

梅花山庄小区改造工程
可行性研究报告
(代项目建议书)

江苏汇诚投资咨询管理有限公司

二〇二一年二月

目 录

第一章 总论	1
1.1 项目概述.....	1
1.2 编制依据与原则.....	1
1.3 研究范围及内容.....	2
1.4 主要技术经济指标.....	2
1.5 研究结论.....	4
第二章 建设背景及必要性	5
2.1 建设背景.....	5
2.2 项目建设必要性.....	8
第三章 建设条件	10
3.1 自然地理条件.....	10
3.2 经济发展条件.....	12
3.3 实施条件.....	13
第四章 工程方案	16
4.1 建设内容及规模.....	16
4.2 建设标准.....	16
4.3 项目建设方案.....	18
第五章 环境影响分析	25
5.1 环境影响评价标准.....	25
5.2 区域环境质量状况.....	26
5.3 建设项目对环境的影响.....	26
5.4 环境治理与保护措施.....	27
5.5 环境影响评价.....	28
第六章 节能	29
6.1 用能标准和节能规范.....	29
6.2 能源消耗分析.....	31
6.3 节能措施.....	32
第七章 劳动安全卫生	33
7.1 设计依据.....	33
7.2 危险及有害因素分析.....	33
7.3 主要防护措施.....	34

7.4 预期效果及评价.....	35
第八章 项目管理及实施进度.....	36
8.1 项目管理.....	36
8.2 项目进度计划.....	38
第九章 工程招投标.....	39
9.1 招标依据.....	39
9.2 项目招标初步方案.....	39
9.3 招标的组织工作.....	40
9.4 招标计划.....	41
第十章 投资估算与资金筹措.....	42
10.1 编制依据.....	42
10.2 编制说明.....	42
10.3 投资估算.....	42
10.4 资金筹措及使用计划.....	44
10.5 资金使用和管理.....	44
第十一章 社会效益及影响评价.....	45
11.1 社会效益分析.....	45
11.2 社会影响分析.....	45
11.3 社会互适性分析.....	46
11.4 风险因素及对策分析.....	47
11.5 社会影响分析结论.....	47
第十二章 社会稳定风险分析.....	48
12.1 编制依据.....	48
12.2 风险调查的内容和范围.....	48
12.3 调查的方式和方法.....	49
12.4 风险识别.....	49
12.5 项目风险估计.....	50
12.6 风险防范和化解措施.....	50
12.7 风险等级及结论.....	51
第十三章 结论与建议.....	53
13.1 项目结论.....	53
13.2 项目建议.....	53

第一章 总论

1.1 项目概述

1、项目名称：梅花山庄小区改造工程

2、项目建设单位

建设单位：扬州市梅岭街道办事处

3、项目建设内容和规模

项目拟对小区的雨污水管网、场地、绿化等公共配套设施进行维修改造，其中小区道路及场地维修改造面积 7513 平方米，铺设雨水管网 2400 米、污水管网 1900 米，更换落水管 1920 米，更换单元门禁 25 处，增加照明路灯 12 杆，绿化改造 4100 平方米，楼梯间墙面及扶手出新 9200 平方米，增加楼梯间声控照明系统、小区高清监控系统、车行道闸、人行道闸以及垃圾分类设施等。

4、项目建设期：5 个月。

5、建设地址：扬州市蜀冈-瘦西湖风景名胜区老虎山路 12 号。

6、项目总投资：1300.0 万元。

7、资金筹措：区街财政资金。

1.2 编制依据与原则

1.2.1 编制依据

1、国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）；

2、建设部《关于开展旧住宅区整治改造的指导意见》（建住房

[2007]109号）

- 3、《省政府关于推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》；
- 4、《关于加强市区老小区综合整治的实施意见》（扬府办发[2009]93号）；
- 5、《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- 6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 7、《城市旧居住区综合改造技术标准》（T/CSUS04-2019）；
- 8、《扬州市老旧小区宜居住区建设改造内容和标准》（扬住房发〔2018〕92号）；
- 9、建设单位提供的提供有关技术资料、项目方案及基础材料。

1.2.2 编制原则

坚持客观、公正、科学、可靠的原则和实事求是的工作态度，力求做到数据准确、内容完整、重点突出、结论科学。在调查研究的基础上，严格按照客观实际进行评价分析，以保证咨询报告的客观性、公正性和科学性。

1.3 研究范围及内容

本次主要研究的范围和内容为：项目区域经济社会、城市概况、自然条件、项目建设的必要性、技术标准、工程方案、建设规模、投资估算、资金来源和经济效益。

1.4 主要技术经济指标

表 1-1 技术指标表

序号	项目	单位	工程量	备注
一	小区概况			
1	建筑面积	万 m ²	2.8	
2	居民住宅	幢	12	
3	居民户数	户	334	
二	改造内容			
1	雨污系统维修改造			
1.1	雨水系统	m	2400	
1.2	污水系统	m	1900	
1.3	落水管更换	米	1920	
1.4	化粪池清理及其它事项	项	1	
2	道路路面及场地维修			
2.1	道路路面及场地维修	m ²	7513	
2.2	交安设施	项	1	减速带、反光镜、标识等
3	监控系统	个	12	
4	路灯工程	杆	12	
5	楼梯声控照明系统	盏	200	
6	单元门禁系统更换	处	25	
7	道闸及人脸识别系统改造	项	1	
8	绿化改造、补植	m ²	4100	
9	围墙、挡土矮墙维修出新	m	830	包含花池挡土矮墙
10	活动场地、步道等铺装	m ²	1820	
11	楼梯间墙面、扶手出新等	m ²	9200	
12	垃圾分类设施	项	1	
13	管线整理	项	1	
14	其它	项	1	室外家具、宣传标识、晾衣架等
三	总投资	万元	1300.0	

1.5 研究结论

1、项目属于政府投资的民生幸福工程，项目的建设可加快扬州城市环境综合整治步伐，改善城市环境，美化城市，提升城市品味，建设美丽扬州。

2、从关注民生、服务百姓出发，进一步改善老城区市民的社区环境，提升市民生活品质。

3、本项目的建设得到当地政府和所属社区的高度重视，所在区域地质条件良好，各类材料、设备供应充足，项目的建设方案合理可行，建设标准适中，可以满足项目的建设要求。

因此，项目建设是可行的。

第二章 建设背景及必要性

2.1 建设背景

2.1.1 政策背景

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2020年07月10日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）。江苏省也出台相关“实施意见”等有关老旧小区整治的文件。

因此，为贯彻落实文件精神，扎实推进城乡建设高质量发展，全面提升城市宜居水平，扬州市梅岭街道办事处拟实施梅花山庄小区改造工程。

2.2.2 小区概况

梅花山庄分于2002年建成，共12幢，现有住户334户，面积约2.8万m²。根据现场勘察调研，目前主要有以下四大问题：

1、市政配套设施问题：雨污水管道分离不彻底、雨落管损坏、路面坑洼破损，排水不畅、安防设施不完善、消防通道不畅、消防设施不完善、垃圾分类不完善、私拉乱接等现象。

2、建筑安全问题：楼道墙面粉刷剥落、楼梯扶手损坏、单元门缺失破损等。

3、小区环境问题：存在违章搭建、路灯损坏或缺失、机动车乱停乱放、绿化杂乱、缺失集中休憩场地及无障碍设施等。

4、便民服务设施问题：健身设施、信报箱、智能快件箱等设施不完善，休闲坐凳、宣传栏、标识牌等设施缺失。



图 2-1 小区现状 1



图 2-2 小区现状 2



图 2-3 小区现状 3



图 2-4 小区现状 4

2.2 项目建设必要性

1、项目的实施是全面实现小康社会的要求

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区配套设施不完善，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，改造工作关系城市内广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。

2、项目的实施是为民办实事的需要

小区现有配套设施不全，绿化景观较差，安防设施不足，因此本次改造工程将解决小区夜晚照明不足、安防措施缺失等问题，切实体现为民办实事的宗旨，提高了小区的安全防护功能，改善了小区居住环境，提升了居民生活的质量，有利于构建和谐社区。

