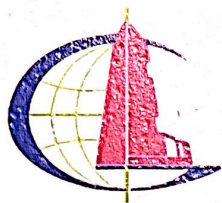


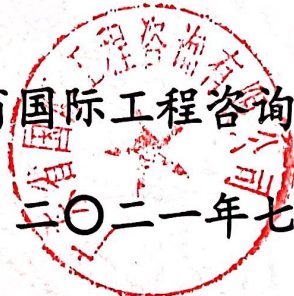
梅江区金山街道攀桂坊片区老旧小区周边配套
基础设施改造项目

可行性研究报告



广东省国际工程咨询有限公司

二〇二一年七月



梅江区金山街道攀桂坊片区老旧小区周边 配套基础设施改造项目 可行性研究报告

项目负责人

柳宇佩

技术负责人

刘永锋

法定代表人

蒋主浮

广东省国际工程咨询有限公司

二〇二一年七月

工程咨询单位甲级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 广东省国际工程咨询有限公司
住所： 广州市越秀区环市中路316号金鹰大厦13楼
统一社会信用代码： 9144000045586047XG
法定代表人： 蒋主浮
技术负责人： 刘永锋
证书编号： 9144000045586047 XG-18ZVJ18
有效期至： 2021年09月29日
业务： 建筑、农业、林业、水利、水电、公路、电子、通信工程(含通信、广电、信息化)、市政公用工程、生态建设和环境工程



发证单位：

中华人民共和国国家发展和改革委员会监制



营业执照

(副本) (副本号:10-2)

统一社会信用代码 9144000045586047XG

名称 广东省国际工程咨询有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 广州市越秀区环市中路316号金鹰大厦13楼
法定代表人 蒋主浮
注册资本 人民币叁仟壹佰万元
成立日期 1988年08月18日
营业期限 长期

经营范围 工程咨询、工程造价咨询、工程招标代理、工程监理(以上各项持有有效资格证书、资质证书经营)、投资咨询服务、房屋租赁、室内装饰及其设计、建筑技术服务;销售建筑材料及普通机械。(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

2017年12月25日

中国工程咨询协会文件

中咨协资信〔2021〕46号

中国工程咨询协会关于延长 工程咨询单位甲级资信证书有效期的通知

各相关工程咨询单位：

鉴于2021年甲级资信评价工作尚未启动，2018年经中国工程咨询协会评价且持续符合甲级资信标准的工程咨询单位，其资信证书（含专业资信、专项资信、综合资信）将于2021年9月29日到期的，有效期暂时延长至2022年3月31日。

特此通知！



编 制 人 员

主要参加人员	柳宇佩	中级工程师
	庾杜锋	高级经济师/注册咨询工程师
	郝 阳	工程师
	陈俊宏	经济师
	苏文涛	工程师
	戴卉	工程师
	张紫君	经济师
	叶梦华	规划师
校 核	禹建奇	注册咨询工程师 高级经济师
	陈伟东	注册咨询工程师 高级工程师
审 核	黄 莹	注册咨询工程师 高级经济师
审 定		

目 录

第一章 总 论.....	1
1.1 项目背景.....	1
1.2 项目概况.....	2
第二章 项目建设的必要性.....	2
2.1 项目建设的背景.....	2
2.2 项目建设的必要性.....	4
第三章 需求分析与建设规模.....	9
3.1 需求分析.....	9
3.2 建设规模与内容.....	22
第四章 项目场址与建设条件.....	23
4.1 建设场址.....	23
4.2 建设条件.....	24
第五章 工程建设方案.....	27
5.1 总体原则和思路.....	27
5.2 主要依据.....	28
5.3 建设范围及内容.....	29
5.4 小区内部环境改造方案.....	58
5.5 小区周边配套基础设施改造方案.....	61
5.6 建设“海绵城市”.....	69
5.7 项目能耗分析.....	71

第六章 环境影响评价.....	73
6.1 编制依据.....	73
6.2 项目建设和运营对环境的影响.....	73
6.3 环保措施.....	75
6.4 环境影响评价结论.....	80
第七章 劳动安全卫生与消防.....	81
7.1 劳动安全卫生.....	81
7.2 消防.....	82
第八章 组织机构与人力资源配置.....	84
8.1 组织机构.....	84
8.2 人力资源配置.....	84
第九章 项目进度计划与工程招标.....	86
9.1 总体进度计划.....	86
9.2 项目招投标.....	87
第十章 投资估算与资金筹措.....	89
10.1 投资估算编制范围.....	89
10.2 投资估算.....	89
10.3 资金筹措.....	90
第十一章 社会评价和经济效益分析.....	113
11.1 社会影响效果分析.....	113
11.2 社会适应性分析.....	115
11.3 项目经济效益分析.....	116

11.4	社会稳定风险分析评价.....	117
11.5	社会评价结论.....	118
第十二章	风险分析.....	119
12.1	主要风险.....	119
12.2	风险影响程度评估.....	120
12.3	风险防范对策.....	122
第十三章	结论与建议.....	126
13.1	研究结论.....	126
13.2	问题与建议.....	127

第一章 总 论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称及建设性质

项目名称为梅江区金山街道攀桂坊片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告。

建设性质为改造项目。

1.1.2 承办单位概况

项目建设单位梅州市梅江区金山街道办。

1.1.3 报告编制单位

单位名称：广东省国际工程咨询有限公司

资格证书：工咨甲 12320070040

发证机关：中华人民共和国国家发展和改革委员会。

法定代表人：蒋主浮

1.1.4 报告编制依据

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
2. 《投资项目可行性研究指南》；
3. 《广东省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》；
4. 《梅州市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》；
5. 《梅州市城乡总体规划(2008—2020)》；

6. 《梅江区土地利用总体规划（2010-2020年）》；
7. 《梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划》；
8. 国家和地方的有关政策及法规；
9. 业主单位提供的相关资料及要求。

1.2 项目概况

1.2.1 建设地点

项目拟建设地点位于梅州市梅江区金山街道攀桂坊片区包括小溪唇社区、杨桃墩社区以及东郊村委会。

1.2.2 建设内容和规模

项目改造内容：金山街道攀桂坊片区老旧小区周边配套基础设施改造面积为 3.66 万平方米，总改造户数为 1209 个，包括梅江区江边路、公园路、岗子上路等自然道路围合而起的小区，对集中的几个小区进行联动改造。工程内容包括：小区活动场所改造、片区绿化景观提升工程、增设环卫设施、三线整治工程、给排水工程、雨水设施改造、新建周边道路的污水系统、新建监控系统、宣传栏安装、道路改造、小区围墙改造、停车泊位划线等。

1.2.3 主要建设条件

项目为老旧小区改造项目，给排水、用电、用气、通信等市政设施已建成，建设条件成熟。

1.2.4 项目实施进度

按照老旧小区改造推进计划，充分考虑实际操作的可行性与经济性，本项目建设期为 18 个月。

1.2.5 项目总投资和资金筹措

1、项目总投资

本项目总投资为 5186.5 万元，全部为建设投资。其中，工程费用为 4126.1 万元，工程建设其他费用为 674.9 万元，预备费为 385.5 万元。

2、资金筹措和投资计划

本项目建设资金的来源为由上级拨款和区财政统筹解决。

1.2.6 项目收益

本项目可产生经营收益，来源主要包括停车费收入，广告收入，场地及设施租赁收入等。

1.2.7 主要技术经济指标

拟建项目主要技术经济指标见表 1.2-1。

技术经济指标表

表 1.2-1

序号	改造项目	单位	指标	备注
1	改造面积	m ²	36600	
2	小区总个数	个	19	
3	总户数	个	1209	
4	总楼栋数	栋	93	
5	总投资	万元	5186.5	

第二章 项目建设的必要性

2.1 项目建设的背景

小区作为许多人承载家园记忆的地方，已经是城市文化的一种印记。然而，许多位于城市核心区的小区由于建设年代较为久远、建筑陈旧、设施老化、管理落后等的问题，如今却成为了城市更新发展的不利因素。为此，亟需对城市核心区的老旧小区进行优化，对硬件设施进行改造，才能使其撑起文化传承的重任。

针对城市内老旧小区存在的各项问题，从国家到地方均出台政策措施促进城市内部更新发展。国务院办公厅于2020年7月公布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（下文简称《意见》），明确了城镇老旧小区改造的目标任务、对象范围、支持政策等。《意见》提出，全面推进城镇老旧小区改造工作，推进城市更新和开发建设方式转型。城镇居住条件将会越来越好，继棚户区改造后，老旧小区改造也提上日程。2017年，住房和城乡建设部在厦门、广州等15个城市开展为期一年的城镇老旧小区改造试点。2019年，住建部会同21个部门单位深入近百个市县调研200多个城镇老旧小区，部分省市又开展深化试点探索。在前期试点、调研的基础上出台此次《意见》，无疑为全面推进城镇老旧小区改造工作按下了“启动键”。此举对于老旧小区居民、社区和城市来说，都有深远意义。按照《意见》明确的工作目标，2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到“十四五”期末，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。这意味着全国“四老一差”的老

旧小区居民的居住条件，都有望得到改善。

虽然老旧小区居民的居住权益已有保障，但居住条件明显滞后于时代发展。由于建成年代较早，老旧小区存在失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全等问题，影响了居民的生活品质。而全面改造老旧小区的种种短板，将会提升居民的居住品质、增强居民的生活幸福感，因此从他们的角度来说，这不亚于一次重要的“房改”。特别是老旧小区内不少是老年人口，改造也适应了老龄化发展趋势。老旧小区改造是继棚户区改造后，为城市更换“新衣”的又一重大变革，这不仅改变城市面貌，让城市有了新气象，而且因为惠及民生，也让城市由内到外有了新气质。

为进一步贯彻落实中央、省、市关于推进老旧小区改造的工作要求，加快推进梅州市城镇老旧小区改造工作，2021年3月，梅州市住房和城乡建设局召开全市老旧小区改造工作座谈会。会上，各县(市、区)交流总结了2020年在老旧小区项目改造工作经验、以及资金使用过程中的工作情况和实际困难，市直相关单位对相关工作难点、疑点进行析惑，对新一轮资金政策进行了解读。会议提出，要提高政治站位，持续发力，老旧小区改造已经列入2021年民生实事，各县(市、区)要付出努力，加快今年58个老旧小区改造进度，同时按照“十四五”规划要求，谋划改造368个老旧小区。

早在2019年8月，梅江区首个，也是广东省仅有的两个老旧小区改造试点之一，在江南街道新中苑小区开展。2019年12月，新中苑小区一期试点项目建设任务已全面完成，该处的下水道、化粪池、

外立墙面、楼道墙面以及路面等公共基础设施完成整修，改造总面积达 5000 平方米。新中苑小区一期改造试点项目的完成，改善了该处的人居环境，增强了住户的幸福感，从而进一步提升了居民的“共建共治共享”参与意识。小区环境变好了，生活便利了，居民的主人翁意识、文明意识、服务意识也随之有所提高，变得更自觉参与进共同维护小区环境等行动中。新中苑小区（一期）的华丽变身，使得其他居民改造意愿越来越强烈，参与改造的意识越来越高，以点带面推动了老旧小区改造工作的铺开。2020 年 5 月，新中苑老旧小区二期改造项目正式开工，涉及 13 栋楼配套设施的改造，总改造户数 269 户。同时梅江区在虹桥安全小区、勤力苑开展新一轮的改造，并于 2020 年底基本完成改造。

至 2020 年底，新中苑小区、虹桥安全小区、勤力苑等基本改造完成，取得了较好的效果，最大限度地激发了人民群众的积极性、主动性、创造性，改善了人居环境，凝聚了社区共识，塑造了共同精神，提升了人民群众的获得感、幸福感、安全感。在此基础上，梅江区复制可推广的经验，2021 年持续推进更多的老旧小区进行建筑主体及周边配套基础设施的改造。本项目在此背景和条件下，由梅江区人民政府主导，各街道办实施，持续推进梅江区其他老旧小区的改造工程。

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 项目建设是贯彻国家各项惠民方针政策，服务和造福群众的基本要求

根据国务院办公厅发布了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作

的指导意见》(国发办[2020]23号),要求按照党中央、国务院决策部署,全面推进城镇老旧小区改造工作,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。城镇老旧小区是指城市或县城(城镇)建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)。重点改造2000年底前建成的老旧小区。改造内容包括基础类、完善类、提升类,因地制宜确定。

梅州市市委、市政府高度重视市老旧小区改造工作,市委常委、市政府党组副书记黄文沐同志多次召开会议专题研究、具体部署。2020年4月,梅州市政府召开的全市住房和城乡建设工作会议,结合全市新一年的住房和城乡建设工作任务和“两美”行动,对2020年老旧小区改造任务进行了动员部署。同年5月,市政府专门召开全市老旧小区改造工作推进现场会,对老旧小区改造工作进行了再动员、再提升、再部署,要求全市各级和有关部门要坚持党建引领和“共同缔造”的工作理念,充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用,把推进老旧小区改造作为做好“六稳”工作、落实“六保”任务的有力举措抓实、抓好,并要注重“花小钱办大事”,不搞大拆大建,切实改善群众居住条件,努力提高城市生活品质。

梅州市梅江区深入贯彻落实市、区老旧小区改造的政策,契合创建全国文明城市的重要部署,全力推进“美丽梅州、美好家园”城乡环境大提升行动,开展“最靓屋夸”建设活动,改善城市面貌提升城市形象、让文明内涵不断丰富、造福群众。在推进老旧小区改造过程

中，梅江区人民政府、梅县区人民政府坚持将“党建引领”、“共同缔造”的理念贯穿于老旧小区改造的全过程，以“共谋、共建、共管、共评、共享”为中心，推进示范项目改造工作，为全市改造工作积累了经验。因此，本项目的建设，是贯彻落实国家各项惠民方针政策，服务于广大人民群众，造福群众，是广大人民群众对美好生活的向往。

2.2.2 项目建设是提升人居环境、建设生态城市的需要

老旧小区路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响出行；私搭乱建侵占消防通道，造成安全隐患；排水管线老化，堵塞严重，给业主生活带来不便，迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环。

把推进老旧小区改造，作为城市更新和高质量发展的抓手，通过建筑节能、基础设施改造等方式，完善老旧小区基础设施。因地制宜建设形式多样的停车场，努力满足老旧城区居民停车需要，补全老旧小区城市功能。同时统筹协调市政、水电气、通信、公共服务等各方面资源，建立起“意愿共商、方案共谋、责任共担、家园共建、成果共享”的改造机制，形成政府主导、部门配合、全民参与、资源整合的良好局面，不断提高老旧小区住宅品质，增强居民的幸福感和获得感。

梅江区老旧小区改造项目，通过对道路的修复，升级绿化环境，提升景观效果，完善基础设施和规划停车位，加强环境卫生管理，有利于促使城市可持续发展，实现城市环境的良性循环。

2.2.3 项目的建设是提升城市景观、建设宜居城市的需要

随着城市建设步伐的加快，新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受。微改造使老旧小区达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。

梅江区具有的合理的上位规划，自然环境资源及人文历史因素，实施梅江区老旧小区改造项目，对城市可持续发展的有效营造，具有十分重要的意义。

2.2.4 项目的建设是改善街道环境，改善民生的需要

一个环境优美生活空间对于形成和谐的人际关系维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

梅江区现状道路人流、车流密集，部分现状路面破损较严重、道路排水困难，存在乱停乱放、占道经营等现象，严重地影响着周边街道的环境。本项目的建设对改善区域的交通环境，方便区内居民的出行，完善街道环境，改善民生具有重要的意义。

2.2.5 项目的建设能够优化社区设施，有利于城市的可持续发展

我国现处于城市化的加速阶段，新增建设用地越来越少，面对日益紧张的土地资源和沉重的环境压力，提倡在旧城改造过程中，不应大量采用推倒重建、大拆大建和改头换面的方式进行城市的更新改

造，这种模式不利于旧城格局和风貌的保护，不利于标志性建筑的保护，也不利于城市历史文化的延续。面对城市发展的转变，这就需要通过大规模城市“微更新”来对存量空间资源进行潜力挖掘和优化调整，通过优化城市空间结构、提升城市环境、凸显城市文化等方面着手，盘活有限的土地资源，为城市注入新的活力、为产业提供发展空间，从而实现城市“质”的转变。城市老旧小区的“微改造”，在保持原有建筑、文化的基础上因地“微更新”是从另一个角度切入，以老旧小区的公共空间、公共服务设施为对象，在不涉及用地性质、容积率等指标调整的前提下，摸索出一个切实改善居民日常生活、易操作易实施的更新方法。看似小修小补的微更新，相比起大拆大建是更先进的一种城市改造模式。

老旧小区处于城市中心的关键位置，却又存在环境污染、管理落后、车位紧张、绿地面积不足、设施不足等问题，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。为此，对城市老旧小区进行城市更新改造势在必行。

综上，项目的建设是必要且迫切的。

第三章 需求分析与建设规模

3.1 需求分析

3.1.1 老旧小区改造相关政策分析

1、《住房和城乡建设部办公厅等关于做好 2021 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城[2021]28 号）

该通知指出要统筹谋划“十四五”城镇老旧小区改造工作，重点改造 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区。合理安排年度计划任务，按照实施一批，谋划一批，储备一批的原则，完善地区城镇老旧小区改造计划。合理确定上报 2022 年改造计划，坚持以人为本，自下而上研究提出本地区 2022 年城镇老旧小区改造计划任务。

2、《住房和城乡建设部关于在城乡人居环境建设和整治中开展美好环境与幸福生活共同缔造活动的指导意见》

该指导意见指出到 2022 年，基本实现城乡社区人居环境“整洁、舒适、安全、美丽”目标，初步建立“共同缔造”的长效机制。在城市社区，可在正在开展的老旧小区改造、生活垃圾分类等工作的基础上，解决改善小区绿化和道路环境、房前屋后环境整治、增加公共活动空间、完善配套基础设施和公共服务设施、老旧小区加装电梯和增加停车设施、建筑节能改造等问题。

