



广东建伟工程咨询有限公司

GUANGDONG JIANWEI ENGINEERING CONSULTING CO., LTD.

桃园农民公寓

项目申请报告

委托单位：汕头市潮阳区文光街道桃园经济联合社

编制单位：广东建伟工程咨询有限公司

编制时间：2018 年 8 月



营业执照

(副本) (副本号:4-2)

统一社会信用代码 9144000072922106X6

名称 广东建伟工程咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号10楼
法定代表人 麦小慧
注册资本 人民币陆佰伍拾万元
成立日期 2001年06月11日
营业期限 长期
经营范围 承接建设项目建议书与可行性研究及投资估算的编制、审核及项目经济评价;工程概算、预算、结算、竣工结(决)算、工程招标投标底、投标报价的编制和审核;提供建设项目各阶段工程造价监控及工程索赔业务;提供工程造价信息咨询服务;接受司法机关与仲裁机构委托对工程经济纠纷进行鉴定;与工程造价业务有关的其他业务;工程招标代理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2017年6月28日

14



工程咨询单位资格证书

单位名称: 广东建伟工程咨询有限公司

资格等级: 甲级

专 业

服务范围

建筑

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节能评估文件进行评审的能力。

证书编号: 工咨甲 12320060042

证书有效期: 至 2021 年 08 月 14 日



2016 年 08 月 15 日

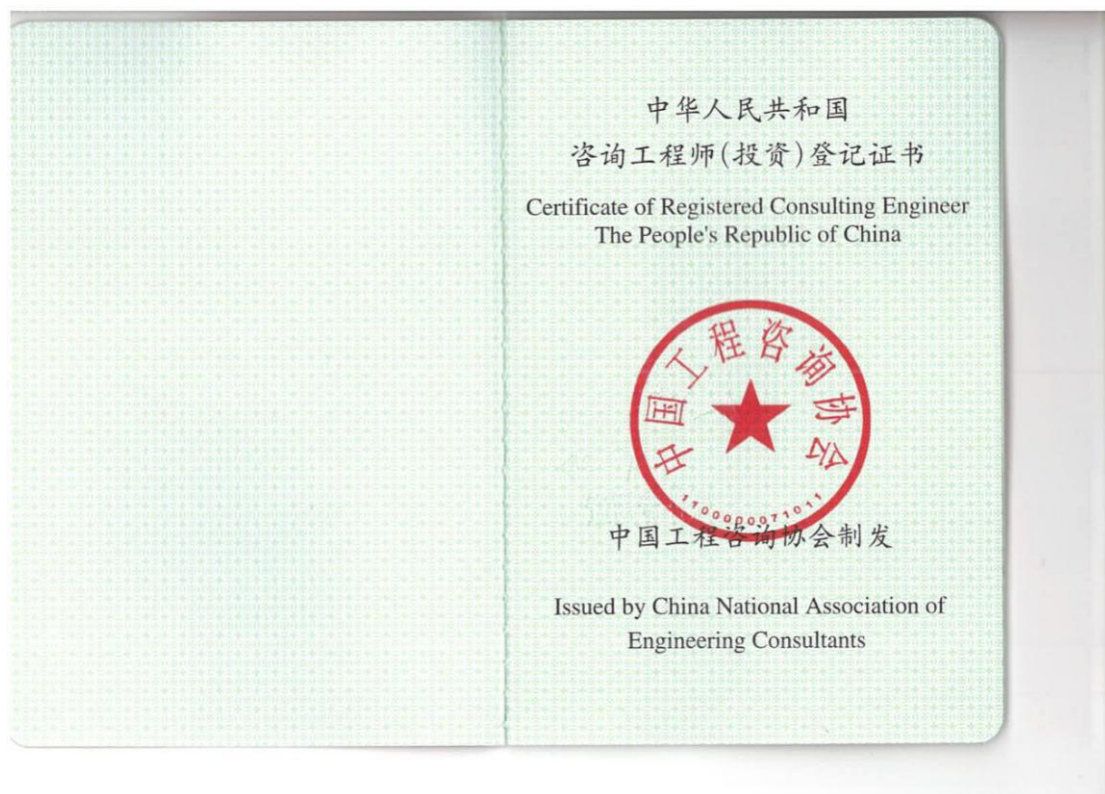
中华人民共和国国家发展和改革委员会制

编 制 单 位 广东建伟工程咨询有限公司

项 目 负 责 人 李 标 注册咨询工程师

主 审 工 程 师 麦小慧 高级工程师、注册咨询工程师

主 要 参 加 人 员	方 才 欢	注册咨询工程师
	高 小 文	注册咨询工程师
	陈 家 诚	注册咨询工程师
	姚 秀 玲	高级工程师



初始登记 Initial Registration		姓名: 李标 Full Name
	性别: 男 Sex	出生年月: 1972年10月23日 Date of Birth
	执业单位: 广东建伟工程造价咨询有限公司 Working Unit	
	主 专 业: 建筑 Main Speciality	辅 专 业: 咨登23201000058 Auxiliary Speciality
	执业专用章号: 咨登23201000058 No. of Special Purpose Seal for Business Practising	
持证人签名: Signature of the Bearer		签发日期: 2010 年 12 月 23 日 Issued on /y /m /d
证书编号: 咨登23201000058 No. of Certificate		初始登记有效期3年 The initial registration is valid for 3 years.

登记类型
Type of Registration

证书编号: 咨登23201000058
登记主专业: 建筑
登记辅专业:
执业单位: 广东建伟工程造价咨询有
限公司

证书有效期至: 2016年12月19日
本次登记事项: 继续登记



登记类型
Type of Registration

登记机构 (章)
Registration Institution (Seal)

年 月 日
/y /m /d

登记类型
Type of Registration

证书编号: 咨登23201000058
登记主专业: 建筑
登记辅专业:
执业单位: 广东建伟工程咨询有限公
司

证书有效期至: 2019年12月19日
本次登记事项: 继续登记



登记类型
Type of Registration

登记机构 (章)
Registration Institution (Seal)

年 月 日
/y /m /d

目 录

第一章、申报单位及项目概况.....	1
一、 项目申请单位概况.....	1
二、 项目概况.....	3
三、 结论与建议.....	6
第二章、建设方案.....	7
一、 建筑设计方案.....	7
二、 结构设计方案.....	13
三、 电气设计方案.....	14
四、 给排水设计方案.....	17
第三章、发展规划、产业政策和行业准入分析.....	19
一、 项目建设所在地区概况及经济发展状况.....	19
二、 发展规划分析.....	23
三、 产业政策分析.....	25
四、 行业准入分析.....	28
第四章、资源利用及能源耗用分析.....	29
一、 资源利用分析.....	29
二、 节能方案.....	29
三、 节水方案.....	34
四、 太阳能利用方案.....	35
第五章、建设用地、征地拆迁及移民安置分析.....	37
一、 项目建设用地区域情况.....	37
二、 土地利用合理性分析.....	40
三、 征地拆迁和移民安置规划方案.....	41
第六章、环境和生态影响分析.....	42
一、 建设项目周围环境现状.....	42

二、项目主要污染源和污染物分析.....	48
三、建设项目的环境影响分析.....	48
四、环保措施的评述及其技术经济论证.....	52
五、环境监测制度及环境管理的建议.....	53
六、环境影响评价结论和建议.....	54
第七章、建设与实施.....	55
一、项目建设实施的安全、消防、卫生等措施.....	55
二、工程质量要求.....	55
三、项目建设实施计划.....	56
四、项目的招标方式和招标组织形式.....	58
第八章、投资估算及资金筹措.....	59
一、投资估算.....	59
二、资金筹措.....	61
第九章、经济和社会效益分析.....	64
一、经济效益分析.....	64
二、社会效益分析.....	66
三、社会风险分析.....	67
四、社会评价结论.....	68
第十章、结论与建议.....	69
一、结论.....	69
二、建议.....	69

第一章、申报单位及项目概况

一、项目申请单位概况

（一）项目介绍

项目名称：桃园农民公寓

建设单位：汕头市潮阳区文光街道桃园经济联合社

单位地址：汕头市潮阳区文光街道桃园居委工业区 B3 幢

单位负责人：李调合

负责人电话：13536929777

联系人：张华东

联系人电话：13415017799

邮编编码：515100

（二）建设单位简介

桃园居委位于文光街道东翼，南与城南街道接壤，北与平东居委相邻，东与汕头市河浦区交界，东山大道与新华路穿境而过，交通便利，地理环境优越。连年来被文光街道评为“先进党支部”、“文明建设先进单位”、被潮阳区评为“基层建设先进单位”，被汕头市评为“固本强基先进基层组织”。2016 年，辖区面积 1.82 平方公里，现有人口 6397 人，1593 户，分三个居民小组，农村居民年人均纯收入 11876 元。

为响应区委区政府的创文强管精神，解决新华中路拓通改造工程的拆迁户腾退房及村民居住困难的问题，桃园居委计划利用原经批准的学校用地剩余部分变更为农民公寓住宅用地，建设农民公寓作为拆

迁户临时腾退及村民居住，已上报上级部门审核并经区人民政府批准。该地块占地面积约 15.261 亩，拟开发建设农民公寓式住宅，总建筑面积约 56126.78 m²，项目暂定名为“桃园农民公寓”。

（三）编制依据

申请报告编制依据是中华人民共和国公布的有关法律、法令、法规和政策。报告的基础资料和数据来自汕头市有关部门及项目建设单位提供或认可的资料、文件、函件及广东建伟工程咨询有限公司调查研究得到的资料和信息。申请报告编制依据主要如下：

1. 《中华人民共和国城市规划法》
2. 《中华人民共和国环境保护法》
3. 《中华人民共和国消防法》
4. 《企业投资项目核准和备案管理条例》
5. 《企业投资项目核准和备案管理办法》（国家发改委令 2017 年第 2 号）
6. 《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）
7. 《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（国家发改委令 2011 年第 9 号）
8. 《国家发展改革委关于修改<产业结构调整指导目录（2011 年本）>有关条款的决定》（国家发改委令 2013 年第 21 号）
9. 《广东省深入推进节约集约用地示范省建设工作方案》
10. 《汕头经济特区城乡规划条例》

11. 《汕头市城市总体规划》（2002-2020）
12. 《汕头市土地利用总体规划（2006—2020 年）》
13. 《汕头市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
14. 《汕头市人民政府关于印发汕头市城乡土地生态利用制度综合改革试点实施方案的通知》（汕府〔2015〕10 号）
15. 《汕头市潮阳区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
16. 《潮阳区文光街道桃园片区控制性详细规划》
17. 项目总体规划设计方案
18. 项目建设单位提供的相关资料
19. 国家及广东省有关项目选址建设的规范及标准

二、项目概况

（一）建设地点

本项目选址处于汕头市潮阳区文光街道，位于潮阳城区中部，是潮阳区党政机关所在地，也是潮阳的政治、经济、教育和文化中心，交通便利，商贸活跃。文光街道地处练江下游北岸，东与濠江区交界，西与金浦街道相接，南与城南街道的新官、新华、口美、后双园居委会接壤，北至城北一路。下辖兴归、文光、平和东、西双、平东、桃园、西门、双望、旷园、古帅 10 个居委会，辖区内有西园、西岩、小北园、东山风景区等名胜古迹和风景点。本项目具体地址位于文光街道桃园居委会楼房新村后面，占地面积约 15.261 亩。该场址交通便利，地势平坦，环境质量较好，建设用地条件良好，适宜作为农民公寓建设用地。

项目位置图



（二）主要建设内容和规模

项目规划总用地面积 10173.7 m²（15.261 亩），计划建设 2 幢农民公寓式住宅，总建筑面积 56126.78 m²。计容建筑面积 46268.67 m²，其中住宅面积 43514.91 m²、商业面积 2753.76 m²；不计容建筑面积 9858.11 m²，其中架空层面积 353.61 m²、地下车库面积 9504.5 m²。项目建筑基底面积 2570.7 m²，建筑密度 25%，容积率 4.5，绿地率 30%，住宅总户数 335 户。

（三）投资规模和资金筹措方案

项目建设总投资约 14031.50 万元；其中建筑安装工程费用为 12263.75 万元，占建设总投资的 87.4%；建设工程其他费用为 1359.07 万元，占建设总投资的 9.69%；不可预见费为 408.68 万元，占建设总投资的 2.91%。

项目建设资金由汕头市潮阳区文光街道桃园经济联合社自筹，根据项目实施进度投入。

（四）主要经济技术指标

项目主要技术经济指标表

序号	项目		单位	数量	备注
一	建设规模指标				
1	总用地面积		m ²	10173.7	15.261 亩
	其中	实用面积	m ²	8018	12.027 亩
		道路面积	m ²	2155.7	3.234 亩
2	总建筑面积		m ²	56126.78	
3	计容建筑面积		m ²	46268.67	
	其中	住宅	m ²	43514.91	335 户
		商业	m ²	2753.76	
4	不计容建筑面积		m ²	9858.11	
	其中	架空层	m ²	353.61	
		地下车库	m ²	9504.5	
5	建筑基底面积		m ²	2570.7	
6	建筑密度		%	25	
7	容积率		-	4.5	
8	绿地率		%	30	
二	投资指标				
1	建设总投资		万元	14031.50	
2	建安工程费用		万元	12263.75	占总投资 87.4%

