

# 泉港区滨海后龙乡村振兴项目 可行性研究报告

目录

一、概述 .....	2	(一) 招标依据 .....	15
(一) 项目概况 .....	2	(二) 项目的招投标工作程序 .....	15
(二) 项目背景 .....	3	五、项目运营方案 .....	18
(三) 建设的必要性 .....	4	(一) 运营模式选择 .....	18
(四) 编制依据 .....	6	(二) 运营模式 .....	18
二、项目选址与要素保障 .....	8	(三) 运营组织方案 .....	19
(一) 项目选址 .....	8	(四) 收益分配与绩效管理方案 .....	19
(二) 要素保障分析 .....	8	六、项目投融资与财务方案 .....	21
三、项目建设方案 .....	10	(一) 投资估算依据 .....	21
(一) 采用规范 .....	10	(二) 投资估算 .....	21
(二) 总体方案布局 .....	11	七、项目影响效果分析 .....	22
(三) 平面设计 .....	11	(一) 经济影响分析 .....	22
(四) 消防工程设计依据 .....	12	(二) 社会影响分析 .....	22
(五) 给排水设计依据 .....	12	(三) 生态环境影响分析 .....	22
(六) 电力及照明 .....	13	八、研究结论及建议 .....	24
四、招标方案 .....	15	(一) 主要研究结论 .....	24
		(二) 问题与建议 .....	24

## 一、概述

### (一) 项目概况

#### 1. 项目名称

泉港区滨海后龙乡村振兴项目。（以下简称“后龙乡村振兴项目”）。

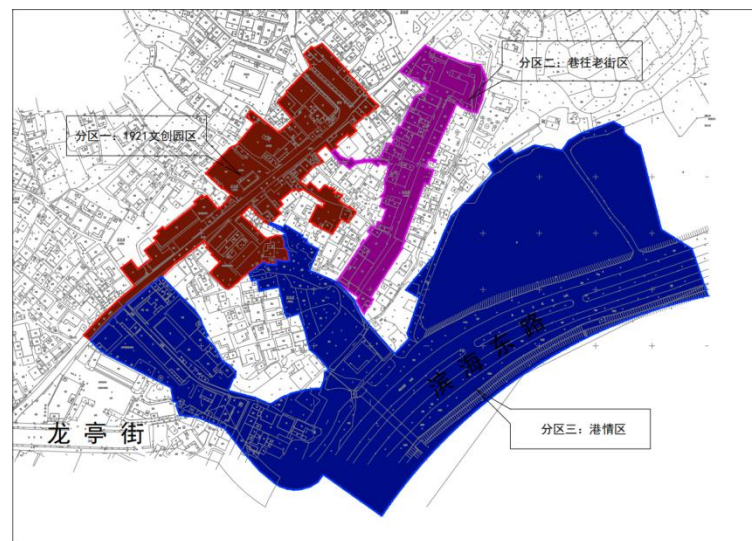
#### 2. 项目建设目标和任务

##### (1) 项目建设目标

1921文创园，既有建筑39栋，计划改造建筑26栋，新建建筑1栋。功能包括艺术展览中心、创意工作室、文化产品商店等，旨在提供文化创意产业展示和交流的平台；巷往老街，既有建筑29栋，全部进行改造。侧重于历史文化的保护与复兴，包括传统商铺复兴、文化展览空间、手艺人工作坊等，促进旅游和地方经济发展；港情区。设计为展示港区公共空间，包括户外表演区、大排档、户外钓鱼等，提供相应服务，提升居民生活质

量与生活消费。同时项目兼顾“平急两用”复合功能，形成“平急两用”乡村文旅综合体。“平时”服务生产消费生活，用作旅游、生活消费、休闲等；“急时”转换功能、抵御风险。项目建设规模及内容经现场踏勘后进一步深化，最终以委托单位确认的经审查通过的方案、施工图纸为准。

##### (2) 项目分区



### 3. 研究范围及主要内容

项目包含改造和新建两部分，其中改造部分用地面积约4万平方米，改造建筑栋数约69栋，改造建筑面积约3万平方米，主要为功能改造、立面改造、设施改造；新建部分用地面积约1.3万平方米，新建建筑约5栋，新建建筑面积约3万平方米，主要建设内容为古街改造、配套服务设施等。项目建设规模及内容经现场踏勘后进一步深化，最终以委托单位确认的经审查通过的方案、施工图纸为准。

