

汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明）

可行性研究报告

建设单位：汕头市龙湖区住房和城乡建设局

编制单位：广东晖达工程顾问有限公司

编制时间：二〇一八年九月



工程咨询单位资格证书

单位名称: 广东晖达工程顾问有限公司

资格等级: 乙级

专 业

服务范围

建筑

编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告

以上各专业均涵盖了本专业相应的节能减排和环境治理内容。取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位,具备编制固定资产投资项目节能评估文件的能力;取得评估咨询资格的单位,具备对固定资产投资项目节能评估文件进行评审的能力。

证书编号: 工咨乙 12320110045

证书有效期: 至 2020 年 08 月 16 日



2015 年 08 月 17 日

中华人民共和国国家发展和改革委员会制

目 录

第一章 总论	1
1.1 项目背景.....	1
1.2 项目概况.....	3
1.3 主要研究内容.....	5
1.4 主要技术经济指标.....	6
1.5 研究结论.....	7
第二章 项目建设的背景和必要性	8
2.1 项目建设的背景.....	8
2.2 项目建设的必要性.....	13
第三章 建设目标和内容	15
3.1 建设目标.....	15
3.2 建设内容和规模.....	15
第四章 项目场址和建设条件	18
4.1 项目场址.....	18
4.2 建设条件.....	20
第五章 设计依据、规范及技术标准	26
5.1 设计相关规范.....	26
5.2 设计依据及总平面布置原则.....	26
5.3 技术标准.....	27
第六章 总体方案设计	28
6.1 总体设计思路与原则.....	28
6.2 工程设计范围及规模.....	30
6.3 改造方案设计.....	32
第七章 项目节能措施	68
7.1 节能评估依据.....	68
7.2 能耗状况和能耗指标分析.....	70
7.3 节能措施和节能效果分析.....	75
7.4 绿色施工方案.....	81
7.5 节能效果分析.....	84
第八章 环境影响评价	85
8.1 编制依据.....	85

8.2 环境现状.....	86
8.3 施工期环境影响分析.....	86
8.4 营运期环境影响分析.....	88
8.5 结论.....	89
第九章 劳动安全卫生与消防.....	90
9.1 设计原则.....	90
9.2 采用的标准.....	90
9.3 主要危害因素及危害程度分析.....	91
9.4 安全与卫生措施.....	92
第十章 项目实施方案.....	94
10.1 实施方案.....	94
10.2 项目管理组织机构.....	97
第十一章 招标方案.....	100
11.1 项目招标的主要依据.....	100
11.2 招标的原则.....	100
11.3 项目招标的组织形式.....	101
11.4 项目招标的方式.....	102
11.5 项目招标的具体实施.....	102
第十二章 投资估算与资金筹措.....	104
12.1 编制范围.....	104
12.2 编制依据.....	104
12.3 取费依据.....	107
12.4 总投资估算.....	113
12.5 资金筹措.....	122
第十三章 国民经济评价.....	123
13.1 国民经济评价.....	123
13.2 行业影响分析.....	123
13.3 区域经济影响分析.....	124
13.4 宏观经济影响分析.....	124
第十四章 社会效益评价.....	125
14.1 社会影响分析.....	125
14.2 互适性分析.....	128
14.3 社会风险分析.....	129
14.4 社会评价结论.....	130
第十五章 风险分析.....	131

15.1 项目主要风险因素.....	131
15.2 风险评估.....	131
15.3 风险防范措施.....	133
第十六章 社会稳定风险分析.....	134
16.1 社会稳定风险概述.....	134
16.2 项目评价分析依据.....	134
16.3 本项目社会稳定风险内容及其评价.....	135
16.4 本项目社会稳定风险的综合评价.....	141
16.5 风险防范措施分析.....	142
第十七章 结论与建议.....	148
17.1 结论.....	148
17.2 建议.....	149
附图附件.....	151
附图一：汕头·精品街区改造鸟瞰图.....	152
附图二：汕头站夜景照明鸟瞰图.....	153
附件一：市政府工作会议纪要〔2017〕103号 关于研究对标厦门提升汕头城市景观照明绿化有关工作的会议纪要.....	154
附件二：区委书记专题会议纪要（中共汕头市龙湖区委办公室，二〇一八年三月二十七日）.....	159
附件三：汕城综管函〔2018〕754号 关于汕头火车站站前广场及站房外观亮化工程有关事项的征求意见函.....	164



第一章 总论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称

汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明）。

1.1.2 建设单位

汕头市龙湖区住房和城乡建设局。

1.1.3 项目性质

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），涉及建筑立面改造、景观改造及夜景照明等，项目性质为改建项目。

1.1.4 可行性研究报告编制依据

- 1、《投资项目可行性研究指南》（2002）；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《汕头市城市总体规划》（2002~2020）；
- 4、《汕头市城市总体规划(2002-2020, 2017 修改)》；
- 5、《汕头市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 6、《龙湖区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 7、国家现行相关技术规范、政策法规；
- 8、委托方提供的相关资料。

1.1.5 项目提出的理由与过程

我国城市发展在经历了上世纪 90 年代开始的城市空间急剧扩张阶段后，城市不断扩大，道路和街道的景观质量也在不断下降，许多街道景观和风貌在急剧增长的城市建设和交通需要中遭到破坏，随着人们对城市环境认识的不断提高和城市现代化发展以及城市经济实力的提高，目前，大多城市已经转入城市环境整治阶段。

本项目所处范围的街道由于时代的变迁和疏于管理等因素，造成了建筑原本立面的逐渐改变，广告牌、招牌遮挡了建筑的立面效果，从而也就直接影响了街道的美观；防盗窗、外挂式空调机组杂乱无序的安放在建筑的外墙之上，造成了类似“补丁”的建筑外观和不和谐的街道画面；建筑风格杂乱、外墙破旧开裂或破损，以及一些沿街商住楼建筑的住户违章搭建的屋顶、阳台等也使得城市街道景观越发凌乱。

本项目位于汕头火车站附近，根据龙湖区委相关工作会议精神，汕头·精品街区改造项目由龙湖区住建局作为项目建设主体；根据汕城综管函〔2018〕754 号关于汕头火车站站前广场及站房外观亮化工程有关事项的征求意见函，将火车站站前广场及站房亮化工程项目纳入汕头市精品街区改造项目，由龙湖区一并统筹组织实施，有关汕头火车站站前广场及站房亮化工程建设资金按项目竣工结算审核结果由市财政局统筹并拨付给龙湖区政府。

为了推进本项目的前期工作，细化各项工程建设方案，龙湖区住建局委托我公司进行本项目的可行性研究报告编制工作。我公司从 2018 年 9 月接到任务开始，进行了收集资料、现场踏勘、编制可研报告等工作。

1.2 项目概况

1.2.1 拟建地点

本项目拟建地点位于汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）、珠池路（黄山路至泰山南路段）以及汕头站。具体位置详见下图所示：

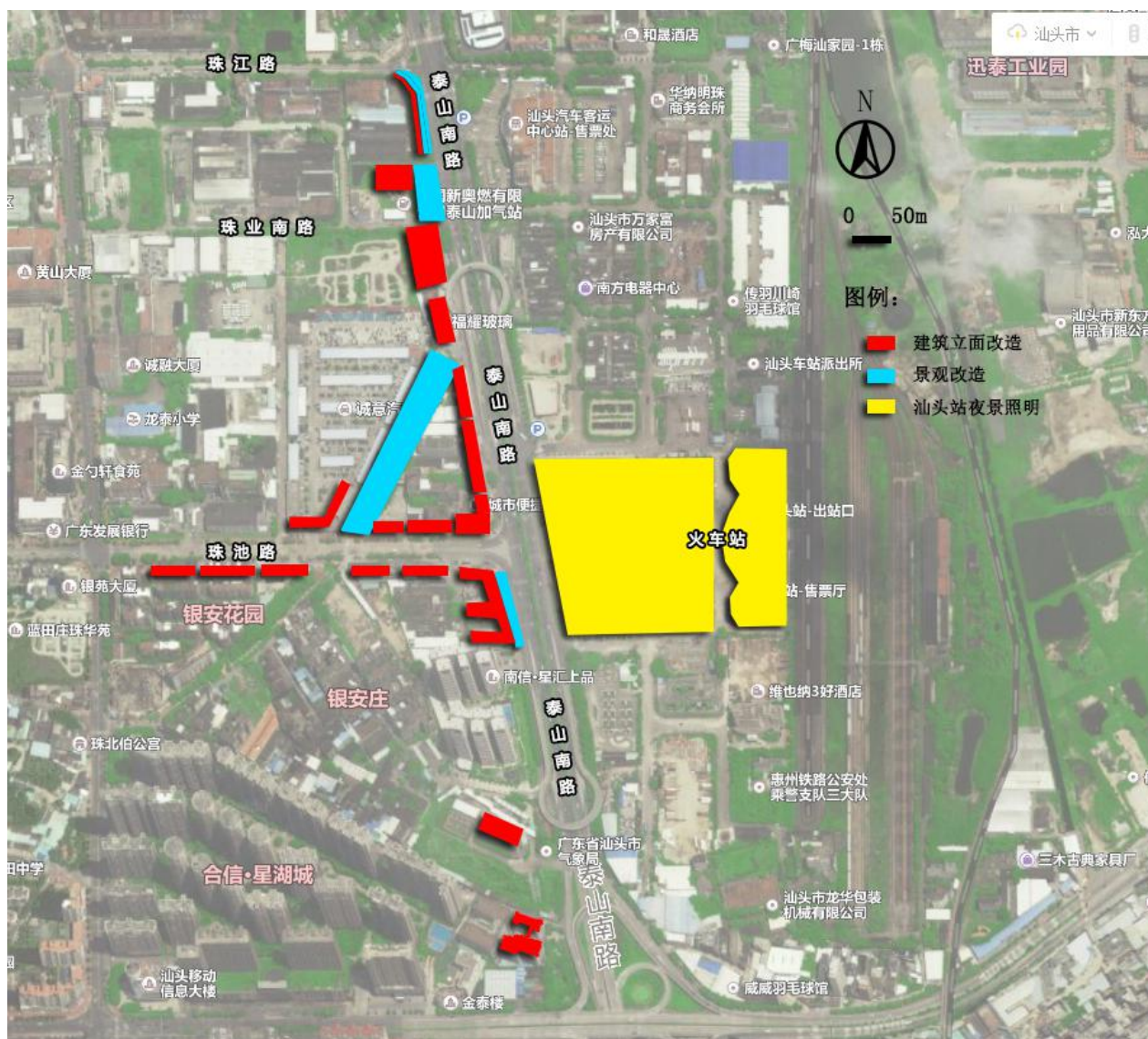


图 1-1 项目位置及范围示意图

1.2.2 建设规模与工期

1、建设内容及规模

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），项目内容包括龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）和珠池路（黄山路至泰山南路段）的建筑立面改造、景观改造、夜景照明，以及汕头站夜景照明设计，其中：建筑立面改造包括整理清洁、修补加固以及补种绿化和城市家具，统计改造立面面积约 31837 平方米；景观改造包括口袋公园改造（总面积约 1440 平方米）、漫步树廊改造（面积约 8750 平方米）、珠江路与泰山路交界拐角处人行步道改造及珠池路与泰山路交界拐角处人行步道改造（人行步道面积约 5527 平方米）；汕头站夜景照明包括 11100 平方米的建筑立面灯光及 25000 平方米的前广场夜景照明，其中，建筑立面灯光只涉及汕头站建筑的西侧、南侧及北侧的立面灯光改造。

2、建设工期

本项目工期为 10 个月，由 2018 年 9 月开展前期工作，2019 年 1 月开始施工，至 2019 年 6 月竣工。

1.2.3 主要建设条件

本项目现建筑的水源、电源等均源于市政管网，各公用条件供应能力充足，可以满足项目建设需要。项目供水、供电由场区内原有接入口接入即可，供电可由原有配电室接入。

1.2.4 项目投入资金情况

本项目总投资额为 6572.75 万元，其中工程费用为 5240.01 万元，工程建设其他费用为 845.87 万元，预备费为 486.87 万元。

资金来源为市、区两级财政统筹解决。

1.3 主要研究内容

本报告在对项目建设的必要性、工程技术的可行性、经济合理性等方面进行了综合的分析论证，提出相应的研究结论。

根据《投资项目可行性研究报告指南》（2002）有关建筑工程可行性研究报告的范围和深度要求，本项目研究的主要内容包括：

- （1）项目建设的必要性
- （2）工程建设条件分析
- （3）建设方案
- （4）节能分析
- （5）环境评价
- （6）项目实施方案
- （7）工程招投标方案
- （8）投资估算与资金筹措
- （9）国民经济评价
- （10）社会效益评价
- （11）风险分析
- （12）社会稳定风险分析
- （13）结论与建议



1.4 主要技术经济指标

本项目的主要技术经济指标见表 1-1。

表 1-1 主要技术经济指标

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	精品街区改造内容			
1	建筑立面改造	m ²	31837	
2	景观改造			
2.1	口袋公园	m ²	1440	
2.2	漫步树廊	m ²	8750	
2.3	人行步道	m ²	5527	珠江路与泰山路交界拐角处人行步道及珠池路与泰山路交界拐角处人行步道
3	精品街区夜景照明	项	1	
二	汕头站夜景照明			
1	建筑立面夜景灯光	m ²	11100	
2	绿化部分夜景照明	m ²	25000	
三	项目总投资	万元	6572.75	
1	工程费用	万元	5240.01	
2	工程建设其他费用	万元	845.87	
3	预备费	万元	486.87	

1.5 研究结论

本项目拟建地点位于汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）以及珠池路（黄山路至泰山南路段）和汕头站，经过现场实际调研，为改善龙湖区环境、提升街区景观效果，对项目区域的破旧建筑进行整体美化工程设计，创造一个良好舒适的城市环境。

本项目的建设能更好的整治和改善龙湖区整体景观环境，改造工程完工后不仅能给当地居民营造一个良好舒适的宜居环境，打造精品街区景观，也能更好地刺激区域经济的发展，同时，本项目的建设符合国家和省市相关政策，且建设条件具备，方案合理，资金落实，社会效益显著，因此，本项目的建设是十分必要和可行的，建议尽快完成立项，以利于项目尽早组织实施。

第二章 项目建设的背景和必要性

2.1 项目建设的背景

2.1.1 汕头市概况

汕头市，广东省辖市，是全国主要港口城市、中国最早开放的经济特区、海西经济区重要组成部分。

汕头市位于广东省东部，韩江三角洲南端，北接潮州，西邻揭阳，东南濒临南海。大陆海岸线长 217.7 公里，海岛岸线长 167.37 公里，有大小岛屿 82 个。

汕头市，别名“鮀城”，处于“大珠三角”和“泛珠三角”经济圈的主要节点，是厦漳泉三角区、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。汕头市位于广东省东部，韩江三角洲南端，东北接潮州市饶平县，北邻潮州市潮安县，西邻揭阳普宁市，西南接揭阳市惠来县，东南濒临南海，与台湾隔海相望，濒临西太平洋国际黄金航道，史称“粤东门户，华南要冲”，是全国五个经济特区之一和沿海开放港口城市，也是全国著名侨乡。其地理坐标介于东经 $116^{\circ} 14' 40'' \sim 117^{\circ} 19' 35''$ 、北纬 $23^{\circ} 02' 33'' \sim 23^{\circ} 38' 50''$ 之间，东西纵跨经度 $1^{\circ} 4' 55''$ ，南北横跨 $0^{\circ} 36' 17''$ 。



图 2-1 汕头市地理位置图

汕头市辖金平、龙湖、澄海、濠江、潮阳、潮南六个区和南澳县。

全市总面积 2064k m²，大陆海岸线长 217.7 公里，海岛岸线长 167.37 公里，有大小岛屿 82 个。

汕头市地理位置与行政区划见图 2-2。



图 2-2 汕头市行政区划图

2.1.2 汕头市龙湖区概况

龙湖区，广东省汕头市辖区，位于广东省东部，因境内龙湖沟而得名。龙湖区地处汕头市的中心城区、汕头湾北岸，是汕头经济特区发祥地和著名的侨乡，也是汕头建设海湾新区、华侨经济文化合作试验区的核心区。区域面积 117.43 平方公里（其中填海面积 14.3 平方公里），下辖 7 个街（镇），共有村（社区）118 个，居住人口约 90 万人，其中常住人口 55.2 万人（户籍人口 45 万），外来人口约 35 万人。

龙湖经济外向度较高，现代服务业较发达，三大产业比例为 2.4:41.9:55.7。工业发展以园区经济为主，形成纺织服装、印刷包装、生物医药、化工塑料、机械设备、电子信息等 6 大特色产业集群，拥有国家光机电产业基地和输配电特色产业基地 2 块国家级“招牌”，省级创新专业镇（街）4 个，国家级、省级创新型企业 5 家，高新技术企业 38 家，上市企业 12 家。第三产业迅猛发展，拥有华润万象城、苏宁广场、星湖城、百脑汇、长平新一城、华银六大城市商业综合体，金融机构林立，商贸活跃，形成以十一街区为中心的粤东商业 CBD。吸引中国五矿、中交、中铁、中海、华润、中信等一批央企和苏宁、国美、碧桂园等著名民企落户龙湖，设立苏宁、凯撒、潮宏基等一批企业总部或区域总部。

近年来，龙湖区经济社会发展取得喜人成绩。连续五年在全市综合考评排名第一，2011、2012 年在全市科学发展观考核中排名第一，2013、2014、2015 年在全市加快振兴发展考核中排名第一；“十二

五”期间全区 GDP 从 186 亿元增长到 277 亿元，年均增长 10.4%，人均 GDP 在 2012 年率先达到全国平均水平，2015 年达到 5 万元；总收入从 37.4 亿元增长到 64.1 亿元，年均增长 11.39%，占全市比重从 20 %增长到 29 %；区级收入从 6.68 亿元增长到 13.59 亿元，年均增长 15.7%，实现“翻一番”；固定资产投资累计 592 亿元，年均增长 33.6%。征收用地近 6000 亩，全力支持并确保省、市、区重点项目用地需求。社会各项事业蓬勃发展，每年统筹可支配财力近 7 成，大力保障和改善民生事业；率先在全市设立创新驱动发展专项资金 1300 万元，并给予每个上市企业 30 万元奖励，给予获评中国驰名商标企业 10 万元奖励；率先启动长者呼援、老年人优待办法、扶贫助学等普惠型民生项目；率先步入“省教育强区”行列；“110”警情、“两抢一盗”警情连年降幅达 10%以上，命案破案率达 100%。先后获得全国义务教育发展基本均衡区、全国文化先进区、全国民政工作先进区、全国科技进步考核先进区、全国首批实施知识产权强县工程区、全国科普示范区、全国人口和计划生育先进集体等荣誉称号。

龙湖区委、区政府，在市委、市政府的坚强领导和大力支持下，全区上下深入开展重点项目建设、社会矛盾化解、基层组织建设“三个攻坚年”活动，提前完成厦深高铁汕头联络线全线征拆交地任务，顺利推动东海岸新城、粤东物流新城、新溪污水处理厂、珠津工业区南扩等一批省、市重点项目征地拆迁和交地，妥善成功处置龙湖乐园等一批维稳突出问题，有力解决了一批基层历史遗留问题。当前龙湖辖区治安平稳，农村基层和谐稳定，全区上下干事创业氛围浓厚，人

民群众安全感、幸福感不断增强。近年来龙湖区取得的快速发展，得益于改革开放先走一步，得益于市委、市政府的正确领导、高度重视和大力支持，也离不开历任特区和区领导班子艰苦创业打下的坚实基础，以及全区上下的同心同德、奋力拼搏。

龙湖区具有良好的投资环境，地理位置优越，交通便利，基础设施和生活服务设施配套完善。广梅汕铁路客（货）运站、汕头海湾大桥、深汕、汕汾和汕梅高速、汕揭高速公路出入口、汕头深水港区等重大交通设施均在辖区内，是汕头市重要的交通枢纽。目前，辖区已建成万吉、珠津、龙新、龙盛等投资环境配套完善的工业片区，粤东物流总部新城、龙东产业园正加快规划建设中，为龙湖区进一步招商引资创造良好条件。

龙湖正在努力打造粤东核心城区、推进新型城市化，为汕头巩固提升粤东中心城市地位、实现全市经济社会大发展大变化作出更大贡献。

2.1.3 项目建设背景

我国城市发展在经历了上世纪 90 年代开始的城市空间急剧扩张阶段后，城市不断扩大，道路和街道的景观质量也在不断下降，许多街道景观和风貌在急剧增长的城市建设和交通需要中遭到破坏，随着人们对城市环境认识的不断提高和城市现代化发展以及城市经济实力的提高，目前，大多城市已经转入城市环境整治阶段。

本项目所处范围的街道由于时代的变迁和疏于管理等因素，造成了建筑原本立面的逐渐改变，广告牌、招牌遮挡了建筑的立面效果，

从而也就直接影响了街道的美观；防盗窗、外挂式空调机组杂乱无序的安放在建筑的外墙之上，造成了类似“补丁”的建筑外观和不和谐的街道画面；建筑风格杂乱、外墙破旧开裂或破损，以及一些沿街商住楼建筑的住户违章搭建的屋顶、阳台等也使得城市街道景观越发凌乱。

在这样的背景下，根据龙湖区委相关工作会议精神，积极推进汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），并确定汕头市精品街区改造项目以龙湖区住建局作为项目建设主体；同时，根据汕城综管函〔2018〕754号关于汕头火车站站前广场及站房外观亮化工程有关事项的征求意见函，将火车站站前广场及站房亮化工程项目纳入汕头市精品街区改造项目，由龙湖区一并统筹组织实施，有关汕头火车站站前广场及站房亮化工程建设资金按项目竣工结算审核结果由市财政局统筹并拨付给龙湖区政府。

