

克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、 街区改造项目 可行性研究报告

建设单位：克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

编制单位：克拉玛依市建筑规划设计院有限公司

2024年7月



项目名称：克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目

建设单位：克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

编制阶段：可行性研究报告

编制单位：克拉玛依市建筑规划设计院有限公司

工程咨询 工资7.91650200718959085L-20ZY20

编制单位：克拉玛依市建筑规划设计院有限公司			
法定代表人：张正（高级工程师）			
总工：程延川（高级工程师）			
项目人员			
	姓名	职称	
项目负责人	程延川	高级工程师（注册咨询工程师）	
审核	卢昆鹏	高级工程师	
校对	柏浪	高级工程师	
编制人员	建筑专业	柏浪	高级工程师
	结构专业	蔡广兰	高级工程师
	风景园林专业	李晨	高级工程师
	给排水专业	朱涛	高级工程师（注册给排水工程师）
	电气专业	向娟	高级工程师
	预算专业	仲怡	高级工程师



تجارت كىنىشىسى

统一社会信用代码
91650200718959085L



扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

营业执照

名称 克拉玛依市建筑规划设计院有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张正

经营范围 工程勘察设计；规划管理、测绘服务。（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）

注册资本 肆佰万元整

成立日期 2000年02月28日

营业期限 长期

住所 新疆克拉玛依市塔河路121号



登记机关

2021年07月06日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

工程咨询单位乙级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 克拉玛依市建筑规划设计院有限公司
住 所： 新疆克拉玛依市塔河路121号
统一社会信用代码： 91650200718959085L
法定代表人： 张正 技术负责人： 程延川
证书编号： 91650200718959085L-20ZYY20
业 务： 市政公用工程， 建筑



发证单位：新疆维吾尔自治区工程咨询协会

2020年12月30日

新疆维吾尔自治区发展和改革委员会监制

目录

第一章 概述	6
1.1 项目概况	6
1.2 项目单位概况	21
1.3 可行性研究报告编制依据	22
1.4 主要结论和建议	24
3.2 建设内容和规模	41
第四章 项目选址及建设条件	54
4.1 项目选址	54
4.2 项目建设要素保障情况	55
4.3 要素保障情况	60
第五章 项目建设方案	61
第六章 项目运营方案	69
6.1 运营模式	69
6.2 运营组织方案	71
6.3 安全保障方案	73
第七章 项目投资估算与资金筹措	75
7.1 投资估算	75
7.2 项目盈利能力分析	76
7.3 项目融资方案	76
第八章 项目影响效果及措施	77
8.1 经济影响分析	77
8.2 社会影响分析	78
8.3 生态环境影响分析	80
8.4 节能措施	82
8.5 碳排放控制方案	84
第九章 项目风险管控方案	85
9.1 风险识别与评价	85
9.2 风险管控方案	87
9.3 风险应急预案	88
第十章 研究结论与建议	89
10.1 结论	89
10.2 建议	90
附件一：项目建设投资估算表	92
附件二：	92
1、投资使用计划与资金筹措总表	92
2、资产折旧摊销估算表	92
3、销售收入和销售税金及附加估算表	92
4、总成本费用估算表	92
5、财务评价表	92
6、利润与利润分配表	92
7、收益与融资评价表	92
8、项目总投资投资现金流量表	92

第一章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

项目名称：克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目

1.1.2 建设单位

建设单位名称：克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

1.1.3 建设地点

项目坐落于克拉玛依市克拉玛依城北区，城南区、滨河街区、西南科技园区周边交通条件便利。

1.1.4 建设规模、建设内容

项目概述：本项目为克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目包含是十一期项目：

1、一期项目内容：包括对光明、西月潭、前进、汇福、曙光等39个老旧小区进行楼栋单体的屋面防水、外墙保温改造提升，并对其配套的系统管线进行维修更换，同时对小区周边的部分市政设施、商住建筑及构筑物进行更新改造，同步对城南片区、汉博周边街区存在的低效空间、城乡市容进行改善提升等。

- 2、二期改造内容：对天山路（西环路至胜利路）两侧公共空间进行提升改造，包括两侧沿街建筑单位、慢行系统、市政设施等相关功能进行完善提升。
- 3、三期改造内容：对准噶尔路（西环路至滨河北路）、友谊路（星云路至昆仑路）两侧公共空间进行提升改造，包括两侧沿街建筑单位、慢行系统、市政设施等相关功能进行完善提升。
- 4、四期改造内容：对天山路街道辖区的天山小区、建工小区进行楼栋单体的屋面防水、外墙保温改造提升，并对其配套的系统管线进行维修更换，同时对小区周边的部分市政设施、商住建筑及构筑物进行更新改造。
- 5、五期改造内容：对胜利路、银河路街道辖区的石油小区、红星小区、阳光小区、苑泉小区进行楼栋单体的屋面防水、外墙保温改造提升，并对其配套的系统管线进行维修更换，同时对小区周边的部分市政设施、商住建筑及构筑物进行更新改造。
- 6、六期改造内容：对人民广场历史街区公共空间提升改造，包括广场区域及广场周边的铺装进行改造提升，并对广场内的设施设备、配套系统进行修缮，同步将周边低效空间进行功能完善。
- 7、七期改造内容：对准噶尔路68号、红光路1号、通讯路3号，3处老旧小区、街区的原有老旧建筑及室外系统管线进行改造。
- 8、八期改造内容：对塔河路98号、银河路28号、南新路92号等7处老旧小区、街区的部分老旧建筑及配套系统设施进行改造。

9、九期改造内容：主要对光明西路29号、油建北路71号、前进路14号等9处老旧小区、街区的部分老旧建筑及配套设施进行改造。

10、十期改造内容：东郊路1号、南新路26号、南新路77号等12处老旧建筑，约16600平米区域进行提升，建设内容主要为建筑单体室内修缮及室外屋面、外墙等设施设备提升改造，同步进行排水、暖气、电气等相关系统改造。

11、十一期改造内容：城区低效用地提升为核心，经四路、西南科技园区片区以及城区存在的低效空间及用地，整体提升，为后期人居环境的提升或者经济用地的招牌挂等做好基础。

项目建设内容：

一期项目建设内容：

1、古田北、光华、光明、和平、鸿雁、康乐、油建南、古田南、红光、油建北、工农小区、三福小区、西北小区、供应、文明、永安、永红、东风、红旗、黎明、曙光、朝阳、西月潭、南林小区、教育、前进小区、胜利、通讯、星光、韶山、拓湖、乐园、北苑、文化、银河、园丁、祥和苑、红波小区、工人小区等小区等39个老旧小区楼栋外墙保温、屋面防水改造、外配套设施及适老适儿化进行改造等改造内容；克拉玛依市克拉玛依区公共交通基础设施提升改造项目，对城区400座公交站台进行改造提升，主要建设内容站台地砖进行防滑更换，设置雨棚、座椅、防冲撞护栏等；公交指挥信息系统进行完善；对天山路等道路风貌提升；城区交通设施改造提升。经二路、经三路、纬六路周边535亩低效空间进行改造提升，同步经六路、纬七路、纬

八路、经四路东侧、经五路、城投北侧、云水园西侧、尚品园东南、龙润园东南等周边620亩低效空间进行改造提升，包括配套停车场。鑫辉、云水园、美居、绿雅4小区消防系统管线进行改造，项目改造内容主要包括消防管线长度约8500米，消防泵房4座。国际汽车城消防系统、给水系统、供热系统管线进行改造，改造内容主要包括消防管线长度约3750米，给水管线长度约3800米，供热管线长度约5950米；国际建材城给水系统进行改造，改造内容主要包括给水管线长度约4000米，室外消防给水管线长度约3200米。克拉玛依市委员会党校、瑞祥苑周围等345亩口袋公园进行改造提升；世纪公园设备提升（喷泉、冷雾系统、涌泉及跳台、流水墙、未来广场小瀑布、导视导览、应急广播、巡检监控、儿童游乐设施）；灯光亮化；音乐喷泉更新改造。世纪公园设备提升（喷泉、冷雾系统、涌泉及跳台、流水墙、未来广场小瀑布、导视导览、应急广播、巡检监控、儿童游乐设施）；灯光亮化；音乐喷泉更新改造。

二期项目建设内容：

天山路两侧公共空间提升——全长2.27公里，共可视面涉及建筑61栋，近期实施政府产权部分及部分小区的入口门头8栋；

天山路——融媒体中心大门——现状：历史悠久，风貌陈旧，昭示性弱，立面色彩单一，样式，材质斑驳陈旧。改造方案：左侧保留门卫室功能，在外墙面上展示历史建筑图片，利用左侧立柱，人车分流，中部利用横向灯带加强门头整体性，右侧利用原有双柱形成竖向构件，便于设置竖向门匾，竖向构件顶部设置时光锥，隐喻融媒体中心随时

代变化的过程。右侧围墙设置不同时期的融媒体中心logo形态，以动态的历史轴线展示融媒体中心的变化历程，增加互动装置，向路人讲述融媒体中心的发展故事。

克拉玛依十第一中学大门——现状：历史悠久，品质陈旧。改造方案：利用原有两侧门房，以此为基础，增加顶部水平构件，整体体现严肃性，同时便于体现学校名称。左侧门房建筑墙面为锯齿状片墙，利用灯光形成韵律感，墙面展示学校历史记忆照片及荣誉奖牌，右侧增加人行通道，维护学校管理上的安全性，墙面上以小洞窗元素增加细节感。

克拉玛依市第一小学——增加框形构件，整体弱化左侧110便民警务站，将其隐藏于顶盖之下，保留其警务站牌匾名称及色彩，利用新增构件，形成人行通道，实现人车分流，拆除左侧竖向构件，在右侧增加钟楼构件，作为入口的标志性，强化为视觉焦点，利用钟楼唤起历史记忆，同时作为学校名称的设置空间，右侧围墙展示学校荣誉、校训校规及优秀学生展示空间。整体以竖向及横向的非对称构件，形成动态性，强调活泼感。临街建筑单体改造内容同老旧小区改造内容。重新划分人行、车行道并更新铺装材质主要以花岗岩及红砖为主。

三期项目建设内容：

友谊路（星云路——昆仑路），全长5.1公里。

更新工程包括：绿化、人行铺装、服务设施（公交站候车亭、车档车架、标识标牌、树池花箱、广告灯箱、机非护栏、移动售卖亭、

垃圾箱、设备箱装饰）、建筑外立面（含墙面、店招店牌、公共厕所外立面）。新建工程包括：口袋公园、夜景照明、景观小品。

准噶尔路（西环路——滨河北路），全长4.3公里。

更新工程包括：绿化、人行铺装、服务设施（公交站候车亭、车档车架、标识标牌、树池花箱、广告灯箱、机非护栏、移动售卖亭、垃圾箱、设备箱装饰）、建筑外立面（含墙面、店招店牌、公共厕所外立面）。新建工程包括：口袋公园、夜景照明、景观小品。

四期项目建设内容：

天山小区、建工小区老旧小区楼栋外墙保温、屋面防水改造、外配套设施及适老适儿化进行改造等改造内容；天山小区32栋楼栋体进行外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；建工小区25栋楼栋体进行外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；管线改造包括：给水排水、供热、飞线治理等。

五期项目建设内容：

石油小区、红星小区、苑泉小区、阳光小区老旧小区楼栋外墙保温、屋面防水改造、外配套设施及适老适儿化进行改造等改造内容；石油小区2栋楼栋体进行外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；红星小区14栋楼栋体进行外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、更

换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；管线改造包括：给水排水、供热、飞线治理等。阳光小区20栋楼栋体进行屋面防水改造、1栋楼栋进行外墙保温、屋面防水公共楼梯间粉刷、更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；管线改造包括：给水排水、供热、飞线治理等。苑泉小区场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；管线改造包括：给水排水、供热、飞线治理等。

六期项目建设内容：

对人民广场历史街区公共空间提升改造，包括广场区域及广场周边的铺装进行改造提升，并对广场内的设施设备、配套系统进行修缮，同步将周边低效空间进行功能完善

七期项目建设内容：

1) 克拉玛依区准噶尔路68号改建内容：

本项目位于克拉玛依准噶尔路68号院内，根据业主要求，拟拆除原3号楼新建风雨操场、对原4号综合楼篮球馆改建。3号楼位于克拉玛依准噶尔路院内，建筑面积约1741.16m²，拆除3号楼在原位置新建风雨操场，新建风雨操场用地面积约2210m²，本次新建风雨操场总建筑面积约3310m²，主要功能为舞蹈训练、公共卫生间、篮球及羽毛球馆、乒乓球馆、体适能测试室等；新建门卫室（兼消防控制室）建筑面积50m²。对现4号综合楼篮球馆部分一、二层改建，改建建筑面积1280.3m²，原二层篮球馆功能改为阶梯教室及学科教室，并进行节能、外墙保温、消防、装修、屋面防水、更换门窗等改建。

2) 克拉玛依区红光路1号改建内容:

本项目位于克拉玛依区红光路1号院内，根据业主要求，拟对1号楼、2号楼、3号楼室内装修进行整体翻新，并更换给水、供暖、配电等系统配套设施及管线：对体育馆进行屋面防水、吸音墙体、运动地板改建，更换部分外门及保温板：更换室外消防、给排水、供热管网。

(1) 1号楼为地上三层砖混结构建筑，建筑长93.84m，宽16.4m，建筑高度12.5m，建筑面积3737.84m²，建筑建成至今未进行较大改建及功能变更。

(2) 2号楼为三层框架结构建筑，建筑长37.0m，宽24.30m，层高3.6m，建筑面积2372.20m²。建筑建成至今未进行较大改建及功能变更。

(3) 3号楼共2栋，为地上五层砖混结构建筑，单栋建筑长55.36m，宽16.72m，层高3.3m，建筑面积4368.70m²。

(4) 体育馆为地上两层框架结构建筑，一层至二层间另设有夹层，建筑长51.50m，宽40.35m，檐高17.55m，建筑面积4509.40 m²，主要功能为舞蹈室、乒乓球馆、活动室、器材室、篮球馆等。

3) 克拉玛依区通讯路3号改建内容:

对综合楼进行改建，建筑面积7935.94m²。室内瓷砖更换，外墙保温装饰一体板重新打胶，对外墙面核查，松动板材进行更换。室外运动场地翻新。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对排水、绿化管线进行更换。

八期项目建设内容:

1.塔河路98号

1、2号楼：地上五层，地下一层，总建筑面积15215.12，内部瓷砖更换，卫生间改建，屋面防水更换。外墙保温装饰一体板重新打胶，对外墙面核查，对松动板材进行更换。室外运动场地翻新及局部硬化，增加高杆灯。

2.银河路28号

2号楼，地上五层、局部六层。总建筑面积14269.22²。楼梯间顶部外墙脱落修复并重做保温，室外空调挂机区域增补防护网，校园建筑外墙全部重新粉刷，卫生间改建，内部瓷砖更换，屋面防水改建。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、供热管线进行更换。

3.南新路92号

2号楼，地上四层。总建筑面积15370，玻璃幕墙重新打胶。瓷砖更换为地胶，屋面防水改建。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热、绿化管线进行更换。

4.南新路甲一号

2号楼，地上5层，建筑面积6063.3²，屋面防水改建。玻璃幕重新打胶密封、更换防火窗、内部瓷砖更换。室外运动场地局部硬化。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热、绿化管线进行更换。

5.阿山路41号

1、2号楼，总建筑面积:346615。内部地板翻新，瓷砖更换，屋面维修。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热、绿化管线进行更换。

6.南新路90号

1、2号楼，总建筑面积:4469.26。内部瓷砖更换，局部屋面漏水。外窗更换外窗密封条。室外运动场地翻新及局部硬化。3区2号楼：地上4层，建筑面积：3483.1m。5区2号楼：地上4层，建筑面积：3520.1f'。门窗更换，室内瓷砖更换，内墙粉刷。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换。

7.南新路甲2号

1、2号楼，总建筑面积4552.08m²。内部瓷砖更换，吸音墙面更换，屋面重做防水。卫生间全部改建。2号楼6栋：地上4层：总建筑面积5732.18。屋面漏水严重。屋面重做防水拆除屋面至结构层。对室外幕墙进行修复，增加外保温及外立面装修。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换。

九期项目建设内容：

1.光明西路29号

1.2号楼：局部二层：建筑面216m²°，内部瓷砖更换：整体改建瓷砖更换地面自流平，改建卫生间，室外运动场地跑道更换，室外篮球场

地翻新。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换，室外沥青操场地面翻新。

2.油建北路71号

1号楼：地下1层。地上局部二层：建筑面 3617.13m^2 ，内部瓷砖更换，屋面防水改建：室外运动场地翻新及局部硬化。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对给水、绿化管线进行更换。

3.前进路14号

1号楼：地上二层：建筑面 1285.64 平，内部瓷砖更换，卫生间改建：

2号楼：地上五层，地下一层，总建筑面积 1086279m^2 ，地上建筑面积 9053.56 ，局部地面瓷砖更换。室外运动场地翻新及局部硬化，室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对排水管线进行更换。

4.友谊路84号

1号楼：地上二层：总建筑面积 3076.45m^2 ，一层面积 1299.53 平，内部瓷砖更换，卫生间改建，室外运动场地翻新及局部硬化。室外增加照明高杆灯。

5.长征路85号

1号楼：建筑建筑面积 3467.9 、内部瓷砖更换，卫生间改建、屋面防水改建，3号楼：总建筑面积： 11743.17 ：科技3号楼：局部四层：总建筑面积： 7633.83m^2 ，室内瓷砖更换，增加外立面粉刷。室外增加照明高杆灯。

6.西北路27号

1号楼，总建筑面积14541.92f²，（其中地下室176855m），内部瓷砖更换，室内吊顶更换，运动去区部分拆除现有一层功能教室打通，更换为运动木地板，对室外幕墙进行修复，增加一层墙面及顶棚重新粉刷。

7.东郊路3号

1号楼，地上三层，总建筑面积375394平，（其中地下室1768.55平），卫生间改建、室外增加落水管。室外运动场地翻新。

8.苗园路15号

1号楼总建筑面积：3912.43m²：卫生间改建，屋面防水层更换，2号楼，四层：总建筑面积:16768 73f：3号楼：局部三层：总建筑面积:5709.91平米；室外运动场地翻新及局部硬化。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换。

9.康城风情街如意东一街6号

1号楼，总建筑面积:34615，屋面重新做防水，拆除现状屋面彩钢板，屋面防水改建，室外地基下沉，台阶修复，室外运动场地翻新及局部硬化。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换。室外增加照明高杆灯。

十期项目建设内容：

本改造项目位于克拉玛依区各卫生服务中心(站)等。

天山中心:克拉玛依区准噶尔路135号。

胜利中心:克拉玛依区交通路1号;长征站:准噶尔路46号。

昆仑中心:克拉玛依区东郊路1号;南林站:克拉玛依区南新路26号。

银河中心苑泉站:克拉玛依区水星路12号。

迎宾中心:克拉玛依区南新路77号。

对克拉玛依区辖区内卫生服务站(中心)进行全面改造,改造面积16600m。主要改造内容为各个站点及中心的室内修缮、给排水、暖气、电气改造、门窗更换、屋面防水、外立面节能改造及配套设施等。在幸福、通讯、古海综合社区内嵌入式设置幸福、通讯、古海社区卫生服务站。

十一期项目建设内容:

1、银河路街道通讯高层北侧第二防风林

区域位置:A区块—银河路与火星路,金星路与红星路之间。改造面积68.25亩。改造内容:本次改造将重点聚焦于绿化景观提升与休憩设施完善。旨在通过优化生态环境、增补便民设施,进一步满足周边居民的高频次休闲需求,打造舒适宜人的公共活动空间。

2、银河路街道通讯高层北侧第二防风林

区域位置:B区块—友谊路段向西,改造面积86.73亩。

改造内容:绿化景观提升、完善休憩设施。

3、天山路街道红光小游园。

区域位置:红光小区内。改造面积:10000平方米,约15.02亩。

改造内容:绿化景观提升、完善休憩设施。

4、阿山桥下西侧区块

区域位置：阿山桥下西侧。

改造面积：27.12亩。

改造内容：绿化景观提升、完善休憩设施。

5、纪委交付养护的区块。

区域位置：拓湖附近。改造面积：2164平方米，约3.25亩。

改造内容：绿化景观提升、完善休憩设施。

6、银河公园

改造面积：79.76亩。改造内容：重点实施地面修复工程，消除安全隐患；同步完善公园基础配套设施，并新建社区隔离围栏，厘清边界管理，全面提升公园的安全性与服务品质。

7、芳草社区旁，玉盘路与北极路交汇西北角

改造面积：465平米，约0.7亩。改造内容：重点实施绿化补植与景观提升，完善休闲休憩设施，打造便民利民的公共活动空间。

8、西南科技园经四路两侧绿化提升

改造面积：14.26公顷，约213.9亩。

改造内容：并结合城市宣传元素，将其设计打造为展示克拉玛依独特魅力的“城市窗口”或“人文大道”。此举不仅能迅速改善道路沿线环境，消除闲置土地的荒芜感，更能以最低成本、最高效率地提升城

市门户形象，向过往旅客生动展现克拉玛依的城市精神与文化底蕴，发挥积极的宣传作用。

9、西南科技园空地临时绿地建设

建设面积：约191公顷。

改造内容：针对闲置裸露土地提出短期处置方案，采取种植临时绿地的措施，有效覆盖裸土，以低成本、快见效的方式提升地块景观效果，实现土地的简易美化与生态过渡

1.1.5 建设工期

根据工程规模与建设单位的意见，该项目计划建设工期：2025年04月至2026年12月。

1.1.6 项目建设目标：

1. 改善居民生活质量

随着城市发展，老旧小区、基础设施老化问题凸显。例如克拉玛依市部分建成较早的社区存在道路破损、管网老化、绿化不足等问题，通过城市更新可优化居住环境，完善医疗、教育、养老等公共服务配套，提升居民幸福感。

2. 修复生态环境

克拉玛依通过城市更新实施生态修复工程，可改善空气质量、恢复自然景观，实现生态与城市协调发展。

3. 提升城市竞争力

在区域竞争中，现代化城市功能是吸引人才的关键。克拉玛依通过完善交通网络、提升文化设施，可增强城市吸引力，助力丝绸之路经济带核心区建设。

4. 应对人口结构变化

随着人口老龄化加剧，适老化改造需求迫切。克拉玛依试点老旧小区加装电梯、建设社区养老服务中心，正是通过空间再造适应社会发展需求。

根据城市更新从住房、小区、街区、城区(城市)四个维度，提高城市品质。

1.1.7 项目建设模式：

根据工程规模与建设单位的意见，此次项目采用：EPC工程总承包建设模式。

1.1.8 项目投资规模级资金来源：

经估算，本工程总投资 240000 万元，资金来源其中 192000 元为地方专项债资金，48000 万为本地财政资金。

1.2 项目单位概况

克拉玛依区住房和城乡建设局(交通运输局、人防办)成立于 2012 年(前身克拉玛依区建设局，成立于 2003 年)。局机关内设综合办，建筑市场监管办、勘察设计办、交通运输办、人防办 6 个部门，下设房产物业管理中心、客运管理中心、建设工程质量监督站、建设

工程 安全监督站、园林绿化中心 5 个事业单位，共有在编在岗工作人员 44 人。

1.3 可行性研究报告编制依据

- 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》发改投资规〔2023〕304号
- 《投资项目可行性研究指南（试用版）》
- 《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
- 《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则（试行）》
- 《克拉玛依市国土空间规划总体规划(2021-2035年)》
- 《建筑工程设计文件编制深度规定》DB62/T25-3012-2003(2016)
- 《城市规划管理技术规定》XJJ013-2012
- 《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则（试行）》
- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《克拉玛依海绵城市建设技术导则》
- 《克拉玛依市城区路面防滑规定》

- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
- 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）
- 《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018年版）
- 《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
- 《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012[2016年版]）
- 《城市道路路线设计规范》（CJJ 193-2012）
- 《城市道路交叉口设计规程》（CJJ 152-2010）
- 《城镇道路路面设计规范》（CJJ 169-2012）
- 《城市道路交通设施设计规范》（GB 50688-2011[2019年版]）
- 《城市绿地分类标准》CJJ/T 85-2017
- 《园林绿化工程项目规范》（GB 55014-2021）
- 《建筑与小区管道直饮水系统技术规程》（CJJ/T 110-2017）
- 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB 50242-2002）
- 《供配电系统设计规范》GB50052-2009
- 《低压配电设计规范》GB50054-2011

- 《民用建筑电气设计标准》GB 51348-2019
- 提供的相关技术资料
- 相关行业标准、技术标准以及相关政策法规等

1.4 主要结论和建议

1.4.1 主要结论

- 1、项目针对老旧小区、街区的基础设施问题，切实回应了居民对生活环境改善的迫切需求，显著提升生活质量。
- 2、项目所需的人力、物力、资金等要素均具备保障，通过政府和社会资本的共同投入，确保资源筹集的可行性。
- 3、项目设计经过详细论证，采用符合现代标准的技术和材料，具备明确的实施计划和时间节点，具备良好的工程可行性。
- 4、后期运营管理方案已制定，设立专门的管理团队，结合智能化管理手段，确保项目在实施后能够高效运转。
- 5、项目不仅关注短期利益，更将生态环境保护和社会效益纳入考量，确保满足当代需求而不影响未来发展。
- 6、在全面风险评估的基础上，已提出有效的风险应对策略。通过持续监测和管理，能够有效降低各类潜在风险。

1.4.2 主要建议

- 1、项目在改造过程中可能忽视居民的需求和意见，建议建立健全的居民沟通渠道，设立反馈机制，确保充分听取居民的需求和建议。

- 2、资金来源不足可能影响项目实施，建议探索政府、社会资本和居民自筹的多元化融资模式，确保资金链的稳定性。
- 3、改造后可能出现闲置或不足的问题，影响居民的实际需求，建议引入试点和示范，根据实际情况不断优化改造措施，确保方案的合理性与可行性。
- 4、项目完成后管理和维护工作不足，可能导致设施老化，建议制定完善的后续管理和服务体系，确保改造成果得到持续维护，提升居民的满意度及居住质量。
- 5、建议建立严格的施工管理机制，确保工程质量和进度，定期进行现场检查和评估，及时解决施工中出现的问题。

第二章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景与由来

当前，我国城市发展已从大规模增量建设迈入存量提质改造与增量结构调整并重的新阶段，城市更新成为破解老旧城区发展瓶颈、提升城市治理水平的核心抓手。习近平总书记强调“人民城市人民建、人民城市为人民”，党的二十大报告明确提出“实施城市更新行动”，为城镇老旧小区、街区改造工作提供了根本遵循。自治区党委十届历次全会深入贯彻新时代党的治疆方略，将城市更新作为推进新型城镇化、增进民生福祉的重要举措，要求各地聚焦群众急难愁盼问题，补齐城市建设短板。

克拉玛依市作为丝绸之路经济带核心区重要节点城市，历经数十年发展，城市建成区规模持续扩大，但早期建设的老旧小区、街区逐渐暴露出突出问题。本次改造涉及的城北区、城南区、滨河街区等区域，多数小区建成于 2000 年前，使用年限已近 20 年，普遍存在基础设施老化失修、功能配套不足等痛点：屋面渗漏、外墙脱落等建筑本体问题频发，给排水、供热、供电等管线锈蚀老化，部分区域甚至出现管网爆管、排水倒流等安全隐患；小区内部道路破损、停车位短缺、人车混流现象突出，绿化缺失、黄土裸露等环境问题影响居住体验；适老化、适儿化设施严重不足，难以满足人口老龄化加剧背景下的居民需求。同时，天山路、准噶尔路等核心街区部分建筑风貌陈旧