### 4. 项目总投资

本项目估算总投资14500万元。

### 5. 项目建设地点

泉州市泉港区后龙镇后龙村。

#### (二)项目背景

泉港区滨海后龙乡村振兴项目的立项背景深植于国家与地方对文化和旅游产业融合发展的高度重视之中。近年来，随着“文旅+”战略的提出和实施，泉州市作为具有深厚历史文化底蕴和独特地理位置的城市，被赋予了新的发展使命。泉州市政府通过一系列政策文件，如《泉州市“文旅+”专项行动方案》（泉政办〔2023〕17号）、《泉州市新形势下促进文旅经济高质量发展若干激励措施的通知》（泉政办规〔2023〕9号）等，明确了将文化和旅游资源深度融合，打造文化旅游产业为龙头的发展方向。结合这些政策，港街1921（后龙）项目旨在通过保护和复兴老街区，打造集文化创意、艺术展览和商业活动为一体的综合文创园区，响应泉州市对于发展文旅产业、推动经济结构优化升级的战略布局。

本项目规划选址在泉州市泉港区后龙镇，是一个历史悠久且文化底蕴深厚的古镇，蕴藏着厚重的历史文化

遗产，为本项目的发展提供了独一无二的文化资源和无限的潜力。后龙镇的历史可追溯至宋元时期，当时的“八角井”“镇水塔”“三孔井”等文物遗址，以及明、清时期的古民居，都是见证这一时期繁华历史的宝贵证据，并且留存至今。这些历史遗迹不仅展示了后龙镇丰富的历史文化，也反映了古代社会的生活方式和建筑艺术。明清时期，后龙镇更是发展成为一个商贸繁华的海商聚落。古民居大多坐西北朝东南，冬暖夏凉，展示了独特的闽南建筑特色。街区内的商铺、药铺和书院等设施林立，形成了“街在巷中，巷在街中”的独特格局，其中“一港两街一码头”的布局尤为突出，生动地展现了后龙镇作为古代重要商港的繁荣场景，也是本项目改造建设重点。

在现代化进程中，后龙镇的历史与文化得到了有效地保护与传承。无论是获得“中国历史文化名村”称号，

还是被评为“全国重点文物保护单位”，都充分证明了后龙镇在历史文化保护方面的独特价值和重要成就。这些荣誉不仅为后龙镇带来了国内外的关注，也为促进当地经济社会的发展提供了新的动力，本项目正是基于对后龙镇区域内旅游资源的深度挖掘与整合需求。

### **（三）建设的必要性**

#### **1. 重大战略和规划层面的必要性**

泉港区滨海后龙乡村振兴项目紧密契合国家“一带一路”倡议和乡村振兴战略，顺应了新农村现代化深度融合的发展趋势。特别是在推动“海丝”文化遗产的保护与传承方面，项目不仅具有地域特色，还有助于增强国家文化软实力。同时，本项目的实施也是贯彻落实《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市“文旅+”专项行动方案的通知》的具体行动，有助于实现泉州市农业产业高质量发展的战略目标。

## 2. 产业政策层面的必要性

泉州市泉港区作为地方经济的重要组成部分，本项目的建设不仅将丰富和完善区域内的农业和文旅产业链，还将为泉港区乃至泉州市带来新的增长点。通过整合后龙镇丰富的水产养殖资源（如紫菜、海带等）和优美的自然风光，打造集文化体验、乡村研学、农事体验、电子商务为一体的综合性项目，旨在促进泉港区农业和文旅产业的转型升级，提升区域品牌价值和市场竞争力，推动一、二、三产业的深度融合，形成规划合理、实施完善、运行灵活、综合效益显著提升的农业、生产、加工、体验、研学、电商一体化综合性的产业基地。

## 3. 经济社会发展层面的必要性

泉港区作为泉州市的重要组成部分，拥有独特的海丝文化背景和丰富的历史遗产，具有巨大的农业和文旅发展潜力。本项目的建设，能够有效地激活这一潜力，

为当地村民提供更多的农业发展机会和生活选择，同时创造就业机会，促进地方经济增长和社会和谐稳定。通过保护和复兴后龙镇老街区，促进再就业和销售当地水产养殖资源，并结合“互联网+”农产品出村进城工程和电子商务进农村工程，推动后龙镇的特色农产品（如紫菜、海带等）进入更广阔的市场。项目将通过优化公共空间和完善市政基础设施，提升村民生活质量，营造宜居宜业的环境，形成综合效益显著的区域发展模式，满足农村农业发展为主的需求。

