

平阳县萧江镇共同富裕项目一期 可行性研究报告



浙江鼎格工程咨询有限公司

二零二二年二月

项目名称：平阳县萧江镇共同富裕项目一期

编制阶段：可行性研究报告

委托单位：平阳县萧江新农村建设投资有限公司

编制单位：浙江鼎格工程咨询有限公司

公司备案编号：3300002018070047

统一社会信用代码：91330302MA2CQDL45U

地址：浙江省温州市世界温州人家园悦开工中心 901 室

项目负责：温兴锁 注册咨询工程师

报告编制：马恩待 会计师

孙 毅 工程师

校 核：周万锚 工程师

审 核：余建形 注册咨询工程师

目 录

| | |
|------------------------|-----------|
| 第一章 总 论 | 1 |
| 1.1 项目概况 | 1 |
| 1.2 建设单位简介 | 1 |
| 1.3 编制依据及参考资料 | 2 |
| 1.4 主要技术经济指标 | 3 |
| 1.5 主要结论及建议 | 4 |
| 第二章 项目背景与建设必要性 | 6 |
| 2.1 区域经济社会概况 | 6 |
| 2.2 建设项目的背景 | 9 |
| 2.3 建设必要性分析 | 11 |
| 第三章 项目选址与建设条件 | 15 |
| 3.1 项目选址 | 15 |
| 3.2 自然条件 | 17 |
| 3.3 外部配套条件 | 18 |
| 第四章 建设内容与规模 | 19 |
| 4.1 建设内容 | 19 |
| 4.2 建设规模 | 20 |
| 第五章 工程建设方案 | 32 |
| 5.1 产业综合开发工程 | 32 |
| 5.2 居住条件改善工程 | 41 |
| 5.3 配套道路提升工程 | 66 |
| 第六章 环境保护与水土保持 | 79 |
| 6.1 环境保护 | 79 |
| 6.2 水土保持 | 81 |
| 第七章 项目进度安排与建设管理 | 83 |
| 7.1 项目进度安排 | 83 |

| | |
|---------------------------|------------|
| 7.2 项目建设管理..... | 83 |
| 7.3 项目招标安排..... | 84 |
| 第八章 房屋征收及用地分析..... | 85 |
| 8.1 征收总体分析..... | 85 |
| 8.2 房屋征收分析..... | 86 |
| 第九章 投资估算与资金筹措..... | 93 |
| 9.1 估算依据与说明..... | 93 |
| 9.2 投资估算..... | 94 |
| 9.3 资金筹措..... | 95 |
| 第十章 财务分析与评价..... | 96 |
| 10.1 财务评价依据与参数..... | 96 |
| 10.2 营业收入..... | 97 |
| 10.3 成本费用估算..... | 109 |
| 10.4 盈利能力分析..... | 111 |
| 10.5 偿债能力分析..... | 111 |
| 10.6 财务评价结论..... | 111 |
| 第十一章 社会评价..... | 113 |
| 11.1 社会评价作用与范围..... | 113 |
| 11.2 社会影响分析..... | 113 |
| 11.3 项目与所在地互适性分析..... | 114 |
| 11.4 社会风险分析..... | 115 |

附件：

附表 1 项目总投资估算表；

附表 2 财务分析及评价表；

第一章 总 论

1.1 项目概况

项目名称：平阳县萧江镇共同富裕项目一期

建设单位：平阳县萧江新农村建设投资有限公司

项目选址：本项目位于平阳县萧江镇，总用地面积约 1820998 平方米（折合约 2731.5 亩）。

建设内容：本项目提出产业综合开发工程、人居环境改善工程及配套道路综合整治提升工程等三大工程，共计 19 个建设项目。

建设规模：本项目总用地面积 2731.5 亩，总建筑面积 253817 平方米，其中地上建筑面积 211489 平方米、地下建筑面积 42328 平方米；市政道路改造提升 120464 平方米（累计总长度 5922 米），城乡交通畅通工程 35km；河道整治 192900 平方米、美丽山塘整治 2 座、景观绿化提升 62193 平方米、建筑立面改造 143757 平方米、未来社区全域创建项目 1 项；农业休闲观光带 1200 亩；新建停车位 3327 个、充电桩 271 个。

总 投 资：256781 万元。

资金来源：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

建 设 期：四年

建设管理：统一立项、分项施工、逐个竣工验收。

1.2 建设单位简介

平阳县萧江新农村建设投资有限公司成立于 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 编制依据及参考资料

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

（2）《关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》；

（3）《浙江省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》；

（4）《平阳县国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要》（2021-2025年）；

（5）《平阳县城市总体规划》（2006-2020）；

（6）《平阳县萧江镇凤头片区控制性详细规划》；

（7）《关于印发平阳县萧江镇胜利社区改造土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2019〕108号）；

（8）《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）

（9）《平阳县萧江镇旧城更新前期研究》；

（10）《萧江镇铁道桥下空间改造景观设计方案》

（11）《平阳县征收农民集体所有土地管理办法的通知》（平政发〔2014〕208号）

（12）现行有关的法规、规范、建设标准及业主提供的其他资料等。

1.4 主要技术经济指标

表 1-1 主要技术经济指标表

| 序号 | 名称 | 单位 | 指标 | 备注 |
|-----|-----------------|----------------|---------|------------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 1820998 | 折合约2731.5亩 |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 253817 | |
| 2.1 | 地上建筑面积 | m ² | 211489 | |
| 其中 | 儿童友好主题综合服务中心 | m ² | 14000 | 新建 |
| | 四大屋C22-1地块安置房 | m ² | 34219 | 新建 |
| | 凤头b-20地块安置房 | m ² | 107192 | 新建 |
| | 塑编产业配套危化品储转中心 | m ² | 6000 | 新建 |
| | 嵌入式养老院 | m ² | 2718 | 改造提升 |
| | 垃圾中转综合处理中心 | m ² | 2200 | 新建 |
| | 环桔坡山建筑改造提升 | m ² | 20000 | 改造提升 |
| | 非遗文化展示中心 | m ² | 5000 | 新建 |
| | 瓯派民宿改造提升 | m ² | 2400 | 改造提升 |
| | 核心区桔坡山旅游服务中心 | m ² | 1500 | 新建 |
| | 桔坡山文化街区 | m ² | 9000 | 新建 |
| | 新建白云书院 | m ² | 660 | 新建 |
| | 桔坡山入口旅游服务中心 | m ² | 1100 | 新建 |
| | 工业邻里中心 | m ² | 3000 | 改造提升 |
| | 城市书房 | m ² | 500 | 改造提升 |
| | 桔坡山太极馆 | m ² | 2000 | 改造提升 |
| 2.2 | 地下建筑面积 | m ² | 42328 | |
| 其中 | 四大屋C22-1地块安置房 | m ² | 7328 | |
| | 凤头b-20地块安置房 | m ² | 35000 | |
| 3 | 市政道路改造提升 | m ² | 120464 | 道路长5922米 |
| 4 | 城乡交通畅通工程 | km | 35 | |
| 5 | 环境改造提升 | | | |
| 5.1 | 河道整治 | m ² | 192900 | |
| 5.2 | 美丽山塘整治 | 座 | 2 | |
| 5.3 | 景观绿化提升 | m ² | 62193 | |
| 5.4 | 建筑立面改造 | m ² | 143757 | |
| 6 | 未来社区全域创建项目 | 项 | 1 | |
| 7 | 农业休闲观光带 | 亩 | 1200 | |
| 8 | 设置停车位 | 个 | 3327 | 设置充电桩271个 |
| 9 | 项目总投资 | 万元 | 256781 | |
| 10 | 全部投资财务内部收益率（税后） | | 2.8% | |
| 11 | 动态投资回收期（税后） | 年 | 19.2 | 含建设期4年 |
| 12 | 资本金财务内部收益率（税后） | | 3.0% | |

1.5 主要结论及建议

1.5.1 主要结论

(1) 本项目是全民共享发展成果、增进居民福祉，助力共同富裕示范区建设的需要；是改善生态环境、提升生活品质，助力南部副中心标杆区建设的需要；是按照产业兴旺要求，推进产业集聚，实现产业可持续发展的需要。因此，本项目建设必要性充分且迫切。

(2) 本项目位于平阳县萧江镇，总用地面积约 1820998 平方米（折合约 2731.5 亩）。

(3) 本项目提出产业综合开发工程、人居环境改善工程及配套道路综合整治提升工程等三大工程，共计 19 个建设项目。本项目总用地面积 2731.5 亩，总建筑面积 253817 平方米，其中地上建筑面积 211489 平方米、地下建筑面积 42328 平方米；市政道路改造提升 120464 平方米（累计总长度 5922 米），城乡交通畅通工程 35km；河道整治 192900 平方米、美丽山塘整治 2 座、景观绿化提升 62193 平方米、建筑立面改造 143757 平方米、未来社区全域创建项目 1 项；农业休闲观光带 1200 亩；新建停车位 3327 个、充电桩 271 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 256781 万元，其中建设投资 237367 万元、建设期利息 19414 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，其中自有资金 51781 万元、银行贷款 205000 万元。

(6) 本项目全部投资的财务内部收益率 4.5%，税后全部投资回收

期(含建设期)为 16.9 年。另据测算,本项目银行贷款偿还期为 17.1 年,偿债备付率 1.20。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) 本项目建成后将完善基础设施,提升城镇居民生活质量和水平;有利于改善生态环境;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。

1.5.2 主要建议

(1) 鉴于本项目建设必要性充分、项目建设条件较好、建设规模和方案具有一定合理性、投资开发效益可行、社会效益和环境效益十分突出,建议上级有关部门予以重视与支持,争取项目早日开工建设。

(2) 建议项目建设单位充分利用国家政策,积极争取项目资金支持;加强与相关部门的沟通与联系,做好项目实施前的各项准备工作,为项目实施提供必要的条件。

(3) 建议项目建设单位在实施阶段统筹安排处理好投资、工程质量、进度、安全之间的关系,合理制定使用资金计划;在运营过程中积极探索多元化收益方式,以提高项目的收益。

第二章 项目背景与建设必要性

2.1 区域经济社会概况

2.1.1 平阳县经济社会概况

平阳县地处浙江省东南沿海，陆域地处北纬 27°21′-27°46′和东经 120°24′-121°08′之间，陆地面积 1051.18 平方公里，与龙港市、苍南县共有海域 35306



平方公里。与瑞安市、文成县、泰顺县、苍南县、龙港市接壤，县城距温州市区 50 千米。全县辖萧江镇、鳌江镇、水头镇、萧江镇、万全镇、麻步镇、腾蛟镇、山门镇、顺溪镇、南雁镇、海西镇、凤卧镇、怀溪镇、南麂镇、闹村乡和青街畲族乡 16 个乡级行政区。2019 年末全县常住人口为 80.38 万人，比上年增加 0.11 万人；常住人口城镇化率为 58.4%，比上年提高 0.7 个百分点。

2020 年，平阳县紧紧围绕实现“富民强县”目标，深入实施工业强县、服务业兴县“两大战略”，打出了一系列改革发展“组合拳”，形成了赶超发展态势，获批中国地名文化遗产“千年古县”，入选全国创新百强县、位列第 49 位，全国投资潜力百强县、位列第 31 位，实现省级平安县“十五连创”、夺得星级“平安金鼎”。据初步核算，2020 年全县实现地区生产总值 534.5 亿元、增长 2.1%，一般公共预算收入同口径增长 2.8%，城乡居民人均可支配收入分别增长 3.0%、7.1%，位列全国投资潜力百强县 30 强、全市第一。

“十三五”期间，平阳县以“八八战略”为总纲，以“干在实处永无止境，走在前列要谋新篇”为新使命，以发展为第一要务，以提高发展质量和效益为中心，认真贯彻落实市委“五化战略”，紧紧围绕市委建设“三个城市”的决策部署，深入实施工业强县、服务业兴县“两大战略”，联动推进产业转型、城市转型、社会转型，努力打造现代产业之城、滨海品质之城、平安阳光之城，高水平全面建成小康社会。五年来，地区生产总值增长56%、全市排名从第7位上升至第5位，一般公共预算收入从25.7亿元增加到36.5亿元、年均增长8.9%，城乡居民人均可支配收入分别超过5.2万元和2.6万元，年均分别增长7.8%、9%，城乡居民收入倍差从2.09倍缩小至1.97倍。7.3万农村贫困人口实现脱贫，家庭人均年收入9000元以下情况全部清零。

“十四五”期间，平阳县继续高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实省市和县委决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持党的全面领导，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持深化改革开放，坚持系统观念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，坚定扛起忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”的政治使命，主动服务和融入新发展格局，深入实施“工业强县”“服务业兴县”，全力落实“五大战略目标”，聚力打造“三区两中心”，全面建设温州大都市区副中心。

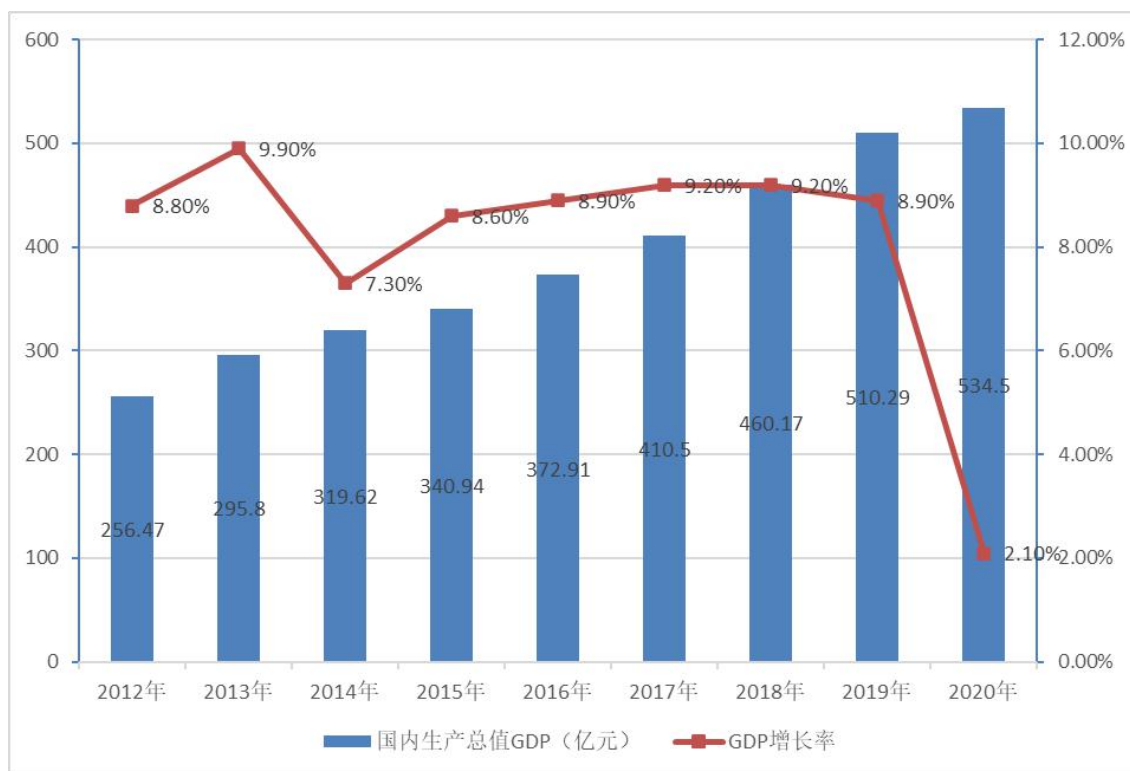


图 2-1 2012-2020 年平阳县地区生产总值

2.1.2 萧江镇经济社会概况

2.1.2 萧江镇概况

萧江镇位于平阳县中南部，与温州市苍南县接壤。2016 年行政区划调整，全镇总面积 36.8 平方公里，人口 6.6 万，下设 5 个社区，辖 6 个村级社区、29 个行政村。萧江镇距鳌江港 13 公里，温州龙湾国际机场 70 公里，温福铁路、G15 沈海高速、104 国道、230 省道穿境而过。甬台温高速公路在镇内开口互通。萧江镇因塑料编织袋产业而闻名遐迩，是平阳县的四大工业明星镇之一，是全国最大的塑编生产基地，经济综合实力跻身温州市三十强镇。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。2018 年，全年实现工农业总产值 93.88 亿元，同比增长 18.39%；规模以上工业产值 57.86 亿元，同比增长 12.02%；财政总收入 3.56 亿元，同比增长 25.02%；固定资产投资 14.5 亿元，同比增长 62.56%。2018 年，萧江镇位列全国综合实力千强镇第

737 位。

表 2-1 萧江镇主要荣誉称号一览表

| 序号 | 荣誉称号 | 序号 | 荣誉称号 |
|----|-----------------------|----|-------------|
| 1 | 2018 全国综合实力千强镇（737 位） | 12 | 浙江省绿色小城镇 |
| 2 | 中国诚信第一镇 | 13 | 浙江省体育强镇 |
| 3 | 中国塑编之都 | 14 | 浙江省教育强镇 |
| 4 | 中国塑料编织城 | 15 | 浙江省卫生强镇 |
| 5 | 中国塑料编织第一镇 | 16 | 浙江绿色小城镇 |
| 6 | 中国纺织材料包装名镇 | 17 | 浙江省森林城镇 |
| 7 | 中国城市（地方）信用体系建设重点调研镇 | 18 | 温州市四星级文明镇 |
| 8 | 全国造林绿化百佳乡（镇） | 19 | 温州市综合实力三十强镇 |
| 9 | 中国优秀乡镇 | 20 | 温州市首批小康乡镇 |
| 10 | 省级区域性塑编星火支柱产业基地 | 21 | 温州市教育强镇 |
| 11 | 浙江省文明城镇 | 22 | 温州市科普示范镇 |

2.2 建设项目的背景

实现共同富裕是社会主义的本质要求，是人民群众的共同期盼。2021 年 6 月 10 日，中共中央、国务院发布《关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》（下称“《意见》”）。《意见》指出，浙江省在探索解决发展不平衡不充分问题方面取得了明显成效，具备开展共同富裕示范区建设的基础和优势，也存在一些短板弱项，具有广阔的优化空间和发展潜力。《意见》提出：到 2025 年，浙江省推动高质量发展建设共同富裕示范区取得明显实质性进展。到 2035 年，浙江省高质量发展取得更大成就，基本实现共同富裕。经济发展质量效益明显提高，人均地区生产总值达到中等发达经济体水平，基本公共服务实现均等化；城乡区域发展差距、城乡居民收入和生活水平差距持续缩小，低收入群体增收能力和社会福利水平明显提升，以中等收入群体为主体的橄榄型社会结构基本形成，全省居民生活品质迈上新台阶；推动共同富裕的体制机制和政策框架基本建立，形成一批可复制可推广的成功经验。这是中央交给浙江的艰巨而有意义的任务，浙江必须不辱使命，全

力以赴。

近年来，平阳县推进共同富裕，有国家战略落地、多重政策叠加、民营经济跃升、区位优势释放、共建共享体制带来的机遇。县委十三届七次全体（扩大）会议审议通过了《平阳打造高质量发展建设共同富裕示范区 26 县标杆行动方案（2021-2025 年）》，进一步动员全县上下围绕“五大战略目标”，以一往无前的姿态奋进新百年、踏上新征程，全力打造温州大都市区副中心，争当高质量发展建设共同富裕示范区 26 县标杆。在新理念指导下，萧江将聚焦聚力“精致之城，品质萧江”高质量发展，砥砺奋进、勇争一流、争当标杆，全力当好平阳高质量发展建设共同富裕示范区 26 县标杆的排头兵、领跑者。一是坚持“工业强镇”不动摇，夯实共同富裕产业基础。二是坚持“创新驱动”不动摇，激发共同富裕强劲动能。三是坚持“品质生活”不动摇，塑造共同富裕未来场景。四是坚持“共治共享”不动摇，擦亮共同富裕民生底色。接下去，萧江镇将全面贯彻落实县委全会精神，围绕“共同富裕”主题，坚定不移推进“精致之城，品质萧江”建设，努力当好建设共同富裕示范区的基层样板，为平阳争当高质量发展建设共同富裕示范区 26 县标杆作出新的更大的贡献。

根据《平阳县县域总体规划》（2006-2020）规划确定萧江镇的整体发展定位为“平阳县中西部接轨沿海的南大门，经济发达、交通便利、生态宜居的现代化小城市”，同时根据《平阳县萧江镇城镇总体规划》（2017-2030），萧江镇的总体发展目标为“花园式工业强镇”。然而作为平阳县的四大工业明星镇之一，与其经济发展相对应的是落后的基础设施建设，与鳌江、昆阳等地存在较大的差距，主要表现在：在城市道路方面，路网不成体系，路面老旧破损严重；在城市绿化景观方面，绿化形式单一；在人居环境方面，城乡发展仍不平衡、人民群众居住条件还有待改善；在公共服务设施方面，基本文体设施配套仍然不足、人民

群众停车难等问题仍然突出，造成城乡矛盾日益凸显，资源配置不合理等现象，因此亟需奋起直追，为萧江实现共同富裕夯实基础。

平阳县萧江新农村建设投资有限公司以市场化改革为导向，以项目建设优势为依托，通过全面开展产业综合开发、人居环境改善、配套道路改造提升等各项工作，真正让萧江镇焕发生机活力，让城市竞争力提档升级，实现全体人民的“全民共富”和生活的富裕富足、精神的自信自强、环境的宜居宜业、社会的和谐和睦、公共服务的普及普惠的“全面富裕”。为进一步科学、客观、系统地论证项目的合理性和可行性，确保各项建设工程达到如期目标，特对该项目进行可行性分析论证。

2.3 建设必要性分析

(1) 本项目是全民共享发展成果、增进居民福祉，助力共同富裕示范区建设的需要

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》当中，明确赋予浙江高质量发展建设共同富裕示范区的重大任务。浙江省委书记袁家军在建党百年浙江专题新闻发布会上说，“我们将以缩小地区差距、城乡差距和收入差距为主攻方向，特别在以收入分配制度改革为核心的一系列社会改革方面，在推动公共服务的优质共享方面，在创新引领先富带后富政策体系方面，在打造共同富裕现代化基本单元方面，要开展先行先试。

当前我国的城乡差距，除了体现在收入之外，更明显的是反映在基础设施建设方面，主要体现在城乡居民的居住条件、公共设施、环境卫生等方面。萧江镇位于平阳县中南部，下设 5 个社区，辖 6 个村级社区、29 个行政村，是平阳县四大工业明星镇之一。但与经济发展相对应的是落后的基础设施建设，特别是老镇区存在道路交通设施不成系统、公共服务设施不足等问题，与鳌江、昆阳等地存在较大的差距。本项目的实施通过萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设、铁道桥下空间改造提

升、萧江镇嵌入式养老院改造提升等公共设施配套建设，完善萧江镇的基础公共配套设施的发展；通过改造提升项目所在镇区道路交通配套、水电及安置房建设，大幅提升城乡居民居住品质水平，使得城乡面貌焕然一新。本项目通过综合施策，以满足人民群众美好生活需求出发，从多个维度解决萧江镇居民共同富裕中的瓶颈问题，同时推进解决萧江及周边农村发展、农业增效、农民增收等一揽子问题，使得萧江全体人民共享发展成果，实现农民富裕富足，推进萧江共同富裕率先破题。因此，本项目是全民共享发展成果、增进农民福祉，助力共同富裕示范区建设的需要。

（2）本项目是改善生态环境、提升生活品质，助力南部副中心标杆区建设的需要

浙江省委十三届三中全会曾提出来，改变发展路径的首要任务就是实现区域经济向都市区经济的转型。根据浙江省委省政府的决策部署，全省将形成以杭州、宁波、温州、金义四大都市区；其中温州要以温州都市区为核心，构建与台州、丽水紧密联动的温州都市圈。根据温州大都市“一主两副三极多点”的总体布局，平阳作为温州市两大“副中心”之一，将全面形成“宜居宜业、融合发展”的现代化城市格局，努力成为温州打造区域中心城市的重要板块。萧江镇作为建设温州大都市区副中心标杆区，其建设关乎温州都市区南部副中心建设的成败。近年来，萧江镇全面围绕“大拆大整”“大建大美”主线，坚持将城中村改造工作作为城镇发展的突破口，推进城市有机更新，依托环桔坡山和老城区改造总体规划，统筹推进周宅、胜利、双榕、沿河城中村改造，加快世纪大道加油站建设，提升服务业发展指标；实施世纪大道改造提升工程，104国道绿化景观式干道工程，建设四大屋等一批滨水小公园、街头小游园，完成一批“金角银边”景观化改造；做优新天地城市综合体，集聚更多优质生活类商业项目，进一步做大“新天地商业圈”，集聚商气人气。

本项目通过凤头 b-20 地块安置房、四大屋 C22-1 地块安置房等安置房建设切实改善居民居住环境；通过美丽河湖建设、全域未来乡村建设工程一期、未来社区全域创建等项目建设，全面提升萧江镇人居环境，通过镇区道路网改造提升、城乡交通畅通工程等建设，加快补齐城乡基础设施短板，优化城乡公共交通体系；是推动萧江建设温州大都市区副中心标杆区的需要。因此，本项目是改善生态环境、提升生活品质，助力南部副中心标杆区建设的需要。

(3) 本项目是按照产业兴旺要求，推进产业集聚，实现可持续发展的需要

共同富裕，是一个全民话题。产业兴旺，是乡村全面振兴的根基。平阳县民营经济发达，经营机制灵活，已经形成较先进的市场经济文化理念。平阳是个经济强县。近年来发展态势迅猛，先后荣获了全国科学发展百强县、全国中小城市最具投资潜力百强县、全国县域经济十大互联网+实践县等称号。萧江镇以塑编为主导产业，是全国最大的塑编生产基地。萧江塑编产值占全镇工业总产值的 70%以上，塑编产量占全县总产量的 90%以上，占全国总产量的 1/6。2019 年 10 月，萧江镇入选“2019 年度全国综合实力千强镇”。但从中国塑编生产基础的现状来看却仍然存在配套设施不完善、实体经济集中度不高、企业低小散等问题，急需要加大投资力度，加快建设进度，加强配套基础设施建设，提高实体企业的集聚程度，完善产业发展支撑，进一步夯实实体经济发展基础。

本项目的实施高市政道路建设进度，保证周边交通畅达，新建萧江塑编产业配套危化品储转中心、萧江镇垃圾中转综合处理中心等产业配套，不断优化配套产业服务能力，优化投资营商环境，实现特色产业可持续发展的需要。

综上所述，本项目是全民共享发展成果、增进农民福祉，助力共同富裕示范区建设的需要；是按照产业兴旺要求，夯实产业发展基础，切

实贯彻乡村振兴战略的需要；是改善生态环境、提升生活品质，助力南部副中心标杆区建设的需要。因此，本项目建设必要性充分且迫切。

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。

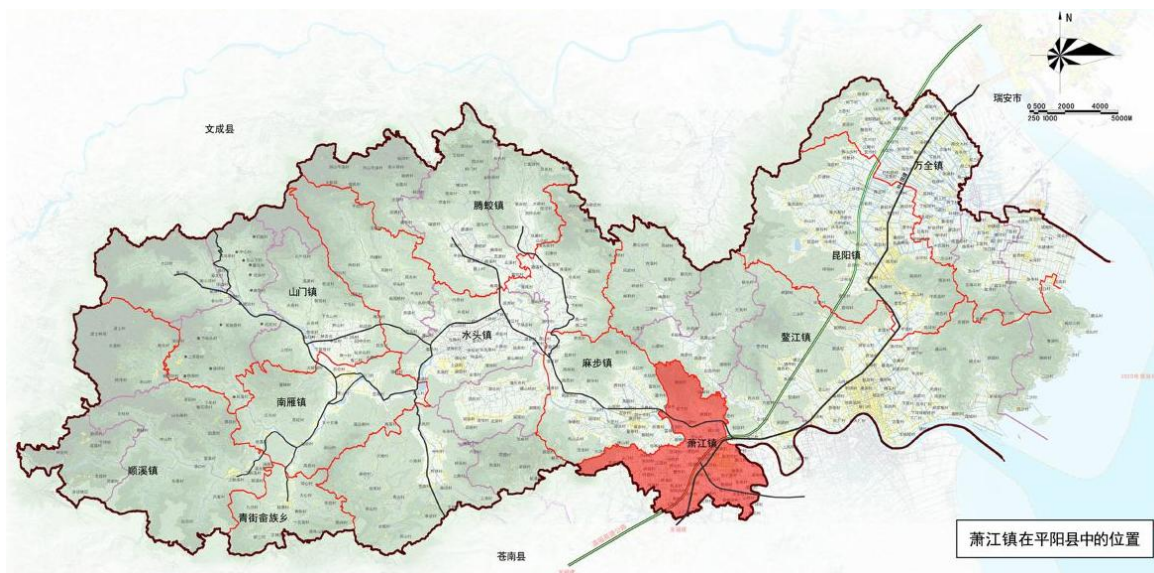


图 3-1 萧江镇区位示意图

3.1.2 工程位置

本项目共涉及 19 个建设子项目，总用地面积约 1808244 平方米（折合 1888.7 亩），具体情况如下表 3-1 所示。



图 3-2 项目选址示意图

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 ²) |
|----|---|--|----------------------------|
| 1 | 萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设工程 | 本项目位于萧江镇镇区西南角，紧邻萧江名园，东至长宁南路，李家处河环绕地块。 | 11700 |
| 2 | 萧江镇铁路桥下空间改造提升工程（萧东段一期）（小微园段） | 本项目横跨潘汇村、潘南村、萧东社区铁路桥下空间景观提升及周边建筑外立面改造。长度约13690m, 约37个桥墩。 | 24897 |
| 3 | 萧江镇嵌入式养老院改造提升工程 | 本项目是在现状敬老院的基础上改造提升，具体位置在萧江镇夏桥村 | 5792 |
| 4 | 萧江塑编产业配套危化品值转中心建设工程 | 本项目选址位于桔坡山东面山脚处 | 2776 |
| 5 | 萧江镇凤头b-20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B-20地块 | 38311 |
| 6 | 萧江镇四大屋C22-1地块安置房建设工程 | 本项目选址于萧江镇四大屋控制性详细规划中的C22-1地块 | 12756 |
| 7 | 萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程 | 本项目选址位于桔坡山北面 | 7725 |
| 8 | 萧江镇美丽河湖建设工程（美丽河湖建设工程）（美丽山塘建设工程） | 本项目选址包括华山村落马庄河、萧江塘河世纪大道桥到浦尾桥之间、岩山村岩头河、桃源村桃源河沿线；另外还包括桃源片二座山塘。 | 9646 |
| 9 | 萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升）（三无一不小区改造提升）（亮点项目） | 本项目选址位于萧江镇域范围内 | 847495 |
| 10 | 萧江镇未来社区全域创建项目（公共配套设施周边绿化、工业邻里中心装修工程等）（沧海路、大同路沿线环境综合整治工程）（104国道市政化改造工程）（村容村貌整治项目）（智治平台设施设备项目）（萧江镇104西过境两侧景观改造工程） | 本项目选址位于萧江镇域范围内 | 21150 |
| 11 | 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期（环山步道改提升工程）（山体亮化工程）（白云书院建设工程）（桔坡山入口公园改造提升工程）（核心区改造提升工程）（环桔坡山绿地项目） | 本项目选址位于桔坡山西南面以及桔坡山上现状太极馆 | 283285 |
| 12 | 庄里路(长兴路-大同南路)改造提升工程 | 本项目选址起点位于长兴路、终点位于大同南路，道路全长1000米。 | 18900 |
| 13 | 长兴路(104国道-沿江路)改造提升工程 | 本项目选址起点位于104国道、终点位于沿江路，道路全长1122米 | 28275 |
| 14 | 沧海路（沿江路-长宁路）改造提升工程 | 本项目选址起点位于沿江路、终点位于长宁路，道路全长1370米 | 34524 |
| 15 | 桑田路(繁兴路-庄里南路)改造提升工程 | 本项目选址起点位于繁兴路、终点位于庄里南路，道路全长900米 | 14176 |
| 16 | 古院路(桑田路-渡西路)改造提升工程 | 本项目选址起点位于桑田路、终点位于渡西路，道路全长500米 | 9450 |
| 17 | 周宅路(庄里南路-沧海南路)改造提升工程 | 本项目选址起点位于庄里南路、终点位于沧海南路，道路全长650米 | 9555 |
| 18 | 健康路(大同南路-时代路)改造提升工程 | 本项目选址起点位于大同南路、终点位于时代路，道路全长380米 | 5586 |
| 19 | 萧江镇城乡交通畅通工程（东部片区）（后林片区）（夏桥片区） | 本项目选址位于萧江镇夏桥片区、后林片区、东部片区 | 435000 |

