容项目，通过建设特色休闲区，打造多种特色主题房型，满足不同度假需求，为游客打造难忘的“岛眠”体验。该项目通过示范带动，有效提高了项目所在地后宅镇西山农村的村集体及农民收益，让村民实现了在家门口就业。项目还拉动周边片区经济增长，推动南澳环岛北线乡村振兴示范带协同发展，助力打造南澳特色海岛旅游新名片。

（二）社会风险调查

1、项目的合法性分析

（1）本项目合法，手续完备，程序完备

南澳四季田园二期扩容项目严格按照国家法律、法规、条例、通知、标准等有关规定办理报批手续，程序合法，手续齐全。

（2）本项目符合区域社会经济发展需要

本项目为南澳四季田园二期扩容项目，建成后将提升当地旅游环境及服务设施，促进区域经济社会发展。综合各方面分析，该项目具有良好的社会效益。

2、环境影响风险调查分析

项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护措施建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，基本上对周边环境没有影响。

本项目为非工业生产项目，运营期对外界环境影响很小。

3、社会适应性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

（1）项目受益群体

该项目的受益群体主要为区域居民及短途游客。该项目的受益群体广泛，参与程度高。项目的建设有助于改善当地农村人居环境，促进乡村振兴战略的实现，进一步提升群众幸福感、获得感。

另外，项目建设旨在打造集亲子娱乐、文汇休闲、社交体验、户外运动等业态于一体的田园综合体，立足汕头、潮州、揭阳都市圈，面向省内外城市群，以 2 小时内的短途游客为主，项目建设完成后能够为休闲旅游注入文化内涵，带动当地文旅的发展。

（2）项目损益群体

损益群体主要确定为在项目施工建设过程中受到影响的单位和居民。项目建设过程中会产生噪音，扬尘等，可能会影响周围单位正常的工作环境，影响居民正常的生活秩序。此外，在建设过程中也可能对地表环境造成破坏，对生态环境造成一定影响。建议项目施工单位在项目建设过程中做好环境保护工作，避免影响周围单位和居民正常的秩序，这部分群体可以接受项目的建设。

（3）其他利益相关者

该项目的其他利益相关者群体确定为建设单位、设计单位、咨询单位、施工单位及国家和地方政府这一群体。该项目符合国家和地方政府的产业结构调整政策，对带动地方经济的发展起着积极的作用，故政府对该项目是积极支持的；建设单位是直接收益者，对项目的态度也持积极态度；设计单位、咨询单位、施工单位由于该项目的建设，它们会因承担相应的工作而取得一定报酬，它们对项目的态度肯定会是积极的。

（4）地方文化状况对项目的适应程度

该项目的建设有助于当地优秀传统文化的继承发扬和良好社会风气的弘扬，项目的运营能够与当地的区域文化相协调，并能够促进区域文化的发展。

由此可见，当地政府组织和广大人民群众都对本项目持有肯定、积极支持的态度，本项目与当地社会环境适应良好。

三、生态环境影响分析

（一）建设地点环境现状分析

本项目建设地点位于广东省汕头市南澳县后宅镇西山村。2024 年 12 月 31 日，广东省汕头召开 2024 年第四季度生态环境治理新闻发布会，汕头市在全省环境保护责任暨深入打好污染防治攻坚战成效考核中连续四年获得“优秀”等次。2024 年，全市 5 个国考断面、2 个省考断面、饮用水源、水功能区水质达标率 100%；全市 1157 个自然村已全部完成生活污水治理，治理率达 100%；大气六项主要污染物指标浓度连续 10 年全面达标，AQI 达标率 98.6%，同比改善 0.5 个百分点，在全省排名第四。

本项目周边水文地质条件良好，电力设施配套，周围交通较为便利，场地平整，符合本项目的建设。

（二）项目建设和营运对环境的影响

1、施工期间的主要环境影响分析

（1）施工废水、扬尘

施工期间不可避免会产生少量工程废水及施工人员部分生活污水；施工场地由于土石方和施工材料等运输将产生扬尘。但这种环境影响是有限的，而且是暂时性的，将随着工程施工的完成而消除。

（2）施工固体废弃物

本项目部分工程施工将产生少量弃土（石），木材边、废料。若处置不当或未做好防护措施，不仅会占用宝贵的土地资源，还易影响正常

的工作秩序。施工人员还将产生部分生活垃圾。

（3）施工噪声

本项目施工期间，各类施工机械、运输车辆产生的噪声将对施工场地附近声环境产生一定影响。

2、营运期间的主要环境影响分析

（1）污水

项目污水主要来自管理人员及游客的生活污水及餐饮污水等。

（2）噪声

本项目运营期对声环境有影响的主要是排风机等设备以及停车场噪声对环境的影响。

（3）废气

该项目废气主要来自于食堂废气及汽车尾气。汽车废气主要是指汽车进出车库以及在场内行驶时，汽车怠速及慢速（ $\leq 5\text{km/hr}$ ）状态下的尾气排放，包括排气管尾气、曲轴箱漏气及油箱和化油箱等燃料系统的泄漏等。汽车废气中主要污染因子为 CO、HC、NO₂ 等。总体来说，汽车废气产生时间具有间歇性、突发性的特点，产生的废气污染物排放量较小。

（4）固体废弃物

项目运营期固体废物主要为管理人员及游客的生活垃圾和食堂的厨余垃圾。

（三）环境保护措施

1、施工期间环境保护措施

在进行施工时，力求做到保护好自然生态环境，要避免大挖大填，尽量移挖作填，减少废弃石方量。

（1）噪声控制

除主体浇注外，高噪声工种应避免夜间施工；高噪声施工材料（锯

木、锯钢筋等）尽量远离居民居住区；对拆模等工序加强管理，避免人为因素造成的施工撞击噪声；进离场运输工具限速，不鸣笛。合理安排施工组织计划。

（2）施工扬尘防治

对施工产生的少量扬尘，采用洒水；设立冲水区用冲水机冲洗轮胎，及时清运车辆泥土和路面尘土；建筑主体用密目安全网维护；封闭运输或路面压实等措施，将扬尘的影响减少到最低。

（3）废水污染防治

少量施工泥浆水按施工段集中收集，经沉淀后，清水回用；施工期生活废水可以排入场地内已形成的污水收集系统。

（4）固体废弃物污染防治

施工产生的少量弃土（石）主要用于回填及绿化用土，多余弃方场内妥善堆放；少量边角废木材和施工人员生活垃圾收集后，纳入当地垃圾收运体系。

2、营运期间环境保护措施

营运期间环境保护主要是水环境、噪声、大气环境的污染防治以及固体废弃物的处置。

（1）水污染防治

本建筑室内污废水系统为合流，设专用透气管，污水排至室外后经化粪池处理后排入城市污水管网。食堂厨房加工间污水经隔油池处理后排入城市污水管网，防止对城市污水管道造成淤塞。

（2）噪声

主要噪声源为小型风机，该声源无强噪声，对周边环境无明显影响。通风机组选用低噪声通风机，并设减振基座、减振支吊架，并在机房内作消声和隔声处理。

（3）大气污染防治

厨房灶台排风经灶台排风罩的油烟过滤器后，再经静电油烟过滤器处理后排至室外。因此项目营运期不会对大气环境造成不良影响。加之本项目所在区域空气环境质量良好，项目的运营对项目所在区域的环境空气质量及保护目标影响甚微。

（4）固体废弃物

本项目产生的固体废弃物主要是管理人员及游客的生活垃圾。由物业部门负责，建立健全的垃圾收集系统，按城管办要求设置垃圾收集点，做好卫生贮运，及时清运与处置。

（四）环境影响评价

1、项目生产过程中产生的废气、废水、固废和噪声，采取有效治理措施后可达标排放。

2、项目建成后不改变地区环境质量现状。

综上所述，通过项目建设管理部门的严格管理与环保相关部门的监管，在确保严格实施本可行性研究报告中提出的环保措施的前提下，本项目对环保的影响可以减轻至最低水平，因此，本项目在环境影响分析方面是可行的。

四、资源和能源利用效果分析

（一）资源利用方案

1、资源开发及综合利用重要性

中国国家发展和改革委员会 2021 年 2 月 3 日消息，2021 年是“十四五”开局之年，要研究完善能耗双控制度，进一步强化能耗双控目标责任评价考核，坚决遏制“两高”（高耗能、高污染）项目盲目发展。2021 年是“十四五”开局之年，资源节约和环境保护工作要对标中共十九届五中全会和中央经济工作会议明确的任務，坚持绿水青山就是金山银山的理念，深入实施可持续发展战略，构建生态文明体系，促进经济社会发展全面绿色转型。要优化产业和能源结构、加强重点领域节能、强化

主要污染物减排、大力发展循环经济、实施节能减排工程、强化节能减排技术支撑和服务体系建设、完善节能减排支持政策、建立和完善节能减排市场化机制、落实节能减排目标责任。

我国过去经济的快速增长在很大程度上是靠消耗大量资源实现的，而我国资源比较缺乏，人均资源拥有量仅为世界平均水平的 1/4，且时空分布不均。房地产业主要消耗土地资源。土地是极其宝贵的自然资源，是生产力的重要要素，是人类生产和生活最基本的物质资料。我国实有耕地 14.3 亿亩，平均每人只有耕地为 1.1 亩，只相当于美国人均耕地 11.1 亩的 1/10 左右，还不到世界平均水平的 1/3。因此我国是一个典型的人多地少、人均资源紧缺的国家。珍惜和爱护土地资源，节约和集约土地利用，化解日趋紧张的资源短缺与经济快速增长的矛盾，以求得资源开发及综合利用的最大效益化，是我们必须着力研究的重大课题。

