

# 平阳县萧江镇凤头 B15、B25 地块安置房工程建设项目

## 可行性研究报告

温州市国正工程项目管理咨询有限公司

二〇二二年八月

项目名称：平阳县萧江镇凤头 B15、B25 地块安置房工程

编制阶段：可行性研究报告

委托单位：平阳县萧江新农村投资建设有限公司

编制单位：温州市国正工程项目管理咨询有限公司

资质证书：国家发改委工咨乙 11220060047 号

编制人：市政： 杨志刚          高级工程师

张凌          工程师

建筑： 刘俊玲          讲 师

黄克疾          工程师

审核人：王明来          工程师

## 目 录

<b>第一章 申报单位与项目概况</b>	<b>1</b>
1.1. 总述	1
1.2. 建设单位简介	1
1.3. 报告编制依据及参考资料	2
1.4. 研究内容	4
1.5. 主要技术经济指标	4
1.6. 主要结论和建议	4
<b>第二章 项目背景与建设必要性</b>	<b>7</b>
2.1. 平阳县经济社会概况	7
2.2. 项目背景	9
2.3 项目建设必要性	10
<b>第三章 项目选址与建设条件</b>	<b>13</b>
3.1. 项目选址	13
3.2. 自然条件	14
3.3. 外部配套条件	15
<b>第四章 建设规模和设计理念</b>	<b>16</b>
4.1. 建设内容：	16
4.2. 建设性质：新建	16
4.3. 建设规模	16
<b>第五章 总平设计与建筑方案</b>	<b>19</b>
5.1. 平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房建设工程项目	19
5.2. 平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程项目	22

<b>第六章 环境保护与水土保持</b>	<b>27</b>
6.1. 环境保护	27
6.2. 水土保持	29
<b>第七章 房屋征收安置分析</b>	<b>31</b>
7.1. 征收总体分析	31
<b>第八章 项目实施进度和招投标组织</b>	<b>36</b>
8.1. 项目实施进度安排	36
8.2. 项目实施进度管理	36
8.3 项目实施中的控制措施	37
8.3. 招标组织安排	39
<b>第九章 投资估算与资金筹措</b>	<b>40</b>
9.1. 估算依据与说明	40
9.2. 投资估算	41
9.3. 投资计划与资金筹措	41
<b>第十章 资金平衡</b>	<b>43</b>
10.1. 开发收入	43
10.2. 总成本费用分析及利润分配	46
10.3. 还本付息分析	47
10.4. 资金平衡结论	48
<b>第十一章 社会评价</b>	<b>49</b>
11.1. 社会评价作用与范围	49
11.2. 社会影响分析	49
11.3. 项目与所在地互适性分析	49

11. 4. 社会风险分析.....	50
<b>附件 1.....</b>	<b>51</b>

## 第一章 申报单位与项目概况

### 1.1. 总述

项目名称：平阳县萧江镇凤头 B15、B25 地块安置房建设工程

项目单位：平阳县萧江新农村投资建设有限公司

项目选址：本项目位于萧江镇

工程概况：本项目总用地面积 50980.18 平方米（76.47 亩），建筑占地面积 14415 平方米，总建筑面积 171741.88 平方米，地上建筑面积 142744.5 平方米，地下建筑面积 28997.38 平方米，容积率 2.80，绿地率 30%，总户数 1132 户，机动车停车位 837 个，非机动车停车位 2037 个。

建设内容：土建工程、安装工程、配套工程、室外附属工程等。

工程投资：项目总投资约为 115391 万元，其中建设投资 105600 万元，建设期利息 9791 万元。

资金筹措：由平阳县萧江新农村投资建设有限公司自有资金和银行贷款解决。

建设期：36 个月

建设管理：统一立项、统一招标，统一建设。

### 1.2. 建设单位简介

平阳县萧江新农村投资建设有限公司成立于 2011 年 07 月 06 日，注册地位于平阳县萧江镇永乐路 53 号(平阳县萧江镇人民政府大院内)，法定代表人为卓如意。经营范围包括新农村建设项目及政府建设项目的投资及管理；房地产开发；建设工程、市政工程、绿化工程、室内外装修工程施工；墓地开发、建设；停车场经营；智慧停车经营；充电桩经营；餐饮

服务；住宿服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；普通货物运输；房产中介服务。（涉及资质的凭资质证书经营）（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）

### 1.3. 报告编制依据及参考资料

- (1) 《平阳县县域总体规划（2006-2020 年）》；
- (2) 《平阳县土地利用总体规划》；
- (3) 《平阳县萧江镇城镇总体规划》；
- (4) 《平阳县土地利用总体规划》；
- (5) 《平阳县十四五城市建设规划》；
- (6) 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）和中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》
- (7) 《平阳县人民政府 2021 年政府工作报告》
- (8) 《平阳统计年鉴 2017》
- ((9) 现行其他的建设法、规、规章，建设单位提供的其他有关资

总投资构成一览表

序号	项目名称	选址	建设内容	项目投资 (万元)
1	平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房建设工程	本项目位于萧江镇	总用地面积 13001.93m <sup>2</sup> (约 19.50 亩); 建筑占地面积 3903m <sup>2</sup> ; 总建筑面积 43752.63m <sup>2</sup> , 地上建筑面积 36405.4m <sup>2</sup> , 其中住宅面积 33367.96m <sup>2</sup> , 小区配套面积 3037.44m <sup>2</sup> ; 地下室建筑面积 7347.23m <sup>2</sup> ; 容积率 2.80; 建筑密度 30.02%; 绿地率 30.00%; 总户数 280 户; 机动车停车数 210 辆; 非机动车停车数 504 辆;	29429
2	平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程	本项目位于萧江镇	总用地面积 37978.25m <sup>2</sup> (约 56.967 亩); 建筑占地面积 10512m <sup>2</sup> ; 总建筑面积 127989.25m <sup>2</sup> , 地上建筑面积 106339.10m <sup>2</sup> , 其中住宅面积 99642.42m <sup>2</sup> , 小区配套面积 6696.68m <sup>2</sup> ; 地下室建筑面积 21650.15m <sup>2</sup> ; 容积率 2.80; 建筑密度 27.68%; 绿地率 30.00%; 总户数 852 户; 机动车停车数 627 辆; 非机动车停车数 1534 辆;	85962
合计				115391



## 1.4. 研究内容

本可行性研究报告主要研究内容为：结合国家及省市有关文件政策分析论述本项目的建设背景和必要性；分析项目选址和土地利用的合理性，对项目建设的自然条件和外部建设条件进行说明；提出项目的建设方案及公用配套工程方案；在建设规模等重要指标确定的基础上，对项目进行投资估算，并进行资金平衡分析；最后，通过深入的社会评价分析，全面阐述本项目的社会效益。

## 1.5. 主要技术经济指标

表 1-1 平阳县萧江镇凤头 B15、B25 地块安置房建设工程

主要经济技术控制指标表

序号	名称	单位	指标	备注
1	总用地面积	M2	50980.18	约 76.47 亩
2	总建筑面积	M2	171741.88	
2.1	地上建筑面积	M2	142744.5	
	平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房建设工程	M2	36405.4	新建
	平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程	M2	106339.10	新建
2.2	地下建筑面积	M2	28997.38	
	平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房建设工程	M2	7347.23	
	平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程	M2	21650.15	
3	住宅总户数	户	1132	
4	机动车停车位	辆	1403	
5	非机动车停车位	辆	2038	
6	项目总投资	万元	115391	

## 1.6. 主要结论和建议

### 1.6.1. 主要结论

(1)平阳县萧江镇凤头 B15、B25 地块安置房建设工程是加快城镇居民安置小区建设，是瑞苍高速公路工程平阳段拆迁居民的安置工程，是增加市场供给、促进房地产市场健康发展的重要保障，也是促进居民收入

可持续增长，推进公共服务均等化的有力措施，项目建设的必要性十分明显，而且十分迫切。

(2)本项目位于平阳县萧江镇，总用地面积 50980.18 平方米（折合约 76.47 亩）。

(3)本项目提出人居环境改善工程共计 2 个建设项目。本项目总用地面积 76.47 亩，总建筑面积 171741.88 平方米，其中地上建筑面积 142744.5 平方米、地下建筑面积 28997.38 平方米。新建停车位 2874 个。

(4)建设单位若严格遵守“三同时”管理规定，切实保证本报告提出的各项环保措施的落实，可将各环境污染因素控制在排放标准范围内，项目对周围环境将不会产生明显的不良影响。因此，从环境保护的角度而言，项目建设是可行的。建议在工程建设中尽量使用生态型、环保型建筑材料，施工单位尽量将土石方挖填施工安排在少雨期等。

(5)本项目总投资为 115391 万元，其中建设投资 105600 万元、建设期利息 9791 万元。由平阳县萧江新农村建设投资有限公司自有资金和银行贷款共同解决。

(6)本项目银行贷款偿还期为 5.1 年，年利率 4.9%。总体判断，本项目具有一定的盈利能力和债务偿还能力，财务分析评价可行。

(7)本项目建成后提升城镇居民生活质量和水平；有利于创造就业岗位，增加城镇居民收入。因此，本项目在提升人居环境、改善城镇品位、创造就业岗位、带动当地民众增收等方面具有十分明显的效益。

### 1.6.2. 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，希望上级有关部门尽快给予立项，以便开展下一步工作。

(2)为加快项目进度,建议业主要尽快做好地形测量和地质勘探工作,为下一步设计提供可靠的技术保证,以节约工程投资。根据浙委办

((2012) 51 号)《切实推进省属企业重大决策社会稳定风险评估工作的通知》项目立项前需要做社会稳定风险评估工作报告,并及时送县维稳办备案。

(3)“环境保护是我国的一项基本国策”。本项目的建设不可避免要周围环境产生影响,建议建设单位按要求在(浙江省)建设项目环境影响登记表备案系统中进行备案及和水土保持方案评价及地质灾害评价,以便在初步设计审查前提供经审查通过的各项评价报告及评审意见。

