

阿尔山市温泉工商所业务用房建设项目

# 可行性研究报告

呼伦贝尔市固定资产咨询投资公司

# 目 录

第一章	总 论 .....	1
第二章	项目建设的必要性及建设规模 .....	8
第三章	场址选择 .....	12
第四章	建筑工程方案 .....	16
第六章	节能措施 .....	30
第七章	环境保护 .....	34
第八章	劳动安全与消防 .....	37
第九章	项目组织管理 .....	40
第十章	项目实施进度 .....	41
第十一章	工程招标 .....	43
第十二章	投资估算与资金筹措 .....	46
第十三章	财务评价 .....	49
第十四章	社会评价 .....	52
第十五章	研究结论与建议 .....	54

# 第一章 总论

## 一、项目背景

### 1、项目名称

阿尔山市温泉工商所

### 2、项目建设单位

阿尔山市工商行政管理局

### 3、承办单位概况

阿尔山市工商行政管理局始建于 1998 年 6 月，全局共有在编人员 49 人，实际在岗人员 39 人。内设 9 个股室，下设四个工商所。为了整合监管力量，目前明水河工商所与五岔沟工商所实行合署办公。各工商所共有人员 21 名。

主要职责：

(1) 贯彻执行国家和省局有关工商行政管理的方针、政策、法律、法规和规章；在权限范围内拟订发布工商行政管理的规范性文件。

(2) 依法组织管理辖区内工商企业和从事生产经营活动的单位和个人的注册，核定注册名称，审核、批准、颁发有关证照，并实行监督管理。

(3)依法组织管理辖区内个体工商户、个人独资企业、合伙企业、私营有限现任公司的名称核准，审定、批准、颁发有关证照，并实行监督管理。

(4) 依法组织监督市场竞争行为，查处垄断、不正当竞争、走私贩私、传销和变相传销等经济违法违规行为。

(5) 组织监督市场交易行为，监督流通领域商品质量，组织查处假冒伪劣产品、侵犯消费者权益及其他市场交易违法违章行为，保护经营者、消费者的合法权益。

(6)依法监督管理各类消费品市场、生产资料市场；监督管理网络经营行为；参与监督管理金融、证券、劳动力、房地产、技术、信息等生产要素市场和期货市场。

(7) 依法组织监督管理经纪人、经纪机构及有关中介服务机构。

(8)依法实施合同行政监管，组织监管消费类合同格式条款，查处合同欺诈等违法行为；组织管理动产抵押登记；组织监管拍卖行为。

(9) 依法监督管理广告发布和广告经营活动，查处违法行为。

(10)依法组织查处商标侵权行为，保护注册商标专用权，对商标的使用和印制进行监督管理。

(11)

组织开展工商行政管理执法监督，负责案件核审、听证工作，承担或参与行政复议、应诉和赔偿工作。

(12) 管理和指导直属事业单位工作。指导挂靠在工商行政管理系统的保护消费者权益委员会、个体劳动者协会、私营企业协会的工作。

(13) 负责本辖区内工商系统管理、工资福利待遇、基层建设、教育培训、老干部工作，以及思想政治工作、精神文明建设、行风建设和违法违纪案件的查处工作。

(14) 负责本辖区内工商系统经费预算、资金使用、国有资产和社会保险的管理，以及基本建设和固定资产的管理工作。

(15) 承办上级工商行政管理局和当地党委、政府交办的事项。

#### 4、可行性研究报告编制依据

(1) 国家工商行政管理总局关于印发《国家工商行政管理总局关于进一步加强新形势下基层建设的意见》的(工商人字〔2010〕47号)

(2) 兴安盟国民经济和社会发展“十二五”规划；

(3) 阿尔山市城市总体规划

(4) 阿尔山市国民经济和社会发展“十二五”规划；

(5) 《投资项目可行性研究指南》(电力出版社)；

(6) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》

(7)建设单位提供的相关资料及基础数据

## 5、编制范围

根据《投资项目可行性研究报告指南》中对报告编制深度的规定及建设单位的要求，本报告编制范围如下：

- (1)项目建设的必要性及建设规模；
- (2)场址选择；
- (3)建筑工程方案；
- (4)节能及环境保护；
- (5)劳动安全与消防；
- (6)项目组织管理；
- (7)实施进度与工程招标；
- (8)投资估算及资金筹措；
- (9)财务评价及社会评价等。

