

目录

第一章 总 论	1
1.1 项目基本情况及项目业主	1
1.2 编制依据及研究的主要内容	1
1.3 可行性研究主要结论与建议	1
第二章 项目建设背景、必要性及可行性	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目建设必要性	6
2.3 项目建设可行性	9
第三章 现状评价及建设条件	11
3.1 地理位置与行政区划	11
3.2 自然条件	11
3.3 自然条件对工程项目的影晌	12
3.4 发展战略	12
3.5 工程建设条件	13
第四章 建设规模和内容	15
4.1 建设规模	15
4.2 建设内容	15

第五章 工程改造方案	17
5.1 改造设计依据	17
5.2 改造设计指导思想与原则	17
5.3 总体规划方案	18
5.4 改造方案	19
5.5 改造模式	25
第六章 节能	29
6.1 编制依据	29
6.2 节能措施	29
第七章 工程建设管理方案	31
7.1 组织机构与职责	31
7.2 建立完善的管理规章制度	31
7.3 建设管理工作范围	31
7.4 项目投资管理	32
7.5 质量管理	32
7.6 工程进度管理	33
7.7 合同管理	33
7.8 协调管理	34

7.9 安全建设管理	34
7.10 资金管理	34
第八章 组织机构与人力资源配置	35
8.1 组织机构	35
8.2 人力资源配置	36
第九章 工程实施进度计划	37
9.1 工程特点、施工条件及施工方案	37
9.2 项目实施进度安排	38
第十章 招投标方案	39
10.1 招标依据	39
10.2 招标范围	39
10.3 招标方式	40
10.4 招标组织形式	40
10.5 招标基本情况表	41
第十一章 环境影响及评价	42
11.1 概况	42
11.2 法律法规	42
11.3 环境影响分析评价	43

11.4 结论及建议	46
第十二章 投资估算及资金筹措	47
12.1 投资估算	47
12.2 资金筹措	48
第十三章 社会效益综合评价	51
13.1 总体效益	51
13.2 带动区域经济的发展和改善人居环境	51
第十四章 风险分析与对策研究	52
14.1 风险分析	52
14.2 对策	52
14.3 合同风险分析及对策	56
第十五章 项目社会稳定分析	58
15.1 编制依据	58
15.2 风险调查	58
15.3 风险识别	60
15.4 风险估计及初始风险等级判断	60
15.5 风险防范和化解措施	61
15.6 落实措施后的预期风险等级	63

15.7 风险分析结论	63
第十六章 结论与建议	64
16.1 结论	64
16.2 建议	65

第一章 总 论

1.1 项目基本情况及项目业主

1.1.1 项目名称：*县*镇外立面改造项目

1.1.2 项目性质：改建项目

1.1.3 项目地点：*县*镇集镇，北起*镇**，南止交叉口。

1.1.4 项目业主：*县*镇人民政府

1.2 编制依据及研究的主要内容

1.2.1 可行性研究报告主要编制依据

- 1、《投资项目可行性研究指南》；
- 2、《*省建设工程工程量清单计价定额》（2017年）；
- 3、中共*县委、*县人民政府关于印发《*三年行动方案》的通知；
- 4、《*县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 5、《*县城市总体规划》（2013—2030年）；
- 6、*县自然、社会、经济、城镇建设相关基础资料；
- 7、相关法律法规和技术规范；
- 8、项目周边地区类似工程的建设投资指标。

1.2.2 研究的主要内容

本可行性研究报告的主要研究*县*镇外立面改造项目

区域概况、项目建设背景及必要性、建设条件、工程方案、工程建设管理方案、投资估算及资金来源、社会效益评价等

1.3 可行性研究主要结论与建议

1.3.1 项目建设的必要性

该项目建设作为城镇基础设施项目之一，其必要性主要有以下几个方面：

1、项目建设是改善当前商业购物环境的需要。

2、项目建设是发挥*镇集镇整体优势、创造综合社会效益的需要。

3、项目建设能提升*县的城镇形象和城镇品味。

城镇街道代表城镇的形象，人们对街道的感知不仅涉及其路面本身，还包括街道两侧的建筑，成行的行道树、广场景色及广告牌等等。这一系列事物共同作用形成了街道的整体形象，而其中任何一种事物质量的低下，都影响整个街道的形象，影响城镇的形象。

1.3.2 项目建设规模及内容

对*镇集镇（北起于**，南止于交叉口）沿线建筑进行改造，全长约 2100 米，改造房屋 320 栋，改造外墙面积 33531.03 平方米，瓦屋面面积 36215.39 平方米。整个项目分两期进行，*县道西侧为一期，外墙面积改造面积 18081.35 平方米，瓦屋面改造面积 19635.89 平方米；东侧为二期，外墙面积改造面积 15449.68 平方米。瓦屋面改造面积 16579.5 平方米。

工程建设内容包括建筑外立面块料、金属门窗、防盗网、彩钢瓦及彩钢板隔墙等附着物拆除及砌筑，中式仿古店招，外墙立面装饰、屋面改造和电线改造等工程。

1.3.3 项目施工进度安排

本项目建设期为6个月（2020年4月至2020年9月）。

1.3.4 项目总投资及资金来源

经测算该工程总投资为1728万元，其中工程费用1533.86万元，工程建设其它费用96.33万元，预备费97.81万元。

资金来源为县级补助及镇本级自筹。

1.3.5 结论

*县*镇东接*乡和*省东至县*乡，南临*场，西与*乡、*镇毗邻，北连*镇，为*县山里片区中心集镇。*镇集镇两侧老旧建筑较多，房屋多为村民自建房，房屋外立面不统一，风格多样。空调外挂、水管外露，门窗围栏多为铝合金，沿街有许多村民搭建的简易棚子。沿街店招不统一，杂乱无章，沿街设计没有体现当地风俗和文化。道路破损，路面不整齐。沿街亮化、网线、管线杂乱。为提升*城镇形象和品位，改善城镇环境，*镇政府决定对*镇集镇外立面进行改造。