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，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 建设内容与规模

4.1 建设内容

4.1.1 建设项目由来

当前，我国发展不平衡不充分问题仍然突出，城乡区域发展和收入分配差距较大，各地区推动共同富裕的基础和条件不尽相同。促进全体人民共同富裕是一项长期艰巨的任务，需要选取部分地区先行先试、做出示范。2021年6月10日，中共中央、国务院发布《关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》（下称“《意见》”）。《意见》提出：到2025年，浙江省推动高质量发展建设共同富裕示范区取得明显实质性进展。到2035年，浙江省高质量发展取得更大成就，基本实现共同富裕。这是中央交给浙江的艰巨而有意义的任务，浙江必须不辱使命，全力以赴。

推进共同富裕首先是补短板、强弱项。解决好城乡区域差距和收入分配差距、扩大中等收入群体，是推进共同富裕的着力点。其中，扩大中等收入群体又是重中之重。中等收入群体不仅仅是以收入水平来界定的，还包括与人民生活品质相关的其他内容，因此，扩大中等收入群体，就是一个经济社会发展均衡水平不断提高、全体人民共同富裕的过程。扩大中等收入群体，需要巩固脱贫攻坚成果，促进进城农民工稳定就业和城市融入，提高困难群体的收入水平，畅通社会流动渠道，创造更多社会流动机会，使更多人加入中等收入群体行列。

为加快推进人的共同富裕，平阳县萧江新农村建设投资有限公司以项目建设为抓手，以市场化转型为契机，提出了产业综合开发工程、人居环境改善工程及配套道路综合整治提升工程等方面的短板弱项。

4.1.2 项目建设内容

针对萧江镇共同富裕存在的问题，本项目提出产业综合开发工程、人居环境改善工程及配套道路综合整治提升工程等三大工程，共计 19 个建设项目。详见表 4-1。

表 4-1 建设项目一览表

| 序号 | 工程类型 | 项目名称 | |
|----|--------------|------|--|
| 一 | 产业综合开发工程 | 1 | 萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设工程 |
| | | 2 | 萧江镇铁路桥下空间改造提升工程（萧东段一期）（小微园段） |
| | | 3 | 萧江镇嵌入式养老院改造提升工程 |
| | | 4 | 萧江塑编产业配套危化品储转中心建设工程 |
| 二 | 人居环境改善工程 | 1 | 萧江镇凤头b-20地块安置房建设工程 |
| | | 2 | 萧江镇四大屋C22-1地块安置房建设工程 |
| | | 3 | 萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程 |
| | | 4 | 萧江镇美丽河湖建设工程（美丽河湖建设工程）（美丽山塘建设工程） |
| | | 5 | 萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升）（三无一不小区改造提升）（亮点项目） |
| | | 6 | 萧江镇 未来社区全域创建项目（公共配套设施周边绿化、工业邻里中心装修工程等）（沧海路、大同路沿线环境综合整治工程）（104国道市政化改造工程）（村容村貌整治项目）（智治平台设施设备项目）（萧江镇104西过境两侧景观改造工程） |
| | | 7 | 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期（环山游步道改造提升工程）（山体亮化工程）（白云书院建设工程）（桔坡山入口公园改造提升工程）（核心区改造提升工程）（环桔坡山绿地项目） |
| 三 | 配套道路综合整治提升工程 | 1 | 庄里路(长兴路-大同南路)改造提升工程 |
| | | 2 | 长兴路(104国道-沿江路)改造提升工程 |
| | | 3 | 沧海路（沿江路-长宁路）改造提升工程 |
| | | 4 | 桑田路(繁兴路-庄里南路)改造提升工程 |
| | | 5 | 古院路(桑田路-渡西路)改造提升工程 |
| | | 6 | 周宅路(庄里南路-沧海南路)改造提升工程 |
| | | 7 | 健康路(大同南路-时代路)改造提升工程 |
| | | 8 | 萧江镇城乡交通畅通工程（东部片区）（后林片区）（夏桥片区） |

4.2 建设规模

4.2.1 产业综合开发工程

（1）萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设工程

本项目总用地面积 11700 平方米，总建筑面积 14000 平方米，其中儿童美术馆 5600 平方米、益智休闲区 4900 平方米、儿童阅读空间 2800 平方米、管理及其他用房 700 平方米；容积率 1.2，设置机动车停车位 140 个，具体规模见下表。

表 4-2 萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设工程建设规模

| 序号 | 指标名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|---------|----------------|-------|---------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 11700 | 折合17.5亩 |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 14000 | |
| 2.1 | 计容建筑面积 | m ² | 14000 | |
| 其中 | 美术馆 | m ² | 5600 | |
| | 益智休闲区 | m ² | 4900 | |
| | 儿童阅读空间 | m ² | 2800 | |
| | 管理用房及其他 | m ² | 700 | |
| 3 | 建筑占地面积 | m ² | 3510 | |
| 4 | 绿地面积 | m ² | 3915 | |
| 5 | 建筑密度 | | 30.0% | |
| 6 | 容积率 | | 1.20 | |
| 7 | 绿地率 | | 30.0% | |
| 9 | 机动车停车位 | 个 | 140 | 全部位于地面 |

(2) 萧江镇铁路桥下空间改造提升工程（萧东段一期）（小微园段）

萧东段一期用地面积 14897 平方米，涉及地面铺装 4747 平方米、建筑外立面改造提升 3500 平方米、桥墩彩绘 5600 平方米、塑胶跑道 3750 平方米、设置篮球场 2 个、羽毛球场 4 个。小微园段用地面积 10000 平方米，生态停车场 12400 平方米、绿化面积约 4000 平方米；具体规模见下表。

表 4-3 萧江镇铁路桥下空间改造提升工程（萧东段一期）（小微园段）建设规模

| 序号 | 指标名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|-------|----------------|-------|---------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 24897 | 折合37.3亩 |
| 1.1 | 萧东段一期 | m ² | 14897 | |
| 1.2 | 小微园段 | m ² | 10000 | |

续表 4-3 萧江镇铁路桥下空间改造提升工程（萧东段一期）（小微园段）建设规模

| 序号 | 指标名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|---------|----------------|-------|----|
| 2 | 地面铺装 | m ² | 4747 | |
| 3 | 生态停车场 | m ² | 12400 | |
| 4 | 景观绿化 | m ² | 4000 | |
| 5 | 建筑外立面改造 | m ² | 3500 | |
| 6 | 桥墩彩绘 | m ² | 5600 | |
| 7 | 塑胶跑道 | m ² | 3750 | |
| 8 | 体育球场 | | | |
| 8.1 | 篮球场 | 个 | 2 | |
| 8.2 | 羽毛球场 | 个 | 4 | |
| 9 | 亮化工程 | 项 | 1 | |
| 10 | 景观小品 | 组 | 7 | |

（3）萧江镇嵌入式养老院改造提升工程

本项目总用地面积 5792 平方米，总建筑面积 2718 平方米，其中改造提升建筑 1518 平方米、新建建筑 1200 平方米；设置养老床位 120 张、设置机动车停车位 60 个；具体规模见下表。

表 4-4 萧江镇嵌入式养老院改造提升工程建设规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|---------|----------------|------|----|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 5792 | |
| 1.1 | 建筑占地面积 | m ² | 1359 | |
| 1.2 | 道路及广场面积 | m ² | 2695 | |
| 1.4 | 绿化面积 | m ² | 1738 | |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 2718 | |
| 2.1 | 改造提升建筑 | m ² | 1518 | |
| 2.2 | 新建建筑 | m ² | 1200 | |
| 3 | 建筑密度 | | 23% | |
| 4 | 绿化率 | | 30% | |
| 5 | 容积率 | | 0.47 | |
| 6 | 设置床位 | 张 | 120 | |
| 7 | 机动车停车位 | 个 | 60 | |

（4）萧江塑编产业配套危化品储转中心建设工程

本项目总用地面积 2776 平方米，总建筑面积 6000 平方米，其中仓

储中心 5800 平方米、配套管理用房 200 平方米；具体规模见下表。

表 4-5 萧江塑编产业配套危化品储转中心建设工程建设规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|--------|----------------|------|--------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 2776 | 折合4.2亩 |
| 1.1 | 建筑占地面积 | m ² | 1250 | |
| 1.2 | 道路面积 | m ² | 277 | |
| 1.3 | 停车场面积 | m ² | 832 | |
| 1.4 | 绿化面积 | m ² | 416 | |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 6000 | |
| 2.1 | 仓储中心 | m ² | 5800 | |
| 2.2 | 配套管理用房 | m ² | 200 | |
| 3 | 停车位 | 个 | 17 | |

4.2.2 人居环境改善工程

(1) 萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程

本项目总用地面积 38311 平方米，总建筑面积 142192 平方米，其中地上建筑面积 107192 平方米，地下建筑面积 35000 平方米；容积率 2.80；设置机动车停车位 1445 个；具体规模见下表。

表 4-6 萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程建设规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|----------|----------------|--------|---------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 38311 | 折合57.5亩 |
| 1.1 | 建筑占地面积 | m ² | 10108 | |
| 1.2 | 绿化面积 | m ² | 11532 | |
| 1.3 | 道路及广场 | m ² | 16671 | |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 142192 | |
| 2.1 | 地上建筑面积 | m ² | 107192 | |
| 其中 | 住宅 | m ² | 100180 | |
| | 配套商业建筑面积 | m ² | 3952 | |
| | 物业管理用房 | m ² | 800 | |
| | 管理及其他配套 | m ² | 2260 | |
| 2.2 | 地下室建筑面积 | m ² | 35000 | |
| 其中 | 人防面积 | m ² | 9580 | |
| | 非人防面积 | m ² | 25420 | |
| 3 | 容积率 | m ² | 2.80 | |
| 4 | 建筑密度 | % | 26.4 | |

续表 4-6 萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程建设规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|---------|----|------|-----------|
| 5 | 绿化率 | % | 30.1 | |
| 6 | 住宅套数 | 套 | 1920 | |
| 7 | 机动车停车位 | 辆 | 1445 | 设置充电桩202个 |
| 7.1 | 地上停车位 | 辆 | 239 | |
| 7.2 | 地下停车位 | 辆 | 1206 | |
| 8 | 非机动车停车位 | 辆 | 1790 | 全部位于地面 |

(2) 萧江镇四大屋 C22-1 地块安置房建设工程

本项目总用地面积 12756 平方米，总建筑面积 41547 平方米，其中地上建筑面积 33931 平方米，地下建筑面积 7328 平方米、架空层 288 平方米；容积率 2.66；设置机动车停车位 240 个；具体规模见下表。

表 4-7 萧江镇四大屋 C22-1 地块安置房建设工程建设规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|---------|----------------|-------|---------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 12756 | 折合19.1亩 |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 41547 | |
| 2.1 | 计容建筑面积 | m ² | 33931 | |
| 其中 | 住宅 | m ² | 32356 | |
| | 沿街商业 | m ² | 1025 | |
| | 物业用房 | m ² | 300 | |
| | 管理及其他配套 | m ² | 250 | |
| 2.2 | 地下建筑面积 | m ² | 7328 | |
| 2.3 | 架空层 | m ² | 288 | |
| 3 | 建筑占地面积 | m ² | 3352 | |
| 4 | 绿地面积 | m ² | 3827 | |
| 5 | 建筑密度 | | 26.3% | |
| 6 | 容积率 | | 2.66 | |
| 7 | 绿地率 | | 30.0% | |
| 8 | 住宅套数 | 套 | 212 | |
| 9 | 机动车停车位 | 个 | 240 | |
| 9.1 | 地下停车位 | 个 | 146 | |
| 9.2 | 地面停车位 | 个 | 94 | |

(3) 萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程

本项目总用地面积 7725 平方米，总建筑面积 2200 平方米，其中垃

圾转运站 120 平方米、综合楼 2080 平方米；具体规模见下表。

表 4-8 萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程建设规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|---------|----------------|------|----|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 7725 | |
| 1.1 | 建筑占地面积 | m ² | 1467 | |
| 1.2 | 道路及广场面积 | m ² | 3941 | |
| 1.4 | 绿化面积 | m ² | 2318 | |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 2200 | |
| 2.1 | 垃圾转运站 | m ² | 120 | |
| 2.2 | 综合楼 | m ² | 2080 | |
| 3 | 建筑密度 | | 19% | |
| 4 | 绿化率 | | 30% | |
| 5 | 容积率 | | 0.28 | |
| 6 | 设置停车位 | 个 | 12 | |

(4) 萧江镇美丽河湖建设工程（美丽河湖）（美丽山塘）

本项目总用地面积 9646 平方米，河道整治 192900 平方米、护岸驳坎 4870 米、亲水平台 8 处、美丽山塘整治 2 座；具体规模见下表。

表 4-9 萧江镇美丽河湖建设工程（美丽河湖）（美丽山塘）建设规模

| 序号 | 指标名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|---------------|----------------|--------|---------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 9646 | 折合14.5亩 |
| 2 | 地基处理 | m ² | 1868 | |
| 3 | 河道整治 | m ² | 192900 | |
| 3.1 | 落马庄河 | m ² | 87000 | |
| 3.2 | 萧江塘河世纪大道桥到浦尾桥 | m ² | 56000 | |
| 3.3 | 岩头河 | m ² | 28500 | |
| 3.4 | 桃源河 | m ² | 21400 | |
| 4 | 护岸驳坎 | m | 4870 | |
| 5 | 景观绿化提升 | m ² | 1548 | |
| 6 | 亲水平台 | 处 | 8 | |
| 7 | 综合整治山塘 | | | |
| 7.1 | 旧放水涵管修复 | m | 1200 | |
| 7.2 | 美丽山塘整治 | 座 | 2 | |
| 7.3 | 砌石开挖修复 | m | 500 | |
| 8 | 修缮启闭机房 | m ² | 120 | |
| 9 | 新增水位监测设施 | 项 | 2 | |
| 10 | 坝顶修复 | m ² | 1000 | |

(5) 萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升）（三无一不小区改造提升）（亮点项目）

未来风貌等、未来邻里等项目总用地面积 829942 平方米，景观工程 1 项、瓯派民宿改造提升 2400 平方米、岱口村小公园建设 5000 平方米、潘南村邻里长廊 560 米、建筑立项改造 65636 平方米、亮化工程 1 项、胜利路道路拓宽 600 平方米、智慧乡村设施设备 1 项、农业休闲观光带 1200 亩。

共享社·幸福里活动阵地改造提升：该项目聚焦服务“一老一小”，对萧江镇部分村居、社区、小区的便民服务场所、活动场所、闲置空间进行改造提升。

“三无一不”小区改造提升：该项目以萧江镇“三无一不”小区为重点实施对象，立足小区内部路面白改黑、楼栋外立面改造、“一老一小”活动阵地打造、围墙封闭等硬件设施建设。

亮点项目：全镇范围内，对具备一定基础的村在水利基本建设、道路修建、绿化景观、农村环境治理项目和村民认为需要兴办的集体生产生活等其他公益事业项目。具体规模如下表所示。

表 4-10 萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升工程）（三无一不小区改造提升工程）（亮点项目建设）建设规模

| 序号 | 指标名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|-------------|----------------|--------|-----------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 847495 | 折合1271.2亩 |
| 2 | 未来风貌、未来邻里项目 | | | |
| 2.1 | 景观工程 | | | |
| 其中 | 硬质铺装 | m ² | 4903 | |
| | 驳岸挡墙 | m ² | 3350 | |
| | 景观小品 | 座 | 11 | |
| | 数字公园 | m ² | 1500 | |

续表 4-10 萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升工程）（三无一不小区改造提升工程）（亮点项目建设）建设规模

| 序号 | 指标名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|------|-----------------|----------------|-------|----|
| 2.2 | 瓯派民宿改造提升 | m ² | 2400 | |
| 2.3 | 潘南村邻里长廊 | m | 560 | |
| 2.4 | 岱口村小公园 | m ² | 5000 | |
| 2.5 | 游步道 | m ² | 2000 | |
| 2.6 | 建筑立面改造 | m ² | 65636 | |
| 2.7 | 其他配套设施 | 项 | 1 | |
| 2.8 | 亮化工程 | 项 | 2 | |
| 2.9 | 胜利路道路拓宽 | m ² | 600 | |
| 2.10 | 智慧乡村设施设备 | 项 | 1 | |
| 2.11 | 农业休闲观光带 | 亩 | 1200 | |
| 3 | 共享社·幸福里活动阵地改造提升 | m ² | | |
| 3.1 | 便民服务场所改造提升 | m ² | 5000 | |
| 3.2 | 活动场所改造提升 | m ² | 3000 | |
| 3.3 | 闲置空间改造提升 | m ² | 5800 | |
| 4 | “三无一不”小区改造提升 | | | |
| 4.1 | 小区内部路面白改黑 | m ² | 5542 | |
| 4.2 | 楼栋外立面改造 | m ² | 42600 | |
| 4.3 | “一老一少”活动阵地 | m ² | 5600 | |
| 5 | 亮点项目建设 | 项 | 1 | |

（6）萧江镇未来社区全域创建项目（公共配套设施周边绿化、工业邻里中心外立面及装修等）（沧海路、大同路外立面及亮化、沿江路口袋公园等）（104国道市政化改造）（村容村貌整治项目）（智治平台设施设备）（萧江镇104西过境两侧景观改造工程）

公共配套设施周边绿化、工业邻里中心外立面及装修等：工业邻里装修3000平方米，工业邻里中心和社区邻里中心周边9850平方米绿化，城市书房装修等建设。

沧海路、大同路沿线环境综合整治工程等：沧海路商业街约3万平方米外立面改造提升和亮化项目，沧海路、大同路约25栋建筑立面清洗，沿江路口袋公园绿化提升。

104 国道市政化改造：104 国道萧江高速口往苍南方面 1.1 公里市政化改造，沿线两侧建设 2 米宽绿化带，2 米宽人行道，局部节点打造口袋公园，建设景墙。

村容村貌整治项目：全镇范围村庄建设一批环境提升类的公共设施项目，主要是市政景观类。

智治平台设施设备：搭建“智治”指挥平台，实现数字化高效能治理，利用“网络+网格”模式，实现线上和线下的高效联动。

萧江镇 104 西过境两侧景观改造工程：新国道两侧部分节点绿化提升，部分建筑外立面改造。；具体规模如下表所示。

表 4-11 萧江镇未来社区全域创建项目（公共配套设施周边绿化、工业邻里中心外立面及装修等）（沧海路、大同路外立面及亮化、沿江路口袋公园等）（104 国道市政化改造）（村容村貌整治项目）（智治平台设施设备）（萧江镇 104 西过境两侧景观改造工程）建设规模

| 序号 | 指标名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|-----------------------|----------------|-------|---------|
| 1 | 总用地面积 | | 21150 | 折合31.7亩 |
| 2 | 公共配套设施周边绿化、工业邻里中心改造提升 | | | |
| 2.1 | 工业邻里中心装修 | m ² | 3000 | |
| 2.2 | 城市书房装修 | m ² | 500 | |
| 2.3 | 工业邻里中心和社区邻里中心周边绿化提升 | m ² | 9850 | |
| 2 | 104国道市政化改造 | m | 1100 | |
| 3 | 沧海路、大同路沿线环境综合整治工程 | | | |
| 3.1 | 沧海路商业街外立面改造 | m ² | 30000 | |
| 3.2 | 建筑立面清洗 | 栋 | 25 | |
| 3.3 | 沿江路口袋公园 | m ² | 6700 | |
| 4 | 萧江镇104西过境两侧景观改造工程 | | | |
| 4.1 | 绿化提升 | m ² | 2400 | |
| 4.2 | 建筑立面改造 | m ² | 5521 | |
| 5 | 村容村貌整治项目 | 项 | 1 | |
| 6 | 智治平台 | 项 | 1 | |
| 7 | 老旧房屋安全提升 | 间 | 2000 | |

（7）萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期（环山游步道）（山体亮化工程）（白云书院）（桔坡山入口公园改造提升）（核心区改造提升）（环桔坡山绿地项目）

环山游步道：荒地改造 15 处（包含主入口及次入口），步道改造面积 4331 平方米，新建游步道总长度约 655 米，现状步道修复约 600 平方米、绿化改造面积近 5000 平方米及新建亭廊门楼 3 座。

山体亮化工程：山体景观照明、游步道功能性照明、以及各景观节点（含新建亭廊门头）照明等。

白云书院：位于橘坡山山腰，为仿古建筑形式，建筑占地面积约 550 平方米，建筑总面积约 660 平方米。

桔坡山入口公园改造提升：针对现状广场铺装，园路、绿化及景观小品等进行改造更新；新增一座占地约 1100 平方米的旅游服务中心；及含约 50 个车位的地面停车场；打造儿童游乐场所及户外老年活动空间，包含崖壁上的求索栈道。

具体规模如下表所示。

表 4-12 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期（环山游步道改造提升工程）（山体亮化工程）（白云书院）（桔坡山入口公园改造提升）（核心区改造提升）（环桔坡山绿地项目）建设规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|--------------|----------------|--------|----------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 283285 | 折合424.9亩 |
| 2 | 环桔坡山核心区改造提升 | | | |
| 2.1 | 城府庙入口广场 | m ² | 3000 | |
| 2.2 | 新建旅游服务中心 | m ² | 1500 | |
| 2.3 | 修缮建筑 | m ² | 20000 | |
| 2.4 | 新建文化街区 | m ² | 9000 | |
| 3 | 桔坡山太极馆改造提升 | m ² | 2000 | |
| 4 | 新建萧江非遗文化展示中心 | m ² | 5000 | |
| 5 | 桔坡山入口公园改造提升 | m ² | 249827 | |
| 5.1 | 新建旅游服务中心 | m ² | 1100 | |

续表 4-12 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期（环山游步道改造提升工程）（山体亮化工程）（白云书院）（桔坡山入口公园改造提升）（核心区改造提升）（环桔坡山绿地项目）建设规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|-----------|----------------|--------|-----------|
| 5.2 | 生态停车场 | m ² | 1500 | |
| 5.3 | 崖壁栈道 | m ² | 2000 | |
| 5.4 | 景观绿化提升 | m ² | 216824 | |
| 6 | 环山游步道改造提升 | m ² | 12846 | |
| 6.1 | 荒地改造 | 处 | 15 | |
| 62 | 步道改造 | m ² | 4331 | |
| 6.3 | 新建游步道 | m | 655 | |
| 6.4 | 绿化改造 | m ² | 5000 | |
| 6.5 | 新建亭廊门楼 | 座 | 3 | |
| 7 | 新建白云书院 | m ² | 660 | |
| 8 | 停车场 | m ² | 3000 | 设置停车位120个 |
| 9 | 标识标牌 | 项 | 1 | |
| 10 | 山体亮化工程 | 项 | 1 | |
| 11 | 环桔坡山绿地项目 | 项 | 1 | |

4.2.3 配套道路提升工程

（1）镇区道路改造提升工程

本项目包括庄里路(长兴路-大同南路)、长兴路(104国道-沿江路)、沧海路（沿江路-长宁路）、桑田路(繁兴路-庄里南路)、古院路(桑田路-渡西路)、周宅路(庄里南路-沧海南路)、健康路(大同南路-时代路)等 7 条市政道路改造提升。具体规模见表 4-13。

表 4-13 配套道路提升工程建设规模一览表

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 庄里路(长兴路-大同南路)改造提升工程 | 长兴路(104国道-沿江路)改造提升 | 沧海路(沿江路-长宁路)改造提升 | 桑田路(繁兴路-庄里南路)改造提升 | 古院路(桑田路-渡西路)改造提升 | 周宅路(庄里南路-沧海南路)改造提升 | 健康路(大同南路-时代路)改造提升 | 合计 |
|-----|----------|----------------|---------------------|--------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------|
| 1 | 道路长度 | m | 1000 | 1122 | 1370 | 900 | 500 | 650 | 380 | 5922 |
| 2 | 道路宽度 | m | 18 | 24 | 24 | 15 | 18 | 14 | 14 | |
| 3 | 道路改造面积 | m ² | 18333 | 27821 | 33844 | 13703 | 9450 | 9555 | 5586 | 118291 |
| 4 | 桥梁改造面积 | m ² | 567 | 454 | 680 | 473 | | | | 2174 |
| 5 | 管线改造提升工程 | m | 1000 | 1122 | 1370 | 900 | 500 | 650 | 380 | 5922 |
| 6 | 附属工程 | | | | | | | | | |
| 6.1 | 高挑路灯 | 盏 | 69 | 77 | 93 | 62 | 35 | 45 | 27 | 409 |
| 6.2 | 两侧行道树 | 棵 | 288 | 323 | 393 | 259 | 145 | 188 | 111 | 1706 |
| 6.3 | 交通标志、监控等 | 项 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 7 |
| 7 | 设置停车位 | 个 | 267 | 299 | 365 | 120 | 133 | 87 | 51 | 1322 |

(2) 萧江镇城乡交通畅通工程（东部片区）（后林片区）（夏桥片区）

东部片区城乡交通畅通工程：线路全长 10.639 公里，现状路基宽 7.0-13.0 米，道路改造提升 57930 平方米、新建道路 780 平方米，交通及安全设施提升 10638.835 米，设置停靠站 14 处；后林片区城乡交通畅通工程：路线总长 8.453 公里，路基宽度 7.0 米，道路改造提升 27003 平方米、新建道路 2100 平方米，交通及安全设施提升 4157.504 米，设置停靠站 10 处；夏桥片区城乡交通畅通工程：路线全长 16.088 公里，路面宽度 7.0m，道路改造提升 40956 平方米，新建道路 37267 平方米。具体规模如下表所示。

表 4-14 萧江镇城乡交通畅通工程（东部片区）（后林片区）（夏桥片区）建设规模

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|---------|----------------|--------|----------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 435000 | 折合652.5亩 |
| 2 | 夏桥片区 | | | |
| 2.1 | 道路长度 | m | 16088 | |
| 2.2 | 路基宽度 | m | 7 | |
| 2.3 | 道路改造提升 | m ² | 40956 | |
| 2.4 | 新建道路 | m ² | 37267 | |
| 3 | 后林片区 | | | |
| 3.1 | 道路长度 | m | 8453 | |
| 3.2 | 路基宽度 | m | 7 | |
| 3.4 | 道路改造提升 | m ² | 27003 | |
| 3.5 | 新建道路 | m ² | 2500 | |
| 4 | 东部片区 | | | |
| 4.1 | 道路长度 | m | 10639 | |
| 4.2 | 路基宽度 | m | 7-13 | |
| 4.3 | 道路改造提升 | m ² | 57930 | |
| 4.3 | 新建道路 | m ² | 780 | |
| 6 | 沿线绿化提升 | m | 35180 | |
| 7 | 交通及安全设施 | m | 35180 | |
| 8 | 停靠站 | 处 | 24 | |

第五章 工程建设方案

5.1 产业综合开发工程

5.1.1 萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设工程

(1) 设计原则

文化性——社区文化活动中心建设是构建社会主义和谐社会，促进社会主义精神文明建设的一项十分重要的内容。

开放性——作为一个社区文化活动中心，服务公众是设计的主要目标。文化活动中心开放的公共空间为周边居民提供了良好的休闲、娱乐和社区活动场所。

人本主义——以人为本，真正了解人们需要的，满足社区不同层次居民的文化娱乐需求和社区文化学习的需求。

(2) 平面布局与交通组织

单体的主要出入口位于长宁南路上，主要是建筑的入口大厅，建筑前设有小型集散广场，机动车停车场地也沿绿化布置，基地北侧设有辅助出入口。

(3) 功能分区

一层主要有四个功能区，中间部分为入口大厅，西侧为多功能厅，南侧为儿童书房，售卖等服务；东侧为儿童美术馆。

二层东侧是影剧院，西侧为健身活动中心，而西侧南边的单体建筑以艺术培训教室为主。

三层为图书馆以及老年活动中心，而西侧南边的单体建筑为社区培训中心

四层为行政办公部分，西侧南边的单体建筑为益智休闲区。

（4）立面设计

立面设计在总体风格上强调文化性；底层入口空间采用大面积玻璃来创造通透的大厅空间同时减少建筑的压抑感，而二层以上部分的建筑表皮通过一些切割的手法创造一种塑编的肌理感，建筑材料主要采用清水混凝土为主。考虑采光性，建筑南立面则以玻璃面为主。



（5）景观设计

方案景观设计强调的是建筑与环境融为一体，通过延伸到屋顶的绿化带将建筑自身融入自然，而这样的景观又非传统的园林景观，他是完全开放的，建筑成了城市空间与自然环境的过度空间。

南侧建筑主入口设一个小型广场，为人流疏散提供了场地。建筑南向将景观设计与展览空间相联系，形成灰空间，使室外的环境品质得到提升。

5.1.2 萧江镇铁路桥下空间改造提升工程（萧东段一期）

（1）设计范围

设计范围本案设计内容为横跨潘汇村、潘南村、萧东社区铁路桥下空间景观提升及周边建筑外立面改造。长度约 13690km,约 37 个桥墩。



(2) 设计理念

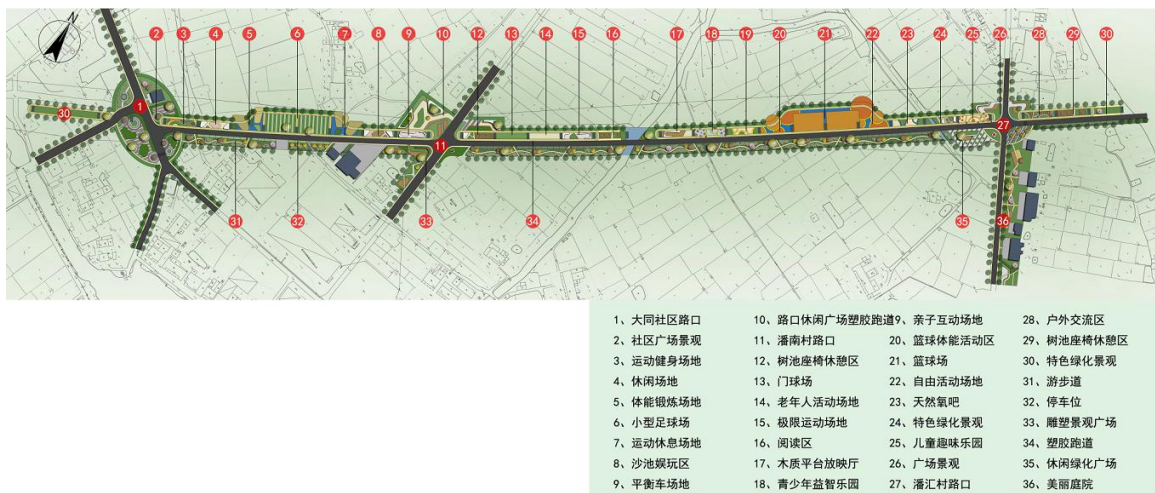
在设计及施工理念上以公园形式的绿化为出发点,结合本案设计现状充分挖掘、释放包括桥下空间、街旁空间、基础设施周边空间、低效用地几类城市剩余空间潜能将城市剩余空间融入城市景观体系、城市功能体系、城市价值体系,植入公园绿地和运动、休憩、文化、商业等复合性功能,通过一系列运营措施,营造特色场景,促进邻里交往,进一步精细化塑造公共空间品质,形成怡人的空间感受,提升区域人气与活力。添加运动长廊和滑板部落,充分利用了桥下空间,丰富了绿化的多样性,既有公园景观,又有生活情趣。