	其中	建筑工程费用	万元	10016.78	
		安装工程费用	万元	1431.22	
		电梯安装工程费用	万元	420	
		附属工程费用	万元	395.75	
3	建设工程其他费用		万元	1359.07	占总投资 9.69%
4	不可预见费		万元	408.68	占总投资 2.91%

三、结论与建议

本项目用地手续、场地三通一平工作已完成，项目的建设符合潮阳区城市总体规划和土地利用规划，市政给水、排水、用电等基础设施条件具备，具有较好的经济效益和社会效益。综合各方面的分析结果，本项目规模适当、布局合理、符合相关要求。

建议建设单位做好项目的前期准备工作，以保证项目的顺利实施，并达到预期目的。

第二章、建设方案

一、建筑设计方案

（一）建筑设计指导思想

建筑应从环境设计的角度出发，注重与周边总体氛围的协调，共同创造完整的景区环境。注重建筑形态所要表达的意义，对周边环境相吻合和互补，使其成为一员，又具有对周边环境的创造力和推动力。在赋予建筑特定含义的同时，赋予环境的独特性。组织不同人流、车流以及动静交通流线，满足不同使用功能的多角度需求。注重工程设计的经济性、合理性及适用性，并满足有关规范。充分考虑生态、节能等可持续发展问题。

（二）建筑设计主要依据

1. 《住宅设计规范》（GB50096-2011）
2. 《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）
3. 《住宅建筑规范》（GB50368-2005）
4. 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）

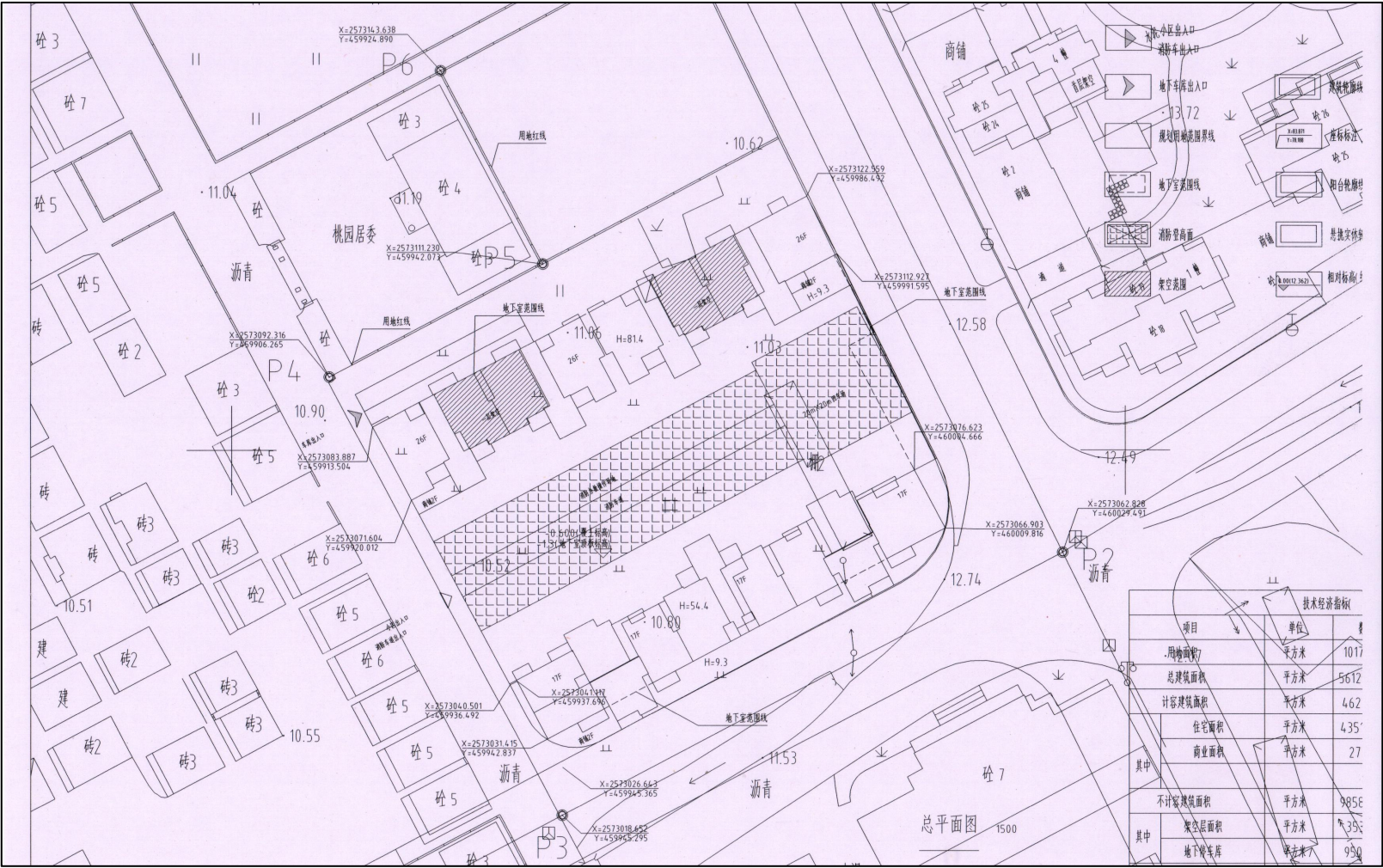
（三）总平面规划布置方案

项目总规划用地面积 10173.7 m²，计划建设 2 幢农民公寓式住宅楼，总建筑面积 56126.78 m²。计容建筑面积 46268.67 m²，其中住宅面积 43514.91 m²、商业面积 2753.76 m²；不计容建筑面积 9858.11 m²，其中架空层面积 353.61 m²、地下车库面积 m²。项目建筑基底面积 2570.7 m²，建筑密度 25%，容积率 4.5，绿地率 30%。

住宅建筑方案力求结合用地特征，形成居住区整体的空间效果。项目将2幢住宅楼分别布置在用地的南侧和北侧，两幢住宅楼保持良好的间距，以满足每一处住宅都能拥有良好的通风日照、环境景观条件。

项目设置1个小区出入口、1个消防车道出入口、1个地下车库出入口。小区出入口与消防车道出入口均布置在西面道路的中央位置，位于两幢住宅楼的之间；地下车库出入口设置在住宅小区西面的桃风路上，位于住宅小区的西北角，方便车辆通行。

总平面规划图



（四）规划布置方案

项目建设 2 幢高层农民公寓式住宅楼；其中①栋 17 层，②栋 26 层。规划总用地面积 10173.7 m²，总建筑面积 56126.78 m²，其中计容建筑面积 46268.67 m²，不计容建筑面积 9858.11 m²。计容建筑面积包括住宅面积 43514.91 m²、商业面积 2753.76 m²。不计容建筑面积包括架空层面积 353.61 m²、地下车库面积 9504.5 m²。

项目规划技术指标

序号	项目		单位	数量	备注
1	总用地面积		m ²	10173.7	15.261 亩
	其中	实用面积	m ²	8018	12.027 亩
		道路面积	m ²	2155.7	3.234 亩
2	总建筑面积		m ²	56126.78	
3	计容建筑面积		m ²	46268.67	
	其中	住宅面积	m ²	43514.91	
		商业面积	m ²	2753.76	
4	不计容建筑面积		m ²	9858.11	
	其中	架空层面积	m ²	353.61	
		地下车库面积	m ²	9504.5	
5	建筑基底面积		m ²	2570.7	
6	建筑密度		%	25	
7	容积率		-	4.5	
8	绿地率		%	30	

（五）建筑平面设计

建筑物朝向均接近南北朝向，户型设计简洁明快，结构规整，以平层住宅为主。高层住宅采用二梯二户单元、二梯三户单元平面单元设计。户内采用两房两厅带卫生间、三房两厅带卫生间的户型平面形式。

住宅小区东面、西面和南面沿规划路临街布置商业铺间，商业铺面采用标准开间设计，每间设计卫生间，进深按二跨框架柱设计，有利于多间合用，以适应不同商业规模经营方式。

地下车库进行防火分区，并形成车流的循环出入。地下室通风井的位置有隐蔽性，并在室外环境景观设计时，综合考虑装饰性。柱网布置采用大开间大柱网，以利进出停车。配套设施用房布置位置要考虑管线线路最短的要求。

（六）建筑立面设计

建筑体型规整，布局精巧。高层住宅屋顶采用现代构架装饰，根据平面形状设计悬挑或缩进，形成凹凸变化，丰富建筑的天际轮廓线；各层可结合平面考虑空调机的室外机位，空调室外机位用外饰栏杆或百页半封闭，对建筑物要具有和谐的环境装饰效果。立面分段设置装饰腰线，形成竖向韵律，增加立面美观。

住宅大部分用铝合金窗，大堂适当采用一部分玻璃幕墙，总的来说应使室内有良好的光环境，加强室外环境的通透性和景观绿化的借景，创造出环境优美的休闲居住环境。整体建筑造型体现个性，以现代建筑为特征。

（七）装饰设计

楼面构造：住宅、商铺为毛胚房，楼面批 1:2 水泥砂浆 20 厚抹面楞粗。公共卫生间采用 1:2.5 水泥砂浆 20 厚找平，铺米色无釉面防滑地砖，白水泥浆扫缝。住宅门厅、电梯间用 1:2.5 水泥砂浆 20 厚找平，铺花岗岩石板，白水泥浆扫缝。

地面构造：由实土层起，回填土分层淋水夯实，每层松土厚度不大于 150mm，上夯 1:3 贝灰砂土 80 厚。室内地面捣 C15 素混凝土 100 厚；室外地面捣 C15 素混凝土 120 厚，纵横每约 4000 各留伸缩缝一道，缝宽不少于 6mm，批面后在伸缩缝处加压一条绳痕。

墙体构造：外墙采用 M7.5 水泥石灰砂浆砌 A5.0 加气混凝土砌块；内墙采用 M5 水泥石灰砂浆砌 A3.5 加气混凝土砌块；女儿墙采用 M10 水泥石灰砂浆砌 MU10 蒸压灰砂砖墙。

墙裙构造：住宅门厅、电梯厅用 1:2.5 水泥砂浆 30 厚分层灌注，贴 20 厚磨光大理石石板（背面用双股 16 号漆包铜线绑扎墙体固定）；公共卫浴间、水池用 1:3 水泥砂浆打底 15 厚，批水泥胶结合层 3 厚，贴瓷面砖。

（八）无障碍设计

本项目采用无障碍设计：于住宅小区主入口、建筑物首层门厅等处设置坡道、扶手。住宅、公寓其公共入口大门门扇下方应安装高 0.35m 的护门板及安装横执把手和关门拉手。电梯候梯厅、电梯轿厢均采用无障碍设施：电梯口应设提示盲道，每层电梯口应安装楼层标志，候梯厅电梯按钮高度为 0.9~1.1m；轿厢正面和侧面设高 0.8~0.85m 的护

手，轿厢侧面设高 0.9~1.1m 带盲文的选层按钮，轿厢上下运行及到达应有清晰显示和报层音响。

二、结构设计方案

（一）结构设计主要依据

1. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）
2. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）
3. 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015 年版）
4. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）
5. 《工程结构可靠性设计统一标准》（GB50153-2008）
6. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）

（二）抗震设计方案

根据《中国地震参数区划图》的规定，潮阳区文光街道处于 8 度抗震设防区，地震加速度为 0.20g，应按要求采用抗震设防。

（三）基础设计方案

参考已建建筑物的地质勘察报告，结合项目具体建筑物的结构类型，考虑采用预应力钢筋混凝土管桩基础或钢筋混凝土灌注桩基础。场地类别为 II 类。

（四）结构体系方案

建筑物单体为高层建筑，主体采用现浇钢筋混凝土框架剪力墙结构，满足建筑使用及结构安全、经济的要求，结构设计基准期为 50 年，建筑物的结构安全等级为二级。砼结构的耐久性：基础、顶层（露台、

天面)按Ⅱa类环境类别,其余结构按环境一类室正常环境设计。根据《建筑结构荷载规范》,本项目基本风压值取 0.8KN/m^2 ,地面粗糙度为B类。

三、电气设计方案

(一) 电气设计主要依据

1. 《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)
2. 《供配电系统设计规范》(GB50052-2009)
3. 《低压配电设计规范》(GB50054-2011)
4. 《有线电视系统工程技术规范》(GB50200-94)
5. 《民用建筑电气设计规范》(JGJ16-2008)
6. 《住宅建筑电气设计规范》(JGJ242-2011)

(二) 供电系统方案

住宅小区用电采用高压供电,由汕头潮阳供电局文光供电所电网直接供给。根据潮阳的电力线路情况,采用单回路配备用发电机供电。

(三) 电气设计方案

本项目属公共建筑项目,根据其电负荷运行特点和电路品质的要求,遵循安全性、可靠性、经济性和灵活性的四个原则,设计供配电方案。10KV电缆线路经电缆沟引入项目高压室,项目于地下层设置一个公共配电房;项目配置2台315kVA干式变压器,1台116kW备用柴油发电机组。低压配电电压为380/220V,采用单母线分段系统。普通配电室一律采用桥架敷设电缆,低压配电柜一律由柜顶进出线。

消防用电负荷、应急照明、电梯、生活水泵、排水泵、值班照明

等用电设备属一级负荷；一般电力、照明用电属三级负荷。由市政电网引来一路 10kV 电源供电，备用电源采用应急柴油发电机组，当市电停供电时，柴油发电机组应在 30S 内启动并向一级负荷供电。

