

**上海市浦东新区老港镇牛肚村**

# **多功能活动中心**

## **项目建议书**

**建设主体单位：上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社**

**编制单位：上海嘉蔚瑞建筑设计(集团)有限公司**

**二〇二三年十一月**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |  |              |                         |                             |  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|--------------|-------------------------|-----------------------------|--|
| 统一社会信用代码<br>91310230MA1JWD401W |                                                                                                                                                                                                                                                        | 证照编号: 13000000202203010049 |  | 营业执照<br>(副本) |                         | 扫描二维码<br>信息真实有效<br>市场监管总局监制 |  |
| 名称                             | 上海嘉瑞建筑设计(集团)有限公司                                                                                                                                                                                                                                       |                            |  | 注册资本         | 人民币800.0000万元整          |                             |  |
| 类型                             | 有限责任公司(自然人投资或控股)                                                                                                                                                                                                                                       |                            |  | 成立日期         | 2020年03月13日             |                             |  |
| 法定代表人                          | 王轶                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |  | 营业期限         | 2020年03月13日至2040年03月12日 |                             |  |
| 经营范围                           | 许可项目: 建设工程设计; 建设工程勘察; 建设工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)<br>一般项目: 保洁服务; 图文设计、制作; 软件开发; 建筑、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务; 电子商务(不得从事增值电信、金融业务); 建筑材料、装饰材料、电线电缆、五金交电、包装材料、橡胶制品的销售; 商务信息咨询(不含投资类咨询)。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) |                            |  | 住所           | 上海市宝山区南蕰藻路669号1幢1层1308室 |                             |  |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |  | 登记机关         | 2022年03月01日             |                             |  |

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制

企业名称: 上海嘉蔚瑞建筑设计(集团)有限公司  
 注册地址: 上海市宝山区南蕰藻路669号1幢1层1308室  
 统一社会信用代码: 91310230MA1JWD401W  
 营业执照注册号: 91310230MA1JWD401W  
 法定代表人: 王铁  
 注册资本: 800.0000万人民币  
 经济性质: 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 证书编号: A231033748  
 有效期: 至2025年12月21日  
 资质类别及等级: 建筑行业(建筑工程专业)乙级、风景园林工程设计专项乙级

本使用件仅用于：**承接业务及投标备案**  
使用期限 **2023-10-23至2024-01-23**



批准日期: 2021年06月11日



本件生成日期： 2023年10月23日 14:36

编制单位：上海嘉蔚瑞建筑设计(集团)有限公司

公司审定人：戴旭谦

审核人：宋伟

项目负责人：宋伟

校对：曹磊晶

编制人：殷开宇

李蓝浩

## 目录

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>第一章：总论</b>              | <b>7</b>  |
| 1.1 项目概况                   | 7         |
| 1.2 编制依据                   | 8         |
| 1.3 主要技术经济指标               | 9         |
| 1.4 结论及建议                  | 9         |
| <b>第二章：项目建设的必要性</b>        | <b>11</b> |
| 2.1 项目背景                   | 11        |
| 2.2 项目建设的必要性               | 12        |
| 2.2.1 有利于完善红窑文旅业态，强化红窑 IP  | 12        |
| 2.2.2 有利于塑造多种场景，满足多重主题研学需求 | 12        |
| 2.2.3 有利于推动牛肚村农文旅产业融合发展    | 13        |
| 2.2.4 有利于落实上位规划制定的乡村振兴目标   | 13        |
| 2.2.5 有利于促进农民就业            | 14        |
| <b>第三章：项目选址及建设条件</b>       | <b>15</b> |
| 3.1 项目选址                   | 15        |
| 3.2 建设条件                   | 17        |
| 3.2.1 自然条件                 | 17        |
| 3.2.2 社会经济                 | 17        |
| 3.2.3 基础设施配套               | 18        |
| 3.2.4 土地利用现状情况             | 18        |
| <b>第四章：建设内容及规模</b>         | <b>20</b> |
| 4.1 规划目标                   | 20        |
| 4.2 规划范围                   | 21        |
| 4.3 功能分区                   | 21        |
| 4.3 设计理念                   | 22        |
| 4.4 主要建设内容及规模              | 22        |
| 4.4 主要技术指标                 | 22        |
| <b>第五章：项目决策、管理及实施进度</b>    | <b>23</b> |
| 5.1 项目决策                   | 23        |
| 5.2 项目建设管理                 | 23        |

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| 5.3 项目运营管理 .....               | 24        |
| 5.4 项目实施进度 .....               | 24        |
| 5.5 项目招标方案 .....               | 25        |
| <b>第六章：投资估算及资金筹措 .....</b>     | <b>27</b> |
| 6.1 估算依据 .....                 | 27        |
| 6.2 投资估算 .....                 | 28        |
| 6.3 资金筹措 .....                 | 31        |
| <b>第七章：效益分析 .....</b>          | <b>32</b> |
| 7.1 社会效益 .....                 | 32        |
| 7.1.1 牛肚文旅品牌传播价值的效益 .....      | 32        |
| 7.1.2 文旅带动就业效益 .....           | 32        |
| 7.1.3 农文旅融合发展的产业带动效益 .....     | 32        |
| 7.1.4 青少年研学社会效益 .....          | 33        |
| 7.1.5 项目环境社会效益 .....           | 33        |
| 7.2 经济效益 .....                 | 33        |
| <b>第八章：风险管控 .....</b>          | <b>35</b> |
| 8.1 依据 .....                   | 35        |
| 8.2 项目风险识别 .....               | 35        |
| 8.2.1 政策风险 .....               | 35        |
| 8.2.2 资金风险 .....               | 36        |
| 8.2.3 工程风险 .....               | 36        |
| 8.2.4 运营风险 .....               | 36        |
| 8.3 项目风险对策 .....               | 37        |
| 8.3.1 工程风险 .....               | 37        |
| 8.3.2 运营风险 .....               | 38        |
| 8.4 项目风险分析结论 .....             | 38        |
| <b>第九章：结论与建议 .....</b>         | <b>39</b> |
| 9.1 结论 .....                   | 39        |
| 9.1.1 项目的建设是必要的 .....          | 39        |
| 9.1.2 项目选址合理，建设条件成熟 .....      | 39        |
| 9.1.3 项目建设方案明确，建设规模合理可行 .....  | 39        |
| 9.1.4 项目投资效益显著，建设资金来源有保障 ..... | 40        |

|                        |    |
|------------------------|----|
| 9.1.5 项目实施组织管理到位 ..... | 40 |
| 9.2 建议.....            | 40 |
| 附图一：用地区位图 .....        | 42 |
| 附图二：用地界址坐标图 .....      | 43 |
| 附图三：各层平面示意图 .....      | 44 |
| 附图四：功能布局 .....         | 48 |
| 附图五：建筑效果图 .....        | 49 |

## 第一章：总论

### 1.1 项目概况

1. 项目名称：上海市浦东新区老港镇牛肚村多功能活动中心项目
2. 项目用地主体、建设单位：上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社
3. 项目运营单位：红窑（上海）文化发展有限公司
4. 项目位置：项目位于浦东新区老港镇牛肚村秋荷路 33 弄
5. 建设规模及建设内容：本项目用地面积约 2774 平方米，建筑占地面积约 1807.00 平方米，建筑面积约 5496 平方米，建筑层数为 3 层，建筑高度 18 米，容积率 2.1。建筑内容为土建、室内装修、环境景观施工等。该项目为综合体建筑，采用局部架空满足停车需求，建筑内部提供青少年文体培训及会务接待、商业展演等多功能活动场地，建成后将为浦东红窑提供旅游配套服务，丰富乡村新业态，同时将以固定资产出租的形式带动牛肚村经济集体经济增长。
6. 投资估算及资金筹措：经估算，本项目总投资约 3316.04 万元（不包括土地费），其中建安费 2837.838 万元，工程建设其他费用 478.20 万元。本工程资金来源由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社自筹解决。资金来源有保障。
7. 现状用地性质：三调用地性质为交通服务场站用地（停车场）
8. 郊野单元用地性质：商业服务业用地
9. 用途：青少年研学、会务接待、停车等功能
10. 项目现状：场地位于秋荷路 33 弄浦东红窑旅游景区内，北侧为牛肚村十一队村民自建房，南侧紧邻红窑现状配套用房，西侧为浦东红窑大草坪及一处运动场地，东侧为林地。基地现状为地面停车场。
11. 功能布局：设计以青少年研学、会务接待为主，辅以停车、青少年培训、演讲、社交、文化艺术展览、婚宴、农产品展销等复合功能。建筑一层以局部架空来满足停车功能，并设置功能接待门厅；建筑二层设置青少年研学主题教室，包括实验室区、教室区和展示区，与红窑室外场地结合，开展室内外相结合的青少年研学体验活动；建筑三层设置灵活适用的多功能活动室，可以满足会议、培训、演讲、社交、文化艺术展览、婚宴、农产品展销等多种场景。

## 1.2 编制依据

我司受建设单位的委托，编制上海浦东新区老港镇牛肚村多功能活动中心项目建议书，研究内容包括：项目建设的必要性、项目选址及建设条件、建设内容及建设规模、项目管理及实施进度、投资估算及资金筹措、项目效益分析等。

### 1.2.1 相关政策标准及规范

- 1) 《投资项目可行性研究指南》（国家发展和改革委员会（现国家发改委）2002年版）
- 2) 《建设项目经济评价方法与参数》（国家发改委和国家建设部 2006 年版）
- 3) 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）
- 4) 《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》（沪府规〔2021〕2号）
- 5) 《关于印发〈浦东新区使用农村集体建设用地产业项目指引〉的通知》（浦农业农村委〔2021〕140号）
- 6) 《美丽乡村建设指南》（GB/T32000-2015）；
- 7) 《乡村振兴示范村建设指南》（DB31/T1109-2018）；
- 8) 《上海市美丽乡村建设导则（试行）》
- 9) 《上海市郊野乡村风貌规划设计导则》；
- 10) 《上海市村庄设计导则》（2020年）；
- 11) 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
- 12) 《建筑设计防火规范》GB50016—2014（2018版）
- 13) 《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017
- 14) 《上海市城市规划管理技术规定》（土地使用建筑管理）2011版

### 1.2.2 相关规划

- 1) 《浦东新区老港镇国土空间总体规划（2017-2035）》
- 2) 《浦东新区老港镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035）》
- 3) 《上海市浦东新区老港镇牛肚乡村单元(PDLGJY02)、大河乡村单元(PDLGJY06)郊野单元村庄规划》
- 4) 《浦东新区老港镇牛肚村乡村振兴示范村村庄设计》

### 1.2.3 其他相关资料

- 1) 项目前期建筑概念方案相关资料及图纸
- 2) 国家有关税、费计缴的规定；
- 3) 建设单位提供的其他相关资料。

## 1.3 主要技术经济指标

表 1-1 主要技术经济指标表

| 项目     | 数值      | 单位             | 备注 |
|--------|---------|----------------|----|
| 总用地面积  | 2774    | m <sup>2</sup> |    |
| 总建筑面积  | 5496.00 | m <sup>2</sup> |    |
| 容积率    | 2.1     |                |    |
| 建筑占地面积 | 1807.00 | m <sup>2</sup> |    |
| 建筑密度   | 65.14   | %              |    |
| 建筑层数   | 3       | 层              |    |
| 建筑高度   | 18.00   | m              |    |

## 1.4 结论及建议

### 1. 项目的建设是必要的：

上海市浦东新区老港镇牛肚村多功能活动中心是牛肚村乡村振兴建设的重要内容之一。项目依托现有红窑景点的餐饮、咖啡、婚宴、户外运动、青少年研学营等业态，注入青少年研学、青少年培训、会务接待、文化艺术展览、农产品展销等产业功能更，优化升级村级产业结构，助力牛肚村集体经济发展和乡村产业兴旺。本项目建设将有效推动浦东红窑 IP 和“牛肚雪菜”的品牌传播，文旅产业发展将带动区域农业基础提升、产业链条延伸、农文旅产业融合发展，实现乡村振兴“绿野牛肚·文旅红窑”的目标定位。同时，随着项目持续运营，有利于村集体经济有持续稳定增收，进而提高农民生活水平，同时对周边地区乡村振兴具有引领示范作用。随着牛肚村文化旅游产业的提升，必然会吸引农民工返乡创业，实现农

