

历下区 2023 年老旧小区改造项目

可行性 研究 报告

委托单位：济南历下城市发展集团资产运营管理有限公司

编制单位：山东嘉信建设管理咨询有限公司

二〇二二年十月

历下区

2023 年老旧小区改造项目

可行性研究报告

项目负责人：马亚芬

审核人：

工 程 蔺 波	政 策 黄孝伟
造 价 李艾花	招 标 刘晓璐
工程经济 赵伟	

专业负责人：

工 程 蔺 伟	政 策 黄孝伟
造 价 魏 倩	招 标 毕冰洁
工程经济 何爱珍	

参加编制人员：

马亚芬 何爱珍 毕冰洁 王雯

山东嘉信建设管理咨询有限公司

二〇二二年十月



目 录

第一章 总 论	1
1.1 项目背景	1
1.2 项目概况	10
1.3 结论与建议	14
第二章 项目需求分析与建设规模	21
2.1 项目需求分析	22
2.2 项目建设内容及规模	54
第三章 项目地址与建设条件分析	58
3.1 建设地址	58
3.2 建设条件	58
3.3 综合评价	63
第四章 项目建设方案	64
4.1 方案设计依据	64
4.2 改造原则及目标	65
4.3 项目具体改造实施范围	67
4.4 项目具体改造内容及规模	141
4.5 项目改造方案	213
4.5 项目改造内容清单	241
第五章 项目环境影响评价	247
5.1 评价依据与分析原则	247
5.2 项目建设对环境的影响	248
5.3 环境保护措施方案	250
5.4 环境影响评价	251
第六章 项目节能措施	252
6.1 用能标准和设计规范	252
6.2 能源消耗状况	253

6.3 能源消耗分析	254
6.4 节能措施和节能效果分析	255
6.5 节能评价	256
第七章 项目劳动安全卫生与消防	256
7.1 劳动安全	258
7.2 消防	263
第八章 项目组织机构与项目管理	265
8.1 项目组织	265
8.2 项目管理	266
第九章 项目实施进度	267
9.1 项目建设工期	267
9.2 项目实施进度安排	267
第十章 项目招投标管理	268
第十一章 项目投资估算	272
11.1 项目投资估算依据	272
11.2 投资估算	273
11.3 资金来源	274
第十二章 项目经济效益评价	276
12.1 财务测算	276
12.2 财务分析	279
12.3. 盈亏平衡分析	281
12.4 财务评价结论	281
第十三章 项目社会效益评价	282
13.1 社会影响分析	282
13.2 互适性分析	284
第十四章 社会稳定风险分析	286
14.1 意义	286

14.2	原则	286
14.3	风险调查	286
14.4	项目的组织运作问题	287
14.5	风险估计	288
14.6	风险防范和化解措施	288
14.7	风险等级及结论	289
第十五章 项目可行性研究结论与建议		291
15.1	研究结论	291
15.2	建议	292
附表、附图、附件		294
	附表	294
	附图	298
	附件	311

第一章 总论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称

历下区 2023 年老旧小区改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）

1.1.2 建设单位及概况

济南历下城市发展集团资产运营管理有限公司

1.1.3 项目可行性研究报告编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 3、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 4、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 5、《中共济南市委关于制定济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；
- 6、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- 7、《政府投资条例》（国务院 2019 年第 712 号令）；
- 8、《投资项目可行性研究报告指南》；
- 9、《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》；
- 10、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造指导意见》（【2020】23 号）；
- 11、《国家发展改革委、住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造

配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）；

12、《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知（鲁政办字【2020】28号）》；

13、《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（鲁建房字〔2020〕18号）；

14、《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（济政发〔2021〕9号）；

15、《济南市人民政府办公厅关于深入推进老旧小区改造的实施意见》（济政办字[2020]21号）；

16、《关于公布 2023 年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建物字〔2022〕4号）；

17、《济南市古城片区控制性详细规划》；

18、《济南市城市更新专项规划（2021~2035年）》；

19、《城市旧居住区综合改造技术标准》（T/CSUS04-2019）；

20、项目建设单位提供的其他建设资料及委托书；

1.1.4 项目提出的背景及必要性

一、项目提出的背景

2019年7月，中央政治局会议提出实施城镇老旧小区改造等工程，加快推进信息网络等新型基础设施建设。2019年9月中央财政城镇保障性安居工程专项资金首次将老旧小区改造纳入支持范围。2019年12月，中央经济工作会议提出“要加大城市困难群众住房保障工作，加强存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房”。

时间	文件/会议	政策主要内容
2019.7.30	中共中央政治局会议	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，加快推进信息网络等新型基础设施建设。
2019.9.17	《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》	专项资金支持范围包括公租房保障和城市棚户区改造，老旧小区改造，住房租赁市场发展。首次将老旧小区改造纳入支持范围。
2019.12.10-12	2019 年中央经济工作会议	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。

2020 年 7 月，中央发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，提出到“十四五”期末，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。2020 年 10 月 26 日-29 日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议在京召开，全会听取和讨论了习近平总书记作的工作报告，并审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，推动城市空间结构优化和品质提升；改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造等。随后，11 月，住建部部长王蒙徽发表文章，强调了“十四五”期间的老旧小区改造任务。

今年 3 月 4 日-3 月 5 日，全国政协十三届四次会议和十三届全国人大四次会议相继召开，李克强在会议中作政府工作报告时提出，“十四五”时期要“完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量”。

2020 年 3 月山东省政府办公厅印发的《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》提出，到“十四五”末，在确保完成 2000 年前建成的老旧小区改造基础上，力争基本完成 2005 年前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。在山东省住建厅下发的《关于公布省财政支持老旧小区改造试点城市的通知》（鲁建房函〔2020〕2 号）中，确定济南、淄博、烟台、潍坊、济宁、日照、滨州 7 市为省财政支持老旧小区改造试点城市。

为深入推进老城区片区提升改造工作，着力解决民生问题，根据国家、省、市各级政府相关政策要求及上级指示精神，结合济南市历下区老城区

的实际情况，为进一步提升老旧小区居住功能，改善居民居住条件和生活环境，济南市历下区住房和城乡建设局对辖区内老旧小区进行了详细调研和深入研究，决定通过济南历下城市发展集体资产管理有限公司实施老旧小区改造工作，解民之忧，改善民众生存环境，使民众能够真正的共享发展的成果。本项目是一项切切实实的民生工程，其建设实施对于进一步巩固党的执政根基，促进社会的和谐稳定具有重要意义。

二、项目提出的必要性分析

1、产业政策符合性分析

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”中“保障性住房建设与管理”、“城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”等内容，本项目作为老旧小区改造工程项目为国家产业指导目录鼓励类项目。

2、城市发展规划符合性分析

根据山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅等《关于公布 2023 年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建物字（2022）4 号）的文件要求，2023 年济南市全市老旧小区改造小区 525 个、楼栋 2440 栋、99891 户、建筑面积 755.91 万平方米；2023 年历下区老旧小区改造项目 2 个，小区 226 个、楼栋 1276 栋、56525 户、建筑面积 402.59 万平方米。本项目其中老旧小区改造涉及楼栋 1120 栋、49062 户、建筑面积 3494945.54 万平方米。符合省、市上述文件要求。

项目位于济南市历下区，主要对趵突泉、建筑新村、甸柳新村、文东、东关、解放路、燕山、姚家等街道办事处 23 个片区及大院的 1120 栋楼 49062 户进行老旧小区改造，改造总建筑面积约 3494945.54 平方米，项目不涉及新增建设用地，“按照国土资规[2016]16 号文相关要求，项目不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地，可不进行建设项目用地预审”。项目不涉及建筑物主体外

框架结构性调整，满足《关于印发〈济南市规划局无需规划审查审批事项清单〉的通知》（济规政[2019]10号）的相关要求，可直接向主管部门申办手续，无需办理规划审查审批手续。

（1）根据《济南市古城片区控制性详细规划》要求：“以公共服务、生活居住为主导，以发展文化旅游、创意产业、商业商务等现代服务业、新兴产业为先导，集中体现“山、泉、湖、河、城”特色风貌的泉城特色标志区、历史文化名城保护核心区、世界文化景观遗产集中展示区”，本项目实施老旧小区改造完全符合规划以公共服务、生活居住为导向，体现泉、湖特色风貌标志区的要求。

（2）根据《济南市城市更新专项规划（2021~2035年）》要求：“促进民生改善，提高城市治理水平。推进老旧小区、棚户区、城中村及危房改造，改善人居环境，不断提升城市治理科学化、精细化、智能化水平”，本项目实施老旧小区改造完全符合城市更新专项规划的总体目标要求。

3、国家、省、市、区政策符合性分析

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：坚持尽力而为、量力而行，健全基本公共服务体系，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，完善共建共治共享的社会治理制度，制定促进共同富裕行动纲要，自觉主动缩小地区、城乡和收入差距，让发展成果更多更公平惠及全体人民，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造指导意见》（【2020】23号）提出明确目标：2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及

居民近 700 万户；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；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

《国家发展改革委、住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275 号）提出：第一进一步摸排城镇老旧小区改造配套设施短板和安全隐患。结合住房和城乡建设领域安全隐患排查整治工作，认真摸排 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板，组织相关专业经营单位，联合排查燃气、电力、排水、供热等配套基础设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；重点针对养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，摸排民生设施缺口情况。第二科学编制年度改造计划。将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划，做到符合改造对象范围的老旧小区应入尽入。编制老旧小区改造方案时，把存在安全隐患的燃气、电力、排水、供热等设施，养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施，作为重点内容优先改造。第三规范履行审批程序。依法合规办理审批、核准、备案以及建设许可等手续。市县人民政府组织有关部门联合审查城镇老旧小区改造方案的，各相关部门应加强统筹、责任共担，避免顾此失彼；涉及燃气、电力、排水、供热等安全隐患改造内容，应确保安全审查不漏项。

本项目属于片区改造提升工程，是提高民生保障水平、完善城市基础设施的具体实践，也是“增强城市管理服务功能、建设和谐宜居城市”的有力践行。可见，项目的建设实施契合国民经济和社会发展规划等政策文件导向。

(2) 《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：加快推进以人为核心的新型城镇化。统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市

和小城镇协调发展。推进以县城为重要载体的城镇化建设。实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，合理布局蓝绿空间，完善城市公共服务设施。加快建设宜居、智能、韧性城市，全面开展新型智慧城市建设，提高城市治理水平，塑造城市特色风貌，全面提升生活品质和城市整体形象。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。加强保障性住房建设，大力发展住房租赁市场，完善长租房政策。深化户籍制度改革，实现农业转移人口按意愿在城市便捷落户。完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策，强化基本公共服务保障，加快农业转移人口市民化。

《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知（鲁政办字【2020】28号）》提出：坚持居民自愿、自下而上的原则，确定拟改造项目及时序，逐级生成县（市、区）、市、省老旧小区改造总体计划（2020—2025）和分年度计划。因地制宜制定改造标准。制定《全省老旧小区改造提升技术导则》，分基础、完善、提升三类，对老旧小区和周边区域的改造内容进行丰富和提升。基础类改造主要是拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、建筑物修缮、管线规整等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题；完善类改造主要是完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等；提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。由市、县（市、区）确定老旧小区改造标准。

《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（鲁建房字〔2020〕18号）提出：老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程，应与城市发展规划相适应，统筹考虑群众生产生活需要，与城市更新、旧城改造、棚户区改造等协调推进，并符合国土空间规划、城市总体规划、控制性详细规划、专项规划等相关规定。老旧小区改造坚持政府引导、市场运作、因

地制宜、协同改造，多方参与、共同缔造，完善机制、专项治理的原则，树立“全周期管理”意识，着力探索老旧小区治理新路子。

项目能够提升居民居住环境和生活质量针对实施范围内的老旧小区、街区等现状及存在问题进行改造提升，精准定位改造的重点和内容，符合山东省深入推进城镇老旧小区等改造的相关要求。

(3) 《中共济南市委关于制定济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出：推进以人为核心的新型城镇化。聚焦城市让生活更美好，统筹生产、生活、生态和安全需要，合理确定城镇规模、人口密度、空间结构，推进生态修复和功能完善，促进产城融合、职住平衡，构建以人为尺度的生产生活社区。建设儿童友好型城市，打造安全、有趣、益智的生活空间。推进智慧城市建设，提高城市管理精细化水平。建设公园城市，增加蓝绿空间，还山水于民。

推进城市有机更新。抓好古城（明府城）、老商埠、洪家楼、泺口等片区保护整治和改造提升，大力实施小清河—黄河区域更新改造，推动功能再造、业态再造、品质再造。有序推动一般性制造业、传统市场等外迁，积极释放发展空间。探索搭建城中村改造合作平台，利用好政策性贷款，实施二环以内 56 个棚户区和 29 个城中村改造，加快整治老旧小区、老旧街区、老旧厂区。创新城市更新政策和模式，强化规划、项目、资金、安置房源市级统筹，精准实施建筑高度、容积率“双减”。

《济南市人民政府办公厅关于深入推进老旧小区改造的实施意见》（济政办字[2020]21 号）提出：将老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，结合城镇低效用地再开发，补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区治理和服务，创新政府引导、市场运作的可持续改造模式，提升居民居住环境和生活质量，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。“十四五”期间，在确保完成 2000 年前建成的老旧小区改造的基础上，力争基本完成 2005 年前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、

设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。项目能够补齐城市配套设施和人居环境短板，符合济南市深入推进城市片区改造的相关要求。

(4) 项目的建设有利于提高居民的获得感和幸福感。

进入 21 世纪，国内城乡居民收入有了较大提高，城乡居民住房条件得到很大改善。但是，仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老化设施和养老医疗设施，缺少幼儿园、居民活动场所等公共设施。城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。老旧小区改造一定程度上可解决城市发展不平衡不充分问题，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感，有利于改善小区环境，实现城市可持续发展。

(5) 项目的建设有利于构建和谐社会

一个环境优美生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。老旧小区改造的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。通过对老旧小区实施改造提升，将损坏的道路及时修补，照明设施得到增设，方便出行；拆除私搭乱建，腾出场地建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等。随着居住条件的改善，环境的美化，精神文明建设水平将会得到有效提升，工程的实施为构建和谐社会创造了有利条件。

(6) 项目建设有利于提升城市良好形象

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区

就显得黯然失色。而本项目的实施正是针对这一问题，力争使改造提升后的老旧小区达到整洁干净、亮化美化的要求，使之能够较好地融入现代化城市格局，这不仅增强了城市的吸引力和辐射力，而且也为展示城市形象锦上添花。

综上所述，本项目符合各级政府相关规划及政策的要求，适应增强城市管理服务功能、建设和谐宜居城市的政策导向，其建设实施将有效改善各小区的整体环境，进一步完善小区公共保障设施，提升提升城市形象。因此，该项目的实施是必要的。

1.2 项目概况

1.2.1 项目建设期

12 个月。

1.2.2 项目建设性质

改建。

1.2.3 项目建设地点

本项目位于济南市历下区，主要对趵突泉、建筑新村、甸柳新村、文东、东关、解放路、燕山、姚家等街道办事处的 23 个片区及大院的 1120 栋楼。

1.2.4 项目建设规模与内容

该项目已列入山东省 2023 年老旧小区改造计划，主要涉及趵突泉、文东、东关、解放路等 8 个街道办事处的 23 个片区，1120 栋楼 49062 户，改造总建筑面积 3494945.54 平方米，主要建设内容包括：整修房屋外立面 638708.89 平方米、楼道内墙粉刷 1081864.44 平方米、小区道路铺设沥

青 445481.28 平方米，建筑节能改造 2170001.63 平方米，利用现有资源补齐社区服务设施，同步进行管线规整、规范停车及文化健身、安防照明、宣传和信息发布设施等改造提升工程。

针对不同小区存在的问题，项目拟分别实施建筑物（公共部位）修缮、建筑物（楼本体）修缮、弱电、管线规整、光纤入户、排水管网、道路更新、绿化、公共照明、环卫设施、消防设施、安防设施、拆违拆临、社区服务用房（站）、室外健身设施及公共活动场地、无障碍及适老化改造、机动车停车位（场、库）、非机动车停车棚及充电设施、建筑节能改造（外墙保温，楼梯间窗户等）、快递柜、文化休闲设施、应急救援站、养老服务设施、便民市场及便利店、信息发布设施、景观亭等改造内容。

主要改造实施规模如下：

一、基础类改造内容

1、建筑物（楼本体）修缮

新增干挂石材墙面 465.00 平方米，建筑外立面粉刷 638708.89 平方米，维修或更换单元门 8039.00 平方米，增设楼道灯 16242.00 套，维修或更换楼梯间外窗 30261.00 平方米，修缮楼道内墙粉刷 1081864.44 平方米，护墙板 13606.20 平方米，楼道内乱线整理 100403.20 米，修缮公共楼梯踏步 80236.27 平方米，修缮公共楼梯扶手 119960.40 米，独立储存室外墙涂料 182948.51 平方米，楼梯间垃圾清运 2347.50 立方米，楼梯间出屋面门更换 861.00 平方米，楼梯间屋顶上人孔更换 4223.00 平方米，对讲机 9695 个，四合一弱电箱 500.00 个。

2、建筑物（公共部位）修缮

新建（维修）小区围墙 22449.59 平方米，安装门禁系统 559.00 组，安装室内设备箱/分支箱 1109.00 台，安装小区院落大门 3982.00 平方米，围墙涂刷真石漆 107046.46 平方米，粉刷小区外墙 104468.95 平方米，小区院墙美化 53912.78 平方米，蓝牙道闸安装 100.00 套，管道保护层包封

73761.26 米,楼号牌 1075.00 个,单元牌 2147.00 个,更换楼层号牌 11399.00 个,传达室门窗修缮 779.60 平方米,修缮粉刷传达室内墙 11244.60 平方米,修缮粉刷传达室外墙 12412.60 平方米,修缮传达室屋顶防水 4862.13 平方米,修缮单元入口台阶、坡道、室外散水 14888.50 平方米,修缮粉刷便民中心外墙 9320.00 平方米,便民服务中心屋顶防水 30519.00 平方米,修缮粉刷一层小院围墙 31369.24 平方米。

3、弱电规整

弱电线入地 231521.74 米,住宅扯线到储藏室 173135.05 米,弱电检查井安装 21 套,楼板打眼 9015 个,拆除线杆 171 个。

4、排水改造

更换球墨铸铁雨水篦子 5460 套,疏通改造室外排水 44331.72 米,雨污分流 72755.56 米。

5、整修道路

增设车辆行驶划线 66181.10 米,场地清理 119922.22 平方米,小区道路铺设沥青 445481.28 平方米,修补小区主干道及小区出入口路面 73078.19 平方米,混凝土路面整修 30630.9 平方米,塑胶地面铺装 9106.06 平方米,铺装花砖 139794.10 平方米,广场道路铺设石材 2350 平方米,整修路沿石 75719 米,更换球墨铸铁井盖 13291 个,道路指示牌 558 个,井盖提升 2829 个,树穴池(缘石) 5185 米,成品防腐木座椅 495.2 套,不锈钢铁艺围栏含拆除 5160.4 米。

6、绿化

绿化恢复、移植、补植 31504.02 平方米,新增或更换树池、篦子 3962 个,修缮花池挡墙 3631.00 米。

7、公共照明

加装灯具 3176 盏。

8、整修公共活动场地 26848 平方米。

9、拆违拆临 10680.93 平方米。

10、环卫设施

增设垃圾箱 981 个，垃圾分类亭 1170 平方米，公厕 344 平方米。

11、消防设施

增设灭火箱 1079 套，灭火器 3549 个，新增微型应急消防站 108 套，更换室外消火栓 73 套。

12、安防设施

更换监控设备、摄像机立杆 2500.00 套，更换监控线路 66940.94 米，更换室内监控设备 164.00 套。

13、整修非机动车停车设施

非机动车停车棚 10703.00 平方米，非机动车集中充电设施 770.00 处。

14、信息发布设施

室内外墙挂宣传、公告栏 1384.00 平方米，室外新建宣传、公告栏 1248.00 平方米，新增或更换商业牌匾 2275.00 平方米。

二、完善类改造项目

建筑节能改造（外墙保温等）面积 2170001.63 平方米，机动车停车位（场、库）改造面积为 37337.10 平方米，机动车充电设施 473 处，社区党群服务中心改造面积 3004.7 平方米，社区服务用房改造面积 3486.5 平方米，物业管理与服务用房（站）改造面积 3316.1 平方米，新增或改造文化、体育设施 4312 平方米，儿童友好城市建设 3117 平方米，无障碍及适老化改造 15929.48 平方米。

三、提升类改造内容

居民城市管理服务用房 1179 平方米，养老服务设施改造面积 18883.84 平方米，托育设施 6286.98 平方米，公共卫生设施 3310.09 平方米，应急救援站改造面积 2072.08 平方米，社区食堂 878.5 平方米，家政服务网点 971 平方米，便民市场、便利店 150 平方米，快递柜 80 个，文

化墙 14411.85 平方米，景观亭 365 平方米，廊架 1302.3 平方米，新增室外晾衣架 937 米。

1.2.5 项目总投资与资金来源

项目估算总投资 130078 万元，工程费用 101124 万元，工程建设其它费用 15001 万元，预备费 11613 万元，建设期利息 2340 万元。

资金来源：项目建设所需资金由建设单位自筹，其中资本金 26078 万元，约占总投资的 20.05%，政府专项债 104000 万元，约占总投资的 79.95%；并积极申请上级资金补助。

资金使用：根据项目实施进度，所需资金需在建设期内全部投入。

1.2.6 项目改造内容清单

项目改造内容清单

序号	项目名称	单位	数量	备注
	涉及街道	个	8	包含趵突泉、建筑新村、姚家、甸柳新村、解放路、文东、东关、燕山及军区项目。
	建筑	栋	1120	
	住户	户	49062	
	总建筑面积	m ²	3494946	
一	基础类改造内容			
1	建筑物（楼本体）修缮			
1.1	新增干挂石材墙面	平方米	465	
1.2	建筑外立面粉刷	平方米	638709	
1.3	维修或更换单元门	平方米	8039	
1.4	增设楼道灯	套	16242	
1.5	维修或更换楼梯间外窗	平方米	30261	
1.6	修缮楼道内墙粉刷	平方米	1081864	

1.7	楼道内护墙板	平方米	13606	
1.8	楼道内乱线整理	米	100403	
1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米	80236	
1.10	修缮公共楼梯扶手	米	119960	
1.11	独立储存室外墙涂料	平方米	182949	
1.12	楼梯间垃圾清运	立方米	2348	
1.13	楼梯间出屋面门更换	平方米	861	
1.14	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米	4223	
1.15	单元门对讲机	个	9695	
1.16	四合一弱电箱	个	500	
2	建筑物（公共部位）修缮		0	
2.1	新建（维修）小区围墙	米	22450	
2.2	安装门禁系统	组	559	
2.3	安装室内设备箱/分支箱	台	1109	
2.4	安装小区院落大门	平方米	3982	
2.5	围墙刷涂真石漆	平方米	107046	
2.6	粉刷小区外墙	平方米	104469	
2.7	小区院墙美化	平方米	53913	
2.8	蓝牙道闸安装	套	100	
2.9	管道保护层包封	米	73761	
2.10	楼号牌	个	1075	
2.11	单元牌	个	2147	
2.12	更换楼层号牌	个	11399	
2.13	传达室门窗修缮	平方米	780	
2.14	修缮粉刷传达室内墙	平方米	11245	
2.15	修缮粉刷传达室外墙	平方米	12413	

2.16	修缮传达室屋顶防水	平方米	4862	
2.17	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米	14889	
2.18	修缮粉刷便民中心外墙	平方米	9320	
2.19	便民服务中心屋顶防水	平方米	30519	
2.20	修缮粉刷一层小院围墙	平方米	31369	
3	整修道路		0	
3.1	增设车辆行驶划线	米	66181	
3.2	拆除清理各类场地	平方米	119922	
3.3	小区道路铺设沥青道路	平方米	445481	
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米	73078	
3.5	混凝土路面整修	平方米	30631	
3.6	塑胶地面铺装	平方米	9106	
3.7	铺装花砖	平方米	139794	
3.8	广场道路铺设石材	平方米	2350	
3.9	修整路沿石	米	75719	
3.10	更换球墨铸铁井盖	个	13291	
3.11	道路指示牌	个	558	
3.12	井盖提升（仅提升高度）	个	2829	
3.13	树穴池（缘石）	米	5185	
3.14	成品防腐木座椅	套	495	
3.15	不锈钢铁艺围栏含拆除	米	5160	
4	整修公共活动场地	平方米	26848	
5	安防设施		0	
5、1	更换监控设备、摄像机立杆	套	2500	
5、2	更换监控线路	m	66941	
5、3	更换室内监控设备	套	164	

6	消防设施		0	
6.1	灭火器	组	3549	
6.2	灭火箱	套	1079	
6.3	新增微型应急消防站	套	108	
6.4	更换增设室外消火栓	套	73	
7	拆违拆临	平方米	10681	
8	绿化提升		0	
8.1	绿化种植含移植和补植	平方米	31504	
8.7	新增或更换树池、篦子	个	3962	
8.8	修缮花池挡墙	米	3631	
9	公共照明（小区内建筑外区域）		0	
9.1	灯具含拆除	盏	3176	
10	环卫设施		0	
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个	981	
10.2	垃圾分类亭	平方米	1170	
10.4	公厕	平方米	344	
11	整修非机动车停车设施		0	
11.1	非机动车停车棚	平方米	10703	
11.2	非机动车集中充电设施	处	770	
12	信息发布设施			
12.1	楼道单元公区公示牌	平方米	1384	
12.2	室外新建宣传、公告栏	平方米	1248	
12.3	新增或更换商业牌匾	平方米	2275	
13	弱电规整			
13.1	弱电线入地	米	231522	
13.2	住宅扯线到储藏室	米	173135	
13.3	楼板打眼	个	9015	
13.4	拆除线杆	个	171	
14	排水改造			
14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套	5460	
14.2	疏通、改造室外排水	米	44332	
14.3	雨污分流	米	72755.56	

1	建筑节能改造（外墙保温等）	平方米	2170002	
2	机动车停车位（场、库）	平方米	37337	
3	机动车充电桩	个	473	
4	社区党群服务中心（站）	平方米	3005	
5	社区服务用房（站）	平方米	3487	
6	物业管理与服务用房	平方米	3316	
7	改造文化、体育设施	平方米	4312	
8	儿童友好城市建设	平方米	3117	
9	无障碍及适老化改造	平方米	15929	
1	居民城市管理服务用房	平方米	1179	
2	养老服务设施	平方米	18884	
3	托育设施	平方米	6287	
4	公共卫生设施	平方米	3310	
5	应急救援站	平方米	2072	
6	社区食堂	平方米	879	
7	家政服务网点	平方米	971	
8	便民市场、便利店	平方米	150	
9	快递柜	处	80	
11	文化墙	平方米	14412	
12	景观亭	平方米	365	

13	廊架	平方米	1302	
14	公共晾衣架	米	937	
四	建设期	月	12	
五	经济指标			
1	估算总投资	万	130078	
2	工程费用	万	101124	
3	工程建设其他费用	万	15001	
4	预备费	万	11613	
5	建设期利息	万	2340	

1.3 结论与建议

1.3.1 结论

1、本项目符合国家、省、市“十四五”规划的要求，适应城市建设发展的需要，推动区域经济社会持续健康发展，维护社会和谐稳定具有重要意义。

2、项目的实施可使济南市历下区面貌焕然一新，对于提升城市形象，改善城市投资软环境具有重要意义。

3、项目工程总投资为 130078 万元。工程建设方案可行、技术成熟，基本无建设风险。

4、项目社会效益明显，国民经济效益良好。对扩大当地居民就业机会、繁荣地方经济都有积极的作用。建设带来的少量负面影响，可通过采取有效的措施，尽量减少并妥善解决。综观全局，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设。项目的建设，有利于地方经济的可持续发展，社会效益显著，社会风险较小。

5、本项目符合中央产业政策和地方实际情况，促进地方经济平稳健康发展，社会综合效益良好，对济南市以及历下区的经济建设健康发展意义重大，应尽快实施。

6、项目位于济南市历下区，该项目已列入山东省 2023 年老旧小区改

造计划，主要涉及趵突泉、文东、东关、解放路等 8 个街道办事处 23 个片区，1120 栋楼 49062 户，改造总建筑面积 3494945.54 平方米，主要建设内容包括：整修房屋外立面 638708.89 平方米、楼道内墙粉刷 1081864.44 平方米、小区道路铺设沥青 445481.28 平方米，建筑节能改造 2170001.63 平方米，利用现有资源补齐社区服务设施，同步进行管线规整、规范停车及文化健身、安防照明、宣传和信息发布设施等改造提升工程。项目不涉及新增建设用地，“按照国土资规[2016]16 号文相关要求，项目不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地，可不进行建设项目用地预审”。项目不涉及建筑物主体外框架结构性调整，满足《关于印发〈济南市规划局无需规划审查审批事项清单〉的通知》（济规政[2019]10 号）的相关要求，可直接向主管部门申办手续，无需办理规划审查审批手续。

1.3.2 建议

- 1、项目在建设过程中，要注意环境保护。
- 2、项目在建设过程中，要注意安全施工，遇到特殊地段要采取防护措施。合理、科学地做好施工现场设计和工期安排。
- 3、项目实施阶段，要加强工程的监督管理工作，确保项目质量和工程进度，使工程如期完工投入使用，及早发挥效益。
- 4、应加强对建设资金的监管力度，尽早落实工程款项到位情况，确保工程建设资金的需要。
- 5、做好本项目施工招标、工程监理等各项工作，以确保项目建设的顺利完成。
- 6、建议上级主管部门尽快立项实施，以便早日建成早日受益。

