

丰林县县域商业体系
建设行动项目

可行性研究报告

黑龙江国源工程咨询有限公司

二〇二四年三月

丰林县县域商业体系 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

黑龙江国源工程咨询有限公司

二〇二四年三月



工程咨询单位备案

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91231100MA1BD04M55-19

一、基本情况			
1.1工程咨询单位基本信息			
单位名称*	黑龙江国源工程咨询有限公司	单位性质	民营企业
统一社会信用代码	91231100MA1BD04M55	营业/经营期限	2018-11-27～长期
注册地*	黑龙江	法定代表人	郝垠
证件类型	身份证	证件号码	231102198411120217
开始从事工程咨询业务时间*	2018年	邮政编码	164300
通信地址	黑龙江省黑河市长发街14号		
职工总数	37	咨询工程师（投资）人数*	7
从事工程咨询专业技术人员数	32	从事工程咨询的高级职称人数	14
从事工程咨询的中级职称人数	12	从事工程咨询的聘用退休人员数	1
除上述情况外的补充说明			

1.2联系人				
备案联系人	姓名	栾超	职务	
	固定电话	0456-6776110	手机	13634560307
	传真		电子邮箱	63015718@qq.com
业务联系人*	姓名	徐春林	职务	
	固定电话*	0456-6776110	手机	15046996518
	传真		电子邮箱	88463508@qq.com

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91231100MA1BD04M55-19

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	公路	√	√	√	√
2	轻工、纺织	√	√	√	√
3	建筑	√	√	√	√
4	市政公用工程	√	√	√	√
5	生态建设和环境工程	√	√	√	√
6	其他（旅游）	√	√	√	√
7	农业、林业	√	√	√	√
8	水利水电	√	√	√	√
9	电子、信息工程（含通信、广电、信息化）	√	√	√	√

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	7
第三章 项目需求分析	9
3.1 需求分析	9
3.2 工程量确定	10
第四章 项目选址与要素保障	11
4.1 项目选址	11
4.2 建设条件	11
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 五营镇集贸市场升级改造.....	15
5.3 红星镇集贸市场升级改造.....	15
5.4 丰林县农林产品拣选集配中心升级改造（设备设施购置）	16
5.5 新青镇农林产品仓储物流集配中心升级改造（一期）....	16

5.6 用地用海征收补偿（安置）方案.....	28
5.7 建设管理方案.....	29
第六章 项目运营方案.....	35
6.1 运营模式选择.....	35
6.2 安全保障方案.....	35
6.3 绩效管理方案.....	35
第七章项目投融资与财务方案.....	37
7.1 投资估算.....	37
7.2 融资方案.....	39
第八章 项目影响效果分析.....	41
8.1 社会影响分析.....	41
8.2 主要污染物及防治措施.....	41
8.3 资源和能源利用效果分析.....	42
8.4 碳达峰碳中和分析.....	44
第九章 以工代赈.....	45
第十章 项目风险管控方案.....	47
10.1 风险识别与评价.....	47
10.2 风险管控方案.....	47
10.3 风险应急预案.....	48
第十一章 研究结论及建议.....	50
11.1 主要研究结论.....	50
11.2 问题与建议.....	50

第一章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称：丰林县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：丰林县五营镇、红星镇、新青镇。

1.1.4 项目建设性质：升级/改造

1.1.5 项目建设规模：

本项目为丰林县五营镇集贸市场改造、丰林县红星镇集贸市场改造和丰林县农林产品拣选集配中心升级改造（设备设施购置）、新青镇农林产品仓储物流集配中心升级改造（一期），共计改造升级四项。

1.1.6 项目建设内容

对五营镇集贸市场进行升级改造；建造拉膜棚，根据各经营区域需要按需购置不同行业所需的可移动式摊床，购置可移动式环保垃圾箱以及配备市场必要的设备设施等，集贸市场改造面积 500 平米。

对红星镇集贸市场进行升级改造；建造拉膜棚，根据各经营区域需要按需购置不同行业所需的可移动式摊床，购置可移动式环保垃圾箱以及配备市场必要的设备设施等，集贸市场改造面积 600 平米。