通过改造合理利用“邮票绿地”、开发“金角银边”,这些创新性探索,让更多闲置土地变废为宝,百姓出了家门就能锻炼。在确保安全的前提下,综合考虑慢行空间的合理分配、街道景观的艺术营造等,将充分利用街角地块、建筑退界空间和道路交叉口等区域,合理植入街头广场、口袋公园、园艺景观、文化艺术墙、小型公共服务设施等,凸显运动、休闲、文化主题,让有限的桥梁道路空间等“金角银边”空间“活”起来,更好满足人民对幸福美好生活的向往。

(3) 总平面布置

在城市绿道中融入更多的运动、休憩、娱乐、科教等元素,增设一条

风景秀丽、百姓喜爱的精品空间。将桥下空间打造成集道路交通、绿化景观、停车场地休闲娱乐为一体的城镇综合空间,打造出能提供惠民服务,能让人眼前一亮的美丽“风景线”



(4) 详细设计

——潘汇村路口平面

图此节点位于铁道桥底潘汇村段路口,以十字路口为中心,提升路口景观节点以及铁道桥下空间改造为主,通过景观改造,以公园形式的绿化为出发点,结合本案设计现状充分挖掘、释放节点涉及空间,设计市民小公园,彩色塑胶跑道、特色休闲娱乐场地、植物造景、各类运动场地、亲子互动区域等空间,运用彩色地坪、文化彩绘、特色灯光氛围营造等方式,促进邻里交往,进一步精细化塑造公共空间品质,形成怡人的空间感受,提升区域人气与活力,使城镇景观达到统一美观效果。



——塑胶篮球场

采用聚氨酯橡胶等材料,具有一定的弹性,选用靓丽的色彩,为各年龄段提供安全美观的篮球运动场所,满足日益增长的全民运动需求。



——建筑立面改造

立面改造需要在尊重历史的前提下,考虑周边环境的变化,达到新旧协调共存、景观效果和谐统一。外立面改造涉及建筑室内空间和室外环境进行能量和物质交换的过程,因此改造须考虑优化建筑性能、提高节能效率,坚持低能耗、可持续的改造方法。



5.1.3 萧江镇嵌入式养老院改造提升工程

(1) 建设定位

项目建成为萧江镇第一个精品养老院，成为平阳县乃至温州市的小型标杆性养老院，同时也争取成为全省乃至我国城镇养老院特色精品，既能满足萧江镇老年人的品质养老需求，又能辐射温州及闽北等附近地区，同时也能与杭州、上海等城市品质养老院形成互动。

项目设计注重突出田园休闲特色，突出中国传统文化主题。倡导积极老年生活观，提升老年生活品质，引领健康生活方式。项目通过改造提升，建成为当地地标性养老场景。既成为老年人向往集体生活的乐园，又成为子女敬老爱老的放心托付机构。

(2) 设计理念

塑造情境。唤醒记忆于老人空间来讲，空间无需过大，但空间的情境非常重要。空间本身要具备亲和力与记忆度，在生活的过程中，能唤醒对过去的记忆。

空间为事件服务。场所对应活动针对不同的活动功能与空间活动类型，构建不同的空间形态。室内、户外、半户外，以及有天光的室内。用于安歇、阅读、餐饮、教学、娱乐、会客等不同场所，不同的活动可以被安排在同一空间中展开。

柔性边界。细节上的心理关怀对日常生活细节上的关照。导视系统，扶手形式，座位布置，卫生间设置，家具边界等等。心理符号大于视觉符号。用本真的心理关怀的角度去构建室内视觉与物件。

(3) 总体布局

项目地块原为萧江镇敬老院，现状场地均为原敬老院建筑。原建筑于 17 年前建设，共有两层楼 13 间，房子较破旧，较多功能已无法使用。

交通内外分流：除后勤出入口外设置两个出入口，南侧主入口作为

对外公共形象面，主要用作外部人员来往之用，临近出入口处设置小型临时停车场，作为北侧次入口为内部职工入口，沿北侧红线设置一排内部停车位。内部老年人流线同外部进出车辆分流。人货分流：设置专门的后勤出入口，作为货物进出之用，同其余流线分离，且临近食堂等后勤区域。机动车停车位位于地面，可停车 60 辆。

场地利用通透围墙与周边隔离开来，同时均做绿化退让设计中尽量做到景观与功能相结合、相统一，既要考虑景观小品的实际功用，又要满足人们的审美要求；绿化与美化相结合，由于树木高低、树冠大小、树形姿态与色彩的四季变化等，使环境 具有丰富的变化，增加绿色层次，加深空间感，可以打破建筑线条的平直、单调的感觉，使其显得生动活泼。

（4）无障碍设计

本工程各方面都考虑到老年人需要，无障碍设计的实施范围和设计部位包括：

建筑基地及入口：建筑入口处设有无障碍坡道，坡道为 1：12。

水平通道：乘轮椅通行的走道宽度不小于 1.5 米。

公共厕所：本工程厕所均为无障碍厕所，方便老年人使用，设施符合规范要求。

5.1.4 萧江塑编产业配套危化品储转中心建设工程

（1）规划设计原则

根据本项目选址所在地的地理条件以及周边环境，本项目规划设计应遵循以下原则：

1) 以项目场址所在地的区域城市总体规划的要求为基本依据。

2) 总平面应根据项目的使用功能、工作要求和经营规模，合理安排综合办公、仓储、加工配送等区域，交通流线要简捷通畅，避免人流、车流和货流的相互交叉干扰，达到方便使用，有利安全营运的目的。

3) 总平面布置要联系周围的环境条件, 如临近街道的交通状况, 以及合理安排物流中心的进出口、通道。

4) 总平面布置要紧凑、适用, 充分利用地形、朝向等特点, 合理布置各类建筑, 既要满足各部分的使用要求, 又能方便相互之间的联系, 以力求节约用地, 减少拆迁, 节省投资, 充分发挥基地的利用效率。

5) 建(构)筑物的布置应符合防火、卫生规范及各种安全规定和要求。

6) 总平面布置时, 应重视站区绿化和相邻建筑物立面的设计形式和风格, 以充分体现现代物流仓库的特色, 并与当地环境相协调, 又能为城市增添一个新的景点。

7) 坚持可持续性发展的原则, 做到经济效益、环境效益和社会效益的统一。

(2) 总平面布局

按照现代物流基地的要求, 结合可参照的外地物流园区的经验, 根据本项目的功能定位, 经过初步分析, 本物流中心采用“三区”的规划布局结构。其中“三区”分别为仓储区、物流配送区和配套服务区。

仓储区(含堆场): 是集装箱运输拼装、仓储、分拨和社会流通物资的主要仓库区。

物流配送区: 组合储备, 按客户要求分类配送, 简易加工、增殖服务等。结合仓储区根据需要设置; 同时设置专用性的运输基地, 包括停车场、车辆维修、安检、清洗等。

配套服务区: 服务型的危化品储转日常管理区域。

(3) 建筑造型

建筑单体造型的考虑主要结合建筑物的性质, 所处区域, 单体造型可采用竖线条与横线条的交错、块体穿插、虚实变换等手法, 突出建筑物的体量感和雕塑感。

建筑外墙采用进口外墙涂料为主，色彩以浅灰色为主要色调，蓝灰色为辅色，通过建筑体形和色彩变化，丰富空间层次，使建筑形象简洁、大方，体现现代建筑形象。



(4) 结构设计

——工程所在地区的自然条件

基本风压（按 50 年重现期）： $0.6\text{KN} / \text{m}^2$ ；

建筑结构安全等级：二级；

地震基本烈度：6 度；

——结构设计

本项目建筑形式主要为多层，上部结构采用现浇钢筋混凝土框架结构，框架抗震等级按四级。结构长度超长的视情况考虑设置温度缝。

桩基拟采用桩基础，基础梁拉结，具体桩型、桩长待地勘报告出来后进一步设计。

5.2 居住条件改善工程

5.2.1 萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程

(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良好的独立性，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/m²。

基本雪压：0.35KN/m²。

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。

5.2.2 萧江镇四大屋 C22-1 地块安置房建设工程

(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。小区由 9 幢住宅构成，层数为 11-14 层。在小区的中心位置设置中心花园形成开阔完整的中心景观，极大地改善了小区的景观环境，提高小区的空间品质。

——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。

(3) 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。

(4) 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。

（5）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。

（6）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/m²。

基本雪压：0.35KN/m²。

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。

5.2.3 萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程

（1）设计理念

结合用地制约条件，合理安排空间，建筑前留出大片空地，满足垃圾车掉头以及工作的需求。在建筑造型风格上，根据建筑特点，立面以装饰框架和鲜明的体块为组合，使建筑简洁大方，让建筑与整个大环境相协调。合理安排机动车的停车场地，在有限的空间内，合理安排必须的功能后，尽可能的设置绿地，提供一个较为舒适的生产工作场所。

（2）总平面布置

本工程地块地形较方正。按照规划要求，地块西侧设置车行入口。本项目将建筑物分为 2 个部分，一为综合管理用房，二为垃圾中转站。总体布局与地形和周边环境相结合。垃圾中转站位于场地的北侧，综合楼位于场地西侧。建筑前留出大片空地，满足垃圾车掉头以及工作的需求。在建筑造型风格上，根据建筑特点，立面以装饰框架和鲜明的体块为组合，使建筑简洁大方，让建筑与整个大环境相协调。合理安排机动车的停车场地，在有限的空间内，合理安排必须的功能后，并可能的设置绿地，提供一个较为舒适的生产工作场所。

（3）主要建筑单体

本项目综合楼为三层，功能一至三层为管理用房，内部布置 1 个封闭楼梯间，1 个开敞楼梯间。本工程垃圾中转站为一层。考虑与周边环境协调，本工程在立面主要采用现代轻盈清秀的建筑风格。通过富有现代的细节手法，对比形成韵律感，创造出富有时代气息的新形象。



(4) 结构设计

承重结构：采用现浇钢筋混凝土框架承重结构，并按地震烈度和抗风要求设防。

楼板：采用钢筋混凝土楼板；楼地面采用防尘易清洁、耐磨的楼地面。

屋面：采用钢筋混凝土屋面，屋面均应有可靠的防水、隔热、保温措施；上人屋面应设置安全防护栏。

考虑该地块属软土地基，拟采用机械钻孔灌注桩。

地震烈度为 6 度，结构抗震等级为 6 级。

5.2.4 萧江镇美丽河湖建设工程

(1) 河道治理理念

城镇河道综合治理工程承担了防洪与生态修复的双重任务，既要科学合理地打造出沿河防洪保安生命线，也要采取工程和生态措施抑制岸线水土流失并积极开展生态环境修复，营造出集防洪、防崩、防浪、生态、亲水、景观、休闲等功能于一体的水利工程综合体系。河道将按照“形态流畅、高低自然、挖填平衡、综合利用、规模适度、超前控制”技术要求，努力实现“水宁、水活、水清、水美”综合治理目标。在总体设计时，以“水质”和“水量”两条主线开展各专项设计。

(2) 水生态修复

本次水生态修复范围在清於河道处，主要运用生物措施及物理措施。

生物措施：水下森林措施，水下生态系统构建的关键是沉水植物能够高效的吸收氮磷等物质；光合作用强，能够产生大量的原生氧，可长久保持水体高溶氧状态；彻底改变水体氮磷营养盐循环模式，抑制底泥再悬浮及氮磷营养盐释放，促进氮的硝化、反硝化作用及磷的沉降。为

浮游动物提供避难所，从而增强生态系统对浮游植物的控制和系统的自净能力。增加了水生生态系统食物链长度和复杂性，利于形成稳定平衡的生态系统。在河道中投入适量食草性鱼类、虾及贝壳类动物提升河道整体生态循环系统，形成微生态环境来提升河道整体的生态性。

物理措施：通过堰坝增加水体接触空气的面积，以此来增加水体内的溶解氧，并且在河道较宽处设置曝气喷泉设备，不仅能增加水体的曝气，还能提升水面的景观性。

(4) 河道景观提升

在进行河道平面布置设计时，首先要考虑的是整个岸线不同区域的环境、风格，综合岸上、岸边不同的情况，把握“因地制宜、与周围环境协调”的总体方针分别进行考虑，以充分体现多样性和与周围环境的协调性。在对现状条件充分了解的基础上，发现其中存在的问题并找到设计的切入点，运用多学科的知识，从广阔的视野范围来综合分析。

1) 因势利导。基本保持现有河道平面形态。在具体方案选择上，首先要考虑的是整个岸线不同区域的环境、风格，以充分体现多样性和与周围环境的协调性;实现河道平面布局自然流畅并富于动感变化，营造一个极具亲水性的城镇滨河景观带和沿河生态绿色走廊。对在河道漫滩及迂回较多的地方将弯段水道保留，建设人工生态湿地景观，起到自净并提高区域景观品味的功能。

2) 体现自然。河道应缓变、弯曲，靠近河岸有较多渐变空间;河底起伏且水深富有变化，形成跌水、堆石坝群，保留浅滩、深滩等;护坡及护岸多利用天然材料，树木、草皮多采用本地适生品种;河岸尽量形成缓坡，形成平缓而稳定的空间，种植乔木、草地，形成疏密合理的自然林及观赏林绿荫。

3) 建设湿地、体现亲水。河道两侧大部分有绿线，在断面选择上尽量采用自然缓坡，并设置临水步道和亲水设施供游人漫步。按设计洪水

标准的洪峰流量作为造床流量，选择主河槽断面和走向。将设计洪水位与常水位之间的河滩涂面积作为生态湿地范围。该湿地对改善河流水质、化解防洪风险和创造沿河自然景观有着极其重要的作用。河岸采用高低起伏、宽窄不一的不规则自然堤岸，断面以不对称渐变断面为主。

4)改善河道水质，截污是关键。截污工程完成的好坏是河道未来水质能否改善的关键。城镇河道岸边一般会有很多排水口，在设计前需先对河边排水口做拉网式测量及调查，了解排水口的性质(雨水、污水、灌溉)、管径、高程等基础数据；在设计时通过设置污水截流井，将岸边排污口(合流口)的污水就近接入周边道路下的污水管道内。

(5) 山塘提升工程

桃源山塘坝脚对旧放水涵管进行封堵开挖修复。同时结合美丽山塘打造。塔下山塘上游砌石开挖修复，修缮启闭机房，坝顶沉降修复。

5.2.5 萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升）（三无一不小区改造提升）（亮点项目）

(1) 设计总则

1) 以人为本、注重特色。农民群众是未来乡村建设的践行者和受益人，始终把农民群众的利益放在首位，充分发挥农民群众的主体地位，挖掘和发扬县域特色文化，激发农民群众建设未来乡村的主动性和创造性。

2) 生态优先、绿色发展。坚持“绿水青山就是金山银山”理念，统筹山水林田湖草系统治理，以绿色发展引领全域乡村振兴。

3) 规划引领、循序渐进。注重规划先行、突出重点、分类施策、典型引路，既尽力而为，又量力而行，久久为功。

4) 数字赋能、融合发展。突出数字化技术在未来乡村中的关键运用，完善基础设施数字化、产业数字化、管理数字化、服务数字化，全面提升乡村发展水平。

5) 因地制宜、深化改革。坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。深化未来乡村改革，探索未来乡村建设的科学路径和模式，为全市乃至全省贡献平阳智慧。

6) 政府主导、多方参与。加强属地党委、政府对农村工作的领导，健全未来乡村建设机制，为未来乡村建设提供坚实保障。同时，积极探索与引导社会资本参与未来乡村项目建设及运营。

(2) 驳岸处理

驳岸设计在保证满足防洪排涝额度基础上，在坚持人与自然和谐发展的原则下，将防洪建设、河道治理、景观营造结合起来，尽量保持河道的自然特征及水流的多样化。

本方案根据河道自然特征及水流因素，驳岸考虑采用人工驳岸挡墙处理，一方面起到护坡作用，另一方面可结合景观灯带，营造特色夜景效果。

靠近河道一侧，在挡墙上方增设仿木栏杆，防止人员意外掉落，起到安全防护作用。



(3) 百草园、小游园建设

潘南村小百草园主要以透水混凝土园路、景观长廊连接景观亭，绿化以中草药种植为主，形成独特的植物景观效果。通过百草园的建设，打造未来“低碳乡村”场景，构建一个和谐共融的生态环境。

华山村小游园位于村民住户前的小广场，通过园路、小广场、树池座凳、廊架、景墙等元素的融入，打造未来“邻里帮互”场景，构建一个开放共享的邻里交互空间。



(4) 入口节点建设

潘南村主入口标识不明显，建筑外立面效果不佳，通过对外立面改造，增加入口标识，植物重新梳理，突出村庄入口辨识度。

潘南村次入口比较空旷，局部黄土裸露，路边植物杂乱，观赏性较差。通过增加入口牌坊，植物重新梳理搭配，突出入口景观效果。

华山村主入口左侧已建一组标识构筑小品，右侧缺少呼应的景观元素，略显单调。我们在入口右侧增加一个景观廊架结合景墙，丰富背景植物，打造一个景观休闲互动场景，与入口标识相呼应。

华山村绿道入口节点处现有栏杆较矮，且效果不佳，边上绿地空间无绿化，整体景观效果不好。通过增设沿河仿木栏杆，绿地内设计一组标识构筑景墙，搭配植物设计，夜景灯光设计等内容，整体提升入口节

点的景观性。



(5) 湖滨节点建设

华山村湖滨节点增加一块显示屏，融入科技感，打造未来“数字赋能”场景，同时对周边景观绿化进行整理搭配，形成具有现代科技感的景观节点。



（6）建筑外立面改造建设

潘南村、华山村都存在一些建筑外立面比较陈旧、破损、不统一的现象。我们对建筑外立面进行统一规划设计，房屋屋顶和一层房檐采用黑色瓦片，正外立面加中式防护格栅，包含木格栅和金属格栅，有阳台位置适当增加花架，丰富立面效果。在建筑山墙面主要以墙绘的形式表现，在有窗户的地方增加木质窗框，局部增加金属格栅。打造未来“瓯派民居”场景，体现一种特色风情的建筑风格。加强村庄风貌引导和管控，实施乡村“微改造”，有序构建村庄院落、住宅组团空间，融入现代建筑美学元素，打造具有乡土味、瓯派韵、国际范的未来乡村建筑。



（7）瓯派民宿打造

——设计思路

a.按照“保护为先、适度利用”的原则，在做好保护的前提下，进行科学合理的利用，适度发展乡村旅游。

b.按照“高起点规划、高质量建设、高效能管理”的要求和“统一规划、统一设计”的原则进行开发建设，合理布局，给水、排水、电力、电讯等配套设施建设要妥善落实。

c.树立生态优先的基本理念，尽可能减少土石方工程量，加强环境保护，落实水土保持措施，保护开发地块的生态环境；注重对当地生态材料和生态产品的运用，促进绿色开发。

——民房修缮

选取保留较为完整的砖结构建筑，具有很强的年代感，项目按照传统建筑元素进行修缮，包括建筑立面、内部装修，力求做到修旧如旧。



（8）智慧乡村

智慧乡村，拥有民俗旅游信息化网站，具备丰富的展现方式，提供旅游服务、农产品在线和电话预定，能够向游客提供带宽上网服务、旅游信息智能推送服务（自助导览、自助导游）、旅游智能化安全监控服务的市级民俗旅游村。

基于互联网技术的现代化新农村建设，以现在最先进的互联网技术为依托，针对中国乡村现在种种困境量身打造，实现中国乡村互联网+、

精准扶贫、关爱民生、推广乡村及农村品的目标，提高农民的生活水平和发展乡村经济，实现“传播区域品牌，振兴地区经济”的使命。



5.2.6 萧江镇 未来社区全域创建项目

(1) 绿化景观工程

种植要体现总体布局功能要求，同时重视生态效益，充分发挥亚热带植物造景的特色，确定绿化基调植被。根据形成景观的要求确立合适的植物种类，既要有各个区域的特色，又要和整个地区的氛围相协调，达到林成荫、树成群、草成坪、花成片的优美景观和物种多样性的要求，做到四季常绿，季季有花，景观随季节不同而有鲜明的季节特征。同时可利用色叶树及花灌木，形成大面积的色块效果，采用乔木、花卉、草地、绿篱等，形成多层次的景观效果，并结合图案设计，使绿化充满情趣，成为景观的一道亮丽风景线。

强调疏林、密林的运用，建立散植、片植、点植以及观赏树木和景观多样性、整体性兼容得种植框架，精心选择适合本地区气候和地面条

件的植被。同时，在大面积草坪上点缀带形花卉、绿篱或单植树形漂亮的树种，形成重点突出、层次丰富的绿化景观。

树种选择原则上要以温州地区生长良好且易于管理的树种为宜，整体以常绿树种为主，部分种植落叶树，通过控制其生长速度、花期、落叶期，使环境在时间和空间上更显多样性。

(2) 104 国道两侧景墙

挖掘地方文化，体现当地特色。要根据当地自然生态环境、人文社会环境和产业发展状况在呈现先进文化、文明新风的共性基础上体现个性，做到“一区一特色、一墙一风景”。要认真挖掘工业园区的生活素材和榜样亮点鼓励原创突出工业园区生活工作的特点进一步拉近“文化墙”与群众的距离让群众觉得亲切自然、好看可学、入目入心。

——涂饰工程施工工艺和操作方法

基体表面处理—弹线—满刮腻子—磨砂纸—刮第二道腻子—磨砂纸—刷第一遍浮胶漆—复补腻子—磨砂纸—刷第二遍浮胶漆

——基体表面处理

基体（层）应至九成干时：即可进行施涂乳液涂料。当气温 $>25^{\circ}\text{C}$ 以上时 约需 10 天，如在 15°C 时则需 15 天左右。将基体（层）表面的尘上、松散颗粒、

附着的砂浆、石子铁丝等清除干净，梁板所有接缝处以及凸出部位均必须打磨平整，阳角磨直，阴角剔顺。如有油污必须清洗干净。要求表面平整度控制在 2 圆以内，并不得有抹纹。表面的缝隙、细小孔洞、麻面等缺陷处用腻子按配比进行填补。并注意分层填平，干后再用砂纸打磨平整。

——刮腻子

若当基层表面比较平整，施涂中级涂料时，均需满刮两遍。

第一遍：满刮腻子时，用胶皮刮板横向满批腻子，达到平整、均匀、

光滑、不留接槎，待腻子干燥后，用砂子磨平、磨光，不得有划痕。磨光后将粉末清扫干净并经验收合格。随即进行第二遍满刮腻子，第二遍刮腻子时与第一遍做法一样，只是竖向满批。还得出出现漏刮腻子的现象，否则将会引起涂料透底现象。

——涂料

第一遍涂料宜稍稀，故可加入适量的水稀释，充分搅拌均匀，并宜过滤（同样按产品说明书施工）。配料应满足整个房间的需用。由于乳胶漆表干较快，需要注意配合人员并加快操作，要求刷到、刷匀、而且不显接槎、待这遍涂料干后，对有裂纹，不平或漏刷处，要复补腻子、腻子干后用砂纸磨平磨光，立刻清扫干净。

第二遍涂料不宜加水（按说明书），但也必须充分搅拌均匀，才能进行涂抹，涂刷方法同第一遍。（不得出现漏刷透底、显刷纹、显接槎等现象，否则将视为不合格品）

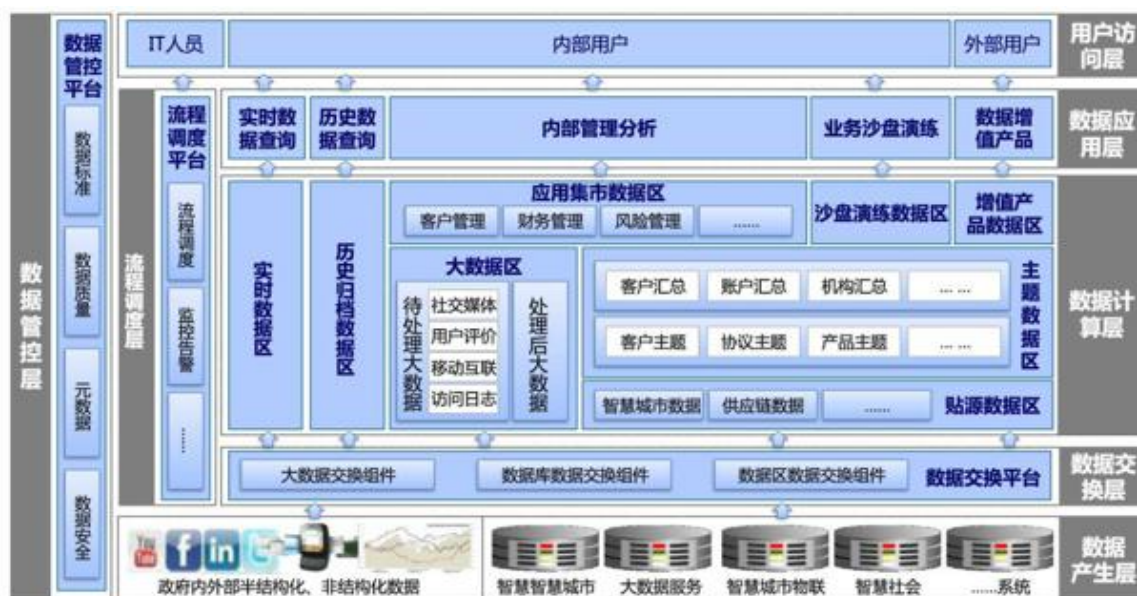


（3）智治平台

通过数据平台和 BI 应用建设，智慧城市将搭建统一的大数据共享

和分析平台，对各类业务进行前瞻性预测及分析，为工业园区各层次用户提供统一的决策分析支持，提升数据共享与流转能力。

项目建设包括数据产生层、数据交换层、数据计算层、数据应用层、用户访问层、流程调度层等数据平台的搭建。总体构架如下图所示。



(4) 农业休闲观光带

农业休闲观光带项目是一块科研试验田，他赋予农业生产新的使命，也是一块创意艺术田，将稻田当画作开启十四五新篇章，同样也是一块自主集体田，土地性质不变、土地归属不变，更是一块风景田，力图打造虹桥农业新地标。

现项目已经进入深化设计阶段，核心区由一条七彩夜光游步道串联起幸福花园、四季花田、科普走廊、童趣天地、亲水平台、休闲树屋等多个节点，园区内设有观鸟塔、观光平台、游步道、小品雕塑、管理房等设施。农业生产区在保留现有有机耕路的基础上通过对稻田画作的运用，航拍俯瞰将呈现魅力虹桥新田园的靓丽风光。

园区内规划布局根据人们对美好生活的向往，着力打造以家庭为单位的亲子乐园板块；以网红经济为渠道宣传萧江文化的萧江艺术天地板块；以萧江幸福生活萌发地为目标婚庆俱乐部板块；以体现农耕文化，展示中华文明思想精髓的生态农场板块。



（5）亮化工程

夜景照明规划依托方案总体结构与功能布局，结合安全照明、节能照明、人性化照明和艺术化照明的原则，大体可形成点、线、面结合的形式、分带渐变的层次。同时，应根据深层生态学原则，充分考虑其他生物群种对光环境的需求，避免人造光对其他动植物的负面影响。

可分为三个层次的照明区域：高亮度照明区、中亮度照明区、低亮度照明区。

高亮度照明区：分布于人流活动密集区，这些区域需要明亮的环境来保证村民休闲活动的正常安全的开展。

中亮度照明区：自行车道和步行道将是夜间通行漫步的主要通道，选用中等照度，保障通行的安全，以及柔和温馨的光线环境。

低亮度照明区：人流最稀少的区域，过度的照明将成为浪费，在夜间降低照度，同时也可以避免干扰动物在夜间的活动。

5.2.7 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期

（1）设计目标

打造具有归属感、舒适感和未来感的人居社区；有完善的居民自治制度；实现生活圈全覆盖；

打造塘河、桔坡山“一山一河”城镇空间格局；建设塘河文化景观带，延续城镇传统历史文化要素。

实现城镇“开门见绿，绿化品质逐年提升。300米入园”全覆盖；公园配套设施完善，绿化品质逐年提升。

实现社区景观场地与建筑无障碍化；以社区中心、街坊中心以及公园绿地为依托实现老年人活动设施全覆盖。

打造安全智慧社区，实现社区监控管理全覆盖；建设社区智慧管理服务中心，提高公共服务管理水平。

（2）建筑修复

贯彻执行“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的文物工作方针。坚持文物修缮“不改变原状的原则”。

尽可能保护现存实物原状与历史信息。修复应当以现存的有价值的实物为主要依据，按最低干预的原则采取保护措施。

通过对环桔坡山街道的梳理，得出建筑由山而建的生长脉络，恢复山间古朴自然的建筑外貌与生活情趣。对木结构建筑进行建筑修缮，更换破损的木构件，按传统样式恢复门扇窗扇，加固开裂倾斜墙体，翻修屋面等，使老街老建筑焕发新风貌。对于传统建筑周边风貌较差建筑，通过更换立面材质、移除乱搭乱建等措施使建筑风貌趋近于传统样式，达到风貌协调。



(3) 桔坡山公园改造提升

萧江桔坡山公园是自然生态系统和人工建设系统相互交融的开敞空间，在植物种类的选择上，应因地制宜，适地适树，重点运用乡土树种，充分考虑区域地理特性，合理的搭配，使其达到理想效果，以创造良好的景观。

植物设计以林植、群植、丛植、孤植作为配置的基本手法。选用乡土乔木，配以季相丰富的花灌木，尽可能做到层次分明、错落有致、丰富多彩形成四季有花可赏、四季有景可观的植物景观效果，使人们能清晰地感受到四季更替，时间的流转和万物的生长变化。

园路及广场铺装包括史公文化广场、碧波观景、林荫小道、生态自行车停车位、文化广场侧入口等，史公文化广场采用 40 厚老石板铺装，150 厚整石台阶，其余部分采用 30mm 石材铺地。史公墓改造铺装主要为醉翁岩景观节点处，采用 40 厚老石板铺装。

本项目照明使用的景观灯要具有一定的观赏性，有树投灯、草坪灯、庭院灯、投射灯等组成，利用不同的造型、相异的光色与亮度来造景。本项目景观灯主要设置在桔坡山公园中，以打造公园璀璨夜景。

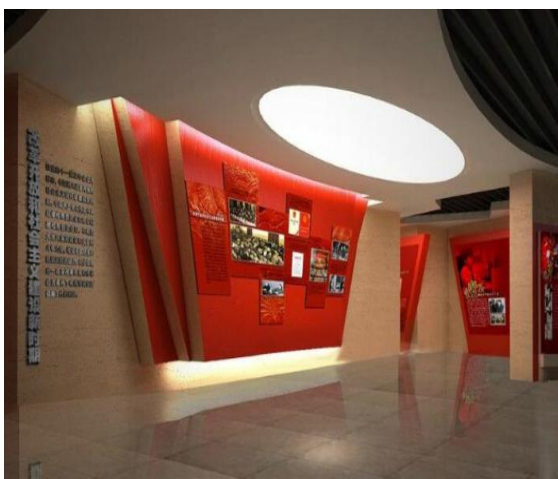


(4) 萧江非遗文化展示中心

结合建筑结构的实际情况，因势造形，合理安排布局，巧妙的将陈

列形式与建筑融为一体。设计基调契合萧江大鼓文化、诚信文化、乡贤文化、改革开放等文化展示主题。深刻提炼展陈内容，突出展示主题，捋清展览脉络，追求强烈的感染力和震撼力。展示色调契合展示内容需要，配合营造展示氛围，总体格调遵循由暗到明的渐变过程。通过艺术化手法进行完美的内容塑造，运用雕塑、景观、绘画、壁画等多种形式的艺术品来增强展览内容的艺术氛围。运用稳定成熟的科技手段，采用实物陈列、场景雕塑、现代化声光电等丰富陈列形式，力求突出重点亮点，增强展览的艺术性与感染力，提高陈列品位。顺畅的参观路线、合理的视觉范围、安全的通道结构以及环保节能材料的运用无不体现人性化设计。

