山门半岭云上野奢微度假景区开发项目

可行性研究报告

编制单位：浙江同信工程项目管理有限公司

编制日期：2026.03

统一社会信用代码

91330304MA2HCKKC1A（1/1）

营业执照

（副本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　浙江恒信工程项目管理有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　黄利义

经营范围　许可项目：工程造价咨询业务；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：工程管理服务；政府采购代理服务；招投标代理服务；房地产评估；房地产咨询；环保咨询服务；海洋服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）。

注册资本　壹仟零壹万元整

成立日期　2020年04月30日

营业期限　2020年04月30日至长期

住　　所　浙江省温州市瓯海区娄桥街道瓯海总部经济园C区2幢7层东首

登记机关　温州市瓯海区市场监督管理局

2021年02月19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

首页 工程咨询单位信息 咨询工程师 交易信息

工程咨询单位信息 > 工程咨询单位详情

工程咨询单位详情

基本信息

单位名称	注册地	咨询工程师（投资）人数	通信地址	备案时间
浙江同信工程项目管理有限公司	浙江	2	浙江省温州市瓯海区娄桥街道中汇路81号瓯海经济总部园C2幢7楼	2021-08-03

联系人信息

联系人	电话
金奇	0577-88722555

专业和服务范围、非涉密咨询成果

咨询专业	规划咨询	项目咨询	评估咨询	全过程工程咨询
水利水电	√	√	√	√
电力（含火电、水电、核电、新能源）	√	√	√	√
公路	√	√	√	√
建筑	√	√	√	√
市政公用工程	√	√	√	√
其他（古建筑）	√	√	√	√

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目

编制单位：浙江同信工程项目管理有限公司

项目负责：李建霞

报告编制：李建霞

叶 纳

校　　核：温作海

审　　核：黄利义

第一章 总 论 1
1.1 项目概况 1
1.2 项目单位概况 1
1.3 编制依据与参考资料 2
1.4 主要技术经济指标 3
1.5 结论和建议 4
1.6 意见及回复 5
第二章 项目建设背景及必要性 9
2.1 区域社会经济发展概况 9
2.2 项目提出背景 13
2.3 政策衔接 14
2.4 建设项目压覆矿产资源论证 17
2.5 项目建设必要性 22
第三章 项目需求分析与产出方案 25
3.1 需求分析 25
3.2 建设内容和规模 26
3.3 产出方案 27
第四章 项目选址与建设条件 28
4.1 项目地理位置 28
4.2 地块现状 28
4.3 用地性质与本项目关系 29
4.4 自然条件 29
4.5 外部条件 31
第五章 项目建设方案 33
5.1 设计原则 33
5.2 设计方案及效果图 34
5.3 结构设计 37
5.4 公用配套 38
5.5 绿化设计 41
5.6 建筑节能 42
5.7 海绵城市 44
5.8 用地征收补偿（安置）方案 46

5.9 建设管理方案.....46
第六章 项目运营方案.....48
6.1 运营方式选择.....48
6.2 运营组织方案.....48
6.3 安全保障方案.....48
6.4 绩效管理方案.....49
第七章 投资估算与资金筹措.....51
7.1 投资估算.....51
7.2 资金筹措.....52
7.3 项目收入与支出.....52
7.4 项目收益.....54
第八章 项目影响效果分析.....55
8.1 经济效益.....55
8.2 社会效益.....56
8.3 社会影响分析.....57
8.4 社会互适性分析.....59
8.5 环境保护.....59
第九章 项目风险管控方案.....62
9.1 风险识别.....62
9.2 风险防范措施.....63
9.3 项目的社会稳定风险评价.....63
第十章 研究结论及建议.....64
10.1 主要研究结论.....64
10.2 主要建议.....65
第十一章 附表及附图.....66
11.1 附表.....66
11.2 附图.....72

第一章 总 论

1.1 项目概况

项目名称： 山门半岭云上野奢微度假景区开发项目

项目性质： 新建

建设单位： 平阳县兴阳控股集团有限公司

建设地点： 平阳县山门镇半岭云海景区

建设内容： 本次建设内容包含工坊、食堂、服务中心、疗养等地块内的土建工程、安装工程、室外附属工程、设备购置等。

建设规模： 本次项目范围约 22887 平方米，其中建筑占地面积 13571 平方米，总建筑面积 25008.5 平方米。

项目总投资： 总投资约 12000 万元。

资金筹措： 本项目建设资金由业主自筹解决。

建 设 期： 1 年

1.2 项目单位概况

平阳县兴阳控股集团有限公司成立于 2013 年 04 月 15 日，注册地位于浙江省平阳县昆阳镇天来巷 8 号平阳影城内，法定代表人为林垂正，注册资本:50000 万元。经营范围包括一般项目:控股公司服务:旅游开发项目策划咨询:农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营:游览景区管理:组织文化艺术交流活动:文化场馆管理服务:会议及展览服务:以自有资金从事投资活动:物业管理:住房租赁:酒店管理:市政设施管理;城市绿化管理:园林绿化工程施工;集贸市场管理服务:养老服务:电动汽车充电基础设施运营:竹制品销售;林业产品销售:食品互联网销售(仅销售预包装食品):工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外):工艺美术品及

收藏品零售(象牙及其制品除外):体育用品及器材零售:日用陶瓷制品销售:茶具销售:家居用品销售:电子产品销售:电池销售:鞋帽零售:照明器具销售:灯具销售:玩具销售:玩具、动漫及游艺用品销售:农副产品销售(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)。许可项目:家禽屠宰:生猪屠宰:牲畜屠宰;互联网信息服务:房地产开发经营:建设工程施工(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，具体经营项目以审批结果为准)。

1.3 编制依据与参考资料

(1) 国务院《关于加强城市绿化建设的通知》（2001）;

(2) 中华人民共和国国务院令第 100 号，《城市绿化条例》;

(3) 中华人民共和国建设部令第 112 号，《城市绿线管理办法》;

(4) 国家发展和改革委员会建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;

(5) 平阳县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要;

(6) 浙江省住房和城乡建设厅关于深入推进城乡风貌整治提升 加快推动和美城乡建设的指导意见;

(7) 《平阳县建设新时代美丽乡村五年行动计划(2021-2025 年)》;

(8) 《中华人民共和国环境保护法》;

(9) 《平阳县国土空间总体规划》、《平阳县矿产资源规划（2021~2025年）》;

(10) 《浙江省风景名胜区管理条例》;

(11) 业主单位和管理部门提供的相关地形图、文字资料等;

(12) 现行其他的建设法规、规范。

1.4 主要技术经济指标

各项主要技术经济指标如下表所示:

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	平方米	22887	约 34.33 亩
2	总建筑面积	平方米	25008.5	
2.1	工坊	平方米	8527.0	
2.2	食堂	平方米	4412	
2.3	服务中心	平方米	1808	
2.4	疗养	平方米	4310.5	
2.5	夹层	平方米	773	
2.6	停车场	平方米	5178	
3	建筑占地面积	平方米	13571	
3.1	工坊	平方米	3160.0	
3.2	食堂	平方米	4412	
3.3	服务中心	平方米	904	
3.4	疗养	平方米	1733	
3.5	夹层	平方米	773	
3.6	停车场	平方米	2589	
4	容积率		1.09	
5	建筑密度		59.30%	
6	绿地率		30.00%	
7	停车位	个	93.00	
8	项目总投资	万元	12000.00	

1.5 结论和建议

1.5.1 主要结论

（1）本项目的建设，既满足了群众对美好生活的需求，也为当地旅游可持续发展注入了动力。本项目建设是符合平阳县山门镇的实际情况；项目建设经济合理、可操作性强，且完全符合相关政策的要求。因此，本项目建设必要性充分且迫切。

（2）本项目的建设，是顺应文旅产业发展趋势、落实乡村振兴战略、破解区域发展瓶颈的关键举措，具有深刻的经济意义、产业意义、社会意义和文化意义。既弥补了景区高端住宿设施的短板，又契合了国家政策导向与市场消费需求，更能增强区域旅游竞争力，推动生态、文化、经济的协同发展。

（3）本次项目范围约 22887 平方米，其中建筑占地面积 13571 平方米，总建筑面积 25008.5 平方米。

（4）本项目总投资约 12000 万元，本项目建设资金由业主自筹解决。

（5）本项目在建设和运行过程中会产生一定量的污染物，经评价分析，采用严格的科学管理和环保治理手段，在全面落实本报告提出的各项环保措施，确保污染物达标排放的基础上，可控制环境污染。因此，从环保角度讲，本项目的建设是可行的。

（6）本项目得到当地居民和政府大力支持，与项目相关的不同利益群体对项目的建设持积极态度；在项目建设营运期间，当地的基础设施和物料供应条件，都有一定的保障。

（7）本项目建设合法、合理。本项目施工技术成熟，社会效益、环境效益较好，只要严格按照本报告提出的落实社会稳定风险防范措施，本项目的社会稳定风险等级整体为低风险。

1.5.2 主要建议

(1) 鉴于本项目建设必要性理由充分、建设条件符合有关规划和标准，建设资金具有一定的保障，社会效益显著且各项建设条件都已经具备。希望上级有关部门给予大力的支持，以使工程早日立项。

(2)项目建设应避免千篇一律，要注重因地制宜。建设有独特风格文化，不能简单预设场景塑模子、摆样子，也不能简单套模子、照样子。要立足当地的禀赋性、自生性和特色性，扬长补短，寻找符合自身发展需求的建设切入点。

(3)建设应避免盲目推进，要注重循序渐进。数字、低碳等技术的深度应用将运行维护存在较高成本。要根据资源禀赋、经济水平和可持续发展能力等具体实际，因地制宜和循序渐进。

1.6 意见及回复

1、确定给排水相关项目可行性。（县发改局）

回复：在 4.5 章节中补充相关内容说明。

2、确认是否在 2026 年财政计划内。（县发改局）

回复：项目在 2026 年财政计划内。

3、补充现状交通条件、路段宽度，路面铺装情况等信息。（交通局）

回复：在 4.2 章节中补充，交通条件为双向单车道，盘山公路，路段宽度 5.5 米，路面为沥青路面。

4、补充规划符合性，山门镇国土空间管制符合性、村庄规划情况及符合性、三区四线符合性分析。（县资规局空间科）

回复：已在 2.3 章节中补充内容。

5、方案建设内容修改，立项、规划、后期总平审批三个一致性。不能以酒店形式审批，只能以农转用地、规划用地性质批方案。（县资

规局空间科）

回复：同意按上述要求执行。

6、复核指标、停车、相关物业配套等。（县资规局空间科）

回复：已复核，以当前数据指标为准，详见经济技术指标表。

7、已纳入城镇开发边界内的建设说法不准，改为纳入村庄建设边界内。（县资规局空间科）

回复：在文本中已按要求修改。

8、用地性质与本项目说明内容无，需增加。（县资规局空间科）

回复：在用地性质中已增加。

9、项目涉及生态公益林，根据林地使用政策，需论证使用林地不能使用生态公益林。（资规局）

回复：未涉及生态公益林。

10、项目需做好林地报批供地手续后可开工建设。（资规局）

回复：同意按上述要求执行。

11、如不涉及风景名胜区，建议删除文本相关符合性分析。（生态环保局）

回复：已按要求删除。

12、该区域城市配套尚不完善，文本需进一步分析污水排放、供热设施等可行性。（生态环保局）

回复：在 4.5 章节中补充相关内容说明。

13、报告 4.5.2 给水部分，本项目建设场地已建市政自来水给水管，项目工程可以从该路上接配水管的描述有误，目前该场地没有市政供水管网覆盖，不具备市政自来水条件。（水头公司）

回复：在 4.5 章节中补充相关内容说明。

14、本项目位置较偏，周边虽有市政 10KV 线路，但双回路接入可能

存在一定困难，建议提早与供电公司或山门镇供电所对接，研究供电方案。（国网平阳县供电公司）

回复：同意按上述要求执行。

15、文本中 P37,10KV 开闭所描述有误，本项目应只建设单座配电房。（国网平阳县供电公司）

回复：已按要求修改。

16、排水管材采用波纹管较难保证，建议改为 PVC-VH 管等新型材料。（县排水公司）

回复：已按要求修改。

17、项目选址较偏，周边无市政污水管网，建议增设污水处理系统，确保达标排放。（县排水公司）

回复：在 4.5 章节中已经补充相关内容。

18、燃气使用问题规划完善。（县综合执法局）

回复：由业主对接燃气相关部门筹备。

19、建议明确垃圾分类（果壳箱、垃圾桶、垃圾房、收运接驳点等）在规划中的位置，项目建成后不得设置。（县综合执法局）

回复：后期方案设计中在图纸里明确。

20、所有环境设施符合《浙江省城镇生活垃圾分类标准》。（县综合执法局）

回复：项目符合要求，后期在图纸中明确相关内容。

21、根据《浙江省重大决策社会风险评估实施办法》要求，该项目需要开展社会风险评估，并形成评估报告上传浙江省重大决策社会风险评估信息管理系统备案。（县政法委）

回复：后续按要求实施。

22、项目未在 2026 年申报的项目投资计划表内，请及时申报。（县

财政局）

回复：项目在2026年财政计划内。

23、GB51433－2020公共建筑光纤宽带接入工程技术标准，建议建筑工程的地下通信管道、配线管网、进线间、电信间、设备间等通信设施，应与建筑工程同步设计、同步施工、同时验收。（交通发办）

回复：后期按要求实施。

24、建筑红线内如有原有通信线路等设施需和各通信运营商协商，迁改原通信线路。（交通发办）

回复：后期按要求实施。

第二章 项目建设背景及必要性

2.1 区域社会经济发展概况

2.1.1 平阳县经济社会概况

2024 年，平阳县生产总值为 777.46 亿元，按可比价格计算（下同），比上年增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值为 26.12 亿元，比上年增长 4.7%，第二产业增加值为 322.20 亿元，比上年增长 6.0%，第三产业增加值为 429.14 亿元，比上年增长 6.2%；国民经济三次产业结构为 3.4:41.4:55.2。按常住人口计算，人均地区生产总值为 88954 元，比上年增长 5.4%。

2024 年，平阳县限额以上固定资产投资民间投资下降 8.5%，占限额以上投资比重 48.8%；高新技术产业投资增长 8.4%；制造业投资增长 3.6%；城市更新投资（不含未来社区）增长 45.5%；生态环保、交通、能源和水利投资增长 11.5%。

2024 年，平阳县一般公共预算收入 40.12 亿元，增长 0.2%，其中，税收收入 33.49 亿元，增长 4.6%。全年一般公共预算支出 90.01 亿元，下降 7.9%，其中，民生支出 73.51 亿元，下降 7.0%，占一般公共预算支出比重为 81.7%。

第一产业

2024 年，平阳县实现农林牧渔业总产值 43.03 亿元，按可比价计算，比上年增长 4.8%。分行业看，农业产值 13.34 亿元，增长 3.1%；林业产值 1.73 亿元，增长 0.3%；牧业产值 8.98 亿元，增长 7.6%；渔业产值 17.95 亿元，增长 5.6%；农林牧渔服务业产值 1.04 亿元，增长 6.0%。

