

梅州市梅县区人民政府新城办事处怡  
迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧  
节能改造项目

可行性研究报告

建设单位：梅州市梅县区人民政府新城办事处

编制单位：深圳群伦项目管理有限公司

二〇二三年十月





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440113068175368R



名称 深圳群伦项目管理有限公司  
类型 有限责任公司  
法定代表人 张咏宏

成立日期 2013年05月13日  
住所 深圳市福田区民治街道东方天德大厦  
1322

**重要提示**  
1. 企业主体材料经信用信息公示系统审核后,取得统一社会信用代码,并  
展相关业务活动。  
2. 企业主体材料经公示系统审核后,取得统一社会信用代码,并  
展相关业务活动。  
3. 企业主体材料经公示系统审核后,取得统一社会信用代码,并  
展相关业务活动。



登记机关

2019年09月07日

# 工程咨询单位资信证书

单位名称：深圳群伦项目管理有限公司

住 所：深圳市龙华区民治街道东方天德大厦1322

统一社会信用代码：91440113068175368R

法定代表人：张啸宏

技术负责人：刘春兰

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业 务：建筑，市政公用工程

证书编号：甲242021011108

有 效 期：2022年01月21日至2025年01月20日



发证单位：中国工程咨询协会



## 目录

<b>第一章 概述</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目概况.....	1
1.1.1 项目全称及简称.....	1
1.1.2 项目建设目标和任务.....	1
1.1.3 项目建设地点.....	1
1.1.4 项目建设内容和规模.....	1
1.1.5 项目建设工期.....	2
1.1.6 项目投资规模和资金来源.....	2
1.1.7 项目建设模式和主要技术经济指标.....	3
1.1.8 项目绩效目标.....	16
1.2 项目单位概况.....	16
1.3 项目编制依据.....	17
1.3.1 国家相关依据.....	17
1.3.2 广东省相关依据.....	18
1.3.3 地方相关依据.....	18
1.3.4 其他相关依据.....	18
1.3.5 采用规范及标准.....	19
1.4 主要结论和建议.....	20
1.4.1 主要结论.....	20
1.4.2 主要建议.....	20
<b>第二章 项目建设背景和必要性</b> .....	<b>21</b>

2.1 项目建设背景 .....	21
2.2 规划政策符合性 .....	22
2.2.1 梅州市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 .....	22
2.2.2 梅州市梅县区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 .....	29
2.2.3 《梅州市城市总体规划（2015-2030）》 .....	31
2.2.4 《梅州市梅县区华侨城片区控制性详细规划》 .....	33
2.2.5 《梅州市中心城区老旧小区改造专项规划》 .....	36
2.3 项目建设必要性 .....	41
2.3.1 响应了国家、省、市基础设施智慧化改造政策要求 .....	41
2.3.2 符合“智慧广东”建设，有利于推进梅州智慧城市的建设 .....	42
2.3.3 是梅州市适应数字时代、推进数字变革、构建数字文明的 新路子 .....	43
2.3.4 是梅州市把握新一轮科技革命和产业变革新机遇的战略选 择 .....	43
2.3.5 有助于提高梅州市综合实力 .....	45
2.3.6 有利于提升梅州市居民的文明意识、服务意识 .....	45
2.3.7 有利于提升梅州市居民的文明意识、服务意识 .....	46
2.3.8 结论 .....	47
<b>第三章 项目需求分析与产出方案 .....</b>	<b>48</b>

3.1 需求分析 .....	48
3.1.1 项目现状调查 .....	48
3.1.2 市场需求潜力 .....	49
3.1.3 项目功能定位 .....	51
3.1.4 项目近期和远期目标 .....	51
3.1.5 项目的需求总量及结构 .....	52
3.2 建设内容和规模 .....	53
3.2.1 项目的总体布局 .....	53
3.2.2 项目主要建设内容及规模 .....	53
3.2.3 项目建设标准 .....	72
3.2.4 项目产出方案 .....	73
<b>第四章 项目选址与要素保障 .....</b>	<b>74</b>
4.1 项目选址 .....	74
4.2 项目建设条件 .....	74
4.2.1 项目所在区域自然环境条件 .....	74
4.2.2 项目所在区域交通运输条件 .....	76
4.2.3 项目所在区域公用工程建设条件 .....	77
4.2.4 项目设施改建和利用方案 .....	77
4.3 项目要素保障分析 .....	78
4.3.1 项目土地要素保障 .....	78
4.3.2 项目资源环境要素保障 .....	78
<b>第五章 项目建设方案 .....</b>	<b>81</b>

5.1 项目技术方案 .....	81
5.2 项目设备方案 .....	81
5.3 项目工程方案 .....	82
5.3.1 建筑物屋面改造 .....	82
5.3.2 建筑物屋立面改造 .....	84
5.3.3 给水工程改造 .....	87
5.3.4 排水工程改造 .....	89
5.3.5 照明设施智慧改造 .....	92
5.3.6 三线整治 .....	95
5.3.7 消防设施智慧改造 .....	95
5.3.9 绿色建筑建设方案 .....	96
5.3.10 海绵城市建设方案 .....	98
5.4 项目用地征收补偿（安置）方案 .....	99
5.5 项目数字化方案 .....	99
5.5.1 智能监控 .....	99
5.5.2 智能消防系统 .....	101
5.6 项目建设管理方案 .....	102
5.6.1 项目进度计划 .....	102
5.6.2 招标投标管理 .....	103
<b>第六章 项目运营方案 .....</b>	<b>106</b>
6.1 项目运营模式选择 .....	106
6.2 项目运营组织方案 .....	106

6.3	项目安全保障方案.....	107
6.4	项目绩效管理方案.....	108
6.4.1	绩效管理工作主要内容和绩效考核评估方法.....	108
6.4.2	分值设置和评估等次.....	109
<b>第七章</b>	<b>项目投融资与财务方案 .....</b>	<b>110</b>
7.1	项目投资估算.....	110
7.1.1	编制依据.....	110
7.1.2	项目投资估.....	111
7.2	项目盈利能力分析.....	118
7.3	项目融资方案.....	119
7.4	项目债务清偿能力分析.....	120
7.4.1	项目应付本息情况.....	120
7.4.2	项目经济收益.....	120
7.4.3	预期未来净现金流入偿还融资本金和利息情况.....	121
7.5	项目债务清偿能力分析.....	122
<b>第八章</b>	<b>项目影响效果分析 .....</b>	<b>126</b>
8.1	项目经济影响分析.....	126
8.2	项目社会影响分析.....	127
8.3	项目生态环境影响分析.....	130
8.4	项目资源和能源利用效果分析.....	131
8.4.1	对区域能耗负荷的影响.....	131
8.4.2	资源管理方案.....	132

8.5 项目碳达峰碳中和分析.....	133
<b>第九章 项目风险管控方案 .....</b>	<b>134</b>
9.1 项目风险识别与评价.....	134
9.1.1 项目主要风险因素识别.....	134
9.1.2 风险程度分析.....	135
9.2 项目风险管控方案.....	136
9.2.1 普适性措施.....	136
9.2.2 专项性措施.....	137
9.3 项目风险应急预案.....	138
<b>第十章 项目研究结论及建议 .....</b>	<b>140</b>
10.1 项目主要研究结论.....	140
10.2 项目的问题与建议.....	140
<b>第十一章 项目附件 .....</b>	<b>142</b>
11.1 项目改造效果图.....	142
11.2 项目专家评审会议记录.....	148

# 第一章 概述

## 1.1 项目概况

### 1.1.1 项目全称及简称

项目全称：梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目。

简称：怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目。

### 1.1.2 项目建设目标和任务

本项目拟对保险公司宿舍，怡泰园，怡迪苑 19 栋，好景好运大厦，华达楼，华发苑，怡迪苑 26 栋，怡迪苑 10 栋，怡迪苑 11 栋，怡迪苑 12 栋，怡迪苑 13 栋，新侨大厦，怡雅园，广梅北路 55 号测报站，金属大厦共 15 个老旧小区主体内建设智慧社区，完善梅县区城市基础设施，优化区域功能，打造品质城市，从而促进梅县区的城市管理水平提质增效。

### 1.1.3 项目建设地点

项目选址：梅州市梅县区新城办事处怡迪苑市场片区。

### 1.1.4 项目建设内容和规模

项目建设内容为：

1、传统基础类建设（建筑物屋面改造 15353 m<sup>2</sup>、建筑物给排水

改造 5230m、三线整治 9807m、建筑物屋立面改造 28287 m<sup>2</sup>、对讲系统改造 52 套、楼道门改造 52 扇、无障碍及适老化设施改造 7679 m<sup>2</sup>、楼层中部入户玻璃过道修缮 36 m<sup>2</sup>、楼层中部镂空过道修缮 230 m<sup>2</sup>、电梯配套设施建设 39 m<sup>2</sup>、海绵城市设施 15 项)。

2、新基建类建设（消防设施智慧改造 379 套、照明设施智慧改造 758 套、增设智慧监控设施 55 套）。

项目建设规模：

本项目对保险公司宿舍，怡泰园，怡迪苑 19 栋，好景好运大厦，华达楼，华发苑，怡迪苑 26 栋，怡迪苑 10 栋，怡迪苑 11 栋，怡迪苑 12 栋，怡迪苑 13 栋，新侨大厦，怡雅园，广梅北路 55 号测报站，金属大厦共 15 个老旧小区建筑本体进行智慧社区建设，建筑面积约 6.39 万平方米，其中共有老旧小区 15 个，楼栋数 39 栋，居民户数 563 户。

### 1.1.5 项目建设工期

项目建设进度计划：建设周期约为 38 个月，即从 2022 年 5 月至 2025 年 6 月。其中施工建设工期为 19 个月，即从 2023 年 12 月至 2025 年 6 月。

### 1.1.6 项目投资规模和资金来源

项目投资估算：总投资约为 1491.27 万元，其中工程建设直接费用约为 1144.26 万元，工程建设其它费用约为 236.54 万元，基本预备费约为 110.46 万元。

项目资金来源：除争取上级资金及地方政府专项债券外，不足部分由区财政统筹解决。

### 1.1.7 项目建设模式和主要技术经济指标

项目建设模式：项目总承包形式。

主要技术经济指标：

主要技术经济指标（小区建筑本体智慧化）

序号	工程项目	经济指标		备注
		单位	数量	
(一)	保险公司宿舍（1栋、每栋8层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	727	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	240	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	450	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	楼层中部入户玻璃过道修缮	m <sup>2</sup>	36	金属架构翻新，玻璃及塑胶件依据施工实际情况进行更换。
5	楼梯和公共空间更新改造	m <sup>2</sup>	1091	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
6	消防设施智慧改造	套	20	本栋首层与二层为商铺，只有过道，一，二层只安装2套，三层后分为3个不同的住户区，每个住户区共6层，故每层需3套，共18套，合计20套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

7	照明设施智慧改造	套	40	本栋首层与二层为商铺，只有过道，一，二层只安装4套，三层后分为3个不同的住户区，每个住户区共6层，估每层需6套，共36套，合计40套。（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）
8	增设智慧监控设施	套	3	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
9	对讲系统改造	套	3	建筑物为一栋，过中间入户过道后共有三个入户口，按照每个楼道门安置1套
10	楼道门改造	扇	3	增加或替换原有破旧入户大门
11	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	364	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
12	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(二)	怡泰园（9栋、每栋8层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	2555	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	960	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	1800	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	3833	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	72	每栋每层1套，合计72套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	144	每栋每层2套，合计144套。（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）

7	增设智慧监控设施	套	9	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	9	每栋配置1套
9	楼道门改造	扇	9	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	1278	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(三)	怡迪苑19栋（3栋、每栋7层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	557	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	360	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	675	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	835	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	21	每栋每层1套，合计21套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	42	每栋每层2套，合计42套。（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）
7	增设智慧监控设施	套	3	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	3	每栋配置1套
9	楼道门改造	扇	3	增加或替换原有破旧入户大门
10	电梯配套设施建设	m <sup>2</sup>	13	

11	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	278	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
12	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(四)	好景好运大厦（6栋、每栋8层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	1747	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	375	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	703	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	2621	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	48	每栋每层1套，合计48套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	96	每栋每层2套，合计96套。（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）
7	增设智慧监控设施	套	6	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	6	每栋配置1套
9	楼道门改造	扇	6	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	874	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(五)	华达楼（2栋、每栋8层）			

1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	579	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	250	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	469	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	869	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	16	每栋每层1套，合计16套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	32	每栋每层2套，合计32套。（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）
7	增设智慧监控设施	套	2	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	2	每栋配置1套
9	楼道门改造	扇	2	增加或替换原有破旧入户大门
10	电梯配套设施建设	m <sup>2</sup>	13	
11	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	290	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
12	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(六)	华发苑（3栋、每栋8层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	1080	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	375	含水表更换、管线改造

3	三线整治	m	703	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	1620	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	24	每栋每层1套，合计24套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	48	每栋每层2套，合计48套。（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）
7	增设智慧监控设施	套	3	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	3	每栋配置1套
9	楼道门改造	扇	3	增加或替换原有破旧入户大门
10	电梯配套设施建设	m <sup>2</sup>	13	
11	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	540	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
12	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(七)	怡迪苑26栋（1栋、8层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	764	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	240	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	450	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	1146	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	楼层中部镂空过道修缮	m <sup>2</sup>	230	重新做防水隔热处理

6	消防设施智慧改造	套	23	本栋 1-3 层为商铺层，只有过道，1-3 层层只安装 1 套，四层后分为 4 个不同的住户区，每个住户区共 5 层，故每层需 4 套，共 20 套，合计 23 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
7	照明设施智慧改造	套	46	本栋 1-3 层为商铺层，只有过道，1-3 层层只安装 2 套，四层后分为 4 个不同的住户区，每个住户区共 5 层，故每层需 8 套，共 40 套，合计 46 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。
8	增设智慧监控设施	套	4	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
9	对讲系统改造	套	5	每扇楼道门配置 1 套
10	楼道门改造	扇	5	底层加设一扇楼道门，四层四扇楼道门增加或替换原有破旧入户大门
11	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	382	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
12	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(八)	怡迪苑 10 栋（1 栋、每栋 8 层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	640	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	240	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	450	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置

4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	6212	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新 961 m <sup>2</sup> , 建筑物外立面改造 5251 m <sup>2</sup>
5	消防设施智慧改造	套	16	因为本栋楼有两处出入口故本栋每层 2 套, 合计 16 套 (包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置)。
6	照明设施智慧改造	套	32	因为本栋楼有两处出入口故本栋每层 4 套, 合计 32 套 (照明设施可根据场景自动调节亮度, 做到节能改造)。
7	增设智慧监控设施	套	2	安置于楼层底部, 向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	2	本栋楼有 2 扇楼道门, 每扇门配置 1 套
9	楼道门改造	扇	2	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	320	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(九)	怡迪苑 11 栋 (1 栋、每栋 7 层)			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	297	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理, 拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	115	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	216	三线 (电力、通信、广播) 整治, 局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	445	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	8	每栋每层 1 套, 合计 8 套 (包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置)。

6	照明设施智慧改造	套	16	每栋每层2套，合计16套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。
7	增设智慧监控设施	套	3	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	1	每栋配置1套
9	楼道门改造	扇	1	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	148	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(十)	怡迪苑12栋（1栋、每栋7层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	297	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	115	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	216	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	445	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	8	每栋每层1套，合计8套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	16	每栋每层2套，合计16套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。
7	增设智慧监控设施	套	3	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	1	每栋配置1套

9	楼道门改造	扇	1	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	148	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(十一)	怡迪苑 13 栋 (1 栋、每栋 8 层)			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	640	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理, 拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	240	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	450	三线(电力、通信、广播)整治, 局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	961	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	16	因为本栋楼有两处出入口故本栋每层 2 套, 合计 16 套(包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置)。
6	照明设施智慧改造	套	32	因为本栋楼有两处出入口故本栋每层 4 套, 合计 32 套(照明设施可根据场景自动调节亮度, 做到节能改造)。
7	增设智慧监控设施	套	2	安置于楼层底部, 向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	2	本栋楼有 2 扇楼道门, 每扇门配置 1 套
9	楼道门改造	扇	2	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	320	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造

11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(十二)	新侨大厦（4 栋、每栋 8 层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	1400	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	480	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	900	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	2100	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	32	每栋每层 1 套，合计 32 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	64	每栋每层 2 套，合计 64 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。
7	增设智慧监控设施	套	4	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	4	每栋配置 1 套
9	楼道门改造	扇	4	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	700	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(十三)	怡雅园（9 栋、每栋 7 层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	3674	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

2	建筑物给排水改造	m	1035	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	1941	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	5511	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	63	每栋每层1套，合计63套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	126	每栋每层2套，合计126套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。
7	增设智慧监控设施	套	9	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	9	每栋配置9套
9	楼道门改造	扇	9	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	1837	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(十四)	广梅北路55号测报站（1栋、每栋5层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	166	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	95	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	178	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	249	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

5	消防设施智慧改造	套	5	每栋每层1套，合计5套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	10	每栋每层2套，合计10套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。
7	增设智慧监控设施	套	1	安置于楼层底部，向上监控高空抛物
8	对讲系统改造	套	1	每栋配置1套
9	楼道门改造	扇	1	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	83	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造
(十五)	金属大厦（1栋、每栋7层）			
1	建筑物屋面改造	m <sup>2</sup>	230	含防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。
2	建筑物给排水改造	m	110	含水表更换、管线改造
3	三线整治	m	206	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	建筑物屋立面改造	m <sup>2</sup>	345	含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。
5	消防设施智慧改造	套	7	每栋每层1套，合计7套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。
6	照明设施智慧改造	套	14	每栋每层2套，合计14套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。
7	增设智慧监控设施	套	1	安置于楼层底部，向上监控高空抛物

8	对讲系统改造	套	1	每栋配置 1 套
9	楼道门改造	扇	1	增加或替换原有破旧入户大门
10	无障碍及适老化设施改造	m <sup>2</sup>	115	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
11	海绵城市设施	项	1	主要为建筑本体公共区域雨污分流改造

### 1.1.8 项目绩效目标

项目长期目标：提升项目小区居民的生活居住出行水平，进而增强梅州市区城市形象；项目年度目标：满足项目小区居民日益增长的生活改善的迫切需求。

## 1.2 项目单位概况

梅州市梅县区人民政府新城办事处（简称新城办）成立于 1999 年，位处梅县区城区，总面积 3.88 平方千米，东临梅江河，北接梅江区西郊办事处，西、南靠梅县程江镇，办事处驻梅县区华侨城扶贵西路 5 号，电话区号 0753，邮政编码 514787。下辖程江社区、富贵社区、华侨城社区、西桥社区和锭子桥社区等 5 个社区。



## 1.3 项目编制依据

### 1.3.1 国家相关依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《国家电子政务标准体系建设指南》；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》；
- 5、《中华人民共和国水土保持法实施条例》；
- 6、《城镇排水与污水处理条例》（国务院令 第 641 号）；
- 7、《全国城市市政基础设施建设“十四五”规划》；
- 8、《全国水中长期供求规划》；
- 9、《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》（发改规划〔2021〕493 号）。

### 1.3.2 广东省相关依据

1、《广东省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、《广东省生态环境保护“十四五”规划》；

### 1.3.3 地方相关依据

1、《梅州市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、《梅州市梅县区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》

3、《梅州市生态环境保护“十四五”规划》；

4、《梅州市土地利用总体规划（2010-2030）》；

5、《梅州市统计年鉴》（2020、2021 年）。

### 1.3.4 其他相关依据

1、国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）；

3、项目现状调查资料；

4、其它由业主方提供的项目相关资料等。

### 1.3.5 采用规范及标准

- 1、《智慧城市 建筑及居住区 第1部分：智慧社区建设规范》
- 2、《广东电网规划技术导则》；
- 3、《通信管道与通道工程设计规范》（GB50373-2006）；
- 4、《通信管道工程施工及验收规范》（GB50374-2018）；
- 5、《通信线路工程设计规范》（YD5102-2010）；
- 6、《通信线路工程验收规范》（YD5121-2010）；
- 7、《智慧城市系列标准》；
- 8、《网络工程设计标准》（GB/T51375-2019）；
- 9、《城镇给水排水技术规范》（GB 50788-2012）；
- 10、《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）；
- 11、《给水排水工程构筑物结构设计规范》（GB50069-2016）；
- 12、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）；
- 13、《给水排水工程管道结构设计规范》（GB50332-2002）；
- 14、《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
- 15、《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- 16、《广东省水污染物排放限值》（DB44/26-2001）；
- 17、《城市电力规划规范》（GB50293-2014）；
- 18、其他相关规范和标准等。

## 1.4 主要结论和建议

### 1.4.1 主要结论

本项目通过梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造的建设，实现城市更新补短板，优化区域功能，加快梅州市绿色转型，建设美丽梅州，打造品质梅州；实促进梅州市数字经济与实体经济相融合，让梅州市“干在实处走在前，勇立潮头敢为先”，为梅县区在“十四五”的发展迎来新机遇。

综上，本项目的建设是可行的，对于梅州市创新发展是非常必要和十分迫切的。

### 1.4.2 主要建议

1. 项目建设内容较多，建议有关部门结合本项目的需要，做好统一、协调工作，从整体上进行统筹，合理安排计划，以保证项目的建设顺利进行。

2. 做好项目的事前事后绩效评价，使得项目资金合法合规及高效使用。

3. 下一段继续厘清划分近年已经实施项目内容界面与本项目实施内容界面，以避免重复投资建设。

## 第二章 项目建设背景和必要性

### 2.1 项目建设背景

自 2000 年后，梅州市城区建设进入了高速发展的阶段，新的城市建设理念快速发展，梅县区作为梅州新兴的城区，梅县区作为梅州行政、商贸、金融、文化的另一个中心，形成了第三产业、特色经济为带动，商贸服务业为支撑的产业格局。随着梅县区经济建设的发展，人口规模的不断增加，城市的不断外扩，建成年代较早的老旧小区逐渐与梅县区城市发展脱节，占据了较好的区位却无法发挥应有的作用，既造成了城市内部价值的“塌陷区域”，也使得这些区域内的居民居住条件始终无法得到改善。

项目建设性质为改建项目。项目更建设主体等不涉及实体内容，故本项目无需要重新办理用地许可证的。

按照固定资产投资项目管理程序及本项目建设的推进计划，受项目建设单位梅州市梅县区人民政府新城办事处的委托，深圳群伦项目管理有限公司随即开展《梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目》的编制工作。

