



北京某小区修缮加固工程项目
可行性研究报告案例

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 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

北京某小区修缮加固工程项目

二、项目类型

改造。

三、项目概况

该项目位于北京市，小区由于墙体损坏严重，地面部分坍塌，楼梯间出现扭曲变形，地面出现突起，经检测部分结构构件承载力不能满足正常使用要求，局部构件出现险情，有局部倒塌破坏的可能。在进行修缮加固过程中，针对新发现的一些问题，实施了增加工程项目。

四、主要工作内容

在对小区楼修缮加固过程中，针对发现的问题增加了部分工程项目，主要增加项目有：****工程、****工程、****工程、****工程和****工程。

.....

五、项目预期总目标及完成情况

六、项目施工关键问题

七、项目预算及构成

本项目计划总投资****元，其中****工程****元，****工程****元

.....

序号	单位工程名称	金额（元）	其中	
			安全文明施工 费（元）	规费（元）
1.1	****工程			
1.2	****工程			
1.3	****工程			
1.4	****工程			

序号	单位工程名称	金额（元）	其中	
			安全文明施工 费（元）	规费（元）
1.5	****工程			
1.6	****工程			

第二节 项目单位介绍

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》
- 2、《中央国家机关老旧小区综合整治技术导则》
- 3、《中央国家机关老旧小区综合整治项目管理办法》
- 4、《关于加快推进中央国家机关老旧小区综合整治工作的通知》
- 5、《北京市建设工程质量条例》
- 6、《关于组织开展老旧小区摸底调查的通知》
- 7、《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》
- 8、《关于开展老旧小区公共区域整治工作的意见》
- 9、《中华人民共和国城乡规划法》
- 10、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 11、《投资项目可行性研究指南》
- 12、国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准
- 13、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定
- 14、业主提供的相关数据、资料
- 15、其他相关法律、法规、规范及标准

二、编制原则

- 1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。
- 2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，

工程投资坚持“求是、客观”的原则。

3、通过对项目老旧小区实际情况的分析研究，结合对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

.....

第二章 项目实施的背景及必要性

第一节 政策背景分析

一、国家政策

1、《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》

2013年9月，国家机关事务管理局、国家发改委、财政部等六部委联合发布了《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》。文件指出，要坚持以科学发展观为指导，以改善民生为核心，以消除房屋安全隐患、提高居住品质为目标，按照统一政策、分级实施，统一管理、集中支付，分步实施、稳步推进的原则，认真实施好中央和国家机关老旧小区综合整治工作，着力做好老旧房屋抗震加固和节能改造，着力完善老旧小区基础设施和配套建设，努力改善职工住房质量和居住环境，把好事办好，让群众满意。

整治内容包括房屋建筑本体、公共服务设施、小区公共环境等内容，力争用4年时间基本完成中央和国家机关及在京中央企业约1500万平方米老旧小区综合整治工作。

.....

二、地方性政策

1、《关于组织开展老旧小区摸底调查的通知》

2017年8月，北京市住建委印发《关于组织开展老旧小区摸底调查的通知》。根据通知内容，为了做好未来三年老旧小区综合整治工作，北京市将对各区老旧小区进行摸底调查，摸底调查的内容将成未来老旧小区综合整治的主要依据。更重要的是，北京市也将在调查结果的基础上，建立全市老旧小区基础数据信息库。

根据通知内容，老旧小区房屋建筑本体、小区公共部分基础设施和基本功能，老旧小区居民自治和物业管理的现状，以及居民具体的整治需求等都是此次老旧小区摸底调查的主要内容。

从摸底调查表的具体内容设置上来看，老楼需要抗震加固、执行建筑节能设计标准、增设电梯、地下空间需整治、架空线须入地、补建停车位等老百姓最关心的几大内容均位列其中。具体内容也细化到配电改造、燃气改造、供暖改造、通信改造、光纤入户、上下水更新、空调及楼梯外线缆规整、屋面防水大修、整

治开墙打洞等几十项。

.....

