

西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目 可行性研究报告

委托方：佛山市南海通诚投资有限公司

受托方：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

编制日期：2024年5月17日

报告编号：粤评房（佛）字第 202404004554 号



目 录

第 1 章	项目总论	1
1.1	项目名称	1
1.2	建设单位概况	1
1.3	可研报告编制依据	2
1.4	项目概况	3
1.5	主要结论和建议	8
第 2 章	建设必要性与建设规模	11
2.1	建设必要性分析	11
2.2	建设规模	14
第 3 章	建设地点与建设条件	15
3.1	建设地点	15
3.2	建设条件	15
第 4 章	工程建设方案	18
4.1	建筑设计指导思想与原则	18
4.2	项目总体规划方案	20
4.3	建筑方案	22
4.4	主要技术经济指标	26
第 5 章	项目招标与实施进度	27
5.1	项目招标	27
5.2	项目实施进度	27

第 6 章	投资估算和资金筹措	28
6.1	投资估算依据	28
6.2	建设投资估算	29
6.3	资金筹措	33
第 7 章	财务分析	37
7.1	编制说明	37
7.2	财务效益分析的假设前提	38
7.3	财务指标的选取	38
7.4	营业收入与营业成本估算	39
7.5	财务分析	48
7.6	不确定性分析	61
7.7	财务评价结论	62
第 8 章	社会评价	63
第 9 章	项目风险分析及应对措施	65
9.1	项目风险分析	65
9.2	应对措施	66
第 10 章	结论及建议	69
10.1	结论	69
10.2	建议	70
附件		72

致委托方函

佛山市南海通诚投资有限公司：

承蒙委托，我对贵公司拟投资的西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目可行性提供咨询意见。我公司根据相关技术规范等资料，对贵公司所提供的资料及相关项目规划指标进行了细致的分析，出具以下可行性研究报告，为贵公司拟投资西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的可行性提供参考。

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

2024年5月17日



第1章 项目总论

1.1 项目名称

西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目

1.2 建设单位概况

建设单位名称：佛山市南海区西樵镇西樵中学

（西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目所涉及用地的使用权人为佛山市南海区西樵镇西樵中学，新建宿舍实际使用人为南海区西樵高级中学，根据《中共佛山市南海区委办公室 佛山市南海区人民政府办公室请示报告回复意见呈批表》收文编号：20240202384，同意以“佛山市南海区西樵镇西樵中学”名义协助西樵高级中学和区国资局下属公司完成该工程项目。）

出资单位名称：佛山市南海通诚投资有限公司（以下简称“出资单位”或“委托方”）

住 所：佛山市南海区桂城街道金科路6号粤港金融科技园1座11楼1101室之一

成 立 日 期：2023年06月21日

法定代表人：晏明

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理。（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）

1.3 可研报告编制依据

- (1) 《中华人民共和国民法典》;
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (6) 国家计委计办投资[2002]15 号审定的《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》;
- (7) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304 号）;
- (8) 《城市房地产开发经营管理条例》;
- (9) 《房地产项目经济评价方法》;
- (10) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (11) 《中小学校设计规范》（GB50099-2011）;
- (12) 《全国中小学校舍安全工程实施细则》;
- (13) 《佛山市城市规划管理技术规定》（2020 年修编版）;
- (14) 《城市普通中小学校校舍建设标准》（建标[2002]102 号）;
- (15) 《广东省义务教育标准化学校标准》;
- (16) 《佛山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- (17) 《佛山市南海区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

(18)《南海区教育设施布局专项规划（2022-2035）》；

(19)佛山市教育设施规划标准；

(20)《佛山市南海区教育局关于西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的请示》（南教〔2024〕6号）及附件《西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目可行性研究报告》等资料；

(21)《中共佛山市南海区委办公室 佛山市南海区人民政府办公室请示报告回复意见呈批表》（收文编号：20240202384）；

(22)《广东南海城建集团有限公司关于开展投资建设南海区卫生职业技术学校学生宿舍等项目前期工作的通知》；

(23)《佛山市南海威通建设投资有限公司关于由佛山市南海通诚投资有限公司投资建设和运营西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的通知》（南威通〔2024〕13号）；

(24)《可行性研究分析委托合同》；

(25)技术单位与技术人员掌握的其他相关信息资料；

(26)实地查勘、摄影和记录；

(27)佛山市房地产市场信息。

1.4 项目概况

1.4.1 建设地点及区域概况

1.4.1.1 建设地点

本项目位于广东省佛山市南海区西樵镇碧霞一路以北，南海区西樵高级中学内。



图 1-1 拟建宿舍位置卫星示意图

根据《佛山市南海区教育局关于西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的请示》（南教〔2024〕6号）及附件《西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目可行性研究报告》，拟新建一栋学生宿舍单体楼，建筑面积为 3323.26 平方米；层数为地上 6 层，建筑高度 21.60 米，宿舍间数为 74 间，最高容纳学生人数为 592 人，则生均使用面积为 5.6 平方米。主要使用功能为满足学生正常住宿需求。根据佛山市教育宿舍规划标准，学生宿舍生均使用面积为不小于 6 平方米，则附件中《西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目可行性研究报告》未达到佛山市教育宿舍规划要求。本次分析按生均使用面积 6 平方米，最高容纳学生人数 592 人，则建筑面积按 3552 平方米进行分析。

1.4.1.2 区域概况

位置：南海区，广东省佛山市辖区，地处广东省中南部、珠江三角洲腹地、佛山市东北部。东连广州市区，西邻三水区、高明区，南接顺德区，与江门市蓬江区、鹤山市隔西江相望，北濒广州市花都区，中南部与禅城区接壤。

区划和人口：佛山市南海区地处粤港澳大湾区腹地，毗连广州，面积 1071.82 平方公里，辖 6 个镇、1 个街道、292 个村（社区），户籍人口 175.26 万，常住人口 365.5 万，海外侨胞 40 多万。

经济发展：

规模上工业增速有所放缓。2023 年 1-10 月，南海区完成规模以上工业增加值 1407.90 亿元，同比增长 3.8%，增速较 1-9 月回落 0.4 个百分点。其中，先进制造业增加值 633.77 亿元，同比下降 0.2%；高技术制造业增加值 131.76 亿元，同比增长 11.0%。工业用电量累计 149.63 亿千瓦时，同比增长 4.9%。

固定资产投资总额降幅持续扩大。2023 年 1-10 月，南海区完成固定资产投资总额同比下降 17.3%，降幅较 1-9 月扩大 0.8 个百分点。其中，工业投资同比增长 29.1%。

社消零增长速度持续放缓。2023 年 1-10 月，南海区社会消费品零售总额 1058.85 亿元，同比增长 1.5%，增速较 1-9 月加快 0.2 个百分点。其中：商品零售额 963.26 亿元，同比增长 0.5%；餐饮收入 95.59 亿元，同比增长 12.5%。

CPI 环比下降 0.3%，同比上涨 0.6%。区统计调查中心调查数据显示，2023 年 10 月南海区居民消费价格总水平环比下降 0.3%，同比上涨 0.6%，累计上涨 0.7%。从环比来看，10 月八大类价格呈“两升五降一持平”态势。其中，食品烟酒类和衣着类均上涨 0.1%；居住类、交通和通信类、教育文化和娱乐类、医

