

丰林县 2025 年县域商业体系建设 行动项目

可行性研究报告

黑龙江恒升工程技术咨询有限公司

二〇二五年二月

丰林县 2025 年县域商业体系建设 行动项目

可行性研究报告

编制人员名单

编制：	栾 超	注册咨询工程师
	刘 楠	工程师
	徐春林	助理工程师
审核：	冯 艳	注册咨询工程师

黑龙江恒升工程技术咨询有限公司

二〇二五年二月



工程咨询单位备案

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91230102MA1CGYD962-21

一、基本情况			
1.1工程咨询单位基本信息			
单位名称*	黑龙江恒升工程技术咨询有限公司	单位性质	民营企业
统一社会信用代码	91230102MA1CGYD962	营业/经营期限	2021-03-29~长期
注册地*	黑龙江	法定代表人	王薪玮
证件类型	身份证	证件号码	231102198811150415
开始从事工程咨询业务时间*	2021年	邮政编码	150010
通信地址	黑龙江省哈尔滨市道里区群力西区民生尚都F38栋1-3层02号		
职工总数	5	咨询工程师（投资）人数*	0
从事工程咨询专业技术人员数	0	从事工程咨询的高级职称人数	0
从事工程咨询的中级职称人数	0	从事工程咨询的聘用退休人员数	0
除上述情况外的补充说明			

1.2联系人				
备案联系人	姓名	史洪军	职务	项目经理
	固定电话	0451-12345678	手机	18745019917
	传真		电子邮箱	18745019917@163.com
业务联系人*	姓名	王薪玮	职务	总经理
	固定电话*	0451-12345678	手机	18345186852
	传真		电子邮箱	18345186852@163.com

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91230102MA1CGYD962-21

二、专业和服务范围					
序号	备案专业*	规划咨询*	项目咨询*	评估咨询*	全过程工程咨询*
1	建筑	√	√	√	√
2	市政公用工程	√	√	√	√
3	公路	√	√	√	√
4	农业、林业	√	√	√	√
5	生态建设和环境工程	√	√	√	√
6	水利水电	√	√	√	√
7	电力（含火电、水电、核电、新能源）	√	√	√	√

目 录

第一章 概述	1
1.1 项目概况	1
1.2 项目单位概况	2
1.3 可行性研究报告编制依据	3
1.4 结论及建议	3
第二章 项目建设背景和必要性	5
2.1 项目背景	5
2.2 项目必要性	6
第三章 项目需求分析	8
3.1 需求分析	8
3.2 工程量确定	9
第四章 项目选址与要素保障	10
4.1 项目选址	10
4.2 建设条件	10
4.3 要素保障分析	13
第五章 项目建设方案	14
5.1 设计原则及依据	14
5.2 新青镇农林产品仓储集配中心升级改造	15
5.3 红星镇、五营镇商业综合服务中心升级改造	15
5.4 五营镇农产品前置仓升级改造	16
5.5 丰林县供应链综合共配中心升级改造	16

5.6 用地用海征收补偿（安置）方案	17
5.7 建设管理方案	18
第六章 项目运营方案	24
6.1 运营模式选择	24
6.2 安全保障方案	24
6.3 绩效管理方案	24
第七章 项目投融资与财务方案	26
7.1 投资估算	26
7.2 融资方案	28
第八章 项目影响效果分析	30
8.1 社会影响分析	30
8.2 主要污染物及防治措施	30
8.3 资源和能源利用效果分析	31
8.4 碳达峰碳中和分析	33
第九章 以工代赈	34
第十章 项目风险管控方案	36
10.1 风险识别与评价	36
10.2 风险管控方案	36
10.3 风险应急预案	37
第十一章 研究结论及建议	39
11.1 主要研究结论	39
11.2 问题与建议	39

第一章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称：丰林县 2025 年县域商业体系建设行动项目

1.1.2 项目单位：丰林县发展和改革局

1.1.3 项目建设地点：丰林县新青镇、红星镇、五营镇。

1.1.4 项目建设性质：升级/改造

1.1.6 项目建设规模：

本项目为丰林县新青镇农林产品仓储集配中心升级改造（设备设施购置），红星镇、五营镇商业综合服务中心升级改造，五营镇农产品前置仓升级改造，丰林县供应链综合共配中心升级改造。

1.1.7 项目建设内容：

（1）红星镇、五营镇 2 个乡镇商业综合服务中心升级改造 600 平米；（地面、墙面、棚面、供暖设备设施、电路改造等升级改造；安防设备设施购置，消防设备设施购置，数据统计终端设备设施购置，冰柜、冷柜、货架等超市设备设施购置；娱乐、服务等设备设施购置）。

（2）新青镇农林产品仓储集配中心升级改造 1000 平米；提升仓储环境，配套仓储硬件设备设施（购置仓储货架、地拍、手推车、消防设施、安防设备、装卸设备、分装、分拣、打包设备、箱式运输车辆、冷藏、冷冻等设备设施）。

（3）五营镇农产品前置仓升级改造 500 平米；为农副产品加工企业提升改造农产品仓储库，配备相应设备设施、建设冷藏、冷冻库，

分区仓储，室内装饰装修提升仓储环境，购置轻、重型货架，地拍、手推车、拉板车、安防设备、消防设备以及打印设备设施等。

（4）丰林县供应链综合共配中心改造升级 1000 平米；改造丰林县粮食储藏仓库配备相应设备、建设冷库、冷藏设备、分区仓储、室内外装饰装修提升仓储环境，购置运输车、轻型叉车、轻型、重型货架、拉板车、安防、消防设备设施等。