丰林县农林产品拣选集配中心升级改造（设备设施购置），购置冲洗、分级分选、干燥烘干、包装等生产设备、厂区及外部转运等配套设施。

新青镇农林产品仓储物流集配中心升级改造（一期），支持室内

装饰装修，对墙面、棚面、门窗等进行标准化升级改造。

1.1.7 项目建设工期：

2024 年 3 月--2024 年 12 月

1.1.8 项目总投资：

本项目估算总投资为 421.00 万元，详见投资估算表。

1.1.9 资金来源与筹措

项目总投资 421 万元，资金来源为：中央财政资金 421 万元（五营镇集贸市场改造 49 万元、红星镇集贸市场改造 135 万元、丰林县农林产品拣选集配中心升级改造（设备设施购置）198 万元、新青镇农林产品仓储物流集配中心升级改造（一期）39 万元。）。

1.2 项目单位概况

2021 年，丰林县发展和改革局是县政府工作部门，为正科级。县发改局主要负责全县的发展和改革、工业和信息化、商务、科技、粮食、价格认证等工作。内设县招商引资服务中心（正科级）、重大项目服务中心（副科级）、中小企业服务中心（股级）等 3 个事业单位。截至 2021 年末，配备局长 1 人、副局长 2 人、招商引资服务中心主任 1 人、重大项目服务中心主任 1 人、招商引资服务中心副主任 1 人。

2021 年，县发改局在县委、县政府的坚强领导下，认真履行工作职能，在全面做好疫情防控工作的基础上，扎实推进重点项目建设、规划编制、重点国有林区改革、对上争取、工业经济运行、商务行业管理、外贸进出口、科技项目管理、招商引资等具体工作，持续推动

全县经济社会各项事业高质量发展。

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）；

《丰林县县域商业体系建设行动工作方案》；

《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的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%。

《丰林县县域商业体系建设行动工作方案》中提出“通过深入实施“县域商业体系建设行动”，到 2025 年县域商业体系建设基本成型。建成县城综合商贸服务中心 1 座。县级物流配送中心 1 座、乡镇商贸中心 3 座、“快递进村”设施 36 个，快递村村通覆盖率 100%，全县三级商业流通基础设施建设更加完善，城乡互通更加顺畅，商品流通更加高效，业态更加丰富，基本形成以县城为中心、乡（镇）为重点、村为基础的农村商业体系发展格局。”列为发展目标。

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

丰林县位于小兴安岭主脉中段，行政区划面积 2971 平方公里，全县辖 3 镇 2 个行政村。县域内有伊春森工集团的 3 个林业局有限责任公司、34 个林场分公司，林业施业区面积 676879 公顷，森林覆被率 85%。原新青区、红星区、五营区 2019 年 6 月 29 日经国务院批准撤销，成立丰林县。全县 48799 户，总人口 95095 人，2021 年全年生产总值实现 24.3 亿元，社会消费品零售总额实现 8.6 亿元。农村便利店数量 28 个。商域规模以上商贸流通企业有 1 个，伊春市新汇电子商务有限公司，快递物流等基本设施功能完备。

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、集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

一、对五营镇集贸市场进行升级改造；建造拉膜棚，根据各经营区域需要按需购置不同行业所需的可移动式摊床，购置可移动式环保垃圾箱以及配备市场必要的设备设施等；

实现功能：升级改造集贸市场形象，提高生活服务供给质量，改善市场环境卫生状况，分时分区经营，一市两用，10 小时为农贸经济，6 小时为夜市经济，交替、交叉式经营；建立配套的管理体系，运营主体，完善经营管理；提升消费环境，打造县级商业、生活聚集区。使农林产品、农副产品、百姓生活必需品，餐饮、服装、鞋帽、种植业、养殖业等与百姓息息相关的多业态融合发展，促进消费，助力县域经济发展。

二、对红星镇集贸市场进行升级改造；建造拉膜棚，根据各经营区域需要按需购置不同行业所需的可移动式摊床，购置可移动式环保垃圾箱以及配备市场必要的设备设施等；

实现功能：升级改造集贸市场形象，提高生活服务供给质量，改善市场环境卫生状况，分时分区经营，一市两用，10 小时为农贸经济，6 小时为夜市经济，交替、交叉式经营；建立配套的管理体系，运营主体，完善经营管理；提升消费环境，打造县级商业、生活聚集区。使农林产品、农副产品、百姓生活必需品，餐饮、服装、鞋帽、种植业、养殖业等与百姓息息相关的多业态融合发展，促进消费，助力县域经济发展。