第二章 项目需求分析与建设规模

济南市，别称“泉城”，山东省省会、副省级市、特大城市、济南都市圈核心城市、是国务院批复确定的环渤海地区南翼的中心城市，是山东省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，重要的交通枢纽。

济南因境内泉水众多，拥有“七十二名泉”，被称为“泉城”，素有“四面荷花三面柳，一城山色半城湖”的美誉。是国家历史文化名城、首批中国优秀旅游城市，史前文化龙山文化的发祥地之一。

历下区作为济南主城区，域内有趵突泉、大明湖、千佛山、龙洞、开元寺、环城公园等名胜古迹，主要位于历山路以西、大明湖北路以南、旅游路以北、玉函路以东区域，该区域内的古城风貌、人文环境等直接影响济南市作为省会特大城市的城市形象。

2016年2月，中共中央国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号），强调解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁等问题，促进建筑物、街道立面、天际线、色彩和环境更加协调、优美。通过维护加固老建筑、改造利用旧小区、完善基础设施等措施，恢复老城区功能和活力。

2019年国务院常务会议强调，加快改造城镇老旧小区是重大民生工程和发展工程。要求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。李克强总理在西安考察时说，老旧小区改造十分必要，不仅要进行楼体管网翻新等“硬件”改造，还要根据群众需要提供养老托幼、医疗助餐等“软件”服务。总理强调，老旧小区改造光政府“独唱”不行，还要创新体制机制，充分吸引社会力量参与，组成多声部“合唱”。改造后的小区不光要“好看”，关键要“好住”。

随着济南市经济以及城市建设进程的不断加快，在不断深入推进城镇化的过程中，各式各样的建筑拔地而起，各种设施完善的新小区如雨后春

笋随之伫立，伴随着城市文明的发展，人们对居住的要求也不断提高。一般来说，既有老旧小区的改造是城市建设和管理的薄弱环节，这些小区多建成于上世纪九十年代及 2000 年附近，通常存在环境建设标准低、基础配套设施不完善、缺乏物业管理等问题。实施老旧小区改造等工程直接关系到百姓生活状况的改善，城市面貌的提升是一项切切实实的民生工程 and 民心工程，意义重大。

2.1 项目需求分析

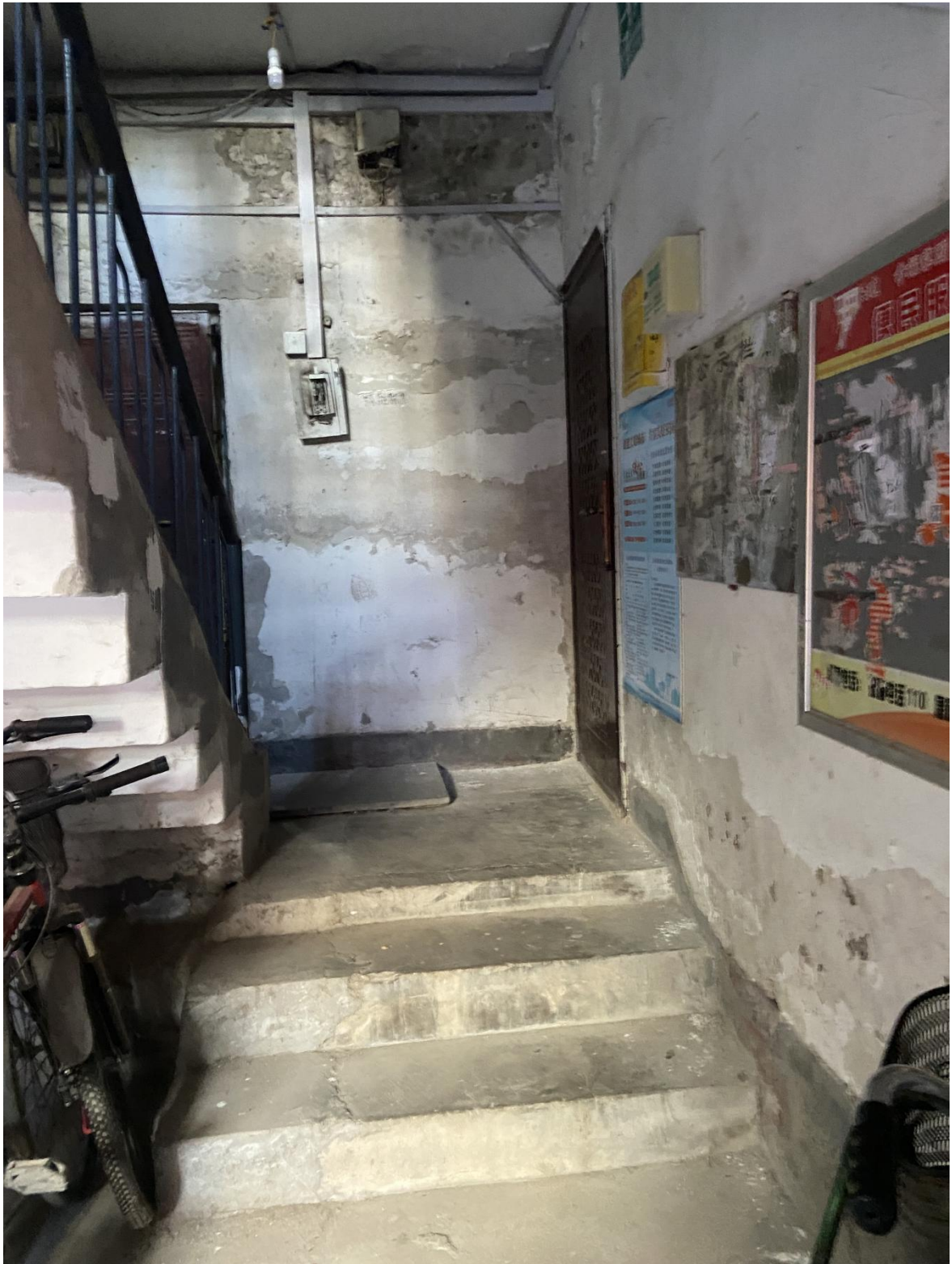
2.2.1 项目区域现状及主要存在问题

目前，济南市历下区存在大量老旧小区，其建设年限普遍较长，其中 2000 年前建成使用的小区占比居多。上述小区建设年代久远，由于历史的局限性，客观上存在重建设、轻规划等问题。不论是在基础配套设施、公共设施，还是在规划设计、建设标准及管理模式等方面，这些小区都已无法满足当前经济文化环境背景下，人们对美好居住环境的需求。

建设单位组织对本次老旧小区改造所涉及的小区进行了实地踏勘，对现状小区进行逐一摸排，对存在问题进行了梳理。现状图如下：

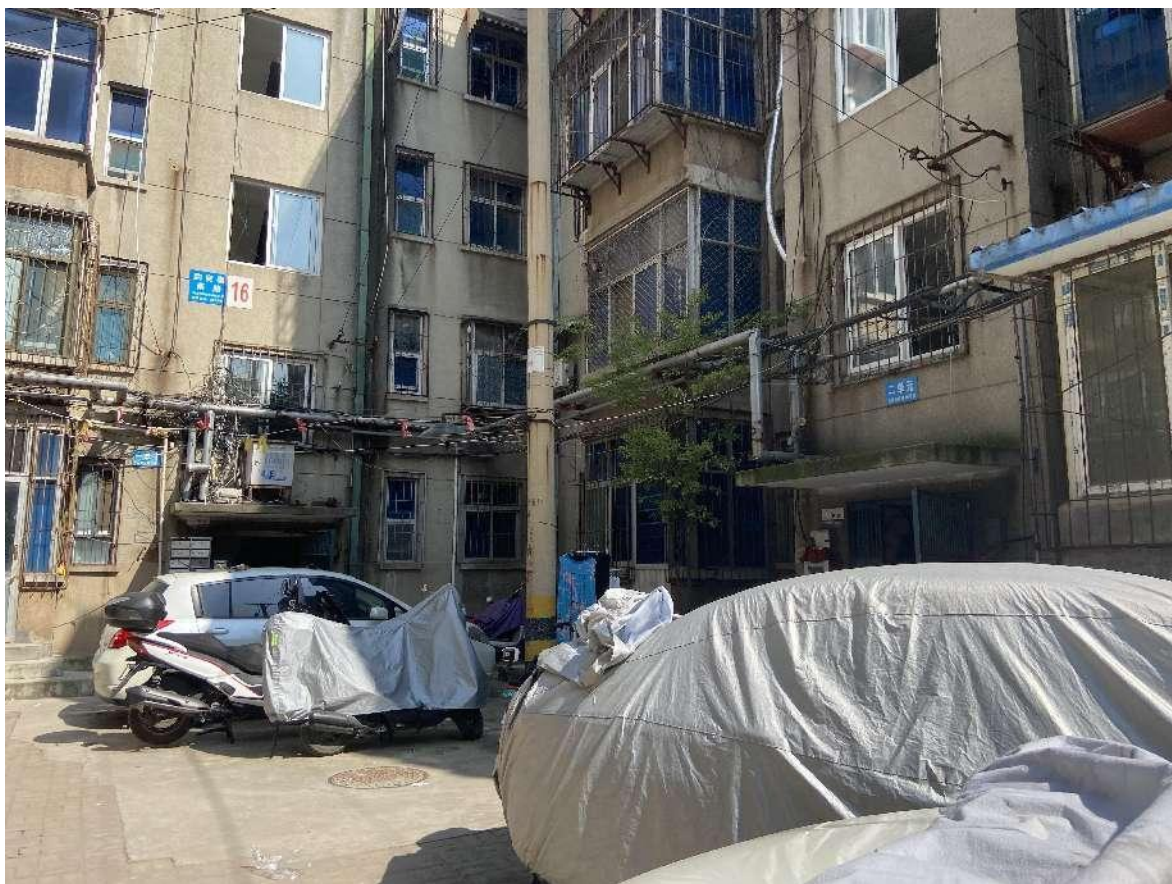


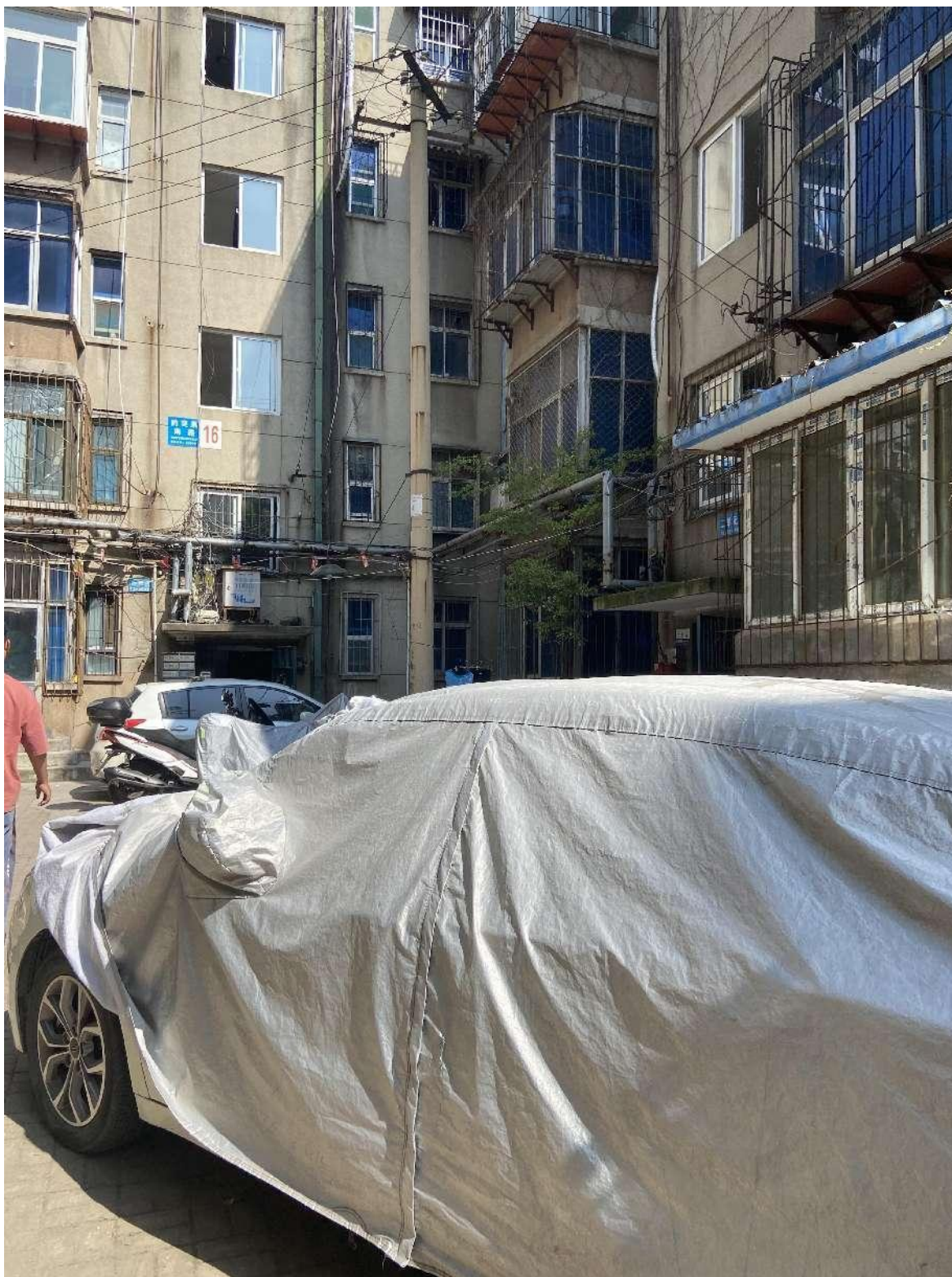














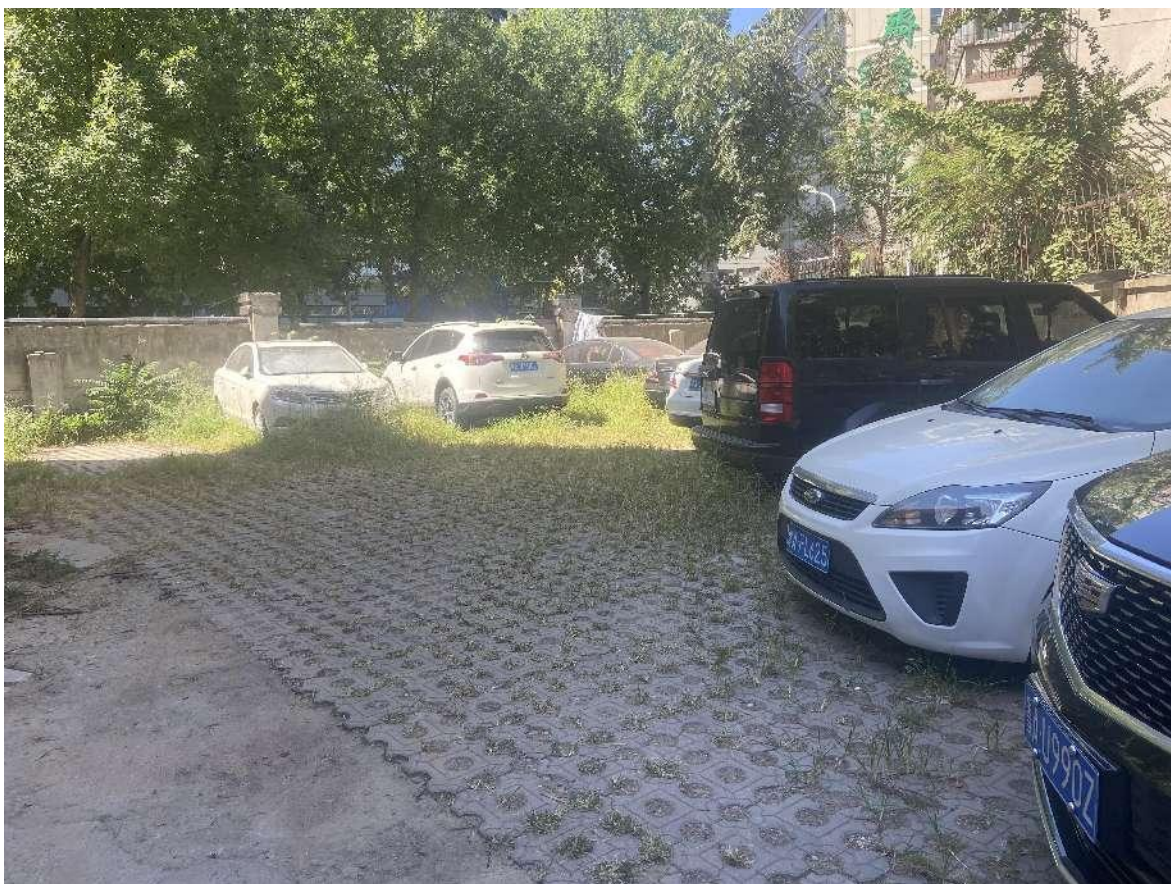










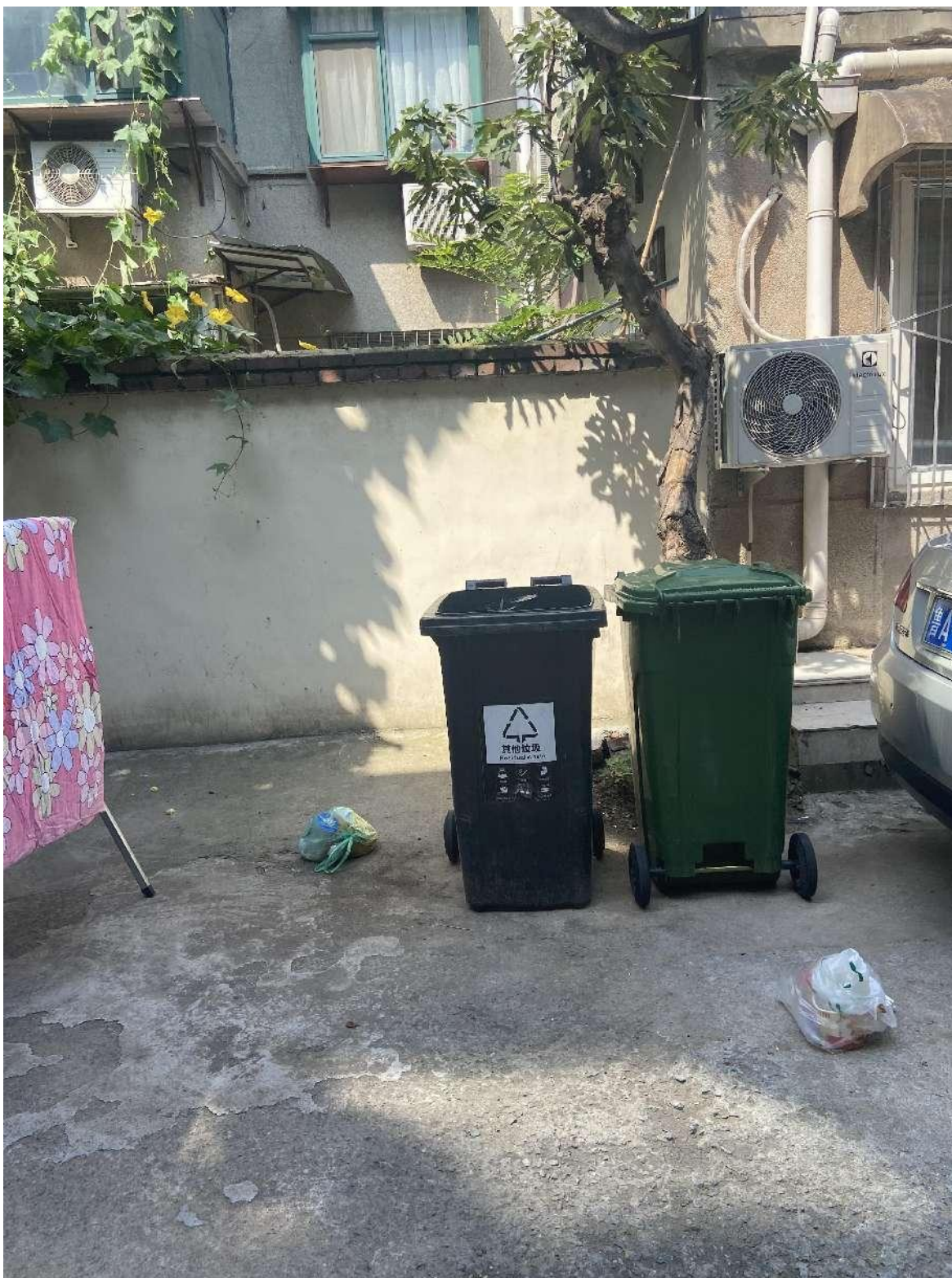






























经总结归纳，上述老旧小区存在问题可概括为以下几个方面：

（一）基础设施破损、陈旧老化及设施不健全

1、许多建设年代久远的住宅建筑外立面破坏锈蚀现象严重，不仅严重影响美观，同时存在一定的安全隐患，许多空调室外机挂件严重锈蚀，一旦外壁支撑断裂导致机体坠落，极易造成不良后果，危及小区住户或行人的人身安全。

2、许多住宅外围外立面色彩等不一致。

3、小区房屋前后下水管道破损、堵塞，污水外溢现象时有发生。

4、老旧小区道路使用年限过长，塌陷、坑洼不平的部位较多，一旦遭遇雨雪天气，地面极易积水积雪，从而影响通行安全。

5、改造的老旧小区大多建于上世纪 90 年代以后，以单位家属楼为主，基础设施条件较差，排水系统多数为雨污合流或仅有污水系统，低洼点存在积水问题，部分管线老化经常发生污水管淤堵、冒溢，现状污水管道管径不足、坡度小，经常淤堵、冒溢。由于缺少雨水管线，多数小区雨水通过路面径流排除，一方面增加了市政道路排水压力，同时部分小区低点存在雨天存在积水点或污水冒溢点。

6、小区内各种管线敷设杂乱无章，不仅有碍观瞻，各类线路缠绕在一起不仅会相互干扰，而且还存在一定的火灾隐患。

7、很多老小区安防系统普遍存在问题，经梳理分类大致总结归纳如下：

(1) 门禁类：部分小区目前设置有车辆识别门禁，无人行通道门禁；部分小区目前无任何门禁系统；

(2) 监控类：小区内监控运转正常，但路数较少；小区内监控极为老旧，为模拟信号摄像机，已无法使用；小区内有普通视频监控，但路数较少，需补充增加；小区内监控路数极少，需增加；小区内只有一路监控，需增加；小区内无监控，需增加；

(3) 基础类：单元门年久失修，损坏严重，已无法使用。

(二) 卫生脏、环境差，绿化遭破坏

居住小区绿化是城市园林绿化的重要组成部分,是最贴近居民的自然环境。随着城市经济的快速发展,人们对居住小区品质和生活居住条件要求不断提高。但老旧居住小区是城市在长期历史发展过程中逐步形成的,小区绿地无论是使用功能,还是景观品质,都已很难满足人们生活需要。

1、由于缺乏必要的维护保养及管理,一些小区的绿化带被垃圾堆满且无人清理,致使绿化苗木大量枯萎凋零,一些树干也出现腐朽空心;还有一部分绿化带由于长期无人打理,杂草丛生,使得小区绿化景观效果大打折扣。

2、老旧小区通常存在绿化补种不及时、乔木修剪不到位等问题,裸露的地面常被周边居民用于种植蔬菜、乱搭乱建,甚至是修建停车位等等。

(三) 公共配套设施缺少或被功能不全

一些老小区修建之初,只是为了解决居民的住房问题,规划方案也比较简单,并没有完善的基础配套设施,公共服务设施的配置也较低,配备电动车充电装置的自行车车库数量稀少且分布不均,这些存在的现象及问题对周边居民生活带来了诸多困扰和不便。

2.2.2 项目建设需求分析

一、项目建设的具体需求分析

为适应城市发展需要,提升城市品质,针对本次实施范围内的老旧小区现状及存在的种种问题,项目拟改造内容为老旧小区建筑本体、弱电、排水、道路更新、绿化、环卫设施、公共照明、消防及安防、小区其他配套服务设施设施等。具体建设需求分析如下:

1、对建筑本体存在问题的楼宇进行改造提升,主要针对楼内墙面破损、缺乏门禁、楼梯扶手损坏等问题。

2、对外围护结构建设状况较差的小区须粉刷,以增强视觉效果。

3、对下水管道破损、堵塞,存在污水外溢的小区要对其排水系统进

行改造。

4、对于道路老化，路面狭窄、破损的小区要实施道路改造工程，改造后的道路应满足消防设施设计标准，做到雨天不积水、化雪不易积冰。

5、对于设施功能不够完善的小区，结合实际情况，充分考虑其配置需求，增设一定数量的机动车、非机动车充电车棚及配套充电设施，加装便民服务设施。

6、结合小区内文化活动场地修建文娱场地。

7、绿化状况较差的小区应根据小区绿化现状进行统筹规划，参照原有绿化设计风格进行绿化补建，并敦促小区物业加强维护管理，切实保护项目成果。

8、对公共照明、环卫设施、安防设施缺失或待提升的小区进行改造提升。

9、其他公建用房改造利用等。

按照《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》相关标准和要求，主要采用沿街分散式布局的模式，引导不同设施相对集聚，形成空间集约、内容多元的街道级生活圈服务中心，为居民提供多样化的社区服务。重点利用住区沿街建筑底层设置邻里服务设施；通过绿道串联各个设施及公共空间节点。通过停车位划示、空间挖潜、分时共享等方式对停车进行引导。

二、项目建设的宏观需求分析

1、老旧小区改造是改善老城区群众的生活状况，促进社会和谐稳定的需要

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，济南市城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设，人民对美好生活的向往日渐强烈。城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能

够从源头上解决老城区居民的生活难题，是改善老城区群众的生活状况，促进社会和谐稳定的必然要求。目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：要稳步实施城中村改造，有序推进老旧住宅小区的综合治理、危房和非成套住房改造。该意见的出台为持续推进老旧小区改造工作提供了坚实的政策基础。从上述内容来看，实施老旧小区改造工程不仅可改善老城区群众的生活状况，还能够促进社会和谐稳定。

2、片区改造是城市建设投资的重要渠道，也是推动济南市经济社会发展的现实需要

相对于棚户区改造来讲，片区改造对于城市经济推动的作用会更加明显。加快推进片区提升改造，还会使社会投资增加，同时促进实体经济的增长。一是按照住建部新安全标准全面加固老旧小区楼房，可直接增加节能环保建筑材料生产、加工、施工的投资需求；二是老旧小区公共设施配套改造，能够推动供水供暖供气和地下管道等诸多行业的投资需求。此外，老旧小区改造能够带动室内装修产业增长。政府对居民小区楼房加固后，居民会重新装修，必然直接带动室内装修业的投资和发展，促进实体经济增长。老旧小区楼房加固和室内装修后，也会产生对家电、家具和文化饰品的新需求，进而推动电子产品、家具产业和家庭文化饰品产业的增长，形成刺激经济增长的产业链。就刺激居民消费而言，政府扶持老旧小区改造资金有极强的放大作用。老旧小区的居民大都有一定的收入和储蓄，政府扶持老旧小区改造的资金会获得极大的放大效应，老旧小区改造的资金引发的社会消费将会是扶持资金的数倍甚至数十倍。老旧小区改造，不但能消化一部分建筑市场的投资需求，而且不会影响到房价的稳定。三是街区古城的人文、自然环境的改造提升，将直接影响社会的投资和居民旅游，增加居民消费。可见，片区提升改造是城市建设投资的重要渠道，也是推动济南市经济社会发展的现实需要。

3、片区改造提升增强了政府的公信力，显著提升国家治理能力的有力抓手

与拆迁不同，片区改造提升能够增加社会财富。片区改造提升改造不需要大拆大建，不仅以节约社会资源的方式提升了老城区居民的居住质量和价值，同时还改善了居民的生活质量。片区改造在增加当期 GDP 的同时，还增加了社会财富的存量，解决了经济增长重增量轻存量（即 GDP 增加社会财富减少）的现象。管理者较熟悉当地社情民意，对社区的治理也驾轻就熟。因而，本项目的实施不仅从源头上避免了拆迁引发的社会矛盾，增强了政府的公信力，还可显著提升国家治理能力。

综上所述，目前济南市老城区不同程度地存在住宅设施老化、环境不佳、居住品质较低等种种问题。这些问题现象的存在严重影响了居民的生产生活，拉低了居民的幸福指数，不利于维护社会的和谐稳定。在此背景下，提出了历下区 2023 年老旧小区改造项目，推进改善各小区的整体环境，进一步完善小区公共保障设施，提升提升城市形象。以此使整个改造区域从人文环境、特色景观、文化传承等方面达到更高的水平，进一步丰富泉城济南现代化城市的街区文化。因此，项目的建设需求十分迫切。

