



平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块
C-10-04 地块建设项目

可
研
性
报
告

浙江首信工程项目管理有限公司
Zhejiang Shouxin Engineering Project Management Co., Ltd.

2022 年 10 月



工程造价咨询企业

甲级资质证书

企业名称：浙江首信工程项目管理有限公司

证书编号：甲201133001874

有效期：自 2020年01月31日

至 2023年01月30日

发证机关：



2019年 10月 31 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

项目名称：平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块C-10-04地块建设项目

编制阶段：可行性研究报告

委托单位：平阳县新鳌城市建设有限公司

编制单位：浙江首信工程项目管理有限公司

法人代表： 陈博新

总工程师： 王 乐

项目负责人： 吴小丹

报告编制： 吴国聪

项目审核： 王 乐

项目审定： 吴小丹

目 录

第一章、总 论	1
1.1、项目概况	1
1.2、编制依据与范围	3
1.3、主要结论与建议	4
第二章、项目建设背景及必要性	6
2.1、项目建设背景	6
2.2、建设的必要性	7
2.3、项目建设的可行性	9
第三章、选址及建设条件	11
3.1、选址分析	11
3.2、建设条件	14
第四章、建设内容及规模	19
4.1、建设内容及规模	19
第五章、工程建设方案	20
5.1、设计依据	20
5.2、总体设计方案	20
5.3、建筑设计	22
5.4、结构设计	28

5.5、给排水工程	29
5.6、电气设计	32
5.7、暖通设计	37
5.8、弱电设计	38
5.9、消防设计	39
第六章、用地分析	45
6.1、用地方案	45
6.2、土地利用合理性分析	45
6.3、征地拆迁和移民安置分析	46
第七章、节能方案	47
7.1、节能编制依据	47
7.2、节能原则	47
7.3、节能措施	48
7.4、节能效果分析	52
第八章、环境影响评价	53
8.1、环保标准	53
8.2、项目建设对环境的影响的评价	53
8.3、项目环境保护措施	56
8.4、环境影响的综合评价	59
第九章、安全保护与卫生防护	60
9.1、职工安全工作的任务	60
9.2、职工安全卫生保护要求	60

9.3、职工安全卫生责任	61
9.4、职工的健康体检	61
第十章、水土保持方案	62
10.1、编制目的与意义	62
10.2、水土流失分析	62
10.3、水土流失防治措施	63
10.4、水土保持评价	63
第十一章、工程管理	64
11.1、组织管理	64
11.2、建设管理	64
11.3、施工管理	65
11.4、项目实施的三大控制措施	65
11.5、项目招标	67
11.6、实施进度安排	69
第十二章、投资估算和资金筹措	70
12.1、投资估算	70
12.2、资金筹措	72
12.3、建设期资金投入计划	73
12.4、项目产出分析	73
12.5、资金平衡分析	74
第十三章、社会评价	75
13.1、项目建设对社会的影响分析	75

13.2、项目与所在地互适性分析	77
13.3、社会评价结论	77
第十四章、项目风险分析	78
14.1、风险识别	78
14.2、风险规避措施	78
第十五章、结论与建议	81

附件：地块规划条件意见书、总平图

第一章、总 论

1.1、项目概况

1.1.1 项目名称：平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块 C-10-04 地块建设项目

1.1.2 项目单位：平阳县新鳌城市建设有限公司

1.1.3 项目选址：位于鳌江镇古鳌头区块 C-10-04 地块，沿江路以南，交通便利，地块现状趋于平整。

1.1.4 项目规划用地性质：零售商业用地、餐饮用地。

1.1.5 项目性质：新建。

1.1.6 建设内容与规模

本项目总用地面积 6879 m² (约 10.32 亩)，总建筑面积 15342.49 m²，其中地上计容面积 10318 m²，地下室建筑面积 5024.49 m²。容积率 1.5，建筑占地面积 2957.97 m²，建筑密度 43%，绿化率 5%，机动车停车位 95 辆，非机动车停车位 511 辆。建设主要内容包括商业、餐饮、地下室及变配电房、物业管理用房等土建工程、绿化工程、弱电建设、给排水、供电设施及相关设备等。

1.1.7 工期安排

本项目拟计划工期为 18 个月，项目实施分项目立项、前期决策、勘测、设计、工程招标、工程施工、竣工验收等阶段。2022 年 12 月底完成项目前期准备工作，力争在 2023 年 1 月开工建设，争取于 2024

年6月底竣工。

1.1.8 技术指标

经济技术指标				
序号	项目名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	6879	10.32 亩
2	总建筑面积	m ²	15342.49	
2.1	地上计容面积	m ²	10318	
其中	零售商业	m ²	7083.17	
	餐饮	m ²	3041.28	
	物业服务用房	m ²	30.95	
	配电间	m ²	113.2	
	消控室	m ²	44.6	
	出地面风井	m ²	4.8	
2.2	地下室建筑面积	m ²	5024.49	
3	建筑占地面积	m ²	2957.97	
4	建筑密度	%	43	
5	容积率		1.5	
6	绿地率	%	5	
7	绿地面积	m ²	343.95	
8	机动车位	辆	95	
其中	小型车停车位	辆	73	
	无障碍停车位	辆	5	
	新能源停车位	辆	10	
	货车停车位	辆	2	
	出租车停车位	辆	4	
9	非机动车位	辆	511	

1.1.9 投资估算及资金筹措（详见投资估算表）

●投资估算

序号	工程或费用名称	造价（万元）	占总投资的比例（%）
1	建安工程费用	10626	85.64%
2	建设其他费用	1202	9.69%
3	预备费	580	4.67%
	项目总投资	12408	100.00

●资金筹措

项目总投资估算为 12408 万元，资金来源：由业主自筹解决。

1.2、编制依据与范围

1.2.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》2014 年 4 月修订
 - (2) 《中华人民共和国城乡规划法》2015 年修
 - (3) 《平阳县县域总体规划 2017-2035》
 - (4) 《平阳县鳌江镇控制性详细规划》
 - (5) 《平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块控制性详细规划修编》
 - (6) 《平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块 C-10-04 地块规划条件书》
 - (7) 《建设项目经济评价方法与参数》
 - (8) 《投资项目可行性研究指南》
- 其他相关法律、法规、规范标准等。
- 建设单位提供的项目有关资料

1.2.2 编制范围

根据国家编制建设项目可行性研究报告的有关规定及要求，结合《平阳县县域总体规划》，《平阳县鳌江镇控制性详细规划》等，分析论述本项目的建设背景和必要性；针对项目建设内容及规模进行论证，设计可行的方案；从技术上分析该项目的可行性，从效益上分析该项目的财务经济合理性和国民经济的综合效益性，分析评价项目建设对环境的影响评估和对水土流失，提出环保与节能措施；对投资指标进行分析并进行了资金平衡，最后通过深入的社会评价分析，全面阐述本项目建设的经济效益和社会环境等效益。

1.3、主要结论与建议

通过对项目建设必要性、建设内容、建设方案、节能、环境评价、项目组织管理、项目招标方案、投资估算及资金筹措、社会评价等分析，该项目在实施方面是可行的，建设条件符合有关规划和标准，符合国家政策，经济效益和社会效益显著，促进当地经济和社会事业发展，为可持续发展打下坚实基础，且各项建设条件都已经具备。

希望上级有关部门给予大力的支持。为保证项目能够顺利、稳妥的建设和发展，建议以下：

(1) 项目在建设工程管理过程中人员一定要专职分工，选择资质优良的施工队伍及工程项目管理人员或公司，尽量缩短建设工期，同时做好政府部门的协调工作。

(2) 在建设实施过程中广泛听取社会各界专家学者意见，鼓励群众献计献策。

(3) 项经营过程中集中管理难度比较大，在公司的组织结构中一定

要理顺各种管理关系。

(4) 在项目的建设施工管理过程中一定科学合理，要做好资金的筹措、使用等工作，使资金成本降到最低点。

第二章、项目建设背景及必要性

2.1、项目建设背景

2.1.1 区域概况

平阳县是浙江省辖县，位于浙江东南沿海，地处温州市南翼区域经济的中心，是革命老根据地县、沿海经济开放县、海洋大县、文化大县。西晋太康年间建县，历史悠久，文风鼎盛，物华天宝，人杰地灵，素有“东南小邹鲁”之美誉。全县陆地面积 1051 平方公里，海域面积 3.72 万平方公里，辖 14 个镇、2 个乡，县人民政府驻昆阳镇。

鳌江镇，隶属于中国浙江省温州市平阳县，浙江省 27 个中心镇小城市培育试点之一，是具备“水，公，铁”交通网的乡镇，温州南部交通枢纽之一，平阳县经济中心、交通中心。鳌江镇辖区面积 164.3 平方公里，其中建成区面积 25.58 平方公里，下辖 10 个社区、88 个村（居），至 2019 年，户籍人口 19.58 万、常住人口 29.05 万。

鳌江镇襟江面海，依山傍水，自然环境优越，地理条件突出，历史文化悠久，被誉为“百年商埠”、“瓯越明珠”，是平阳经济、金融、交通中心。目前已经形成了机械机电及塑料包装、明胶化工、服装服饰、食品加工等若干个支柱产业的“1+X”主导产业体系，是全国经济百强镇。鳌江镇区距鳌江出海口约 6 公里，距温州市区 50 公里，距温州机场 50 公里，104 国道、沈海高速公路穿境而过。一百多年来，鳌江都是浙南闽北著名的商贸重地，服务业经济繁荣活跃，

积累了独特的商贸文化。全镇现有金融机构 20 家，万达广场、银泰城等大型城市综合体 2 座，综合性农贸市场 8 个，并布局有汽车及二手车交易市场、钢材市场、花鸟市场、电商总部等专业性商贸项目。

2020 年，鳌江镇在上级政府的坚强领导下，深入践行“八八战略”，全力促进“两手硬，两战赢”，推动经济社会发展取得新成绩，2020 年，鳌江全镇实现地区生产总值（GDP）177.18 亿元，同比增长 5.35%，规上工业产值累计完成 94.23 亿元，同比增长 3.82%，限上固定资产投资 80.379 亿元，同比增长 18.47%；城镇人均可支配收入 62384 元，农村人均可支配收入 48912 元，位居全国综合百强镇第 75 位。

鳌江镇古鳌头地理位置可谓得天独厚，是由鳌江中下游北岸鳌江镇胜利路与车站大道之间这一片区延展开来。胜利路东至墨城隧道可达甬莞高速，西与瓯南大桥相连，跨江接通龙港老镇中心。车站大道北至平阳高铁站，南与鳌江四桥相连，跨江接通龙港新城。

近年来，鳌江镇委、镇政府贯彻落实科学发展观，按照“一主两翼三基点”的发展思路（“一主”即突出工业经济；“两翼”即狠抓城建、提升商贸；“三基点”即加快新农城建设、推进文明创建、解决民生问题），致力于打造实力鳌江、活力鳌江、魅力鳌江，紧紧围绕“创建鳌江流域最适宜创业、最适宜居住的现代化中心城镇”目标而奋进。

2.2、建设的必要性

2.2.1 是促进服务业市场可持续健康发展的需要

促进第三产业市场持续健康发展，对于拉动投资增长，促进消费，

提高居民生活水平，改善服务条件，保持国民经济持续健康发展具有十分重要的意义。消费热点的出现，有利于繁荣市场，充分发挥消费需求对经济的拉动作用，有利于形成新的经济增长点，促进产业结构的升级和优化，促进经济的增长，促进国民经济的良性循环。近年来，平阳县各项经济指标显著提高，人民生活水平逐步提高。

2.2.2 方便群众购物，完善周边配套、促进平阳县商业发展

新兴商业形态是集零售、餐饮、娱乐于一体的多功能综合性商业项目，由于舒适的购物环境、一站式的商业组合等国际先进管理经验和营销技术，因为需要满足大多数人的需求，通常是中档的定位，更加能够满足现代消费者的需求，所以这种多种业态的融合也是一个商业的发展趋势。

发展才是硬道理，引进国际先进管理经验和营销技术，可以帮助我们的经济快速成长，从而促进现代化的发展步伐。自从我国商业流通领域对外开放，引进外资的短短几年间，越来越多的外国企业纷纷进入我国市场，特别是当今先进理念的连锁经营的便利店、超市、综合大卖场等，得到了迅速的发展。

随着国民收入的提高，人民群众的物质文化需求日益增长。企业引进先进的经营管理模式，以经济实惠、商品优质、环境舒适、服务周到等一系列方便顾客的措施，让消费者得益，从而达到让利于民、回报社会的目的。一定程度上改善当地居民的购物环境和满足本地居民日益增长的消费需求，对促进消费起到了重要作用。

项目的建设，促进古鳌头区块市政基础设施和与其相关的通讯、

交通运输等事业的发展，有效改善鳌江镇的投资环境，进一步提升平阳县整体商业发展。

2.2.3 提供就业机会，促进当地经济发展

本项目的实施，不仅直接提供一定数量的就业岗位，而且可以通过产业关联，带来大批的就业机会。项目在建设、装饰装修和设备购置的同时需要雇佣大量的工人，在项目投入运营中也将雇佣当地的工人。因此，项目能够为当地人员提供就业机会，带动就业，从而促进当地经济的发展。

综上所述，该项目的建设不仅具有良好的经济效益，而且具有显著的社会效益，因而项目的建设是十分必要的。

2.3、项目建设的可行性

(1) 政府重视，政策倾斜

国家政策调控为项目的健康发展提供了较好的政策条件。近年以来，国家出台一系列有关土地、房地产市场调控的政策，如清理整顿土地市场、实施征地制度改革等，对平阳县市场未来发展均有一定程度影响。县镇两级政府都非常重视项目的建设，在资金和土地指标上都予以倾斜。

(2) 技术支持

聘请有关专家任技术指导，负责制定项目实施总体规划，工程实施无技术风险；根据项目整体安排，在项目实施领导小组的监督下，制定工程施工方案，并按规定程序进行招投标，并要求施工单位严格按照施工方案进行施工，确保工程按时、按质、按量完成。

