

粤东农垦大厦装修改造工程

项目申请报告

建设单位：广东农垦燕岭大厦有限公司

编制单位：广东晖达工程顾问有限公司

编制时间：二〇一七年五月

目 录

第一章 申报单位及项目概况	1
1.1 项目申报单位概况.....	1
1.2 项目概况.....	2
第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析	39
2.1 发展规划分析.....	39
2.2 产业政策分析.....	41
2.3 行业准入分析.....	42
第三章 资源开发和综合利用分析	43
3.1 资源开发方案.....	43
3.2 资源利用方案.....	43
3.3 资源节约措施.....	44
第四章 节能方案分析	45
4.1 节能评估依据.....	45
4.2 能耗状况和能耗指标分析.....	47
4.3 绿色建筑的主要措施和方案.....	52
4.4 节能措施和节能效果分析.....	56
第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析	62
5.1 项目选址及用地方案.....	62
5.2 征地拆迁及移民安置方案.....	63
第六章 环境和生态影响分析	64
6.1 编制依据.....	64
6.2 环境现状.....	64
6.3 施工期环境影响分析.....	68
6.4 营运期环境影响分析.....	70
6.5 结论.....	71
第七章 经济影响分析	72
7.1 投资估算和资金筹措.....	72

7.2 财务评价.....	72
7.3 国民经济评价.....	76
7.4 行业影响分析.....	78
7.5 区域经济影响分析.....	78
7.6 宏观经济影响分析.....	79
第八章 社会影响分析.....	80
8.1 社会环境影响.....	80
8.2 社会经济影响.....	82
8.3 互适性分析.....	83
8.4 社会风险分析.....	85
8.5 社会评价结论.....	90
第九章 结论和建议.....	91
9.1 结论.....	91
9.2 建议.....	91
附图附件.....	93

第一章 申报单位及项目概况

1.1 项目申报单位概况

1.1.1 项目申报单位

项目申报单位：广东农垦燕岭大厦有限公司。

申报单位地址：广州市天河区燕岭路燕岭大厦。

1.1.2 项目申报单位介绍

广东农垦燕岭大厦有限公司（下称“燕岭大厦”）于1987年11月8日开业，隶属于广东省农垦总局，总部设在广州市天河区燕塘，旗下包括茂名绿湖湾酒店和湛江翠园饭店，是一家集吃、住、行、游、娱于一体的综合性四星级酒店。其以温情的服务、优质的硬件设施、创新规范的管理模式享誉广州酒店业，先后获得了“中央国家机关、广东省党政机关工作人员出差和会议招标定点接待单位”，广东省委省政府授予的“文明单位”，省级食品卫生示范单位、国家五钻酒家，“第八届少数民族运动会”、“第16届亚运会”等大型赛事指定接待饭店等荣誉。

2013年起，燕岭大厦在农垦“两个率先”、“三个加快”精神指导下，有序开展外拓经营项目，茂名绿湖湾于2013年8月试行营业，湛江翠园项目预计2014年5月开业，燕岭大厦掀起了新的发展篇章。

燕岭大厦将继续深化改革，以“内保稳定，外促发展”为战略目

标，在稳住现有经营规模的基础上，实施“走出去”发展战略，积极开拓新市场，加快整合垦区酒店旅游资源，注重输出成熟的酒店管理经验、优质的酒店管理人才和先进的服务理念，向打造“农垦酒店旅游龙头企业”和建设“绿旅集团”的目标迈进。

1.2 项目概况

1.2.1 项目名称

粤东农垦大厦装修改造工程。

1.2.2 项目建设背景及必要性

1、项目建设背景

粤东农垦大厦于 1990 年开业，经营已有 26 年。大厦楼高 8 层，总建筑面积约 7400 m²，呈三角“品”字型布局。大厦首层为大堂及商铺，二层外租，三楼全层为汕头总公司用房，四层至八层为客房。目前大厦设备设施残旧，大部分已使用二十多年。平均房价约 90 元，最高房价 128 元，最低房价 70 元（以此为主），开房率约 40%左右。

本项目符合广东省农垦集团公司打造广垦旅游集团的战略决策。为了更好地拓展和整合垦区旅游酒店资源，推进垦区旅游酒店的健康快速发展，壮大广垦旅游集团实力，对汕头粤东农垦大厦进行了细致的考察、分析测算及综合考评，并上报集团公司对粤东农垦大厦进行整体租赁经营。集团公司以粤垦函字〔2016〕370 号文予以批复。本次将推进本项目装修改造工程。

本项目建设单位燕岭大厦是四星级酒店。自 1987 年建成开业以

来，经过历届管理人员和员工的艰苦拼搏，在竞争激烈的广州酒店业市场闯出一片天地，在广东省、广州市有较高知名度和美誉度，燕岭品牌已深入人心，取得了良好的社会效益和经济效益。按照省农垦总局战略部署，将以燕岭服务品牌培育、打造、构建以燕岭大厦为核心的酒店板块营运平台，全力做大做强酒店经营业。本项目建设是继粤西湛江翠园饭店、新园饭店装修改造项目之后，在粤东汕头推进的又一重要项目。本项目的实施，必将带动垦区酒店业的整合与发展，提升燕岭大厦品牌在粤东地区的影响力。

2、项目建设的必要性

本项目的建设是整合垦区酒店旅游业资源，做大做强垦区第三产业的需要。广东垦区旅游资源丰富，饭店酒店众多，但发展不平衡，服务水平参差不齐，经营普遍陷入困境，需要有先进的管理品牌输入。根据农垦总局的批复对粤东农垦大厦进行装修改造，提升硬件档次，输入人才和管理，以点带面，为今后全面租赁经营、委托管理垦区酒店资源，促进垦区旅游酒店业的共同发展，为燕岭大厦酒店板块的发展壮大打下良好的基础。

本项目的建设也是为广东垦区培养更多三产专业人才的需要。农垦三产的发展，需要大量的专业人才。项目装修改造投入运营后，需要众多管理人员的参与。可以不断提高企业自身的经营管理水平和员工队伍素质，培养各类管理人才和服务人才，为广东垦区三产的发展积累提供更多的经验和人才。

本项目建设更是适应汕头市酒店业市场发展、面对激烈竞争的需

要。汕头市是一个滨海旅游城市，游客每年都在不断地增长，旅游的发展必然会带动酒店业的发展。在助推都市经济发展，方便旅客住宿、休息的同时，过于庞大的供给也使酒店面临激烈的竞争，不少酒店的生存受到挑战。在当今酒店行业已经从卖方市场转变为买方市场的情况下，只有不断从硬件和软件两个方面改善酒店环境，提升酒店的服务和品质，才能在日渐激烈的市场竞争中站稳脚跟，并谋求进一步的发展。本项目建设以改善酒店硬件设施，达到吸引客源、增加收入为目的，同时也是适应汕头市酒店业发展的需要。

本项目的建设是燕岭大厦自身发展的需要。经过 29 年的发展与探索，燕岭大厦在酒店管理方面形成了一整套成熟的经营模式和服务体系，极具竞争力。立足燕岭，向外拓展，输出燕岭品牌管理，尝试布局涵盖高、中、经济型连锁酒店等多层次、多系列酒店板块将是今后的发展方向。

3、项目建设的可行性

本项目地理位置优越。粤东农垦大厦位于汕头市潮汕路 14 号，地处汕头市老城区，交通便利，距汕头市汽车总站约 300 米，距高铁潮汕站 30 分钟车程（28 公里），距潮汕机场也是 30 多分钟车程（30 公里），距粤东地区最大的内衣批发市场约 50 米，大厦周围还有多个小商品批发市场，距汕头市政府、汕头电视台总部、市中心医院等政府事业单位不到 3 公里，地理位置比较优越。

有一定的客源基础。粤东农垦大厦之前在当地有一定的知名度。因为现在城市中心转移，客源有所下降；再加上十多年来没有或很少

投入装修改造，导致饭店设备设施日益老化，还有服务质量及管理水平跟不上，客源不断流失，大厦经营难以为继。

引进燕岭品牌，提升服务质量与水平。以燕岭大厦 29 年酒店管理方面成熟的经营模式和服务理念为核心竞争力；以规范化、人性化的服务为宾客提供舒适、整洁、安全和经济的入住环境；并可以在餐饮方面因地制宜，办成当地人及宾客认可的餐厅。最终将提升粤东农垦大厦服务质量，打造粤东酒店服务品牌。

引进燕岭的销售模式和手段，依托旅游集团优势，接待旅游者，增加客源。扭转粤东农垦大厦等客上门的被动销售方式。

1.2.3 建设地点

本项目建设地点位于汕头市潮汕路 14 号。

1.2.4 主要建设内容和建设规模

本项目为粤东农垦大厦装修改造工程，广东农垦燕岭大厦有限公司整体租赁经营粤东农垦大厦，并投资对其进行装修改造，通过对原有建筑物进行将修改造，使之焕然一新，提高硬件档次。

本项目装修面积约 7400 平方米，建设内容主要包括：

1、一楼装修酒店大堂和商铺。原大堂太小，拟扩大面积，通过装修提升档次，商铺简单装修用于出租。

2、二楼用作餐饮项目和多功能厅（二楼面积 900 m²，其中餐饮 760 m²，多功能厅 140 m²），配套客人早餐、客房团队及会议接待。餐厅设有 5 个厅房，1 个中餐大厅，设有餐位 200 个。

3、三楼至八楼布局：三楼汕头总公司保留一个角及中间会议室部分（办公用房 9 间，会议室部分存放原汕头局档案资料）。三楼其余两个角及四楼至八楼全部用作客房和会议室。计划装修客房 126 间（其中标准单人房 29 间，豪华单人房 6 间，标准双人房 65 间，豪华双人房 23 间，豪华套房 3 间），共有床位数 214 个。还设有 1 大（120 人）2 小（50 人）共 3 间会议室。

本项目总平面主要技术指标详见表 1-1。

表 1-1 主要技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	拆除工程	项	1	现有装饰装修、管线、电气等拆除，非保护性拆除。
2	装饰装修工程			
2.1	装饰工程	m ²	7400	包括：给排水工程、空调通风工程、消防工程、电气工程、弱电工程等。
2.2	安装工程	m ²	7400	

1.2.5 工程技术方案

1、工程设计原则

（1）建筑装修修缮工程所用材料的品种、规格和质量应符合设计要求和国家现行标准的规定。

（2）建筑装修材料的选择以经济、实用、安全、美观为原则，在满足使用功能的前提下优先采用国产优质产品。

(3) 根据建筑规划的不同功能要求，合理地给排水及消防、供电及照明、通信及网络等共用辅助工程系统进行改造和布置。

(4) 项目建成后，应保证建筑使用功能要求，内部空气流通，符合使用要求，达到项目建设目标。

2、总平面布置

本项目位置为粤东农垦大厦，为8层框架结构，总建筑面积7400 m²，装修改造主要内容：一楼装修为酒店大堂和商铺；二楼装修为餐饮项目和多功能厅；三至八层装修改造为客房。

本项目对项目的建筑物和场地进行具体的装饰装修方案设计，根据规模和使用要求确定其具体功能配置，设计出“适用、安全、经济、美观”的建筑空间，力求建筑艺术和现代科技相互有机结合，展现出时代特征，并体现绿色建筑功能。

本项目总平面设计参考详见图 1-1。



图 1-1 总平面方案设计参考图

3、拆除方案

本项目拆除室内原有墙面及地面、天花、电气、给排水、消防、弱电等管线及设备，拆除方案如下：

(1) 拆除工程在施工前应在现场做好标识，并会同甲方、监理对标识确认后方可进行。

(2) 切断所水、电、消防等总闸—天花—墙面—地面—垃圾搬运及分类，具体如下：

天棚：先把水电、消防、暖通等所有相关的总闸，总关闭或断开；拆除灯具、消防箱等表面物体，接着把天花面拆除，最后拆电路管线、消防管线、暖通管线及机组。

墙面：先拆除墙面中任何表面装饰物、配件、家具、玻璃等，然后再进行墙体拆除。

地面拆除：按清单部位要求进行合理拆除。

垃圾分类：每个工作面拆除完毕后，立即垃圾进行合理分类堆放。

垃圾搬运：垃圾分类后采用人工运输的方式到达地面后按指定的位置归类堆放。

4、装饰装修方案

本项目为在粤东农垦大厦基础上的装修修缮项目，主要对建筑内部格局与风貌、平面布局、功能分区进行改造调整，不涉及结构性的大修改。装饰装修主要包括一楼装修为酒店大堂和商铺；二楼装修为餐饮项目和多功能厅；三至八层装修改造为客房。

（1）客房装饰装修工程

内墙面：均涂 ICI 涂料，用白色；床背墙面贴墙纸；卫生间墙面采用米白色瓷片。

天花：轻钢龙骨石膏板油白色乳胶漆。

地面：所有地面均采用仿木地板纹地砖、仿石纹白色地砖，卫生间地面采用防滑地砖。

（2）大堂装饰装修工程

地面：采用仿木地板纹地砖、浅色大理石板。

墙面：采用仿石纹墙砖墙面。

天花：轻钢龙骨石膏板油白色乳胶漆。

（3）外立面装修改造

根据实际，本项目建筑外立面翻新采用保温隔热、导热系数小的墙体材料，采用保温砂浆批荡（硅酸铝保温浆料），降低传热系数。另外，外墙面采用浅色、光滑饰面（建议采用浅色墙漆）；外墙有剪力墙部分的需要做内保温处理。