3、《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国发办[2020]23 号）

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。指出到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

4、《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》粤府办〔2021〕3 号

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。2021 年，全省开工改造不少于 1300 个城镇老旧小区，惠及超过 25 万户居民，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成我省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成 2005 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。各地结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

5、《梅州市人民政府办公室关于成立梅州市城镇老旧小区改造工作统筹协调领导小组的通知》

为贯彻落实《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）以及《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）有关要求，发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展等方面的重要作用，满足人民群众美好生活需要，经市人民政府同意，决定成立梅州市城镇老旧小区改造工作统筹协调领导小组。市住房城乡建设局：负责牵头组织协调和督促指导全市城镇老旧小区改造工作；会同市发展改革局、市财政局做好城镇老旧小区改造中央补助计划申报、分配和使用情况的监督检查工作；会同市财政局做好城镇老旧小区改造省级财政资金分配和资金使用情况的监督检查工作；负责督促、指导城镇老旧小区的市政基础设施（含无障碍设施、停车场、绿化环境、管线规整落地）改造工作；负责督促、指导建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修改造，以及建筑节能与绿色改造、加装电梯工作；按照“既尽力而为、又量力而行”的原则，编制全市老旧小区专项改造规划和年度改造计划；结合工程建设项目审批制度改革，精简改造工程审批事项和环节；建立全市城镇老旧小区改造督导检查机制。

3.1.2 项目现状分析

项目所处位置为江北老城区，多为二十世纪80-90年代建成，主

体建筑年久失修。配套设施跟不上时代的发展，周边环境较差。

攀桂坊片区涉及 19 个小区，包括有色金属小区、市供销社宿舍、水利枢纽、后巷小区、杨桃墩综合楼、湾咀塘小区、梅州花园、梅花苑、区总工会综合楼、建行宿舍、市供销社宿舍、市建行宿舍、东郊乡宿舍、二轻宿舍、机床厂宿舍、物资局宿舍、黄遵宪中学宿舍、防疫站宿舍以及梅磁宿舍。小区具体情况如下表所示：

攀桂坊片区老旧小区情况表

表 3.1-1

序号	所在街道及社区	小区名称	建成时间	建筑面积 (万平方米)	小区内楼栋数 (栋)	涉及户数 (户)	房屋性质	小区基本情况
1	金山街道小溪唇社区	有色金属小区	1984	0.60	7	60	步梯房	内部设施老化，装饰面层材料脱落，管线老化杂乱。
2	金山街道小溪唇社区	市供销社宿舍		1.10	10	106	步梯房	内部设施老化，装饰面层材料脱落，管线老化杂乱。
3	金山街道小溪唇社区	水利枢纽		0.16	1	28	步梯房	内部设施老化，管线老化杂乱。
4	金山街道小溪唇社区	后巷小区		4.80	23	322	步梯房	内部设施老化，管线老化杂乱。
5	金山街道杨桃墩社区	杨桃墩综合楼	1993	0.53	4	38	步梯房	内部设施老化，管线老化杂乱。
6	金山街道杨桃墩社区	湾咀塘小区	1991	1.40	7	98	步梯房	内部设施老化，管线老化杂乱。
7	金山街道杨桃墩社区	梅州花园	1993	3.58	2	188		内部设施老化，管线老化杂乱。

8	金山街道 杨桃墩社 区	梅花苑		0.58	4	67	步梯房	内部设施老化，装 饰面层材料脱落， 管线老化杂乱。
9	金山街道 杨桃墩社 区	区总工会 综合楼		0.51	3	32	步梯房	内部设施老化，管 线老化杂乱。
10	金山街道 杨桃墩社 区	建行宿舍		0.53	5	34	步梯房	内部设施老化，装 饰面层老旧，管线 老化杂乱。
11	金山街道 杨桃墩社 区	市供销社 宿舍	1992	0.85	5	64	步梯房	内部设施老化，管 线老化杂乱。
12	金山街道 杨桃墩社 区	市建行宿 舍		0.22	3	24	步梯房	内部设施老化，装 饰面层老旧，管线 老化杂乱。
13	金山街道 杨桃墩社 区	东郊乡宿 舍		0.44	4	24	步梯房	内部设施老化，管 线老化杂乱。
14	金山街道 杨桃墩社 区	二轻宿舍		0.47	4	40	步梯房	内部设施老化，装 饰面层材料老旧， 管线老化杂乱。
15	金山街道 东郊村委 会	机床厂宿 舍		0.30	3	21	步梯房	内部设施老化，装 饰面层材料脱落， 管线老化杂乱。
16	金山街道 东郊村委 会	物资局宿 舍	1978	0.21	3	20	步梯房	内部设施老化，装 饰面层材料脱落， 管线老化杂乱。
17	金山街道 东郊村委 会	黄遵宪中 学宿舍	1990	0.08	1	10	步梯房	内部设施老化，装 饰面层老旧，管线 老化杂乱。
18	金山街道 东郊村委 会	防疫站宿 舍	1996	0.14	1	14	步梯房	内部设施老化，装 饰面层材料脱落， 管线老化杂乱。
19	金山街道 东郊村委 会	梅磁宿舍	1982	0.16	3	19	步梯房	内部设施老化，装 饰面层材料脱落， 管线老化杂乱。

3.1.3 存在的主要问题

金山街道攀桂坊片区老旧小区周边配套基础设施存在的主要问题如下所示:

(1) 管道破旧交叉乱装,水压不足,道路铺装破损,道路路缘石破损或缺失



(2) 小区停车杂乱,无规划停车位,居民停车随意停放,容易造成拥堵,产生不和谐的秩序。缺少盲道,部分道路人行道缺失,车行道与人行道共板设置,存在一定的安全隐患。



(3) 小区围墙破损,路面破旧,路面环境脏乱,整体不干净不整洁,影响市容市貌。



(4) 植被单一，绿化简单



(5) 社区服务设施缺乏，主要表现为老年人服务设施、儿童游乐设施缺乏，社区管理设施老旧，社区无照明、无监控。



缺乏老年人服务设施儿童游乐设施



社区管理设施老旧



无照明 无监控

(6) 社区相关的服务实施缺乏，周边无公共卫生间，无垃圾中转站，居民居住环境较差，垃圾堆放杂乱，严重影响市容市貌，容易滋生蚊虫苍蝇，严重危害市民的健康。堆放的垃圾不但含有病原微生物，在堆放腐败过程中还会产生大量的酸性和碱性有机污染物，并会将垃圾中的重金属溶解出来，形成有机物质，重金属和病原微生物三

为一体的污染源，雨水淋入产生的渗滤液必然会造成地表水和地下水的严重污染。



周边无公共卫生间



无垃圾中转站

(7) 给水工程现状

小区管网主要存在以下问题：管网建设年代久远，管径偏小，导致供水量不足；管材采用铸铁管及镀锌管，影响供水安全，给群众带来极大的不便；管径漏损率严重，造成水量、水压降低；管网埋深较浅，容易压坏爆管；消火栓设置不足；管道连接混乱。

社区管网存在的问题：用水高峰期时部分楼层无法满足正常供水水量、水压需求；住户自装小水泵抽水现象普遍，影响市民的正常用水；二次供水泵房设备老化、效率降低，缺乏安全保障；水箱缺乏消毒设施。



3.1.4 改造需求分析

老旧小区改造是重大民生工程，对满足人民群众美好生活需要，提高居民的生活质量具备非常重大的意义。改造贴合人民日常生活，帮助人民改造居住环境。小区环境周边基础设施改造需求如下：

(1) 绿化提升改造。改变目前小区内绿化率较低，绿化植物单一的现状，增加植物多样性，合理设计植物造型，调整空间布局，延展视线，强化路段整体气势，打通观感视线，进行层次组合。



改造前



改造后示意图

(2) 停车位改造

因停车位不够造成很多车主抢占车位、挤占绿地的现象时有发生。原本绿茵茵的植物被遭破坏，邻里之间的矛盾不断加深，乱停的

车辆常被划破，容易拥堵。



改造前



改造后示意图

(3) 小区内路面、围墙的改造

小区路面和围墙破旧，存在安全隐患，同时也影响美观。



改造前



改造后示意图



改造前



改造后示意图

(4) 小区消防设施改造

消防设施、器材丢失，损坏严重，未设置消防设施或虽设置但处于故障、瘫痪状态。小区内部的消防车通道净宽小于4米，且道路两边都停满了车辆，一旦发生火灾等事故消防车难以开进小区。根据《消

防法》、《民用建筑设计防火规范》、《建筑灭火器配置设计规范》等法规规范增设微型消防站。



改造前



增设微型消防站示意图

(5) 增设小区安防设施

小区现状并无安防设施，人员杂乱，各种人员都可以随意进出小区。群众对于增设小区安防设施具有强烈需求，在小区入口安装第一道防线，保障小区居民的人身财产安全。



改造前



改造后示意图

(5) 增设小区环卫设施

随着垃圾分类工作的推进，小区目前环卫设施较少，急需要安装可垃圾分类的环卫设施、垃圾中转站，加快建立生活垃圾分类投放、分类收集、分类运输、分类处理系统，减少垃圾处理量和处理设备的使用，降低处理成本，减少土地资源的消耗。



改造后示意图

(6) 透水铺装、绿化带溢流口、植草沟改造

小区内部排水较差，下大雨容易出现各路雨水汇集小区，小区雨水积淹，水势迅猛，小区内部排水管非但无法实现排水功能，反而向小区倒灌出黑臭污水。小区居民日切盼望改善小区排水功能，对雨污分流制排水系统具有强烈需求，希望建成完善的雨、污水排水管网，实现雨、污水管及污水井、泵站等附属设施运行正常，雨天无明显雨水积淹现象。



透水铺装示意图



排水明沟、蓄水池、溢流槽示意图

(7) 社区配套设施改造：改造党建宣传栏，增设公共卫生间以及休闲广场，建设健身跑道、休闲座椅、儿童游乐设施等。

小区现状基本无配套基础设施，小区居民党员较多，但是党建宣传栏非常破旧，作为党建工作的宣传阵地、宣传党建知识的新载体、

教育党员的新阵地，急需对宣传栏进行修复、改造、提质，打造整齐划一、外观美观、内容丰富、具有社区特色的宣传阵地。



改造前



改造后示意图



增设公共卫生间示意图



休闲广场

现状小区居民日常休闲健身都没有场地，随着精神文化需求不断攀升，尤其是对健康的关注度和需求度也日益迫切，小区居民迫切需要一个日常可以休闲、健身、交往、户外活动的场所。同时，小区内儿童基本无户外活动场地和设施，居民迫切需要坐椅、滑梯、秋千、翘翘板等器械儿童游乐设施，同时小区居民对健身运动的需求增加，迫切需要健身器材、健身跑道、休闲座椅等。小区内无公共卫生间，在小区户外活动遇到内急，上厕所极为不方便。



健身器材改造示意图



跑步道、休闲座椅改造示意图



儿童游乐设施改造示意图



儿童游乐场地改造示意图

3.2 建设规模与内容

项目为老旧小区改造类项目，涉及的改造细项较多，具体改造的内容参见第五章。

第四章 项目场址与建设条件

4.1 建设场址

4.1.1 建设地点

本项目场址位于梅州市梅江区金山街道攀桂坊片区，改造涉及小溪唇社区、杨桃墩社区以及东郊村委会。



4.1.2 场址情况

项目所处位置为江北老城区，多为二十世纪80-90年代建成，主体建筑年久失修，配套设施跟不上时代的发展，周边环境破旧，社区居住条件较差，从主体建筑到小区环境再到社区配套都显露出问题。

小区周边配套基础设施较少，无公共卫生间、休闲广场等，给排水系统较为老旧，绿化单一，社区及周边车行道局部路面破损，交通划线磨损严重，部分路口无交通标志标线。环卫设施和消防设施缺乏，

停车较为杂乱。

4.2 建设条件

4.2.1 自然条件

1、地质、地貌

梅江区属中国东南部华夏古陆的一部分，构成古陆的基底为前泥盆系变质岩。从晚古生代到新生代，几经海陆变迁，出现了一系列沉积建造。前泥盆系为一套地槽型的类复理式建造，主要为浅变质的砂、泥质建造，加里东运动使其上升成陆地，构成区境古陆的基底。晚泥盆世至早二叠世，由于海西运动，沉积了一套韵律性较明显的碎屑岩、碳酸盐及含煤碎屑岩建造。早三叠世开始的印支运动，带来一次小海浸，沉积了含泥炭的碳酸盐建造。始于晚三叠世的燕山运动，沉积了一套海陆交相的碎屑岩、中酸性火山岩、山间盆地碎屑岩。自第三纪至今的喜马拉雅运动，沉积了红色碎屑岩、砾石、砂、黏土建造。

梅江区地势东南高，逐渐向东北、西北倾斜。区境为梅江河流经莲花山中部山谷而形成的河谷盆地。地形可分为3个类型，即河谷盆地、丘陵和山地。区境内较高的山峰有5座。明山嶂海拔1278米，位于西阳镇与大埔县银江镇之间，呈东北至西南走向。其东南的银窿顶，海拔1357米，为梅江区第一高峰，西南蜿蜒为鳄鱼嶂、北山嶂、九龙嶂、均属莲花山系阴那山脉。鬼忽岩顶海拔1021米，位于西阳镇白水与丰顺县交界处。在铜鼓嶂之西，北接明山嶂，南连马鬃岗（海拔744米），呈东北至西南走向。

2、气候

梅江区地理位置靠近北回归线，且东近太平洋，属亚热带季风气候区。受山区特定地形影响，具有夏长冬短、气候温和，光照充足，雨水多且集中等低纬气候特点。雨量充沛，水资源充足，有大小型水库 30 多座，库容 2187.5 万立方米。又有冷热悬殊，气流闭塞，易变旱涝灾害地形小气候突出等山区气候特点。

4.2.2 社会发展情况

2020 年，面对严峻复杂的形势特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，梅江区全区实现地区生产总值（初步核算数）1070973 万元，比上年增长 0.5%。其中：第一产业增加值 85288 万元，比上年下降 11.7%，对地区生产总值增长的贡献率为-234.9%；第二产业增加值 319449 万元，比上年增长 5.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 397.0%；第三产业增加值 666235 万元，比上年下降 0.5%，对地区生产总值增长的贡献率为-62.1%。三次产业结构比重为 8：29.8：62.2，第三产业所占比重比上年提高 0.3 个百分点。

4.2.3 交通发展情况

梅江区内有梅县机场，直飞北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、大连、杭州、西安、郑州、长沙、南宁、海口、贵阳、珠海、湛江、宜昌、台中、高雄、香港、印尼雅加达、泰国曼谷、芭提雅、柬埔寨暹粒等国内及国际航班；梅汕高速公路（G205 国道）、梅河高速公路（G206 国道）、梅大高速公路（S333 省道）、梅州西环高速公路、天汕高速公路、梅平高速公路等与梅汕高铁和广梅汕铁路、梅坎铁路设有梅州站连结成沟通闽、粤、赣的交通网络，是泛珠三角区

域联系闽、粤、赣的枢纽中心。水泥道路纵横交错，四通八达，实现村村通四级公路，其中 65%的村实现水泥硬底化，公路密度达每百平方公里 74.2 公里。

2019 年，梅江区交通运输、仓储和邮政业实现增加值 12345 万元，比上年同期增长 4.3%。完成货物周转量 436964 万吨公里，比上年增长 7.0%；完成旅客周转量 60968 万人公里，比上年增长 0.1%。

第五章 工程建设方案

5.1 总体原则和思路

5.1.1 总体原则

(1) 坚持以人为本的原则

在设计公共活动设施、绿化景观时，以人体的舒适尺度为标准，充分考虑居民的日常生活习惯，营造宜人的社区生活环境。

(2) 尊重街区历史文化原则

进行改造修缮的建筑，不增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度；新建与改造修缮建筑在体量、色彩、材质等方面与街区历史风貌相协调，不改变街区传统格局和历史风貌。

(3) 坚持节能环保原则

在保护原有绿化环境的基础上，增加绿化带，增加景观性，构架社区生态绿色走廊。提高绿化覆盖率，打造绿色生态社区。

(4) 坚持经济实用的原则

充分利用所供改造的经费，遵循“实用、实惠、耐用”的原则，粗材精做，做到施工材料本地化、经济化。

(5) 坚持公众参与原则

让公众有效参与到项目改造的各个阶段，倾听公众的意见，充分尊重公众意愿，保障公众利益。

(6) 坚持可持续发展原则

充分重视对建设时序的研究，在保护整体发展与政策优先的前提

下,认真研究每一阶段的优先项目与投资取向,促进整个地区的经济、环境和社会持续协调发展。

(7) 可实施性原则

充分考虑城市发展、用地现状、整饰条件以及资金筹集等各方面因素,制订远期、近期实施方案,保证方案设计的实施;同时考虑维护和管理的便捷与经济性。

5.1.2 总体思路

梅州分类推进城市更新项目,对已建成区中对城市整体格局影响不大,但对用地效率低、人居环境差的地块,采取以整治改善和保护活化为主的“微改造”模式。

梅江区金山街道攀桂坊片区作为梅江内需要进行更新改造的片区之一,由于片区内建筑年代久远,外立面较为破旧,存在公共服务配套设施破损,市政基础设施逐步陈旧,交通日益拥堵,空间环境绿化不足等问题,急需通过城市更新,改善和提升社区人居环境和公共空间景观,打造“干净、整洁、平安、有序”的片区居住环境,为全面推广社区微改造工作提供示范性作用。

5.2 主要依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订);
2. 《城市居住区规划设计规范》(GB 50180-2018)
3. 《中华人民共和国文物保护法》(2007年修正版);
4. 《中华人民共和国非物质文化遗产法》(2011年6月);
5. 《老旧小区微改造内容及标准》;

