

汕头市潮阳区棉北街道平
北经济联合社渡头洋集体
商服用地建设项目

项目申请报告

二〇二一年二月

目 录

第一章 项目单位及拟建项目情况.....	4
一、项目单位情况.....	4
二、拟建项目情况.....	7
第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析.....	18
一、发展规划分析.....	18
二、产业政策分析.....	20
三、行业准入分析.....	21
第三章 项目选址及建设条件.....	23
一、项目选址及用地方案.....	23
二、主要建设条件.....	25
第四章 建设方案.....	30
一、建筑设计方案.....	30
二、结构设计方案.....	36
三、电气设计方案.....	38
四、给排水设计方案.....	41
第五章 资源利用及能源耗用分析.....	45
一、资源利用分析.....	45
二、节能方案.....	49
三、项目能耗情况.....	58
第六章 生态环境影响分析.....	63
一、环境和生态现状.....	63

二、生态环境影响分析.....	65
三、生态环境保护措施.....	70
四、地质灾害影响分析.....	75
五、特殊环境影响.....	76
第七章 项目管理、实施进度及招标.....	77
一、项目建设管理.....	77
二、项目实施进度安排.....	79
三、项目招标基本情况.....	81
第八章 投资估算及资金筹措.....	82
一、投资估算.....	82
二、资金筹措.....	85
第九章 经济和社会效益分析.....	87
一、经济费用效益分析.....	87
二、行业影响分析.....	88
三、区域经济影响分析.....	88
四、宏观经济影响分析.....	89
五、社会影响效果分析.....	89
六、社会适应性分析.....	92
七、社会风险及对策分析.....	92
八、社会评价结论.....	93
第十章 结论与建议.....	94
一、结论.....	94

二、建议.....	94
附件一：潮阳区棉北街道平北经济联合社渡头洋集体商服用地规划选址范围图.....	96
附件二：《区政府办公室关于同意棉北街道平北经济联合社收回原经批准 16.2 亩集体土地使用权并整合周边 8.8 亩建设用地作为集体商服用地的复函》	97
附件三：《关于潮阳区棉北街道平北经济联合社渡头洋集体商服用地的规划意见》	99

第一章 项目单位及拟建项目情况

一、项目单位情况

（一）项目介绍

项目名称：汕头市潮阳区棉北街道平北经济联合社渡头洋集体商服用地建设项目。

建设单位：汕头市潮阳区棉北街道平北经联社。

单位地址：汕头市潮阳区棉北街道平北市场北向对面渡头洋。

（二）建设单位简介

棉北街道平北社区位于汕头市潮阳区北郊，距汕头市区约 10 公里，北接码头洋，南襟练江，练江河流和 324 国道纵穿腹地，水路交通方便。地域面积约 802 平方公里，其中山地面积约 3000 亩，耕地面积约 377 亩。社区由大宫、寨内、肖斯巷、上地、向北厝、广埠等六个自然村组成，分成 13 个居民小组，总户数 3430 户，总人口 13683 人，是一个人多地少的农业自治社区。平北社区先后取得荣誉有：1998 年 11 月被广东省政府评为“广东省乡镇企业百强村”；2003 年 7 月被广东省委省政府评为“文明社区”，被汕头市委市政府评为基层党组织“示范单位”称号；2012 年 7 月被广东省委组织部授予广东省创先争优“南粤先锋”先进基层党组织；2013 年 1 月被广东省委组织部评为全省党员干部现代远程教育带学活动“优秀终端站点”；2017 年 1 月被汕头市委评为“汕头市创文强管先行示范村”等。

（三）编制依据

1、《中华人民共和国建筑法》(中华人民共和国主席令第 91 号)

- 2、《深化农村改革综合性实施方案》(中共中央办公厅国务院办公厅 2015 年印发);
- 3、《闲置土地处置办法》(国土资源部令 2012 年 53 号文)
- 4、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- 5、《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》(汕头市人民政府令 2014 年第 158 号文)
- 6、《汕头市城市总体规划》(2002-2020)2017 年修订》
- 7、《汕头市潮阳区土地利用总体规划(2010-2020)》
- 8、《2018 年汕头市统计年鉴》
- 9、《2018 年汕头国民经济和社会发展统计公报》
- 10、项目咨询委托合同书
- 11、项目的其它相关资料

(三) 项目建设背景

住宅政策,是社会保障政策的重要内容。我国农村宅基地制度就具有非常鲜明的社会保障功能:土地由集体供给,房屋由个体自建。在过去的几十年时间里,这项制度有效保障了我国农村地区的稳定。据估算,我国农村宅基地的总面积约为 1.7 亿亩,约占集体建设用地的 54%。近年来随着农民大量进城,宅基地闲置现象突出,全国农村居民点闲置用地约达 3000 万亩。然而长期以来受土地管理制度制约,农民有宅基地使用权却没有处置权、拥有资产却带不来财产收入,是农村宅基地长期所处的尴尬境地。针对农户宅基地取得困难、利用粗放、退出不畅等问题,健全依法公平取得、节约集约使用、自愿有偿

退出的宅基地制度成为改革目标。自 2015 年起，包括宅基地制度改革在内的农村土地制度改革试点在全国 31 个省份的 33 个县市区展开。试点三年来，已取得阶段性成效，在盘活土地资源、增加农民收益、积累制度改革经验等方面得了积极进展。中央有关文件提出，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。可以预见，随着改革的推进，农民将获得更多财产权利，乡村振兴也将获得新的发展空间。潮阳区作为农业人口大区，准确把握农村土地制度改革试点工作要求，围绕健全城乡发展一体化体制机制目标，坚持问题导向和底线思维，以夯实农村集体土地权能为基础，以维护农民土地权益、保障农民公平分享土地增值收益为目标，着力政策创新和制度创新，积极探索完善依法公平取得、节约集约利用、自愿有偿退出的农村宅基地制度，按照城乡一体化、全域景区化、建设特色化、管理精细化”的要求，全面推进农村宅基地制度改革，走出了一条保护耕地、盘活存量、节约集约利用的农村宅基地管理新路子，为新时期乡村振兴打下了坚实基础。近年来在省委、省政府加快粤东经济社会发展政策的扶持下，潮阳区认真贯彻落实科学发展观，结合汕头特点，坚定改革创新，探索根植性发展、精致型开发、包容性增长发展模式，承担好在新一轮发展周期中，试验转型发展、科学发展的国家特区职能，将潮阳区建设成为经济繁荣、社会文明、环境优良和潮汕文化特色浓郁的潮人都会、精致汕头、滨海国际化山水人文都市，吸引了许多企业前来投资，促进了区域大发展，为项目建设提供了良好的契机。

平北社区地域面积约 8.02 平方公里，其中山地面积约 3000 亩，耕地

面积约 377 亩。社区由大宫、寨内、肖斯巷、上地、向北厝、广 埠等六个自然村组成，分成 13 个居民小组，总户数 3430 户，总人口 13683 人，是一个人多地少的农业自治社区。自 1980 年初，按当时人口 7836 人分配过一次宅基地后再没有分配。1994 年，平北社区成立了平北实业发展总公司，全体村民参股，采取自营、出租、合营等方式，主要经济来源以工业区为依托，带动农业、商贸等行业的发展。项目单位从实际出发，坚持“政府引导、社区主体”，探索实施农村宅基地改革新模式，主要有：统规统建或统规自建，实现集约节约利用土地；批新让旧，严格落实“一户一宅”；用好存量，整治再利用“空心村”闲置宅基地；因地制宜，探索“户有所居”多种实现形式，受到了广大农民群众的普遍欢迎。项目是平北社区进一步协调城乡发展、推进农村宅基地分配改革、切实解决历史上没分到宅基地和群众住房困难问题的具体实践。项目的建设有助于增强潮阳区经济发展的后劲，进一步全面提升潮阳区城镇发展水平。

二、拟建项目情况

(一)建设地点

项目建设地点位于汕头市潮阳区棉北街道平北市场北向对面渡头洋。

(二)项目区域状况

1、汕头市社会经济概况

汕头市位于广东省东部，韩江三角洲南端，东北接潮州市饶平县，北邻潮州市潮安区，西邻揭阳市普宁市，西南接揭阳市惠来县，东南

濒临南海。全境位于东经 116° 14' 40" -117° 19' 35" 和北纬 23° 02' 33" -23° 38' 50" 之间，市区距香港 187 海里，距台湾高雄 180 海里。历来是粤东、赣南、闽西南一带的重要交通枢纽、进出口岸和商品集散地，素有“华南之要冲，粤东之门户”的美称。

2018 年全市实现地区生产总值 2565 亿元，增长 7%；一般公共预算收入 131.52 亿元，可比增长 6.6%；固定资产投资 2082 亿元，增长 19%；社会消费品零售总额 1772 亿元，增长 9%。具体体现在以下七个方面。

实体经济稳中趋优。惠企暖企护企有新举措，全面落实中央、省市支持实体经济发展系列政策措施，投入促进民营经济发展等专项资金 12 亿元，共降低制造业企业成本 40 亿元。实施市领导挂钩联系制度，扎实解决企业困难和问题。成立纾困基金，多渠道帮助上市企业纾解股权质押风险问题。加强企业培育，新增规上限上企业 293 家，新认定省高成长中小企业 40 家，新增“新三板”挂牌企业 3 家，在广东证监局备案和在证监会排队准备上市企业共 13 家。新兴产业有新发展，上海电气风电集团海上智能制造项目落地建设，比亚迪二期 3D 玻璃项目部分实现投产，中海信(汕头)创新产业城一期项目基本建成。实施新一轮技术改造，工业技改投资规模、增速分别列全省第三、第二位。产业集聚有新突破，市产业转移工业园再次获省考评“优秀等次”，获“广东省五星级服务园区”称号。促进产融合作，新设立融资租赁公司 5 家、私募基金 3 家，金融机构贷款余额增速列全省第位。深化两化融合，入选“广东省工业互联网创新应用试点区”和“广

东省超高清(4K)电视网络应用试点示范城市”。推动工业设计创意，举办第二届“市长杯”工业设计大赛，金平工业设计中心、龙湖工业设计城开园。质量工作获省政府考核最高等级 A 级。品牌兴市有新成效，省名牌产品达 128 个，澄海区获批创建“全国动漫产业(玩具)知名品牌示范区”，濠江区获批创建“全国滨海潮汕文化休闲旅游知名品牌示范区”。启动全域旅游示范市创建工作，旅游总收入增长 20%。

创新驱动成效突出。重大科研平台建设取得新突破，化学与精细化工广东省实验室正式挂牌运作，与 9 个院士团队及境内外 22 家高校、科研院所建立合作关系。加强产学研协同创新，汕头和广东工业大学共建的协同创新研究院、汕头机器人与智能制造研究院、“一带一路”科技创新与服务研究院挂牌运行。创新主体建设有明显进展，新增省级工程技术研究中心 48 家，光华科技国家企业技术中心获国家认定，广东省智能化超声成像技术创新中心获批筹建。443 家企业通过科技型中小企业评价，新增国家级高新技术企业 198 家，总量达到 718 家，实现三年翻两番。设立总规模 6 亿元的粤科汕瑞创业投资基金，举办汕头创业之星大赛，一批创新孵化载体、平台、空间实现规模化发展。加大对基础与应用基础研究支持力度，首次设立国家、省自然科学基金项目培育计划和医学科技人才培养、临床科研技术提升计划，开设专项支持省级重点实验室和国有科研机构开展应用基础研究。R&D 经费投入增长 30.2%，列全省第二位。获批国家知识产权示范城市，发明专利申请量和授权量分别增长 30%和 4.5%，取得中

国专利优秀奖和外观专利优秀奖 11 项、省专利优秀奖 5 项。新业态蓬勃发展，淘宝镇 13 个，淘宝村 93 个，分别列全省第一、第四位，潮阳、澄海区获评省级电子商务进农村综合示范区。

改革开放全面深化。制定加快推进新时代全面深化改革的实施意见、美丽汕头发展战略规划(2018-2050)，推动 18 项中长期重要改革工作。营商环境综合改革成效明显，成为全省 4 个试点城市之一。42 个单位 985 个事项进驻网上办事大厅，办理时限缩短 50%以上，办理速度全部达到全省前三，营商环境指标对照世界银行评价体系取得明显进步。深入推进“一门式一网式”政府服务模式改革，形成“综合窗口+专业窗口”服务模式，实现实体办事大厅“一站式服务”功能。深化商事制度改革，新登记企业数增长 16.8%。推进国家社会信用体系建设示范城市创建工作，城市信用排名列全省地级市第三位。政府工作部门机构改革进入全面实施阶段。推动国有企业改革重组，组建市超声、投融资、建工、冷链物流、交通运输、资产管理等六大集团公司，优化国资布局 and 结构。推进农信社改制农商行工作，南澳农商行挂牌开业。推进农村改革，基本完成农村土地确权颁证和澄海区农村集体产权制度改革试点工作。加快构建全面开放新格局。汕头保税物流中心(B 型)封关运营，成为粤东地区唯一入中心即可退税的海关特殊监管场所。作为省提升跨境贸易便利化水平试点地区，率先开展 18 项口岸业务改革。国际贸易“单一窗口”上线应用功能达 20 项，实现口岸业务流程无纸化，口岸通关效率居全国前列。积极应对中美贸易摩擦，深化与“一带一路”沿线国家经贸文化合作。推进中欧国

际物流新通道发展，汕头—明斯克国际货运班列开通试运行。吸收外资大幅增长，合同外资增长 362.8%。

“四大平台”加快推进。华侨试验区改革创新力度加大，全国首创电信基础设施统一规划、共建共享模式，全国首创“助企贷”新模式，试点建设省海岸带综合示范区；人才大厦投入运营，泰盛科创园、明园科创金融城、潮商金融中心等加快建设；津湾公园、国家示范性高中开建。汕头国家高新区拓展至 30 平方公里，创新功能区和行政区新型管理体制，中以(汕头)科技创新合作区发展战略规划方案通过专家评审。自贸试验区申报工作扎实推进，对标广东自贸试验区 385 个项目改革创新经验和案例，复制推广 154 项自贸区改革创新经验。江湾新区启动高标准规划建设，发展总体规划通过专家评审。

基础设施有效突破。掀起新一轮投资建设热潮，开展第四季度重大项目集中签约开工暨竣工投产活动，共签约、开工、投产重点项目 211 总投资额 1016 亿元，呈现投资领域广、投资规模大、产业层次高、惠及民生多等特点。拓宽重点项目建设资金渠道，新增地方政府债券资金 47 亿元，PPP 项目投融资累计达 649 亿元。完成基础设施投资 450 亿元，增长 30%。交通基础设施投资首次突破百亿大关。广澳港区西防波堤主体工程完工，10 万吨级航道基本建成，二期工程两个 10 万吨级集装箱码头主体工程基本完成。广梅汕铁路增建线及厦深联络线、汕头火车站综合枢纽首期工程建成运营，实现动车进城，汕汕高铁开工建设，疏港铁路工可、城市轨道交通建设规划加快报批。揭惠高速全线建成通车，汕湛高速、潮汕环线高速全面铺开建设。完