1.1.7 项目建设的工期：

2025 年 1 月--2025 年 12 月

1.1.8 项目总投资：

本项目估算总投资为 588.00 万元，详见投资估算表。

1.1.9 资金来源与筹措

项目总投资 588.00 万元，资金来源为：中央专项资金 588 万元（服务业发展资金）。

1.2 项目单位概况

是丰林县的重要政府部门，主要负责制定和实施全县的经济社会发展战略和规划。其主要职责包括：提出国民经济和社会发展战略、规划生产力布局的建议，制定国民经济和社会发展规划、总量平衡和结构调整的目标和政策。组织拟订国民经济和社会发展中长期规划，并对规划实施情况进行监测与评估，统筹协调经济社会发展专项规划和区域规划。监测分析全县经济形势和国内外经济发展变化，进行宏观经济和社会发展的预测、预警，提出国民经济和社会发展重大问题的对策建议。协调解决经济运行中的重大问题，组织拟订全县国

防动员和交通战备物资储备计划，应对重大突发性事件。负责县级审批、核准和备案权限内各类项目的管理工作，包括国家、省级审批、核准权限内各类项目的审核、上报工作。推进可持续发展战略，拟订资源节约综合利用规划，协调社会事业发展的问題。负责全县大项目谋划、储备及前期工作推进，开展大项目会办、督办和考核及县级项目库动态管理。

1.3 可行性研究报告编制依据

《中共中央关于制定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的建议》；

《黑龙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纲要》；

《丰林县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

关于印发《黑龙江省开展县域商业建设行动建设任务》的通知（黑商联函[2022]18 号）；

《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023 年版）；

黑龙江省市政工程预算定额

项目承办单位提供的基础资料。

1.4 结论及建议

1.4.1 结论

本项目的建设将建立完善县域统筹、以县城为中心、乡镇为重点、村为基础的农村商业体系，该项目符合国家政策，对改善农民生产生

活条件，提高生活水平，全面推进社会主义新农村又好又快地发展具有重要的现实意义。

项目改造规模合理、改造条件具备、改造方案可行、投资规模适度、资金来源有保证，项目改造后社会效益显著，将带动丰林县商业整体提升。

1.4.2 建议

为保证项目能够顺利、稳妥的建设和发展，建议注意以下几点：

1、积极争取政府在政策和财政方面的支持，使本项目发展有较好的外部环境。

2、承办单位应加快前期工作，落实建设资金，早日开工，保质保量完成项目建设，发挥其效益。

3、在建设和经营期间要尽量避免扬尘和保护原有较好生态，切实做好生态环境的保护工作，做到环保“三同时”。

4、做好宣传教育工作，制定好管理养护措施。

第二章 项目建设背景和必要性

2.1 项目背景

2.1.1 政策背景

《黑龙江省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》第六章第三节提出“优化城乡消费网络布局。强化试点城市示范带动作用，打造哈尔滨国际消费中心城市和齐齐哈尔、牡丹江、佳木斯、大庆、黑河等区域消费中心城市。支持创建国家级文化和旅游、体育消费试点（示范）城市。优化城乡商业网点布局，加快地方特色商业街区建设，推进成熟商圈提档升级。支持知名品牌连锁商业企业进县城，开展城乡高效配送专项行动，充分挖掘县乡消费潜力。”

黑商联发[2022]15号《黑龙江省商务厅 财政厅 乡村振兴局 关于申报县域商业建设行动示范县（市）的通知》中指出重点工作：“补齐县城商业基础设施短板。以人口聚集的乡镇为重点，支持升级改造一批商贸中心、大中型超市、集贸市场等，完善冷藏、陈列、结算、食品加工等设施设备。鼓励连锁流通企业、电子商务平台下沉农村，加强数字赋能，发展连锁经营和电子商务，拓展消费新业态新场景，打造乡镇商业集聚区。”

黑商联发[2022]18号关于印发《黑龙江省开展县域商业建设行动建设任务》的通知中提出“十四五”时期，结合国家实施“县域商业建设行动”，在全省逐步建立完善县域统筹、以县城为中心、乡镇为重点、村为基础的农村商业体系，力争到2025年，基本实现县县有连

锁商超和物流配送中心、乡镇有商贸中心、村村通快递。全省力争整合改造县级物流配送中心 67 个，县域覆盖率达到 100%；整合改造乡镇商贸中心 278 个，服务覆盖率达到 100%；整合改造村级快递服务站点 4163 个，服务覆盖率达到 100%；乡镇物流整合率每年平均提高 10%。

以上政策为本次项目的建设提供了良好的政策环境。

2.1.2 项目提出缘由

加强县域商业体系建设、促进农村消费，是实施乡村建设行动的重要内容，是培育完整内需体系的重要支撑，是提高人民生活品质的重要举措。近年来，我国县域商业建设取得显著成果，在脱贫攻坚和乡村振兴中发挥了积极作用。但总的看，县域商业发展仍然滞后，一些地方缺少专门性规划，工作要求不规范、建设标准不统一、网点布局不合理、设施功能不完善，不能很好满足城乡居民消费升级需求。

为了发挥县域和乡镇的枢纽、节点作用，加快补齐基础设施和公共服务短板，辐射带动丰林县县域商业整体提升，因此，提出本次项目，补齐县城商业基础设施短板。

2.2 项目必要性

2.2.1 该项目的建设是满足丰林县人民生活的需要

百货商厦、农贸市场是一个与千家万户的生活息息相关，不可或缺的购物场所，同时是农副产品流通的重要载体，它是与我国现阶段经济发展水平、群众消费习惯、不同层次消费阶层等客观实际相适应的一种流通业态。作为城市居民的商品供应的主要场所和农产品流通