三、丰林县农林产品拣选集配中心升级改造（设备设施购置），购置冲洗、分级分选、干燥烘干、包装等生产设备、厂区及外部转运等配套设施。

四、新青镇农林产品仓储物流集配中心升级改造（一期），支持室内装饰装修，对墙面、棚面、门窗等进行标准化升级改造。

3.2 工程量确定

对五营镇集贸市场进行升级改造；建造拉膜棚，根据各经营区域需要按需购置不同行业所需的可移动式摊床，购置可移动式环保垃圾箱以及配备市场必要的设备设施等，集贸市场改造面积 500 平米。

对红星镇集贸市场进行升级改造；建造拉膜棚，根据各经营区域需要按需购置不同行业所需的可移动式摊床，购置可移动式环保垃圾箱以及配备市场必要的设备设施等，集贸市场改造面积 600 平米。

丰林县农林产品拣选集配中心升级改造（设备设施购置），购置冲洗、分级分选、干燥烘干、包装等生产设备、厂区及外部转运等配套设施。

新青镇农林产品仓储物流集配中心升级改造（一期），支持室内装饰装修，对墙面、棚面、门窗等进行标准化升级改造。

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五营镇、红星镇、新青镇。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

丰林县隶属于黑龙江省伊春市，位于伊春市东北部，小兴安岭南坡腹地。丰林县北邻汤旺县，东与嘉荫县、鹤岗市东山区接界，南连伊美区、友好区，西与逊克县毗邻。介于东经 129.53、北纬 48.29 之间，总面积 2967.02 平方千米，林业施业区面积 67.7 万公顷。

4.2.2 地形地貌

丰林县位于小兴安岭主脉中段，横跨主脉东西两坡，地势大致中部低、两侧高，境内山峰较多，海拔高度在 107~1047 米，平均海拔为 300~450 米，其中最高点为大黑顶子山山顶，海拔 1047 米，最低点在乌拉嘎河口，海拔 107 米。

小兴安岭主脉在丰林林区境内呈南北走向，纵贯全县。主脉两侧，分布着大大小小的不对称的山峰群体。其中境内有名的山主要有 20

座。境内最高山峰大黑顶子山，海拔 1047 米。嘉音山，海拔 927 米，是境内第二座高峰。北影山，俗称老白山，海拔 887.4 米，是境内第三座高峰。

4.2.3 气候条件

丰林县属北温带大陆性湿润季风气候，春来较晚，夏季短暂，秋季早霜，冬季寒冷而漫长。年平均气温 0.6℃，一月份最冷，平均气温在-23.8℃；七月份最热，平均气温 20.4℃，年平均降水量 647 毫米，无霜期 118 天。每年十月至翌年四月为封冻期，季节性冻土深度 2.5 米。

4.2.4 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 五营镇集贸市场升级改造

建设钢结构拉膜棚 402 平方米，摊床 197 平方米。

1、钢结构拉模棚基础：采用钻孔桩基础方式，深度 1.5 米×50cm 圆形钻孔，30cm 原型 10mm 粗钢筋帘子，C30 混凝土浇筑，地埋式 18mm 高强度螺栓预埋件，共计 180 个螺栓；

2、立柱采用 7 字形 30cm 钢材，规格 270m×4m×前高 2.9m(后高 2.4m)×2 处；顶部覆盖竟莉膜；

3、设计标准：抗风 12 级，耐寒耐高温正负 50°，顶部膜材寿命 15 年，前后顺水坡度 50cm.

4、摊床采用不锈钢可移动式，规格 2.0×0.8×0.81m；

5.3 红星镇集贸市场升级改造

建设钢结构拉膜棚 1256 平方米，摊床 408 平方米。

1、钢结构拉模棚基础：采用钻孔桩基础方式，深度 1.5 米×50cm 圆形钻孔，30cm 原型 10mm 粗钢筋帘子，C30 混凝土浇筑，地埋式 18mm 高强度螺栓预埋件，共计 180 个螺栓；

2、立柱采用 7 字形 30cm 钢材，规格 270m×4m×前高 2.9m(后高 2.4m)×2 处；顶部覆盖竟莉膜；

3、设计标准：抗风 12 级，耐寒耐高温正负 50°，顶部膜材寿命 15 年，前后顺水坡度 50cm.