## 4. 文化传承的必要性

老街的德源钱庄、裁缝店、农具厂和后龙照相馆等遗址，展示了该地区独特的历史和文化。这些遗址不仅仅是过去的见证，更是未来文化传承的重要基础。德源钱庄作为闽南地区两大钱庄之一，其保存完好的建筑和内部布局，见证了老街的繁荣历史和金融机构的运作方

式。裁缝店、农具厂和后龙照相馆则反映了当时村民的日常生活和手工业的发展。涂坑古建筑群展示了当地的建筑风格和传统手工业的辉煌。保护这些文化遗产，对于传承和弘扬地方历史文化具有重要意义，能够让后代感受到历史的厚重和文化的传承。老街的历史文化遗产是不可再生的宝贵资源。这些文化遗产一旦消失，将无法再现。通过保护和修缮，可以实现文化遗产的可持续利用，让后人也能感受到历史的厚重和文化的传承。这不仅有助于文化的延续，还能为地方经济和社会发展提供可持续发展的动力。

#### **（四）编制依据**

国务院《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发〔2014〕60号）；

国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；

国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

国务院《关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）；

财政部《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）；

《国家发展改革委、住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）；

《“十四五”文化和旅游发展规划》的通知（文旅政法发〔2021〕40号）；

文化和旅游部《关于印发〈国内旅游提升计划（2023—2025年）〉的通知》（文旅市场发〔2023〕118号）；

福建省委办公厅、省政府办公厅《关于印发福建省“十四五”文化和旅游改革发展专项规划的通知》（闽政办〔2021〕45号）；

中共福建省委办公厅、福建省人民政府办公厅《福建省推进文旅经济高质量发展行动计划（2022—2025年）》

《泉州市文化旅游发展促进条例》

《泉州市人民政府关于加快推进旅游业高质量发展的实施意见》（泉政文〔2022〕7号）；

《泉州市推进国家文化和旅游消费试点城市建设实施方案》（泉政办〔2022〕47号）；

《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市新形势下促进文旅经济高质量发展若干激励措施的通知》（泉政办规〔2023〕9号）；

《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市“文旅+”专项行动方案的通知》（泉政办〔2023〕17号）。



## 二、项目选址与要素保障

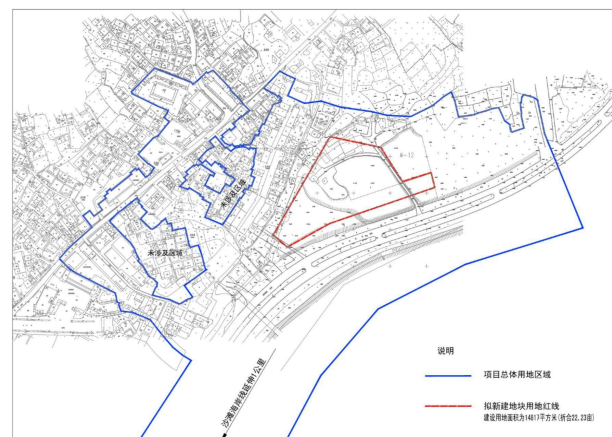
### （一）项目选址

项目位于泉州市泉港区后龙镇后龙村。泉港区位于福建省沿海中部，东临湄洲湾，南与惠安县毗邻，西南与洛江区相连，北面同仙游县接壤，介于东经 $118^{\circ} 41'$ — $119^{\circ} 01'$ ，北纬 $25^{\circ} 03'$ — $25^{\circ} 15'$ 之间<sup>4</sup>。泉港区是一个拥有得天独厚的地理位置、丰富的历史文化底蕴、明显的区位优势、多元化的产业结构和大力度的政策优惠的重要城市。位于福建省沿海中部，东临湄洲湾，下辖1个街道、6个镇。泉港区港口水深港阔，是“中国不多，世界少有”的天然良港，有着重要的经济和交通意义。