根据节约型社会及节能省地的要求，建设开发项目，重在优化用地结构布局，提高土地利用程度，要充分论证项目土地利用模式，基础设施配置及项目平面布局，项目各功能分区等方案的优劣，做到适当合理提高容积率和建筑密度，以强化节约和集约利用土地资源。

2、项目所在区域的资源概况

（1）供水

本项目供水由南澳县自来水城市管网供给。水源充足，水质优良。

（2）供电

本项目供电由南澳县变电站供给。完全能满足本项目的用电需求。

（3）排水

南澳县内排水采用雨污分流制，排水管网直径从 80cm-200cm 不等。

（4）通信

南澳县实现了电话交换程控化、传输数字化；所有行政村全部开通了程控电话。

（5）供气

天然气管网采用中压输气，设计压力 0.4MPa。

（6）其他公用设施条件

南澳县基础设施建设已基本实施完毕。区内现有基础设施配套良好，为本项目的建设提供了良好的基础配套设施。

（7）环境质量

①大气环境

项目所在区域内无污染性企业分布，大气环境质量较优。

②水环境

南澳县境内水资源较丰富，基本无水体污染，水环境质量较优。

（8）产业集聚状况及土地利用状况

项目用地位于广东省汕头市南澳县后宅镇西山村，土地目前利用状况较佳。

（9）规划限制

用地规划无显著限制性条款。

3、土地资源利用分析

根据节约型社会及节能省地的要求，项目要充分论证项目土地、利用模式基础设施配置项目平面布置及功能分区等方案的优劣，做到优化用地结构布局，强化节约和集约利用土地资源。

本项目所在地地理位置优越，服务设施较完善，道路交通便捷。在充分兼顾资源条件和环境承载力的情况下，项目优选布局方案，开拓景观空间，适当控制强度。项目本着节约和集约利用土地的原则，实现经济效益与环境效益良性互动的模式。

4、原材料耗用

本项目为南澳四季田园二期扩容项目，原材料耗用种类为：钢材、木材、水泥、商品混凝土等。

项目地处汕头市南澳县，交通便利，市场货源充足，建筑材料完全可以满足项目所需时间和数量要求。

5、资源节约措施

（1）钢材

据测算，在建筑用钢方面，用 HRB400 替代 HRB335 可以节省 14% 钢材，替代 HRB235 则可节省 40% 以上的钢材，而每吨钢至少要消耗 0.741 吨煤。

（2）水泥

在水泥与混凝土的应用中，建筑市场上 65% 的水泥是 32.5 级，42.5 级及其以上的仅为水泥总量的 35%，而采用 42.5 级水泥比 32.5 级水泥每立方米混凝土可少用水泥约 80 千克。

（3）木材

采用复合木模板代替以往的木模板，增加木材周转使用率，减少木材在混凝土表面粘结造成的浪费。

（4）砌筑材料

按照有关规定使用新型轻质保温砌筑材料代替普通粘土砖的使用，节约土地资源和能源，符合国家产业导向。

（5）水资源

本项目全面推广非接触自动控制式、延时自闭、停水自闭、脚踏式、陶瓷磨片密封式等节水型水龙头，禁止使用铸铁螺旋升降式水龙头、铸铁螺旋升降式截止阀。

（二）项目能源状况及节约措施分析

1、能源状况分析

本工程运营期间能源消耗种类有电力、水。

（1）耗电量分析

本项目电力消耗主要为建筑照明、房间电器、空调、设备、线路消

耗，总的变压器损耗和线损依据《评价企业合理用电技术导则》（GBT3485-1998）测算，损耗率为3%。

项目照明年用电量测算

| 序号 | 用电设备类别 | 建设规模 | 单位负荷 | 总负荷 | 每日用电时数 (h) | 年用电天数 (天) | 负荷率 | 年总用电量 |
|----|----------|-------------------|---------------------|-------|---------------|--------------|-----|---------|
| | | (m ²) | (w/m ²) | (kw) | | | | (万 kWh) |
| 1 | 客房 | 2490.00 | 4.5 | 11.21 | 8 | 365 | 0.6 | 1.96 |
| 2 | 公共服务配套用房 | 3100.00 | 6.5 | 20.15 | 8 | 365 | 0.6 | 3.53 |
| 3 | 设备用房 | 1400.00 | 5 | 7.00 | 8 | 365 | 0.6 | 1.23 |
| 4 | 露天平台 | 465.00 | 3.5 | 1.63 | 8 | 365 | 0.6 | 0.29 |
| 5 | 合计 | | | | | | | 7.00 |

项目房间电器年用电量测算

| 序号 | 用电设备类别 | 建设规模 | 单位负荷 | 总负荷 | 每日用电时数 (h) | 年用电天数 (天) | 负荷率 | 年总用电量 |
|----|----------|-------------------|---------------------|-------|---------------|--------------|-----|---------|
| | | (m ²) | (w/m ²) | (kw) | | | | (万 kWh) |
| 1 | 客房 | 2490.00 | 25 | 62.25 | 8 | 365 | 0.6 | 10.91 |
| 2 | 公共服务配套用房 | 3100.00 | 30 | 93.00 | 8 | 365 | 0.6 | 16.29 |
| 3 | 设备用房 | 1400.00 | 35 | 49.00 | 8 | 365 | 0.6 | 8.58 |
| 4 | 合计 | | | | | | | 35.78 |

项目空调制热年用电量测算

| 序号 | 负荷类别 | 空调使用面积 | 单位负荷 | 总负荷 | 每日用电时数 (h) | 年用电天数 (天) | 负荷率 | COP | 年总用电量(万 kWh) |
|----|----------|---------|--------|--------|---------------|--------------|-----|-----|--------------|
| | | (m²) | (w/m²) | (kw) | | | | | |
| 1 | 客房 | 1494.00 | 100 | 149.40 | 8 | 60 | 0.6 | 4.5 | 0.96 |
| 2 | 公共服务配套用房 | 1860.00 | 100 | 186.00 | 8 | 60 | 0.6 | 4.5 | 1.19 |
| 3 | 设备用房 | 840.00 | 100 | 84.00 | 8 | 60 | 0.6 | 4.5 | 0.54 |
| 4 | 合计 | | | | | | | | 2.68 |

项目空调制冷年用电量测算

| 序号 | 负荷类别 | 空调使用面积 | 单位负荷 | 总负荷 | 每日用电时数 (h) | 年用电天数 (天) | 负荷率 | COP | 年总用电量(万 kWh) |
|----|------|---------|--------|--------|---------------|--------------|-----|-----|--------------|
| | | (m²) | (w/m²) | (kw) | | | | | |
| 1 | 客房 | 1494.00 | 130 | 194.22 | 8 | 90 | 0.6 | 4.5 | 1.86 |

| | | | | | | | | | |
|---|----------|---------|-----|--------|---|----|-----|-----|------|
| 2 | 公共服务配套用房 | 1860.00 | 130 | 241.80 | 8 | 90 | 0.6 | 4.5 | 2.32 |
| 3 | 设备用房 | 840.00 | 130 | 109.20 | 8 | 90 | 0.6 | 4.5 | 1.05 |
| 4 | 合计 | | | | | | | | 5.23 |

电梯年用电量测算

| 序号 | 用电项目 | 台数 | 功率(kw) | 需要系数 | 每日用电时数(h) | 年用电天数(天) | 负荷率 | 年总用电量(万 kWh) |
|----|------|----|--------|------|-----------|----------|-----|--------------|
| 1 | 电梯 | 7 | 11 | 0.22 | 24 | 365 | 0.6 | 8.90 |

项目年用电量汇总表

| 序号 | 用电类别 | 年用电量 | 占比 |
|----|--------|---------|---------|
| | | (万 kWh) | |
| 1 | 照明用电 | 7.00 | 11.41% |
| 2 | 房间电器用电 | 35.78 | 58.28% |
| 3 | 空调制热用电 | 2.68 | 4.37% |
| 4 | 空调制冷用电 | 5.23 | 8.52% |
| 5 | 电梯用电 | 8.90 | 14.50% |
| 6 | 损耗(3%) | 1.79 | 2.91% |
| 合计 | | 61.40 | 100.00% |

(2) 耗水量分析

本项目水消耗主要包括住宿用水、餐饮用水和不可预计用水。

项目年用水量计算表

| 序号 | 用水项目 | 数量 | 单位 | 用水量标准 | 单位 | 年用水时间 | 单位 | 年用水量(万 m³/a) |
|----|-------------|-----|----|-------|-----------|-------|----|--------------|
| 1 | 住宿用水 | 85 | 床 | 140 | m³/(床·a) | 1 | 年 | 1.19 |
| 2 | 餐饮用水 | 260 | m² | 10 | m³/(m²·a) | 1 | 年 | 0.26 |
| 3 | 小计 | | | | | | | 1.45 |
| 4 | 不可预见水量(10%) | | | | | | | 0.15 |
| 5 | 合计 | | | | | | | 1.60 |

