

南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造工程

# 改造方案



中联创工程设计有限公司

二〇二二年六月

# 南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造工程

## 改造方案

项目负责人 宋定侃

总工程师 宋定侃

法定代表人 丁肖芬

中联创工程设计有限公司

二〇二二年六月

营业执照

询资质证书



工程咨询单位备案

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：91450703MA5N1TGP8C-19

一、基本情况			
1.1工程咨询单位基本信息			
单位名称*	中联创工程设计有限公司	单位性质	民营企业
统一社会信用代码	91450703MA5N1TGP8C	营业/经营期限	2018-02-11~长期
注册地*	广西	法定代表人	丁肖芬
证件类型	身份证	证件号码	452826196811205668
开始从事工程咨询业务时间*	2020年	邮政编码	535000
通信地址	中国（广西）自由贸易试验区南宁片区五象大道403号富雅国际金融中心G1栋二十六层2606号办公		
职工总数	39	咨询工程师（投资）人数*	1
从事工程咨询专业技术人员数	23	从事工程咨询的高级职称人数	3
从事工程咨询的中级职称人数	20	从事工程咨询的聘用退休人员数	0
除上述情况外的补充说明			

1.2联系人				
备案联系人	姓名	李锦蕊	职务	
	固定电话	0777-5786526	手机	19924748008
	传真		电子邮箱	18819346781@163.com
业务联系人*	姓名	李锦蕊	职务	
	固定电话*	0777-5786526	手机	19924748008
	传真		电子邮箱	ZLCLTD@163.com

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：91450703MA5N1TGP8C-19

二、专业和服务范围					
序号	备案专业*	规划咨询*	项目咨询*	评估咨询*	全过程工程咨询*
1	建筑	√	√	√	√
2	市政公用工程	√	√	√	√
3	公路	√	√	√	√
4	电力（含火电、水电、核电、新能源）	√	√	√	√
5	生态建设和环境工程	√	√	√	√
6	水文地质、工程测量、岩土工程	√	√	√	√
7	水利水电	√	√	√	√

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：91450703MA5N1TGP8C-19

三、专业技术人员配备情况						
序号	备案专业	咨询工程师(投资)人数	人数			备注
			高级职称	中级职称	其他	
1	建筑	0	0	6	0	6
2	市政公用工程	0	1	7	0	8
3	公路	0	0	8	0	8
4	电力（含火电、水电、核电、新能源）	0	1	1	5	7
5	生态建设和环境工程	0	1	1	0	2
6	水文地质、工程测量、岩土工程	0	0	0	9	9
7	水利水电	0	0	0	0	0

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：91450703MA5N1TGP8C-19

四、非涉密的咨询结果							
序号	备案专业*	服务范围*	合同项目名称*	委托单位	完成时间(年)	项目代码	备注
1	建筑	规划咨询	0	0	2019	0	0

项目负责人

宋定侃  一级注册建筑师

主要参加人员

宋定侃  一级注册建筑师

王秀益  工程师

符程璐  经济师

校核

姚青  高级工程师

审核

杨整修  高级工程师

审定

符程璐  经济师

# 目 录

<b>第一章 总论</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目概况.....	1
1.2 建设单位概况.....	1
1.3 编制依据.....	1
1.4 改造方案编制与内容.....	2
1.5 项目总体情况一览表.....	3
1.6 问题与建议.....	3
<b>第二章 项目背景及建设必要性</b> .....	<b>4</b>
2.1 项目背景.....	4
2.2 老旧小区改造情况简介.....	4
2.3 项目建设必要性.....	6
<b>第三章 需求分析与建设规模</b> .....	<b>7</b>
3.1 需求分析.....	7
3.2 建设内容及规模.....	13
<b>第四章 项目位置与建设条件</b> .....	<b>29</b>
4.1 项目位置.....	29
4.2 建设条件.....	29
<b>第五章 项目建设方案</b> .....	<b>30</b>
5.1 建设原则.....	30
5.2 改造方案.....	30
<b>第六章 节能专篇</b> .....	<b>42</b>
6.1 节能设计依据.....	43
6.2 节能设计原则.....	43
6.3 给排水节能措施.....	43
6.4 电气节能措施.....	43
6.5 可再生能源利用.....	43
<b>第七章 环境保护</b> .....	<b>44</b>
7.1 项目建设与运营对环境的影响.....	44
7.2 环境保护措施.....	45
<b>第八章 劳动安全卫生</b> .....	<b>47</b>
8.1 危害因素分析.....	47
8.2 安全措施.....	47
<b>第九章 项目组织与人员配置</b> .....	<b>48</b>
9.1 组织机构.....	48
9.2 人员配置.....	49
<b>第十章 项目施工时间和进度控制</b> .....	<b>49</b>
10.1 项目工期.....	49
10.2 项目实施进度.....	49
<b>第十一章 项目招投标</b> .....	<b>49</b>
11.1 编制依据.....	49
11.2 招标范围.....	50

<b>第十二章 资金估算与资金筹措</b> .....	<b>50</b>
12.1 投资估算.....	51
12.2 资金筹措.....	52
<b>第十三章 社会稳定性风险分析</b> .....	<b>52</b>
13.1 编制依据.....	52
13.2 风险识别.....	52
13.3 风险估计.....	57
13.4 风险防范和化解措施.....	59
13.5 落实措施后的预期风险等级.....	60
13.6 风险分析结论.....	61
<b>第十四章 结论与建议</b> .....	<b>61</b>

附件：委托书、《自治区住房城乡建设厅 自治区发展改革委 自治区财政厅 自治区自然资源厅 自治区大数据发展局关于进一步优化全区城镇老旧小区改造项目审批工作的通知》（桂建城〔2020〕41号）、《自治区住房城乡建设厅关于预下达 2022 年全区城镇老旧小区改造计划任务的通知》（桂建城〔2021〕21号）、《自治区住房城乡建设厅自治区发展改革委自治区财政厅自治区广电局自治区通信管理局广西电网公司 关于进一步加强城镇老旧小区管线改造工作的通知》（桂城建〔2021〕30号）、《南宁市武鸣区人民政府办公室关于印发南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造实施方案的通知》（南府政办〔2022〕26号）

附表：南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造调查表

附表：南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造各小区工程量清单表

附表：南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造投资估算表

附图：武鸣 2022 年城镇老旧小区改造计划项目区位图

附图：武鸣区 2022 年城镇 15 个老旧小区总平面图

## 第一章 总论

### 1.1 项目概况

#### 1.1.1 项目名称

南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造工程

#### 1.1.2 建设单位

南宁市武鸣区城厢镇人民政府

#### 1.1.3 项目性质

老旧小区改造

#### 1.1.4 项目改造范围

本项目涉及南宁市武鸣区 15 个老旧小区，包含：

序号	小区名称	地址	备注
1	武鸣区民政局宿舍区	鸣区城厢镇农坛路 49 号	
2	武鸣县物资局宿舍区	鸣区城厢镇农坛路 45 号	
3	武鸣县五金公司旧宿舍区	鸣区城厢镇民族路 65 号	
4	武鸣县百货公司旧宿舍区	鸣区城厢镇民族路 59 号	
5	武鸣县农机公司 1 号宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 61 号	
6	武鸣区二轻联社宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 62 号	
7	武鸣区那打水库	武鸣区城厢镇新宁路二里 15 号	
8	武鸣县糖业宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 154 号	
9	武鸣县医药公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 156 号	
10	武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号	
11	望月楼小区	武鸣区城厢镇农坛路 102-1 号	
12	武鸣区武鸣中学	武鸣区城厢镇解放街 8 号	
13	武鸣区教育局宿舍	武鸣区城厢镇解放街 2 号	
14	武鸣区法院旧宿舍区	武鸣区城厢镇和平街 8 号	
15	武鸣区公安局宿舍	武鸣区城厢镇解放街 209 号	

本项目在上述老旧小区现有用地范围内进行改造，不涉及新增用地。

#### 1.1.5 工程建设内容及规模

本项目拟对武鸣区民政局宿舍区、武鸣县物资局宿舍区、武鸣县五金公司旧宿舍区、武鸣县百货公司旧宿舍区、武鸣县农机公司 1 号宿舍区、武鸣区二轻联社宿舍区、武鸣区那打水库、武鸣县糖业宿舍区、武鸣县医药公司宿舍区、武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区、望月楼小区、武鸣区武鸣中学、武鸣区教育局宿舍、武鸣

区旧法院宿舍、武鸣区公安局宿舍等十五个个老旧小区进行改造，涉及总户数 814 户，楼栋数 54 栋，总建筑面积 61087 m<sup>2</sup>。

主要通过翻修、维修、更新等多种方式加强老旧小区房屋维修改造和环境综合整治，完善房屋配套设施和提升房屋使用功能，着重解决影响居民生活的用水、用电、用气、交通出行、小区环境及安全隐患等问题。主要内容包括：（1）楼栋主体改造面积 61087m<sup>2</sup>，包括小区内的楼栋设施、建筑修缮、房屋建筑提升等；（2）老旧小区配套基础设施改造，包括服务设施、小区道路、市政设施、公共环境、公共空间、公共设施提升等。

#### 1.1.6 投资规模与资金来源

项目总投资为 673.76 万元，其中，工程费用为 550.33 万元（含楼栋本体改造工程费用 438.78 万元，老旧小区内基础设施改造工程 111.55 万元），工程建设其他费用 91.35 万元，预备费 32.08 万元。

本项目各部分投资费用见附表：投资估算表。

项目资金来源：中央财政城镇保障性安居工程专项资金、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金；最终以上级下达资金为准。

本项目目前已获得 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金 317.18 万元，2022 年自治区财政城镇保障性安居工程补助资金(政府债券)299.61 万元。

#### 1.1.7 建设期与进度安排

本项目计划建设期约 6 个月（包括前期工作），从 2022 年 6 月开始前期工作，7 月底完成初步设计，随后组织工程招标计工作。为更好实习项目，减少施工对居民干扰，计划 8 月底开始施工于 2022 年 12 月底通过竣工验收并投入使用。

### 1.2 建设单位概况

南宁市武鸣区城厢镇人民政府负责南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造的事务性和基础性工作。负责居民意见调查和统计及项目立项申请、报批、招标、施工过程中的各项居民协调，组织项目的竣工验收工作。

### 1.3 编制依据

#### 1.3.1 有关法律法规

《中华人民共和国建筑法》（2019 年）  
《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）  
《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）  
《中华人民共和国环境保护法》（2014 年）  
《中华人民共和国消防法》（2019 年）  
《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年修订）  
《建设项目环境保护管理条例》（2017 年修订）  
《中华人民共和国固体废物污染防治法》（2020 年修订）  
《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018 年修订）  
《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年修订）

《广西壮族自治区民用建筑节能条例》  
《广西民用建筑节能条例实施细则》  
《南宁市民用建筑节能管理规定》

### 1.3.2 技术标准与规范

《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）  
《住宅设计规范》（GB50096-2011）  
《住宅建筑电气设计规范》（JGJ242-2011）  
《城市旧居住区综合改造技术标准》（T/CSUS04-2019）  
《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）  
《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）  
《建筑设计防火规范》（GB50016-2014，2018 年版）  
《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）  
《城市道路设计规范》（JJ37-2012，2016 年版）  
《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）  
《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）  
《建筑工程面积计算规则》（GB/T50353—2013）  
《工程建设标准强制性条文》房屋建筑部分（2013 年版）  
《工程建设标准强制性条文》城市规划部分（2013 年版）  
《工程建设标准强制性条文》城市建设部分（2013 年版）  
《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）  
《城镇给水排水技术规范》（GB50788-2012）  
《室外排水设计标准》（GB50014-2021）  
《室外给排水设计标准》（GB50013-2018）  
《全国民用建筑工程设计技术措施-给水排水》（2009 年版）  
《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）  
《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）  
《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）  
《电力工程电缆设计规范》（GB50127-2018）  
《20kV 及以下变配电所设计规范》（GB50053-2013）  
《三相配电变压器能效限定值及节能评价值》（GB20052-2013）  
《低压配电设计规范》（GB50054-2011）  
《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）  
《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）  
《城市夜景照明设计规范》（JGJ/T163-2008）  
《视频安全监控系统工程设计规范》（GB/T50395-2007）  
《入侵警报系统工程设计规范》（GB/T50394-2007）  
《安全防范工程技术规范》（GB50348-2018）

《通信线路工程设计规范》（GB51158-2015）  
《通信管道工程施工及验收标准》（GB/T50374-2018）  
《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）  
《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）  
《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）  
《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）  
《无障碍设计规范》（GB50763-2012）  
《屋面工程技术规范》  
《抹灰砂浆技术规程》  
《建筑防护栏杆技术标准》  
广西壮族自治区《居住建筑节能 65%设计标准》  
《民用建筑热工设计规范》  
《南宁市民用建筑电动汽车分散充电桩设施建设技术导则》

### 1.3.3 其他依据

《南宁市城市规划管理技术规定（2011 版）》  
《南宁市城市总体规划（2006~2020 年）》  
《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发全面推进广西城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（桂政办发〔2020〕86 号）  
《自治区住房城乡建设厅关于预下达 2022 年全区城镇老旧小区改造计划任务的通知》（桂建城〔2021〕21 号）  
《南宁市武鸣区人民政府办公室关于印发南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造实施方案的通知》（南府政办〔2022〕26 号）

本项目其他相关材料

### 1.4 改造方案编制与内容

本报告将着重就项目的建设背景、建设必要性、项目的需求与建设规模、项目的建设条件、项目实施计划、投资估算与资金筹措以及社会稳定性风险分析等进行分析研究，综合判断项目建设的必要性，并提出具有针对性和操作性的若干建议，为项目的下一阶段工作提供决策、审批依据。

具体内容包括：

1. 建设背景和项目建设的必要性、可行性；
2. 需求分析与建设规模确定；
3. 项目建设条件；
4. 建设方案设计；
5. 节能与节水评估；
6. 项目建设期和实施进度安排；
7. 投资估算与资金筹措；
8. 财务评价；

## 9. 改造方案研究结论与建议。

### 1.5 项目总体情况一览表

本项目各小区地址、建成年代、房屋性质、居民户数、楼栋数、建筑面积等情况一览表如表 1-1 所示：

**表 1-1 项目总体情况一览表**

序号	小区名称	小区地址	建成年代	房屋性质	户数(户)	栋数(栋)	改造建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	武鸣区民政局宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 49 号	1988-2002	房改房	44	4	4042
2	武鸣县物资局宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 45 号	1985-1992	房改房	69	4	4064
3	武鸣县五金公司旧宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 65 号	1982、2005	房改房	26	2	2570
4	武鸣县百货公司旧宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 59 号	1985、1990	房改房	32	2	1508
5	武鸣县农机公司 1 号宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 61 号	1984、1985	房改房	20	2	1700
6	武鸣区二轻联社宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 62 号	1982、1984	房改房	24	2	1648
7	武鸣区那打水库	武鸣区城厢镇新宁路二里 15 号	1982	房改房	28	1	2240
8	武鸣县糖业宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 154 号	1985、1986、1996	房改房	41	3	3025
9	武鸣县医药公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 156 号	1983、1993、2003	房改房	60	3	5444
10	武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号	1983-2001	房改房	96	7	4930
11	望月楼小区	武鸣区城厢镇农坛路 102-1 号	1997	普通商品房	60	4	3740
12	武鸣区武鸣中学	解放街 8 号	1979-1995	房改房	78	4	6623
13	武鸣区教育局宿舍	解放街 2 号	1983、1985、1995	房改房	60	3	4520
14	武鸣区法院旧宿舍区	和平街 8 号	1982	房改房	36	3	3139
15	武鸣区公安局宿舍	解放街 209 号	1976-2001	房改房	140	10	11894
合计					814	54	61087

### 1.6 问题与建议

1.6.1、项目建设周期短，时间紧迫，项目业主应注意衔接各实施阶段进度安排。项目建设成立专门的项目实施小组，加强与政府与相关部门的沟通与协调，加快推进项目的进度，确保项目能早日投入使用。

1.6.2、建设资金是项目建设顺利实施的保证，本筹措解决，较为复杂，因此需要业主积极去落实，使建设资金迅速到位，避免出现因资金问题而导致工期延误等一系列问题的出现。

1.6.3、严格按照基本建设程序办事，认真实行项目法人责任制、招投标制和建设监理制，对工程的投资、进度和质量予以有效控制。

1.6.4、任何研究结论均有时效局限性，本报告同样不能超出客观规律。可以预见的是本报告编制完成后，当项目不按计划时限实施或者客观环境改变，项目数据也将有所偏差甚至于报告将得出相反结论。因此建议项目业主、相关部门应充分意识到此风险，并按计划积极推进项目，如不能按预期计划推进时，应适当调整期望值。

## 第二章 项目背景及建设必要性

### 2.1 项目背景

#### 2.1.1 区域经济社会发展概况

随着我国-东盟自由贸易区全面建成，西部大开发深入推进，北部湾城市群、广西北部湾经济区、左右江革命老区振兴和珠江-西江经济带上升到国家战略层面，特别是中央明确赋予广西“构建面向东盟的国际大通道、打造西南中南地区开放发展新的战略支点、形成 21 世纪海上丝绸之路与丝绸之路经济带有机衔接的重要门户”等“三大定位”新使命以及国务院同意设立我国（广西）自由贸易试验区和西部陆海新通道等国家战略的实施，自治区提出“实施强首府战略，着力提高南宁首位度，推动创新资源向产业聚焦，提升产业实力，打造引领全区发展核心增长极”，作为“一带一路”有机衔接的重要门户城市、我国面向东盟开放合作的区域性国际城市，南宁市发展迎来重要战略机遇期。

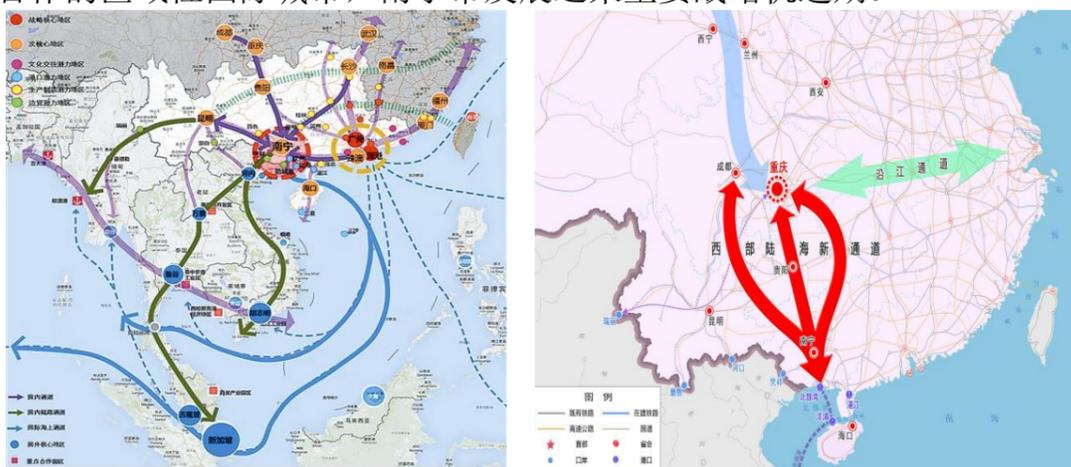


图 2-1 “一带一路”与西部陆海新通道背景下的南宁区域关系

近些年，南宁经济持续、快速、健康发展，产业结构不断调整，经济效益不断提高，综合实力日益增强，国民经济主要指标居广西前列。2020 年全年地区生产总值 4726.34 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.7%。全年财政收入 796.09 亿元，比上年下降 0.6%，一个重要的原因是疫情，财政收入占全区比重提升到 28.43%，在全区的经济首位度稳步提升。“十三五”规划的顺利收官也为“十四五”发展打下坚实基础。南宁 17 个区县统计单位，上涨的有 7 个，下跌的有 10 个，跌幅超过 10%的区县有 3 个。2020 年青秀区全年财政收入累计完成 203.1 亿元，占全市财政收入的 25.51%，在全区排名第 1。

南宁是广西壮族自治区首府，也是广西 14 个地级市中经济实力最强的城市。然而，与其他省份省会城市相比，南宁市经济首位度不高，辐射带动能力较弱。广西壮族自治区政府提出了“强首府战略”，提出实施强首府战略，着力提高南宁首位度，打造引领全区发展核心增长极。2019 年 5 月 28 日，中共广西壮族自治区第十一届委员会第六次全体会议通过了《中共广西壮族自治区委员会关于进一步

解放思想改革创新扩大开放担当实干加快建设壮美广西共圆复兴梦想的决定》。该决定强调推进强首府战略具体为“实施强首府战略，高水平规划建设五象新区和临空经济示范区，集聚创新资源，以城聚产、以产兴城、产城融合，提高南宁首位度，打造引领全区发展的核心增长极。”强首府战略随后一直紧锣密鼓进行着，不断有文件起草和政策密集出台。11 月 1 日，自治区党委常委会召开扩大会议，审议通过《关于实施强首府战略的若干意见》、《关于支持强首府战略的若干政策》。由此可见广西对实施强首府战略的决心和迫切需求。

#### 2.2 老旧小区改造情况简介

作为中央部署的一项重大惠民工程，老旧小区改造事关民生福祉，是改善住房条件、完善配套基础设施的重要部分，是提升城市居住环境和生活品质，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感的一项重要举措，是践行为民宗旨的具体体现。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式，让群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。李克强总理在 2019 年《政府工作报告》中对城镇老旧小区改造工作作出部署，又在 6 月 19 日主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造工作，顺应群众期盼改善居住条件，明确要推进城镇老旧小区改造，并对城镇老旧小区改造安排中央补助资金，鼓励金融机构和地方积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持；后国新办政策吹风会将城镇旧改上升到国家层面。2019 年 7 月 30 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，特别提出要实施城镇老旧小区改造等补短板工程。

实际上，2015 年 12 月中央城市工作会议就提出了有序推进老旧小区综合整治。2017 年 12 月，住建部提出“共同缔造”理念，并在厦门、广州等 15 个城市启动了城镇老旧小区改造试点，截至 2018 年 12 月，试点城市共改造老旧小区 106 个，惠及 5.9 万户居民，形成了一批可复制可推广的经验。试点城市的实践证明，城镇老旧小区改造花钱不多，惠及面广，不仅帮助居民改善了基本居住条件，切实增强了人民群众的幸福感、获得感、安全感，也是扩大投资激发内需的重要举措。



图 2-1 全国 15 个老旧小区改造试点城市

2019 年 3 月，住建部、发改委、财政部联合印发了《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函[2019]243 号），开始全面推进这项民生工程。此外，各地政府以及银行也出台了一系列政策来支持中央“旧改”的推进。

2019 年 7 月 30 日，中共中央政治局召开会议，要求实施城镇老旧小区改造、城市停车场、城乡冷链物流设施建设等补短板工程。

2020 年 4 月 14 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，确定加大城镇老旧小区改造力度，推动惠民生扩内需。会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。2020 年各地计划改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户，比去年增加一倍，重点是 2000 年底前建成的住宅区。各地要统筹负责，按照居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营。

2020 年 4 月 17 日中共中央政治局召开会议指出，要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造。

表 2-1 2019 年以来中央有关老旧小区改造相关政策及事件汇总

时间	部门	事件 / 文件	主要内容
2019-03	国务院	《政府工作报告》	城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。
2019-03	住建部、发改委、财政部	《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》	中央预算内支持的配套基础设施包括小区内道路、供排水、供电、供气供暖、绿化、照明、围墙等配套设施，小区内配套养老抚幼、无障碍、便民等服务设施，与小区直接相关的城市、县城(城关镇)道路和公共交通通信、供电、供排水、供气、供热、

			停车库(场)等城镇配套基础设施项目。老旧小区改造配套基础设施建设中央预算内投资不支持主体改造，不得用于主干道、主管网、综合管廊、广场、城市公园等与老旧小区改造不直接相关的城镇配套基础设施项目。
2019-06	国务院	国务院常务会议	会议明确，要推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。据各地初步摸排，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重；要重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施，有条件的可加装电梯，配建停车设施。同时，还要促进住户户内改造并带动消费。对于老旧小区改造工作面临的资金问题，今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金：鼓励金融机构和地方积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持。
2019-07	国务院	国新办政策吹风会	城镇旧改上升到国家层面，既保民生又稳投资同时拉内需；改造内容分为基本、提升和完善公共服务三类，先从保基本开始。
2019-07	中央政治局	中央政治局会议	稳定制造业投资，实施城镇老旧小区改造、城市停车场、城乡冷链物流设施短板工程，加快推进信息网络等新型配套基础设施建设。
2019-07	中国城市科学研究会	《城市旧居住区综合改造技术标准》	标准提出了旧居住区综合改造应遵守的基本准则和应进行的改造项目及技术标准。具体内容涵盖室外环境、道路与停车、配套设施、房屋、建筑结构、建筑设备 6 大类 20 项改造内容，并以“优选项目+拓展项目”的菜单式选择模式，分类引导规范各类改造内容。
2019-07	农业银行	《关于加快对城镇老旧小区改造项目进行业务营销的通知》	根据《通知》内容，农业银行将做好分层营销，由总行牵头营销组织工作，主动对接住建部、发改委、财政部等国家部委，关注国家政策，研究整体金融支持策略，出台城镇老旧小区改造贷款专项产品办法。要将加强联动营销，成立营销团队，探索在贷款、产业基金、专项债投资、债券承销及投资、租赁融资等对公业务，以及个人贷款、银行卡、掌银、存款、理财产品等个人业务方面为老旧小区改造及社区居民提供全方位金融服务。
2020-04	财政部	国务院联防联控机制新闻发布会	2020 年专项债投向新增城镇老旧小区改造领域。
2020-04	李克强总理	国务院常务会议	今年各地计划改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户，比 2019 年增加一倍，重点改造 2000

			年底前建成的住宅区，完善小区配套和市政基础设施、环境，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。2019 年起，将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，安排中央补助资金支持。
2020-05	李克强 总理	两会《政府工作报告》	安排地方政府专项债券 3.75 万亿元，比去年增加 1.6 万亿元，重点支持既促消费惠民生又调结构增后劲的“两新一重”建设（加强新型基础设施建设，加强新型城镇化建设及加强交通、水利等重大工程建设）。大力提升县城公共基础设施和服务能力，以适应农民日益增加的到县城就业安家需求。新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务。
2020-07	国务院	《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》	强调要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会、四中全会精神，大力改造提升城镇老旧小区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。
2020-07	国务院	国新办政策吹风会	将重点改造 2000 年底建成的住宅区，完善小区配套和市政基础设施、环境，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。
2020-07	住建部、发改委、财政部	全国城镇老旧小区改造工作推进会	要求各地方有关部门高度重视城镇老旧小区改造工作，认真按照国务院有关部门和地方人民政府相关部署细化各项工作措施，加强项目和资金管理，持续强化事中事后监管，精准有效规范用好中央预算内投资，全面推进城镇老旧小区改造。

为深入贯彻落实党中央、国务院的决策部署，大力推进全区城镇老旧小区改造提升工作，结合广西的实际情况，广西壮族自治区人民政府办公厅于 2020 年 11 月发布了《关于印发全面推进广西城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（桂政办发〔2020〕86 号），指出“到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；2021-2025 年期间，力争基本完成 2000 年底前建成的以及部分 2001 年以后建成的城镇老旧小区改造，涉及居民住宅约 35 万套。”

广西壮族自治区住房城乡建设厅发布的《关于提前下达 2022 年全区城镇老旧小区改造计划任务的通知》（桂成建〔2021〕21 号）要求“2021 年，国家下达我区城镇老旧小区改造任务为 1322 个小区，涉及居民 122113 户，涉及楼栋 5265 栋，涉及住宅建筑面积 1093.47 万平方米。列入 2022 年国家下达任务的城镇老旧小区改造项目须于 2022 年 6 月 30 日前全面开工建设，小区内的水、电、路、气等市政配套基础设施改造内容力争于 12 月 31 日前完工。”

综上，为贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，扎实有序推进我区 2022 年城镇老旧小区改造工作，进一步推进我区城镇老旧小区改造项目建设，改善我市老旧小区居民居住条件和生活环境，满足小区居民日益增长的美好生活需求，提升城市

形象和品质，构建以居民为核心的共谋、共建、共管、共评、共享的社区治理体系，南宁市武鸣区城厢镇人民政府对武鸣区老旧小区的基本情况进行了调查，并在此基础上提出了 2022 年南宁市武鸣区城镇老旧小区改造。

## 2.3 项目建设必要性

### 2.3.1 项目建设是提升老旧小区居民生活质量、造福民生的需要

老旧小区建设年代久远，无论是建筑、室外环境还是给排水管道、线路等均存在或多或少的问题，甚至有些存在安全隐患，如各小区均存在缺少楼道门禁对讲系统，灭火器不足，防雷设施陈旧、老化，各类线路凌乱，楼梯/楼梯间天面、地面、墙面脏乱，部分扶手生锈、掉漆，封闭式垃圾分类桶不足，部分路段地面积水、坑洼，公共照明设施老化，围墙老旧、脱落等共性问题，部分小区存在住户室外私拉乱接电线，缺少雨水管、空调排水管，雨水管、空调排水管乱排，屋面防水层、隔热层破损，公共晾晒场地和设施不足，缺少行人进出道闸门禁系统，广告牌或便民栏不足，缺少物流快递设施等特性问题。本项目所涉及的老旧小区均存在着小区配套设施老旧、不完善，建筑体老化、小区绿化凌乱等问题，维修难度大、费用高，仅依靠居民的力量难以维修，给群众的生活带来诸多的不便。因此，本项目建设是提升老旧小区生活质量、造福民生的需要。

### 2.3.2 项目建设是构建和谐社区的需要

美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。旧小区改造综合整治，不仅将改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还将协调社会各个方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。道路修复、照明完善、线路更换，绿地、停车场区域等将被一一安排。旧小区改造会让人们的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，精神文明的建设水平自然会提高。因此，本项目建设是构建和谐社区的需要。

### 2.3.3 项目建设是提高城市形象的需要

随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般大量涌现，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下，老旧小区建成年代较早，基础设施失修失管，配套服务设施不健全，旧设备旧设施给居民带来的安全隐患也越来越大。本项目的建设，不仅能从功能上改善老旧小区居民的生活环境，同时改善老旧小区建筑外观，因此，本项目建设是提高城市形象的需要。

### 2.3.4 建设本项目是促进经济增长的需要

当前外部环境趋于复杂严峻，经济下行压力加大。在经济新常态中，亟须寻找新的经济增长点，切实可行、短期见效的就是老旧小区改造。老旧小区改造是在房地产存量上做文章，不仅有利于民生，而且可以消化过剩产能，由此带来的后续家庭装修、家具家电等更新还可以拉动居民消费。投资是提振经济的重要途径，项目建设是强基础补短板稳增长保态势的重要抓手，是高质量发展的重要动力源，抓项目就是抓发展，谋项目就是谋未来。经过多年的大规模投资之后，很多领域的投资

需求已接近饱和，老旧小区改造不仅满足人民群众美好生活需要，而且利于推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，市场前景广阔。因此，本项目建设是促进经济增长的需要。因此，本项目建设是促进经济增长的需要。

### 2.3.5 建设本项目是“稳就业”“稳投资”的需要

就业即民生，稳就业是“六稳”工作中的首要，稳增长的本质就是为了稳就业，这表明中央对民生的高度关切。对千家万户的普通上班族而言，就业状况是自身感受国民经济的最贴身的“尺度”。就业既是经济账，也是社会账、政治账。保障就业状况的良好，既能保持社会的稳定，也能让在职者安心工作，促进经济发展。改造城镇老旧小区既能促进节能减排、解决城市居民“不平衡、不充分”的基本矛盾，更是当前“四两拨千斤”稳投资、稳就业的重要途径。

因此，建设本项目是“稳就业”“稳投资”的需要。

## 第三章 需求分析与建设规模

### 3.1 需求分析

#### 3.1.1 老旧小区改造概况

2019年3月，住建部、发改委、财政部联合印发了《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函[2019]243号），该文件对老旧小区的定义是建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活，且居民改造意愿强烈的住宅小区。2020年7月，国务院办公厅印发了《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），该文件提出中央财政资金重点支持改造2000年底前建成的老旧小区，可以适当支持2000年后建成的老旧小区，但需要限定年限和比例。经过全国排查，各地上报需要改造的城镇老旧小区17万个，涉及4200多万住户、上亿居民。2019年全国棚改计划新开工289万套，仅为2018年实际完成量的46%。在2019年棚改规模减半，并且货币化安置比例大幅下降，回归安置房安置的主流的情况下，高层会议提出“加快改造城镇老旧小区”，“旧改”有望逐渐接棒“棚改”。多地试点开展旧改，存量改造空间超万亿。目前全国配套基础设施老化、环境较差的老旧小区数量占比60%以上。根据国务院常务会议要求，预计到2020年底所有试点城市的老旧小区改造工作将基本完成。目前全国需改造的老旧小区约16万个，涉及建筑面积约40亿平方米。从自治区住房和城乡建设厅获悉，2021年广西全区城镇老旧小区改造任务为1572个，涉及居民170934户，涉及楼栋8168栋，涉及住宅建筑面积1351.83万平方米。

南宁市武鸣区城厢镇人民政府对武鸣区2022年城镇老旧小区的基本情况进行了调查，并在此基础上提出了南宁市武鸣区2022年城镇老旧小区改造工程。

#### 3.1.2 拟改造小区现状情况

本项目涉及南宁市武鸣区15个老旧小区，具体包括：（1）武鸣区民政局宿舍区位于鸣区城厢镇农坛路49号；（2）武鸣县物资局宿舍区位于鸣区城厢镇农坛路

45号；（3）武鸣县五金公司旧宿舍区位于鸣区城厢镇民族路65号；（4）武鸣县百货公司旧宿舍区位于鸣区城厢镇民族路59号；（5）武鸣县农机公司1号宿舍区位于武鸣区城厢镇民族路61号；（6）武鸣区二轻联社宿舍区位于武鸣区城厢镇民族路62号；（7）武鸣区那打水库位于武鸣区城厢镇新宁路二里15号；（8）武鸣县糖业宿舍区位于武鸣区城厢镇农坛路154号；（9）武鸣县医药公司宿舍区位于武鸣区城厢镇农坛路156号；（10）武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区位于武鸣区城厢镇农坛路183、185号；（11）望月楼小区位于武鸣区城厢镇农坛路102-1号；（12）武鸣区武鸣中学位于武鸣区城厢镇解放街8号；（13）武鸣区教育局宿舍位于武鸣区城厢镇解放街2号；（14）武鸣区旧法院宿舍位于武鸣区城厢镇和平街8号；（15）武鸣区公安局宿舍位于武鸣区城厢镇解放街209号；

各小区现状如下所示：



图 3.1.1 武鸣区民政局宿舍区



图 3.1.2 武鸣县物资局宿舍区



图 3.1.4 武鸣县百货公司旧宿舍区



图 3.1.3 武鸣县五金公司旧宿舍区



图 3.1.5 武鸣县农机公司 1 号宿舍区



图 3.1.6 武鸣区二轻联社宿舍区



图 3.1.8 武鸣县糖业宿舍区



图 3.1.7 武鸣区那打水库

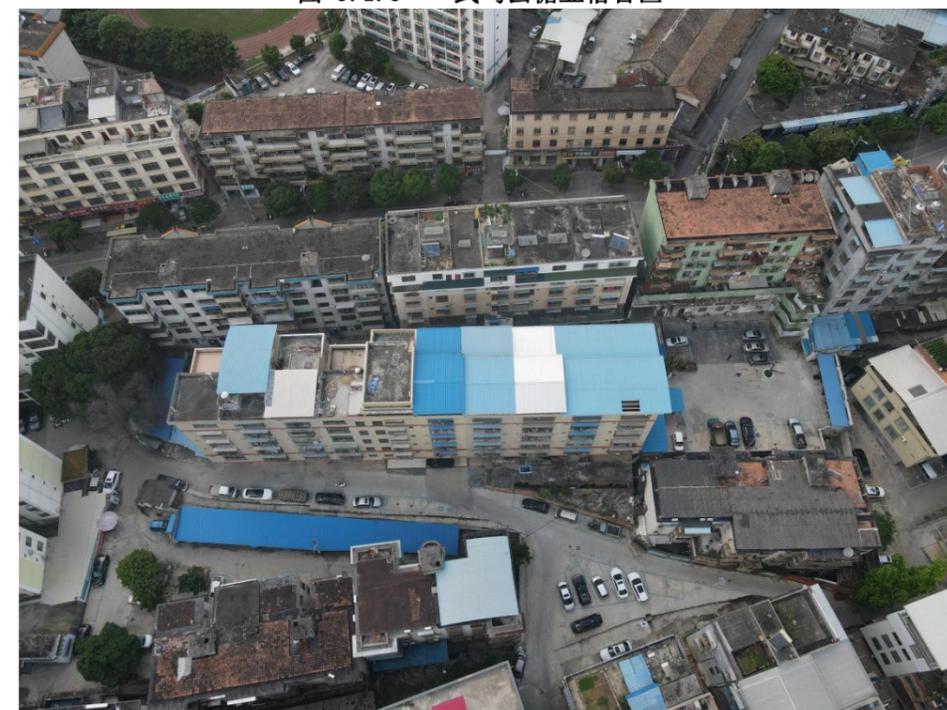


图 3.1.9 武鸣县医药公司宿舍区



图 3.1.10 武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区



图 3.1.11 望月楼小区



图 3.1.12 武鸣区武鸣中学



图 3.1.13 武鸣区教育局宿舍



图 3.1.14 武鸣区法院旧宿舍区



图 3.1.15 武鸣区公安局宿舍

总体上来看，本项目所涉及 15 个老旧小区均分布在城镇中心城区，建设年代较早且已进入折旧期，硬件条件落后，房屋本体及配套设施陈旧，小区治理问题日益突出，具体表现为：房屋结构老化、外墙老旧且脱落、水电路敷设不规范且陈旧、多数小区水电未安装“一户一表”、建筑防雷设施损坏或缺失、给排水管道老旧、锈蚀、楼栋单元无安全防范措施及消防设施、楼道天面、墙面及地面破损、扶手栏杆锈蚀、小区配套设施缺失、道路坍塌破损、场地未进行硬化绿化、车辆停放无序、没有管理用房、公共活动场所缺失、未统一规划安装充电桩及管理服务机制不健全等，大部分物业管理、无业委会或小区自治组织管理。

本项目进行改造的 15 个小区，绝大多数均为房改房，建成年代为上世纪八、九十年代。小区设施现状考察情况如下图：



图 3.1.16 小区架空线路凌乱图



图 3.1.17 部分小区楼道破旧图



图 3.1.18 部分小区路面破损图



图 3.1.19 部分小区违章搭建图



图 3.1.20 部分小区公共设施缺失图



图 3.1.21 房屋顶漏水严重图

### 3.2 建设内容及规模

#### 3.2.1 本项目的改造规模

序号	小区名称	小区地址	建成年代	房屋性质	户数(户)	栋数(栋)	改造建筑面积(m²)
1	武鸣区民政局宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 49 号	1988-2002	房改房	44	4	4042
2	武鸣县物资局宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 45 号	1985-1992	房改房	69	4	4064
3	武鸣县五金公司旧宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 65 号	1982、2005	房改房	26	2	2570
4	武鸣县百货公司旧宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 59 号	1985、1990	房改房	32	2	1508
5	武鸣县农机公司 1 号宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 61 号	1984、1985	房改房	20	2	1700
6	武鸣区二轻联社宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 62 号	1982、1984	房改房	24	2	1648
7	武鸣区那打水库	武鸣区城厢镇新宁路二里 15	1982	房改房	28	1	2240

		号					
8	武鸣县糖业宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 154 号	1985、1986、1996	房改房	41	3	3025
9	武鸣县医药公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 156 号	1983、1993、2003	房改房	60	3	5444
10	武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号	1983-2001	房改房	96	7	4930
11	望月楼小区	武鸣区城厢镇农坛路 102-1 号	1997	普通商品房	60	4	3740
12	武鸣区武鸣中学	解放街 8 号	1979-1995	房改房	78	4	6623
13	武鸣区教育局宿舍	解放街 2 号	1983、1985、1995	房改房	60	3	4520
14	武鸣区法院旧宿舍区	和平街 8 号	1982	房改房	36	3	3139
15	武鸣区公安局宿舍	解放街 209 号	1976-2001	房改房	140	10	11894
合计					814	54	61087

