

宁化县 2024 年老旧小区改造项目

可 行 性 研 究 报 告

中亿通达设计咨询集团有限公司

二零二三年十一月

宁化县 2024 年老旧小区改造项目

工程可行性研究报告

编制单位：中亿通达设计咨询集团有限公司

证书编号：91350427315647482E-20ZYY20

甲 152021010734

发证机关：中国工程咨询协会

总 经 理：陈天颂（高级工程师）

总工程师：黄其拥（高级工程师、注册咨询师）

项目负责人：黄永顺（注册咨询师）

主要参加人：古大全（注册咨询师） 武敬美(注册咨询师)

王百祥（注册咨询师） 杜雪丽（注册咨询师）

翟正晓(注册咨询师) 何 轩（注册咨询师）

黄丽敏（工程师） 林 洁（工程师）

中亿通达设计咨询集团有限公司

二零二三年十一月

工程咨询单位乙级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 中亿通达设计咨询集团有限公司
住 所： 福建省三明市梅列区徐碧街道乾龙新村16幢8层
统一社会信用代码： 91350427315647482E
法定代表人： 陈天颂 技术负责人： 黄其拥
证书编号： 91350427315647482E-20ZYY20
业 务： 建筑



发证单位：福建省工程咨询协会

2021年04月15日



工程咨询单位资信证书

单位名称： 中亿通达设计咨询集团有限公司

住 所： 福建省三明市梅列区徐碧街道乾龙新村16幢
8层

统一社会信用代码： 91350427315647482E

法定代表人： 陈天颂

技术负责人： 黄其拥

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 公路 ， 市政公用工程

证书编号： 甲152021010734

有 效 期： 2022年01月21日至2025年01月20日



发证单位： 中国工程咨询协会



目 录

第一章 总 论	1
1.1 项目概况	1
1.2 可行性研究报告编制依据与研究范围	3
1.3 结论、问题与建议	5
第二章 项目建设背景和必要性	7
2.1 项目背景	7
2.2 项目建设的必要性及意义	11
第三章 需求分析与建设规模	13
3.1 需求分析	13
3.2 建设规模与内容	20
3.3 项目产出方案	21
第四章 项目选址与要素保障	22
4.1 项目选址	22
4.2 建设条件	22
4.3 要素保障分析	27
第五章 工程建设方案	29
5.1 编制依据	29
5.2 工程方案	31

5.3 用地征收补偿方案	48
5.4 建设管理方案	48
第六章 项目运营方案	53
6.1 运营模式管理	53
6.2 运营组织方案	54
6.3 安全保障方案	54
第七章 项目投融资与财务方案	56
7.1 投资估算	56
7.2 盈利能力分析	66
第八章 环境影响评价	78
8.1 经济影响分析	78
8.2 社会影响分析	78
8.3 生态环境影响分析	81
8.4 资源和能源利用效果分析	86
8.5 碳达峰碳中和分析	88
第九章 项目风险管理	90
9.1 风险识别与管理	90
9.2 风险管控方案	93
9.3 风险应急预案	98
第十章 结论与建议	102

10.1 主要研究结论	102
10.2 问题与建议	102

附图：项目红线图

第一章 总 论

1.1 项目概况

1.项目名称：宁化县 2024 年老旧小区改造项目

2.建设性质：改建

3.项目建设地点：宁化县城关（金鸡山片区、中环北路片区、新庙锻片区）

4.项目建设单位：宁化县住房和城乡建设局

5.项目建设内容及规模：

金鸡山片区：涉及 1652 户、4956 人、770 栋、3 个小区、改造建筑面积约 17.51 万平方米。中环北路片区：涉及 980 户、3496 人、107 栋、6 个小区、改造建筑面积约 10.39 万平方米。新庙锻片区：涉及 524 户、1834 人、165 栋、2 个小区、改造建筑面积约 5.26 万平方米。

主要改造内容如下：修缮、疏通原合流管网，新建污水系统。整治翻修小区破损路面。增设小区绿化、路灯亮化、非机动车棚及配套充电设施、小区车辆出入口智能识别车辆安全管理系统等。规整小区通信电力电缆、完善小区通信电力系统。补充完善小区消防管道、燃气主管、智慧安防、垃圾分类站、完善公共服务养老设施等基础设施等。

6.项目建设年限：1 年

7.项目总投资及资金筹措：

经估算，项目总投资 6335 万元，其中工程费用 5429.44 万元、工程建设其他费用 543.82 万元、基本预备费 361.74 万元。

资金筹措方案为：建设资金为上级补助及财政拨款。

8 建设目标和任务

目标是能够从源头上解决宁化县金鸡山片区、中环北路片区、新庙锻片区老旧小区居民的生活难题，改善老旧小区群众的生活状况。

任务通过本次老旧小区改造对小区公共区域部分老旧基础设施进行了更新改造，提高老旧小区公共服务质量，完善公共服务功能；城市环境综合改造相结合，实现小区风貌与周边环境相协调的目标；创建和谐宜居示范小区相结合，规范小区物业管理，提升物业服务水平。

9 建设模式

本项目拟由建设单位自行管理，采用传统的发包模式即是 DBB（设计-招标-建设）模式，将设计、施工分别委托不同单位承担。

10 绩效目标

本次老旧小区改造对小区公共区域部分老旧基础设施进行了更新改造，提高了老旧小区公共服务质量，完善公共服务功能，与城市环境综合改造相结合，实现了小区风貌与周边环境相协调的目标；创建和谐宜居示范小区相结合，规范小区物业管理，提升了物业服务水平。

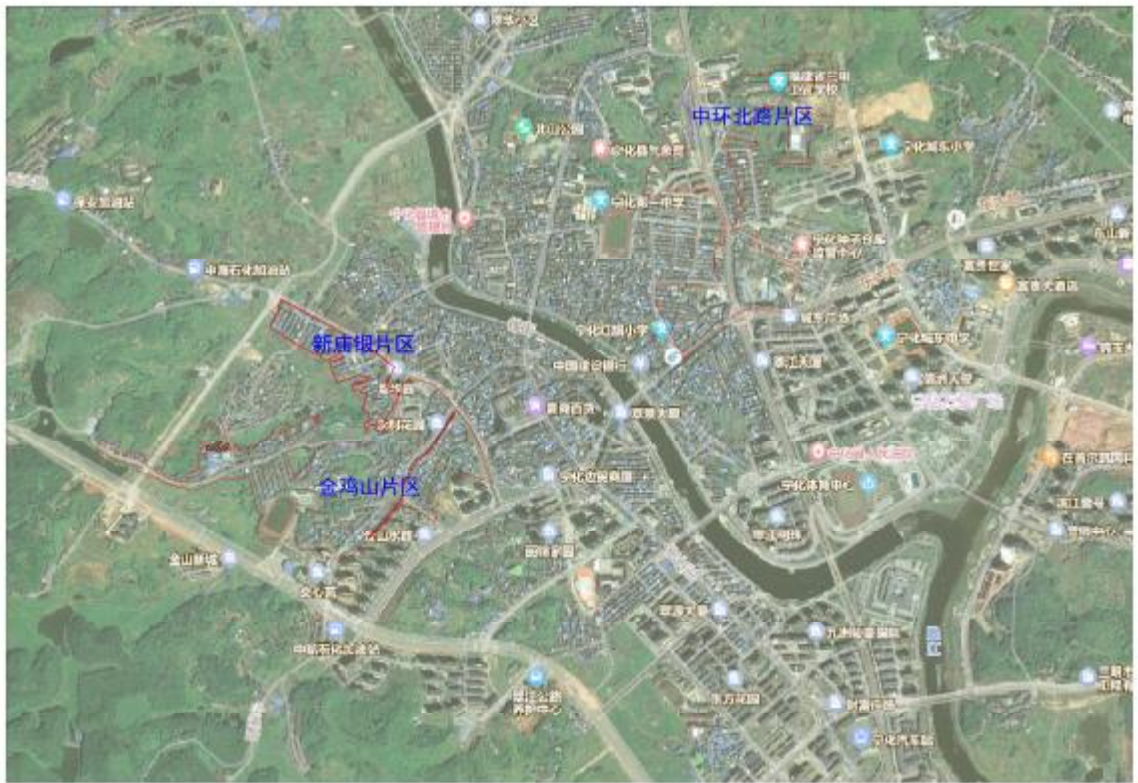


图 1-1 项目所在位置图

1.2 可行性研究报告编制依据与研究范围

1.2.1 编制依据

1. 《投资项目可行性研究指南》；
2. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 宁化县国土空间总体规划（2020-2035 年）；
5. 《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)；
6. 《宁化县人民政府办公室关于印发宁化县老旧小区改造工作实施方案的通知》（宁政办〔2020〕35 号）；

7. 《关于印发 2021 年三明市老旧小区改造工作方案的通知》
(明建办〔2021〕7 号)；
8. 《福建省老旧小区改造实施方案》(闽政办〔2020〕43 号)；
9. 《福建省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》；
10. 《投资项目可行性研究指南》(国家计委 2002 年颁布)；
11. 实地考察收集的相关资料,其他有关规范、规程、标准。

1.2.2 编制原则

贯彻执行国家关于环境保护的政策,遵照国家颁布的有关法规、规范及标准;突出基础设施的重要作用,增强城市防灾减灾能力,适当优化提升周边市政基础设施系统建设水平。

旧小区改造应符合城市建设总体规划,满足城市发展的需要。

结合金鸡山片区、中环北路片区、新庙锻片区老旧小区的实际情况,并且考虑到近期和远期相结合,对项目进行统一规划,合理确定其建设规模。

坚持科学态度,积极采用新技术、新工艺、新材料。既要经济合理,安全可靠,又要适合本工程的建设特点。

老旧小区改造以适应居民不同生活需求为出发点,重点实施基础类改造,突出补齐功能性设施短板,有条件的地方推进完善类改造和提升类改造,推动城市更新,创建一批完整社区、绿色社区。

1.2.3 可行性研究工作范围

本报告研究内容包括:项目建设背景及必要性、需求分析与建

设规模、项目选址与要素保障、工程建设方案、节能、环境影响评价、劳动安全与卫生、项目组织管理与人力资源配置、项目实施进度、投资估算与资金筹措、招标方案、财务分析、社会评价、社会稳定风险分析、健全长效管理机制等内容进行分析研究，从而得出项目可行与否的结论及建议。

1.3 结论、问题与建议

1.3.1 结论

本项目符合国家住房政策，选址符合城市总体规划要求，建设场地具有交通、生活便利的优越性，项目具备良好的建设环境。

本项目的实施能够为鸡金山片区、中环北路片区、新庙锻片区居民及周边居民带来舒适、安全的居住环境。同时项目的建设有利于项目周边环境的整治和土地资源的优化配置，进一步满足片区居民对居住环境的需求，本项目的建设是非常必要的。

本项目社会效益较为明显，维护了鸡金山片区、中环北路片区、新庙锻片区及周边区域的社会稳定。项目建成后将改善区域环境，提升区域品质，同时对投资环境的改善，区域经济的发展起到促进作用，其带来的土地增值效益和社会效益是十分巨大的。项目建成后将有力地推进区域城市建设和城市化进程，美化了市容市貌，将有力提高城市品位，也是合理利用城市用地的需要。

宁化县城市路网以及水、电、气等管网改造相结合，提高了老旧小区公共服务质量，完善公共服务功能；城市环境综合改造相结合，实现了小区风貌与周边环境相协调的目标；创建和谐宜居示范

小区相结合，规范小区物业管理，提升了物业服务水平。该项目建设现有的基础条件较好、地方支持力度较大，因此，该项目建设从政策、技术、经济及社会效益几方面看，是可行的。

1.3.2 问题与建议

（1）资金能否按时到位，将直接影响项目实施进度。建议项目建设单位尽快落实资金，以保障项目顺利实施。

（2）项目建设是否依据有关文件要求，严格履行相关建设程序，直接关系到项目的建设成果优劣。建议建设单位及各参建部门，应统一指挥，明确分工与责任，严格控制工程建设的标准与质量，确保各项工程保质保量按期建成。

（3）项目施工过程中会对周边居民的出行造成影响，相关部门是否制定建设期交通疏导方案，将直接关系到项目区周边群众的正常生产、生活。

第二章 项目建设背景和必要性

2.1 项目背景

2.1.1 政策要求

2017年12月住房和城乡建设部部署开展老旧小区改造试点以来，15个试点城市充分运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，将开展老旧小区改造与加强基层党建、创新社会治理等结合起来，有效改善老旧小区居民居住条件，促进了基层党建工作创新，密切党群干群关系，增强群众获得感、幸福感和安全感。

2019年6月19日，国务院常务会议提出：“加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程”，据各地初步摸排，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。会议确定：“一要抓紧明确改造标准和对象范围，今年开展试点探索，为进一步全面推进积累经验。二要加强政府引导，压实地方责任，加强统筹协调，发挥社区主体作用，尊重居民意愿，动员群众参与。重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施，有条件的可加装电梯，配建停车设施。促进住户户内改造并带动消费。三要创新投融资机制。对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。鼓励金融机构和地方积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持。运用市场化方式吸引社会力量参与。四

要在小区改造基础上，引导发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务，推动建立小区后续长效管理机制”。

为改善老旧小区居住环境，提高居民生活质量，根据住建部、国家发改委、财政部办公厅《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函字〔2019〕243 号）和《省住建厅 省发改委 省财政厅关于推进城市老旧小区整治提升的实施意见》（闽建城函〔2019〕107 号）文件要求，现按照省、市政府老旧小区改造提升工作要求，并结合我县实际，制定本方案。

在各级政府精心编制“十四五”规划之时，我们仍然围绕老旧小区改造的问题，通过对相关街道、社区有关情况的调研，深刻认识到，未来五年，进一步加强老旧小区改造势在必行，其系一项惠及面广，能改善居民基本居住条件且切实增强人民群众幸福感、获得感、安全感的民心工程，有利于拉动内需，促进稳投资。

如今的老旧小区改造，正好为这些地区新基建的落地与信息产业的升级找到了应用点。国务院发布的《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）》中提出，对于有条件的地区，可以对公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施。这些建设内容将与新基建投资很好的结合，并且可以统筹利用专项资金、新基建资金；以及扩展经营收费业务、或与小区物业相结合。

老旧小区改造是惠民生、扩内需之举，是牢固树立以人民为中心的发展思想的具体实践。各有关部门要在不断总结完善现有经验做法的基础上，在更高水平上推进老旧小区改造和城市更新，改善提升居住环境、商业环境、生态环境，满足人民群众日益增长的美好生活需要，进一步增强老百姓的幸福感和获得感。同时要求，要坚持规划先行，明确界定老旧小区改造标准、范围，既要有前瞻性，也要与城市发展阶段相适应，统筹推进改造。要坚持问题导向，全力破解难点、堵点，积极探索老旧小区改造的可持续发展模式。要把群众满意不满意作为老旧小区改造是否成功的唯一检验标准，激发群众支持改造、参与改造的积极性，让广大居民建设家园、享受家园、爱护家园。

2.1.2 基本原则

（1）**民生优先，补齐短板。**按照“先民生后提升、先地下后地上、先功能后景观”的原则对小区建筑本体和周边环境适度提升改造，完善配套设施，重点解决基础设施老化、防灾防疫功能不健全、公共服务缺失、智能化程度不高等群众反映强烈的问题。引导相邻相近较小规模、零星分散的小区整合为一个物业管理区域，共享各类设施和空间，满足防灾防疫等应急需求。

（2）**政府引导，居民参与。**充分尊重居民意愿，“改不改、改什么、怎么改”由居民集体讨论决定，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（3）**成片改造，注重特色。**坚持系统综合改造，鼓励连线成片改造，统筹布局公共服务设施，形成整体改造效应。同步推进老旧小区改造与社区文化建设，挖掘地域人文脉络，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区和建筑风貌，打造人文社区，展现城市特色，延续历史文脉。

（4）**健全机制，建管并重。**坚持党建引领，发挥街道（城关镇）、社区党组织作用和基层党员干部的先锋模范作用，探索创新城市社区治理模式，构建“纵向到底、横向到边，共建共治共享”的社区治理体系，严格市容执法管理，实现一次改造、长期保持。