(3) 项目总体能耗指标

对本项目各能源及资源种类消耗量进行统一折算,折标准煤系数参照《综合能耗计算通则》(GB/T2589-2020)附录 A/B。

项目耗能量折标计算表

| 能源名称 | 年实物耗量 | 单位 | 折标系数 | | 单位 | 折标煤量 tce | 百分比(%) |
|------|-------|-------|--------|-----|----------|----------|--------|
| 电 | 61.40 | 万 kwh | 0.2725 | 等价值 | kgce/kWh | 167.31 | 98.37% |

| | | | | | | | |
|-----|--------------|-----|--------|-----|--------|--------|---------|
| | | | 0.1229 | 当量值 | | 75.46 | |
| 水 | 1.60 | 万 t | 0.1734 | | kgce/t | 2.77 | 1.63% |
| 合 计 | 等价值（综合能源消耗量） | | | | | 170.08 | 100.00% |
| | 当量值（综合能源消耗量） | | | | | 75.46 | |
| 合 计 | 等价值（综合能源消费量） | | | | | 167.31 | |
| | 当量值（综合能源消费量） | | | | | 75.46 | |

由表可见，本项目年综合能源消费量按当量值计算折标煤 75.46 吨，按等价值计算折标煤 167.31 吨，其中以电消耗为主。

2、节约措施分析

（1）建筑节能措施

1）墙体采用新型墙体材料，达到保温、隔热、轻质、高强、节土、节能、利废、改善建筑功能、增加房屋使用面积等功效。

2）严格按规范设计验收建筑外窗，满足自然通风要求；外窗的气密性不低于《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能检测方法》（GB/T7106-2019）的规定。节能要求应达到《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）的规定。

3）建筑设计应充分利用自然光，使自然光线能充分进入室内，减少人工照明，节省电能消耗。

4）项目内建筑物尽量考虑自然通风，使建筑保持良好的通风条件，以减少空调的使用。

5）建筑立面造型采取合理的外遮阳措施，形成整体有效的外遮阳系统，有效地减少太阳辐射和室外高温对建筑的影响，提高建筑夏季室内的热舒适性：①南向外窗采用水平固定外遮阳；②东西向外窗宜采用活动外遮阳；③利用建筑本体自遮阳和建筑之间相互遮阳。

6）采用浅色墙面、植物覆盖绿化等，隔离太阳辐射热，使遮阳系数满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）的规定。

（2）节水措施

1) 在项目规划设计和施工过程中, 应符合国家有关规范标准, 并优先采用先进节水技术、水处理技术; 在项目运营过程中, 要严格控制用水、排水, 做好废水回用。

2) 上水供应系统应采用直供到户的方式, 充分利用市政供水余压, 当受水压等条件限制时, 建议采用变频增压直供方式。

3) 严格控制用水点的水压, 以免管网跑、冒、滴、漏流速过大或静压过高而造成水源浪费。

4) 采用智能控水系统, 避免浪费, 如卫生间采用感应式自动冲水阀。

5) 设置雨水利用系统, 收集的水可用于补给绿化植被浇灌及道路喷洒等用途。

6) 空调冷却水采用冷却塔冷却循环使用。

7) 健全各种规章制度, 加强档案管理, 整理并保存好建筑工程的竣工资料, 便于出现问题时查询; 专业工作由专业人员负责管理, 对于片区内的各种设备、管道进行经常性的调试、保养和维修, 发现问题及时解决, 减少如: 给水管道局部漏水、止回阀损坏、水管爆裂等工程事故的发生, 造成水资源浪费。

8) 经常进行节水教育, 并在用水区张贴醒目的标语提醒注意节水, 从而提高用水使用者的节水意识。加强管理人员的节水思想教育, 积极开展节水活动。

(3) 电气节能措施

1) 全部选用高效节能型照明灯具, 确保在对应照度值时照明功率密度符合节能设计标准。

2) 选用高性能低能耗节能型设备(包括低耗变压器、照明灯具等), 公共场所的照明, 采用智能照明控制系统; 有天然采光的楼梯间、走道的照明, 除应急照明外, 采用节能自熄开关。

3) 合理配置设备和灯具的数量及位置，合理控制照明范围。在满足使用和照明功能前提下，尽量减少设备和灯具的装机容量。

4) 照明开关分组设置，尽可能地充分利用室外自然光。

(4) 暖通空调节能措施

1) 中央空调系统满足最新节能标准要求。

2) 通风空调设备（风机、空调机等）采用高效节能产品。

3) 选用的空调机 COP 值及风机 Ws 值符合节能标准的要求。

4) 加强能耗管理，制订合理的空调、机械送风指标。根据功能区的不同制定空调房间参数取值。

五、碳达峰碳中和分析

2021 年 7 月 16 日，中国碳排放权交易市场启动上线交易。10 月 26 日，国务院印发《2030 年前碳达峰行动方案》。截至 2024 年底，全国碳排放配额累计成交量达 6.3 亿吨，累计成交额 430.33 亿元。

气候变化是人类面临的全球性问题。随着各国二氧化碳排放，温室气体猛增，对生命系统形成威胁。在这一背景下，世界各国以全球协约的方式减排温室气体，中国由此提出碳达峰和碳中和目标。

实现碳达峰、碳中和是中央的决策部署，更是汕头市全面绿色转型的内在需求，事关绿色崛起、永续发展，对于汕头市，既是挑战更是机遇。

党的二十大报告指出，推动绿色发展，促进人与自然和谐共生。大自然是人类赖以生存发展的基本条件。尊重自然、顺应自然、保护自然，是全面建设社会主义现代化国家的内在要求。必须牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，站在人与自然和谐共生的高度谋划发展。

汕头南澳县作为广东唯一的海岛县，是“全国生态示范区”，生态环境条件优良。在原有的广东省近零碳排放区城镇示范工程试点项目建设的基础上，南澳县开展省级碳中和试点示范市（区）建设，坚持以“低

碳”“零碳”发展为导向，结合南澳资源禀赋优势，以“能源负碳、产业降碳、生活低碳、生态固碳、制度控碳”为主线，持续深化南澳海岛特色的“负碳”发展模式，走生态优先、绿色低碳高质量发展道路，率先实现南澳区域碳达峰碳中和目标，助力南澳打造国际海岛休闲旅游目的地，努力探索新时代绿水青山就是金山银山的南澳路径。

本项目为南澳四季田园二期扩容项目，项目建设过程中鼓励发展绿色建材，在建设、运行、管理各环节落实绿色低碳理念。

1、降碳措施

（1）电力

本项目节能措施包括拟在建筑上采用高效节能型照明灯具、变压器等，均能在一定程度上节约电力的使用，从而降低碳排放量。

（2）绿化碳汇

本项目将通过在区域内种植树木、加强绿化管理等措施，利用植物光合作用吸收大气中的二氧化碳，并将其固定在植被和土壤中，从而减少温室气体在大气中的浓度及活动。

第九章 项目风险管控方案

一、风险识别与评价

（一）全生命周期风险因素识别及风险程度分析

在全生命周期下，工程项目的各个建设阶段不同，存在的关键建设风险也会有所不同，因而要对各阶段工程项目存在的风险进行分析，然后采取有针对性的对策，从而收到良好防范效果。

表 9-1 主要风险因素及风险程度分析表

| 风险因素 | 产生原因 | 可能影响 | 是否为关键风险 | 是否有此风险 |
|------|---|----------------|---------|--------|
| 需求风险 | 是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善 | 规划、国土、环保、合法性 | 否 | 有 |
| 建设风险 | 设计缺陷；施工质量；自然条件 | 项目质量 项目进度 | 是 | 有 |
| 运营风险 | 运营过程中设备设施是否存在技术问题；运营管理人员是否配置合理、规范是否规定完善、划分职责是否明确、管理是否协调到位等 | 不利于运营管理水平提高 | 否 | 有 |
| 融资风险 | 资金是否到位 | 项目进度 | 是 | 有 |
| 财务风险 | 财务管理是否到位 | 项目质量 项目进度 | 否 | 有 |
| 经济风险 | 通货膨胀问题、投资环境问题、筹措资金问题 | 项目质量 项目进度 | 否 | 有 |
| 社会风险 | 是否会对群众生活环境、方式产生不良的影响 | 风俗习惯、生活习惯、居住环境 | 否 | 否 |
| 环境风险 | 建设期及运营期对环境的影响 | 项目进度、居住环境、运营安全 | 否 | 有 |

（二）风险估计及初始风险等级判断

根据上述的风险调查和识别，对本项目建设可能产生的各种风险进行估计并判断其初始风险等级如下：

1、需求风险

本项目需求合法合规，将通过严格的审查审批和报批程序，因此，该项风险很小。

2、建设风险

本项目的进度、质量等目标能否按期实现都会对项目的整体目标实现有一定的影响。项目在规划、设计、施工过程中因为所采用的技术在先进性、适用性和经济性方面的不确定性会引起需求分析、布局规划、功能设计、投资规划等方面的风险。

3、运营风险

运行过程中存在设备维护和质量保修问题；运营管理人员是否协调、到位。

4、融资风险

如果资金环节出了问题，项目的其他步骤就很难继续下去。项目资金风险一方面表现在建设内容多，投资估算容易出错，另一方面表现在所需资金不及时，不到位。

5、财务风险

财务管理是否到位、手续是否齐全。

6、经济风险

主要指在工程项目建设生命周期中遇到的通货膨胀问题、投资环境问题、筹措资金问题等经济障碍。

7、社会风险

本项目不改变周边群众的生活习惯。

8、环境风险

建设期间废水、废气、噪声、固废等产生的污染情况，运营期间酒

店产生的厨房油烟、生活垃圾、厨余垃圾、生活污水等对环境产生的污染，进而对运营安全造成影响。

二、风险管控方案

（一）风险防范和化解措施

在识别了本项目可能面临项目合法性、合理性遭质疑的风险，项目可能造成环境破坏的风险，抵制项目建设、对环境变化的不适风险的基础上，对上述风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于评价表述准确，本报告把风险发生的可能性的的大小划分成 5 个等级，可能性由小到大以次表述为：很小、较小、中等、较大、很大，并根据当地以前其他项目建设经验以及前期进行的民意调研结果，界定各类风险发生可能性的大小。