住宅小区内所有电缆线路用电缆桥架敷设，每幢每单元设设备管井，电表、水表集中管理，电源由设备管井引入各层各户，各住宅楼内配电均按一户一表制配电。

（四）照明设计方案

项目照明系统电源电压为 380/220V，由变配电房供给，每套住宅设置带漏电保护的配电箱一只。住宅照明设计综合考虑利用自然光和室内照明的有机结合，选择合理的照度标准值；各场所照明根据实际使用要求参照照明标准值进行设计，使室内光环境实用和舒适。照明灯具采用高效节能灯，节约能源。

卧室和餐厅采用低色温的光源，起居室的照明考虑多功能使用的要求，设置一般照明、装饰照明、落地灯等，有时可在起居室设置调光装置，以满足不同功能的需要，同时达到节约用电的目的。餐厅局部照明要采用悬挂式灯具，以突出餐桌的效果为目的，同时还要设置一般照明，使整个房间有一定程度的明亮度，显示出清洁感。厨房的灯具应选用易于清洁的类型，如玻璃或搪瓷制品灯罩配以防潮灯口，并宜与餐厅用的照明光源显色性相一致或近似。

电梯间、消防楼梯、走道采用吸顶灯、壁灯，并采用声时控制系统以节约能源。

（五）防雷接地方案

1. 防雷保护

各楼房均按第一类防雷措施设防；在楼座屋顶设避雷带（网）作防直击雷的接闪器，利用建筑物结构柱子内的主筋作引下线，利用结构基础内钢筋网作接地体；为防雷电波侵入，电缆进出线在进出端将电缆的金属外皮、钢管等与电气设备接地相连；为预防雷电电磁脉冲引起的过电流和过电压，在必要部位装设电涌保护器（SPD）；设置设防侧击雷措施。

2. 接地安全

各楼房低压配电系统接地型式采用 TN~S 系统，在电源引入处作重复接地；其工作零线和保护地线在接地点后要严格分开。凡正常不带电而当绝缘破坏有可能呈现电压的一切电气设备金属外壳均应可靠接地。防雷接地、变压器中性点接地及电气设备、信息系统等接地共用统一的接地装置，要求接地电阻不大于 1 欧姆，否则应在室外增设人工接地体。

（六）弱电系统

电信线路、有线电视线路可从规划道路上的市政电信干线、有线电视干线引入到住宅小区内。每户住宅及各商铺内均预留电话出线盒、电信管线、有线电视出线盒及预埋有线电视管线。

（七）通风空调、电梯设计方案

项目所在地区为夏热冬暖地区，可不考虑冬季采暖。住宅、商铺均采用每户（每单位）独立的分体空调，空调设备尽量采用能效等级较高的节能设备。

地下车库设置通风和消防机械排烟系统，通风排气按 6 次/h 设置；机械通风设备采用变频调速风机，以节约电力消耗。

两幢住宅楼均配置电梯，并设置消防疏散楼梯，各个楼梯有直接通向室外的疏散通道。电梯设备采用能效值高的节能电梯，电梯运行选择先进的控制系统。

四、给排水设计方案

（一）供水设计方案

小区的水源为市政自来水，从规划道路上的市政自来水管接入，市政自来水经加压泵房加压后供给住户。

给水管道采用 UPVC 给水管材；室外给水管道采用埋地敷设的方式，与主要建筑物或道路平行，埋深不小于 0.7 米，并保持与排水管道的必要间距。

（二）排水设计方案

项目采用雨水、污水分流制：生活污水经处理后排入市政污水管；屋面雨水经雨水立管收集后排至室外雨水井，地面雨水由雨水口收集后排至室外雨水井，经汇集后的雨水最后排入市政雨水管网。排水管均采用 UPVC 硬聚氯乙烯管道。

（三）消防设计方案

本工程规划与建筑设计中均按国家及地方有关防火规范、规定设计。住宅区周围设环形消防车道，且设有进入小区内部的消防车道；各建筑内均按要求设置消防疏散出口、消防登高面；室内外按要求设置消火栓，并配备灭火器。

室外消火栓系统：在室外给水环网上设置室外地上式消火栓，消火栓与消防主体的间距大于 5m、小于 40m，每个消火栓供水能力 10~15L/S。

室内消火栓灭火系统：消火栓间距 < 30m，按室内任何一点发生火灾均有两支消防水枪的充实水栓同时到达。室内消火栓系统由消防泵、屋顶水箱、消防水池联合供水，消防初期用水由屋顶水箱供给。在室外设置地上式水泵接合器，每套供水能力为 10L/S。

建筑灭火器配置：按《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)设计，采用手提式磷酸铵盐干粉灭火器，在变配电室外则采用推车式干粉灭火器。

第三章、发展规划、产业政策和行业准入分析

一、项目建设所在地区概况及经济发展状况

（一）潮阳区概况

汕头市潮阳区位于广东省东南部，濒临南海，因地处海北而称潮阳。潮阳东晋隆安元年（公元 397 年）置县，1993 年 4 月撤县设市（县级），2003 年 3 月经国务院批准区划变更分设潮阳区和潮南区，划归汕头市管辖。区划调整后，潮阳区辖文光、棉北、城南、金浦 4 个街道和海门、和平、谷饶、贵屿、铜盂、河溪、西胪、关埠、金灶等 9 个镇，有 727 个农村基层组织，其中村委会 202 个，居委会 93 个，区划面积 674.67 平方公里，其中城区面积 21 平方公里，总人口 150 多万人。

（二）自然条件与资源

潮阳有优越的自然条件和丰富的资源。境内丘陵、平原相间，河渠纵横交错。全区有耕地 20 多万亩，山地 30 多万亩；有矿泉水、花岗岩、石矿场等资源矿种；海岸线长，滩涂池塘多，海淡水养殖面积 218 公顷，年产量达 2.2 万吨，近期可开发利用的浅海面积 3.6 万亩；农产品主要有香蕉、三棱橄榄、乌酥杨梅、玻璃油甘、珍珠鲍鱼、膏蟹等；劳力资源充裕，全区拥有劳动力 69 万人，其中产业工人 20 万人；旅外华侨和港澳台同胞 100 多万人；民资民力、侨资侨力丰富。

（三）基础设施

潮阳有较完善的基础设施。目前，拥有国家一类口岸的潮阳港和

内河良港关埠港；潮阳港位于区内海门镇澳内湾，港口拥有 5000 吨级集装箱码头和 500 吨级货运码头泊位各 1 个，目前正在筹建 1 至 2 万吨级多功能码头；港口距离台湾恒春港 201 海里，距香港 161 海里，距厦门港 150 海里，距汕头港仅 20 海里；潮阳港口岸对外开放，已顺利通过省级预验收。港口现场检查检验机构设置齐全，进出境货物及交通工具就地查验，就地放行，通关方便快捷。城区距汕头机场仅 20 多公里，汕头机场可起降大型客机，并已开通国内、国际空运 40 多条航线，同时办理所有通航城市的货运业务，国内航班直通北京、天津、上海、广州以及哈尔滨、青岛、昆明、成都等 30 多个城市，国际航班可直达香港、泰国等国家和地区。城区距汕头火车站约 15 公里，国道 324 线和深汕高速公路通过潮阳境内。公路四通八达，现有国道、省道及地方公路 97 条（段），通车里程 597.2 公里，新建、扩建了深汕专用公路潮阳路段、324 国道潮阳路段、和惠公路、潮揭公路潮阳路段和陈沙公路等，直通广州、深圳、珠海、汕头、漳州、厦门等地；区主干道、镇道全部混凝土化，全区 295 个行政村实现通机动车，基本形成以城区为中心，区通镇二级路，镇通镇三级路标准的四通八达的公路网络。全区有火力发电厂 1 座，220 千伏变电站 2 座，全区电网与广东省电网连接，形成以省电网为依托，水、火力发电并举的网络，供电布局合理，电能质量好，能满足经济发展需要；有各类学校 324 所，有医疗卫生机构 24 家。全区已实现电话程控化、传输数字化和通信线路光纤管道化，可与国内各省市及世界 100 多个国家和地区直接通话。还开办了因特网视聆通、图文传真、用户电报、邮政快递、有声信函、

移动电话等业务；各项通讯跨进全国先进行列。

（四）悠久的历史

潮阳历史悠久，文化积淀丰厚，素有“海滨邹鲁”之称。英歌、剪纸、笛套音乐被誉为民间艺术三瑰宝，潮剧、木雕、石雕、稿末塑等传统工艺和贵屿彩街路棚、谷饶祭社等民俗文化活动，在海内外享有盛誉。文物名胜众多，是汕头市旅游景点最多的区，区内现有古迹和旅游景点 100 多处，属省重点文物保护单位 4 处，莲花峰风景区、大峰风景区、灵山寺、文光塔、曲水流、东岩、西岩、大北岩、古雪岩等名胜远近闻名，其中海门莲花峰风景区属国家 AAA 级风景区，汕头新八景之一。

（五）经济发展概述

潮阳有坚实的经济基础。改革开放以来，充分发挥地处沿海，毗邻港澳，紧靠特区，华侨众多的优势，全区上下奋力拼搏，开拓进取，经济建设取得了令人瞩目的成就。2016 年全年实现地区生产总值 351.94 亿元，增长 9.5%（不含华能，下同）；工业总产值 954.77 亿元，增长 10.8%；规模以上工业总产值 799.88 亿元，增长 12.8%；规模以上工业增加值 177.52 亿元，增长 13.2%；固定资产投资额 369.58 亿元，增长 22.9%；一般公共预算收入 19.53 亿元。“三去一降一补”重点工作有效落实，落后产能淘汰工作扎实开展，清理淘汰废弃资源综合利用企业 70 家，关停破产企业 10 家。房地产市场调控工作成效初显，全年商品房库存规模减少 17.47 万平方米。金融去杠杆力度加大，全区银行业金融机构不良率低于全国平均水平。减税降费政策有效落实，为

企业降成本约 4.5 亿元。交通、环保、水利、通信、网络等基础设施加快建设，发展短板逐步补齐。传统产业发展态势良好，纺织服装、音像制品、纸品文具、建筑安装、机电制造业产值分别增长 14.15%、10.78%、18.84%、13.3%、20.18%。企业技改力度不断加大，累计投入技改资金约 13 亿元，增长 137%。科技创新工作有效开展，新增专利授权量 570 件、高新技术企业 11 家，新认定高新技术产品 4 个，2 家企业成为首批“广东省院士专家企业工作站”建设单位。谷饶镇技术标准化战略示范镇创建工作通过省考核验收。市场活力不断增强，新增市场主体 4727 户、规上企业 46 家，企业上市实现零的突破。实现农业总产值 46.15 亿元，增长 2.9%。支农惠农政策有效落实，实施“一事一议”财政奖补建设项目 40 个，奖补资金 1500 万元。投入资金 2910.18 万元，建成高标准农田 1.82 万亩。优质水稻、果蔬花卉、生猪水产养殖等特色农业不断壮大，“潮阳姜薯”被评为国家地理标志保护产品。渔船“改木建钢”工作有效实施，新建、在建大马力钢质渔船 8 艘。完成第三产业增加值 106.96 亿元，增长 7.7%；社会消费品零售总额 245.03 亿元，增长 12.3%。电商产业发展迅速，快通电子商务创业园建成投入运行，与阿里巴巴共建跨境电商平台上线试运行。旅游业加快发展，全区年接待游客 185 万人次，增长 12%；海门镇获评全国特色景观旅游名镇，海门滨海旅游区项目入选省高端旅游项目库。对外贸易增长稳定，实现外贸进出口总额 9.62 亿美元，增长 4.6%；港口货物吞吐量达 59.5 万吨。运输、电力、烟草、金融、电信、邮政等行业保持良好发展势头。

二、发展规划分析

（一）与拟建项目有关的战略规划

1. 《汕头市城市总体规划》（2002-20）
2. 《汕头市土地利用总体规划（2006—2020 年）》
3. 《汕头市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
4. 《汕头市潮阳区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
5. 《汕头市潮阳区土地利用总体规划（2010-2020 年）》

（二）拟建项目与相关规划的符合性

汕头是全国经济特区，东南沿海重要港口城市，粤东中心城市，并要在此性质定位上，努力发展为经济繁荣、社会文明、布局合理、环境优美的现代城市。《汕头市城市总体规划（2002 - 2020 年）》已提出了“以市区为龙头，澄海、潮阳为两翼，一批新兴的中小城市为骨干”的“一市两城、多组联片”的城市布局。

在此基础上，汕头市“十三五”规划进一步深化，提出到 2020 年，构筑以环汕头内海湾“一湾两岸”的中心城区为核心，324 国道发展轴和沿海发展轴为轴线，澄海、潮阳、潮南区和南澳县为城市副中心组团，一批中心城镇为骨干，布局合理、发展协调的“一核两轴四组团”的海湾型大特区格局。

汕头是典型的人多地少地区，土地面积仅占全省的 1.23%，但户籍人口却占全省的 4.96%，土地开发强度达到了 27.3%，土地资源短缺成为制约汕头进一步发展的主要因素之一。

