

# 危旧片区改造项目可行性研究报告

二〇二一年十二月

作者：字文

# 目 录

第一章 概 述 .....	1
1.1 项目名称、承办单位 .....	1
1.1.1 项目名称.....	1
1.1.2 项目性质.....	1
1.1.3 项目建设单位.....	1
1.2 项目建设地址 .....	1
1.3 编制依据及范围 .....	2
1.3.1 编制依据.....	2
1.3.2 编制范围.....	2
1.4 研究结论 .....	3
1.4.1 项目建设的必要性.....	3
1.4.2 投资估算与资金筹措.....	3
1.4.3 建设规模及内容.....	4
1.4.4 建设期安排.....	4
1.4.5 财务评价.....	4
1.4.6 节能分析.....	4
1.4.7 风险分析.....	5
1.4.8 环境影响评价.....	5
1.4.9 社会评价.....	5
1.4.10 主要技术经济指标.....	5
第二章 社会经济与发展规划 .....	7
2.1 XX 区社会经济概况.....	7
2.2 XX 区总体发展规划.....	8
2.3 与本项目相关规划 .....	9
第三章 项目建设背景及必要性 .....	10
3.1 项目建设背景 .....	10
3.2 项目建设的必要性 .....	12
3.2.1 项目的建设是改善银锭路片区居民居住环境的需要 .....	12

3.2.2 项目的建设是集约、有效利用土地的需要.....	13
3.2.3 项目的建设是助力 XX 区发展的需要.....	13
3.2.4 项目的建设是实现国民经济健康发展的需要 .....	14
第四章 需求分析及建设规模 .....	15
4.1 需求分析 .....	15
4.2 建设内容及规模 .....	16
第五章 工程建设条件 .....	17
5.1 场址选择 .....	17
5.2 建设条件 .....	17
5.2.1 地形地貌.....	17
5.2.2 地质、水文.....	18
5.2.3 气候特征.....	18
5.2.4 地质构造与地震 .....	18
5.2.5 建筑材料来源及运输条件 .....	19
5.2.6 用水用电条件.....	19
5.2.7 征地拆迁情况 .....	19
第六章 工程方案 .....	20
6.1 设计依据 .....	20
6.2 设计指导思想 .....	21
6.3 总平面布置 .....	21
6.3.1 规划原则.....	21
6.3.2 总平面布置.....	22
6.4 工程方案 .....	22
6.4.1 危旧房拆除工程 .....	22
6.4.2 场地平整工程 .....	23
6.4.3 安置区建筑工程 .....	24
6.4.5 地下停车场 .....	27
6.4.6 道路及场地硬化 .....	30
6.4.7 绿化工程 .....	31
6.4.8 公用工程 .....	32

第七章 节能与节水 .....	46
7.1 设计依据 .....	46
7.2 能源分析 .....	47
7.3 节能措施 .....	47
7.3.1 建筑节能措施.....	47
7.3.2 电气节能.....	49
7.4 道路、硬化节能措施 .....	50
7.5 节水措施 .....	52
第八章 环境影响评价 .....	54
8.1 环境评价依据及排放标准 .....	54
8.2 建设与运营对环境的影响 .....	55
8.2.1 施工期对环境的影响.....	55
8.2.2 运营期对环境的影响.....	56
8.3 环境保护措施 .....	56
8.3.1 施工期环境保护措施.....	56
8.3.2 运营期环境保护措施.....	59
8.4 结论和建议 .....	59
第九章 劳动安全及卫生消防 .....	61
9.1 编制原则 .....	61
9.2 施工消防 .....	61
9.2.1 编制依据.....	61
9.2.2 施工阶段采取的消防措施.....	62
9.2.3 运营期安全隐患.....	63
9.3 运营期消防措施 .....	63
9.4 疾病防治和卫生保健措施 .....	63
9.4.1 施工期疾病防治和卫生保健措施.....	63
9.4.2 运营期疾病防治和卫生保健措施.....	64
9.5 施工安全保证措施 .....	64
9.6 文明施工保证措施 .....	65
9.7 劳动安全的预期效果 .....	65