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 项目的建设是社会发展的必然要求

建筑是城市生活中不可或缺的重要组成部分，建筑景观给人们一个最直接的城市景观印象。随着经济的发展社会财富的积累，人们的幸福感和满意度越来越难以迎合，对居住环境的要求也越来越高。因此，越来越多的城市都在参与了城市环境的整治和建筑物的美化。沿街和背街小巷的整治解决了道路积水、屋面漏水、立面陈旧、设备不配套、环境不协调等问题，真实体现了 GDP 的公平、合理分配，真正实现了城市的“表里如一”。

一个城市的建设发展水平反映了其城市的竞争力，随着汕头市经济建设的高度发展，城市规划建设的步伐加快，陈旧、老式建筑及老

旧街道、屋面等严重影响了城市的市容市貌，降低了城市形象也影响了城市生活的质量。因此对这些陈旧建筑屋面的整治、外墙立面的翻新等改造工程成为必然，本次汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明）的提出符合社会发展的趋势，是社会发展的必然要求。

2.2.2 项目的建设是区域经济发展的需要

一个地区的城市化程度，取决于其经济发展水平，而经济和城市容貌的发展是互动的。经济要发展，城市面貌也需提升。龙湖区作为汕头市中心城区，其对外形象展示影响着外来游客对龙湖区甚至整个汕头市的印象，但是目前项目范围内建筑风格不一，部分建筑老旧破损严重，影响了城市的市容观瞻。因此为了促进区域经济的发展，加快推进汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明）是十分必要的，同时，也需要对既有建筑进行维护、管理。

2.2.3 项目的建设有利于为龙湖区的发展奠定基础

良好的环境既是美化城市形象外观的主体，又是展示城市形象整体的窗口。城市环境状况不仅代表着一个城市的品牌和个性，而且更重要的是反映了一个城市的投资和融资环境。因此，通过汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明）的建设，能更好的促进当地经济发展、美化城市环境，提高当地人民生活质量，为龙湖区的发展打好基础。

综上，本项目的建设是贯彻落实中共汕头市委关于龙湖区建设的决策需要，有利于提升区域内居民的生活环境，有效提升汕头市龙湖区城市景观，更好的发展区域经济。因此，本项目的建设是十分必要的。

第三章 建设目标和内容

3.1 建设目标

本项目重点解决汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）以及珠池路（黄山路至泰山南路段）房屋陈旧破损、影响市容观瞻问题，现制定完善精品街区改造方案，对汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）以及珠池路（黄山路至泰山南路段）等重点范围内建筑物立面进行整饰、整治，以达到美观、统一的效果，同时对汕头站的夜景照明进行美化工程，使其以崭新容颜喜迎八方来客。

3.2 建设内容和规模

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），项目内容包括龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）和珠池路（黄山路至泰山南路段）的建筑立面改造、景观改造、夜景照明，以及汕头站的夜景照明设计，其中：建筑立面改造包括整理清洁、修补加固以及补种绿化和城市家具，统计改造立面面积约 31837 平方米；景观改造包括口袋公园改造（总面积约 1440 平方米）、漫步树廊改造（面积约 8750 平方米）、珠江路与泰山路交界拐角处人行步道改造及珠池路与泰山路交界拐角处人行步道改造（人行步道改造面积约 5527 平方米）；汕头站夜景照明包括 11100 平方米的建筑立面灯光及 25000 平方米的前广场夜景照明，其中，建筑立面灯光只涉及汕头站建筑的西侧、南侧及北侧的立面灯光改造。

改造范围详见图 3-1。

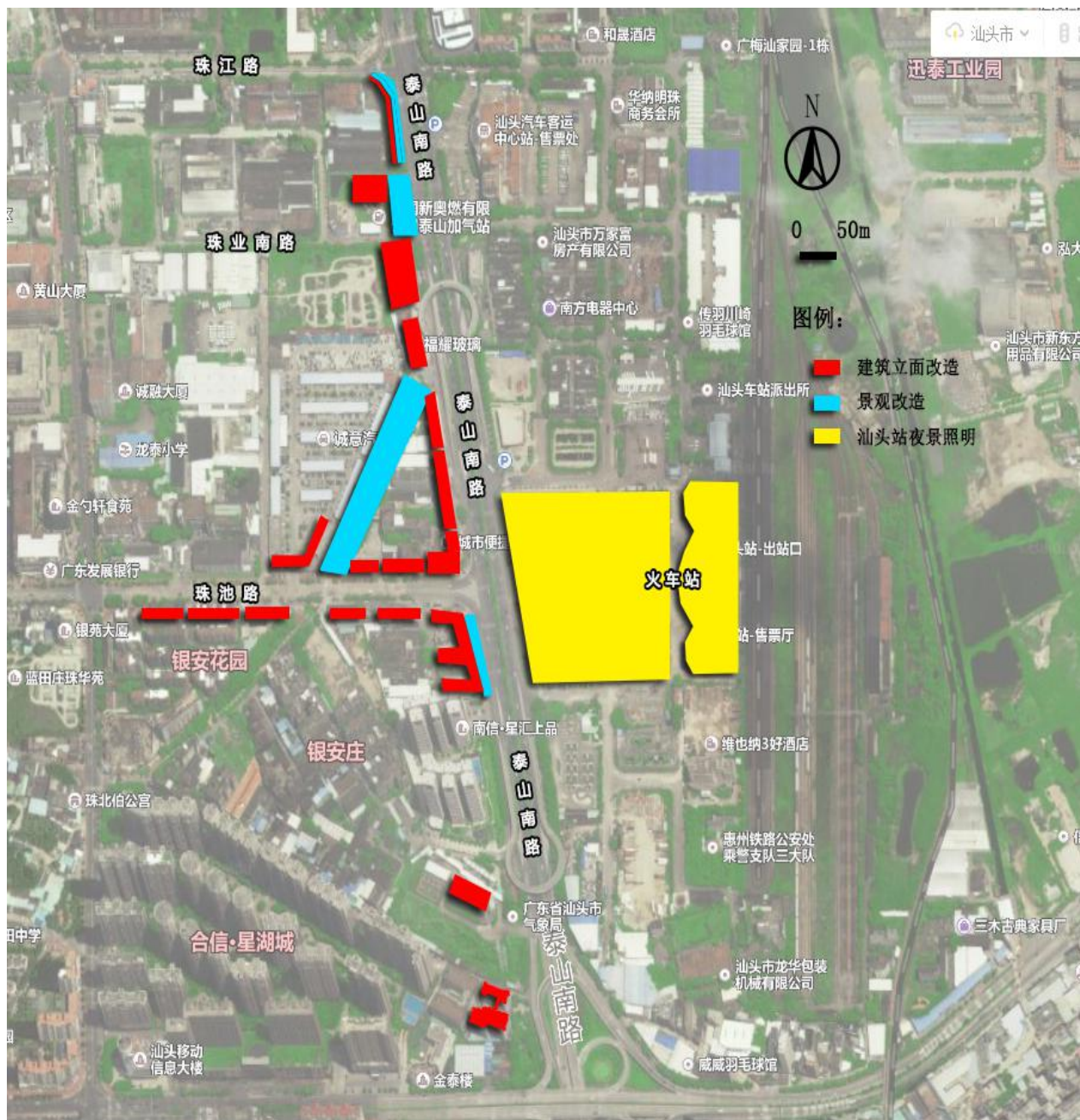


图 3-1 改造范围示意图



项目内容如下表所示。

表 3-1 项目内容明细表

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	精品街区改造项目内容			
1	建筑立面改造	m ²	31837	
2	景观改造			
2.1	口袋公园	m ²	1440	
2.2	漫步树廊	m ²	8750	
2.3	人行步道	m ²	5527	珠江路与泰山路交界拐角处 人行步道及珠池路与泰山路 交界拐角处人行步道
3	精品街区夜景照明	项	1	
二	汕头站夜景照明	项	1	
1	建筑立面夜景灯光	m ²	11100	
2	绿化部分夜景照明	m ²	25000	

第四章 项目场址和建设条件

4.1 项目场址

4.1.1 地理位置

项目位于汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）、珠池路（黄山路至泰山南路段）及汕头站。

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。

龙湖区位于广东省东部，韩江三角洲南端，北接潮州，西邻揭阳，东南濒临南海。境内韩江、榕江、练江三江入海，大陆海岸线长 217.7 公里，海岛岸线长 167.37 公里，有大小岛屿 82 个。

4.1.2 场址现状

根据现场踏勘调研，精品街区的现状问题大致可归纳为以下几点：

1. 广告牌杂乱；
2. 空调安装的位置随意；

3. 外墙破旧，开裂或破损；
4. 无夜景照明；
5. 人行道破旧，部分人行道被占用；
6. 建筑风格杂乱；
7. 部分窗户损坏；
8. 屋顶、阳台违章搭建；
9. 汕头站夜景照明效果不足；

现状照片如下图：

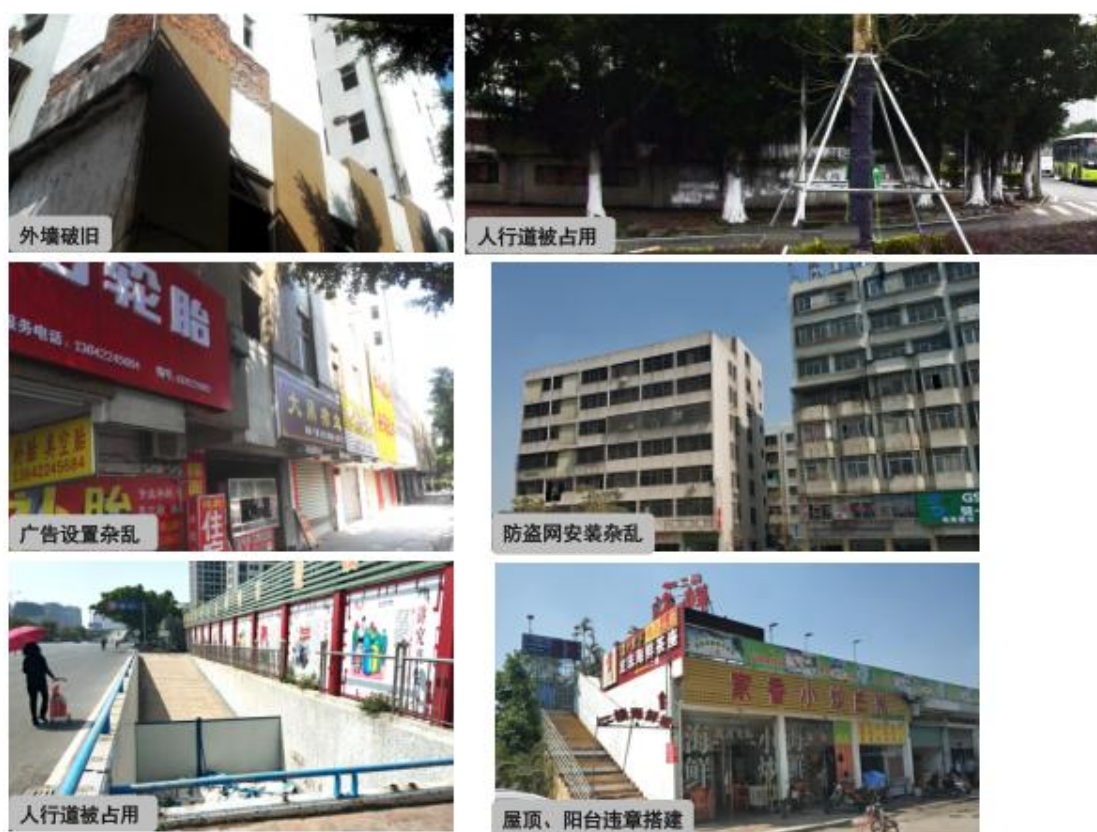


图 4-1 精品街区区域现状图

根据现状照片可知，现有建筑屋面老化破损严重，需进行清洁整理及修复加固，广告牌、防盗网等设置杂乱，需要拆除并进行统一安

装处理，现场还有屋顶、阳台、遮阳棚等违章建筑需要拆除，并解决人行道被占用的问题，同时，需恢复人行道绿化带，补充休息座椅、垃圾箱及景观照明等配套设施。

汕头站作为汕头的城市门厅，是城市的第一脸面，也是展示城市形象的窗口，其美化水平关系到八方来客对汕头市的第一印象，因此汕头站的景观照明也十分重要。但是根据现场调研，现状汕头站夜景照明缺乏统一的主题与风格，比较零散且单调，没有层次感，因此夜景照明效果并不尽人意。



图 4-2 汕头站及站前广场现状图

4.2 建设条件

4.2.1 气候条件

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。

4.2.2 地形地貌条件

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。

4.2.3 交通条件

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。

4.2.4 社会环境条件

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、排位提前的良好态势，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达年度计划。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。

4.2.5 公共设施条件

本项目在原址上进行美化改造,公共设施条件可以满足项目建设要求。

1、给水:本项目给水主要是生活用水及冲洗用水等,水源接现状市政自来水管网,可满足项目用水需要。

2、排水:本项目排水实行雨污分流制,周边雨污水管网完善,可满足项目建成后雨污水排放;利用原有排水管网。

3、供电:本项目的供电利用原有电源。

4.2.6 施工条件

本工程场址用地经周密安排可满足工程施工用地需要。施工用水、用电等条件也可满足施工需要。本地建筑材料供应充足,对保证工程进度和降低工程造价可起一定作用。

1、建材材料:

砂、砂砾料、水泥、钢材、铝合金等:可就近购买,部分建材可由市区购进。

运输:汽运。

2、工程用水、用电:项目无大型机械设备,用水用电可由周边居民区接入。

3、工程用气、用油:本项目用气(焊接)、用油(临时发电)



主要依靠市场供应。本项目需求很少，汕头市分布有众多中国及民营企业原料供应网点。对项目供应稳定。

4.2.7 综述

本项目建设条件具备。

第五章 设计依据、规范及技术标准

5.1 设计相关规范

- ✚ 《汕头市城市总体规划》（2002~2020）；
- ✚ 《汕头市城市总体规划(2002-2020, 2017 修改)》；
- ✚ 《广东省汕头市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- ✚ 《民用建筑修缮工程勘察与设计规程》（JGJ117-98）；
- ✚ 《全国民用建筑工程设计技术措施》；
- ✚ 《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；
- ✚ 《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）
- ✚ 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
- ✚ 《砌体结构设计规范》（GB50003—2011）；
- ✚ 国家其他有关设计规范与文件；
- ✚ 建设单位提供的工程资料、会议纪要等资料。

5.2 设计依据及总平面布置原则

1、设计依据

- ①建设单位提供的测量图及说明等；
- ②建设地点的用地范围有关情况与资料；
- ③建设单位的意见及当地有关情况；
- ④当地城市规划的有关要求；
- ⑤建设单位的具体要求；

⑥国家有关的工程建设和设计的法律、法规、标准、规范及当地的有关规定。

2、总平面布置原则

根据本项目区域地形地势及现场实际情况，结合建设单位的有关要求，对拟建场地相关区域进行精品街区改造，使项目区域的城市景观环境得到整治和改善，更好的促进区域经济的发展 and 环境的提升。

5.3 技术标准

-  《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
-  《砌体结构设计规范》（GB50003—2011）；
-  《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）；
-  《建筑结构荷载规范》（GB50009-2001）；
-  《建设工程施工现场供用电安全规范》（GB50194-93）；
-  《铝合金建筑用型材标准》（GB/T5237-2000）。

第六章 总体方案设计

6.1 总体设计思路与原则

总体设计思路是设计的灵魂，也是保证设计质量的前提。总体设计贯彻“以人为本，循环经济，节约型社会和可持续发展”思路，充分抓住项目中的关键性问题，采取有效的解决措施，做好项目的总体综合协调，提高对项目的理解和驾驭能力。

依据本项目相关的区委会议的精神开展设计工作。体现安全适用、服务社会、尊重现实、整体协调、经济美观、自然和谐、生态环保等原则，结合本项目特点精心做好总体设计。

根据本项目区域现状实际情况，结合建设单位的有关要求，对拟建场地进行美化工程建设，使项目打造成为美观舒适的精品街区景观，更好的展示龙湖区的城市形象。

6.1.1 设计原则

本项目总体设计应遵循以下原则：

1、满足龙湖区发展区域经济的功能要求

根据项目的功能定位和建设单位提出的设计要求，确定合理的设计方案等，提升城市环境，提高城市品位，满足区域发展的功能要求。

2、不改变原状原则

以“不改变原状”为基本准则，最大限度保存原有建筑的原有状态。美化工程必须在足够依据的前提下进行，保证新添加的部件在细

部上与原构件保持一定的区别，在整体协调统一的同时具有可识别性。

3、最小干预原则

坚持最小干预原则，以保存原有建筑的完整性及稳定性为目标进行美化建设，尽最大可能维系现状居民建筑的原始风貌，力求在坚持最小干预原则下进行最好最优的美化设计，建设完成后为当地居民创造更美观宜居的生活环境。

4、注重环境保护的原则

随着经济的进一步发展，人们对生态环境的要求也日益重视，在设计中对其生态性，景观性要求也较高，注重设计风格与周围环境相协调，避免过度设计。同时采用新材料新理念，适当的引入低影响开发设计，注重环境保护。

5、工程经济的原则

在坚持设计标准的条件下，因地制宜，结合现状条件，合理选择设计方案，使适用性与经济性达到最佳结合，达到方案最优，投资最省。

6、贯彻城市建设发展设计理念，坚持“以人为本”的原则

从安全和使用功能的角度出发，坚持“以人为本”的原则，尽快使场地建筑进行美化，改善、整治城市风貌，为人们创造一个舒适美观的城市景观环境。

6.1.2 设计思路

- 把握本项目的功能定位，处理好本项目与各规划层面的协调关系。
- 体现环境保护的重要性。
- 做好总体设计，处理好本项目与周边环境的协调关系。
- 注重方案的可行性、工程建设的可操作性、经济的合理性、管理养护的方便性。
- 积极采用新技术、新结构、新材料、新工艺，提高项目的科技含量，充分发挥项目的经济效益。

6.1.3 设计目标

本项目重点解决汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）以及珠池路（黄山路至泰山南路段）房屋陈旧破损、影响市容观瞻问题，现制定完善精品街区改造方案，对汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）以及珠池路（黄山路至泰山南路段）等重点范围内杂乱无章、影响视觉效果의破旧建筑立面进行整饰、整治，改善、整治区域城市面貌，以达到美观、和谐、统一的效果，使其以崭新容颜喜迎八方来客。

6.2 工程设计范围及规模

本项目位于汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）、珠池路（黄山路至泰山南路段）及汕头站，项目内容包括龙湖区泰山

南路西侧（珠江路至金砂东路段）和珠池路（黄山路至泰山南路段）的建筑立面改造、景观改造、夜景照明，以及汕头站的夜景照明设计，其中：建筑立面改造包括整理清洁、修补加固以及补种绿化和城市家具，统计改造立面面积约 31837 平方米；景观改造包括口袋公园改造（总面积约 1440 平方米）、漫步树廊改造（面积约 8750 平方米）、珠江路与泰山路交界拐角处人行步道改造及珠池路与泰山路交界拐角处人行步道改造（人行步道改造面积约 5527 平方米）。

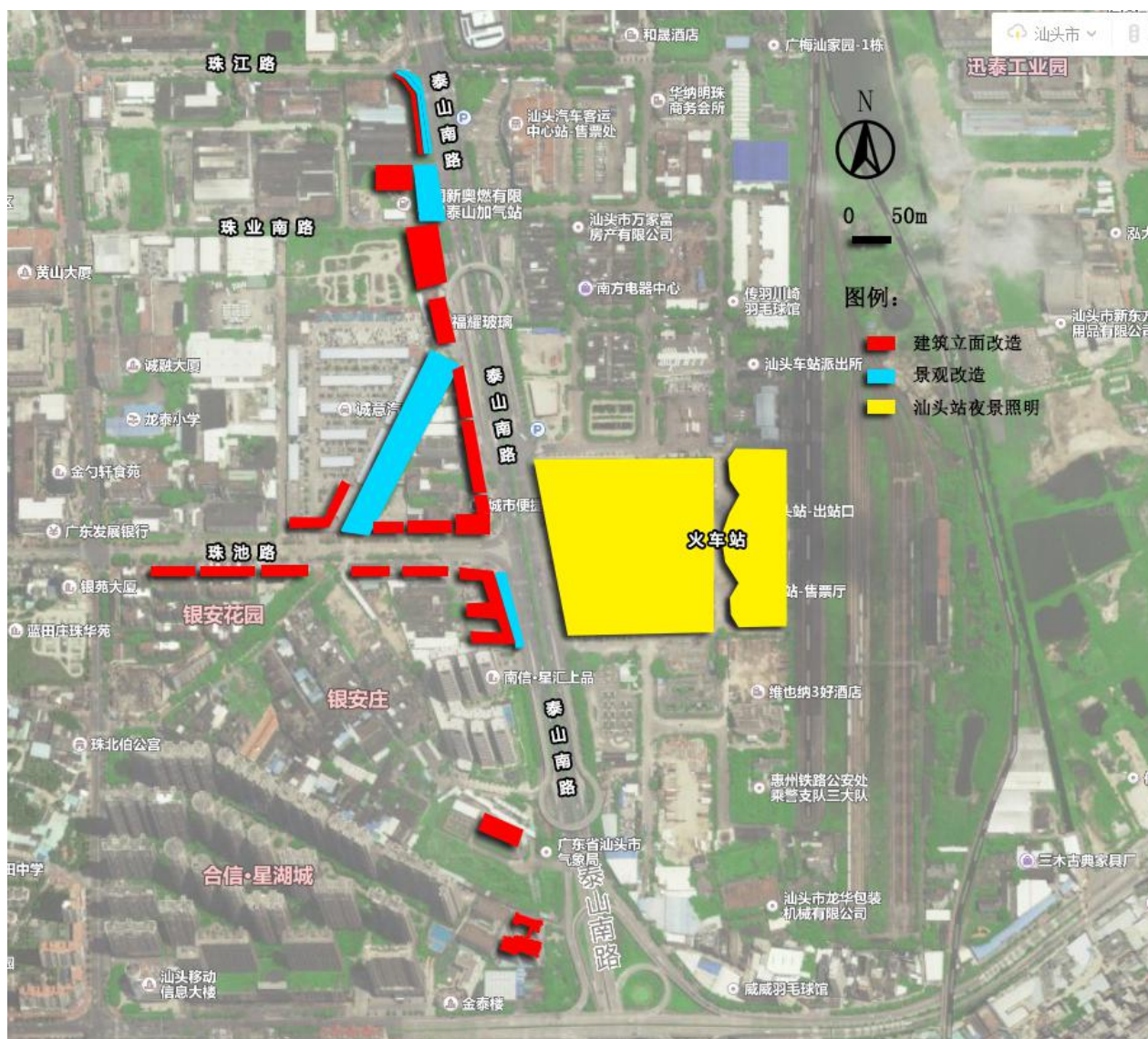


图 6-1 项目范围示意图

6.3 改造方案设计

6.3.1 精品街区建筑改造方案

1、现状建筑条件分析

根据图 6-1 项目范围示意图可知，本项目建筑改造部分的位置主要集中在汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）以及珠池路（黄山路至泰山南路段），共 16 栋建筑需要进行立面改造，建筑现状业态涉及住宅酒店、销售商铺及事业单位。