的主要渠道，与人民群众生活质量密切相关。本项目的建设，可以完善商业基础设施，降低安全隐患。不仅给工作人员创造了良好的环境，更是为前来购物的消费者提供了一个良好的环境，提升了县域商业环境设施和综合服务能力。

2.2.2 项目建设是丰林县积极保障和改善民生的重要举措。

改善群众的生活条件是广大人民群众的热切期待。本项目是解决人口密集场所基础设施建设，确保丰林县商业体系的功能得到改善和提升，帮助群众完善生产生活环境，使广大人民群众共享改革发展成果，将极大地顺应群众期盼，激发他们建设丰林县的热情。

2.2.3 项目的建设是丰林县发展的必要要求

本项目的建设，在推进城市化进程、改善人居环境、提高生活质量、活跃农村经济、促进社会和谐发展中都发挥着不可替代的作用；他不仅仅具有一定的社会性,而且还具有很强的公益性,搞好商业体系基础设施建设,不但可以提高一个城镇的品位,而且可增强区域经济的发展潜力,提升经济发展的整体水平,对促进城镇化进程、构建和谐社会建设将起到积极的作用,所以实施建设该项目势在必行,是社会发展的需求。

因此,本项目建设是必要的。

第三章 项目需求分析

3.1 需求分析

本次项目共涉及丰林县新青镇、红星镇、五营镇。

（1）新青镇农林产品仓储集配中心升级改造（设备设施购置）：

1、县域内农林特产品实现对内前店后厂，仓库-市场；2、对外实现集中仓储、集中发货，提高议价能力；3、整合快递公司，一站式到达终端消费者，省去中间村-乡、乡-县环节，节省零星发货所产生的运输成本；4、仓库提供代存储、代转运、代分拣、代打包、代发货等相关服务。

（2）红星镇、五营镇商业综合服务中心升级改造：1、提高消费者消费环境，打造乡级消费环境标准化、服务化；2、提供包括果蔬肉蛋奶、食品、洗护用品、日用百货等商品零售、满足乡镇居民日常、实用性消费；3、提供小家电、服装、鞋帽等商品销售。4、提供地方农林特产品销售、综合缴费、儿童娱乐、简餐热食或健身、文化休闲等综合性服务，形成多业态、综合性便民服务体系。

（3）五营镇农产品前置仓升级改造：1、整合农副产品、农林产品初加工、深加工企业，搭载山特产品和农产品配送服务；2、提升农副产品仓储环境和服务能力；3、初步实现区域内农林产品集中共配；

（4）丰林县供应链综合共配中心升级改造：1、实现线上、线下同步，形成县乡连锁，从而实现县乡村三级综合商业服务体系县域内100%全覆盖；2、整合县域内各品牌商、代理商、批发商集中仓储、

统一配送，商品下沉到各乡镇、村屯；3、提升仓储服务环境，提升配送、运输服务能力，实现县域内县-乡-村配送一日达；

3.2 工程量确定

（1）红星镇、五营镇 2 个乡镇商业综合服务中心升级改造 600 平米；（地面、墙面、棚面、供暖设备设施、电路改造等升级改造；安防设备设施购置，消防设备设施购置，数据统计终端设备设施购置，冰柜、冷柜、货架等超市设备设施购置；娱乐、服务等设备设施购置）。

（2）新青镇农林产品仓储集配中心升级改造 1000 平米；提升仓储环境，配套仓储硬件设备设施（购置仓储货架、地拍、手推车、消防设施、安防设备、装卸设备、分装、分拣、打包设备、箱式运输车辆、冷藏、冷冻等设备设施）。

（3）五营镇农产品前置仓升级改造 500 平米；为农副产品加工企业提升改造农产品仓储库，配备相应设备设施、建设冷藏、冷冻库，分区仓储，室内装饰装修提升仓储环境，购置轻、重型货架，地拍、手推车、拉板车、安防设备、消防设备以及打印设备设施等。

（4）丰林县供应链综合共配中心改造升级 1000 平米；改造丰林县粮食储藏仓库配备相应设备、建设冷库、冷藏设备、分区仓储、室内外装饰装修提升仓储环境，购置运输车、轻型叉车、轻型、重型货架、拉板车、安防、消防设备设施等。

第四章 项目选址与要素保障

4.1 项目选址

本项目建设地点位于丰林县新青镇、红星镇、五营镇。项目建设符合丰林县土地利用总体规划，不占用宝贵的耕地，也不覆压矿藏，项目建设内容符合国家产业政策和地方经济社会发展规划，依据国土资源部、发展改革委员会发布实施《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》，项目用地不属禁止或限制类用地。项目地形状规整，便于规划，地势平坦，地质条件稳定，便于建设，符合土地利用规划要求，占地规模较为合理。

4.2 建设条件

4.2.1 地理位置

丰林县属北温带大陆性湿润季风气候。年平均气温 0.6℃，年降水量 500—610 毫米，降水量多集中在 6—8 月份，占全年降水量的 73%，年积温 1900~2200℃，全年平均日照 2196 小时左右。每年超过 30℃天气日数平均不到 11 天，无霜期 118 天。身处小兴安岭的丰林，山峦起伏、风景秀丽，适宜的气候条件，使丰林四季分明，春之丰林冰凌花开，生机盎然，杜鹃花艳丽的在玄武岩旁摇曳；夏之丰林林海茫茫，郁郁葱葱，伟岸的红松、仙骨的白鹤迎接着八方来客；秋之丰林五花山层峦叠嶂，宛如大师画作；冬之丰林银装素裹，白雪皑皑，红松的翠绿挺拔其中，仿佛春的梦幻。春夏秋冬四季景色截然不同，各具各自韵味，让人流连忘返。丰林全年旅游适宜度均在适宜以上，人居环境舒适度为舒适等级的月份在 6、7、8 这 3 个月。丰林县