成国省道改造 110 公里。汕头海湾隧道、牛田洋快速通道、中山路东延、凤东路等重大交通市政基础设施加快建设，海滨路东延期工程动工建设，泰山北路建成通车。环保基础设施投入加大，总投资 127 亿元的练江流域(汕头段)11 个污水处理厂及 730.8 公里配套管网全面启动建设，新溪污水处理厂建成运营，中心城区、澄海 潮阳、潮南区生活垃圾焚烧发电厂相继建成投入使用。水利、能源、信息化基础设施建设扎实推进，三江水系连通工程潮水溪疏浚工程启动建设，海门湾桥闸和练江水闸重建工程、一批电网工程、汕特燃机电厂天然气热电联产项目开工建设，洋东、勒门 I、勒门 II、海门等海上风电项目开展前期工作，新增 4G 基站 1306 座、物联网基站 265 座。

城乡环境明显提升。持续推进创文提质升级。顺利通过“国家卫生城市”复审、“国家园林城市”省级复审。新改建市政道路 26 条 159 万平方米，新铺设步道 80 公里、雨污分流管道 121 公里，完成海滨路提速改造，实施黄河路、泰山路快速化改造，道路通达能力明显提升。升级改造农贸市场 46 个，新建改造公厕 247 座，升级改造公园、绿地 30 万平方米，在牛田洋片区建成 11 公里的全省最长红树林景观带，市容环境持续美化。小公园开埠区修复改造一期工程基本完成，二期工程开工建设；乌桥岛棚户区改造项目加快推进，已开工棚改房 2000 套，老城区焕发新光彩。乡村振兴取得新进展。建设美丽乡村示范村 96 个，澄海、潮南区实现村村通自来水，启动美丽宜居村建设 238 个，建成农村公路 156 公里、安保工程 250 公里，建制村通硬化路和客运班车率均达 100%，农村人居环境明显改观。生态

环境治理力度加大。全面落实中央环保督察组“回头看”整改要求，“2+2+10”环保基础设施加快建设，持续开展练江流域生活垃圾堆放点、畜禽养殖污染、“散乱污”企业整治、干支流“五清”、环境违法打击等五大专项行动，实现园区外印染企业全面依法关停，练江整治实现重大转折，练江干流各项污染物指标持续下降，沿岸环境持续改观。全面实行河长制湖长制，积极开展百河千沟万渠大整治，逐步实现城乡“堤固、河畅、水清、岸绿、景美”的整治目标。南澳“蓝色海湾”整治项目成为生态修复典型范例。环境空气质量综合指数排名列全省第四，县级以上集中式饮用水水源地水质 100%达标，城市生活垃圾无害化处理率达 100%。

人民生活持续改善。坚持以人民为中心的发展思想，持续加大民生投入，民生支出占公共财政支出 76%。全面推进精准扶贫、精准脱贫，实现贫困人口预脱贫 2.2 万人。潮阳、潮南区被认定为海陆丰革命老区，纳入革命老区政策实施范围。新增城镇就业 5.3 万人、劳动力技能晋升培训 2.56 万人，城镇登记失业率 2.46%。教育公平稳步推进，教育质量持续提升，学生综合素质全面提高，高考成绩稳居全省前列。7 个区县全部通过“广东省推进教育现代化先进区”督导验收。公办义务教育、民办义务教育标准化学校覆盖率分别达 100%和 79.8%，公办及普惠性民办幼儿园、规范化幼儿园覆盖率分别达 82% 71%。汕头大学、广东以色列理工学院列入广东省高水平大学重点学科建设高校，各有四个学科入选重点建设学科。全面推进中小学教师“县管校聘”改革、高中阶段学校考试招生制度改革，在全省率先建

立乡村小学全科教师培养制度。区域医疗高地建设成效显著，汕大第一附属医院入选广东首批高水平医院建设“登峰计划”，眼科、护理、胸外科、烧伤外科进入全国百强行列，新建4个医学院士专家工作站。国家呼吸系统疾病临床医学研究中心在我市设立分中心，12家区县级医院和8家乡镇卫生院升级改造全面铺开。文化建设和文艺创作蓬勃发展，基层综合性文化服务中心建设基本实现全覆盖，成功举办“文化和自然遗产日”省主会场系列活动、群众艺术节等重大惠民文化活动。新增10个省级非遗项目，红色交通站陈列馆、蔡楚生电影史迹馆建成开放，樟林古港南粤古驿道保育活化工程基本建成，市非遗保护中心被评为全国非遗保护工作先进集体，潮阳区获评中国地名文化遗产“千年古县”。全民健身和竞技体育全面发展，新增社区(村居)健身场地186个、体育设施面积31万平方米，成功举办国际马拉松赛、“潮人杯”国际帆船赛、全国跳水冠军赛、全国帆板锦标赛等重大赛事。强化社保扩面征缴，参加城乡居民基本养老保险208.9万人、基本医疗保险501.6万人。加大社会救助力度，低保和医疗救助标准得到提升。老龄工作和养老事业稳步推进，银龄安康行动实现政府统保全覆盖。市慈爱托养中心、慈爱康复中心建成。公交服务提档升级，投放新能源公交车600辆，新增公交线路20条、优化13条，公交站点500米半径覆盖率达到95%以上。中心城区首批8个智能井筒式地下公共停车库开工建设，首个已建成投入使用。协商开放社会停车场科学增设人行步道临时停车泊位。全面推进“平安汕头”建设，刑事警情、治安警情、交通事故死亡人数分别下降11.3%、14.1%、1.9%。

连续 8 年未发生重特大安全生产事故。未发生系统性、区域性食品药品安全事故。深入开展扫黑除恶专项斗争。基层社会组织联合会建设的“汕头经验”在全国推广。全市党政军民众志成城，战胜“8·30”特大暴雨洪灾。2018 年确定的十件民生实事完成年度任务。

2、潮阳区概况

潮阳区位于广东省东南部，濒临南海，因地处海北而称潮阳。潮阳东晋隆安元年(公元 397 年)置县，1993 年 4 月撤县设市(县级) 东北隔牛田洋与金平区相望，东部与濠江区接壤，北襟榕江与揭阳市、揭东县分界，西接普宁市，南邻惠来县。地理位置坐标为北纬 23° 02′ -23° 33′ ，东经 116° 14′ ~116° ，海岸线长 43.2km。

2003 年 3 月经国务院批准区划变更分设潮阳区和潮南区。区划调整后，潮阳区辖文光、棉北、城南、金浦 4 个街道和海门、和平 谷饶、贵屿、铜盂、河溪、西胪、关埠、金灶等 9 个镇，区划面积 674.67 平方公里。

潮阳区紧靠北回归线，属亚热带海洋性气候。区内年平均温度 21.5℃，年平均日照时间 1000-3000 小时，日照率为 48%，年平均降雨量为 1721mm，年平均相对湿度 80%。潮阳区夏无酷暑，冬无严寒，日照充分，雨量充沛，气候温和。

2018 年潮阳区完成地区生产总值(GDP)421.89 亿元(不含华能，下同)，增速 7.4%：工业总产值 848.05 亿元，增速 8%；规模以上工业总产值 675.5 亿元，增长 9.2%；规模以上工业增加值 154.73 亿元，增长 9.7%；固定资产投资总额 453.74 亿元，增速 16.5%：第三产业

增加值 137.12 亿元，增长 7%；社会消费品零售总额 294.96 亿元，增长 8.9%；一般公共预算收入 17.8 亿元，可比增长 12.91%。

(三) 主要建设内容和规模

项目位于汕头市潮阳区棉北街道平北市场北向对面渡头洋。项目规划总用地面积 16550.3587 m²（合 24.826 亩），实用地面积 14117.1 m²（合 21.176 亩）。计划建设地下层作为停车场，首层作为农贸产业贸易场所，二层中间架空四周作为综合楼，三至十七层作为商住楼等，除配套地下停车场外，留有部分面积的空间作为绿化、道路。

市场及上部两栋 17 层的公寓楼，市场层高 5.4 米（局部 6 米），公寓楼每层层高 3 米。建筑面积约 67280.51 m²，首层面积 10657.3 m²（其中架空市场 1746 m²），二层面积 5829.9 m²，公寓面积 44087.08 m²，地下层 10657.3 m²，计容面积 56432.16 m²，容积率 3.99743，建筑密度 50%。

住宅建筑方案力求结合用地特征，形成居住区整体的空间效果，各幢住宅楼保持良好的间距，以满足每一处住宅都能拥有良好的通风日照、环境景观条件。

(三)投资规模和资金筹措方案

项目建设总投资为 20860.27 万元。其中，建筑安装工程费为 18277.55 万元，占建设总投资的 87.34%；工程建设其他费用为 1037.51 万元，占建设总投资的 4.96%；预备费为 1545.21 万元，占建设总投资的 7.70%。

序号	项目	单位	数量	备注
----	----	----	----	----

1	总用地面积	m ²	16550.3587	24.826 亩
2	实用地面积	m ²	14117.1	21.176 亩
3	总建筑面积	m ²	67280.51	
4	计容面积	m ²	56432.16	
5	首层	m ²	6646.36	
6	二层	m ²	5839.9	
7	公寓	m ²	44087.08	
8	地下室	m ²	10657.3	
9	建筑密度	%	50%	
10	容积率	—	3.99743	

(四)主要技术经济指标

项目主要技术指标汇总表

1	建筑总投资	万元	20860.27	
2	建安工程费用	万元	18277.55	占总投资 87.34%
3	工程建设其它费用	万元	1037.51	占总投资 4.96%
4	预备费	万元	1545.21	占总投资 7.70%

项目主要经济指标汇总表

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

一、发展规划分析

（一）总体规划

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》符合性分析。

纲要中的第 32 章《加快农业转移人口市民化》篇章第 3 节提出“健全促进农业转移人口市民化的机制。维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，并支持引导依法自愿有偿转让。深入推进新型城镇化综合试点。”

纲要中的第 35 章《健全住房供应体系》篇章第 3 节提出“提高住房保障水平。将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。”

可以看出，项目的建设从上述角度符合规划内容，有利于推动规划纲要的实施。

2、《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》符合性分析。

纲要中的第 6 章《推进新型城镇化提升城乡一体化发展水平》篇章第 1 节提出“有序推进农业转移人口市民化。推进符合条件的农业转移人口落户城镇。促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民享有同等权利和义务。切实端落农户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，支持引导其依法

自愿有偿转让上述权益。完善流动人口居住证一证通制度，积极拓展居住证的社会应用功能。到 2020 年，实现不少于 600 万本省和 700 万外省农业转移人口及其他常住人口落户城镇。促进基本公共服务覆盖全部常住人口。以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，深化住房制度改革，把公租房扩大到非户籍人口，实现公租房货币化。加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度，推动保障性住房覆盖全部农业转移人口。”

可以看出，项目的建设从上述角度符合规划内容，有利于推动规划纲要的实施。

（二）区域规划

1、《汕头市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》符合性分析。

房地产作为一项复杂的系统工程，同时兼备建筑业和服务业的性质。纲要的“第十一章加强规划实施保障确保目标任务落实”中“第四节强化规划要素保障”指出：强化土地保障。提高土地规划和利用水平，优化土地资源配置和空间布局，优先保证战略性新兴产业建设，重大基础设施、重点发展平台开发、保障性住房、公共服务改善等方面的用地需求。积极盘活存量土地，提高土地利用效率。积极探索建立差别化的土地供应管理政策，根据项目投资强度、科技含量和土地产出率等因素核定供地面积。

2、《汕头市城市总体规划(2002-2020 年)2017 年修订》符合性分析。

在城区居住用地规划中，调整居住用地规划，提高住宅环境质量和生活服务设施水平。新区建设与旧区改造相结合，合理布局，集中开发，形成规模，避免零星开发建设，营造温馨舒适的生活氛围，建设最适宜居住的住区。

参照上述区域行规划，可知项目的建设能够合理节约利用土地盘活存量土地资源，促进区域住宅和公共建筑土地的集约高效利用因此，项目的建设符合区域发展定位的要求，也符合地方关于城市居住用地的规划要求。

二、产业政策分析

（一）项目属于投资鼓励类产业

项目分属于《产业结构调整指导目录(2011 年本)》(2015 年修订)的“鼓励类项目”中的“二十二城市基础设施”的“13 城市园林绿化及生态小区建设”。

（二）对项目有影响的产业政策

1、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发 201014 号)中指出：提高土地供应和开发利用效率，把握好土地供应总量，重点明确中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、经济适用住房等的建设规模，并分解到住房用地年度供应计划，落实到地块，明确各地块住房套型结构比例等控制性指标要求。同时，本次通知也明确提到：合理引导住房消费抑制投资投机购房需求；

2、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发(2011)1 号)中提到：强化差别化住房信贷政策，严格住房用地供应管理，合理引导住房需求；

3、《中华人民共和国土地管理法》第八条、第六十二条；

4、《广东省实施(中华人民共和国土地管理法)办法》第三十条、第三十六条；

5、广东省农村宅基地管理办法(送审稿，截止到 2016 年 9 月 4 日)；

6、《汕头市城市总体规划(2002-2020 年)2017 年修订》；

7、《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》(汕头市人民政府第 13 届 54 次常务会议)；

8、《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》(汕头市人民政府 令 2018 年第 182 号) ；

9、其他有关部门技术规范和业主提供的资料。

三、行业准入分析

1、政策准入条件分析

《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》提出，农村村民住宅建设应当优先利用空闲地、原有宅基地和未利用地，确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。在城市(镇)规划区内进行农村村民住宅建设的，应当按照适度集中布局的原则实行规划管理和用地管理，并由村(居)民委员会或者集体经济组织集中建设：但使

用原有宅基地(含本办法施行前已分散布局的宅基地)进行农村村民住宅建设的除外。

本项目利用原有宅基地及未利用地，按照适度集中布局的原则，由平北社区居民委员会集中建设，完全符合该办法要求。

2、项目准入分析

(1) 土地方面

项目单位已陆续取得《区政府办公室关于同意棉北街道平北经济联合社收回原经批准 16.2 亩集体土地使用权并整合周边 8.8 亩建设用地作为集体商服用地的复函》和《建设项目选址意见书》，建设用地及规划选址符合当地城市规划要求，并严格按照规划条件进行规划设计。

(2) 资金方面

项目总投资额为 20860.27 万元。资金来源为村集体资金。

(3) 项目开发前期准备情况

项目已初步完成土地相关手续和补偿措施，并着手进行项目立项手续，投资资金正逐步落实，现进入项目前期准备阶段。

总体而言，项目单位已陆续取得《区政府办公室关于同意棉北街道平北经济联合社收回原经批准 16.2 亩集体土地使用权并整合周边 8.8 亩建设用地作为集体商服用地的复函》和《建设项目选址意见书》，建设用地及规划选址符合当地城市规划要求，并严格按照规划条件进行规划设计。

第三章 项目选址及建设条件

一、项目选址及用地方案

（一）项目地理位置概况

项目位于汕头市潮阳区棉北街道平北市场北向对面渡头洋，用地地势平坦。地块周边没有大的污染源，空气质量优良；商住办公、休闲娱乐、文化教育气氛浓厚。通讯由城市通讯及数字传输系统提供网络服务，满足电信、有线电视、宽带网等使用要求。项目所在地供电、供水、供气、排水、排污、卫生等基础设施配套日趋完善，能够满足项目需求。项目场址位置优越，为房地产建设工程提供了良好的建设条件。项目场址位置见下图。



