

特色文化街建设工程可行性研究报告

二〇二一年一月

目 录

第一章 概 述	1
1.1 项目名称、承办单位	1
1.2 项目性质	1
1.3 项目建设地址	2
1.4 编制依据及范围	2
1.5 研究结论	4
第二章 社会经济与发展规划	9
2.1 XX 县社会经济概况	9
2.2 XX 县发展规划	9
第三章 项目建设的背景及必要性	12
3.1 项目建设背景	12
3.2 项目建设的必要性	16
第四章 需求分析与建设规模	19
4.1 项目现状	19
4.2 项目定位	19
4.3 旅游市场分析与预测	19
4.4 技术标准的拟定	21
4.5 建设规模	22
第五章 场址选择及建设条件	24
5.1 场址选择	24
5.2 建设条件	24
第六章 工程方案	27
6.1 设计依据	27
6.2 设计原则	27

6.3 总平面布置	29
6.4 建筑设计	31
6.5 绿色建筑设计	34
第七章 公用工程	37
7.1 设计依据	37
7.2 给排水工程	37
7.3 电气工程	41
7.4 电力电信管道	46
7.5 燃气管道	46
7.6 消防工程	47
7.7 室外配套工程	49
第八章 环境保护	51
8.1 编制依据	51
8.2 项目建设与运营对环境及水土保持的影响及治理措施	52
8.3 环境影响结论	55
第九章 节能评价	57
9.1 能源分析	57
9.2 节能措施	57
9.3 节水措施	60
第十章 劳动安全卫生消防	62
10.1 编制原则	62
10.2 劳动安全措施	62
10.3 劳动卫生及保护措施	63
10.4 消防安全措施	63
第十一章 组织机构与人力资源配置	65
11.1 项目管理机构	65
11.2 人力资源配置	65

11.3 项目组织管理	66
第十二章 实施进度计划及项目招标	69
12.1 工程特点及施工条件	69
12.2 项目实施计划进度	69
12.3 项目招标	70
第十三章 投资估算与资金筹措	72
13.1 投资估算	72
13.2 资金筹措	75
第十四章 社会评价	76
14.1 项目对社会的影响分析	76
14.2 互适性分析	78
14.3 负面影响及措施	78
14.4 社会评价结论	79
第十五章 风险分析	80
15.1 征用土地、拆迁房屋、再安置的问题	80
15.2 弱势群体的支持问题	80
15.3 项目的组织运作问题	80
第十六章 结论与建议	82
16.1 结论	82
16.2 建议	82

第一章 概 述

1.1 项目名称、承办单位

1.1.1 项目名称

特色文化街建设工程项目

1.1.2 项目建设单位

XX 发展有限公司

1.1.3 建设单位简介

XX 发展有限公司经营范围包括许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑智能化工程施工；消防设施工程施工；各类工程建设活动；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地使用权租赁；土石方工程施工；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；对外承包工程；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；城乡市容管理；污水处理及其再生利用（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

1.2 项目性质

新建

1.3 项目建设地址

项目场地位于 XX 市 XX 县苏桥镇。

1.4 编制依据及范围

1.4.1 编制依据

- 1、《关于促进全域旅游发展的指导意见》（国办发〔2018〕15号）；
- 2、《广西全域旅游示范区创建工作管理办法（2020年修订）》；
- 3、《广西壮族自治区关于加快县域特色旅游发展的实施意见》（桂政办发〔2017〕93号）；
- 4、《广西壮族自治区委员会广西壮族自治区关于加快旅游业跨越式发展的决定》；
- 5、《以世界一流为发展目标打造XX市国际旅游胜地的实施意见》；
- 6、《XX市加快文化旅游产业发展三年行动方案（2019—2021年）》；
- 7、《苏桥镇土地利用总体规划（2010-2020年）》（2015年调整）；
- 8、《XX市经济技术开发区（苏桥镇）总体规划（2018-2035年）》；
- 9、《XX县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 10、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）2006.8；
- 11、《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016版）；
- 12、《投资项目可行性研究指南（试用版）》2002.3；
- 13、国家和地方的有关政策、法令；
- 14、业主提供的其它相关资料。