详细情况见图 6-2 建筑业态及编号示意图（图上 06 号建筑立面改造纳入三旧改造项目，不列入本次项目范围）。



图 6-2 建筑业态及编号示意图

项目西侧为汕头火车站，未来将通过轻轨站人行天桥连接东西两

侧区域，避免了现被泰山路隔断的问题，人行路线分析如下图：



图 6-3 人行路线分析图

根据调查分析，本次统计改造立面面积约 31837 平方米，详细情况如下表：



表 6-1 建筑立面改造数据统计表

序号	建筑编号（门牌号）	建筑名称	现状外墙材料	结构型式	层数	外墙面积（平方米）	目前业态
1	1#（泰山路 64 号）	珠新住宿、虹泰宾馆	马赛克		8	4532	宾馆
2	2#（泰山路 62 号）	泰山大厦	外墙砖		10	3450	销售
3	3#（泰山路 56 号）		马赛克		8	2105	快递、销售、汽修
4	4#（泰山路 52 号）	城市便捷酒店、玛励文化	外墙漆	钢筋混凝土	9	2825	便捷酒店
5	5#（泰山路 50 号）		马赛克		9	3554	销售
6	6#（珠池泰山交界 76 号）	广东汕沪电缆有限公司	外墙漆+铁架			650	汽修、销售
7	7#（珠池路 72 号）	龙珠茶座、海鲜饭店、汽修	外墙漆			550	餐饮、汽修
8	8#（珠池路 68 号）	佳豪轮胎经营部	外墙砖			320	销售
9	9#（珠池路 68 号）	银安花园 1 号楼	外墙砖			3250.00	住宅
10	10#（珠池路 68 号）	银安花园 9 号楼	外墙砖				住宅
11	11#（珠池路 75 号）	站前旅社	外墙砖		8	2099	维修
12	12#		外墙漆+户外木		4	1100	销售
13	13#（珠池路 69 号）	诚意汽车城	外墙砖	钢筋混凝土	2	1842	销售
14	14#（泰山路 66 号）	泰山加气站、汕头市燃气工程发展公司		钢筋混凝土	1	110m	能源
15	15#（珠江路 64 号）	围墙	水泥+水刷石		1		围墙
16	16#（泰山路 40 号）	汕头市气象局	砼+钢结构			2386	
17	17#	汕头市邮电局	外墙砖			3824	空置
18	合计					32487	

2、改造实施策略

本次建筑立面提升改造的总体思路是“公建品质化”，通过本次改造，使街区建筑品质得到更新提升，沿街主题色彩控制以暖色调为主色系，点缀黑灰色。



图 6-4 改造策略分析图

根据总体思路，主要提出如下改造实施策略：

①整理清洁：违章建筑木夹板、铁皮部分拆除；拆除铺面遮阳棚及窗户上的黑色遮阳网及出挑防盗网；拆除现有杂乱破损广告牌；必要时进行外立面清洗。

②修补加固：修补、粉刷或更换破旧窗户；修补破旧围墙与墙面；部分需要的建筑增加空调百叶；安装统一规范内置防盗网，按设计增加百叶窗装饰。

③补种绿化和城市家具：恢复人行道绿化带；摆放种植箱；补充休闲座椅和分类垃圾箱；增加景观照明。

3、单体建筑改造方案



图 6-5 路段 A（泰山南路西侧）建筑改造索引图

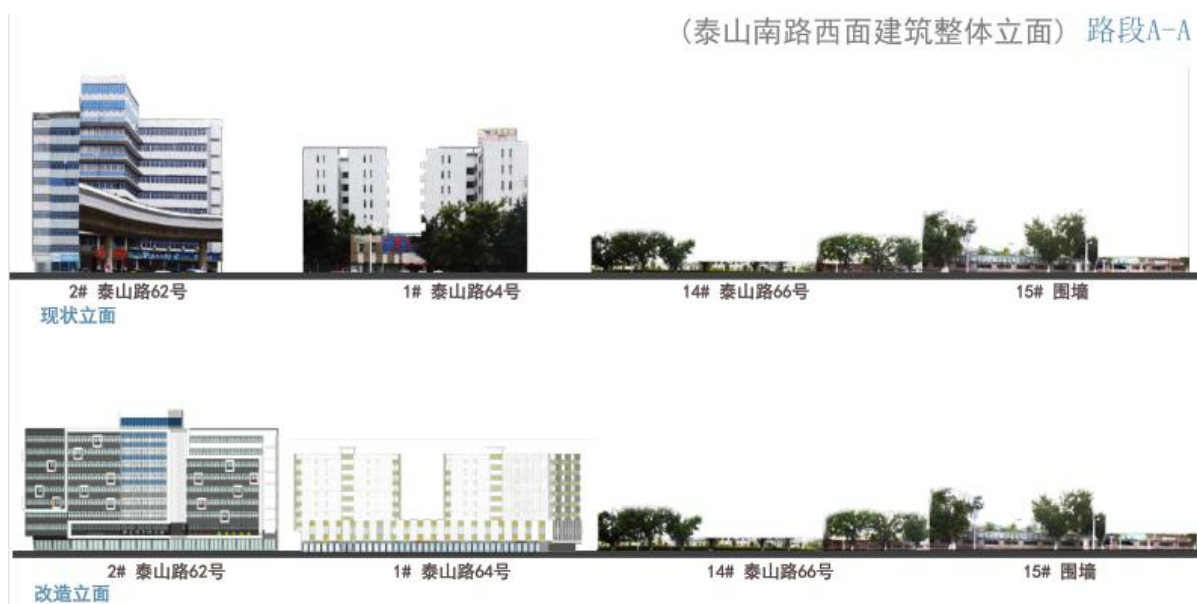




图 6-6 路段 A（泰山南路西侧）建筑立面图

泰山路 64 号建筑的改造采用竖向线条的形式丰富外立面的同时，也作为框架结构丰富了代办的建筑立面造型，充当了遮阳、挡雨和导风设施。



图 6-7 泰山路 64 号建筑改造图

泰山路 62 号建筑的改造采用不同颜色的造型窗框，作为空调架的同时还能兼具立面设计，让原本普通的建筑外立面变得生动。

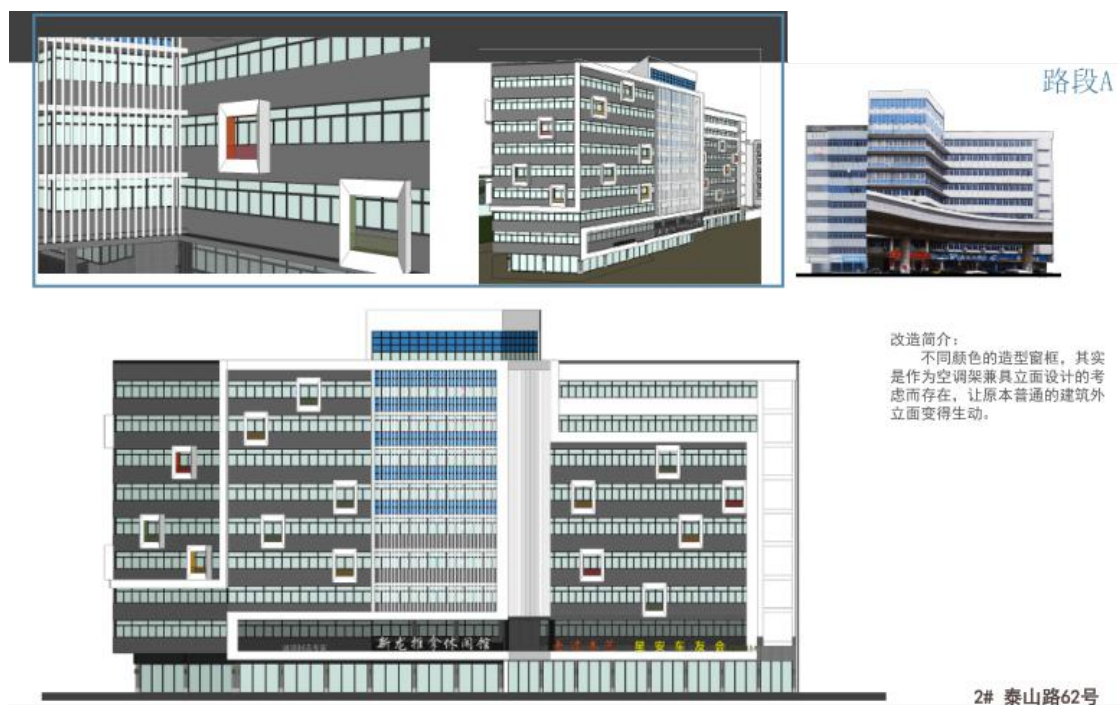


图 6-8 泰山路 62 号建筑改造图

泰山路 56 号建筑的改造增设广告支架，可以定时滚动呈现不同的巨幅广告，让沿路司机可以从更好的角度看到广告。

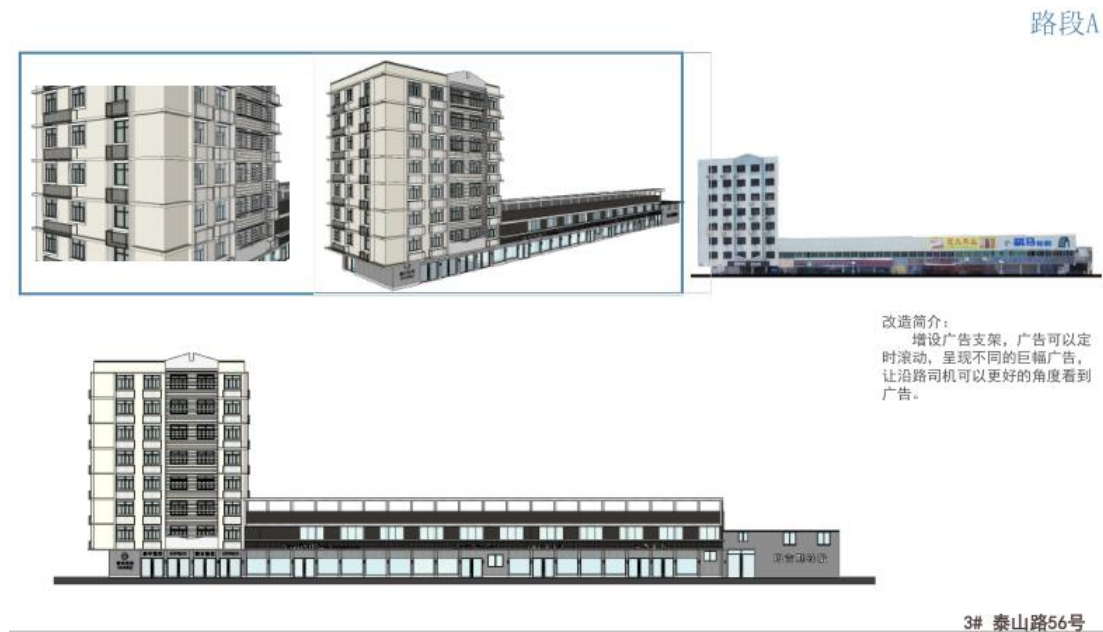


图 6-9 泰山路 56 号建筑改造图

泰山路 52 号建筑的改造以大框架的形式让两栋建筑的里面实现穿插和交汇，形成更完整的整体立面，两层的采光窗用高低长短不一的长窗造型来丰富建筑外立面。



图 6-10 泰山路 52 号建筑改造图

泰山路 50 号建筑的改造采用了将建筑横向和竖向结构框架延展，形成居室立面退进的方式，解决了遮阳问题，有利于达到内部采光和克服炫光。

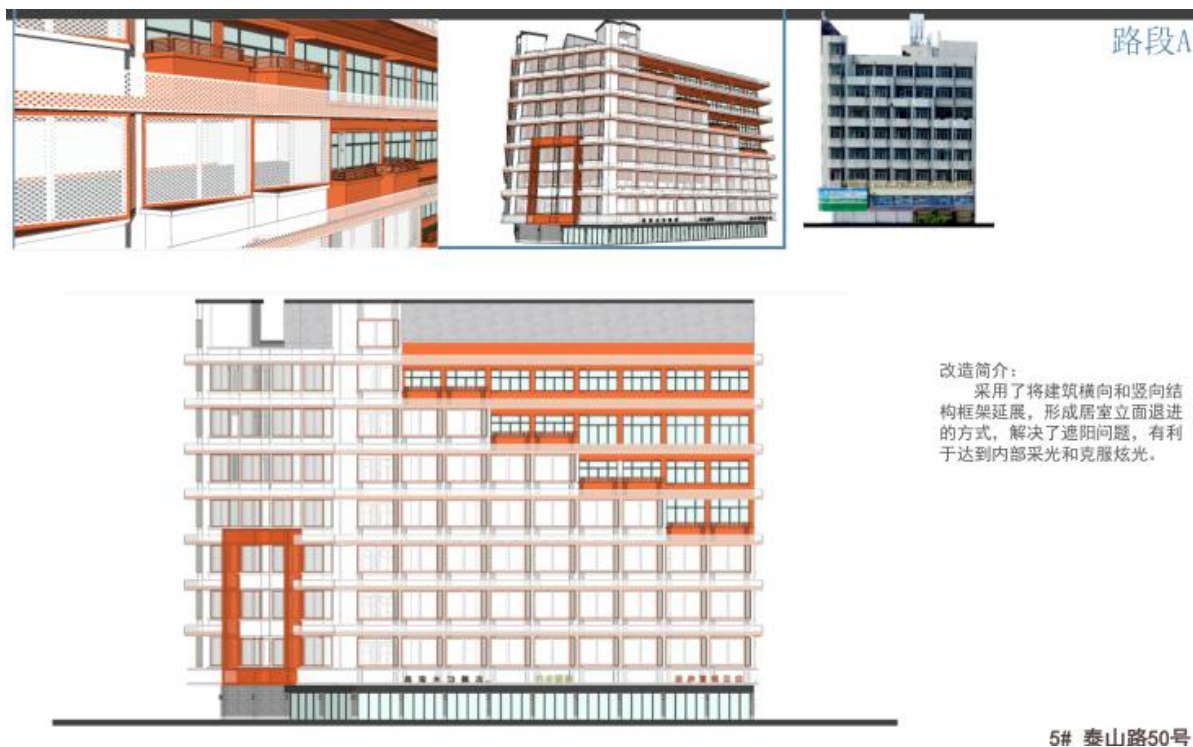


图 6-11 泰山路 50 号建筑改造图



图 6-12 路段 B（泰山南路西侧）建筑改造索引图

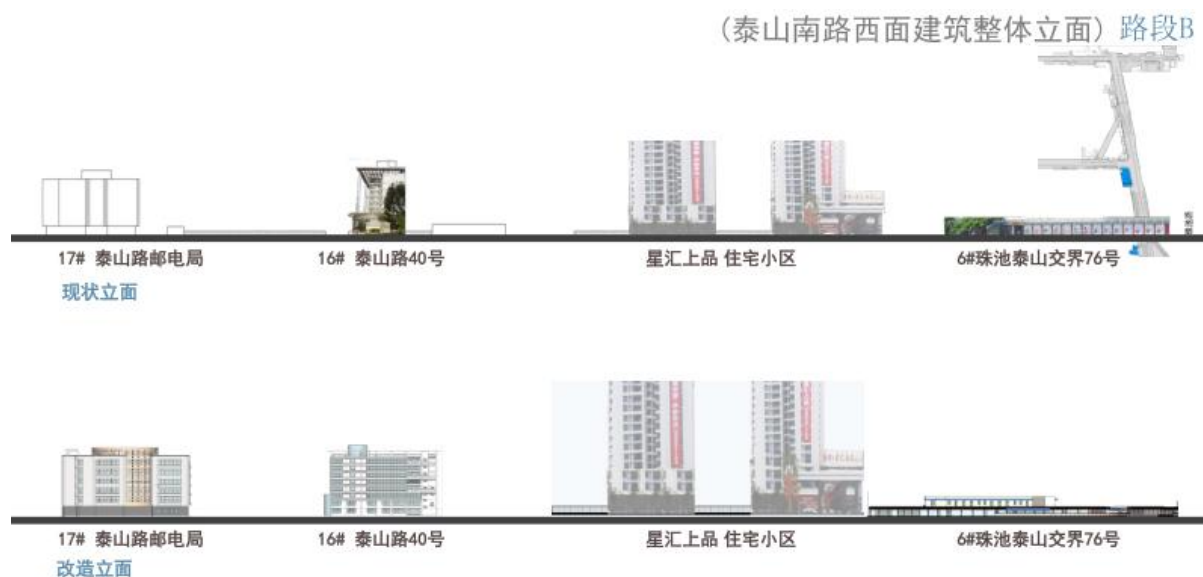


图 6-13 路段 B（泰山南路西侧）建筑改造立面图

泰山路汕头市邮电局的建筑立面改造增加立体框架，使建筑更具设计感和立体感，形成更和谐的整体效果，又丰富了建筑的外立面。

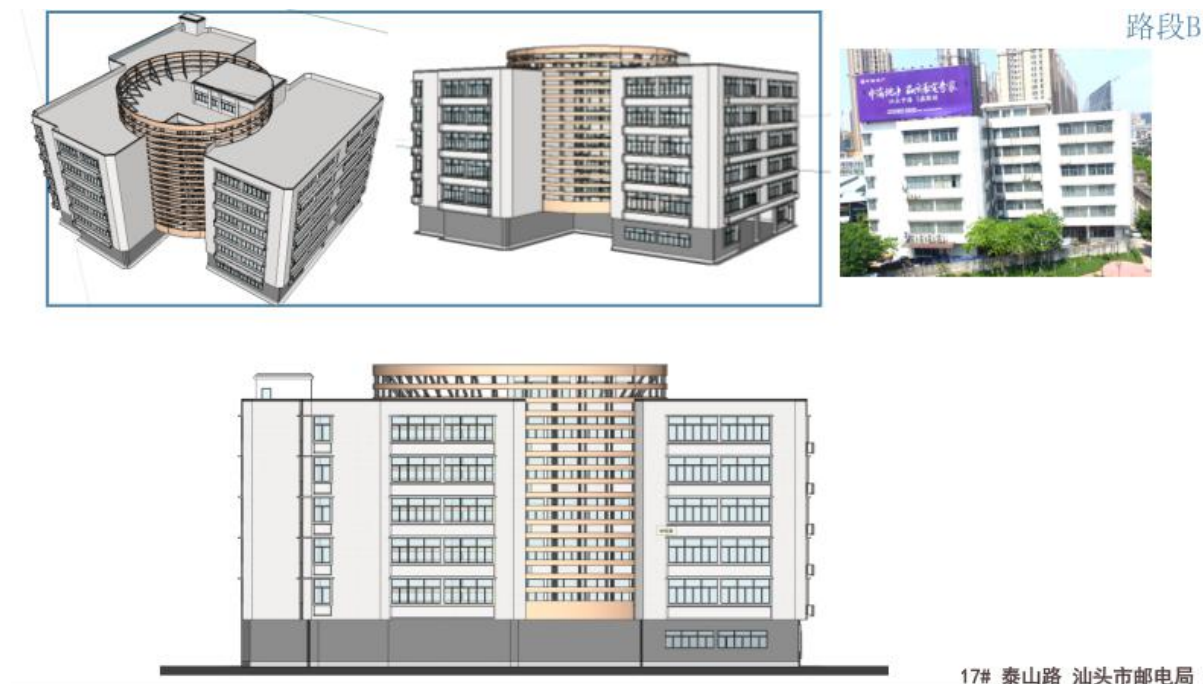


图 6-14 泰山路汕头市邮电局建筑改造图

泰山路 40 号建筑的改造将墙面颜色改为灰色和红色，强调横向白色线条，立面对比更强烈，增加空调架，满足功能要求。

改造内容主要有：①加空调罩；②加夜景灯光。



图 6-15 泰山路 40 号建筑改造图



图 6-16 路段 C（珠池路北面）建筑改造索引图

（珠池路北面建筑整体立面）路段C

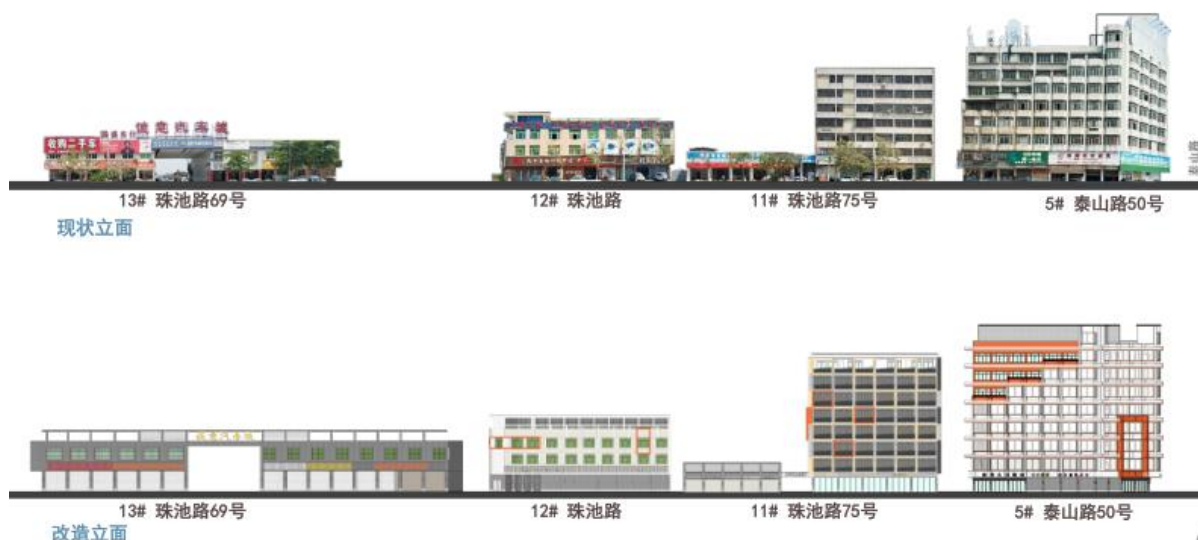


图 6-17 路段 C（珠池路北面）建筑改造立面图

泰山路 50 号建筑的改造内容主要包括：①去除杂乱广告牌和杂物，统一广告牌位置和样式；②外墙统一粉刷外墙漆，底层贴石板；③破窗统一补修；④防盗网统一油漆；⑤清洗外墙；⑥沿街补充街道种植；⑦建筑立面统一加装景观照明。