盛夏无炎热天气，少有炎热不适，是一个“避暑纳凉”的好地方，全年均适合开展旅游活动。

4.2.2 行政区划

丰林县位于伊春市北部中心区域，横跨小兴安岭南北两坡，县址坐落在素有“岭上平原”之称的新青镇。丰林县行政区划面积 2967.02 平方公里，林业施业区面积 67.7 万公顷。丰林县建制镇 3 个，社区 23 个，行政村 2 个，林场（所）34 个，在册人口 9 万人。境内有满、回、朝鲜、鄂伦春等 9 个少数民族，据考证，早在八百年前的金朝时期，已有人类在此生活。丰林境内有“亚洲面积最大的原始红松林”“火山喷发形成的玄武岩”“库尔滨雾凇”以及“国家 I 级保护动物白头鹤种群栖息地”。丰林县具备了“山清水秀、气候宜人、负氧极高、地质多样”等得天独厚的特点。依托全亚洲最大的原始红松林，丰林县被赞以“红松故乡”的美誉，负氧离子含量高，是名副其实的“天然氧吧”。

4.2.3 自然资源

丰林县森林覆被率约 90%，植物资源有高等植物千余种。其中：森林类型以阔叶及混交为主，主要树种有红松、云杉、冷杉、兴安落叶松等；苔藓植物 169 种，蕨类植物 49 种；国家一级、二级保护植物达 6 种。境内生存着各类野生动物 300 余种，国家一级、二级保护动物达 43 种；省级保护动物 56 种。

丰林县境内有大小河流 20 条，汤旺河是流经境内最大的河流，先后流经新青、红星、五营。目前，汤旺河新青段、红星段、五营段

水质保持优于《地表水环境质量标准》III类标准，饮用水源地水质达标。

4.2.4 区域交通

丰林县位于黑龙江省三条黄金旅游带之一的铁力——嘉荫旅游带上。目前，全县已形成铁路、公路相互交织的交通网络和自动化程度较高的通信网络。区内有国铁哈尔滨—乌伊岭线 and 高等级公路G 222 国道、204 省道通过，城市内八街九陌，四通八达，交通较为便利。

4.2.5 相关条件

1、供电条件

电力采用原有市政供电线路。

2、供水条件

供水采用原有市政自来水管网。

3、供暖条件

本项目采用原有供热管网。

4、排水条件

项目排入原有污水管网。

5、建筑材料来源及运输条件

丰林县内建设材料较丰富，交通运输条件较便利，工程建设所需的材料较为丰富，石料、砂砾料、石灰、水泥等来源广泛，且质地优良，就地取材可满足供应，购买运输也较方便。

综上所述，该项目建设场址自然条件、基础设施条件良好，能满足

足项目建设要求。

4.3 要素保障分析

4.3.1 土地要素保障

土地是人类社会生产力的重要源泉，是人类生活、生产等一切活动的场所，土地是一切生产和一切存在的源泉，是人类不能出让的生存条件和再生条件。我国自改革开放以来，十分重视对土地资源的利用和保护，把人口多、耕地少作为基本国情，加强人民珍惜土地，合理利用土地的国情教育；同时，还运用法律手段加强、规范土地管理。

本项目建设项目占地符合本地区城市总体规划、符合国家相关土地使用与管理的法律法规，能满足本项目功能规划的使用要求。

4.3.2 资源环境要素保障

资源开发类项目，包括对金属矿、煤矿、石油天然气矿、建材矿以及水（力）、森林等资源的开发，应分析拟开发资源的可开发量、自然品质、赋存条件、开发价值等，评价是否符合资源综合利用的要求。

本项目不涉及上述矿产资源的开发，不属于资源开发类项目。

第五章 项目建设方案

5.1 设计原则及依据

5.1.1 设计依据

《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)

《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140—2005)

《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) 2018 年版

《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021)

《黑龙江省公共建筑节能设计标准》(DB23/T2706-2020)

《屋面工程技术规范》(GB50345-2012)

《黑龙江省绿色建筑评价标准》(DB23/T1642-2019)

《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)

《建筑环境通用规范》(GB55016-2021)

《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017)

《无障碍设计规范》(GB50763-2012)

《建筑地面设计规范》GB50037-2013

《建筑与市政工程防水通用规范》(GB55030-2022)

《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)

《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)

《地下工程防水技术规范》GB50108-2008

5.1.2 设计原则

1、坚持实事求是、经济适用的原则，坚持以人为本的宗旨。

2、设计应洁污分流、功能齐全、选材及布局配置合理。

3、建筑装饰必须遵循不产尘、不积尘、耐腐蚀、防潮防霉、防静电、容易清洁和符合防火要求的总原则。

5.2 新青镇农林产品仓储集配中心升级改造

5.2.1 建设内容

根据实际需要，配备仓储货架、地拍、手拉车、装卸设备、分装、分拣、打包设备、箱式运输车辆、冷藏、冷冻等设备设施。

5.2.2 实现功能

- 1、县域内农林特产品实现对内前店后厂，仓库-市场；
- 2、对外实现集中仓储、集中发货，提高议价能力；
- 3、整合快递公司，一站式到达终端消费者，省去中间村-乡、乡-县环节，节省零星发货所产生的运输成本；
- 4、仓库提供代存储、代转运、代分拣、代打包、代发货等相关服务。

5.3 红星镇、五营镇商业综合服务中心升级改造

5.3.1 建设内容

升级改造乡级商贸中心或超市、日用百货店等商业主体，支持室内外装修改造、分区经营、购置货架、冰柜、消防、安防等设备设施；整合增加通信缴费、儿童娱乐、文化休闲、代发快递、小家电零售或理发、维修、健身、书吧、便民医药等等多项便民服务功能。