后龙镇作为泉港区的一部分，是航运重镇、商贸强镇、滨海美城，拥有丰富的历史文化资源，如海商聚落、华侨建筑、红砖古窑等，同时也是闽南侨乡的代表。后

龙港因其天然的避风港特性，在历史上曾是商贸活动的重要场所。如今，后龙镇正致力于打造“看得见乡愁”的石化文旅新城镇。

### （二）项目范围图



### （二）要素保障分析

#### （1）项目选址及用地方案合理性

项目用地主要涉及改造现有古建筑和新建设施。改造工程充分利用现有历史建筑，无需额外征地，但涉及原有居民产权租赁。新建设施则紧密结合已有空间布局，

最大限度减少新征用地，确保项目与周围环境的和谐共生。

### (2) 施工布置合理性

考虑到项目位于历史文化街区，施工布置尽量减少对现有地貌和古建筑的影响。施工期间，将采取局部围挡、分期施工等方式，以最小的干预实现工程目标。同时，施工材料和设备选择将遵循环保和安全原则，确保施工过程中对环境的影响最小。

### (3) 征地安置合理性

对于必要的子项目三的新建设施项目将采用与地方村委会等部门协商一致的方式，确保征地拆迁工作的顺利进行。考虑到项目对地方文化旅游发展的推动作用和社会效益，预计地方政府和社区对项目的支持度高，通过合理补偿，将确保征地拆迁的合理性和公平性。

同时对需要以修代租的产权应当考虑合理价格租赁原有居民产权。

### 三、项目建设方案

#### (一) 采用规范

《城市道路交通规划设计规范》(GB50220-95)、《城市道路绿化规划与设计规范》(GJJ75-97);  
《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017);  
《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014);  
《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版);  
《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019);  
《民用建筑通用规范》(2023年3月1日起实施);  
《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015);  
《城市停车规划规范》(GBT51149-2016);  
《无障碍设计规范》(GB50763-2012);  
《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017);  
《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2010)(2013年15版);

《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2018);  
《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB50242-2002)(2019年版);  
《建筑与建筑群综合布线系统工程验收规范》(GB/T50312-2016);  
《建筑采光设计标准》(GB/T50033-2013);  
《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2017);  
《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010);  
《砌体结构设计规范》(GB50003-2011);  
《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011);  
《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);  
《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010);  
《建筑结构可靠性设计统一标准》(GB50068-2018);  
《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)等标准规范执行。

## （二）总体方案布局

项目包含改造和新建两部分，其中改造部分用地面积约4万平方米，改造建筑栋数约69栋，改造建筑面积约3万平方米，主要为功能改造、立面改造、设施改造；新建部分用地面积约1.3万平方米，新建建筑约5栋，新建建筑面积约3万平方米，主要建设内容为古街改造、配套服务设施等。

## （三）平面设计

1921文创园区位于本项目的西侧方向。文创园区主要包括艺术展览空间、文化创意工作室。



巷往老街区位于本项目的东侧方向。主要包括文化复古商业零售店铺。



港情区，位于本项目的东南侧方向。包括大排档和文娱活动平台空间。



#### **(四) 消防工程设计依据**

《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)；  
《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014)；  
《自动喷水灭火系统设计规范》(GB50084-2017)；  
《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)；  
《人民防空工程设计防火规范》(GB50098-2009)；

《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017)；  
《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)；  
《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116-2013)；  
《建筑防烟排烟系统设计标准》(GB51251)。

#### **(五) 给排水设计依据**

《城镇给水排水技术规范》GB50788-2012  
《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) 2018年版；  
《自动喷水灭火系统设计规范》(GB50084-2017)；  
《室外给水设计标准》GB50013-2018；  
《室外排水设计规范》GB50014-2006 (2016年版)；  
《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003 (2009年版)；  
《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014  
《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)；  
《民用建筑节能设计标准》GB50555-2010



《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014

《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242-2002）；

《建筑给水排水制图标准》GB/T50106-2010

## （六）电力及照明

### 1. 强电设计依据

《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；

《20kV及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；

《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；

《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；

《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2018）；

《通用用电设备配电设计规范》（GB50055-2011）；

《电力装置的继电保护和自动装置设计规范》（GB50062-2008）；

《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2012）；

《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）；

《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）；

《汽车库，修车库，停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB51309-2018）；

《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）；

《汽车库，修车库，停车场设计防火规范》(GB50067-2014)；

《建筑机电工程抗震设计规范》(GB50981-2014)；

《福建省绿色建筑标准》(DBJ13197-2017)