民就近就地就业。本项目建设是对国家实施乡村振兴战略的具体落实，有助于加快推进区域农业农村现代化，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。因此，项目建设具有十分重要的意义，是非常必要的。作为承载本地旅游业和文化展示的重要载体，加快推进牛肚村集体经济发展的目标，显得特别的重要且迫切。所以项目的实施是必要的，可行的。

2. 建设条件具备：根据《上海浦东新区老港镇郊野单元规划（牛肚、大河乡村单元）》（在编），本项目用地规划性质拟确定为商业服务业用地（C2），郊野单元规划审批通过后，该地块符合产业项目落地要求。项目所在基地位置地势平坦，周边市政、交通等基础设施完备，建设条件比较成熟。

3. 建设内容明确，建设规模合理可行：本项目用地面积约 2774 平方米，建筑占地面积约 1807.00 平方米，总建筑面积约 5496 平方米，建筑层数为 3 层，建筑高度 18 米，容积率 2.1。本项目为现状地面停车场改建项目，拟建设成为以青少年研学、会务接待为主，辅以停车、青少年培训、演讲、社交、文化艺术展览、婚宴、农产品展销等复合功能。

4. 资金来源有保障：本项目总投资约 3316.04 万元（不包括土地费），其中建安费 2837.838 万元，工程建设其他费用 478.20 万元。本工程资金来源由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社自筹解决。

5. 项目建成后的效益显著：本项目建设是对国家实施乡村振兴战略的具体落实，项目建设有利于牛肚村集体经济发展和乡村产业兴旺，本项目建成后可以提升牛肚文旅品牌价值，带动村民就业，促进农文旅产业融合发展，研学营地可以带领青少年参与老港镇地方文化活动，从而有助于推广地方文化，增强他们的社会责任感和环保意识，并能带动老港整体文化发展与建设。预计每年可产生可观的经济产值，上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社每年获得稳定持续的租金。项目建成对周边地区乡村振兴具有引领示范作用。

经论证，本项目选址依据充分，建设条件成熟，建设内容及规模合理，投资效益明显，建设资金有保障，实施组织管理到位。因此，开展本项目投资建设也是可行的，建议进一步研究立项，早日建成投入使用。

## 第二章：项目建设的必要性

### 2.1 项目背景

我国是农业大国，三农问题一直是我国社会经济生活的基本问题之一。从乡村自身发展来看，乡村发展的诉求逐步由物质空间层面转向物质精神并重。中华人民共和国成立以来，我国由计划经济体制进入市场经济体制，市场经济开放性逐渐增强，乡村剩余劳动力价值逐渐释放，城乡互动联系日益密切，乡村居民的主体意识也逐渐觉醒。乡村建设活动也逐步由建设为主进入了建设与运营并重的时代，目前我国处于乡村振兴的起步阶段，全国各地又迎来了新一轮的乡村规划建设热潮。

按照党的十九大对全国乡村振兴工作的战略安排，到 2020 年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成；到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现；到 2050 年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。2021 年，中央一号文件《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》提出，要坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，把全面推进乡村振兴作为实现中华民族伟大复兴的一项重大任务，举全党全社会之力加快农业农村现代化，让广大农民过上更加美好的生活。

上海 2035 总体规划明确提出乡村地区是未来大都市空间和国际化大都市功能体系的重要组成部分。在新总规引领下，上海迅速转变思路、突破瓶颈，创新性地提出以“多规合一”为导向的郊野单元（村庄）规划，并建立了“村庄布局规划—郊野单元（村庄）规划—村庄规划设计”的乡村规划编制层级体系。在建设方面，自 2014 年起，上海市以村庄改造为基础，以“美在生态、富在产业、根在文化”为主线，推进美丽乡村示范村创建，截至 2021 年年底，上海已累计评定市级美丽乡村示范村 215 个；2018 年，贯彻落实乡村振兴战略，上海标杆性地提出“乡村振兴示范村”创建工作，2018 年 6 月启动首批 9 个乡村振兴示范村建设，2019 年第二批 28 个示范村，2020 年第三批 33 个示范村，2021 年第四批 19 个示范村，从原计划到 2022 年建设 90 个示范村，直至提出“十四五”建设 150 个示范村的目标，相当于全市现有村庄的十分之一将建设成为乡村振兴示范村。2021 年 6 月，为贯彻落实党的十九大提出的乡村振兴战略，推动落实“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”总要求，上海市人民政府制定了《上海市乡村振兴“十四五”规划》（沪府发〔2021〕9 号）。该规划提出，到 2025 年，乡村振兴战略实施效果逐步显现，制度框架和政策体系较

为完善，乡村治理法治化水平明显提高，农业农村投资保持稳定增长，率先基本实现农业农村现代化，基本形成城乡空间布局合理、功能多元多样、产业融合发展、基础设施完善、乡村风貌宜人、公共服务健全、基层治理有序、农民生活富裕的城乡融合发展格局，让乡村成为上海现代化国际大都市的亮点和美丽上海的底色，为建成与具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市相适应的现代化乡村奠定坚实基础。

在这样的大背景下，老港镇牛肚村开展多功能活动中心项目的建设是对乡村振兴战略的具体落实和积极尝试。

## 2.2 项目建设的必要性

### 2.2.1 有利于完善红窑文旅业态，强化红窑 IP

红窑基地距离惠南东地铁站直线距离 3KM，距离上海绕城高速公路拱极路/惠南出口 3.5KM，据市区(人民广场)45min 车程，距离浦东机场 15min 车程，交通十分便利。窑洞咖啡馆、红砖大烟囱……。浦东红窑已经成为浦东网红打卡点，目前红窑旅游景点已开展城市露营基地，ATV 越野，路亚垂钓，皮筏艇、浆板等水上运动，9 洞及 18 洞掷准飞盘，真人 CS，企业团建、青少年营地等多种业态。受场地限制，目前文旅业态以室外为主，受天气环境影响较大，出现明显的淡旺季现象，国庆、五一、端午、中秋等长假期间超负荷营业、停车困难，旅游品质下降，淡季时期大量场地闲置、餐饮经营惨淡，造成社会资源的严重浪费。浦东红窑已经入选 2022 年第三批上海市民“家门口的好去处”名单，该项目是落实习总书记“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念的生动实践，自 2020 年以来市文化旅游局围绕实现“十五分钟生活圈”工作目标，以“深度游、微旅行、慢生活”为导向，以“开放互动、便捷可达、共建共享、特色鲜明”为原则，为市民游客提供了亲民便民、宜乐宜游的新型文化旅游公共空间。

牛肚村多功能活动中心项目的建设，可以有效解决红窑旅游景点室内空间不足的运营难题，丰富旅游及体验业态，强化浦东红窑旅游 IP 形象，助力老港镇营造旅游环境、完善旅游服务、丰富游玩体验，构建 IP 引领、特色突出、类型丰富的乡村旅游产品。

### 2.2.2 有利于塑造多种场景，满足多重主题研学需求

牛肚村多功能活动中心项目主要为了填补青少年研学室内空间不足而建，并配合企业团

建、文化艺术展览、亲子、派对等各类活动。目前，浦东红窑已经开展了星空探索、鸟类观察员、黏土的炫彩世界、取火的N种方式、树叶畅想画、野外受伤急救课、林间攀树等多种主题的青山年研学营，已经具有一定的青少年客群积累和课程研发基础，基地建设完成后可以统筹室内、室外场地，同时开展多种主题的青少年研学营活动，根据营地主题不同塑造国学文化、农耕自然、科技航天、素质教育、红色教育等多种体验场景，满足多重主题研学需求，让青少年感受中华优秀传统文化、乡土文化、探寻未来无限可能。

### 2.2.3 有利于推动牛肚村农文旅产业融合发展

牛肚村位于老港镇港西桥西北侧，东至中港村白龙港，南至建港村，西至惠南镇长江村，北与成日村交界，辖区内有2.6公里拱极路和1.5公里长的东港公路，交通十分便利。地处浦东新区中部乡村振兴示范带，区位优势明显。

休闲农业作为上海都市现代绿色农业的重要一环，是浦东新区拓宽农业产业功能、实施乡村振兴战略的重要抓手，依托乡村振兴示范村打造航头集聚区、新场-宣桥集聚区、惠南-老港集聚区等3个休闲农业和乡村旅游集聚区。牛肚村正在探索依托红窑IP优势整体发展乡村文旅产业的模式，通过招商投资平台，引入社会资本参与乡村振兴，打造成产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的上海乡村振兴示范村，培育乡村旅游新业态、新热点、新路径，农文旅融合的发展新格局。全面提升村域生态环境与景观风貌，完善旅游服务，丰富游玩体验，导入新功能新业态，以秋荷路为主要轴线联动大治河沿线五村联动片区，积极推动秋荷路南向拉通，向南联动海沈、牛肚等五大示范村连片区域，强化多村联动发展。围绕乡村休闲文旅，打造田园慢村建设创新试点，推动牛肚村农文旅产业融合发展，两镇多村共同探索建设“公园型”乡村振兴示范片区。

### 2.2.4 有利于落实上位规划制定的乡村振兴目标

坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，全面推进乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴，充分发挥农业产品供给、生态屏障、文化传承等功能，走中国特色社会主义乡村振兴道路，加快农业农村现代化，加快形成工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足。紧紧围绕强村、富民、美环境，打造具有江南水乡特征和大都市郊区特色的上海农业农村新风貌。以重点实施“363”工程作为乡村振兴的具体抓手，打

造“三园”工程（美丽家园、绿色田园、幸福乐园），同时针对性地实施六大行动计划和落实三大保障机制，促进农村全面发展、农业全面升级、农民全面发展，奠定迈向卓越全球城市相适应的现代化乡村基础。

在浦东“十四五”规划提出打造浦东中部乡村振兴示范带并以该区域作为实施乡村振兴战略主战场的背景下，老港镇作为示范带的四大版块之一，基于现有七村布局，围绕北斗七星主题打造乡村振兴的“七颗明星”，在大河村、牛肚村成功创建乡村振兴示范村之后，启动牛肚村的打造。围绕“绿野牛肚·文旅红窑”的主题，积极创建上海市乡村振兴示范村，项目的建设有助于丰富红窑文旅业态，突出文旅优势，引领牛肚村全域打造宜居、宜业、宜游的现代田园社区。

#### **2.2.5 有利于促进农民就业**

生活富裕，是实施乡村振兴战略的根本出发点和最终落脚点。随着项目的落地建设，可以吸引城市居民到乡村休闲旅游和消费，促进乡村农文旅融合发展，将提供一定的就业岗位，增加当地就业机会，增加居民收入，提升当地居民生活品质。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