本项目外立面改造建议方案详见图 1-2。

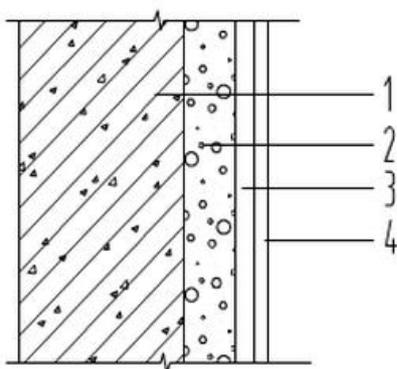


图 1.2—1 基本构造

1—基层；2—硅酸铝保温浆料；3—水泥砂浆面层；4—饰面层



图 1-2 做法说明（上图）、做法样式（下图）

本项目窗户建议采用隔热铝合金节能门窗加中空玻璃，窗户的遮阳方式采用活动式遮阳（东西向外窗做垂直外遮阳，南北向外窗做水

平外遮阳)，选用密闭性较好的房门。

5、给排水改造方案

(1) 给水工程

1) 水源

目前大楼正常运营中，用水可使用原供水主管接出。

2) 用水量

本项目的用水主要是客房、办公人员、工作人员用水及冲洗用水等，不可预见用水按用水量的 10% 计算。参考《广东省用水定额》中关于酒店客房用水定额，经估算，本项目用水量规模为 35.87 立方米/日，按需要系数 0.7，调整后日用水量为 26.90 立方米/日。

用水量计算详见表 1-2。

表 1-2 用水量估算表

序号	项目	标准	规模	用水量(m ³)
1	客房用水	240L/ (人·d)	126 人	30.24
2	工作、办公人员用水	80L/ (人·d)	按 24 人	1.92
3	场地清洗用水	0.5L/ (m ² ·d)	900 m ²	0.45
4	小计			32.61
5	合计	取不可预见系数 1.1		35.87
6		需要系数取 0.75		26.90
7	年用水量	按 365 天计		0.98 万 m ³

3) 给水方案

本项目供水水源采用市政水源直接供水，供水管网采用下行上给供水方式。依据市政供水水压和本项目建筑物的高度，考虑市政水管

压力（约 0.3MP），1~3 层建筑采用市政水管网直接供给，3 层及其以上部分由位于项目一层的水箱采用变频供水设备供水。

建筑给水系统分为生活给水系统和消防给水系统。根据《建筑给水排水规范》（GB50015-2003，2009 修订版）规范的要求，本工程从现有建筑主水管网上接水管引入本建筑物，消防、生活、生产用水的水压力及供水量完全能得到保障。

4) 热水系统

本项目主要为低密度建筑，建议选择空气源热泵系统，集中安装于天面。空气源热泵热水机组是目前开拓利用能源最好的设备之一，是继锅炉、燃气热水器、电热水器和太阳能热水器之后的新一代制热水装置与设备。随着经济的发展，在全球能源供应日趋紧张及环境保护问题亦日益突出的环境下，空气源热泵热水机组凭借其高效节能、环保、安全、舒适、安装便捷等诸多优势，迅速在市场上得到用户的认可。空气源热泵技术最大的优势就是经济节能，因为它具有很高的能效，它只需消耗一部分电能，而能得到 3-4 倍于所耗电能的热能。空气源热泵优化后的 COP 值一般在 2.90-4.1 之间，容易满足要求。目前空气源热泵热水技术已在建筑给排水领域中得到广泛应用，如酒店，宾馆，学校、工厂等中央热水供应，近几年也逐渐有用在北方供暖、供暖和生活热水。用空气源热泵热水器代替其它加热设备，是目前新建的酒店、宾馆及采用电热水器、锅炉等加热设备热水改造首选。产品投资及运行维护成本低，回收周期短。

(2) 排水工程

生活排水的排水量按给水量的 85%计，约 22.87m³/d。

排水系统为雨污分流制。建筑排水系统分为生活废水、生活污水排水系统、消防排水系统和雨水排水系统。

1) 生活污水排水系统

生活污水含粪便，经处理后排入室外排水系统中。

2) 生活废水排水系统

生活废水、消防排水将直接排入室外排水系统中。

3) 雨水排水系统

此区内的雨水基本不会受到污染，可收集后直接排放。规划雨水管道采用管道的排水方式，由管道收集后排入附近水体。

(3) 管材选择

生活给水主干管采用钢丝网骨架增强复合塑料管；生活给水支管采用 PPR 管；自动喷淋系统给水管道采用热浸镀锌钢管，DN≤80mm 采用螺纹连接，DN>80mm 采用卡箍连接；排水管道均采用环保 PVC-U 硬聚氯乙烯排水管，承插粘接。

6、空调通风工程

(1) 空调系统

本项目建议采用分体变频空调。

由于传统的定频空调不能改变供电频率，空调的压缩机转速基本不变，依靠其不断地“开、停”压缩机来调整室内温度，其一开一停之间容易造成室温忽冷忽热，并消耗较多电能。与之相比，变频空调比定频空调多了一个变频器。变频器能改变压缩机供电频率，调节压

缩机转速，依靠压缩机转速的快慢达到控制室温的目的。

运用变频控制技术的变频空调，可根据环境温度自动选择制热、制冷和除湿运转方式，使居室在短时间内迅速达到所需要的温度并在低转速、低能耗状态下以较小的温差波动，实现了快速、节能和舒适控温效果。

变频空调每次开始使用时，通常是让空调以最大功率、最大风量进行制热或制冷，迅速接近所设定的温度。由于变频空调通过提高压缩机工作频率的方式，增大了在低温时的制热能力，最大制热量可达到同级别空调的 1.5 倍，低温下仍能保持良好的制热效果。

此外，一般的分体机只有四档风速可供调节，而变频空调器的室内风机自动运行时，转速会随压缩机的工作频率在 12 档风速范围内变化。由于风机的转速与空调器的能力配合较为合理，变频空调实现了低噪音的宁静运行。当空调高功率运转，迅速接近所设定的温度后，压缩机便在低转速、低能耗状态运转，仅以所需的功率维持设定的温度。这样不但温度稳定，还避免了压缩机频繁地开开停停所造成的设备寿命的衰减，而且耗电量大大下降，实现了高效节能。

（2）通风系统

本项目通风主要采用自然通风，自然通风无法满足时采用机械通风。项目走廊、楼道等采用变频风机；在配电房、水泵房、电梯机房、洗手间等设置不同型号的小功率抽风机。

7、电气工程方案

（1）供电电源

本项目用电电源为原有供电电源，因原有电线使用年限久，需要更换新电线以满足作用要求。

(2) 负荷等级

根据《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）的规定及项目实际，消防设备、应急照明、保安系统、信息网络系统采用一级供电负荷，其余负荷采用三级供电负荷。

(3) 用电负荷及用电量估算

在本项目中，用电负荷计算主要采用单位面积指标法进行估算。本项目总建筑面积 7400 m²，根据《全国民用建筑工程设计技术措施—电气专篇，2009 版》、《工业与民用配电设计手册(第三版)》和本项目实际情况，计算本项目总的设备容量约为 547.7kW，具体如下：

1) 空调功率计算

项目的空调系统面积取 7400 平方米，空调负荷指标取 120w/m²，空调有效面积系数取 0.75。项目采用电制冷机，主要耗能为电耗，而耗电量则主要是空调中压缩机的功率，压缩机功率=制冷量/能效比。结合本项目实际，变频分体空调能效比夏季可达 4.5 以上，本次计算按市场常规设备实际平均取 4.0，则可估算空调用电总功率约 166.5kW。

变频分体空调负荷估算详见下表 1-3。

表 1-3 变频分体空调负荷估算表

数量	空调面积系数	冷负荷指标	冷负荷(kW)	用电负荷总量(kW)
7400 m ²	0.75	120 w/m ²	666	166.5

2) 通风功率计算

本项目通风主要采用自然通风，自然通风无法满足时采用机械通风。项目走廊、楼道等采用变频风机，预计使用 16 台，每台功率 2kW，合计约 32kW；在配电房、水泵房、电梯机房、洗手间等设置不同型号的小功率抽风机，预计设置抽风机 140 台，合计功率约 8.4W。则总计功率为 40.4kW。

3) 照明功率计算

本项目照明负荷采用单位面积功率法进行估算，根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）选取相应的照明负荷密度。单位面积负荷估算是目前民用建筑负荷估算最常用的方法。

项目估算公式如下：

$$P_{js}=a \cdot s / 1000 \text{ (kW)}$$

式中：P_{js} 为负荷密度法容量；a 为负荷密度（单位面积功率）W/m²，本项目客房及办公用房取 8W/m²，大厅及餐厅等平均取 12W/m²，路灯、景观照明（按 15kW 估列）。据估算，项目照明负荷功率约 82.2kW。

照明系统计算过程如表 1-4 所示。

表 1-4 照明负荷估算表

序号	功能区	数量	指标	用电负荷总量 (kW)
1	客房及办公用房	5400 m ²	8W/m ²	43.2
2	大厅及餐厅照明	2000 m ²	12W/m ²	24
3	路灯、景观照明	1 项	15kW	15.00
	合计			82.2

4) 给排水功率计算

① 生活办公给水

本项目供水水源采用市政水源直接供水，供水管网采用下行上给供水方式。依据市政供水水压和本项目建筑物的高度，考虑市政水管压力（约 0.3MP），1~3 层建筑采用市政给水管网直接供给，3 层及其以上部分由位于项目一层的水箱采用变频供水设备供水。

本项目水泵选型参数详见表 1-5。

表 1-5 本项目水泵选型参数

名称	扬程 (m)	选用电机功率 (kW)
加压泵 1	24	4*3kW
加压泵 2	30	2*4kW

本项目预计使用加压电机功率为 20kW，互为备用。给水设备采用变频恒压给水设备，恒压按需调流，。变频控制柜根据用户不同时段用水量自动控制水泵供给流量，高效节能，可节省 30%~50%。

② 消防给水

室外采用生活用水与消防用水合用管道系统。环管上设室外地上式消火栓、洒水栓、阀门井。消防系统按规范要求：室外消防用水量 20L/s，室内消防用水量 20L/s，同时发生火灾次数按 1 次考虑，灭火延续时间为 2h。

本项目消防水箱设置在一楼，根据项目及范围，拟配套 4 台 6kW 加压电机，在出现火情时按需运行，设备选型可采用：XBD-L 型单级消防离心泵，配套控制柜连接消防控制室。

③ 热水工程

本项目主要为低密度建筑，建议选择空气源热泵系统，集中安装于天面。

根据 GB50015-2003《建筑给水排水设计规范》和实际经验，每人日用 40℃ 热水量可按 150~300L 设计，具体按照项目建设实际需求确定。

本项目按每房 150L 考虑，本项目预计为 126 间，则设计预计功率为 75.6kW。

5) 电梯功率计算

■ 电梯选型技术指标：

曳引机的功率 $P_e = L_e \times V_e \times F / 102 \eta$ (kW)

其中： L_e 为轿箱额定荷载 (kg)； V_e 为电梯额定速度 v/s； F 为平衡系数，客梯取 0.55； η 为曳引机效率。

本项目单台电梯的曳引机及风机的总功率为 15kW（含机柜、照明、风机等功率总和）。

电梯数量：本项目采用 1 台电梯，电梯采用升降式客梯，功率按 15kW 计。

6) 其它插座用电

本项目主要考虑办公用房及其他辅助用房插座用电，主要包括电脑、生活电器（如冰箱、风筒）等，参考《全国民用建筑工程设计技术措施节能专篇（电气）》，具体计算过程如下表 1-6 所示。

表 1-6 插座负荷估算表

用电类型	面积 (m ²)	负荷取值 (w/m ²)	合计(kW)
其它插座用电	7400	20	148

(4) 低压配电

低压供电系统采用单母线分段的型式，正常情况下母线联络开关断开，即分裂运行，任一低压进线开关停电跳闸后可合上母联开关运行。自备发电机设专门配电箱，重要负荷采用变压器供电低压母线和自备发电机配电箱各引出一回路在末端切换的供电方式。

低压配电系统的接地型式采用 TN-C-S 系统，即变电所以三相四线制配出，到各楼进线处 PEN 线重复接地，引出 PE 线。

(5) 照明工程

1) 照明光源

照明应以清洁、明快、节能为原则进行设计，并建议以 LED 光源为照明灯具的主光源。

2) 灯具控制

室内照明灯具控制应根据实际情况分区控制，采用的是光控、声控、时控、手控四种控制方式。

3) 照度标准

本项目照明设正常照明、应急照明。参照《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)，根据各功能房(区)工作性质、环境条件和视觉要求，为使功能房(区)获得良好的视觉效果和合理的照度和显色性，以及适宜的亮度分布来选定项目主要功能房(区)平均水平。

本项目各建筑功能区设计照度值及功率密度值如表 1-7。

表 1-7 建筑各功能区设计照度值及功率密度值

功能	房间或场所	照明功率密度 (W/m ²)	对应照度值 (lx)
变配电	配电房	8	200
	变压器房	5	100
办公	办公及会议室等	9	300
公共区域	走廊等	4	50
客房	客房	5	150

(6) 应急照明

在宿舍楼按规范布置应急照明和疏散指示照明，依照防火要求设置的应急疏散照明灯具、疏散指示灯和出口指示灯均选用自带蓄电池型，应急供电时间不应少于 30min。

8、消防工程

本工程为二类防火建筑，属于火灾自动报警系统一级保护对象，采用集中报警系统。消防控制室能接受各种报警信号，并能控制及联动各消防设备。本工程设有室内消火栓给水系统，室内湿式自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、灭火器配置系统。

(1) 自动喷水灭火系统

设计火灾危险为中危 I 等级，设计喷水强度 (6) L/min. m²；作用面积 260 m²。均采用 K=80 系数喷头。

自动喷水设计流量 (30) L/S，火灾延时按 1h 计，最不利点喷头的工作压力 0.10MPa。

喷头采用玻璃球易熔合金闭式喷头，喷头温度为 68C°。无吊顶

部位采用直立型喷头，有吊顶的部位采用下垂型或吊顶型喷头，当吊顶内高度大于 80cm、且有可燃物时，其内也须布置喷头，风管、排管宽度大于 1.2M 时其下方应增设喷头，喷头溅水盘距风管（或管排底）的距离不小于 25mm，且不大于 100mm，管排下方的喷头须加集热板（其面积不小于 0.12m²）同一隔间内应采用热敏性、规格及安装方式一致的喷头。