该项目建设条件具备，建设内容与规模适当，建设方案科学、合理，具有可行性。项目建设可以带动区域人居环境改善和带动区域经济的发展。项目建设的社会效益显著。

总之，项目建设条件具备，项目建成后具有显著的社会效益和环境效益，因此建设本项目是非常必要的，也是切实可行的。

1.3.6 结论

表 1-1 主要经济技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
一	建设内容			
(一)	外墙面改造	m ²	33531.03	
1	GRC 装饰线条		23639.6	
1.1	一期 GRC 装饰线条	m	15876.41	腰线、门套、窗套
1.2	二期 GRC 装饰线条	m	7763.19	
2	石材墙面	m ²	1899.53	
2.1	一期石材墙面	m ²	962.79	30mm 厚花岗岩石材墙面
2.2	二期石材墙面	m ²	936.74	
3	真石漆墙面	m ²	7237.79	
3.1	一期真石漆墙面	m ²	3904.58	仿青砖真石漆
3.2	二期真石漆墙面	m ²	3333.21	
4	墙面喷刷涂料	m ²	24393.71	
4.1	一期墙面喷刷涂料	m ²	13213.98	白色外墙涂料
4.2	二期墙面喷刷涂料	m ²	11179.73	
5	瓦屋面	m ²	1615.22	
5.1	一期瓦屋面	m ²	947.03	3mm 厚仿古树脂瓦
5.2	二期瓦屋面	m ²	668.19	
6	店招	m ²	1700.92	
6.1	一期店招	m ²	859.66	3mm 厚铝单板
6.2	二期店招	m ²	841.26	
7	不锈钢仿古门	m ²	2076.58	
7.1	一期不锈钢仿古门	m ²	1351.08	更换不锈钢仿古门
7.2	二期不锈钢仿古门	m ²	725.50	
(二)	拆除工程			
1	立面块料拆除	m ²	9245.11	
1.1	一期立面块料拆除	m ²	3127.00	拆除墙面面砖及粉刷层
1.2	二期立面块料拆除	m ²	6118.11	

2	金属门窗拆除	樘	278.00	
2.1	一期金属门窗拆除	樘	178.00	拆除原建筑门
2.2	二期金属门窗拆除	樘	100.00	
3	防盗网拆除	m ²	963.13	
3.1	一期防盗网拆除	m ²	570.36	人工拆除防盗网
3.2	二期防盗网拆除	m ²	392.77	
4	拆除彩钢瓦屋面	m ²	11371	
4.1	一期拆除彩钢瓦屋面	m ²	7646.00	
4.2	二期拆除彩钢瓦屋面	m ²	3725.00	
5	拆除彩钢板隔墙	m ²	1568	
5.1	一期拆除彩钢板隔墙	m ²	621.00	
5.2	二期拆除彩钢板隔墙	m ²	947.00	
6	栏杆拆除	m	84.28	
6.1	一期栏杆拆除	m	62.76	金属扶手、栏杆、栏板
6.2	二期栏杆拆除	m	21.52	
7	垃圾外运	m ³	462.26	
7.1	一期垃圾外运	m ³	156.35	墙面拆除垃圾外运
7.2	二期垃圾外运	m ³	305.91	
(三)	屋顶改造	m ²	40967.48	
1	GRC装饰线条	m	4956.37	
1.1	一期GRC装饰线条	m	3228.12	100mm宽柚木色成品GRC线条
1.2	二期GRC装饰线条	m	1728.25	
2	瓦屋面	m ²	36215.39	
2.1	一期瓦屋面	m ²	19635.89	树脂瓦屋面
2.2	二期瓦屋面	m ²	16579.50	
3	实心砖墙	m ³	1503.21	
3.1	一期实心砖墙	m ³	992.46	新增砖墙、山墙、老虎窗墙体
3.2	二期实心砖墙	m ³	510.76	
4	墙面喷刷涂料	m ²	4752.09	
4.1	一期墙面喷刷涂料	m ²	2795.20	白色外墙涂料
4.2	二期墙面喷刷涂料	m ²	1956.89	
(四)	电线改造			

1	铺设电缆 YJV-0.6/1KV-5*50	m	4200.00	铜芯电缆
2	落地式配电箱	台	2.00	含配电箱基础
3	拆除原有电缆	m	4200.00	
二	总投资	万元	1728	
三	建设期	月	6	

第二章 项目建设背景、必要性及可行性

2.1 项目建设背景

*县*镇东接*乡和*省东至县*乡，南临*场，西与*乡、*镇毗邻，北连*镇。为*县山里片区中心集镇。镇域面积 109.6 平方公里，下辖*8 个行政村，人口 13390 人（2017）。

县道*从集镇过境而过，沿线汇集了大量商业，《*省*县城市总体规划》（2013-2030年）将*镇定位为*县旅游型城镇。

*镇集镇两侧老旧建筑较多，房屋多为村民自建房，房屋外立面不统一，风格多样。空调外挂、水管外露，门窗围栏多为铝合金，沿街有许多村民搭建的简易棚子。沿街店招不统一，杂乱无章，沿街设计没有体现当地风俗和文化。道路破损，路面不整齐。沿街亮化、网线、管线杂乱，居民没有悠闲区域空间。与旅游型城镇的要求相差甚远，不符合时代发展人民群众对美好生活的期望。党的十九大提出实施乡村振兴战略，强调农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，为新时代农业农村发展指明了方向。实施*县*镇外立面改造工程