根据对建设项目实施过程中易发生的社会风险的分析以及经验，结合本项目的具体情形，项目可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险及其评价主要如下：

1、需求风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

风险评价：本项目需求合法性、合理性遭质疑的风险很小。

2、建设风险

风险内容：项目在规划、设计、施工过程中因为所采用的技术在先进性、适用性和经济性方面的不确定性会引起需求分析、布局规划、功能设计、投资规划等方面的风险。

风险评价：本项目建设风险较小。

强化项目设计、施工、运行组织方案的优化，各项组织管理措施的

落实、预防、化解风险。

3、运营风险

风险内容：运营过程中设备设施是否存在技术问题；运营管理人员是否配置合理、规范是否规定完善、划分职责是否明确、管理是否协调到位等。

风险评价：本项目运营风险较小。

强化运营管理，专人专职管理，责任到位。

4、融资风险

风险内容：资金不到位；投资估算误差较大。

风险评价：本项目融资风险较小。

本项目资金来源为帮扶资金 7493 万元，其中 2025 年安排资金 3746.5 万元，2026 年安排资金 3746.5 万元，剩余由南澳四季田园农旅有限公司统筹安排，资金保障机制完善，确保专款专用；此外建设单位在前期制定项目建设资金保障方案，预防、化解风险。

5、财务风险

风险内容：财务管理是否到位，手续是否齐全。

风险评价：本项目财务风险较小。

本项目资金来源为帮扶资金 7493 万元，其中 2025 年安排资金 3746.5 万元，2026 年安排资金 3746.5 万元，剩余由南澳四季田园农旅有限公司统筹安排，专款专用。

6、经济风险

风险内容：主要指在工程项目建设生命周期中遇到的通货膨胀问题、投资环境问题、筹措资金问题等经济障碍。

风险评价：本项目经济风险较小。

市场环境稳定，价格浮动在可控范围内。资金筹措方式合理。

7、社会风险

风险内容：项目建设期和运营期产生汽车等噪声，可能会对周边群众造成一定程度的影响。

风险评价：群众对生活环境变化的不适风险很小。

项目建设中采用优化的机动车流组织，通过一定区域划分或设置隔音屏障减少交通噪声对居民的影响，并限制车辆喇叭在基地内的使用，最大限度地降低交通噪声，总体看对周边群众生活环境无不利影响。

8、环境风险

风险内容：建设期及运营期对环境造成的污染，进而对运营安全造成影响。

风险评价：本项目环境风险很小。

通过第八章生态环境影响分析可知，在项目建设期及运营期间，通过项目建设管理部门的严格管理与环保相关部门的监管，在确保严格实施本可行性研究报告中提出的环保措施的前提下，本项目对环保的影响可以减轻至最低水平，因此，本项目在环境影响分析方面是可行的。

9、综合管理

强化发挥项目单位与政府相关职能部门的作用，建立风险管理分工、协作、联动的工作机制及相应的组织，按各自工作责任落实到位等措施。项目组紧密联系当地管理部门，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别群众有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

表9-2 风险防范和化解措施汇总表

| 序号 | 风险发生阶段 | 风险因素 | 主要防范措施 | 责任主体 | 协助单位 |
|----|-------------|------|---|--------|--------|
| 1 | 项目建设初期 | 需求风险 | 强化规划审批流程，确保项目合法合规。 | 政府主管部门 | 项目单位 |
| 2 | 项目建设初期及建设阶段 | 建设风险 | （1）聘请有资质的设计，工程咨询单位就项目的可行性，技术方案，规划布局等进行科学的论证和方案设计。 （2）聘用有资质的施工企业进 | 项目建设单位 | 政府主管部门 |

| | | | | | |
|---|-------------|------|--|--------|--------|
| | | | 行工程施工，就各项工程的材料，进度等等内容与施工方签订有效的施工合同，并聘用有资质的监理单位对工程质量等进行全面监控。 (3)对可能出现的工程风险向保险公司进行投保。 | | |
| 3 | 项目运营期 | 运营风险 | 强化运营管理，专人专职管理，责任到位。 | 项目建设单位 | 政府主管部门 |
| 4 | 项目建设初期及建设阶段 | 融资风险 | 首先要聘请有资质的专业咨询机构进行项目造价咨询，确保造价预算的精确性。其次，预算要有余地，要有必要的资金预留量，从而避免或降低资金筹措的风险。再次，在项目建设中将更多地关注在资金方面的信息，及时地进行调整和变化；在管理和经营方式上注重探索和改革，提高资金的利用率，使项目的资金流有序和正常。最后，项目成立专门的领导班子，与财务部门做好沟通协调，确保资金到位、及时。 | 项目建设单位 | 政府主管部门 |
| 5 | 项目建设阶段 | 财务风险 | 成立专门的项目部，制定资金申请流程，专款专用。 | 项目建设单位 | 政府主管部门 |
| 6 | 项目建设阶段 | 经济风险 | 成立专门的项目部，制定项目建设进度表，严格按照预期进度执行。 | 项目建设单位 | 政府主管部门 |
| 7 | 项目建设即完成阶段 | 社会风险 | 强化对项目的正面宣传，开展政策解答和科普宣传；强化利益相关者的参与，开展项目与社区共建，搭建居民沟通平台，确保公正合理补偿等方面措施；加大化解历史既有矛盾的力度等方面的措施。 | 项目建设单位 | 政府主管部门 |
| 8 | 项目建设及运营阶段 | 环境风险 | 强化环保投入，落实环保措施等方面的措施，文明施工、质量安全管理。 | 项目建设单位 | 政府主管部门 |

(二) 落实措施后的预期风险等级

上述已对项目全生命周期中可能引发的不利于社会稳定的九大类风险可能性大小进行了单项评价，为便于度量该项目整体的风险大小，

有必要对各类风险的可能性大小进行量化，然后得到项目的综合风险大小。

首先根据类似项目对比和民意调研结果确定每类风险因素的权重 W ，取值范围为 $[0,1]$ ， W 取值越大表示某类风险在所有风险中的重要性越大。其次确定风险可能性大小的等级值 C ，上述已将风险划分为 5 个等级（很小、较小、中等、较大、很大），等级值 C 按风险可能性由小至大分别取值为 0.2，0.4，0.6，0.8，1.0。然后将每类风险因素的权重与等级值相乘，求出该类风险因素的得分（即为 $W \times C$ ），把各类风险的得分加总求和即得到综合风险的分值，即 $\sum W \times C$ 。综合风险的分值越高，说明项目的风险越大。一般而言，综合风险分值为 0.2-0.4 时，表示该项目风险低，有引发个体矛盾冲突的可能；分值为 0.41-0.7 时，表示该项目风险中等，有引发一般性群体事件的可能；分值为 0.71-1.0 时，表示该项目风险高，有引发大规模群体事件的可能。本项目综合风险值求取见下表：

表9-3 项目风险综合评价表

| 风险类别 | 风 险 权 重 (W) | 风险发生的可能性 (C) | | | | | $W \times C$ |
|------|--------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| | | 很小 0.2 | 较小 0.4 | 中等 0.6 | 较大 0.8 | 很大 1.0 | |
| 需求风险 | 0.1 | √ | | | | | 0.02 |
| 建设风险 | 0.2 | | √ | | | | 0.08 |
| 运营风险 | 0.1 | | √ | | | | 0.04 |
| 融资风险 | 0.1 | | √ | | | | 0.04 |
| 财务风险 | 0.1 | | √ | | | | 0.04 |
| 经济风险 | 0.1 | | √ | | | | 0.04 |
| 社会风险 | 0.2 | √ | | | | | 0.04 |
| 环境风险 | 0.1 | √ | | | | | 0.02 |

| | |
|------|------|
| 综合风险 | 0.32 |
|------|------|

从上表可看出，该项目可能引发的不利于社会稳定的综合风险值为0.32，风险程度低，意味着项目实施过程中出现群体性事件的可能性不大，但不排除会发生个体矛盾冲突的可能。

三、风险应急预案

为了最大限度地减少或消除施工或工作中可能发生的职业健康安全紧急情况或意外事故所造成的损失，避免或减少可能伴随的职业健康安全影响，特制定本应急预案。

（一）本应急预案包括以下紧急或意外情况：

- 1、物体打击、机械伤害、触电、坍塌等造成的人员伤亡；
- 2、火灾、爆炸事故；
- 3、重大施工机械设备事故；
- 4、集体食物中毒与中暑、施工中毒与窒息事故；