2024 年，平阳县粮食播种面积 25.88 万亩，粮食总产量 10.53 万吨。经济作物中，蔬菜播种面积 11.79 万亩，增长 3.2%；油菜籽 2.38 万亩，增长

1.9%；中草药材 2.38 万亩，增长 1.7%；瓜果类 3.06 万亩，增长 1.6%。全年肉类产量 3.03 万吨，比上年增长 13.3%；生猪出栏 26.63 万头，禽出栏 262.26 万只。

2024 年，平阳县水产品总产量 7.59 万吨，比上年增长 4.6%。其中，海水产品产量 5.80 万吨，增长 2.9%。

第二产业

2024 年，平阳县实现工业增加值 221.26 亿元，比上年增长 4.4%。全县规模以上工业企业 840 家，实现规上工业增加值 130.89 亿元，增长 1.9%。其中轻工业增加值 67.66 亿元，增长 1.1%，重工业增加值 63.23 亿元，增长 2.6%。规上工业销售产值 655.19 亿元，下降 5.1%，其中，出口交货值 89.35 亿元，增长 16.7%。新产品产值 322.77 亿元，下降 2.5%，新产品产值率 47.0%。规模以上工业中，高新技术产业增加值 90.56 亿元，比上年增长 7.0%，装备制造业增加值 57.97 亿元，增长 5.9%，战略性新兴产业增加值 41.50 亿元，下降 4.2%，数字经济核心产业制造业增加值 18.97 亿元，增长 13.8%。

2024 年，平阳县建筑业增加值 100.94 亿元，比上年增长 9.8%。年末具有总承包和专业承包资质的建筑企业 162 家。

第三产业

2024 年，平阳县全社会消费品零售总额 358.11 亿元，比上年增长 7.8%，其中，限额以上社会消费品零售额 76.06 亿元，增长 22.0%。在限额以上批发零售业商品零售额中，粮油、食品类增长 2.1%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 325.7%，金银珠宝类、家用电器和音像器材类、新能源汽车分别增长 178.5%、177.4%、76.2%。限额以上批零住餐业销售额 800.22 亿元，增长 25.2%，其中限上批发业销售额 724.91 亿元，增长 25.7%；限上零售业销售额 60.63 亿元，增长 19.7%；限上住宿业营业额 3.02 亿元，增长 11.3%，限上餐饮业 11.65 亿元，增长 27.4%。

2024 年，平阳县货物进出口总额 164.48 亿元，比上年增长 7.2%，其中，出口总额 160.68 亿元，增长 7.5%，进口总额 3.80 亿元，下降 4.1%。从出口市场来看，对东盟、欧盟、美国、拉丁美洲等市场出口分别增长 0.7%、34.8%、33.89%、29.1%，对 RCEP 国家出口增长 7.4%，对“一带一路”沿线出口下降 4.6%。全年实际使用外资 380 万美元。

截至 2024 年末，平阳县金融机构本外币存款余额 1277.65 亿元，比上年增长 1.1%；年末本外币贷款余额 1434.42 亿元，增长 7.4%。

2024 年，平阳县保费收入 18.64 亿元，比上年增长 3.1%，赔款给付支出 7.94 亿元，增长 8.0%。其中，财产险保费收入 8.04 亿元，增长 4.6%，赔款给付支出 5.06 亿元，下降 1.3%；人身险保费收入 10.60 亿元，增长 2.0%，赔款给付支出 2.88 亿元，增长 29.3%。

2.1.2 平阳县山门镇经济概况

一、经济发展：动能集聚，质效双升

2024 年，山门镇坚持把经济建设作为中心工作，以项目建设为支撑、招商引资为抓手、产业升级为目标，全镇经济运行呈现回升向好、结构优化、后劲增强的良好态势。

（一）经济指标稳步增长

1-8 月份，全镇经济发展多项指标表现亮眼，位居全县 B 类乡镇前列。固定资产投资完成 2.14 亿元，同比增速 10.5%，其中重点项目建设投资 1.71 亿元，投资完成率高达 96.4%，水利投资 774 万元，增速更是达到 110.9%，为镇域发展筑牢坚实基础。消费市场持续活跃，四大重点行业齐头并进，限上批发业销售额完成 1.28 亿元，同比增速 148.1%；限上零售业销售额完成 1188.2 万元，同比增速 56.7%；限上住宿业营业额 263.4 万元，同比增速 29.4%；限上餐饮业销售额完成 1162.8 万元，同比增速 55.7%，均位列 B 类乡镇前三。同时，扎实推进限上主体培育工作，成功

培育 2 家限上主体，行业结构不断优化，经济发展的稳定性和可持续性显著增强。

（二）项目建设扎实推进

坚持“项目为王”理念，深入实施“拓空间保要素”专项行动，为项目落地提供坚实保障。土地资源盘活成效显著，旱改水及垦造耕地后期管护完成 352 亩，建设用地复垦项目后期管护完成 160 亩，上半年完成各类土地综合整治 76 亩，新增耕地上报 172 亩，完成率 215%，超额完成任务；完成批而未供土地 49 亩，任务完成率 203%，有效为全镇建设和重大项目落地腾出发展空间。其中，石牛坑等 9 村全域土地整治和生态修复项目荣获 2023 年度土地综合整治省级精品工程二等奖，全省排名第七，成为土地资源优化配置的典范。基础设施建设持续提速，“四好农村路”建设扎实推进，提升完成大岙村新宅至内树埯道路、石牛坑上乌庄 - 百叶林道路等四条道路共计 4.7 公里，山门三桥顺利建成通车，镇村交通网络更加完善。水利设施不断加固，畴溪流域综合整治二期项目、怀溪干流山门段流域治理全面完工，生态清洁小流域综合治理项目加速推进，为农业生产和群众生活提供安全保障。

（三）招商引资成效显著

秉持“招商对接不断档、优质服务不停滞”工作标准，持续做好“筑巢引凤”文章。主要领导带队赴贵州、武汉、宁夏、杭州等地开展招商活动，1-8 月累计外出招商 8 次，走访项目 17 个，以诚意招商、以服务留商，成功推动温州霄泓新能源、贵州众泰浙江分公司、浙江炽诚建筑、温州振弘等 6 家企业落地生根，多家企业达成回归意向。全年共有温州霄泓新能源科技有限公司、温州三来建设工程有限公司等 8 家企业成功落地，为镇域经济发展注入新的强劲动力，产业集聚效应初步显现。

二、产业升级：特色鲜明，融合发展

山门镇立足自身资源禀赋，深挖红色文化与绿色生态双重优势，推动农业、文旅产业深度融合，构建起特色鲜明、多点支撑的产业发展格局。

以“红 + 绿”融合发展为核心，推动文旅产业实现“品质革命”，不断提升“浙江延安·红都山门”品牌影响力。基础设施提档升级，大屯历史文化古村落保护工程顺利完工，古建筑风貌全面呈现，打造极具地方特色的红旅研学精品线路，推动红色游、乡村游持续出圈。

2.2 项目提出背景

平阳县山门镇作为“浙江延安·红都山门”，依托“红+绿”融合发展战略，近年来在文旅产业升级与乡村振兴推进中成效显著。半岭云海景区凭借得天独厚的云雾奇观与生态禀赋，已成为浙南地区极具影响力的新兴旅游目的地，在此背景下建设度假酒店，既是响应政策导向、补齐发展短板的现实需要，也是放大资源优势、推动文旅高质量发展的战略选择。

产业融合为项目发展注入持久动力。山门镇正全力打造红旅融合型特色生态小镇，推进国家 5A 级旅游景区创建，串联红军古道、林心平烈士陈列馆等红色景点与绿色生态资源，形成全域旅游格局。度假酒店的建设将有效衔接“红色文化”与“绿色生态”两大核心资源，完善“旅游+康养+研学”产业链条，既可为游客提供一体化品质服务，又能带动本地农产品销售、就业增收，助力形成“民宿+”新型产业生态，为革命老区乡村振兴与共同富裕提供强劲支撑。

景区发展为项目建设创造现实需求。近年来，半岭云海景区通过景观提升、业态创新实现快速崛起，景区及健身步道提升项目完成投资 549 万元，新增观景平台、景观绿化等配套设施，并引入瀑布咖啡打造“半岭云上 house”，成为年轻群体追捧的“网红打卡地”。“五一”小长假等节点游客量暴增，“红都市集”等活动曾单期拉动消费超 600 万元，**但景区当**

前住宿、餐饮等配套设施不足，存在高端接待能力欠缺、游客停留时间短等问题，难以满足市场对深度体验、品质休憩的需求，建设度假酒店成为补齐服务短板的迫切之举。

因此本项目由此而来。

2.3 政策衔接

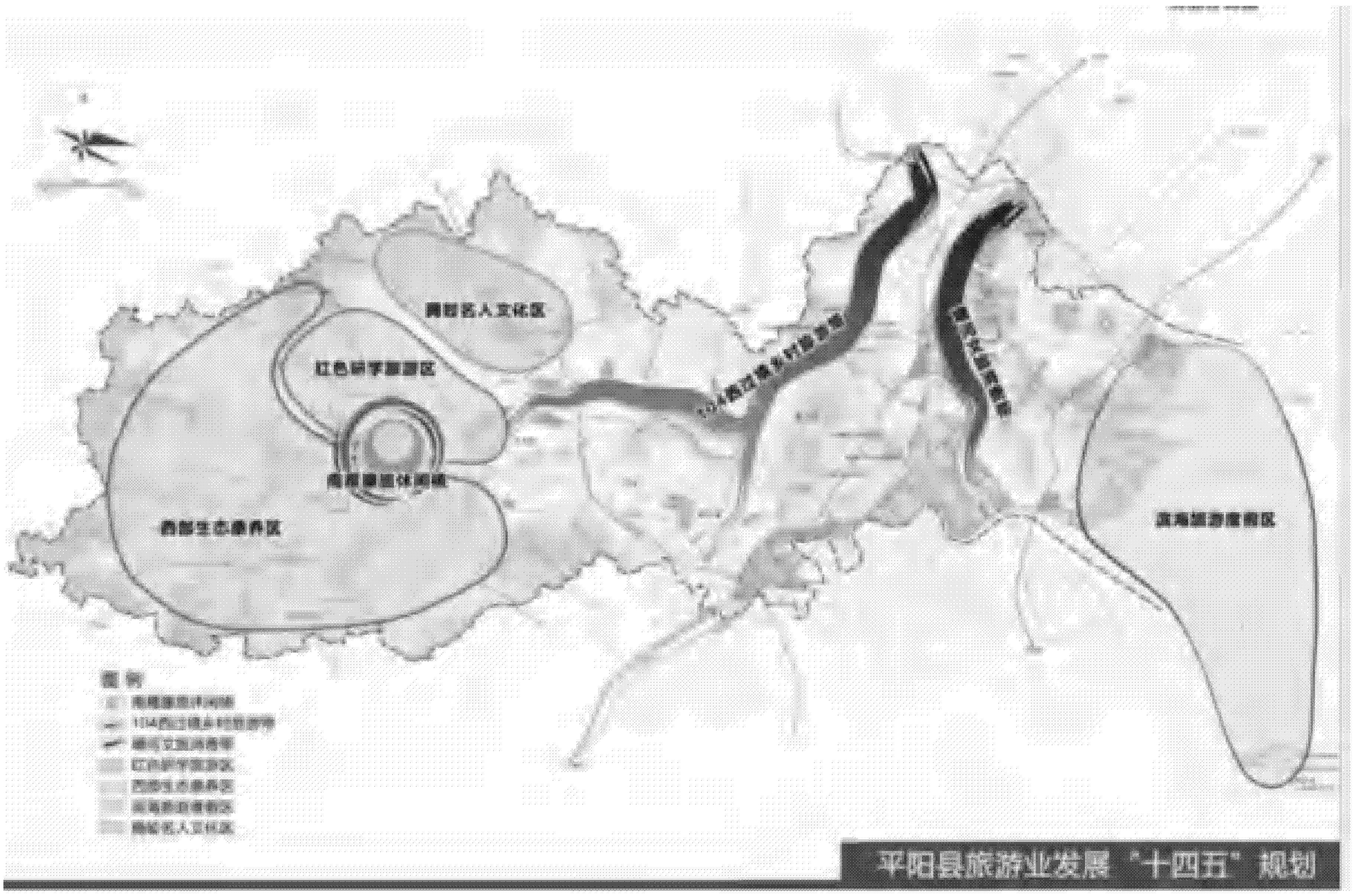
2.3.1《平阳县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

全力创建省新时代美丽乡村示范县。全域实施新时代美丽乡村达标创建行动，高标准开展乡村规划设计，持续优化乡村布局，推进乡村片区化、组团式发展，做大做强中心村，强化历史文化（传统）村落保护利用。按照“村点出彩、沿线美丽”的总体要求，结合A级景区村创建，着力形成县域内横贯东西、联接城乡的美丽画廊。全面提升红都绿野跨区域乡村振兴精品带，建成13条乡村振兴示范带，通过建设项目“点点连接”、示范带“带带结合”等方式，高品质打造9条美丽风景线，深化农旅融合，优化平阳全域旅游体系建设。

大力发展文化旅游产业。实施文旅融合发展工程，构建“名城、名镇、名村、名街、名馆”文旅融合发展体系，推动文化与旅游产业融合发展。规划设计一批非物质文化遗产、民俗节庆、特色展览、文化创意街区等旅游产品和载体，开发独具地方特色的工艺美术品和老字号产品、文化旅游纪念品等创意商品，通过产品创新和营销创新，促进文化旅游消费。**充分利用旅游特色资源优势，引导创意民宿建设，提升民宿的文化内涵和创意水准。加快文化休闲娱乐设施布局，建设多元化多层次文化休闲娱乐服务体系。**

因此，项目符合《平阳县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》要求。

2.3.2《平阳县旅游业“十四五”发展规划》



加速升级乡村旅游。推动乡村旅游集聚发展，精心打造“东海渔村”“塘河风情”“江南小巷”“红韵古村”“田园乡居”“畲乡古镇”等六大具有辨识度乡村聚落风貌，重点培育“渔情体验”“塘河游憩”“山水揽胜”“畲乡动情”四大乡村旅游主题线路。实施“文化润景工程”和“艺术点亮乡村”旅游计划，**强化地方文化挖掘和利用，探索本土材料运用、民居功能拓展、地域特征传承、绿色技术运用、营建方式更新等，用乡土语言讲述乡村韵事。**推动旅游业态升级，引入精品民宿、大地艺术、乡村文创、创意农业、体育赛事、婚纱摄影、房车营地等产品，重塑乡村旅游吸引物。开展未来乡村试点，探索旅游主导和旅游参与未来乡村建设模式。启动“周末乡村游”计划，连年开展乡村旅游消费季，确保年年有主题、月月有节庆、周周有活动。力争到

