



北京市某老旧小区整治项目 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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目 录

| | |
|-----------------------------|---|
| 第一章 总论 | 1 |
| 第一节 项目概况 | 1 |
| 第二节 编制依据及研究范围 | 1 |
| 第二章 项目建设背景分析 | 1 |
| 第一节 政策背景分析 | 1 |
| 第二节 经济背景分析 | 3 |
| 第三节 社会背景分析 | 3 |
| 第三章 项目建设必要性、可行性分析 | 4 |
| 第一节 项目建设必要性分析 | 4 |
| 第二节 项目建设可行性分析 | 5 |
| 第四章 北京市老旧小区现状分析 | 6 |
| 第一节 北京市现阶段老旧住宅区改造工作状况 | 6 |
| 第二节 北京市老旧小区总体概况 | 6 |
| 第三节 北京市老旧小区特点分析 | 7 |
| 第四节 北京市老旧小区居住情况 | 7 |
| 第五章 项目地址及区位条件 | 8 |
| 第一节 项目地址 | 8 |
| 第二节 区位条件简介 | 8 |
| 第三节 项目施工条件 | 8 |
| 第六章 项目建设方案 | 8 |
| 第一节 项目建设指导思想及原则 | 8 |
| 第二节 项目建设内容 | 9 |
| 第七章 项目环境保护 | 9 |
| 第一节 建设地点环境现状 | 9 |
| 第二节 执行标准 | 9 |
| 第三节 环境改造原则 | 9 |
| 第四节 主要污染源、污染物及防治措施 | 9 |
| 第五节 环境影响综合评价 | 9 |

| | |
|--------------------------|----|
| 第八章 项目能源节约方案设计..... | 9 |
| 第一节 用能标准和节能规范 | 9 |
| 第二节 编制原则和目标 | 10 |
| 第三节 节能措施 | 10 |
| 第四节 项目节能评价..... | 10 |
| 第九章 劳动安全卫生及消防 | 10 |
| 第一节 设计依据 | 10 |
| 第二节 劳动安全卫生..... | 10 |
| 第三节 消防设施及方案..... | 10 |
| 第十章 项目建设进度及工程招投标方案 | 11 |
| 第一节 基本要求 | 11 |
| 第二节 项目实施管理..... | 11 |
| 第三节 工程招投标方案..... | 11 |
| 第十一章 项目预计投资估算及资金筹措 | 11 |
| 第一节 估算范围 | 11 |
| 第二节 估算依据 | 11 |
| 第三节 编制说明 | 11 |
| 第四节 项目总投资估算..... | 11 |
| 第五节 资金筹措 | 12 |
| 第十二章 项目的社会效益分析..... | 12 |
| 第一节 项目实施对社会经济效应的影响..... | 12 |
| 第二节 社会效益分析..... | 12 |
| 第十三章 建设项目风险分析及控制措施 | 12 |
| 第一节 项目主要风险因素识别和分析 | 12 |
| 第二节 防范和降低风险措施 | 12 |
| 第十四章 建设项目可行性研究结论及建议..... | 13 |
| 第一节 建设项目可行性研究结论..... | 13 |
| 第二节 建设项目可行性研究建议..... | 13 |

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目建设性质

三、项目地点

四、小区现状

五、项目内容及规模

项目老旧房屋整治改造建筑面积共计 20886.50 平方米，改造内容主要包括节能改造、综合改造、基础设施改造、环境整治工程。

六、项目总投资及资金筹措

本项目计划总投资 5195.70 万元，其中建安费用 4540.39 万元，工程建设其他费用 407.90 万元，预备费用 247.41 万元。本项目估算单方造价为 2487.59 元/平方米。

七、社会效益

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、提升城市形象等多个方面体现多方位的社会效益，从实质上带动区域价值提高，对于提升区内建设档次与水平，改善区域环境，提升区域形象，提升首都城市管理整体水平，展示首都城市良好形象具有十分重要的意义。

第二节 编制依据及研究范围

第二章 项目建设背景分析

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。

2、《中央国家机关老旧小区综合整治技术导则》

2014年7月，国管局办公室印发《中央国家机关老旧小区综合整治技术导则》。文件指出：综合整治应因地制宜、节约资源、保护环境，做到安全、适用、经济、美观，符合节地、节能、节水、节材的要求，尚应充分考虑便于居民使用和日常维护管理。同时，文件对房屋建筑鉴定与加固、房屋综合整治、基础设施、公共服务设施和小区环境整治等综合整治内容进行了详细说明，为老旧小区综合整治工作提供了技术支持。

3、《中央国家机关老旧小区综合整治项目管理办法》

.....