#### 3.2.2 本项目的改造内容

针对各小区的基本情况，征求业主意见并结合各小区实际情况，具体的改造内容详见下表。

表 3-2-1 武鸣区民政局宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣区民政局宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 49 号  
三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	44	
1	楼栋设施			
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	200	重新敷设楼栋内电路
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	120	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	120	PVC-U 排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	项	4	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	5	
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	600	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	450	拆除、重新做防水、隔热
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.2	增设小区公共座椅	套	1	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施	套	1	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	10	
1.5	增设小区文化设施	套	1	如：围墙上新建党建宣传栏、挂壁花盆、轮胎刷漆等

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

四、补充意见：

老友议事会签字：

谢爱明、莫艳玲、黄心山、邓秀英、潘敏革

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣区民政局宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 49 号  
二、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	44	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	44	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	44	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	44	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

四、补充意见：

老友议事会签字：

谢爱明、莫艳玲、黄心山、潘敏革、邓秀英

社区/单位签字：



表 3-2-2 武鸣县物资局宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县物资局宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 45 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	69	
1	楼栋设施			
1.1	安装单元门	套	4	读卡器、双门磁力锁等
1.10	化粪池疏通清理	处	1	
2	建筑修缮			
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	800	拆除，重新做防水、隔热
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
4	公共环境			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	1	
5	公共设施			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	50	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：

龙健华 刘海军  
黄卫 黄云青 李具成

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县物资局宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 45 号  
三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	69	
2	小区道路			
2.1	路面铺装改造	平方	100	路面修补或硬化
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	69	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	69	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	69	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户
3.7	增设公共空间照明设施	个	2	太阳能路灯

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：

龙健华 刘海军  
黄卫 黄云青 李具成

社区/单位签字：



表 3-2-3 武鸣县五金公司旧宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县五金公司旧宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 65 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	26	
1	楼栋设施			
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	400	更换楼栋内电路
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	米	350	
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	60	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	120	PVC-U 排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	项	3	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	1	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	100	
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	600	翻新腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	60	翻新油漆或不锈钢栏杆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	680	拆除、重新做防水、隔热
2.4	翻修、增设防雷设施	米	150	含拆除新做(所有楼栋屋面)设接闪带、接闪短针
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.5	增设小区文化设施	套	2	如：围墙上新建党建宣传栏、挂壁花盆、轮胎喷漆等
4	公共环境			
4.3	增设、翻修大门	个	1	
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	1	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	个	1	不锈钢烤漆板宣传栏

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：

老友议事会签字：陶国栋  
李胜  
李冬梅

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县五金公司旧宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 65 号

三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	26	
2	小区道路			
2.2	道路划线	米	150	
2.4	拆违及通道清理	平方	35	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	26	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	26	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	26	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户
3.5	排水设施设备改造	米	60	雨污分流改造
3.8	小区内布设监控系统	个	4	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：

老友议事会签字：

陶国栋  
李胜  
李冬梅

社区/单位签字：



表 3-2-4 武鸣县百货公司旧宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县百货公司旧宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 59 号  
三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	32	
1	楼栋设施			
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	100	
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	90	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	90	PVC-U 排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	项	3	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	2	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	50	
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	300	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	100	翻新刷漆或不锈钢栏杆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	150	拆除、重新做防水、隔热
1	服务设施			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	1	
1.2	增设小区公共座椅	套	2	靠背防腐木座椅
1.4	增设室外健身器材	个	5	
1.5	增设小区文化设施	套	1	如：围墙上新建党建宣传栏、挂壁花盆、轮胎刷漆等
4	公共环境			
4.2	翻修围墙	平方	90	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	个	2	不锈钢烤漆板。根据需要顶部增加雨棚，材质为不锈钢方通和玻璃。

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：

潘仕勇  
王能根  
盛再鸣

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县百货公司旧宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 59 号  
三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	32	
2	小区道路			
2.1	路面铺装改造	平方	300	路面修补或硬化
2.2	道路划线	米	40	
2.3	增设小区内道路引导标识	个	2	
3	市政设施			
3.4	燃气设施设备改造	户	32	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户
3.5	排水设施设备改造	米	40	雨污分流改造

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：

潘仕勇  
王能根  
盛再鸣

社区/单位签字：



表 3-2-5 武鸣县农机公司 1 号宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县农机公司 1 号宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 61 号  
三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	20	
1	楼栋设施			
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	户	20	重新敷设楼栋内电路
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管			
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	米	2	
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	2	PVC-U 排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	项	2	灭火器
2	建筑修缮			
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	400	拆除、重新做防水、隔热
2.6	修缮、翻新建筑外立面	平方	400	外墙防水补漏、翻新刷漆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
4	公共环境			
4.1	恢复规划公共绿地	平方	10	砍三棵铁树
4.2	翻修围墙	平方	100	
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	1	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：

重换大门，能否？  
或将第一期的太阳能灯换到第一期。  
比较保守

老友议事会签字： 社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县农机公司 1 号宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 61 号  
三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	20	
2	小区道路			
2.1	路面铺装改造	平方	50	路面修补或硬化
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	20	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	20	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.7	增设公共空间照明设施	个	4	太阳能路灯

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：

老友议事会签字： 社区/单位签字：



表 3-2-6 武鸣区二轻联社宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣区二轻联社宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 62 号  
三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	24	
1	楼栋设施			
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	150	重新敷设楼栋内电路
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	50	PVC-U 排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	项	2	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	3	
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	200	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	650	外墙防水补漏、翻新油漆
2.4	翻修、增设防雷设施	米	150	含拆除新做(所有楼栋屋面)设接闪带、接闪短针
2.6	修缮、翻新建筑外立面	平方	1500	外墙防水补漏、翻新油漆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.2	增设小区公共座椅	套	1	靠背防腐木座椅
1.4	增设室外健身器材	个	5	
4	公共环境			
4.2	翻修围墙	平方	180	
5	公共设施提升			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	40	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施	平方	20	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：1. 大部分阳台建筑开裂，存在一定风险，建议修复加固。

2. 增设楼顶晾晒杆。

3. 小区公共座椅需增设 2-3 个

老友议事会签字： 社区/单位签字：

4. 修缮第 2 栋后墙角与化粪池沟。

张余德  
覃红林



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣区二轻联社宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 62 号  
三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	24	
2	小区道路			
2.2	道路划线	米	20	
2.3	增设小区内道路引导标识	个	2	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	24	管道设备老旧破损，材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	24	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	24	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户
3.7	增设公共空间照明设施	个	8	太阳能路灯

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：1. 进入第 2 栋道路修建(水沟、路面、照明等)

希望有关人员到现场规划、指导

8. 停车处有二三十米空缺，无围墙，小孩平时在那里玩耍，相当危险，建议做护栏或围墙。

老友议事会签字：张余德

覃红林

社区/单位签字：



表 3-2-7 武鸣区那打水库建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣区那打水库

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇新宁路二里 15 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	28	
1	楼栋设施			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	110	PVC-U 排水管
1.10	化粪池疏通清理	处	3	
2	建筑修缮			
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	100	翻新刷漆或不锈钢栏杆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	380	外墙防水补漏、翻新刷漆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.4	增设室外健身器材	个	2	
4	公共环境			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	1	
5	公共设施			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	210	新建 50 平方，换棚顶 160 平方

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：

老友议事会签字：  
曾斌  
潘海春  
莫碧萍  
林伟强

社区/单位签字：  
唐华超

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣区那打水库

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇新宁路二里 15 号

三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	28	
2	小区道路			
2.1	路面铺装改造	平方	93	路面修补或硬化
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	28	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	28	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	28	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户
3.7	增设公共空间照明设施	个	14	太阳能路灯

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：

老友议事会签字：  
曾斌  
潘海春  
莫碧萍  
林伟强

社区/单位签字：  
唐华超

表 3-2-8 武鸣县糖业宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县糖业宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 154 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	41	
1	楼栋设施			
1.10	化粪池疏通清理	处	5	
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	1300	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	翻修屋面防水层、隔热层	平方	785	拆除、重新做防水、隔热

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：

1栋、2栋后面阳台露筋，需要补修

老友议事会签字：陆辉 梅宇雄 赵宇行 黄毅  
社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县糖业宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 154 号

三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	41	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	41	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.4	燃气设施设备改造	户	41	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。

补充意见：

老友议事会签字：陆辉 梅宇雄 赵宇行 黄毅  
社区/单位签字：



表 3-2-9 医武鸣县医药公司宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县医药公司宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 156 号  
三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	60	
1	楼栋设施			
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	米	120	更换主水管，不含分户小水管
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	35	1 栋旧楼厨房公共排水管
1.10	化粪池疏通清理	处	6	
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	650	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	150	翻新刷漆或不锈钢栏杆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	1160	拆除、重新做防水、隔热
2.5	翻修屋顶女儿墙改造	米	76	1 栋旧楼
2.6	修缮、翻新建筑外立面	平方	1500	外墙防水补漏、翻新刷漆（2 栋）
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
4	公共环境			
4.1	翻修围墙	平方	100	1 栋
5	公共设施提升			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	80	1 栋 50 平方，3 栋 30 平方

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：  
陈伟峰  
李维亮  
李维亮  
李维亮



社区/单位签字：

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县医药公司宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 156 号  
三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	60	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	60	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	60	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	60	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：  
陈伟峰  
李维亮  
李维亮  
李维亮



社区/单位签字：

表 3-2-10 武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	96	
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	2600	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	440	翻新油漆或不锈钢栏杆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	1500	拆除、重新做防水、隔热
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	6	
1.2	增设小区公共座椅	套	3	
1.3	增设小区老人服务设施	套	3	
1.4	增设室外健身器材	个	3	
4	公共环境			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	2	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	个	3	不锈钢烤漆板。根据需要顶部增加雨棚，材质为不锈钢方通和玻璃。
4.7	公共活动空间增设景观雕塑或小品	个	3	
5	公共设施提升			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	60	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施	平方	60	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字

刘仕清 卢顺荣  
潘祥程 曾晓臣  
周斌

社区/单位签字



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号  
三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	96	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	96	管道设备老旧破损，材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	96	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	96	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户
3.8	小区内布设监控系统	个	8	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字

刘仕清 卢顺荣  
潘祥程 曾晓臣  
周斌

社区/单位签字



表 3-2-11 望月楼小区建设内容及规模一览表

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：望月楼小区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 102-1 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	60	
1	楼栋设施			
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	1500	重新敷设楼栋内电路
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	米	300	
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	300	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	300	PVC-U 排水管
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	1800	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	250	翻新刷漆或不锈钢栏杆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	1500	拆除、重新做防水、隔热
2.4	翻修、增设防雷设施	米	1500	含拆除新做(所有楼栋屋面)设接闪带、接闪短针
(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	60	
1	服务设施			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.2	增设小区公共座椅	套	1	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施	套	1	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	1	
4	公共环境			
4.3	增设、翻修大门	个	1	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：谢克平 唐文津 李利刚  
社区/单位签字：黄荣益



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表

一、项目小区名称：望月楼小区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 102-1 号  
三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	60	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	60	管道设备老旧破损，材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	60	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	60	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：谢克平 唐文津 李利刚  
社区/单位签字：黄荣益



表 3-2-12 武鸣区武鸣中学建设内容及规模一览表

### 武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目 改造内容确认表

一、项目小区名称： 武鸣区武鸣中学

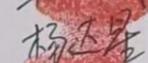
二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇解放街 8 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	78	
1	楼栋设施			
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	3000	重新敷设楼栋内电路
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	米	2500	
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	750	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	750	PVC-U 排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	项	1	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	3	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	300	
2	建筑修缮			
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	150	翻新刷漆或不锈钢栏杆
2.2	翻修屋面防水层、隔热层	平方	1500	拆除、重新做防水、隔热
2.3	翻修、增设防雷设施	米	1500	含拆除新做(所有楼栋屋面)设接闪带、接闪短针
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.3	增设小区老人服务设施	套	2	带棋盘的石桌椅
5	公共设施提升			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	60	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施	平方	60	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：  
  
 社区/单位签字：  


### 武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目 改造内容确认表

一、项目小区名称： 武鸣区武鸣中学

二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇解放街 8 号

三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	78	
2	小区道路			
2.1	路面铺装改造	平方	500	路面修补或硬化
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	78	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	78	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.3	通信及广播电视设施设备改造	米	1800	架空线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	78	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户
3.5	排水设施设备改造	米	200	雨污分流改造
3.7	增设公共空间照明设施	个	6	太阳能路灯

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：  
  
 社区/单位签字：  

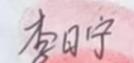
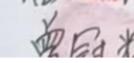

  
  
  
  
  


表 3-2-13 武鸣区教育局宿舍建设内容及规模一览表

**武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表**

一、项目小区名称： 武鸣区教育局宿舍

二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇解放街 2 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	60	
1	楼栋设施			
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	600	重新敷设楼栋内电路
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	600	PVC-U 排水管
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	200	
2	建筑修缮			
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	950	翻新刷漆或不锈钢栏杆
2.4	翻修、增设防雷设施	米	950	含拆除新做(所有楼栋屋面)设接闪带、接闪短针
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.3	增设小区老人服务设施	套	1	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	4	
1.5	增设小区文化设施	套	2	如：围墙上新建党建宣传栏、挂壁花盆、轮胎刷漆等
5	公共设施提升			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	60	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：  
李峰  
陆新志  
李山信  
杨日昌  
李朝平

社区/单位签字：  
武鸣区城厢镇解放社区居民委员会  
4501120008293

**武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表**

一、项目小区名称： 武鸣区教育局宿舍

二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇解放街 2 号

三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	60	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	60	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	60	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.7	增设公共空间照明设施	个	6	太阳能路灯
3.8	小区内布设监控系统	个	5	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字：  
李峰  
陆新志  
李山信  
杨日昌  
李朝平

社区/单位签字：  
武鸣区城厢镇解放社区居民委员会  
4501120008293

表 3-2-14 武鸣区法院旧宿舍区建设内容及规模一览表

**武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表**

一、项目小区名称： 武鸣区旧法院宿舍

二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇和平街 8 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	36	
1	楼栋设施			
1.9	补充、更换、维修消防设施	项	3	灭火器
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	1200	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	360	翻新刷漆或不锈钢栏杆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	740	拆除、重新做防水、隔热
2.4	翻修、增设防雷设施	米	170	含拆除新做(所有楼栋屋面)设接闪带、接闪短针
2.5	翻修屋顶女儿墙改造	米	200	
3	房屋建筑提升			
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
1	服务设施			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	2	
1.2	增设小区公共座椅	套	1	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施	套	1	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	1	

**注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。**

补充意见：  
一、旧法院宿舍(东一生活区)共三个单元五个楼栋，建议每个楼栋需备二组灭火器最好。

老友议事会签字： 高翠姬 陆海丰 韦宁 苏生 韦宁

社区/单位签字： 

**武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表**

一、项目小区名称： 武鸣区旧法院宿舍

二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇和平街 8 号

三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	36	
2	小区道路			
2.1	路面铺装改造	平方	300	路面修补或硬化
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	36	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	36	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.7	增设公共空间照明设施	个	4	太阳能路灯

**注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。**

补充意见：  
现住户已每户水电一户一表，要求更换主线路的铝线换为铜线。

老友议事会签字： 陆海丰 高翠姬 韦宁 苏生 韦宁

社区/单位签字： 

表 3-2-15 武鸣区公安局宿舍建设内容及规模一览表

**武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表**

一、项目小区名称： 武鸣区公安局宿舍

二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇解放街 209 号

三、内容和清单（一期改造）：

(一)	楼栋本体改造工程	户	140	
1	楼栋设施			
1.1	安装单元门	套	16	读卡器、双门磁力锁等
1.2	安装楼道门禁对讲系统	套	16	人脸识别、智能门禁、app 掌上服务
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	1400	重新敷设楼栋内电路
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	1400	PVC-U 排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	项	10	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	10	
2	建筑修缮			
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	3000	拆除、重新做防水、隔热
(二)	老旧小区内基础设施改造工程			
4	公共环境			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	2	
5	公共设施提升			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	60	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施	平方	60	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字： 社区/单位签字：

**武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容确认表**

一、项目小区名称： 武鸣区公安局宿舍

二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇解放街 209 号

三、改造内容和清单（二期改造）：

(二)	老旧小区内基础设施改造工程	户	140	
2	小区道路			
2.1	路面铺装改造	平方	1000	路面修补或硬化
2.2	道路划线	米	500	
3	市政设施			
3.1	供水管网进行改造“一户一表”	户	140	管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.65 元/立方。
3.2	供电设施设备改造“一户一表”	户	140	飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整
3.4	燃气设施设备改造	户	140	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户
3.7	增设公共空间照明设施	个	15	太阳能路灯
3.8	小区内布设监控系统	个	15	

注：本表改造内容为老友议事会共同协商范围，数量为暂估量，具体以施工图设计为准。  
补充意见：

老友议事会签字： 社区/单位签字：

## 第四章 项目位置与建设条件

### 4.1 项目位置

本项目涉及南宁市武鸣区 15 个老旧小区，具体包括：

序号	小区名称	地址
1	武鸣区民政局宿舍区	鸣区城厢镇农坛路 49 号
2	武鸣县物资局宿舍区	鸣区城厢镇农坛路 45 号
3	武鸣县五金公司旧宿舍区	鸣区城厢镇民族路 65 号
4	武鸣县百货公司旧宿舍区	鸣区城厢镇民族路 59 号
5	武鸣县农机公司 1 号宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 61 号
6	武鸣区二轻联社宿舍区	武鸣区城厢镇民族路 62 号
7	武鸣区那打水库	武鸣区城厢镇新宁路二里 15 号
8	武鸣县糖业宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 154 号
9	武鸣县医药公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 156 号
10	武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号
11	望月楼小区	武鸣区城厢镇农坛路 102-1 号
12	武鸣区武鸣中学	武鸣区城厢镇解放街 8 号
13	武鸣区教育局宿舍	武鸣区城厢镇解放街 2 号
14	武鸣区法院旧宿舍区	武鸣区城厢镇和平街 8 号
15	武鸣区公安局宿舍	武鸣区城厢镇解放街 209 号

本项目改造内容均在上述老旧小区现有用地范围内进行改造，不涉及新增用地。项目地点均位于南宁市武鸣城镇中心城区，场址周边有市政道路，交通非常便捷，完全满足项目建设各项要求。

### 4.2 建设条件

#### 4.2.1 地形、地貌和地质条件

武鸣区地层出露以寒武系、泥盆系、石炭系和第三系分布较广，下奥陶统、白垩系次之。总厚度 15158—17961 米。东部大明山连绵高耸，峰峦重叠，山势雄伟，并延伸向东北、东南，朝着武鸣河谷呈扇状分布，构成环绕北、东、南三面的马蹄形高丘陵、山地。西北部高土坡连绵，西南部为石灰岩群峰，中部是丘陵、岗地、平原相间交错，呈小盆地。武鸣区山地 227 平方公里，占总面积 6.7%，平地 702 平方公里，占 20.9%，丘陵 2139 平方公里占 63.5%，其他 298 平方公里，占 8.9%。

#### 4.2.2 气候条件

武鸣区属亚热带季风气候，光热充足，雨量充沛，夏季炎热多雨，春秋易旱，冬季温暖少雨，偶有霜雪。年平均气温 21.7℃，最热的七月份，平均气温为 28.6℃，极端最高气温 40.7℃；最冷的一月份，平均气温 12.8℃；极端最低气温 -0.8℃。自区西南向东北，常年温度递减 1-2℃。大明山上和山脚温差达 7-10℃。境内年降雨量 1100-1700 毫米，呈东北向西南递减，南北差 300-500 毫米，东北部多有暴雨。但也有寒、旱、涝、风、雹、冰、霜等灾害天气。

#### 4.2.3 水文条件

武鸣区内大小河流 138 条，东南部的马定河、西云江、延河等直接流经邕宁县或南宁市城北、永新区直注入邕江，其他水系主要河流有：武鸣河干流，自城区流经宁武注入右江，境内长 133 千米，流入武鸣河干流而且流域面积 50 平方千米以上的支流主要有：城区西面的西江河及其上游小支流的仙湖河、府城河、元

霄河、两江河、城区东部的香山河及其上游小支流的马头河、小陆河、苞桥河等 20 条。武鸣河干流从南往北的支流呈扇形连接。境内武鸣河流域面积 3102 平方千米，多年平均径流量 29.40 立方米每秒，年均径流总量 25.68 亿立方米，平均径流量 79.60 立方米每秒，最大径流量 2840 立方米每秒，最小径流量 7 立方米每秒。

#### 4.2.4 交通及市政配套条件

武鸣境内公路四通八达，是大西南陆路出海的重要通道之一。本项目各小区均位于南宁市中心城区，周边路网密集，交通非常便捷，可通过附近的市政道路到达市内外。此外，项目场地内已有成熟的供电、给水设施，可满足施工及建成后用水用电需求。

#### 4.2.5 施工条件

本工程场地、位置、面积已初步确定，施工用水：各小区现状已有市政供水均可满足施工用水需求；施工用电：各小区现状供电，均可满足施工用电需求；施工所需要材料运输的道路，现状情况均可满足施工需要。同时本项目建设所需的钢材、木材、砂石等建筑材料和内外全部材料均可以在当地购得，可完全满足项目施工的需要。此外，项目施工地技术队伍来源丰富，技术力量雄厚，拥有先进的施工技术及施工设备，通过项目的招投标，完全有能力承担本项目的施工任务。

## 第五章 项目建设方案

### 5.1 建设原则

#### 5.1.1 基本原则

坚持“共同缔造”理念，打造“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的老旧小区改造局面，重点解决老旧小区建筑物破损、居住条件差、配套设施不完善、社会治理服务机制不健全等民生问题，不断完善小区功能，改善人居环境，提高人民群众获得感、幸福感、安全感。

#### 5.1.2 满足使用功能的要求

项目的建设内容、建设规模及配套设施应满足项目的使用要求。

#### 5.1.3 适应已选定的场址

在已选定的场址范围内合理布置建筑物、构筑物以及地上地下管网的位置，因地制宜。

#### 5.1.4 符合工程标准规范要求

严格遵守相关法律法规，建筑物的基础、结构和采用的建筑材料应符合政府部门及专门机构发布的技术标准、规范要求确保工程质量，并尽量体现地域性特色。

#### 5.1.5 经济合理

工程方案在满足使用功能、确保质量的前提下力求降低造价，节约建设资金。

### 5.2 改造方案

各小区采用的改造做法和措施大体相同，为了简化文本，在本节采用菜单式列举，相同的内容不重复编写。针对各小区的基本情况，征求业主意见及结合各小区实际情况进行设计。

## 5.2.1 楼栋本体改造

### 5.2.1.1 楼栋设施

#### (1) 安装单元门

本项目各小区建成时间较早，各楼栋单元门年久失修，现在已不能正常使用，不能满足小区居民日常生活防盗等功能，现拟更换原单元门，采用成品不锈钢单元门。根据不同小区的实际，选择安装单元门电子锁以及对讲门禁系统安装调试。改造意向图如下（仅供参考，下同）：



图 5.2.1 单元门改造示意图

(2) 安装楼道门禁对讲系统楼栋单元出入口未设置通道门或设施老旧，外来人员可随意进出，存在安全隐患，本项目增设门禁对讲系统。门禁对讲系统包括读卡器、电锁、出门按钮、门禁控制器和中心管理机，基于 TCP/IP 协议的联网模式，读卡器集成读卡、密码、呼叫对讲等功能，所有的音频、控制、状态等信息全部数字化。住户进入小区时，可采用临时密码、刷卡、手机 APP、呼叫业主或

管理中心等多种开门方式，结合实际情况，不设户内对讲分机。门禁对讲系统可接入消防信号，火警等紧急情况下联动开门，下便于人员疏散。门禁对讲系统建议纳入智慧社区平台进行统一管理，实现手机 APP 远程开门。



图 5.2.2 门禁对讲示意图

(3) 整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设强弱电走线凌乱，部分管线明敷，未见套管保护，大部分住户进线为木板上加装电表及断路器的形式，有一定的安全隐患。本项目实行强弱电分离，强电管线线槽/套管敷设，按标准贴墙捆扎，加装入户配电箱。此次改造增加户内配电箱及与前端一户一表匹配的断路器及户内配电箱进线，因本改造不涉及各住户户内调整，且原断路器整定值较小，配电箱内断路器规格同原有断路器，并适当增加备用回路。



图 5.2.3 线路整理示意图

(4) 补充、更换、维修消防设施补充、更换住宅、杂物房部分老旧灭火器。每个单元每层楼梯平台、电动车棚、门卫均配置灭火器；电动车棚周边设置消防软管卷盘消火栓箱。



图 5.2.4 消防设施示意图

(5) 清理住户室外私拉乱接电线，排除安全隐患 各小区均存在私拉乱接电线现象，特别是住户杂物房私拉乱接电线情况严重，小区电线乱无章，如同蜘蛛网，且容易引起火灾，威胁到居民安全，没有统一规整，影响小区形象。本项目将整理原有电线，拆除私拉乱接电线，室外管线尽量实现穿管埋地敷设，重新布局、引入新的线路网，规范电线使用。

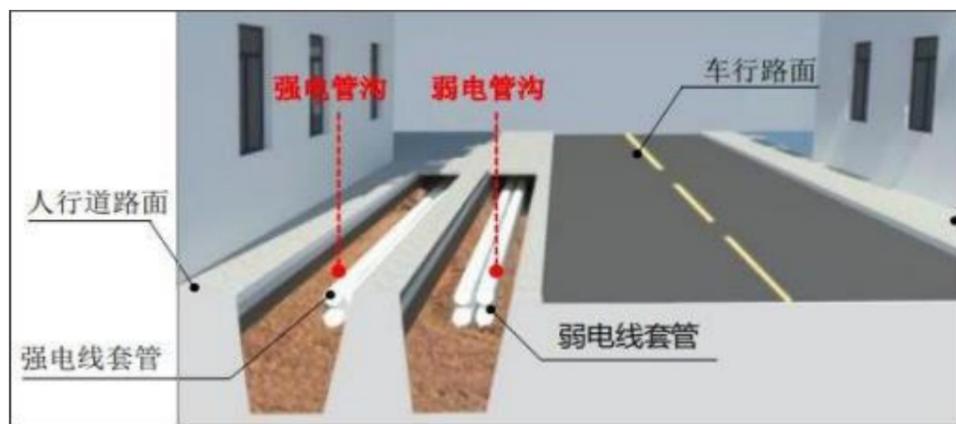


图 5.2.5 管线穿管埋地敷设示意图

(6) 整理各类线路，维修、更换楼道内灯具整理各类线路，分强弱电管理统

一穿管或槽板敷设内容中。针对楼道照明不足，楼梯间灯具更换为节能高效的 LED 光源，使楼道内照度满足规范及使用要求，同时，增设声光控开关。



图 5.2.6 电梯间、楼梯间灯具示意图

(7) 翻修、增设防雷设施针对普遍存在的部分楼栋未设防雷设施或者部分防雷设施已锈蚀，拟对防雷设施进行补充或修复，保证防雷设备的可用性。对未设屋面防雷设施或防雷设施损坏的楼栋采用热镀锌圆钢沿屋角、屋脊、屋檐和檐角以及屋顶周边敷设接闪带，屋面接闪带需与原建筑引下线焊接。对原有防雷设施已锈蚀但仍可用部分进行除锈刷漆处理。



图 5.2.7 防雷设施示意图

(8) 增设用电接地保护设施 本工程新增用电设备及配电箱可靠接地, 电源进户处应重复接地, 可就近引入总接地端子处, 要求接地电阻不大于  $1\Omega$ , 实测不满足要求时, 增设人工接地体。

(9) 维修、更新供水管

室外埋地生活给水管采用 PE100 给水管, 电熔连接; 室内生活给水管 (不含入户部分) 采用内筋嵌入式衬塑钢管, 丝牙连接或法兰式连接。



图 5.2.8 更新、维修供水管

(10) 维修、更新排水管对部分破损建筑排水管维修更换, 生活排水管采用 PVC-U 排水塑料管, 专用胶粘接。室外雨污水管  $dn \leq 160\text{mm}$  采用 PVC-U 排水管,  $dn > 160\text{mm}$  采用 HDPE 双壁波纹排水管。



图 5.2.9 排水管示意图

(11) 雨水管、空调排水管改造, 接入小区地下排水管网原空调外机排水、阳台排水部分为自由滴落, 需对室外空调机统一设置空调排水管, 阳台设置侧墙排水管排至排水立管, 在一层断接排至散水沟或雨水口。建筑周围新增排水沟, 建筑雨水、空调排水接至排水沟排入小区地下排水管网。

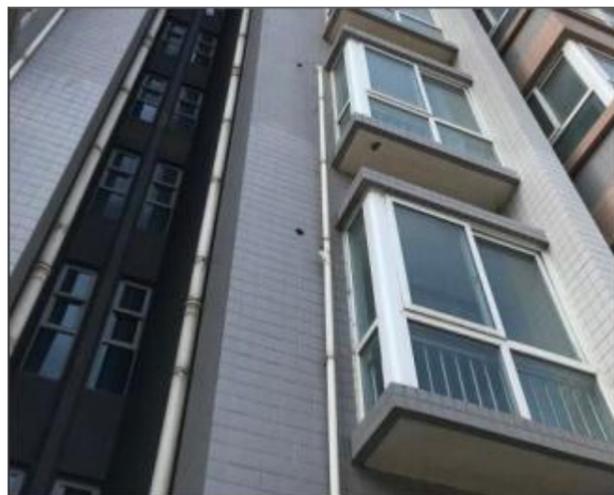


图 5.2.10 雨水管、空调排水管示意图

(12) 增设、改造化粪池 清掏小区内原砖砌化粪池，改造加大原有污水排出管管径，减少原有管网堵塞。增设或更换化粪池，采用环保型玻璃钢化粪池。



图 5.2.11 化粪池示意图

(13) 整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷空调部位采用百叶格栅对其美化处理，百叶格栅采用铝合金百叶格栅，百叶格栅为咖啡色，加装空调冷凝水管。对居民原安装的防盗网进行除锈，上油漆处理。刷漆做法：清理金属面；防锈漆

一遍；浅灰色调和漆两遍。翻新阳台上方雨篷。部分公共楼梯加装的单元门上方无雨篷，加设钢雨篷挡雨。外窗防盗网上雨篷材质为 0.3mm 不锈钢无声雨篷板，雨篷凸出防盗网外边线 150mm，统一由厂家订制安装。

#### 5.2.1.2. 建筑修缮

(1) 维修楼梯、梯间墙面或栏板小区楼道墙面脱灰严重，影响建筑美观及居民正常生活，拟对其进行重新粉刷修缮，楼梯、梯间墙面或栏板翻新做法：喷或滚刷面层涂料二遍；喷或滚刷底涂料一遍；15 厚干粉类聚合物水泥防水 砂浆，中间压入一层耐碱玻璃纤维网布；15 厚 1：3 水泥砂浆；墙体表面清理干净。

(2) 维修、更换楼梯扶手楼梯钢扶手刷漆做法：清理金属面；防锈漆一遍；浅灰色调和漆两遍。楼梯木扶手刷漆做法：木基层清理、除污、打磨等；底油一遍；褐色调和漆两遍。

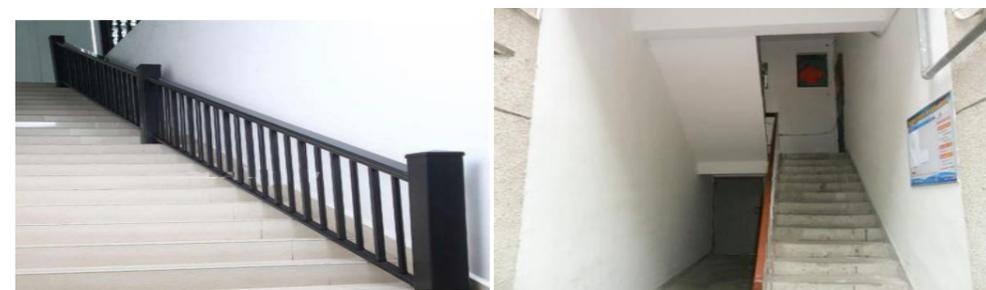


图 5.2.12 楼梯改造示意图

(3) 翻修屋面防水层、隔热层屋面清理基层，重做防水层，重做保温层（含拆除原屋面、运渣）。采用倒置式屋面保温层挤塑聚苯板厚度，比节能计算厚度增加 25%。修缮后的屋面热工性能应满足居住建筑热工性能限值要求， $0.4 < K \leq 0.9$ ,  $D \geq 2.5$  或  $K \leq 0.4$ 。屋面翻新做法：

1) 屋面一做法：（一级防水，不上人）

- ①40 厚 C20 细石混凝土表面抹平
- ②干铺聚酯无纺布一层
- ③40 厚挤塑聚苯板（密度 28kg/m<sup>3</sup>）保温层
- ④4.0 厚 SBS 改性沥青防水卷材，四周上翻边 250 高
- ⑤1.5 厚溶剂型改性沥青防水涂料，分 2-3 遍涂抹
- ⑥20 厚 1:2.5 水泥砂浆找平，刷界面剂一道
- ⑦30 厚（最薄处）陶粒找坡 2%
- ⑧原有屋面结构板（拆除原有架空构造）

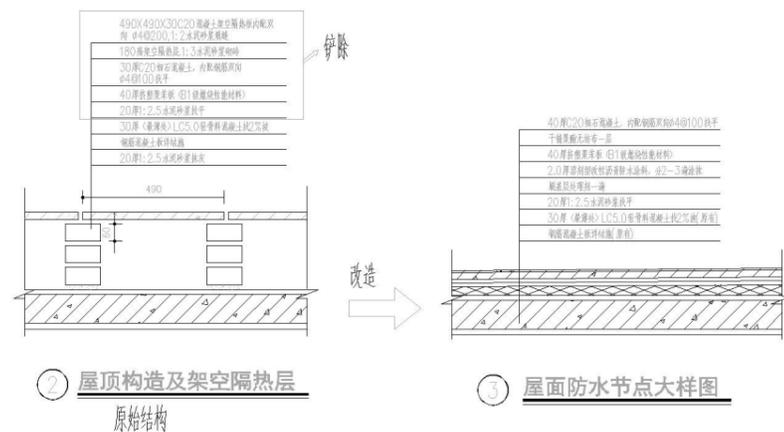


图 5.2.13 屋面改造示意图

### 5.2.1.3.房屋建筑提升

(1) 对于这类型的外墙漏水现象，主要是修复外墙的砂浆层、表面的裂纹、空鼓层和漏水微孔，以此方法来恢复水泥砂浆层的防水防护功能。其具体方法为凿除水泥砂浆层的空鼓部分，再用聚合物水泥砂浆修补平整，其中聚合物、水泥砂浆应分层抹压，厚度以把墙面修补平整为标准。

(2) 在外墙漏水中，如果是墙体表面的缝隙较宽时，就先洒水把缝隙润湿，再选用无机防水堵漏材料将缝隙填平，如果缝隙较窄时，可选用聚氨酯防水涂料等将涂刷缝隙，在涂刷过程中其厚度应控制在 1—1.5 毫米之间，而对于缝隙的宽窄，则以能否填入无机防水堵漏材料为标准，如果能填入，那么就是属于较宽的缝隙，如果不能，则属于较窄的缝隙。

(3) 房屋外立面粉刷

现状墙体色彩分布不均，本次设计对沿主路段进行墙体粉刷，统一颜色，与周边环境相协调。

### 5.2.2 配套基础设施改造

#### 1. 服务设施

(1) 增加、更换封闭式垃圾分类桶

本项目使用统一的较为美观的垃圾分类箱，并配备垃圾分类机器指导居民进行准确的垃圾分类。



图 5.2.14 垃圾分类示意图

(2) 增设小区公共座椅在小区内部的室外公共活动区域、楼栋出入口及其它具备条件的位置增设成品靠背防腐木座椅，绕绿化树池设置适宜的靠背树池座椅，采用耐用、坚固、环保经济的材质，并结合壮族元素图纹，为小区居民的日常生活提供便利，设置必要的公共休息设施。

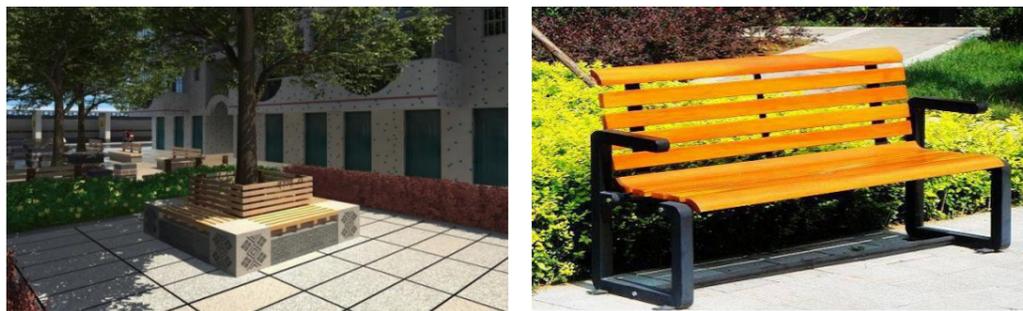


图 5.2.15 公共座椅示意图

(3) 增设小区老人服务设施 小区现状无任何老人服务设施，改造时规划一定的开敞空间，设计一定的开敞空间，设置带棋盘的石桌椅，给老人提供做操、下棋等文体活动的场地和设施。



图 5.2.16 小区老人服务设施示意图

(4) 增设室外健身器材对室外运动场地进行合理化布局，增加室外健身器材，加强维护管理，增加居民的幸福感。



图 5.2.17 室外健身器材示意图

(5) 增设小区文化设施在小区内部设置一些萌趣雕塑和具有文化或时事意义的背景墙，增添小区文化氛围，增添小区文化氛围，并使小区环境更有趣味性。增设党建文化墙等大量元素，让居民随时学习和领会党的精神。在围墙上新建党建宣传栏，间隔内设不锈钢宣传牌、PVC 板装饰及轮胎挂壁花盆，轮胎刷漆，内种吊兰、绿萝等垂吊植物。



图 5.2.18 小区文化设施示意图

2. 小区道路对小区内道路及路面进行改造，同步进行坡道、盲道等无障碍及人行道改造对主要道路进行修缮，重建路缘石，使道路景观整洁明朗；设置具有景观观赏性的道路，使小区区域分布能够较为直观的让人理解和使用。

(1) 路面铺装改造做法：透水砖铺装做法：水泥地面拆除+级配碎石底基层+C20 无砂大孔混凝土+土工布一层+粗砂干拌+透水砖面层。天然石材做法：级配碎石底基层+C15 混凝土垫层+水泥砂浆结合层+天然石材。

塑胶路面做法：6%水泥稳定层碎石基层+C20 混凝土垫层+1:3 水泥砂浆找平层+EPDM 耐候型彩色安全胶垫（包含缓冲层）。



图 5.2.19 小区道路示意图

(2) 对小区内室外活动场所进行透水材料地面硬化对小区内室外活动场所进行改造，根据景观分区使用不同的铺装材料和铺装样式，要求色彩和材质在统一中求变化，适应不同景观功能分区的特点。

透水砖具体做法：厚级配碎石底基层+C20 陶粒混凝土垫层+1:3 水泥砂浆结合层+透水砖面层。

塑胶场地具体做法：水泥地面拆除+级配碎石垫层+C20 素混凝土基层+1:2 水泥砂浆找平粘合层+EPDM 颗粒塑胶地坪。

卵石场地具体做法：级配碎石垫层+C20 陶粒混凝土垫层+1:3 水泥砂浆+卵石平铺(2/3 嵌入砂浆，缝隙控制在 5mm-8mm，不能有通缝现象)

(3) 增设小区内道路引导标识增设小区总平面示意图、小区引导牌、道路引导指示牌等标识，加强日常维护，完善小区服务管理的标识系统。



图 5.2.20 道路引导标识示意图

(4) 拆除违章建筑、清理公共通道小区植物绿化杂乱，缺乏修剪养护，绿化

效果差, 遗弃的盆栽乱放, 影响小区公共环境。拟清除楼前杂物, 对小区公共区域绿化进行景观改造, 遗弃盆栽统一规划位置, 增加有层次及有色植物、花卉色彩的植物衬托。