3、项目的实施是促进区域经济协调发展的需要

区划调整后，随着经济的发展，城市化和城市现代化进程将进一步加速，城市人口不断增长以及城乡居民消费水平的提高、消费结构的升级，对居住环境提升的需求也进一步加大，项目的建设可进一步改善居民的居住环境，提高居民的幸福指数，促进区域经济的协调发展。

4、项目的实施是推动固定资产投资增长的重要渠道

根据此前住建部的摸排结果显示，全国 2000 年以前建成的老旧小区近 16 万个、涉及居民上亿人、超 4200 万户。老旧小区改造投资总规模有望达到 2 万亿到 2.5 万亿元，带动固定资产投资 3.6-4.5 个百分点，由

此可见老旧小区改造对于城市经济推动的作用明显。同时老旧小区的改造，不但能带动产业链上下游的需求，比如上游的钢材、水泥，下游的装潢涂料、家具、家电等产业，也会明显改善制造业一系列的需求和消费，而且不会影响到房价的稳定。因此，项目的实施是城市建设投资的重要渠道。

综上所述，实施本项目是十分必要的。

第三章 建设条件

3.1 自然地理条件

3.1.1 气象

本项目区域属于亚热带湿润季风气候，四季分明，气候温和，日照充足，雨量充沛。冬季多偏北风，夏季多偏南风，年内平均气温 14.6℃，一月份最冷月平均气温 0.7℃，七月份最热月平均气温 27.2℃。无霜期平均 217 天。年平均降雨量为 997.3mm，一年中 7 月降雨量多，累计年平均降雨量 261.3mm，夏季（6~9 月）降雨量占全年 60~70%，12 月降雨量最少，累计年平均降水量为 21.1mm。日降雨量最长达 161.5mm，最长连续降水 12 天。降雨年际分布不均，最大年降水量是最小年降雨量的 2.5 倍左右，干旱年与多雨年常交错出现。

项目区域受季风影响十分明显，春季多东北风，夏季多东南风，秋季多东北至偏北风，冬季多东北风。年平均风速为 3.1m/s，一年中 3、4 月份平均风速最大为 3.9m/s，瞬时最大风速达 34m/s。风速在 17m/s 以上的大风，年累计平均出现 8.8 次，最多年达 26 次。

3.1.2 地形地貌

扬州市境内地形西高东低，仪征境内丘陵山区为最高，从西向东呈扇形逐渐倾斜，高邮市、宝应县与泰州兴化市交界一带最低，为浅水湖荡地区。扬州市 3 个区和仪征市的北部为丘陵。京杭运河以东、通扬运河以北为里下河地区。沿江和沿湖一带为平原。境内主要湖泊有白马湖、宝应湖、高邮湖、邵伯湖等。除长江和京杭大运河以外，主要河流还有

东西向的宝射河、大潼河、北澄子河、通扬运河、新通扬运河。

场地地貌分区属长江下游冲积平原区，地貌类型为岗地及坳沟，场地地势较平坦，地面高程 6.24~10.31m（1956 黄海高程基准）。

3.1.3 地震

项目场地处于扬铜地震带北部，考察场地区周围 100km 范围地震活动不强，主要受构造活动控制，具有震中原地重复等特征。据历史地震资料分析， $M_s \geq 5.0$ 级的主要地震有公元 548 年 10 月 27 日南京 5.25 级；999 年 11 月 3 日常州 5.5 级，震中烈度 7 度；1624 年 2 月 10 日扬州 6 级，震中烈度 8 度；1642 年 10 月 4 日盱眙 5 级，震中烈度 6 度；1679 年 12 月 26 日溧阳 5.25 级，震中烈度 7 度；1913 年 4 月 3 日镇江 5.5 级，震中烈度 7 度；1930 年 1 月 3 日镇江 5 级，震中烈度 6~7 度；1974 年 4 月 22 日溧阳 5.5 级，震中烈度 7 级；1979 年 7 月 9 日溧阳 6 级，震中烈度 8 度；此外，场地周围地区小级别地震多有发生，场地内地震活动序列以主震余震型为主。场地的地震动峰值加速度为 0.15g，相应的地震基本烈度为 VII 度。

3.1.4 地理位置

扬州市地处江苏中部，长江北岸、江淮平原南端。现辖区域在东经 119°01'至 119°54'、北纬 32°15'至 33°25'之间。南部濒临长江，北与淮安、盐城接壤，东和盐城、泰州毗连，西与南京、淮安及安徽省天长市交界。



图 3-1 扬州市位置图

3.2 经济发展条件

扬州北接淮水，南临长江，怀抱着古运河，位于江苏省中部，是江苏省省辖市，现辖高郵市、仪征市、宝应县及市区的广陵区、邗江区及江都区。行政区面积为 6638 平方公里，人口约为 447 万，市区面积 148 平方公里，城市建成区面积 45 平方公里，常住人口约 50 万。2006 年荣获“联合国人居奖”。

扬州历史悠久，文化璀璨，商业昌盛，人杰地灵。地处长江与京杭大运河交汇处，是南京都市圈紧密圈城市和长三角城市群城市，国家重

点工程南水北调东线水源地。有着“淮左名都，竹西佳处”之称；又有着中国运河第一城的美誉，也是中国首批历史文化名城。

根据 2020 年《扬州市政府工作报告》：2019 年扬州市预计 GDP 增长 7%；一般公共预算收入 328.8 亿元（剔除减税降费因素后增长 8.1%），其中税收占比 80.2%；城乡居民人均可支配收入分别增长 8.2%、8.5%。

“三大攻坚战”取得关键进展。荣获“世界美食之都”“东亚文化之都”称号，全票获得 2022 年世界田联半程马拉松锦标赛承办权。举办“烟花三月”国际经贸旅游节、“名城扬州携手世界名企”合作恳谈会等招商活动，新引进重大产业项目 247 个，新落户世界 500 强及跨国公司项目 6 个。沈飞所协同创新研究院、中航机载系统共性技术中心等一批重大科创项目成功落地。中星北斗卫星遥感产业园、恒大新能源科技、中化三元锂电池、质子治疗中心及医疗产业等重特大项目签约落户。27 个项目进入省重大项目投资计划。新开工工业重大项目 56 个，其中先进制造业项目 46 个。固定资产投资增长 6%，其中制造业投资占比 62%。

3.3 实施条件

3.3.1 建筑材料及设备

本项目地处扬州市城区，届时所需水泥、黄沙等主要建筑材料将通过建材市场采购，各类设施、设备均能直接购买，能够满足施工要求。

3.3.2 交通条件

扬州市交通便利，公路、铁路、航空以及水运发达，能够满足项目要求。

公路：沪宁高速公路、宁通高速公路在扬州境内交汇，扬溧高速公

路经润扬长江公路大桥直通苏南，扬州已实现环城贯通高速公路，此外，沿江高等级公路、安大公路、淮江公路、盐金公路、仪扬公路等国省干线公路构筑起 400 公里的“市域环路”。

铁路：扬州铁路站房 2 万平方米，始发北京、广州、西安、上海、武汉 5 个方向的列车，扬州火车站已真正成为苏北地区的客运中心。扬州主要构建两横两纵一联铁路网，其中，两横为宁启铁路、沪泰宁铁路，两纵为连淮扬镇铁路、扬马城际铁路，一联为宁扬高城际铁路。宁启铁路（共 3 设客运站有扬州火车站、江都站、仪征站），连淮扬镇铁路<在建>（共设 4 个高铁站有扬州南站、高邮高铁站、高邮北站、宝应火车站）。

大桥：润扬长江公路大桥将长江两岸的扬州和镇江连为一体。

水运：长江扬州港为国家一类开放口岸，拥有万吨级杂货和多功能码头 11 座，年吞吐量 3000 万吨。市区，扬州处于我国东西大动脉（长江）和南北大动脉（京杭大运河）交汇处，在历史上就是著名的水运中心，境内航道纵横，京杭大运河、古运河常年通行，长江扬州港船舶上行南京、武汉、下至上海。

