

山东省工程咨询院文件

鲁工咨合字〔2022〕602号

关于《2023年济南市市中区老旧小区改造项目 可行性研究报告》的评估报告

【内容提要】2023年济南市市中区老旧小区改造项目属于山东省住房和城乡建设厅《2023年城镇老旧小区改造计划》的一部分。项目主要对辖区内大观园、杆石桥、六里山等14个街道的414栋老旧小区居民楼及小区内部设施进行提升改造，改造户数14133户，改造建筑面积1071398平方米，其中，拆除清理各类场地、修整路沿石、更换球墨铸铁井盖、绿化恢复、移植、补植、修缮单元入口台阶、坡道、室外散水等建设内容，已在《2021-2025年济南市市中区老旧小区改造基础设施项目》（市中发改字〔2020〕75号）予以批复，涉及投资17512万元。该项目还要实施铺装花砖、弱电缆缆入地、楼板打眼、围墙刷真石漆、外墙保温节能改造、增设社区配套服务等内容，涉及投资14677万元。项目计划工期12个月，2023年3月开工建设，2024年2月底竣工。项目总投资32189万元，由市、区两级财政统筹解决，同时积极争取中央、省级财政资金支持。项目为《产业结构调整指导目录》（2019年本）允许建设项目，已

取得相关支持文件：《济南市市中区人民政府办公室关于印发济南市市中区深入推进老旧小区改造实施方案的通知》（市中政办字〔2020〕13号），《济南市市中区发展和改革局关于2021-2025年济南市市中区老旧小区改造基础设施项目可行性研究报告的批复》（市中发改字〔2020〕75号）。

济南市市中区发展和改革局：

受贵局委托，按照固定资产投资项目管理有关规定，山东省工程咨询院组织有关专家组成评估组，于2022年10月25日，在济南市对济南市工程咨询院编制上报的《2023年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告》进行了函评。专家组认真审阅了相关材料，经咨询论证，形成专家评估修改意见。

函评后，编制单位根据意见和建议，修改完善后提报了《2023年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告（修改稿）》，（以下简称“可研报告”），并于2022年10月26日通过专家组复审。现评估情况报告如下：

一、总论

“可研报告”提出：项目承办单位为济南市市中区住房和城乡建设局，工作职责主要包括：负责市中区全区推进新型城镇化建设，提高城镇化质量；组织制定城市更新年度实施计划，负责全区城市更新项目的协调推进和监督检查等工作。城镇老旧小区改造是满足人民群众美好生活需要的重大民生工程和发展工程。老旧小区改造除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条

件，还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。项目主要对辖区内大观园、杆石桥、六里山等 14 个街道的老旧小区居民楼及小区内部设施进行提升改造。项目建成后，能够适应增强城市管理服务功能、建设和谐宜居城市的政策导向，其建设实施将有效改善各小区的整体环境，进一步完善小区公共保障设施，提升城市形象。

评估认为，项目符合产业政策，符合国家、省、市和市中区“十四五”规划及老旧小区改造相关政策，建成后将改善群众的居住条件，美化环境，精神文明建设水平将会得到有效提升，为构建和谐社会创造了有利条件，项目建设是必要的。

二、需求分析

“可研报告”提出：根据《济南市人民政府办公厅关于深入推进老旧小区改造的实施意见》（济政办字〔2020〕21 号）及《济南市市中区办公室关于印发济南市市中区深入推进老旧小区改造实施方案的通知》（市中政办字〔2020〕13 号）中的要求，确定老旧小区改造范围为 2005 年 12 月 31 日前在我市国有土地上建成，失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。

根据《2023 年城镇老旧小区改造计划》，全省共计划改造老旧小区 3898 个，涉及居民 69.95 万户、楼栋数 20712 个、改造面积 6243.57 万平方米。其中，济南市计划改造老旧小区 525 个，其中市中区为 101 个。这些小区在基础配套设施、公共设施、

规划设计、建设标准及管理模式等方面已经都无法满足当前经济文化环境下人们对居住环境的需求。本项目通过对水管道破损、堵塞、污水外溢、供水管道及设施陈旧老化、水压较低、电力设施老化、大负荷用电易跳闸、道路老化、路面狭窄、破损、绿化状况较差、绿化状况较差的小区进行改造，可进一步改善老城区群众的生活状况，促进社会和谐稳定。