近年来汕头在土地管理制度方面着力开展探索改革，破解人多地少的客观制约，在落实最严格的耕地保护和节约集约制度的同时，全力保障经济社会发展的用地需求。濠江区澳头社区改变原来将宅基地划块分到各家各户单独建房的传统做法，将有限的宅基地指标集中起来，由村民集资统一规划、统一设计、统一建设、统一分配、统一物业管理，建成配套齐全的集体公寓，然后将套房分给各家各户。这种做法，既解决了村民的居住问题，美化了村容村貌，又节约了大量土地。澳头新村和海湾花园住宅小区使用宅基地 38.6 亩，建设住宅楼、文化中心及绿化场地等公共配套设施 4.69 万平方米，比传统将宅基地划分到各家各户单独建房的做法节约土地 69.97 亩，有效解决了宅基地供需不平衡问题。目前潮阳区谷饶镇、潮南区陇田镇等地一批农民集体公寓项目也已进入具体报批及建设阶段。潮阳、潮南区积极探索完善农村土地收益分配机制，建立政府、集体、农民利益共享的增值收益分配机制，使农村和农民共享发展成果。

汕头市潮阳区“十三五”规划提出发展城市建筑产业和房地产业，积极探索采用配建和利用大型企业自建、企业筹资建设等保障房建设模式，加大农村危房改造力度，开展农民公寓建设，加强保障性住房管理，构建多层次住房保障体系。文光街道人多地少，土地资源贫乏，土地供需矛盾突出，群众的住房难问题日益凸显。为响应区委区政府的创文强管精神，解决新华中路拓通改造工程的拆迁户腾退房及村民居住困难的问题，桃园经联社在区委区政府的大力支持、引导和帮助下，从实际出发，立足集约、节约用地，大胆创新，合理开发利用土

地资源，计划利用原经批准的学校用地剩余部分变更为农民公寓住宅用地，建设农民公寓式住宅小区。本项目既可提高土地利用率，节约大量土地，又可解决村民住房难的问题，改善村民居住、生活环境。

项目建设地点位于文光街道桃园居委会楼房新村后面，地理位置优越，道路便捷，周边服务设施较完善，适宜建造住宅建筑。本项目将根据建设项目规划设计要点要求，严格控制各项建筑指标，提高土地利用效率，积极推进建筑节能，尽力营造生态平衡、环境优美、设施配套、交通便捷、信息通达、具有地方特色和文化品位的现代化住宅。

综上所述，拟建项目符合《汕头市潮阳区经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》框架要求，符合汕头市总体规划等相关规划的精神。

三、产业政策分析

房地产业是指以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业，是具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业。主要包括土地开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款以及由此形成的房地产市场。

发展房地产业是我国重要的产业政策。在中国经济这几年的发展过程中，房地产业作出了巨大的贡献，据测算，2001年中国GDP大约7%的经济增长率中，房地产开发投资的直接贡献率为1.3个百分点，间接

贡献率为 0.6 个到 1.2 个百分点，共计 1.9 个到 2.5 个百分点。在 2003 年中国 GDP 增长的 9.3 个百分点中，有 1.8 个百分点是由房地产业直接贡献的。2003 年中国住宅投资占 GDP 比例超过了美国，已经达到了 5.7%。而在美国，房地产业作为国家经济的三大支柱产业（汽车、医药、房地产）之一，已持续了 50 多年。中国房地产业直接带动了 57 个相关产业的产出增加，没有一个其它行业有如此广泛的行业推动力。这表明，房地产业的发展对中国经济保持持续增长举足轻重。

2004 年 12 月 3 日上海新国际博览中心，第六届中国住交会拉开序幕。与往届相比，本届住交会无论是在规模上还是人气上都堪称史无前例，共有 253 家房地产企业及相关行业代表参加本届展会，从侧面反映开发企业普遍对未来房地产市场预期向好，一致认同住交会主办方所预言“中国房地产还有 20 年以上的好景”。

中国房地产业已经成为国民经济的重要支柱产业。从 1998 年政府取消福利分房算起以来，中国城市居民的住房情况就发生了巨大的变化，人均建筑面积从不足 8 平方米达到了 24.7 平方米的水平。一项抽样调查显示，八成以上家庭购买了住房，家庭财富近 48% 体现为房产价值。中国房地产开发投资、竣工面积、销售面积始终保持了年均 20% 左右的增长。

2020 年，中国的城镇人口将达到 10.2 亿人，年均增长 4%，城镇住宅存量面积将达到 330 亿平方米，比 2004 年将净增 198.5 亿平方米，年平均需净增 12.4 亿平方米。

以上这些情况表明，目前房地产市场需求旺盛，供求关系较为紧

张，带动投资较快增长和房价上涨，市场处于供需双方对政策反应敏感的波动状态。

2013 年，国土资源部批复了《广东省深入推进节约集约用地示范省建设工作方案》，并将汕头、东莞、顺德列为城乡土地生态利用制度综合改革试点市。2014 年 3 月份，广东省政府、省国土资源厅批复同意了《汕头市城乡土地生态利用制度综合改革试点方案》，方案提出的具体改革试点内容包括创新特区土地规划管理体系、完善耕地保护激励机制、推进土地综合整治、深化围海造地试点、开展多功能农业试点、健全国土管理新格局 6 个方面 12 项具体内容。

汕头市城镇化发展规划提出，要切实提高规划设计水平，合理确定各类建筑的密度和容积率，改进建筑的结构形式，增加可使用空间，并充分利用地下空间，提高土地利用率；全面整理农村集体建设用地，引导农民相对集中建房，鼓励建造农民公寓。

根据国务院发布实施的《促进产业结构调整暂行规定》（国发[2005]40 号），《产业结构调整指导目录》由鼓励、限制和淘汰三类目录组成。不属于鼓励类、限制类和淘汰类，且符合国家有关法律、法规和政策规定的，为允许类。根据《产业结构调整指导目录》（2011 年本）（2013 年修正），第一类鼓励类第三十七条“其他服务业”第 1 款为“保障性住房建设与管理”。因此，本项目建设属于国家产业政策的鼓励类，符合国家产业政策的要求。

项目物业管理、消防设施等配套设施齐全，建筑质量严格执行国家及行业相关标准，节水、节能、环保采用当今最科学、最有效的措

施，符合建设项目规划设计理念。

因此，项目的建设符合国家产业政策，符合当地政府对房地产业发展的导向以及相关政策的规定。

四、行业准入分析

项目申报单位汕头市潮阳区西胪镇东风经济联合社不具备建筑资质，具体工程实施可通过招标等方式委托给具有资质的建筑公司。

该项目的建设符合国家相关产业政策和汕头市城市总体规划，符合现代新农村建设的要求，有利于改善居民的生活环境、居住条件，加快农村向城市化生活方式的转变，对于改善当地投资环境，美化市容市貌，促进城市化进程等都具有积极的意义。

拟建项目用地面积、结构布局、容积率、建筑密度、绿化率严格执行汕头市城市规划的规定；建筑物按照《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）规定确定耐火等级，建筑物空间布局满足建筑防火规范的要求，道路布置满足消防车通行的要求。

综上所述，拟建项目符合国家、行业部门制定的相关标准规定，项目具备行业准入的条件。

第四章、资源利用及能源耗用分析

一、资源利用分析

项目占地面积为 10173.7 m²，约合 15.261 亩。根据节约型社会及节能省地的要求，充分考虑项目土地、平面布置及户型功能分区等方案的优劣，做到优化用地结构布局、合理确定建筑密度，适当提高容积率，以强化节约和集约利用土地资源。

本项目所占土地位于汕头市潮阳区文光街道，交通便捷，设施齐全，环境良好。在充分兼顾资源条件和环境承载力的情况下，项目优选布局方案，开拓建筑空间，适当控制强度，总建筑面积为 56126.78 m²，本着节约和集约利用土地的原则，实现经济效益与环境效益良性互动的模式。建筑密度、建筑容积率、绿地率均在规划设计的控制指标范围内，符合集约和有效使用土地的要求。

同时，该项目选址不会造成其他相关不利影响，没有压覆矿床和文物，有利于防洪和排涝，也不影响通航及军事设施等。

二、节能方案

（一）建筑节能设计依据

建筑节能对于促进能源资源节约和合理利用，缓解资源供应与经济社会发展的矛盾，加快发展循环经济，实现经济社会的可持续发展，有着举足轻重的作用。本项目的节能设计遵循建筑节能法规、节能设计标准和有关节能要求，严格按照节能设计标准和节能要求进行节能设计。节能设计充分考虑到建筑、结构、材料、设备以及环境等因素，

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

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

(DBJ15-50-2006)

7. 《<公共建筑节能设计标准>广东省实施细则》

（二）各专业节能措施

项目建筑设计将严格按照《公共建筑节能设计标准》和《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ75-2012）执行，贯彻执行国家和地方有关节约能源的法规和政策，充分考虑在建设中的应用新技术、新材料，使其达到国家规定的节能标准，采取有效的节能措施，降低建筑物全年能耗；积极采取对环境污染小的可再生资源，并提高空调系统的效率，最大限度地减少建筑对能源的需求和对空气污染的破坏，以实现可持续发展的目标。

1. 建筑节能措施

依据汕头市潮阳区规划局建设项目规划设计要点要求，因地制宜，充分利用朝向、日照、绿化等生态环境，优化建筑单体设计，满足社

会对建筑住宅节能性和经济性的要求。潮阳地区夏季主导风向为偏南风，本项目住宅楼朝向为接近南北向，住宅楼之间的间距宽阔，建筑总平面的布置具有良好的自然通风、采光条件，有利于降低空调制冷和照明能耗。

建筑物门窗的开启位置、开启方式要有利于自然采光和自然通风。窗墙面积比东、西设计指标均 ≤ 0.3 ，南设计指标 ≤ 0.5 ，北设计指标 ≤ 0.45 。天窗面积不应大于屋顶总面积的 4%，传热系数不应大于 $4.0\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ ，本身的遮阳系数不应大于 0.5。

南区居住建筑建筑物外窗平均综合遮阳系数限值

建筑物外墙平均 K 值 ($\rho \leq 0.8$)	外窗的综合遮阳系数 S_w				
	平均窗墙面积比 $C_M \leq 0.25$	平均窗墙面积比 $0.25 < C_M \leq 0.3$	平均窗墙面积比 $0.3 < C_M \leq 0.35$	平均窗墙面积比 $0.35 < C_M \leq 0.4$	平均窗墙面积比 $0.4 < C_M \leq 0.45$
$K \leq 2.0, D \geq 3.0$	≤ 0.6	≤ 0.5	≤ 0.4	≤ 0.4	≤ 0.3
$K \leq 1.5, D \geq 3.0$	≤ 0.8	≤ 0.7	≤ 0.6	≤ 0.5	≤ 0.4
$K \leq 1.0, D \geq 2.5$ 或 $K \leq 0.7$	≤ 0.9	≤ 0.8	≤ 0.7	≤ 0.6	≤ 0.5
1、外窗包括阳台门。 2、南区居住建筑的节能设计对外窗的传热系数不作规定。 3、 ρ 为外墙外表面的太阳辐射吸收系数。					

使用环保节能型建筑材料、高效隔热保温材料、节能型门窗，可有效减少通过围护结构的传热，从而减少各主要设备的容量，达到显著的节能效果。

本项目窗体拟采用吸热玻璃断热铝合金窗，传热系数为 $5.5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ，遮阳系数为 0.85；室内户门拟采用杉木门，该杉木门传热系数低，保温效果好；墙体采用蒸压混凝土加气砌块；外墙贴浅色饰面砖，附加热阻 $0.20 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ 。

外墙材料热工性能

部位	主要构造材料名称	厚度(mm)	干密度 $\rho_0(\text{kg}/\text{m}^3)$	导热系数 $\lambda(\text{W}/\text{m} \cdot \text{k})$
外墙	水泥砂浆	20	1800	0.930
	加气混凝土($\rho=700$)	190	700	0.220
	石灰砂浆	20	1600	0.810
外墙	水泥砂浆	20	1800	0.930
	钢筋混凝土	250	2500	1.740
	水泥砂浆	20	1800	0.930
梁柱	水泥砂浆	20	1800	0.930
	钢筋混凝土	190	2500	1.740
	水泥砂浆	20	1800	0.930

屋面拟采用刚性防水措施，隔热材料采用挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板，吸收系数 0.7，传热系数 $0.82 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ，热惰性指标 2.66。

屋面构造

材料名称	密度	导热系数 $\text{W}/(\text{m} \cdot \text{K})$	蓄热系数 $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	厚度 (mm)
水泥砂浆	1800	0.93	11.306	0.02
碎石混凝土	2300	1.51	15.36	0.04

聚苯乙烯泡沫塑料板	30	0.036	0.347	0.03
水泥砂浆	1800	0.93	11.37	0.02
钢筋混凝土	2500	1.74	17.06	0.1
石灰水泥砂浆	1700	0.87	10.627	0.01
石灰砂浆	1600	0.81	10.07	0.005

2. 电气节能措施

(1) 采用节能型变压器并按经济运行方式运行，提高功率因数，降低配电网能耗，补偿后功率因数达 0.9 以上。

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

(3) 照明采用高效光源、高效灯具和节能器材，室内外照明不采用普通白炽灯，选用直射光通比例高、控光性能合理的高效灯具，室内用灯具效率不低于 70%，装有遮光格栅时不应低于 60%，室外用灯具不低于 50%，灯具的结构和材质应便于维护清洁和更换光源。

(4) 采用功率损耗低、性能稳定的灯用附件。直管形荧光灯采用节能型镇流器或符合国家能效标准的电感镇流器。

(5) 照明与室内装修设计有机结合，在确保照明质量的前提下，有效控制照明功率密度值，符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB50034 的规定。根据环境条件、使用特点合理选择照明控制方式：