《10kV及以下电力用户业扩工程技术规范》(DB35/T1036-2019)。

## 2. 弱电设计依据

《民用建筑电气设计规范》(JGJ16—2008)；

《智能建筑设计标准》(GB50314—2015)；

《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版)；

《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116—2013)；

《公共广播系统工程技术规范》(GB50526-2010)；

《安全防范工程技术规范》(GB50348—2018)

《有线电视网络工程设计标准》(GB/T50200—2018)；

《综合布线系统工程设计规范》(GB50311—2016)

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》(GB50343—2012)；

《绿色建筑评价标准》(GB/T50378—2019)；

《数据中心设计规范》(GB50174-2017)。

## 四、招标方案

### （一）招标依据

1) 《中华人民共和国招标投标法》（中华人民共和国主席令第21号）；

2) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第613号）；

3) 《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第16号）；

4) 《工程建设项目勘察设计招标投标办法》（八部委第2号）；

5) 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》《中华人民共和国国家发展和改革委员会第3号令》；

6) 《招标公告发布暂行办法》（中华人民共和国国家计划发展委员会第4号令）；

7) 《工程建设项目自行招标试行办法》（中华人民共和国国家发展计划委员会5号令）；

8) 《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（中华人民共和国国家发展计划委员会第9号令）；

9) 《评标委员会和评标方法暂行规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会第11号令）；

10) 《中华人民共和国政府采购法》；

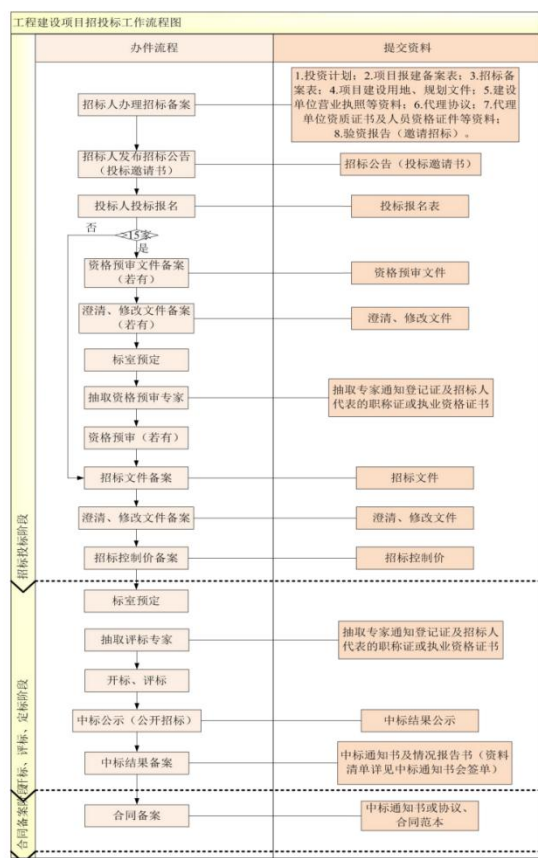
11) 《工程建设项目施工招标投标办法》（七部委第30号）；

12) 其他相关法律法规。

### （二）项目的招投标工作程序

应按照相关的规定，以招标、投标、开标、评标和定标的程序执行，具体的工作流程见下图所示。





根据《工程建设项目招标范围和规模标准规定》，拟建项目属“关系社会公共利益、公众安全的公用事业

项目”“部分使用国有资金投资或者国家融资的项目”，应实行招投标制，其建设运营一体化应按规定进行招标，招标办法和运作模式按有关规定和操作方式进行。根据国家有关公开招标方式规定进行，由中标方负责包括项目的勘察、设计、建设（施工、采购）及运营一体化的总承包任务，其中

- 1) 项目建设内容及规模最终以项目法人确认的施工图纸为准。
- 2) 施工范围：包括但不限于施工图纸所载明的全部施工内容，按照国家现行有关建设工程规范、规程、技术标准和项目整体全部使用功能要求必须配套完成的工作内容，做到通过验收整体移交。