(3) 资金保障

本项目土地为出让，建设单位将安排足额建设资金用于该项目建设的前期工作经费，项目土地、资金等建设条件已基本落实到位。

综上所述，本项目建设在政策条件、技术条件及资金保障上都有保障，也是可行的。

第三章、选址及建设条件

3.1、选址分析

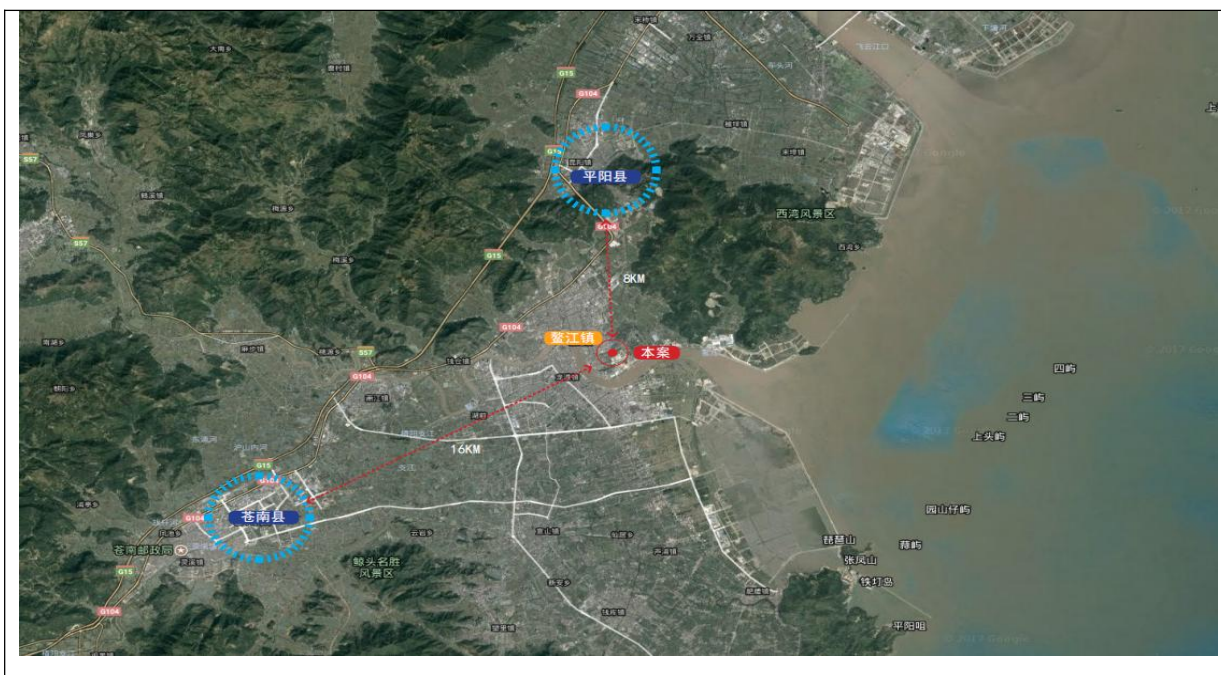
3.1.1 选址原则

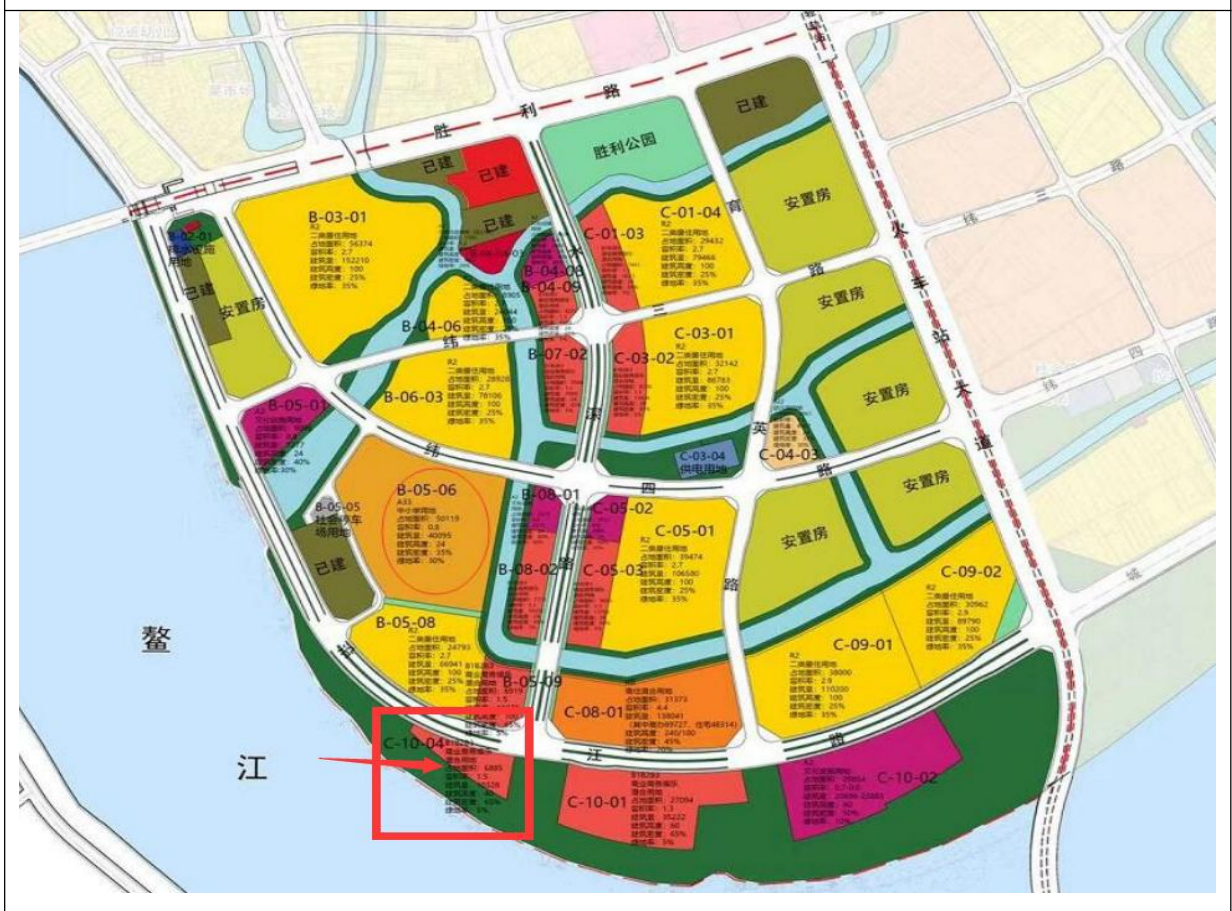
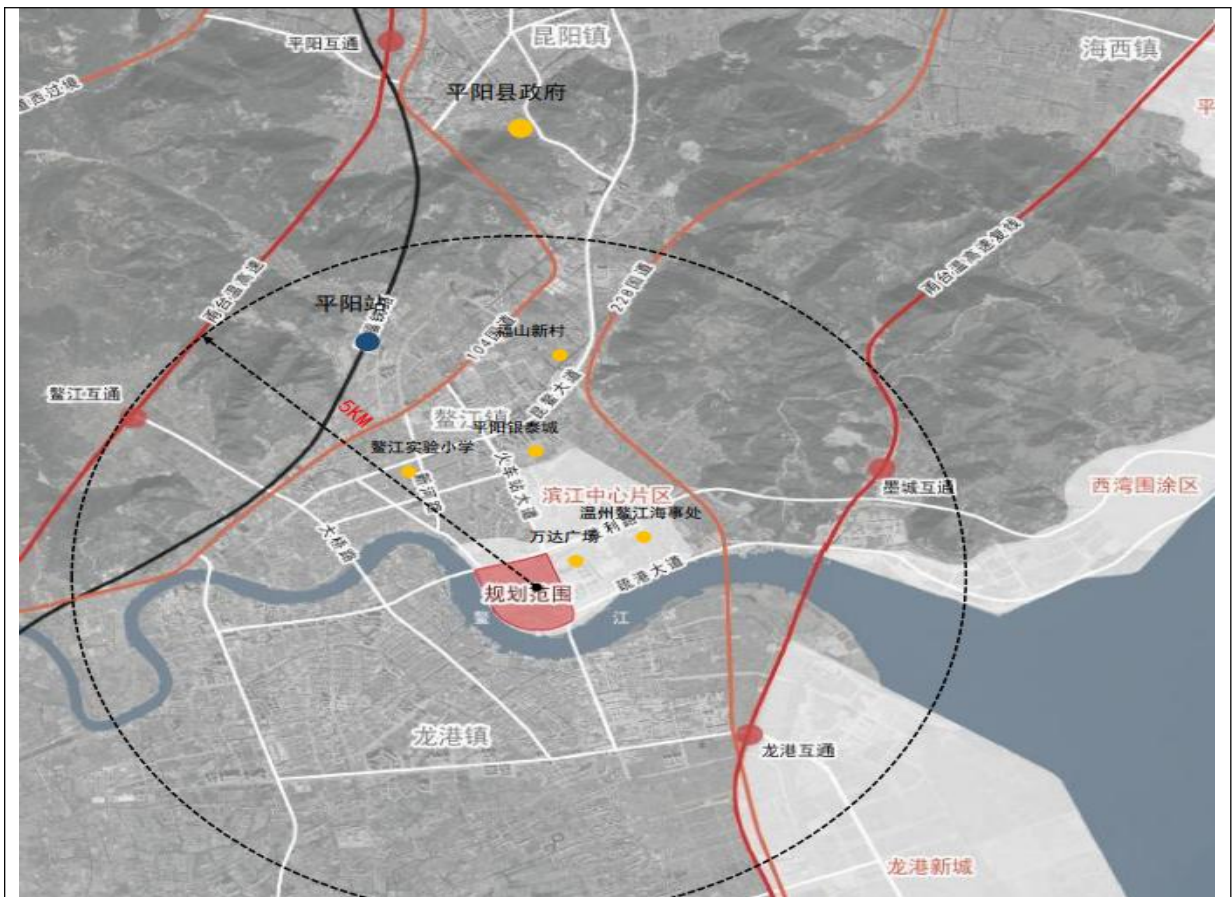
选址要符合国家、地区和城乡规划的要求；能满足能源、水和电力的供应；节约和效益的原则；尽力做到降低建设投资，节省运费，减少成本，提高利润；实事求是的原则：对多个场地调查研究，进行科学分析和必选；节约项目用地，尽量不占和少占农田，注意环境保护，以人文本，减少对生态和环境的影响。

3.1.2 选址现状

1、建设地点：

位于鳌江镇古鳌头区块 C-10-04 地块，沿江路以南，交通便利，场地现状地势较为平坦，周边用地大多为二类居住用地。

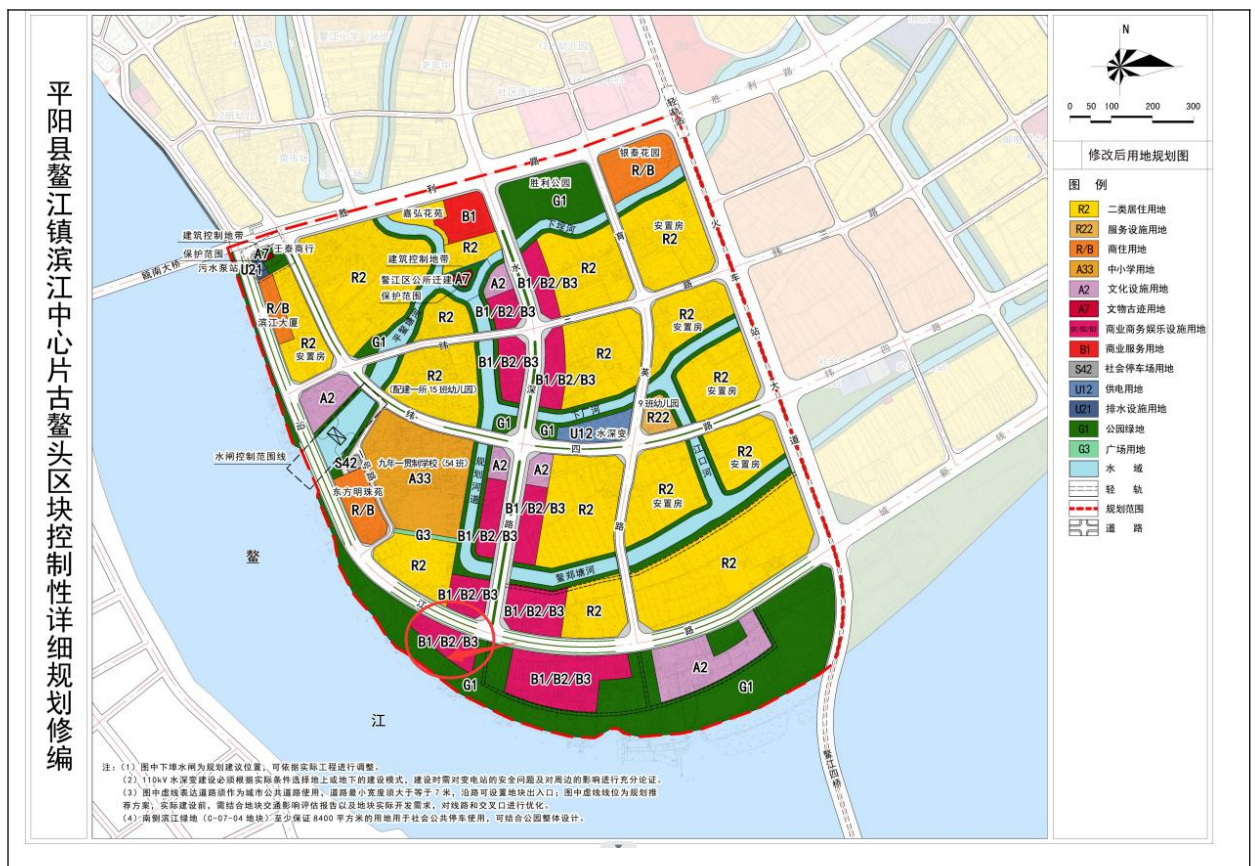






2、选址用地性质

本项目建设用地性质为商业用地，总用地面积 6879 平方米。



3.2、建设条件

3.2.1 地理环境

(1) 地形、地貌

地处浙南沿海，县境陆域地处北纬 $27^{\circ} 21'$ — $27^{\circ} 46'$ 和东经 $120^{\circ} 24'$ — $121^{\circ} 08'$ 之间，陆地面积 1051.17 平方公里，与苍南共有海域 37200 平方公里。境内丘陵、谷地、平原、河海一应俱全，属于浙闽太平洋沿海基底隆起带，地势西高东低，海岸线蜿蜒曲折，属海洋性季风气候区，光照充足，雨水丰沛，物产丰富。

全县以火山形成地貌为主，其次为沉积地貌，故类型复杂，有中山(1000 米以上)、低山(500—1000 米)、丘陵(500 米以下)、谷地、平原、江河、滩涂、岛礁。鳌江水系贯穿全境，地势西高东低，西部四周高中间低。沿海由于海岸长期下沉，造成众多岛屿与喇叭形海岸，海岸线蜿蜒曲折，属里亚斯型沉降式海岸。

(2) 气象、气候

地处浙江省东南沿海，属于中亚热带海洋性季风气候区。总的气候特征是：夏冬长、春秋短，四季分明；无严寒酷暑，春秋宜人；全年光照充足，雨水丰沛，温暖湿润。主要灾害性天气有台风、洪涝、干旱、大风、龙卷风、冰雹等。

全年的降水量主要集中在春、夏两季(3—9 月)。春雨期(3—4 月)暖湿气团势力加强，冷空气势力减弱，冷暖气团相持于华南上空形成静止锋，受其影响，多阴雨天气，平均雨日 37 天，雨量 287 毫米，占全年的 17%。梅雨期(5—6 月)南方暖湿气流加强北推，锋

面移至长江中下游流域，县境不但雨量多，而且降水强度也较大，雨量 420 毫米，为全年的 25%，雨日 39 天。5 月份的平均雨日达 20 天，为全年各月之冠。台风雷雨期（7—9 月）受台风影响，雨量多，雨势猛，西部山区因地形作用，雷阵雨也较多。7—9 月总雨量达 630 毫米，全年的 38%，为雨量最多的季节，雨日 43 天。秋冬少雨期（10—12 月），因受极地干冷空气团控制，雨量较少，且地域分布均匀，总雨量只有 290—360 毫米。

(3) 河道水系、地下水

地下水埋藏较浅，一般在 0.8~2.18m，一般无酸性腐蚀，耕植土、粉质粘土为弱透水层；圆砾孔隙度大，透水性好，水量丰富，地下水来源结合大气降水和江河渗入补充和控制。

(4) 地层岩性

地区主要为第四纪地层，主要以海积、湖海积、冲海积、沉积层为主。至上而下为：a 表层耕植土：黄褐色粘土与粉质粘土；局部分布洪积的小砾石，富含植物根茎。b 上部为海相的淤泥、淤泥质粘土、夹有砂质。淤泥质土层厚度最大可达 40~60m。c 下部为湖海相的粘土，粉质粘土和冲洪积相砂、砾、卵石层、厚度变化大。

(5) 地震

根据地震区划分带，本地区属东南沿海二级地震区，地震强度和频率较弱，远场地震以及影响是本地区的主要震害特征之一，接近三级地震区。

核定本地区地震基本烈度为 6 度区域，按国际 GB11—89 规范要

求，桥梁等构筑物均按 7 度抗震设防。设计基本地震加速度小于 0.05g，场地特征周期为 0.40s。按《城市道路设计规范》规定要求，道路、广场等不需考虑抗震设计。

(6) 不良地质作用

根据本地区现有的资料表明，初步判定该场地的主要不良地质为广泛分布的厚层软土。该层软土特性为：天然含水量大、孔隙比大，渗透性差、压缩性高、强度低。该土层对道路影响较大，一般易引起差异沉降，且沉降量大，沉降稳定时间长，甚至引起地基失稳。因此审慎地采取软土地基处理对策尤为重要。

3.2.2 资源条件

(1) 水资源

平阳县境，北属飞云江水系，主要有平瑞塘河；西南均属鳌江水系。鳌江由西向东横贯全境，注入东海，而平鳌及萧麻塘河又注入鳌江，与沿海潮汐构成了水文的主要基础。

鳌江水资源丰沛充足，流域的集雨区分布是自东向西递增，东部的年均雨量在 1700 毫米左右，西部山区的雨量的量则达到 2000 毫米左右。鳌江流域多年平均水资源总量 19.19 亿立方米。其中地表水 17.53 亿立方米，地下水 1.66 亿立方米。全流域多年平均径流总量 17.53 亿立方米，偏丰年 22.91 亿立方米，平水年 16.73 亿立方米，缺水年 12.57 亿立方米，枯水年 8 亿立方米。多年平均年入海水量 15.87 亿立方米。

(2) 旅游资源

鳌江风光秀美，具有丰富的旅游资源，境内有中国最美岛屿、国家级海洋自然保护区南麂列岛，国家级风景名胜区南雁荡山门户荆溪山，国家级生态乡梅源，省级风景旅游区西湾，千年古镇钱仓，陆游咏梅故地梅溪等。

(3) 民俗文化资源

渔鼓：是一种汉族说唱艺术，主要演唱形式为单人独唱，以唱为主，道白不多，演唱语言为闽南语，渔鼓具有通俗性、群众性、趣味性、简朴性和便捷性等特点。

头发吊灯：为花灯一种，又叫灯彩，是利用热气流带动被头发丝牵引的种种纸扎人物自行运动，故该灯向来有“竹为骨、纸为肉、发为脉、火为血气”之说，是极具艺术性和观赏性的民间造型艺术。