## 第三章：项目选址及建设条件

### 3.1 项目选址

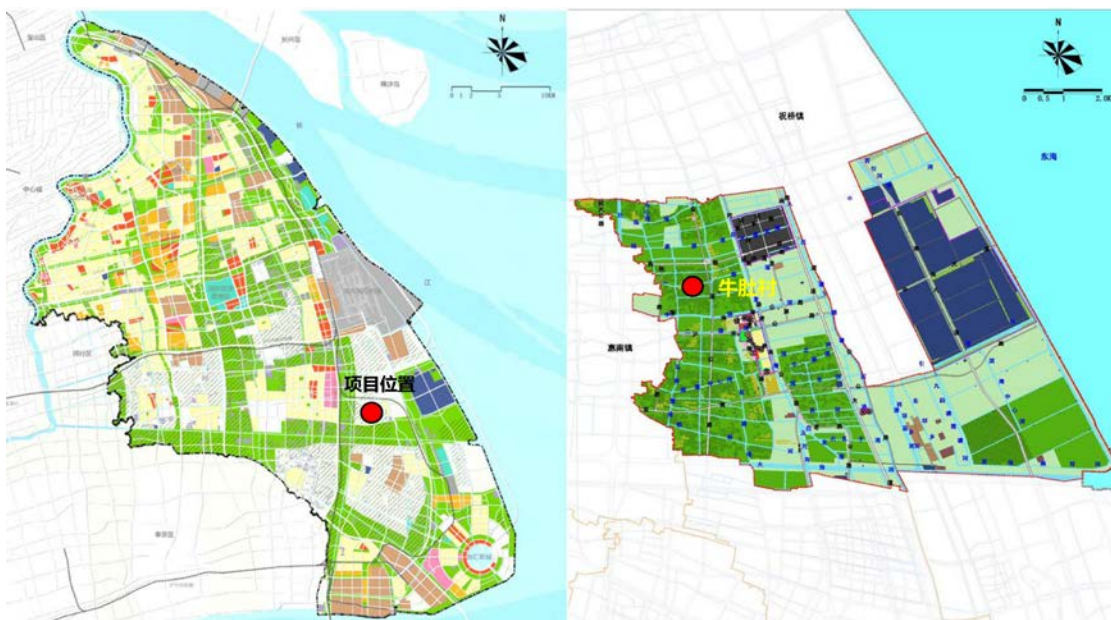


图 3-1 项目位置示意图

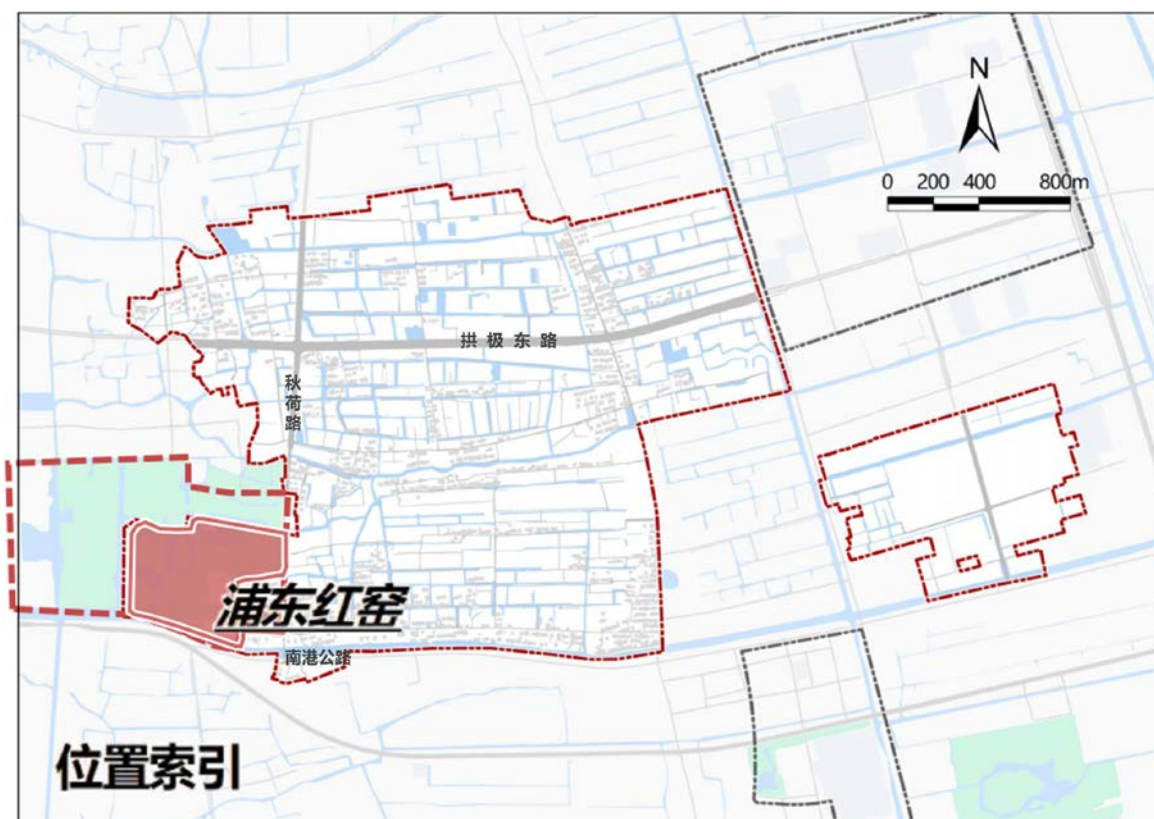


图 3-2 浦东红窑在牛肚村的位置示意图

本项目位于上海浦东新区老港镇牛肚乡村单元（PDLGJY02）专项中，牛肚乡村单元（PDLGJY02），地块编号 02-05，用地面积 2774 平方米，用地性质为商业服务业用地。项目位于浦东新区老港镇牛肚村秋荷路 33 弄浦东红窑景点内，本项目用地面积约 2774 平方米，建筑占地面积约 1807.00 平方米，建筑面积约 5496 平方米，建筑层数为 3 层，建筑高度 18 米，容积率 2.1（见附图二、三）。

项目地块为于上海浦东新区老港镇牛肚乡村单元（PDLGJY02），地块编号 02-05，用地面积 2774 平方米，用地性质 C2。项目建设属性为休闲旅游配套建筑，与上位规划确定的地块用地性质相符。



图 3-3 地块在郊野单元规划上的位置示意图

## 3.2 建设条件

### 3.2.1 自然条件

#### 1. 气候

牛肚村为亚热带海洋性气候，属东亚季风盛行地区，温暖湿润，四季分明，光照充足，雨量充沛，有利于各种作物生长，但时有暴雨、干旱、台风、冰雹等自然灾害。

#### 2. 地形地貌

上海市境内除西南部有少数丘陵山脉外，整体地势为坦荡低平的平原，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均海拔高度 4 米左右。陆地地势总体呈现由东向西低微倾斜。大金山为上海境内最高点，海拔高度 103.4 米。本项目所在区域浦东新区为长江冲积层。项目地块现状为地面停车场，地势平坦。

#### 3. 水文

浦东新区雄踞东海之滨、杭州湾畔，内连扬子江，外眺太平洋，区内长江口岸线长 46.43 千米，黄浦江岸线长 43.5 千米。浦东新区主要河流有环绕区境西部和北部的黄浦江，以及东西向的川杨河、张家浜、大治河、白莲泾、惠新港、六灶港、石皮泖港，南北向的浦东运河、随塘河、曹家沟、马家浜、宣六港、泖马河、五尺沟、团芦港。牛肚村属黄浦江水系，境内河流纵横密布，内河淡水及近海资源十分丰富。境内主要河流有随塘河、白龙港、卫星河、陆家路港、一灶路港等。

#### 4. 地质

牛肚村位于北纬  $31^{\circ} 19'$ ，东经  $121^{\circ} 49'$ 。为老港镇镇域西北侧，北半片东靠白龙港，南半片东靠东港公路，西与惠南长江村接壤，南至卫星河与建港村一河之隔，北与成日村交界。村域全境地势平坦，为长江三角洲边缘性冲积平原，整个地形西高东低。土壤以黄夹沙、沙夹黄为主，沙坎一带为纯沙土。根据中国国家标准《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)，拟建场地抗震设防烈度为 7 度。

### 3.2.2 社会经济

老港镇是浦东地区东南沿海的乡镇之一，位于北纬  $31^{\circ} 02'$ ，东经  $121^{\circ} 8'$ 。北距浦东国际机场 11 公里，南距上海洋山深水港 15 公里，西距虹桥国际机场 55 公里。东临东海，南至大治河，与临港新片区仅一河之隔，西与惠南镇接壤，北与祝桥镇毗邻。老港镇下辖 7

个建制村、3 个居民委员会。全镇总户数 13700 户，总人口 34290 人。本项目所在老港镇牛肚村是全市第七批乡村振兴示范村，位于浦东新区惠南镇以东 6.5 公里，中港集镇西北侧，东至东港公路，西与惠南镇长江村接壤，南至卫星河与建港村毗邻，北与成日村交界；域界南北宽 2 公里，东西长 2.5 公里，全村总面积 5.3 平方公里，全村耕地面积 261 公顷，农户数 2131 户，人口 5294 人，25 个村民小组。

### 3.2.3 基础设施配套

牛肚村位于老港镇镇域西北侧，北半片东靠白龙港，南半片东靠东港公路，西与惠南长江村接壤，南至卫星河与建港村一河之隔，北与成日村交界。村委会距离轨道交通 16 号线惠南东站约 6.6 公里，村域界南北宽 2 公里，东西长 3.5 公里，村内有拱极东路、秋荷路、东港路穿过。村项目所在地地势平坦，周围的供水、排水、供电等市政设施配套齐全，能够满足项目施工建设需要。

### 3.2.4 土地利用现状情况



图 3-4 项目用地条件图

根据二调数据，地块用地约 6161 平方米。三调现状面积 2976 平方米。衔接原批复规划边界，确定用地 2774 平方米。根据三调数据，现状为停车场用地，不涉及永久基本农田、

现状耕地、基本农田及储备地块，不涉及减量化，土地权属为老港镇牛肚村集体土地。

**综上，本项目建设条件具备，建设环境良好。**

## 第四章：建设内容及规模

### 4.1 规划目标

上海市浦东新区老港镇牛肚村是全市第七批乡村振兴示范村，规划以“绿野牛肚·文旅红窑”为目标定位，以现代农业和休闲文旅为两大主导产业，强调基于现代农业，点缀新功能新业态，田、水、路、林、村一体化设计，全域打造，打造宜居、宜业、宜游的现代田园社区为发展。依托浦东红窑景点，以户外运动、文娱活动、郊野观光、特色餐饮、休闲采摘、研学培训、露营垂钓多业态结合，打造休闲型、消费型的微度假目的地，以户外经济为核心，聚合多元功能、产业，打造产业融合发展一体化的示范项目。同时，强化多村联动发展，积极推动秋荷路南向拉通，向南联动海沈、牛肚等五大示范村连片区域。围绕乡村休闲文旅，两镇多村共同探索建设“公园型”乡村振兴示范片区。

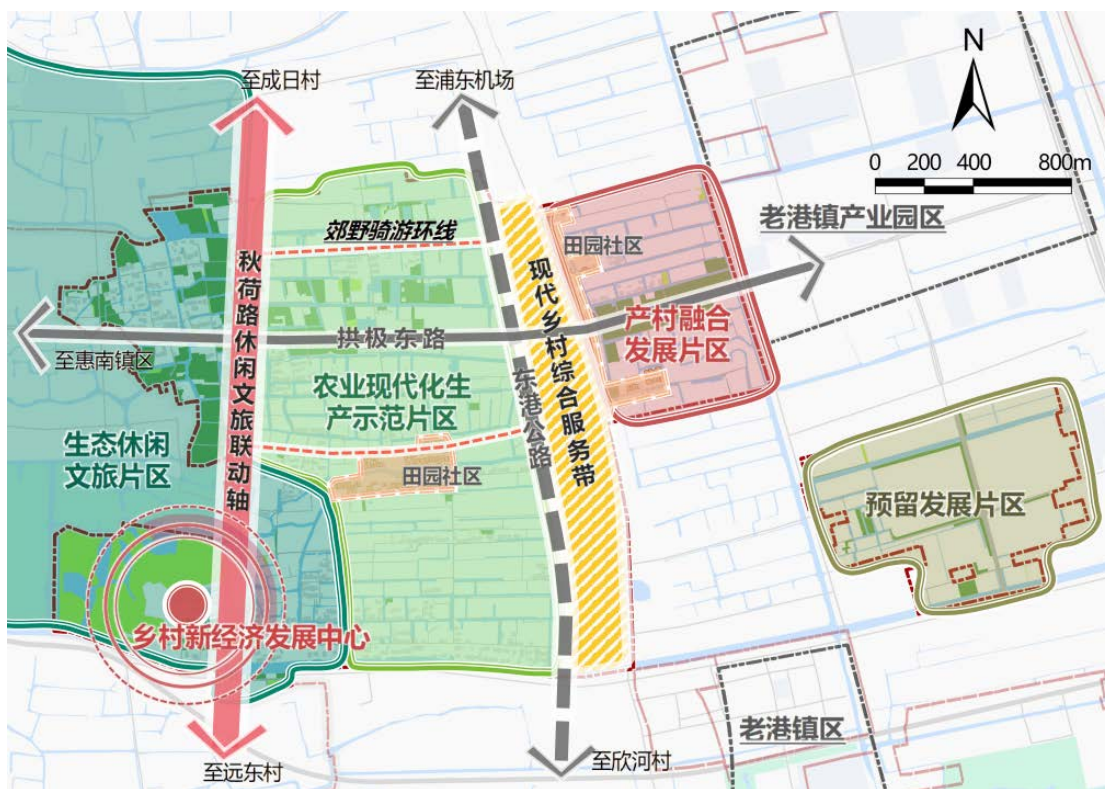


图 4-1 牛肚村村域空间结构规划图

根据牛肚村村庄设计，牛肚村未来将形成“一轴一带，一心一环，两组四片”的空间结构。其中“一轴”是秋荷路休闲文旅联动轴、“一带”是东港路沿线现代乡村综合服务带、“一心”是以浦东红窑为核心的乡村新经济发展中心、“一环”是秋荷路-西沙路-东港路-陆家路形成的郊野骑行环线。其中项目所在地正位于“一心”所在地浦东红窑内。