（二）项目部设立相应的应急小组，其组成及主要职责在项目应急预案中明确。

1、现场项目经理全面负责应急处理工作，领导应急处理的指挥和协调，向安全生产经理报告应急处理工作。

2、工程技术部协助现场项目经理，到现场协助指挥和协调，并负责组织应急情况的处理，做好重大事故的救治和善后处理工作。

3、安全生产部负责火灾、爆炸、集体中毒事故应急准备的管理，检查项目经理部火灾、爆炸、集体中毒事故应急准备的控制措施。

4、其他相关部门根据职责分工，协助作好应急预案的管理

（三）火灾事故应急预案

1、在施工现场和工作场所配备足够的灭火器、消火栓、砂箱、灭火铲、担架等，在施工场地中有明显标识。

2、工地供水管兼作消防水管，其供水量必须满足消防要求，在施

工组织设计中予以明确。施工中要保持供水正常，必要时应设置消防水池。

3、施工道路保持通畅，工地安全员要随时检查并做好记录。

4、应急小组组织义务消防队进行消防演练和培训，每年不少于一次，使之获得基本的消防知识和技能。

（四）人员伤亡事故应急预案

1、施工现场配备担架 1-2 副，配备急救箱 1-2 只，内置急救包等外伤急救医疗卫生用品及消炎镇疼药材等。

2、“120”急救中心/就近医院的沟通：施工前项目安全员对工程所在地 120 急救中心/就近医院、伤科医院等就近医疗机构地点、交通线路、联系电话了解清楚，打印张贴在安全宣传栏上。

3、培训：项目部对进场员工尤其农民工，要认真细致地进行安全培训，做好三级安全教育，认真讲解“发生紧急情况急救措施和报告办法”和“本岗位预防事故的办法”，并做好记录。

4、保险：项目部为员工购买意外伤害保险。

5、急救程序

（1）急救小组组长/副组长在第一时间赶赴现场，就地组织员工及时抢救伤员至安全地带，同时撤出死亡人员。

（2）工地救护员对重伤员进行止血急救措施，全部伤员立即转送医院诊断救护。对伤亡人员立即转送医院，请求医疗诊断，提出结论。

（3）现场警戒:保安人员在第一时间到达现场，负责警戒，保护现场，阻止一切无关人员进入，以等待调查。

（4）报告和沟通:项目部应立即向工程技术部书面报告人员伤亡情况，远地项目部可以电传。对于死亡事故，项目部应于 12 小时内报告工程技术部。

（5）工程技术部将重大伤亡事故通报当地建设主管部门，请求协

助。

(6) 工程技术部协助项目部按当地政府和上级主管单位规定做好伤亡人员家属及善后工作。

(五) 恢复生产预案

1、在应急领导小组主持下，应急领导小组其他相关成员和项目应急小组共同进行事故调查，经现场照相、访问、提取物证后，写出事故调查报告，报工程技术部。必要时还应报告上级主管部门及政府相关部门。

2、应急小组调查结束后，可以发出生产指令。

3、应急小组召开员工大会，通报事故情况，总结教训，采取纠正和预防措施，提出下续工作的安全生产目标。

(六) 重大施工机械设备事故应急预案

1、培训：工程技术部和项目部对进场设备安装/机械操作人员进行安全教育和培训，认真讲解“机械设备的性能及特点”、“机械设备维修规章制度”及“发生紧急情况急救措施和报告办法”并做好记录。

2、重大机械设备保险：必要时应对重大机械设备购买保险。

3、设备租赁站的沟通：工程技术部建立合格的设备租赁商/供应商名册，随时了解其货源情况，以备施工不时之需。

4、应急程序

(1) 工地发生重大设备事故后，应立即报告工程技术部。同时启动应急程序。

(2) 应急领导小组成员在第一时间立即赶赴现场，组织工作。

(3) 应急小组踏勘现场，调查取证，根据机械设备损坏情况提出处理方案，报总工程师批准后实施。

5、恢复生产

(1) 工程技术部/项目部按批准方案，将损坏的机械设备撤出并清

理现场。

(2) 项目部紧急调运相应机械设备，以保证施工正常运行。

(七) 集体食物中毒与中暑、施工中毒与窒息应急预案

1、培训：项目部对全体进场员工进行安全教育和培训，认真讲解“安全卫生知识”、“有关安全卫生制度”及“发生紧急情况急救措施和报告办法”。

2、宿舍卫生：工地员工宿舍通风良好，配置电扇，并保持清洁卫生，符合地方和企业文明施工要求。项目部定期检查，并做好记录。

3、食堂卫生：员工食堂管理应满足国家、地方职业健康安全有关规定和文明施工要求。项目部定期检查，并做好记录；

4、保险：项目部为员工购买意外伤害保险。

5、应急程序

(1) 急救报告：如果项目部发生集体中毒/中暑事件，事发点员工应在第一时间内报告项目部应急小组，应急小组有关成员应在第一时间内到达现场组织处理。

(2) 中毒/窒息人员救治:应急小组应迅速将食物中毒、施工中毒与窒息人员转送医院救治，必要时求助 120 急救中心，请求救护车转送病人。

(3) 中暑人员救护:应急小组迅速将中暑人员护送至阴凉地带，服用防暑药品，平卧休息，食堂熬制防暑饮料送到救护现场；重症人员则立即送医院救治。

(4) 沟通和调查

发生集体食物中毒事件后，应急小组应组织调查中毒原因，采取纠正和预防措施，必要时请求医院或当地医疗机构牵头作医疗鉴定和调查。

(八) 自然灾害应急预案

1、气象信息的收集:暴风和暴雨季节，项目部均应设专人收集气象信息，做好记录，并张榜公布。

2、生产生活设施检查:如刮暴风，项目部要对生产生活临设进行加固处理，同时清理场内外排水沟道，保持畅通；对塔吊等大型设备的附着、迴转、吊钩等进行加固和处理，对场内机械设备防雷接地装置做好检查。

3、暴雨期间尽可能不安排混凝土连续浇注作业，如果施工必须，则应做好防雨措施（如随浇注随复盖）和施工缝设置预案。

4、应急程序

（1）用电管理：暴风和暴雨期间，要加强用电管理。期间除了必须的生活用电外，工地实施用电管制，任何人未经批准不得启动电源。

（2）人员疏散：特大暴风、暴雨期间，工地停工，人员有组织的疏散到安全住地。

5、机械设备事故处理：如果发生重大机械设备事故，则按“重大机械设备事故应急”处置。

6、恢复生产

（1）暴风和暴雨灾害后，应急小组配合项目部立即做好灾害损失统计，编制清单，提取物证，报建设单位、监理、地方政府。

（2）经建设单位、监理认同后，项目部应立即清理现场，恢复生产。

（九）高处坠落急救预案

高处作业过程中，发生坠落事故的可能随时存在着，因此需对工作人员进行急救措施培训。

下坠时，应立即将头前倾，下颚紧贴胸骨，应屈腿，同时尽可能抓握附近的物体，以尽量减低伤害。

万一施工人员从高处坠落，现场急救不可盲目，不然会导致伤情恶

化，甚至危及伤势，做到心中有数。

伤员如昏迷，但心跳和呼吸存在，应立即将伤员的头偏向一侧，防止舌根后坠，影响呼吸。另外，还必须立即将伤口中可能脱落的牙齿和积血清除，以免误入气管，引起窒息。对于无心跳和呼吸的伤员，应立即进行人工呼吸和胸外心脏按摩，待伤员心跳、呼吸好转后，将伤员平卧在平板上，及时送往医院抢救。

如发现伤员耳朵、鼻子出血，可能有脑颅损伤，千万不可用手帕，棉布或纱布去堵塞，以免造成颅内压力增高和细菌感染。如外伤出血，应立即用清洁布块压迫伤口止血，压迫无效时，可用布带或橡皮带等在出血的肢体近躯处捆扎，上肢出血结扎在臂上 1/2 处，下肢出血结扎在大腿上 2/3 处，到不出血即可。注意每隔 25-40 分钟放松一次，每次放松 0.5-1 分钟。

伤员如腰背或下肢先着地，下肢有可能骨折，应将两下肢固定在一起，并应超过骨折的上下关节；上肢如骨折，应将上肢挪到胸关，并固定在躯干上，如果怀疑脊柱骨折，搬运时千万注意要保持身体平伸位，不能让身体扭曲，然后由 3 人同时将伤员平托起来，即由一人托头及脊背，一人托臀部，一人托下肢，平稳运送，以防骨折部位不稳定，加重病情。

腹部如有开放性伤口，应用清洁布或毛巾等覆盖伤口，不可将脱出物还原以免感染。

抢救伤员时，无论哪种情况，都应减少途中的颠簸，也不得翻动伤员。

第十章 研究结论及建议

一、主要研究结论

(1) 本项目是贯彻省委“百县千镇万村高质量发展工程”的具体实践，依托农业生态与海岛资源，打造轻奢度假综合体，建成特色鲜明的海岛生态旅游示范基地、农旅融合乡村振兴示范基地。同时通过示范带动，有效提高村集体及农民收益，拉动周边片区经济增长，推进南澳环岛北线乡村振兴示范带协同发展，助力打造南澳特色海岛旅游新名片，对区域经济的发展有着积极推动的作用。因此，项目建设是有必要的。

(2) 本项目预计 2026 年 5 月开始施工，2027 年 4 月竣工。本项目主要建设内容为：新建一栋酒店，包含 66 套客房；对太空舱民宿屋顶防晒进行改造；对儿童戏水区、星野篝火剧场、户外亲水平台等景观进行提升；建设生态停车场；电梯、泳池设备、标识标牌、厨房特殊设备等设备采购。

(3) 项目在建设过程中及建成后，通过实行各项环保措施，可以将对环境的不利影响降至可接受范围内，因此该项目的建设不会对当地环境产生危害。

(4) 本项目总投资 8094.45 万元，资金来源为帮扶资金 7493 万元，其中 2025 年安排资金 3746.5 万元，2026 年安排资金 3746.5 万元，剩余由南澳四季田园农旅有限公司统筹安排。