(4)本项目建设需要与城市整体开发建设相衔接,在建筑风格、建筑高度等方面与规划相协调。

(5)本项目建议工程一次性做好洗涤管线的综合设计、预留及预埋工作,避免重复开挖、重复建设,节约建设投资。

(6)本项目建议项目建设单位合理的安排建设世界。

(7)建设单位要把自己落实到位,确保项目的建设顺利进去

(8)建议成立项目工作小组,加强领导,协调解决各方矛盾,保证项目顺利实施;建议进行土地的规划、控制工作;建议全面推行工程项目公开招投标及监理制,确保工程质量。

## 第二章 项目背景与建设必要性

### 2.1. 平阳县经济社会概况

#### (1)平阳县简介

平阳地处浙南沿海，是温州市南翼区域经济的中心，与瑞安、文成、苍南各县接壤，是一个有 1700 多年历史的老县，也是国务院批准的首批沿海开发县之一。平阳县历史悠久，素以物华天宝、文风鼎盛而著称；是革命老根据地县、海洋大县、文化大县。全县陆地面积 1051 平方公里，海域面积 3.7 万平方公里，辖 14 个镇、2 个乡。平阳县人民在县委县府的领导下，紧紧围绕县委县府提出的发展目标，加快经济结构调整，综合实力逐步增强，经济效益十分突出，具有较强的经济实力。2020 年平阳全县生产总值 534.5 亿元，一般公共预算收入 39.09 亿元，城乡居民人均可支配收入分别达 52739 元和 26736 元。按照城市规划的定位，城镇规划体系不断完善，以昆阳镇、鳌江镇为中心的部分城镇集聚了 50%以上的人口，50%以上的工业产业和商品流通市场。近年来，平阳县基础设施网络趋向优化，城乡面貌发生重大变化，城市化建设步伐不断加快。

根据平阳县“十四五”规划中要平阳要实现五大战略任务：一是县域经济竞争力明显增强，成为全国综合实力百强县；二是规上工业总产值突破 1000 亿元，建成“千亿工业强县”；三是建成“常住人口超百万”的鳌江流域中心城市；四是建设高水平创新强县，成为温州南部重要的科技成果策源地和高新技术产业高地；五是扎实推进共同富裕，加快打造人民幸福的美好家园。

萧江镇安置房项目建设是对平阳构建和谐社会，提升城市竞争力，加快改造安置房建设，具有重大的社会和政治意义。

## (2)萧江镇简介

萧江镇位于平阳县中南部，与苍南县、龙港市接壤，海陆空交通便利，距温州机场 70 公里，鳌江港 13 公里，104 国道、温福铁路、57 省道及其复线贯穿全境，甬台温高速在镇内开口互通。全镇总面积 36.8 平方公里，人口 8.7 万，下设 5 个社区，辖 6 个村级社区、29 个行政村。2020 年，全镇实现规上工业产值 71.2 亿元、同比增长 3%，财政总收入 4.06 亿元、同比增长 21%；完成固定资产投资 16.1 亿元、同比增长 29%。

萧江历史悠久，原名古院里，南宋时乡贤、兵部侍郎萧振捐资造船为百姓免费摆渡，后人为了纪念他便把村名改名为萧家渡，因“家”、“江”方言谐音，逐渐演变为萧江渡，并自 1985 年建镇之日起正式定为现名。萧江名人辈出，除了南宋名臣萧振，还有明代忠谏名臣鲍辉等。萧江文化底蕴深厚，始建于 400 年前明末清初时期的萧江大鼓被市非遗名录收编，夏姑桥、鲍辉墓等为县重点文保单位，平阳板雕和飞熊拳基地分别列入平阳县第六批和第八批非物质文化遗产名录。

萧江镇因盛产塑料编织袋而闻名遐迩，是全国最大的塑编生产基地，综合实力位列温州三十强镇，排名全国 731 名。全镇规上企业 101 家，超亿元企业 16 家，超 10 亿元企业 1 家，塑包经销点遍布全国县级以上的市（县、区）2126 个，覆盖全国县级以上行政区域的 75.8%。1999 年，中国地区开发促进会正式命名萧江镇为“中国塑料编织城”、“中国塑料编织第一镇”，2002 年又为温州市争取到“中国塑编之都”的荣誉称号，2003 年成为全国首个城市（地方）信用体系建设重点调研镇。连续 3 年举办中国塑包纺织产业峰会，承办青科会平阳分会，被授予“中国纺织材料包装名镇”、“中国塑包纺织产业峰会永久举办地”“中国塑包绿色智

造产业基地”等国家级金名片。

萧江也是农业特色镇，华东农贸（参茸）市场年成交额超 10 亿元，参茸产品更是远销国内外市场，2020 年成功申报“中国西洋参交易中心”。粮食亩产效益喜人，2019 年成为省级农业“机器换人”示范镇。注重旅游、康养等产业融合，文华村入选 2019 年度浙江省美丽乡村特色精品村。同时，岩山、曾山、高黎、后垵等特色农业项目发展活力不断彰显。

近年来，萧江社会各项事业的发展快速，先后获得了全国造林绿化百佳乡镇、中国太极之乡、浙江省小城镇综合环境整治第一批达标镇、浙江省森林城镇、浙江省文明城镇、浙江省体育强镇、浙江绿色小城镇、浙江省科普示范镇、浙江省卫生镇、浙江省农村文化礼堂建设示范乡镇、温州信用建设试点镇、温州市教育强镇、温州市首批小康乡镇等荣誉称号。同时，本项目为直接加快腾蛟安置房集聚改造，提高平阳县萧江镇中心城市城镇化水平作贡献。

## 2.2. 项目背景

瑞苍高速公路工程作为龙丽温高速公路和甬台温复线高速公路的联络线，将东西横向贯通三条高速公路，起到连接沿海经济发达区域和山区欠发达区域的横向纽带作用，既有利于完善温州公路网、构筑温州大都市圈、促进温州南翼副中心鳌江流域城市一体化发展，也对满足区域交通需求、提供防洪救灾通道、发展革命老区等方面具有重要战略意义。同时，也为实施我省交通“5411”发展战略，深入推进现代交通“五大建设”，高标准构建“四大交通走廊”提供有力的支撑和保障。

2020 年 9 月，瑞苍高速公路（龙丽温至甬台温复线联络线工程）项

目获省发改委批复（浙发改项字〔2020〕180号），萧江段工程涉及主线工程土地征收 628 亩，安置地块土地征收 134 亩，房屋征收 894 处、约 12.7 万平方米（含锦泰花苑 315 套商品房）。其中土地征收涉及文华村、华泽村、垟心金村、夏姑桥村、河头村、后林、滨河村、张家山村、毛家处村、庄里社区、前进村、裕丰村；房屋征收涉及文华村、华泽村、夏姑桥村、河头村后村村、张家山村、滨河村。

## 2.3 项目建设必要性

(1) 加快新农村建设，促进萧江镇中心镇和安置房建设的重大工程

在城市化进程中，大量农村剩余劳动力已转移出来从事二三产业，实现了就业的非农化，但仍居住在农村，除了户籍限制和公共服务不足等原因之外，农村宅基地连同地上房产的退出机制缺失，也是其中的一个重要原因。通过安置房建设和农房改造建设，就是要把农民连同财产一起转移出来，农民在城镇安居乐业创造条件，从而加快农民市民化进程，推动社会结构转型。按照这一思路，加快推进新社区基础建设，各镇、村居对农户旧房、农房搬迁、新房安置等方面进行补助，从规划和资金上保障了农房改造建设，打通了农民进城入镇的通道，加快了安置房建设和农民集聚进城。根据行政区划调整“1650”战略，温州市将形成 1 个主中心、6 个副中心、50 个区域性中心镇。

平阳县萧江镇凤头 B15、B-25 地块安置房建设工程的建设，一方面能为萧江镇淡浦安置地块的建设提供有利的条件，另一方面大量的土地被征用建设高速公路对满足区域交通需求、提供防洪救灾通道、发展革命老区等方面具有重要战略意义，通过城镇新社区的建设，从根本上治理了危房、旧房的现象，改善了城镇的居住环境，从而能为社会主义新

农村的建设起到积极作用。

## (2)增加市场供给、促进房地产市场健康发展的重要保障

随着生活水平显著上升，富裕起来的人们普遍对现有旧房的居住条件及环境感到不满意，在城市化建设不断推进的趋势下，广大居民对住宅的要求也由原来的顶天立地型的农民屋向配套设施齐全、功能完备、工程质量优良、居住环境优美、物业管理良好的住宅小区转变。

平阳目前居高不下的房价和单一住房供给渠道（商品房）严重制约了普通居民的住房改善，进而给本地房产市场的可持续发展造成非常明显的危害。一方面是普通居民倾其所有积蓄或者背负数巨额银行贷款买房，加重了生活负担，并难以引进人才；另一方面增加了商务成本，影响了城市竞争力。只有增加房源供给，引入竞争，破除垄断，发挥利润平均化规律的作用，才能降低房价。因此，本项目不但为居民提供一个极具满意感、安全感、私密感、亲近感、归宿感的安置小区，改善人们的居住条件和环境，而且对稳定住房价格、促进本地房地产业持续健康发展具有十分重要的意义。