管道系统按防火分区划分分区，每个防火分区单独设水流指示器和信号闸阀水流指示器和信号闸阀的工作状态均须显示于消防控制室。

自动喷淋管道试验压力为（1.40）MPa。

管道选用内外热镀锌钢管，直径小于 100mm 的管道，采用丝接或卡箍连接；直径等于或大于 100mm 的管道，应采用卡箍连接。

自喷管道外涂红色水性金属漆两道，并在适当位置加刷一圈白色标志以区别消火栓管。

管道试压合格后，应分段进行冲洗，冲洗要求及操作步骤详见现行《自动喷水灭火系统施工及验收规范》。

（2）消火栓系统

室内消火栓用水量（15）L/S，火灾延续时间为（2）小时。

火灾延续时间为（2）小时。

室内消火栓设置按每一个防火分区室内任何一点有两股水柱同时到达布置，栓口直径为 65mm，水枪喷嘴口径为 19mm，配水带长度 25m，带消防卷盘，栓口离地高度为 1.10m。

消防管道上的阀门均采用明杆闸阀或蝶阀，消防泵吸水管道上阀门采用明杆闸阀。

管材及接口：消火栓管道采用热镀锌钢管， $DN < 100$ ，卡箍或丝扣连接， $DN \geq 100$ ，卡箍连接。

室内消火栓管道外壁刷两道红色水性金属漆，室外埋地金属管采用两油一布防腐处理。

(3) 火灾自动报警系统

本工程消防报警系统采用总线制智能产品，采用系统形式：（控制中心报警系统）探测器的位置按平面图示，现场安装或预埋线合位置时，需保证探测器至墙壁、梁边的水平距离不应小于 0.5m，探测器周围 0.5m 不应有遮挡物。探测器安装位置应离开空调送风口 1.5m 以上。

报警按钮及警铃与消防栓位置相近。一个防火分区内的任何位置到最邻近的手动按钮的距离不得大于 30m。

火灾事故广播扬声器设置部位：（走道）\（大厅）。

若发生火警，探测器确认后，自动发出报警或手动打破玻璃按钮即可发出报警，系统自动切换到紧急广播并打印记录。

当室内某一消防栓破玻报警时，发出相应的报警。

当水流指示器报警时发出相应报警讯号，而喷淋管维修闸阀讯号只显示其工作状态，喷淋泵的启/停由湿式报警阀压力开关控制。

探测器、手动报警按钮、水流指示器、喷淋管闸阀接入二线制的报警系统中，消防栓破玻报警讯号按防火分区报警。

(4) 排烟系统

本工程采用双速排风机，平常时排风机低速运行，用于室内排风，发生火灾时，排风机高速运行，用于排烟。

在隔墙处装有 280 度常开防火阀，平时用于排风，火灾时用于排烟。

排风风管与排烟管公用，平常时用于排风。火灾时用于排烟。

(5) 消防通信

消防中心装设消防专用电话总机和直拨外线火警电话。

根据现行规范要求需要在需要场所设置消防电话插孔及消防专用电话机。

火灾自动报警后，联动控制要求为启动有关部位的正压送风阀和排烟阀，并且接受其反馈信号。

消防联动控制设备上设有所有消防设备的控制按钮、信号指示灯。火灾报警系统可以自动控制消防水泵、防排烟风机等重要消防设备并接受其反馈信号。在火灾自动报警及消防控制系统失灵的情况下也能在消防控制中心手动直接启动这些重要消防设备并接收其反馈信号。

9、弱电系统

(1) 计算机网络系统

计算机网络是在综合布线系统的基础上设服务器、交换机、数据备份、电源（UPS 系统）等设备，以实现信息化。本项目重新布设计计算机网络系统。

（2）电话系统

本工程建议设置程控电话交换机作为电话总机，根据房间不同场合的需求设置电话插座。

（3）闭路电视监控系统（CCTV）

根据建筑物的安全防护的需要，对建筑物内的主要公共活动场所、通道、电梯以及重要部位和场所等进行视频实时监视和记录，对重要部位能进行长时间录像。系统的前端设备是各种类型的摄像机，传输介质多采用同轴电缆，终端设备是显示/记录/控制设备。

（4）有线电视系统

本项目为酒店客房建筑，根据需要，全部房间设置有线电视系统，建议使用网络电视系统，与计算机网络系统同时布设。

1.2.6 投资规模和资金筹措方案

1、编制范围

本项目为粤东农垦大厦装修改造工程，工程估算范围包括拆除工程、装修改造工程（大堂和商铺装修工程、餐饮及多功能厅装修工程、客房和办公区域装修工程、立面装修工程）、公用工程（给排水工程、电气工程、通风空调工程、消防工程、弱电工程、电梯工程）及设备购置工程（电视和床上用品）。

2、编制依据

（1）国家发展改革委、建设部联合以“发改投资[2006]1325号《关于印发建设项目经评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法（第三版）；

(2) 中国国际工程咨询公司咨经[1998]11号《关于印发经济评估方法的通知》，中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

(3) 中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

(4) 国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

(5) 《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；

(6) 国家计委、建设部计价格[2002]10号《关于发布〈工程勘察收费管理规定〉的通知》；

(7) 广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函[2011]742号）；

(8) 国家计委计价格[2002]1980号《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》；

(9) 国家发改委《建设工程监理与相关服务收费标准》（发改价格[2007]670号）；

(10) 国家计委、国家环保总局“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）；

(11) 国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“涨价预备费”管理有关问题的通知》（计投资[1999]1340号）；

(12) 本报告所确定的工程技术方案和工程量；

(13) 当地现行取费等有关规定；

(14) 国家规定的相关法律、法规等；

(15) 委托单位提供的其它资料。

3、取费依据

(1) 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)计算。计算依据详见财建[2016]504号文之附表《项目建设管理费总额控制数费率表》(单位：万元)。

项目建设管理费总额控制数费率表

工程总概算	费率 (%)	算 例	
		工程总概算	项目建设管理费
1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$
1001-5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$
5001-10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$
10001-50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$
50001-100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$

(2) 前期工作咨询费：

1) 可行性研究报告编制费根据《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，节能登记表编制费根据中咨协政[2015]46号计取；

2) 环境影响报告编制费及评审费根据《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)计取。

(3) 工程设计费：根据国家发展计划委员会、建设部发布的《工程设计收费标准》(计价格[2002]10号)计取。计算依据详见计价

格[2002]10号文之附表《工程设计收费基价表》（单位：万元）。

工程设计收费基价表

序 号	计 费 额	收 费 基 价
1	200	9.0
2	500	20.9
3	1,000	38.8
4	3,000	103.8
5	5,000	163.9
6	8,000	249.6
7	10,000	304.8
8	20,000	566.8
9	40,000	1,054.0
10	60,000	1,515.2
11	80,000	1,960.1
12	100,000	2,393.4
13	200,000	4,450.8
14	400,000	8,276.7
15	600,000	11,897.5
16	800,000	15,391.4
17	1,000,000	18,793.8
18	2,000,000	34,948.9
注：计费额>2000000 万元的，以计费额乘以 1.6%的收费率计算收费基价		

（4）施工图预算编制费：根据广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函[2011]742号）计取，本项目根据相关规定采用清单计价法。计算依据详见粤价函[2011]742号文之附表《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》。

广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表

序号	咨询项目名称		服务内容	收费基数	最高收费标准						备注	
					100万元以内	101-500万元	501-1000万元	1001-5000万元	5001万元-1亿元	1亿元以上		
1	投资估算的编制或审核		依据建设项目可行性研究报告编制或核对项目投资估算, 出具投资估算报告或审核报告	估算价	1.3%	1.1%	0.9%	0.7%	0.5%	0.4%	差额定率累进计费	
2	工程概算的编制或审核		依据初步设计图纸计算或复核工程量, 出具工程概算书或审核报告	概算价	2%	1.8%	1.6%	1.3%	1.2%	1.1%	差额定率累进计费	
3	工程预算的编制或审核	清单计价法	单独编制或审核工程量清单	依据施工图编制或审核工程量清单, 出具工程量清单书或审核报告	预算造价(预算价、招标控制价)	3%	2.5%	2.4%	2.2%	2%	1.8%	差额定率累进计费
		清单计价法	单独编制或审核预算造价	依据施工图、工程量清单编制或审核工程量清单报价, 出具工程报价书或审核报告	预算造价(预算价、招标控制价、投标报价)	1.8%	1.6%	1.4%	1.2%	0.9%	0.8%	差额定率累进计费
		定额计价法	编制或审核预算造价	依据施工图编制或审核工程预算, 出具工程预算书或审核报告	预算造价(预算价、招标控制价、投标报价)	3.5%	3%	2.8%	2.7%	2.4%	2%	差额定率累进计费
4	工程结算的编制		依据竣工图等竣工资料编制工程结算, 出具工程结算书	结算价	4.5%	4%	3.5%	3.3%	3%	2.5%	差额定率累进计费	
5	工程结算审核	(1) 基本收费	依据竣工图、签证资料、工程结算书等进行审核, 出具工程结算审核报告	送审结算价	2.8%	2.5%	2.2%	1.6%	1.3%	1%	基本收费为差额定率累进计费; 总收费=基本收费+效益收费	
		(2) 效益收费		核减额 + 核增额	5%							
6	施工阶段全过程造价控制		工程量清单编制开始到工程结算审核的造价咨询服务	概算价	12%	11%	10%	9%	8%	7%	差额定率累进计费; 不包驻场人员的费用	
7	工程造价纠纷鉴证		受委托进行鉴证	鉴证后标的额	12%	10%	8%	7%	6%	5%	差额定率累进计费; 原被告单方有造价或双方均无造价	
			受委托进行鉴证	争议差额	争议差额在1000万以下(含1000万)按5%收取, 1000万以上按4%收取						双方各有造价	
8	钢筋及预埋件计算		依据施工图纸、设计标准和施工操作规程计算或审核钢筋(或铁件)重量, 提供完整的钢筋(或铁件)重量计算明细表、汇总表或审核报告	按实际钢筋使用量	12元/吨							
9	工程造价咨询工日收费标准		受委托派出专业人员从事工程造价咨询服务	工时	具有高级工程师职称的注册造价师: 190元/人·工作小时; 注册造价师或高级职称的咨询人员: 150元/人·工作小时; 工程造价中级资格专业人员: 100元/人·工作小时; 工程造价初级资格专业人员: 60元/人·工作小时							

说明: 1. 以上收费标准为最高收费标准, 委托双方可在最高收费标准范围内协商确定具体收费标准。

2. 造价咨询费不足2000元的按2000元收取。

3. 工程主材无论是否计入工程造价, 均应计入取费基数。合同包干价加签证项目, 包干价部分应计入取费基数。

4. 工程预算的编制或审核、工程结算的编制或审核的收费标准不包括钢筋及预埋件计算, 凡要求钢筋及预埋件计算的按相对应的收费标准另行收费。

(5) 施工图审查费：根据国家发展和改革委员会文件《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）计取。

(6) 工程监理费：按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）计取。

计算依据详见发改价格[2007]670号文之附表《施工监理服务收费基价表》（单位：万元）。

施工监理服务收费基价表

序 号	计 费 额	收 费 基 价
1	500	16.5
2	1,000	30.1
3	3,000	78.1
4	5,000	120.8
5	8,000	181.0
6	10,000	218.6
7	20,000	393.4
8	40,000	708.2
9	60,000	991.4
10	80,000	1255.8
11	100,000	1507.0
12	200,000	2712.5
13	400,000	4882.6
14	600,000	6835.6
15	800,000	8658.4
16	1,000,000	10390.1
注：计费额大于 1000000 万元的，以计费额乘以 1.039%的收费率计算收费几家，其他未包含的其收费由双方协商议定		

(7) 场地准备及临时设施费：按工程费用的 0.5% 计取。

(8) 招标代理费：按国家计委发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）计取。计算依据详见计价格[2002]1980 号文之附表《招标代理服务收费标准》。

招标代理服务收费标准

费 率 中标金额（万元）	服 务 类 型	货物招标	服务招标	工程招标
		100 以下	1.5%	1.5%
100-500	1.1%	0.8%	0.7%	
500-1000	0.8%	0.45%	0.55%	
1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%	
5000-10000	0.25%	0.1%	0.2%	
10000-50000	0.05%	0.05%	0.05%	
50000-100000	0.035%	0.035%	0.035%	
100000-500000	0.008%	0.008%	0.008%	
500000-1000000	0.006%	0.006%	0.006%	
100 亿元以上	0.004%	0.004%	0.004%	
最高限额	350 万元	300 万元	450 万元	

(9) 预备费包括基本预备费和涨价预备费，基本预备费按工程费用、工程建设其他费用之和的 5% 计算，涨价预备费依据国家计委投资[1999]1340 号文规定，按零计算。

4、总投资估算

(1) 工程费用

工程费用包括拆除工程、装修改造工程（大堂和商铺装修工程、餐饮及多功能厅装修工程、客房和办公区域装修工程、立面装修工程）、公用工程（给排水工程、电气工程、通风空调工程、消防工程、弱电工程、电梯工程）及设备购置工程（电视和床上用品）等。估算投资为 846.08 万元。

(2) 工程建设其他费用

包括项目建设管理费、前期咨询费用、设计费、施工图预算编制费、施工图审查费、工程监理费、场地准备及临时设施费、招标代理服务费用、工程保险费等，估算投资为 105.87 万元。