充分利用自然光，并根据自然光的照度变化控制电气照明的分区；根据照明使用特点，采用分区控制灯光或适当增加照明开关点，以减少不必要的用电，住宅公共部分照明除电梯厅和应急照明外，均采用节能自熄开关，节省用电。

(6) 项目采用节能型水泵、节能型空调、节能型电梯等电气设备，减少电力能源的消耗。

3. 其他节能措施

(1) 燃具应选用优质燃具并保持完好以发挥最佳煮食效能，宜及时淘汰燃烧工况差的旧燃具。旋火灶比直火灶省 3~5%用气量，台式灶比嵌入灶省 5%用气量。

(2) 灶具位置应避开穿堂风，否则应加挡风圈，以免降低热效率。使用双眼灶炒菜时，应用猛火，加热砂锅及其他食物时，应用慢火。尽可能使用锅盖保热，可节省更多能源。调校炉火以配合锅底的大小，炉火不应超越锅边；锅底面积越大越省气；食物一经煮沸，应用小火。蒸和炒均是节省能源的煮食方法。

(3) 淋浴比浴缸洗澡更经济节能；加热等量的洗澡水时，热水器烧水比用锅烧水洗澡可省气 30%左右。热水器应尽量安装在靠近水龙头的位置，热水管应加保温层，以减少热损失；其出水温度不宜过高，温度越高用气越多。

三、节水方案

住宅小区建设中制定相应的节水、雨水收集与利用方案，努力提

高水资源利用率，减少污水排放；项目主要通过加强自来水管网的管理及时排除管网泄露现象，加强用水管理和安排有效的管理措施，采用节水型设备等方面来达到节水目的：

(1) 采用节水阀门，小区内的水循环系统及生活、消防给水设备选用高效节能的供水设备，不使用耗水量 6 升或 6 升以上的座便器；根据用水场合不同，拟选用延时自动关闭（延时自闭）式、水力式、光电感应式、电容感应式或陶瓷片防漏水龙头等节流水龙头。

(2) 选用节能型淋浴器具、节水型用水家用电器，如高效节水洗衣机等节水型家电。

(3) 合理选用水泵型号，水泵运行时的扬程和压力等指标，应尽可能选择在接近定额值的范围内，并尽可能采用变频调速装置及以控制，以达到最佳的节水效果。

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

(5) 绿化浇灌采用人工喷灌，浇透及时更换位置，不造成浪费水的现象。

(6) 宣传住户的环保、节水意识，使广大住户认识到节约用水是每个公民应尽的义务，增强节水意识。

(7) 加强对给水管网的管理，及时排除跑、冒、滴、漏防止人为因素而浪费。

四、太阳能利用方案

太阳能作为可再生能源的一种，正以其安全、无污染、用之不竭

的特点，受到人们越来越多的关注。其投资回收率较高，设备折旧率较低，同时太阳能工程由于使用寿命较长无形中增加了物业的附加值，达到物业增值保值的目地。随着人们环境保护意识的提高以及对太阳能使用的认可，太阳能工程前景很可观。在世界性的环保节能两大生存主题下，太阳能作为清洁无污染的可再生能源顺应社会发展潮流；作为地球上最清洁的可再生能源，太阳能利用技术已经进入快速发展时期。

潮阳地区的年平均日照时间比较长，因此可安装太阳能热水器，供应部分住户的热水需求。太阳能热水器利用集热器将太阳的辐射能转换为热能，每平方米平板太阳能集热器平均每个正常日照日，可产生相当于 2.5 度电的热量，可节省约 80% 的电能，可起到节能和环保的作用。

第五章、建设用地区域、征地拆迁及移民安置分析

一、项目建设用地区域情况

(一) 区域地质情况

项目建设地点位于汕头市潮阳区文光街道桃园居委，根据项目附近工程地质勘察报告显示，场地地貌上属山前冲洪积平原地带，后期经人工开挖填筑，地形开阔平坦。场地在区域地质构造上，按地质力学观点，处于新华夏系第二复式隆起带的南东侧，并与南岭东西向复杂构造带南部东段交接部位；按板块构造观点，属环太平洋构造区域的一部分，自晚三叠世以来处于大陆边缘活动带阶段，燕山运动和喜马拉雅运动是这个时期表现最为强烈的构造运动。区内构造以断裂为主，根据其展布特征和成因联系划分为东西向构造、北东向构造和北西向构造。北东向构造规模巨大，是本区的主导构造。

场地内岩土体按成因类型自上而下可分为：①素填土：灰黄色，湿～饱和，松散，由粘性土夹细砂堆填而成属新近人工填土，全场分布，厚度 0.60～2.75m；②中砂：深灰色、浅黄色、黄褐色，饱和，松散～稍密，级配一般，成分为石英质，局部孔中上部含细砂，下部含粗砂粒，局部粘粒含量较高，局部分布，层面埋深 1.20～2.75m，厚度 0.80～7.80m；③粘土：浅灰、灰黄、褐红色，可塑，粘粒为主，含 10～15%粉细砂，局部分布，层面埋深 0.60～5.00m，厚度 0.35～7.00m；④淤泥：灰黑色、灰色，流塑，以粘粒为主含少量粉粒，含较多腐植物，含贝壳碎片及粉细砂包团，污手，局部分布，层面埋深 4.70～9.80m，

厚度 1.40 ~ 5.00m; ⑤中砂: 深灰色、浅黄色、黄褐色, 饱和, 稍密 ~ 中密, 成分为石英质, 含卵石约 5%, 颗粒呈次圆状, 粒径为 20mm ~ 40mm, 为石英砂岩质, 局部孔中上部含细砂, 下部含粗砂粒, 局部粘粒含量较高, 局部分布, 层面埋深 1.85 ~ 11.80m, 厚度 0.60 ~ 6.45m; ⑥砂质粘性土: 灰黄 ~ 灰褐色, 湿, 可塑 ~ 硬塑, 由花岗岩风化而成, 原岩结构尚可辨认, 含较多量中粗砂粒, 遇水易崩解, 局部分布, 层面埋深 3.90 ~ 13.15m, 厚度 0.40 ~ 4.20m; ⑦强风化花岗岩: 花岗结构、块状构造, 矿物成份主要为长石、石英、黑云母、角闪石及暗色矿物, 该层岩芯呈灰黄、黄褐色, 岩芯上部呈砂土状或碎块状, 下部呈块状, 岩石风化强烈, 原岩结构清晰可辨, 遇水易软化, 岩石坚硬程度属极软岩, 岩体完整程度为极破碎, 岩体基本质量等级属 V 类, 全场地分布, 层面埋深 3.80 ~ 16.00m; ⑧中风化花岗岩: 浅灰 ~ 灰白色, 中、细粒花岗结构, 岩质新鲜, 岩芯多呈短柱状, 上部部分裂隙发育呈碎块状, 岩石裂隙面有明显铁锰质渲染, 全场地分布, 层面埋深 2.00 ~ 18.00m。

场地未发现近期 (全新世) 浅埋的全活动断裂及滑坡、崩塌、泥石流等不良地质作用; 未发现埋藏的河道、沟浜、孤石、墓穴及防空洞等其它对工程不利的埋藏物, 因此本场地及地基稳定性好, 基本适宜本工程建设。

(二) 项目周边生活配套设施情况

本项目处于潮阳区文光街道桃园居委, 各项生活配套设施较为完善, 生活十分便利。

教育设施：项目周边有新棉双语学校、潮阳区桃园学校、潮阳区文光桃园小学、镇二学校、汕头市潮阳区棉光中学、潮阳华侨学校、潮生幼儿园、潮阳实验幼儿园东山园等。

商业设施：项目周边有裕通国际大酒店、华映国际影城、东方康宁购物广场、东苑酒家、桃园水果批发市场、一定惠超市等。

金融设施：项目周边有中国银行、中国农业银行、中国建设银行、交通银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、广东农村信用社等。

旅游设施：项目距离西园较近，西园为潮阳闻名中外的园林，位于城区西环路东侧，邑人萧钦（鸣琴）创建，著名建筑师萧眉仙（寿仁）设计、施工。建于清光绪年间（1875~1908），耗资 38 万两纹银，历时 15 年竣工。占地面积 1330 平方米，建筑面积约 900 平方米，分泥木结构二层书房楼、房山山房及假山 3 部分，还有天井、莲池和六角亭等。花园综合中外古今园林建筑艺术，风格独创，景趣清幽。亭与假山的造型均为不规则棱状体。钳墙悬板式和同轴垂直悬板式楼梯二座，构筑奇特。清光绪戊戌（1898）科状元夏同和为“西园”题匾，假山中还有名人题刻多处。清光绪末，“西园”模型送北京博览会展出，获最高奖。项目周边还有辖区内有西岩、小北园、东山风景区等名胜古迹和风景点。

医疗卫生设施：项目周边有潮阳区人民医院、潮阳区卫生防疫站、潮阳妇幼保健院、潮阳中医院、潮阳结核病防治所、潮阳区文光卫生院、文光社区医疗中心、大参林药房、凯德药品连锁、永生堂医药、新园药店、恒青医药等。

（三）交通运输情况

项目东侧和南侧均为规划道路，周边有东山大道、新华东路、环城东路等文光街道的主要交通干道，交通十分便利。

二、土地利用合理性分析

（一）项目用地情况

建设项目位于潮阳区文光街道桃园居委，属文光街道管辖，北面与潮阳区桃园学校相邻，西面为民房住宅，东面及南面为规划道路。

（二）项目布局规划情况

项目建筑密度为 25%，容积率为 4.5，绿地率 30%，符合《汕头市潮阳区人民法院周边片区控制性详细规划》的要求。

整个住宅小区规划建设 2 幢农民公寓式住宅楼，配套建设临街商铺，项目结合用地的实际情况，将 2 幢住宅楼分别布置在用地的上下部，其中①号楼 17 层布置在用地下部，②号楼 26 层布置在用地上部，两幢住宅楼保持良好的间距，以满足每一处住宅都能拥有良好的通风日照、环境景观条件。

项目设置 1 个小区出入口、1 个消防车道出入口、1 个地下车库出入口；小区中部两幢住宅之间布置消防扑救操作场地、消防车道、回车场，小区出入口和消防车道出入口均布置在小区的西面中部，地下车库出入口布置在小区西北角、西面规划道路上，方便车辆通行。

住宅小区处于未来镇区中心地段，因此临街的地方设计为商铺，充分发挥其商业价值，推动该地区商业的发展。

住宅小区中央位置拟建设花园广场或中庭广场，设计园林景观，小区内道路两旁及住宅楼前栽植乔木、灌木、花卉等进行绿化，小区绿地率达到 30%。绿化设计以乔木为主（占 50~70%），灌木占 20~30%，草坪占（10~20%）为宜，确保错落有致的绿化效果，改善小区生态环境，同时可起到防尘降噪的作用，为小区居民提供一个优雅、舒适、高尚的居住环境。

三、征地拆迁和移民安置规划方案

汕头市潮阳区文光街道桃园经济联合社已取得项目的建设用地规划许用证、规划红线图，用地性质为居住用地，项目不涉及移民安置及拆迁工作。

第六章、环境和生态影响分析

一、建设项目周围环境现状

（一）自然环境简介

建设项目位于汕头市潮阳区文光街道。潮阳区紧靠北回归线，属亚热带海洋性气候，全年日照充足，雨量充沛，气候温和，夏无酷暑，冬无严寒，全年无霜期在 360 天以上。

气温——年平均气温 21.5℃，月平均气温最低为 1 月 13.5℃，最高为 7 月 28.2℃，年平均积温 7880℃；

湿度——年平均相对湿度 80%；日照——年平均日照时数 2200 小时，日照率为 48%；降水——年平均降雨量 1721 毫米，雨季集中在 4～9 月，占全年降雨量的 84.8%；风向——常年多吹东北风，夏季多吹偏南风。

项目所在地地势平坦，地形属平原地带，为练江中下游冲积平原地带。

（二）社会环境简况

社会环境简况调查范围为潮阳区文光街道。文光街道地处练江下游北岸，东与濠江区交界，西与金浦街道相接，南与城南街道的新官、新华、口美、后双园居委会接壤，北至城北一路。下辖兴归、文光、平和东、西双、平东、桃园、西门、双望、旷园、古帅 10 个居委会，辖区内有西园、西岩、小北园、东山风景区等名胜古迹和风景点。是潮阳区党政机关所在地，也是潮阳的政治、经济、教育和文化中心，

交通便利，商贸活跃。下辖 10 个社区(其中涉农社区 6 个)，地域面积 12.03 平方公里。总户数 48885 户，总人口 167380 人，其中非农业人口 149736 人，外来流动人口约 2800 人，旅外乡亲约 8 万人，是潮阳区重点侨乡之一。

2016 年完成工农业总产值 14.85 亿元，比降 6.1%。其中：工业产值 14.62 亿元，比降 6.2%，规模以上工业企业产值 4.43 亿元，比增 13.6%；农业产值 0.23 亿元，比增 4.5%。固定资产投资 21.61 亿元，比增 22.1%；工商各税本级收入 9971 万元，比增 8.6%；农村居民年人均纯收入 11044 元，同比增长 10.7%。

2016 年，街道配合汕湛高速、潮汕环线等重点交通设施建设，推进环城东路文光段、新华西路、西环城路等道路改造工程，完成旷园古路城乡道路建设，实现交通面貌大改观。全力推进练江流域综合整治和“百河千沟万渠”整治。多方筹集资金 97 万元，对北干渠文光段及蟹地庵坑进行清淤清障，拆除违建猪舍和搭建物共 300 多平方米，清除淤泥杂物约 3 万立方米，清理渠道总长约 2000 米；“百河千沟万渠”整治中，重点整治古帅石笔砚坑等沟渠，投入资金 40 多万元。