## (3)促进居民收入可持续增长，推进公共服务均等化的有力措施

安置房建设以政府和集体主导开发建设，严格坚持“依法、自愿、有偿”的原则，拆迁户和低收入者购房成本较低，农村住宅由小产权房变为完全产权房，在资产实现合法增值的同时，通过租、售等手段，财产性收入大为增加。推进城乡基本公共服务均等化是建设全面小康社会的重要内容，也是统筹城乡发展的重要途径，更是公共服务型政府的重要职责。政府投资规划建设现代文明新社区，并配套建设相关设施，人居环境比较优美，广大居民因此而享受到公共财政的雨露，分享到工业



化、城市化的发展成果，同时，推进旧城宅基地置换，促进居民向城镇和中心村集中居住，道路、供电、给排水以及教育、卫生、文体等设施的布局也随之集中布局，大大提高了城镇建设资金的使用效率，城乡基本公共服务均等快速推进。

为了加快平阳县萧江镇凤头 B15、B-25 地块安置房建设工程的建设，创造有利的建设条件，形成方便生产生活的基础设施、公共设施和公共服务体系，改善平阳县萧江镇凤头 B15、B-25 地块拆迁户和群众居民的居住环境，改变萧江镇旧城的整体面貌。充实和提升萧江镇的整体形象，改善居民群众居住条件，提高城市品位及推进萧江镇城镇建设进程，同时加快项目周边区域的发展，经平阳县萧江镇人民政府报批，根据平阳县总体规划和平阳县萧江镇凤头 B15、B-25 地块控制性详细规划修改，确定为平阳县萧江镇凤头 B15、B-25 地块为安置房建设用地。

综上所述，本项目是加快萧江镇旧城建设的步伐，改善村群众的居住条件，统一规划对拆迁户和附近群众进行安置小区建设，同时也是萧江镇中心城市和新农村建设的重大工程，是增加市场供给、促进房产市场健康发展的重要保障，也是促进农民收入可持续增长，推进公共服务均等化的有力措施，项目建设的必要性十分明显，而且十分迫切。

## 第三章 项目选址与建设条件

### 3.1. 项目选址

#### 3.1.1. 萧江镇区位

萧江镇位于平阳县中南部，与苍南县、龙港市接壤，海陆空交通便利，距温州机场 70 公里，鳌江港 13 公里，104 国道、温福铁路、57 省道及其复线贯穿全境，甬台温高速在镇内开口互通，全镇总面积 36.8 平方公里，人口 8.7 万，下设 5 个社区，辖 6 个村级社区、29 个行政村，是温州市三十强镇之一。

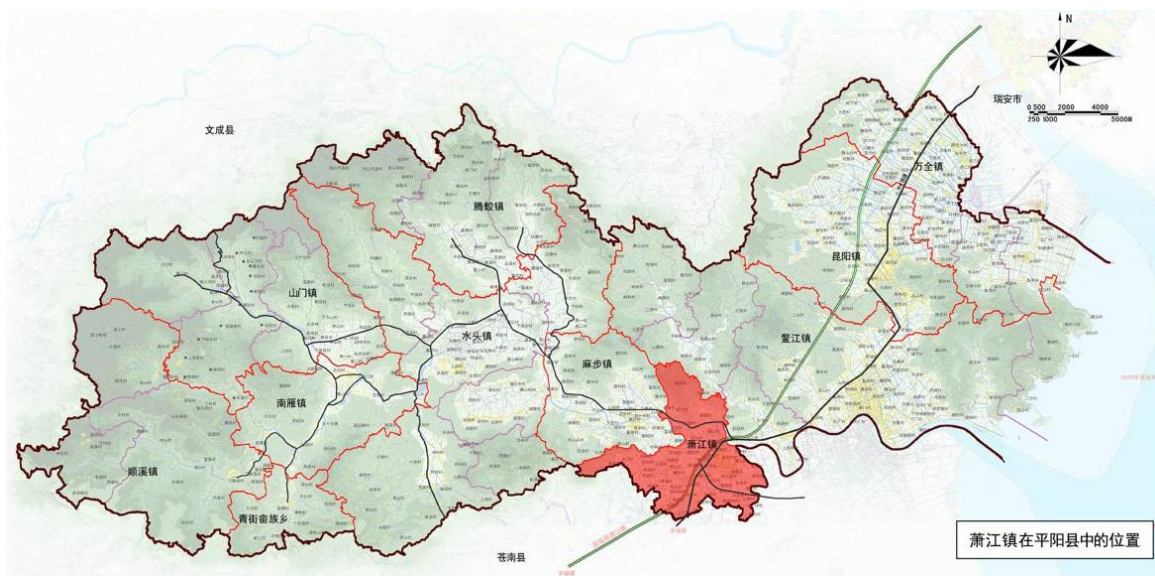


图 3-1 萧江镇区位示意图

#### 3.1.2. 工程位置

本项目共涉及 2 个建设子项目，总用地面积约 50980.18 平方米（折合 76.47 亩），具体情况如下表 3-1 所示。

表 3-1 建设项目选址一览表

序号	项目名称	项目所在位置	总用地面积 (m <sup>2</sup> )
1	平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房 建设工程	本项目选址于萧江镇凤头片区 控制性详细规划中的 B15 地块	13001.93
2	平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房 建设工程	本项目选址于萧江镇凤头片区 控制性详细规划中的 B25 地块	37978.25

## 3.2. 自然条件

### 3.2.1. 气象水文

平阳县属于中亚热带海洋性季风气候区。南雁荡山风景名胜区所在区域属亚热带海洋性季风气候，全年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。梅雨期（5—6月）南方暖湿气流加强北推雨，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。秋冬少雨期（10—12月），因受极地干冷空气团控制，雨量较少。

平阳县境，北属飞云江水系，主要有平瑞塘河；西南均属萧江水系。萧江由西向东横贯全境，注入东海，而平鳌及萧麻塘河又注入萧江，与沿海潮汐构成了水文的主要基础。

### 3.2.2. 地貌地质

平阳县以火山形成地貌为主，其次为沉积地貌，故类型复杂，有中山、低山、丘陵、谷地、平原、江河、滩涂、岛礁。南雁荡山脉和萧江水系贯穿全境，地势西高东低，西部四周高中间低。据地质探测，南雁

荡山原为远古火山喷发区，地质年代起自一亿三千万年前的中生代白垩纪，以断裂构造为主，刚性火山岩中节理十分发育，多为凝灰岩、流纹岩、紫色粉砂岩，经长期地壳运动和流水侵蚀，形成众多洞岩峰石、溪瀑谷峡景观。区内地貌为侵蚀剥蚀山区，地势高峻，近千米山峰连绵；覆盖土层有 60CM 左右，以亚粘土、亚砂土、碎砾石组成。

### 3.2.3. 地震设防

根据地震区划分带，本地区属东南沿海二级地震区，地震强度和频率较弱，远场地震波及影响是本地区的主要震害特征之一，接近三级地震区。核定本地区地震烈度为 6 度区域，设计基本地震加速度小于 0.05g，场地特征周期为 0.40s。

### 3.3. 外部配套条件

#### 3.3.1. 交通

萧江地处浙江省平阳县东部，北距机场 60 公里，南离鳌江港 8 公里，甬台温高速、104 国道及温福铁路穿境而过。

#### 3.3.2. 给排水

给水以城镇自来水为水源，从周边给水管网引入；雨水收集后排入周边雨水管网；污水接入周边污水管网进行排放。

#### 3.3.3. 电力

供电可分别从毗邻地块的道路接入，具体由项目业主与电力部门协商解决。

## 第四章 建设规模和设计理念

### 4.1. 建设内容:

表 4-1 建设项目一览表

序号	项目名称
1	平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房建设工程
2	平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程

### 4.2. 建设性质: 新建

### 4.3. 建设规模

#### (1)平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房建设工程

总用地面积 13001.93m<sup>2</sup> (约 19.50 亩); 建筑占地面积 3903m<sup>2</sup>; 总建筑面积 43752.63m<sup>2</sup>, 地上建筑面积 36405.4m<sup>2</sup>, 其中住宅面积 33367.96m<sup>2</sup>, 小区配套面积 3037.44m<sup>2</sup>; 地下室建筑面积 7347.23m<sup>2</sup>; 容积率 2.80; 建筑密度 30.02%; 绿地率 30.00%; 总户数 280 户; 机动车停车数 210 辆; 非机动车停车数 504 辆;

表 4-2 平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程建设规模

项目		单位	数量	备注
总用地面积		M2	13001.93	约 19.50 亩
总建筑面积		M2	43752.63	
地上建筑面积		M2	36405.4	
	住宅建筑面积	M2	33367.96	
	小区配套	M2	3037.44	
	辅助用房面积	M2	2530.00	
	物业管理用房	M2	254.9	按地上总面积的 7%
	配电房	M2	100.00	
	消控室兼监控室	M2	35.00	

		地下出地面 楼梯间	M2	20.00	
		弱电机房	M2	10.00	
		居家养老服务用房	M2	67.54	按住宅面积的 2%
		管道井	M2	20.00	
		垃圾收集房	M2	0	
地下建筑面积			M2	7347.23	
中		人防面积	M2	2470	按面积的 7%，其他的 4%
		其他面积	M2	4877.23	
容积率				2.80	
绿地率			%	30.00	
建筑密度			%	30.02	
住宅总户数			户	280	
机动车停车位			辆	210	
中		地下停车位	辆	189	
		地面停车位	辆	21	
非机动车停车位			辆	504	
中		地下停车位	辆	0	
		地面停车位	辆	504	
主要建筑层数			层	26	

## (2) 平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程

总用地面积 37978.25m<sup>2</sup> (约 56.967 亩); 建筑占地面积 10512m<sup>2</sup>; 总建筑面积 127989.25m<sup>2</sup>, 地上建筑面积 106339.10m<sup>2</sup>, 其中住宅面积 99642.42m<sup>2</sup>, 小区配套面积 6696.68m<sup>2</sup>; 地下室建筑面积 21650.15m<sup>2</sup>; 容积率 2.80; 建筑密度 27.68%; 绿地率 30.00%; 总户数 852 户; 机动车停车数 627 辆; 非机动车停车数 1534 辆;