2022 年实现 A 级景区镇覆盖率 100%，到 2025 年实现 A 级景区村覆盖率 60%，旅游参与或旅游主导未来乡村 5 个以上。

全面提升文化旅游。积极推进国家级历史文化名镇建设，开展文旅产业融合改革试点工作，推动旅游与文化、产业、生态、镇区建设融合发展，力争成为省级文旅产业融合示范区。

2.3.3《平阳县全域旅游高质量发展总体规划》

文件提出要完善高品质度假配套设施，推进农旅融合发展，而 2025 年平阳县政府工作报告更是将"大力推进全域旅游开发"列为重点工作，明确要全速建设十大重点文旅项目，提升景区接待能力。半岭云海景区作为山门镇核心文旅资源，其度假酒店建设正是对上述规划的具体落实——通过补充高端住宿业态，解决当前景区接待设施不足的短板，与南雁文旅片区高端度假酒店形成差异化互补，共同完善平阳县"环南雁荡山融合区"的旅游服务体系。项目建成后，将有效提升景区承接中高端旅游消费群体的能力，助力平阳县争创"青年最喜欢的旅游目的地"，与寻访"东方数学之王"研学之旅等省级精品线路形成业态联动，符合全域旅游"全景化、全业化、全时化"的发展要求。

2.3.4 山门镇国土空间管制符合性、

基于《平阳县山门镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》及现行管制规则。以下内容是关于项目关于“三区三线”空间管制符合性。

1. 生态保护红线（1408.85 公顷）

红线内严格禁止开发性、生产性建设，仅允许有限生态保护类活动。

项目未占用生态保护红线，符合生态底线约束。

2. 永久基本农田（676.39 公顷）

永久基本农田严禁非农建设占用，实行最严格保护。

项目选址未占用永久基本农田。

3. 城镇开发边界（112.92 公顷）

项目选址符合城镇开发边界内的规划用地，直接符合边界内管制规则。

边界外选址需纳入乡村旅游重点项目清单，通过“规划落实方案”报批，符合浙江省乡村旅游用地政策。

2.3.5 村庄规划情况及符合性

项目基于《平阳县“通则式”乡村规划管理规定》、山门镇村庄规划及浙江省乡村旅游政策进行分析:

山门镇村庄规划定位：红色文旅、生态康养、乡村旅游，属全域旅游重点镇。

度假酒店是乡村旅游核心配套，契合“旅游+乡村振兴”导向，与重点村的文旅产业布局高度匹配。

符合《平阳县全域旅游规划》“山乡康养度假区”定位。

综上所述，项目符合相关政策要求及发展规划要求。

2.4 建设项目压覆矿产资源论证

2.4.1 建设项目必要性分析和被压覆矿产资源的重要性

1、建设项目必要性分析

山门半岭云上野奢微度假景区开发项目建设项目的提出，是基于山门镇乃至平阳县区域发展所面临的现实瓶颈与重大战略机遇所做出的必然选择，其必要性深刻且紧迫，主要体现在以下四个层面:

（1）缩小发展差距，推动城乡融合共同富裕

项目将成为缩小城乡差距、实现共同富裕的重要载体。从收入分配来看，酒店运营收益将通过工资发放、农产品采购、土地流转分红等多种形式流向农村，直接增加村民财产性收入与经营性收入，助力平阳农村居民人均可支配收入增加，进一步缩小城乡收入倍差。

（2）改善人居环境，提升乡村生活品质

项目建设将以“生态优先、风貌协调”为原则，同步推进乡村人居环境整治与提升。在建设过程中，将实施山体绿化、垃圾分类处理等生态修复工程，完善垃圾分类收集点，推动景区周边环境面貌显著改善。同时，酒店将采用低碳环保的运营模式，推广太阳能、中水回用等绿色技术，减少能源消耗与污染物排放，为村民营造清洁、优美、宜居的生活环境，助力平阳县创建省级水生态修复示范试点与“无废城市”。

（3）拓宽就业渠道，实现“家门口”稳定就业

就业是民生之本，度假酒店项目将为山门镇及周边村庄提供多层次、可持续的就业岗位。除直接就业外，项目还将创造大量间接就业机会。在配套服务环节，将催生导游、司机、文创制作等灵活就业岗位；在工程维护环节，将吸纳本地建筑工人、维修技工等参与日常运维。有效缓解农村剩余劳动力就业压力，减少外出务工人员数量，促进家庭团聚与乡村稳定。

此外，项目将建立完善的员工培训体系。通过与专业机构合作，开展服务礼仪、酒店管理、应急处置等技能培训，提升本地员工的职业素养与就业竞争力，帮助村民实现从“农民”到“产业工人”的转型，为乡村人才振兴储备力量，推动就业质量持续提升。

（4）是破解当地旅游产业发展瓶颈、实现从“网红”到“长红”可持续发展的关键举措。

平阳县山门镇半岭云海景区借其独特的自然与人文资源迅速走红，成为区域旅游亮点，这为其带来了巨大的初始流量和关注度。然而，当前的发展正面临着“配套服务能力不足”和“旅游资源整合度不高”两大核心挑战。具体而言，平阳县山门镇半岭云海景区作为区域内核心吸引物，目前处于“各自为战”的状态，缺乏有效配套与功能互补。这种割裂状态导致游客体验碎片化，难以形成完整的旅游闭环，其直接后果就是游客停留

时间短暂、消费场景单一、综合收入有限，旅游经济的乘数效应无法充分发挥。本项目通过建设相关基础设施，正是在物理空间和产业功能上为两大景点“牵线搭桥”。它不仅仅是修建一条路、几座房子，更是构建一个集“吃、住、行、游、购、娱”与“学”于一体的综合性服务平台。例如，配套用房可以为游客提供餐饮、休憩、购物（购买当地农产品加工品）等服务，延长游客停留时间；农事服务中心可以将农业生产过程转化为旅游体验和科普教育内容，增加旅游的深度和趣味性。因此，该项目是打通堵点、连接断点，将分散的旅游资源整合为一个强大合力，推动旅游业从单一的观光游览向深度的休闲度假和体验式消费转型升级的必然要求。

综上所述，山门半岭云上野奢微度假景区开发项目建设项目，是应对当前旅游发展困境的破题之举，是构建现代乡村产业体系的战略之策，是完善区域基础设施的务实之需，更是的创新解决留守低收入人群就近就地灵活就业之路。其建设实施，对于实现平阳县山门镇半岭云海景区看云海“一时火爆”到“长期繁荣”、推动平阳县乡村振兴与产业高质量发展具有不可替代的重大必要性。

2、被压覆矿产资源的重要性

可能被压覆的矿产资源为硫铁矿，为《矿产资源开采登记管理办法》附录所列 34 个矿种。在 1957 年提交《勘探报告》以后，经几十年开采而闭坑。根据《浙江省平阳县山门硫铁矿资源储量核查》结论：认为矿区内的矿石已经采完，黄铁矿矿种基本上已没有经济价值，后续已无开采可能性。

2.4.2 压覆重要矿产资源不可避免性论证

1.项目选址方案对比分析及现选址方案最优化论证

项目选址总体落实“安全选线、地质选线、地形选线、生态环保选线、土地选线”的指导总则，遵循安全性原则、服务社会原则、尊重地区特性

原则、整体协调性原则、自然性原则、节约资源原则、经济合理性原则、景观性原则等，具体工程选址原则为：

项目其选址严格遵循《平阳县国土空间总体规划》《平阳县矿产资源规划（2021~2025 年）》，选址于景区景观价值最高、交通可达性最优、配套设施最易衔接的核心区域。该选址不仅能最大化利用云海景观资源，实现“枕云而眠”的度假体验定位，还能与景区已建成的健身步道、观景平台、瀑布咖啡等基础设施形成功能互补，构建“绿色康养+云海度假”的复合型文旅产品体系。

景区规划明确划定了核心景观区、生态保育区、旅游服务区等功能分区，度假酒店作为旅游服务区的核心项目，其选址范围已排除生态保护红线、永久基本农田等刚性约束区域，是景区内唯一符合建设用地条件、能够满足项目功能需求的地块。若偏离该选址，将导致项目与景区核心景观资源脱节，无法实现高端度假的核心定位，同时会增加基础设施配套成本，破坏景区功能布局的完整性。

从地形条件来看，半岭云海景区地处山区，大部分区域地形陡峭、地质复杂，且多为生态保育区域，可供建设的平缓地块极为有限。项目选址是景区内经过多轮踏勘筛选出的唯一符合建筑工程条件的区域，若强行调整选址至矿产资源空白区，需穿越陡峭山体或生态敏感区，不仅会大幅增加道路修建、场地平整等工程成本，还将对山体植被与生态环境造成更大规模的破坏，违背“生态优先”的发展原则。

从区域交通格局来看，项目选址紧邻规划提升的景区主干道，能够便捷对接温州大都市区及长三角客源市场，若变更选址将脱离区域交通网络，降低项目的可达性与辐射力。

综上所述，当前确定的项目红线范围是最能同时满足多方约束条件、实现项目核心价值的最优解。

2.项目设计方案对比分析及现设计方案最优化论证

基于项目建设需求、场地条件及政策要求，本次重点对比现有设计方案（既定选址方案）与两类备选方案（偏离核心服务区选址方案、避让矿产资源勘查区选址方案），从功能适配、生态影响、工程成本、政策合规性、交通可达性等核心维度开展全面分析。

现有设计方案（既定选址方案）

该方案选址位于景区旅游服务区核心区域，紧邻规划提升的景区主干道，已纳入村庄建设边界内，避让生态保护红线、永久基本农田等刚性约束区域，是景区内唯一符合建设用地条件、能够满足高端度假功能需求的平缓地块。项目建设以“生态优先、功能适配”为原则，依托现有地形条件布局酒店主体及配套设施，同步衔接区域交通网络与景区核心景观资源，实现度假体验与生态保护的协同。

备选方案：偏离核心服务区选址方案

该方案为规避现有选址的矿产资源重叠问题，将项目选址向景区边缘区域调整，远离核心景观区及旅游服务区。从实际可行性分析，此方案存在多重短板：一是功能脱节，偏离景区核心服务圈层，无法对接高端度假客群需求，与景区“生态文旅”核心定位相悖；二是成本激增，边缘区域地形更陡峭、基础设施空白，需额外投入大规模资金用于道路新建、水电管网铺设及场地平整，工程经济可行性低；三是布局失衡，破坏景区“核心景观区-生态保育区-旅游服务区”的功能分区完整性，导致服务配套与游客动线脱节，影响景区整体运营效率。

结合上述方案对比分析，现有设计方案并非单纯的“最优选择”，而是基于景区实际条件、政策刚性约束及多重发展目标的“唯一可行方案”，其最优化体现在生态合规性、规划适配性、功能必要性、经济合理性及风险可控性

经多方案对比分析及全维度论证，现有设计方案在生态合规性、政策适配性、功能必要性、经济合理性及风险可控性等方面均具备唯一性与最优化，是唯一能够满足项目建设需求、契合景区可持续发展目标的可行方案。备选方案因存在生态破坏严重、政策违规、成本失控、功能脱节等根本性缺陷，均不具备实施条件。

项目设计选址为综合考虑下最优选址。

综上所述，项目压覆矿产资源虽不可避免，但符合国家法律政策规定与区域发展战略导向，具有充分的合法性、合理性与必要性。在后续实施过程中，项目建设单位应严格按照法定程序办理压覆矿产资源审批手续，完善利益补偿机制，落实生态保护与地质灾害防治措施，确保项目建设与矿产资源保护、生态环境维护相协调。

2.5 项目建设必要性

（1）弥补设施短板，破解旅游发展瓶颈

当前半岭云海景区的旅游接待能力已无法满足市场需求。景区虽完成了健身步道、观景平台等基础设施改造，但住宿设施仅有帐篷露营和少量民居改造的简易住宿，缺乏标准化、高品质的过夜接待场所。随着平阳县乡村旅游接待人次不断增加，而山门镇作为红色旅游核心区，游客流量持续攀升。大量游客因住宿条件限制，只能选择当日往返，导致旅游消费仅集中在门票、餐饮等基础环节，消费潜力未得到释放。根据文旅案例显示，如果度假酒店的建成可让游客停留时间从 1 天延长至 2-3 天，带动餐饮、购物等消费增长 3 倍以上。因此，建设度假酒店是破解半岭云海景区“留客难”问题的关键举措，能有效提升景区接待品质，释放旅游消费潜力。

（2）契合政策导向，落实发展战略要求

度假酒店的建设与国家、省、县三级发展战略高度契合。国家《关于促进乡村旅游可持续发展的指导意见》明确提出要“完善乡村旅游基础设

施，丰富乡村旅游产品，促进乡村旅游向市场化、产业化方向发展”；浙江省正推进共同富裕示范区建设，鼓励发展农文旅融合项目。此外，平阳县全面实施乡村振兴“筑巢引凤”计划，通过培育特色产业、完善配套设施，吸引人才返乡创业、游客休闲度假。本项目的建设作为文旅融合的重点项目，既是落实“两山”理论、推动生态产品价值转化的具体实践，也是响应平阳县文旅发展规划、打造红色旅游品牌的重要载体，具有明确的政策依据和战略必要性。

（3）响应市场需求，适配消费升级趋势

随着居民收入水平提高和消费观念转变，休闲度假旅游已成为市场主流需求。平阳县2024年城镇居民人均可支配收入达69182元，农村居民人均可支配收入37885元，具备了高端度假消费的经济基础。当前游客不再满足于传统的观光旅游，更注重沉浸式体验、高品质服务和个性化需求，对生态优美、文化独特的度假酒店需求旺盛。市场上已有的度假酒店成功案例，证明了“自然+文化+品质”的度假模式具有强大市场吸引力。本项目地理位置拥有独一无二的云海景观和生态环境，建设度假酒店能精准对接市场需求，为游客提供“枕云而眠、与自然共生”的度假体验，吸引长三角地区中高端客群、家庭游客和研学团队，填补区域高端度假市场空白。

（4）增强竞争优势，抢占区域发展先机

在浙南地区文旅市场竞争日益激烈的背景下，完善的配套设施成为景区核心竞争力的关键。永嘉县云岭乡依托高山温泉建设鸿居温泉酒店，年接待能力达5万人次，带动乡村旅游火爆发展；文成县铜铃山镇通过“21℃清凉”IP与度假酒店配套，成为避暑旅游热门目的地。反观山门镇，虽拥有红色与生态双重资源，但因缺乏高端住宿配套，在区域竞争中处于劣势。若不及时补齐短板，将面临游客流失、资源闲置的风险。本项目的建设能依托独特的云海景观打造差异化竞争优势，与周边景区形成互补，引入先

进的运营理念和管理模式，提升景区知名度和影响力，抢占长三角文旅市场的发展先机。

（5） 推动生态转化，实现可持续发展目标

本次项目的核心优势在于生态资源，度假酒店建设将坚持“生态优先、绿色发展”的原则，实现生态保护与经济发展的双赢。遵循“依山而建、不破坏自然肌理”的设计理念，项目可采用低碳环保的建筑材料和工艺，配套污水处理、垃圾分类等环保设施，确保建设运营过程中对生态环境的影响降至最低。同时，酒店将以“生态康养”为核心卖点，引导游客树立绿色旅游理念，实现生态资源的可持续利用。这种“保护-开发-增值”的模式，既能让绿水青山转化为金山银山，又能通过旅游收益反哺生态保护，推动景区实现可持续发展，为平阳县创建省级水生态修复示范试点、“无废城市”提供实践支撑。