，是全面落实乡村振兴战略、加快补齐城乡民生基础设施短板的重要举措和有力抓手，对进一步改变*城镇面貌，提升整体形象，打造宜旅游镇具有重要意义。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 改造区域现状情况

*镇集镇北起于**，南止于交叉口，全长约 2100 米，改造建筑 320 栋，常住人口较多，以小商业为主。街道两侧老旧建筑较多，房屋多为村民自建房，房屋外立面不统一，风格多样。空调外挂、水管外露，门窗围栏多为铝合金，沿街有许多村民搭建的简易棚子。沿街店招不统一，杂乱无章，沿街设计没有体现当地风俗和文化。道路破损，路面不整齐。沿街亮化、网线、管线杂乱，居民没有悠闲区域空间。缺乏统一规划，呈自我封闭状态，亟需重新统一改造。主要问题表现在以下几个方面：

1、文化特色不明显

由于历史积留的问题及主客观方面的原因，使得它的文化特色体现得并不明显。建筑无序累积，集镇整体建筑风格各异，色彩混乱，既有简陋粗糙、形式呆板单调的；也有自成一体，各自为政的，相互间缺少呼应和联系，无法形成统一的风格，沿街天际线单调，造成标志性景观的空缺和城镇魅力特色的丧失。

2、街道建筑景观杂乱

集镇空间环境是长期自发建设的结果，缺乏统一的设计，文化内涵虚无。集镇商业影响了城镇

的整体形象，两侧的商业门店装修风格杂乱，广告、牌匾尺度超大、质量低劣，造成视觉污染，破坏了城镇的文化氛围和协调性。

3、功能分区不清晰

整个集镇散乱分布着各类建筑，缺乏明确的功能分区，没有考虑与周边建筑的协调关系，建筑形象缺乏统一的风格，没有处理好功能用途与建筑景观、体量、色彩、空间之间的关系。

4、建筑质量差异大

建筑质量与市政设施均不同程度地存在问题公共设施不完善。由于时间久远、维护不善，规划地段内部分旧有建筑结构老化、表面残旧，也有新近建成的新建筑。

2.2.2 项目建设的必要性

1、项目建设是改善当前商业购物环境的需要

*镇集镇整个街道功能分区不清晰、外立面杂乱，购物环境相对较差，商品档次相对较低。经过外立面改造后的*镇集镇将以独具地方特色的立面和便捷的公共服务设施为人们营造一个舒适、人性化的宜居宜商场所。成为一条具有*县地方特色的示范性商住文化街，并且作为一个现代的多功能商业街，成为城镇流通力的重要体现。

2、项目建设是发挥*镇集镇整体优势、创造综合社会效益的需要

*镇集镇不仅在于它的规模，关键是它的整体优势。主要包括以下几个功能：

首先，商品贸易功能。经过外立面改造后的*镇集镇将成为*镇商业的龙头和品牌。

其次，旅游功能。游客每到一个旅游点，首先会到这个城镇最具特色的商业街去看，这里既有特色的商品，又有良好的购物环境，是游客最愿意光顾的场所。改造后的*镇集镇将成为游客来*最愿意去消费的地方。

第三，休闲功能。改造后的*镇集镇将成为*县的一道亮丽的风景线，给居民增添一个全家休闲的好去处。

第四，文化功能。集镇历来是人们聚集的地方，其显示着城镇的人文特色和精神风貌，改造后的*镇集镇通过广告文化、饮食文化、建筑风貌等一系列内容，充分展示*北传统文化。

3、项目建设有利于带动相关行业的发展

*镇集镇由于商业店面分布相对较松散，商业业态过于单一，一直没有形成鲜明的风格和明确的功能定位。通过改造外立面，完善公共设施，凸现其*北文化的特色，使之成为真正意义上的现代商业街。随着该地段的商业氛围的浓厚和人气的集聚，必将促进*镇的经济繁荣，带动相关行业的发展，成为商业引擎。

4、提升*县*镇的城镇形象和城镇品味

城镇街道代表城镇的形象，人们对街道的感知不仅涉及其路面本身，还包括街道两侧的建筑，成行的行道树及广告牌等等。这一系列事物共同作用形成了街道的整体形象，而其中任何一种事物质量的低下，都影响整个街道的形象，影响城镇的形象。

对于生活在这个城镇的人们来说，街道景观质量的提高可以增强居民的自豪感和凝聚力，促进精神文明和物质文明建设。对于外地的旅游者来说，由于他们停留的时间较短，而且大部分时间在街道上度过，街道就代表整个城镇给这些外来人员的形象。*镇集镇的外立面改造工程符合社会文明进化的客观要求，是经济发展到较高水平的象征，改造后的*镇集镇将成为*县的城镇形象的窗口，完美展现*县*北文化下的现代城镇风貌。

2.3 项目建设可行性

2.3.1 *县政府的大力支持

2019年*县委县政府《*三年行动方案》提出，要共建美丽家园，主动融入美丽中国“*样板”建设，着力打造长江最美岸线“升级版”，实现水美、岸美、产业美、环境美；全面开展美丽宜居示范县创建活动，持续推进全国文明城市、国家卫生县城、国家园林县城、国家森林城市创建活动，深入开展城乡环境综合整治，实现家美、院美、城市美、乡村美；推进绿色生产方式和生活方式的深刻变革，共建人与自然和谐共生、“望得见山、看得见水、记得住乡愁”的美丽家园。项目建设得到了县政府的大力支持，县政府予以补助。