单档布袋戏：是融合曲艺说唱、讲书，民间文学、方言谚语等，形成了融戏剧、曲艺、民间文学等多种艺术形态相结合的一种独特的戏曲艺术表演形式。由一个人挑着走的小戏台，内坐一个艺人，手、脚、嘴巴并用，操纵数十个小木偶并演奏乐器，便能热热闹闹演出一台戏，堪称中国木偶戏的活化石。

3.2.3 建设项目所在区域其他条件

1、建设项目所在区域原材料供应

该项目处于平阳县鳌江镇交通便利，材料供应方便。供水、供电、通讯等基础配套设施齐全，能有效保证该项目的正常实施。

(1) 天然建筑材料：本工程施工所需要的砂料、石料、上料等全部能在区内市场就近采购。

(2) 施工电源：本工程施工电源由平阳县电力部门供应。因此，本工程的施工供电可靠，电量充足，能满足施工要求。

2、项目实施过程中的人文、社会环境

项目所在地及周边社会稳定，治安状况良好，可保证工程建设的顺利进行。本项目建设均符合相关规定，并得到当地政府及有关部门以及当地群众的大力支持。这一系列的条件为正常的施工和项目完成之后正常的运营提供有效的保障。

第四章、建设内容及规模

4.1、建设内容及规模

本项目总用地面积 6879 m² (约 10.32 亩), 总建筑面积 15342.49 m², 其中地上计容面积 10318 m², 地下室建筑面积 5024.49 m²。容积率 1.5, 建筑占地面积 2957.97 m², 建筑密度 43%, 绿化率 5%, 机动车停车位 95 辆, 非机动车停车位 511 辆。建设主要内容包括商业、餐饮、地下室及变配电房、物业管理用房等土建工程、绿化工程、弱电建设、给排水、供电设施及相关设备等。

经济技术指标				
序号	项目名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	6879	10.32 亩
2	总建筑面积	m ²	15342.49	
2.1	地上计容面积	m ²	10318	
其中	零售商业	m ²	7083.17	
	餐饮	m ²	3041.28	
	物业服务用房	m ²	30.95	
	配电间	m ²	113.2	
	消控室	m ²	44.6	
	出地面风井	m ²	4.8	
2.2	地下室建筑面积	m ²	5024.49	
3	建筑占地面积	m ²	2957.97	
4	建筑密度	%	43	
5	容积率		1.5	
6	绿地率	%	5	
7	绿地面积	m ²	343.95	
8	机动车位	辆	95	
9	非机动车位	辆	511	

第五章、工程建设方案

5.1、设计依据

- (1) 《温州市城市规划管理技术规定》（2017 年）
- (2) 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- (3) 《饮食建筑设计标准》（JGJ64-2017）
- (4) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）
- (5) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）
- (6) 《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）
- (7) 《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）
- (8) 《人民防空地下室设计规范》
- (9) 《浙江省消防技术规范难点问题操作技术指南》浙消〔2020〕

166 号

5.2、总体设计方案

5.2.1 设计构思

从环境着手，依托滨江景观带，充分利用周边地理人文景观；打造优质鳌江滨水商业，对建筑采取“临水建筑+餐饮外摆”的开放式空间组合，营造小桥流水、枕江听橹的诗情画意卷。

在建筑中部设置的室外楼梯，有效利用形式、韵律和光影等特征，引导着顾客的视线，联通各层立体步行空间，自然形成建筑的亮丽风景线。

建筑业态精选温州当地特色美食外，还考虑引入目前较受办公人群和年轻人喜欢的咖啡茶饮品牌，同时利用建筑特色、灯光、景观等突出古鳌头文化，以便与周边设施相呼应，形成具有文化底蕴的滨

水商业空间。

5.2.2 总平面布置

1、布局

(1) 建筑布局：建设一幢地下一层地上4层呈“L”型商业建筑，布置在地块东南侧，使场地北侧中间形成广场。

(2) 配套用房布局：消防监控控制室、配电房位于一层，物业用房位于四层。

2、道路交通组织设置

根据规划设计要求，结合总平图，本地块的机动车经主入口设于地块北侧沿江路，车流在入口附近直接下地库。地块内交通组织遵循人性化原则，严格人车分流。

(1) 人行道路系统：步行系统沿地块北、东、南侧展开，通过设置休闲景观步道将人流自然引入建筑。

(2) 消防车道路系统：进行合理的交通流线规划，区内人车分流，各行其道，避免了车流和人流的相互干扰。鉴于安全考虑，区内设置宽度为4米、转弯半径不小于9米的消防车道。消防车道宽度及其回车场地均满足规范要求。

(3) 地下车库：出入口处平时机动车道宽度大于7米，满足车辆的双向行驶。

3、消防系统

消防出入口设置在北侧西北角沿江路。消防道路系统通过基地出入口，到达建筑进行扑救，经过区域的回车场及急转弯处皆考虑为硬质铺地以备紧急状况下碾压之需要。在室外按规范要求配置消防器材。

4、日照及通风

朝南北向布置，有利于建筑日照和通风，可降低建筑能耗。夏季主要风为东南风，冬季为西北风，通过不同建筑的开口引入常年主导东南季风，可穿透整个建筑，调节小气候。

5、绿化景观系统

尽量扩大绿化种植面积，构筑完整的区内绿化系统，与外部景观联系在一起。对绿地以外的室外进行硬化铺装，使之不露土，防止扬尘；地面铺装施工应做好铺装施工应做好的底基层的素土夯实，保证基层的级配砂石或混凝土、三合土等施工质量，以提高硬化地面的耐久性。

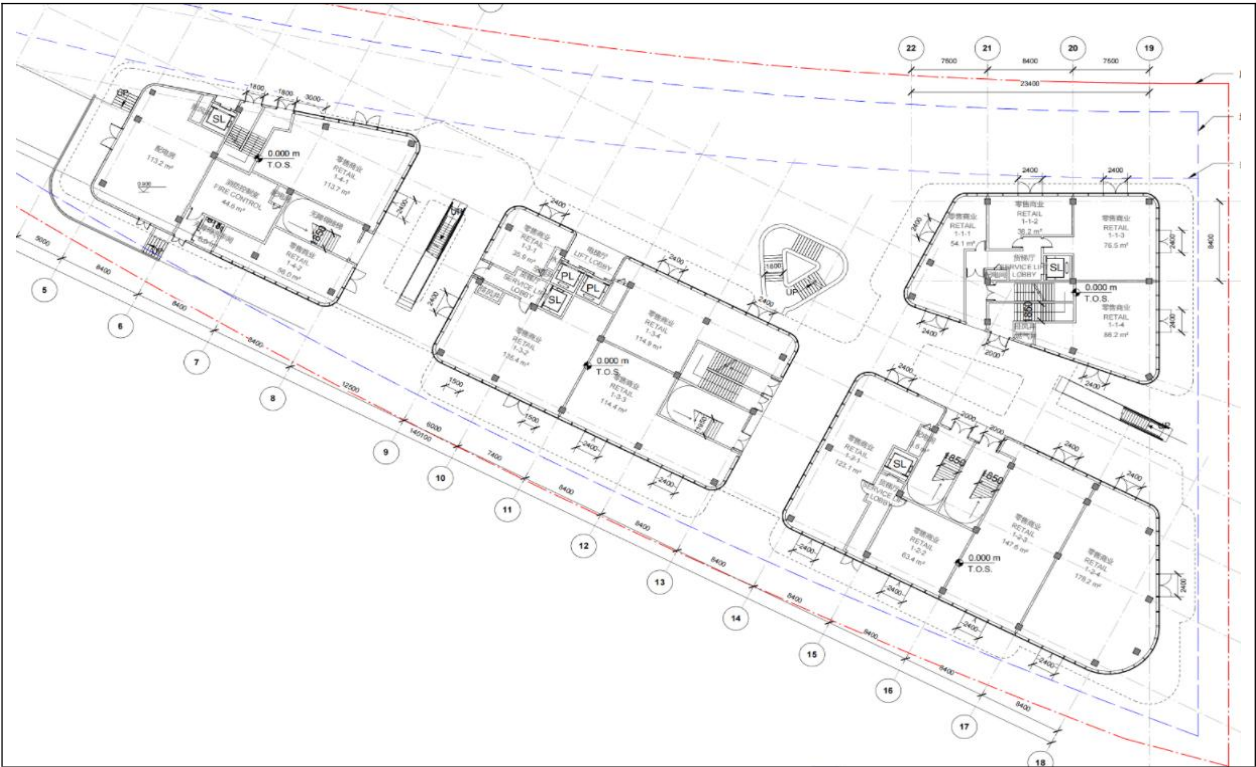
5.3、建筑设计

5.3.1 平面设计

1、地上部分

建设一幢4层商业建筑，建筑总高度23.45米，建筑屋面高度20.35米。一层层高为4.95米，二层至四层层高4.95米，室内外高差0.15米。一层为商业、配套用房，二层及以上为商业。

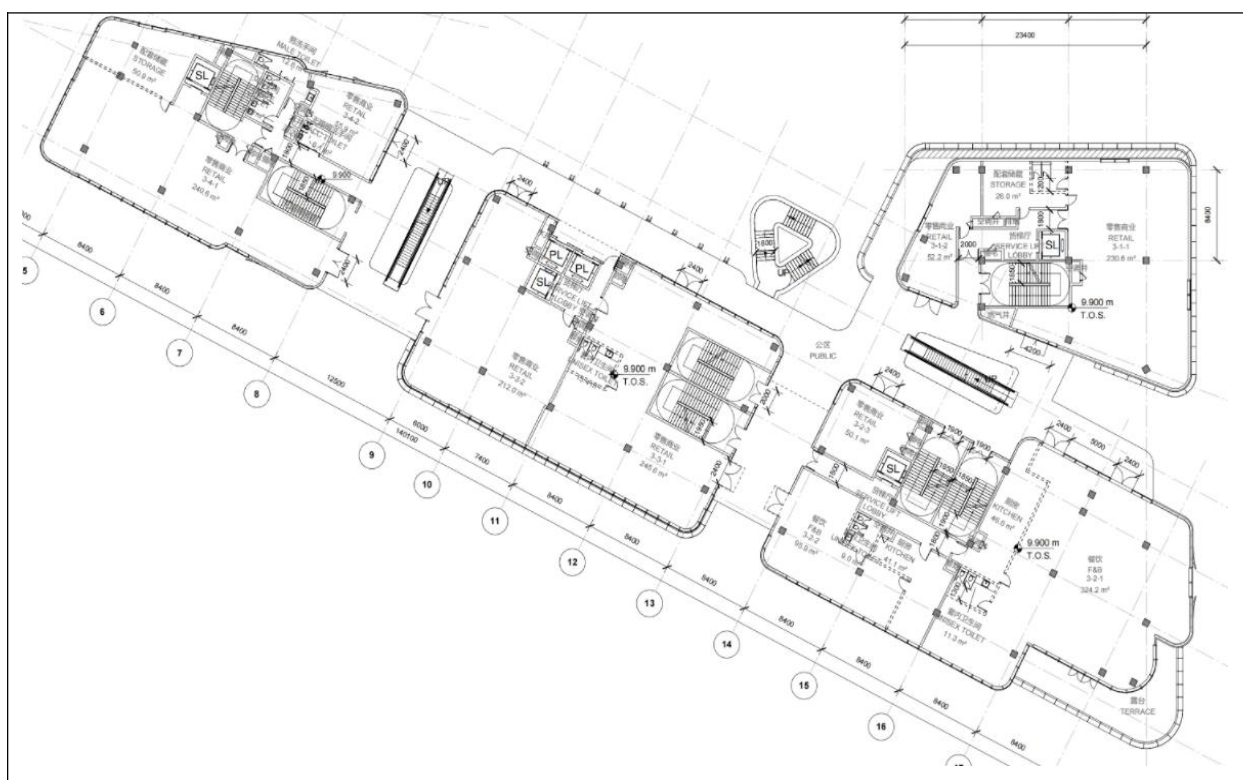
(1) 一层平面



(2) 二层平面



(3) 三层平面



5.3.2 立面设计

建筑立面运用生态技术决定工作空间的质量，光线的质量及舒适的程度；根据玻璃等材料的模数间隔设置，通过面材的合理搭配来体现建筑的特色和风格，虚实相映，充分体现出建筑时尚、新颖、美观的现代风格；观感强烈，艺术效果明显，无论远眺或近观，都具有很强的震撼力。线条的设置，随着形体变化而产生光影变化，对建筑的遮阳也产生了作用，考虑美观的同时亦考虑实际的功能处理。重点把握外围护系统的功能性设计，充分考虑工程特点，做到“安全、节能、环保、经济实用”。





北立面



南立面



5.4、结构设计

5.4.1 设计依据

- (1) 《建筑结构可靠度统一标准》 GB50068-2018
- (2) 《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012
- (3) 《建筑抗震设计规范》 GB50011-2016
- (4) 《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB55002-2021
- (5) 《混凝土结构通用规范》 GB55008-2021
- (6) 《砌体结构设计规范》 GB50003-2016
- (7) 《地下工程防水技术规范》 GB50108-2011
- (8) 《人民防空地下室设计规范》 GB50038-2005
- (9) 《温州市房屋建筑防水工程技术规定》 (温住建发(2021)117)
- (10) 浙江省标准《建筑地基基础设计规范》 DB33/T1136-2017

5.4.2 设计要求

(1) 本工程结构安全等级二级，设计使用年限 50 年，抗震设防烈度 6 度，建筑物抗震设防类别为丙类。

(2) 地下室防水等级：防水要求处一级，其余二级；

(3) 防火等级：地上建筑耐火等级为二级；地下室耐火等级一级；

(4) 基础设计等级为丙级，拟采用预应力管桩；基础采用钢筋混凝土承台，设拉梁。承台、拉梁：采用 C30 混凝土。

(5) 上部结构：本工程结构均采用多层框架结构，框架四级。

5.4.3 主要结构构件材料

(1) 混凝土：

混凝土强度等级

序号	构件名称及范围	混凝土强度等级	混凝土抗渗等级
1	基础底板垫层	C15	
2	地下室底板、基础	C30	P6

3	地下室外墙	C35	P6
4	地下室顶板	C35	P6
5	柱	C30~C40	
6	梁板	C30~C40	
7	圈梁、现浇过梁、构造柱	C25	

(2) 钢筋

HPB300 级（I 级）钢筋，HRB335 级（II 级）钢筋，

HRB400 级（II 级）钢筋

(3) 砌块和砂浆

±0.000 以下地下室内填充墙采用 MU10 混凝土多孔砖，M10 水泥砂浆；主楼±0.000 以上外墙、管井隔墙采用 B07, A5.0 蒸压加气混凝土砌块，Mb5.0 专用砂浆；±0.000 以上内墙填充墙采用 B06, A3.5 蒸压加气混凝土砌块，Mb5.0 专用砂浆；

5.4.4、结构选型

采用现浇钢筋混凝土框架结构。地基基础考虑该地块属软土地基，应采用桩（管桩、灌注桩、预制桩）基础，具体桩型待设计定。

5.5、给排水工程

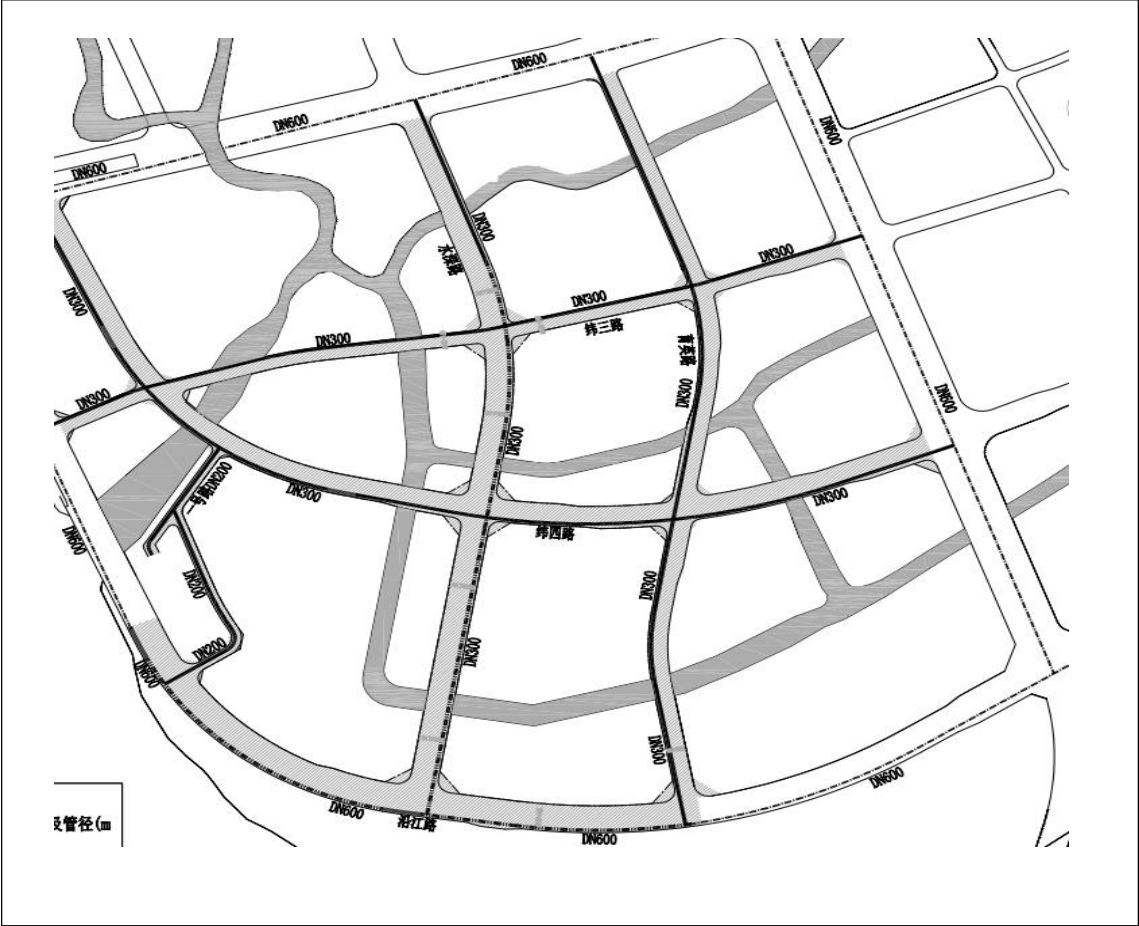
5.5.1 设计依据

- (1) 《建筑给水排水设计规范》 GB50015-2019
- (2) 《室外给水设计规范》 GB50013-2014
- (3) 《室外排水设计标准》 GB50014-2016
- (4) 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB50974-2014
- (5) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014
- (6) 《自动喷水灭火系统设计规范》 GB50084-2017
- (7) 《民用建筑节能设计标准》 GB50555-2010