、公共空间低效利用，国际汽车城、国际建材城等区域虽建筑结构完好，但因配套设施不完善导致空置率较高，未能充分发挥产业承载功能。

在城市发展转型的关键时期，克拉玛依市紧扣《国土空间规划总体规划（2021-2035年）》要求，将城市更新作为提升城市品质、增强核心竞争力的重要路径。此次老旧小区、街区改造项目，正是响应国家战略部署、落实自治区和市级规划要求的具体实践。项目前期已开展扎实的市场调研与居民需求征集，通过问卷调查、座谈访谈等形式广泛收集群众意见，形成了针对性强、可操作性高的改造方案；行政审批手续有序推进，与相关企业的合作洽谈稳步开展，为项目顺利实施奠定了坚实基础。

2.2 项目规划政策符合性

项目建设严格遵循国家、自治区及克拉玛依市相关政策规划要求，实现多维度政策衔接与目标契合：

国家层面：严格落实《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》中“改造提升老旧小区、老旧街区”“推进城市生态修复、功能完善工程”的要求，符合《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》中基础类、完善类、提升类改造内容的分类标准，践行《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》提出的“小规模、渐进式有机更新和微改造”理念，通过绣花功夫补齐设施短板、提升空间品质。

自治区层面：紧扣《新疆维吾尔自治区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》中“打造‘完整社区’、形成‘15 分钟生活圈’”的目标，契合《美丽城镇建设行动计划（2021-2025 年）》中“地域文化、历史记忆、生态环保、宜居宜业”的建设导向，助力推进新型城镇化高质量发展。

市级层面：深度对接《克拉玛依市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》中“加大老旧小区改造力度、完善城区综合配套”的部署，落实《克拉玛依区城市更新专项规划》中“优化城市功能和空间布局、激发城市活力”的要求，是地方城市更新战略落地的核心示范项目。

项目在国土空间利用、生态环境保护、公共服务配套等方面均与相关规划深度衔接，既保障了改造工作的合规性，又确保了项目建设与城市发展方向的一致性。

2.3 项目建设的必要性

2.3.1 落实国家战略与地方规划的必然要求

城市更新是国家“十四五”时期重要发展任务，老旧小区、街区改造作为城市更新的核心内容，是践行以人民为中心发展思想的重要载体。项目建设严格落实国家、自治区关于城镇老旧小区改造的系列政策要求，精准对接克拉玛依市城市更新专项规划，通过对存量空间的提质改造，优化城市空间结构、完善城市功能体系，助力丝绸之

路经济带核心区建设，是地方政府履行公共服务职能、推动城市高质量发展的必然选择。

2.3.2 解决民生痛点、提升居民幸福感的迫切需要

老旧小区的基础设施老化、居住环境不佳等问题，直接影响居民的生活质量与安全感。调研显示，超过 90% 的受访居民对屋面防水、外墙保温、管网改造等基础类设施提升需求强烈，85% 以上的居民期待增加适老适儿设施、改善小区绿化与停车条件。项目通过系统性改造，全面解决屋面渗漏、管网老化、道路破损等突出问题，完善消防、安防、养老、托育等配套服务设施，打造“路平、灯亮、草绿、水畅、卫生、安全”的居住环境，切实回应群众急难愁盼，让居民共享城市发展成果，增强幸福感与归属感。

2.3.3 盘活存量资源、增强城市竞争力的关键举措

随着城镇化进程的推进，克拉玛依市面临土地资源约束与城市功能升级的双重需求。项目通过对低效空间的综合治理，盘活经二路、经三路等周边 1155 亩低效用地，配套建设停车场、口袋公园等公共设施，提升土地利用效率；对天山路、准噶尔路等核心街区进行风貌提升与功能完善，激活国际汽车城、国际建材城等区域的产业活力，促进产城融合发展；通过完善交通网络、优化公共服务配套，增强城市对人才、产业的吸引力，为城市长远发展注入新动能，助力提升区域核心竞争力。

2.3.4 修复城市生态、推动绿色发展的重要路径

克拉玛依市作为典型的大陆性干旱气候城市，生态环境保护与可持续发展尤为重要。项目将生态修复理念贯穿改造全过程，通过绿化补植、口袋公园建设、雨污分流改造等措施，改善城市生态环境，提升绿化覆盖率与雨水调蓄能力；采用外墙保温、节能门窗等绿色建材与节能技术，推进建筑节能降碳，助力实现“双碳”目标；通过完善供热、供水等管网系统，减少能源浪费与水资源损耗，推动城市绿色低碳转型，实现生态保护与城市发展的协调统一。

2.3.5 适应人口结构变化、完善社会服务的客观需求

当前，我国人口老龄化程度持续加深，克拉玛依市也面临着养老服务需求增长、适老化设施不足的突出问题。项目聚焦人口结构变化带来的新需求，在老旧小区改造中同步推进适老化改造，增设无障碍通道、适老扶手、养老服务站点等设施；配套建设儿童游乐设施、社区卫生服务站等，完善“15分钟生活圈”公共服务体系，既满足老年人、儿童等特殊群体的生活需求，又提升社区服务的均衡性与可及性，促进社会和谐稳定。

2.3.6 化解安全隐患、提升城市韧性的现实保障

老旧小区的管网老化、消防设施缺失、建筑结构破损等问题，已成为城市安全运行的潜在风险。部分小区存在消防管线锈蚀、消防泵房失效等安全隐患，屋面脱落、道路破损等问题也对居民出行安全构成威胁。项目通过更换老化管网、完善消防系统、修复建筑本体、优

化交通设施等措施，全面排查整治安全隐患，提升小区与街区的防灾减灾能力；同步完善应急广播、巡检监控等设施，建立健全后期运维管理体系，增强城市安全韧性，为居民营造安全可靠的生活环境。

第三章 需求分析与产出方案

3.1 需求分析

需求分析以国家城市更新战略、自治区美丽城镇建设要求及克拉玛依市城市更新专项规划为指引，立足居民实际诉求、城市发展短板与产业升级需求，形成“政策导向 + 民生痛点 + 功能提升”三位一体的需求体系。

3.1.1 现状调查与核心需求识别

(1) 居民生活需求：聚焦基础保障与品质提升

通过对 39 个老旧小区及 11 个街区的实地走访、1200 余份问卷调查和 50 余场座谈访谈，精准识别居民核心需求：

- **基础设施修复需求：**92% 的受访居民反映屋面渗漏、外墙脱落、管网老化问题突出，其中光明、西月潭等小区近五年累计发生管网爆管、屋面漏水投诉超 300 起，对屋面防水、外墙保温、给排水 / 供热 / 供电管线更换的需求极为迫切，这与《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》中“基础类改造优先解决安全隐患”的要求高度契合。

- **适老适儿配套需求：**克拉玛依区 60 岁以上老年人口占比达 18.7%，80% 的老旧小区缺乏无障碍通道、适老扶手等设施，75% 的小区无专门儿童游乐空间，居民对增设养老服务站点、儿童活动区、无障碍设施的呼声强烈，符合《建筑与市政工程无障碍通用规范》及自治区“完整社区”建设要求。
- **居住环境优化需求：**78% 的居民反映小区道路破损、停车位短缺（平均车位配比仅 0.3 辆 / 户）、绿化缺失（部分小区绿化覆盖率不足 15%），亟需改善道路铺装、增加停车位、补植绿化，呼应《城市居住区规划设计标准》中“宜居环境建设”的核心目标。
- **公共服务完善需求：**65% 的居民希望配套社区卫生服务站、便民市场、邮政快递末端服务站等设施，解决“看病远、购物难”问题，契合国家“15 分钟生活圈”建设政策导向。

（2）城市发展需求：聚焦空间盘活与功能升级

- **低效空间利用需求：**经二路、经三路等周边 1155 亩低效用地存在闲置、功能混杂等问题，国际汽车城、国际建材城因配套设施不完善导致空置率达 28%，亟需通过综合治理盘活存量土地，提升土地利用效率，这与《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》中“盘活存量空间、补足功能短板”的要求一致。
- **街区风貌提升需求：**天山路、准噶尔路等核心街区部分建筑风貌陈旧、标识混乱，慢行系统不完善，与克拉玛依市“打造地域文化与

历史记忆兼具的美丽城镇”目标存在差距，需通过建筑立面整治、慢行系统优化、景观小品增设等提升街区品质。

- 公共交通优化需求：现有 400 座公交站台存在地砖湿滑、无雨棚、缺乏防冲撞设施等问题，公交指挥信息系统滞后，不符合《克拉玛依市城区路面防滑规定》及“智慧城市”建设要求，亟需进行标准化改造。

(3) 安全与生态需求：聚焦风险防控与绿色发展

- 安全隐患整治需求：鑫辉、云水园等 4 个小区消防管线老化锈蚀率达 60%，国际汽车城消防系统存在管网堵塞、压力不足等问题，部分老旧小区建筑耐火等级不足，符合《建筑设计防火规范》《建筑防火通用规范》中“消除安全隐患”的强制性要求；同时，小区飞线杂乱、监控缺失等治安隐患突出，需同步完善安防设施。
- 生态环境修复需求：克拉玛依市作为大陆性干旱气候城市，水资源稀缺、生态脆弱，现有老旧小区雨污合流、绿化覆盖率低，亟需通过雨污分流改造、口袋公园建设、节水绿化等措施改善生态环境，落实《克拉玛依海绵城市建设技术导则》及国家“双碳”目标。

(4) 产业赋能需求：聚焦业态激活与经济增效

- 国际汽车城、国际建材城虽地处核心区域，但因消防、给水、供热等配套系统不完善，业态活力不足，亟需通过管线改造、环境整治提升载体品质，盘活现有物业资源，带动商贸、物流等相关产业发

展，助力地方财政增收，符合克拉玛依市“产城融合”发展规划。

3.1.2 市场需求潜力：政策红利与民生诉求双重驱动

- 政策支持红利：国家对城镇老旧小区改造的中央预算内资金、地方专项债支持力度持续加大，自治区明确将美丽城镇建设作为“十四五”重点任务，克拉玛依市已将本项目纳入城市更新重点项目库，资金保障与政策支持为项目实施提供了良好环境。
- 民生消费潜力：随着居民收入水平提升，对居住品质的需求从“有房住”向“住得好”转变，改造后小区的居住舒适度、资产价值将显著提升，同时配套的便民服务、商业设施将激发居民消费潜力，带动社区经济发展。
- 产业带动潜力：项目涉及的建筑改造、管线铺设、设施安装等工程，将直接拉动建筑业、建材业、服务业等相关产业发展，预计创造就业岗位超 2000 个，为地方经济注入新活力。

3.1.3 功能定位

- 以“安全、宜居、韧性、智慧”为核心，紧扣《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则》，确立三大功能定位：
- 基础保障功能：聚焦建筑本体修复与基础设施升级，解决屋面防水、外墙保温、管网老化等安全隐患，保障居民基本生活需求；

- 品质提升功能：优化居住环境与公共空间，完善适老适儿、公共服务、商业配套设施，提升居民生活品质；
- 城市赋能功能：盘活低效空间，提升街区风貌，激活产业业态，完善城市功能体系，增强城市竞争力与可持续发展能力。

3.1.4 近期和远期目标

- （1）近期目标（2025-2027 年）：达标提质，解决核心问题
- 完成十一期项目全部基础类改造任务，实现“安全隐患清零”：所有改造小区屋面防水、外墙保温达标，管网系统全面更新，消防设施符合规范要求；
- 完善基本配套设施：实现小区道路平整、绿化达标（绿化覆盖率 \geq 25%）、停车位配比提升至 0.6 辆 / 户，400 座公交站台改造完成并投入使用；
- 建成 345 亩口袋公园及世纪公园升级工程，城区低效空间改造完成率达 100%，国际汽车城、国际建材城配套设施完善，空置率降至 15% 以下；
- 建立物业管理长效机制，改造小区物业管理覆盖率达 100%，居民满意度不低于 85%，符合《克拉玛依市国民经济和社会发展第十四个五年规划》中“老旧小区改造提质”的阶段性目标。
- （2）远期目标（2028-2035 年）：提质增效，打造示范标杆

- 建成“完整社区”标杆：所有改造区域实现“15分钟生活圈”全覆盖，社区卫生服务站、养老服务中心、便民商业等配套设施完善，适老适儿设施覆盖率达100%；
- 实现智慧化管理：引入智能物业管理系统、视频监控、智慧停车等智能化设施，改造小区智慧化覆盖率达90%，符合《克拉玛依区城市更新专项规划》中“智慧城市建设”要求；
- 形成生态宜居典范：城区绿化覆盖率提升至40%以上，海绵城市建设达标率达80%，建筑节能降碳指标符合国家最新标准；
- 激活城市发展动能：低效空间盘活后带动相关产业年产值增长10%以上，街区风貌与产业业态深度融合，成为丝绸之路经济带核心区城市更新示范项目。

3.2 建设内容和规模

- 建设内容严格对照需求分析结果，以政策为依据、以民生为核心、以功能为导向，形成“十一期联动、全域覆盖”的建设体系，确保产出方案与需求精准匹配。

3.2.1 主要建设内容及规模（呼应需求 + 政策依据）

（1）基础类改造：聚焦安全隐患清零，落实基础类改造政策

- 建筑本体改造：覆盖光明、西月潭等39个老旧小区及12处独立老旧建筑，总改造面积16600 m²，包括外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、更换窗户等，解决居民最迫切的安全与居住保障需

求，符合《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则》中“建筑节能与安全改造”要求。

- **管网系统改造：**更换鑫辉、云水园等小区消防管线 8500 米，国际汽车城消防 / 给水 / 供热管线 13550 米，国际建材城给水管线 4000 米及室外消防管线 3200 米，新建消防泵房 4 座；改造老旧小区给排水、供热、供电管线（具体长度按各期实际工程量核算），消除管网老化安全隐患，满足《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》《供配电系统设计规范》要求。

（2）完善类改造：聚焦功能配套升级，践行完整社区建设要求

- **适老适儿设施建设：**在 39 个老旧小区增设无障碍通道、适老扶手、养老服务站点共 120 余处，建设儿童游乐区 35 个，配套儿童游乐设施 150 余套，落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》及自治区“适老适儿化改造”政策。
- **居住环境优化：**对天山小区、建工小区等场地进行宅前路面、林园路路面、散水铺装改造；新增停车位 1800 余个（含低效空间配套停车场），缓解停车难问题；补植绿化面积 8.5 万 m²，提升小区绿化覆盖率至 25% 以上，符合《城市居住区规划设计标准》《园林绿化工程项目规范》。
- **公共交通提升：**改造城区 400 座公交站台，更换防滑地砖、设置雨棚、座椅、防冲撞护栏，完善公交指挥信息系统；对天山路等道路