### 3. 市政设施

(1) 安装用电“一户一表”, 抄表到户 对于未安装用电“一户一表”, 拟采用每套住宅应按户设置计量电表, 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: 引至住户配电箱的电源线均应配置保护接地线, 并更换住宅的进户线。



图 5.2.21 电表箱示意图

(2) 用水“一户一表”改造增加生活给水“一户一表”及给水管设置, 有条件的实现远程抄表到户。



图 5.2.22 水表箱示意图

### (3) 安装供水加压泵

增加供水加压泵设施, 在水泵房内设置无负压成套供水设备, 从小区市政管网吸水叠压供水, 对用水高峰期水压较低的中高楼层进行加压供水以满足用水要求。



图 5.2.23 供水加压泵示意图

(4) 更新小区内户外供水管网室外埋地生活给水管采用 PE100 给水管, 电熔

连接。

(5) 疏通、改造排水管网室外雨污水管  $dn \leq 160\text{mm}$  采用 PVC-U 排水管,  $dn > 160\text{mm}$  采用 HDPE 双壁波纹排水管。

雨(污)水检查井采用塑料检查井。管道公称直径  $\leq DN400$  时, 采用  $\Phi 450$  塑料检查井, 管道  $> DN400$  时, 采用  $\Phi 630$  塑料检查井。排水系统检查井应安装防坠落装置。

雨水口设于有道牙的路面时采用边沟式雨水口, 而设于无道牙的路面时采用平算式雨水口。雨水口设置防蚊闸。



图 5.2.24 雨水沟设防蚊闸示意图

(6) 雨污分流改造本项目重点改造内容是室外排水系统。原小区采用雨污合流排水系统, 室外采用砖砌管沟收集污水及雨水后排至化粪池, 经过化粪池处理后排至市政管网。据当地居民反应, 由于年久失修, 排水管网堵塞严重, 对居民生活环境产生了很不好的影响。本次改造首先对小区内污水管网进行疏通处理, 清掏原有化粪池, 其次在原有管网末端设置一个截流井, 截流井之后实现雨污分流, 分别接入市政污水管网及市政雨水管网。

(7) 整理“三线”管线, 更换老化线路, 小区内架空“三线”迁改下地整理

各类线路, 分强弱电管理统一穿管或槽板敷设。

更换老化线路, 小区内架空“三线”迁改下地。拆除各运营商废旧线路及机箱, 实行“先搭后拆”不影响居民正常生活的情况下进行线路治理, 进行统一规划, 整合布置, 有序安装。

协调各部门, 对地下管线统一规整, 并预留小区供电接入点至加装电梯位置处的套管。

(8) 更换的运营商通信部分主要包括室外进线总箱(同时满足四家运营商平等接入)、室外单模铠装光纤、楼栋分纤箱、入户蝶形皮线光缆。总平通信管道采用电力通信管和七孔梅花管, 管路埋地敷设。主干管道位置以总平通信管道平面图为准。管道在人行道下最小埋深为 0.7 米, 车行道下最小埋深为 0.8 米。地下通信管道中塑料管道应排列整齐, 间隔均匀; 穿越车行道时为防止管径变形, 管道下应做基础层和水泥钢筋外包封固定。总平通信管线可与强电管线共用沟槽(水平间距不小于 0.6 米), 避免多次、大面积开挖, 最大限度地减少施工对居民及周围环境的影响。

(9) 进行公共空间照明设施及线路改造, 更换、增设照明设施及线路, 改造的同时考虑使用节能设施现有室外照明设置在建筑外墙上, 存在安全隐患、影响美观。本项目增设路灯, 满足居民夜间室外活动的需求并确保安全性, 其设置应覆盖单元出入口、道路甬道、小区出入口、活动场所; 增设景观灯、草坪灯, 计宜结合植物布置, 部分区域可降低光亮, 有利于植物生息, 同时可利用散置的点状灯光, 可营造出宁谧奇幻的夜景效果; 公共场所的照明选用 LED 灯绿色照明,

满足节能的需要。



图 5.2.25 小区室外照明示意图

小区内布设监控系统本小区部分区域已设置监控摄像机，但仍有一些重要的区域存在监控盲区，同时现有视频监控系统建设年代差距较大，存在建设标准不统一、建设方式不规范等问题。本次设计为增设监控设备，在小区安装红外高清网络摄像机，完善视频安防监控系统功能，为平安城市监控系统整合预留接口。

高清视频安防监控系统前端采用 300 万像素高清网络摄像机，基于 TCP/IP 快速网络传输，后端采用 H.265 编码的网络视频录像机，实现多更图像数据存储，配置大尺寸监控显示屏以便于更多监控画面同时显示，降低安保人员工作强度。

监控摄像机主要布置于小区出入口、楼栋前后及门卫保安室等，摄像机的类型根据监控区域情况设置，较宽阔的居民休闲场所设立杆摄像枪（可结合路灯设计）。小区道路可设壁装摄像枪。楼宇门口可设吊顶装、壁装摄像枪。摄像机均为自带红外灯功能，保证夜间画面质量。监控中心应与安防系统的规模相适应，一般不宜小于 20 m<sup>2</sup>，应有保证值班人员正常工作的相应辅助设施；宜独立设置，

靠近物业管理，便于管理；因老旧小区条件有限，视频监控中心可根据系统规模和实际情况选取合适的位置和使用面积，可设在物业管理中心或门卫处。本小区后端主控存储设备安装于门卫保安室。摄像机电源和信号线路分别采用 PVC 套管沿墙敷设，最大限度减少安全隐患。



图 5.2.26 小区监控设施示意图

#### 4. 公共环境

(1) 恢复规划公共绿地功能为保持良好的视线，移除中下层灌木，换成低矮耐荫的品种。在小区人行道、花园步径等非机动车道进行适当的透水铺装。在有条件的地方新增加绿地，增加绿化面积，以开花、芳香类植物为主，美化小区环境。规划边角空间统一设置为绿地，有条件的楼栋在入口处设置小型花池，提升小区的绿化景观效果，种植土壤应当符合 CJT340-2011 绿化种植土壤国家标准的要求。



图 5.2.27 小区绿化示意图



图 5.2.28 小区围墙示意图

(2) 清理住户室外摆放植物或设置摆放植物集中摆放区域绿地下层地被和灌木效果欠佳，清理更换下层灌木和地被，考虑使用耐荫品种，注重植物色彩的变化，提升小区的环境品质。结合道路及景观功能设置盆栽集中摆放点，引导电动车停放，同时减少外界活动对一楼住户的影响。

(3) 增设、翻修大门整体进行翻新，并扩大，人车分流设计。大门墙体表面进行翻新，重新抹灰及砖纹处理，顶部加装饰瓦。门卫室翻新，刷外墙漆。清除原有入口标识牌，在入口处设置小区入口标识。增设车牌自动识别道闸系统，对车辆进出进行有效管控；结合现场环境，采用同一车道车辆进出，车辆道闸系统实行联网管理。

(4) 翻修围墙 翻新围墙，围墙顶部加装饰瓦，墙体表面进行翻新，重新抹灰及砖纹处理，尽可能的保障本小区和隔壁小区的通行安全。设置文化涂鸦墙，展示文化。

(5) 根据小区实际设置广告牌位或便民宣传栏设置具有景观观赏性的广告宣传栏于小区主入口门卫室外墙面，便民宣传栏采用仿木色不锈钢成品定制，提升小区的文化氛围；放置小区的重要通知也能使居民便于查看。



图 5.2.29 小区广告牌位或便民宣传栏示意图

(6) 规划电动车停车棚，增设电动车充电设施小区非机动车停车棚已老旧，屋面板破旧生锈，电动自行车停放充电处容易发生火灾等安全隐患，因此拟对车

棚钢屋面顶棚进行翻新，钢柱重新刷漆修缮，安装消防喷淋系统，增设电车充电桩(带防火灾、带冲放电保护)。对砖砌部分重新粉刷修缮，并安装消防喷淋系统，增设电车充电桩(带防火灾、带冲放电保护)。

## 5. 小区公共空间

(1) 拆除违章建筑，利用小区空间设置开敞活动空间/街巷活动空间/口袋公园/景观小品重新规划原活动场地，合理布局健身设施、休闲活动及文化广场区，打造公共休闲空间。

(2) 在小区入口及内部公共活动空间增设景观雕塑或小品，使之与小区绿化景观、公共休憩空间相结合，给居民营造舒适的居住环境，提升小区的整体景观风貌。

## 6. 公共设施提升

(1) 对小区内既有建筑进行改造、装修或增设设施，作为小区公共配套设施

(2) 在小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施/物流快递设施/公共管理设施

新能源机动车充电设施可以采用凯云充电（基于物联网技术的智能分布式安全充电系统），该系统安全可靠，使用便捷。IP55 防尘防水设计，智能充满，自停过载、欠压、短路、漏电、功率突变等保护，扫码+刷卡充电，离线充电，远程查看状态，远程控制（开断电），断电记忆续充；月卡功能等。

(3) 新增物流快递设施本项目现无快递接收点，拟在小区增设一个智能快递柜，方便居民收发快递。



图 5.2.30 小区快递柜示意图

(4) 增设智能管理系统，对小区进行智慧管理

为建设小区配套的大数据平台，推进智慧社区建设，改造提升老旧小区信息设施，建议设置智慧社区管理平台，将小区各类信息数据纳入城市管理大数据平台，为新型智慧城市提供精准、高效的时空位置服务，真正实现大数据时代城市由“信息烟囱”（信息孤岛）向“信息连通器”（信息共享互通）转变。

智慧社区平台能够接入视频监控系统、对讲门禁系统、停车管理系统等，建立一套多层次、全方位、立体化、科学的智慧安防和服务系统。

智慧社区平台功能：房产管理、客户管理、收费管理、工单管理、投诉管理、报修管理、设施管理、采购管理、员工管理、访客管理物资管理等；

智慧社区平台移动端 APP：临时密码、远程开门、物业缴费、一键报修、一键投诉、信息管理、社区公告等功能。



图 5.2.31 智能化管理系统示意图

## 第六章 节能专篇

### 6.1 节能设计依据

1. 广西壮族自治区公共建筑设计规范、标准及相关的技术要求；
2. 《民用建筑热工设计规范》(GB50176-2016)；
3. 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2021) (2013 年修订)；
4. 《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015)；
5. 《广西公共建筑节能设计标准》(DBJ/T45-042-2017)。

### 6.2 节能设计原则

1. 大力实施循环经济，提高清洁能源的比重，节约能源，实现广西壮族自治区以及南宁市能耗年下降的预期目标。
2. 认真贯彻国家行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用能源。
3. 积极采用先进的节能新材料、新工艺、新技术，杜绝采用国家或行业专管

部门以已淘汰的落后工艺、材料和设备。

4. 坚持可持续发展，优先使用当地建材、自动保温外墙体系等，尽量节约建材的能耗，最大限度地利用可再生资源特别是符合当地条件的自然资源。

5. 节能是国家经济发展的一项长远战略发展方针，是资源有效配置的手段之一，本项目认真贯彻国家的节能政策，实现节水节能，降低能耗指标，提高经济效益。

### 6.3 给排水节能措施

1. 充分利用由市政管网压力直接供水，避免了二次污染，切实了解市政水压状况，准确计算水龙头损失确定每个单体建筑能利用市政给水压力直供水的楼层数，既节能又卫生安全。

2. 给排水管材不采用国家明令禁止的冷镀锌管作为生活给水管材，采用新型塑料管材，以塑代钢，减少水流阻力，卫生节能。每个防回流污染止回阀都设有 DN15 旁通小阀，用于试验它是否反向漏水，便于有关人员检查试验，不合格者可及时检修更换，避免失灵时所造成的水量及能源浪费。

3. 卫生洁具、电热水器及给水配件等，均采用新型节能节水型产品。坐便器水箱容积采用 3L/6L 型，经常操作使用的 DN15 水龙头或阀门使用陶瓷芯产品，节水节能。

4. 普通生活污水经化粪池局部处理后，排入市政污水管网，对周边环境不构成污染，满足环保要求。

5. 做好节水教育，使节水理念深入人心。

6. 多渠道采取多种措施开展节水活动。

#### 6.4 电气节能措施

1. 变压器容量根据各小区的实际用电情况进行增容，配变电所靠近负荷中心、大功率用电设备。2. 照明灯具采用节能型 LED 灯具，配高品质电子镇流器，减少对电网的污染。照明系统结合自然采光条件和模式进行控制，既满足使用要求，同时达到节能目的。

#### 6.5 可再生能源利用

根据《南宁市民用建筑节能管理规定》（2015 年南宁市人民政府令第 37 号）以及《南宁市人民政府办公厅关于印发推进可再生能源建筑应用实施意见的通知》（南府办〔2011〕92 号）等文件规定，本工程不在需要可再生能源利用论证的范围内，且本项目也没有合适的规模化应用可再生能源的应用需求。因此，本项目没有规模化使用可再生能源。

## 第七章 环境保护

### 7.1 项目建设与运营对环境的影响

#### 7.1.1 建设期对环境的影响

本项目在建设期间，将会产生扬尘、施工机械设备排放的尾气、废水、噪声、固体废弃物（如弃土、建筑垃圾）等，会对周边环境造成影响。

1. 扬尘对环境的影响项目施工期间，产生扬尘的作业主要有开挖与回填、建材运输、物料堆放、装卸和搅拌等过程，使周边空气环境中的 TSP 浓度增加。施工产生扬尘的 TSP 浓度随距离的增加而衰减，在无任何防尘措施的情况下，施工

现场产生的扬尘对周围环境的影响较严重。施工现场周围粉尘浓度与源强大小及源强距离有关，同时，扬尘对空气的影响受作业时风速大小的影响显著，但由于扬尘颗粒较重，随着距离的增加，粉尘浓度贡献值将很快降低。施工阶段扬尘的另一个主要来源是露天堆场和裸露场地的风力扬尘，在气候干燥且有风的情况下，会产生扬尘，起尘量与风速、粒径和含水量有关，因此，减少露天堆放和保证一定的含水量及减少裸露地面是减少风力起尘的有效手段。

2. 机械废气对环境的影响施工期间使用的各种动力机械主要以柴油为燃料，产生的尾气也使空气环境受到污染，尾气中所含的有害物质主要有 CO、THC、NO<sub>2</sub> 等。

3. 有机挥发物对环境的影响防水、装饰阶段将产生沥青烟和有机稀释剂的挥发物，房屋装修阶段产生有机废气，属无组织排放，其主要污染因子为二甲苯和甲苯，此外还有极少量的甲醛、丁醇和丙醇等。

4. 废水对环境的影响施工期产生的废水包括施工废水和施工人员的生活污水。施工废水主要包括冲洗施工设备和运输车辆、灌浆过程中产生的施工废水、施工养护水、运输车辆冲洗水、雨天施工场地产生的地面径流。施工废水中主要污染物为 SS 和石油类，废水经隔油沉淀处理后回用于场地洒水抑尘和绿化等，不外排，对环境的影响不大。

生活污水主要污染因子为 COD<sub>Cr</sub>、BOD<sub>5</sub>、SS 和氨氮等。项目施工期的生活污水拟经过化粪池处理后排入附近市政排水管网。

5. 噪声对环境的影响施工期噪声主要是施工现场的各类机械设备噪声、施工

作业噪声以及物料运输造成的交通噪声。施工现场噪声主要为机械噪声和施工作业噪声。机械噪声主要由施工机械所造成，以点声源为主；施工作业噪声主要指一些零星的敲打声、装卸车辆的撞击声、吆喝声、拆卸模板的撞击声等，多为瞬时噪声。在施工噪声中，对声环境影响最大的是机械噪声。类比相似项目可知机械最大噪声值可达 115dB(A)，若不采取措施，厂界噪声一般不能满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)所规定的施工厂界噪声限值，对周围的声环境造成一定影响。物料运输的交通噪声主要是各施工阶段物料运输车辆引起的噪声，各类型车辆的噪声大约在 75-90dB(A)。

6. 固体废弃物对环境的影响项目施工会产生一定的弃土。弃土堆放会占用施工场地，弃土外运会产生扬尘，对环境有一定影响。建筑垃圾主要产生于建筑施工过程，产生的固体废弃物有建筑施工中废弃的建筑材料。建筑垃圾主要组成部分：

碎砖（碎砌块）：砖（砌块）主要用于建筑物承重和围护墙体。

(2) 砂浆：砂浆主要用于砌筑和抹灰。

(3) 混凝土：混凝土是重要的建筑材料，用于基础、构造柱、圈梁、柱、楼板和剪力墙等结构部位。

(4) 包装材料：散落在施工现场的各类建筑材料的包装材料。装饰装修房屋过程中产生的水泥砖渣、木板木架、混合杂物等 装修垃圾分类投放至专用收集箱，废弃涂料包装桶交由有资质的单位回收处理。

### 7.1.2 运营期间对环境的影响

本项目在运营过程中产生的主要污染物是：废气、废水、噪声和固体废弃物。

1. 废气对环境的影响项目运营期产生的废气主要是机动车尾气。在汽车怠速启动时，将有大量尾气排放，汽油燃烧后产生的污染物向周围环境扩散，废气中的污染因子有 CO、NO<sub>2</sub>、THC。

2. 废水对环境的影响本项目废水主要来自于生活污水。主要污染因子为：COD<sub>Cr</sub>、SS、氨氮、LAS 等，所排污水经过必要的预处理后纳入市政污水管网排放，污水排放执行《污水综合排放标准》三级标准。

3. 噪声对环境的影响本项目噪声主要来自生活设备产生的噪声、人群喧闹的声音以及来往车辆的鸣笛声。

4. 固体废物对环境的影响本项目运营期固体废物主要为生活垃圾等。

## 7.2 环境保护措施

### 7.2.1 建设期环境保护措施

1. 建筑工程物资有害物控制措施在建筑工程物资采购过程中，选择绿色、环保、节能产品，对于进场的建筑工程物资，比如原材料、成品、半成品、构配件、器具、设备等有害物含量检测，符合标准的物资方可在工程中使用。在施工中，采用科学环保的施工方法、工艺进行施工，减少施工过程中可能出现的有害环境的因素发生，从始至终充分考虑环保及人文要求，从源头实现绿色、节能的效果。

#### 2. 扬尘污染防治措施

(1) 现场施工中，需要使用大量建筑材料，在装卸、堆放、拌和过程中会产

生大量粉尘，故建材的堆放及混凝土拌和应定点、定位，并采取防尘措施，设置挡风板。

(2) 施工期间，应不定期在施工工地、运输路段洒水，抑制地面扬尘的产生，并在施工场地四周用塑料编织布围拦，以减轻施工扬尘对周边空气环境的污染。施工道路经常保持清洁、湿润，以减少汽车轮胎与路面接触而引起的扬尘污染，同时车辆应限速行驶。汽车运输的粉状材料应加盖蓬布保护，防止扬尘和材料洒落。在车辆驶出施工场界前敲打车轮和打扫、冲洗车轮；降低进出场地运输车辆的行驶速度，在场地内及附近路面洒水，尽量减少扬尘的产生，截断扬尘的扩散途径，尽最大的可能减少扬尘对施工场地周围区域环境空气的污染。

(3) 施工垃圾要及时清运，清运时要洒水，防止扬尘。本着节能、环保的理念做到垃圾分类堆放，及时清运出现场，现场不得堆积大量垃圾。

3. 机械废气防治措施 施工期运输车辆及施工设备所排放的废气中含有 CO、NO<sub>2</sub>、THC 等污染物。施工单位必须使用污染物排放符合国家标准的运输车辆和施工设备，严禁使用报废车辆和淘汰设备，以确保施工场地周围区域达到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准。

4. 有机挥发物防治措施项目装修过程使用油漆和稀释剂产生的挥发物中含有苯等有害物质，会对周围的环境空气造成污染。因此，要求使用环保型的油漆和稀释剂，以保证其排放的污染物排放达到《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）无组织排放标准限值的要求。

#### 5. 废水污染防治措施

(1) 施工期间，施工单位应严格执行施工场地文明施工及环境管理有关规定，施工产生的泥浆水不得随意排放，在施工污水及雨水导流渠末端建泥沙过滤沉淀池，底层泥浆沉淀后干燥，作为建筑垃圾清运，严禁泥浆废水未经处理直接排入附件河道，造成河流污染。

(2) 使用性能良好的汽车和施工机械，及时保养和维修，防止漏油；加强工地化学品管理，不得随便丢弃涂料等化学品容器，避免含油污水和化学品流入市政管网造成污染。

(3) 施工单位应对生产废水进行隔油、沉淀处理后重复利用；施工期生活污水经化粪池生化处理后排入周边市政排水管网；隔油池、沉淀池挖深应做好防渗措施。

(4) 为减少雨天在项目施工场地形成的地面径流对附近的水质产生影响，建议项目在施工场地内开挖临时雨水排水沟，在雨水排水口处设置土沉淀池，对场地内的雨水径流进行简易沉淀处理，并在排水口设置滤布，拦截大的块状物以及泥砂。

6. 噪声污染防治措施施工中做到无高噪音及爆炸声。施工单位要合理安排施工计划和施工机械设备组合，尽量避免夜间施工，严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）的规定，选用低噪声设备或在声源处使用消声器、消声管，针对施工过程噪音较大的机械设备，采用隔声装置，降低施工噪声对周边环境的影响。

7. 固体废物污染防治措施建筑垃圾要及时清理，文明施工。施工前应根据有

关部门规定，选择、确定好建筑垃圾、弃土的处置场所；建筑垃圾应及时运走处置，禁止随意堆放；车辆运输废包装袋、建筑垃圾和废弃物时，必须包扎、覆盖，不得沿途撒漏。生活垃圾要定点堆放，委托环卫部门统一收集送至城市垃圾处理场处理，避免对施工场地周围环境产生影响。

### 7.2.2 运营期环境保护措施

本项目在日常运营过程中会产生废气、废水、噪声以及固体垃圾等，若不妥善处理，会对周边环境造成不利的影响。因此，必须采取切实可行的方案进行治理。

1. 大气污染防治措施对于汽车尾气，加强停车库的管理，合理安排行车路线，保持车流顺畅，避免其对周边空气环境造成污染。通过加大场地绿化，降低交通工具对周围环境的空气污染。

2. 废水污水污染防治措施设计应采用雨水、污水分流排放系统。污水应先经化粪池处理，满足污水排放 BOD 和 COD 达标要求，方能排入市政污水干管。经污水处理厂集中处理达标后，对地表水环境影响不大。

3. 固体废弃物污染防治措施设置不影响室内外景观的密封式垃圾收集器，采用全密闭式的垃圾收集运送小车和运输车，规划固定的垃圾收集运送通道，根据垃圾实际产生量运送至指定的中转站，再运送垃圾处理终端。生活垃圾日产日清、无积存，清除病媒孳生地，由环卫工人清扫集中收集后交城市环卫部门处理，因此对环境的影响不大。

4. 噪声污染防治措施选择低噪音设备；水泵、风机、压缩设备的基础做到平

整光洁，设备基座采取安装复合减震基座；选用质量好、符合卫生要求的橡胶避震喉，管道穿墙处采用套管，并用软性密封填料将其填实；对风机进出口加装消声设施，降低风噪，并避免机械设备空转。

## 第八章 劳动安全卫生

### 8.1 危害因素分析

本项目在建设阶段可能产生一些危险因素。为保证项目实施过程中人员的身体健康和财产安全，本项目应严格遵守国家有关法律、法规和安全标准，建立完善的劳动卫生安全和劳动安全规章制度，以及采取有救的消防防范措施。

#### 8.1.1 施工作业

施工期间的危险因素主要有以下几个方面：由于安全措施不当或麻痹大意造成的危险因素，高空作业易引起坠楼等危害施工人员及周边人群生命安全的危险因素，操作大型施工机械设备或其他用电设备。可能存在的危险等。

#### 8.1.2 用电设备

用电设备在使用过程中，由于使用、老化或管理不当等原因，可能存在漏电等危险。

#### 8.1.3 日常工作

运营期中，负责操作电脑的工作人员，长期在电脑前工作，很容易受到电脑的辐射，影响身体健康。业务场所长期空气质量不良可能造成的对身体的危害。

### 8.2 安全措施

针对以上劳动安全的隐患及危害分析，本项目在劳动安全卫生工作中将采用

以下防范措施：

### 8.2.1 施工作业

(1) 施工期间采取有效的安全防范措施，提高安全生产意识，加强安全生产管理。建立完善的劳动卫生和劳动安全规章制度，严格按照国家和南宁市有关法律、法规和安全标准进行生产，确保施工作业人员的身心健康。

(2) 购置和使用相关的防护用品和防护设施。

(3) 严禁违章指挥、违章操作、违反劳动纪律。

(4) 机械设备在使用过程中，严格执行安全操作规程。

(5) 任何进入施工现场的人员必须按规定佩戴安全帽，由保安人员严守把关，安全员巡视检查。

### 8.2.2 用电设备

选用用电设备均要考虑静电接地，并加强管理和维护，保证操作人员和其他人员的人身安全。电子设备采取防静电、防辐射措施，防止设备对工作人员的伤害。电气、照明按有关规范选择相应的防爆电器设备和照明灯具，对设备、管道采取防雷措施。通风系统设有初级过滤以改善室内空气品质，及时向网络机房及业务管理区内送人足够的新鲜空气。

### 8.2.3 日常工作

按照国家有关劳动安全卫生标准，建立工作场所各项劳动安全卫生标准。对电脑操作人员，采取必要的防辐射措施，合理安排工作时间，减少和尽量避免长时间进行操作，以防出现“VDT”（视屏显示终端）综合症。

### 8.2.4 安全色及安全标志

在容易发生事故的地方，按规定设置安全标志；在容易发生事故但不易观察的地方，设置事故报警信号；消防器材、设备、设施及禁止进入的场所用红色标记。

## 第九章 项目组织与人员配置

### 9.1 组织机构

为了加强本项目建设实时管理，保证本项目的顺利进行，本项目的管理实行建设单位法人负责制，本项目法人为南宁市保障住房建设管理服务中心，将按照科学、合规等要求规范开展建设管理活动。

在项目前期及动工兴建过程中，要严格依照项目法人制，通过工程监理和招标投标等部门和手段，加强对项目的施工进度、投资和质量的控制，实现有关的合同管理、信息管理及全面的组织协调，达到最优的投资和最好的工程质量，并获得良好的经济效益和社会效益。本项目建成后，各小区将由物业企业进行维护管理。

南宁市武鸣区城厢镇人民政府心委派专人担任此项目负责人，并设置工程项目管理部。工程项目实施阶段除业主策划组织实施外，另有前期咨询工作组、设计管理组、招标管理组、造价管理组、监理管理组参与，构成工程项目管理组织结构体系，如下图所示。在项目部负责人的统一领导下，各工作组主管分级管理，职责明确，分工协作，各施其能，精干高效。为项目顺利、高质、高效完成提供有力保障。

项目组织机构详见下图 9-1-1 所示：

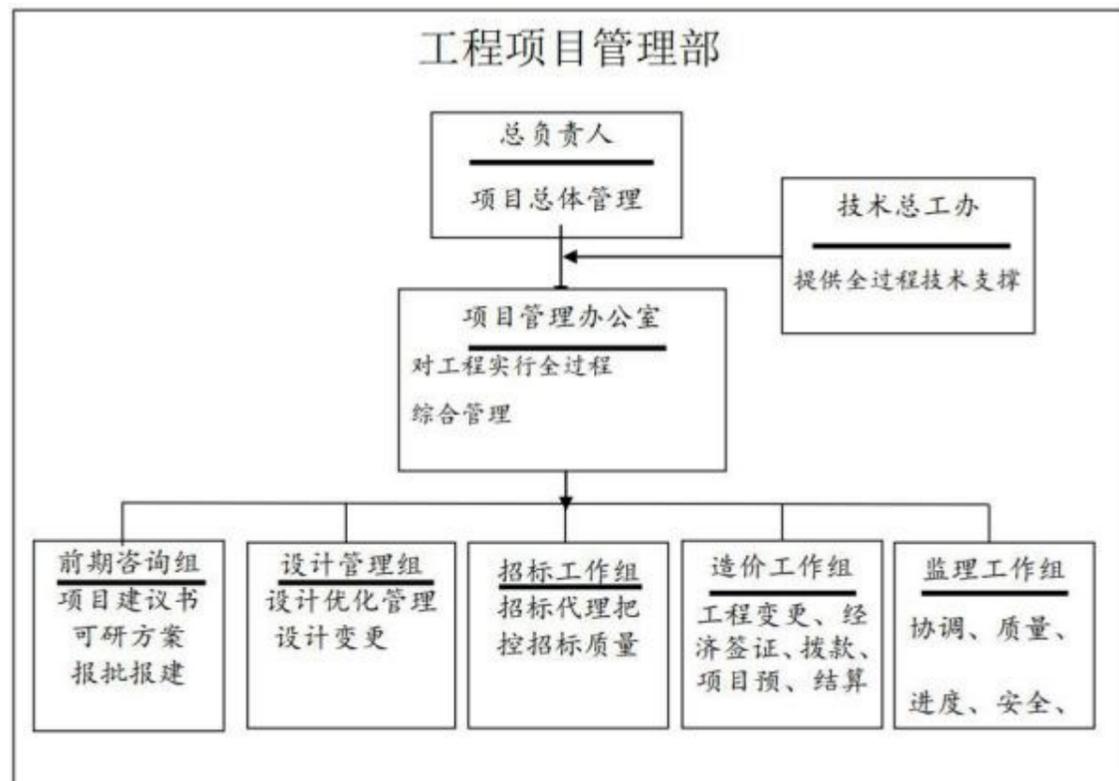


图 9-1-1 组织机构示意图

### 9.2 人员配置

随着项目的推进，根据实际需要，项目建设单位可以从社会上聘用具有相关工作经验的人员来提高工作效率与工作水平，优先从本地聘请，经培训考核后上岗。

## 第十章 项目施工时间和进度控制

### 10.1 项目工期

为尽快完成本项目的建设，建议采用工程总承包模式（EPC）。在设计、施工、安装等各个环节采取有效措施，做好运筹工作，加快进度。根据估算，初

步计划用 12 个月（包括前期工作）时间完成项目建设。

### 10.2 项目实施进度

工程进度初步安排如下：

1. 2022 年 6-7 月初前完成项目前期工作，包括项目改造方案编制立项等工作；
2. 2022 年 7 月底完成项目初步设计，包括初设评审、审批等工作；
3. 2022 年 8 月完成招标工作，并办理有关开工手续、开工建设；
4. 2022 年 12 月前，完成完成老旧小区改造工程施工并验收；

表 10-2-1 项目进度计划安排表

序号	工作内容	2022						
		6	7	8	9	10	11	12
1	项目前期编审	■	■					
2	初步设计及审批		■					
3	工程总承包（EPC）招标及办理开工手续			■				
4	工程施工				■	■	■	■
5	工程验收阶段							■

## 第十一章 项目招投标

### 11.1 编制依据

《中华人民共和国招标投标法》（2018 年）

《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2018 年）

《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令第 16 号）

《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规规〔2018〕843 号）

《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》

《住房和城乡建设部 国家发展改革委关于印发房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法的通知》（建市规〔2019〕12 号）

《广西壮族自治区实施<中华人民共和国招投标法>办法》（2004 年，广西壮族自治区人大常委会第 15 号）

《自治区住房城乡建设厅关于调整必须招标的房屋建筑和市政基础设施工程范围的通知》（桂建发〔2018〕15 号）

### 11.2 招标范围

1、根据《中华人民共和国招标投标法》（2018 年）以及《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令第 16 号），工程建设项目属于关系社会公共利益、公共安全的基础设施项目、公用事业项目，使用国有资金投资项目，国家融资项目，或者使用国际组织、外国政府资金的项目的，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，达到下列标准之一的，必须进行招标：（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上的；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上的；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上

的。

2、本项目的施工及设备采购活动的招标范围均为全部招标。

3、本工程的主要材料采购可包含在建筑工程与安装工程的招标内容中，也可单独进行招标。

4、其他服务均未达到招标标准，可以不采用招标方式。

参照上述规定，结合项目建设实际，本项目招标的具体情况参见招标基本情况表。

表 11-1-1 项目招标基本情况表

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标估算金额 (万元)	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标			
EPC 总承包	√			√	√			560.55	
监理							√	14.30	
其他							√	98.91	
合计								673.76	
<p>情况说明：本项目估算总投资额为 673.76 万元人民币，本工程招标基本情况表中 EPC 总承包费 560.55 万元（含建安费 550.33 万元、施工图设计费 10.22 万元）、监理费（14.30 万元）其他费用 98.91 万元，根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令第 16 号）规定，其 EPC 总承包必须进行公开招标，其其余各项不需招标。</p> <p style="text-align: right;">建设单位盖章 年 月 日</p>									

## 第十二章 投资估算与资金筹措

### 12.1 投资估算

### 12.1.1 估算范围

本项目拟对武鸣区民政局宿舍区、武鸣县物资局宿舍区、武鸣县五金公司旧宿舍区、武鸣县百货公司旧宿舍区、武鸣县农机公司 1 号宿舍区、武鸣区二轻联社宿舍区、武鸣区那打水库、武鸣县糖业宿舍区、武鸣县医药公司宿舍区、武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区、望月楼小区、武鸣区武鸣中学、武鸣区教育局宿舍、武鸣区旧法院宿舍、武鸣区公安局宿舍等十五个个老旧小区进行改造，涉及总户数 814 户，楼栋数 54 栋，总建筑面积 61087 m<sup>2</sup>。

主要通过翻修、维修、更新等多种方式加强老旧小区房屋维修改造和环境综合整治，完善房屋配套设施和提升房屋使用功能，着重解决影响居民生活的用水、用电、用气、交通出行、小区环境及安全隐患等问题。主要内容包括：（1）楼栋主体改造面积 61087m<sup>2</sup>，包括小区内的楼栋设施、建筑修缮、房屋建筑提升等；（2）老旧小区配套基础设施改造，包括服务设施、小区道路、市政设施、公共环境、公共空间、公共设施提升等。

根据项目的建设内容、建设规模以及建设方案等具体情况，本工程投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用及预备费等。本投资估算不对建设期银行贷款利息和流动资金进行评述与计算。

### 12.1.2 编制依据

#### 1、工程投资

- (1) 《投资项目可行性研究报告指南》（试用版）
- (2) 《建设项目经济评价方法与参数（第 3 版）》

- (3) 《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》（桂建标〔2018〕37 号）
- (4) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）
- (5) 《市政工程投资估算编制办法》（2007 版）
- (6) 《广西壮族自治区建筑工程拆除消耗量定额》（2011 年版）
- (7) 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》（桂建标〔2017〕26 号）
- (8) 《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》（2015）
- (9) 《广西壮族自治区市政工程消耗量定额》（2014 年）
- (10) 《广西壮族自治区建设工程费用定额》（2016 年）
- (11) 《自治区住房城乡建设厅关于调整建设工程定额人工费及有关费率的通知》（桂建标〔2018〕19 号）
- (12) 《关于调整除税价计算适用增值税税率的通知》（桂造价〔2019〕10 号）
- (13) 《南宁市武鸣建设工程造价信息》（2022 年第 4 期），缺项部分参考市场询价。
- (14) 近年完成的类似工程项目的建筑及安装工程的估算指标
- (15) 《自治区住房城乡建设厅关于预下达 2022 年全区城镇老旧小区改造计划任务的通知》（桂建城〔2021〕21 号）
- (16) 《南宁市武鸣区人民政府办公室关于印发南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造实施方案的通知》（南府政办〔2022〕26 号）

(17) 本项目的相关资料

2、工程建设其他费用:具体计算过程详见工程建设其他费用表。

(1) 建设用地费:无。

(2) 项目建设管理费、招标代理服务费、工程监理费、场地准备及临时设施费、工程保险费、检验试验费等均按《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》(2018 年)计列,改造方案编制费参考该定额的可研编制费计取。

(3) 建设工程施工图设计文件审查费按《自治区住房城乡建设厅关于印发推行房屋建筑和市政基础设施工程施工图联合审查全面提质增效的实施意见的通知》(桂建发〔2019〕1 号)计取。

(4) 工程实施阶段造价咨询费按《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》(2018 版)。

(5) 工程设计费按《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》(2018 版)。

3、预备费

(1) 基本预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 8%估算。

(2) 根据原国家计委计投资〔1999〕1340 号文件,暂不考虑涨价预备费。

4、建设期利息和流动资金:无

### 12.1.3 估算结果

经估算,项目总投资为 673.76 万元,其中,工程费用为 550.33 万元(含楼栋本体改造工程费用 438.78 万元,老旧小区内基础设施改造工程 111.55 万元),工程建设其他费用 91.35 万元,预备费 32.08 万元。投资估算汇总表详见附表。

表 1-2-1 资估算汇总表简表

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	工程费	万元	550.33	
1	其中			
	楼栋本体改造工程(I段)	万元	438.78	
	老旧小区内基础设施改造工程(II段)	万元	111.55	
二	工程建设其他费	万元	91.35	
三	预备费	万元	32.08	
四	建设投资	万元	673.76	一+二+三

## 12.2 资金筹措

本项目目前已获得 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金 317.18 万元,2022 年自治区财政城镇保障性安居工程补助资金(政府债券)299.61 万元。最终以上级下达资金为准。

## 第十三章 社会稳定性风险分析

### 13.1 编制依据

(1) 《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》(发改投资[2012]2492 号)

(2) 《国家发展改革委办公厅关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲(试行)的通知》(发改办投资[2013]428 号)

(3) 《广西壮族自治区发展和改革委员会关于印发广西壮族自治区发展和改革委员会固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》(桂发改投资[2013]833 号)

### 13.2 风险识别

### 13.2.1 风险调查的内容

社会稳定风险是指因重大建设项目的组织实施而直接或间接影响(或潜在影响)相关者合法权益,产生社会矛盾和不稳定因素,引发群体性事件或个体极端事件,影响社会稳定的风险。本项目影响社会稳定的风险因素包括项目建设方案、生态环境保护、施工措施对周边生活产生的其它影响等方面。

(1) 本项目建设方案全面征求了小区居民、业主、当地政府及有关部门的意见,外部条件稳定,方案风险较小。

(2) 本项目建设内容符合建设场地周边的环境要求,并改善了原有生态环境。废水、废气排放严格按照相应的国家排放标准进行设计。噪声严格按照相应的国家标准进行设计。固体废物袋装定点集中存放,定时由环卫部门清运,符合城市垃圾处理要求。

综合所述,本项目实施时,环境保护将符合环境标准的有关规定。本项目的建设不但不会对该地区的环境构成负面影响,而且建成后能够优化该地区环境,从环境保护的角度而言项目是可行的。

(3) 在施工期间对居民的正常生活有一定的负面影响,考虑到本项目属于实实在在改善居民生活环境的民生工程,符合居民的切身利益,且施工期较短,加强与居民的沟通宣传,能够得到其理解和支持,风险较小。

### 13.2.2 调查范围

(1) 调查的方式和方法

通过实地踏勘以及公示、问卷调查、走访群众、居民自治组织老友议事会等多种方式和方法,以达到广泛调查、充分收集各方意见和诉求的目的。针对社会各界和群众意见、建议,开展风险分析的情况以及制订、优化完善预防和化解措施的情况。

(2) 利益相关者对拟建项目建设实施的意见和诉求

本项目的建设对于改善百姓的生活环境有着积极作用,对涉及人民群众日益关注的就业等民生问题,能够做出应有的贡献,符合人民群众的切身利益,对于提高人民群众的生活质量和生活水平也有重大的意义。这为广大群众带来实实在在的好处。因此,当地居民和利益相关者均对本项目持支持态度。

(3) 地方各级组织对项目的态度及支持程度

本项目是一项惠民以及德政工程,它的意义在于提高居民的居住品质,维护社会的稳定而且还十分有助于改善城市的面貌以及提高城市的形象,为社区的网格化管理打下了基础。老旧小区其实就是我们城市建设中不可或缺的一部分,同时也受到群众的广泛关注。老旧小区改造是推动城市文明程度提升的一剂“良药”,对于补齐城市文明程度的“短板”具有重要意义。因此,得到各级政府的积极支持,当地的居民积极参与项目的实施,项目所在地的社会环境、人文条件都适合项目的建设。