综上所述，本项目的建设，是文旅产业发展趋势、落实乡村振兴战略、破解区域发展瓶颈的关键举措，具有深刻的经济意义、产业意义、社会意义和文化意义。既弥补了景区高端住宿设施的短板，又契合了国家政策导向与市场消费需求，更能增强区域旅游竞争力，推动生态、文化、经济的协同发展。

项目建设经济合理、可操作性强，且完全符合相关政策的要求。因此，本项目建设必要性充分且迫切。

第三章　项目需求分析与产出方案

3.1 需求分析

平阳县山门镇半岭云海景区，凭借海拔365米的独特地理优势与雨后初晴的云海奇观，已成为浙南地区炙手可热的生态旅游目的地。近年来，景区通过观景台扩建、景观小品改造、瀑布咖啡等业态引入，旅游吸引力持续攀升，2025年“五一”期间与三大文旅项目同步启幕，进一步激活了区域旅游热度。然而，随着游客量稳步增长，高端住宿配套缺失的问题日益凸显，建设高品质度假酒店成为景区提质升级、承接发展机遇的必然选择。

建设度假酒店是补齐旅游配套短板的迫切需要。半岭云海景区作为核心旅游节点，现有住宿供给远不能匹配游客需求——节假日期间大量游客因就近无高端住宿选择，需驱车前往20分钟车程外的民宿，既影响游览体验，也制约了“过夜游”市场拓展。度假酒店的建设将有效填补这一空白，通过标准化服务、完善配套设施，解决游客“住宿难、体验差”的痛点，构建“观景—休闲—住宿”的完整旅游闭环。

建设度假酒店是激活区域经济、实现共同富裕的关键抓手。当前，半岭云海景区的旅游消费多集中于日间观光，夜间经济尚未充分开发。度假酒店的落地将有效延长游客停留时间，带动餐饮、文创、本地农产品销售等相关产业发展，形成“一业兴、百业旺”的联动效应。

综上，在市场需求升级、政策支持加码、产业融合提速的多重背景下，平阳县山门镇半岭云海景区建设度假酒店势在必行。这不仅是完善景区功能、提升旅游品质的现实选择，更是深化文旅融合、激活乡村经济、助力

共同富裕的战略举措，对推动平阳西部生态旅游度假区高质量发展具有重要意义。

3.2 建设内容和规模

本次建设内容包含工坊、食堂、服务中心、疗养等地块内的土建工程、安装工程、室外附属工程、设备购置等。

本次项目范围约 22887 平方米，其中建筑占地面积 13571 平方米，总建筑面积 25008.5 平方米。具体建设规模如下表所示。

项目主要经济技术指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	平方米	22887	约 34.33 亩
2	总建筑面积	平方米	25008.5	
2.1	工坊	平方米	8527.0	
2.2	食堂	平方米	4412	
2.3	服务中心	平方米	1808	
2.4	疗养	平方米	4310.5	
2.5	夹层	平方米	773	
2.6	停车场	平方米	5178	
3	建筑占地面积	平方米	13571	
3.1	工坊	平方米	3160.0	
3.2	食堂	平方米	4412	
3.3	服务中心	平方米	904	
3.4	疗养	平方米	1733	
3.5	夹层	平方米	773	

3.6	停车场	平方米	2589	
4	容积率		1.09	
5	建筑密度		59.30%	
6	绿地率		30.00%	
7	停车位	个	93.00	

3.3 产出方案

本项目将充分发挥自身的资源优势，完善生态保护、旅游升级、民生改善与区域示范的系统性工程。打造旅游的品质标杆；建筑设计始终贯穿“生态优先、以人为本”的核心理念，不断提高当地百姓的获得感、幸福感、安全感，社会与国民经济的共同繁荣发展。

项目完工后可建成建筑面积 25008.5 平方米的度假酒店项目。

第四章　项目选址与建设条件

4.1 项目地理位置

项目位于山门镇仁里村，本次项目范围约 22887 平方米。具体位置如下表所示。



项目区位示意图

4.2 地块现状

块地形地貌复杂，高程差较大，呈现错落有致的起伏态势，仅局部片地势相对平坦，可作为先期开发节点。

交通条件为双向单车道，盘山公路，路段宽度 5.5 米，路面为沥青路面。



现状图

4.3 用地性质与本项目关系

项目用地性质为建设用地，依据平阳县国土空间规划(2021-2035 年)，该区域已纳入村庄建设边界内，符合土地利用总体规划要求。不涉及占用永久基本农田和生态红线。

4.4 自然条件

(1)气候特征

平阳县地处浙江东南沿海，属于中亚热带海洋性季风气候区。总的气候

特征是：夏冬长、春秋短，四季分明；无严寒酷暑，春秋宜人；全年光照充足，雨水丰沛，温暖湿润。主要灾害性天气有台风、洪涝、干旱、大风、龙卷风、冰雹等。降雨量1957～1988年平均降水量为1674.3毫米，最多的1973年达2662.3毫米，最少的1967年仅1065毫米。年际差达1597.3毫米。

平阳县的降水量主要集中在春、夏两季（3－9月）。春雨期（3－4月）暖湿气团势力加强，冷空气势力减弱，冷暖气团相持于华南上空形成静止锋，受其影响，多阴雨天气，平均雨日37天，雨量287毫米，占全年的17%。梅雨期（5－6月）南方暖湿气流加强北推，锋面移至长江中下游流域，县境不但雨量多，而且降水强度也较大，雨量420毫米，为全年的25%，雨日39天。5月份的平均雨日达20天，为全年各月之冠。台风雷雨期（7－9月）受台风影响，雨量多，雨势猛，西部山区因地形作用，雷阵雨也较多。7－9月总雨量达630毫米，全年的38%，为雨量最多的季节，雨日43天。秋冬少雨期（10－12月），因受极地干冷空气团控制，雨量较少，且地域分布均匀，总雨量只有290-360毫米。年平均降水日数176天。最多的1970、1975年为204天，最少的1963年为143天。历年最长连续降水天数为23天，1965年3月21日至4月12日，总降雨量81.4毫米。最长连续无降水天数37天，为1979年9月27日至11月2日。

(2)地形地貌

平阳县地势西南高，东北低，西南部多为500米以上的群山盘结，是浙南山地的一部分。山岭之间有低山丘陵，山间盆地和河谷平原，东北部是狭长的沿海冲积平原。境内主要山脉为浙闽边界洞宫山的延伸部分，有南雁荡山和玉苍山，呈东北——西南走向，主峰南雁荡山，海拔1121米。

(3)地震设防

根据全国地震带划分，本区属东南沿海地震带东北段，系少震、弱震

区，远场地震波及影响是本地区的主要震害特征之一。核定本区地震烈度为 6 度区域。

(4) 水文

平阳县境北属飞云江水系，主要有平瑞塘河；西南均属鳌江水系。鳌江由西向东横贯全境，注入东海，而平鳌及萧麻塘河又注入鳌江，与沿海潮汐构成了水文的主要基础。全县拥有河道总长 550 千米，水域面积 1866 平方千米。

4.5 外部条件

(1)交通

仁里村位于山门镇，东临怀溪，距离山门镇中心城区约 1 公里，项目地点已有盘山公路可到达。

(2)给排水

①给水

给水山体做多级水塔提升泵接市政水。

②排水

针对山顶区域污水排放难题，可借鉴山地地区成功经验，采用分散式资源化利用模式替代传统集中管网收集。具体方案包括:

源头收集系统：在每户设置庭院收集池，对生活污水进行初步沉淀与隔油处理。

核心处理单元：建设"三格式化粪池+小型人工湿地"组合工艺。对于地形复杂、难以接入市政管网的区域，可采用"生物滤池+改良垂直潜流人工湿地"集成处理技术，其工程造价和碳排放量均低于传统治理方式。

末端资源化利用：处理后的出水可就近回用于周边林地浇灌或生态补水，实现污水"变废为宝"。对偏远位置采用此模式，污水治理率达 88%，

出水水质稳定达标。

(3)电力

本项目场址处目前均有电力供电网。项目建设需要的电源可从该电源线接入。

(4)供热设施等可行性

技术路线：推荐采用"空气源热泵+储热水罐"组合系统。空气源热泵从空气中吸收热量为水加温，储热水罐作为"能量仓库"储存热水，在夜间或阴天时释放。

电力保障：可利用光伏发电配合谷段优惠电价，实现"新能源—电力—供热"就地转化，零排放、零污染。

智慧管控：配置智慧集控系统，实时监测各用户端温度，自动调节热负荷，确保供暖舒适度。

(5)通信设施条件

项目建设场址所在区域通信、英特网宽带等传输网均已通达，满足项目所需要求。现项目场址区内的移动电话信号均覆盖。

第五章 项目建设方案

5.1 设计原则

1、人本理念：本着“以人为本，物为人用”的指导思想，在满足使用功能的同时，尊重人们日常的行为习惯与方式，满足人们便利和舒适的需要，合理设计各单体建筑经济技术指标。

2、经济理念：注意现实性与合理性，合理利用土地与资源，提高开发的经济适用性，严格控制成本。

3、绿色理念：尊重自然、顺应自然，结合周边生态，使作为配套功能的公共空间成为生态节能的环境优美的舒适空间。根据地域独特的特征设计，塑造都市绿色形象。

4、可持续发展理念：在满足生产工艺各项功能的合理性、通用性、先进性和高效率的前提下，创造一种舒适的度假、休闲环境，给人一种愉快的心理感受。

5、超前理念：本着超前性、先导性和合理性的原则，运用新的设计理念和手法，高起点和高标准建设，使之成为该地区标志性度假疗养。以合理的功能布局，使符合现代化和智能化发展的要求。

6、品质建设原则：通过项目设置和空间设计，结合产业、中心设计功能，创造高端核心区域，为整个区域树立品质形象，打造创意度假空间。

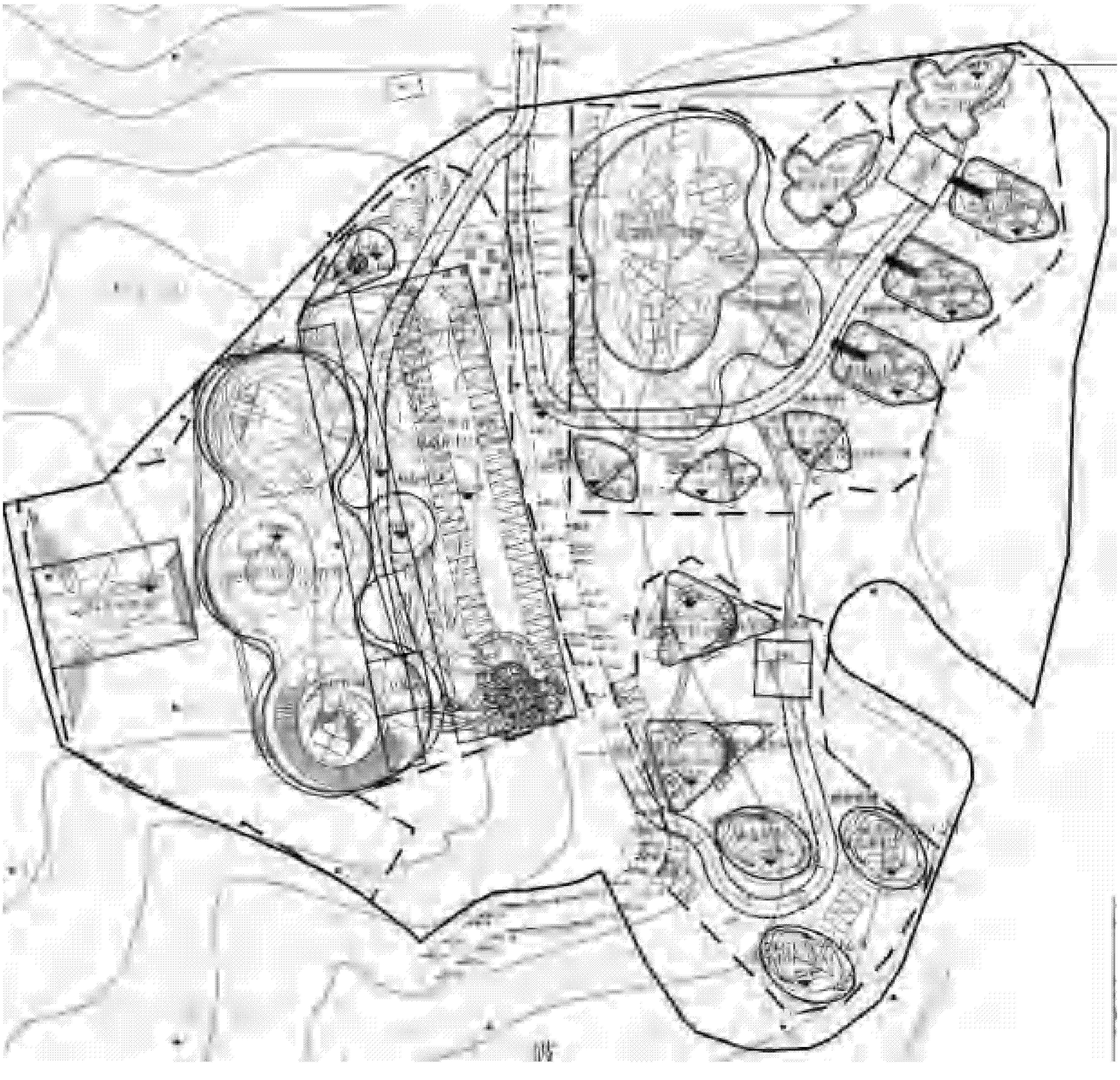
7、依规建设原则：认真执行国家和行业规范、规定，合理确定功能分区，使各功能单体相对独立，又能有机的结合，科学地组织人流和物流，室内采光、色彩设计符合卫生要求。