风貌提升，改造城区交通设施，满足《城市道路工程设计规范》《克拉玛依市城区路面防滑规定》。

(3) 提升类改造：聚焦空间盘活与品质升级，响应城市更新战略

- **低效空间综合治理：**改造经二路、经三路等周边 1155 亩低效用地，配套建设口袋公园、停车场、便民服务中心等；对人民广场历史街区公共空间进行铺装改造、设施修缮，完善低效空间功能，符合《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》中“小规模、渐进式有机更新”理念。
- **街区风貌与功能提升：**对天山路（2.27 公里）、友谊路（5.1 公里）、准噶尔路（4.3 公里）两侧公共空间进行改造，包括建筑外立面整治、店招店牌规范、人行铺装更新、绿化提升，新建口袋公园 12 个、夜景照明系统 8 套、景观小品 30 余处，打造具有地域文化与历史记忆的特色街区，契合《新疆维吾尔自治区美丽城镇建设行动计划》要求。
- **公共服务设施配套：**在幸福、通讯、古海综合社区嵌入式设置 3 个社区卫生服务站，改造 7 个卫生服务中心（站）共 16600 m²，完善室内修缮、给排水、暖气、电气等系统，配套医疗设施 80 余套，构建“15 分钟医疗服务圈”，落实国家“公共卫生设施配套”政策。

(4) 产业赋能改造：聚焦业态激活，助力产城融合发展

- 对国际汽车城、国际建材城进行消防、给水、供热系统管线改造，完善配套设施，提升载体品质，降低空置率至 15% 以下；
- 对康城风情街如意东一街 6 号等街区的屋面防水、室外地基、台阶进行修复，翻新室外运动场地，激活街区商业活力，符合克拉玛依市“产城融合”发展规划。

(5) 生态修复类改造：聚焦绿色低碳发展，落实海绵城市建设要求

- 建设 345 亩口袋公园，升级世纪公园设备（喷泉、冷雾系统、涌泉及跳台等），实施灯光亮化、音乐喷泉更新改造，提升城市生态景观；
- 推进雨污分流改造，完善排水系统，提升雨水调蓄能力；采用外墙保温装饰一体板、节能门窗等绿色建材，实现建筑节能降碳，符合《克拉玛依海绵城市建设技术导则》及国家“双碳”目标。

3.2.2 建设标准

- 建设标准严格遵循国家、自治区及地方相关规范与政策要求，确保项目质量合规、功能达标、可持续运营；
- 设计标准：严格执行《建筑设计防火规范》《城市居住区规划设计标准》《海绵城市建设技术导则》等 18 项国家及地方标准，确保设计方案符合安全、宜居、绿色、智慧要求；优先选用能源高效、资源节约型设计方案，采用免维护材料，减少后期维护成本；建筑材料均符合国家标准，确保质量与环保性能。

- **施工标准：**按照《建筑工程施工质量验收统一标准》《建筑施工安全检查标准》等规范组织施工，制定详细施工组织设计，合理安排工序；施工现场设置围挡、清洁通道，采用低噪声机械，控制施工时间（避免 22:00 - 次日 6:00 施工），减少对周边居民影响；施工过程中严格落实安全生产责任制，设置安全警示标志，确保施工安全。
- **验收标准：**各分项工程验收需符合对应专业规范要求，其中基础类改造（如管网、屋面防水）验收合格率 100%，完善类与提升类改造（如适老设施、公共服务配套）需通过居民满意度测评（满意度 \geq 85%），确保项目建设成果符合政策要求与居民需求。

3.1.4 近期和远期目标

1、近期目标（1-5 年）：

力争在五年时间内，完成市区老旧小区环境综合整治工作，并实现物业管理基本覆盖，逐步建立老旧小区的物业管理长效机制。

通过改造实现小区的安全、整洁、美观，在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，完善物业管理，实现“路平、灯亮、草绿、水畅、卫生、安全”目标。

2、远期目标（5-15 年）：

在改造的基础上，构建一个以居民为中心的社区环境，确保小区的居住质量得到持续提升。

积极引入智能化管理手段，通过智能物业管理系统、视频监控和智能家居设备的推广，为居民提供更加便利和安全的生活环境。

在提升小区硬件设施的基础上，逐步完善社区内的社会服务设施，如老年活动中心、儿童游乐场等，增强社区的功能性，提升居民的幸福感。力争到建设五年后，社区服务设施数量达到预定标准，满足居民实际需求。

3.2 建设内容和规模

3.2.1 主要建设内容及规模

项目建设内容：

一期项目建设内容：

1、古田北、光华、光明、和平、鸿雁、康乐、油建南、古田南、红光、油建北、工农小区、三福小区、西北小区、供应、文明、永安、永红、东风、红旗、黎明、曙光、朝阳、西月潭、南林小区、教育、前进小区、胜利、通讯、星光、韶山、拓湖、乐园、北苑、文化、银河、园丁、祥和苑、红波小区、工人小区等小区等39个老旧小区楼栋外墙保温、屋面防水改造、外配套设施及适老适儿化进行改造等改造内容；克拉玛依市克拉玛依区公共交通基础设施提升改造项目，对城区400座公交站台进行改造提升，主要建设内容站台地砖进行防滑更换，设置雨棚、座椅、防冲撞护栏等；公交指挥信息系统进行完善；对天山路等道路风貌提升；城区交通设施改造提升。经二路、经三路、纬六路周边535亩低效空间进行改造提升，同步经

六路、纬七路、纬八路、经四路东侧、经五路、城投北侧、云水园西侧、尚品园东南、龙润园东南等周边620亩低效空间进行改造提升，包括配套停车场。

鑫辉、云水园、美居、绿雅4小区消防系统管线进行改造，项目改造内容主要包括消防管线长度约8500米，消防泵房4座。国际汽车城消防系统、给水系统、供热系统管线进行改造，改造内容主要包括消防管线长度约3750米，给水管线长度约3800米，供热管线长度约5950米；国际建材城给水系统进行改造，改造内容主要包括给水管线长度约4000米，室外消防给水管线长度约3200米。克拉玛依市委员会党校、瑞祥苑周围等345亩口袋公园进行改造提升；世纪公园设备提升（喷泉、冷雾系统、涌泉及跳台、流水墙、未来广场小瀑布、导视导览、应急广播、巡检监控、儿童游乐设施）；灯光亮化；音乐喷泉更新改造。世纪公园设备提升（喷泉、冷雾系统、涌泉及跳台、流水墙、未来广场小瀑布、导视导览、应急广播、巡检监控、儿童游乐设施）；灯光亮化；音乐喷泉更新改造。

二期项目建设内容：

天山路两侧公共空间提升——全长2.27公里，共可视面涉及建筑61栋，近期实施政府产权部分及部分小区的入口门头8栋；

天山路——融媒体中心大门——现状：历史悠久，风貌陈旧，昭示性弱，立面色彩单一，样式，材质斑驳陈旧。改造方案：左侧保留门卫室功能，在外墙面上展示历史建筑图片，利用左侧立柱，

人车分流，中部利用横向灯带加强门头整体性，右侧利用原有双柱形成竖向构件，便于设置竖向门匾，竖向构件顶部设置时光锥，隐喻融媒体中心随时代变化的过程。右侧围墙设置不同时期的融媒体中心logo形态，以动态的历史轴线展示融媒体中心的变化历程，增加互动装置，向路人讲述融媒体中心的发展故事。

克拉玛依十第一中学大门——现状：历史悠久，品质陈旧。改造方案：利用原有两侧门房，以此为基础，增加顶部水平构件，整体体现严肃性，同时便于体现学校名称。左侧门房建筑墙面为锯齿状片墙，利用灯光形成韵律感，墙面展示学校历史记忆照片及荣誉奖牌，右侧增加人行通道，维护学校管理上的安全性，墙面上以小洞窗元素增加细节感。

克拉玛依市第一小学——增加框形构件，整体弱化左侧110便民警务站，将其隐藏于顶盖之下，保留其警务站牌匾名称及色彩，利用新增构件，形成人行通道，实现人车分流，拆除左侧竖向构件，在右侧增加钟楼构件，作为入口的标志性，强化为视觉焦点，利用钟楼唤起历史记忆，同时作为学校名称的设置空间，右侧围墙展示学校荣誉、校训校规及优等学生展示空间。整体以竖向及横向的非对称构件，形成动态性，强调活泼感。临街建筑单体改造内容同老旧小区改造内容。重新划分人行、车行道并更新铺装材质主要以花岗岩及红砖为主。

三期项目建设内容：

友谊路（星云路——昆仑路），全长5.1公里。更新工程包括：绿化、人行铺装、服务设施（公交站候车亭、车档车架、标识标牌、树池花箱、广告灯箱、机非护栏、移动售卖亭、垃圾箱、设备箱装饰）、建筑外立面（含墙面、店招店牌、公共厕所外立面）。新建工程包括：口袋公园、夜景照明、景观小品。准噶尔路（西环路——滨河北路），全长4.3公里。更新工程包括：绿化、人行铺装、服务设施（公交站候车亭、车档车架、标识标牌、树池花箱、广告灯箱、机非护栏、移动售卖亭、垃圾箱、设备箱装饰）、建筑外立面（含墙面、店招店牌、公共厕所外立面）。新建工程包括：口袋公园、夜景照明、景观小品。

四期项目建设内容：

天山小区、建工小区老旧小区楼栋外墙保温、屋面防水改造、外配套设施及适老适儿化进行改造等改造内容；天山小区32栋楼栋体进行外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；建工小区25栋楼栋体进行外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；管线改造包括：给水排水、供热、飞线治理等。

五期项目建设内容：

石油小区、红星小区、苑泉小区、阳光小区老旧小区楼栋外墙保温、屋面防水改造、外配套设施及适老适儿化进行改造等改造内容；石油小区2栋楼栋体进行外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、

更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；红星小区14栋楼体进行外墙保温、屋面防水、公共楼梯间粉刷、更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；管线改造包括：给水排水、供热、飞线治理等。阳光小区20栋楼体进行屋面防水改造、1栋楼体进行外墙保温、屋面防水公共楼梯间粉刷、更换窗户等；场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；管线改造包括：给水排水、供热、飞线治理等。苑泉小区场地改造包括宅前路面铺装、林园路面铺装、散水铺装等；管线改造包括：给水排水、供热、飞线治理等。

六期项目建设内容：

对人民广场历史街区公共空间提升改造，包括广场区域及广场周边的铺装进行改造提升，并对广场内的设施设备、配套系统进行修缮，同步将周边低效空间进行功能完善

七期项目建设内容：

1) 克拉玛依区准噶尔路68号改建内容：

本项目位于克拉玛依准噶尔路68号院内，根据业主要求，拟拆除原3号楼新建风雨操场、对原4号综合楼篮球馆改建。3号楼位于克拉玛依准噶尔路院内，建筑面积约1741.16m²，拆除3号楼在原位置新建风雨操场，新建风雨操场用地面积约2210m²，本次新建风雨操场总建筑面积约3310m²，主要功能为舞蹈训练、公共卫生间、篮球及羽毛球馆、乒乓球馆、体适能测试室等；新建门卫室（兼消防控制室）建筑面积50m²。对现4号综合楼篮球馆部分一、二层改建，改

建建筑面积1280.3m²，原二层篮球馆功能改为阶梯教室及学科教室，并进行节能、外墙保温、消防、装修、屋面防水、更换门窗等改建。

2) 克拉玛依区红光路1号改建内容:

本项目位于克拉玛依区红光路1号院内，根据业主要求，拟对1号楼、2号楼、3号楼室内装修进行整体翻新，并更换给水、供暖、配电等系统配套设施及管线：对体育馆进行屋面防水、吸音墙体、运动地板改建，更换部分外门及保温板：更换室外消防、给排水、供热管网。

(1) 1号楼为地上三层砖混结构建筑，建筑长93.84m，宽16.4m，建筑高度12.5m，建筑面积3737.84m²，建筑建成至今未进行较大改建及功能变更。

(2) 2号楼为三层框架结构建筑，建筑长37.0m，宽24.30m，层高3.6m，建筑面积2372.20m²。建筑建成至今未进行较大改建及功能变更。

(3) 3号楼共2栋，为地上五层砖混结构建筑，单栋建筑长55.36m，宽16.72m，层高3.3m，建筑面积4368.70m²。

(4) 体育馆为地上两层框架结构建筑，一层至二层间另设有夹层，建筑长51.50m，宽40.35m，檐高17.55m，建筑面积4509.40 m²，主要功能为舞蹈室、乒乓球馆、活动室、器材室、篮球馆等。

3) 克拉玛依区通讯路3号改建内容:

对综合楼进行改建，建筑面积7935.94m²。室内瓷砖更换，外墙保温装饰一体板重新打胶，对外墙面核查，松动板材进行更换。室外运动场地翻新。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对排水、绿化管线进行更换。

八期项目建设内容：

1.塔河路98号

1、2号楼：地上五层，地下一层，总建筑面积15215.12，内部瓷砖更换，卫生间改建，屋面防水更换。外墙保温装饰一体板重新打胶，对外墙面核查，对松动板材进行更换。室外运动场地翻新及局部硬化，增加高杆灯。

2.银河路28号

2号楼，地上五层、局部六层。总建筑面积14269.22²。楼梯间顶部外墙脱落修复并重做保温，室外空调挂机区域增补防护网，校园建筑外墙面全部重新粉刷，卫生间改建，内部瓷砖更换，屋面防水改建。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、供热管线进行更换。

3.南新路92号

2号楼，地上四层。总建筑面积15370，玻璃幕墙重新打胶。瓷砖更换为地胶，屋面防水改建。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热、绿化管线进行更换。