2.3.2 当地人民群众的大力支持

当地人民群众普遍认为实施*镇集镇外立面改造工程，建设具有*北文化特色的现代商业街，对美化镇容镇貌、改善城镇环境，营造商业气息、推进全国文明城市、国家卫生县城、国家园林县城、国家森林城市建设具有积极意义，社会各界一致赞同进行*镇集镇外立面改造。

项目建设将极大优化区域的城镇形象和经济业态，改善区域居民的生活条件和生活环境，促进区域经济的持续快速发展，为老百姓做好事，办实事。

项目建设是必要的，也是可行的。

第三章 现状评价及建设条件

3.1 地理位置与行政区划

3.1.1 地理位置

*县*镇东接*乡和*省东至县*乡，南临*场，西与*乡、*镇毗邻，北连*镇。为*县山里片区中心集镇。镇域面积 109.6 平方千米，人口 13390 人（2017 年）。

3.1.2 行政区划

县现辖 10 个镇 3 个乡 1 个区 4 个场 1 个所，总面积为 1542 平方公里，包括 10 个镇、3 个乡。

*镇辖*8 个行政村。

3.2 自然条件

3.2.1 地形地貌

*县境内地貌形态，深受地质构造、岩性、气候、江河溪流等内外营力作用的控制和影响，地势自东南向西北逐渐倾斜，东南高，西北低，属于山地和丘陵地貌。

3.2.2 气候条件

*地处中亚热带的过渡带，雨量充沛，四季分明，光照较足，霜期较短，年均日照为 1928.5 小时，日照为 46%，太阳辐射的年总量为 112.54 千卡/厘米，年生理辐射总量平均值为 56.3 千卡/厘米，地面最高极端温度 68.7℃，出现在 1978 年 8 月 8 日。

3.2.3 水文条件

*县流域面积共 962.9 平方千米，县境内成单独水系的河流计有 40 条。

全县有大气降水、河流、湖泊水库和地下水，县境内成单独水系的河流计有 40 条，流域面积在 100 平方千米以上的有灤溪河、新桥河、七里洪、*河 4 条，流域面积共 617.8 平方千米；在 50 平方千米以上的有潭桥河、石涧河、乐观河等 7 条，流域面积有 801.6 平方千米；在 20 平方千米以上的有殷山河、丰岭河、余堰河、马桥河、黄板河等 12 条，流域面积计有 962.9 平方千米。

3.3 自然条件对工程项目的影晌

上述自然条件对工程项目总体影响不大，但直接关系到工程的施工和造价。有时阴雨连绵，或者有强暴雨天气，施工过程要考虑在内。

3.4 发展战略

3.4.1 城市性质

- 1、*省港口工贸城市及低碳能源基地
- 2、鄱阳湖生态经济区山水旅游城市

3.4.2 人口与城镇化

2013 年*县城镇化水平 38%，非农业人口与城镇人口之比为 1:2.05。近期 2020 年*县城镇化水平为 45.91%，城镇人口为 20.2 万人；中期 2025 年*县城镇化水平为 56.04%、城镇人口为 26.9 万人；远期 2030 年*县城镇化水平为 65.38%、城镇人口为 34.0 万人。

3.4.3 城镇规模等级结构

根据县域城镇体系空间结构的现状特点及功能片区划定，确定*县域形成“县城——中心镇——一般乡镇”三个等级。

表 3-1 *县县域城镇等级结构表

序列	城镇等级	数量	城镇人口（万人）	城镇名称
I	中心城区	1	20.2	*
II	重点镇	4	5.2	*镇（含太泊湖开发区 0.2 万人）
			3.0	*镇（含*1.0 万人）
			1.2	*镇
			1.5	*镇
III	一般乡镇	6	0.7	*镇（含*0.4 万人）
			0.4	*镇
			0.3	*乡
			0.8	*镇
			0.4	*镇
			0.3	*乡

3.4.4 城镇职能结构

按照主要职能划分，县域城镇职能类型可分为五种：综合型、工贸型、商贸型、旅游型和农贸型。

表 3-4 *县城镇职能一览表

片区	乡镇名	职能描述及重点发展产业
沿江产业区	中心城区	综合型：全县政治、经济、文化、服务中心，生态环境优美的现代滨江宜居城市。
	*镇	农贸型：以产棉、渔业为主的农贸型城镇。
	*镇	工贸型：县域副中心城镇，以核电为主的工贸型城镇。
	*镇	工贸型：县域副中心城镇，发展冶金、电力能源、新材料、重化工、装备制造及港口物流为主的工贸型城镇。

	*乡	农贸型：以花椒、竹业种植为主的农贸型城镇、以梅花鹿生态自然保护区为主的旅游型城镇。
	*镇	商贸型：以商业服务为主的商贸型城镇。
东部产业区	*镇	旅游型：以农业林业种植、养殖业、矿产加工为主的东部农贸型、工矿型城镇。
	*镇	农贸型：以禽类养殖为主的农贸型城镇。
	*乡	农贸型：以禽类养殖、药材为主、金矿开采的农贸型城镇。
南部产业区	*镇	农贸型：以棉花、林木种植为主的南部农贸型城镇。
	*镇	旅游型：以溶岩洞穴—龙官洞风景为主的旅游型城镇。

3.5 工程建设条件

3.5.1 公共设施条件

项目所在地公共设施齐备，各种配套设施齐全，为沿线外立面改造创造了条件。

3.5.2 施工条件

建设单位、设计单位等对沿线建筑、景观进行了详细的调查摸底、收集了大量基础资料，同时对沿线居住群众、公建业主以及店家进行了走访和调查，群众要求改造的愿望强烈，非常支持政府对该工程的建设。同时对沿线建筑物的施工障碍进行了调查，如高压线、违章建筑等，部分违章建筑已经拆除，高压线的迁改已与管线单位进行了协调，在施工过程中逐步迁改或下地，该部分改造不纳入本项目，也不计入本次投资。施工条件已具备。