第二节 经济背景分析

一、国民经济背景

第三节 社会背景分析

一、老旧小区管理现状

老旧小区主要指 1990 年（含）以前建成的、建设标准不高、设施设备落后、功能配套不全、没有建立长效管理机制的老旧小区（含单栋住宅楼）。以及 1990 年以后建成、存在上述问题的老旧小区。这些小区主要存在以下几个方面亟待解决的问题：

1、房屋本体和基础设施陈旧老化、缺失，缺乏系统保养和维护

以上老旧小区房龄平均在 30 年以上，可以说大部分已经到了“问题阶段”，如房屋外墙粉刷面起壳风化；内楼道墙面楼梯扶手脱落锈蚀，没有公共照明；多层楼房顶层防渗漏功能退化，房屋前后下水管道破损、堵塞，雨水、污水混流。小区道路老化，路面破损甚至没有路灯；绿地杂草丛生、布局混乱，有些公共绿地甚至被人用来种菜。消防设施设计标准低，高层楼房及高层房屋电梯没有专用消防泵和消防控制柜，消防设施自然损坏、人为破坏和被盗现象严重，造成很大的消防安全隐患。

2、生活环境脏、乱、差现象严重

主要表现在各类违章搭建多，阳台改为厨房、厕所以及“房中房”现象多，无证摊点多，车辆乱停乱放多，已成为影响城市容貌的顽症。同时老旧小区建筑一般比较分散难以达到相对封闭和独立，任何人都可以自由进出。同时老旧小区中，由于多方面的原因，房屋出租率普遍较高，居住人员和外来人口多，存在极大的安全隐患。

3、公共配套设施缺少、不规范

一些老旧小区，建设之初只是为了解决居民住房困难，规划方案比较简单。居民活动场所、公共绿地、自行车库、停车场等配套设施与居民实际需求的

矛盾相当突出。环卫设施不完备，垃圾房、果壳箱等设置过少，有的地方甚至是空白。同时，大多数小区原有公建配套设施规划配置比例较低，仅有的一些公建配套设施有的也被占挪作他用，一些小区区委会用房已转租或出卖给其他单位。

.....

第二节 项目实施的必要性

一、项目建设是提升首都城市整体管理水平的需要

北京市的老旧小区一般建于 20 世纪 90 年代以前，约有 1580 多个。由于受历史的局限，这些老旧小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足首都居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧小区人居环境与新建小区形成强烈反差。已经成为首都城市建设管理的落后地带。

《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》提出老旧小区综合整治应深入贯彻落实科学发展观，认真贯彻落实北京城市总体规划，着眼于加快推进“人文北京、科技北京、绿色北京”战略和中国特色世界城市建设。只有大力加强老旧小区的综合整治。尽快提高老旧小区的建设和管理水平，为首都城市整体建设和管理水平的提升提供坚实的基础。

二、项目建设是关注民生、改善民生的需要

三、项目建设是构建和谐社区的需要

四、项目建设是展示首都城市良好形象的需要

五、项目建设是顺应新时代节能环保发展趋势的需要

六、项目建设是增强城市文化，响应城市历史文脉传承的需要

第三章 项目地址及区位条件

第一节 项目地址

第二节 区位条件简介

- 一、自然条件
- 二、区域经济条件
- 三、基础配套条件

第三节 项目施工条件

- 一、施工条件
- 二、建材供应条件
- 三、设备供应条件

第四章 施工准备工作

第一节 施工准备工作计划

第二节 技术准备

第三节 现场施工准备

第五章 项目实施条件

第一节 项目施工管理机构

- 一、管理模式
- 二、项目经理部人员组成
- 三、项目作业层的组成

第二节 项目管理人员配备情况

第三节 项目经理部主要岗位职责

- 一、项目经理职责
- 二、项目技术负责人职责
- 三、安全质量部职责
- 四、物资供应部职责
- 五、经营预算部职责
- 六、项目土建工程师职责
- 七、项目质量检查工程师职责
- 八、项目安全检查工程师职责
- 九、项目试验员职责
- 十、项目材料员职责

