



天津某地块绿化建设项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

天津某地块绿化建设项目

二、项目性质

新建

三、项目建设单位

四、项目选址

五、项目主要建设内容及建设规模

1、建设内容

(1) 新建一座人才主题公园。公园内设置一条东西贯通的甬路，依次经过 5 个广场，辅以景观绿化。满足人才交流和浏览以及周边居民使用的功能。

(2) 公园内铺装、景观绿化、花池、座椅以及家具布置。

(3) 南侧人行道铺装及城市家具。

(4) 新建公园、人行道的配套排水、灌溉、电力、照明系统等安装工程。

2、建设规模

本次项目占地面积约****m²，其中绿化面积约****m²、铺装地面约 1931.4m²、塑胶跑道约****m²、防腐木地面约****m²。

六、项目建设周期

七、投资估算及资金筹措

项目建设投资总计***万元，所需资金全部来源于财政资金。

第二节 项目建设单位

第三节 编制依据

一、政策文件

1、《国务院关于加强城市绿化建设的通知》（国发〔2001〕20号）

2、《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）

3、《国务院办公厅关于加快发展健身休闲产业的指导意见》（国办发〔2016〕

77号)

4、《关于推动城乡建设绿色发展的意见》

5、《国务院关于印发全民健身计划（2021—2025年）的通知》（国发〔2021〕11号）

6、《天津市人民政府关于印发天津市全民健身实施计划（2021—2025年）的通知》（津政发〔2021〕21号）

7、《天津市加快推进城镇环境基础设施建设实施方案》（津发改双碳〔2022〕214号）

8、《天津市人民政府关于印发天津市碳达峰实施方案的通知》（津政发〔2022〕18号）

9、《天津市公园条例》

10、《天津市绿化条例》

11、《天津市全民健身条例》

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

近年来，国家及地方各级政府均出台政策，提倡盘活城市空闲土地，用好公益性建设用地，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间。

《“十四五”全国城市基础设施建设规划》提出：“建设友好型公园绿地系统。合理设置多元化、人性化活动空间，完善公园绿地服务设施，加强无障碍设计，突出健身康体、休闲娱乐、科普教育、防灾避险等功能，满足全年龄段城市居民安全使用。创新公园治理模式，加强专业化、精细化管理，实现精准高效服务。推进社区公园建设。结合十五分钟生活圈建设，以“微更新”方式，有效利用城市中的零碎空地、边角空间等见缝插绿、拆违建绿、留白增绿，因地制宜建设各类社区公园、街头游园、小微绿地、口袋公园，促进邻里交往，增强社区凝聚力。

《天津市全民健身实施计划（2021—2025年）》指出：“加强全民健身场地设施规划、建设与利用，加大全民健身场地设施供给，推动社区健身设施提档升级，加强体育公园、全民健身中心、社区体育园（智慧健身园）、健身步道、

健身广场、小型足球场及多功能运动场、冰雪设施等建设。加强户外休闲健身场地设施建设，结合大运河文化保护传承利用、绿色屏障建设等，在符合条件的海边、河道、湖边修建适合群众使用的户外休闲健身场地设施，重点建好海河下游带状体育公园、铁道健身公园、环团泊湖沿岸体育设施。”

.....

第二节 项目建设必要性

基础设施是人民群众工作、生活的基本保障，是城市建设的载体。城市基础设施是城市赖以生存的根本，直接关系到人民群众的生产生活及社会公共服务，对于保障城市正常运行、改善城市人居环境、具有不可替代的作用。

近年来天津市加大了对城市基础设施的投资力度，全面提升了城市基础设施的载体功能，城市面貌显著变化，人民群众的出行条件得到了一定的改善。“十四五”期间，天津市将继续加大基础设施的建设和改造力度，为经济社会的建设和人民生活水平的提高提供重要的服务和保障，更进一步地改善民计民生，为构建和谐社会提供保障。

.....

第三章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 建设条件

第四章 建设方案

第一节 设计原则

1.本着以人为本、生态优先、体现地方文化以及塑造老城经济开发区个性化精品景观的设计原则。

2.重点在于充分利用公路周边土地，为周边居民创造舒适生活环境，融入新的城市空间，以实现人与自然的和谐共生。

3.公园应与天津市及所在地总体规划、详细规划相协调，合理设置出入口，科学布局重要的视线廊道、功能布局，合理确定公园主体；公园内应统筹考虑各功能区和景观区的内容、规模、交通组织、绿化特色、基础设施和防灾避险等要

素

4. 顺应市场发展需求及地方经济状况，注重节能、节材，注重合理使用土地资源：提倡朴实简约，反对浮华铺张，并尽可能采用新技术、新材料、新设备和低维护的植物及材料，达到优良的性价比。