评估认为，“可研报告”需求分析及改造范围，基本符合实际情况，项目需求分析准确可行。

三、建设内容及建设规模

“可研报告”提出：项目主要对辖区内大观园、杆石桥、六里山等 14 个街道的 414 栋老旧小区居民楼及小区的室外道路、绿化、弱电及杆线落地、排水防涝、围墙大门、非机动车棚、公共照明、楼本体、配套市政公用、文化健身、无障碍设施、社区配套服务、配套商业等设施进行提升改造，具体建设规模如下：

主要建设内容一览表

序号	建设内容	建设规模
1	室外道路	增设车辆行驶划线 39031 米，拆除清理各类场地 88768 平方米，整修小区道路及小区出入口路面 240146 平方米，铺装花砖 51140 平方米，修整路沿石 28969 米，更换球墨铸铁井盖 2968 个，道路指示牌 240 个，新增垃圾归置场地 1230 平方米，检查井升降 3016 座。
2	绿化	绿化恢复、移植、补植 30512 平方米，修缮单元入口台阶、坡道、室外散水 12362 米，花池修缮 1728 平方米。

序号	建设内容	建设规模
3	弱电及杆线落地	弱电线缆入地 42854 米，楼板打眼 2471 个。
4	排水防涝	更换球墨铸铁雨水篦子 246 米，雨污分流 36194 米，疏通排水管道 8358 米，新建化粪池 30 座，化粪池清理 90 座。
5	围墙大门	新建小区围墙 14689 米，安装门禁系统 15 组，安装小区院落大门 87 套，围墙刷真石漆 63674 平方米，小区院墙美化 10413 平方米，蓝牙道闸安装 66 套。
6	非机动车棚	增设非机动车停车棚 6112 平方米。
7	公共照明	安装庭院柱灯 635 套，拆除电线杆 35 个，增设太阳能路灯 2674 套。
8	楼本体	维修或更换单元门 2045 套，增设楼道灯 8060 套，维修或更换楼梯间外窗 4598 套，修缮公共楼梯踏步和扶手 23297 米，外墙保温节能改造 319608 平方米，增加室内消防箱 1242 个，增加折叠座椅 1511 个，穿墙洞孔 1242 个。
9	配套市政公用	铁艺围栏翻新 10126 米，清运垃圾 1242 立方米，增设消防箱 548 个，监控安装 1885 套，安装枪式摄像机 1059 台，安装监控立杆 1059 根，安装监控含电路电源 345 套。
10	文化健身	增设室外体育健身器材 427 套，设置楼号单元标志牌 2931 套，安装室外休闲座椅 103 套，安装文化宣传显示屏 308 平方米，安装文化宣传设施 198 平方米。
11	无障碍设施	设置无障碍坡道 1200 米。
12	社区配套服务	综合服务设施 270 平方米，老年活动中心 350 平方米，安装奶信箱 14133 个，安装快递柜 70 组，卫生服务中心 200 平方米。
13	配套商业设施	安装或更换商业用房牌匾 6421 平方米。

评估认为，编制单位细化了 2023 年老旧小区改造的建设内容及规模，主要建设内容能够满足项目实际需求，建设规模较为合理。

四、建设场址及建设条件

“可研报告”提出：项目场址位于济南市市中区，拟对大观园、杆石桥、六里山、七里山、舜玉路、王官庄、二七、四里村、白马山、七贤、兴隆、陡沟、魏家庄、冻源等街道的老旧小区进行改造提升。建设场址位于城市建成区内，区域内基础设施配套较为完善。项目场址区域交通方便，外购设备、原材料运输有保证。周边建筑材料比较丰富，品种齐全，材质优良。项目施工用水、用电由当地供电、供水部门解决。