(3) 基本预备费

基本预备费按工程费用、工程建设其他费用之和的 5% 计算。估算费用为 47.60 万元。

(4) 工程总投资

本项目总投资约为 999.55 万元。

工程投资估算表见表 1-8。

(5) 资金筹措

本项目总投资约 999.55 万元，资金来源由企业自筹。

表 1-8 投资估算表

序号	项目内容	单位	数量	单价 (元)	投资估算 (万元)				比例	备注
					建筑工程 费	设备购置 及安装费	其他费用	总价	%	
一	工程费用				579.74	266.34		846.08	84.65	
1	拆除工程	m ²	7400	25	18.50			18.50	1.85	非保护性拆除, 包括室内原有装修, 公共卫生间、淋浴间, 屋面隔热砖等, 运距: 按 25km 计。
2	装修改造工程				561.24			561.24	56.15	
2.1	大堂和商铺装修	m ²	1000	400	40.00			40.00	4.00	主要为一层部分, 商铺简单装修。
2.2	餐饮及多功能厅装修	m ²	1000	800	80.00			80.00	8.00	主要为二层部分。
2.3	客房和办公区域装修	m ²	7400	510	377.40			377.40	37.76	主要为三至八层部分。
2.4	立面装修工程	m ²	4560	140	63.84			63.84	6.39	立面拆除重新装修。
3	公用工程改造					222.80		222.80	22.29	
3.1	给排水系统改造	m ²	7400	45		33.30		33.30	3.33	含热水系统。
3.2	电气工程改造	m ²	7400	70		51.80		51.80	5.18	
3.3	消防工程改造	m ²	7400	30		22.20		22.20	2.22	含消防报警、消防喷淋等。

粤东农垦大厦装修改造工程项目申请报告

序号	项目内容	单位	数量	单价 (元)	投资估算(万元)				比例	备注
					建筑工程 费	设备购置 及安装费	其他费用	总价	%	
3.4	通风空调工程改造	m ²	7400	90		66.60		66.60	6.66	含空调机购置安装。
3.5	弱电工程改造	m ²	7400	35		25.90		25.90	2.59	含网络、监控、电视系统等。
3.6	电梯工程改造	台	1	230000		23.00		23.00	2.30	国内知名品牌。
4	设备购置					43.54		43.54	4.36	
4.2	电视购置	台	130	1750		22.75		22.75	2.28	
4.3	床上用品购置	套	126	1650		20.79		20.79	2.08	
二	工程建设其它费							105.87	10.59	
1	项目建设管理费					16.92		16.92	1.69	财建[2016]504号文
2	前期工程咨询费					12.16		12.16	1.22	
2.1	环境影响报告编制费					2.69		2.69	0.27	计价格[2002]125号
2.2	项目申请报告编制费(含节能登记表编制)					9.47		9.47	0.95	粤价[2000]8号 中咨协政[2015]46号
3	工程设计费					33.29		33.29	3.33	计价格[2002]10号
4	施工图审查费					2.16		2.16	0.22	发改价格[2011]534号 按工程设计费的6.5%计
5	工程建设监理费					25.91		25.91	2.59	发改价格[2007]670号

粤东农垦大厦装修改造工程项目申请报告

序号	项目内容	单位	数量	单价 (元)	投资估算 (万元)				比例	备注
					建筑工程 费	设备购置 及安装费	其他费用	总价	%	
6	施工图预算编制费						3.44	3.44	0.34	粤价函[2011]742号
7	招标代理服务费						5.70	5.70	0.57	计价格[2002]1980号
8	工程保险费						2.54	2.54	0.25	参考现行保险政策, 取工程费用的0.3%
9	白蚁防治费	m ²	7400	3			2.22	2.22	0.22	按3元/m ² 计取。
10	场地准备及临时设施费						4.23	4.23	0.42	取工程费用的0.5%
11	环境竣工验收报告						3.00	3.00	0.30	
三	预备费						47.60	47.60	4.76	
1	基本预备费						47.60	47.60	4.76	取工程费用和其他费用之和的5%
2	涨价预备费						0.00	0.00	0.00	
四	建设投资合计				579.74	266.34	153.47	999.55	100.00	

1.2.7 工期安排

本项目计划 2017 年 5 月开始前期工作，2017 年 12 月底竣工验收完成。具体进度计划如下：

1. 2017 年 5 月~2017 年 6 月完成项目前期工作；
2. 2017 年 6 月~2017 年 7 月完成项目设计；
3. 2017 年 8 月完成施工招投标及开工前准备；
4. 2017 年 9 月~2017 年 11 月完成施工内容；
5. 2017 年 12 月进行竣工验收。

建设进度计划详见下表 1-9。

表 1-9 工程建设进度计划表

序号	项目名称	持续时间	2017 年									
			5	6	7	8	9	10	11	12		
1	项目前期工作	2017.5—2017.6	■	■								
2	工程设计	2017.6—2017.7			■	■						
3	招投标及开工前准备	2017.8				■						
4	工程施工	2017.9—2017.11					■	■	■			
5	竣工验收	2017.12									■	

1.2.8 项目招投标

本项目为国有企业自筹资金项目，涉及国有资金，项目招投标按省市有关规定执行。

1、工程招投标依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》；

(2) 《工程建设项目施工招标投标办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国建设部、中华人民共和国铁道部、中华人民共和国交通部、中华人民共和国信息产业部、中华人民共和国水利部、中国民用航空总局第 30 号令）；

(3) 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家发展和改革委员会第 3 号令）；

(4) 《工程建设项目自行招标试行办法》（国家发展和改革委员会第 5 号令）；

(5) 《建设项目可行性研究报告增加招标内容以及核准招标事项暂行规定》（国家发展和改革委员会第 9 号令）；

(6) 《广东省建设工程招标投标管理条例》；

(7) 《汕头经济特区建设工程施工招标投标管理条例》；

(8) 《汕头市建设工程招标投标管理办法》；

(9) 《关于进一步加强汕头市政府投资建设工程施工招标投标管理的意见》（汕府办[2015]80 号）；

(10) 《中华人民共和国政府采购法实施条例》；

(11) 《关于调整广东省省级政府采购公开招标数额标准和采购限额标准的通知》（粤财采购[2015]23 号）；

(12) 《广东省人民政府办公厅关于进一步深化政府采购管理制度改革的意见》（粤办函[2015]532 号）；

(13) 《汕头市 2017 年政府集中采购目录及采购限额标准》（汕头市财采购[2017]3 号）；

(14) 《汕头市 2017 年集中采购机构采购项目实施方案》（汕头市财采购[2017]4 号）；

(15) 其他有关招标投标事项的规定。

2、项目招标的组织形式

招标有组织自行招标和委托招标两种形式。具备编制相应招标文件的标底，组织开标、评标能力的业主可以自行招标；凡不具备条件的业主应当委托具有相应资质证书的工程建设招标代理机构代理招标。如业主自行招标，则需要按照《工程建设项目自行招标试行办法》（国家发展计划委员会令第 5 号）的规定向项目审批部门报送书面材料。

本项目招标拟委托有资质的中介机构进行招标。

3、项目招标的具体实施

本项目为企业自筹资金项目，针对招标范围和工程的具体情况，招标方式如下：

建筑安装工程采用委托公开招标方式；其余采用直接委托方式。

本项目招标方式详见表 1-10。

表 1-10 招标基本情况表

建设项目名称：粤东农垦大厦装修改造工程

项目类别	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式	招标估算金 额(万元)	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	自主招标	邀请招标			
勘察									
设计	√		√		√			33.29	
建筑工程	√		√		√			579.74	
安装工程	√		√		√			266.34	
监理							√	25.91	
设备									
重要材料									
其他							√	94.27	
<p>情况说明： 本项目总投资为 999.55 万元，招标估算总金额为 879.37 万元。为降低工程造价，提高工程质量，根据《汕头市建设工程招标投标管理办法》等有关规定，申请本项目的设计施工总承包实行公开招标。</p> <p style="text-align: right;">建设单位盖章 年 月 日</p>									

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

2.1 发展规划分析

2.1.1 符合我国加快发展生活服务业发展的规划

《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）提出，国务院高度重视发展服务业。近年来，我国服务业发展取得显著成效，成为国民经济和吸纳就业的第一大产业，稳增长、促改革、调结构、惠民生作用持续增强。当前我国进入全面建成小康社会的决胜阶段，经济社会发展呈现出更多依靠消费引领、服务驱动的新特征。但总体看，我国生活性服务业发展仍然相对滞后，有效供给不足、质量水平不高、消费环境有待改善等问题突出，迫切需要加快发展。与此同时，国民收入水平提升扩大了生活性服务消费新需求，信息技术不断突破拓展了生活性服务消费新渠道，新型城镇化等国家重大战略实施扩展了生活性服务消费新空间，人民群众对生活性服务的需要日益增长、对服务品质的要求不断提高，生活性服务消费蕴含巨大潜力。

生活性服务业领域宽、范围广，涉及人民群众生活的方方面面，与经济社会发展密切相关。加快发展生活性服务业，是推动经济增长动力转换的重要途径，实现经济提质增效升级的重要举措，保障和改善民生的重要手段。

意见同时提出，住宿餐饮服务主要任务为：强化服务民生的基本

功能，形成以大众化市场为主体、适应多层次多样化消费需求的住宿餐饮业发展新格局。积极发展绿色饭店、主题饭店、客栈民宿、短租公寓、长租公寓、有机餐饮、快餐团餐、特色餐饮、农家乐等满足广大人民群众消费需求的细分业态。大力推进住宿餐饮业连锁化、品牌化发展，提高住宿餐饮服务的文化品味和绿色安全保障水平。推动住宿餐饮企业开展电子商务，实现线上线下互动发展，促进营销模式和服务方式创新。鼓励发展预订平台、中央厨房、餐饮配送、食品安全等支持传统产业升级的配套设施和服务体系。

2.1.2 符合广东省、汕头市有关发展规划要求

《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，提升生活性服务业品质。推动生活性服务业向精细和高品质转变。积极运用“互联网+治、新模式新技术、时尚文化元素等改造提升生活性服务业，进一步完善生活服务设施，增强生活性服务业的便捷性和智能化。加快发展商贸服务业，推进城市大型综合体差异化发展，重点建设社区商业，积极引导农村商贸向中心镇、中心村集聚，支持传统专业市场升级打造“专业市场+电商+物流治的商业模式。大力发展健康服务业，形成以医药产品、医疗及康复器械、健康管理服务等领域为重点的健康服务产业集群。大力发展体育产业，打造具有国际竞争力的知名企业和国际影响力的自主品牌。加快发展文化产业，满足城乡居民文化消费需求。大力发展家庭服务业，规范家政服务行业，完善家政服务信息平台 and 社区综合服务信息平台建设。培育发展养老服务业，鼓励社会资本兴办规模化、连锁化养老服务机构。加快发展

旅游业，大力推动生态休闲旅游、文化旅游、商务旅游、滨海度假旅游、都市旅游、红色旅游、乡村旅游等旅游业态，提升旅游产业要素水平，加快旅游公共服务体系配套。支持有条件企业整合利用相关服务资源，创办各种集成服务中心。

《汕头市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，提质发展现代服务业。依托“四个中心”建设，提升发展现代物流、电子商务、现代金融、科技服务、信息服务、文化创意、总部经济等生产性服务业，积极发展旅游、健康、体育、养老等生活性服务业，培育壮大人力资源、教育培训、家政服务 etc 新兴服务业，优化提升商贸流通、住宿餐饮等传统服务业，加快现代服务业集聚示范区等重大平台和项目建设，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向精细和高品质转变，建设覆盖粤东、辐射闽西南、赣东南周边地区的服务经济新高地。以增加有效供给、改善住宅质量、提升人居环境为重点，推动房地产业转型升级，促进房地产市场健康发展。

本项目的建设符合广东省及汕头市有关发展规划要求。

2.2 产业政策分析

本项目的建设不属于发改委发布的《产业结构调整指导目录》（2011年本修订版）中鼓励类、限制类以及淘汰类项目，因此属于允许类项目，符合国家的产业政策。

2.3 行业准入分析

2.3.1 本项目及项目建设单位符合行业准入标准的规定

本项目建设单位为广东农垦燕岭大厦有限公司（下称“燕岭大厦”），燕岭大厦于1987年11月8日开业，隶属于广东省农垦总局，总部设在广州市天河区燕塘，旗下包括茂名绿湖湾酒店和湛江翠园饭店，是一家集吃、住、行、游、娱于一体的综合性四星级酒店。本项目建设投资1000万元，资金全部由企业自筹解决，在行业准入方面，本项目符合我国有关企业注册资金、出资要求、经营范围等方面的准入标准及要求。

2.3.2 本项目符合国家产业指导目录准入要求

本项目的建设不属于发改委发布的《产业结构调整指导目录》（2011年本修订版）中鼓励类、限制类以及淘汰类项目，因此属于允许类项目，符合国家产业指导目录准入要求。

综上所述，项目符合国家产业政策，符合国家以及广东省、汕头市城市发展规划，项目选址合理，项目及项目建设单位符合行业准入标准的有关规定。项目的实施是必要的、可行的。

第三章 资源开发和综合利用分析

3.1 资源开发方案

资源开发指自然资源，包括金属矿、煤矿、石油天然气矿、建材矿、水（力）和森林等开发类项目。本项目为酒店类装修改造项目，不属于资源开发类项目，属于资源利用项目。

3.2 资源利用方案

本项目非资源开发类项目，因此对资源开发利用方面不进行详细论述。

在资源的利用方面，项目建设及使用过程中不占用金属矿、非金属矿等重要资源。项目为酒店及餐饮类项目，建设过程中耗费的资源主要包括钢筋、水泥、木材等一般性建筑材料，该类建筑材料在汕头市当地建材市场均可满足供应；项目运营过程中耗费的资源主要包括水、电、气等，均由当地供应。

