



山东省某市市民中心建设 项目建议书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

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：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目定位

六、项目实施周期

七、项目建设内容

项目	指标	单位	备注
用地面积		m ²	
总建筑面积		m ²	
地上建筑面积		m ²	
其中		m ²	
		m ²	
		m ²	
停车位		个	
其中	地上停车	个	
	地下停车	个	
地下建筑面积		m ²	
容积率			
建筑密度			
绿地率			

八、项目投资与资金筹措

项目总投资明细情况如下表所示：

图表 5：项目总投资一览表

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例	占建设投资比例
一	工程建设费用			
1	主体工程			
2	室外工程			
二	工程建设其他费用			
三	预备费用			
项目建设投资				
四	管理及其他费用			
项目总投资				

九、社会效益

第二节 项目建议书编制依据

一、编制依据

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目背景

一、政策背景

《关于印发新一代人工智能发展规划的通知》（国发〔2017〕35号）

2017年7月国务院印发《新一代人工智能发展规划》。《规划》指出要构建城市智能化基础设施，发展智能建筑，推动地下管廊等市政基础设施智能化改造升级；建设城市大数据平台，构建多元异构数据融合的城市运行管理体系，实现对城市基础设施和城市绿地、湿地等重要生态要素的全面感知以及对城市复杂系统运行的深度认知；研发构建社区公共服务信息系统，促进社区服务系统与居民智能家庭系统协同；推进城市规划、建设、管理、运营全生命周期智能化。

《关于印发全国城市生态保护与建设规划（2015-2020年）的通知》（建城

(2016) 284 号)

2016 年 12 月住房城乡建设部、环境保护部印发《全国城市生态保护与建设规划（2015-2020 年）》。规划指出全面推进城乡建筑绿色发展，**建设绿色生态城区**。强化规划控制，将绿色建筑比例、生态环保、公共交通、可再生能源利用、再生水利用等指标体系，作为约束性规划条件，实施监管。提高新建建筑节能标准，推动政府投资建筑及大型公共建筑率先执行绿色建筑标准，带动绿色建筑建设改造投资和相关产业发展。积极推进太阳能等新能源和可再生能源建筑规模化应用。

.....