评估认为，该项目交通、供电、供水等市政基础设施较为完备，适宜项目建设。

五、建设方案

“可研报告”提出：项目改造范围为市中区的老旧小区居民楼及小区内部设施，根据基础类公共设施改造内容与标准进行建设，具体建设方案如下表所示：

项目建设方案一览表

改造项目	改造内容	实施方案
道路维修工程	整修小区内道路和小区连接城市主干道的道路	根据道路的不同性质和社区美观性，选用水泥混凝土路面、沥青路面、面砖路面，用于人行和车行道。主要通过局部层面修缮和重新铺整等方式进行改造。
公共活动空间	整修小区内和小区外服务于小区的公共场地	根据小区具体条件，设计空地休闲区、绿地植被区、水池假山区、音乐喷泉区、小品雕塑区、回廊座椅区等，并根据小区道路“微循环”人车分流的方案，对相应道路进行人车分流改造，消防通道路面及相关设施修复，共同构成层次丰富的空间。
增设监控及安防设施	完善小区视频监控系统，配置治安值班室	对小区各个出入口、主要道路、公共区域安装闭路监控摄像头，进行全天候 24 小时监视。在物业管理中或门卫处设置小于 20 平方米的视频监控中心。
消防设施	疏通小区和连接小区疏散通道、消防车通道，配置完善小区消火栓	按照统一的标准和规范修复消防设施，配齐消火栓、灭火器等消防器材，疏通消防通道，接通消防用水，消除火灾隐患等问题。
绿化提升	绿化补植	绿化补植工程包括集中绿化、街道绿化、宅旁绿化等，
公共照明	维修、增设路灯，修缮楼道灯	楼道照明灯具选择声光控 LED 节能灯，有条件的设置消防应急照明。室外公共区域照明采用 TN 低压供电系统，道路照明采用地下直埋电缆。公共照明采用高效节能灯具产品和绿色生态能源，如 LED 灯具、太阳能灯具。

改造项目	改造内容	实施方案
配齐环卫设施	完善环卫设施，推行“桶”改“房”，定点设置密闭式具有分类功能的垃圾收集房、果皮箱	环卫设施包括老旧小区垃圾收运点、垃圾收集站及其围蔽设施等环境卫生设施。
整修新建非机动车棚	整修非机动车停车棚，设置集中充电设施	根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中为主，分散为辅的非机动车停车系统，并应适当保留和利用规划范围内的已有非机动车停车设施。
宣传和信息发布设施	合理设置、制作小区公示牌（栏）、信息栏、文化宣传栏	小区主出入口设便民服务公示栏、文化宣传栏，组团及幢、单元（门）、各楼道合适位置统一规范设置用于张贴信息的信息栏。
雨污分流工程	雨污分流通过重新规划排水管道排布、用新型材料对管道进行更换，以促进老旧小区达到干净整洁的要求	根据现状条件对小区的排水系统进行维修、疏通、更换（含更换管网井盖），完成老旧小区雨污分流改造，完善雨水径流控制和海绵城市建设。
对讲系统	安装在住宅小区单元楼下，用图像和声音来识别来访客人	结合互联网、移动设备、软件控制等新技术手段，打造智慧小区方便居民使用。
楼栋三线	针对老旧小区内电力线、电话线、有线电视等“三线”杂乱现象进行有序梳理，对已报废的线路进行拆除	根据现状具体情况对线路进行调整，做到先搭后拆、不影响民生的情况下进行线路治理，推进“公改专”和电力设施改造，更换老化供电设施；强弱电分离，弱电进套盒。
楼道修缮	整修楼梯间外窗，清理楼道内	针对老旧小区存在安全隐患或使用功能的建筑楼道部位进行修