2.2 项目建设内容及规模

该项目已列入山东省 2023 年老旧小区改造计划，主要涉及趵突泉、文东、东关、解放路等 8 个街道办事处 23 个片区，1120 栋楼 49062 户，改造总建筑面积 3494945.54 平方米，主要建设内容包括：整修房屋外立面 638708.89 平方米、楼道内墙粉刷 1081864.44 平方米、小区道路铺设沥青 445481.28 平方米，建筑节能改造 2170001.63 平方米，利用现有资源补齐社区服务设施，同步进行管线规整、规范停车及文化健身、安防照明、宣传和信息发布设施等改造提升工程。

针对不同小区存在的问题，项目拟分别实施建筑物（公共部位）修缮、

建筑物（楼本体）修缮、弱电、管线规整、光纤入户、排水管网、道路更新、绿化、公共照明、环卫设施、消防设施、安防设施、拆违拆临、社区服务用房（站）、室外健身设施及公共活动场地、无障碍及适老化改造、机动车停车位（场、库）、非机动车停车棚及充电设施、建筑节能改造（外墙保温，楼梯间窗户等）、快递柜、文化休闲设施、应急救援站、养老服务设施、便民市场及便利店、信息发布设施、景观亭等改造内容。

主要改造实施规模如下：

一、基础类改造内容

1、建筑物（楼本体）修缮

新增干挂石材墙面 465.00 平方米，建筑外立面粉刷 638708.89 平方米，维修或更换单元门 8039.00 平方米，增设楼道灯 16242.00 套，维修或更换楼梯间外窗 30261.00 平方米，修缮楼道内墙粉刷 1081864.44 平方米，护墙板 13606.20 平方米，楼道内乱线整理 100403.20 米，修缮公共楼梯踏步 80236.27 平方米，修缮公共楼梯扶手 119960.40 米，独立储存室外墙涂料 182948.51 平方米，楼梯间垃圾清运 2347.50 立方米，楼梯间出屋面门更换 861.00 平方米，楼梯间屋顶上人孔更换 4223.00 平方米，对讲机 9695 个，四合一弱电箱 500.00 个。

2、建筑物（公共部位）修缮

新建（维修）小区围墙 22449.59 平方米，安装门禁系统 559.00 组，安装室内设备箱/分支箱 1109.00 台，安装小区院落大门 3982.00 平方米，围墙涂刷真石漆 107046.46 平方米，粉刷小区外墙 104468.95 平方米，小区院墙美化 53912.78 平方米，蓝牙道闸安装 100.00 套，管道保护层包封 73761.26 米，楼号牌 1075.00 个，单元牌 2147.00 个，更换楼层号牌 11399.00 个，传达室门窗修缮 779.60 平方米，修缮粉刷传达室内墙 11244.60 平方米，修缮粉刷传达室外墙 12412.60 平方米，修缮传达室屋顶防水 4862.13 平方米，修缮单元入口台阶、坡道、室外散水 14888.50 平方米，修缮粉

刷便民中心外墙 9320.00 平方米,便民服务中心屋顶防水 30519.00 平方米,修缮粉刷一层小院围墙 31369.24 平方米。

3、弱电规整

弱电线入地 231521.74 米,住宅扯线到储藏室 173135.05 米,弱电检查井安装 21 套,楼板打眼 9015 个,拆除线杆 171 个。

4、排水改造

更换球墨铸铁雨水篦子 5460 套,疏通改造室外排水 44331.72 米,雨污分流 72755.56 米。

5、整修道路

增设车辆行驶划线 66181.10 米,场地清理 119922.22 平方米,小区道路铺设沥青 445481.28 平方米,修补小区主干道及小区出入口路面 73078.19 平方米,混凝土路面整修 30630.9 平方米,塑胶地面铺装 9106.06 平方米,铺装花砖 139794.10 平方米,广场道路铺设石材 2350 平方米,整修路沿石 75719 米,更换球墨铸铁井盖 13291 个,道路指示牌 558 个,井盖提升 2829 个,树穴池(缘石) 5185 米,成品防腐木座椅 495.2 套,不锈钢铁艺围栏含拆除 5160.4 米。

6、绿化

绿化恢复、移植、补植 31504.02 平方米,新增或更换树池、篦子 3962 个,修缮花池挡墙 3631.00 米。

7、公共照明

加装灯具 3176 盏。

8、整修公共活动场地 26848 平方米。

9、拆违拆临 10680.93 平方米。

10、环卫设施

增设垃圾箱 981 个,垃圾分类亭 1170 平方米,公厕 344 平方米。

11、消防设施

增设灭火箱 1079 套，灭火器 3549 个，新增微型应急消防站 108 套，更换室外消火栓 73 套。

12、安防设施

更换监控设备、摄像机立杆 2500.00 套，更换监控线路 66940.94 米，更换室内监控设备 164.00 套。

13、整修非机动车停车设施

非机动车停车棚 10703.00 平方米，非机动车集中充电设施 770.00 处。

14、信息发布设施

室内外墙挂宣传、公告栏 1384.00 平方米，室外新建宣传、公告栏 1248.00 平方米，新增或更换商业牌匾 2275.00 平方米。

二、完善类改造项目

建筑节能改造（外墙保温等）面积 2170001.63 平方米，机动车停车位（场、库）改造面积为 37337.10 平方米，机动车充电设施 473 处，社区党群服务中心改造面积 3004.7 平方米，社区服务用房改造面积 3486.5 平方米，物业管理与服务用房（站）改造面积 3316.1 平方米，新增或改造文化、体育设施 4312 平方米，儿童友好城市建设 3117 平方米，无障碍及适老化改造 15929.48 平方米。

三、提升类改造内容

居民城市管理服务用房 1179 平方米，养老服务设施改造面积 18883.84 平方米，托育设施 6286.98 平方米，公共卫生设施 3310.09 平方米，应急救援站改造面积 2072.08 平方米，社区食堂 878.5 平方米，家政服务网点 971 平方米，便民市场、便利店 150 平方米，快递柜 80 个，文化墙 14411.85 平方米，景观亭 365 平方米，廊架 1302.3 平方米，新增室外晾衣架 937 米。

第三章 项目地址与建设条件分析

3.1 建设地址

本项目位于济南市历下区。

3.2 建设条件

3.2.1 地形地貌

历下区位于山东省济南市城区东部，东界从省纺织学校向北经甸柳庄、解放路第三小学沿山大路到黄台车站，与济南市郊区接壤；西界从南郊宾馆西墙向北经趵突泉公园西墙到坤顺门桥，沿西护城河到北护城河，与济南市天桥区、市中区接壤；南界从省纺织学校向西经羊头峪水库沿千佛山南麓到南郊宾馆西墙，与济南市郊区接壤；北界从黄台火车站向西经历山路、海晏门、历黄路到艮吉桥，沿北护城河到西护城河，与济南市郊区接壤。中心位置介于北纬 $36^{\circ} 39' 45''$ ，东经 $117^{\circ} 1' 37''$ 之间，总面积 100.89 平方千米。历下区地势南高北低，平均海拔 102 米，最高为白云山，海拔 545 米。

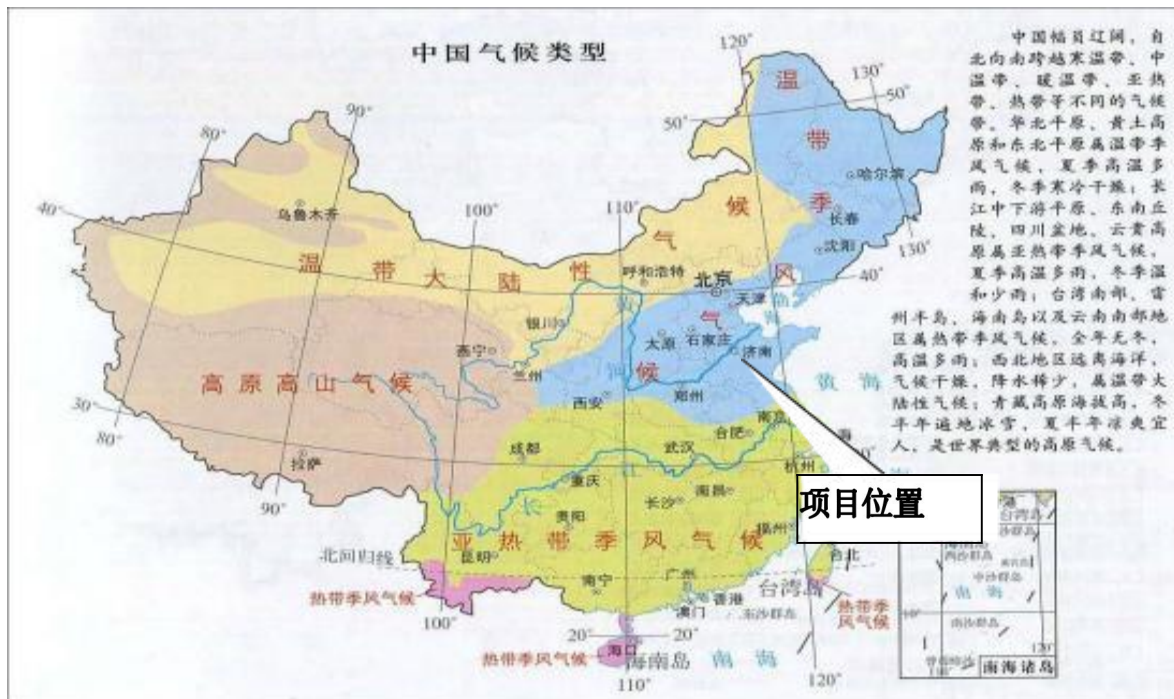
历下区大地构造单元，位于山东地块泰山隆起北侧，北临济阳拗陷区。地质情况较简单，历下区南部即黑虎泉以南至千佛山一带，分布着古生界奥陶系下统和中统的海相沉积的碳酸盐地层。其中下统为白云质灰岩和白云岩，它的上部含燧石结核和条带，地层厚度为 106.92 米；中统按照沉积韵律划分为三组六段，每组的下段岩性为薄层状泥灰岩、泥质灰岩夹角砾状泥灰岩和白云质泥灰岩，厚度为 31.63 米至 46.70 米，每组的上段为深灰色厚层石灰岩和豹皮状石灰岩，厚度为 121.09 米至 226.46 米，产珠角石化石，中统总厚度为 678.64 米。这些地层呈单斜构造，东西走向，倾向北，倾角平缓，一般 8 度左右。

3.2.2 水文状况

历下区地表水属小清河支流水系，境内有东泺河、柳行河、全福河、大辛河以及护城河（人工）等 5 条主要河流。地下水按照自然因素和水文地质条件划分，属鲁中低山丘陵北麓山前平原水文地质区双重结构，上部为第四系孔隙水含水组，其下隐伏有基岩裂隙水、岩溶水含水岩组，是熔岩水的径流排泄区，由此形成泉群地带，济南市著名泉水多汇集于此地。境内有趵突泉、黑虎泉、珍珠泉三大泉群。湖泊有大明湖、百花洲等。辖区地下水主要为岩溶承压地下水，流向一般由南向北或西北，符合《国家生活饮用水卫生标准》要求，是良好的重碳酸钙型、低矿化度饮用水。

3.2.3 气候特点

根据《中国气候类型分布图》显示，项目所处位置为温带季风气候区。



中国气候类型分布图

根据《中国建筑气候区划图》显示，项目所处位置为寒冷地区 II A 区。根据要求，建筑物应满足冬季保温、防寒、防冻等要求，夏季部分地区应兼顾防热；建筑物应防热、防潮、防暴风雨、沿海地带应防盐雾侵蚀。



中国建筑气候区划图

经分析，项目场址所处区域气候状况良好，不会对工程实施产生负面影响，适宜项目建设。

3.2.4 地震

根据《山东省人民政府办公厅关于进一步加强房屋建筑和市政工程抗震设防工作的意见》（鲁政办发〔2016〕21号），建议按不低于地震烈度 7 度进行抗震设防。根据《山东省建设工程抗震设防条例》，设计基本地震加速度不小于 0.10g。



根据 2015 年版《中国地震动参数区划图》的划分，拟建场地地震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g。

3.2.5 经济发展

(1)经济总量跨越提升。实现地区生产总值 10140.9 亿元，增长 4.9%。完成一般公共预算收入 906.1 亿元，增长 3.6%，税收比重 76.9%。规模以上工业增加值增长 12.2%，服务业增加值增长 3.7%。

(2)“六稳”工作扎实开展。固定资产投资增长 4%，市级重点项目实现投资 3491.5 亿元，超额完成年度投资计划。进出口总值增长 23%。金融机构本外币存、贷款余额分别达到 2.1 万亿元、2 万亿元，不良贷款率较年初降低 0.28 个百分点。消费需求稳步回暖，社会消费品零售总额增长 1.1%。居民消费价格上涨 2.4%，物价形势总体稳定。

(3)“六保”任务全面落实。发放稳岗补贴 6.4 亿元，稳定岗位 123.3 万个，新增城镇就业 16.3 万人，城镇登记失业率 2.03%。兜牢基本民生和基层运转底线，财政用于民生和重点社会事业支出 1023.7 亿元，占比

79.5%。新增减税降费 328 亿元，市场主体总量突破 130 万户，净增“上规入库”企业 1896 家。粮食总产 290.8 万吨，增长 1.9%，菜肉蛋奶供应充足，煤电油气保障有力。建立“链长制”工作机制，搭建工业产品供需对接平台，发布优势工业产品目录，产业链供应链保持稳定。

3.2.6 交通

历下区作为济南市核心辖区，地理位置优越，交通便利。大明湖火车站地处辖区北，是济南市铁路运输的重要枢纽；济南遥墙国际机场位于辖区东，是华东地区第二大空港，距离本项目约 26 公里，驾车约需 40 分钟；公路辐射成网，东、西、南、北四方均有高速出入口。

3.2.7 自然资源

1、矿产资源。历下区矿产资源有铁、钴、水泥石灰岩。铁矿为小矿区。矿石以磁铁矿为主，含少量铁矿石。钴矿为铁矿石的伴生物，贮存在铁矿石中。水泥石灰岩分布于南部山区，平均年开采量为 86 万立方米。

2、植物资源。历下区野生植物资源有 570 余种，可分为脂肪油、芳香油、纤维、药用等八大类。

3、动物资源。历下区动物资源系华北黄淮平原区类型，野生动物有飞禽、走兽、鱼、蛇、两栖类等，其中野生鸟兽 350 余种，天敌昆虫 500 余种，还有家畜、家禽、水生动物等品种繁多的养殖动物。

3.2.8 施工条件

1、对外交通

工程对外交通为道路运输。项目可利用施工区域现有的道路作为主要施工材料运输通道。项目场址区域交通方便，外购设备、原材料运输有保证。施工过程中车辆进出场应尽量避免早晚高峰期，以免对交通产生不利

影响。

2、建筑材料及劳动力资源

该项目所需工程材料主要是石材、碎石、砂料、石灰、水泥、灯具、管材、电线等。建筑材料沿线及周边城区可以供应；灯及电线等可在城区内选购，工程物资有可靠保证。

历下区劳动力资源丰富，劳动力数量充足。

3、配套设施

项目建设场址位于济南市历下区城市建成区内，区域内基础设施配套较为完善。项目施工用水、用电须针对不同情况分别进行协调处理。对于具备条件的，可利用现有水源、电源进行施工；不具备条件的须协调当地供电、供水部门解决。

3.3 综合评价

- 1、项目地址所处环境良好，交通运输条件便利。
- 2、当地道路等基础设施条件良好，项目建设社会协作条件优越。
- 3、项目建设所需各种原材料来源便利、可靠。

综上所述，该项目的建设用地比较理想，综合成本可控。

第四章 项目建设方案

4.1 方案设计依据

- 1、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 2、《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；
- 3、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 4、《工程测量规范》（GB500026-2016）；
- 5、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 6、《城市绿地设计规范》（GB50420-2007）；
- 7、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- 8、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- 9、《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2018）；
- 10、《外墙外保温工程技术规程》（JGJ144-2019）；
- 11、《民用建筑绿色设计规范》（JGJ/T229-2017）；
- 12、《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；
- 13、《住宅建筑规范》（GB50368-2005）；
- 14、《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
- 15、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 16、《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
- 17、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 18、《住宅建筑电气设计规范》（JGJ242-2011）；
- 19、《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
- 20、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- 21、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 22、《综合布线系统工程设计规范》（GB50311-2016）；
- 23、《老年人居住建筑设计规范》（GB50340-2016）；

- 24、《老年人居住建筑》（15J923）；
- 21、《城市小区内道路设计规范》（GB 5018093）2002 年版；
- 22、《城市旧居住区综合改造技术标准》（T/CSUS04-2019）；
- 23、《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》；
- 24、《济南市历史文化名城保护规划》；
- 25、《济南市色彩专项规划》；
- 26、建设单位提供的其他资料。

4.2 改造原则及目标

一、指导思想

以党中央精神为指导，坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕改善人居环境，坚持“共同缔造”理念，调动和激发居民群众和相关单位积极性，与社区建设、社区管理紧密结合，扎实推进老城区片区改造，有效改善人居环境，切实提高生活品质。

1、明确对质量的全面认识。质量，除通常指工程本身的质量外，还包含产品形成与使用过程中各种要素的质量。改造完善工程质量离不开工序质量这一基础。工作质量则是工序质量、产品质量及经济效益的保证和基础。所以，要保证和提高改造工程质量，就必须努力提高各方面的工作质量，以工作质量来保证和提高工序质量，从而最终达到保证和提高工程质量的目的。

2、树立全面质量管理的基本观点。提升改造工程质量要体现“一切为用户服务”的观点，这不仅要把施工项目的使用者作为用户，还要把施工中下道工序当作上道工序的用户。全面管理的观点，即依靠所有部门的全体人员，在形成产品的全过程中对全面质量进行的“三全管理”，树立预防为主的观点和用数据说话的观点。

3、正确处理质量、成本、工期间的关系。要正确处理质量、成本、

工期之间对立统一的关系，也就是要正确处理快、好、省之间的对立统一关系。概括地说，就是要在提升改造项目现有的技术条件下，合理地把快、好、省这几个目标协调起来，做到好中求快，好中求省，以高效率、低成本、高质量的提升改造工程使居民满意。

二、改造原则

1、政府主导、共同缔造。

树立共谋共建共管共评共享的理念，坚持以人民为中心，顺应群众期盼，激发居民群众热情，调动小区相关联单位的积极性，共同参与老旧小区改造。政府是老旧住宅小区整治改造及片区提升的组织实施主体。广泛征求居民意见和需求，“改不改”、“怎么改”由居民说了算。

2、统一规划、同步改造。

要按照统一规划设计、统一招标管理、统一质监监理、统一验收交付的方式，优化项目组织，降低管理成本，加快行政审批，保证工程质量，方便群众生活。在老旧小区及片区改造提升内容的选择上，必须贯彻“先民生、后提升”的理念，从与老百姓生活密切相关的内容改造做起、从房前屋后做起、从街头巷尾做起、从群众关心的小事做起，切实做到以人为本，精心规划近远期片区改造提升的重点和内容。同步实施拆违治乱，同步实施专业经营设施设备改造升级，同步实施地下与地上设施改造，同步交付使用。积极采用海绵城市、管线管廊、立体停车、智慧社区、适老化设施、无障碍设施等新技术、新工艺、新材料、新设备，提高片区整体品质。解决居民关注的热点难点问题，切实改善居民生活环境质量。

3、因地制宜、阳光透明。

老城区片区整治改造要实事求是、科学评估，尊重社区自然条件、现状特点、历史成因，突出文化内涵、空间特色。改造内容、规划设计、施工组织等内容都要公开公示，审计部门及时跟踪审计，实现全程阳光透明。着眼长远，建立长效管理机制，全面落实物业管理，巩固整治成果。建立

督导、检查、考核机制，将老旧小区整治改造工作纳入对各市的科学发展考核，对组织实施不力的及时问责，对工作优秀的予以表彰奖励，发挥典型示范带动作用。

三、愿景目标

1、民生

以涉及公共利益和人民福祉的项目板块为改造核心，在项目实施范围内普及老城区片区老旧小区的基础性改造，体现对小区居民的基本关怀，保证社会发展的全面性与平衡性。统筹考虑“水、路、电、气、消、垃、车、站”等内容。

按照《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》相关标准和要求，主要采用沿街分散式布局的模式，引导不同设施相对集聚，形成空间集约、内容多元的街道级生活圈服务中心，为居民提供多样化的社区服务。重点利用住区沿街建筑底层设置邻里服务设施；通过绿道串联各个设施及公共空间节点。通过停车位划示、空间挖潜、分时共享等方式对停车进行引导。

2、特色

挖掘小区历史文化、自然环境等方面的个性特色资源，以“一区一景”为目标，在完成老旧小区基础性改造的前提下，进一步打造内涵丰富、各具特色的小区风貌。致力于项目建设与片区自然环境的和谐，实现良好的社会、环境效益。

3、实用

建立模块化、菜单式的项目选用体系，有效指导小区评估、方案设计、成果审查等改造工作中的各相关环节。

4.3 项目具体改造实施范围

历下区 2023 年老旧小区改造，主要涉及趵突泉、建筑新村、甸柳新村、文东、东关、解放路、燕山、姚家等街道办事处的 23 个片区及大院

的 1120 栋楼 49062 户，改造总建筑面积约 3494945.54 平方米，上述涉及改造内容自老旧小区改造实施以来，未进行过项目申报、立项及改造。

历下区 2023 年老旧小区改造范围汇总

序号	街道	片区名称	栋数	户数	面积	总面积	备注
1	趵突泉	泺文、舜耕片区	40	1509	114773.74	332163.40	
2		朝山、青东片区	60	2233	148945.66		
3		趵突泉片区	25	1079	68444.00		
小计			125	4821	332163.40	332163.40	
4	建筑新村	山大路西片区	74	3005	196842.60	319598.60	
5		和平新村片区	60	2158	122756.00		
小计			134	5163	319598.60	319598.60	
6	姚家	燕东山庄片区	29	1032	109469.98	244684.98	
7		二环东路片区	26	1723	135215.00		
小计			55	2755	244684.98	244684.98	
8	甸柳新村	甸柳和平路以北片区、甸柳和平路以南片区	128	6076	435818.68	435818.68	
小计			128	6076	435818.68	435818.68	
9	解放路	后坡街及十亩园片区	63	3018	204125.11	481231.49	
10		青龙街片区	34	1716	184960.00		
11		解放桥、历山路片区	41	1402	92146.38		
小计			138	6136	481231.49	481231.49	
12	文东	经十路以南片区	47	1707	140687.81	574467.36	
13		经十路以北片区	146	6164	433779.55		
小计			193	7871	574467.36	574467.36	
14	东关	长南东仓片区	94	4771	333354.70	1013168.45	
15		历山历园黄台南路片区	76	4075	274160.25		
16		菜市泺河北片区	126	6317	405653.50		
小计			296	15163	1013168.45	1013168.45	
17	燕山	文化东路 32 号院军区项目	1	36	4716.00	93812.58	军区
18	文东	文化东路 36 号院军区项目	10	231	23626.00		
19	解放路	解放路青后小区 3 区 30 号院军区项目	18	369	25647.00		
20	燕山	文化东路 34 号院军区项目	5	138	9078.40		
21	解放路	洙源大街 1 号院军区项目	2	45	3195.00		
22	文东	山大路 246 号院军区项目	8	172	15447.65		
23	千佛山	千佛山东路 21 号院军区项目	7	86	12102.53		
小计			51	1077	93812.58		
合计			1120	49062	3494945.54	3494945.54	

具体明细如下：

一、趵突泉街道

历下区趵突泉街道 2023 年老旧小区改造范 围明细 小区明细表

序号	片区	小区名称	房屋性质	计划改造总建筑面积(平方米)	土地性质	所属社区	现有物业管理模式
1	泺文、舜耕片区	马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	房改房、公房	40973.74	国有土地	舜耕路社区	引入专业物业企业
		南券门巷	房改房、公房	59200	国有土地	泺文路社区	引入专业物业企业
		趵突泉南路	房改房、公房	5600	国有土地	泺文路社区	引入专业物业企业
		杉槁园	房改房、公房	9000	国有土地	泺文路社区	引入专业物业企业
小计				114773.74			
2	朝山、青东片区	正觉寺小区一区	房改房、普通商品房	50918.71	国有土地	朝山街社区	引入专业物业企业
		舜耕路14号职业学院宿舍	房改房	16450	国有土地	舜耕路社区	引入专业物业企业
		舜耕路16号济南市委党校宿舍	房改房	15685	国有土地	舜耕路社区	引入专业物业企业
		文教大院	房改房	52278.95	国有土地	青年东路社区	引入专业物业企业
		趵突泉小区一区	房改房	6027	国有土地	趵突泉社区	引入专业物业企业
		趵突泉小区二区	房改房	4738	国有土地	趵突泉社区	引入专业物业企业
		南新街	房改	2848	国有土地	趵突泉社区	引入专业物业

			房				企业
小计				148945.66			
3	趵突泉片区	趵突泉小区一区	房改房	23108	国有土地	趵突泉社区	引入专业物业企业
		趵突泉小区二区	房改房	25729	国有土地	趵突泉社区	引入专业物业企业
		南新街	房改房	19607	国有土地	趵突泉社区	引入专业物业企业
小计				68444			
合计				332163.4			

楼栋明细表

序号	片区	所属小区	楼号	建成年份	建筑面积(平方米)	户数(户)	单元数	层数	建筑结构形式
1	泺文、舜耕片区	马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	1	1971	1578.6	28	3	4	砖混结构
2		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	2	1971	888.03	18	2	3	砖混结构
3		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	3	1971	888.03	18	2	3	砖混结构
4		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	4	1982	1183.95	21	3	3	砖混结构
5		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	5	1982	1292.36	20	2	4	砖混结构
6		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	6	1982	1589.12	24	2	4	砖混结构
7		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	7	1987	2610.85	45	3	5	砖混结构
8		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	8	1990	2470.8	28	3	4	砖混结构
9		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	9	1990	2501.8	28	3	4	砖混结构
10		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	10	1993	2423.24	36	3	4	砖混结构
11		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	11	1995	1550.48	24	2	4	砖混结构
12		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	12	1993	1550.48	24	2	4	砖混结构
13		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	13	1993	1486.88	36	1	4	砖混结构
14		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	14	1995	5142.62	56	4	7	砖混结构
15		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	15	1995	2647.32	24	2	2	砖混结构
16		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	16	1995	4091.94	24	2	2	砖混结构
17		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	17	1997	4027.68	48	4	4	砖混结构
18		马鞍山路4号南郊宾馆宿舍	18	1998	3049.56	24	2	2	砖混结构
19		南券门巷	9号楼	1992	2000	24	2	6	砖混结构

20		南券门巷	15 号楼	198 5	4800	84	4	6	砖混结构
21		南券门巷	17 号楼	199 2	7500	111	5	7	砖混结构
22		南券门巷	19 号楼	199 2	4500	66	3	6	砖混结构
23		南券门巷	21 号楼	199 2	4500	66	3	6	砖混结构
24		南券门巷	23 号楼	199 2	2500	25	2	6	砖混结构
25		南券门巷	25 号楼	199 2	4500	60	3	7	砖混结构
26		南券门巷	27 号楼	199 2	6500	96	5	7	砖混结构
27		南券门巷	29 号楼	199 2	3800	36	3	6	砖混结构
28		南券门巷	31 号楼	199 2	2800	42	2	7	砖混结构
29		南券门巷	33 号楼	199 2	4200	38	3	6	砖混结构
30		南券门巷	35 号楼	199 2	3600	34	3	6	砖混结构
31		南券门巷	37 号楼	199 2	2700	25	2	6	砖混结构
32		南券门巷	39 号楼	199 2	2100	24	2	6	砖混结构
33		南券门巷	61 号楼	199 2	3200	42	3	6	砖混结构
34		趵突泉南路	16 号楼	198 5	800	18	2	5	砖混结构
35		趵突泉南路	18 号楼	198 5	1100	24	1	6	砖混结构
36		趵突泉南路	20 号楼	198 5	1200	30	2	6	砖混结构
37		趵突泉南路	22 号楼	198 5	2500	30	2	6	砖混结构
38		杉篙园	9 号	197 0	2000	24	1	3	砖混结构
39		杉篙园	17 号楼	197 5	3500	42	1	4	砖混结构
40		杉篙园	23 号楼	198 0	3500	42	1	5	砖混结构
小计					114773.7 4	1509			
1	朝山、青东 片区	正觉寺小区一 区	1	197 4	2409.36	69	4	1-3 单 元 5 层 4 单元 6 层	砖混结构
2		正觉寺小区一 区	2	197 6	2300.22	69	4	1-3 单 元 5 层 4 单元 6 层	砖混结构
3		正觉寺小区一 区	3	197 8	2347.11	69	4	1-3 单 元 5 层 4 单元 6 层	砖混结构
4		正觉寺小区一 区	4	198 2	2694.93	51	4	1 单元 6 层 2-4 单	砖混结构