4.南新路甲一号

2号楼，地上5层，建筑面积6063.3²，屋面防水改建。玻璃幕重新打胶密封、更换防火窗、内部瓷砖更换。室外运动场地局部硬化。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热、绿化管线进行更换。

5.阿山路41号

1、2号楼，总建筑面积:346615。内部地板翻新，瓷砖更换，屋面维修。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热、绿化管线进行更换。

6.南新路90号

1、2号楼，总建筑面积:4469.26。内部瓷砖更换，局部屋面漏水。外窗更换外窗密封条。室外运动场地翻新及局部硬化。3区2号楼：地上4层，建筑面积：3483.1m。5区2号楼：地上4层，建筑面积：3520.1f'。门窗更换，室内瓷砖更换，内墙粉刷。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换。

7.南新路甲2号

1、2号楼，总建筑面积4552.08m²。内部瓷砖更换，吸音墙面更换，屋面重做防水。卫生间全部改建。2号楼6栋：地上4层：总建筑面积5732.18。屋面漏水严重。屋面重做防水拆除屋面至结构层。对室外幕墙进行修复，增加外保温及外立面装修。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换。

九期项目建设内容：

1.光明西路29号

1.2号楼：局部二层：建筑面 216m^2 °，内部瓷砖更换：整体改建瓷砖更换地面自流平，改建卫生间，室外运动场地跑道更换，室外篮球场地翻新。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换，室外沥青操场地面翻新。

2.油建北路71号

1号楼：地下1层。地上局部二层：建筑面 3617.13m^2 °，内部瓷砖更换，屋面防水改建：室外运动场地翻新及局部硬化。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对给水、绿化管线进行更换。

3.前进路14号

1号楼：地上二层：建筑面 1285.64 平，内部瓷砖更换，卫生间改建：2号楼：地上五层，地下一层，总建筑面积 1086279m^2 °，地上建筑面积 9053.56 °，局部地面瓷砖更换。室外运动场地翻新及局部硬化，室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对排水管线进行换。

4.友谊路84号

1号楼：地上二层：总建筑面 3076.45m^2 °，一层面积 1299.53 平，内部瓷砖更换，卫生间改建，室外运动场地翻新及局部硬化。室外增加照明高杆灯。

5. 长征路85号

1号楼：建筑建筑面积3467.9、内部瓷砖更换，卫生间改建、屋面防水改建，3号楼：总建筑面积:11743.17：科技3号楼：局部四层：总建筑面积:7633.83m²，室内瓷砖更换，增加外立面粉刷。室外增加照明高杆灯。

6. 西北路27号

1号楼，总建筑面积14541.92f²，（其中地下室176855m），内部瓷砖更换，室内吊顶更换，运动去区部分拆除现有一层功能教室打通，更换为运动木地板，对室外幕墙进行修复，增加一层墙面及顶棚重新粉刷。

7. 东郊路3号

1号楼，地上三层，总建筑面积375394平，（其中地下室1768.55平），卫生间改建、室外增加落水管。室外运动场地翻新。

8. 苗园路15号

1号楼总建筑面积：3912.43m²：卫生间改建，屋面防水层更换，2号楼，四层：总建筑面积:16768 73f：3号楼：局部三层：总建筑面积:5709.91平米；室外运动场地翻新及局部硬化。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，需对消防、给水、供热管线进行更换。

9. 康城风情街如意东一街6号

1号楼，总建筑面积:34615，屋面重新做防水，拆除现状屋面彩钢
钢板，屋面防水改建，室外地基下沉，台阶修复，室外运动场地翻新
及局部硬化。室外系统管网常年未维修改建，避免出现爆管情况，
需对消防、给水、供热管线进行更换。室外增加照明高杆灯。

十期项目建设内容：

本改造项目位于克拉玛依区各卫生服务中心(站)等。

天山中心:克拉玛依区准噶尔路135号。

胜利中心:克拉玛依区交通路1号;长征站:准噶尔路46号。

昆仑中心:克拉玛依区东郊路1号;南林站:克拉玛依区南新路26号。

银河中心苑泉站:克拉玛依区水星路12号。

迎宾中心:克拉玛依区南新路77号。

对克拉玛依区辖区内卫生服务站(中心)进行全面改造，改造面积
16600m。主要改造内容为各个站点及中心的室内修缮、给排水、暖
气、电气改造、门窗更换、屋面防水、外立面节能改造及配套设施
等。在幸福、通讯、古海综合社区内嵌入式设置幸福、通讯、古海
社区卫生服务站。

十一期项目建设内容：

1、银河路街道通讯高层北侧第二防风林

区域位置：A区块—银河路与火星路，金星路与红星路之间。改造面积
68.25亩。改造内容：本次改造将重点聚焦于绿化景观提升与休憩设

施完善。旨在通过优化生态环境、增补便民设施，进一步满足周边居民的高频次休闲需求，打造舒适宜人的公共活动空间。

2、银河路街道通讯高层北侧第二防风林

区域位置：B区块-友谊路段向西，改造面积86.73亩。

改造内容：绿化景观提升、完善休憩设施。

3、天山路街道红光小游园。

区域位置：红光小区内。改造面积：10000平方米，约15.02亩。

改造内容：绿化景观提升、完善休憩设施。

4、阿山桥下西侧区块

区域位置：阿山桥下西侧。

改造面积：27.12亩。

改造内容：绿化景观提升、完善休憩设施。

5、纪委交付养护的区块。

区域位置：拓湖附近。改造面积：2164平方米，约3.25亩。

改造内容：绿化景观提升、完善休憩设施。

6、银河公园

改造面积：79.76亩。改造内容：重点实施地面修复工程，消除安全隐患；同步完善公园基础配套设施，并新建社区隔离围栏，厘清边界管理，全面提升公园的安全性与服务品质。

7、芳草社区旁，玉盘路与北极路交汇西北角

改造面积：465平米，约0.7亩。改造内容：重点实施绿化补植与景观提升，完善休闲休憩设施，打造便民利民的公共活动空间。

8、西南科技园经四路两侧绿化提升

改造面积：14.26公顷，约213.9亩。

改造内容：并结合城市宣传元素，将其设计打造为展示克拉玛依独特魅力的“城市窗口”或“人文大道”。此举不仅能迅速改善道路沿线环境，消除闲置土地的荒芜感，更能以最低成本、最高效率地提升城市门户形象，向过往旅客生动展现克拉玛依的城市精神与文化底蕴，发挥积极的宣传作用。

9、西南科技园空地临时绿地建设

建设面积：约191公顷。

改造内容：针对闲置裸露土地提出短期处置方案，采取种植临时绿地的措施，有效覆盖裸土，以低成本、快见效的方式提升地块景观效果，实现土地的简易美化与生态过渡

3.2.2 建设标准

1、设计标准

(1) 设计应符合《建筑设计规范》、《供热设计规范》和《给排水设计规范》等国家和地方的建设规范，确保各类设施的合理配置和有效运营。

(2) 保证结构安全和耐久性，合理选择免维护材料，减少后期维护成本。

(3) 积极采用能源高效、资源节约型的设计方案。

(4) 选用符合国家标准的建筑材料，确保材料质量，减少对环境的影响。

2、施工标准

(1) 制定详细的施工组织设计，合理安排施工工序，确保施工进度与质量。

(2) 符合《建筑施工安全检查标准》，设置安全警示标志，制定安全操作规程，落实安全责任制。

(3) 遵循《建筑工程施工质量验收统一标准》，各项工艺应符合行业规范。

(4) 施工现场应设置围挡、清洁通道，定期清理施工废物，避免对周边环境造成影响。施工过程中使用低噪声机械，控制施工时间，避免夜间施工对周边居民造成影响。

第四章 项目选址及建设条件

4.1 项目选址

克拉玛依市克拉玛依城北区，城南区、滨河街区、西南科技园区周边交通条件便利。

4.2 项目建设要素保障情况

4.2.1 自然环境条件

1、自然地理条件

(1) 地理位置：克拉玛依市位于东经 $84^{\circ} 44'$ ~ $86^{\circ} 1'$ ，北纬 $44^{\circ} 7'$ ~ $46^{\circ} 8'$ 之间，地处准噶尔盆地西北缘。西北傍加依尔山，南依天山北麓，东濒古尔班通古特沙漠。北部、东北部与和布克赛尔蒙古自治县相接，西南与托里县为邻，南面与乌苏县、沙湾县接壤。中部、东部地势开阔平坦，向准噶尔盆地中心倾斜。市域东西最宽处 110 千米，南北最长处 240 千米，克拉玛依市总面积 7733 平方千米，市区面积约 16 平方千米。海拔高度在 270~500 米之间。市区距新疆维吾尔自治区首府乌鲁木齐公路里程 313 千米，飞机航程 280 千米。克拉玛依市独山子区被奎屯市隔开于克拉玛依市南端，成为距市区 150 千米的“飞地”。

(2) 交通：克拉玛依区交通便利，217 国道和 201 省道从克拉玛依区通过。城区有主要街道 80 多条，总长 150 多千米，建有全疆一流的城市道路交通监控系统。新机场距市中心 17 千米，开通克拉玛依—哈密—北京航线。克拉玛依市开行客运列车 3 对，其中途经克拉玛依市停靠列车 1 对，首发和到达终点列车 2 对。乌鲁木齐铁路局开通乌鲁木齐至克拉玛依 T9581/2 次“北疆之星”城际列车，克拉玛依至乌鲁木齐需 4 小时左右。

2、气候环境概况

克拉玛依地处亚欧大陆中心，属典型的大陆性干旱、半干旱气候，冬季寒冷，夏季酷热，早晚温差大，冬夏漫长，春秋短促。年降雨量少，蒸发量大，光照时间长，详细资料见下表。

克拉玛依市气候气象资料表

项目名称		单位	数值	
站台位置	东经	° /	84° 51'	
	北纬	° /	45° 37'	
	海拔高度	m	429.5	
气温	最冷月平均	°C	-15.4	
	最热月平均	°C	30.6	
	极端最高	°C	42.7	
	极端最低	°C	-34.3	
	年平均	°C	8.6	
设计计算用采暖期天数	日平均温度≤5°C天数 (日平均温度)	d/a (°C)	147(-8.6)	
	日平均温度≤8°C天数 (日平均温度)	d/a (°C)	165(-7.0)	
	日平均温度≤5°C起止日期	日/月	10.31-03.26	
	日平均温度≤8°C起止日期	日/月	10.19-04.01	
室外计算 (干球) 温度	冬季	采暖	°C	-22.2
		空气调节	°C	-26.5
		通风	°C	-15.4
	夏季	通风	°C	30.6
		空气调节	°C	36.4
夏季空气调节室外计算湿球温度		°C	19.8	
室外计算相对湿度	最冷月	%	78	
	最热月	%	26	
风速	冬季	m/s	1.1	
	夏季	m/s	4.4	
最多风向及其频率	冬季	%	C/49 E/7	
	夏季	%	NNW/29	
	全年最多	%	C/21 NNW/19	
最大积雪厚度/雪荷		mm/Pa	250/400	

克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目可行性研究报告

项目名称		单位	数值
最大冻土深度		cm/cm	192
地下土壤温度	-0.8m 处历年平均值	℃	11.9
	-1.6m 处历年平均值	℃	12.3
雷暴日数		d/a	31.3
冰雹日数		d/a	1.0
沙暴日数		d/a	1.8
有雾日数		d/a	6.9
雾凇厚度		mm	\
年蒸发量		mm	3545.2
大气压力	冬季	102Pa	979
	夏季	102Pa	957.6
降水量	一日最大值	mm	26.7
	一小时最大值	mm	10.0
	10分钟最大值	mm	\
	历年平均值/极大值	mm/mm	105.3/227.3
	年降水天数平均值/极大值	d/a/d/a	68.2/101

3、地形地貌概况

克拉玛依市位于东经 84° 44' ~86° 1' ，北纬 44° 7' ~46° 8' 之间，地处准噶尔盆地西北缘。地形呈斜条状，南北长、东西窄。西北傍加依尔山，南依天山北麓，东濒古尔班通古特沙漠。

4.2.2 工程条件

1、用地情况

克拉玛依市克拉玛依城北区，城南区、滨河街区、西南科技园区周边交通条件便利。

2、现状地质条件

未发现不良地质现象，但建设单位应通过调查或委托专项勘察，确认场地是否存在地道等人工地下隐蔽物，并及时告知勘察设计人员，以便及时提出处理方案。

3、现状道路条件

本项目改造小区路面破损经过若干年的修补，路面补丁状况较多。现状路面结构多为混凝土路面，现状道路缺少交通标线，由于改造小区多为老旧小区，内部道路多为人车混流，停车位紧张。路缘石等道路附属设施部分有局部破损，多数小区进出口数量及主要通道宽度能够满足消防要求，部分小区拐弯半径需要整改。

4、现状绿地条件

部分存在绿化带植物缺失、无人管理造成黄土露天，绿地被私搭乱建占用，公共资源居民无法享用。

5、现状给排水条件

区室外排水管线老旧严重，由于市政管线与建筑主体建设的时序不同，形成排水倒流，排水不畅、造成拥堵，污水横流到地下室

，使得整个楼道的臭气熏天，同时对整个楼体构成安全隐患，给水管线压力不足，年代久远，造成管线的锈蚀、漏水。

6、现状供热条件

小区内建筑基本为 2000 年以前建造，现状供热管道主要为焊接钢管，现状管沟内敷设，保温采用以岩棉为主，热源均为市政供热管网；小区现状管沟部分有塌陷，管沟内支架腐蚀严重，保温腐蚀损坏面积较大，井室、盖板基本完好，井盖破坏较为严重需部分更换。小区现状供热管网存在使用年限过长，管网、阀门、伸缩器等管件老旧，管径偏小，不满足现有小区的热负荷需求。

7、现状供电条件

随着使用年代久远，建筑楼栋配电箱和户配电箱年久失修，断路器元件老化，经常出现误动作跳闸，由于导线老化严重，存在漏电隐患，现状部分楼道内配电箱外壳采用木质材质，不满足防火要求。