图 6-18 泰山路 50 号商铺和住宿建筑改造图

珠池路 75 号建筑增加结构-装饰一体化遮阳设施，夏季有效达到遮阳、通风及采光效果；冬季利于更多的阳光进入室内为室内增温，这样大幅降低了夏季制冷和冬季采暖能源消耗，做到可持续发展。



图 6-19 珠池路 75 号商铺和住宿建筑改造图

珠池路商铺与办公建筑北立面采用了纵向与横向结构凸出于立面的结构构件，作为构建遮阳设施，起到遮阳、挡雨、导风和保护隐私的作用，同时让原本平淡单调的外立面实现“公建品质化”的提升。



图 6-20 珠池路商铺与办公建筑改造图

珠池与泰山路交界 76 号诚意汽车城的建筑改造在色彩、造型上都遵循设计改造的初衷——“公建品质化”。在建筑外立面增加空调架和广告支架的设置, 在满足功能需求的同时使建筑的外立面更加整体。



图 6-21 珠池与泰山路交界 76 号诚意汽车城建筑改造图

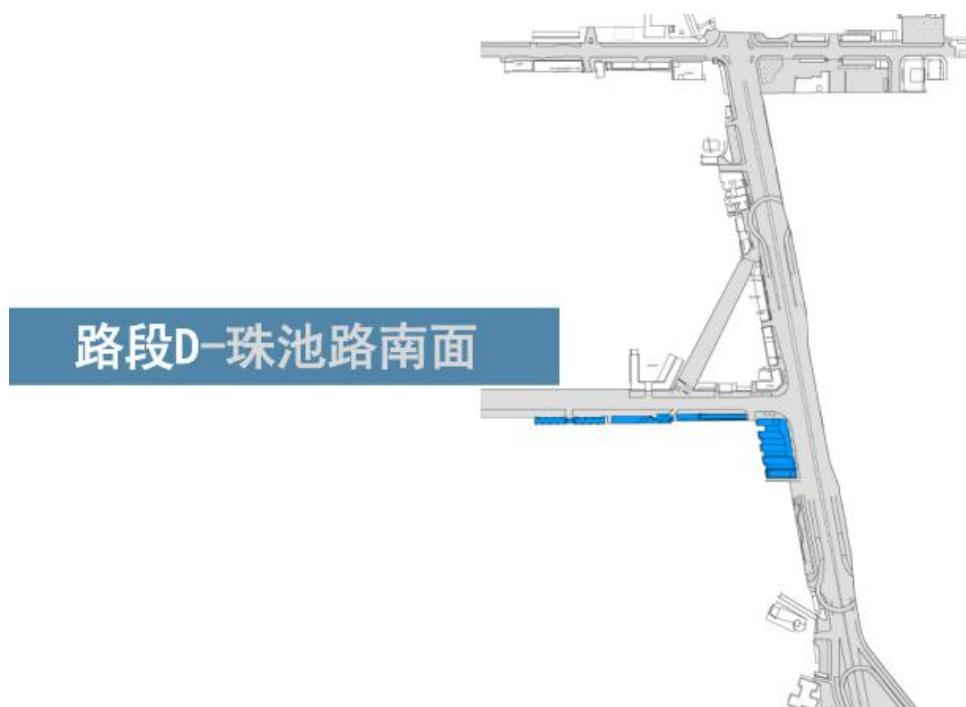


图 6-22 路段 D（珠池路南面）建筑改造索引图

珠池路南面 6#、7#、8#商铺建筑大致相同，设计样式统一处理。由于商铺建筑整体比例过于纤细狭长，同时考虑到商业街区的广告和气氛烘托，故在商铺顶部增加约 3 米高的广告灯箱，拉高建筑的高度，

使建筑比例与周边环境更和谐。



图 6-23 路段 D（珠池路南面）建筑改造立面及效果图

珠池路 72 号商铺建筑在立面改造上对原建筑的颜色和外立面造型进行设计提升，增设的造型框架，具有遮阳、挡雨和导风的实际功能。建筑屋面上方采用了宽大、悬挑的屋顶半覆盖格栅式遮阳结构，在遮阳的同时，有利于自然风通过，为顶层住户创建了较舒适的室内温度环境。屋面晒台有利于遮挡炫目的阳光给顶层住户造成的不适，又便于住户在屋面晒台晾晒物品，冬季还是晒太阳的好去处。



图 6-24 珠池路 72 号商铺建筑改造图

6.3.2 精品街区景观改造方案

1、现状景观条件分析

精品街区景观改造包括四个内容：口袋公园改造（总面积约 1440 平方米）、漫步树廊改造（面积约 8750 平方米）、珠江路与泰山路交界拐角处人行步道改造及珠池路与泰山路交界拐角处人行步道改造（人行步道改造面积约 5527 平方米），具体位置及范围如下图所示：



图 6-25 景观改造范围示意图

2、景观改造方案

①口袋公园改造方案

口袋公园紧邻泰山南路，南北两边连接城市次干道。口袋公园地块总面积约 1440 平方米。其中：公园长约 66 米，宽 15 米，面积约 1010 平方米；人行步道长 70 米，宽 5.7 米，面积约 430 平方米。



口袋公园的景观改造设计理念是用高明度色彩的装置，结合布置景观照明，制造一个城市门户的视觉焦点，给来往司机和行人制造城市客厅的活力视觉印象。



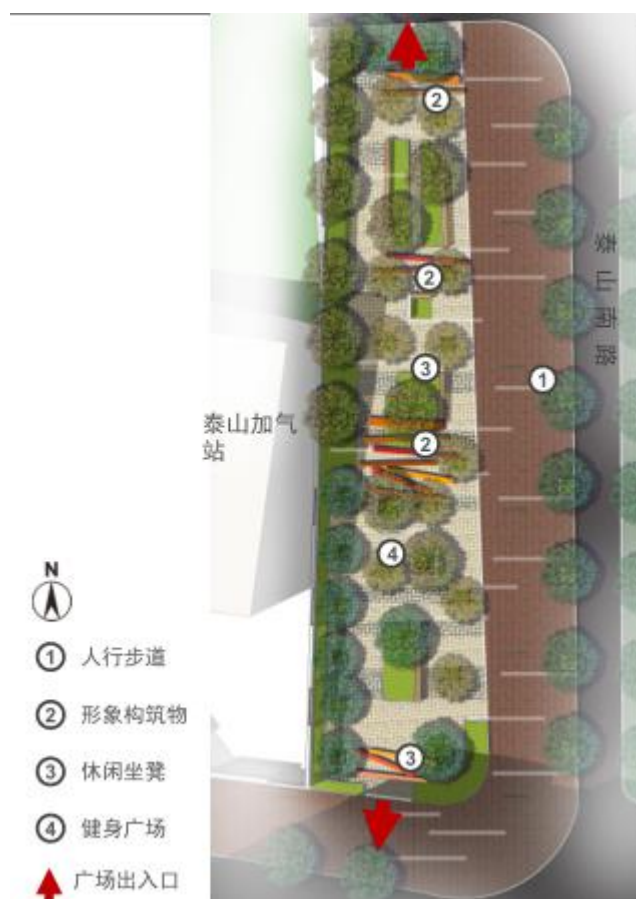


图 6-28 口袋公园设计平面图



图 6-29 口袋公园设计效果图

②漫步树廊改造方案

漫步树廊北接泰山路，南接珠池路；西面紧邻诚意汽车城；东面紧邻住宅酒店等建筑，平面呈规则的长方形。长度约 260 米，面积 8750 平方米，场地两面是狭长的围墙，地块完整。



图 6-30 漫步树廊区位示意图



图 6-31 漫步树廊现状图

根据现场踏勘调研可发现现状地块存在以下问题：

1. 现场主入口识别性弱；
2. 现场乔木茂密但缺乏地被灌木；
3. 缺少景墙、座椅等休闲景观配景；
4. 无夜景照明；
5. 无公共卫生间，现场卫生环境恶劣；
6. 景观带两侧均为实墙，封闭性太强，增加了潜在的犯罪率。

因此，建议打通出口，盘活公园绿地，方便周边用户，提升公园绿地的利用率，增加出入口可以提升场地的安全性。同时，建议增加公共卫生间，提升地块利用率。



图 6-32 漫步树廊地块分析图

在对现状进行调研分析后，在景观设计中完善了公共厕所、休闲座椅和健身广场等休闲功能，强化公园对于树立火车站周边“城市客厅形象”的积极作用。在北入口和南入口分别设置文化景墙向过路的行人和司机提示一个入口和公园的存在。北入口是方正的树阵广场，配合布置活力鲜明的雕塑装置，引导人群漫步进入公园中心地带。

最大程度保留场地上的原有树木，尽量保留大树。鉴于两边建筑和围墙的视觉条件限制，设计通过连贯的弧形景墙将行人的视线拉回公园的中间区域，营造清幽雅致的视觉体验和休闲环境。



图 6-33 漫步树廊设计平面图



图 6-34 漫步树廊南入口效果图



图 6-35 漫步树廊花架效果图



图 6-36 漫步树廊生态景墙效果图



图 6-37 漫步树廊公共卫生间效果图

③人行转角 A 景观改造方案

人行步道转角 A 位于珠池路与泰山路交界拐角处，人行步道现状被占用长度约 75 米，宽约 15 米，面积约 845 平方米，占用部分作为商铺正在经营使用。



图 6-38 人行转角 A 区位示意图



图 6-39 人行转角 A 现状照片

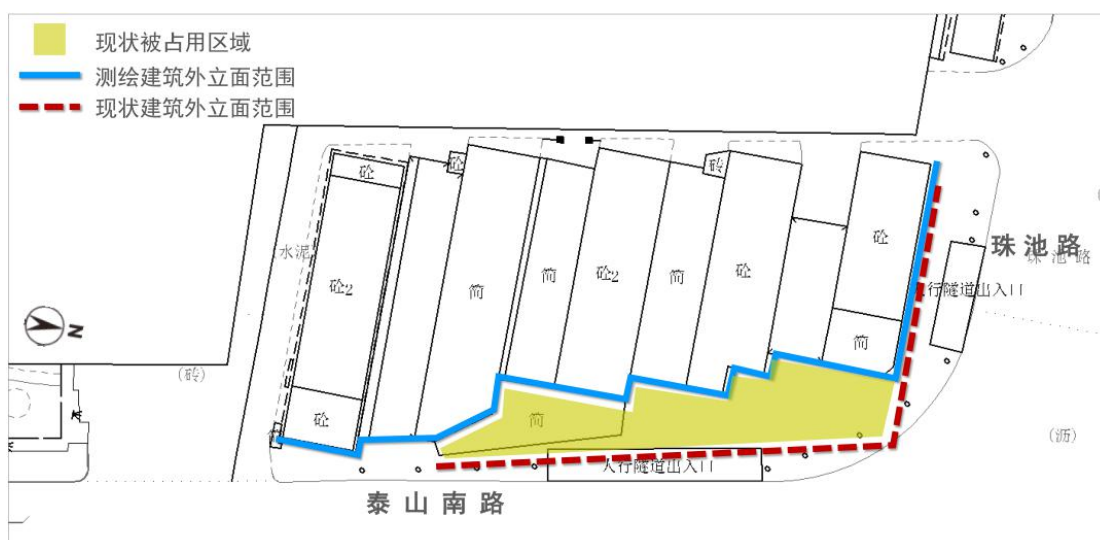


图 6-40 人行转角 A 现状分析图

根据《城市道路交通规划设计规范》（GB50220—95）：

5.2 人行道、人行横道、人行天桥、人行地道

1 5.2.1 沿人行道设置行道树、公共交通停靠站和候车亭、公用电话亭等设施时，不得妨碍行人的正常通行。

3 5.2.3 人行道宽度应按人行带的倍数计算，最小宽度不得小于 1.5m。

根据《城市道路人行道设施设置规范》：宽度不小于 5 m 的人行道，可设置公益性设施和公共服务性设施，但应保证 3 m 以上的通行带宽度。

因此，人行步道转角 A 的改造策略主要有：拆除违章建筑，让出人行步道，或者根据人行步道相关法规，让出规定宽度的人行步道，设置标准盲道，城市家具，景观照明，补充绿植，设置广告柱和标识系统，完善街道的城市功能，提升城市客厅的整体形象。



图 6-41 人行转角 A 改造效果图

④人行转角 B 景观改造方案

人行步道转角 B 位于珠江路与泰山路交界拐角处。



图 6-42 人行转角 B 区位示意图

根据现场调查，对该地块进行改造的建议主要有以下两点：

1. 现已有在安装广告牌支架，准备做成广告牌，建议不用整改；
2. 道路转角处人行道过于狭窄，最窄通行宽度不足 1m 建议拆除部分墙体，还原人行步道、拓宽汽车转弯的安全视角。

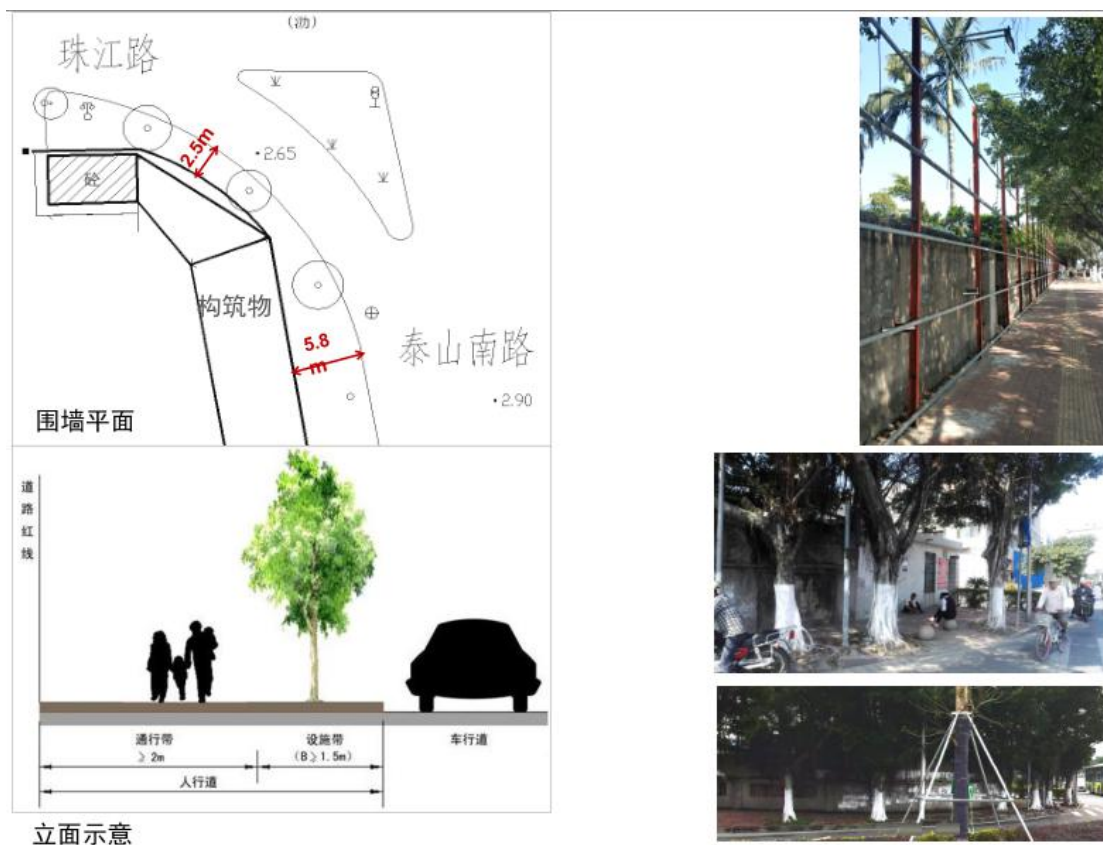


图 6-43 人行转角 B 改造示意图及现状照片

6.3.3 精品街区夜景照明方案

精品街区夜景照明包括增加街区建筑立面装饰灯带、增加路灯、增加庭院灯及绿化射灯等景观照明等等，夜景照明效果如下：







图 6-44 夜景照明效果图

6.3.4 汕头站夜景照明设计

汕头站是汕头的城市门厅，是城市的第一脸面，作为展示城市形象的窗口，其美化水平关系到八方来客对汕头市的第一印象，因此汕头站的景观照明也十分重要。



图 6-45 汕头站空间关系分析图

汕头站夜景照明设计的设计原则有：

- ①综合协调原则：统筹考虑功能照明与景观照明，力求两者均衡互补，协调统一；
- ②城市特色原则：形成融合历史精华和现代文明为一体的城市风格和城市魅力；
- ③以人为本原则：从人的需求出发，为生活服务，通过人性化设计改善建筑的夜间外观，增加建筑夜间魅力；
- ④科学发展原则：坚持节能环保、可持续发展的原则，正确处理控制与发展的关系；
- ⑤自我完善原则：为适应城市建设发展留有空间，使城市照明功

能和布局得以持续完善。

根据以上设计原则，拟为汕头站打造简洁、庄重、和谐、统一的夜景照明效果。本次汕头站夜景照明包括 11100 平方米的建筑立面灯光及 25000 平方米的前广场夜景照明，其中，建筑立面灯光只涉及汕头站建筑的西侧、南侧及北侧的立面灯光改造。汕头站改造优化设计方案确保整体效果不进行大的改变，减少辅楼内侧天际线部分照明，减少里面泛光照明部分，保留主楼立面重点照明部分（立面洗墙灯），同时，为达到建筑立面动态最佳的效果，适当的对建筑照明亮度进行控制，设计效果如下图所示：



图 6-46 汕头站优化方案模式一效果图



图 6-47 汕头站优化方案模式二效果图



图 6-48 汕头站优化方案全亮模式效果图



图 6-49 汕头站夜景照明近人视角效果图



图 6-50 汕头站前广场夜景照明效果图

第七章 项目节能措施

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。

节能是基本建设领域内的一项长远战略方针。节能是指加强用能管理，采用技术上可行、经济上合理、环境社会可以承受的措施，减少从能源生产到消费各个环节中的损失和浪费，更加有效、合理地利用能源，提高能源利用效率和经济效益。

7.1 节能评估依据

7.1.1 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. 国务院《关于加快发展循环经济的若干意见》；
3. 国务院《关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28号）；
4. 《节能中长期专项规划》（发改环资[2004]2505号）；
5. 《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第44号）；
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. 《固定资产投资项目节能评估和审查指南》（发改环资

[2007]21 号)；

8. 《节约用电管理办法》（国家经贸委、国家发展计划委[2000]1256 号）；

9. 《印发广东省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法的通知》（粤府办[2008]29 号）；