2.1.3 整治内容

老旧小区改造以适应居民不同生活需求为出发点，重点实施基础类改造，突出补齐功能性设施短板，有条件的地方推进完善类改造和提升类改造，推动城市更新，创建一批完整社区、绿色社区。

（1）**基础类：**改造提升小区内部及小区联系的排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类等基础设施。旧路提升、雨污分流、地下管网改造、小区路灯照明、光纤入户、架空线规整（入地）、规整消防通道、增设室外消防栓。

（2）**完善类：**有条件的楼栋加装电梯、整治小区绿化、电动自行车及汽车充电设施、智能快递箱。增设活动设施区及儿童微乐园、增设无障碍设施、停车位改造、完善门禁系统及监控设施等并预留电梯井位。

（3）**提升类：**公共服务设施配套建设。

2.2 项目建设的必要性及意义

2.2.1 项目建设是关注以及改善民生的需要

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。

2.2.2 构建和谐社区的需要

一个环境优美的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。

2.2.3 提升城市良好形象的需要

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的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，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。本次项目改造，将能大大提升金鸡山片区乃至宁化县城市良好形象。

2.2.4 老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道

据国家统计局统计，我国老旧小区的住宅面积约为八亿平方米。2015 年我国棚户区改造有效地削减了房地产效益下降对 GDP 增长的负面影响，拉动了 GDP 增长。相对于棚户区改造来讲，老旧小区

区改造对于城市经济推动的作用会更加明显，每年会拉动 GDP 增长 2.5 个百分点。老旧小区改造，不但能消化一部分建筑市场的投资需求，而且不会影响到房价的稳定。因此老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道。

综上所述，项目的建设可以落实国家惠民政策，积极推进构建社会主义和谐社会，而且可改变宁化县的城市形象，促进当地经济发展。

第三章 需求分析与建设规模

3.1 需求分析

3.1.1 现状分析

（一）建筑的年代比较早

由于建造时间比较久，80年代、90年代，市政配套老化问题相对比较严重，这几年通过财政补贴，作了一定的修缮，但只是“救火”式的弥补，没有根本解决问题，有很大一部分的小区，基础设施还维持在原来的水平标准。

（二）建筑标准普遍比较低

无论是建筑使用的材料，还是基础设施的标准，或是生态环境的要求都比较低，譬如：水电基础设备过于老化，管线长时间没有更换，存在小区会因水电管线问题而发生路面坍塌、停水停电情况，严重影响了居民的生活质量，另外供电线路老化还存在着可能发生火灾、雷击等情况，有些建筑的外墙粉刷面受到风化，建筑内墙面受到腐蚀等。

（三）总体规划比较简单粗放

老旧小区规划相对比较简单、粗放，除绿化面积有一定标准要求外，其他，如小区内部道路、机动车停车位等考虑较少，导致后续需求与满足矛盾比较大。

（四）机动车泊位缺失比较突出

在刚开始设计老旧小区的时候，没有考虑车辆保有量正在逐步提升的状况，道路比较窄，停车位不够，造成在私家车日益增长的状况下，车主只能够将车停到公共场所当中，几乎所有小区都存在内部道路被机动车停车占用的状况，占据社区居民娱乐场所活动空间的情况也不少，严重影响了人们的文化娱乐活动。有车停不了，有车乱停的现象比较严重。道路由于太窄，再加上私家车停放无序，时常发生居民之间的纠纷或车辆碰撞，影响了小区的和谐发展。

（五）多层建筑基本上没有电梯设备

老旧小区多层建筑基本没有电梯，而且老龄化问题十分突出，影响了老年人的生活质量，特别是对居住在四楼以上的老人，让他们每天下楼一次都是负担，这些年，由于缺乏电梯，给老百姓造成的不方便，反映是非常强烈的，客观上影响了居民的生活质量。

（六）绿化面积普遍量少质次

老旧小区的绿化一般都是勉强达标，存在着缺株的情况，许多地表都暴露在外，缺乏必要的养护，大多数是自然生长，没有整体上展现出美感，由于受到经费的限制和挖潜增加配套设施的需要，绿化的数量和质量都是在做减法，目前，绿化面积达标的小区越来越少。

（七）公共服务设施缺失比较普遍

按照人们对美好生活向往的要求，诸如养老、物业、文化娱乐、健身等设备设施包括应有的场地满足不了居民的需要，跟不上时代的步伐。目前，大多数老旧小区都缺少相应的配套设施、老人助餐服务及适合各类人群的文化娱乐设施。

（八）物业管理普遍比较艰难

老旧小区由于大多数都是售后公房和动迁房，物业管理费比较低，房屋的专项维修资金余额不足，维修资金续筹难的情况比较严重，直接影响到小区房屋公共区域维修，有些小区由于经费入不敷出，不得不使用廉价安保人员，管理质量明显降低，导致居民居住满意度长期比较低。

（九）改造资金需求缺口比较大

老旧小区的改造主要靠政府有限的预算通过财政补贴的方式进行投入，逐步解决一些过于陈旧、存在安全隐患、影响居民正常生活问题，但总的来说，由于资金有限，改造的面不广、解决的问题不深、解决的速度比较慢，远远满足不了大量老旧小区改造的资金需要。

总之，由于老旧小区涉及的房屋建造年代早，居住密度大，年久失修，房屋外墙墙面及附着物高空坠落风险较大，屋面、水泵、排水管网、集水井等共用部位和公共排水设施设备陈旧老化，路面破损、外墙脱落、房屋渗水、水管锈蚀等问题或多或少普遍存在，同时，由于小区维修资金使用有限，公共基础设施改造资金缺口大，居住安全隐患多。而在实际改造中，存在着机制不健全、缺乏系统规划和多部门的协调不严谨、居民参与意识淡薄、改造政策未能深入人心等情况，使老旧小区的改造成果不大、成效不明显。

3.1.2 项目区存在问题

项目周边由于建设年代较久远，小区给排水、道路、停车场、

公共活动场所等设施跟不上现代化居住小区的需求，现主要存在如下问题：

（1）小区现有排水沟易堵塞，排水管道管径偏小、年久失修，长期使用导致管网严重堵塞，排水不畅，污水外溢，给居民日常生活带来严重影响。



图 3-1 医院宿舍、六中集资楼雨落管设施不完整

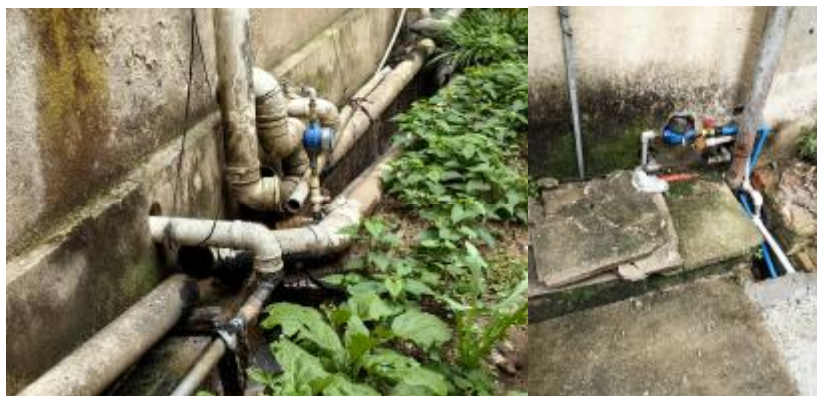


图 3-2 管道杂乱

（2）小区雨水管道积水处易淤积大量杂物、淤泥，使得管道排水不畅，汛期、雨季易产生淤塞、小区道路雨水口反水等现象。管道反坡使得管道内汇水无法汇集到相应雨水井，无法保证排水通

畅。

（3）高空电线穿行于小区空中，一些电线、网线、有线电视线杂乱无序穿行于楼与楼的空隙中，有的电线打结，些电线网线之类不仅有碍于小区的整体美感，更为严重的是，这期间存在的安全隐患不容小视。电线长期裸露在空气中，风吹雨打，就有可能有破皮漏电走火的危险。如果一旦脱落于地上，让行人碰到，后果不堪设想。



图 3-3 六中宿舍、一中宿舍后车棚飞线

（4）由于早期规划并没有切实考虑到现代车辆交通膨胀的情况，小区内部并未考虑大面积的停车功能，通常只规划有供摩托车、三轮车等的停放空间，小区内停车位紧缺，因此目前仍然存在大量的路边停车，占道现象严重，不仅仅是占用车行通道，更有占用人行道的情况出现。



图 3-4 永利花园内停车位紧缺

（5）因为修建时间较早，小区缺乏公共健身休闲场所，便民服务设施建设滞后，无法适应现代居民的居住要求。

（6）小区内无基本照明，且无监控设施，部分过道黑暗，夜间出行有安全隐患。

（7）小区内杂物随意堆放，且小区内无物业管理，绿地也堆满了杂物，整体环境让人堪忧。



图 3-5 绿地部分成为私人菜园

(8) 小区消防设施不完善，部分消火栓缺失，未及时更换，甚至已经完全无法使用，增加了消防安全隐患。



图 3-6 医院宿舍内消火栓设施缺失

(9) 部分小区无门禁，无相关监控设施，存在安全隐患，社区居民对此项整改有强烈要求。



图 3-7 小区无门禁

以上问题严重影响项目片区及周边居民基本生活，小区居民改造意愿强烈。

3.1.3 需求预测

随着宁化县社会经济的不断进步，大多数的老旧小区已经远远落后于时代的潮流。近年来，宁化县城市化进程加快，导致老旧小区无法配备相应的配套设施，直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。老旧小区改造关系到城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老旧小区居民生活难题，改善老旧小区群众的生活状况，是实现宁化老旧小区居民的切身利益要求。

根据《福建省住建厅省发改委省财政厅关于推进城市老旧小区整治提升的实施意见》（闽建城函[2019]107号），通过本改造项目的实施，进而提升城市治理水平，有效改善项目区人居环境，不断增强项目区群众的获得感、幸福感、安全感，打造“美丽宜居城市”。小区居民对于项目尽快建设实施意愿强烈。

本项目建成后，将有效改善金鸡山片区、中环北路片区、新庙锻片区整体面貌，使老旧小区焕然一新，进一步提升城市形象，补齐民生短板，增进民生福祉。

3.2 建设规模与内容

本项目根据《关于推进城市老旧小区整治提升的实施意见》（闽建城函[2019]107号）要求，远、近期结合，以近期为主，合理规划，适时建设，有序发展，并结合项目区实际情况，提出如下建设规模与内容：

建设内容：修缮、疏通原合流管网，新建污水系统。整治翻修小区破损道路。增设小区绿化、路灯亮化、非机动车棚及配套充电

设施、小区车辆出入口智能识别车辆安全管理系统等。补充完善小区消防管道、燃气主管、智慧安防、垃圾分类站等基础设施。

建设规模：鸡山片区：涉及 1652 户、4956 人、770 栋、3 个小区、改造建筑面积约 17.51 万平方米。中环北路片区：涉及 980 户、3496 人、107 栋、6 个小区、改造建筑面积约 10.39 万平方米。新庙锻片区：涉及 524 户、1834 人、165 栋、2 个小区、改造建筑面积约 5.26 万平方米。

3.3 项目产出方案

通过本次老旧小区改造对小区公共区域部分老旧基础设施进行了更新改造，提高老旧小区公共服务质量，完善公共服务功能；城市环境综合改造相结合，实现小区风貌与周边环境相协调的目标；创建和谐宜居示范小区相结合，规范小区物业管理，提升物业服务水平。

第四章 项目选址与要素保障

4.1 项目选址

宁化县位于北纬 $25^{\circ} 58'$ — $26^{\circ} 40'$ 、东经 $116^{\circ} 22'$ — $117^{\circ} 02'$ 之间，地处福建省西部，武夷山东麓，东邻明溪、宁化县，西毗江西省石城、广昌县，南接长汀县，北界建宁县，是福建通往江西省的一大要冲。境内南北长 78.29 公里，东西宽 68.08 公里，总面积 2407.19 平方公里。主要河道东溪、西溪会合于县城东郊，称翠江，县城所在地称翠江镇，距三明（高速经永安）137 公里、福州（高速经永安、三明）354 公里、厦门（经漳永高速）315 公里、泉州（经永宁高速）302 公里、江西南昌（高速经石城、南城）380 公里、江西赣州（高速经石城、瑞金）226 公里。

本项目位于三明市宁化县永利花园、医院宿舍、原环卫站、六中宿舍、矿山机械厂、六中集资楼、一中教师宿舍楼、宁化新华书店教材仓库、工贸教师宿舍、宁化五中宿舍楼、税务宿舍、交警大队宿舍楼、地税局宿舍、化工材料厂、城郊烟草工作站、烟草厂宿舍及周边，选址安全可靠。

4.2 建设条件

4.2.1 社会经济概况

2022 年，宁化县生产总值完成 239.14 亿元，按 2020 年可比价格计算，增长 3.2%，其中：第一产业实现增加值 31.13 亿元，增长 4.2%；第二产业实现增加值 104.42 亿元，增长 4.8%；第三产业实现增加值 103.59 亿元，增长 1.4%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 13.0%，第二产业增加值比重为 43.7%，第三产业增加值比重为 43.3%。全县一般公共预算总收入 9.49 亿元，比 2021 年下降 3.2%，其中，地方一般公共预算收入 7.05 亿元，增长 0.5%；一般公共预算支出 31.79 亿元，增长 6.7%。全县税收收入 5.01 亿元，比 2021 年减少 5.5%，税性比 71.04%，比 2021 年下降 4.67%。

宁化是中央苏区的核心区，是中央红军长征四个出发地之一，是二十年红旗不倒的革命根据地，是毛泽东、朱德、周恩来、彭德怀等老一辈无产阶级革命家进行革命的重要实践地，十大元帅中有 7 位、十位开国大将中有 4 位曾在这里战斗过。1930 年 1 月，毛泽东率部途经宁化时，写下了光辉词章《如梦令·元旦》。第二次国内革命战争时期，宁化人民在中国共产党领导下，深入开展土地革命斗争，发展地方武装，县域曾建立 3 个县（宁化、彭湃、泉上）、28 个区、190 多个乡苏维埃政府和党的组织及群众团体。

4.2.2 旅游资源

宁化地势开阔、山水灵秀、气候宜人。为闽江、赣江、韩江三江源头，素有“宁化只饮自家水”之谚。主要旅游资源包括以天鹅洞群国家地质公园、牙梳山省级森林公园、朝天寨等为代表的生态

旅游资源；以石壁客家祖地、东华山、宁化世界客属文化交流中心等为代表的人文旅游资源；以北山革命纪念园、红军长征出发地纪念广场、淮土镇凤凰山红军长征出发地旧址群、石壁镇陈塘红军第四医院为代表的红色旅游资源。其中特色资源是客家祖地，优势资源是山水溶洞。天鹅洞群国家地质公园是福建规模最大的溶洞群，是世界罕见的地下河水中石林。宁化县获“中国民间文化艺术之乡”称号、被列入“中国印刷博物馆福建基地”。石壁镇被住房和城乡建设部和国家文物局公布为中国历史文化名镇、入选福建省地名文化遗产“千年古镇”。宁化客家祖地为国家 AAAA 级旅游景区、“中国华侨国际交流基地”。“石壁客家祭祖习俗”入选国家级非物质文化遗产保护名录。石壁客家祖地成为毛泽东诗词《如梦令·元旦》和石壁客家祖地被列为三明市十大名片。宁化的长征集结出发地、北山革命纪念园、红军医院旧址红色旅游系列景点被列入中国一百个红色旅游经典景区。客家祖地、长征出发地、天鹅洞列入省财政厅、省旅游局（56 号）文件组织规划的 2009 年至 2020 年的旅游精品线路。

4.2.3 自然条件

4.2.3.1 地形地貌

宁化地处闽赣台地大面积抬升区相对下陷地带，整体地势由西向东递降，并形成由北到南五条地带性地貌，峰峦重叠、溪流密布，以丘陵和山间盆地为主，丘陵和盆地占全县总面积的 52.7%，低山占 43.6%，最高峰为治平畬族乡的鸡公岽，海拔 1389.90 米，最低