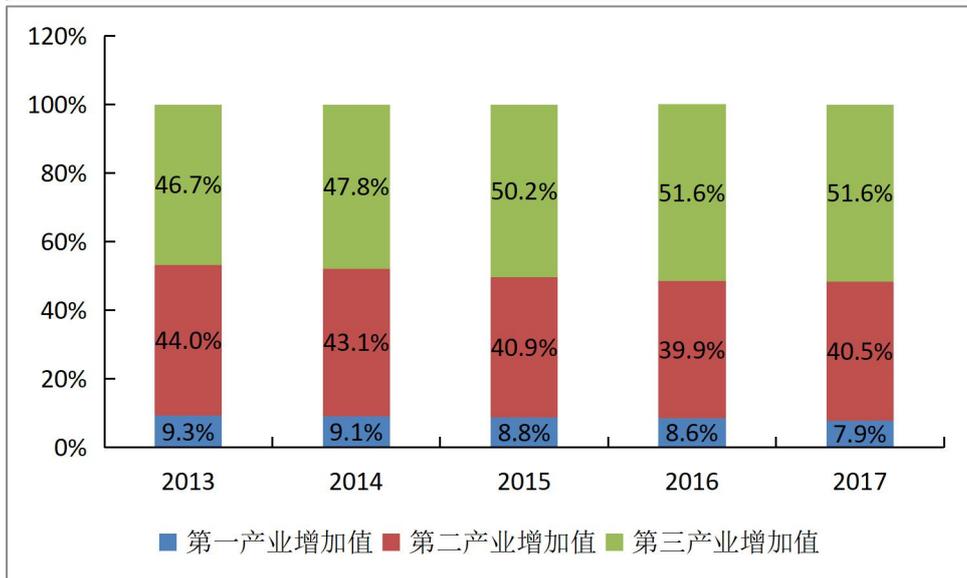
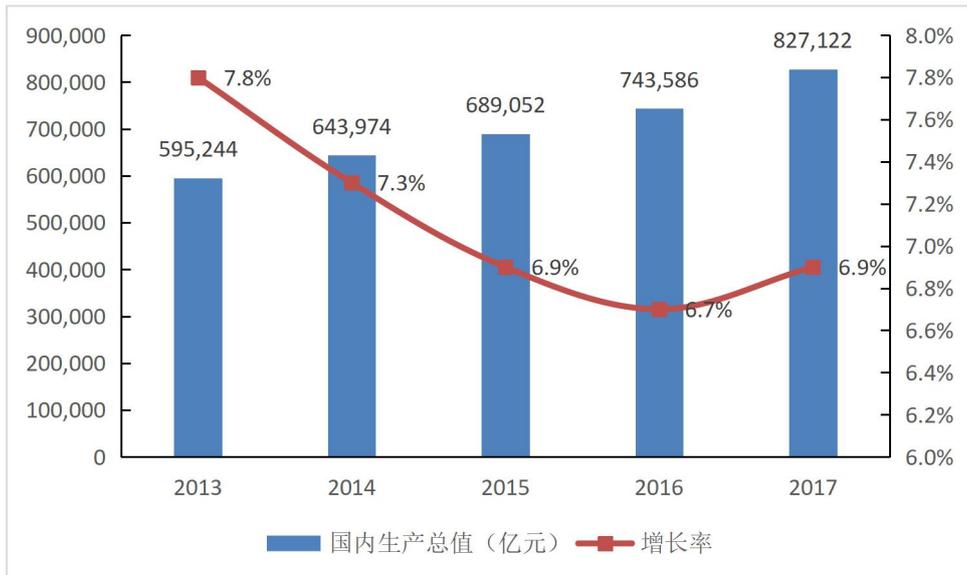
二、经济背景

国民经济增长和城市化进程不断加深。中国 GDP 多年来保持较快增长，经济实力的提升带来了更高层次的需求，如改善生活品质、展现城市风貌等。

随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新常态将给中国带来新的发展机遇：

- (1) 新常态下，中国经济增速虽然放缓，实际增量依然可观。
- (2) 新常态下，中国经济增长更趋平稳，增长动力更为多元。
- (3) 新常态下，中国经济结构优化升级，发展前景更加稳定。

2017 年，全年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。



2017年，中国城镇常住人口81347万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为58.52%，比上年末提高1.17个百分点。户籍人口城镇化率为42.35%，比上年末提高1.15个百分点。

.....

三、社会背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是满足国家城乡规划，推动我国城市建设的需要

二、项目建设是促进我国智能城市建设的需要

三、项目建设是促进我国海绵城市建设的需要

.....