10. 《固定资产投资项目节能评估工作指南》（2014 年本）；

11. 《固定资产投资项目节能评估报告编制指南》（2014 年）；

12. 《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020）》；

13. 《汕头经济特区节约能源条例》；

14. 《汕头市“十三五”节能规划》；

15. 《广东省推广使用 LED 照明产品实施方案》；

16. 《广东省人民政府办公厅关于进一步加大工作力度确保完成推广使用 LED 明产品工作任务的通知》（粤办函〔2013〕257 号）；

17. 其他有关法律、法规、节能政策。

7.1.2 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）。

7.1.3 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。

7.2 能耗状况和能耗指标分析

7.2.1 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：

现场运输用起重机、井子架等设备，是主要耗能设备，应做好节能措施。

现场使用的加工机械、机具等移动式等耗能机械设备。

7.2.2 项目运营期能耗状况

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），主要涉及建筑外立面改造、景观改造、增加夜景照明等内容，其能耗主要有电和水。

1、项目年用电量

本项目用电主要为建筑立面灯光照明、景观照明用电等。该项目灯具选型及功率如下：

表 7-1 精品街区夜景照明灯具选型一览表

序号	灯具名称	功率(W)	光束角	色温	数量（套）	总功率(KW)
1 号建筑	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	60	1.44
	LED 投光灯	24	1°	RGB+W	300	7.2
2 号建筑	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	80	1.92
	LED 点光源	1.92	120°	RGB+W	11000	21.12
	LED 投光灯	60	2.5°	3000K	6	0.36
	LED 窗台灯	10	5*150°	3000K	15	0.15
3 号建筑	LED 点光源	1.92	120°	RGB+W	1100	2.112
	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	190	4.56
	LED 投光灯	60	2.5°	3000K	4	0.24
4 号建筑	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	260	6.24
	LED 洗墙灯	24	10*60°	湖蓝	105	2.52
	LED 投光灯	60	2.5°	3000K	8	0.48
5 号建筑	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	130	3.12
	LED 洗墙灯	24	10*60°	RGB+W	360	8.64
	LED 投光灯	27	4°	3000K	40	1.08
7.8 号建筑	LED 投光灯	27	4°	3000K	45	1.62
	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	165	5.28
9.10 号建筑	LED 窗台灯	10	5*150°	3000K	20	0.2
	LED 投光灯	60	泛光	3000K	70	4.2



序号	灯具名称	功率(W)	光束角	色温	数量（套）	总功率(KW)
	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	160	3.84
11 号建筑	LED 窗台灯	10	5*150°	3000K	60	0.6
	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	80	1.92
12 号建筑	LED 投光灯	27	4°	3000K	10	0.27
	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	40	0.96
	LED 窗台灯	10	5*150°	3000K	20	0.2
	LED 投光灯	27	15°	3000K	10	0.27
13 号建筑	LED 投光灯	27	4°	3000K	40	1.08
	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	130	3.12
14 号建筑	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	40	0.96
15 号建筑	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	80	1.92
16 号建筑	LED 投光灯	60	泛光	3000K	32	1.92
	LED 投光灯	27	15°	3000K	40	1.08
	LED 投光灯	98	15°	3000K	18	1.764
	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	60	1.44
17 号建筑	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	200	4.8
	LED 点光源	1.92	120°	RGB+W	12000	23.04
	LED 投光灯	98	15°	3000K	16	1.568
建筑壁灯	LED 双向壁灯	20	/	3000K	250	5
景观	LED 洗墙灯	24	10*60°	3000K	260	6.24
	LED 投光灯	36	25°	3000K	180	6.48
	LED 投光灯	24	25°	3000K	120	2.88
	LED 投光灯	90	60°	3000K	60	5.4
小计						147.509



表 7-2 汕头站夜景照明灯具选型一览表

灯号	灯具名称	规格型号	数量	单位	功率(KW)
1	LED 点光源	1.92W	9700	颗	18.624
2	LED 洗墙灯	36W	430	套	15.48
3	LED 洗墙灯	18W	610	套	10.98
4	LED 投光灯	98W	36	套	3.528
5	LED 链条灯	36W	42	套	1.512
6	LED 投光灯	27W	52	套	1.404
7	LED 投光灯	12W	112	套	1.344
8	LED 投光灯	36W	340	套	12.24
9	小计				65.112

表 7-3 本项目夜景照明灯具用电情况计算表

序号	分区	装设功率(kW)	需要系数	$\cos \phi$	$\tan \phi$	有功功率(kW)	无功功率(kW)	视在功率(kW)
1	精品街区夜景照明	147.509	0.75	0.9	0.48	110.63	53.58	122.92
2	汕头站夜景照明	65.112	0.75	0.9	0.48	48.83	23.65	54.26
	合计	212.62				159.47	77.23	177.18

序号	分区	有功功率(kW)	设备利用系数	年平均有功负荷系数	天使用小时(h)	使用天数(d)	年负荷小时(h)	年耗量(万kWh)
1	精品街区夜景照明	110.63	0.7	0.7	12	365	4380	23.74
2	汕头站夜景照明	48.83	0.7	0.7	12	365	4380	10.48
	合计	159.47						34.22

根据上表可知，本项目精品街区夜景照明年耗量为 23.74 万 kWh，汕头站夜景照明年耗量为 10.48 万 kWh，合计年耗量 34.22 万 kWh。



按照一定百分比计算出线路损耗年耗量为 0.8 万 kWh，因此本项目年用电量总计 35.03 万 kWh。

2、项目年用水量

综合考虑项目的特点，根据《广东省用水定额》和《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2016）的有关用水定额，结合项目实际，该项目用水计算如下：

表 7-4 精品街区用水情况一览表

序号	用水项目	用水定额		总数量		日均用水量(m ³ /d)	年均用水天数(d/a)	年用水量(万 m ³ /a)
		数量	单位	数量	单位			
1	绿化景观、道路浇洒用水	2	L/(m ² ·d)	15717	m ²	31.43	180	0.57
2	小计					31.43		0.57
3	不可预见用水量(10%)					3.14		0.06
4	总计					34.58		0.62

表 7-5 汕头站用水情况一览表

序号	用水项目	用水定额		数量		日均用水量(m ³ /d)	年均用水天数(d/a)	年用水量(万 m ³ /a)
		数量	单位	数量	单位			
1	绿化景观、道路浇洒用水	2	L/(m ² ·d)	25000	m ²	50.00	180	0.90
2	小计					50.00		0.90
3	不可预见用水量(10%)					5.00		0.09
4	总计					55.00		0.99



根据以上用水情况一览表可知：本项目精品街区年用水量为 0.62 万 m³/a，汕头站年用水量为 0.99 万 m³/a，合计年用水量 1.61 万 m³/a。

3、能耗状况分析

本项目的能耗状况分析如 7-6 所示。

表 7-6 主要能源年消耗量结构表

序号	能源种类	年实物消耗量	当量值		等价值	
			参考折标系数	折标量 (tce)	参考折标系数	折标量 (tce)
1	电 (万 kWh)	35.03	1.229tce/万 kWh	43.05	3.02tce/万 kWh	105.79
2	能源消费总量			43.05		105.79
	耗能工质种类	年实物消耗量	参考折标系数	折标量 (tce)	参考折标系数	折标量 (tce)
3	水 (万 m ³)	1.61	0.857 (tce/万 m ³)	1.38	0.857 (tce/万 m ³)	1.38
4	耗能工质总量			1.38		1.38
5	总计			44.43		107.17

7.3 节能措施和节能效果分析

7.3.1 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%。

7.3.2 运营期间节能措施

1、充分利用天然光

20 世纪 70 年代以来，世界各国对有交利用天然光、节约照明用电的问题作了许多研究。天然光是资源丰富、费用最小的绿色能源。在道路照明中应合理利用天然光，通过关闭或调节一部分照明设备，节约照明用电。

2、合理选择路灯

选择高效率的光源有利于减少照明电能的消耗。通常使用的路灯照明光源有 LED 灯、高压钠灯、金卤灯、高压汞灯、低压钠灯。本项目照明光源预采用 100W LED 路灯。

3、LED 路灯相对高压钠灯节能对比分析

高压钠灯光线分散，光场分布为一个中心亮的圆斑形状，大量的能量则浪费在路灯的正下方中心处和道路的外侧，利用率低。目前新型的 LED 路灯采用先进的配光设计，有效控制光线的分布，利用率高。高压钠灯的发光效率大约为 120lm/w(流明每瓦)，但由于高压钠灯的光线是四面发散的，必须通过灯具反射光线使之达到路面，由于钠灯发光时温度很高，反射器设计难度大且效率低，因此灯具本身的光能损失就达 35%，再加上从灯具里面出来的光线不能全部达到路面，一部分照射到了路面以外的区域，真正被路面利用的光能仅占钠灯总光能的 30%，也就是最终被路面利用的光能效率(应用光效)为 36lm/W。

LED 的发光效率目前量产的水平在 100lm/W。LED 是单向发光的，而且是冷光源，可以通过使用高效率的塑胶透镜来使光理想分配到路面，通常其灯具效率大于 90%，最终被路面利用的光能效率（应用光效）为 81lm/W。

不同光源的光效分析如下：

高压钠灯： $120 \times 30\% = 36\text{lm/W}$ ；LED 灯： $100 \times 81\% = 81\text{lm/W}$

由此可见，LED 灯的光效比高压钠灯的光效提高 56%。

LED 路灯与高压钠灯路灯、金属卤化灯路灯技术参数对比情况如下表（以 60WLED 路灯为例）。

表 7-7 LED 路灯与金卤灯路灯、高压钠灯路灯的技术参数对比

描述	LED 灯路灯	金卤灯路灯	高压钠灯路灯
供电	电网 AC100~240V	电网 AC220V	电网 AC220V
发光源	LED 灯	金属卤素灯（属节能灯）	高压钠灯
功率	60W（节能>80%）	125W（节能>30%）	125W
发热	LED 为冷光源，但电源发热，程度一般	中等	发热严重
光色（色温）	3000~10000（太阳色至亮白光）	4000~8000（白色）	2700~5000（黄色）
光源照度衰减	小于 10%	大于 30%	大于 40%
发光源寿命	40000 小时 （10 年）	5000 小时 （一年多）	3000 小时 （一年）
（预估）			
无功损耗	极小	有	有

描述	LED 灯路灯	金卤灯路灯	高压钠灯路灯
垂直地面路灯中心照度（8 米高度）	22lux 以上	22lux 以上	22lux 以上
照度均匀度	0.43，优	>0.35，良	>0.40，优
照射范围（均匀度）	半径 12 米以上	半径 12 米以上	半径 12 米以上
高压镇流器等配件	无，不怕破坏	有，灯杆底，怕破坏	有，灯杆底，怕破坏
环境保护	无闪烁、冷光源	发热，外壳容易发黄	发热，外壳容易发黄
防火等级	94V-0	94V-0	94V-0
灯壳反光罩	不需（节约成本）	需	需
安装	方便		

4、LED 光源优势

LED 光源具有节能、环保、单色性好、光线柔和、发光效率高、无热辐射等特点。而大功率 LED 路灯除了具有上述一般 LED 路灯的特点外，还具有以下特点：

（1）光电转换率高。大功率 LED 光源是低电压微电子产品，光电转换效率高。据文献介绍，在同等亮度下，LED 灯具耗电仅是白炽灯的十分之一，荧光灯的三分之一，而寿命却是白炽灯的 50 倍，荧光灯的 20 倍。

（2）光的利用率高。LED 的发光角度通常情况下小于 180 度，且 LED 光源可以根据需要设计成定向发光的光源，光源发射出的光可以直接打到地面，灯具出光效率高，在设计合理的情况下，灯具的出

光效率甚至能够达 90%以上。

（3）初始照度设计低。由于现有路灯寿命较短，光衰较大，在三年使用期内，为了达到正常照明效果，初始照度设计值一般较高。而 LED 灯具在同样的使用周期内，光源几乎没有衰减，除考虑灯具污染带来的光衰外，初始照度与照度维持值基本相同，这样会进一步降低灯具的功率要求。

（4）电源使用效率高。电源效率方面，目前普遍使用的高压钠灯镇流器的功率损失在 20%，也就是说 1 个 250W 高压钠灯的实际功耗为 300W。而 LED 路灯开关电源的效率可以做 90%以上，一个 100W 的 LED 路灯的实际功耗只有 110W。

（5）安全、可靠使用寿命长。LED 是利用固体半导体芯片作为发光材料做成的发光器，低电压、发热量低、可触摸、可承受高强度机械冲击和振动，不易破碎，重量轻，便于安装维护。具有绿色环保、使用寿命长等诸多优势。

5、合理选择路灯灯具

灯具的利用系数是道路照明灯具重要的光学性能，它是指落在一条无限长平直道路上的光能量和灯具中光源光能量的比值。利用系数的降低将增加耗电量，形成能耗。对周围有建筑物，环境比较明亮的一般城市支路，宜采用半截光型灯具。

6、采用路灯先进技术

从路灯能耗的分析，以下几个方面是路灯照明的主要节能途径：下限功率、克服电网电压、按需照明、降低线损等。节电时注意照度

的下降不能影响道路交通功能。

7、道路照明外接电设计时，通过使用低容量的箱式变压器，增加变压器的数量，减少电能传输过程中的损失。

8、节能管理措施

加强使用单位内部能耗管理，配备专职人员负责企业节能工作，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。

7.4 绿色施工方案

7.4.1 绿色施工方案的原则与意义

1、最大限度地节约资源和能源，减少污染、保证施工安全，减少施工活动对环境造成的不利影响，实现与自然和社会的和谐发展，是我们的责任。

2、贯彻落实节地、节能、节水、节材和保护环境的技术经济政策，建设资源节约型、环境友好型社会，通过采用先进的技术措施和管理，最大程度地节约资源，提高能源利用率，减少施工活动对环境造成的不利影响。

3、施工企业建立绿色施工管理，实施绿色施工是贯彻落实科学发展观的具体体现；是建设可持续发展的重大战略性工作；是建设节约型社会、发展循环经济的必然要求，是实现节能减排目标的重要环节，对造福子孙后代具有长远的重要意义。

7.4.2 资源节约

1、节能

（1）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；

（2）施工现场机械设备管理应满足下列要求：

- 1）施工机械设备应建立按时保养、保修、检验制度；
- 2）施工机械选用高效节能电动机；
- 3）220V 单相用电设备接入 220V 三相系统时，使用三相平衡；

（3）合理安排工序，提高各种机械的使用率和满载率。

（4）实行用电计量管理，严格控制施工阶段的用电量。必须装设电表，生活区与施工区分别计量。用电电源处应设置明显的节约用电标识，同时施工现场应建立照明运行维护和管理制度，及时收集用电资料，提高节电率。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，并有预防和纠正措施。

（5）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、高效状态。选择功率与负载相匹配的机械设备，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式电动工具等，以利节电。

2、节水

（1）实行用水计量管理，严格控制施工阶段的用水量。施工用

水必须装设水表，生活区与施工区分别计量；及时收集施工现场的用水资料，提高节水率；

（2）施工现场生产、生活用水使用节水型生活用水器具，在水源处应设置明显的节约用水标识；

（3）施工现场设置废水回收设施，对废水进行回收后循环利用。

3、节约材料与资源利用

（1）选用绿色材料，积极推广新材料、新工艺，促进材料的合理使用，节省实际施工材料消耗量；

（2）施工现场实行限额领料，统计分析实际施工材料消耗量与预算材料的消耗量，有针对性的制定并实施关键点控制措施，提高节材率。

（3）根据施工进度、材料周转时间、库存情况等制定采购计划并合理确定采购数量，避免采购过多，造成积压或浪费；

（4）施工现场应建立可回收再利用回收物资清单，制定并实施可回收废料的回收管理办法；

（5）材料运输工具事宜，装卸方法得当，防止损坏和洒落，根据施工现场情况就近卸货，避免和减少二次搬运；

（6）对周转材料进行保养维护，维护其质量状态，延长使用寿命；按照材料存放要求进行材料装卸和临时保管，避免因现场存放条件不合理而导致浪费；选用耐用，维护与拆卸方便的周转材料好机具；

（7）在非传统水源和现场循环再利用水的使用过程中，用指定有效的水质检验与卫生保障措施，确保避免对人体健康、工程质量以

及周围环境产生不良影响。

7.5 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。

第八章 环境影响评价

8.1 编制依据

1. 中华人民共和国国务院令第 682 号《建设项目环境保护管理条例》2017 年；
2. 《中华人民共和国环境保护法》，2015 年 1 月；
3. 《中华人民共和国环境影响评价法》，2016 年修订；
4. 《中华人民共和国大气污染防治法》，2015 年修订；
5. 《中华人民共和国水污染防治法》，2008 年 2 月修订；
6. 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》，1996 年 10 月；
7. 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》，2016 年 11 月 7 日修正版；
8. 《中华人民共和国水污染防治法实施细则》，2000 年 3 月 20 日，国务院第 284 号令；
9. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV 类标准；
10. 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准；
11. 《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类、4a 类区标准；
12. 《大气污染物综合排放标准》（GB1629-1996）；
13. 《广东省大气污染物排放限值》（B44/27-2001）；
14. 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
15. 《广东省水污染物排放限值》（DB44/26-2001）；

16. 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
17. 《环境影响评价技术导则总纲》（HJ2.1-2011）；
18. 《环境影响评价技术导则地面水环境》（HJ/T2.3-93）；
19. 《环境影响评价技术导则生态影响》（HJ19-2011）；
20. 《建设项目环境风险评价技术导则》（HJ/T169-2004）；
21. 《环境影响评价技术导则地下水环境》（HJ610-2011）；
22. 《环境影响评价技术导则大气环境》（HJ2.2-2008）；
23. 《环境影响评价技术导则声环境》（HJ2.4-2009）；
24. 其它有关的法规与标准。

8.2 环境现状

本项目拟建地点位于汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）、珠池路（黄山路至泰山南路段）及汕头站，其中泰山南路为城市主干道，珠池路为城市次干道，现状改造范围内建筑外墙老旧破损严重，建筑风格杂乱，部分窗户损坏，广告牌杂乱，空调安装的位置随意，无夜景照明，人行道破旧，部分人行道被占用，局部还有屋顶、阳台违章搭建。

8.3 施工期环境影响分析

8.3.1 水环境影响分析

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。

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。

8.3.2 大气环境影响分析

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。

8.3.3 声环境影响分析

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，以免影响居民的正常生活和休息。

8.3.4 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。

8.4 营运期环境影响分析

8.4.1 水环境影响分析

项目产生污水主要为居民生活污水。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。

8.4.2 大气环境影响分析

本项目运营期不产生大气污染，对大气环境及周边环境和居民生活不产生影响。

8.4.3 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和居民生活的影响。噪声主要防治措施如下：

1、该项目应进行合理布局，重视平面布置，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、该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。

8.4.4 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。

8.5 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、生产废水、噪声、废气和固体废弃物等。由于项目产生的污染程度较轻，因此，拟建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。

第九章 劳动安全卫生与消防

9.1 设计原则

1、劳动安全及卫生必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据国家及地方相关劳动安全及卫生的规程、规范及标准，确定工程设计采用的劳动安全及卫生技术标准，执行劳动、安全、卫生工程与主体工程同时设计，同时施工，同时使用的原则。

2、工程项目及劳动场所的劳动安全卫生防护措施和有毒有害因素的浓度（强度），必须符合国家有关劳动安全卫生技术标准和相关的设计卫生标准。

3、本设计将采取各项有效措施，严格执行相应的各项规范，确保本工程的室内空气质量、室内环境噪声达到国家规定的标准。

4、因地制宜，选择技术成熟、性能可靠、经济实用的劳动安全及卫生措施工艺。

5、建筑施工现场的运输道路、机械安装、供水、排水、供电系统、材料堆放、脚手架等临时设施，必须符合安全和劳动卫生的要求，最大限度减少劳动安全事故隐患，确保工程施工期间安全、文明施工。

9.2 采用的标准

1. 《广东省劳动安全卫生条例》；
2. 《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）；
3. 《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；

4. 《民用建筑隔声设计规范》(GBJ50118-2010)；
5. 《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)；
6. 《采暖通风与空气调节设计规范》(GB50019-2003)。

9.3 主要危害因素及危害程度分析

9.3.1 施工期危害因素和危害程度分析

电气设备过载，泄漏，导致设备损坏，起火、触电，造成对人身生命的伤亡，以及污染的危害；

机械设备失检、失灵，导致机具控制失灵，吊件坠落，塔架倒塌等机毁人亡；

易燃易爆物品储存混装、过量，监守不严，引致失落导致火灾、爆炸造成违反治安条例及可能造成设备损坏，人身伤亡；

施工作业带边界不清、无栏栅挡板、保安灯、闪光灯等，造成车辆通行、非施工人员进入现场，影响施工现场混乱遭受破坏；

施工机械噪声、震动过大，引起妨碍对话、音响信号联络、从而会妨碍作业安全、还会使作业人员造成不适感及耳聋；

建筑材料含有毒、放射元素、有害气体挥发，导致人身中毒、潜伏导致职业病。

9.3.2 运营期危害因素和危害程度分析

1、运营期间危及劳动安全因素

火灾、电气设备过载及供电设备故障；排水系统不完善，建筑结构地震设计烈度设防未满足要求；地面材料不防滑或防滑效果不明显

存在安全事故隐患；应采取适当的防范和控制措施，避免人员伤亡事故发生。

2、运营期间影响卫生因素

室内通风不良引起环境空气质量差；照明亮度不够及照明质量差；排水系统设施不完善，污水乱排以及垃圾处理设施不完备影响周边环境卫生等问题。

9.4 安全与卫生措施

9.4.1 安全措施

1、建筑物应同时要满足防火、通风、采光、日照等距离要求，建筑通道处设置足够的照度，并设安全疏散指示灯；

2、建筑材料、隔热材料等均采用不燃材料；

3、设计中采用低噪声的先进的设备或采用隔震垫，减小震动，降低噪音；

4、工程施工期间，应遵守建筑建设的规定，实施屏蔽封闭施工，以防非施工人员和车辆闯入，造成伤亡事故；施工人员应持证上岗，做到各负其责，各施其职，严禁无证上岗操作。

5、施工期和运行期各类机械作业，均应按照有关规定、规程和标准采取安全防护措施，并加强机械设备维护和检修，杜绝设备因失检、失灵而带病运行；种类电器设备应有警示标志，以防设备过载或泄漏时因设备损坏、燃烧、漏电等产生人员伤亡事故。