处为城南乡肖家河道口，海拔 290 米，县城海拔 317 米。境内溪河纵横分流四方，流入闽、赣、韩三江。

4.2.3.2 工程地质

宁化县地处闽赣交界的武夷山脉东南麓，为闽江上游沙溪河支流九龙溪的发源地，全境地势较高，有闽、赣、汀“三江源头”之称；全区南北较长、东西稍窄，地势自西北向东南倾斜，最高山峰鸡公寨位于县域西南角，海拔达 1389.9m；区内地形 70%以上以中—低山为主，地形切割强烈，坡度常在 20—40° 之间，部分斜坡受人为削坡影响后较容易产生滑坡、崩塌。

全县处于闽西北隆起带和闽西南拗陷带的交接部，境内褶皱、断裂、变质作用和岩浆侵入活动强烈，构造主要发育北东向、北北东向构造，省内有名的崇安—石城、浦城—武平等北东向大断裂均通过县境，其次为北西向、近南北向构造。多组断层交错切割，造成地层支离破碎和混杂相嵌，地质构造较复杂。

4.2.3.3 气象、水文

宁化县属中亚热带季风型山地性气候，年平均气温 15-18℃，夏无酷暑，冬无严寒，无霜期 214-248 天，年降雨量在 1700—1850mm 之间，多年平均降雨量 1762.1mm；特别是 4—10 月份常发生强降雨过程，仅每年强暴雨次数平均就高达 5 次左右，强降雨是区内地质灾害的主要影响诱发因素之一，地质灾害常伴随着暴雨而产生。

宁化县位于福建省中西部的沙溪河流域，是闽江上游的三大支

流之一，流域全长 328km，流域面积 11793km²，河道平均坡降 0.8‰。而宁化县则位于沙溪河支流九龙溪上游，处于闽、赣、韩三江分水岭地带；区内地表水系较发育，其溪流主要从东北及西南部山地向东南方向流出；受大气降雨影响，一般上游溪短流急、下游河床较平缓，具明显的山地河流特征。

4.2.3.4 抗震设防烈度

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）有关要求，查询“福建省城镇 II 类场地基本地震动峰值加速度值和基本地震动加速度反应谱特征周期值列表”，得出宁化县设计地震峰值加速度为 0.05g、反应谱特征周期为 0.35s，因此项目区建筑工程按 VI 度设防。

4.2.4 区位及交通条件

宁化县位于北纬 25° 58′ —26° 40′ 、东经 116° 22′ —117° 02′ ，地处福建西部，武夷山东麓，全境南北长 76.70 公里，东西宽 66.20 公里，面积 2407.46 平方公里（根据 2018 年土地变更数据，核定宁化县域面积 2407.46 平方公里，比 2018 年增加 0.27 平方公里）。东邻明溪、宁化县，西毗江西省石城、广昌县，南接长汀县，北界建宁县，是福建通往江西省的一大要冲。主要河道东溪、西溪汇合于县城东郊，称翠江，县城所在地称翠江镇，距三明（高速经永安）137 公里、福州（高速经永安、三明）354 公里、厦门（经永漳高速）315 公里、泉州（经永宁高速）302 公里、江西南昌（高速经石城、南城）380 公里、江西赣州（高速经石城、瑞金）226

公里。

4.2.5 市政设施配套情况

项目区水电设施齐全，电力充裕，供电稳定可靠，可以满足项目建设的用电需求。

4.2.6 抗震设防

根据国标《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）附录 A 及闽建设【2002】37 号文件中附件 1《中国地震动峰值加速度区划图》福建省区划一览表有关规定，项目区位抗震设防烈度 VI 度区，设计基本加速度值为 0.05g，设计地震分组为第一组，设计特征周期 0.35s。

4.2.7 施工条件

石料：为了降低成本，应本着因地制宜、就地取材的原则，碎石料场可就近选择临近采石场。

砂、砂砾料：工程用砂、砂砾料等均可就近采购。

工程用水：工程用水可就近从市政给水管网接入。

此外，工程所需水泥、钢材、木材等可在本地市场就近购置，运输方便，距离较短，工程施工用电也可就近解决。

4.3 要素保障分析

4.3.1 土地要素保障

本项目为改建项目，在原有基础上对老旧小区进行改造。
建设用地性质未改变。

4.3.2 资源环境要素保障

(1) 用电量统计

本项目用电主要为施工用电，包括动力用电和照明用电，装机容量 270 千瓦，每天用电时间 8 小时，施工期限为 6 个月，则用电天数为 180 天，年用电量 38.40 万千瓦时。

折标煤量： 38.80 （万千瓦时） $\times 10000 \times 0.1229/1000$ （千克标准煤/千瓦时） $=47.78$ 吨标煤。

(2) 用水量统计

本项目用水主要为施工用水、道路洒水等，日用水量按 90 立方米计算，用水量为 1.62 万吨。

折标煤量： 1.62 （万吨） $\times 10000 \times 0.2571/1000$ （千克标准煤/天） $=4.16$ 吨标煤。

项目能源消耗情况一览表 表 4-1

序号	能源种类	单 位	消耗量	折 标 量	
				折标系数	当量值（吨标准煤）
1	电力	千瓦·时/年	388000	0.1229 千克标准煤/千瓦·时	47.78
2	水	立方米/年	16200	0.2571 千克标准煤/吨	4.16
	合 计				51.94

第五章 工程建设方案

5.1 编制依据

1. 《室外排水设计标准》（GB5014-2021）
2. 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）
3. 《给水排水工程构筑物结构设计规范》（GB50069-2002）
4. 《给水排水工程管道结构设计规范》（GB50332-2002）
5. 《城市排水工程项目规范》（GB 55026-2022）
6. 《城市道路照明设计标准》（CJJ 45-2015）
7. 《供配电系统设计规范》（GB 50052-2009）
8. 《低压配电设计规范》（GB 50054-2011）
9. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）
10. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）
11. 《城市环境卫生设施规划规范》（GB 50337-2003）
12. 《房屋渗漏修缮技术规程 JGJ/T53-2011》
13. 《屋面工程技术规范 GB50345-2012》
14. 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）
15. 《城镇道路路面设计规范》（CJJ 169-2012）
16. 《城市道路路基设计规范》（CJJ194-2013）
17. 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）

18. 《城市道路交通标志和标线设置规范》（GB 51038-2015）
19. 《城市道路交通设施设计规范》（GB50688-2011）
20. 《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010）（2015 年局部修订版）；
21. 《城市道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008）
22. 《公路沥青路面施工技术规范》（JTG F40-2017）；
23. 《公路路面基层施工技术细则》（JTG/T F20-2015）
24. 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）（2016 版）；
25. 《福建省城市规划管理技术规定》；
26. 《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
27. 《住宅建筑规范》（GB50368-2005）；
28. 《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）；
29. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
30. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
31. 《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）；
32. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
33. 《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2004）；
34. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018 版；
35. 《安全防范工程技术规范》（GB50348-2004）；
36. 《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）；
37. 《智能建筑设计标准》（GB/T50314-2006）；
38. 《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；

39. 《供配电系统设计规范》(GB50052-2009);

40. 其他相关的现行国家规范、规定等

5.2 工程方案

5.2.1 总体方案

1. 指导思想

以科学发展观为统领，落实群众路线教育实践活动成果，以建设宜居城市为目标，坚持政府主导、企业和居民共同参与的原则，加快推进老旧小区项目综合改造，建立健全后期管理机制，为广大市民营造优美、整洁、有序的生活环境。

2. 改造目标

由于之前建设标准不高、设施设备落后、功能配套不全，生活环境脏、乱、差现象十分严重。通过本次改造，对金鸡山片区的设施设备进行更新，改善群众的生活环境,提高群众的生活质量,同时提升城市的整体形象。并以加强管理，促进和谐社区的构建。使小区达到功能完善、环境优美、适宜人居的目的。

3. 建筑物现状分析

当时由于受到经济情况的限制，基础建设不足，建筑物楼道内公共部分设施破损严重，屋面防水大多已失去功效，建筑外立面破损，排水设施不完善，对城市面貌，居住环境都造成了较大影响。

5.2.2 改造内容

主要改造内容如下：修缮、疏通原合流管网，新建污水系统。整治翻修小区破损道路，砖地翻修为人行道。增设小区绿化、路灯亮化、非机动车棚及配套充电设施、小区车辆出入口智能识别车辆安全管理系统等。补充完善小区消防设施、垃圾分类站。

（1）基础类：改造提升小区内部及小区联系的排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类等基础设施。旧路提升、雨污分流、地下管网改造、小区路灯照明、强弱电下地、规整消防通道、增设室外消防栓。

（2）完善类：有条件的楼栋加装电梯、整治小区绿化、电动自行车及汽车充电设施、智能快递箱。增设无障碍设施、停车位改造、完善门禁系统及监控设施等并预留电梯井位。

（3）提升类：公共服务设施配套建设。

5.2.3 楼体附属设施规整

检查修缮楼内公共部分既有的消防设施，清理楼道乱堆乱放、乱搭乱建，取消垃圾道。

1、清理疏散通道现杂物，恢复原有通道宽度，恢复原有建筑功能，保障消防通道畅通。

2、楼梯及建筑物内公共空间内部装修设计应根据功能需要，并按适用、经济、美观的原则确定。如有地坪破损起尘、墙面地面渗漏等问题，应进行相应修复。

3、地下工程的排水管沟、地漏、出入口、窗井、风井等，应

采取防倒灌措施；

4、对发现的结构构件的裂缝、沉陷及结构表面的侵蚀、风化、疏松、脱落、掉角等损坏，应进行修补。修补钢筋混凝土结构时，应采用不低于原结构混凝土强度等级的微膨胀混凝土。对锈蚀变形严重的难以修复的钢结构构件可拆除并更换新的构件。

5.2.4 楼道整治

对楼道、小区底层公共区域和底层杂物间外墙、门等进行清洗粉刷装饰装修。更换单元防盗门和对讲系统;整修楼梯扶手、栏杆楼道，修缮、添置破损台阶、楼道路灯。



图 5-1 环卫站现状外墙破损严重

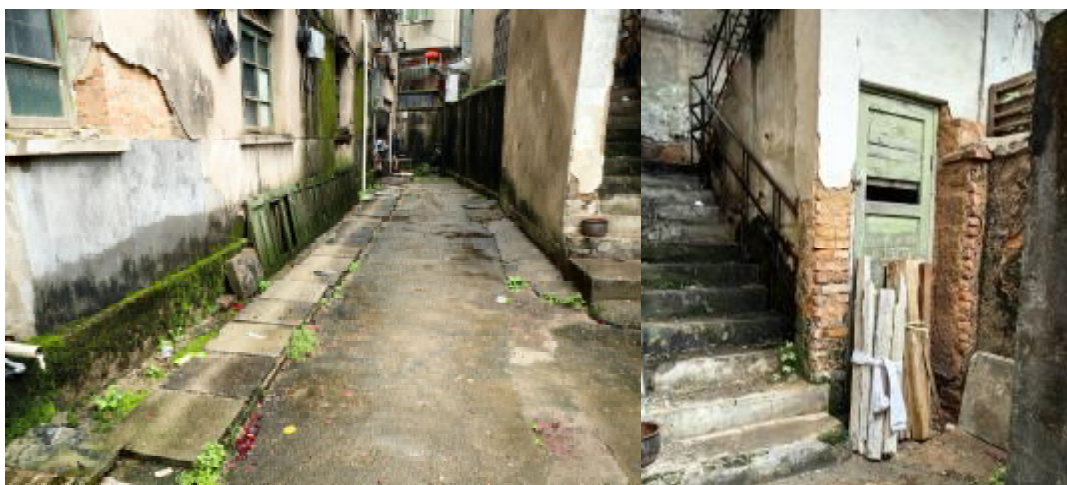


图 5-2 环卫站楼道潮湿

- 1 对楼道墙面的小广告、污渍涂鸦应进行清除，做到干净整洁。
- 2 对于阴暗潮湿、面层剥落的楼道，将墙面原饰面材料铲除后重新粉刷。
- 3 对于休息平台处围栏，锈蚀严重的铁制构件应拆除更换。
- 4 对于缺少扶手、缺少楼层标识、踏步光滑、缺乏照明的楼道，需要新增适老化设施便于老年人使用。

5.2.5 给排水管改造

（1）原雨水管状况

原小区内雨水污水合流，汇合至建筑周边雨水沟，天气炎热时，有部分气味难闻；暴雨时，可能满沟溢出，影响周边居民居住环境。且现状水沟盖板经长久使用，部分盖板损坏、缺失，凹凸不平，影响美观，造成出行不便。原小区路面未设置雨水口，仅靠边沟收集路面雨水，效果不好。以致于雨天路面积水严重，严重影响居民出行。



图 5-3 周边道路雨水溢出、雨污合流至水沟

梳理小区内地下地上、楼外的雨污水管网，实施雨污分流改造，与小区雨污管网接驳的市政管网，同步实施雨污分流改造。更换破损窨井盖，清淤、改造化粪池。实施排水管网的疏浚和改造，解决与市政管网的接驳问题。

1、污水管线改造

①对污水管道以及化粪池进行全面的疏通清淤，接入市政污水主管网。对破损及淤堵管段进行重点检查，更换或重建局部管道和检查井、井盖，污水管道管径不小于 d300，管材可采用 HDPE 管、环刚度不小于 8KN/m²、电热熔连接或者采用球墨铸铁管、C30 橡胶圈承插连接，管道覆土不小于 0.7 米。

②因建设标准低、使用时间长导致堵塞破损的污水管道及附属设施，按现行规范更换，以达到日常使用及运行要求。

③对有渗漏损坏情况的化粪池应进行维修或更换。化粪池的位置应便于机动车清掏，并不得影响现有建筑基础安全；营业餐厅的含油污水应经室外地下隔油池后方可排入污水管道。

④污水排水不畅出现倒灌或排出管管道标高低于市政接口标高时，应设置提升装置。

2、雨水管线改造

①对雨水管道以进行全面的疏通清淤，接入市政雨水主管网。对破损及淤堵管段进行重点检查，更换或重建局部管道和检查井、井盖，且雨水污水井增设防坠网，接入市政井前设置沉泥，雨水管道管径不小于 d300，管材可采用（同上）HDPE 管、环刚度不小于 8KN/m²、电热熔连接或者采用球墨铸铁管、C30 橡胶圈承插连接，

管道起点覆土不小于 0.7 米。

②因建设标准低、使用时间长导致堵塞破损的雨水管道线及附属设施，按现行规范更换，以达到日常使用及运行要求。

③当小区处于低洼地段，雨水排水不畅出现倒灌或排出管管道标高低于市政接口标高时，应设置提升装置。

④小区内雨水口的设置应根据雨水回渗利用、园林绿化、景观的要求合理布置。

3、楼内给水、排水管道改造。改造后的给水排水系统应满足《建筑给水排水设计规范》（GB50015）及《住宅设计规范》（GB50096）要求，并根据老旧小区特点参照执行《住宅建筑规范》（GB50368）。

①雨污分流从源头进行改造，尽量避免将阳台排水接入雨水立管。阳台应采取有组织排水措施，当阳台设有洗衣等设备时，应设置专用给水、排水管线及专用地漏，阳台楼地面均应做防水。

②为避免入户查表，装在户内的水表改至户外，不具备改造条件的应改为远传水表。

③高层住宅给水系统的生活高位水箱，可改造或取消（结合给水泵房改造采用供水装置直接供水），高位水箱如若改造，则要考虑改变材质或增加内衬等措施；如保留的情况下，增加消毒器。

④对楼内厨房、卫生间的排水立管及支管可进行拆除更新。在设置洗衣机的部位采用能防止溢流和干涸的专用地漏。

⑤排水立管和支管应采用超静音或其它降噪的塑料管材、柔性机制排水铸铁管，减少水流噪音污染。

⑥空调冷凝管应进行整合，增设空调冷凝管系统，且接入雨水系统。

5.2.6 道路工程

(1) 原小区道路地面硬化

现状路面坡度反向后造成路面积水，且路面面层冲刷严重，部分段裂缝明显，给居民正常生活带来不便。考虑小区居住的舒适性，本次考虑综合改造，部分路面硬化，部分作为绿地，既维持原有的景观，同时也方便居民出行。