5.3.2 实现功能

- 1、提高消费者消费环境，打造乡级消费环境标准化、服务化；

2、提供包括果蔬肉蛋奶、食品、洗护用品、日用百货等商品零售、满足乡镇居民日常、实用性消费；

3、提供小家电、服装、鞋帽等商品销售。

4、提供地方农林特产品销售、综合缴费、儿童娱乐、简餐热食或健身、文化休闲等综合性服务，形成多业态、综合性便民服务体系。

5.4 五营镇农产品前置仓升级改造

5.4.1 建设内容

五营镇改造农副产品前置仓库，为农副产品加工企业提升改造农产品仓储库，配备相应设备设施、建设冷藏、冷冻库，分区仓储，室内装饰装修提升仓储环境，购置轻、重型货架，地拍、手推车、拉板车、安防设备、消防设备以及打印设备设施等。

5.4.2 实现功能

1、整合农副产品、农林产品初加工、深加工企业，搭载山特产品和农产品配送服务；

2、提升农副产品仓储环境和服务能力；

3、初步实现区域内农林产品集中共配；

5.5 丰林县供应链综合共配中心升级改造

5.5.1 建设内容

建设县级商贸物流共配中心，改造丰林县粮食储藏仓库配备相应设备、建设冷库、冷藏设备、分区仓储、室内外装饰装修提升仓储环境，购置运输车、轻型叉车、轻型、重型货架、拉板车、安防、消防设备设施等。

5.5.2 实现功能

1、实现线上、线下同步，形成县乡连锁，从而实现县乡村三级综合商业服务体系县域内 100%全覆盖；

2、整合县域内各品牌商、代理商、批发商集中仓储、统一配送，商品下沉到各乡镇、村屯；

3、提升仓储服务环境，提升配送、运输服务能力，实现县域内县-乡-村配送一日达；

5.6 用地用海征收补偿（安置）方案

5.6.1 评价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》2019-8-26 修订；

2、《中华人民共和国土地管理实施条例》2021 修订；

3、《黑龙江省土地管理条例》2022 年 12 月 22 日黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过；

4、《黑龙江省耕地开垦费征收和使用管理办法》的通知（黑国土资规（2018）1 号）；

5.6.2 工程用地情况

5.6.2.1 项目用地情况

本工程为改造工程，所有工程均在原有土地上完成，用地合理，符合国家及地方土地资源利用政策。

5.6.2.2 供地政策论证

本次项目为装饰装修工程，不属于国土资源部、国家发改委发布的《禁止供地目录》的范围内，符合供地政策。

5.6.2.3 拆迁安置

本次项目不涉及拆迁安置工程。

5.6.2.4 耕地占补平衡

本次项目不涉及耕地占补平衡。

5.6.3 符合土地利用总体规划、国家土地管理法律法规规定

本项目的建设符合《中华人民共和国土地管理法》，本项目按照土地的性质考虑，土地为原有用地，且本项目占地属于临时占地。符合《土地管理法》的规定，符合土地利用总体规划，符合国家供地政策的要求。

5.6.4 节约、集约利用土地

在项目设计中，严格执行国家、省部关于土地管理的政策，坚持合理利用和节约用地，尽量少占和不占用耕地的原则。根据工程地质条件、节约利用土地资源、减少占用公共建筑用地，统筹考虑土地节约、环境保护、城市发展等因素。在项目设计过程中严格贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策。

5.7 建设管理方案

5.7.1 建设工期及计划安排

5.7.1.1 项目建工期

2025 年 1 月--2025 年 12 月

5.7.1.2 项目建设进度

1、2025 年 1 月前完成可行性研究报告、设计、招投标等前期工作；

2、2025 年 1 月-2025 年 12 月完成施工；

3、2025 年 12 月完成竣工验收、运行。

5.7.2 项目组织管理

5.7.2.1 项目组织管理形式

为了能更好地控制好工程项目建设的速度、费用和质量，保护好国家投资资金的合理性，建议本项目采取国家发改委现阶段推出的项目代建制方式。

代建制，就是专业的管理机构依靠专业人士，代行业主职责，对工程项目实行专业化的管理。利于发挥市场配置资源作用，解决效率低下和人、财、物资源的浪费，最大限度地优化资源配置。

5.7.2.2 项目建设管理

为加强项目的建设管理，建议建设单位采用如下管理方法如下：

1、成立一个精干高效的监督机构

项目采用代建制，业主应组建一个临时监督机构，人员 3 人左右，负责项目的质量、进度和成本的监督和控制。

2、采用“政府监督、社会监理”的原则

切实实行招投标办法，引入竞争机制。工程设计、监理、施工等应采取公开招标的办法，委托招投标办公室编制标底，具有相应资质的单位参加招标，以公正、客观的原则选择相应的单位中标。工程必须采用“政府监督、社会监理”的原则，委托具有相应资质并且具有信誉的监理公司或咨询公司全权负责工程质量、进度、支付管理。

3、加强投资管理

工程款应由业主实行专款专用，财务人员要把本项目的收支单独列帐，严格控制工程造价，以批复概算作为控制依据。

4、加强组织与计划

在施工过程中，应加强组织与计划工作。施工单位要加强施工组织设计，充分考虑季节等不利因素对工程的影响，减少工程对周围环境的破坏，工程施工应参加建筑保险，降低工程风险。

5、加强质量、进度、支付管理

监理单位应本着“严格监理、公正科学、热情服务、一丝不苟”的监理原则，对本工程的质量进度、支付进行全面监理。各分项工程必须严格按照设计标准及质量验收标准执行。要树立“百年大计、质量第一”的原则，避免赶工期、赶进度等增加质量隐患。精心设计、精心施工、精心管理，创造良好的工程形象。