6. 《城镇排水与污水处理条例》（国务院令 第 641 号）；
7. 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）
7. 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）
8. 《城镇燃气设计规范》（GB 50028-2006）2020 年版
9. 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）
10. 《城市停车规划规范》（GB /T 51149-2016）
11. 《城镇道路路面设计规范》（CJJ 169-2012）
12. 《建筑给排水设计规范》（GB 50015-2019）
13. 《老年人居住建筑设计标准》（GB 50016-2014）2018 年版
14. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）
15. 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）
16. 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）2018 年版
17. 建筑外墙防水工程技术规程（JGJ/T235-2011）
18. 《梅州市城市总体规划》（2015-2030 年）
19. 《梅州市“三旧”改造实施办法》（2020 年）
20. 《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
21. 《关于做好城镇老旧小区改造 2021-2025 年规划编制和申报 2021 年改造计划任务的通知》粤建节函〔2020〕448 号
22. 国家及地方其它相关法规、规范。

5.3 建设范围及内容

5.3.1 建设范围

金山街道，隶属于广东省梅州市梅江区，地处梅州江北老城区，梅江河支流穿境而过，北毗邻梅县区高级中学，南与梅县东山中学相望。本项目攀桂坊片区所涉及的老旧小区包括梅江区江边路、公园路、岗子上路等自然道路围合而起的东郊村、杨桃墩社区、小溪唇社区等，建筑面积约 3.66 万平方米，项目针对上述集中的几个小区周边配套基础设施进行联动改造。

5.3.2 建设内容

结合《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》，针对梅州市老旧小区普遍存在的“综合环境质量差、市政配套设施不齐全、社区服务设施不完善”等问题，规划将老旧小区分为小区内部环境改造、小区周边配套提升等 2 大类、7 中类。

1、小区内部环境：

- 1) 活动场所：老人活动场所、儿童活动场所。
- 2) 绿化环境：地被、灌木、乔木。
- 3) 景观小品：绿化小品。

2、小区周边配套提升：

- 1) 公共服务设施：公共管理及服务设施。
- 2) 市政公用设施：环卫设施、三线整治、消防设施、照明设施、给排水设施、监控设施等。
- 3) 其他服务设施：标识、宣传栏、报刊亭等。
- 4) 道路：关联道路、小区道路、步行道、停车划线。

东郊村——机床厂宿舍小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-1 (1)

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
1	视频控制设备	1.名称:入户大门监控(包含电线仓储)	套	2
2	挖淤泥、流砂	1.挖掘深度:化粪池清理,人工及汽车外运15km	m ³	4
3	挖沟槽土方	1.部位:排污管沟土方 2.土壤类别:三类土 3.土方外运15km	m ³	22
4	回填方	1.部位:线管沟 2.密实度要求:满足设计要求 3.填方材料品种:管(基)坑回填砂	m ³	15
5	塑料管	1.材质及规格:HDPE 双壁波纹管(带扩口) DN300(SN8/m ²) 2.连接形式:胶圈接口	m	35
6	常规照明灯	1.型号:60瓦太阳能路灯(基础及安装等)	套	2
7	新建围墙	1.砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	325
8	拆除路面	1.材质:液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚20cm 2.挖掘机挖装松散石方 3.自卸汽车运石方 运距15km	m ²	125
9	水泥稳定碎(砾)石	1.部位:水泥混凝土路面 2.水泥含量:6% 3.厚度:15cm	m ²	125
10	水泥混凝土	1.部位:水泥混凝土路面 2.混凝土强度等级:C30 3.养生:水养生 4.厚度:20cm	m ²	125
11	透层、粘层	1.材料品种:喷洒乳化沥青 喷油量(1kg/m ²)	m ²	125
12	沥青混凝土	1.沥青品种:中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2.厚度:40mm	m ²	125
13	沥青混凝土	1.沥青品种:细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2.厚度:40mm	m ²	125

东郊村——机床厂宿舍小区周边场地改造内容一览表

表 5.3-1 (2)

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
14	垃圾分类箱		个	4

15	挖沟槽土方	1. 部位: 线管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	942.72
16	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	931.1569
17	电缆保护管	1. 名称: 电缆保护管 2. 材质: 塑料管 3. 规格: $\Phi 110$ 4. 敷设方式: 埋地敷设	m	1473
18	砌筑井 弱电检查井 内空 500*500*1000	1. 垫层、基础材质及厚度: C15 混凝土垫层 2. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆 120 厚砖墙 3. 勾缝、抹面要求: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 4. 盖板材质、规格: 600*600 铸铁井环盖、井座	座	22
19	塑料管	1. 安装部位: 室外 2. 介质: 排水 3. 材质、规格: PVC De110 4. 连接形式: 粘接 5. 压力试验及吹、洗设计要求: 水冲洗	m	700
20	塑料管	1. 安装部位: 室外 2. 介质: 排污 3. 材质、规格: PVC De110 4. 连接形式: 粘接 5. 压力试验及吹、洗设计要求: 水冲洗	m	700
21	砌筑井 内空 500*500*1000	1. 垫层、基础材质及厚度: C15 混凝土垫层 2. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆 120 厚砖墙 3. 勾缝、抹面要求: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 4. 盖板材质、规格: 600*600 铸铁井环盖、井座	座	28
22	室外消火栓	1. 型号、规格: 室外地上式消火栓 SS100/65-1.0	套	9
23	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	11
24	抹灰面油漆	1. 腻子种类: 成品腻子粉(耐水型) N 型 墙面 满刮二遍 2. 油漆品种、刷漆遍数: 外墙面乳胶漆底油一遍面油二遍 油性 墙、柱面	m ²	800

25	拆除路面	1. 材质: 小型机械拆除沥青柏油类路面 层 8cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	2400
26	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 15cm	m2	2400
27	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	2400
28	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m2)	m2	8040
29	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	8040
30	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	8040
31	人行道块料铺设	1. 块料品种、规格: 彩色水泥市政砖 300*300 2. M20 水泥砂浆 30mm	m2	760
32	人行道块料铺设	1. 基础、垫层: 材料品种、厚度: C25 混凝土 垫层 200mm	m2	760
33	绿化	1. 小区绿化	m2	200
34	路标		个	4
35	挖沟槽土方	1. 部位: 线管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	768
36	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m3	768
37	镀锌钢管	1. 规格、压力等级: 球墨铸铁管 DN100 2. 压力试验及吹、洗设计要求: 管道消毒、冲洗 公称直径(mm 以内) 100	m	1200
38	低碳发光明	1. 低碳发光明	个	2500
39	太阳能发电板	1. 太阳能发电板	m2	800
40	新建公共卫生间	1. 土建, 水电安装	m2	100
41	党建标识	1. 党建标识	宗	1
42	公告栏	1. 公告栏	宗	1
43	微型消防站	1. 土建, 水电安装	m2	80

44	电力通讯	1. 电力通讯	宗	1
45	架空变压器改箱式变压器	1. 架空变压器改箱式变压器	宗	1
46	报刊亭	1. 报刊亭	宗	2

物资局宿舍小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-1 (3)

47	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	4
48	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	4
49	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	36.48
50	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	76
51	挖沟槽土方	1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	25.6
52	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	22.774
53	塑料管	1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管 (带扩口) DN300 (SN8/m ²) 2. 连接形式: 胶圈接口	m	40
54	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m ²	2.25
55	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	4
56	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	318
57	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m ²	465

58	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 15cm	m ²	465
59	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m ²	465
60	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m ²)	m ²	465
61	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m ²	465
62	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m ²	465

东郊村——黄遵宪中学宿舍小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-2

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
63	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控(包含电线仓储)	套	2
64	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车 外运 15km	m ³	4
65	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	14.4
66	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂 浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混 凝土盖板	m	30
67	挖沟槽土方	1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	19.2
68	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	17.0805

69	塑料管	1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管 (带扩口) DN300 (SN8/m ²) 2. 连接形式: 胶圈接口	m	30
70	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	2
71	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	150
72	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m ²	132
73	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m ²	132
74	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m ²	132
75	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m ²)	m ²	132
76	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m ²	132
77	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m ²	132

东郊村——防疫站宿舍小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-3

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
78	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	2
79	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	4
80	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	9
81	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	756
82	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m ²	130

83	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m ²	130
84	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m ²	130
85	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m ²)	m ²	130
86	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m ²	130
87	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m ²	130

东郊村——梅磁宿舍小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-4

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
88	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	4
89	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	8
90	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	48
91	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	100
92	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m ²	4.5
93	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	2
94	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	264

95	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	455
96	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m2	455
97	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	455
98	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m2)	m2	455
99	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	455
100	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	455

小溪唇一有色金属小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-5 (1)

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
1	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	9
2	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m3	12
3	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	180
4	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	375
5	挖沟槽土方	1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	112

6	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	63.7672
7	塑料管	1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管(带扩口) DN300 (SN8/m ²) 2. 连接形式: 胶圈接口	m	112
8	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m ²	51.75
9	绿化	1. 小区绿化	m ²	540
10	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯(基础及安装等)	套	9
11	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	225
12	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量(1kg/m ²)	m ²	3060
13	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m ²	3060
14	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m ²	3060

小溪唇—有色金属小区周边场地改造内容一览表

表 5.3-5 (2)

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
15	垃圾分类箱		个	8
16	挖沟槽土方	1. 部位: 线管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	1804.16
17	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	1782.0308
18	电缆保护管	1. 名称: 电缆保护管 2. 材质: 塑料管 3. 规格: Φ110 4. 敷设方式: 埋地敷设	m	2819

19	砌筑井 弱电检查井 内空 500*500*1000	1. 垫层、基础材质及厚度: C15 混凝土垫层 2. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆 120 厚砖墙 3. 勾缝、抹面要求: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 4. 盖板材质、规格: 600*600 铸铁井环盖、井座	座	9
20	塑料管	1. 安装部位: 室外 2. 介质: 排水 3. 材质、规格: PVC De110 4. 连接形式: 粘接 5. 压力试验及吹、洗设计要求: 水冲洗	m	450
21	塑料管	1. 安装部位: 室外 2. 介质: 排污 3. 材质、规格: PVC De110 4. 连接形式: 粘接 5. 压力试验及吹、洗设计要求: 水冲洗	m	450
22	砌筑井 内空 500*500*1000	1. 垫层、基础材质及厚度: C15 混凝土垫层 2. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆 120 厚砖墙 3. 勾缝、抹面要求: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 4. 盖板材质、规格: 600*600 铸铁井环盖、井座	座	9
23	室外消火栓	1. 型号、规格: 室外地上式消火栓 SS100/65-1.0	套	9
24	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	9
25	抹灰面油漆	1. 腻子种类: 成品腻子粉 (耐水型) N 型 墙面 满刮二遍 2. 油漆品种、刷漆遍数: 外墙面乳胶漆底油一遍面油二遍 油性 墙、柱面	m ²	280
26	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m ²)	m ²	1200
27	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m ²	1200
28	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m ²	1200
29	绿化	1. 小区绿化	m ²	200
30	路标		个	4

31	挖沟槽土方	1. 部位: 线管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	658.176
32	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m3	658.176
33	镀锌钢管	1. 规格、压力等级: 球墨铸铁管 DN100 2. 压力试验及吹、洗设计要求: 管道消毒、冲洗 公称直径(mm 以内) 100	m	1028.4
34	低碳发光明	1. 低碳发光明	个	1000
35	太阳能发电板	1. 太阳能发电板	m2	800
36	新建公共卫生间	1. 土建, 水电安装	m2	100
37	党建标识	1. 党建标识	宗	1
38	公告栏	1. 公告栏	宗	1
39	微型消防站	1. 土建, 水电安装	m2	80
40	电力通讯	1. 电力通讯	宗	1
41	架空变压器改箱式变压器	1. 架空变压器改箱式变压器	宗	1
42	报刊亭	1. 报刊亭	宗	3

小溪唇一市供销社宿舍小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-6

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
43	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	8
44	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m3	20
45	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	63.36

46	砌筑方沟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板 	m	132
47	挖沟槽土方	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km 	m ³	61.44
48	回填方	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂 	m ³	54.6576
49	塑料管	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管(带扩口) DN300 (SN8/m²) 2. 连接形式: 胶圈接口 	m	96
50	标线	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材料品种: 热熔标线 普通型 	m ²	13.5
51	绿化	<ol style="list-style-type: none"> 1. 小区绿化 	m ²	120
52	常规照明灯	<ol style="list-style-type: none"> 1. 型号: 60 瓦太阳能路灯(基础及安装等) 	套	8
53	新建围墙	<ol style="list-style-type: none"> 1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等 	m ²	256
54	拆除路面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km 	m ²	1870
55	水泥稳定碎(砾)石	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 15cm 	m ²	1870
56	水泥混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm 	m ²	1870
57	透层、粘层	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m²) 	m ²	1870
58	沥青混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm 	m ²	1870
59	沥青混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm 	m ²	1870

小溪唇—水利枢纽小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-7

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
60	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	1
61	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m3	4
62	挖沟槽土方	1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	19.2
63	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m3	17.0805
64	塑料管	1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管 (带扩口) DN300 (SN8/m ²) 2. 连接形式: 胶圈接口	m	30
65	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	1
66	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m2	45
67	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	80
68	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m2	80
69	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	80
70	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m ²)	m2	80
71	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	80
72	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	80

小溪唇一后巷小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-8

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
----	------	--------	----	-----

73	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	36
74	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	9
75	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m ²	3466
76	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m ²	3466
77	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m ²	3466
78	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m ²)	m ²	3466
79	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m ²	3466
80	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m ²	3466

杨桃墩—综合楼小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-9 (1)

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
1	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	3
2	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	20
3	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	19.2

4	砌筑方沟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板 	m	40
5	挖沟槽土方	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km 	m ³	25.6
6	回填方	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂 	m ³	22.774
7	塑料管	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管(带扩口) DN300 (SN8/m²) 2. 连接形式: 胶圈接口 	m	40
8	标线	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材料品种: 热熔标线 普通型 	m ²	45
9	常规照明灯	<ol style="list-style-type: none"> 1. 型号: 60 瓦太阳能路灯(基础及安装等) 	套	3
10	新建围墙	<ol style="list-style-type: none"> 1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等 	m ²	210
11	拆除路面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km 	m ²	210
12	水泥稳定碎(砾)石	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm 	m ²	210
13	水泥混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm 	m ²	210
14	透层、粘层	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m²) 	m ²	210
15	沥青混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm 	m ²	210
16	沥青混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm 	m ²	210

杨桃墩—综合楼小区周边场地改造内容一览表

表 5.3-9 (2)

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
17	垃圾分类箱		个	9
18	挖沟槽土方	1. 部位: 线管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	2751.36
19	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	2717.6128
20	电缆保护管	1. 名称: 电缆保护管 2. 材质: 塑料管 3. 规格: $\Phi 110$ 4. 敷设方式: 埋地敷设	m	4299
21	砌筑井 弱电检查井 内空 500*500*1000	1. 垫层、基础材质及厚度: C15 混凝土垫层 2. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆 120 厚砖墙 3. 勾缝、抹面要求: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 4. 盖板材质、规格: 600*600 铸铁井环盖、井座	座	25
22	塑料管	1. 安装部位: 室外 2. 介质: 排水 3. 材质、规格: PVC De110 4. 连接形式: 粘接 5. 压力试验及吹、洗设计要求: 水冲洗	m	1000
23	塑料管	1. 安装部位: 室外 2. 介质: 排污 3. 材质、规格: PVC De110 4. 连接形式: 粘接 5. 压力试验及吹、洗设计要求: 水冲洗	m	1000
24	砌筑井 内空 500*500*1000	1. 垫层、基础材质及厚度: C15 混凝土垫层 2. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆 120 厚砖墙 3. 勾缝、抹面要求: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 4. 盖板材质、规格: 600*600 铸铁井环盖、井座	座	30
25	室外消火栓	1. 型号、规格: 室外地上式消火栓 SS100/65-1.0	套	10
26	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	11

27	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m2	54
28	抹灰面油漆	1. 腻子种类: 成品腻子粉(耐水型)N型 墙面 满刮二遍 2. 油漆品种、刷漆遍数: 外墙面乳胶漆底油一遍面油二遍 油性 墙、柱面	m2	1457
29	拆除路面	1. 材质: 小型机械拆除沥青柏油类路面 层 8cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	7200
30	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 15cm	m2	7200
31	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	7200
32	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m2)	m2	11800
33	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	11800
34	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	11800
35	人行道块料铺设	1. 块料品种、规格: 彩色水泥市政砖 300*300 2. M20 水泥砂浆 30mm	m2	900
36	人行道块料铺设	1. 基础、垫层: 材料品种、厚度: C25 混凝土垫层 200mm	m2	900
37	绿化	1. 小区绿化	m2	200
38	路标		个	4
39	老年人服务中心		m2	450
40	挖沟槽土方	1. 部位: 线管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	611.328
41	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m3	611.328
42	镀锌钢管	1. 规格、压力等级: 球墨铸铁管 DN100 2. 压力试验及吹、洗设计要求: 管道消毒、冲洗 公称直径(mm 以内) 100	m	955.2

43	低碳发光照明	1. 低碳发光照明	个	1500
44	太阳能发电板	1. 太阳能发电板	m ²	800
45	新建公共卫生间	1. 土建, 水电安装	m ²	100
46	党建标识	1. 党建标识	宗	1
47	公告栏	1. 公告栏	宗	1
48	微型消防站	1. 土建, 水电安装	m ²	80
49	电力通讯	1. 电力通讯	宗	1
50	架空变压器改箱式变压器	1. 架空变压器改箱式变压器	宗	1
51	报刊亭	1. 报刊亭	宗	5

