

# 文化活动中心大楼建设项目可行性研究报告

**此文档 word 版本下载后可任意编辑修改**

# 目 录

<b>第一章 总论</b>	<b>5</b>
1.1 项目名称	5
1.2 建设单位及项目法人	5
1.3 拟建项目概况	5
1.4 研究依据、原则和范围	6
1.5 投资估算及资金筹措	7
1.6 社会效益	7
1.7 研究结论及建议	8
<b>第二章 项目提出及必要性</b>	<b>9</b>
2.1 某某市工业园区发展情况	9
2.2 项目建设的必要性	10
<b>第三章 建设规模与建设内容</b>	<b>11</b>
3.1 建设规模	11
3.2 建设内容	11
<b>第四章 建设条件和项目选址</b>	<b>12</b>
4.1 建设条件	12
4.2 项目选址方案	16
4.3 建设场址条件	17
4.4 项目其它建设条件	17
<b>第五章 工程项目建设方案</b>	<b>19</b>
5.1 规划原则及依据	19
5.2 项目平面布置	20
5.3 土建工程	21
5.4 给排水及消防	21
5.5 环保与节能设计	24
5.6 供配电及弱电	24

5.7 绿化 .....	28
<b>第六章 环境保护 .....</b>	<b>29</b>
6.1 主要环境影响 .....	29
6.2 环境保护 .....	30
6.3 项目建设期间对环境的影响及措施 .....	30
6.4 三废治理方案 .....	31
<b>第七章 建筑节能 .....</b>	<b>32</b>
7.1 设计依据 .....	32
7.2 建筑围护结构节能 .....	32
7.3 给排水节能 .....	35
7.4 电气节能 .....	35
<b>第八章 项目组织管理与人力资源配置 .....</b>	<b>36</b>
8.1 项目组织管理 .....	36
8.2 人力资源配置 .....	36
<b>第九章 安全运行与劳动保护 .....</b>	<b>38</b>
9.1 编制依据 .....	38
9.2 劳动安全 .....	38
<b>第十章 项目实施进度计划与质量保证体系 .....</b>	<b>41</b>
10.1 项目实施进度计划 .....	41
10.2 项目建设质量保证体系 .....	42
<b>第十一章 投资估算与资金筹措 .....</b>	<b>44</b>
11.1 估算范围 .....	44
11.2 估算依据 .....	44
11.3 编制方法 .....	44
11.4 投资估算 .....	45
11.5 资金筹措 .....	46

<b>第十二章 项目的建设招投标</b> .....	<b>47</b>
12.1 招标工作依据 .....	47
12.2 建设项目招标范围及招标组织形式 .....	47
12.3 项目招标类别、范围和方式 .....	48
12.4 项目招标情况的说明 .....	48
<b>第十三章 社会效益分析</b> .....	<b>50</b>
13.1 项目对社会的影响分析 .....	50
13.2 社会评价结论 .....	50
<b>第十四章 结论及建议</b> .....	<b>51</b>
14.1 结论 .....	51
14.2 建议 .....	51

## 第一章 总论

### 1.1 项目名称

某某文化活动中心大楼建设项目

### 1.2 建设单位及项目法人

建设单位：某某

项目法人：

### 1.3 拟建项目概况

#### 1.3.1 项目选址

该项目选址位于某某市某某，面积某某公顷，属允许建设用地，符合《土地利用总体规划（2006-2020）》。

#### 1.3.2 建设规模、内容

本项目总用地面积 6892.38 平方米（不含道路），总建筑面积 1582.05 m<sup>2</sup>，该中心包括一幢两层文化娱乐活动中心大楼和一层的多媒体教室及配套健身器材、广场、停车位、门球场、篮球场等室外场所。