3) 采购范围：标的范围内所需全部勘察、设计、材料、设备及设施的采购；

4) 项目运营：中标方（若为联合体联入指联合体中参股出资单位）与项目法人40%：60%的股权比例成立项目公司，项目公司具有本项目范围的一切经营运营权，经营收入归项目公司享有，运营成本由项目公司自行承担。

## 五、项目运营方案

### （一）运营模式选择

在考虑项目的特性、目标及长远发展后，本项目委托第三方运营管理运营模式，也是本次建设、运营一体化项目基础。采用委托第三方运营管理的模式。

#### 1. 第三方运营管理能力要求

##### （1）成功案例

具备丰富的项目运营经验，尤其是在乡村振兴、文化旅游、文创园区、街区等相关领域有成功的案例和应用，能够提供具体的案例分析和经验分享。

##### （2）市场营销能力

拥有强大的市场营销和品牌推广能力，能够根据项目特点设计有效的市场策略，提高项目知名度和吸引力。

##### （3）运营管理体系

具备完善的运营管理体系和先进的技术支持，包括但不限于客户服务、设施维护、财务管理、人力资源管理等方面，确保项目的长期稳定运行。

### （二）运营模式

本项目估算总投资14500万元，项目资本金为估算总投资的3500万元，由项目法人负责出资。其余出资、融资责任由项目法人承担。

1. 本项目由项目法人通过公开招标方式依法选择合格的建设运营中标方，由项目法人与中标方共同签署《建设运营一体化项目合同》及《施工总承包合同》并与参股出资单位签署《运营合作协议》《股东协议》，组建项目公司。

2. 在本项目运营范围内可经营事项上的经营权原则上均归项目公司所有，运营收入归项目公司享有，运营成本由项目公司自行承担。运营公司各股东按照各自

股权比例分配运营收入分成，各股东同股同权、共享收益、共担风险。项目运营需建立统一结算平台，并集中纳统，按要求上报相关统计报表。

3. 项目公司注册资本300万元，其中项目法人与参股出资单位的股权比例为40%:60%。双方均以货币方式出资。各方承诺将根据适用法律及当地有关部门的规定依法缴纳注册资本，项目公司成立后 90个日历日内各方按照协议约定及时按股权比例实缴出资不低于100万元，余资金的到位时间根据项目运营需求及时足额缴纳到位。

### **(三) 运营组织方案**

项目组织机构设置方案、人力资源配置方案、员工培训需求及计划应由项目公司提出，报项目法人同意。

### **(四) 收益分配与绩效管理方案**

#### **1. 收益分配机制**

本项目收益分配机制按以下方式进行

运营期间，建立统一结算平台，并集中纳统，按项目法人要求上报相关统计报表；运营期间，项目公司应在次年1月15日前，根据净利润扣除应计提的资本公积、盈余公积并留存运营资金后，确定上一年可分配利润；上一年可分配利润优先用于运营管理费支付，剩余部分按股权比例分配并按照绩效考核结果予以调整。

项目各子项目进入运营期起，项目公司应在次年1月15日前项目法人支付上一年运营管理费。

年运营管理费=项目实际投资×年运营管理费率。

年运营管理费率按每年中标运营管理费率计取。

项目实际投资额以双方委托第三方审计机构审核后的项目法人实际对项目支出金额为准。

#### **(2) 绩效分配机制**

中标方最终可获取的收益，在绩效考核后最终确定。项目法人根据《运营期绩效评价指标》对项目公司运营

维护服务进行绩效评价，根据绩效评价得分得到绩效考核系数，用以核算中标方可分配收益。另外，项目公司年度考核大于85分的，每高一分，项目法人可在参股出资单位原有股权比例基础上增加1%分配比例，具体以招标文件和《运营合作合同》确定。

年度考核分数 (S)	$S \geq 85$	$85 > S \geq 70$	$70 > S \geq 60$	$60 > S$
考核系数R	100%	85%	70%	$R = S/100$

当年度考核分数  $< 85$  分时，参股出资单位可分配利润 = 项目公司可分配利润  $\times$  参股出资单位股权比例  $\times$  考核系数R；

当年度考核分数  $\geq 85$  分时，参股出资单位可分配利润 = 项目公司可分配利润  $\times$  ( 参股出资单位股权比例 + ( 考核分数 - 85 ) % ) 。