5.5.2 给水系统

(1) 水源

由城市自来水管网供给，水质满足生活饮用水标准，供水设施方案依据国家《城市给水工程规划规范》和《城市室外给水设计规划》制定，就近从地块周边道路引入进水管，成环状，供水压力不小于 0.23MPa。



(2) 用水量计算

本地块供水规模预测

名称	用水单位	用水量标准	最大日用水量 (m ³ /d)
零售、餐饮	10000 人	15L/人·次	150
绿化用水	343.95m ²	2L/m ² ·日	1
不可预见	10%		15.1
总计			166.1

本项目零售、餐饮每日接待暂按 10000 人计算，绿化用水按 $2\text{L}/\text{m}^2 \cdot \text{日}$ 估算，不可遇见水量按总水量的 10% 估算，经估算则最大日用水量为 $166.1\text{m}^3/\text{d}$ 。

(3) 给水管材

室外给水管道 $\text{DN} \geq 100\text{mm}$ 采用球墨铸铁管，橡胶圈接口； $\text{DN} < 100\text{mm}$ 采用钢塑复合管，丝扣连接。

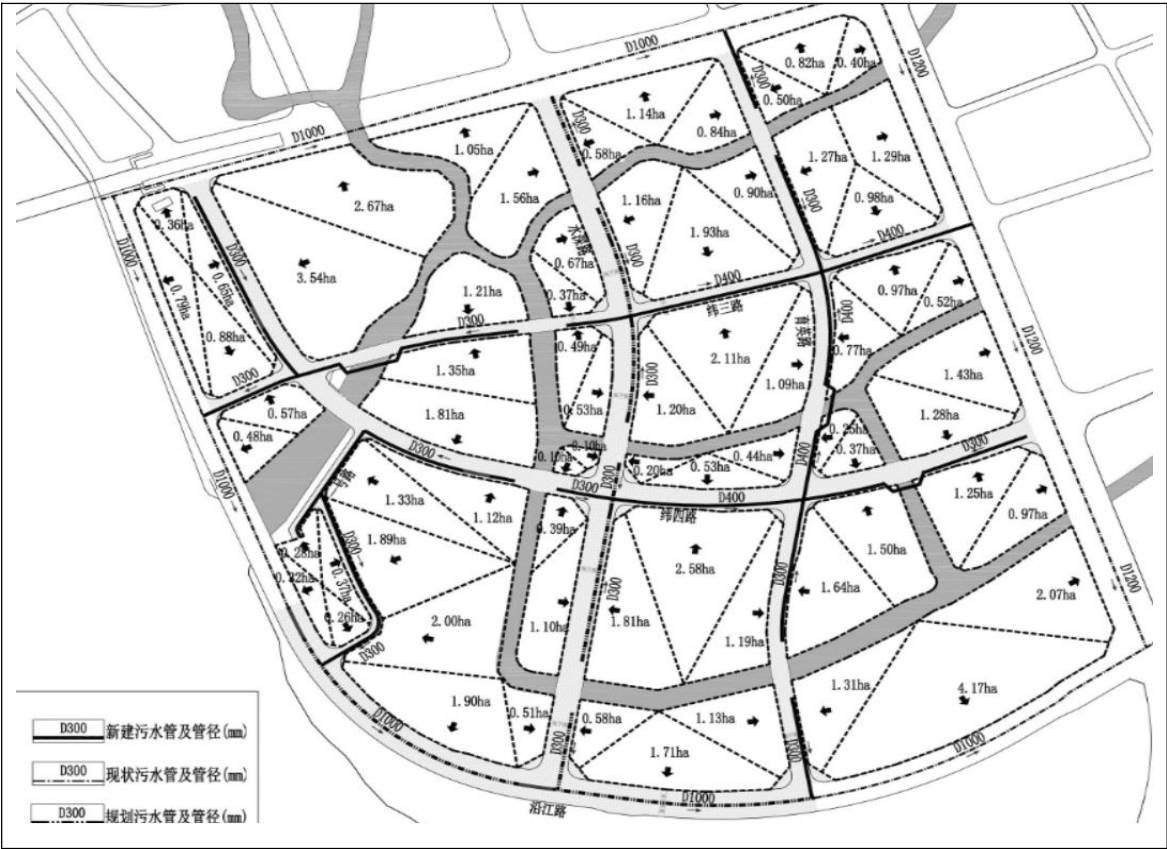
室内给水管水表前的管道采用涂塑钢管，丝扣连接；水表后的管道采用 PP-R 管道，热熔连接。

热水管采用热水 PPR 管，热熔连接。

5.5.3 排水系统

(1) 污废水系统

日排污量按给水量 95% 计 (不包括道路用水)，约为 $158.1\text{m}^3/\text{d}$ 。



(2) 排水管网

排水体制为雨、污分流制，室内污、废合流，屋面雨水分别单设系统排出。

设伸顶用通气管；冷凝水排水采用间接排放；公共管井内每层设地漏，间接排放至室外雨水管网。

地下室设集水坑，收集雨水经潜水泵提升后排入雨水管。

(3) 室外排水

室外雨、污水分流。室外排水采用 HDPE 双壁波纹管。污水排至室外后经化粪池滞留沉淀处理达标后，最终排入市政污水管网。

(4) 管材

室外排水管采用 HDPE 双壁波纹管，承插连接，橡胶圈密封。

室内排水管采用 UPVC 管，承插粘接。雨水管采用防紫外线型 UPVC 管。压力排水管采用镀锌钢管。

5.5.4 雨水系统

屋面、地面雨水均为有组织排放，屋面设计重现期 5 年，地面设计重现期 3 年，降雨强度按当地平阳县暴雨强度公式计算。室外雨、污分流。雨水经区域管道汇集后，汇入市政雨水管网。为防止管道堵塞而引起雨水倒灌，屋面雨水自成体系，排除。

5.6、电气设计

5.6.1 设计依据

- (1) 《民用建筑电气设计规范》GB51348-2019
- (2) 《建筑照明设计标准》GB50034-2013
- (3) 《供配电系统设计规范》GB50052-2016
- (4) 《低压配电系统设计规范》GB50054—2011
- (5) 《10kV 及以下变电所设计规范》GB50053-2018

- (6) 《建筑物防雷设计规范》 GB50057-2019
- (7) 《建筑设计防火规范》 GB50045-2018
- (8) 《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》
- (9) 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》 GB51309-2018

5.6.2 设计范围

包括 10KV 变配电、低压配电、电气照明、防雷接地、火灾自动报警系统等。

5.6.3 变、配电系统

1、电源电压

10kV 高压供电，市政两路 10kV 电源高压进入本工程的变电所，另外设置一台柴油发电机组作为备用电源。

2、负荷等级

本工程为多层建筑，最高电力负荷等级为二级，所有消防用电设备电源(包括消防水泵、防火卷帘、消防风机、消防控制室电源、应急疏散照明等)，走道照明、值班照明、警卫照明、障碍照明用电，主要业务和计算机系统用电，安防系统用电， 电子信息设备机房用电，客梯用电，生活水泵用电等均为二级负荷，其他为三级负荷。

3、负荷估算

用电负荷估算：根据用电性质和规模，采用建筑面积电力负荷指标法：零售、商业用电负荷按 200VA/m²，餐饮用电负荷按 400VA/m² 服务用房用电负荷按 100VA/m²，地下室电负荷按 20VA/m²计，消防用电另外考虑,经估算总用电负荷约为 3105KVA，依据浙电规（2014）17 号文件单台建议控制 800KVA 以下,具体容量以供电部门审批为准。

用电性质	建筑面积(m ²)	用电指标 (VA/m ²)	规划用电负荷(kVA)
商业	7083.14	200	1416.6
商业(餐饮)	3041.28	400	1216.5
其他服务用房	193.55	100	19.4
地下室	5024.49	20	100.5
充电桩(慢)	10个	7	70
不可预见		10%	282.3
合 计			3105

4、电力相关设计

(1) 应急电源：设置柴油发电机组作为消防应急备用电源；柴油发电机主开关和市电开关设有机电电气联锁；平时由市政电源工作，当两段母线均失电后，15S内柴油发电机自动启动；确保供电。

(2) 继电保护：采用负荷开关—熔断器组保护方案，作短路及过负荷保护。

(3) 新建的开闭所尺寸不小于6×10×4.5，梁底净高不小于4.5米。

(4) 功率因数补偿：采用低压集中自动补偿方式，在变配电所低压侧设置功率因数自动补偿装置，补偿后的功率因数均在0.95以上。

(5) 在电源进线处作总等电位连接。总电源进线在配电室配电断路器处设300~500mA漏电保护器（动作时间不大于0.4S），以防止电气火灾的发生，动力进线处及其作为备用电源的配电柜断路器处漏电保护器只作报警。

(6) 充电桩：充电桩应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等供电设施接到车位以满足直接接电需要，数量建议不低于车位数量的百分之二十。

(7) 电动机控制及启动方式：消防水泵，防排烟风机均采用手动/自动控制方式，发生火灾时可在消防控制室手动/自动控制。一般电动机采用直接启动，容量大于15KW的电动机采用降压启动方式。

(8) 导线选择：一般动力电源线选用阻燃型电力电缆，消防设备和重要设备电源线的控制线选用耐火型电线电缆或防火电缆。

5.6.4 电缆选择及敷设

(1) 商业采用电缆沿电气竖井敷设。公共照明和应急照明负荷采用电缆沿电气竖井敷设。放射式配电线路采用电缆沿桥架、钢管或电气竖井敷设。

(2) 消防电缆采用矿物绝缘电缆，平时负荷配电电缆采用低烟无卤阻燃交联铜芯电缆。应急照明采用低烟无卤耐火阻燃聚乙烯铜芯电线，普通照明和插座回路采用低烟无卤聚乙烯铜芯电线。

(3) 消防设备配电电缆沿镀锌钢管或防火桥架敷设，其余电缆沿刚性 PVC 管、镀锌钢管或普通托盘桥架敷设。

(4) 室外配电电缆穿钢管或双壁波纹管在混凝土排管内敷设。

5.6.5 照明系统

1、室内照明

(1) 照明种类：正常照明、应急照明和景观照明。

(2) 照明标准：

场所	照度 (lx)	LPD (W/m ²)	Ra	场所	照度 (lx)	LPD (W/m ²)	Ra
卫生间	100	5	80	变配电间	200	7	80
办公	300	8	80	电梯机房	200	7	80
过道	50	2		电梯前室	75	4	80
				楼梯	50	2.5	80
发电机房	200	7	80	门厅	100	4	80
商业	300	10	80	地下车库	50	2.0	80
风机水泵房	100	3.5	80	消控室	300	8	80

(3) 光源灯具选择：办公、商业和地上设备用房选用三基色 LED

荧光灯；地下车库选用 LED 荧光灯；门厅、过道和楼梯间等处选用 LED 筒灯或吸顶灯。

(4) 开关和插座选用 86 型产品，电梯厅、公共走道、楼梯间选用声控延时自熄开关，地下室等场所采用集中控制。

2、室外照明

(1) 光源选择：以室外型 LED 灯、HID 投光灯和紧凑型荧光灯为主。

(2) 灯具选择：根据室外景观要求选择庭院灯、草坪灯、水下灯、投光灯和洗墙灯等，各类灯具均应根据安装场所满足相应的等级。

(3) 所有回路均采用铜芯电缆穿镀锌钢管暗敷。

(4) 控制方式采用时控和手动结合控制，按平时、一般节日和重大节日设置控制模式，并具有深夜减光控制功能。

(5) 室外灯光对室内的影响满足《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163 的规定。

5.6.6 建筑物防雷与接地保护

1、本工程采用 TN-S 接地系统。工作接地、保护接地，防雷接地等采用共同接地体，接地电阻不应大于 1 欧姆。对于电子设备电源采用二级浪涌保护，对于插座供电的设备均设置漏电保护。一切用电设备的不带电金属设备外壳均与 PE 线可靠连接。

2、根据平阳地区雷暴日数及《建筑物防雷设计规范》中有关公式计算，本建筑按第二类防雷建筑物要求设计防雷系统。

(1) 防直击雷：屋顶四周凸出部位设置避雷带，屋顶所有金属构筑物与防雷装置可靠联接，屋面防雷网格小于 $10\text{M} \times 10\text{M}$ 或 $12\text{M} \times 8\text{M}$ ，引下线采用柱内主筋引下，基础接地，引下线间距小于 18M。

(2) 防侧向雷击：高度超过 45m 及以上的外墙上金属构件、门窗等

较大金属物应与防雷装置连接。

(3) 防雷电感应：进出建筑物内的金属管路，竖向敷设的金属管道及金属物的顶部和底部，建筑物内的钢筋应与防雷装置连接。

(4) 防雷电波侵入：电缆采用埋地引入，进出线在进出端应将电缆的金属外皮、钢管等与电气设备接地装置相连。

3、本建筑的钢筋混凝土框架内钢筋连接在一起，形成电气贯通，以防止雷电流经引下线和接地装置时产生高电位对附近金属物或电子系统反击。构件内有箍筋连接的钢筋或成网状的钢筋，其箍筋与钢筋、钢筋之间采用土建施工的绑扎法、螺丝、对焊或搭焊连接。单根钢筋、圆钢或外引预埋板、线与构件内钢筋焊接或采用螺栓紧固的卡夹器连接。构件之间必须连接成电气通路。

5.7、暖通设计

5.7.1 设计依据

- (1) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012)
- (2) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2018)
- (3) 《建筑防烟排烟系统技术标准》(GB51251-2017)
- (4) 《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)
- (5) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)
- (6) 《绿色建筑评价标准》(GB33/1092-2021)
- (7) 《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2016

5.7.2 空调系统（室内）

夏季室温 $\geq 26^{\circ}\text{C}$ 相对湿度 $\leq 70\%$ 风速 $\leq 0.3\text{m/s}$

冬季室温 $\geq 18^{\circ}\text{C}$ 风速 $\leq 0.2\text{m/s}$

新风办公 $\geq 0.5\text{h}^{-1}$ ($F_p > 20\text{ m}^2$)

5.7.3 通风设计

1、地下室汽车库设机械排烟，平时排风量按 6 次/时换气次数计。排烟量按《汽车库、修车库、停车库设计防火规范》(GB50067-2014) 中规定取值。采用双速排烟风机，汽车出入频率不高时，可低速运行排烟风机进行机械排风，平时送风量为排风量的 80%~90%；失火时，排烟风机自动投入高速档运行，进行机械排烟。消防补风量按排烟量 60%计，坡道自然进风或机械补风。

2、地下层水泵房、设备用房等设机械排风系统，自然进风。

3、公共卫生间设机械排风，同时由电气专业预留卫生间通风器电源插座。

4、电梯机房、变配电间设机械排风系统，自然进风。同时由电气专业预留分体空调电量及空调插座。

5、厨房设置防火排油烟竖井，厨房油烟由脱排油烟机排至竖井，至屋顶高空排放，电气专业预留排油烟机电源插座。

5.8、弱电设计

拟建成一个综合智能型小区，在区内设置电话交接间，通过小区结构化综合布线系统(PDS)和结构化综合计算机网络系统(SNS)，连接各种信息终端，然后集中控制管理。总体设计目标是根据实际需要，讲究经济效益为原则，建立一个标准、开放型和集成化的信息交换系统，以适应当前和未来发展的需要，为业主提供一个高效、便捷、舒适安全的工作和生活环境。