疗保健类和其他用品和服务类分别下降 0.7%、0.3%、0.4%、0.2%和 0.4%；生活用品及服务类与上月持平。

财政增速有所提升，税收增速放缓。2023 年 1-10 月，南海区一般公共预算收入 206.25 亿元，同比增长 1.0%，增速较 1-9 月加快 0.3 个百分点；一般公共预算支出 227.39 亿元，同比增长 8.6%，增速较 1-9 月加快 3.1 个百分点。税收总额 423.03 亿元，同比增长 7.2%，增速较 1-9 月回落 1.9 个百分点。

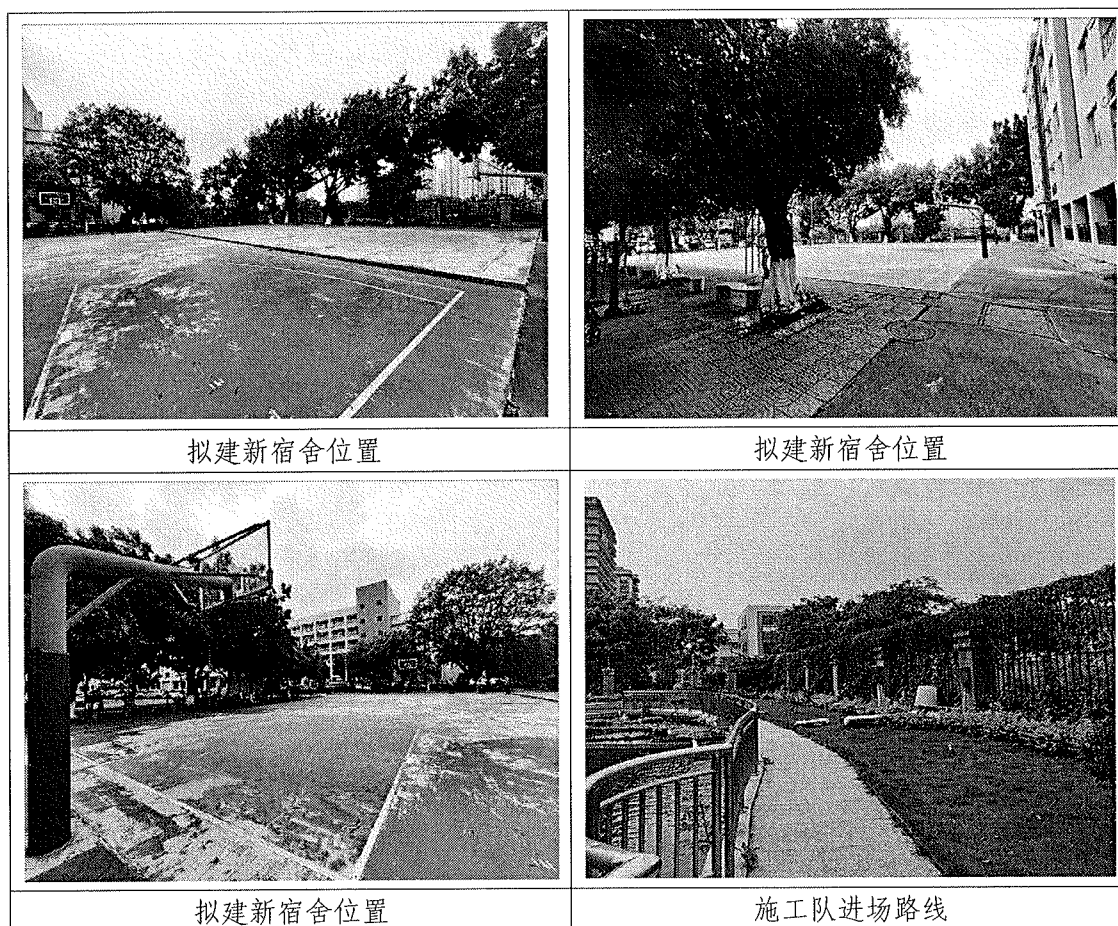
1.4.2 建设规模与内容

根据《佛山市南海区教育局关于西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的请示》（南教〔2024〕6 号）附件中的《西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目可行性研究报告》及《国有土地使用证》南府国用（2003）第 140025 号等资料，西樵高级中学所在宗地的总用地面积为 87544.08 平方米，现状地块容积率为 0.248，现状地块建筑密度为 24.81%，现状地块绿地率为 44.84%。

根据《佛山市南海区教育局关于西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的请示》（南教〔2024〕6 号）显示，西樵高级中学现有在校学生 3562 人，按现状宿舍配置，学生宿舍 C3、C4 栋将架空层改建成宿舍后，共有宿舍 259 间，每间宿舍居住 8 名学生，仅能容纳 2072 人，另外 1490 名学生需安排在 C5、C6 栋（130 间宿舍）内，C5、C6 栋中大部分宿舍需安排住 12 人。按西樵高级中学现状宿舍配置，学生平均居住面积不足 6 平方米/人，学生平均居住面积严重不足，且旧宿舍楼架空层改建宿舍存在安全隐患。故申请新建一栋 6 层高中学生宿舍，建设面积为 3323.26 平方米，共 74 间宿舍，床位数为 592 个，建设总投资为 2044.73 万元，其中建安工程费为 1383.43 万元，设备费用 248.46 万元。同时需要对 C3、

C4、C5、C6 栋一楼架空层改建的宿舍进行修缮。新建学生宿舍后，西樵高级中学配置学生宿舍将有 463 间，按 8 人/间分配，将容纳 3704 人，基本可以解决住宿问题。

本次分析按生均使用面积 6 平方米，最高容纳学生人数 592 人，则建筑面积按 3552 平方米进行分析。



1.4.3 项目研究内容

佛山市南海通诚投资有限公司拟投资西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目，投资范围包括学生宿舍的土建工程、装修工程、给排水工程、消防工程、强弱电工程、室外市政、园林绿化、海绵城市、室外道路、室内设施的配置等；宿舍楼建成投入使用后，佛山市南海区西樵高级中学将每年度学生宿舍的住宿费提留

管理用费用后的收入款支付给出资单位，作为出资单位收回投资成本及相关费用的款项，投资收益期为 30 年，自宿舍楼建成投入使用之日起算。

根据出资单位提供《佛山市南海区教育局关于西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的请示》（南教〔2024〕6 号）附件中的《西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目可行性研究报告》及出资单位确定，新建宿舍楼预计于 2025 年 9 月 1 日正式投入使用（即最迟须于 2025 年 8 月底完成竣工验收备案）。

本项目拟新建宿舍一栋，建筑面积为 3552 平方米，项目建设期自 2024 年 4 月起至 2025 年 8 月止，总投资金额为 2044.68 万元（含建设期利息），项目资金来源为 20%自有资金，80%借贷资金。

现对上述使用权资产投资项目的可行性进行分析。

1.5 主要结论和建议

1.5.1 主要结论

本项目的财务内部收益率为 5.10%，财务净现值为 13.75 万元，动态投资回收期为 31.21 年（即运营期的第 29~30 年之间）；静态投资回收期 15.92 年（即运营期的第 14-15 年之间）。