## 2.2 规划政策符合性

### 2.2.1 梅州市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

# 梅州市人民政府文件

梅市府〔2021〕8号

## 梅州市人民政府关于印发梅州市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的通知

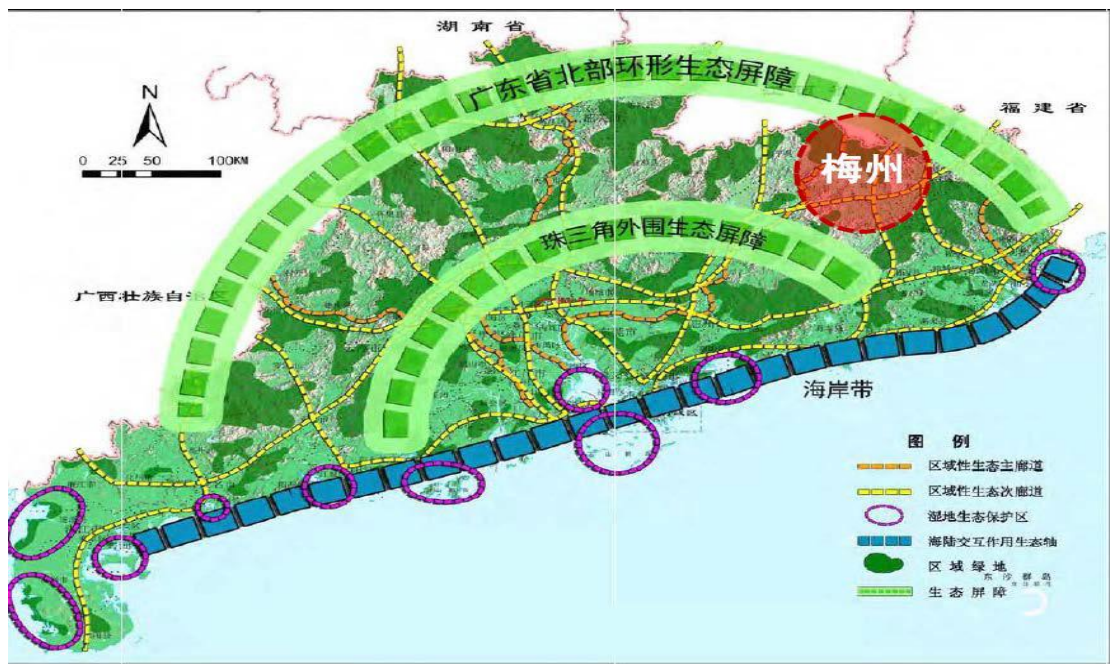
各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属和中央、省属驻梅各单位：

《梅州市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》业经梅州市第七届人民代表大会第八次会议审议批准，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向市发展改革局反映。



1、纲要第三章 深化区域战略定位 提高发展平衡性和协调性的  
第二节 深入推进生态发展区建设中指出：推动中心城区、县城、中心镇以及重大发展平台点状集聚开发。大力推进发展方式向绿色发展转型，推动产业结构、生产方式与生态环境、生态空间相得益彰，促进人与自然和谐共生。大力发展与生态功能相适应的绿色产业新体系，

推进电子信息、先进制造、互联网、文旅、体育、大健康、现代农业等特色优势产业提质升级，提升“5311”绿色产业规模和效益，积极培育新一代信息技术、生物医药、新能源、新材料、高端装备、绿色环保等战略性新兴产业。



梅州在粤北生态屏障的区位图

2、纲要第四章 融入新发展格局战略支点建设 畅通国内国际双循环的第三节 全面促进消费升级中指出大力培育新型消费。引导消费新模式新业态加快发展，适应平台型、分享型等经济快速发展需要，加强制度供给，积极培育信息消费、定制消费、体验消费、共享消费、“智能+”消费、时尚消费等消费新热点，发展电商、网络直播、生鲜配送等新兴消费业态。加快推动线上线下消费有机融合，鼓励实体零售加快数字化转型，开展无接触式配送服务，探索发展智慧商店、智慧餐厅等新零售业态，促进服务消费新模式、新场景普及应用。便利进口商品消费，优化口岸、市内免税店布局。加强公共充电桩、氢能源汽车加氢站、智慧零售终端等新型消费基

基础设施建设。以绿色产品供给及相关技术创新等为重点推进绿色消费。

3、纲要第六章 优化发展现代服务业增强服务经济新支撑的加快发展生产性服务业的第一节 发展科技服务业中指出发展科技服务业。实施科技服务品牌发展战略，支持科技服务机构建立跨区域、综合性、网络化的科技服务集成平台。

4、纲要第八章 发展“互联网+”经济 加快经济社会数字化步伐的第一节 超前布局新型基础设施中指出加快信息基础设施建设。围绕 5G 网络、大数据、云计算、工业互联网、新型智慧城市等领域，加快建设高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施网络，为实体经济与数字经济融合发展提供有力支撑。加快推进 5G 基站建设，按照重点区域—中心城区—全市的次序加快推进 5G 网络建设，推进 5G 拓展应用。推进“宽带梅州”“光网梅州”等行动，实施光纤宽带普及提速工程，推进千兆光纤进城市进园区、百兆光纤进农村，建设高水平全光网市。谋划下一代广播电视网络建设，推进广覆盖、低功耗的宽带物联网（NB-IoT）建设应用。推进大数据中心建设，加快建设梅州数据中心集聚区，打造粤东北区域行业发展大数据中心。建设省数字政府政务云梅州节点和省政务大数据中心梅州节点，完善梅州市公共数据资源开发利用体系。大力发展工业互联网，支持建设智慧工厂，推动企业实施数字化、网络化、智能化改造。到 2025 年，全市 5G 基站宏站数量达到 15000 座，基本实现 5G 网络覆盖；数据中心累计折合标准机架数 17358

个、上架率达 75%。

推进融合基础设施建设。推动政府数据、公共数据等各类数据融合、开放、应用，打造集数据呈现、科学决策中枢指挥等功能于一体的“梅州大脑”，为传统基础设施智能化升级提供数字基础。结合国家和省公共数据资源开发利用体系，强化政府内部数据共享，推进公共数据资源和企业数据融合，推动人口、交通、信用、卫生健康等公共数据资源安全共享开放。开发适用于政府服务和决策的人工智能系统，促进新技术在公共服务、社会治理、生态文明建设、产业发展等各领域的深度应用，推进重大应用平台建设和升级，全面提升我市政务服务、营商环境、经济发展、社会治理、公共服务、环境保护等领域的数字化、智能化、智慧化水平。充分发挥 5G、智能传感、大数据、云计算、人工智能、区块链等新一代信息技术的赋能作用，加强传统基础设施数字化改造和智慧化升级。强化基础设施智能化运行组织和管理方式创新，支持民间资本参与水电路网等城市设施智慧化改造。完善充电桩、智能消费终端等布局。加强智慧化项目成果应用，推动增强现实、虚拟现实技术在教育、医疗健康、文化旅游、交通、助残养老等领域的深度应用，不断提升成果融合应用水平，助力发展数字经济，抢占未来竞争制高点。

### 专栏 8：梅州市新基建重点项目

1.5G 基站、智慧杆塔及相关配套设施建设；2.梅州工业互联网标识解析二级节点和体系应用项目；3.梅州市互联网产业园；4.兴宁互联网产业园；5.梅州遥感卫星数据应用计算中心、生产平台；6.基于卫星应用的空地一体化森林防火及森林资源管理平台；7.梅州移动大数据中心；8.梅州工业互联网大数据中心；9.梅州市智慧公共停车系统项目；10.广梅园智慧园区项目；11.嘉应新区飞翔云计算数码港花园；12.梅江区佳都·智慧绿洲；13.兴宁产业园科创中心及智慧园区项目；14.全市数字政府建设项目；15.全市充电基础设施项目。

第二节 大力培育发展数字经济中指出加快数字化发展。充分发挥数字技术对生产生活运作模式的重塑作用，深入推进数字技术在公共服务、产业发展、城市治理、乡村振兴等方面的广泛应用，加快数字政府、数字社会建设，全面提升经济社会数字化智能化水平。推动政务数据资源整合共享开放，构建“数字政府”统一云平台，提供多元化云应用和云服务。完善政务数据公开标准和技术规范，依托梅州市政府数据开放平台，向社会公开发布数据开放目录及数据集。鼓励公众和企业运用数据进行创新和增值利用，释放政府数据红利。推动政务大数据在经济社会领域的应用，构建精准治理、多方协同的社会治理新模式。

第三节 推进智慧梅州建设中指出着力打造智慧城市、智慧交通、智慧能源、智慧水利、智慧农业、智慧物流、智慧环保、智慧医疗、智慧教育、智慧应急十大智慧工程，不断适应智能经济和智能社会发展需要。

建设智慧城市。促进大数据在市政领域应用，推动智慧交通、智慧社区、智慧建设、智慧电网、智慧邮政、智慧照明等建设。升级梅州市智慧城管服务平台，提升数字化城管水平。深化“雪亮工

程”项目建设和应用，加快安全视频监控资源汇聚联网，加强公共安全区域视频智能感知采集网建设，持续推进“平安梅州”社会治安视频监控高清化、智能化改造。对大中型规模建筑逐步实行智慧工地管理。积极推进县城智慧化改造。

建设智慧交通。构建智慧交通管理与服务平台。推进市、县两级综合交通指挥中心建设，实现交通规划、公共交通安全管理、行业监管、公众出行信息服务等方面信息数据的实时更新与应用。发展“互联网+出行服务”。优化完善非现场执法监控系统的功能，积极探索“大数据+综合执法”。探索建设智能交通应用示范区。

建设智慧能源。推进智能化电力运行监测和管理技术平台建设，推动智能电厂、智能电网、电动汽车智慧充电桩（站）、氢燃料电池车辆加氢设施建设，适时建设主动配电网、配备配网带电作业机器人、安装新型智能电能表、电动汽车无线充电与电网互动系统，探索建设智慧能源建筑、柔性交直流混合配电网、能源物联网、能源管理平台。

建设智慧水利。大力推进江河湖库以及涉水工程全面感知体系建设，实施防汛抗旱监测预警智慧化工程，建设智慧水利数据中心、智慧高架视频监控体系和智慧水利监测体系、智慧水利指挥调度中心，建立智慧水利实时监控平台，通过互联共享，实现对全市重点涉水工程以及全境水域的实时监管。

建设智慧农业。探索应用现代信息技术，推动农业全产业链改造升级。加快农业信息化建设，实施信息进村入户工程，完善各级

农业综合信息服务平台，为广大农业生产经营者提供全方位信息服务。推进“互联网+”现代农业行动，逐步构建农业资源数据中心、农业生产环境监测系统、产品溯源系统、智能化社区直供销售系统。加快推进电子商务进农村，构建衔接农产品龙头企业、批发市场、配送中心和农资流通企业的新农业电子商务服务体系。

建设智慧物流。大力发展数字物流，加强数字物流基础设施建设，推进物流要素数字化。推进智能立体交通运输体系、智慧物流园区与现代物流公共服务平台建设，加快智能化仓储物流基地建设，推进实施骨干物流园区智慧化“互联互通”工程，着力打造智慧物流产业链，促进信息匹配、交易撮合、资源协同。发展专业化互联网物流配送体系。

建设智慧环保。完善市、县两级环境信息网络平台和信息数据平台，全面加强对重点污染源和污水处理等环保基础设施的监控，为环境质量、污染防治、生态保护等提供“更智慧的决策”。推进垃圾处理设施智能化升级改造和智能医疗废物处理设施建设。推广再生资源“互联网+回收”等智能回收模式。

建设智慧医疗。推进全民健康信息综合管理平台建设，实施“互联网+智慧医疗”便民惠民工程。大力发展“互联网+医疗健康”服务，建设智慧医院，推进线上预约检查检验，创新诊疗服务、公共卫生服务、健康管理新模式。开展远程医疗服务，全市三甲医院建成互联网医院。推广电子健康码应用，逐步取消医院就诊卡，实现“一码通用”。规范推广慢性病互联网复诊、互联网健康咨

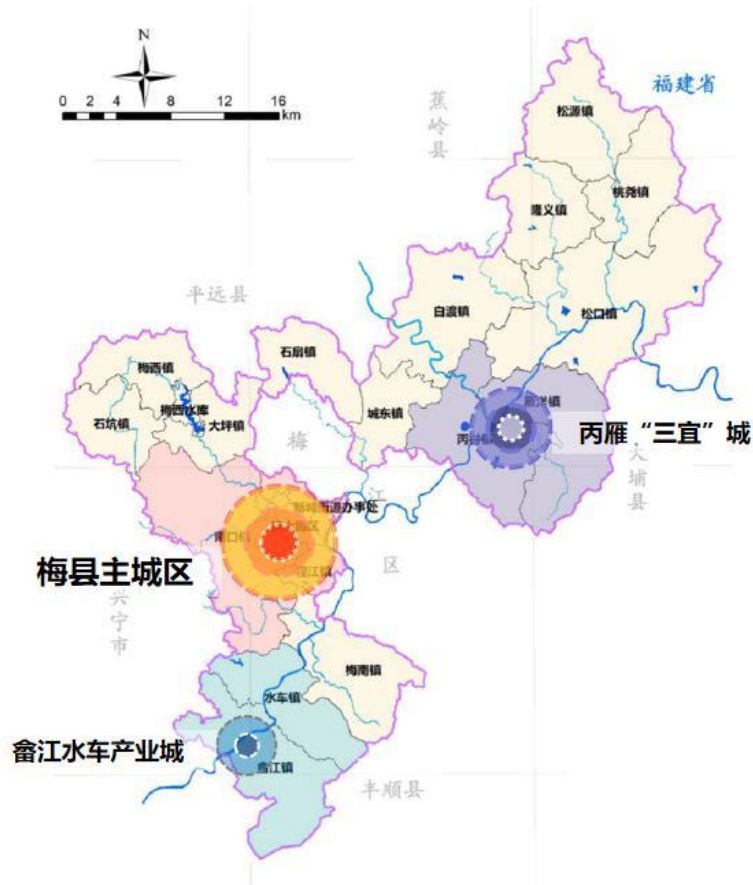
询等模式。加强“互联网+”科普和医学教育服务。

建设智慧教育。实施“梅州智慧教育大数据工程”“智慧课堂示范工程”“教育管理信息化提升工程”，建立优质数字教育资源共建和共享环境。推进教育资源公共服务平台建设。引入“平台+教育”服务模式，整合各级各类教育资源公共服务平台和支持系统，建成梅州数字教育资源公共服务体系。融合众筹众创，实现数字资源、优秀师资、教育数据、信息红利的有效共享。

建设智慧应急。重点建设生产安全、自然灾害、生态环境、城市安全、应急处置现场等感知网络，加快建设应急指挥视频调度系统、指挥信息网等通信网络。建设突发应急事件环境监测处置指挥调度平台和自然灾害大数据平台，打造具有梅州特色的应急管理综合信息平台。完善应急救援指挥体系。建设应急科技基础设施。推进应急广播体系建设。

## 2.2.2 梅州市梅县区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

总体发展定位：大力实施“规划引领、产业兴区”战略，在传承梅县区历史发展脉络基础上，落实区国土空间规划，根据经济社会发展新形势新要求，进一步优化城市空间布局、功能布局和产业布局，按照统筹规划、因地制宜、分类指导、适度开发的原则，着力构建“一核两城”的新型城镇化发展格局。



“一核两城”新型城镇化格局

一核：梅县主城区。梅县主城区。包括新城办、程江、扶大、南口，重在提质、适度扩容，优化城市空间布局，科学规划城市的生产、生活、生态空间，完善城市基础设施和公共服务设施建设，推进城市“微更新”“微改造”，高水平高标准规划建设槐岗片区、葵岗高铁片区，持续推进梅县新城综合开发，形成城市发展的中心。

提升城市精细化管理水平。按照全覆盖、全时空、全流程的思路，制定《梅县区城市精细化管理标准》、《关于全面推进城市精细化管理的实施意见》等城市精细化管理标准和规范。大力发展和运用先进科技手段，提升城市智能化管理水平，有效整合治安、交管、住建、自然资源等部门的基础数据和视频监控资源，尽快建立

全区统一的城市管理基础信息数据库和覆盖街道、乡镇的数字化城市管理平台，构筑城市数据交换中心或“城市大脑”系统，实现多部门数据在后台的互联互通、有机整合与共享，消除信息孤岛，让居民和市场主体通过一个窗口实现全城通办、全程办理，真正实现“让数据多跑路、让人少跑路”，推动城市管理效能和水平迈上新台阶。加大政府数据开放力度，鼓励社会数据应用的技术创新，在多领域、多层面开发实用有效的“互联网+服务”管理技术，全面提高城市管理的智能化、智慧化水平，推进“智慧梅县”建设。

### 2.2.3 《梅州市城市总体规划（2015-2030）》

发展定位：按照国家与广东省新型城镇化要求，紧紧围绕振兴发展主线，建设富庶美丽和谐幸福梅州的核心目标与任务，落实“三大抓手”，规划期末根据国家在《赣闽粤原中央苏区振兴发展规划》中对梅州的定位要求，将梅州市打造成为：广东原中央苏区绿色发展示范区、粤东北交通枢纽城市、文化旅游特色区、世界客都。

#### 一、中心城区空间结构

坚持生态优先、保护古城、优化旧城、拓展新城的原则，探索中心城区特色宜居城市的发展模式，打造山水文化名城、特色宜居休闲城区。依托城市山水与城市肌理，以梅江为轴、以山为景，打造“一轴、一心、多组团”的山水生态城市空间格局。

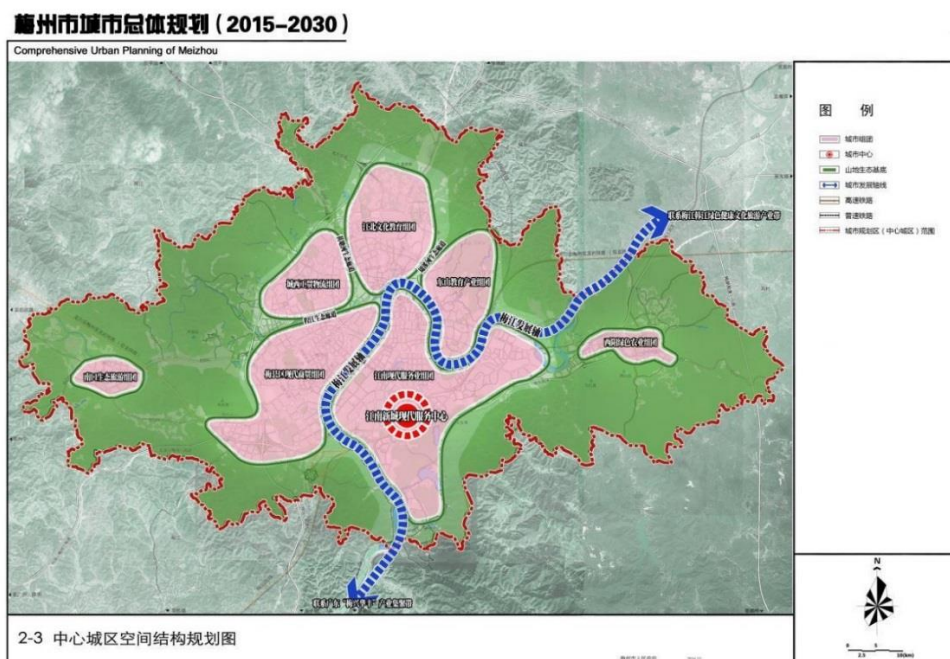
1. 以梅江为轴：组织两岸城市功能和开放空间，凸显滨水城市特色。

2. 以山为景：预留城市山景视廊，控制城市天际线，突出山体背景。

3. 一轴：以梅江为轴，组织两岸城市功能和开放空间，凸显滨水城市特色。尤其将城市公共空间组织在梅江两岸，形成最具城市特色和文化底蕴的空间系统，使之成为梅州城市生长的根基和灵魂。

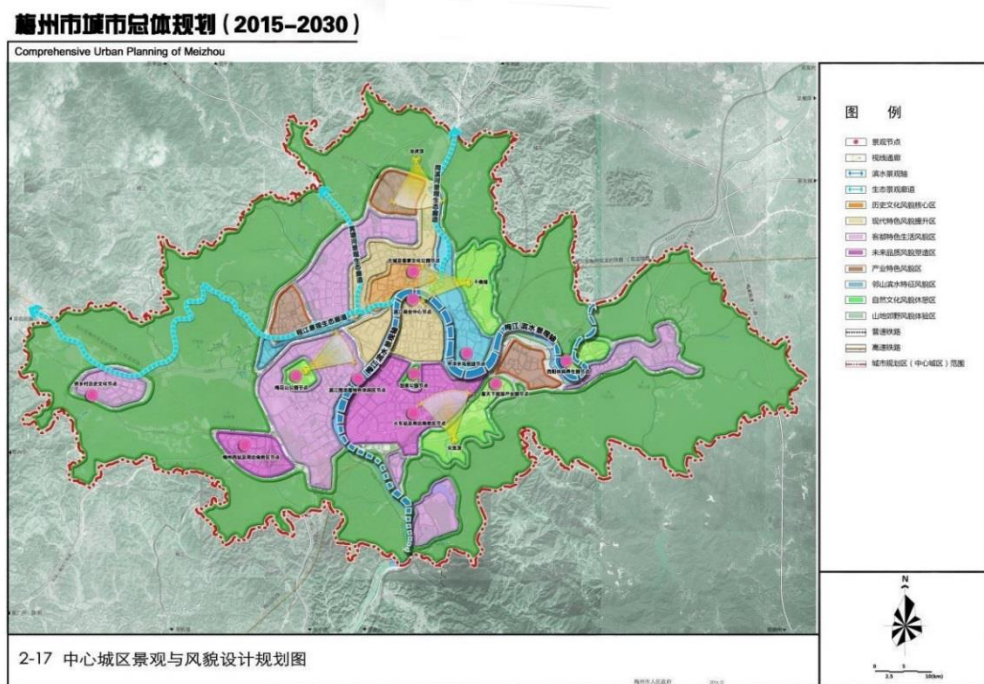
4. 一心：江南新城现代服务业中心。承载城市现代化发展所需要的现代商业、商贸、办公、金融等发展功能，集中建设高层、大尺度建筑，并与山水空间协调，有效保护江北古城，协调梅江两岸城市景观。