5、铺装形式考虑具有简洁、明快、大方、新颖的特点，增添时代感。并以各种材料的组合、分割，以及色彩的应用，力图构成新颖的景观元素。铺装材料采用水泥硷路面、鹅卵石、透水砖或其他天然石材铺设。

6、体现“生物多样性”的原则，充分利用遗传、物种和生态系统多样性的特点，合理配置，常绿与落叶、速生与慢生相结合，构成多层次的安全生态格局，达到人工配制的植物群落的自然和谐。

7、体现“生态、经济、美观相结合”的原则，筹兼顾绿化种植的经济性、景观效果和生态性，确保可持续发展。

8、景观小品在布局上一定要注意与周围环境的关系，切忌尺度过大。准确确定雕塑的材质、色彩、体量、尺度、题材、位置等，展示其精神美、生活美和艺术美。

第二节 实施方案

一、设计目标

结合微地形，以层次配合的种植为屏障，营造出清新健康且别致的区域内环境。隔绝、减弱市政道路汽车尾气及噪声等污染，为目标人群提供绿色舒适、轻松休闲的康养空间。

二、总体布局

1、总平面布置

项目根据需要划分为入口区、亲子游乐区、健身康体区和文娱活动区，根据各区不同功能进行建设。

(1) 节点流线分析

项目流线为：

一轴两线五节点

一轴——东西贯通的线性景观轴。

两线——两条动线——公园内甬路及人行道。两条动线一软一硬，联通便捷，

相辅相成

五节点——联系两条动线的人流集散景观广场及景观轴上的 3 个休闲康养功能区。各节点既是景观主轴的有机组成元素，又实现优雅惬意的不同使用功能。

(2) 各功能区划分

.....

三、建筑专业

四、给排水专业

五、电气专业

第五章 节能方案分析

节能减排是国家现行的政策法规所要求，必须严格执行。节能减排指的是减少能源浪费和降低污染物排放。十四五要求树立生态底线思维，完善环境保护、节能减排约束性指标管理。这是贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的重大举措；是建设资源节约型、环境友好型社会的必然选择；坚持发展循环经济，推动节能减排工作是可持续发展的一项重要战略任务，必须站在发展战略的高度，积极探索可持续发展的新思路。以发展循环经济为指导，围绕资源综合利用、节能减排开展相关多元化经济拓展延伸产业链条，提高资源的利用率，把资源优势转变为经济优势，用有限的资源获得最大的经济效益和社会效益，在节能减排的过程中创造更大的效果，同时也解决了经济、社会难题，这是可持续发展的一条成功道路。

本项目要合理科学利用能源，降低能源消耗，减少污染排放。严格遵循节能设计相关标准及规范、相关终端用能产品能效标准，不采用国家明令禁止或淘汰的落后工艺、设备，在节能措施中积极采用新工艺、新技术、新产品，所有设备均选用先进、成熟、可靠、高效率、低能耗节能型设备，最大程度地降低能耗，实现党中央、国务院、建设部提出的“十四五”节能目标。

第一节 编制依据

第二节 编制原则

第三节 能源耗用分析

第四节 节能措施

节能减排可持续发展和环境保护是对于改建项目的基本要求，力争采取先进的节能、节水技术措施，达到投资和运行费用的最优化。

一、电力节能

在施工和养护阶段采用的用能设备上，要优先选择具有国家、行业推荐的节能、高效、环保的施工设备和机具。

在施工组织设计中，合理安排施工工序、工作面，以减少作业区域的机具数量，相邻作业区充分利用现有机具资源。安排施工工艺是，应优先考虑好用电量或其他能耗较少的施工工艺，避免设备额定功率远大于使用功率或超负荷使用设备的现象。

二、给排水节能

1、在合适的时间灌溉。在早晨和傍晚灌溉，夏季可在晚间。这几个时段日照弱或无，气温较低，能有效减少灌溉过程中的蒸腾损失。

2、采取少量多次的灌溉方法。毛细根多集中在浅土层，短时间内灌溉量过大，很多水分都渗透到了土壤深处，无谓浪费，所以每次灌溉量不宜大，间隔一定时间重复进行，可保证植物充分吸收，总的灌溉量反而较少。

3、通过合理的修剪节水。乔、灌木的直立枝、徒长枝、过密枝、萌蘖要及时清除，控制冠形，通过调整枝叶量避免水分不必要的浪费；地被类植物，尤其是草坪，修剪留茬高度不宜过低，保证透气性即可，以减少地表水分的蒸发，降低灌溉频率。