8、建筑单体现状

楼梯间公共部位破损严重、外墙无保温住户反馈室内温度低、屋面漏水、外墙抹灰层脱落严重、飞线杂乱等

综上所述，本项目地理位置优越、城市基础设施完备、交通运输便利，为项目的建设创造了良好的外部环境。

4.3 要素保障情况

4.3.1 土地要素保障条件

1、国土空间规划

根据当地国土空间规划，拟建项目位于老旧小区，该区域被规划为居住用地，符合区域发展要求及功能布局。项目的建设有助于提升区域的公共服务水平，符合城市发展的整体目标。

2、建设用地控制指标

项目建设指标控制在合理范围内，符合《城市用地分类与规划建设用地标准》相关规定。

4.3.2 节约集约用地论证分析

项目中通过合理规划与设计，实现土地的节约集约利用，避免土地的重复利用与浪费。

据设计方案，项目将采用社区参与管理模式，鼓励周边居民共同维护设施，减轻后期维护的土地使用压力。项目在设计上也考虑了可持续发展，未来可根据实际情况灵活调整绿地与休闲空间的使用，确保土地长期高效利用。

4.3.3 用地规模和功能分区的合理性

1、用地规模合理性

项目用地规模经过严格评估，满足小区居民的实际需求，确保设施的建设与环境相辅相成，避免因土地过度开发导致的资源浪费。项

目用地面积与功能需求之间的匹配度高，避免了面积过大或过小的情况发生，确保了系统性和功能性。

2、功能分区合理性

项目各功能区划分明确，互不干扰，促进设施效率最大化，形成良好的服务流线。各功能区之间采用有效的空间衔接方式，便于老人与小孩的日常活动，提升了区域的可达性和便利性。

4.3.4 分析结论

通过对拟建项目的土地要素保障分析，可以发现该项目在国土空间规划、建设用地控制指标方面均具备良好的保障。项目的节约集约用地设计、合理的用地规模及功能分区，充分体现了科学规划和高效利用原则，确保了项目的可持续发展和长久效益。

第五章 项目建设方案

5.1 建设目标（政策深化 + 需求呼应）

本项目建设目标严格对标国家《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《城市更新行动实施方案》及自治区《美丽城镇建设行动计划（2021-2025年）》要求，紧扣克拉玛依市“宜居、韧性、智慧城市”建设总目标，在第三章需求分析基础上，形成“四维一体”的核心目标体系：

- **安全保障目标：**全面消除老旧小区建筑本体、管网系统、消防设施等安全隐患，实现屋面防水、外墙保温达标率 100%，管网老化问题清零，消防设施符合《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）强制性要求，构建全方位安全防护体系。
- **宜居提升目标：**落实“完整社区”建设要求，完善适老适儿、公共服务、环境绿化等配套设施，实现改造区域“15 分钟生活圈”全覆盖，小区绿化覆盖率 $\geq 25\%$ ，停车位配比提升至 0.6 辆 / 户，居民满意度不低于 85%，切实提升居住品质。
- **城市赋能目标：**践行“小规模、渐进式有机更新”理念，盘活 1155 亩低效空间，提升核心街区风貌品质，激活国际汽车城、国际建材城等业态活力，实现空置率降至 15% 以下，助力丝绸之路经济带核心区城市功能升级。
- **绿色韧性目标：**落实国家“双碳”目标与《克拉玛依海绵城市建设技术导则》，推广绿色建材与节能技术，实现建筑节能降碳达标率 100%，海绵城市建设达标率 $\geq 80\%$ ，生态修复与城市发展协调统一。

5.2 主要建设内容及规模（分维度 + 政策依据 + 需求匹配）

- 结合项目十一期建设实际，按照“基础类保安全、完善类补功能、提升类促升级、生态类强韧性、产业类激活力”的逻辑，系统推进五大类建设内容，确保与政策要求、居民需求精准对接：

5.2.1 基础类改造：严守安全底线，落实基础保障政策

- 聚焦居民最迫切的安全需求，严格遵循《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则》中“基础类改造优先”原则，全面解决建筑本体与基础设施老化问题：

1. **建筑本体安全改造：**覆盖光明、西月潭等 39 个老旧小区及东郊路 1 号等 12 处独立老旧建筑，总改造面积 16600 m²。具体包括：屋面防水改造（采用 SBS 改性沥青防水卷材，符合《屋面工程技术规范》GB 50345-2012）、外墙保温升级（选用 A 级防火保温材料，满足《民用建筑节能设计标准》GB 50189-2015）、公共楼梯间粉刷、窗户更换（采用断桥铝中空玻璃窗，节能率 $\geq 65\%$ ），彻底解决屋面渗漏、外墙脱落等安全隐患。
2. **管网系统更新改造：**响应《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》要求，全面更换老化管线：鑫辉、云水园等 4 小区消防管线 8500 米及消防泵房 4 座；国际汽车城消防 / 给水 / 供热管线 13550 米；国际建材城给水管线 4000 米及室外消防管线 3200 米；各老旧小区给排水、供热、供电管线（按各期实际工程量核算），同步治理“飞线”问题，实现管线敷设规范有序，消除爆管、漏水、断电等风险。
3. **场地基础设施修复：**对天山小区、建工小区等宅前路面、林园路面、散水铺装进行改造（采用 C30 混凝土 + 防滑地砖，符合《城

镇道路路面设计规范》CJJ 169-2012)；修复破损路缘石、排水沟，确保道路平整、排水通畅，保障居民出行安全。

5.2.2 完善类改造：补齐功能短板，践行完整社区要求

紧扣《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》中“完善类改造”要求，聚焦适老适儿、公共交通、环境优化等需求，提升社区配套水平：

4. **适老适儿设施建设：**落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021），在 39 个老旧小区增设无障碍通道 120 余处、适老扶手 800 余套、养老服务站点 35 个（配备助餐、助医、助浴等基础服务设施）；建设儿童游乐区 35 个，配套滑梯、秋千等游乐设施 150 余套，设置儿童安全防护栏，打造全龄友好社区环境。
5. **居住环境优化提升：**按照《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018），补植绿化面积 8.5 万 m²（选用耐旱、易养护的乡土植物，契合克拉玛依干旱气候特点）；新增停车位 1800 余个（含低效空间配套停车场，采用植草砖铺装，兼顾生态与实用）；规范小区标识标牌，增设休闲座椅、健身器材等便民设施，提升居住舒适度。
6. **公共交通设施升级：**依据《克拉玛依市城区路面防滑规定》及《城市道路交通设施设计规范》，改造城区 400 座公交站台：更换防滑地砖、设置钢化玻璃雨棚、不锈钢座椅及防冲撞护栏，完善公交指挥信息系统（含实时到站显示、语音播报功能）；对天山路等道

路风貌进行提升，更新交通标线、信号灯、隔离护栏等设施，优化慢行系统，提升通行安全性与便利性。

5.2.3 提升类改造：盘活存量空间，响应城市更新战略

遵循《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》要求，以“绣花功夫”推进低效空间治理与街区品质提升，增强城市活力

7. **低效空间综合治理：**对经二路、经三路等周边 1155 亩低效用地进行系统性改造，配套建设口袋公园 345 亩（按《园林绿化工程项目规范》GB 55014-2021 建设，设置健身步道、休闲广场、绿化景观等）、公共停车场 8 处、便民服务中心 3 个（整合社区服务、邮政快递、便民购物等功能）；对人民广场历史街区公共空间进行铺装改造（采用仿石砖，保留历史风貌），修缮广场设施设备，完善低效空间功能，实现“寸土寸金”的高效利用。

8. **核心街区风貌提升：**按照《新疆维吾尔自治区美丽城镇建设行动计划》要求，对天山路（2.27 公里）、友谊路（5.1 公里）、准噶尔路（4.3 公里）两侧公共空间进行改造：整治建筑外立面（保留历史建筑风貌，规范店招店牌）、更新人行铺装（采用花岗岩 + 红砖，体现地域特色）、提升绿化景观（打造街心绿带、树池花箱）；新建夜景照明系统 8 套（采用 LED 节能光源，避免光污染）、景观小品 30 余处（融入石油文化、地域特色元素），打造“有温度、有记忆、有特色”的街区环境。

9. **公共服务设施配套：**落实国家“15分钟医疗服务圈”建设要求，在幸福、通讯、古海综合社区嵌入式设置3个社区卫生服务站，改造天山中心、胜利中心等7个卫生服务中心（站）共16600m²，完善室内修缮、给排水、暖气、电气等系统，配套诊疗设备80余套，提升基层医疗服务能力；同步配套便民市场、社区养老服务中心等设施，补齐公共服务短板。

5.2.4 产业赋能改造：激活业态活力，助力产城融合发展

紧扣克拉玛依市“产城融合”发展规划，通过基础设施升级提升产业载体品质，带动相关产业发展：

- 10.对国际汽车城、国际建材城进行消防、给水、供热系统管线改造，完善供电、通讯等配套设施，优化营商环境，提升载体吸引力，预计将空置率降至15%以下，带动商贸、物流等产业年产值增长10%以上。
- 11.对康城风情街如意东一街6号等街区进行屋面防水修复、室外地基加固、台阶翻新，翻新室外运动场地（采用环保塑胶跑道、硅PU球场材料），激活街区商业与休闲活力，打造集购物、娱乐、健身于一体的复合型街区。

5.2.5 生态修复类改造：践行绿色发展，落实海绵城市要求

响应国家“双碳”目标与《克拉玛依海绵城市建设技术导则》，推进生态修复与节能降碳改造，实现可持续发展：

- 12.生态景观提升：升级世纪公园设备，包括喷泉、冷雾系统、涌泉及跳台、流水墙等景观设施，实施灯光亮化（采用太阳能路灯、LED轮廓灯）与音乐喷泉更新改造，提升城市生态景观品质；推进雨污分流改造，完善排水系统，设置雨水调蓄池、植草沟等海绵设施，提升雨水调蓄利用能力。
- 13.绿色节能改造：在建筑改造中全面采用外墙保温装饰一体板、节能门窗、Low-E 玻璃等绿色建材，落实《民用建筑节能设计标准》；对供热管网进行保温改造，采用预制直埋保温管，降低能源损耗；推广太阳能路灯、光伏停车场等可再生能源应用，实现建筑节能降碳达标率 100%。

5.3 建设标准（政策合规 + 实操落地）

严格遵循国家、自治区及地方相关法律法规与技术标准，建立“设计 - 施工 - 验收”全流程标准化体系，确保项目质量合规、功能达标：

5.3.1 设计标准

核心依据：严格执行《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014，2018 年版）、《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）、《海绵城市建设技术导则》、《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则（试行）》等 18 项国家及地方标准，确保设计方案合法合规。

- **安全优先原则：**设计方案需经专业安全评估，建筑本体改造需满足结构安全与抗震要求（按克拉玛依地区抗震设防烈度 7 度设计），消防设施设计需符合《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）强制性要求，消除安全隐患。
- **绿色节能要求：**优先采用能源高效、资源节约型设计方案，选用符合国家标准的绿色建材与节能产品，建筑节能率不低于 65%，海绵城市相关设计指标（年径流总量控制率、雨水资源化利用率等）符合地方导则要求。
- **民生适配原则：**设计充分考虑居民实际需求，适老设施符合《无障碍设计规范》，儿童设施兼顾安全性与趣味性，公共空间设计注重开放性与实用性，征求居民意见率不低于 90%。

5.3.2 施工标准

- **资质与管理要求：**项目采用 EPC 工程总承包模式，严格遵循《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（建市规〔2019〕12 号），总承包单位需同时具备相应设计与施工资质，设立项目管理机构，配备合格项目经理（具备注册建造师资格及类似项目业绩），建立完善的质量、安全、进度管理体系。
- **质量控制标准：**按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）组织施工，各分项工程施工工艺符合专业规范要求（如屋面防水遵循《屋面工程技术规范》、管线施工遵循《建筑给

水排水及采暖工程施工质量验收规范》），材料进场需进行检验检测，不合格材料严禁使用。

- **安全文明施工：**落实《建筑施工安全检查标准》（JGJ 59-2011），设置标准化围挡、安全警示标志，制定安全操作规程与应急预案；施工现场设置清洁通道，采用喷淋降尘、低噪声机械，施工垃圾及时清运，避免扬尘与噪声污染；严格控制施工时间，避免22:00 - 次日 6:00 夜间施工，减少对周边居民影响。
- **进度管控要求：**结合项目建设工期（2025 年 4 月 - 2026 年 12 月），制定分阶段施工计划，明确各期项目开工、竣工时间节点；采用平行施工与流水作业相结合的方式，优先推进基础类改造，确保安全隐患尽早消除；建立进度动态监测机制，及时解决施工中的堵点难点，保障项目按期完工。

第六章 项目运营方案

6.1 运营模式

6.1.1 运营模式选择

考虑到政府对该项目的管理要求，以及避免政府在管理中承担过多的风险和责任，我们建议采用委托第三方管理的模式来对小区后期基础设施环境进行维护运营，运营模式比选如下：

1、自主运维管理

2、自主维护运营需要政府投入大量人力、物力、财力，建立完善的组织机构和管理体系，承担更多的风险和责任。优点是政府能够更好地掌握项目情况，可以自主调整管理方案和运作策略，缺点是成本和风险较高，而且效率可能会受到政府部门的限制。

2、委托第三方运维管理

委托第三方运维管理可以将项目的日常养护管理交给专业的运营管理公司负责，政府只需对公司的工作进行监管和协调，较大程度地降低政府的经营管理风险和责任。优点在于运营管理公司的专业能力、管理经验和资源能够更好地发挥，提高项目的运营效率，缺点在于政府的监管力度需要增强。

6.1.2 对第三方运营管理能力要求

- 1、具备丰富的物业管理、社区运营经验，并曾成功实施相关项目。
- 2、应有一支专业的养护团队，包括环境管理、设备维护、绿化养护等方面的专业人员，确保维护运营工作的高效性和专业性。
- 3、具备良好的财务管理能力，能够合理控制养护成本并提高服务质量，确保财务可持续性。
- 4、具备创新能力，能够引入先进的管理理念与技术，持续提升服务质量。
- 5、有完善的居民服务体系，能够有效沟通与反馈，及时回应居民需求和投诉，提升居民满意度。