8、安全建设原则：按照消防安全的规范要求进行设计并采用合理的技术措施确保建设建筑的结构安全。

5.2 设计方案及效果图

5.2.1 项目总平

本次项目范围约 22887 平方米，其中建筑占地面积 13571 平方米，总建筑面积 25008.5 平方米。



项目总平图

5.2.2 建筑风格

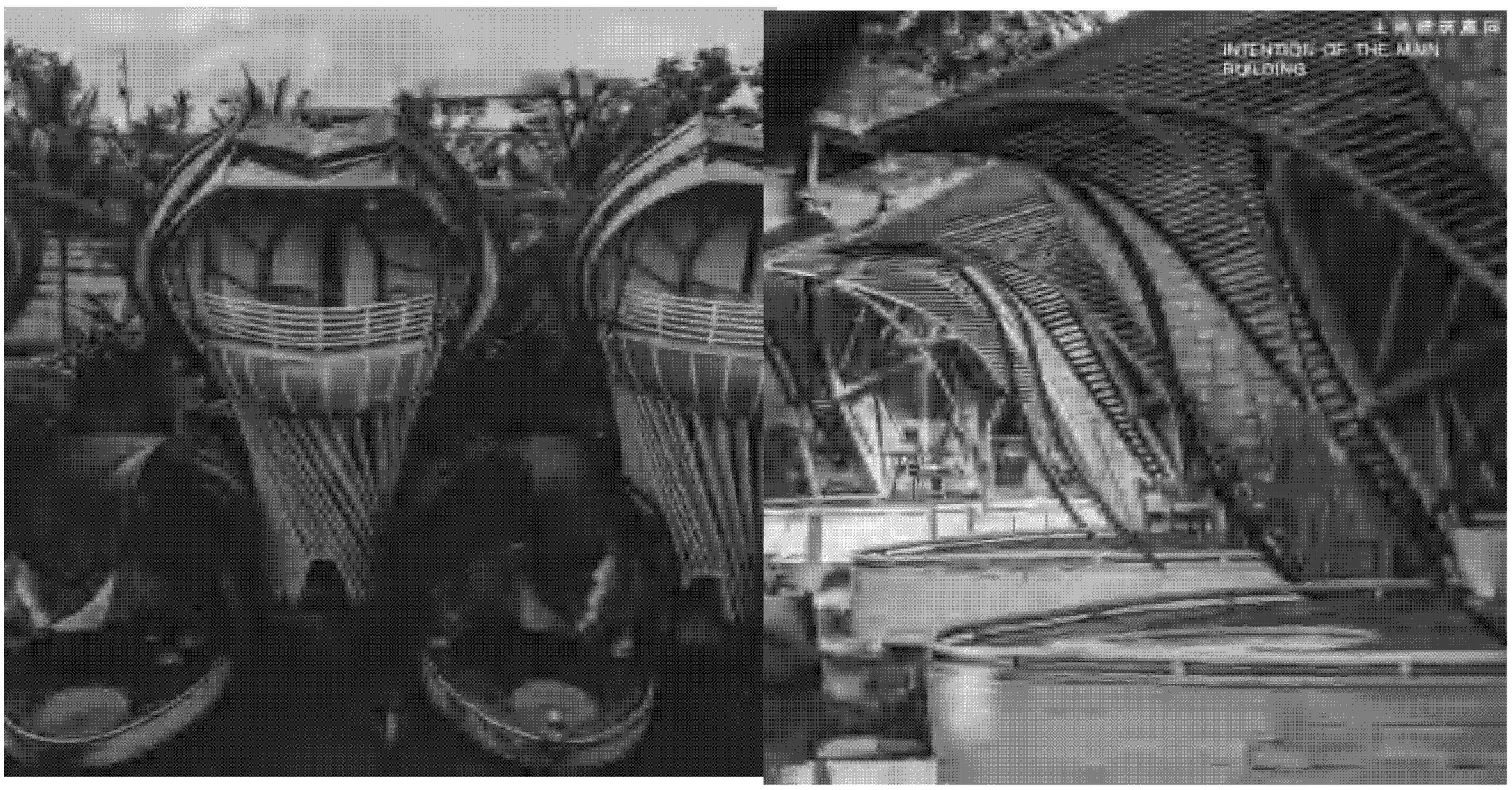
项目以“融于山野，栖于云端”为核心设计理念，将自然肌理与现代极简主义深度糅合，打造出一处与山峰云海共生的隐逸栖居地，整体风格可概括为自然共生的极简禅意风与在地文化的现代演绎风的融合。

从建筑形制来看，项目放弃了传统度假疗养的厚重体量感，采用“消隐式”布局。主体建筑以大面积的落地玻璃与浅灰色火山岩墙体为主要材质，玻璃幕墙最大化延伸观景视野，让云海翻涌、山峦叠翠成为客房与公区的“动态壁画”；火山岩墙体则取自当地山体石材，粗糙的肌理与山野环境浑然一体，既降低了建筑的视觉存在感，又传递出质朴的在地温度。建筑线条以直线与斜线为主，顺应山地坡度错落排布，屋顶采用平顶设计并铺设绿色植被，与周边草甸连成一片，从远处眺望，仿佛建筑是从山体中自然生长而出。

室内设计延续“去繁就简”的基调，以原木、棉麻、微水泥为核心材质，营造出温润通透的空间氛围。客房内没有繁复的装饰，仅以浅橡木色的家具、米白色的亚麻床品、灰色的微水泥地面构建基底，搭配少量手工陶艺摆件与山野植物标本挂画，凸显极简禅意。公区如大堂、书吧，则采用挑高设计，裸露的钢结构梁柱与原木吊顶形成材质对比，巨型落地窗将云海与山风引入室内，客人静坐其间，便能感受到“手可摘云”的松弛感。值得一提的是，室内照明以间接光源为主，壁灯、落地灯的暖黄色光线柔和不刺眼，与窗外的天光云影相映成趣，夜晚时分，灯光透过玻璃洒向山野，宛如散落云端的星辰。

在细节设计上，设计处处彰显在地文化的巧思。走廊的墙面装饰着当地非遗竹编艺术作品，深浅不一的竹编纹理与云海的层次相呼应；餐厅的餐具选用本地匠人手工烧制的粗陶碗碟，质朴的质感与山野食材相得益彰；项目的导视系统则以“云纹”为设计元素，线条流畅婉转，与整体风格一脉相承。同时，注重生态友好的设计原则，所有公共区域均设置雨水收集系统，用于浇灌屋顶绿植与周边植被；客房内的洗护用品选用天然植物萃取原料，包装采用可降解材质，在细节处践行“与自然共生”的理念。

此外，疗养的景观设计也与建筑风格高度统一。入口处没有设置醒目的大门，而是以一片原生芒草花田作为引导，蜿蜒的石板路穿行其间，客人需穿过花海方能抵达大堂，营造出“曲径通幽”的隐逸感；露台与庭院则以碎石铺地，点缀几株姿态苍劲的松树与苔藓，借鉴日式枯山水的造景手法，于简约中勾勒出山野的空灵意境。当云海漫过山腰时，露台便成了最佳的观云点，客人静坐藤椅之上，仿佛置身云端，与自然融为一体。









5.3 结构设计

1. 本工程采用框架结构。

2. 本工程框架采用双向布置，满足双向地震作用要求。为尽量减少水平地震作用并减轻基础压力，设计要求尽量采用轻质材料。非结构构件与主体连接有充分的保证（如墙体拉结筋、预埋件等）。框架梁柱箍筋加密、钢筋锚固、连接等抗震构造措施，将在施工图中具体体现。

5.4 公用配套

5.4.1 给水系统

1、生活用水：水源由市政给水管网供给，按商业用水 20L/ m2 计算、绿化用水 2L/ m2 计算，未预计日用水量以 10％计，项目生活用水量约为 519.04T/日，见表 5-1。

表 5-1 生活用水量计算表

序号	项目名称	单位	数量	用水量	
				用水标准	合计（吨/日）
1	商业	m^2	25008.5	20L/m^2.日	500.17
2	绿化用水	m^2	6866.1	2L/m^2.日	13.73
3	未预计日用水量	%	1		5.14
4	合计				519.04

2、本工程供水方式由市政管网直接供水。在服务中心屋面楼梯间上部设一座 18 立方米消防水箱以保证消防水压和火灾初期用水。

3、给水立管设在卫生间墙角明装，支管采用暗装。

4、室内生活给水系统支管管材采用 PP-R 聚丙烯管材及管件热溶连接；干管管材采用钢塑管，消防给水系统管材全部采用热镀锌钢管，螺纹连接和卡箍连接。

5、室外给水管材大于 DN100 时采用球墨铸铁管，小于等于 DN100 时采用 PE 管。

5.4.2 排水系统

1、室内排水：室内生活排水采用污废合流，伸顶通气方式，生活污废水汇合后排入化粪池处理。

2、室外排水：室外排水系统采用雨污分流，经处理后的污废水排入市政污水管网中。雨水经雨水口收集后排入市政雨水管。食堂和厨房排水经过隔油池处理后，再排入污水管道。

3、室内排水管道和雨水管道均采用 UPVC 塑料排水管。

4、室外排水管道均采用 PVC-VH 管。

5.4.3 供电

负荷等级:

本工程消防用电为一级负荷；电梯、应急照明、弱电用电、生活水泵、排污泵等为二级负荷；其余楼内照明、动力均按三级负荷供配电设计。

变、配电系统:

本项目用电负荷为 2687KW。

用电负荷估算表

序号	项目名称	使用数量	用电标准	用电负荷(KW)
1	商业	25008.5	100W/m2	2501
2	室外	9316	20W/m2	186
3	合　　计	5822.25		2687

供电系统：根据当地供电情况，本工程拟采用两路 10KV 电源供电，电源暂定引自道路上的城市电网,准确位置由电业部门确定。10KV 开闭所至配电房的 10KV 线路采用环网式。

区域内的配电均采用 YJV 电缆由配电房经低压电缆井引至各层的总配电箱。

防雷及接地:

1、防雷保护

1）按二类防雷建筑要求设防。

2）防直击雷：本工程为二类防雷建筑，采用屋顶接闪带防雷，在屋面形成小于 10M × 10M 或 12M × 8M 防雷网格，引下线间距小于 18M。引下线采用柱内主筋引下，基础接地。所有屋顶凸出金属构筑物均与接闪带可靠连接。

3）防雷电感应：进出建筑物内的金属管路，竖向敷设的金属管道及金属物的顶部和底部，建筑物内的钢筋应与防雷装置连接。

4）防雷电波侵入：电缆采用埋地引入，进出线在进出端应将电缆的金属外皮、钢管等与电气设备接地装置相连。本工程在每栋建筑物的屋顶和进线处（总配电箱处及电梯配电箱）安装浪涌过电压保护装置（SPD），其安装单位应取得相应的防雷施工资质，施工人员应有施工资格证。

5）本工程电子信息防雷等级为 D 级。电子设备的金属外壳、机柜、机架、金属管、槽、屏蔽线缆外层、设备防静电接地安全保护接地、浪涌保护器（SPD）接地端等均应以最短距离与等电位连接，网络的接地端子连接。

2、安全措施

1）本工程低压配电系统接地形式采用 TN-S 系统。：

2） 防雷接地、变压器中性点接地及电气设备保护接地等共用统一的接地装置，要求接地电阻不大于 1Ω，否则在室外增设人工接地体。

3）本工程采用总等电位连接。

4）在变配电室、卫生间等处设局部等电位联结。

5)有线电视引入端、电信引入端及其电源系统设浪涌过电压保护装置。

6）屋顶和配电系统设浪涌过电压保护装置。

3、接地系统

1）强、弱电共用联合接地装置，要求接地电阻应小于 1Ω;

2）电梯机房、电讯机房、监控室等弱电设备用房的接地利用大楼统一接地装置，独立设引下线,采用 BV-1x25PC32，并在各机房内设有浪涌保护器（SPD）。

线路敷设：本工程配电干线均沿地块内的电缆沟或直埋地敷设，楼内配电支线均用镀锌管沿墙，在现浇板内暗敷。

5.4.4 弱电设计

本工程弱电设计包括以下主要内容：广播系统；有线电视系统；综合布线系统；广播系统；监控系统。

5.4.5 通风、排烟设计

1.不满足自然排烟条件的功能用房均设置机械排烟系统；

2.不满足自然防烟条件的封闭楼梯间、防烟楼梯间、消防电梯（合用）前室等，均设置机械防烟且前室与走道之间的压差为 25Pa~30Pa;楼梯间与走道之间的压差应为 40~50Pa;

5.5 绿化设计

1、植物选择原则

（1）应根据基地的气候、土壤和水文条件优先选择适生的乡土植物，不应选择入侵物种。

（2）应根据绿地雨水设施的主要功能，充分考虑水位、日照、水质、土壤、坡度及周边植被现状等因素，有针对性地选择适应各种环境的观赏植物品种，优先选择耐水湿、抗污染、根系发达的植物。

（3）宜选择易栽培、成活率高、抗性强、维护管理简单的植物品种。

（4）速生品种和慢生品种相结合，近期效果和远期效果兼顾。

（5）应注重植物配置的艺术化处理，选择观赏性强的植物品种，与周边绿地植物相融合。

2、植物配置原则

（1）遵循绿地种植设计总体要求，发挥植物生态、景观、游憩等功能。

（2）充分尊重场地的原有植被，雨水设施建设不以牺牲林荫率为代价。

（3）结合绿地雨水设施内部的微环境进行合理布置，要有利于植物在短期内产生系统功能。

（4）应按照生态学原理，通过上层、中层、下层植物品种的合理搭配，逐步形成稳定的植物群落。通过速生树种与慢生树种的搭配、落叶与常绿植物的搭配，增强群落稳定性，构建地带性植物群落。

（5）应正确处理植物群落的空间关系。全面考虑植物的观赏效果和季相变化，保证旱季和雨季的景观效果，并与周边环境相协调。

3、植物的维护及管理

（1）应编制养护管理计划，并按计划认真实施，必须严控植物高度、疏密度，保持适宜的根冠比和水分平衡。

（2）根据植物习性和墒情及时浇水，结合中耕除草，平整树台，必须保证雨水设施内植物全覆盖，及时进行补植。

（3）应根据每种植物的生长特性进行针对性养护，加强病虫害观测，控制突发性病虫害发生，主要病虫害及时防治。更换长势不佳、有病虫害的植株。对一个生长周期后雨水设施植物的长势进行跟踪调查，分析各品种的适应性，调整适应性不佳的植物品种。

（4）在植物休眠期应着重注意进水口、溢流口应设置碎石缓冲或采取其他防冲刷措施，避免溢流口阻塞。

（5）应定期对生长过快的植物进行适当修剪，根据降水情况对植物进行灌溉，对板结土壤进行松土，摘除花后残花、黄叶、病虫叶等。

（6）应及时对雨水设施内的落叶、杂草进行清理。

（7）应及时收割湿地内的水生植物，定期清理水面漂浮物和落叶。

（8）严禁使用除草剂、杀虫剂等农药。

5.6 建筑节能

5.6.1 建筑节能

（1）本工程属于甲类公共建筑，建筑单体主体朝向采用南北向布置，体型方正规划，无过多凹凸与错落，体形系数＜0.4，总体布局避开冬季主导风向，利用自然通风。

（2）主要功能用房利用自然通风、采光，半数以上的功能房能获得冬至日不小于 2 小时的日照标准。

（3）本工程属于甲类公共建筑，东西朝向的窗墙比＜0.7，南北向＜0.8，建筑物总窗墙面积＜0.7。利用垂直的格片局部加百叶的方式进行遮阳。

（4）外墙采用 240 厚水泥多孔砖，30 厚聚合物水泥砂浆。（K≤0.7）

（5）屋面采用 A 型保温砂浆。

（6）外窗采用断热铝合金低辐射中空玻璃窗。

（7）建筑外窗的气密性为 4 级。

（8）采用外墙外保温措施和中空玻璃等节能措施，达到国家节能 50%的要求。

5.6.2 给排水节能

（1）尽量利用市政管网供水压力直接供水。

（2）卫生器具配件与水池（箱）液位控制阀采用质优、可靠性强的产品。选用节水型洁具及配件。如大、小便器配置延时自闭式冲洗阀；水龙头均可配置红外线感应器等。

（3）由于场地内需要绿化灌溉给水，在场地内设置集水池，利用室外场地周围排水沟收集场地雨水，雨水在集水池沉淀后，经地下室灌溉水泵提升用于绿化灌溉，在充分利用自然资源的前提下又达到节约水资源的目的。

