

# 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



تجارهت كىشىسى

统一社会信用代码  
91650200718959085L



扫描二维码  
“四  
照合一”信息公示  
系统”了解更多信  
息，并可监督信息。

# 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

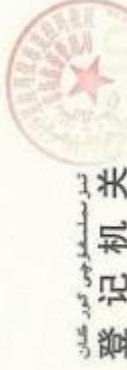
经营范围 工程设计；规划管理；测绘服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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 .....	7
1.1 项目概况 .....	7
1.2 项目单位概况 .....	9
1.3 可行性研究报告编制依据 .....	9
1.4 主要结论和建议 .....	11
第二章 项目建设背景及必要性 .....	13
2.1 项目建设背景与由来 .....	13
2.2 项目规划政策符合性 .....	14
2.3 项目建设的必要性 .....	19
第三章 需求分析与产出方案 .....	21
3.1 需求分析 .....	21
3.2 建设内容和规模 .....	22
第四章 项目选址及建设条件 .....	24
4.1 项目选址 .....	24
4.2 项目建设要素保障情况 .....	27
4.3 要素保障情况 .....	31
第五章 项目建设方案 .....	33
5.1 建设目标 .....	33
5.2 主要建设内容及规模 .....	33
5.3 建设标准 .....	34
5.4 道路交通工程方案 .....	35
5.5 室外环境工程方案 .....	42
5.6 排水工程改造方案 .....	50
5.7 供热工程改造方案 .....	55
5.8 供电工程改造方案 .....	57
5.9 消防改造方案 .....	59
5.10 海绵城市改造方案 .....	61
5.11 建筑节能改造 .....	62
第六章 项目运营方案 .....	63
6.1 运营模式 .....	63
6.2 运营组织方案 .....	65
6.3 安全保障方案 .....	66
第七章 项目投资估算与资金筹措 .....	69
7.1 投资估算 .....	69
7.2 项目盈利能力分析 .....	70
7.3 项目融资方案 .....	70
7.4 盈利能力分析 .....	71
编制说明 .....	71
第八章 项目影响效果及措施 .....	79

8.1 经济影响分析 .....	79
8.2 社会影响分析 .....	80
8.3 生态环境影响分析 .....	82
8.4 节能措施 .....	84
8.5 碳排放控制方案 .....	86
第九章 项目风险管控方案 .....	88
9.1 风险识别与评价 .....	88
9.2 风险管控方案 .....	89
9.3 风险应急预案 .....	90
第十章 研究结论与建议 .....	92
10.1 结论 .....	92
10.2 建议 .....	93
附件一：项目建设投资估算表 .....	94
附件二： .....	94
1、投资使用计划与资金筹措总表 .....	94
2、资产折旧摊销估算表 .....	94
3、销售收入和销售税金及附加估算表 .....	94
4、总成本费用估算表 .....	94
5、财务评价表 .....	94
6、利润与利润分配表 .....	94
7、收益与融资评价表 .....	94
8、项目总投资现金流量表 .....	94

# 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

1、古田北、光华、光明、和平、鸿雁、康乐、油建南、古田南、红光、工农小区等小区外墙保温、屋面防水改造项目，外墙保温涉及建筑面积为：56.03万平米；屋面防水面积：11.52万平米。

古田北、光华、和平、红光、工农、油建北、三福小区、西北小区室外土建、系统管线、适老适儿化进行改造；小区路面改造约272458平方米，改造给水管线长度约21447米，改造排水管线长度约39701米，改造电力线路长度约65676米。（13个小区）

2、供应、文明、永安、永红、东风、红旗、黎明、曙光、朝阳小区外墙保温、屋面防水改造项目。外墙保温涉及建筑面积为：37.41万平米；屋面防水面积：9.81万平米。

文明、永红、永安、天和园、地和园、红旗、曙光7个老旧小区室外土建、系统管线、适老适儿化进行改造；小区路面改造约295032平方米，改造给水管线长度约74282米，改造排水管线长度约31902米，改造电力线路长度约37717米；（10个小区）

3、南林小区、教育、前进小区外墙保温、屋面防水改造项目。外墙保温涉及建筑面积为：42.74万平米；屋面防水面积：8.55万平米；

南林、前进小区室外土建、系统管线、适老适儿化进行改造；小区路面改造约244040平方米，改造给水管线长度约20227米，改造排水管线长度约32130米，改造电力线路长度约51475米；（3个小区）