图 5-4 路面塌陷、积水

路面基层、底基层类型的选定：

由于水泥稳定碎石具有早期强度高、水稳性好，且当地石料丰富、质优，故本道路上基层选用水泥稳定碎石结构，底基层选用级配碎石。

路面设计根据道路的使用功能、等级、特点、使用要求及本地

区的气候、水文、地质等自然条件和材料供应情况，施工机具，施工技术条件等因素，本着技术先进、安全适用、经济合理、方便施工、利于养护等原则，路面选用水泥混凝土路面，基层选用水泥稳定碎石结构，底基层选用级配碎石。

结构设计以双轮组单轴 100KN 为标准轴载，城市支路水泥路面设计使用年限为 20 年，路基顶设计回弹模量不小于 30MPa。经计算路面结构组合及分层厚度如下：

①机动车道

面层：22cm 水泥混凝土

基层：15cm 5%水泥稳定碎石

底基层：15cm 级配碎石

土基回弹模量不得小于 30Mpa。

总厚：52cm

②人行道

面层：透水砖

调平层：3cm 干硬性水泥砂浆

基层：15cm 透水水泥混凝土(C15)

垫层：10cm 级配碎石垫层

总厚：34cm

3) 路缘石

采用花岗岩路缘石，机械切割加工，密缝砌筑。直线段路缘石长度 100cm。

(2) 路面破除后修复

由于老旧小区内路面使用年限较久远，部分路面有塌陷、裂纹等病害，需要及时修复。另结合本次改造范围内给排水管网的改造，需要破除部分原有路面后修复。

5.2.7 照明工程

小区内基本未设置路灯亮化工程，给居民夜间出行带来极大不便，本次在合理位置设置路灯控制箱，根据实际需要设置单臂路灯、庭院灯及吸顶灯。

(1) 灯具

灯具选用适用集镇道路的具有较好配光曲线和高效率的灯具，功率因数不小于 0.95.灯具的防护等级不低于 IP65；灯具采用截光型或半截光型，显色指数不小于 60,灯具光源腔防护等级不低于 IP54，灯具电器腔防护等级不低于 IP43(选型可由设计院与甲方商量后确定)。

(2) 光源

本工程功能性照明采用单侧 LED 灯作为照明光源，灯具瓦数根据实际情况 60-150W,光效不低于 90lm/W.显色指数不低于 70，色温 3000K-3500K。同一批次的光源色温应一致。

(3) 灯杆

灯杆高度 6-8 米，表面处理：热镀锌+喷塑；检修门采用三角防盗锁；检修门厚度为 4mm，SS400。检修门下部与灯杆采用焊接固定，并能翻动灵活。检修门朝向非机动车道。检修门采用背包门。

灯具内部配线及电器安全性能符合 GB7000.1-2015 国家标准和

CIE 的各项规范要求，防触电等级 I 级；灯具功率 $P \leq 150W$ ，熔断器选用 RL6-16/2A；灯杆采用 SS400，厚度为 4 毫米，表面热镀锌防腐厚度均匀，表面光滑一致，处理后喷色，颜色业主自定；灯杆、灯具加工必须满足《城市道路照明工程施工及验收规程》CJJ89-2012 要求，灯杆、灯具底座等金属部件都必须经热镀锌处理。

灯杆基础应按抗震 7 级、抗风力 12 级设防。灯杆基底承载力不小于 200KPa。

5.2.8 水电改造

1、供水管线改造

①地下管道陈旧并有不同程度的腐蚀和结垢，造成水质差、供水不足、跑漏严重的老旧小区，应按现行规范对小区地下给水管道及附属设施（水表井、阀门井等）进行更换，改造后的管网应满足生活用水的使用要求。

②室外给水管道 DN80 及以上管道采用球墨铸铁管、DN80 以下采用衬塑管或内衬不锈钢复合钢管。严禁小区自备井水源供水管道与市政给水管道直接连接。

③应按用水性质及管理要求设置计量装置。如景观、绿化、设备用房等处应单独计量。

④当老旧小区长期供水压力不足时，应根据市政给水管网供水条件分析压力不足原因，合理确定供水方案。

⑤实现“一户一表，一户一阀”，水表出户率达 100%。入户水表统一规整布局在楼栋入口处，更换损坏的表阀。

⑥二次供水设施。维修清理二次供水设备，修补、改造、增设屋顶水池水箱，满足防水防漏要求、安全防护要求及用水卫生要求。有条件的小区，可更换为环保节能型全自动二次供水设备，保证水质安全、水压稳定。

2、消防水源、管线和设施设备改造

①应检查修缮小区公共部分原有的消防设施，并保证其完好、有效，同时消防水源应与生活饮用水独立分开。

②小区公共部分未设置消防设施的，应按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等有关消防技术规定增设相应的消防设施。

③原有消防水源不符合消防要求的，应通过改造使其满足国家规范要求。

3、电力、电信管线

①规整线缆。小区内架空线路改造应结合小区改造建设同期实施，有条件实线全缆化小区可结合道路同步改造，实线电力通信线路埋地敷设，条件受限小区，可采用耐腐蚀的桥架将线路集中规整敷设，达到安全，与环境相协调。

②室外电缆埋地应根据《住宅建筑电气设计规范》（JGJ242）中“室外布线”进行改造。

③电力排管一般选用海泡石纤维水泥管、玻璃钢管或硬质 PVC 管，过街管一般采用涂塑钢管或玻璃钢管。

④实施架空线路入地工程后电缆线路中的地面上或墙上低压 J 接箱应绝缘化，一般选用带熔断器的负荷隔离开关，回路数不宜超过 4 路。有景观要求的地区可采用地下低压电缆分支箱。

⑤通信排管一般选用多孔管或预制混凝土标准块。

⑥小区低压电缆当需要更换时应选用阻燃铜芯交联聚乙烯绝缘电缆，涉及到消防系统改造需要采用阻燃耐火铜芯交联聚乙烯绝缘电缆。

4、实行“一户一表”，每套住宅应按户设置计量电表，低层、多层住宅宜采用底层集中安装电表方式。集中安装确有困难时，可采用分层集中安装。

5、老旧小区公共用电宜考虑新能源汽车、电动车的充电设施，设施安装应符合相关规范要求。

6、通讯设施建设 5G 基础设施建设。强弱电线路“入地”改造与管线规整，梳理小区内弱电管线，规整原有乱拉乱接明线，拆除无用缆线，走线尽量隐蔽，对新增广电、电信、移动、联通等通信线路实行统一设计、统一走管，集中设置室外、楼道内光纤分配箱，同步建设 5G 基础设施，杜绝反复开挖、拉线。室外架空线路和外墙悬挂线路原则上全部实现地埋敷设。不具备下地条件的，可通过装饰性遮挡或入槽盒或套管或桥架等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。跨越道路的管线、桥架高度，必须满足消防车通行要求。

7、路灯照明：

合理布置路灯管线，改造和增设公共照明设施，达到小区夜间照明和安全用电标准。

①根据现状条件，维修或增设小区公共区域和住宅楼道内的照明设施，以满足居民夜间出行基本照明需要。

②路灯照明设施设置应覆盖单元出入口、通道、小区出入口、活动场所。

③路灯照明设施设计以经济、简洁、高效为原则，优先选择节能灯具和太阳能灯具，照度和样式进行统一规划，以符合不同场所的具体使用要求，突出小区特色。

④楼道照明灯具宜选择声光控 LED 节能灯，采用阻燃型电缆。

5.2.9 非机动车停车位及配套充电设施

本工程在专用变配电房内预留汽车充电桩充电使用的容量，充电桩容量按总车位的 20%比例预留（快充占充电停车位总数的 15%）。合理设置机动车和非机动车停车场地，规范停车秩序，基本实现机动车和非机动车分区停放。规范提升电动车充电设施，确保用电安全。

1、充分考虑小区停车现状，有条件的可以建设立体停车设施，尽可能满足小区实际停车需求；重新规划非机动车停车位。对小区内停车配比、绿化面积应设置合理上下限。停车位数量不宜小于居民户数的 20%且不宜大于居民户数的 70%。

2、根据小区实际情况，规范非机动车的停放，在架空层处设置自行车停车位等非机动车停车设施。

3、根据小区实际情况，补建新能源机动车停车位，配套对应充电桩与充电位置，进行风险控制，保障电动车、汽车充电安全，以便于国家政策相匹配，由小区按时间停滞收费管理。

4、根据小区实际情况，增设电动自行车充电区域。电动自行

车充电区域内，充电插头应满足充满电可自动断电设施及智能化管理，用电应满足《爆炸和火灾危险环境电力装置设计规范》规范要求，同时区域需配置相应烟雾报警设施及灭火设施；电动车停放区域应作相应管理，方便使用并提高使用效率。

5.2.10 环卫设施与垃圾分类

本项目提升改造垃圾分类配套设施。推进老旧小区垃圾分类，取消垃圾道、垃圾房、垃圾池，按标准配建垃圾收集点，合理设置密封式垃圾桶（箱）或垃圾分类厢房，明确大件垃圾、建筑垃圾临时堆放点。改造原有垃圾收集点、转运站等设施。

1、对小区内垃圾进行分类并清理，根据不同成分可分为：可回收垃圾、厨余垃圾、有害垃圾及其他垃圾四类。

2、根据小区实际情况，设置分类垃圾桶，合理设置垃圾桶数量与位置，布置于小区各楼栋相应位置，应做到使用方便、美观、卫生，同时垃圾收集设施容量应考虑满足日常使用需求，垃圾桶采用易清倒、简单经济的垃圾桶形式。

3、拆除小区内原有不达标、卫生条件差的垃圾房、垃圾池，封堵楼道原有垃圾道。

4、根据小区整体布局情况，重新规划增设生活垃圾分类收集处理设施，采用与周边环境相协调的标准化分类垃圾桶（箱）。小区内垃圾桶不宜放置在绿化带中，以免造成后期清扫问题。垃圾桶所处位置及周边，可采取透水混凝土路面，方便清洗排水。

5、在小区的显著位置设置《生活垃圾分类公示牌》，设置宣

传专栏，张贴垃圾分类宣传海报，宣传垃圾分类工作。

5.2.11 安防工程

1、消防安全

清除消防通道上的障碍物，保障消防通道畅通。

①原小区无设置消防通道，需根据小区情况，优化调整小区入口宽度，及小区内道路宽度和道路转弯半径，满足消防通道要求。

②原小区有设置消防通道，应保证消防通道畅通，无阻隔，禁止消防通道堆放各类杂物及停放车辆。

2、安防设施提升

完善小区安防监控设施，在小区出入口及重要节点设置安防监控探头，并配置监控室等。监控探头所在位置应视野开阔、无明显障碍物或眩光光源，保证成像清晰。

①小区应实行封闭式管理，根据小区的现有实际情况，如原大门为老旧铁艺大门，对其进行除锈并重新喷漆，若生锈情况严重，影响日常使用，则对其进行更换；如原大门为开敞大门，根据需要设置行车匝道或电动伸缩门并设置局部等电位联结，并配置岗亭门卫进行控制。

②小区应安装视频监控系统且应接消防控制室，在小区主要出入口、小区周界、重要通道、公共设施、车辆集中停放区域设置监控探头。视频监控系统接入物业值班室、街道综治维稳中心或派出所三级平台，监控录像保存期限不少于 30 天。

3、楼栋单元门应安装门禁系统

①门禁系统应具备对讲功能，为访客和主人之间提供双向通话，并由主人遥控防盗门的开启。信号接入物业管理中心。

②可选用可视对讲系统，可视对讲系统应保证夜间来访者图像显示质量达到验收标准。门口机宜具备密码开锁功能。设有物业管理的小区可选用联网型可视对讲系统，可具备向物业管理中心进行紧急报警功能。室内机可选用具有防盗、燃气泄露等报警功能的可视对讲户内机。

③当疏散楼梯和走道的指示标识和火灾应急照明出现损坏和缺失时，应予以修补和更换。用于消防扑救的消防设备，消防器具和消防系统，应定期检查与维修，出现问题时应进行整体更新改造和局部维修。

④已有安防设施的小区保持现状，并进一步完善。缺失以上功能的小区，应进行布置，特别是重要节点应予以增补完善。

5.2.12 绿化设计

在绿化种植配置上，根据宁化的气候特点，其关键在于营造绿色景观效果，进而体现品种的多样化、色彩协调并具有层次感，在植物的选择和种植设计上，应做到以下几点：

（1）种植树种顺序原则上是先灌木，后为花卉、色块，最后铺草坪。总体上控制分段工期，在具体过程中视气象情况，灵活有度。既保证工期限工作量，又保证质量面成活率。

（2）种植穴的大小依土球规格及根系情况而定，应比土球或根系大 20cm，一般乔木为 800-100mm 见方。灌木为 30-50mm 见

方,山上一般乔木为 $1500\times 1500\text{mm}$ 见方,行道树为 $1200\times 1200\text{mm}$ 见方,山上挖穴用小炸药炸松树木穴岩土、挖出,更换种植土。

(3) 草坪铺设前应清理平表土,铺设时要求坪块不能上下重叠,缝隙统一,铺后浇足底水,镇压拍紧,新铺草坪需特别注意土壤干湿状况,随时补充水分,在严冬来临前,可养活氮肥,用细黄木薄撒一层干草坪,提高保暖能力。

(4) 加强植物尤其是乔木的多样性,且应增加彩色灌木和观赏树的比重,来体现多姿的环境色彩;高大植物和低矮灌木的有机结合,形成丰富的竖向层次;以自然状态的植物与人工雕琢修剪的植物相结合,使之相映成趣、相得益彰。

注意植物的配置和树种的选择,以下几种情况应进行提升改造:绿地杂乱、坑洼不平;绿地成了“私家菜园”;草皮有明显的黄土裸露;色块有明显缺株、死苗、病虫害等;乔木有明显的偏冠、伤残、枯死枝现象;土壤有板结现象,通气、透水和保水能力不足;苗木长期无修剪养护。

5.2.13 停车棚及标线设计

现状小区内部停车较杂乱,考虑到整体空间不足,可根据现有场地,对小区内及周边地面设置标线,规范停车,小车及摩托车。

道路交通标线的画法应符合《道路交通标志和标线》GB5768-2009 的有关规定。

所有标线和标记均采用白色(或黄色)热熔反光材料,热熔标线厚度为 $1.8\pm 0.2\text{mm}$,涂料中应混合占总重15~22%的玻璃微珠,在

喷涂时标线表面还应均布 170g/m² 的玻璃微珠。交通标线的耐磨性：在 2 年内直线段标线的磨耗不应大于 50%；八个月内弯道的磨耗性不应大于 50%。

停车位标线标示车辆停放位置。停车位标线选用线宽 10cm 的白色单实线，机动车停车位尺寸为 600cm×250cm，非机动车停车位尺寸为 200cm×100cm。材料选用热熔型反光标线，标线厚度不低于 1.8mm。停车位可根据现场实际位置做调整。

消防车道标线标示消防车道出入口。标线外框选用线宽 20cm 的黄色单实线，尺寸根据现场调整。材料选用热熔型反光标线，标线厚度不低于 1.8mm。

5.2.14 养老服务设施配套

对已建成居住（小）区按照每百户不得低于 20 平方米标准配置养老服务设施。占地面积较小的住宅小区，可统筹多个小区规划配建养老服务设施。统筹配建时，应当结合小区密度、人口数量与分布状况等因素，按照“5 分钟社区生活圈”进行统筹规划配建。老城区和已建成居住（小）区，养老服务设施不足的，可通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式予以解决，或在相邻新建项目内予以补足。

5.3 用地征收补偿方案

本项目未涉及用地征地补偿。

5.4 建设管理方案

5.4.1 工程项目管理

(1) 资金管理

项目建设严格按照国家有关项目资金管理实施意见和要求建立健全财务管理制度，按进度进行资金拨付，加强对资金使用的监督检查，项目完工后委托审计部门对项目资金使用情况进行全面审计，用好项目建设资金。