5. 多组团：引导城市空间以组团形式拓展。形成江南现代服务业组团、梅县区现代商贸组团、城西工贸物流组团、江北文化教育组团、东山教育产业组团、南口生态旅游组团、西阳绿色农业组团等若干个城市功能区。



## 二、景观风貌规划

结合城区现有风貌和未来城市形象塑造要求，将中心城区划分为历史文化风貌核心区、现代特色风貌提升区、未来品质风貌塑造区、客都特色生活风貌区、邻山滨水特征风貌区、自然文化风貌游憩区、产业特色风貌区、山地郊野风貌体验区等八个特色风貌区，形成城市景观结构的斑块。



### 2.2.4 《梅州市梅县区华侨城片区控制性详细规划》

#### 1、功能定位

落实上层次规划对片区的发展要求，将规划区建设为商业服务区、特色宜居生活区，重点发展商业、居住、休闲等功能。

#### 2、空间结构

规划构筑“一带两轴，三心四片”的整体空间结构。

①一带：梅江-程江滨江休闲景观廊道

落实总规要求，沿梅江、程江控制生态廊道，并融入休闲游憩功能，提升城市景观生态品质。

②两轴：宪梓北路发展主轴、科技路发展次轴

依托宪梓北路、科技路形成规划区的主次发展轴，丰富道路两侧城市功能，提升道路景观环境。发展现代商业服务等功能。

③三心：华侨城商业中心、科技路商业副中心、宪梓北路商业副中心在宪梓北路和科技路交汇处打造华侨城商业中心，配套公服、绿地等，形成片区的发展中心；在科技路（锦发君城）、宪梓北路（柏丽广场）形成商业副中心。

④四片：西桥片区、秋云桥片区、华侨城片区、锭子桥片区。



### 3、道路系统规划

规划形成“三横两纵”主干结构和方格网式的次干道和支路体系。

三横：嘉应西路、梅塘西路、科技路东延长线。

两纵：广梅北路、宪梓北路。

规划区内各等级道路规划要求如下：

①主干路：嘉应西路、梅塘西路、科技路东延长线、广梅北路、宪梓北路。科技路东延长线道路红线控制为 30m，为双向 4 车道。其他主干路道路红线主要控制为 55m 和 40m，为双向 6-8 车道。

②次干路：包括科技路、人民北路、沿江路。沿江路道路红线控制为 18 米，为双向 2 车道；科技路和人民北路道路红线主要控制为 40m 和 30m，为双向 4-6 车道；

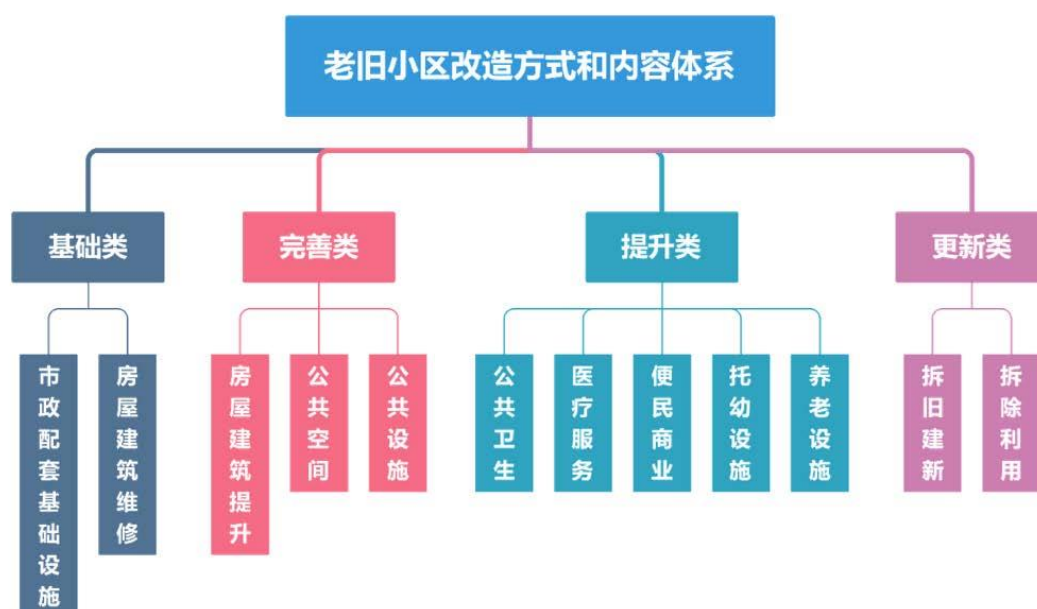
③支路：包括楣杆路、扶贵路、建设路等。道路红线主要控制为 9m、12m、15m、18m、20m、24m，双向 2-4 车道为主。



## 2.2.5 《梅州市中心城区老旧小区改造专项规划》

### 一、改造方式与改造内容

结合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，针对梅州市老旧小区普遍存在的“综合环境质量差、市政配套设施不齐全、社区服务设施不完善”等问题，规划提出四大改造方式，共 12 大类别改造内容。



#### 1. 基础类

为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内房屋建筑的屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

#### 2. 完善类

为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要涉及小区内公共空间、公共设施以及房屋建筑的设施完善。

### 3. 提升类

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共卫生设施、医疗服务设施、便民商业设施、托幼和养老设施。

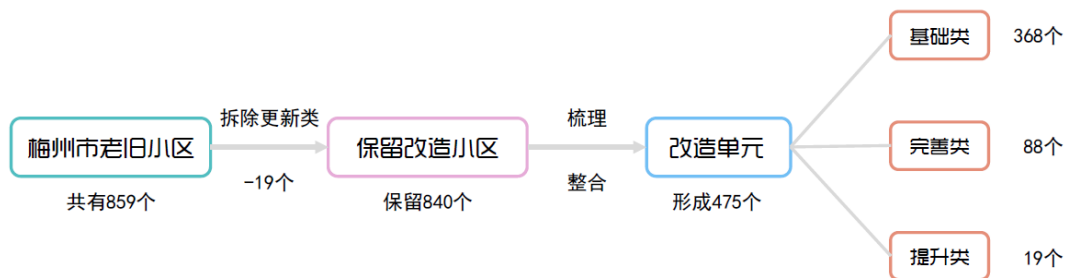
### 4. 更新类

为城市更新改造建设而需要整体拆除利用、建新的内容，主要是涉及与已有规划项目改造、规划市政道路冲突的老旧小区。更新类老旧小区属整体拆除内容，不纳入改造单元规划。

## 二、分类总体规划

### 改造单元梳理

结合各区老旧小区实际情况及城市发展，原则上以每个老旧小区为独立单元进行改造，鼓励以社区为单位，捆绑若干个相邻的老旧小区形成一个单元进行改造。



梳理后的老旧小区改造单元共有 475 个，其中：

#### 1. 基础类（368 个）

纳入基础类改造单元的，主要是以建成年代较早、失养失修失管、市政配套基础设施残旧、房屋建筑较为破败的老旧小区。主要对各类市政设施和房屋设施进行基础改造，满足居民生活安全需

要。

## 2. 完善类（88 个）

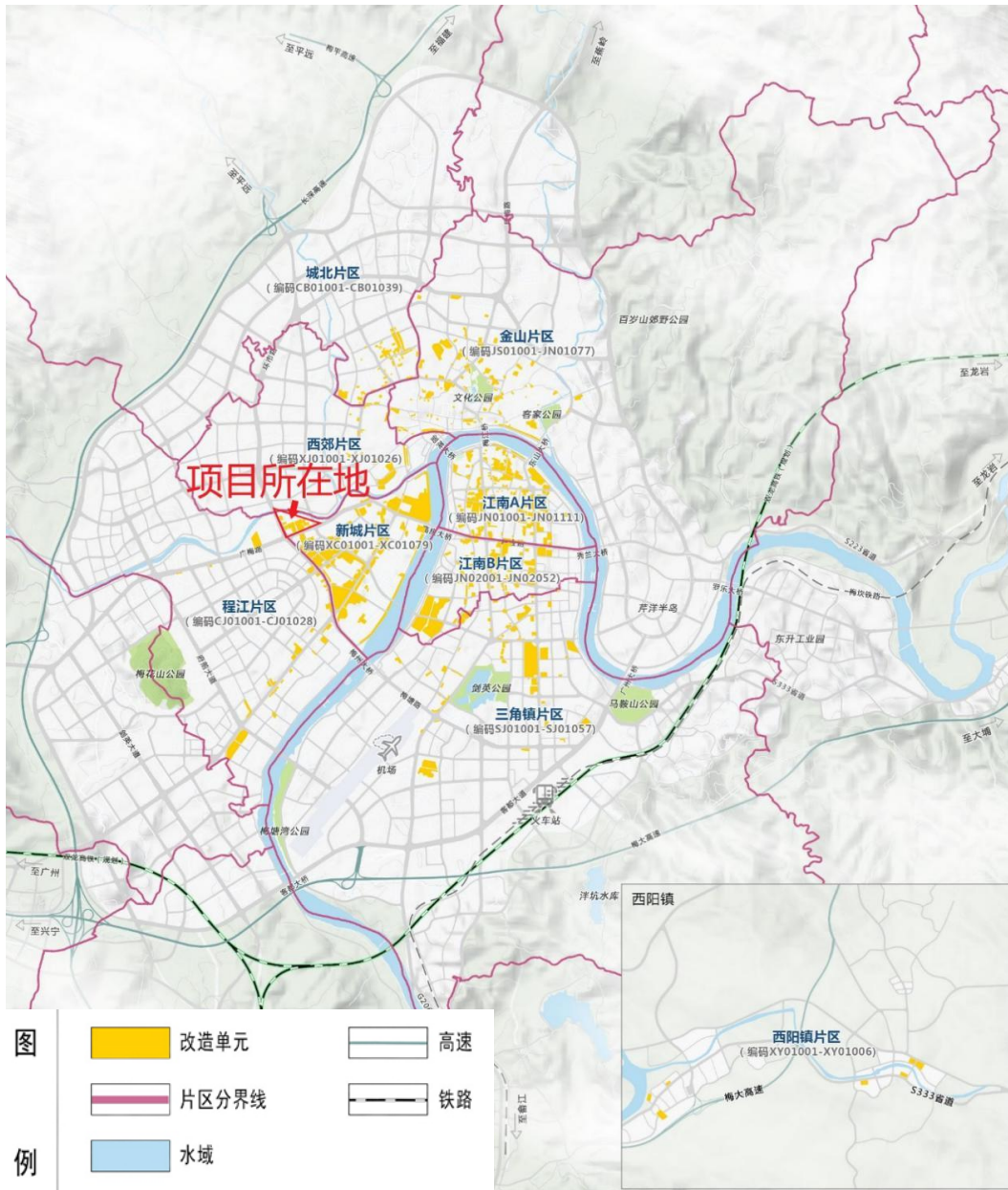
纳入完善类改造单元的，主要是以环境及配套设施不完善、房屋建筑配套设施不齐全的老旧小区。主要为满足居民生活便利性和改善生活需求。

## 3. 提升类（19 个）

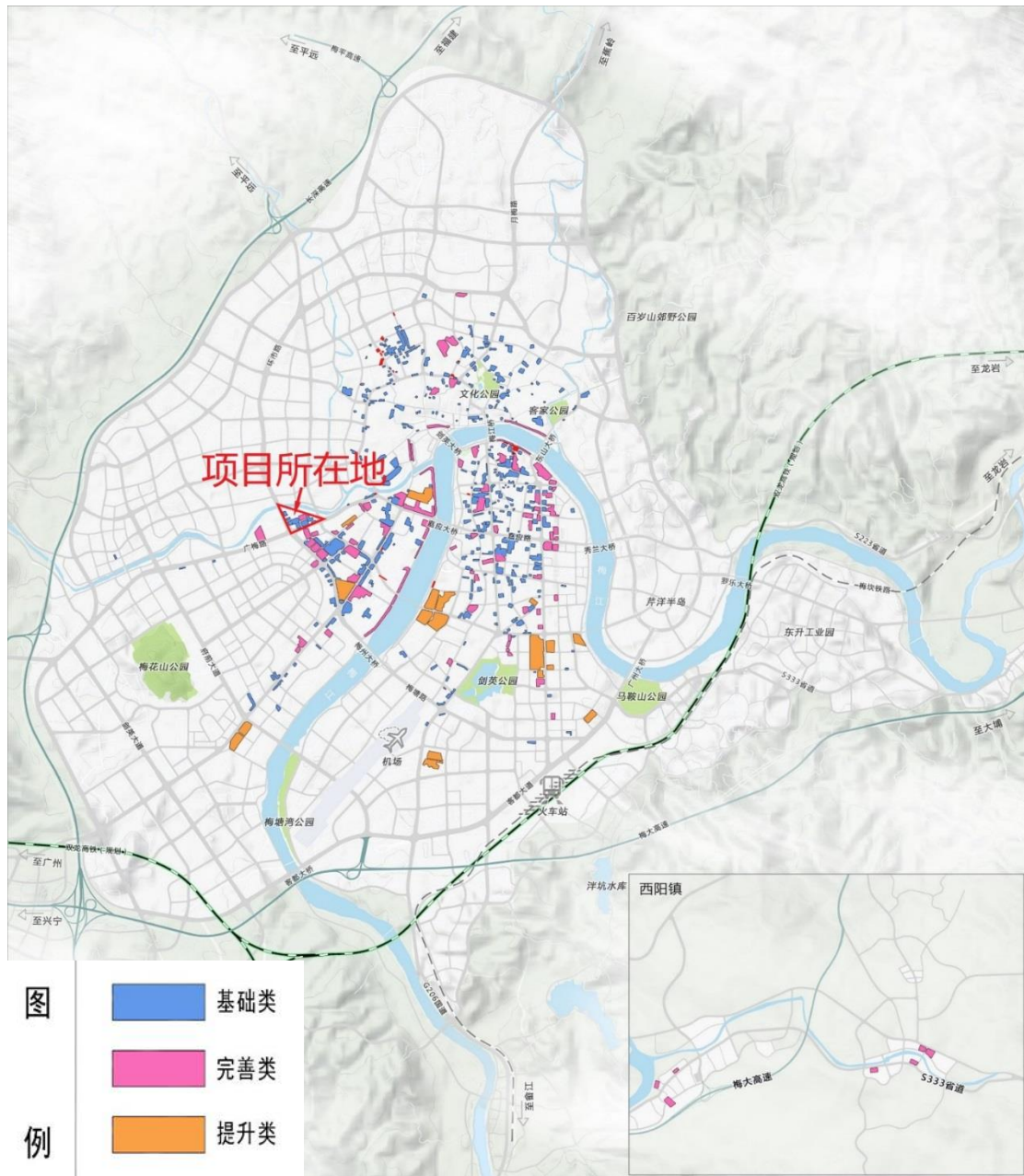
纳入提升类改造单元的，主要是市政和房屋建筑基础条件较好、小区较为完整的老旧小区。主要丰富社区服务供给、提升居民生活品质。

### 改造单元划分

以街道办和镇界为基础，结合改造单元的分布情况，将中心城区划分为 9 个改造片区，共有 356 个改造单元。其中大部分改造单元分布于江南、金山以及新城街道办，占改造单元数量的 80%，为重点改造区域。



编码分区图 1



编码分区图 2

改造单元分布统计表

序号	改造片区	改造单元（个）	编码区间	备注
1	江南A片区	111	JN01001-JN01111	
2	江南B片区	52	JN02001-JN02052	
3	金山片区	77	JS01001-JS01077	
4	西郊片区	26	XJ01001-XJ01026	
5	新城片区	79	XC01001-XC01079	
6	三角镇片区	57	SJ01001-SJ01057	
7	西阳镇片区	6	XY01001-XY01006	
8	城北片区	39	CB01001-CB01039	
9	程江片区	28	CJ01001-CJ01028	
	合计	475		

## 2.3 项目建设必要性

### 2.3.1 响应了国家、省、市基础设施智慧化改造政策要求

党中央、国务院高度重视城镇数字中国建设。国家互联网信息办公室对外发布了《数字中国发展报告（2021年）》，报告显示，我国建成全球规模最大、技术领先的网络基础设施，数字技术创新能力快速提升，人工智能、云计算等新兴技术跻身全球第一梯队，我国数字经济规模总量稳居世界第二。在《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》和“十四五”新型基础设施建设规划中都提及要推进新型城市建设，一方面是要加强信息基础设施建设。推动国家骨干网和城域网协同扩容，开展千兆光网提速改造。推进新一代移动通信网络商业化规模化应用。完善卫星通信、导航、遥感等空间信息基础设施。发展泛在协同的物联网。二是要稳步发展融合基础设施。打造多层次工业互联网平台，促进融通创新。结合推进新型城镇化，推动交通、物流、

能源、市政等基础设施智慧化改造。

老旧小区在城市建设中占重要位置，在新型城市建设上有着不可推卸的历史担当和社会责任。本项目所在地的智慧社区建设响应了国家、省、市基础设施智慧化改造政策要求，是加快推进梅州“智慧城市发展”的重要举措。

### 2.3.2 符合“智慧广东”建设，有利于推进梅州智慧城市的建设

《广东省推进新型基础设施建设三年实施方案（2020—2022年）》中提及要推进十大智慧工程，推进融合基础设施建设，十大智慧工程中特别提及①智慧能源工程，推广新能源发电功率预测、调度优化、波动平抑等技术；②智慧城市工程，推进城市管理公共设施与5G、物联网、传感技术融合建设，充分利用智慧灯杆、智慧井盖、智慧管网等载体，部署城市数据采集智慧感知节点，并推动发展成为具备边缘存储、计算等能力的感知终端。推进智能电表、智能水表、智能燃气表等民生服务信息化设备全面覆盖和数据归集，推进城市地下基础设施信息及监测预警管理平台和排水管网GIS（地理信息系统）建设。

智慧社区的建设，布局了新一代的信息基础设施，构建了智慧城市社区管理平台，赋予了社区一个“智慧大脑”，让社区成为一个精准智能、高效运转的智慧场所。符合“智慧广东”建设，有利于推进梅州智慧城市的建设。

### 2.3.3 是梅州市适应数字时代、推进数字变革、构建数字文明的新路子

项目的建设能够促进经济发展、构建经济内循环加快推进城镇老旧小区基础设施的创新发展。智慧节能改造建设具有产业关联度高、带动力强、投资周期明确、资金周转良好、消费潜力大等特点；落实老旧小区智慧节能改造建设能够有效推动梅州“互联网+”、人工智能、云计算、区块链等信息基础设施的发展；推进互联网、大数据、人工智能等技术来支撑传统基础设施转型升级，以融合基础设施有效带动钢铁、建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等上下游产业的发展；增加建设投资、扩大内需、带动消费。

项目的建设可以让所在地的居民切实的感受到来自项目在生产生活上提供的便利，让生活在该地的居民触摸城市脉搏、感受城市温度、享受城市服务。通过智慧节能改造带来的数字化改革，创新城市服务模式，实现越来越多事项“一网通办”。

项目通过“干在实处走在前，勇立潮头敢为先”立足点，争取努力走出一条省域层面适应数字时代、推进数字变革、构建数字文明的新路子，为全省贡献梅州经验。

### 2.3.4 是梅州市把握新一轮科技革命和产业变革新机遇的战略选择

2000年，习近平总书记在福建工作期间就提出建设“数字福

建”，2003年在浙江工作期间又提出建设“数字浙江”，让数字化、信息化成为实现经济跨越式发展的重要引擎。

2022年7月26日习近平总书记指出，发展数字经济是把握新一轮科技革命和产业变革新机遇的战略选择，是新一轮国际竞争重点领域，我们一定要抓住先机，抢占未来发展制高点。

党的十八大以来，我国深入实施数字经济发展战略，数字经济成为我国经济发展中创新最活跃、增长速度最快、影响最广泛的领域，推动生产生活方式发生深刻变革。

2022年上半年，尽管世界百年变局和世纪疫情相互交织，世界经济复苏步履维艰，我国制造业却实现了企稳回升，数字经济引领作用持续显现。规模以上工业企业关键工序数控化率达到55.7%，传统产业数字化转型正在不断提速。“5G+工业互联网”建设项目超过3100个，工业互联网融入45个国民经济大类，数字化应用正在不断拓展。

当下我国5G基站数达到185.4万个，5G移动电话用户超过4.2亿户，我国已建成全球规模最大的光纤宽带和5G网络。高速泛在、天地一体、云网融合、智能敏捷、绿色低碳、安全可控的智能化综合性数字信息基础设施建设不断加快，城市新型基础设施水平更加智慧，乡村网络基础设施、信息消费服务更加均等化。

本项目的建设有利于推动梅州市构建新发展格局，有利于推动梅州市建设现代化经济体系，有利于推动构筑梅州市竞争新优势。将为梅州实施在全球新一轮产业竞争中抢占制高点提供更加强劲的

动能。

### 2.3.5 有助于提高梅州市综合实力

城市建设需要转型升级，也需要更新改造。近年来，通过微改造和外延扩张等手段，梅州的城市人居环境得到提升，城市功能也进一步完善。为加强全市层面的统筹协调，2020年5月14日，梅州市政府印发了《梅州市“三旧”改造实施办法》（以下简称《办法》），进一步健全“三旧”改造管理机制和政策体系。以“三旧”改造工作为一大抓手，梅州正加速推进中心城区“提质扩容”，加快打造“三宜”城市范例，打造更具发展实力和综合竞争力的“世界客都·长寿梅州”。

项目的建设有助于提高梅州市综合实力，实现可持续性发展 21 世纪各个城市之间的新一轮竞争，不仅是经济实力、区位优势的竞争，同时也是文明环境、居民素质的竞争，还包括了生态、人居和创业环境的竞争。

通过智慧社区的建设，因地制宜进行“智慧化、数字化”升级，能够有效优化增强城市核心区内老旧小区的环境，合理利用土地资源，对公共设施的补偿式增加，结合“数字天眼、数字治堵、数字治城、数字防疫”等的应用来释放或重构的公共空间，进而催生城市新的创造力，从而促进城市的可持续发展。