5.7.3 项目招投标

5.7.3.1 依招标编制依据

- 1、《中华人民共和国招标投标法》；
- 2、《中华人民共和国政府采购法》；
- 3、中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 9 号关于《建设项目可行性研究报告增加招标内容以及核准招标事项暂行规定》；
- 4、中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 16 号《必须招标的工程项目规定》；
- 5、国家发展和改革委员会等七部委令第 30 号《工程建设项目施工招标投标办法》。

5.7.3.2 招标范围

根据中华人民共和国国家发展和改革委员会《工程建设项目招标范围和规模标准规定》，本项目仅对建安工程及设备购置进行招标。勘察设计、工程监理不采用招标方式。

5.7.3.3 招标方式及组织形式

本项目属于关系社会公共利益的项目，且本项目投资规模较大，因此本项目建安工程采用公开招标方式，设备采用政府采购，拟委托具有招标资质的单位代理本项目的所有招标事宜。

5.7.3.4 投标、开标、评标和中标程序

本项目质量要求高，根据建设项目规模和建设要求，在招投标过程中必须遵守如下程序：

- 1、项目经上级部门批复同意后，在指定媒体上发布招标公告。
- 2、在招标文件开始发出之日起 30 日内，具有承担招标项目能力和资质的法人或者其它组织都可以投标。投标人少于 3 个时，应当重新进行招标。

投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件做出响应。招标项目属于建筑施工的，招标文件的内容还包括拟派出的项目负责人与主要技术人员的简历、业绩和拟用完成招标项目的机械设备。本项目不接受联合招标。

- 3、评标按照《中华人民共和国招标投标管理法》的规定和程序进行。

- 4、开标时由招投代理机构主持，邀请所有投标人参加，由招标

人委托公正机构检查并公证。

5、中标人确定后，招标人向中标人发出中标通知书，该通知书具有法律效力，若中标人放弃中标项目，应当承担法律责任。自中标通知书发出 30 日之内，按照招标文件，项目承办单位和中标人签订书面合同，中标人不得向他人转让中标项目，不得将中标项目肢解后分别向他人转让。

5.7.3.5 评标委员会组建和资格要求

本次项目建安工程为公开招标，设备购置为政府采购。因此，在招投标过程中，为保证项目的公开，对评标委员会的组成和资质有如下要求：

1、评标委员会人员组成

评标委员会由项目承办单位的代表和有关技术、经济等方面的专家组成。专家成员根据本方案在开标当天，在当地发改委专家库随机抽取，评标委员会主任由项目建设单位负责人担任；评标委员会采用单数制，但最低不少于 5 人，并且技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

2、评标委员会成员的资格要求

评委会成员的职称在副高工（副教授）职称以上，从事本专业至少在 8 年以上，对工程项目有较深入的研究，并且职业道德良好，与投标单位无任何利害关系。评标委员会成员应当客观公正的履行职务，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。

5.7.3.6 招标基本情况表

按照招标依据的有关规定，结合本项目的工程建设需要，项目招标基本情况如表：

招标基本情况表

	招标范围		招标组织形式		招标方式		政府采购	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
勘察							√	
设计							√	
建安工程	√			√	√			
监理							√	
设备							√	

第六章 项目运营方案

6.1 运营模式选择

项目具体施工运营方案由项目单位组织运营。

6.2 安全保障方案

1、认真贯彻和执行国家和上级有关安全保障的方针、政策、法律、法规、规程和标准。

2、宣传劳动防护、治安消防法律法规，不断提高工作人员的安全防范意识。

3、建立劳动安全领导小组和安全管理职能机构，由职能管理部门负责人等为领导，建立纵向到底、横向到边、全方位管理的网络，对项目进行管理、指导、监督、检查。

4、制定并按要求演练应急预案：

①重大安全事故(火灾)应急预案；

②突发公共事件应急预案。

6.3 绩效管理方案

1、按项目工程验收标准设项目工程质量要求质量目标 1 个，实施期和当年目标值均为 100%通过项目工程验收。

2、按施工合同设工程进度时效目标 1 个，实施期和当年目标值均为 100%。

3、按项目工程预算要求设成本目标 1 个。

4、设社会效益目标 1 个。通过实施县域商业体系建设行动，建立完善县域统筹、以县城为中心、乡镇为重点、村为基础的农村商业

体系，基本实现县城有连锁商超和物流配送中心、乡镇有商贸中心、村村有便利店，村村通快递。

5、按项目工程设计要求设环评通过率生态效益目标 1 个，实施期和当年目标值均均为：100%。

6、按项目工程设计要求设项目工程使用年限可持续影响目标 1 个，实施期和当年目标值均为：15 年。

第七章项目投融资与财务方案

7.1 投资估算

7.1.1 投资估算的范围

本投资估算主要包括项目的工程建设费用及其它费用、预备费。

7.1.2 估算依据

严格按建设部建标【2007】164号关于《市政工程投资估算编制办法》的通知规定及《投资项目可行性研究指南》的方法进行编制；根据《可行性研究报告》提供的工艺内容、现场内部及外部条件、建设单位提供的其他条件进行计算；

投资估算指标采用及参考：

《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)

《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164号)

《2019版黑龙江省建设工程计价依据-建筑与装饰工程消耗量定额》；

《2019版黑龙江省建设工程计价依据-建设工程施工机械台班费用定额》；

《2019版黑龙江省建设工程计价依据-施工仪器仪表台班费用定额》；

《2019版黑龙江省建设工程计价依据-建筑安装工程费用定额》；

《2019版黑龙江省建设工程计价依据-市政工程消耗量定额》；

《2019版黑龙江省建设工程计价依据-通用安装工程消耗量定额》；

《基本建设财务管理规定》(财建[2016]504 号文件)