航空：扬州泰州机场位于扬州市江都区丁沟镇，距离扬州主城区直线距离约 30 公里，泰州约 20 公里，距扬州市区约 30 公里。南侧邻近宁启铁路和江海高速公路，西侧毗邻江苏省省道安大公路。机场开通了北京、深圳、广州等热点城市航线累计达 20 个，并且开通泰国、日本等国家的国际航线。自开航以来，实现旅客吞吐量 156.63 万人次。服务范围以扬州、泰州为主，同时辐射镇江、南通以及安徽省部分地区。机场飞

行区等级指标为 4C，预留 4D 发展空间。

扬州市距南京禄口国际机场约 1 小时车程，距上海虹桥国际机场约 2 小时车程。

3.3.3 配套条件

小区目前供水、供电、供气均由市政管网接入，各类能源供应充足。

因此，项目实施的各类条件已经具备。

第四章 工程方案

4.1 建设内容及规模

根据项目的实际情况，本项目建设内容及规模如下：

表 4-1 梅花山庄改造内容一览表

类别	分项	改造内容
基础类	市政配套设施改造	1、清理、疏通化粪池，翻建雨水管网 2400 米，污水管网 1900 米，落水管更换 1920 米，维修、更换破损的窨井盖，实行雨污分流；整修和更换破损、混流雨落水管；增设隔油池、毛发集污井；增设消防栓。 2、道路路面及场地维修 7513 平方米，增加交安改造。 3、增加监控设施 12 个、路灯 12 杆、单元门禁维修增补 25 处；新增道闸及人脸识别系统 1 套； 4、消防设施改造、检修。
	建筑安全维修	1、楼道扶手检修、楼道墙面出新，出新及维修面积 9200 平方米； 2、单元门维修、更换共计 25 樘。
提升类	居住环境提升	1、拆除违章搭建； 2、在小区道路上进行停车位规划，同时原有停车位采用植草砖进行改造，并且规划非机动车停车位以及增设充电桩； 3、小区原绿化面积不调整、不改变用途，整理宅间绿化，现状完好的保留，局部补植，乔、灌木和花草合理搭配，整理裸露地被，其中补植、改造绿化面积 4100 平方米； 4、检修路灯，更换破损灯头，完善小区照明亮化，其中楼道灯 200 盏； 5、小区出入口、单元出入口、集中活动场地无障碍设计； 6、传达室更换。
	便民服务设施完善	1、完善信报箱、宣传设施、等便民服务设施； 2、利用现有场地及构筑物，打造便民休憩区，增设座椅，其中活动场地、步道等铺装 1820 平方米。 3、更换集中晾晒区破损晾衣架。 4、围墙、种植池维修出新 830 米。

4.2 建设标准

根据扬州市的相关要求，本项目的建设标准依据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），使小区改造后可达到四星级要求。

表 4-2 老旧小区宜居住区建设改造标准

序号	改造类别	改造内容	改造效果标准	
1	基础 内容	长效管理	落实物业服务单位和长效管理措施。	
2		基础资料	结合文明城市建设常态化长效化工作要求，配备公益性宣传标语。	
3			完善小区规划总平图、给排水、供电、消防、监控平面图等基础设施建设资料。	
4		住区安全	合理确定小区大门位置及其数量，凡没有封闭的小区，尽可能实施封闭，有条件的要设立门卫室、社区警务室、社区治安报警点。	
5			因地制宜设置监控系统，实现住区无监控死角，完善小区安全技术防范设施。	
6			规划小区消防通道，清理杂物和僵尸车，保证消防车辆、救护车辆能停靠在建筑的主要出入口附近。	
7		雨污分流	清理、疏通、翻建、补建地下排水管网、化粪池等，维修、更换破损雨污井盖。	
8			小区空间条件允许的，实行雨污分流，整治后纳入市政管网统一管理。	
9			整修和更换破损落水管。	
10			接门店、阳台洗衣机排水入污水管网，增设餐饮店排水隔油池。	
11		道路修整	修整、翻建破损道路，适当拓宽路面宽度。做到路面平整无坑凹，路牙整齐无缺损。	
12			完善公共照明，从小区大门至任一单元入口及公共活动场地均应设置照明设施。	
13		环境提升	清理单元楼道杂物；整修、出新楼梯扶手、栏杆、楼道窗、楼道内墙等。	
14			修补破损台阶、散水坡，设置无障碍通道。	
15			设置小区平面示意图，补齐小区楼牌、单元牌、门牌等。	
16			因地制宜增设楼道扶手、折叠座椅等。	
17		车位改造	最大限度满足居民停车需求，合理设置和划线区分机动车、非机动车停车位。	
18			规范设置车辆行驶标示牌、标线，停车标识，优化小区交通线路，畅通小区交通“微循环”。	
19		绿化配置	整修裸露地被，补栽绿化植物，乔、灌木和花草合理搭配。	
20		重点 内容	住区安全	修缮、增补消防设施。
21			道路修整	机动车道路设置限速行驶标识和路面减速设施。
22				住区内的所有人行道要进行无障碍化改造。

梅花山庄小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）

23	提优 内容	管线整理	整理线路，统一高度和走向，减少交叉，清理废弃管线。
24			楼幢单元前管线整理，预留加装电梯井道位置。
25		环境提升	楼幢周边进行蚁害预防处理。
26			确需维修的屋顶，按照居民和政府各承担 50%费用的原则进行维修（居民可申请使用维修资金）。
27		品质提升	清理小区内公共部位的违章搭建。
28			合理增补或调整露天活动场地，设置亭、廊、花架等景观小品、体育健身设施。
29			完善邮政设施，维修、补建邮政信箱。
30			整修、增设、更换垃圾房和环保垃圾箱（桶）。
31		适老改造	合理配建室外老年人活动场所。
32			单元楼道内设置蓄光标识和扶手。
33			在公共区域增设带有扶手的休息座椅，且设置无障碍通道。
34		车位改造	有空间条件的，因地制宜设置非机动车车棚，推广建设具备过载保护、功率监测、充满自停、故障报警的智能电动车充电桩。
35		环境改善	发展垂直绿化，有条件和景观需求的区域可采用屋顶绿化。
36			有条件的小区可以利用太阳能光伏等节能、清洁、可再生能源。
37	推广垃圾分类，按小区规模配置满足要求的垃圾分类投放设施，标识规格符合环卫作业管理要求。		
38	管线整理	合理分布，多杆合一，清理立杆，预留管位，清除乱拉乱接。	
39		各类管线下地。	
40	住区安全	依托小区物业服务企业或者社区居委会合理建设社区微型消防站，保障必要的人员和器材装备。	
41		根据居民意愿安装单元防盗门和门禁系统。	
42	环境提升	房屋外墙、屋檐修缮和出新。	
43	适老改造	开展加装电梯宣传，推动电梯加装工作，至少加装一部电梯。	
44		根据小区空间实际，合理配置养老服务用房。（达到四星级以上效果的，要按照每百户 15-20 平米的标准配置）	

4.3 项目建设方案

4.3.1 设计原则

1、改善居民生活环境，满足居民正常生活需求。

2、坚持维修为主、改造为辅、充分利旧，达到城市基础设施平均水

平。

- 3、以完善小区使用功能为重点。
- 4、满足国家节能减排要求，选择节能型设备设施。
- 5、合理利用现有设施，优化设计，节省投资，降低运行费用及工程造价。
- 6、严格执行国家及行业有关设计规范、标准。

4.3.2 设计依据

- 1、《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城市建设部分）；
- 2、《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）；
- 3、《公路水泥混凝土路面设计规范》（JTG D40-2002）；
- 4、《公路水泥混凝土路面施工技术规范》（JTG F30-2003）；
- 5、《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；
- 6、《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）；
- 7、《建筑涂饰工程施工及验收规程》（JGJ/T29-2003）；
- 8、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2001）；
- 9、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2001（2006版））；
- 10、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2002）；
- 11、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2019）；
- 12、《智能建筑设计标准》（GB/T50314-2015）；
- 13、《民用建筑电气设计规范》（JGJ 16-2008）；
- 14、《安全防范工程技术规范》（GB50348-2004）；
- 15、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；