表 4-3 平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程项目

项目		单位	数量	备注
总用地面积		M2	37978.25	约 56.967 亩
总建筑面积		M2	127989.25	
地上建筑面积		M2	106339.10	
	住宅建筑面积	M2	99642.2	
	小区配套	M2	6696.68	
	辅助用房面积	M2	5190.90	
	物业管理用房	M2	750.38	按地上总面积的 7%
	配电房	M2	400.00	
	消控室兼监控室	M2	35.00	
	地下出地面楼梯间	M2	40.00	
	弱电机房	M2	40.00	
	居家养老服务用房	M2	200.4	按住宅面积的 2%
	管道井	M2	40.00	
	垃圾收集房	M2	0	
地下建筑面积		M2	21650.15	
中	人防面积	M2	7240	按面积的 7%, 其他的 4%
	其他面积	M2	14410.15	
容积率			2.80	
绿地率		%	30.00	
建筑密度		%	27.68	
住宅总户数		户	852	
机动车停车位		辆	627	
中	地下停车位	辆	564	
	地面停车位	辆	63	
非机动车停车位		辆	1534	
中	地下停车位	辆	0	
	地面停车位	辆	1534	
主要建筑层数		层	26	

## 第五章 总平设计与建筑方案

### 5.1. 平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房建设工程项目

#### (1) 总体布局

##### ——平面布局

在满足有关部门和规定的前提下，最大限度地利用建筑用地的地形特征，注重住宅楼的朝向和通风要求，合理组织与安排各出入口的交通流线，在满足使用功能要求的同时，注重与周围环境的协调。由 1 幢 26 层、2 幢 24 层、一层沿街辅助用房和地下室组成。

##### ——交通组织

小区的车行主入口设置在上宅前路上，车行次入口设置在建中路上。机动车入口附近设地下车库，车辆驶入后直接进入地下车库，避免穿越小区内部而做到人车分流。区内设环形主通路，以人行为主，紧急时为消防车通道。

##### ——绿化及景观

小区的环境景观设计服从整个地块空间结构，围绕地块内部的道路两侧布置绿地，促使地块内部形成了一片绿化的休闲开阔地带，使组团内部环境丰富多样。在绿化种植方面，由于各住宅楼下均设置地下室，故在覆土层上以草坪绿化为主，偶尔种植灌木及竹林，在无地下室处及中间局部的厚土层处种植高大乔木，如林荫大道、城市道路沿路，形成一定的垂直绿化，提高绿容率，形成对外部空间的隔音、防尘。

#### (2) 建筑方案

每户均有良好的采光通风，做到了明厨、明厅、明卫，此外，本项目试图在以下几点有所突破，形成自身鲜明的个性。

##### ——住宅的均好性

由于本项目考虑旧村改造的要求，在设计中尽量做到各套型标准统



一，同一面积标准的户型基本具有相近的户型结构，体现了较好的均好性，有利于日后居民选择。

#### ——适应当地居住习惯

考虑到当地居民的生活习惯与户型倾向，在户型设计中大多布置了两个朝南方向的卧室，给予卧室最佳的采光条件，并且大多数户型卫生间作到双明，以适应当地居民的需求。

#### ——良好的通风、采光性

住宅布置尽量采用南北朝向，满足每个单元住户均有良好的通风及采光需求。

#### ——良好的景观

随住宅在环境中位置的不同，户型平面相应的变化调整、最大限度的为每户住宅提供了良好的景观。户型平面因地制宜，不拘于同一模式，为每户住宅提供了最佳的景观。

### （3）立面设计

立面应注重建筑体量的均衡，线条的简练，对各种建筑细部元素仔细推敲，进行重新组合和构置，通过寻找空间的对比和共性，在碰撞中寻求一种共鸣，从而形成一种打破时间、空间维度限制的全新建筑环境。

立面造型庄重典雅，在新古典建筑语汇中，融入充满现代感的线条，使之既有古典韵味，又不失现代气息。在细部处理上，通过特意强调的竖向线条、格栅等一系列手法改善住宅的遮阳与通风。同时利用高层建筑顶部的退台来活跃整个区域的天际线，建筑基础部分的适度加强，使得建筑更显稳重感。

在建筑材料的应用上，采用现代建筑材料，钢、玻璃、大面积开窗、

竖向线脚及室内外空间的合理重构,为现代生活方式提供良好的适应性。

在色彩上,采用典雅、稳重的颜色,使整个小区给人一种古朴、典雅又不失现代的亲和感觉。

#### (4) 无障碍设计

遵照《城市道路和建筑物无障碍设计规范》(JGJ50—2001),底层设置无障碍入口,入口坡道坡度为 1:12。1—3 层设置无障碍卫生间,主要通道设置双层扶手。

#### (5) 结构方案

##### ——基本参数

①本地区抗震设防烈度为 6 度,设计基本地震加速度值为 0.05g,设计地震分组为第一组,建筑抗震设防类别为丙类。

②基本风压: 0.60KN/m<sup>2</sup>。

基本雪压: 0.35KN/m<sup>2</sup>。

③工程地质概况: 该地块属软土地基。

##### ——上部结构及地下室结构选型

①高层住宅均采用现浇钢筋混凝土剪力墙结构,现浇钢筋砼梁板。小高层、多层建筑、裙房采用框架结构,现浇钢筋砼梁板。

②地下室采用现浇钢筋砼结构。地下室顶板为主楼嵌固端,采用现浇钢筋砼梁板,板厚不小于 180。底板为独立承台加挡水板,板厚 400。地下室外墙 350~400 厚。

地下室超长须设置后浇带及掺加微膨胀剂以解决砼收缩和温差收缩问题。地下室须进行抗浮设计。

##### ——基础方案

基础拟采用桩基础。基础设计须考虑结构的差异沉降。

## 5.2. 平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程项目

### (1) 设计思路

本项目安置房工程将以合理的规划设计，完美的建筑设计和高质量的生活配套设施来实现对人的关怀，对自然的尊重，建成环境优美，物业管理一流，有品位的现代化住宅小区。设计思路如下：

#### ——生态性原则

合理开发利用自然生态与环境资源，建设生态意识明确、生态趣味浓郁、生态景观独特的高品位生态居住区。

#### ——经济性原则

合理安排各居住单元，发挥土地与空间、区位、景观、环境效益，创造良好的社会、经济、环境价值。

#### ——文化性原则

建筑设计中体现文化住宅的要求，立面造型庄重典雅，在新古典建筑语汇中融入充满现代感的线条，使之既有古典韵味，又不失现代气息。

#### ——整体化原则

综合考虑社会主体、生活习惯、功能要求、建设区位以及地形特征、环境格局等物质与非物质因素，对道路构架、建筑布局、住宅户型设计、外部空间景观体系构筑和绿化、小品设置进行统筹规划，有机结合，满足各层次居民的需求，形成完整统一和谐的整体园区意象。

#### ——人性化原则

倾注人文关怀，针对居民经济水平和生活方式研究其特点，满足居民在生理上和心理上的各种需求，创造良好的居住氛围与环境质量，营

造良好的环境文化品格和环境艺术情趣。

## （2）总平面布置

### ——总体布局

在满足有关部门和规定的前提下，最大限度地利用建筑用地的地形特征，注重住宅楼的朝向和通风要求，合理组织与安排各出入口的交通流线，在满足使用功能要求的同时，注重与周围环境的协调。

为了有效利用土地和创造优美的空间，总体布局结合用地条件及用地周边环境，规划沿道路布置建筑物，在此基础上在地块内合理布置绿化广场、停车场以及道路。

建筑间距、退用地红线距离等未尽事宜应遵守《温州市规划管理技术审批规定》及国家相关标准规范的规定。

### ——交通组织

在交通组织上，尽量在主入口附近设地下车库，车辆驶入后直接进入地下车库，避免穿越小区内部而做到人车分流。区内设环形主通路，以人行为主，紧急时为消防车通道。

### ——绿化及景观

住宅小区的环境景观设计服从整个地块空间结构，围绕地块内部的道路两侧布置绿地，促使地块内部形成了一片绿化的休闲开阔地带，使组团内部环境丰富多样。在绿化种植方面，由于各住宅楼下均设置地下室，故在覆土层上以草坪绿化为主，偶尔种植灌木及竹林，在无地下室处及中间局部的厚土层处种植高大乔木，如林荫大道、城镇道路沿路，形成一定的垂直绿化，提高绿容率，形成对外部空间的隔音、防尘。

## （3）建筑方案

## ——户型设计

本次安置房住宅各种户型设计力求动静分区明确，洁污分区，尺度适宜，做到明厨、明卫，私密空间与公共空间有比较好的独立性，保证每户都能享有比较充足的阳光。同时，此次户型设计中着重处理好以下几个方面的问题。

### ①应当地需求

考虑到萧江镇居民的生活习惯与户型倾向，在户型设计中大多布置了两个朝南方向的卧室，一些中间套的户型设有三个朝南面宽的居室空间，最大限度的体现出户型的优越性。大多数户型设有两个甚至三个卫生间，且作到双明的色合计，以适应当地居民的需求。

### ②户型的均好性

考虑安置的要求，在设计中尽量做到各套型标准统一，同一面积标准的户型基本具有相近的户型结构，体现了较好的均好性，有利于日后居民选择。

### ③良好的通风和采光

多采用一梯两户的布局方式，从而保证了每户住宅平面自身贯穿南北、具有良好的采光通风条件，避免了通常一梯四户所带来的中间套型通风不畅的弊端。而在其它户型设计中也考虑使夏季主导风向能够穿通南北，有效地解决各户的通风问题。