为提高资源利用效率、降低资源消耗，项目在建设及生产过程中拟采取的节约资源及资源综合利用措施如下：

- 1、项目建筑装修改造设计严格按照国家有关设计标准规范进行设计，不超标，合理利用建筑材料，不浪费。

- 2、采用新型节能的墙体材料，重点使用轻质、高强、保温性能好的节能新材料和保温门窗，加强屋面及墙体保温。墙体材料尽可能使用国家推广使用的新型建材，如建筑外立面翻新采用保温隔热、导

热系数小的墙体材料，采用保温砂浆批荡（硅酸铝保温浆料），降低传热系数；另外，外墙采用浅色、光滑饰面（建议采用浅色墙漆）；外墙有剪力墙部分的需要做内保温处理。

3、推广使用新技术、新工艺，以节能降耗。

4、所有设备一律选用符合国家规定的节能型设备，不得选择国家已公布淘汰的机电产品。电器设备应选用新型高效节能型，并采取电容补偿，提高功率因数，减少电损耗。照明灯具选用节能型，以节约用电。

5、充分利用可再生清洁能源，酒店洗浴热水供应采用太阳能加空气能热泵。

3.3 资源节约措施

众所周知，能源、土地、原材料、水等自然资源是人类赖以生存和发展的基础，是经济社会可持续发展的重要的物质保证。而随着经济的发展，资源约束的矛盾日益凸显，一些主要原材料、能源、土地、水纷纷告缺，资源的利用与保护再次成为人们关注的焦点。

对于本项目主要消耗的资源为建筑装修盖章使用用材料。

本项目建筑面积为 7400 平方米，将耗用少量的建筑原材料。为充分利用好资源，减少不必要的浪费，在建设实施过程中，应充分发挥有关各方的积极能动因素作用，在保证建筑安全质量的前提下，采用先进的施工方法，减少原材料的损耗量。同时原材料的来源与开采应遵守现行法律法规，不得违规使用或占用。

第四章 节能方案分析

能源紧缺是当今世界各国面临的共同问题，也是我国面临的重大课题，我国人口众多，能源紧缺，为促进能源的合理和有效使用，因此，节约能源已成为我国的一项基本国策。

本项目的能耗主要是各工程供电、供水的能耗，供电能耗包括动力、空调通风系统、照明系统等，其中空调、照明占能耗的比例较大。供水能耗指各具体项目的生活用水消耗。全面节水是缓解水资源短缺的重要途径，是关系到我国实现水资源永续利用、经济和社会可持续发展的一项战略任务，项目应加强节电节水的基础工作。

4.1 节能评估依据

4.1.1 相关法律、法规、规划

- 1、《中华人民共和国节约能源法》（2007年，中华人民共和国主席令第77号）；
- 2、《中华人民共和国水法》；
- 3、国务院《关于加快发展循环经济的若干意见》；
- 4、国务院《关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28号）；
- 5、《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发改委2010年第6号令）；
- 6、国家发展改革委《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（发改投资）[2006]2787号）；

- 7、《固定资产投资项自节能评估和审查指南》(发改环资[2007]21号)；
- 8、《印发广东省固定资产投资项自节能评估和审查暂行办法的通知》(粤府办[2008]29号)；
- 9、《固定资产投资项自节能评估工作指南》(2014年本)；
- 10、《固定资产投资项自节能评估报告编制指南》(2014年)；
- 11、《汕头经济特区节约能源条例》；
- 12、其他有关法律、法规、节能政策。

4.1.2 行业准入条件、产业政策

- 1、《国务院关于发布实施〈促进产业结构调整暂行规定〉的决定》(国发〔2005〕40号)；
- 2、《产业结构调整指导目录》(2011年本)；
- 3、《中国节能技术政策大纲》；
- 4、《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术等》(国家发改委2005第65号)。

4.1.3 相关标准及规范

- 1、《中国南方电网城市配电网技术导则》；
- 2、《综合能耗计算通则》(GB/T 2589-2008)；
- 3、《用能单位能源计量器具配备和管理通则》(GB 17167-2006)；
- 4、《节能措施经济效益计算与评价》(GB/T 13471-2008)；
- 5、《节能监测技术通则》(GB/T 15316-2009)；

- 6、《广东省用水定额》（DB44T1461-2014）；
- 7、《用能单位能源计量器具配备与管理通则》（GB 17167-2006）；
- 8、国家和地方颁布的其他有关设计规范和用能标准。

4.2 能耗状况和能耗指标分析

4.2.1 项目建设期能耗状况

1、使用建筑节能材料种类

在项目建设期，建筑上可大量采用节能新型材料，具有显著的社会效益、节能经济效益和环境效益，潜力很大。

具体的建筑节能材料和数量，根据设计图纸定。

2、项目施工过程中机械设备种类和能耗

项目施工过程中使用的机械设备主要有：

加工钢筋程用钢筋机械有切断机、钢筋弯曲机、砂轮切割机和电焊机等耗能设备。

现场使用的机械、机具、大型机械、打夯机等移动式等耗能机械设备。

模板加工机械有圆锯、电刨等耗能机械设备。

4.2.2 项目运行期能耗状况

1、项目年用电量

本项目用电主要为办公、客房以及公用设施等用电。按照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）有关规定进行计算。

本项目用电核算依据用电设备装机容量和需要系数，结合最大负

荷利用小时数计算年耗电量，需要系数和最大负荷利用小时数的选取依据《工业与民用配电设计手册》，计算结果计入适当的同时工作系数。

(1) 用电负荷计算

本项目用电负荷计算如下：

■ 用电设备组的计算负荷

根据用电设备组的设备容量 P_e ，即可算得设备的计算负荷：

有功计算负荷： $P_c = K_x P_e$

无功计算负荷： $Q_c = P_c \tan \phi$

视在计算负荷： $S = \frac{P_c}{\cos \phi}$

式中： K_x 为设备组的需要系数；

P_e 为设备组设备容量 (kW) ；

$\cos \phi$ 为用电设备功率因数，本项目取 0.9。

■ 配电干线或变电室的计算负荷

有功计算负荷： $P_{\Sigma p} = k_{\Sigma p} \cdot \Sigma P_c$

无功计算负荷： $Q_{\Sigma p} = k_{\Sigma Q1} \cdot \Sigma Q_c$

视在计算负荷： $S_{\Sigma C} = \sqrt{P^2_{\Sigma p} + Q^2_{\Sigma g}}$

式中： $k_{\Sigma p}$ 、 $k_{\Sigma Q1}$ 为有功功率和无功功率的同时系数，一般取为 0.8~0.9 和 0.93~0.97；

ΣP_c 为各用电设备组有功计算负荷之和 (KW) ；

ΣQ_c 为各用电设备组无功计算负荷之和 (KVAr) 。

本项目用电负荷、有功功率计算见表 4-4。

表 4-1 项目用电负荷计算一览表

序号	用电设备	装机容量 (kW)	需要系数	有功功率 (kW)	视在功率 (kW)
1	变频分体空调	166.5	0.7	116.55	129.50
2	通风设备	40.4	0.65	26.26	29.18
3	客房及办公用房	43.2	0.75	32.40	36.00
4	大厅及餐厅照明	24	0.85	20.40	22.67
5	路灯、景观照明	15	0.85	12.75	14.17
6	加压泵 1	12	0.7	8.40	9.33
7	加压泵 2	8	0.65	5.20	5.78
8	热水设备	75.6	0.75	56.70	63.00
9	电梯	15	0.55	8.25	9.17
10	其它插座设备	148	0.7	103.60	115.11
		547.7		390.51	433.90
说明：本项目功率因数 $\cos\Phi$ 取 0.9；					

(2) 用电估算

本项目用电主要为办公、客房以及公用设施等用电。按照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）有关规定进行计算。

本项目用电核算依据用电设备装机容量和需要系数，结合最大负荷利用小时数计算年耗电量，需要系数和最大负荷利用小时数的选取依据《工业与民用配电设计手册》，计算结果计入适当的同时工作系数。

■ 项目用电量核算

本项目设备用电年消耗量参照下面公式：

$$W = P_{js} \cdot K \Sigma P \cdot \alpha \cdot H_y$$

其中：W—电力年消费量（kWh）；

P_{js} —设备的有功功率（kW）；

α —年平均有功负荷系数，参照《工业与民用配电设计手册》（第三版）；

$K_{\Sigma P}$ —设备利用率，根据设备实际选取；

H_y —一年负荷用时（h）。由于项目为酒店类的项目，设备用电天数考虑全年。

本项目年用电量见表 4-2。

表 4-2 项目年用电量计算一览表

序号	用电设备	有功功率 (Kw)	设备利用率	计算负荷 (kW)	年平均有功负荷系数	天使用小时 (h)	使用天数 (d)	年耗量 (万 kWh)
1	变频分体空调	116.55	0.9	104.90	0.65	12	280	22.91
2	通风设备	26.26	0.9	23.63	0.65	10	365	5.61
3	客房及办公用房	32.40	0.9	29.16	0.65	12	365	8.30
4	大厅及餐厅照明	20.40	0.9	18.36	0.65	12	365	5.23
5	路灯、景观照明	12.75	0.85	10.84	0.65	12	365	3.09
6	加压泵 1	8.40	0.85	7.14	0.65	8	365	1.36
7	加压泵 2	5.20	0.85	4.42	0.65	8	365	0.84
8	热水设备	56.70	0.85	48.20	0.65	8	365	9.15
9	电梯	8.25	0.85	7.01	0.55	24	365	3.38
10	其它插座设备	103.60	0.8	82.88	0.7	12	365	25.41
	合计							85.26

2、年用水量计算

本项目的用水主要是客房、办公人员、工作人员用水及冲洗用水

等，不可预见用水按用水量的 10% 计算。参考《广东省用水定额》中关于酒店客房用水定额，经估算，本项目用水量规模为 35.87 立方米/日，按需要系数 0.7，年平均 365 天计算，年用水量 0.98 万吨。

用水量估算具体见下表 4-3。

表 4-3 用水量估算表

序号	项目	标准	规模	用水量(m ³)
1	客房用水	240L/ (人·d)	126 人	30.24
2	工作、办公人员用水	80L/ (人·d)	按 24 人	1.92
3	场地清洗用水	0.5L/ (m ² ·d)	900 m ²	0.45
4	小计			32.61
5	合计	取不可预见系数 1.1		35.87
6		需要系数取 0.75		26.90
7	年用水量	按 365 天计		0.98 万 m ³

3、燃气消费量计算

本项目用气的主要为餐厅，用气采用瓶装煤气（液化石油气）。

根据统计，我国用气量指标为 1884~2303MJ/人·年，根据周边用气量指标情况，取每人每年 1884MJ 计算，参照《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2008），液化石油气平均低位发热量为 50179kJ/kg。

本项目用餐总人数按 150 人计，由此可计算燃气年用量为：

$$150 \times 1884 = 376800 \text{MJ};$$

$$376800 \times 0.050179 = 18907.45 \text{kg}。$$

4、柴油能耗计算

为保证项目供电的可靠性，项目拟设 150kW 柴油发电机 1 台作为备用电源，当 10kV 电源中断供电时，能在 15 秒钟内自动启动柴油发

电机组保证二级负荷供电。应急柴油发电机组与市电设有自投自复机械联锁，不能与市电并网运行。应急柴油发电机组供电范围：消防设备及消防设施用电；火灾自动报警、消防排烟电源；主要通道照明、事故照明用电；监控中心电源。

柴油发电机所需柴油通过当地石油公司购入，通过汽运方式直接运至所在地，柴油发电机按年满负荷运行 40h 计，一般柴油发电机耗油量理论值为 215g/kW·h。

通过计算项目需购入柴油 1.29t，其计算如下：

$$150\text{kW} \times 215\text{g/kW} \cdot \text{h} \div 1000 \times 40\text{h} = 1290\text{kg}。$$

5、能耗状况分析

本项目的能耗状况分析如下表 4-4。

表 4-4 主要能源年消耗量结构表

序号	项目	折算标煤系数		年耗能量		
		标煤/计量单位	数据	计量单位	年消耗量	折标煤(tce)
1	电	tce/万 kWh	1.229	万千瓦时	85.26	104.78
2	水	tce/万吨	0.857	万吨	0.98	0.84
3	燃气	tce/吨	1.7143	吨	18.91	32.42
4	柴油	tce/吨	1.457	吨	1.29	1.88
合计						139.92

4.3 绿色建筑的主要措施和方案

4.3.1 节地与室外环境

- 1、项目建设符合所在地城乡规划。
- 2、项目建设场地内无应无洪涝、滑坡、泥石流等自然灾害的威胁，无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁，无电磁辐射等危害；无超标的排放污染源。
- 3、建筑规划布局应满足日照标准，且不得降低周边建筑的日照标准。
- 4、施工过程中制定并实施保护环境的具体措施，控制由于施工引起各种污染以及对场地周边区域的影响。

4.3.2 节能与能源利用

- 1、项目主要能耗为通风空调及照明用电，通过对建筑体量形态进行合理设计，并利用计算机模拟技术，科学设计管网、设置新风排风出入口、优化布局形成合理的风压、走向等措施，有效实现自然采光和通风，降低建筑主要能耗。
- 2、确保建筑照明、通风空调、动力系统等符合国家批准或备案的公共建筑节能标准规定。
- 3、项目建设不应采用电直接加热设备作为供暖空调系统的供暖热源和空气加湿热源。
- 4、在设计过程中，冷热源、输配系统和照明等各部分能耗应进行独立分项计量。
- 5、在设计过程中各房间或场所的照明功率密度值不得高于现行国家标准《建筑照明设计标准》GB50034 中的现行值规定。

4.3.3 节水与水资源利用

- 1、设置合理、完善的供水、排水系统。
- 2、在方案、规划阶段制定水系统规划方案，统筹、综合利用各种水资源。
- 3、建筑内卫生器具合理选用节水器具。
- 4、景观植物配置选用本地植物和耐旱植物，绿化灌溉采用滴灌或喷灌等节水灌溉方式，可根据气候变化控制灌溉时间。