2016 年，重点建设项目 8 个，分别是阳柳新河湾商业综合体项目、汕头市潮阳陈桂森学校建设项目、东方明珠商业综合体项目、西园修复项目、白莲池片区改造项目、润泽金园项目、桃园福邸项目、镇六中心小学扩建及周围片区（南区）改造建设（一期项目），计划投资总额 77.71 亿元。完成年度投资 29.35 亿元，占年度投资任务的 217.4%。

抓住“互联网+”发展机遇，在西门工业区建设全区首个电商创业

园，吸引 39 家企业入驻，将传统行业与电商平台有机结合，打破空间限制，提升发展潜力。鼓励辖内企业开展技术创新，推动工业从“加工制造”向“设计创造”转型升级，提升产品含金量。2016 年，街道申报高新企业 2 家，培育高新企业 1 家，新增规模以上工业企业 1 家、限上批发 3 家、住宿餐饮 2 家、规模以上服务业 3 家。新增办理税务登记业户 181 户，新注册企业 72 家、个体户 297 家。

街道现有耕地面积 537 亩、林地 4573 亩，涉农社区居委 6 个，分别为：西门、桃园、双望、平东、旷园、古帅。2016 年，街道农作物总播种面积 2735.8 亩，其中粮食播种面积 435.8 亩，蔬菜等经济作物 2300 亩。全年粮食总产量 724 吨，蔬菜总产量 5241 吨，饲养“三鸟”2687 只、生猪 245 头。

通过建设双望公园，修缮西门社区居委风吹涵休闲活动场所，完善凤肚公园二期休闲场所等公共设施配套，因地制宜，突出特色，深化社会主义核心价值观宣传教育，加强思想道德建设，深入推进群众性精神文明创建活动。继续推进西园的修缮工作，进一步弘扬潮汕优秀文化，擦亮潮州音乐品牌，加强非物质文化遗产保护传承载体建设，为潮声丝竹社争取上级资金支持，用以开展非物质文化遗产传承保护（笛套音乐）的相关工作。联合有关部门多次开展各类宣传活动和迎春文化节、元宵灯会等文艺活动，丰富群众精神文化生活。

街道辖内有学校 17 所，其中：小学 6 所、初级中学 5 所、九年一贯制学校 2 所、普通高中 4 所、公办幼儿园 3 所、民办幼儿园 6 所，中小学在校生 19285 人，教职工 1234 人。围绕“促进公平、提高质量、

增强活力”三个方面，统筹抓好基础建设、队伍建设、规范办学等重点工作，顺利完成教育信息化建设、教师信息系统建设、民办代课教师摸查等各项任务，规范办学行为，全面提升教育教学质量。2016年，全街道中小学校（集体）获各级教育部门表彰6次；荣获市级荣誉称号的教师5人次，区级荣誉称号的教师34人次。同时，围绕创建全国文明城市的目标任务，在辖内中小学开展“创文强管”活动。

街道辖内现有潮阳区人民医院、潮阳区卫生防疫站、潮阳妇幼保健院、潮阳中医院、潮阳结核病防治所、潮阳区文光卫生院、文光街道社区卫生服务中心等医疗机构，各社区居委设有医疗站，医疗卫生环境优良，基本满足群众就医所需。其中，文光街道社区卫生服务中心是城镇职工基本医疗、城镇居民基本医疗、新型农村合作医疗定点医院。设有妇产科、内科、骨伤科、五官科、眼科等门诊，康复理疗科、检验科、药房、B超室、心电图室、X光室、经颅多普勒等科室，开设以护理康复为主的病床30张。2016年诊疗人数3.8万人次。

坚持创新机制，推进“创文强管”，以文明示范小区创建、西门直街治理、石珠园片区整治、生活市场提升作为创文攻坚仗的四个突破点。共投入资金760多万元，组织开展大型集中行动800多场次，出动5万多人次，拆除私搭乱建物7000多处，动员群众自行整改1000多处，完成西门直街、城西一路、石珠二路等37条次干道及村道的整治，完成旷园市场、桃园市场、石珠园市场等6个市场及周边的整顿清理，清理乱摆乱卖摊档近1万宗，清除“牛皮癣”8000多处，清理整治河沟5条共长6500多米。加强环境保护管理工作，经清理，辖区

内环境违法违规建设已淘汰关闭 35 家，完成整顿规范 45 家，提交环评申请 25 家。

2016 年，完成社保扩面征缴工作各项任务，落实低保 2153 人，发放低保金及补贴资金 400 多万元；发放优抚对象抚恤补助金 300 多万元；为辖内 463 名 80 岁以上老人发放高龄津贴。调解工伤赔偿 108 万元，为农民工追回被拖欠工资 26 万元。

2016 年，围绕基本民生、底线民生、热点民生，全力办好惠民实事，帮助群众解决出行难、入学难、生活难等急迫问题。通过摸查对比、征求意见、集中讨论、上墙公开等形式，精准选好扶贫对象。街道在广东新时期精准扶贫信息平台共上报贫困户 168 户 567 人。其中：一般贫困户 44 户 188 人，低保贫困户 108 户 362 人，“五保”贫困户 16 户 17 人，有劳动能力 123 户 504 人，无劳动能力 45 户 63 人。2016 年，共实现 55 户 171 人成功脱贫；协助企业招工 150 名；帮助 30 名农村青年报名参加免费技能培训；推荐 2 名贫困户家庭的应届未升高中子女免费报读市技工学校。

2016 年，围绕创建“平安文光”的工作目标，开展“严重精神障碍患者救治救助”专项行动；全面排查调处矛盾纠纷，共受理矛盾纠纷案件 12 宗，成功调处 11 宗；接处警 2750 起；立刑事案件 316 宗，破刑事案件 125 宗；查处治安案件 180 起 155 人。

开展“两学一做”学习教育，加强党员干部党性锻炼和思想道德修养，让党员干部以学促知、知行合一，发挥先锋模范作用，做“四讲四有”的合格党员，进一步深化对党章党规、系列讲话的理解和领

悟，以更加务实的作风、更加有力的举措狠抓工作落实、立足岗位履职尽责，为推动文光加快振兴发展提供坚强组织保障。创新推行“八个一线”（即情况在一线掌握、决策在一线形成、实事在一线办好、感情在一线培养、问题在一线解决、矛盾在一线化解、能力在一线锤炼、形象在一线树立）工作法，围绕群众反映强烈的民生热点和历史遗留问题，扎实开展领导干部驻点直联工作，走访联系群众 5.04 万户，收集归纳意见建议 230 多条，建立民情台账 30 份，现场解决问题 228 个，发放扶贫慰问物资约合 40 多万元。

（三）环境质量状况

据潮阳区环境监测站监测，目前城区空气中 SO_2 、 NO_2 、TSP 等污染物均符合国家环境空气质量二级标准；饮用水源水质持续处于良好状态，主要水源地水质指标均符合国家生活饮用水源水质标准；城市区域环境噪声除交通噪声外也达到国家城市区域环境噪声标准。

（四）主要环境保护目标

1. 环境空气保护目标

环境空气保护目标是维持项目所在区域环境空气现有的环境空气质量水平，保持周围环境空气质量达到国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准。

2. 水环境保护目标

水环境保护目标是使纳污水体在本项目建成后水质不受明显的影响，保护该区域水环境质量符合国家《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的 V 类标准。

3. 声环境保护目标

声环境保护目标是确保该项目建成后其声环境符合国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的 2 类标准。

二、项目主要污染源和污染物分析

项目主要污染源和污染物有以下几种：

（一）污水

项目污水主要来源于住宅小区内居民生活污水及清洗污水。

（二）废气

根据该项目的建设内容，废气主要来自地下车库排放的汽车尾气、垃圾收集点散发的恶臭气体、居民生活厨房油烟、燃料废气等。

（三）噪声

项目建成后，该项目噪声主要有来自泵房、电梯、备用发电机房的机械噪声以及汽车出入的交通噪声和人员社会活动噪声等。

（四）固体废弃物

本项目产生的固体废弃物主要为住宅区内居民的生活垃圾。

三、建设项目的环境影响分析

（一）建设期环境影响分析

项目建设过程中，施工所产生的噪声、余泥、扬尘及污水等，如无妥善处理，对周围环境和已建成部分将产生一定影响。

1. 污水污染源

污水主要为施工人员的生活污水和建筑污水，其主要污染因子为

COD、SS。施工人员的生活污水经施工现场化粪池简单处理后可直接通过施工现场污水管排入城市污水截流管网。

建筑污水包括砂石冲洗水、混凝土养护水、设备车辆冲洗水等，污水中含有大量的泥沙与悬浮物（浓度在 600mg/l 左右），另有少量油污，基本无有机污染物。建筑污水经沉淀池处理后，可以达到接管标准要求。

2. 建设期噪声影响分析

土建阶段的主要噪声设备有打桩机、混凝土搅拌机、塔吊、混凝土振捣器、运输车辆等。这些机械设备的噪声源强一般在 80 ~ 100dB（A）间。

防治施工噪声对环境影响的途径有科学安排、加强管理，改进机械设备、施工方法和隔声、消声等三种途径。

3. 建设期大气环境影响分析

土建阶段现场施工机械虽较多，但主要以电力为能源，无废气的产生，只有打桩机和运输车辆以汽、柴油为燃料，有机械尾气的排放，但它们的使用期短，尾气排放量也较少，再加上周围地形开阔，风速较大，不会引起大气环境污染。因此，项目施工期主要大气污染物为施工产生的粉尘、扬尘。

4. 建设期固废环境影响分析

工地建筑垃圾主要成分是碎石、泥土、混凝土、灰渣、钢筋头、破砖、包装箱，塑料、废木条、木板，铁罐玻璃等等。应该将可回收的废品进行分类收集卖给废品公司，不能回收的建筑垃圾是无机物成

分为主，应委托市建筑渣土管理公司运出再利用处置。

（二）装修期环境影响分析

装修的内容有水电安装，表面涂沫喷漆等，还有楼面、窗门的装饰与安装。由电工、管工、泥工、木工，油漆工等联合作业。这中间值得注意的是要动用切割机、刨光机、搅拌机、提升机、空压机等机具，大都在室内环境下作业，其中噪声最高的是切割，切割作业时近场声级达 95dB 左右。

对有机溶剂的污染控制首先应在源头上，要注意选择无毒或低毒的环保产品，坚决杜绝采用已被淘汰的涂料，合理安排作业，涂喷作业不要过于集中，以降低释放源强度。

（三）营运期环境影响分析

1. 污水

本项目污水主要来源于住宅区内居民、商铺、管理人员生活污水排放及地下车库冲洗污水排放。居民生活用水按户均 3.5 人计算，人均最高用水量取 180 升/天；商铺生活用水按 8 升/平方米·天；架空层、地下车库地面冲洗用水按 2.1 升/平方米·次；绿化浇灌用水按 1.1 升/平方米·天；生活污水排污系数按 0.9 计算，则项目污水排放量约 9.08 万吨/年。

2. 燃料废气

根据规划，该项目建成后，居民生活燃料全部使用管道天然气。燃气消耗量按人均用量 5 立方米/月计算，本项目年消耗燃气约 7.038 万立方米。燃料燃烧废气中各种污染物的排放系数： SO_2 为 6.3 千克/

万立方气， NO_x 为 18.4 千克/万立方气，TSP 为 3.52 千克/万立方气，由此算出 SO_2 、 NO_x 、TSP 的年排放量分别为 44.34 千克、129.5 千克、24.77 千克。

3. 油烟废气

据类比调查，目前居民人均日食用油用量约 30 克/人·天，则本项目年耗油量约 $30 \times 1173 \times 365 = 12.84$ 吨。油烟废气均经过油烟机脱油烟处理，油烟挥发系数取 2.5%，居民生活区油烟去除效率按 60% 计，项目油烟年发生量为 $12.84 \times 2.5\% = 0.32$ 吨，年排放量为 0.13 吨。

4. 噪声

项目建成后，该项目噪声主要有来自泵房、电梯、备用发电机房的机械噪声以及汽车出入地下车库的交通噪声和人员社会活动噪声等，采用类比实测的平均声级确定其声源强度。

对固定噪声源，一般可以通过选用低噪声设备和采取减震、隔声，以及加强管理等方法降低其对周围环境的影响；对进出的机动车辆产生的噪声，则要通过完善管理加以控制。如对进入区内的汽车禁鸣喇叭、限制车速等。

对于小区物业管理的一些机械噪声，如泵房、备用发电机房，采用隔声房，并采用减震等措施进行处理，减少对居民的影响。

5. 固体废弃物

本项目产生的固体废弃物主要为生活垃圾。根据类比调查，目前居民人均日产垃圾为 0.8 千克/(人·天)，以项目总人口 1173 人计，垃圾产生量为 342.52 吨/年。垃圾中各种成份及其所占比例如下：动植物

残渣 50.5%，果皮 16.2%，纸类 10.5%，塑料橡胶 3.8%，玻璃 3.1%，金属 2.5%，布类 1.6%，皮革 1.5%，其它 10.3%。

四、环保措施的评述及其技术经济论证

（一）加强建设期的环境管理

1. 在 22 时至次日早上 6 时不进行产生噪声污染的建筑施工作业。保证边界噪声符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。