### ④良好的景观

随住宅在环境中位置的不同，户型平面相应的变化调整、最大限度的为每户住宅提供了良好的景观。户型平面因地制宜，不拘于同一模式，为每户住宅提供了最佳的景观。

## ——立面设计

立面设计注重建筑体量的均衡，线条的简练，对各种建筑细部元素仔细推敲，进行重新组合和构置，通过寻找空间的对比和共性，在碰撞中寻求一种共鸣，从而形成一种打破时间、空间维度限制的全新建筑环境。

立面造型庄重典雅，在新古典建筑语汇中，融入充满现代感的线条，使之既有古典韵味，又不失现代气息。在细部处理上，通过特意强调的竖向线条、格栅等一系列手法改善住宅的遮阳与通风。同时利用高层建筑顶部的退台来活跃整个区域的天际线，建筑基础部分的适度加强，使得建筑更显稳重感。

在建筑材料的应用上，采用现代建筑材料，钢、玻璃、大面积开窗、竖向线脚及室内外空间的合理重构，为现代生活方式提供良好的适应性。

在色彩上，采用典雅、稳重的颜色，使整个小区给人一种古朴、典雅又不失现代的亲和感觉。

## (4) 结构方案

### ——基本参数

①本地区抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组为第一组，建筑抗震设防类别为丙类。

②基本风压：0.60KN/m<sup>2</sup>。

基本雪压：0.35KN/m<sup>2</sup>。

③工程地质概况：该地块属软土地基。

### ——上部结构及地下室结构选型

①高层住宅均采用现浇钢筋混凝土剪力墙结构，现浇钢筋砼梁板。

小高层、多层建筑、裙房采用框架结构，现浇钢筋砼梁板。

②地下室采用现浇钢筋砼结构。地下室顶板为主楼嵌固端，采用现浇钢筋砼梁板，板厚不小于 180。底板为独立承台加挡水板，板厚 400。地下室外墙 350~400 厚。

地下室超长须设置后浇带及掺加微膨胀剂以解决砼收缩和温差收缩问题。地下室须进行抗浮设计。

#### ——基础方案

基础拟采用桩基础。基础设计须考虑结构的差异沉降。

## 第六章 环境保护与水土保持

### 6.1. 环境保护

#### 6.1.1. 主要环境影响分析

##### (1) 施工期环境影响分析

——**施工期废水**。主要来自施工期施工工程污水(地下渗水、泥浆、地面设备冲洗水等)和施工生活污水，生活污水若不加处理就地排放，会给附近水体造成污染，因此应落实生活污水收集处理措施。

——**施工废气**。主要来源于施工扬尘、车辆行驶的动力扬尘，特别是干旱少雨多风季节尤为严重。

——**施工噪声**。主要来源于施工机械、各种运输设备、装修阶段的噪声等，施工机械的噪声由于噪声级较高，会对周围的居民生活造成一定的影响。

——**施工固体废物**。主要包括来源于施工、挖掘土方产生的建筑垃圾及生活垃圾，如处理不力，遇降水等会被冲刷流失到水环境中造成水污染。

##### (2) 运营期主要污染源

——**污水**。主要来源于餐饮含油废水及运营场所冲洗废水，所含污染物有 COD、BOD、 $\text{OH}_3\text{N}$ 、SS、动植物油、大肠杆菌等。

——**运营期废气**。主要为机动车尾气、备用发电机尾气、厨房油烟，污染物有 THC、 $\text{NO}_x$ 、CO、 $\text{SO}_2$ 、HCHO、有机酸、颗粒物（碳粒、铅化合物、润滑油）等，其中 CO、THC、 $\text{NO}_x$  的排放量较大。

——**运营期噪声**。主要来源于备用发电机组、各类水泵、风机、空调和冷却塔、机动车噪声。一般置于室内的固定声源经过墙体隔声后，



对外辐射的噪音级很小，不会对周围产生大的噪音影响。

——**运营期固体废弃物。**主要来源于生活垃圾、以及废包装材料。

### 6.1.2. 采取的环保措施

#### (1) 施工期环保措施

A.施工工地周围设置排水明沟，施工现场需建设相应容积的积水沉砂池和排水沟，以收集地表径流和施工生产废水。施工人员不在施工现场设置生活区，施工中施工人员可利用公共厕所排放生活污水。

B.在施工场地应采取洒水抑尘措施，每天洒水 4-5 次，可以减少扬尘 70%左右。建筑材料尽量不露天堆放，即使必须露天堆放，也应注意加盖防雨布。

C.选用低噪声施工机械设备，除抢修、抢险作业和特殊要求必须连续作业外，禁止夜间进行噪声污染的建筑施工作业。

D.加强对建筑垃圾消纳场地的管理，将建筑垃圾分类，尽量回收其中尚可以利用的建筑材料，对没有利用价值的废弃物运送到环卫部门指定的建筑垃圾堆场。

#### (2) 运营期环保措施

A.含油污水经隔油隔渣、粪便污水经三级化粪池预处理后与排放；

B.备用发电机燃油尾气经水喷淋净化装置处理后经内置烟井引至所在楼顶天面高空排放，厨房油烟经高效除油机处理后经内置烟道引至所在楼顶天面天面排放；

C.备用发电机组、各类水泵、风机选用低噪声设备，并采取相应隔声、消声、吸声及减振处理；

D.生活垃圾收集后交环卫部门统一处理。

### 6.1.3. 环境影响评价结论

经评价分析，建设单位若严格遵守“三同时”管理规定，切实保证本报告提出的各项环保措施的落实，可将各环境污染因子控制在排放标准范围内，该项目对周围环境将不会产生明显的不良影响。

因此，从环境保护的角度而言，该项目的建设是可行的。

## 6.2. 水土保持

根据《中华人民共和国水土保持法》等法律法规的规定，凡有可能造成水土流失的开发建设项目，在项目可行性研究阶段需进行水土保持方案研究。项目在建设过程中应对水土保持尤为重视。

### 6.2.1. 水土流失预测

本工程存在基础填筑、开挖等大规模土石方挖填施工活动，施工过程中会损坏原土地的自然地形地貌和地表植被；因此，本工程建设期会有一定的水土流失。

在运行期，工程将采取工程、植物等水土保持防治措施，将使运行期的水土流失得到有效控制。

### 6.2.2. 水土流失防治措施

工程水土流失防治区域包括工程建设区和直接影响区，其中直接影响区主要是人为活动对线路两侧农田和植被的损坏。水土保持方案的实施应遵循与主体工程“三同时”的原则：

(1) 根据《中华人民共和国水土保持法实施条例》的规定，建设项目的水土保持工程严格执行“三同时”制度，项目的水土保持设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

(2) 尽量避免地面清除剥离和开挖两工序衔接时间过长而造成土壤侵蚀，在植被清除和表层土剥离后，及时进行开挖，缩短裸露地表的时间。开挖完成后，进行场地平整，清除散落土石和松散体，并对开挖边坡和开挖地表裸露面进行压实，从而减少产生水土流失的土体来源。

(3) 为便于施工，减少工程施工占地，应尽量开挖产生的土石方进行回填，前期工程开挖出来的土方和外购的土石方不能立即运至回填区进行回填的，可压实堆放在临时堆土场，并采用填渣编织袋进行临时围护，四周开挖排水沟排水，待需要时取用。

(4) 如在雨天施工，须用防水布铺盖裸露土方。严禁将土石方、建筑垃圾随意堆放或倒入河中，减少对征地范围以外地区的影响和破坏。尽量减少运输中土石方散落在道路，装车后要加帆布覆盖和严禁超载运输。散落在道路中的土石方应定期打扫，保持路面的干净。

(5) 在满足施工进度前提下，尽量将挖填施工安排在无雨期并缩短土石方的堆置时间，堰坝工程、桥台衬砌施工宜选择在枯水期进行。

(6) 绿化树种以当地乡土树种为主，综合考虑各树种的生态功能和观赏性，选择的树种不仅应具有较强的水土保持功效，又有达到美化项目区景观环境的目的。

### 6.2.3. 水保结论

综上所述，本项目在建设、营运过程要产生一定的水土流失；经分析和评价，若采用科学管理与恰当的环保、水保等治理手段，可以控制水土流失。因此，在认真落实本报告书中有关措施和建议的前提下，本项目对周边环境的影响是可以承受的。

## 第七章 房屋征收安置分析

### 7.1. 征收总体分析

#### 7.1.1. 安置依据与方式

本项目涉及房屋征收的子项目有平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程、平阳县萧江镇凤头 B-25 地块安置房建设工程 2 个子项目，2 个子项目对应的房屋拆迁政策如下表所示。

表 7-1 本项目拆迁政策情况一览表

序号	项目名称	拆迁安置政策
1	平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程	瑞苍高速公路（龙丽温至甬台温复线联络线）平阳段工程土地和房屋征收补偿实施细则
2	平阳县萧江镇凤头 B-25 地块安置房建设工程	瑞苍高速公路（龙丽温至甬台温复线联络线）平阳段工程土地和房屋征收补偿实施细则

根据拆迁政策，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。根据业主单位提供的拆迁安置基础数据统计，本项目平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程、平阳县萧江镇凤头 B-25 地块安置房建设工程涉及被征收人均选择产权安置；

#### 7.1.2. 拆迁补偿费用

##### （1）平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程拆迁补偿费用

根据《关于印发瑞苍高速公路（龙丽温至甬台温复线联络线）平阳段工程土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2020〕116 号）等文件的规定，并结合本地块拆迁安置实际情况，设定本项目拆迁主体全部为住宅。