9.4.2 卫生措施

1、供水系统设计严格执行《生活饮用水卫生标准》。给水管材宜采用薄壁不锈钢管，避免管道锈蚀而污染水质。排水系统雨水、污水分流。

2、工程施工弃渣土应引起高度重视，要严格按照汕头市政府所颁布的各项管理条例实施预防，避免由于管理不严，产生水土流失和扬尘污染环境。

3、施工期间所产生的污水，应通过市政管理部门指定的排放方式排向污水系统，排出前应作沉淀及分离处理。

4、施工期所产生的废气，应控制在市环保部门规定的排放标准，严禁超标排放造成污染。

第十章 项目实施方案

10.1 实施方案

10.1.1 项目实施原则

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

10.1.2 项目进度安排

本项目建设规模较大，涉及的部门和单位较多，需要加强各方协调与沟通。前期工作需要充分的论证与审查，由于审批环节较多，因此工作应安排紧凑，做到环环相扣。再者，本项目的建设城建、交通、居委等部门密切相关，所以应广泛征求各个部门对本项目建设的意见和建议。

参考建设项目当地实际情况，结合本项目建设内容、工程量大小、建设难易程度、施工条件和使用要求等情况，项目建设期计划按 10 个月控制，于 2018 年 9 月开展前期工作，2019 年 1 月开始施工，预计 2019 年 6 月完成竣工验收。具体进度计划如下：

1、项目前期准备阶段

2018 年 9 月至 10 月，完成工程项目可行性研究报告编制、前期摸查等前期工作。



2、项目建设准备阶段

项目立项完成后，即刻展开招投标工作，预计于 2018 年 11 月至 12 月中完成总承包招标工作，随即开始展开设计工作及开工前准备工作。

3、项目实施阶段

2019 年 1 月至 2019 年 6 月，进行工程施工并于 2019 年 6 月完成项目的竣工验收。

项目的具体进度计划安排见表 10-1。



表 10-1 汕头市招标基本情况申报表

序号	阶段	内容	预计工期	2018 年				2019 年					
				9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
一	项目前期阶段	可研编制、前期摸查等前期工作	2 个月										
二	项目准备阶段	方案设计、初步设计、设计施工总承包模式招投标、施工图设计、预算编制、开工前准备等	2 个月										
三	项目实施阶段	项目施工	6 个月										
		竣工验收	1 个月										

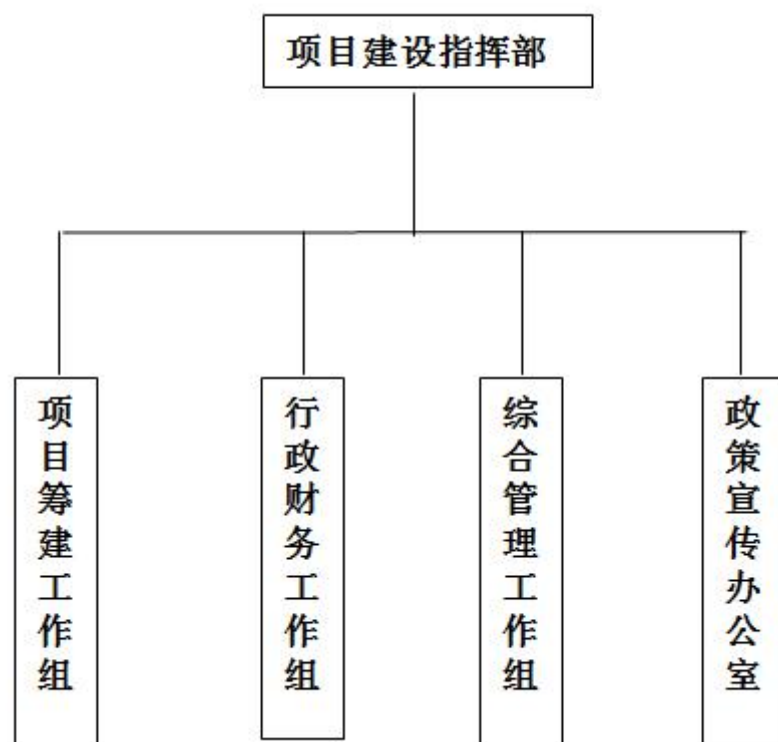
10.2 项目管理组织机构

本项目的组织机构分两阶段考虑，第一阶段为建设期，第二阶段为运行管理期。

10.2.1 建设期的组织机构

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），如何建立一个与社会发展，市场变化相适应的实质系统是组织实施工作的重要组成。针对项目建设主要是面对：①资金筹措，②项目建设，③政策法规等三大领域问题，为更好地集约解决上述方面必然产生的难点，加快推进项目建设，实现规划目标。建议在初始阶段成立由区级领导任总指挥的建设指挥部，全权负责项目的规划、建设和管理等工作。该机构设置及职能分工如下：

（1）机构设置



（2）职能设计

①指挥部领导层

作为一个决策层，全面负责项目建设的领导工作，负责开发建设资金的筹措，控制和管理，协调各组织间的关系，对项目建设各环节进行决策并下达和监控实施。

建议领导层由一位区领导挂帅，鉴于初、近期都是做有关大布局和控制大格局的工作，故住建局、公用事业等部门也应有领导参加。

②行政财务办公室

负责对项目建设提供行政、财务服务，并按相关要求行使部门职能。

③综合管理办公室

负责对项目合同体系设计，项目形象策划，媒体报道等对外宣传工作。

④项目筹建办公室

负责项目开发建设和各项工程技术工作的组织管理，控制项目进度、质量和造价。包括项目目标计划的分解、编制、监控和修改等工作；项目的合同管理工作，含各项合同起草，合同过程管理，合同体系管理的系统工作，项目基建档案的建立和管理工作。

具体负责各项业主项目和管理工作的，包括对设计、施工、监理等工作的管理与监控。

鉴于此次改造涉及范围广、影响大，建议成立工作领导小组，指导协调推进项目建设。领导小组下设办公室，负责协调联系工作，指导项目报建审批、工程建设管理、宣传等工作。

10.2.2 运行期的组织机构

项目建成投入使用后，运行期间的管理由当地管理部门进行日常的运营管理，不再单独设立独立管理机构。

第十一章 招标方案

11.1 项目招标的主要依据

- 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》（2013 年修订）；
- 3、《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会第 16 号令）；
- 4、《广东省建设工程招标投标管理条例》；
- 5、《中华人民共和国政府采购法实施条例》；
- 6、《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）；
- 7、《关于调整广东省政府采购限额标准的通知》（粤财采购[2017]7 号）；
- 8、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（中华人民共和国财政部令第 87 号）；
- 9、《广东省 2017 年政府集中采购目录及采购限额标准》（粤财采购〔2016〕7 号）；
- 10、《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）；
- 11、《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）；
- 12、其他有关招标投标事项的规定。

11.2 招标的原则

《招标投标法》第五条规定了招标投标活动应遵循的原则，即“招

招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。”

（1）公开原则

公开原则是指招标投标的程序应透明，招标信息和招标规则应公开，有助于提高投标人参与投标的积极性，防止权钱交易等腐败现象的滋生。

（2）公平原则

公平原则是指参与投标者的法律地位平等，权利与义务相对应，所有投标人的机会平等，不得实行歧视。

（3）公正原则

公正原则是指投标人及评标委员会必须按统一标准进行评审，市场监管机构对各参与方都应依法监督，一视同仁。

“三公”原则中，公开是基础，只有完全公开才能做到公平和公正。

（4）诚实信用原则

诚实信用原则是指招标、投标人都应诚实、守信、善意、实事求是，不得欺诈他人，损人利己。“诚实信用原则”在西方常被称为债法中的“帝王原则”，也是我国《民法》和《合同法》的基本原则。

“诚实信用原则”要求重合同、守信用是对当事人利益之间的平衡。在法律上，“诚实信用原则”属于强制性规范，当事人不得以其协议加以排除和规避。

11.3 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》

（国家发展和改革委员会令第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。

11.4 项目招标的方式

项目的招标方式为公开招标。

11.5 项目招标的具体实施

本项目是财政拨款的建设项目，本项目拟采用设计施工总承包方式。采用设计施工总承包方式进行招标有利于缩短前期工作期限。

按建设单位要求，本项目要在10个月内全部完成并办理竣工验收，因本项目建设的特殊性，项目的实施进度受多方面的影响。根据国家、广东省及汕头市有关规定，针对招标范围和工程的具体情况，招标方式如下：

施工图设计施工总承包、工程监理等：采用公开招标方式。

其他服务：包括可行性研究报告编制、招标代理、施工图预算编制等，可采用直接委托的方式。

项目招标基本情况见下表11-1所示。



表 11-1 汕头市招标基本情况申报表

本条目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标估算金额（万元）	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标			
勘 察									
设 计	√			√	√			117.40	施工图设计
建筑工程	√			√	√			5240.01	
安装工程									
监 理	√			√	√			125.62	
设 备									
重要材料									
其 他							√	1089.72	
情况说明：本项目总投资为 6572.75 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，申请该项目的施工图设计、施工、监理实行公开招投标。 建设单位盖章 年 月 日									

第十二章 投资估算与资金筹措

12.1 编制范围

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），项目内容包括龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）和珠池路（黄山路至泰山南路段）的建筑立面改造、景观改造、夜景照明，以及汕头站的夜景照明改造，其中：建筑立面改造包括整理清洁、修补加固以及补种绿化和城市家具，统计改造立面面积约 31837 平方米；景观改造包括口袋公园改造（总面积约 1440 平方米）、漫步树廊改造（面积约 8750 平方米）、珠江路与泰山路交界拐角处人行步道改造及珠池路与泰山路交界拐角处人行步道改造（人行步道改造面积约 5527 平方米）；汕头站夜景照明包括 11100 平方米的建筑立面灯光及 25000 平方米的前广场夜景照明，其中，建筑立面灯光只涉及汕头站建筑的西侧、南侧及北侧的立面灯光改造。

本项目工程估算范围包括建筑外墙面改造、景观改造设计、夜景照明设计等内容。

12.2 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《建设项目投资估算编审规程》；

4、中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

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

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

7、广东省物价局、广东省财政厅《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160号）；

8、汕头市财政局、汕头市规划局《关于收取城市基础设施配套费有关问题的通知》（汕规[2005]70号）；

9、参照国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；

10、参照广东省物价局、广东省计划委员会《转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（粤价[2000]8号）；

11、参照国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10号）；

12、参照《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；

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

14、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）；

15、参照国家计委计价格[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》；

16、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）；

17、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

18、广东省住房和城乡建设厅《广东省建设工程计价通则》（2010）、《广东省建设工程计价通则》、《广东省建筑与装饰工程综合定额》、《广东省安装工程综合定额》；

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

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

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

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

23、本报告所确定的工程技术方案和工程量；

24、当地现行取费等有关规定；

25、国家规定的相关法律、法规等；

26、委托单位提供的其它资料。

12.3 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、城市基础设施配套费：参照粤价[2003]160号文、汕规[2005]70号文、计取，取工程费用的4%计算。

3、可行性研究报告编制费：参照参照《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）及《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号计算。

4、工程设计费：参照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		

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：参照《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、施工图预算编制费：参照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方案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
			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	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	报告	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	

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	
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。

8、招标代理费：参照国家计委发布的《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%	1.0%
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%
10000-100000		0.05%	0.05%	0.05%
100000 以上		0.01%	0.01%	0.01%

9、场地准备及临时设施费：参照国家住房和城乡建设部发布的《市政工程设计概算编制办法》（建标[2011]1号），按工程费用的0.5%计取。

10、工程保险费：参照国家住房和城乡建设部发布的《市政工程设计概算编制办法》（建标[2011]1号），按工程费用的0.3%计取。

11、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8%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。

12.4 总投资估算

1、工程费用

本项目工程费用包括工程估算范围内的建筑外墙面改造、景观改造、夜景照明设计等内容。估算投资为 5240.01 万元，其中汕头·精品街区改造部分工程费用 4966.78 万元、汕头站夜景照明部分工程费用 273.24 万元，工程费用估算表详见 12-1。

2、工程建设其他费用

包括项目建设管理费、城市基础设施配套费、项目建议书编制费、可行性研究报告编制费、工程测量费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、施工图预算编制费、招标代理服务费用、场地准备及临时设施费、工程保险费等，估算投资为 845.87 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 8% 计算。估算费用为 486.87 万元。

4、工程总投资

本项目总投资约为 6572.75 万元。

工程投资估算表见表 12-2。



表 12-1 工程费用估算表

序号	工 程 和 费 用 名 称	估 算 价 值（万元）			技术经济指标		
		工程费用	其他费用	小 计	单位	数量	单位价值(元)
一	工程费用	5240.01		5240.01	m²	83654.00	626.39
(一)	汕头·精品街区改造部分	4966.78		4966.78	m²	47554.00	1044.45
1	建筑改造部分	3062.25		3062.25	m²	31837.00	961.85
1.1	路段 A—泰山南路西侧建筑	1542.72		1542.72	m²	16466.00	936.91
1.1.1	1#建筑	430.54		430.54	m²	4532.00	950.00
1.1.2	2#建筑	279.45		279.45	m²	3450.00	810.00
1.1.3	3#建筑	242.08		242.08	m²	2105.00	1150.00
1.1.4	4#建筑	279.68		279.68	m²	2825.00	990.00
1.1.5	5#建筑	239.38		239.38	m²	2418.00	990.00
1.1.6	5#建筑—窗户	55.10		55.10	m²	1136.00	485.00
1.1.7	14#、15#（围墙）	16.50		16.50	m	110.00	1500.00
1.2	路段 B—泰山南路西侧建筑	614.79		614.79	m²	6210.00	990.00
1.2.1	16#建筑	236.21		236.21	m²	2386.00	990.00
1.2.2	17#建筑	378.58		378.58	m²	3824.00	990.00
1.3	路段 C—珠池路北面建筑	499.06		499.06	m²	5041.00	990.00
1.3.1	11#建筑	207.80		207.80	m²	2099.00	990.00



序号	工程和费用名称	估 算 价 值（万元）			技术经济指标		
		工程费用	其他费用	小 计	单位	数量	单位价值(元)
1.3.2	12#建筑	108.90		108.90	m ²	1100.00	990.00
1.3.3	13#建筑	182.36		182.36	m ²	1842.00	990.00
1.4	路段 D—珠池路南面建筑	405.68		405.68	m²	4120.00	984.66
1.4.1	7#建筑	52.25		52.25	m ²	550.00	950.00
1.4.2	8#建筑	31.68		31.68	m ²	320.00	990.00
1.4.3	9#、10#建筑	321.75		321.75	m ²	3250.00	990.00
2	景观改造部分	1050.90		1050.90	m²	15717.00	668.64
2.1	漫步树廊	361.40		361.40	m²	8750.00	413.03
2.1.1	景观廊架	2.50		2.50	项	1.00	25000.00
2.1.2	石条座椅	3.90		3.90	m ²	130.00	300.00
2.1.3	地面铺装	159.60		159.60	m ²	4560.00	350.00
2.1.4	南北入口景墙	12.50		12.50	m	50.00	2500.00
2.1.5	弧形景墙	26.25		26.25	m	175.00	1500.00
2.1.6	公共卫生间	10.00		10.00	个	1.00	100000.00
2.1.7	绿化	146.65		146.65	m ²	4190.00	350.00
2.2	口袋公园	40.78		40.78	m²	1440.00	283.19
2.2.1	景观廊架	2.50		2.50	项	1.00	25000.00
2.2.2	石条座椅	0.48		0.48	m ²	16.00	300.00
2.2.3	地面铺装	30.63		30.63	m ²	875.00	350.00



序号	工程和费用名称	估 算 价 值（万元）			技术经济指标		
		工程费用	其他费用	小 计	单位	数量	单位价值(元)
2.2.4	绿化	7.18		7.18	m²	205.00	350.00
2.3	人行步道	348.72		348.72	m²	5527.00	630.93
2.3.1	地面铺装	248.72		248.72	m²	5527.00	450.00
2.3.2	局部补充绿化	100.00		100.00	项	1.00	1000000.00
2.4	形象指示系统及城市家具	300.00		300.00	项	1.00	3000000.00
3	夜景灯光部分	853.63		853.63	项	1.00	8600000.00
3.1	建筑立面夜景灯光	636.74		636.74	m²	31837.00	200.00
3.2	景观部分夜景灯光	216.89		216.89	m²	15717.00	138.00
(二)	汕头站夜景照明部分	273.24		273.24	m²	36100.00	75.69
1	建筑立面夜景灯光	210.74		210.74	m²	11100.00	189.85
2	绿化部分夜景照明	62.50		62.50	m²	25000.00	25.00



表 12-2 建设投资估算表

序号	工程和费用名称	估 算 价 值（万元）			技术经济指标			占总投资比例（%）
		工程费用	其他费用	小 计	单位	面积	单位价值(元)	
一	工程费用	5240.01		5240.01	m ²	47554.00	1101.91	79.72%
(一)	汕头·精品街区改造部分	4966.78		4966.78	m ²	47554.00	1044.45	75.57%
1	建筑改造部分	3062.25		3062.25	m ²	31837.00	961.85	46.59%
1.1	路段 A--泰山南路西侧建筑	1542.72		1542.72	m ²	16466.00	936.91	
1.2	路段 B--泰山南路西侧建筑	614.79		614.79	m ²	6210.00	990.00	
1.3	路段 C--珠池路北面建筑	499.06		499.06	m ²	5041.00	990.00	
1.4	路段 D--珠池路南面建筑	405.68		405.68	m ²	4120.00	984.66	
2	景观改造部分	1050.90		1050.90	m ²	15717.00	668.64	15.99%
2.1	漫步树廊	361.40		361.40	m ²	8750.00	413.03	
2.2	口袋公园	40.78		40.78	m ²	1440.00	283.19	



序号	工程和费用名称	估 算 价 值（万元）			技术经济指标			占总投资比例（%）
		工程费用	其他费用	小 计	单位	面积	单位价值(元)	
2.3	人行步道	348.72		348.72	m ²	5527.00	630.93	
2.4	形象指示系统及城市家具	300.00		300.00	项	1.00	3000000.00	
3	夜景灯光部分	853.63		853.63	m ²	1.00	8600000.00	12.99%
(二)	汕头站夜景照明部分	273.24		273.24	m ²	36100.00	75.69	4.16%
1	建筑立面夜景灯光	210.74		210.74	m ²	11100.00	189.85	
2	绿化部分夜景照明	62.50		62.50	m ²	25000.00	25.00	
二	工程建设其他费用		845.87	845.87				12.87%
1	项目建设管理费		97.70	97.70	财建[2016]504号文 1000万元以下：2% 1001-5000万元：1.5% 5001-10000万元：1.2%			
2	城市基础设施配套费		209.60	209.60	粤价[2003]160号文 汕规[2005]70号文 按工程费用×4%计算			



序号	工程和费用名称	估 算 价 值（万元）			技术经济指标			占总投资比例（%）
		工程费用	其他费用	小 计	单位	面积	单位价值(元)	
3	项目建议书编制费		10.08	10.08	参照计价格[1999]1283号文计算 3000-10000万元：6-14万元			
4	可行性研究报告编制费		20.17	20.17	参照计价格[1999]1283号文计算 3000-10000万元：12-28万元			
5	工程测量费		41.92	41.92	计价格[2002]10号文 建标[2011]1号文 测量费按工程费用的0.8%计算			
6	工程设计费		213.45	213.45	参照计价格[2002]10号文 5000-8000万元：163.9-249.6万元 附加调整系数1.25计算			
6.1	方案设计费		32.02	32.02	按设计费的15%计			
6.2	初步设计费		64.03	64.03	按设计费的30%计			
6.3	施工图设计费		117.40	117.40	按设计费的55%计			
7	施工图审查费		13.87	13.87	发改价格[2011]534号文 按工程设计费×6.5%计算			



序号	工程和费用名称	估 算 价 值（万元）			技术经济指标			占总投资比例（%）
		工程费用	其他费用	小 计	单位	面积	单位价值(元)	
8	建设工程监理费		125.62	125.62	参照发改价格[2007]670 号文计算 5000-8000 万元：120.8-181.0 万元			
9	施工图预算编制费		22.18	22.18	参照粤价函[2011]742 号文计算 100 万元以内：4.8‰ 101-500 万元：4.1‰ 501-1000 万元：3.8‰ 1001-5000 万元：3.4‰ 5001-10000 万元：2.9‰			
10	设计施工总承包招标代理费		21.46	21.46	参照计价格[2002]1980 号文、发改价格[2011]534 号计算 100 万元以下：1.0% 100-500 万元：0.7% 500-1000 万元：0.55% 1000-5000 万元：0.35% 5000-10000 万元：0.2%			
11	监理招标代理费		1.70	1.70	参照计价格[2002]1981 号文、发改价格[2011]534 号文计算 100 万元以下：1.5% 100-500 万元：0.8%			
12	场地准备及临时设施费		26.20	26.20	参照建标[2011]1 号文 按工程费用×0.5%计算			