《建设工程监理与相关服务收费标准》(发改价格[2007]670 号)

《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283 号)

《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号)

《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)

《黑龙江省建设工程安全生产管理办法》(2011 修改)

《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》(计价格[2002]1980 号)

《关于建筑工程施工图设计文件审查收费标准及有关问题的通知》(黑价经[2012]246 号)

《黑龙江省工程造价咨询服务收费管理办法》(黑价联[2013]39 号)

《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》(2004 中规协秘字第 022 号)

《建设项目经济评价方法与参数》(建设部 2016 第三版)

《黑龙江省执行 2013 清单计价计量规范相关规定》(黑建造价[2014]1 号)

《关于发布黑龙江省 2023 年度建筑安装等工程结算参考意见的通知》黑建建〔2023〕5 号；

《黑龙江省住房和城乡建设厅关于重新调整建设工程计价依据

增值税税率的通知》黑建规范〔2019〕4号；

《黑龙江省关于调整建设工程计价依据养老保险、失业保险费率的通知》黑建监[2019]1号；

《关于调整安全文明施工费的通知》黑建规[2023]3号文件；

《建筑工程设计文件编制深度规定》

《2024年度建筑安装等工程结算参照标准》该项目人工普工单价标准按105元/工日计，技工单价137元/工日计。主要材料估算价格按当地市场价格计算；水5.04元/m³，水泥32.5Mpa470元/t，砂砾5~80mm85元/m³；

7.1.3 投资估算

本项目估算总投资为588.00万元，详见投资估算表。

7.2 融资方案

项目总投资588.00万元，资金来源为：中央专项资金588万元（服务业发展资金）。

项目投资估算表

单位：万元

项目名称（细化部分项目名称）	总投资额（万元）
新青镇农林产品仓储集配中心升级改造	200
红星镇商业综合服务中心升级改造	30
五营镇商业综合服务中心升级改造	63
五营镇农产品前置仓	60
丰林县供应链综合共配中心	235
	588

第八章 项目影响效果分析

8.1 社会影响分析

8.1.1 正面影响

项目建成后，可完善当地产业结构，为当地提供更多就业岗位，带动当地居民增收，对建设社会主义新农村和发展农村经济均具有重要意义。

本项目开发建设是一项生态、经济和社会效益显著的旅游项目。同时要求在当地的投资开发过程中，必须以规划为指导，分期、分批进行建设，实现地区内生态、经济、社会三大效益的可持续发展。

8.1.2 负面影响

社会的负面影响主要是由于项目建设而涉及环境影响问题，主要是施工期间给人们的生活、学习、工作带来诸多不便。项目运营之后该负面影响将随之消失。

8.2 主要污染物及防治措施

1、废水处理

室内污、废水为合流制排水系统， ± 0.000 以上污废水经排水管网排至室外检查井。

室外生活污水、废合流排水系统，污水经室外化粪池处理后排入市政污水管道。

2、噪声治理

工程施工期间施工机械产生噪声，应实行文明施工，并以矮墙作

声障屏降低噪声。夜间施工时间严格按照市政府规定执行，以保证不影响居民休息。建成后运营期间的噪声主要是汽车的噪声。运营期间设置标志禁止汽车鸣喇叭，一般能控制在国家环境噪声标准之内。此外在场区内及周边合理的绿化设计也能在一定程度上能达到减噪的目的。

3、废弃物、垃圾处理

施工中的废弃土、砂石做到及时清理，运营期间固体废弃物主要来源为可能随时扔掉的如饮料瓶、废纸、破旧塑料袋、纸盒等废弃物。建成后，设置垃圾箱，放置运营期间的废弃物，由市政环卫工人及时运走。

8.3 资源和能源利用效果分析

8.3.1 节能

本项目执行节能设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用的“三同时”制度。

8.3.1.1 设计依据

《中华人民共和国节约能源法》

《民用建筑热工设计规范》(GB50176-2016)

《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）

《电力变压器能效限定值及能效等级》GB 20052-2020

8.3.1.2 节能措施

1、节电措施

本项目消耗的能源主要为电能，拟采取以下节能措施，以达到最

大限度节约能源的目的。

1.为提高本项目供电系统的功率因数，减少无功电能损耗，在配电变电所和变电所装设了低压静电装置，使本项目供电系统的功率因数达到 0.9 以上，且选用节能变压器等设备。

2.按照《建筑照明设计标准》GB50034-2004，确定各场所的照度值和相应的功率密度值。

3.照明控制根据共更能要求采用分组、分区、动静控制、时间控制、光敏调剂照度或开关等方式。

4.按照建设标准的要求，合理选择卫生间内照明的照度、灯具、控制方式并充分利用自然光，大量选用节能型灯具，降低照明电耗，提高照明质量。

2、节水措施

1.充分利用市政给水管网压力，采用节水型设备。给水系统用水点的工作压力大于 0.2MPa 时，给水支管处设置减压阀。

2.合理布置管线，尽量减少水头损失。

3.给水系统设置计量装置，尽可能减少自来水漏跑现象。

4.为避免施工用水的浪费，应在施工现场选择适当位置设置废水回收池和废水沉淀池，清洗砂石材料和设备工具后的废水，经沉淀处理后回用，回用率应达到 85%以上。

5.使用商品混凝土，以做到节约用水。重点使用干混砂浆——一种以特种水泥为基料，以砂子（可综合利用工业废渣）为辅料，与外加剂混合在一起配置而成的新型建筑材料，能很好解决传统使用中的