第四章 建设规模和内容

4.1 建设规模

对*镇集镇（北起于**，南止于交叉口）沿线建筑进行改造，全长约 2100 米，改造房屋 320 栋，改造外墙面面积 33531.03 平方米，瓦屋面面积 36215.39 平方米。整个项目分两期进行，*县道西侧为一期，外墙面改造面积 18081.35 平方米，瓦屋面改造面积 19635.89 平方米；东侧为二期，外墙面改造面积 15449.68 平方米。瓦屋面改造面积 16579.5 平方米。

4.2 建设内容

工程建设内容包括建筑外立面块料、金属门窗、防盗网、彩钢瓦及彩钢板隔墙等附着物拆除及砌筑，中式仿古店招，外墙立面装饰、屋面改造和电线改造等工程。

表 4-1 项目建设内容表

序号	项目	单位	数量	备注
一	外墙面改造	m ²	33531.03	
1	GRC 装饰线条	m	23639.6	
1.1	一期 GRC 装饰线条	m	15876.41	腰线、门套、窗套
1.2	二期 GRC 装饰线条	m	7763.19	
2	石材墙面	m ²	1899.53	
2.1	一期石材墙面	m ²	962.79	30mm 厚花岗岩石材墙面
2.2	二期石材墙面	m ²	936.74	
3	真石漆墙面	m ²	7237.79	
3.1	一期真石漆墙面	m ²	3904.58	仿青砖真石漆

3.2	二期真石漆墙面	m ²	3333.21	
4	墙面喷刷涂料	m ²	24393.71	
4.1	一期墙面喷刷涂料	m ²	13213.98	白色外墙涂料
4.2	二期墙面喷刷涂料	m ²	11179.73	
5	瓦屋面	m ²	1615.22	
5.1	一期瓦屋面	m ²	947.03	3mm厚仿古树脂瓦
5.2	二期瓦屋面	m ²	668.19	
6	店招	m ²	1700.92	
6.1	一期店招	m ²	859.66	3mm厚铝单板
6.2	二期店招	m ²	841.26	
7	不锈钢仿古门	m ²	2076.58	
7.1	一期不锈钢仿古门	m ²	1351.08	更换不锈钢仿古门
7.2	二期不锈钢仿古门	m ²	725.50	
二	拆除工程			
1	立面块料拆除	m ²	9245.11	
1.1	一期立面块料拆除	m ²	3127.00	拆除墙面面砖及粉刷层
1.2	二期立面块料拆除	m ²	6118.11	
2	金属门窗拆除	樘	278.00	
2.1	一期金属门窗拆除	樘	178.00	拆除原建筑门
2.2	二期金属门窗拆除	樘	100.00	
3	防盗网拆除	m ²	963.13	
3.1	一期防盗网拆除	m ²	570.36	人工拆除防盗网
3.2	二期防盗网拆除	m ²	392.77	
4	拆除彩钢瓦屋面	m ²	11371	
4.1	一期拆除彩钢瓦屋面	m ²	7646.00	
4.2	二期拆除彩钢瓦屋面	m ²	3725.00	
5	拆除彩钢板隔墙	m ²	1568	
5.1	一期拆除彩钢板隔墙	m ²	621.00	
5.2	二期拆除彩钢板隔墙	m ²	947.00	
6	栏杆拆除	m	84.28	
6.1	一期栏杆拆除	m	62.76	金属扶手、栏杆、栏板
6.2	二期栏杆拆除	m	21.52	
7	垃圾外运	m ³	462.26	

7.1	一期垃圾外运	m ³	156.35	墙面拆除垃圾外运
7.2	二期垃圾外运	m ³	305.91	
三	屋顶改造	m ²	36215.39	
1	GRC装饰线条	m	4956.37	
1.1	一期GRC装饰线条	m	3228.12	100mm宽柚木色成品GRC线条
1.2	二期GRC装饰线条	m	1728.25	
2	瓦屋面	m ²	36215.39	
2.1	一期瓦屋面	m ²	19635.89	树脂瓦屋面
2.2	二期瓦屋面	m ²	16579.50	
3	实心砖墙	m ³	1503.21	
3.1	一期实心砖墙	m ³	992.46	新增砖墙、山墙、老虎窗墙体
3.2	二期实心砖墙	m ³	510.76	
4	墙面喷刷涂料	m ²	4752.09	
4.1	一期墙面喷刷涂料	m ²	2795.20	白色外墙涂料
4.2	二期墙面喷刷涂料	m ²	1956.89	
四	电线改造	m	4200.00	
1	铺设电缆 YJV-0.6/1KV-5*50	m	4200.00	铜芯电缆
2	落地式配电箱	台	2.00	含配电箱基础
3	拆除原有电缆	m	4200.00	

第五章 工程改造方案

5.1 改造设计依据

- 1、《*县城市总体规划》（2013-2030）
- 2、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）
- 3、《民用建筑设计通则》GB50352-2005
- 4、《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2001