2. 建筑施工期在晴天或气候干燥情况下，适当向填土区、储土堆及作业面洒水。及时清扫因雨水夹带和运输散落在施工场地、路面上的泥土。

3. 注意清洁建筑施工的运输车辆，进出建筑工地和泥沙场的车辆，清洗干净车轮和车底才上路；运泥、沙、石时均用布盖实，防止扬尘。

4. 注意保护裸露的土壤，实施保护式施工，减少水土流失。

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

6. 工地的废水经隔渣、隔油、沉砂处理后才排入下水道。

7. 建筑垃圾和生活垃圾及时清运处理，不从高空抛掷，不随意弃置。

（二）落实营运期污染防治措施

1. 项目所排放的生活污水经三级化粪池预处理后可排入市政排污管网。

2. 做好项目的绿化及花草养护工作，加强自然景观，对生态环境

进行修复；合理规划道路及建筑布局，以利于空气流通与大气污染物的扩散。

3. 对进入区内的机动车进行严格管理，以减少机动车尾气的排放量，降低交通噪声对区内及周围环境的影响。

4. 楼宇建成后，及时做好生活垃圾收集清运工作，避免二次污染。

5. 开展创建文明楼宇、文明小区活动，共同营造清洁、宁静、优美、舒适的环境。

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

7. 加强对进出车辆的噪声防治，要求禁鸣。

8. 排污口建设和管理应按相关的要求进行。

9. 建议采用环保型室内装饰材料和建筑材料。

五、环境监测制度及环境管理的建议

本项目建成后由物业管理公司负责。物业管理公司应针对项目部分房屋用作为商业用房的特点，建立噪声、污水、垃圾、绿化、大气等相应的环境管理制度，且应有专人分管环境保护工作，保证小区环境设施的正常运行；加强小区内供水管网各环节的管理，尤其是二次供水系统的管理，保证供水质量；定期对小区下水道进行疏通，确保化粪池出水达到排放标准；应严格按照园林绿化管理规范对小区的树木、花卉、草坪及园林景观进行日常管理、维护，使其达到绿化工程设计要求。制定小区环境卫生管理制度，营造一个舒适、整洁的生活环境。

应赋予物管员执行职能和必须的权力，关心并积极听取可能受项目环境影响的附近居民等人员、单位的反映，定期向项目最高管理者和当地环保部门汇报项目环境保护工作的情况，同时接受当地环境保护部门的监督和管理。

六、环境影响评价结论和建议

综合上述分析，建设项目符合城市总体规划，布局较为合理，具有较明显的社会效益、经济效益与环境效益。经评价分析，采用科学的管理和适当的环保治理手段，可控制环境污染。

因此，在全面落实本报告提出的各项环保措施的基础上，切实做到“三同时”，并在使用期内持之以恒加强管理，从环保角度来看，本项目的建设是可行的。

第七章、建设与实施

一、项目建设实施的安全、消防、卫生等措施

（一）安全措施

坚持安全第一、预防为主的方针，保证安全生产投入的有效实施；建立、健全安全生产责任制度、群防群治制度、安全生产教育培训制度、安全生产检查制度、安全责任追究制度，加强安全生产监督管理，防止和减少生产安全事故，保障人民群众生命和财产安全，促进经济发展。

（二）消防措施

建立消防安全责任制度，确定消防安全责任人；制定用火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程；设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材。

（三）卫生措施

落实卫生管理制度，住宅小区内经常清扫保洁，垃圾日产日清，保持住宅小区道路通畅，路面平坦清洁，排水通畅；设置完备的环卫设施，包括果皮箱、垃圾箱、工具房、保洁设备等。

二、工程质量要求

本项目工程质量标准要求达到国家《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）和相关专业验收规范规定的合格等级。

三、项目建设实施计划

根据目前前期工作进展和建设工程定额与要求等情况，本项目实施进度主要对本报告以后的一系列工作进行计划安排，经过勘察设计、施工发包、施工、竣工验收等一系列建设程序，预计建设周期 24 个月。

项目建设进度安排如下：

1. 完成所有报建手续，使其达到开工条件；
2. 第 1 年 1 月～6 月完成桩基础、地下室工程的施工；
3. 第 1 年 7 月～第 2 年 4 月完成主体工程的施工；
4. 第 2 年 5 月～8 月完成装饰工程的施工；
5. 第 2 年 7 月～10 月完成水电安装工程的施工；
6. 第 2 年 9 月～11 月完成室外配套设施及绿化工程；
7. 第 2 年 12 月组织工程竣工验收。

项目具体实施计划，由建设单位根据实际情况制定。

项目建设计划进度表

序号	时间 项目	第 1 年												第 2 年											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	基础工程																								
2	主体工程																								
3	装饰工程																								
4	水电安装工程																								
5	配套设施工程																								
6	竣工验收																								

四、项目的招标方式和招标组织形式

本项目投入资金均为汕头市潮阳区文光街道桃园经济联合社自有、自筹，不涉及财政资金，根据《中华人民共和国招标投标法》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》、《汕头经济特区建设工程施工招标投标管理条例》等有关法律、法规关于招标范围的规定，本项目勘察设计、监理、建筑工程、安装工程、设备材料等申请采用不招标的方式。

招标方式和招标组织形式

	招标范围		组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标估算金额(万元)	备注
	全部	部分	自行	委托	公开	邀请			
勘察设计							√		
监理							√		
建筑工程							√		
安装工程							√		
设备材料							√		
其他							√		
情况说明 建设单位盖章： 年 月 日									

第八章、投资估算及资金筹措

一、投资估算

（一）投资估算编制范围

投资估算编制包括主要建筑工程费、安装工程费、电梯安装工程费、配套工程费、工程建设其他费用及预备费。

（二）投资估算编制及参考依据

1. 《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）
2. 《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）
3. 《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）
4. 《广东省建设工程计价通则》（2010版）
5. 《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010版）
6. 《广东省市政工程综合定额》（2010版）
7. 《广东省园林绿化工程综合定额》（2010版）
8. 《汕头工程造价管理》颁布的汕头市参考价格
9. 《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》
10. 《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）
11. 《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）
12. 《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）

13. 《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）

14. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）

（三）建设投资估算

1. 建筑安装工程费用

经测算，项目建筑工程费用为 10016.78 万元，安装工程费用为 1431.22 万元，电梯安装工程费用为 420 万元，附属工程费用为 395.75 万元，项目建筑安装工程费用总计为 12263.75 万元，占建设总投资的 87.4%。

项目建筑安装工程费用汇总表

序号	工程和费用名称	单位	工程量	估算单价 (元/m²)	合价 (万元)
1	建筑工程	m²	56126.78	1784.67	10016.78
1.2	地下室工程	m²	9504.5	2200	2090.99
1.3	上部土建工程	m²	46622.28	1700	7925.79
2	安装工程	m²	56126.78	255	1431.22
2.1	电气	m²	56126.78	98	550.04
2.2	给排水	m²	56126.78	72	404.11
2.3	消防安	m²	56126.78	57	319.92
2.4	通风空调	m²	56126.78	28	157.15
3	电梯安装工程	部	14	约 30 万元	420

4	附属工程费				395.75
4.1	道路				125.03
4.2	景观绿化				270.72
5	合计	m ²	56126.78	2185.01	12263.75

2. 工程建设其他费用

经测算，项目工程建设其他费用为 1359.07 万元，占建设总投资的 9.69%。其中，建设单位管理费按建筑安装工程费用总额的 1%估列，场地准备费及临时设施费按建筑安装工程费用总额的 0.5%估列，工程保险费按建筑安装工程费用总额的 0.3%估列，施工图设计审查费按勘察设计的费用总额的 6.5%估列，防雷检测费按 2 元/m²估算，白蚁防治费按 3 元/m²估算。

3. 预备费

工程基本预备费（不可预见费）按建筑安装工程费用和工程建设其他费用的 3%估列，本项目工程基本预备费约为 408.68 万元，占建设总投资的 2.91%。

4. 建设投资

项目建设总投资包括建筑安装工程费用、工程建设其他费用、预备费，合计为 14031.5 万元。

二、资金筹措

本项目建设资金均由汕头市潮阳区文光街道桃园经济联合社自筹，根据项目实施进度分期投入。

项目投资估算表

人民币单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	合计	比例 (%)
1	建安工程费			12263.75	87.4
2	工程建设其他费用			1359.07	9.69
2.1	建设单位管理费	建安工程费	1%	162.64	
2.2	场地准备费及临时设施费	建安工程费	0.5%	61.32	
2.3	工程保险费	建安工程费	0.3%	36.79	
2.4	工程设计费	建安工程费		254.88	
2.5	工程勘察费	建安工程费	0.5%	61.32	
2.6	施工图审查费	勘察设计费	6.5%	27.65	
2.7	工程造价服务费	建安工程费	0.3%	36.79	
2.8	工程咨询费	建安工程费		10.71	
2.9	工程监理费	建安工程费		180.72	
2.10	节能评估费用	建安工程费		0.5	
2.11	防雷检测费			11.23	
2.12	白蚁防治费			16.84	
2.13	城市基础设施配套费			304.88	
2.14	人防异地建设费			192.8	
3	预备费			408.68	2.91
4	建设投资合计			14031.5	100

建设总投资使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	此前投入	第一年	第二年
1	建设总投资	14031.5	504.65	10606.15	2920.7
2	建筑工程费	10016.78		10016.78	
3	安装工程费	1431.22			1431.22
4	电梯安装工程费	420			420
5	附属工程费	395.75			395.75
6	建设单位管理费	162.64		132.84	29.8
7	场地准备费及临时设施费	61.32	61.32		
8	工程保险费	36.79	36.79		
9	工程设计费	254.88	254.88		
10	工程勘察费	61.32	61.32		
11	施工图审查费	27.65	27.65		
12	工程造价服务费	36.79	36.79		
13	工程咨询费	10.71	10.71		
14	工程监理费	180.72		147.61	33.11
15	节能评估费用	0.5	0.5		
16	防雷检测费	11.23			11.23
17	白蚁防治费	16.84			16.84
18	城市基础设施配套费	304.88			304.88
19	人防异地建设费	192.8			192.8
20	预备费	408.68	14.69	308.92	85.07

第九章、经济和社会效益分析

一、经济效益分析

本项目总用地面积 10173.7 m²，总建筑面积 56126.78 m²。计容建筑面积 46268.67 m²，其中住宅面积 43514.91 m²、商业面积 2753.76 m²；不计容建筑面积 9858.11 m²，其中架空层面积 353.61 m²、地下车库面积 9504.5 m²。项目建筑基底面积 2570.7 m²，建筑密度 25%，容积率 4.5，绿地率 30%。本项目的建设是为响应区委区政府的创文强管精神，解决新华中路拓通改造工程的拆迁户腾退房及村民居住困难等问题，不以盈利为目的。项目建成后，作为新华中路文光街道桃园段拆迁户临时腾退及村民居住，将按项目实际成本价出售给桃园居委群众。

（一）销售收入

根据初步的测算，预计将住宅的销售均价定为 2700 元/m²，商业的销售均价定为 8800 元/m²，地下停车位的销售均价定为 50000 元/个。经预测，项目总销售收入约 15522.34 万元。

销售价格与销售收入一览表

序号	项目	单位	均价/元	合计/万元
1	住宅	43514.91 m ²	2700	11749.03
2	商业	2753.76 m ²	8800	2423.31
3	地下停车位	270 个	50000	1350
4	合计			15522.34

（二）项目总成本费用

项目销售管理费用：按销售收入的 1%估算，约为 155.22 万元；建设总投资为 14031.5 万元；项目总成本费用包括销售管理费用及建设总投资，合计约 14186.72 万元。

（三）销售税金

1. 营业税：按销售收入的 5%计算；
2. 城市建设税：按营业税的 7%计算；
3. 教育附加税：按营业税的 3%计算；
4. 堤围防护费：按销售收入的 0.1%计算；
5. 印花税：按销售收入的万分之五计算；
6. 契税：按销售收入的 1.5%计算。

销售税金估算表

序号	费用名称	计费标准	费率（%）	金额（万元）
1	营业税	销售收入	5	776.12
2	城市建设税	营业税	7	54.33
3	教育附加税	营业税	3	23.28
4	堤围防护费	销售收入	0.1	15.52
5	印花税	销售收入	0.05	7.76
6	契税	销售收入	1.5	232.84
7	合计			1109.85

（四）项目经济效益分析

本项目销售收入来源于住宅、商铺、地下车库的销售。经测算，在全部可销售房产售出的情况下，销售收入共 15522.34 万元，扣除总成本费用

14186.72 万元及销售税金 1109.85 万元后，剩余约为 225.77 万元，基本达到盈亏平衡。由于本项目的建设主要是为了解决桃园居委群众住房困难问题，不以盈利为目的，项目的销售收入能够覆盖项目建设成本、管理成本及销售税金等各方面支出即可，所以本项目在财务上是可行的。

二、社会效益分析

农村住房是农民的安身之本，关系到农民的切身利益等问题。随着城乡建设的飞速发展，商品房价不断飙升，农村居民普遍收入偏低，难以购买商品房。又因为农村土地的性质问题不能产生大量的住宅基地来满足日益增加的农民住房需求，使得许多农民的住房问题越来越凸显，不利于家庭和谐和稳定。随着我国现代化建设进程的不断加快，我们对社会主义新农村的建设也提出了更高的要求，农村的现代化程度也被作为衡量一个国家现代化程度的重要标准。因此，加快农村公寓式安置房的建设就变得至关重要。