6、在应急事件（如自然灾害、公共安全事件等）时，具备快速反应和处理能力。

6.2 运营组织方案

6.2.1 机构设置方案

为了确保项目的顺利实施和后续运营，需建立合理的运营组织架构和管理体系。

1、设立维护运营管理委员会：负责整体决策与管理，确保各部门间协调合作。成员包括社区管理办公室、物业公司代表、居民代表等。

2、设立运营管理部：负责智慧社区日常运营管理和服务。部门职责与各部门保持沟通与配合，确保项目顺利开展。对物业服务质量进行监督，反馈居民意见。

3、设立居民服务部门专职处理居民投诉、咨询和建议。搭建居民沟通平台，定期开展活动增进社区互动。处理日常事务，如报修、活动组织等。

4、建立信息反馈机制：通过定期会议和报告，确保各方信息共享，及时解决运维过程中出现的问题。

6.2.2 人力资源配置方案

为保证正常运营和管理，需要合理配置人力资源。具体而言，设置养护管理人员、技术支持人员、客服人员。同时，要根据实际情况合理配置工作人员数量，以保证小区的运营效率和服务质量。

6.2.3 员工培训需求及计划

为了提高员工的专业素质和服务质量，建议开展相关的员工培训。

- 1、新员工入职时为期一周的培训，涵盖岗位职责、操作流程等
- 2、每季度举办一次专业知识和服务技能培训，结合实际案例进行分享和讨论。
- 3、每半年组织一次大型应急演练，检验员工的应急反应能力和团队合作精神
- 4、提供线上学习平台，允许员工随时随地进行自我学习，更新知识库。

6.2.4 合规管理、治理体系优化和信息披露等方面的措施

- 1、制定详细的合规管理手册，明确各岗位的职责和流程，确保所有员工遵循相关法律法规。
- 2、每年进行一次合规审查，评估养护管理的合规性，并根据审查结果进行改进。
- 3、优化信息披露机制，通过官方网站、社交媒体等多种渠道，及时收集居民和公众的意见和建议，增强互动性和参与感。

6.3 安全保障方案

项目的运营管理中存在一些危险因素，如人员密集、设施设备故障、日常维护等等，这些因素都可能小区居民造成影响。

6.3.1 安全生产责任制

1、项目管理委员会要成立专门的安全生产小组，负责监督和指导项目的安全生产工作。

2、运营管理公司要配备安全保障管理人员，负责小区的日常安全管理。

3、安全保障部门应建立安全管理制度，并对此进行宣传和培。

6.3.2 安全管理体系

1、安全管理部门应定期检查小区的安全设施和设备，对问题进行及时处理。

2、建立消防设施和灭火系统，加强站点巡查，防止火灾事故发生。

3、严格控制工程施工现场的安全管理，采取相应的防护措施，预防事故的发生。

6.3.3 劳动安全与卫生防范措施

1、配备必要的劳动保护设备，并对员工进行相关的培训。

2、加强现场的安全教育，增强员工的安全意识。

- 3、定期开展职业健康检测，及时发现和处理职业病问题。

6.3.4 数据、网络、供应链安全责任制度或措施方案

- 1、明确数据管理人员的职责，定期进行数据备份和安全审计，确保数据的安全性。

- 2、建立网络安全保障体系，防范网络攻击和数据泄露。

- 3、加强对供应商的管理，确保物资和服务的质量和安全性。

6.3.5 项目安全应急管理预案

- 1、制定安全应急预案和演练计划，加强应急处置能力。

- 2、建立安全事故报告和处理机制，提高事故的响应和处理速度。

- 3、提高公众安全意识，规范居民行为，减少意外事故的发生。

第七章 项目投资估算与资金筹措

7.1 投资估算

7.1.1 编制范围

7.1.2 编制依据

- 1、原国家计委发布的《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
- 2、国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；
- 3、原国家建设部《市政工程投资估算指标》；
- 4、《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额克拉玛依地区单位估价汇总表(2024)》；
- 5、《全统安装工程消耗量定额克拉玛依地区单位估价汇总表(2024)》；
- 6、《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额克拉玛依地区单位估价汇总表(2024)》；
- 7、《新疆园林绿化工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价汇总表(2014)》。

- 8、2020年《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》；
- 9、2015年《新疆维吾尔自治区园林绿化工程费用定额》。
- 10、《克拉玛依地区2024年建设工程价格信息》及相关市场价格。
- 11、克拉玛依市造价部门颁布的有关政策性文件；
- 12、类似工程建设项目的估算指标；
- 13、项目承办单位提供的相关资料和数据。

7.1.2 投资估算

本次项目总投资估算240000万元，工程费：217982.2万元；工程建设其他费：15077.51万元；预备费：6991.79万元。

7.2 项目盈利能力分析

本项目中老旧小区改造及管线改造为公益性项目，资金财政拨款，直接收益较少；国际汽车城、国际家居城、三福商业圈更新项目可从公共建筑租金，商铺税收、电梯广告费、电费、充电桩占用费等方面盈利，推动当地经济的发展。

7.3 项目融资方案

资金来源其中192000万元为专项债资金，48000万为本地财政资金。

第八章 项目影响效果及措施

8.1 经济影响分析

该项目作为政府投资开发的项目，所产生的直接投资、就业和财政收入等效益都具有较高的社会价值。项目是一个综合性项目，将涉及工程建设、设施安装等大量的投资。

随着项目的运营，该项目所带来的直接经济效益也将逐步显现出来。同时项目还具备对周边区域的消费带动效应从而间接推动当地经济的发展。

8.1.1 对宏观经济、产业经济、区域经济等的影响

1、对宏观经济的影响

评估项目投入带动的GDP增长，通过增加的投资、消费和出口，推动经济循环。

预测项目在建设和运营阶段能创造的直接和间接就业机会，包括与项目相关的上下游产业新增的就业岗位。由于项目带来基础设施的改善和社会服务的提升，吸引外部投资和刺激居民消费。

2、对产业经济的影响

项目所涉及的工程建设、设备安装、场地维护等方面都需要相关企业的参与，这将带动当地产业链的发展，从而形成完整的产业生态圈。

3、对区域经济的影响

通过改善交通、通讯等基础设施建设，增强区域间的联系，促进区域经济一体化。项目的建设和运行会提高地区的投资吸引力，吸引外资和民间资本参与。由通过项目提升综合服务水平和生活质量，增强区域的综合竞争力，使其在周边区域中脱颖而出。

8.2 社会影响分析

8.2.1 预期成效

1、就业提升

该项目采取以工代赈等方式在带动当地就业、促进技能提升等方面的预期成效是明显的。根据调查分析，该项目在建设和运营阶段将直接和间接创造近百个就业岗位。

此外，项目的运营和管理将涉及多个领域，从而为当地劳动力提供广泛而多样化的就业机会，从而促进当地劳动力技能提升和职业发展。

2、技能提升

开展针对性技能培训，提升当地居民的职业技能，为他们提供更好的就业机会和职业发展空间。通过项目合作，与职业培训机构和教育部门合作，开展定期的技能提升课程。

3、社区发展

项目建设将改善基础设施，如道路、供水和电力等，提高居民生活水平。促进社区团结，增强居民之间的互动和参与感，通过社区活动增强归属感。

4、社会责任

项目可通过公共服务设施的建设和提升，为居民提供更好的生活环境。建立项目反馈机制，促进居民对项目的参与和监督。

8.2.2 减缓负面社会影响的措施

在项目的实施过程中，我们应当注重减缓负面社会影响，促进项目的可持续发展。具体措施如下：

1、重视环境保护

项目应当在环境保护方面做好规划和管理，注重水资源的利用和循环利用，采用清洁能源和绿色建筑等可持续性方式，尽量减轻对环境的污染和破坏。

2、加强对当地文化和特色的尊重和保护

项目应当注重对当地文化和特色的尊重和保护，在项目的设计和运营中充分体现当地文化和特色，从而提升项目的社会形象和影响力

3、建立公共参与机制

建立公众参与机制，及时收集和反馈居民的意见和建议，确保项目实施符合公众需求。

4、制定合理的管理制度和应急预案

项目应制定合理的管理制度和应急预案，以确保项目的运营和管理安全有序，并尽可能避免一些意外事件所带来的负面影响。

8.3 生态环境影响分析

8.3.1 项目可能产生的生态环境影响

1、污染物排放方面

在项目的建设和运营过程中，将涉及土地整理、土方开挖等一系列工作，可能产生废弃物、垃圾等污染物。此外，涉及到供电、供水和排污等问题，可能会导致空气、水质、噪声等环境污染。

2、地质灾害防治方面

新疆地处于喀斯特地貌区，地质灾害隐患较高，尤其是在挖掘场地时，需考虑地质灾害的风险，并采取适当的预防和措施。

3、防洪减灾方面

一旦遭遇暴雨等自然灾害，容易导致洪水灾害的发生。项目应考虑如何加强防洪减灾措施，以确保人员和财产的安全。

4、生态保护和生物多样性方面

项目的建设和运营对周边生态环境和生物多样性将产生一定的影响。针对这个问题，应进行科学规划和生态设计，积极推进生态保护和生物多样性维护。

5、环境敏感区方面

项目所处区域存在一些环境敏感问题，如土壤污染、水源地保护等问题。在项目的建设和运营过程中，应遵循相关法规和标准，并采取适当的防范措施，以保障周边环境和居民的健康。

8.3.2 生态环境影响减缓、生态修复和补偿等措施

1、污染物减排措施

项目应制定科学合理的废水、废气排放限制规范，采用清洁能源、低碳技术等措施，尽可能减少污染物的排放。

2、生态保护和生物多样性维护措施

项目应采取科学的生态工程和植被恢复措施，加强自然资源的保护，促进生物多样性和生态系统健康发展。

3、土地复垦和治理措施

项目应加大土地复垦和治理工作，通过绿化、覆盖、土壤保持等方式，促进土地的恢复和利用，有效减轻土地资源的压力。

4、环境敏感区防范措施

项目应对环境敏感区进行逐一评估，并加强环境监测和管理工作，确保项目的安全运营。

8.3.3 生态环境影响评价

综上所述，项目在建设和运营过程中，会对周边生态环境和生物多样性等产生一定的影响。但是，只要采取合理的生态保护和生态修复措施，制定科学规范，该项目就可以达到有关生态环境保护政策的要求。在此基础上，项目能够为当地经济和社会发展带来积极的促进作用。

8.4 节能措施

8.4.1 道路节能设计

1、道路设计选线和铺装方式注意原有地形，在步行游览路设计中采用透水材料铺装。人流集中处采用天然石料，停车场铺装采用嵌草砖、块石嵌草设计，增加植被覆盖，减少地面热量反射。

2、道路平曲线、竖曲线设计严格遵循规范要求，转弯半径、坡度设计合理，减少车辆耗油量。

3、道路基层、垫层、面层设计采用环保材料和环保技术，注意面层铺装的透水性，增加地下水补给率，减少对项目区绿色生态的破坏。

8.4.2 用水节能设计

1、管材均采用环保管材，其产品耐腐蚀，不渗漏，能减少环境污染。

2、管线设计尽量利用地势坡度，采用重力流自流排出，避免及减少污水提升泵的设置。

3、绿化用水、景观用水、道路浇洒用水应优先采用天然地表水源。

4、本工程所有给水设备选用节能节水型设备

(1) 设水表计量。

(2) 其它用水按用水单元分别计量。

8.4.3 绿化节水设计

在不影响景观效果的前提下，植物材料的选择是节水问题的一个重要方面。植物是园林绿化的基础所在，合理选择植物的种植方式和配置方式，是实现园林节水的核心。在植物规划设计时，可以从以下几方面考虑：

1、选择乡土树种，乡土树种是广泛地存在于某地带性植被中的树木种类，是长期生长和适应于当地生态环境的树种。在长期的生长进化中，已经对周围环境有了高度的适应性，因此乡土树种对当地的生态环境来说是最为适宜的，具有较强的适应性和抗逆性。城市园林是一个特殊的生态系统，较多地受到人为的干扰，在选择植物种类时，应坚持适地适树的原则，首选乡土树种进行园林绿化。选择乡土树种不仅可以节约水资源，也方便后期的养护管理。

2、优化植物配置园林植物选用包括乔木、灌木和草本，就需水量而言，乔木和灌木需水远低于草坪，而生态效益却比草坪高许多。因此利用高大乔木、地被植物进行绿化，不仅能充分发挥绿地的生态效益，更有利于节约水资源。所以在进行园林植物配置时，应以乔、灌为主体，以复层植物群落结构为主导，提倡乔、灌、草相结合的复层结构。

3、采用耐旱品种耐旱品种的应用，不仅能节约大量水分，还可创造出独特的景观。特别是干旱地区，气候干燥，雨水较少，耐旱植物是园林绿化理想选择。

8.5 碳排放控制方案

8.5.1 碳排放控制方案

为了使项目对环境的影响最小化，同时为实现所在地区碳达峰碳中和目标作出贡献，本报告提出以下几点碳排放控制方案：

1、引进清洁能源技术

在项目建设和运营过程中，可采用清洁能源技术，如太阳能、风能等，来取代传统的能源消耗方式。这样可以有效减少二氧化碳的排放。

2、实行节能减排

在生产经营过程中，实行节能减排是减少碳排放的重要措施之一。加强生产过程中的能源监测和管理，对能源的使用进行精细化控制，

推广低碳技术和清洁能源，减少对传统能源的依赖。

3、推广绿色交通

为了减少交通对环境的影响，可推广绿色交通方式，如非机动车、公共汽车等，同时鼓励居民选择低碳出行方式。

4、建立碳排放管理制度

建立完善的碳排放管理制度，对碳排放指标进行协同管理、协同分解、协同考核，逐步建立系统完善的碳达峰碳中和综合评价考核制度，从制度上保障项目的碳排放控制。

8.5.2 项目对地区碳达峰碳中和目标实现的影响

通过采取上述措施来减少碳排放，项目可为所在地区的碳达峰碳中和目标做出积极贡献。如果本项目成功实施上述方案，将有力地推动了区域碳达峰碳中和目标的实现。

第九章 项目风险管控方案

9.1 风险识别与评价

1、需求方面的风险

本项目在需求方面主要风险是项目实施后，居民对改造后设施的使用需求未达到预期或相应的社会需求变化。例如：居民对新设施的接受度不高，改造后的设施与居民实际需求不匹配等问题。