4、摊床采用不锈钢可移动式，规格 2.0×0.8×0.81m；

5.4 丰林县农林产品拣选集配中心升级改造（设备设施购置）

购置冲洗、分级分选、干燥烘干、包装等生产设备、厂区及外部转运等配套设施。

5.5 新青镇农林产品仓储物流集配中心升级改造（一期）

5.5.1 外立面改造工程

外立面改造做法由外至内为：

外墙乳胶漆；

7 厚抗裂砂浆复合双层耐碱玻纤网；

60 厚岩棉板保温；

20 厚 1:3 水泥砂浆找平层。

5.5.2 墙面改造工程

清理破损墙面、清理干净；

起坡、破损处用石膏砂浆打底分别修补抹平；

2mm 厚面层耐水腻子刮平；

喷内墙涂料两遍。

5.5.3 地面改造工程

拆除原有地面面层，清理松动基层。

重新铺装地面，由上至下结构为：

防滑地砖；

1:2 水泥砂浆找平；

原地面基层。

5.5.4 天棚改造

矿棉板造型天棚结构做法：

吊顶采用直径为 8 吊筋；

龙骨采用@600 轻钢龙骨；

基层采用 18mm 细木工板；

面层采用矿棉板；

嵌缝；

防潮涂料二遍。

5.5.5 卫生间改造工程

5.5.5.1 卫生间墙面改造

1:1 水泥细砂砂浆(白色水泥擦缝)

7 厚面砖(粘贴前面砖浸水 2h 以上)

4 厚强力胶粉泥粘结层,揉挤压实

1.5 厚聚合物水泥基复合防水涂料

9 厚 1:3

水泥砂浆打底压实抹平

5.5.5.2 吊顶

面层采用集成吊顶板材；

嵌缝；

5.5.6 门窗改造工程

门窗的保温性和气密性应满足《民用建筑热工设计规范》要求，门窗玻璃的选用应遵照《建筑玻璃应用技术规程》和《建筑安全玻璃管理

规定》。本项目门窗传热系数为 $1.5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{k})$ 。

1) 要求制作安装按该规格施工，尽量不大改楼房主体结构，保证原建筑墙体安全。

2) 要求门质量坚固耐用、安全防火防盗。

3) 拆除旧门：将拆除的旧门运到楼下，装车放到建设方规定的地点，整齐放好。不可乱堆乱放。

4) 安装新门、做门口。新门安装后，在门的周边填满发泡剂，然后用水泥沙浆重新做内外门口。要求平面做平，墙角做直。

5.5.6 给排水改造

5.5.6.1 系统说明

1. 生活给水系统

水源：本工程生活水源为市政自来水，市政供水管网的压力为 0.08MPa 。

给水系统供水方式为下行上给：

给水设计秒流量为 3.1L/s ，入口所需压力 0.45MPa (相对于入户处管道标高)。

生活给水管道等涉水产品应有省级及以上卫生部门颁发的卫生许可证。

2. 热水系统：热水由自行设置热水器解决。

3. 生活排水系统

本工程污、废水为合流制排水系统，全部污废水合流排至室外检查井至污水管道系统。

卫生间排水管设伸顶通气立管及专用通气管排出室外。

5.5.6.2 管材及接口

1. 生活给水管:立管和干管采用衬塑钢管, 丝接或者卡箍连接.
支管采用 S5 系列 PP-R 给水塑料管, 热熔连接.

各区给水管材立管和干管管材具体如下:

给水管为普通衬塑钢管, 公称压力 1.0MPa; 对应的管件阀门压力同各管材.

3. 排水管道

排水管道: 污、废水管, 通气管正负零以上采用 U-PVC 排水塑料管, 支管采用实壁塑料管, 立管采用螺旋消音管, 粘接. 横干管及正负零以下污水管道采用柔性接口机制排水铸铁管, 埋地部分法兰承插式柔性接口. 管径大于等于 DN100 的排水立管穿越楼板处设置阻火圈. 排水横管穿越防火墙处在防火墙两端设阻火圈.