- 16、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 17、《建筑内部装修防火规范》（GB50222-95（2011年修订版））；
- 18、《建筑给排水设计规范》（GB50015-2003）；
- 19、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 20、《室外排水设计规范》（GB 50014-2006）(2016年版)；
- 21、《建筑给水排水设计规范》（GB 50015-2003）(2009年版)；
- 22、《城镇给水排水技术规范》（GB 50788-2012）；
- 23、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB 50268-2008）；
- 24、《埋地塑料排水管道工程技术规程》（CJJ 143-2010）；
- 25、《埋地聚乙烯排水管管道工程技术规程》（CECS 164:2004）；
- 25、《给水排水标准图集》等。

4.3.3 场地及道路

1、场地及道路

小区场地及道路在破除预埋雨污水管网后，重做混凝土场地。做法由下至上为素土夯实，10cm碎石，20cmC30混凝土面层。

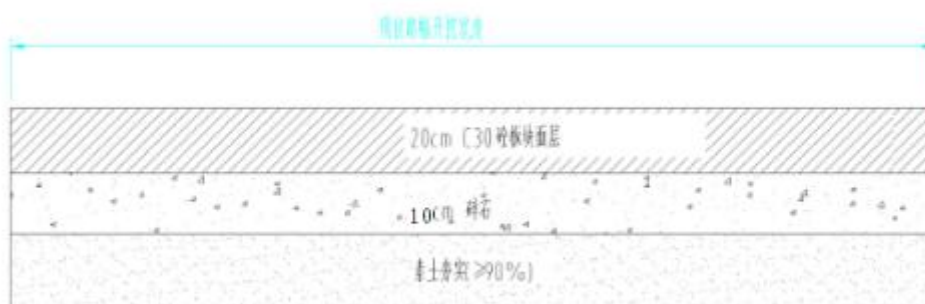


图 4-1 场地做法示意图

2、交安设施

- (1) 在出入口、道路交叉口增设减速带、反光镜等；

(2) 增设消火栓，完善消防标识、标牌、标线等；

(3) 对各主要道路、单元出入口、公共区域进行排查，增设无障碍坡道。

4.3.4 雨污水分流

1、在小区内新建雨、污水管道，新建雨水口接入新建雨水管道。最终小区雨污水管道排入市政雨污水管道。采用 HDPE 双壁波纹管，承插胶圈接口，管道环刚度采用 8kN/m^2 级别。HDPE 管采用中粗砂垫层基础，遇软弱地基时，加铺 200mm 厚的砂砾石基础。若遇到软弱地基的管道，一般采用 1:1 砂石换填 0.5 米，遇到暗塘时，先用块石挤淤，然后采用 1:1 砂石换填 0.5 米，换填宽度每边宽于管道和检查井基础 200mm，直到基础底高度，换填地基密实度要求大于 95%。管道处的地基承载力需大于等于 80kPa ，检查井处的地基承载力需大于等于 100kPa 。

2、清理、修缮化粪池；南阳台洗衣机污水，南北侧车库住人存在厨房排水就近接入新建污水管网；沿街商铺存在餐饮污水及理发排水，增设隔油池及毛发集污井。

4.3.5 路灯设计

根据小区的实际情况，布置路灯灯杆，并采用高光效节能型灯源，如 LED 灯源等。

4.3.6 单元门更换

拆除原破损单元门，安装不锈钢防盗单元门，配套安装可视对讲门禁系统。

4.3.7 落水管更换

拆除住宅楼上破损的落水管，清理雨水口，重新安装 DN100PVC 落水管。

4.3.8 楼梯间出新

楼梯间墙面、顶面铲除原面层后，刮腻子，重新刷乳胶漆两遍。楼梯扶手打磨后重新刷漆，栏杆除锈后刷防锈漆。台阶破损严重的，根据现场实际情况进行修补。

4.3.9 楼梯间声控照明系统

每个单元楼梯间安装声控照明系统，采用声控及时控两种方式，电源由小区公共线路接入。

4.3.10 监控设计

1、设计依据

- (1) 《智能建筑设计标准》（GB/T50314-2006）；
- (2) 《民用建筑电气设计规范》（JGJ 16-2008）；
- (3) 《安全防范工程技术规范》（GB50348-2004）；
- (4) 《入侵报警系统工程设计规范》（GB50394-2007）；
- (5) 《视频安防监控系统工程设计规范》（GB50395-2007）。

2、监控系统

对小区的出入口、主要干道、每栋住宅楼前，设置日夜型闭路监控系统，可以对人员进行监控。防止贵重物品被人破坏偷窃。

监控室设在门卫室。所有摄像机的电源，均由主机供给。主机自带UPS电源，工作时间 $\geq 120\text{min}$ 。系统采用全数字系统，前端摄像机采集视频信号经网络传至监控中心，存储阵列负责存储录像，服务器负责管理视频信号，最后经解码器解码。所有线路重新穿管暗敷在地面以下。尽量利用原有系统的线管布线，减少开槽工作量。系统所有器件、设备均由承包商负责成套供货、安装、调试。

小区出入口安装道闸，并配备安装人脸识别门禁系统。

4.3.11 景观及绿化提升

1、现状描述：

（1）植物种类繁多，底层低矮植物未修剪，绿化品种单调，景观效果差；

（2）步道及亭廊构筑物荒废，破旧、无法使用；

（3）景观水池干涸无水源，池壁开裂、破损；

（4）围墙、挡土墙开裂，粉刷面剥落。

（5）现状已有改造好的健身场地。

2、改善措施：

（1）清理宅间绿化，使绿化空间通透、干净；

（2）恢复原有步道，更换透水面层；对亭廊等构架进行出新，并适当拓宽场地，增设休憩坐凳；

（3）取消景观水池；

（4）对围墙、挡土墙进行维修加固，并对其面层重新粉刷。

4.3.12 其它

1、停车设施

（1）现状描述：小区内无规范停车位，杂乱停放约 80 辆，影响通行效率及消防通道空间。

（2）改善措施：增设规范停车区域，规范停车位并划线，并配备智能充电桩。

2、外墙面装饰线条

（1）现状描述：建筑周边装饰装饰线条剥落严重，尤其是南阳台处，存在较大安全隐患，居民维修意愿强烈。

（2）改善措施：核查小区建筑外墙面装饰线条情况，拆除风险类装饰线条，找平后，重新粉刷白色外墙乳胶漆（做法参见 05J909-9A/57）。

3、便民服务设施

（1）现状描述：小区内智能快递箱、自动贩卖机、独立信报投递箱及鲜奶柜缺失不完善；文化宣传设施缺失，晾晒区晾衣架破损。

（2）改善措施：完善各类配套设施，如智能快递箱、信奶箱、自动贩卖机、文化宣传栏等，更换破损不锈钢晾衣架。

4、健身休闲设施

（1）现状描述：区内有健身设施，但坐凳休闲设施缺少。

（2）改善措施：结合活动场地改造，增设坐凳、座椅等设施。

5、线路规整

（1）现状描述：小区内部分区域线缆杂乱。

（2）改善措施：墙面线缆用桥架集中收拢，楼栋间强弱电架空电缆需整合，集中过路。

6、垃圾分类设施

（1）现状描述：梅花山庄现状垃圾分类点 3 处，楼栋单元口设垃圾箱，无拖把池。

（2）改善措施：

结合环卫部门要求，适当增设垃圾分类点，更换破损垃圾桶新增拖把池 1—2 处，便于垃圾桶清洗。

第五章 环境影响分析

建设项目一般会引起项目所在区域的自然环境、社会环境、生态环境等的变化，对环境状况、环境质量产生一定的影响。环境影响分析就是在研究工程建设方案和技术方案中，调查研究环境条件，识别和分析拟建项目影响环境的因素，提出治理和保护环境的措施，优化环境保护方案。