本项目借款期限共 20 年，除运营期内的利息备付率在第一年略低于 1%外，其他年限的利息备付率及偿债备付率均大于 1。说明项目在运行期间，基本可通过本项目的收益进行还款，清偿能力良好。

本项目在当前建设成本测算基础上财务净现值为 13.75 万元，在运营期的第 29~30 年之间收回项目总投资，项目的抗风险能力较弱。

本项目的实施是完善学校配套设施的重要举措，是推进“好学校”及“平安校园”建设工作的需要，有利于培育高素质劳动者，提高就业质量和维持社会稳定，也有利于促进城市规划发展及拉动当地经济发展，且充分展现了出资单位在困难时期的国企担当，切实履行了自身的社会责任，也一定程度上提升了出资单位的口碑和社会地位。

本项目财务评价可行，社会效益较大，整体评价可行。

1.5.2 建议

(1)本项目主要研究在既定的经营期内，运营收入是否能覆盖初始建设成本投入和贷款产生的资金成本，项目的主要风险在于初始建设成本把控及经营期的收入回收情况，企业应密切对项目投入款项的支付进度，严格成本控制，加强施工过程中的工程管理，明确建设投资的范围及投入项目，避免造成超额的建设成本；同时经营期应高度关注住宿费用回收情况，及时与校方沟通学校的招生计划、学生的住宿安排和调整收费标准、降低提留的管理费用等需求。

(2)在实施过程中，加强管理，杜绝一切安全事故，确保生命财产的安全。项目的建设实施应做好相关措施，以免影响周边治安、交通及城市环境卫生。

(3)项目作为西樵高级中学学生宿舍楼，项目建设对安全性要求高，在项目建设工程设计及施工时，必须严格按照有关的技术规范执行，保证项目运行时的安全性。

(4)项目计划于2025年9月1日投入使用，当前项目尚未编制具体的项目进度计划，建议出资单位尽快制定完善的项目计划，相关工作尽早安排开展，以确保在规定的时间内高质量完成本项目的建设。

(5)项目的建设涉及多个相关部门，包括发改、国土、规划、环保等，应加强各部门之间的沟通与协调，保证项目顺利实施。

(6)本项目以“佛山市南海区西樵镇西樵中学”名义进行建设，项目建筑物的权属人、实际使用人不一致，建议投资人与佛山市南海区西樵镇西樵中学、西樵高级中学签订三方协议，列明三方经济责任与义务。加强各主体之间的沟通与协调，保证项目顺利实施。

第2章 建设必要性与建设规模

2.1 建设必要性分析

2.1.1 是实现“教育为本、科教兴国”战略的需要

“教育为本、科教兴国”是我国长期的发展战略，是党中央、国务院按照邓小平理论和党的基本路线。根据城市发展进程，佛山市南海区教育局于2023年4月，为保障南海区教育高质量发展，科学规划中小学教育设施配置和布局，实现更高水平教育现代化，组织编制了《南海区教育设施布局专项规划（2022-2035）》，并于同年5月将该规划主要内容进行公示。

其中对高中阶段教育将统筹规划、公办为主、集约发展，按普职比基本相当结构新增高中阶段学位。统筹普通高中规划建设，匹配常住人口和义务教育学位，同步提供普通高中学位供给。以“服务地方、服务产业”为办学向导，以优化结构为主线，以高质量发展为主题，构建职业教育与技工学校体系。

《南海区教育设施布局专项规划（2022-2035）》提出，至2025年，西樵镇高中阶段学位需达到15120个，需每五年动态评估辖区内高中阶段设施供给情况，根据人口增长的趋势，核算辖区内应配置的高中阶段教育设施规模，适时增补设施。

学生宿舍作为学生兼具学习及生活功能的场所，是不可或缺的教育设施，也是学生身体健康的基本保障，本项目的建设能为学生提供良好的生活环境，有助于提升学校办学质量，从根本上保证“教育为本、科教兴国”战略的实施。

2.1.2 是建设规范化学校的需要

学校项目的新建及扩建是改变市、镇、村面貌，提高全民族素质，促进经济转型升级和发展方式转变，依靠教育提升综合实力和国际竞争力，推进和谐社会的进程所必要的。学校是建设和谐社会的一个窗口，是推动建设和谐社会的主阵地。建一流学校，树一流形象，以学校文明的小气候和浓烈的文化氛围，促进城市建设持续稳步发展。同时以优美的学校布局环境，促进和影响城镇建设的发展。

西樵高级中学学生宿舍的建设符合国家、地方的教育发展规划，学生宿舍是新建中学的必备配套设施之一，学生宿舍的建设有利于提升南海区教育资源覆盖面及配套水平，凸显其高品质的城市发展品位，提升其影响力与吸引力。

2.1.3 是推进“好学校”建设工作的需要

2022年12月19日，佛山市人民政府办公室发布《关于印发构建佛山“五好教育”新形态，推动全市基础教育高质量发展行动方案的通知》，通知提出要构建佛山“五好教育”新形态，推动基础教育更加公平高质量发展，“五好”分别指好学校、好校长、好教师、好生态、好未来。“好学校”是实现优质均衡的基础。好学校的建设要求全面打造书香校园、美丽校园、健康校园、平安校园、智慧校园、儿童友好校园，构建公办强校发展新格局，办好每一所学校。

学生宿舍既是公办高中学校的重要配套设施，也是“好学校”建设的重要内容。

2.1.4 是推进“平安校园”创建工作的需要

学生是祖国的花朵和未来，他们的身体健康关系到家庭的幸福和美满，以及社会的稳定和兴旺，而学校则是培育花朵的摇篮。因此，学校宿舍的建设，为学

生营造一个健康安全舒适的休息环境，切实保障学生的身心健康，关系千家万户的幸福，既是重大的经济问题，也是重大的政治问题。2016 年南海区综治办继续将“平安细胞”工程建设列为全区平安创建重点项目。本项目建设为学生提供安全、舒适的休息场所，是推进“平安校园”建设的重要内容，是人民群众真正关心、拥护的民心工程，是惠及千万百姓家庭的民生工程。

2.1.5 履行属地国企义务，符合委托人企业内部主营业务定位

根据提供的《中共佛山市南海区委办公室 佛山市南海区人民政府办公室请示报告回复意见呈批表》，西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目已得到区政府同意，由区国资局下属公司投资和管理，佛山市南海通诚投资有限公司作为区下属公司，主营业务为以自有资金从事投资活动；工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理。本项目符合委托人企业内部主营业务定位，在履行区属国有资产推进属地教育设施建设义务的同时，为企业创收。

2.1.6 是西樵高级中学改善办学条件的迫切需要

西樵高级中学现有在校学生 3562 人，按现状宿舍配置，学生宿舍 C3、C4 栋将架空层改建成宿舍后，共有宿舍 259 间，每间宿舍居住 8 名学生，仅能容纳 2072 人，另外 1490 名学生需安排在 C5、C6 栋（130 间宿舍）内，C5、C6 栋中大部分宿舍需安排住 12 人。按西樵高级中学现状宿舍配置，学生平均居住面积严重不足，且存在安全隐患。西樵高级中学现迫切需要新建宿舍，同时修缮原有宿舍，合理安排宿舍入住人数，以满足现有学生及未来扩招学位的床位需求。