### 2.3.6 有利于提升梅州市居民的文明意识、服务意识

通过“城市智慧化”整合项目周边的组成系统和服务，以提升

项目周边资源运用的效率，让信息变得高效化、公开化、透明化，大幅缩短居民接收信息的时间、让居民获得的信息精准无误；让信息跑起来让政策规范高效快速的深入人心，让居民随时监督社区内的不法行为、不道德行为、不文明行为，构建起美好和谐社会一个环境优美生活空间，协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。达到增强居民的主人翁意识，从而增强居民的文明意识、服务意识；变得更自觉参与共同维护小区环境等行动中来。为梅州市经济发展提供一种可持续发展的生产力要素，为实现经济持续、快速、健康发展提供重要资本。为此，智慧社区的势在必行。

### 2.3.7 有利于提升梅州市居民的文明意识、服务意识

梅县区作为“文化之乡”、“华侨之乡”、“足球之乡”，应该从城市建筑、景观等建设中融入梅县本地文化，打造梅县城市名片。小区是城市的细胞。随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。

本项目将应用互联网、大数据、人工智能等技术融合在交通设施、照明设施、安全设施、服务设施、美化工程等基础设施上对小区内进行“智慧化、数字化”升级，以智慧小区、干净小区、整洁小区、平安小区、有序小区作为升级目标，优化小区内的公共区域，让“智慧化、数字化”融合进小区内的公建配套和公共设施

中，为小区居民提供一个智慧便捷、环境优美、设施齐全的居住环境。同时，本项目使原来落后的小区旧貌变新颜，更好地融入了现代化城市格局，让观光者眼前一亮、爽心悦目，增强梅州市的魅力，树立起现代文明城市的新形象。

### 2.3.8 结论

该项目的落实，无论从执行国家宏观政策，还是加快梅州绿色转型、建设美丽梅州的需要，亦或是从经济转型创新发展、改善人居环境现实的需求来看，都是十分必要的。

因此该项目是符合国家发展战略的需求，是响应国家相关政策的举措，也是梅州市“十四五”纲要目标的最终落地提供坚实基础的需要。本项目的意义重大，理由充分、迫切性强、建设条件具备，急待实施。

## 第三章 项目需求分析与产出方案

### 3.1 需求分析

#### 3.1.1 项目现状调查

本项目所涉及的怡迪苑市场片区内的保险公司宿舍，怡泰园，怡迪苑 19 栋，好景好运大厦，华达楼，华发苑，怡迪苑 26 栋，怡迪苑 10 栋，怡迪苑 11 栋，怡迪苑 12 栋，怡迪苑 13 栋，新侨大厦，怡雅园，广梅北路 55 号测报站，金属大厦共 15 个老旧小区建成于改革开放初期至九十年代末，由于种种历史原因，这 15 个老旧小区基本上都存在“三高、四低、五多”的特点。“三高”是指居民老龄化程度高、房屋安全风险高、居民诉求率高；“四低”是指居民收入低、物业费标准低、物业费收缴率低、居民满意度低；“五多”则是指这些老旧小区的产权单位多、物业管理单位多、房屋类型多、历史遗留问题多、小区出入口多。往往解决一个问题要涉及几个社区和院落，以及众多产权单位、物业公司，还有交通、城管、规划、资金等方方面面，导致老旧小区改造难度大大提高。

本项目内小区由于建成时间较早，又基本属于无物业管理的生活状态，普遍存在各种各样的问题，可总结归纳为以下几个方面：

一是房屋多为步梯房，日益凋敝，大部分房屋都存在屋顶漏水、外墙皴裂、水管老化、下水渠堵塞等现象；二是小区居民普遍漠视所处的生活环境，存在“各人不扫门前雪”现象，仅由聘请的保洁员负责维系基本的环境卫生；三是小区内部交通道路、场地等

公共基础设施，随着汽车数量的日益增长，早期的规划和设计已经远远不能满足居民日常停车和便捷出行的需要，又加上常年缺乏有效管理和修缮，道路和场地破损、居民私自搭建违章建筑等情况屡见不鲜；四是排水渠常年失修，淤塞严重，且盖板时常出现塌陷，既影响行车，又存在安全隐患；五是架空线缆纵横交错，乱拉乱搭现象严重，涉及部门较多，整治难度大。

因“范围大、年代久、问题多、协处难”以及街道经济的薄弱的实际情况，多年来，各街道和社区居委的实际整治活动，多为“头痛医头，脚痛医脚”，整治效果不甚明显。

本项目所涉及的现状主要问题如下：

- 1、建筑屋立面陈旧、房屋结构老化，部分小区建筑外墙有破损渗水情况。
- 2、小区楼顶屋面破损严重，部分小区存在天台私搭乱建现象。
- 3、供水排水：水压不足、供水管老化，排水管破损、堵塞。
- 4、供电供气：供电线路老旧、表后线路杂乱，缺乏燃气管道。
- 5 通信管线：三线混乱，线路杂乱。
- 6、房屋内的消防栓老旧、缺水无法使用等问题，消防隐患严重。

### 3.1.2 市场需求潜力

随着社会水平的逐步提高，居民对生活质量的要求也越来越高，区域内居民的生活水平和生活质量也在逐年提高。党的十九大报告指出：“中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化

为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。”这个矛盾是以人民日益增长的美好生活需要为根本尺度的。同时，报告指出：“坚持在发展中保障和改善民生。增进民生福祉是发展的根本目的。必须多谋民生之利、多解民生之忧，在发展中补齐民生短板、促进社会公平正义……”。老旧小区改造是贯彻十九大精神，解决城市发展过程中不平衡不充分问题的重要途径，是有效改善人居环境、提升市民群众获得感和满意度的重大民生工程，是助力解决新时代我国社会主要矛盾、实现人民群众对美好生活向往的重要举措，必须稳步推进和长期坚持。

城镇老旧小区改造牵涉面广，是一项综合、细致、复杂的系统工程。本项目按规划要求实施后，从环境卫生、房屋管理及养护、安防及车辆管理、绿化管理等方面进行综合改造提升，以增强社区居民的幸福感和获得感、安全感，既解决当前对居民生活生产影响较大的内涝积水问题，提高当地居民生活质量水平，又为全面完善排水防涝工程体系建设打好基础，推动城市化建设的进一步发展，达到可持续发展的效果。目前城市基层社区的公共服务产品供给不足，要通过老旧小区改造把公共服务的“最后一公里”打通，满足老百姓的需求。

综上所述，该项目的落实，无论从执行国家宏观政策，还是地方新型城镇化建设的需要，亦或是从经济发展、改善人居环境现实的需求，市场需求都是客观的。

### 3.1.3 项目功能定位

序号	改造项	功能定位
1	外立面改造	保障小区周边行人安全，美化修缮小区外观。
2	建筑物给排水改造	满足项目小区居民用水排水需求，保证消防用水供给。
3	楼梯间装饰改造	美化小区楼道。
4	其他设施维护	保证小区居民日常生活正常安全运作。
5	节能改造	节能减排。
6	智慧照明及消防改造	利用最新技术改造小区楼道照明需求及安全问题，增强及保证消防设备的有效使用。

### 3.1.4 项目近期和远期目标

#### 1、项目近期目标

通过本次改造挖掘怡迪苑市场片区老旧小区的新价值，促进小区居民居住环境的改善；增强小区周边商业活跃度；提升老旧小区的房屋价值从而使小区居民的资产增值；为梅州的建筑行业增加动力。

#### 2、项目远期目标

通过本次改造对怡迪苑市场片区老旧小区周边的业态重构细化并完善怡迪苑市场片区在城市更新中的布局；联合怡迪苑市场片区周边单元优化和重置怡迪苑市场片区功能；使得怡迪苑市场片区在梅州城市的建设中更有活力、更有魅力。

### 3.1.5 项目的需求总量及结构

#### 1、需求总量

##### ①智慧物业需求

本次改造将加入智慧物业系统，改造涉及 563 户居民，故智慧物业需求为 563 户。

##### ②商家对广告位的需求

怡迪苑市场片区处于城市偏中心地段，根据地段预估需 30 个广告位来满足企业的商业广告投放。

#### 2、需求结构



## 3.2 建设内容和规模

### 3.2.1 项目的总体布局

本项目为改建项目，对各个小区的区位不作出更改，计划将各个小区屋顶统一进行改造，智慧照明及消防改造设置于小区楼道中。

### 3.2.2 项目主要建设内容及规模

#### 1、保险公司宿舍



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 727 m<sup>2</sup>，具体防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 240m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 450m。

IV. 楼层中部入户玻璃过道修缮 36 m<sup>2</sup>，具体为金属架构翻新，玻璃及塑胶件依据施工实际情况进行更换。

V. 建筑物屋立面改造 1091 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

VI. 消防设施智慧改造 20 套，本栋首层与二层为商铺，只有过道，

一，二层只安装 2 套，三层后分为 3 个不同的住户区，每个住户区共 6 层，故每层需 3 套，共 18 套，合计 20 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VII. 照明设施智慧改造 40 套，本栋首层与二层为商铺，只有过道，一，二层只安装 4 套，三层后分为 3 个不同的住户区，每个住户区共 6 层，估每层需 6 套，共 36 套，合计 40 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VIII. 增设智慧监控设施 3 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

IX. 对讲系统改造 3 套，建筑物为一栋，过中间入户过道后共有三个入户口，按照每个楼道门安置 1 套。

X. 楼道门改造 3 扇。

XI. 无障碍及适老化设施改造 364 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XII. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

保险公司宿舍小区改造楼数共 1 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 27 户居民，改造占地面积约 727 m<sup>2</sup>。

2、怡泰园



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 2555 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 960m。

III. 三线(电力、通信、广播)整治，局部架空改埋地设置 1800m。

IV. 建筑物屋立面改造 3833 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 72 套，每栋每层 1 套，合计 72 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 144 套，每栋每层 2 套，合计 144 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 9 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 9 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 9 扇。

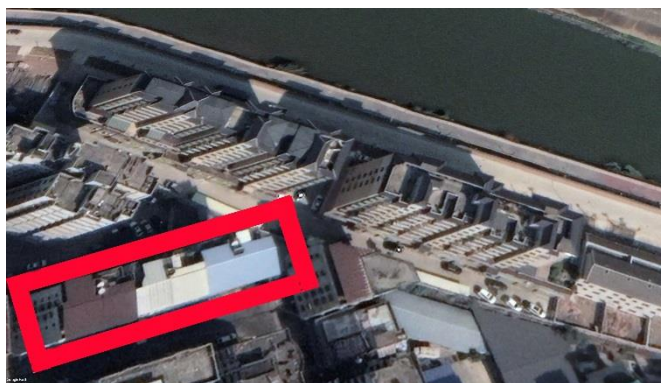
X. 无障碍及适老化设施改造 1278 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

怡泰园小区改造楼数共 9 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 104 户居民，改造占地面积约 2555 m<sup>2</sup>。

### 3、怡迪苑 19 栋



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 557 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 360m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 675m。

IV. 建筑物屋立面改造 835 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 21 套，每栋每层 1 套，合计 21 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 42 套，每栋每层 2 套，合计 42 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 3 套，安置于楼层底部，向上监控高空

抛物。

VIII. 对讲系统改造 3 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 3 扇。

X. 电梯配套设施建设 13 m<sup>2</sup>。

XI. 无障碍及适老化设施改造 278 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XII. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

怡迪苑 19 栋小区改造楼数共 3 栋楼、每栋楼 7 层高。改造涉及 36 户居民，改造占地面积约 557 m<sup>2</sup>。

#### 4、好景好运大厦



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 1747 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 375m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 703m。

IV. 建筑物屋立面改造 2621 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、

楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 48 套，每栋每层 1 套，合计 48 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 96 套，每栋每层 2 套，合计 96 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 6 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 6 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 6 扇。

X. 无障碍及适老化设施改造 874 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

好景好运大厦小区改造楼数共 6 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 59 户居民，改造占地面积约 1747 m<sup>2</sup>。

5、华达楼



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 579 m<sup>2</sup>，具体为屋面防水隔热处理，原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 250m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 469m。

IV. 建筑物屋立面改造 869 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 16 套，每栋每层 1 套，合计 16 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 32 套，每栋每层 2 套，合计 32 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 2 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 2 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 2 扇。

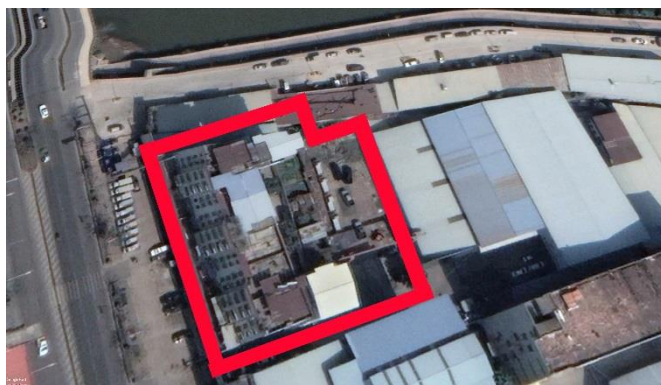
X. 电梯配套设施建设 13 m<sup>2</sup>。

XI. 无障碍及适老化设施改造 290 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XII. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造项目  
项目建设规模：

华达楼小区改造楼数共 2 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 30 户居民，改造占地面积约 579 m<sup>2</sup>。

6、华发苑



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 1080 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 375m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 703m。

IV. 建筑物屋立面改造 1620 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 24 套，每栋每层 1 套，合计 24 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。。

VI. 照明设施智慧改造 48 套，每栋每层 2 套，合计 48 套。（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 3 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 3 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 3 扇。

X. 电梯配套设施建设 13 m<sup>2</sup>。

XI. 无障碍及适老化设施改造 540 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造

和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XII. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

华达楼小区改造楼数共 3 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 45 户居民，改造占地面积约 1080 m<sup>2</sup>。

#### 7、怡迪苑 26 栋



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 764 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 240m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 450m。

IV. 建筑物屋立面改造 1146 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 楼层中部镂空过道修缮 230 m<sup>2</sup>，重新做防水隔热处理。

VI. 消防设施智慧改造 23 套，本栋 1-3 层为商铺层，只有过道，1-3 层层只安装 1 套，四层后分为 4 个不同的住户区，每个住户区共 5 层，故每层需 4 套，共 20 套，合计 23 套（包含消防栓、灭火器和

实时监测报警装置)。

VII. 照明设施智慧改造 46 套, 本栋 1-3 层为商铺层, 只有过道, 1-3 层层只安装 2 套, 四层后分为 4 个不同的住户区, 每个住户区共 5 层, 故每层需 8 套, 共 40 套, 合计 46 套 (照明设施可根据场景自动调节亮度, 做到节能改造)。

VIII. 增设智慧监控设施 4 套, 安置于楼层底部, 向上监控高空抛物。

IX. 对讲系统改造 5 套, 每扇楼道门配置 1 套。

X. 楼道门改造 5 扇, 底层加设一扇楼道门, 四层四扇楼道门增加或替换原有破旧入户大门。

XI. 无障碍及适老化设施改造 382 m<sup>2</sup>, 含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XII. 海绵城市设施 1 项, 主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模:

怡迪苑 26 栋小区改造楼数共 1 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 60 户居民, 改造占地面积约 764 m<sup>2</sup>。

8、怡迪苑 10 栋



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 640 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 240m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 450m。

IV. 建筑物屋立面改造 6212 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新 961 m<sup>2</sup>，建筑物外立面改造 5251 m<sup>2</sup>。

V. 消防设施智慧改造 16 套，因为本栋楼有两处出入口故本栋每层 2 套，合计 16 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 32 套，因为本栋楼有两处出入口故本栋每层 4 套，合计 32 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 2 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 2 套，本栋楼有 2 扇楼道门，每扇门配置 1 套。

IX. 楼道门改造 2 扇。

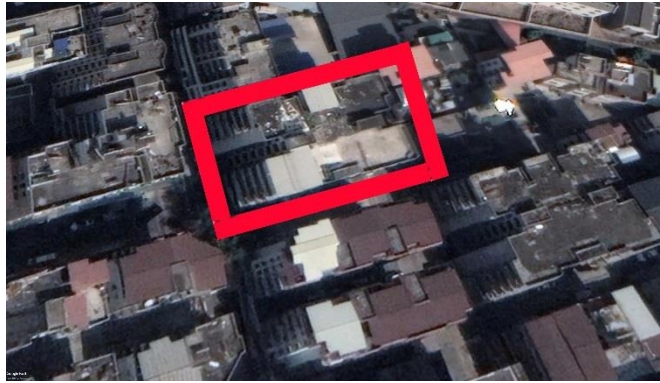
X. 无障碍及适老化设施改造 320 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

怡迪苑 10 栋小区改造楼数共 1 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 18 户居民，改造占地面积约 640 m<sup>2</sup>。

#### 9、怡迪苑 11 栋



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 297 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 115m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 216m。

IV. 建筑物屋立面改造 445 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 8 套，每栋每层 1 套，合计 8 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 16 套，每栋每层 2 套，合计 16 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 3 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 1 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 1 扇。

X. 无障碍及适老化设施改造 148 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

怡迪苑 11 栋小区改造楼数共 1 栋楼、每栋楼 7 层高。改造涉及 18 户居民，改造占地面积约 297 m<sup>2</sup>。

#### 10、怡迪苑 12 栋



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 297 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 115m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 216m。

IV. 建筑物屋立面改造 445 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 8 套，每栋每层 1 套，合计 8 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 16 套，每栋每层 2 套，合计 16 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 3 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 1 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 1 扇。

X. 无障碍及适老化设施改造 148 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

怡迪苑 12 栋小区改造楼数共 1 栋楼、每栋楼 7 层高。改造涉及 18 户居民，改造占地面积约 297 m<sup>2</sup>。

11、怡迪苑 13 栋



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 640 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 240m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 450m。

IV. 建筑物屋立面改造 961 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 16 套，每栋每层 1 套，合计 16 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 32 套，因为本栋楼有两处出入口故本栋每层 4 套，合计 32 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 2 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 2 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 2 扇。

X. 无障碍及适老化设施改造 320 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

怡迪苑 13 栋小区改造楼数共 1 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 28 户居民，改造占地面积约 640 m<sup>2</sup>。

12、新侨大厦



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 1400 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 480m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 900m。

IV. 建筑物屋立面改造 2100 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 32 套，每栋每层 1 套，合计 32 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 64 套，每栋每层 2 套，合计 64 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 4 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 4 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 4 扇。

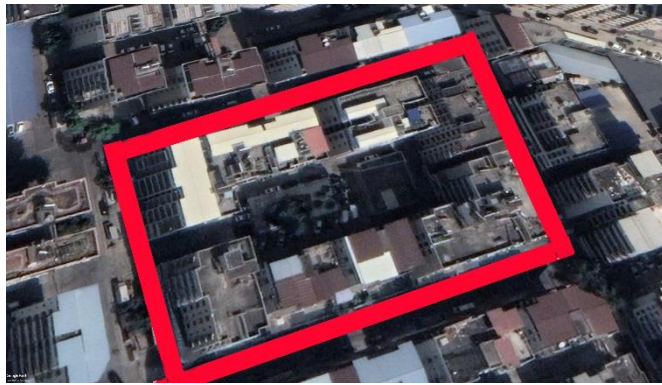
X. 无障碍及适老化设施改造 700 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

新侨大厦小区改造楼数共 4 栋楼、每栋楼 8 层高。改造涉及 44 户居民，改造占地面积约 1400 m<sup>2</sup>。

### 13、怡雅园



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 3674 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 1035m。

III. 三线(电力、通信、广播)整治，局部架空改埋地设置 1941m。

IV. 建筑物屋立面改造 5511 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 63 套，每栋每层 1 套，合计 63 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 126 套，每栋每层 2 套，合计 126 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 9 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 9 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 9 扇。

X. 无障碍及适老化设施改造 1837 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

怡雅园小区改造楼数共 9 栋楼、每栋楼 6 层高。改造涉及 60 户居民，改造占地面积约 3674 m<sup>2</sup>。

#### 14、广梅北路 55 号测报站



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 166 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 95m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 178m。

IV. 建筑物屋立面改造 249 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼

梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 5 套，每栋每层 1 套，合计 5 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 10 套，每栋每层 2 套，合计 10 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 1 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 1 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 1 扇。

X. 无障碍及适老化设施改造 83 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

广梅北路 55 号测报站小区改造楼数共 1 栋楼、每栋楼 5 层高。改造涉及 10 户居民，改造占地面积约 166 m<sup>2</sup>。

## 15、金属大厦



项目建设内容为：

I. 建筑物屋面改造 230 m<sup>2</sup>，具体为防雷排查整治、屋面防水隔热处理，拆除违章搭建和原铁皮瓦及防水层拆除清运。

II. 建筑物给排水改造含水表更换、管线改造 110m。

III. 三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置 206m。

IV. 建筑物屋立面改造 345 m<sup>2</sup>，含清理楼道、楼道构件修整、楼梯及公共走道空间内部饰面更新。

V. 消防设施智慧改造 7 套，每栋每层 1 套，合计 7 套（包含消防栓、灭火器和实时监测报警装置）。

VI. 照明设施智慧改造 14 套，每栋每层 2 套，合计 14 套（照明设施可根据场景自动调节亮度，做到节能改造）。

VII. 增设智慧监控设施 1 套，安置于楼层底部，向上监控高空抛物。

VIII. 对讲系统改造 1 套，每栋配置 1 套。

IX. 楼道门改造 1 扇。

X. 无障碍及适老化设施改造 115 m<sup>2</sup>，含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造。

XI. 海绵城市设施 1 项，主要为建筑本体公共区域雨污分流改造。

项目建设规模：

金属大厦小区改造楼数共 1 栋楼、每栋楼 7 层高。改造涉及 6 户居民，改造占地面积约 230 m<sup>2</sup>。

### 3.2.3 项目建设标准

以《工程建设标准强制性条文》指导，尽可能将本项目做到设

施先进、功能齐全、布局合理，富有独创性和前瞻性。

### 3.2.4 项目产出方案

项目可提供的收入为屋顶光伏管理费收入、智慧物业管理收入以及广告收入。本项目财务分析测算主要为物价部门要求收费标准及市场调查价格得出，若物价部门无具体价格标准要求，可由市场定价方式进行定收费标准。

#### 1、屋顶光伏管理费收入：

根据市场调研分析和综合考虑屋顶自然遮挡和女儿墙高度等建筑因素影响，本项目可用屋顶面积取 15353 m<sup>2</sup>计算，管理费单价按 0.0365 元/m<sup>2</sup>每日考虑，由此屋顶管理费收入在 14.99 万元-20.02 万元区间，取平均值为 17.51 万元。