5.8.1 通讯网络系统

区内设一电信机房，通信电缆引入根据电信部门要求确定，内设光端设备及总配线柜。各楼设电信间，每铺设信息配线箱，引入一根五类 4 对 UTP 线和一根 2 对电话线，在起居室与卧室设置数据/电话终端。

5.8.2 安全保卫系统

(1) 可视对讲系统

对讲系统管理主机设在安保中心,各商铺设防护电控门,对讲通话门口机,系统管线设计上采用可视对讲方式。安保中心也可与各商铺进行双向对讲,并接收呼叫与报警。

(2) 巡更系统

设置相应地点设置无线巡更信息点,巡逻人员装备电子巡更器,按规定的路线进行值班巡查并予记录。

(3) 车辆出入管理系统

对出入小区的机动车辆通过智能卡进行管理与计费,并将信息实时送至小区管理中心。

5.9、消防设计

5.9.1 主要消防设计规范

- (1) 《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2015
- (2) 《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017
- (3) 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014
- (4) 《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005
- (5) 《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013
- (6) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》

5.9.2 建筑消防设计

1、地上多层商业建筑,按二级耐火等级设计,地下一层为机动车库及设备用房,耐火等级为一级。

2、防火防烟分区

(1) 地下室设有自动喷淋系统,根据消防规范设置防火分区。按照规范设置防烟分区,除地下车库外,每个防烟分区小于 500 m²,地下车库每个防烟分区小于 2000 m²,且每个防烟分区不跨越防火分区。

(2) 本项目多层建筑每层为独立的防火分区。

3、建筑构造设计

(1) 防火分区之间设置防火墙，防火墙上的出入口均设甲级防火门或防火卷帘加喷淋保护。

(2) 电缆井，管道井，排烟，排风道均独立设置。井壁为耐火极限不低于 1.5h 的不燃烧体，检查井门采用乙级防火门。电缆井、管道井每层在楼板处用相当于楼板耐火极限的不燃烧体作防火分隔。

(3) 结构构件全部采用现浇钢筋砼，满足耐火极限要求。

(4) 建筑装修材料及墙体材料符合规范要求。

4、安全疏散

(1) 多层建筑设有多部封闭楼梯间，每层楼梯间设计总疏散宽度大于实际需要总疏散宽度，每个房间至最近楼梯间安全出口的疏散距离均满足要求。

(2) 地下室除地下车库外每个防火分区均设有二个安全出口，其中一个为直通室外的安全出口。

(3) 地下车库车辆疏散出口与人员安全出口分开设置，防火分区设有二个直通室外的人员疏散出口，汽车库内最远点至疏散口的人员疏散距离双向双车车行坡道净宽大于 7m。

(4) 疏散楼梯地下室与上部共用时，在底层设防火隔墙和防火门分开，并设有明显标志。

5.9.3 给排水消防

1、消防水源

本地块以市政给水为消防水源，本地块从周边引入两路 DN150 给水管，在地块内成环布置，并在该环网上设置若干个室外消火栓以提供室外消防用水量。

2、室内消火栓系统：

(1)消火栓管网在区内成环状布置，消火栓泵自消防水池吸水后，两路出水管与室内消火栓系统连成环网，室内消火栓按两股充实水柱同时到达室内任何部位进行布置，消火栓充实水柱不小于 13M。

(2) 消火栓系统分别设置多套地上式消防水泵接合器，水泵接合器供水管分别与消火栓管网连接。

3、消火栓给水泵控制

消防水泵应能手动启停和自动启动，消防水泵控制柜在平时应使消防水泵处于自动起泵状态。消防水泵不应设置自动停泵的控制功能，停泵应由具有管理权限的工作人员根据火灾扑救情况确定。消防水泵两台，互为备用。水泵出水干管上的压力开关、高位消防水箱出水管上的流量开关、报警阀组的压力开关应能直接自动启动消防水泵。

消防水泵、稳压泵应设置就地强制启停泵按钮，并应有保护装置。

消火栓按钮不直接启动消防水泵，仅作为发出报警信号的开关。

消防水泵控制柜前面板的明显部位，应设置紧急时打开柜门的装置。

4、自动喷淋灭火系统

(1)本工程地下层及地上部分设自动喷水灭火系统，地下车库按中危 2 级进行喷淋设计，地上部分按中危 1 级进行喷淋设计。

(2)自动喷淋系统竖向分 1 个区，采用一套喷淋水泵，采用减压阀分区；满足喷淋系统用水要求。

(3)自动喷淋系统设置两套地上式消防水泵接合器，水泵接合器供水管分别与报警阀前的喷淋管网连接。

(4)喷淋系统每个水力报警阀按不大于 800 个喷头的负荷设置，各部位喷头的温级均采用 68℃。喷淋系统每个防火分区设一只水流指示器，水流指示器前安装信号阀。有吊项上所有才装饰性喷头，无吊

顶的场所采用直立型喷头。

5、灭火器的配置

灭火器均采用磷酸铵盐干粉灭火器,在每一处消火栓箱内均配置两具手提式灭火器,局部部位增设手提式或推车式灭火器设置点,确保其最大保护距离满足规范要求。

5.8.4 电气消防

1、消防电源及配电

(1) 负荷等级:消防负荷为一级负荷。

(2) 地下室设置 300kW 柴油发电机组一台,作为本地块一、二级负荷的备用电源。

(3) 低压配电:重要的消防负荷如消防电梯、消防水泵和消防风机等采用双电源供电,末端自动切换。其他消防设备采用双电源供电。

(4) 消防线路采用矿物绝缘电缆和低烟无卤耐火阻燃聚乙烯铜芯电线。敷设方式为在防火桥架、竖井内明敷,或套钢管在非燃烧体内暗敷(保护层厚度不小于 30mm)。

(5) 消防配电设备应有防火保护措施,并设置明显标志。

2、火灾自动报警系统

(1) 本工程设置集中报警系统,消控室设于一层,有直通室外出口。

(2) 地上办公、商业、地下机动车库和设备机房内设置感烟探测器,发电机房内设置感温 探测器。

(3) 每个防火分区内设置手动报警按钮,从分区内任意位置至最近的手动报警按钮不超过 30 米。

(4) 消防栓内设置消防泵启泵按钮,消防电梯前室设置区域显示器。

(5) 每个楼层的楼梯口、消防电梯前室、建筑内部拐角处等场所设置火灾声光警报器,且其声压级不应小于 60dB。当环境噪声大于 60dB

时，其声压级应高于噪声 15dB。

3、消防电源监控系统

(1) 消控室内设置消防电源监控器。

(2) 消防电梯、消防水泵和消防风机等重要消防负荷的主、备电源回路设置电源监控装置。

(3) 电源监控装置应监控电源的工作状态，并在电源发生故障时发出报警信号。

4、应急照明系统

(1) 消防控制室、水泵房、发电机房、配电室、防排烟机房、电话总机房等发生火灾时仍需正常工作的场所设置备用照明，照度不低于正常照明的照度。

(2) 封闭楼梯间、防烟楼梯间及其前室、消防电梯前室、避难走道、避难层(间)、公共建筑内的疏散走道、大空间用房和人员密集场所设置疏散照明和灯光疏散指示标志。

(3) 疏散走道的照度不低于 1.0lx；人员密集场所、避难层(间)、楼梯间、避难走道的照度不低于 10.0lx。

(4) 所有应急照明均采用集中电源集中控制，备用照明持续工作时间大于 90 分钟。

5、电气火灾监控系统

(1) 在照明和总进线箱处设置剩余电流监测装置，实时监控剩余电流值。

(2) 控制主机设于消控室内，主要功能有监控剩余电流，发出声光报警，显示故障地址，存储故障信息及切断故障电源等。

5.8.5 暖通工程消防

1、防排烟设计

(1) 本项目满足自然通风条件的封闭楼梯间、防烟楼梯间, 在最高部位设置面积不小于 1 m^2 的可开启外窗或开口。

(2) 本项目满足自然通风条件的独立前室、消防电梯前室可开启外窗或开口面积不小于 2 m^2 , 共用前室、合用前室不小于 3 m^2 。

(3) 其余按规范需排烟的场合均设置满足规范要求的可开启外窗自然排烟。

2、地下室通风排烟设计

地下室汽车库设机械排烟, 平时排风量按 6 次/时换气次数计。排烟量按《汽车库、修车库、停车库设计防火规范》(GB50067-2014) 中表 8.2.5 的规定取值。采用双速排烟 风机, 汽车出入频率不高时, 可低速运行排烟风机进行机械排风, 平时送风量为排风量的 80%~90%; 失火时, 排烟风机自动投入高速档运行, 进行机械排烟。消防补风量按排烟量 60%计, 坡道自然进风或机械补风。

3、通风空调的防火设计

(1) 通风和空调系统送、回风管道的下列部位, 均设置防火阀。

(2) 通风空调系统按防火分区设置, 不穿越防火分区。

(3) 通风空调机房要求设甲级防火门。

5.8.6 建议

1、应加强防火安全的宣传教育工作, 设立醒目的防火标志和注意事项, 以引起人的消防警觉。

2、加强管理, 建立健全防火组织, 制定防火管理措施和防火责任制, 杜绝火灾的发生。

3、定期检查、维修线路。

第六章、用地分析

6.1、用地方案

建设用地位于位于鳌江镇滨江中心片古鳌头区块 C-10-04 地块，沿江路以南，交通便利。

(1) 项目总用地面积 6879 m², 总建筑面积 15342.49 m², 建筑占地面积 2957.97 m²;

(2) 建筑密度: 43%;

(3) 容积率: 1.5;

(4) 绿地率: 5%;

(5) 日照要求: 建设项目自身和对周边的日照影响符合《城市建筑工程日照分析技术规程》DB33/1050-2016 要求。

(5) 建筑间距、相邻用地建筑退让用地界线及交叉口的后退还应满足《平阳县城乡规划建设管理技术规定》要求。

(6) 应同时符合消防、环保、电力、交通安全等相关方面退让要求。

6.2、土地利用合理性分析

浙江省人民政府关于严格土地管理, 切实提高土地利用效率的通知浙政发(2004)37 号所有建设用地必须严格控制在土地利用总体规划确定的建设用地范围之内, 不得随意突破, 不得越权修改和调整规划。要在符合城市总体规划、不影响城市景观、城市安全、城市生态的前提下, 适当提高容积率和建筑高度, 提高土地空间利用效率。要按照城乡统筹发展的要求, 统一规划, 按功能分区合理配置设施用地, 发挥社会资源集聚和共享效应。

建设设计严格执行“规划设计条件”中规定的设计条件要求，建筑设计严格执行国家有关对土地使用条件的规范要求，用地方案可行，符合因地制宜、集约用地、少占耕地、有效使用土地的要求和原则。

6.3、征地拆迁和移民安置分析

目前地块现状为空地，不存在拆迁和移民安置问题。

第七章、节能方案

加强节能工作是落实科学发展观，实施可持续发展战略，转变经济增长方式、推进循环经济发展的必然要求。开展节能工作对整个社会开展节能工作有着深远的意义，是建设节约型社会和节约型现代化小区的一项重要工作。因此，本项目建设必须遵循资源节约的原则，要从战略和全局的高度，树立和落实科学的发展观和资源节约意识，采取有效措施，推进资源节约工作。

7.1、节能编制依据

- (1) 《中华人民共和国节约能源法》（2016.7）
- (2) 《国务院关于印发“十三五”节能减排综合性工作方案的通知》
- (3) 《中国节能技术政策大纲》（2016.6）
- (4) 《浙江省节能减排综合性工作方案的通知》
- (5) 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）
- (6) 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）
- (7) 浙江省标准《民用建筑绿色设计标准》（DB33/1092-2021）

7.2、节能原则

(1) 认真贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用资源；

(2) 在符合使用功能的基础上，结合当地的自然条件，在线路布置等方面尽量按照节能要求设计；

(3) 设计时，在保证合理布局的前提下，尽可能缩短供水、供电线路，减少线路能耗损失；

(4) 充分考虑当地的环境条件、气候特点、经济现状及发展需求

等采取相应的技术措施，做到节约能源、综合利用、保护环境。

(5) 采用成熟的新技术、新材料、新设备，使项目各方面得以优化。

7.3、节能措施

7.3.1 建筑节能

采用增强建筑围护结构保温隔热性能和提高采暖、空调设备能效比的节能措施，在保证相同的室内热环境指标的前提下，与未采取节能措施前相比，采暖、空调能耗应节约 50%。具体措施如下：

- (1) 建筑选择合理的建筑朝向，建筑物朝南北向，利用自然通风；
- (2) 建筑形体规则和均匀，降低体形系数；
- (3) 在通风和采光条件都满足的条件下尽可能的减少开窗面积，以降低窗墙比。
- (4) 在经济条件允许下，门窗尽量采取遮阳措施。
- (5) 建筑物围护结构选用合适的保温材料，外门窗按照计算要求选择采取相应的节能措施。
- (6) 外墙类型：外墙外保温 20 厚聚苯颗粒保温浆料，屋面采用 30 厚绝热挤塑聚苯乙烯泡沫板保温隔热。

墙体各层材料(由内至外)：

第 1 层：混合砂浆，厚度 20mm

第 2 层：混凝土多孔砖砌体，厚度 240mm

第 3 层：界面剂，厚度 0mm

第 4 层：聚苯颗粒保温浆料，厚度 20mm

第 5 层：抗裂砂浆，厚度 3mm

第 6 层：弹性底涂、柔性腻子，厚度 0mm

第 7 层，外墙涂料，厚度 0mm

(7) 内墙类型：分户墙_无保温措施

墙体各层材料(由外至内):

第1层: 混合砂浆, 厚度 20mm

第2层: 混凝土多孔砖砌体, 厚度 240mm

第3层: 混合砂浆, 厚度 20mm

7.3.2 资源能源利用

(1) 排水尽量采用自然排水, 从而避免了人工、机械排水的费用; 严格按照先深后浅的基建程序施工, 避免了工序颠倒造成的费用增加; 回填材料采用置换法, 将一块砂地买下, 取砂回填沟槽, 沟槽挖出的种植土再运回砂地中, 不仅节省了买砂费用, 更改良了原砂地的种植条件。

(2) 在材料采购、运输、储存、利用方面, 要充分考虑采购费用、材料单价、需求数量及仓库保管费用之间的关系, 使材料总费用最低。尤其各施工段材料种类不同时, 更要分段计算精确。

(3) 材料的存放地点, 既要尽可能地满足减少二次倒运费又要在不妨碍施工工序的前提下设定, 尤其是大型管材, 最好采用随到随吊装就位的方法。因若先储存在一处, 用时再运到安管位置, 就会增加吊装次数, 不仅增加吊装费用, 也易造成管材断裂、损坏、变形等浪费管材的后果。

(4) 合理配备机械设备, 防止机械闲置。合理选用施工机械, 采用摊铺机摊铺路面基层, 提高了路面基层平整度, 节约了路面面层材料。

7.3.3 施工中的节能

(1) 采用先进、科学、节能的施工工艺与方法。

(2) 施工中的平整度是衡量节约路面结构材料节约的指标, 若在

平整度不合格的路槽上进行路面基层的施工，由于道路施工工期紧，往往在路槽整不平的情况下就进行结构层的摊铺，造成大量优质材料填补路槽坑穴上，既浪费了材料，还降低了工程质量。所以为了节约路面基层材料，路槽的平整度必须符合道路工程施工与质量验收规范要求。为提高平整度节约路面结构材料，路面基层常采用摊铺机进行摊铺。

(3) 为了减少路面结构层边缘部分材料的抛洒，最好在边缘部分支设模板，若不支设模板，边缘部分一则碾压不实，二则会外摊导致边缘平整度及高程不合格，浪费大量松散材料，当然不支设模板，也可采用先培路肩（或砌筑路肩）或先安路缘石等根据实际情况选择经济可行的方法减少边部松散材料的浪费。

7.3.4 人力资源节约

(1) 采用网络计划进行工程进度控制和管理，合理安排各施工工序，根据工程量计算所需工人数量，防止人员窝工，缩短工期，减少人工费用。

(2) 测量、计量仪器应按照管理规范要求进行定期检测，仪器不准确，工程检验结果不可靠，将导致工程不符合施工规范要求返工，投入再多的测量、计量人员，也建造不出合格的工程产品，不仅浪费人工，还影响工期。