二、问题与建议

(1) 项目单位应积极、主动与市、区有关部门联系、协调，抓紧开展项目前期的有关工作，落实项目建设的外围条件，以保证项目进程按预定计划推进。

(2) 认真总结已建工程的经验并应用于本项目的建设，进一步加强工程建设项目全过程造价控制与管理，保证投资不超支，力求结

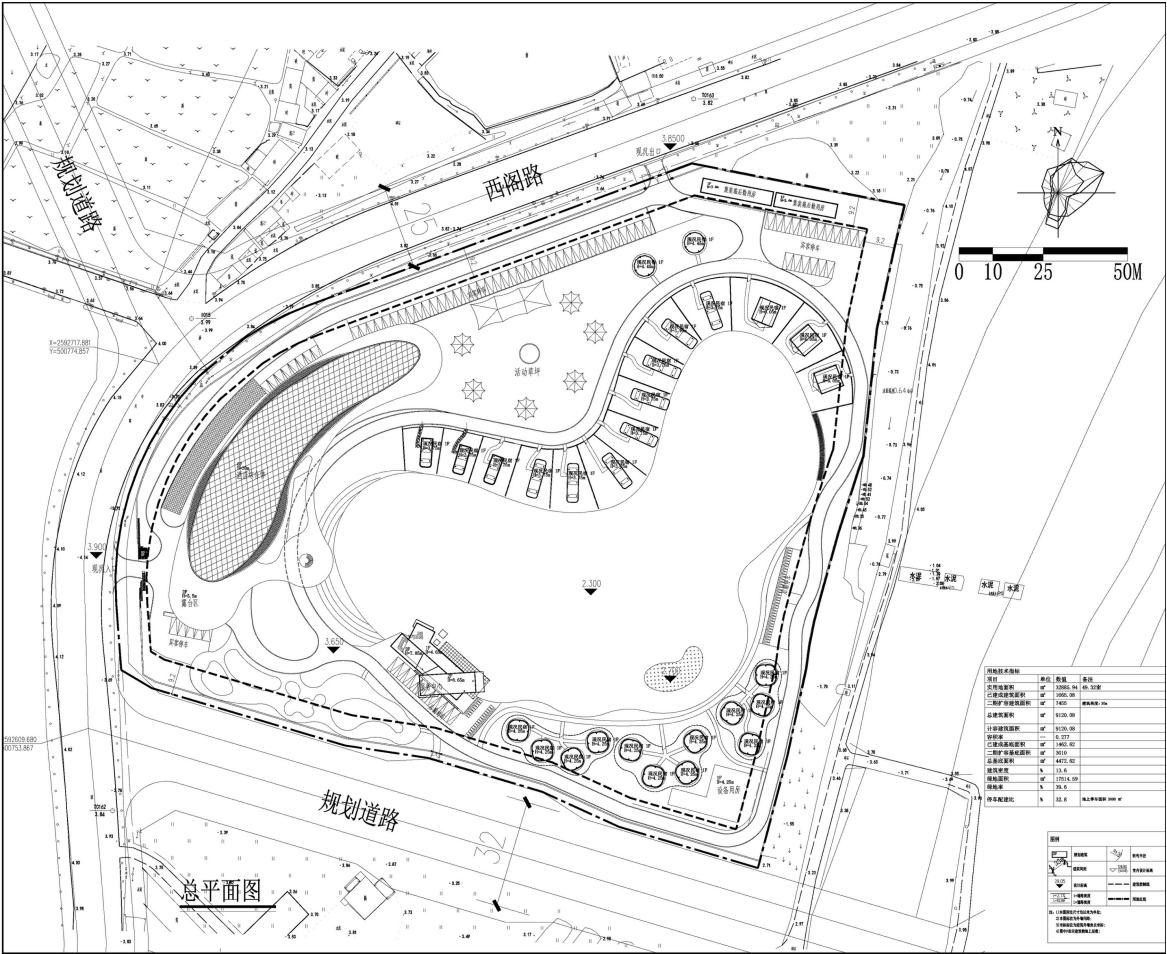
余，提高项目投资的综合效益。

（3）在项目开展过程中，组织好勘察设计和施工，以利于统一管理，确保方案的统一性、协调性。

（4）落实项目建设的技术，管理组织体系、组织有经验、有能力、有水平的各专业人才，直接参与从项目前期、工程设计、施工到竣工验收；参与项目投资控制与管理全过程的实施，应使本项目从一开始就进入科学化、系统化、程序化的管理状态。

第十一章 附图和附件

附图一：总平面图



附图二：效果图











附件一：土地证

| | |
|--------------------------|---|
| 粤（2022）南澳县不动产第 0005227 号 | |
| 权利人 | 南澳县后宅镇西山盐业经济联合社 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 汕头市南澳县后宅镇西阁围北侧环岛公路北畔（商业） |
| 不动产单元号 | 440523 001004 GB00110 W000000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 划拨 |
| 用途 | 旅馆用地 |
| 面积 | 宗地面积:32885.94㎡ |
| 使用期限 | |
| 权利其他状况 | 产权来源方式:划拨国有建设用地使用权 土地使用权人:南澳县后宅镇西山盐业经济联合社 宗地面积:32885.94㎡ 土地使用权面积:32885.94㎡ 独用土地面积:32885.94㎡ 土地权利性质:划拨 土地用途:旅馆用地 |

附 记

1、南澳县后宅镇西山盐业经济联合社 统一社会信用代码 N 2440523557300908L

2、依据南府办函[2022]103号《关于划拨南澳县后宅镇西山盐业经济联合社留用地和乡村振兴项目用地问题的批复》和南自然资用[2022]54号《关于划拨南澳县后宅镇西山盐业经济联合社留用地和乡村振兴项目用地问题的批复》。

规划设计主要指标:

1. 容积率: ≤2.5, 地面以上计容建筑面积≤82214.85平方米; 2. 建筑密度: ≤50%; 3. 绿地率: ≥20%; 4. 停车配比比例: ≥30%, 新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公共建筑项目, 按不低于停车位总数10%建设充电设施或预留安装充电设施接口; 5. 建筑限高≤40米; 6. 地下空间开发除了满足自身停车、配电、人防及相应级别的市政设施之外, 可以进行一定程度的地下商业开发, 须按地下商业面积30%增配停车面积。地下商业空间开发应满足交通、消防等各类规范要求并符合土地出让相关规定。

附件二：《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件》

地字第 4405232023YG0010332 号附件

汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件

一、用地位置：汕头市南澳县后宅镇西阁围北侧环岛公路北畔

二、用地性质：旅馆用地（B14）

三、实用地面积：32885.94m²（49.32亩）

四、规划技术指标要求：

1. 容积率：≤2.5，地面以上计容建筑面积≤82214.85m²（包含悬挑阳台及实体面积，不包括按规定可免于计容的地下停车库、架空活动层等面积）；

2. 建筑密度：≤50%；

3. 绿地率：≥20%；

4. 停车配建比例：≥30%，新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目，按不低于停车位总数10%建设充电设施或预留安装充电设施接口；

5. 建筑限高：≤40米；

6. 建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于65%，可透水地面面积比例不小于40%（绿地率指标G≤20时可取最低值）；

五、建筑间距及建筑退让用地和道路红线按《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》控制。

六、机动车出入口设置应符合《汕头经济特区道路交通安全条例》规定。

七、地下空间开发除了满足自身的停车、配电、人防及相应级别的市政设施之外，可以进行一定程度的地下商业开发，须按地下商业面积 30% 增配停车面积。地下商业空间开发应满足交通、消防等各类规范要求并符合土地出让（划拨）相关规定。

八、项目设计应符合消防、人防、环保、无障碍通行等要求，具体设置按有关规定和专业技术规范执行。项目各类管线可接周边道路市政管线。

九、项目应按《广东省绿色建筑条例》的要求，按不低于国标一星级绿建标准建设。

十、装配式建筑要求按汕头市、南澳县有关规定执行。

十一、未涉及问题，按《汕头市南澳县 NA-019 控制单元控制性详细规划》《广东省绿色建筑条例》《汕头经济特区城乡规划条例》《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法规和技术规范相关要求执行。



附件三：资金来源证明材料

南澳县人民政府办公室

南府办函〔2025〕138号

关于 2025 年南山区对口帮扶项目
资金安排的批复

县“百千万工程”对口帮扶协作专班办公室：

你办《关于要求批准 2025 年南山区对口帮扶项目资金安排的请示》（南对口办〔2025〕3 号）悉。经 2025 年 6 月 6 日第十四届 171 次县委常委会会议和 2025 年 5 月 29 日第十六届 56 次县政府常务会议审议，原则同意《2025 年帮扶资金实施计划》。具体工作请你办、南山区对口帮扶驻南澳县工作队做好项目实施进度管理和资金使用主体监督工作；请各项目申报单位履行资金使用主体责任。