### 13.2.3 风险识别

一般建设项目在建设、运行过程中引发社会稳定风险的因素众多,归纳起来主要有八种类型:政策和审批程序、征地拆迁及补偿、技术经济、生态环境

影响、项目管理、经济社会影响、安全卫生和社会互适性。结合本项目及周边环境特点，在风险调查基础上，针对群众不理解、不认同、不满意、不支持的方面，或在日后可能引发不稳定事件的情形，全面全程查找可能引发社会稳定风险的各种风险因素。围绕拟建项目的建设和运行是否可能引起群众的合法权益遭受侵害，从拟建项目全生命周期内可能对外产生的负面影响，项目与当地经济社会的相互适应性等方面，全面、动态、全程识别拟建项目建设和运行可能诱发的社会矛盾和社会稳定风险事件识别影响拟建项目总体目标顺利实现的各种社会稳定因素。详见表 13-1 所示：

表 13-1 社会稳定风险因素对照表

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为该项目风险因素	备注
政策和审批程序	1	审批程序	项目审批的合法合规性	否	
	2	设计标准	与国家、地方相关技术标准和设计规范的符合性	否	
	3	公众参与	审批过程中的公示及诉求、负面反馈意见等	否	
征地拆迁补偿	4			否	不涉及
方案技术经济性	5	工程方案	与居民、业主和政府相关部门充分沟通并取得认可	是	
	6	资金筹措和保障	资金筹措方案的可行性，资金保障措施是否充分。	是	
生态环境影响	7	污染物排放	施工、运营期间、工程施工、沿线物料运输过程中各污染物排放与环保排放标准限值之间的关系	是	

			系，与人体生理指标的关系，与人群感受之间的关系等。		
	8	取、弃土场	取、弃土场设计是否符合环水保要求。	否	
	9	公共开放活动空间、绿地、水系、生态环境和景观	公共活动空间质和量的变化、公共绿地质和量的变化、水系的变化、生态环境的变化、社区景观的变化等	否	
	10	水土流失	工程实施引起地形、植被、土壤结构可能发生的变化	否	
	11	其他影响	如文物、古木、墓地以及生物多样性破坏	否	
经济社会影响	12	对周边土地、房屋价值的影响	土地价值变化量和变化率、房屋价值变化量和变化率影响等	否	
	13	就业影响	项目建设、运行对周边居民总体就业率影响和特定人群就业率影响等	否	
	14	群众收入影响	项目建设、运行引起当地群众收入水平变化量和变化率，以及收入不均匀程度变化等	否	
	15	流动人口管理	施工期流动人口变化、运行期流动人口变化的影响等。	否	
	16	商业经营的影响	施工期、运行期对当地商业经营状况的影响。	否	
	17	施工措施的影响	施工措施对周边居民生活的影响	否	
	18	对周边交通的影响	施工过程对周边人群交通出行的影响	否	
媒体舆论	19	媒体舆论导向及其影响	是否获得媒体支持，是否协调安排有权威、有公信力的媒体公示项目建设信息、进行正面引导，是否受到媒体的关注及媒体舆论导向性信息	否	

1、政策和审批程序

政策和审批程序可归纳为以下三个风险因素：①审批程序：项目审批是否依法合规；②设计标准：与国家、地方相关技术标准和设计规范的符合性；③公众参与：项目审批过程中的公示及诉求、负面反馈意见等。

本项目在老旧小区改造方案编制阶段，按照国家和地方相关技术标准进行设计，相关建设方案已与居民、业主和政府相关部门进行充分沟通，并得到了其认可。分析认为，该因素不存在风险内容。

## 2、征地拆迁及安置补偿

本项目不涉及征地拆迁，故不存在此类风险。

## 3、方案的技术经济性

方案的技术经济性可归纳为以下两个风险因素：①技术方案：工程施工安全、环境影响等方面的风险因素。②资金筹措和保障：资金筹措方案的可行性，资金保障措施是否充分。

本项目技术方案充分考虑了工程安全的影响，在工程设计中全面贯彻国家安全生产方针，做好防火、防爆、防电器伤害、防坠落，确保人民生命财产的安全。经评估，本因素存在一定风险内容，但不作为主要风险因素。

本项目资金来源为中央财政城镇保障性安居工程专项资金、中央预算内投资、市本级财政及业主多渠道筹措。中央和地方政府对此类工程的建设十分支持，财政资金是有保障的，业主多渠道筹措部分资金量较小，存在风险因素较小。

## 4、生态环境影响

生态环境影响可归纳为以下九个风险因素：①大气污染物排放；②水体污染物排放：工程施工过程中的污水处理及排放等；③噪声影响；④电磁辐射、放射线影响；⑤土壤污染：重金属及有害有机化合物的富集和迁移等；⑥取、弃土场：取、弃土场设计是否符合环水保要求；⑦公共开放活动空间、绿地、水系、生态环境和景观：公共活动空间质和量的变化、公共绿地质和量的变化，水系的变化，生态环境的变化，社区景观的变化等；⑧水土流失：工程实施引起地形、植被、土壤结构可能发生的变化；⑨其他影响：如文物、古木、墓地以及生物多样性破坏。

本项目施工区扬尘与废气污染主要来自施工机械包括挖掘机、推土机、夯实机、振捣器等排放的废气；混凝土拌合、运输、料场开采及堆料弃渣等引起的粉尘和飘尘等。施工扬尘将会对景观和环境卫生造成一定影响，在临近居民区污染严重时可能引发投诉或纠纷，但其影响范围是局部的，影响时间是短暂的，采取适当降尘措施后（洒水降尘、文明施工），其影响是轻微的。

本项目施工过程中的生产作业废水，如钻孔桩施工产生的泥浆废水、施工机械及运输车辆的冲洗水。施工期生活污水排放量较小，经化粪池处理后排入市政污水管网，属低风险因素。

工程施工噪声源主要来自施工机械、运输车辆两类。施工现场的各类机械设备包括装载机、挖掘机、推土机、重型吊车等，这类机械是最主要的施工噪声源。通过采取噪声防治措施及严格控制施工时间可进一步减少噪声影响，属于较小风险。

本项目不涉及电磁辐射、放射线影响、土壤污染。

本工程建设土弃渣小，影响程度为一般，属于较小风险。

本方案设计根据建筑物围合面成的各种类型空间组建的尺度、形状等，设计不同的室外场地，精心处理铺地及植物配置，注意软质绿化和硬质铺地的比例关系，营造自然、清新、简朴、亲切的生活环境。改善和提升了生态环境。

工程施工过程中导致的水土流失，可能会引起周围土地局部淹没、占压。施工期的环境影响具有时段性，通过统筹布局各类水土保持措施，形成完整的水土流失防治体系，能有效地控制防治责任范围内的水土流失，降低风险发生的概率。

因此，该因素存在一定风险内容，但不作为主要风险因素。

#### 5、经济社会影响

经济社会影响可归纳为以下四个风险因素：①对周边土地、房屋价值的影响：土地价值变化量和变化率、房屋价值变化量和变化率影响等；②群众就业及收入影响：项目建设、运行对周边居民就业率影响；当地群众收入水平变化量和变化率，以及收入不均匀程度变化等；③流动人口管理：施工期流动人口变化、运行期流动人口变化管理的影响等；④商业经营的影响：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响。

本项目的建成对房屋价值产生一定的提升作用。调查表明，大部分当地群众认为项目的修建给周围土地、房屋价值的增值效应对其生活基本无影响。

项目施工期间也会带来一定的就业岗位，提高当地群众收入。调查结果也表明，周边大部分群众认为本项目的建设会对其所从事的行业起到拉动和促进作用，

无负面影响。通过对项目建设、运行引起当地群众收入水平变化以及收入变化等来看，该项目带来的风险较小。

施工期内流动人口主要包括工地的外来施工人员。由于建设阶段外来务工人员较多，管理不善很容易与当地群众产生冲突，引起刑事、治安、纠纷等问题，造成群体性事件。施工期间，施工单位应按照当地建筑施工流动人口管理办法等相关文件加强对流动人口的管理。工地管理部门及人员应加强治安综合治理，防范治安、刑事事件的发生；主抓地方关系管理，配合当地执法民政部门，积极与施工当地人民搞好关系，处理施工中的误会支出，保持融洽和谐的施工关系。

项目的建设将对当地经济和社会的发展起到积极的作用，有利于健全城市基础设施，营造良好的生活、生产、投资环境，带动当地商业发展，当地人民群众将是直接受益者。

#### 6、媒体舆情

媒体舆情的风险因素主要为：媒体舆论导向及其影响。

媒体舆论导向及其影响：是否获得媒体支持，是否协调安排有权威、有公信力的媒体公示项目建设信息、进行正面引导，是否受到媒体的关注及舆论导向性的信息。

目前未见媒体不良舆论，群众对该项目的反应良好，本次评估认为该因素不存在风险内容。

按照风险可能发生的项目阶段(决策、准备、实施、运营)结合当地经济社会与拟建项目的相互适应性,从初步识别的各类风险因素中通过分析、筛选、归纳出主要的和关键的单因素风险。见下表 13-2。

表 13-2 主要风险因素汇总表

序号	风险类型	发生阶段	风险因素
1	技术经济方案	决策和准备	政策及居民要求
2	生态环境影响	实施	噪声影响
3	生态环境影响	实施	水土流失
4	生态环境影响	实施	水体污染物排放
5	生态环境影响	实施	大气污染物排放

### 13.3 风险估计

#### 13.3.1 估计内容

根据风险分析,找出的主要风险因素,通过采用定性与定量相结合的方法,对主要风险因素中的单因素风险程度作进一步分析、预测、估计和评估,层层剖析引发风险的直接和间接原因,预测和估计可能引发的风险事件,分析其引发风险事件的可能性,判断其风险程度,详见下表 13-3。

表 13-3 主要风险因素及其风险程度估计内容汇总表

序号	风险因素 (w)		风险概率(p)	影响度(q)	风险程度®
1	噪声和扬尘影响	1. 施工期噪声引起的风险	中等	中等	一般
		2. 施工期扬尘引起的风险	中等	较小	较小
		3. 运营期噪声影响风险	较低	较小	较小
2	水土流失		较低	较小	较小
3	水体污染物排放		较低	较小	较小

4	大气污染物排放	较低	较小	较小
5	技术经济方案	中等	较大	较大

注: (1) 风险概率 (p), 按照风险因素发生的可能性将风险概率划分为五个档次, 很高 (概率在 81%~100%)、较高 (概率 61%~80%)、中等 (概率在 41%~60%)、较低 (概率在 21%~40%)、很低 (概率在 0~20%), 可依据经验或预测进行确定; (2) 影响程度 (q), 按照风险发生后对项目的影响大小, 划分为五个影响等级, 严重 (定量判断标准 81%~100%)、较大 (定量判断标准 61%~80%)、中等 (定量判断标准 41%~60%)、较小 (定量判断标准 21%~40%)、可忽略 (定量判断标准 0~20%); (3) 风险程度 (R), 可分为重大 (定量判断标准为:  $R=p \times q > 0.64$ )、较大 (定量判断标准为:  $0.64 \geq R=p \times q > 0.36$ )、一般 (定量判断标准为:  $0.36 \geq R=p \times q > 0.16$ )、较小 (定量判断标准为:  $0.16 \geq R=p \times q > 0.04$ ) 和微小 (定量判断标准为:  $0.04 \geq R=p \times q > 0$ ) 五个等级, 可以参考风险概率-影响矩阵进行估计; (4) 以上定量标准供参考, 具体参考执行项目所在地政府确定的指标体系。

#### 13.3.2 风险估计评估方法

##### (1) 项目风险等级评估标准

综合各单因素风险对拟建项目整体的风险影响,将项目整体风险估计结果与风险评判标准进行对比,确定风险等级。根据总体评判标准、预测可能引发的风险事件及可能参与的人数、单因素风险程度和综合风险指数等方面综合评判项目的风险等级。项目整体的风险等级依据“就高不就低”的原则和“叠加累积”的原则进行评估。判断标准见下表:

表 13-4 项目社会稳定风险等级评判参考标准表

风险等级	高 (重大负面影响)	中 (较大负面影响)	低 (一般负面影响)
总体评判标准	大部分群众对项目建设实施有意见、反应特别强烈,可能引发大规模群体性事件。	部分群众对项目建设实施有意见、反应强烈,可能引发矛盾冲突。	多数群众理解支持,但少部分群众对项目建设实施有意见。

可能引发风险事件评判标准	如冲击、围攻党政机关、要害部门及重点地区、部位、场所，发生打、砸、抢、烧等集体械斗、聚众闹事、人员伤亡事件，非法集会、示威、游行，罢工、罢市、罢课等。	如集体上访、请愿，发生极端个人事件，围堵施工现场，堵塞、阻断交通，媒体（网络）出现负面舆情等	如个人非正常上访，静坐、拉横幅、喊口号、散发宣传品，散布有害信息等
风险事件参与人数评判标准	200 以上	20 人~200 人	20 人以下
单因素风险程度评判标准	2 个及以上重大或 5 个及以上较大单因素风险	1 个重大或 2 到 4 个较大单因素风险	1 个较大或 1 到 4 个一般单因素风险
综合风险指数评判标准	>0.64	0.36~0.64	< 0.36

(2) 项目综合风险指数

为便于度量该项目整体的风险大小，有必要对各类风险的可能性大小进行量化，然后得到项目的综合风险大小。本项目采用定量方法确层次分析法等风险分析方法，计算项目的整体风险指数，详见下表 13-5。

表 13-5 项目综合风险指数定量计算表

序号	风险因素	权重	风险程度 R					风险指数
			微小	较小	一般	较大	重大	
	w	l	>0.04	(0.04, 0.16)	(0.16, 0.36)	(0.36, 0.64)	0.64<	T=l×R
1	噪声	1. 施工期噪声引起的风险			0.3			0.015
		2. 施工期扬尘		0.05				0.003

	引起的风险					
	3. 运营期噪声影响风险	0.05		0.05		0.003
2	水体污染物排	0.1		0.1		0.010
3	大气污染物排	0.1		0.16		0.016
4	水土流失	0.15		0.05		0.008
5	技术经济方案	0.5			0.5	0.250
	合计	1				0.304

注：(1) 风险因素权重应作归一化处理；(2) R1、R2、R3、R4、R5 是根据项目特点，结合项目所在地的经济社会发展状况与项目的互相适应性，由专家确定的具体标准数值，应与参考表划分标准一致。

(3) 项目社会稳定风险等级评判结果

本项目采用定量方法确层次分析法等风险分析方法，计算项目的整体风险指数，详见下表 13-6。

表 13-6 社会稳定风险等级评判结果

风险等级	高 (重大负面影响)	中 (较大负面影响)	低 (一般负面影响)
总体评价	/	/	√
可能引发的风险事件	/	集体围堵施工现场，堵塞、阻断交通。	个人上访，静坐、拉横幅、喊口号、散发宣传品，散布有害信息等。
风险事件参与人数	/	20 人~200 人	20 人以下
单因素风险程度评判	/	/	1 个较大单风险因素及 4 个一般单风险因素
综合风险指数评判标准	/	/	0.304

本项目可能引发的不利于社会稳定的综合风险值为 0.304，风险程度低，风险等级属低风险，意味着项目实施过程中出现群体性事件的可能性不大，但不排除会发生个体矛盾冲突的可能。

13.4 风险防范和化解措施

社会稳定问题产生根源在于工程建设过程中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。因此项目建设

单位及管理、施工单位应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强信访和处置能力，在落实技术措施的同时，建议相关单位：加强宣传工作，宣传工程实施的意义和内容，取得公众理解和支持；加强与周围居民的沟通和交流，必要时可组织部分居民代表到附近参观考察已建类似项目的运行情况，让群众消除顾虑，支持项目建设；认真倾听群众的意见和建议，及时给予反馈，化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；严格按照法定程序进行项目建设，各项手续到位。针对主要风险因素研究提出各项综合和专项的风险防范和化解措施策略。

1、项目依据《质量管理体系要求》和《工程建设施工企业质量管理规范》建立和健全工程质量管理体系。本工程将选择技术力量强，施工经验丰富并且施工设备齐全的施工企业负责项目建设。项目施工采用成熟可靠的技术，制订并实施安全预案，将尽量降低项目建设过程发生的安全风险，给周边群众的生产、生活带来的不良影响将尽量减小。施工过程中，坚持文明施工。

2、施工期间采取洒水降尘、文明施工，施工期建筑工地必须实行围挡封闭施工，围挡高度最少不能低于 2m。对于车辆和机械扬尘，采取洒水湿法抑尘，利用洒水车对施工现场和进出道路洒水，同时在施工场地出口设置浅水池，对出入工地的运输车进行冲洗，装运含尘物料的运输车辆必须加盖篷布。

施工人员的生活污水要统一安排，施工产地的生产废水，应通过沉淀池处理后，循环利用，减少对外排放，以减少地表径流中的泥沙含量。加强对机械设备

的检修，以防止设备漏油现象的发生，清洗车辆的污水应经过隔油池再排入沉淀池。

施工期间严格遵照当地建筑施工噪声管理规定，合理安排施工计划和施工机械设备组合以及施工时间，避免在中午（12:00-14:00）和夜间（22:00-7:00）施工，避免在同一时间集中使用大量的动力机械设备。对高噪声设备安装消声降噪设备，对施工场地进行合理布局，尽量使高噪声的机械设备远离附近的环境敏感点。

施工期固体废物的处置过程中，采取如下管理措施：根据需要设置容量足够的、有围栏和覆盖措施的堆放场地和设施，分类存放，加强管理；渣土尽量在场内周转，就地用绿化、道路等生态景观建设。必须外运的弃土以及建筑废料应运到专门的建筑垃圾受纳场。生活垃圾应及时交由环卫部门统一清运处置；施工期间，对于运送散装建筑材料的车辆，必须按照有关规定用篷布进行遮盖，以免物料洒落；对于施工人员聚居地的生活垃圾，定点设立专用容器（如垃圾箱）加以收集，并按时每天清运；在工程竣工以后，施工单位应同时拆除各种临时设施，并将工地的剩余建筑垃圾、工程渣土处理干净，做到“工完、料清、场地清”。

3、施工期间，按照当地建筑施工流动人口管理办法等相关文件加强对流动人口的管理。工地管理部门及人员加强治安综合治理，防范治安、刑事事件的发生；积极与施工当地人民搞好关系，处理施工中的误会支出，保持融洽和谐的施工关系。

4、加强宣传动员和做好耐心思想解释工作。在项目实施前，组织动迁工作组、职能组人员在入户宣传调研的基础上，继续上门加大政策法规的宣传强度，争取能最大限度化解居民群众的思想情绪，主动配合改造。保持与居民、社区、老友议事会、业主及政府等多方面的联系与沟通，综合考虑各方面的意愿与建议，最大可能平衡各方的利益，保证项目的顺利推进。

5、建议项目建设单位组建建设资金筹措工作小组，专人负责，与上级相关部门积极进行沟通，争取财政资金及时到位以及社会融资渠道畅通，确保资金来源可靠。同时，建立完善的预算管理机制和项目结算制度，强化资金集中统一管理，保障项目资金有序流动，注重现金流量在项目管理工作中的核心地位。另外，建立一套适应财务有效的预警系统，有针对性地运用各种监测手段和衡量方法，全面系统、综合地分析，抓住问题关键，采取相应的策略，规避财务风险。

6、建立社会稳定风险管理责任制、联动机制及制定相应的应急处路预案，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件时，要及时向相关部门报告并启动相应的应急预案，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作，涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。项目社会稳定风险管理体系建议按以下程序开展工作：项目建设单位应制定落实内部责任体系，建立内部应急处置响应机制；建立健全工程建设协调领导小组，各级政府主要领导作为小组主要成员，建立领导小组工作机制，及时协调解决有关社会

稳定问题；对已发生的群体性事件，相关部门要认真接待，并根据起因即通知有关人员赶赴现场做好耐心细致的疏导工作，防止矛盾激化，把群众稳定在当地；第一时间召开维护社会稳定工作会议，通报不稳定情况和处理情况，分析研究可能出现的重大问题及对策。

7、建设单位应在开工建设过程中加强与群众、政府的沟通协调，在事前大家沟通并协商一致意见，减少风险的产生。同时，面对群众在法律、政策范围内提出的合理异议和诉求，项目建设单位、施工单位需及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持，化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题，可以妥善解决群众提出的合理异议和诉求。

8、在施工前通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传老旧小区改造对完善城市基础设施建设、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加人民就业和发展的机会这些正面的影响。尽管短期内会对居民带来少量的利益损失或者生活不便，权衡利弊，该区域居民将会是最大的受益者。加强旧改政策的宣传，舆论先行，尽可能征求居民的同意。

9、在改造过程中不断创新工作思路，讲求科学有效地方法，最大程度地照顾被改造居民的利益。在改造过程中，按规定做好公开、公示工作，保证居民的知情权。

### 13.5 落实措施后的预期风险等级

在采取上述可行、有效的风险防范、化解措施后，通过预测落实措施后每一个主要风险因素可能引发风险的变化趋势（包括发生概率、影响程度、风险

程度等)综合判断拟建项目落实风险防范、化解措施后的预期风险等级,详见措施前后各因素风险变化对比表。

表 13-7 措施前后各因素风险变化对比表

序号	风险因素 (w)	风险概率		影响程度		风险程度	
		措施前	措施后	措施前	措施后	措施前	措施后
1	噪声、扬尘等影响较	中等	较低	中等	较小	一般	较小
2	水土流失	较低	很低	较小	可忽略	较小	微小
3	水体污染物排放中	较低	很低	较小	可忽略	较小	微小
4	大气污染物排放	较低	很低	较小	可忽略	较小	微小
5	技术经济方案	中等	较低	较大	中等	较大	一般

### 13.6 风险分析结论

通过上述对本项目社会稳定风险分析对项目建设的合法性、建设标准、生态环境保护、施工措施及对沿线生产生活的其他影响的等方面全方位进行风险识别及分析,风险发生的可能性及影响程度提出防范和化解风险的方案措施,提出采取相关措施后的社会稳定风险等级建议,得出结论:本项目在防范和化解风险的方案措施实施后为低风险项目。此外,要发挥当地政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用,构建合理、通畅的风险管理联动机制,通过制定项目风险管理工作计划,深入开展调查分析,加大宣传力度和工作力度,切实落实风险防范和化解措施,做好应急预案,强化施工和运营期的管理,全方位地落实、开展风险管理工作,使该项目社会稳定风险发生概率降到最低、风险影响程度降到最小。

## 第十四章 结论与建议

本项目是一项民生工程,其建设将显著提升老旧小区居民生活质量、造福百姓,其建设处于一个非常有利的政策环境,符合政策导向,是构建和谐社区的需要,也是提高城市形象的需要,还是“稳就业”“稳投资”的需要,有利于促进经济社会协调发展,是非常必要的,一旦建设成功,将具有显著的示范意义。

本项目将严格按照相关法律、法规、标准和规范进行建设,初步来看,项目所涉及技术非常成熟,各项外部条件比较成熟,能够满足项目建设要求。该项目现实意义大,社会效益明显,项目的建设得到广大群众与各级政府的广泛支持和关注,社会风险较小,是一个建设意义重大、符合相关政策精神的非盈利性建设项目。

因此,本项目的建设是十分必要的,也具有较强的可操作性。项目实施建设将产生较好的综合效益,建议有关部门能给予大力支持,以使项目早日实施,尽快发挥效益,造福社会。

同时,建设单位应积极与政府及相关部门沟通,切实按照有关规定和程序推进项目实施,尽快办妥相关审批手续,争取各种政策和资金支持。本项目的建设应该结合各小区的实际需要进行设置,确保改造内容和规模的合理及适用。在项目建设过程中,尽量降低施工对居民生活的影响。

## 委 托 书

中联创工程设计有限公司广西第六分公司:

为顺利推进南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造工程项目实施，现委托贵司开展该项目改造方案编制工作。

特此委托。

委托单位: 南宁市武鸣区城厢镇人民政府

2022年6月17日



广西壮族自治区住房和城乡建设厅  
广西壮族自治区发展和改革委员会  
广西壮族自治区财政厅文件  
广西壮族自治区自然资源厅  
广西壮族自治区大数据发展局

桂建城〔2020〕41号

自治区住房城乡建设厅 自治区发展改革委  
自治区财政厅 自治区自然资源厅 自治区  
大数据发展局关于进一步优化全区城镇  
老旧小区改造项目审批工作的通知

各市、县（市、区）住房城乡建设局、发展改革委（局）、财政局、自然资源局、大数据发展局（审批局），各有关单位：

为全面深化工程建设项目审批制度改革，建立城镇老旧小区改造项目审批绿色通道，根据《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》（国办发〔2020〕23号）、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发全面推进广西城镇老旧小区改

造工作实施方案的通知》（桂政办发〔2020〕86号）等有关文件要求，现就进一步优化全区城镇老旧小区改造项目审批有关事项通知如下：

一、改造方案阶段优化事项

已纳入国家和自治区改造计划的政府投资类城镇老旧小区改造项目，原则上不再编制和审批项目建议书和可行性研究报告，由建设单位根据居民意愿调查结果组织编制项目改造方案，改造方案应达到可行性研究报告编制深度，明确项目实施主体、改造范围、改造面积、改造内容（分为基础类、完善类和提升类3类改造内容）、投资估算、用地规划情况、建设工程方案、资金筹措方案、招标方案等内容。

各级发展改革部门会同本级住房城乡建设部门共同牵头组织本级财政、自然资源、公安、消防等相关职能部门和电力、水务、燃气、通信、有线电视等相关单位对改造方案进行联合审查，审查通过且由自然资源部门核定无需办理用地预审和选址意见书的，由本级发展改革部门批复改造方案，作为初步设计、工程建设、施工许可、竣工验收等环节审批的依据。

二、初步设计阶段优化事项

改造方案批复总投资在400万元以下（不含400万元）的项目，不再审批初步设计和项目概算；改造方案批复总投资在400万元以上（含400万元）的项目，由各级发展改革部门审批改造方案后，再审批初步设计（含项目概算）。

三、用地规划阶段优化事项

涉及改变土地用途、容积率等土地使用条件的项目，由各级

自然资源部门根据审查通过的改造方案依法办理用地规划许可审批和土地出让审批等有关手续。不涉及土地权属变化、不改变用地性质、对环境影响小的项目，无需办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地改变用途审核、建设用地规划许可等用地手续和环评手续。

#### 四、规划许可阶段优化事项

不增加建筑面积、不改变既有建筑功能和结构的项目，无需核发建设工程规划许可证。涉及新增、改建和扩建建筑面积、改变既有建筑功能和结构的项目，由各级建设工程规划许可部门根据审查通过的改造方案直接办理建设工程规划许可证审批手续。

#### 五、施工许可阶段优化事项

(一) 简化施工图审查程序。不涉及建筑主体结构变动的项目，建设单位出具设计质量承诺书后，免于施工图审查。涉及建筑主体结构变动的项目，施工图由建设单位委托施工图审查机构进行审查。

(二) 简化招标程序。建设内容明确、技术方案成熟的项目，建议采用工程总承包方式。依法必须进行招标且按照国家有关规定需要履行项目审批、核准手续的改造项目，因特殊情况需要先行开展招标活动的，改造方案经审查通过后可开展招标活动，但应在报送的改造方案中予以说明。建设工程招标控制价由建设单位或其委托的造价咨询企业编制；项目投资属于各级财政投资评审范围的，建设单位应报同级财政部门评审。非必须招标工程项目由招标单位根据政府采购相关规定进行采购。

(三) 简化办理施工许可证程序。建设单位向各级住房城乡建设

建设部门提交现场具备施工条件承诺书、联合审查通过的改造方案和建设工程施工合同（依法必须招标的项目同时提供中标通知书）后，即可办理施工许可证（涉及建筑主体结构变动的项目，还应提供施工图设计文件审查合格意见书）。

#### 六、竣工验收阶段优化事项

项目竣工后，由建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收并出具竣工验收报告。鼓励相关部门及单位、街道、居民代表参与一次性联合验收。

(一) 简化消防验收备案程序。鼓励城镇老旧小区改造项目实行现行国家工程建设消防技术标准，条件确不具备的，在确保建筑消防安全性能满足实际需要的情况下，可按照不低于原建造时的标准执行。建设单位提交建设工程消防验收备案申请表、工程竣工消防验收报告、有关消防设计内容的竣工图纸即可办理建设工程竣工验收消防备案。

(二) 简化工程竣工验收备案程序。建设单位提供工程竣工验收报告、施工单位签署的工程质量保修书、建设工程竣工验收消防备案情况登记表即可办理房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案。

#### 七、办理不动产登记阶段优化事项

对于权属清晰、材料齐全的，各级自然资源部门应在收到材料后的1个工作日内办结不动产登记证。对于已有可利用或通过信息共享可获取测绘资料的，不再重复测绘。城镇老旧小区改造涉及新增物业用房、社区综合服务站、卫生服务站等公共服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

## 八、其他事项

城镇老旧小区改造相关审批事项纳入工程建设项目审批系统管理，实现“一站式”全流程在线办理。情况特殊的，可采用“一事一议”方式协调解决。由中直、区直单位管理但无直接产权关系的小区，其改造项目按属地管理原则在设区市履行项目审批手续。

既有住宅加装电梯有其他规定的，从其规定。

附件：政府投资类城镇老旧小区改造项目优化审批事项表（供参考）



（公开方式：不予公开）

附件

## 政府投资类城镇老旧小区改造项目优化审批事项表

（供参考）

序号	事项名称	审批部门	所需材料	审批时限	备注
1	改造方案审批	各级发展改革部门会同本级住房城乡建设部门组织联合审批	1. 项目单位关于请求审批改造方案的请示文件； 2. 改造方案文本（含入户调查情况）； 3. 用地预审和选址意见书（或自然资源部门核定无需办理建设项目用地预审与选址意见书等手续的意见材料）。	10个工作日	
2	初步设计（含项目概算）审批	发展改革部门	1. 初步设计文本（含项目概算）； 2. 项目单位关于请求审批初步设计的请示文件； 3. 改造方案批复。	10个工作日	
3	建设用地和建设工程规划许可审批	建设工程规划许可部门	1. 申请表； 2. 改造方案批复。	2个工作日	
4	建设工程招标	住房城乡建设部门	1. 工程建设项目招标范围及招标方式审批表； 2. 改造方案批复。	2个工作日（不含财政评审时间）	项目投资属于各市县财政投资评审范围的，须先进行招标控制价审核，方能报送各市、县住房城乡建设主管部门备案
5	施工许可证（质量安全监督登记）审批	住房城乡建设部门	1. 具备施工条件承诺书； 2. 改造方案批复； 3. 建设工程施工合同（依法必须招标的项目同时提供中标通知书）； 4. 设计质量承诺书。	2个工作日	涉及建筑主体结构变动的，还应提供施工图设计文件审查合格文件

序号	事项名称	审批部门	所需材料	审批时限	备注
6	竣工验收备案	住房城乡建设部门	1. 工程竣工验收报告； 2. 施工单位签署的工程质量保修书； 3. 建设工程竣工验收消防备案情况登记表； 4. 工程质量监督报告(质量安全监督部门出具)。	3个工作日	

抄送：各市、县人民政府，自治区工业和信息化厅、交通运输厅、水利厅、审计厅，自治区市场监管局、机关事务管理局、通信管理局。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室 2020年12月30日印发

## 广西壮族自治区

# 住房和城乡建设厅文件

桂建城〔2021〕21号

### 自治区住房和城乡建设厅关于预下达2022年 全区城镇老旧小区改造计划任务的通知

各市、县住房城乡建设局，桂林市城管委，各有关单位：

实施城镇老旧小区改造是党中央、国务院作出的重大决策部署，是自治区《政府工作报告》和自治区为民办实事项目的重要内容，是补短板惠民生的重要举措。为加快推动我区2022年城镇老旧小区改造项目前期工作，根据《住房和城乡建设部办公厅等关于做好2021年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2021〕28号）要求，经自治区人民政府审定同意，现将2022年全区城镇老旧小区改造任务预下达给你们（实际任务数以国家正式下达为准），并提出以下工作要求，请认真抓好贯彻落实。

#### 一、明确项目建设进度要求

2022年，国家下达我区城镇老旧小区改造任务为1322个小区，涉及居民122113户，涉及楼栋5265栋，涉及住宅建筑面积1093.47万平方米。列入2022年度国家任务的城镇老旧小区改造项目须于2022年6月30日前全面开工建设，小区内的水、电、路、气等市政配套基础设施改造内容力争于2022年12月31日前完工。各项工作进度要求如下：

（一）2021年11月—12月：完成城镇老旧小区居民意愿调查和统计，编制住户花名册，完善基层党组织建设，成立居民自治组织，根据居民意愿确定改造内容和清单，按照财政补助资金和中央预算内补助资金来源分别编制城镇老旧小区改造方案或可行性研究报告；各市确定所辖县（市、区）年度工作目标任务。2021年度中央和自治区财政直达资金支付率力争达到80%以上，中央预算内投资补助资金支付率力争达到65%以上。

（二）2022年第一季度：完成城镇老旧小区改造项目初步设计、财政评审、公开招标等前期审批手续，纳入2022年度国家任务的项目力争在2022年3月底前开工50%。2021年度中央和自治区财政直达资金、中央预算内投资补助资金支付率力争达到90%以上。

（三）2022年第二季度：2022年度国家任务项目须在2022年6月30日前全部开工。2021年度中央和自治区财政直达资金、中央预算内投资补助资金支付率要达到100%；2022年度中央和自治区财政直达资金支付率力争达到20%以上。

（四）2022年第三季度：2021年度国家任务项目力争于2022年9月30日前完成工程竣工验收。2022年度中央和自治区财政直

达资金支付率力争达到 50%以上，中央预算内投资补助资金支付率力争达到 30%以上。

(五) 2022 年第四季度。2022 年度国家任务项目力争于 12 月 31 日前完成小区内的供水、供电、道路、供气、通信等市政配套基础设施改造内容，适时开展下一年度城镇老旧小区改造项目的居民意愿调查、编制项目改造方案等各项前期准备工作。2022 年度中央和自治区财政直达资金支付率力争达到 80%以上，中央预算内投资补助资金支付率力争达到 65%以上。

各地要在确保工程质量安全的前提下，科学合理安排项目开工时序，加快工程建设进度；对于项目开工、竣工率高的地区，自治区将在资金分配、项目申报时予以倾斜支持。

### 二、严格资金用途，强化资金管理

根据《广西城镇保障性安居工程资金管理办法》(桂财综〔2020〕32 号)，中央和自治区财政专项补助资金主要用于小区内供水、供电、道路、供气、通信等配套基础设施和公共服务设施建设改造，以及小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，支持有条件的地区开展既有住宅加装电梯。各地要严格专项资金用途，不得用于人员经费、公用经费、购置交通工具等支出。

### 三、多措并举，加强项目监管

(一) 规范项目进度月报工作。一是各地要对列入改造计划的城镇老旧小区实行台账管理，并于每月 28 日前向我厅报送城镇老旧小区改造进展情况。二是各市、县上报的项目进展月度数据将作为年度绩效考评的依据之一，各地要确保上报数据真实、准确、可靠。

(二) 规范项目调整程序。各地要坚持以不调整项目为常态、

调整为例外的原则，严格执行项目调整程序。因居民改造意愿等原因确需对当年纳入改造计划的项目进行调整的地区，须严格按照《自治区住房城乡建设厅关于进一步加强全区城镇老旧小区改造项目管理工作的通知》(桂建城〔2020〕6 号)要求，于 2021 年 6 月底前按规定程序申请项目调整变更。我厅将依据全区实际情况对项目进行统一调整，并下达项目调整计划，作为全区城镇老旧小区改造项目年度资金调整、考核考评等工作的最终依据。

(三) 强化过程管理。各地要进一步落实工作责任，严格执行相关程序，不得擅自变更小区涉及户数、总建筑面积、楼栋数等基本信息；要进一步健全工程建设管理制度，严格资金使用管理，认真落实项目法人责任制，严把工程建设质量关和安全关。

(四) 加快资金使用进度。各地要切实加快 2022 年项目的施工进度，鼓励推行施工过程结算，及时按照工程建设进度向财政部门申请资金，加快资金使用进度，避免造成资金闲置。

- 附件：1. 2022 年城镇老旧小区改造国家下达任务项目汇总表  
2. 2022 年城镇老旧小区改造国家下达任务项目清单

广西壮族自治区住房和城乡建设厅  
2021 年 11 月 10 日

(公开方式：依申请公开)

序号	城市	地区	小区基本情况				备注	
			小区名称	计划改造小区个数(个)	计划改造楼栋数(栋)	计划改造户数(户)		涉及住宅建筑面积(万平方米)
147	南宁市	市本级	南宁市水路建设养护中心宿舍	1	1	35	0.31	
148	南宁市	市本级	南地轻化建宿舍	1	1	24	0.27	
149	南宁市	市本级	新秀花园小区	1	4	210	1.85	
150	南宁市	市本级	南宁大桥管理处	1	3	48	0.22	
151	南宁市	市本级	喜禾农贸友爱生活区	1	1	46	0.25	
152	南宁市	市本级	财经学院教职工宿舍楼	1	30	640	5.13	
153	南宁市	武鸣区	武鸣区党委大院	1	6	168	1.26	
154	南宁市	武鸣区	武鸣区政府第一宿舍区	1	10	209	1.91	
155	南宁市	武鸣区	武鸣区政府第二宿舍区	1	5	157	1.06	
156	南宁市	武鸣区	武鸣区民政局宿舍区	1	4	44	0.41	
157	南宁市	武鸣区	武鸣县物资局宿舍区	1	4	70	0.44	
158	南宁市	武鸣区	武鸣县工商银行宿舍区	1	3	72	0.36	
159	南宁市	武鸣区	武鸣县五金公司旧宿舍区	1	2	26	0.25	
160	南宁市	武鸣区	武鸣县百货公司旧宿舍区	1	2	32	0.21	
161	南宁市	武鸣区	武鸣县农机公司1号宿舍区	1	2	20	0.13	
162	南宁市	武鸣区	武鸣区二轻联社宿舍区	1	2	24	0.17	

序号	城市	地区	小区基本情况				备注	
			小区名称	计划改造小区个数(个)	计划改造楼栋数(栋)	计划改造户数(户)		涉及住宅建筑面积(万平方米)
163	南宁市	武鸣区	武鸣区印业公司	1	3	48	0.29	
164	南宁市	武鸣区	武鸣区邮政局宿舍	1	2	24	0.26	
165	南宁市	武鸣区	武鸣区酒精厂生活区	1	1	24	0.20	
166	南宁市	武鸣区	武鸣区那打水库	1	1	28	0.22	
167	南宁市	武鸣区	武鸣区矿产管理站	1	1	12	0.19	
168	南宁市	宾阳县	宾阳县交通运输局宿舍区	1	5	109	1.29	
169	南宁市	宾阳县	黎塘交通大院	1	2	35	0.36	
170	南宁市	宾阳县	宾阳县财政局宿舍一区	1	3	64	0.98	
171	南宁市	宾阳县	宾阳县财政局宿舍二区	1	3	38	0.50	
172	南宁市	宾阳县	宾阳县税务局永武宿舍区	1	1	25	0.16	
173	南宁市	宾阳县	粮食局大院	1	4	102	0.65	
174	南宁市	宾阳县	原宾阳路政执法大队宿舍区	1	1	12	0.08	
175	南宁市	宾阳县	宾阳县稽征所宿舍	1	1	16	0.21	
176	南宁市	横县	经贸局宿舍	1	1	20	0.18	
177	南宁市	横县	县茶厂宿舍	1	2	54	0.36	
178	南宁市	横县	药材公司宿舍	1	1	16	0.10	

---

抄送：自治区发展改革委、财政厅、审计厅。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室      2021年11月11日印发

---

广西壮族自治区住房和城乡建设厅  
广西壮族自治区发展和改革委员会  
广西壮族自治区财政厅  
广西壮族自治区广播电视局  
广西壮族自治区通信管理局  
广西电网有限责任公司

文件

桂建城〔2021〕30号

自治区住房城乡建设厅 自治区发展改革委  
自治区财政厅 自治区广电局 自治区通信  
管理局 广西电网公司关于进一步加强  
城镇老旧小区管线改造工作的通知

各市住房城乡建设局，桂林市城管委，各市发展改革委、财政局、广电局、通信发展管理办公室，广西电网各市分公司：

为全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步改善民生、

优化城市人居环境、提高居住品质，着力解决城镇老旧小区改造中涉及的水、电、气、通信及广播电视等管线设施设备改造问题，全面提升城镇老旧小区改造整体效果，根据《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》（国办发〔2020〕23号）和《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发全面推进广西城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（桂政办发〔2020〕86号）等有关文件要求，现就进一步加强城镇老旧小区管线改造工作有关事项通知如下：