## 二、项目概况

### 1、拟建地点

项目拟建地点位于阿尔山市阿尔山市温泉街，东临温泉路、西临拟建兴安会馆、北临市工商局、南临市宾馆。

### 2、建设规模

根据温泉工商所服务工作职能定位和当地的经济水平及工商

服务事业发展规划等因素，确定项目建设规模。项目拟建工商所业务用房 395 平方米。

### 3、主要建设条件

#### (1) 环境条件

项目建设过程中所产生的污染物经处理能做到达标排放，环境条件较好。

#### (2) 交通条件

阿尔山市交通建设随着西部大开发战略实施，基础设施不断加强，铁路、公路、航空综合主体交通网络体系已基本形成。

铁路：境内有白（城）-阿（尔山）铁路干线，阿尔山-沈阳铁路干线，伊尔施-伊敏河铁路已开通，三角山口岸已开关。

公路：S203 省道、省际大通道等公路贯穿南北、东西，市政府所在地温泉街距机场 20 公里。

阿尔山市铁路公路网完善，302 国道、省际通道从境内穿过，交通条件十分便利。

#### (3) 资金条件

该项目总投资为 71.10 万元，资金来源为地方财政自筹解决。

#### (4) 社会条件

项目的建设可得到当地政府和广大人民群众的广泛参与与积极支持，社会条件较好。

#### (5) 施工条件

本项目所需的建筑材料在当地均可购入，三大材（钢材、木材、水泥）供应充足，施工用水、用电供应条件较好，可充分满足工程建设所需。

#### 4、项目投入总资金情况

项目投入总资金为 71.10 万元，其中：建筑工程费 63.20 万元，工程建设其他费用 4.51 万元；基本预备费 3.39 万元。

#### 5、主要技术经济指标

### 主要技术经济指标表

表 1-1

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模	平方米	395	
2	项目占地面积	平方米	319.7	
3	总投资	万元	71.10	
4	建设工期	年	1	
5	财务评价指标			
5.1	单位功能投资	元/平方米	1800	
5.2	单位功能运营成本	元/平方米	967	

### 三、结论与建议

#### 1、结论

(1) 经分析，本项目的实施将使阿尔山市温泉工商所无自有办公及业务用房的现状得到极大改善，将达到国家工商管理总局对工商行政管理执法机构办公及业务用房要求，从而保证工商行政管理机构开展行政执法工作的需要，有助于促进依法行政、规范执法的能力和水平的提高。项目符合国家相关规定，建设依据充分，能够满足项目实施单位所需，外部建设条件基本落实。因此，本项目的建设是必要和可行的。

#### 2、建议

建议项目建设单位积极做好建设资金的筹备工作，在建设过程中保证资金的及时到位，避免影响施工进度。同时，建设过程中应选择资信较好的施工队伍和监理单位，保证项目建设按进度进行，并加强质量管理，保证工程质量合格。做好项目资金的使用管理工作，资金做到专人管理、专户储存、专帐核算，保证资金专款专用，实现资金管理的科学化、制度化、规范化、程序化。

## 第二章 项目建设的必要性及建设规模

### 一、项目建设的必要性

1、是进一步贯彻落实《国家工商行政管理总局关于进一步加强新形势下基层建设的意见》的重要举措。

2010 年年国家工商行政管理总局工商人字〔2010〕47 号《国家工商行政管理总局关于进一步加强新形势下基层建设的意见》中提出：各省级工商局要在现有条件基础上，结合实际，进一步完善和提高基层基础设施建设水平。各省级工商局要积极争取政府支持，做出具体规划，总局给予适当帮助，力争在 3 至 5 年内解决工商所办公用房问题，带动基层基础建设的整体提升。按照《工商行政管理系统标识规范方案》要求，逐步统一全系统标识。制定基础设施建设规划，强化基础设施维护和更新，努力使基础设施建设与经济社会发展水平、履行职责任务需要相适应。