## 2. 考核时段

原则上项目运营期每年度应至少开展1次绩效评价。项目法人主要通过常规考核对项目公司服务绩效水平进行考核。并将考核结果与运营收益挂钩。

每第12个月末进行1次年度考核，由项目法人通知项目公告之日开始日内进行，并应在7日内完成。

## 六、项目投融资与财务方案

### （一）投资估算依据

- （1）《投资项目可行性研究报告指南》（试用版）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《福建省房屋建筑和市政基础设施工程概算编制办法》（闽建筑〔2007〕52号）；
- （4）《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）；
- （5）《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）；
- （6）《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）；
- （7）《福建省园林绿化工程预算定额》（FJYD-501-2017）；
- （8）《福建省建筑安装工程费用定额》（2017年版）；

（9）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

- （10）类似工程技术经济指标；
- （11）福建省泉州市建筑安装工程造价及相关资料；
- （12）泉州市泉港区建筑市场材料信息；
- （13）相关的规划条件或设计资料、规范、标准；
- （14）国家、省市有关项目投资估算的编制办法等；

### （二）投资估算

项目的总投资估算为：14500万元。资金来源多渠道方式筹措。

## 七、项目影响效果分析

### (一) 经济影响分析

**就业促进：**项目建设和运营期间将创造大量工作机会，包括建筑工人、管理人员、服务人员等，有助于降低当地失业率，提高居民收入水平。

**税收增加：**项目运营将为政府带来稳定的税收来源，包括增值税、所得税、城建税等，增加公共财政收入，为地方经济发展提供财政支持。

**投资拉动：**该项目的实施和成功运营可能吸引更多的投资进入该地区，促进其他产业链的发展，形成投资的倍增效应。

### (二) 社会影响分析

**带动当地就业：**项目的建设和运营将直接创造大量工作机会，包括施工、管理、服务等岗位，有助于减少当地失业率。

**促进技能提升：**通过组织各类培训课程和技能认证，帮助员工提升专业技能和服务水平，增强其职场竞争力。

**促进员工发展：**为员工提供公平的职业晋升机会和良好的工作环境，激励员工的工作积极性和创造力。

**社区发展：**改善社区基础设施，如道路、绿化、公共空间等，提高居民生活质量，增强社区凝聚力。

**实施以工代赈：**优先考虑当地居民就业，特别是对弱势群体提供工作机会，减轻经济压力，促进社会稳定。

**文化遗产保护：**在项目设计和施工中充分考虑当地文化特色和历史遗迹的保护，避免破坏文化遗产。

**环境保护措施：**实施环境友好型建设和运营策略，减少对环境的负面影响。

### (三) 生态环境影响分析

**污染物排放：**建设和运营阶段可能会产生噪声、废水、废气等污染物，对周围环境造成影响。

地质灾害防治：建设活动可能会改变地形地貌概率较低，增加地质灾害的风险，特别是在施工期间。

防洪减灾：项目地点需考虑周边水系的影响，确保不会增加洪水风险。

污染物减排措施：采取有效措施减少建设和运营阶段的噪声、废水和废气排放，如使用低噪音施工设备、废水处理和循环使用系统。

地质灾害防治：进行地质灾害风险评估，实施必要的地质稳定和治理措施，如边坡防护、地基加固等。

防洪减灾措施：确保项目设计充分考虑洪水控制和排水系统，以减少洪水风险。

控制水土流失：采取水土保持措施，如植被恢复、排水系统建设等，减少水土流失。

本项目需遵守国家及地方的环保政策和法规，如《环境保护法》《水土保持法》等。通过上述措施的实施，

项目有望满足相关生态环境保护的政策要求，减轻对环境的负面影响，促进项目与环境的和谐共存。



## 八、研究结论及建议

### （一）主要研究结论

项目建设完全符合国家相关政策，在收集大量现状和调研的基础上，经过科学地分析、比较和论证。本项目推荐的建设方案合理，技术上安全、可行，工程上具有实施性，建议本项目抓紧推进，尽早实施。

### （二）问题与建议

1. 充分利用政府给予项目的优惠，加快项目的建设速度，待项目批准后，抓紧进行项目的设计和建设工
2. 进一步落实项目的资金，以确保工程的建设进度。
3. 严格按照基本建设程序办事，对工程的投资、进度和质量予以有效控制。