杨桃墩—湾咀塘小区内部场地改造内容一览表

表 5.3-10

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
52	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	5
53	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	24
54	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	71.04
55	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	148
56	挖沟槽土方	1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	51.2
57	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	45.548
58	塑料管	1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管 (带扩口) DN300 (SN8/m ²) 2. 连接形式: 胶圈接口	m	80

59	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m2	180
60	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	5
61	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m2	414
62	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	780
63	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 15cm	m2	780
64	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	780
65	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m2)	m2	780
66	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	780
67	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	780

杨桃墩—梅州花园内部场地改造内容一览表

表 5.3-11

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
68	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	5
69	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m3	12
70	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	86.4

71	砌筑方沟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板 	m	180
72	挖沟槽土方	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km 	m ³	128
73	回填方	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂 	m ³	113.87
74	塑料管	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管(带扩口) DN300 (SN8/m²) 2. 连接形式: 胶圈接口 	m	200
75	标线	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材料品种: 热熔标线 普通型 	m ²	270
76	绿化	<ol style="list-style-type: none"> 1. 小区绿化 	m ²	60
77	常规照明灯	<ol style="list-style-type: none"> 1. 型号: 60 瓦太阳能路灯(基础及安装等) 	套	5
78	拆除路面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km 	m ²	1800
79	水泥稳定碎(砾)石	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm 	m ²	1800
80	水泥混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm 	m ²	1800
81	透层、粘层	<ol style="list-style-type: none"> 1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m²) 	m ²	1800
82	沥青混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm 	m ²	1800
83	沥青混凝土	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm 	m ²	1800

杨桃墩—梅花苑内部场地改造内容一览表

表 5.3-12

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
84	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	3
85	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	12
86	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	38.4
87	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	80
88	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m ²	90
89	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	2
90	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	140

杨桃墩一区总工会综合楼内部场地改造内容一览表

表 5.3-13

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
91	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	2
92	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	20
93	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	21.6

94	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	45
95	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m ²	22.5
96	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	2
97	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	27
98	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m ²	250
99	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m ²	250
100	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m ²	250
101	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m ²)	m ²	250
102	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m ²	250
103	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m ²	250

杨桃墩—建行宿舍内部场地改造内容一览表

表 5.3-14

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
104	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	5
105	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	24

106	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	43.2
107	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	90
108	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m2	45
109	绿化	1. 小区绿化	m2	5
110	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	5
111	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m2	264
112	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	280
113	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m2	280
114	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	280
115	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m2)	m2	280
116	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	280
117	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	280

杨桃墩一市供销社宿舍内部场地改造内容一览表

表 5.3-15

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
118	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	5

119	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	28
120	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	64.8
121	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	135
122	挖沟槽土方	1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	51.2
123	回填方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	45.548
124	塑料管	1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管(带扩口) DN300 (SN8/m ²) 2. 连接形式: 胶圈接口	m	80
125	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m ²	78.75
126	绿化	1. 小区绿化	m ²	50
127	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯(基础及安装等)	套	5
128	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	605
129	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m ²	985
130	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m ²	985
131	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m ²	985
132	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m ²)	m ²	985
133	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m ²	985

134	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m ²	985
-----	-------	---	----------------	-----

杨桃墩—市建行宿舍内部场地改造内容一览表

表 5.3-16

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
135	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	3
136	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m ³	20
137	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	76.8
138	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	160
139	挖沟槽土方	1. 部位: 排污管沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m ³	51.2
140	回土方	1. 部位: 线管沟 2. 密实度要求: 满足设计要求 3. 填方材料品种: 管(基)坑回填砂	m ³	45.548
141	塑料管	1. 材质及规格: HDPE 双壁波纹管 (带扩口) DN300 (SN8/m ²) 2. 连接形式: 胶圈接口	m	80
142	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m ²	94.5
143	绿化	1. 小区绿化	m ²	20
144	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	3
145	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m ²	308

146	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类 面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	870
147	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m2	870
148	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	870
149	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m2)	m2	870
150	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	870
151	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	870

杨桃墩—东郊乡宿舍内部场地改造内容一览表

表 5.3-17

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
152	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	2
153	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外 运 15km	m3	12
154	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	30.72
155	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混 凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝 土盖板	m	64
156	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m2	54
157	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装 等)	套	2

158	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m2	76
159	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	530
160	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m2	530
161	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	530
162	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m2)	m2	530
163	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	530
164	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	530

杨桃墩一二轻宿舍内部场地改造内容一览表

表 5.3-18

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量
165	视频控制设备	1. 名称: 入户大门监控 (包含电线仓储)	套	4
166	挖淤泥、流砂	1. 挖掘深度: 化粪池清理, 人工及汽车外运 15km	m3	8
167	挖沟槽土方	1. 部位: 排水沟土方 2. 土壤类别: 三类土 3. 土方外运 15km	m3	48
168	砌筑方沟	1. 断面规格: 内空 0.4*0.5m 2. 垫层、基础材质及厚度: 100 厚 C15 混凝土垫层 3. 砌筑材料品种、规格、强度等级: M7.5 水泥砂浆砌筑 200 厚砖墙 4. 砂浆强度等级、配合比: M20 水泥砂浆 20mm 抹面 5. C25 混凝土墙帽 200*200mm 6. 盖板材质及规格: 200 厚 C25 成品混凝土盖板	m	100
169	标线	1. 材料品种: 热熔标线 普通型	m2	4.5

170	常规照明灯	1. 型号: 60 瓦太阳能路灯 (基础及安装等)	套	2
171	新建围墙	1. 砖砌围墙、围墙门抹灰刷漆等	m2	264
172	拆除路面	1. 材质: 液压岩石破碎机破碎混凝土类面层 普通混凝土面层 厚 20cm 2. 挖掘机挖装松散石方 3. 自卸汽车运石方 运距 15km	m2	455
173	水泥稳定碎(砾)石	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 水泥含量: 6% 3. 厚度: 100mm	m2	455
174	水泥混凝土	1. 部位: 水泥混凝土路面 2. 混凝土强度等级: C30 3. 养生: 水养生 4. 厚度: 20cm	m2	455
175	透层、粘层	1. 材料品种: 喷洒乳化沥青 喷油量 (1kg/m2)	m2	455
176	沥青混凝土	1. 沥青品种: 中粒式改性沥青混凝土 AC-16I 2. 厚度: 40mm	m2	455
177	沥青混凝土	1. 沥青品种: 细粒改性沥青混凝土 AC-13C 2. 厚度: 40mm	m2	455

5.4 小区内部环境改造方案

5.4.1 活动场所改造内容

1、健身器材、儿童游乐设施安装

片区内健身器材、儿童游乐设施较少，且硬质铺地相对不安全。本次改造拟对片区内的健身器材、儿童游乐设施进行维修补充、新增，并对地面进行橡胶软垫铺装；健身器材、儿童游乐设施安装详见下图。



图 5.4-1 健身器材、儿童游乐设施安装示意图

2、维修健身器材、儿童游乐设施，建设标准如下：

- 1) 设施布局应满足服务半径要求，分散布置，便捷合理。
- 2) 增设坐椅、滑梯、秋千、翘翘板等器械儿童游乐设施。
- 3) 维修原有体育器械，达到可安全使用要求。
- 4) 设施器械选择应兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。

5.4.2 片区绿化与景观小品提升

拟在片区公共绿地统一进行绿化与景观小品提升，片区绿化提升前后示意图详见下图。



改造前

改造后示意图



改造前

改造后示意图



改造前

改造后示意图

图 5.4-3 片区绿化提升前后示意图

增加丰富多彩的绿化景观与景观小品，建设标准如下：

- 1、对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿化。
- 2、有条件宜结合片区公共空间设置集中绿化，在核心区域设置景观小品。
- 3、绿化建设应突出通达性、观赏性和实用性特点。同时应采用开敞式设计，方便居民休憩、散步和交往的需要。

5.5 小区周边配套基础设施改造方案

5.5.1 市政公用设施

5.5.1.1 环卫设施设置

片区内垃圾桶分布位置缺乏规划，存在卫生死角，且垃圾溢出未得到及时清理，严重影响小区的环境卫生。本项目拟在小区的合适位置设置垃圾处理收运点，设置满足垃圾分类的专用垃圾桶，增加环卫设施，建设标准如下：

- 1、合理设置垃圾收运点，统一规范垃圾收运点围蔽设施建设。
- 2、应满足分类收集要求，造型美观、固定设置、摆放整齐。
- 3、收集设施应封闭性好，外体干净，周围整洁。

5.5.1.2 三线整治工程

对小区之间的电力线、电信线、有线电视线进行整理。建设标准如下：

- 1) 强弱电分离，弱电进套盒，符合安全规范。
- 2) 执行光纤到户国家建设标准，杜绝新建铜线通信网络。

工程做法：

1) 各类管线入管入盒，贴墙捆扎，颜色不同的线缆要分类捆扎，线缆上的标识设置方式、颜色、尺寸统一。

技术规格要求：线槽拟选用镀锌钢板槽式线槽，强电、弱电分别设置。电力线路采用铜芯阻燃电线，规格及型号符合规范及使用要求。电信线、有线电视线路的选材均符合国家及地区相关标准。

2) 对小区电力、通讯线路进行整治，主要将线路下地处理，不但可以提高小区室外空间的整洁度，更重要的是可以保证用电使用的安全性。

5.5.1.3 照明设施改造

本项目拟对片区增设照明设施，所采用的的样式如下：



图 5.5.1-5 片区照明设施改造示意图

5.5.1.4 给水设施及消防改造

1、给水工程现状

1) 小区管网：

(1) 管网建设年代久远，管径偏小，导致供水量不足；

(2) 管材采用铸铁管及镀锌管，影响供水安全，给群众带来极大的不便；

- (3) 管径漏损率严重，造成水量、水压降低；
- (4) 管网埋深较浅，容易压坏爆管；
- (5) 消火栓设置不足；
- (6) 管道连接混乱。

2) 社区管网:

- (1) 用水高峰期时部分楼层无法满足正常供水水量、水压需求；
- (2) 住户自装小水泵抽水现象普遍，影响市民的正常用水；
- (3) 二次供水泵房设备老化、效率降低，缺乏安全保障；
- (4) 水箱缺乏消毒设施。

2、给水工程改造方案

1) 整治标准:

- (1) 对那些使用年限较长，锈蚀、漏水严重，管径太小等原因已经基本丧失输水能力的已严重影响给水的老管网予以更新；
- (2) 结合现状及近远期发展趋势，重新调整供水管网、设施等；
- (3) 采用智能化供水设备；
- (4) 消除消防盲区。

2) 整治方式:

- (1) 沿市政道路新建给水管道；
- (2) 拆除不满足要求的加压设备；
- (3) 对老旧管网、水表、阀门等进行整改；
- (4) 定期对水池水箱进行消毒、清洗；
- (5) 消防盲区加设消火栓。

5.5.1.5 雨水设施改造

1、现状雨水排水设施

- 1) 排水体制：雨污合流；
- 2) 现状雨水排水系统主要以预制盖板沟为主，局部路段为排水管道；
- 3) 现状雨水排水管渠因建设年代较为久远，雨水重现期较低，范围内管渠尺寸普遍偏小；
- 4) 部分预制盖板沟渠上方铺设有水泥路面，难以对管渠进行清淤维护，管渠堵塞严重，过流断面缩小；
- 5) 现状管渠日久失修，破损严重，地下水入渗致使管渠内日常水位偏高，进一步缩小管渠过流断面；
- 6) 部分管渠路线蜿蜒曲折，不利于迅速排水。
- 7) 管渠封闭段过长，无法快速收集雨水并排放。雨天时，管渠内污水溢流至路面，污染环境。

2、改造方案

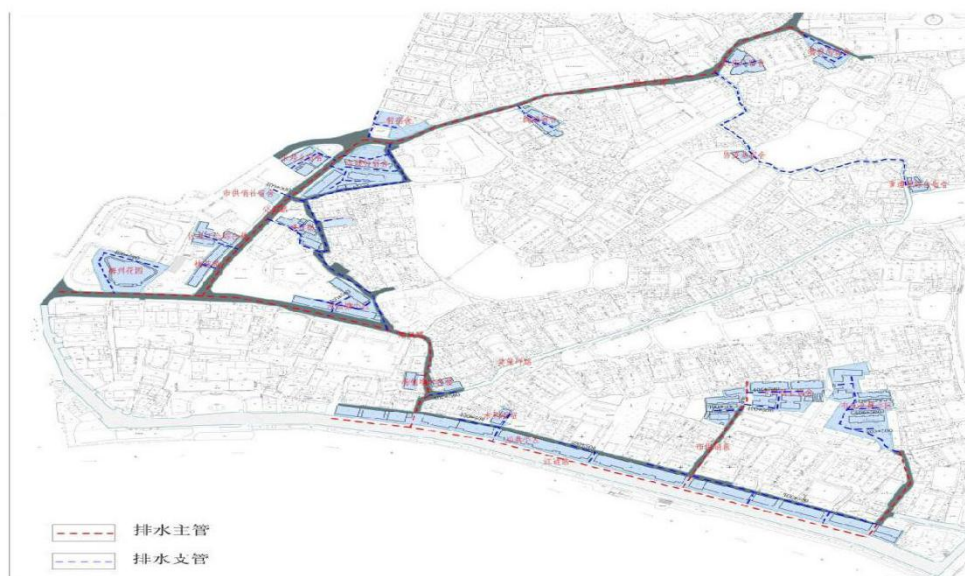


图 5.5.1-6 片区雨水排水设施规划图

1) 整治标准:

- (1) 提高管渠重现期;
- (2) 增大管渠过水断面;
- (3) 结合现状, 就近排放;
- (4) 降低维护管理的难度及成本。

2) 整治方式:

- (1) 新建满足使用要求的管道。
- (2) 为合理衔接上下游排水系统, 排水方向应与现状保持一致, 不调整管渠内底标高, 只对现有管渠进行加宽;
- (3) 现状蜿蜒曲折的可利用管渠进行裁弯取直, 加强管渠排水能力。新建管渠采用现浇盖板, 开设置雨水篦、检查井及沉砂池, 便于日常清淤维护。

5.5.1.6 污水设施改造

1、整治内容: 新建老旧小区周边道路的污水系统。

2、整治标准:

- 1) 新建污水管道;
- 2) 合理处理污水管道埋深。

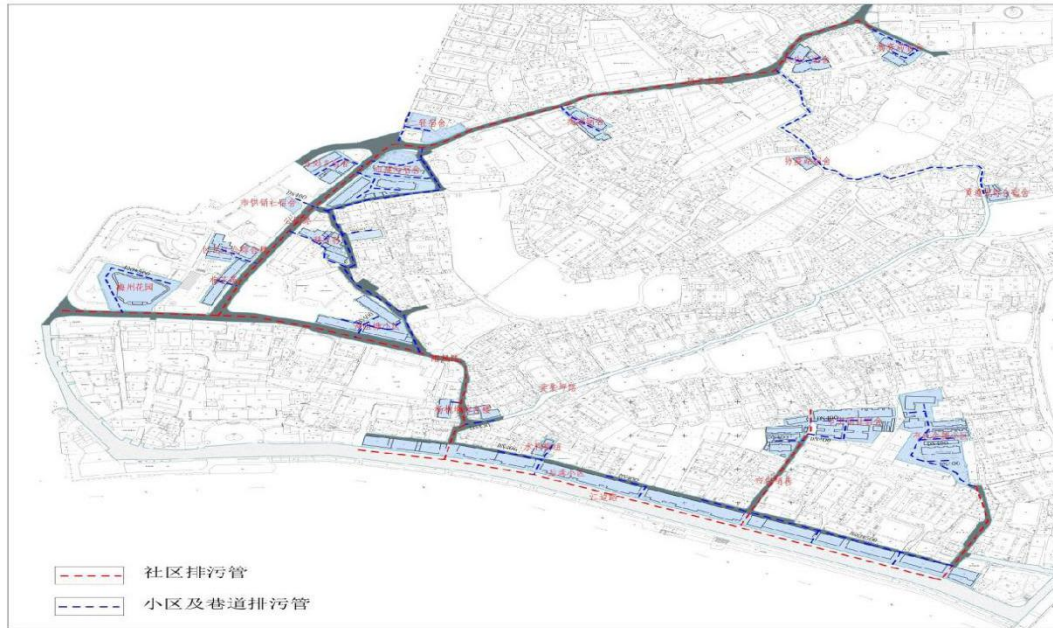


图 5.5.1-7 片区污水排水设施规划图

3、整治方式:

- 1) 污水管道排水方向应与雨水管道排水方向保持一致，污水管道标高应低于雨水管道标高 1 米以上，以确保雨污水管道不碰撞；
- 2) 为方便清淤维护，污水管道起点管道不小于 DN400；
- 3) 可在市场处增设排污口，以便收集商铺排出的污水。

5.5.1.7 监控设施安装

本项目拟对片区安装监控设施，所采用的的样式如下：



改造前



改造后示意图

图 5.5.1-8 监控设施改造示意图

5.5.2 公共服务设施

5.5.2.1 宣传栏安装

1、宣传栏或信息屏一般设置在社区入口或公共活动中心，高度不应大 3.5m，颜色应与社区整体环境风格相协调，宜选用不锈钢材、玻璃等材料，设置一定宽度的遮雨蓬；

2、历史文化街区和历史风貌区最少设一处街区历史介绍的位置。

5.5.3 道路设施

1) 小区周边道路：主要有江边路、公园路、岗子上路等混凝土道路路面，局部为沥青路面，路况良好；

2) 小区内部道路：多为混凝土路面。

3、道路设施提升方案

1) 人行道改造做法：采用透水人行道路面结构，具体工程做法详见下图。

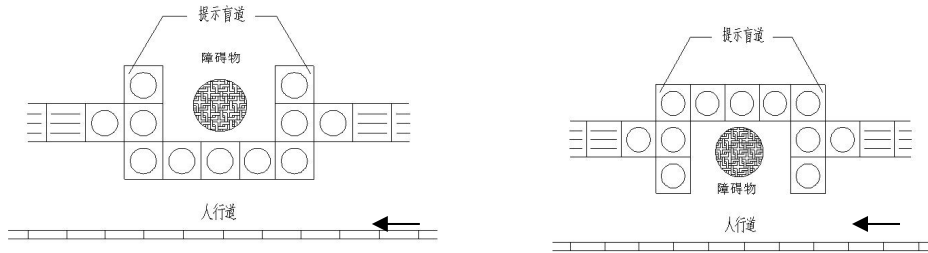
2) 人行道的各种路口必须设置缘石坡道；缘石坡道应设在人行道的范围内，并应与人行横道相对应；缘石坡道的坡面应平整，且不应光滑。