本项目的实施是对国家工商行政管理总局决定贯彻落实的具体体现，是加强阿尔山市工商行政管理工作的重要措施之一，同时也是温泉工商所执法和监管工作顺利开展并不断深入的基础保障。

2、是实现全市工商行政管理事业发展总体目标的要求。

阿尔山市工商行政管理局“十二五”规划确定发展总体目标中提出：经过5年的努力，使基层工商所全面建设达到机构设置科学、队伍文明廉洁、执法到位规范、工作手段先进、内务管理正规、基础设施完善、工作一流的总体目标。本项目的实施将有助于在坚持科学发展观、构建和谐社会的新形势下，进一步全面强化对市场经营主体及其市场行为的监管职能，提高监管工作效率和执法水平，提高了工商行政管理机关的执行力和公信力，充分发挥基层在加强监管执法和促进经济社会发展中的职能作用。

3、有助于推动地方经济、社会的协调发展，有助于建立和完善人民群众食品安全保障体系，是构建和谐社会的需要。

随着经济发展和社会进步，现代人们对生活的期望值越来越高，人们越来越注重生活质量的改善和健康水平的提高。食品是维系人类生存的第一要物，食品安全、有效显得极为重要。一些违法分子因利益的驱动，制假售假、行迹诡秘、手段高明、屡禁不止。因此，党中央、国务院高度重视，政府有关部门不断加大对食品安全的监管力度，开展多次专项检查工作，维护食品市场秩序，规范经营行为，净化百姓餐桌，解决老百姓食品安全问题。

阿尔山市温泉工商所近年来按照国家、自治区主管部门

以及盟、市主管部门的部署，紧紧围绕以规范食品市场秩序和经营活动为目标，积极实施食品放心工程、“两网”建设和以“三争一创”为载体的诚信体系建设三大工程，对温泉街辖区全面强化食品监管，提高工作效率和管理水平，圆满完成各项食品监管工作任务，为全市经济和社会发展提供了更好的服务。

阿尔山市温泉工商所是一个新成立机构，时间短、底子薄，基础设施和技术水平不能满足工作要求。存在无行政办公和业务用房、执法装备匮乏、技术监督条件简陋、仪器设备严重落后并且装备不足、技术水平不高、手段落后等实际困难，特别是办公业务用房十分突出，这个问题严重影响队伍稳定，制约了监管工作的顺利开展，基础设施严重滞后的状况亟待改善。通过本项目的实施，可以改善工作条件，有力提高监管能力和水平。

通过本项目的实施，对促进温泉工商所工作更好地服务人民群众、服务社会、服务企业，在确保温泉街食品安全的同时，积极促进现食品加工工业的发展。对认真执行《行政许可法》，全面实施《国务院关于进一步加强食品安全工作的决定》将产生积极的作用。

## **二、项目建设规模**

根据阿尔山市温泉工商所服务机构基本功能、工作职能定位

、辖区人口数和当地的经济发展水平及工商服务事业发展规划等因素，确定项目建设规模为 395 平方米。

## 第三章 场址选择

### 一、场址现状

#### 1、地点与地理位置

##### (1) 地点

项目拟建地点位于阿尔山市温泉街，东临温泉路、西临拟建兴安会馆、北临市工商局、南临市宾馆。

##### (2) 地理位置

阿尔山市位于内蒙古自治区兴安盟西北部，横跨大兴安岭西南山麓，是兴安盟林区的政治、经济、文化中心。地理坐标为东经 119°28'—121°23'，北纬 46°39'—47°39'，是全国纬度最高的城市之一。东邻呼伦贝尔市所辖扎兰屯市和兴安盟扎赉特旗，南至兴安盟科右前旗，西与蒙古国接壤，北和呼伦贝尔市新巴尔虎左旗、鄂温克自治旗毗邻。