4.3.4 节材与材料资源利用

- 1、建筑材料中有害物质含量符合现行国家标准 GB18580~GB18588 和《建筑材料放射性核素限量》GB6566 的要求。
- 2、建筑造型要素简约，无大量装饰性挂件。
- 3、在投资估算条件允许条件下，考虑采用低耗材、高强度、耐久性好的建筑材料。
- 4、建筑材料尽量就地取材，至少 70%（按质量计）的建筑材料产于距施工现场 500 公里范围内。
- 5、选用可再循环、可再利用和可再生的建材；在建筑设计选材时考虑使用材料的可再循环使用性能，在保证安全和不污染环境的情况下，可再循环材料使用重量占所用建筑材料总重量的 10%以上。

4.3.5 室内环境质量

- 1、进行自然采光的专项分析，采用室内采光系数模拟技术，改进室内平面功能布局，有效利用自然采光。建筑室内采光系数满足国

家《建筑采光设计标准》（GB/T50033）的要求。

2、人工照明系统与自然采光设计结合。在满足国标的照度要求的基础上,实现照明功率密度低于国标的目标值,形成最佳布灯方案。

3、建筑室内背景噪声符合现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》（GBJ118）中室内允许的噪声标准中的二级规定。

4、室内空气质量要求符合国家标准《室内空气质量标准》（GB/T18883-2002）的规定。

4.3.6 运营管理

1、建筑运行过程中要确保无不达标废气、废水排放。

2、在项目建设过程中,分类收集和处理废弃物,且收集和处理过程中不产生二次污染。

3、制定并实施节能、节水等资源节约与绿化管理制度。

4、建立物业耗材管理及维护管理制度,减少因维修带来的耗材。

5、实施垃圾分类与定点收集处理措施,同时加强提高工作人员的个人环保意识,在公共处设立环保标牌引导公众参与环保。

4.3.7 项目绿色建筑定位

为响应汕头市发展绿色建筑的指导要求,建设更符合现代绿色、环保、实用性建筑,结合本项目实际的建设功能和使用要求,因此,拟将本项目建设成为自评价可达到国家一星级标准绿色建筑。

项目建设成绿色建筑,将会在同类项目中产生良好的展示和示范效应,有利于建筑业向节能、节水、节材、节地、环保生态、可再生

能源利用等技术和经验在汕头地区及省内推广，加快绿色建筑理念普及，促进循环经济和生态文明建设。同时，依靠项目所采用的一系列节能、节水、节材、节地和生态环保技术，可以减少建筑日常的运行管理费用和环境污染，创造良好的工作生活环境，为社会带来良好的社会效益和生态环境效益。

4.4 节能措施和节能效果分析

4.4.1 施工阶段节能措施

1、节能措施

(1) 制订合理施工能耗指标，提高施工能源利用率。

(2) 优先使用国家、行业推荐的节能、高效、环保的施工设备和机具，如选用变频技术的节能施工设备等。

(3) 施工现场分别设定生产、生活、办公和施工设备的用电控制指标，定期进行计量、核算、对比分析，并有预防与纠正措施。

(4) 在施工组织设计中，合理安排施工顺序、工作面，以减少作业区域的机具数量，相邻作业区充分利用共有的机具资源。安排施工工艺时，应优先考虑耗用电能的或其它能耗较少的施工工艺。避免设备额定功率远大于使用功率或超负荷使用设备的现象。

2、机械设备与机具节能

(1) 建立施工机械设备管理制度，开展用电、用油计量，完善设备档案，及时做好维修保养工作，使机械设备保持低耗、高效的状态。

(2) 选择功率与负载相匹配的施工机械设备，避免大功率施工机械设备低负载长时间运行。机电安装可采用节电型机械设备，如逆变式电焊机和能耗低、效率高的手持电动工具等，以利节电。机械设备宜使用节能型油料添加剂，在可能的情况下，考虑回收利用，节约油量。

(3) 合理安排工序，提高各种机械的使用率和满载率，降低各种设备的单位耗能。

3、生产、生活及办公临时设施节能

合理配置空调、风扇数量，规定使用时间，实行分段分时使用，节约用电。

4、施工用电及照明节能

(1) 临时用电优先选用节能电线和节能灯具，临电线路合理设计、布置，临电设备宜采用自动控制装置。采用声控、光控等节能照明灯具。

(2) 照明设计以满足最低照度为原则，照度不超过最低照度的20%。

4.4.2 运行期间节能措施

1、电气节能

本工程主要能耗是照明及空调用电消耗，因而在电气设备选择、配置上较为关键。在电气节能方面可从以下几个方面考虑：

(1) 方案选择时考虑节能

在建设方案选择时，尽可能运用节能新技术、新工艺，将低能耗

作为建设方案选择的主要考虑因素。

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

减少配电线路的损耗，调节功率因数、实现合理的配电方式，通过分散补偿和优化配电方式减少配电线路的损耗。

确定各功能区的照度，根据照明场所设计所确定的采光形式及采光参数、主要装饰材料的技术参数和照明区域的性质、规模等，合理选择照度防止电能的无效耗费。

(2) 选择节能型的产品

选用高效、长寿、节能的光源和灯具，根据《汕头市推广使用LED照明产品实施方案》（汕府[2012]90号）相关精神，室内照明和室外照明（景观、道路灯）建议采用LED灯。选用多组合控制开关，分区、分功能控制，按实际需要进行开关。

在机电设备的选型上，严格把关，选用合理的高效设备，在价格合理的情况下尽量采用技术先进、材料优良、结构合理、机械强度高、使用寿命长的节能型机电设备，以利于有效降低产品的能耗。

(3) 设备容量选择要适宜，台数要合理

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

(4) 装设功率补偿设备

为提高用电负荷的功率因素，应安装设置功率补偿设备，进行无

功补偿，减少系统的无功功率损耗。

(5) 空气能热泵

本项目建议选择空气源热泵系统，集中安装于天面。空气源热泵热水机组是目前开拓利用能源最好的设备之一，是继锅炉、燃气热水器、电热水器和太阳能热水器之后的新一代制热水装置与设备。随着经济的发展，在全球能源供应日趋紧张及环境保护问题亦日益突出的环境下，空气源热泵热水机组凭借其高效节能、环保、安全、舒适、安装便捷等诸多优势，迅速在市场上得到用户的认可。空气源热泵技术最大的优势就是经济节能，因为它具有很高的能效，它只需消耗一部分电能，而能得到 3-4 倍于所耗电能的热能。空气源热泵优化后的 COP 值一般在 2.90-4.1 之间，容易满足要求。目前空气源热泵热水技术已在建筑给排水领域中得到广泛应用，如酒店，宾馆，学校、工厂等中央热水供应。用空气源热泵热水器代替其它加热设备，是目前新建的酒店、宾馆及采用电热水器、锅炉等加热设备热水改造首选。产品投资及运行维护成本低，回收周期短。

2、节水措施

根据给水系统出流的实际情况，综合考虑到各种配水器具的位置标高和保证安全供水等多种因素，对给水系统的压力做出合理限定，通过采用节水龙头或采取减压措施合理限定配水点的水压，防止给水系统超压出流造成的“隐形”水量浪费。

在设计中，应充分考虑节水因素。

尽可能选用优质给水管材，避免因给水系统发生二次污染而需将

受到污染的水排放和对供水系统进行清洗处理所造成的水量浪费。

对生活用水和清洗水采用节水阀门,并采取有效措施避免跑、冒、滴、漏等现象。配水装置和卫生设备是水的最终使用单元,其节水性能的好坏,直接影响节水的成效,因此,应根据使用场所的实际情况,选择使用适用的节水器具,提高节水效益。

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

3、节能管理措施

加强使用单位内部能耗管理,配备专职人员负责校园节能工作,发现浪费问题及时解决,并对工作人员进行节能教育,培养工作人员的节能意识。制定有效的节能管理制度,控制各类设备的有效利用率,并对耗能较大的设备实行单表计量考核。

4.4.3 节能效果分析

近年,随着国家对节能减排工作的不断强化,节能标准和法规不断完善,节能减排日渐深入人心,节能技术得到广泛的推广和应用,也取得了一定的成效。

发展循环经济、节能减排,作为我国国民经济和社会发展规划中的重要任务,不仅是政府的一个行动目标,也能让人们能获得一个较好的生态环境,更是一个人类解决资源匮乏和环境污染问题的必要之路。采用节能技术、节能措施及节能材料,会增加项目增量投资

成本，但节能投资会有长远的回报的。建议建设单位在建设和生产过程中，结合本项目的实际情况，采用国内成熟的、效果明显的节能技术和措施，切实有效地达到预期节能降耗目标。

第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

5.1 项目选址及用地方案

5.1.1 项目选址

本项目位于汕头市潮汕路 14 号粤东农垦大厦内。项目建筑物目前正常运营，因此供水、供电等由原有接口接入。

汕头市位于东经 $116^{\circ} 14'$ 至 $117^{\circ} 19'$ ，北纬 $23^{\circ} 02'$ 至 $23^{\circ} 38'$ 之间，韩江三角洲南端，东北接潮州饶平，北邻潮州潮安，西邻揭阳、普宁，西南接揭阳惠来，东南濒临南海。汕头处于“大珠三角”和“泛珠三角”经济圈的重要节点，是厦漳泉三角区（注：即厦门、漳州、泉州沿海经济开放区）、珠三角和海峡西岸经济带的重要连接点，拥有亚太地缘门户的独特区位优势。市区距香港 187 海里，距台湾高雄 180 海里。汕头港临近西太平洋国际黄金航道，距香港、台湾高雄均不足 200 海里。

5.1.2 项目用地方案

本项目为建筑物装修改造项目，不新增土地、无须改变土地的用地性质。

5.1.3 场址现状

粤东农垦大厦于 1990 年开业，经营已有 26 年。大厦楼高 8 层，总建筑面积约 7400 m^2 ，呈三角“品”字型布局。大厦首层为大堂及商铺，二层外租，三楼全层为汕头总公司用房，四层至八层为客房。

目前大厦设备设施残旧，大部分已使用二十多年，目前建筑物的墙体、卫生间、门窗均存在不同程度的老化和损坏，已不能满足日趋激烈的市场竞争需求。

5.2 征地拆迁及移民安置方案

本项目不涉及征地拆迁和移民安置。

第六章 环境和生态影响分析

6.1 编制依据

- 1、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 2、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 3、《声环境噪声标准》（GB3096-2008）；
- 4、广东省《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）；
- 5、广东省《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）；
- 6、《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）；
- 7、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 8、《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）。

6.2 环境现状

1、项目环境情况

本项目所在地点位于汕头市潮汕路 14 号，地块周边范围内无重大工业污染源。

2、气候情况

汕头境内大部分属亚热带，处于赤道低气压带和副热带高气压带之间，在东北信风带的南缘。汕头市地处亚欧大陆的东南端、太平洋西岸，濒临南海。冬季常吹偏北风，夏季常吹偏南风或东南风，具有明显的季风气候特征。

北回归线从汕头市区北域通过。全市温和湿润，阳光充足，雨水

充沛，无霜期长，春季潮湿，阴雨日多；初夏气温回升，冷暖多变，常有暴雨；盛夏虽高温而少酷暑，常受台风袭击；秋季凉爽干燥，天气晴朗，气温下降明显；冬无严寒，但有短期寒冷。

年日照 2000~2500 小时，日照最短为 3 月份。年降雨量 1300~1800 毫米，多集中在 4~9 月份。年平均气温 21℃~22℃，最低气温在 0℃以上；最高气温 35℃~38℃，多出现于 7 月中旬至 8 月初受太平洋副热带高压控制期间。冬季偶有短时霜冻。

3、地形地貌情况

汕头地貌以三角洲冲积平原为主，占全市面积 63.62%，丘陵山地次之，占土地面积 30.40%，台地等占总面积 5.98%。

汕头市地处海滨冲积平原之上，处在粤东的莲花山脉到南海之间，境内地势自西北向东南倾斜，整个地形自西北向东南依次是中低山-丘陵，台地或阶地-冲积平原或海积平原-海岸前沿的砂陇和海蚀崖-岛屿。

东北部有莲花山脉，西北是桑浦山，西南有大南山。东南部沿海沿出江口处为冲积平原或海积平原和海蚀地貌以及港湾和岛屿的分布。韩江、榕江、练江的中、下游流经市境，三江出口处成冲积平原，是粤东最大的平原。汕头海岸线曲折，岛屿多。全市海岸线和岛岸线长达 289.1 公里，纳入汕头市海洋功能区域面积约 1 万平方公里，是陆域面积的 5 倍之多。

4、交通情况

海运：汕头港是全国 25 个主要港口之一，拥有万吨级以上泊位

18 个，港口年设计通过能力 2518 万吨，其中集装箱吞吐能力 58 万标箱；旅客年设计通过能力 40 万人次。与国际 260 多个港口有货运往来，已开通至地中海、南美、东南亚、日韩、西非等多条国际集装箱班轮航线。广澳港区防波堤、海门港区华能煤炭中转基地正加快建设。

陆运：是全国 45 个公路主枢纽城市，以高速公路（深汕、汕汾、汕梅）、国道（324、206 线）、省道组成的公路网四通八达。开展交通基础设施建设大会战，汕揭梅高速公路全线建成通车，汕湛、潮惠、揭惠高速汕头段正加紧建设，潮汕环线高速公路计划 2015 年开工；厦深铁路开通运行，厦深联络线动工建设；全长 11.08 公里的南澳大桥建成通车。