- 5、《工程建设标准强制性条文》(房屋建筑部分)2013 年版
- 6、《全国民用建筑工程设计技术措施》2009 年版
- 7、《钢结构设计规范》GB50017-2017
- 8、《建筑结构荷载规范》GB50009-2012
- 9、《建筑幕墙》GB/T21086-2007
- 10、《硅酮建筑密封胶》GB/T14683-2003
- 11、《建筑抗震设计规范》GB50011-2010
- 12、《建筑设计防火规范》GB50016-2014
- 13、《建筑物防雷设计规范》GB50057-94(2000 年版)
- 14、《钢结构工程及验收规范》GB50205-2001
- 15、《铝合金结构设计规范》GB50429-2007
- 16、《钢结构焊接规范》(附条文说明)GB50661-2011
- 17、《冷弯薄壁型钢结构技术规范》GB50018-2002
- 18、公安部《民用建筑外保温系统及外墙装饰防火暂行规定》
- 19、《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2001

5.2 改造设计指导思想与原则

5.2.1 指导思想

按照城镇设计的理念和方法,从城镇空间的角度出发,以人为本,强化“地方性、商业性、景观性、休闲性”的设计理念,把*镇集镇打造成为美化*县城镇面貌的新景观,体现城镇商贸繁荣繁华的新载体,传统内涵和现代时尚相融合的新名片,商住和旅游互动的亮点。

5.2.2 改造原则

1、整洁、美观、大方的原则

治理街道前面所有脏、乱、差的空间,拆除道路两厢违章、违法建设的构筑物及房顶、屋外不雅观的附属设施,规范沿街广告、招牌位置、大小、形式、塑造整洁、美观、协调的视觉环境。

2、突出道路的区段特色

强化*镇的商贸、休闲氛围,增强街道场所的文化性、艺术性和多样性,实现多元化与个性化的有机统一。

3、整体规划,便于实施操作的原则

根据道路不同的地段有各自不同的特点,因地制宜提升其独有的、本质的地域文脉特色,重视城镇景观的延续性,融入现代城镇生活。按分段分类的规则设计思路对*镇进行统一规划,在规划思想的指导下,对每栋建筑立面及周边室外街道公共空间提出了不同层次的分门别类整治措施,便于实施管理。

4、远近结合,经济可行的原则

在基本保持用地性质和建筑物不大拆大建大变的前提下,结合远近期规划建设的需要,针对不同地段和不同功能的建筑物、构筑物采

取不同的整治措施，保证以较低的整治成本在短期内实现整治目标。

5.3 总体规划方案

5.3.1 总体设计目标

通过对沿街建筑景观进行重新设计，更新改造建筑立面、增设坡屋顶，在进行线状空间的改造的基础上，选取重要道路入口空间作为街道风貌塑造的重点。分析研究现有街道空间，结合实施的现实需要，以建筑形态、道路交通、绿地景观、广告标识与街道家具作为街道空间风貌的构成要素。通过对各要素现状问题分析判断，提出改造措施。打造一条具有*北风格景观的现代商业街道，确保改造后的*镇集镇，成为*县一道靓丽的风景，弘扬和提升*县*镇的城镇文化价值。

5.3.2 规划设计要求

整体规划要求在外立面改造中，融入现代建筑元素，在强调风格协调统一的前提下，综合解决广告、空调室外机杂乱，缺乏照明设计等问题，通过道路设施的进一步完善，使其适应*镇集镇未来发展的需要。

1、风格取向

按照*北建筑风格统一要求，力求简洁有序，融入现代商业气息。

2、城镇环境改善

以整洁、整齐为基本目标，不过分强调一致性，但是要具有统一性

3、经济取向

严格预算控制，在经济的前提下，进行街景美化。

5.4 改造方案

5.4.1 改造工程范围

对*镇集镇（北起于**，南止于交叉口）沿线建筑进行改造，全长约 2100 米，改造房屋 320 栋，改造外墙面积 33531.03 平方米，瓦屋面面积 36215.39 平方米。整个项目分两期进行，*县道西侧为一期，外墙面积改造面积 18081.35 平方米，瓦屋面改造面积 19635.89 平方米；东侧为二期，外墙面积改造面积 15449.68 平方米。瓦屋面改造面积 16579.5 平方米。

5.4.2 改造方案描述

1、建筑艺术与风格定位

方案定位于*北风格，对沿街建筑立面进行改造。从*北文化中提炼设计元素，在建筑外立面改造中加以利用，适当融入现代建筑风格，既来自于传统又不拘泥于传统。采用地方建筑元素，烘托*北建筑风格的多样性。

2、建筑特征与结构

*镇集镇以街道的线形城镇空间为主线，以贯穿整个街区的街景设计为空间节点，形成主要的城镇空间。为了在城镇空间中嵌入商业氛围，在城镇街道空间中应该强调统一而连续街道界面，使得原来分散的、互不联系的建筑和街道空间通过*北元素的有机组合形成一个统一而丰富的背景，消除原来杂乱无章的建筑特色，使单一的沿街界面变得富有层次；设计强调注重人的尺度，塑造多层次的场所，在开放空间、比例与尺度把握、建筑空间布局等方面强调人性化设计，努力满足人们的情感需求和自然氛围的营造。

3、建筑功能

建筑功能力求与使用功能相统一。对现有商业贸易、旅游休闲、娱乐的建筑功能的基础上，实现形式功能的统一。

4、与城镇环境的协调

在街道建筑外立面改造中不仅要使被改造的旧建筑的形象得以改善，同时改造后的旧建筑还要与城镇环境相协调，产生对话，增强环境的整体性、连续性。旧建筑形象的改造应当遵循有机秩序的原则，在立面造型、色彩选择、建筑细部处理等几方面要与周围其他建筑相协调。寻找环境中地方的建筑文脉特征，通过提炼处理，形成的建筑元素符号运用于旧建筑的形象改造设计中，形成视觉上的连续、文脉上的关联。