								元 5 层	
5	正觉寺小区一区	5	1983	2627.88	51	4	1 单元 6 层 2-4 单元 5 层	砖混结构	
6	正觉寺小区一区	6	1987	2499.2	12	1	7 层 一层商用	砖混结构	
7	正觉寺小区一区	7	1987	1405	20	2	5	砖混结构	
8	正觉寺小区一区	8	1987	1413.15	20	2	5	砖混结构	
9	正觉寺小区一区	9	1983	3160.56	48	3	6	砖混结构	
10	正觉寺小区一区	10	1985	1648.36	36	3	5 层 一层商用	砖混结构	
11	正觉寺小区一区	11	1985	2036.75	40	3	5	砖混结构	
12	正觉寺小区一区	12	1991	4650.18	103	3	7 层 一层商用	砖混结构	
13	正觉寺小区一区	13	1991	5458.3	121	4	7 层 一层商用	砖混结构	
14	正觉寺小区一区	14	1991	5210.39	109	4	7 层 一层商用	砖混结构	
15	正觉寺小区一区	15	1991	3349.64	78	3	7 层 一层商用	砖混结构	
16	正觉寺小区一区	16	1993	2625.05	30	3	6 (-1)	砖混结构	
17	正觉寺小区一区	17	1993	2625.03	30	3	6 (-1)	砖混结构	
18	正觉寺小区一区	18	1989	2457.6	40	2	5	砖混结构	
19	舜耕路 14 号职业学院宿舍	1	1993	2310	30	3	5	砖混结构	
20	舜耕路 14 号职业学院宿舍	2	1993	2310	30	3	5	砖混结构	
21	舜耕路 14 号职业学院宿舍	3	1993	2310	30	3	5	砖混结构	
22	舜耕路 14 号职业学院宿舍	4	1986	2020	28	3	4	砖混结构	
23	舜耕路 14 号职业学院宿舍	5	1986	2020	28	3	4	砖混结构	
24	舜耕路 14 号职业学院宿舍	6	1993	2350	35	3	5	砖混结构	
25	舜耕路 14 号职业学院宿舍	7	1993	1120	24	3	3	砖混结构	
26	舜耕路 14 号职业学院宿舍	8	1999	2010	24	3	6	砖混结构	
27	舜耕路 16 号济南市委党校宿舍	1	1982	660	15	2	3	砖混结构	
28	舜耕路 16 号济南市委党校宿舍	2	1982	680	18	2	3	砖混结构	
29	舜耕路 16 号济南市委党校宿舍	3	1984	2885	20	4	4	砖混结构	
30	舜耕路 16 号济南市委党校宿舍	4	1990	1920	16	2	4	砖混结构	

		舍							
31		舜耕路 16 号济南市市委党校宿舍	5	1990	1920	16	2	4	砖混结构
32		舜耕路 16 号济南市市委党校宿舍	6	1992	1920	16	2	4	砖混结构
33		舜耕路 16 号济南市市委党校宿舍	7	1992	2200	24	3	4	砖混结构
34		舜耕路 16 号济南市市委党校宿舍	8	1996	3500	30	3	5	砖混结构
35		文教大院	1	1976	2713.93	30	3	5	砖混结构
36		文教大院	2	1976	2440.03	30	3	5	砖混结构
37		文教大院	3	1976	2245.61	30	3	5	砖混结构
38		文教大院	4	1976	2762.17	30	3	5	砖混结构
39		文教大院	5	1976	3811.28	40	4	5	砖混结构
40		文教大院	6	1976	3322.86	40	4	5	砖混结构
41		文教大院	7	1976	2698.40	42	3	5	砖混结构
42		文教大院	8	1976	2928.88	42	3	5	砖混结构
43		文教大院	9	1976	2963.53	45	3	5	砖混结构
44		文教大院	10	1976	2766.94	45	3	5	砖混结构
45		文教大院	11	1976	1867.15	32	4	4	砖混结构
46		文教大院	12	1976	2769.74	40	3	5	砖混结构
47		文教大院	13	1976	3008.30	40	3	5	砖混结构
48		文教大院	14	1976	3187.14	32	4	4	砖混结构
49		文教大院	15	1976	997.29	12	2	3	砖混结构
50		文教大院	16	1976	997.54	12	2	3	砖混结构
51		文教大院	17	1976	1017.61	12	2	3	砖混结构
52		文教大院	18	1976	1994.04	30	3	5	砖混结构
53		文教大院	19	1976	2037.62	30	3	5	砖混结构
54		文教大院	20	1976	2130.48	30	3	5	砖混结构
55		文教大院	21	1976	3618.41	36	3	6	砖混结构
56		趵突泉小区一区	9	1985	3057.00	30	3	5	砖混结构
57		趵突泉小区一	10	199	2970.00	40	3	5	砖混结

		区		0					构
58		趵突泉小区二区	1	1985	2800.00	28	2	6	砖混结构
59		趵突泉小区二区	9	1985	1938.00	35	2	5	砖混结构
60		南新街	51	1989	2848.00	40	4	4	砖混结构
小计					148945.66	2233	178	311	
1	趵突泉片区	趵突泉小区一区	1	1985	5100	54	4	6	砖混结构
2		趵突泉小区一区	2	1985	3531	60	4	6	砖混结构
3		趵突泉小区一区	3	1985	3842	72	4	6	砖混结构
4		趵突泉小区一区	6	1985	1800	30	2	5	砖混结构
5		趵突泉小区一区	7	1985	3365	35	3	5	砖混结构
6		趵突泉小区一区	8	1985	920	15	1	5	砖混结构
7		趵突泉小区一区	11	1985	4550	86	5	(1.2)6层 (3.4.5)5层	砖混结构
8		趵突泉小区二区	2	1985	1320	36	1	6	砖混结构
9		趵突泉小区二区	3	1985	2700	28	3	5	砖混结构
10		趵突泉小区二区	4	1985	3120	60	3	5	砖混结构
11		趵突泉小区二区	5	1985	1800	28	3	5	砖混结构
12		趵突泉小区二区	6	1985	3730	66	5	6	砖混结构
13		趵突泉小区二区	7	1985	3950	72	5	6	砖混结构
14		趵突泉小区二区	8	1985	3700	70	4	5	砖混结构
15		趵突泉小区二区	10	1985	3200	64	3	5	砖混结构
16		趵突泉小区二区	11	1985	2209	30	2	6	砖混结构
17		南新街	21号南楼	1985	1604	29	2	5	砖混结构
18		南新街	21号北楼	1985	1000	20	1	5	砖混结构
19		南新街	30	1989	3700	54	3	6	砖混结构
20		南新街	36号南楼	1985	2256	25	3	5	砖混结构
21		南新街	36号北楼	1985	2042	30	5	5	砖混结构
22		南新街	64号	1985	2400	24	3	4	砖混结构
23		南新街	2	1985	2600	35	3	5	砖混结构
24		南新街	3	1985	2600	40	3	5	砖混结构

25		南新街	4	198 5	1405	16	2	4	砖混 结构
小计					68444	1079			
合计					332163 .4	4821			

二、建筑新村街道

历下区建筑新村街道 2023 年老旧小区改造 范围明细 小区明细表

序号	片区	小区名称	房屋性质	计划改造总建筑面积 (平方米)	土地性质	所属社区	现有物业管理模式
1	山大路西片区	山大南路 32 号	住宅	2400	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 40 号	住宅	3745.74	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 50 号	住宅	2400	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 56 号	住宅	6400	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 69-1 号	住宅	1800	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 69-2 号	住宅	6000	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 71 号	住宅	3500	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 79 号	住宅	4000	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 83 号	住宅	4800	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 85 号	住宅	4800	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 87 号	住宅	4800	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 89 号	住宅	4800	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 91 号	住宅	4137.42	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		山大南路 93 号	住宅	4005	国有土地	绿景嘉园社区	无物业
		官屋子庄 36 号	住宅	6124	国有土地	花园路社区	无物业
		花园庄东路 10 号	住宅	7130.3	国有土地	花园路社区	无物业
		花园庄东路 12 号	住宅	4631.6	国有土地	花园路社区	无物业
		花园庄东路 14 号	住宅	3373.56	国有土地	花园路社区	无物业
		利农庄路 3 号	住宅	2513	国有土地	花园路第二社	无物业

						区	
		利农庄路 4号	住宅	2686.4	国有 土地	花园路 第二社 区	无物业
		利农庄路 27号	住宅	8725	国有 土地	花园路 第二社 区	无物业
		利农庄路 31号	住宅	4522.6	国有 土地	花园路 第二社 区	无物业
		山东路 137号	住宅	4600	国有 土地	历山东 路社区	单位自 管
		山东路 154号	住宅	4100	国有 土地	历山东 路社区	单位自 管
		山东路 158号	住宅	2370	国有 土地	历山东 路社区	家委会
		山东路 166号	住宅	4940.7	国有 土地	历山东 路社区	家委会
		山东路 170号	住宅	6754	国有 土地	历山东 路社区	业委会
		建筑新村 11号院	住宅	2550	国有 土地	历山东 路社区	无物业
		建筑新村 26号院	住宅	2836.14	国有 土地	历山东 路社区	无物业
		历山东路 2号	住宅	3850	国有 土地	历山东 路社区	无物业
		历山东路 5号	住宅	10107.46	国有 土地	历山东 路社区	无物业
		历山东路 6号	住宅	2050	国有 土地	历山东 路社区	无物业
		历山东路 8号	住宅	1590.52	国有 土地	历山东 路社区	和家物 业
		历山东路 21号	住宅	15900	国有 土地	和平新 村社区	引入专 业物业 企业
		山东路 182号	住宅	2700	国有 土地	和平新 村社区	引入专 业物业 企业
		山东路 184号	住宅	3800	国有 土地	和平新 村社区	引入专 业物业 企业
		山东路 186号	住宅	6000	国有 土地	和平新 村社区	引入专 业物业 企业
		解放路 105号	住宅	12000	国有 土地	解放路 社区	中心医 院物业
		解放路 122号	住宅	11475	国有 土地	解放路 社区	无物业
		解放路 124号	住宅	1924.16	国有 土地	解放路 社区	无物业
		小计		196842.6			
2	和平新村 片区	历山东路 82号	商品 房	1440	国有 土地	和平新 村社区	有物业
		历山东路 86号	商品 房	11808	国有 土地	和平新 村社区	无物业
		和平路新 村1号	商品 房	3330	国有 土地	和平新 村社区	有物业
		和平路新	商品	2200	国有	和平新	有物业

		村 2 号	房		土地	村社区	
		和平路新村 3 号	商品房	1040	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 4 号	商品房	1300	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 5 号	商品房	850	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 7 号	商品房	1978	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 9 号	商品房	2550	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 10 号	商品房	2250	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 11 号	商品房	1525	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 12 号	商品房	1350	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 13 号	商品房	1000	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 14 号	商品房	1950	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 16 号	商品房	3120	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 17 号	商品房	1725	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 18 号	商品房	2170	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 19 号	商品房	2280	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 20 号	商品房	1680	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 24 号	商品房	2253	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 25 号	商品房	5100	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 26 号	商品房	1950	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 27 号	商品房	2360	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 29 号	商品房	7535	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 33 号	商品房	2412	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 34 号	商品房	16587	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 35 号	商品房	4140	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 36 号	商品房	3200	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 37 号	商品房	3114	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 38 号	商品房	7184	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 39 号	商品房	2100	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 40 号	商品房	2385	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新	商品	2475	国有	和平新	有物业

		村 41 号	房		土地	村社区	
		和平路新村 42 号	商品房	2340	国有土地	和平新村社区	有物业
		和平路新村 43 号	商品房	1890	国有土地	和平新村社区	有物业
		山大路 183 号	商品房	3050	国有土地	和平新村社区	无物业
		山大路 185 号	商品房	5530	国有土地	和平新村社区	无物业
		山大路 189 号	商品房	655	国有土地	和平新村社区	有物业
		山大路 191 号	商品房	950	国有土地	和平新村社区	有物业
小计				122756			
合计				319598.6			

楼栋明细表

序号	片区	所属小区	楼号	建成年份	建筑面积(平方米)	户数(户)	单元数	层数	建筑结构形式
1	山大路西片区	山大南路 32 号	1	1980	2400	30	3	5	钢筋混凝土
2		山大南路 40 号	1	1988	3745.74	54	3	6	钢筋混凝土
3		山大南路 50 号	1	1981	2400	30	2	5	钢筋混凝土
4		山大南路 56 号	1	1987	6400	80	5	6	钢筋混凝土
5		山大南路 69-1 号	1	1982	1800	35	2	5	钢筋混凝土
6		山大南路 69-2 号	1	1995	6000	75	5	5	钢筋混凝土
7		山大南路 71 号	1	1981	3500	55	4	5	钢筋混凝土
8		山大南路 79 号	1	1981	4000	50	4	5	钢筋混凝土
9		山大南路 83 号	1	1980	4800	65	5	5	钢筋混凝土
10		山大南路 85 号	1	1983	4800	65	5	5	钢筋混凝土
11		山大南路 87 号	1	1982	4800	60	5	5	钢筋混凝土
12		山大南路 89 号	1	1982	4800	60	5	5	钢筋混凝土
13		山大南路 91 号	1	1986	4137.42	48	6	4	钢筋混凝土
14		山大南路 93 号	1	1986	4005	48	6	4	钢筋混凝土
15		官屋子庄 36 号	1	1981.2	2140	40	2	5	楼房
16		官屋子庄 36 号	2	1989.6	2784	48	2	6	楼房
17		官屋子庄 36 号	5	1991.10	1200	16	2	2	楼房
18		花园庄东路 10 号	1	1995.6	7130.3	76	4	1-3 单元 6 层, 4 单元 7	楼房

								层	
19	花园庄东路 12号	1	1998 .3	4631.6	56	4	7	7	楼房
20	花园庄东路 14号	1	1988 .5	3373.56	54	3	6	6	楼房
21	利农庄路3 号	1	1994 .8	2513	42	2	7	7	楼房
22	利农庄路4 号	1	1985 .3	2686.4	60	4	5	5	钢筋混 凝土
23	利农庄路27 号	1	1994 .5	2725	40	3	5	5	钢筋混 凝土
24	利农庄路27 号	2	1979 .8	1600	32	2	4	4	钢筋混 凝土
25	利农庄路27 号	3	1982 .6	2200	32	2	4	4	钢筋混 凝土
26	利农庄路27 号	4	1984 .5	2200	32	2	4	4	钢筋混 凝土
27	利农庄路31 号	1	1984 .2	2340.8	45	3	5	5	钢筋混 凝土
28	利农庄路31 号	2	1982 .1	2181.8	40	2	5	5	钢筋混 凝土
29	山大路137 号	1	1981	2300	37	3	5	5	钢筋混 凝土
30	山大路137 号	2	1981	2300	33	3	5	5	砖混结 构
31	山大路154 号	1	1994	4100	84	5	6	6	砖混结 构
32	山大路158 号	1	1992	2370	27	2	6	6	砖混结 构
33	山大路166 号	1	1982	3293.7	42	3	6	6	砖混结 构
34	山大路166 号	2	1990	1647	35	2	5	5	砖混结 构
35	山大路170 号	1	1981	2026.2	45	3	5	5	砖混结 构
36	山大路170 号	2	1981	2701.6	60	4	5	5	砖混结 构
37	山大路170 号	5	1981	2026.2	45	3	5	5	砖混结 构
38	建筑新村11 号院	1	1978	2550	45	3	5	5	砖混结 构
39	建筑新村26 号院	1	1991	2836.14	48	3	6	6	砖混结 构
40	历山东路2 号	1	1980	3850	55	5	5	5	砖混结 构
41	历山东路5 号	1	1983	2200	39	3	5	5	砖混结 构
42	历山东路5 号	2	1983	1507.46	15	1	5	5	砖混结 构
43	历山东路5 号	3	1983	2200	40	3	5	5	砖混结 构
44	历山东路5 号	4	1983	2200	40	3	5	5	砖混结 构
45	历山东路5 号	5	1983	2000	24	3	4	4	砖混结 构
46	历山东路6 号	1	1980	2050	30	2	5	5	砖混结 构

历下区 2023 年老旧小区改造项目

47		历山东路 8 号	1	1980	1590.52	25	2	5	砖混结构
48		历山东路 21 号	1	1988	2800	40	3	5	砖混结构
49		历山东路 21 号	2	1988	3500	40	4	5	砖混结构
50		历山东路 21 号	3	1988	2800	30	2	5	砖混结构
51		历山东路 21 号	4	1988	1700	30	2	5	砖混结构
52		历山东路 21 号	5	1993	2300	48	4	5	砖混结构
53		历山东路 21 号	7	1997	2800	36	3	6	砖混结构
54		山大路 182 号	1	1980	2700	55	3	5	砖混结构
55		山大路 184 号	6	1999	1700	24	2	6	砖混结构
56		山大路 184 号	7	1980	2100	50	4	5	砖混结构
57		山大路 186 号	1	1980	1200	32	2	4	砖混结构
58		山大路 186 号	2	1980	1500	28	2	4	砖混结构
59		山大路 186 号	3	1980	1300	40	2	5	砖混结构
60		山大路 186 号	4	1980	1000	16	1	4	砖混结构
61		山大路 186 号	5	1980	1000	16	1	4	砖混结构
62		解放路 105 号	6	1975	2800	60	3	5	砖混结构
63		解放路 105 号	7	1982	3000	46	3	5	砖混结构
64		解放路 105 号	8	1985	2500	35	3	5	砖混结构
65		解放路 105 号	9	1987	2500	35	3	5	砖混结构
66		解放路 105 号	10	1992	1200	19	1	5	砖混结构
67		解放路 122 号	1	1978	1500	20	2	5	砖混结构
68		解放路 122 号	2	1978	1500	20	2	5	砖混结构
69		解放路 122 号	3	1978	1500	20	2	5	砖混结构
70		解放路 122 号	4	1978	1500	20	2	5	砖混结构
71		解放路 122 号	5	1978	1500	20	2	5	砖混结构
72		解放路 122 号	6	1978	2075	30	2	5	砖混结构
73		解放路 122 号	7	1978	1900	25	2	5	砖混结构
74		解放路 124 号	1	1985	1924.16	33	2	北单元 3 层, 南单元 5 层	砖混结构
小计					196842.6	3005			

1	和平新村 片区	历山东路 82 号	1	1980	1440	16	1	4	钢筋混 凝土
2		历山东路 86 号	1	1980	1944	30	3	5	钢筋混 凝土
3		历山东路 86 号	2	1980	3960	50	2	5	钢筋混 凝土
4		历山东路 86 号	3	1980	1944	30	3	5	钢筋混 凝土
5		历山东路 86 号	4	1980	3960	50	2	5	钢筋混 凝土
6		和平路新村 1 号	1	1980	3330	45	3	5	钢筋混 凝土
7		和平路新村 2 号	1	1980	2200	40	4	5	钢筋混 凝土
8		和平路新村 3 号	1	1980	1040	40	2	5	钢筋混 凝土
9		和平路新村 4 号	1	1978	1300	30	2	5	钢筋混 凝土
10		和平路新村 5 号	1	1980	850	20	2	5	钢筋混 凝土
11		和平路新村 7 号	1	1981	1978	50	3	5	钢筋混 凝土
12		和平路新村 9 号	1	1980	2550	45	3	5	钢筋混 凝土
13		和平路新村 10 号	1	1980	2250	45	3	5	钢筋混 凝土
14		和平路新村 11 号	1	1979	1525	25	2	5	钢筋混 凝土
15		和平路新村 12 号	1	1983	1350	30	2	5	钢筋混 凝土
16		和平路新村 13 号	1	1980	1000	25	3	5	钢筋混 凝土
17		和平路新村 14 号	1	1980	1950	35	3	5	钢筋混 凝土
18		和平路新村 16 号	1	1980	3120	48	3	6	钢筋混 凝土
19		和平路新村 17 号	1	1980	1725	45	3	5	钢筋混 凝土
20		和平路新村 18 号	1	1977	2170	40	3	5	钢筋混 凝土
21		和平路新村 19 号	1	1980	2280	40	3	5	钢筋混 凝土
22		和平路新村 20 号	1	1977	1680	40	4	5	钢筋混 凝土
23		和平路新村 24 号	1	1980	2253	45	3	5	钢筋混 凝土
24		和平路新村 25 号	1	1980	5100	85	7	5	钢筋混 凝土
25		和平路新村 26 号	1	1978	1950	45	4	5	钢筋混 凝土
26		和平路新村 27 号	1	1980	2360	40	4	5	钢筋混 凝土
27		和平路新村 29 号	1	1980	1980	40	4	5	钢筋混 凝土
28		和平路新村 29 号	2	1980	1980	40	3	5	钢筋混 凝土
29		和平路新村 29 号	3	1980	3575	55	3	5	钢筋混 凝土

30		和平路新村 33号	1	1980	1206	8	2	3	钢筋混 凝土
31		和平路新村 33号	2	1980	1206	8	2	3	钢筋混 凝土
32		和平路新村 34号	1	1980	2458	45	3	5	钢筋混 凝土
33		和平路新村 34号	2	1980	1166	21	3	3	钢筋混 凝土
34		和平路新村 34号	3	1980	1104	15	2	3	钢筋混 凝土
35		和平路新村 34号	4	1980	1104.00	15	2	3	钢筋混 凝土
36		和平路新村 34号	5	1980	1896.00	35	3	5	钢筋混 凝土
37		和平路新村 34号	6	1980	2072.00	35	3	5	钢筋混 凝土
38		和平路新村 34号	7	1980	2500.00	45	3	5	钢筋混 凝土
39		和平路新村 34号	8	1980	1947.00	40	3	5	钢筋混 凝土
40		和平路新村 34号	9	1980	2340.00	30	3	5	钢筋混 凝土
41		和平路新村 35号	1	1980	1800.00	30	4	5	钢筋混 凝土
42		和平路新村 35号	2	1980	2340.00	30	3	5	钢筋混 凝土
43		和平路新村 36号	1	1980	3200.00	50	2	5	钢筋混 凝土
44		和平路新村 37号	1	1980	3114.00	40	4	5	钢筋混 凝土
45		和平路新村 38号	1	1980	2080.00	40	4	5	钢筋混 凝土
46		和平路新村 38号	2	1980	2080.00	40	4	5	钢筋混 凝土
47		和平路新村 38号	3	1980	1344.00	24	4	4	钢筋混 凝土
48		和平路新村 38号	4	1980	1680.00	40	4	5	钢筋混 凝土
49		和平路新村 39号	1	1980	2100.00	45	3	5	钢筋混 凝土
50		和平路新村 40号	1	1980	2385.00	45	3	5	钢筋混 凝土
51		和平路新村 41号	1	1979	2475.00	45	3	5	钢筋混 凝土
52		和平路新村 42号	1	1980	2340.00	30	3	5	钢筋混 凝土
53		和平路新村 43号	1	1980	1890.00	45	3	5	钢筋混 凝土
54		山大路 183 号	1	1980	2160.00	40	4	5	钢筋混 凝土
55		山大路 183 号	2	1980	890.00	15	1	5	钢筋混 凝土
56		山大路 185 号	1	1980	2400.00	45	3	5	钢筋混 凝土
57		山大路 185 号	2	1980	1430.00	20	2	5	钢筋混 凝土
58		山大路 185 号	3	1999	1700.00	20	2	6	钢筋混 凝土

59		山大路 189 号	1	1980	655.00	24	1	4	砖混结构
60		山大路 191 号	1	1980	950.00	24	2	5	钢筋混凝土
小计					122756	2158			
合计					319598.6	5163			

三、姚家街道

历下区姚家街道 2023 年老旧小区改造范围 明细 小区明细表

序号	片区	小区名称	房屋性质	计划改造总建筑面积(平方米)	土地性质	所属社区	现有物业管理模式
1	燕东山庄片区	历城教委宿舍	单位集资建设或购买的房屋	7934.78	国有	华能嘉苑	原产权单位代管
		刃具厂宿舍	单位集资建设或购买的房屋	4000	国有	华阳	居民自治
		金龙公寓	普通商品房	16000	国有	华阳	居民自治
		燕东山庄	普通商品房	81535.2	国有	荆山路	引入专业物业企业
小计				109469.98			
2	和平新村片区	姚家小区西区	普通商品房	38500	国有	友谊苑	引入专业物业企业
		省环保学校宿舍	其他	4200	国有	名士一居	原产权单位代管
		中建馨园	房改房	30505	国有	华阳	引入专业物业企业
		环绿山庄	普通商品房	40000	国有	蓝天苑	引入专业物业企业
		旅游学校	房改房	8010	国有	荆山路	居民自治
		中建安装公司宿舍	普通商品房	14000	国有	名士豪庭	引入专业物业企业

小计	135215			
合计	244684.98			

楼栋明细表									
序号	片区	所属小区	楼号	建 成 年 份	建 筑 面 积 (平 方 米)	户 数 (户)	单 元 数	层 数	建 筑 结 构 形 式
1	燕 东 山 庄 片 区	历城教委宿舍	1	1998	7934.78	60	5	6	砖混结构
2		刀具厂宿舍	1	1979	2000	45	3	5	砖混结构
3		刀具厂宿舍	2	1985	2000	40	2	5	砖混结构
4		金龙公寓	1	1999	8500	72	4	6	砖混结构
5		金龙公寓	2	1999	7500	72	6	6	砖混结构
6		燕东山庄	燕东山庄 北区 1 号 楼	1997	6624.79	60	5	6	砖混结构
7		燕东山庄	燕东山庄 北区 2 号 楼	1997	3929.4	36	3	6	砖混结构
8		燕东山庄	燕东山庄 北区 3 号 楼	1997	4118.78	36	3	6	砖混结构
9		燕东山庄	燕东山庄 北区 4 号 楼	1997	6380.29	60	5	6	砖混结构
10		燕东山庄	燕东山庄 北区 5 号 楼	1997	4348.48	39	4	5	砖混结构
11		燕东山庄	燕东山庄 北区 6 号 楼	1997	4177.89	36	3	6	砖混结构
12		燕东山庄	燕东山庄 北区 7 号 楼	1997	2709.8	24	3	4	砖混结构
13		燕东山庄	燕东山庄 北区 8 号 楼	1997	2336.64	24	3	4	砖混结构
14		燕东山庄	燕东山庄 北区 9 号 楼	1997	2431.44	24	2	6	砖混结构
15		燕东山庄	燕东山庄 北区 10 号 楼	1997	4949.3	50	5	5	砖混结构
16		燕东山庄	燕东山庄 北区 11 号 楼	1997	5548.42	60	5	6	砖混结构
17		燕东山庄	燕东山庄 北区 12 号 楼	1997	4891.2	48	4	6	砖混结构
18		燕东山庄	燕东山庄 北区 13 号 楼	1997	1906.38	24	2	6	砖混结构

19		燕东山庄	燕东山庄 北区 14 号 楼	1997	1189.95	12	2	3	砖混结 构
20		燕东山庄	燕东山庄 北区 15 号 楼	1997	630.24	6	1	3	砖混结 构
21		燕东山庄	燕东山庄 北区 16 号 楼	1997	614.76	6	1	3	砖混结 构
22		燕东山庄	燕东山庄 南区 1 号 楼	1999	3386.68	30	3	5	砖混结 构
23		燕东山庄	燕东山庄 南区 2 号 楼	1999	3377.97	30	3	5	砖混结 构
24		燕东山庄	燕东山庄 南区 3 号 楼	1999	4050.47	30	3	5	砖混结 构
25		燕东山庄	燕东山庄 南区 4 号 楼	1999	3692.02	30	3	5	砖混结 构
26		燕东山庄	燕东山庄 南区 5 号 楼	1999	5636.77	54	5	6	砖混结 构
27		燕东山庄	燕东山庄 南区 9 号 楼	1999	1542.57	8	2	4	砖混结 构
28		燕东山庄	燕东山庄 南区 10 号 楼	1999	1515.04	8	2	4	砖混结 构
29		燕东山庄	燕东山庄 南区 11 号 楼	1999	1545.92	8	2	4	砖混结 构
小计					109469.98	1032			
1	二环东路 片区	姚家小区西区	1	1992	6250	48	4	4	砖混结 构
2		姚家小区西区	2	1992	6500	56	7	7	砖混结 构
3		姚家小区西区	3	1992	6000	54	3	3	砖混结 构
4		姚家小区西区	4	1992	6000	54	3	3	砖混结 构
5		姚家小区西区	5	1992	6250	48	4	4	砖混结 构
6		姚家小区西区	6	1993	7500	60	5	5	砖混结 构
7		省环保学校宿 舍	1	1999	4200	51	4	6	砖混结 构
8		中建馨园	1	1992	5536	77	4	7	砖混结 构
9		中建馨园	2	1996	5368	75	3	7	砖混结 构
10		中建馨园	3	1999	5532	77	4	7	砖混结 构
11		中建馨园	4	1999	5412	77	4	7	砖混结 构
12		中建馨园	5	2001	8657	131	10	7	砖混结 构

13		环绿山庄	2	2000	5000	54	3	6	砖混结构
14		环绿山庄	3	2000	6000	72	4	6	砖混结构
15		环绿山庄	4	2000	7000	115	5	6	砖混结构
16		环绿山庄	5	2000	7000	90	5	6	砖混结构
17		环绿山庄	6	2000	6000	72	4	6	砖混结构
18		环绿山庄	7	2000	6000	72	4	6	砖混结构
19		环绿山庄	8	2000	3000	36	2	6	砖混结构
20		旅游学院宿舍	1	1990	1416.92	25	1	5	砖混结构
21		旅游学院宿舍	2	1990	1197.36	25	1	5	砖混结构
22		旅游学院宿舍	3	1990	1197.36	25	1	5	砖混结构
23		旅游学院宿舍	4	1990	1197.36	25	1	5	砖混结构
24		旅游学院宿舍	5	1998	3001	53	3	5	砖混结构
25		中建安装公司宿舍	1	1996	7345	128	4	8	钢筋混凝土结构
26		中建安装公司宿舍	2	2001	6655	123	5	6	钢筋混凝土结构
小计					135215	1723			
合计					244684.98	2755			