#### 1.3.3 项目建设期

该项目建设期为 6 个月。

### 1.3.4 主要建设条件

1、项目建设场址地势平坦，且与城镇交通主（支）交通道路相邻，交通、通信条件良好。

2、项目用电、用水由城镇公网供给。实施过程中和建成投入使用后的水、电供给条件良好，满足项目建设要求。

3、市级领导及行政部门对项目十分支持和重视，有利于项目的顺利实施。

### 1.3.5 项目总投资及资金来源

本项目总投资某某万元。其资金来源为某某。

### 1.3.6 主要技术经济指标

项目的主要技术经济指标详见表 1-1

表 1-1 项目主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	指标数据	备注
1	建筑面积	m <sup>2</sup>	1582.05	
2	建设规模	层	一幢两层文化娱乐活动中心大楼和一层的多媒体教室	砖混结构
3	总占地面积	m <sup>2</sup>	6892.38	不含道路
4	总投资	万元	185	

## 1.4 研究依据、原则和范围

### 1.4.1 研究依据

1、国家计委颁发的《投资项目可行性研究报告指南》（2002 年）；

- 2、《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》；
- 3、建设部 1997 年《建设项目可行性研究报告内容和深度规定》；
- 4、国家建设部建质[2003]84 号文关于颁布《建设工程设计文件编制深度规定》（2003 版）的通知；
- 5、《某某文化活动中心大楼建设项目可行性研究报告》委托书；
- 6、项目单位提供的其它相关资料。

#### 1.4.2 本项目可行性研究范围

本项目可行性研究工作范围包括项目建设的背景分析，用地分析，建设条件，工程建设方案，项目实施进度，投资估算及资金筹措方案，社会评价等内容。

#### 1.5 投资估算及资金筹措

项目总投资 185 万元，该资金来源为某某，项目的投资资金筹措情况详见表 1-2。

表 1-2 工程项目投资资金筹措情况

序号	工程名称	承担单位	总投资 (万元)	财政配套 (万元)
1	某某文化活动中心大楼建设项目	某某	185.00	185.00

#### 1.6 社会效益

项目的建设将大大改善工业园区环境，增加了经济发展的空间，可带动当地商贸流通、文化娱乐等行业的发展，不仅能大大改善工

业园区公共文化活动设施的功能，提高城镇品位，扩大对外开放和交流，而且将加快推进城镇建设，从而进一步推动某某市经济健康、快速发展。有效改善豫联工业园区职工和住户的生活环境条件，强力推进小康社会、和谐社会的全面建设。本项目充分体现社会、经济、环境的综合效益。适应了新世纪要求，反映了新时代地方的经济发展水平。

## 1.7 研究结论及建议

某某 目前无文化活动中心，相关配套设施匮乏，该项目建成后将产生很大的社会效益，且符合国家有关政策的精神，因此项目建设可行。

## 第二章 项目提出及必要性

### 2.1 某某工业园区发展情况

某某综合经济实力连续多年进入全国百强县（市），要实现市委市政府提出的建设中等城市、率先实现小康、率先基本实现现代化的目标，国民经济还存在一些问题，那就是园区化滞后，到处建企业，不见有工业区；城镇化滞后，到处建楼房，不见有城镇；农村人口多，第三产业落后，城市化率低。为此，2003 年市委市政府提出了“工业向园区集中，居民向城镇集中，土地向规模经营集中”的“三个集中”的发展战略，并从 2003 年开始付诸实施。

2002 年以前，某某市只有某某科技园区、工业示范区、原耐火材料科技园区、某某科技园区、鑫旺工业园区等几个小规模科技园区和企业园区，2003 年以后某某市大规模地建设了三个新的工业园区：某某、某某、某某；原有的某某（更名为河南省某某民营科技园区），工业示范区也进行了大规模的扩建，使某某市园区经济向前迈了一大步。到 2005 年底，全市形成了以某某工业园区几个个市级工业园区为骨干，以某某等为支撑的工业园区格局。全市 12 个工业园区入驻企业达到 400 多家，员工人数达到 31000 多人，销售产值达到 207 多亿元，占全市规模工业产值 395 亿元的 52%，园区经济已占某某工业经济的半壁河山。