5.4.3 改造工程

*镇集镇景观改造总体原则是重点对年代较老的建筑进行外立面重新设计，对新建建筑进行外立面改造，统一商业广告行为，增加街头公共设施空间，整体打造崭新的*镇集镇形象。

1、屋顶改造工程

屋顶是建筑立面重要的造型元素之一，又被称为建筑的“第五立体形象”，屋顶对形成统一的建筑风格，美化城镇景观具有重要影响，*镇集镇的建筑大都建成于上世纪八十年代末年代，基本为平屋面，屋面漏水普遍成为影响顶层居民居住质量最为严重的问题，如何解决屋面漏水又有良好的保温隔热成为提高居民居住质量的关键。屋顶“平改坡”一方面能卓有成效地解决这些问题，另一方面通过对建筑顶部空间形态重新设计，在屋顶两侧采用坡屋顶结构，改善建筑外形形式。

从房屋结构安全，施工周期等方面的考虑，新增加的坡屋顶统一采用轻钢支承结构体系，钢支架通过预埋铁件与屋顶新设圈梁相连接，屋面材料采取屋面树脂瓦。由于建筑的沉降基本完成，基础下土体已固结，在新增荷载不大的情况下，不会引起基础下土体破坏和房屋的不均匀沉降，再加上轻钢结构可采用标准化设计安装，施工进度快、工期短、批量生产价格低廉。另外其它的结构形式和屋面瓦也可用于“平改坡”，但在设计时要注意验算屋顶新增荷载对旧住宅结构体系的影响。

瓦片颜色的选择应与周边环境相协调，其中屋面树脂瓦色彩丰富多样，有多种颜色可供选择，自重轻，便于建筑造型，在有效地解决屋面漏水问题同时，为城镇街景增加一道亮色。

2、立面装饰工程

在对建筑外立面改造时，充分考虑原有建筑的功能，结合原有的窗洞、阳台、走廊等功能进行设计，增设室外空调机位。利用建筑构件、材料组成整体性的“表皮”，将像衣服一样附着在建筑外面。通

过立面装饰改造，体现不同风格的建筑特点；选用经济适用的材料，通过材质变化及对比丰富外立面。坚持可持续的改造理念，既可减少对原有建筑的不必要影响和破坏，从长远和短期利益考虑都十分的经济。

由于需改造的住宅多为城镇主要干道，部分底层有门面房，对于道路两侧已形成规模的联排店面，招牌要尽量统一规格，现有旧建筑外立面粉刷剥落及污损现象普遍，建筑墙体做外墙保温，二层外墙粉刷白色涂料，一层外墙做青砖，耐脏的同时保持美观。窗户增加木色窗套，一层改造仿古门。

3、广告整治工程

广告、标识的设置不应损害建筑与环境特征，其形状、尺度及形式应与建筑、环境协调。规划从广告标识位置、尺度、形式与色彩三个方面提出了设置要求，力求实现广告标识功能性、艺术性、文化性、科技性和人性化的有机融合，使其成为展现城镇形象、体现城镇特色的载体。

改造范围内的主要街路沿街门店门头牌匾集中实施统一规范和整治，总体要求是：利用沿街建筑物表面或屋顶设置广告要符合城镇广告设置规划要求，位置恰当、尺度合理单体建筑门头牌匾高度规格要统一，门头牌匾规格色调要协调，做到美观大方、坚固安全。

通过高度限制，对建筑物的遮幅限制、设置的位置限制等方面的规范要求，对混乱无序的广告牌进行规范治理、使之符合沿街建筑景观要求，店招店牌设施规范、整齐、美观，符合城镇街区历史文化背景要求，与街区功能定位、建筑物设计风格相协调。

5.4.3 结构设计

本工程处于对抗震有利地域，属非液化区，最大地震影响系数第一水准为 0.05、第二水准为 0.13、第三水准为 0.33、特征周期为 0.30 秒。抗震烈度六度，框架抗震等级四级。

1、设计依据

建筑结构荷载规范（GB50009-2001）；

混凝土结构设计规范（GB50010-2002）；

建筑地基基础设计规范（GB50007-2002）；

建筑抗震设计规范（GB50011-2001）；

砌体结构设计规范（GB50003-2001）；

混凝土结构加固设计规范（GB50367-2006）

2、结构加固

本工程的改造对竖向构件及抗震构件均无削弱。主要采用的加固方法有托换、加大截面加固法、粘钢加固法、粘碳纤维加固法。托换、加大截面以及封闭洞口新加梁板采用改性砼，梁板钢筋与原有砼的结合采用植筋的方法。

5.4.5 防火、防雷设计

防火按照《建筑设计防火规范》GB50016-2006；

根据《建筑物防雷设计规范》GB50057-94(2000 年版)规定。

5.4.6 电线改造设计

1、设计依据

《民用建筑电气设计规范》 JGJ/16-2008

《供配电系统设计规范》 GB50052-2009

《低压配电设计规范》 GB50054-2011

《公共建筑节能设计标准》 》 GB50189-2015

《建筑电气工程施工质量验收规范》 GB50303-2015

《绿色建筑设计标准》 DB33/1092-2016

2、改造方案

集镇民居存在配变重过载，用户超负荷用电、电线老化等问题，拆除原有电缆，更新改造现有线路，方案如下：

(1) 名称：电缆

(2) 型号、规格：YJV-0.6/1KV-5*50

(3) 材质：铜芯电缆

(4) 敷设方式：桥架内

(5) 干包式电力电缆终端头制作、安装

(6) 线槽：型号、规格 100*75

(7) 落地式配电箱：成套配电箱安装，含配电箱基础

5.4.7 其他

1、既有建筑外观改造必须保证其安全性，应依照国家有关标准规范进行设计和验收，坡屋顶改造和墙身改动量较大的工程应进行结构计算，没有抗震设防的既有建筑应结合外观改造进行抗震设计和加固。