四、甸柳新村街道

历下区甸柳新村街道 2023 年老旧小区改造 范围明细 小区明细表

序号	片区	小区名称	房屋性质	计划改造总建筑面积(平方米)	土地性质	所属社区	现有物业管理模式
1	和平路以北、以南片区	甸柳新村一区	住宅	57746.78	国有	甸柳第一	街道购买物业服务
		甸柳新村二区	住宅	51923.92	国有	甸柳第一	街道购买物业服务

		甸柳新村三区	住宅	140518.7	国有	甸柳第二	街道购买物业服务
		甸柳新村三区12号(探矿院宿舍)	住宅	21671.42	国有	甸柳第二	单位采购物业
		甸柳新村四区	住宅	65173.54	国有	甸柳第四	街道购买物业服务
		甸柳新村五区	住宅	44547.26	国有	甸柳第三	街道购买物业服务
		甸柳新村六区	住宅	19632.15	国有	甸柳第四	街道购买物业服务
		燕子山路2号院	住宅	8500	国有	甸柳第一	单位采购物业
		甸柳东路24号	住宅	8480	国有	甸柳第一	街道购买物业服务
		甸柳新村和平路1号	住宅	1436.49	国有	甸柳第二	单位采购物业
		中国银行宿舍	住宅	16188.42	国有	甸柳第四	单位采购物业
合计				435818.68			

楼栋明细表

序号	片区	所属小区	楼号	建成年份	建筑面积(平方米)	户数(户)	单元数	层数	建筑结构形式
1	和平路以北、以南片区	甸柳新村一区	1	1984年	2973	60	4	5	砖混
2		甸柳新村一区	2	1984年	2973	60	4	5	砖混
3		甸柳新村一区	3	1984年	2891.78	60	4	5	砖混
4		甸柳新村一区	4	1984年	2973	60	4	5	砖混
5		甸柳新村一区	5	1984年	3235	60	4	5	砖混

6		甸柳新村一区	5-1	1994年	5200	48	4	6	砖混
7		甸柳新村一区	5-2	2004年	2240	30	3	6	砖混
8		甸柳新村一区	2-1	1991年	1800	25	1	6	砖混
9		甸柳新村一区	6	1984年	2536	60	4	5	砖混
10		甸柳新村一区	7	1984年	2536	60	4	5	砖混
11		甸柳新村一区	8	1984年	2720	60	4	5	砖混
12		甸柳新村一区	9	1984年	3264	72	4	6	砖混
13		甸柳新村一区	10	1984年	3264	72	4	6	砖混
14		甸柳新村一区	汇豪名邸	2001年	10600	72	3	12	砖混
15		甸柳新村一区	5号院	1989年	2628	30	3	6	砖混
16		甸柳新村一区	甸新东路1号	1988年	2973	44	4	5	砖混
17		甸柳新村一区	解放路20号	1988年	2940	36	3	6	砖混
18		甸柳新村二区	1	1984年	1507	28	1	7	砖混
19		甸柳新村二区	2	1984年	1507	28	1	7	砖混
20		甸柳新村二区	3	1984年	1507	28	1	7	砖混
21		甸柳新村二区	4	1984年	2310	40	2	5	砖混
22		甸柳新村二区	5	1984年	2310	40	2	5	砖混
23		甸柳新村二区	6	1984年	2310	40	2	5	砖混
24		甸柳新村二区	7	1984年	2310	40	2	5	砖混
25		甸柳新村二区	8	1984年	5070	90	5	6	砖混
26		甸柳新村二区	9	1984年	5070	90	5	6	砖混
27		甸柳新村二区	10	1984年	5070	90	5	6	砖混
28		甸柳新村二区	11	1984年	4518.77	60	5	6	砖混结构
29		甸柳新村二区	12	1984年	4520.91	60	5	6	砖混结构
30		甸柳新村二区	13	1984年	4596.4	60	5	6	砖混结构
31		甸柳新村二区	14	1984年	2661.59	36	2	6	砖混结构
32		甸柳新村二区	15	1984年	2652.68	32	2	6	砖混结构
33		甸柳新村二区	16	1984年	4002.57	54	3	6	砖混结构
34		甸柳新村三区	1	198	3584.66	60	4	5	砖混

			4年					结构
35	甸柳新村三区	2	1984年	3589.07	60	4	5	砖混结构
36	甸柳新村三区	3	1984年	3573.78	60	4	5	砖混结构
37	甸柳新村三区	4	1984年	2680.58	45	3	5	砖混结构
38	甸柳新村三区	5	1984年	2675.53	45	3	5	砖混结构
39	甸柳新村三区	6	1984年	2687.95	45	3	5	砖混结构
40	甸柳新村三区	7	1984年	5018.85	84	3	7	砖混结构
41	甸柳新村三区	8	1984年	4950.92	84	3	7	砖混结构
42	甸柳新村三区	9	1984年	5039.05	84	3	7	砖混结构
43	甸柳新村三区	10	1984年	4337.34	72	3	6	砖混结构
44	甸柳新村三区	11	1984年	4287.1	72	3	6	砖混结构
45	甸柳新村三区	12	1984年	4280.15	72	3	6	砖混结构
46	甸柳新村三区	13	1984年	4303.59	72	3	6	砖混结构
47	甸柳新村三区	14	1984年	4294.4	72	3	6	砖混结构
48	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	2	2000	3458.93	34	2	7	钢筋混凝土结构
49	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	3	2000	5034.68	42	3	7	钢筋混凝土结构
50	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	4	2000	5467.24	42	3	7	钢筋混凝土结构
51	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	5	2000	4521.77	42	3	7	钢筋混凝土结构
52	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	6	2000	5077.87	36	3	7	钢筋混凝土结构
53	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	7	2000	4031.01	40	3	7	钢筋混凝土结构
54	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	8	2000	4633.74	42	3	7	钢筋混凝土结构
55	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	9	2000	4453.24	28	2	7	钢筋混凝土结构

56	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	10	200 0	3719.01	28	2	7	钢筋 混凝土 结构
57	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	11	200 0	4328.62	42	3	7	钢筋 混凝土 结构
58	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	12	200 3	8915.39	70	5	7	钢筋 混凝土 结构
59	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	13	200 1	10846.3 5	84	6	7	钢筋 混凝土 结构
60	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	14	200 1	9445.21	84	6	7	钢筋 混凝土 结构
61	甸柳新村三区 1-1 号 (燕柳园)	15	200 1	9430.36	84	6	7	钢筋 混凝土 结构
62	甸柳新村三区 2 号(甸 柳一中宿舍)	1	200 1	1852.31	21	1	7	砖混 结构
63	甸柳新村三区 12 号探 矿院宿舍	1	197 2	1244.65	50	1	3	砖混 结构
64	甸柳新村三区 12 号探 矿院宿舍	2	196 4	1120.63	43	1	3	砖混 结构
65	甸柳新村三区 12 号探 矿院宿舍	3	199 5	4341.32	60	4	6	砖混 结构
66	甸柳新村三区 12 号探 矿院宿舍	4	199 8	2781.37	30	2	6	砖混 结构
67	甸柳新村三区 12 号探 矿院宿舍	5	200 2	9082.14	70	5	7	砖混 结构
68	甸柳新村三区 12 号探 矿院宿舍	6	200 3	3101.31	24	2	6	砖混 结构
69	甸柳新村四区	1	198 3	3676.01	50	5	5	砖混
70	甸柳新村四区	2	198 3	3676.01	50	5	5	砖混
71	甸柳新村四区	3	198 3	3676.01	50	5	5	砖混
72	甸柳新村四区	4	198 3	2940.8	40	4	5	砖混
73	甸柳新村四区	5	198 3	3110.8	40	4	5	砖混
74	甸柳新村四区	6	198 3	3110.8	40	4	5	砖混
75	甸柳新村四区	7	198 3	2412.75	30	3	5	砖混
76	甸柳新村四区	8	198 3	1613.4	20	2	5	砖混
77	甸柳新村四区	9	198 3	1612.25	20	2	5	砖混
78	甸柳新村四区	10	198 3	2421.35	30	3	5	砖混
79	甸柳新村四区	11	198	1792.3	30	2	5	砖混

			3					
80	甸柳新村四区	12	198 3	1821.1	30	2	5	砖混
81	甸柳新村四区	13	198 3	1821.1	30	2	5	砖混
82	甸柳新村四区	14	198 3	1821.1	30	2	5	砖混
83	甸柳新村四区	15	198 3	3735.36	72	4	6	砖混
84	甸柳新村四区	16	198 3	3735.36	72	4	6	砖混
85	甸柳新村四区	17	198 3	3735.36	72	4	6	砖混
86	甸柳新村四区	18	198 3	3735.36	72	4	6	砖混
87	甸柳新村四区	19	198 3	3735.36	72	4	6	砖混
88	甸柳新村四区	20	198 3	3735.36	72	4	6	砖混
89	甸柳新村四区	21	198 3	1792.3	30	2	5	砖混
90	甸柳新村四区	22	198 3	1821.1	30	2	5	砖混
91	甸柳新村四区	23	198 3	1821.1	30	2	5	砖混
92	甸柳新村四区	24	198 3	1821.1	30	2	5	砖混
93	甸柳新村五区	19	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
94	甸柳新村五区	20	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
95	甸柳新村五区	21	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
96	甸柳新村五区	22	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
97	甸柳新村五区	23	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
98	甸柳新村五区	24	198 2	4636.8	72	4	6	砖混 结构
99	甸柳新村五区	25	198 2	4636.8	72	4	6	砖混 结构
100	甸柳新村五区	26	198 2	4636.8	72	4	6	砖混 结构
101	甸柳新村五区	27	198 2	5882.4	72	4	6	砖混 结构
102	甸柳新村五区	28	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
103	甸柳新村五区	29	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
104	甸柳新村五区	30	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
105	甸柳新村五区	31	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
106	甸柳新村五区	32	198 2	1595.86	28	1	7	砖混 结构
107	甸柳新村五区	33	199 6	1595.86	28	1	7	砖混 结构
108	甸柳新村五区	34	199	3600	20	2	5	砖混

8				3					结构
10		甸柳新村五区	35	1994	3600	36	3	6	砖混结构
9									
11		甸柳新村六区	1	1983	825.15	15	1	5	砖混
0									
11		甸柳新村六区	2	1983	825.15	15	1	5	砖混
1									
11		甸柳新村六区	3	1983	1671.1	30	2	5	砖混
2									
11		甸柳新村六区	4	1983	2732.7	45	3	5	砖混
3									
11		甸柳新村六区	5	1983	2671.65	45	3	5	砖混
4									
11		甸柳新村六区	6	1983	3342	60	4	5	砖混
5									
11		甸柳新村六区	7	1983	5147.1	90	6	5	砖混
6									
11		甸柳新村六区	8	1983	2417.3	30	2	5	砖混
7									
11		燕子山路 2 号院	1	1985年	2300	35	3	5	砖混
8									
11		燕子山路 2 号院	2	1985年	2200	30	3	5	砖混
9									
12		燕子山路 2 号院	3	1992年	4000	38	3	6	砖混
0									
12		甸新东路 24 号	4	1978年	5125	50	5	5	砖混
1									
12		甸新东路 24 号	5	1989年	3355	55	4	5	砖混
2									
12		甸柳新村和平路 1 号 (中铁十四局宿舍)	1	1995	1436.49	10	1	5	砖混结构
3									
12		中国银行宿舍	1	1998	4391.73	48	4	6	砖混
4									
12		中国银行宿舍	2	1998	3938.41	42	4	6	砖混
5									
12		中国银行宿舍	3	1999	1262.56	28	4	4	砖混
6									
12		中国银行宿舍	4	1999	4382.56	48	4	6	砖混
7									
12		中国银行宿舍	5	1998	2213.16	20	2	5	砖混
8									
合计					435818.68	6076			

五、解放路街道

历下区解放路街道 2023 年老旧小区改造范围明细 小区明细表

序号	片区	小区名称	房屋性质	计划改造总建筑面积 (平	土地性质	所属社区	现有业管模式
----	----	------	------	--------------	------	------	--------

				方米)			
1	后坡街及十亩园片区	青后二区	单位集资建设或购买的房屋	57349.35	国有	后坡街社区	与社区签订框架协议
		青后三区	单位集资建设或购买的房屋	70695.76	国有	后坡街社区	与社区签订框架协议
		东青龙街 26 号	房改房	1920	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		东青龙街 210 号	房改房	1920	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		东青龙街 172 号	房改房	1200	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		十亩园街 5 号院	房改房	5890	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		十亩园街 7 号楼	房改房	5400	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		十亩园街 42 号院	房改房	1672	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		十亩园中街 1-11 号楼	房改房	22337	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		七家村 24 号院	房改房	14246	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		七家村 29 号院	房改房	4235	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		七家村 39 号楼	房改房	998	国有	十亩园社区	与社区签订框架协议
		七家村 41 号楼	房改	2521	国有	十亩园社	与社区签订框

			房			区	架协议
		七家村 43 号楼	房 改 房	6553	国有	十亩 园社 区	与社区 签订框 架协议
		下河涯 街 2 号 楼	房 改 房	5706	国有	十亩 园社 区	与社区 签订框 架协议
		下河涯 街 4 号 楼	房 改 房	735	国有	十亩 园社 区	与社区 签订框 架协议
		下河涯 街 8 号 楼	房 改 房	747	国有	十亩 园社 区	与社区 签订框 架协议
小计				204125. 11			
2	青龙街片区	青后一 区	房 改 房	74220	国有	青龙 街社 区	与社区 签订框 架协议
		青后四 区	房 改 房、 拆 迁 安 置 房	68140	国有	青龙 街社 区	与社区 签订框 架协议
		青后五 区	房 改 房	42600	国有	青龙 街社 区	与社区 签订框 架协议
小计				184960			
3	解放桥、历山 路片区	东舍坊 118	回 迁 房	27124	国有	历山 路社 区	与社区 签订框 架协议
		东舍坊 116	回 迁 房	667.36	国有	历山 路社 区	与社区 签订框 架协议
		十亩园 东街 11 号	公 房	33895.0 2	国有	解放 桥社 区	与社区 签订框 架协议
		十亩园 东街	公 房	8850	国有	解放 桥社 区	与社区 签订框 架协议
		历山路 100 号	公 房	10128	国有	解放 桥社 区	与社区 签订框 架协议
		历山路 109 号	公 房	2150	国有	解放 桥社 区	与社区 签订框 架协议
		历山路 121 号	公 房	3400	国有	解放 桥社 区	与社区 签订框 架协议
		历山路 82 号	公 房	5932	国有	解放 桥社 区	与社区 签订框 架协议
小计				92146.3 8			
合计				481231. 49			

楼栋明细表									
序号	片区	所属小区	楼号	建成年份	建筑面积(平方米)	户数(户)	单元数	层数	建筑结构形式
1	后坡街及十亩园片区	青后二区	1号楼	1980	1271	15	1	5	钢筋混凝土结构
2		青后二区	2号楼	1980	1271	10	1	5	钢筋混凝土结构
3		青后二区	2号院1号楼	1980	1286.4	24	1	6	钢筋混凝土结构
4		青后二区	2号院2号楼	1980	1286.4	24	1	6	钢筋混凝土结构
5		青后二区	3号楼	1990	3107.65	70	3	7	钢筋混凝土结构
6		青后二区	4号楼	1990	1611.8	36	2	6	钢筋混凝土结构
7		青后二区	5号楼	1990	1715.88	36	2	6	钢筋混凝土结构
8		青后二区	6号楼	1991	4672.5	105	5	7	钢筋混凝土结构
9		青后二区	7号院1号楼	1977	1572.8	24	2	4	钢筋混凝土结构
10		青后二区	7号院2号楼	1977	1572.8	24	2	4	钢筋混凝土结构
11		青后二区	8号楼	1977	1227.4	20	2	5	钢筋混凝土结构
12		青后二区	9号楼	1968	1762.35	40	2	5	钢筋混凝土结构
13		青后二区	10号楼	1979	1460	25	2	5	钢筋混凝土结构
14		青后二区	13号楼	1983	1001.46	14	1	5	钢筋混凝土

									土结构
15	青后二区	13 号院 1 号楼	1980	2172	30	3	4		钢筋混凝土结构
16	青后二区	13 号院 2 号楼	1988	1932	24	3	4		钢筋混凝土结构
17	青后二区	13 号院 3 号楼	1988	1648	24	3	5		钢筋混凝土结构
18	青后二区	14 号楼	1982	969.41	15	1	5		钢筋混凝土结构
19	青后二区	15 号楼	1989	5664.51	78	6	7		钢筋混凝土结构
20	青后二区	16 号楼	1990	3753.06	60	4	6		钢筋混凝土结构
21	青后二区	17 号楼	1992	3744	48	4	6		钢筋混凝土结构
22	青后二区	18 号楼	1989	4024.93	48	4	7		钢筋混凝土结构
23	青后二区	19 号楼	2000	3900	35	5	5		钢筋混凝土结构
24	青后二区	20 号楼	2002	4722	30	3	6		钢筋混凝土结构
25	青后三区	1 号楼	1989	5340.72	91	5	7		钢筋混凝土结构
26	青后三区	1 号院 1 号楼	1994	3163	50	4	5		钢筋混凝土结构
27	青后三区	1 号院 2 号楼	1996	3593	36	2	6		钢筋混凝土结构
28	青后三区	1 号院 3 号楼	1994	2370	36	2	6		钢筋混凝土结构
29	青后三区	1 号院 4	199	1997	30	2	5		钢筋

			号楼	4					混凝土结构
30	青后三区	1号院5号楼	1988	2248.5	32	3	5	5	钢筋混凝土结构
31	青后三区	2号楼	1989	4577.76	78	5	6	6	钢筋混凝土结构
32	青后三区	3号楼	1995	2306.4	24	2	6	6	钢筋混凝土结构
33	青后三区	4号楼	1995	2306.4	24	2	6	6	钢筋混凝土结构
34	青后三区	5号楼	1992	3344.7	45	3	6	6	钢筋混凝土结构
35	青后三区	6号楼	1990	1200	15	1	5	5	钢筋混凝土结构
36	青后三区	7号楼	1993	2624.64	36	2	6	6	钢筋混凝土结构
37	青后三区	8号楼	1993	1224	18	1	6	6	钢筋混凝土结构
38	青后三区	9号院1号楼	2000	3706.96	30	3	6	6	钢筋混凝土结构
39	青后三区	9号院2号楼	2000	4870	48	4	6	6	钢筋混凝土结构
40	青后三区	9号楼	1990	10075	161	6	7	7	钢筋混凝土结构
41	青后三区	11号楼	1991	1176.6	20	2	5	5	钢筋混凝土结构
42	青后三区	12号楼	1993	3006.54	36	3	6	6	钢筋混凝土结构
43	青后三区	13号楼	1994	3101.4	54	3	6	6	钢筋混凝土结构

44		青后三区	14 号楼	199 7	3191.04	36	3	6	钢筋混凝土结构
45		青后三区	15 号楼	199 7	2302.92	24	2	6	钢筋混凝土结构
46		青后三区	16 号楼	199 7	2169.18	24	2	6	钢筋混凝土结构
47		青后三区	16 号院	198 2	440	8	2	2	钢筋混凝土结构
48		青后三区	18 号院	198 2	360	6	1	2	钢筋混凝土结构
49		东青龙街 26 号	东青龙街 26 号	198 4	1920	25	2	5	钢筋混凝土结构
50		东青龙街 210 号	东青龙街 210 号	197 8	1920	32	2	6	钢筋混凝土结构
51		东青龙街 172 号	东青龙街 172 号	197 2	1200	20	1	5	钢筋混凝土结构
52		十亩园街 5 号院	十亩园街 5 号院	199 4	5890	101	2	5	钢筋混凝土结构
53		十亩园街 7 号楼	十亩园街 7 号楼	199 4	5400	90	1	5	钢筋混凝土结构
54		十亩园街 42 号院	十亩园街 42 号院	198 2	1672	32	2	4	钢筋混凝土结构
55		十亩园中街 1-11 号楼	十亩园中街 1-11 号楼	199 4	22337	350	8	5	钢筋混凝土结构
56		七家村 24 号院	七家村 24 号院	199 2	14246	184	5	6	钢筋混凝土结构
57		七家村 29 号院	七家村 29 号院	199 2	4235	75	2	5	钢筋混凝土结构
58		七家村 39 号楼	七家村 39 号楼	198 2	998	6	1	3	钢筋混凝土结构

									构
59		七家村 41 号楼	七家村 41 号楼	198 2	2521	40	1	5	钢筋混凝土结构
60		七家村 43 号楼	七家村 43 号楼	199 4	6553	102	1	6	钢筋混凝土结构
61		下河涯街 2 号楼	下河涯街 2 号楼	196 7	5706	108	1	4	钢筋混凝土结构
62		下河涯街 4 号楼	下河涯街 4 号楼	196 5	735	16	1	4	钢筋混凝土结构
63		下河涯街 8 号楼	下河涯街 8 号楼	196 5	747	16	1	4	钢筋混凝土结构
小计					204125. 11	3018			
1	青龙街片区	青后一区	2 号楼	199 0	2640	48	2	2	钢筋混凝土结构
2		青后一区	3 号楼	199 0	10920	84	7	6	钢筋混凝土结构
3		青后一区	4 号楼	199 0	14040	162	9	6	钢筋混凝土结构
4		青后一区	5 号楼	199 0	20280	156	13	7	钢筋混凝土结构
5		青后一区	6 号楼	198 8	7800	107	5	6	钢筋混凝土结构
6		青后一区	7 号楼	198 9	9360	120	5	7	钢筋混凝土结构
7		青后一区	2 号院	198 7	8280	65	5	5	钢筋混凝土结构
8		青后一区	5-1 号楼	199 0	900	3	1		钢筋混凝土结构
9		青后四区	1 号楼	197 9	6000	45	3	5	钢筋混凝土结构

10		青后四区	2 号楼	197 9	7000	69	5	5	钢筋混凝土结构
11		青后四区	3 号楼	197 9	7500	75	6	5	钢筋混凝土结构
12		青后四区	4 号楼	199 2	6000	72	4	6	钢筋混凝土结构
13		青后四区	5 号楼	199 0	7920	102	6	6	钢筋混凝土结构
14		青后四区	6 号楼	199 0	7920	102	6	6	钢筋混凝土结构
15		青后四区	7 号楼	199 0	6600	70	5	6	钢筋混凝土结构
16		青后四区	8 号楼	199 0	6600	66	5	6	钢筋混凝土结构
17		青后四区	9 号楼	199 0	6600	60	5	6	钢筋混凝土结构
18		青后四区	10 号楼	197 9	2400	30	2	5	钢筋混凝土结构
19		青后四区	11 号楼	199 0	1200	8	2	4	钢筋混凝土结构
20		青后四区	12 号楼	199 9	2400	12	1	4	钢筋混凝土结构
21		青后五区	1 号楼	199 0	1680	15	1	5	钢筋混凝土结构
22		青后五区	2 号楼	199 0	3120	24	2	6	钢筋混凝土结构
23		青后五区	3 号楼	199 0	3120	15	1	5	钢筋混凝土结构
24		青后五区	4 号楼	199 0	1200	24	2	6	钢筋混凝土结构

									构
25		青后五区	5 号楼	199 3	1200	24	2	6	钢筋混凝土结构
26		青后五区	6 号楼	199 0	1000	9	1	3	钢筋混凝土结构
27		青后五区	7 号楼	199 0	3000	12	2	3	钢筋混凝土结构
28		青后五区	8 号楼	199 0	3600	12	2	3	钢筋混凝土结构
29		青后五区	9 号楼	199 0	3600	12	2	3	钢筋混凝土结构
30		青后五区	10 号楼	199 0	5400	34	3	6	钢筋混凝土结构
31		青后五区	11 号楼	199 0	5400	21	3	6	钢筋混凝土结构
32		青后五区	12 号楼	199 0	5040	24	2	6	钢筋混凝土结构
33		青后五区	13 号楼	199 0	3840	24	3	6	钢筋混凝土结构
34		青后五区	16 号楼	199 0	1400	10	3	6	钢筋混凝土结构
小计					184960	1716			
1	解放桥、历山路片区	东舍坊 118	1 号楼	198 1	4763.25	58	6	4	钢筋混凝土
2		东舍坊 118	2 号楼	198 1	4162.25	56	5	5	钢筋混凝土
3		东舍坊 118	3 号楼	198 1	3588.5	40	4	5	钢筋混凝土
4		东舍坊 118	5 号楼	198 1	3818.25	40	3	5	钢筋混凝土
5		东舍坊 118	6 号楼	198 1	4447.25	50	4	5	钢筋混凝土
6		东舍坊 118	7 号楼	198 1	3099.25	70	4	5	钢筋混

									土
7		东舍坊 118	8 号楼	198 1	3245.25	60	4	5	钢筋混凝土
8		东舍坊 116	1 号楼	197 6	667.36	16	1	5	钢筋混凝土
9		十亩园东街 11 号	1 号楼	198 9	3183.52	46	3	6	钢筋混凝土
10		十亩园东街 11 号	2 号楼	197 0	1024.14	18	2	3	钢筋混凝土
11		十亩园东街 11 号	3 号楼	196 4	1574.08	24	2	4	钢筋混凝土
12		十亩园东街 11 号	4 号楼	199 6	3535.81	36	2	6	钢筋混凝土
13		十亩园东街 11 号	5 号楼	199 6	3473.89	36	2	6	钢筋混凝土
14		十亩园东街 11 号	6 号楼	196 4	1574.08	24	2	4	钢筋混凝土
15		十亩园东街 11 号	7 号楼	199 8	2071.13	25	2	5	钢筋混凝土
16		十亩园东街 11 号	8 号楼	199 8	3380.67	36	3	6	钢筋混凝土
17		十亩园东街 11 号	9 号楼	197 0	983.45	15	1	5	钢筋混凝土
18		十亩园东街 11 号	10 号楼	199 2	2637	40	3	5	钢筋混凝土
19		十亩园东街 11 号	11 号楼	199 8	3931.62	36	3	6	钢筋混凝土
20		十亩园东街 11 号	12 号楼	197 0	1555.2	28	3	4	钢筋混凝土
21		十亩园东街 11 号	13 号楼	198 6	3215.43	45	3	5	钢筋混凝土
22		十亩园东街 11 号	职工楼	197 6	1755	84	1	5	钢筋混凝土
23		十亩园东街	1 号楼	198 0	3330	45	3	5	钢筋混凝土
24		十亩园东街	16 号楼	198 0	1680	21	1	7	钢筋混凝土
25		十亩园东街	20 号楼	198 0	2400	30	2	6	钢筋混凝土
26		十亩园东街	24 号楼	198	400	5	1	5	钢筋

				0					混凝土
27		十亩园东街	26 号楼	1980	640	8	1	5	钢筋混凝土
28		十亩园东街	30 号楼	1980	400	5	1	5	钢筋混凝土
29		历山路 109 号	1 号楼	1978	1075	25	1	5	钢筋混凝土
30		历山路 109 号	2 号楼	1978	1075	25	1	5	钢筋混凝土
31		历山路 100 号	1 号楼	1978	1688	54	3	6	钢筋混凝土
32		历山路 100 号	2 号楼	1978	1688	30	2	6	钢筋混凝土
33		历山路 100 号	3 号楼	1978	1688	30	3	6	钢筋混凝土
34		历山路 100 号	4 号楼	1978	1688	20	1	6	钢筋混凝土
35		历山路 100 号	5 号楼	1978	1688	20	1	6	钢筋混凝土
36		历山路 100 号	6 号楼	1978	1688	20	1	6	钢筋混凝土
37		历山路 121 号	1 号楼	1978	3400	55	4	5	钢筋混凝土
38		历山路 82 号	1 号楼	1975	3160	38	5	5	钢筋混凝土
39		历山路 82 号	2 号楼	1970	960	32	1	4	钢筋混凝土
40		历山路 82 号	3 号楼	1975	840	28	1	4	钢筋混凝土
41		历山路 82 号	4 号楼	1975	972	28	1	4	钢筋混凝土
小计					92146.38	1402			
合计					481231.49	6136			

六、文东街道

历下区文东街道 2023 年老旧小区改造范围 明细

小区明细表

序号	片区	小区名称	房屋性质	计划改建总建筑面积(平方米)	土地性质	所属社区	现有物业管理模式
1	经十路以南片区	科院路 3 号	房改房	4391.89	国有	科院路	引入专业物业企业
		科院路 5 号	房改房	4391.89	国有	科院路	引入专业物业企业
		科院路 7 号	房改房	4015.17	国有	科院路	引入专业物业企业
		科院路 11 号	房改房	4015.17	国有	科院路	引入专业物业企业
		科院路 13 号	房改房	4050.8	国有	科院路	引入专业物业企业
		科院路 15 号	房改房	4094.93	国有	科院路	引入专业物业企业
		科院路 19 号	房改房	45681.88	国有	科院路	引入专业物业企业
		羊头峪路 20 号	房改房	32369.81	国有	羊头峪	引入专业物业企业
		经十路 16992 号	房改房	16701.61	国有	科院路	引入专业物业企业
		经十路 17110 号	房改房	12739.19	国有	科院路	引入专业物业企业
		燕子山西路 16 号	房改房	8235.47	国有	山大路	单位自管
小计				140687.81			
2	经十路以北片区	文化东路 58 号院	房改房	9687	国有	文化东路	原产权单位代管
		文化东路 76 号	房改房	43743.9	国有	文化东路	原产权单位代管
		文化东路 67 号	房改房	40973.78	国有	文恒	原产权单位代管
		山师北街 9 号	房改房	38095.38	国有	山师大	引入专业物业企业
		经十路 16199 号	房改房	19598.2	国有	科院路	引入专业物业企业
		山大路 238 号	房改	27983.41	国有	文恒	原产权单位代