4.2 规划范围

项目地块位于上海浦东新区位于浦东新区老港镇牛肚村秋荷路 33 弄，港镇牛肚乡村单元（PDLGJY02）专项中，牛肚乡村单元（PDLGJY02），地块编号 02-05，用地面积 2774 平方米。

4.3 功能分区

多功能活动中心项目位于牛肚村“一心”以浦东红窑为核心的乡村新经济发展中心，与浦东红窑景点共同构成“一心”的重要功能节点，重点承接浦东红窑旅游的外溢影响，打造集合青少年研学、会务接待、停车、青少年培训等多功能符合的多功能活动中心。项目地块内共建设 3 层房屋，其中建筑一层以局部架空来满足停车功能，并设置功能接待门厅；建筑二层设置青少年研学主题教室，包括实验室区、教室区和展示区，与红窑室外场地结合，开展室内外相结合的青少年研学体验活动；建筑三层设置灵活适用的多功能活动室，可以满足会议、培训、演讲、社交、文化艺术展览、婚宴、农产品展销等多种场景。

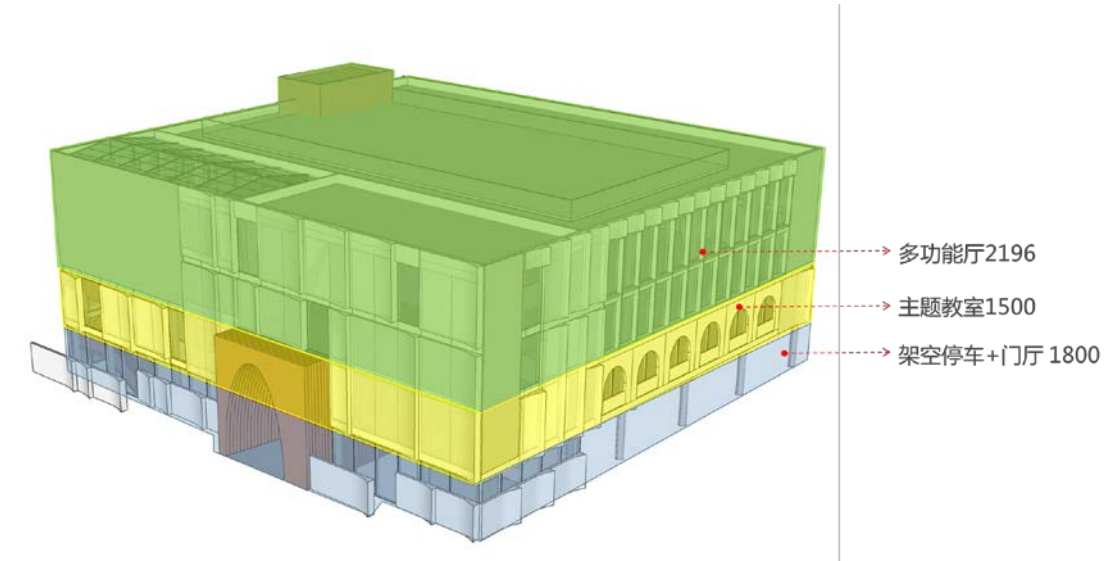


图 4-2 项目功能布置图

表 4-1 项目功能表

| 序号 | 功能名称                  | 建筑面积     | 备注 |
|----|-----------------------|----------|----|
| 1  | 架空停车、门厅接待             | 1800 平方米 |    |
| 2  | 青少年研学主题教室（包括实验室区、教室区和 | 1500 平方米 |    |

|   |      |          |  |
|---|------|----------|--|
|   | 展示区) |          |  |
| 3 | 多功能厅 | 2196 平方米 |  |

### 4.3 设计理念

- 1、建筑布局要考虑与周边环境有机结合。
- 2、考虑场地内和场地外道路连接、交通组织、动线关系和竖向关系，交通组织合理。
- 3、要求建筑功能明确，功能布局合理，依据后期运营要求合理布置功能。
- 3、建筑立面风格体现传统乡村文化风貌，与红窑现状建筑、周边田园、宅基风貌相融合。
- 4、本设计应符合国家现行规范、标准及规定。

### 4.4 主要建设内容及规模

根据《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)，本项目用地面积约 2774 平方米，建筑占地面积约 1807.00 平方米，建筑面积约 5496 平方米，建筑层数为 3 层，建筑高度 18 米，容积率 2.1。建筑内容为土建、室内装修、环境景观施工等。将建设成为服务于周边休闲文旅产业的配套设施。

### 4.4 主要技术指标

表 4-2 主要技术经济指标表

| 项目     | 数值      | 单位             | 备注 |
|--------|---------|----------------|----|
| 总用地面积  | 2774    | m <sup>2</sup> |    |
| 总建筑面积  | 5496.00 | m <sup>2</sup> |    |
| 容积率    | 2.1     |                |    |
| 建筑占地面积 | 1807.00 | m <sup>2</sup> |    |
| 建筑密度   | 65.14   | %              |    |
| 建筑层数   | 3       | 层              |    |
| 建筑高度   | 18.00   | m              |    |

## 第五章：项目决策、管理及实施进度

### 5.1 项目决策

根据《浦东新区进一步促进农村集体经济发展的指导意见》（浦委办发〔2020〕6号）、《关于进一步加强浦东新区农村集体资金、资产、资源监督管理的指导意见》（浦农业农村委〔2020〕173号）、《关于应发〈浦东新区使用农村集体建设用地产业项目指引〉的通知》（浦农业农村委〔2021〕140号）的指导要求，牛肚村已向老港镇人民政府提出本项目使用农村建设用地的预审备案。预审备案通过后，上海浦东新区老港镇牛肚村组织召开了牛肚经济合作社成员代表会议，对于投资及相关收益等关键事项进行了审议、公示，听取全体村民意见和建议，最终形成本项目投资决策意见。

### 5.2 项目建设管理

根据《浦东新区区级建设财力项目管理办法》，为保证本项目的顺利实施，本项目拟由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社作为建设主体委托专业的代建单位，组建一个由各专业人员构成的项目管理团队，安排专人分别负责工程的设计、市政配套、材料设备采购、预算投资控制、施工现场的精度控制工作，对整个筹建过程中的工作进行督促、组织、协调，以及编制用款计划，执行资金收支操作。代建单位前期将组建项目建设筹备组，具体负责项目的启动筹建工作，同时，另外在项目建设过程中还将采用工程监理、造价跟踪控制等形式全过程控制工程的建设。本项目组织和管理中，做到以下几点：

1. 按照国家和上海市相关建设法律法规，办理本项目的报批、报建、报监、审图、招投标、施工许可、竣工验收等手续，确保本项目规范、有序、顺利推进；
2. 实行招标投标制。对项目施工以及与工程建设有关的设备、主要材料等的采购，面向社会进行公开招标，以达到提高工程质量，降低成本的目的。
3. 实行工程质量终身负责制。对项目建设工程质量负主要责任的领导、对参建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量终身负责制度，采取有效措施加强施工安全管理、防范安全事故。
4. 实行工程监理制。项目建设过程中，聘请有资质的监理单位和人员，对项目建设进行监理，抓好工程进度，提高工程质量，降低成本。
5. 协调设计、施工、监理等专业单位，加强组织管理、规范工程实施，严格落实工程质量、

安全管理，按工程计划进度、国家地方相关组织工程验收；

6. 严格按照基本建设程序办事，建设过程中，接受计划、审计等部门和社会舆论的监督，建成后按照有关规定进行严格的竣工验收。
7. 严格项目资金管理，合理控制工程造价。对项目资金实行专账管理、专款专用，严禁挪用和挤占。

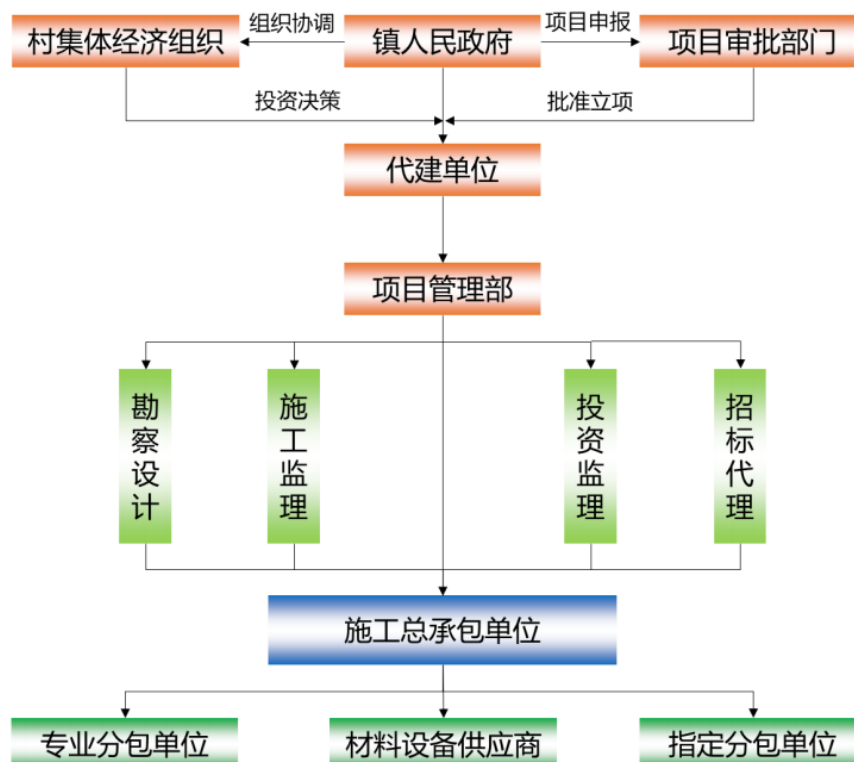


图 5-1 项目实施组织架构图

### 5.3 项目运营管理

项目建设完成后，将由红窑（上海）文化发展有限公司管理和运营。

### 5.4 项目实施进度

由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社委托代建单位，组织一个强有力的项目工程部，全权负责，综合协调项目实施中的各项工作，拟在 2024 年 5 月开工，于 2024 年 9 月竣工验收，工期为 5 个月。

本项目实施主要包括以下 4 个部分：

- (1)前期工作：可行性研究报告编制及备案工作、准备设计资料等；
- (2)施工准备：主要包括勘察设计、监理、施工、设备招标；场区平整等施工现场准备；
- (3)工程施工：完成项目主体工程、辅助工程等建设，主要设备的安装与调试；
- (4)竣工验收：组织竣工验收，并交付使用。