4、胜利、通讯、星光、韶山、拓湖、乐园、北苑、文化、银河、园丁小区外墙保温、屋面防水改造项目。外墙保温涉及建筑面积为：44.14万平米；屋面防水面积：11.59万平米；胜利、韶山、工人、拓湖、园丁、红波小区室外土建、系统管线、适老适儿化进行改造；小区路面改造约315210平方米，改造给水管线长度约17808米，改造排水管线长度约38182米，改造电力线路长度约62626米；（13个小区）

5、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。

6、对准噶尔、友谊路风貌提升。

7、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。

8、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。

9、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。

10、雅典娜社区北侧、文体中心适儿化改造项目、南林口袋公园共享绿地、亚欧之心西侧所路空地治理工程、天盛花苑北侧绿地适儿化改造项目、绿雅口袋公园、鑫辉周边空地、美居花园东侧空地-口袋公园、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；对50组生活垃圾分类设施进行改造，新建公厕11座，改造现有公共厕所10座。南苑小区：新建5公里健身步道。建设内容包括：5公里的健身步道铺装、沿线园建，新增8处标示设施，1公里人行机非分离设施（隔离桩、栏、绿篱分割等）；10处服务驿站配置休憩设施（包含景观小品，便民设施、遮阳设施）；沿线增加儿童友好空间游乐设施（1处沙坑、2个转椅、5个秋千、1个滑梯、3个跷跷板、5处跳方格）等；昆仑街道：新建7公里健身步道。建设内容包括：7公里健身步道铺装、沿线园建，新增20处标示设施，2公里人行机非分离设施（隔离桩、栏、绿篱分割等）；15处服务驿站配置休憩设施（包含景观小品，便民设施、遮阳设施）；沿线增加儿童友好空间游乐设施（3处沙坑、10个转椅、10个秋千、1个滑梯、10个跷跷板、10处跳方格）等；

11、天山路风貌提升

12、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。

### 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：设计-招标-施工的建设模式。

### 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年

版)

- 《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問題。

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 2.1 项目建设背景与由来

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，贯彻落实习近平总书记视察新疆、听取自治区和兵团工作汇报时重要讲话精神，贯彻落实自治区党委十届历次全会精神，完整准确全面贯彻新时代党的治疆方略，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，把城市体检作为统筹城市规划，建设、管理工作的重要抓手，整体推动城市结构优化、功能完善品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。坚持问题导向，划细城市体检单元，从住房到小区(社区)、街区、城区(城市)，找出群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。坚持目标导向，把城市作为“有机生命体”，以产城融合、职住平衡、生态宜居等为目标，查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。强化结果运用，把城市体检发现的问题作为城市更新的重点，聚焦解决群众急难愁盼问题和补齐城市建设发展短板弱项，有针对性地开展城市更新，整治体检发现的问题。本次老旧小区同样属于较早建成的多层住宅小区，如今小区内的大部分多层住宅使用年限均已近20年，由于使用年限较长，导致常用的生活系统管线均已老化，已经不能满足如今居民的生活要求。并且由于缺乏有效的维护和管理，小区内整体居住环境品质较低。

国际汽车城、国际家居城建筑情况良好，但是空置率较高。

随着城镇化率的不断提高，城市发展已经进入到新的阶段。在这个阶段，城市发展从大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重。这意味着，原有的城市建设方式已经难以满足当前社会的需求，需要通过城市更新来优化城市空间结构、提升城市功能和服务水平。在城市发展过程中，一些老旧城区存在基础设施落后、房屋破旧、环境脏乱差等问题，这些问题不仅影响了居民的生活质量，也加剧了社会矛盾。通过城市更新，可以改善这些老旧城区的环境和服务水平，提升居民的生活质量，从而有助于化解社会矛盾。

天山路街区以打造具有地域文化、历史记忆、生态环保、宜居宜业、社会和谐、人民幸福的美丽城镇一角为目标。

在此背景下，本公司接受克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局的委托，承担了本工程的可行性研究报告的编制工作。

前期工作进展方面，项目的行政审批手续正在有序推进中。除行政审批外，项目组积极进行前期的市场调研和咨询活动，了解居民需求和建议，形成改造方案。同时，项目组还与相关企业洽谈，探索合作模式，确保在资源、技术和资金方面的保障，为后续工作的顺利推进奠定基础。