二、地方性政策

1、《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见》

2011年6月，北京市政府印发《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见》。文件指出：为全面贯彻落实国务院《关于进一步加强防震减灾工作的意见》，提高既有房屋建筑抗震设防能力，提升使用品质，市政府决定实施房屋建筑抗震节能综合改造对本市未采取抗震设防措施、设防未达到现行规范标准的既有房屋建筑，进行抗震鉴定和加固价值评估，并根据其结果，采取相应措施。

2、《关于北京市已建住宅楼房信报箱更新补建工作的实施意见》

2011年6月，北京市邮政局、住建委、财政局三部门联合发布《关于北京市已建住宅楼房信报箱更新补建工作的实施意见》。文件将已建住宅楼房信报箱设置列入北京市“十二五”规划建设“民生工程”，通过“依法建设、政府推动、财政补贴、多方筹资”，对未安装信报箱的住宅楼房进行信报箱补建；对老式信报箱（包括一口箱）进行更新。在全市分步、分类完成住宅楼房信报箱“一户一箱”的更新补建任务。

3、《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》

2012年1月，北京市政府印发《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》。《意见》指出，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，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，坚持政府主导、社会参与、业主自治，着眼长远、标本兼治，市级统筹、属地负责，突出重点、分步实施的原则，着力解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理制度不健全等群众反映强烈的问题。

整治内容包括房屋建筑本体和小区公共部分两方面内容，具体工作目标为在“十二五”时期，完成1582个、建筑面积5850万平方米老旧小区的综合整治工作。

4、《关于开展老旧小区公共区域整治工作的意见》

.....

第二节 经济背景分析

一、国家经济背景

二、地方经济背景

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。同时老旧小区住宅中，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。

二、老旧住宅区状况与现代社会的矛盾

二、老旧小区综合整治问题及解决措施

第三章 项目建设必要性、可行性分析

第一节 项目建设必要性分析

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

第二节 项目建设可行性分析

一、项目政策可行性分析

二、项目资金可行性分析

三、项目实施可行性分析

第四章 北京市老旧小区现状分析

第一节 北京市现阶段老旧住宅区改造工作状况

一、政府规定老旧住宅区改造范围

二、政府规定老旧住宅区改造职责分工

三、政府规定改造内容

根据政府文件，市政府规定老旧小区改造内容主要包括以下内容：

1、房屋建筑本体改造

对建于 1980 年及以前的老旧住宅进行抗震鉴定，对不符合结构抗震标准的老旧房屋进行抗震加固。对建于 1990 年及以前的老旧住宅楼，经过排查质量检测之后酌情进行热计量改造、节能改造以及“平改坡”改造。组织清洗粉刷楼体，规整管线；改造水电等老化设备管线。可根据小区的具体需要选择性进行增设电梯、规整空调及线缆、应用太阳能设施、绿化屋顶及整治地下室等相关改造。

2、小区公共部分改造

改造小区无障碍设施、消防设施以保证居民的生命安全；改造补建信报箱、水电等管网线路及相关设备；对小区外部道路、景观、绿化及照明设施进行改造整治以美化老旧小区外部公共居住空间环境；根据各小区实际情况可酌情进行应用雨水收集系统、完善安防设施、补修围墙、建设娱乐设施等改造。

.....