近年以来，某某以科学发展观为统领，围绕“六个建设”工作任务，以推进工业经济快速发展，推进集中居住区建设，推进园区基

基础设施建设，推进基层组织建设和创优环境为工作思路，抓机遇，保增长，促民生，求发展，努力推进园区各项事业持续、健康发展。

## 2.2 项目建设的必要性

2010年，全市人民在市委、市政府的正确领导下，团结一致，迎难而上，奋力拼搏，深入贯彻落实科学发展观，强力推进“六项建设”，千方百计破解难题，尤其是某某市工业园区保持了良好发展态势，周围人口逐渐增加，根据国外和国内其它地区发展经验表明：经济快速增长后对社会公共服务的需要将急剧增加。

某某原来没有文化活动中心，为了认真落实中央切实加强基础设施建设的决定，丰富和活跃群众文化生活，某某计划建设文化活动中心，包括一幢两层文化娱乐活动中心大楼和一层多媒体教室及附属设施等，该中心是集健身、娱乐等功能于一体的文化活动中心。中心建成后将对丰富豫联工业园区群众和职工文化生活，提高文化品味，拉动文化产业发展，推动全区乃至全市经济快速发展起到积极的促进作用。

综上所述，本项目的建设是适时的，也是十分必要可行的。

## 第三章 建设规模与建设内容

### 3.1 建设规模

\*\*\*\*\*原来没有文化活动中心，不能满足\*\*市社会基础服务事业的发展，为更好地服务某某内群众和职工，促进社会经济的发展 and 繁荣，促进社会秩序的稳定和文化的繁荣，该项目拟新建一幢两层文化娱乐活动中心大楼和一层多媒体大厅及附属设施，总占地面积为 6892.38 平方米（不含道路），具体建设规模如下：

表 3—1 项目建设规模

序号	子项目名称	建设性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	文化娱乐活动中心大楼和多媒体教室	新建	1582.05	
2	健身器材、广场、停车位、门球场、篮球场等	新建	室外场所	

### 3.2 建设内容

本项目总用地面积 6892.38 平方米（不含道路），总建筑面积 1582.05 m<sup>2</sup>，该中心包括一幢两层文化娱乐活动中心大楼和一层的多媒体教室及配套健身器材、广场、停车位、门球场、篮球场等室外场所。

## 第四章 建设条件和项目选址

### 4.1 建设条件

#### 4.1.1 项目区概况

\*\*\*市位于\*\*\*省中部，中岳嵩山北麓，省会郑州和古都洛阳之间，北临滔滔黄河，南靠巍巍嵩山，北纬\*\*\*'，东经\*\*\*。

#### 4.1.2 自然条件

##### 1、地形地貌

\*\*\*\*地处河南省中部，地处西浅山丘陵区，地势为“两山夹一川”。境内山岗隆起，沟壑纵横，属于低矮丘陵地区。南部嵩山绵亘，北部邙山横陈。由于拟建区地势较平坦，周围无临空面存在，场地稳定，不会出现滑坡及崩塌情况。另据区域资料，拟建场地及其附近无浅埋的全新活动断裂通过，也未发现新构造活动痕迹，该区地质结构稳定，根据“中国地震烈度区划图（1990）”地震烈度为Ⅶ度防震，设计基本地震加速度值为0.10g，因而对建筑物的抗震相对有利，适宜本项目建设。

##### 2、水文水系

\*\*\*市境内河流南部属\*\*\*水系，北部为\*\*\*水系，主要河流有\*\*\*条。本项目选址在安全范围内无河流分布，有较好的安全性。

##### 3、气候特征

\*\*\*\*地处中纬度地区，属暖温带大陆性季风型气候，一年四季分明；春季干燥少雨，夏季雨热同期，秋季天高气爽，冬季寒冷少

水。全年气温变化较大，春季上升剧烈，秋季下降迅速，尤以春末夏初为最。

### 4.1.3 交通条件

\*\*\*交通地理位置优越。东与\*\*\*为邻，西和\*\*\*接壤，南\*\*\*相望。东距郑州市 82 公里，西距\*\*\* 76 公里。高速公路 1 条，国道 1 条；省道 2 条；县道 8 条；乡道 63 条；村级道路 122 条；专用线 8 条。境内有桥梁共计 102 座，总长度延米 3825 米。其中大桥 5 座，中桥 30 座，小桥 70 座。

