



广州市发展和改革委员会文件

穗发改〔2018〕278号

广州市发展改革委关于琶洲物流轮候大楼 项目可行性研究报告的复函

广州新中轴建设有限公司：

送来《关于申请审批琶洲物流轮候大楼项目可行性研究报告的请示》（穗城中轴报〔2018〕36号）及相关材料已收悉。经研究，现复函如下：

一、经审查，原则同意修改后的《琶洲物流轮候大楼项目可行性研究报告》。

二、建设规模和建设内容：项目位于会展华南快速路以东、



新港东路以南、南丰汇以西、凤浦路以北，总建筑面积 116900 平方米，其中地上建筑面积 90800 平方米，共 8 层，含车库面积 59500 平方米，仓库面积 28000 平方米，管理用房 3300 平方米。地下建筑面积 26100 平方米，共 2 层，用作小汽车库和水泵房、配电房等。

三、投资估算。项目总投资为 60945 万元（投资估算构成明细详见附件 1）。其中工程费 50747 万元，工程建设其他费用 5683 万元，预备费 4515 万元。

四、资金来源。该项目采用政府与社会资本合作（PPP）的投融资模式实施，社会资本投资主体未产生之前，先由市财政投资。

五、建设管理模式。项目实施机构为广州市土地开发中心，推动引入社会资本实施建设。

六、建设起止年限。本项目建设期为 2018 年至 2020 年。

七、关于实施条件。本项目实施条件基本可行（详见附件 2）。

八、请抓紧做好初步设计及概算编制和报审工作、环评报批、资金申请等工作（主要工作任务见附件 3），确保项目按期开工建设。

九、招标方式。请按项目审批部门招标核准意见执行（详见附件 4）。

十、资金安排。本项目拟采用 PPP 模式实施，具体资金安排以 PPP 实施方案中分年测算财政资金安排及后续 PPP 合同约定为

依据。

十一、本审批文件有效期2年。有效期内完成下一阶段审批工作的本审批文件持续有效；有效期届满时未完成下一阶段审批工作的，在有效期满前3个月内向我委申请延期，未办理延期手续的，本审批文件自动失效。

此复

- 附件：1. 投资估算构成明细表
2. 主要实施条件表
3. 主要工作任务表
4. 项目审批部门招标核准意见表



经审查，符合《广州市国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关规定。

经审查，符合《广州市国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关规定。

经审查，符合《广州市国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关规定。

附件：广州市国有土地上房屋征收与补偿方案

二〇一八年四月十三日

广州市发展和改革委员会 主任 梁耀文

广州市发展和改革委员会 副主任 梁耀文

广州市发展和改革委员会 副主任 梁耀文

广州市发展和改革委员会 副主任 梁耀文



公开方式：依申请公开

抄送：市土地开发中心、市国土规划委、市财政局、市统计局，海珠区政府。

广州市发展和改革委员会办公室

2018年4月13日印发

附件 1

投资构成明细表

项目名称：琶洲物流轮候大楼项目

单位：万元

序号	费用名称	投资额	备注
一	场地准备涉及的费用	200	
1	管线迁改费	200	
二	工程建设费用	50747.21	
1	建筑工程费	29458.69	
2	安装工程费	9362.6	
3	配套工程和附属工程费	11925.92	
三	工程建设其他费用	5483.08	
1	前期工作相关费用	343.91	
1.1	编制项目建议书	29.82	
1.2	编制环境影响报告表（书）	25.24	
1.3	交通影响评价费	40	
1.4	地质灾害危险性评价费	15	
1.5	地震安全性评价费	10	
1.6	编制节能评估报告	23.85	
1.7	PPP 相关费用	200	
2	勘察与设计相关费用	1685.87	
2.1	工程勘察费	169.24	
2.2	工程设计费	1301.83	
2.3	施工图预算编制费	130.18	
2.4	施工图技术审查费	84.62	
3	开工前其他费用	896.91	
3.1	白蚁防治费	45.51	
3.2	城市基础设施配套费	701.4	
3.3	高可靠性供电费	150	
4	实施与生产相关费用	1947.89	
4.1	施工监理费	860.38	
4.2	工程保险费	152.24	
4.3	检验检测费	507.47	

序号	费用名称	投资额	备注
4.4	水土保持监理、监测、验收技术 评估报告编制费	70	
4.5	竣工图编制费	130.18	
4.6	场地准备及临时设施费	177.62	
4.7	绿色建筑评估、咨询	50	
5	建设管理相关费用	608.5	
5.1	建设单位管理费（代建服务费）	540	
5.2	招标代理服务费	68.5	
四	预备费	4514.42	
五	总投资估算	60944.71	

主要实施条件表

项目名称：琶洲物流轮候大楼项目

序号	主要内容	主要情况
1	用地条件	拟选址地块现状用地性质主要为商业设施用地，本项目用地性质符合现行土规。（穗国土规业务函（2017）2634号）
2	规划条件	根据已批复的规划文件《关于提供琶洲物流轮候区AH040411地块规划条件》（穗国土规业务函（2017）2634号），项目用地性质主要为商业设施用地，规划条件明确。
3	场地条件	项目所在地块基本具备供电供水条件，可以满足项目的建设需求。
4	征地拆迁	项目选址地块已由广州市土地开发中心收储，无征拆建筑，红线范围内涉及部分管线拆迁。
5	工程方案	项目拟建会展轮候大楼，其功能包含车辆轮候管理和仓储加工配送两大功能。大楼用地面积为 16495 平方米，建筑基地面积 12500 平方米。项目总建筑面积 116900 平方米，其中地上建筑面积 90800 平方米，共 8 层，含车库面积 59500 平方米，仓库面积 28000 平方米，管理人员工作用房 3300 平方米。
6	资金来源	本项目拟采用政府与社会资本合作（PPP）的投融资模式，社会资本未引入前先由市财政出资。

附件 3

主要工作任务表

项目名称：琶洲物流轮候大楼项目

序号	工作内容	工作要求	责任单位
1	确定实施主体	请建设单位做好工程建设各项管理工作，确保工程建设进度、质量及投资效益。	广州市土地开发中心
2	初步设计及概算编制和报审	请建设单位尽快开展初步设计和概算编制工作，积极推行限额设计，加强工程造价控制，严格控制概算原则。	广州市土地开发中心、广州市发展和改革委员会、广州市住房和城乡建设委员会、广州市财政局
3	征地拆迁	请建设单位做好征地拆迁相关管理工作，确保工程建设进度。	广州市土地开发中心
4	工程方案	严格对照《建筑设计防火规范》及规划要点，优化项目的总平面布局。	广州市土地开发中心
5	环评报批	请建设单位根据环境保护法相关要求，同步启动项目环境影响评价文件报审工作。	广州市土地开发中心、广州市环境保护局
6	资金安排	该项目采用政府与社会资本合作（PPP）的投融资模式实施，社会资本投资主体未产生之前，先由市财政投资。	广州市发展和改革委员会、广州市财政局、广州市土地开发中心

附件 4


项目审批部门招标核准意见表

项目名称：琶洲物流轮候大楼项目

审批部门核准意见							
	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式
	全部 招标	部分 招标	委托 招标	自行 招标	公开 招标	邀请 招标	
勘察	核准		核准		核准		
设计	核准		核准		核准		
建筑工程	核准		核准		核准		
安装工程	核准		核准		核准		
监理	核准		核准		核准		
设备购置	核准		核准		核准		

审批部门核准意见说明：

根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》和《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》等有关规定，本项目的勘察、设计、建筑工程、安装工程、监理、设备采购等，必须进行公开招标。



发展和改革委员会