(2) 安全管理

根据《建筑工程安全生产达标及考核标准实用手册》的相关条款，在项目建设中的职业危害因素主要为影响施工的安全因素。如操作流程不当、施工方法不当、未按规定穿戴安全装备进场施工等。项目建设期间，建设单位组织成立项目建设安全领导小组，由业主方、施工方、监理方分别派专员参加，负责项目建设全过程的质量安全管理，对施工过程中的突发安全事故应有安全预案。

(3) 进度管理

项目建设严格按照批准的建设内容和规模会同项目设计单位及时做好单项工程的初步设计方案和施工设计方案。

5.4.2 工程质量管理

工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。质量管理内容主要包括以下几个方面：

(1)审查监理、施工单位的资格和质量保证条件。

(2)组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系。

- (3)对工程质量进行跟踪、检查、监督、控制。
- (4)质量事故的报告和处理。
- (5)督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求。
- (6)督促、检查工程建设是否符合国家有关的规范要求。
- (7)督促、检查工程材料是否符合国家规定的标准。

5.4.3 实施计划

本项目在实施过程中，应严格按照国家建设程序办理，实行项目法人负责制度、招标投标制度、合同管理制度和设备安装验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量。在项目实施过程中要加强项目的档案管理工作，从项目筹划到验收各个环节的资料都要按规定收集、整理和归档。

5.4.4 项目实施进度

通过分析项目区域的实施条件，找出影响、制约本项目工程周期、质量和造价的重要因素后，初步项目实施计划建设周期为 1 年，施工周期为 6 个月。

最终实施计划将由项目法人单位根据工程进展要求在各商务谈判中确定。

5.4.5 招标管理

5.4.5.1 编制依据

《中华人民共和国招标投标法》（国家主席令第 86 号，2017.12.27）

《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2018 年 3 月 19 日
修正版）

《必须招标的工程项目规定》（2018 年第 16 号令）

《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规
〔2018〕843 号）

《工程建设项目施工招标投标办法》（国家 7 部委局令第 30
号）

《建筑工程勘察设计招标投标办法》（国家 8 部委局令第 2 号）

《福建省招投标管理办法》（福建省人民政府令第 68 号）

《福建省依法必须招标项目具体范围和规模标准规定》（闽发
改政策〔2007〕157 号）

《福建省招标投标条例》

福建省发展和改革委员会关于印发《福建省工程建设项目招标
事项核准实施办法》的通知（闽发改法规〔2015〕404 号）

5.4.5.2 主要招标计划

根据《中华人民共和国招标投标法》有关规定，主要建设内容
（施工、材料、设备、服务等）视情况实行招投标。项目招标视情
况采用自行招标或委托招标形式，各项招标内容采用公开招标或邀
请招标。评标委员会由委托代理机构根据工程性质，从符合要求的
招投标中心专家库中随机抽取相关专业的专家和招标单位代表组
成。招标活动均应在规定监督部门指导下进行。

15.4.5.3 招标基本情况

招 标 事 项 核 准 申 请 表 5-1

项目名称	宁化县 2024 年老旧小区改造项目		项目单位	宁化县住房和城乡建设局		
项目联系人及电话			总投资额（万元）	6335		
项目投资中国有资金投资是否占控股或主导地位				是		
是否含有或拟申请国有投资或国家融资（如有，标明金额）						
	单项合同估算金额（万元）	招标方式		招标组织形式		不采用
		公开	邀请	自行招标	委托招标	招标形式
设计	182.76	√			√	
施工	5429.44	√			√	
监理	136.41	√			√	
重要设备						
重要材料						
其他	586.39					√
情况说明：其他费用 586.39 万元，包括项目前期费用、项目建设管理费、招标代理服务费、造价咨询费、基本预备费等。						
（项目建设单位盖章） 年 月 日						
注意事项： 1. 单项合同估算金额应与可行性研究报告、项目申请报告中所列投资保持一致。 2. 采购细项应当详细列明，其中拟不招标的部分和表中未尽事宜应当在备注中注明，并在申请书中具体说明。 3. 施工主要包括土建施工、设备安装等。						

第六章 项目运营方案

积极探索老旧小区综合整治后长效管理机制。不断提升业委会和物业管理委员会的组建率、物业管理的覆盖率、党组织工作的覆盖率，抓出一批物业管理水平显著提升的典型，初步形成老旧小区长效管理工作制度。鼓励各地公开征集专业化、实力强、口碑好的物业服务企业建立资源库。鼓励有条件的街道（城关镇）将若干个老旧小区捆绑打包，统一委托物业服务企业管理。对未实行自主管理又未聘请物业服务企业的老旧小区，街道（城关镇）、社区可委托准物业服务机构实行托底过渡管理，开展环境卫生、门卫等基本物业服务，逐步提高物业服务费缴交率，实现改造小区物业服务自主管理。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

6.1 运营模式管理

实施物业管理。改造工程竣工验收完成后，实施主体向物业服务企业移交施工有关资料，物业服务企业应当及时有效开展物业服务，并按照物业服务协议的约定，收取物业费。

抓好自选类内容后期运营。加装电梯、补建停车设施、配建服务设施等自选类内容完成后，企业做好后期运营。

健全住宅专项维修资金。综合整治完成后，同步建立住宅专项维修资金。住宅专项维修资金建立前，房屋修缮责任由原产权单位

承担。

街道办事处对物业管理和后期运营做好监督工作，确保小区物业服务有序。

6.2 运营组织方案

项目实行专职管理部门运作的项目运作模式，宁化县住房和城乡建设局项目管理领导小组，具体负责该项目的运营管理的直线分层次管理体系。依靠有效的激励机制和制约机制，坚持自主管理，以人为本，以质量为中心，以责任为纽带，鼓励不断创新。

突出以区为主的物业管理工作机制，将物业管理纳入社区建设统一管理，建立由社区居委会、业主委员会和物业服务企业三方共同参与、共同规范物业管理工作机制，维护老旧小区改造成果。同时根据小区实际情况，推行居民自治管理、购买菜单式物业管理以及引进专业物业公司管理服务等模式，促进小区管理持续规范。

6.3 安全保障方案

项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

项目单位密切关注经营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率。

科学统筹资源，可以结合项目情况考虑“建管投”一体化。老旧小区因条件所限，仅有物业管理一项，对社会资本并不具备吸引力。可以结合规划，在项目改造初期引进社会资本时，就将前期建设、

后期管理和投资一并考虑，公共管理（如道路保洁、垃圾分类等）、公共配套设施（物业用房、社区文化站）等方面均可一并打包，作为资金平衡点，有利于统筹资源，规划设计团队要与后期物业管理方案相衔接，才能更具有实用性，增加企业盈利的信心，为长效管理打下基础。

充分运用金融工具，缓解资金压力。整合距离较近、功能需求一致的老旧小区，统一规划实施申报地方政府专项债券等资金的支持，因地制宜设计改造方案。同时，由于老旧小区改造项目周期长，资金回收较慢，对于参与小区改造项目的企业，鼓励银行予以信贷优惠支持，降低企业投入成本。

充分发挥居民主体作用。结合社区治理，充分发动群众参与。一要扩大宣传，让居民得以全面了解自己所在小区的改造工作安排。帮助居民对改造工作有正面和深刻的认识，争取居民对改造工作更全面的理解和支持。二要明确居民权责，按照“谁受益、谁出资”原则，明确居民出资责任，增强居民责任感和公共归属感。三要增强公民参与度，按照小区缺什么就补什么、群众需要什么就完善什么、什么问题突出就解决什么问题的思路，充分尊重居民意愿，确保改造效果群众满意。

第七章 项目投融资与财务方案

7.1 投资估算

7.1.1 编制依据

- (1) 原国家计委《投资项目可行性研究报告指南》
- (2) 国家发改委、原建设部《建设项目经济评价方法与参数》
(第三版)
- (3) 《固定资产投资项可行性研究投资估算编制办法》
- (4) 《福建省房屋建筑和市政基础设施工程概算编制办法》
- (5) 定额标准：
《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）
《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～
FJYD-311-2017）
《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～
FJYD-409-2017）
《福建省仿古建筑及园林绿化工程预算定额》（2002 版）
《福建省园林绿化工程预算定额》（FJYD-501-2017）
《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》（2017 版）
《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）
以上定额的现行补充或调整文件
- (6) 当前市场人、材、机价格。

(7) 建设单位管理费按照《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）计取。

(8) 场地准备及临时设施费按工程费用的 0.5%计取。

(9) 环境影响评价费参照发改办价格[2002]125号计取。

(10) 根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），前期工作咨询费、环境影响咨询费、招标代理费、工程监理费和工程勘察设计的费用实行市场调节价，计价时参照相应的计费标准计取。

(11) 工程保险费按工程费用的 0.3%计取。

7.1.2 投资估算

经估算，项目总投资 6335 万元，其中工程费用 5429.44 万元、工程建设其他费用 543.82 万元、基本预备费 361.74 万元。

7.1.3 资金筹措

资金筹措方案为：建设资金为上级补助及财政拨款。

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		市政工程	安装工程	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	金鸡山片区									
I	工程费用									
(一)	通用工程									
1	标志标线	1.87				1.87	m2	416	45	
2	非机动车雨棚	24.00				24.00	套	12	20000	
3	智能闸道	7.20				7.20	套	6	12000	
4	垃圾桶	1.34				1.34	个	48	280	
5	安防工程	15.00				15.00	项	1	150000	
6	健身器材	1.80				1.80	套	12	1500	
7	休闲桌椅	7.68				7.68	套	24	3200	
8	小车充电桩	75.00				75.00	套	30	25000	
	小计	133.90				133.90				
(二)	照明工程									
1	路灯控制箱	4.80				4.80	套	4	12000	
2	单臂路灯	48.00				48.00	套	60	8000	
3	景观灯	18.00				18.00	套	40	4500	
	小计	70.80				70.80				
(三)	排管工程									
	电力工程									
1	小型电缆手孔井	60.80				60.80	座	76	8000	
2	电力排管 4 孔	357.40				357.40	m	4582	780	

3	热镀锌扁钢	11.00				11.00	m	4582	24	
	通信工程									
1	小型通信电缆井	58.22				58.22	座	76	7660	
2	通信排管 6 孔	311.58				311.58	m	4582	680	
	小计	798.98				798.98				
(四)	给水工程									
1	球墨铸铁管 (DN200)	210.77				210.77	m	4582	460	
2	消火栓	3.15				3.15	座	17	1850	
3	1100*1100 阀门井	12.80				12.80	座	20	6400	
4	消防设施更换	3.75				3.75	座	25	1500	
	小计	230.47				230.47				
(五)	排水工程									
	雨水工程									
1	HDPE 增强缠绕管 (DN300)	269.25				269.25	m	4808	560	
2	700*400 单算偏沟式雨水口	40.73				40.73	座	372	1095	
3	Φ 1000 检查井	124.00				124.00	座	155	8000	
	污水工程									
1	HDPE 增强缠绕管 (DN300)	82.43				82.43	m	1472	560	
2	HDPE 增强缠绕管 (DN200)	76.64				76.64	m	3332	230	
3	Φ 1000 检查井	78.40				78.40	座	98	8000	
4	500*500 接户井	16.47				16.47	座	116	1420	
5	隔油池	5.25				5.25	座	15	3500	
	小计	693.17				693.17				

(六)	燃气工程									
	燃气管道及配件	366.56				366.56	km	4.58	800000	
	小计	366.56				366.56				
(七)	其他工程									
1	快递柜	3.60				3.60	座	12	3000	
2	恢复路面(主)	365.30				365.30	m2	10290	355	
3	恢复路面(支)	147.03				147.03	m2	5655	260	
4	破除现状水沟并恢复	2.86				2.86	m	80	358	
5	广告牌	12.00				12.00	处	20	6000	
6	养老服务设施	30.00				30.00	项	1	300000	
	小计	560.79				560.79				
	金鸡山片区合计	2854.67				2854.67				
	中环北路片区									
I	工程费用									
(一)	通用工程									
1	非机动车雨棚	12.00				12.00	套	6	20000	
2	智能闸道	1.20				1.20	套	1	12000	
3	垃圾桶	1.01				1.01	个	36	280	
4	安防工程	15.00				15.00	项	1	150000	
5	健身器材	1.80				1.80	套	12	1500	
6	休闲桌椅	3.84				3.84	套	12	3200	
7	小车充电桩	15.00				15.00	套	6	25000	
	小计	49.85				49.85				
(二)	照明工程									

1	路灯控制箱	2.40				2.40	套	2	12000	
2	景观灯	18.00				18.00	套	40	4500	
3	挂壁路灯	11.25				11.25	套	45	2500	
	小计	31.65				31.65				
(三)	排管工程									
	电力工程									
1	小型电缆手孔井	25.60				25.60	座	32	8000	
2	电力排管 4 孔	84.24				84.24	m	1080	780	
3	热镀锌扁钢	2.59				2.59	m	1080	24	
4	电缆桥架	28.78				28.78	m	2302	125	
	通信工程									
1	小型通信电缆井	24.51				24.51	座	32	7660	
2	通信排管 6 孔	73.44				73.44	m	1080	680	
3	电缆桥架	28.78				28.78	m	2302	125	
	小计	267.93				267.93				
(四)	给水工程									
1	球墨铸铁管 (DN200)	120.66				120.66	m	2623	460	
2	消火栓	1.67				1.67	座	9	1850	
3	1100*1100 阀门井	12.16				12.16	座	19	6400	
	小计	134.48				134.48				
(五)	排水工程									
	雨水工程									
1	HDPE 增强缠绕管 (DN300)	101.92				101.92	m	1820	560	
2	700*400 单算偏沟式雨水口	15.77				15.77	座	144	1095	
3	Φ 1000 检查井	57.60				57.60	座	72	8000	

	污水工程									
1	HDPE 增强缠绕管 (DN300)	101.92				101.92	m	1820	560	
2	HDPE 增强缠绕管 (DN200)	52.95				52.95	m	2302	230	
3	Φ 1000 检查井	57.60				57.60	座	72	8000	
4	500*500 接户井	15.19				15.19	座	107	1420	
5	隔油池	3.85				3.85	座	11	3500	
	小计	406.80				406.80				
(六)	燃气工程									
	燃气管道及配件	163.20				163.20	km	2.04	800000	
	小计	163.20				163.20				
(七)	其他工程									
1	快递柜	1.80				1.80	座	6	3000	
2	恢复路面(主)	269.04				269.04	m ²	7579	355	
3	恢复路面(支)	209.59				209.59	m ²	8061	260	
4	广告牌	6.00				6.00	处	10	6000	
5	护栏	1.37				1.37	m	30	455	
6	养老设施	30.00				30.00	项	1	300000	
	小计	517.79				517.79				
	中环北路先去合计	1571.70				1571.70				
	新庙锻片区									
I	工程费用									
(一)	通用工程									
1	标志标线	1.00				1.00	m ²	222	45	
2	非机动车雨棚	8.00				8.00	套	4	20000	

3	智能闸道	4.80				4.80	套	4	12000	
4	垃圾桶	0.34				0.34	个	12	280	
5	安防工程	5.00				5.00	项	1	50000	
6	健身器材	1.80				1.80	套	12	1500	
7	休闲桌椅	1.92				1.92	套	6	3200	
8	小车充电桩	25.00				25.00	套	10	25000	
	小计	47.86				47.86				
(二)	照明工程									
1	路灯控制箱	4.80				4.80	套	4	12000	
2	单臂路灯	16.00				16.00	套	20	8000	
	小计	20.80				20.80				
(三)	排管工程									
	电力工程									
1	小型电缆手孔井	28.80				28.80	座	36	8000	
2	电力排管 4 孔	118.56				118.56	m	1520	780	
3	热镀锌扁钢	3.65				3.65	m	1520	24	
	通信工程									
1	小型通信电缆井	27.58				27.58	座	36	7660	
2	通信排管 6 孔	103.36				103.36	m	1520	680	
	小计	281.94				281.94				
(四)	给水工程									
1	球墨铸铁管 (DN200)	26.68				26.68	m	580	460	
2	消火栓	1.11				1.11	座	6	1850	
3	1100*1100 阀门井	5.12				5.12	座	8	6400	
4	消防设施更换	1.80				1.80	座	12	1500	
	小计	34.71				34.71				
(五)	排水工程									