一、工作目标

结合城镇老旧小区改造工作，对居民改造意愿强烈、原建设标准不高、年久失修、老化破损的水、电、气、通信及广播电视等管线设施设备进行协同改造，切实补齐既有城镇老旧小区配套基础设施短板，打造“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”的城镇老旧小区改造工作新格局。

二、工作原则

（一）标本兼治，因地制宜。对群众反映强烈的老旧破损、存在安全隐患、影响群众生活的管线及“空中蜘蛛网”，努力实现应修尽修、应改尽改。同时，充分考虑小区实施条件，合理安排资金预算，根据轻重缓急因地制宜地确定管线改造内容，合理安排改造时序。

（二）综合改造，共同推进。按照“综合改一次”的目标，统筹考虑4G、5G及宽带、广电网络建设、智慧安防、加装电梯、

应急防控、服务拓展等需求，系统推进管线改造；积极为管线单位创造管网更新、业务拓展、企业发展的机遇，调动管线单位参与改造的积极性和主动性。

（三）建管并重，重在长效。按照改造完成后原则上5年内小区不得开挖敷设管线的要求，建立长效管理机制，落实各方管理责任，维护好城镇老旧小区综合改造提升成果。

### 三、明确改造内容

结合居民意愿和项目实际，按照“应改尽改”的原则，对纳入年度改造计划的城镇老旧小区同步实施供水、排水、供电、供气、通信、广播电视等设施设备改造提升。

（一）供水设施设备。主要对未实现“一户一表”、管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。

（二）排水设施设备。城镇老旧小区改造实施雨污分流后，将阳台立管接入污水管网；未实施雨污分流、污水“零直排”或存在排水管网、化粪池破损残缺等问题的，应将上述问题纳入小区改造的必选内容。

（三）供电设施设备。按照保障供电安全可靠、考虑发展需要的要求，合理确定供电设施设备改造方式，具备条件的，实行“一户一表”抄表到户改造。同步进行线路规整，确保与城镇老旧小区环境相协调。

（四）燃气设施设备。应结合城镇老旧小区改造同步推进燃

气入户及老旧燃气管网改造，由城镇老旧小区改造主管部门商管道燃气企业确定改造内容与方式。

（五）通信及广播电视设施设备。优先采取入地方式进行改造，楼栋外线缆入地敷设，楼栋内线缆不裸露敷设，全部清理飞线、废线。如确因空间条件受限无法实施架空线入地的，应对通信和广播电视线缆进行序化规整，做到外观统一、安全整洁。对5G网络升级改造的，应做好留线。

### 四、明确出资原则

（一）供水设施设备改造。未实施“一户一表”管理的，按照“谁主张、谁出资”的原则，分户计量装置靠用户侧的改造内容由居民出资；小区入地敷设管沟沟体改造费用原则上由地方人民政府负责统筹改造资金；供水管材、分户计量装置原则上由供水企业负责出资改造，纳入企业有效资产；其他供水设施设备改造费用由地方人民政府或产权单位负责出资改造。

（二）排水设施设备改造。排水设施设备改造升级，原则上由地方人民政府负责统筹改造资金。

（三）供电设施设备改造。供电企业负责对属于电力公司产权的飞线、废线进行清理，对杂乱电力线缆进行序化规整，并承担相应费用；未实施“一户一表”管理的，按照“谁主张、谁出资”的原则，分户计量装置靠用户侧的改造内容原则上由居民出资；分户计量装置靠电源侧入地敷设改造的，管沟沟体的改造费用原则上由地方人民政府负责统筹改造资金；分户计量装置原则上由

供电企业负责出资，纳入企业有效资产；其他设施设备改造费用由地方人民政府或产权单位负责出资改造。

（四）燃气设施设备改造。按照“谁主张、谁出资”的原则，燃气改造费用原则上由居民出资，通过地方人民政府统筹部分改造资金，燃气企业给予减免部分改造资金等方式支持居民出资参与改造。

（五）通信及广播电视设施设备改造。各通信和广播电视运营商负责对各自飞线、废线进行清理，对架空线缆进行序化规整，并承担相应费用；入地敷设应按照光纤到户国家标准设计建设通信管道，通信管道（含广电）、楼道线槽的改造由地方人民政府负责统筹改造资金，线缆敷设安装、割接等费用由各通信和广播电视运营商各自负责。

地方人民政府可对按期完成管线设施设备改造升级的管线企业通过“以奖代补”等方式给予支持。具体支持或补助标准由地方人民政府根据实际情况确定。

### 五、编制改造计划、设计方案及审查

各地城镇老旧小区改造主管部门应会同住房城乡建设、电力、通信、广播电视等行业主管部门组织相关管线单位，制定年度城镇老旧小区管线改造实施计划。各管线单位在编制专业经营设施改造规划和年度计划时，应主动与城镇老旧小区改造规划和年度计划相衔接，在改造对象、改造内容、时序安排、资金安排上充分协同，经与城镇老旧小区改造主管部门确定实施管线改造升级

后有管理权限的上级管线单位。住房城乡建设、电力、通信、广播电视等行业主管部门要督促各地管线单位做到管线改造与城镇老旧小区改造同步实施，并在计划安排、改造资金等方面予以支持。各地发展改革部门组织改造方案联合审查时，应及时联合住房城乡建设、电力、通信、广播电视等行业主管部门通知所涉及的管线单位参加会审。

### 六、后期运行维护管理

各地应将管线设施设备后期运行维护的要求纳入城镇老旧小区改造长效管理机制，明确各方职责，规范管理行为。改造后非管线单位产权的管线设施设备的产权可依照法定程序移交给管线单位，可由业主委员会组织召开业主大会表决，未成立业主委员会的，由所在地居委会组织召开小区居民会议表决。依照法定程序完成产权移交的管线设施设备，有关管线单位应予以接收并负责后续维护管理。已实施“一户一表”的供电、供水、供气设施设备，原则上，分户计量装置以外由管线单位管理到户。

### 七、保障措施

（一）组织实施，协调推进改造。各地城镇老旧小区改造主管部门牵头组织城镇老旧小区专业设施设备改造的实施。住房城乡建设、电力、通信、广播电视等行业主管部门负责协调管线单位做好管线改造工作。管线单位进行管线改造时，要配合城镇老旧小区改造项目进度安排，加强统筹协调，合理安排时序，避免重复开挖；建设单位要督促管线单位落实既有管线的安全管护，

确保施工期间运行安全。改造完成后，由城镇老旧小区改造主管部门牵头组织管线单位、原产权单位及有关部门参与，与城镇老旧小区改造工程同步验收，确保城镇老旧小区改造与管线改造同步实施、同步完成、同步验收。

(二) 压实责任，形成工作合力。“蜘蛛网”“空中飞线”是城镇老旧小区改造中的重点、难点问题，各地要以迎难而上、攻坚克难的勇气和魄力，压实责任，真抓实干，确保架空线整治工作取得实效。要坚持治管并重，研究建立符合本地城镇老旧小区管线整治改造的管理体制和工作机制，定期组织相关部门、单位召开会议，掌握工作进展情况，研究解决问题，形成工作合力。

(三) 科学统筹，确保改造成效。各地要因地制宜地确定管线改造内容、科学安排建设时序，加强工程质量管理，确保管线改造与小区总体改造同步设计、同步施工、同步完工、同步验收。管线单位要主动作为，把参与城镇老旧小区管线改造作为积极承担社会责任、党史学习教育“我为群众办实事”实践活动的重要工作，积极配合城镇老旧小区改造主管部门，落实管线改造相关工作，加强内部管理，杜绝私挖（私拉）管线行为，做好架空线存量治理和增量管控。

(四) 加强巡查，建立长效机制。各地要建立长效管理机制，明确属地管理责任，对完成管线改造的小区加强日常宣传引导、日常巡查及维护保养责任，巩固管线整治改造成效，发现问题苗头立即劝阻，防止“线乱拉”等乱象反弹。改造工程移交后，相关

运营单位要及时做好检查养护维修工作，确保小区管线设施安全运行和居民正常使用。



(公开方式：主动公开)

抄送：各市人民政府。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室

2021年12月31日印发

## 南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造 实施方案

# 南宁市武鸣区人民政府 办公室文件

南武政办〔2022〕26 号

### 南宁市武鸣区人民政府办公室 关于印发《南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区 改造实施方案》的通知

城厢镇人民政府，城区各相关单位：

经城区人民政府同意，现将《南宁市武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造实施方案》印发给你们，请认真组织实施。



根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发全面推进广西城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（桂政办发〔2020〕86号）、《自治区住房城乡建设厅关于预下达 2022 年全区城镇老旧小区改造计划任务的通知》（桂建城〔2021〕21 号）文件要求，为加快推进我城区 2022 年城镇老旧小区改造工作，确保完成年度目标任务，结合我城区实际，特制定本实施方案。

#### 一、基本原则

坚持“共同缔造”理念，打造“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的老旧小区改造局面，重点解决老旧小区建筑物破损、居住条件差、配套设施不完善、社会治理服务机制不健全等民生问题，不断完善小区功能，改善人居环境，提高人民群众获得感、幸福感、安全感。

#### 二、改造内容

主要通过翻修、维修、更新等多种方式加强老旧小区房屋维修改造和环境综合整治，完善房屋配套设施和提升房屋使用功能，着重解决影响居民生活的用水、用电、用气、交通出行、小区环境及安全隐患等问题。改造内容包括楼栋设施、建筑修缮、服务设施、小区道路、市政设施、公共环境、房屋建筑提升、公共空间、公共设施等 9 个类别。

#### 三、目标任务

（一）新开工建设 2022 年度城镇老旧小区改造项目，目标任务 15 个小区，涉及户数 814 户，涉及楼栋 54 栋，涉及住宅建筑面积 6.1087 万平方米（实际任务数以上级最终正式下达为准）。

(二)续建 2020 年度城镇老旧小区改造项目,涉及武鸣染织厂等 15 个小区 1602 户,涉及 75 栋住宅建筑面积 15.02 万平方米。

(三)续建 2021 年度城镇老旧小区改造项目,涉及武鸣氮肥厂等 15 个小区 1452 户,涉及 47 栋住宅建筑面积 11.86 万平方米。

#### 四、项目业主

2022 年度武鸣区城镇老旧小区改造项目业主为南宁市武鸣区城厢镇人民政府。

#### 五、建设进度要求

##### (一)2022 年度城镇老旧小区开工改造项目

列入 2022 年度国家下达任务的老旧小区改造项目,须于 2022 年 6 月 30 日前全面开工建设,力争于 2022 年 12 月 31 日前完工。各项工作进度具体要求:

**2022 年第一季度:**完成 2022 年老旧小区改造项目居民意愿调查和统计,编制住户花名册。制定年度实施方案,明确项目业主。坚持党建引领,由社区指导组织各小区成立小区居民自治组织——“老友议事会”。

**2022 年第二季度:**依据上级补助资金来源编制城镇老旧小区改造方案,完成项目初步设计、财政评审、招标等前期审批手续。2022 年 6 月 30 日前全面进场施工。

**2022 年第三季度:**完成小区内楼栋设施、建筑修缮、服务设施,市政设施、公共设施的改造工作,2022 年 9 月 30 日前完成项目工程总量 50%以上,中央和自治区财政直达资金支付率达 50%以上,中央预算内投资补助资金支付率达 30%以上。

**2022 年第四季度:**12 月 30 日前力争完成小区内的市政配套基础设施改造内容,适时开展下一年度城镇老旧小区改造项目的居民

意愿调查、编制项目改造方案等各项前期准备工作。2022 年中央和自治区财政直达资金支付率达到 80%以上,中央预算内投资补助资金支付率达 65%以上。

##### (二)2020 年度城镇老旧小区改造续建项目

2022 年 6 月 30 日前,完成整个项目工程竣工验收及工程结算,中央和自治区财政直达资金支付率达 100%,中央预算内投资补助资金支付率达 100%(除工程质量保证金外);2022 年 8 月 30 日前完成改造项目建设资料整理归档及项目决算审计。

##### (三)2021 年度城镇老旧小区改造续建项目

2022 年 3 月 31 日前,完成整个项目工程总量的 80%以上;2022 年 6 月 30 日前,完成整个项目工程竣工验收及工程结算,中央和自治区财政直达资金支付率达 100%,中央预算内投资补助资金支付率达 100%(除工程质量保证金外);2022 年 9 月 30 日前完成改造项目建设资料整理归档及项目决算审计。

#### 六、资金来源及管理

##### (一)资金来源

老旧小区改造资金由中央和自治区财政专项补助、申请中央预算内投资、居民出资及社会投资等多种方式筹集,引导居民结合具体改造内容自筹部分改造资金、鼓励原产权单位、社会资金出资共同参与改造,实施具体结合实际情况按政策执行。

##### (二)资金用途及支付管理

根据《广西城镇保障性安居工程资金管理办法》(桂财综〔2020〕32 号)要求,中央和自治区财政专项补助资金主要用于小区内供水、供电、道路、供气、通信等配套基础设施和公共服务设施建设改造,以及小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造等内容。要严

格专项资金用途，不得用于人员经费、公用经费、购置交通工具等支出。项目业主根据合同约定和工程进度提出资金拨付申请，经城区老旧小区改造工作领导小组办公室审核，报城区人民政府审批。

## 七、工作要求

### （一）加强领导，明确分工

老旧小区改造是一项系统性、综合性工程，任务重、要求高、涉及面广。城区老旧小区改造工作领导小组要加强组织领导，定期召开联席会议，统筹协调推进老旧小区改造工作，各成员部门要高度重视，明确工作职责，密切配合，加强指导。

### （二）优化项目审批，简化招标程序，加快项目前期工作

根据《自治区住房城乡建设厅 自治区发展改革委 自治区财政厅 自治区自然资源厅 自治区大数据发展局关于进一步优化全区城镇老旧小区改造项目审批工作的通知》（桂建发〔2020〕21号）文件规定，建立城镇老旧小区改造项目审批绿色通道，优化项目审批工作，项目业主可根据项目建设内容、规模、技术方案等情况，符合条件的可采用 EPC 工程总承包方式，节省各项目单独招标的时间，压缩项目前期工作时间。

### （三）强化过程管理，严格落实项目业主主体责任

项目业主单位要强化领导、精心组织，认真履行主体责任。落实项目法人责任制，严把工程建设质量关和安全关，按要求严格做好项目前期准备、项目立项、组织实施、竣工验收等各阶段工作。项目业主单位主要领导、分管领导每月分别至少主持召开 1 次工作推进会议，纳入项目业主单位年度绩效考评工作指标。

### （四）加强项目监管，严格落实项目年度绩效考评指标要求

严格按自治区、南宁市城镇老旧小区改造绩效考评各项指标要

求开展工作，项目改造纳入城区年度绩效考评范围。项目业主应加强项目台账管理，做到台账齐全，更新及时，数据准确。规范项目进度周报月报制度，项目业主于每周五、每月 23 日前向城区老旧小区改造工作领导小组办公室报送项目改造进展情况，上报的项目进展周报、月报数据将作为年度绩效考评的依据之一。

### （五）强化过程审计，严格资金拨付审批

加强项目资金使用过程审计，严格按合同约定和工程进度审核拨付工程进度款。项目业主应做好项目资金使用计划，加快资金使用进度，避免造成资金闲置，确保达到年度绩效考评资金支付率指标要求。

### （六）广泛宣传，营造氛围

充分发挥平面媒体和网络平台作用，通过报纸、电台、电视、专栏、公众号等渠道进行多样化全方位宣传报道，大力鼓励引导群众支持和参与，为推进老旧小区改造营造良好氛围。

附件：武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造计划汇总表

附件:

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造计划汇总表

序号	城市	城区	项目	街道办及社区	小区名称	小区地址	建成年代	房屋性质	小区个数	户数(户)	栋数(栋)	总建筑面积(平方米)	其中:2001-2005年建成的户数	小区单元数	其中:无电梯单元数	备注	项目来源	社区联系人及电话
1	南宁市	武鸣区		渡头建设社区	武鸣区渡头镇渡头社区居委会	武鸣区渡头镇渡头路49号	1988-2002	商品房	1	44	4	4042	14	4	4		原2022年改造计划	张文华 13878752008
2	南宁市	武鸣区		渡头建设社区	武鸣县渡头镇渡头社区居委会	武鸣区渡头镇渡头路45号	1985-1992	商品房	1	69	4	4064	0	7	7		原2022年改造计划	张文华 13878752008
3	南宁市	武鸣区		渡头建设社区	武鸣县玉东公司宿舍区	武鸣区渡头镇渡头路65号	1982-2003	商品房	1	26	2	2570	16	3	3		原2022年改造计划	张文华 13878752008
4	南宁市	武鸣区		渡头建设社区	武鸣县百宜公司宿舍区	武鸣区渡头镇渡头路69号	1985-1980	商品房	1	32	2	1508	0	3	3		原2022年改造计划	张文华 13878752008

- 7 -

序号	城市	城区	项目	街道办及社区	小区名称	小区地址	建成年代	房屋性质	小区个数	户数(户)	栋数(栋)	总建筑面积(平方米)	其中:2001-2005年建成的户数	小区单元数	其中:无电梯单元数	备注	项目来源	社区联系人及电话
5	南宁市	武鸣区		渡头建设社区	武鸣县渡头镇渡头社区居委会	武鸣区渡头镇渡头路81号	1984-1985	商品房	1	20	2	1700	0	3	3		原2022年改造计划	张文华 13878752008
6	南宁市	武鸣区		渡头建设社区	武鸣县二桥联社宿舍区	武鸣区渡头镇渡头路62号	1982-1984	商品房	1	24	2	1648	0	4	4		原2022年改造计划	张文华 13878752008
7	南宁市	武鸣区		红岭社区	武鸣区红岭社区	武鸣区渡头镇新宁路二里15号	1982	商品房	1	28	1	2240	0	2	2		原2022年改造计划	詹华超 18776100224
8	南宁市	武鸣区		渡头建设社区	武鸣县渡头镇渡头社区居委会	武鸣区渡头镇渡头路154号	1985-1986,1986	商品房	1	41	3	3025	0	5	5		新增小区	杨逢生 13768612520
9	南宁市	武鸣区		渡头建设社区	武鸣县渡头镇渡头社区居委会	武鸣区渡头镇渡头路156号	1983-1993,2003	商品房	1	60	3	5414	20	6	6		新增小区	杨逢生 13768612520

- 8 -

序号	城市	城区	项目	街道办事处及社区	小区名称	小区地址	建成年代	房屋性质	小区个数	户数(户)	栋数(栋)	总建筑面积(平方米)	其中:2001-2005年形成的户数	小区单元数	其中:无电梯单元数	备注	项目来源	社区联系人及电话
10	南宁市	武鸣区		城厢镇新兴社区	武鸣县十产、外街、废品公司宿舍区	武鸣区城厢镇农坛路183、185号	1983-2001	商品房	1	96	7	4930	10	10	10		新增小区	杨建生 13769613830
11	南宁市	武鸣区		城厢镇新兴社区	翠屏楼小区	武鸣区城厢镇农坛路102-1号	1997	普通商品房	1	60	4	3740	0	5	5		新增小区	
12	南宁市	武鸣区		城厢镇和平解放社区	武鸣区武鸣中学	解放街8号	1979-1995	商品房	1	78	4	6623	0	10	10		新增小区	
13	南宁市	武鸣区		城厢镇和平解放社区	武鸣区教育局宿舍	解放街2号	1983、1985、1995	商品房	1	60	3	4530	0	6	6		新增小区	
14	南宁市	武鸣区		城厢镇和平解放社区	武鸣区法院旧宿舍区	和平街8号	1982	商品房	1	36	3	3139	0	5	5		新增小区	梁卫才 13487113886
15	南宁市	武鸣区		城厢镇和平解放社区	武鸣区公安局宿舍	解放街209号	1976-2001	商品房	1	140	10	11894	25	16	16		新增小区	
合计:										814	54	61087	58	89				

- 9 -

公开方式：依申请公开

南宁市武鸣区人民政府办公室

2022年6月14日印发

- 10 -

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

- 一、项目小区名称：武鸣区民政局宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 49 号  
三、改造内容和清单：

序号	改造内容	需要(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼本体改造工程</b>						
<b>1 楼体设施</b>						
1.1	安装楼门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼门门禁、对讲系统	√	套	200	人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	√	米	200		
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户(安装智能电表)	√	具	44		
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)	√	具	44		
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管	√	米	120		
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	√	米	120	PVC-UPVC排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施	√	项	4	灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	√	处	5		
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治		米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道粉刷	√	平方米	600	翻新网喷	
2.2	维修或更换楼梯扶手		米		翻新油漆或不锈钢栏杆	
2.3	翻新屋面防水层、隔热层	√	平方米	450		
2.4	翻修、增设防雷设施		米		含拆除新款(原有楼栋屋面)设施 闪带、避雷针	
2.5	翻修屋面女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：

潘敏革 莫艳玲

社区/单位签字：

黄玉山



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

- 一、项目小区名称：武鸣区民政局宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 49 号  
三、改造内容和清单：

序号	工程名称	需要(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
<b>1 服务设施</b>						
1.1	增加或更新垃圾分类箱		个			
1.2	增设小区公共座椅	√	套	1	靠背防腐木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施	√	套	1	带桌盘的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材	√	个	10		
1.5	增设小区文化设施	√	套	2		
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面修缮改造		平方		沥青补或硬化	
2.2	道路划线		条			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	新建及疏通沟渠		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造	√	米	100	管道设备老旧破损，材料落后的供水管网进行改造，水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施，移交水务公司管理则户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	
3.2	供电线路设备改造	√	米	100	线路、线缆进行清理，对杂乱电力线缆进行清理整理	
3.3	通信及广播电视设施设备改造		米		架空线缆进行序化整理	
3.4	燃气设施设备改造	√	米	450	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用60元/户	
3.5	排水设施设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造(更换变压器)		个			
3.7	增设公共空间指引设施		个		太阳牌路灯	
3.8	小区内布设监控系统		个			
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙		平方			
4.3	游艺、翻修大门		个			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		套			
4.5	广告牌位或便民宣传栏		个		不锈钢烤漆宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间增设景观雕塑小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	增设电动自行车棚，增设充电设施		平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位、充电设施		平方			
5.3	新增物或快递农架		个		成品定制，每层规格： 2.7m*1.0m*0.5m，立柱采用镀锌管，漆面，材质：1.0mm镀锌钢板	

四、补充：

老友议事会签字：

潘敏革 莫艳玲

社区/单位签字：

黄玉山



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：武鸣县物资局宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 45 号

三、改造内容和清单：

序号	改造内容	类型 (√)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本体改造工程</b>						
1	楼体设施					
1.1	安装楼体门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼体门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app 掌上服务	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户（安装智能电表）	√	具	69		
1.5	安装用水“一户一表”改造（安装智能水表）	√	具	69		
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管道改造，接入小区地下排水管网		米		PVC-U 排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施		项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	√	处	1		
1.11	整理规范室外空调机位，防溢网和雨篷整治		米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道翻新		平方		翻新刷漆	
2.2	铁艺或更换扶手		米		翻新刷漆或不锈钢栏杆	
2.3	翻修屋面防水层，隔热层	√	平方	300		
2.4	翻修、增设防雷设施		米		含拆除新家（所有楼体屋面）设施拆除、接闪器杆	
2.5	翻修屋顶女儿墙油漆		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：

刘海峰 龙建华 黄卫 黄云青

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：武鸣县物资局宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 45 号

三、改造内容和清单：

序号	工程名称	类型 (√)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
1	配套设施					
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	√	个	4		
1.2	增设小区公共座椅		套		非背防腐木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		带棋盘的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材		套			
1.5	增设小区文化设施		套			
2	小区道路					
2.1	路面铺装改造	√	平方	100	路面修补或硬化	
2.2	道路划线		米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	野区及通道清理		平方			
3	市政设施					
3.1	供水管网进行改造		米		管道设备老旧破损，材料落后的供水管网进行改造。水表水压不满足要求的，应增设公共水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.05 元/立方。	
3.2	供电设施及设备改造		米		线路、线缆进行清理，对老旧电力线路进行序化梳理	
3.3	通信及广播电视设施及设备改造		米		架空线缆进行序化梳理	
3.4	燃气设施及设备改造	√	米	300	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用 600 元/户	
3.5	排水设施及设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造（更换变压器）		个			
3.7	增设公共空间照明设施	√	个	2	太阳能路灯	
3.8	小区内布设监控系统		个			
4	公共环境					
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙		平方			
4.3	增设、翻修大门		个			
4.4	大门/增设车辆进出道闸门禁系统	√	套	1		
4.5	广告牌位或便民宣传栏		个		不锈钢烤漆宣传栏	
4	公共空间					
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间建设景观雕塑小品		个			
5	公共设施					
5.1	规划电动自行车停车位，增设充电设施	√	平方	10		
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位、充电设施		平方			
5.3	新增物流配送设施		个		成品定制，规格规格： 2.7x1.95x0.9m，含 1 个主柜，1 个副柜，材料：1.0mm 镀锌钢板。	

四、补充：

老友议事会签字：

刘海峰 黄云青 龙建华 黄卫

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：武鸣县五金公司旧宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 65 号

三、改造内容和清单：

序号	改造内容	实施(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本体改造工程</b>						
1	楼体设施					
1.1	安装楼体门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼体门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	√	米	400		
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户(安装智能电表)	√	具	26+2	其中2具公共照明	
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)	√	具	26		
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管	√	米	350		
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管	√	米	60		
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	√	米	120	PVC-排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施	√	项	3	灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	√	处	1		
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治	√	米	100		
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	墙面翻新	√	平方	600	翻新刷漆	
2.2	维修或更换楼梯扶手	√	米	60	翻新刷漆或不锈钢栏杆	
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	√	平方	680		
2.4	翻新、增设防雷设施	√	米	150	含拆除新敷(所有楼体屋面)设施避雷、接地桩杆	
2.5	翻修屋顶女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

是否有加装电梯工程(政府补贴项目)

老友议事会签字：陶国栋、李胜、李冬梅  
13878603594



社区/单位签字：李冬梅

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：武鸣县五金公司旧宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 65 号

三、改造内容和清单：

序号	工程名称	实施(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
1	服务设施					
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		个			
1.2	增设小区公共座椅		套		实木防腐木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		带棋盘的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材		个			
1.5	增设小区文化设施	√	套	2		
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造		平方		路面修补或硬化	
2.2	道路划线	√	米	150		
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	新建及道路清理	√	平方	35		
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造	√	米	100	老旧设备老旧管线，材料老旧的供水管网进行改造，水费水压不稳是原来的，向市政二次供水设施，移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费0.15元/立方。	不太清楚？
3.2	供电设施设备改造	√	米	400	飞线、杂线进行清理，对老旧电力线路进行升级改造	
3.3	宽带及广播电视设施改造		米		架空线路进行升级改造	
3.4	燃气设施设备改造	√	米	500	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用600元/户	
3.5	排水设施设备改造	√	米	60	雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造(更换变压器)		个			
3.7	增设公共空间照明设施		个		太阳能路灯	
3.8	小区内布设监控系统	√	个	6		
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻新围墙		平方			
4.3	增设、翻修大门	√	个	1		
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	√	套	1		
4.5	广告摊位或便民宣传栏	√	个	1	不锈钢烤漆宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间增设景观雕塑小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施		平方			
5.2	小区内利用空地增设智能新能源汽车、充电设施		平方			
5.3	新增快递快递设施		个		成品定制，同组规格：2.Yan1.95m*0.5m 含 1个上柜1个下柜，材质：1.0mm镀锌钢板	

四、补充：

老友议事会签字：陶国栋、李胜、李冬梅

社区/单位签字：李冬梅



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称: 武鸣县百货大楼宿舍区

二、项目小区地址: 武鸣区城厢镇民族路 59 号

三、改造内容和清单:

序号	改造内容	实施(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本栋改造工程</b>						
<b>1 楼体设施</b>						
1.1	安装楼体门		套		读卡器, 双门磁力锁等	
1.2	安装楼体门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理各类线路, 分强弱电管理统一穿管或重新敷设	√	米	100		
1.4	安装用电“一户一表”, 抄表到户(安装智能电表)		具			
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)		具			
1.6	楼体内公共部分, 维修、更新供水管		米			
1.7	楼体内公共部分, 维修、更新排水管		米	90		
1.8	雨水管、空调排水管改造, 接入小区地下排水管网	√	米	90	PVC-UPVC水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施	√	项	3	灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	√	处	2		
1.11	整理规范室外空调机位, 防盗网和雨篷整治	√	米	50		
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道粉刷	√	平方	300	翻新油漆	
2.2	楼梯或更换扶手	√	米	100	翻新油漆或不锈钢栏杆	
2.3	翻新屋面防水层、隔热层	√	平方	150		
2.4	翻新、增设防盗设施		米		更换防盗窗(所有楼体屋面)设置防盗、增设防坠	
2.5	翻新屋面女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充:

潘生荣: 15078723878

老友议事会签字:

*潘生荣*

社区/单位签字:



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称: 武鸣县百货大楼旧宿舍区

二、项目小区地址: 武鸣区城厢镇民族路 59 号

三、改造内容和清单:

序号	工程名称	实施(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
<b>1 服务设施</b>						
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类箱	√	个	1		
1.2	增设小区公共座椅	√	套	2	靠背防腐木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施	√	套		带扶手的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材	√	个	5		
1.5	增设小区文化设施	√	套	1		
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造	√	平方	300	路面铺装硬化	
2.2	道路划线	√	米	40		
2.3	增设小区内道路引导标识	√	个	2		
2.4	拆违及道路清理		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造		米		管道设备老旧破损、材质落后的供水管网进行改造, 水量水压不满足要求的, 应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		线路、线路进行清理, 对老旧电力设施进行升级改造	
3.3	通信及广播电视设施改造		米		如空线进行升级改造	
3.4	燃气设施设备改造	√	米	250	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用600元/户	
3.5	排水设施设备改造	√	米	40	雨污分流改造	
3.6	变压器箱改造(更换变压器)		个			
3.7	增设公共空间照明设施		个		太阳能路灯	
3.8	小区内车位监控系统		个			
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻新围墙	√	平方	90		
4.3	增设、翻新大门		个			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		套			
4.5	广告摊位或便民宣传栏	√	个	2	不锈钢宣传栏立柱	
<b>5 公共空间</b>						
5.1	拆除违章建筑		平方			
5.2	公共活动空间增设健身器材或小品		个			
<b>6 公共设施</b>						
6.1	规划电动自行车车棚, 增设充电设施		平方			
6.2	小区内利用空地增设新能源汽车停车位、充电设施		平方			
6.3	新增快递快递设施		个		成品定制, 每组设施: ①: 1m x 1.5m x 0.5m, 含 1 个上柜 2 个下柜, 材质: 1.0mm 镀锌板	

四、补充:

老友议事会签字:

*潘生荣*

社区/单位签字:



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

- 一、项目小区名称：武鸣县农机管理中心宿舍区
- 二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 61 号
- 三、改造内容和清单：

序号	改造内容	需要(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼栋本体改造工程</b>						
1	<b>楼栋设施</b>					
1.1	安装楼梯门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼梯门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上开门	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户(安装智能电表)	√	具	20		
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)	√	具	20		
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	√	米	2		
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	√	米	2		
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网		米		PVC-U排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施	√	项	2	灭火器	
1.10	化粪池疏通清理		处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治		米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道翻新		平方		翻新油漆	
2.2	维修或更换楼道扶手		米		翻新油漆或不锈钢栏杆	
2.3	修缮屋面防水层、隔热层	√	平方	400		
2.4	修缮、增设防震设施		米		加固时新建(所有楼栋屋面)设置防震、抗震锚杆	
2.5	修缮屋顶女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

1. 危房楼墙而要粉刷。
2. 电线路用了几年已老化应更换。
3. 三枝辣树已无用应砍掉。

老友议事会签字：

曹文瑞 陆武玲  
张华

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

- 一、项目小区名称：武鸣县农机管理中心宿舍区
- 二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 61 号
- 三、改造内容和清单：

序号	工程名称	需要(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
<b>1 服务设施</b>						
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类箱		个			
1.2	增设小区公共座椅		套		靠背防腐木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		带棋盘的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材		个			
1.5	增设小区文化设施		套			
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造	√	平方	50	路面修补或硬化	
2.2	道路划线		米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	拆违及占道清理		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造		米		管道设施老旧更换，材料落后的供水管网进行改造，水压不满足要求的，应增设二次供水设施，移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		电线、电缆进行清理，对杂乱电力线路进行序化整理	
3.3	通信及广播电视设施设备改造		米		架空线路进行序化整理	
3.4	燃气设施设备改造		米		居民个人承担户内管道燃气设施费用005元/户	
3.5	排水设施设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器扩容改造(更换变压器)		个			
3.7	增设公共空间安防设施	√	个	4	太阳能路灯	
3.8	小区内布设监控系统		个			
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙	√	平方	100		
4.3	增设、翻修大门		个			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	√	套	1		
4.5	广告牌位或便民宣传栏		个		不锈钢防撞宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间增设景观雕塑小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	规划电动自行车停车位，增设充电设施		平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位、充电桩		平方			
5.3	新增物流配送设施		个		成品定制，每组规格： 2. Ten 1.5m*0.5m，首 1 个主柜 2 个副柜，材质：1.0mm镀锌钢板	

四、补充：

老友议事会签字：曹文瑞 陆武玲  
张华

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：武鸣区二轻联社宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 62 号

三、改造内容和清单：

序号	改造内容	类型 (√)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼栋本体改造工程</b>						
1	楼栋设施					
1.1	安装楼门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼门扇、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app 掌上服务	
1.3	整理弱电线路，分强弱电管理统一穿管或增设敷设	√	米	150		
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户（安装智能电表）		具			户数跟楼栋户数不一致
1.5	安装用水“一户一表”改造（安装智能水表）		具			户数跟楼栋户数不一致
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	√	米	50	PVC-U 排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施	√	项	2	灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	√	处	3		
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治		米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道翻新	√	平方	200	乳胶漆面	
2.2	维修或更换楼梯扶手	√	米		不锈钢或不锈钢包管	
2.3	新建屋面防水层、隔热层	√	平方	650		
2.4	新建、增设防盗设施	√	米	150	含拆除新家（所有楼栋屋面）设接闪器、避雷针	
2.5	新建屋顶女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：外墙粉刷

老友议事会签字：

*（手写字迹）*

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：武鸣区二轻联社宿舍区

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇民族路 62 号

三、改造内容和清单：

序号	工程名称	类型 (√)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
<b>1 服务设施</b>						
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类箱		个			
1.2	增设小区公共座椅	√	套	1	靠背防腐木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		带靠垫的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材	√	个	5		
1.5	增设小区文化设施		套			
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造		平方		沥青铺装或硬化	
2.2	道路划线	√	米	20		
2.3	增设小区内非机动车引导标识	√	个	2		
2.4	街道及通道清理		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造		米		查出设备老旧锈蚀，材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.05 元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		飞线、乱线进行清理，对老旧电力线路进行升级改造	
3.3	通信及广播电视设施设备改造		米		架空线路进行序化整理	
3.4	燃气设施设备改造	√	米		居民个人承担户内管道燃气设施费用 600 元/户	老 2 户，大概向 10 户分摊改造。
3.5	排水设施设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造（更换变压器）		个			
3.7	增设公共空间照明设施	√	个	8	太阳能路灯	
3.8	小区内有线监控系统		个			
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复建设公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙	√	平方	180		
4.3	增设、翻新大门		个			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		套			
4.5	广告牌位或便民宣传栏		个		不锈钢烤漆宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间增设景观雕塑小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	增设电动自行车停车棚，增设充电设施	√	平方	40		
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位，充电设施	√	平方	20		
5.3	新增物流配送设施		个		成品定制，每栋规格：2.7m*1.0m*0.5m，含 1 个主柜+2 个副柜，材质：1.0mm 镀锌钢板	

四、补充：

老友议事会签字：

*（手写字迹）*

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：武鸣区那打水库

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇新宁路二里 15 号

三、改造内容和清单：

序号	改造内容	数量 (个)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本体改造工程</b>						
1	楼体修缮					
1.1	安装防火门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装防火门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上开锁	
1.3	整理各楼道，为强弱电管统一穿管或槽板敷设		米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户(安装智能电表)	✓	具	28		
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)	✓	具	28		
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	✓	米	110	PVC-UPVC水管	
1.9	补充、更新、维修消防设施		项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	✓	处	3		
1.11	整理疏通室外空调机位、排水管和雨篦整治	✓	米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道翻新		平方		翻新楼道	
2.2	楼梯或单元楼扶手	✓	米	100	翻新楼梯或不锈钢栏杆	
2.3	翻新屋面防水层、隔热层	✓	平方	280		
2.4	翻修、增设防盗设施		米		含拆除新款(所有原楼屋面)设施防盗、防盗门	
2.5	翻新屋面女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：

席斌 黄勇 潘海春 林伟强

莫春萍

社区/单位签字



詹华超

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：武鸣区那打水库

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇新宁路二里 15 号

三、改造内容和清单：

序号	改造内容	数量 (个)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
1	服务设施					
1.1	增加或更换垃圾分类桶		个			
1.2	增设小区公共座椅		套		带有防腐木桌椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		带棋盘的石桌椅	
1.4	增设户外健身器材	✓	套	2		
1.5	增设小区文化设施		套			
2	小区道路					
2.1	路面铺装改造	✓	平方	93	沥青修补或硬化	
2.2	增设盲道		米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	拆建及建造围墙		平方			
3	市政设施					
3.1	供水管网进行改造		米		管道设备老旧更换、材料落后的供水管网进行改造。水压不足要求高的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	
3.2	供电设施改造		米		线缆、箱体进行清理，对老旧电力线路进行清理更换	
3.3	燃气设施改造		米		燃气设施进行老化检测	
3.4	燃气设施安全检查	✓	米	28	居民个人承担安装户内管道燃气设施费用400元/户	
3.5	排水设施改造		米		排污管网改造	
3.6	增设雨水收集、利用设施		个			
3.7	增设公共充电桩设施	✓	个	14	太阳能路灯	
3.8	小区内布设监控系统		个			
4	公共环境					
4.1	恢复或新建绿地		平方			
4.2	增设绿地		平方			
4.3	增设、翻新大门		个			
4.4	大门增设人脸识别门禁系统	✓	套	1		
4.5	广集单位或居民宣传牌		个		不锈钢牌宣传栏	
4	公共空间					
4.9	拆除违建建筑		平方			
4.10	公共空间空间改造及景观小品		个			
5	公共设施					
5.1	规范电动自行车停放，增设充电设施	✓	平方	20		
5.2	小区内增设充电桩或增设非机动车停车位、充电设施	✓	平方			
5.3	高杆路灯快速改造		个		成品定制，每根规格：2.7m×38mm×3.5m，含 1 个主灯+2 个副灯，材质：1.0mm镀锌钢板	

四、补充：更换旧车棚顶160平米，新建电动车棚50平米

老友议事会签字：

席斌 黄勇 潘海春 林伟强 莫春萍

社区/单位签字



詹华超



红岭社区那打水库小区住户填写老旧小区改造项目内容调查表图片

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

- 一、项目小区名称：糖业宿舍区  
 二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 154 号  
 三、改造内容和清单：

序号	改造内容	需要 (√)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本体改造工程</b>						
<b>1 楼体设施</b>						
1.1	安装楼体门					
1.2	安装楼体门禁、对讲系统		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户（安装智能电表）		米			
1.5	安装用水“一户一表”改造（安装智能水表）	√	具			
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管		米	41P		
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网		米		PVC-排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施		项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	√	处	5个		
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和疏通整治		米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道翻新	√	平方		重新刷漆	
2.2	维修或更换楼梯扶手		米		重新刷漆或不锈钢栏杆	
2.3	维修屋面防水层、隔热层		平方			
2.4	翻修、增设防盗设施		米			
2.5	翻修屋顶女儿墙改造		米		含拆除铁窗（所有楼栋屋面）设施加固、换门顶杆、不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：施发雄 陆辉 欧茂德 黄颖 赵宇

社区/单位签字：新老社区 杨宇

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

- 一、项目小区名称：糖业宿舍区  
 二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 154 号  
 三、改造内容和清单：