项目实景位置见下图：



（二）场址地质现状

项目附近未发现影响场地稳定的全新活动性断裂层存在，场区没有存在液化砂土及易产生震陷的软弱土。因此，项目场地及地基稳定性好，适宜作为建筑场地。

（三）土地利用合理性分析

根据《汕头市城市总体规划(2002-2020 年)2017 年修订》项目土地利用合理，项目建设符合汕头市城市规划发展方向。

项目在设计时，应在以下原则和要求下进行：

1、应满足《汕头经济特区城市规划条例》和《汕头市城市总体规划(2002-2020年)2017年修订》要求，以及汕头市人民防空规划要求，满足住宅建筑的有关政策、法规、规划设计指标的要求。

2、对建筑造型、装饰、建筑内外空间和色彩等作综合性处理以符合城市小康住宅的设计水准。

3、功能分区和交通组织实行人、车分流，出入交通便捷，管理方便，按照居住生活、公共活动的静动分开原则，并符合消防安全通道要求。

4、满足《健康住宅建设技术要点》要求。应充分利用地形、楼房间距和其它空地进行绿化，有利于绿化美化小区环境，形成优良的生活居住环境。

6、设计应执行现行相应的建设标准、技术规范和政策规定。

综上所述，项目用地符合国家产业政策和汕头市潮阳区城乡发展规划，符合该地块规划建设条件的有关要求，占地规模合理，符合国家及汕头市潮阳区集约和有效使用土地的有关要求，有利于改善旅游居住环境和提高市民居住质量，进而推动汕头市潮阳区城市化发展。

二、主要建设条件

（一）地形、地貌条件

潮阳区位于广东省东部沿海，北至东北襟榕江与揭阳市、汕头市相望，东连汕头市濠江区，东南濒临南海，南隔练江与潮南区对接西邻普宁市。

潮阳区地貌的基本特征是自南向北呈平原—山地—平原。练江中下游三角洲平原，地势平坦开阔，由陆向海，范围包括贵屿、铜盂、和平、金浦、城南等镇(街道)沿江地区；小北山自西北向东南延伸，山体狭长，丘陵起伏，岗岭连绵，海拔多为 200~300 米，主峰大尖山海拔 447.2 米，为潮阳、普宁分水岭。低山丘陵主要分布于金灶、谷饶、西胪、河溪、和平、金浦、文光、城南、棉北、海门境内，自西北向东南呈带状分布。其中海拔高于 300 米的有白鹭山(大寨山海拔 406.3 米、大寨顶(老虎岩)386.1 米、小尖山 383.4 米、烟墩山 356.6 米、岩头山 348 米、双髻山 314 米。丘陵广泛分布于低山丘陵区之南北两侧和东部沿海地区，北侧自金灶、关埠、西胪至河溪南侧自贵屿、谷饶、铜盂、和平至金浦。东部的棉北、文光、城南、海门一带丘陵，除海拔 278.4 米的掠鸟尾和 243.4 米的东山外，余均为低丘台岗。100 米以下的台岗散布于辖内各镇(街道)；榕江南西岸三角洲平原，分布于金灶、关埠、西胪、河溪、棉北等镇(街道)境内，是潮阳区第二大平原，主要粮仓。地势开阔平坦，河汊水系蛇曲发育。土质多为亚粘土的泥质田或间于砂壤土和亚粘土之间，适合种植水稻。

项目用地位于汕头市潮阳区棉北街道平北市场北向对面渡头洋，原地貌类型为海陆交互相沉积地貌，地面平坦，地势开阔，整体地势平坦开阔。

(二)气候条件

根据当地的自然条件，本地区属南亚热带季风气候带，海洋性气候明显，夏无酷暑，冬无严寒，光照充足，雨量充沛，四季常青。历

年平均气温 22.0℃。历年极端最高气温 38.7℃，出现于 2008 年 7 月 27 日；历年极端最低气温 1.6℃，出现于 1991 年 12 月 29 日。历年平均日照时数 2137.3 小时，年日照百分率 50%左右。历年 $\geq 0^{\circ}\text{C}$ 平均积温 8028.4℃， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 平均积温 7971.9℃。常年除小北山极部有 5~10 天霜日外，其余地区基本无霜，这种优越的热量条件对农业生产十分有利，全区绝大部分地区四季宜耕，一年多熟。历年平均降水量 1720.7 毫米，最多为 1983 年 2740.3 毫米，最少为 1963 年 812.6 毫米，相差达 1927.7 毫米。

一年中，雨季和旱季明显。历年 10 月至次年 3 月为旱季，降水量占全年 17%；4~9 月为雨季，降水量占全年 83%。

风向随季节变化明显。冬半年多东北风，夏半年多偏南风。历年平均风速 2.8 米/秒。历年最大风速(2 分钟平均)为 25 米/秒，出现于 1979 年 8 月 2 日；瞬间极大风速 40 米/秒以上，出现于 1969 年 7 月 28 日。主要灾害天气有低温霜冻、低温阴雨、台风暴雨等。低温霜冻小北山高丘地区平均每 10 年一遇。3 月出现的低温阴雨，俗称“倒春寒”，对早稻播种育秧危害较大，全区大约每 10 年一遇。台风暴雨是潮阳区主要灾害性天气，7~9 月为台风盛期。从福州至海口登陆的台风，对潮阳都有影响，平均每年 5 次。

(三)工程地质条件

目前未进行勘探，根据项目附近工程地质勘察报告显示，场地地形平坦，区内构造以断裂为主，根据其展布特征和成因联系划分为北东向构造、北西向构造和北东东向~东西向构造，北东向构造规模巨

大，是本区的主导构造；根据地质成因及岩石风化程度等特征，场区岩土层自上而下可划分为：杂填土、粘土、淤泥、粘土、淤泥质土、粗砂、粘土、粗砂、粘土、粗砂、全风化花岗岩、强风化花岗岩；场区地处亚热带，属海洋性季风气候，气候温和，雨量充沛，旱雨季降水量变化较大，其中 4~9 月降雨量集中，10~11 月为平水期，12 月~次年 3 月为枯水期；场区地下水类型主要为孔隙潜水、孔隙承压水和基岩裂隙水；场地未发现有岩溶、土洞、滑坡、崩塌、砂土液化及泥石流等不良地质现象；场地工程地质条件较复杂，建筑场地类别为 IV 类，场区存在厚层淤泥、淤泥质土软土层。

勘察结果未发现地质构造活动迹象及土洞等其它不良地质现象，表明该场地现处于相对稳定的地质环境，建筑场地的类别为对建筑抗震不利地段，通过采用适当的地基基础处理措施后，本场地适宜作为拟建工程项目的建设用地。

(四)基础设施条件

1、供水：本项目生活用水及消防用水可从市政自来水管接入。

2、供电：项目用电采用高压供电，场区内计划配备供电配电房、发电机房、自管配电房，并配备备用发电机供临时用电及照明使用。

3、通讯：电讯、有线电视线路可从附近主干道的市政电讯干线、有线电视干线引入到场区内；建设场址周围移动通信网络四通八达，信号良好，所在地已形成较为完善的电信通讯系统。

综上所述，项目基础设施条件落实，能满足项目发展的需要。

(五)征地、拆迁条件

建设地块使用权为本单位，该地块现为大片空地和沿街 41 户商铺，商铺呈 L 型分布，41 户商铺拆除后待项目建设完成后回迁给予商户，已和商户各业主协商完毕，故本项目不存在征地和拆迁问题。

(六)施工条件

汕头市具有完善的建筑市场机制，汇集众多具备相应资质等级的建筑施工企业可供择优录用，建筑质量管理机构配套完善；汕头市建筑市场繁荣，建筑材料齐全，当地劳动力充足，施工条件较好。

第四章 建设方案

一、建筑设计方案

（一）建筑设计指导思想

建筑应从环境设计的角度出发，注重与周边总体氛围的协调，共同创造完整的景区环境。注重建筑形态所要表达的意义，对周边环境相吻合和互补，使其成为一员，又具有对周边环境的创造力和推动力。在赋予建筑特定含义的同时，赋予环境的独特性。组织不同人流、车流以及动静交通流线，满足不同使用功能的多角度需求。注重工程设计的经济性、合理性及适用性，并满足有关规范。充分考虑生态、节能等可持续发展问题。

（二）建筑设计主要依据

- 1、《民用建筑设计通则》(GB50352-2005)
- 2、《住宅设计规范》(GB50096-2011)
- 3、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014,2018 年修订)
- 4、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》(JGJ75-2012)
- 5、《建筑采光设计标准》(GB50033-2013)
- 6、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)
- 7、《民用建筑隔声设计规范》(GB50118-2010)
- 8、《民用建筑热工设计规范》(GB50176-93)
- 9、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)
- 10、《住宅建筑规范》(GB50368-2005)
- 11、其它相关设计依据。

（三）总平面布置及规划技术指标

项目规划总用地面积 16550.3587 m^2 （合 24.826 亩），实用地面积 14117.1 m^2 （合 21.176 亩）。计划建设地下层作为停车场，首层作为农贸产业贸易场所，二层中间架空四周作为综合楼，三至十七层作为商住楼等，除配套地下停车场外，留有部分面积的空间作为绿化、道路。

市场及上部两栋 17 层的公寓楼，市场层高 5.4 米（局部 6 米），公寓楼每层层高 3 米。建筑面积约 67280.51 m^2 ，首层面积 10657.3 m^2 （其中架空市场 1746 m^2 ），二层面积 5829.9 m^2 ，公寓面积 44087.08 m^2 ，地下层 10657.3 m^2 ，计容面积 56432.16 m^2 ，容积率 3.99743，建筑密度 50%。

住宅建筑方案力求结合用地特征，形成居住区整体的空间效果，各幢住宅楼保持良好的间距，以满足每一处住宅都能拥有良好的通风日照、环境景观条件。

项目规划技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	16550.3587	24.826 亩
2	实用地面积	m ²	14117.1	21.176 亩
3	总建筑面积	m ²	67280.51	
4	计容面积	m ²	56432.16	
5	首层	m ²	6646.36	
6	二层	m ²	5839.9	
7	公寓	m ²	44087.08	
8	地下室	m ²	10657.3	
9	建筑密度	%	50%	
10	容积率	—	3.99743	

（四）建筑平面设计

建筑物朝向均接近南北朝向，户型设计简洁明快，结构规整，采用全明设计。户型类别均为平层住宅。户型平面设计充分结合发展定位及规划布局，合理组织套内功能空间，处理公共空间与私密空间、就餐空间与居住空间，居寝空间与工作空间、便浴空间与盥洗、洗涤空间的关系，使各功能空间均具有适宜的尺度。保持户型方正实用，通透明亮，主要功能用房均面向好的景观及朝向，使家庭起居生活充满阳光并突出景观优势。

建筑单体设计从功能性、实用性和合理性等方面进行考虑。平面功能动静分区，客厅、厨房、卫生间相对集中，卧室等相对集中；所

有卧室、客厅、厨房都有自然采光通风，卫生间尽量自然通风；客厅、卧室尽量向南、东南或西南，且面向景观好的一侧；部分户型可根据需求空间灵活分隔，多变。各栋住宅之间和周边建筑之间需要保持一定的距离，以保持建筑之间的良好的采光和通风，达到建筑日照和防火要求。

（五）建筑立面设计

在建筑外立面设计过程中，需要考虑到与建筑周围环境相互协调与统一，这样才能营造出协调、美观的外墙效果。建筑外立面主要采用经典的简约现代风格，外墙颜色采用暖色调。在建筑外形塑造上强调线条的流畅性与自然性。住宅屋顶采用现代构架装饰，根据平面形状设计悬挑或缩进，形成凹凸变化，丰富建筑的天际轮廓线；各层可结合平面考虑空调机的室外机位，空调室外机位用外饰栏杆或百页半封闭，对建筑物要具有和谐的环境装饰效果。立面分段设置装饰腰线，形成竖向韵律，增加立面美观。整体建筑造型体现个性，以现代建筑为特征。

（六）道路交通设计

基于住宅小区道路交通系统在小区综合防灾中的重要地位，在居住小区的道路交通规划中，不仅要考虑满足人们日常的交通需要，同时还要从综合防灾的角度出发，结合小区的交通安全、安全防卫以及其作为救援疏散通道的功能进行综合考虑，在不影响人们正常生活活动的前提下，尽可能的提高道路交通系统的安全防灾功能。

（七）生态环境设计

住宅生态环境设计离不开绿化，而绿化设计的重点是提高绿化面积，发挥绿色植物的净化、防风、防尘和防噪的作用。在住宅绿地设计中，重点选择一些具有净化和防尘功能的乔灌木进行种植，并坚持“因地制宜、适地种树”的原则，对乔灌木、地被、草地进行合理搭配和种植。在植物景观设计方面，要做到疏密有致、层次分明，强调草坪的完整性，从而形成空间上的对比关系。在植物配置过程中，需要考虑到植物的季节变化，不同的植物在不同的季节呈现不同的植物景观效果，为人们营造舒适和优美的居住环境。

（八）总体建筑设计方案

项目设计的主体是商住建筑，是各单体建筑的有机组合，构成了商住小区的主题风格。因此，要坚持以人为本的设计思想，加强对环境、功能、居住对象及其居住心理的研究，更多地满足用户实用性、适用性的要求。项目充分考虑居民的经济状况，生活习惯，主要建筑物为混凝土框架结构高层楼，设计使各幢建筑具备通风性好、使用率高、户型方正等优点，提高了土地利用率。住宅内部设计大体统一，内部设置厨房、客厅、餐厅、主人房、客房、卫生间等。各种设计的方案和面积的大小因房型而异。客厅与主卧均设在朝阳方向，基本满足四明(明客、明卧、明厨、明卫)要求。室内布置简洁，尽量减少结构面积，提高平面系数，使有限的面积获得最大的使用空间。在立面处理上，注意了各幢间距的变化，建筑风格力求统一，巧妙利用阳台、色彩，形成现代简洁的立体效果。建筑根据实际采用浅色墙面，构成

格调清新、色彩分明、个性突出的建筑情调，给人以自然、温馨、亲切、舒适、明快的家园感。

二、结构设计方案

（一）结构设计主要依据

- 1、《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011)
- 2、《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016 年版)
- 3、《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)(2015 年版)
- 4、《建筑结构可靠性设计统一标准》(GB50068-2018)
- 5、《建筑结构制图统一标准》(GB/T50105-2010)
- 6、《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)
- 7、《砌体结构设计规范》(GB50003-2011)
- 8、《冷轧带肋钢筋砼结构技术规程》(JGJ95-201)
- 9、《混凝土外加剂应用技术规范》(GB50119-2013)
- 10、《混凝土结构工程施工质量验收规范》(GB50204-2015);
- 11、《建筑地基基础设计规范》(GB50007-201)
- 12、《建筑地基处理技术规范》(JGJ79-2012)
- 13、《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2008)
- 14、《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)

（二）设计标准

建筑防火等级，耐火等级一级，按高层建筑进行消防设计，层面防水等级Ⅱ级。建筑结构安全等级为二级。建筑结构使用年限 50 年。结构类型及抗震设防烈度：砼现浇钢筋混凝土框架结构。抗震设防烈