本项目土建施工能源消耗主要以电力、热力为主。电能主要用于建筑内部的照明、电气设备等的日常消耗。

4、节水

水是宝贵的自然资源，项目建设期和运作期，始终都要注意节约用水。项目施工设计，禁止使用耗水量大的设备和国家规定淘汰的用水器具。配备用水计量装置，划小核算单位，鼓励节约用水。项目采用的节水设备和卫生洁具，必须设专人负责管理、维修、保养和 安全运行。杜绝用水设备和输水管道的跑、冒、滴、漏。搞好节水宣传教育，提高全体员工的节水意识。

第五节 节能建议

第六节 拟建项目节能预期效果

第六章 环境保护

第一节 编制依据

第二节 环境质量标准

第三节 项目污染因素分析

第四节 治理措施

第五节 环境影响分析结论

第七章 项目组织管理

第一节 项目组织管理

第二节 组织管理原则

一、统一思想认识，形成合力

切实统一思想、形成共识，各有关部门和单位都要立足全局，努力创新工作方式，提高工作效率，攻坚克难，积极主动抓好此项工作。

二、成立领导小组，制定方案

成立项目建设工作领导小组，全面推动该项目建设工作的开展；各有关部门和单位也要成立相应工作机构，精心组织，统筹协调，抓好工作落实。

三、加强组织领导，落实责任

各级领导要予以高度重视，列入工作议事日程，明确项目负责人做好项目推动、落实工作。主要负责人要亲自抓管理，明确分管领导，投入主要精力，要做到责任到人、工作到位、确保落实，保证建设项目按期竣工使用。

第三节 项目实施管理

第四节 项目运营期的组织管理

第八章 项目实施进度

第一节 项目建设期

第二节 项目进度安排

按照工程进度要求，结合项目实施具体情况，本项目建设期进度安排如下：

- 1、前期研究阶段：项目审批、立项、编制可研 4 个月（2024.1—2024.4）；
- 2、委托初步设计和施工图设计 4 个月（2024.5—2024.8）
- 3、项目施工建设、竣工验收并交付 8 个月（2024.9—2025.4）

图表 14：项目进度计划图

| 阶段 | 2024 年 | | | | | | | | | | | | 2025 年 | | | | |
|------------|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|--------|---|---|---|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 前期研究阶段 | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| 初步设计和施工图设计 | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | |
| 施工建设及竣工验收 | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |

第九章 招标方案

第一节 编制依据

第二节 招标范围及规模标准

第三节 招标方式

第十章 投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费用。

第二节 估算依据和说明

一、估算依据

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）；
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规；
- 4、项目投资相关数据资料。

二、估算说明

工程费用

本项目的工程费用包括建筑工程费，根据建筑结构形式，依据天津市建筑工程概算定额基线进行预估。

工程建设其他费用

根据国家相关法律法规和当地实际情况，对工程建设其他费用按照有关规定进行计提。

预备费

预备费分为基本预备费和涨价预备费，根据国家有关标准并结合项目实际情况计提。

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

根据估算，项目工程费用总额***万元。

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指从工程筹建起到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备及工器具购置费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。

根据估算，本项目工程建设其他费用***万元。

三、预备费

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。

根据估算，本项目按照工程费用和工程建设其他费用之和的 3%进行估算，则投资不可预见费用为***万元。

四、项目总投资估算

具体如下表所示：

图表 16：项目总投资使用结构

| 序号 | 费用名称 | 建筑工程费 | 安装工程 | 其他费用 | 合计 | 占总投资比例 |
|-----|------|-------|------|------|----|--------|
| 一 | 工程费用 | | | | | |
| 1.1 | 铺装工程 | | | | | |
| 1.2 | 绿化工程 | | | | | |

| 序号 | 费用名称 | 建筑工程费 | 安装工程 | 其他费用 | 合计 | 占总投资比例 |
|-----|----------------|-------|------|------|----|--------|
| 1.3 | 园林景观工程 | | | | | |
| 1.4 | 电气设备 安装工程 | | | | | |
| 1.5 | 弱电预埋工程 | | | | | |
| 1.6 | 给中水工程 | | | | | |
| 1.7 | 雨水管道工程 | | | | | |
| 二 | 工程建设其他费 | | | | | |
| 2.1 | 工程监理费 | | | | | |
| 2.2 | 项目建议书及评审 | | | | | |
| 2.3 | 项目可研及评审 | | | | | |
| 2.4 | 设计费 | | | | | |
| 2.5 | 概算编制及评审 | | | | | |
| 三 | 预备费 3% | | | | | |
| 四 | 总估算价格 | | | | | |

第四节 项目资金筹措

第十一章 项目效益和风险分析

第一节 项目效益分析

第二节 社会风险分析及防范

第十二章 结论与建议

第一节 结论

第二节 建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1

单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦

41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806