	雨水工程									
1	HDPE 增强缠绕管 (DN300)	85.12				85.12	m	1520	560	
2	700*400 单算偏沟式雨水口	12.26				12.26	座	112	1095	
3	Φ 1000 检查井	44.80				44.80	座	56	8000	
	污水工程									
1	HDPE 增强缠绕管 (DN200)	38.87				38.87	m	1690	230	
2	Φ 1000 检查井	44.80				44.80	座	56	8000	
3	500*500 接户井	9.51				9.51	座	67	1420	
4	隔油池	2.10				2.10	座	6	3500	
	小计	237.47				237.47				
(六)	燃气工程									
	燃气管道及配件	121.60				121.60	km	1.52	800000	
	小计	121.60				121.60				
(七)	其他工程									
1	快递柜	2.40				2.40	座	8	3000	
2	恢复路面	240.05				240.05	m2	6762	355	
3	广告牌	7.20				7.20	处	12	6000	
4	养老服务设施	9.04				9.04	项	1	90400	
	小计	258.69				258.69				
	新庙锻片区合计	1003.07				1003.07				
	工程费用合计	5429.44				5429.44				

II	工程建设其他费用									
1	建设单位管理费				68.15	68.15				财 政 部 财 建 [2016]504 号
2	建设工程监理费				136.41	136.41				按 发 改 价 格 [2007]670 号文取费
3	建设项目前期工作咨询 费				17.55	17.55				国 家 计 委 计 价 格 [1999]1283 号
4	招标代理服务费率				22.05	22.05				按 发 改 办 价 格 [2003]857 号文取费
5	工程造价咨询服务费				8.74	8.74				闽建价协[2020]34 号
6	设计文件审查费				6.97	6.97				按闽价房【2009】168 号文取费
7	勘察费				59.72	59.72				按建安费 1.1%
8	工程设计费				182.76	182.76				按计价格[2002]10 号 文取费
9	施工图预算编制费				25.18	25.18				按设计费 10%
10	工程保险费				16.29	16.29				建 设 部 建 标 [2007]164 号文
	工程建设其他费用合计				543.82	543.82				
III	基本预备费				361.74	361.74				
	预备费合计				361.74	361.74				
IV	工程总投资	5429.44			905.56	6335.00				

7.2 盈利能力分析

7.2.1 编制依据

项目经济效益的评价方法主要是根据国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部联合颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，以下简称《方法与参数》）、《投资项目可行性研究指南》（2002 版），国家最新版本、现行的财税制度和行业有关规定，采用现行市场价格并结合了该项目的具体情况，对项目的投入与产出进行科学、合理的财务评价和不确定性分析。

其它编制依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》及其实施条例
- 2、《中华人民共和国增值税法》及其实施细则
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例
- 4、《企业会计准则》、《企业会计制度》及有关财务规定
- 5、国家及当地有关劳动工资管理和社会保障等有关规定

分析范围包括对该项目的经营收入与成本的估算、项目盈利能力分析、盈亏及敏感性分析等，所用的各项指标按照国家有关规定选取。

成本和收入的各种价格均按含税价测算。

7.2.2 基础数据与说明

一、项目计算期：根据本项目的特点，项目整体计算期取 16 年，其中建设期取 1 年，运营期取 15 年进行测算。

二、固定资产折旧，按照平均折旧法进行计算：

(1)固定资产折旧按年限平均法计算，折旧年限为 30 年，固定资产预计净残值率为 5%。固定资产折旧费为： $6335 \times (1-5\%) \div 30=200.60$ 万元。

本项目折旧费及摊销费为：200.60 万元。

三、税收政策：

增值税：物业管理及停车位收入部分按 6%计算；

城市维护建设税：按增值税 5%的税率计算；

教育费附加：按增值税 3%的税率计算；

地方教育附加：按增值税 2%的税率计算；

企业所得税：按利润总额的 25%计算。

7.2.3 主要收入构成分析

根据开发项目的盈利模式结合本项目的特点，本项目的收入来源主要有：

项目直接收入主要来源有停车服务收入、物业收入、广告收入。

1、室外停车场

本项目机动车停放服务费执行市场调节价，参照项目周边机动车费用服务费，本项目约 700 个停车位用于出租，其中停车位每月租金按 150 元/个。月收入约 10.50 万元。隔两年增长 5%。

2、投放广告收益

投放广告收益主要和广告运营商合作，采用长期租赁给广告运营商的方式进行，再由对方寻找相应广告需求方。小区内投入 42 个各式广告灯箱，展览牌等。包括旅游产品、饮食、地产广告，每

个展览位按照 0.4 万元/月计算。隔两年增长 5%。

3、物业服务费

本项目物业服务收费实行市场调节价。结合周边市场行情，物业服务费按 1 元/（平方米·月）。月收入约 33.16 万元。隔两年增长 5%。

经测算分析，项目建成后第一年项目收入合计为 725.52 万元，运营期 15 年内内容平均年收入为 855.68 万元。

7.2.4 主要成本构成分析

总成本费用估算，所有原料都是以市场价进行测算，工人工资以定额方式确定的。

总成本费用估算详见附表 5。

一、总成本费用估算说明：

(1)原材料消耗：根据本项目实际消耗定额确定。本项目按 10 万元/年。

(2)燃料动力消耗：按生产、生活实际需要量估算，燃料动力消耗。本项目按 30 万元/年。

(3)项目运营期拟新增员工 30，其中经营管理人员 6 人，人均工资标准 6 万元/年；物业管理人员 12 人，人均工资标准 4.8 万元/年；保洁保安人员 12 人，人均工资标准 3.6 万元/年。员工福利支出包括：员工福利、工会经费、教育经费、社会统筹及保险、住房公积金、劳保等。按员工工资 20%计取。工资福利年增长率按 3%计取。

具体工资及福利费用支出情况如下表所示：

工 资 及 福 利 费 用	职 位	人 数 (人)	人均工资(万 元/年)	工资总额(万 元/年)	员工福利(万 元/年)	工 资 福 利 合 计 (万元/年)
1	经营管 理人员	6	6	36	1.2	43.2
2	物业管 理人员	12	4.8	57.6	0.96	69.12
3	保洁保 安人员	12	3.6	43.2	0.72	51.84
合计		30		151.2		164.16

(4)修理费：修理费按折旧费及摊销费的 20%计取。

(5)固定资产折旧和无形及递延资产摊销估算。

固定资产投资中，其他费用全部进入无形资产和递延资产原
值。

二、管理费

办公管理费用：办公管理费用按工资及福利费用的 10%计取。

7.2.5 利润估算

一、项目利润

正式运营后，十五年内年均项目收入 855.68 万元，扣除成本和
税金后均利润 485.19 万元。

二、建设项目财务基准收益率

中国部分行业建设项目资本金税后财务基准收益率取值表

国家发展和改革委员会、建设部2006年7月3日发布

类号	行业	参数值	类号	行业	参数值
1	-农业		67	化工新型材料	13.00%
11	种植业	6.00%	68	专用化学品制造（含精细化工）	15.00%
12	畜牧业	9.00%	7	-信息产业	
13	渔业	8.00%	71	固定通信	5.00%
14	农副食品加工	8.00%	72	移动通信	12.00%
2	-林业		73	邮政通信	3.00%
21	林产加工	11.00%	8	-电力	
22	森林工业	13.00%	81	-电源工程	
23	林纸林化	12.00%	811	火力发电	10.00%
24	营造林	9.00%	812	天然气发电	12.00%
3	-建材		813	核能发电	9.00%
31	水泥制造业	12.00%	814	风力发电	8.00%
32	玻璃制造业	14.00%	815	垃圾发电	8.00%
4	-石油		816	其他能源发电（潮汐、地热等）	8.00%
41	陆上油田开采	15.00%	817	热电站	10.00%
41	陆上气田开采	15.00%	818	抽水蓄能电站	10.00%
43	国家原油存储设施	8.00%	82	-电网工程	
44	长距离输油管道	13.00%	821	送电工程	9.00%
45	长距离输气管道	13.00%	822	联网工程	10.00%
5	-石化		823	城网工程	10.00%
51	原油加工及石油制品制造	13.00%	824	农网工程	9.00%
52	初级形态的塑料及合成树脂制造	15.00%	825	区内或省内电网工程	9.00%
53	合成纤维单（聚合）体制造	16.00%	9	-水利	
54	乙烯联合装置	15.00%	91	水库发电工程	10.00%
55	纤维素纤维原料及纤维制造	16.00%	92	调水、供水工程	6.00%
6	-化工		10	-铁路	
61	氯碱及氯化物制造	13.00%	101	铁路网既有线改造	6.00%
62	无机化学原料制造	11.00%	102	铁路网新线建设	3.00%
63	有机化学原料及中间体制造	12.00%	11	-民航	
64	化肥	9.00%	111	大中型（干线）机场建设	4.00%
65	农药	14.00%	112	小型（支线）机场建设	
66	橡胶制品制造	12.00%			

根据国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部 2006 年 7 月 3 日发布的中国部分行业建设项目全部投资税后财务基准收益率。

参照国家发展与改革委、住房和城乡建设部《建设项目经济评价方

法与参数》（第三版）“部分行业建设项目财务基准收益率测算与协调”和项目特点，

本项目财务基准收益率取 6.00%。

7.2.6 有关分析指标

通过对《项目全部投资现金流量表》分析得出：

- （1）项目总投资收益率为 7.66%(多期平均)；
- （2）项目税后静态投资回收期为 14.33 年（包括建设期）。

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
一	基金收入			725.52	725.52	761.00	761.00	795.09	795.09	839.00	839.00	881.37	881.37	925.57	925.57	972.27	972.27	1020.00
1	经营收入	13135.26		725.52	725.52	761.00	761.00	795.09	795.09	839.00	839.00	881.37	881.37	925.57	925.57	972.27	972.27	1020.00
二	基金支出	5557.31		311.59	311.59	329.07	329.07	345.23	345.23	353.25	353.25	362.32	362.32	402.54	402.54	423.15	423.15	465.11
1	工程总投资	6385	6385															
2	经营费用	2194.59		100.50	100.50	109.00	109.00	195.09	195.09	209.04	209.04	219.49	219.49	230.47	230.47	241.99	241.99	254.09
3	折旧	3009.00		200.50	200.50	203.00	203.00	200.50	200.50	200.00	200.00	200.50	200.50	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4	修理	801.80		40.12	40.12	43.12	43.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12
5	累计折旧及 附加等	587.12		19.53	19.53	21.26	21.26	23.12	23.12	25.05	25.05	27.07	27.07	29.20	29.20	31.43	31.43	33.77
5.1	增值税	581.79		18.25	18.25	19.89	19.89	21.50	21.50	23.41	23.41	25.30	25.30	27.29	27.29	29.37	29.37	31.55
5.2	城建税	18.06		0.51	0.51	0.56	0.56	1.08	1.08	1.17	1.17	1.26	1.26	1.36	1.36	1.47	1.47	1.58
5.3	附加税	7.24		0.27	0.27	0.40	0.40	0.43	0.43	0.47	0.47	0.51	0.51	0.55	0.55	0.59	0.59	0.63
6	企业折旧费	1573.80		71.46	71.46	77.07	77.07	82.95	82.95	89.14	89.14	95.64	95.64	102.46	102.46	109.61	109.61	117.13
三	净利润余额		-6006.00	413.30	413.00	433.72	433.72	454.61	454.61	476.55	476.55	499.50	499.50	520.70	520.70	549.11	549.11	575.77
四	累计净利润 余额		-6006.00	-5621.17	-5267.10	-5073.61	-4899.09	-4715.30	-4520.08	-4324.14	-4127.61	-3930.06	-3731.50	-3524.71	-3311.04	-3091.90	-2871.10	-2642.95
计算 指标	投资回收期 (含建设期)																	
	总投资收 益率																	
14.33																		
7.66%																		

7.1.7 敏感性分析

敏感性分析是通过预测、研究各不确定因素的变化对项目的经济效益指标的影响程度及该因素达到临界值时项目的风险承受能力，来判断这些因素对项目经济效益指标作用的重要性。

假设某因素发生变动，其他因素不变，计算项目经济效益指标的变动范围，并计算敏感度和临界点。

临界点指不确定因素向不利方向变化的极限值，超过极限值，项目经济效益评价指标使项目由可行转变为不可行。

根据项目具体情况，在价格、原材料成本等不确定因素变化的情况下，分别对项目财务内部收益率进行了单因素敏感性分析。

分析表明：价格与原材料成本的变化对项目财务指标的影响最为敏感，当价格与原材料成本增加或减少 10%、5%时，财务指标波动最大，敏感性较大，内部收益率相应增加或减少 10%左右。在此建议项目方应该着重降低原材料成本，从而增加产品收益，并可以有效降低单价波动对收益的影响。

7.1.8 财务风险防范预案

为了加强对项目部生产经营过程中财务风险的控制，提高财务风险事件的应急处理能力，根据《中华人民共和国会计法》、企业会计准则及相关管理相关规定，结合项目部生产经营特点，制定本预案。

一、总则

1.财务风险的概念及分类：财务风险是企业管理过程中，由于

各种难以预料或者控制的因素，从而影响财务状况，对企业造成损失的可能性。根据项目部实际，目前财务面临的风险主要有：坏账风险、经济纠纷风险。

2、财务风险控制的基本目标：实施财务风险控制主要是为了把握风险的来源和特征，正确的预测和衡量风险，及时的警醒，适当的控制和防范，将财务风险降至最低程度。

3、财务风险管理要坚持“预防为主、积极化解”的原则。日常管理主要强化内部控制，努力将风险控制在萌芽状态；遇到突发性财务风险事件，要动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。

二、财务风险的组织机构

项目部建立了财务风险管理机制，设立“财务风险管理领导小组”。

财务风险管理领导小组主要负责及时分析、评估施工生产过程中可能出现的财务风险，做好应急事件的前期处理工作，努力将风险控制在初始状态，组织财务风险事件的应急处理，定期整理财务风险管理方面的有关情况。

财务风险管理领导小组下设财务风险管理办公室，办公室设在计划合同部，由计划合同部长兼任办公室主任。主要负责财务风险管理的日常工作，及风险管理信息的收集、筛选、整理、传递、报告等。

三、建立风险预警机制，及时发现和辨识风险

要逐步完善预警分析的组织机构、信息传递机制、分析评价机

制和报告机制，实行逐级负责制，对财务风险进行实时监测，定期分析评估，确保预警系统的反应灵敏。

1、建立项目部财务风险预警系统。要以信息化为基础，以财务报表、经营计划及相关财务资料为依据，采用比例分析的方法对生产经营管理活动中潜在的风险进行实时监控，及时发现财务管理中存在的风险，并向项目经理、上级公司示警。

2、强化现金流控制，加强短期财务风险预警。现金流实时反映项目部经营状况，是评价财务风险最灵敏的指标。能否保证足够的现金流入用于各种支付是项目部持续经营的关键，也是最主要的财务风险。

四、实施财务风险分类控制

在充分分析评估风险的基础上，依据经济业务类型和风险程度的不同，对各类风险实行多类控制

1、支付风险的控制。能否及时完整的回笼货币资金，保证到期债务的支付是项目部正常运营的基础。当前，由于验工计价过程缓慢、工程进度款支付不及时的原因导致项目资金压力的增大，而且由于对下工程款、材料款的存在，容易引起支付危机，这是项目部当前面临的主要财务风险。因此必须加强债权管理，高度关注债权债务状况及变化趋势，在保持债权债务基本平衡的前提下，加大催收拖欠款力度；同时，加强对能带来风险的债务的分析与监控，保持与合作单位良好的协作关系，共同防范资金收付风险。

2、经济纠纷风险控制。重点是加强外部劳务队管理，规范外部劳务合同；认真落实外部劳务“代付款”制度，加强外部劳务结算

管理；加强外部劳务队成本台帐登记，严格控制劳务队盈亏。

五、重要财务风险事件的应急处理

财务风险是客观存在的，管理过程中任何一个方面或者环节出现问题，都可能使这种风险转变为实际损失，形成工程款无法及时收回、与债权人产生法律纠纷、被国家执法机关处罚等恶性事件。