改造项目	改造内容	实施方案
	杂物，修缮楼道内墙，修缮公共楼梯踏步和扶手，修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	整，根据需要进行美化或更新楼栋大门，检修各楼栋门的对讲系统，增强小区安全；对于阴暗潮湿、面层剥落的楼梯间，首先彻底铲除原有建筑面层，重新粉刷；对于休息平台处围栏，锈蚀严重的铁制构件拆除更换；对于缺少扶手、缺少楼层标识、踏步光滑、缺乏照明的楼道需要新增适老化设施便于老年人使用。
特色风貌	结合小区主出入口、围墙、建筑外立面、景观构筑物、绿化、照明等对环境景观风貌进行综合改造和提升设计	抹灰（涂装）类、饰面砖类的外墙面，由里及表地进行更新改造；阳台栏杆设计采用防止儿童攀登的构造；外墙悬挂物有松动、铁胀、严重锈蚀、缺损等而导致自身强度不足，或与墙体连接不牢固时，应进行修缮或更换。
规范停车	规范设定小区机动车停车位，设置非机动车停放区域，有条件的设立充电设施	合理确定机动车辆停放区域，最大限度满足居民停车需求，地上车位标识规范，车辆停放有序，无擅自占用小区道路、绿地停车现象，符合消防通道要求。
外墙保温	对围护结构和系统采取节能技术措施，以降低建筑运行能耗	以阻燃型模塑聚苯乙烯泡沫板（EPS）或挤塑板（XPS）为保温材料，外墙为200厚烧结煤矸石砌块用胶粘剂并加设锚栓安装于外墙外表面，用玻纤网进行增强的抹面胶浆作防护层，用饰面材料进行表面装饰。
增设健身器材和休闲设施	设置于健身运动场地、儿童游乐场或集中的公共活动场地，包括成人健身器材和儿童游乐设施	更换、修复存在的安全隐患的健身器材。通过部分棱边处理、增设地面缓冲软垫等措施，增设必要的安全防护。空中运动跌落的材料，选用橡胶地板、聚氨酯塑胶等材质。合理利用小区边角用地添置健身器材。
化粪池及隔油	针对老旧小区污水排放情况	根据老旧小区污水排放能力不足或原有排污设备损坏的情况予以

改造项目	改造内容	实施方案
池	设置化粪池及隔油池	更换化粪池及隔油池，化粪池设置通气管，通气管排出口设置位置满足安全、环保要求。
社区综合服务设施	改造现有建筑为综合服务设施	用房面积宜不小于200平方米，与公共管理用房集中设置；采用自然方式进行通风采光。
养老和卫生服务设施	设置养老和卫生服务机构	合理布局适老设施建筑，老年人居住用房和主要公共活动用房布置在日照充足、通风良好的地段，居住用房冬至日满窗日照不宜小于2h。适老设施建筑的主要出入口不宜开向城市主干道。在城市道路、公共绿地以及室外活动场地之间增设无障碍坡道。
快递柜	将邮政服务场所纳入更新改造内容，设置快递柜	根据小区的规模、人流量以及平面布局，合理地选择快速设施的尺寸大小及位置。
信报箱	小区内信报箱缺少或损坏，机型配置或修缮改造	根据不同小区选择小区共享型智能信报箱、集中设置每户信报箱、订阅户入口设置信报箱等方式。
改造公共卫生间	改造公共卫生间	公共厕所内墙面采用光滑、便于清洗的材料，地面采用防渗、防滑材料。设置工具间。排水管道采用塑料排水管UPVC，给水管道采用PP-R管，埋地排水管采用柔性接口机制排水铸铁管。坐式大便器采用设有大、小便分档的冲洗水箱。设置机械通风系统，换气次数10次/h。
规范小区广告牌匾	规范商业用房外观、牌匾、霓虹灯箱、广告牌匾等	广告牌残缺破损、污渍明显、缺笔少划的，及时更换、修复。商业用房外观、牌匾、霓虹灯箱、广告牌匾等，采用新媒体、新形式、新技术、新材料。
整治沿街立面	部分室外机存在支架锈蚀、格	通过建筑外立面增设穿孔金属板以遮挡保护空调外机，对空调格

改造项目	改造内容	实施方案
空调室外机	栅破损、安装位置杂乱甚至直接裸露在外等问题	栅进行整治。重点排查沿街、沿路及老旧小区空调外支架，排查支架是否有锈蚀、断裂、倾斜、松动等现象，督促空调外机所有人或实际使用人进行整治。
供电改造	针对老旧小区内公共用电设备设施的安全性改造提升	项目电气各系统之间系统共同开挖，施工，回填，避免造成不必要的浪费。每套住宅应按户设置计量电表，低层、多层住宅采用在底层集中安装电能表方式。配电系统采用与更新改造前相同的接地制式，并进行总等电位联结。电线、电缆在线槽内敷设时，采用阻燃型电线、电缆。通过一户一表，改善老旧小区居民生活用电量。
供水改造	更新改造主要包括供水设备、供水管道和用水设备等三个方面	老旧小区给水系统应使用耐腐蚀、耐久性能好的管材、管件等更换原有给水管道。修补、改造屋顶水池水箱。分区域集中设置无负压变频设备。通过一户一表，改善老旧小区居民生活用水质量。