		房				管
	山大路 236 号	房 改 房	8000	国有	文恒	居民自 治
	和平路 27 号	房 改 房	13834.01	国有	和平路	原产权 单位代 管
	和平路 29 号	房 改 房	12610	国有	和平路	原产权 单位代 管
	羊头峪东 沟 24 号 院	房 改 房	10244.5	国有	文化东 路	居民自 治
	羊头峪东 沟 28 号 院	房 改 房	4397.39	国有	文化东 路	居民自 治
	山师东路 1 号	房 改 房	10604.32	国有	山师东 路	原产权 单位代 管
	山师东路 2 号	房 改 房	7270	国有	山师东 路	原产权 单位代 管
	山师东路 3 号	房 改 房	8267.93	国有	山师东 路	引入专 业物业 企业
	山师东路 19 号	房 改 房	7600.43	国有	山师东 路	居民自 治
	和平路 49 号	房 改 房	1843.34	国有	山师东 路	原产权 单位代 管
	和平路 64-68 号	房 改 房	2631.28	国有	山师东 路	原产权 单位代 管
	和平路 72-76 号	房 改 房	2810.8	国有	山师东 路	原产权 单位代 管
	和平路 57 号	房 改 房	11148.13	国有	山师东 路	原产权 单位代 管
	和平路 59 号	房 改 房	2400	国有	山师东 路	原产权 单位代 管
	和平路 70 号	房 改 房	26663.8	国有	山师东 路	引入专 业物业 企业
	历山路 142 号	房 改 房	8100	国有	山师大	引入专 业物业 企业
	师东村 1 号	房 改 房	1918.44	国有	师东新 村	街道办 事处兜 底管理
	师东村 2 号	房 改 房	2176.25	国有	师东新 村	街道办 事处兜 底管理
	师东村 3 号	房 改 房	14380	国有	师东新 村	原产权 单位代 管

		师东村 4 号	房改房	3390	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 5 号	房改房	4139.4	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 6 号	房改房	8124	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 8 号	房改房	7340	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 9 号	房改房	5300	国有	师东新村	居民自治
		师东村 10 号	房改房	6503.88	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 11 号	房改房	4517.64	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 12 号	房改房	2781	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 13 号	房改房	1828.99	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 14 号	房改房	2126.89	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		师东村 20 号	房改房	6746.86	国有	师东新村	原产权单位代管
		羊西沟 6 号	房改房	8208.1	国有	师东新村	引入专业物业服务企业
		羊西沟 8 号	房改房	2698.6	国有	师东新村	其他
		羊西沟 18 号	房改房	4409.69	国有	师东新村	引入专业物业服务企业
		羊西沟 20 号	房改房	6300	国有	师东新村	街道办事处兜底管理
		羊西沟 22 号	房改房	6000	国有	师东新村	居民自治
		羊西沟 11 号	房改房	2613.02	国有	师东新村	居民自治
		羊西沟 13 号	房改房	3442.3	国有	师东新村	居民自治
		羊西沟 15 号	房改房	3442.29	国有	师东新村	居民自治
		羊西沟 17 号	房改	3442.3	国有	师东新村	居民自治

		羊西沟 19 号	房 房 改 房	3442.3	国有	师东新村	居民自治
小计				433779.55			
合计				574467.36			

楼栋明细表

序号	片区	所属小区	楼号	建成年份	建筑面积 (平方米)	户数 (户)	单元数	层数	建筑结构形式	
1	经十路以南 片区	科院路 3 号	1	1980	4391.89	60	4	5	砖混结构	
2			1	1980	4391.89	60	4	5	砖混结构	
3			1	1980	4015.17	60	4	5	砖混结构	
4			1	1980	4015.17	60	4	5	砖混结构	
5			1	1980	4050.8	60	4	5	砖混结构	
6			1	1980	4094.93	60	4	5	砖混结构	
7			科院路 19 号	1	1980	4094.93	60	4	5	砖混结构
8				2	1980	4094.93	60	4	5	砖混结构
9				3	1980	4094.93	60	4	5	砖混结构
10				4	1980	4482.35	36	5	4	砖混结构
11				5	1999	10707.6	120	2	20	砖混结构
12				6	1999	1604	12	1	6	砖混结构
13				7	1999	3341.58	24	2	6	砖混结构
14				8	1980	3341.58	24	2	6	砖混结构
15				9	2004	4639.68	36	3	6	砖混结构
16		10		2004	5280.3	36	3	6	砖混结构	
17		羊头峪路 20 号	1	1991	1905.74	20	2	5	砖混结构	
18			2	1991	1905.74	20	2	5	砖混结构	
19			3	1991	1714.2	20	2	5	砖混结构	
20			4	1991	1714.2	20	2	5	砖混结构	
21			5	1991	1714.2	20	2	5	砖混结构	
22			6	1991	2148.24	24	2	6	砖混结构	
23			7	1991	2148.24	24	2	6	砖混结构	

				1					构	
24			8	199 1	4707.79	54	3	6	砖混结构	
25			9 号楼 (前)	199 1	1296.96	18	1	6	砖混结构	
26			9 号楼 (后)	199 1	1296.96	18	1	6 (-1)	砖混结构	
27			10	199 1	2368.44	18	1	6	砖混结构	
28			11	199 1	2304.3	18	1	6	砖混结构	
29			12	199 1	2840.46	30	2	6	砖混结构	
30			13	199 1	2085.18	15	1	5	砖混结构	
31			14	199 1	2219.16	26	2	7 (-1)	砖混结构	
32		经十路 16992 号	2 号楼	197 7	1427.43	24	2	4	砖混结构	
33			3 号楼	197 7	2400.9	36	3	4	砖混结构	
34			4 号楼	198 3	1881.84	20	2	5	砖混结构	
35			5 号楼	198 5	1243.48	20	2	5	砖混结构	
36			6 号楼	198 7	4705	60	5	6	砖混结构	
37			7 号楼	199 0	1608.34	30	2	5	砖混结构	
38			8 号楼	199 0	1608.34	30	2	5	砖混结构	
39			9 号楼	199 0	1826.28	45	3	5	砖混结构	
40			经十路 17110 号	1 号楼	198 2	2798	51	3	6	砖混结构
41		2 号楼		198 2	2798	20	2	5	砖混结构	
42		3 号楼		199 4	2948.35	30	3	5	砖混结构	
43		4 号楼		199 7	4194.84	32	3	6	砖混结构	
44		燕子山西路 16 号	4 号楼	198 4	2074.64	32	4	4	砖混结构	
45			5 号楼	198 4	1675.52	32	4	4	砖混结构	
46			6 号楼	198 4	2029.96	32	4	4	砖混结构	
47			7 号楼	198 4	2455.35	40	3	4	砖混结构	
小计					140687.8 1	1707				
1	经十路以北 片区	文化东路 58 号	1	197 9	2992	50	3	5	砖混结构	
2				2	197 9	2992	50	3	5	砖混结构
3				3	198 0	3703	60	5	5	砖混结构
4			文化东路 76 号	20 号楼	199	1408.2	20	2	5	砖混结构

			2					构	
5		21 号楼	199 2	2106.23	30	3	5	砖混结构	
6		36 号楼	199 2	3079.96	48	4	6	砖混结构	
7		37 号楼	199 2	2730.9	48	2	6	砖混结构	
8		38 号楼	199 2	3099.18	48	4	6	砖混结构	
9		39 号楼	199 2	2534.85	36	3	6	砖混结构	
10		4 号楼	199 8	2686	36	3	4	砖混结构	
11		5 号楼	197 7	4240	56	6	5	砖混结构	
12		6 号楼	198 6	1219	54	2	4	砖混结构	
13		7 号楼	199 1	2526	40	4	4	砖混结构	
14		8 号楼	198 6	864	12	1	4	砖混结构	
15		9 号楼	198 2	1506	16	2	4	砖混结构	
16		10 号楼	200 4	3930	36	4	4	砖混结构	
17		11 号楼	199 2	958	13	1	4	砖混结构	
18		18 号楼	199 6	2978	42	3	6	砖混结构	
19		2 号楼	199 9	7877.6	84	6	7	砖混结构	
20	文化东路 67 号	1 号楼	198 2	2559.5	45	3	5	砖混结构	
21		2 号楼	198 2	1721.6	30	2	5	砖混结构	
22		3 号楼	198 2	1291.36	24	2	4	砖混结构	
23		4 号楼	198 2	2880.4	52	4	4	砖混结构	
24		5 号楼	198 8	4177.7	62	5	5	砖混结构	
25		6 号楼	198 8	4993.98	66	5	6	砖混结构	
26		7 号楼	198 8	4177.7	62	5	5	砖混结构	
27		9 号楼	198 6	1848.08	25	2	5	砖混结构	
28		12 号楼	199 3	2511.08	40	3	5	砖混结构	
29		13 号楼	199 6	7296.88	88	5	7	砖混结构	
30		14 号楼	199 9	3289.88	28	2	7	砖混结构	
31		15 号楼	199 9	4225.62	42	3	7	砖混结构	
32		山师北街 9 号	11 号楼	198 0	4392.23	132	1	5	砖混结构
33			12 号楼	198	826.53	12	2	3	砖混结构

			0					构	
34			13 号楼	198 0	826.53	12	2	3	砖混结构
35			14 号楼	198 0	826.53	12	2	3	砖混结构
36			15 号楼	198 0	2604.25	45	3	5	砖混结构
37			16 号楼	198 0	2604.25	45	3	5	砖混结构
38			22 号楼	198 0	2358.4	35	3	5	砖混结构
39			23 号楼	198 0	2358.4	35	3	5	砖混结构
40			24 号楼	198 0	2447.45	35	3	5	砖混结构
41			25 号楼	198 0	2553.45	40	3	5	砖混结构
42			26 号楼	198 0	2600.5	40	4	5	砖混结构
43			27 号楼	198 0	2507.7	40	3	5	砖混结构
44			28 号楼	198 0	2600.5	40	4	5	砖混结构
45			29 号楼	198 0	2557.1	40	3	5	砖混结构
46			30 号楼	198 0	2600.5	40	4	5	砖混结构
47			31 号楼	198 0	2600.5	40	4	5	砖混结构
48			35 号楼	198 0	830.56	11	1	5	砖混结构
49		经十路 16199 号	1	198 7	2643.64	45	3	5	砖混结构
50			2	198 7	2643.64	30	3	5	砖混结构
51			3	198 7	2643.64	30	3	5	砖混结构
52			4	198 7	2643.64	30	3	5	砖混结构
53			5	198 7	2643.64	40	3	5	砖混结构
54			6	198 8	6380	36	4	6	砖混结构
55		山大路 238 号	1	199 2	1887.46	29	3	4	砖混结构
56			2	198 3	3212.95	40	4	5	砖混结构
57			3	197 3	2403.69	48	3	4	砖混结构
58			4	199 2	1986.04	36	3	4	砖混结构
59			5	197 5	2382.87	48	3	4	砖混结构
60			6	200 2	4953.44	48	4	6	砖混结构
61			7	198 7	2090.07	25	2	5	砖混结构
62			8	197	2403.69	48	3	4	砖混结

			8						构
63			9	200 3	1264.63	15	1	5	砖混结构
64			10	198 3	1222.21	20	2	5	砖混结构
65			11	199 7	4176.36	45	3	5	砖混结构
66		山大路 236 号	1	198 2	8000	90	5	6	砖混结构
67		和平路 27 号	1	199 8	3791.02	24	2	6	砖混结构
68	2		199 8	3138.54	20	3	5	砖混结构	
69	3		199 8	1988.85	12	1	6	砖混结构	
70	4		199 8	4915.6	34	3	6	砖混结构	
71		和平路 29 号	1	198 2	1182	20	2	5	砖混结构
72	2		198 2	2390	45	3	5	砖混结构	
73	3		198 2	2390	45	3	5	砖混结构	
74	4		198 2	3020	55	3	5	砖混结构	
75	5		198 2	1428	12	2	3	砖混结构	
76	6		198 2	2200	30	3	5	砖混结构	
77		羊头峪东沟 24 号院	1	198 1	3393.72	60	4	5	砖混结构
78	2		198 1	3712.85	60	4	5	砖混结构	
79	3		198 1	3137.93	60	4	5	砖混结构	
80		羊头峪东沟 28 号院	1	200 0	4397.39	34	3	5	砖混结构
81		山师东路 1 号	1	197 8	2927.17	45	3	5	砖混结构
82	2		197 8	2925.49	45	3	5	砖混结构	
83	3		197 8	2450.22	45	3	5	砖混结构	
84	4		197 8	2301.44	42	4	5	砖混结构	
85		山师东路 2 号	1	197 5	1600	40	2	5	砖混结构
86	2		197 5	1800	40	2	5	砖混结构	
87	3		197 5	2250	45	3	5	砖混结构	
88	4		198 3	720	15	1	5	砖混结构	
89	6		200 0	900	12	1	6	砖混结构	
90		山师东路 3 号	1	198 1	946.62	18	2	3	砖混结构
91	2		198	1806	30	2	5	砖混结	

			1					构	
92			3	198 1	1705	30	2	5	砖混结构
93			4	198 1	1599.27	30	2	5	砖混结构
94			5	198 1	2211.04	40	4	5	砖混结构
95		山师东路 19 号	1	198 4	3564	56	4	5	砖混结构
96	2		198 3	4036.43	60	4	5	砖混结构	
97		和平路 49 号	1	197 6	1843.34	45	3	5	砖混结构
98		和平路 64-68 号	1	197 6	2631.28	45	3	5	砖混结构
99		和平路 72-76 号	1	197 7	2810.8	60	3	5	砖混结构
10 0		和平路 57 号	1	198 4	3365.63	65	5	5	砖混结构
10 1	2		198 4	3891.25	60	4	5	砖混结构	
10 2	3		198 4	3891.25	60	4	5	砖混结构	
10 3		和平路 59 号	1	198 4	2400	30	2	5	砖混结构
10 4		和平路 70 号	1	198 6	4800	40	2	5	砖混结构
10 5	2		198 6	4800	8	2	4	砖混结构	
10 6	4		198 6	4800	23	2	6	砖混结构	
10 7	5		198 6	5350	64	4	6	砖混结构	
10 8	6		198 6	1200	20	2	5	砖混结构	
10 9	7		198 6	5040	42	5	3	砖混结构	
11 0	8		198 6	673.8	40	2	4	砖混结构	
11 1			历山路 142 号	1	199 8	4135.03	42	3	7
11 2	2	199 8		3964.97	24	3	4	砖混结构	
11 3		师东村 1 号	1	198 3	1918.44	36	3	4	砖混结构
11 4		师东村 2 号	1	198 1	2176.25	36	3	4	砖混结构
11 5		师东村 3 号	1	198 3	2075	32	4	4	砖混结构
11 6	2		198 3	2075	32	4	4	砖混结构	
11 7	3		199 0	4000	60	5	6	砖混结构	
11 8	4		199 8	6230	72	6	6	砖混结构	
11 9		师东村 4 号	1	199 4	3390	42	3	5	砖混结构
12		师东村 5 号	1	199	4139.4	48	3	5	砖混结

历下区 2023 年老旧小区改造项目

0			6					构
12 1	师东村 6 号	1	199 4	8124	102	7	7	砖混结 构
12 2	师东村 8 号	1	199 6	7340	132	7	6	砖混结 构
12 3	师东村 9 号	1	199 6	5300	57	4	6	砖混结 构
12 4	师东村 10 号	1	199 6	6503.88	108	6	6	砖混结 构
12 5	师东村 11 号	1	199 4	4517.64	66	3	6	砖混结 构
12 6	师东村 12 号	1	199 4	2781	32	2	5	砖混结 构
12 7	师东村 13 号	1	198 6	1828.99	30	2	5	砖混结 构
12 8	师东村 14 号	1	198 7	2126.89	30	2	5	砖混结 构
12 9	师东村 20 号	1	198 2	2895.3	40	3	5	砖混结 构
13 0		2	198 2	2895.3	40	3	5	砖混结 构
13 1		3	199 4	956.26	12	1	5	砖混结 构
13 2	羊西沟 6 号	1	198 2	2754.46	50	3	5	砖混结 构
13 3		2	198 2	2694.78	45	3	5	砖混结 构
13 4		3	198 2	2758.86	40	3	5	砖混结 构
13 5	羊西沟 8 号	1	198 2	2698.6	50	3	5	砖混结 构
13 6	羊西沟 18 号	1	198 2	3294.11	50	5	5	砖混结 构
13 7		2	198 2	1115.58	20	2	5	砖混结 构
13 8	羊西沟 20 号	1	198 2	2600	35	3	5	砖混结 构
13 9		2	198 2	3700	50	5	5	砖混结 构
14 0	羊西沟 22 号	1	198 2	3000	60	5	5	砖混结 构
14 1		2	198 2	3000	60	5	5	砖混结 构
14 2	羊西沟 11 号	1	198 2	2613.02	45	3	5	砖混结 构
14 3	羊西沟 13 号	1	198 2	3442.3	45	3	5	砖混结 构
14 4	羊西沟 15 号	1	198 2	3442.27	50	3	5	砖混结 构
14 5	羊西沟 17 号	1	198 2	3442.3	45	3	5	砖混结 构
14 6	羊西沟 19 号	1	198 2	3442.3	40	3	5	砖混结 构
小计				433779.5 5	6164			
合计				574467.3 6	7871			

七、东关街道

历下区东关街道 2023 年老旧小区改造范围 明细 小区明细表

序号	片区	小区名称	房屋性质	计划改建 总建筑面积 (平方米)	土地 性质	所属社区	现有物业管理模式
1	长南东仓片区	长盛南区	普通商品房	211126.05	国有	长南社区	办事处兜底管理
		东仓小区	普通商品房	122228.65	国有	东仓社区	办事处兜底管理
小计				333354.7			
2	历山历园黄台南 路片区	黄台南路南侧小区	普通商品房	35846.6	国有	历园社区	办事处兜底管理
		历山东侧小区	普通商品房、房改房、公房	96598.98	国有	历山社区	办事处兜底管理
		历山西侧小区	房改房	24711.74	国有	历山社区	办事处兜底管理
		历园新村小区	普通商品房	117002.93	国有	历园社区	办事处兜底管理

								管理
小计					274160.25			
3	菜市冻河长北片区	菜市新村	普通商品房		97977.66	国有	菜市社区	办事处兜底管理
		长盛北区	普通商品房		208910.72	国有	长北社区	办事处兜底管理
		冻河小区	拆迁安置房		98765.12	国有	冻河社区	办事处兜底管理
小计					405653.5			
合计					1013168.45			

楼栋明细表

序号	片区	所属小区	楼号	建成年份	建筑面积(平方米)	户数(户)	单元数	层数	建筑结构形式
1	长南东仓片区	长盛南区	长南一区1号楼	1989	5388.1	48	4	7	砖混结构
2		长盛南区	长南一区2号楼	1989	2806.38	54	3	6	砖混结构
3		长盛南区	长南一区3号楼	1989	2806.38	54	3	6	砖混结构
4		长盛南区	长南一区4号楼	1989	2237.28	36	3	6	砖混结构
5		长盛南区	长南一区5号楼	1989	2276.46	36	3	6	砖混结构
6		长盛南区	长南一区6号楼	1989	2048.88	30	2	6	砖混结构

									构
7	长盛南区	长南一区7号楼	1989	1000.11	18	2	3		砖混结构
8	长盛南区	长南一区8号楼	1989	7284.17	60	5	8		砖混结构
9	长盛南区	长南一区9号楼	1975	2674.35	50	4	5		砖混结构
10	长盛南区	长南一区10号楼	1975	2674.35	50	4	5		砖混结构
11	长盛南区	长南一区11号楼	1975	1940.45	35	3	5		砖混结构
12	长盛南区	长南一区12号楼	1975	1940.45	35	3	5		砖混结构
13	长盛南区	长南一区13号楼	1975	1492.45	30	2	5		砖混结构
14	长盛南区	长南一区14号楼	1989	4812.24	54	4	6		砖混结构
15	长盛南区	长南一区15号楼	1989	6898.11	114	8	7		砖混结构
16	长盛南区	长南一区16号楼	1975	1792.65	30	3	5		砖混结构
17	长盛南区	长南一区17号楼	1975	1792.65	30	3	5		砖混结构
18	长盛南区	历山路63-1号1号楼	1989	2590.98	28	2	7		砖混结构
19	长盛南区	历山路63-1号2号楼	1989	2596.65	28	2	7		砖混结构
20	长盛南区	历山路63-1号3	1989	1234.96	16	2	4		砖混结构

		号楼						
21	长盛南区	历山路 63-1 号 4 号楼	198 9	1235.12	16	2	4	砖混结构
22	长盛南区	长南 二区 1 号楼	198 9	4807.62	85	5	7	砖混结构
23	长盛南区	长南 二区 2 号楼	198 9	2930.76	28	2	7	砖混结构
24	长盛南区	长南 二区 3 号楼	198 9	11545.91	189	9	7	砖混结构
25	长盛南区	长南 二区 4 号楼	198 9	3859.5	35	4	5	砖混结构
26	长盛南区	长南 二区 5 号楼	198 9	2817.35	35	3	5	砖混结构
27	长盛南区	长南 二区 6 号楼	198 9	3033.25	30	3	5	砖混结构
28	长盛南区	长南 二区 7 号楼	198 9	3862.3	35	4	5	砖混结构
29	长盛南区	长南 二区 8 号楼	198 9	669.04	8	1	4	砖混结构
30	长盛南区	长南 二区 9 号楼	198 9	1632.05	30	2	5	砖混结构
31	长盛南区	长南 二区 10 号 楼	198 9	6367.39	108	6	6	砖混结构
32	长盛南区	长南 二区 11 号 楼	198 9	1453.1	20	1	6	砖混结构
33	长盛南区	长南 二区 12 号 楼	198 9	1344.3	22	1	5	砖混结构
34	长盛南区	长南 二区 13 号 楼	198 9	1707.15	25	2	5	砖混结构
35	长盛南区	长南	198	2292.9	36	3	6	砖

			二区 14号 楼	9					混 结 构
36		长盛南区	长南 二区 15号 楼	198 9	2306.04	36	3	6	砖 混 结 构
37		长盛南区	长南 二区 16号 楼	198 9	4488.24	66	4	7	砖 混 结 构
38		长盛南区	长南 二区 17号 楼	198 9	6173.1	114	6	7	砖 混 结 构
39		长盛南区	长南 二区 18号 楼	198 9	1846.89	30	2	5	砖 混 结 构
40		长盛南区	长南 二区 19号 楼	198 9	1185.25	20	1	5	砖 混 结 构
41		长盛南区	长南 二区 20号 楼	198 9	1039.9	30	2	6	砖 混 结 构
42		长盛南区	长南 二区 21号 楼	198 9	1839.15	15	1	5	砖 混 结 构
43		长盛南区	长南 二区 22号 楼	198 9	2926.55	40	3	5	砖 混 结 构
44		长盛南区	长南 二区 23号 楼	198 9	3084.55	45	3	5	砖 混 结 构
45		长盛南区	长南 二区 24号 楼	198 9	2831.5	45	3	5	砖 混 结 构
46		长盛南区	长南 二区 25号 楼	198 9	6736.22	90	5	7	砖 混 结 构
47		长盛南区	长南 三区 3号 楼	198 9	1916.15	30	2	5	砖 混 结 构
48		长盛南区	长南 三区 4号 楼	198 9	1764.3	30	2	5	砖 混 结 构
49		长盛南区	长南 三区 5号 楼	198 9	1731.9	30	2	5	砖 混 结 构

50	长盛南区	长南三区6号楼	1989	1983.6	25	2	5	砖混结构
51	长盛南区	长南三区7号楼	1989	2051.15	30	2	5	砖混结构
52	长盛南区	长南三区8号楼	1989	3951.36	48	4	6	砖混结构
53	长盛南区	长南三区9号楼	1989	2771.9	45	3	5	砖混结构
54	长盛南区	长南三区10号楼	1989	2362.25	35	3	5	砖混结构
55	长盛南区	长南三区11号楼	1989	3476.58	36	3	6	砖混结构
56	长盛南区	长南三区12号楼	1989	3368.82	36	3	6	砖混结构
57	长盛南区	长南三区13号楼	1989	3759.12	72	4	6	砖混结构
58	长盛南区	长南三区14号楼	1989	1246.45	20	1	5	砖混结构
59	长盛南区	长南三区15号楼	1989	2205.48	18	1	6	砖混结构
60	长盛南区	长南三区16号楼	1989	3643.38	30	2	6	砖混结构
61	长盛南区	长南三区17号楼	1989	2775.72	42	2	6	砖混结构
62	长盛南区	长南三区18号楼	1989	3338.94	36	3	6	砖混结构
63	长盛南区	长南三区19号楼	1989	3657.9	42	3	6	砖混结构
64	长盛南区	长南三区20号	1989	3978	36	3	6	砖混结构

			楼						构
65	长盛南区	长南三区 21 号楼	198 9	4308.18	66	4	6		砖混结构
66	长盛南区	长南四区 1 号楼	198 9	4952.99	95	6	6		砖混结构
67	长盛南区	长南四区 4 号楼	198 9	4275.6	36	3	6		砖混结构
68	长盛南区	长南四区 5 号楼	198 9	1205.35	10	1	5		砖混结构
69	长盛南区	长南四区 8 号楼	198 9	3240.35	30	2	6		砖混结构
70	长盛南区	长南四区 9 号楼	198 9	857.44	8	1	4		砖混结构
71	东仓小区	1	198 9	4653.6	72	7	7		砖混结构
72	东仓小区	2	198 9	3956.34	54	3	6		砖混结构
73	东仓小区	3	198 9	3956.34	49	3	6		砖混结构
74	东仓小区	4	198 9	3956.34	54	3	6		砖混结构
75	东仓小区	5	198 9	6851.41	108	8	6		砖混结构
76	东仓小区	6	198 9	6252.48	102	8	6		砖混结构
77	东仓小区	7	198 9	5701.62	82	6	6		砖混结构
78	东仓小区	8	198 9	6466.44	108	6	6		砖混结构
79	东仓小区	9	198 9	5361.96	69	4	6		砖混

									结构
80	东仓小区	10	198 9	7818.21	104	6	7		砖混结构
81	东仓小区	11	198 9	7222.51	121	7	6		砖混结构
82	东仓小区	12	198 9	6821.03	108	6	6		砖混结构
83	东仓小区	13	198 9	7132.47	120	6	6		砖混结构
84	东仓小区	14	198 9	7063.5	82	6	6		砖混结构
85	东仓小区	15	198 9	4616.06	84	4	6		砖混结构
86	东仓小区	16	198 9	6439.67	70	5	6		砖混结构
87	东仓小区	17	198 9	5008.43	105	5	6		砖混结构
88	东仓小区	18	198 9	3321.4	55	4	5		砖混结构
89	东仓小区	19	198 9	2249.78	36	1	6		砖混结构
90	东仓小区	20	198 9	2192.48	36	1	6		砖混结构
91	东仓小区	21	198 9	2238.11	36	1	6		砖混结构
92	东仓小区	24	198 9	6494.89	54	5	6		砖混结构
93	东仓小区	25	198 9	4333.72	73	5	5		砖混结构
94	东仓小区	南仓	198	2119.86	34	2	6		砖

			街 68 号	9					混结构
小计					333354.74	4771			
1	历山历园黄台南 路片区	历山路东侧小区	历山路 36 号齐鲁师范学院宿舍 4 号楼	1990	5040.15	70	7	5	砖混结构
2		历山路东侧小区	历山路 36 号京剧院宿舍 6 号楼	1974	3574.76	56	6	4	砖混结构
3		历山路东侧小区	历山路 36 号齐鲁师范学院宿舍 7 号楼	1982	3074.8	45	3	5	砖混结构
4		历山路东侧小区	历山路 36 号齐鲁师范学院宿舍 8 号楼	1981	3059.75	45	3	5	砖混结构
5		历山路东侧小区	历山路 36 号齐鲁师范学院宿舍 9 号楼	1989	2886.75	35	3	5	砖混结构
6		历山路东侧小区	历山路 36 号齐鲁师范学院宿舍 10 号楼	1985	2947.24	35	3	5	砖混结构
7		历山路东侧小区	历山路 40 号历苑小区 1 号楼	1999	8912.33	80	6	6	砖混结构
8		历山路东侧小区	历山路 40 号历	1999	9179.08	80	5	6	砖混结

			苑小区2号楼							构
9		历山路东侧小区	历山路40号历苑小区3号楼	1999	7549.92	78	6	6		砖混结构
10		历山路东侧小区	历山路40号历苑小区4号楼	1999	7361.06	84	5	6		砖混结构
11		历山路东侧小区	历山路40号胸科医院宿舍5号楼	2003	6203.97	42	3	6		砖混结构
12		历山路东侧小区	历山路48号纺织设计院宿舍	1978	3378.28	42	3	6		砖混结构
13		历山路东侧小区	历山路48-1纯居民楼	1982	2491.66	45	3	5		砖混结构
14		历山路东侧小区	历山路54号橡胶厂宿舍1号楼	1979	1391.12	32	2	4		砖混结构
15		历山路东侧小区	历山路54号橡胶厂宿舍2号楼	1979	805.93	16	1	4		砖混结构
16		历山路东侧小区	历山路58号公交公司宿舍1号楼	1992	1812.85	31	2	5		砖混结构
17		历山路东侧小区	历山路58号公交公司宿舍2号楼	1992	1194.38	69	4	7		砖混结构