现场配制砂浆质量保证难、易造成现场环境污染等问题。

6.加强管理，定期对各类设备、管道等进行检修，杜绝跑、冒、滴、漏现象，减少浪费。

8.3.1.3 项目能耗表

能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）
电力	kWh	31.15×10 ⁴	0.1229kgce/(kWh)	38.28tce
热力	GJ	1905.4	0.03412kgce/MJ	65.01tce
能源消费总量（吨标准煤）				103.29tce
耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）
新水	m ³	2848	0.0857kgce/m ³	0.24tce
耗能工质总量（吨标准煤）				0.24tce
项目年耗能总量（吨标准煤）				103.53tce

8.3.2 可再生能源应用系统

本次项目不涉及。

8.4 碳达峰碳中和分析

本次项目不涉及。

第九章 以工代赈

以工代赈就是“以务工代替赈济”，是指国家以实物折款或现金形式投入受赈济地区实施基础设施建设，让受赈济地区的困难群众参加劳动并获得报酬，从而取代直接赈济的一种扶持方式。

近几年，国家颁布了一些有关“以工代赈”的政策，同时，大力实施以工代赈项目。根据《中共中央国务院关于实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的意见》《国务院办公厅转发国家发展改革委关于在重点工程项目中大力实施以工代赈促进当地群众就业增收工作方案的通知》《关于在农业农村基础设施建设领域积极推广以工代赈方式的意见》等文件精神 and 《政府投资条例》等有关规定，国家发展改革委于 2023 年发布《国家以工代赈管理办法》2023 年第 57 号令，《管理办法》中提到为充分发挥以工代赈政策作用，进一步规范和加强新形势下以工代赈管理，确保“赈”出实效。

本项目通过广泛组织动员更多农村低收入人口参与项目建设，优先组织易返贫致贫监测对象、脱贫人口、其他低收入人口和外出就业困难群众参与项目建设。本项目在建设期内所需以工代赈工种包括普工、瓦工、砟工、工地看护养生工等。参照当地农民工平均收入水平，主要工种劳务报酬参照下列标准：工地看护工 180 元/天 2 人、普工 240 元/工日 10 人、瓦工（石匠）350 元/天 6 人、混凝土工 300 元/天 6 人、木工（支模工）380 元/天 6 人。

按照项目建设期人均务工 90 天计算，预计可带动农村劳动力 30

人，预计发放劳务报酬 750600 元，人均增收 25020 元。

第十章 项目风险管控方案

10.1 风险识别与评价

本项目存在的主要风险因素包括：

1、技术风险。主要指建设过程中工程技术不先进、技术采用不合理引起的项目建设工程问题、生产安全问题等造成的损失。

2、工程风险。主要指建设中由于工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长、生产事故等所造成的损失。

3、资金风险。主要指资金来源中断或供应不足，导致建设和生产运营造成的财务损失。

4、建设协作风险。主要指投资项目所需要的原材料供给、给排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

5、社会风险。由于建设投资对社会产生的不良影响而带来的社会冲突等。

10.2 风险管控方案

1、技术风险

风险程度：低。

项目所需工程技术为成熟适用技术，现有技术能够满足本项目的建设要求。

2、工程风险

风险程度：低。

项目对地质条件无特殊的要求，经初步勘察，水文地质条件均良好，可以满足工程建设要求。学校的设计、施工已是成熟技术，因设计施工考虑不周而导致工程量增加、工期延长等问题的可能性不大。

3、资金风险

风险程度：较低。

项目建设实施需要一定规模的资金。本项目所需资金由中央专项资金（服务业发展资金）提供。资金风险较低。

4、外部协作风险

风险程度：低。

项目所在地具有较好的基础设施条件，各施工工具和材料能够顺畅的运输到项目实施地点。同时项目建设得到丰林县政府的大力支持，符合当地城市规划，不会因政策及规划调整而影响项目建设进程。

5、社会风险

风险程度：低。

该工程的实施，可完善当地产业结构，为当地提供更多就业岗位，带动当地居民增收，对建设社会主义新农村和发展农村经济均具有重要意义。社会风险低。

10.3 风险应急预案

根据上述风险评估，应在建设和运营过程中采取以下对策，降低项目风险，风险应急预案宜根据运营实际情况及时作相应调整：

1、加强与上级部门的衔接，确保申请资金按计划到位，以免延误计划工期。

2、强化建设组织和管理，对工程建设进行封闭式管理，引导非工作人员远离建设现场，尽量避免在夜间施工。

3、加强安全生产管理。自觉坚持“安全第一、预防为主”的方针，认真贯彻执行《安全生产法》、《安全生产许可证条例》等法律法规的有关规定。强化安全生产责任制，把安全生产工作任务层层分解，落实到建设单位各个部门、各生产环节和各个岗位，严格监督检查，确保建设安全。

第十一章 研究结论及建议

11.1 主要研究结论

通过以上各章节的研究，结论如下：

项目建设理由充足，建设规模适宜，资金来源有保证。设计方案切合实际，既能满足目前需要，也适应未来发展的要求。

该项目的建设是促进丰林县经济发展的重要举措，提升丰林县整体形象，且对提高丰林县服务人民群众生活质量非常有利。本项目具有良好的社会效益，并对构建和谐社会、和谐丰林具有积极的推动作用。

综上所述，本项目的建设必要、可行。

11.2 问题与建议

1、建议对施工单位严格管理，确保工程保质保量，按期完成项目建设任务。

2、建议承办单位制定详实的资金使用计划，落实项目建设资金。加强资金管理，建立专项资金专门账户，委派专人管理，确保项目资金专款专用。

3、在改造建设过程中，要充分借鉴其他地市的好经验、好做法，加快改造建设进度。