序号	工程名称	需要 (√)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
<b>1 服务设施</b>						
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		个			
1.2	增设小区公共座椅		套			
1.3	增设小区老人服务设施		套		靠背椅原木桌椅	
1.4	增设室外健身器材		个		带扶手的桌椅	
1.5	增设小区文化设施		套			
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造		平方		路面修补或硬化	
2.2	道路划线		米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	划线及道路雨棚		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造	√	米		管道设备老旧的楼栋，利用原有的供水管网进行改造，水压水压不足要求的，应增设二次供水设施，移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		飞线、废线进行清理，对余乱电力线路进行梳理整理	
3.3	通信及广播电视设施设备改造		米		架空线路进行梳理整理	
3.4	燃气设施设备改造	√	米	41P	提供个人承担安装户内管道燃气及费用400元/户	
3.5	排水设施设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造（更换变压器）		个			
3.7	增设公共空间照明设施		个			
3.8	小区内布设监控系统		个		太阳能路灯	
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙		平方			
4.3	增设、翻修大门		个			
4.4	大门增设车辆进出识别门禁系统		套			
4.5	广告牌位或便民宣传栏		个		不锈钢牌匾宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间增设景观雕塑或小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施		平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位、充电设施		平方			
5.3	新增物流快递设施		个		或基定制，每组铁梯：2.7m×1.95m×0.5m，含1个台阶/2个副柜，材质：1.0mm镀锌钢板	

四、补充：  
 老友议事会签字：施发雄 陆辉 欧茂德 黄颖 赵宇

社区/单位签字：新老社区 杨宇

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

一、项目小区名称：医药公司宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 156 号  
三、改造内容和清单：

序号	改造内容	面积 (㎡)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本体改造工程</b>						
<b>1 楼体设施</b>						
1.1	安装楼体门		套			
1.2	安装楼体门禁、对讲系统		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.3	整理后夹线路，分强弱电管理统一穿管或槽敷设		米		人脸识别、智能门禁、APP掌上服务	
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户(安装智能电表)	577	具			
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)	577	具			
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管	120	米		指主水管，不含分户小水管	
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管	35	米		1栋旧楼厨房公共排水管	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网		米		PVC-UPVC水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施		项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理		项			
1.11	整修规范室外空调机位，防溢漏和明露整治	6	处			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道翻新		平方米		翻新楼道 含大门通道	
2.2	维修或更换楼梯扶手	650	平方米		翻新楼道 不锈钢扶手	
2.3	翻新屋面防水层、隔热层	150	平方米			
2.4	翻修、增设防鼠设施	1160	平方米			
2.5	翻修屋面女儿墙改造	76	米		合拆除新做(所有楼体屋面)：更换压型、换瓦面材料	1栋旧楼

四、补充：见附表

老友议事会签字：廖维完 李瑞生 董永星 廖晓光 陆伟坤

社区/单位签字：新丰社区 杨逢达

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

一、项目小区名称：医药公司宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 156 号  
三、改造内容和清单：

序号	工程名称	需要 (√)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
<b>1 服务设施</b>						
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类		个			
1.2	增设小区公共座椅		套		靠背的高木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		带扶手的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材		个			
1.5	增设小区文化设施		套			
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造		平方米		路面修补或硬化	
2.2	道路划线		米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	排水及疏通清理		平方米			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造		米	106	管道设备老旧破损，材质差的供水管网进行改造，水量水压不满足需求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理则户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	2栋3楼二次供水
3.2	供电设施设备改造		米	170	线路、线路进行清理，对老旧线路进行升级改造	
3.3	通信及广播电视设施改造		米	250	燃气设施进行升级改造	
3.4	燃气设施设备改造		米		居民个人承担安装户内管道燃气设施费用600元/户	58户
3.5	排水设施改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造(更换变压器)		个			
3.7	增设公共空间照明设施		个			
3.8	小区内设置监控系统		个		太阳能路灯	
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方米			
4.2	翻修围墙		平方米	100		1栋
4.3	增设、翻修大门		个			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		套			
4.5	广告位或便民宣传栏		个		不锈钢宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方米			
4.10	公共活动空间增设景观小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	规划电动自行车停车位，增设充电设施		平方米	80		1栋50米3栋30米
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位、充电设施		平方米			
5.3	新增物流快递设施		个	1	成品定制，每组规格：2.7x1.55x0.5m，含1个主柜12个副柜，材质：1.0mm镀锌钢板	

四、补充：见附表  
老友议事会签字：李瑞生 廖维完 廖晓光 陆伟坤

社区/单位签字：新丰社区 杨逢达

## 医药公司小区改造情况说明

一、拆除旧宿舍楼（1栋）东侧原旧煤窑的彩钢房屋，约 30 平方，拆除后重新砌筑约 35 米。

二、旧板道拆除后，在旧楼东侧新建一排电动车车棚，并安装充电桩。同时按原来台阶式通道拆改为斜坡通道，这样电动车才能进出车棚。

三、综合楼（2栋）外墙与瓦片墙，阳台外墙砖和楼顶外檐琉璃瓦空鼓脱落，存在非常严重的安全隐患，已经小区组织人力多次清理，但还是无法完全根治，而且不断有新的脱落点出现，小区群众迫切希望能够通过这次改造能够彻底的消除这一隐患。

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

一、项目小区名称：土产、外贸、果品公司宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号  
三、改造内容和清单：

序号	改造内容	需要 (√)	单位	数量(估 估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本体改造工程</b>						
1	楼体设施					
1.1	安装对讲门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装对讲门漆、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理公共线路，分线弱电管理统一穿管或暗敷敷设		米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户(安装智能电表)		具	500		
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)		具	500		
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网		米		PVC-排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施		项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理		处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治		米			
<b>2 楼体修缮</b>						
2.1	楼体翻新		平方		翻新油漆	
2.2	维修或更换行波扶手		米		更换扶手	
2.3	更换屋面防水层、隔热层		平方		更换屋面防水层	
2.4	维修、更换防雷设施		米		重新拆除(所有楼顶位置)设施 防雷、接闪器	
2.5	修缮屋面女儿墙改造		米		不锈旧栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：潘祥耀、潘治灵、刘仕儒 社区/单位签字：潘祥耀、潘治灵、刘仕儒

彭顺、覃大权



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

一、项目小区名称：土产、外贸、果品公司宿舍区  
二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号  
三、改造内容和清单：

序号	工程名称	需要 (√)	单位	数量(估 估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
1	服务设施					
1.1	增加或更新非封闭式垃圾分类箱		个			
1.2	增设小区公共厕所		套			
1.3	增设小区老人服务设施		套		增设无障碍座椅	
1.4	增设室外健身器材		套		增设健身器材	
1.5	增设小区文化设施		套			
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造		平方		路面修补或硬化	
2.2	道路划线		米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	新增及增设清理		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造		米		对设施设备老旧、材料不合格的供水管网进行改造，水压不稳区域进行二次供水改造，按供水规范要求增加二次供水设施改造费0.85元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		飞线、爬楼进行清理，对老旧电力设备进行升级改造。	
3.3	燃气管道设施设备改造		米		燃气设施进行升级改造。	
3.4	燃气设施设备改造		米			
3.5	排水设施设备改造		米	500	居民个人承担安装户内管道燃气及收费100元/户	
3.6	变压器增容改造(更换变压器)		米			
3.7	增设公共空间照明设施		个			
3.8	小区内增设智能路灯		个			
<b>4 公共环境</b>						
4.1	新建或翻新公共绿道		平方			
4.2	翻新围墙		平方			
4.3	增设、修缮大门		个			
4.4	大门增设智能化门禁系统		个			
4.5	广告牌或宣传栏		个			
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共前庭空间增设景观雕塑小品		平方			
<b>5 公共设置</b>						
5.1	增设电动自行车停车位，增设充电桩		平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位、充电桩		平方			
5.3	新增物流配送站		个			

四、补充：  
老友议事会签字：潘祥耀、潘治灵、刘仕儒 社区/单位签字：潘祥耀、潘治灵、刘仕儒

彭顺、覃大权



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：土产、外贸、果品公司宿舍区  
 二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号  
 三、改造内容和清单：

序号	改造内容	数量 (个)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本体改造工程</b>						
1	楼体设施					
1.1	安装楼体门		套		讲卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼体门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、APP掌上服务	
1.3	整理各类线路，分线配电箱统一穿管或暗敷敷设		米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户（安装智能电表）	√	具	26户		
1.5	安装用水“一户一表”改造（安装智能水表）	√	具	26户		
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网		米		PVC-UP排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施		处		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理		处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治		米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道翻新		平方		翻新楼梯	
2.2	楼道或更换楼道扶手		平方		翻新楼梯或不锈钢栏杆	
2.3	翻修屋面防水层、隔热层		平方			
2.4	翻修、增设防盗设施		米			
2.5	翻修顶层女儿墙改造		米		含拆除新做（所有楼体原面）设排风窗、排风窗不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：潘绍良

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：土产、外贸、果品公司宿舍区  
 二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 183、185 号  
 三、改造内容和清单：

序号	工程名称	数量 (个)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
<b>(一) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
1	服务设施					
1.1	增加或更新非封闭式垃圾分类箱		个			
1.2	增设小区公共座椅		套		靠背加厚木质椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		增设座椅石桌椅	
1.4	增设室外健身器材		个			
1.5	增设小区文化设施		套			
2	小区道路					
2.1	路面铺装改造		平方		路面修补或硬化	
2.2	道路划线		米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	新建及更新路牌		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造		米		沿路设备老旧破漏、材质落后的供水管网进行改造。水量水压不满足要求时，应增设二次供水设施。供水设备公司管理用户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		线路、设备运行管理，对杂乱电力线路进行专项整治	
3.3	燃气及广播电视设施设备改造		米		架空线路进行杆化整理	
3.4	燃气设施设备改造		米		居民个人承担户内管道燃气设施费用60元/户	
3.5	排水设施设备改造		米			
3.6	变压器增容改造（更换变压器）		个		增容扩容改造	
3.7	增设公共电动自行车设施		个			
3.8	小区内布设监控摄像头		个		太阳能路灯	
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙		平方			
4.3	增设、修缮大门		个			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		套			
4.5	广告碑位或便民宣传栏		个		不锈钢烤漆宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.5	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共空间空间增设景观雕塑小品		个			
<b>5 公共配套</b>						
5.1	设置电动自行车充电桩，增设充电设施		平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位、充电设施		平方			
5.3	新增物流快递设施		个			

四、补充：

老友议事会签字：潘绍良

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：望月楼小区  
 二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 102-1 号  
 三、改造内容和清单：

序号	改造内容	数量 (约)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
(一)	楼栋本体改造工程					
1	楼栋设施					
1.1	安装楼梯门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼梯门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户(安装智能电表)	617	具			
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)	617	具			
1.6	楼梯内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼梯内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管道改造，接入小区地下排水管网		米		PVC-UPVC水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施		项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理		处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治		米			
2	建筑修缮					
2.1	楼道翻新		平方		翻新原漆	
2.2	维修或更换楼梯扶手		米		翻新原漆或不锈钢栏杆	
2.3	翻新屋面防水层、隔热层		平方			
2.4	翻新、增设防盗设施		米			
2.5	翻新屋顶女儿墙改造		米		合拆除新做(所有楼梯屋面)设铁闪带、铁闪电针、不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：

黄荣益 李利刚 廖文津 林艳

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：望月楼小区  
 二、项目小区地址：武鸣区城厢镇农坛路 102-1 号  
 三、改造内容和清单：

序号	工程名称	数量 (约)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
(二)	老旧小区内基础设施改造工程					
1	服务设施					
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		个			
1.2	增设小区公共座椅		套			
1.3	增设小区老人服务设施		套		在背街小巷内	
1.4	增设室外健身器材		套		带圆盘的石桌椅	
1.5	增设小区文化设施		套			
2	小区道路					
2.1	路面铺装改造		平方		路面修补或硬化	
2.2	道路划线		条			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	拆违及通道清理		平方			
3	市政设施					
3.1	供水管网进行改造		米		管道设备老旧破损、村寨后的供水管网进行改造，水压不足无流量的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		飞线、废线进行清理，对老旧电力线路进行升级改造	
3.3	通信及广播电视设施设备改造		米		架空线路进行杆化整理	
3.4	燃气设施设备改造		米		居民个人承担安装户内管道燃气设施费用600元/户	
3.5	排水设施设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造(变电变压器)		个			
3.7	增设公共空间照明设施		个			
3.8	小区内布设监控系统		个		太阳能路灯	
4	公共环境					
4.1	恢复原划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙		平方			
4.3	增设、翻修大门		个			
4.4	大门增设车辆进出识别门禁系统		套			
4.5	广告牌位或便民宣传栏		个		不锈钢烤漆宣传栏	
4	公共空间					
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间增设景观雕塑或小品		个			
5	公共设施					
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施		平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施		平方			
5.3	新增物流快递设施		个		成品定制，每组规格：2.7m*1.90m*0.5m，含1个主柜+2个副柜，材质：1.0mm镀锌钢板	

四、补充：

老友议事会签字：

黄荣益 李利刚 廖文津 林艳

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

- 一、项目小区名称： 武鸣中学
- 二、项目小区地址： 武鸣区城厢镇解放街 8 号
- 三、改造内容和清单：

序号	改造内容	现状 (✓)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
(一)	楼栋本体改造工程					
1	楼栋设施					
1.1	安装楼栋门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼栋门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理高空线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户（安装智能电表）		具			
1.5	安装用水“一户一表”改造（安装智能水表）		具			
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	✓	米			
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	✓	米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	✓	米		ppr-同排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施	✓	项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	✓	处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治	✓	米			
2	建筑修缮					
2.1	楼道翻修		平方		翻新刷漆	
2.2	维修或更换楼梯扶手		米		翻新刷漆或不锈钢栏杆	
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	✓	平方			
2.4	翻修、增设防盗设施	✓	米		急折除新款（所有楼栋屋面）设换防盗、排风栏杆	
2.5	翻修屋顶女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

- ① 补造上楼顶的楼梯及防护措施。
- ② 更换总用电线路，每栋楼设一个总开关。

老友议事会签字：

潘思霖  
潘华海  
曾冠辉

韦文武  
梁卓华

社区/单位签字：



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目  
改造内容调查表

1. 项目名称：武鸣中学

2. 项目地址：武鸣区城厢镇解放街 8 号

3. 改造内容和清单：

序号	改造内容	现状 (✓)	单位	数量 (暂估)	备注	补充
(一)	楼栋本体改造工程					
1	楼栋设施					
1.1	安装楼栋门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼栋门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理高空线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户（安装智能电表）		具			
1.5	安装用水“一户一表”改造（安装智能水表）		具			
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	✓	米			
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	✓	米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	✓	米		ppr-同排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施	✓	项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	✓	处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治	✓	米			
2	建筑修缮					
2.1	楼道翻修		平方		翻新刷漆	
2.2	维修或更换楼梯扶手		米		翻新刷漆或不锈钢栏杆	
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	✓	平方			
2.4	翻修、增设防盗设施	✓	米		急折除新款（所有楼栋屋面）设换防盗、排风栏杆	
2.5	翻修屋顶女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

① 补造上楼顶的楼梯及防护措施。

② 更换总用电线路，每栋楼设一个总开关。

社区/单位签字：和平南社区

曾冠辉

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：教育局宿舍

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇解放街 2 号

三、改造内容和清单：

序号	改造内容	需要(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼体本体改造工程</b>						
1	楼体设施					
1.1	安装接待门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装接待门禁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	√	米			
1.4	安装用电“一户一表”，抄表到户（安装智能电表）	√	具			
1.5	安装用水“一户一表”改造（安装智能水表）	√	具			
1.6	楼体内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼体内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	√	米		PPC-UPVC水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施		项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理		处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治	√	米			
<b>2 楼体修缮</b>						
2.1	楼道翻新		平方		翻新楼道	
2.2	维修或更换楼梯扶手		米		翻新楼道或不锈钢栏杆	
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	√	平方			
2.4	翻修、增设防鼠设施	√	米		合拆除新窗（所有楼体围护）设施 防鼠、密闭磁钉	
2.5	翻修屋面女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：

李朝平 黄以信 董朝平  
杨昌 陆利燕

社区/单位签字：和平解放社区



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：教育局宿舍

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇解放街 2 号

三、改造内容和清单：

序号	工程名称	需要(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(一) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
1	服务设施					
1.1	增加或更新封闭式垃圾分类桶		个			
1.2	增设小区公共座椅		套		选择防腐木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		空出适当的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材		个			
1.5	增设小区文化设施		套			
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造		平方		路面修补或硬化	
2.2	道路划线		米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	拆违及通道清理		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造		米		管道过老老旧破损，材质落后的供水管网进行改造。水量不足满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费0.65元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		无电、线改进行清理，对老旧电力线路进行优化调整	
3.3	通信及广播电视设施设备改造		米		架空线路进行优化调整	
3.4	燃气设施设备改造		米		居民个人承担户内管道燃气设施费用800元/户	
3.5	排水设施设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造（更换变压器）		个			
3.7	增设公共空间照明设施	√	个		太阳能路灯	
3.8	小区内布设监控系统	√	个			
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙		平方			
4.3	增设、翻修大门		个			
4.4	大门增设车辆道闸门禁系统		套			
4.5	广告位或便民宣传栏		个		不锈钢烤漆板宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共空间新增景观雕塑小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	规划增设自行车停车棚，增设充电设施	√	平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位、充电设施	√	平方			
5.3	新增物流快递设施	√	个		成品定制，每间规格：2.7m×1.5m×0.5m，含 1 个主柜+2 个副柜，材质：1.0mm镀锌钢板	

四、补充：  
① 增设电动自行车充电棚，增加充电桩。② 增设老年活动室。③ 增设老年文化活动室。  
老友议事会签字：

李朝平 黄以信 董朝平 杨昌  
陆利燕

社区/单位签字：和平解放社区



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：旧法院宿舍

二、项目小区地址：武鸣区域厢镇和平街 8 号

三、改造内容和清单：

序号	改造内容	需要(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(一) 楼栋本体改造工程</b>						
<b>1 楼栋设施</b>						
1.1	安装楼门		套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼门锁、对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app 掌上服务	
1.3	整理弱电线路，外强弱电管统一穿管或增加敷设		米			
1.4	安装用由“一户一表”，抄表到户（安装智能电表）		具			
1.5	安装用水“一户一表”改造（安装智能水表）		具			
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管		米			
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网		米		PVC-U 排水管	
1.9	补充、更换，维修消防设施	√	项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理		处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治		米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道翻新	√	平方		翻新刷漆	
2.2	维修或更换楼梯扶手	√	米		翻新刷漆或不锈钢栏杆	新栏杆，新二个角及扶手
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	√	平方			
2.4	翻修、增设防盗设施	√	米		含拆除新做（原有铁梯窗面）设施防盗、换防盗针	
2.5	翻修屋顶女儿墙保温	√	米		不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：

黎翠姬、李左  
韦、杜海、陆海峰

社区/单位签字：和平解放社区



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：旧法院宿舍

二、项目小区地址：武鸣区域厢镇和平街 8 号

三、改造内容和清单：

序号	工程名称	需要(√)	单位	数量(暂估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
<b>1 服务设施</b>						
1.1	增加或更新封闭式垃圾分类箱	√	个			新增 2 个垃圾桶
1.2	新建小区公共座椅	√	套		在首层原木座椅	
1.3	增设小区老人服务设施	√	套		带棋盘的石桌椅。	新增桌椅
1.4	增设室外健身器材	√	个			
1.5	增设小区文化设施	√	套			
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造	√	平方		路面修补或硬化	
2.2	道路划线		米			
2.3	增设小区内道路指引标识		个			
2.4	保洁及疏通沟渠		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造	√	米		管道设备老旧翻新、材料落后的供水管网进行改造，水压水压不满足要求的，应增设二次供水设施。移交水务公司管理到户会增加二次供水设施维护费 0.05 元/立方。	水阀 2 个
3.2	供电设施设备改造	√	米		电线、电缆进行清理，对老旧电力设施进行升级改造	新增换线
3.3	通信及广播电视设施设备改造		米		架空线缆进行序化梳理	
3.4	燃气设施设备改造		米		居民个人承担户内管道燃气设施费用 600 元/户	
3.5	排水设施设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器增容改造（更换变压器）		个			
3.7	增设公共空间照明设施	√	个		太阳能路灯	新增 10 个灯
3.8	小区内设置监控系统		个			
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙		平方			
4.3	增设、翻修大门		个			新增电动大门
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		套			
4.5	广告牌位或便民宣传栏		个		不锈钢镀锌宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆除违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间增设景观雕塑小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施		平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车位，充电设施		平方			
5.3	新增物流快递设施		个		成品定制，均租规格：2.7x1.56x0.5m，含 1 个主柜+2 个副柜，材质：1.0mm 镀锌钢板	

四、补充：

老友议事会签字：

黎翠姬、李左  
韦、杜海、陆海峰

社区/单位签字：和平解放社区

武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：公安局宿舍

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇解放街 209 号

三、改造内容和清单：

序号	改造内容	实施 (√)	单位	数量(暂 估)	备注	补充
<b>(一) 楼栋本体改造工程</b>						
1	楼栋设施					
1.1	安装楼栋门	√	套		读卡器、双门磁力锁等	
1.2	安装楼栋门禁,对讲系统		套		人脸识别、智能门禁、app掌上服务	
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	√	米			
1.4	安装用电“一户一表”,抄表到户(安装智能电表)	√	具			
1.5	安装用水“一户一表”改造(安装智能水表)	√	具			
1.6	楼栋内公共部分,维修、更新供水管		米			
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管		米			
1.8	雨水管、空调排水管道改造,接入小区地下排水管网	√	米		pvc-排水管	
1.9	补充、更换、维修消防设施	√	项		灭火器	
1.10	化粪池疏通清理	√	处			
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷整治	√	米			
<b>2 建筑修缮</b>						
2.1	楼道刷漆		平方		翻新刷漆	
2.2	维修或更换楼梯扶手		米		翻新刷漆或不锈钢栏杆	
2.3	翻修屋面热水区、隔热层	√	平方			
2.4	翻修、增设防震设施		米		含拆除新做(所有楼栋屋面)设施 防震、梁口回杆	
2.5	翻修屋顶女儿墙改造		米		不锈钢栏杆	

四、补充：

老友议事会签字：邓永新 何永祥 黄艳花

韦廷寿 曾素林

社区/单位签字：和平镇解放社区



武鸣区 2022 年城镇老旧小区改造项目

改造内容调查表

一、项目小区名称：公安局宿舍

二、项目小区地址：武鸣区城厢镇解放街 209 号

三、改造内容和清单：

序号	工程名称	需要 (√)	单位	数量(暂 估)	备注	补充
<b>(二) 老旧小区内基础设施改造工程</b>						
<b>1 服务设施</b>						
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		个			
1.2	增设小区公共座椅		套		管理岗亭木桌椅	
1.3	增设小区老人服务设施		套		带棋盘的石桌椅	
1.4	增设室外健身器材		个			
1.5	增设小区文化设施		套			
<b>2 小区道路</b>						
2.1	路面铺装改造	√	平方		路面修补或硬化	
2.2	道路划线	√	米			
2.3	增设小区内道路引导标识		个			
2.4	新建及道路清理		平方			
<b>3 市政设施</b>						
3.1	供水管网进行改造	√	米		管道设备老旧破损,材质落后的供水 管网进行改造。水压不足要求 的,应增设二次供水设施。移交水务 公司管理到户会增加二次供水设施 维护费0.45元/立方。	
3.2	供电设施设备改造		米		飞线、乱线进行清理,对杂乱电力线 整理进行开槽埋管	
3.3	通信及广播电视设施设备改造		米		架空线整理进行美化整治	
3.4	燃气设施设备改造	√	米		居民个人承担户内管道燃气设施 费用600元/户	
3.5	排水设施设备改造		米		雨污分流改造	
3.6	变压器扩容改造(更换变压器)		个			
3.7	增设公共空间照明设施	√	个	15	太阳能路灯	安装太阳能
3.8	小区内安防监控系统	√	个	15		
<b>4 公共环境</b>						
4.1	恢复规划公共绿地		平方			
4.2	翻修围墙		平方			
4.3	增设、翻新大门		个			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	√	套	2		
4.5	广告摊位或便民宣传栏		个		不锈钢镀锌板宣传栏	
<b>4 公共空间</b>						
4.9	拆建违章建筑		平方			
4.10	公共活动空间增设景观雕塑小品		个			
<b>5 公共设施</b>						
5.1	增设电动自行车停车棚,增设充电设施	√	平方			
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车、充电设施	√	平方			
5.3	新增物流快递设施		个		成品定制,每间规格: 2.7m×1.98m×0.5m,含1个主柜+2个 副柜,材质:1.0mm镀锌钢板	

四、补充：

老友议事会签字：邓永新 何永祥 黄艳花

韦廷寿 曾素林

社区/单位签字：和平镇解放社区



附表 1-1 工程规模汇总一览表

序号	工程名称	单位	数量	备注
<b>(一)</b>	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>	<b>户</b>	<b>814</b>	
1	<b>楼栋设施</b>			
1.1	安装单元门	套	25	读卡器、双门磁力锁等
1.2	安装楼道门禁对讲系统	套	15	人脸识别、智能门禁、app掌上服务
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	3,300	重新敷设楼栋内电路
1.6	楼栋内公共部分,维修、更新供水管	米	3,000	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管	米	1,500	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网	米	2,500	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	72	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	40	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	320	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	9,650	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	3,745	更换不锈钢栏杆
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	3,000	拆除、重新做防水、隔热
2.6	修缮、翻新建筑外立面	平方	4,200	外墙防水补漏、翻新刷漆
<b>(二)</b>	<b>老旧小区内基础设施改造工程 (II段)</b>	<b>户</b>	<b>814</b>	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	58	
1.2	增设小区公共座椅	套	9	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施	套	9	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	32.2	
1.5	增设小区文化设施	套	15	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>			
4.1	恢复规划公共绿地	平方	120	砍三棵铁树
4.2	翻修围墙	平方	445	
4.3	增设、翻修大门	个	3	
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	7	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	个	6	不锈钢烤漆板。根据需要顶部增加雨棚,材质为不锈钢方通和玻璃。
4.7	公共活动空间增设景观雕塑或小品	个	3	
5	<b>公共设施提升</b>			
5.1	规划电动自行车停车棚,增设充电设施	平方	292	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施	平方	190	

附表2：武鸣区民政局宿舍区工程量清单表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	44	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	200	重新敷设楼栋内电路
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	120	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	120	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	4	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	5	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	600	翻新刮腻子、刷乳胶漆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程(II段)</b>	户	44	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.2	增设小区公共座椅	套	1	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施	套	1	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	10	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等

附表 3：武鸣县物资局宿舍区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	户	69	
1	楼栋设施			
1.1	安装单元门	套	4	读卡器、双门磁力锁等
1.10	化粪池疏通清理	处	1	
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	户	69	
1	服务设施			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	公共环境			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	1	
5	公共设施提升			
5.1	规划电动自行车停车棚, 增设充电设施	平方	50	

附表4：武鸣县五金公司旧宿舍区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程(I段)</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	26	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	400	更换楼栋内电路
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	米	350	
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	60	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	120	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	3	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	1	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	100	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	600	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	60	不锈钢栏杆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程(II段)</b>	户	26	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>			
4.3	增设、翻修大门	个	1	
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	1	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	个	1	不锈钢烤漆板宣传栏

附表 5：武鸣县百货公司旧宿舍区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>	户	32	
1	<b>楼栋设施</b>	户	32	
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷	米	100	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管	米	90	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网	米	90	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	3	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	2	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	50	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	300	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	100	不锈钢栏杆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程 (II段)</b>	户	32	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.2	增设小区公共座椅	套	2	靠背防腐木座椅
1.4	增设室外健身器材	个	5	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>			
4.2	翻修围墙	平方	90	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	个	2	不锈钢烤漆板。根据需要顶部增加雨棚,材质为不锈钢方通和玻璃。

附表 6：武鸣县农机公司1号宿舍区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程（I段）</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	20	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	100	
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	米	350	
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	120	
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	4	灭火器
2	<b>建筑修缮</b>			
2.6	修缮、翻新建筑外立面	平方	400	外墙防水补漏、翻新刷漆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程（II段）</b>	户	20	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>			
4.1	恢复规划公共绿地	平方	10	砍三棵铁树
4.2	翻修围墙	平方	100	
4.3	增设、翻修大门	个	1	

附表 7：武鸣区二轻联社宿舍区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程(I段)</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	24	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	150	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	50	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	4	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	3	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	200	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	120	不锈钢栏杆
2.6	修缮、翻新建筑外立面	平方	1500	外墙防水补漏、翻新刷漆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程(II段)</b>	户	24	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.2	增设小区公共座椅	套	1	靠背防腐木座椅
1.4	增设室外健身器材	个	5	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>			
4.2	翻修围墙	平方	180	
5	<b>公共设施提升</b>			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	40	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施	平方	20	

附表 8：武鸣区那打水库投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程（I段）</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	28	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	110	PVC-U排水管
1.10	化粪池疏通清理	处	3	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	100	不锈钢栏杆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程（II段）</b>	户	28	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.4	增设室外健身器材	个	2	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	1	
5	<b>公共设施提升</b>			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	210	新建50平方，换棚顶160平方

附表 9：武鸣县糖业宿舍区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	楼栋本体改造工程 (I 段)			
1	楼栋设施	户	41	
1.10	化粪池疏通清理	处	5	
2	建筑修缮			
2.1	楼道翻新	平方	1300	翻新刷漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	230.00	不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II 段)	户	20	
1	服务设施			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等

附表 10：武鸣县医药公司宿舍区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程（I段）</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	60.00	
1.6	楼栋内公共部分，维修、更新供水管	米	120.00	
1.7	楼栋内公共部分，维修、更新排水管	米	35.00	
1.10	化粪池疏通清理	处	6.00	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	650.00	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	150.00	翻新刷漆或不锈钢栏杆
2.6	修缮、翻新建筑外立面	平方	1500.00	外墙防水补漏、翻新刷漆（2栋）
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程（II段）</b>	户	60.00	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.5	增设小区文化设施	套	1	
		单位	数量	
4	<b>公共环境</b>			
4.1	恢复规划公共绿地	平方	100.00	
5	<b>公共设施提升</b>			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	80.00	1栋50平方，3栋30平方

附表 11：武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>	户	96	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	2600	翻新刷漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	440	不锈钢栏杆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程 (II段)</b>	户	96	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.2	增设小区公共座椅	套	3	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施	套	3	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	3	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	2	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	个	3	不锈钢烤漆板。根据需要顶部增加雨棚，材质为不锈钢方通和玻璃。
4.7	公共活动空间增设景观雕塑或小品	个	3	
5	<b>公共设施提升</b>	0	120	
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	60	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施	平方	60	

附表 12: 望月楼小区投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	60	
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽	米	1500	
1.6	楼栋内公共部分,维修、更新供水管	米	300	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管	米	300	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网	米	300	PVC-U排水管
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	1800	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	250	不锈钢栏杆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程 (II段)</b>	户	60	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.2	增设小区公共座椅	套	1	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施	套	1	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	1	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>	0	1	
4.3	增设、翻修大门	个	1	

附表 13：武鸣区武鸣中学投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	78.00	
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	1500	
1.6	楼栋内公共部分,维修、更新供水管	米	2500	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管	米	750	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网	米	750	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	10	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	3	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	300	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	150	不锈钢栏杆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程 (II段)</b>	户	78.00	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.3	增设小区老人服务设施	套	2	带棋盘的石桌椅
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
5	<b>公共设施提升</b>			
5.1	规划电动自行车停车棚,增设充电设施	平方	60	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施	平方	60	

附表 14：武鸣区教育局宿舍投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	60	
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷	米	600	读卡器、双门磁力锁、控制主机等
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管	米	600	PVC-U排水管
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	米	20	
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程 (II段)</b>	户	60	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.3	增设小区老人服务设施	套	1	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	4	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
5	<b>公共设施提升</b>			
5.1	规划电动自行车停车棚，增设充电设施	平方	60	

附表 15：旧法院宿舍投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	36.00	
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	5	灭火器
2	<b>建筑修缮</b>			
2.1	楼道翻新	平方	1200	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	米	360	不锈钢栏杆
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程 (II段)</b>	户	36.00	
序号	工程或费用名称	技术经济指标		备注
		单位	数量	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	2	
1.2	增设小区公共座椅	套	1	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施	套	1	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材	个	1	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等

附表 16：公安局宿舍投资估算表

序号	工程名称	单位	数量	备注
(一)	<b>楼栋本体改造工程 (I段)</b>			
1	<b>楼栋设施</b>	户	140	
1.1	安装单元门	套	16	读卡器、双门磁力锁等
1.2	安装楼道门禁对讲系统	套	16	人脸识别、智能门禁、app掌上服务
1.3	整理各类线路，分强弱电管理统一穿管或槽板敷设	米	140	
1.8	雨水管、空调排水管改造，接入小区地下排水管网	米	1400	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施	组	16	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	处	10	
2	<b>建筑修缮</b>			
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	平方	3000	拆除、重新做防水、隔热
(二)	<b>老旧小区内基础设施改造工程 (II段)</b>	户	140	
1	<b>服务设施</b>			
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶	个	4	
1.5	增设小区文化设施	套	1	新建党建宣传栏等
4	<b>公共环境</b>			
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统	套	2	

附表 1-2: 南宁市武鸣区2022年城镇老旧小区改造工程投资估算汇总表

序号	工程或费用名称	估算造价(万元) / 计算公式					技术经济指标			占建设投资比例	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单方造价(元)		
一	工程费	306.68	128.79	114.86	0.00	550.33	户	814	6760.75	81.68%	
(一)	楼栋本体改造工程(I段)	282.15	71.73	84.89		438.78	户	814	5390.36	65.12%	
1	武鸣区民政局宿舍区	10.71	3.53	3.34		17.58	户	44	3995.45	2.61%	
2	武鸣县物资局宿舍区	2.55	0.09	0.06		2.70	户	69	391.30	0.40%	
3	武鸣县五金公司旧宿舍区	8.29	6.74	6.97		22.00	户	26	8461.54	3.27%	
4	武鸣县百货公司旧宿舍区	6.05	2.04	2.10		10.19	户	32	3184.38	1.51%	
5	武鸣县农机公司1号宿舍区	4.80	3.71	4.72		13.23	户	20	6615.00	1.96%	
6	武鸣区二轻联社宿舍区	22.73	1.94	1.48		26.15	户	24	10895.83	3.88%	
7	武鸣区那打水库	2.85	0.80	0.97		4.62	户	28	1650.00	0.69%	
8	武鸣县糖业宿舍区	15.37	0.45	0.30		16.12	户	41	3931.71	2.39%	
9	武鸣县医药公司宿舍区	27.05	1.44	1.71		30.21	户	60	5034.17	4.48%	
10	武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区	28.76	0.00	0.00		28.76	户	96	2995.83	4.27%	
11	望月楼小区	18.60	4.80	7.20		30.60	户	60	5100.00	4.54%	
12	武鸣区武鸣中学	9.75	22.98	34.02		66.75	户	78	8557.69	9.91%	
13	武鸣区教育局宿舍	0.50	8.28	7.92		16.70	户	60	2783.33	2.48%	
14	武鸣区法院旧宿舍区	17.04	0.11	0.05		17.19	户	36	4775.00	2.55%	
15	武鸣区公安局宿舍	107.10	14.82	14.06		135.98	户	140	9712.86	20.18%	
(二)	老旧小区内基础设施改造工程(II段)	24.53	57.06	29.96	0.00	111.55	户	814	1370.39	16.56%	
1	垃圾分类桶	0.00	2.03	0.87		2.90					
2	公共座椅、老人服务设施、健身器材	0.00	2.98	1.28		4.25					
3	文化设施、宣传栏	0.60	3.11	1.36	0.00	5.07					
4	大门、道闸门禁系统	4.00	14.70	4.30		23.00					
5	翻修围墙、恢复绿地	19.93	0.00	0.00		19.93					
6	车棚、充电设施	0.00	34.24	22.16		56.40					
二	工程建设其他费					91.35				13.56%	
1	建设管理费					40.05					
2	建设项目前期工作咨询费					9.12					桂建标(2018)37号
3	工程勘察设计费					30.63					桂建标(2018)37号
4	场地准备及临时设施费					5.50					桂建标(2018)37号
5	检验试验费					3.30					桂建标(2018)37号
6	工程保险费					2.75					
三	预备费					32.08					桂建标(2018)37号
1	基本预备费					(一十二)×5%				4.76%	
2	涨价预备费					0.00					
四	建设期贷款利息					0.00					
五	流动资金										
六	建设项目总投资					一十二十三				100.00%	单方造价: 0.83万元

### 工程建设其他费用计算表

工程名称：南宁市武鸣区2022年城镇老旧小区改造工程

序号	费用名称	计算公式或依据	金额（元）	备注
1	<b>建设管理费</b>	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5	400518.09	691.68
1.1	项目建设管理	建设单位管理费=550.33×2%=110066.00元（差额定率分档累进制计算）	110066.00	财建〔2016〕504号
1.2	建设工程施工图设计文件审查费	施工图审查收费=550.33×0.2%×1.0×1.10=12107.26元	12107.26	桂建发〔2019〕1号
1.3	招标代理服务费	工程招标代理服务费=工程招标代理服务费+货物招标代理服务费	31925.06	桂建标〔2018〕37号
1.3.1	工程招标代理服务费	工程招标=(421.54-100)×0.441%+(100-0)×0.63%=20479.91元(依据差额定率累进法)	20479.91	桂建标〔2018〕37号
1.3.1	货物招标代理服务费	货物招标代理服务费=(128.79-100)×0.693%+100×0.945%=11445.15元(依据差额定率累进法)	11445.15	桂建标〔2018〕37号
1.4	造价咨询费	工程建设项目全过程造价咨询服务费=550.33×1.3%=106661.10元(依据差额定率累进法)	71542.90	桂建标〔2018〕37号
1.5	监理费计算表	监理费 = (24.08-13.20)×(550.33-500)/(1000-500)+13.20 = 148500.61元	142951.81	桂建标〔2018〕37号
2	<b>建设项目前期工作咨询费</b>	2.1+2.2+2.3	91200.00	
2.1	编制改造方案（可行性研究报告）费	合同价43200.00元	43200.00	桂建标〔2018〕37号
2.2	评估改造方案（评估可行性研究报告）费	合同价24000.00元	24000.00	桂建标〔2018〕37号
2.3	初步设计文件评估咨询费	合同价24000.00元	24000.00	桂建标〔2018〕37号
3	<b>工程勘察设计费</b>	3.1+3.2	306278.16	桂建标〔2018〕37号
3.1	初步设计费	合同价204120.00元	204120.00	
3.2	施工图设计费	工程设计收费基价=[18.81+(550.33-500)×(34.92-18.81)÷(1000-500)]×1×1×(1+0)×50%=291355.43元（内插法计算）	102158.16	
4	场地准备及临时设施费	场地准备费及临时设施费=550.33×0.010=57583.00元	55033.00	桂建标〔2018〕37号
5	检验试验费	检验试验费=550.33×0.006=34549.80元	33019.80	桂建标〔2018〕37号
6	工程保险费	工程保险费=550.33×0.005=28791.50元	27516.50	桂建标〔2018〕37号

附表 2：武鸣区民政局宿舍区投资估算表

序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	10.71	4.44	3.73	0.00	18.88	户	44	4290.91	
(一)	楼栋本体改造工程(I段)	10.71	3.53	3.34	0.00	17.58	户	44	3,995.45	
1	楼栋设施	0.75	3.53	3.34	0.00	7.62	户	44		
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		1.80	1.20		3.00	米	200	150.00	重新敷设楼栋内电路
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管		0.62	0.94		1.56	米	120	130.00	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网		0.58	0.86		1.44	米	120	120.00	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施		0.08	0.04		0.12	组	4	300.00	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	0.75	0.45	0.30		1.50	处	5	3000	
2	建筑修缮	9.96	0.00	0.00	0.00	9.96				
2.1	楼道翻新	4.20				4.20	平方	600	70.00	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	5.76				5.76	米	240	240.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程(II段)	0.00	0.91	0.39	0.00	1.30	户	44	295.45	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施		0.91	0.39		1.30				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.2	增设小区公共座椅		0.07	0.03		0.10	套	1	1000.00	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施		0.14	0.06		0.20	套	1	2000.00	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材		0.35	0.15		0.50	个	10	500.00	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.30	套	1	3000.00	新建党建宣传栏等

附表 3：武鸣县物资局宿舍区投资估算表

附表 3：武鸣县物资局宿舍区投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	2.55	6.04	2.11	0.00	10.70	户	69	1,550.72	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	2.55	0.09	0.06	0.00	2.70	户	69	391.30	
1	楼栋设施	2.55	0.09	0.06	0.00	2.70				
1.1	安装单元门	2.40				2.40	套	4	6,000.00	读卡器、双门磁力锁等
1.10	化粪池疏通清理	0.15	0.09	0.06		0.30	处	1	3,000.00	
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	0.00	5.95	2.05	0.00	8.00	户	69	1,159.42	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.35	0.15	0.00	0.50				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.30	套	1	3000.00	新建党建宣传栏等
4	公共环境	0.00	2.80	0.70	0.00	3.50				
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		2.80	0.70		3.50	套	1	30000.00	
5	公共设施提升	0.00	2.80	1.20	0.00	4.00				
5.1	规划电动自行车停车棚, 增设充电设施		2.80	1.20		4.00	平方	50	800.00	

附表 4: 武鸣县五金公司旧宿舍区投资估算表

附表 4: 武鸣县五金公司旧宿舍区投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	8.29	10.68	8.66	0.00	27.62	户	26	10,623.08	
(一)	楼栋本体改造工程(I段)	8.29	6.741	6.969	0	22	户	26	8,461.54	
1	楼栋设施	2.65	6.741	6.969	0	16.36	户	26		
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		3.60	2.40		6.00	米	400	150.00	更换楼栋内电路
1.6	楼栋内公共部分,维修、更新供水管		2.10	3.15		5.25	米	350	150.00	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管		0.31	0.47		0.78	米	60	130.00	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网		0.58	0.86		1.44	米	120	120.00	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施		0.06	0.03		0.09	组	3	300.00	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	0.15	0.09	0.06		0.3	处	1	3000	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	2.5				2.5	米	100	250	
2	建筑修缮	5.64	0	0	0	5.64				
2.1	楼道翻新	4.20				4.20	平方	600	70.00	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	1.44				1.44	米	60	240.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程(II段)	0.00	3.93	1.69	0.00	5.62	户	26	2,161.54	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.35	0.15	0.00	0.50				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
4	公共环境	0.00	3.58	1.54	0.00	5.12				
4.3	增设、翻修大门		1.4	0.6		2	个	1	20000	
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		2.1	0.9		3	套	1	30000	
4.5	广告牌位或便民宣传栏		0.084	0.036		0.12	个	1	1200	不锈钢烤漆板宣传栏

附表 5: 武鸣县百货公司旧宿舍区投资估算表

附表 5: 武鸣县百货公司旧宿舍区投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) / 计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	10.79	2.71	2.38	0.00	15.88	户	32	4,962.50	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	6.05	2.043	2.097	0	10.19	户	32	3,184.38	
1	楼栋设施	1.55	2.043	2.097	0	5.69	户	32		
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷		0.90	0.60		1.50	米	100	150.00	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管		0.47	0.70		1.17	米	90	130.00	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管		0.43	0.65		1.08	米	90	120.00	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施		0.06	0.03		0.09	组	3	300.00	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	0.3	0.18	0.12		0.6	处	2	3000	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	1.25				1.25	米	50	250	
2	建筑修缮	4.5	0	0	0	4.5				
2.1	楼道翻新	2.10				2.10	平方	300	70.00	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	2.40				2.40	米	100	240.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	4.74	0.665	0.285	0	5.69	户	32	1,778.13	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) / 计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0	0.665	0.285	0	0.95				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.2	个	4	500.00	
1.2	增设小区公共座椅		0.14	0.06		0.2	套	2	1000.00	靠背防腐木座椅
1.4	增设室外健身器材		0.175	0.075		0.25	个	5	500.00	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000.00	新建党建宣传栏等
4	公共环境	4.74	0	0	0	4.74				
4.2	翻修围墙	4.50				4.5	平方	90	500.00	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	0.24				0.24	个	2	1,200.00	不锈钢烤漆板。根据需要顶部增加雨棚,材质为不锈钢方通和玻璃。

附表 6: 武鸣县农机公司1号宿舍区投资估算表

序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	11.93	4.058	4.872	0	20.86	户	20	10,430.00	
(一)	楼栋本体改造工程(I段)	4.8	3.708	4.722	0	13.23	户	20	6,615.00	
1	楼栋设施	0.00	3.71	4.72	0.00	8.43	户	20		
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		0.90	0.60		1.50	米	100	150.00	
1.6	楼栋内公共部分,维修、更新供水管		2.10	3.15		5.25	米	350	150.00	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管		0.62	0.94		1.56	米	120	130.00	
1.9	补充、更换、维修消防设施		0.08	0.04		0.12	组	4	300.00	灭火器
2	建筑修缮	4.8	0	0	0	4.8				
2.6	修缮、翻新建筑外立面	4.80				4.80	平方	400	120.00	外墙防水补漏、翻新刷漆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程(II段)	7.13	0.35	0.15	0	7.63	户	20	3,815.00	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.35	0.15	0.00	0.50				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
4	公共环境	7.13	0	0	0	7.13				
4.1	恢复规划公共绿地	0.13				0.13	平方	10	130.00	砍三棵铁树
4.2	翻修围墙	5.00				5	平方	100	500.00	
4.3	增设、翻修大门	2.00				2	个	1	20,000.00	

附表 7：武鸣区二轻联社宿舍区投资估算表

附表 7：武鸣区二轻联社宿舍区投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	31.73	6.00	4.07	0.00	41.80	户	24	17,416.67	
(一)	楼栋本体改造工程(I段)	22.73	1.94	1.48	0.00	26.15	户	24	10,895.83	
1	楼栋设施	0.45	1.94	1.48	0.00	3.87	户	24		
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		1.35	0.90		2.25	米	150	150.00	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网		0.24	0.36		0.60	米	50	120.00	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施		0.08	0.04		0.12	组	4	300.00	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	0.45	0.27	0.18		0.9	处	3	3000	
2	建筑修缮	22.28	0.00	0.00	0.00	22.28				
2.1	楼道翻新	1.40				1.40	平方	200	70.00	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	2.88				2.88	米	120	240.00	更换不锈钢栏杆
2.6	修缮、翻新建筑外立面	18.00				18.00	平方	1500	120.00	外墙防水补漏、翻新刷漆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程(II段)	9.00	4.06	2.60	0.00	15.65	户	24	6,520.83	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.46	0.20	0.00	0.65				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.2	增设小区公共座椅		0.07	0.03		0.1	套	1	1000	靠背防腐木座椅
1.4	增设室外健身器材		0.175	0.075		0.25	个	5	500	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
4	公共环境	9.00	0.00	0.00	0.00	9.00				
4.2	翻修围墙	9.00				9	平方	180	500.00	
5	公共设施提升	0.00	3.60	2.40	0.00	6.00				
5.1	规划电动自行车停车棚,增设充电设施		2.4	1.6		4	平方	40	1000	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施		1.2	0.8		2	平方	20	1000	

附表 8：武鸣区那打水库投资估算表

附表 8：武鸣区那打水库投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费	2.85	9.06	5.21	0.00	17.12	户	28	6114.29	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	2.85	0.798	0.972	0	4.62	户	28	1650.00	
1	楼栋设施	0.45	0.798	0.972	0	2.22	户	28		
1.8	雨水管、空调排水管改造, 接入小区地下排水管网		0.53	0.79		1.32	米	110	120.00	PVC-U排水管
1.10	化粪池疏通清理	0.45	0.27	0.18		0.9	处	3	3000	
2	建筑修缮	2.4	0	0	0	2.4				
2.2	维修或更换楼梯扶手	2.40				2.40	米	100	240.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	0	8.26	4.24	0	12.5	户	28	4464.29	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
1	服务设施	0	0.42	0.18	0	0.6				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.4	增设室外健身器材		0.07	0.03		0.1	个	2	500	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
4	公共环境	0	2.8	0.7	0	3.5				
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		2.8	0.7		3.5	套	1	30000	
5	公共设施提升	0	5.04	3.36	0	8.4				
5.1	规划电动自行车停车棚, 增设充电设施		5.04	3.36		8.4	平方	210	400	新建50平方, 换棚顶160平方

附表 9：武鸣县糖业宿舍区投资估算表

附表 9：武鸣县糖业宿舍区投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	15.37	0.80	0.45	0.00	16.62	户	41	4,053.66	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	15.37	0.45	0.30	0.00	16.12	户	41	3,931.71	
1	楼栋设施	0.75	0.45	0.30	0	1.50	户	41		
1.10	化粪池疏通清理	0.75	0.45	0.3		1.5	处	5	3000	
2	建筑修缮	14.62	0.00	0.00	0.00	14.62				
2.1	楼道翻新	9.10				9.10	平方	1300	70.00	翻新刷漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	5.52				5.52	米	230.00	240.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	0	0.35	0.15	0	0.5	户	20	250.00	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.35	0.15	0.00	0.50				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等

附表 10: 武鸣县医药公司宿舍区投资估算表

附表 10: 武鸣县医药公司宿舍区投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	28.35	6.52	5.03	0.00	39.91	户	60.00	6650.83	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	27.05	1.44	1.71	0.00	30.21	户	60.00	5034.17	
1	楼栋设施	0.90	1.44	1.71	0.00	4.06	户	60.00		
1.6	楼栋内公共部分, 维修、更新供水管		0.72	1.08		1.80	米	120.00	150.00	
1.7	楼栋内公共部分, 维修、更新排水管		0.18	0.27		0.46	米	35.00	130.00	
1.10	化粪池疏通清理	0.90	0.54	0.36		1.80	处	6.00	3000.00	
2	建筑修缮	26.15	0.00	0.00	0.00	26.15				
2.1	楼道翻新	4.55				4.55	平方	650.00	70.00	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	3.60				3.60	米	150.00	240.00	更换不锈钢栏杆
2.6	修缮、翻新建筑外立面	18.00				18.00	平方	1500.00	120.00	外墙防水补漏、翻新刷漆(2栋)
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	1.30	5.08	3.32	0.00	9.70	户	60.00	1616.67	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
1	服务设施	0.00	0.28	0.12	0.00	0.40				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.5	增设小区文化设施		0.14	0.06		0.2	套	1	2000	
4	公共环境	1.30	0.00	0.00	0.00	1.30				
4.1	恢复规划公共绿地	1.30				1.30	平方	100.00	130.00	
5	公共设施提升	0.00	4.80	3.20	0.00	8.00				
5.1	规划电动自行车停车棚, 增设充电设施		4.80	3.20		8.00	平方	80.00	1000.00	1栋50平方, 3栋30平方

附表 11: 武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区投资估算表

附表 11: 武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	29.12	11.18	6.03	0.00	46.32	户	96.00	4825.00	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	28.76	0	0	0	28.76	户	96	2,995.83	
2	建筑修缮	28.76	0	0	0	28.76				
2.1	楼道翻新	18.20				18.20	平方	2600	70.00	翻新刷漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	10.56				10.56	米	440	240.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	0.36	11.175	6.025	0	17.56	户	96	1,829.17	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0	1.085	0.465	0	1.55				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.2	个	4	500	
1.2	增设小区公共座椅		0.21	0.09		0.3	套	3	1000	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施		0.42	0.18		0.6	套	3	2000	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材		0.105	0.045		0.15	个	3	500	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
4	公共环境	0.36	2.89	0.76	0	4.01		8		
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		2.8	0.7		3.5	套	2	30000	
4.5	广告牌位或便民宣传栏	0.36				0.36	个	3	1,200.00	不锈钢烤漆板。根据需要顶部增加雨棚, 材质为不锈钢方通和玻璃。
4.7	公共活动空间增设景观雕塑或小品		0.09	0.06		0.15	个	3	500.00	
5	公共设施提升	0	7.2	4.8	0	12	0	120		
5.1	规划电动自行车停车棚, 增设充电设施		3.6	2.4		6	平方	60	1000	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施		3.6	2.4		6	平方	60	1000	

附表 12: 望月楼小区投资估算表

附表 12: 望月楼小区投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	20.60	5.40	7.46	0.00	33.45	户	60.00	5575.00	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	18.6	4.8	7.2	0	30.6	户	60	5100.00	
1	楼栋设施	0	4.8	7.2	0	12	户	60		
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽		13.50	9.00		22.50	米	1500	150.00	
1.6	楼栋内公共部分,维修、更新供水管		1.80	2.70		4.50	米	300	150.00	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管		1.56	2.34		3.90	米	300	130.00	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网		1.44	2.16		3.60	米	300	120.00	PVC-U排水管
2	建筑修缮	18.6	0	0	0	18.6				
2.1	楼道翻新	12.60				12.60	平方	1800	70.00	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	6.00				6.00	米	250	240.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	2	0.595	0.255	0	2.85	户	60	475.00	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0	0.595	0.255	0	0.85				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.2	个	4	500	
1.2	增设小区公共座椅		0.07	0.03		0.1	套	1	1000	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施		0.14	0.06		0.2	套	1	2000	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材		0.035	0.015		0.05	个	1	500	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
4	公共环境	2	0	0	0	2	0	1		
4.3	增设、翻修大门	2.00				2	个	1	20,000.00	

附表 13：武鸣区武鸣中学投资估算表

序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	9.75	30.81	39.09	0.00	79.65	户	78.00	10,211.54	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	9.75	22.98	34.02	0.00	66.75	户	78.00	8,557.69	
1	楼栋设施	7.95	22.98	34.02	0.00	64.95	户	78.00		
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		13.50	9.00		22.50	米	1500	150.00	
1.6	楼栋内公共部分,维修、更新供水管		15.00	22.50		37.50	米	2500	150.00	
1.7	楼栋内公共部分,维修、更新排水管		3.90	5.85		9.75	米	750	130.00	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网		3.60	5.40		9.00	米	750	120.00	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施		0.21	0.09		0.30	组	10	300.00	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	0.45	0.27	0.18		0.9	处	3	3000	
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	7.5				7.5	米	300	250	
2	建筑修缮	1.80	0.00	0.00	0.00	1.80				
2.2	维修或更换楼梯扶手	1.80				1.80	米	150	120.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	0.00	7.83	5.07	0.00	12.90	户	78.00	1,653.85	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.63	0.27	0.00	0.90				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.2	个	4	500	
1.3	增设小区老人服务设施		0.28	0.12		0.4	套	2	2000	带棋盘的石桌椅
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
5	公共设施提升	0.00	7.20	4.80	0.00	12.00				
5.1	规划电动自行车停车棚,增设充电设施		3.6	2.4		6	平方	60	1000	
5.2	小区内利用空地增设新能源机动车停车、充电设施		3.6	2.4		6	平方	60	1000	

附表 14: 武鸣区教育局宿舍投资估算表

序号	工程或费用名称	估算造价(万元)/计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	0.50	12.51	10.59	0.00	23.60	户	60	3,933.33	
(一)	楼栋本体改造工程(I段)	0.50	8.28	7.92	0.00	16.70	户	60	2,783.33	
1	楼栋设施	0.50	8.28	7.92	0.00	16.70	户	60		
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		5.40	3.60		9.00	米	600	150.00	读卡器、双门磁力锁、控制主机等
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网		2.88	4.32		7.20	米	600	120.00	PVC-U排水管
1.11	整理规范室外空调机位、防盗网和雨篷	0.5				0.5	米	20	250	
(二)	老旧小区内基础设施改造工程(II段)	0.00	4.23	2.67	0.00	6.90	户	60	1,150.00	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元)/计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.63	0.27	0.00	0.90				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.2	个	4	500	
1.3	增设小区老人服务设施		0.14	0.06		0.2	套	1	2000	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材		0.14	0.06		0.2	个	4	500	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
5	公共设施提升	0.00	3.60	2.40	0.00	6.00				
5.1	规划电动自行车停车棚,增设充电设施		3.6	2.4		6	平方	60	1000	

附表 15：旧法院宿舍投资估算表

附表 15：旧法院宿舍投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	17.04	0.63	0.27	0.00	17.94	户	36.00	4,983.33	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	17.04	0.11	0.05	0.00	17.19	户	36.00	4,775.00	
1	楼栋设施	0.00	0.11	0.05	0.00	0.15	户	36.00		
1.9	补充、更换、维修消防设施		0.11	0.05		0.15	组	5	300.00	灭火器
2	建筑修缮	17.04	0.00	0.00	0.00	17.04				
2.1	楼道翻新	8.40				8.40	平方	1200	70.00	翻新刮腻子、刷乳胶漆
2.2	维修或更换楼梯扶手	8.64				8.64	米	360	240.00	更换不锈钢栏杆
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	0.00	0.53	0.23	0.00	0.75	户	36.00	208.33	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.53	0.23	0.00	0.75				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.07	0.03		0.1	个	2	500	
1.2	增设小区公共座椅		0.07	0.03		0.1	套	1	1000	靠背防腐木座椅
1.3	增设小区老人服务设施		0.14	0.06		0.2	套	1	2000	带棋盘的石桌椅
1.4	增设室外健身器材		0.035	0.015		0.05	个	1	500	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等

附表 16: 公安局宿舍投资估算表

附表 16: 公安局宿舍投资估算表										
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费	107.10	17.97	14.91	0.00	139.98	户	140	9,998.57	
(一)	楼栋本体改造工程 (I段)	107.10	14.82	14.06	0.00	135.98	户	140	9,712.86	
1	楼栋设施	11.10	14.82	14.06	0.00	39.98	户	140		
1.1	安装单元门	9.60				9.60	套	16	6,000.00	读卡器、双门磁力锁等
1.2	安装楼道门禁对讲系统		5.60	2.40		8.00	套	16	5,000.00	人脸识别、智能门禁、app掌上服务
1.3	整理各类线路,分强弱电管理统一穿管或槽板敷设		1.26	0.84		2.10	米	140	150.00	
1.8	雨水管、空调排水管改造,接入小区地下排水管网		6.72	10.08		16.80	米	1400	120.00	PVC-U排水管
1.9	补充、更换、维修消防设施		0.34	0.14		0.48	组	16	300.00	灭火器
1.10	化粪池疏通清理	1.5	0.9	0.6		3	处	10	3000	
2	建筑修缮	96.00	0.00	0.00	0.00	96.00				
2.3	翻修屋面防水层、隔热层	96.00				96.00	平方	3000	320.00	拆除、重新做防水、隔热
(二)	老旧小区内基础设施改造工程 (II段)	0.00	3.15	0.85	0.00	4.00	户	140	285.71	
序号	工程或费用名称	估算造价(万元) /计算式					技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1	服务设施	0.00	0.35	0.15	0.00	0.50				
1.1	增加或更换封闭式垃圾分类桶		0.14	0.06		0.20	个	4	500.00	
1.5	增设小区文化设施		0.21	0.09		0.3	套	1	3000	新建党建宣传栏等
4	公共环境	0.00	2.80	0.70	0.00	3.50				
4.4	大门增设车辆进出道闸门禁系统		2.8	0.7		3.5	套	2	30000	

区位：

- 1、武鸣区民政局宿舍区
- 2、武鸣县物资局宿舍区
- 3、武鸣县五金公司旧宿舍区
- 4、武鸣县百货公司旧宿舍区
- 5、武鸣县农机公司1号宿舍区
- 6、武鸣区二轻联社宿舍区

—— 改造用地范围



区位:

7、武鸣区那打水库

—— 改造用地范围



区位：

- 9、医药公司宿舍区
- 8、糖业宿舍区
- 10、土产、外贸、果品公司宿舍区
- 11、望月楼小区
- 14、旧法院宿舍
- 15、公安局宿舍

—— 改造用地范围

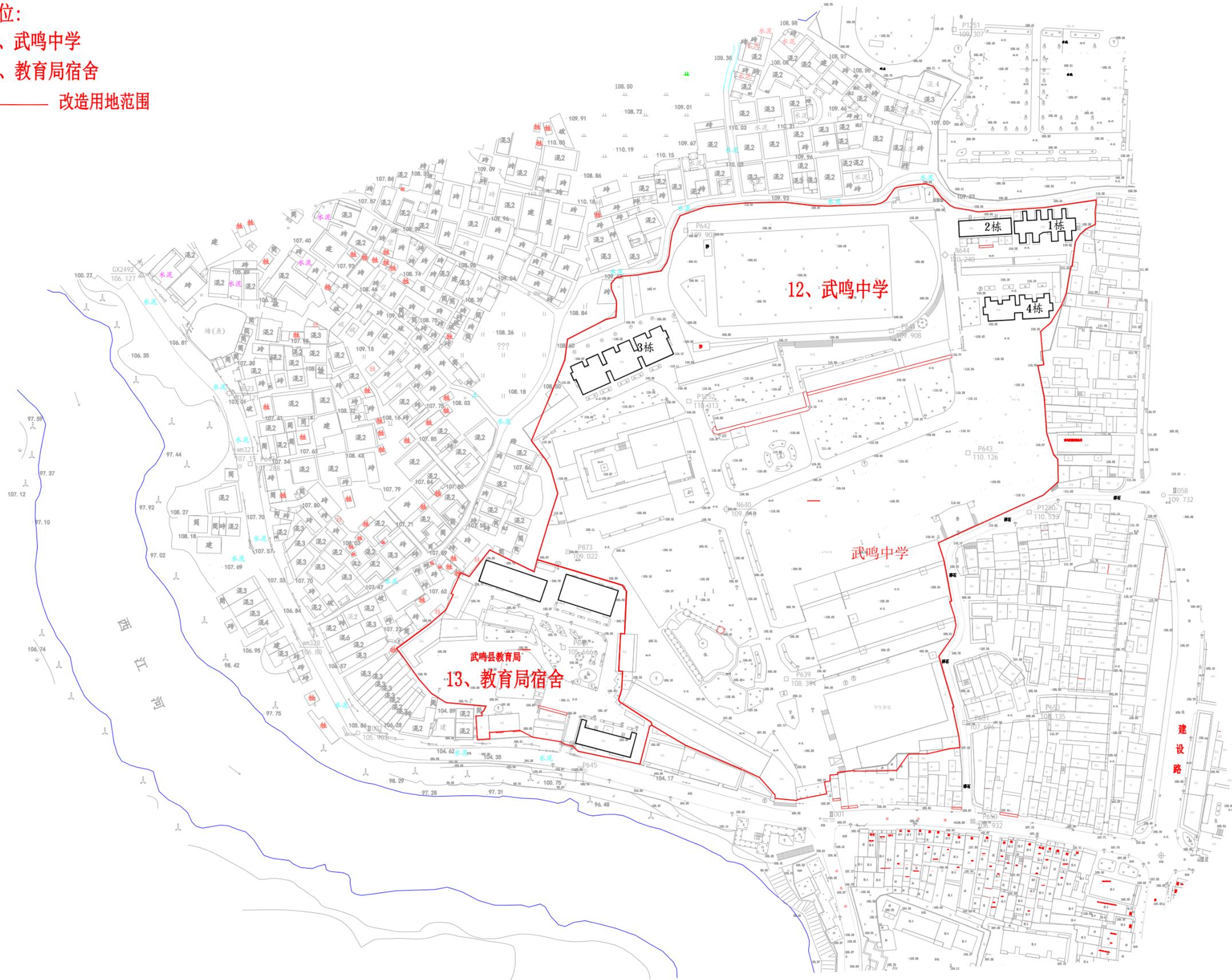


区位:

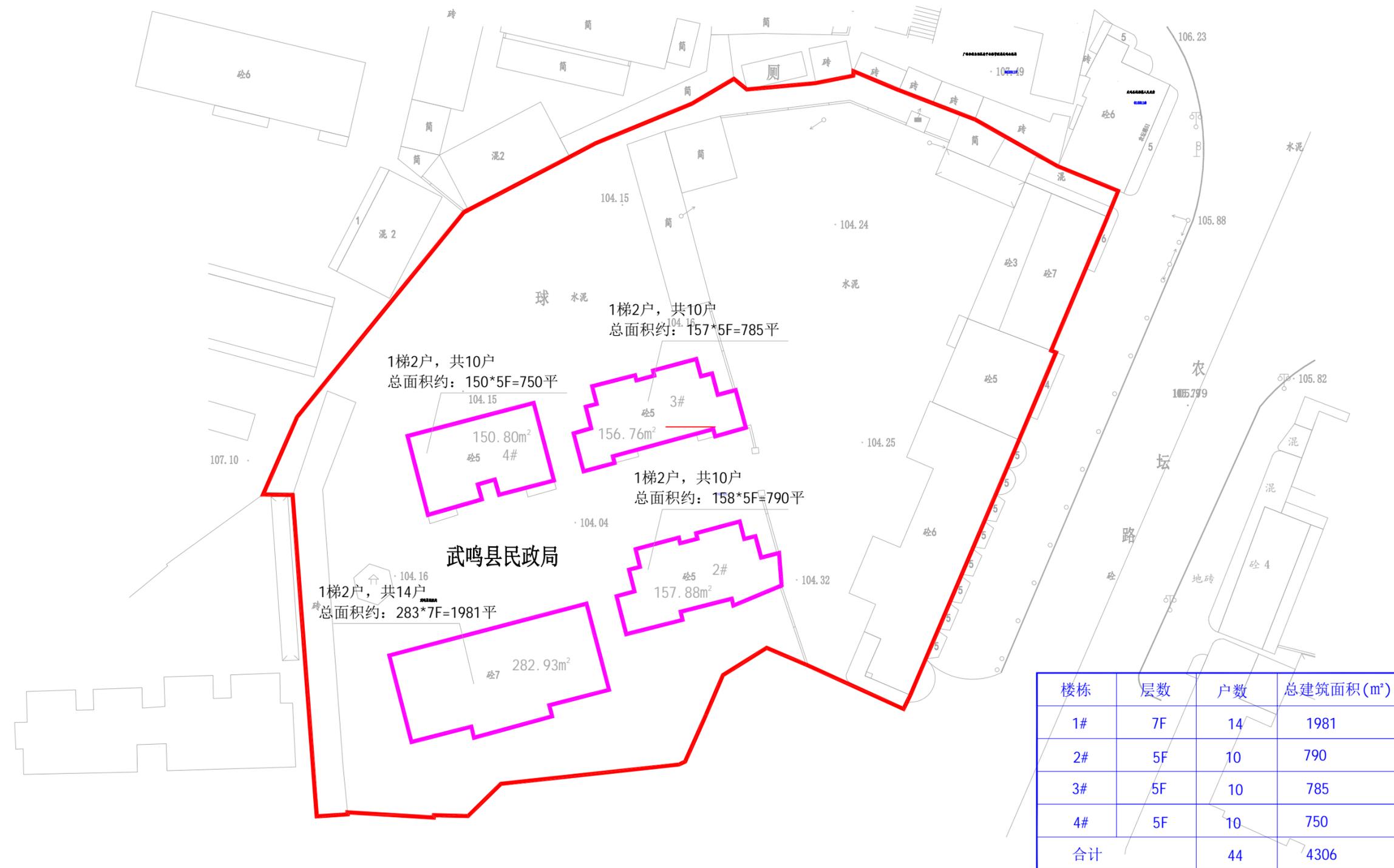
12、武鸣中学

13、教育局宿舍

—— 改造用地范围

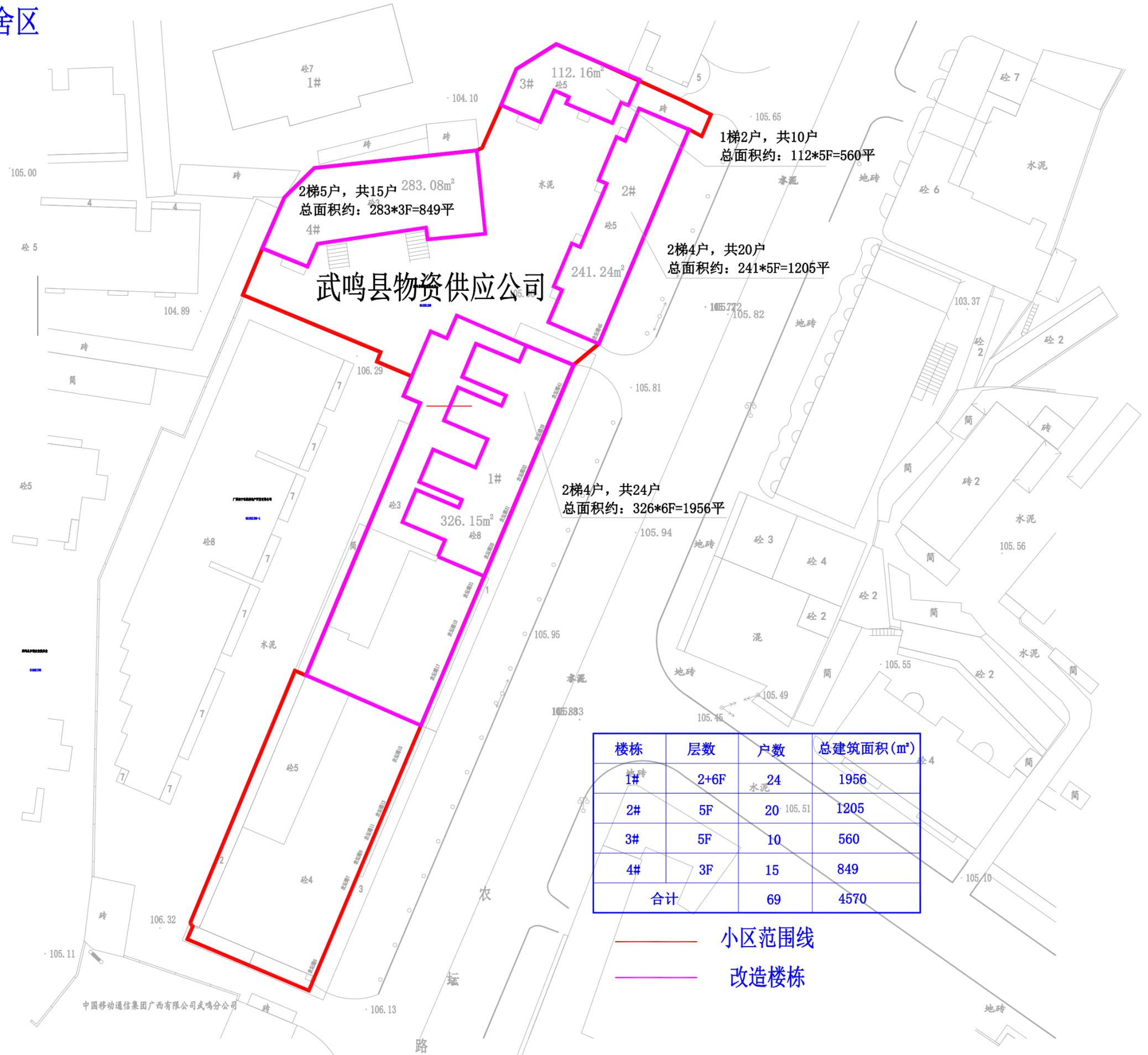


# 1、武鸣区民政局宿舍区

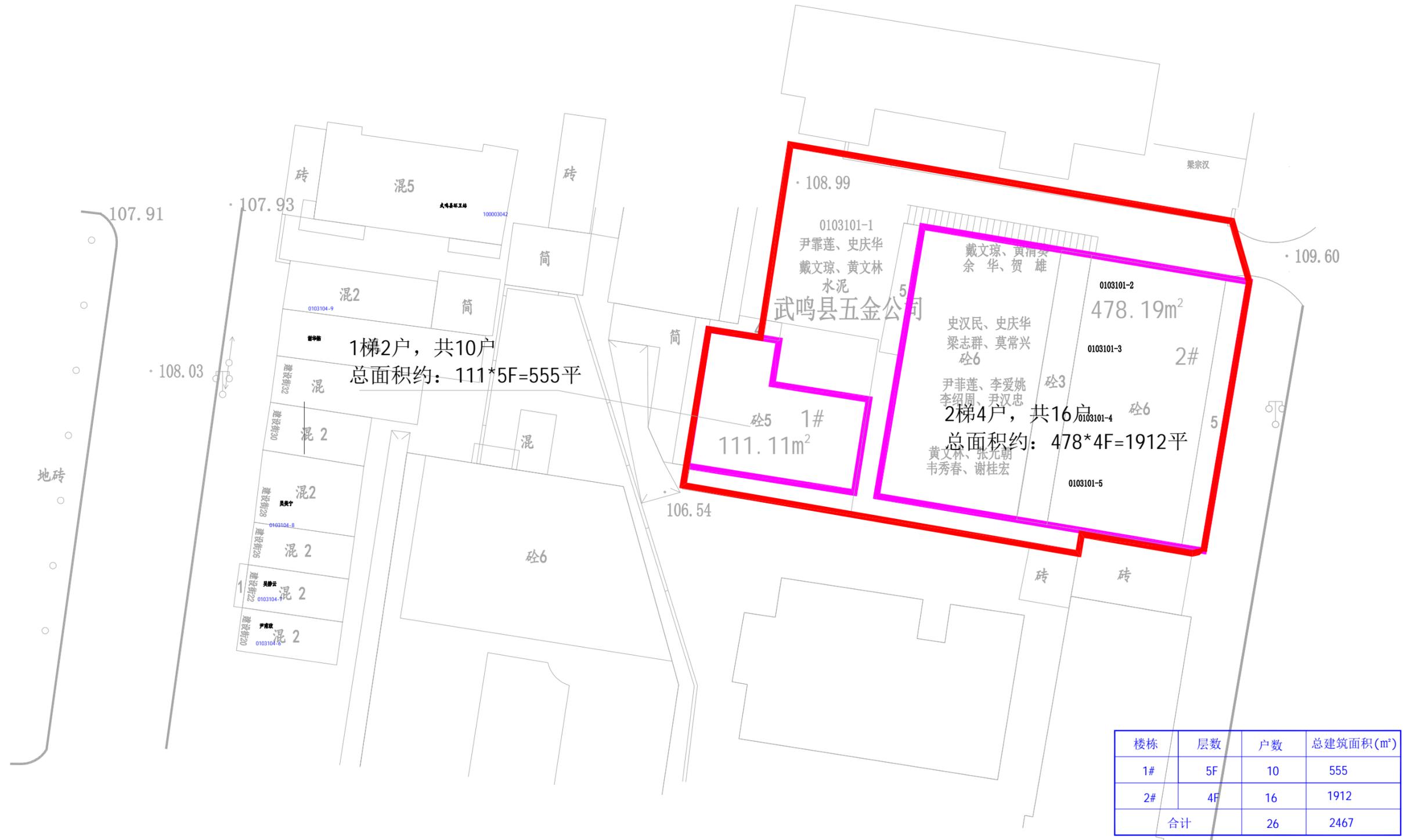


—— 小区范围线  
—— 改造楼栋

## 2、武鸣县物资局宿舍区

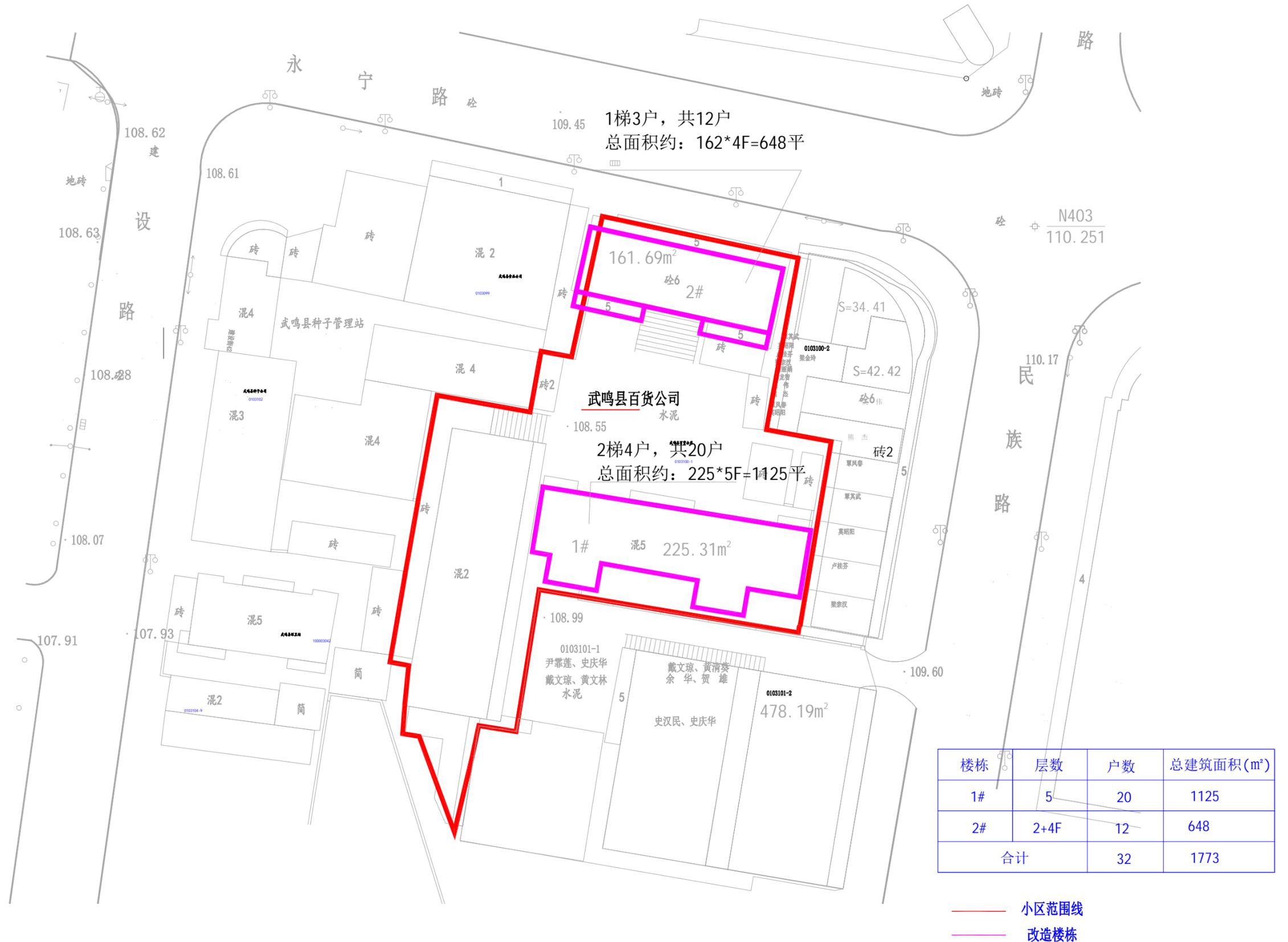


### 3、武鸣县五金公司旧宿舍区

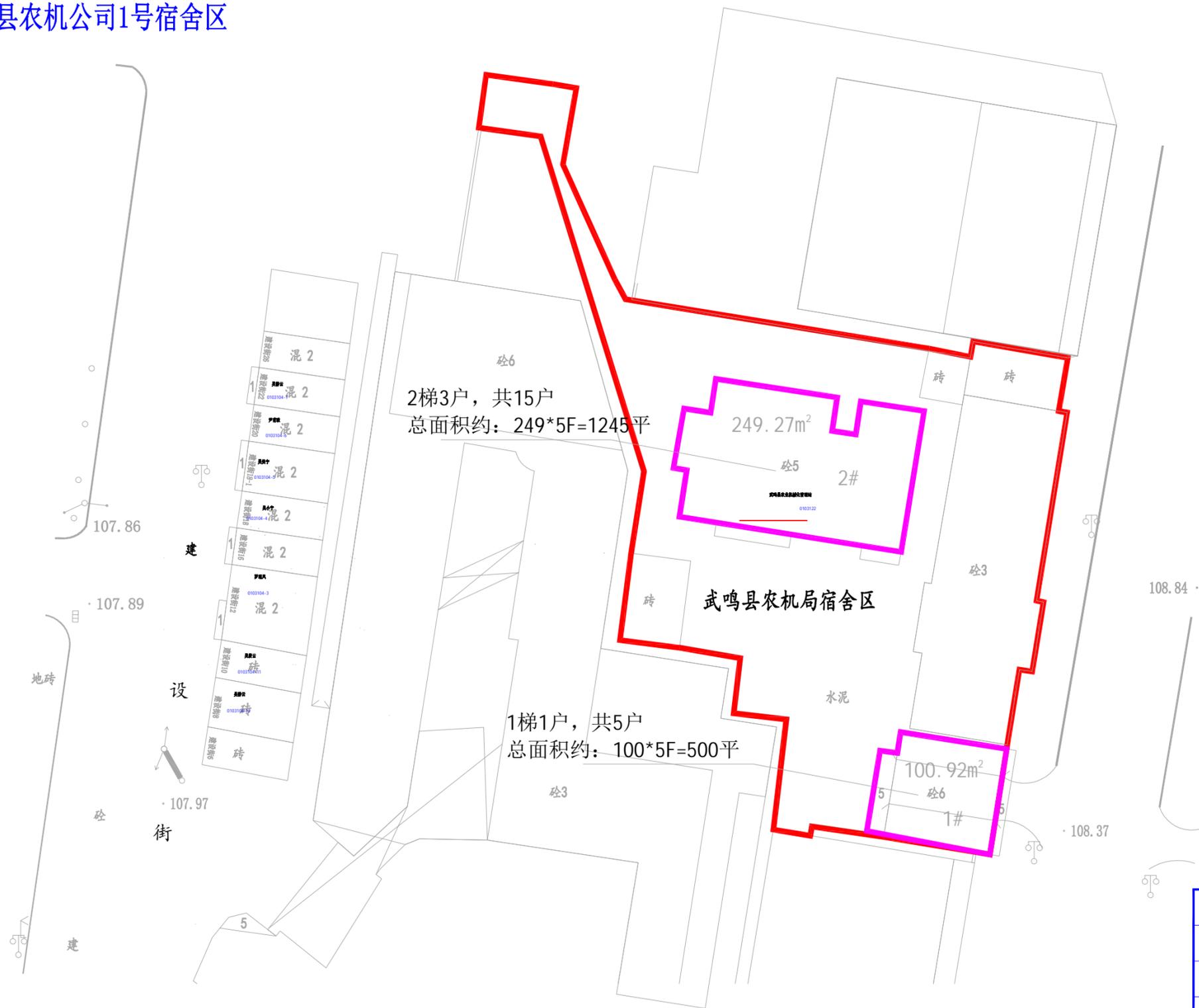


—— 小区范围线  
—— 改造楼栋

# 4、武鸣县百货公司旧宿舍区



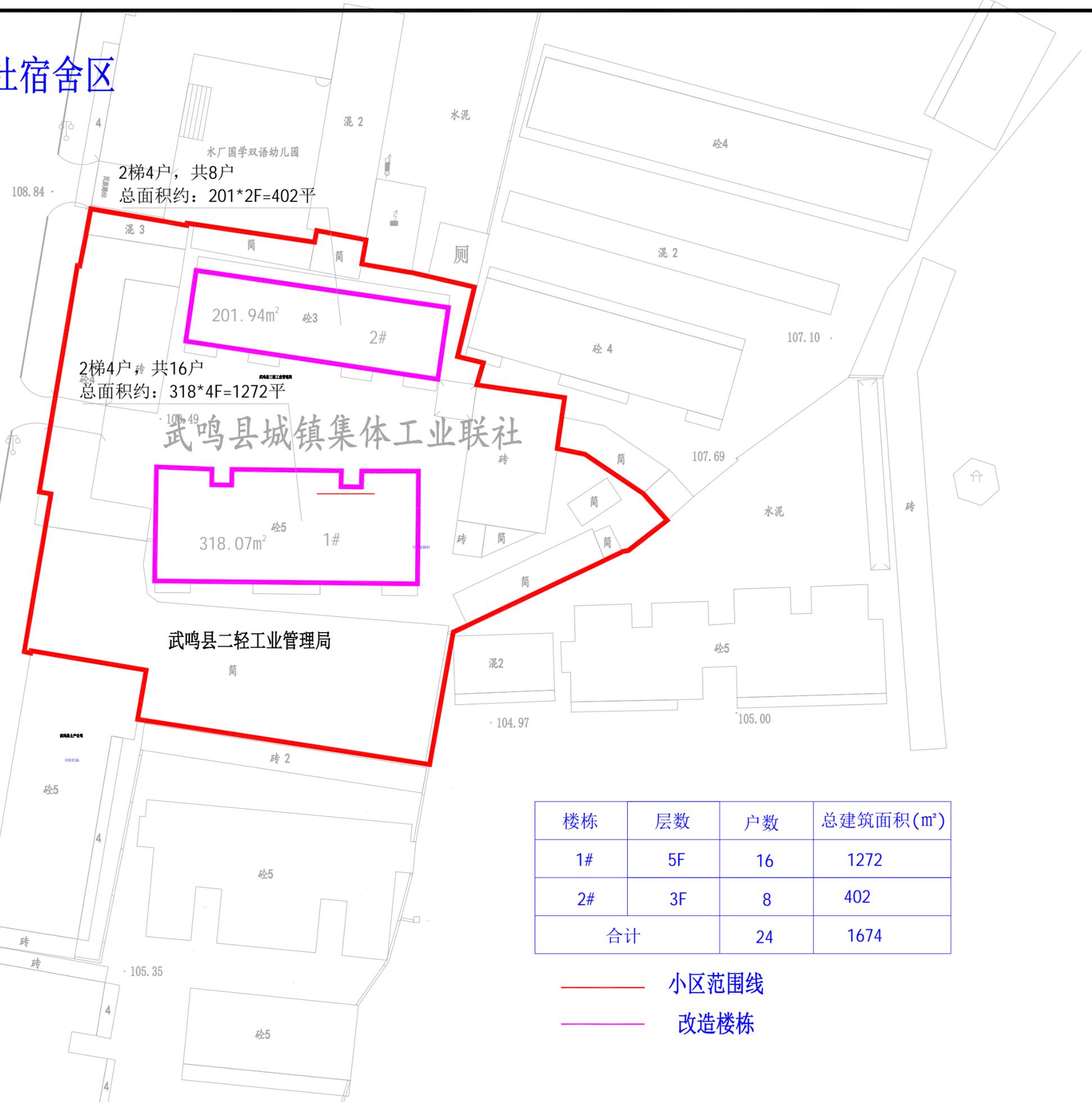
## 5、武鸣县农机公司1号宿舍区



楼栋	层数	户数	总建筑面积(m <sup>2</sup> )
1#	1+5F	5	500
2#	5F	15	1245
合计		20	1745

- 小区范围线
- 改造楼栋

## 6、武鸣区二轻联社宿舍区



水厂国学双语幼儿园  
2梯4户，共8户  
总面积约：201\*2F=402平

2梯4户，共16户  
总面积约：318\*4F=1272平

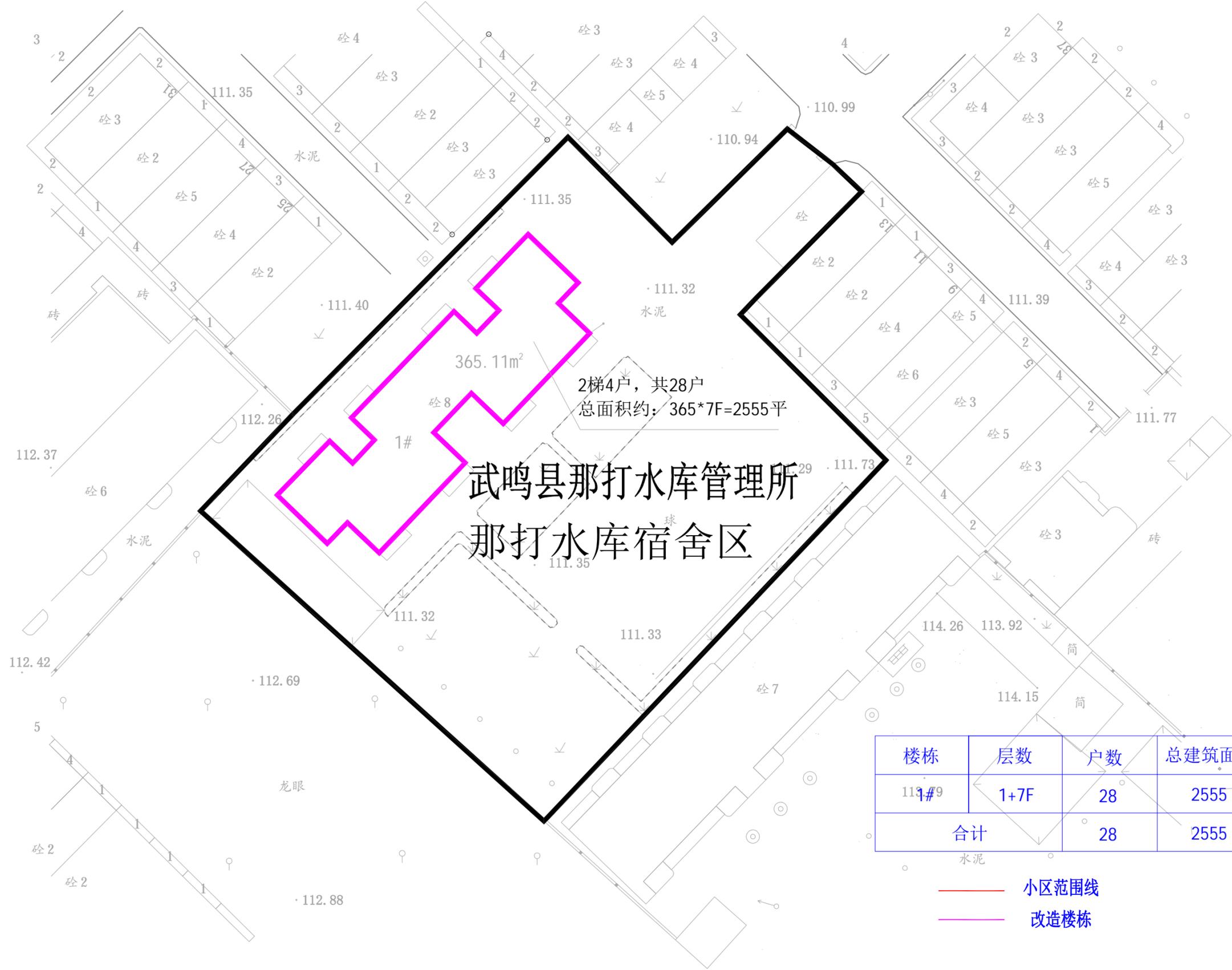
武鸣县城集体工业联社

武鸣县二轻工业管理局

楼栋	层数	户数	总建筑面积(m <sup>2</sup> )
1#	5F	16	1272
2#	3F	8	402
合计		24	1674

—— 小区范围线  
—— 改造楼栋

# 7、武鸣区那打水库



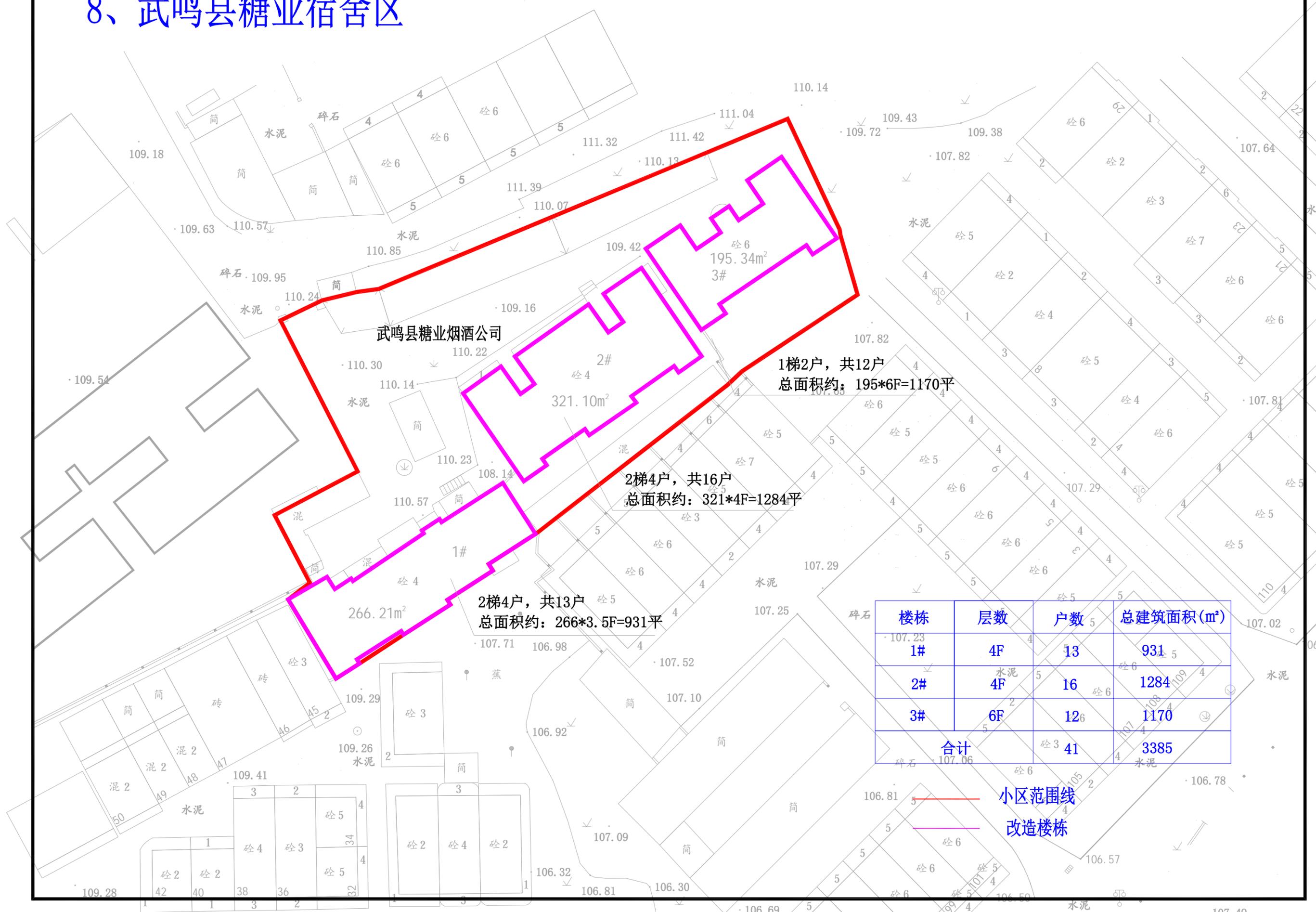
武鸣县那打水库管理所  
那打水库宿舍区

2梯4户, 共28户  
总面积约: 365\*7F=2555平

楼栋	层数	户数	总建筑面积(m²)
1#	1+7F	28	2555
合计		28	2555

—— 小区范围线  
—— 改造楼栋

# 8、武鸣县糖业宿舍区



楼栋	层数	户数	总建筑面积(m <sup>2</sup> )
1#	4F	13	931
2#	4F	16	1284
3#	6F	12	1170
合计		41	3385

小区范围线  
改造楼栋

# 9、武鸣县医药公司宿舍区

楼栋	层数	户数	总建筑面积(m <sup>2</sup> )
1#	2+6F	24	1788
2#	4F	16	1448
3#	5F	20	2190
合计		60	5426

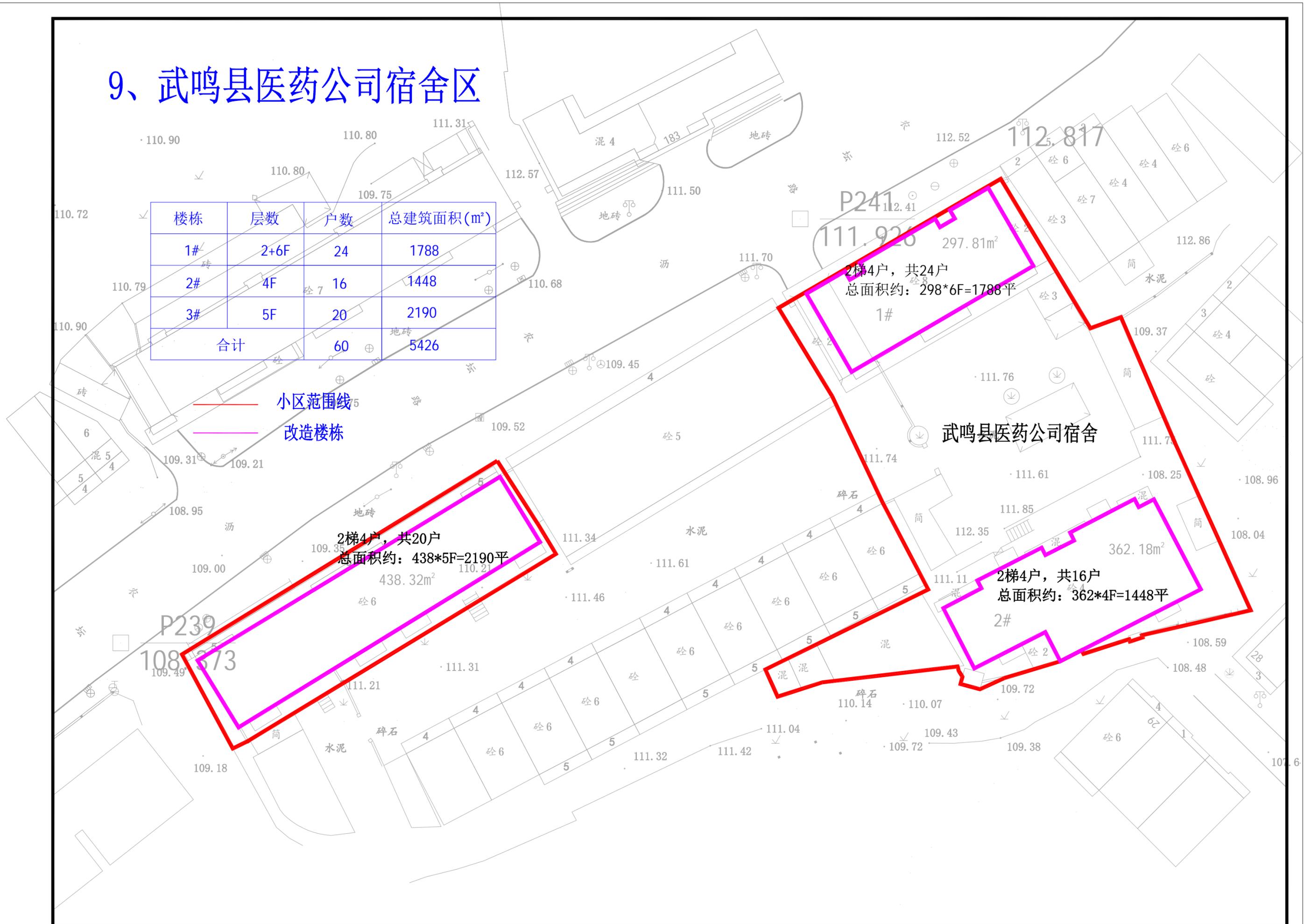
小区范围线  
改造楼栋

2梯4户，共20户  
总面积约：438\*5F=2190平

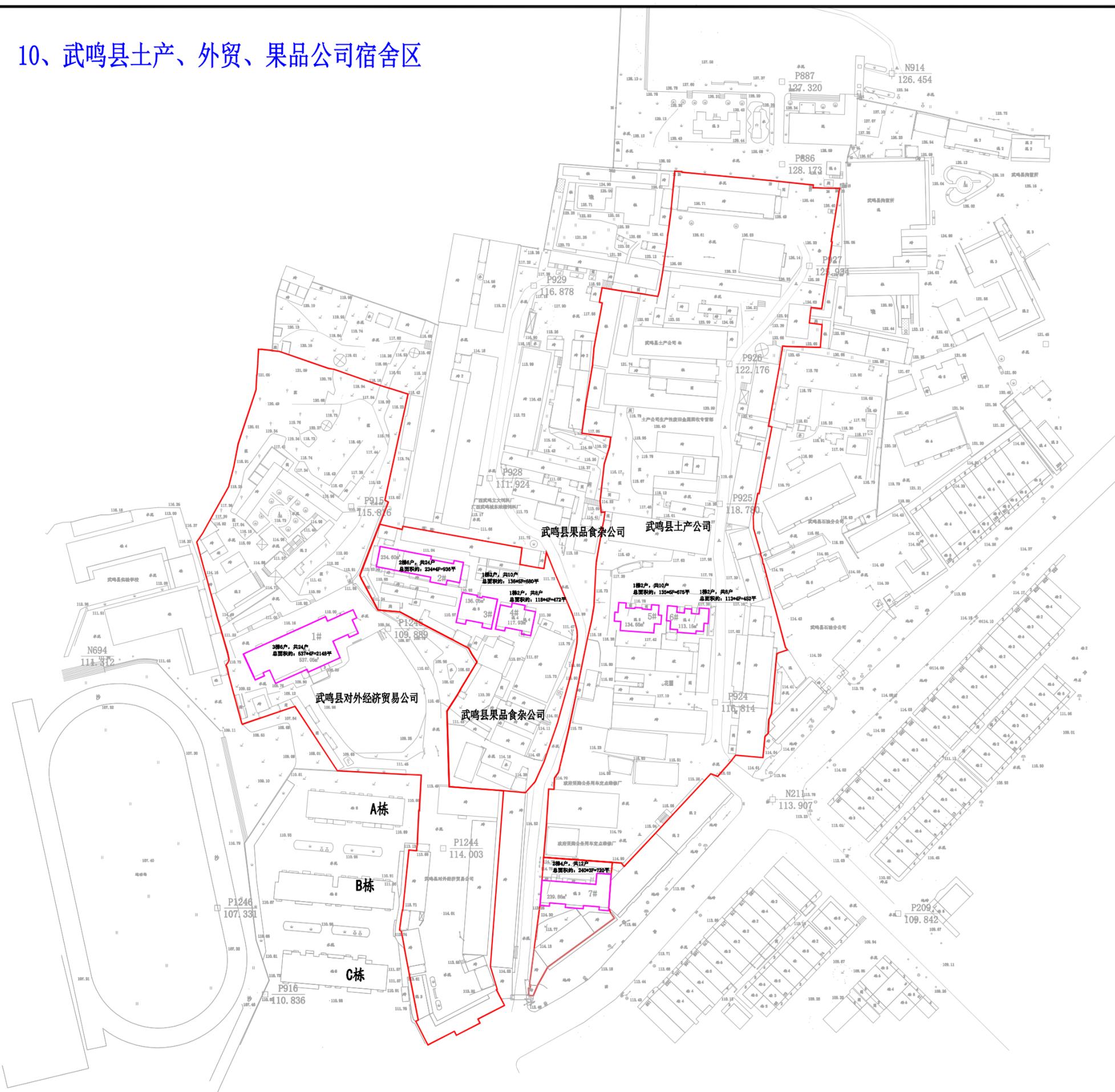
2梯4户，共24户  
总面积约：298\*6F=1788平

2梯4户，共16户  
总面积约：362\*4F=1448平

武鸣县医药公司宿舍



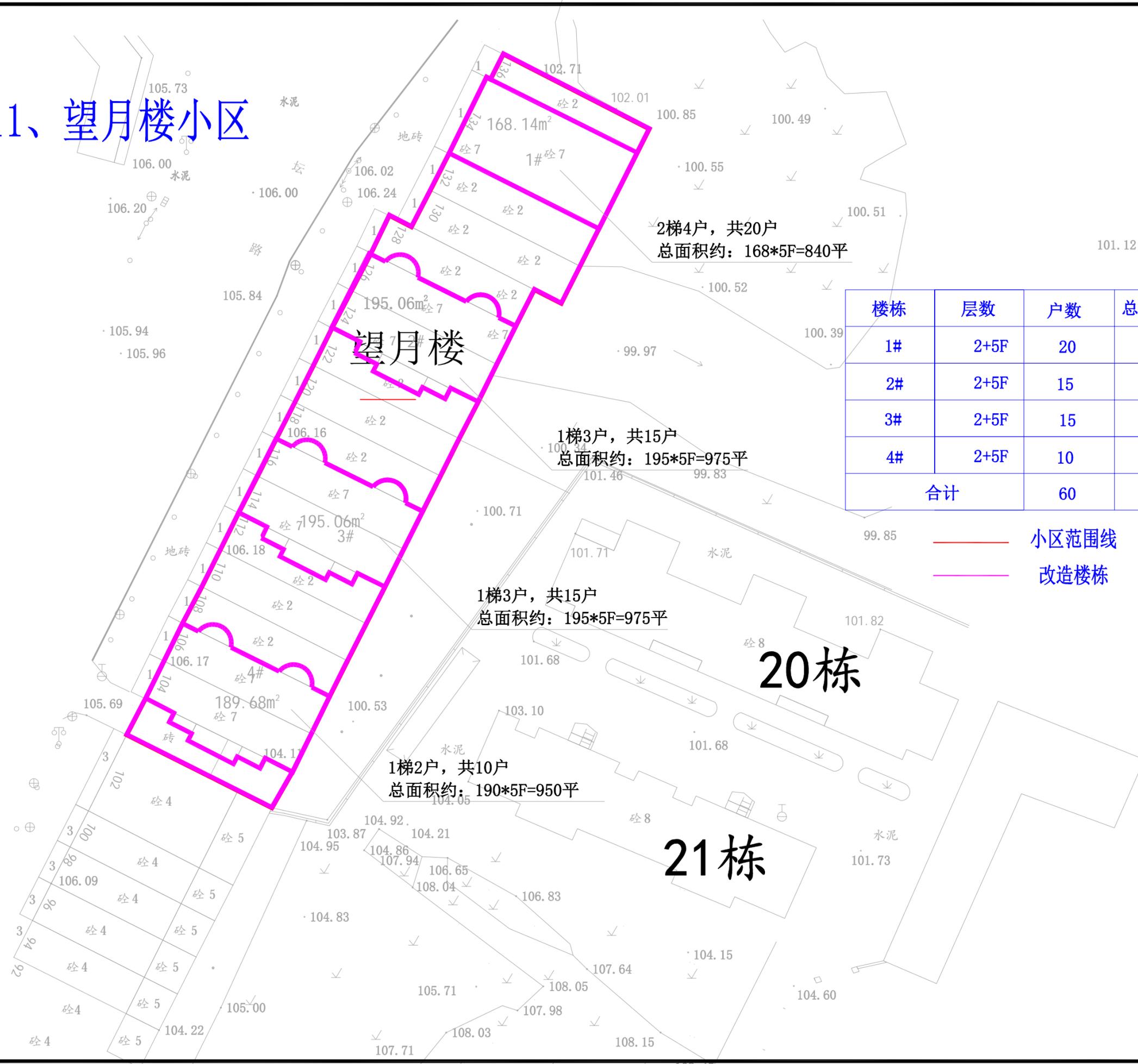
# 10、武鸣县土产、外贸、果品公司宿舍区



楼栋	层数	户数	总建筑面积 (m²)
1#	4F	24	2148
2#	4F	24	936
3#	5F	10	680
4#	4F	8	472
5#	5F	10	675
6#	4F	8	452
7#	3F	12	720
合计		96	6083

—— 小区范围线  
—— 改造楼栋

# 11、望月楼小区



2梯4户，共20户  
总面积约：168\*5F=840平

1梯3户，共15户  
总面积约：195\*5F=975平

1梯3户，共15户  
总面积约：195\*5F=975平

1梯2户，共10户  
总面积约：190\*5F=950平

楼栋	层数	户数	总建筑面积 (m²)
1#	2+5F	20	840
2#	2+5F	15	975
3#	2+5F	15	975
4#	2+5F	10	950
合计		60	3740

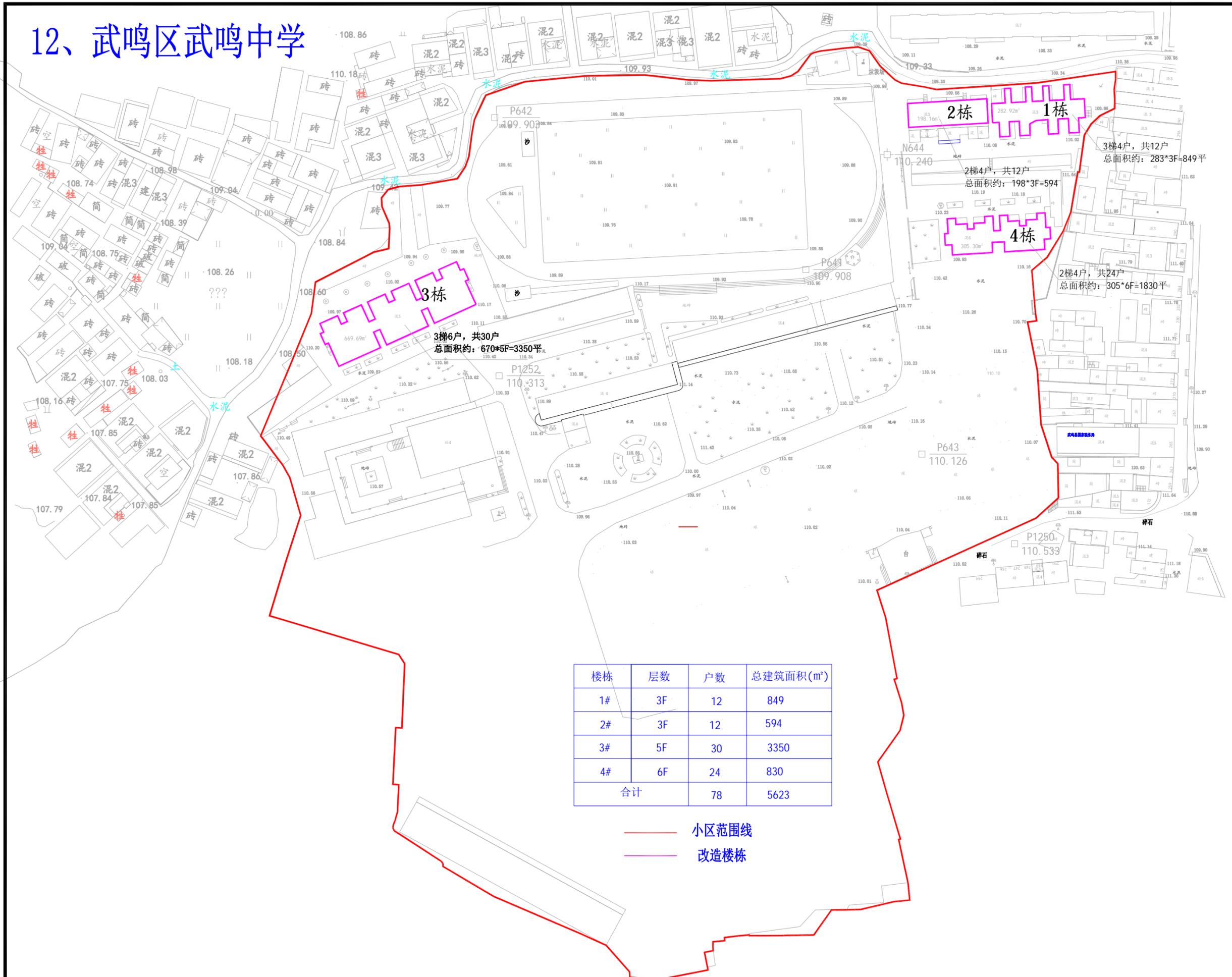
—— 小区范围线  
—— 改造楼栋

## 望月楼

## 20栋

## 21栋

# 12、武鸣区武鸣中学



**3栋**  
3梯6户，共30户  
总面积约：670\*5F=3350平

**1栋**  
3梯4户，共12户  
总面积约：283\*3F=849平

**2栋**  
2梯4户，共12户  
总面积约：198\*3F=594平

**4栋**  
2梯4户，共24户  
总面积约：305\*6F=1830平

楼栋	层数	户数	总建筑面积(m <sup>2</sup> )
1#	3F	12	849
2#	3F	12	594
3#	5F	30	3350
4#	6F	24	830
合计		78	5623

—— 小区范围线  
—— 改造楼栋



# 14、武鸣区法院旧宿舍区

2梯4户，共16户  
总面积约：330\*4F=1320平

2梯3户，共12户  
总面积约：249\*4F=996平

## 人民法院第一生活区

1梯2户，共8户  
总面积约：161\*4F=644平

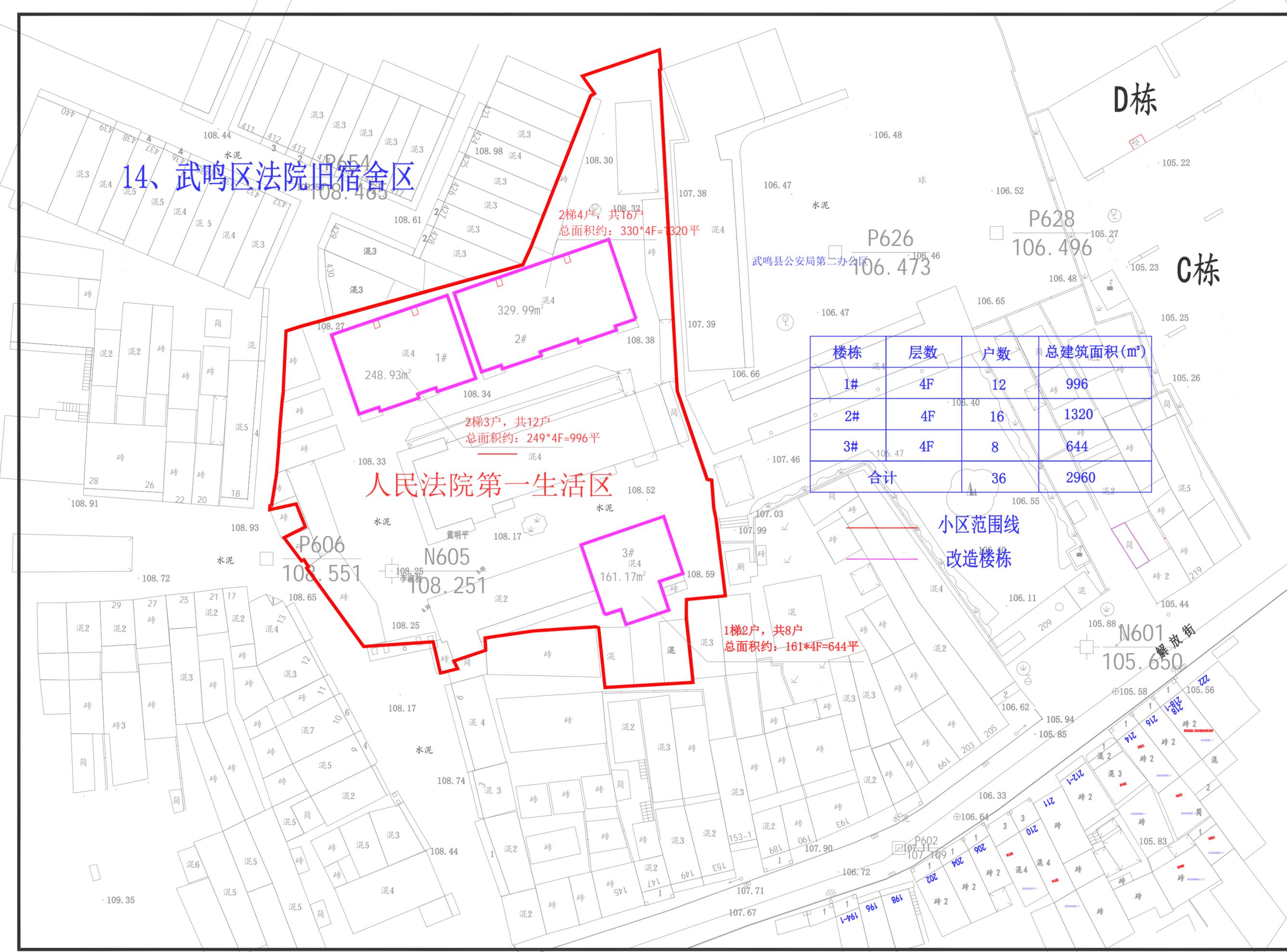
楼栋	层数	户数	总建筑面积(m <sup>2</sup> )
1#	4F	12	996
2#	4F	16	1320
3#	4F	8	644
合计		36	2960

小区范围线  
改造楼栋

D栋

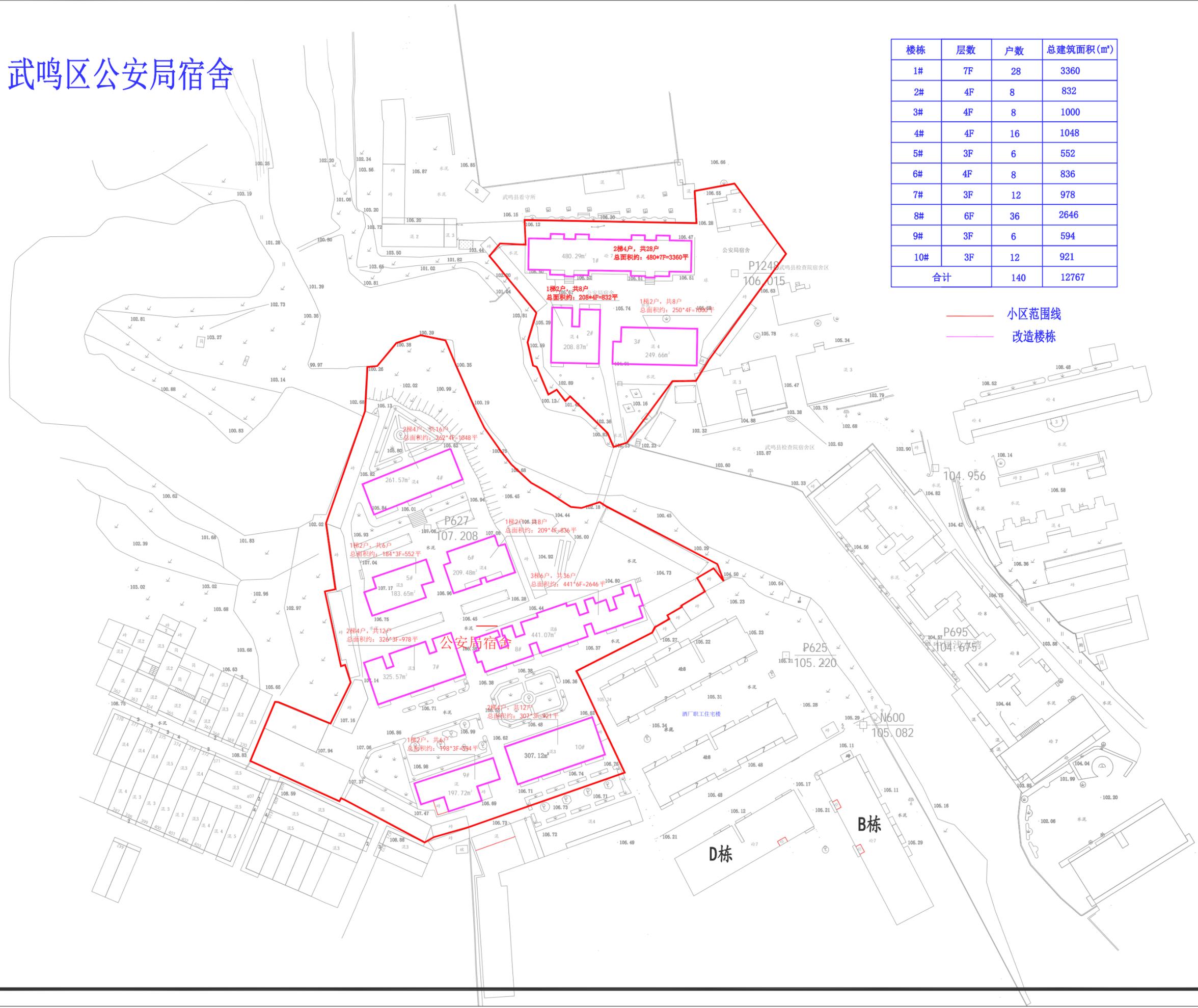
C栋

N601 解放街  
105.650



# 15、武鸣区公安局宿舍

楼栋	层数	户数	总建筑面积(m²)
1#	7F	28	3360
2#	4F	8	832
3#	4F	8	1000
4#	4F	16	1048
5#	3F	6	552
6#	4F	8	836
7#	3F	12	978
8#	6F	36	2646
9#	3F	6	594
10#	3F	12	921
合计		140	12767



— 小区范围线  
— 改造楼栋

公安局宿舍

D栋

B栋