缘石坡道的宽度要与整个路口或者斑马线等宽，对于全路口宽度的缘石坡道，下沉渐变段的侧石应设在直线段的最后一条，从转弯位开始全路口范围都是缘石坡道。缘石坡道下缘应尽量与路面平齐，最大高差不能超 1cm。

路口设置坡道的，为防止车辆随意驶入人行道范围，坡道口应设置车止石，车止石要求坚固美观。车止石高度为 100cm，柱间距为

150cm。

盲道应连续顺直，中途不得有电线杆、拉线、树木等障碍物；人行天桥梯道口应设置提示盲道；当盲道行进方向遇到井盖或障碍物时，盲道的设置应采取以下其中一种方式进行处理：



左侧人行道位置较宽时

右侧人行道位置较宽时

盲道砖（包括行进盲道及提示盲道）宜统一采用 $300 \times 300\text{mm}$ 的块材；为突出盲道颜色，与盲道相邻的人行道砖的铺设不宜使用相同颜色的块材，宜采用中黄色。

范围	机动车道（沥青混凝土）	人行道“海绵化”（透水砖铺装）
路面结构	<ul style="list-style-type: none"> → 4cm AC-13C细粒式改性沥青混凝土 → 5cm AC-16C中粒式改性沥青混凝土 → 粘层沥青(PC-3)用量$1\text{L}/\text{m}^2$ → 水泥混凝土 	<ul style="list-style-type: none"> → 6cm 透水砖 → 3cm 干拌粗砂 → 15cm C20透水混凝土
方案描述	行车舒适，无振动，噪音轻微。表面粗糙刹车平稳，利于安全快速行车；舒适度理想；路容美观，反光较小。	透水砖搭配透水性基层使路面有良好的雨水渗透性，环保美观。
效果图		

图 5.5.3-2 道路设施构造层做法

5.5.3.1 小区围墙改造、大门维修

维修小区围墙（含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆）。结合本小区周边的景观进行围墙改造，对老旧围墙进行重新贴围墙砖翻新；对于存在倒塌危险的风化围墙进行拆除重建。

5.5.3.2 停车泊位划线

本项目拟对片区内停车泊位进行划线，如下图所示。



5.6 建设“海绵城市”

海绵城市就是能够像海绵一样吸水的城市。这样的城市，能够最

大程度地留住雨水；在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的“弹性”，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用；提升城市生态系统功能和减少城市洪涝灾害的发生。具体来说，就是在城市片区里布置若干地块，用吸水材料建设，作为海绵体，平时是市民的休闲公园，暴雨的时候就作为蓄水的地方。无论是泥地、草地还是树林、湖泊，都能吸收大量雨水。这样，可以把水消化在本地，避免汇集到一起形成洪水。当大量的雨水都被海绵体吸收之后，城市的积水也就无从谈起。那些被海绵体充分吸收的雨水还可以再次利用，如浇花、洗车等，在一定程度上可以缓解水资源紧张局面。

构建海绵城市的经济效益不可小觑。海绵城市建设非常注重对天然水系的保护利用，大大减少了建设排水管道和钢筋混凝土水池的工程量。调蓄设施又往往与城市既有的绿地、园林、景观水体相结合，“净增成本”比较低，还能大幅减少水环境污染治理费用，降低城市内涝造成的巨额损失。

本项目为老旧城区微改造工程，受场地条件影响，要建设海绵城市，将面临空间条件有限、改造难度大等问题；只能利用现有的场地与设施，多添置一些“海绵体”，使其在下雨天能够最大程度地留住雨水。拟采用的措施建议如下：

- 1、广场、人行通道的楼地面铺装均以吸水率较高的疏水砖为主，辅以部分广场砖、麻石、青砖。

- 2、篮球场、羽毛球场、健身场所等楼地面均拟选用吸水率较高的

丙烯酸塑胶材料铺装。

3、小区庭院、人行通道旁、小区四周临边雨蓬等场所，均结合小区整体布局多设置园林景观及集雨型绿地，利用其花坛、绿地等空间布置成雨水花园。

4、拟利用庭院周边现状的排水沟改造为干式植草沟，使其能够在雨天多储雨水。

5.7 项目能耗分析

1、耗水量分析

本项目攀桂坊片区老旧小区周边基础设施改造涉及的绿化面积为 1395 平，道路面积为 31343 平。

	面积 (m ²)	用水指标 (L/m ² ·d)	年用水天数 (d)	年用水量 (m ³)
绿化	1395	1	150	209.25
道路清洗	31343	2	150	9402.9
合计				9612.15

通过分析计算项目的年用水量为 9612.15 吨，项目折标年耗能量如下表所示：

全年用水量	9612.15	吨/年
折标系数	0.00008571	tce/吨
年耗能量	0.82	tce

2、耗天然气量分析

项目为小区周边配套基础设施改造，改造后的区域不涉及天然气使用能耗。

3、耗电量分析

周边配套基础设施的用电区域为道路照明，照明面积为 31343 平，照明功率密度值为 0.5W 每平，总功率为 15.6715kw，需要系数 0.5，每天使用时间为 12h，年用电天数为 365 天，年用电量为 34320.585 度，折标系数为 0.0001229，年耗能量为 4.22tce。

第六章 环境影响评价

6.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（1989年12月）；
- 2、《广东省环境保护条例》（2005年1月）；
- 3、《水污染物排放标准》DB44/26-2001；
- 4、《污水综合排放标准》GB8978-1996；
- 5、《地面水环境质量标准》GB3838-2002；
- 6、《环境空气质量标准》GB3095-2012；
- 7、《大气污染物排放限值》DB44/27-2001；
- 8、《城市区域环境噪声标准》GB3096-93；
- 9、《建筑施工场界噪声限值》GB12523-90；
- 10、《中华人民共和国固体废物污染防治法》（2020年修订）。
- 11、《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）

6.2 项目建设和运营对环境的影响

6.3.1 项目建设对环境的影响

项目建设期对环境的影响主要体现在以下方面：

（1）水污染。改造施工过程中产生的废水，主要为基坑排水、混凝土搅和、浇筑和养护废水，机械和车辆冲洗废水以及生活污水。

（2）空气污染。微改造施工过程中空气污染包括以下几种类型：

以燃油为动力的施工机械和运输车辆，在施工场地附近将排放一定量的废气；

道路改造施工时，会导致沿线行驶的车辆速度缓慢从而使尾气排放量增多；

施工开挖、装卸过程中产生的粉尘，以及施工运输车辆运输过程引起的二次扬尘；

施工土方及建筑材料在其堆放和清运过程中产生的扬尘。

(3) 固体废弃物。施工产生的固体废物主要有拆除废弃的建材、施工人员产生的生活垃圾及撒落的砂石料、工程土、混凝土等。

(4) 噪声污染。噪声扰民是施工工地最为严重的污染因素，主要有设备噪声，施工设备主要是运输车等设备的发动机噪声及电锯噪声等。装修阶段，主要是使用电锯、电刨、切割机、磨石机设备时产生的噪声。

(5) 施工期交通。施工期间由于施工围挡占用车道，会使道路通行能力降低。此外由于占道施工，会导致部分道路路段被封锁，给行人和自行车带来不便和麻烦，影响居民正常通行。同时占道施工会使路段成为瓶颈路段，车辆密度增大，给行人和自行车过往带来一定潜在危险。

(6) 防火防盗。本项目改造的建筑建造年代久远，建筑材料耐火等级低，用电线路、煤气管道老化，消防等公共设施陈旧，并且老旧小区停车多是乱停乱放，消防通道“通而不畅”，施工过程中一旦由于操作不当或其他意外因素导致火宅发生，极易造成火烧连营，无法挽救。此外，施工过程中由于各种工种交叉作业，人员来自不同单位，特别是在室内施工阶段，有可能导致居民家庭或不同施工队伍之间发

生被盗现象。

6.3.2 项目运营对环境的影响

项目运营期间对环境的影响主要体现在以下方面：

(1) 水污染。本项目水污染主要为生活污水，参考同类污水的水质监测数据，其废水水质如下表所示：

生活污水污染物质情况

表 6.3-1

序号	污染源	污染物名称 (单位: mg/L, PH 除外)				
		PH	COD _{Cr}	BOD ₅	SS	动植物油
1	生活污水	6~8	250	110	180	20

(2) 环境空气污染。本项目建成后，所排放的大气污染物主要有是机动车尾气、备用发电机运行时排放的尾气、饮食油烟。

(3) 固体废弃物污染。项目运营期产生的固体废弃物主要包括生活垃圾，装卸货产生的废弃物等。这些固体废弃物长期积压可能导致蚊蝇、臭气、疾病的危害。

(4) 噪音污染。项目所产生的噪声的声源有机动车、小推车、空调主机、备用发电机运行等噪声源。

6.3 环保措施

6.3.1 建设期环保措施

1、大气污染

为使施工对周围环境空气的影响降到最小程度，应采取围蔽作业，并建议采取以下防护措施：

(1) 粉尘治理措施

晴天或无降水时，对施工现场易产生扬尘的作业面（点）、道路

等进行洒水降尘；对进出车辆限速。

加强粉状物料转运与使用的管理，输送过程中各连接法兰必须严密，运输散装建材和施工垃圾的车辆需用篷布遮盖，防止物料飞扬。

施工现场禁止焚烧能产生有毒有害气体的废弃建材与原料，不得使用能耗大、污染重的施工机械。

及时、定期清理并外运施工场地内道路、物料临时堆置场地的尘土及杂物。

（2）车辆及机械尾气污染

道路车辆出入口应避免正对居民住宅，场内设置机械抽排风系统，并在车辆进出频繁时可适当增加换气次数。运输车辆及部分施工机械因燃油会排出含 C_nH_n 、CO、 NO_x 等污染物的废弃，由于废气排放量小，故对区域的环境空气影响较小。

施工期对大气环境的影响是难以避免的，但其影响性质是短期的，且影响范围有限，只要加强管理，落实各项治理措施，施工期工程对环境空气的影响完全可以控制到最小程度，为施工区域环境空气所能承受的范围。

2、水污染

（1）项目在施工时各种施工机械设备运转的冷却水及洗涤用水和施工现场清洗、建材清洗、混凝土养护、设备水压试验等产生的废水须经沉淀、隔油等处理，不得直接外排。必要时在施工现场设置沉淀池，污水沉淀后回用于施工过程。

（2）生活污水来自于施工队伍日常生活用水，生活污水含有大

量细菌和病原体，虽然水量不大，但如果不经处理或处理不当，同样会危害环境。施工期污水不能随意直排，应就近依托附近生活设施。施工期间，在排污工程不健全的情况下，应尽量减少物料流失、散落和溢流现象。应对施工期间污水进行必要的收集和处理。

3、固体废弃物

项目建设期内会产生施工固体垃圾，需要统一回收。施工场地的生活垃圾应统一收集，交环卫部门处理。

4、噪音污染

为减少项目施工期噪声对周围的影响，建议施工期采取以下降噪措施：

(1) 控制对产生高噪声设备的使用，高噪声设备尽量安排在白天使用，中午（12:00-14:00）及深夜（22:00-7:00）时段不得使用高噪声设备。

(2) 合理布局施工场地，选用良好的施工设备以降低设备噪声，加强管理以降低人为噪声，从而达到降噪效果。

(3) 对运输车辆加强管理，应对小区区内运输车辆限速、禁止鸣笛。

5、交通堵塞

(1) 向片区内居民通告本项目的施工疏解情况，让广大居民和驾驶员了解施工区域的交通组织。

(2) 本项目交通组织设计中的各类临时交通设施在辖区交警部门指导下安装，并且安装的位置不能影响现状道路各功能设施的使用。

用。

(3) 施工期间应该按计划、分步骤地分阶段进行围蔽施工，并应该根据施工进度情况相应减少围蔽的范围。

(4) 在施工围蔽区域合理设置进出口。设置专职人员，在材料进出施工场地时，协助指挥交通，确保施工路段交通顺畅。

6、施工期间居民生活

为避免施工期间对居民日常生活产生严重影响，建议采取如下措施：

(1) 施工前的沟通工作：现场维修、改造前，施工单位应联系街道、社区等相关单位召开座谈会，共同商讨如何开展施工工作，做到施工不扰民，保证工程质量和社区整体环境。及时将施工项目、施工时间、地点等明细内容和安全注意事项在社区公示栏进行公示。

(2) 尽量缩短入户施工时间：统一安排不同工种的施工人员在同一时间段内进行施工，提前与住户沟通留人在家，施工人员在最短时间内完成维修、改造工作。

(3) 突发情况应对措施：设置专门接待室，处理施工生产期间与居民之间产生的问题，做好居民住户的问题处理、矛盾解决等工作，及时接待居民提出的疑问。

(4) 对施工人员的要求：施工开始前对参与项目的施工人员做好安全文明施工教育和思想教育，树立工人的文明施工意识，同时教育好工人要遵纪守法，严禁施工人员骚扰附近单位、居民，不给居民增加负担。

6.3.2 运营期环保措施

1、污水处理

项目产生的粪便污水经化粪池处理，达到《水污染排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准后，与其他一般生活污水一同排入市政污水管网，汇入污水处理厂集中处理。

2、废气处理

项目运营产生的废气主要来自于机动车尾气、备用柴油发电机的尾气、饮食油烟。配套的备用柴油发电机仅在市电供应不足时应急使用，应使用 0#轻质柴油为燃料，燃烧尾气经水喷淋处理后由内置烟井引至所在建筑物楼顶天面排放，大气污染物排放执行《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）第二时段二级标准，其中烟色黑度小于林格曼黑度 1 级标准。道路车辆出入口应避免正对居民住宅，场内设置机械抽排风系统，并在车辆进出频繁时可适当增加换气次数。机动车尾气经排风竖井引至地面 2.5 米以上排放，排放口的位置及朝向应避免人流密集的地方。

3、固体废弃物处理

固体废弃物处理应以保障公共环境卫生和人体健康、防止环境污染为宗旨，遵循“减量化、资源化、无害化”原则。尽可能从源头避免和减少生活垃圾产生，对产生的生活垃圾应尽可能分类回收，实现源头减量。生活垃圾由清洁人员负责收集后，交市环卫部门统一运输处理。同时需加强商户装卸货管理，明确卫生责任范围，装卸货产生的固体废弃物应及时清运。

4、噪声处理

项目主要噪声源为机动车、小拖车、备用发电机组、变压器等，交通噪声主要通过管理手段进行控制，设备噪声方面，应设置专用设备房，选用低噪声环保型设备，并对高噪设备进行有效的隔声、消声、吸声及减振等综合降噪处理，确保项目噪声排放符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2、4类声功能区标准的要求。

6.4 环境影响评价结论

本项目为老旧小区改造项目，项目建设及运营对环境产生的影响较小。对项目所排放的污染物采取有效控制措施后，项目的建设和运营不会对当地环境质量造成较大影响。项目应在实施过程中应严格按照“三同时”原则进行设计、施工和运营，落实本报告及后续设计、环评等提出的各项污染防治措施。

第七章 劳动安全卫生与消防

7.1 劳动安全卫生

7.1.1 劳动安全卫生依据

- 1、《中华人民共和国安全生产法》；
- 2、《建筑安全生产监督管理规定》；
- 3、《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》；
- 4、《中华人民共和国职业病防治法》；
- 5、《广东省城市建设管理暂行条例》；
- 6、《广东省劳动安全卫生条例》（修正）。

7.1.2 项目建设期劳动安全卫生措施

为贯彻“安全第一、预防为主”的方针，确保项目施工符合职业安全的要求，保障劳动者在劳动过程中的安全和健康，提高生产率，本项目建立健全的安全生产责任制度和群防群治制度，并采取以下防范措施：

1、建筑施工企业安全生产管理实行企业安全资格审查制度。在建筑工程开工前应当到建筑安全生产监督机构申办安全条件认证。

2、对施工现场的安全管理人员、特种作业人员及其他施工作业人员进行安全生产培训。

3、建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的特点制定相应的安全技术措施。

4、施工现场使用的安全防护用品、电器产品、安全设施、架设器具及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要

求。建筑安全生产监督机构应当对其进行检查，不符合安全标准的，不得投入使用。

5、本项目应严格按照梅州城市市容和环境卫生管理要求，做好日常卫生管理工作。

7.1.3 项目经营期劳动安全卫生措施

为确保项目实施后符合职业安全的要求，保障劳动者在劳动过程中的安全和健康，提高生产率，应采取以下的防范措施：

1、营运过程中，工作人员，尤其是维修人员，需严格按照操作规程操作各种器械。并对员工定期进行安全生产培训、教育，牢固树立安全第一的观念。

2、建立安全有效的防护措施，避免电气设备在工作中发生危险。

3、本项目投入经营后，需加强对项目所包括的区域内配套服务基础设施安全卫生管理。

4、绿化定期管养维护，休闲游乐等设施需要定期巡检，逐项检查并记录，报告问题，并维修。

7.2 消防

7.2.1 建设期消防措施

1、施工企业应当在施工现场配备充足完好的消防设施和灭火器材。禁止在施工现场焚烧垃圾和废弃物。禁止在易燃易爆物品附近实施明火作业。

2、因施工危及毗邻建筑物、构筑物或者地上地下管线安全的，施工企业应当暂停施工，在采取相应的补救措施并确认安全后，方可

恢复施工。

3、施工时发现爆炸物或者不明管线的，施工企业应当暂停施工，采取必要的应急措施，并及时向有关部门报告，经有关部门处置完毕后，方可恢复施工。

4、施工时，发生有害气体外溢、爆炸、坍塌、掩埋等安全事故的，施工企业应当立即停止作业，采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，保护事故现场，并按照国家《生产安全事故报告和调查处理条例》的规定处理。