1.4.2 编制范围

本报告编制范围为特色文化街建设工程项目

，项目建设内容包括项目区域内康养科技建筑安装工程、室外配套工程。本可行性研究报告主要内容包括：

- 1、概述
- 2、社会经济与发展规划
- 3、项目建设的背景及必要性
- 4、需求分析与建设规模
- 5、场址选择及建设条件
- 6、工程方案
- 7、公用工程
- 8、环境保护
- 9、节能评价
- 10、劳动安全卫生消防
- 11、组织机构与人力资源配置
- 12、实施进度计划及项目招标
- 13、投资估算与资金筹措
- 14、社会评价
- 15、风险分析
- 16、结论与建议

1.5 研究结论

1.5.1 项目建设的必要性

- 1、项目的建设是补充苏桥工业园的商业配套的需要；
- 2、项目的建设是促进罗汉果小镇吸引投资，形成新的经济增长点的需要；
- 3、项目的建设是体现 XX 县融合发展“旅游+文化+产业”的需要；
- 4、项目的建设是践行广西全域旅游发展的需要。

1.5.2 建设规模及内容

项目规划总用地面积为 102377.58m²，建筑占地面积为 35832.15m²，总建筑面积为 202206.44m²。

其中，地块一用地面积为 52269.87m²，建筑占地面积为 18294.45m²，总建筑面积为 109856.19m²（含已建 38282.06m²），容积率为 2，建筑密度为 35%，绿化率为 30%。

地块二用地面积为 50107.71m²，建筑占地面积为 17537.70m²，总建筑面积为 92350.25m²，容积率为 1.5，建筑密度为 35%，绿化率为 30%。

建设内容为：建筑安装工程，道路及硬化、绿化、生态停车位、给排水、电气等室外配套工程。

1.5.3 投资估算与资金筹措

本项目总投资为 66756.63 万元。其中，工程费用为 45868.03 万元，工程建设其他费用为 9132.51 万元，预备费为 7150.07 万元，建设期贷款利息为 4606.02 万元。

项目资金来源为申请银行贷款 47000 万元，占项目总投资的 70%，业主自筹 19756.63 万元，占项目总投资的 30%。

1.5.4 工期安排

为及早发挥本项目的经济与社会效益，根据项目的工程特点和施工条件，本着保证施工质量和提高投资效益的原则，项目实施周期为 4 年。

1.5.5 节能分析

本工程建设项目是一个低能耗、社会效益大的基础设施工程，节约能源主要通过设计方案节能、建设期间的能耗（工程机械燃油消耗、电力消耗）节约、运营管理期间能源、电力消耗节约来实现。

本项目从设计方案节能、工程建设期节能、营运期三方面入手，通过对设计方案优化、建设期机械台班控制、营运期水电能耗等方面综合分析，本项目节能效益明显，从节能角度分析本项目可行。

1.5.6 环境影响

本项目在施工过程中，项目建设单位只要认真执行“三同时”的管理规定，严格执行污染治理措施，以达到国家和地区现行排放标准。项目建成使用后，所产生的污染源经有效处理后，将不致对周围环境产生明显影响。本项目的建设从环保角度而言是可行的。

1.5.7 风险分析

为了避免或减少项目的社会风险，应根据当地实际情况，联合各相关部门，稳定民心。同时要注意解决好与周围居民的利害关系。根据与类似工程比较分析，结合本段项目工程特点，加上采取各种风险管理措施适当规避、减少、转嫁各类不同风险，本工程的风险等级属于中等偏下水平。如果按照高、中、低的风险程度等级划分方法，则工程属于低的风险等级。