5.6.3 电气节能

(1)本工程配电房位置尽量靠近负荷中心，以减少电缆长度。节省材 料及电源损耗；变压器选择 SCB13 节能型，并采用最佳负荷率 0.65 左右；高

低压配电柜选择环网及抽屉型，没有损能设备。指示灯采用半导体式，二次仪表采用电子数显表，能耗极低;

(2)电气设备谐波治理：变压器低压总电容补偿已达到0.95。且选择 智能电容补偿和串接电抗器系统。谐波治理系统符合《电磁兼容限值谐波电流发射限值》GB17625.1-2003的中要求(设备每相输入电流＜16A);

(3)配电系统：合理的照明与动力系统可减少电缆电线用量及线路损耗，本工程采用树干与放射组合式，系统合理、可靠。配电设备布置尽量靠近负荷中心。三相平衡要求单相负荷均衡分配到三相上，配电系统的三相不平衡度不应大于15%。；

(4)照明灯具采用T5或LED灯,配功率因数达0.95以上的电子镇流 器，各主要场所照度符合要求，LPD值按目标值设计。

(5)低压配电系统中，采用无功自动补偿措施，功率因数自动补偿到 0.9以上。以降低线路损失。

(6)室外照明与景观设计：采用LED光源，灯具采用光控和时间控制相结合的智能控制方式；深夜道路灯具开灯减半；景观照明则应平日、节日开灯控制。

5.6.4 暖通设计

（1）本工程当室外热环境参数优于室内时，通风优先考虑采用自然通风。

（2）各类通风风机耗功率均满足国家相关节能设计标准。

（3）地下室通风系统风管管材采用镀锌钢板制作，可回收利用。

5.7 海绵城市

1、充分利用场地空间合理设置绿色雨水基础设施，局部采用小型的、分散的下沉式绿地、雨水花园等有雨水调蓄功能的绿地或水体，减少外排

雨水量。通过这些绿色生态措施收集、滞留、净化、渗透、原位利用屋面、道路、停车场的雨水径流，削减了进入市政管道和水体的雨水量及污染物，节省了雨水管道等传统基础设施的投资，同时提供了健康、生态的生活环境。

2、景观水体和绿地设计有雨水储存和调节功能，景观水体可建成集雨水调蓄、水体净化和生物景观为一体的多功能生态水体。在园林景观设计中进行土壤/气候分析以选择适合的植物设计景观绿化，采用地方化或适合植物，减少浇灌要求。

3、合理衔接和引导屋面雨水、道路雨水进入地面生态设施，外落水雨水立管底部采用间接排水。通过模块式蓄水箱收集到的雨水资源用来冲洗厕所、浇洒路面、浇灌草坪、水景补水。

4、新建排水管网采用以下标准：屋面雨水设计重现期采用 5 年一遇，重要公共建筑屋面雨水设计重现期应采用不小于 10 年一遇；地面雨水设计重现期采用 3 年一遇，重要地区地面雨水设计重现期应采用不小于 5 年一遇。

5、设置在道路、广场及建筑物周边的绿地宜采用下沉式做法，并采取措施将雨水引至绿地。下沉绿地占总绿地面积比值不低于 30%，下沉式绿地内设置溢流口（如雨水口），保证暴雨时径流的溢流排放， 溢流口顶部标高高于绿地 50-100 mm。

6、除机动车行车区域外硬质铺装地面中透水铺装面积的比例不低于 50%。

7、建筑屋顶绿地面积不低于屋顶可绿化面积的 50%，屋顶绿地覆土厚度不低于 30cm。

8、建筑设置雨水调蓄设施。利用建筑场地附近河流作为雨水调蓄设施，不必再设人工池体进行调蓄。

9、地面停车场通过设置的停车位分隔绿带等形式调蓄、净化停车场径流雨水，停车场铺装具备透水功能。

5.8 用地征收补偿（安置）方案

该项目政策性经济补偿按 600 万计入。

5.9 建设管理方案

5.9.1 工期安排

根据项目的建设规模与标准，同时结合资金、设计、征地及施工等各因素综合考虑，总工期约为 1 年，项目建设进度安排如下。

2026 年 03 月~2026 年 04 月　　编制项目建议书和可研，项目立项

2026 年 04 月~2026 年 05 月　　初步设计及审批、施工图设计

2026 年 05 月~2026 年 06 月　　施工招投标，施工前准备

2026 年 06 月~2027 年 03 月　　施工、竣工验收并投入使用

5.9.2 项目建设管理

(1)项目前期工作主要由**平阳县兴阳控股集团有限公司**派专人负责，并抽调熟悉业务和懂技术的工作人员参与项目设计和有关部门的联系、沟通、办理有关申报手续。

(2)项目实施阶段的工程设计、施工、主要设备采购、工程监理等工作均通过招投标选择信誉好、技术过硬的建筑施工队伍和工程监理单位，同时选派责任心强、技术精、坚持原则的甲方代表。

(3)项目施工阶段，加强建设期的质量管理，尽力降低建设投资，积极采用新材料、新工艺、新技术。

(4)随时掌握施工进度和资金使用。实行电脑化网络管理和信息反馈处理，及时解决施工中的问题和资金的调度。

(5)为了规范工程建设项目的招标活动，根据中华人民共和国国家发展计划委员会令第 9 号《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》，本报告特增加项目的有关招标内容。建设单位应严格执行《中华人民共和国招标投标法》，依法公开招标。

5.9.3 招标安排

为了规范工程建设项目的招标活动，根据中华人民共和国国家发展计划委员会令第 9 号《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》，本报告特增加项目的有关招标内容。建设单位应严格执行《中华人民共和国招标投标法》，依法公开招标。

表　招标基本情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
勘察	√			√	√			
设计	√			√	√			
建筑工程	√			√	√			
安装工程及设备	√			√	√			
监理	√			√	√			
重要材料	√			√	√			
其它								

第六章　项目运营方案

6.1 运营方式选择

本项目由业主自主运营。

6.2 运营组织方案

1. 人员管理

建立员工绩效考核制度，激励员工提高服务质量。

合理的人力资源配置是景区营运的关键。招聘具备相关专业知识和技能的员工，并进行系统的培训和考核。同时，建立健全的激励机制和绩效评估体系激发员工的工作热情和积极性，确保高效运营。

2. 服务质量管理

定期收集群众的反馈意见，及时改进服务质量。

服务体系的构建是提升群众满意度的重要手段。建立健全的服务标准和服务流程。同时，注重服务质量的监控与提升，及时解决群众的投诉和反馈，不断提升群众的满意度和忠诚度。

6.3 安全保障方案

安全与应急管理是景区营运不可忽视的一环。建立健全的安全管理制度和应急预案体系。加强安全巡查和隐患排查，及时消除安全隐患。同时，定期组织应急演练和培训，提高员工的应急处理能力和安全意识。

后期维护与更新是确保项目持续运营和发展的重要保障。定期对基础设施和设施设备进行维护和保养，确保其正常运行和使用寿命。同时，根据市场需求和群众反馈，及时对项目进行更新和改造。

6.4 绩效管理方案

一、确定绩效目标

1.项目绩效目标的设定应与地方旅游项目的整体发展战略相一致，确保目标的具体性、可衡量性和可达成性。

2.绩效目标应涵盖经济效益、社会效益、环境效益等多个维度，全面反映项目的综合绩效。

3.通过与项目团队和相关利益方的沟通和协商，共同确定绩效目标，确保目标的共识性和可行性。

二、建立评价体系

1.根据绩效目标，构建一套科学合理的评价指标体系。该体系应涵盖项目的主要活动和关键环节，确保评价的全面性和准确性。

2.评价体系应包括定量指标和定性指标，以全面反映项目的绩效情况。

3.评价体系应具有可操作性和可比较性，便于数据的收集和分析。同时，评价体系的调整和优化应根据项目的实际情况进行以确保其持续有效性。

三、制定考核计划

1.根据评价体系和绩效目标，制定详细的考核计划。考核计划应明确考核的时间节点、考核指标、考核方法等关键要素，

2.考核计划应充分考虑项目的实际情况和特点，确保考核的针对性和有效性。同时考核计划应具有一定的灵活性，以适应项目运营过程中的变化。

3.考核计划应由项目团队和相关利益方共同参与制定，确保计划的可行性和认可度。

四、考核频次与流程

1.根据考核计划，确定考核的频次。考核频次应根据项目的具体情况而定，以确保及时发现问题并进行改进。

2.制定详细的考核流程，明确考核的各个环节和步骤。考核流程应简洁明了、易于操作，以确保考核的高效性和准确性。

3.在考核过程中，应注重数据的收集和分析，确保考核结果的客观性和公正性。同时，应加强与相关利益方的沟通和交流确保考核过程的透明度和公正性。

五、反馈与修正

1.考核结束后，项目团队应对考核结果进行深入分析和总结，找出项目中存在的问题和不足。

2.根据考核结果，制定具体的改进措施和计划。改进措施应针对问题产生的原因和根源，确保措施的有效性和针对性。

3.加强与相关利益方的沟通和交流，共同推进项目的改进和发展。应定期对改进措施的执行情况进行检查和评估，确保措施的有效性和可持续性。

第七章 投资估算与资金筹措

7.1 投资估算

7.1.1 编制依据

（1）国家发展和改革委员会建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告研究指南》中规定的有关投资估算编制方法进行;

（2）《浙江省建设工程计价规则》（2018）;

（3）《浙江省建筑工程概算定额》（2018）;

（4）《浙江省安装工程概算定额》（2018）;

（5）《浙江省市政工程预算定额》（2018 版）;

（6）《浙江省建设工程施工费用定额》（2018 版）;

（7）《浙江省工程建设其他费用定额》（2018）;

（8）计投资[1999]1340 号及浙计经基[1999]1465 号文件;

（9）类似工程概、预算价格及相关技术经济指标价格。

7.1.2 估算说明

(1)项目建设管理费和其他费采用差额分档累进制费率计取;

(2)工程监理费按浙江省其他费用定额 2018 版本规定计取;

(3)勘察设计费，按浙江省其他费用定额 2018 版本采取内插法计算;

(4)可行性研究费根据浙江省其他费用定额 2018 版本计取;

(5)环境影响评价费根据《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)计取;

(6)水土保持方案编制费根据水利部司局函《关于开发建设项目水保咨询服务费计列的指导意见》(保监[2005]22 号)计取;

(7)依据计投资[1999]1340 号及浙计经基[1999]1465 号文件执行，涨价预备费暂按零计算;

(8)基本预备费按工程费用和其他费用的 5%计取;

(9)场地准备及临时设施费按工程费用的 0.5%计取;

(10)工程保险费按工程费用的 0.2%计取;

(11)涨价预备费，依据计投资[1999]1340 号及浙计经基[1999]1465 号文件执行，暂按零计算。

(12)政策处理费用按 600 万元考虑。

7.1.3 估算结果

经估算，总投资约 12000 万元，其中工程费用 9366.32 万元、其他费用 2062.25 万元、预备费用 571.43 万元。

总投资构成表

序号	费用名称	单位	金额（万元）	占投资比例
1	工程费用	万元	9366.32	78.05%
2	工程建设其他费	万元	2062.25	19.00%
3	预备费	万元	571.43	2.95%
4	总投资	万元	12000.00	100.00%

7.2 资金筹措

本项目建设资金由业主自筹解决。

7.3 项目收入与支出

根据最新数据，2024 年平阳县山门镇游客量达 20 万人次。同期，过夜游客量达到 4800 余人次。

本次项目游客量的基数取游客量达 5 万人次进行计算。

7.3.1 项目收入

本项目的收入主要包括疗养收入、工坊收入、餐饮业态收入、广告及停车收入等，项目收入较为稳定。项目第一年收入约为 3148 万元，按 3 年增长率 3%考虑，各项收入明细如下:

				第 1 年	备注
客流量（万人次）				50000	
营业收入项目					
序号	项目名称	单位	取费基数	万元	
1	疗养	间	28	1840	3000 元/间
2	疗养消费	间	28	61	100 元/间
3	工坊	人	25000	1000	400 元/人
4	餐食	人	12500	188	150 元/人
5	其他收入（广告及停车费）	项		60	
6	**营业收入合计（万元）**			**3148**	

7.3.2 项目成本支出

本项目成本费用根据市场上的按收入的百分比计算，成本内容包括为工资福利费用、照明动力费、维修费、其他费用、管理费用等。项目第一年支出约为 1388 万元，按 3 年增长率 1%考虑，各项收入明细如下:

营业成本项目					
序号	项目名称	单位	取费基数	万元	
1	疗养	万元	1901	798	按营业收入的 42%
2	工坊	万元	1000	300	按营业收入的 30%
3	餐食	万元	188	75	按营业收入的 40%

4	其他收入（广告及停车费）（15%）	万元	60	9	按营业收入的 15%
5	**营业成本合计**			**1182**	

7.4 项目收益

经测算，本项目全部投资内部收益率（税前）为 10.74%，财务净现值（税前）4416.62 万元，静态投资回收期 8.03 年；全部投资投资内部收益率（税后）5.45%，财务净现值（税后）990.25 万元，投资回收期 9.61 年。项目投资现金流量表详见附表 6。

第八章　项目影响效果分析

8.1 经济效益

（一）直接经济收益：形成稳定增收与税收贡献

项目将通过多元业态运营与固定资产投资，产生显著直接经济效益。在建设阶段，项目将撬动大额资本投入，带动建筑、建材、工程机械等相关产业发展，为地方带来即时性经济增量。税收贡献方面，项目将成为山门镇重要税源之一，可直接补充地方财政收入，用于乡村振兴、公共服务提升等民生领域。长期来看，随着景区知名度提升与游客量增长，营收规模将逐年扩大，税收贡献将同步增长，形成持续稳定的财政支撑。

（二）间接经济拉动：带动关联产业协同发展

项目将通过“核心引擎+辐射带动”模式，激活上下游产业链，形成“疗养+景区+乡村”的经济联动效应。在旅游消费延伸方面，项目将有效延长游客停留时间，推动山门镇旅游从“一日游”向“两日游”“多日游”转型，带动餐饮、购物、娱乐、导游等配套服务业增收。

此外，项目还将拉动民宿、农家乐、文创商店等配套业态发展。

（三）投资示范效应：吸引社会资本参与文旅开发

作为山门镇高端文旅度假项目，项目的建设将发挥强大的投资示范效应，吸引更多社会资本聚焦红色旅游与生态康养产业。平阳县2024年已谋划推进60个农文旅融合重点项目，总投资达61.8亿元，项目数量与投资规模均列全市第一，良好的产业环境与政策支持将与项目形成共振。项目运营后若实现预期效益，将向市场传递积极信号，预计可吸引社会资本参与景区配套设施、红色研学基地、生态康养项目等后续开发，形成“一个核心项目带动一个产业集群”的发展格局。