(3) 提高技术管理人员工作技能，减少测量、计量、实验等工作误差导致返工、误工。

7.3.5 节水措施

(1) 施工现场搅拌用水、养护用水采取有效的节水措施，避免无节水措施浇水养护混凝土。

(2) 施工现场供水管网根据用水量设计布置，管径合理、管路简

捷，采取有效措施减少管网和用水器具的漏损。

(3) 现场机具、设备、车辆冲洗用水设立循环用水装置。施工现场办公区、生活区的生活用水采用节水系统和节水器具，提高节水器具配置比率。

(4) 施工现场分别对生活用水和工程用水确定用水定额指标，并分别计量治理。

(5) 采用节水型施工设备，提高水资源利用率，降低水资源无效消耗。

(6) 选用质量高、密闭性能好的阀门，要选择质量好的开关、水管等，以免造成水资源流失。

(7) 选用节水型卫生器具，提高水资源利用率，降低水资源无效损耗。

(8) 安装工程实施中保证给排水线路工程质量，防止跑、冒、滴、漏等，供水系统采取防渗、防漏措施，杜绝水量流失。

(9) 积极开展节约水资源的宣传，提高人们的节水意识。

(10) 节约绿化用水，提高水资源利用率，尽可能使用废水养护绿地。

(11) 采用节水器具、仪表：大小便器采用节水型产品，坐便器水箱容积不大于 6L，公共卫生间采用延时自行关闭水嘴或红外感应水嘴、延时自行关闭或感应式冲洗阀小便器、大便器等能消除长流水的水嘴和器具。

7.3.6 设备节能

(1) 大空间采用全空气系时，系统设计可实现全新风运行，同时空调系统设有相应的排风系统。

(2) 新风系统均是直接送入室内，不经风机盘管机组再送出。

(3) 采用电动阀，压差旁通阀等自控系统，对空调系统进行能量调节，使系统可随建筑物负荷变化选择最经济的运行方式。

(4) 空调冷热水系统采用闭式循环系统，根据季节进行冷热转换，采用两管制。

7.4、节能效果分析

通过这些综合的节能措施，使整个工程的节能设计满足规范要求，降低成本，能达到较满意的节能效果。

第八章、环境影响评价

8.1、环保标准

本项目从开发建设到投入使用，均要严格按照国家环保有关法规，控制污染，工程施工期间，噪音、废气、排污等对周边居民、环境有一定影响。所以，工程建设应采取必要措施，使该项目对环境的不利影响可以得到减轻、消除。拟采用的环保标准：

- (1) GB3095-2012《环境空气质量标准》中的二级标准
- (2) GB3096-2008《声环境质量标准》中的Ⅰ类区标准
- (3) GB14848-2017《地表水质量标准》中的Ⅱ类、Ⅲ类标准
- (4) GB16297-2017《大气污染物综合排放标准》中的二级标准
- (5) GB8978-2017《污水综合排放标准》中的三级标准
- (6) GB12348-2008《工业企业厂界环境噪声排放标准》
- (7) 《建设项目环境保护管理条例》
- (8) 《中华人民共和国环境保护法》

8.2、项目建设对环境的影响评价

8.2.1 施工期环境影响分析

项目在施工期间应向属地相关部门申领排水许可证，施工期的污染源主要有：施工废气（施工扬尘和施工机械尾气）、施工噪声、施工期废水。

(1) 大气污染源强分析：

施工期的大气污染物主要是扬尘和施工机械尾气。

一是施工扬尘：对整个建设期而言，废气主要是扬尘，一般由土地平整、土方填挖、物料装卸、水泥搅拌和车辆运输造成的，久旱无雨时

更严重，施工期扬尘对周围环境的影响将会产生一定的影响。按起尘的原因可分为风力起尘和动力起尘，其中风力起尘主要是由于露天堆放的建材（如黄沙、水泥等）及裸露的施工区表层浮尘因天气干燥及大风，产生风尘扬尘；而动力起尘，主要是在建材的装卸、搅拌，施工垃圾的清理过程中，由于外力而产生的尘粒再悬浮而造成，其中施工及装卸车辆造成的扬尘最为严重。由经验公式可知，起尘量 Q 与颗粒粒径、含水率以及风速有关，因此，保证一定的含水率及减少裸露面是减少风力扬尘的有效手段。车辆行驶产生的扬尘占总扬尘的 60% 以上。车辆行驶产生的扬尘，在完全干燥情况下，根据经验，在同样路面清洁程度条件下，车速越快，扬尘量越大；而在同样车速情况下，路面越脏，则扬尘量越大。

二是施工机械尾气：根据本项目的工程情况，施工期间各种施工机械的耗油大，会产生一定的尾气。

（2）施工期的噪声

主要可分为机械噪声、施工作业噪声和施工车辆噪声。机械噪声主要由施工机械所造成，机械噪声主要由施工机械所造成，如挖土机械、打桩机械、混凝土搅拌机、升降机等，多为点声源；施工作业噪声主要指一些零星的敲打声、装卸车辆的撞击声、吆喝声、拆装模板的撞击声等，多为瞬间噪声，瞬时声压级可高达 100dB 以上；施工车辆的噪声属于交通噪声。在这些施工噪声中对声环境影响最大的是机械噪声，为了更有利分析和控制噪声，从噪声角度出发，可以把施工过程分为土石方阶段、基础阶段、结构阶段和装修阶段。这四个阶段所占施工时间比例较长，采用的施工机械较多、噪声污染也较严重，不同阶段又各具有其独立的噪声特性。

土石方阶段的主要噪声源是挖掘机、推土机、装载机及各种运输车

辆，这类施工机械绝大部分是移动性声源；基础施工阶段主要噪声源是各种打桩机以及一些打井机、风镐、移动式空压机等。这些声源基本上都是一些固定声源，其噪声较大，危害较为严重，打桩机噪声是一种典型的脉冲噪声，声级起伏范围一般在 10-20dB；结构施工阶段是建筑施工中周期最长的阶段，使用的设备品种较多，此阶段应是重点控制噪声的阶段之一。主要声源有各种运输设备，如汽车吊车、塔式吊车、运输平台、施工电梯等，结构工程设备如混凝土搅拌机、振捣棒、水泥搅拌和运输车辆等。结构施工阶段所需的一般辅助设备如电锯、砂轮锯等，其发生的多数为撞击声。其主要声源是振捣棒和混凝土搅拌机，其声功率级分别为 98-102dB 和 95-100dB，这两种声源工作时间较长，影响面较广，是主要噪声源；装修阶段占总施工时间比例较长，但声源数量较少，强噪声源较少，主要噪声源包括砂轮机、电钻、电梯、吊车、切割机等，大多数声源的声功率级较低，均在 90dB 左右。

(3) 固体废弃物源强分析

施工期的固废主要有施工人员产生的生活垃圾和各种施工渣土等。

施工渣土主要包括进场前清场废物、建筑垃圾。进场前清场废物主要是施工场地内杂草、灌木等植物残体和土壤表层熟土等。

建筑垃圾是在建筑物的建设、维修、拆除过程中产生的，主要为固体废弃物，不同结构类型的建筑所产生的建筑垃圾各种成分的含量虽有所不同，但其基本组成是一致的，主要有土、渣土、废钢筋、废铁丝和各种废钢配件、金属管线废料、废竹木、木屑、刨花、各种装饰材料的包装箱、包装袋、散落的砂浆和混凝土、碎砖和碎混凝土块、搬运过程中散落的黄沙、石子和块石等。据有关资料介绍，在每万 m² 建筑的施工过程中，仅建筑废渣就会产生 500-600t。

(4) 水污染源强分析

施工期产生的废水主要为施工人员产生的生活污水与施工废水等。施工废水包括钻孔产生的泥浆废水、混凝土的养护废水以及施工机械设备和施工车辆冲洗废水、机械维修碱洗用水等。

施工期的打桩阶段会产生一定量的泥浆水，主要污染因子为 SS，根据类比监测调查 SS 为 1000~3000mg/l，肆意排放会造成周边河道的堵塞，必须经沉淀池沉淀后排放，要文明施工，有专人监督管理。经沉淀后的泥浆要及时外运并定点堆放，不能堆放在施工场地内，以免污染环境。

混凝土的养护可以采用天然水或自然水，其产生的废水主要是 pH 值较高，一般达 9-12，混凝土的养护用水量少，蒸发吸收快，一般加草袋、塑料布覆盖，养护水不会形成大量地面径流进入地表水体，对环境影响较小，可以不需专门处理。

施工机械设备、施工车辆冲洗废水及机械维修碱洗用水主要污染物含碱度，应需设置沉淀池经沉淀后排放回用以防止含油废水下渗污染地下水。

8.2.2、营运期环境影响分析

项目建成运营期间对周边环境的影响主要是生活中所产生的废弃垃圾和污水、废水、粪便，以及厨房洗涮、废水、油烟等。

8.3、项目环境保护措施

8.3.1 施工期环保措施

1、施工期废气污染控制措施：

(1) 施工期间的料堆、土堆等应加防起尘的措施，挖出的土壤等固体废弃物应及时清运，运输车辆要采用防止散落和尘土飞扬的措施；工地周围用围墙或防护板围护，减少工地扬尘对环境的影响；

(2) 保持出入口的路面清洁、湿润，以减少汽车车轮滚动引起的

扬尘。并尽量减缓行驶速度；

(3) 加强施工人员的环保教育，提高其环保素质，提倡文明施工。

2、施工期噪声污染控制措施：

(1) 执行《建筑施工场界噪声限值》对各施工阶段噪声限值的要求。合理安排作业时间，高噪声施工尽可能安排在昼间时段，如需夜间施工，须提前向环境保护部门提出申请，或批准后方可在指定日期内进行；

(2) 将施工现场的固定噪声源，如搅拌机（车）、临时加工车间、建筑料场等相对集中，并尽可能布置于远离周边声敏感点处；

(3) 工地周围设立围护；

(4) 规定运输车辆出入路线，尽量避开居民区。

3、施工废水、建筑垃圾污染控制措施：

(1) 施工期工地废弃物应指定地点堆放并及时组织清运，以避免大雨时被地面径流冲入下水道，流入水体；

(2) 施工现场要严格规定排水去向，或安排简易排水管道，严禁污水遍地横流；

(3) 严禁将施工泥浆排入下水道，以免引起排水不畅而导致周围地区积水内涝。

4、固废污染控制措施：

施工期应对固体废弃物的产生、排放、收集、储存、运输、利用、处置的全过程进行统筹管理，不仅应着眼于对已产生的固废进行处置，更应强调不产生、少产生固体废弃物和对已产生的固废进行综合利用，以实现固体废料的“减量化、资源化、无害化”。如采取水土保持措施，减轻水土流失对水体的污染；产生的弃土和施工废料应运往指定的地点填埋；施工人员的生活垃圾分类收集后由环保部门统一

处置等。

8.3.2 营运期环保措施

1、生活污水经处理达到标准后排入市政管网；厨房废水设置隔油池处理后排入市政管网。生活污水的排放标准应按《污水综合排放标准》三级标准执行。

2、每天排出的废弃物和生活垃圾由专人定时清扫，生活垃圾，袋装垃圾集中收贮放到垃圾转运站，简单处理并进行压缩后，然后运往城市垃圾场，减轻对周围环境及自身的影响。生活污水、粪便经过化粪池处理后，要达到排放标准方可排入城市污水管道。

3、加强营运期地下停车库汽车尾气污染防治工作。加强交通管理，减少汽车在地下停车库的运行时间，减少汽车尾气排放量；地下停车库内汽车尾气采用机械排风的方式排放，并适当加强机械通风次数，减少汽车尾气影响；地下室车库废气集气后通过机械排风系统于楼顶排放。

4、建议安装油烟净化设施和专用通道，厨房油烟经净化后经烟道通向屋顶排放，对环境的影响很小。油烟的排放参照《饮食业油烟排放标准》中的相应标准的要求，即排放浓度不得高于 2.0 mg/m^3 。

5、柴油发电机房采用隔音措施，发电机燃油废气经专用烟道至楼顶高空排放。

6、送、排风机等选用低转速低噪声型，与风管连接处设软接头隔振。

7、工程建成投产后，要加强日常管理和监测工作，定期对环保设备进行检查和维修，定期对污水、废弃物、噪声污染点进行监测。

8、良好的绿化不仅能创造优美的生活环境，而且在防止污染保护环境方面也有特殊的作用，充分发挥绿地的保护活动功能和改善生态

环境的作用，种植树木花草，以扩大绿化覆盖面，从而起到防尘、防噪音等作用，以确保环境优美整洁。

8.4、环境影响的综合评价

本项目在设计中切实深化环境保护设计，建设中全面落实各项缓解污染影响的对策措施，加强施工监理，把好环境保护验收关。因此本项目从环境保护角度来说说是可行的。目前本项目的“环境影响评价报告”正在积极准备阶段，具体环境影响及措施以“环评”批复为准。

第九章、安全保护与卫生防护

加强职工安全及卫生防护，搞好安全作业活动、保护职工的生命安全和身体健康，是党和国家的一项基本原则。同时，也是工会的一项重要任务。坚持以人为本，把竭诚为职工群众服务作为工会一切的出发点和落脚点。协调劳动关系，维护职工劳动安全卫生权利，创新完善职工安全健康权益依法维护机制，推动职工安全具有重要意义。

9.1、职工安全工作的任务

采取积极有效的组织管理措施和工程技术措施，保护劳动者在生产过程中的安全与卫生健康，促进社会主义建设事业的顺利发展。具体分为以下几个方面：

(1) 安全技术。采取各种保证安全生产的技术措施，控制和消除生产过程中容易造成劳动者伤害的各种不安全因素，减少和杜绝伤亡事故，保障劳动者安全地从事生产劳动。

(2) 劳动卫生。采取各种保证劳动卫生的技术措施，改善作业环境，防止和消灭职业病及职业危害，保障劳动者的身体健康。

(3) 劳动条件。改善劳动条件，减轻劳动强度，为劳动者创造舒适、良好的作业环境。

9.2、职工安全卫生保护要求

(1) 所有进场人在岗员工都应接受劳动安全卫生知识的教育培训，提高其履行各自岗位职责规定的劳动安全卫生责任和义务的意识。

(2) 教育每一个员工遵守劳动纪律，在施工生产过程中坚持文明施工，做到不伤害自己，不伤害他人，也不被他人伤害。

(3) 为每一个员工提供安全帽等劳动防护用品和用具，指导其正确

使用和维护保养设施。

(4) 安全员应履行职责、权限做好日常性的监督与检查。

(5) 劳资员对作业人员的年龄进行核查避免施工现场发生使用未成年工现象。

(6) 所有员工都应接受安全员及其他管理人员的监督与检查。

(7) 安全部门定期或适时对员工进行劳动安全卫生知识，强化自我保护意识，劳动保护各项规程、规范与标准的再培训、教育。

(8) 各项目部经理为员工提供安全卫生的劳动环境和条件。教育所有员工，增强法制观念，严禁违章指挥。对于强令工人冒险作业的行为有权拒绝、检举、揭发以至控告。

9.3、职工安全卫生责任

(1) 所有员工都必须了解并熟悉劳动安全卫生知识，强化自我保护意识，遵守并执行劳动保护各项规程、规范与标准。

(2) 所有员工都必须遵守并执行各项安全卫生管理制度，接受监督检查。

(3) 设垃圾收集点，由清洁人员每天定时清理。

(4) 室内污水排水管道系统设置专用通气管，改善排水水利条件和卫生间的空气卫生条件。

9.4、职工的健康体检

(1) 公司特殊作业人员每二年体检一次(机动车驾驶员每年一次)。

(2) 从事有毒有害作业人员、特种作业人员(如：油漆工、电焊工、防水工、木工机械操作工、架子工、电工等)必须接受指定的医院职业病预防体检。

(3) 炊事人员必须接受健康体检，并办理《健康证》后上岗。

(4) 对查出有职业禁忌症的员工，应令其离岗。

第十章、水土保持方案

10.1、编制目的与意义

(1) 有利于明确项目建设单位在建设的同时必须承担对建设造成的水土流失进行治理的责任,达到“谁开发,谁保护,谁造成水土流失,谁负责治理”的目的。

(2) 从生态环境保护的角度,根据当地自然条件,因地制宜地对项目建设范围进行水土流失防治分区,并提出适宜于本项目的水土流失防治对策和措施,为防治项目区自然和建设场地造成的水土流失、建设场地水土保持工程的监测监理和当地水行政主管部门依法进行监督管理等工作提供技术依据。

(3) 《水保方案》的全面落实,可有效防治建设场地的各类水土流失,改善项目区及周边生态环境,有利于指导下阶段水土保持工程的施工工作。在编制过程中,对该项目可能造成水土流失进行了预测,并提出了相应的防治措施。

10.2、水土流失分析

本工程的水土流失主要发生在施工建设期。

在施工过程中需设立临时施工场地和辅助生产设施,占用堆压土地,这些施工活动将损坏原土地的自然地形地貌和地表植被,损坏水土保持设施并产生松散、导致水土流失,降低了其水土保持功能。