第四节 施工管理措施

在组织施工生产的同时，明确施工管理目标，完善施工管理措施，加大管理力度，确保工程质量目标和工期目标的完成。

1、按项目管理模式组织实施，实行项目经理负责制的项目管理，加强合同管理，协调各作业单位关系，确保工程顺利完成。

2、建立质量保证体系，贯彻 ISO 质量管理体系标准，确保质量保证体系运行；严格从合同评审到物资采购、人员培训、施工组织、项目回访服务等过程的

质量控制，使每道工序、每种材料均处在受控状态。

3、实行“工作目标管理”，针对工程项目的关键点和难点开展全面质量管理，强化质量监督检查，以工作质量保工程质量。

4、完善信息反馈系统，建立以项目经理为中心，以专业管理人员、内部施工队伍、外协单位为结点的信息反馈系统，发现问题及时调整，以保证项目目标的实现。

5、建立控制系统，为了实现项目目标需要调动每个管理人员的积极性，做到目标明确，责任到人、管理到位。根据标准建立五个控制系统。即：施工控制、材料控制、内业管理控制、现场文明施工管理控制，每个系统由专人负责，做到责任到人，目标落实。

6、加强技术管理，保证工程顺利进行，技术管理是施工管理的核心，工程施工中以施工组织设计及施工方案的编制和实施、图纸会审、图纸和技术资料的管理、总平面管理为重点，做好各个环节的管理。

7、强化安全管理、消防管理、现场保卫工作及场容场貌管理，争创中山市安全、文明施工样板工地。

第六章 项目建设内容概况

第一节 施工总体部署

第二节 施工顺序

第三节 施工程序

第四节 劳动力计划

根据本工程的具体情况和施工工期的要求，劳动力的准备分阶段来准备。各工种人员按项目经理部的需要计划安排进场。

装修阶段：总用工：70 人

正常施工时期架子工：30 人

第七章 项目进度及计划安排

第一节 施工进度

第二节 工程施工进度计划图表

第三节 确保工期的管理措施

第四节 保证工期的技术组织措施

一、保证资源配置

二、技术因素

第八章 项目实施方案（分部分项工程 施工方法）

第一节 屋面工程施工方法

- 一、工艺流程
- 二、施工要点
- 三、找平层施工工艺
- 四、保温层施工工艺
- 五、防水层施工工艺
- 六、分格缝施工工艺
- 七、细部做法施工工艺

第二节 外墙装修施工办法

- 一、总体安排和要求
- 二、聚合物粘接层
- 三、模塑聚苯板粘贴
- 四、涂料工程

第三节 防盗窗拆、安施工方法及技术措施

- 一、施工准备
- 二、操作工艺
- 三、施工注意事项

第九章 资源需求计划

第一节 施工机械设备配备进场计划

第二节 劳动力使用计划

劳动力使用动态计划表：

施工时期架子工：30 人

外墙、屋面装修阶段：用工：40 人

总用工时期人数：70

第三节 主要材料的使用计划

第十章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

保护环境、维护生态平衡一直是我国的基本国策，是保障人民健康，造福后代的长久大计，因此，本项目的建设从环境角度论证其可行性，并以此作为设计基础之一。

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB8978-96）二级标准
- 3、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）二级标准
- 4、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中有关规定

第三节 环境改造原则

1、区别于新建小区，结合现状营造小区特色

老旧小区外环境的改造区别于新建社区环境的建设，有着其自身的特点。①使用人群不同，老旧小区的居民大多以中老年人为主，使用主体的差异决定了其环境的使用特质。②对于现状的利用。不同于新建小区，基本上是在一张白纸上建设，而老旧小区的改造存在的大量的现状植物、现状构筑物，要充分利用现状，新加入景观也要完全融合在已有景观中。

2、对于小区文化底蕴的发掘与表达，突出小区特色

老旧小区具有深厚的文化基底，如何将这些人文景观在环境的改造中加以表达也是突出小区文化特色的一大亮点。同时小区也是属于城市领域景观构成部分，住宅小区的景观一定要符合城市景观的总体标准，衬托出这个城市特有的文化。在改造景观的时候，应该重视城市文化脉络的延展，创造出有区域特点的居住景观领域的环境。

.....