坚持文化、艺术与科技的融合，一是在内容上深度挖掘，通过主题主线将历史事件和文化内容进行串联，并运用数字展示技术进行包装和呈现，颠覆了传统文化展项给观众的静态、平面、孤立的刻板印象，二是大量运用多媒体互动技术，让参观的过程变得参与性更强，增强体验感。在整馆造型和细节设计上，突出历史厚重感，彰显地域魅力。



(5) 生态停车场

尊重自然、顺应自然，建设生态停车场，提高停车场的绿化覆盖率，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。以人为本，尊重人们日常的习惯与方式，满足人们便利停车的需要，改善人

们的生活条件，将社会公共停车进行人性化空间处理。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。



（6）配套设施

垃圾箱、饮水设施等依据国家公园规范设置。结合散步道设置数量合适的座椅。因为人都具有亲水性心理，只要有条件人们就倾向于靠近水面随处就坐，而且提供的座椅越多，进行休息的人也越多，从而促成丰富活动的发生。座椅的设计要力求造型美观、舒适耐用、构造简单、易清洁、装饰简洁大方，色彩、风格、材料与环境协调。每隔 25m 左右设置一个垃圾桶，并且结合坐凳等休息设施一起布置。



（7）标识系统

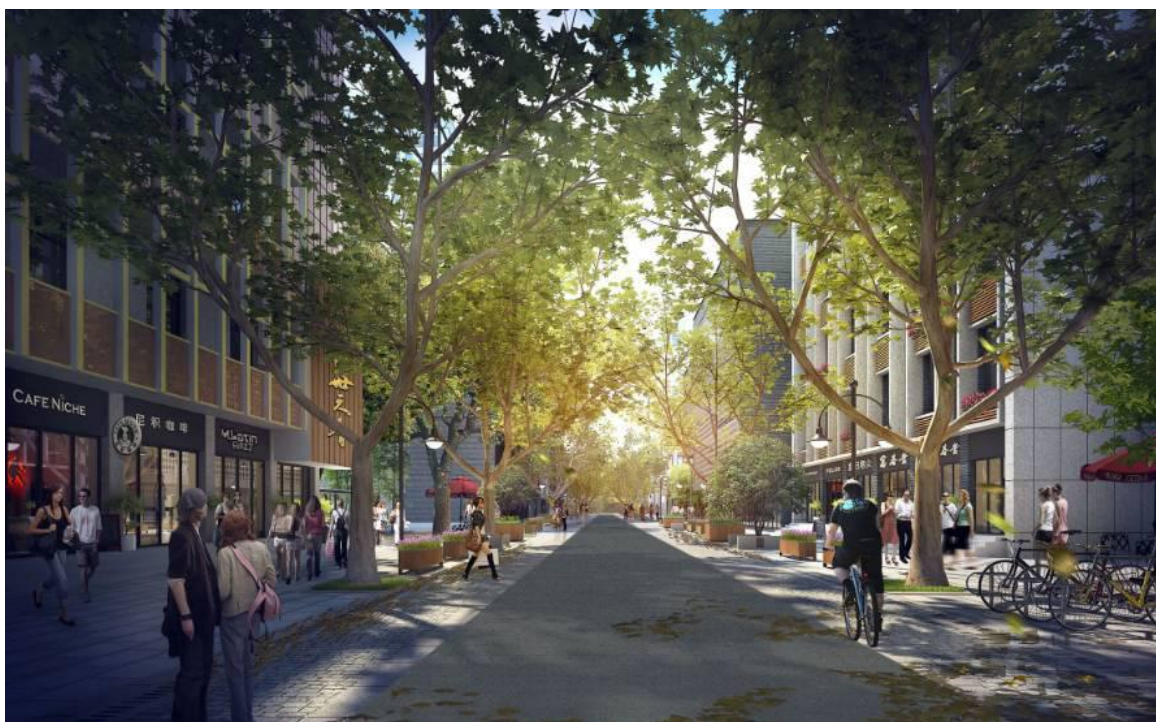
标识系统作为引导市民游园的重要方式，可以使公园更具统一性和整体性，其本身也是公园绿化小品的重要组成部分。

此次标识设计共分为三个等级，

一级标识：公园主要入口标识，位于公园各主要入口，为整个园区的介绍和引导；

二级标识：位于二级道路和一级道路(公园主环路)的交汇点和各主要节点广场，对各分区的主要节点进行介绍的说明；

三级标识：位于三级道路和二级道路的交汇点，对公园的小品的节点进行详细的介绍说明，为游人提供更详细的内容。



5.3 配套道路提升工程

5.3.1 市政道路改造提升工程

（1）设计原则

①根据规划坐标，依据《城市道路设计规范》的要求分析道路线形，复核道路全线线形满足规范要求，道路路幅按规划红线实施。

②道路平面设计处理好直线与平曲线的衔接，合理设置缓和曲线、超高、加宽等，使线形安全、平顺。

③道路平面设计必须结合现状沿线构造物。

④道路平面设计根据道路等级合理设置交叉口、沿线建筑物出入口、沿线现状道路开口设置考虑、分隔带断口、公交停靠站等。

⑤充分考虑空间线形特点，平面线形与纵断面线形结合设计，使之满足行车安全、舒适的要求，并与沿线环境、景观相协调。

⑥尽可能利用工程措施解决交叉口渠化、公交港湾等对红线的拓宽需求，满足规范条件下提供的交通通行能力。

(2) 道路横断面

根据道路等级、使用功能并分析其流量流向，统筹考虑，使道路满足发展的使用要求；合理确定机动车车道宽度，节约道路用地资源，降低工程造价。道路横断面分配必须能够适应区域交通流构成的转变，必须适应区域交通长远可持续发展的要求，体现其系统性与连续性。道路横断面分配还必须考虑综合协调交通需要、建筑艺术、日照通风、减灾防灾、埋设各种地下管线的横向布设宽度等方面要求。

(3) 道路纵断面



为减少土方及基础处理费用，道路纵断面坡度不刻意为满足排水需要而设置大于 0.3%~0.5% 的纵坡，对于道路纵坡小于 0.3% 路段，采取设置锯齿型偏沟等措施。在确定竖向设计的各控制标高以后，根据《城市道路设计规范》（CJJ37-2012）的要求，坡段长度一般不小 110m，同时交叉口范围内尽量避免设置低点。最小凸曲线半径 600m，最小凹曲线半径 700m，最小竖曲线长度 90m。

(4) 路面结构

常见的路面结构有水泥混凝土和沥青混凝土，结合道路的功能定位可知道路的景观要求高，推荐采用舒适、景观效果好且噪音小的沥青混

凝土路面。路面结构类型特点及比较详见表 5-1。

表 5-1 水泥混凝土路面与沥青混凝土路面的比较表

| | | |
|------------------|---|--|
| 项 目 名 称 |  |  |
| | 水泥混凝土路面 | 沥青混凝土路面 |
| 设计年限 | 支路 20 年 | 支路 10 年 |
| 抗变形、耐磨耗性 | 不易产生车辙式变形耐磨耗性较好，但抗滑性能衰减快 | 对抗变形、车辙及耐磨耗性能稍差 |
| 行车舒适性 | 存在接缝，路面刚度大，舒适性较差 | 无接缝，路面刚度较小，舒适性好 |
| 环保 | 行车噪声振动大，车辆行驶飞尘较多 | 噪声振动较小，路面不易起尘 |
| 美观 | 路容美观性能一般 | 路容美观性能很好 |
| 交通标线可识性 | 标线与路面对比度低，标线效果较差 | 标线对比强烈，利于安全 |
| 平整性 | 有接缝，连续性较差 | 无接缝，连续性好 |
| 明色性 | 夜间能见度较好 | 夜间能见度稍差 |
| 施工条件 | 施工速度慢，养护维修困难 | 施工速度快，维修方便 |

(5) 路基处理

①一般路段软基处理

设计针对道路等级、填土高度、工程部位和施工工期的要求提出了：
a.堆载预压法、b.换填垫层、c.冲击压实法等3种方法进行了比较，以确定合理的地基处理方式。一般路段软基处理工艺比较如下：

表 5-2 一般路段软基处理工艺比较

| 处理方法 | 工期 | 工程费用 | 难易程度 | 处理效果 | 适用范围 |
|-----------|----|-----------------------|--------|--------------|------|
| 砂石换填+土工格栅 | 较短 | 约 40 元/m ² | 施工难度简单 | 承载能力和抗变形能力提高 | 一般路段 |

| | | | | | |
|-------|----------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|------|
| 冲击压实 | 缩短土体固结时间，施工期较短 | 约 80 元/m ² (土基处理+路基压实) | 施工难度简单，需严格控制施工，工程机械单价较高 | 加快土体固结，工后沉降较小，效果较好 | 一般路段 |
| 堆载预压法 | 预压期 7 个月以上，工期长 | 约 120 元/m ² | 施工工艺简单，难度较小 | 工后沉降较小，效果较好 | 一般路段 |

②桥台后路段软基处理

桥台后路段软基处理的主要目的：一是尽可能减小桥头差异沉降，保证工后沉降满足规范要求；二是对桥头差异沉降进行渐变，尽可能地避免桥头跳车现象，桥台后路段主要有以下几种软土地基处理方案。一般桥后台软基处理工艺比较如下表所示：

表 5-3 桥后台软基处理工艺比较一览表

| 工艺类型 | 水泥土搅拌桩（钉形水泥土双向搅拌桩，下简称钉形） | 高压旋喷桩 | 预应力混凝土薄壁管桩 |
|----------|--|--|---|
| 工艺简述 | 水泥土搅拌桩是利用水泥作为固化剂，固化剂和软土之间产生一系列物理-化学作用，形成抗压强度比天然土强度高得多，并具有整体性、水稳性且压缩性小的水泥加固土桩体。 | 高压旋转的喷嘴将水泥浆喷入土层与土体混合，形成连续搭接的水泥加固体，作用机理与水泥土搅拌桩类似。 | 预应力混凝土管桩一般在预制厂用离心法生产（长度 8、10、12m 不等），利用锤击打桩设备或振动沉桩设备将桩打入土中。 |
| 处理深度及工艺 | 常规处理深度一般达 15m（钉形可达 30m），施工工艺简单，技术成熟。 | 一般可达 20m，施工工艺简单 | 一般可达 36m，锤击，振动等打桩工艺现阶段已较成熟 |
| 优缺点 | 经济性和工期短，工艺成熟，但限于桩架及成桩工艺，处理深度较浅，钉形水泥搅拌桩需购买专用设备。 | 桩架低，用于净高限制地方的水泥土搅拌桩，处理质量较好，但造价偏高。 | 强度高、抵抗地下水腐蚀强，处理效果较高，接桩质量受施工质量影响，由于挤土，不适用于建筑物密集地区 |
| 处理费用 | 815 元/m ² （钉形约 910 元/m ² ） | 1915 元/m ² | 1295 元/m ² |
| 温州地区应用情况 | 应用广泛，温州地区大多桥后处理采用。（钉形正在推广） | 净高受限处，应用较广。 | 相对较少，多见于新区，周边少建筑物。 |
| 本工程适用性分析 | 适用，但填土高度受限 | 适用，但工程经济性差 | 适用，但受在建地块限制，在局部路段可做比较 |

在处理效果方面,上述各种处理方案的处理深度都能达到设计要求,处理后地基承载力均能达到设计要求,工后沉降量也均能满足要求。

施工难易程度方面,几种处理方式都较为简单。工程造价方面,除了钉形水泥土双向搅拌桩造价相对较低,其余处理费用均较高。

新工艺的适用性分析:钉形水泥土双向搅拌桩在常规水泥搅拌桩的基础上改良而来,其工艺纯熟,处理效果好,在全国各地均广泛应用,且该方案经济性相比其他处理方案有相当大的优势。

③路基边坡

一般路段路基边坡设计时考虑了地块标高,道路与地块标高相差不大,推荐采用 1:1.5 自然放坡。

桥台后填土高度 1.5~3m,设置挡土墙(浆砌块石重力式搅拌桩)。

(6) 管线工程

——管线综合平面布置原则

①市政工程管线尽可能布置在规划红线以内。

②管线应与道路中心线相平行。同一管线不宜自道路一侧转道道路另一侧。

③工程管线在道路下面的规划平面位置宜相对固定。从道路规划红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为:电力电缆、给水配水、雨水排水。

④照明电缆在路灯杆附近就近布置。

⑤条件许可时,车行道下尽可能不布置管道,条件不允许时,雨水管布置在车行道下。

⑥管道之间的平面距离必须符合《城市工程管线综合规划规范》的要求。

——管道基础

管道基础处理形式的选择跟管道本身特性、管道埋深、地质情况及

路基处理有直接关系。

一般给水管道埋深较浅，埋深在 1.2m 左右，地基承载力高，所以管道基础可以直接采用 15cm 砂砾垫层。

特殊情况下给水管埋深可能较大，地基承载力变小时，给水管管基范围内应全部清除软土层，压入片石（粒径为 25-30cm），接近管底 30cm 时，用水泥稳定石粉渣作垫层。

——管材选择

结合工程实际，所选管材必须具有以下几个特性：①抗腐蚀能力强；②抗不均匀沉降性能好；③管道接口抗渗性较好（零渗漏）；④性价比高；⑤施工、维护管理方便。

（7）附属工程

——景观绿化

城市道路景观是整个城市绿地绿化景观的重要组成部分。因此绿地设计要与整体规划相协调，细部处理又要与其它道路相区别，要有自己的风格，体现个性化的道路景观。道路景观规划主要是绿化景观的设计，因此就园林设计理念来分析，总体上可以说是带状空间的绿化设计，它围合性弱，视域区域宽广，动态景观较为显著。本次道路景观设计思路以“现代、简洁、大气”的风格，来体现现代的元素，并结合因地制宜的手法，使道路景观能够充分融合进当地的人文特色，及更好的为城市发展所服务。

——照明工程

灯具选用优质一体化灯具，灯杆采用适应沿海地区气候和环境条件、满足防腐防锈要求的圆锥热浸锌喷塑杆，根据《城市道路照明设计标准》CJJ45-2015 对眩光限制的要求，所选灯具为截光或半截光型灯具，以减少眩光，保障交通安全。本项目采用双侧对称的灯具布置方式，灯杆间距 25 米，灯具安装高度 10 米（单挑），悬挑长度 2+1.5，仰角 10+5。



道路的交叉口应预埋交通信号灯地下管线管道，预留管位避免二次开挖。

设置专门的照明户外箱式变电站，箱变采用市政 10kV 电压等级的分段供电方式，电源就近引自电力部门的开闭站，采用可靠的环网供电方式。低压配电系统采用三相五线制，并合理安排路由使三相负荷平衡。每回供电线路均设置三相短路保护和单相接地保护，并装设漏电保护。

电缆沿道路穿 PE 保护管敷设，埋深一般不小于 0.7 米。在过路处穿 RC100 涂塑钢管保护敷设，埋深不小于 1 米。沿桥梁敷设时，穿 RC70 镀锌钢管敷设于桥梁地袱内，并在适当位置预埋穿线手孔盒。

道路照明配电系统的接地形式采用 TN-S 系统。

金属灯杆及构件、灯具外壳、配电及控制箱屏等的外露可导电部分，均进行保护接地。

变电站四周打入接地装置，接地电阻不大于 4 欧姆。

每根灯杆均单独做可靠接地。

（8）交通管理设施

——沿线交通标志设计

主要标志设计：限速标志，禁停标志，非机动车道指示牌与信号灯共杆；路段小型标牌与路灯杆共杆。

标志位置设置：信号灯杆设置于人行横道附近，以能够清晰判读为原则；车道行驶方向牌：设置于交叉口上游 70m 附近；指路标牌：车道指示牌上游 70m 附近。

交通标志：包括警告标志、禁令标志、指示标志及指路标志。

标志支架设计：按标志版面尺寸大小及设置位置的需要，标志支架主要形式有悬臂式、直立式。

标志版面设计：标志板采用 LF21 铝合金板，指路标志板厚一般为 3mm；禁令标志板厚一般为 2mm。

——交通标线设计

交通标线：地面道路交通标线主要包括车道边缘线、车道分界线、单位出入口标线、导流线和导向箭头等。道路交通标线采用涂料的技术条件应满足交通行业标准《路面标线材料》规定的要求。

创意标线：在不违背或阻碍标线功效的有效发挥的前提下，适当设置一些创意性标线，其附加内容可以选择实用艺术、公益广告、商业广告等，结合生态湿地廊道景观，共同彰显该区域城市的文化品位。

立体标线：平面图形模拟成立体图形，行车既无颠簸感，又起到了立体视觉警示作用，有很强的视觉冲击效果，容易被驾驶员发现。

——智能交通系统

智能化交通管理系统主要包括交通信号控制系统、交通违法监测系统、道路交通监视系统以及区域交通诱导系统等四个子系统。按照《道

路交通信号灯》（GB14887-2016）规范要求，本项目所有交叉口设置信号灯、两侧设置电子警察及监控设施。

5.3.2 萧江镇城乡交通畅通工程

深入贯彻落实省委省政府“5411”综合交通发展战略，全力建设万里美丽经济交通走廊，把“因地制宜、崇尚自然、安全可靠、科学合理、节约集约、生态环保、服务提质”的建设理念贯穿于项目建设全过程。

（1）指导思想

要因地制宜、以人为本，与优化村镇布局、农村经济发展和广大农民安全便捷出行相适应，要进一步把农村道路建好、管好、护好、运营好，逐步消除制约农村发展的交通瓶颈，为广大农民脱贫致富奔小康提供更好的保障。

（2）设计原则

①坚持以人为本，全方位展现交通服务的基本功能，以不断满足人的出行需求、营造安全舒适的出行环境为核心；

②坚持人与自然和谐相处，通过在道路建设的全过程注入尊重自然、顺应自然、保护自然的理念，最大程度的节约资源、减少破坏；

③坚持全面统筹、系统规划，树立全生命周期成本理念，立足于全局高度，统一部署影响可持续发展的各种不利因素；

④坚持科技创新，质量第一，通过采用新工艺、新技术降低建设成本、环境成本，提高工程质量和人文感受，努力实现经济、环境、社会效益的最大化。

（3）道路平纵面

——道路平面

根据不同农村道路，自然地形、地势、规划等，合理确定横断面，路基宽 6.5 米—18 米不等，路面宽 3.5-15 米不等。

——道路纵面

纵断面线形设计需要考虑自然地形、地势、规划等，合理确定纵断面高程，使路基填挖更加合理，力求填挖均衡，在不影响全线主体工程质量的基础上，尽可能的减少全线工程量，以利于水土保持。减少资金投入。

(4) 路基路面排水系统

为保证路基的稳定，沿线进行了综合排水和防护设计，设计原则是以排为主，以防为辅。界内防排自成体系，避免与沿线水网和排灌沟渠相干扰，防止路外水体倒灌防排系统。

——路基排水设计

a.本工程基本沿陡坡布线，填方路基一般不设排水沟，对于排水需要路段设置 20cm 厚 M7.5 浆砌片石矩形排水沟，其标准沟底宽 40cm，均深 60cm，沟底纵坡不小于 0.3%。

b.挖方路基两侧设置 20cm 厚 M7.5 浆砌片石矩形边沟，其标准沟底宽 40cm，均深 60cm，沟底纵坡不小于 0.3%。

——路面排水设计

降落在路面上的雨水，应通过路面横坡迅捷排出路面范围，避免行车辆路面范围内出现积水而影响行车安全。路面雨水由双向横坡或单向横坡排至土路肩（硬化）外。

(5) 路基防护工程

路基防护工程是防治路基病害，保证路基稳定，改善环境景观，保护生态平衡的重要措施。本工程所选用的防护类型是针对当地气候、水文、地形、地质条件和筑路材料的分布情况确定，并与周围景观保持协调。

路基防护工程主要针对填方路基边坡设置防护和挖方路基边坡设置防护。一般情况下对填方边坡（ $h \geq 4m$ ）的路段采用浆砌框格植草防护，以增强边坡的整体性，达到既美观又防冲刷的效果；对填方边坡（ $h < 4m$ ）

的路段，则进行植草绿化防护。对需要设置挡墙的路段采用重力式挡土墙、衡重式挡土墙等不同形式的挡墙防护。

一般坡面较缓、路基高度较小的路段采用重力式挡土墙；地面坡面较缓，填高较高路段采用放坡与衡重式挡墙防护形式；山陡坡路段一般采用衡重式挡墙，且若为陡坡路段，基础可设置成台阶式基础。

（6）箱涵工程

圆管涵:涵身采用 C30 砼，管基采用 C20 砼。

盖板涵、台帽及支撑梁均采用 C30 砼，涵身采用 C25 砼；涵洞基础均采用 C25 片石砼。混凝土抗渗等级为 P6。

（7）安全设施

根据本项目道路的使用功能，综合考虑其道路等级和在该区内的地位等因素，确定本项目路段交通工程及沿线设施等级为 C 级。安全设施主要设计内容有：护栏、标志、标线、视线诱导设施、减速带等。

为更好的引导交通，提高道路通行能力，减少交通事故发生，本工程在路线适当位置布设了交通标志，标志形式分为指路标志、警告标志、禁令标志和指示标志等。

——布置要点

①标志牌严禁侵占道路有效宽度和净空高度。

②必须注意道路建筑或树叶对标志牌板面的遮挡，以免影响标志的视认性。对与被遮挡的可利用标志结构，应清除前方遮挡物。

——支撑方式

本项目标志牌支撑方式采用单悬臂式、单（双）柱式、附着式四种方式支撑。本项目对全线标志支撑形式进行了统一设计，其中指路牌标志立柱均采用 $\Phi 219\text{mm}$ ，警告、禁令、指示标志立柱均采用 $\Phi 89\text{mm}$ ，标志杆均采用法兰拼接形式。附着式标志根据实际情况采用抱箍、膨胀螺丝等配件附着于迎车向结构物上。

——铝合金底板

铝合金板宜采用硬铝合金板，其机械强度应符合规定，即：抗拉强度 $\geq 289.3\text{MPa}$ ；屈服点 $\geq 241.2\text{MPa}$ ；延伸率 $\geq 4\% \sim 10\%$ 。

——高强度 SMC 模塑材料

本次设计中的单柱式标志板采用高强度 SMC 模塑材料，防止因标志板被盗产生安全隐患

——标志柱

本项目标志柱采用钢柱，其强度高，加工性好。

——板面内容

标志板面内容采用中文，中文高度 30cm，高宽比为 1:1，个别信息可根据实际情况适当调整高宽比。标志板面字体应采用交通标志专用字体。

本项目标线均采用热熔反光型标线。

本项目车道边缘线采用白色实线，线宽 15cm；道路中心线采用黄色虚线，线宽 15cm，长 4m，间距 6m。

在平交口及人行出入处设置人行横道线及停止线。同时，在距人行横道停止线前设置黄色减速震颤式标线，震颤标线不得与导向箭头、人行横道预告标识重叠。

全线道路两侧车道边缘线外侧设置双面反光突起路标，设置间距为 10m，其技术要求应符合《突起路标》（GB/T24725-2009）等现行行业相关规范标准。

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、 OH_3N 、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、 NO_x 、CO、 SO_2 、HCHO、有机酸、颗粒物（碳粒、铅化合物、润滑油）等，其中 CO、THC、 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 项目进度安排与建设管理

7.1 项目进度安排

根据项目的规模标准，同时结合设计、施工等各因素综合考虑，为使本工程早日建成，建议建设单位协调好各方关系，做好前期准备工作。为加快进度，保证早日投入使用的目标，一些过程宜交叉进行，本项目预计建设期为四年，具体进度安排如下：

表 7-1 项目实施进度安排一览表

| 时间 | 事项或形象进度 |
|-------------------------|------------------|
| 2022 年 01 月-2022 年 02 月 | 可行性研究、项目立项 |
| 2022 年 03 月-2022 年 04 月 | 方案设计、初步设计、施工图设计等 |
| 2022 年 05 月-2022 年 06 月 | 施工招投标、施工期准备 |
| 2022 年 07 月-2025 年 10 月 | 工程施工 |
| 2025 年 11 月-2025 年 12 月 | 竣工验收 |

7.2 项目建设管理

(1) 本项目包括三大工程，19 个建设项目，具体建设工程采用项目法人制，采用分批、分期开工建设，逐个竣工验收。

(2) 项目前期工作主要由平阳县萧江新农村建设投资有限公司委派专人负责，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。

(3) 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，同时选派好责任心强、技术精、坚持原则的甲方代表。

(4) 项目施工阶段，建议采取施工监理制，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。

(5) 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。

7.3 项目招标安排

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 7-2 项目招标基本情况表

| 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 | √ | | | √ | √ | | | |
| 土建工程 | √ | | | √ | √ | | | |
| 安装工程及设备 | √ | | | √ | √ | | | |
| 监理 | √ | | | √ | √ | | | |
| 重要材料 | √ | | | √ | √ | | | |
| 其它 | | | | | | | | |

第八章 房屋征收及用地分析

8.1 征收总体分析

8.1.1 房屋征收情况

本项目涉及房屋征收的子项目有萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程、萧江镇四大屋 C22-1 地块安置房建设工程、萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期、萧江镇潘南村、华山村未来乡村建设工程一期等 4 个子项目，总计征收房屋 1807 户，征收房屋总面积为 195194 平方米，其中合法建筑面积 112413 平方米、违章建筑面积 82781 平方米；具体情况如下表 8-1 所示。

表 8-1 本项目房屋征收情况一览表

| 序号 | 项目名称 | 间数 | 户数 | 总拆迁面积 (m ²) | 合法建筑面积 (m ²) | 违章建筑面积 (m ²) | 合法建筑占地面积 (m ²) |
|----|----------------------|------|------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1 | 萧江镇凤头b-20地块安置房建设工程 | 924 | 813 | 99785 | 57103 | 42682 | 30054 |
| 2 | 萧江镇四大屋C22-1地块安置房建设工程 | 307 | 264 | 33198 | 18443 | 14755 | 10246 |
| 3 | 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期 | 476 | 414 | 51454 | 30628 | 20827 | 17015 |
| 4 | 萧江镇潘南村、华山村未来乡村建设工程一期 | 100 | 85 | 10757 | 6239 | 4518 | 3466 |
| 5 | 合计 | 1807 | 1577 | 195194 | 112413 | 82781 | 60782 |

8.1.2 土地征收情况

本项目土地征收涉及萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程、萧江镇四大屋 C22-1 地块安置房建设工程、萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期、萧江镇潘南村、华山村未来乡村建设工程一期、萧江镇嵌入式养老院改造提升工程、萧江塑编产业配套危化品储转中心建设工程、萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程等 8 个子项目，总征收土地 625.6 亩。

表 8-2 本项目土地征收情况一览表

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 数量 |
|----|----------------------|----|-------|
| 1 | 萧江镇凤头b-20地块安置房建设工程 | 亩 | 57.5 |
| 2 | 萧江镇四大屋C22-1地块安置房建设工程 | 亩 | 19.1 |
| 3 | 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期 | 亩 | 467.5 |
| 4 | 萧江镇潘南村、华山村未来乡村建设工程一期 | 亩 | 44.9 |
| 5 | 萧江镇嵌入式养老院改造提升工程 | 亩 | 3.3 |
| 6 | 萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程 | 亩 | 11.6 |
| 7 | 萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设工程 | 亩 | 17.5 |
| 8 | 萧江塑编产业配套危化品储转中心建设工程 | 亩 | 4.2 |
| 7 | 合计 | 亩 | 625.6 |

8.2 房屋征收分析

8.2.1 安置依据与方式

本项目涉及房屋征收的子项目有萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程、萧江镇四大屋 C22-1 地块安置房建设工程、萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期、萧江镇未来乡村建设工程一期等 4 个子项目，4 个子项目对应的房屋拆迁政策如下表所示。

表 8-3 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 | 萧江镇凤头b-20地块安置房建设工程 | 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） |
| 2 | 萧江镇四大屋C22-1地块安置房建设工程 | 关于印发平阳县萧江镇四大屋社区城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则的通知（平政办〔2020〕33号） |
| 3 | 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期（环山游步道改提升工程）（山体亮化工程）（白云书院建设工程）（桔坡山入口公园改造提升工程）（核心区改造提升工程）（环桔坡山绿地项目） | 关于印发平阳县萧江镇胜利社区改造土地和房屋征收补偿实施细则的通知（平政办〔2019〕108号） |
| 4 | 萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升）（三无一不小区改造提升）（亮点项目） | 《平阳县萧江镇华山村城中村改造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，本项目萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程及萧江镇四大屋 C22-1 地块安置房建设工程涉及被征收人均选择产权安置；萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期及萧江镇

未来乡村建设工程一期涉及被征收人均选择货币安置。

8.2.2 拆迁补偿费用

(1) 萧江镇凤头 b-20 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/m² 计算；均按砖混结构的 80% 计；
- 房屋装修费用：按 400 元/m² 计算；
- 道坦（空地）补偿：按 30 元/m² 计算；
- 搬迁补助费：按 5 元/m² 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·m²，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·m²，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 8-4 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 | | | | 8358 | |
| 1 | 旧房补偿 | m ² | 57103 | | 5482 | |
| 1.1 | 房屋价值 | m ² | 57103 | 560 | 3198 | 按砖木折旧80%计 |
| 1.2 | 装修及附着物补偿 | m ² | 57103 | 400 | 2284 | |
| 2 | 按期签约腾空奖励 | 间 | 517 | 10000 | 517 | |
| 3 | 临时安置补助费 | m ² | | | 2193 | |
| 3.1 | 36个月内住宅安置补助费 | m ² | 57103 | 8 | 1096 | |
| 3.2 | 36个月后住宅安置补助费 | m ² | 57103 | 16 | 1096 | 12个月 |
| 4 | 搬迁补助费 | m ² | 57103 | 5 | 57 | 包括回迁 |
| 5 | 道坦等补偿费 | m ² | 15522 | 30 | 47 | |
| 6 | 移装固定设施补助 | 间 | | | 63 | |
| 6.1 | 独立报装水表补偿费 | 间 | 517 | 600 | 31 | |
| 6.2 | 电表补偿费 | 间 | 517 | 400 | 21 | |
| 6.3 | 有线电视补偿费 | 间 | 517 | 208 | 11 | |
| 二 | 其他费用 | 万元 | | | 418 | 清障费、征收工作经费等 |
| 三 | 合计 | 万元 | | | 8776 | |

(2) 萧江镇四大屋 C22-1 地块安置房建设工程

根据《关于印发平阳县萧江镇四大屋社区城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2020〕33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/m² 计算；均按砖混结构的 80% 计；
- 房屋装修费用：按 400 元/m² 计算
- 道坦（空地）补偿：按 30 元/m² 计算；
- 搬迁补助费：按 5 元/m² 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·m²，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·m²，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：被征收人不论选择货币补偿或产权调换，若在规定的期限内签订房屋征收补偿协议并按期搬迁腾空移交房屋的，则按合法或可参照合法建筑面积 280 元/m² 给予被征收人奖励。