第十章 组织机构与人力资源配置 .....	66
10.1 项目管理机构 .....	66
10.2 人力资源配置 .....	66
10.3 项目组织管理 .....	67
10.3.1 财务管理 .....	67
10.3.2 进度管理 .....	68
10.3.3 合同管理 .....	68
10.3.4 协调管理 .....	69
10.3.5 安全建设管理 .....	69
第十一章 项目实施进度及招标 .....	70
11.1 项目实施计划进度 .....	70
11.2 项目招标 .....	70
11.2.1 招标范围 .....	70
11.2.2 招标方式 .....	71
第十二章 投资估算与资金筹措 .....	72
12.1 投资估算 .....	72
12.1.1 编制依据 .....	72
12.1.2 编制说明 .....	72
12.1.3 投资估算结果 .....	73
12.2 资金筹措 .....	74
第十三章 财务分析 .....	75
13.1 评价依据及方法 .....	75
13.2 基础参数 .....	75
13.3 项目收支测算 .....	76
13.4 偿债能力分析 .....	77
13.5 财务评价结论 .....	78
第十四章 社会评价与风险分析 .....	79
14.1 社会评价 .....	79
14.1.1 项目对社会的影响分析 .....	79
14.1.2 社会稳定风险分析 .....	79

14.1.3 项目适应性分析.....	80
14.1.4 社会评价结论.....	81
14.2 风险分析.....	81
14.2.1 项目的主要风险因素.....	81
14.2.2 外部协作配套条件.....	82
14.2.3 防范与降低风险的措施.....	82
第十五章 结论与建议.....	84
15.1 结论.....	84
15.2 建议.....	84

# 第一章 概 述

## 1.1 项目名称、承办单位

### 1.1.1 项目名称

XX 市 XX 区银锭路危旧片区改造项目

### 1.1.2 项目性质

改建

### 1.1.3 项目建设单位

XX 公司

## 1.2 项目建设地址

项目位于 XX 市 XX 区西门片区银锭路西侧, 如图 1-1 所示:



项目地理位置图

## 1.3 编制依据及范围

### 1.3.1 编制依据

- 1、《关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危旧房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；
- 2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（590 号令）；
- 3、广西住建厅、财政厅《关于加强和规范城市棚户区（危旧房）改造项目建设管理的通知》（桂建保〔2014〕33 号）；
- 4、广西壮族自治区《关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定的通知》（桂政办发〔2019〕22 号）；
- 5、《XX 市棚户区(城中村)改造工作实施方案》；
- 6、《XX 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》；
- 7、《2021 年 XX 区工作报告》；
- 8、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 9、《投资项目可行性研究指南》（2002 年中国电力出版社出版）；
- 10、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）2006.8。

### 1.3.2 编制范围

本报告论述了该项目建设的必要性、需求分析、建设内容及规模、工程方案、节能、投资估算、实施进度计划及项目招标以及社会评价等。具体研究范围如下：

- 1、概述
- 2、社会经济与发展规划
- 3、项目建设背景及必要性
- 4、需求分析及建设规模



- 5、工程建设条件
- 6、工程方案
- 7、节能与节水
- 8、环境影响评价
- 9、劳动安全及卫生消防
- 10、组织机构与人力资源配置
- 11、项目实施进度及招标
- 12、投资估算与资金筹措
- 13、财务评价
- 14、社会评价与风险分析
- 15、结论与建议

## 1.4 研究结论

### 1.4.1 项目建设的必要性

- 1、项目的建设是改善银锭路片区居民居住环境的需要；
- 2、项目的建设是集约和有效利用土地的需要；
- 3、项目的建设是助力 XX 区发展的需要；
- 4、项目的建设是实现国民经济健康发展的需要。

### 1.4.2 投资估算与资金筹措

根据该项目建设内容进行投资估算，项目总投资为 20456.00 万元，其中工程费用 15013.73 万元；工程建设其他费用为 3537.95 万元，预备费为 1484.32 万元，建设期利息 420.00 万元。

资金来源为申请棚改专项债 7000 万元，其他为业主多渠道自筹。

### 1.4.3 建设规模及内容

本项目改造银锭路西侧危旧片区总占地面积37900m<sup>2</sup>，涉及拆迁户数520户，拟拆除危旧建筑面积55850m<sup>2</sup>（其中有证建筑面积37500m<sup>2</sup>，无证建筑面积18350m<sup>2</sup>），新建计容安置房、商服及配套建筑面积44100m<sup>2</sup>，包括安置住房36200m<sup>2</sup>，商业服务建筑5700m<sup>2</sup>，公共配套服务建筑2200m<sup>2</sup>；新建不计容地下室建筑面积12000m<sup>2</sup>。改造后安置地块B-8和B-11容积率为1.80，建筑密度为35%，绿地率为25%。

