

五 华 县 琴 江 新 城 发 展 中 心

琴江新城土储 B 地块环城大道琴江四路 至布新南路段土石方工程实施方案

(征求意见稿)

一、项目实施背景

根据市委七届六次全会“建好琴江新城”的决策部署，以及县委十三届十次全会“高标准开发建设琴江新城”的工作要求，琴江新城按照预定计划全力加快县招商引资重点项目的组织实施，为前瞻性做好建设项目的土地储备工作，推动土储板块的集约化、规模化开发，拟启动琴江新城土储 B 地块环城大道琴江四路至布新南路段土石方工程。

二、项目实施意义

随着琴江新城品牌价值的逐步提升，前来琴江新城考察投资的企业越来越多。当前，建设用地的供需矛盾已成为影响招商引资项目落地建设的突出问题，启动琴江新城土储 B 地块环城大道琴江四路至布新南路段土石方工程，对拉开琴江新城发展架构、解决建设项目用地需求、推动重点项目落地建设，提升土储板块商业价值都具有显而易见的社会效应和经济效益。

三、建设规模和建设内容

《鸿业土方计算 8.0》软件依据测绘图纸计算图计算得出：

拟实施项目土地平整面积约 76 亩（50667 平方米），土方总量 421435.59 立方米，石方总量 450560.25 立方米，土石方弃置总量 871995.84 立方米（未扣除边坡方量）。其中：B1 区土石方弃置量 809415.26 立方米，B2 区土石方弃置量 57663.61 立方米，B3 区土石方弃置量 4916.97 立方米。土石方运距 6 公里。

石方作业采用控制爆破与机械凿岩相结合方式施工，为确保施工安全，根据爆破专家与安全工程师意见，施工范围距离高速公路及高速公路管理中心两侧一定范围内采用机械凿岩作业方式。经测算，控制区范围内机械凿岩部分石方量 90112.05 立方米。另外，本项目须委托第三方爆破安全监测机构（具有 CMA 国家资质爆破监测有害效应单位）对爆破有害效应进行安全监测、反馈信息和安全控制。

四、项目实施期（2019 年 9 月至 2020 年 8 月）

按照本项目的规模，结合项目实施管理程序要求，本项目分为两个阶段：

（一）项目前期阶段

2019 年 9 月-12 月完成项目前期工作（可行性研究报告、勘察设计、招标）。

（二）项目竣工阶段

2020 年 1 月-2020 年 8 月完成全部市政施工、竣工验收。

项目正式投入使用时间：2020 年 9 月 1 日。

五、投资估算及模式

（一）投资估算

1. 编制依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （3）《投资项目可行性研究指南》；
- （4）《市政工程可行性研究投资估算编制办法》；
- （5）《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；
- （6）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （7）《广东省建筑与装饰工程综合定额（2018版）》；
- （8）材料设备价格按梅州市2019年第二季度信息价；
- （9）人工工日单价执行广东省建设工程造价管理总站梅州分站文件。

2. 编制范围

琴江新城土储B地块环城大道琴江四路至布新南路段土石方工程1年完成实施，总投资估算4594.70万元。

3. 其他有关说明

（1）本工程按当地建筑工程单位估价汇总表，并参考当地同类工程项目实际造价水平估算；

（2）工程监理费按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）计取；

（3）建设项目前期工作咨询费依据（计价格〔1999〕1283

号) (粤价[2000]8 号) 计取;

(4) 工程勘察设计费按《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10 号) 计取;

(5) 招标代理服务费按《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格〔2002〕1980 号) (发改价格〔2011〕534 号) 计取;

(6) 场地准备及临时设施费、生产准备及开办费依据(建标〔2011〕1 号) 计取;

(7) 施工图审查费依据《广东省建设厅关于执行建筑工程施工图技术审查中介服务收费标准的通知》(粤价函〔2004〕393 号) 计取;

(8) 工程造价咨询费依据(粤价函〔2011〕742 号) 计取;

(9) 环境影响报告编制费依据(计价格〔2002〕125 号) 计取;

(10) 基本预备费以第一部分“工程费用”和第二部分“工程建设其他费用”的总值之和为基数按 5%计取;

(11) 涨价预备费根据《关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》(计投资〔1999〕1340 号) 的规定。

(二) 工程投资

本项目总投资估算 4594.70 万元，具体费用详见下表。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额	各项费用
----	---------	------	------

		(万元)	比例
一	工程费用	4155.38	90.44%
(一)	市政工程	3904.65	84.98%
(一)	其他	250.73	5.46%
二	工程建设其他费用	220.52	4.80%
三	第一~二部分费用合计	4375.90	95.24%
四	预备费用	218.80	4.76%
五	工程总投资	4594.70	100.00%

工程费用投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价	估算金额
				(元/m³)	(万元)
	建安工程费用				4155.38
一	土石方工程				3904.65
1	挖土方工程	m³	421435.59	17.94	756.06
2	挖石方工程 (较软岩控制爆破)	m³	105306.58	36.85	388.05
3	挖石方工程 (较硬岩控制爆破)	m³	255141.62	44.29	1130.02
4	挖石方工程 (机械凿岩)	m³	90112.05	98.69	889.32
5	弃土石方	m²	871995.84	8.50	741.20
二	其他				250.73

工程建设其他费用计算表

序号	费用名称	金额	备注
		(万元)	
1	招标代理服务费	17.59	发改价格〔2002〕1980号、
2	工程造价咨询费	11.47	粤价函〔2011〕742号文，含概算、预算
3	工程监理费	87.35	发改价格〔2007〕670号
4	编制可行性研究报告	10.96	计价格〔1999〕1283号、粤价
5	工程勘察费	41.21	计价格〔2002〕10号
6	建设单位临时设施	51.94	
	合计	220.52	

（三）投资模式

琴江新城土储B地块环城大道琴江四路至布新南路段土石方工程总投资估算4594.70万元，建设资金全部来源于县财政专项资金，采用公开招标方式组织实施。

六、项目效益分析

据预测，琴江新城土储B地块环城大道琴江四路至布新南路段土石方工程组织实施后，将为琴江新城提供约76亩建设用地，极大满足县招商引资重点项目用地需求，并直接带动周边板块的开发建设。

五华县琴江新城发展中心

2019年11月4日