——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 8-5 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 | | | | 3078 | |
| 1 | 旧房补偿 | m ² | 18443 | | 1771 | |
| 1.1 | 房屋价值 | m ² | 18443 | 560 | 1033 | 按砖木折旧80%计 |
| 1.2 | 装修及附着物补偿 | m ² | 18443 | 400 | 738 | |
| 2 | 按期签约腾空奖励 | m ² | 18443 | 280 | 516 | |
| 3 | 临时安置补助费 | m ² | | | 708 | |
| 3.1 | 36个月内住宅安置补助费 | m ² | 18443 | 8 | 354 | |
| 3.2 | 36个月后住宅安置补助费 | m ² | 18443 | 16 | 354 | 12个月 |
| 4 | 搬迁补助费 | m ² | 18443 | 5 | 18 | 包括回迁 |
| 5 | 道坦等补偿费 | m ² | 9222 | 30 | 28 | |
| 6 | 移装固定设施补助 | 间 | | | 37 | |
| 6.1 | 独立报装水表补偿费 | 间 | 307 | 600 | 18 | |
| 6.2 | 电表补偿费 | 间 | 307 | 400 | 12 | |
| 6.3 | 有线电视补偿费 | 间 | 307 | 208 | 6 | |
| 二 | 其他费用 | 万元 | | | 154 | 清障费、征收工作经费等 |
| 三 | 合计 | 万元 | | | 3232 | |

(6) 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期

根据《关于印发平阳县萧江镇胜利社区改造土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2019〕108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。

货币安置补助费如下：

——旧房补偿费用：结合成新、区位等评估计算；本项目按 10000 元/平方米计；

——房屋装修费用：按 400 元/m² 计算

——道坦（空地）补偿，按 30 元/m²计算；

——搬迁补助费按 5 元/m²，计算 1 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：补助费标准为 8 元/月·m²，按 4 个月计。

——房屋征收奖励；

按期签约奖励：被征收人选择货币补偿的，按期签订货币补偿协议并按期搬迁腾空移交房屋后，给予被征收人被征收合法房屋市场价值（含装饰装修补偿，不含附属物补偿）10%的奖励。

货币安置补偿奖励：按旧房补偿（含装修）的 10%计。

新购房屋补助费：按旧房补偿、按期签约、按期腾空、货币安置补偿等总和的 10%计。

——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 8-6 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 | 货币补偿费用 | | | | 35252 | |
| 1 | 旧房补偿 | m ² | 30628 | | 31853 | |
| 1.1 | 房屋价值 | m ² | 30628 | 10000 | 30628 | |
| 1.2 | 装修及附着物补偿 | m ² | 30628 | 400 | 1225 | |
| 2 | 货币补偿奖励 | m ² | 31853 | 10% | 3185 | |
| 3 | 临时安置补助费 | m ² | 30628 | | 98 | |
| 3.1 | 4个月内安置补助费 | m ² | 30628 | 8 | 98 | |
| 4 | 搬迁补助费 | m ² | 30628 | 5 | 15 | 不包括回迁 |
| 5 | 道坦（空地）补偿费 | m ² | 14293 | 30 | 43 | |
| 6 | 移装固定设施补助 | 间 | | | 58 | |
| 6.1 | 独立报装水表补偿费 | 间 | 476 | 600 | 29 | |
| 6.2 | 电表补偿费 | 间 | 476 | 400 | 19 | |
| 6.3 | 有线电视补偿费 | 间 | 476 | 208 | 10 | |
| 二 | 其他费用 | 万元 | | | 1763 | 清障费、征收工作经费等 |
| 三 | 合计 | 万元 | | | 37014 | |

（7）萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升）（三无一不小区改造提升）（亮点项目）

根据《平阳县萧江镇华山村城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则》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。

货币安置补助费用如下：

——旧房补偿费用：结合成新、区位等评估计算；本项目按 12000 元/平方米计；

——房屋装修费用：按 400 元/m² 计算

——道坦（空地）补偿，按 100 元/m² 计算；

——搬迁补助费按 5 元/m²，计算 1 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：补助费标准为 8 元/月·m²，按 4 个月计。

——房屋征收奖励；

按期签约奖励：被征收人选择货币补偿的，按期签订货币补偿协议并按期搬迁腾空移交房屋后，给予被征收人被征收合法房屋市场价值（含装饰装修补偿，不含附属物补偿）10%的奖励。

货币安置补偿奖励：按旧房补偿（含装修）的 10% 计。

新购房屋补助费：按旧房补偿、按期签约、按期腾空、货币安置补偿等总和的 10% 计。

——其他费用

其他费用包括清障费、征收工作经费等；暂按房屋征收补偿费用的 5% 考虑。

表 8-7 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 | 货币补偿费用 | | | | 8554 | |
| 1 | 旧房补偿 | m ² | 6239 | | 7737 | |
| 1.1 | 房屋价值 | m ² | 6239 | 12000 | 7487 | |
| 1.2 | 装修及附着物补偿 | m ² | 6239 | 400 | 250 | |
| 2 | 货币补偿奖励 | m ² | 7737 | 10% | 774 | |
| 3 | 临时安置补助费 | m ² | 6239 | | 20 | |
| 3.1 | 4个月内安置补助费 | m ² | 6239 | 8 | 20 | |
| 4 | 搬迁补助费 | m ² | 6239 | 5 | 3 | 不包括回迁 |
| 5 | 道坦(空地)补偿费 | m ² | 2988 | 30 | 9 | |

表 8-7 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 |
|-----|-----------|----|-----|-----------|-------------|-------------|
| 6 | 移装固定设施补助 | 间 | | | 12 | |
| 6.1 | 独立报装水表补偿费 | 间 | 100 | 600 | 6 | |
| 6.2 | 电表补偿费 | 间 | 100 | 400 | 4 | |
| 6.3 | 有线电视补偿费 | 间 | 100 | 208 | 2 | |
| 二 | 其他费用 | 万元 | | | 428 | 清障费、征收工作经费等 |
| 三 | 合计 | 万元 | | | 8982 | |

8.2.3 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 8-8 本项目安置平衡一览表

| 序号 | 名称 | 单位 | 萧江镇凤头b-20地块安置房建设工程 | 萧江镇四大屋C22-1地块安置房建设工程 | 合计 |
|-----|----------|----------------|--------------------|----------------------|--------|
| 1 | 安置住宅 | m ² | 100180 | 32356 | 132536 |
| 1.1 | 原拆面积回购 | m ² | 57103 | 18443 | 75546 |
| 1.2 | 安置户套型差增购 | m ² | 16261 | 5287 | 21548 |
| 1.3 | 无房户认购 | m ² | 8784 | 2802 | 11585 |
| 1.4 | 富余房源 | m ² | 18032 | 5824 | 23856 |
| 2 | 配套社区网点 | m ² | 3952 | 1025 | 4977 |
| 2.1 | 安置回购 | m ² | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 富余房源 | m ² | 3952 | 1025 | 4977 |
| 3 | 停车位 | 个 | 1445 | 240 | 1685 |
| 3.1 | 安置回购 | 个 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2 | 富余车位 | 个 | 1445 | 240 | 1685 |

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) 本项目征地费用参见 8.3, 拆迁安置等政策处理费详见 8.2。

(2) 本项目涉及划拨用地参照征地费用计算划拨成本。

(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, 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 5%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 4.65%计。

9.2 投资估算

经估算，本项目总投资为 256781 万元，其中建设投资 237367 万元、建设期利息 19414 万元；项目总投资估算构成详见表 9-1。

表 9-1 项目总投资构成一览表

| 序号 | 名称 | 项目投资 (万元) | 建设投资(万元) | 建设期利息 (万元) |
|----|---|---------------|---------------|---------------|
| 一 | 产业综合开发工程 | 90957 | 84081 | 6877 |
| 1 | 萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设工程 | 15748 | 14558 | 1191 |
| 2 | 萧江镇铁路桥下空间改造提升工程（萧东段一期）（小微园段） | 2056 | 1900 | 155 |
| 3 | 萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期（环山游步道改提升工程）（山体亮化工程）（白云书院建设工程）（桔坡山入口公园改造提升工程）（核心区改造提升工程）（环桔坡山绿地项目） | 67073 | 62002 | 5071 |
| 4 | 萧江镇嵌入式养老院改造提升工程 | 3158 | 2919 | 239 |
| 5 | 萧江塑编产业配套危化品储转中心建设工程 | 2923 | 2702 | 221 |
| 二 | 人居环境改善工程 | 133484 | 123392 | 10092 |
| 1 | 萧江镇凤头b-20地块安置房建设工程 | 76589 | 70799 | 5790 |
| 2 | 萧江镇四大屋C22-1地块安置房建设工程 | 25594 | 23659 | 1935 |
| 3 | 萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程 | 3002 | 2775 | 227 |
| 4 | 萧江镇美丽河湖建设工程（美丽河湖建设工程）（美丽山塘建设工程） | 2877 | 2659 | 218 |
| 5 | 萧江镇未来乡村建设工程一期（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升）（三无一不小区改造提升）（亮点项目） | 17899 | 16546 | 1353 |
| 6 | 萧江镇未来社区全域创建项目（公共配套设施周边绿化、工业邻里中心装修工程等）（沧海路、大同路沿线环境综合整治工程）（104国道市政化改造工程）（村容村貌整治项目）（智治平台设施设备项目）（萧江镇104西过境两侧景观改造工程） | 7523 | 6954 | 569 |

续表 9-1 项目总投资构成一览表

| 序号 | 名称 | 项目投资 (万元) | 建设投资 (万 元) | 建设期利息 (万元) |
|----|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 三 | 配套道路综合整治提升工程 | 32339 | 29894 | 2445 |
| 1 | 庄里路(长兴路-大同南路)改造提升工程 | 2115 | 1955 | 160 |
| 2 | 长兴路(104国道-沿江路)改造提升工程 | 3993 | 3691 | 302 |
| 3 | 沧海路(沿江路-长宁路)改造提升工程 | 3554 | 3285 | 269 |
| 4 | 桑田路(繁兴路-庄里南路)改造提升工程 | 1773 | 1639 | 134 |
| 5 | 古院路(桑田路-渡西路)改造提升工程 | 1078 | 996 | 81 |
| 6 | 周宅路(庄里南路-沧海南路)改造提升工程 | 1048 | 969 | 79 |
| 7 | 健康路(大同南路-时代路)改造提升工程 | 658 | 608 | 50 |
| 8 | 萧江镇城乡交通畅通工程(东部片区)(后林 片区)(夏桥片区) | 18122 | 16752 | 1370 |
| 四 | 合计 | 256781 | 237367 | 19414 |

9.3 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 51781 万元、银行贷款 205000 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

单位：万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 1 | 2 | 3 | 4 | 合计 | 比例 |
|----------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|
| 1 | 投资使用 | 60621 | 63062 | 65387 | 67712 | 256781 | 100% |
| 1.1 | 建设投资 | 59342 | 59342 | 59342 | 59342 | 237367 | 92% |
| 1.2 | 建设期利息 | 1279 | 3720 | 6045 | 8370 | 19414 | 8% |
| 2 | 资金筹措 | 60621 | 63062 | 65387 | 67712 | 256781 | 100% |
| 2.1 | 自有资金 | 5621 | 13062 | 15387 | 17712 | 51781 | 20% |
| 2.2 | 银行贷款 | 55000 | 50000 | 50000 | 50000 | 205000 | 80% |
| | 各年投入建设投资比例 | 25% | 25% | 25% | 25% | 100.0% | |
| | 各年投入占总投资比例 | 24% | 25% | 25% | 26% | 100% | |

第十章 财务分析与评价

10.1 财务评价依据与参数

本项目的经济效益分析评价依据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》。分析评价中所采用的数据,按国家有关规定并结合萧江的实际情况综合确定。

(1) 项目计算期: 共 20 年, 其中建设期 4 年、运营期 16 年。

(2) 财务评价基准收益率: 4.65%;

(3) 贷款利率按 4.65% 计。还款方式为: 建设期只偿还利息, 不偿还本金; 项目建成投入运营后, 每年以折旧摊销及未分配利润偿还本金;

(4) 税金及附加: 根据规定本项目各项收入按照最新的营改增政策计算增值税, 本项目为建筑业、租赁、充电桩收入及其他服务收入等, 增值税税率分别取 9%、13%、6% 不等, 增值税计算公式为: 增值税=(销项税额-进项税额)/(1+税率)×税率; 项目建设期积累了大量的进项税额需要在运营期抵扣, 进项税: 总投资中工程费增值税税率按 9% 计提, 工程建设其他费用(不包含土地及政策处理费等)进项税税率按 6% 计提, 可抵消销项税。另外, 城市维护建设税按增值税的 5% 缴纳, 教育费附加率按增值税的 3% 计算缴纳, 地方教育费附加率按增值税的 2% 计算缴纳; 房产税按照出租收入的 12% 考虑。

(5) 根据国务院令第 512 号《中华人民共和国企业所得税法实施条例》, 企业所得税按 25% 的税率计算。

(6) 利润分配: 优先弥补企业以前年度亏损; 其次是企业盈余公积金, 按税后利润的 10% 提取。

10.2 营业收入

10.2.1 经营收入

(1) 篮球场地运营收入

桥下空间内有灯光球场用地面积 800 平方米，可设置 2 个篮球场，篮球场运营时间为 10 点~22 点（12 个小时，实际有效运营时间按 8 小时考虑）。考虑到萧江镇当地篮球场地异常紧张的现实，本项目运营期首年场地利用率按 80%计，以后每年按 10%递增、当利用率达到 95%时，不再递增。本项目为室外球场，其运营受天气影响的因素较大，因此本项目运营日按 300 天/年考虑。根据萧江镇当地实际并结合本项目的设施水平，篮球场地首年的收费价格参考平阳县体育中心收费项目标准（平发改费〔2016〕7 号）按 120 元/个·小时计，收费价格按每三年递增 10%计。运营期内，篮球场地运营收入为 1079 万元。

平阳县体育中心收费项目标准

发布日期：2021-07-28 浏览次数：941 来源：县文化和广电旅游体育局 字体：[大 中 小]

| 序号 | 收费项目名称 | 收费标准 | 收费文件 | 说明 |
|----|----------------|--------------|--------------|----|
| 1 | 体育馆羽毛球场地租用（长期） | 30元/小时（每片场地） | 平发改费〔2016〕7号 | |
| 2 | 体育馆羽毛球场地租用（临时） | 35元/小时（每片场地） | 平发改费〔2016〕7号 | |
| 3 | 体育馆地下室篮球场租用 | 120元/小时 | 平发改费〔2016〕7号 | |

(2) 羽毛球场地收入

桥下空间，可设置 4 个羽毛球场，羽毛球场运营时间为 10 点~22 点（12 个小时，实际有效运营时间按 8 小时考虑）。考虑到萧江镇当地羽毛球场地异常紧张的现实，本项目运营期首年场地利用率按 80%计、第 2、第 3 年第 4 年分别提升 5 个百分点，第 4 年及之后利用率保持在 95%。本项目为室外球场，其运营受天气影响的因素较大，因此本项目运营日按 300 天/年考虑。根据萧江镇当地实际并结合本项目的设施水平，

羽毛球场地首年的收费价格参考平阳县体育中心收费项目标准（平发改费〔2016〕7号）按35元/个·小时计，收费价格按每三年递增10%计。运营期内，羽毛球场地运营收入为629万元。

平阳县体育中心收费项目标准

发布日期：2021-07-28 浏览次数：941 来源：县文化和广电旅游体育局 字体：[大 中 小]

| 序号 | 收费项目名称 | 收费标准 | 收费文件 | 说明 |
|----|----------------|--------------|--------------|----|
| 1 | 体育馆羽毛球场地租用（长期） | 30元/小时（每片场地） | 平发改费〔2016〕7号 | |
| 2 | 体育馆羽毛球场地租用（临时） | 35元/小时（每片场地） | 平发改费〔2016〕7号 | |
| 3 | 体育馆地下室篮球场租用 | 120元/小时 | 平发改费〔2016〕7号 | |

（3）嵌入式养老院运营收入

平阳县是全省最先进入人口老龄化社会的县份之一，截至2022年1月，全县60周岁以上老人176756人，老龄化率达20.02%；80周岁及以上高龄老人32960人，占老龄人口的18.64%，呈现高龄化趋势，已正式进入老龄化社会。城乡社区嵌入式微型养护院是以满足广大老年人生活照料、家政服务、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等需求为目标，坚持机构跟着老人走的理念，按照就近就便、小型多样、功能配套的原则，充分利用和改造社区各类用房资源，打造的老年人‘家门口’的养老机构。

平阳县养老院市场处于一个供不应求的状态，为促进资源的有效利用，本项目剩余床位120张，可用于市场化运作，运营期首年入住率按70%考虑，以后每年按10%递增；当入住率达到95%时，不再递增；本项目地理位置优越，按标准化建设设施设备先进，各方面条件明显优于平阳县同类养老机构。经了解，目前平阳县市场上同类养老院每床位价格约为3000-5000元/每月（含伙食费），本项目老年福利院每床位价格暂定4000元/每月（含伙食费），相关收费按照三年上浮10%递增；则

运营期内嵌入式养老院运营收入为 10788 万元。

(4) 瓯派民宿运营收入

本项目瓯派民宿拥有客房 60 间，目标定位于以养生、休闲、度假为主题的生态型精品酒店，装修标准达到三星级酒店标准，因此其客房价格可参照平阳周边同等级民宿的价格。根据初步调查，目前平阳县与南雁饭店类似定位的酒店的客房价位一般在 880—568 元之间，考虑到本项目在区位、环境、配套条件等方面具有一定的优势，结合市场调查，初步确定本项目运营期首的价格为 800 元/晚，以后每三年按 10%递增。运营期首年入住率为 80%，以后每年递增 10%，当入住率达到 95%时，不再递增。经计算，运营期内瓯派民宿运营收入为 26251 万元。

表 10-1 平阳县萧江镇周边民宿价格

| 序号 | 项目名称 | 收费价格（元/晚） | 备注 |
|----|--------|-----------|-----|
| 1 | 平阳溪山别院 | 860 | 怀溪镇 |
| 2 | 海栖民宿 | 880 | 西湾镇 |
| 3 | 穹岭仙谷民宿 | 568 | 南雁镇 |

(5) 农业观光园收入

本项目农业观光园位于文华村、华泽村、前村村、垞心村和夏姑桥村，整个农业观光园面积达到 1200 亩，是以农业资源为核心依托，以旅游功能为核心展示，借助科技、相关辅助设施等进行创新性的规划、设计，从而形成的集聚科技示范、旅游观光、科普教育以及休闲娱乐功能为一体的综合型园区。园区内还设有游客接待中心、会议中心、及休闲亭、休闲木屋、儿童画廊、儿童体能拓展区等娱乐休闲项目和旅游配套设施，农业园每年都将举办多次花节，一年四季都是花的海洋。

平阳县旅游资源丰富，入围 2021 年全国县域旅游综合实力百强县，全年接待游客总人数 1819.40 万人次，本项目运营期接待游客量按 30 万人考虑，运营期首年门票价格按 60 元/人考虑。门票价格按每三年递增

10%考虑。经计算，运营期内农业观光园收入为 35866 万元。

表 10-2 温州市周边农业观光园价格

| 序号 | 项目名称 | 收费价格 (元/人) | 备注 |
|----|------------|---------------|---------------|
| 1 | 玉环农业观光园 | 60 | 玉环 |
| 2 | 温州白云山农业观光园 | 均价 80 | 游乐项目总票价 130 元 |
| 3 | 温州雅林现代农业园 | 50 | 温州龙湾 |

10.2.2 安置房处置收入

(1) 住宅安置收入

据了解，本项目萧江镇凤头 b-20 地块安置房建设工程及萧江镇四大屋 C22-1 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、安置户增购以及镇域范围无房户认购，富余房源可在可用于市场化处置。

表 10-3 安置户回购、安置户增购、无房户认购及富余房源处置统计表

| 序号 | 名称 | 单位 | 萧江镇凤头b-20地块安置房建设工程 | 萧江镇四大屋C22-1地块安置房建设工程 | 合计 |
|-----|----------|----------------|--------------------|----------------------|--------|
| 1 | 安置住宅 | m ² | 100180 | 32356 | 132536 |
| 1.1 | 原拆面积回购 | m ² | 57103 | 18443 | 75546 |
| 1.2 | 安置户套型差增购 | m ² | 16261 | 5287 | 21548 |
| 1.3 | 无房户认购 | m ² | 8784 | 2802 | 11585 |
| 1.4 | 富余房源 | m ² | 18032 | 5824 | 23856 |
| 2 | 配套社区网点 | m ² | 3952 | 1025 | 4977 |
| 2.1 | 安置回购 | m ² | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 富余房源 | m ² | 3952 | 1025 | 4977 |
| 3 | 停车位 | 个 | 1445 | 240 | 1685 |
| 3.1 | 安置回购 | 个 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2 | 富余车位 | 个 | 1445 | 240 | 1685 |

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）、

《关于印发平阳县萧江镇四大屋社区城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2020〕33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）等文件精神，安置房回购面积包括指标内安置面积、公摊、套型差、以及安置政策允许的增购面积等。本项目安置房房源用于安置户回购的面积为 59818 平方米，回购单价平均按 4000 元/平方米计。本项目安置户增购面积为 17448 平方米，增购价格按安置房市场基准价计算，本项目平均按 6000 元/平方米计。同时，镇域范围内自住的违章建筑被拆等情况的无房户和住房困难户迫切要求安置，根据政策允许镇域范围内的户籍无房户和住房困难户，在房源许可的前提下，由本人提出申请，经项目所在村委会审核并进行公示，报征收实施单位同意后，按照每户认购安置面积最多不超过 120 平方米，60 平方米以内的安置面积按照综合成本价（按具体安置房房源安置办法执行）计算，超出 60 平方米的安置面积按照市场基准价（按具体安置房房源安置办法执行）计算。本项目安置房房源用于无房户安置的面积为 4906 平方米，回购单价平均按 5000 元/平方米计算。安置户回购、增购及无房户认购在项目竣工后 2 年内处置完毕，第 5 年～第 6 年的处置比例分别为 50%、50%。

表 10-4 安置户回购、安置户增购收入表

| 序号 | 名称 | 单位 | 面积(平方米) | 价格(元/平方米) | 金额(万元) |
|----|----------|----------------|---------|-----------|--------|
| 1 | 原拆面积回购 | m ² | 75546 | 4000 | 30218 |
| 2 | 安置户套型差增购 | m ² | 21548 | 6000 | 12929 |
| 3 | 无房户认购 | m ² | 11585 | 5000 | 5793 |
| 4 | 合计 | | | | 48940 |

（2）富余房源处置收入

本项目富余住宅在项目竣工后三年内平均处置完毕，竣工后第一年处置比例为 50%、第二年处置比例为 30%、第三年处置比例为 20%。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，则富余房源处置收入为 23856 万元。

表 10-5 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 |

10.2.3 物业租赁收入

（1）儿童友好主题综合服务中心出租

儿童友好主题综合服务中心作为中国儿童中心儿童友好型教育综合体示范基地，在儿童素质教育方面和推动儿童友好城市的构建发挥积极作用。在今后，承载主要教育内容的主题空间美术馆、益智休闲区以及儿童阅读空间等都将陆续开发完并投入使用，以深度贯穿自然教育、儿童博物馆教育与家庭教育为主线，为儿童及其家庭提供友好体验和服务。

本项目新建儿童友好主题综合服务中心 14000 平方米；扣除管理用房及其他用房 700 平方米后，剩余 13300 平方米可对外出租；儿童友好主题综合服务中心位于萧江镇核心区，人流量较大。本项目租金参照萧江镇沿街商业用房的租金水平，本项目暂按 150 元/平方米/月考虑，每三年递增 10%。儿童友好主题综合服务中心出租运营期首年出租率按照 80%考虑，以后出租率按每年 10%递增，当出租率达到 95%时，不再递增。经计算，运营期内儿童友好主题综合服务中心出租收入为 44838 万元。

表 10-6 本项目周边可比物业出租价格一览表

| 序号 | 项目名称 | 出租价格（元 /平方米/月） | 备注 |
|----|---------|-------------------|-----------|
| 1 | 沧海路商业用房 | 130 | 40 平方米 |
| 2 | 萧江银座 | 180 | 周宅路 168 号 |
| 3 | 永乐路沿街商业 | 160 | 永乐路 184 号 |

（2）危化品储转中心出租收入

萧江塑编产业发达、塑编产业所需印刷油墨基本都储存在企业自家厂区，存在重大安全隐患。随着大危险化学品监管力度不断加大，深入推进危险化学品全生命周期等专项治理，对危化品储转中心的需求也是更加旺盛。萧江塑编产业配套危化品储转中心规划建筑面积 6000 平方米，扣除管理用房 200 平方米外，剩余 5800 平方米，可对外出租；是专业从事危化品仓储、物流配送、罐箱堆存的多功能一体化物流产业园。本项目位于萧江镇建成区。30 分钟覆盖周边萧江、龙港等地，交通便利，路网四通八达，区位优势明显。考虑到本项目属于危化品仓储属性，其出租价格相对普通仓储物流出租要高；本项目运营期首年租金价格参照周边厂房价格，本项目按 50 元/平方米/月计、租金价格按每三年递增 10% 计。危化品储转中心出租运营期首年出租率按照 80% 考虑，以后出租率按每年 10% 递增，当出租率达到 95% 时，不再递增。经计算，运营期内危化品储转中心出租收入为 6518 万元。

（3）垃圾中转站配套综合楼出租

本项目新建垃圾中转站总建筑面积 2200 平方米，其中垃圾转运站 120 平方米、综合楼 2080 平方米；垃圾中转站配套综合楼作为垃圾中转站的综合配套用房可出租给垃圾处理单位用于日常办公和员工宿舍。本项目运营期首年租金价格参照周边厂房价格，本项目按 50 元/平方米/月计、租金价格按每三年递增 10% 计。安置房配套商业出租运营期首年出

租率按照 80%考虑，以后出租率按每年 10%递增，当出租率达到 95%时，不再递增。经计算，运营期内垃圾中转站配套综合楼出租收入为 2337 万元。

（2）安置房配套商业出租

安置房配套商业用房面积 4977 平方米，其中四大屋 C22-1 地块安置房配套商业用房 1025 平方米、凤头 b-20 地块安置房配套商业 3952 平方米。由于安置房配套商业用房设置在楼盘人流集中地区，是各种业态的社区商业服务网点相对集中的商业地域，包括超市、肉菜市场、便利店、餐饮店、药店等各类社区商业网点的集合体，与酒店、运动中心等高级配套共同组成楼盘的综合配套体系；且安置房配套商业面积大小合适，越来越受承租者的喜爱。本项目运营期首年租金价格按 150 元/平方米/月计、租金价格按每三年递增 10%计。安置房配套商业出租运营期首年出租率按照 80%考虑，以后出租率按每年 10%递增，当出租率达到 95%时，不再递增。经计算，运营期内安置房配套商业用房出租收入为 16779 万元。

表 10-7 周边可比商业用房出租价格

| 序号 | 项目名称 | 出租价格（元/平方米/月） | 备注 |
|----|---------|---------------|-----------|
| 1 | 沧海路商业用房 | 130 | 40 平方米 |
| 2 | 萧江银座 | 180 | 周宅路 168 号 |
| 3 | 永乐路沿街商业 | 160 | 永乐路 184 号 |

（3）环桔坡山商业用房出租

桔坡山地处萧江镇核心区，周边文化底蕴深厚、是人们日常休闲娱乐的最佳去处。本项目采用采取“旅村融合”模式，对环桔坡山周边房屋开启一系列改造，让这个老旧村庄摇身一变，成为“看得见山，望得见水，记得住乡愁”的新型乡村样板、年轻消费者争相打卡的网红地。

如瓯海区的山根音乐小镇去年 10 月试开村以来就日渐红火，如今，周末客流量可达近万人次，商业价值极高。

本项目改造提升环桔坡山休闲商业 20000 平方米；可对外出租；环桔坡山休闲商业位于萧江镇核心区，人流量较大。本项目租金参照萧江镇沿街商业用房的租金水平，本项目暂按 180 元/平方米/月考虑，每三年递增 10%。环桔坡山休闲商业出租运营期首年出租率按照 80%考虑，以后出租率按每年 10%递增，当出租率达到 95%时，不再递增。经计算，运营期内环桔坡山商业用房出租收入为 80912 万元。

(4) 萧江非遗文化展示中心出租

萧江非遗文化展示中心位于桔坡山山脚下，总建筑面积 5000 平方米，建成后将集文化主题展示、文创商品展销、旅游接待等功能于一体，能极大地提升桔坡山景区的旅游综合服务水平，为游客带来更加方便、快捷的旅游体验。萧江非遗文化展示中心扣除 1000 平方米旅游接待服务功能外，还有文创商品展销区 4000 平方米可全部用于对外出租。运营期首年出租价格按 150 元/平方米/月考虑；以后每三年按 10%递增。运营期首年出租率按 80%考虑，以后每年按 10%递增，当出租率达到 95%时，不再递增。经计算，运营期内萧江非遗文化展示中心出租收入为 13485 万元。

(5) 桔坡山太极馆出租

桔坡山太极馆位于桔坡山上，总建筑面积 2000 平方米，改造提升后将建筑与桔坡山公园融为一体，打造太极文化会所，以商业会所类型打造高端人流聚集地、网红打卡地、休闲会晤高端场所等。运营期首年出租价格按 150 元/平方米/月考虑；以后每三年按 10%递增。运营期首年出租率按 70%考虑，以后每年按 10%递增，当出租率达到 95%时，不再递增。经计算，运营期内萧桔坡山太极馆出租收入为 6743 万元。

10.2.4 停车及服务收入

(1) 安置房地下停车位收入

随着汽车保有量的增长，停车难成为市民的头疼难题，街边随意停车乱象更是严重影响了市容市貌。本项目安置房地下停车位总计 1685 个，其中凤头 b-20 地块安置房 1445 个、四大屋 C22-1 地块安置房 240 个。据了解，安置房地下车位承租人对停车位的使用习惯，一般以包月的形式租赁。据调查，现阶段平阳县住宅地下室停车收费标准在 300 元/月—500 元/月之间。保守估计，本项目停车位运营期租金按照周边地区停车位包月价格，即 500 元/个/月进行测算。项目租金单价在运营期内每三年按 10% 递增。本次测算的运营期首年停车位出租率按照 70% 考虑，以后每年按 10% 递增，当出租率达到 95% 时不再递增。本项收入运营期收入预计 18936 万元。

(2) 公共停车位收入

随着汽车保有量的增长，停车难成为市民的头疼难题，街边随意停车乱象更是严重影响了市容市貌。据平阳县交警大队的一项数据统计显示，截至 2015 年 11 月，平阳县机动车保有量已达 124000 辆、驾驶员人数 126831 人，以昆阳镇为例，昆阳镇户口的机动车有 7000 多辆，而对应的停车位仅 4000 个，停车泊位缺口大，供需矛盾尖锐。本项目新建公共停车位 1642 个，具体情况如下表 10-8 所示。

表 10-8 本项目新建公共停车位情况一览表

| 序号 | 停车位来源 | 数量（个） | 备注 |
|----|--------------|-------|----------|
| 1 | 儿童友好主题综合服务中心 | 140 | 配置充电桩10个 |
| 2 | 嵌入式养老院 | 60 | 配置充电桩8个 |
| 3 | 桔坡山停车场 | 120 | 配置充电桩17个 |
| 4 | 市政道路路侧停车位 | 1322 | |
| 5 | 合计 | 1642 | |

本项目停车收费标准参照《关于平阳县人民医院院内停车收费标准的批复》（平发改价〔2019〕8 号）具体标准如下：

- 停车 1 小时内免费（含 1 小时）；
- 停车 1 小时以上至 6 小时内为 5 元/辆（含 6 小时）；
- 停车 6 小时以上至 12 小时内为 10 元/辆（含 12 小时）；
- 停车 12 小时以上至 24 小时内为 15 元/辆（含 24 小时）；
- 24 小时内最高收费不超过 15 元/辆，每超过 24 小时重新计费；