1、工程款无法及时收回事件的处理

（1）每期工程款结算时，主要责任人、经办人要及时办理相关手续，手续办理完毕后催促业主及时付款。

（2）如业主确实因为资金周转原因不能全部偿付到期工程款，要及时发函催促。

（3）如业主恶意抵赖的，要第一时间向公司报告，并视情况通过法律途径申请财产保全，或通过诉讼解决。

2、因经济纠纷被封存资产或者银行账户事件的处理（1）一旦因经济纠纷等原因，被法院封存资产或银行账户，要在第一时间向公司财务部门、法律事务部报告。

（2）立即同开户银行进行沟通，延缓账户的封存时间，争取在法院封存前转移大额资金，减少损失。

（3）及时通过法律事务部同执行法院进行沟通，阐明企业对经济纠纷的认识及解决的途径，争取法院的理解与支持，尽量不予实施封存。

（4）即时同纠纷方沟通，在不影响公司利益的前提下争取达成和解协议。

（5）经调查确实应当偿付的债务，应积极筹措资金予以偿付，

避免无必要的拖延，缩小影响面。

7.2.9 财务评价结论

综合以上效益分析表明，该项目内部收益率、投资回收期、总投资收益率、资本净利润率四项财务指标均优于行业基准值。该项目经济效益良好，社会贡献大，分配合理，各项经济指标理想。从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，该项目是可行的。

第八章 环境影响评价

8.1 经济影响分析

项目的实施可以为社会提供更多就业机会。本项目实施过程中将为社会提供就业机会，如施工人员等，建成后也将提供一定的就业岗位，因此能发挥较大的经济社会效益，促进社会的和谐发展。

8.2 社会影响分析

本项目建成后的社会影响主要表现在：

1.项目建成后，有利于改善宁化县老旧小区人居环境，不断增强项目区群众的获得感、幸福感、安全感，为民众提供优质的宜居宜业的城市环境。

2.老旧小区整治既是民生工程、更是民心工程，通过整治，能够消除老旧住宅安全隐患、改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设，提高群众满意度。由于基础设施得到完善和提升，让居民切实感受到整治使环境变得更加优美，生活更加便利，让居民最关心、最急切的改造诉求得到有效解决，使所居民心中更敞亮，居住更舒心。

3.围绕老旧小区改造工作，除了大量的基础设施、城市公共服务产品的供给之外，基层社区治理功能也会在社区这个城市最后一公里在基层单元上被链接起来。结合老旧小区改造，推动提升基层

治理能力，创建小区治理模式，健全管理机制，促进构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的城市治理体系，打造共建共治共享的社会治理格局。

4.项目的实施有助于提高宁化县城区域竞争力。本项目的建设将有助于“补齐设施短板、提升环境品质、完善社区治理、增进多发融合”的总体目标，大大提高区域服务水平和服务质量，对于进一步提升宁化县的知名度以及提高区域竞争力有着积极意义。

项目社会影响分析表... 表 8-1

序号	社会影响因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	居民收入	一般	无	无
2	居民生活水平与质量	一般	无	无
3	居民就业	大	能促进就业	无
4	不同利益群体	一般	无	无
5	脆弱群体	一般	无	无
6	地区文化、教育	较小	无	无
7	地区基础设施、城市化进程	大	促进	无
8	少数民族风俗习惯及宗教	较小	无	无

8.2.1 项目与所在地互适性分析

该项目首先取得良好的政策环境，政府的态度及协作支持将有利于后期工作的进一步开展。宁化县的各类组织机构对该项目建设和运营的态度也会更加的关注，会在很大程度上对该项目予以支持和配合。另一方面，由于社会的进步以及就业机会的需求，当地的群众对项目建设也会鼎力支持，所以从外因方面看，项目能够很好的相互适应，并不会出现什么冲突，相互适应能力强。

社会对项目的适应性和可接受程度分析表 表 8-2

序号	社会影响因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体	适应	无	无
2	当地组织机构	支持	无	无
3	当地技术文化条件	适应	无	无

8.2.2 社会评价结论

综上所述，改造工程的实施，也将带动相关管线设施的建设，包括给水、排水、电力等管线，既完善了城市基础设施，又极大地方便了城市居民的生产、生活。

从以上社会影响、互适性、社会风险等分析可见，该项目建设对社会正面影响远大于负面影响，当地政府、周边居民等群体对该项目建设持积极支持态度，社会稳定风险因素少且易于控制。因此该项目社会评价积极可行。

8.3 生态环境影响分析

8.3.1 周边环境状况

项目场址位于宁化县金鸡山片区、中环北路片区、新庙锻片区老旧小区，项目区位于市区居民住宅区，四周无工业污染源、无饮用水保护区、自然保护区等重要环境敏感目标，环境质量现状良好，符合项目建设要求。

8.3.2 环境功能区划

项目区所处区域大气环境为《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二类空气质量功能区，水环境为《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中III类水域功能区，声环境为《声环境质量标准》（GB3096-2008）I类声环境功能区。

8.3.3 水污染源分析

施工期由于进行各种土石方开挖、平整等工作，致使土地表面松散，工程对地表水环境的影响，主要来自大雨或暴雨天气条件下地表开挖造成的水土流失和堆积物流失产生的影响；同时施工运输车辆冲洗、道路场地冲洗等将产生废水。工程施工期对地表环境可能产生的影响主要表现为：附近水沟中夹带的泥砂量增多，悬浮物浓度增大；生活污水无序排放将会对施工场地环境及其附近的水沟产生污染，环境卫生状况下降。

8.3.4 大气污染源分析

主要是施工期间产生的施工粉尘，该粉尘由施工过程中混凝土搅拌、场地清理及汽车运输产生。

工程施工期间，从外面运来填方土，卸车后堆放在施工现场，推土机推平后，压路机压实。车辆过往时，卷起扬尘。使空气中悬浮颗粒含量急剧增加，从而使附近的建筑物、树木等蒙上一层灰尘，影响市容景观和人们的生产和生活。

8.3.5 声环境影响分析

施工期土地平整时的推土机、挖掘基坑时的挖掘机、浇注水泥时的施工噪声、搅拌机以及冷作敲打。建设时施工机械、建筑材料的运输等。特别是夜间，若不加以控制，噪声将严重干扰人们的工作和生活。

8.3.6 固体废物影响分析

固废主要为建筑垃圾和生活垃圾，其中建筑垃圾包括废钢筋、废木料、废砂土；生活垃圾中有些易腐败变质的有机物质若不及时清除，易腐烂发臭、滋生蚊蝇、传染疾病、污染周围环境。

8.3.7 污水处理措施

(1) 施工期污水处理措施

施工期生活污水应集中处理，避免污水横流，污染环境。部分施工冲洗水会流入水域，对之造成一定影响，因此在施工中应加强施工冲洗水管理，应沉淀后再排放或回用，生活污水应利用周边卫

生设施消纳，处理达到《污水综合排放标准》（GB8978-2015）中一级排放标准排放。

（2）营运期污水处理措施

项目必须采取雨水和污水的分流措施，合理的设计处理污水处理设施，生活废水必须经过隔油处理设施、化粪池处理后排放，排入市政污水管网的废水执行《污水综合排放标准》（GB8978-2015）中三级标准，未排入污水管网的废水执行《污水综合排放标准》（GB8978-2015）中一级标准。

8.3.8 废气治理措施

建议施工土方开挖、搬运，应避免在大风天气时进行；建议在施工过程中，对施工场地定期进行洒水降尘，对建筑材料、建筑垃圾的运输车辆加盖篷布防止尘土飞扬。经上述措施处理后，扬尘可以得到有效的防治，对区域空气环境的影响将大大减少。施工期间各类施工机械排放废气应符合国家相应标准，大气排放执行《大气污染物综合排放标准》（GB12697-1996）表二中的二级标准。施工时在易发生扬尘的场地、道路应适当洒水降尘。

（1）在施工中，首先考虑使用散装水泥和预拌混凝土，对于各施工区设置的混凝土搅拌机，要向当地环保部门申请，要尽可能远离居民住宅，必要时在其周围搭盖简易围墙，以减少扬尘的污染影响。

（2）运输车辆通行要选择合适的运输路线，尽可能减少运输

扬尘对工地附近居民的影响。在经居民区时尽量低速行驶车辆，限制车速。

(3) 尽量缩短开挖的工期，对挖掘的泥土要及时清运。

(4) 运输沙、土的车辆装车不宜过满，尽可能盖苫布，以防沙土撒落地面造成扬尘污染。

(5) 施工区、材料堆场洒水，物料运输车密封、运输道路及时清扫。

8.3.9 噪声防治措施

施工期噪声对现有周围住户会造成一定的影响，施工单位应遵守有关施工法规，文明施工，午间 12:00-14:00 时和夜间 22:00-6:00 时停止高噪声的施工，以免噪声扰民。声环境执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）中规定的噪声限值。施工期噪声主要为挖掘机、搅拌机、汽车等施工设备运行产生的噪声。夜间施工噪声影响范围在约在施工现场周围约 200 米范围之内，昼间施工噪声影响范围在 20 米以内。这对施工周边的居民将产生影响，因此必须采取必要的防护措施：

(1) 尽量选择白天施工，确需夜间连续施工的，应向当地环保部门办理相应手续，并公告当地居民后，方可在夜间连续施工。

(2) 运输沙土、水泥、石料等车辆运输路线，应减少对周边居民区的影响。

(3) 加强交通管理，维持良好的交通秩序。

(4) 运输车辆经过居民区时应适当减速，禁止使用高音喇叭。

(5) 在繁华街道及穿过交通干线的施工，应周密计划，抓紧施工，并设置临时行车路线，设专人疏导交通，防止车辆阻塞，同时减轻施工期交通噪声污染加重的程度。

8.3.10 固体废物治理措施

施工期间固废主要为建筑垃圾，废土、废砖、废木料、废钢筋等，部分废土、废砖填到低洼地，其它建筑垃圾由施工单位及时清运处理。

对废纸张、易拉罐及铁制品等进行回收后，加以综合利用，严禁生活垃圾乱堆乱放和抛入水域。在每个施工临时生活区应酌情设一些保洁容器（垃圾桶），以便对生活垃圾进行集中收集，由环卫部门统一处理。

8.3.11 环境影响评价

项目在建设和营运过程中，根据国家环境保护法的有关规定，项目单位将严格执行防治污染设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用的“三同时”制度，严格按照“三同时”的要求和原则进行环境设施建设，认真落实各项污染治理措施，以确保项目区内不会对环境造成影响。项目的实施对周边环境影响较小。

8.4 资源和能源利用效果分析

8.4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国节约能源法》（2016 年 7 月修订）
2. 《节能长期专项规划》（发改环资[2004]2505 号）
3. 《中国节能技术政策大纲》（国家发改委、科技部 2006 年）
4. 《国务院关于加强发展循环经济的若干意见》（国发[2005]22 号）
5. 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28 号）
6. 《关于加强固定资产项目节能评估和审查工作的通知》（发改投资[2006]2787 号）
7. 《福建省“十四五”节能减排综合工作实施方案》（闽政〔2022〕17 号）
8. 《节能减排综合性工作方案》（国务院，2007 年）
9. 《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委 2016 年第 44 号令）
10. 《福建省固定资产投资项目节能审查实施办法》（闽节能办〔2018〕1 号）
11. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）
12. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）
13. 《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）
14. 《节能监测技术通则》（GB15316-2009）
15. 《电气设备安全设计导则》（GB/T 25295-2010）

8.4.2 编制原则

节约能源是每一个项目都应遵循的准则，贯穿于项目的设计、施工、运营整个过程。节能不仅要考虑设施本身的节能效果，还需对设施的运行、使用采取必要的管理措施。结合本工程，在考虑设计方案时，主要根据国家相关节能管理规定，遵守国家和地方的节能强制性标准，在把节能作为全面技术经济分析的重要组成部分，在设备选型和设备布置等方面，充分考虑技术先进、节约能耗、安全适用、经济合理以及保护环境等原则，尽量做到在不增加投资或少增加投资的前提下，取得较为显著的节能效果。

1. 执行《中华人民共和国节约能源法》及相关法律、法规；
2. 各种节能措施应符合国家、行业、地方的相关标准、规范和规定；
3. 对工程施工进行节能设计并选用节能设备，提出运行节能管理意见；
4. 节能措施的采用应考虑投资效益。

8.4.3 项目所在地能源供应状况分析

电：项目区内电力资源充沛。项目电源由宁化县供电所在项目区架设好的供电网直接引入。

水：项目所在地水源丰富，供水设施齐全，水量充足。项目供水由宁化县自来水厂市政供水管网供水。

8.4.4 节能措施

1. 合理安排工序，采取人工和机械相结合的施工方式。
2. 合理安排工作面，选择适合的施工机械，避免大功率施工机械

长低负载长时间运行，实现施工机械效益最大化。

3.土方形成堆坡，尽量做到土方平衡，减少运输距离和运输量。

4.现场机具、设备、车辆冲洗、喷洒路面等用水优先采用非传统水源，尽量不适用市政自来水。

5.主要生产设备的选用应符合高效、环保、节能的要求，应具有自动化程度高、能耗低的特点，不采用国家明令禁止和淘汰的落后设备。

6.建立合理的施工耗能指标，提高施工能源利用率。

8.4.5 节能措施效果分析

根据以上节能效果分析，结合行业经验，针对用能特点，拟采取的节能和管理措施科学、合理，预测项目由于采取各项节能措施后，可能达到的节能效果显著；项目拟采取的重点节能措施的经济性较好，在较短的时间内可收回节能设施投资。

8.5 碳达峰碳中和分析

8.5.1 推进城乡建设和管理模式低碳转型

在城乡规划建设管理各环节全面落实绿色低碳要求。推动城市组团式发展，建设城市生态和通风廊道，提升城市绿化水平。合理规划城镇建筑面积发展目标，严格管控高能耗公共建筑建设。实施工程建设全过程绿色建造，健全建筑拆除管理制度，杜绝大拆大建。加快推进绿色社区建设。结合实施乡村建设行动，推进县城和农村绿色低碳发展。

8.5.2 大力发展节能低碳建筑

持续提高新建建筑节能标准，加快推进超低能耗、近零能耗、低碳建筑规模化发展。大力推进城镇既有建筑和市政基础设施节能改造，提升建筑节能低碳水平。逐步开展建筑能耗限额管理，推行建筑能效测评标识，开展建筑领域低碳发展绩效评估。全面推广绿色低碳建材，推动建筑材料循环利用。

8.5.3 加快优化建筑用能结构

深化可再生能源建筑应用，加快推动建筑用能电气化和低碳化。开展建筑屋顶光伏行动，大幅提高建筑采暖、生活热水、炊事等电气化普及率。在北方城镇加快推进热电联产集中供暖，加快工业余热供暖规模化发展，积极稳妥推进核电余热供暖，因地制宜推进热泵、燃气、生物质能、地热能等清洁低碳供暖。

8.5.4 提升生态系统碳汇增量

实施生态保护修复重大工程，开展山水林田湖草沙一体化保护和修复。深入推进大规模国土绿化行动，巩固退耕还林还草成果，实施森林质量精准提升工程，持续增加森林面积和蓄积量。加强草原生态保护修复。强化湿地保护。整体推进海洋生态系统保护和修复，提升红树林、海草床、盐沼等固碳能力。开展耕地质量提升行动，实施国家黑土地保护工程，提升生态农业碳汇。积极推动岩溶碳汇开发利用。

第九章 项目风险管理

9.1 风险识别与管理

9.1.1 编制依据

- 1、《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资[2012]2492号）；
- 2、国家发展改革委办公厅《关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）的通知》（发改办投资[2013]428号）；
- 3、《福建省发展改革委关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（闽发改投资[2013]826号）；
- 4、《中共福建省委办公厅、省人民政府办公厅关于建立重大建设项目社会稳定风险评估机制的意见（试行）》（闽委办[2010]97号）；
- 5、《福建省环境保护厅关于对重大建设项目社会稳定风险评估报告进行环保审核的通知》（闽环保监[2010]144号）；
- 6、《三明市发展和改革委员会关于实施固定资产投资重大项目社会稳定风险评估工作的指导意见》（明发改投资[2011]276号）；
- 7、《福建省人民政府关于加强法治政府建设的实施意见》（闽政[2011]70号）；
- 8、《福建省社会治安综合治理条例》（2011年8月1日起施行）