近年来，\*\*\*交通紧紧围绕“建设大某某、打造大交通”的发展思路，以公路建设为中心，统筹兼顾，与时俱进，开拓创新，科学管理，各项交通事业蓬勃发展。特别是道路建设突飞猛进，先后完成了\*\*\*工程。有效改善了全市的道路网络结构，为广大群众出行提供了良好的交通环境。目前，\*市公路通车总里程达 1991.4 公里，农村公路 1850.509 公里(其中县道 100.696 公里，乡道 589.963 公里，专用道路 67.395 公里，村道 1092.455 公里)，公路密度达每百平方公里 191.3 公里。初步形成了以市区为中心，以国道、省道为骨架，城乡相连，村村相通，四通八达的公路网络，有力推动了\*\*\*交通事业的发展。

### 4.1.4 经济发展

\*历史源远流长，境内有\*\*\*等国家、省、市级文物保护单位 100 多处。矿产资源丰富，工业经济发达。已探明储量的矿产资源 28 种，

主要矿产有煤、铝矾土、耐火粘土、高岭土、硫铁矿、石灰岩等。其中分布广、储量大、品位高、易开采的 21 种。

2010 年，全市人民在市委、市政府的正确领导下，团结一致，迎难而上，奋力拼搏，深入贯彻落实科学发展观，强力推进“六项建设”，千方百计破解难题，经济社会保持了良好发展态势。据初步统计，全市地区生产总值完成\*\*\*亿元，增长 13.7%。

农业生产基本稳定。随着强农惠农政策逐步落实，农业基础设施建设的完善，全市实现粮食总产量为 15.7 万吨，与上年基本持平，其中，夏粮产量为 7.9 万吨，比上年增加 1%；秋粮产量为 7.8 万吨，比上年增长 0.7%。随着农产品市场需求变动以及今年气候的影响，在某某市主要农业产品中，肉类产量为 2.3 万吨，比上年增长 2%；水果产品产量为 2.4 万吨，比上年增长 11%；蛋类产量为 9359 吨，比上年增长 2%；而棉花、蔬菜以及水产品产量比上年有所下降，下降幅度分别为 29.3%、9.3%和 15.4%。

工业保持稳定增长。2010 年全市全部工业增加值完成\*\*\*亿元，比上年增长 15.8%，占某某市生产总值的 72.8%。其中，规模以上工业企业增加值完成 258.9 亿元，比上年增长 17.8%，占全部工业增加值的比重为 86.1%；规模以下工业增加值完成 41.7 亿元，比上年增长 3.6%，占全部工业增加值的比重为 13.9%。全市 396 家规模以上企业实现产品销售收入 986.9 亿元，比上年增长 34.2%；利税总额 120.7 亿元，比上年增长 34.5%；实现利润总额 84 亿元，比上年增长 31.1%，产品产销率达到 96.8%。

固定资产投资取得新突破。2010年某某市深入开展项目建设年活动，成立了六项建设工程指挥部，实行市级领导重大项目分包责任制和重大项目代办制，坚持每月项目例会制度，督促项目进度，有针对性地解决实际问题，确保了项目建设的顺利推进取得了新的突破。全社会固定资产投资完成\*\*\*亿元，比上年增加17.8%，其中：城镇投资完成\*\*\*亿元，比上年增长16.3%；农村投资完成39.8亿元，比上年增长26.2%。

消费品市场持续活跃，服务业实现快速发展。随着消费观念的迅速转变，人们对生活水平的进一步要求，某某市大部分服务行业，能够准确抓住商机，合理利用每个节假日，进行各种促销，使某某市消费品市场保持活力。全市社会消费品零售总额完成123.7亿元，同比增长17.9%。