为加快建设进度，缩短建设工期，各阶段工作应尽量提前进行，本项目在实施过程中各工作环节有些可同时开展和交叉进行，因此在项目报批及可行性研究阶段需要将项目实施的各阶段工作环节进行统一规划。

## 5.5 项目招标方案

本项目涉及的勘察、设计、监理、施工以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购将严格按照《中华人民共和国招标投标法》等国家和地方有关法律法规执行。

项目建设单位将派专人参与招标代理机构的招标工作，按照编写招标文件、发布公告、资格审查、开标评标等规定程序进行，遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，以确保项目实施质量。

### 1. 招标

本项目招标活动具体程序如下：

- (1)本项目按照国家有关规定先履行项目审批手续，取得批准后进行招标；
- (2)招标人在国家指定媒体发布招标公告。公告应当载明招标人名称和地址，招标项目的性质、数量、实施地点和时间以及获取招标文件的办法等事项；
- (3)本项目的招标文件应当包括招标项目的技术要求、对投标人资格审查的标准，投标报价要求和评标标准等所有实质性要求和条件以及拟签订合同的主要条款；
- (4)组织潜在投标人踏勘施工现场；
- (5)项目招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日，最短不得少于二十日。

### 2. 投标

(1)本项目投标人应当具备承担招标项目的能力，并应按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件的内容应当包括拟派出的项目负责人与主要技术人员的简历、业绩和拟用于完成招标项目的机械设备清单等。

(2)投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件送达投标地点。投标人少于三个的，招标人应当依照本办法重新招标。

(3)投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应当在投标文件中载明。

(4)投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其它投标人的公平竞争，不得损害招标人或其它投标人的合法权益。

(5)投标人不得以低于成本的报价投标，也不得以他人名义投标或者以其它方式弄虚作假、骗取中标。

### 3. 开标、评标和中标

(1)开标由委托的招标代理机构主持，在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间及预先确定的地点，邀请所有投标人参加。

(2)评标由招标人依法组建的评标委员会负责。依法必须进行招标的项目，其评标委员会由招标人的代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为五人以上单数，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

(3)中标人确定后，招标人向中标人发出中标通知书，该通知书具有法律效力，若中标人放弃中标项目，应当承担法律责任。自中标通知书发出 30 日之内，按照招标文件，招标人和中标人签订书面合同。

(4)中标人应当按照合同履行义务，完成中标项目。中标人不得向他人转包中标项目，也不得将中标项目肢解后分别向他人转包。

### 4. 招标方式

针对招标范围和工程的具体情况，招标方式如下表所示：

| 项目名称 | 招标范围 |      | 组织形式 |      | 招标方式 |      | 不采用招标方式 |
|------|------|------|------|------|------|------|---------|
|      | 全部招标 | 部分招标 | 自行招标 | 委托招标 | 公开招标 | 邀请招标 |         |
| 勘察   | ☆    |      |      | ☆    | ☆    |      |         |
| 设计   | ☆    |      |      | ☆    | ☆    |      |         |
| 监理   | ☆    |      |      | ☆    | ☆    |      |         |
| 施工   | ☆    |      |      | ☆    | ☆    |      |         |
| 设备材料 | ☆    |      |      | ☆    | ☆    |      |         |
| 其他   |      |      |      |      |      |      | ☆       |

## 第六章：投资估算及资金筹措

### 6.1 估算依据

本项目投资估算以项目规划方案图纸作为主要参考，参照类似项目的建设标准，文中凡未特别注明的货币均为人民币。主要参考上海地区现行的人工、机械、材料价格水平和预算定额及相关文件为基准进行估算。

1. 土建工程采用《上海市建筑和装饰工程概算定额（SH01-21-2020）》、结构加固工程采用《上海市房屋建筑工程养护维修预算定额（2016）》、安装工程采用《上海市安装工程概算定额（SH02-21-2020）》以及政府主管部门制定的定额及定额补充信息。
2. 人工单价根据 2023 年 10 月“建设工程（上海地区）建材与造价资讯”发布的价格信息按中值计取。
3. 材料根据 2023 年 10 月“建设工程（上海地区）建材与造价资讯”发布的价格信息外，其余项目的综合概算表值均参照同类工程投标价格资料计取。
4. 费用表中的“住房公积金”、“社会保障费”按沪建市管[2019]24 号文的规定调整。
5. 费用表中的“税金”按沪建市管[2019]19 号文的规定调整。
6. 前期工作费按建安工程费用的 1%计取。
7. 建设单位管理费按“沪浦发改投（2012）338 号”文计取。
8. 勘察费按建安费的 0.8%计取。
9. 设计费按“沪浦发改投（2012）339 号”文计取。
10. 竣工图编制费按“沪浦发改投（2012）340 号”文计取。
11. 施工图预算编制费按“沪浦发改投（2012）341 号”文计取。
12. 施工图审图费按“沪价费（2011）002 号”文计取。
13. 工程监理费按“沪浦发改投（2012）339 号”文计取。
14. 投资监理费“沪发改投（2016）70 号”文计取。
15. 招标投标代理费按“沪建计联（2005）834 号、沪价费（2005）056 号”文计取。
16. 工程结算审价费“沪建计联（2005）834 号、沪价费（2005）056 号”文计取。
17. 市政配套费暂估，按实结算；
18. 基本预见费按建安工程费之和的 8%计取；

## 19. 上海市同类项目的技术经济指标。

## 6.2 投资估算

经估算，本项目总投资约 3316.04 万元（不包括土地费），其中建安费 2837.838 万元，工程建设其他费用 478.20 万元。下列估算表不包括经营所需的设备及家具费，也不考虑建设期贷款利息及建材、人工涨价。详见表 6-1。

表 6-1 建设项目投资估算表

| 序号  | 项目名称        | 概算价值（万元）  |          |           |      |           | 经济指标（元） |         |         |
|-----|-------------|-----------|----------|-----------|------|-----------|---------|---------|---------|
|     |             | 建筑工程      | 安装工程     | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计        | 单位      | 数量      | 指标      |
| 一   | 工程费用        | 2362.1304 | 439.7077 | 36.0000   |      | 2837.8380 | m2      | 5495.62 | 5163.82 |
| (一) | 牛肚红窑多功能中心   | 2242.1304 | 425.5858 | 0.0000    |      | 2667.7162 | m2      | 5285.75 | 5047.00 |
| 1   | 土建工程        | 2190.37   |          |           |      | 2190.37   | m2      | 5285.75 | 4143.92 |
| 1.1 | 桩基工程        | 211.3661  |          |           |      | 211.37    | m2      | 5285.75 | 399.88  |
| 1.2 | 建筑结构工程（钢结构） | 1608.7713 |          |           |      | 1608.77   | m2      | 5285.75 | 3043.60 |
| 1.3 | 外立面装饰       | 370.2330  |          |           |      | 370.23    | m2      | 5285.75 | 700.44  |
| 2   | 安装工程        |           | 395.3550 |           |      | 395.36    | m2      | 5285.75 | 747.96  |
| 2.1 | 强电工程        |           | 134.9998 |           |      | 135.00    | m2      | 5285.75 | 255.40  |
| 2.2 | 弱电工程        |           | 131.5634 |           |      | 131.56    | m2      | 5285.75 | 248.90  |
| 2.3 | 给排水工程       |           | 23.5319  |           |      | 23.53     | m2      | 5285.75 | 44.52   |

|     |                  |              |             |       |             |         |    |             |               |
|-----|------------------|--------------|-------------|-------|-------------|---------|----|-------------|---------------|
| 2.4 | 消防工程             |              | 67.057<br>1 |       |             | 67.06   | m2 | 5285.7<br>5 | 126.86        |
| 2.5 | 暖通工程             |              | 38.202<br>9 |       |             | 38.20   | m2 | 5285.7<br>5 | 72.28         |
| 3   | 消防水池、水泵房         | 51.7600      | 30.230<br>8 |       |             | 81.9908 | m2 | 209.87      | 3906.74       |
| 3.1 | 土建工程             | 51.7600      |             |       |             | 51.76   | m2 | 209.87      | 2466.29       |
| 3.2 | 安装工程             |              | 30.230<br>8 |       |             | 30.23   | m2 | 209.87      | 1440.45       |
| (二) | 室外工程             | 120.000<br>0 | 14.121<br>8 |       |             | 134.12  | m2 | 1200.0<br>0 | 1117.68       |
| 1   | 室外给排水            |              | 14.121<br>8 |       |             | 14.12   | m2 | 5495.6<br>2 | 25.70         |
| 2   | 景观               | 120.000<br>0 |             |       |             | 120.00  | m2 | 1200.0<br>0 | 1000.00       |
| (三) | 设备               |              |             | 36.00 |             | 36.00   | m2 | 5495.6<br>2 | 65.51         |
| 1   | 电梯采购及安装          |              |             | 27.00 |             | 27.00   | 部  | 1.00        | 270000.<br>00 |
| 2   | 油脂分离器            |              |             | 9.00  |             | 9.00    | 套  | 1.00        | 90000.0<br>0  |
| 二   | 工程建设其他费用         |              |             |       | 478.20      | 478.20  |    |             |               |
| 1   | 三通一平（场地准备及临时设施费） |              |             |       | 14.189<br>2 | 14.19   |    |             |               |

|          |                                                                                          |  |  |  |              |        |  |  |  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--------------|--------|--|--|--|
| 2        | 前期<br>工作<br>费                                                                            |  |  |  | 11.351<br>4  | 11.35  |  |  |  |
| 3        | 建设<br>单位<br>管理<br>费                                                                      |  |  |  | 63.053<br>7  | 63.05  |  |  |  |
| 4        | 勘察<br>费                                                                                  |  |  |  | 22.702<br>7  | 22.70  |  |  |  |
| 5        | 设计<br>费                                                                                  |  |  |  | 113.30<br>92 | 113.31 |  |  |  |
| 6        | 施工<br>监理<br>费                                                                            |  |  |  | 86.135<br>1  | 86.14  |  |  |  |
| 7        | 财务<br>监理<br>费                                                                            |  |  |  | 17.827<br>0  | 17.83  |  |  |  |
| 8        | 招标<br>代理<br>(含<br>勘<br>察、<br>设<br>计、<br>施<br>工<br>监<br>理、<br>施<br>工<br>招<br>标<br>代<br>理) |  |  |  | 14.991<br>4  | 14.99  |  |  |  |
| 9        | 工程<br>量清<br>单编<br>制                                                                      |  |  |  | 8.7497       | 8.75   |  |  |  |
| 10       | 审计<br>费                                                                                  |  |  |  | 5.8881       | 5.89   |  |  |  |
| 11       | 市政<br>配套<br>费                                                                            |  |  |  | 120.00<br>00 | 120.00 |  |  |  |
| 11.<br>1 | 供水<br>工程<br>配套<br>费                                                                      |  |  |  | 50.000<br>0  | 50.00  |  |  |  |

|          |               |  |  |  |             |         |    |             |         |
|----------|---------------|--|--|--|-------------|---------|----|-------------|---------|
| 11.<br>2 | 供电<br>配套<br>费 |  |  |  | 70.000<br>0 | 70.00   |    |             |         |
| 三        | 建设<br>投资      |  |  |  |             | 3316.04 | m2 | 5495.6<br>2 | 6033.96 |

### 6.3 资金筹措

本工程资金来源由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社自筹解决。资金来源有保障。

## 第七章：效益分析

### 7.1 社会效益

#### 7.1.1 牛肚文旅品牌传播价值的效益

牛肚村“绿野牛肚·文旅红窑”的发展定位和“牛肚雪菜”的品牌的传播需要多个途径共同开展，目前浦东红窑已有一定的知名度和游客基础，通过本项目的建设将丰富红窑的业态，吸引更多元的客源群体，并辐射更大的旅游人群，必将能让牛肚文旅品牌传播的更为广泛。品牌传播是旅游业发展中至关重要的一环，在激烈的市场竞争中，品牌传播能帮助乡村建立良好的形象和声誉，吸引更多的游客。因此，通过全方位、多渠道的传播途径，有效塑造及传达牛肚文旅品牌的价值与理念，提升乡村旅游的形象和竞争力，从而带动整村走向农文旅融合发展的道路，使更多的村民从中受益。