行）。

9、建设单位提供的相关资料。

9.1.2 风险调查

9.1.2.1 调查的方式和方法

按照《福建省发展改革委关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（闽发改投资[2013]826号）的有关要求，由业主单位协同工程咨询单位，邀请部分行业专家和部门领导组成本项目的社会稳定风险调查小组。小组首先调阅项目规划、用地、征地方案等前期资料；了解建设单位的现状；并向项目前期筹备人员咨询项目的进展和准备情况，对项目进行初步了解。

进行多次的实地走访和调研，咨询有关部门，对当地近来总体信访工作、其他在建项目社会稳定情况进行了解和分析。在上述工作基础上，根据国家发展改革委办公厅的发改办投资[2013]428号文件的要求，形成本项目的社会稳定风险分析报告。

9.1.2.2 调查的内容和范围

根据《福建省发展改革委关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（闽发改投资[2013]826号）的要求，本项目社会稳定风险分析的内容主要包括项目论证、项目施工、征地等可能出现的影响社会稳定的突出问题和应对措施。

1、项目建设中可能引发的信访和阻抗突出问题。包括项目征地、环境影响、交通影响、安全文明施工、周边居民影响、劳资纠

纷等。

2、项目其他涉及群众利益可能引发的信访和阻抗突出问题。

9.1.2.3 项目合法性分析

项目建设符合宁化县总体规划需要，是不断满足人民群众日益增长美好生活需要的重要民生工程，有利于完善城市配套设施，提升人居环境品质。

9.1.2.4 项目合理性分析

1、项目所在地自然和社会环境状况分析

交通较便利，水电等基础设施条件充足，社会环境条件良好，有利于本项目的建设。

2、土地利用合理性分析

综上所述，项目充分利用建设场址及周边交通、供水、排水、供电等基础设施，土地利用合理，符合集约和有效使用土地要求。

3、环境影响分析结论

项目符合宁化城市发展总体规划要求和环境功能区划，且项目的建设运营期间产生的少量污染治理措施简便可行，均能做到达标排放，对周围环境影响小。

综合分析，项目建设有利于鸡山片区、中环北路片区、新庙锻片区环境的改善。从环保角度上，该项目的建设是可行的。

9.1.2.5 项目可行性分析

地质条件：根据区域地质资料显示，该项目区内不存在滑坡、

岩溶、危害、地面沉降、泥石流及活动断裂构造等不良地质作用和地质灾害，也不存在埋藏的河道、沟浜、墓穴、防空洞、孤石等对工程不利的地下埋藏物，场地和地基稳定，适宜拟建工程建设。

基础设施条件：由于地处宁化县城城区，项目区与外部的交通、给排水、供电、通讯等均可与城市现有基础设施进行顺利对接，且方便快捷。

施工条件：本项目施工材料方面，如砂石料、粘土等，为降低成本，应本着因地制宜、就地取材的原则，如从附近砂石料场采购。所需的各种建设物资均可在当地建材市场采购，且运输方便，距离较短，工程施工用电、用水也可就近解决。

综上所述，本项目外部建设条件较好，基础配套设施完善，能够满足项目建设需要。

9.2 风险管控方案

9.2.1 项目可控性分析

1、社会影响效果分析

项目建设是“美好环境和幸福生活共同缔造”“基层党建与社会治理创新”现实载体，是宁化县集聚各方力量，有效改善宁化县金鸡山片区居民居住条件、促进基层党建工作创新、密切党群干群关系，增强群众获得感、幸福感和安全感的良好机遇。通过本项目的实施，将全面改善宁化县金鸡山片区、中环北路片区、新庙锻片区整体面貌，进一步提升城市形象，补齐民生短板，增进民生福祉，

不断满足人民群众日益增长美好生活需要。

2、社会适应性分析

1) 不同利益群体对工程的态度及参与程度

附近居民：本工程能得到社会各界和附近居民群众的理解、支持。

2) 各级领导对工程的态度及支持程度

县委、县政府对本工程非常重视，为工程的建设提供很多便利条件，保证工程建设所需的土地、交通、电力、供水等基础设施条件。

综上所述，本项目具有显著的社会效益，不同利益群体对项目建设持支持态度，项目建设的风险是可控的。

9.2.2 风险识别

重大建设项目实施过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对建设项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、群众示威甚至暴力对抗等。因此，对建设项目所涉及的影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析项目实施后群众可能引发的异议，遭遇到的损失或不适，这些异议、损失或不适即为引起社会不稳定的风险。

在识别本项目可能面临项目合法性、合理性遭质疑的风险；项目可能造成环境破坏的风险；群众对征地不满的风险的基础上，对上述三大类风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于评价表述准确，本报告把风险发生的可能性的划分成 5 个等级，可能性由小到大依次表述为：很小、较小、中等、较大、很大，并根

据当地以前其他项目的经验以及对本项目相关利益群众的民意调查结果，界定各类风险发生可能性的大小。

根据对建设项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合本项目的具体情形，项目可能会诱发的异议、损失和不适等诸多社会稳定风险及其评价主要如下：

1、项目合法性、合理性遭质疑的风险

本项目的建设符合国家相关法律法规的规定，项目合法，手续齐全。项目建设符合宁化县城市总体社会经济发展的需要。因此，项目合法性、合理性遭质疑的风险很小。

2、项目可能造成环境破坏的风险

项目在施工期间将严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护投资预算投入保护措施建设，做好各项污染防治，做好施工现场物流、人流、车流的交通组织，废弃土石方集中堆放，车辆应实行密闭运输，对路面进行洒水处理粉尘，选用高效低噪声的施工机械，控制运输车辆车速，基本上对周边环境影响不大，不会产生噪声扬尘扰民现象。

在对项目周边的居民进行的环境调查问卷中，群众积极踊跃参与，对本项目有进一步的认识，对于建设项目能就环境问题提早与群众沟通，并能征求群众意见表示认同。

3、群众对征地不满的风险

本项目用地属于改造工程，不存在新增建设用地，项目建设能够得到大多数群众理解和支持。

9.2.3 风险估计

9.2.3.1 风险估计简述

在项目建设过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对征地拆迁项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、留置原地拒绝拆迁、暴力对抗甚至群体示威等。因此，对本项目的影响社会稳定的风险进行界定估计，应认真分析征地拆迁实施后群众可能引发的异议、遭遇到的损失或不适，这些异议、损失或不适即为引起社会不稳定的风险。

根据项目特点对项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合本项目的具体情况，对本项目可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险进行估计。

9.2.3.2 风险分析估计结果

- 1、本项目手续齐全，程序合法，项目合法性风险很小。
- 2、本项目符合绝大多数人民群众根本利益，建设有其充分必要性和重要的现实意义，项目合理性遭质疑风险很小。
- 3、本项目建设经过科学的可行性研究论证，充分考虑相关制约因素，配套措施完善，时机成熟，实施后不会引发不稳定因素，可行性风险很小。
- 4、本项目建设过程中考虑当地居民合理的反映和要求、基本不会引发较大的影响社会稳定的事件，本项目建设安全性风险较小。

9.2.4 风险防范与化解措施

根据项目可能诱发的风险及其评价，建议采取以下风险防范措施：

1、加强项目建设的宣传，从政策、法律、惠民以及利于社会经济发展的角度向群众宣传本项目建设是一项社会公共的民生工程。

2、在建设过程中，要坚持社会稳定问题全过程管理，及时发现问题，采取措施。

3、协调项目周边居民代表会，通报项目开工建设及以后运行生产对当地居民的影响；解答当地居民对项目的疑问及听取当地居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

4、环境影响评价先期需多次进行民意调查，确保知道当地居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对当地居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向沿线街道办承诺。

5、合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款工人工资；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

6、项目建设单位紧密联系和依靠县委、县政府，采取以预防为主治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导、说服、化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

7、加强信息联络，确保指挥畅通。建立信息、通讯指挥系统，保障突发事件发生后信息报送及时和指挥通讯渠道畅通。

8、严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；施工现场车辆进出场时，不要造成施工现场周围交通不畅或发生事故等。

9、建设单位组织相关单位进行科学超前设计、高质量施工，并在建设期间做好与相关部门协调工作，避免本项目于影响其他项目规划建设。

9.3 风险应急预案

9.3.1 评价方法与步骤

1、根据以上风险估计结果，建立项目主要风险清单，将项目可能遇到的风险列入表中。

2、判断风险权重，各单项风险权重值应大于各 0 而小于 1，各风险权重值总和为 1。

3、对各单项风险进行估计，确定每个风险因素发生的概率，可采用 1-5 标度，1、2、3、4、5 分别表示可能性很小、较小、中等、较大、很大。

4、计算每个风险因素的等级，即将单项风险对应的权重乘以其发生的概率所得分值即其风险等级。

5、将风险调查表中的全部风险因素的等级相加，得出整个项目的综合风险等级，分值越高，项目风险越大，综合风险等级 0-1 表示风险很小，综合风险等级 1-2 表示风险较小，综合风险等级 2-3 表示风险中等，综合风险等级 3-4 表示风险较大，综合风险等级 4-5

表示风险很大。

9.3.2 风险等级划分与评判标准

本次评估参照国家发改委《关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资[2012]2492号）文件的相关标准，将社会稳定风险等级分为三级：

高风险：大部分群众对项目有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件。

中风险：部分群众对项目有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突。

低风险：多数群众理解支持但少部分人对项目有意见，通过有效工作可防范和化解矛盾。

风险等级划分评判标准详见下表。

项目社会稳定风险等级评判参考标准 表 9-1

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

单因素风险程度评判标准	2个及以上重大或5个及以上较大单因素风险	1个重大或2到4个较大单因素风险	1个较大或1到4个一般单因素风险
-------------	----------------------	------------------	------------------

3、综合评价结果

根据各风险分析估计结果，各类风险发生可能性已进行科学合理论述和估计。根据以往类似项目建设经验以及专家调查结果分析，项目合法性遭质疑风险、项目合理性遭质疑风险、项目可行性风险、项目安全性风险的权重分别为 0.2、0.2、0.2、0.4。则本项目社会稳定风险综合评价如下表所示。

风险综合评价表 表 9-2

风险类别	风险权重 (W)	风险发生的可能性 (C)					W× C
		很小 1	较小 2	中等 3	较大 4	很大 5	
项目合法性遭质疑风险	0.2	√					0.2
项目合理性遭质疑风险	0.2	√					0.2
项目可行性风险	0.2	√					0.2
项目可控性风险	0.4	√					0.4
综合评价等级（较小）							1.0

从上表中可看出，本项目社会稳定风险综合评价值为 1.0，社会稳定风险综合评价等级为较小，风险程度低，意味着项目实施过程中出现群体性事件的可能性较低。

根据《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资[2012]2492 号）文件要求，通过综合分析与评估，认为该项目建设合理、合法、合规，且多数群众理解支持，最终确定本项目风险可控，社会稳定风险综合评价等级为“低风险”。

9.3.3 风险分析结论

本报告对本项目施工与运营过程中可能发生的社会稳定风险

进行分析与评价，结论如下：

本项目可能会引发 3 类不利于社会稳定的风险，这 3 类风险的可能性大小评估结果是：第 1 类风险，项目合法性、合理性遭质疑的风险，该类风险发生的可能性很小；第 2 类风险，项目可能造成环境破坏的风险，该类风险发生的可能性较小；第 3 类风险，群众对征地不满的风险，该类风险发生的可能性很小。

综合评价：根据《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资[2012]2492 号）文件要求，本社会稳定风险综合评价等级为“低风险”，多数群众理解支持但少部分人对项目有意见，不存在极端或过激行为等隐患，通过有效工作可防范和化解矛盾。

目前已经采取的和下步将采取的系列风险防范措施，在一定程度上会起到降低以致消除社会风险的效果。但其效果的好坏，取决于这些防范措施执行力度大小的影响。

第十章 结论与建议

10.1 主要研究结论

老旧小区改造是城市建设的重要环节，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况。本项目建设符合宁化县城市总体规划和城乡基础设施等相关规划的要求，具有十分重要的意义。

本项目建设规模、建设方案和技术标准均符合要求，且项目所在地交通相对便利，道路较为畅通，供水、电力、通信等基础设施基本完善到位，可以满足项目建设需要。项目建成后将对宁化县发展产生积极的推动作用，实现可持续发展。

项目建设符合《关于推进城市老旧小区整治提升的实施意见》（闽建城函[2019]107号）等相关文件精神要求及宁化县总体规划需要，是不断满足人民群众日益增长美好生活需要的重要民生工程，有利于完善小区周边公共服务设施能力，提升人居环境品质。

工程建设方案、建设规模符合国家和行业有关标准、规范要求，项目建设规模、建设方案、环境保护、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算与资金筹措等方案是可行的。

因此，本项目的建设是必要、可行的。

10.2 问题与建议

项目建设是否依据有关文件要求，严格履行相关建设程序，直接关系到项目的建设成果优劣。建议建设单位及各参建部门，应统

一指挥，明确分工与责任，严格控制工程建设的标准与质量，确保各项工程保质保量按期建成。

项目施工过程中会对周边居民的出行造成影响，相关部门是否制定建设期交通疏导方案，将直接关系到项目区周边群众的正常生产、生活。

按照项目建设程序，建立项目法人责任制、工程招投标制、工程监理制、建设工程合同制等制度，以尽早优质高效完成项目开发任务。

另外，实施过程务必加强各方面工作协调，确保工程保质、按时、安全有序的建设。进一步优化工程方案、投资方案和经济方案，实现工程实用、经济、美观、节约等建设目标。

固定资产投资项目节能登记表

项目名称：宁化县 2024 年老旧小区改造项目

填表日期： 年 月 日

项目概况	项目建设单位	宁化县住房和城乡建设局			单位负责人	
	通讯地址				负责人电话	
	建设地点	宁化县			邮编	365400
	联系人				联系人电话	
	项目性质	☐ 新建 ☒ 改建 ☐ 扩建			项目总投资	6335 万元
	投资管理类型	审批		核准 ☐		备案 ☐
	项目所属	基础设施			建筑面积	
	建设规模及主要内容	金鸡山片区：涉及 1652 户、4956 人、770 栋、3 个小区、改造建筑面积约 17.51 万平方米。中环北路片区：涉及 980 户、3496 人、107 栋、6 个小区、改造建筑面积约 10.39 万平方米。新庙锻片区：涉及 524 户、1834 人、165 栋、2 个小区、改造建筑面积约 5.26 万平方米。 主要改造内容如下：修缮、疏通原合流管网，新建污水系统。整治翻修小区破损路面。增设小区绿化、路灯亮化、非机动车棚及配套充电设施、小区车辆出入口智能识别车辆安全管理系统等。规整小区通信电力电缆、完善小区通信电力系统。补充完善小区消防管道、燃气主管、智慧安防、垃圾分类站、完善公共服务养老设施等基础设施等。				
年耗能量	能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）	
	电	千瓦·时	388000	0.1229[kgce/（kW·h）]	47.78	
	能源消费总量（吨标准煤）				47.78	
	耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）	
	新水	立方米	16200	0.2571[kgce/t]	4.16	
	耗能工质总量（吨标准煤）				4.16	
	项目年耗能总量（吨标准煤）				51.94	
项目节能措施简述（采用的节能设计标准、规范以及节能新技术、新产品并说明项目能源利用效率）： 1、施工现场应在各项施工活动和工序中，做好电机节能、余热利用、能量系统优化、绿色照明、办公节能以及节能监测和服务体系建设等工作，优先使用节能、高效、环保的施工设备和机具，采用低能耗施工工艺，充分利用可再生清洁能源。2、推广先进工艺、技术，降低生产、生活所需的各种材料浪费。3、加强材料采购、堆放、入库保管、发配料等环节的管理，减少非实体性材料消耗。4、科学合理的布置施工现场，并绘制施工现场平面布置图，材料运输时，选用适宜的工具和装卸方法，防止损坏和遗漏。根据现场平面布置就近堆放，避免和减少二次搬运。						
其它需要说明的情况：						
节能审查登记备案意见： （签 章） 年 月 日						

注：各种能源及耗能工质折标准煤参考系数参照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）。