（四）机响应市场需求，适配消费升级趋势

随着居民收入水平提高和消费观念转变，休闲度假旅游已成为市场主流需求。平阳县2024年城镇居民人均可支配收入达69182元，农村居民人均可支配收入37885元，具备了高端度假消费的经济基础。当前游客不再满足于传统的观光旅游，更注重沉浸式体验、高品质服务和个性化需求，对生态优美、文化独特的度假疗养需求旺盛。市场上已有的度假疗养成功案例，证明了“自然+文化+品质”的度假模式具有强大市场吸引力。本项目地理位置拥有独一无二的云海景观和生态环境，建设度假疗养能精准对接市场需求，为游客提供“枕云而眠、与自然共生”的度假体验，吸引长三角地区中高端客群、家庭游客和研学团队，填补区域高端度假市场空白。

同时，项目将成为平阳县招商引资的重要名片。依托项目的高品质运营与品牌影响力，可对接长三角地区文旅企业、康养机构、研学机构等优质资源，开展合作共建，推动山门镇纳入长三角文旅协作网络，吸引更多跨区域投资与消费流量，为区域经济发展注入持续动力。

8.2 社会效益

（一）拓宽就业渠道，实现“家门口”稳定就业

就业是民生之本，度假项目将为山门镇及周边村庄提供多层次、可持续的就业岗位。除直接就业外，项目还将创造大量间接就业机会。在配套服务环节，将催生导游、司机、文创制作等灵活就业岗位；在工程维护环节，将吸纳本地建筑工人、维修技工等参与日常运维。有效缓解农村剩余劳动力就业压力，减少外出务工人员数量，促进家庭团聚与乡村稳定。

此外，项目将建立完善的员工培训体系。通过与专业机构合作，开展服务礼仪、疗养管理、应急处置等技能培训，提升本地员工的职业素养与就业竞争力，帮助村民实现从“农民”到“产业工人”的转型，为乡村人才振兴储备力量，推动就业质量持续提升。

（二）缩小发展差距，推动城乡融合共同富裕

项目将成为缩小城乡差距、实现共同富裕的重要载体。从收入分配来看，项目运营收益将通过工资发放、农产品采购、土地流转分红等多种形式流向农村，直接增加村民财产性收入与经营性收入，助力平阳农村居民人均可支配收入增加，进一步缩小城乡收入倍差。

（三）改善人居环境，提升乡村生活品质

项目建设将以“生态优先、风貌协调”为原则，同步推进乡村人居环境整治与提升。在建设过程中，将实施山体绿化、垃圾分类处理等生态修复工程，完善垃圾分类收集点，推动景区周边环境面貌显著改善。同时，项目将采用低碳环保的运营模式，推广太阳能、中水回用等绿色技术，减少能源消耗与污染物排放，为村民营造清洁、优美、宜居的生活环境，助力平阳县创建省级水生态修复示范试点与“无废城市”。

在乡村风貌提升方面，项目建筑设计将融入本土文化元素与乡村肌理，避免过度商业化开发，带动周边农房改造、管线序化、庭院美化，形成“自然生态+乡土风情+现代文明”的乡村风貌。

此外，项目将促进城乡文化交流与观念更新。大量游客的涌入将带来先进的生活理念、消费习惯与思维方式，推动村民转变思想观念，增强市场意识与文明意识；同时，城市人才的入驻与返乡创业，将为乡村注入新的活力，促进城乡要素双向流动，实现“宜居”与“宜业”的有机统一。

8.3 社会影响分析

随着山门镇经济社会的快速发展和人民群众生活水平的不断提高，对居住、城市环境的高品质需求也越来越高。本项目实施后，不仅会对沿线带来直接的环境效益，还会带来社会效益和经济效益，因此本次将从这三个方面进行效益分析。

（1）对周围民众生活环境的影响

本项目实施后，沿线的景观绿化、附属设施将更加整齐美观，极大改善了沿线地块的附属设施及环境，将产生较好的社会效益。

（2）对城市形象和品位的影响

通过本项目改造提升，有利于实现“序化、洁化、亮化、彩化、美化”目标，进一步提高区域建筑的形象和品位。

（3）其他影响

本项目的其他影响，如表 8-1 所示。

表 8-1　项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的后果
1	对居民收入和就业的影响	一定程度上增加当地居民的就业机会，增加当地居民的收入，影响程度一般。	项目建设、投入使用期间，可带动当地第三产业的发展，能增加居民的就业机会，收入渠道拓宽。
2	对居民生活水平与生活质量的影响	改善沿线改善了沿线地块的附属设施及环境，提高当地居民居住生活水平与生活质量，影响程度较强。	居住生活水平不断改善，生活质量稳步提升；城市环境不断改善，城市品位不断提升。
3	对弱势群体利益的影响	不会对弱势群体利益产生影响。	——
4	对文化、教育、卫生的影响	对历史文化的保护和传承有一定影响	保护历史与城市发展并行，综合整治最终达到提升景区形象。
5	对基础设施和城市化进程的影响	加快城市建设和城市化进程，影响程度较强。	完善项目所在地公用设施的建设。
6	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不会对少数民族风俗习惯和宗教产生影响。	——

8.4 社会互适性分析

社会适应性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

（1）在项目建设和运营期，当地交通、电力、通信、供水等基础设施条件，粮食、蔬菜、肉类等生活供应方面，当地都能提供并给予保障。

（2）项目所在区的技术、文化状况能适应本项目的建设和发展，居民和各级政府对本项目的建设都持支持态度。

8.5 环境保护

根据国家基本建设程序，项目需要在可行性研究阶段进行环境影响评价。本工程为立项阶段，依据类似项目的环境影响报告表，本工程的环境影响及主要环保措施简述如下:

8.5.1 环境评价标准依据

（1）水环境执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的Ⅰ类标准。

（2）大气污染物执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及其修改单中二级标准。

（3）声环境参照执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类区标准和 4a 类区标准，1 类区标准为昼间 55dB，夜间 45dB；4a 类区标准为昼间 70dB，夜间 55dB。

（4）废水排放标准执行《污水综合排放标准》（GB8978-2002）中的三级标准。

（ 5 ）施工期施工作业噪声执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）。

8.5.2 施工期污染分析及防治措施

——施工作业场管理。开展文明施工作业场的建设工作，加强作业场管理。施工现场一律实行封闭式施工，周围应设置稳固安全的砖砌围墙。施工现场一切建筑材料和设施分类堆放，保证施工现场道路畅通，场容整洁。禁止无遮拦措施的开放施工，施工现场出入口必须设置洗车设施。驶出工地的机动车辆必须在工地内冲洗干净才能上路行驶。废浆、渣土、余泥、散体物料运输，必须采用封闭式运输工具到有关部门指定的地点排放，严禁外泄污染城市道路和环境。

——扬尘控制措施。控制施工期扬尘的主要采用有洒水抑尘、限制车速、保持施工场地的清洁、避免大风天气作业等措施。在运输、装卸沙土或建材时，采取相应措施减少扬尘的发生。在干燥及有风季节，增加清扫道路的次数和道路施工场地撒水的次数。要采取有效措施，在使用散装水泥作业的各个阶段防止扬尘。

——噪声控制措施。施工过程中尽可能选用机械噪声较低的设备，必须使用的高噪声设备；严格操作规程，要尽量安排在白天施工，并有必须在市环保登记备案;若因施工必要,必须连续施工则需事先申报环保局，经批准方可使用，一般情况严禁夜间施工。

——废水控制措施。工期由于建筑材料的堆放、管理不当，特别易冲失的物质如黄沙、土方等采用露天堆放，遇暴雨时将被冲刷进入水体。因此，必须对堆场采取防冲刷措施，如在堆场四周设截流沟、沉淀池，防止施工物质的流失，减少对附近河道水体的影响。

——固废控制措施。本工程建设期产生的固体废物主要来源于施工人员日常生活产生的生活垃圾、建筑垃圾和施工过程产生的废方。①施工人

员产生的生活垃圾量应加以收集，统一送垃圾焚烧厂进行焚烧处理。加强对施工人员的环保意识教育，杜绝生活垃圾到处乱扔，避免造成二次污染。

②土石方若处置不当，遇到降水则会污染水体，造成大量水土流失。

——土石方运输。工程建设中产生的弃土，另需外购石料回填，土石方运输量较大。在运输过程中应采用封闭式车辆装运或加帆布覆盖，严禁超载运输，避免土石方途中散落，保持路面干净，以免影响道路景观，并可以减少运输过程中堆积土石料产生的扬尘。运输车辆应注意维护，避免车辆不正常运行给沿途带来噪声影响。车辆在运输过程中，会给沿途带来一定的交通扬尘，车辆应及时清洗，以减少扬尘的产生。需要大量的运输车辆，这将增加沿途道路的交通压力，应合理安排运输时间，避开交通高峰期，以免造成沿途交通拥堵。

8.5.3 环境影响评价结论与建议

本项目选址符合规划要求，该工程在建设及将来的使用过程中会产生噪声及一定量的废气、废水污染物和固体废弃物。经评价分析，若采用科学的管理和环保治理措施，可将各环境污染因子控制在排放标准范围内，对周围环境影响不大。因此在全面落实本报告提出的各项环保措施的基础上，切实做到“三同时”，并在使用期内持之以恒加强管理，从环保角度来看， 本项目的建设是可行的。

第九章 项目风险管控方案

社会稳定风险，广义上是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展会构成严重的威胁。一旦这种可能性变成现实性，社会风险就会转变成公共危机。

开展重大事项社会稳定风险评估，是中央关于抓稳定、促和谐，增强党的执政能力的重要决策，是以人为本、改善民生、维护广大人民群众利益、保障重大事项顺利实施的具体体现，是科学发展观在维护社会稳定工作中的全面贯彻和生动实践。所以根据国家发改委印发的《关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资[2012]2492 号）文件精神，为切实加强重点工程建设项目的维稳工作，确保社会稳定，从源头上预防和减少影响社会稳定的各种不利因素，对本项目合法性、合理性及可行性、环保和安全、社会稳定等方面进行初步风险评估。

9.1 风险识别

（1）政策风险分析

本项目未涉及到用地征地问题。因此，本项目的政策风险等级较低。

（2）外部协作条件风险分析

本项目所在区域的基础设施已经趋于完善，部分路段已经建成，基础设施条件齐备。本项目建设所需供水、供电、通信、道路等主要外部协作配套条件都有保障。因此，本项目的外部协作条件风险等级为较低。

（3）工程风险分析

本项目工程内容主要是建筑工程，项目所涉及的工程技术已成熟，因

此工程风险等级为较低。

（4）社会风险分析

本项目建设能大大改善区域的生活环境、城市环境，提升居民的幸福指数，生活质量，是迫切需要建设的项目。因此，人民群众和政府部门对该项目都持支持态度，项目社会环境良好，社会风险等级为较低。

9.2 风险防范措施

根据上述分析，虽然引发社会稳定的风险发生的概率较低，但还是应该采取必要的防范措施。

（1）成立维护社会稳定工作小组，建立风险管理联动机制，制定风险处置应急预案，及时、有效地解决工程建设和运行过程中出现的问题。

（2）项目建设单位要树立合规合法性风险意识，加强合规合法性自查，规避法律法规风险，严格按照项目申报流程办理手续，手续不完备不予开工建设。

（3）项目建设单位加强施工组织管理，选择具备相应资质、信誉度高的施工单位，并在施工合同中明确防止社会稳定风险的职责条款，明确采取防止风险的措施。

（4）项目建设单位与施工单位应加强与政府相关部门的联系，争取政府相关部门对项目的施工组织、环境保护等方面给予更多的指导和帮助，同时强化日常的监督管理。

9.3 项目的社会稳定风险评价

通过以上的分析，本项目建设合法、合理。本项目相关的施工技术成熟、外部协作条件完善、社会效益显著，因此本项目的社会稳定风险等级整体为低风险。

第十章 研究结论及建议

10.1 主要研究结论

（1）本项目的建设，既满足了群众对美好生活的需求，也为当地旅游可持续发展注入了动力。本项目建设是符合平阳县山门镇的实际情况；项目建设经济合理、可操作性强，且完全符合相关政策的要求。因此，本项目建设必要性充分且迫切。

（2）本项目的建设，是顺应文旅产业发展趋势、落实乡村振兴战略、破解区域发展瓶颈的关键举措，具有深刻的经济意义、产业意义、社会意义和文化意义。既弥补了景区高端住宿设施的短板，又契合了国家政策导向与市场消费需求，更能增强区域旅游竞争力，推动生态、文化、经济的协同发展。

（3）本次项目范围约22887平方米，其中建筑占地面积13571平方米，总建筑面积25008.5平方米。

（4）本项目总投资约12000万元，本项目建设资金由业主自筹解决。

（5）本项目在建设和运行过程中会产生一定量的污染物，经评价分析，采用严格的科学管理和环保治理手段，在全面落实本报告提出的各项环保措施，确保污染物达标排放的基础上，可控制环境污染。因此，从环保角度讲，本项目的建设是可行的。

（6）本项目得到当地居民和政府大力支持，与项目相关的不同利益群体对项目的建设持积极态度；在项目建设营运期间，当地的基础设施和物料供应条件，都有一定的保障。

（7）本项目建设合法、合理。本项目施工技术成熟，社会效益、环境效益较好，只要严格按照本报告提出的落实社会稳定风险防范措施，

本项目的社会稳定风险等级整体为低风险。

10.2 主要建议

(4) 鉴于本项目建设必要性理由充分、建设条件符合有关规划和标准，建设资金具有一定的保障，社会效益显著且各项建设条件都已经具备。希望上级有关部门给予大力的支持，以使工程早日立项。

(5)项目建设应避免千篇一律，要注重因地制宜。建设有独特风格文化，不能简单预设场景塑模子、摆样子，也不能简单套模子、照样子。要立足当地的禀赋性、自生性和特色性，扬长补短，寻找符合自身发展需求的建设切入点。

(6)建设应避免盲目推进，要注重循序渐进。数字、低碳等技术的深度应用将运行维护存在较高成本。要根据资源禀赋、经济水平和可持续发展能力等具体实际，因地制宜和循序渐进。

第十一章 附表及附图

11.1 附表

地块工程投资估算汇总表

附表 1

序号	工程或费用名称	单位	计算基础	单价（元）或费率	合计（万元）	备注
一	工程费用			3745.25	9366.32	
1	土建工程	m2	25008.50	2281.51	5705.71	
1.1	工坊	m2	8527.00	1200.00	1023.24	
1.2	食堂	m2	4412.00	1650.00	727.98	
1.3	服务中心	m2	1808.00	1850.00	334.48	
1.4	疗养	m2	4310.50	2100.00	905.21	
1.5	夹层	m2	773.00	1200.00	92.76	
1.6	停车场	m2	5178.00	1200.00	621.36	
1.7	二次装修	m2	25008.50	800.00	2000.68	
2	设备及安装	m2	25008.50	776.91	1942.93	
2.1	给排水、消防	m2	25008.50	220.00	550.19	
2.2	电力、照明、防雷	m2	25008.50	210.00	525.18	
2.3	弱电	m2	25008.50	100.00	250.09	
2.4	暖通	项	1.00		22.56	
2.5	空调	m2	19830.50	300.00	594.92	
3	设备购置	m2	19830.50		826.86	
3.1	变配电（含设备）	m2	19830.50	150.00	297.46	
3.2	自备电	m2	19830.50	35.00	69.41	
3.3	食堂设备	项	1.00		460.00	
4	室外工程	m2	22887.00	117.05	890.82	
4.1	平场土方	m2	22887.00	140.00	320.42	
4.2	室外综合管网	m2	22887.00	110.00	251.76	
4.3	景观、道路及硬地	m2	1305.55	600.00	78.33	