#### 2、智慧物业管理收入：

小区户数约 563 户，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》，每户智慧物业管理费 100 元/月测算，每 3 年单价上涨 5%；

#### 3、广告收入：

本项目可提供 30 块广告位，根据《中华人民共和国价格法》暂估广告收入 2 万元/位测算（允许投放广告的前提下），以及智慧平台广告收入暂估 40 万元/年，每年单价上涨 5%考虑。

## 第四章 项目选址与要素保障

### 4.1 项目选址

项目选址为梅州市梅县区怡迪苑市场片区。本项目建设性质为改建项目，项目更建设主体等不涉及实体内容，故本项目的土地权属、供地方式、土地利用状况、矿产压覆、占用耕地和永久基本农田、涉及生态保护红线等要素参照项目改建前状态。

根据《广东省地震烈度区划图》（2000 年出版）和《中国地震动参数 区划图》（GB18306-2015），项目范围地震基本烈度为 7 度，地震动峰值 加速度：0.1（g），地震动加速度反应谱特征周期：0.35（s）；无可液化土 层，历史上从未发生过破坏性地震。

### 4.2 项目建设条件

#### 4.2.1 项目所在区域自然环境条件

##### 1、地形地貌

本项目所在区为梅江盆地，周围包括梅江、平远、兴宁等行政区。四周丛山环抱，山峦起伏，地势由东南高，逐渐向东北、西北倾斜。受第三系紫红色岩系的分布影响，土壤均为红色砂岩、粉砂岩、泥岩、砂砾岩等。红色岩系作为基岩又分为风化残积土和硬塑残积土、全风化岩带、强风化岩带、中风化岩带、微风化岩带。

##### 2、气候与气象

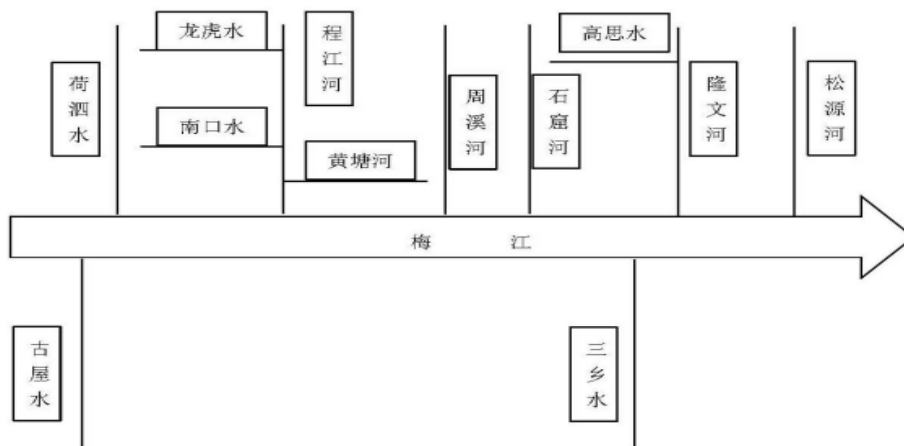
梅县区属亚热带季风气候，热源丰富，无霜期长，雨量充沛。

本项目所在区属南亚热带海洋季风气候，具有气候温暖、雨量充沛、日照充足的特点。年平均气温 21.3℃，极端最高温度 39.5℃，极端最低温度-7.3℃；年平均降水量 1528.5 毫米。

本地区属亚热带海洋季风气候区，季风分明，秋、冬季吹北风和西北风为主，春、夏季吹南风 and 东南风为主。

### 3、水文条件

梅县区水资源丰富，河流众多，水系分散，流域面积大 10km<sup>2</sup> 的河流有 43 条，流域面积大于 100km<sup>2</sup> 的河流有 13 条，流域面积大于 1000km<sup>2</sup> 的河流有 2 条，即梅江和石窟河。整个流域以梅江为干流，属韩江水系，各个水系连贯统一，构成一个不完整的“非”字型水网。



### 4、地震

根据中国地震烈度区划图及说明，本区域地震基本烈度按 7 度设防。

#### 4.2.2 项目所在区域交通运输条件

梅县区内有广梅汕铁路、梅坎铁路，在梅县区南口镇设梅州西站，有梅汕高铁、杭广高铁、广梅高铁、梅惠高铁。公路有 G205 国道、G206 国道。S333 省道、S223 省道、S224 省道等，高速公路有梅河高速公路、汕梅高速公路、梅州西环高速公路、梅大高速公路、梅州东环高速公路、梅平高速公路。

2021 年 1 月 30 日，梅州国际无水港(松棚铁路物流基地)及配套工程正式开工建设，规划面积约 1000 亩，计划投资 5.3 亿元，年吞吐量初期为 155 万吨、中期为 208 万吨、远期为 360 万吨，主要建成铁路物流基地、保税物流园以及相关配套设施。梅江可常年通航。2019 年 11 月 25 日，梅州机场旅客吞吐量突破 60 万人次，梅州机场运营的航线共 11 条，通航全国 16 个热点城市和地区航点，合作运营航空公司 6 家，每周航班量达到 162 班次。

梅江市水泥道路纵横交错，四通八达，实现村村通四级公路，其中 65%的村实现水泥硬底化，公路密度达每百平方公里 74.2 公里。

现有广梅汕铁路和梅坎铁路 2 条 276 公里，经梅州火车站的客货运输可以直达广州、福州、南昌、长沙、武汉、南宁、昆明等 7 个省会城市和 40 多个市、县（区）。

主要站点：梅州站、梅州西站、畚江北站、兴宁站、华城站、丰顺火车站、丰顺东站、建桥站、大埔站、蕉岭站等。

2016 年梅城共有公交车 1427 辆，新能源和清洁能源城市公交车

比例居全省第一，占 84.3%。城区公交线路由 8 条增至 52 条，公交运营线路里程超过 2000 公里，运营辐射范围由不足 100 平方公里发展至 3000 多平方公里，公交惠民政策覆盖市属两个区（梅江区和梅县区）全域，人群逾 90 万，年客运量从 500 多万人次增至 3500 万人次。

#### 4.2.3 项目所在区域公用工程建设条件

根据调查，获悉本项目所需的各类材料供应量充足，完全能够保障本项目建设建设的需要。

拟建项目所需主要材料如：

1、信息技术资源：梅县区内有完善的信息网络和多家信息技术公司。

2、水泥、砂石：采用就近原则，可在梅县区、梅江区、平远县等地采购。

3、装修装饰材料：可通过在当地采购或者其他途径进行选购。能满足项目建设需要。

#### 4.2.4 项目设施改建和利用方案

1、设施改建中注重以人为本，崇尚自然。设计突出适用、节能。结合自然气候，运用实用性技术，把建设和日常维护费用降到最低，并使之具备完善的功能和长久的生命力。

2、充分利用技术、艺术手段，使功能布局全面、合理、高效，同时具有个性特征有别于其他的老旧小区改造的新模式。

3、精心改造建筑形象。总体精神强调时代气息，外形庄重大方。

### 4.3 项目要素保障分析

#### 4.3.1 项目土地要素保障

本项目建设性质为改建项目，项目更建设主体等不涉及实体内容，故本项目的国土空间规划、土地利用年度计划、建设用地控制指标等土地要素参照项目改建前状态。

#### 4.3.2 项目资源环境要素保障

##### 1、水资源

##### ①给排水系统

本项目各分区拟从就近市政给水管引进一路给水接口，管径为 DN150 毫米，水压约 0.40 MPa。由市政管网供应，生活用水、室内，外消防栓用水，自动喷淋用水等。

项目排水管道与市政污水管网相接。室内外的污水管均采用 U-PVC 排水管，化粪池采用钢筋混凝土结构。雨水排入下水管道。水管管径为中  $\Phi 300-\Phi 500$ ，设计流速不小于 0.5m/s。

##### ②用水量

项目年用水量约为 1.15 万  $m^3$ 。

污水排放量按用水量的 65% 估算，项目年污水排放量 0.75 万  $m^3$ 。

用水项目	数量	单位	用水量标准	小时变化	使用时间	用水量		
			(L)	系数	(h)	平均日	最大时	最高日
公共区域	27500	L/m <sup>2</sup> .日	1	0.8	12	27.50	1.83	22.00
未预见	取平均日用水量的15% (m <sup>3</sup> )					4.13		
合计(日均用水量)(m <sup>3</sup> )						31.63		
合计(年用水量)(万m <sup>3</sup> )						1.15		

## 2、能源

### ①供电总规划

项目供电线路由市政电网引入进行供电，项目设置配电总箱，再以放射式配电系统至各单元配电总箱。

### ②总用电量

本项目年用电量估算为 30.11 万千瓦时。

**电力能耗测算表**

建筑类型	用电指标	建筑面积	运行天数	每天小时	同时系数	年用电量
	w/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	d	h	x1	万KWh
公共区域	5	27500	365	10	0.6	30.11
合计						30.11

## 3、综合能耗指标计算

### ①计算依据

序号	能源	计量单位	年需要量		
			实物	当量值	
				折标系数	折标准煤(t)
1	电	万Kwh	30.11	0.1229tce/万kwh	37.01
2	水	万m <sup>3</sup>	1.15	0.0857tce/m <sup>3</sup>	0.99
合计					38.00

## ②指标计算

建设项目综合能耗如下：

$$E = \sum_{i=1}^n (E_i \times P_i) \\ = (E_{\text{电}} \times P_{\text{电}}) + (E_{\text{水}} \times P_{\text{水}})$$

$$E_{\text{当量}} = (30.11 \text{ 万 kwh} \times 0.1229 \text{ tce/万 kwh}) + (1.15 \text{ 万 m}^3 \times 0.0857 \text{ tce/m}^3) \\ = 38.00 \text{ tce/t}$$

式中：

$E$ —综合能耗

$E_i$ —生产活动中消耗的第  $i$  中能源实物量

$P_i$ —第  $i$  中能源的折标系数

$n$ —消耗的能源品种数

$E_{\text{当量}} = 38.00 \text{ tce/t}$

## 4、对项目区域能耗负荷的影响

### ①对区域电能耗负荷的影响

项目年用电量为 30.11 万 kWh，对项目区域电能负荷不造成影响。

### ②对区域水资源能耗负荷的影响

本项目用水主要为生活用水、绿化用水、除尘洒水和不可预见用水，年总用水量约为 1.15 万 m<sup>3</sup>，符合城区水资源总体规划。

### ③综合能耗

项目消耗能源主要有：电、水。项目年耗用电总量为 30.11 万 kWh，年用水总量为 1.15 万 m<sup>3</sup>。梅县区电、水供应系统可以满足该项目年

消耗量，对城区电、水供应系统影响甚微。

## 第五章 项目建设方案

### 5.1 项目技术方案

①项目开始施工需根据现场有关技术资料 and 周围环境情况，组织足够的机械设备和劳动力。

②项目施工组织设计必须报请建设单位和监理单位审核确定批准后方可用于指导施工。施工中应严格按照确定好的施工方案进行，确保工程顺利实施。

③尽量采取综合科学管理，天气状况良好时采取突击施工作业，尽可能在最短的时间内完成相应的施工作业，消除天气影响因素，避免因天气状况导致产生质量隐患。

④建议拟采用平行流水、立体交叉作业等施工措施，配备一套强有力的现场施工管理班子和综合施工作业队。

⑤装饰装修工程与智慧化建设同步进行，在楼道抹灰、外墙装饰、屋面智慧化基础防水改造等为工序施工的同时进行楼体智慧化改造。节约时间成本，尽快完成项目。

### 5.2 项目设备方案

本项目为改建项目，在原有的设备基础上进行设备升级改造，建议与装饰装修进行交叉施工，从而有效缩短工期。

考虑到工期与成本效益等因素，设备升级改造等工序尽早组织竖

向交叉施工作业。计划在装饰装修施工过程中，同时进行水电线路改造等管线的安装施工，从而缩短工期，加快施工进度。

装饰装修施工与设备升级改造之间的交叉施工，是本项目改造中最尖锐的交叉矛盾。装饰装修与设备改造升级交叉工作面大，内容复杂，如处理不当将出现相互制约、相互破坏、相互扯皮的不利局面，必须重点解决此矛盾，为此提出以下几点原则：

①必须服从总体进度计划，保证关键工序的施工进度，选择合理的穿插时机，必须根据总体进度计划进行统一组织、安排和协调，使整个工程形成一个和谐高效的有机整体。

②明确责任，正确划分利益关系。

③建立固定的协调制度。

④一切从工程全局出发。各分包方应在总承包的统一组织管理和协调下开展施工，互相帮助，相互谅解，装饰装修工程要为设备升级改造创造条件，设备升级改造要注意对装饰装修工程进行保护。

## 5.3 项目工程方案

### 5.3.1 建筑物屋面改造

#### 1、建筑物屋面现状

因小区建成时间较早，年久失修，大部分房屋都存在屋顶漏水现象，再加上早期管理欠缺，屋顶违章搭建普遍，私自搭建的天面铁皮瓦均存在安全隐患。



## 2、建筑物屋面智慧化基础防水改造原则

①屋顶防水改造应符合《屋面工程技术规范》及《屋面工程质量验收规范》的规定项目。

②屋面改造应满足屋顶防水、保温、隔热等要求。屋面防水材料应满足抗老化、防水、耐火等级等相关技术指标。

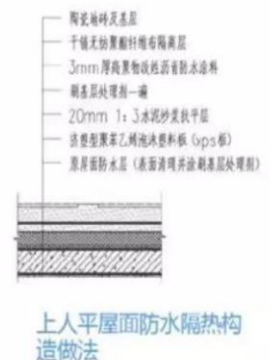
③屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。

## 3、建筑物屋面智慧化基础防水改造方案

①拆除屋面原有铁皮瓦和防水隔热层；

②敷设配对智能光伏系统的相关线路；

③在原屋面基础上按要求新做防水、隔热层。



## 5.3.2 建筑物屋立面改造

### 1、建筑物屋立面现状

项目房屋多为步梯房，日益凋敝，大部分房屋经长期风吹日晒等自然外力侵蚀，导致外墙破损脱落等，除视觉美观效果大打折扣外，还存在一定安全隐患。



### 2、建筑物智慧屋立面改造原则

遵循安全、美观节能环保，与周边建筑境相协调的原则。

### 3、建筑物智慧屋立面改造方案

本项目建筑物部分立面改造采取：先拆除原屋立面外墙墙漆和铺贴装饰等，然后进行外墙智慧改造（包括但不限于增设智慧广告栏、智慧节能设施等），公共部位刷白、入幢大门、铝合金更换智慧门窗等。

#### ①入幢大门改造意向及内容：

a 对现状较为完好的楼道门进行检查维修，对风貌及使用性较差的楼道门进行漆饰、修缮或更换。

b 改造及更改的楼栋门与小区风格协调统一。

c 楼栋门可与单位楼牌号统一设计安装，加强楼栋的识别性。

- ① 加强老旧小区的安全管理，安装智能刷卡门禁系统，做到单元住户封闭式自防。
- ② 大门样式的选择要结合小区的整体风貌，应尽量与整体环境统一。
- ③ 每个楼栋应普及安装楼门。



楼道门	门廊、单元楼标识
适用于居民楼楼道入口，满足基本的楼道通行、安全要求	楼道大门及门廊整体风格应与建筑一致，同时完善单元楼标识
	

## ② 公共部位改造意向及内容：

针对老旧小区建筑内公共楼道内部空间老化、墙面脱落、渗水等问题进行修整，在现状建筑结构基础上运用工程技术手段解决功能性问题，保证在一定年限内后续正常使用。改造包括楼梯扶手、踏步、墙面等。

a 对松散的旧墙、楼栏板批荡铲除，进行粉刷翻新或瓷块铺贴。

b 按规范安装修复楼梯踏步、楼梯栏杆、栏板及扶手。


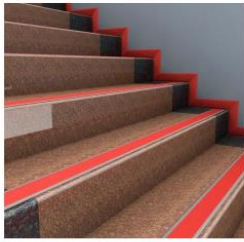


c 规范整理楼道电力电信线路，各类管线入管入盒，按标准贴墙捆扎。



现状情况

整治意向



墙面、扶手、栏杆改造	踏步面、防滑条改造	加设楼层标识、安全通道指示灯	楼道墙装饰
适用于栏杆扶手破旧、墙面风貌较差的楼道，确保通行安全	适用于破损踏步面及防滑性较差的楼梯，确保通行安全	适用于无楼层标识及安全指示灯的楼道	适用于基础风貌较好的楼道，可通过绘画、摄影作品进行楼道的美化
			

### ③外墙修补改造意向及内容：

- a 对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补。
- b 外墙翻新小区建筑和整体环境要求进行粉刷类旧外墙翻新和外墙砖类、水刷石类立面清洗翻新。
- c 外墙饰面材料选择应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。

外墙刷漆与防护	外墙铺贴与防护	管道装饰
适用于无铺贴式建筑外墙，并对存在防水、隔热问题的外墙进行修复，风格颜色应与原先建筑颜色协调	适用于铺贴式建筑外墙，并对存在防水、隔热问题的外墙进行修复，风格颜色应与原先建筑颜色协调	适用于外置的建筑管道装饰，进行规整及包裹饰板，风格颜色应与原先建筑颜色协调
		

### 5.3.3 给水工程改造

本项目用水由市政给水管网供给。规划管线均沿规划道路铺设，应铺设在人行道、绿化带下。管道埋深为 0.7~1.8 米。管道按 50 米~100 米设置阀门，以满足事故检修需要和保证正常供水。为保证消防时水量水压要求，公建应根据实际情况自设消防水池及加压设备。

#### 1、管网系统

原则上必须考虑所有管线全部入地，并在现有已埋管线（主要是已建设的燃气过境管及排水干渠）的基础上综合考虑，确保道路成型一次到位，不再开挖。

管线设置应采用综合管沟的式，并根据综合管沟的设计原则合理确定入沟管线及同室管线。

#### 2、给水工程施工技术要求

①给水管道中心线、阀门井、室外消火栓、排气排泥井平面定位：除有定位坐标者外，管道中心线应根据与道路中心线距离，并与道路中心线平行确定；阀门井、室外消火栓、排气排泥井应根据道路里程碑号确定。

②给水管道主管管顶顶覆土不小于 1.0 米，管径 $\leq$ DN100 的消火栓连接管和绿化给水管，管顶覆土不小于 1 米，管顶采用粘土回填。

③管道转弯处，可采用管道借转，各种管材允许最大借转角度详见《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）。

④设计给水管上按规范要求设置消火栓，消火栓间距不大于 120 米，消火栓的施工详见标准图 01S201/8。

⑤地面操作立式阀门井、排泥排气阀门井、室外地上式消火栓、钢制零件等施工分别见国标 05S502、01S201、02S403。

⑥给水管道在水平、竖向弯头及三通处应设置管道支墩，转弯角度 $<10$ 度可不设支墩，支墩做法详图集 10S505。

⑦水压试验：给水管道安装完毕后，需按《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）要求清洗并做水压试验。

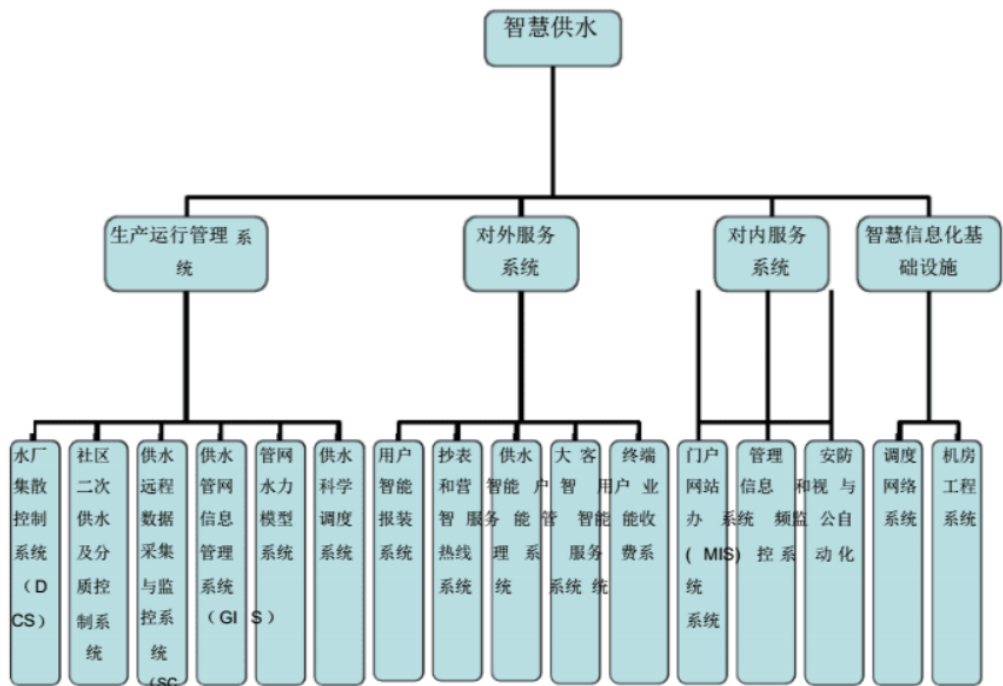
给水管管径 $>DN100$  建议采用球墨铸铁管，K9 级，PN1.0MPa；管径 $\leq DN100$  的采用给水 PE 管，PN1.0MPa。



挂壁式消防栓	落地式消防栓	防火门	消防火灾报警设施
适用于走道、电梯间，放置位置明显，是基本的消防设施之一	适用于走道、电梯间，放置位置明显，是基本的消防设施之一	适用于封闭疏散楼梯及封闭电梯间，可在一定时间内阻止火势的蔓延，确保人员疏散	适用于楼梯、走道、电梯间，用于提供人员疏散、保障安全或继续工作的照明
			

### 3、智慧供水建设

#### ①系统架构



## ②设计基本架构

智慧供水设计的基本架构主要由十二个层次构成，包括保障体系设计、安全体系设计、运行环境设计、信息采集设计、数据库及数据仓库设计、数据共享交互设计、数据管理设计、平台层设计、业务应用设计、电子政务设计、公共管理设计、应用门户设计。

### 5.3.4 排水工程改造

#### 1、设计标准及主要设计参数

①排水体制：采用分流制设计的部分，合流水量按下式计算；

$$Q=Q_d+Q_s$$

式中  $Q$ ——设计流量 (L / s)；

$Q_d$ ——设计综合生活污水设计流量 (L / s)；

$Q_s$ ——雨水设计流量 (L / s)。

采用分流制设计的部分，雨水和污水分别分开计算，计算公式如

下:

②雨水量计算:

a 暴雨强度计算采用梅州市暴雨强度计算公式:

其中:  $q$ --设计暴雨强度 (升/秒.ha);

$P$ --设计重现期 (年), 本项目雨水管道取 2 年

$t$ --降雨历时 (分),  $t=t_1+mt_2$ ,  $t_1$  为地面集水时间 (分),

$m$  为折减系数,  $t_2$  为管内雨水流行时间 (分)。本项目  $t_1$  取 10min,  $m$  取 2;

b 雨水设计流量计算:

$$Q=q\Phi f$$

其中: $Q$ --雨水设计流量 (升/秒);

$\Phi$ --径流系数, 本项目取 0.7;

$f$ --汇水面积 (ha);

③污水量计算:

$$Q=Kqif$$

其中:  $Q$ --污水设计流量 (升/秒);  $K$ --污水总变化系数, 本项目取  $K=1.3\sim 2.3$ ;

$q_i$ --面积比流量 (升/秒.ha); 本项目取  $q_i=3.16$ ,  $f$ --汇水面积 (fa)。

## 2、管道材料

污水管管径建议采用 (HDPE) 高密度聚乙烯双壁波纹管, 环刚度大于等于 8KN/m; 若是存在雨水管和合流制管渠, 则宜采用钢筋混凝土圆管和钢筋混凝土箱涵。

钢筋混凝土圆管为离心机制国标 I 级管。现浇砼 C30 钢筋混凝土箱涵。

## 3、管道接口

①HDPE 管采用承插橡胶圈接口。

②混凝土管采用现浇砼套环连接。

③输水钢管采用焊接连接。

#### 4、排水工程施工技术要求

①分流、雨污水管渠中心线和检查井平面定位：除有定位坐标者外，管渠中心线位置应根据其与道路中心线平行距离确定；检查井位置应根据道路里程桩号确定。

②沟槽回填：回填中砂灌水振实，回填压实密实度按道路要求。

③检查井采用：雨水管选用雨水检查井，污水管选用污水检查井。接井管径 DN400-DN600，选用 02S515 $\phi$ 1250 毫米砖砌圆形检查井，接井管径 DN700-DN1000 选用 02S515 $\phi$ 1500 毫米砖砌圆形检查井，箱涵沟选用箱涵检查井。检查井盖及井座采用不可回收材料，荷载 B 级。雨水检查井井盖应标有“雨”字，污水检查井井盖应标有“污”字。

④雨水口：规格 450\*750。各交叉路口雨水口应设在最低点。部分地段雨水口已建成，应按其预留的口径选用合适的管径连接至雨水管。交叉口的雨水口布置，按雨水平面图。

(5) 施工前请先调查摸清市政其它管线情况，如有冲突请及时反馈设计人员处。

(6) 排水管应按《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008) 进行闭水试验。

#### 5、排水系统智慧节能改造

### ①整治标准：

提高管渠设计重现期；增大管渠过水断面；结合现状，就近排放。

### ②整治方式：

新建满足使用要求的雨水管渠；为合理衔接上下游排水系统，排水方向应与现状保持一致，不调整管渠内底标高，只对现有管渠进行加宽；现状蜿蜒曲折的可利用管渠进行裁弯取直，改善水力条件，加大管渠过能力。



## 5.3.5 照明设施智慧改造

### 1、照明设计标准

本项目设计照明标准取平均照度 20LX，均匀度 0.4。交叉口照度 30LX，均匀度 0.4，功率密度值不大于 0.85W/M。

### 2、灯具选择

①灯具为单头。防护等级：IP65（光源色温：4000K~5500K；初始光通量>8240LM；初始流明>90LM/W；显色指数>80；寿命>50000

小时)。

②灯具：采用具有蝙蝠形配光曲线的灯具。与光源配套的电器均集中布置于灯具内；防护等级：IP65。

③灯具仰角：根据中标产品及现场实际情况确定。

④灯具配光类型：选用半截光型灯具。

⑤灯具效率：>92%。

⑥灯具光通维持率：LED 灯 3000H 的光通维持率不低于 96%，6000H 的光通维持率不低于 92%，10000H 的光通维持率不低于 86%。

### 3、路灯电源和供电方式

本次设计的照明电源电压为 380/220 伏，采用 TN-S 系统，每一回路上路灯均采用三相间隔供电；本次设计电源由本项目 10KV 变压器引接，分段计算采用三遥落地配电箱控制。

### 4、安全生产技术要求

①加工用的台钻、无齿锯、切割机等和电动工具必须装有漏电保护装置。使用前应试机检查，操作者应戴好防护眼镜。

②使用电动工具(手电钻、切割机等)前检查安全装置是否完好，运转是否正常，有无漏电保护，使用时严格按操作规程作业。

③电焊机上应设防雨盖，下设防潮垫，一、二次电源接头处要有防护装置，二次线使用接线柱，且长度不超过 30m，一次电源采用橡胶套电缆或穿塑料软管，长度不大于 3m，且焊把线必须采用铜芯橡皮绝缘导线。

④配电箱、开关箱应装设在干燥、通风及常温场所，不得装设在

有严重损伤作用的瓦斯、烟气、蒸气、液体及其它有害介质中；不得装设在易受外来固体物撞击、强烈震动、液体浸溅及热源烘烤的场所。

⑤开关箱内部和顶部应装订防火板，实行“一机一闸一漏”制，熔丝不得用其它金属代替，且开关箱上锁编号，有专人负责。



## 5、智慧照明设施

### ①建设原则

融合新型的物联网、大数据、云平台、移动互联网技术，集成多种技术，实现智慧路灯的综合利用、信息共享；采用节能和低碳技术，实现节能减排。

### ②功能架构

#### a 远程控制与管理

通过因特网、物联网实现照明系统的远程智能监控与管理；通过灯联网系列控制器实现建筑内照明的智能控制与管理。

#### b 分时段分场景亮度调节

日出、日落、晴天、雨天等情况，分时段分场景设置，AI 自动进

行照明控制。

#### c 多种控制方式

监控中心远程手动/自动、本机手动/自动、外部强制控制等五种控制方式，系统管理维护更加方便。

#### d 数据采集与检测

灯具及设备的电流、电压、功率等数据检测，终端在线、离线、故障状态监测，实现系统故障智能分析。

#### e 多功能实时报警

灯具故障、终端故障、线缆故障、断电、断路、短路、异常开箱、线缆、设备状态异常等系统异常实时报警。

#### f 综合管理功能

数据报表、运行数据分析、可视化数据、景观设备资产管理等完善的综合管理功能，管理运维更加智能化。

### 5.3.6 三线整治

三线整治与装设照明，包括三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置，及老旧管网更换，增设。

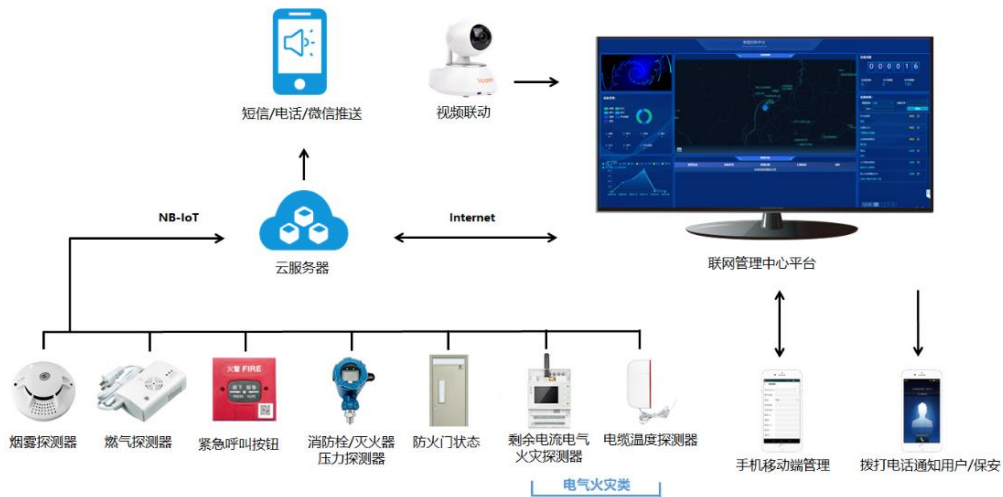
### 5.3.7 消防设施智慧改造

火灾自动报警系统主要包括火灾报警监控器及一系列火灾探测设备、用户信息传输装置、监控中心、消防 APP。火灾报警控制器及一系列火灾探测设备实时监测火警情况，发现异常迅速发出报警通知值班人员处理，同时将报警信息通过信息传输装置上传到监控中心，

监控中心受理报警并通过 APP 推送报警信息给业主单位、消防部门、维保单位的相关负责人，以便及时响应和处理。



系统架构



### 5.3.9 绿色建筑建设方案

本项目建设成绿色建筑示范项目，将会产生良好的展示和示范效应，不仅有利于建筑节能、节水、节材、节地、环保生态、可再生能源利用等技术在梅州的推广，还有助于加快绿色建筑理念普及，促进循环经济和生态文明建设，具有良好的生态环境效益。

#### 1、设备节能

照明系统节能——在保证照明方式合理性的前提下，优先采用高效节能照明产品；采用节能型控制方式；在公共区域设置智能化控制，提高建筑照明的有效性，达到降耗目的，并充分利用自然采光技术减少室内照明负荷。

## 2、绿色建材

①选用耗能低、高性能、高耐久性和本地建材，减少建材在全生命周期中的能源消耗；建筑材料就地取材，至少 90%(按质量计)的建筑材料产于距施工现场 50 公里范围内。

②选用可再循环、可再利用和可再生的建材；在建筑设计选材时考虑使用材料的可再循环使用性能。在保证安全和不污染环境的情况下，可再循环材料使用重量占所用建筑材料总重量的 10% 以上。

③选用可降解、对环境污染少的建材；建筑材料中有害物质含量符合国家标准 GB 18580-18588 和《建筑材料放射性核素限量》GB6566 的要求。

④使用原料消耗量少和采用废弃物生产的建材，混凝土和砂浆可采用工业废弃物如粉煤灰、沸腾炉渣等取代部分水泥作胶凝材料或作填料。

⑤设备、管道的选用和设置应便于维修、改造和更换。并应优先选用使用寿命更长、或可循环利用的设备和材料。

⑥使用其它高性能、耐久性好、节能、环保的建筑材料，如给排水管均采用绿色环保的化学管材。

## 3、施工节材

- 1、临时设施充分利用旧料和现场废弃回收材料，使用装配方便、可再循环利用的材料；
- 2、周转材料、循环使用材料和机具应耐用，维护与拆卸方便，且易于回收和再利用；
- 3、采用工业化的成品，减少现场作业与废料；注重统一建筑模数，建筑部件尺寸规格化，采用工业化成品，减少现场作业；
- 4、减少建筑垃圾，充分利用废弃物；料、可循环利用材料进行分类列表统计，施工中对建筑主体中所使用的原始材回收利用废弃物。

### 5.3.10 海绵城市建设方案

#### 1、设计原则

海绵城市建设应遵循生态优先等原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。建设“海绵城市”并不是推倒重来，取代传统的排水系统，而是对传统排水系统的一种“减负”和补充，最大程度地发挥城市本身的作用。在海绵城市建设过程中，应统筹自然降水、地表水和地下水的系统性，协调给水、排水等水循环利用各环节，并考虑其复杂性和长期性。

#### 2、海绵城市建设措施

本项目建设时按照不同建设区域采取对应海绵城市建设技术措施：

①截污式雨水口：小区内雨水口通过加装截污挂篮，有效削减地表径流污染。

②雨水断接管：在实施立管改造时，采取雨水落管断接的方式，

将建筑屋面雨水引入周边绿地中设置的分散式雨水控制利用设施下渗、净化。

## 5.4 项目用地征收补偿（安置）方案

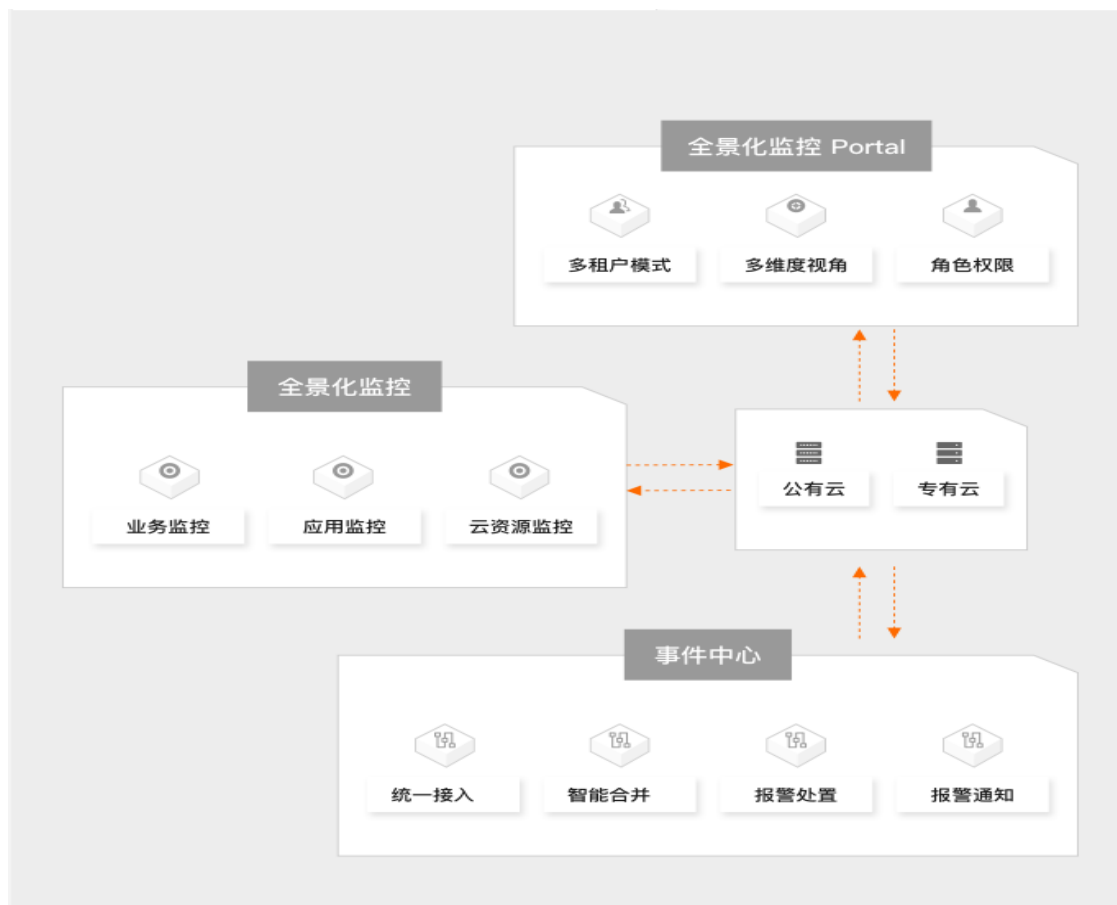
本项目建设性质为改建项目，项目更建设主体等不涉及实体内容，不存在用地征收。

## 5.5 项目数字化方案

### 5.5.1 智能监控

#### 1、建设原则

建立起一站式入口，用于提供安防/应用/云资源的全景化监控能力，联动相关应用的跨云监控模式，串联安防/应用/云资源三层的全链路监控，建立三层结构的业务画像，快速的进行问题定位，通过相关的事件中心完成问题跟踪处置。



## 2、功能架构

### ①智能异常检测

建设一套通过时间序列分析、黄金指标检测、机器学习算法模型，不断提升算法的告警准确率的智能系统。

### ②实时了解监控运营状态

设计丰富的可视化图形组件，低成本配置方式；支持多种图形组件搭配，以便轻松应对复杂场景；支持秒级、分钟级数据同屏展示；支持长时间范围的数据回溯和多时段对比。

### ③基于安防场景的全链路监控

从安防场景入口出发，监控整个安防场景的调用链的健康状态。安防场景内所有应用件调用的关系网；快速发现、定界异常。

#### ④智能报警规则、智能事件收敛

支持阈值、环比、日周同/环比等十几种规则；支持对数据的黑白名单过滤和报警时间范围设置；支持对多个判断条件联合检测；报警延迟小于 30 秒，高效、智能化地收敛和分类报警时间，降低报警处理成本，提升功能连续性。

### 5.5.2 智能消防系统

#### 1、建设原则

基于城市物联网平台，创建海量异构消防终端设备的统一接入管理。通过数据挖掘和分析发现隐患，全面提升火灾防控、消防监督检查以及消防安全评估等工作的科学性，实现消防监管从经验型向数据决策型转变。

#### 2、功能架构

##### ①火患协同共治：

通过和政府、消防部门和社会单位的数据通道，实现政府、消防部门、物业、运维服务单位联动火警处置，提升应急响应能力。

##### ②早发现、早处置

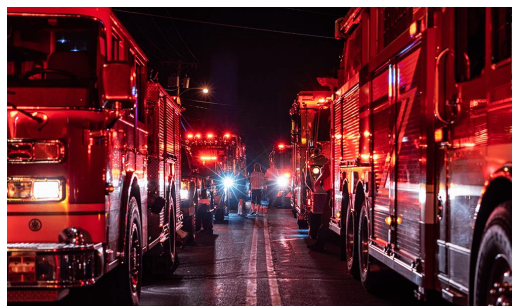
通过火情异常事件智能识别，火场快速定位，做到第一时间感知，第一时间上报，第一时间处置。

##### ③全域感知精准防控

基于物联网平台与区块链，实现对消防力量、消防物资、消防隐患和火灾全域全时感知，及时上报，协同处置，形成防火和灭火闭环管理

#### ④消防数据全时在线

消防设备状态数据、隐患和报警数据、设备故障数据、巡检管理数据云端汇聚呈现，消防安全管理有迹可循。



## 5.6 项目建设管理方案

### 5.6.1 项目进度计划

项目工程建设项目建设周期约为 38 个月，即从 2022 年 5 月至 2025 年 6 月。

根据《广东省建设工程标准工期定额》（2011 年）计算施工建设工期为 19 个月，即从 2023 年 12 月至 2025 年 6 月。

工程进度力求安排紧凑，互相衔接，按时按质完成项目建设。

序号	项目名称	2022年	2023年					2024年	2025年	
		5月-12月	1-2月	3月-4月	5月-9月	10月-11月	12月	1-12月	1-5月	6月
1	前期工作及审批									
2	工程勘探测量									
3	初步设计及审批									
4	施工图设计									
5	工程招标									
6	工程施工									
7	工程竣工验收									

项目实施进度计划表

## 5.6.2 招标投标管理

### 1、编制依据

- ①《中华人民共和国招标投标法》；
- ②广东省实施《中华人民共和国招标投标法》办法。

### 2、招标范围

根据广东省人民政府办公厅的有关规定：“关系社会公共利益、公共安全的公用事业项目，使用国有资金、国家融资、国际组织或外国政府资金的项目，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，达到下列标准之一的，必须进行招标：

- ①施工单项合同估算价在四百万元人民币以上的；
- ②重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在二百万元人民币以上的；
- ③单项合同估算价低于第①、②项规定标准，但项目总投资额（不含征地费、市政配套费与拆迁补偿费）在三千万元人民币以上的。

根据以上规定，本项目拟在设计、建筑工程、安装工程采用公开招标，其他为不采用招标方式。

### 3、招标组织形式

项目建设单位不具备有编制招标文件和组织评标的能力，拟委托满足相关要求的招标代理公司组织招标活动。

### 4、招标应遵循的原则

#### ①公开原则

必须坚持招投标工作的高度透明度，实行招标信息、招标程序公开，保证每一个投标单位具有同等的地位，能够获取同等的招标信息，了解招标的所有条件和相关要求。

### ②公平原则

给予所有投标单位平等的机会，保证享有同等的权利，并相应履行同等的义务。

### ③公正原则

进行评标时将严格按照事先公布的评标程序和评标标准对待所有的投标单位。

### ④诚信原则

招投标各方必须以诚实守信的精神行使各自的权利，履行各自的义务，确保招投标各方的利益均衡，确保自身利益和社会利益的均衡。

### ⑤独立原则

招投标各方必须保持各自的独立性，在招投标过程中必须根据实际情况和各自需要，自主决策，不能受到外部任何因素的影响与干扰。

### ⑥接受行政监督原则

在招投标过程中，招投标各方必须遵守国家有关法律、法规 and 规定，主动接受相关行政监督部门依法对招投标进程的监督。

## 项目招标基本情况表

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式	招标概算 金额 (万元)	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							√	11.44	
设计							√	43.49	
建筑工程	√			√	√			1144.26	
安装工程	√			√	√				
监理							√	33.56	
主要设备									
重要材料									
其他								258.52	

情况说明：

项目估算总投资 1491.27 万元，其中工程建设费用为 1144.26 万元，工程建设其他费为 236.55 万元[勘察费：11.44 万元，设计费：43.49 万元，监理费：33.56 万元，及其他费用其中包括建设单位管理费、项目建议书编制费、项目建议书评估费、工程造价咨询费、可行性研究报告编制费、可行性研究报告评估费、编制环境影响报告书（含大纲）、评估环境影响报告书（含大纲）、初步设计概算编制费、施工图预算编制费、施工图技术审查费、全过程造价咨询费、工程招标代理服务费、工程保险费、检验监测费、基础设施配套费、劳动安全卫生评价费、物探勘察费、房屋安全鉴定费 148.06 万元]，预备费 110.46 万元。建设资金除争取上级资金及地方政府专项债券外，不足部分由区财政统筹解决。

建设单位盖章

年 月 日

## 第六章 项目运营方案

### 6.1 项目运营模式选择

项目主要由新城办事处委托其下属单位子公司运营管理。新城办事处作为本项目的第一责任主体，负责统筹组织辖内老旧小区改造工作；其下属子公司在运营维护的过程中涉及到的所有资金使用均由新城办事处监管，由新城办事处制定本街道老旧小区改造资金监管制度，严格遵照制度使用改造资金，确保专款专用避免资金出现挪用乱用贪污腐败的问题发生。新城办下属子公司在项目改造过程中开展民意征询工作时，有政府权威的保障更能得到群众的信任；能更好的处理改造过程中的民事纠纷调处和维稳工作。