农村大量宅基地粗放式利用和农民居住点布局分散，对推进城乡统筹建设过程中的基础设施配套和公共服务体系、生态环境等建设带来一定的影响。在科学规划、合理布局的基础上，引导农民由分散居住转向适度集中居住，提高公共服务能力，改善农村人居环境，促进农民持续增收和农村集体经济稳定发展，最大程度实现土地节约集约利用，具有重要的意义，而统一规划建设公寓式住宅将是今后农民住宅的发展方向。

农村集中居住是社会主义新农村建设中的一项重点工程，它有利于土地资源的节约使用，有利于充分利用社区的基础设施，有利于农村环境面貌的改善。推进农民公寓建设，有利于在更大范围内合理配置经济社会资源，促进城市基础设施向农村延伸、城市公共服务设施向农村覆盖、城市现代文明

向农村辐射，能够从根本上改善农村环境面貌，推进城乡公共服务均等化，让越来越多的农民共享改革发展的成果，提升农民幸福指数。

在此背景下，本项目的建设至少具有如下几个方面的社会效益：

（一）区域经济扩张和辐射效应

通过该项目的建设可以充分发挥该区域的交通优势、物流优势、信息优势，带动周边地区经济的发展，并推动区域商业服务业整体水平的提高。

（二）环境提升效应

项目的建设将极大地改善该区域的交通环境，改变交通不畅、停车场不足的局面。项目规划设计注重以人为本，生态优化、综合效益和社会文明的融合，在满足日照间距，以及交通、消防通道、停车场地等市政设施的同时，提高地块的利用率，扩大绿化面积，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围景观相协调发展，给居民创造了一个良好的工作环境和生活空间，提高了居民的居住和生活条件。

（三）劳动就业效应

项目的建设将拉动数量可观的投资和消费，将增加商业网点，有利于进一步吸引投资，推动城市经济增长，并为城市文明体系的建设打下物质基础，同时新增众多的就业机会，从而解决部分市民的就业问题。

（四）税收贡献效应

项目的建设可直接为地方增加财政收入，可带动的相关产业的发展，也可为地方创造更多的财政收入。

三、社会风险分析

本项目社会风险分析是对可能影响项目的各种社会因素进行识别和排

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

四、社会评价结论

综上所述，本项目的建设有利于合理开发和集约利用土地资源、有利于现代服务业的发展、有利于劳动就业、有利于区域经济的辐射与环境的提升。本项目的建设得到了政府有关部门的支持，通过采取积极有效的措施解决项目建设中可能产生的社会问题，社会风险较小。因此，本项目对社会的整体影响是积极的，社会评价是可行的。

第十章、结论与建议

一、结论

根据《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》（发改投资〔2017〕684号）及有关法律法规的规定，通过对本项目的申报单位情况、拟建项目情况、建设用地与相关规划、资源利用和能源耗用、生态环境影响、经济和社会效益的分析和研究后，得出以下结论：

（一）项目的建设符合国家有关法律、法规。

（二）项目的建设符合国家鼓励发展的产业政策，符合区域规划和土地利用规划，具备行业准入条件。

（三）项目的建设顺应市场发展的需要，合理开发并有效利用资源，符合节约能源和抗震设防要求。

（四）项目的建设符合环境保护的要求。

（五）项目的建设具有较好的经济效益和社会效益。

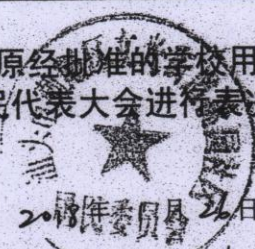
综上所述，项目的规模适当、布局合理，总体策划是理想的、可行的，项目的建设对社会各相关领域的发展都有拉动作用，对社会的发展有着积极促进的作用，将取得良好的社会效益、经济效益。

二、建议

建设单位应做好项目的前期准备工作，以保证项目的顺利实施，并达到预期目的；项目实施阶段，要加强监督管理工作，确保工程质量，使其早日发挥作用。

桃园社区民主决策议题申报表

2018 年 1 月 26 日

决策议题	关于原经批准的学校用地剩余部分改为农民公寓用地的决议
事由	为解决新华中路拆迁及村民居住困难问题，计划利用我居委原经批准的学校用地剩余部分变更为农民公寓住宅用地。农民公寓项目建成后，作为新华中路拆迁户临时腾退及村民居住。需召开居民代表大会表决通过。
社区“两委”、经联社意见	经社区两委联席会议讨论通过，关于原经批准的学校用地剩余部分改为农民公寓用地的决议，拟提请居民代表大会进行表决，上报上级审核批准。  2018年1月26日
街道包社区工作组初核意见	街道包社区干部签名：杨学钦 街道包社区领导签名：叶少辉 2018年1月26日
街道有关部门意见	同意该决议  （盖章） 2018年1月26日
街道纪工委审核意见	报请街道级班子联席会议讨论通过  （盖章） 2018年1月26日
街道党工委意见	经街道级班子联席会议讨论，同意该决议并村氏代表大会表决，议题进行民主决策，应依法依规按程序申报有关手续 党工委书记签名：叶少辉 2018年1月26日 
备注	

送街道一式三份
留底

会议内容:

一.清点人数 大会应到会人数70人,实到会63人符合法定人数 会议继续

二.由社区居委会副主任李木明同志向大会介绍决策议题《关于原经批准集体学校用地建设剩余部分土地用途改为农民公寓住宅用地》的有关内容。

1.桃园社区学校用地证号列:潮集建(1997)字第050430010000/号.土地使用者:潮阳文光街道桃园居委会.土地地址为桃园居委会楼房新村后面(现桃园学校).土地的实际用地面积为31747.6平方米(折合47.62亩),土地性质属集体所有,土地用途为学校教育用地.现学校建设后剩余部分面积为1337.97平方米(折19.85亩),剩余部分土地四至为:东至24米路,南至24米路,西至10米路,北至路。

2.为经决新华中路拆迁及社区村民居住难问题,拟利用该学校用地建设后剩余部分变更为住宅用地,建设社区农民公寓.该农民公寓项目建成后,作为新华中路文光街道桃园村拆迁户临时腾退及村民居住。

以上事项经两委班子会议通盘研究通过.按照重大事项民主表决程序要求.报街道有关部门和党工委审核批准同意.现提交社区居民代表大会票决通过后.向上级政府及职能部门申请变更土地用途。

三.大会就《关于原经批准集体学校用地建设剩余部分土地用途改为农民公寓住宅用地》议题进行讨论

并无记名票决。

四. 表决情况和结果如下: 会议应到会人数 71 人, 实到会人数 63 人, 符合法定人数, 发发表决票 63 张, 收回表决票 63 张, 其中有数票 59 张, 无效票 4 张, 同意 40 票, 不同意 12 票, 弃权 7 票, 根据有关规定, 符合有关程序, 表决结果有效。

五. 会议结束。

桃园

汕头市潮阳区人民政府办公室

汕潮阳府办复函〔2018〕57号

区政府办关于同意将原经批准的 19.85 亩 学校用地变更为农民公寓楼用地的复函

文光街道办事处：

你街道关于要求将原经批准的 19.85 亩学校用地变更为农民公寓用地的请示收悉。经第四届 20 次区政府常务会议研究，原则同意文光街道桃园社区南侧原经批准的 19.85 亩科教用地变更为农民公寓用地。文光街道要抓紧对该片区的控制性详细规划进行修编；用地单位必须及时足额缴交相关税费，依法依规按程序办理有关报建手续，并按照《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）和城乡规划标准及指标的规定动工、完成建设，严禁违法违规改变土地用途或非法出让。你街道及区国土部门要严格把关，加强巡查，切实负起监管责任，防止闲置土地或变相用于房地产开发。

此复



抄送：区发改局、住建局、国土资源局、城乡规划局、环保局、法制局。

中华人民共和国 建设项目选址意见书

选字第 440513201801010 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条和国家有关规定，经审核，本建设项目符合城乡规划要求，颁发此书。

核发机关

日期 2018年6月7日



桃园

57号

区控制性
详规

027街坊：
234街坊。

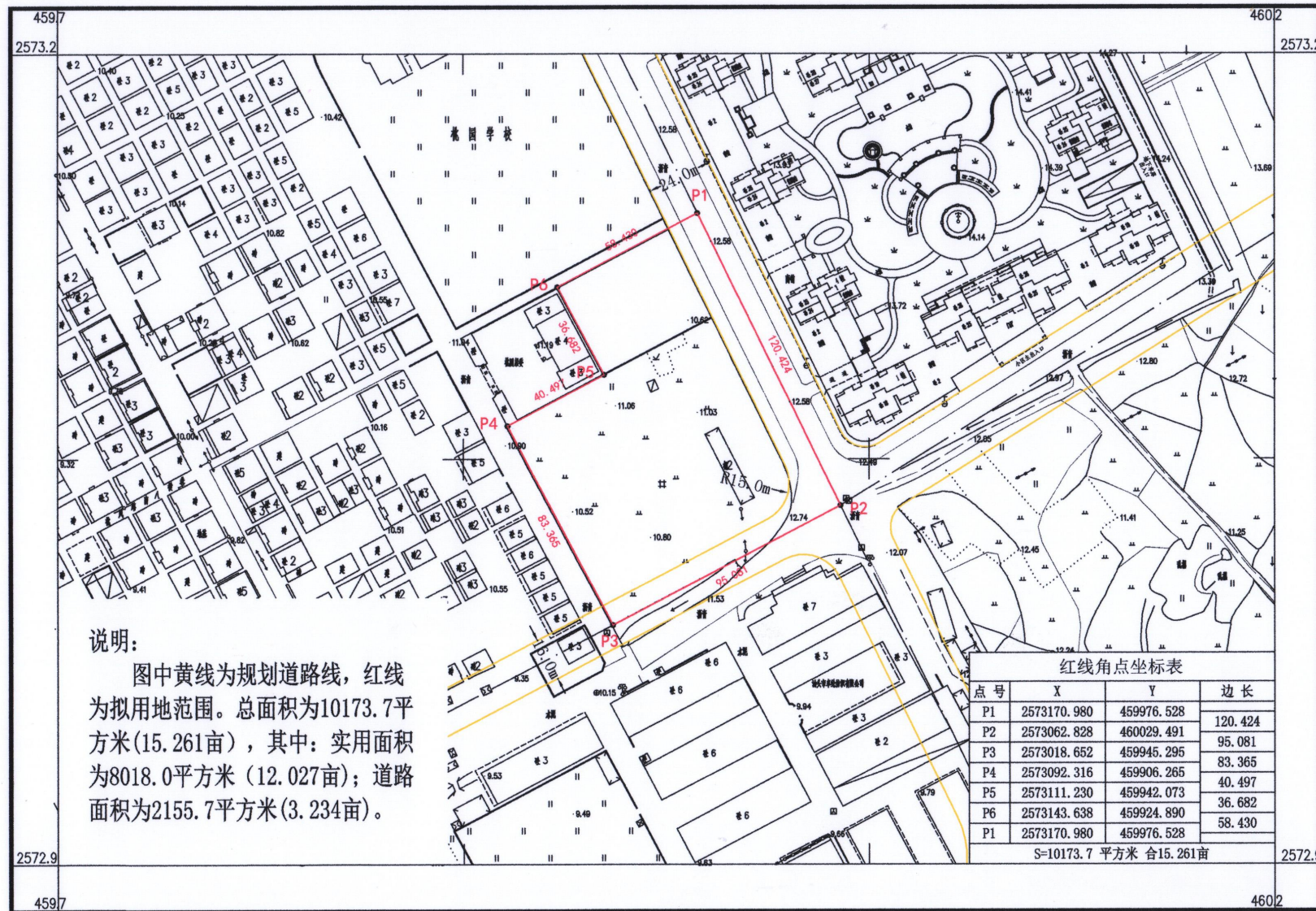
核发之
部门批准
十日前
或者延
核准的，

写。

- 二、本书是城乡规划主管部门依法审核建设项目选址的法定凭据。
- 三、未经核发机关审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 四、本书所需附图与附件由核发机关依法确定，与本书具有同等法律效力。

中华人民共和国	
建设项目	
根据《中华人民共和国	
三十六条和国家有关	
项目符合城乡规划要	
核发机	
日期 2018年6月7日	

基 本 情 况	建设项目名称	农民公寓
	建设单位名称	汕头市潮阳区文光街道桃园经济联合社
	建设项目依据	汕潮阳府办复函[2018]57号
	建设项目拟选位置	《潮阳区文光街道桃园片区控制性详细规划》06号地块
	拟用地面积	总面积：10173.7m ² (15.261亩)， 其中：实用面积为9018.0m ² (12.027亩)； 道路面积为2155.7m ² (3.234亩)。
拟建设规模		
附图及附件名称		
注：本证有效期为二年，自建设项目选址意见书核发之日起计算。有效期内建设项目未获得有关部门批准或核准，需要延期的，应当在有效期届满三十日前申请不超过一年的延长期；未获得延期批准或者延长期逾期建设项目仍未获得有关部门批准、核准的，选址意见书自行失效。		
遵守事项		
一、建设项目基本情况一栏依据建设单位提供的有关材料填写。 二、本书是城乡规划主管部门依法审核建设项目选址的法定凭据。 三、未经核发机关审核同意，本书的各项内容不得随意变更。 四、本书所需附图与附件由核发机关依法确定，与本书具有同等法律效力。		



1:3000