2、建筑外观改造应满足防水、防火、抗风、防雷和隔热的要求。

3、根据实际情况，在既有建筑的屋顶、墙身、门窗改造时，与节能改造相结合。

4、优先使用可再循环材料及以废弃物为原料生产的建筑材料。

5、既有建筑外观改造不应对外周边环境造成光污染，不应影响周围建筑日照。

6、建筑外观改造可考虑设置太阳能设施。既有建筑外观改造应制定环境保护措施，施工工艺应符合环保要求，避免由于改造引起的各种污染及对周边区域的影响。

7、建筑外观改造工程的材料选用标准，应与改造项目的使价值和经济承受能力相适应。

5.5 改造模式

5.5.1 建筑形态改造

现状道路两侧的建筑形态多样化、建筑色彩杂乱，整体不协调，部分建筑损坏或脏乱，违章搭建现象较严重。根据街道两侧建筑的质量和其对街道景观影响，将沿线建筑划分为保留建筑、改造建筑和拆除建筑三种类型。

保留建筑主要指建筑建成年限短、质量较好且建筑立面尚可的建筑，根据需要对外立面进行清洗。

改造建筑主要指建筑质量较好但立面有碍景观环境的建筑，规划将对立面进行改造，如平改坡、墙面贴石材、喷真石漆和涂料等。拆除建筑指建筑质量差或严重影响区域环境景观的建筑，计划将其拆除，并按要求重新建设。

5.5.2 改造方法

1、一般改造建筑

这里对一般改造建筑的定义是：近期新建建筑，外立面装饰较清洁、整齐；建筑附属物(雨棚、遮阳棚及防盗设施等)布置也较统一、隐蔽；建筑店招广告位置较适当，且尺度大小样式适合。

鉴于目前*镇集镇缺乏统一规划、设计，存在不同建筑风格、不同年代、不同表面材质、色彩并置，各类矛盾共存的“拼贴”的现象，在进行改造时，一般性建筑的改造，应以整洁、有序、适度协调为主，不能用同一套设计手法处理所有的问题。如此，才能使工作稳步、有序地推进，做到有的放矢。

而就改造的设计及管理而言，一般性建筑的处理往往有着较大的复杂性、矛盾性：旧建筑数量多、类型多，功能复杂；涉及面广，包含设计、施工、业主、管理部门等多个部门，他们往往各自为政，关系复杂，利益难以协调。建筑的外观现状所存在的问题、建筑风格多种多样，建筑的现状基础资料不全；投资成本有限，投资主体不一；改造时间周期短，设计人往往无法进行一对一的详细、专项设计等等，

因此，在改造设计前期时，应在已定旧建筑改造的整体策略及工作程序的基础上，建立一套科学、高效的设计管理模式对最终改造成果进行有效控制，做到多种措施、手法并用，手法的通用性与特殊性兼顾，既为实际操作过程存在的各种不确定因素留下一定的弹性、灵活性，可进行适当调整，又可有效避免改造过程中可能出现的各自为政现象的产生。

首先，将一般性建筑按建筑立面部分划分为屋顶、檐口、墙身、裙房、底层等几大部分，同时列入建筑主体的一些基本造型元素一门、窗、阳台以及建筑常有的附属物一空调、（遮阳）雨棚、防盗网、晾衣架、广告、标识、灯饰……等，将其统一编号，然后针对每个改造部位的现状，归纳整理出若干基本改造措施，予以编号，形成每一部位的整治菜单，并将这些措施根据改造成本、改造难度大致划分为高、中、低三个标准；最后将上述各部位拟采用的整治措施的编号一一列出，进行投资估算，最终形成完整的整治成果表。同时，将各部位整治措施的具体做法、详细说明、图示等编制成统一的“手法菜单”库，作为附表，供施工、设计、管理时参考、选用。

这种模式在设计、管理、操作上既有简洁明了、规范性、标准化、统一性的特点，又可以在保证旧建筑基本改造效果的前提下，根据现场状况、投资预算情况等提供一定的调整、选择空间。

2、临时性建筑、拟拆除建筑

对临时性建筑、拟拆除建筑应本着美观与改造成本并重的原则，充分考虑改造方案的时效性。措施主要有利用大型广告进行遮蔽临时建筑；对违章搭盖要统一进行拆除。

3、重点改造建筑

这里对重点改造建筑的定义是：建筑建成年代较远；建筑外立面装饰混乱陈旧，有的破损严重；建筑附属物布置混乱、无序；建筑店招广告位置随意，没有统一尺度大小样式。

对于此类建筑的改造原则是：在节约成本的前提下，尽可能出效果；外立面改造图纸为通则性图纸，对于传统或特色店面，要进行专门设计。对于他们改造后的效果的要求：

- (1) 建筑物立面清洁、整齐；
- (2) 沿街住宅阳台作封闭处理，材料、选型、规格统一协调；
- (3) 沿街平顶住宅建筑，结合节能减排政策，实行平屋顶改坡屋顶工程(平改坡)；
- (4) 在主、次干道建筑物上外置空调机位要求完全掩蔽，城镇支路外置空调机位做到整齐排列；
- (5) 建筑店招位置适当，尺度统一，统一底板，不同形象。

重点建筑、保护性建筑的改造设计是就改造的力度、程度而言，在改造的策略上往往是多种技术措施、处理手法综合运用。在具体设计上，主要是在理解力学原理和材料性能的基础上，通过对各种信息的逻辑思维与形象思维，加以巧妙综合和精心构思，形成具有独特建筑风格与建筑艺术魅力的建筑外部形象。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/636031010213010110>