2.2 建设规模

根据《佛山市南海区教育局关于西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的请示》（南教〔2024〕6号）及附件中的《西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目可行性研究报告》、《中共佛山市南海区委办公室 佛山市南海区人民政府办公室请示报告回复意见呈批表》（收文编号：20240202384），确定本项目拟新建一栋学生宿舍，建筑面积为3323.26平方米，层数为地上6层，建筑高度21.60米，共74宿舍，每间宿舍8人，新建宿舍楼最高可容纳592人。本次分析按生均使用面积6平方米，最高容纳学生人数592人，则建筑面积按3552平方米进行分析。

第3章 建设地点与建设条件

3.1 建设地点

项目建设地点位于广东省佛山市南海区西樵镇碧霞一路以北，南海区西樵高级中学内。

西樵镇，隶属于广东省佛山市南海区，位于南海区西南部，东临九江镇，西毗邻高明区、三水区。辖区总面积 176.63 平方千米。截至 2019 年末，西樵镇常住人口近 30 万人，其中户籍人口 17.77 万人。

3.2 建设条件

3.2.1 地形地势条件

西樵镇地处冲积平原，地势中北部稍高，向东南倾斜，西北部为丘陵台地，海拔多在 0.3~2.5 米之间，最高点为西岸村委会与高明、鹤山交界的高凹顶，海拔 540.6 米。

3.2.2 气候条件

西樵镇属南亚热带季风气候，全年温暖，年平均温度为 21.2~22.2℃；唯有冬季因有寒潮入侵，偶有严寒。风向季节变化明显，春夏季盛行东南风，秋冬季吹偏北风，常风变化不大，静风频率为 16%。年平均风速为 2.5 米/秒。受台风的影响较少。根据南海区气象局三十三年编录的统计结果，评价区历年降雨量平均 1627.7 毫米，年相对湿度为 81%，4-9 月份为多雨期，降雨量占全年

的 75%，日最大降雨量为 218.0 毫米。日照充足，年日照量 1880 小时，年平均气温为 21.8 度，极端最高和最低气温分别为 39 度和 0 度。

3.2.3 配套条件

给排水：项目区位于佛山市南海区西樵镇，自来水供水服务范围内，本项目拟采用自来水公司提供的自来水；人行道和非机动车道下均有雨、污管网，可就近排出。

供电：项目区位于佛山市南海区西樵镇，区域市政电力供应充足，用电有保证。

通信：佛山市南海区西樵镇，区域通信网络已经健全，电信部门可保证项目通信需要。

交通：佛山市南海区西樵高级中学区域内有碧霞一路、樵金中路、樵高路等主次道路，路网较密集，道路宽度合适，距离西樵收费站(广州绕城高速入口)约 8 公里，道路通达度较好，所在区域较少交通管制，项目所在位置整体交通状况属于较优。

3.2.4 土地利用条件

根据提供的《国有土地使用证》南府国用（2003）第 140025 号，本项目地块性质为国有划拨用地，现土地使用权人为佛山市南海区西樵镇西樵中学。根据《中共佛山市南海区委办公室 佛山市南海区人民政府办公室请示报告回复意见呈批表》（收文编号：20240202384），本项目以“佛山市南海区西樵镇西樵中学”名义协助西樵高级中学和出租单位办理立项、规划、招标、报建、验收、办证等相关手续，与工程建设相关的经济合同均签订三方协议，列明三方经济责任。

本项目土地使用权利清晰，拟建设新宿舍位置现状为篮球场，地块基本平整，根据《佛山市南海区教育局关于西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的请示》（南教〔2024〕6号），西樵高级中学宿舍用地是在原鱼塘基础上利用河沙回填而成，可能存在地面下沉隐患，可通过地基加固压实等方式得到有效处理，项目用地满足建设条件。

第4章 工程建设方案

4.1 建筑设计指导思想与原则

4.1.1 指导思想

校园宿舍是学生在校期间的学习生活空间，一个好的宿舍设计理念能够提供安全、舒适、便利的居住环境，促进学生的学习和成长。建筑设计应从建筑结构、空间布局、功能设置等方面考虑。

4.1.1.1 建筑结构

校园宿舍楼应符合《中小学校设计规范》《城市普通中小学校校舍建设标准》《广东省义务教育标准化学校标准》等相关建筑安全标准，采用耐火材料进行建造，并设置火警报警系统、灭火器等消防设施。同时，应考虑地震等自然灾害因素，在结构设计上加强抗震能力。

在建筑材料选择上，应优先选用环保材料，减少对环境的负面影响。同时，在建筑结构中考虑节能措施，合理利用自然光线等。

利用现代科技手段，将智能化系统融入到宿舍楼的建筑结构中。如通过智能门禁系统、监控系统等提高宿舍楼的安全性和管理效率。

4.1.1.2 空间布局

应考虑给学生个人学习和生活空间的隐私和相对独立性，每个学生在宿舍中应拥有相对独立的空间，可满足独立学习和休息的需求，配备床、衣柜等基本家具，并考虑提供充足的储物空间。

宿舍内及公共部分均需要设置共享空间，宿舍内配套设置洗浴及卫生间，有阳台等空间用于洗漱及衣服晾晒等，公共走廊设置饮水机等。共享空间不仅能满足学生的日常生活需求，也有利于促进学生之间的交流和互动。

为营造愉悦的居住环境，宿舍楼周围应布置相应的绿化景观。如花坛、草地等绿化景观区域，为学生提供一个舒适的休闲场所。

4.1.1.3 功能设置

宿舍楼内除设置满足学生基本学习和生活功能的设施外，周围可设置简单安全的运动设施，方便学生日常锻炼。

4.1.1.4 管理与服务

宿舍楼应设置专门的管理人员，配备监控系统、门禁等安全设施。管理人员负责维护宿舍楼内部秩序和安全，并及时处理各类突发事件。

4.1.2 基本原则

(1)将项目外部及内部空间与原生及人造的生态环境和谐统一在一起，营造建筑的地域性和文化性；

(2)项目未落实具体建筑设计方案，学校现宿舍区域建筑物呈南北向布局，南北向布局建筑朝向较好，更利于通风、采光与生活节能，若受建设位置场地限制，需按东西向布局建筑，由于冬季太阳辐射的热量比较大，而空气渗透热量与夏季通风降温直接有一定的影响力，在建筑平面布置及设计上需更着重考虑建筑物的节能效应，从而增加相关建设成本；

(3)布局满足规划退缩要求，建筑融合于周边环境，并与周边建筑物相呼应，规划建筑净间距分别按《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编）》、《城市普通中小学校校舍建设标准》（建标[2002]102号）的要求执行；

(4)宿舍应具有良好的自然采光自然通风，优良的隔热、隔声、防火、防水、抗震性能，功能分区明确、交通组织畅顺、人流疏散合理，避免外界干扰，相对独立、便于集中管理等；