### 6.2 项目运营组织方案

项目人力资源配置计划如下：

1.组长：1 人；由新城办事处办领导兼职。

负责本改造项目运营的全面工作。

2.副组长：1 人；由新城办事处办建管中心领导任职。在组长的领导下，负责组织编制本改造项目的运营计划及监督各项具体工作的实施。

3.组员：5 人；由新城办事处办建管中心职员任职。

负责基础数据整理、组织编制项目编制具体运营方案和按程序报批、定时开展民意征询工作、落实资金、处理项目运营过程中的纠纷调处和维稳等各方面的工作。

员工培训计划如下：

第一阶段：职前前的培训。

为上岗前基本培训，培训的主要内容包括岗位操作技能培训、效果设备的基本操作和维护培训、各专业相关基本知识培训、安全知识和劳动防护知识培训等等。

培训的方式以讲课为主，有条件可以参观或规模类似老旧小区改造运营单位的实际运行操作和管理。

第二阶段：为就地操作培训。

在老旧小区改造完成后运营期间进行。主要内容：安全规程、操作规程、设备维护知识、相关专业强化培训。

### 6.3 项目安全保障方案

确保项目实施后符合职业安全的要求，保障劳动者在劳动过程中的安全和健康，提高生产率，应采取以下的防范措施：

1、营运过程中，工作人员，尤其是维修人员，需严格按照操作规程操作各种器械。并对员工定期进行安全生产培训、教育，牢固树立安全第一的观念。

2、建立安全有效的防护措施，避免电气设备在工作中发生危险。

3、本项目投入经营后，需加强对项目所包括的区域内配套服务基础设施安全卫生管理。

4、绿化定期管养维护，休闲游乐等设施需要定期巡检，逐项检查并记录，报告问题，并维修。

项目根据规范要求设置室内、室外消火栓给水系统、室内自动喷水灭火系统。配电房设二氧化碳气体灭火系统及手提式磷酸铵盐干粉灭火器等辅助消防设施。同时住宅小区按照以下措施进行管理：

- 1、以预防为主，做好消防知识普及宣传工作。
- 2、组建义务消防队，建立消防应急预案，定期组织消防知识培训。
- 3、每日应检查消防设施设备完好状况。
- 4、经常宣传贯彻以预防为主，防消结合的方针，加强住户防火意识。
- 5、严禁乱拉乱接临时用电线路。
- 6、严禁在小区内烧废物或乱丢烟头、点蜡烛等。
- 7、落实三级防火安全”三级”检查制度。

## 6.4 项目绩效管理方案

### 6.4.1 绩效管理工作主要内容和绩效考核评估方法

1、指标考核。绩效管理考核指标共设置:可持续发展、改善民生、勤政廉政 3 个一级指标和 21 个二级指标,占绩效评估总分的 80%。

2、公众评议。占绩效评估总分的 20% ,内容包括在项目运营过程中贯彻落实配合县委、县政府重大决策部署情况,维护群众利益、依法稳妥处理侵害群众利益问题情况,自身建设情况等,以新城办效能

办等部组织评议结果为准。参加公众评议的人员为被新城办事处抽中的人大代表、企业经营者代表、城镇居民和农村居民代表。

3、察访核验。采取不定期明察暗访与建立日常察访检验台帐累积扣分相结合的方法进行,重点对项目运营中是否认真履行职责,加强作风建设,规范权力运行,提高办事效率,工作态度等五个方面的内容进行日常督查和暗访检查。根据日常督查和暗访检查发现的问题进行扣分,扣满3分为止。

#### 6.4.2 分值设置和评估等次

##### 1、分值设置

绩效评估分值为100分,其中指标考核80分公众评议为20分,察访核验倒扣分(最多3分)。

##### 2、计分方法

绩效评估结果汇总方式=指标考核得分 $\times$ 80%+公众评议得分20%-察访核验扣分。

##### 3、评估等次

评估结果分“优、良、一般、差”四个等级,总得分在90分以上(含90分)的为优;得分在85分(含80分)以上90分以下的为良好;在75分(含75分)以上85分以下的为一般;75分以下的为差。

## 第七章 项目投资融资与财务方案

### 7.1 项目投资估算

#### 7.1.1 编制依据

- 1、建设单位管理费：按财建〔2016〕504号计算。
- 2、项目建议书编制费：按计价格〔1999〕1283号计算。
- 3、项目建议书评估费：按计价格〔1999〕1283号计算。
- 4、可行性研究报告编制费：按计价格〔1999〕1283号计算。
- 5、可行性研究报告评估费：按计价格〔1999〕1283号计算。
- 6、编制环境影响报告书（含大纲）：按计价格〔2002〕125号计算。
- 7、评估环境影响报告书（含大纲）：按计价格〔2002〕125号计算。
- 8、工程勘察测绘费：按工程费\*1%计算。
- 9、工程设计费：按2002年工程勘察设计收费标准计算。
- 10、初步设计概算编制费：按粤价函〔2011〕742号计算。
- 11、施工图预算编制费：按粤价函〔2011〕742号计算。
- 12、施工图技术审查费：按粤建设函〔2004〕353号计算。
- 13、全过程造价咨询费：按粤价函〔2011〕742号计算。
- 14、工程建设监理费：按发改价格〔2007〕670号文计算。
- 15、工程招标代理服务费：按国发计价格〔2002〕1980号文计算。
- 16、工程保险费：按工程费用\*0.45%计算。

17、检验监测费：按工程费用\*1%计算。

18、基础设施配套费：按梅市价[2011]113号工程费1%计算。

19、劳动安全卫生评价费：按建办标函[2017]621号，工程费0.2%计算。

20、物探勘察费：按2002年工程勘察设计收费标准计算。

### 7.1.2 项目投资估

本项目总投资约为1491.27万元，其中工程建设直接费用约为1144.26万元，工程建设其它费用约为236.54万元，基本预备费约为110.46万元。

投资估算结果见下表：建设总投资估算表。

## 梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目

### 投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	估算价值(万元)					经济指标			总投资的比例%	备注
		建筑工程	安装费	设备购置	其他费	合计	单位	数量	单价指标		
一	<b>第一部分费用：工程费用</b>	<b>663.30</b>	<b>480.96</b>			<b>1144.26</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>15353</b>	<b>745.30</b>	<b>76.73%</b>	
1	建筑物屋面改造	307.06				307.06	元/m <sup>2</sup>	15353	200.00	20.59%	屋面防水隔热处理，原铁皮瓦及防水层拆除清运
2	建筑物给排水改造		52.30			52.30	元/m	5230	100.00	3.51%	含水表更换、管线改造
3	三线整治		147.11			147.11	元/m	9807	150.00	9.86%	三线（电力、通信、广播）整治，局部架空改埋地设置
4	楼梯和公共空间更新改造	161.25				161.25	元/m <sup>2</sup>	23036	70.00	10.81%	楼道公共部分刷白部分 23036 m <sup>2</sup>

5	建筑外立面改造	131.28				131.28	元/m <sup>2</sup>	5251	250.00	8.80%	建筑物外立面改造位于怡迪苑10栋改造面积5251 m <sup>2</sup>
6	消防设施智慧改造		45.48			45.48	元/套	379	1200.00	3.05%	每个楼层配置1套（包含消防栓和灭火器）
7	照明设施智慧改造		30.32			30.32	元/套	758	400.00	2.03%	每个楼层配置2套
8	增设智慧监控设施		101.75			101.75	元/套	55	18500.00	6.82%	每个屋顶进出口安装1套
9	对讲系统改造		104.00			104.00	元/套	52	20000.00	6.97%	每扇楼道门配置1套
10	楼道门改造	15.60				15.60	元/扇	52	3000.00	1.05%	每栋楼增加或替换原有破旧入户大门
11	无障碍及适老化设施改造	19.20				19.20	元/m <sup>2</sup>	7679	25.00	1.29%	含建筑出入口无障碍改造和楼梯间无障碍及适老化设备改造
12	楼层中部入户玻璃过道修缮	2.88				2.88	元/m <sup>2</sup>	36	800.00	0.19%	此项仅位于保险公司宿舍，具体为将金属架构翻新，玻璃及塑胶

											件依据施工实际情况进行更换	
13	楼层中部镂空过道修缮	6.90				6.90	元/m2	230	300.00	0.46%	此项仅位于怡迪苑 26 栋，其楼层中部为镂空过道，具体工程为重新做防水隔热处理	
14	电梯配套设施建设	7.80				7.80	元/m2	39	2000.00	0.52%	此项仅位于怡迪苑 19 栋、华达楼、华发苑三个小区	
15	海绵城市设施	11.34				11.34	项	15	7560.00	0.76%		
二	第二部分费用					236.54	236.54	元/m2	15353		15.86%	
1	建设单位管理费					20.98	20.98	元/m2	15353	13.66	1.41%	财建 [2016] 504 号
2	项目建议书编制费					3.75	3.75	元/m2	15353	2.44	0.25%	计价格 [1999] 1283 号

3	项目建议书评估费				2.75	2.75	元/m2	15353	1.79	0.18%	计价格 [1999] 1283 号
4	可行性研究报告编制费				7.49	7.49	元/m2	15353	4.88	0.50%	计价格 [1999] 1283 号
5	可行性研究报告评估费				3.25	3.25	元/m2	15353	2.12	0.22%	计价格 [1999] 1283 号
6	编制环境影响报告书 (含大纲)				5.00	5.00	元/m2	15353	3.26	0.34%	计价格 [2002]125 号
7	评估环境影响报告书 (含大纲)				1.00	1.00	元/m2	15353	0.65	0.07%	计价格 [2002]125 号
8	工程勘察测绘费				11.44	11.44	元/m2	15353	7.45	0.77%	工程费*1%
9	工程设计费				43.49	43.49	元/m2	15353	28.33	2.92%	2002 年工程勘察 设计收费标准
10	初步设计概算编制费				2.37	2.37	元/m2	15353	1.54	0.16%	粤价函 [2011]742 号
11	施工图预算编制费				4.51	4.51	元/m2	15353	2.94	0.30%	粤价函 [2011]742 号
12	施工图技术审查费				3.57	3.57	元/m2	15353	2.33	0.24%	粤建设函 (2004) 353 号
13	全过程造价咨询费				15.08	15.08	元/m2	15353	9.82	1.01%	粤价函 [2011]742 号

14	工程建设监理费				33.56	33.56	元/m2	15353	21.86	2.25%	发改价格 [2007]670号文
15	工程招标代理服务费				7.05	7.05	元/m2	15353	4.60	0.47%	国发计价格 [2002]1980文
16	工程保险费				5.15	5.15	元/m2	15353	3.35	0.35%	工程费用*0.45%
17	检验监测费				11.44	11.44	元/m2	15353	7.45	0.77%	工程费用*1%
18	基础设施配套费				11.44	11.44	元/m2	15353	7.45	0.77%	梅市价 [2011]113号 工程费1%
19	劳动安全卫生评价费				2.29	2.29	元/m2	15353	1.49	0.15%	建办标函 [2017]621号, 工程费0.2%计
20	物探勘察费				10.00	10.00	元/m2	15353	6.51	0.67%	2002年工程勘察 设计收费标准
21	房屋安全鉴定费				30.93	30.93	元/m2	15353	20.15	2.07%	按改造总建筑面积 的20%计算15 元/m2
	<b>第一、二部分费用小计</b>	<b>663.3</b>	<b>481.0</b>		<b>236.5</b>	<b>1380.80</b>	元/m2	15353	899.37	92.59%	
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>110.46</b>	<b>110.46</b>				<b>7.41%</b>	
1	基本预备费				110.46	110.46	万元			7.41%	(一+二)*8%

2	涨价预备费										
四	总投资(一+二+三)	663.30	480.96		347.01	1491.27	万元	15353.00	971	100.00%	

## 7.2 项目盈利能力分析

### 1、营业收入

项目可提供的收入为屋顶光伏管理费收入、智慧物业管理收入以及广告收入。本项目财务分析测算主要为物价部门要求收费标准及市场调查价格得出，若物价部门无具体价格标准要求，可由市场定价方式进行定收费标准。

#### ①屋顶光伏管理费收入：

根据市场调研分析和综合考虑屋顶自然遮挡和女儿墙高度等建筑因素影响，本项目可用屋顶面积取 15353 m<sup>2</sup> 计算，管理费单价按 0.0365 元/m<sup>2</sup> 每日考虑，由此屋顶管理费收入在 14.99 万元-20.02 万元区间，取平均值为 17.51 万元。

②智慧物业管理收入，小区户数约 563 户，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》，每户智慧物业管理费 100 元/月测算，每 3 年单价上涨 5%；

③广告收入，本项目可提供 30 块广告位，根据《中华人民共和国价格法》暂估广告收入 2 万元/位测算（允许投放广告的前提下），以及智慧平台广告收入暂估 40 万元/年，每年单价上涨 5% 考虑。

### 2、项目总成本费用

#### ①经营期能耗费用

依据项目能耗使用情况，主要指管理经营期所消耗的电、水。

#### ②工资及福利

项目初定管理技术人员为 3 人（具体人员安排详见下表），根据 2022 年梅州最低全日制用工最低工资标准计算平均月工资约 5000 元。

### ③维护费用

维护费经营期每年按营业收入的 5% 计取。

### ④运营管理费用

运营管理费用按营业收入 2% 计取。

总成本费用包括水电费、工资福利、维护费用、管理费用、保险费等。经计算，总成本费用为 751.40 万元，经营期年平均成本费用为 37.57 万元。

## 3、税金及附加

本次财务分析主要考虑税金由增值税及附加税。

收入按增值税 9%，城市维护建设税按计取税金的 7% 计取，教育费附加按计取税金的 5% 计取，地方教育费附加按计取税金的 3% 计取。

## 4、项目利润分配测算：

通过分析可知，项目在正常年期间，年平均营业收入为 255.64 万元，年平均成本费用为 37.57 万元，年平均利润总额为 191.61 万元，年平均税金及附加为 74.36 元，年平均净利润为 143.71 万元。

## 7.3 项目融资方案

本项目资金来源为：除争取上级资金及地方政府专项债券外，不足部分由区财政统筹解决。无需进行融资。

## 7.4 项目债务清偿能力分析

### 7.4.1 项目应付本息情况

项目计划专项债券融资 1200 万元，计划发行期限 20 年，假设融资利率 3.65%，从 2023 年起计算利息，债券每半年支付利息，到期偿还本金，自发行之日起二十年债券存续期应付本息合计 2032.20 万元，详情如下表：

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	43.8
第 2 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	87.6
第 3 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	131.4
第 4 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	175.2
第 5 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	219.0
第 6 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	262.8
第 7 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	306.6
第 8 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	350.4
第 9 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	394.2
第 10 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	438.0
第 11 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	481.8
第 12 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	525.6
第 13 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	569.4
第 14 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	613.2
第 15 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	657.0
第 16 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	700.8
第 17 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	744.6
第 18 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	788.4
第 19 年	1200.0		1200.0	3.65%	43.8	832.2
第 20 年	1200.0	1200.0	0.0	3.65%	0.0	832.2
合计		1200.0			832.2	

### 7.4.2 项目经济收益

项目可提供的收入为屋顶光伏管理费收入、智慧物业管理收入以及广告收入。本项目财务分析测算主要为物价部门要求收费标准及市场调查价

格得出，若物价部门无具体价格标准要求，可由市场定价方式进行定收费标准。

1、屋顶光伏管理费收入：

根据市场调研分析和综合考虑屋顶自然遮挡和女儿墙高度等建筑因素影响，本项目可用屋顶面积取 15353 m<sup>2</sup> 计算，管理费单价按 0.0365 元/m<sup>2</sup> 每日考虑，由此屋顶管理费收入在 14.99 万元-20.02 万元区间，取平均值为 17.51 万元。

2、智慧物业管理收入，小区户数约 563 户，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》，每户智慧物业管理费 100 元/月测算，每 3 年单价上涨 5%；

3、广告收入，本项目可提供 30 块广告位，根据《中华人民共和国价格法》，暂估广告收入 2 万元/位测算（允许投放广告的前提下），以及智慧平台广告收入暂估 40 万元/年，每年单价上涨 5% 考虑。

### 7.4.3 预期未来净现金流入偿还融资本金和利息情况

按本项目预计在 2023-2043 年（项目建成至债券到期日）以收入减除支出后结余（即净现金流入）全部用于债券还本付息的情况下，还款付息与收益具体如下表所示：

还款付息与收益对比表

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息累计	净现金流入	累计
第 1 年		43.8	43.8	134	134
第 2 年		43.8	43.8	138	272
第 3 年		43.8	43.8	142	414

第 4 年		43.8	43.8	147	561
第 5 年		43.8	43.8	152	713
第 6 年		43.8	43.8	159	872
第 7 年		43.8	43.8	164	1036
第 8 年		43.8	43.8	169	1205
第 9 年		43.8	43.8	175	1381
第 10 年		43.8	43.8	181	1562
第 11 年		43.8	43.8	191	1753
第 12 年		43.8	43.8	197	1950
第 13 年		43.8	43.8	205	2155
第 14 年		43.8	43.8	212	2367
第 15 年		43.8	43.8	220	2587
第 16 年		43.8	43.8	231	2818
第 17 年		43.8	43.8	240	3057
第 18 年		43.8	43.8	249	3306
第 19 年		43.8	43.8	258	3564
第 20 年	1200		1200	268	3832
合计	1200	832.2	2032.2	3832	
本息覆盖倍数	1.89				

按项目建成后至债券到期 20 年间的净现金流入均用于偿还融资本金与利息，预计本项目收益对债券融资成本覆盖倍数为 1.89，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

## 7.5 项目债务清偿能力分析

详见下表：

项目总成本费用估算表；项目营业收入、增值税金及附加估算表；利润及利润分配表。

项目总成本费用估算表

序号	时间(年) 各年占比 项目	经营期																				合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	经营期水电费	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	20.0
2	工资及福利	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	373.5
3	制造费用	9.3	9.5	9.8	10.0	10.3	10.8	11.1	11.5	11.8	12.2	12.7	13.2	13.6	14.0	14.5	15.2	15.7	16.2	16.8	17.4	255.6
	维护费	9.3	9.5	9.8	10.0	10.3	10.8	11.1	11.5	11.8	12.2	12.7	13.2	13.6	14.0	14.5	15.2	15.7	16.2	16.8	17.4	255.6
	其他制造费																					
4	财务费用																					
5	运营管理费用	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.3	4.4	4.6	4.7	4.9	5.1	5.3	5.4	5.6	5.8	6.1	6.3	6.5	6.7	7.0	102.3
6	总成本费用	32.0	32.3	32.7	33.1	33.5	35.0	35.5	35.9	36.4	37.0	37.7	38.3	38.9	39.5	40.2	41.2	41.9	42.6	43.4	44.3	751.4
7	盈亏平衡点	17.3%	17.0%	16.7%	16.5%	16.2%	16.2%	15.9%	15.7%	15.4%	15.2%	14.8%	14.6%	14.3%	14.1%	13.9%	13.6%	13.3%	13.1%	12.9%	12.7%	

项目营业收入、增值税金及附加估算表

序号	项目名称	年份	单位	经营期																				合计	备注
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
1	营业收入	万元	185.1	190.1	195.3	200.8	206.6	216.1	222.5	229.2	236.2	243.6	254.9	263.0	271.6	280.6	290.0	303.6	314.0	324.9	336.4	348.4	5112.8		
1.1	屋顶光伏管理费收入	万元/年	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	350.2		
1.2	智慧物业管理收入	万元/年	67.6	67.6	67.6	67.6	67.6	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5	78.2	78.2	78.2	78.2	78.2	1456.0	每五年单价上涨5%	
	数量	户数	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0	563.0				
	单价	元/年	1200.0	1200.0	1200.0	1200.0	1200.0	1260.0	1260.0	1260.0	1260.0	1260.0	1323.0	1323.0	1323.0	1323.0	1323.0	1389.2	1389.2	1389.2	1389.2	1389.2			
1.3	广告收入	万元/年	100.0	105.0	110.3	115.8	121.6	127.6	134.0	140.7	147.7	155.1	162.9	171.0	179.6	188.6	198.0	207.9	218.3	229.2	240.7	252.7	3306.6	每年单价上涨5%	
2	增值税金及附加		19.2	19.7	20.2	20.8	21.4	22.4	23.0	23.7	24.4	25.2	26.4	27.2	28.1	29.0	30.0	31.4	32.5	33.6	34.8	36.1	529.2		
2.1	增值税9%	万元	16.7	17.1	17.6	18.1	18.6	19.4	20.0	20.6	21.3	21.9	22.9	23.7	24.4	25.3	26.1	27.3	28.3	29.2	30.3	31.4	460.1		
2.2	城市维护建设税7%	万元	1.2	1.2	1.2	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	1.5	1.5	1.6	1.7	1.7	1.8	1.8	1.9	2.0	2.0	2.1	2.2	32.2		
2.3	教育费附加5%	万元	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3	1.3	1.4	1.4	1.5	1.5	1.6	23.0		
2.4	地方教育费附加3%	万元	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9	13.8		

利润及利润分配表

序号	项目	经营期																				合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	营业收入	185.1	190.1	195.3	200.8	206.6	216.1	222.5	229.2	236.2	243.6	254.9	263.0	271.6	280.6	290.0	303.6	314.0	324.9	336.4	348.4	5112.8
2	营业税金及附加	19.2	19.7	20.2	20.8	21.4	22.4	23.0	23.7	24.4	25.2	26.4	27.2	28.1	29.0	30.0	31.4	32.5	33.6	34.8	36.1	529.2
3	总成本费用	32.0	32.3	32.7	33.1	33.5	35.0	35.5	35.9	36.4	37.0	37.7	38.3	38.9	39.5	40.2	41.2	41.9	42.6	43.4	44.3	751.4
4	利润总额(1-2-3-4)	134.0	138.1	142.4	147.0	151.8	158.7	164.0	169.5	175.3	181.4	190.8	197.5	204.6	212.0	219.8	231.0	239.6	248.6	258.1	268.1	3832.2
5	所得税(25%)	33.5	34.5	35.6	36.7	37.9	39.7	41.0	42.4	43.8	45.4	47.7	49.4	51.1	53.0	54.9	57.8	59.9	62.2	64.5	67.0	958.0
6	净利润	100.5	103.6	106.8	110.2	113.8	119.0	123.0	127.1	131.5	136.1	143.1	148.1	153.4	159.0	164.8	173.3	179.7	186.5	193.6	201.0	2874.1
7	盈余公积金10%																					
8	可供分配利润(7-8)	100.5	103.6	106.8	110.2	113.8	119.0	123.0	127.1	131.5	136.1	143.1	148.1	153.4	159.0	164.8	173.3	179.7	186.5	193.6	201.0	2874.1
9	应付利润																					
10	未分配利润(9-10)	100.5	103.6	106.8	110.2	113.8	119.0	123.0	127.1	131.5	136.1	143.1	148.1	153.4	159.0	164.8	173.3	179.7	186.5	193.6	201.0	2874.1
11	累计未分配利润	100.5	204.0	310.9	421.1	534.9	653.9	776.9	904.0	1035.5	1171.6	1314.7	1462.8	1616.2	1775.2	1940.0	2113.3	2293.0	2479.5	2673.1	2874.1	26655.4