产权调换征收补助费用如下

——旧房补偿费用：按 560 元/m<sup>2</sup> 计算；均按砖混结构的 80%计；

——房屋装修费用：按 400 元/m<sup>2</sup> 计算；

——道坦（空地）补偿：按 30 元/m<sup>2</sup>计算；

——搬迁补助费：按 5 元/m<sup>2</sup>计算，含回迁算 2 次；

——移装固定设施有线电视、电表、水表分别按 208 元/户、400 元/户、600 元/户。

——临时安置费：临时安置补助费标准为 8 元/月·m<sup>2</sup>，高层过渡期限定为 36 个月。36 个月之后落实安置地块前安置补助费翻倍。临时安置补助费标准为 8 元/月·m<sup>2</sup>，小高层过渡期限定为 24 个月。24 个月之后落实安置地块前安置补助费翻倍。

表 7-2 本项目房屋征收补偿费用测算一览表

序号	项目	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)	备注
一	房屋产权调换补偿费用				6094	
1	旧房补偿	m <sup>2</sup>			5355	
1.1	房屋重置价	m <sup>2</sup>	8105.12		4769	
1.2	装修及附着物补偿	m <sup>2</sup>	8105.12		586	
2	按期签约腾空奖励	间	88		697	
3	临时安置补助费	m <sup>2</sup>			26	
4	搬迁补助费	m <sup>2</sup>	8105.12		5	
5	出让金				142	
6	移装固定设施费	间			11	
6.1	独立报装水表补偿费	间	88	600	5	
6.2	电表补偿费	间	88	400	4	
6.3	有线电视补偿费	间	88	208	2	
二	其它费用				50	清障费、征收工作经费
	合计				6144	

——房屋征收奖励；

按期签约奖励：按合法房屋按每自然间（套）奖励 10000 元结算支付。

——其他费用

其他费用包括清障费、征收工作经费、不可预见费用等；暂按房屋征收补偿费用的 5% 考虑。

## （2）平阳县萧江镇凤头 B-25 地块安置房建设工程拆迁补偿费用

根据《关于印发瑞苍高速公路（龙丽温至甬台温复线联络线）平阳段工程土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2020〕116 号）等文件的规定，并结合本地块拆迁安置实际情况，设定本项目拆迁单体全部为住宅。

产权调换征收补助费用如下

——旧房补偿费用：按 560 元/m<sup>2</sup> 计算；均按砖混结构的 80% 计；

——房屋装修费用：按 400 元/m<sup>2</sup> 计算；

——道坦（空地）补偿：按 30 元/m<sup>2</sup> 计算；

——搬迁补助费：按 5 元/m<sup>2</sup> 计算，含回迁算 2 次；

——移装固定设施有线电视、电表、水表分别按 208 元/户、400 元/户、600 元/户。

——临时安置费：临时安置补助费标准为 8 元/月·m<sup>2</sup>，高层过渡期限定为 36 个月。36 个月之后落实安置地块前安置补助费翻倍。临时安置补助费标准为 8 元/月·m<sup>2</sup>，小高层过渡期限定为 24 个月。24 个月之后落实安置地块前安置补助费翻倍。

——房屋征收奖励；

按期签约奖励：按合法房屋按每自然间（套）奖励 10000 元结算支付。

——其他费用

其他费用包括清障费、征收工作经费、不可预见费用等；暂按房屋征收补偿费用的 5% 考虑。

表 7-3 本项目房屋征收补偿费用测算一览表

序号	项目	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)	备注
一	房屋产权调换补偿费用				17750	
1	旧房补偿	m <sup>2</sup>			15243	
1.1	房屋重置价	m <sup>2</sup>	23067.43		13572	
1.2	装修及附着物补偿	m <sup>2</sup>	23067.43		1671	
2	按期签约腾空奖励	间	251		1982	
3	临时安置补助费	m <sup>2</sup>			76	
4	搬迁补助费	m <sup>2</sup>	23067.43		15	
5	出让金				404	
6	移装固定设施费	间			30	
6.1	独立报装水表补偿费	间	251	600	15	
6.2	电表补偿费	间	251	400	10	
6.3	有线电视补偿费	间	251	208	5	
二	其它费用				162	清障费、征收工作经费
	合计				17912	

### 7.1.3. 安置平衡分析

根据拆迁政策的具体实施内容，结合业主单位提供的拆迁安置数据。本项目能够实现安置平衡，具体如下表所示。

表 7-4 本项目安置平衡一览表

序号	名称	单位	平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程	平阳县萧江镇凤头 B-25 地块安置房建设工程	合计
----	----	----	-------------------------	-------------------------	----

1	安置住宅	m <sup>2</sup>	34267.96	71676.42	105944.38
1.1	原拆面积回购	m <sup>2</sup>	19979.37	46012.94	65992.31
1.2	安置户套型差增购	m <sup>2</sup>	5673.59	18928.48	24602.07
1.3	富余房源	m <sup>2</sup>	8615	6735	15350
2	商业附属房源	m <sup>2</sup>	2530	5190.9	7720.9
2.1	安置回购	m <sup>2</sup>	0	0	0
2.2	富余房源	m <sup>2</sup>	2530	5190.9	7720.9
3	停车位	个	210	672	8820
3.1	安置回购	个	0	0	0
3.2	富余车位	个	210	627	882



## 第八章 项目实施进度和招投标组织

### 8.1. 项目实施进度安排

本次实施的是平阳县萧江镇凤头 B15、B25 地块安置房工程建设项  
目，根据工程的建设规模、内容及资金安排，2023 年 07 月～2026 年 08  
月完成工程建设，工程建设时间为 36 个月，具体建设进度安排详见下表。

项目工程实施进度表

时 间	项 目 内 容
2022 年 07 月～2022 年 12 月	可研审批、初步设计审批
2022 年 01 月～2023 年 03 月	施工图设计、审查、通过
2023 年 04 月～2023 年 06 月	工程招投标
2023 年 07 月～2025 年 07 月	工程主体工程施工
2025 年 08 月～2026 年 08 月	工程总图及绿化工程
2026 年 09 月～2027 年 03 月	工程竣工验收并投入使用

### 8.2. 项目实施进度管理

1、工程管理：根据项目管理程序，在项目的准备和评估阶段要求完成工程可研报告、设计任务书、初步设计、施工图设计、工程招标等，实施阶段的工作有批准施工文件、开工报告、工程施工管理、中间检查、竣工验收以及工程总结、评估。

2、投标管理：在工作建设中引入竞争机制是加强工程管理，提高工程质量的有效方法，招标要发布公告，对投标人资格进行预审查，审查投标人是否有能力履行合同，审查投标人的设备能力，审查投标人的财

务状况。由专家对标书进行审查、评价和比较，选择优秀施工单位。

3、施工管理：施工作业组织要合理，根据本工程特点，利用分段施工和连续均衡作业的方法，加快施工进度。开工前施工单位要事先编制好施工计划报业主审查，同时还要编制月、季作业计划，签发施工任务单，按时上报进度，以便业主组织调度。在施工面上要保证现场交通和动力用电，最后要作好工程原始记录和统计资料上报。

4、施工监理：采取外部监理，关键部位采取旁站监理，明确监理工程师的职责，充实监理工程师的实际权利，强化其在工程管理中的作用，工程监理是一项目标性很明确的工作，技术要求也很高，要通过招投标来择优选择监理单位。

5、业主方工程师：建议成立平阳县萧江镇凤头 B15、B25 地块安置房工程建设项目基建办公室，组织工程建设管理人员，熟悉该项目的特点，并组织办公室人员向类似工程的建设单位学习经验，培养具有高素质懂技术的管理人员。

### 8.3 项目实施中的控制措施

#### 1、项目实施进度控制措施

进度控制是项目控制的重要内容，阶段性的检查实际进度与计划进度的差别，并分析、查找原因、纠正偏差，使实际进度接近计划进度。进度分事前控制、事中控制、事后控制。

事前控制，主要内容是编制实施总进度计划，审核项目的阶段性进度计划，制定材料供应采购计划，寻找进度控制点，确定完成日期。在本工程中的土石方开挖、正负零结构、主体封顶、粗装修完成、水电安装结束等。

事中控制，主要是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签证，召开现场进度协调会等。

事后控制，当实际进度的计划发生差异时，必须及时制定对策。不突破总工期的对策有组织措施、技术措施和经济措施；如果突破总工期后，应采取补救措施，然后调整其他计划，建立新的平衡。

## 2、项目实施质量控制措施

质量控制是项目管理三大职能的重点，随时检查质量目标与实际目标的一致性，来确保项目质量达到预期的标准和等级要求。质量控制也分事前控制、事中控制、事后控制。

事前控制，要掌握质量控制的技术标准和依据，制订保证质量的各项措施，对施工单位进行资质审查，对材料进行验收和控制，对设备进行预检控制，对有关的计划和方案进行审查。

事中控制，要对工艺质量进行控制，然后对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更、质量事故的处理、质量和技术鉴证等进行控制，建立实施质量日记、现场质量协调会、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。

事后控制，一般通过项目的阶段验收和竣工验收、技术资料整理、文件档案的建立来实现。

## 3、项目实施资金控制措施

项目投资费用是由项目合同来界定的，因此在保证项目使用功能、质量要求和工期的前提下阶段性检查费用的开支情况，控制费用支付不超过规定，并严格审核设计的修改、工程的变更，控制费用的支付。投资费用分事前控制、事中控制、事后控制。

事前控制，主要进行风险预测，采取相应防范措施。熟悉设计图纸，分析价格构成因素，事前分析费用容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。