#### 2、场址土地权属类别及占地面积

本项目场址土地所有权为国有，占地面积 319.7 平方米。

### 二、场址条件

#### 1、地形、地貌条件

五岔沟镇属大兴安岭南麓，境内山势陡峭，河流纵横，沟谷大多平坦而宽阔，是典型的中低山地貌，属大兴安岭中山、低山丘陵向蒙古高原过度区域。境内流经著名的洮儿河。

## 2、气候条件

五岔沟镇地处中纬度地区，属寒温带大陆性季风气候。主要特点是冬季寒冷漫长，春季多风干旱，夏季降雨集中，昼夜温差大。年平均气温零下 2.2 摄氏度，最低气温零下 40.7 度，最高气度 36.1 度；全年无霜期 90 天左右；日照率 58%，日照时数 2580 小时，太阳总辐射量 125 千米/平方厘米；年降雨天数 120 天，年平均降水量 448.8 毫米，且集中在 7、8、9 三个月，年蒸发量 2000 毫米。最大冻土深度 3.2 米。

## 3、城市规划要求

项目建设符合五岔沟镇总体规划、土地利用规划及建设规划要求，项目已取得建设用地规划选址意见书和国土部门出具的土地预审意见。

## 4、交通条件

阿尔山市交通建设随着西部大开发战略实施，基础设施不断加强，铁路、公路、航空综合主体交通网络体系已基本形成。

铁路：境内有白（城）-阿（尔山）铁路干线，阿尔山-沈阳铁路干线，伊尔施-伊敏河铁路已开工建设，贯通后滨州铁路与白阿铁路即可完成连网，三角山口岸已开关。

公路：S203 省道、省际大通道等公路贯穿南北、东西，市政府所在地温泉街距机场 20 公里。

阿尔山市铁路公路网完善，302 国道、省际通道从境内穿过，交通条件十分便利。

## 5、社会条件

阿尔山市前身是兴安盟科右前旗的一个建制镇，1992 年 10 月经自治区人民政府批准成立阿尔山经济开发区，实行计划单列，1996 年 6 月经国务院批准设立县级市。市辖天池镇、白狼镇、五岔沟镇、明水河镇四个镇和温泉、新城、林海三个街道。全市总人口为 6.8 万人。

2010 年，全市地区生产总值完成 9.0 亿元，增长 21.62%；财政收入完成 5747 万元，社会消费品零售总额完成 5.1 亿元；城镇居民人均可支配收入达到 11511 元，增长 14.95%。农牧民人均纯收入实现 4188 元，增长 9%；全社会固定资产投资总额完成 21 亿元，增长 41.89%。旅游收入突破 7 亿元，旅游人数实现 70.2 万人次。

## 6、公共设施条件

(1) 供水：项目供水由当地自来水公司供给。

(2) 排水：污水排入排水管网。

(3) 供热：由当地供热公司供热，可以满足项目采暖需求。

(4) 供电：由当地供电公司负责供应，可保证项目用电。

(5) 通讯：通讯便捷，已形成光纤、微波传输、程控电话、移动电话、无线寻呼等现代化通讯手段相结合的立体通讯网络。

## 7、环境保护条件

该项目属于非生产性工程，污染因素简单，对环境影响较小。工程实施后不会对地表水、环境空气、声学环境产生影响。同时周围没有较大的污染源存在，环境质量较好，项目选址地点的环境质量满足项目建设要求。

## 8、施工条件

施工用水、用电都非常方便，可充分满足工程建设所需。该项目所需的建筑材料在当地均可购入，三材（钢材、木材、水泥）供应充足，建筑材料可直达现场。施工现场宽阔，有利于施工。

## 第四章 建筑工程方案

### 一、建筑设计指导思想与原则

1、运用中国的现代建筑文化，通过比较新颖的设计手法，采用新产新技术，结合传统与现代的融汇，整体把握设计理念，创建出文化氛围比较浓郁的时代建筑。

2、按照国家颁布的中国建筑法规以及有着国家现行的规范及规程为依据。工程构造做法以华北地区建筑统一做法为标准。

### 二、建筑布局及标准

#### 1、建筑布局

根据其使用功能的不同，方案设计充分体现以人为本的设计理念，建筑布局以满足不同功能分区对人的心理舒适感。建筑形体结合内部空间特点，充分表达各间的体形特点，形成内外统一的建筑形式。