度 8 度。根据《建筑抗震设防分类标准》(GB50223-2008)的规定，项目承担特别重要的地下室、电梯间、楼梯间等建筑抗震设防类别为重点设防类，其余建筑为标准设防类。

(三) 结构方案

- 1、结构形式：框架结构；
- 2、基础形式：采用钢筋砼独立柱基础。
- 3、采用材料

(1) 钢筋： ϕ -HPB235(0235)，钢筋强度设计值 $f_y=f_y'=210\text{N/mm}^2$ ； ϕ -HPB335 筋强度设计值 $f_y=f_y'=300\text{N/mm}^2$ ； ϕ -HPB400(20MnSiV20MnNb20MnTi) 钢筋强度设计值 $f_y=f_y'=360\text{N/mm}^2$ ；钢筋使用前应按《混凝土施工质量验收规范》(GB50204-200) 的相关标准进行检验；

(2) 混凝土：地梁、承台混凝土强度等级为 C30，垫层用 100 厚 C10 素混凝土；地下室顶板、顶板、侧墙及天面水池的混凝土抗渗等级为 P6；每一结构层应采用同一厂家同一品种的水泥，不得混用；

(3) 焊条：HPB235 采用 E43XX，HPB335、HPB400 钢筋采用 E50XX 型，钢筋与型钢焊接随钢筋定焊条；

(4) 砌体材料：用 M0 水泥砂浆砌筑 MU10 多孔砖；

(5) 钢筋混凝土构件的钢筋与模板之间应设混凝土垫块，以保证钢筋位置准确。

4、设计荷载取值

项目所在地基本风压 0.80KN/m^2 ，抗震设防烈度 8 度，地面粗糙度 B 类，设计基本地震加速度 $0.05g$ 。

工程设计采用的均面活荷载标准值为：不上人屋面: 0.50KN/m^2 ，上人屋面 2.00KN/m^2 ，楼面: 2.0KN/m^2 ，楼梯: 3.50KN/m^2 ，卫生间 2.00KN/m^2 ，阳台: 2.5KN/m^2 ；首层: 4.0KN/m^2 ，设备房等按实际荷重计算。

5、结构选型与基础型式

项目根据需要采用现浇钢筋砼框架结构，基础采用人工、机械开挖现浇钢筋砼独立柱基础加条形基础型式。各类用房及配套设施，应保证建筑结构的安全，应符合国家有关 抗震规范的要求。主要建筑的结构形式，应考虑使用的灵活性和改造 的可能性。

三、电气设计方案

（一）电气设计主要依据

- 1、《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)
- 2、《供配电系统设计规范》(GB5052-2009)
- 3、《20kV 及以下变电所设计规范》(GB50053-2013)
- 4、《低压配电设计规范》(GB50054-2011)
- 5、《通用用电设备配电设计规范》(GB50055-2011)
- 6、《建筑物防雷设计规》(GB50057-2010)
- 7、《有线电视同络工程镜计标准》(CB/T50200-2018)
- 8、《民用建筑电气设计规范》(J6J6-2008)
- 9、《住宅建筑电气设计规范》(J612422011)

（二）供电设计

住宅小区用电采用高压供电，由潮阳区南方电网负责直接供给。根据潮阳的电力线路情况，采用单回路配备用发电机供电。

（三）配电设计

本项目属民用建筑项目，根据其电负荷运行特点和电路品质的要求，遵循安全性、可靠性、经济性和灵活性的四个原则，设计供配电方案。10KV 电缆线路经电缆沟引入项目高压室，项目设置公共配电房和地下发电房，根据建筑规模配置 2 台 1000kVA 干式变压器及 1 台 630kVA 干式变压器, 1 台 500KW 备用柴油发电机组。低压配电电压为 380/220V，采用单母线分段系统。普通配电室一律采用桥架敷设电缆，低压配电柜律由柜顶进出线。

消防用电负荷、应急照明、电梯、生活水泵、排水泵、值班照明等用电设备属一级负荷；一般电力、照明用电属三级负荷。由市政电网引来一路 10kV 电源供电，备用电源采用应急柴油发电机组，当市电停供电时，柴油发电机组应在 30S 内启动并向一级负荷供电。住宅小区内所有电缆线路用电缆桥架敷设，每幢每单元设设备管井，电表、水表集中管理，电源由设备管井引入各层各户，各住宅楼内配电均按一户一表制配电。

（四）照明设计

项目照明系统电源电压为 380/220V，由变配电房供给，每套住宅设置带漏电保护的配电箱一只。住宅照明设计综合考虑利用自然光和室内照明的有机结合，选择合理的照度标准值；各场所照明根据实

际使用要求参照照明标准值进行设计，使室内光环境实用和舒适。照明灯具采用高效节能灯，节约能源。卧室和餐厅采用低色温的光源，起居室的照明考虑多功能使用的要求，设置一般照明、装饰照明、落地灯等，有时可在起居室设置调光装置，以满足不同功能的需要，同时达到节约用电的目的。餐厅局部照明要采用悬挂式灯具，以突出餐桌的效果为目的，同时还要设置一般照明，使整个房间有一定程度的明亮度，显示出清洁感。厨房的灯具应选用易于清洁的类型，如玻璃或搪瓷制品灯罩配以防潮灯口，并宜与餐厅用的照明光源显色性相一致或近似。

电梯间、消防楼梯、走道采用吸顶灯、壁灯，并采用声时控制系统以节约能源。

（五）防雷接地

1、防雷保护

各楼房均按第一类防雷措施设防；在楼座屋顶设避雷带(网)作防直击雷的接闪器，利用建筑物结构柱子内的主筋作引下线，利用结构基础内钢筋网作接地体；为防雷电波侵入，电缆进出线在进出端将电缆的金属外皮、钢管等与电气设备接地相连；为预防雷电电磁脉冲引起的过电流和过电压，在必要部位装设电涌保护器(SPD)；设置设防侧击雷措施。

2、接地安全

各楼房低压配电系统接地型式采用 TN~S 系统，在电源引入处作重复接地；其工作零线和保护地线在接地点后要严格分开。凡正常不

带电而当绝缘破坏有可能呈现电压的一切电气设备金属外壳均应可靠接地。防雷接地，压器中性点接地及电气设备、值系统等接地共用统一的接地装置，要求接地电阻不大于 1 欧姆，否则应在室外增设人工接地体。

（六）弱电系统

电信线路、有线电视线路可从规划道路上的市政电信干线、有线电视干线引入到住宅小区内。每户住宅及各商铺内均预留电话出线盒电信管线、有线电视出线盒及预埋有线电视管线。

（七）通风空调、电梯设计

项目所在地区为夏热冬暖地区，可不考虑冬季采暖。住宅采用每户独立的分体空调，空调设备尽量采用能效等级较高的节能设备。地下车库设置通风和消防机械排烟系统，通风排气按 6 次/h 设置；机械通风设备采用变频调速风机，以节约电力消耗高层住宅楼每幢均配置电梯，并设置消防疏散楼梯，各个楼梯有直接通向室外的疏散通道。电梯设备采用能效值高的节能电梯，电梯运行选择先进的控制系统。

四、给排水设计方案

（一）给排水设计依据

- 1、《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003,2009 年版)
- 2、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014,2018 年修订)
- 3、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)
- 4、《自动喷水灭火系统设计规范》(GB50084-2017)
- 5、《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)

- 6、《建筑排水硬聚乙烯管道工程技术规程》(CJT29-2010)
- 7、《室外给水设计标准》(GB50013-2003)(2009 年版)
- 8、《室外排水设计规范》(GB50014-2006)(2016 年版)
- 9、《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019)

(二) 给水系统

项目所在地公共设施配套完善，供水和排污管道均位于项目周围，项目接入管径为 DN200 直接供水。根据潮阳区的自来水压，高层需设计加压供水系统，应设置地下泵房，配置消防供水设备及地下生活和消防水池。生活用水管道采用钢塑复合管，丝扣连接；消防水管道采用热镀锌钢管，丝扣连接或卡箍连接。公共卫生用具的水阀采用延时阀或陶瓷芯以及节水马桶等提高节约用水能力。

项目供水区域分为高、中、低三个区,1-6 层为低区,7-12 层为中区,12-17 层为高区。低区直接利用市政水压直接供给，区域住宅、商业、公共配套设施等用水由自来水给水管网直接供应，不设加压设备，中、高区内给水系统分别采用减压阀进行竖向分区，各给水区静水压力不超过 0.35MPa。

水源：以城市自来水为水源，设计进水管采用 DN200 水管，在地块内形成环网布置，为生活、消防合用的低压制管网；

管材：进水管选用 PVC 管，排水管采用 UPVC 排水塑料管，立管底部采用卡箍式柔性接口机制排水铸铁管，卡箍连接。

(三) 排水系统

1、排水系统采用雨污分流系统，天面及平台雨水采用专用天面雨水去水碟和方形侧立雨水斗收集，地下室顶板上采用专用雨水斗收集，扩流后接入市政雨水系统；

2、卫生间粪便污水须经三级处理后汇合生活污水一起排入市政污水系统，最终由市政污水处理厂进行无害化处理；

3、排水系统中设有专用通气立管，公共卫生间排水管增设环形通气管；

4、分体空调冷凝排水经管道收集后统一排至室外雨水管网。空调冷凝排水管采用 UPVC 塑料管，粘接连接；

5、消防电梯井旁设置集水坑和专用消防排水泵；

6、室内排水管采用 UPVC 塑料排水管，室外排水管采用双壁波纹塑料排水管。

（四）消防系统

1、消火栓系统 本建筑室内消火栓用水量为 30LS，用水由消防水池消防泵屋顶消防水箱联合供给，消防水泵房设置于室外。各层均设带有消防按钮的水枪，水柱为 19mm，水龙带长为 25m，消火栓安装高度为栓口距地面 1.1m，消火栓均带自救式水龙带。

屋顶设置加压消防水箱，保证最不利点消火栓压力要求。加压消防水箱流量为 5LS，扬程为 20m，稳压泵启泵点压力小于 0.2Mpa，停泵点为压力大于 0.22Mpa。

2、自动灭火系统

本建筑设置自动喷水灭火，用水量为 35L/S，用水由消防水池消防泵-屋顶消防水箱联合供给，消防水泵房设置于水泵房，水泵为一用一备。

屋顶设置 18m³ 加压消防水箱，保证最不利点消火栓压力要求。加压消防水箱流量为 0-1L/S，扬程为 15m，稳压泵启泵点压力小于 0.15Mpa，停泵点为压力大于 0.18Mpa，室外设置三套水泵结合器。

（三）管道施工

1、在楼地坪槽内直埋时，应预设管道合格后，管槽标准楼层泥 砂浆填补密实。管道穿楼板时，应设置钢套管 5.0m 每管地时，应采取严格的防水措施。穿越管段的前端应设穿墙体时，可预留时，不得有轴向扭曲。穿墙或穿楼板时正。室内地坪以下管道，应在回填土夯实以后，重新开挖管沟。严禁正在回填土之前或在未经夯实的土层中敷设管道。

2、给水管，消防给水管均按 0.002 的坡度坡向立管或泄水装置；污水排水支管沿水流方向按 $i=0.026$ 坡度设排出管道按 $i=0.01$ 坡度敷设。

3、排水立管每层设一伸缩节，排水横支管及横干管的直管段大于 2m 时，应设置专用伸缩节，且专用伸缩节之间的距离不大于 4m，排水管(含雨水管及通气管) $DN\leq 100$ 者，穿楼板及层面时应设阻火圈。

第五章 资源利用及能源耗用分析

一、资源利用分析

项目占地面积为 16550.3587m²，约合 24.826 亩。根据节约型社会及节能省地的要求，充分考虑项目土地、平面布置及户型功能分区等方案的优劣，做到优化用地结构布局、合理确定建筑密度，适当提高容积率，以强化节约和集约利用土地资源。

1、资源开发方案

项目直接利用的资源是土地。土地作为不可再生的资源在城镇内尤为珍贵，必须按照基本国策的要求节约利用土地资源，努力实现土地使用价值的最大化，切实让资源服务于人民群众。项目在土地使用方面遵循了以人为本、规划为先、价值第一原则。一方面做到物尽其用，合理使用；另一方面，严格按规划要求合理布局，使建筑物的规划指标更趋于合理，使资源的利用更加科学。同时严格按规划条件的各项引导性指标要求安排项目的建造规模、层数、停车率、容积率、建筑密度、绿化面积等，并充分利用现有的公共配套，从而实现土地集约利用的最大化。

2、资源开发分析

十九大报告提出：“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，新的住房制度不仅强调“租购并举”，同时明确要“多主体供给、多渠道保障”，进一步解放了住房制度改革的思想。2018 年中央经济工作会议部署：“要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业

化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控”，意味着建立“购租并举”的住房制度将是住房市场供给侧结构性改革的重要措施，房地产市场长效机制将加速推进，地方也将开启调控政策修正完善的窗口。

总体而言，在“满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房的调控思路下,2018 年不同城市仍将继续实行差别化调控，调控政策尤其是限制网签、限发预(现)售证等行政措施，将成为影响市场走势的关键因素。潮阳区农村人口 150 多万人，占全区总人口 80%以上。地少人多、居住难是群众最为关注、反映最为强烈的问题之一，也是基层治理的难点之一。因此，在此背景下，农民公寓应运而生。农民公寓是指农民在集体土地上统一建造、集体居住的单元农民公寓式住宅，是近年来潮阳区积极探索集约用地，开展精准脱贫工作的新途径。农民公寓式住宅产权证不是由当地“土、房管理部门”颁发，而是由乡政府或村委会颁发，亦称“乡产权房、农产房”。该产权属农民自用房，不得办理上市转让，抵押等。潮阳区结合实际推动规划建设农民公寓，以有限的用地保障更多住房供给，努力满足群众住房需求。目前，潮阳区已有 6 个村社区共建成农民公寓住房 2896 套，在建农民公寓 2 宗、住房 1384 套，农民公寓的建设对于解决农村“一户一宅”用地难、农民居住难问题，推进乡村振兴、加快城镇化进程、促进农村社会稳定发挥了重要作用。潮阳区打造农民公寓，不仅提高土地利用效率、节约集约用地、激活农村土地资源，而且有效

改善农民居住条件 实现部分困难群众的“买房梦”，走出了一条解决农民“居住难”问题、真正惠及群众的新路子，为农村解决土地供需矛盾、最大限度发挥土地资源效用、加快促进城乡一体化提供了经验。

建议项目单位顺势而为、合理定价、规范运作，适时调整项目结构、优化融资方式，同时关注城镇一体化、住房租赁市场发展、宅基地等政策导向，促进项目良好发展

3、项目资金分析

农民公寓房源供给对象大多为购买力较低的无房户、危房户，再加上多数村(社区)集体经济薄弱，资金问题一直是制约农民公寓建设的最大问题。为突破瓶颈，平北社区居民委员会多渠道解决资金投入，将建设农民公寓与精准脱贫工作结合起来，对扶贫对象购房给予倾斜帮扶实实在在地解决群众的实际困难。同时创新思路举措，通过在公寓楼内规划廉租房、以租代买等方式，真正做到让“居者有其屋”项目资金投资利用合理，有利于项目的建设开展。