7.2.2 建设后消防措施

项目根据规范要求设置室内、室外消火栓给水系统、室内自动喷水灭火系统。配电房设二氧化碳气体灭火系统及手提式磷酸铵盐干粉灭火器等辅助消防设施。同时住宅小区按照以下措施进行管理：

- 1、以预防为主，防消结合，做好消防知识普及宣传工作。
- 2、组建义务消防队，建立消防应急预案，定期组织消防知识培训。
- 3、每日应检查消防设施设备完好状况。
- 4、经常宣传贯彻以预防为主，防消结合的方针，加强住户防火意识。
- 5、严禁乱拉乱接临时用电线路。
- 6、严禁在小区内烧废物或乱丢烟头、点蜡烛等。
- 7、落实“三级防火安全”“三级”检查制度。

第八章 组织机构与人力资源配置

8.1 组织机构

项目主要由金山街道作为推进老旧小区改造工作的责任主体。金山街道作为本项目的第一责任主体，负责统筹组织辖内老旧小区改造工作。在区发改的指导下，编制年度实施计划并上报，经领导小组审核通过后上报区政府，申请纳入区年度实施计划；负责户外广告拆除，整治不规范遮阳棚、防盗网和防护设施；负责或委托专业机构做好前期摸排评估（含社会风险和房屋安全等评估）、委托设计单位、编制、报批改造方案等工作；组织开展民意征询工作；改造方案经全面征询意见通过后上报领导小组，经领导小组审核通过后上报区政府；改造方案批复后，开展立项、招投标等工作，负责施工管理、竣工验收、移交、结算等后续工作；负责申请财政资金，负责制定本街道老旧小区改造资金监管制度，严格遵照制度使用改造资金，确保专款专用；负责组织推动视频监控、门禁系统建设及管理等工作；负责改造过程中的纠纷调处和维稳工作。

8.2 人力资源配置

梅江区金山街道攀桂坊片区老旧小区改造项目建设管理小组人力资源配置计划如下：

1. 组长：1人；由金山街道办领导兼职。

负责本改造项目的全面工作。

2. 副组长：1人；由金山街道办建管中心领导任职。

在组长的领导下，负责组织编制本改造项目的改造计划及监督各项具体工作的实施。

3. 组员：5人；由金山街道办建管中心职员任职。

负责前期基础数据摸查、组织编制建设方案和按程序报批、开展民意征询工作、落实资金、改造过程中的纠纷调处和维稳、项目建设及验收等各方面的工作。

第九章 项目进度计划与工程招标

9.1 总体进度计划

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目建设工期为 18 个月，自 2022 年 1 月开工至 2023 年 6 月全部工程竣工验收完成。

2021 年 7 月~10 月主要完成前期工作；

2021 年 11 月~2021 年 12 月完成项目设计审批及招标工作；

2022 年 1 月~2023 年 5 月主要完成项目施工；

2023 年 6 月底完成竣工验收。

项目进度，首先，项目的执行需要相关上级政府部门政策文件的具体下发和落实为前提；其次，地方财政紧缺且项目建设所需资金投入受上级专项资金分地区、分批拨付计划的限制；最后，因项目改造范围涉及面广、工程难度大，以及项目方案具体实施细节需协调和统一项目规划范围内居民群众共同缔造的相关意见建议，项目施工建设存在诸多不可控因素。因此，建议项目采取分期、分批次实施和验收。工程进度力求安排紧凑，互相衔接，按时按质完成项目建设。

项目实施进度计划

工作内容	工作 时间 (月)	2021 年						2022 年 1 月-2023 年 5 月					2023 年			
		6	7	8	9	10	11	12	2022 年 1 月-2023 年 5 月					6		
立项	5															
设计审批 及招标等	2															
施工	11															

竣工验收	1																	
------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

9.2 项目招投标

9.2.1 招标范围

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实施条例》、《广东省建设工程招标投标管理条例》等有关规定，本项目施工采用公开招标方式进行。

本项目的招标范围为：施工采购。招标方式为公开招标，通过公开招标，可以在较广的范围内择优选择信誉良好、技术过硬、具有专业特长及丰富经验的施工企业和生产供应商，以保证工程的质量和降低工程造价，提高工程项目的社会效益和影响。

9.2.2 招标方式

根据《招标投标法》、《招标投标实施条例》，按照招标投标法律和法规的规定进行招标投标活动。招标程序为：申请招标、准备招标文件、发布招标公告、进行资格审查、确定投标人名单、发售招标文件、组织现场考察、召开标前会议、发送会议记录、接受投标书、公开开标、审查标书刊号、澄清问题、评标比较、评标报告、定标、发出中标通知书、商签合同、通知未中标人。

9.2.3 招标内容

招标基本情况表

表 9.2-1

招标内容	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	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								
其它								

第十章 投资估算与资金筹措

10.1 投资估算编制范围

本报告投资估算编制范围为项目土建工程、安装工程、工程建设其他费用以及预备费。

10.2 投资估算

10.2.1 投资估算编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号文）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（计办投资[2002]15号）；
- 3、根据建设部的有关规定进行编制；
- 4、建筑工程费用根据国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《广东省建设工程计价依据（2018）》，本计价依据包括《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规范（2018）》进行估算；
- 5、建设单位管理费按“财建[2016]504号”号有关规定估算；勘察设计费按“工程费计价格[2002]10号文”有关规定并结合本项目实际情况进行估算，工程监理费按“发改价格[2015]299号文”和“发改价格[2007]670号文”有关规定估算；设计图纸审查费按照勘察设计费的6.5%估算；竣工图编制费按照勘察设计费的8%估算；造

价咨询费按“按粤价函[2011]742号文”估算；

6、招标代理费按照“发改价格[2015]299号文”和“计价格[2002]1980号文”估算；前期咨询费按计价格“[1999]1283号文”估算；工程保险费按照工程费用的0.3%估算；环评报告编制费按照计价格[2002]125号估算；场地准备及临时设施费根据“建标[2011]1号文”按建安工程费用的0.5%估算；工程保险费按建安工程费用的0.3%估算；检验监测费按建安工程费用的2%估算。

7、基本预备费按投资估算表中第一、二部分的8%结合实际情况估算，涨价预备费为零。

10.2.2 建设投资

经估算，本项目建设投资为5186.5万元。其中，工程费用为4126.1万元，工程建设其他费用为674.9万元，预备费为385.5万元。估算见表10-1。

10.3 资金筹措

10.3.1 项目总投资

本项目总投资为5186.5万元，全部为建设投资。

10.3.2 资金筹措

本项目建设资金的来源为由上级拨款和区财政统筹解决。

10.3.3 项目投资计划

根据工程进度计划，本项目建设期限为18个月，项目年度投资计划及资金筹措方案详见表10-1。

项目分年度投资计划及资金筹措方案

表 10-1

单位：万元

序号	项目	合计	2021	2022 年	2023 年
1	建设投资	5186.5	518.6	3734.32	933.58
2	资金筹措	5186.5	518.6	3734.32	933.58
2.1	财政资金	5186.5	518.6	3734.32	933.58

投资估算表

表 10-2

单位：万元

序号	项目	估算金额 (万元)				经济技术指标			投资比例 (%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)		
一	工程费用	2401.3	1724.8		4126.1				79.55%	
(一)	东郊村——机床厂宿舍小区内部场地改造	38.6	2.9		41.5					
1	视频控制设备		2.0		2.0	套	2.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.1			0.1	m ³	4.0	145		
3	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	22.0	47		
4	回填方	0.3			0.3	m ³	15.0	186		
5	塑料管	0.7			0.7	m	35.0	214		
6	常规照明灯		0.9		0.9	套	2.0	4500		
7	新建围墙	32.1			32.1	m ²	325.0	988		
8	拆除路面	0.5			0.5	m ²	125.0	37		
9	水泥稳定碎(砾)石	0.2			0.2	m ²	125.0	13		
10	水泥混凝土	1.9			1.9	m ²	125.0	150		
11	透层、粘层	0.1			0.1	m ²	125.0	4		
12	沥青混凝土	1.3			1.3	m ²	125.0	100		
13	沥青混凝土	1.3			1.3	m ²	125.0	100		
(二)	东郊村——机床厂宿舍小区周边场地改造	293.5	576.5		870.0					

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
1	垃圾分类箱	1.1			1.1	个	4.0	2664		
2	挖沟槽土方	4.4			4.4	m ³	942.7	47		
3	回填方	17.3			17.3	m ³	931.2	186		
4	电缆保护管		7.5		7.5	m	1473.0	51		
5	砌筑井 弱电检查井 内空 500*500*1000		4.2		4.2	座	22.0	1916		
6	塑料管		4.8		4.8	m	700.0	68		
7	塑料管		4.8		4.8	m	700.0	68		
8	砌筑井 内空 500*500*1000		5.4		5.4	座	28.0	1916		
9	室外消火栓		0.7		0.7	套	9.0	764		
10	视频控制设备		11.0		11.0	套	11.0	10000		
11	抹灰面油漆	2.7			2.7	m ²	800.0	34		
12	拆除路面	3.4			3.4	m ²	2400.0	14		
13	水泥稳定碎(砾)石	3.1			3.1	m ²	2400.0	13		
14	水泥混凝土	36.0			36.0	m ²	2400	150		
15	透层、粘层	3.2			3.2	m ²	8040.0	4		
16	沥青混凝土	80.4			80.4	m ²	8040.0	100		
17	沥青混凝土	80.4			80.4	m ²	8040.0	100		
18	人行道块料铺设	9.3			9.3	m ²	760.0	123		
19	人行道块料铺设	8.1			8.1	m ²	760.0	107		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
20	绿化	6.0			6.0	m ²	200.0	300		
21	路标	0.2			0.2	个	4.0	500		
22	挖沟槽土方	3.6			3.6	m ³	768.0	47		
23	回填方	14.3			14.3	m ³	768.0	186		
24	镀锌钢管		22.6		22.6	m	1200.0	188		
25	低碳发光明		37.5		37.5	个	2500.0	150		
26	太阳能发电板		80.0		80.0	m ²	800.0	1000		
27	新建公共卫生间		50.0		50.0	m ²	100.0	5000		
28	党建标识		50.0		50.0	宗	1.0	500000		
29	公告栏		50.0		50.0	宗	1.0	500000		
30	微型消防站		28.0		28.0	m ²	80.0	3500		
31	电力通讯		200.0		200.0	宗	1.0	2000000		
32	架空变压器改箱式变压器		20.0		20.0	宗	1.0	200000		
33	报刊亭	20.0			20.0	宗	2.0	100000		
(三)	物资局宿舍	49.2	4.7		53.9					
1	视频控制设备		3.8		3.8	套	4.0	9500		
2	挖淤泥、流砂	0.1			0.1	m ³	4.0	144		
3	挖沟槽土方	0.2			0.2	m ³	36.5	47		
4	砌筑方沟	2.0			2.0	m	76.0	264		
5	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	25.6	47		
6	回填方	0.4			0.4	m ³	22.8	186		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
7	塑料管		0.9		0.9	m	40.0	214		
8	标线	0.0			0.0	m ²	2.3	46		
9	常规照明灯	1.8			1.8	套	4.0	4500		
10	新建围墙	25.4			25.4	m ²	318.0	800		
11	拆除路面	1.7			1.7	m ²	465.0	37		
12	水泥稳定碎(砾)石	0.9			0.9	m ²	465.0	18.4		
13	水泥混凝土	7.0			7.0	m ²	465.0	150		
14	透层、粘层	0.2			0.2	m ²	465.0	4		
15	沥青混凝土	4.7			4.7	m ²	465.0	100		
16	沥青混凝土	4.7			4.7	m ²	465.0	100		
(四)	东郊村——黄遵宪中学宿舍小区内部场地改造	22.5	2.8		25.3					
1	视频控制设备		1.9		1.9	套	2.0	9500		
2	挖淤泥、流砂	0.1			0.1	m ³	4.0	145		
3	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	14.4	46		
4	砌筑方沟	0.8			0.8	m	30.0	264		
5	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	19.2	47		
6	回填方	0.3			0.3	m ³	17.1	186		
7	塑料管	0.6			0.6	m	30.0	214		
8	常规照明灯		0.9		0.9	套	2.0	4500		
9	新建围墙	15.0			15.0	m ²	150.0	1000		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
10	拆除路面	0.5			0.5	m ²	132.0	37		
11	水泥稳定碎(砾)石	0.3			0.3	m ²	132.0	20		
12	水泥混凝土	2.0			2.0	m ²	132.0	150		
13	透层、粘层	0.1			0.1	m ²	132.0	4		
14	沥青混凝土	1.3			1.3	m ²	132.0	100		
15	沥青混凝土	1.3			1.3	m ²	132.0	100		
(五)	东郊村——防疫站宿舍小区内场地改造	85.0	2.0		87.0					
1	视频控制设备		2.0		2.0	套	2.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.1			0.1	m ³	4.0	145		
3	常规照明灯	4.1			4.1	套	9.0	4500		
4	新建围墙	75.4			75.4	m ²	756	997		
5	拆除路面	0.5			0.5	m ²	130.0	36		
6	水泥稳定碎(砾)石	0.2			0.2	m ²	130.0	19		
7	水泥混凝土	2.0			2.0	m ²	130.0	150		
8	透层、粘层	0.1			0.1	m ²	130.0	4		
9	沥青混凝土	1.3			1.3	m ²	130.0	100		
10	沥青混凝土	1.3			1.3	m ²	130.0	100		
(六)	东郊村——梅磁宿舍小区内场地改造	39.6	4.1		43.7					
1	视频控制设备		3.2		4.0	套	4.0	8000		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
2	挖淤泥、流砂	0.1			0.1	m ³	8.0	145		
3	挖沟槽土方	0.2			0.2	m ³	48.0	47		
4	砌筑方沟	2.6			2.6	m	100.0	264		
5	标线	0.0			0.0	m ²	4.5	46		
6	常规照明灯		0.9		0.9	套	2.0	4500		
7	新建围墙	19.8			26.4	m ²	264.0	750		
8	拆除路面	1.7			1.7	m ²	455.0	37		
9	水泥稳定碎(砾)石	0.9			0.9	m ²	455.0	19		
10	水泥混凝土	6.8			6.8	m ²	455.0	150		
11	透层、粘层	0.2			0.2	m ²	455.0	4		
12	沥青混凝土	3.6			4.6	m ²	455.0	80		
13	沥青混凝土	3.6			4.6	m ²	455.0	80		
(七)	小溪唇一有色金属小区内 部场地改造	113.9	15.5		129.4					
1	视频控制设备		9.0		9.0	套	9.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.2			0.2	m ³	12.0	145		
3	挖沟槽土方	0.8			0.8	m ³	180.0	47		
4	砌筑方沟	9.9			9.9	m	375.0	264		
5	挖沟槽土方	0.5			0.5	m ³	112.0	47		
6	回填方	1.2			1.2	m ³	63.8	186		
7	塑料管		2.4		2.4	m	112.0	214		

序号	项目	估算金额 (万元)				经济技术指标			投资比例 (%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)		
8	标线	0.2			0.2	m ²	51.8	46		
9	绿化	16.2			16.2	m ²	540.0	300		
10	常规照明灯		4.1		4.1	套	9.0	4500		
11	新建围墙	22.5			22.5	m ²	225.0	1000		
12	透层、粘层	1.2			1.2	m ²	3060.0	4		
13	沥青混凝土	30.6			30.6	m ²	3060.0	100		
14	沥青混凝土	30.6			30.6	m ²	3060.0	100		
(八)	小溪唇一有色金属小区周边场地改造	176.9	486.5		663.4					
1	垃圾分类箱	2.2			2.1	个	8.0	2664		
2	挖沟槽土方	8.5			8.5	m ³	1804.2	47		
3	回填方	33.1			33.1	m ³	1782.0	186		
4	电缆保护管		14.4		14.4	m	2819.0	51		
5	砌筑井 弱电检查井 内空 500*500*1000	1.7			1.7	座	9.0	1915		
6	塑料管	3.1			3.1	m	450.0	69		
7	塑料管	3.1			3.1	m	450.0	69		
8	砌筑井 内空 500*500*1000	1.7			1.7	座	9.0	1915		
9	室外消火栓		0.7		0.7	套	9.0	747		
10	视频监控设备		9.0		9.0	套	9.0	10000		