利用丰富的建筑轮廓线突出建筑形象特征，在建筑装门面设计及细部构造，运用现代建筑语言结合周边的自然环境，形成独特的建筑风格。

#### 2、建筑标准

(1)建筑设计应满足社区服务功能要求，合理安排建设用地。

(2)建筑设计根据阿尔山市

气候和地理条件, 经济技术发展水平。当地人民生活及传统等因素, 因地制宜地进行设计。

(3)建筑设计应符合国家现行的有关标准、规范要求。

(4)建筑设计具有美观、大方、简洁、明快、活泼特点, 以体现新时期蓬勃向上的时代风貌。

### 三、设计规范依据

- 1、《建筑工程设计文件编制深度的规定》(建设部 2003 年 4 月);
- 2、《民用建筑设计通则》JGJ37-87;
- 3、《办公建筑设计规范》(JGJ67-2006);
- 4、《建筑设计防火规范》(GB50016-2006);
- 5、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-95;
- 6、《屋面工程技术规范》GB50207-2002;
- 7、《建筑地面设计规范》GB5007-96;
- 8、《民用建筑隔声设计规范》GBJ118-88;
- 9、《建筑隔声评价标准》GB/T50121-2005;
- 10、《建筑采光设计标准》GB/T50033-2001;
- 11、《民用建筑室内环境污染控制规范》GB50325-2001 (2006 修订版);

12、《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001);

- 13、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- 14、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2001）；
- 15、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）；
- 16、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2002）；
- 17、《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2002）；
- 18、《砌体结构设计规范》（GB50003-2001）；
- 19、《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2002）；
- 20、《建筑给排水设计规范》（GB50015-2006）；
- 21、《室内给水设计规范》（GB50013-2006）；
- 22、《室外排水设计规范》（GB50014-2006）；
- 23、《采暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2003）；
- 24、《民用建筑热工设计规范》（GB50176-93）；
- 25、《公共建筑节能设计标准》（DB22/T436-2007）；
- 26、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》  
（GB50242—2002）；
- 27、《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；
- 28、《建筑照明设计标准》（GB50034-2004）；
- 29、《供配电系统设计规范》（GB50052-1995）；

- 30、《低压配电设计规范》（GB50054-95）；
- 31、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-94）2001 版；
- 32、《安全防范工程技术规范》（GB50348-2004）；
- 33、《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2001）。

### 三、建筑方案

#### 1、项目总体规划原则

- （1）必须坚持科学合理、节约用地的原则；
- （2）在满足基本功能需求的同时，适当考虑未来发展；
- （3）合理确定功能分区，科学地组织人流；
- （4）建筑布局紧凑，交通便捷，管理方便；
- （5）根据当地气象条件，使建筑物的朝向、间距、自然通风和绿化达到最佳程度，对绿化、装饰、建筑内外空间和色彩等作综合性处理，为工作人员提供良好的工作环境。

#### 2、项目规划建设方案

本项目拟建工商所业务用房 395 平方米，建筑层数为 3 层，建筑结构类型为钢筋混凝土框架结构。工程耐火等级为二级，抗震设防烈度为 6 度。

#### 3、建设内容

项目建设内容为新建工商所业务用房一座。建筑物面积、结构形式等详见下表：

### 建筑物、构筑物一览表

表 4-1

序号	工程名称	单位	数量	占地面积	结构形式	基础形式	备注		
1	工商所业务用房	m <sup>2</sup>	395	319.7	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土独立基础	3层		

#### 4、设计说明

拟建建筑物设计使用年限为 50 年，社区服务中心建筑面积为 1032 平方米，建筑层数为 3 层，结构形式为钢筋混凝土框架结构。工程耐火等级为二级，抗震设防烈度为 6 度。