## **2.2 项目规划政策符合性**

### **2.2.1 与经济社会发展规划的衔接性**

项目紧密围绕地方经济社会发展规划，响应国家和地方综合治理、

提升居民生活质量的总体目标。项目的开展有助于促进当地经济的持续增长，提升居民的幸福感和满意度，同时也为社会公共服务的均衡发展提供了有力支持。

### 2.2.2 与区域规划的衔接性

根据区域规划，该项目选择的区域符合未来的发展方向，能够有效利用现有资源，优化土地使用结构。项目将推动区域内的基础设施升级，改善市政服务能力，提升区域的整体吸引力，助力区域协调发展。

### 2.2.3 与专项规划的衔接性

项目符合相关专项规划，包括城市更新、环境保护和居民安居工程等领域，能够有效整合现有的资源和力量，实现互利共赢。通过对老旧小区的改造，项目将提升住宅的环保性能，提高居民的居住舒适度，推动城市绿色发展。

### 2.2.4 与国土空间规划的衔接性

在国土空间规划框架内，项目选址和建设方案经过细致评估，确保土地利用的合理性与科学性。项目将促进土地的有效利用，提升空间的使用效率，实现国土空间的可持续发展。

### 2.2.5 与重大政策目标的符合性

项目建设是落实国家、自治区和克拉玛依市有关全面推进城镇老旧小区改造工作的相关政策文件要求，符合党中央、国务院有关老旧

小区改造的决策部署，符合高质量发展要求。

## 一、国家层面

### 1、中华人民共和国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

该规划提出：要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

### 2、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

该意见指出：到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类中第三类。

提升类：为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是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，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

### 3、《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》

该通知指出：提倡分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式

有机更新和微改造。不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑。对拟实施城市更新的区域，要及时开展调查评估，明确应保留保护的建筑清单。鼓励在不变更土地使用性质和权属、不降低消防等安全水平的条件下，加强既有建筑改造、修缮和利用。不破坏老城区传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路。

鼓励采用“绣花”功夫，对旧厂区、旧商业区、旧居住区等进行修补、织补式更新。加强统筹谋划，因地制宜、分类施策，合理确定城市更新重点。

探索可持续更新模式，推动由“开发方式”向“经营模式”转变。

加快补足功能短板，聚焦居民急难愁盼的问题诉求，完善城市功能。

提高城市安全韧性，排查整治安全隐患，推动地面设施和地下市政基础设施更新改造统一谋划、协同建设。

#### **4、住房城乡建设部等部门印发关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知**

该规划提出：持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区。

## 二、自治区层面

### 1、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

该规划提出：完善城市社区综合服务设施，打造“完整社区”，形成“15 分钟生活圈”。实施城市更新行动，加快城镇老旧小区改造和社区建设，推进城市生态修复、功能完善工程。

### 2、《新疆维吾尔自治区美丽城镇建设行动计划（2021-2025 年）》

该文件核心宗旨：以打造具有地域文化、历史记忆、生态环保、设施配套、管理科学、安全韧性、宜居宜业、社会和谐、人民幸福的美丽城镇为目标。

## 三、克拉玛依市层面

### 1、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

该规划提出：实施城市更新行动，加大老旧城区和老旧小区改造，改善绿化条件和居住环境，完善城区综合配套，提高物业管理与服务水平。加大克拉玛依区老旧小区改造力度，对影响居民房屋质量和生活环境的问题进行摸排和统计分析，制定老旧小区改造工作方案和电梯安装实施办法，按照先民生后提升的原则，争取中央预算内资金和中央补助、新疆维吾尔自治区等老旧小区改造资金，加快推进老旧小区改造工作，解决群众最关心、最直接、最现实的房屋质量和小区环

境问题，因地制宜增设电梯，提升小区人居环境。

2、克拉玛依区住房和城乡建设局起草了《克拉玛依区城市更新专项规划》征求意见稿，并在 2024 年 8 月 12 日至 9 月 12 日期间，通过克拉玛依区人民政府门户网站向社会公开征求意见。

该专项规划旨在进一步强化规划引领，激发城市活力，促进经济和城市发展方式转型，满足人民群众迫切需要，优化城市功能和空间布局。具体的规划内容和目标涉及老旧小区改造、城市基础设施建设、历史文化保护、生态环境保护等多个方面。

综上所述，克拉玛依市在城市更新方面已经制定了相关规划和政策文件，并通过公开招标等方式推动规划编制工作的顺利开展。这些规划和政策文件将为克拉玛依市的城市更新提供有力的指导和支持。