18	历山路东侧小区	历山路 60 号省物化探勘察院宿舍 1 号楼	1980	3104.84	48	4	5	砖混结构
19	历山路东侧小区	历山路 60 号省物化探勘察院宿舍 2 号楼	1980	546.16	8	1	4	砖混结构
20	历山路东侧小区	历山路 60 号省物化探勘察院宿舍 4 号楼	1978	1239.4	20	3	4	砖混结构
21	历山路东侧小区	历山路 60 号省物化探勘察院宿舍 5 号楼	1955	1053.3	36	1	3	砖混结构
22	历山路东侧小区	历山路 60 号省物化探勘察院宿舍 6 号楼	1986	3124.95	40	3	5	砖混结构
23	历山路东侧小区	历山路 60 号省物化探勘察院宿舍 7 号楼	1992	1062.35	34	2	5	砖混结构
24	历山路东侧小区	历山路 62 号橡胶厂宿舍 1 号楼	1980	3166	45	3	5	砖混结构
25	历山路东侧小区	历山路 62 号橡胶厂宿舍 2 号楼	1979	1350.01	27	2	4	砖混结构

26	历山路东侧小区	历山路 62 号橡胶厂宿舍 3 号楼	1979	2504.98	50	3	5	砖混结构
27	历山路东侧小区	历山路 62 号橡胶厂宿舍 4 号楼	1980	2588.93	36	3	6	砖混结构
28	历山路东侧小区	历山路 62 号橡胶厂宿舍 5 号楼	1980	1962.75	36	2	6	砖混结构
29	历山路东侧小区	历山路 66 号燕山办事处宿舍 1 号楼	1982	1018.68	20	1	4	砖混结构
30	历山路东侧小区	历山路 66 号省化工厅宿舍 2 号楼	1978	3012.6	42	3	6	砖混结构
31	历山路西侧小区	东圩门外街 50 号 1 号楼	1989	2373.3	20	2	6	砖混结构
32	历山路西侧小区	东圩门外街 50 号 2 号楼	1989	2321.25	18	2	6	砖混结构
33	历山路西侧小区	历山路 55 号省渔业厅宿舍 1 号楼	1983	1682.5	20	2	5	砖混结构
34	历山路西侧小区	历山路 55 号省渔业厅宿舍 2 号楼	1978	2295.4	30	2	5	砖混结构
35	历山路西侧小区	历山路 55 号省渔业	1978	2299.25	30	2	5	砖混结构

			厅宿舍 3 号楼						
36		历山路西侧小区	历山路 55 号省渔业厅宿舍 4 号楼	1987	2723.85	30	3	5	砖混结构
37		历山路西侧小区	历山路 55 号省渔业厅宿舍 5 号楼	1988	2250.18	24	2	6	砖混结构
38		历山路西侧小区	历山路 55 号省渔业厅宿舍 6 号楼	1988	2248.62	24	2	6	砖混结构
39		历山路西侧小区	历山路 63 号国防宾馆宿舍	1988	1690.41	28	2	5	砖混结构
40		历山路西侧小区	历山路 65 号污水处理厂宿舍	1990	2707.65	24	2	6	砖混结构
41		历山路西侧小区	历山路 69 号三塑集团宿舍	1989	2119.33	48	1	6	砖混结构
42		历园新村小区	1	1994	5291.97	60	6	6	砖混结构
43		历园新村小区	2	1994	4188.48	84	4	7	砖混结构
44		历园新村小区	3	1994	4147.51	63	4	7	砖混结构
45		历园新村小区	4	1994	4476.15	50	5	6	砖混结构
46		历园新村小区	5	199	5886.85	112	5	7	砖

			4					混结构
47	历园新村小区	6	199 4	8757.72	133	8	7	砖混结构
48	历园新村小区	7	199 4	4417.12	70	3	7	砖混结构
49	历园新村小区	8	199 4	5663.73	126	6	7	砖混结构
50	历园新村小区	9	199 4	5240.36	84	4	7	砖混结构
51	历园新村小区	10	199 4	3428.09	63	3	7	砖混结构
52	历园新村小区	11	199 4	5815.31	91	4	7	砖混结构
53	历园新村小区	12	199 4	5676.91	126	6	7	砖混结构
54	历园新村小区	13	199 4	3358.14	54	4	6	砖混结构
55	历园新村小区	14	199 4	6478.52	108	6	6	砖混结构
56	历园新村小区	15	199 4	5398.62	60	4	6	砖混结构
57	历园新村小区	16	199 4	5616.22	84	4	7	砖混结构
58	历园新村小区	17	199 4	6612.22	105	5	7	砖混结构
59	历园新村小区	18	199 4	4097.28	56	4	7	砖混结构
60	历园新村小区	19	199 4	5435.87	84	4	7	砖混结构

61		历园新村小区	20	199 4	5781.67	60	5	6	砖混结构
62		历园新村小区	21	199 4	6658.04	98	5	7	砖混结构
63		历园新村小区	22	199 4	4576.15	70	5	7	砖混结构
64		黄台南路南侧小区	黄台南路 46号 院1 号楼	199 1	3424.77	50	5	6	砖混结构
65		黄台南路南侧小区	黄台南路 46号 院2 号楼	199 1	3655.37	75	4	5	砖混结构
66		黄台南路南侧小区	黄台南路 46号 院3 号楼	199 1	3876.37	65	4	5	砖混结构
67		黄台南路南侧小区	黄台南路 46号 院4 号楼	199 1	3892.44	65	4	5	砖混结构
68		黄台南路南侧小区	黄台南路 46号 院5 号楼	199 1	3160.59	60	3	6	砖混结构
69		黄台南路南侧小区	黄台南路 46号 院6 号楼	199 1	2746.66	50	3	5	砖混结构
70		黄台南路南侧小区	黄台南路 46号 院7 号楼	199 1	2745.61	50	3	5	砖混结构
71		黄台南路南侧小区	黄台南路 24号 院1 号楼	198 9	2160.15	40	2	5	砖混结构
72		黄台南路南侧小区	黄台南路 24号 院2 号楼	198 9	2162.80	36	2	5	砖混结构
73		黄台南路南侧小区	黄台南路	198 9	2170.23	30	2	5	砖混

			26 号 院 1 号楼						结构
74		黄台南路南侧小区	黄台南路 26 号 院 2 号楼	198 9	2160.17	30	2	5	砖混结构
75		黄台南路南侧小区	黄台南路 26 号 院 3 号楼	198 9	1811.68	30	2	5	砖混结构
76		黄台南路南侧小区	黄台南路 26 号 院 4 号楼	198 9	1879.76	30	2	5	砖混结构
小计					274160.2 5	4075			
1	菜市冻河长北片 区	菜市新村	1	198 0	1597.25	30	2	5	砖混结构
2		菜市新村	2	198 0	1585.79	30	2	5	砖混结构
3		菜市新村	3	198 0	1586.89	30	2	5	砖混结构
4		菜市新村	3-1	198 0	1342.1	15	1	5	砖混结构
5		菜市新村	4	198 0	4906.44	85	5	6	砖混结构
6		菜市新村	5	198 0	3168.87	60	4	5	砖混结构
7		菜市新村	5-1	198 0	2079.81	24	2	6	砖混结构
8		菜市新村	6	198 0	2314.99	45	3	5	砖混结构
9		菜市新村	7	198 0	2374.73	45	3	5	砖混结构
10		菜市新村	8	198 0	3131.61	60	4	5	砖混结构

									构
11	菜市新村	9	198 0	6159.85	109	6	6		砖混结构
12	菜市新村	10	198 0	3185.99	60	4	5		砖混结构
13	菜市新村	11	198 0	3127.07	60	4	5		砖混结构
14	菜市新村	17	198 0	4577.42	70	4	6		砖混结构
15	菜市新村	18	198 0	1067.69	15	1	5		砖混结构
16	菜市新村	19	198 0	1137.51	15	1	5		砖混结构
17	菜市新村	20	198 0	1108.01	15	1	5		砖混结构
18	菜市新村	21	198 0	926.48	15	1	5		砖混结构
19	菜市新村	22	198 0	930.41	15	1	5		砖混结构
20	菜市新村	25	198 0	2753.36	60	4	5		砖混结构
21	菜市新村	26	198 0	4281.67	70	7	5		砖混结构
22	菜市新村	27	198 0	4696.13	50	5	5		砖混结构
23	菜市新村	28	198 0	4703.86	50	5	5		砖混结构
24	菜市新村	29	198 0	4300.78	70	7	5		砖混结构
25	菜市新村	31	198 0	3146.06	60	4	5		砖混

									结构
26		菜市新村	32	1980	3150.39	60	4	5	砖混结构
27		菜市新村	33	1980	3162.6	60	4	5	砖混结构
28		菜市新村	34	1980	3646.1	75	5	5	砖混结构
29		菜市新村	35	1980	4461.75	58	6	5	砖混结构
30		菜市新村	36	1980	4365.75	58	6	5	砖混结构
31		菜市新村	37	1980	4324.22	58	6	5	砖混结构
32		菜市新村	38	1980	4676.08	58	6	5	砖混结构
33		长盛北区	1	1987	2895.13	56	2	7	砖混结构
34		长盛北区	2	1987	4251.54	72	4	6	砖混结构
35		长盛北区	3	1987	2669.24	40	3	7	砖混结构
36		长盛北区	4	1987	3998.97	56	4	7	砖混结构
37		长盛北区	5	1987	6672.72	126	4	6	砖混结构
38		长盛北区	6	1987	7690.2	144	5	6	砖混结构
39		长盛北区	7	1987	1316.7	24	1	6	砖混结构
40		长盛北区	8	198	1300.68	24	1	6	砖

			7						混结构
41		长盛北区	9	198 7	1305.24	24	1	6	砖混结构
42		长盛北区	10	198 7	1306.08	24	1	6	砖混结构
43		长盛北区	11	198 7	1300.32	24	1	6	砖混结构
44		长盛北区	12	198 7	3013.2	48	3	6	砖混结构
45		长盛北区	12-1	198 7	2722.4	36	3	4	砖混结构
46		长盛北区	12-2	198 7	2551.76	28	3	4	砖混结构
47		长盛北区	14	198 7	2709.05	45	3	5	砖混结构
48		长盛北区	15	198 7	2585.7	45	3	5	砖混结构
49		长盛北区	17	198 7	4417.79	36	3	6	砖混结构
50		长盛北区	18	198 7	5009.65	36	3	6	砖混结构
51		长盛北区	19	198 7	2651.63	50	5	5	砖混结构
52		长盛北区	19-1	198 7	775.25	10	1	5	砖混结构
53		长盛北区	20	198 7	2525.26	30	3	5	砖混结构
54		长盛北区	22	198 7	2438.05	30	3	5	砖混结构

55		长盛北区	23	198 7	4219.67	63	3	7	砖混结构
56		长盛北区	24	198 7	981.24	18	1	6	砖混结构
57		长盛北区	25	198 7	3617.28	54	3	6	砖混结构
58		长盛北区	26	198 7	3473.1	55	4	6	砖混结构
59		长盛北区	27	198 7	3435.85	60	3	5	砖混结构
60		长盛北区	28	198 7	4210.68	96	4	6	砖混结构
61		长盛北区	29	198 7	3770.04	72	3	6	砖混结构
62		长盛北区	30	198 7	4124.88	39	3	6	砖混结构
63		长盛北区	31	198 7	7975.98	150	8	6	砖混结构
64		长盛北区	32	198 1	5382.07	99	6	6	砖混结构
65		长盛北区	33	198 7	5617.5	66	5	6	砖混结构
66		长盛北区	34	198 7	7058.96	136	4	7	砖混结构
67		长盛北区	35	198 7	6831.36	132	4	6	砖混结构
68		长盛北区	36	198 7	7740.42	72	5	6	砖混结构
69		长盛北区	37	198 7	6197.28	72	6	6	砖混结

									构
70	长盛北区	39	198 1	1177.25	20	1	5		砖混结构
71	长盛北区	40	198 1	1504.75	20	2	5		砖混结构
72	长盛北区	41	198 1	2251.35	35	3	5		砖混结构
73	长盛北区	42	198 1	2448.75	35	3	5		砖混结构
74	长盛北区	43	198 1	2828.2	40	4	5		砖混结构
75	长盛北区	44	198 1	2906.45	50	5	5		砖混结构
76	长盛北区	45	198 1	3465.15	50	5	5		砖混结构
77	长盛北区	46	198 1	1859.45	30	2	5		砖混结构
78	长盛北区	47	198 7	2780.82	48	3	6		砖混结构
79	长盛北区	47-1	198 7	2184.12	24	1	6		砖混结构
80	长盛北区	48	198 7	1202.04	36	2	6		砖混结构
81	长盛北区	49	198 7	1075.08	12	1	6		砖混结构
82	长盛北区	50	198 7	1780.65	30	2	5		砖混结构
83	长盛北区	51	198 7	3459.24	42	3	6		砖混结构
84	长盛北区	52	198 7	1073.76	12	1	6		砖混

									结构
85	长盛北区	53	198 7	1737.85	30	3	5	5	砖混结构
86	长盛北区	54	198 7	1934.1	24	2	6	6	砖混结构
87	长盛北区	55	198 7	1110.78	18	1	6	6	砖混结构
88	长盛北区	56	198 7	1971.9	30	2	5	5	砖混结构
89	长盛北区	57	198 7	998.82	12	1	6	6	砖混结构
90	长盛北区	58	198 7	4603.4	58	4	6	6	砖混结构
91	长盛北区	59	198 7	2608.02	36	2	6	6	砖混结构
92	长盛北区	60	198 7	1431.96	12	1	6	6	砖混结构
93	长盛北区	62	198 7	5038.14	72	4	6	6	砖混结构
94	长盛北区	63	198 7	4203.8	60	4	5	5	砖混结构
95	长盛北区	64	198 7	916.81	15	1	6	6	砖混结构
96	长盛北区	65	198 7	872.33	6	1	3	3	砖混结构
97	长盛北区	66	198 7	872.33	6	1	3	3	砖混结构
98	长盛北区	67	198 7	872.33	6	1	3	3	砖混结构
99	长盛北区	70	198	2161.25	35	3	5	5	砖

			7						混结构
100	长盛北区	东关大街 123号	198 7	2437.22	30	3	4		砖混结构
101	长盛北区	119- 1	198 7	1206.25	15	1	5		砖混结构
102	长盛北区	119- 2	198 7	1193.5	10	1	5		砖混结构
103	泺河小区	4	198 9	4960.05	84	4	6		砖混结构
104	泺河小区	5	198 9	4561.13	84	4	6		砖混结构
105	泺河小区	6	198 9	5434.28	90	5	6		砖混结构
106	泺河小区	7	198 9	4318.77	72	4	6		砖混结构
107	泺河小区	8	198 9	4975.7	84	5	6		砖混结构
108	泺河小区	9	198 9	4850.6	84	5	6		砖混结构
109	泺河小区	10	198 9	6386.31	108	6	6		砖混结构
110	泺河小区	11	198 9	7715.29	120	6	6		砖混结构
111	泺河小区	12	198 9	6257.27	96	8	6		砖混结构
112	泺河小区	13	198 9	6354.5	108	9	6		砖混结构
113	泺河小区	15	198 9	766.12	12	2	4		砖混结构

114		冻河小区	20	198 9	4138.45	72	4	6	砖混结构
115		冻河小区	21	198 9	4414.06	72	4	6	砖混结构
116		冻河小区	22	198 9	3663.3	60	4	5	砖混结构
117		冻河小区	23	198 9	3533.44	60	4	5	砖混结构
118		冻河小区	24	198 9	1027.85	18	1	6	砖混结构
119		冻河小区	25	198 9	3260.57	54	4	5	砖混结构
120		冻河小区	26	198 9	1101.11	18	1	6	砖混结构
121		冻河小区	27	198 9	3119.64	54	3	6	砖混结构
122		冻河小区	28	198 9	2044.99	36	2	6	砖混结构
123		冻河小区	菜市庄1号楼	199 0	6739.17	77	5	6	砖混结构
124		冻河小区	菜市庄2号楼	199 0	397.6	4	1	3	砖混结构
125		冻河小区	菜市庄5号楼	199 0	4734.94	60	4	6	砖混结构
126		冻河小区	菜市庄100-10号楼	199 9	4009.98	54	4	6	砖混结构
小计					405653. 5	6317			
合计					332163 .4	4821			

八、燕山等街道军区项目

历下区军区项目 2023 年老旧小区改造范围 明细

小区明细表

序号	街道	名称	房屋性质	计划改造总建筑面积(平方米)	土地性质	所属社区	现有物业管理模式
1	燕山	文化东路32号院军区项目	集资房	4716	军事用地	济南市历下区燕山街道	小区业主招聘物业
		文化东路34号院军区项目	公寓住房	9078.4	军事用地	济南市历下区燕山街道	原管理单位选聘物业
小计				13794.4			
2	文东	文化东路36号院军区项目	部队	23626	部队	文化东路街道	是
		山大路246号院军区项目	公寓住房	15447.65	生活用地	山大路街道	无物业
小计				39073.65			
3	解放路	青后小区3区30号院军区项目	公寓住房	25647	军用土地	后坡街社区	保障社会化
		泺源大街1号院军区项目	公寓住房	4066	生活用地	泺源大街	无物业
小计				29713			
	千佛山	千佛山东路21号院军区项目	自有住房	12102.53	生活用地	千佛山街道	无物业
小计				12102.53			
合计				94683.58			

楼栋明细表

序号	名称	所属小区	楼号	建成份	建筑面积(平方米)	户数(户)	单元数	层数	建筑结构形式
----	----	------	----	-----	-----------	-------	-----	----	--------

历下区 2023 年老旧小区改造项目

1	文化东路 32 号院军区项目	文化东路 32 号院军区项目	2	1996	4716	36	3	6	砖混
小计					4716	36			
1	文化东路 34 号院军区项目	文化东路 34 号院军区项目	1	1991	1184.6	12	2	3	砖混
2		文化东路 34 号院军区项目	2	1991	2738	30	3	5	
3		文化东路 34 号院军区项目	3	1991	2819.8	48	4	6	
4		文化东路 34 号院军区项目	4	1973	1286	27		3	
5		文化东路 34 号院军区项目	5	1973	1050	21		3	
小计					9078.4	138			
1	文化东路 36 号院军区项目	公寓	一号楼	1983	1131	18	3	3	砖混结构
2		公寓	二号楼	1983	1131	18	3	3	砖混结构
3		公寓	三号楼	1989	2054	20	2	5	砖混结构
4		公寓	四号楼	1985	1644	24	3	4	砖混结构
5		公寓	五号楼	1992	2650	36	3	6	砖混结构
6		公寓	六号楼	1992	3016	25	3	5	砖混结构
7		经适房	一号楼	1998	3110	20	2	5	砖混结构
8		经适房	二号楼	1998	3110	25	3	5	砖混结构
9		经适房	三号楼	1998	2858	25	3	5	砖混结构
10		经适房	四号楼	1998	2922	20	2	5	砖混结构
小计					23626	231			
1	山大路 246 号院军区项目	山大路家属院	1	1986	2736.51	43	1	5	砖混
2		山大路家属院	2	1988	1870.25	20	2	5	砖混
3		山大路家属院	4	1987	2303.75	30	3	5	砖混
4		山大路家属院	7	1985	2326.9	30	3	5	砖混
5		山大路家属院	8	1985	1808.7	25	2	5	砖混
6		山大路家属院	3	1987	1003.64	6	1	2	砖混
7		山大路家属院	6	1987	1059.82	6	1	2	砖混
8		山大路家属院	5	1987	2338.08	12	1	2	砖混
小计					15447.6	172			

					5				
1	青后小区 3 区 30 号院 军区项目	山东省军区解放路营院	32 号楼	1981-1990 年	169	1	1	2	砖混
2		山东省军区解放路营院	25 号楼	1971-1980 年	3350	50	5	5	砖混
3		山东省军区解放路营院	19 号楼	1991-2000 年	5165	65	6	7	钢筋混凝土
4		山东省军区解放路营院	21 号楼	1991-2000 年	5040	64	6	6	钢筋混凝土
5		山东省军区解放路营院	23 号楼	1961-1970 年	1221	27	3	3	砖混
6		山东省军区解放路营院	20 号楼	1961-1970 年	150	1	2	2	砖混
7		山东省军区解放路营院	28 号楼	1981-1990 年	296	1	1	2	砖混
8		山东省军区解放路营院	22 号楼	1981-1990 年	320	2	1	2	砖混
9		山东省军区解放路营院	14 号楼	1961-1970 年	876	18	3	2	砖混
10		山东省军区解放路营院	4 号楼	1981-1990 年	304	1	1	2	砖混
11		山东省军区解放路营院	18 号楼	1981-1990 年	300	2	1	2	砖混
12		山东省军区解放路营院	30 号楼	1981-1990 年	296	1	1	2	砖混
13		山东省军区解放路营院	1 号楼	1991-2000 年	225	2	1	2	砖混
14		山东省军区解放路营院	3 号楼	1991-2000 年	225	2	1	2	砖混
15		山东省军区解放路营院	11 号楼	1961-1970 年	2220	36	4	3	砖混
16		山东省军区解放路营院	5 号楼	1991-2000 年	310	2	1	2	砖混
17		山东省军区解放路营院	9 号楼	1981-1990 年	2220	30	3	5	砖混
18		山东省军区解放路营院	21 号楼	1981-1990 年	2960	64	6	5	砖混
小计					25647	369			
1	泺源大街 1 号院军区项目	泺源大街家属院	1	1997	2384.5	25	3	5	砖混

2		泺源大街家属院	2	1997	1681.5	20	2	5	砖混
小计					4066	45			
1	千佛山东路 21 号院军区项目	千佛山家属院	1	1995	606.94	2	1	2	砖混
2		千佛山家属院	2	1993	1045.87	6	1	3	砖混
3		千佛山家属院	3	1993	1040.71	6	1	3	砖混
4		千佛山家属院	4	1996	2344.45	24	3	4	砖混
5		千佛山家属院	5	1996	1682.78	16	2	4	砖混
6		千佛山家属院	6	1993	2265.8	20	4	5	砖混
7		千佛山家属院	7	1993	3115.98	12	1	5	砖混
小计					12102.53	86			
合计					94683.58	1077			

4.4 项目具体改造内容及规模

针对不同小区存在的问题，项目拟分别实施建筑物（公共部位）修缮、建筑物（楼本体）修缮、弱电、管线规整、光纤入户、排水管网、道路更新、绿化、公共照明、环卫设施、消防设施、安防设施、拆违拆临、社区服务用房（站）、室外健身设施及公共活动场地、无障碍及适老化改造、机动车停车位（场、库）、非机动车停车棚及充电设施、建筑节能改造（外墙保温，楼梯间窗户等）、快递柜、文化休闲设施、应急救援站、养老服务设施、便民市场及便利店、信息发布设施、景观亭等改造内容。

该项目已列入山东省 2023 年老旧小区改造计划，主要涉及趵突泉、文东、东关、解放路等 8 个街道办事处 23 个片区，1120 栋楼 49062 户，改造总建筑面积 3494945.54 平方米，主要建设内容包括：整修房屋外立面 638708.89 平方米、楼道内墙粉刷 1081864.44 平方米、小区道路铺设沥青 445481.28 平方米，建筑节能改造 2170001.63 平方米，利用现有资源补齐社区服务设施，同步进行管线规整、规范停车及文化健身、安防照明、宣传和信息发布设施等改造提升工程。

针对不同小区存在的问题，项目拟分别实施建筑物（公共部位）修缮、建筑物（楼本体）修缮、弱电、管线规整、光纤入户、排水管网、道路更新、绿化、公共照明、环卫设施、消防设施、安防设施、拆违拆临、社区服务用房（站）、室外健身设施及公共活动场地、无障碍及适老化改造、机动车停车位（场、库）、非机动车停车棚及充电设施、建筑节能改造（外墙保温，楼梯间窗户等）、快递柜、文化休闲设施、应急救援站、养老服务设施、便民市场及便利店、信息发布设施、景观亭等改造内容。

主要改造实施规模如下：

一、基础类改造内容

1、建筑物（楼本体）修缮

新增干挂石材墙面 465.00 平方米，建筑外立面粉刷 638708.89 平方米，维修或更换单元门 8039.00 平方米，增设楼道灯 16242.00 套，维修或更换楼梯间外窗 30261.00 平方米，修缮楼道内墙粉刷 1081864.44 平方米，护墙板 13606.20 平方米，楼道内乱线整理 100403.20 米，修缮公共楼梯踏步 80236.27 平方米，修缮公共楼梯扶手 119960.40 米，独立储存室外墙涂料 182948.51 平方米，楼梯间垃圾清运 2347.50 立方米，楼梯间出屋面门更换 861.00 平方米，楼梯间屋顶上人孔更换 4223.00 平方米，对讲机 9695 个，四合一弱电箱 500.00 个。

2、建筑物（公共部位）修缮

新建（维修）小区围墙 22449.59 平方米，安装门禁系统 559.00 组，安装室内设备箱/分支箱 1109.00 台，安装小区院落大门 3982.00 平方米，围墙涂刷真石漆 107046.46 平方米，粉刷小区外墙 104468.95 平方米，小区院墙美化 53912.78 平方米，蓝牙道闸安装 100.00 套，管道保护层包封 73761.26 米，楼号牌 1075.00 个，单元牌 2147.00 个，更换楼层号牌 11399.00 个，传达室门窗修缮 779.60 平方米，修缮粉刷传达室内墙 11244.60 平方米，修缮粉刷传达室外墙 12412.60 平方米，修缮传达室屋顶防水 4862.13

平方米，修缮单元入口台阶、坡道、室外散水 14888.50 平方米，修缮粉刷便民中心外墙 9320.00 平方米，便民服务中心屋顶防水 30519.00 平方米，修缮粉刷一层小院围墙 31369.24 平方米。

3、弱电规整

弱电线入地 231521.74 米，住宅扯线到储藏室 173135.05 米，弱电检查井安装 21 套，楼板打眼 9015 个，拆除线杆 171 个。

4、排水改造

更换球墨铸铁雨水篦子 5460 套，疏通改造室外排水 44331.72 米，雨污分流 72755.56 米。

5、整修道路

增设车辆行驶划线 66181.10 米，场地清理 119922.22 平方米，小区道路铺设沥青 445481.28 平方米，修补小区主干道及小区出入口路面 73078.19 平方米，混凝土路面整修 30630.9 平方米，塑胶地面铺装 9106.06 平方米，铺装花砖 139794.10 平方米，广场道路铺设石材 2350 平方米，整修路沿石 75719 米，更换球墨铸铁井盖 13291 个，道路指示牌 558 个，井盖提升 2829 个，树穴池（缘石）5185 米，成品防腐木座椅 495.2 套，不锈钢铁艺围栏含拆除 5160.4 米。

6、绿化

绿化恢复、移植、补植 31504.02 平方米，新增或更换树池、篦子 3962 个，修缮花池挡墙 3631.00 米。

7、公共照明

加装灯具 3176 盏。

8、整修公共活动场地 26848 平方米。

9、拆违拆临 10680.93 平方米。

10、环卫设施

增设垃圾箱 981 个，垃圾分类亭 1170 平方米，公厕 344 平方米。

11、消防设施

增设灭火箱 1079 套，灭火器 3549 个，新增微型应急消防站 108 套，更换室外消火栓 73 套。

12、安防设施

更换监控设备、摄像机立杆 2500.00 套，更换监控线路 66940.94 米，更换室内监控设备 164.00 套。

13、整修非机动车停车设施

非机动车停车棚 10703.00 平方米，非机动车集中充电设施 770.00 处。

14、信息发布设施

室内外墙挂宣传、公告栏 1384.00 平方米，室外新建宣传、公告栏 1248.00 平方米，新增或更换商业牌匾 2275.00 平方米。

二、完善类改造项目

建筑节能改造（外墙保温等）面积 2170001.63 平方米，机动车停车位（场、库）改造面积为 37337.10 平方米，机动车充电设施 473 处，社区党群服务中心改造面积 3004.7 平方米，社区服务用房改造面积 3486.5 平方米，物业管理与服务用房（站）改造面积 3316.1 平方米，新增或改造文化、体育设施 4312 平方米，儿童友好城市建设 3117 平方米，无障碍及适老化改造 15929.48 平方米。

三、提升类改造内容

居民城市管理服务用房 1179 平方米，养老服务设施改造面积 18883.84 平方米，托育设施 6286.98 平方米，公共卫生设施 3310.09 平方米，应急救援站改造面积 2072.08 平方米，社区食堂 878.5 平方米，家政服务网点 971 平方米，便民市场、便利店 150 平方米，快递柜 80 个，文化墙 14411.85 平方米，景观亭 365 平方米，廊架 1302.3 平方米，新增室外晾衣架 937 米。