工程建设项目应注意保护其周围的水土资源、森林植被、文物古迹、风景名胜等自然环境和社会环境。本项目环境影响分析坚持以下原则：

- 1、符合国家环境保护法律、法规和环境功能规划的要求；
- 2、坚持污染物排放总量控制和达标排放的要求；
- 3、坚持“三同时”原则，即环境治理设施应与项目的主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用；
- 4、力求环境效益与经济效益相统一，在研究环境保护治理措施时，应从环境效益、经济效益相统一的角度进行分析论证，力求环境保护治理方案技术可行和经济合理。
- 5、注重资源综合利用，对环境治理过程中项目产生的废弃、废水、固体废弃物，应提出回收处理和再利用方案。

5.1 环境影响评价标准

根据《中华人民共和国环境保护法》等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的排放标准。本项目环境保护工作接受当地环保部门的监督，采用的环境保护标准为：

- 1、《环境空气质量标准》（GB35995-2012）；
- 2、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 3、《声环境质量标准》（GB35996-2008）；
- 4、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-2017）；
- 5、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）等。

5.2 区域环境质量状况

1、大气环境质量现状

本项目所在区域为大气环境质量功能二类区。目前，大气环境基本能够达到二类功能区的标准。

2、地表水环境现状

本项目附近地区地表水体主要为长江水系，根据扬州环境监测站的监测资料，水质现满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III类水标准。

3、声环境现状

本项目所在区域能满足《声环境质量标准》（GB35996-2008）中3类标准要求。标准执行：昼间 65dB（A）、夜间 55dB（A）。

5.3 建设项目对环境的影响

本项目主要包括施工阶段和运行阶段对环境的影响。

1、施工阶段环境影响分析

- （1）噪声影响：施工噪声来源于各种施工机械。
- （2）扬尘影响：项目在施工过程中产生扬尘，影响环境质量。
- （3）固体废弃物：主要为建筑垃圾。

2、运行阶段环境影响分析

（1）噪声：主要是交通噪声。由过路的汽车产生，其特点是大小不规则，且变动幅度大。

（2）大气污染：汽车产生的尾气。由汽车排放的污染物质有碳氢化合物、一氧化碳、氮氢化合物、铅化物、颗粒物等。

（3）生活垃圾：主要是居民生活产生的各类生活垃圾。

5.4 环境治理与保护措施

坚持环境保护“三同时”的原则，即环境工程建设与主体工程建设“同时设计、同时施工、同时投入使用”。环境保护措施分为建设阶段和使用阶段。

1、项目建设阶段环境保护措施

（1）噪声控制：施工过程中应合理安排施工时间，避免夜间施工。并且尽量控制使用噪声大的机械设备，降低噪声。建材的堆放及水泥砂浆的拌合应定点、定位，并采取防尘措施，设置挡风板。施工期间尽量选用烟气量较少的内燃机械和车辆，减少尾气污染。

（2）扬尘：在施工中采用遮盖措施避免扬尘，必要时采用湿式作业。

（3）固体废弃物：建筑垃圾运至环卫部门指定的位置。

2、项目运行阶段的环境保护

（1）噪声控制：降低道路交通噪声的主要措施有改善车辆结构、改善行驶状态、控制交通量等。

（2）气体污染控制：加强对通过汽车的管理和控制，改善工程结构，确保环境设施带、绿化等缓冲区域等，以减轻汽车尾气对环境的影响。

（3）生活垃圾控制：项目建成后，及时清运各类生活垃圾，加大环境清洁管理力度。

3、生态环境建设

绿化选用生态效益好和观赏价值高的物种，把本项目对周围的生态环境影响降低到最低程度。

5.5 环境影响评价

本项目施工时从环境保护的角度给予充分考虑，在坚持“三同时”原则基础上，严格执行国家有关规定和标准要求，项目建成后，各种污染物、源已有相应处理措施，不会对周围环境造成污染。

第六章 节能

6.1 用能标准和节能规范

6.1.1 相关法律、法规等

- 1、《中华人民共和国节约能源法》（2016年7月修订）；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》（自2006年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国建筑法》（中华人民共和国主席令第91号）；
- 4、《中华人民共和国计量法》（2015年修订）；
- 5、《中华人民共和国水法》（自2002年10月1日起施行）；
- 6、《中华人民共和国电力法》（2015年修订）；
- 7、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2016年5月修订）；
- 8、《中华人民共和国循环经济促进法》（2009年1月1日施行）；
- 9、《民用建筑节能条例》（自2008年10月1日起施行）；
- 10、《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]第28号）；
- 11、《江苏省节约能源条例》（2011年2月1日施行）；
- 12、《固定资产投资项目节能评估和审查工作指南》（2018年本）；
- 13、《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第44号）；
- 14、《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发展改革委第65号令）；
- 15、《能源效率标识管理办法》（国家发展改革委、国家质检总局2004年第17号令）；

16、《国家发展改革委关于印发节能中长期专项规划的通知》（发改环资[2004]2505号）等。

6.1.2 行业与区域规划、行业准入与产业政策

1、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505号）；

2、《省政府关于进一步加强节能工作的意见》（苏政发〔2011〕99号）；

3、《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发改委、科技部、环保总局[2005年第65号]）；

4、《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》（国发[2007]15号）；

5、《国务院关于发布促进产业结构调整暂行规定的通知》（国发[2005]40号）；

6、《中国节能技术政策大纲》（2006年）；

7、《中国节水技术政策大纲》（2005年第17号）；

8、《产业结构调整指导目录》（2019年本）；

9、《省发展改革委关于明确能源消耗折标系数参照标准的通知》（苏发改工业发[2008]404号）等。

6.1.3 相关标准与规范

1、《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）；

2、《用能单位能源计量器具配备与管理通则》（GB/T17167-2006）；

3、《工业与民用配电设计手册》（第四版）等。

6.2 能源消耗分析

项目在规划设计阶段选择能源类型时，坚持以项目所在地能源供应为基础，遵循所选能源清洁、环保、便捷、经济且能保证满足项目功能的原则。

根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008），实际消耗的各种能源指：一次能源、二次能源和运营使用耗能工质所消耗的能源。该项目运营过程中实际消耗的能源为电力。

1、电力

本项目主要直接能耗为路灯用电消耗，路灯新增 12 盏，功率为 150W。路灯照明时间按照平均每日照明时间 12 小时进行计算，全年路灯运行时间为 4380 小时，则全年总耗电量约为 7884kW·h；楼梯间照明灯共 200 盏，功率为 25W，照明时间按照平均每日照明时间 3 小时进行计算，5475kW·h，则年消耗电量约为 1.34 万 kW·h。

2、综合能源消费量核算

项目年消耗电力 1.34 万千瓦时，项目年综合能源消费量如下表所示：

表 6-1 综合能源消费量表

能源消耗种类	消耗量		等价		当量	
			折标系数	折标煤 (t)	折标系数	折标煤 (t)
电 力	1.34	10 ⁴ kWh/a	2.98	3.99	1.229	1.65
综合能源消费量				3.99		1.65

注：①电力等价值折标系数依据《关于 2016 年度全省煤电节能减排升级与改造工作实施情况通报》（苏发改能源发〔2017〕187 号），取 298 克标准煤/千瓦时；

②其它能源根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589）规定的折标系数进行折算。

综上所述，项目年综合能源消费量为 3.99 吨标准煤（等价值），
1.65 吨标准煤（当量值）。

6.3 节能措施

1、选用节能型路灯灯源，在满足照明质量的前提下，门卫室及楼梯间均采用节能照明产品。

2、尽可能减少导线长度，在设计中线路应尽量走直线少走弯路。

第七章 劳动安全卫生

7.1 设计依据

- 1、《中华人民共和国安全生产法》（2014年修正版）；
- 2、《建设项目(工程)劳动安全卫生监察规定》劳动部第3号令(1996年10月)；
- 3、其它有关标准和规范。