## 2.3 项目建设的必要性

### 2.3.1 重大战略和规划方面

项目建设作为地方政府和国家战略规划的具体落地措施，回应了国家对于老旧小区改造和城市更新的强烈号召。国家提出的乡村振兴、共同富裕、以及推动绿色发展的战略都要求通过基础设施和居住环境的改善，提升居民的生活质量和幸福感。因此，该项目的建设不仅是现实需求的反映，也是战略目标实现的必要举措。

### 2.3.2 产业政策方面

国家和地方政府已相继出台了一系列支持住宅产业发展的政策，

包括对旧小区改造、街区改造城市更新，建筑节能和环境保护等项目的资金补贴和政策倾斜。项目建设将有助于促进当地相关产业的发展，例如建筑业、环保行业和智能行业等，提升区域整体经济的竞争力，符合产业政策导向。

### 2.3.3 经济社会发展方面

随着城市化进程的加快，许多城市面临老旧小区居住条件不佳的现实问题，这直接影响到居民的生活质量和社会和谐。项目通过改造老旧小区，更新基础设施，将极大改善居民的居住环境，满足日益增长的生活需求。同时，项目建设将创造就业机会，吸引资金投入，为当地经济注入新的活力，促进经济社会的协调发展。

### 2.3.4 项目单位履职尽责

项目单位具备丰富的项目管理和运营经验，能够保证项目建设过程中的质量和效率。项目单位已完成了充分的可行性研究和前期工作，有一定的资金和技术保障，有能力按时高质量地完成该项目建设。

### 2.3.5 建设时机的适当性

当前，社会对居住环境的关注度不断提高，加之政府在“十四五”规划中强调要加快城市基础设施和公共服务设施建设，这为项目的开展提供了有利的外部环境。

## 第三章 需求分析与产出方案

### 3.1 需求分析

#### 3.1.1 现状调查

项目所涉需求主要包括以下两个方面：

1、居民需求：通过问卷调查、访谈和小组讨论的方式，收集了来自目标区域居民对住房、环境、安全等方面的意见与建议。调查结果显示，大部分居民对老旧小区的基础设施缺乏满意度，对改造后提升居住条件的期待较高。

2、政府政策：根据国家及地方政府对于城市更新和老旧小区改造的政策导向，明确了当前市场上对改造服务和绿色建筑的需求正逐步上升。

#### 3.1.2 市场需求潜力

随着克拉玛依市经济的发展和居民文化素养的提升，公众对居住环境的需求不断增加。

#### 3.1.3 功能定位

重点针对供水、供电、供暖和排水等关键设施进行改造和升级，建筑单体节能改造，以提升小区整体基础设施的水平。

增强小区的安全性及防灾能力，提高居民生活质量，同时，推进城市现代化建设。

提高街区品质，打造美丽城镇。盘活汽车城、建材城业态。完成公

建节能降碳指标。

### 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

#### 3.2.2 建设标准

1、古田北、光华、光明、和平、鸿雁、康乐、油建南、古田南、红光、工农小区等小区外墙保温、屋面防水改造项目，外墙保温涉及建筑面积为：56.03万平米；屋面防水面积：11.52万平米。

古田北、光华、和平、红光、工农、油建北、三福小区、西北小区室外土建、系统管线、适老适儿化进行改造；小区路面改造约272458平方米，改造给水管线长度约21447米，改造排水管线长度约39701米，改造电力线路长度约65676米。（13个小区）

2、供应、文明、永安、永红、东风、红旗、黎明、曙光、朝阳小区外墙保温、屋面防水改造项目。外墙保温涉及建筑面积为：37.41万平米；屋面防水面积：9.81万平米。

文明、永红、永安、天和园、地和园、红旗、曙光7个老旧小区室外土建、系统管线、适老适儿化进行改造；小区路面改造约295032平方米，改造给水管线长度约74282米，改造排水管线长度约31902米，改造电力线路长度约37717米；（10个小区）

3、南林小区、教育、前进小区外墙保温、屋面防水改造项目。外墙保温涉及建筑面积为：42.74万平米；屋面防水面积：8.55万平米；南林、前进小区室外土建、系统管线、适老适儿化进行改造；小区路面改造约244040平方米，改造给水管线长度约20227米，改造