(5)结构安全、合理、经济，实施“三统一”（柱网、层高、荷载）便于多功能使用，而又不受结构局限，并方便各类管线的预留；

(6)满足现代化、信息化、智能化的要求。规划设计具有预见性及前瞻性，为可持续发展留有余地。

4.2 项目总体规划方案

4.2.1 新建宿舍楼位置设置

根据新建宿舍的建设目标、校园一体化项目用地情况、校区功能规划，结合项目建设技术和经济可行性，拟建宿舍地块位于校区西侧，位于1#教师宿舍以南，2#实验楼以西。

宿舍生活区所在位置地势平坦，现状为篮球场。

4.2.2 规划设计方案描述

本项目建设地点位于南海区西樵镇碧霞一路以北，南海区西樵高级中学内，本次分析按生均使用面积6平方米，最高容纳学生人数592人，则建筑面积按3552平方米进行分析。宿舍生活区建筑物相对集中，占地较少，便于做片区内的小环境设计。

纵观校园总体布置，教学区、生活区分割清晰，关系十分明确协调。本报告在此基础上进行投资估算。

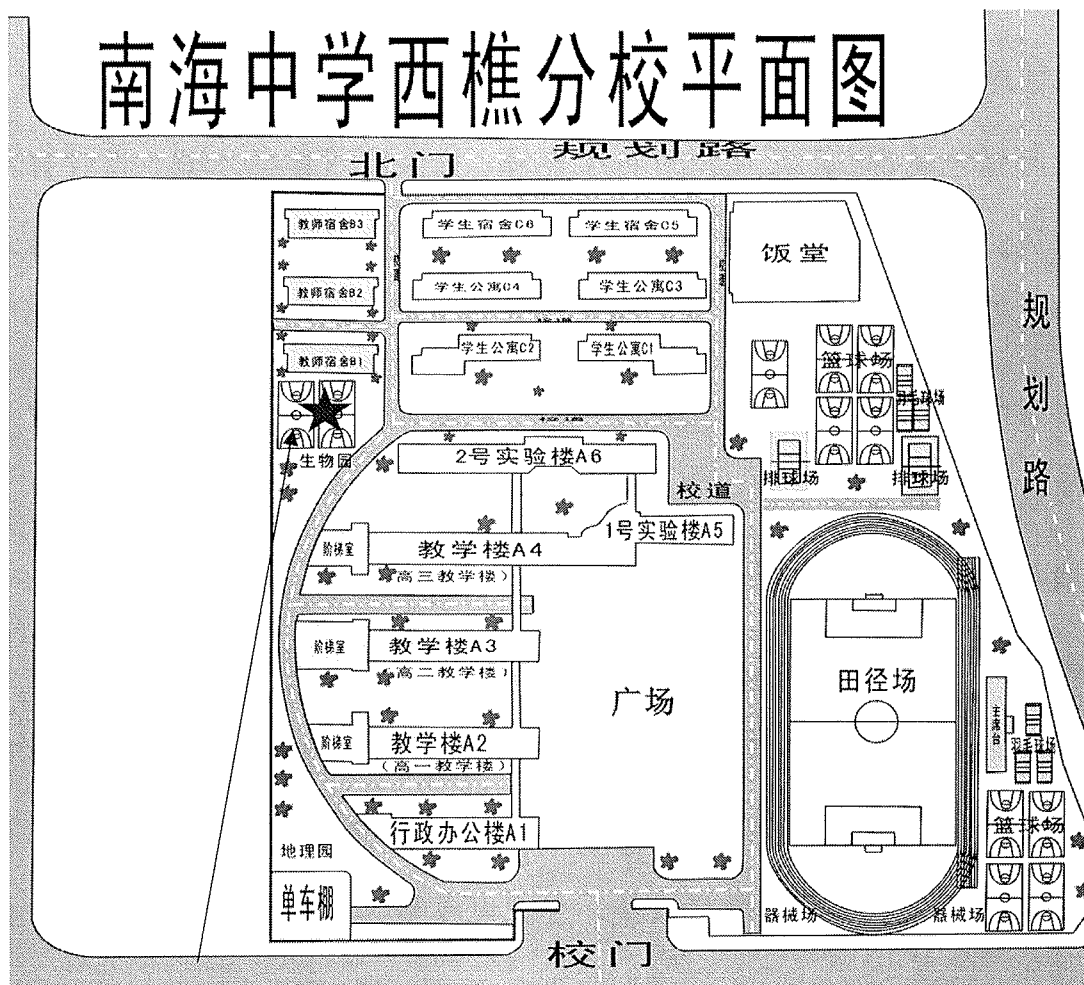


图 4-1 学校规划宿舍所在位置及施工出入口拟定方向示意图

项目施工出入口及施工材料放置区拟设置于学校西侧（仍在佛山市南海区西樵镇西樵中学地块内），实际为水泥地面，由于长期未被利用，现状为草地，需进行除草及简单平整工程打通施工道路。施工出入口不与教学区重合，在施工出入口增加防尘、降噪、围蔽等防护措施及必要的警示牌，施工车辆进出清洗区拟设置于施工道路入口，根据施工现场排放废水的水质情况，采用以明沟、沉淀池为主的临时三级排放系统。

4.3 建筑方案

4.3.1 建筑设计理念

4.3.1.1 绿色建筑

节能与绿色能源：广泛使用可再生能源，安装空气能热水器，设计自然采光与自然通风；建筑围护结构采用隔热节能新技术，降低建筑能耗；采用自动功率调节系统和照明、空调通风系统，提高用能效率。

节材与环保材料：建筑外观简约，无过多装饰性构件；建材尽可能使用可降解、可回收、可再生的节能环保材料。

节地与室外空间：合理设计利用公共空间。

节水与水资源利用：广泛采用节水龙头、节水花洒等节水装置。

4.3.1.2 智能建筑

建筑设备自动化：建议要建筑内的各种机电设施系统有条件的实施实行自动检测和控制，包括空调与通风系统、变配电系统、公共照明系统、给排水系统等。

建筑安全智能化：采用各种现代安全防范技术构成入侵报警、视频监控、出入口控制、巡更等安全防范系统，实现火灾自动报警及消防联动。

建筑通信网络化：采用公共/紧急广播系统，保证建筑内外各种通信联系畅通无阻。

4.3.2 建筑设计要求

4.3.2.1 建筑形态要求

(1)建筑形态上要符合现代校园设计特点，建筑体量适度，造型简洁大方，并与周边的景观环境相呼应，学生宿舍的功能布局应满足使用需求，体现南海区高中的办学特点。

(2)根据学生宿舍建筑功能和建筑空间要求，在设计中科学合理的设定建筑层高和层数。建筑内部空间布局合理，要注重建筑物的整体有效使用率和内部空间品质。

(3)建筑内部垂直交通和水平交通的组织要科学、合理、高效，处理好各类流线的关系，避免学生上学、回寝产生拥堵。

(4)学生宿舍的外立面造型，要充分体现中学学校的风格，并于学校其他建筑风格保持一致。

4.3.2.2 建筑风格选择

建筑风格必须体现当地地域气候、文化特色，整体造型庄重、典雅，与本校园的文化性、专业性相结合。充分考虑岭南建筑通透、通风、采光、遮阳等方面的要求。

4.3.2.3 建筑工程项目相关要求

(1)学生宿舍建筑标准必须贯彻安全、适用、绿色、环保、节能、美观的原则，应根据各类规范、标准和使用功能要求确定。

(2)学生宿舍应根据其功能要求与相关规范合理确定建筑层数，满足住宿要求。

(3)学生宿舍净高宜根据其空间大小与使用功能要求确定，并符合专用建筑设计规范的规定。其层高、平面布置宜考虑学校发展改革和专业设置变化的特点，宜充分体现用房的通用性和调整的灵活性。不同功能区之间分隔灵活，使用轻质隔断材料进行分隔，以方便安装及后期改造，进行不同功能空间的灵活调整。