按照当前的收费水平,运营期首年每个车位日均 15 元考虑。考虑到,随着萧江经济社会的加快发展,私家车拥有量不断增加,停车位短缺将是社会常态,在运营期内每个车位日均收费每三年按 10%递增。本项收入运营期收入预计 17912 万元。

（3）充电桩服务收入

为应对省市对于配建充电桩的要求并顺应当前新能源汽车保留量呈现爆发式增长的态势,本项目按社会公共停车场和配套停车场停车位的一定比例设置 271 个充电桩,具体情况如下表 10-9 所示。

表 10-9 本项目新建充电桩情况一览表

| 序号 | 停车位来源 | 数量(个) | 备注 |
|----|---------------|-------|-----------|
| 1 | 儿童友好主题综合服务中心 | 140 | 配置充电桩10个 |
| 2 | 四大屋C22-1地块安置房 | 240 | 配置充电桩34个 |
| 3 | 凤头b-20地块安置房 | 1445 | 配置充电桩202个 |
| 2 | 嵌入式养老院 | 60 | 配置充电桩8个 |
| 3 | 桔坡山停车场 | 120 | 配置充电桩17个 |
| 4 | 市政道路路侧停车位 | 1322 | |
| 5 | 合计 | 3327 | 配置充电桩271个 |

现阶段,新能源汽车充电的能耗费用参照温州市发改委《关于电动汽车充电服务费收费标准的通知》(温发改价【2017】214号)执行,即电动汽车充电服务费实行政府指导价,按充电电度收取费用,最高收费标准为 1.6 元/千瓦时(含电费)。充电桩的收入包括基本电费和服务费,本项目充电桩收费按 1.6 元/kwh 计,非住宅用电平均 1 元/kwh,根据温州市的规定,结合市场情况,按净收入计收费水平为 0.6 元/kwh。

另据了解,小汽车充电桩以快充为主,快充输出功率基本处于

40kw~60kw 之间，本项目按每台充电桩功率按 50kw。另据调查，充电桩当前的时间利用率基本在 5%~15%之间（有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用，故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键）。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 26%计，运营期内充电桩时间利用率按每年 2%递增；当时间利用率增长率到 30%之后就不再提升。本项收入运营期收入预计 33758 万元。

10.2.5 广告收入

（1）大型广告牌收入

据调查，灯箱广告金有几千到几十万不等。比如万事成传媒网站（户外广告专业运营商）的招租信息，高铁站候车大厅内大型灯箱广告的月租费基本都在 10 万元/月、位置一般的灯箱广告月租费在 2-5 万元/月不等，一般高速互通处等区位交通比较好的的广告牌租金水平为 30 万元/个·年，路灯杆上的小灯箱广告约 1000 元/个·月。据调查，一些人流车流量大的城市标杆区户外广告的出租费为 20-30 万/年。本项目在儿童友好主题综合服务中心、环桔坡山休闲商业街、铁路桥下空间等块设置大型广告牌，共计约 10 个，本项目参考平阳县部分热门区块广告价格保守按 20 万元/年计。运营期首年广告位出租率按照 80%考虑，以后每年按 10%递增，当出租达到 95%时，不再递增；租金价格按每三年递增 10%。本项收入运营期收入预计 3746 万元。



温州平阳县车站大道东侧纬四路北侧万达广场室外墙体灯箱W-WZ-PY-1

媒体编号: ZJ-WZ0143 更新时间: 2021-4-8 浏览量: 31次

媒体位置: 温州 平阳县 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1年(周期)+AA级(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

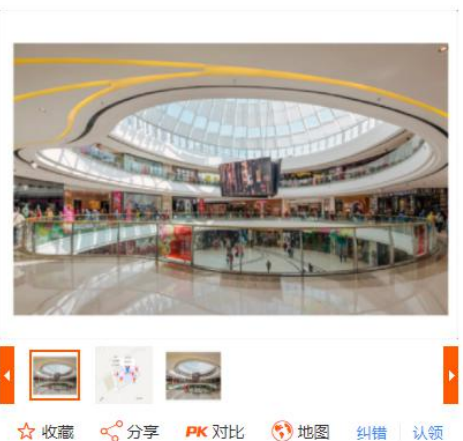
安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1年

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥360,000.00元/1年



温州平阳县李渔东路万达广场室内led大屏

媒体编号: ZJ-WZ0238 更新时间: 2021-1-14 浏览量: 14次

[企业认证]

媒体位置: 温州 平阳县 其他/

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1周(周期)+A级(级别)+15秒(版本)+60次(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1周

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥30,000.00元/1周

(2) 路灯广告位收入

本项目改造提升镇区市政道路 6 公里,道路两侧设置 409 个广告位,路灯广告位出租价格保守按 1200 元/年/个考虑,运营期首年广告位出租率按照 70%考虑,以后每年按 10%递增,当出租达到 95%时,不再递增;租金价格按每三年递增 10%。本项收入运营期收入预计 919 万元。

10.3 成本费用估算

总成本费用包括建造成本分摊、折旧摊销、物业修理及维护费、安置回购及处置管理费用、工资及福利以及财务成本等;具体费用估算说明如下:

(1) 本项目安置房工程形成的住宅用房总投资约 102183 万元，建造成本按 3 年分摊至各年份，分摊比例分别为 60%：20%：20%；

(2) 工资及福利：本项目人工主要用于租赁、停车收费和充电桩服务，据初步预计约 18 人，其中普工和管理人员分别为 15 人、3 人；普工和管理人员工资分别按照人均 6 万元、9 万元考虑，福利按工资的 14%计。工资及福利按每年递增 3%计；

(3) 球场运营成本：参照类似球场的运营成本，本项目按经营收入的 30%计；

(4) 养老院运营成本：养老院运营成本包括人员工资、伙食费、硬件设施维护费用及其他运营成本；结合类似养老院的综合运营成本，本项目按照养老院运营收入的 40%考虑；

(5) 瓯派民宿运营成本：参照类似民宿项目运营成本，本项目按民宿运营收入的 35%考虑；

(6) 农业观光园运营成本：参照类似农业观光园项目运营成本，本项目按民宿运营收入的 20%考虑；

(7) 其他运营及管理成本：按照员工工资及福利的 10 考虑；

(8) 运营期贷款利率按照长期贷款基准利率 4.65%考虑。

(9) 折旧与摊销：折旧及摊销按综合折旧法计算，建筑物折旧年限 30 年，净残值率取原值的 5%；设备折旧年限取 10 年，净残值率取原值的 5%；配套道路折旧年限取 20 年，净残值率取原值的 5%。无形资产按 40 年摊销。

(10) 增值税金及附加：根据规定本项目各项收入按照最新的营改增政策计算增值税，本项目为服务行业、建筑业、部分为水电能源行业等，税率取 6%、9%、13%，增值税计算公式为：增值税=(销售收入)/(1+税率)×税率；另外，城市维护建设税按增值税的 5%缴纳，教育费附加率按增值税的 3%计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的 2%计算缴纳。

经常测算，本项目运营期内总成本费用详见附表 3。

10.4 盈利能力分析

经测算，本项目运营期内年平均利润额为 5785 万元，年平均税后利润为 4339 万元，全部投资财务内部收益率（税后）为 4.5%、资本金内部收益率（税后）为 5.8%；财务各项指标如表 10-10 所示。

表 10-10 现金流量表分析结论

| 序号 | 名称 | 数量 | 单位 | 备注 |
|----|------------------|-------|----|------|
| 一 | 财务现金流量表(全部投资) | | | 增量 |
| 1 | 内部收益率(税后)FIRR | 4.5 | % | 所得税后 |
| 2 | 财务净现值(Ic=8%)FNPV | -3043 | 万元 | 所得税后 |
| 3 | 静态回收期(含建设期)PT | 16.9 | 年 | 所得税后 |
| 4 | 内部收益率(税前)FIRR | 5.8 | % | 所得税前 |
| 5 | 财务净现值(Ic=8%)FNPV | 20630 | 万元 | 所得税前 |
| 6 | 静态回收期(含建设期)PT | 15.1 | 年 | 所得税前 |
| 二 | 财务现金流量表(资本金) | | | 增量 |
| 1 | 内部收益率(税后)FIRR | 5.8 | % | 所得税后 |
| 三 | 银行贷款还本付息 | 17.1 | 年 | |

10.5 偿债能力分析

本项目申请银行长期贷款 205000 万元，运营期为 20 年，贷款年利率按 4.65% 暂计。本项目前 4 年作为贷款宽限期，只付息不还本，第 5 年进入还款期。经测算，本项目借款偿还期为 17.1 年（含建设期 4 年），偿债备付率为 1.20；详见附表 2-9。

因此，本项目具有一定的还本付息能力。

10.6 财务评价结论

（1）据测算，本项目全部投资的财务内部收益率 4.5%，税后全部投资回收期(含建设期)为 16.9 年。总体上来看，本项目的财务基本可行。

（2）从偿债能力分析来看，本项目银行长期贷款偿还期为 17.1 年，偿债倍付率 1.20 处于合理范围。因此，本项目还本付息具有一定的保障。

（3）不确定性分析显示，本项目对营业收入最为敏感、对建设投

资的敏感性次之、对营业成本最不敏感。因此，在建设期要注重建设成本控制，在运营期特别要创新经营运作方法方式以增加营业收入。

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。

——有利于完善基础设施、支撑萧江城市化进程。本项目改造提升城市主次干道 7 条、累计道路总长度 5922 米，加快市政道路网络建设，对构建科学的城市整体框架，提升道路管网通达能力，延伸城市的发展触角具有深远而重要的意义；与此同时，本项目建设城乡交通畅通工程，新建及改造提升道路 58 公里，通过修建道路、改造桥梁、疏通管网等城市主体的“毛细血管”，充实完善农村“躯干”，进一步提升农村的可进入性和资源的可获得性。

——有利于改善城镇人居环境、提升居民生活条件。本项目萧江镇美丽河湖建设工程、萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期、萧江镇未来乡村建设工程一期、萧江镇未来社区全域创建项目等项目，大幅提升生态环境、人居环境。本项目新建两处安置房共计 18.4 万平方米；保障拆后群众人居环境；另外，本项目新增的 3327 个停车位，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。

——有利于繁荣萧江休闲活力、满足群众日益增长的物质精神文化生活需求。本项目萧江镇儿童友好主题综合服务中心、铁路桥下空间改造提升工程、萧江镇环桔坡山环境综合整治项目一期等，改造完善休闲、文化、体育等配套设施，对进一步丰富当地居民的物质精神文化生活、发展旅游等都有显著的提升和促进作用。

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。本项目土地征收严格将按照《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）、《关于印发平阳县萧江镇四大屋社区城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2020〕33号）、《关于印发平阳县萧江镇胜利社区改造土地和房屋征收补偿实施细则的通知》（平政办〔2019〕108号）、《平阳县萧江镇华山村城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则》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）及《平阳县征收农民集体所有土地管理办法的通知》（平政发〔2014〕208号）等执行。因此，征地、拆迁及安置等政策处理的风险等级为一般，风险可控。施工期对当地居民正常生产生活的的影响主要表现在道路施工时的交通管制影响群众出行和可能影响道路沿线商业店铺的经营、以及施工噪声扰民等。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。此外，由于本项目道路建设工程既有新建工程也有改建工程，施工期会影响群众出行和沿街商铺经营，需要做好群众出行通道以及对沿街商铺做好沟通协调工作，从类似项目来看，由此类因素引发的社会风险等级较小。

因此，本项目具有一定社会风险，但风险等级一般，风险可控

附表1-1 萧江镇儿童友好主题综合服务中心建设工程投资估算表

| 序 号 | 工程或费用名称 | 数量或计 费基础 | 单位 | 单价(元)或 费率 | 合 计（万元） | 占总投资比例 |
|-----|-------------|-------------|----------------|--------------|--------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 14558 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 9604 | 61.0% |
| 1 | 土建工程 | | | | 6720 | 42.7% |
| 1.1 | 地上建筑 | 14000 | m ² | 3800 | 5320 | 33.8% |
| 1.2 | 装修工程 | 14000 | m ² | 1000 | 1400 | 8.9% |
| 2 | 安装工程费 | | | | 1358 | 8.6% |
| 2.1 | 给排水及消防系统 | 14000 | m ² | 160 | 224 | 1.4% |
| 2.2 | 照明、电力、防雷工程 | 14000 | m ² | 240 | 336 | 2.1% |
| 2.3 | 弱电 | 14000 | m ² | 120 | 168 | 1.1% |
| 2.4 | 通风 | 14000 | m ² | 450 | 630 | 4.0% |
| 3 | 设备购置费 | | | | 720 | 4.6% |
| 3.1 | 变配电、自配电 | 1 | 项 | 7000000 | 700 | 4.4% |
| 3.2 | 充电桩 | 10 | 个 | 20000 | 20 | 0.1% |
| 4 | 总图工程 | | | | 786 | 5.0% |
| 4.1 | 场地平整 | 11700 | m ² | 80 | 94 | 0.6% |
| 4.2 | 道路广场 | 4275 | m ² | 600 | 257 | 1.6% |
| 4.3 | 绿化景观 | 3915 | m ² | 800 | 313 | 2.0% |
| 4.4 | 场内室外水电 | 8190 | m ² | 150 | 123 | 0.8% |
| 5 | 新增水保、环保工程投资 | 1 | 项 | | 20 | 0.1% |
| (二) | 工程建设其它费 | | | | 4261 | 27.1% |
| 1 | 土地费用 | 18 | 亩 | 204万元/亩 | 3580 | 22.7% |
| 2 | 建设管理费 | | | | 210 | 1.3% |
| 2.1 | 建设单位管理费 | 10074 | 万元 | | 57 | 0.4% |
| 2.2 | 工程监理费 | 9604 | 万元 | | 106 | 0.7% |
| 2.3 | 建设管理其他费 | 9604 | 万元 | | 48 | 0.3% |
| 3 | 勘查设计费 | | | | 323 | 2.1% |
| 3.1 | 工程设计费 | 9604 | 万元 | | 294 | 1.9% |
| 3.2 | 工程勘测费 | 294 | 万元 | 10.0% | 29 | 0.2% |
| 4 | 可行性研究费 | 9604 | 万元 | | 10 | 0.1% |
| 5 | 环境影响评价费 | 9604 | 万元 | | 6 | 0.0% |
| 6 | 水土保持方案编制费 | 6720 | 万元 | | 5 | 0.0% |
| 7 | 节能评估费、审查费 | 0 | m ² | | 5 | 0.0% |
| 8 | 水土设施保持补偿费 | 11700 | m ² | 0.8 | 1 | 0.0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 9604 | 万元 | 0.9% | 86 | 0.5% |
| 10 | 工程保险费 | 9604 | 万元 | 0.35% | 34 | 0.2% |
| (三) | 预备费 | | | | 693 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 13865 | 万元 | 5% | 693 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期利息 | | | | 1191 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | | | | 15749 | 100.0% |

附表1-2 萧江铁道桥下空间改造提升工程（萧东段一期）（小微园段）投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 数量或计费基础 | 单位 | 单价(元)或费率 | 合计（万元） | 占总投资比例 |
|-----|-------------|---------|----------------|----------|-------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 1900 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 1650 | 80.3% |
| 1 | 地面铺装 | 4747 | m ² | 500 | 237 | 11.5% |
| 2 | 生态停车场 | 12400 | m ² | 400 | 496 | 24.1% |
| 3 | 路口景观改造提升 | 4000 | m ² | 400 | 160 | 7.8% |
| 4 | 建筑外立面改造 | 3500 | m ² | 400 | 140 | 6.8% |
| 5 | 桥墩彩绘 | 5600 | m ² | 200 | 112 | 5.4% |
| 6 | 塑胶跑道 | 3750 | m ² | 120 | 45 | 2.2% |
| 7 | 体育球场 | | | | 260 | 12.6% |
| 7.1 | 篮球场 | 2 | 个 | 300000 | 60 | 2.9% |
| 7.2 | 足球场 | 4 | 个 | 500000 | 200 | 9.7% |
| 8 | 亮化工程 | 1 | 项 | 500000 | 50 | 2.4% |
| 9 | 景观小品 | 7 | 组 | 100000 | 70 | 3.4% |
| 5 | 新增水保、环保工程投资 | 1 | 项 | | 80 | 3.9% |
| (二) | 工程建设其它费 | | | | 160 | 7.8% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 46 | 2.2% |
| 1.1 | 建设单位管理费 | 1764 | 万元 | | 12 | 0.6% |
| 1.2 | 工程监理费 | 1650 | 万元 | | 23 | 1.1% |
| 1.3 | 建设管理其他费 | 1650 | 万元 | | 11 | 0.5% |
| 2 | 勘查设计费 | | | | 66 | 3.2% |
| 2.1 | 工程设计费 | 1650 | 万元 | | 60 | 2.9% |
| 2.2 | 工程勘测费 | 60 | 万元 | 10.0% | 6 | 0.3% |
| 3 | 可行性研究费 | 1650 | 万元 | | 10 | 0.5% |
| 4 | 环境影响评价费 | 1650 | 万元 | | 6 | 0.3% |
| 5 | 水土保持方案编制费 | 237 | 万元 | | 5 | 0.2% |
| 6 | 节能评估费、审查费 | 4747 | m ² | | 5 | 0.2% |
| 7 | 水土设施保持补偿费 | 11700 | m ² | 0.8 | 1 | 0.0% |
| 8 | 场地准备及临时设施费 | 1650 | 万元 | 0.9% | 15 | 0.7% |
| 9 | 工程保险费 | 1650 | 万元 | 0.35% | 6 | 0.3% |
| (三) | 预备费 | | | | 90 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 1810 | 万元 | 5% | 90 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期利息 | | | | 155 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | | | | 2056 | 100.0% |

附表1-3 萧江塑编产业配套危化品储转中心建设工程投资估算表

| 序 号 | 工程或费用名称 | 数量或计 费基础 | 单位 | 单价(元)或 费率 | 合计（万元） | 占总投资比例 |
|-----|-------------|-------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
| 一 | 建设投资 | | | | 2702 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 2091 | 71.6% |
| 1 | 土建工程 | | | | 1740 | 59.5% |
| 1.1 | 地上建筑 | 6000 | m ² | 2300 | 1380 | 47.2% |
| 1.2 | 装修工程 | 6000 | m ² | 600 | 360 | 12.3% |
| 2 | 安装工程费 | | | | 192 | 6.6% |
| 2.1 | 给排水及消防系统 | 6000 | m ² | 120 | 72 | 2.5% |
| 2.2 | 照明、电力、防雷工程 | 6000 | m ² | 100 | 60 | 2.1% |
| 2.3 | 弱电 | 6000 | m ² | 60 | 36 | 1.2% |
| 2.4 | 通风 | 6000 | m ² | 40 | 24 | 0.8% |
| 3 | 设备购置费 | | | | 48 | 1.6% |
| 3.1 | 变配电、自配电 | 6000 | m ² | 80 | 48 | 1.6% |
| 4 | 总图工程 | | | | 91 | 3.1% |
| 4.1 | 场地平整 | 2776 | m ² | 60 | 17 | 0.6% |
| 4.2 | 道路广场 | 1110 | m ² | 400 | 44 | 1.5% |
| 4.3 | 绿化景观 | 416 | m ² | 400 | 17 | 0.6% |
| 4.4 | 场内室外水电 | 1526 | m ² | 90 | 14 | 0.5% |
| 5 | 新增水保、环保工程投资 | 1 | 项 | | 20 | 0.7% |
| (二) | 工程建设其它费 | | | | 482 | 16.5% |
| 1 | 土地费用（政策处理费） | 4 | 亩 | 70万元/亩 | 291 | 10.0% |
| 2 | 建设管理费 | | | | 57 | 1.9% |
| 2.1 | 建设单位管理费 | 2225 | 万元 | | 15 | 0.5% |
| 2.2 | 工程监理费 | 2091 | 万元 | | 28 | 1.0% |
| 2.3 | 建设管理其他费 | 2091 | 万元 | | 14 | 0.5% |
| 3 | 勘查设计费 | | | | 82 | 2.8% |
| 3.1 | 工程设计费 | 2091 | 万元 | | 74 | 2.5% |
| 3.2 | 工程勘测费 | 74 | 万元 | 10.0% | 7 | 0.3% |
| 4 | 可行性研究费 | 2091 | 万元 | | 10 | 0.3% |
| 5 | 环境影响评价费 | 2091 | 万元 | | 6 | 0.2% |
| 6 | 水土保持方案编制费 | 1740 | 万元 | | 5 | 0.2% |
| 7 | 节能评估费、审查费 | 0 | m ² | | 5 | 0.2% |
| 8 | 水土设施保持补偿费 | 3 | m ² | 0.8 | 0 | 0.0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 2091 | 万元 | 0.9% | 19 | 0.6% |
| 10 | 工程保险费 | 2091 | 万元 | 0.35% | 7 | 0.3% |
| (三) | 预备费 | | | | 129 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 2573 | 万元 | 5% | 129 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期利息 | | | | 221 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | | | | 2923 | 100.0% |

附表1-4 萧江镇垃圾中转综合处理中心建设工程投资估算表

| 序 号 | 工程或费用名称 | 数量或计 费基础 | 单位 | 单价(元) 或费率 | 合计（万 元） | 占总投资比例 |
|-----|-------------|-------------|----------------|--------------|-------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 2775 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 2196 | 73.2% |
| 1 | 土建工程 | | | | 737 | 24.6% |
| 1.1 | 垃圾转运站 | 120 | m ² | 2500 | 30 | 1.0% |
| | 综合楼 | 2080 | m ² | 2800 | 582 | 19.4% |
| 1.2 | 装修工程 | 2080 | m ² | 600 | 125 | 4.2% |
| 2 | 安装工程费 | | | | 73 | 2.4% |
| 2.1 | 给排水及消防系统 | 2200 | m ² | 100 | 22 | 0.7% |
| 2.2 | 照明、电力、防雷工程 | 2200 | m ² | 120 | 26 | 0.9% |
| 2.3 | 弱电 | 2200 | m ² | 80 | 18 | 0.6% |
| 2.4 | 通风 | 2200 | m ² | 30 | 7 | 0.2% |
| 3 | 设备购置费 | | | | 1037 | 34.5% |
| 3.1 | 变配电、自配电 | 2200 | m ² | 130 | 29 | 1.0% |
| 3.2 | 垃圾转运站设备 | 1 | 项 | 10080000 | 1008 | 33.6% |
| 4 | 总图工程 | | | | 340 | 11.3% |
| 4.1 | 场地平整 | 7725 | m ² | 60 | 46 | 1.5% |
| 4.2 | 道路、停车场、广场 | 3941 | m ² | 350 | 138 | 4.6% |
| 4.3 | 绿化 | 2318 | m ² | 400 | 93 | 3.1% |
| 4.4 | 场内室外水电 | 6258 | m ² | 100 | 63 | 2.1% |
| 5 | 新增水保、环保工程投资 | 1 | 项 | | 10 | 0.3% |
| (二) | 工程建设其它费 | | | | 447 | 14.9% |
| 1 | 建设用地费 | 11.6 | 亩 | | 290 | 9.6% |
| 2 | 建设管理费 | | | | 66 | 2.2% |
| 2.1 | 建设单位管理费 | 2557 | 万元 | | 17 | 0.6% |
| 2.2 | 工程监理费 | 2196 | 万元 | | 35 | 1.2% |
| 2.3 | 建设管理其他费 | 2196 | 万元 | | 14 | 0.5% |
| 3 | 勘查设计费 | | | | 43 | 1.4% |
| 3.1 | 工程设计费 | 2196 | 万元 | | 39 | 1.3% |
| 3.2 | 工程勘测费 | 39 | 万元 | 10.0% | 4 | 0.1% |
| 4 | 可行性研究费 | 2196 | 万元 | | 8 | 0.3% |
| 5 | 环境影响评价费 | 2196 | 万元 | | 5 | 0.2% |
| 6 | 水土保持方案编制费 | 737 | 万元 | | 4 | 0.1% |
| 7 | 节能评估费、审查费 | 0 | m ² | | 3 | 0.1% |
| 8 | 水土设施保持补偿费 | 7725 | m ² | 0.8 | 1 | 0.0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 2196 | 万元 | 0.9% | 20 | 0.7% |
| 11 | 工程保险费 | 2196 | 万元 | 0.35% | 8 | 0.3% |
| (三) | 预备费 | | | | 132 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 2643 | 万元 | 5% | 132 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | | | | 227 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | | | | 3002 | 100.0% |

附表1-5 萧江镇嵌入式养老院建设工程投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 数量或计 费基础 | 单位 | 单价(元) 或费率 | 合计 (万 元) | 占总投资比例 |
|-----|-------------|-------------|----------------|--------------|-------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 2919 | 97.2% |
| (一) | 工程费用 | | | | 2378 | 79.2% |
| 1 | 土建工程 | | | | 781 | 26.0% |
| 1.1 | 改造提升建筑 | 1518 | m ² | 1500 | 228 | 7.6% |
| | 新建建筑 | 1200 | m ² | 2800 | 336 | 11.2% |
| 1.2 | 装修工程 | 2718 | m ² | 800 | 217 | 7.2% |
| 2 | 安装工程费 | | | | 248 | 8.3% |
| 2.1 | 给排水及消防系统 | 2718 | m ² | 130 | 35 | 1.2% |
| 2.2 | 照明、电力、防雷工程 | 2718 | m ² | 220 | 60 | 2.0% |
| 2.3 | 弱电 | 2718 | m ² | 160 | 44 | 1.5% |
| 2.4 | 通风 | 2718 | m ² | 400 | 109 | 3.6% |
| 3 | 设备购置费 | | | | 1044 | 34.8% |
| 3.1 | 变配电、自配电 | 2718 | m ² | 100 | 27 | 0.9% |
| 3.2 | 养老设备 | 1 | 项 | 10000000 | 1000 | 33.3% |
| 3.3 | 充电桩 | 8 | 个 | 20000 | 17 | 0.6% |
| 4 | 总图工程 | | | | 275 | 9.2% |
| 4.1 | 场地平整 | 2198 | m ² | 80 | 18 | 0.6% |
| 4.2 | 道路、停车场、广场 | 2695 | m ² | 450 | 121 | 4.0% |
| 4.3 | 绿化 | 1738 | m ² | 400 | 70 | 2.3% |
| 4.4 | 场内室外水电 | 4433 | m ² | 150 | 66 | 2.2% |
| 5 | 新增水保、环保工程投资 | 1 | 项 | | 30 | 1.0% |
| (二) | 工程建设其它费 | | | | 402 | 13.4% |
| 1 | 建设用地费 | 3.3 | 亩 | | 132 | 4.4% |
| 2 | 建设管理费 | | | | 128 | 4.3% |
| 2.1 | 建设单位管理费 | 2632 | 万元 | | 35 | 1.2% |
| 2.2 | 工程监理费 | 2378 | 万元 | | 63 | 2.1% |
| 2.3 | 建设管理其他费 | 2378 | 万元 | | 30 | 1.0% |
| 3 | 勘察设计费 | | | | 92 | 3.1% |
| 3.1 | 工程设计费 | 2378 | 万元 | | 84 | 2.8% |
| 3.2 | 工程勘测费 | 84 | 万元 | 10.0% | 8 | 0.3% |
| 4 | 可行性研究费 | 2378 | 万元 | | 8 | 0.3% |
| 5 | 环境影响评价费 | 2378 | 万元 | | 5 | 0.2% |
| 6 | 水土保持方案编制费 | 2198 | m ² | | 4 | 0.1% |
| 7 | 节能评估费、审查费 | 2378 | m ² | | 3 | 0.1% |
| 8 | 水土设施保持补偿费 | 2198 | m ² | 0.8 | 0 | 0.0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 2378 | 万元 | 0.9% | 21 | 0.7% |
| 11 | 工程保险费 | 2378 | 万元 | 0.35% | 8 | 0.3% |
| (三) | 预备费 | | | | 139 | 4.6% |
| 1 | 基本预备费 | 2780 | 万元 | 5% | 139 | 4.6% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | | | | 239 | 8.0% |
| 三 | 项目总投资 | | | | 3158 | 105.2% |

附表1-6 萧江镇凤头b-20地块安置房建设工程投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量 | 单价（元） 或费率 | 合计 | 占总投资比例 |
|-----|---------------|----------------|--------|--------------|--------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 70799 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 54089 | 70.6% |
| 1 | 土建工程 | m ² | 142192 | | 39640 | 51.8% |
| 1.1 | 地上建筑 | m ² | 107192 | 2000 | 21439 | 28.0% |
| 1.2 | 地下建筑 | m ² | 35000 | 5200 | 18201 | 23.8% |
| 2 | 安装工程 | m ² | | | 9577 | 12.5% |
| 2.1 | 给排水、消防 | m ² | 142192 | 200 | 2844 | 3.7% |
| 2.2 | 电气、照明等 | m ² | 142192 | 220 | 3128 | 4.1% |
| 2.3 | 住宅及附属弱电系统 | m ² | 142192 | 120 | 1706 | 2.2% |
| 2.5 | 通风 | m ² | 142192 | 80 | 1138 | 1.5% |
| 2.6 | 新能源利用费用（暂估） | m ² | 107192 | 20 | 214 | 0.3% |
| 2.7 | 天然气入户 | 户 | 1920 | 2850 | 547 | 0.7% |
| 3 | 设备购置费用 | | | | 2723 | 3.6% |
| 3.1 | 电梯 | 台 | 40 | 300000 | 1201 | 1.6% |
| 3.3 | 变配电、自备电 | m ² | 142192 | 90 | 1280 | 1.7% |
| 3.4 | 充电桩 | 个 | 202 | 12000 | 243 | 0.3% |
| 4 | 总图（室外工程） | | | | 2048 | 2.7% |
| 4.1 | 场地平整 | m ² | 38311 | 80 | 306 | 0.4% |
| 4.2 | 室外水电 | m ² | 28203 | 150 | 423 | 0.6% |
| 4.3 | 道路硬地 | m ² | 16671 | 400 | 667 | 0.9% |
| 4.4 | 绿化景观 | m ² | 11532 | 450 | 519 | 0.7% |
| 4.5 | 围墙、大门等 | m | 880 | 1500 | 132 | 0.2% |
| 5 | 环境保护及水土保持新增费用 | 万元 | | | 100 | 0.1% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 13866 | 18.1% |
| 1 | 建设用地费 | | | | 11075 | 14.5% |
| 1.1 | 征地费用 | 亩 | | | 2299 | 3.0% |
| | 土地征收 | 亩 | 57.47 | 40万元/亩 | 2299 | 3.0% |
| 1.2 | 拆迁费用 | | | | 8776 | 11.5% |
| 2 | 建设管理费 | | | | 1201 | 1.6% |
| 2.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 67538 | | 417 | 0.5% |
| 2.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 56387 | | 240 | 0.3% |
| 2.3 | 工程监理费 | 万元 | 54089 | | 545 | 0.7% |
| 3 | 可行性研究费 | 万元 | 54089 | | 39 | 0.1% |
| 4 | 勘察设计费 | 万元 | | | 813 | 1.1% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | | | 106 | 0.1% |
| 4.2 | 工程设计费 | 万元 | 54089 | 1.3% | 707 | 0.9% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 54089 | | 39 | 0.1% |
| 6 | 水土保持方案编制费 | 万元 | 54089 | | 10 | 0.0% |
| 7 | 节能评估费、审查费 | m ² | 142192 | | 2 | 0.0% |
| 8 | 商业市政基础设施配套费 | m ² | 3952 | 100 | 40 | 0.1% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 54089 | 0.8% | 433 | 0.6% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 54089 | 0.40% | 216 | 0.3% |
| (三) | 预备费 | | | | 2844 | 3.7% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 56880 | 5% | 2844 | 3.7% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期利息 | | | | 5790 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | | | | 76589 | 100.0% |