附件：2025 年帮扶资金实施计划

南澳县人民政府办公室
2025 年 6 月 18 日

抄送：县财政局、县自然资源局、县发展改革局、县卫生健康局、
县文化广电旅游体育局、后宅镇政府、深澳镇政府

附件

2025年帮扶资金实施计划

| 序号 | 项目名称 | 申报单位 | 项目概况 | 金额（万元） |
|------|---|-------------------|---|--------|
| 1 | 南澳县后宅镇西山片区农文旅融合发展示范项目建设规划及百千万工程要素保障技术服务项目 | 县自然资源局 | 开展南澳县的后宅镇西山片区农文旅融合发展示范项目建设规划及百千万工程要素保障技术服务，以后宅镇西山片区为示范项目，以全域土地综合整治为实施保障，推进整合全县农文旅资源、统一规划、集中打造，以此全面推进南澳的新型城镇化的建设。 | 320 |
| 2 | 南澳四季田园二期扩容项目 | 后宅镇人民政府 | 该项目为汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范区及配套设施建设项目的二期扩容项目，位于广东省汕头市南澳县中兴路北侧，项目实际用地面积32885.94平米，计划新建建筑面积约6200平米，包括一栋度假酒店、一栋经济型商旅酒店、三件滨水高端套房及公共配套设施。其中客房共90间客房，建筑面积约为4000平米，配有公共配套：餐厅、会议室、健身房及其他后勤仓储，建筑面积约为2200平米。 | 3746.5 |
| 3 | 广东名村（后花园村）乡村振兴农文旅融合项目（一期） | 深澳镇人民政府 | 以后花园村特色的山海古村资源为基底，以宋茶产业和乡村旅游产业为主导，打造集宋茶体验、旅拍休闲、户外运动、自然教育于一体的茶文化主题山海文旅乡村。项目建设内容主要为：一是围绕“吃”的主题，打造集茶饮，轻食，酒吧于一体的户外大本营；二是围绕“住”的主题，打造集落日帐篷营地、悬浮剧场、草坪休闲、天空图书馆等功能于一体的主题营地；三是围绕“游”的主题，打造以天空之境观景平台、咖啡、溯溪、旅拍为主题的清凉空间体验区。 | 490 |
| 4 | 招商引资活动费用 | 县文化广电旅游体育局、县发展改革局 | 进一步强化招商引资工作效能，联合举办招商活动，挖掘南澳海岛文体旅、海洋经济等特色资源禀赋，引导优势资源注入南澳，实现多方互惠共赢，全力推动意向投资项目落地。 | 100 |
| 5 | 基础设施提能升级公共医疗服务提质 | 县发展改革局、县卫生健康局 | 为深入贯彻落实《在对口地区推动基础设施提能升级、公共医疗服务提质走在前作示范的工作方案》（深对组办〔2024〕29号）有关要求，根据工作安排，决定对推动对口地区基础设施提能升级、公共医疗服务提质走在前作示范实施专班推进和挂图作战。成立工作专班，实施2025年“百站万桩”专项行动任务，推广充电桩建设等基础设施升级和公共医疗服务提质。 | 300 |
| 6 | 南澳龙门湾深蓝创新港——海洋经济融合发展产业基地前期费用 | 县发展改革局 | 为加速推进“百千万工程”，充分借助南山区产业、技术、资本、管理等优势推动南澳县产业协同发展，促进对口帮扶协作工作走深走实和产业有序转移，拟于后宅镇后江羊屿片区建设产业园区，计划用地约597.12亩。项目计划改造现有避风港和造船厂，利用园区内现有冷链物流公司和应急物资中转站建设，打造水产种业创新区、海洋科普与文旅消费区、配套服务与船舶维修区等。 | 60 |
| 资金合计 | | | | 5016.5 |

南山区驻南澳县工作队

关于南澳县后宅镇人民政府四季田园二期 项目资金来源的说明

南澳县后宅镇人民政府：

根据《关于 2025 年南山区对口帮扶项目资金安排的批复》（南府办函〔2025〕138 号）文件精神，南澳县南澳县后宅镇人民政府四季田园二期项目，该项目计划安排帮扶资金 7493 万元，其中 2025 年安排资金 3746.5 万元，2026 年安排资金 3746.5 万元。

特此说明。

南山区驻南澳县工作队
(南澳县发展和改革局代章)

2026 年 2 月 10 日



附件四：征求意见函及复函

南澳四季田园农旅有限公司

关于征求并协助转报《南澳四季田园二期扩容 项目可行性研究报告》的意见的函

南澳县后宅镇人民政府：

根据南澳县政府有关文件精神，我公司负责实施南澳四季田园二期扩容项目。目前，我公司已委托有关单位完成《南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告》编制工作。现特致函贵镇，征求该项目可行性研究报告的意见。同时，请贵镇协助将该项目可行性研究报告转报至各相关单位征求意见。

特此函达，请予支持！

（联系人：黄彦璇，联系电话：15323697937）

南澳四季田园农旅有限公司

2026年1月7日



南澳县后宅镇人民政府

关于征求《南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告》的意见的函

南澳县发展改革局、南澳县农业农村和水务局、南澳县自然资源局、南澳县住房和城乡建设管理局、南澳县文化广电旅游体育局、汕头市生态环境局南澳分局、南澳县消防救援局、后宅镇西山盐村：

我镇于2026年1月7日收悉南澳四季田园农旅有限公司《关于征求并协助转报<南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告>的意见的函》，该公司商请我镇协助转报《南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告》。现特向各相关单位征求该项目可行性研究报告的意见，请认真研究，并将意见于2026年1月12日下班前将书面反馈我镇，逾期未反馈视为无意见。

（粤政易联系人：卢建忠，联系电话：13560490474）

附件：

- 1.南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告
- 2.关于征求并协助转报《南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告》的意见的函

南澳县后宅镇人民政府

2026年1月7日



南澳县发展和改革局

关于《南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告》意见的复函

南澳县后宅镇人民政府：

《关于征求〈南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告〉的意见的函》收悉，经研究，意见如下：

一、该工程可行性研究章节基本能按国家发改委印发的《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》编制。

二、招标基本情况表应补充招标估算金额。

三、项目建设规模为 66 套客房，投资估算表为 60 套，请核对相关数据。

四、请进一步核对须开展的前期工作费用。

五、请补充海绵城市专篇。



南澳县自然资源局

关于《南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告》的意见

后宅镇人民政府：

发来《关于征求〈南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告〉的意见的函》（下文称《报告》）已收悉，经研究，提出如下意见：

一、项目设计方案需符合《汕头市南澳县 NA-01901 控制单元控制性详细规划》、《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件》以及《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（2018）等相关技术规定要求。

二、根据《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（后宅镇西山休闲综合体周边配套区域）建设用地规划条件》，项目用地性质为旅馆用地（B14），项目设计方案中房屋功能用途应满足规划用地性质的相关规定。

三、建议《报告》P3“三、编制依据”与 P9“二、规划政策符合性”增加《汕头市南澳县 NA-01901 控制单元控制

性详细规划》的相关内容。

南澳县自然资源局
2026年1月9日

南澳县后宅镇人民政府

关于《关于征求并协助转报南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告的意见的函》的复函

南澳四季田园农旅有限公司：

贵司《关于征求并协助转报<南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告>的意见的函》（下文称《报告》）收悉，经我镇研究，建议《报告》中涉及的投资估算依据按照《广东省住房和城乡建设厅关于贯彻实施<建设工程工程量清单计价标准>及九项专业工程量计算标准的通知》（粤建市〔2025〕196号）文件规定的计量计价规则进行核实（详见附件1）。同时，我镇已转报相关单位征求《报告》意见（详见附件2、3），请贵司结合各相关单位反馈意见，对《报告》进行修改完善后，按程序报送县发展和改革局，以便开展批前公示工作，确保项目尽早通过可行性研究报告审批，加快推进项目实施。

附件：

- 1.广东省住房和城乡建设厅关于贯彻实施《建设工程工程量清单计价标准》及九项专业工程量计算标准的通知
- 2.南澳县自然资源局关于《南澳四季田园二期扩容项目可行

性研究报告》的意见

3.南澳县发展和改革局关于《南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告》意见的复函

南澳县后宅镇人民政府
2026年1月13日



附件五：征求意见回复

| 序号 | 征求意见 | 意见回复 |
|----|---|---|
| 1 | <p>南澳县发展和改革局：</p> <p>(1) 招标基本情况表应补充招标估算金额。</p> <p>(2) 项目建设规模为 66 套客房，投资估算表为 60 套，请核对相关数据。</p> <p>(3) 请进一步核对须开展的前期工作费用。</p> <p>(4) 请补充海绵城市专篇。</p> | <p>(1) 招标基本情况表中已补充招标估算金额。详见报告 P74-75 页。</p> <p>(2) 已核实，建设规模为 66 套客房，已修改投资估算表中数据。详见报告 P91 页。</p> <p>(3) 已核对已经产生的前期工作费用，投资估算中已修改为合同价。详见报告 P93 页。</p> <p>(4) 已补充海绵城市专篇，详见报告 P55-61 页。</p> |
| 2 | <p>南澳县自然资源局：</p> <p>(1) 项目设计方案需符合《汕头市南澳县 NA-01901 控制单元控制性详细规划》、《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目(后宅镇西山休闲综合体周边配套区域)建设用地规划条件》以及《汕头经济特区城乡管理技术规定》(2018)等相关技术规定要求。</p> <p>(2) 根据《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目(后宅镇西山休闲综合体周边配套区域)建设用地规划条件》，项目用地性质为旅馆用地(B14)，项目设计方案中房屋功能用途应满足规划用地性质的相关规定。</p> <p>(3) 建议《报告》P3"三、编制依据"与 P9"二、规划政策符合性"增加《汕头市南澳县 NA-01901 控制单元控制性详细规划》的相关内容。</p> | <p>(1) 项目设计方案符合《汕头市南澳县 NA-01901 控制单元控制性详细规划》、《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目(后宅镇西山休闲综合体周边配套区域)建设用地规划条件》以及《汕头经济特区城乡管理技术规定》(2018)等相关技术规定要求。详见报告 P26-32 页。</p> <p>(2) 本项目主要新建一栋酒店，项目设计方案中房屋功能用途满足《汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目(后宅镇西山休闲综合体周边配套区域)建设用地规划条件》中规划用地性质的相关规定。详见报告 P21 页。</p> <p>(3) 报告中“编制依据”、“规划政策符合性”已增加《汕头市南澳县 NA-01901 控制单元控制性详细规划》的相关内容。详见报告 P3、10-11 页。</p> |
| 3 | <p>南澳县后宅镇人民政府：</p> <p>建议《报告》中涉及的投资估算依据按照《广东省住房和城乡建设厅关于贯彻实施<建设工程工程量清单计价标准>及九项专业工程量计算标准的通知》(粤建市[2025]196 号)文件规定的计量计价规则进行核实。</p> | <p>投资估算依据已核实，已补充《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T50500-2024)；</p> <p>《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》(GB/T50854-2024)；</p> <p>详见报告 P88 页。</p> |
| 4 | <p>经建设单位征求各相关县局意见后，除县自然资源局及发改局出具意见外，其他县局并未出具有关意见，视同无意间。</p> | |