5.5.7 电气改造

5.5.7.1 设计依据

《民用建筑设计标准》GB51348-2019

《黑龙江省绿色建筑评价标准》DB23/T1642-2020

《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010

《建筑电气设施抗震安装》16D707-1

《建筑照明设计标准》GB50034-2013

《建筑机电工程抗震设计规范》<GB50981-2014>

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版)

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》 GB51309-2018

《低压配电设计规范》 GB50054-2011

《建筑物电子信息系统防雷设计技术规范》 GB50343-2012

《供配电系统设计规范》 GB50052-2009

其它有关国家及地方的现行规程、规范及标准。

5.5.7.2 设计范围

- 1、新增部分低压动力配电系统；
- 2、新增卫生间内照明系统及标间内插座，

原有照明系统进线总线改为双重电源进线，其它原有照明系统不动，根据平面照明作相应调整。

5.5.7.3 低压配电系统

1、供电电源：

本工程正常电源引自原有变电站，使用电压为 380/220V，本工程室外消防水量为 30L/S，消防负荷为二级负荷，消防二级负荷包括应急照明系统、稳压泵，在一层设消控室，为二级负荷供电等级，其它负荷按三级负荷。

消防用电负荷采用专用配电装置(并带有明显标志)。

应急照明系统采用集中电源集中控制系统，集中电池组(T>180min)、备用照明自带蓄电池灯具(T>180min)，火灾自动报警系统为在消控室自备直流电池组(T>180min)。；二级消防负荷消防负荷采用专用回路供电、采用双路电源末端自动切换方式(切换装置设电气和机械连锁)。工程供电负荷功率因数如果低于 0.9 需在低压处集

中补偿, 补偿后功率因数 ≥ 0.9 , 本工程不需无功补偿。

2、计费:各商户分户计量在梯间公共墙暗装集中计量箱, 照明、自动扶梯分项计量(以满足绿色建筑的要求)

3、供电方式:本工程采用放射式和树干式相结合的供电方式供电。

4、电源引入方式:正常电源均由室外箱式变埋地引来, 备用电源引自室外柴油机房埋地引来。

5、导线选择及敷设

1)进线线选用绝缘等级 0.6/1Kv 型电力电缆。室内照明配线选用绝缘等级 0.45/0.75Kv 型电线, 电缆。消防用电设备干线供电电缆与其它负荷电缆同管井或是同桥架敷设时, 采用矿物绝缘防火电缆。

消防负荷线缆与通信电缆的选择如下:人员密集的公共场所, 电线电缆燃烧性能应选用燃烧性能 B1 级、产烟毒性为 t1 级、燃烧滴落物/微粒等级为 d1 级通讯电缆和光缆水平敷设燃烧性能应选用燃烧性能不低于 B1 级, 通讯电缆和光缆垂直敷设燃烧性能应选用燃烧性能不低于 B2 级。

非消防负荷线缆与通信电缆的选择如下:人员密集的公共场所, 电线电缆燃烧性能应选用燃烧性能 B1 级、产烟毒性为 t1 级、燃烧滴落物/微粒等级为 d1 级;

2)电缆、电线穿保护管沿墙、地面暗敷设。消防负荷配线穿钢管暗敷设, 保护层厚度不小于 30mm, 非消防设备保护层不小于 15mm。

3)除平面系统标注外, 未标注配电支线为 3 根:

a、支路空气开关整定电流为 16A 及以下如无特别说明配线均为

2.5mm²;

4) 平面图中所有回路均按回路单独穿管, 不同支路不应共管敷设。
各回路 N、PE 线均从箱内引出。

PE 线必须用绿/黄导线或标识。消防用电设备供电电缆线的敷设应满足防火要求。

6、设备安装:

消防控制模块严禁设在配电控制箱(柜)内, 模块设于控制设备附近模块箱内, 消防设备设明显标识. 开关、插座和照明灯具靠近可燃物时, 应采取隔热、散热等防火措施;

布线用各种电缆、导管、电缆桥架及母线槽在穿越防火分区楼板、隔墙及防火卷帘上方的防火隔板时, 其空隙应采用相当于建筑构件耐火极限的不燃烧材料填塞密实。明敷设用的塑料导管、槽盒、接线盒、分线盒应采用阻燃性能分级为 B1 级的难燃制品。

安装于公共活动空间的配电箱等采取的防碰撞及触电安全措施保护。

本维修工程在施工中如回路无法沿墙穿管暗敷设, 则采用穿钢管 (JDG 管壁厚>1.5mm) 沿墙、棚等明敷设, 钢管明敷设, 需外刷防火漆, 钢管均为热镀锌管。

7、照明系统:

照明、插座均由不同的支路供电; 灯具均选用高效节能并且防潮性能好的灯具。

备用照明采用灯具自带蓄电池型灯具 (T>180min), 应急照明引自

本工程 A 型应急照明集中电源。

8、消防应急照明和疏散指示系统：

1) 本工程应急照明系统为集中电源集中控制型系统, 系统由应急照明控制器、A 型应急照明集中电源、消防应急照明灯具、消防应急标志灯具组成, 应急照明控制器设置在地库消防控制室内, A 型应急照明集中电源设置电气竖井内。电气竖井内的集中电源, 防护等级不低于 IP33; 沿电气竖井垂直方向为不同楼层的灯具供电时, 集中电源的每个输出回路在住宅建筑的供电范围不宜超过 18 层。

2) 采用节能光源的集中电源型 A 型灯具, 消防应急照明灯具的光源色温不应低于 2700K; 设置在地面 1 米以下的标志灯的面板或灯罩不应采用易碎材料或玻璃材质。在顶棚、疏散路径上方设置的灯具的面板或灯罩不应采用玻璃材质。

3) 智能控制功能: 通过应急照明控制器可以远程设定消防应急灯具基本工作方式, 如持续式、非持续式、可控式; 配合监测系统可以自动控制或手动(强制)控制应急灯具的应急转换功能, 以确保完成监测任务。

4) 蓄电池电源选择安全性高、不含重金属等对环境有害物质的蓄电池, 本系统所采用的蓄电池为锂电池; 应急照明持续供电时间不小于 90 分钟, 集中电源的蓄电池组达到使用寿命周期后标称的剩余容量应保证放电时间满足应急照明持续工作时间。应急照明系统应急转换时间不大于 5s, 高危区域系统转换时间不大于 0.25s。

5) 配接灯具的额定功率总和不应大于配电回路额定功率的

80%%;A 型灯具配电回路的额定电流不应大于 6A;B 型灯具配电回路的额定电流不应大于 10A。

6) 防烟楼梯间前室及合用前室内设置的灯具应由前室所在楼层的 A 型应急照明集中电源配电回路供电, 封闭楼梯间、防烟楼梯间、室外疏散楼梯应设置 A 型应急照明集中电源单独配电回路, 电梯机房、风机房等发生火灾时仍需工作、值守的区域和相关疏散通道, 应设置 A 型应急照明集中电源单独配电回路;照明灯的设置应保证为人员在疏散路径及相关区域的疏散提供最基本的照度, 标志灯的设置应保证人员能够清晰地辨识疏散路径、疏散方向、安全出口的位置、所处的楼层位置。

7) 应急照明控制器采用通信协议与消防联动控制器通信时, 应选择与消防联动控制器的通信接口和通讯协议的兼容性满足现行国家标准《火灾自动报警系统组件兼容性要求》GB22134 有关规定的产品。

8) 集中控制型系统中, 除地面上设置的灯具外, 系统的配电线路应选择耐火线缆, 系统的通信线路应选择耐火线缆 或耐火光纤;额定工作电压等级为 50V 以下时, 应选择电压等级不低于 交流 300/500V 的线缆;额定工作电压等级为 220/380V 时, 应选择电压等级不低于交流 450/750V 的线缆。

9) 疏散走道、疏散通道, 安全出口外面及附近地面水平最低照度不应低于 1.0Lx。

楼梯间地面水平最低照度不应低于 10.0Lx, 人员密集营业厅照度不应低于 3.0Lx,

排烟机房等发生火灾时仍需工作、值守的区域照度不应低于
1. 0Lx。

5.5.8 弱电改造

5.5.8.1 设计依据

1. 《民用建筑电气设计标准》GB 51348-2019
2. 《智能建筑设计标准》GB50314-2015
3. 《综合布线系统工程设计规范》GB 50311-2016
4. 《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019
5. 《视频安防监控系统工程设计规范》GB 50395-2007
6. 《安全防范工程技术标准》GB 50348-2018

5.5.8.2 设计范围

本设计为综合布线系统分支预留配线管及导线, 电话及无线数据点, 有线电视。

5.5.8.3 综合布线说明:

1. 综合布线系统(电话及网络)系统为综合布线系统(电话及网络)管线设计, 弱电设备在值班室内, 各设备组网及布置应由专业系统集成商根据建设单位的网络要求配置。

2. 电话电缆及光纤电缆(由市政确定)进户采用室外直埋, 进户穿钢管保护, 埋深为距室外地面-0.7m 米。

3. 各设备机房接地装置独立设置, 接地装置 $R \leq 0.5$ 欧姆。

4. 施工时应按照施工规范适当加装穿线盒。线路穿过建筑变形缝时, 应设置接线盒。

5. 数据信息线按照 6 类 4 对 8 芯双绞电缆设计, 型号为 CAT6, 电话线采用: HYA-2x0.5(软普通) 敷设方式采用沿线槽及穿 SC20 管暗敷设。

