

项目编号：NBHZ-ZX08KY00*

观海卫镇昭十三房村标准厂房 项目可行性研究报告



宁波弘正工程咨询有限公司

观海卫镇昭十三房村标准厂房 项目可行性研究报告

审 定：

审 核：

编 写：

目 录

1、总论

1.1 项目概况

1.2 项目背景和建设必要性

1.3 编制依据和研究范围

1.4 项目主要经济技术指标

1.5 结论和建议

2、建设条件和项目选址

2.1 建设条件

2.2 项目选址

2.3 所在区域现状

3、市场预测和拟建规模

3.1 市场定位分析

3.2 市场预测

3.3 拟建规模

4、工程方案

4.1 总平面布局

4.2 入园企业和主要运营办法

5、公用工程

5.1 给排水

5.2 供电

5.3 通信

6、环境保护、卫生安全和消防

6.1 环境保护

6.2 劳动卫生与安全

6.3 消防

7、节能

7.1 设计主要依据

7.2 节能措施

8、组织管理与运营策略

8.1 组织管理

8.2 劳动定员和人员培训

8.3 运营策略

9、项目建设进度

10、投资估算和资金筹措

10.1 投资估算

10.2 资金筹措

11、经济效益和社会效益分析

11.1 经济效益分析

11.2 社会效益分析

附件：宁波市固定资产投资项目合理用能登记表

总平面图

1、总论

1.1 项目概况

项目名称：观海卫镇昭十三房村标准厂房

项目承办单位：观海卫镇昭十三房村经济合作社

法人代表：沈新根

项目联系人：沈剑挺

项目主要内容：

根据市政府有关文件精神，在镇政府的统一规划下，拟在本村建造村级标准厂房，计划建造三层厂房 12 幢，总建筑面积 46443m²。

项目总投资： 3417 万元

1.2 项目背景和建设必要性

昭十三房村地处观海卫镇中心地段,329 国道两侧,东与沈师桥村接壤,南与王叶村相连,西与小浦村毗邻,北面紧挨观海卫镇工业集聚地,地理位置比较优越。全村现有常住户 864 户,人口 2574 人,2007 年村实现农村经济总收入 1.8 亿元,农民人均收入达到 7211 元。村域内个体私营经济发达,工业配套能力强,全村现有各类小企业达 115 家,经营范围主要有电子、电器配件、文具制笔、塑料制品、五金等。

随着村内企业进一步的发展、规范,现有家庭作坊式小企业已不能适应形势发展,为提高群众生活质量,加强环境整治,加快社会主义新农村建设,急需扩大企业经营场地及搬迁出村庄。

村域范围内 115 家企业,遍布村的每个角落,主要是利用村原生产队仓库、学校等简易房屋。现租房户租用面积约 5000m²,根据调查摸底,普遍认为面积偏小,严重阻碍了企业的进一步发展,对厂房的需求颇为迫切。经初步统计,如村域内企业整体搬迁,需用厂房面积逾 50000m²,同时,周边村落的也有明确的意向落户新建村标准厂房,预计需求面积已大大超出设计面积。

实施本基建项目的优点包括以下几点：

一是解决小企业经营场地困难问题。现有小企业因生产发展需要，急需厂房扩大生产，但在现有条件下单个项目实施新建厂房不够规模。通过村标准厂房建设，可以缓解小企业经营场地问题，同时促进小企业的互相协作，并促使本村的工业经济的飞跃发展。

二是可以改善环境质量，缓解邻里关系，提高村民的生活质量。小企业大多厂居混杂，噪声、污水、垃圾等对周边居民生活带来不便，导致邻里关系紧张，社会治安压力加重，规划一个标准厂房，可以集中处理环境污染，减少邻里矛盾，促进社会和谐。

三是增加集体收入。标准厂房的建设，每年可增加集体收入数百万元。

四是标准厂房建设可以集约利用土地。在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地利用率是迫切需要解决的现实矛盾，而拟建项目的标准厂房建设可以巩固上阶段土地市场治理个成果，保护耕地、节约用地和提高土地利用效率，优化本镇可用土地资源配臵，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的，这对于本镇工业经济的可持续发展也具有积极的作用。

因此，观海卫镇昭十三房村经济合作社投资兴建本项目确实非常必要。

1.3 编制依据和研究范围

1.3.1 编制依据

《中华人民共和国城市规划法》

《慈溪市国民经济和社会发展第十一个五年（2006～2010 年）总体规划纲要》

《镇规划标准》（GB 50188 — 2007）

《慈溪市域总体规划》（2005～2020）

《慈溪市土地利用总体规划》

《关于同意观海卫镇昭十三房村标准厂房建设项目（二期）立项的批复》（慈发改投〔2008〕223 号）等

1.3.2 研究范围

本项目可行性研究报告工作的范围如下：

- （1）分析项目的背景,研究项目的市场需求和发展趋势；
- （2）分析项目建设方案:包括厂房及配套设施建设；
- （3）给排水、供电、通信等专业方案；
- （4）环保、职业安全卫生、消防及节能措施；
- （5）项目投资估算、经济效益和社会效益分析。