1.5.8 社会评价

项目是补充苏桥工业园的商业配套，联动罗汉果小镇打造以旅游+产业+文化为核心的特色文化街，项目直接影响苏桥镇全域旅游发展建设，间接影响区为沿线单位和居民的辐射范围。工程项目建成后，社会效益显著，有利于繁荣地方经济，取得较大的社会效益；有利于扩大就业，促进社会综合事业的发展；有利于提高沿线居民收入，改善苏桥的投资环境，建设带来的负面影响，主要是施工和运营中对环境带来一定的污染，但只要采取积极有效的措施是可以得到妥善解决的。项目所在地社会环境、人文条件适用项目的建设可持续性发展，因此社会风险

很小。

1.5.9 主要技术标准

表1-1 项目总技术指标表

项目 (含地 块一、 地 块二)	序号	项目		数量	单位	备注	
	1	总用地面积		102377.58	m ²		
	2	建筑总占地面积		35832.15	m ²		
	3	总建筑面积		202206.44	m ²		
	4	计容总建筑面积		178850.74	m ²		
	其中(计 容面积)	1	人才公寓		69189.64	m ²	面积已含已建 38282.06m ²
		2	商业住宅		36960	m ²	
		3	研发楼		20400	m ²	
		4	商业楼		39992.58	m ²	
		5	配套商业服务街区		12308.52	m ²	
	其中(不 计容面积)	6	地下室		17706.25	m ²	
		7	架空层		5649.45	m ²	
	5	机动车车位总数		1135	个		
6	非机动车车位总数		3096	个			
7	建设工期		4	年			
8	项目投资		66756.63	万元			

表1-2 地块一主要技术指标表

地块 一	序号	项目		数量	单位	备注		
	1	总用地面积		52269.87	m ²			
	2	建筑总占地面积		18294.45	m ²			
	3	总建筑面积		109856.19	m ²			
	4	计容总建筑面积		104290.74	m ²	人防面积: 3231.74m ²		
	其中(计容 面积)	其中	1	人才公寓	69189.64	m ²	3 栋, 16-18F (面积已含已建 2 栋)	
				新建人才公寓	30907.58	m ²		1 栋, 16F
				已建人才公寓	38282.06	m ²		2 栋, 16F
		2	研发楼	10200	m ²	12 栋, 约 850m ² /栋, 3F		
		3	商业楼	19992.58	m ²	3F		
	4	配套商业服务街区	4908.52	m ²	2F			
	其中(不 计容面积)	1	地下室		3276	m ²	地下 81 个车位	
		2	架空层		2289.45	m ²		
	5	容积率		2				
	6	建筑密度		35.00%				
	7	绿地率		30%				
	8	机动车车位总数		583	个	地下 81 个, 地上 503 个		
	其中	1	人才公寓		383	个	按 1277 户, 0.3 车位/户	
		2	研发楼		51	个	0.5 车位/100m ²	
3		商业楼		120	个	0.6 车位/100m ²		

	4	配套商业服务街区	29	个	0.6 车位/100m ²
	9	非机动车车位总数	1776	个	

表1-3 地块二主要技术指标表

序号	项目		数量	单位	备注
1	总用地面积		50107.71	m ²	
2	建筑总占地面积		17537.70	m ²	
3	总建筑面积		92350.25	m ²	
4	计容总建筑面积		74560	m ²	人防面积: 2712.92m ²
其中(计容面积)	1	商业住宅	36960	m ²	8 栋, 11F
	2	研发楼	10200	m ²	12 栋, 约 850m ² /栋, 3F-4F
	3	商业楼	20000	m ²	3F-4F
	4	配套商业服务街区	7400	m ²	2F
其中(不计容面积)	1	地下室	14430.25	m ²	地下 360 个车位
	2	架空层	3360	m ²	
5	容积率		1.5		
6	建筑密度		35.00%		
7	绿地率		30%		
8	机动车车位总数		551	个	地下 360 个, 地上 191 个
其中	1	商业住宅	336	个	按 366 户, 0.3 车位/户
	2	研发楼	51	个	0.5 车位/100m ²
	3	商业楼	120	个	0.6 车位/100m ²
	4	配套商业服务街区	44	个	0.6 车位/100m ²
9	非机动车车位总数		1320	个	