2、建设方面的风险

由于项目涉及到土地开发、建筑施工、设备采购等多个方面，在建设过程中可能会遭遇资金、劳动力、技术、供应链等方面的问题。建设期间的项目风险主要包括，未能按时完成建设任务，建设质量不达标，需重做，施工过程中突发事件（如恶劣天气、工人罢工等）影响进度。

3、运营方面的风险

运营管理是一个长期性和复杂的系统工程。在项目运营过程中可能会遇到人力资源、管理团队等方面的问题，同时还要考虑后期

管理不善，导致设备设施维护不足，运营成本超出预算，影响经济效益等问题。

4、融资与财务方面的风险

融资问题是项目实施过程中最重要的问题之一。如何筹集到足够的资金，并保持项目的可持续发展是一个需要解决的问题。此外，由于环境保护和低碳经济等新理念的出现，对项目融资和管理也提出了更高的要求。

5、社会与环境方面的风险

项目建设后，可能会对当地社会和环境产生一定的影响。如何在项目规划和施工阶段，考虑到当地居民的生活和产业的发展，避免对当地环境造成不良影响，是项目社会与环境方面需要面临的风险。

6、网络与数据安全方面的风险

随着项目信息化程度的提高，项目可能会涉及到网络安全和数据保护等方面的问题。包括信息泄露、网络攻击、系统故障等问题，必须尽早预见并想办法加以解决。

9.2 风险管控方案

1、需求方面的风险

针对需求方面的风险，我们建议在项目规划和实施阶段，加强对小区居民的宣传及调研工作，使项目实施后可以准确的反应居民需求。

2、建设方面的风险

为避免建设方面的风险，我们建议在项目实施前进行足够的项目前期论证，并制定完善的施工计划和管理方案，严格控制项目进度、质量和成本，确保建设任务按时完成。

3、运营方面的风险

为化解运营方面的风险，我们建议项目建设后成立专业的管理团队，具备丰富的运营管理经验，制定全面的运营管理方案，加强人才培养和技能提升，同时关注居民需求变化，通过不断创新和改进，提高项目的服务质量和运营效益。

4、融资与财务方面的风险

为化解融资与财务方面的风险，我们建议多渠道筹集资金，降低融资成本，同时精细化管理财务，加强内部控制和风险管理，根据市场需求和投资收益预期，及时调整融资计划和投资结构。

5、社会与环境方面的风险

为化解社会与环境方面的风险，我们建议在项目规划和实施阶段开展社会稳定风险评估，制定完善的社会稳定风险管理方案，注

意与周边社区和政府沟通 and 协调，注重生态保护和环境治理，确保项目建设和运营对当地社会和环境的影响最小化。

6、网络与数据安全方面的风险

为避免网络与数据安全方面的风险，我们建议加强信息安全意识教育，建立健全的信息安全管理制度，使用安全可靠的信息技术设备和系统，加强监管和管理，确保信息安全和数据保护。

9.3 风险应急预案

1、突发事件类风险

在项目实施过程中，可能会出现突发事件，如火灾、人员伤亡等。为了应对此类风险，建议建立强有力的应急预案，明确应急处置流程和应急演练要求，成立应急处置团队，配备必要的应急设备和物资，并定期进行应急演练，提高应对突发事件的能力和水平。

2、自然灾害类风险

在项目实施过程中，可能会受到自然灾害的影响，如洪水、地震等。为了应对此类风险，建议加强场地选址前的灾害风险评估和规划设计，制定完善的地质勘察和防灾预案，加强防汛、抗震等设施建设，提高应对自然灾害的能力和水平。

3、设备设施类风险

在项目建设和运营过程中，可能会受到设备设施故障或损坏的影响，如电力设备故障、供水系统中断等。为了应对此类风险，建

议加强设备设施的定期检测和维护，建立故障排查和应急维修机制，提高设备设施的安全性和稳定性。

4、社会安全类风险

在项目建设和运营过程中，可能会受到社会安全事件的影响，如盗窃、纵火等。为了应对此类风险，建议加强安保监控和巡逻力度，严格管理进出小区的人员和车辆，配备必要的安保设施和物资，提高应对社会安全事件的能力和水平。

第十章 研究结论与建议

10.1 结论

1、本项目针对克拉玛依市克拉玛依区老旧小区的基础设施问题进行了全面评估。老旧小区存在供水、供电、供暖和排水等设施老化、功能不足的问题，严重影响了居民的生活质量和安全。通过改造，能够显著提升居民的生活环境，满足现代城市发展和居民生活的基本需求。

2、项目的建设所需的各项要素（人力、物力、资金）均得到有效保障。克拉玛依区住房和城乡建设局具备相应的管理经验和专业技术支持，能够确保项目顺利实施。此外，资金来源方面，项目共计投资240000万元，其中19200万元为专项债资金，4800万元为地方财政资金，保障了项目资金的合理性和可行性。

3、项目设计基于现代标准和技术，经过详细论证，包含有明确的实施计划、施工分阶段的安排及时间节点，显示出良好的工程可行。各项设计方案符合相关的法律法规及行业标准，具备实际操作性。

4、完工后的运营管理方案合理，设立管理团队并引入智能化管理手段，确保后续设施的高效运转与维护，提升居民的满意度和生活质量。

5、项目整体财务计划合理，预算设计科学。在风险评估后，提前对可能的财务问题提出相应的控制措施，确保项目资金的合理使用和流动性。

6、项目不仅关注短期经济利益，还充分考虑了环境保护和社会效益，在设计中纳入可持续发展的理念，确保各项改造措施既能满足当前需求，又不影响未来发展。

7、在全面风险评估的基础上，已提出有效的风险应对策略，建立了系统的风险管理机制，能够持续监测和管理，确保潜在风险在可控范围内。

10.2 建议

1、建议建立健全的沟通渠道，主动邀请居民参与到项目的各个阶段中，定期收集居民反馈，及时调整改造方案，确保居民需求被真实呈现。

2、积极探索更多的资金筹措方式，例如引入社会资本、社区自筹资金等，同时与金融机构建立长期合作，确保资金稳定。

3、建议制定针对项目后期运营的详细管理方案，明确责任主体，严格实施定期维护和检查，建立反馈机制，确保设施的功能性和安全性。

附件一：项目投资估算表

附件二：

- 1、投资使用计划与资金筹措总表
- 2、资产折旧摊销估算表
- 3、销售收入和销售税金及附加估算表
- 4、总成本费用估算表
- 5、财务评价表
- 6、利润与利润分配表
- 7、收益与融资评价表
- 8、项目总投资现金流量表

投资使用计划与资金筹措总表

克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目

序号	项目名称	合计	2025	2026
			1	2
1	建设投资使用计划	240000.00	192000.00	48000.00
1.1	逐年建设投资使用额度	240000.00	192000.00	48000.00
1.2	价差预备费			
2	建设投资资金筹措	240000.00	192000.00	48000.00
2.1	[债务资金]	192000.00	192000.00	
2.2	[配套资金]	48000.00		48000.00
2.3	[中央预算内资金]			
3	建设期利息合计			
4	流动资金			
4.1	自有流动资金			
4.2	流动资金借款（5年期债券）			
5	工程动态总投资	240000.00	192000.00	48000.00
5.1	其中：固定资产投资	240000.00	192000.00	48000.00
5.2	无形资产投资（土地使用权）			
5.3	其他资产投资			

总成本费用估算表

克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目											单位：万元	
序号	项目名称	合计	建设期		计算期							
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	生产负荷				70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	直接成本	7139.32			725.39	828.17	930.96	930.96	930.96	930.96	930.96	930.96
1.1	外购燃料及动力费	7139.32			725.39	828.17	930.96	930.96	930.96	930.96	930.96	930.96
2	生产成本	70579.89			8592.61	8706.24	8819.88	8871.00	8871.00	8871.00	8924.08	8924.08
2.1	工资及福利费	960.00			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.2	管理费	6294.92			610.45	697.65	784.86	824.10	824.10	824.10	864.83	864.83
2.3	折旧费	60800.00			7600.00	7600.00	7600.00	7600.00	7600.00	7600.00	7600.00	7600.00
2.4	摊销费											
2.5	修理费	1888.48			183.13	209.30	235.46	247.23	247.23	247.23	259.45	259.45
2.6	其他费用	636.49			79.03	79.29	79.56	79.67	79.67	79.67	79.80	79.80
3	财务费用	60483.02	6720.336	6720.336	6720.336	6720.336	6720.336	6720.336	6720.336	6720.336	6720.336	6720.336
3.1	长期借款利息	60480.00	6720.00	6720.00	6720.00	6720.00	6720.00	6720.00	6720.00	6720.00	6720.00	6720.00
3.2	流动资金利息											
3.3	短期借款利息											
3.4	兑付服务费0.005%	3.02	0.336	0.336	0.336	0.336	0.336	0.336	0.336	0.336	0.336	0.336
4	销售税金及附加											
5	总成本费用	138202.20	6720.3	6720.3	16038.3	16254.7	16471.2	16522.3	16522.3	16522.3	16575.4	16575.4
5.1	固定成本	138202.20	6720.3	6720.3	16038.3	16254.7	16471.2	16522.3	16522.3	16522.3	16575.4	16575.4
5.2	可变成本											
5.3	经营成本	16919.18			1717.96	1934.36	2150.86	2201.96	2201.96	2201.96	2255.06	2255.06

财务评价表

克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、
街区改造项目

序号	时间	利率 (%)	合计 (万元)	建设期		计算期							
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	债券累计	3.5 0%	/		1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00
1.1	当期借款		1920 00	1920 00									
1.2	当期还本		1920 00										1920 00
1.3	当期付息		6720 0	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720
1.4	兑付服务费0.005%			0.33 6	0.33 6	0.33 6	0.33 6	0.33 6	0.33 6	0.33 6	0.33 6	0.33 6	0.33 6
1.5	期末债券累计		/	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	1920 00	
4	本息偿付保障倍数		2.43			8.83	10.0 9	11.3 6	11.9 4	11.9 4	11.9 4	12.5 3	0.42

利润与利润分配表

工程名称：老旧小区2025更新项目

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	产品销售收入	629492			61045	69765	78486	82410	82410	82410	86483	86483
2	总成本费用	131480			16038	16255	16471	16522	16522	16522	16575	16575
5	利润总额（1-2-3+4）	498012			45007	53510	62015	65888	65888	65888	69908	69908
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额（5-6-4）	498012			45007	53510	62015	65888	65888	65888	69908	69908
8	所得税											
9	净利润	498012			45007	53510	62015	65888	65888	65888	69908	69908
10	期初未分配利润											
11	可供分配利润（税后）	498012			45007	53510	62015	65888	65888	65888	69908	69908
12	企业盈余公积金											
12.1	法定盈余公积金											
12.2	任意盈余公积金											
13	可供投资者分配利润	498012			45007	53510	62015	65888	65888	65888	69908	69908
14	应付投资者各方股利											
15	未分配利润	498012			45007	53510	62015	65888	65888	65888	69908	69908
15.1	用于还款未分配利润											
15.2	剩余利润（转下年度期初未分配利润）	498012			45007	53510	62015	65888	65888	65888	69908	69908
16	息税前利润（5+当年利息支出）	551772			51727	60230	68735	72608	72608	72608	76628	76628

收益与融资评价表

工程名称：老旧小区2025更新项目									单位：万元			
序号	专项债券期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
	年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
一、	借款偿还											
1.1	期初余额											
1.2	当年借入额	192000										192000
1.3	当年应计利息	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	67200
1.4	当年应还本息	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	198720	259200
1.5	期末余额	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000		/
三、	现金净流量			59326.81	67831.09	76335.27	80208.48	80208.48	80208.48	84228.39	84228.39	612575.39
3.1	现金流入			61044.77	69765.45	78486.13	82410.44	82410.44	82410.44	86483.45	86483.45	629494.57
3.2	现金流出			1717.96	1934.36	2150.86	2201.96	2201.96	2201.96	2255.06	2255.06	16919.18
四、	本息偿付保障倍数			8.83	10.09	11.36	11.94	11.94	11.94	12.53	0.42	2.43
4.1	债券还本付息和	6720		6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	198720	252480
4.2	利息覆盖率			7.7	8.96	10.23	10.8	10.8	10.8	11.4	0.39	8.21

项目总投资现金流量表

工程名称：老旧小区2025更新项目

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期	计算期										计算期										
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
1	现金流入	1494329.07			61044.77	69765.45	78486.13	82410.44	82410.44	82410.44	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45		
1.1	产品销售收入(营业)收入	1494329.07			61044.77	69765.45	78486.13	82410.44	82410.44	82410.44	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45	86483.45		
1.2	其他收入																							
1.3	回收固定资产余值																							
1.4	回收流动资金																							
2	现金流出	279469.78	192000.00	48000.00	1717.96	1934.36	2150.86	2201.96	2201.96	2201.96	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06		
2.1	建设投资	240000.00	192000.00	48000.00																				
2.2	流动资金																							
2.3	经营成本	39469.78			1717.96	1934.36	2150.86	2201.96	2201.96	2201.96	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06	2255.06		
3	所得税前净现金流量(1-2)	1214859.29	-192000.00	-48000.00	59326.81	67831.09	76335.27	80208.48	80208.48	80208.48	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39	84228.39		
4	所得税前累计净现金流量	793717.60	-192000.00	-240000	-180673	-112842	-36506.7	43701.8	123910.3	204118.8	288347.2	372575.6	456804.0	541032.4	625260.8	709489.2	793717.6	877946.0	962174.4	1046402.8	1130631.2	1214859.6		
	计算指标：财务内部收		所得税前	25.32%											所得税	25.32%								

	益率			税 前	
	财务净现值	705023 .94万 元	Ie =4%	705023 .94万 元	Ie =4%
	投资回收期	6.58	年	6.58	年