排水管线长度约32130米，改造电力线路长度约51475米；（3个小区）

4、胜利、通讯、星光、韶山、拓湖、乐园、北苑、文化、银河、园丁小区外墙保温、屋面防水改造项目。外墙保温涉及建筑面积为：44.14万平米；屋面防水面积：11.59万平米；胜利、韶山、工人、拓湖、园丁、红波小区室外土建、系统管线、适老适儿化进行改造；小区路面改造约315210平方米，改造给水管线长度约17808米，改造排水管线长度约38182米，改造电力线路长度约62626米；（13个小区）

5、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。

6、对准噶尔、友谊路风貌提升。

7、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。

8、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。

9、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。

10、雅典娜社区北侧、文体中心适儿化改造项目、南林口袋公园共享绿地、亚欧之心西侧所路空地治理工程、天盛花苑北侧绿地适儿化改造项目、绿雅口袋公园、鑫辉周边空地、美居花园东侧空地-口袋公园、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；对50组生活垃圾分类设施进行改造，新建公厕11座，改造现有公共厕所10座。南苑小区：新建5公里健身步道。建设内容包括：5公里的健身步道铺装、沿线园建，新增8处标示设施，1公里人行机非分离设施（隔离桩、栏、绿篱分割等）；10处服务驿站配置休憩设施（包含景观小品，便民设施、遮阳设施）；沿线增加儿童友好空间游乐设施（1处沙坑、2个转椅、5个秋千、1个滑梯、3个跷跷板、5处跳方格）等；昆仑街道：新建7公里健身步道。建设内容包括：7公里健身步道铺装、沿线园建，新增20处标示设施，2公里人行机非分离设施（隔离桩、栏、绿篱分割等）；15处服务驿站配置休憩设施（包含景观小品，便民设施、遮阳设施）；沿线增加儿童友好空间游乐设施（3处沙坑、10个转椅、10个秋千、1个滑梯、10个跷跷板、10处跳方格）等；

11、天山路风貌提升

12、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。

### 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

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	

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

楼梯间公共部位破顺严重、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

针对老旧小区存在的基础设施问题，重点针对供水、供电、供暖和排水等关键设施进行改造和升级，以提升小区整体基础设施的水平。

提高小区整体生活水平，增强小区的安全性及防灾能力，提高居民生活质量，同时，推进城市现代化建设。

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。

盘活国际建材城、国际汽车城业态，进一步提高财政收入。

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

### 5.2 主要建设内容及规模

### 5.3 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

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训。

### 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、类似建设工程项目的估算指标；
- 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和协调，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。

7、针对可能引发“邻避”问题的，我们建议提出综合管控方案，包括开展周边环境和居民意见调查，制定完善的环境保护和社会稳定风险管理方案，确保影响社会稳定的风险在采取措施后处于低风险且可控状态，并建议建立社会稳定风险等级评估机制，定期对项目社会稳定风险进行评估和管理。

### 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工人等 3 个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 192000 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性。各项设计方案符合相关的法律法规及行业标准，具备可操作性。

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。



<b>二</b>	<b>工程建设其他费</b>			<b>15077.51</b>	<b>15077.51</b>		
1	土地使用费			0.00	0.00		
(1)	拆除费			0.00	0.00		
2	与项目建设有关其他费用			15077.51	15077.51		
(1)	建设单位管理费			1759.87	1759.87	0.58%	
(2)	造价咨询费（结算审核费）			653.95	653.95	0.30%	
(3)	工程量清单及招标控制价编制费（两家）			1089.91	1089.91	0.50%	
(4)	地勘测量费（暂估）			2179.82	2179.82	1.0%	
(5)	设计费			4577.63	4577.63	2.10%	
(6)	招标代理费（施工）			21.80	21.80	0.01%	
(7)	招标代理费（设计）			9.16	9.16	0.20%	
(8)	招标代理费（监理）			7.39	7.39	0.30%	
(9)	工程监理费			2463.20	2463.20	1.13%	
(10)	施工图审查费			32.70	32.70	0.02%	
(11)	竣工图编制费			366.21	366.21	8.0%	
(12)	材料检测费			1307.89	1307.89	0.6%	
(13)	环评费			2.00	2.00		
(14)	水土保持方案编制费			329.15	329.15	0.15%	
(15)	水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费			146.05	146.05	0.07%	
(16)	水土保持补偿费				0.00		
(17)	可研编制费			130.79	130.79	0.06%	
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>6991.79</b>		
(2)	涨价预备费			6991.79	6991.79	3%	
<b>四</b>	<b>合计</b>				<b>240051.51</b>		