评估认为，该部分补充完善了小区消防道路建设的相关内容以及不同路面的详细做法；补充了非机动车棚、规范停车位及充电设施的建设方案；核实修改了公共照明总控制箱的设置要求、监控安防设施系统线路敷设方案及问题的表述，提出的建设方案基本合理。

六、节能方案

“可研报告”提出：项目主要能源种类为电力，年消耗电力 45.33 万 kWh，年综合能源消费当量值为 55.71tce。

项目综合能源消费量表

能源种类	单 位	年耗实物量	折标煤（当量值）tce
电力	万 kWh	45.33	55.71
综合能耗	tce		55.71

评估认为，编制单位核对了节能评价依据，提出的节能措施较为全面，节能分析总体合理。建议切实落实各项节能措施和管理制度，加大节能宣传，做到节约能源，减少损耗。

七、环境影响评价

“可研报告”提出：对施工期和使用期的环境影响进行分析，施工期污染源主要为施工扬尘、噪声、废水和固体废弃物等，使用期基本不排放污染物，不会对区域环境产生明显影响。

评估认为，项目提出的环保措施较为合理，建议严格按照省、市有关环保政策和规定，切实落实各项环保措施，减少项目建设对周边环境造成的不利影响。

八、劳动安全卫生与消防

“可研报告”提出：对项目建设过程中的主要危害因素及危害程度进行了分析，配备了防护和监控措施、事故发生后的应急响应和消防措施，加强了防范。

评估认为，项目危害因素分析基本全面，防范措施基本可行，建议加强疫情防控管理，切实落实施工期间的防护保障措施，保证周边群众的正常生活不受影响、安全万无一失。

九、组织机构与人力资源配置

“可研报告”提出：本项目由济南市市中区住房和城乡建设局负责立项、工程设计、施工管理、资金筹措等工作。实施过程中成立工作领导小组，领导小组下设综合组、规划组、工程组、资金组、保护组等机构。

评估认为，项目组织机构基本合理，建议进一步细化责任分工，落实到位。

十、项目实施进度

“可研报告”提出：项目建设期 12 个月，计划于 2023 年 3 月开工建设，预计 2024 年 2 月底竣工。建设期期间完成土建、安装、装饰等各项工程，经验收合格后投入使用。

评估认为，编制单位按实际情况核实修改了项目实施进度，修改后的项目实施进度基本合理，建议根据项目规模合理安排建设工期。

十一、招投标方案

“可研报告”提出：根据《中华人民共和国招标投标法》等要求，招标范围包括勘察、设计、监理、施工、重要材料、主要设备，均采用委托招标的组织形式以及公开招标的招标方式。

评估认为，编制单位根据投资估算额重新核实了项目招标范围和招标方式，招标方案符合招投标的相关要求。

十二、投资估算及资金筹措

“可研报告”提出：项目总投资 32189 万元，其中工程费用 27050 万元，工程建设其他费 2213 万元，预备费 2926 万元。其中已立项项目总投资 17512 万元，工程费用 14715 万元，工程建设其他费 1205 万元，预备费 1592 万元，全部由市、区两级财政统筹解决；本次新增项目总投资 14677 万元，包括工程费用 12335 万元，工程建设其他费 1008 万元，预备费 1334 万元，由市、区两级财政统筹解决，同时积极争取中央、省级财政资金支持。

评估认为，投资估算部分补充了编制依据、分年度投资额；核对了道路指示牌、弱电缆入地、新建化粪池、围墙刷真石漆、增设非机动车停车棚单价；核实细化了雨污分流、疏通排水管道、新建小区围墙、综合服务设施、老年活动中心、卫生服务中心工程量及费用；核对了项目论证费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、招标代理费。根据各专

业调整内容，重新计算了项目总投资。调整后的总投资较评估前核减 1660 万元，减幅 4.9%，其中已立项部分核增 2 万元（因可研初稿总投资计算与批复有出入导致），未立项部分核减 1662 万元，调整后的投资额较为合理，估算编制方法正确，估算内容较为全面，资金筹措方案可行。

附件：

1. 本次立项投资估算表
2. 本次立项投资估算对照表
3. 专家评估修改意见
4. 评估专家签字表
5. 评估单位及人员



附表 1

本次立项投资估算表

单位: 万元

序号	名称	估算价值				合计	技术指标			投资 占比 (%)	备注
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用		单位	数量	单价 (元)		
一	工程费用	12335				12335				84.04	
(一)	室外道路	2676				2676					
1	增设车辆行驶划线	60				60	m	17147	35		
2	整修小区道路及小区 出入口路面	968				968	m ²	28888	335		
3	铺装花砖	1534				1534	m ²	51140	300		
4	道路指示牌	6				6	个	240	260		
5	新增垃圾归置场地	18				18	m ²	1230	150		
6	检查井升降	90				90	座	3016	300		
(二)	绿化	4				4					
1	花池修缮	4				4	m ²	1728	25		
(三)	弱电及杆线落地	1729				1729					
1	弱电线缆入地	1714				1714	m	42854	400		
2	楼板打眼	15				15	个	2471	60		
(四)	排水防涝	3365				3365					

序号	名称	估算价值				技术指标			投资占比 (%)	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
1	雨污分流	3257				3257	m	36194	900	
2	疏通排水管道	84				84	m	8358	100	
3	新建化粪池	12				12	座	30	4000	
4	化粪池清理	12				12	座	90	1300	
(五)	围墙大门	514				514				
1	安装门禁系统	5				5	组	15	3600	
2	围墙刷真石漆	509				509	m ²	63674	80	
(六)	非机动车棚、公共照明	95				95				
1	增设非机动车停车棚	15				15	m ²	373	400	
2	安装庭院柱灯	76				76	套	635	1200	
3	拆除电线杆	4				4	个	35	1000	
(七)	楼本体	3289				3289				
1	外墙保温节能改造	3196				3196	m ²	319608	100	
2	增加室内消防箱	62				62	个	1242	500	
3	增加折叠座椅	23				23	个	1511	150	
4	穿墙洞孔	8				8	个	1242	65	
(八)	配套市政公用	486				486				
1	清运垃圾	25				25	m ³	1242	200	

序号	名称	估算价值				技术指标			投资占比 (%)	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
2	安装枪式摄像机	212				212	台	1059	2000	
3	安装监控立杆	180				180	根	1059	1700	
4	安装监控含电路电源	69				69	套	345	2000	
(九)	文化健身	37				37				
1	安装室外休闲座椅	5				5	套	45	1000	
2	安装文化宣传设施	32				32	m ²	198	1600	
(十)	无障碍设施	30				30				
1	无障碍坡道	30				30	m	1200	250	
(十一)	社区配套服务	110				110				
1	综合服务设施	27				27	m ²	270	1000	
2	老年活动中心	42				42	m ²	350	1200	
3	安装快递柜	11				11	组	70	1600	
4	卫生服务中心	30				30	m ²	200	1500	
二	工程建设其他费用				1008	1008				6.87
1	项目论证费				30	30				参照执行发改价格〔2015〕299号文件规定,根据市场价格计费。
2	工程勘察费				99	99				参照执行发改价格〔2015〕299号文件规定,根据市场价格计费。

序号	名称	估算价值					技术指标			投资 占比 (%)	备注
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计	单位	数量	单价 (元)		
3	工程设计费				293	293					参照执行发改价格〔2015〕299号文件规定,根据市场价格计费。
4	项目建设管理费				173	173					依据《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建〔2016〕504号)计取。
5	建设工程监理费				208	208					参照国家发展改革委、建设部颁发的收费标准(发改价格〔2007〕670号),进行计算。
6	招标代理费				28	28					依据《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格〔2002〕1980号),结合市场价格计费。
7	工程造价咨询服务费				54	54					参照《济南市建设工程造价咨询服务收费指导意见》(济建标协〔2022〕6号)并结合市场价格计取。
8	场地准备及临时设施费				123	123					参照《山东省建筑工程概算定额》(2018版)执行,按工程费用的1%计取。
三	预备费				1334	1334				9.09	
1	基本预备费				1334	1334					工程费用和工程建设其他费用之和的10%。
四	总投资					14677				100	

注：表中的工程量由建设单位提供。

附表 2

本次立项投资估算对照表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	评估前 投资估算额	评估后 投资估算额	比评估前 增 (+) 减 (-)
一	工程费用	13549	12335	-1214
(一)	室外道路	2678	2676	-2
(二)	绿化	4	4	0
(三)	弱电及杆线落地	1943	1729	-214
(四)	排水防涝	4168	3365	-803
(五)	围墙大门	642	514	-128
(六)	非机动车棚、公共照明	98	95	-3

序号	工程或费用名称	评估前 投资估算额	评估后 投资估算额	比评估前 增 (+) 减 (-)
(七)	楼本体	3289	3289	0
(八)	配套市政公用	498	486	-12
(九)	文化健身	37	37	0
(十)	无障碍设施	30	30	0
(十一)	社区配套服务	162	110	-52
二	工程建设其他费用	1305	1008	-297
三	预备费	1485	1334	-151
四	总投资	16339	14677	-1662

关于《2023年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告》的专家评估修改意见

2022年10月23日,山东省工程咨询院受济南市市中区发展和改革局委托,在济南组织相关专家,对济南市工程咨询院编制的《2023年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告》(以下简称“可研报告”)进行了评估。期间,专家组认真审阅了相关材料,听取了报告编制单位和项目代建单位的汇报。经咨询论证,提出主要修改意见如下:

一、总体评价

评估认为,该项目符合国家产业政策和相关规划,“可研报告”的格式和内容基本符合现行有关规定的要求,但应进一步充实完善。

二、应修改完善的主要问题

(一) 总论

1. 核实编制依据的时效性、适用性、准确性和完整性。
2. 明确2023年主要建设内容、工程量及总投资额。

(二) 需求分析

进一步完善说明老旧小区改造内容与标准。

(三) 建设内容及建设规模

细化2023年建设内容及建设规模

(四) 建设方案

1. 完善不同路面的详细做法,补充小区交通微循环方案内

容；补充非机动车棚及规范停车位方案、充电设施建设方案；明确保温材料厚度及外墙面做法；补充完善小区消防道路建设的相关内容。

2. 给排水方案：明确原有排水管道的改造情况；合流管道状态良好的保留作为雨水管，同时新建污水管，实现雨污分流；核实用水量中是否应增加绿化浇灌用水。

3. 暖通方案：补充机械排风相关说明，并注明换气次数。

4. 电气方案：补充监控安防设施系统线路敷设方案及问题的表述；补充系统协调共同开挖、施工、回填方案；补充室外道路及公共照明总控制箱的设置要求。

5. 节能方案分析：补充完善节水方面相关内容。

（五）投资估算部分

1. 核实工程量及费用，包括道路指示牌、弱电线电缆入地、新建化粪池、围墙刷真石漆、增设非机动车停车棚单价；雨污分流、疏通排水管道、新建小区围墙、综合服务设施、老年活动中心、卫生服务中心工程量及费用；清运垃圾按照相关标准计取；无障碍坡道按照面积计取工程量及费用。

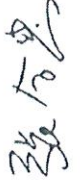
2. 工程建设其他费用中，落实计算标准及金额，并补充最新文件依据；核实项目论证费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、招标代理费。

3. 根据各专业调整内容，重新计算项目总投资。

2022年10月25日

《2023 年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告》

评审会议专家签字表

职务	姓名	专业	工作单位	职务/职称	签字
组长	陈景福	工程咨询	山东省工程咨询协会	研究员	
成员	张合忠	建筑	山东省城乡规划设计研究院有限公司	研究员	
	周长波	电气	山东科信建设工程有限公司	高工	
	王利文	给排水、暖通	青岛原创工程设计有限公司	高工	
	邓荣	工程造价	山东滨海国际工程咨询有限公司	主任/高工	

评估单位及人员

评估单位: 山东省工程咨询院

部门负责人: 杜 敏 正高级工程师
咨询工程师(投资)

项目负责人: 韩 芒 高级工程师
咨询工程师(投资)

项目组成员: 李 颖 高级工程师
李 翠 高级工程师
咨询工程师(投资)

刘 莹 高级工程师
咨询工程师(投资)

楚清泉 高级工程师
咨询工程师(投资)

曹英杰 经 济 师
咨询工程师(投资)

郑 笑 助理工程师

汲 通 助理工程师