随着丹尼斯商场、国美电器等开业运营，金鑫果品批发市场顺利竣工。深入开展万村千乡市场工程，认真落实家电、汽车摩托车下乡及家电以旧换新政策，消费品市场持续繁荣，批发零售业零售额完成100.2亿元，比上年增长16.9%。

财政收入持续增长，金融存贷保持平稳。全市全年地方一般预算收入累计完成18.1亿元，同比增长14.1%，为郑州市六县市第一。其中国税部门累计完成一般预算收入3.8亿元，比上年增长20.9%；地税部门累计完成一般预算收入9.5亿元，比上年增长24.2%；其他部门累计完成一般预算收入4.8亿元，比上年下降5.1%。全市地方一般预算支出累计完成27.5亿元，比上年增长12.9%。截止年底，

金融机构各项存款余额为 204.6 亿元，比年初增加 28.9 亿元，增长 11.6%；各项贷款余额为 121.6 亿元，比年初增加 30.7 亿元，增长 33.8%；城乡居民储蓄存款 133 亿元，比年初增加 13.3 亿元，增长 11.1%。

城乡居民收入稳步提高。据抽样调查显示，某某市 2010 年城镇居民人均可支配收入完成 15893 元，比上年增长 10.3%，城镇居民生活消费性支出为 9193 元，比上年增长 10.3%。其中：医疗保健支出为 955 元，比上年增长 126.2%。农村居民人均纯收入为 9514 元，比上年增长 12.2%。其中：工资性收入 5478 元，比上年增长 14.1%，占收入的比重为 57.6%；人均家庭经营收入 3207 元，比上年增长 9.7%，占收入的比重为 33.7%；转移性收入为 414 元，比上年增长 54.5%。

## 4.2 项目选址方案

### 4.2.1 选址原则

1、项目选址，符合国家法规、城市发展政策、城市规划和土地利用规划等有关规划、条例的规定，特别是符合对用地性质、强度、整合土地资源等方面的规定；

2、工程地质和水文地质应较好；

3、周边市政设施应较完备，交通方便；周边环境无污染源；

4、尽量节约用地。

#### 4.2.2 项目选址

根据以上项目选址原则，本项目具体的建设地址选择如下：

某某。

项目选址具体情况详见附图。

#### 4.3 建设场址条件

1、地势条件：就工程的具体地状况来看，工程的拟选建设场地地势平坦，且与城镇交通主（支）交通道路相邻。

##### 2、地质条件

工程建设地点位于\*\*\*\*\*，由于建设单位未提供地质勘察资料，参考项目拟选地址周边的工程建设情况，可以推断拟选场址适宜于该工程的建设。建议建设单位在工程设计前应进行地质勘察，以便为工程设计提供可靠的依据。

#### 4.4 项目其它建设条件

1、项目位于\*\*\*\*，电力由城镇公网供给，用水由某某市自来水公司供给。因而，项目实施过程中和项目建成投入使用后的水、电供给条件良好，满足项目建设要求。

2、项目投资中的资金部分，\*\*\*\*\*已保证积极落实。

3、\*\*\*\*\*市各级领导及行政部门项目十分支持和重视。各有关部门多次召开办公会议，对建设项目进行研究，部署和协调，\*\*\*\*\*会也成立了专门的项目建设领导小组和职能部门，按基建管理法律、

法规建立了分工明确的项目责任制和管理制度。

## 第五章 工程项目建设方案

### 5.1 规划原则及依据

#### 5.1.1 项目规划原则

1、符合国家法规、城市发展政策、城市规划和土地利用规划等有关规划、条例的规定，特别是符合对用地性质、强度、整合土地资源等方面的规定。

2、地势平坦、交通和通信条件良好。

3、便于\*\*\*\*\*文化活动中心功能的发挥。

4、建设场址的地质条件能满足工程建设的需求。

#### 5.1.2 工程项目规划设计依据

1、《建筑地基基础设计规范》GB 50007—2002

2、《民用建筑设计通则》JGJ37—87

3、《建筑给水排水设计规范》GBJ 15—88（1997年局部修订）

4、《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068—2001

5、《混凝土结构设计规范》GB50010—2010

6、《建筑抗震设计规范》GB 50011—2010

7、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300—2001

8、《建筑地基基础工程施工质量验收规范》GB 50202—2002

9、《建筑设计防火规范》(GBJ16-87)