事中控制，定期检查和对照费用支付情况，定期或不定期对项目费用超支和节约情况作出分析，并提出改进方案，完善信息制度，掌握国家调价范围和幅度。

事后控制，审核项目结算书，公正地处理有关事宜。

### 8.3. 招标组织安排

根据《中华人民共和国招标投标法》规定，本项目应实行公开招标。为使招标活动做到公开、公平、公正和诚实信用，项目业主萧江镇新农村建设投资有限公司 应委托有资格的单位进行招标代理活动(见下表)。

招 标 基 本 情 况 表

	招标范围		组织形式		招标方式		不采用招 标方式	招标估 算金额	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	√			√	√				
监理	√			√	√				
设备	√			√	√				
重要材料	√			√	√				
其他									

## 第九章 投资估算与资金筹措

### 9.1. 估算依据与说明

#### 9.1.1. 编制依据

(1) 按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 版);

(3) 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018 版);

(4) 《浙江省市政工程预算定额》(2018 版);

(5) 浙江省通用安装工程预算定额(2018 版);

(6) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

#### 9.1.2. 估算说明

(1) 拆迁安置等政策处理费详见 8.2。

(2) 本项目涉及拆迁费用、划拨用地费用计入成本。

(3) 项目建设管理费按照财建〔2016〕504 号文件计取,其他费采用差额分档累进制费率计取;

(4) 监理费按照国家发展改革委、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)计取;

(5) 勘察设计的费,按国家计划发展委员会和建设部制定了《工程勘察设计收费标准》(计价格〔2002〕10 号)采取内插法计算;

(6) 前期研究费包括可行性研究费、环境影响评价费、水土保持方案编制费、节能评估费等,按工程费用的 1%~2%,结合市场计取。

(7) 工程保险费按工程费用的 0.35%-0.42%不等计取;

(8) 场地准备及临时设施费按工程费用的 0.8% 计取；

(9) 基本预备费按工程费用和其他费用的 3% 计取；

(10) 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；

(11) 贷款利率按年率 4.9% 计。

## 9.2. 投资估算

经估算，本项目总投资为 115391 万元，其中建设投资 105600 万元、建设期利息 9791 万元；项目总投资估算构成详见表 13-1。

表 9-1 总投资构成一览表单位：万元

序号	项目名称	建设投资	建设期利息	总投资	备注
1	平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程	26981	2448	29429	
2	平阳县萧江镇凤头 B-25 地块安置房建设工程	78619	7343	85962	
	合计	105600	9791	115391	

## 9.3. 投资计划与资金筹措

本项目建设资金由平阳县萧江新农村建设投资有限公司通过自有资金和银行贷款共同解决，其中自有资金 30911 万元、银行贷款 84480 万元，分别占总投资的 20% 和 80%。

表 9-2 项目投资计划与资金筹措表（万元）

序号	项目	1	2	3	合计
1	投资使用	76158	27694	11539	115391
1.1	建设投资	49011	23554	7399	79964
1.2	建设用地费	25636			25636
1.3	建设期利息	1511	4140	4140	9791
2	资金筹措	82071	30229	3091	115391
2.1	自由资金	20401	7419	3091	30911
2.2	银行贷款	61670	22810		84480
3	投入建设投资比例	66%	24%	10%	100%

## 第十章 资金平衡

### 10.1. 开发收入

本项目平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程及平阳县萧江镇凤头 B-25 地块安置房建设工程建设的安置房优先用于被拆迁户安置户回购、安置户增购，富余房源、停车位可用于市场化处置，总收入 116617 万元。

#### 10.1.1. 平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房收入

本项目安置房面积为 26752.96 平方米，1 翻 4 安置房回购价格按 4195 元/平方米计、安置增购用房按可售面积综合成本价 6535 元/平方米计。合计收入为 12089 万元。

##### 商业附属房源销售

商业附属房面积为 2530 平方米，按 28000 元/平方米计，收入 7084 万元。

##### 富余房源销售收入

本项目富余房源销售价格参照周边商品房销售价格，周边商品房销售价格具体情况如下表 10-5 所示。考虑到本项目所在区位，且周边配套设施较为齐全，保守估计，本项目富余房源销售价格按 10000 元/平方米考虑，地下停车位 110000/个，则富余房源处置收入为 10925 万元。

表 10-1 本项目周边可比住宅项目出售价格一览表

序号	项目名称	出售价格（元/平方米）	备注
1	萧江新天地	10178	世纪大道与康宁路交叉口
2	萧江银座	11407	周宅路 168 号
3	萧江诚园	10257	周宅路



表 10-2 平阳县萧江镇凤头 B-15 地块安置房建设工程收入测算表

序号	项目	单位	数量	价格 (元/m <sup>2</sup> )	收入 (万元)	备注
1	住宅安置回购	m <sup>2</sup>	26752.96		12602	
1.1	1 翻 4 安置面积	m <sup>2</sup>	19979.37	4395	8781	
1.2	安置增购面积	m <sup>2</sup>	5673.59	6735	3821	
2	住宅剩余房源销售		8615	11100	9563	
3	商业附属房源销售	m <sup>2</sup>	2530	28000	7084	
4	地下室车位销售	个	210	110000	2310	
	合计				31559	

### 10.1.2. 平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房收入

本项目安置房面积为 68941.42 平方米,1 翻 4 安置房回购价格按 4195 元/平方米计、安置增购用房按可售面积综合成本价 6535 元/平方米计。合计收入为 31672 万元。

#### 商业附属房源销售

商业附属房面积为 5190.9 平方米,按 28000 元/平方米计,收入为 14535 万元。

#### 富余房源销售收入

本项目富余房源销售价格参照周边商品房销售价格,周边商品房销售价格具体情况如下表 10-5 所示。考虑到本项目所在区位,且周边配套设施较为齐全,保守估计,本项目富余房源销售价格按 10000 元/平方米考虑,地下停车位 110000/个,则富余房源处置收入为 41598 万元。

表 10-3 本项目周边可比住宅项目出售价格一览表

序号	项目名称	出售价格 (元/平方米)	备注
1	萧江新天地	10178	世纪大道与康宁路交叉口
2	萧江银座	11407	周宅路 168 号

3	萧江诚园	10257	周宅路
---	------	-------	-----

表 10-4 平阳县萧江镇凤头 B-25 地块安置房建设工程收入测算表

序号	项目	单位	数量	价格 (元/m <sup>2</sup> )	收入 (万元)	备注
1	住宅安置回购	m <sup>2</sup>	68941.42		32971	
1.1	1 翻 4 安置面积	m <sup>2</sup>	46012.94	4395	20223	
1.2	安置增购面积	m <sup>2</sup>	18928.48	6735	12748	
2	住宅剩余房源销售		34701	11100	38518	
3	商业附属房源销售	m <sup>2</sup>	5190.9	28000	14535	
4	地下室车位销售	个	627	110000	6897	
	合计				92921	

### 10.1.3. 分年度收入

本项目是安置房项目，预计项目建成后四年内全部售完，安置房和商业用房按照前两年 50%、50%考虑，富余住宅和地下停车位按照四年 25%、25%、25%、25%考虑。分年度收入详见表 10-5

表 10-5 分年度开发收入一览表

序号	年度 项目	4	5	6	7	合计
1	项目收入					
1.1	安置房回购 收入	22786	22787			45573
	比例	50%	50%			
1.2	富余住宅销 售收入	12019	12020	12020	12019	48078
	比例	25%	25%	25%	25%	
1.3	富余商业销 售收入	10809	10810			21619
	比例	50%	50%			

1.4	富余地下车位销售收入	2301	2301	2302	2303	9207
	比例	25%	25%	25%	25%	

## 10.2. 总成本费用分析及利润分配

按照企业会计制度的规定，建设期利息应予以资本化，而在项目竣工后发生的利息则应费用化，计入当期损益。保障房开发项目竣工前开发成本由建造投资以及建设期内应予以资本化的建设期利息，即该项目固定资产投资。房地产项目在销售和运营过程中还将发生销售费用、主营业务税金及附加、土地增值税、财务费用以及管理费用（物业维修基金和物业服务费）。按照《国家物业管理条例》相关规定，物业维修基金和物业服务费由业主承担，并在实际发生时由法管管理部门另行收取。因此，项目发生的管理费用在此暂不考虑。

销售费用:销售费用按销售收入的 1%考虑。

财务费用为项目开发经营期间的利息支出。贷款利率按现行银行贷款利率计。即 4.9%。

经测算项目开发成本为 123259 万元。

表 10-6 建造成本按照销售比例分摊

序号	名称	4	5	6	7	合计
1	建造成本分摊	46156	46156	11539	11540	115391
2	销售费用	498	498	124	125	1245
3	财务费用	4140	2235	248	0	6623
4	总成本	50794	48889	11911	11665	123259

表 10-7 利润与利润分配表

序号	项 目 年份	1	2	3	4	5	6	7	8	合计
1	安置房回购及 销售收入					47915	47918	14322	14322	12447 7
2	税金及附加									
3	总成本费用					50794	48889	11911	11665	12325 9
4	利润总额					-2879	-971	2411	2657	1218
5	以前年度亏损						2879	3850		
6	弥补以前年度 亏损							2879		
7	净利润					-2879	-971	2411	2657	1218
8	未分配利润					-2879	-971	2411	2657	1218
9	所得税									305

### 10.3. 还本付息分析

本次贷款本金 84480 万元，还款资金为开发利率、建造成本回收。  
经计算，长期贷款偿还期为 5.1 年。

表 10-8 还本付息表

序号	项目 年份	利率 (%)	1	2	3	4	5	6	7	8
1	国内长期贷款	4.9%								
1.1	年初借款本息累计			61670	84480	84480	45619	5069		

1.2	本年借款		61670	22810						
1.3	本年应计利息		1511	4140	4140	4140	2235	248		
1.4	本年付息		1511	4140	4140	4140	2235	248		
1.5	本年还本					47915	36565			
2	偿还本金的资金来源					47915	47918	14322	14322	
2.1	建设成本收回					50794	48889	11911	11665	
2.2	本年未分配利润					-2879	-971	2411	2657	
3	贷款偿还期	6.1	年							
偿债备付率/ 1.01										