附件六：关于协助转报召开南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告评审会通知的请示

南澳四季田园农旅有限公司

关于协助转报召开南澳四季田园二期扩容项目 可行性研究报告评审会通知的请示

南澳县后宅镇人民政府：

南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告已由华设设计集团股份有限公司编制完成。为扎实推进该项目前期各项工作，确保可行性研究报告科学、合规、可行，经研究，决定召开项目可行性研究报告评审会，具体事宜通知如下：

一、会议时间

2026年2月4日（星期三）上午9:30（请参会人员提前10分钟到场签到）

二、会议地点

南澳县四季田园民宿村游客服务中心二楼

三、邀请参与可研评审有关单位



1、南澳县发展和改革局、南澳县财政局、南澳县自然资源局、南澳县农业农村和水务局、南澳县住房和城乡建设管理局、汕头市生态环境局南澳分局、南澳县文化广电旅游体育局、后宅镇人民政府、西山盐村村委会、参与评审专家。

2、各有关单位各派一人以上有关工作人员参加。

四、会议要求

1. 请报告编制单位华设计集团股份有限公司精心准备汇报材料，做好汇报及相关会务配合工作。

2. 会议由南澳县发展和改革局负责主持。

五、联系方式

建设单位：南澳四季田园农旅有限公司

联系人：黄彦璇 联系电话：15323697937

以上有关内容请贵镇协助转报，特此请示。

南澳四季田园农旅有限公司

2026年02月03日



附件七：南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告 评审专家组评审意见

南澳四季田园二期扩容项目可行性 研究报告评审专家组评审意见

2026年02月04日上午9:30，南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告评审会在南澳县四季田园民宿村游客服务中心二楼会议室顺利召开，本次会议由南澳县发展和改革局主持。会议邀请相关领域专业专家（具体名单附后）组成专家评审组，专门负责对该项目可行性研究报告进行全面审查。南澳县财政局、县自然资源局、县农业农村和水务局、县住房和城乡建设管理局、县文化广电旅游体育局、汕头市生态环境局南澳分局、后宅镇人民政府，以及报告编制单位华设计集团股份有限公司相关工作人员出席了本次会议。

会上，与会人员认真听取了华设计集团股份有限公司关于该项目可行性研究报告的详细汇报，仔细查阅了相关支撑资料，围绕报告内容开展了充分的交流探讨，并结合各自职能职责，对项目推进及报告完善提出了针对性意见建议。经专家评审组综合评议，形成如下评审意见：

一、总体评价

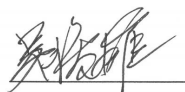
经审查，提交的南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告，严格依据国家及地方相关法律法规、规范标准编制，编制流程规范、内容基本完整，论证逻辑严密、依据充分，投资估算基本合理，能够反映项目建设的必要性、可行性及合理性，原则同意该可行性研究报告通过评审。

请报告编制单位华设计集团股份有限公司，认真吸纳本次评审会提出的全部意见建议，对可行性研究报告进行修改完善，形成修改版报告后，按相关法定程序报送各主管部门审核备案。

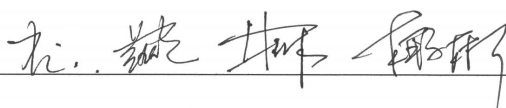
二、具体意见及建议

- 1.应补充完善与一期关系，一期实施完成，运营情况。
- 2.进一步挖掘西山村的历史文化，分析项目在南澳旅游产业中的独特性及必要性；酒店建筑外观应与西山村民居建筑群相协调。
- 3.分析场地自然环境、现有植物群落，补充相关基本图纸。
- 4.停车场规划过于分散，部分区域离大堂较远，不利于客人快速办理入住且对景观游玩人员存在安全隐患，建议结合建筑基础埋深要求设置部分地下停车。
- 5.本项目应补充完善绿色建筑、太阳能系统、碳排放内容。
- 6.应补充一期设施（水，电，气，消防）等情况，校核本期是否可共用或改造一期设施，以节省造价，方便后期运营管理。
- 7.请复核土建工程和基础及基坑支护的造价，可研的评估，地质灾害危险评估，防洪影响评价，交通影响评价，高可靠性供电费等费用。
- 8.请复核其他费用计算依据。
- 9.补充本工程建设场地的地形地貌。
- 10.补充不良地质作用情况。
- 11.是否需要采用装配式建造。

专家组组长：



专家组成员：



2026年02月04日

南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告评审签到表

| 序号 | 姓名 | 单位 | 联系方式 | 备注 |
|----|-----|---------|------|----|
| 1 | 发改局 | | | |
| 2 | 吴德福 | 发改局 | | |
| 3 | 王一品 | 长水 | | |
| 4 | 王立 | 生态 | | |
| 5 | 邱晓光 | 城管 | | |
| 6 | 邱晓光 | 文旅 | | |
| 7 | 蔡喜强 | 自然资源 | | |
| 8 | 朱以桐 | 财政局 | | |
| 9 | 林泽楠 | 发改局 | | |
| 10 | 柯佳强 | 后宅镇人民政府 | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |

南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告评审
专家签名表

| 序号 | 姓 名 | 单 位 | 职务/职称 | 签 名 | 身份证号 |
|----|-----|--------------|-------|-----|--------------------|
| 1 | 李良 | 广东建恒 | 高工 | 李良 | 440504196310101635 |
| 2 | 吴振雄 | 广东新地 | 工 | 吴振雄 | 440504196708300510 |
| 3 | 黄旭光 | 广东建恒 | 工 | 黄旭光 | 44052219801010377X |
| 4 | 郑树 | 市汇源公司 | 高工 | 郑树 | 440523197308080015 |
| 5 | 郑树 | 广东信正工程咨询有限公司 | 高工 | 郑树 | 440521196311050047 |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |

附件八：南澳四季田园二期扩容项目可行性研究报告

评审专家组评审意见回复

| 序号 | 专家组评审意见 | 专家组评审意见回复 |
|----|---|--|
| 1 | 应补充完善与一期关系，一期实施完成，运营情况。 | 已补充完善与一期的关系，2025 年一期二期总收入约 200 万元，详见报告 P21、76 页。 |
| 2 | 进一步挖掘西山村的历史文化，分析项目在南澳旅游产业中的独特性及必要性；酒店建筑外观应与西山村民居建筑群相协调。 | 已补充完善相关内容，详见报告 P22-24 页。 |
| 3 | 分析场地自然环境、现有植物群落，补充相关基本图纸。 | 已补充相关设计说明及图纸；详见报告 P50-52 页。 |
| 4 | 停车场规划过于分散，部分区域离大堂较远，不利于客人快速办理入住且对景观游玩人员存在安全隐患，建议结合建筑基础埋深要求设置部分地下停车。 | 二期扩容项目为度假型酒店，项目核心景观置于场地中央，为保障最佳的景观视野和空间体验，将停车置于场地外围，以保证景观视野（沿街设置宾客停车）。后续运营场地内会设置接驳车及代泊车服务，方便游客快速办理入住。详见报告 P28 页。 |
| 5 | 本项目应补充完善绿色建筑、太阳能系统、碳排放内容。 | 已补充完善绿色建筑、太阳能系统、碳排放内容，详见报告 P52-55、61-68 页。 |
| 6 | 应补充一期设施（水，电，气，消防）等情况，校核本期是否可共用或改造一期设施，以节省造价，方便后期运营管理。 | 已补充一期设施情况，在充分考虑一期设施的基础上完善了水电消防等工程设计方案，详见报告 P40-47 页。 |
| 7 | 请复核土建工程和基础及基坑支护的造价，可研的评估，地质灾害危险评估，防洪影响评价，交通影响评价，高可靠性供电费等费用。 | 投资估算已复核调整，详见报告 P91-95 页。 |
| 8 | 请复核其他费用计算依据。 | 投资估算已复核调整，详见报告 P89-90 页。 |
| 9 | 补充本工程建设场地的地形地貌。 | 已补充本工程建设场地的地形地貌，详见报告 P17 页。 |
| 10 | 补充不良地质作用情况。 | 已补充不良地质作用情况，详见报告 P18 页。 |
| 11 | 是否需要采用装配式建造 | 已核实，不需要采用装配式建造。 |