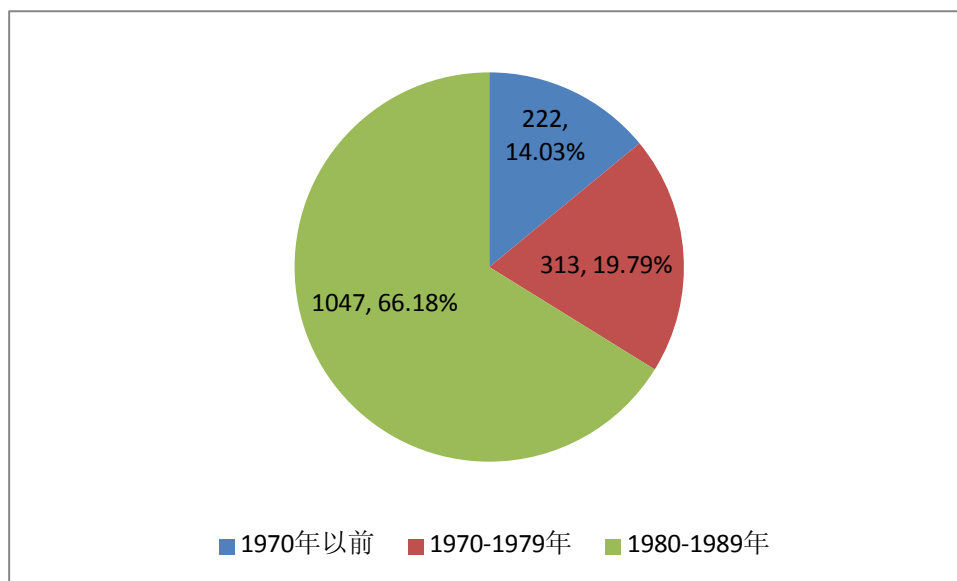
第二节 北京市老旧小区总体概况

一、北京市老旧小区概况

现阶段北京市所谓的“老旧小区”特指 1990 年及以前建造的建设质量不高的居民住宅小区。这类住宅区自建成至今已有近三十年历史。随着社会的发展与时间的推移，这些小区多出现了房屋老化、配套设施缺乏、植被退化、停车位紧缺等一系列严重问题。同时又由于这些老旧小区长时间缺少正规的物业管理制度，导致小区内出现了私搭乱建、占用小区服务用房及其他设施、管线设备陈旧损坏

等问题。目前，老旧小区的居住环境已不能满足居民的现代生活要求。

但是，这类“老旧小区”的数量却不可小觑。据统计，北京市内 1970 年以前建成的老旧小区数目为 222 个，总建筑面积约为 975 万平方米；1970 年到 1979 年期间建成的老旧小区数目为 313 个，总建筑面积约为 1060 万平方米；1980 年到 1989 年期间建成的老旧小区数目为 1047 个，总建筑面积约为 3814 万平方米。可以看出，20 世纪 80 年代建成的老旧小区约占老旧小区总数目的 66.18%，建筑面积占总数的 65.27%。目前的老旧小区以这期间建成的小区为主。



.....

二、北京市老旧小区分类

第三节 北京市老旧小区特点分析

一、分布及规划特点

二、结构特点

第四节 北京市老旧小区居住情况

一、建筑状况

二、外部环境状况

三、公共服务设施状况

四、外部交通状况

五、居民居住状况

第五章 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、社会经济条件

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

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设指导思想及原则

一、项目建设指导思想

二、整治原则

1、整治工作要坚持质量为本、安全第一的原则。要严格遵守工程建设程序，认真执行技术实施标准，规范施工现场管理，强化项目经理责任制度，确保工程施工质量与安全。

2、整治工作要坚持科学统筹、同步实施的原则。要根据整治项目科学制定整治方案，做好与北京市电力、供热、电信等行业单位的沟通协调，确保整治项目各环节、各步骤、各专业间的有序衔接和稳步实施。

3、整治工作要坚持勤俭节约、杜绝浪费的原则。要根据老旧小区实际情况合理安排整治项目，严禁未经批准擅自提高整治费用标准、扩大整治范围和增加整治项目，切实提高资金使用效益。

三、项目建设技术导则

四、项目建设地点

第二节 项目建设内容

第七章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

第三节 环境改造原则

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

二、项目运营期环境保护

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 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

第九章 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

第十章 项目建设进度及工程招投标方案

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

第十一章 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

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程建设投资费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十二章 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：

1、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。

2、建设和谐社会，满足国家经济繁荣发展的要求

当前的老旧小区中的主要居住人群多是城市中收入较低者，其中包括离退休职工、外来人员、老人。这些人作为社会的弱势群体也有着改善其居住环境的诉求，只是因为能力有限而较难实现。对老旧小区进行改造更新，不仅能提高小区中居民的生活水平而且也体现了保障特殊人群利益的社会原则。

.....

第十三章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目主要风险因素识别和分析

第二节 防范和降低风险措施

第十四章 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 1118 室

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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869