7.2 危险及有害因素分析

本项目施工过程中可能发生粉尘、噪音、机械伤害、高处坠落、电气伤害等，应严格按照国家有关法律法规规定，采取切实可行的防护措施，确保安全文明生产。

粉尘危害：项目在建设过程中将产生施工粉尘（扬尘），若浓度高于容许浓度，施工人员将直遭受粉尘的危害。

噪声危害：在施工及运行期间均存在不同程度的噪声污染，如开槽、破拆机械运转等。噪声能引起人听觉功能敏感度下降甚至造成耳聋，或引起神经衰弱、心血管疾病及消化系统等疾病，噪声还会影响信息交流，促使误操作发生率上升。

机械伤害：主要有挤压，碰撞和撞击，接触（包括夹断、剪切、割伤和擦伤、卡住或缠住）等。在建筑施工安装及设备使用过程中，由于使用不当或意外故障可能导致对机械安装使用人员的伤害。

高处坠落：在建筑施工过程中，因存在高处作业，有不同形式的操作平台，如果没有防护措施或防护措施有缺陷，工人随时都有坠落摔伤的危险。

电气伤害：电气事故可分为触电事故、静电危害事故、雷电灾害事故和电气系统故障危害事故等几种。

1、触电事故可分为电击和电伤两种情况，若强电源出现意外，可能引发人员电击或电伤。

2、静电伤害是指建筑设备系统管路可能存在着静电伤害。

3、雷电灾害是指建筑物在雷雨天存在着被雷击的危险。

4、电气系统故障危害主要表现为：线路、开关、熔断器、插座插头、照明器具、电器等均可能成为引起火灾的火源；原本不带电的物体，因电气系统发生故障而异常带电，可导致触电事故的发生，如电气设备的金属外壳由于内部绝缘不良而带电等造成触电事故。

7.3 主要防护措施

1、施工人员必须严格按照操作规程和要求，在施工现场身穿工作服，头戴安全帽。

2、本项目施工时必须做好协调工作，避免相互干扰和安全死角的存在，施工现场配备良好的照明设施，各种材料按照要求堆放，保证各项工程安全有序进行。

3、按《工业企业噪声控制设计规范》设计，对噪声源、振动设备要采取消声、隔音、吸声、减振措施。

4、配备传动系统安全防护装置，严格按有关规范进行操作，操作工须经安全教育并经考核确认合格后持证上岗。同时要求严格按以下操作规程操作，防止机械伤害。

5、对于电气装置和用电设备，严格按电气安全保护规范进行可靠的

接地及设置漏电保护系统，以保障操作人员免遭电击伤害。

6、为加强安全保卫工作，需配备一定数量的安全工作人员。

7.4 预期效果及评价

通过以上一系列安全防护措施，加强管理及安全教育，制订严格的操作规程，将会大大减少危害工人事故发生的可能性；同时配套有劳保卫生设施，对工作人员的身体健康起着保障作用。

通过采取以上技术措施，配合严格科学管理，强化职工的安全保护意识，将会使本项目的职业安全卫生达到较高的水平。

第八章 项目管理及实施进度

8.1 项目管理

本项目的施工组织应设立“梅花山庄小区改造工程项目部”，由负责实施单位委派专业人员负责。负责项目论证、工程设计招标、施工监管、验收、资金和物资使用、建设资金使用与审计、项目组织等组织协调和监督管理工作。

本工程建设应当依法采取招标投标方式确定施工单位；实行工程建设监理制度，确保工程建设质量。项目竣工后，应当按照规定的程序组织验收。

本项目的核心目标是由合同界定的质量目标、工期目标、投资目标。项目管理内容包括：质量控制、进度控制、投资控制、合同管理及协调各方关系等。

8.1.1 工程施工招投标

将本项目适当分解后，把确定的施工任务发包。根据《招标投标法》的规定，项目建设单位将委托有相应资质的招标代理单位进行招标和有相应资格的单位编制标底，选择质量好、信誉高、价格合理、工期有保证、施工方案可行的单位，签订施工合同。禁止转包其所中标工程。

8.1.2 工程监理

根据有关规定，本项目建设应实施建设工程监理制度，委托有相应资质的监理单位进行全过程监理，包括设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的监理。审核总监理工程师编制的项目监理的指导性文件、专业监理工程师编制的具体实施和操作的业务文件。

8.1.3 质量控制

1、制定质量保证措施，对承接项目的施工单位进行资质审查，对涉

及工程质量的材料进行验收控制，对施工设备进行预检控制，对有关方案进行审查。

2、工程质量控制措施。对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更审核、质量事故原处理、质量和技术鉴证等进行控制，对出现违反质量规定的事件、容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。

3、实施质量日记制度。主要包括：施工现场质量巡查日记、隐蔽工程质量检查日记、质量汇报会等日记，了解和掌握施工质量动态，以便及时处理质量问题。

8.1.4 投资控制

1、熟悉项目设计图纸与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，明确投资控制的重点。

2、定期检查和对照费用支付情况，对项目费用超支和节约情况做出分析，提出改进方案。

8.1.5 进度控制

1、编制或审核项目的施工组织设计和实施总进度计划，审核项目阶段性进度计划，制定或审核材料供应采购计划，寻找出进度控制点，确定完成日期。

2、建立反映工程进展情况的施工日记，进行工程进度检查对比，对有关进度及时监督并进行鉴证，召开现场进度协调会等。

3、实施进度计划发生差异时应及时研究对策。制定保证不突破总工期的措施，包括组织措施、技术措施、经济措施等。制定总工期突破后的补救措施，并作出计划调整，建立新的平衡。

8.1.6 合同管理

本项目合同主要包括勘察设计合同、施工合同、材料供应以及与建设工程相关的其它合同。其它合同包括买卖合同、借款合同、租赁合同、

担保合同、委托合同、承揽合同等。合同管理由合同的主要条款、合同的订立和履行、合同的变更和解除、合同的违约责任等部分组成。按照本项目的规模和工期、项目的复杂程度、项目的单项工程的明确程度等，选择合同的具体类型、使用条款等。

8.1.7 协调

项目建设前期准备阶段和施工阶段需要处理与水、电、通信、气、消防、土地、环保等有关部门的协调问题。严格遵守国家有关法规，积极主动的和各级相关部门配合，争取各部门的支持与配合，以保证建设项目的顺利进行。

8.2 项目进度计划

根据项目建设规模，确定建设工期为 5 个月，具体以开工时间为准。

表 8-1 总体实施进度表

项目名称		1	2	3	4	5
1	前期准备	→				
2	初步设计	→				
3	施工图设计	→	→			
4	招投标	→	→	→		
5	建安工程		→	→	→	→
6	竣工验收					→

注：1格代表1月。

第九章 工程招投标

9.1 招标依据

- 1、《中华人民共和国招标投标法》；
- 2、《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（国家计委令 2001 年第 9 号）；
- 3、《工程建设项目自行招标试行办法》（国家计委令 2000 年第 5 号）；
- 4、《工程建设项目施工招标投标办法》（7 部委令 2003 年第 30 号）；
- 5、《评标委员会和评标方法暂行规定》（2013 年第 23 号令修正）；
- 6、《必须招标的工程项目规定》（2018 年国家发展和改革委员会令第 16 号）。

9.2 项目招标初步方案

1、招标范围和方式

根据国家发展和改革委员会 2018 年第 16 号令的规定，建设单位全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目、使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目必须招标；不属于以上两条的大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目也必须招标，招标的具体范围由国务院发展改革部门会同国务院有关部门按照确有必要、严格限定的原则制订，报国务院批准。

全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目、使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，也必须招标：

- 1、施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

2、重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

3、勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

据此，本项目拟采用的招标组织形式为委托招标，勘察设计、建安工程、监理的招标方式采用公开招标。

2、招标文件编制

建设单位根据工程的专业性质及施工管理需要，组织或委托相关单位进行招标文件的编制工作，招标文件应符合《中华人民共和国招标投标法》和国家、省市颁发的有关文件规定。

表 9-1 招标范围和方式

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	估算金额 (万元)
	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	√			√	√			
建安工程	√			√	√			
监理	√			√	√			
设备								
重要材料								
其他								
	说明：							