4、资源利用方案及分析

项目在实施期间，主要使用的建筑材料为水泥、钢材、砂、碎石砖、木材等，潮阳区周边有众多砂石场供应砂石料，所供应的砂石料纯净，级配良好，适合项目建设的使用要求。水泥、钢材和砖，可在潮阳区及周边区域采购。

5、资源节约措施

能源、原材料、水、土地等自然资源是人类赖以生存和发展的基础，是经济社会可持续发展的重要的物质保证。而随着经济的发展，资源约束的矛盾日益凸显，一些主要原材料、能源、水、土地纷纷告缺，资源的利用与保护再次成为人们关注的焦点。

6、项目主要消耗的资源为土地和其他建筑原材料。

土地利用：

为有效利用土地，节约土地使用成本，项目的规划建设应本着因地制宜的原则，协调与环境的关系，充分利用好每一寸土地。

建筑原材料：

项目将耗用大量的建筑原材料。为充分利用好资源，减少不必要的浪费，在建设实施过程中，应充分发挥有关各方的积极能动因素作用，在保证建筑安全质量的前提下，采用先进的施工方法，减少原材料的损耗量。同时原材料的来源与开采应遵守现行法律法规，不得违规使用或占用。

水资源：

项目所消耗的水资源主要用于建设期间建设用水，施工工人生活用水等，运营后用水主要为生活用水、商业设施日常用水和道路绿化用水。

项目主要通过采用节水型设备、加强自来水管网的管理及时排除管网泄露现象、加强用水管理和安排有效的管理措施等方面来达到节水目的：

(1) 采用节水阀门，小区内的水循环系统及生活、消防给水设备选用高效节能的供水设备，不使用耗水量 6 升或 6 升以上的座便器；根据用水场合不同，拟选用延时自动关闭(延时自闭)式、水力式、光电感应式、电容感应式或陶瓷片防漏水龙头等节流水龙头。

(2) 选用节能型淋浴器具、节水型用水家用电器，如高效节水洗衣机等节水型家电。

(3) 合理选用水泵型号，水泵运行时的扬程和压力等指标，应尽可能选择在接近定额值的范围内，并尽可能采用变频调速装置及以控制，以达到最佳的节水效果。

(4) 建立完善的排水系统，实行雨污分流，雨水收集后再利用；作为绿化用水，以利于节水及利用自然渗透补充地下水。

(5) 绿化浇灌采用人工喷灌，浇透及时更换位置，不造成浪费水的现象。

(6) 宣传住户的环保、节水意识，使广大住户认识到节约用水是每个公民应尽的义务，增强节水意识。

(7) 加强对给水管网的管理，及时排除跑、冒、滴、漏防止人为因素而浪费。

二、节能方案

(一) 合理用能标准及节能设计规范

项目以合理利用能源、提高能源利用效率为原则，依据国家合理用能标准的节能设计规范进行建设。主要使用的用能标准和规范为：

相关法律法规、规划：

- 1、《中华人民共和国电力法》(中华人民共和国主席令 2015 年第 24 号)
- 2、《中华人民共和国节约能源法》(中华人民共和国主席令 [2007 第 77 号,2016 年修订版])
- 3、《中华人民共和国循环经济促进法》(2008 年 8 月 29 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过);
- 4、《中华人民共和国可再生能源法》(中华人民共和国主席令 [2005]第 33 号,2009 年 12 月 26 日修订)
- 5、《中华人民共和国建筑法》(中华人民共和国主席令第 46 号)(2011 年)
- 6、《中华人民共和国民用建筑节能条例》(中华人民共和国国务院令 2008 年第 530 号)
- 7、《广东省节约能源条例》(广东省第十一届人民代表大会第十八次会议通过,2010 年修订版)
- 8、《广东省民用建筑节能条例》(广东省第十一届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于 2011 年 3 月 30 日通过。自 2011 年 7 月 1 日起施行)
- 9、《固定资产投资项目节能审查办法》(2016 年第 4 号令)
- 10、《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》(粤发改资环(2018)268 号)
- 11、《能源效率标识管理办法》(国家发展改革委、国家质检总局令 2004 第 17 号)

12、其它相关法律法规

相关行业与区域规划、行业准入与产业政策：

- 1、《广东省建筑、电力、钢铁、石化、水泥行业固定资产投资 项目能评对标准入值》(粤发改资环(2015)413 号)
- 2、《汕头市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 3、其他相关行业与区域规划、行业准入与产业政策。

相关标准与规范：

- 1、《综合能耗计算通则》(GB/T2589-2008)
- 2、《节能监测技术通则》(GB/T15316-2009)
- 3、《用水单位水计量器具配备和管理通则》(GB24789-2009)
- 4、《用能单位能源计量器具配备与管理通则》(GB17167-2006)
- 5、《用能设备能量测试导则》(GBT6422009)
- 6、《公共建筑节能设计标准》(GB501892015)
- 7、《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)
- 8、《建筑采光设计标准》(GB500332013)
- 9、《供配电系统设计规范》(GB50052-2009)
- 10、《低压配电设计规范》(GB500542011)
- 11、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012);
- 12、《空调通风系统运行管理规范》(GB50365-2005)
- 13、《通风与空调工程施工质量验收规范》(GB50243-011);
- 14、《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003,2009 年版)
- 15、《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2014)

- 16、《民用建筑电气设计规范》(JGJ6-2008)
- 17、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》(JGJ75-2012)
- 18、《外墙外保温工程技术规程》(JGJ14-204)
- 19、《固定资产投资项目节能评估工作指南》(2018 年本)
- 20、《广东省用水定额》(DB44T1461-2014)
- 21、《通风机能效限定值及节能等级》(GB19761-2009)
- 22、《中国南方电网城市配电网技术导则》(QCSG100122005)
- 23、《用电设备电能平衡通则》(GB/8222-2008)
- 24、《民用建筑设计规范》(GB50352-2005)
- 25、《商店建筑设计规范》(JGJ48-2014)
- 26、《住宅设计规范》(GB50096-2011)
- 27、《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006)
- 28、《民用建筑太阳能热水系统应用技术规范》(GB50364-2005)
- 29、《中小型三相异步电动机能效限定值及能效等级》
(GB18613-2012)
- 30、《清水离心泵能效限定值及节能评价值》(GB19762-2007);
- 31、《三相配电变压器能效限定值及能效等级》(GB20052-2013);
- 32、其他相关标准规范

节能工艺、技术、装备、产品等推荐目录，国家明令淘汰的用能产品、设备、生产工艺等目录：

- 1、《国家鼓励的循环经济技术、工艺和设备名录(第一批)》(国家发改委 2012 年第 13 号)

2、《产业结构调整指导目录(2011 年版,2015 年修正)》(国 家发
改委令 2016 年第 36 号)

3、《国家发展改革委关于修改产业结构调整指导目录(2011 年
本)有关条款的决定》(国家发改委令第 21 号)

4、《国家重点节能技术推广目录(第七~八批)》

5、《关于发布实施<限制用地项目目录(2012 年本)>和<禁止 用
地项目目录(2012 年本)>的通知》(国土资发 2012198 号)

6、《广东省节能技术、设备(产品)推荐目录》(第六~八批)

7、《工业和信息化部节能机电设备(产品)推荐目录(第一 四
批)》

8、《高耗能落后机电设备(产品)淘汰目录(第一一四批)》

9、其他相关指导目录

(二) 项目节能措施

根据国家相关节能标准及节能设计规范,从经济角度出发,对项
目制定具体的节能方案,并对落实措施的节能效果进行必要的预测。

1、合理采用结构维护材料

(1) 加气混凝土砌块: 环保建材, 容量 680kgm³, 自重轻, 可
节 约承重结构成本; 隔热、保温性能好, 耐冲击; 便于埋管施工、
防裂 沾着力强, 便于批荡及装修; 模数合理, 有利于工厂化生产。

(2) 聚氨酯硬泡沫塑料: 简称聚氨酯硬泡, 多为闭孔结构, 具
有 绝热效果好、重量轻、比强度大、施工方便等优良特性, 同时还

具有 隔音、防震、电绝缘、耐热、耐寒、耐溶剂等特点，较低密度的聚氨 酯硬泡主要用作隔热(保温)材料。

2、合理设计外窗及采用材料

(1) 中空玻璃：中空玻璃的传热系数仅为 $1.63\sim 3.1\text{W/m}^2\text{K}$ ，是单层玻璃的 $29\%\sim 56\%$ ，因而热损失可减少约 70% 左右，大大减轻采冷(暖)空调的负载。中空玻璃主要用于门窗玻璃。

(2) 粉末涂层合金复合窗架：密封性能良好，隔热效果明显，可有效降低空调能耗；设有隔音层，与中空玻璃配合使用，可有效阻隔 噪音；设有特制的防震空腔，可有效降低高震度下玻璃的破损度；与中空玻璃配合使用，具有明显的防辐射效果。

(3) 窗台宽、窗眉及“假阳台”：根据建筑外立面设计的要求，在窗户上的形状做文章以达到节能效果；适当增加窗台宽度，或加飘窗眉，或在窗户前加设假阳台”使夏天阳光无法直射进窗户，而冬天的阳光则能射进窗户，从而减少空调的工作量。

(4) 建筑的朝向采用南北向或接近南北向，严格控制窗墙比、遮阳系数。

3、合理的通风组织

(1) 合理组织室内气流：在厨房，除设有公共排烟道外，另设有可开关变低式排气道，从而使厨房成为最主要的室内低压中心；室内空气自然流向厨房，厨房无需设置冷风口，完全可利用餐厅的空调余冷，在各卫生间亦不再设置冷风口，利用抽风机形成的临时低压中

心，空调余冷自然流向卫生间，减少空调负荷量，从而达到节能效果，并有效消除厨卫的异味。

(2) 可开关变压式通风道和强制型公用排烟道结合：能有效组织气流，在室内形成低压中心，形成自然通风，让空调的余冷自然流向厨房，有良好的节能效果；抽油烟机接公用排烟道，避免油烟直接排出室外，有助于外墙清洁，减少空气污染；可开关变压式通风道可将抽油烟机未抽走的油烟及平时的污浊空气带走，保持厨房的清洁卫生及空气的清新可有效避免厨房气味侵入餐厅和客厅。

4、合理的用电设计

(1) 建筑物内公共照明采用声控开关和节能灯具：用声控延时开关，可避免无人时的照明；采用节能灯具，可节省电力；由综合布线支持的小区局域网控制中心对所有公共照明电路进行管理，避免白天照明，也便于进行检修。

(2) 户外照明中央控制，采用感光开关和节能灯具：用感光开关，可以满足白天足够光时照明；采用节能灯具，可节省电：由综合布线支持的小区局域网控制中心对所有户外照明电路进行管理，在夜晚不同时段开启不同数量的照明工具，同时也便于检修

(3) 车库照明采用低照度分散照明及节能灯具：分散照明，可避免照明死角；分散照明，可使灯具采用低照度，在符合车库光量度要求的前提下，其总的耗电量将大大减少，达到节能效果。

5、合理的用水设计

(1) 陶瓷芯片水龙头：机芯采用高密度，高硬度和高耐磨的陶瓷制成，可避免水嘴用橡胶作密封材料、漏水严重的现象，有明显的节水效果；出水口安装有孔盘和五层不锈钢滤网组成的过滤器，出水圆润柔和，不飞溅。

(2) 节水型卫生洁具：采用高档新型卫生洁具，用水量较小，防滴漏，防渗漏。

(3) 采用新型管材成套产品：采用 PVC+不锈钢或+PVC 铜套管等新型管材，PVC+铜套管的内壁为铜，可有效抑制水中微生物的繁殖，避免产生铁锈，有助于保障水质、施工方便、耐用，便于维修、外型美观。

6、合理的智能设计

(1) 住宅防盗系统：住宅防盗系统由智能化门禁系统、小区闭路监视系统、家庭紧急报警系统组成，通过综合布线并入小区控制中心，集中控制家庭紧急报警系统主要由门禁可视对讲电话及紧急报警按钮组成，其它如红外线防盗系统等，均由模块叠加的方式通过综合布线支持的小区局域网并入小区防盗系统。

(2) 综合布线支持的小区智能化管理系统，实行双向式沟通。通过综合布线将所有设备管理，监控、服务系统等，全部纳入智能化管理系统。智能化管理系统是一个半开放式的小区局域网，其对外开放口接驳国际互联网，所有用户均可通过电脑进入小区局域网，使小区智能化管理系统成为一个可进行双向式沟通的全智能化管理系统。

小区现代化管理成套技术包括智能化计量收费、安全防范 设备智能监控、家庭现代通讯等技术：

住宅小区一卡通。小区住户通过 C 卡进行消费、日常缴费身份识别等实行 IC 卡遥控识别。

智能化计量收费技术。三表计量全部采用电子远程计量，并设置小区智能化管理系统，避免了入户查表，使三表计量收费更科学，简化了物业管理的工作程序实行 C 卡统一缴费，减少收费过程中产生的矛盾和冲突。

安全防范系统技术。智能化门禁系统：由小区控制中心集中监控可视门禁，主要针对外来探访者，住户与门卫室之间通过区内专用电话线中连接，为单向可视电话。对于小区住户的身份识别完全通过遥感装置对 IC 卡进行识别，从而控制门禁杆。

消防系统技术。家庭热感防火报警系统并入小区局域网，直接与管理中心连接。

设备集中监控与管理技术。该技术建立在小区综合布线的基础上。采用计算机技术、通讯技术、自动化技术及网络技术，对住宅小区的所有机电设备及关键设施实现集中监控管理。通过综合布线系统，将供水、供电、供气等控制系统直接由小区管理控制中心集中监控。

（二）节能效果分析

通过采用上述各项节能措施，项目的节能效果显著，符合国家的业政策和节能环保要求。因此，项目是可行的。

三、项目能耗情况

（一）电力消耗计算

项目住宅、配套用房、架空层及地下室用电采用负荷密度法计算用电负荷，电梯、水泵、公共照明及绿化景观用电按设计负荷进行计算。

项目住宅的用电指标取 $30\text{W}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.35，年用电时间为 2920 小时；项目商业的用电指标取 $20\text{W}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.35，年用电时间为 2000 小时；项目地下室的用电指标取 $5\text{W}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.4，年用电时间为 6570 小时；项目电梯用电负荷约 390kW ，需要系数取 0.4，年用电时间为 2920 小时；项目水泵用电负荷约 40.15kW ，需要系数取 0.4，年用电时间为 2920 小时；项目公共照明及景观绿化用电负荷约 106.99kW ，需要系数取 0.5，年用电时间为 2920 小时。

项目年用电量约为 164.51 万千瓦时，参考指标系数为 1.229 万千瓦时/吨标准煤，折合 202.18 吨标准煤。

项目年用电量估算表：

序号	用电单位名称	面积 (m ²)	用电指标 (w/m ²)	设备容量 (kw)	需要系数	有功功率 (kw)	同时系数	用电时间 (h)	年用电量 (万千瓦时)
1	住宅	44087.08	30.00	1322.61	0.35	443.21	0.70	2920.00	94.62
2	项目商业	12486.26	20.00	249.73	0.40	112.94	0.70	2000.00	13.98
3	地下室	10657.30	5.00	53.29	0.40	22.00	0.70	6570.00	9.80
4	电梯			390.00	0.40	156.00	0.70	2920.00	31.89
5	水泵			40.15	0.40	16.06	0.70	2920.00	3.28
6	照明及景观			106.99	0.50	53.49	0.70	2920.00	10.93
7	汇总								164.51