空运：潮汕机场距离汕头 28.5 公里，可满足 B767 型等级飞机的起降要求，满足年旅客吞吐量 450 万人次。

公共交通：中心城区年末拥有出租汽车 1015 辆，公共交通线路 69 条，客运量 10078 万人次，公共轮渡营运船只 7 艘，客运量 309 万人次。

5、社会环境情况

汕头市历来是粤东、赣南、闽西南一带的重要交通枢纽、进出口岸和商品集散地，素有“岭东门户、华南要冲”的美称，粤东政治、经济、文化中心城市，全国最早开放的经济特区，是全国五大经济特区之一和南方重要港口城市，是沿海开放城市和著名侨乡。

汕头市行政区县主要包括金平区，龙湖区，濠江区，潮阳区，潮

南区，澄海区，南澳县。

汕头于 1860 年开埠，是近代中国最早对外开放的港口城市之一，商贸历来比较发达。20 世纪 30 年代，汕头港口吞吐量曾居全国第 3 位，商业之盛居全国第 7 位，是粤东、闽西南、赣东南的交通枢纽、进出港口和商品集散地。汕头与世界 180 多个国家和地区建立经贸关系。世界 40 多个国家和地区客商到汕头投资，有 50 多家跨国公司、大财团在汕投资 150 多个项目。世界 500 强中的沃尔玛等 18 家企业在汕投资。

汕头市人口密度为每平方公里 2676 人，相当于全省的 4.5 倍；人均耕地面积 0.13 亩，相当于全省的三分之一；人均淡水资源量 400 立方米，相当于全省的五分之一。全市海域面积 1.05 万平方公里，海洋功能区划面积 2570 平方公里。

2016 年汕头市扎实推进供给侧结构性改革，以创建全国文明城市为总抓手，大力开展城市环境治理，搭建发展平台、提升对外开放水平，促使经济发展环境迅速改善，人气和资源迅速集聚，呈现发展提速、质量提升、排位提前的好态势，实现“十三五”良好开局。预计 2016 年全市实现生产总值 2055 亿元，增长 8.7%，增速居全省前列；一般公共预算收入 137.1 亿元，增长 6.2%；固定资产投资额 1574 亿元，增长 23.5%；社会消费品零售总额 1511 亿元，增长 12%；外贸进出口总额 576 亿元，规模列粤东西北地区第一位。

2017 年汕头市经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 9%以上，固定资产投资额增长 25%以上，社会消费品零售总额增

长 12%以上, 外贸进出口总额增长 6%以上, 地方一般公共预算收入可比增长 6%以上, 居民消费价格涨幅控制在 3%以内, 居民人均收入增长 9.5%以上, 城镇登记失业率控制在 3%以内, 节能减排降碳约束性指标完成省下年度计划。汕头市加快智慧城市建设。推进数字化城市管理建设, 实现中心城区范围内市政、园林、环卫、城管执法、道路停车信息化管理全覆盖。统筹建设医疗、卫生、教育等民生领域的智慧应用项目。

6.3 施工期环境影响分析

6.3.1 水环境影响分析

本项目实施废水主要来源于施工人员生活污水和施工废水。场地的生活污水可就近进入城市污水管网, 由市政污水处理厂集中处理, 严禁临时生活污水直接排入水体。

本项目实施所产生的废水可能有机械冲洗废水、砂石料清洗、混凝土拌和、场地清洗产生的泥浆废水和含油废水, 需采取必要的处理措施, 经沉淀澄清后回用或排放。

6.3.2 大气环境影响分析

本项目在实施过程中, 大气污染物主要有: 粉尘、扬尘及施工机械和运输车辆所排放的废气。

实施期间产生的粉尘污染主要决定于作业方式、材料的堆放及风力等因素, 其中受风力因素的影响最大。尾气污染产生的主要决定因素为燃料油种类、机械性能、作业方式和风力等, 其中机械性能、作

业方式影响最大。本项目所在地区风速相对较小，施工期较长，通过洒水抑尘、封闭施工、保持施工场地路面清洁等措施，预计施工产生的粉尘对周围环境影响不大。

6.3.3 声环境影响分析

本项目主要施工设备昼间影响范围 14.1-17.8m，夜间影响范围 79.4-177.8m。若几种施工机械或多台施工机械同时作业，因噪声的叠加影响，施工机械距施工场界的距离应更远一些。项目拟建地进行强噪声作业应合理安排工期，合理布局，夜间禁止强噪声施工外，在午休前后，强噪声源也应停止施工，以免影响周边居民的生活。

6.3.4 固体废弃物影响分析

实施阶段固体废弃物主要来自施工所产生的建筑垃圾以及施工人员的生活垃圾。实施期间的建筑垃圾来自管道敷设、材料运输、装修工程等工程，在此期间将有一定数量的废弃建筑材料如砂石、石灰、混凝土、废砖、土石方等。对施工现场要及时进行清理，建筑垃圾要及时清运、加以利用，防止其因长期堆放而产生扬尘。

临时用房的生活垃圾必须及时清运处理，建议在施工生活区设置数个垃圾收集桶，由城市环卫部门及时将垃圾外运至垃圾填埋场进行卫生填埋。

施工取弃土尽量在项目工地内平衡，减少从场地外取土或弃土。若须从场地外取弃土，须按照汕头市规定或指定的取弃土场地进行取弃土作业。

6.4 营运期环境影响分析

6.4.1 水环境影响分析

项目产生污水主要为生活污水。项目产生的生活污水经化粪池预处理后经市政污水管道进入市政污水处理厂处理。

6.4.2 声环境影响分析

项目应积极采取必要的隔声措施，以尽量降低噪声源对周围环境的影响。噪声主要防治措施如下：

1、本项目应进行合理布局，重视平面布置，尽量将高噪声设施及用房布置在远离客房区域，利用建筑物、构筑物等来阻隔声波的传播，减少对周围环境的影响。

2、本项目在用地范围内设置明显的限速禁鸣标识，防止进出车辆噪声可能对周边产生噪声污染影响，同时应加强对出入车辆的管理，保持车流畅通，严禁轰鸣。

3、营运期对声环境造成污染主要是组织活动中产生的社会噪声，该噪声产生较小，且建筑本身采用一定的减噪装修技术，不会对周边环境产生影响。

6.4.3 固体废弃物影响分析

项目产生的固体废物主要为生活垃圾，可委托当地环卫部门清运，经回收利用和妥善处置后，对环境外排量为零，不会造成对环境的二次污染。

6.5 结论

综上所述，本项目投入使用后，产生的污染主要是生活污水、噪声和固体废弃物等。由于项目产生的污染程度较轻，因此，本项目在建设及建成投入使用后如能严格执行建设项目“三同时”的有关规定，落实污染治理措施，则对所在地区的环境质量不会产生太大的影响。

第七章 经济影响分析

7.1 投资估算和资金筹措

本项目总投资约 999.55 万元，其中工程建设费用 846.08 万元；工程建设其他费 105.87 万元，预备费为 47.60 万元。

本项目资金构成为自有资金，由企业自筹。

7.2 财务评价

7.2.1 编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 2、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；
- 3、国家发展计划委员会办公厅计办投资（2002）15 号国家计委办公厅关于出版《投资项目可行性研究指南（试用版）》的通知；
- 4、企业《财务通则》、《会计准则》；
- 5、项目委托方提供的有关收入和支出数据基础资料。

7.2.2 基础数据与参数选取

本项目为企业投资项目，经济评价主要侧重宏观经济评价，因此，本次财务评价主要进行静态财务评价。

1、按租赁期 12 年汇总静态测算，未考虑营业收入、成本、租金增减因素。

2、房间数按 126 间测算（三楼汕头总公司办公用房 9 间、档案

室 1 间，装修客房 13 间）。

3、经调查了解，汕头市区三星级酒店平均房价水平在 150 元至 240 元区间。预计：把按三星标准装修的粤东农垦大厦平均房价定位在 160 元至 180 元区间应该会比较合理和可行的。

4、二楼现在租金水平为 10 元/m²，场地装修后租金水平按月 20 元/m²测算。一楼商铺租金水平按月 40 元/m²测算。

5、管理费按营业收入 5%计提，主要用于公司方派出人员工资等费用开支。

6、装修投入资金按 1000 万元，按 12 年平均摊销。每年利息按 50 万计算，没有考虑利息逐年递减因素。

7.2.3 项目收入估算

粤东农垦大厦经过装修改造及输入燕岭品牌，在做好前期销售宣传及后期深化销售的基础上，预测分别按开房率 60%、65%和 70%三个档次计算。

客房：分析把按三星标准装修的粤东农垦大厦平均房价定位在 160 元至 180 元两种情况进行分析，房间数按 126 间测算。

一楼场地租金收入：一楼商铺约 500 m²，按月 40 元/m²测算。

二楼场地租金收入：二楼餐饮项目按场地出租测算，二楼场地 900 m²，现在租金水平为月 10 元/m²，场地装修后租金水平按月 20 元/m²测算。

本项目收入静态估算详见表 7-1。

表 7-1 项目收入估算

序号	项目	房价和开房率					
		每日房价 160 元			每日房价 180 元		
		60%	65%	70%	60%	65%	70%
1	客房收入	5298	5740	6181	5960	6457	6954
2	一层商铺租金收入	288	288	288	288	288	288
3	二层餐厅租金收入	259	259	259	259	259	259
	合计	5845	6287	6728	6507	7004	7501

7.2.4 项目成本估算

本项目的成本主要为租金、管理费和装修费摊销等。

- 1、装修费摊销：装修投入资金按 1000 万元，按 12 年平均摊销。
- 2、租金：本项目预计年租金为 126 万元。租赁期限为 12 年。
- 3、贷款利息：每年利息按 50 万计算，没有考虑利息逐年递减因素。
- 4、营业税金：营业税金按营业收入 6% 计提
- 5、管理费：管理费按营业收入 5% 计提，主要用于派出人员工资等费用开支。

本项目成本估算详见表 7-2。

表 7-2 项目成本估算

序号	项目	房间和开房率					
		每日房价 160 元			每日房价 180 元		
		60%	65%	70%	60%	65%	70%
1	投资额（装修摊销）	1000	1000	1000	1000	1000	1000

序号	项目	房间和开房率					
		每日房价 160 元			每日房价 180 元		
		60%	65%	70%	60%	65%	70%
2	租金	1560	1560	1560	1560	1560	1560
3	利息	600	600	600	600	600	600
4	营业成本	1589	1589	1589	1589	1589	1589
5	营业税金 (6%)	351	377	404	390	420	450
6	管理费 (5%)	292	314	336	325	350	375
	合计	5392	5441	5489	5465	5519	5574

7.2.5 财务评价指标

本项目静态财务评价指标详见表 7-3。

表 7-3 主要技术经济指标表

序号	项目	房价和开房率					
		每日房价 160 元			每日房价 180 元		
		60%	65%	70%	60%	65%	70%
1	收入	5845	6287	6728	6507	7004	7501
2	成本费用	5392	5441	5489	5465	5519	5574
3	营业利润	453	846	1239	1042	1485	1927
4	年均投资利润率	3.80%	7.10%	10.30%	8.70%	12.40%	16.10%
5	静态投资回收期	8.3 年	6.5 年	5.4 年	5.9 年	4.8 年	4.1 年

7.2.6 财务评价结论

本项目按年租金 126 万元，对应开房率 60%、65%、70%及平均房价 160 元、180 元进行测算，投资回收期在 8.3 年~4.1 年之间，年均投资利润率在 3.8%~16.1%之间。

本项目投资回报基本满足建设方要求，项目是可行的。

7.3 国民经济评价

7.3.1 国民经济费用估算

1、费用调整

项目主要投入物和产出物的费用，按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则进行调整。

（1）主要建筑材料的费用调整

随着我国市场经济发展和贸易范围的扩大，商品的价格由市场形成，价格可以近似反映其真实价值，因此主要建筑材料的影子价格可近似以其真实价格。

（2）劳动力工资的调整

本项目使用的劳动力，按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则，结合本地区的劳动力情况、结构以及就业水平等，换算系数为 1.0。

（3）外汇影子价格

本项目所需资金均在国内筹措，没有外汇贷款。

（4）开发期间税费

开发期间税费属政府转移支付，需去除掉。

（5）其他费用

其他费用根据工程费用调整后作相应调整。

2、费用估算

本项目国民经济总费用调整后约 940 万元。

7.3.2 国民经济评价

本项目具有较好的国民经济效益，具体表现如下：

1、税收贡献效应

包括企业税收贡献和企业工作人员个人所得税贡献，还有新增的产业链企业的税收贡献。

2、产业乘数效应

项目建成后将成为汕头市的有特色的、重要的旅游节点和接待点，带动现代旅游服务业的发展，包括酒店、餐饮等相关的较快发展。

3、消费带动效应

游客的直接和间接旅游消费，如住宿、交通、餐饮、购物及娱乐等消费。

4、就业乘数效应

本项目首先提供知识群体就业岗位，同时带动一般性服务业岗位的增加。另外，还将吸引各地人才前来创业和工作，缓解政府的就业压力，提高人民群众生活水平。

5、社会资本效应

通过本项目建设，将极大的改善项目周边的环境面貌，提高当地的知名度、美誉度，改善投资环境，完善城市基础设施和人居环境，推进多元文化融合与互动，进一步加快城市化进程。提升汕头的旅游接待能力。

7.4 行业影响分析

本项目整体租赁经营粤东农垦大厦，并投资对其进行装修改造，提高档次，使其真正成为汕头农垦对外宣传的窗口和纽带，有效提高广东农垦在汕头粤东地区的整体形象。

服务业是国民经济的重要组成部分，服务业的发展水平是衡量现代社会经济发达程度的重要标志。加快发展服务业，尽快使服务业成为国民经济的主导产业，是推进经济结构调整、加快转变经济增长方式的必由之路，是提高自主创新能力、建立现代产业体系的客观要求。要从全局和战略高度认识服务业发展的重要意义，开拓性地做好服务业工作。