6. 该系统应经当地电信部门审批后方可施工。

7. 本系统中配线电缆根数穿管管径标注说明:1~2 根:SC20。各电话及数据信息屏蔽型采用相应配套屏蔽型面板、导线及相应连接头, 各电话及数据信息普通型采用相应配套普通型面板、导线及相应连接头。

5.5.8.4 监控系统设计说明:

1. 本工程监控设备设于值班室。

监控系统组成:室内半球摄像机室外枪式监控器数字传输线路、后端 NVR 存储管理系统、LED 显示系统和操作台等, 各层走廊及各别房间设室内摄像机。

2. 监控系统可实现;24 小时实时监控, 可对各路视频点位实时进行高清监视, 可对所有视频在 90 天内任意时间段录像的查阅。

3. 应由专业系统集成商根据建设单位的网络要求配置。

4. 施工时应按照施工规范适当加装穿线盒。线路穿过建筑变形缝时, 应设置接线盒。

5. 数据信息线按照 CAT6 类 4 对 8 芯非屏蔽双绞电缆设计, 敷设方式采用沿线槽及穿 SC25 管暗敷设。

6. 本系统中配线电缆根数穿管管径标注说明:1~2 根:SC25。

5.5.9 采暖改造

1、设计依据

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB5736-2012）

《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）

《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）

《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 26-2010）

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）

2、设计范围

设计范围包括红线内建筑的采暖通风系统、防排烟系统设计。

3、设计参数

冬季采暖室外计算温度： -29.5°C

冬季最低日平均室外计算温度： -36°C

冬季通风室外计算温度： -13°C

冬季最大冻土深度：2.6m

室内设计温度： 18°C

4、采暖系统

建筑室内采用散热器采暖方式，系统形式为上供下回单管顺流同程式系统，垂直方向分一个区。

5、热负荷

采用市政管网供热，供回水温度 $75/55^{\circ}\text{C}$ 热水，供热方式为连续。
采暖用热按平均 $55\text{W}/\text{m}^2$ 计算，采暖管道采用焊接钢管，散热器采用铝合金 10 柱暖气片，窗下明装。散热器应设自动温控装置。

6、通风系统

通风方式大多为自然通风，局部采用机械通风。卫生间 10 次/h。

7、防排烟

消防排烟系统设计按《建筑设计防火规范》执行。

疏散走道为自然排烟系统，利用可开启外窗自然排烟，可开启外窗面积不小于排烟区域面积的 2%。

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》中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日施行；

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》国务院令第 256 号，1999 年 1 月 1 日起施行；

3、《黑龙江省土地管理法实施条例》2000 年 1 月 1 日施行；

4、关于印发《黑龙江省耕地开垦费征收和使用管理办法》的通知（黑土资发[2001]第 111 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

2024 年 3 月--2024 年 12 月

5.7.1.2 项目建设进度

1、2024 年 3 月前完成可行性研究报告、设计、招投标等前期工作；

2、2024 年 3 月-2024 年 12 月完成施工；

3、2024 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的建设速度、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》

《2022 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 421.00 万元，详见投资估算表。

7.2 融资方案

项目总投资 421 万元，资金来源为：中央财政资金 421 万元（五营镇集贸市场改造 49 万元、红星镇集贸市场改造 135 万元、丰林县农林产品拣选集配中心升级改造（设备设施购置）198 万元、新青镇农林产品仓储物流集配中心升级改造（一期）39 万元。）。

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	单位	数量	单价	金额	其中				所占比例 (%)
						建筑	设备	安装	其它	
一	工程费用				421.00	421.00	0.00	0.00	0.00	100.00
1	五营镇集贸市场改造	项	1	490000	49.00	49.00				11.64
2	红星镇集贸市场改造	项	1	1350000	135.00	135.00				32.07
3	丰林县农林产品拣选集配中心升级改造设备购置	项	1	1980000	198.00	198.00				47.03
4	新青镇农林产品仓储集配中心升级改造	项	1	390000	39.00	39.00				9.26
二	投资总额				421.00	421.00	0.00	0.00	0.00	100.00
	所占比例	%			100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	

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》等文件精神和《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、砼工、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。