#### 7.1.2 文旅带动就业效益

旅游业是一种劳动密集型产业，旅游业发展的社会效益的一个重要方面就是增加就业。随着项目的落地建设，将高效的施工组织等引进本地，将促进当地建筑业更快更好地发展。且后期联合当地村民参与运营，在推动乡村文化旅游产业大力发展的同时，将提供一定量的就业机会，为牛肚村富余的劳动力提供工作机会，增加农民收入。随着牛肚村文化旅游产业的提升，必然会吸引农民工返乡创业，实现农民就近就地就业。

#### 7.1.3 农文旅融合发展的产业带动效益

文旅产业发展将带动区域农业基础提升、产业链条延伸、休闲文旅融合。推进高标农田建设和机械化种植，加快农业生产方式转变，以规模化种植提升农业生产效益；完善为农服务，鼓励农业科技创新，提升农业附加值。补足储存保鲜、分拣净菜、预制加工、冷链物流、展示销售等环节，拓展农产品生产产业链；依托镇内雪菜产业发展基础，加强品种研发、标准研发等，推动标准化生产。联动周边各村旅游资源，参与发展乡村休闲旅游产业，推进农旅融合发展。

### 7.1.4 青少年研学的社会效益

通过多主题的研学营地打造，可以帮助青少年群体从课本中走出来，更好的理解和掌握课本知识，研学活动中的各种挑战和问题解决也会让青少年更深入地理解知识。在研学营地完成各项任务和挑战，例如与他人交往、处理突发事件、团队协作等，都可以提升青少年群体的综合素质，包括人际交往能力、自我管理能力、团队协作能力等，这些能力对于青少年人群未来的职业发展和社会活动都非常重要。此外，研学营地可以带领青少年参与老港镇地方文化活动，从而有助于推广地方文化，增强他们的社会责任感和环保意识，并能带动老港整体文化发展与建设。

### 7.1.5 项目环境社会效益

本项目始终把可持续发展放在突出位置，在保护的前提下科学开发、合理利用。通过发展文旅产业，将进一步强化生态环境保护意识和管理，加强乡村的生态环境保护 and 建设，通过对工业污染和河道的治理，使区域空气质量和水环境质量得到明显的改善，将为游客和本地村民创造一个自然、优美、和谐旅游环境和生活环境。

## 7.2 经济效益

多功能活动中心项目是老港镇牛肚村乡村振兴示范村创建的重点内容之一，本项目用地面积约 2774 平方米（约 4.3 亩），建筑占地面积约 1807.00 平方米，建筑面积约 5496 平方米，总投资约 3316.04 万元（不包括土地费）。项目建成后，将成为以青少年研学、会务接待为主，辅以停车、青少年培训、演讲、社交、文化艺术展览、婚宴、农产品展销等复合功能。

目前浦东红窑景点每年到访游客量为 5~6 万人次，根据市场分析和惠南镇海沈村乡村振兴示范村建成运营情况分析，牛肚村成功创建乡村振兴示范村之后，预计牛肚村每年能够吸引约 10 万人次到访，预估 20% 的访客在本项目参与研学培训、会务接待饮和消费，按照人均 100~150 元的消费额进行计算，本项目每年可产生经济产值 200~300 万元。

本项目建成后，拟由本项目运营主体是红窑（上海）文化发展有限公司，上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社对外出租，村经济合作社具有租金收益。每年将获得稳定的物业租金收入，本项目建筑面积约 5496 平方米，每平米租金收益为 0.85~1.5 元/平方米/天，则一年

的租金收益为 170.51~300.90 万元。总体而言，本项目经济效益显著。

项目收益按村集体合作社章程中规定使用。

| 表 1 牛肚村多功能活动中心每年可产生经济产值 |                     |              |                   |
|-------------------------|---------------------|--------------|-------------------|
| 预计红窑年游客量<br>(万人次)       | 预计到访本项目人流量<br>(万人次) | 人均消费额<br>(元) | 每年可产生经济产值<br>(万元) |
| 10                      | 2                   | 100          | 200               |
| 表 2 牛肚村多功能活动中心的租金收益明细   |                     |              |                   |
| 建筑面积<br>(平方米)           | 每平米租金收益 (元/平方米/天)   |              | 年租金收益 (万元)        |
| 5496                    | 0.85                |              | 200               |
| 表 3 该项目村集体土地年华收益率       |                     |              |                   |
| 本项目总投资额<br>(万元)         | 每年村集体土地收益<br>(万元)   |              | 村集体土地年华收益率<br>(%) |
| 3316.04                 | 170.51              |              | 5.14%             |

根据《浦东新区使用农村集体建设用地产业项目指引》文件的规定，该项目实施后，集体土地年化收益率为**5.14%**，不低于集体建设用地使用权评估价的**5%**。

综上所述，项目的综合效益显著。

## 第八章：风险管控

### 8.1 依据

1. 《关于建立重大事项社会稳定风险分析和评估机制的意见（试行）》（沪委办发【2009】16号）
2. 《上海市重点建设项目社会稳定风险分析和评估试点办法》（沪委办发【2009】35号）
3. 《关于深入推行重大事项社会稳定风险评估机制的通知》（沪委办发【2011】32号）
4. 《关于深入开展重点建设项目社会稳定风险评估工作的通知》（沪发改投【2011】169号）
5. 《关于印发〈上海市重点建设项目社会稳定风险评估报告编制指南〉和〈上海市重点建设项目社会稳定风险评估报告评价指南〉的通知》（沪发改投【2011】173号）
6. 建筑概念方案设计图纸
7. 上海市浦东新区老港镇牛肚村提供的相关资料

### 8.2 项目风险识别

通过对整个项目实施周期各环节风险因素的识别，初步认为项目可能存在的风险因素包括：政策风险、资金风险、工程风险、运管风险等。

#### 8.2.1 政策风险

全面推进乡村振兴、加快建设农业强国，是党中央着眼全面建成社会主义现代化强国做出的战略部署。2018年中共中央国务院发布《关于实施乡村振兴战略的意见》，中共中央、国务院连续发布中央一号文件，对新发展阶段优先发展农业农村、全面推进乡村振兴作出总体部署。上海迅速响应并先后发布《上海市乡村振兴战略规划（2018-2022）》（沪委发〔2018〕35号）、《上海市乡村振兴战略实施方案（2018-2022年）》（沪委办发〔2018〕43号）、《关于进一步加强乡村振兴示范村村庄设计工作的通知》沪规划资源乡〔2020〕484号、《上海市乡村振兴“十四五”规划》（沪府发〔2021〕9号）、《乡村振兴示范村建设指南》（沪市监标技〔2022〕79号）、《上海市乡村振兴促进条例》（自2022年9月1日起施行）等政策足以看到国家、市级、区级等各个层面均在制定响应的政策体系来大力扶持乡村振兴项目的实施。但由于本项目涵盖了多个相关行业，具体项目的实施也会涉及到相应行业具体发展政策支持方向的变化，都将对本项目的顺利推进有一定的影响，但总体来看本项目的政策风险较小。

### 8.2.2 资金风险

经估算，本项目总投资约 3316.04 万元（不包括土地费），其中建安费 2837.838 万元，工程建设其他费用 478.20 万元。本工程资金来源由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社自筹解决。资金来源有保障，因此，本项目资金风险也较小。

### 8.2.3 工程风险

根据初步分析，项目建设施工可能会产生的社会稳定风险，如下：

1. 本项目由于工期紧张，相应工程方案及工艺设备选择、施工与工期安排等存在的各种不确定性因素带来的风险以及由于项目方案的调整、工程延期工程量增加、人员工资、各种税费利率、通货膨胀等变化出现的不确定性问题。
2. 本工程施工期间由于建筑垃圾、建筑材料的运输，会对周边居民及企事业单位的出行产生一定影响。施工过程中应重视交通组织，尽量降低施工对交通组织的影响。
3. 工程如需夜间施工，夜间施工照明造成光污染影响周边居民的生活质量，影响居民休息。
4. 工程施工过程中，可能出于施工需要临时停水、停电、停气等，造成居民生活不便，对此应通过事前公示，尽早与居民沟通可大幅降低风险。

### 8.2.4 运营风险

本项目运营阶段的风险主要分为经营风险和管理风险，这两大风险是本项目必须谨慎应对的重要风险之一。

#### （1）经营风险

本项目的经营风险主要包括游客量增长风险、市场容量风险、产品创新风险以及潜在竞争对手等方面的风险。具体来说，一是在游客量增长方面，未来三年预计游客量增长迅速，但不排除受经济周期及社会自然的不可抗力的影响；二是项目占地面积及建筑面积有限，未来在扩大接待规模上存在一定风险，后期收益的良好预测很大程度上依赖游客量的良好增长，但从市场角度看，游客量增长是难以保证的，因此也存在市场容量风险；三是在经营一段时间后必然面临产品创新，在市场培育过程、整体收入结构形成了不确定性的风险。

#### （2）管理风险

具体项目的运营管理涉及单位较多、管理团队人员比较分散，需要成熟的项目运管经验

和高效的管理团队，其人员管理、成本控制、资金管理等方面都存在一定的不确定性，将给本项目的运营管理带来一定的风险。本项目的功能为旅游休闲配套，应做好防火、防霉、防潮等措施，物品根据储存条件分类储存，避免物品损坏或变质。严禁存放易燃易爆物，须严格按照公共建筑做好消防工作，落实消防设计、施工、运行等阶段的消防措施，避免出现消防问题，导致消费者的伤亡。

### 8.3 项目风险对策

全面贯彻党的二十大精神，坚持促进共同富裕，坚持农业农村优先发展，全面推进乡村振兴，准确把握超大城市乡村振兴特点，充分彰显都市乡村的“三个价值”（经济价值、生态价值、美学价值），让农民有更多的获得感、幸福感、安全感。本项目作为迎合目前国家大力支持和发展的乡村振兴项目，同时获得了各级政府的高度重视，因此，项目实施的政策环境整体是良好的。本项目资金来源已经落实，因此，工程风险和运营风险是本项目实施过程中需要着重关注的市场动向，对项目的影响程度较为敏感。

#### 8.3.1 工程风险

##### （1）严格按建设程序办事，加强项目设计方案的合理性

本项目在决策中，对建设规划中可能产生的问题进行了详细研究，并获得了政府相关部门的支持。但在具体建设过程中，仍需按部就班，严格按照建设程序办事，将决策中商讨的问题能够细化解决方案，以获得相关部门的认可。此外，需加强项目设计方案的合理性，减少不必要的社会矛盾。

建议通过公开招标合理选择有资质、有经验的设计单位、施工单位，加大监理和管理力度，加强对设计环节、施工环节相应设计方案、进度方案、质量管控方案、资金使用计划等全过程的管控和优化调整，贯彻项目业主责任制以及质量监督制等作为主要手段进行风险防范，特别是要严格按照施工设计和计划开展工作，有效控制工程实施各个环节的风险因素，确保最大程度降低项目实施的工程风险，推进项目的顺利实施、早见效益。

##### （2）加强施工管理，完善施工管理工程程序

建议项目建设单位应加强施工期间的管理，具体措施包括以下几个方面：

- 1) 选择有相关经验的施工单位，监督施工的质量、安全保障体系的落实；
- 2) 严格要求施工单位落实文明施工的各项管理措施，设置合理的隔离施工区间，减少对

社会的干扰；

3) 合理安排工期和施工顺序，做好相关的公示和宣传工作。

4) 项目建设期拟成立一个项目建设领导小组，下设办公室，由各主管单位或者实施单位抽调具体人员组成，具体履行各项管理职责。同时，聘请专业人员，严格工程监理，实行目标管理责任制，确保项目建设一次性验收合格。项目运行期间，为实现创建“一流服务、一流管理、一流技术”的质量目标，完善各项检验制度和工作程序，全面运行质量管理体系。通过各项措施的具体落实，可以较好控制项目运管风险。