（二）天然气消耗量计算

项目居住人口约 2100 人，燃气消耗量按人均用量 5 立方米/月计算，项目年用气量约 12.6 万立方米，参考折标系数为 12.143 万立方米/吨标准煤，折合 153 吨标准煤。

（三）柴油消耗计算

本项目配备 1 台功率为 185kW 的应急柴油发电机，采用 0#柴油作为燃料。由于项目主要采用市网供电，发电机使用时间很少，项目按年运行时间 72 小时计算，耗油量取 0.2 千克/千瓦/小时，项目年耗柴油量约为 7.2 吨。

（四）自来水能耗计算

项目耗能工质为自来水，项目用水量主要为住宅居民、配套用房生活用水，架空层及地下室地面冲洗用水，绿化浇灌用水，小区管网漏失水量和未预见用水。

根据《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003)(2009 年版)及广东省用水定额(DB44/T1461-2014)，项目住宅用水指标取 200 升/人·日，其它配套管理（配电房、入户大堂、社区配套用房、物业管理用房消防控制中心）用水指标取 1.1 升/m²·日，架空层及地下室用水指标取 2.1 升/m²·日，绿化浇灌用水指标取 1.1 升/m²·日，管网漏失水量和未预见水量之和按最高日用水量的 10%考虑。项目年用水量约为 18.36 万吨，参考折标系数为 0.857 万吨/吨，折合 15.73 吨标准煤。

项目年用水量估算表：

用水项目	用水单位	用水指标	年用水天数	每日 (m³/d)	年用水量(万m³)	比例 (%)
项目住宅	2100 人	200L/人 • d	365	420.00	15.33	83.50
项目商业	12486.26 m²	2.1L/人m² • d	250	26.22	0.66	3.57
项目地下室	10657.30 m²	2.1L/人m² • d	250	22.38	0.56	3.05
绿化	5812.4 m²	1.1L/人m² • d	250	6.39	0.16	0.87
未预见用水	10%				1.65	9.01
汇总					18.36	

（五）项目年综合能源消耗

项目年耗能总量合计为 381.4 吨标准煤，其中：

1、项目年用电量为 164.51 万千瓦时，参考折标系数为 1.229 万千瓦时/吨标准煤，折合 202.18 吨标准煤。

2、项目年用天然气量为 12.6 万立方米，参考折标系数为 12.143 万立方米/吨标准煤，折合 153 吨标准煤。

3、项目年用柴油量为 7.2 吨，参考折标系数为 1.4571 吨/吨标准煤，折合 10.49 吨标准煤。

4、项目年用水量 18.36 万吨，参考折标系数为 0.857 万立方米/吨标准煤，折合 15.73 吨标准煤。

项目年综合能源消耗汇总表：

能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）
电力	万千瓦时	164.51	1.229	202.18
天然气	万立方米	12.6	12.143	153
柴油	吨	7.2	1.4571	10.49
能源消费总量（吨标准煤）				365.67
耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）
自来水	万立方米	18.36	0.857	15.73
能源工质总量（吨标准煤）				15.73
项目年耗能总量（吨标准煤）				381.4

第六章 生态环境影响分析

一、环境和生态现状

(一) 生态环境设计依据和标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》(中华人民共和国主席令第九号)
- 2、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(中华人民共和国主席令第三十一号)
- 3、《广东省大气污染物排放限值》(DB4427-2001)
- 4、《环境空气质量标准》(GB3095-2012)
- 5、《大气污染物综合排放标准》(GB1629-2012)
- 6、《污水综合排放标准》(GB8978-2002)
- 7、《建筑施工场界噪声限值》(GB12523-2011)
- 8、《地面水环境质量标准》(GB3838-2002)
- 9、《声环境质量标准》(GB3096-2008)
- 10、《建筑隔声评价标准》(GB/T50121-2005)
- 11、其他相关标准

(二) 自然条件

潮阳区境属沿海丘陵、平原地区,地形特征为“两山两江两平原”,地势自西北向东南倾斜。南为大南山,属大南山系余脉,北为小北山,系普宁市境内铁山余脉。沿海是带状沙滩地,分布于海门、井都和田心等镇的沿岸,经过营造防护林,已成为固定或半固定沙土。棉北街

道地处汕头市潮阳城区北郊，辖区面积 32.215 平方公里，下辖 9 个居委会，既有城区功能又有乡村优势，距汕头市 8 公里。

潮阳区地处广东省东南沿海，紧靠北回归线，属亚热带海洋性气候。区内年平均温度 21.5℃，年平均日照时间 1000-3000h，日照率为 48%，年平均降雨量为 1721mm，年平均相对湿度 80%。潮阳区夏无酷暑，冬无严寒，日照充分，雨量充沛，气候温和。

项目所在地的气候特征全年比较温和，对项目的生产能耗无额外或特殊影响。

（三）环境现状

1、水环境质量现状

根据汕头市环境检查站监测统计资料评价当地水质。水环境水质分析的项目有：pH、溶解氧、COD_{Cr}、BOD₅、氨氮、总氮、挥发酚、铜、砷、铅、镉、汞、六价铬、阴离子表面活性剂、粪大肠菌群等 17 项。除溶解氧、氨氮、总氮的浓度值超标外，各项目浓度值均符合《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)的第二类标准，水质类别能达到三类标准。

2、环境空气质量现状

目前潮阳区的 SO₂、NO₂、PM₁₀ 的年日均浓度未出现超标现象达到评价标准要求：但 NO₂、PM₁₀ 的日均浓度偶尔会出现超标现象超标率分别为 0.05% 及 0.5%。说明目前该区域的环境空气质量较好，但有恶化的趋势。

3、声环境现状

项目场界噪声满足功能区划的《声环境质量标准》(GB3096-2008)中 2 类标准(适用于居住、商业、一般工业区)要求,昼间等效声级不大于 60dB(A),夜间等效声级不大于 50dB(A)。

4、生态环境现状

项目地块处于人类活动频繁区,无原始植被生长和珍贵野生动物活动,区域生态系统敏感程度较低。

(四) 生态环境条件

潮阳区自然土壤主要耕作土壤为水稻土和旱作土。建设区域内植物具有较强的繁殖能力和受干扰以后的恢复能力。调查结果表明,项目所在区域目前未发现有列入国家保护名录的珍稀野生植物资源。

二、生态环境影响分析

(一) 污染源分析

1、项目建设期间的污染源分析

目前该地现状为空地,整个建设周期主要为土建时段。土建期主要环境污染因子为施工扬尘;施工机械设备噪声;施工人员生活污水类及施工泥浆废水;施工弃土弃渣和施工人员生活垃圾等。

废气:

(1) 扬尘: 施工扬尘主要来源与施工开挖过程、回填过程,以及建筑材料的装卸、运输和堆砌过程。施工期间对环境空气影响主要象的是扬尘。干燥地表的开挖和钻孔产生的扬尘,一部分悬浮于空气中好另一部分随风飘落到附近地面和建筑物表面。在开挖泥土和堆砌过程中,在风力较大时,容易产生扬尘:在装卸和运输过程中,会造

成部分粉尘和洒落；雨水冲刷夹带的泥土散布路面，在晒干后因车辆的移动或刮风会再次产生扬尘；开挖的回填过程也会引起大量扬尘；另外，建筑材料的装卸、运输、堆砌过程中也会引起扬尘。

(2) 运输车辆和施工机械尾气：施工初期，各类燃油动力机械转和运输车辆在施工活动时，将排放一定量的 CO、NO_x、THC 等污染物。

废水：

施工期间的废污水主要来源包括生活污水、施工废水和施工场地雨水。

部分生活污水将通过排水渠道进入附近水体，对地表水体造成一定的污染。

道路路面的养护水、砂石冲洗水、施工机械的含油废水等，主要的污染物是石油类和 SS，排入附近水体将对水质产生影响。施工场地雨水冲刷形成的污水，排入附近水体后会对水体水质产生一定影响，同时经地面雨水冲刷进入的泥沙还会淤积堵塞排水沟渠。

噪声：

施工期噪声主要来自基础工程、主体工程、设备安装以及室内装修四个阶段。施工噪声是房地产开发最敏感的环境问题之一。根据施工特点，各施工阶段的噪声情况见下表

产生阶段	机械设备	噪声 (dB)
基础工程	推土机、挖掘机、钻机、静压式桩机、载重汽车等	75-90

主体工程	振捣棒、塔吊等	75-90
设备安装	吊车、卷扬机等	68-88
室内装修	敲打声、电钻、切割机等	80-90

除了上表所示的噪声源，另外，施工期由于载重汽车、空压机、转机等作业，将产生瞬时性噪声及振动问题。

固体废物：

施工期产生的固体废物主要有建筑废土、废建筑材料、装修垃圾以及施工人员的生活垃圾等。

建筑废土主要为施工开挖的土方，初期存放于临时堆场，部分将用于土方回填，剩余的作为弃土。

在施工过程以及在工程完成后，将会残留大量的废建筑材料，包括废弃砂石、水泥、砖、木材、钢筋等建筑材料。除了部分可回收综合利用外，不可利用部分运至管理部门指定的地点进行处置

施工期间施工人员产生的垃圾送生活垃圾填埋场进行填埋处理。建设项目土建过程需开挖地面，将产生临时挖土方，这些临时堆放的挖方在一定时期内形成新的表层土壤，植被覆盖率为零，土的沙性程度高，经雨水冲刷，将会产生水土流失。施工期水土流失将会对项目区域管网造成堵塞，同时还会造成污染。项目拟采取围堰、挡护和覆盖等措施进行防护。

2、项目运营期间的污染源分析

(1) 营运期废水环境影响分析

项目用水：根据建设方提供的资料，根据《广东省用水定额》统计结果，同时考虑不可预见用水、绿化用水，项目年用水量约为 22.37 万 m³。废水主要为生活污水，排放系数为 0.8 计，则生活污水排放量为 17.9 万 m³。

（2）营运期废气环境影响分析

项目营运期的废气主要有天然气废气、餐饮厨房油烟、地下车库废气、垃圾集中收集点的臭气等。

总体而言，项目营运期间产生的大气污染物排放量很小，餐饮服务通过采取油烟净化、车库尾气通风换气、垃圾每天清运和定期消毒等措施后，营运期产生的大气污染物对外环境影响小。

（3）营运期噪声环境影响分析营运期间项目噪声主要来源于车辆进出、住宅居民生活及其辅助设施运行过程，项目噪声源强范围在 50-70dB(A)之间。

（4）营运期固废环境影响分析项目固废主要来自居民生活产生的生活垃圾，项目规划入住约 2100 人，产生的生活垃圾量按 0.8kg/p · d 计算，项目总垃圾产生量详见下表。

固废来源	产生系数	规模	产生量
生活垃圾	0.8kg/p · d	2100 人	17kge · d

（5）景观影响因素分析

项目建成后，基础设施建设改造了原有的人工和自然景观，使新的人工景观得到建立和加强，各景观要素之间的联系发生变化。原有

地块杂乱局面得到改善，塑造了整体崭新、休闲的人居景观，这些景观的确立带来的影响是长期、良性的。

（二）水土流失分析

施工期可能导致水土流失的主要原因是降雨、地表开挖和弃土填埋，项目所在地多暴雨，夏季暴雨较集中，降雨大，降雨时间长，这些气象条件是导致项目施工期水土流失的主要原因。

施工过程中严重的水土流失，不但会影响工程进度和工程质量，而且产生的泥沙作为一种废物或污染物往外排放，会对项目周围环境产生较为严重的影响。在施工场地上，雨水径流以黄泥水的形式进入排水沟，沉积后将会堵塞排水沟及地下排水管网，对项目周围的雨季地面排水系统产生影响；同时泥浆水还会夹带施工场地上的水泥、油污等污染物进入水体，造成水体污染；另一方面，随着建筑物的陆续建成，项目占地范围内不渗漏地面的增加，从而提高了暴雨地表径流量，缩短径流时间，水道系统在暴雨条件下将有可能改变原来的排泄方式，排出的暴雨雨水将增加接受水体的污染负荷。

项目开挖土方如果随意弃置，不予覆盖和处置，则在雨季会造成较严重的水土流失。项目拟采取围堰、挡护和覆盖等措施，因此发生水土流失的程度相对较小。

（三）生态影响分析

项目的建设施工，将使部分区域现有的生态环境发生不可逆转的近设置变化，建设施工造成的这种生态变化是该项目建设发展的需

要，大部分是不可恢复的。这些影响主要表现在水土流失、植破坏、弃土场产生的生态影响、下界面性质发展改变等。

三、生态环境保护措施

（一）施工期污染防治措施

1、扬尘防治措施

在施工期间应对道路进行硬化，运输的道路及时清扫和浇水，土方应集中堆放，施工现场的材料和大模板等存放场地必须平整坚实，水泥和其他易飞扬的细颗粒建筑材料应密闭存放或采取覆盖等措施并加强施工管理，配置工地细目滞尘防护网，尽量最大程度减少扬尘对周围大气环境的影响。

2、污水防治措施

工程建设期间地表裸露，地表径流增大，雨水流经工地时会夹带大量泥沙排入下水道，造成悬浮物浓度增大；工程施工过程清洗机械设备和装置时排放的含油洗涤废水，机械作业时渗漏在地面的油分等，同样会污染纳污水体；生活污水中主要污染物是 COD_{Cr} 和动植物油，由于污水量相对较小，对水环境的影响是比较轻微的。

对于建设期间水污染的防治，首先应控制污染源，减少污染物的产生，其次，对实际产生的污染物要进行有效的处理，避免其未经处理直接排入下水道。

对于施工中水土流失污染水环境的防治，首先应在开挖施工区附近设置排放污水沉淀池，使施工污水中的大量悬浮泥沙在重力作用下沉淀下来；其次在取土区内应设置平缓排水沟，以减少暴雨集水面积

降低雨水的侵蚀力。对于生活污水，应经生化处理后外排，厨房含油污水也要经隔油池处理。此外，要尽量减少工地油分和有机物料的泄漏，对实际泄漏的污染物应及时清理，下雨时来不及清理的应予以覆盖。

3、垃圾防治措施

建设期固体废物防治措施建设期间将产生大量的弃土和弃渣。在运输各种建筑材料(如砂石、水泥、砖、木材等)过程中以及在工程完成后，会残留不少废建筑材料，若随意倾倒，不仅占用土地资源，对环境空气和水体造成污染。对于施工期间开挖出的大量土方，项目施工方可与其它需要土方料的工地签订协议，用车载运往其它工地，解决废土的出路问题，此外，由于表层土有机质含量较高，项目部分土方也可作为绿化覆土回填。对于废建筑材料，其中的钢筋材料可以回收利用，其它的混凝土块连同弃渣等均可用于场地回填。可见，建筑废土和废建筑材料经综合利用，对环境不会造成大的影响。