注：具体根据项目实际情况确定。

9.3 招标的组织工作

招标委员会的组成和招标工作的程序，必须遵循公平、公正、科学、择优的原则，必须严格遵守《中华人民共和国招标投标法》、《评标委

员会和评标方法暂行规定》及其他相关的法规和规定。

9.4 招标计划

建设单位根据工程项目的进展情况，有计划、有步骤地进行勘察、设计、建安、监理等的招标工作。

首先，要做好高质量的招标文件的编制工作，合理地进行发包数量的配置。为此，建设单位将成立招标领导小组，审查并批准各专业提出的招标文件。

其次，根据项目的实际进展情况，及时做好各阶段的招标工作。

第三，根据《中华人民共和国招标投标法》的有关规定，委托具有招投标资质和经验的招标单位，做好招标评标的组织工作，严明纪律，一切按文件和程序办事。本着“公开、公平、公正”的原则，圆满完成整个项目的招标工作。

第十章 投资估算与资金筹措

10.1 编制依据

- 1、《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 3、《江苏省建设、装饰工程计价定额（2014年版）》；
- 4、《江苏省安装工程计价定额（2014年版）》；
- 5、《江苏省市政工程计价定额（2014版）》；
- 6、《建设工程工程量清单计算规范》（GB50500-2013）；
- 7、江苏省颁布的各有关计费规定；
- 8、类似工程造价；
- 9、其它相关文件、定额规范等。

10.2 编制说明

1、本项目工程费用估算指标参考扬州市老小区综合整治项目的工程结算，工程量根据小区现场实际情况以及初步图纸进行估算。

2、工程建设其他费用根据项目实施过程中实际需要进行计取，金额参考相关费用标准及市场价格。

10.3 投资估算

本项目总投资 1300.0 万元，具体详见下表：

表 10-1 投资估算表

序号	费用名称	估算工程量		单位计价标准		合价 (万元)
		单位	数量	单位	单价	
一	工程费用					1131.5
1	雨污系统维修改造					530.8
1.1	雨水系统	m	2400	元/m	1200	288.0

梅花山庄小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）

1.2	污水系统	m	1900	元/m	1150	218.5
1.3	落水管更换	米	1920	元/米	85	16.3
1.4	化粪池清理及其它事项	项	1	万元/项	8	8.0
2	道路路面及场地维修					230.4
2.1	道路路面及场地维修	m ²	7513	元/m ²	300	225.4
2.2	交安设施	项	1	万元/项	5	5.0
3	监控系统	个	12	元/个	11400	13.7
4	路灯工程	杆	12	元/杆	6000	7.2
5	楼梯声控照明系统	盏	200	元/盏	300	6.0
6	单元门禁系统	处	25	元/处	3000	7.5
7	道闸及人脸识别系统改造	项	1	万元/项	9	9.0
8	绿化改造、补植	m ²	4100	元/m ²	150	61.5
9	围墙、挡土矮墙维修出新	m	830	元/m	700	58.1
10	活动场地、步道等铺装	m ²	1820	元/m ²	350	63.7
11	楼梯间墙面、扶手出新等	m ²	9200	元/m ²	110	101.2
12	垃圾分类设施	项	1	万元/项	5	5.0
13	管线整理	项	1	万元/项	6	6.0
14	装饰条拆除粉刷	项	1	万元/项	15	15.0
15	其它（信报箱、宣传设施等便民服务设施）	项	1	万元/项	16.4	16.4
二	其他费用					106.6
1	可行性研究费	项				1.0
2	工程设计费	万元	1131.5		3.10%	35.1
3	建设管理费	万元			1.50%	24.5
4	招标代理服务费	万元				7.3
5	工程造价咨询费	万元			0.92%	10.4
6	建设工程监理费	万元			2.50%	28.3
三	预备费				5.00%	61.9
四	工程总投资					1300.0

10.4 资金筹措及使用计划

项目总投资估算 1300.0 万元，项目建设期 5 个月，投资资金根据工程进度和实际需要逐步投入资金。

建设资金来源：区街财政资金。

10.5 资金使用和管理

本项目资金的使用与管理，将严格按照国家有关规定执行，成立专项资金管理小组，设立专有账户，由专人进行管理，按项目实施进度投入建设资金，并跟踪检查使用的情况，杜绝乱支乱用现象产生，并保证资金到位，以保障工程项目顺利进行。

资金管理措施：

- 1、该项目资金将实行专项管理，专款专用。
- 2、对该项目所需资金强化审核，按项目实施进度拨付资金，凭项目预算和合同中有关规定预付部分资金，余款凭项目结算及设备到位单据结算。
- 3、项目采取公开招标方式进行。
- 4、项目实施过程中，建设单位将请专业人员进驻现场，对不符合规定的建材和设备，坚决退场，以确保工程质量和资金使用安全。

第十一章 社会效益及影响评价

社会影响分析旨在系统调查和预测拟建项目的建设、使用产生的社会影响与社会效益，分析项目所在地区的社会环境对项目的适应性和可接受程度。通过分析项目涉及的各种社会因素，评价项目的社会可行性，提出项目与当地社会协调关系，规避社会风险，促进项目顺利实施。社会影响分析有利于国民经济发展目标与社会发展目标协调一致，防止单纯追求项目的财务效益；有利于项目与所在地区利益协调一致，减少社会矛盾和纠纷，防止可能产生不利的社会影响和后果，促进社会稳定；有利于避免或减少项目建设和使用的社会风险，提高投资效益。

11.1 社会效益分析

该项目实施后，将会使小区居住环境有了较大的改善，提升了扬州城市形象。目前，项目建设条件已具备，投资构成合理，符合国家相关政策和规划。小区环境改造后，居民居住的更加舒适、安全，有利于构建和谐社区。

因此，项目的社会效益十分显著。

11.2 社会影响分析

本项目为民生工程，是为社会生产和公共生活服务的，是以创造社会效益为主的非生产性建设项目，本报告对项目的综合分析侧重于社会评价。

1、对居民就业的影响

建筑行业是劳动密集型产业，在当前总体经济放缓的形势下，返乡

农民工增多，扬州市劳动人口的就业压力加大。本项目的实施将会给劳动者带来工作的机会。

2、对所在地区居民生活的影响

施工期会给小区的生活带来一定的影响，造成出行不便、灰尘较大等问题。同时该项目的建设能够提升小区整体的居住环境，加强安全防护能力，提高居民的生活质量。

3、对当地基础设施、社会服务容量的影响

项目所在地的供水、供电等基础配套设施较为完善，能够保障项目建设所需；项目建成后，加快了扬州城市化进程，有利于构建和谐社会，对当地基础设施、社会服务容量的有效利用都起到积极推动作用。

11.3 社会互适性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

该项目首先取得了良好的政策环境，政府的态度及协作支持将有利于后期工作的进一步开展。当地政府会在很大程度上对该项目予以支持和配合。另一方面，由于项目实施是有利于当地居民，给当地居民带来实惠，因此也会鼎力支持，所以从外因方面看，项目能够很好的相互适应，并不会出现什么冲突，相互适应性能力强。