建筑内外装修和园区环境，应符合简朴、实用、经济、美观的原则，体现清新、典雅、朴素的行业特点、民俗特点。选用经济、耐久、功能性好装修材料。

楼内应配置完善、清晰、醒目的标识系统。

建筑节能设计必须符合国家公共建筑节能设计的有关标准、规范的要求。

#### 5、立面设计

在充分满足使用功能的基础上，本着适用、经济、耐久、美观的原则设计，建筑物立面体现现代建筑理性风格。并且注意整体建筑与周围环境相协调，符合阿尔山市总体建筑风格。

#### 6、剖面设计

拟建卫生监督所层数为3层，层高3.9米，建筑高度为12.3米。

#### 7、装饰工程

楼梯内走廊及室内地面采用地板砖，内廊与室内地面分色，卫生间采用防滑地板砖，轻质扣板吊顶，内墙及顶棚内墙漆、楼梯栏杆及扶手采用不锈钢，各功能性用房均采用实木门，外墙为面砖。

#### 8、屋面保温及防水工程

建筑物屋面设计珍珠岩隔热板，SPS防水层。

### 四、建筑特征及结构方案

#### 1、建筑特征

社区服务中心建筑面积为395平方米，建筑层数为3层，结构形式采用钢筋混凝土框架结构，基础采用钢筋混凝土独立基础；抗震设防烈度为6度。

## 建筑特征及装修一览表

表 4-2

建筑名称		工商所业务用房
耐火等级		二级
抗震设防烈度		6度
主要结构形式		独立基础、框架结构
建筑层数层高		3层，层高3.9m
建筑面积		395m <sup>2</sup>
底层建筑面积		131.67
建筑构造	墙体	轻体砌块，EPS保温板
	地面	瓷质地砖
	屋面	柔性防水屋面
	门	外门白钢门，内门实木门
	窗	塑钢窗
	天棚	抹灰刷内墙涂料
	内墙面	抹灰刷内墙涂料
	外墙面	外墙面砖

## 2、结构方案

## (1) 设计依据

- 1) 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2001);
- 2) 《砌体结构设计规范》(GB50003-2001);
- 3) 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2002);
- 4) 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2002);
- 5) 《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)。

## (2) 基础工程

拟建工商所业务用房工程基础采用钢筋混凝土独立基础，钢筋及混凝土的强度等级经结构设计计算后结合《混凝土结构设计规范》及《建筑地基基础设计规范》的构造要求确定；建筑物基础均设在持力层上，根据实际勘察资料设计基础深度及截面尺寸。基底做 C10 混凝土垫层 100 毫米厚，基底钢筋的混凝土保护层厚度应 $\geq 40$  毫米。

## (3) 主体工程

拟建工商所业务用房工程主体结构为钢筋混凝土框架结构，梁、板、柱截面尺寸的选择、钢筋直径的选择、钢筋及混凝土的强度等级的选择，应经结构设计计算后结合《混凝土结构设计规范》的构造要求确定，并根据规范的构造要求确定钢筋的保护层；框架柱及大跨度的框架梁按设计构造要求均应设置与填充墙砌体的拉结钢筋。建筑物外维护墙体及室内隔墙均采用轻质砌块，且外维护墙外侧采用阻燃 EPS 保温板保温

。外维护墙及内隔墙均应按抗震构造要求在适当的部位设置构造柱及钢筋混凝土现浇带。

## 五、项目配套工程

### 1、给、排水工程

#### (1) 执行标准

- 1) 《建筑给排水设计规范》（GB50015-2006）；
- 2) 《室外给水设计规范》（GB50013-2006）；
- 3) 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）。

#### (2) 给水

本项目供水水源来自当地的供水系统，供水管径为 DN100。项目用水主要为生活用水。生活给水系统采用下行上给式，管材采用聚丙烯“PP—R”塑料管。

项目建成后，入驻工作人员人数为 5 人，工作人员每人按 70L/人·天，项目未预见用水量取日最高综合用水量的 15%；合计用水量 0.40m<sup>3</sup>/d、120m<sup>3</sup>/a。

#### (3) 排水

本项目估算用水量约为 0.40m<sup>3</sup>/d，排水量按给水量的 80%估算，计算出污水排放量约为 0.32m<sup>3</sup>

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/296215140011010141>