#### 10.4. 资金平衡结论

本项目收入 124477 万元，开发成本为 123259 万元，。

(2) 从偿债能力分析来看，本项目银行长期贷款偿还期为 5.1 年，偿债备付率 1.01 处于合理范围。因此，本项目还本付息具有一定的保障。

## 第十一章 社会评价

### 11.1. 社会评价作用与范围

本项目的社会评价旨在预测拟建项目的建设以及建成后投入使用的社会影响与社会效益，分析项目所在地区的社会环境对项目的适应性和可接受程度。本章节主要研究内容的范围包括项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析等。

### 11.2. 社会影响分析

本项目实施后以正面的社会效益为主，有利于改善城市形象、有利于提升居民生活水平、有利于增加当地就业岗位，对于推进“美丽萧江”、建设具有重要的积极意义。

——有利于改善城镇人居环境、提升居民生活条件。本项目新建两处安置房共计 171741.88 万平方米；保障拆后群众人居环境；另外，本项目新建机动车停车位 837 个，非机动车停车位 2037 个，可以让群众的车子能够比较方便的“停下来”，解决停车难得问题。因此，本项目对改善人居环境的效果十分显著。

### 11.3. 项目与所在地互适性分析

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

(1) 与本项目相关的不同利益群体对项目的建设持积极态度。由于该项目有利于改善萧江人居环境，并有利于当地经济社会快速健康发展，当地政府及人民群众对此项目的建设非常支持。

(2) 本项目的建设符合当地的社会环境。在项目建设运营期间，当地交通、电力、通信、供水等基础设施条件，钢材、水泥等物料供应

方面，粮食、蔬菜、肉类等生活供应方面，都能给予一定的保障。

(3) 本项目所在区的基础设施建设技术、设计能力、施工设备能适应本项目的建设和发展。项目有利于当地服务业和商业的发展，可带动周边地区的发展，对于形成良好的城市环境具有十分积极的作用。

**表 11-1 社会对项目的适应性和可接受程度分析表**

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益相关者的态度	较好适应	如处理不当可能会阻碍工程的顺利开展，从而影响本项目建设	在建设过程中避免侵犯农民利益的情况出现；严格按照有关上级以及本地有关拆迁安置办法保障拆迁户的利益；提前做好拆迁户的思想工作，积极宣传本项目给社会带来的好处。
2	当地社会组织态度	较好适应	当地政府对本项目非常支持	政府在财政资金方面按时足额到位，以保证工程顺利进行
3	当地社会环境条件	较好适应	各种建设条件都能具备	

#### 11.4. 社会风险分析

本项目社会风险主要来自征地拆迁及安置等政策处理、以及施工期对当地居民正常生产生活的的影响。本项目征收严格将按照《关于印发瑞苍高速公路（龙丽温至甬台温复线联络线）平阳段工程土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2020〕116号）、及《平阳县人民政府办公室关于印发平阳县住宅房屋征收市场化安置实施办法（试行）的通知》（平政办〔2016〕28号）等执行。因此，拆迁及安置等政策处理的风险等级为一般，风险可控。本报告严格执行“三同时”的环保措施，施工噪声扰民的风险可以得到有效控制。

因此，本项目具有一定社会风险，但风险等级一般，风险可控

## 附件 1

平阳县萧江镇凤头 B15 地块安置房建设工程投资估算表 单位:万元

序号	项 目 名 称	单位	数量	单价(元)	总价(万元)
<b>一</b>	<b>建设工程费用</b>				<b>18462</b>
<b>1</b>	<b>土建工程</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>43752.63</b>		<b>14052</b>
1.1	地上建筑	m <sup>2</sup>	36405.4	2750	10011
1.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	7347.23	5500	4041
<b>2</b>	<b>安装工程费</b>		<b>43752.63</b>		<b>2793</b>
2.1	给排水、消防	m <sup>2</sup>	43752.63	200	875
2.2	电气、照明	m <sup>2</sup>	43752.63	220	963
2.3	智能化、弱电系统	m <sup>2</sup>	43752.63	120	525
2.4	暖通工程	m <sup>2</sup>	43752.63	80	350
2.5	天然气入户	户	280	2850	80
<b>3</b>	<b>设备购置费</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>846</b>
3.1	变配电设备	m <sup>2</sup>	43752.63	90	394
3.2	水泵房	项	1	200000	20
3.3	电梯	台	12	300000	432
<b>4</b>	<b>室外配套工程</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>771</b>
4.1	室外绿化、道路	m <sup>2</sup>	9078	600	545
4.2	室外给排水、电缆等综合管线	<sup>2</sup>	9078	150	136
4.3	围墙、大门	m	600	1500	90
<b>二</b>	<b>建设工程其他费用</b>				<b>7733</b>
<b>1</b>	<b>建设用地费</b>				<b>6547</b>
1.1	拆迁费用				<b>6144</b>
1.2	耕地开垦费、	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>13001.93</b>	40	52
1.3	农民失地保险费	亩	19.50	180000	351
<b>2</b>	<b>建设管理费</b>				<b>647</b>
2.1	项目建设管理费	万元	18462	<b>1%</b>	<b>185</b>
2.2	建筑管理其他费	万元	18462	1%	185
2.3	工程监理费	万元	18462	1.5%	277
<b>3</b>	<b>勘察设计费</b>				<b>312</b>
3.1	工程勘察费	万元			35
3.2	工程设计费	万元	18462	1.5%	277
<b>4</b>	<b>可行性研究报告</b>	<b>万元</b>	<b>18462</b>	<b>0.04%</b>	<b>7</b>



5	环境影响评价费	万元	18462	0.03%	6
6	水土保持编制费	万元	18462	0.04%	7
7	资地平衡报告费				6
8	水资源论证报告费				4
9	工程保险费	万元	18462	0.2%	37
10	场地准备及临时设备费	万元	18462	0.8%	148
11	市政公用设施建设费				18
11.1	市政配套费				减免
11.2	水土保持设施补偿费				减免
11.3	新型墙改材料专项基金				减免
11.4	施工噪声排污费				减免
11.5	散装水泥专项资金				减免
11.6	白蚁防治费（减半）	m <sup>2</sup>	43752.63	1.2	5
11.7	放线、基础测绘成果等有关测绘费用（减半）	m <sup>2</sup>		4	5
11.8	防雷检测费（减半）	m <sup>2</sup>	43752.63	0.8	3
11.9	噪音污染费（减半）	m <sup>2</sup>	43752.63	1.2	5
三	预备费	万元	26195	3%	786
四	建设期利息	万元			2448
五	项目总投资				29429

## 附件 2

平阳县萧江镇凤头 B25 地块安置房建设工程投资估算表 单位:万元

序号	项 目 名 称	单位	数量	单价 (万元)	总价 (万元)
一	建设工程费用				53797
1	土建工程	m <sup>2</sup>	127989.25		41151
1.1	地上建筑	m <sup>2</sup>	106339.1	2750	29243
1.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	21650.15	5500	11908
2	安装工程费		127989.25		8179
2.1	给排水、消防	m <sup>2</sup>	127989.25	200	2560
2.2	电气、照明	m <sup>2</sup>	127989.25	220	2816
2.3	智能化、弱电系统	m <sup>2</sup>	127989.25	120	1536
2.4	暖通工程	m <sup>2</sup>	127989.25	80	1024
2.5	天然气入户	户	852	2850	243
3	设备购置费	m <sup>2</sup>			2312
3.1	变配电设备	m <sup>2</sup>	127989.25	90	1152
3.2	水泵房	项	1	200000	20
3.3	电梯	台	38	300000	1140
4	室外配套工程	m <sup>2</sup>			2155
4.1	室外绿化、道路	m <sup>2</sup>	27534	600	1652
4.2	室外给排水、电缆等综合管	m <sup>2</sup>	27534	150	413
4.3	围墙、大门	m	600	1500	90
二	建设工程其他费用				22532
1	建设用地费				19089
1.1	拆迁费用				17912
1.2	耕地开垦费、	m <sup>2</sup>	37978.25	40	152
1.3	农民失地保险费	亩	56.97	180000	1025
2	建设管理费				1883
2.1	项目建设管理费	万元	53797	1%	538
2.2	建筑管理其他费	万元	53797	1%	538
2.3	工程监理费	万元	53797	1.5%	807
3	勘察设计费		53797		887
3.1	工程勘察费	万元			80
3.2	工程设计费	万元	53797	1.5%	807

4	可行性研究报告	万元	53797	0.04%	22
5	环境影响评价费	万元	53797	0.03%	16
6	水土保持编制费	万元	53797	0.04%	22
7	资地平衡报告费				10
8	水资源论证报告费				10
9	工程保险费	万元	53797	0.2%	108
10	场地准备及临时设备费	万元	53797	0.8%	430
11	市政公用设施建设费				55
11.1	市政配套费				减免
11.2	水土保持设施补偿费				减免
11.3	新型墙改材料专项基金				减免
11.4	施工噪声排污费				减免
11.5	散装水泥专项资金				减免
11.6	白蚁防治费（减半）	m <sup>2</sup>	127989.25	1.2	15
11.7	放线、基础测绘成果等有关 测绘费用（减半）	m <sup>2</sup>	37978.25	4	15
11.8	防雷检测费（减半）	m <sup>2</sup>	127989.25	0.8	10
11.9	噪音污染费（减半）	m <sup>2</sup>	127989.25	1.2	15
三	预备费	万元	76329	3%	2290
四	建设期利息	万元			7343
五	项目总投资				85962