表 11-1 社会适应性分析表

序号	社会因素	适应程度	互适性评价
1	不同利益群体	适应	主要利益群体对该项目持支持态度
2	当地组织机构	适应	当地各相关部门应对该项目持支持态度

序号	社会因素	适应程度	互适性评价
3	当地技术文化条件	适应	能够提供项目建设所需要的各项技术、配套、资源和环境

在各级政府的积极协调和支持下，充分征求当地居民的意愿，本项目建设伊始便体现出项目与政府、社会、当地群众的良好互适性。

11.4 风险因素及对策分析

1、政策风险较小

该项目建设得到了当地政府的大力支持，因此该项目基本无政策变动风险。

2、资金风险

如出现特殊情况，中断或延误资金供应，将影响项目建设，本项目总投资较小，资金充足，故资金风险较小。

11.5 社会影响分析结论

本项目制定了相关的措施，与当地的社会环境、人文条件有较强的适应性，并且能促进和谐社会的发展，是一项民心工程，社会效益显著。

第十二章 社会稳定风险分析

社会稳定风险，广义上是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展会构成严重的威胁。一旦这种可能性变成现实性，社会风险就会转变成公共危机。广义的社会风险是一个抽象的概念，它涵盖了生态环境领域、政治领域、经济领域、社会领域和文化领域的各种风险因素。在狭义上，社会风险是指由于所得分配不均、发生天灾、政府施政对抗、结社群斗、失业人口增加造成社会不安、宗教纠纷、社会各阶级对立、社会发生内争等社会因素引起的风险，仅指社会领域的风险。

12.1 编制依据

- 1、国家发展改革委《关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资[2012]2492）号）；
- 2、《省委办公厅、省政府办公厅印发（关于健全重大决策社会稳定风险评估机制的意见（试行））的通知》（苏办发[2012]2号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正）；
- 4、《中华人民共和国环境保护法》（2015年1月1日起实）；
- 5、《环境影响评价公众参与暂行办法》（环发[2006]28号）；
- 6、《建筑施工现场环境与卫生标准》（JGJ146-2013）；
- 7、江苏省计委、建设厅、等部门颁布的有关规定和实施办法。

12.2 风险调查的内容和范围

12.2.1 调查内容

根据本项目的实际情况，围绕项目建设实施的合法性、合理性、可行性和可控性，结合建设方案，运用文献法、访谈法和问卷法等调查方法，深入开展风险调查。调查内容主要包括：

- 1、项目的合法性、合理性。
- 2、项目所在地周边的自然环境现状和社会环境状况，以及项目实施可能对当地经济社会的影响。
- 3、群众、利益相关者对项目建设实施的意见和诉求。
- 4、项目所在地政府及其有关部门、基层政府和基层组织、社会团体的态度。
- 5、媒体对项目建设实施的态度。
- 6、同类项目曾引发的社会稳定风险。

12.2.2 调查范围

凡项目涉及到利益相关者切身利益、容易引发社会稳定风险的因素，都纳入调查范围，基本涵盖项目建设和运行可能产生负面影响的范围。

12.3 调查的方式和方法

根据项目的特点及项目所在地的实际情况，风险调查的方式采取抽样调查和个案调查。调查的方法采用访谈法、文献法、问卷法进行调查。采取公告公示、实地考察、走访群众、召开座谈会、网上调查以及舆情分析等多种方式和方法，以达到广泛调查、充分收集各方意见和诉求的目的。

12.4 风险识别

通过对项目周边环境的考察、项目利益相关者意见和诉求的梳理以及工程敏感因素、环境敏感因素、项目与社会互适性等方面因素的分析，在风险调查的基础上，初步识别出了以下社会稳定风险因素：

- 1、项目资金、质量方面风险；
- 2、项目施工对小区居民生活带来影响的风险；
- 3、项目与小区居民期望存在落差的风险；
- 4、安全方面可能存在的风险；
- 5、疫情时期对项目施工造成影响的风险。

12.5 项目风险估计

项目整体风险的估计，是应运用适当的方法综合各单因素风险对项目整体的风险影响，将项目整体风险估计结果与风险评判标准进行对比，确定风险等级，分析确定防范、化解风险优先顺序。

本项风险估计为一般风险。

本项目按照定性与定量相结合的方法进行判断，详见下表：

表 12-1 项目综合风险指数定量计算表

风险因素	权重	风险程度(R)					风险指数
		微小	较小	一般	较大	重大	
		R1	R2	R3	R4	R5	
W	I	0.2	0.4	0.6	0.8	1	T=I×R
项目资金、质量方面风险	0.15	√					0.03
项目施工对小区居民生活带来影响的风险	0.25		√				0.1
项目与小区居民期望存在落差的风险	0.2		√				0.08

安全方面可能存在的风险	0.2	√					0.04
疫情时期对项目施工造成影响的风险	0.2	√					0.04
汇总	1						0.29

本项目在定量分析方面，采用专家打分法确定各单因素风险在项目整体风险中的权重，采用综合风险指数法、层次分析法等风险分析方法，计算出项目的整体风险指数分别为 $T=0.29$ 。

12.6 风险防范和化解措施

1、项目合法性方面

按照法律和政策要求，坚持严格的审查和报批程序，项目粉尘、噪声对公众影响都在可控范围内，符合国家的环境标准，充分保证项目合法性。

2、增加小区安全防护措施方面

征求小区居民的意见，小区设置单元防盗门，提升小区的防护措施。

3、项目施工期间对环境的影响方面

施工单位应做好相应施工方案，完善应急处置措施：施工现场车辆进出场时，避开路段繁忙时段，避免造成施工现场周围交通不畅或发生事故等。合理安排作业时间，避免夜间及休息时段施工，减少项目施工对周边居民日常出行的影响。施工过程中所产生的垃圾、扬尘等有可能污染周围环境的，采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

12.7 风险等级及结论

按照《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》的要求，对照本地区社会稳定风险等级评判标准，对项目的社会稳定风险作出客观、公正的评判，确定高、中、低等级。从总体评判标准、预测可能引发的风险事件及可能参与的人数、单因素风险程度和

综合风险指数等方面综合评判项目的初始风险等级。一般情况下，项目整体的风险等级依据“就高不就低”的原则和“叠加累积”的原则进行判断。

表 12-2 项目社会稳定风险等级评判参考标准

风险等级	高（重大负面影响）	中（较大负面影响）	低（一般负面影响）
总体评判标准	大部分群众对项目建设实施有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件	部分群众对项目建设实施有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突	多数群众理解和支持，但少部分群众对项目建设实施有意见
可能引发风险事件评判标准	如冲击、围攻党政机关、要害部门及重点地区、部位、场所，发生打、砸、抢、烧等集体械斗、聚众闹事、人员伤亡事件，非法集会、示威、游行、罢工、罢市、罢课等	如集体上访、请愿，发生极端个人事件，围堵施工现场，堵塞、阻断交通，媒体（网络）出现负面舆情等	如个人非正常上访，静坐、拉横幅、喊口号、散发宣传品，散步有害信息等
风险事件参与人数评判标准	200人以上	20人~200人	20人以下
单因素风险程度评判标准	2个及以上重大或5个及以上较大单因素风险	1个重大或2到4个较大单因素风险	1个较大或1到4个一般单因素风险
综合风险指数评判标准	>0.64	0.36~0.64	<0.36

结合项目社会稳定风险等级评判参考标准，判断本项目的风险等级为低，不会对本地区社会稳定产生影响。

第十三章 结论与建议

13.1 项目结论

1、项目为民生工程，符合扬州市城市总体规划及城市发展的需要，社会效益显著。

2、项目的建设改善了居民的居住环境和生活品质，提升了城市形象，有利于构建和谐社区。项目实施是贯彻国家、地方政府以及社区的有关要求，能够推动“中国国际旅游文化名城”的建设，为蜀冈-瘦西湖风景名胜区的的发展创造更加优良的硬件环境。

4、项目的建设得到当地政府和所属社区的高度重视，所在区域地质条件良好，各类建筑材料、设备供应充足，可以满足项目的建设要求。

5、项目建设条件基本具备，建设内容和规模合理，投资资金有保障，应尽快实施。

综上所述，本项目的建设是必要且可行的，建议该项目尽快实施。

13.2 项目建议

1、项目施工时涉及众多居民的利益，社区工作人员要加强宣传和沟通，使居民意识到项目带来的好处，主动积极的配合施工。同时要充分倾听居民的意见，保障居民的权益，尽量满足居民的合理诉求，减少矛盾。

2、在工程建设过程中应严格执行国家基本建设程序，有序组织各项工程的建设和监理等工作，严格验收，确保工程保质、保量如期完成，以及符合节能和环境保护要求。