主要建设内容包括：原危旧片区的旧房拆除，安置区住房和配套建筑的建筑安装工程，以及室外给排水、供配电、消防、燃气和通信管道、智能化、景观绿化等配套设施工程。

### 1.4.4 建设期安排

根据本项目建设内容、工程量大小、建设难易程度、施工条件和使用要求等情况，本项目建设周期为2年。

### 1.4.5 财务评价

项目专项债本息偿付保障倍数为1.58，从财务角度分析，项目具有较好的偿债能力，抗风险能力较好。

### 1.4.6 节能分析

本工程建设项目是一个低能耗、社会效益大的基础设施工程，节约能源主要通过设计方案节能、建设期间的能耗（工程机械燃油消耗、电力消耗）节约、运营管理期间能源、电力消耗节约来实现。

本项目从设计方案节能、工程建设期节能、营运期三方面入手，通过对设计方案优化、建设期机械台班控制、营运期水电能耗等方面综合分析，本项目节能效益明显，从节能角度分析本项目可行。

### 1.4.7 风险分析

根据与类似工程比较分析，结合本项目工程特点，加上采取各种风险管理措施适当规避、减少、转嫁各类不同风险，本工程的风险等级属于中等偏下水平。通过采取相应措施后，本项目的风险等级为“低风险”。

### 1.4.8 环境影响评价

本项目在施工过程中，项目建设单位只要认真执行“三同时”的管理规定，严格执行污染治理措施，以达到国家和地区现行排放标准。项目建成使用后，所产生的污染源经有效处理后，将不致对周围环境产生明显影响。本项目的建设从环保角度而言是可行的。

### 1.4.9 社会评价

项目建设与当地的社会经济发展是相适应的，有利于提高XX市XX区银锭路危旧片区居民的生活环境和区位价值，有利于引导和促进棚户区持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平稳较快增长，有利于满足广大群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建成小康社会的目标。

### 1.4.10 主要技术经济指标

表1-1 主要技术经济指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	37900	
2	拆迁户数	户	520	
3	拆除危旧建筑面积	m <sup>2</sup>	55850	其中有证 37500
4	新建计容建筑面积	m <sup>2</sup>	44100	
4.1	安置住宅	m <sup>2</sup>	36200	

4.2	配套商服	m <sup>2</sup>	5700	
4.3	公共服务	m <sup>2</sup>	2200	
5	不计入建筑面积	m <sup>2</sup>	12000	
6	地下停车位	个	340	
7	容积率	-	1.8	
8	建筑密度	%	35	
9	绿地率	%	25	
10	实施计划周期	月	24	
11	项目总投资	万元	20456.00	

## 第二章 社会经济与发展规划

### 2.1 XX 区社会经济概况

XX 区以闻名遐迩的风光胜景象鼻山而命名，位于 XX 市区中南部，是 XX 市中心城区，行政区域面积 89.93 平方千米。常住人口 29 万，现辖二塘乡 1 个乡，象山、南门、平山 3 个街道办事处。辖区内自然风光秀丽、文物古迹众多，自然景观和人文景观交相辉映，美丽的漓江绕区而过，闻名遐迩的象山公园、南溪山公园以及一万年新石器时代人类文明的甑皮岩古人类洞穴遗址，更是为 XX 市这座风景旅游历史文化名城增添了光彩。

2020 年，实现地区生产总值 186.05 亿元，同比下降 0.3%。全区按常住人口计算，人均地区生产总值为 63681 元，同比增长 1.3%。第一产业增加值完成 1.33 亿元，同比下降 5.1%；第二产业增加值完成 62.54 亿元，同比增长 4.1%；第三产业增加值完成 122.17 亿元，同比下降 2.6%。一、二、三产业结构比为 0.7：33.6：65.7；规模以上工业增加值完成 33.74 亿元，同比增长 4.5%；固定资产投资完 60.57 亿元，同比增长 8.7%；社会消费品零售总额 116.57 亿元，同比下降 12.7%；组织财政收入 5.31 亿元，同比下降 52.0%；城镇居民人均可支配收入 39010 元，同比增长 2.3%；农村居民人均可支配收入 17161 元，同比增长 7.0%。

### 2.2 XX 区总体发展规划

2021 年 XX 区

经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 7%以上，第一产业增加值增长 2.5%，第二产业增加值增长 7.2%，第三产业增加值增长 6.9%。固定资产投资增长 6%，社会消费品零售总额增长 6%以上，城镇居民人均可支配收入增长 5%，农村居民人均可支配收入增长 6%。

### 2.3 与本项目相关规划

2021 年 XX 区工作报告提出，要不断创新市域治理，焕发旧城改造新面貌，有序开展老旧小区改造。加快启动大风山片区、汽车总站（银锭片区）、威达生活片区等棚户区改造项目，积极向上级争取各类资金及债券，力争年内完成 85 个老旧小区改造工作。

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/958132015131006116>