序号	项目	估算金额 (万元)				经济技术指标			投资比例 (%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)		
11	抹灰面油漆	1.0			1.0	m ²	280.0	34		
12	透层、粘层	0.5			0.5	m ²	1200.0	4		
13	沥青混凝土	10.7			10.7	m ²	1200.0	89		
14	沥青混凝土	9.8			9.8	m ²	1200.0	82		
15	绿化	6.0			6.0	m ²	200.0	300		
16	路标	0.2			0.2	个	4.0	500		
17	挖沟槽土方	3.1			3.1	m ³	658.2	47		
18	回填方	12.2			12.2	m ³	658.2	186		
19	镀锌钢管		19.4		19.4	m	1028.4	189		
20	低碳发光照明		15.0		15.0	个	1000.0	150		
21	太阳能发电板		80.0		80.0	m ²	800.0	1000		
22	新建公共卫生间	50.0			50.0	m ²	100.0	5000		
23	党建标识		50.0		50.0	宗	1.0	500000		
24	公告栏		50.0		50.0	宗	1.0	500000		
25	微型消防站		28.0		28.0	m ²	80.0	3500		
26	电力通讯		200.0		200.0	宗	1.0	2000000		
27	架空变压器改箱式变压器		20.0		20.0	宗	1.0	200000		
28	报刊亭	30.0			30.0	宗	3.0	100000		
(九)	小溪唇一市供销社宿舍小区内部场地改造	111.4	13.7		125.0					
1	视频控制设备		8.0		8.0	套	8.0	10000		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
2	挖淤泥、流砂	0.3			0.3	m ³	20.0	145		
3	挖沟槽土方	0.3			0.3	m ³	63.4	47		
4	砌筑方沟	3.5			3.5	m	132.0	264		
5	挖沟槽土方	0.3			0.3	m ³	61.4	47		
6	回填方	1.0			1.0	m ³	54.7	186		
7	塑料管		2.1		2.1	m	96.0	214		
8	标线	0.1			0.1	m ²	13.5	60		
9	绿化	3.6			3.6	m ²	120.0	300		
10	常规照明灯		3.6		3.6	套	8.0	4500		
11	新建围墙	25.6			25.6	m ²	256.0	1000		
12	拆除路面	6.9			6.9	m ²	1870.0	37		
13	水泥稳定碎(砾)石	3.6			3.6	m ²	1870.0	19		
14	水泥混凝土	28.1			28.1	m ²	1870.0	150		
15	透层、粘层	0.7			0.7	m ²	1870.0	4		
16	沥青混凝土	18.7			18.7	m ²	1870.0	100		
17	沥青混凝土	18.7			18.7	m ²	1870.0	100		
(十)	小溪唇一水利枢纽小区内 部场地改造	8.9	1.5		10.3					
1	视频控制设备		1.0		1.0	套	1.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.1			0.1	m ³	4	145		
3	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	19.2	47		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
4	回填方	0.3			0.3	m ³	17.1	186		
5	塑料管	0.6			0.6	m	30.0	214		
6	常规照明灯		0.5		0.5	套	1.0	4500		
7	新建围墙	4.5			4.5	m ²	45.0	1000		
8	拆除路面	0.3			0.3	m ²	80.0	37		
9	水泥稳定碎(砾)石	0.2			0.2	m ²	80.0	19		
10	水泥混凝土	1.2			1.2	m ²	80.0	150		
11	透层、粘层	0.0			0.0	m ²	80.0	4		
12	沥青混凝土	0.8			0.8	m ²	80.0	100		
13	沥青混凝土	0.8			0.8	m ²	80.0	100		
(十一)	小溪唇一后巷小区内部场地改造	135.5	3.9		139.4					
1	挖淤泥、流砂	0.5			0.5	m ³	36.0	145		
2	常规照明灯		3.9		3.9	套	9.0	4500		
3	拆除路面	12.5			12.5	m ²	3466.0	36		
4	水泥稳定碎(砾)石	6.6			6.6	m ²	3466.0	19		
5	水泥混凝土	45.1			45.1	m ²	3466.0	130		
6	透层、粘层	1.4			1.4	m ²	3466.0	4		
7	沥青混凝土	34.7			34.7	m ²	3466.0	100		
8	沥青混凝土	34.7			34.7	m ²	3466.0	100		
(十)	杨桃墩一综合楼小区内部	31.2	5.3		36.5					

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
二)	场地改造									
1	视频控制设备		3.0		3.0	套	3.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.3			0.3	m ³	20.0	145		
3	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	19.2	47		
4	砌筑方沟	1.1			1.1	m	40.0	264		
5	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	25.6	47		
6	回填方	0.4			0.4	m ³	22.8	186		
7	塑料管		0.9		0.9	m	40.0	214		
8	标线	0.3			0.3	m ²	45.0	60		
9	常规照明灯		1.4		1.4	套	3.0	4500		
10	新建围墙	20.8			20.8	m ²	210.0	990		
11	拆除路面	0.8			0.8	m ²	210.0	36		
12	水泥稳定碎(砾)石	0.3			0.3	m ²	210.0	13		
13	水泥混凝土	2.7			2.7	m ²	210.0	130		
14	透层、粘层	0.1			0.1	m ²	210.0	4		
15	沥青混凝土	2.1			2.1	m ²	210.0	100		
16	沥青混凝土	2.1			2.1	m ²	210.0	100		
(十三)	杨桃墩一综合楼小区周边场地改造	792.7	553.4		1346.1					
1	垃圾分类箱		2.4		2.4	个	9.0	2664		
2	挖沟槽土方	12.9			12.9	m ³	2751.4	47		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
3	回填方	50.5			50.5	m ³	2717.6	186		
4	电缆保护管		21.9		21.9	m	4299.0	51		
5	砌筑井 弱电检查井 内空 500*500*1000	4.8			4.8	座	25.0	1916		
6	塑料管		6.9		6.9	m	1000.0	69		
7	塑料管		6.9		6.9	m	1000.0	69		
8	砌筑井 内空 500*500*1000	5.7			5.7	座	30.0	1916		
9	室外消火栓		0.7		0.7	套	10.0	747		
10	视频控制设备		11.0		11.0	套	11.0	10000		
11	标线	0.3			0.3	m ²	54.0	60		
12	抹灰面油漆	5.0			5.0	m ²	1457.0	34		
13	拆除路面	10.1			10.1	m ²	7200.0	14		
14	水泥稳定碎(砾)石	13.7			13.7	m ²	7200.0	19		
15	水泥混凝土	108			108	m ²	7200.0	150		
16	透层、粘层	4.7			4.7	m ²	11800.0	4		
17	沥青混凝土	118			118	m ²	11800.0	100		
18	沥青混凝土	118			118	m ²	11800.0	100		
19	人行道块料铺设	11.1			11.1	m ²	900.0	123		
20	人行道块料铺设	9.6			9.6	m ²	900.0	107		
21	绿化	6			6	m ²	200.0	300		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
22	路标	0.2			0.2	个	4.0	500		
23	老年人服务中心	199.8			199.8	m ²	450.0	4440		
24	挖沟槽土方	2.9			2.9	m ³	611.3	47		
25	回填方	11.4			11.4	m ³	611.3	186		
26	镀锌钢管		18.1		18.1	m	955.2	189		
27	低碳发光明		22.5		22.5	个	1500.0	150		
28	太阳能发电板		80		80	m ²	800.0	1000		
29	新建公共卫生间	50.0			50.0	m ²	100.0	5000		
30	党建标识		55.0		55.0	宗	1.0	550000		
31	公告栏		50.0		50.0	宗	1.0	500000		
32	微型消防站		28.0		28.0	m ²	80.0	3500		
33	电力通讯		200.0		200.0	宗	1.0	2000000		
34	架空变压器改箱式变压器		50.0		50.0	宗	1.0	500000		
35	报刊亭	50.0			50.0	宗	5.0	100000		
(十四)	杨桃墩一湾咀塘小区内部场地改造	82.4	6.7		89.1					
1	视频控制设备		5.0		5.0	套	5.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.3			0.3	m ³	24.0	145		
3	挖沟槽土方	0.3			0.3	m ³	71.0	47		
4	砌筑方沟	3.9			3.9	m	148.0	264		
5	挖沟槽土方	0.2			0.2	m ³	51.2	47		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
6	回填方	0.8			0.8	m ³	45.5	186		
7	塑料管		1.7		1.7	m	80.0	214		
8	标线	1.1			1.1	m ²	180.0	60		
9	常规照明灯	2.3			2.3	套	5.0	4500		
10	新建围墙	41.4			41.4	m ²	414.0	1000		
11	拆除路面	2.9			2.9	m ²	780.0	37		
12	水泥稳定碎(砾)石	1.5			1.5	m ²	780.0	19		
13	水泥混凝土	11.7			11.7	m ²	780.0	150		
14	透层、粘层	0.3			0.3	m ²	780.0	4		
15	沥青混凝土	7.8			7.8	m ²	780.0	100		
16	沥青混凝土	7.8			7.8	m ²	780.0	100		
(十五)	杨桃墩—梅州花园内部场地改造	85.3	11.5		96.8					
1	视频控制设备		5.0		5.0	套	5.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.2			0.2	m ³	12.0	145		
3	挖沟槽土方	0.4			0.4	m ³	86.4	47		
4	砌筑方沟	4.8			4.8	m	180.0	264		
5	挖沟槽土方	0.6			0.6	m ³	128.0	47		
6	回填方	2.1			2.1	m ³	113.9	186		
7	塑料管		4.3		4.3	m	200.0	214		
8	标线	1.6			1.6	m ²	270.0	60		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
9	绿化	1.8			1.8	m ²	60.0	300		
10	常规照明灯		2.3		2.3	套	5.0	4500		
11	拆除路面	6.7			6.7	m ²	1800.0	37		
12	水泥稳定碎(砾)石	3.4			3.4	m ²	1800.0	19		
13	水泥混凝土	27.0			27.0	m ²	1800.0	150		
14	透层、粘层	0.7			0.7	m ²	1800.0	4		
15	沥青混凝土	18.0			18.0	m ²	1800.0	100		
16	沥青混凝土	18.0			18.0	m ²	1800.0	100		
(十六)	杨桃墩—梅花苑内部场地改造	17.2	0.9		18.1					
1	视频控制设备	3.0			3.0	套	3.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.2			0.2	m ³	12.0	145		
3	挖沟槽土方	0.2			0.2	m ³	38.4	47		
4	砌筑方沟	2.1			2.1	m	80.0	264		
5	标线	0.5			0.5	m ²	90.0	60		
6	常规照明灯		0.9		0.9	套	2.0	4500		
7	新建围墙	11.2			11.2	m ²	140.0	800		
(十七)	杨桃墩一区总工会综合楼内部场地改造	14.7	2.9		17.6					
1	视频控制设备		2.0		2.0	套	2.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.3			0.3	m ³	20.0	145		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
3	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	21.6	47		
4	砌筑方沟	1.2			1.2	m	45.0	264		
5	标线	0.1			0.1	m ²	22.5	60		
6	常规照明灯		0.9		0.9	套	2.0	4500		
7	新建围墙	2.7			2.7	m ²	27.0	1000		
8	拆除路面	0.9			0.9	m ²	250.0	37		
9	水泥稳定碎(砾)石	0.5			0.5	m ²	250.0	19		
10	水泥混凝土	3.8			3.8	m ²	250.0	150		
11	透层、粘层	0.1			0.1	m ²	250.0	4		
12	沥青混凝土	2.5			2.5	m ²	250.0	100		
13	沥青混凝土	2.5			2.5	m ²	250.0	100		
(十八)	杨桃墩一建行宿舍内部场地改造	41.2	7.3		48.5					
1	视频控制设备		5.0		5.0	套	5.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.3			0.3	m ³	24.0	145		
3	挖沟槽土方	0.2			0.2	m ³	43.2	46		
4	砌筑方沟	2.4			2.4	m	90.0	264		
5	标线	0.3			0.3	m ²	45.0	60		
6	绿化	0.2			0.2	m ²	5.0	300		
7	常规照明灯		2.3		2.3	套	5.0	4500		
8	新建围墙	26.4			26.4	m ²	264.0	1000		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
9	拆除路面	1.0			1.0	m ²	280.0	37		
10	水泥稳定碎(砾)石	0.5			0.5	m ²	280.0	19		
11	水泥混凝土	4.2			4.2	m ²	280.0	150		
12	透层、粘层	0.1			0.1	m ²	280.0	4		
13	沥青混凝土	2.8			2.8	m ²	280.0	100		
14	沥青混凝土	2.8			2.8	m ²	280.0	100		
(十九)	杨桃墩一市供销社宿舍内 部场地改造	108.2	9.0		117.2					
1	视频控制设备		5.0		5.0	套	5.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.4			0.4	m ³	28.0	145		
3	挖沟槽土方	0.3			0.3	m ³	64.8	47		
4	砌筑方沟	3.6			3.6	m	135.0	264		
5	挖沟槽土方	0.2			0.2	m ³	51.2	47		
6	回土方	0.8			0.8	m ³	45.5	186		
7	塑料管		1.7		1.7	m	80.0	214		
8	标线	0.5			0.5	m ²	78.8	60		
9	绿化	1.5			1.5	m ²	50.0	300		
10	常规照明灯		2.3		2.3	套	5.0	4500		
11	新建围墙	60.5			60.5	m ²	605.0	1000		
12	拆除路面	3.6			3.6	m ²	985.0	37		
13	水泥稳定碎(砾)石	1.9			1.9	m ²	985.0	19		

序号	项目	估算金额(万元)				经济技术指标			投资比例(%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)		
14	水泥混凝土	14.8			14.8	m ²	985.0	150		
15	透层、粘层	0.4			0.4	m ²	985.0	4		
16	沥青混凝土	9.9			9.9	m ²	985.0	100		
17	沥青混凝土	9.9			9.9	m ²	985.0	100		
(二 十)	杨桃墩一市建行宿舍内部 场地改造	73.6	6.1		79.7					
1	视频控制设备		3.0		3.0	套	3.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.3			0.3	m ³	20.0	145		
3	挖沟槽土方	0.4			0.4	m ³	76.8	47		
4	砌筑方沟	4.2			4.2	m	160.0	264		
5	挖沟槽土方	0.2			0.2	m ³	51.2	47		
6	回填方	0.8			0.8	m ³	45.5	186		
7	塑料管		1.7		1.7	m	80.0	214		
8	标线	0.6			0.6	m ²	94.5	60		
9	绿化	0.6			0.6	m ²	20.0	300		
10	常规照明灯		1.4		1.4	套	3.0	4500		
11	新建围墙	30.8			30.8	m ²	308.0	1000		
12	拆除路面	3.2			3.2	m ²	870.0	37		
13	水泥稳定碎(砾)石	1.7			1.7	m ²	870.0	19		
14	水泥混凝土	13.1			13.1	m ²	870.0	150		
15	透层、粘层	0.3			0.3	m ²	870.0	4		

序号	项目	估算金额 (万元)				经济技术指标			投资比例 (%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)		
16	沥青混凝土	8.7			8.7	m ²	870.0	100		
17	沥青混凝土	8.7			8.7	m ²	870.0	100		
(二十一)	杨桃墩—东郊乡宿舍内部场地改造	31.7	2.9		34.6					
1	视频控制设备		2.0		2.0	套	2.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.2			0.2	m ³	12.0	145		
3	挖沟槽土方	0.1			0.1	m ³	30.7	47		
4	砌筑方沟	1.7			1.7	m	64.0	264		
5	标线	0.3			0.3	m ²	54.0	60		
6	常规照明灯		0.9		0.9	套	2.0	4500		
7	新建围墙	7.6			7.6	m ²	76.0	1000		
8	拆除路面	2.0			2.0	m ²	530.0	37		
9	水泥稳定碎(砾)石	1.0			1.0	m ²	530.0	19		
10	水泥混凝土	8.0			8.0	m ²	530.0	150		
11	透层、粘层	0.2			0.2	m ²	530.0	4		
12	沥青混凝土	5.3			5.3	m ²	530.0	100		
13	沥青混凝土	5.3			5.3	m ²	530.0	100		
(二十二)	杨桃墩—二轻宿舍内部场地改造	48.1	4.9		53.0					
1	视频控制设备		4.0		4.0	套	4.0	10000		
2	挖淤泥、流砂	0.1			0.1	m ³	8.0	145		

序号	项目	估算金额 (万元)				经济技术指标			投资比例 (%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)		
3	挖沟槽土方	0.2			0.2	m ³	48.0	47		
4	砌筑方沟	2.6			2.6	m	100.0	264		
5	标线	0.0			0.0	m ²	4.5	60		
6	常规照明灯		0.9		0.9	套	2.0	4500		
7	新建围墙	26.4			26.4	m ²	264.0	1000		
8	拆除路面	1.7			1.7	m ²	455.0	37		
9	水泥稳定碎(砾)石	0.9			0.9	m ²	455.0	19		
10	水泥混凝土	6.8			6.8	m ²	455.0	150		
11	透层、粘层	0.2			0.2	m ²	455.0	4		
12	沥青混凝土	4.6			4.6	m ²	455.0	100		
13	沥青混凝土	4.6			4.6	m ²	455.0	100		
二	工程建设其他费			674.9	674.9				13.01%	
1	建设项目管理费			64.8	64.8					财建(2016)504号
2	前期咨询费			25.5	25.5					
2.1	项目建议书编制费			8.5	8.5					计价格(1999)1283号
2.2	可研报告编制费			17.0	17.0					计价格(1999)1283号
3	环境影响评价			7.2	7.2					计价格[2002]125号
4	勘察费			33.0	33.0					建标[2007]164号, 工程费用*0.8%
5	设计费			162.4	162.4					
5.1	基本设计费			137.6	137.6					计价格[2002]10号

序号	项目	估算金额 (万元)				经济技术指标			投资比例 (%)	备注
		建筑工程费	安装及设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)		
5.2	施工图预算编制费			13.8	13.8					基本设计费的 10%
5.3	竣工图编制费			11.0	11.0					基本设计费的 8%
6	施工图技术审查费			11.1	11.1					按勘察设计费的 6.5%计
7	建设监理费			102.1	102.1					发改价格 (2007) 670 号
8	全过程造价咨询费			48.1	48.1					粤价函[2011]742 号
9	招标代理服务费			20.8	20.8					计价格[2002]1980 号
9.1	工程招标代理费			17.5	17.5					国家计委计价格[2002]1980 号
9.2	设计招标代理费			1.8	1.8					
9.3	建设监理费招标			1.5	1.5					
10	场地准备费及临时设施费			24.8	24.8					建办标函[2017]621 号, 工程费 0.6%计
11	劳动安全卫生评价费			8.3	8.3					建办标函[2017]621 号, 工程费 0.2%
12	检验监测费			82.5	82.5					穗建造价[2019]38 号
13	工程保险费			12.4	12.4					建标办函 (2019) 299 号, 工程费 0.3%计
14	地质灾害危险性评价费			12.0	12.0					粤代建办[2017]28 号
16	物探勘察费			30.0	30.0					市场价暂列
17	房屋安全鉴定费			30.0	30.0					市场价暂列
三	预备费			385.5	385.5				7.43%	工程费和工程建设其他费之和的 8%
1	基本预备费			385.5	385.5					
2	涨价预备费			0.0	0.0					
四	建设投资				5186.5				100%	