施工人员的生活垃圾只要集中收集，及时清运，其对环境的影响较小。总体上看，施工期产生的固体废物只要经过合理的处置，其对施工场地周围环境影响不大。

根据建设期固体废物的特征，分别制定不同的处置方法，既能实现废物综合利用，又不会对环境造成较大的影响。

(1) 对于施工初期开挖出的大量土方，应根据场地需要选择空地分堆堆置，并设置适当的围堰，条件允许应进行覆盖遮挡，尽量避免雨水淋洗。

(2) 项目开挖土方应尽快用车辆载运往其它需要土方料的施工工地，此外可部分回填作为施工后期的绿化用土。对于废建筑材料，其中的钢筋材料可以回收利用，其它的混凝土块连同弃渣等均可用于场地回填。

(3) 施工人员生活垃圾应及时清运，避免大量堆积。

(4) 建设期水土流失影响和水土保持措施分析在项目建设期会进行挖土、堆土等建设活动，遇到雨季，施工时造成裸露的地面遭雨水淋溶和地面径流冲刷会引起水土流失。挖土时造成的水土流失量，主要同雨水径流量、土壤物理化学性质、挖土方式有关。堆土时造成的水土流失，主要是同土堆的形状，土堆的覆盖情况以及土壤的物理化学性质有关。项目应加强临时堆场以及施工场地的围护，施工期结束后立即对临时用地进行生态恢复，则水土流失的影响较小。

因此项目只要采取合理的水土保持措施，将水土流失影响降低到最小，就不会对周围的环境造成较大的影响。

4、噪声防治措施

施工单位在施工作业中应选用低噪声的施工机具和先进的工艺，同时必须合理安排各类施工机械的工作时间，尤其是夜间严禁打桩机等强噪声机械进行施工，同时对不同施工阶段，严格按《建筑施工场界噪声限值》(GB12523-2011)工场界进行噪声控制，以减少这类噪声对周围环境的影响。

施工机械设备一般包括打桩机、电锯、铲土机、推土机、地锣钻、钢枪、压缩机、搅拌机、卷扬机、载重汽车等。这些机械设备的噪声

源强较大，在距离声源 10cm 处，源强度高过 75-105dB(A)，距离声源 30m 处仍为 63-95dB(A)，其中以电锯的源强最大

为减轻噪声对周围环境的影响，首先应尽量选用低噪声的施工机械设备，并进行良好的维护，使其保持正常运转。其次，对于高噪声源附近工作的施工人员，应做好个人防护措施，如佩戴耳塞等。此外要注意文明操作、文明施工，减少不必要的噪声，降低对周边环境的影响。施工单位中午 12:00-2:00 午休时段，22:30-翌晨 7:00 时段应无条件停止施工作业

5、水土保持措施

施工期的水土流失问题值得注意，应采取必要的措施加以控制的防止措施如下：

(1) 抓紧施工，必须在多雨水季节施工有可能造成水土流失的，施工时应采取截水沟、排水沟、挡土墙等有效的工程防止水土流失。

(2) 施工时临时占地造成封面裸露的，应在施工期结束后立即进行植恢复，种植花草或灌木。

(3) 在雨季施工，应准备好适当的遮盖设施，雨水来临前进行全面覆盖。

(4) 尽可能提高施工进度，减少堆土和其他令土壤暴露的时间，施工时挖土和堆土应尽量采用合理的施工方式，尽可能将水土流失降低到最低程度。

(5) 对于临时堆场必须实行良好的维护, 尽可能避免造成水土流失。在堆土时候, 尽量采用逐段堆置方法, 并及时进行压实和遮盖, 尽可能避免造成水土流失。

项目施工期会产生一些废水、废气、噪声和固体废物, 在雨季施工可能会造成一定程度的水土流失, 从而对周围的水环境、大气环境、声环境和土壤环境造成一定的影响。但只要采取上述有效措施, 施工期对环境的影响将会大大减轻。而且, 随着施工期的结束, 这些影响将逐渐减少直至消除。因此, 项目施工期对施工地址周围的环境影响较小

(二) 营运期污染防治措施

1、废水污染防治措施

项目营运期废水主要来自居民生活产生的生活污水。生活污水经三级化粪池预处理后, 排放至市政排污管道, 排放对周围环境影响较

2、废气污染防治措施

项目营运期的废气主要来自汽车出入排放的汽车尾气。汽车尾气中的主要污染因子有 CO、HC、NO_x(以 NO₂ 计)等, 根据汽车废气污染物排放特点, 汽车在行驶过程中汽油燃烧较为充分, 气态污染物排放量较少。

地下车库汽车尾气都引至地下车库排气口排放, 排气口远离车库的出入口和人群经常活动的地方, 经计算各污染物远远低于《大气污染物综合排放标准》规定的排放浓度和标准, 排放后对周围环境影响最小。

3、噪声污染防治措施

项目运营期的噪声主要来源于车辆进出、住宅居民生活及其辅助设施运行过程，噪声源强在 50-70dB(A)之间。

项目从美观的角度对住宅居民生活空调室外机和厨房风机的安装部位和规格进行统一安排和设计，以及考虑整体的协调性，风机的进出口安装消声器；加强交通和商业管理，同时对交通道路进行规定，设立禁鸣标志，确保交通通畅和保持安静，限制车辆行驶速度，以免对周围声环境和楼上居民生活休息造成有害影响。

4、固体废物污染防治措施

垃圾分类收集处置，生活垃圾委托环卫部门统一清运填埋，商业垃圾分类收集后部分回收部分清运，保证分类处置后不会对环境产生明显影响。

四、地质灾害影响分析

汕头市是地质灾害易发区和多发区。地质灾害多以中、小规模为主，呈点多面广、突发性强、危害性大的特点，主要分布在我市丘陵地段，除暴风雨强降水诱发因素外，也与人为工程(如削坡建房、修路、采矿等)有关在广东省，汕头市为重点抗震设防城市之一，并为全国 21 个地震重点监视防御区之一。根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)及现行建筑抗震设计规范,划为地震基本烈度 8 度区。根据《建筑抗震设防分类标准》(GB50223-2008)的规定，项目承担特别重要的地下室、电梯间、楼梯间等建筑抗震设防类别为重点设防类，其余建筑为标准设防类。

五、特殊环境影响

1、景观保护

项目在施工过程中由于开挖、堆渣等活动对项目景观有一定的负面影响。但该影响暂时的，随着施工的结束而逐渐消失，而且在开挖堆渣过程中可以因势利导建成新的绿化景点，项目建成后，在组团之间保留原有的生态植被，使建筑掩映在原有的林木和后期营造的绿化景观中。

2、文物保护

在地下挖掘施工中要注意文物保护，一旦发现有价值的文物如古钱币、陶瓷、青铜器等应停止挖掘保护好现场，及时报告文物管理部门，不能使文物受损或流失。

综上所述，项目用地选址符合城市规划，功能布局合理，并具有较明显的社会、经济、环境综合效益，项目在遵守环境保护法、法规、规章和标准的同时，严格执行环保“三同时”制度，在切实落实上述环保措施的前提下，从可持续发展的环保角度考虑，项目的建设是可行的。

第七章 项目管理、实施进度及招标

一、项目建设管理

(一)建筑工程施工招投标制度

根据《中华人民共和国招标投标法》及广东省有关招标投标管理的规定，组织招投标工作。

(二)工程建设监理制度

根据《中华人民共和国建筑法》及广东省有关项目监理的规定，在本项目进行过程中，实施建设监理制度。委托有相应资质的监理单位进行全过程监理，包括设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的监理审核总监理工程师的指导性文件，专业监理工程师编制的可具体实施和操作的业务文件。

(三)质量控制

首先，制定保证质量的各种措施，对承接项目任务的单位进行资质审查，对涉及质量的材料进行验收和控制，对设备进行预检控制，对有关方案进行审查。

其次，对工程质量进行控制，对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更审核、质量事故的处理、质量和技术鉴证等进行控制，对出现违反质量规定的事故、容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。

最后，建立实施质量日记、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。

(四)投资控制

首先，进行风险预测，采取相应的防范措施。熟悉项目设计图纸与设计要点、分析项目价格构成因素、事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。

其次，定期检查和对照费用支付情况，对项目费用超支和节约情况做出分析。提出改进方案，完善信息制度，掌握国家调价范围和幅度。

最后，审核信息制度。

(五)进度控制

首先，编制或审核项目实施总进度计划，审核项目阶段性进度计划，制定或审核材料供应采购计划，寻找出进度控制点，确定完成日期。

其次，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进行鉴证，召开现场进度协调会等。

最后，当实施进度的计划发生差异必须及时制订对策。制订保证不突破总工期的措施，包括组织措施、技术措施、经济措施等。制定总工期突破后补救措施，然后调整其他计划，建立新的平衡。

(六)加强合同管理

本项目合同主要包括勘察合计合同、施工合同以及与建设工程相关的其他合同。其他合同包括买卖合同、租赁合同、委托合同、承揽合同等。合同管理由合同的主要条款、合同的订立和履行、合同的变更和解除、合同的违约责任等部分组成。按照本项目的规模和工期项

目的复杂程度、项目的单项工程的明确程度等,选择合同的具体类型、使用条款等。

(七)协调

项目的实施过程需要处理与水、电、通信、消防、环保等有关部门的协调问题。严格遵守国家有关规章制度,积极主动地和各级职能部门配合,争取各部门的帮助,以保证建设项目的顺利进行。

(八)竣工验收

项目竣工后要按国家有关规定进行竣工验收,项目竣工验收后方交付使用。从项目筹划到竣工验收各环节要严格按照规定对文字资料进行收集、整理、归档,加强项目档案管理工作。

二、项目实施进度安排

按照国家的有关规定,本项目严格执行建设程序,确保建设前期工作质量,按照国家规定履行报批手续。坚持先勘察、后设计、再施工的原则,做到精心勘察设计,强化施工管理,并对工程实现全面的社会监理,以确保工程质量和安全。

根据以上要求,并结合实际情况,项目建设周期拟定为 24 个月。项目建设进度计划内容包括前期准备工作、工程勘察与设计、地下室及基础、主体工程、设备采购、设备安装、室内外装修、竣工验收并交付使用等。

项目实施进度计划表

序号	内容	月份					
		第1-4月	第5-8月	第9-12月	第13-16月	第17-20月	第21-24月
1	地下室及基础						
2	主体工程						
3	设备采购及安装						
5	室内外装修						
6	竣工并交付使用						

注：以上进度计划可根据资金到位情况及工程需要等实际情况进行调整。

三、项目招标基本情况

（一）依据文件

项目的设计、施工、监理以及与工程有关的重要设备、材料等的采购，达到有关标准都必须进行招标。

- 1、《中华人民共和国招标投标法》
- 2、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》
- 3、《工程建设项目施工招标投标办法》；
- 4、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》
- 5、《必须招标的工程项目规定》(国家发展和改革委员会令第 16 号)

（二）招标范围

根据《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》、《必须招标的工程项目规定》规定，使用国有资金投资或者国家融资的工程建设项目必须采用招标方式进行，含使用各级政府财政性资金，国家机关、国有企业事业单位自有资金及借贷资金的建设。

项目项目资金非财政资金或国有资金，由项目单位自筹，项目不进行招投标。

（三）招标方式

根据以上规定，项目投资 20860.27 万元，资金来源为村集体资金，按照国家及汕头市相关文件的规定，项目实施公开招标。

第八章 投资估算及资金筹措

一、投资估算

(一) 投资估算编制范围

本项目投资估算是在项目建设方案基础上，根据广东省定额标准，充分考虑到汕头市物价行情、建设地址的条件以及该项目自身特点等因素进行估算。项目投资估算主要包括建筑安装工程费、工程建设其他费用及预备费用等。

(二) 投资估算编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- 2、《广东省建设工程造价管理规定》(粤府令第 205 号)
- 3、《广东省建设工程计价依据》(2018)
- 4、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018)
- 5、《广东省市政工程综合定额》(2018)
- 6、《广东省通用安装工程综合定额》(2018)
- 7、《广东省园林绿化工程综合定额》(2018)
- 8、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则》(2018)
- 9、汕头市现行建筑、安装工程预算定额及取费规定
- 10、汕头市建筑材料、设备的现行价格
- 11、汕头市类似工程造价指标资料
- 12、拟建项目建设内容及建设规模
- 13、《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格(1999)1283 号)

14、《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格(2002)10号)

15、《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格(2007)670号)

16、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格(2011)534号)

17、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格(2015)299号)

18、《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建(2016)504号)

19、《广东省物价局、广东省计划委员会转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(粤价(2000)8号)

20、《转发国家计委、财政部、国家国防动员委员会、建设部印发关于规范防空地下室易地建设收费的规定的通知》(粤价(2000)157号)

21、《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》(粤价(2003)160号)

22、《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函(2011)742号)

(三) 项目投资估算

1、建筑安装工程费用

经测算，项目建筑安装工程费用合计 18277.55 万元。其中，土建装饰工程费用为 15452.05 万元，安装工程费用为 1862.45 万元，室外附属工程费用为 963.05 万元。

项目建筑安装工程费用估算表

序号	项目	单位	工程量	单价/（元/m³）	金额/万元
1	土建装修工程	m²	67280.51	2296.66	15452.05
1.1	住宅	m²	44087.08	2350.00	10360.46
1.2	商业	m²	12486.26	2200.00	2746.98
1.3	地下室	m²	10657.30	2200.00	2344.61
2	安装工程	m²	67280.51	276.82	1862.45
2.1	电气	m²	67280.51	75.00	504.60
2.2	给排水	m²	67280.51	75.00	504.60
2.3	消防	m²	67280.51	50.00	336.40
2.4	通风空调	m²	67280.51	30.00	201.84
2.5	电梯	部	7.00	450000 元/部	315.00
3	室外附属工程				963.05
3.1	室外地坪				150.55
3.2	景观绿化				100.00
3.3	道路				237.50
3.4	基坑支护				475.00
4	合计	m²	67280.51	2716.62	18277.55

2、工程建设其他费用

经测算，项目工程建设其他费用为 1037.51 万元。其中，项目建设单位管理费按建安工程费的 0.8%估算；场地准备及临时设施费按建安工程费的 0.5%估算；工程保险费按建安工程费的 0.3%估算；工程勘察费按建安工程费的 0.5%估算；造价咨询费按建安工程费的 0.5%估算；防雷检测费按 5 元/m² 估算；白蚁防治费按 3 元/m 估算。

3、预备费

本项目预备费按建筑安装工程费用和工程建设其他费用之和的8%估算，约 1545.21 万元。

4、项目总投资估算

项目建设总投资为 20860.27 万元。其中，建筑安装工程费为 18277.55 万元，占建设总投资的 87.34%；工程建设其他费用为 1037.51 万元，占建设总投资的 4.96%；预备费为 1545.21 万元，占建设总投资的 7.70%。