(4)建筑设计在平面空间布置和立面设计等应符合抗震设计要求。建筑结构应采用抗震性能好的结构体系，按防御各类重大意外灾害的相关规范要求进行设计。在抗震设防烈度 6 度及以上区域，严禁使用预制钢筋混凝土空心板及预制楼梯构件。

(5)建筑材料的强度等级、型号、规格、质量等性能必须符合国家现行有关标准、规范的规定，满足设计要求。

(6)建筑耐火等级应符合国家现行标准、规范的要求。

(7)门厅、走廊应符合下列要求：

- 1)宿舍门厅宜适度宽敞，有利于人流通行集散和短暂停留；
- 2)宿舍走廊的净宽应符合《建筑设计防火规范》的规定；
- 3)门厅和走廊的楼地面不宜设台阶，走廊楼地面、走廊与房间楼地面有高差时，应采用防滑坡道，高差较大必须设置台阶时，踏步不得少于 2 级。

(8)阳台、外廊、室内回廊、内天井、上人屋面及室外楼梯等临空处应设置防护栏杆，临空高度在 24 米以下时，栏杆高度不应低于 1.05 米。

(9)楼梯

- 1)数量、宽度、位置和形式应满足使用方便和安全疏散的要求；
- 2)楼梯间应有直接采光通风；
- 3)学校宜根据使用需要可考虑设置电梯。

(10)建筑节能应符合《公共建筑节能设计标准》的规定。

(11)外墙应选用适用、耐久、绿色、环保的材料，外墙选用外墙砖，墙体构造方面，内墙均考虑吸音构造，加厚结构楼板。

(12)用房的楼地面宜采用防尘、防滑、易清洁的环保安全材料。

(13)根据当地雨量等气候条件和建筑材料供应情况，采用可靠的防水、隔热、保温措施。

(14)室内环境应符合下列要求：

1)宿舍平均照度应符合建筑照明设计标准的规定，灯具应配有保护灯罩或灯栅，不宜用裸灯。宿舍照明线路均应分层控制。

2)本工程学生宿舍电源由原有电房供电，对于单台容量较大的负荷或重要负荷，如：水泵房，消防水泵房等设备采用放射式供电；对一般负荷采用链式、树干式与放射式相结合的供电方式，电压等级为 380/220 伏。宿舍应按要求设置配电箱。

3)网络系统采用综合布线，宿舍应安装网络终端。

4)室内装修应符合民用建筑工程室内环境污染控制规范和建筑内部装修设计防火规范的规定。

5)建筑内部灯光器材安装于梁之间。

(15)根据安全要求，应在校园内配置应急照明设备，设置疏散指示标志。

(16)建筑防雷装置应符合建筑物防雷设计规范的规定。

(17)学校应根据消防要求，配置消防设施和设备。

(18)宿舍应根据功能要求设置给排水、强弱电、通风等管线和设备，校园内给排水等地下管线应与总体同步建设。

(19)宿舍应设置安全、美观、通透的围墙（或隔离设施），安装安保监控系统。

(20)本项目拟建设宿舍场地是在原鱼塘基础上利用河沙回填而成，在海绵城市设计更应关注排水、防涝等问题：

1)制定雨水径流管理计划，减少雨水径流的流量和流速，控制率达到 55% 以上。

2)屋面雨水通过室内外管道系统收集，经简易装置收容储蓄后用地建筑地面清洗及校园绿化。

3)规划室外场地降低地表径流，增加雨水渗透量；主要途径是通过增加绿地面积，设置下凹式绿地等低冲击开发设施，增加渗透量降低地表径流。

4)结合建筑屋面设计，适当进行绿化处理，降低屋面雨水径流量。

4.4 主要技术经济指标

本次分析按生均使用面积 6 平方米，最高容纳学生人数 592 人，则建筑面积按 3552 平方米进行分析。

第5章 项目招标与实施进度

5.1 项目招标

本项目的招标方案根据《中华人民共和国招标投标法》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》等管理规定进行制定，采取招标或议标的方式择优选择建筑施工企业组织施工。具体内容与招标方式详见下表：

表 5-1 项目招标基本情况表

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式	招标估算 金额 (万元)	备注
	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							✓		
建筑工程	✓			✓	✓				
安装工程	✓			✓	✓				
监 理							✓		
设 备									
重要材料									
其 他									

5.2 项目实施进度

本项目按一次建设，拟定项目总实施期为 17 个月，从 2024 年 4 月至 2025 年 8 月。具体实施进度安排如下：

2024 年 4 月-2024 年 7 月（4 个月）：完成项目可行性研究、项目立项、初步设计及概算编制与审定等工作；

2024 年 8 月至 2024 年 12 月（5 个月）：施工图纸设计及预算编制与审定、施工总承包招标、施工许可证办理、工程施工准备阶段；

2025 年 1 月-2025 年 5 月（5 个月）：工程施工阶段；

2025 年 6 月-2025 年 8 月（3 个月）：工程验收及工程结算阶段。

第8章 社会评价

佛山市南海区西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目，力求实现社会效益与经济效益的双赢，成为造福当地人民的“民心工程”。

(1)有利于促进城市规划发展

根据发布的《南海区教育设施布局专项规划（2022-2035）》及十四五规划，至2025年，西樵镇高中阶段学位需达到15120个，需每五年动态评估辖区内高中阶段设施供给情况，根据人口增长的趋势，核算辖区内应配置的高中阶段教育设施规模，适时增补设施。西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目符合城市规划发展教育扩招需要，能改善城市教育教学环境，提升社会环境条件，进一步树立佛山市的良好形象，同时也使人民更加安居乐业，促进社会更加安定团结、促进佛山市社会的经济发展更进一步。

(2)有利于拉动当地经济增长

本项目的实施具有一定的经济效益，拉动关联产业的发展，包括建筑业、服务业、商业等，增加了国家和当地的财政收入。

(3)有利于培育高素质劳动者，提高就业质量和维持社会稳定

西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目具有良好的社会效益，对当地社会经济发展、人口出生率的控制和人口素质的提高及提高劳动者素质，增强就业能力，提高劳动生产率和资源使用率，缩小收入分配差距都具有积极的重要作用。

(4)社会经济效益

西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目现由区下属公司佛山市南海通诚投资有限公司投资建设，建成后，给予佛山市南海通诚投资有限公司30年期的投资

收益期，企业通过收取学生住宿费用，用以回收投资和获利。该合作模式下，一来减少财政开支；二来校方可解决学生住宿建设及资金问题；三来企业有稳定的收入来源，有一定的获利效益，是一种互利方式，有效盘活社会资源。