近年来随着汕头市经济、特别是旅游业的快速发展和客商前来投资兴业的兴起，对当地投资软环境的需求越来越高，特别是住宿、餐饮、娱乐等方面，而汕头市粤东农垦大厦地处老城区，交通方便，附近人口较稠密，周围客运站、各类市场及企事业单位较多，客流量较大，提升粤东农垦大厦的服务水平，有效提高广东农垦在汕头粤东地区的整体形象，适应汕头市酒店业发展。

7.5 区域经济影响分析

7.5.1 从区域经济发展角度分析

本项目的建设可带动周边相关服务业，对促进就业、增加居民收入有一定贡献。同时提升了当地旅游服务业接待能力，改善了当地投资环境，促进地方经济发展。

7.5.2 从社会收入分配角度分析

本项目的建设将带动当地就业市场的发展，提供一定的工作岗位。从社会收入分配上来讲，本项目的建设能够促进当地人民的收入增长，增加财政收入，利于社会收入的再分配。

项目投入使用后，能够有效提升粤东农垦大厦档次和服务能力，从而能够有效地提高其社会贡献能力，促进社会收入增长。

7.5.3 从市场竞争结构角度分析

从汕头市服务业发展规划来看，本项目为广东农垦燕岭大厦有限公司投资建设的粤东农垦大厦装修改造项目，对整个区域的旅游、酒店服务市场影响是积极的。

7.6 宏观经济影响分析

本项目总投资规模不大，施工期较短，对新技术应用较少，对周边环境的影响也不大，不涉及国家经济安全，对宏观经济的影响较小。

第八章 社会影响分析

8.1 社会环境影响

本项目本项目的建设是燕岭大厦自身发展的需要；是整合垦区酒店旅游业资源，做大做强垦区第三产业的需要；为广东垦区培养更多三产专业的人才；适应汕头市酒店业市场发展、面对激烈竞争的需要。项目选址位于汕头市潮汕路14号，对社会环境的影响是积极，项目的建设将得到全社会的普遍支持。

1、对当地居民收入的影响。

建设项目的实施过程，将增加对项目所在地建设材料和劳动力的需求；项目建设完成投入使用后，将带动项目所在地周边的文化、服务业的发展与繁荣。因此项目的建设最终将提高当地的国民生产总值，带动就业，增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

2、对当地居民生活水平与生活质量的影响。

项目的建设有利于提升当地科教、文化水平，推动当地文化、教育事业的发展；同时优美的校园环境及文化设施对提高地区居民的文化生活水平和生活质量有一定的促进作用。

3、对当地居民就业的影响。

项目实施会造成就业机会的增加。项目的建设过程中，需要较多劳动力，为当地居民增加就业机会。

项目正常运作后，不但需要一支高素质的管理队伍，同时也会产

生对保卫、保洁、绿化、饮食等辅助性后勤人员需要，为当地居民提供了良好的就业机会。

同时酒店客人的居住，也为当地的文化、餐饮、零售等服务性行业提供了商机，促进这些服务行业扩大规模，增加相关服务岗位，间接增加就业机会。

4、对不同利益群体的影响。

项目的建设会提高从事本项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入。

5、对当地弱势群体的影响。

帮助社会弱势群体减轻来自经济、社会和心理的巨大压力，不仅是各级政府部门的责任，而且也是全社会的义务，其中社会强者应尽更多的义务，以减少来自在承受力最低的社会群体身上爆发的社会风险，所以帮助提高弱势群体的生存能力将起到稳定社会、减少风险，促进社会发展的作用。

项目建成后，当地弱势群体的影响较小，但项目的建设，会增加对当地服务业的需求，为当地妇女、残疾人员提供就业机会可能，有助于减轻他们的经济和社会压力。

6、对当地的文化、教育、卫生的影响。

本项目本身属于酒店、餐饮服务业建设项目，本项目建设对当地的文化、教育、卫生事业发展的具有一定的促进作用。

7、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响。

项目的建设，对于基础设施例如供水、供电等有一定的需求，但

总体有限，就总体规划发展来看，不会产生较大影响。本项目建设符合汕头市总体规划的要求，项目建成将促进当地经济的发展，加快城市化进程的步伐。

8.2 社会经济影响

本项目建成之后，不仅对当地国民经济的稳定发展和人民生活水平的提高起一定的作用，而且将具有明显的社会效益。项目的实施将极大带动周边区域建设、土特产品生产、餐饮、住宿等第三产业的发展，从而促进当地产业结构的不断优化，推动该地区经济的发展。随着直接与间接为项目服务的人员的增加，能提高当地人民的文化素质和生活质量，并且提供更多的就业机会，对缓解社会就业压力做出一定贡献。

项目社会影响分析见表 8-1。

表 8-1 项目社会影响分析表

序号	影响分析社会因素	影响范围、程度	可能出现后果	措施建议
1	对居民收入影响	正面影响，可提高居民长远收入水平，但程度较小	提高生活水平，增加居民收入	有关部门注意引导
2	对居民生活水平与生活质量的影响	建成后有助于居民生活水平和生活质量提高正面影响，程度大。但建设期内有负面影响	建设期对施工场地周围居民生活产生负面影响，可能出现噪音、污染	加强施工期管理，文明施工。
3	对居民就业的影响	创造较多直接、间接就业机会，影响程度较大。	短期培训后，增加就业机会，提高居民收入水平	加强岗前培训、指导

序号	影响分析社会因素	影响范围、程度	可能出现后果	措施建议
4	对不同利益群体的影响	建设期内将提高从事本项目建设的相关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入	会不同程度地影响建设工期和施工环境	有关部门应做好宣传，合理引导
5	对弱势群体利益的影响	对于妇女、儿童、残疾人员有正面影响，程度大	增加就业门路，增强自身的发展能力	有关部门注意扶持
6	对地区文化、卫生的影响	对文化、卫生属正面影响，项目运营对卫生基本无负面影响	促进社会经济健康发展，利于社会安定团结	有关部门注意引导扶持
7	对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响	对基础设施有一定负面影响，程度小；有利于城市化进程，程度大	供水、供电、电信等基础设施使用紧张	加强同有关部门的协商与沟通
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	促进各族文化、民俗交流，利于民族团结	发展经济，促进社会安定团结	严格执行民族、宗教政策

8.3 互适性分析

1、项目利益群体对项目的态度和参与程度

(1) 项目受益人

项目的受益人群主要是项目周边个体工商户及其它提供服务的商户，项目的建设可为他们带来一个稳定、可靠的营业环境和渠道，故受益人群对项目肯定是支持的。

(2) 项目受影响人

项目受影响人群主要确定为项目周围居住或生活的群体。在项目

建设和运营中，只要严格执行国家有关的环境保护法规和政策，加强管理，这部分群体是可以接受项目建设的。

(3) 其他利益相关者

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等，本项目符合国家和地方发展的要求，对带动地方经济的发展起着积极的作用，故政府对项目是积极支持的；建设单位是直接受益者，对项目的态度无疑也是支持的态度；设计单位、咨询单位、施工单位是为项目的建设服务的，这些单位会因承担相应的服务而获得一定的报酬，他们对项目的态度肯定会是积极的。

2、各级组织对项目的态度及参与程度

项目的建设改善了当地酒店及旅游服务业设施，方便了当地与其他各地的交流，为创建和谐社会创造了条件。因此各级组织对项目的态度也是积极的。

3、地区文化状况对项目的适应程度

项目建成运营后，企业的生产运行能够与当地的区域文化相协调，并能促进区域文化的发展。

项目建成后日常运营需要大量的服务人员，可为当地就业解压。

项目的建设符合国家产业政策和汕头市十三五规划要求，在提高所在地区居民收入、生活水平、消费水平、消费结构，增加就业机会，吸纳就业人员，提高就业率，在一定程度上对改进基础设施、增加社会服务容量和加快城市化进程等方面起了积极的作用。项目的建设能为当地社会环境、人文条件所接纳。

项目在交通、电力、通信、供水等基础市政设施方面将会得到有力的保障和支持。

本项目考察与当地社会环境的相互适应关系。分析的社会因素包括：不同利益群体；当地组织机构；当地技术文化条件。

社会对项目适应性和可接受程度分析见表 8-2。

表 8-2 社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	适应性分析		可能出现的问题	措施建议
	社会因素	适应程度		
1	不同利益群体	适应并不同程度支持	工程施工建设时期将给当地居民生活带来不便	有关部门做好解释和加强宣传工作
2	当地组织机构	全力支持	交通、电力、通信、供水等基础设施条件的配合	有关管理部门应协调配合及大力支持
3	当地技术文化条件	适应并支持	需要更多优秀的教育人才	加快各类优秀的技术、管理人才的引进及培养。

根据表中的分析，项目的建设符合地区各利益群体的关系，得到各类组织的支持，适合现有的技术条件和地区文化条件，具有很好的社会适应性。

8.4 社会风险分析

1、风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，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、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设、生产和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

①市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在酒店的接待率达不到原定计划，以至营业收入达不到预期目标。本项目的市场风险主要来源于四个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力发生重大变化；三是项目定价与预测价格发生较大偏离；四是异地项目经营也存在一定的不确定性。

②技术风险

本项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致原材料利用率降低，生产成本增加，营业达不到预期要求。

③工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

异地项目装修的复杂性与困难。粤东农垦大厦建于1990年，已使用26年。因大楼为老建筑物，故在很多方面特别是消防方面很难达到现行国家规范的要求，如疏散口、疏散楼梯、楼梯前室及消防电梯等。现整幢大楼没有安装新排风系统，没有设置消防规范所要求的防排烟系统，客房三层（三至五层）没有设置喷淋头，此次装修改造要一并完善。消防报建、审核及验收将有大量工作要做。此外，在装修改造过程中还会碰到不少问题，最后可能会增加投资额或装修延后，拉长回收年限。

④资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

⑤组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

⑥政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

⑦外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

⑧社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

2、风险评估

按风险因素对投资项目影响程度和风险发生的可能性大小，我们把风险分为一般风险、较大风险、严重风险和灾难性风险四个等级。

根据前面章节的分析；结合项目实际情况，本项目的各项风险的

风险程度见表 8-3。

表 8-3 风险因素和风险程度分析表

序号	风险因素名称	风 险 程 度			
		灾难性	严重	较大	一般
1	市场风险				√
1.1	市场需求量				√
1.2	竞争能力				√
1.3	销售价格				√
2	技术风险			√	
2.1	先进性			√	
2.2	适用性			√	
2.3	可靠性			√	
3	工程风险				√
3.1	工程水文、地质				√
3.2	工程量				√
4	资金风险				√
4.1	设备、材料价				√
4.2	资金来源中断			√	
4.3	资金供应不足			√	
5	组织管理风险				
5.1	组织结构、管理机制				√
5.2	主要管理人能力				√
6	政策风险				√
7	外部协作条件风险				√
7.1	外部配套设施				√
7.2	上下游协作、配套关系				√
8	社会风险				√

3、风险防范对策

从上述分析中可以看出技术风险和资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

①通过市场调查来降低风险

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得的信息有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

②通过加快进度来回避风险

建设经营周期越长项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，建设经营周期越长项目建成以后的政治形势也越难预测。所以回避建设经营风险的办法尽快完成建设项目。针对本项目，我们采取提高建设速度、利用法律手段、来保证项目工作的顺利进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样极可能避免不必要因素的影响。

③通过加强管理来控制风险

良好的项目管理是重要的保证。从投资建设来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。做好项目的设计工作，以最优的设计方案来作为工作的指导。聘请有经验的专家进行指导是非常有必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

④做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

8.5 社会评价结论

根据建设项目对社会的影响分析、项目与所在地区互适性分析和社会风险分析，可以看出，项目的建设具有显著的社会效益，必定备受多方关注和支持，虽然在建设过程甚至运营期间可能会产生较少的负面影响，但是，只要措施得当，可将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。

综合多方位的调查研究得出结论，本项目与广东省、汕头市的社会和经济发展水平相适应，具有较好的社会及经济效益。

第九章 结论和建议

9.1 结论

本项目为粤东农垦大厦装修改造工程工程，地处汕头市潮汕路14号；经估算，项目建设总投资约为1000万元；经分析，项目在财务上是可行的。

本项目的开发建设符合国家产业政策和汕头市城市发展规划，推动汕头市第三产业快速发展。对于在提高所在地区居民收入、生活水平、消费水平、消费结构，增加就业机会，吸纳就业人员，提高就业率，在一定程度上加快经济的发展等方面起了积极的作用，具有良好的经济效益和社会效益。

本项目符合广东农垦壮大旅游酒店实力，打造旅游酒店集团的政策导向；地理位置优越，交通便利；市场前景明朗，燕岭品牌管理优势突出；项目装修及经营规模适中，便于管理掌控；经营风险可控，投资回报较好。

因此，本项目的建设是必要的、可行的。

9.2 建议

1、建议建设单位在建设初阶段要进一步从建筑、施工工艺、材料、结构和设备等方面优化的完善方案。

2、建议建设单位在建设过程中，根据实际情况科学安排工程建设进度，合理调度，严格控制投资，节约使用资金，以求良好的经济效益。

3、积极落实建设资金，按照基本建设程序办事，认真实行项目法人责任制、招投标制和建设监理制，保证项目的顺利实施。

4、做好项目的宣传工作，占有市场，实现预期目的。

附图附件

附图：

- 1、项目建设地理位置图
- 2、总平面规划效果图（参考图）
- 3、室内装修效果图（参考图）

附件：

- 1、广东省农垦集团公司关于粤东农垦大厦装修改造工程项目
的批复。

粤东农垦大厦装修改造工程项目申请报告

附图 1:



附图 2:



总平面规划效果图（参考图）

附图 3:



(大堂效果示意图)



(电梯厅效果示意图)



(酒楼大厅效果示意图)



(会议室效果示意图)



(标准单人房效果示意图)



(标准双人房效果示意图)

附件 1:

