

棚户区改造基础设施配套工程建设项目可行性报告

产品名称	棚户区改造基础设施配套工程建设项目可行性报告
公司名称	西安硕鑫项目管理咨询有限公司
价格	面议
规格参数	品牌:硕鑫 型号: SX
公司地址	西安经济技术开发区凤城12路与文景北路十字以北首创富北高银27#17层
联系电话	18092573639 18165278840

产品详情

- 1.项目名称：**区**镇棚户区改造基础设施配套工程建设项目
- 2.项目申报单位：**区**镇人民政府
- 3.项目单位法定代表人：禹女士
- 4.项目建设性质：新建
- 5.项目建设地点：项目区位于陕西省**市**区**镇，该处位于**区西南，距城区约30km，距包茂高速约8km，距火车站约50km。
- 6.项目建设内容及建设规模
 - 6.1.配套主体工程概况：**镇自2013年开始实施棚户区改造项目，项目地点位于流水集镇及窑头村，2013-2014年已改造300户，2015年已改造200户，2016计划改造165户。
 - 6.2.项目建设内容：基础设施配套工程主要包括：道路工程、绿化工程、排水管线工程、亮化工程、停车场等。
 - 6.3.项目建设规模：

.道路及场地硬化工程：本项目道路及场地硬化面积17000m²，道路面积12000m²，场地硬化工程面积为5000m²。

a.新建道路面积12000m²，道路全长共3000m，宽度为4m。

b.新建场地硬化工程面积为5000m²，主要为地上停车位（300个）。

.绿化工程：本项目绿化面积约7000m²，采用集中绿化与间隔绿化相结合。

.排水管线工程：排水工程包括小区内部雨水管网和污水管网，排水管网共10000m，其中雨水管网长度4000m，管径为400~800mm；污水管网长度6000m，管径为400~600mm。

.照明工程：本项目在道路一侧和停车场周围布置路灯，路灯高为6m，间距为15m，路灯距路缘石边缘0.5m，共220盏，其中道路一侧布置路灯200盏；停车场布置路灯20盏。

.旅游厕所：本项目建设旅游厕所两个，共400m²。

7.建设工期：根据项目建设规模，本次项目建设工期为12个月，即从2017年1月开工建设，到2017年12月底竣工验收。

8.投资估算与资金筹措

8.1.投资估算：本项目估算总投资1*9.35万元，其中：工程费用1*7.24万元，工程建设其它费用1*2.17万元，基本预备费1*9.14万元。详见投资估算指标表。

8.2.资金筹措：资金来源为申请中央预算和企业自筹共同解决。

9.建设单位概况：**区**镇人民政府下设党政办公室、民政部门、工会组织、妇联组织、经济管理服务中心、新型农村合作医疗管理办公室、农业综合管理服务中心、文化事业管理服务中心等部门。主要负责执行本级人民代表大会的决议和上级国家行政机关的决定和命令，发布决定和命令；执行本行政区域内的经济和社会发展规划、预算，管理本行政区域内的经济、教育、科学、文化、卫生、体育事业和财政、民政、公安、司法行政、计划生育等行政工作；保护社会主义的全民所有的财产和劳动群众集体所有的财产，保护公民私人所有的合法财产，维护社会秩序，保障公民的人身权利、民主权利和其他权利；保护各种经济组织的合法权益；保障少数民族的权利和尊重少数民族的风俗习惯；保障宪法和法律赋予妇女的男女平等、同工同酬和婚姻自由等各项权利；办理上级人民政府交办的其他事项。

10.项目提出的理由

（1）住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。

.随着社会经济的发展、人们生活水平的提高、消费个性化倾向发展等因素，促使人们对住房的需求无论在量和质上都日趋增强

.随着生活节奏的加快，在繁忙的工作之余拥有一个舒适的休息环境已成为人们迫切的愿望，而改善人们的居住条件，提高人们的住房水平，是实现这一愿望的必由之路。

但是由于目前**市内住房价格相对偏高，多数居民没有足够的经济实力去购买价格昂贵的商品房。

（2）棚户区改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，其主要特点为：

.棚户区建房的时间较长，居住条件不能适应现代化城市的要求，其目前存在的主要问题有：一是现有住房建设年代久远，受当时条件所限，结构简陋，目前多属危房，存在着严重的安全隐患；二是现有住房没有统一规划，布局零乱，道路狭窄，交通不畅，遇地震、火灾等突发事件时，没有畅通的疏散通道，严重影响了居民的生命财产安全；三是不利于实施集中供暖、供水及现代化的网络设施建设，使棚户区居民无法享受现代化建设成果。

.棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，无力购买当地的商品房。

因此，实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

区镇人民政府为了解决**镇居民及社会上的中低收入家庭的住房问题，利用项目位置优势，以建造现代化居住社区为目的，提出了本次项目建设。

项目的建设有利于美化当地居住环境，完善城市功能，加快解决中低收入群众的住房困难，提高这部分群众的生活质量，使其能共享改革发展成果，对提高政府的公信，增强人民群众的向心力和凝聚力有着积极作用。

项目建成后有助于和谐社会的构建，改善提高当地居民人居环境，加快当地城市化进程。

因此，本项目的实施可以满足低收入居民家庭的住房需求，改善住房供应结构，带动和促进**市的全面开发，对改善当地居民的生活环境，提高城市承载力，提升城市品位有着重大意义。

综上所述，本项目的提出符合民意，符合国家政策及**市**区**镇发展规划，符合**市**区**镇社会经济发展的需要，项目的建设具有较好的经济意义和社会意义，因此，项目建设是可行的，也是十分必要的。

11.编制依据

- (1) 本可行性研究报告编制委托书；
- (2) 《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社2002年3月版）；
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版2006年7月）；
- (4) 《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发[2006]37号）；
- (5) 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）；
- (6) 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）；
- (7) 《**市城市总体规划》（2008-2020）；
- (8) 建设单位提供的其他有关资料及调查资料。

12.可行性研究范围

- (1) 对项目的投资背景、建设条件进行分析论证；
- (2) 对项目总体规划的合理性进行分析论证；
- (3) 对项目建筑设计与结构设计进行分析论证；
- (4) 对项目在建设和运行过程中的环境保护、节能措施、劳动安全等方面提出意见和建议。
- (5) 根据可行性研究的规划方案和建设内容进行投资估算，并提出资金筹措方案；

(6) 根据确定的规划方案制定工程实施进度及招标方案。

13.结论与建议

1.结论

本项目选址符合**市城市总体规划要求，拟定的建设规模和建设方案科学合理，技术配备先进，结构安全可靠，社会效益及经济效益显著。本项目的实施将推动**市**区**镇基础设施的快速发展、完善，促进当地产业结构升级，对促进**市**区**镇地区经济的可持续发展也具有十分重要的现实意义。

2.建议

- (1) 应加强对建设资金筹措力度，确保工程建设资金及时到位。
- (2) 建议及早做好外部环境协调工作，确保工程顺利完工。
- (3) 建议在项目实施前期，按照市场需求调整、完善建设工程方案，争取给社会和企业带来双赢效益。
- (4) 组建精明能干的技术队伍或聘请专业项目管理人员进行技术指导，力求降低成本，减小投资风险。
- (5) 合理、科学地做好施工现场设计和工期安排。