1.4 项目主要经济技术指标

序号	项目	数量	单位	备注
1	总用地面积	31636	M ²	
2	总建筑面积	46443	M ²	
3	建筑占地面积	15481	M ²	
4	绿化面积	6264	M ²	
5	容积率	1.47		
6	建筑密度	48.9	%	
7	绿化率	19.8	%	

1.5 结论和建议

本项目建成投产后，可带来一定的经济效益和社会效益，从居民区迁出小规模企业，可以改善居民区的环境，又可以在一定程度上缓解邻里矛盾，促进精神文明和物质文明同步发展，同时还给村和企业带来丰厚的经济效益。标准厂房出租，每年可新增集体经济收入 50 万元，同时这部分出租企业约可新增产值 2.5 亿，新增利税 1600 万元。

实施本项目，是贯彻

落实党的“十七大”精神和科学发展观的具体体现，它对于解决“三农”问题，提高人民群众的生活质量、增加富余劳动力就业门路和农民收入，促进社会和谐都有着积极的作用，同时又是壮大集体经济的有效举措，社会效益和经济效益极为显著。同时，也为小规模企业的发展找到了一条出路。

综上所述，该项目是加快社会主义新农村建设，为民办好事、办实事的项目，在规划、技术、经济方面都是切实可行的。

2、建设条件和项目选址

2.1 建设条件

2.1.1 气象条件：

本项目所在地处于北亚热带南缘，属季风型气候。四季分明，冬夏稍长，春秋略短。年平均气温 16.0℃，7 月最高，平均 28.2℃，1 月最低，平均 3.8℃。历史极端最高气温 38.5℃，最低-9.3℃。雨量充足，年平均降水量 1272.8 毫米，平均年径流总量 5.122 亿立方米，降水高峰月为 9 月，平均占年降水量 14 %。冬季盛行西北至北风，夏季盛行东到东南风，全年以东风为主，年平均风速 3 米 / 秒，年平均大风日数 9.6 天。夏秋间多热带风暴。境内灾害性气候以水、旱、风、潮为主，另有气温异常等。

2.1.2 工程及水文地质条件：

本项目所处近山平原母质复杂，多属水稻土，土层深厚、土质均细、粘粒含量高、蓄水量足，质地以重壤为主，丘陵区多为自然土壤，正逐步红壤化中，有红壤、潮土、水稻土 3 个土类，

多石砾，粘粒含量高，质地为中壤至轻粘，酸性重，养分贫乏，保肥保水性能差。

2.2 项目选址：

观海卫镇昭十三房村，西至卫西村标准厂房，北侧临河，东侧紧邻桃园路，南至走路。所选地址交通便捷，有利于项目建设进度和村集体经济效益的实现。

本项目选址符合慈溪市观海卫镇土地利用规划，属待置换用地，符合观海卫镇城镇建设总体规划。

2.3 所在区域现状

观海卫镇位于浙东东海之滨，东接北仑港，北倚杭州湾，是全国“四大名卫”之一。坚持全面、协调、可持续的发展道路，让观海卫这片古老土地散发出浓郁的现代气息，成为全省小城镇综合改革试点镇、杭州湾大桥经济圈中最具发展潜力的区域之一。2004 年全镇实现国民生产总值 35 亿元，财政总收入 2.8 亿元。

观海卫镇的区位优势突出，329 国道和杭州湾跨海大桥南岸连接线穿镇而过，使这里成为沪、杭、甬三地的交汇中心。为了能给更多企业搭建发展平台，1998 年起，观海卫镇开始工业集中区块建设，目前已形成东西两大工业区块，总规划面积达 8800 多亩，现已建成 5000 余亩，吸引了 110 多家企业进驻。其中东部工业区块，集聚了以欧式插座、打火机为主的产业群，全世界 70% 的欧式插座从这里生产出口，是全球最大的欧式插座生产基地。此外，观海卫镇还累计投入 5000 多万元资金，用于工业区块基础设施建设，为海内外投资者在这里设厂兴业提供完善的软硬件环境。

3、市场预测和拟建规模

3.1 市场定位分析

本项目主要围绕标准工业厂房及办公等附属设施的整体开发，采取标准工业厂房的招租生产为主和自主生产为辅的经营方式，对市场前景良好、环保污染少的项目优先引入，择优选择生产商，同时又可以对整个项目进行协调管理，形成小区域内的经济互补，减少投资的盲目性和失误。

标准厂房是指在规定区域内统一规划，具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。推进标准厂房建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有

利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现经济社会和谐发展。

标准厂房出租分析如下：

(1)

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/167011053016006101>