## 5.2 项目平面布置

### 5.2.1 平面布置原则

以规划为依据，根据建筑物的实际功能运用的特点，在规划布局与建设用地上符合下列原则：

- 1、必须坚持科学合理、节约用地的原则；
- 2、在满足基本功能需要的同时，适当考虑未来发展；
- 3、根据豫联工业园区文化活动中中心的功能特点，按功能分区；
- 4、满足工作生活要求，尽量缩短电力、供（排）水管线，降低成本；
- 5、满足消防要求，严格执行有关设计规范，节约能源；
- 6、合理进行绿化建设，以达到减少污染、美化环境的目的。

### 5.2.2 总平面布置

平面设计以满足豫联工业园区文化活动中中心各分区的功能要求为主要目的，同时满足相应的规范来设置出入口，车辆及人行通道，消防通道及管线，力求分区明确，人流、物流畅通。

根据\*\*\*\*\*的要求，规划在该园区集中居住区建设文化娱乐活动中中心大楼，多媒体教室及附属设施，该文化活动中中心成长方形布置，入口设置在场地正北方，共分三块功能区，将一幢两层文化娱乐活动中中心大楼设在场地中央，以此为构图重心，根据视线分析的要求，在文化娱乐活动中中心大楼西侧设置健身器材区，大楼正东侧设置多媒体教室，周围设置绿化景观。在文化娱乐活动中中心大楼的西北角

设置广场，东北角设置停车场，西南角设置门球场，东南角设置篮球场，各个场地周围均设置绿化带。整个布局既考虑文化活动中心的总体需要，又与文化活动中心功能相协调。

## 5.3 土建工程

### 5.3.1 设计参数

- 1、基础风压值为  $0.45\text{KN/m}^2$ 。其它荷载取值按建筑结构荷载规范 GB50009—2001(2006 年版)取用。
- 2、结构设计基准期为 50 年。
- 3、本工程建筑抗震的重要性类别为乙类建筑，地震烈度为Ⅶ度防震，设计基本地震加速度值为  $0.10g$ 。
- 4、结构安全等级为一级。

### 5.3.2 结构方案

方案设计贯彻执行国家的技术经济政策，努力做到技术先进，经济合理，安全适用，确保质量。

- 1、文化活动中心大楼和多媒体教室拟采用砖混结构。
- 2、基础形式初步确定：采用人工挖孔扩底灌注桩或筏板基础。

## 5.4 给排水及消防

### 5.4.1 编制依据

《室外给水设计规范》	GBJ 13-86 (1997 年版)
《室外排水设计规范》	GBJ 14-87 (1997 年版)

《建筑给排水设计规范》	GB500 15-2003
《建筑设计防火规范》	GBJ 16-87（2001 年版）
《自动喷水灭火系统设计规范》	GB 50084-2001
《污水综合排放标准》	GB 8978-1996
《建筑灭火器配置设计规范》	GBJ 140-90

#### 5.4.2 编制范围

文化活动中心区域内室外、室内给排水及消防。

#### 5.4.3 给水

##### 1、水源与用水量

拟从市政给水管上引入一根 DN150 的给水管，在文化活动中心基地内形成环状管网，各室外活动场地、室内活动场地用水均由该环管引入。

##### 2、生活给水系统

文化活动中心的室内活动场地生活给水尽量利用市政管网压力直接给水。

##### 3、开水供用

在文化娱乐活动中心大楼一层设电开水器一台，容积 70L，功率 6KW。

4、本工程卫生洁具给水，大便器采用脚踏式自闭阀，小便器采用挂式小便斗。