在施工过程中,施工面表层结构疏松,在降雨的作用下会产生流失,流入附近河道,会影响行洪,污染水质,还会影响到周边区域的景观;另外,在土方开挖、回填、搬运的过程中土石方易流失。在运行期,工程将采取多种植植植被等水土保持防治措施,恢复损坏的水保设施,治理

导致水土流失的物源，从而使运行期的水土流失得到有效控制。

10.3、水土流失防治措施

项目施工过程中造成的水土流失多发生在施工期，而且在雨天施工更易发生水土流失，因此该部分的施工与天气情况密切相关，主要采取以下措施。

(1) 合理安排施工的工期，尽量安排在非汛期和晴天施工。遇见雨期应做好施工面的防护和排水措施，在下雨前应将未压实的回填料用塑料薄膜遮盖并做好回填料周边的排水措施。

(2) 防止地表径流破坏路基或影响路堤边坡的稳定，与整体工程相配合，形成良好的排水系统。

(3) 防止地表径流对回填料的侵蚀，应在回填及开挖区内及周边设排水沟网，做到雨期排水通畅，减少雨水对回填料的水力侵蚀。

(4) 施工结束后首先拆除施工临时建筑物，清除建筑垃圾，做好清场扫尾工作。

(5) 做好项目绿化工作，防止水土流失。

10.4、水土保持评价

本项目在建设中全面落实各项水土流失防治措施，加强施工监理，目前本项目的水土保持方案编制正在积极准备阶段，具体措施以水利部门批复为准。

第十一章、工程管理

11.1、组织管理

建议成立建设领导小组和相关部门全方位联动工作机制，负责工程建设的管理和前期工作，并具体负责财务运作、工程管理和政策处理。

11.2、建设管理

1、工程管理：根据项目管理程序，在项目的准备和评估阶段要求完成工程可研报告、设计任务书、初步设计、施工图设计、工程招标等，实施阶段的工作有批准施工文件、开工报告、工程施工管理、中间检查、竣工验收以及工程总结、评估。

2、投标管理：在工作建设中引入竞争机制是加强工程管理，提高工程质量的有效方法，招标要发布公告，对投标人资格进行预审查，审查投标人是否有能力履行合同，审查投标人的设备能力，审查投标人的财务状况。由专家对标书进行审查、评价和比较，选择优秀施工单位。

3、施工管理：施工作业组织要合理，根据本工程特点，利用分段施工和连续均衡作业的方法，加快施工进度。开工前施工单位要事先编制好施工计划报业主审查，同时还要编制月、季作业计划，签发施工任务单，按时上报进度，以便业主组织调度。调度重点放在施工现场，防止窝工待材，造成黄金施工季节的错失。在施工面上要保证现场交通和动力用电。最后要作好工程原始记录和统计资料上报。

4、施工监理：采取外部监理，关键部位采取旁站监理，明确监理工程师的职责，充实监理工程师的实际权利，强化其在工程管理中的

作用，工程监理是一项目标性很明确的工作，技术要求也很高，要通过招投标来择优选择监理单位。

11.3、施工管理

工程施工队伍在施工前应做好充分的准备工作，选用施工经验丰富和组织管理能力强的人员组建项目经理部。并详细安排施工计划，将专用设备及经验丰富的队伍投入到本工程中。

1、人员物资及机械设备进场计划人员物资及机械设备进场，以满足工程施工需要和业主或监理工程师要求为原则，可按工程进度计划分期分批进入施工现场，并随工程进展情况变化及时调整。

2、临时设施建设

临时设施布置以少占耕地和投资少，方便施工为原则，充分利用现有现有的道路和民房，以减少临时工程量。为尽快展开施工工作面，首批人员进入现场后，立即着手修建临时工程，做到“三通一平”，即路通、水通、电通、场地平，临时工程所需的材料就近采购。

3、技术准备

第一批施工人员进场后即开始进行技术准备工作。技术准备工作分为内业和外业两种。内业技术准备主要包括：认真学习施工规范、审核施工图纸、编写施工组织设计、结合工程施工特点编写技术管理办法和实施细则等。

4、物资准备工作

先遣人员进驻现场，10 天内做出材料供应计划。确定工程所需用砂、木材、水泥及就地材料的供货地点、数量，以汽车运输方式运输，建立完善的检测试验手段，保证按期开工。

11.4、项目实施的三大控制措施

4.1、项目实施进度控制措施

进度控制是项目控制的重要内容，阶段性的检查实际进度与计划进度的差别，并分析、查找原因、纠正偏差，使实际进度接近计划进度。进度分事前控制、事中控制、事后控制。

事前控制，主要内容是编制实施总进度计划，审核项目的阶段性进度计划，制定材料供应采购计划，寻找进度控制点，确定完成日期。在本工程中的土石方开挖、正负零结构、主体封顶、粗装修完成、水电安装结束等。

事中控制，主要是建立反映工程进展情况的日记，进行工程进度检查对比，对有关进度及时计量并签证，召开现场进度协调会等。

事后控制，当实际进度的计划发生差异时，必须及时制定对策。不突破总工期的对策有组织措施、技术措施和经济措施；如果突破总工期后，应采取补救措施，然后调整其他计划，建立新的平衡。

4.2、项目实施质量控制措施

质量控制是项目管理三大职能的重点，随时检查质量目标与实际目标的一致性，来确保项目质量达到预期的标准和等级要求。质量控制也分事前控制、事中控制、事后控制。

事前控制，要掌握质量控制的技术标准和依据，制订保证质量的各项措施，对施工单位进行资质审查，对材料进行验收和控制，对设备进行预检控制，对有关的计划和方案进行审查。

事中控制，要对工艺质量进行控制，然后对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更、质量事故的处理、质量和技术鉴证等进行控制，建立实施质量日记、现场质量协调会、质量汇报会等制度以了解和掌握质量动态，及时处理质量问题。

事后控制，一般通过项目的阶段验收和竣工验收、技术资料整理、文件档案的建立来实现。

4.3、项目实施资金控制措施

项目投资费用是由项目合同来界定的，因此在保证项目使用功能、质量要求和工期的前提下阶段性检查费用的开支情况，控制费用支付不超过规定，并严格审核设计的修改、工程的变更，控制费用的支付。投资费用分事前控制、事中控制、事后控制。

事前控制，主要进行风险预测，采取相应防范措施。熟悉设计图纸，分析价格构成因素，事前分析费用容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。

事中控制，定期检查 and 对照费用支付情况，定期或不定期对项目费用超支和节约情况作出分析，并提出改进方案，完善信息制度，掌握国家调价范围和幅度。

事后控制，审核项目结算书，公正地处理有关事宜。

11.5、项目招标

5.1、招标范围

本项目的招标范围包括：工程勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购。

5.2、招标方式

1. 项目将采用公开招标或公开比选方式。具体采用的方式依据项目规模按照《中华人民共和国招标投标法》、《浙江省国家投资工程建设项目招标投标条例》、《浙江省政府投资工程建设项目比选办法》确定。规模限额以下的项目可以参照政府采购中的竞争性谈判、单一来源采购、询价等方式确定承包人。

2. 必须公开招标项目的招标公告应当按规定在国家或者省发改部门指定的媒介发布。在指定媒介发布招标公告的同时，招标人根据项目的性质和需要，也可以在其他媒介发布招标公告，其公告内容应

当与在指定媒介发布的招标公告相同。

5.3、投标人资格确认

1. 投标人必须具有法人资格。

2. 应具备承担招标项目能力；国家有关规定对投标人资格条件或招标文件对投标人资格条件有规定的，投标人应当具备规定的资格条件。

3. 具有相关项目的经验、业绩、技术力量以及完成招标项目的机械设备等。

4. 项目主要管理人员具有项目管理经验及能力。

5.4、招投标程序

通过正式的招投标程序，进行招标公告—资格预审—投标邀请—招标文件—现场踏勘—标前预备会—正式开标—综合评标—确定中标单位。

5.5、中标与招标备案

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，依照招标文件和投标文件订立书面合同，合同中可以约定以国家审计机关依法作出的审计结论作为结算依据。

招标人或招标代理机构应在事后 5 个工作日内逐项向有关行政主管部门提交备案材料。

5.6、招投标监督

有关行政主管部门按照职责分工，负责对招标投标过程中泄露保密资料、泄露标底、串通招标、串通投标、歧视排斥投标、骗取中标、违法谈判、违法确定中标人、违法转包或非法分包等违法行为进行监督，并受理投标人和其他利害关系人的投诉。

有关项目审批部门负责对规避招标、违反招标事项核准规定、违

规发布招标公告或资格预审公告等违法行为进行监督,对招标评标无效进行认定,并受理投标人和其他利害关系人的投诉。

为了确保项目建设的工程质量,防范和化解工程建设中的违法违规行为,应严格执行《中华人民共和国招标投标法》,依法公开招标。本项目的招标事宜安排见下表所示

项目招标情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式
	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	√			√	√		
施工	√			√	√		
监理	√			√	√		
重要材料							

11.6、实施进度安排

本项目拟计划工期为 18 月,项目实施分项目立项、前期决策、勘测、设计、工程招标、工程施工、竣工验收等阶段。2022 年 12 月底完成项目前期准备工作,力争在 2023 年 1 月开工建设,争取于 2024 年 6 月底竣工。

第十二章、投资估算和资金筹措

12.1、投资估算

12.1.1 估算依据

- (1) 设计方案
- (2) 《浙江省建筑工程概算定额 2018 版》
- (3) 《浙江省安装工程概算定额 2018 版》
- (4) 《浙江省建设工程其他费用定额 2018 版》
- (5) 温建价文件及有关说明
- (6) 《建设项目经济评价方法与参数》
- (7) 温州（平阳）建设工程 2022 年信息价
- (8) 其他类似工程单方造价

12.1.2 投资估算说明

本工程投资估算是在拟定建设规模和建设内容的基础上,参考类似工程的造价指标,材料价格参考《平阳县建设工程造价信息》2022 年信息价,结合当地材料、人工价格和本项目实际情况进行调整。设备、工器具根据市场价格和运输安装费率确定设备投资。

- (1) 土建、水电安装等其它配套工程采用单价指标进行估算。
- (2) 建设单位管理费用按照财建[2016]504 号文件计取。
- (3) 工程招标代理费按照发改价格[2011]534 号计取,工程咨询费按照浙建价协〔2021〕84 号计取,工程监理费按照发改价格[2007]670 号计取。
- (4) 可行性研究费按照计价格[1999]1283 号和浙价格[1999]411 号计算。

- (5) 勘察设计费按照国家计价格[2002]10号计算。
- (6) 环境影响评价费按照国家计价格[2002]125号计算
- (7) 场地准备及临时设施费按计标(85)352号规定，按工程费用的0.8%计算。
- (8) 工程保险费按工程费用的0.22%计算。
- (9) 市政公用设施费减免。
- (10) 研究试验费，按工程费用的0.5%计算。
- (11) 节能评估费，按建筑面积3.3元/m²计算
- (12) 预备费：基本预备费按工程费用、其他费用的5%计算；涨价预备费根据计投资[1999]1340号文件及浙计经基[1999]1465号文件，暂按零价格指数计算。
- (13) 建设用地费、建设期利息暂时不考虑。

12.1.3 投资估算

经估算，本工程总投资为12408万元，其中工程建设投资10626万元，建设工程其他费用1202万元，预备费580万元。详见下表：

鳌江镇滨江中心片古鳌头区块 C-10-04 地块投资估算表

序号	工程或费用名称	概算造价 (万元)			
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	建设工程费用	8,511	2,115		10,626
1	土建工程	7995			7,995
1.1	地下室	3285			3,285
1.2	基坑支护	1342			1,342
1.3	地上部分	2129			2,129
1.4	精装修工程	1239			1,239
2	安装工程				1,083
2.1	强电		155		155
2.2	暖通		361		361
2.3	消防及喷淋		124		124
2.4	智能化		155		155
2.5	给排水		77		77
2.6	通风		108		108
2.7	亮化		103		103
3	附属工程	516			516
3.1	道路、景观、绿化	516			516
4	设备购置费				1,032
4.1	高低压配电		516		516
4.2	电梯、扶梯		310		310
4.3	发电机及水泵等设备		206		206
二	建设工程其他费用			1,202	1,202
1	项目建设管理费			266	266
2	建设管理其他费			102	102
2.1	工程招标代理费			20	20
2.2	工程咨询费			82	82
3	工程监理费			175	175
4	可行性研究费			15	15
5	勘察设计费			259	259
6	环境影响评价费			3	3
7	场地准备及临时设施费			120	120
8	工程保险费			100	100
9	研究试验费			10	10
10	节能评估费			8	8
11	日照分析			6	6
12	交通影响评价			6	6
13	防雷监测			10	10
14	基坑监测及桩基检测			20	20
三	预备费			580	580
1	基本预备费			580	580
2	涨价预备费			0	0
四	建设用地费			0	0
五	总投资				12,408

12.2、资金筹措

本项目建设工程总投资为 **12408** 万元,资金来源:由业主自筹解决。

12.3、建设期资金投入计划

(1) 工程建设投资 10626 万元在建设期内, 各年的资金投入分别占工程总投资的 60%、40%。

(2) 建设工程其他费用 1202 万元, 项目前期和建设期的资金投入分别占总额的 50%、25%、25%。

(3) 预备费 580 万元在建设期第 2 年支付。

综合上述, 在项目前期投入 601 万元, 建设期第 1 年需投入 6676.1 万元, 建设期第 2 年需投入 5130.9 万元。 具体见下表

本项目年度具体投资计划安排表					
序号	项目名称	投资总额	项目前期	建设期	
				2023	2024
1	建安投资	10626.0	0.0	6375.6	4250.4
	投资比例		0%	60%	40%
2	建设其他费	1202.0	601.00	300.50	300.50
	投资比例		50%	25%	25%
3	预备费	580.0	0.0	0.0	580.00
	投资比例		0%	0%	100%
	合计	12408	601.0	6676.1	5130.9

12.4、项目产出分析

本项目总收入主要是广告费, 商铺出租、车位出租等收入。

(1) 商铺出租收入: 参考周边市场价, 零售商业每日按 3.5 元/m², 有 7083.17m²可以出租, 共计 24791 元, 年收入 904.8 万元;

(2) 餐饮每日按 3 元/m², 有 3041.28m²可以出租, 共计 9124 元, 年收入 333 万元。

(3) 停车位按租赁收入: 参考周边市场价, 地下车位总共 95 个, 每日车位按 20 元/辆, 日收入共计 1900 元, 年收入 69.3 万元。

(4) 广告费每年按 50 万元计取。见下表：

年收入估算表					
序号	项目名称	单位	数量	日单价 (元/m ²)	年收入 (万元)
1	零售商业	m ²	7083.17	3.5	904.8
2	餐饮	m ²	3041.28	3	333
3	停车位	辆	95	20	69.3
4	广告费	项	1		50
	合计				1357

12.5、资金平衡分析

经投资估算，本工程投入成本 12408 万元，广告费，商铺出租、车位出租等年收入共计 1357 万元，则 10 年出租收入 13570 万元，可以达到收入与投入平衡。

收入与投入建设成本平衡表				
		金额 (万元)		
1	本地块收入	13570		
2	工程建设投入成本	12408		
	盈利余额	1162		

第十三章、社会评价

社会评价从以人为本的原则出发,研究内容包括项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析和社会风险分析。

13.1、项目建设对社会的影响分析

(1) 项目对所在区域居民就业和收入的影响

本项目一进入启动阶段,将拉动投资和消费,将有利于进一步吸引投资,推动县经济增长,新增众多的就业机会,从而解决部分市民的就业问题。

同时,在施工过程中,将投入较大的施工力量,项目建设所需的上下游建筑材料的需求,又给相关行业增加了就业机会,由此项目带动了间接的就业岗位。因此项目的建设总体来说对当地居民的收入影响是正面的。

(2) 项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目的建设实施,将提高和改善居住水平和生活环境质量,促进生活配套等各方面设施的完善。注重以人为本,生态优化,综合效益和社会文明的融合,在满足交通、消防等市政设施的同时,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,给市民创造了一个良好的工作环境和生活空间,提高了市民的居住和生活条件。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

(3) 项目对所在地区不同利益群体的影响

本项目的建设,增加城市凝聚力。本项目的开发建设,不仅带动建筑业、服务业,而且刺激其它相关产业的发展,促进各项消费。由

于项目区域拥有较好的区位优势，随着投资环境的逐步改善，会吸引人们前来购物和从事商业经营活动，将推动饮食业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展，并将进一步地提高平阳县城市的人口集聚力和承载力，有利于平阳县成长为新兴现代化城市。主要直接获益的是广大人民群众。

（4）项目对所在地区弱势群体的影响

本项目的建设对当地妇女、儿童、残疾人员利益不会造成负面影响，反之，由于改善了居住条件和生活环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护。因此影响是正面的。