附表1-7 萧江镇四大屋C22-1地块安置房投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量 | 单价(元) 或费率 | 合计 | 占总投资比例 |
|-----|---------------|----------------|-------|--------------|--------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 23659 | 30.9% |
| (一) | 工程费用 | | | | 17002 | 22.2% |
| 1 | 土建工程 | m ² | 41259 | | 12262 | 16.0% |
| 1.1 | 地上建筑 | m ² | 33931 | 2300 | 7805 | 10.2% |
| 1.2 | 地下建筑 | m ² | 7328 | 6000 | 4398 | 5.7% |
| 1.3 | 架空层 | m ² | 288 | 2000 | 59 | 0.1% |
| 2 | 安装工程 | m ² | | | 2810 | 3.7% |
| 2.1 | 给排水、消防 | m ² | 41259 | 200 | 825 | 1.1% |
| 2.2 | 电气、照明等 | m ² | 41259 | 220 | 908 | 1.2% |
| 2.3 | 住宅及附属弱电系统 | m ² | 41259 | 150 | 618 | 0.8% |
| 2.5 | 通风 | m ² | 41259 | 80 | 330 | 0.4% |
| 2.6 | 新能源利用费用(暂估) | m ² | 33931 | 20 | 68 | 0.1% |
| 2.7 | 天然气入户 | 户 | 212 | 2850 | 60 | 0.1% |
| 3 | 设备购置费用 | | | | 1013 | 1.3% |
| 3.1 | 电梯 | 台 | 20 | 300000 | 601 | 0.8% |
| 3.3 | 变配电、自备电 | m ² | 41259 | 90 | 371 | 0.5% |
| 3.4 | 充电桩 | 个 | 34 | 12000 | 41 | 0.1% |
| 4 | 总图(室外工程) | | | | 818 | 1.1% |
| 4.1 | 场地平整 | m ² | 12756 | 80 | 102 | 0.1% |
| 4.2 | 室外水电 | m ² | 9404 | 200 | 188 | 0.2% |
| 4.3 | 道路硬地 | m ² | 5577 | 400 | 223 | 0.3% |
| 4.4 | 绿化景观 | m ² | 3827 | 450 | 173 | 0.2% |
| 4.5 | 围墙、大门等 | m | 880 | 1500 | 132 | 0.2% |
| 5 | 环境保护及水土保持新增费用 | 万元 | | | 100 | 0.1% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 5730 | 7.5% |
| 1 | 建设用地费 | | | | 4189 | 5.5% |
| 1.1 | 征地费用 | 亩 | 19.13 | 50万元/亩 | 957 | 1.2% |
| 1.2 | 拆迁费用 | | | | 3232 | 4.2% |
| 2 | 建设管理费 | | | | 718 | 0.9% |
| 2.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 22509 | | 223 | 0.3% |
| 2.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 17002 | | 154 | 0.2% |
| 2.3 | 工程监理费 | 万元 | 17002 | | 341 | 0.4% |
| 3 | 可行性研究费 | 万元 | 17002 | | 18 | 0.0% |
| 4 | 勘察设计费 | 万元 | | | 561 | 0.7% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | | | 73 | 0.1% |
| 4.2 | 工程设计费 | 万元 | 17002 | 2.9% | 488 | 0.6% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 17002 | | 18 | 0.0% |
| 6 | 水土保持方案编制费 | 万元 | 17002 | | 9 | 0.0% |
| 7 | 节能评估费、审查费 | m ² | 41259 | | 2 | 0.0% |
| 8 | 商业市政基础设施配套费 | m ² | 1025 | 100 | 10 | 0.0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 17002 | 0.8% | 136 | 0.2% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 17002 | 0.40% | 68 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 927 | 1.2% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 18543 | 5% | 927 | 1.2% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期利息 | | | | 1935 | 2.5% |
| 三 | 项目总投资 | | | | 25594 | 33.4% |

附表1-8 萧江镇环桔坡山环境综合整治工程一期（环山游步道改提升工程）（山体亮化工程）（白云书院建设工程）（桔坡山入口公园改造提升工程）（核心区改造提升工程）（环桔坡山绿地项目）投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 数量或计费基础 | 单位 | 单价(元)或费率 | 合计（万元） | 占总投资比例 |
|-----|--------------|---------|----------------|----------|--------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 62002 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 13965 | 20.8% |
| 1 | 环桔坡山核心区改造提升 | | | | 4851 | 7.2% |
| 1.1 | 城府庙入口广场 | 3000 | m ² | 500 | 150 | 0.2% |
| 1.2 | 新建旅游服务中心 | 1500 | m ² | 3000 | 450 | 0.7% |
| 1.3 | 修缮建筑 | 20000 | m ² | 1000 | 2001 | 3.0% |
| 1.4 | 新建文化街区 | 9000 | m ² | 2500 | 2250 | 3.4% |
| 2 | 桔坡山太极馆改造提升 | 2000 | m ² | 1000 | 200 | 0.3% |
| 3 | 新建萧江非遗文化展示中心 | 5000 | m ² | 3000 | 1500 | 2.2% |
| 4 | 桔坡山入口公园改造提升 | | | | 3527 | 5.3% |
| 4.1 | 新建旅游服务中心 | 1100 | m ² | 3500 | 385 | 0.6% |
| 4.2 | 生态停车场 | 1500 | m ² | 600 | 90 | 0.1% |
| 4.3 | 崖壁栈道 | 2000 | m ² | 3000 | 600 | 0.9% |
| 4.4 | 景观绿化提升 | 245227 | m ² | 100 | 2452 | 3.7% |
| 5 | 环山游步道改造提升 | 12846 | m ² | | 869 | 1.3% |
| 5.1 | 荒地改造 | 15 | 处 | 250000 | 375 | 0.6% |
| 5.2 | 步道改造 | 4331 | m ² | 200 | 87 | 0.1% |
| 5.3 | 新建游步道 | 655 | m | 500 | 33 | 0.0% |
| 5.4 | 绿化改造 | 5000 | m ² | 450 | 225 | 0.3% |
| 5.5 | 新建亭廊门楼 | 3 | 座 | 500000 | 150 | 0.2% |
| 6 | 新建白云书院 | 660 | m ² | 3500 | 231 | 0.3% |
| 7 | 停车场 | 3000 | m ² | 600 | 180 | 0.3% |
| 8 | 标识标牌 | 1 | 项 | 1070000 | 107 | 0.2% |
| 9 | 山体亮化工程 | 1 | 项 | 15000000 | 1500 | 2.2% |
| 10 | 环桔坡山绿地项目 | 1 | 项 | 10000000 | 1000 | 1.5% |
| (二) | 工程建设其它费 | | | | 47292 | 70.5% |
| 1 | 政策处理费 | | | | 46363 | 69.1% |
| 1.1 | 土地费用 | 425 | 亩 | 22万元/亩 | 9348 | 13.9% |
| 1.2 | 拆迁安置费用 | | | | 37014 | 55.2% |
| 2 | 建设管理费 | | | | 278 | 0.4% |
| 2.1 | 建设单位管理费 | 14616 | 万元 | | 75 | 0.1% |
| 2.2 | 工程监理费 | 13965 | 万元 | | 144 | 0.2% |
| 2.3 | 建设管理其他费 | 13965 | 万元 | | 59 | 0.1% |
| 3 | 勘察设计费 | | | | 450 | 0.7% |
| 3.1 | 工程设计费 | 13965 | 万元 | | 409 | 0.6% |
| 3.2 | 工程勘测费 | 409 | 万元 | 10.0% | 41 | 0.1% |
| 4 | 可行性研究费 | 13965 | 万元 | | 10 | 0.0% |
| 5 | 环境影响评价费 | 13965 | 万元 | | 7 | 0.0% |
| 6 | 水土保持方案编制费 | 4851 | 万元 | | 5 | 0.0% |
| 7 | 节能评估费、审查费 | 0 | m ² | | 5 | 0.0% |
| 8 | 水土设施保持补偿费 | 0 | m ² | 0.8 | 0 | 0.0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 13965 | 万元 | 0.9% | 126 | 0.2% |
| 10 | 工程保险费 | 13965 | 万元 | 0.35% | 49 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 745 | 1.1% |
| 1 | 基本预备费 | 14895 | 万元 | 5% | 745 | 1.1% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期利息 | | | | 5071 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | | | | 67073 | 100.0% |

附表1-9 萧江镇美丽河湖建设工程（美丽河湖）（美丽山塘）投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价（元）或费率 | 合计（万元） | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|-------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 2659 | 92% |
| (一) | 工程费用 | | | | 2258 | 78% |
| 1 | 地基处理 | m ² | 1868 | 120 | 22 | 1% |
| 2 | 河道整治 | m ² | | | 1157 | 40% |
| 2.1 | 落马庄河 | m ² | 87000 | 60 | 522 | 18% |
| 2.2 | 萧江塘河世纪大道到浦尾 | m ² | 56000 | 60 | 336 | 12% |
| 2.3 | 岩头河 | m ² | 28500 | 60 | 171 | 6% |
| 2.4 | 桃源河 | m ² | 21400 | 60 | 128 | 4% |
| 3 | 护岸驳坎 | m | 4870 | 1000 | 487 | 17% |
| 4 | 景观绿化提升 | m ² | 1548 | 350 | 54 | 2% |
| 5 | 亲水平台 | 处 | 8 | 100000 | 80 | 3% |
| 6 | 综合整治山塘 | | | | 255 | 9% |
| 6.1 | 旧放水涵管修复 | m | 1200 | 1500 | 180 | 6% |
| 6.3 | 砌石开挖修复 | m | 500 | 1500 | 75 | 3% |
| 7 | 修缮启闭机房 | m ² | 120 | 1000 | 12 | 0% |
| 8 | 新增水位监测设施 | 项 | 2 | 500000 | 100 | 3% |
| 9 | 坝顶修复 | m ² | 1000 | 500 | 50 | 2% |
| 10 | 新增水保、环保工程投资 | 项 | 1 | | 40 | 1% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 274 | 10% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 122 | 4% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 2499 | | 33 | 1% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 2258 | | 29 | 1% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 2258 | | 60 | 2% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 2258 | | 9 | 0% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 2258 | 0.5% | 11 | 0% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 73 | 3% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 64 | 15.0% | 10 | 0% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 2258 | 2.8% | 64 | 2% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 2258 | | 6 | 0% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 2258 | | 6 | 0% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 7 | 0% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 6 | 0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 2258 | 0.9% | 20 | 1% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 2258 | 0.35% | 8 | 0% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 65260 | 0.8 | 5 | 0% |
| (三) | 预备费 | | | | 127 | 4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 2532 | 5% | 127 | 4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 218 | 8% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 2877 | 100% |

附表1-10 萧江镇未来乡村（未来风貌、未来邻里等建设工程）（共享社·幸福里活动阵地改造提升）（三无一不小区改造提升）（亮点项目）建设工程一期投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价（元）或费率 | 合计（万元） | 占总投资比例 |
|------|-----------------|----------------|----------|----------|--------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 16546 | 92.4% |
| （一） | 工程费用 | | | | 5750 | 32.1% |
| 1 | 景观工程 | | | | 642 | 3.6% |
| 1.1 | 硬质铺装 | m ² | 4903 | 400 | 196 | 1.1% |
| 1.2 | 驳岸挡墙 | m ² | 3350 | 800 | 268 | 1.5% |
| 1.3 | 景观小品 | 项 | 11 | 80000 | 88 | 0.5% |
| 1.4 | 数字公园 | m ² | 1500 | 600 | 90 | 0.5% |
| 2 | 瓯派民宿改造提升 | m ² | 2400 | 2500 | 600 | 3.4% |
| 3 | 潘南村邻里长廊 | m | 560 | 5000 | 280 | 1.6% |
| 4 | 游步道 | m ² | 2000 | 450 | 90 | 0.5% |
| 5 | 建筑立项改造 | m ³ | 65636 | 60 | 394 | 2.2% |
| 6 | 其他配套设施 | m | 1 | 3000000 | 300 | 1.7% |
| 7 | 亮化工程 | m ² | 2 | 3000000 | 600 | 3.4% |
| 8 | 胜利路道路拓宽 | m ² | 600 | 1500 | 90 | 0.5% |
| 9 | 智慧乡村设施设备 | 项 | 1 | 1500000 | 150 | 0.8% |
| 10 | 农业休闲观光带 | 项 | 1200 | 5000 | 600 | 3.4% |
| 11 | 共享社·幸福里活动阵地改造提升 | | | | 741 | 4.1% |
| 11.1 | 便民服务场所改造提升 | m ² | 5000 | 600 | 300 | 1.7% |
| 11.2 | 活动场所改造提升 | m ² | 3000 | 600 | 180 | 1.0% |
| 11.3 | 闲置空间改造提升 | m ² | 5800 | 450 | 261 | 1.5% |
| 12 | “三无一不”小区改造提升 | | 0 | | 1246 | 7.0% |
| 12.1 | 小区内部路面白改黑 | m ² | 5542 | 300 | 166 | 0.9% |
| 12.2 | 楼栋外立面改造 | m ² | 42600 | 60 | 256 | 1.4% |
| 12.3 | “一老一少”活动阵地 | m ² | 5600 | 400 | 224 | 1.3% |
| 13 | 亮点项目建设 | 项 | 1 | 6000000 | 600 | 3.4% |
| 14 | 新增水保、环保工程投资 | 项 | 1 | | 17 | 0.1% |
| （二） | 工程建设其他费用 | | | | 10008 | 55.9% |
| 1 | 政策处理费 | | | | 9388 | 52.4% |
| 1.1 | 土地费用 | 亩 | 20.3 | 20万元/亩 | 406 | 2.3% |
| 1.2 | 政策处理费 | | | | 8982 | 50.2% |
| 2 | 建设管理费 | | | | 303 | 1.7% |
| 2.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 6267 | | 103 | 0.6% |
| 2.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 5750 | | 65 | 0.4% |
| 2.3 | 工程监理费 | 万元 | 5750 | | 135 | 0.8% |
| 3 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 5750 | | 18 | 0.1% |
| 4 | 研究试验费 | 万元 | 5750 | 0.5% | 29 | 0.2% |
| 5 | 勘察设计费 | | | | 171 | 1.0% |
| 5.1 | 工程勘察费 | 万元 | 148 | 15.0% | 23 | 0.1% |
| 5.2 | 设计费 | 万元 | 5750 | 2.6% | 148 | 0.8% |
| 6 | 环境影响评价费 | 万元 | 5750 | | 7 | 0.0% |
| 7 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 5750 | | 7 | 0.0% |
| 8 | 节能评估及审查费 | | | | 7 | 0.0% |
| 9 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 6 | 0.0% |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 5750 | 0.9% | 52 | 0.3% |
| 11 | 工程保险费 | 万元 | 5750 | 0.35% | 20 | 0.1% |
| （三） | 预备费 | | | | 788 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 15758 | 5% | 788 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期利息 | 万元 | | | 1353 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 17899 | 100.0% |

附表1-11 萧江镇未来社区全域创建项目（公共配套设施周边绿化、工业邻里中心外立面及装修等）（沧海路、大同路沿线环境综合整治工程）（104国道市政化改造）（村容村貌整治项目）（智治平台设施设备）（萧江镇104西过境两侧景观改造工程）投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价（元）或费率 | 合计（万元） | 占总投资比例 |
|-----|-----------------------|----------------|----------|----------|--------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 6954 | 92% |
| (一) | 工程费用 | | | | 6011 | 80% |
| 1 | 公共配套设施周边绿化、工业邻里中心改造提升 | | | | 663 | 9% |
| 1.1 | 工业邻里中心装修 | m ² | 3000 | 600 | 180 | 2% |
| 1.2 | 城市书房装修 | m ² | 500 | 800 | 40 | 1% |
| 1.3 | 工业邻里中心和社区邻里中心周边绿化提升 | m ² | 9850 | 450 | 443 | 6% |
| 2 | 104国道市政化改造 | m | 1100 | 26000 | 2860 | 38% |
| 3 | 沧海路、大同路沿线环境综合整治工程 | | | | 657 | 9% |
| 3.1 | 沧海路商业街外立面改造 | m ² | 30000 | 110 | 330 | 4% |
| 3.2 | 建筑立面清洗 | 栋 | 25 | 10000 | 25 | 0% |
| 3.3 | 沿江路口袋公园 | m ² | 6700 | 450 | 302 | 4% |
| 4 | 萧江镇104西过境两侧景观改造工程 | | | | 140 | 2% |
| 4.1 | 绿化提升 | m ² | 2400 | 400 | 96 | 1% |
| 4.2 | 建筑立面改造 | m ² | 5521 | 80 | 44 | 1% |
| 5 | 村容村貌整治项目 | 项 | 1 | 4910000 | 491 | 7% |
| 6 | 智治平台 | 项 | 1 | 8000000 | 800 | 11% |
| 7 | 老旧房屋安全提升 | 间 | 2000 | 2000 | 400 | 5% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 612 | 8% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 287 | 4% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 6545 | | 78 | 1% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 6011 | | 67 | 1% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 6011 | | 141 | 2% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 6011 | | 14 | 0% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 6011 | 0.5% | 30 | 0% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 177 | 2% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 154 | 15.0% | 23 | 0% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 6011 | 2.6% | 154 | 2% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 6011 | | 8 | 0% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 6011 | | 8 | 0% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 7 | 0% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 6 | 0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 6011 | 0.9% | 54 | 1% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 6011 | 0.35% | 21 | 0% |
| (三) | 预备费 | | | | 331 | 4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 6623 | 5% | 331 | 4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0% |
| 二 | 建设期利息 | 万元 | | | 569 | 8% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 7523 | 100% |

附表1-12 庄里路(长兴路-大同南路)改造提升工程总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价(元)或费率 | 合计(万元) | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|--------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 1955 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 1659 | 78.5% |
| 1 | 道路改造提升 | m ² | 18333 | 600 | 1100 | 52.0% |
| 2 | 桥梁改造提升 | m ² | 567 | 4000 | 227 | 10.7% |
| 3 | 管线改造工程 | m | 1000 | 2000 | 200 | 9.5% |
| 4 | 附属工程 | | | | 82 | 3.9% |
| 4.1 | 高挑路灯 | 盏 | 69 | 5000 | 34 | 1.6% |
| 4.2 | 两侧行道树 | 棵 | 288 | 1500 | 43 | 2.0% |
| 4.3 | 交通标志、监控等 | 项 | 1 | 50000 | 5 | 0.2% |
| 5 | 新增环保、水保工程费 | | | | 50 | 2.4% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 203 | 9.6% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 84 | 4.0% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 1837 | | 25 | 1.2% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 1659 | | 22 | 1.0% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 1659 | | 37 | 1.7% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 1659 | | 7 | 0.3% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 1659 | 0.5% | 8 | 0.4% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 52 | 2.5% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 45 | 15.0% | 7 | 0.3% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 1659 | 2.7% | 45 | 2.1% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 1659 | | 6 | 0.3% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 1659 | | 6 | 0.3% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 10 | 0.5% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 8 | 0.4% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 1659 | 0.9% | 15 | 0.7% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 1659 | 0.35% | 6 | 0.3% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 18333 | 0.8 | 1 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 93 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 1862 | 5% | 93 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 160 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 2115 | 100.0% |

附表1-13 长兴路(104国道-沿江路)改造提升工程总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价(元)或费率 | 合计(万元) | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|-------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 3691 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 3158 | 79.1% |
| 1 | 道路改造提升 | m ² | 27821 | 800 | 2226 | 55.7% |
| 2 | 桥梁改造提升 | m ² | 454 | 6000 | 272 | 6.8% |
| 3 | 管线改造工程 | m | 1122 | 4000 | 449 | 11.2% |
| 4 | 附属工程 | | | | 92 | 2.3% |
| 4.1 | 高挑路灯 | 盏 | 77 | 5000 | 38 | 1.0% |
| 4.2 | 两侧行道树) | 棵 | 323 | 1500 | 48 | 1.2% |
| 4.3 | 交通标志、监控等 | 项 | 1 | 50000 | 5 | 0.1% |
| 5 | 新增环保、水保工程费 | | | | 120 | 3.0% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 357 | 8.9% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 165 | 4.1% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 3470 | | 45 | 1.1% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 3158 | | 39 | 1.0% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 3158 | | 81 | 2.0% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 3158 | | 12 | 0.3% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 3158 | 0.5% | 16 | 0.4% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 92 | 2.3% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 80 | 15.0% | 12 | 0.3% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 3158 | 2.5% | 80 | 2.0% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 3158 | | 6 | 0.2% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 3158 | | 6 | 0.2% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 10 | 0.3% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 8 | 0.2% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 3158 | 0.9% | 28 | 0.7% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 3158 | 0.35% | 11 | 0.3% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 27821 | 0.8 | 2 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 176 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 3515 | 5% | 176 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 302 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 3993 | 100.0% |

附表1-14 沧海路（沿江路-长宁路）改造提升工程总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价（元）或费率 | 合计（万元） | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|-------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 3285 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 2807 | 79.0% |
| 1 | 道路改造提升 | m ² | 33844 | 600 | 2031 | 57.1% |
| 2 | 桥梁改造提升 | m ² | 680 | 4000 | 272 | 7.7% |
| 3 | 管线改造工程 | m | 1370 | 2000 | 274 | 7.7% |
| 4 | 附属工程 | | | | 111 | 3.1% |
| 4.1 | 高挑路灯 | 盏 | 93 | 5000 | 47 | 1.3% |
| 4.2 | 两侧行道树 | 棵 | 393 | 1500 | 59 | 1.7% |
| 4.3 | 交通标志、监控等 | 项 | 1 | 50000 | 5 | 0.1% |
| 5 | 新增环保、水保工程费 | | | | 120 | 3.4% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 322 | 9.0% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 148 | 4.2% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 3089 | | 40 | 1.1% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 2807 | | 35 | 1.0% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 2807 | | 73 | 2.1% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 2807 | | 11 | 0.3% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 2807 | 0.5% | 14 | 0.4% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 81 | 2.3% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 70 | 15.0% | 11 | 0.3% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 2807 | 2.5% | 70 | 2.0% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 2807 | | 6 | 0.2% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 2807 | | 6 | 0.2% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 10 | 0.3% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 8 | 0.2% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 2807 | 0.9% | 25 | 0.7% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 2807 | 0.35% | 10 | 0.3% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 33844 | 0.8 | 3 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 156 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 3129 | 5% | 156 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 269 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 3554 | 100.0% |

附表1-15 桑田路(繁兴路-庄里南路)改造提升工程总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价(元)或费率 | 合计(万元) | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|-------------|---------------|
| 一 | 建设投资 | | | | 1639 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 1386 | 78.2% |
| 1 | 道路改造提升 | m ² | 13703 | 600 | 822 | 46.4% |
| 2 | 桥梁改造提升 | m ² | 473 | 4000 | 189 | 10.7% |
| 3 | 管线改造工程 | m | 900 | 2000 | 180 | 10.2% |
| 4 | 附属工程 | | | | 75 | 4.2% |
| 4.1 | 高挑路灯 | 盏 | 62 | 5000 | 31 | 1.7% |
| 4.2 | 两侧行道树) | 棵 | 259 | 1500 | 39 | 2.2% |
| 4.3 | 交通标志、监控等 | 项 | 1 | 50000 | 5 | 0.3% |
| 6 | 新增环保、水保工程费 | | | | 120 | 6.8% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 175 | 9.8% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 72 | 4.0% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 1539 | | 21 | 1.2% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 1386 | | 19 | 1.1% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 1386 | | 31 | 1.7% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 1386 | | 6 | 0.4% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 1386 | 0.5% | 7 | 0.4% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 42 | 2.4% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 37 | 15.0% | 6 | 0.3% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 1386 | 2.7% | 37 | 2.1% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 1386 | | 5 | 0.3% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 1386 | | 5 | 0.3% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 10 | 0.6% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 8 | 0.5% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 1386 | 0.9% | 12 | 0.7% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 1386 | 0.35% | 5 | 0.3% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 13703 | 0.8 | 1 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 78 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 1561 | 5% | 78 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 134 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 1773 | 100.0% |

附表1-16 古院路(桑田路-渡西路)改造提升工程总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价(元)或费率 | 合计(万元) | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|--------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 996 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 831 | 77.1% |
| 1 | 道路改造提升 | m ² | 9450 | 600 | 567 | 52.6% |
| 2 | 桥梁改造提升 | m ² | 0 | 4000 | 0 | 0.0% |
| 3 | 管线改造工程 | m | 500 | 2000 | 100 | 9.3% |
| 4 | 附属工程 | | | | 44 | 4.1% |
| 4.1 | 高挑路灯 | 盏 | 35 | 5000 | 18 | 1.6% |
| 4.2 | 两侧行道树) | 棵 | 145 | 1500 | 22 | 2.0% |
| 4.3 | 交通标志、监控等 | 项 | 1 | 50000 | 5 | 0.5% |
| 5 | 新增环保、水保工程费 | | | | 120 | 11.1% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 118 | 10.9% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 45 | 4.2% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 936 | | 14 | 1.3% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 831 | | 12 | 1.2% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 831 | | 19 | 1.8% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 831 | | 4 | 0.4% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 831 | 0.5% | 4 | 0.4% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 24 | 2.2% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 21 | 15.0% | 3 | 0.3% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 831 | 2.5% | 21 | 1.9% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 831 | | 5 | 0.5% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 831 | | 5 | 0.5% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 10 | 0.9% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 8 | 0.7% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 831 | 0.9% | 7 | 0.7% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 831 | 0.35% | 3 | 0.3% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 9450 | 0.8 | 1 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 47 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 949 | 5% | 47 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 81 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 1078 | 100.0% |

附表1-17 周宅路(庄里南路-沧海南路)改造提升工程总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价(元)或费率 | 合计(万元) | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|-------------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 969 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 809 | 77.2% |
| 1 | 道路改造提升 | m ² | 9555 | 600 | 573 | 54.7% |
| 2 | 桥梁改造提升 | m ² | 0 | 4000 | 0 | 0.0% |
| 3 | 管线改造工程 | m | 650 | 2000 | 130 | 12.4% |
| 4 | 附属工程 | | | | 56 | 5.3% |
| 4.1 | 高挑路灯 | 盏 | 45 | 5000 | 23 | 2.2% |
| 4.2 | 两侧行道树) | 棵 | 188 | 1500 | 28 | 2.7% |
| 4.3 | 交通标志、监控等 | 项 | 1 | 50000 | 5 | 0.5% |
| 5 | 新增环保、水保工程费 | | | | 50 | 4.8% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 114 | 10.8% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 44 | 4.2% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 909 | | 13 | 1.3% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 809 | | 12 | 1.1% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 809 | | 19 | 1.8% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 809 | | 4 | 0.4% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 809 | 0.5% | 4 | 0.4% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 26 | 2.5% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 22 | 15.0% | 3 | 0.3% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 809 | 2.8% | 22 | 2.1% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 809 | | 5 | 0.5% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 809 | | 5 | 0.5% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 8 | 0.8% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 6 | 0.6% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 809 | 0.9% | 7 | 0.7% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 809 | 0.35% | 3 | 0.3% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 9555 | 0.8 | 1 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 46 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 923 | 5% | 46 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 79 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 1048 | 100.0% |

附表1-18 健康路(大同南路-时代路)改造提升工程总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价(元)或费率 | 合计(万元) | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|--------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 608 | 92.4% |
| (一) | 工程费用 | | | | 501 | 76.2% |
| 1 | 道路改造提升 | m ² | 5586 | 600 | 335 | 51.0% |
| 2 | 桥梁改造提升 | m ² | 0 | 4000 | 0 | 0.0% |
| 3 | 管线改造工程 | m | 380 | 2000 | 76 | 11.6% |
| 4 | 附属工程 | | | | 40 | 6.1% |
| 4.1 | 高挑路灯 | 盏 | 27 | 5000 | 14 | 2.1% |
| 4.2 | 两侧行道树) | 棵 | 111 | 1500 | 17 | 2.5% |
| 4.3 | 交通标志、监控等 | 项 | 1 | 100000 | 10 | 1.5% |
| 5 | 新增环保、水保工程费 | | | | 50 | 7.6% |
| (二) | 工程建设其他费用 | | | | 78 | 11.8% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 29 | 4.5% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 571 | | 8 | 1.3% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 501 | | 8 | 1.1% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 501 | | 14 | 2.1% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 501 | | 4 | 0.5% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 501 | 0.5% | 3 | 0.4% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 14 | 2.2% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 12 | 15.0% | 2 | 0.3% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 501 | 2.5% | 12 | 1.9% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 501 | | 5 | 0.8% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 501 | | 5 | 0.8% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 5 | 0.8% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 6 | 0.9% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 501 | 0.9% | 5 | 0.7% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 501 | 0.35% | 2 | 0.3% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 5586 | 0.8 | 0 | 0.1% |
| (三) | 预备费 | | | | 29 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 579 | 5% | 29 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 50 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 658 | 100.0% |

附表1-19 萧江镇城乡交通畅通工程（东部片区）（后林片区）（夏桥片区）总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量或计费基础 | 单价（元）或费率 | 合计（万元） | 占总投资比例 |
|-----|-------------|----------------|----------|----------|--------|--------|
| 一 | 建设投资 | | | | 16752 | 92.4% |
| （一） | 工程费用 | | | | 14530 | 80.2% |
| 1 | 道路改造提升 | m ² | 125889 | 600 | 7553 | 41.7% |
| 2 | 新建道路 | m ² | 40547 | 1200 | 4866 | 26.8% |
| 3 | 沿线绿化提升 | m | 35180 | 300 | 1055 | 5.8% |
| 4 | 交通及安全设施 | m | 35180 | 200 | 704 | 3.9% |
| 3 | 停靠站 | 处 | 24 | 60000 | 144 | 0.8% |
| 6 | 新增环保、水保工程费 | | | | 208 | 1.1% |
| （二） | 工程建设其他费用 | | | | 1424 | 7.9% |
| 1 | 建设管理费 | | | | 597 | 3.3% |
| 1.1 | 项目建设管理费 | 万元 | 15794 | | 159 | 0.9% |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 万元 | 14530 | | 140 | 0.8% |
| 1.3 | 工程监理费 | 万元 | 14530 | | 298 | 1.6% |
| 2 | 可行性研究报告编制费 | 万元 | 14530 | | 33 | 0.2% |
| 3 | 研究试验费 | 万元 | 14530 | 0.5% | 73 | 0.4% |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 487 | 2.7% |
| 4.1 | 工程勘察费 | 万元 | 423 | 15.0% | 64 | 0.4% |
| 4.2 | 设计费 | 万元 | 14530 | 2.9% | 423 | 2.3% |
| 5 | 环境影响评价费 | 万元 | 14530 | | 12 | 0.1% |
| 6 | 水土保持方案报告编制费 | 万元 | 14530 | | 12 | 0.1% |
| 7 | 节能评估及审查费 | | | | 10 | 0.1% |
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 8 | 0.0% |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | 万元 | 14530 | 0.9% | 131 | 0.7% |
| 10 | 工程保险费 | 万元 | 14530 | 0.35% | 51 | 0.3% |
| 11 | 水土保持补偿费 | m ² | 125889 | 0.8 | 10 | 0.1% |
| （三） | 预备费 | | | | 798 | 4.4% |
| 1 | 基本预备费 | 万元 | 15954 | 5% | 798 | 4.4% |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0%/年 | 0 | 0.0% |
| 二 | 建设期贷款利息 | 万元 | | | 1370 | 7.6% |
| 三 | 项目总投资 | 万元 | | | 18122 | 100.0% |