第二章 社会经济与发展规划

2.1 XX 县社会经济概况

XX 县是广西壮族自治区 XX 市下辖县，位于广西东北部，县城距 XX 市 48 公里，距 XX 市两江国际机场 35 公里，湘桂铁路和桂柳高速公路纵贯县境南北。全县土地面积 2806 平方公里，人均占有量居 XX 市各县之首。辖 6 镇 3 乡，人口 28 万，居住着壮、汉、瑶、苗、京、回等 18 个民族。被誉为“中国罗汉果之乡”，有“中国长寿之乡”的称号，是中国首个“养生养业示范基地”。

2019 年全县地区生产总值增长 7.2%，高于全市 0.7 个百分点；组织财政收入 5.83 亿元；固定资产投资增长 17%，高于全市 8.7 个百分点；社会消费品零售总额增长 9.2%；城镇居民人均可支配收入增长 6.5%；农村居民人均可支配收入增长 10%；万元地区生产总值能耗下降 3.1%；三次产业结构调整调整为 33.8:16.7:49.5。

2.2 XX 县发展规划

2020 年经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 7%，规模以上工业增加值增长 15%，财政收入增长 5%，固定资产投资增长 13%，社会消费品零售总额增长 8%，城镇居民人均可支配收入增长 7.5%，农村居民人均可支配收入增长 10.2%，主要节能减排指标控制在上级下达的目标范围内。

以扩量提质推动工业高质量发展。坚持苏桥工业园主战场地位，深入贯彻实施 XX 市工业振兴三年行动方案，突出两大园区产业发展方向，全力打好工业振兴大会战，推进园区产业集聚化发展，促进产业转型升级，争做全市工业发展排头兵。高质量服务推进 XX 市经开区苏桥园发展。依托罗汉果小镇产业发展平台和永福罗汉果种植资源优势，积极引进一批罗汉果饮料、果糖、健康食品等加工企业，加快推进罗汉果小镇初加工、生物提取及固体制剂车间生产线等项目建设，加强产业链整合，做大做强罗汉果产业，着力将罗汉果小镇打造成国家级特色小镇、百亿元罗汉果产业小镇。

以全域旅游引领服务业提速升级。践行全域旅游理念，大力推进“旅游+”产业发展，构建大旅游格局。紧抓全民旅游和消费升级的战略机遇，进一步优化旅游产品供给，增强区域品牌影响力，积极争创自治区级全域旅游示范区。进一步丰富永福旅游产品，**深入推进崇山田园乡村生态旅游区、罗汉果特色小镇等重点旅游项目建设，争取开工建设县城特色街区项目。**

以“生态、休闲、养生、度假”为主题，大力推进以山水田园观光、福寿文化、民族风情、生态乡村、运动休闲为特色的旅游综合龙头项目及高等级旅游景区平台建设，树立“福寿圣境、人间永福”区域旅游整体形象，使永福成为回归自然的生态空间和 放松身心的生态休闲养生旅游目的地。重点打造“一核一带六区”生态休闲旅游产业发展格局。一核：以凤山福园、中洲生态养生园为核心的福文化度假区；一带：以徒步、登山等户外运动为主题的沿西江生态休闲旅游带；六区：以永宁州古城、百寿岩为核心的寿城长寿探秘旅游区，以金钟山、崇山古民居、彩调演艺为核心的罗锦观光养生休闲旅游区，以狮子湖运动休闲养生、园区工业旅游为核心的苏桥商务休闲旅游区，以及以休闲度假、户外运

动为主题的板峡湖泊森林休闲区，登云山户外越野区，西登山宗教文化旅游和太和地质奇观游览区。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/007163145155006141>