第四节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

1、噪声

施工期间施工机械及运输车辆等产生非稳态噪声，具有噪声高、无规律、突发性等特点。工程拟采取的噪声防治措施有：限制高噪声施工季节和时间，夜晚停止施工；选用低噪声性能的施工机械，并对施工机械进行润滑和保养。施工噪声应符合《建筑施工场界噪声限值》（GB12523—90）规定。各机械噪声级见下表。

单位：dB(A)

机械名称	平均噪声级	机械名称	平均噪声级
推土机	78-96	挖土机	8-93
搅拌机	78-88	运土机	85-94
汽锤、风钻	82-98	打桩机	95-105
混凝土破碎机	85	空气压缩机	75-88
卷扬机	75-88	钻机	87

一般施工现场有多台机械同时作业，各机械噪声级将会叠加，叠加值将增加约3—8dB（A）。对产生强噪声的设备（如搅拌机、打桩机）尽量安排在白天使用，深夜一般不得使用此类设备。汽车晚间运输尽量用灯光示警，禁鸣喇叭，此外应对产生噪声的设备加强维修和维护。对噪声相对较高的设备如搅拌机、电锯，建议在加工场外加盖简易棚。

.....

二、项目运营期环境保护

1、污水治理

本项目为住宅区，污水来源主要为家庭生活污水，没有特殊的环保要求。因此，按照雨污分流原则排放，雨水与污水分流，雨水经收集后直接排入市政雨水管网。粪便等生活污水经化粪池和隔油池处理后汇入市政污水管网。

.....

第五节 环境影响综合评价

第十一章 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 编制原则和目标

第三节 节能措施

- 一、建筑节能措施
- 二、给排水节能
- 三、电气节能

第四节 项目节能评价

第十二章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

- 一、防电
- 二、防雷和接地保护
- 三、废弃物处理
- 四、安全措施

第三节 消防设施及方案

- 一、设计标准及规程
- 二、防火等级
- 三、防火措施
- 四、消防措施

第十三章 项目招标情况

第一节 基本要求

第二节 项目实施管理

- 一、项目管理
- 二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

- 一、招标原则
- 二、招标范围
- 三、招投标程序

第十四章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十五章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

第二节 社会效益分析

本项目的建设，将在节约资源消耗、建设和谐社会、增强城市文化、缓解住房压力四个方面体现多方位的社会效益。具体体现在如下方面：

一、节约资源消耗，顺应新时代发展与环保的历史趋势

对现存的老旧小区住宅进行全方位的改造是节约资源的重要手段。对旧有建筑的再利用既免除了拆除带来的人力、物力资源的浪费，而且因为避免新建又有效节约了对新建筑资源的侵占。

另外，鉴于老旧住宅多因结构老旧，墙体较薄沦为耗能较高的建筑之列，如对这些高耗能住宅进行节能改造可以明显降低这些住宅的能耗水平。这些老旧住宅因为结构稳定性尚可，可以继续使用，因此对其进行改造充分利用建筑使用功能以使其在设计年限内最大程度发挥作用是符合新时代可持续发展要求的，是顺应时代历史趋势的做法。

.....

第十六章 项目的风险和不确定性

第一节 项目主要风险因素识别和分析

- 一、自然及工程风险
- 二、社会风险

第二节 防范和降低风险措施

第十七章 建设项目可行性研究结论及 建议

第一节 建设项目可行性研究结论

- 一、拟建方案建设条件的可行性结论
- 二、资金安排合理性的可行性结论
- 三、社会效益的可行性结论
- 四、环境影响的可行性结论
- 五、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

- 一、设计施工建议
- 二、对后期小区改造工作的建议

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