(5)充分体现国有企业的社会担当

该类项目由于对工程质量要求较高，施工建设成本不低，但收费又限制于相关政策，从而导致成本高、收益低、投资回收期长等问题，甚至有无法在一定期限内收回投资的巨大风险；但是学生宿舍的建设对于社会发展、平安校园建设等方面都有着重大的社会和民生意义。出租资单位作为南海区区属国企出资支持该项目的建设，充分展现了困难时期的国企担当，切实履行了自身的社会责任，也一定程度上提升了出资单位的口碑和社会地位。

第9章 项目风险分析及应对措施

9.1 项目风险分析

房地产投资周期较长，资金需求量大，存在着一定的投资风险。对本项目来说，有来自项目外部的各种风险（如政治经济风险、通货膨胀风险等），但是这些风险偶然性较强，这里不作分析；对于来自项目内部的开发风险，主要是从项目的阶段区分是建设期风险和运营期风险，以下将分析各阶段可能遇到的具体风险。

9.1.1 建设期风险

风险来源：指校舍施工建设期间由于实际施工方案不合理、实际施工单位及人员管理不当、投资范围约定不明确、合同及成本管控不当等情况，进而引起建设成本提高及校园安全管理风险的不确定性风险。

(1)项目施工过程中，土方车和其他运输车辆的运行可能会造成周边交通安全问题；

(2)建设期间造成的建筑垃圾、工程渣土等可能会影响周边环境，引起周边人员的较大反映；

(3)在项目投资建设初期，可能存在投资范围及内容不明确的情况，导致实际施工阶段，未明确的投资内容转嫁增加投资企业的初始投入成本，或导致项目必要设施未能最终落实，拖延施工工期及影响学校的教学计划；

(4)建设期间可能会由于施工管理、合同管理及成本管控不当等造成建设成本的提升，从而进一步压缩项目的获利空间。

9.1.2 运营期风险

风险来源：主要是住宿费收入、管理成本及义务、偿债等运营管理方面带来的风险。

(1)项目收入与宿舍入住人数相关，新建宿舍入住人数与学校招生计划、学校安排入住情况相关，实际运营期可能存在新建宿舍床位供应过剩的情况，导致住宿收入不及预期；

(2)项目收入基于《佛山市南海区发展和改革局佛山市南海区财政局关于印发佛山市南海区公办中小学住宿费标准(2023年版)的通知》(南发改价费(2023)15号)，并按每10年每人每学年增加370元的趋势计算，由于住宿费收费标准的政策性较强，可能物价指数增长情况不一定能直接体现在住宿收入方面；

(3)项目建成后实际由学校管理，可能存在管理义务及管理投入不明确情况，导致运营期间，投资企业需另行投入费用；

(4)现行贷款利率采用LPR浮动利率，根据近期央行发布LPR利率情况，贷款利率整体呈下降趋势，但不排除未来LPR浮动利率有上升的可能从而造成项目融资成本的增加。

9.2 应对措施

9.2.1 建设期风险应对措施

(1)与学校充分沟通协调，合理安排施工工期及施工时间，对周边生活人民及务工人员提前沟通，做好解释工作，在项目施工范围贴好工程建设标识牌等；

(2)做好施工车辆管理，加强施工车辆检修，严禁黄标车、“带病车辆”出场；加强对运输车辆司机的培训教育，严禁运输车辆超载、超限、超速；落实好交通疏导方案；

(3)在工程质量和使用功能符合要求的前提下，应该加强对工程设计、施工监理等各环节的建设成本支出，严格实施全过程造价控制，在保证工程质量的同时减少不必要的成本支出；

(4)出资单位通过招标方式选择实际施工单位，应慎重选择，出资单位、施工单位及学校三方应保持及时、充分的沟通，避免造成重新招标或其他信息不对称造成不必要成本的增加；

(5)做好施工阶段的运输车辆及流动施工人员的管理，建立项目施工安全管理办法，避免造成施工安全事故；

(6)出资单位、施工单位应高度重视生态环境保护及其后期修复工作，可设专人负责管理、协调。施工期建筑垃圾、工程渣土应制定地点堆放及时组织清运，设置临时喷淋设施，减少施工或运输车辆运行过程中的扬尘等工作，避免因环境保护措施不到位造成不必要的建设增量成本；

(7)在相关合作协议或合同中明确约定投资建设方位及采购资产内容，明确投资范围内外的具体解决方式。

9.2.2 运营期风险应对措施

(1)在相关合作协议或合同中明确约定因入住率不足导致住宿收入无法如期回收，造成项目亏损的后续措施，如由校方向价格主管部门提出调整收费标准、降低管理费用、延长获益期限等；

(2)明确宿舍投入运营后的具体管理事项，签订相关管理协议，约定出资单位及校方各自的权利与义务，如管理费用具体内容等；

(3)密切关注各款项支付及回收进度；

(4)出资单位可根据项目的实际推进情况，保持与贷款银行的密切沟通，及时调整融资方案并最终择优实施，调整措施包括但不限于降低利率、延长贷款年限、改变还款方式等，以最大限度降低融资成本和偿债压力。

(5)出资单位自身企业经营应采取稳健的措施，保证有一定的流动资金以便用于兜底解决本项目的偿债资金缺口，避免影响企业信誉；此外，需密切关注项目财务资金状况，根据项目运营情况及贷款偿还情况适时优化资金计划。

第10章 结论及建议

10.1 结论

财务效益方面：

根据上述财务分析测算，财务数据汇总如下：

序号	科目	金额（万元）	备注
1	经营收入		
2	项目总投资		
3	经营费用		
3.1	管理费用及其他费用		
3.2	增值税及附加		
4	利润总额		
5	贷款利息		不含建设期利息
6	所得税		
7	净利润		
8	财务净现值		所得税后
9	内部收益率		
10	动态回收期（年）		
11	静态回收期（年）		
12	项目利息备付率		投资期内（建设期+运营期）合计
13	项目偿债备付率		投资期内（建设期+运营期）合计

本项目的财务内部收益率为 5.10%（等于财务内部基准收益率 5.0%），财务净现值为 13.75 万元（大于 0），动态投资回收期为 31.21 年（即运营期的第 29~30 年之间）；静态投资回收期 15.92 年（即运营期的第 14-15 年之间），故本项目在财务上可行。

本项目借款期限共 20 年，除运营期内的利息备付率在第一年略低于 1%外，其他年限的利息备付率及偿债备付率均大于 1。说明项目在运行期间，基本可通过本项目的收益进行还款，清偿能力良好。

本项目在当前建设成本测算基础上财务净现值为 13.75 万元，在运营期的第 29~30 年之间收回项目总投资，项目的抗风险能力较弱。

社会效益方面：

本项目的实施是完善学校配套设施的重要举措，是推进“好学校”及“平安校园”建设工作的需要，有利于培育高素质劳动者，提高就业质量和维持社会稳定，也有利于促进城市规划发展及拉动当地经济发展，且充分展现了出资单位在困难时期的国企担当，切实履行了自身的社会责任，也一定程度上提升了出资单位的口碑和社会地位。