第十一章 社会评价和经济效益分析

11.1 社会影响效果分析

本项目的社会影响分析旨在预测项目可能产生的正面影响（社会效益）和负面影响。本项目主要从以下几点进行分析：

对城市整体发展的影响

本项目在不涉及用地性质、容积率等指标调整的前提下，进行切实改善居民日常生活、易操作易实施的小区更新改造。看似小修小补的改造，相比起大拆大建是更先进的一种城市改造模式，在城市发展中起积极作用。通过改造破旧残缺的建筑主体建筑以及基础设施，城市整体环境大幅度提升，让破旧、不干净整洁的墙壁容易换新颜，让人心情愉悦，城市散发活力。

2、项目对所在地区经济效益的影响

本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。项目的建设有助于消除片区安全隐患，改善民生，打造“花园式、干净整洁、平安有序”的城市环境。对于当地居民而言，项目的建设有利于市民获取更多的就业机会，增加收入。小区改造后将整体提升区域内建筑物的居住价值及商业价值，对促进社会经济发展起积极作用。

同时，本项目性质为改造项目，建设过程中将小区居民日常居住和出入产生影响，如施工围蔽致人行道施工影响人流等，将对片区商业经营带来短暂的影响。

3、项目对区域城市管理的影响

老旧小区改造后将形成优美和谐的小区环境，对于形成和谐的人际关系、维护社会安定团结有着十分重要的作用。片区和谐安定有助

于更好的推进城市管理工作。

老旧小区改造的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

4、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本次改造将修复小区内与居民日常生活息息相关的建筑主体以及各种基础设施，有利于居民居住条件的提升。项目的建设改善当地居民生活水平，提升居住环境，提高片区居民的生活质量。对小区内已存在的配套设施进行升级改造以及小区内缺少的配套设施的增加，完善小区的市政配套和公共服务设施，提升小区的公共服务均衡性。

5、项目对所在地区居民就业的影响

短期看，项目在一定程度上增加了直接就业机会，如建筑安装业。从长远看，片区整体环境的改善将吸引更多的客源，配套服务、旅游业的发展将增加更多的商业机会，从而增加就业机会；随着间接对投资环境改善，会给当地居民提供更多的就业机会。因此，项目的建设对当地居民就业的影响长远且积极。

6、项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

本项目建设期可能引起片区交通的拥堵，但由于仅涉及人行道施工，通过有效的交通疏解手段即可解决，项目建成后，片区人流、车流将得到更为合理的划分，交通状况可以得到改善。项目的实施有利于改善城市环境，对梅州城市化进程、旧城改造进程有较大的正面影响。

项目社会影响分析表

表 11.1-1

序号	社会因素	影响的范围、程度
1	对居民收入的影响	对当地部分居民收入有所提高，影响程度较

		好
2	对居民生活水平 与生活质量的影响	能进一步提高当地居民的生活水平，改善生活质量，影响程度很好
3	对居民就业的影响	直接或间接为当地居民提供工作岗位，促进本地区就业，影响程度较好
4	对不同利益群体的影响	项目不涉及征拆
5	对脆弱群体的影响	基本不会对脆弱群体产生影响
6	对地区文化、教育、卫生的影响	促进当地的文化、教育、卫生的建设，影响程度较好
7	对地区基础设施、社会服务容量 和城市化进程的影响	对基础设施进行改造，有助于推进城市化进程
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不会对少数民族风俗和宗教产生影响

11.2 社会适应性分析

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。本项目经过精心准备和全面策划，将逐步实施，社会对项目有较好的适应性和可接受程度，具体如下所示。

社会对项目的适应性和可接收程度分析

表 11.2-1

序号	相关者	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	附近居民	较好	施工、运营期间产生环境污染问题	加强文明安全施工，增加环境绿化，改善居住环境
2	区域政府	好	协调、管理、控制	多做沟通，确保项目的顺利实施
3	相关部门	较好	协调、管理	集合力度，支持项目建设
4	设计	较好	质量问题	建设单位组建成熟的设计、施工和监理团队，建议加强管理，加强与当地的设计、施工、监理单位合作开发

11.3 项目经济效益分析

本项目可产生经营收益，来源主要包括停车费收入，广告牌收入，场地及设施租赁收入等。项目预计年收益181.2万元，各项收益分析明细如下表所示：

项目收益分析表

表 11.3-1

序号	类型	收益说明	年收益 (万元)	备注	计算方式
1	公共服务设施	停车收费	181.2	停车场设置智能停车位、充电桩、自动贩卖机等设施，获取租金收入	项目总户数共 1209 户，按 30% 的汽车保有率计算，项目将有 363 个车位的停车需求，车位月租金按 400 元计算，年收入合计为 174 万元，设置自动贩卖机 10 个，月收入 600 元/个，年收入 7.2 万元
	年收益合计		181.2		

11.4 社会稳定风险分析评价

项目的建设过程可能对当地的自然环境造成一定的破坏和影响，带来一定程度的环境污染，如施工垃圾、生活污水、废气等。因此建议严格执行相关的环保措施，加强施工控制及今后的运营管理，尽量降低对环境的破坏和污染。项目改造建设过程中会产生一定时间一定程度的噪音，由于位于小区内部或周边，对居民产生影响，因此要严格按照实施建设时间，降低噪音，避免居民休息时间作业工作。项目在施工过程中可能会围蔽施工，施工计划应提前公示，应早作准备，做好宣传和预防措施，将影响降到最小。

改造过程中存在的风险主要有：

（1）维修改造破旧的周边配套基础设施、构筑物及设施对居民利益的影响。

（2）维修、改造楼宇周边排水管道对居民生活的影响；

（3）规范整理楼宇周边电力线、电信线和有限电视线对居民生活的影响。

（4）施工期间发生的火灾事故或盗窃行为对居民生活的影响。

以上风险的应对措施如下：

（1）针对破旧周边配套基础设施的维修改造，项目建设单位和施工单位应提前与业主就整治方案进行沟通，阐明改造工作实施的政策依据以及对改善居住环境带来的益处。施工过程中尽量减少对居民日常生活的影响，保证整治工作平稳实施。

（2）针对小区内排水管道改造，施工时需要停水，应提前通知

涉及到的居民，保证将施工作业对居民日常生活的影响降到最低。

(3) 针对小区内电力线、电信线和有限电视线的“三线”改造，施工前应做好工作方案，提前通知涉及到的居民。在施工过程当中如确实会导致电力或信号暂时中断时，应提前与涉及到的居民做好沟通工作，确保尽量减少对居民生活的影响，使改造工作顺利有效进行。

(4) 针对火灾和盗窃事件的发生：施工单位要重视施工防火安全，始终将防火工作放在重要位置。将防火工作列入工作日程，做到与施工同计划、同布置、同检查、同总结，交施工任务同时交防火要求，使防火做到经常化、制度化、群众化。

施工现场的防盗贯彻以预防为主、综合治理的方针。施工单位施工计划应提前在小区公示，与居民做好适当的沟通工作；配合人事部做好员工的思想道德考察工作，保证员工队伍的纯洁，如发现有不适合的人员，则按有关规定进行调换或辞退；保安人员要加强日常巡查工作，发现可疑的人和事及时进行上报。

11.5 社会评价结论

项目的建设有利于促进当地居民的就业，提高生产、生活水平和生活质量，改善民生，增加居民收入，有利于改善城市面貌，完善城市基础设施配套，提升片区形象及综合竞争实力，促进经济与环境的和谐。项目的负面影响很小，有很好的社会与经济效益。

第十二章 风险分析

12.1 主要风险

12.1.1 工程风险

1、工程进度风险

影响工程进度的因素很多，主要有以下几点：

- (1) 设计不当造成的过多的设计变更；
- (2) 外界配合条件不当造成的外部交通运输受阻、水电供应不及时、社会干扰、项目审批的延误、建设资金投入的延误等；
- (3) 计划协调，业主、设计、施工、设备供货各单位组织协调不力，造成停工待料和工序脱节；
- (4) 突发事件和不可预见事件的发生，如恶劣天气、自然灾害、瘟疫、社会动乱；
- (5) 安全、质量事故的调查、分析，争执的调解、仲裁。

2、工程质量风险

影响工程质量的风险因素主要有人、材料、方法和环境等：

- (1) 人的因素包括：领导者的素质，设计工程师、监理工程师、计划、财务等主要管理人员的经历、技术水平、政策水平、管理能力、对本项目定位的理解能力和工作态度将直接影响工程的质量。
- (2) 材料的风险因素：材料是工程施工的物质基础，是影响工程质量的重要因素。
- (3) 方法的风险因素：方法指工程建设中所采用的技术方案、

工艺流程、工程招投标及评标、施工组织设计、工作大纲及细则、质量检测制度及手段、项目管理的组织措施等。方法不当将严重影响工程质量。

(4) 环境风险因素：包括工程技术环境；工程管理环境；劳动环境。工程技术环境，如工程地质、水文、气象等。工程管理环境，如质量保证体系、质量管理制度等。劳动环境，如劳动组合、劳动工具、工作面等。环境因素对工程质量的影响，具有复杂多变的特点。气象条件的变化直接影响工程质量，往往前一工序就是后一工序的环境，前一分项分部就是后一分项分部的环境。因此环境是工程质量的风险因素之一。

12.1.2 资金风险

本工程的资金风险包括：资金供应不足或者来源中断导致项目工期拖期甚至被迫终止、工程投资超支和工程延期投用等。

12.1.3 外部协作条件风险

城市供水、排水、供电、供气、通信、道路、交通、环保等市政配套与项目改造维修关系极大。维修改造工程一般是市政配套已经建设好的情况下进行改造，需要与多方进行协作。

12.1.4 政策风险

本项目属于老旧小区改造项目，国家及地方均制定了一系列支持老旧小区改造的项目优惠政策和措施，有利于本项目的实施，项目政策风险较小。

12.2 风险影响程度评估

12.2.1 风险等级划分

风险等级按风险因素对投资项目影响程度和风险发生的可能性大小进行划分，风险等级分为一般风险、较大风险、严重风险和灾难性风险。

1、一般风险，风险发生的可能性不大，或者即使发生，造成的损失较小，一般不影响项目的可行性。

2、较大风险，风险发生的可能性较大，或者发生后造成的损失较大，但造成的损失程度是项目可以承受的。

3、严重风险，有两种情况，一是风险发生的可能性大，风险造成的损失大，使项目由可行变成不可行；二是风险发生后造成的损失严重，但是风险发生的概率很小，采取有效的防范措施，项目仍然可以正常实施。

4、灾难性风险，风险发生的可能性很大，一旦发生将产生灾难性后果，项目无法承受。

12.2.2 风险评估

将风险程度按灾难性风险、严重风险、较大风险、一般风险进行分类，并编制项目风险因素和风险程度分析表，如下表所示：

风险因素及风险程度分析表

表 12.2-1

序号	风险因素名称		风险程度				说明
			灾难性	严重	较大	一般	
1	工程风险						
1.1	工程	设计变更				√	
		外部配合				√	

	进 度	计划协调				✓	
		突发事件				✓	
		事故及争执				✓	
1.2	工 程 质 量	人员素质				✓	
		材料及设备				✓	
		实施方法				✓	
		工程环境				✓	
1.3	地震等自然现象					✓	
1.4	工 程 技 术	先进性				✓	
		可行性				✓	
		可靠性				✓	
		实用性				✓	
2	资金风险						
2.1	筹 措	自有资金				✓	预算资金
		银行贷款					
2.2	贷款利率						无银行贷款
2.3	外汇汇率						不使用外汇
2.4	工程超支					✓	
2.5	延期投产					✓	
3	政策风险					✓	

综上所述，本项目综合风险较小。

12.3 风险防范对策

为了减少风险损失，建议本项目制定《风险管理计划》和《风险应对计划》，确定风险管理的目标和岗位责任制，建立风险监测及控制机制。

12.3.1 风险控制对策

根据预测的主要风险因素及其风险程度，提出如下相应的控制和防范对策，以期减小可能的损失。

1、工程技术风险对策

在本项目中属一般风险，但设计单位必须给予充分重视。拟定规划设计大纲，明确设计的质量标准。阶段设计完成后，应进行全面的审核。内容包括，计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交设计文件后，及时报送进行设计图纸的审查，设计交底与图纸会审。施工中派驻设计代表，参加单项工程验收、总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。

在工程建设中要保证施工进度和质量，面临的风险需要采取相应的措施如下：

（1）保证施工进度的措施

施工过程中减少并避免不必要的设计变更，必要的设计变更应及时准确，现场服务到位。随时掌握外部施工环境的情况，争取有关部门的支持和协助。注意外部交通、水电供应、社会环境、政策处理诸因素对施工进度的影响，及时采取必要的防范措施。保证建设资金及时到位，避免拖欠工程款造成工期延误。制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。应特别注意发挥监理工程师的作用。定期召开工地例会，及时解决施工中的各种问题。动态检查施工网络计划图的执行情况。加强安全管理，防止各类事故发生，防患于未然。对突发及不可预见事件，如恶劣天气、自然灾害、瘟疫、治安突发事件等，预先制定处理预案，防止措手不及，严重影响工程的实施。对突发机械设施或电力事故的风险，要求管理人员加强管理，从而尽可能的降低这种风险。制定严格规章制度教育职工做好安全防护确保建设的安

全。

（2）保证施工质量的措施

人员素质是保证工程质量的重要环节，在招标及工程实施中应确保相关人员的素质和水平。特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及计划财务技术质量等管理人员具备应有的能力和水平，职业道德和工作热情。

建筑材料的质量是工程质量的基础，必须把好招标投标、签订合同、加工监控、进场检验检测、现场保管、单项验收、工程验收各个环节。坚决杜绝不合格的建筑材料用于工程。

2、资金风险对策

建议政府有关部门和项目业主全面落实项目建设资金的来源，防止资金断链，使工程早日竣工顺利投入使用。

3、外部协作条件风险对策

项目建设单位应充分与当地有关职能部门保持密切联系，配合项目进行维修改造过程中的用气、用水以及用电等。做好各职能部门的协调工作，切实保证项目建设做到三同时、三控制。

4、政策风险对策

应努力加强对国家有关政策、法规的研究，适应政策调整的变化，把握发展趋势，尽可能规避政策变化带来的风险。

12.3.2 风险转移

风险转移是将项目可能发生风险的一部分转移出去的风险防范方式。风险转移可分为保险转移和非保险转移两种。保险转移是向保

险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担；项目应要求设计、施工分别就各自的责任和权益投保，并在签合同同时予以注明。非保险转移可以通过总价承包、签订长期协议等合同约定及其他方式，将工程建设和运营中存在的一些风险转移出去。

12.4 风险分析结论

综上所述，本项目主要存在政策、资金、市场、工程技术和实施过程等方面的风险。通过采取相关的风险防范措施，项目可以降低或转移风险，项目具备较强的抗风险能力。

第十三章 结论与建议

13.1 研究结论

13.1.1 项目建设的必要性

老旧小区改造项目属于社会公共事业，是国计民生工程，是落实国家和地方有关国民经济和社会发展的实际举措。项目建设符合国家和地方有关政策，项目社会效益明显，对当地居民安居乐业、繁荣地方经济起到积极的作用。项目的建设有利于地方经济的可持续发展。

项目建设是关注和改善民生的需要，是构建和谐社区、提升城市良好形象的需要，项目建设将切实改善和提升居民人居环境和公共空间景观，打造干净整洁明亮的文明小区。项目建设是必要的。

13.1.2 项目场址和建设条件

本项目场址位于梅州市梅江区金山街道攀桂坊片区，改造涉及小溪唇社区、杨桃墩社区以及东郊村委会。项目得到上级、有关部门、民众的大力支持。在项目建设期间，当地的基础设施和物资供应条件都有保障。综观全局，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设。因此，项目建设的外部环境已经具备。

13.1.3 项目建设内容

项目改造内容：攀桂坊片区老旧小区周边配套基础设施改造面积为 3.66 万平方米，包括梅江区江边路、公园路、岗子上路等自然道路围合而起的小区，对集中的几个小区进行联动改造。主要涉及攀桂坊片区公共服务设施（公共管理及服务设施）、市政公用设施（环卫设

施、三线整治、消防设施、照明设施、供排水设施、监控设施等）、其他服务设施（标识、宣传栏、报刊亭等）、以及道路（关联道路、小区道路、步行道、停车划线）等。

13.1.4 建设期

按照老旧小区改造推进计划，充分考虑实际操作的可行性与经济性，本项目建设期为1年半。

13.1.5 项目总投资

本项目建设投资为5186.5万元。其中，工程费用为4126.1万元，工程建设其他费用为674.9万元，预备费为385.5万元。

13.1.6 项目收益

本项目可产生经营收益，来源主要包括停车费收入，广告收入，场地及设施租赁收入等。

综上所述，本项目建设必要且迫切，建设和实施条件良好，建设规模和内容合理，社会效益良好。

因此，项目可行。

13.2 问题与建议

1、项目的实施涉及的利益方较多，应充分协调各方诉求，避免实施过程中产生重大社会矛盾和风险。

2、加快本工程的报批、设计、招标等工作的进度，使得工程加快实施，早日发挥项目应有的效益，提高小区居民的生活质量。

3、项目在设计 and 实施过程中，应充分利用原有的结构设施，减少噪音、灰尘等对周边环境卫生的影响。