### 8.3.2 运营风险

规范投资运营方治理，制定完善各项管理制度；加强对管理人员组织结构、管理制度、管理方法等方面的内部培训、外部培训，提高其整体素质和经营管理水平；推行目标成本全面管理，加强成本控制；倡导组织创新、思想创新，以适应不断变化的外部环境。设计项目管理运营模式时应本着“严谨、细实”的原则，建立并完善了相应的管理体制和内部组织机构，并使之规范运行，并且紧密结合项目实际和市场变化，不断调整和完善组织模式、运行管理机制的建设和控制，以增强运营方适应市场竞争的能力。不断向同行业其它经营较好的项目学习，不断丰富自身管理经验，逐步提升管理水平。

## 8.4 项目风险分析结论

经初步分析，本项目合法、手续完备、程序完备，可能引发的社会稳定风险在可控范围，通过对上述风险因素的识别以及防范措施的制定，项目实施过程中的风险因素一定程度上可以得到缓解或者合理控制，参照上海市重点建设项目社会稳定风险分析和评估试点办法的分级标准，风险等级分为A级、B级、C级。

A级：重点项目的实施可能引发大规模群体性事件；

B级：重点项目的实施可能引发一般性群体性事件；

C级：重点项目的实施可能引发个体矛盾冲突。

综合考虑本项目风险的分析，在充分做好项目的前期准备后进行项目建设，基本不会引起群体性事件，按照风险等级划分标准，项目风险等级预判为C级。

尽管社会稳定风险较低，但仍需高度重视，采取相应的风险预防措施，减少社会矛盾。

## 第九章：结论与建议

经研究，得出以下主要结论与建议：

### 9.1 结论

#### 9.1.1 项目的建设是必要的

上海市浦东新区老港镇牛肚村多功能活动中心是牛肚村乡村振兴建设的重要内容之一。项目依托现有红窑景点的餐饮、咖啡、婚宴、户外运动、青少年研学营等业态，注入青少年研学、青少年培训、会务接待、文化艺术展览、农产品展销等产业功能更，优化升级村级产业结构，助力牛肚村集体经济发展和乡村产业兴旺。本项目建设将有效推动浦东红窑 IP 和“牛肚雪菜”的品牌传播，文旅产业发展将带动区域农业基础提升、产业链条延伸、农文旅产业融合发展，实现乡村振兴“绿野牛肚·文旅红窑”的目标定位。同时，随着项目持续运营，有利于村集体经济有持续稳定增收，进而提高农民生活水平，同时对周边地区乡村振兴具有引领示范作用。随着牛肚村文化旅游产业的提升，必然会吸引农民工返乡创业，实现农民就近就地就业。本项目建设是对国家实施乡村振兴战略的具体落实，有助于加快推进区域农业农村现代化，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。

因此，项目建设具有十分重要的意义，是非常必要的。

#### 9.1.2 项目选址合理，建设条件成熟

根据《上海浦东新区老港镇郊野单元规划（牛肚、大河乡村单元）》（在编），本项目用地规划性质拟确定为商业服务业用地（C2），郊野单元规划审批通过后，该地块符合产业项目落地要求。项目所在基地位置地势平坦，周边市政、交通等基础设施完备，建设条件比较成熟。

#### 9.1.3 项目建设方案明确，建设规模合理可行

本项目用地面积约 2774 平方米，建筑占地面积约 1807.00 平方米，总建筑面积约 5496 平方米，建筑层数为 3 层，建筑高度 18 米，容积率 2.1。本项目为现状地面停车场改建项

目，拟建设成为以青少年研学、会务接待为主，辅以停车、青少年培训、演讲、社交、文化艺术展览、婚宴、农产品展销等复合功能。建筑一层以局部架空来满足停车功能，并设置功能接待门厅；建筑二层设置青少年研学主题教室，包括实验室区、教室区和展示区，与红窑室外场地结合，开展室内外相结合的青少年研学体验活动；建筑三层设置灵活适用的多功能活动室，可以满足会议、培训、演讲、社交、文化艺术展览、婚宴、农产品展销等复合多功能活动中心。具体建设内容包括土建、室内装修、环境景观施工等工程。项目的建设内容明确，建设规模合理可行。

#### 9.1.4 项目投资效益显著，建设资金来源有保障

本项目建设能够有助于乡村产业兴旺、增加居民收入、促进五村联动发展和城乡融合发展，对区域乡村振兴具有很强推动作用。经估算，本项目总投资约 3316.04 万元（不包括土地费），其中建安费 2837.838 万元，工程建设其他费用 478.20 万元。项目建成后预计每年可产生经济产值 200~300 万元，上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社每年获得固定租金 175~262 万元，投资经济效益显著。

本项目工程建设资金由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社自筹解决，资金来源有保障。

#### 9.1.5 项目实施组织管理到位

本项目拟由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社申报立项，并委托专业的代建单位进行建设管理，负责项目筹建过程中的计划、组织、协调、执行等管理工作。项目建成后交由上海浦东新区老港镇牛肚经济合作社运营管理和管护。项目实施组织架构完整，职责明确，实施保障措施完备，能够保障项目建设顺利进行和运营管理。

综合考虑本项目风险的分析，本项目的建设不会引起群体性事件，按照风险等级划分标准，项目风险等级预判为 C 级。

综上所述，通过对本项目的建设必要性、建设条件、建设方案、实施组织、资金来源、效益等进行论证，研究认为本项目的建设是必要的、可行的。本项目作为老港镇牛肚村新型业态支点，有利于村级集体经济发展和乡村振兴，建议尽快批准立项，早日建成投入使用。

## 9.2 建议

1. 建议在下一阶段的工作中，进一步梳理各个使用单位的具体需求，并选用有丰富相

关设计经验的设计单位进行按需设计、限额设计，并充分利用现有建筑的可用设施，在确保使用功能的需要的同时严格控制建设投资。

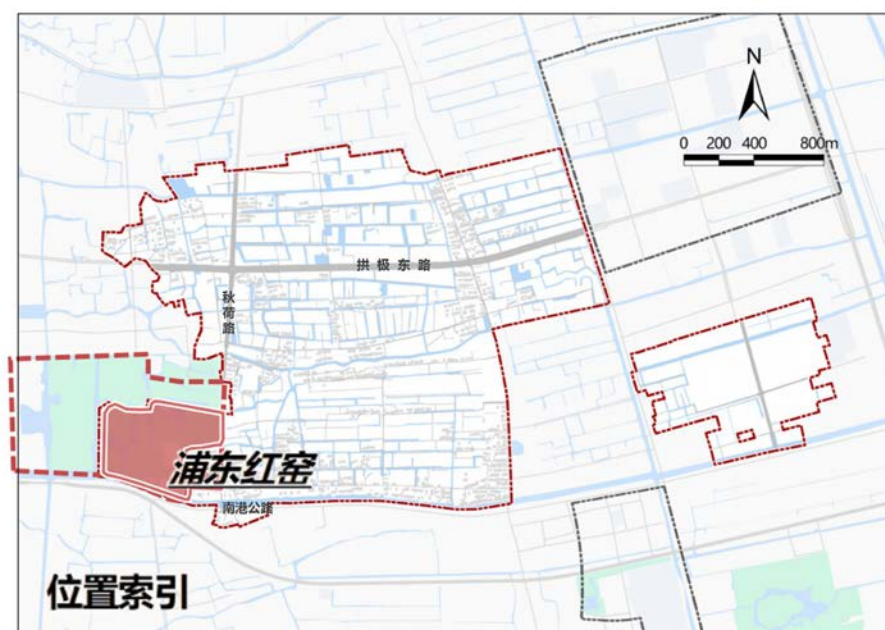
2. 建议根据工程进度妥善安排资金筹措计划，以确保项目资金的及时落实到位，保证项目的有效开展。

3. 在工程实施的全过程中，充分重视节能与环保的相关工作，尽力减少对环境的消极影响，落实节能效益。

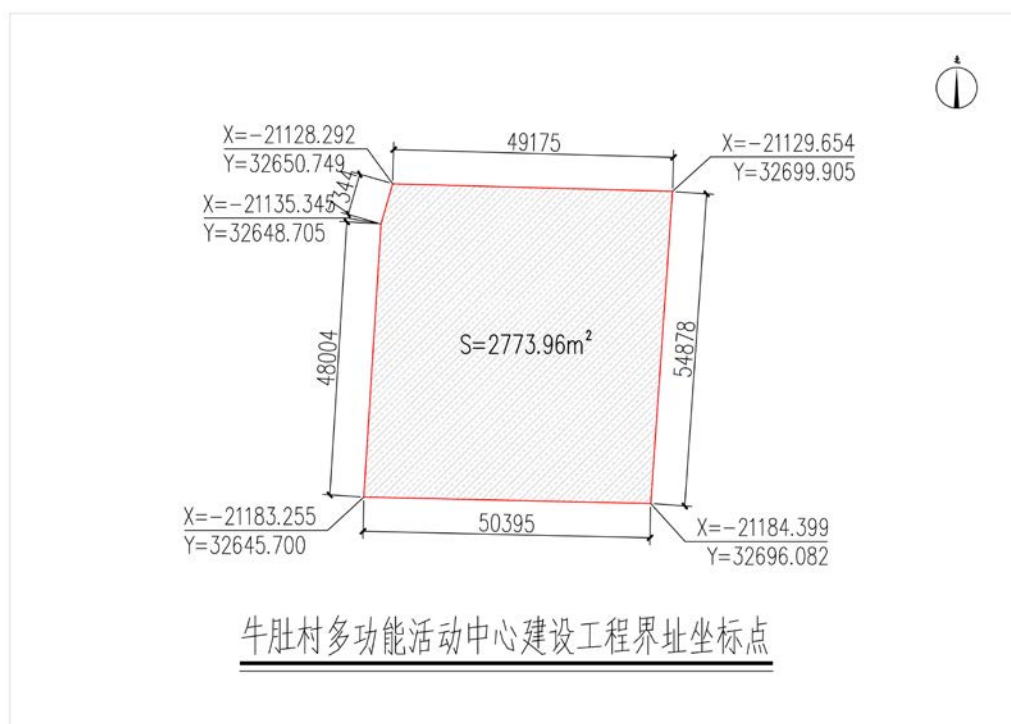
4. 建议在项目实施过程中加强监督管理，在保证建设要求前提下，严格控制投资，加强工程监理，保证高质量和工程进度。