序号	工程和费用名称	估 算 价 值（万元）			技术经济指标			占总投资比例（%）
		工程费用	其他费用	小 计	单位	面积	单位价值(元)	
13	工程保险费		15.72	15.72	参照建标[2011]1号文 按工程费用×0.3%计算			
14	检验监测费及其他费		26.20	26.20	参照广东省建设工程检测收费标准 按工程费用×0.5%计算			
三	预备费		486.87	486.87				7.41%
1	基本预备费		486.87	486.87	取工程费用和其他费用之和的 8%			
2	价差预备费		0.00	0.00				
四	投资估算合计 (一+二+三)			6572.75				100.00%



12.5 资金筹措

本项目总投资额为 6572.75 万元，其中工程费用为 5240.01 万元，工程建设其他费用为 845.87 万元，预备费为 486.87 万元。资金来源为市、区两级财政统筹解决。

第十三章 国民经济评价

13.1 国民经济评价

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），从国民经济的角度看，产出物为不具备但又明显涉及公众利益的无形产品，具有明显外部性。该产品的国民经济效益主要体现在为社会提供一个更好的城市环境，提升城市形象，难以进行量化分析，故在此只进行定性分析描述。

1. 提高当地居民生活质量

本项目对区域范围内现状建筑进行美化工程，这意味着区域范围内居民的生活环境将得到显著提升，为当地居民创造一个美好舒适的居住环境。

2. 外部经济性

本项目具有明显的外部经济性：带动周边地区建设发展，美化周边环境，带动相关产业发展，促进周边区域商业形成，促进高水平城市景观的形成及区域经济的发展，使周边区域受益。

13.2 行业影响分析

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），项目的主要功能是为人们提供一个更美好、更整洁、更舒适的城市街区环境，项目建成后能够提升区域的综合影响力和吸引力。

由于项目的规模和功能定位，项目的建设对整个行业的影响非常

小，但它能够更好的促进当地旅游业的发展，带动区域经济发展。

13.3 区域经济影响分析

13.3.1 从区域经济发展角度分析

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），项目的建设对区域经济的影响非常小，主要表现在：本项目建设期间和建成后，能有效带动区域旅游产业发展。

项目建设能带动区域旅游等相关产业的发展。

13.3.2 从市场竞争结构角度分析

从汕头市的总体发展规划来看，本项目对整个区域是有一定的积极影响的。

13.4 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。

第十四章 社会效益评价

14.1 社会影响分析

本项目作为一项公益性事业，可极大改善区域内的环境，有效提升当地经济的发展，同时满足“社会可持续发展”、“绿色生态环保”的相关要求。项目选址位于汕头市龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）、珠池路（黄山路至泰山南路段）以及汕头站，对社会环境的影响是积极的，项目的建设将得到全社会的普遍支持。

项目的社会影响分析旨在分析预测项目可能产生的正面影响（通常称为社会效益）和负面影响。

1、正面影响

①对当地居民收入的影响。

本项目的实施过程，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。

本项目的建设在不破坏现有建筑本身功能的前提下提高建筑的实用性和舒适性，同时有利于美化当地的环境，优美的环境对提高地区居民的生活水平和生活质量有很大的促进作用。

③对当地居民就业的影响。

本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。

本项目正常运作后，提升龙湖区作为城市中心城区的影响力和吸引力，带动当地相关产业的发展，一定程度为当地居民提供了更多更好的就业机会。

④对不同利益群体的影响。

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

⑤对当地的文化、卫生的影响。

本项目本身属于美化建设项目，该项目建设对当地的文化、卫生发展的促进作用是显而易见的。

本项目并无污染源，卫生方面无负面影响。

⑥对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响。

本项目的建设，对于基础设施的需求不大，就总体规划发展来看，不会产生较大影响。该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。

2、负面影响

项目在施工期间，由于工程的建设施工，将可能会对施工周围的环境造成一定的负面影响。例如施工造成的噪音扰民问题、破损墙面饰面拆除造成的空气污染及建筑垃圾问题，这些问题均能采取相关措施将其带来的负面影响达到最低，并随着本项目建设的完工而解决。

总体来看，本项目对当地经济、居民就业、生活质量等方面都有

一定的促进作用。

城市建筑是城市不可或缺的重要组成部分，它作为构成城市空间的重要元素，在体现城市特色和打造城市形象的方面发挥着举足轻重的作用。随着社会经济的不断发展，美化工程已成为城市建设的重要内容，优化城市风貌的同时也促进着城市社会经济的发展。

本项目的建设正是落实社会经济发展的要求，充分发挥场地的区位优势，对项目范围内环境进行整体美化，主动地促进环境更好地为城市建设服务，推动区域经济发展与社会进步的紧密结合。项目的建成必将对汕头市加快经济增长方式的转变，推进经济社会全面协调可持续发展起到积极作用。

综上所述，项目社会影响分析见表 14-1。

表 14-1 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环境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、大气等污染	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该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入	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
		建成后可使全社会在科普教育、文化素养和环境建设等方面得到提高	提高全民的教育水平，促进经济社会的可持续发展	有关部门加大宣传力度，合理引导
5	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
6	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

14.2 互适性分析

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。

本项目建设将为龙湖区的城市管理建设提供良好的基础设施，进行环境美化建设，充分发挥城市中心城区的区位优势，为区域的进一步建设发展打下物质基础。

本项目的建设符合汕头市城市建设发展的需要，有利于改善中心城区的环境，不仅能为当地居民创造良好舒适的生活环境，更有助于



进一步增强龙湖区甚至整个汕头市的影响力和吸引力，从而更好地为建设和谐汕头提供支持。项目建成后，将使场地得到更加充分的利用，更好的发挥场地的价值，带动片区经济发展。

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 14-2。

表 14-2 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 社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
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。

14.3 社会风险分析

项目的建设过程可能对周边环境造成一定的破坏和影响，带来一

定程度的环境污染，如施工扬尘、噪声等。因此，建议严格执行本报告环保措施，加强施工控制和管理，尽量降低对环境的破坏和污染，特别要注意对本项目附近政府机关、学校、居民住宅区和医院等环境敏感点的保护。

14.4 社会评价结论

本项目的建设是有利于当地居民的建筑改造工程，城市环境的改善会带动相关产业的快速发展，有利于繁荣龙湖区经济，促进社会综合事业的发展，并有利于提高区域环境的舒适性，改善当地居民的生活环境和生活质量。

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，本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。

第十五章 风险分析

15.1 项目主要风险因素

为了降低项目的建设风险，有必要对项目实施过程中可能存在的风险因素进行科学的分析，使投资决策者能更好地把握项目风险的本质和变化规律，从而采取相应的措施或对策来减少风险损失。本次汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明）主要的风险有：

1. 政策风险。主要指与项目相关的规划政策文件的调整变动，增加项目立项等前期工作开展的难度。
2. 资金风险。主要指项目的资金来源中断或供应不足，导致成本提高，给建设和生产运营造成的损失。
3. 工程风险。主要指项目的工程设计方案、施工方法等发生重大变化，导致项目工程量增加、投资增加、工期延长、工程质量降低等所造成的损失。
4. 技术风险。主要指项目采取的建筑技术不先进、不合理引起的各种工程问题，给项目造成质量、工期以及资金的损失。
5. 外部协作风险。主要指项目建设所需的原料材料供应、重大设备预安排、供水排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作条件发生重大变化，给项目建设开展带来困难。

15.2 风险评估

项目在建设和运营过程中的风险因素和风险程度分析见表 15-1。



表 15-1 项目风险评估分析表

主要风险因素	风险程度					说明
	高	较高	中	较低	低	
1 政策风险					√	
1.1 相关规划调整					√	相关规划政策已获批准实施，短期内不会发生重大调整变动。
1.2 相关政策调整					√	
2 资金风险					√	
2.1 资金来源中断					√	项目建设由市、区两级财政统筹解决，资金来源有保障。
2.2 资金供应不足					√	
3 工程风险					√	
3.1 工程量					√	具有可控性。
3.2 工程组织					√	项目以龙湖住建为主体，工程组织有保障。
4 技术风险					√	
4.1 可得性					√	项目所采用技术都经设计、施工等单位开会确定，先进、成熟、可靠。
4.2 先进性					√	
4.3 适用性					√	
4.4 可靠性					√	
5 外部协作风险					√	
5.1 交通运输					√	项目所在地基础配套设施较完善。
5.2 供水					√	
5.3 供电					√	

15.3 风险防范措施

1. 加强与政府部门的沟通。第一时间获取相关规划政策信息，落实好项目的建设资金，保障项目能顺利开展。
2. 加强与设计单位联系。降低因双方沟通不及时或资料共享不协调造成的设计方案频繁变更；对设计方案组织专家评审，及时发现问题并调整，避免不必要的工程量。
3. 加强技术管理。组织设计、施工等单位对选用技术方案开会讨论，在保证项目能正常开展施工的前提下，尽量选择技术成熟、先进、适用、可靠的施工方案。
4. 加强项目管理。从项目前期工作阶段到项目施工阶段，健全项目招投标管理，优中选优，精心组织承包方施工。
5. 加强与施工方的沟通协调。增进双方对项目建设的共识，协助配合施工方开展各项工作，提高其工作效率。
6. 加强施工监理工作。健全工程监督机制与责任机制，及时发现施工过程中出现的各种技术、质量问题，并在调整达到要求后方可允许继续施工，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的各种施工质量问题。

综上所述，项目实施虽然会存在各种风险，但只要采取适当的风险防范措施，能将风险对项目的影响降到最低。

第十六章 社会稳定风险分析

16.1 社会稳定风险概述

依据风险调查结果，识别可能发生的社会稳定风险事件，判断风险影响的范围，考虑其可能产生的原因及潜在的后果等，依据有关社会稳定风险评估文件要求，社会稳定风险评估主要从项目的合法性、合理性、可行性和可控性四个方面重点进行分析论证。

16.2 项目评价分析依据

- 1、《中华人民共和国突发事件应对法》；
- 2、中华人民共和国《风险管理原则与实施指南》（GBT24353-2009）；
- 3、《中共中央办公厅、国务院办公厅转发〈中央政法委员会、中央维护稳定工作领导小组关于深入推进社会矛盾化解、社会管理创新、公正廉洁执法的意见〉的通知》（中办发[2009]46号）；
- 4、《关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）》（中办发[2012]2号）；
- 5、国家发展和改革委员会《关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资[2012]2492号）；
- 6、《国家发展改革委办公厅关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）的通知》及其附件

（发改投资[2013]428号）；

7、《广东省发展改革委重大项目社会稳定风险评估暂行办法》
（粤发改重点[2012]1095号）；

8、《汕头市人民政府关于印发汕头市人民政府重大行政决策社会稳定风险评估办法的通知》（汕府〔2016〕8号）；

9、项目建设单位提供的其他数据和资料。

16.3 本项目社会稳定风险内容及其评价

16.3.1 本项目风险识别

根据拟建项目的实际，围绕项目建设实施的合法性、合理性、可行性和可控性，结合建设方案，本项目社会稳定风险调查的主要内容

为：

1、拟建项目的合法性：包括与国家和当地国民经济和社会发展规划、产业政策的符合性，与城市总体规划以及控制性详细规划的符合性，相关前置审批文件的取得及其合法合规性等。

2、拟建项目所在地周边的自然环境现状和社会环境状况，以及项目实施可能对当地经济社会的影响。包括可能对行业发展和区域经济的影响，对已建或拟建关联项目的影响，对当地总体发展规划、经济发展、关联行业发展、就业机会的影响等；包括拟建项目占用地方资源（土地、水资源、交通、污染物排放指标、自然和生态环境等）带来的影响，拟建项目的建设和运营活动对项目所在地文化、生活方式、宗教信仰、社会习俗等非物质性因素的影响，能否被当地的社会环境、人文条件所接纳等。

3、群众、利益相关者对拟建项目建设实施的意见和诉求。包括

对项目规划、环境影响评价、公众参与的情况及意见反馈情况等。

4、拟建项目所在地政府及其有关部门、基层政府和基层组织、社会团体的态度。包括项目所在地各级政府在施工影响、污染物排放等方面对拟建项目的支持态度等，项目所在地存在的社会历史矛盾和社会背景等。

5、媒体对拟建项目建设实施的态度，调查大众媒体以及网络论坛等对拟建项目的意见、诉求和舆论导向等。

6、调查同类项目曾经引发的社会稳定风险，风险的原因、后果及处置措施等。



表 16-1 主要风险点列表

序号	风险因素			可能原因	潜在后果
1	合法性	法律风险	决策机关是否享有相应的决策权，并在权限范围内进行决策，决策内容和程序是否符合有关法律法规以及党和国家的相关规定。	1、越权决策 2. 决策程序不合法，决策不科学	1. 决策不合法 2. 项目程序违规
		政策风险	是否符合国家发展政策，是否符合区域国民经济和社会，发展规划、城市总体规划。	1. 不符合区域总体规划 2. 政绩工程 3. 项目建设规模偏大	1. 导致项目失败 2. 项目重新审查，影响项目进度 3. 造成项目资金浪费
2	合理性	噪声风险	施工及运营期噪声是否符合国家标准，是否会产生扰民现象。	噪声防治措施不到位，噪声超标	1. 施工噪声扰民，群众阻碍施工 2. 运营期汽车噪音引发周边群众不满，上访事件
		大气污染风险	施工及运营期大气污染是否符合国家标准，是否会产生扰民现象。	大气防治措施不到位，污染超标	1. 施工期群众阻碍施工 2. 运营期群众不满，上访事件
		生态环境破坏风险	项目是否造成生态环境破坏，引起环境恶化。	1. 施工、运营期对地表水、空气、环境卫生造成影响 2. 生态环境保护措施不到位	1. 施工期群众阻碍施工 2. 群众认为生活品质受到影响，导致集体上访事件



序号	风险因素			可能原因	潜在后果
3	可行性	工程方案风险	技术标准和设计方案是否可行。	1. 技术标准偏高或偏低 2. 设计方案不合理	1. 项目重新审查，影响项目进度 2. 项目实施后引发社会负面舆论
		资金筹措风险	项目筹措方案是否可行，资金是否有保障，是否超越本地区财力。	1. 地方政府财政状况不允许 2. 与相关银行未达成贷款约定	1. 项目开展不顺利或无法开展 2. 引发社会负面舆论
4	可控性	施工风险	施工安全是否有保障。	1. 防护加固方案不合理，防护措施不到位 2. 施工单位安全生产管理不善	1. 引发施工人员安全事故
		社会治安风险	是否会存在社会治安隐患，是否会对当地居民的生产生活带来影响，是否引发施工人员的不满、上访事件。	1. 周边群众借机阻碍施工 2. 施工影响周边居民交通出行和日常生活，居民投诉并可能发生冲突 3. 拖欠务工人员工资	1. 影响项目进展 2. 引发群众投诉并发生冲突事件 3. 施工人员上访、闹事等
		社会舆论	是否会引发社会负面舆论、恶意炒作，宣传解释和舆论引导工作是否充分。	1. 政府部门宣传不到位 2. 缺乏有效的正面舆论引导工作 3. 媒体不负责任，恶意炒作	1. 群众不了解项目情况，盲目反对 2. 引发社会负面舆论，给项目实施造成很大困扰 3. 宣传引导不到位，造成群众对政府工作的不信任

16.3.2 风险程度划分

本次评估参照国家发展和改革委员会《关于重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号），项目风险等级划分如下：

高风险：大部分群众对项目有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件。

中风险：部分群众对项目有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突。

低风险：多数群众理解支持但少部分人对项目有意见，通过有效工作可防范和化解矛盾。

表 16-2 风险程度划分等级

风险等级	高（重大负面影响）	中（较大负面影响）	低（一般负面影响）
总体评判标准	大部分群众对项目建设实施有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件。	部分群众对项目建设实施有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突。	多数群众理解支持，但少部分群众对项目建设实施有意见。
可能引发风险事件评判标准	如冲击、围攻党政机关、要害部门及重点地区、部位、场所，发生打、砸、抢、烧等集体械斗、聚众闹事、人员伤亡事件，非法集会、示威、游行，罢工、罢市、罢课等。	如集体上访、请愿，发生极端个人事件，围堵施工现场，堵塞、阻断交通，媒体（网络）出现负面舆情等。	如个人非正常上访，静坐、拉横幅、喊口号、散发宣传品，散布有害信息等。
风险事件参与人数评判标准	200人以上	20人~200人	20人以下
单因素风险程度评判标准	2个及以上重大或5个及以上较大单因素风险	1个重大或2到4个较大单因素风险	1个较大或1到4个一般单因素风险
综合风险指数评判标准	>0.64	0.36~0.64	<0.36

16.3.3 风险程度判断

1、合法性风险

项目的建设符合区域相关规划，符合科学发展观要求。根据 2018 年 3 月 24 日上午由区委书记林定亮同志主持召开的区委书记专题会议，本项目的建设是积极响应区委工作会议上提出的“确保汕头火车站周边建筑立面美化年底前完工、2018 国际马拉松赛沿线路段建筑立面美化 10 月底前完工”的重要项目，项目符合政策合法性要求。

2、合理性风险

该项目施工期间产生的噪声，需要采取适当的措施（如选用低噪声设备、合理安排施工时间等）来满足相关环保要求。虽然通过采用合理降噪措施后噪声能达到国家相关标准，但是周边群众还是感觉受到影响，容易导致集体上访或者阻扰施工。故项目拟采取的相关降噪措施是否能执行到位，是一个很重要的风险因素。

本项目施工期的大气污染源主要表现在：运送物料的汽车引起扬尘污染；物料堆放期间由于风吹等也引起扬尘污染；沥青的摊铺过程中产生的沥青烟气中含有毒有害物质，有损于操作人员和周围居民的身体健康。本项目运营期间的大气污染则来自汽车排放尾气中的氮氧化物和碳氢化合物。

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），对整个龙湖区域而言，占地相对集中，项目带来的植被损失较少，对区域整体植被影响也较小。项目建成后营运期基本不产生噪音和大气污染。

3、可行性风险

本项目初步设计将组织有关专家进行审查论证，可确保项目技术方案合理，投资概算基本准确，方案技术经济指标符合国家有关规定。

本工程估算总投资 6572.75 万元，由市、区两级财政统筹解决，表明本项目的资金筹措方案是合理可行的，建设资金来源是可靠有保证的。

4、可控性风险

项目无征地拆迁，不存在征地拆迁风险。本项目施工内容简单，施工工艺成熟，施工地段地形相对简单，不存在较复杂的施工风险。

当发生与工程有关的社会治安问题时，当地居民、施工单位或建设单位在人员、经济、社会影响等各方面均受到影响或遭受损失，直接影响工程建设和居民的生产生活。类似项目以前存在着一定的社会治安问题，但该项目建设通过前期选择合适的劳务公司、制定合理施工组织和监管措施等一系列社会治安问题的防范措施，可以起到一定的控制和预防作用。同时，项目建设及施工单位应加强与当地政府的密切沟通合作，全面营造安全、和谐、稳定的社会治安环境。

虽然项目得到居民群众以及周边单位的大力支持，但由于本项目建设工期主要为私人民宅，涉及建筑相对零散，项目建设期必将会对周边环境及居民的正常生活产生一定的影响。因此，在该项目建设过程中，舆论宣传和正面引导的作用显得尤为重要，舆论宣传将是项目建设的重要组成部分，建设单位务必重视并加强当地各大主流媒体和网络的宣传工作，及时通过各种形式公布项目建设进度情况，使周边群众能及时了解项目情况，以争取周边群众对项目理解和支持。

16.4 本项目社会稳定风险的综合评价

根据以上风险分析，对单因素风险进行整理汇总，编制形成本项目主要风险因素及风险程度汇总表如下。

表 16-3 主要风险汇总表

序号	风险因素	风险概率	影响程度	风险程度
1	项目合法性引起的风险	较低	中等	较小
2	生态环境影响风险	中等	中等	一般
3	项目可行性风险	很低	中等	较小
4	施工风险	很低	中等	较小
5	社会治安风险	较低	较大	一般
6	社会舆论风险	较低	中等	较小

综上所述，本项目的社会稳定风险等级应为低风险，即多数群众理解支持但少部分人对项目有意见，通过有效工作可防范和化解矛盾。

16.5 风险防范措施分析

16.5.1 项目合法性风险化解措施

项目建设内容要符合城市总体规划和交通发展规划的相关要求和功能定位。项目整个生命周期内应认真落实项目前期规划、国土、环保等相关部门的批复意见。项目单位严格按照项目申报流程办理相关手续，手续不完备不予开工建设；同时巩固树立合规合法性风险意识，加强合规合法性自查，规避法律法规风险。此外，项目设立相应的监管部门，加强监督检查，增强合规合法性管理；并对项目前期进展情况实行公开透明化，接受公众监督。