（5）项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目必然推动市民素质、物质文明建设的不断改善，将为城市精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气，民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于城市居民自身素质的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风气的巩固，有利于文明城市的建设，塑造美好的城市形象，以促进城市的可持续发展。因此，项目的建设将一定程度地改善当地的人文环境。

（6）项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

本项目的实施将对平阳县城市总体规划起到示范作用，通过项目的实施，完善了城市基础设施的建设，不仅扩展了城市的发展空间，改善了城市环境和市容景观，同时对提高城市的综合功能，推动平阳县的城市化进程产生积极的作用。通过以上分析，就本项目的社会影响，评价结果如下：

社会影响分析表

序号	社会因素	影响程度	可能出现后果
1	居民生活水平	影响大	改善当地居民的生活环境，完善周边配套，提高了当地居民的生活质量
2	就业	影响小	在施工过程中可产生一定的就业量
3	对地区基础设施、社会服务等影响	影响较大	本工程的建设提供了衣、食等，完善了周边的基础设施。
4	对弱势群体	无影响	正面
5	对不同利益相关者	影响较小	由于本项目为商业、餐饮建设，不仅美化周边环境，还为当地居民提供便利。鉴于项目建设的必要性，当地政府以及主管部门对项目非常支持，已经明确表示支持本项目建设。

13.2、项目与所在地互适性分析

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

(1) 本项目建设将直接提升鳌江镇投资环境和建设档次，并在一定程度上带动当地经济和社会发展。因此，与本项目相关的不同利益群体对项目的建设持积极态度。

(2) 在项目建设运营期间，项目所在区域的技术、生产状况能适应本项目的建设和发展；当地交通、供水等基础设施条件，水泥等物料供应方面，都能给予一定的保障。因此，本项目的建设符合当地的社会环境。

13.3、社会评价结论

完善所在地段的规划功能、提升城市形象；提升市民的人居质量；增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

(1) 可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；

(2) 项目的建设，增加所在地区服务业的就业机会；增加对建材、设备、劳动力的需求；

第十四章、项目风险分析

14.1、风险识别

投资项目的风险，是指由于一些不确定性因素的存在，导致项目实施后偏离预期结果而造成损失的可能性。项目风险贯穿于项目建设和生产运营的全过程。本项目是政府投资开发项目，根据其特点，参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有资金风险、技术风险、旅游市场风险、自然风险、外部协作条件风险等，具体阐述如下：

(1) 资金风险

项目资金的增加也是一个潜在的风险因素。

(2) 技术风险

技术风险是指在项目建设的过程中由于某些技术因素，给项目造成损失的可能性。

(3) 自然风险

是指自然灾害、气候条件、地理环境等自然因素造成项目施工损害的可能性。

(4) 外部协作条件风险

工程的现场条件受多种因素影响，特别是进出场通道，供排水设施，供电、供气的可能性等等。这些都会影响工程的施工期拖长，从而推迟了投入时间，加大成本。交通运输、供水、供电等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设带来困难。

14.2、风险规避措施

对本项目而言，提出如下风险规避的措施：

(1) 树立风险意识，强化风险管理理念

目前国内企业风险管理意识比较淡漠,往往是“等出了事情再说”的被动性的管理,缺乏主动风险管理的理念,这样就给项目留下不同程度的隐患。为此,施工企业必须牢固树立风险管理意识,把风险管理作为项目管理的重要内容之一,必须全面排查项目在投标和施工管理中的各种风险因素,及时确认项目存在的风险事件,做到知彼知己,百战不殆。

(2) 构建不同层面的风险管理体系, 做好风险防范

风险无处不在,无时不有,故项目管理团队必须构建以主管领导挂帅的经营和施工阶段不同层面的风险管理体系,要涉及到所有参与者,能够在项目的投标决策、合同签订、施工管理、竣工验收和工程结算阶段建立起全过程、主动监控机制和防范以及应急机制,对可能发生的风险能够做出准确把握,快速反映,及时处理,提高项目抗风险能力。

(3) 应建立高效的信息网络

项目管理团队应拥有完备的信息状态,以便及时、准确地获得与风险有关的信息,并高效、安全、可靠地使用,信息的收集与管理应有时效性和针对性、有必要的精度,要综合考虑信息成本及信息收益,实现信息效益最大化。应广泛搜集以下方面的信息,以便作好风险预测:国家现行法律法规、政策及宏观调控方面的信息;投资主体、投资环境、人文环境方面的信息;投标阶段水文地质、地貌等施工技术和市场物价方面的信息;投标决策信息;施工管理阶段关键工序、重难点工程的施工技术方案、人机物资源和市场物价方面的信息;项目管理者联盟,项目管理问题。

(4) 全面盘查项目风险源, 并做出风险识别

在项目的投标阶段和施工管理阶段均要针对项目,依据合同和项

目的具体情况，采用经验数据分析、风险调查、专家咨询以及实验论证等风险分析会议的方式，按照时间维（投标阶段和施工管理阶段）、目标维（效益、质量、工期、安全和信誉）和因素维（设计风险、标价风险、合同风险、施工技术风险、自然环境风险、政治法律和经济风险、组织协调和人员风险、材料设备风险以及工程验收结算风险等）识别和确定建设项目全过程中究竟存在哪些潜在的风险源、可能影响项目的哪些方面以及可能带来的大致后果。

（5）进行风险评估，确定风险事件

风险评估包括发生概率的估量、风险性损失大小的估量、风险影响范围的估量和发生时间进程估量，通过度量的结果，确定风险事件，具体评估如下：风险概率的估量。风险因素发生的概率应利用已有数据资料和相关专业方法进行估计，表示为很小的（发生概率 10% 以下的风险事件）、中等的（发生概率 10%~50% 的风险事件）、一定的（发生概率 50% 以上的风险事件）。风险损失的估量。就是定量确定风险损失值的大小，并按照损失值的大小分为重大损失（与目标值其中一项差距在 10% 以上的）、中等损失（与目标值其中一项差距在 5%~10% 的）和轻度损失（与目标值差距在 5% 以下的）。

（6）项目风险影响波及范围的度量

即项目风险可能影响到项目哪些方面的工作，要明确影响的最主要目标是什么，以及对整个项目工作和活动的影响。时间进程的估量。即项目风险可能在项目哪个阶段的什么时间发生，以及发展变化的时间，对优先发生的，就应优先制定应对措施加以控制，而后发生的则通过监视和观察去做进一步的识别、度量和应对。

第十五章、结论与建议

项目的建设能使鳌江镇成为现代化城市的一个重要举措，项目投入使用，即可提升平阳县的对外窗口形象又可提升拟建项目的品牌内涵和国际知名度，真正实现经济效益和社会效益的双赢。

项目的建设从技术层面上讲，工期、质量、进度、资金、建材、设备等都能得到有效的保证，并在建成后能马上投入使用，发挥其应有的社会效益；从国民经济层面上讲，对当地的经济活动起到了一定的推动作用。商铺租售并举的方案都有很好的投资回报、抗风险能力强，项目经济前景好，社会效益高，贷款偿还能力强，是一个理想的投资项目。可以看出，该项目的建设是非常必要的，并且在技术上是可行的，在经济上是合理的。建议：

- 1、切实组建好一支强有力的项目建设领导班子和管理机构，领导小组下设办公室，负责日常工作。
- 2、加强各部门联系与协调，确保项目与项目外所有的配套条件的落实。
- 3、切实贯彻国家对建设项目的建设实行的招投标制和工程监理制。
- 4、提高对项目建设投资成本重要性的认识。

平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块

C-10-04 地块规划条件意见书



根据《平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块控制性详细规划修编》，经研究，现将平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块C-10-04地块规划条件确定如下：

一、地块总体经济技术指标及要求

1 土地使用

1.1 总建设用地面积：6879 平方米。

具体界线详见红线图（最终以勘测定界报告及附图为准）。

1.2 规划用地性质：零售商业用地、餐饮用地。

2 环境容量

2.1 容积率： $1.40 < \text{容积率} < 1.50$ 。

2.2 建筑规模： $9630\text{m}^2 < \text{计入容积率的地上总建筑面积} \leq 10318\text{m}^2$ 。其中零售商业面积 $\leq 8000\text{m}^2$ ，餐饮面积 $\geq 2318\text{m}^2$ 。

2.3 建筑密度： $\leq 65\%$ ；

2.4 绿地率： $\geq 5\%$ 。

2.5 建筑高度： ≤ 24 米。

2.6 建筑层数：地上四层，地下一层（停车空间）。

2.7 日照要求：建设项目自身和对周边的日照影响应符合《城市建筑工程日照分析技术规程》DB33/1050-2016 要求，新建建筑应考虑周边现状住宅日照问题。

3 交通组织

3.1 车行出入口方位：北侧；

3.2 停车配置

3.2.1 停车配建指标按浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021）（2013 年版）执行。C-10-01、C-10-02、C-10-03、C-10-04 地面景观与地下空间可整体设计，按实际需求设置内部联系道路。

3.2.2 按照相关规范和规定配置或预留充电设施。电动汽车充电设施按《住房和城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》（建规〔2015〕199 号）设置，建设标准按《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》DB33/1121-2016 执行；

3.3 同一宗出让用地相连通的地下空间可统筹规划和使用，不同宗商办用地地下空间允许连通。地下室一层与东侧社会停车场预留接驳口，地库出入口可统筹。另在满足退界、覆土等技术要求的前提下，地下室一层需满层开发。

4 市政与竖向

4.1 场地标高：不宜超过周边道路中心标高平均值加上 0.3m-0.5m，并与周边道路做好衔接；

4.2 管线综合总平面图完成后一并纳入初步设计。地块内已有地下管线应根据相关规划及规定进行保护和退让或转移；地块周边现状竖向及市政管线数据应以现场实测资料进行设计。

5 地下空间

5.1 主导功能为无分隔的停车空间和人防等相关配套设施用房的地下空间不计入容积率。地下空间开发利用为其他功能的，按实际建筑面积计入容积率；

5.2 地下空间开发应综合考虑地质情况和市政管线敷设要求，结合海绵城市的相关规范开展设计；

5.3 其它：地下室后退用地红线的距离不应小于 3.0 米。相邻地块有安全防护等特殊要求的，应满足相关规范或规定要求。

6 公配设施

6.1 物业管理用房：建设单位应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积 7‰ 的比例配置物业管理用房，但物业管理区域内的物业均为非住宅的，物业管理用房的配置比例为物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 3‰，物业管理用房应当与新建物业同步设计、同步施工、同步交付，其面积、位置应当在批准的建设工程规划设计方案中载明。

6.2 按相关规范配备地块内需配建的市政、消防等设施。应配建人防设施考虑缴纳易地建设费（具体要求由人防主管部门明确）。

6.3 太阳能光伏设施按《关于加快推进新建建筑太阳能光伏系统建设应用工作的通知》（温住建发 43 号）配置执行。

7 空间布局

7.1 建筑后退空间

东（公共绿地）：低多层 ≥ 3.0 米。

南（公共绿地）：低多层 ≥ 3.0 米。

西（公共绿地）：低多层 ≥ 27.0 米。

北（沿江路）：低多层 ≥ 10.0 米。

7.2 围墙退让道路红线距离至少 1.0 米，退让空间应与人行道整体设计。

7.3 建筑间距、退界及道路交叉口的后退按照《平阳县城乡规划管理技术规定》（平政办〔2014〕149号）执行。

8 城市设计要求

8.1 整体风貌特征、建筑风格色彩、绿化景观要求：按公示的设计方案进行施工图深化设计及施工。

二、遵守事项

1 重要事项

1.1 施工图深化设计应严格按本条件内容及设计方案（建筑平、立、剖面）进行设计，不得任意更改和违反。

1.2 本规划条件附用地红线图 1 份，图文一体方为有效文件。

1.3 建筑面积计算按《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T 1152-2018 的计算规则执行、《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定》（浙自然资发〔2019〕34号）执行。

1.4 商办类的规划设计应参照《关于进一步规范商业办公等

非住宅类项目规划设计与管理的实施意见》（温市规〔2017〕24号）的要求。

1.5 除上述规定外，其他未尽事宜应遵守国家、地方政府和有关部门的相关政策和规定。设计单位需严格按照规划条件、相关技术标准和规范进行设计，对建筑功能、建筑面积等内容应准确规范的表达，保证建设工程设计方案中文字标明的技术经济指标与图纸所示一致，否则将承担相应的法律责任。

2 其他

2.1 本项目方案编制应符合《温州市区建筑工程设计方案编制导则》（温市规〔2018〕109号）落实相关要求。

需将周边已建建筑纳入分析图和效果图，真实模拟反映项目建成效果。可将《设计方案（要件）》和《建设方案》两册合订成一本，设计文件应套用 2000 国家大地坐标系。

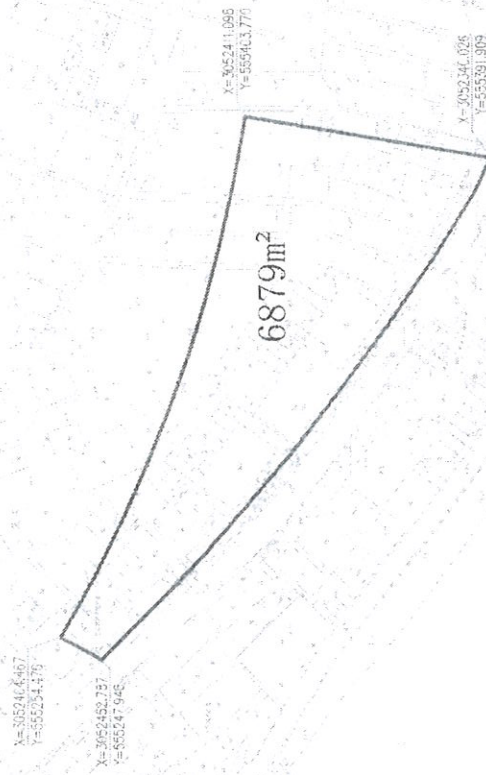
2.2 本项目规划条件意见书自发出之日起一年内，未完成国有建设用地使用权出让的，可以在期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延期手续；逾期未申请延续或申请延续申请未获批准的，规划条件失效。

附件：用地红线图。

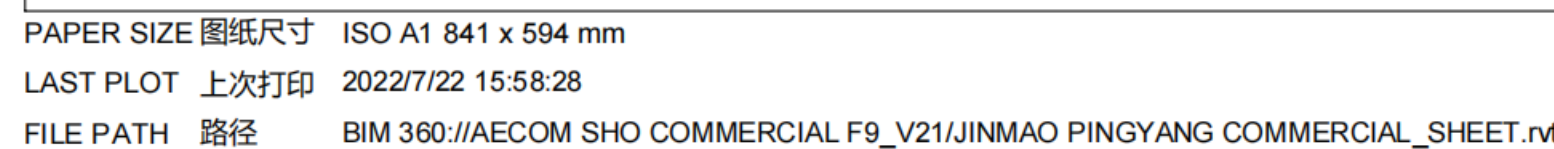
平阳县自然资源和规划局

2022 年 7 月 26 日

平阳县鳌江镇滨江中心片古鳌头区块C-10-04地块



原则同意红线范围内为零售商业、餐饮用地，用地面积为6879平方米。



TECHNICAL INDEX 经济技术指标

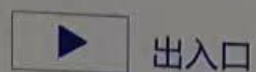
平阳县鳌江镇滨江中心片区古鳌头区块 C-10-04 地块

指标名称	数值	单位	备 注
总用地面积	6879	m ²	
总建筑面积	15342.49	m ²	包括：地上建筑面积：10318m ² 地下建筑面积：5024.49m ²
地上建筑面积	10318	m ²	
其中	零售商业	7083.17	m ²
	餐饮	3041.28	m ²
	物业服务用房	30.95	m ²
	配电间	113.20	m ²
	消控室	44.60	m ²
	出地面风井	4.80	m ²
地下建筑面积	5024.49	m ²	
建筑基底面积	2957.97	m ²	
建筑密度	43%		≤65%
容积率	1.5		1.4-1.5
绿地率	5%		≥5%
绿地面积	343.95	m ²	
机动车位	95	辆	仅地下停车
其中	小型车停车位	73	辆
	无障碍停车位	5	辆
	新能源停车位	10	辆
	货车停车位	2	辆
	出租车停车位	4	辆
非机动车位	511	辆	按轻型车当量系数1.5来计算车位数，合计3个车位
建筑层数	4	层	仅地上停车，其中：沿街237辆，广场274辆
建筑屋面高度	20.35	m	地上四层，地下一层（停车空间）
建筑总高度	23.45	m	≤24m

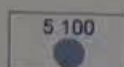
注：

- 1、本工程采用1985国家高程系统，±0.00=5.350m
- 2、图中景观仅为示意，具体详景观图纸
- 3、消防道路转弯半径9米
- 4、图中所标注尺寸均以米为单位

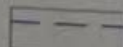
N



出入口



场地设计标高



消防车道