综上，本项目财务评价可行，社会效益较大，整体评价可行。

10.2 建议

(1) 本项目主要研究在既定的经营期内，运营收入是否能覆盖初始建设成本投入和贷款产生的资金成本，项目的主要风险在于初始建设成本把控及经营期的收入回收情况，企业应密切对项目投入款项的支付进度，严格成本控制，加强施工过程中的工程管理，明确建设投资的范围及投入项目，避免造成超额的建设成本；同时经营期应高度关注住宿费用回收情况，及时与校方沟通学校的招生计划、学生的住宿安排和调整收费标准、降低提留的管理费用等需求。

(2) 在实施过程中，加强管理，杜绝一切安全事故，确保生命财产的安全。项目的建设实施应做好相关措施，以免影响周边治安、交通及城市环境卫生。

(3) 项目作为西樵高级中学学生宿舍楼，项目建设对安全性要求高，在项目建设工程设计及施工时，必须严格按照有关的技术规范执行，保证项目运行时的安全性。

(4)项目计划于 2025 年 9 月 1 日投入使用，当前项目尚未编制具体的项目进度计划，建议出资单位尽快制定完善的项目计划，相关工作尽早安排开展，以确保在规定的时间内高质量完成本项目的建设。

(5)项目的建设涉及多个相关部门，包括发改、国土、规划、环保等，应加强各部门之间的沟通与协调，保证项目顺利实施。

(6)本项目以“佛山市南海区西樵镇西樵中学”名义进行建设，项目建筑物的权属人、实际使用人不一致，建议投资人与佛山市南海区西樵镇西樵中学、西樵高级中学签订三方协议，列明三方经济责任与义务。加强各主体之间的沟通与协调，保证项目顺利实施。

附件

(一)《佛山市南海区教育局关于西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的请示》(南教〔2024〕6号)及附件《西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目可行性研究报告》等资料(复印件)

(二)《中共佛山市南海区委办公室 佛山市南海区人民政府办公室请示报告回复意见呈批表》(复印件)

(三)《广东南海城建集团有限公司关于开展投资建设南海区卫生职业技术学校学生宿舍等项目前期工作的通知》(复印件)

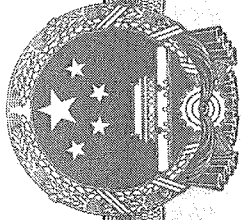
(四)《佛山市南海威通建设投资有限公司关于由佛山市南海通诚投资有限公司投资建设和运营西樵高级中学学生宿舍扩建工程项目的通知》(复印件)

(五)西樵高级中学现状平面图(复印件)

(六)专家评审意见(复印件)

(七)受托方营业执照及资质证书(复印件)

以下无正文



编号: S0612020075388G(1-1)

统一社会信用代码

91440000190375160T

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
管信息。

名称 广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

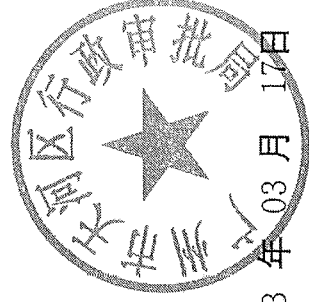
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年05月16日

法定代表人 王楚辉

住所 广州市天河区体育西路173号6层

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系
统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)



登记机关

2023年03月17日



准予变更登记（备案）通知书

穗天市监内变字【2023】第06202303160105 号

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

经审查，申请变更（备案）：

章程备案，经营范围。

提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）。

广州市天河区行政审批局

二〇二三年三月十七日

详细变更（备案）内容

变更（备案）事项	原登记变更（备案）事项	登记变更（备案）事项
----------	-------------	------------

具体变动申报内容

申报事项	原申报事项	现申报事项
章程备案		准予章程备案
具体经营项目备案	测绘服务;国土空间规划编制社会经济咨询服务;社会稳定风险评估;资产评估;房地产评估;土地调查评估服务;土地整治服务;工程管理服务	房地产评估;资产评估;土地调查评估服务;工程管理服务;社会经济咨询服务;社会稳定风险评估;土地整治服务;规划设计管理;数据处理和存储支持服务;大数据服务;软件开发;信息技术咨询服务;数据处理服务;企业管理咨询;政策法规课题研究;市场营销策划;市场调查(不含涉外调查);企业信用调查和评估;融资咨询服务;咨询策划服务;房屋拆迁服务;环保咨询服务;测绘服务;国土空间规划编制
原组织机构代码证号：190375160 统一社会信用代码号：91440000190375160T		
原执照注册号：		

重要提示：

- 1、查询企业公示信息请登录“国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）”。
- 2、本营业执照不作为申报住所、场所所在建筑为合法建筑的证明；如涉及违法建设，由有关部门依法查处。

工程咨询单位备案

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91440000190375160T-22

一、基本情况

1.1工程咨询单位基本信息

单位名称*	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	单位性质	民营企业
统一社会信用代码	91440000190375160T	营业/经营期限	1994-05-16～长期
注册地*	广东	法定代表人	王楚焊
证件类型	身份证	证件号码	
开始从事工程咨询业务时间*	2022年	邮政编码	510620
通信地址	广州市天河区体育西路173号6层		
职工总数	76	咨询工程师（投资）人数*	3
从事工程咨询专业技术人员数	5	从事工程咨询的高级职称人数	2
从事工程咨询的中级职称人数	3	从事工程咨询的聘用退休人员数	0
除上述情况外的补充说明			

1. 2联系人

备案联系人	姓名	庄晓纯	职务	副主任
	固定电话	020-87250082	手机	
	传真	020-87250082	电子邮箱	
业务联系人*	姓名	赖春潮	职务	业务总监
	固定电话*	020-87255167	手机	
	传真	020-87250082	电子邮箱	

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91440000190375160T-22

二、专业和服务范围

序号	备案专业*	规划咨询*	项目咨询*	评估咨询*	全过程工程咨询*
1	其他（工程技术经济）	√	√	√	√
2	其他（城市规划）	√	√	√	√
3	其他（土地利用）	√	√	√	√
4	其他（土地整理）	√	√	√	√
5	水利水电	√	√	√	√
6	农业、林业	√	√	√	√
7	建筑	√	√	√	√
8	市政公用工程	√	√	√	√
9	生态建设和环境工程	√	√	√	√

10	水文地质、工程测量、岩土工程	√	√	√	√
----	----------------	---	---	---	---

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91440000190375160T-22

三、专业技术人员配备情况

序号	备案专业	咨询工程师(投资)人数	人数				备注
			高级职称	中级职称	其他	合计	
1	其他（工程技术经济）	3	1	1	1	3	
2	其他（城市规划）	0	0	0	0	0	
3	其他（土地利用）	0	0	0	0	0	
4	其他（土地整理）	0	0	0	0	0	
5	水利水电	0	0	0	0	0	
6	农业、林业	0	0	0	0	0	
7	建筑	0	0	0	0	0	
8	市政公用工程	0	0	0	0	0	
9	生态建设和环境工程	0	0	0	0	0	
10	水文地质、工程测量、岩土工程	0	0	0	0	0	

温馨提示：标*部分为公示信息。

备案编号：91440000190375160T-22

四、非涉密的咨询结果

序号	备案专业*	服务范围*	合同项目名称*	委托单位	完成时间(年)	项目代码	备注
1	其他（工程技术经济）	规划咨询	无	无	2022		