下一阶段项目要严格按照法律法规要求进行工程招投标。招投标

过程中，要依据各施工单位的综合实力、技术水准、相关美化工程项目建设经验等方面综合考量，确定合适的施工单位，并督促施工单位在施工过程中尽职尽责履行义务。

16.5.2 噪声风险化解措施

噪声污染产生的环境影响贯穿于建设阶段，应全面落实各项降噪措施，具体防范措施如下：

1、设计阶段

合理设计材料运输路线，尽量远离居民区，避免噪声影响居民。

2、施工阶段

（1）施工噪声是短期行为，主要是夜间干扰施工周边居民的休息。强噪声的施工机械夜间（22:00~7:00）在居民集中的区域应停止施工作业。

（2）尽量采用低噪声施工机械。

（3）考虑施工噪声对周边居民的影响，建议设立一定高度的施工围挡，减缓施工噪声影响。

（4）建议施工过程中将产生高噪声的设备存放点远离学校、医院、公共服务中心等靠近工地的敏感目标，减少对其的噪声污染。

3、运营期

本项目建成后对环境不产生噪声影响，因此运营期无需采用防范措施。

16.5.3 大气污染风险化解措施

1、设计阶段

合理设计材料运输路线，尽量远离居民区，避免扬尘等影响居民。

2、施工阶段

（1）必须配备足够的洒水车，对施工区域周边范围经常洒水、保持路面湿润，抑制扬尘污染。

（2）建筑材料的运输和堆放，必须采取篷布遮盖，表面潮湿处理、定期洒水等措施，抑制物料扬尘污染。

（3）对尾气排放严重超标的施工机械和运输车辆应更新尾气净化装置，提倡使用高清洁度燃油，抑制汽车尾气污染。

（4）拆除墙面外饰面时，施工机械在作业时应当采取洒水、喷雾等措施防止扬尘污染；

（5）对项目施工阶段渣土车运行线路进行严格规范，经常进行洒水等抑尘措施，尽量减小施工期扬尘污染影响。

（6）设置一定高度的施工围挡，减缓施工扬尘对周边的敏感目标环境空气质量的影响。

3、运营阶段

本项目建成后对环境不产生大气污染，因此运营期无需采用防范措施。

16.5.4 生态环境风险化解措施

1、植被保护和恢复

施工结束时，建议结合地方生态规划的要求，对所有具有植被恢

复条件的临时占用造成的裸地及时进行植被恢复，尽量降低环境的人为破坏。

2、固体废弃物

强化施工区域的固体废弃物污染治理的监督工作，除向司乘人员加强宣传教育工作外，工程建设产生的固体废物应分区块承包，每天进行清理。

16.5.5 社会治安风险化解措施

1、当地维稳、信访等政府有关部门要认真做好信访和矛盾纠纷排查工作，密切关注极少数居民可能因对项目不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。同时定期召开工程项目治安环境分析会议，分析总结项目建设过程中的治安问题，进一步强化措施、落实责任，为该项目建设营造良好的治安环境。此外，项目制定合理的施工方案，确保项目对周边居民的生活和工作的不利影响降到最低程度，从而争取周边居民对项目支持和理解。

2、施工单位应紧密联系和依靠区政府有关职能部门及相关居民组织，采取以预防为主的治安防范措施，加强对施工人员法制教育和管理工作的，充分尊重当地群众的生活习惯、宗教信仰和风俗特点，避免产生冲突事件。

3、施工单位及时兑现员工工资，若出现拖欠问题，项目建设单位在劳动部门的配合下，有权代扣施工单位的工程结算款用于发放施工人员尤其是民工的工资。

4、当地公安部门按照有关规定加强对外来人口的管理和社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好的治安环境。开展形式多样、内容丰富的“地企共建”活动，增进了解与友谊，共同构建和谐社会。

16.5.6 社会舆论风险化解措施

该项目建设、运营过程中舆论宣传和正面引导的作用非常重要，将是该项目社会稳定风险的重要组成部分。

1、宣传部门加强媒体正面宣传，加大舆论正面引导。建立健全与媒体的联系机制，充分利用网络、报刊、广播、影视等多种传播媒体，积极拓展宣传渠道，协调调动新闻媒体力量。全面正面的宣传项目建设的背景及意义，合理引导群众对项目的心理态度，同时加强信息的公开化，透明化，营造健康发展的舆论环境；

2、维稳部门和项目单位要定期开展舆论风险评估，通过网络、报纸、电视等多方渠道关注舆情走向，定期进行民意调查。做到早发现、早报告、早应对、早处置，防止矛盾激化，引导社会心态平稳健康发展；

3、建立舆情预警、监测、社会舆论研判机制。对于项目建设应事先认真研究可能引发的炒作影响，预先进行风险评估分析。制定应对媒体炒作的宣传预案和对外宣传口径，增强舆论引导工作的预见性。项目信息员要加强网上巡查，及时、全面地收集媒体信息，围绕各种倾向性、苗头性、聚集性的舆情信息，跟踪发展变化，预测走向趋势，及时提出应对措施。同时完善突发事件预警机制，主动引导舆



论；对突发事件需要媒体注重拓展舆情搜集渠道，全面把控舆情信息，完善舆情研判机制。

第十七章 结论与建议

17.1 结论

本项目为汕头·精品街区改造项目（含汕头站夜景照明），项目内容包括龙湖区泰山南路西侧（珠江路至金砂东路段）和珠池路（黄山路至泰山南路段）的建筑立面改造、景观改造、夜景照明，以及汕头站的夜景照明改造，其中：建筑立面改造包括整理清洁、修补加固以及补种绿化和城市家具，统计改造立面面积约 31837 平方米；景观改造包括口袋公园改造（总面积约 1440 平方米）、漫步树廊改造（面积约 8750 平方米）、珠江路与泰山路交界拐角处人行步道改造及珠池路与泰山路交界拐角处人行步道改造（人行步道改造面积约 5527 平方米）；汕头站夜景照明包括 11100 平方米的建筑立面灯光及 25000 平方米的前广场夜景照明，其中，建筑立面灯光只涉及汕头站建筑的西侧、南侧及北侧的立面灯光改造。

本项目的建设是贯彻落实中共汕头市委关于龙湖区建设的决策需要，是社会发展的必然要求，是区域经济发展的需要，有利于为龙湖区的基础设施发展奠定基础，有利于提升区域内居民的生活环境，有效提升汕头市龙湖区城市景观，更好的发展区域基础设施。因此，本项目的建设是十分必要的。

本项目总投资额为 6572.75 万元，其中工程费用为 5240.01 万元，工程建设其他费用为 845.87 万元，预备费为 486.87 万元。资金来源

为市、区两级财政统筹解决。

本项目工期为 10 个月，由 2018 年 9 月开展前期工作，2019 年 1 月开始施工，至 2019 年 6 月竣工。

现建筑的水源、电源等均源于市政管网，各公用条件供应能力充足，可以满足项目建设需要。项目供水、供电由场区内原有接入口接入即可，供电可由原有配电室接入，工程技术可行，社会效益较好，各项外部条件已经具备，综合研究认为项目具有可行性和可操作性。

17.2 建议

为了推进项目的顺利开展，保证项目总体进度计划要求，相关建议如下：

1. 应组建一支精干、高效、专业配套齐全的管理队伍，做好前期准备工作，加强工程管理，统一指挥。
2. 建议有关部门大力支持该项目的建设，尽快办理相关报建手续，以便项目尽快实施，发挥其效益。
3. 严格按照国家基本建设程序和国有资金专款专用投资管理程序，对每一道管理环节，实施严格的管理，主动、自觉地接受财政、国资、审计等部门的监督管理。
4. 建议合理安排施工时间，保证附近居民的正常生活与工作，将施工影响降到最低。
5. 环境保护是我国的一项基本国策。在施工过程中，施工单位应采取措施，按照国家、地方法规和行业、企业要求，采取措施控制



施工现场噪声等对环境的污染和危害，保护和改善施工环境，保证项目建设人员身体健康。

6. 采取各项有效措施，加强工程管理，确保工程质量。在施工过程中注意文明施工，切实加强施工管理，确保施工人员的安全，同时做好防护工作，确保人身安全，使施工对周围环境的影响降到最低。



附图附件

附图一：汕头·精品街区改造鸟瞰图；

附图二：汕头站夜景照明鸟瞰图；

附件一：市政府工作会议纪要〔2017〕103号 关于研究对标厦门提升汕头城市景观照明绿化有关工作的会议纪要；

附件二：区委书记专题会议纪要（中共汕头市龙湖区委办公室，二〇一八年三月二十七日）；

附件三：汕城综管函〔2018〕754号 关于汕头火车站站前广场及站房外观亮化工程有关事项的征求意见函。

附图一：汕头·精品街区改造鸟瞰图



附图二：汕头站夜景照明鸟瞰图





附件一：市政府工作会议纪要〔2017〕103号 关于研究对标厦门提升汕头城市景观照明绿化有关工作的会议纪要



市政府工作会议纪要

〔2017〕103号

汕头市人民政府办公室

2017年9月18日

关于研究对标厦门提升汕头城市景观照明绿化 有关工作的会议纪要

2017年9月8日下午，市长郑剑戈同志在市政府21楼会议厅主持召开会议，交流总结9月7日至8日赴厦门市考察学习城市景观照明绿化的体会心得，就如何学习对标厦门，全面提升汕头绿化亮化美化水平，提高城市品位有关工作进行布置，研究协调推进城市景观照明、城市出入口绿化景观改造提升及穿越城区高速公路照明、城市更新（穿衣戴帽）等有关工作。纪要如下：

会议首先分别听取了市城管局关于“一湾两岸”（北岸）及

— 1 —

城区景观照明改造提升项目概念设计和推进情况、濠江区关于“一湾两岸”（南岸）景观照明项目推进情况、市交通局关于穿越城区高速公路路灯项目设计及推进等有关情况的汇报。

随后郑剑戈同志结合此次带队赴厦门市考察学习城市景观照明和绿化管养工作提出了几点感受和意见，认为：厦门的城市照明和绿化建设让人大开眼界：一个字“服”，让人赞叹，心服口服；两个字“震撼”，建设时间短、规模大、效果好；三个字“等不及”，一个城市的建设发展水平是城市的竞争力，汕头要以时不我待的态度，对照厦门的标准加快推进，当务之急是尽快对城市景观照明、穿越中心城区高速的出入口和立交互通周边绿化及照明景观、城市更新（穿衣戴帽）等进行提升，强化城市环境提升的建设和管理，各相关项目责任单位要按照市委、市政府有关工作部署，确保在“12·28”重点项目庆典活动前完成。

郑剑戈同志在总结厦门城市建设管理先进经验时指出，厦门的城市建设管理主要有几方面的特点：一是城市设计理念非常先进；二是城市建设水平非常高；三是城市品位和“颜值”超高；四是城市管理精细化程度高；五是城市建设成本较低。郑剑戈同志强调，要按照市委、市政府的部署，以厦门为标杆，全面学习厦门、对标厦门，奋起直追，大力弘扬“爱拼才会赢”的锐意进取精神和“敢闯敢试、敢为天下先”的特区精神，加

快环境优化、优势再造、动能转换、功能提升，推动汕头全面振兴、协调发展。

经研究，会议提出如下工作意见：

一、明确相关工作职责

（一）城市总体设计由市城规局牵头负责；

（二）城市景观照明工作由市城管局牵头负责；

（三）户外广告设施问题，市城管局要结合景观照明工作牵头进行清理；

（四）旧城改造和关键点、线的穿衣戴帽问题，原则按属地管理由金平、龙湖区政府负责，市住建局作为此项工作的主管部门，要做好相应的把关、监督和协调工作；

（五）穿越中心城区高速公路的出入口和立交互通周边的绿化和照明工程由市城管局、交通局负责。其中，高速公路各出入口及立交互通周边的土地收储工作由市交通局负责牵头协调；其上的绿化、景观照明工程建设以及今后的管养由市城管局负责；高速公路上的路灯照明工程建设及今后的管养由市交通局负责牵头协调高速公路公司落实。

二、关于汕头城区景观照明改造提升项目有关问题

为确保在“12·28”庆典活动前全面提升汕头城区景观照明，会议就市城管局上报的《关于汕头市城区景观照明改造提升项目的请示》（汕城综管〔2017〕304号）有关问题明确如下：

（一）会议同意尽快启动来文提出的相关提升项目，由市城管局作为实施主体组织实施，实施方案按市委、市政府有关会议精神予以优化完善；

（二）项目涉及的建设审批程序问题，由市发改局牵头研究协调；

（三）项目资金问题，由市财政局牵头沟通协调，尽快统筹制订方案。

三、其他工作

（一）“一湾两岸”南岸灯光亮化工程，由濠江区政府牵头协调，对相关方案进行优化完善提升，确保“12·28”庆典活动前全面完工。

（二）关于火车站综合枢纽前泰山路及周边“穿衣戴帽”工作，由龙湖区组织实施，配合明年上半年厦深铁路联络线开通。

参加会议人员：市政府郑剑戈、陈武南，陈烈丰、饶冬晓、李伟红，华侨试验区吴先宏，市发改局黄衡，市财政局林毅荣，市住建局柯延鹏，市交通局黄晓欢，市法制局孙良胜，市城规局魏森新，市城管局许创生，市公路局许锋，金平区政府钟泽锋，龙湖区王小平，濠江区政府秦波。



分送：市委书记、副书记、秘书长，市政府副市长、秘书长、副秘书长，市府办副主任、纪检组长。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，华侨试验区，市发改局、财政局、住建局、交通局、法制局、城规局、城管局、公路局，金平区、龙湖区、濠江区政府。

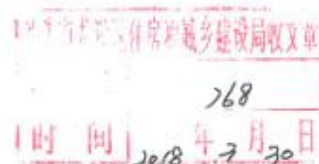
汕头市人民政府办公室

2017年9月19日印发

— 5 —



附件二：区委书记专题会议纪要（中共汕头市龙湖区委办公室，二〇一八年三月二十七日）



区委书记专题会议纪要

第二次

中共汕头市龙湖区委办公室

二〇一八年三月二十七日

3月24日上午，区委书记林定亮同志主持召开区委书记专题会议，研究推进全区扫黑除恶专项斗争、全区68个涉农村（社区）人居环境整治工作、新津河一级水源保护区18条输砂带清拆工作和汕头火车站周边及2018国际马拉松赛沿线路段建筑立面美化工作，并做出相应决定。会议纪要如下：

（一）

会议专题研究推进全区扫黑除恶专项斗争。今年来区公安机关共摸排涉黑涉恶线索55条，立涉黑恶刑事案件38宗，涉黑恶案件破案28宗，打掉涉恶团伙9个57名，刑拘95名，逮捕57名，取得较好阶段性战果。会议要求，全区上下要再动员再部署，形成全区扫黑除恶专项斗争的强大震慑力。一是提高政治站位。全区各级

— 1 —

各部门要高度重视，区扫黑除恶专项斗争领导小组成员单位“一把手”要亲抓此项工作，抽调专门力量负责具体工作。各街道（镇）要分别成立领导机构，由分管政法工作的副书记抓具体工作，并抽调专人负责。二是加大打击力度。公安机关作为扫黑除恶专项斗争主力军，要进一步加大打击力度，形成重拳高压态势。区法院、检察院要进一步加大对历史案件的梳理排查力度，深挖背后线索和保护伞。各街道（镇）要主动提供线索，全力支持打击工作。三是提升宣传氛围。要加大宣传发动力度，及时宣扬报道成果，广泛发动辖区群众参与到扫黑除恶专项斗争中来，形成浓烈的工作氛围。四是加强领导联动。区委政法委、公检法部门要联动配合，重点深挖举报线索背后的保护伞，特别是基层村居一级的保护伞。对于在农村自建房违建整治、重点项目推动和农村市场承包经营等工作中发现的涉黑涉恶问题，要坚决打击，决不手软。五是推动项目建设。要充分利用扫黑除恶专项斗争，加快推动凤东路征地拆迁工作，坚决遏制基层抢搭乱建势头；要加大农村自建房违建整治力度，坚决刹住基层违法抢建风潮。要加大突击检查力度，一旦发现问题严肃追究街道、村居责任，坚决处理涉嫌参与其中的村居干部。

（二）

会议专题研究推进全区 68 个涉农村（社区）人居环境整治工作。为加快推进农村人居环境整治、建设美丽宜居乡村，区委区政府决定从 2018 年起至 2022 年，对全区其余 68 个村（涉农

社区）按照“四创一整治”要求分期分批开展整治创建工作，区农业局初步拟定《关于加快推进“百村示范、千村整治”建设美丽宜居乡村实施方案》。会议就做好此项工作提出以下要求：一是抓紧完善方案。要充分发挥街镇一级工作积极性，细化相关条款规定，简化资金拨付程序，完善《实施方案》后按程序报区政府审定。此项工作由陈泳双同志牵头负责。二是明确工作要求。要紧紧围绕乡村振兴战略的“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的20字工作总要求以及市委、市政府工作部署，重点整治突出问题，确保整体工作成效。要严格资金管理和土地管理，财政局要做好资金统筹安排，及时下拨部分启动资金开展前期工作。三是加大宣传发动。要严格落实街镇一级主体责任，由各街道（镇）对此项工作负总责。要及时总结好的经验做法，适时召开全区人居环境整治现场会推进此项工作，形成基层浓厚的整治氛围。近期要全力以赴做好巩固国家卫生城市复审迎检工作，各街道（镇）书记、主任要带头加强巡查监管，确保辖区环境卫生整洁。

（三）

会议专题研究部署新津河一级水源保护区18条输砂带清拆工作。为扎实推进河道管理范围内违法建（构）筑物以及水源保护区违法建筑物专项整治工作，区水务局、外砂镇初步拟定新津河一级水源保护区输砂带清拆专项行动强拆方案。会议就做好此

项工作提出以下要求：一是坚决落实整改。新津河一级水源保护区输砂带问题存在已久，各级各相关部门要高度重视、统一行动，在清明节后组织进行强拆，确保该项问题整改落实到位。二是形成强大声势。要充分利用全区扫黑除恶工作契机，组织对重点输砂带业主进行笔录，固化相关证据。对于涉嫌参与其中、涉嫌存在利益输送的村干部，一旦查实从严从重处理。三是完善强拆方案。要进一步细化完善强拆工作方案，提前物色好拆迁队伍并做好相关器械、物资准备。此项工作由外砂镇具体负责。四是做好处突准备。要做好强拆风险评估，及时预判和稳控好重点人物，制定现场处置工作方案，确保拆迁工作平稳推进。公安部门要抽调干警特警参与统一行动，区环保、水务、消防等职能部门要做好现场执法准备，由外砂镇高谊同志任现场总指挥。

（四）

会议专题研究汕头火车站周边及 2018 国际马拉松赛沿线路段建筑立面美化工作。根据市政府统一部署，区住建局根据前期摸排情况进行规划设计，初步拟定汕头火车站周边及 2018 国际马拉松赛沿线路段建筑立面美化工作方案。会议就做好此项工作提出以下要求：一是加强工作汇报。要及时向市委、市政府和市直相关部门汇报工作进展情况，最大限度争取上级支持。二是优化完善方案。要进一步优化设计、深化内涵、讲究质量，完善项目建设方案后按要求上报市政府审批。三是倒排工期推进。要研

究制定项目建设的具体方案和工作日程表，以时间倒逼责任，确保汕头火车站周边建筑立面美化年底前完工、2018 国际马拉松赛沿线路段建筑立面美化 10 月底前完工。此项工作由区住建局负责。四是落实工作责任。区住建局要牵头加快推进项目建设，项目涉及新津街道、珠池街道、金霞街道要积极主动配合，全力协助做好相关群众工作，确保工程“无障碍”施工。

出席者：林定亮 王小辉 陈传新 陈益民

列席者：纪植群 翁群 张义良 陈泳双 郭伟 卢文礼
曾涛 洪瑞彬 潘宣丰 林昭扬 许泽凯 杜凯鹏
吴绍佳 陈少安 徐庆伟 黄增标 谢彦如 李俊贤
林量 杨育群 钟子明 刘斯龙 陈盛达 郭豫斌
蔡勤洪 郑镇城 曾少宁 魏岳强 林森民 林焕强
郑诗桂 方文宏 蔡奕程 杨培斌 谢镇杰 蔡冬宏
庄承彬

请假：周映民

发：区委常委、副区长，各街道、镇，区直各有关单位。



附件三：汕城综管函〔2018〕754号 关于汕头火车站站前广场及站房外观亮化工程有关事项的征求意见函

汕头市城市综合管理局

汕城综管函〔2018〕754号

关于汕头火车站站前广场及站房外观 亮化工程有关事项的征求意见函

龙湖区政府，市财政局、市交通局：

根据市政府工作会议纪要[2018]69号文关于汕头火车站“站前广场及汕头站房外观亮化工程，由市城管局尽快研究提出方案报市政府审定后，纳入相关工程统筹实施”的精神，我局立即委托有关设计单位初步设计了三个方案，三个方案估算金额分别为261.21万元、342.71万元和362.64万元（见附件）。

经我局认真研究，鉴于现有站房预计在若干年后将进行全面改造，因此，为节约资金，避免财政资金的浪费，建议采纳估算金额最少，设计较为简洁大方的第一方案。有关本项目的实施，我局拟按如下建议上报市政府：

一、项目设计拟采用资金最节约的第一方案，项目预算总投资为261.21万元。

二、经我局初步了解并与龙湖区及市交通局进行沟通，鉴于龙湖区近期将在泰山路汕头火车站站前路段实施汕头市精品街区

- 1 -

改造项目，该项目包括对泰山路（汕头火车站周边路段）沿线建（构）筑物景观的修复美化亮化，而火车站站前广场和站房正与该项目相邻，为统一景观效果，提高工作效能，拟将火车站站前广场及站房亮化工程项目纳入汕头市精品街区改造项目，由龙湖区一并统筹组织实施。

三、有关汕头火车站站前广场及站房亮化工程建设资金按项目竣工结算审核结果由市财政局统筹并拨付给龙湖区政府。

以上拟请示事项，请贵单位于7月13日前提出意见并函复我局，以便我局及时汇总上报市政府。

附件：汕头站夜景照明设计及投资估算



汕头市城市综合管理局

2018年7月10日印发

校对：陈春生

- 2 -