## 第八章 项目影响效果分析

### 8.1 项目经济影响分析

项目的建设能够促进经济发展、构建经济内循环加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。根据国务院汇总，2020 年各地改造城镇老旧小区 3.9 万个，按平均每个小区改造资金投入 2500 万元计算，就能实现投资近 1 万亿元。据城乡住房建设部估计，全国城镇老旧小区改造总投资将超过 5 万亿元。由于改造投资具有产业关联度高、带动力强、投资周期短、资金周转快、消费潜力大等特点，落实老旧小区改造能够有效带动钢铁、建材、智慧高新、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等上下游产业的发展，增加建设投资、扩大内需、带动消费。

由于老旧小区处于城市中心的关键位置，却又存在环境污染、管理落后、车位紧张、绿地面积不足、设施不足等问题，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市综合竞争力和城市的可持续发展能力。老旧小区改造建设过程，就是扩大建筑维修就业的过程，是当前扩大城乡就业的重要渠道。智慧化升级带来高新 IT 行业的入驻，为梅州产业升级提供动力。老旧小区一旦完工，社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。因此老旧小区改造对促进经济增长以及构建国内经济循环都具有不可或缺的作用。

项目的建设有助于提高梅州市综合实力，实现可持续性发展 21 世纪各个城市之间的新一轮竞争，不仅是经济实力、区位优势的竞争，同时也是文明环境、居民素质的竞争，还包括了生态、人居和创业环境的竞争。

## 8.2 项目社会影响分析

### 1、对梅州市居民收入的影响。

本次建设项目的实施过程，增加了对项目所在地通信服务、建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的文化、服务业的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值；间接增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

### 2、对梅州市百姓的影响。

本项目建成后，不但让城市智慧化更提高了梅县区城市化的水平，提高土地集约利用率有着重要意义。但在项目施工期间由于大量的施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、灰尘等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。

### 3、对梅州市居民就业的影响。

项目实施将会间接指导附近居民创造就业机会。从宏观政策上把握、引导、解决再就业问题。对增加就业起到一定的推动作用。

### 4、对不同利益群体的影响。

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等收入。

#### 5、对梅州市弱势群体的影响。

帮助社会弱势群体减轻来自经济、社会和心理的巨大压力，不仅是各级政府部门的责任，而且也是全社会的义务，其中社会强者应尽更多的义务。以减少来自在承受力最低的社群体身上爆发的社会风险，所以帮助提高弱势群体的生存能力将起到稳定社会、减少风险，促进社会发展的作用。

#### 6、对梅州市文化、教育、卫生的影响。

在规划设计中，将智慧城市创新文化和客家传统文化充分融入到本项目内，起到传承和发扬客家文化的作用。

#### 7、对梅州市城市化进程的影响。

建设地点位于梅县区，具有充足的水电供应，在项目建设期，就总体规划看，不会产生较大影响。项目的建设将极大推进地方城市化进程。

#### 8、对梅州市少数民族风俗习惯和宗教的影响。

梅州市是客家人的聚居中心。上古时期，这一带居民属瑶、苗、高山等少数民族。“百越”时期，来自江浙一带的越民散居于少数民族之中，对开发粤地起了重要作用。秦平百越后，迁陕陇之民居粤，带来了黄河文化。这些南迁之民与当地土著民族相互同化，逐步形成了客家文明。本项目的建设将严格执行民族、宗教政策，尊重民族习惯。项目建设将促进各民族文化、民俗交流，利于经济发展和民族团结，促进社会安定。

综上所述，本项目的的主要影响见《项目社会影响分析表》。

项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现后果	措施建议
1	对政府财政收入的 影响	正面影响，可提高政府短期收入水平，且程度较大	增加财政收入	按国家政策征收
2	对居民收入影响	正面影响，可提高居民短期收入水平，但程度较小	提高生活水平，增加居民收入	有关部门注意引导
3	对居民生活的影响	建成后可为居民提供高标准住房。但建设期内有一定负面影响	建设期对施工场地周围居民生活产生负面影响，可能出现噪音、粉尘污染	加强施工期间管理，文明施工
4	对居民就业的影响	带动经济发展正面影响，程度较小。	短期培训后，增加就业机会，提高个人收入水平	加强岗前培训、指导
5	对不同利益群体的 影响	建设期内建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入	会不同程度地影响建设工期和施工环境	有关部门应做好宣传，合理引导
6	对弱势群体利益的 影响	改变脏乱差的居住环境，程度大	提高原住民生活环境质量水平	有关部门注意引导扶持
7	对地区教育、文化、卫生的影响	对教育、文化属正面影响，项目运营对卫生无负面影响	促进社会经济健康发展，利于社会安定团结	加强同有关部门的协商与沟通
8	对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响	对基础设施有一定负面影响，程度小；加快城市化进程。	对供水、供电等基础设施的使用可能出现紧张	加强节约用水、用电的宣传
9	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	促进各民族文化、民俗交流	保护、传播民族文化，使社会安定、团结	严格执行民族、宗教政策

## 8.3 项目生态环境影响分析

本项目的实施，对城市环境的影响主要是道路拆除、平整、道路建设造成的地貌改变，并可能造成土壤流失、产生建筑垃圾、污水、噪声，以及道路建成后车辆通行产生的噪音、废气、振动等。

### 1、对土地资源的影响

工程占地分析：该项目不存在征收土地，对正常的生产、生活不会产生影响。

### 2、对水质的影响

施工期产生主要源于混凝土养护。混凝土系统产生的生产废水量较大且相对集中，空中悬浮物含量和 PH 值较高，因此预计施工期生产废水对水质有一定不利影响。

施工期，施工人员排放的污水对地面水带来一定影响，但排放量少且分散，污染负荷低，对周边地方水质造成的影响不明显。

### 3、对空气质量的影响

在工程建设期将增加施工机械、车辆尾气、粉尘的污染，影响局部地区的空气质量。但由于工程施工增加的污染负荷物有限和不集中，因此，对空气质量不会产生显著影响。

### 4、对声环境的影响

施工过程中，大量现代化工程机械的使用，会带来噪声污染问题。从本项目采用的机械设备分析，混凝土泵车、推土机、汽胎碾、挖掘机等，最大声源强度可达 90dB（A）左右。

因为施工区域主要集中在居民生活区内，各种工程机械设施的

运转和工作产生的噪声，会对居民的日常生活造成不良影响，需要提前做好居民沟通联系工作以及安排好施工时间，尽量减少对居民的噪声影响。

#### 5、对水土流失的影响

工程对水土流失的不利影响表现在施工期，尤以施工中的基础开挖、土方取土影响最大；其次，在工程施工期的土地占用、临时运输道路、施工材料的堆存等将占用或破坏部分人工植被和天然植被，造成轻微的水土流失；第三，施工弃土土质疏松，易被降雨和地表径流冲刷流失，若管理不善，易引起水土流失，淤塞沟渠和河道，因此，在施工期间必须做好水土保持工作。

项目建成后，经所采取的污染防治措施后，生活污水排放至附近的城市污水管道，经梅州市污水处理厂处理，达到标准再对外排放，废水中主要污染物大幅度减少，对地表水及区域水域影响甚小；生活垃圾通过小区物业管理部门定期对垃圾袋装收集，清运到指定垃圾处理场，对区域内的环境卫生影响不大。

## 8.4 项目资源和能源利用效果分析

### 8.4.1 对区域能耗负荷的影响

#### 1、对区域电能耗负荷的影响

项目年用电量为 30.11 万 kWh，对项目区域电能负荷不造成影响。

#### 2、对区域水资源能耗负荷的影响

本项目用水主要为生活用水、绿化用水、除尘洒水和不可预见用水，年总用水量约为 1.15 万 m<sup>3</sup>，符合城区水资源总体规划。

### 3、综合能耗

项目消耗能源主要有：电、水。项目年耗用电总量为 30.11 万 kWh，年用水总量为 1.15 万 m<sup>3</sup>。梅县区电、水供应系统可以满足该项目年消耗量，对城区电、水供应系统影响甚微。

## 8.4.2 资源管理方案

资源管理包括节能与节水管理、耗材管理、绿化管理、垃圾管理四方面内容：

### 1、节能与节水管理

项目内管理部门制定节能和节水管理模式，对项目内所使用的资源如水、电、燃气等进行监控管理的措施，建立物业内部的节能和节水管理机制。

①对本项目的生活用水和清洗水采用节水型产品，严格控制各用水点的水压，以免管网跑、冒、滴、漏和流速过大或静压过高而造成水资源浪费。

②本项目的的生活、消防给水系统的设备，宜选用高效节能的供水设备。水泵的选型应合理适用。泵运行时扬程和压力等指标，应尽可能选择在接近额定值的范围，并尽可能采用变频调速装置加以控制，以达到最佳的节能效果。

③绿化工程全部采用节水喷灌设备，减少耗水量。

### 2、耗材管理

设备、管道的布置应方便维修、改造和更换；属公共使用功能的设备、管道应设置在公共部位，以便日常维护与更换。建立物业耗材管理制度，主要包括建立建筑、设备、系统的维护制度，减少因维修带来的材料消耗，使用各类绿色材料。

### 3、绿化管理

绿化管理制度包括：对绿化用水进行计量，建立并完善节水型灌溉系统；规范杀虫剂、除草剂、化肥、农药等化学药品的使用，有效避免对土壤和地下水环境的损害。

### 4、垃圾管理

垃圾成分主要以有机垃圾和可回收垃圾为主。垃圾分类收集可以减少垃圾处理量和处理设备，降低处理成本，减少土地资源的消耗，循环利用资源，保护生态平衡，确保经济可持续发展。本项目应在管理阶段制定一个垃圾管理制度，对生活垃圾进行分类收集和改造利用。

## 8.5 项目碳达峰碳中和分析

项目消耗能源主要有：电、水。项目年耗用电总量为 30.11 万 kWh，年用水总量为 1.15 万 m<sup>3</sup>。梅县区电、水供应系统可以满足该项目年消耗量，对城区电、水供应系统影响甚微。估项目对碳达峰碳中和目标实现的影响甚微。

## 第九章 项目风险管控方案

### 9.1 项目风险识别与评价

#### 9.1.1 项目主要风险因素识别

##### 1.技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可得性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，工程质量达不到预期要求等。

##### 2.工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、融资成本升高；工程实施过程中管理不善导致工期延期，投资增加。

##### 3.资金风险

资金风险主要包括资金供给不足或资金来源中断导致项目建设期延长，甚至被迫终止。

##### 4.外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

##### 5.外部环境风险

主要指社会环境、经济环境及自然环境等外部因素对本项目带来的风险。

## 9.1.2 风险程度分析

根据本报告以上各章的研究分析，同时考虑国内外相关行业的发展情况，对本项目的风险程度进行分析，详见下表。

风险因素和风险程度估计表

序号	风险因素名称	风险程度				说明
		灾难性	严重	较大	一般	
1	市场风险					---
2	技术风险					本项目技术成熟可靠，对项目的实施影响较小，技术风险一般。
2.1	先进性				√	
2.2	可靠性				√	
2.3	适用性				√	
2.4	可得性				√	
3	工程风险					尚未对项目用地进行地质勘察，存在与预测情况发生较大变化而导致工程量及投资增加的风险。
3.1	工程地质			√		
3.2	水文地质				√	
3.3	工程管理				√	
4	资金风险					本项目资金由除争取上级资金及地方政府专项债券外，不足部分由区财政统筹解决，资金来源较可靠，风险较小。
4.1	资金可靠性				√	
4.2	资金充足性				√	
5	政策风险					当前我国社会稳定，项目符合国家行业政策，项目政策风险较小。
5.1	政治经济条件				√	
5.2	政府政策				√	
6	外部协作条件风险					本项目交通运输、水电配套设施较为齐全，风险较低。
6.1	交通运输				√	
6.2	供水				√	
6.3	供电				√	
7	外部环境风险					我国整体经济运行平稳，项目外部整体环境良好，风险较低。
7.1	社会环境				√	

7.2	经济环境				√	
7.3	自然环境				√	

## 9.2 项目风险管控方案

### 9.2.1 普适性措施

#### 1、确保沟通及时，渠道通畅

##### ①构建风险管理联动机制，发挥各层次维稳工作部门的作用

坚持当地政府在项目社会稳定风险管理中的主导作用，构建由区政府、维稳、信访、公安、规划、发改、国土、建设、交通、环保等职能部门、镇政府和村委以及项目建设单位共同参与的风险管理联动机制，发挥各层次社会矛盾调解、社会稳定风险管理工作部门的作用，特别要充分发挥镇政府的作用，按照属地管理原则，由其牵头形成一个合理、通畅的项目风险管理联动工作组，制定项目风险管理工作计划，有针对性地做好风险防范、化解工作，严防涉稳重大事件的发生。

##### ②实施定期通报制度，明确联络员

建议由维稳部门牵头，会同相关部门构建村民众沟通平台，对本项目风险防范进行统筹安排，共同控制相关风险发生。

##### ③加强项目正面舆论导向，营造良好舆论环境

项目用地征收单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关者认识到，项目用地的征收实施可促进地区经济发展和基础设施配套完善程度，对周边整体环境改善是有利的。

#### 2、明确各方的责任与权力

当地政府应做好相关的审批公示、监督、监管职责，并依托当地村委做好当地居民的相关国家政策的宣传教育工作，及时协调处理当地居民或利益相关方的合法申诉；建设单位应严格遵守国家法律法规以及行业建设、生产标准；当地居民及利益相关方应根据国家有关法律法规，通过合法途径进行申诉。

### 3、提高风险发现和解决的能力

社会稳定风险产生的原因复杂多样，公众诉求也不尽相同，每项风险均可能涵盖不同的设施主体。针对其他不可预见性的问题，相关单位在日常工作中，除与当地居民多沟通交流外，还应注重与当地政府有关部门沟通交流和互通情况，及时分析和预测可能出现的不确定问题，采取预防或防范措施，注重及时观察和发现细微矛盾的出现，及时采取相应措施加以解决，预防矛盾的积累和集中爆发。同时在当地政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，并配备相应人员，处理相关事务，加强项目施工及运营区的定期监管工作，深入听取群众意见，切实维护社会稳定，化解相关风险。

## 9.2.2 专项性措施

### 1、政策合法性的社会稳定风险防范与化解措施

在项目合法性风险的发生，主要来自内部。在项目的前期工作中必须严格依法管理，在法律条件具备后再具体开展建设施工工作，否则可能引起不必要的风险，特别是目前网络媒体发达，项目合法性一旦受到质疑，后果不堪设想。

政府相应的监管部门应加强监督检查，加强对项目建设、运营的合规合法性管理。对项目前期进展情况实行公开透明化，接受公众监督。在政府网站及其他媒体网站上进行公示，并及时解决群众对项目的建议性诉求。

## 2、社会矛盾风险

当地公安部门按照有关规定加强社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好的治安环境。要强化主动服务意识，必要时主动到土地征收实施单位了解情况，对被征收土地周边的治安环境，尤其是治安隐患，矛盾纠纷要全面摸排，做到心中有数，避免出现不利于稳定的因素。

## 3、媒体舆论风险防范、控制措施

重视媒体舆论的报道，给予正确引导，使得社会大众既获得及时、客观的真实信息，同时也应合理平衡事件造成的各方面影响，并以安抚受损群体情绪、促进监督有关部门应急行动、稳定社会环境为主要目标，防止不良舆论造成恶性宣传、社会矛盾等后果。建设单位应协同政府相关部门充分考虑在信息化社会的大趋势下，在风险预案及化解方案中考虑搭有效及时的媒体舆论回应及疏导，使得媒体的双刃剑发挥积极作用。

## 9.3 项目风险应急预案

项目风险只能控制，不可能完全消除。因此在全面落实上述措施化解风险的同时，为以防万一，尽可能把项目建设所造成的社会负面影响降到最低，对难以预料和把控的因素应制定应急预案，加

强维稳和处置能力，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件时，要及时向相关部门报告并启动相应的应急预案，并按以下程序开展工作：

1、建设方应制定落实内部责任体系，建立内部应急处置响应机制。

2、建立健全工程建设协调领导小组，各级政府主要领导作为小组主要成员，建立领导小组工作机制，及时协调解决有关社会稳定问题。

3、对已发生的群体性事件，相关部门要认真接待，并根据起因即通知有关人员赶赴现场做好耐心细致的疏导工作，防止矛盾激化，把群众稳定在当地。

4、第一时间召开维护社会稳定工作会议，通报不稳定情况和处理情况，分析研究可能出现的重大问题及对策。并将不稳定情况向所在地政府有关部门报告，请求帮助和支持。

5、对问题复杂、规模较大的群体性事件，有关领导要迅速抵达现场，组织工作，及时提出处理意见。

## 第十章 项目研究结论及建议

### 10.1 项目主要研究结论

本项目建成后可以提升城市形象，将为原有居民提供居住环境保障，大幅度改善、提高居民生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升梅县区的城市形象做出贡献。因此本项目具有较好的社会效益。

总体规划符合城市区域发展规划的要求，功能定位准确。建设地交通便利，具有较好的建设条件，该项目设计方案在技术上可行。

项目建设是实现梅州市城市功能布局的需要，利于城市的可持续发展，符合梅州市“超前布局新型基础设施，推进融合基础设施建设”的要求，升级改造项目所在小区人居环境，让居住环境更便利化，充满智能化。故本项目的建设是必要的。

### 10.2 项目的问题与建议

1、由于项目开发周期较长，在规划设计中既要立足现实，又要着眼未来，充分体现可持续发展的策略。

2、本项目涉及范围广、工程量大、工程周期长，建议可行性研究报告批复后，尽快进行实地勘察，进入工程招投标程序，以确保建设方案的可靠性、科学性、前瞻性和当地的经济可持续发展，为项目的初步设计提供充足依据。减少施工时实际难度。

3、为确保对本项目的质量、进度和投资的控制，建议成立项目工程部，解决本项目的勘探、设计和施工事项。强化项目进程中的投资、质量、进度控制，注重对可能发生的不利条件及变化因素的预测与防范对策，以保证项目按期完成。

4、建议政府有关部门及金融机构对本项目给予大力支持。建议环境部门以及卫生部门对本项目的建设施工保持密切关注，防止项目建设过程中产生新的污染。

## 第十一章 项目附件

### 11.1 项目改造效果图



现状



效果图



现状



效果图



现状



效果图



现状



效果图



现状



效果图



## 11.2 项目专家评审会议记录

梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体改造项目工程  
可行性研究报告专家评审会  
专家签名表

日期：2022年7月19日

组内分工	姓名	工作单位	职务/职称	联系电话
	王广苗	市代建中心		
	刘林林	深圳市建基项目管理咨询有限公司		
	林素华	广东嘉建建设咨询有限公司		
	谢健强	广东广电信息网络咨询有限公司		
	黄勇	梅州市城市规划设计院有限公司		
	杨耀贤	广东诚冠建设工程设计有限公司		
	陈志浩	梅县供电局		

**梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区  
建筑本体改造项目工程  
可行性研究报告专家评审表**

一、项目基本情况	
<p><b>项目名称：</b>梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体改造项目工程</p> <p><b>建设地点：</b>梅州市梅县区新城办事处怡迪苑市场片区</p> <p><b>建设内容与规模：</b>对怡泰园，怡迪苑 19 栋，好景好运大厦，华达楼，华发苑，怡迪苑 26 栋，保险公司宿舍，怡迪苑 10 栋，怡迪苑 11 栋，怡迪苑 12 栋，怡迪苑 13 栋，新侨大厦，怡雅园，广梅北路 55 号测报站，金属大厦等 15 个老旧小区建筑本体进行改造, 建筑面积约 6.39 万平方米，其中共有老旧小区 15 个，楼栋数 39 栋，居民户数 563 户。</p> <p><b>估算总投资：</b>总投资约为 2581.29 万元，其中工程建设直接费用约为 2042.00 万元，工程建设其它费用约为 348.08 万元，基本预备费约为 191.21 万元。</p> <p><b>建设资金来源：</b>除争取上级资金外，不足部分由地方财政解决。</p>	
二、参加专家评审会的相关单位	
<b>建设单位</b>	梅州市梅县区人民政府新城办事处
<b>编制单位</b>	深圳群伦项目管理有限公司
三、专家组评审综合意见、建议及结论	

专家组评审综合意见、建议及结论:

《可研性研究报告》符合国家现行的相关法律、法规、规章和政策的规定,基本符合《投资项目可行性研究报告内容深度编制指南》要求,《可研性研究报告》通过对项目有关的技术方案、工艺流程和经济等方面进行了论证,并得出项目可行的结论。

评审专家组经研究同意本报告修改后通过,主要修改完善内容如下:

- 1、进一步完善项目可行性、必要性说明;
- 2、补充更新相关行业规范标准;
- 3、加强需求分析及建设方案研究;
- 4、进一步完善投资估算和经济分析,补充收益方式和渠道。

2022年7月19日

四、评审专家签名

类别	姓名	工作单位(全称)	职称	手机
专家组 成员	丘广富	市代建中心	高工	13823898876
	郑淑萍	深圳市建星项目管理有限公司	工程师	13823821203
	林季华	广东嘉建安建设咨询有限公司	高工	13823899008
	肖健锐	广东南方电信规划咨询设计院有限公司	高工	13318161310
	黄勇	梅州市城市规划设计院有限公司	高工	18607535268
	柯瑞坚	广东诚实建设工程设计有限公司	高工	13411249575
	陈志浩	梅县供电局		13826615180

专家组组长(签名): 柯瑞坚

专家签名: 柯瑞坚 陈志浩 肖健锐 林季华 郑淑萍 黄勇