序号	工程或费用名称	单位	计算基础	单价（元）或费率	合计（万元）	备注
4.4	绿化	m2	8010.45	300.00	240.31	
二	其他费用	万元			2062.25	
1	建设管理费	万元			415.33	
1.1	项目建设管理费	万元	9366.32		152.13	
1.2	建设管理其他费	万元	9366.32		84.54	
1.3	工程监理费	万元	9366.32		178.67	
2	可行性研究	万元			13.00	
3	勘察设计费	万元	9366.32		548.81	
4	环境影响评价报告编制费	万元			12.47	
5	水土保持补偿费	m2	22887.00	0.8 元/m2	1.83	
6	水土保持设施编制费	m2	22887.00	3 元/m2	6.87	
7	场地准备及临时设施费	万元	9366.32	0.50%	46.83	
8	工程保险费	万元	9366.32	0.20%	18.73	
9	市政公用设施费	万元			198.31	
9.1	市政基础设施配套费	m2	19830.50	100	198.31	
10	人防异地建设费	m2	1000.34	2000 元/m2	200.07	
11	政策处理费用	项	1.00		600.00	
三	预备费	万元			571.43	
1	基本预备费	万元	11428.57	5%	571.43	
四	总投资	万元	一+二+三+四		12000.00	

附表2

营业收入估算表

序号	项目	单位	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	营业收入	万元	32613	3148	3148	3148	3241	3241	3241	3337	3337	3337	3435
1.1	疗养	万元	19068	1840	1840	1840	1895	1895	1895	1952	1952	1952	2010
1.2	疗养消费	万元	636	61	61	61	63	63	63	65	65	65	67
1.3	工坊	万元	10365	1000	1000	1000	1030	1030	1030	1061	1061	1061	1093
1.4	餐食	万元	1944	188	188	188	193	193	193	199	199	199	205
1.5	其他收入（广告及停车费）	万元	600	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2	增值税	万元	1467	0	0	0	43	229	229	240	240	240	248
2.1	销项税	万元	4240	409	409	409	421	421	421	434	434	434	447
	运营阶段销项税	万元	4240	409	409	409	421	421	421	434	434	434	447
2.2	进项税	万元	2773	1031	191	191	193	193	193	194	194	194	199
	建设阶段进项税	万元	840	840									
	运营阶段进项税	万元	1933	191	191	191	193	193	193	194	194	194	199
3	税金及附加	万元	323	0	0	0	9	50	50	53	53	53	54
3.1	城市维护建设税	万元	73	0	0	0	2	11	11	12	12	12	12
3.2	教育费附加	万元	44	0	0	0	1	7	7	7	7	7	7
3.3	城镇土地使用税	万元	29	0	0	0	1	5	5	5	5	5	5
3.4	房产税	万元	176	0	0	0	5	27	27	29	29	29	30

附表3 固定资产折旧费估算表

单位:万元

序号	项目名称	折旧年限	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	设备											
1.1	原值合计	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	当期折旧摊销		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	净值合计		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	固定资产	40										
2.1	原值		9720	9489	9258	9028	8797	8566	8335	8104	7873	7642
2.2	折旧费		231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
2.3	净值		9489	9258	9028	8797	8566	8335	8104	7873	7642	7412
3	合计											
3.1	原值		9720	9489	9258	9028	8797	8566	8335	8104	7873	7642
3.2	折旧费		231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
3.3	净值		9489	9258	9028	8797	8566	8335	8104	7873	7642	7412

附表4 无形资产与其他资产折旧费估算表

单位:万元

序号	项目名称	折旧年限	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	无形资产	40										
1.1	原值合计		2280	2223	2166	2109	2052	1995	1938	1881	1824	1767
1.2	当期折旧摊销		57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
1.3	净值合计		2223	2166	2109	2052	1995	1938	1881	1824	1767	1710
2	固定资产											
2.1	原值											
2.2	当期折旧摊销											
2.3	净值											
3	合计											
3.1	原值		2280	2223	2166	2109	2052	1995	1938	1881	1824	1767
3.2	当期折旧摊销		57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
3.3	净值		2223	2166	2109	2052	1995	1938	1881	1824	1767	1710

项目总成本费用估算表

附表5 单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	经营成本	11991	1182	1182	1182	1194	1194	1194	1206	1206	1206	1242
1	疗养	8096	798	798	798	806	806	806	814	814	814	839
2	工坊	3042	300	300	300	303	303	303	306	306	306	315
3	餐食	761	75	75	75	76	76	76	77	77	77	79
4	其他收入（广告及停车费）〔15%〕	91	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
二	折旧与摊销	2878	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288
1	固定资产折旧	2309	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
2	无形资产摊销	570	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
3	其他资产摊销	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	财务费用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	长期负债利息净支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四	总成本费用	14869	1470	1470	1470	1482	1482	1482	1494	1494	1494	1530
4.1	固定成本	6773	672	672	672	676	676	676	680	680	680	691
4.2	可变成本	8096	798	798	798	806	806	806	814	814	814	839

附表6

项目投资现金流量表

单位：万元

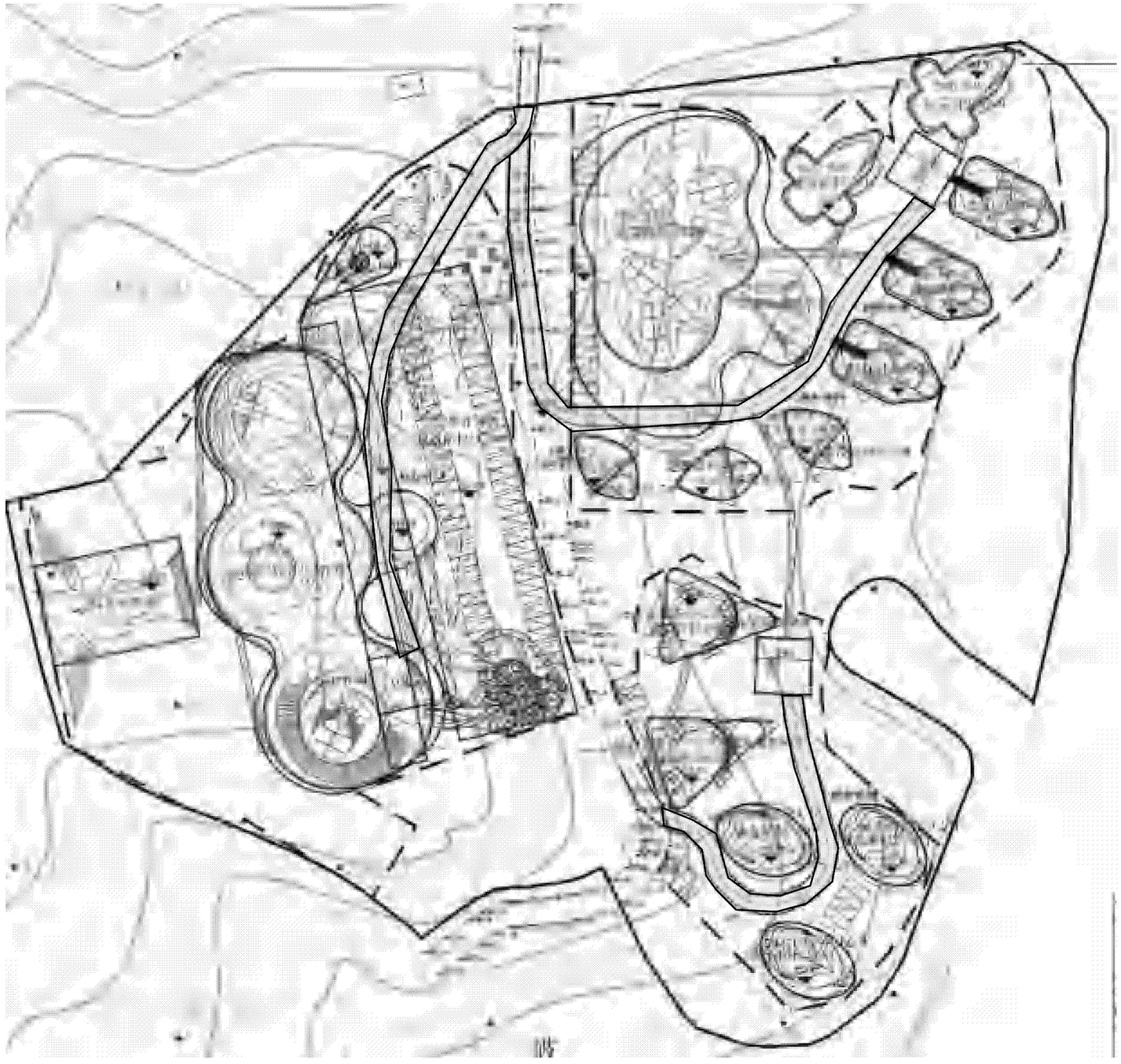
序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	现金流入	32613	0	3148	3148	3148	3241	3241	3241	3337	3337	3337	3435
1.1	营业收入	32613		3148	3148	3148	3241	3241	3241	3337	3337	3337	3435
1.2	其他收入												
1.3	回收固定资产												
1.4	回流流动资金												
2	现金流出	24313	12000	1182	1182	1182	1204	1245	1245	1259	1259	1259	1297
2.1	建设投资	12000	12000										
2.2	流动资金	0											
2.3	经营成本	11991		1182	1182	1182	1194	1194	1194	1206	1206	1206	1242
2.4	税金及附加	323		0	0	0	9	50	50	53	53	53	54
2.5	其他现金流出												
3	所得税前净现金流量	8300	-12000	1966	1966	1966	2037	1997	1997	2078	2078	2078	2138
4	累计所得税前净现金流量		-12000	-10034	-8068	-6102	-4065	-2068	-71	2006	4084	6162	8300
5	调整所得税	4355		420	420	420	437	427	427	447	447	447	463
6	所得税后净现金流量	3944	-12000	1546	1546	1546	1600	1569	1569	1630	1630	1630	1675
7	累计所得税后净现金流量		-12000	-10454	-8907	-7361	-5761	-4191	-2622	-992	639	2269	3944
计算指标：1-所得税前；2-所得税后			1		2								
项目投资财务内部收益率			10.74%		5.45%								
项目投资财务净现值（I=3.8%）			4416.62		990.26								
项目投资回收期			8.03		9.61								

11.2 附图



项目区位图


PUBU
PUBU



会议签到表

会议名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究

日期：2026 年 2 月 11 日

姓名	单位	联系方式
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	山门镇	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

1、确定路排水相关可行性。

2、确认是否在2026年财政计划内。

二、建议性修改意见：

单位（盖章）：[illegible]局 审核人：[illegible] 联系方式：[illegible]

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

二、建议性修改意见：

1. P30页，现状交通条件建议再补充路段宽度、路面铺装情况等现状信息。

单位（盖章）：_____审核人：[illegible]联系方式：15158547385

日期：2026年2月11日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

1. 规划符合性分析：① 山门镇国土空间、空间管制符合性 ② 村庄规划情况及符合性

③ 三区四线符合性分析

2. 方案：① 建设内容、修改、立项、规划、后期已完善手续和三个一致性

② 未能以简后形式审批，只能以未明确性质，加以方案（开发商、当地服务业！

（后期再详对接审批此方案）

③ 指标：停车、相关物业配套等。

二、建议性修改意见：

P20. "已纳入城镇开发边界内的建设空间，说法不准！纳入村庄规划边界内。

P28. 4.3 "闲地性质为本次用地类型"，说明内容无。"位于城镇开发边界外的集体建设区"说法不准。

单位（盖章）：县资规局空间科 审核人：周华金 联系方式：695312

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

一、项目涉及生态公益林、松拆林地使用改革。
须征收生态公益林地不得使用生态公益林。

二、建议性修改意见：

项目需做好林地报批及供地手续后可开工建设。

单位（盖章）：[illegible] 审核人：[illegible] 联系方式：_____

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

无.

二、建议性修改意见：

①. 如不涉及风景名胜区，建议删除文本相关特别性分析.

②. 该区域市政配套尚不完善，文本需进一步分析污水排放及供电设施与可行性分析.

单位（盖章）：[illegible]局 审核人：[illegible] 联系方式：13676495260.
6752260.

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

二、建议性修改意见：

报告4.5.2给水部分"本项目建设场地已建有市政自来水给水管，项目工程可从该路上接两处水管"的描述有误。目前该场地没有市政供水、水管网覆盖，不具备市政供水条件。

单位（盖章）：_____审核人：[illegible]联系方式：13588099[illegible]

日期：2026年2月11日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

1、本项目位置较偏，周边暂有市政10kV线路但双回路接入可能存在一定困难。建议提早与供电公司或山门供电所对接，研究供电方案。

2、文本P37"10kV开闭所至…采用环网式"描述有误。本项目应为只建设单座配电房。

二、建议性修改意见：

无

单位（盖章）：国网平阳县供电公司 审核人：陈先敏 联系方式：18324215518

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

无

二、建议性修改意见：

1、排水管材采用设计管质量较难保证，建议改为PVC-UH管等新型管材。

2、项目选址较偏僻，周边无市政污水管网，建议增设污水处理系统，确保达标排放。

单位（盖章）：[illegible]排水公司 审核人：[illegible] 联系方式：66115 2

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

无、

二、建议性修改意见：

1、燃气问题规划完善、
使用

2、建议明确垃圾分类设施（果壳箱、垃圾桶、环卫垃圾房、收运摇臂车等）在规划中位置、及用途或不得随意设置，项目建成后不得随意设置。

3、所有环卫设施宜多等含《海洲区城镇生活垃圾分类标准》。

单位（盖章）：发改委执法局 审核人：蔡建光 联系方式：18066355093

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

根据《浙江省重大决策社会风险评估实施办法》（浙委办发〔2019〕53号）文件要求，该项目需开展社会风险评估，并形成评估报告上传浙江省重大决策社会风险评估信息管理系统备案。

二、建议性修改意见：

单位（盖章）：县政法委 审核人：李x乐 联系方式：_____

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

无。

二、建议性修改意见：

~~1. 在年度固投资计划申报表中报。~~

1. 未在年度固投资计划申报表内，请及时更新申报。

2.

单位（盖章）：县发改局 审核人 陈万荣 联系方式：6306[illegible]

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

无。

二、建议性修改意见：

单位（盖章）：县文旅体局 审核人：[illegible] 联系方式：15757712575

日期：2026 年 2 月 11 日

评审专家意见表

项目名称：山门半岭云上野奢微度假景区开发项目可行性研究报告

一、强制性修改意见：

无

二、建议性修改意见：

1、GB 51433 — 2020 公共建筑光纤宽带接入工程技术标准，建议建筑工程的地下通信管道、配线管网、 进线间、电信间、设备间等通信设施，应与建筑工程 同步设计、同步施工、同时验收。

2、建筑红线内如有原有通信线路等设施需和各通信运营商协商，迁改原通信线路。

单位（盖章）：通发九 审核人：张化某 联系方式：18706669832

日期：2026 年 2 月 11 日