二、资金筹措

本项目总投资 20860.27 万元，建设资金由村民自筹，根据项目实施进度投入。

项目投资估算表

人民币单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	合计	比例 (%)
1	建筑安装工程费用			18277.55	87.62%
2	工程建设其他费用			1037.51	4.97%
2.1	建设单位管理费	建安工程费	0.80%	146.22	
2.2	场地准备及临时设施费	建安工程费	0.50%	91.39	
2.3	工程保险费	建安工程费	0.30%	54.83	
2.4	工程勘察费	建安工程费	0.50%	91.39	
2.5	工程设计费	总建筑面积		318.39	
2.6	施工图审查费	勘察设计费		28.67	
2.7	项目申请报告、能评、环评等			11.81	
2.8	造价咨询费用	建安工程费	0.50%	91.39	
2.9	施工招标代理费			20.12	

2.10	工程监理费	建安工程费		129.50	
2.11	防雷检测费	5 元/m ²		33.64	
2.12	白蚁防治费	3 元/m ²		20.18	
3	预备费			1545.21	7.41%
4	项目总投资	1+2+3		20860.27	

第九章 经济和社会效益分析

一、经济费用效益分析

(一) 经济评价方法及说明

依据国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)的规定,根据企业会计准则以及其他有关经济及税务法规和项目实际需要进行评价,分析项目的经营收入与成本等,所用的各项指标按照国家有关规定选取。

项目投资预算的编制主要依据国家有关投资预算编制办法等文件的要求和深度进行,同时参考汕头地区及广东省建筑工程综合定额,汕头地区建设工程技术经济指标、汕头地区建设工程材料指导价格,以及同类工程的造价分析计算。投资预算中的有关税费根据国家现行有关规定进行取值。采用人民币为估算币值,投资估算编制依据包括以下几个方面:

- 1、方案设计及有关图纸和技术资料
- 2、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)
- 3、《广东省建设工程造价管理规定
- 4、《广东省建筑工程计价通则》
- 5、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》(建设部令第1号);
- 6、《建设工程定额管理办法》(建标(2015)230号)
- 7、《广东省建设工程造价管理规定》(粤府令第205号)
- 8、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》
- 9、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》
- 10、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》
- 11、《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283号)
- 12、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第版)
- 13、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)

14、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)

15、《工程勘察设计收费标准》(2002 年)

16、《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》(发改价格[2007]670 号)

以国家现行建设项目申请报告投资估算编制办法及有关规定为原则进行报告编制，报告编制过程中投资估算参考如下方面进行计价：

- 1、国家及省、市有关建设工程费用收费标准；
- 2、当地类似建筑工程造价；
- 3、现行材料及设备的市场价格。

二、行业影响分析

项目开发环境良好，地块增值潜力很大，对带动周边环境具有不可估量的作用，加上便利的交通，良好的人文环境和居住条件，完善的配套设施，这些都成为了项目投资的优势条件。只要项目在开发时，运作成本得到有效的控制，合理投入资金，项目的经济效益明显。

上述优势将成为项目潜在的价值所在，同时也将为项目顺利实施和成功运营的保障。

综合而言，项目的建设不仅会促进当地房地产行业的健康快速发展，可以带动建筑、建材、机械加工、装饰、家具、家电等直接相关产业的发展，还将极大地完善市政基础设施的配套，推动旅游业、商业、金融、医疗卫生、教育、交通运输、邮政电信、餐饮服务等公共服务行业的共同发展，行业影响效果明显

三、区域经济影响分析

商住楼项目的建设是城市化进程中不可缺少的推动力量，项目带动的是一个城市或者是一个较大的区域，住宅和工业建筑主要是满足城市居民居住的需要和生产的需求，综合商住的辐射带动作用更使其

配套的农副产业、加工业、运输业、包装业、广告业等得以产业化发展，从而带动了区域经济增长，也推动了城市化的进程，房地产是发挥城市凝聚力和辐射力的主要载体

整体来看，房地产发展对汕头市的经济的发展具有举足轻重的地位，因此，房地产业依然是区域经济增长的重要力量，是国民经济的主导性、支柱性产业和新的经济增长点；而区域经济的发展，也将促进房地产业繁荣。

项目的实施直接推动汕头市房地产业的发展，进而带动了关联性产业的发展，推动产业布局的合理化调整和健康发展。

四、宏观经济影响分析

项目的建成将为社区居民尤其是低收入群体提供更多的居住环境空间，促进区域城镇发展，推动潮阳区建筑业、建材业等相关产业的发展，进而推动区域宏观经济的更快发展。

五、社会影响效果分析

项目社会影响效果分析的目的是为了维护公共利益、构建和谐社会、落实以人为本的科学发展观，通过社会影响分析，从而达到确定合适的措施来完成项目目标：保证项目收益在不同群体间的公平分配；预测潜在风险并减少不可预见的不良社会后果和影响；为改进项目实施方案提出建议；防止或尽量减少对地区生态环境、当地文化造成的损坏作用。

（一）社会影响区域范围的界定

项目建设地点为广东省汕头市潮阳区，因此项目的社会影响区域主要为潮阳区项目建设时使用的建筑材料，建筑设备等会涉及到汕头市及粤东其他地区

（二）影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

根据项目的特点进行分析，项目建设施工时会对项目周边的当地居民产生不利影响，主要是施工期的废水、废气和噪声。项目影响的

机构或人群包括当地居民、项目施工企业、建筑材料供应商、商业企业、行业内其他企业、公共服务部门、政府部门等。

项目对受影响区域内受影响的机构和人群的识别情况见下表。

影响区域	机构或人群	受影响效果	影响评价	
			正面影响	负面影响
项目周边	周边在建楼盘	加剧与在建楼盘相互竞争，具有一定的价格优势，增加房源		√
	当地居民	项目的实施将增加当地商品住宅的供给，满足潜在的购房需求，但是施工企也将产生一定的影响	√	√
	商业企业	项目商铺经营完善了当地的商贸环境，同时也加剧了商家之间的竞争	√	√
潮阳区	施工企业	增加建筑施工需求，提高施工水平，增加施工企业收入	√	
	建材供应商	增加了对建筑材料的需求，增加收入	√	
	运输行业	运输需求增大，增加收入	√	
	公共服务部门	增加对基础设施的需要，加大基础设施的投资建设力度	√	√
	政府部门	项目建设增加税收及财政收入	√	
汕头市	材料供应商	增加了对相关原料的需求，增加收入	√	
	设备供应商	增加设备需求，增加收入	√	
	行业内企业	增加附件区域内房地产行业竞争压力		√
粤东地区	材料供应商	增加建材需求量，增加销售收入	√	
	其他地区同行业	促进同行间经验借鉴，加强同行交流	√	

（三）社会影响效果分析

1、项目对区域经济的影响

项目的实施不仅为企业带来了一定的经济效益，同时也促进周边区域的经济发展，拉动关联产业的发展，包括建筑业、服务业、商业，甚至工农业，也将缴所得税金，支持国家和当地的财政收入。

2、项目对当地居民的影响

首先，项目的实施一定程度上满足了潮阳区居民住房的需求，也减轻了商住房的供给压力，同时商铺的经营，促进了周边区域商业环境的建立，缩小了小区居民和周边居民购物的出行距离，更加繁荣了附近的商贸氛围。

项目的实施将为当地提供更多就业机会，增加了当地居民就业选择的多样性，一定程度上缓解了基层工作人员的就业压力。

3、项目对社会环境方面的影响

项目的建设对当地环境带来一定影响，主要是对废气、废水、固体废物和噪声处理不当可能产生的影响。但只要在项目建设过程中予以高度重视，即可减轻。同时房地产开发建设项目属于污染小的项目不会对社会造成严重的环境影响，相反项目配套的绿化、景观，亮化了当地城市环境。

4、对当地弱势群体利益的影响

项目建设有利于提供更多就业机会、增加政府收入，对于改善当地老龄人、妇女、儿童、残疾人员等的生活状况有一定积极影响。

5、对当地的文化、教育、卫生的影响

项目对当地卫生方面无负面影响，对当地的文化、教育无直接明显影响。

6、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目施工及运营期间会增加使用公共基础设施，但不会对此产生较大影响，对于基础设施例如供水、供电、电信等有一定需求。

综上所述，项目建成运营后将产生明显的经济效益，但社会效益在社会各方面间接体现，一般难于量化。

六、社会适应性分析

项目为房地产建设项目，不存在对当地教育、文化、卫生等方面的危害因素，不影响当地少数民族生活习惯，项目建设于汕头市潮阳区棉北街道平北市场北向对面渡头洋，不存在拆迁、移民等纠纷事项，不存在产生地区人民内部矛盾的诱因。根据项目的社会影响分析看来，改善当地公共基础环境、增加就业岗位、增加政府财政收入、繁荣汕头市房地产市场是项目的主要社会影响效果。

同时，项目符合广东省国民经济与社会发展总体规划、汕头市国民经济与社会发展总体规划。项目的建设，对于潮阳区乃至汕头市房地产业和商业的发展将起到良好的示范带动作用，将直接改善当地的房地产供需情况和商贸环境，与潮阳区具有较高的社会适应性。

七、社会风险及对策分析

项目投资是一项极为复杂而又充满风险的经济活动，影响项目投资风险的因素很多，既来自于项目开发经营活动的本身，又来自于周围的社会环境条件，甚至还有人们认识的滞后性、财务管理控制的局限性以及来自于自的灾害等。因此，在开发过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采取有效的措施，进行科学的财务运作，尽量避免和减少风险因素的发生。

1、项目建设过程中应注意以下风险

(1) 项目在施工期产生的噪声、废水及粉尘等将会对周围环境产生一定影响；营运期停车场的噪声及释放的汽车尾气将会对周围环境产生一定影响。

(2) 在工程建设和市政建设过程中，已完工程或在建工程如果存在质量缺陷，将会对建设项目产生不利影响的的风险。

(3) 国家和地方政策变化对土地一级开发产生影响，现阶段在项目运转和操作过程中必然存在许多过去未曾遇到的问题，将带来一些政策层面的风险。

2、要降低上述风险所产生的影响，应采取如下措施

（1）尽可能理顺开发与管理、资金管理等方面的主体关系，规范项目开发建设流程，从而化解前期开发报建风险；

（2）严格按建筑设计规范进行施工组织设计，做好设计单位、建设单位、监理单位和施工单位之间沟通；

（3）施工期内严格按照国家有关规定施工，使噪声、粉尘等达标排放；

（4）妥善处理好周围群众的关系，取得群众的理解和支持；

（5）制定切实可行的成本控制措施；搞好竖向规划和土方平衡，节约造价；

（6）加快前期核准、规划设计等前期手续的办理进度；

（7）根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避风险。

八、社会评价结论

项目的实施能够有效促进地方经济发展，提高居民生活水平和质量，为地方提供更多的就业岗位，社会效益明显。

与项目直接相关的不同利益群体及各级组织都支持项目建设，并且项目所在地区现有技术、文化状况能满足项目建设需求，项目社会风险程度较低，采用一定风险规避措施后，不会对项目建设和运营产生的影响。

第十章 结论与建议

一、结论

从经济效益角度，广东省汕头市潮阳区棉北街道平北社区居民委员会在项目开发建设前进行了广泛、深入的前期工作，了解政策最新动态，积极寻求区政府和各级相关部门的支持，顺利完成了项目的土地和规划报批工作。从社会效益角度，项目建成后将切实提高社区居民的生活及居住质量。项目注重环境营造和公共设施的建设，它将成为汕头市人居环境又一个亮点，为人们提高了优越的住宅环境，使广大人民能够更好的生活和工作，使居民能够更好的感受到经济发展给他们带来的直接好处，使住户能够幸福的生活，能安居乐业。因此社会效益极为可观。

从环境效益角度，项目完成后，提高片区环境质量，使整个片区融合在绿色之中。通过对生态环境的保护和建设，打造生态区域，使之与环境和谐发展，将片区建设成为生态区域，无疑将在汕头市潮阳区棉北街道形成一个全新的居住天地，对于美化市容，改善环境带来较大的影响。

纵观开发全过程，从经济效益，社会效益和环境效益来看，该开发方案是完全可行的。

二、建议

强化项目进程中的投资、质量、进度计划，注重对可能发生的不利条件及变化因素的预测与防范对策，以保证项目按期完成。

1、实行速度管理，加强项目运作进度，以避免市场可能的由高峰期向下降期转折的风险。

2、广泛征求社区居民的意见，多方筹集资金，加快项目运作进度。

3、项目成本须合理控制，以保留市场波动时的降价应对空间。

4、注意严格的按照既定方案去做每一件事，统一调配资金、物资和各项工作。特别要准备好抗风险资金，不可挪用。

附件一：潮阳区棉北街道平北经济联合社渡头洋集体商服用地规划选址范围图



附件二：《区政府办公室关于同意棉北街道平北经济联合社
收回原经批准 16.2 亩集体土地使用权并整合周边 8.8 亩建设
用地作为集体商服用地的复函》

汕头市潮阳区人民政府办公室

汕潮阳府办复函〔2020〕253 号

区政府办公室关于同意棉北街道平北经济联合社 收回原经批准 16.2 亩集体土地使用权并整合 周边 8.8 亩建设用地作为集体 商服用地的复函

棉北街道办事处：

你街道关于要求收回原经批准 16.2 亩集体土地使用权并整合周边 8.8 亩建设用地作为平北经济联合社集体商服用地的请示收悉。经第四届 75 次区政府常务会议研究，原则同意棉北街道平北经联社收回原经批准位于渡头洋多功能停车场用地面积 16.2 亩土地〔潮集建（1995）字第 0524315400001 号〕并整合周边 8.8 亩集体建设用地后，使用其中符合土地利用总体规划的 24.8545 亩土地作为集体商服用地。用地单位要依法依规按程序办理相关手续，做好土地使用权收回等相关工作，严格按照控制性详细规划使用土地，不得用于慈善办公、写字楼，不得违法违规改变土地用途或非法出让，并及时足额缴交有关税费。棉北街道及区自然资源部门要切实负起监管责任，加强巡查，防止土地

闲置或违规交易。

此复



抄送：区发展改革局、住房城乡建设局、自然资源分局、生态环境分局、
司法局。

附件三：《关于潮阳区棉北街道平北经济联合社渡头洋集体
商服用地的规划意见》

汕头市自然资源局潮阳分局

关于潮阳区棉北街道平北经济联合社 渡头洋集体商服用地的规划意见

潮阳区棉北街道平北经联社：

你经联社申请使用渡头洋集体用地作为集体商服用地，
用地总面积 16550.8 平方米（合 24.826 亩）。根据汕潮阳府
办复函〔2020〕253 号批复，经校核，我局提出如下意见：

1、经校核 2018 年度土地调查数据库该土地地类为建设
用地（其中 1.776 亩为 04 年变更，变更前为未利用地；23.05
亩 95 年土地详查为建设用地），土地权属属棉北街道平北经
联社集体所有。

2、对照《潮阳区棉北街道土地利用总体规划
（2010-2020 年）》，该宗用地的规划用途为建设用地；根据
《潮阳区棉北街道平北居委护城河东侧片区控制性详细规
划（局部修编）》，该宗用地的规划用地性质为：21.176 亩为
商业用地、3.65 亩为城市道路用地。经校核，该建设项目符
合国土空间用途管制要求。

附图：潮阳区棉北街道平北经济联合社渡头洋集体商服
用地规划选址范围图。

汕头市自然资源局潮阳分局

2020 年 12 月 21 日