第三章 项目市场分析

第一节 文体休闲市场分析

一、行业市场概况

二、文化产业发展概况

三、体育事业发展概况

第二节 会议展览市场分析

一、会展行业介绍

二、会展行业市场发展现状

三、会展行业发展趋势

第三节

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目地理位置

一、地理位置

二、周边现状及服务范围分析

第二节 自然条件

一、气象条件

二、水文条件

三、地形地貌

四、地震

第三节 交通条件

第四节 基础设施条件

第五节 区位优势

第五章 项目建设方案

第一节 设计依据及指导思想

一、设计依据

二、设计构思

第二节 总体规划设计

一、总平面布置原则

二、规划结构

三、用地布局

四、空间形态

五、建筑形态

六、城市界面

第三节 项目布局与功能分区

第四节 建筑设计

一、建筑平面设计

二、立面与造型设计

三、建筑层高及高度

第五节 道路及静态交通规划

一、交通模式

二、交通组织

三、静态交通

第六节 绿化景观规划

一、景观规划理念

二、景观系统

三、绿化系统

第七节 消防设计及人防工程

一、总平面布局

二、单体建筑消防设计

三、人防工程

四、无障碍设计

第六章 公辅工程方案

第一节 管线综合

一、设计依据

二、给排水规划

三、电力电讯规划

四、热力燃气规划

五、管线综合规划

六、暖通设计

第二节 弱电设计

一、信息设施系统

二、信息化应用系统

三、建筑设备监控

四、智能化系统

六、安防系统

七、网络布线系统

八、通信网络系统

九、有线电视系统

第三节 海绵城市设计

一、基地位置及工程范围

二、设计依据

三、设计技术标准

四、设计内容

第七章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 项目建设区域环境现状

第三节 项目建设对环境的影响及保护措施

一、空气环境影响及保障措施

二、噪音环境影响及保障措施

三、水环境影响及保障措施

四、固体废弃物影响及保障措施

第四节 项目运营对环境的影响及保障措施

一、污水治理

二、固体废弃物治理

三、噪音治理

第五节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、暖通节能

第三节 绿色建筑

一、绿色建筑评价标准

二、项目指标

第九章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑消防

三、给排水消防

四、电气消防

五、暖通消防设计

六、火灾自动报警和联动控制系统

七、防范措施

第二节 安全方案

一、规范和依据

二、防电

三、防雷和接地保护

四、废弃物处理

五、监控系统说明

第十章 项目组织管理与实施

第一节 组织管理机构设置

一、组织机构设置原则

二、项目组织机构与管理

三、人力资源配置

第二节 物业管理

一、物业服务内容

二、物业服务标准

第三节 项目实施进度

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

第十一章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、建设工程费估算

二、工程建设其他费用

三、不可预见费用

四、项目总投资估算

第四节 资金筹措

第十二章 项目工程招标方案

第一节 招标依据

第二节 主要招标计划

第三节 招标基本情况

第十三章 社会稳定风险分析

第一节 风险因素分析及识别

第二节 风险估计及初始风险等级判断

一、风险估计方法

二、单因素风险估计

三、单因素风险估计结论

第三节 项目的初始风险等级判断

一、项目整体风险估计方法

二、初始社会稳定风险等级评判标准

三、风险评价结论

第四节 风险防范和化解措施

第五节 社会稳定应急预案

第六节 社会稳定风险分析结论及建议

本项目落实风险防范和化解措施后，强化了组织领导，倾听公众的建议、意见，及时主动化解矛盾，加强宣传教育工作，提高公众认识，使公众理解并支持项目建设，避免产生不满情绪，制定了应急预案、落实应急措施，发生突发事件时保证得到及时有效的处理，避免事件扩大。落实风险防范和化解措施后风险等级将更低，因此判定项目预期风险等级为“低风险”。

第十四章 社会效益及风险

第一节 社会效益

市民中心是爱国主义教育的重要载体和场所。市民中心能够在展览中心展示国家和当地一定时期的历史与文化，体现历史进程中劳动人民的智慧，反映社会发展过程中不同阶段科技、军事、艺术等方面的巨大成就，其中不乏民族自豪感和爱国主义精神熏陶，所以市民中心展览历史文化，是社会主义精神文明建设的重要阵地。

.....

第二节 项目风险分析及规避建议

一、施工技术风险

二、政策风险

三、不可抗力风险分析

第十五章 结论及建议

第一节 建设项目研究结论

一、拟建方案建设条件的研究结论

二、资金安排合理性的研究结论

三、社会效益的研究结论

四、风险控制的研究结论

第二节 建设项目研究建议

1、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

2、本项目建设是一项政府支持力度大、政策性很强的工程，建议政府在政策方面给予大力帮助，降低门槛，支持本项目的建设和运营。

3、在本项目建成并投入使用后，建议有关部门进行必要的监管。

4、任何项目要良好的运行，政府的支持工作是必须的，政府除了在土地等方面给予项目相应的优惠政策外，还应该为项目的正常运行保驾护航等。项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，做好前期准备工作，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成，使项目早建成、早见效。

5、组织精干的工程指挥部，保证设计、施工、设备安装、调试等各个环节紧密衔接，做好项目供电、供水等外部协调工作。

.....

尚普咨询各地联系方式

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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

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