营业收入、营业税金及附加估算表

附表2

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 一 | 营业收入 | 400855 | 51222 | 47878 | 21807 | 18525 | 18525 | 18525 | 20164 | 20164 | 20164 | 21967 | 21967 | 21967 | 23950 | 23950 | 23950 | 26131 |
| 1 | 租赁收入 | 171612 | 7330 | 8246 | 8705 | 9575 | 9575 | 9575 | 10532 | 10532 | 10532 | 11586 | 11586 | 11586 | 12744 | 12744 | 12744 | 14019 |
| 1.1 | 儿童友好主题综合服务中心出租 | 44838 | 1915 | 2155 | 2274 | 2502 | 2502 | 2502 | 2752 | 2752 | 2752 | 3027 | 3027 | 3027 | 3330 | 3330 | 3330 | 3663 |
| | 出租面积（m2） | | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 | 13300 |
| | 出租价格（元/m2） | | 150 | 150 | 150 | 165 | 165 | 165 | 182 | 182 | 182 | 200 | 200 | 200 | 220 | 220 | 220 | 242 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1.2 | 危化品储转中心收入 | 6518 | 278 | 313 | 331 | 364 | 364 | 364 | 400 | 400 | 400 | 440 | 440 | 440 | 484 | 484 | 484 | 532 |
| | 出租面积（m2） | | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 | 5800 |
| | 出租价格（元/m2） | | 50 | 50 | 50 | 55 | 55 | 55 | 61 | 61 | 61 | 67 | 67 | 67 | 73 | 73 | 73 | 81 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1.3 | 安置房配套商业出租 | 16779 | 717 | 806 | 851 | 936 | 936 | 936 | 1030 | 1030 | 1030 | 1133 | 1133 | 1133 | 1246 | 1246 | 1246 | 1371 |
| | 出租面积（m2） | | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 | 4977 |
| | 出租价格（元/m2） | | 150 | 150 | 150 | 165 | 165 | 165 | 182 | 182 | 182 | 200 | 200 | 200 | 220 | 220 | 220 | 242 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1.4 | 垃圾中转站配套综合楼出租 | 2337 | 100 | 112 | 119 | 130 | 130 | 130 | 143 | 143 | 143 | 158 | 158 | 158 | 174 | 174 | 174 | 191 |
| | 出租面积（m2） | | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 | 2080 |
| | 出租价格（元/m2） | | 50 | 50 | 50 | 55 | 55 | 55 | 61 | 61 | 61 | 67 | 67 | 67 | 73 | 73 | 73 | 81 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1.5 | 环桔坡山休闲商业用房出租 | 80912 | 3456 | 3888 | 4104 | 4514 | 4514 | 4514 | 4966 | 4966 | 4966 | 5462 | 5462 | 5462 | 6009 | 6009 | 6009 | 6610 |
| | 出租面积（m2） | | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 |
| | 出租价格（元/m2） | | 180 | 180 | 180 | 198 | 198 | 198 | 218 | 218 | 218 | 240 | 240 | 240 | 264 | 264 | 264 | 290 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1.6 | 萧江非遗文化展示中心出租 | 13485 | 576 | 648 | 684 | 752 | 752 | 752 | 828 | 828 | 828 | 910 | 910 | 910 | 1001 | 1001 | 1001 | 1102 |
| | 出租面积（m2） | | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 | 4000 |
| | 出租价格（元/m2） | | 150 | 150 | 150 | 165 | 165 | 165 | 182 | 182 | 182 | 200 | 200 | 200 | 220 | 220 | 220 | 242 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1.7 | 桔坡山太极馆出租 | 6743 | 288 | 324 | 342 | 376 | 376 | 376 | 414 | 414 | 414 | 455 | 455 | 455 | 501 | 501 | 501 | 551 |
| | 出租面积（m2） | | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 |
| | 出租价格（元/m2） | | 150 | 150 | 150 | 165 | 165 | 165 | 182 | 182 | 182 | 200 | 200 | 200 | 220 | 220 | 220 | 242 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2 | 运营收入 | 81177 | 3735 | 3977 | 4098 | 4508 | 4508 | 4508 | 4959 | 4959 | 4959 | 5455 | 5455 | 5455 | 6000 | 6000 | 6000 | 6600 |
| 2.1 | 篮球场地收入 | 1079 | 46 | 52 | 55 | 60 | 60 | 60 | 66 | 66 | 66 | 73 | 73 | 73 | 80 | 80 | 80 | 88 |
| | 篮球场地（个） | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | 篮球场地经营收费（元/个·小时） | | 120 | 120 | 120 | 132 | 132 | 132 | 145 | 145 | 145 | 160 | 160 | 160 | 176 | 176 | 176 | 193 |
| | 营业时间（小时） | | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 场地利用率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |

营业收入、营业税金及附加估算表

附表2

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 一 | 营业收入 | 400855 | 51222 | 47878 | 21807 | 18525 | 18525 | 18525 | 20164 | 20164 | 20164 | 21967 | 21967 | 21967 | 23950 | 23950 | 23950 | 26131 |
| 2.2 | 羽毛球场地收入 | 629 | 27 | 30 | 32 | 35 | 35 | 35 | 39 | 39 | 39 | 42 | 42 | 42 | 47 | 47 | 47 | 51 |
| | 羽毛球场地（个） | | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 羽毛球场地经营收费（元/个·小时） | | 35 | 35 | 35 | 39 | 39 | 39 | 42 | 42 | 42 | 47 | 47 | 47 | 51 | 51 | 51 | 56 |
| | 营业时间（小时） | | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 场地利用率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2.3 | 嵌入式养老院 | 10788 | 461 | 518 | 547 | 602 | 602 | 602 | 662 | 662 | 662 | 728 | 728 | 728 | 801 | 801 | 801 | 881 |
| | 床位（张） | | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 |
| | 收费标准（元/月） | | 4000 | 4000 | 4000 | 4400 | 4400 | 4400 | 4840 | 4840 | 4840 | 5324 | 5324 | 5324 | 5856 | 5856 | 5856 | 6442 |
| | 入住率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2.4 | 瓯派民宿 | 32814 | 1402 | 1577 | 1664 | 1831 | 1831 | 1831 | 2014 | 2014 | 2014 | 2215 | 2215 | 2215 | 2437 | 2437 | 2437 | 2681 |
| | 房间数 | | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| | 收费价格（元/晚） | | 800 | 800 | 800 | 880 | 880 | 880 | 968 | 968 | 968 | 1065 | 1065 | 1065 | 1171 | 1171 | 1171 | 1288 |
| | 入住率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2.5 | 农业观光园收入 | 35866 | 1800 | 1800 | 1800 | 1980 | 1980 | 1980 | 2178 | 2178 | 2178 | 2396 | 2396 | 2396 | 2635 | 2635 | 2635 | 2899 |
| | 年接待人数（万人） | | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| | 门票价格（元/人） | | 60 | 60 | 60 | 66 | 66 | 66 | 73 | 73 | 73 | 80 | 80 | 80 | 88 | 88 | 88 | 97 |
| 3 | 安置房收入 | 72796 | 36398 | 31627 | 4771 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.1 | 富裕房源市场化安置收入 | 23856 | 11928 | 7157 | 4771 | | | | | | | | | | | | | |
| | 富裕安置房销售面积 | | 11928 | 7157 | 4771 | | | | | | | | | | | | | |
| | 销售单价 | | 10000 | 10000 | 10000 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 安置收入 | 48940 | 24470 | 24470 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 原拆面积回购（万元） | | 15109 | 15109 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 安置户型差增购（万元） | | 6464 | 6464 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 无房产认购（万元） | | 2896 | 2896 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 停车位收入 | 70605 | 3559 | 3803 | 3996 | 4182 | 4182 | 4182 | 4386 | 4386 | 4386 | 4611 | 4611 | 4611 | 4859 | 4859 | 4859 | 5131 |
| 4.1 | 安置房停车位收入 | 18936 | 809 | 910 | 960 | 1056 | 1056 | 1056 | 1162 | 1162 | 1162 | 1278 | 1278 | 1278 | 1406 | 1406 | 1406 | 1547 |
| | 停车位（个） | | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 | 1685 |
| | 营收能力（元/个·月） | | 500 | 500 | 500 | 550 | 550 | 550 | 605 | 605 | 605 | 666 | 666 | 666 | 732 | 732 | 732 | 805 |
| | 使用率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 4.2 | 公共停车位收入 | 17912 | 899 | 899 | 899 | 989 | 989 | 989 | 1088 | 1088 | 1088 | 1196 | 1196 | 1196 | 1316 | 1316 | 1316 | 1448 |
| | 停车位（个） | | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 | 1642 |
| | 营收能力（元/个·月） | | 15 | 15 | 15 | 17 | 17 | 17 | 18 | 18 | 18 | 20 | 20 | 20 | 22 | 22 | 22 | 24 |
| 4.3 | 充电桩收入 | 33758 | 1852 | 1994 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 | 2137 |
| | 充电桩数量（个） | | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 | 271 |
| | 充电功率（Kwh） | | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| | 充电价格（元/Kwh） | | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |
| | 时间利用率 | | 26% | 28% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |

营业收入、营业税金及附加估算表

附表2

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 一 | 营业收入 | 400855 | 51222 | 47878 | 21807 | 18525 | 18525 | 18525 | 20164 | 20164 | 20164 | 21967 | 21967 | 21967 | 23950 | 23950 | 23950 | 26131 |
| 5 | 灯箱广告收入 | 4665 | 199 | 224 | 237 | 260 | 260 | 260 | 286 | 286 | 286 | 315 | 315 | 315 | 346 | 346 | 346 | 381 |
| 5.1 | 大型广告牌 | 3746 | 160 | 180 | 190 | 209 | 209 | 209 | 230 | 230 | 230 | 253 | 253 | 253 | 278 | 278 | 278 | 306 |
| | 广告牌数量（个） | | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 广告位出租价格（万元/个·年） | | 20 | 20 | 20 | 22 | 22 | 22 | 24 | 24 | 24 | 27 | 27 | 27 | 29 | 29 | 29 | 32 |
| | 广告位出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 5.3 | 路灯广告牌 | 919 | 39 | 44 | 47 | 51 | 51 | 51 | 56 | 56 | 56 | 62 | 62 | 62 | 68 | 68 | 68 | 75 |
| | 广告位数量（个） | | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 |
| | 广告位出租价格（元/个·年） | | 1200 | 1200 | 1200 | 1320 | 1320 | 1320 | 1452 | 1452 | 1452 | 1597 | 1597 | 1597 | 1757 | 1757 | 1757 | 1933 |
| | 广告位出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 二 | 税金及附加 | 38607 | 880 | 990 | 1045 | 1149 | 1149 | 2518 | 2757 | 2757 | 2757 | 3019 | 3019 | 3019 | 3308 | 3308 | 3308 | 3625 |
| 1 | 增值税 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1245 | 1357 | 1357 | 1357 | 1481 | 1481 | 1481 | 1617 | 1617 | 1617 | 1767 |
| 2 | 城市维护建设税 | 5% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 62 | 68 | 68 | 68 | 74 | 74 | 74 | 81 | 81 | 81 | 88 |
| 3 | 教育费附加 | 3% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 | 41 | 41 | 41 | 44 | 44 | 44 | 49 | 49 | 49 | 53 |
| 4 | 地方教育费附加 | 2% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 | 27 | 27 | 27 | 30 | 30 | 30 | 32 | 32 | 32 | 35 |
| 5 | 房产税 | 12% | 880 | 990 | 1045 | 1149 | 1149 | 1149 | 1264 | 1264 | 1264 | 1390 | 1390 | 1390 | 1529 | 1529 | 1529 | 1682 |

工资及福利估算表

附表2-4

单位：万元

| 序号 | 项目 | 年份 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 1 | 普通职工 | | 300 | 309 | 318 | 328 | 338 | 348 | 358 | 369 | 380 | 391 | 403 | 415 | 428 | 441 | 454 | 467 | 481 | 496 | 511 | 526 |
| | 人数 | | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| | 人均年工资 | | 5.0 | 5.2 | 5.3 | 5.5 | 5.6 | 5.8 | 6.0 | 6.1 | 6.3 | 6.5 | 6.7 | 6.9 | 7.1 | 7.3 | 7.6 | 7.8 | 8.0 | 8.3 | 8.5 | 8.8 |
| 2 | 管理人员 | | 80 | 82 | 85 | 87 | 90 | 93 | 96 | 98 | 101 | 104 | 108 | 111 | 114 | 117 | 121 | 125 | 128 | 132 | 136 | 140 |
| | 人数 | | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 人均年工资 | | 8.0 | 8.2 | 8.5 | 8.7 | 9.0 | 9.3 | 9.6 | 9.8 | 10.1 | 10.4 | 10.8 | 11.1 | 11.4 | 11.7 | 12.1 | 12.5 | 12.8 | 13.2 | 13.6 | 14.0 |
| 3 | 工资总额（1+2） | 7068 | 380 | 391 | 403 | 415 | 428 | 441 | 454 | 467 | 481 | 496 | 511 | 526 | 542 | 558 | 575 | 592 | 610 | 628 | 647 | 666 |
| 4 | 福利费（14%） | 989 | 53 | 55 | 56 | 58 | 60 | 62 | 64 | 65 | 67 | 69 | 71 | 74 | 76 | 78 | 80 | 83 | 85 | 88 | 91 | 93 |
| 5 | 合计（3+4） | 8057 | 433 | 446 | 460 | 473 | 488 | 502 | 517 | 533 | 549 | 565 | 582 | 600 | 618 | 636 | 655 | 675 | 695 | 716 | 737 | 760 |

总成本费用估算表

附表3

| 序号 | 项 目 | 年 份 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|-----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 1 | 建造成本分摊 | | 102183 | 61310 | 20437 | 20437 | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 球场运营成本 | | 512 | 22 | 25 | 26 | 29 | 29 | 29 | 31 | 31 | 31 | 35 | 35 | 35 | 38 | 38 | 38 | 42 |
| 3 | 养老院运营成本 | | 4315 | 184 | 207 | 219 | 241 | 241 | 241 | 265 | 265 | 265 | 291 | 291 | 291 | 320 | 320 | 320 | 353 |
| 4 | 瓯派民宿运营成本 | | 11485 | 491 | 552 | 583 | 641 | 641 | 641 | 705 | 705 | 705 | 775 | 775 | 775 | 853 | 853 | 853 | 938 |
| 5 | 农业观光园运营成本 | | 7173 | 360 | 360 | 360 | 396 | 396 | 396 | 436 | 436 | 436 | 479 | 479 | 479 | 527 | 527 | 527 | 580 |
| 6 | 工资及福利 | | 2689 | 133 | 137 | 142 | 146 | 150 | 155 | 159 | 164 | 169 | 174 | 179 | 185 | 190 | 196 | 202 | 208 |
| 7 | 其他运营及管理成本 | | 269 | 13 | 14 | 14 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 17 | 17 | 18 | 18 | 19 | 20 | 20 | 21 |
| 8 | 项目折旧及摊销费用 | | 86422 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 |
| 8 | 财务费用 | | 54633 | 9533 | 7691 | 5984 | 5360 | 4893 | 4407 | 3958 | 3438 | 2911 | 2425 | 1880 | 1319 | 740 | 95 | 0 | 0 |
| 9 | 总成本费用 | | 269681 | 77447 | 34824 | 33165 | 12228 | 11766 | 11285 | 10972 | 10456 | 9935 | 9598 | 9059 | 8504 | 8089 | 7450 | 7362 | 7542 |
| 10 | 经营成本 | | 26443 | 1203 | 1295 | 1343 | 1466 | 1471 | 1476 | 1612 | 1617 | 1623 | 1772 | 1778 | 1784 | 1948 | 1954 | 1960 | 2141 |

固定资产折旧估算表

附表3-1

单位：万元

| 序号 | 项目 | 年份 | 合计 | 折旧率 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | (%) | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 1 | 建筑物 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 原值 | | 55992 | 3.17% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 折旧费 | | | | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 | 1773 |
| | 净值 | | | | 54218 | 52445 | 50672 | 48899 | 47126 | 45353 | 43580 | 41807 | 40034 | 38261 | 36488 | 34715 | 32942 | 31169 | 29396 | 27623 |
| 2 | 配套道路 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 原值 | | 32339 | 4.75% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 折旧费 | | | | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 | 1536 |
| | 设备更新 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 净值 | | | | 30803 | 29267 | 27731 | 26195 | 24659 | 23122 | 21586 | 20050 | 18514 | 16978 | 15442 | 13906 | 12370 | 10834 | 9297 | 7761 |
| 3 | 设备安装 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | 原值 | | 6221 | 9.50% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 折旧费 | | | | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 | 591 |
| | 设备更新 | | | | | | | | | | | | | | 6221 | | | | | |
| | 净值 | | | | 5630 | 5039 | 4448 | 3857 | 3266 | 2675 | 2084 | 1493 | 902 | 311 | 5941 | 5350 | 4759 | 4168 | 3577 | 2986 |
| 4 | 合计(折旧费) | | | | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 |

无形资产和其他资产摊销估算表

附表3-2

单位：万元

| 序号 | 项目 | 年份 | 摊销年限 | 原值 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | | 5 | | | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| 1 | 其他资产 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 摊销费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 净 值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 装修及设备更新 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 无形资产 | 40 | 60046 | 60046 | 58545 | 57044 | 55543 | 54041 | 52540 | 51039 | 49538 | 48037 | 46536 | 45035 | 43533 | 42032 | 40531 | 39030 | 37529 | |
| 2.1 | 摊销费 | | | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | |
| 2.2 | 净 值 | | | 58545 | 57044 | 55543 | 54041 | 52540 | 51039 | 49538 | 48037 | 46536 | 45035 | 43533 | 42032 | 40531 | 39030 | 37529 | 36028 | |
| 3 | 合计 | | 60046 | 60046 | 58545 | 57044 | 55543 | 54041 | 52540 | 51039 | 49538 | 48037 | 46536 | 45035 | 43533 | 42032 | 40531 | 39030 | 37529 | |
| 3.1 | 摊销费 | | | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | 1501 | |
| 3.2 | 净 值 | | | 58545 | 57044 | 55543 | 54041 | 52540 | 51039 | 49538 | 48037 | 46536 | 45035 | 43533 | 42032 | 40531 | 39030 | 37529 | 36028 | |

工资及福利估算表

附表3-3

单位：万元

| 序号 | 项目 | 年份 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|----|------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 1 | 普通职工 | | | 90 | 93 | 95 | 98 | 101 | 104 | 107 | 111 | 114 | 117 | 121 | 125 | 128 | 132 | 136 | 140 |
| | 人数 | | | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| | 人均年工资 | | | 6.0 | 6.2 | 6.4 | 6.6 | 6.8 | 7.0 | 7.2 | 7.4 | 7.6 | 7.8 | 8.1 | 8.3 | 8.6 | 8.8 | 9.1 | 9.3 |
| 2 | 管理人员 | | | 27 | 28 | 29 | 30 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 40 | 41 | 42 |
| | 人数 | | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 人均年工资 | | | 9.0 | 9.3 | 9.5 | 9.8 | 10.1 | 10.4 | 10.7 | 11.1 | 11.4 | 11.7 | 12.1 | 12.5 | 12.8 | 13.2 | 13.6 | 14.0 |
| 3 | 工资总额（1+2） | | 2358 | 117 | 121 | 124 | 128 | 132 | 136 | 140 | 144 | 148 | 153 | 157 | 162 | 167 | 172 | 177 | 182 |
| 4 | 福利费（14%） | | 330 | 16 | 17 | 17 | 18 | 18 | 19 | 20 | 20 | 21 | 21 | 22 | 23 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| 5 | 合计（3+4） | | 2689 | 133 | 137 | 142 | 146 | 150 | 155 | 159 | 164 | 169 | 174 | 179 | 185 | 190 | 196 | 202 | 208 |

损益表

附表4

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 年 份 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|-------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 1 | 营业收入 | | 400855 | 51222 | 47878 | 21807 | 18525 | 18525 | 18525 | 20164 | 20164 | 20164 | 21967 | 21967 | 21967 | 23950 | 23950 | 23950 | 26131 |
| 2 | 税金及附加 | | 38607 | 880 | 990 | 1045 | 1149 | 1149 | 2518 | 2757 | 2757 | 2757 | 3019 | 3019 | 3019 | 3308 | 3308 | 3308 | 3625 |
| 3 | 总成本费用 | | 269681 | 77447 | 34824 | 33165 | 12228 | 11766 | 11285 | 10972 | 10456 | 9935 | 9598 | 9059 | 8504 | 8089 | 7450 | 7362 | 7542 |
| 4 | 补贴收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 利润总额(1-2-3) | | 92567 | -27104 | 12064 | -12403 | 5149 | 5610 | 4722 | 6436 | 6951 | 7473 | 9349 | 9888 | 10444 | 12553 | 13192 | 13280 | 14963 |
| 5 | 以前年度亏损 | | | | 27104 | 15040 | 27443 | 22294 | 16684 | 11962 | 5526 | | | | | | | | |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | | 39508 | | 12064 | | 5149 | 5610 | 4722 | 6436 | 5526 | | | | | | | | |
| 7 | 应纳税所得额 | | | | | | | | | | 1424 | 7473 | 9349 | 9888 | 10444 | 12553 | 13192 | 13280 | 14963 |
| 8 | 所得税(25%) | | 23142 | | | | | | | | 356 | 1868 | 2337 | 2472 | 2611 | 3138 | 3298 | 3320 | 3741 |
| 9 | 税后利润(4-7) | | 69425 | -27104 | 12064 | -12403 | 5149 | 5610 | 4722 | 6436 | 6595 | 5604 | 7012 | 7416 | 7833 | 9415 | 9894 | 9960 | 11223 |
| 10 | 可供分配利润 | | 108933 | | 12064 | | 5149 | 5610 | 4722 | 6436 | 6595 | 5604 | 7012 | 7416 | 7833 | 9415 | 9894 | 9960 | 11223 |
| 10.1 | 提取法定盈余公积金 | | 10893 | | 1206 | | 515 | 561 | 472 | 644 | 659 | 560 | 701 | 742 | 783 | 941 | 989 | 996 | 1122 |
| 10.2 | 应付利润 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 未分配利润 | | 58532 | -27104 | 10858 | -12403 | 4634 | 5049 | 4250 | 5792 | 5935 | 5044 | 6311 | 6675 | 7050 | 8473 | 8905 | 8964 | 10100 |
| 12 | 累计未分配利润 | | | -27104 | -16246 | -28650 | -24016 | -18966 | -14716 | -8924 | -2989 | 2055 | 8365 | 15040 | 22090 | 30563 | 39467 | 48432 | 58532 |
| 13 | 息税前利润 | | 147200 | -17572 | 19755 | -6419 | 10508 | 10504 | 9129 | 10394 | 10389 | 10383 | 11774 | 11769 | 11763 | 13293 | 13287 | 13280 | 14963 |
| 14 | 息税折旧摊销前利润 | | 233622 | -12170 | 25157 | -1018 | 15910 | 15905 | 14531 | 15795 | 15790 | 15785 | 17176 | 17170 | 17164 | 18694 | 18688 | 18682 | 20365 |

现金流量表（全部投资）

附表5

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 年 份 | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------|-----|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 1 | 现金流入 | | 476754 | | | | | 51222 | 47878 | 21807 | 18525 | 18525 | 18525 | 20164 | 20164 | 20164 | 21967 | 21967 | 21967 | 23950 | 23950 | 23950 | 102030 |
| 1.1 | 营业收入 | | 400855 | | | | | 51222 | 47878 | 21807 | 18525 | 18525 | 18525 | 20164 | 20164 | 20164 | 21967 | 21967 | 21967 | 23950 | 23950 | 23950 | 26131 |
| 1.2 | 补贴收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 回收固定资产余值 | | 75899 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 75899 |
| 1.4 | 回收流动资金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 现金流出 | | 351437 | 59342 | 59342 | 59342 | 59342 | 2083 | 7223 | 2388 | 5243 | 5246 | 6277 | 6967 | 6971 | 6975 | 7735 | 13960 | 7743 | 8579 | 8583 | 8588 | 9507 |
| 2.1 | 建设投资 | | 237367 | 59342 | 59342 | 59342 | 59342 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 流动资金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 | 经营成本 | | 26443 | | | | | 1203 | 1295 | 1343 | 1466 | 1471 | 1476 | 1612 | 1617 | 1623 | 1772 | 1778 | 1784 | 1948 | 1954 | 1960 | 2141 |
| 2.4 | 税金及附加 | | 38607 | | | | | 880 | 990 | 1045 | 1149 | 1149 | 2518 | 2757 | 2757 | 2757 | 3019 | 3019 | 3019 | 3308 | 3308 | 3308 | 3625 |
| 2.5 | 调整所得税 | | 42798 | | | | | | 4939 | | 2627 | 2626 | 2282 | 2598 | 2597 | 2596 | 2944 | 2942 | 2941 | 3323 | 3322 | 3320 | 3741 |
| 2.6 | 装修及设备更新 | | 6221 | | | | | | | | | | | | | | | 6221 | | | | | |
| 3 | 净现金流量 | | 125317 | -59342 | -59342 | -59342 | -59342 | 49139 | 40654 | 19419 | 13283 | 13279 | 12248 | 13197 | 13193 | 13189 | 14232 | 8006 | 14223 | 15371 | 15366 | 15362 | 92523 |
| 4 | 累计净现金流量 | | 125317 | -59342 | -118684 | -178025 | -237367 | -188228 | -147573 | -128154 | -114872 | -101593 | -89344 | -76148 | -62955 | -49766 | -35534 | -27528 | -13304 | 2067 | 17433 | 32795 | 125317 |
| 5 | 所得税前净现金流量 | | 168115 | -59342 | -59342 | -59342 | -59342 | 49139 | 45593 | 19419 | 15910 | 15905 | 14531 | 15795 | 15790 | 15785 | 17176 | 10949 | 17164 | 18694 | 18688 | 18682 | 96264 |
| 6 | 税前累计净现金流量 | | 168115 | -59342 | -118684 | -178025 | -237367 | -188228 | -142635 | -123216 | -107306 | -91401 | -76870 | -61075 | -45285 | -29501 | -12325 | -1376 | 15788 | 34482 | 53170 | 71851 | 168115 |
| 计算指标 | | | | 所得税后 | | | | 所得税前 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 财务内部收益率: | | | | 4.5 | | | | 5.8 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 财务净现值(ic=4.65%): | | | | -3043 | | | | 20630 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投资回收期(含建设期): | | | | 16.9 | | | | 15.1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | % | | | | % | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 万元 | | | | 万元 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 年 | | | | 年 | | | | | | | | | | | | | | | |

现金流量表(自有资金)

附表7

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 年 份 | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|-----------|-----|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 现金流入 | | 476754 | | | | | 51222 | 47878 | 21807 | 18525 | 18525 | 18525 | 20164 | 20164 | 20164 | 21967 | 21967 | 21967 | 23950 | 23950 | 23950 | 102030 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 营业收入 | | 400855 | | | | | 51222 | 47878 | 21807 | 18525 | 18525 | 18525 | 20164 | 20164 | 20164 | 21967 | 21967 | 21967 | 23950 | 23950 | 23950 | 26131 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 补贴收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 固定资产余值 | | 75899 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 75899 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.4 | 回收流动资金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 现金流出 | | 399607 | 5621 | 13062 | 15387 | 17712 | 51222 | 46671 | 21807 | 18010 | 17964 | 18053 | 19520 | 19505 | 19604 | 21266 | 21225 | 21184 | 23008 | 10691 | 8588 | 9507 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 资本金 | | 51781 | 5621 | 13062 | 15387 | 17712 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.1 | 长期借款本金偿还 | | 205000 | | | | | 39607 | 36696 | 13435 | 10035 | 10451 | 9651 | 11193 | 11337 | 10445 | 11712 | 12076 | 12451 | 13875 | 2037 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.2 | 流动借款本金偿还 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 长期借款利息支付 | | 54633 | | | | | 9533 | 7691 | 5984 | 5360 | 4893 | 4407 | 3958 | 3438 | 2911 | 2425 | 1880 | 1319 | 740 | 95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 流动借款利息支付 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 | 经营成本 | | 26443 | | | | | 1203 | 1295 | 1343 | 1466 | 1471 | 1476 | 1612 | 1617 | 1623 | 1772 | 1778 | 1784 | 1948 | 1954 | 1960 | 2141 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.4 | 设备装修更新 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.5 | 税金及附加 | | 38607 | | | | | 880 | 990 | 1045 | 1149 | 1149 | 2518 | 2757 | 2757 | 2757 | 3019 | 3019 | 3019 | 3308 | 3308 | 3308 | 3625 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.6 | 所得税 | | 23142 | | | | | | | | | | | | 356 | 1868 | 2337 | 2472 | 2611 | 3138 | 3298 | 3320 | 3741 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 净现金流量 | | 77148 | -5621 | -13062 | -15387 | -17712 | | 1206 | | 515 | 561 | 472 | 644 | 659 | 560 | 701 | 742 | 783 | 941 | 13258 | 15362 | 92523 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 累计净现金流量 | | | -5621 | -18682 | -34069 | -51781 | -51781 | -50574 | -50574 | -50059 | -49498 | -49026 | -48383 | -47723 | -47163 | -46462 | -45720 | -44937 | -43995 | -30737 | -15375 | 77148 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 所得税前净现金流量 | | 100289 | -5621 | -13062 | -15387 | -17712 | | 1206 | | 515 | 561 | 472 | 644 | 1016 | 2429 | 3039 | 3214 | 3394 | 4080 | 16556 | 18682 | 96264 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 税前累计净现金流量 | | | -5621 | -18682 | -34069 | -51781 | -51781 | -50574 | -50574 | -50059 | -49498 | -49026 | -48383 | -47367 | -44938 | -41900 | -38686 | -35292 | -31212 | -14656 | 4026 | 100289 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 计算指标 | | | 所得税后 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 所得税前 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 财务内部收益率： | | | 5.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7.1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

长期借款还本付息表

附表7

单位：万元

| 序号 | 项目 | 年份 利率 (%) | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------|-----------------|-------|-------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 1 | 国内长期贷款 | 4.65% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 年初借款本息累计 | | | 55000 | 105000 | 155000 | 205000 | 165393 | 128697 | 115263 | 105228 | 94777 | 85126 | 73932 | 62596 | 52150 | 40438 | 28362 | 15911 | 2037 | | |
| 1.2 | 本年借款 | | 55000 | 50000 | 50000 | 50000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 本年应计利息 | | 1279 | 3720 | 6045 | 8370 | 9533 | 7691 | 5984 | 5360 | 4893 | 4407 | 3958 | 3438 | 2911 | 2425 | 1880 | 1319 | 740 | 95 | | |
| 1.4 | 本年付息 | | 1279 | 3720 | 6045 | 8370 | 9533 | 7691 | 5984 | 5360 | 4893 | 4407 | 3958 | 3438 | 2911 | 2425 | 1880 | 1319 | 740 | 95 | | |
| 1.5 | 本年还本 | | | | | | 39607 | 36696 | 13435 | 10035 | 10451 | 9651 | 11193 | 11337 | 10445 | 11712 | 12076 | 12451 | 13875 | 2037 | | |
| 2 | 还本付息资金来源 | | | | | | 39607 | 36696 | 13435 | 10035 | 10451 | 9651 | 11193 | 11337 | 10445 | 11712 | 12076 | 12451 | 13875 | 14306 | 14365 | 15502 |
| 2.1 | 未分配利润 | | | | | | -27104 | 10858 | -12403 | 4634 | 5049 | 4250 | 5792 | 5935 | 5044 | 6311 | 6675 | 7050 | 8473 | 8905 | 8964 | 10100 |
| 2.2 | 折旧摊销 | | | | | | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 | 5401 |
| 2.3 | 建造成本回收 | | | | | | 61310 | 20437 | 20437 | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 偿债备付率 | | 1.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 银行贷款偿还期= | | | | | 17.1 | 年 | | | | | | | | | |