5. 建议在施工期间对所施工的作业面进行全封闭施工，加强安全管理，制定相应的安全制度，及时消除安全隐患，避免安全事故发生。

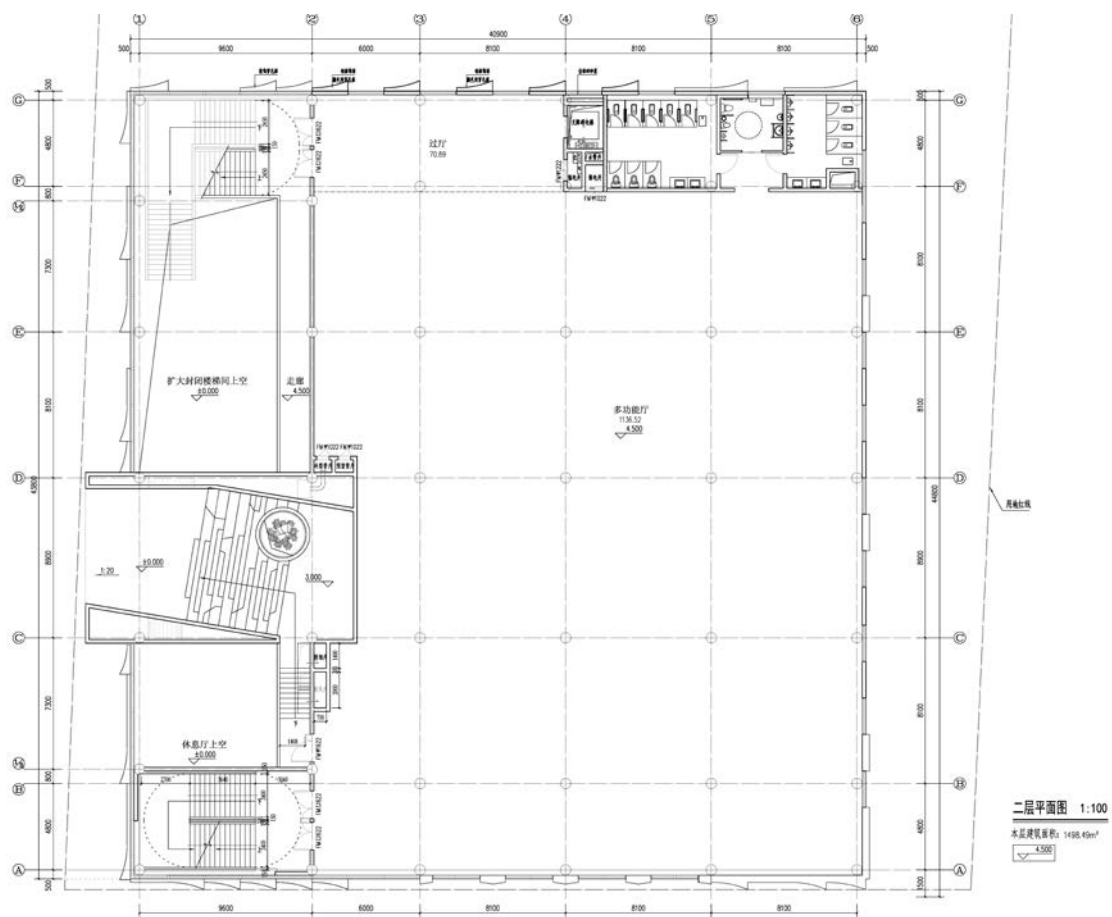
附图一：用地区位图

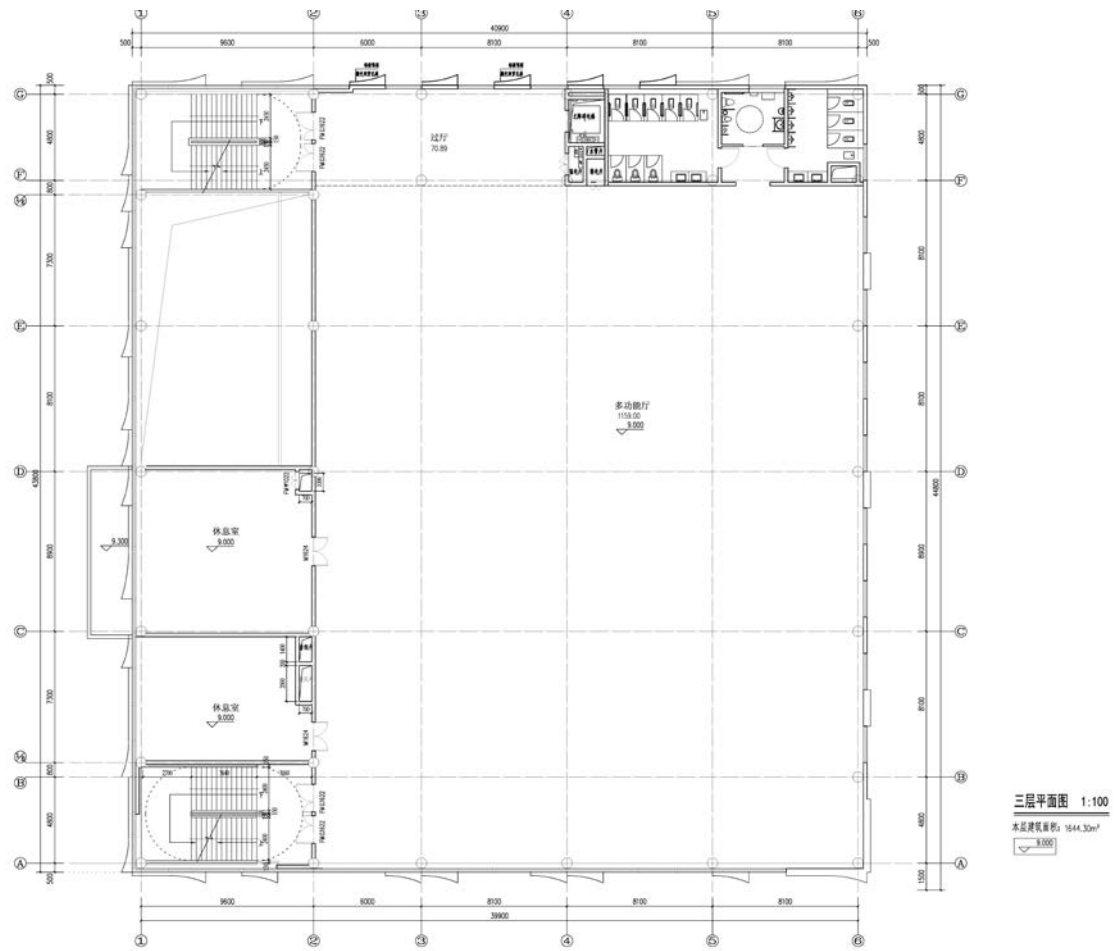


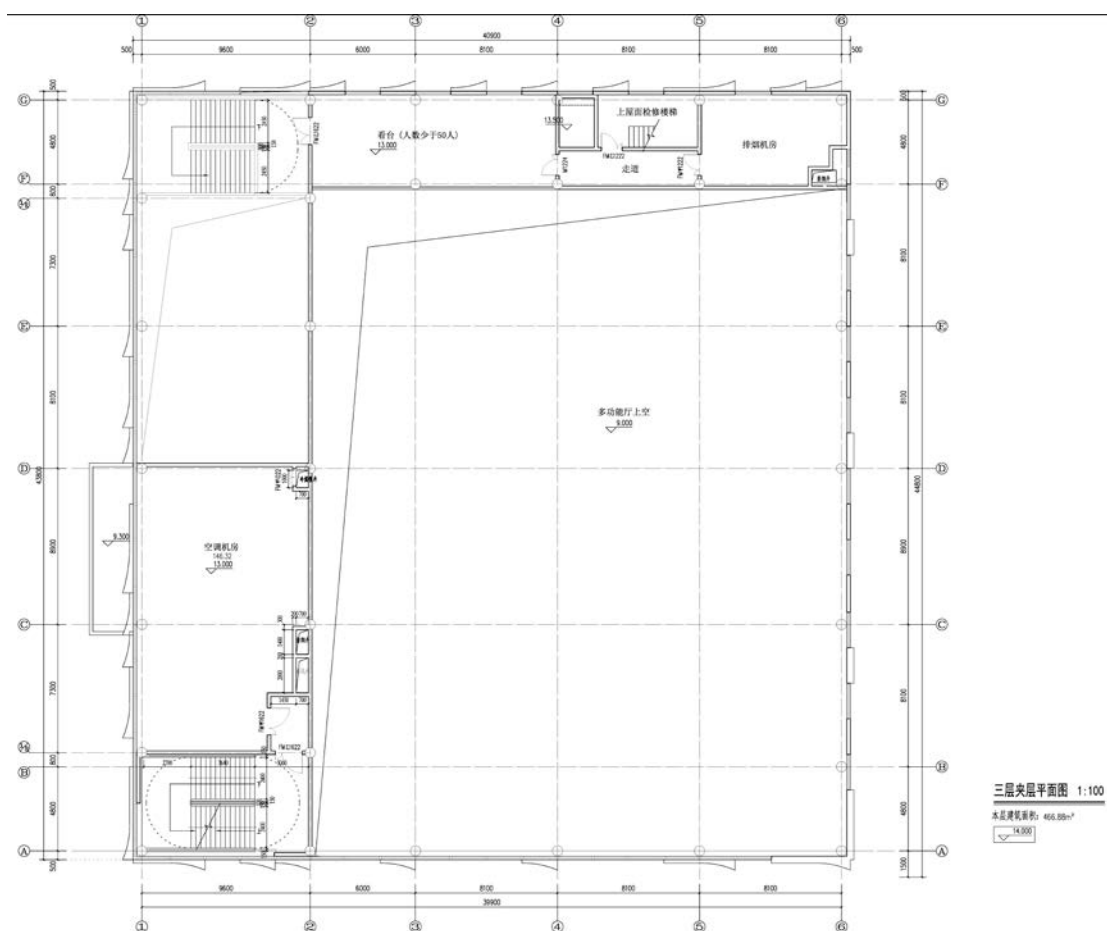
附图二：用地界址坐标图



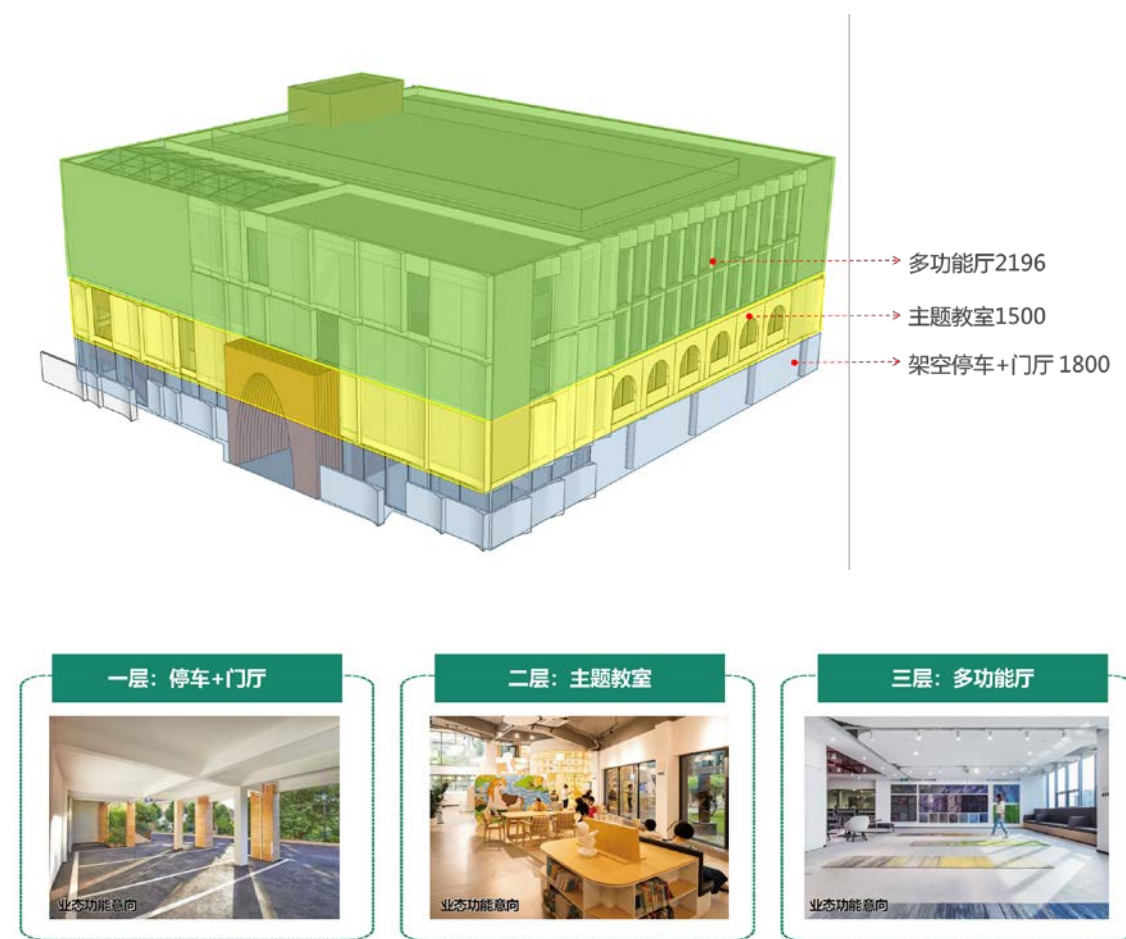








附图四：功能布局



附图五：建筑效果图