历下区 2023 年老旧小区改造内容汇总

类别	序号	项目	单位	总计数量	趵突泉	建筑新村	姚家	甸柳新村	解放路	文东	东关	军区项目	备注
基础类改造内容	1	建筑物（楼本体）修缮											
	1.1	新增干挂石材墙面	平方米	465	116		0	24	55	10	260		
	1.2	建筑外立面粉刷	平方米	638708.89	0	132566.1	85150.91	0	58421.7	102705.7	211886.48	47978	
	1.3	维修或更换单元门	平方米	8039	1058	990	500	486	615	1630	2636	124	
	1.4	增设楼道灯	套	16242	1730	675	730	2070	2615	2425	5312	685	
	1.5	维修或更换楼梯间外窗	平方米	30261	1170	12784	56	4951	3076	3354	4433	437	
	1.6	修缮楼道内墙粉刷	平方米	1081864.44	109136	68800	52250	148932	199732	175658	299951.94	27404.5	
	1.7	楼道内护墙板	平方米	13606.2	2296.2	0	0	3390	2920	0	3760	1240	
	1.8	楼道内乱线整理	米	100403.2	15145	0	3519	14456.5	27733.5	2475	35596.7	1477.5	
	1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米	80236.27		2656.7	364.2	21670.2	16438.2	8679.5	24314.58	6112.89	
	1.10	修缮公共楼梯扶手	米	119960.4	9426	4742	13938	18058.5	19074.5	17685	33487.4	3549	
	1.11	独立储存室外墙涂料	平方米	182948.51	4040.8	17065.92	5297.23	39528	20604.3	42907	47702.1	5803.16	
	1.12	楼梯间垃圾清运	立方米	2347.5		0	0	0	0	71.5	1916	360	
	1.13	楼梯间出屋面门更换	平方米	861	140	0	0	0	0	98	499	124	
	1.14	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米	4223		50	0	726	1506	49	1571	321	
	1.15	单元门对讲机	个	9695	433	169	183	518	654	606	1328	5806	
	1.1	四合一弱电箱	个	500								500	

6													
2	建筑物（公共部位）修缮												
2.1	新建（维修）小区围墙	米	22449.5 9	65	32.4	91.01	7508	981	4657	5885.78	3229.4		
2.2	安装门禁系统	组	559		0	0	2	13	24	396	124		
2.3	安装室内设备箱/分支箱	台	1109	0	0	0	0	0	598	387	124		
2.4	安装小区院落大门	平方米	3982	166	25	12	855	1650	211	1030	33		
2.5	围墙涂刷真石漆	平方米	107046. 46	3085.8	5526.2	6886.16	15898.6	10680	6600	32914.9	25454. 8		
2.6	粉刷小区外墙	平方米	104468. 95	2930.0 5	0	0	0	24706	23335	34099	19398. 9		
2.7	小区院墙美化	平方米	53912.7 8	3701.8 8	267	182	1100	1956	12364	14943	19398. 9		
2.8	蓝牙道闸安装	套	100	11	0	0	11	4	24	38	12		
2.9	管道保护层包封	米	73761.2 6	2105	7956.2	5662.96	22813.3	12246. 5	340	19162.5	3474.8		
2.1 0	楼号牌	个	1075	248	47	91	114	0	98	407	70		
2.1 1	单元牌	个	2147	352	198	185	185	2	143	958	124		
2.1 2	更换楼层号牌	个	11399	1418	767	1039	514	0	858	6038	765		
2.1 3	传达室门窗修缮	平方米	779.6	104.1	0	0	42	0	33	472	128.5		
2.1 4	修缮粉刷传达室内墙	平方米	11244.6	400	0	156	2250	6120	275	1515	528.6		
2.1 5	修缮粉刷传达室外墙	平方米	12412.6	400	0	156	2250	6120	238	2732	516.6		
2.1 6	修缮传达室屋顶防水	平方米	4862.13	328.43	0	57	1000	1720	0	1508	248.7		
2.1 7	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米	14888.5	1122.6 3	140	0	0	2010	214.5	10849.3 7	552		
2.1 8	修缮粉刷便民中心外墙	平方米	9320	2000	0	0	0	0	210	7110	0		

2.1 9	便民服务中心屋顶防水	平方米	30519	915	0	0	0	23413	0	6191	0	
2.2 0	修缮粉刷一层小院围墙	平方米	31369.2 4		1320	865.2	0	0	2300	20820.7 1	6063.3 3	
3	整修道路									0		
3.1	增设车辆行驶划线	米	66181.1	4809.8	0	0	0	6678	13460	32897	8336.3	
3.2	拆除清理各类场地	平方米	119922. 22		25341.4 8	29353.7 4	633	1007	59125		4462	
3.3	小区道路铺设沥青道路	平方米	445481. 28	15826. 47	27431.8 6	38499.0 9	67714	62138. 4	116194. 9	100460. 16	17216. 4	445481. 28
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米	73078.1 9	1080	428.19	0	1731	22777	16800	29162	1100	
3.5	混凝土路面整修	平方米	30630.9	0	1645.1	1858.03	580	0	13782	12765.7 7	0	
3.6	塑胶地面铺装	平方米	9106.06	0	2729.83	372.23	0	350	1840	2650	1164	
3.7	铺装花砖	平方米	139794. 1	10234. 81	0	2969.64	21982.9 5	17461. 6	11138	66286.1	9721	
3.8	广场道路铺设石材	平方米	2350		0	0	0	0	1300		1050	
3.9	修整路沿石	米	75719.1 4	4415.5	1431.3	5061.04	10853.2	3831	4418	37411.9	8297.2	
3.1 0	更换球墨铸铁井盖	个	13291	540	0	0	2156	2316	2474	4805	1000	
3.1 1	道路指示牌	个	558	24	0	0	144	0	64	273	53	
3.1 2	井盖提升（仅提升高度）	个	2829	137	200	252	0	693	1047		500	
3.1 3	树穴池（缘石）	米	5185	550	0	88	0	0	572	2723	1252	
3.1 4	成品防腐木座椅	套	495	174	0	0	0	0	16	242	63	
3.1 5	不锈钢铁艺围栏含拆除	米	5160.4	2015.4	0	0	0	0	250	1495	1400	
4	整修公共活动场地	平方	26848	463	0	0	0	0	5780	17180	3425	

		米										
5	安防设施								36			
5.1	更换监控设备、摄像机立杆	套	2500	802	221	107	118	71	82	957	142	
5.2	更换监控线路	m	66940.9 4	5803.5	3270	2545.44	0	72	388	49454	5408	
5.3	更换室内监控设备	套	164	12	0	0	0	73	57	15	7	
6	消防设施											
6.1	灭火器	组	3549	270	90	196	503	581	617	1044	248	
6.2	灭火箱	套	1079	125	0	0	388	223	138	142	63	
6.3	新增微型应急消防站	套	108	6	37	30	0	0	17	11	7	
6.4	更换增设室外消火栓	套	73		0	0	0	0	0	28	45	
7	拆违拆临	平方米	10680.9 3	1324.1 1	0	0	0	0	3135	5193.97	1027.8 52	
8	绿化提升				0	0	0	0		0	0	
8.1	绿化种植含移植和补植	平方米	31504.0 2	1324.1 1	0	2616.65	4517	1870.5 1	4789	7609.42	8777.3 31	
8.7	新增或更换树池、篦子	个	3962		56	0	0	0	286	2292	1328	
8.8	修缮花池挡墙	米	3631		82	100	0	0	180	2219	1050	
9	公共照明（小区内建筑外区域）		0		0	0	0	0	0	0	0	
9.1	灯具含拆除	盏	3176	144	181	83	385	92	281	1726	284	
10	环卫设施		0		0	0	0	0	0	0	0	
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个	981	168	40	54	0	16	154	498	51	
10.2	垃圾分类亭	平方米	1170	63	10	5	0	0	2	807	283	
10.4	公厕	平方米	344		0	0	0	0	8	211	125	
11	整修非机动车停车设施				0	0	0	0		0	0	
11.1	非机动车停车棚	平方米	10703	425	1640	936.6	2090	1251	1833	1703	824.4	
11.2	非机动车集中充电设施	处	770	33	130	87	113	54	217	111	25	

	12	信息发布设施				0	0	93	2	12	112	29	
	12.1	楼道单元公区公示牌	平方米	1384	146	150	122	458	0	85	270	153	
	12.2	室外新建宣传、公告栏	平方米	1248	125	0	0	458	8	143	361	153	
	12.3	新增或更换商业牌匾	平方米	2275	75	0	0	0	0	60	2065	75	
	13	弱电规整		0									
	13.1	弱电线入地	米	231521.74	4115.1	1795	3481.59	0	7779.75	18558	118540	77252.3	
	13.2	住宅扯线到储藏室	米	173135.05		1898	404	0	7142.75	2955	125545.3	35190	
	13.3	楼板打眼	个	9015	494	1764	1074	0	22	888	4029	744	
	13.4	拆除线杆	个	171	6	1	0	0	0	0	144	20	
	14	排水改造		0									
	14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套	5460	1363	1	0	52	527	266	2415	836	
	14.2	疏通、改造室外排水	米	44331.72	4101.95	0	0	8609.95	10839	6486	10654.82	3640	
	14.3	雨污分流	米	72755.56	72755.56	0	0	0	0	0	0	0	
完善类改造内容	1	建筑节能改造（外墙保温等）	平方米	2170001.63	324733.4	233786.04	244684.98	425818.68	82845.92	453720.97	404411.64	0	
	2	机动车停车位（场、库）	平方米	37337.1	0	0	200	0	162	7720	24696.125	4558.975	
	3	机动车充电桩	个	473		0	0	1	0	88	275	109	
	4	社区党群服务中心（站）	平方米	3004.7		0	0	0	0	800	1070	1134.7	
	5	社区服务用房（站）	平方米	3486.5		0	0	0	602	20	2178	686.5	
	6	物业管理与服务用房	平方米	3316.1	20	0	0	0	840	400	1266	790.1	
	7	改造文化、体育设施	平方	4312	60	0	0	0	200	913	2069	1070	

	8	儿童友好城市建设	平方米	3117	45	0	0	643	580	99	1170	580	
	9	无障碍及适老化改造	平方米	15929.48	158.7	0	0	643	7255	1908	4563.18	1401.6	
提升类改造内容	1	居民城市管理服务用房	平方米	1179		0	0	0	0	0	746	433	
	2	养老服务设施	平方米	18883.84	1500	0	0	0	0	575	6720.74	10088.1	
	3	托育设施	平方米	6286.98	0	0	0	0	0	0	2773.58	3513.4	
	4	公共卫生设施	平方米	3310.09	0	0	0	0	0	17	1536.74	1756.35	
	5	应急救援站	平方米	2072.08	0	0	0	0	0	0	1042.074	1030.01	
	6	社区食堂	平方米	878.5	0	0	0	0	0	0	678.5	200	
	7	家政服务网点	平方米	971	0	0	0	0	0	0	871	100	
	8	便民市场、便利店	平方米	150		0	0	0	0	0		150	
	9	快递柜	处	80	0	0	0	19	0	10	40	11	
	11	文化墙	平方米	14411.85	0	0	0	0	8140	1130	3518.85	1623	
	12	景观亭	平方米	365	3	0	0	0	15	30	140	177	
	13	廊架	平方米	1302.3	311.3	30	90	37	75	71	554	134	
	14	公共晾衣架	米	937	30	6	12	0	18	286	480	105	

趵突泉街道 2023 年老旧小区改造内容及规模明细

类别	序号	实施内容	单位	街道 工程量 合计				备注
					泺文等 片区	朝山等 片区	趵突泉 片区	
基础类 改造内容	1	建筑物（楼本体）修缮		0.00	0	0	0	
	1.1	新增干挂石材墙面	平方米	6.00	0	0	6	
	1.2	建筑外立面粉刷	平方米	0.00	0	0	0	
	1.3	维修或更换单元门	平方米	1009.60	233.2	277.2	499.2	
	1.4	增设楼道灯含拆除	套	1432.00	556	99	777	
	1.5	维修或更换楼梯间外窗	平方米	956.25	186.75	180	589.5	
	1.6	修缮楼道内墙粉刷含铲除原有	平方米	98273.00	34794	15687	47792	
	1.7	护墙板	平方米	2215.20	401	441	1373.2	
	1.8	楼道内乱线整理	米	12195.00	5520	990	5685	
	1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米	0.00	0	0	0	
	1.10	修缮公共楼梯扶手	米	7608.00	3219	594	3795	
	1.11	独立储存室外墙涂料含铲除原有	平方米	3381.25	190.6	1034.13	2156.52	
	1.12	楼梯间垃圾清运	立方米	0.00	0	0	0	
	1.13	楼梯间出屋面门更换	平方米	140.00	14	0	126	
	1.14	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米	0.00	0	0	0	
	2	建筑物（公共部位）修缮		0.00	0	0	0	
	2.1	新建（维修）小区围墙	米	65.00	65	0	0	
	2.2	安装门禁系统	组	0.00	0	0	0	
	2.3	安装室内设备箱/分支箱	台	0.00	0	0	0	
	2.4	安装小区院落大门	平方米	113.00	61	1	51	

2.5	围墙涂刷真石漆含铲除原有	平方米	3085.80	1454.36	366.2	1265.24	
2.6	粉刷小区外墙	平方米	2044.50	456	139.5	1449	
2.7	小区院墙美化	平方米	3674.96	1462.96	819.2	1392.8	
2.8	蓝牙道闸安装	套	9.00	4	1	4	
2.9	管道包封	平方米	1995.00	485	450	1060	
2.10	楼号牌	个	240.00	78	42	120	
2.11	单元牌	个	341.00	100	63	178	
2.12	更换楼层号牌	个	1444.00	259	300	885	
2.13	传达室门窗修缮	平方米	81.10	50.1	9	22	
2.14	修缮粉刷传达室内墙	平方米	870.00	550	130	190	
2.15	修缮粉刷传达室外墙	平方米	400.00	230	60	110	
2.16	修缮传达室屋顶防水	平方米	182.43	104.43	24	54	
2.17	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米	1122.63	190	394	538.63	
2.18	修缮粉刷便民中心外墙	平方米	6600.00	0	3000	3600	
2.19	便民服务中心屋顶防水	平方米	1260.00	0	500	760	
2.20	修缮粉刷一层小院围墙	平方米	0.00	0	0	0	
3	整修道路		0.00	0	0	0	
3.1	增设车辆行驶划线	米	14809.80	3988	2944	7877.8	
3.2	拆除清理各类场地	平方米	15.00	0	0	15	
3.3	小区道路铺设沥青道路含清理路面	平方米	55826.47	13763.44	14038.85	28024.18	
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米	1080.00	0	0	1080	
3.5	混凝土路面整修	平方米	0.00	0	0	0	
3.6	塑胶地面铺装	平方米	0.00	0	0	0	
3.7	铺装花砖含拆除原有	平方米	7752.10	3351.84	327	4073.26	
3.8	广场道路铺设石材	平方米	386.50	0	0	386.5	
3.9	修整路沿石含拆除原有	米	4323.20	963.5	599	2760.7	
3.10	更换球墨铸铁井盖	个	516.00	73	83	360	
3.11	道路指示牌	个	54.00	30	5	19	
3.12	井盖提升（仅提升高度）	个	1637.00	395	334	908	

	3.13	树穴池（缘石）	米	484.0 0	104	76	304	
	3.14	成品防腐木座椅	套	28.00	6	6	16	
	3.15	不锈钢铁艺围栏含拆除	米	937.0 0	158.2	269.4	509.4	
	4	整修公共活动场地	平方米	1929.00	1397	84	448	
	5	安防设施		15.00	15	0	0	
	5、1	更换监控设备、摄像机立杆	套	148.0 0	36	10	102	
	5、2	更换监控线路	m	5450.00	620	400	4430	
	5、3	更换室内监控设备	套	7.00	1	1	5	
	6	消防设施		0.00	0	0	0	
	6.1	灭火器	组	1512.00	270	350	892	
	6.2	灭火箱	套	925.0 0	261	175	489	
	6.3	新增微型应急消防站	套	16.00	5	1	10	
	6.4	更换增设室外消火栓	套	0.00	0	0	0	
	6.5	自动消防系统	套	0.00	0	0	0	
	6.6	室外防火门更换	套	0.00	0	0	0	
	7	拆违拆临	平方米	1324.11	1324.11	0	0	
	8	绿化提升		0.00	0	0	0	
	8.1	绿化种植含移植和补植	平方米	4478.00	63.98	1158.6	3255.42	
	8.7	新增或更换树池、篦子	个	0.00	0	0	0	
	8.8	修缮花池挡墙	米	68.00	68	0	0	
	9	公共照明（小区内建筑外区域）		0.00	0	0	0	
	9.1	灯具含拆除	盏	238.0 0	96	36	106	
	10	环卫设施		24.00	24	0	0	
	10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个	114.0 0	30	20	64	
	10.2	垃圾分类点外围护框架	平方米	21.00	0	5	16	
	10.4	公厕	平方米	561.9 2	161.9 2	200	200	
	11	整修非机动车停车设施		0.00	0	0	0	
	11.1	非机动车停车棚	平方米	652.3 0	0	150	502.3	
	11.2	非机动车集中充电设施	处	83.52	83.52	0	0	
	12	信息发布设施		54.00	54	0	0	

	12.1	新增或更换宣传栏	平方米	146.88	0	43.2	103.68	
	12.2	新增或更换公告栏	平方米	125.82	0	34.02	91.8	
	12.3	新增或更换商业牌匾	平方米	1428.80	1377.8	0	51	
	13	弱电规整		474.00	0	237	237	
	13.1	弱电线入地	米	4897.00	108	1568	3221	
	13.2	住宅扯线到储藏室	米	0.00	0	0	0	
	13.3	楼板打眼	个	192.00	0	0	192	
	13.4	拆除线杆	个	7.00	0	2	5	
	14	排水改造		1272.60	1272.6	0	0	
	14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套	152.00	0	61	91	
	14.2	疏通、改造室外排水	米	3999.25	0	914	3085.25	
	14.3	雨污分流	米	72755.56	8488.89	30311.11	33955.56	
完善类改造内容	1	机动车停车位(场、库)	平方米	0.00	0	0	0	
	2	机动车充电桩	个	0.00	0	0	0	
	3	社区党群服务中心(站)	平方米	0.00	0	0	0	
	4	社区服务用房(站)	平方米	0.00	0	0	0	
	5	物业管理与服务用房	平方米	20.00	20	0	0	
	6	新增或改造文化、体育设施	平方米	60.00	60	0	0	
	7	儿童友好城市建设	平方米	45.00	0	0	45	
	8	无障碍及适老化改造	平方米	158.70	0	0	158.7	
提升类改造内容	1	居民城市管理服务用房	平方米	0.00	0	0	0	
	2	养老服务设施	平方米	3000.00	0	1500	1500	
	3	托育设施	平方米	0.00	0	0	0	
	4	公共卫生设施	平方米	0.00	0	0	0	
	5	应急救援站	平方米	0.00	0	0	0	
	6	社区食堂	平方米	0.00	0	0	0	
	7	家政服务网点	平方米	0.00	0	0	0	
	8	便民市场、便利店	平方米	0.00	0	0	0	
	9	快递柜	处	0.00	0	0	0	

	10	智慧住区	平方米	1.00	1	0	0	
	11	文化墙	平方米	30.00	30	0	0	
	12	景观亭	平方米	33.00	30	1	2	
	13	廊架	平方米	4.00	0	1	3	
	14	新增室外晾衣架	米	0.00	0	0	0	

建新街道 2023 年老旧小区改造内容及规模明细

类别	序号	实施内容	单位	街道工程 量合计	和平新村	历山路 21 号	历山路 8 2 号	历山路 86 号	山大路 1 8 2 号	山大路 1 8 3 号	山大路 1 8 4 号	山大路 1 8 5 号	山大路 1 8 6 号	山大路 1 8 9 号	山大路 1 9 1 号	山大南路 32、40、50、56、69-1、69-2、71、79、83、85、87、89、91、93	官屋子庄 3 6 号	花园庄东路 10、12、14	利农庄路 3、4、27、31	山大路 13 7、15 4、15 8、16 6、17 0	建筑新村 11、26	历山东路 2、5、6、8	解放路	合计
基础类改造内	1	建筑物（楼本体） 修缮		无数据																				
	1.1	新增干挂石材墙面	平方米																					

容	1.2	建筑外立面粉刷	平方米		62391.65		984.32	352.6	13.77	19.50	272.5	374.3	37.83	75.42	136.5	132.15	29.52	62.54	89.07	13.215	17.80	36.00	50	132566.1	
	1.3	维修或更换单元门	平方米													300	20	55	100	12.5	30	110	250	990	
	1.4	增设楼道灯含拆除	套								8					276	25	46	62	14.4	15	10.7			683
	1.5	维修或更换楼梯间外窗	平方米								10							14	24	23.6				12500	12784
	1.6	修缮楼道内墙粉刷含铲除原有	平方米		19900	1750	300	2000	750			1750	850	1700	200		15200	1450	3750	4950	7250	1650	5350		68800
	1.7	护墙板	平方米																						0
	1.8	楼道内乱线整理	米																						0
	1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米		431.4	61.2	3.6	30	7.5	15	18	22.2	20.4	2.4	7.2	238.8	18	47	61	88	20	65	1500		2656.7
	1.10	修缮公共楼梯扶手	米													177.6	17.2	46.2	60.4	88.0	19.8	65.0			4742
	1.11	独立储存室外墙涂料含铲除原有	平方米		7427.52	183		489	16.8				42.54		108	275.0	82.5	18.0	70.0	32.90	30.0	22.0			17065.92
	1.12	楼梯间垃圾清运	立方米																						0
	1.13	楼梯间出屋面门更换	平方米																						0
	1.14	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米																					50	50

2.14	修缮粉刷传达室内墙	平方米																				0
2.15	修缮粉刷传达室外墙	平方米																				0
2.16	修缮传达室屋顶防水	平方米																				0
2.17	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米												10	10	25	95					140
2.18	修缮粉刷便民中心外墙	平方米																				0
2.19	便民服务中心屋顶防水	平方米																				0
2.20	修缮粉刷一层小院围墙	平方米																			1320	1320
3	整修道路		无数据																			0
3.1	增设车辆行驶划线	米																				0
3.2	拆除清理各类场地	平方米		2591.27	1661.45		1480.81	50			963.95			5794	893	1031	2955	5141	320	2460		25341.48
3.3	小区道路铺设沥青道路含清理路面	平方米		2477.27			1480.81			405.1	963.95			5370	843	1031	2690	4471	320	2120	6086.2	28258.33
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米			428.19																	428.19

3.5	混凝土路面整修	平方米						50		405.1					41	50		135	964				1645.1
3.6	塑胶地面铺装	平方米																					0
3.7	铺装花砖含拆除原有	平方米		148.33											392			150	46		340	1653.5	2729.83
3.8	广场道路铺设石材	平方米																					0
3.9	修整路沿石含拆除原有	米			331										206.5	4		34		10	845.8	1431.3	
3.10	更换球墨铸铁井盖	个																					0
3.11	道路指示牌	个																					0
3.12	井盖提升（仅提升高度）	个																			200	200	
3.13	树穴池（缘石）	米																					0
3.14	成品防腐木座椅	套																					0
3.15	不锈钢铁艺围栏含拆除	米																					0
4	整修公共活动场地	平方米																					0
5	安防设施		无数据																				0
5.1	更换监控设备、摄像机立杆	套		2											69	8	11	17	74	3	19	18	221
5.2	更换监控线路	m													990	100	260	450	980	70	420		3270

5、 3	更换室内监控设备	套																				0
6	消防设施		无数据																			0
6. 1	灭火器	组				8	3	5	6	7	8	1	2								50	90
6. 2	灭火箱	套																				0
6. 3	新增微型应急消防站	套												13	2	3	2	5	1	7	10	43
6. 4	更换增设室外消火栓	套																				0
6. 5	自动消防系统	套																				0
6. 6	室外防火门更换	套																				0
7	拆违拆临	平方米																				0
8	绿化提升		无数据																			0
8. 1	绿化种植含移植和补植	平方米																				0
8. 7	新增或更换树池、篦子	个												24			2	27	2	1		56
8. 8	修缮花池挡墙	米												24		10		32	8	8		82
9	公共照明（小区内建筑外区域）		无数据																			0
9. 1	灯具含拆除	盏							2		8		1	54			11	65	4	19	17	181

完善类改造内容	13.2	住宅扯线到储藏室	米													773			190	535	120	60	220	1898	
	13.3	楼板打眼	个		702	102	4	40	10	22	30	37	34	4	12	300	25	71	87	144	33	107		1764	
	13.4	拆除线杆	个													1								1	
	14	排水改造		无数据																				0	
	14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套																1					1	
	14.2	疏通、改造室外排水	米																					0	
	1	机动车停车位(场、库)	平方米																						0
	2	机动车充电桩	个																						0
3	社区党群服务中心(站)	平方米																						0	
4	社区服务用房(站)	平方米																						0	
5	物业管理与服务用房	平方米																						0	
6	新增或改造文化、体育设施	平方米																						0	
7	儿童友好城市建设	平方米																						0	
8	无障碍及适老化改造	平方米																						0	

提升类改造内容	1	居民城市管理服务用房	平方米																			0
	2	养老服务设施	平方米																			0
	3	托育设施	平方米																			0
	4	公共卫生设施	平方米																			0
	5	应急救援站	平方米																			0
	6	社区食堂	平方米																			0
	7	家政服务网点	平方米																			0
	8	便民市场、便利店	平方米																			0
	9	快递柜	处																			0
	10	智慧住区	平方米																			0
	11	文化墙	平方米																			0
	12	景观亭	平方米																			0

	13	廊架	平方米																			30	30
	14	新增室外晾衣架	米												6								6

姚家街道 2023 年老旧小区改造内容及规模明细

类别	序号	实施内容	单位	街道工程 量合计												
					城建 学院 宿舍 1#	环绿山庄 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8#	教委 宿舍 1#	中建 安装 公司 1. 2#	中建馨 园 1. 2. 3. 4 . 5#	刀具 厂宿 舍 1-2 号楼	金龙 公寓 1-2 号楼	燕东 山庄 小区 北区 1-16 号楼, 南区 1-5 号 楼、 9-11 号楼	姚家 小区 西区 1-6 号楼	旅游 学院 宿舍 1-5 号楼	总计	
基础类 改造 内容	1	建筑物（楼本体）修缮		无数据												
	1.1	新增干挂石材墙面	平方 米													
	1.2	屋顶整修（防水等）	平方 米		1078 .5	10119.6	113 3	2219. 46	7109	910	2299. 8	11530 .56	4620	1828. 52	42848 .44	
	1.4	建筑外立面粉刷	平方 米		2772	13107	119 0	4074. 16	3040	2267	7730. 25	33044 .85	12440	5485. 65	85150 .91	
	1.5	维修或更换单元门	平方 米				25	45		25		370		35	500	
	1.6	增设楼道灯含拆除	套		30	150	35	62	161	25			142		605	
	1.7	维修或更换楼梯间外窗	平方 米											56	56	

1.8	修缮楼道内墙粉刷含铲除原有	平方米		1500	7500	1750	3100	8050	1250		20250	7100	1750	52250
1.9	护墙板	平方米												0
1.1	楼道内乱线整理	米		252	1188	294	351	1434						3519
1.11	修缮公共楼梯踏步	平方米							15		243	85.2	21	364.2
1.12	修缮公共楼梯扶手	米		180	900	210	372	966	150		2430	8520	210	13938
1.13	独立储存室外墙涂料含铲除原有	平方米							389		2972	1936.23		5297.23
1.14	楼梯间垃圾清运	立方米												0
1.15	楼梯间出屋面门更换	平方米												0
1.16	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米												0
2	建筑物（公共部位）修缮		无数	据										0
2.1	新建（维修）小区围墙	米				55.9		15		20.11				91.01
2.2	安装门禁系统	组												0
2.3	安装室内设备箱/分支箱	台												0
2.4	安装小区院落大门	平方米							12					12
2.5	围墙涂刷真石漆含铲除原有	平方米			287.7	330	373.2	709	316.32	1384.51	1160.07	1524	801.36	6886.16
2.6	粉刷小区外墙	平方米												0
2.7	小区院墙美化	平方米					182							182
2.	蓝牙道闸安装	套												0

8														
2.9	管道包封	平方米	64			267.2	400	500	272	488	2419.2	868.56	384	5662.96
2.10	楼号牌	个		14			4	5	4	4	48	12		91
2.11	单元牌	个	5	25	5	9	26	5	10	74	26			185
2.12	更换楼层号牌	个	35	150	30	54	156	25	60	387	142			1039
2.13	传达室门窗修缮	平方米												0
2.14	修缮粉刷传达室内墙	平方米		60							30		66	156
2.15	修缮粉刷传达室外墙	平方米		60							30		66	156
2.16	修缮传达室屋顶防水	平方米		20							7		30	57
2.17	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米												0
2.18	修缮粉刷便民中心外墙	平方米												0
2.19	便民服务中心屋顶防水	平方米												0
2.20	修缮粉刷一层小院围墙	平方米				865.2								865.2
3	整修道路		无数											0
3.1	增设车辆行驶划线	米												0
3.2	拆除清理各类场地	平方米							367.25	5645.58	16835.85	4794	1711.06	29353.74
3.3	小区道路铺设沥青道路含清理路面	平方米	851			2061	9715		367.25	6133.46	15845.25	3526.13		38499.09
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米												0

3.5	混凝土路面整修	平方米									921.7	936.3 3		1858. 03
3.6	塑胶地面铺装	平方米								251.9 6			120.2 7	372.2 3
3.7	铺装花砖含拆除原有	平方米			136	110	410.9	1006	468. 93	167.9		331.5 4	338.3 7	2969. 64
3.8	广场道路铺设石材	平方米												0
3.9	修整路沿石含拆除原有	米		85	811	25	239.7	1677		140.8 2	1397. 29	527.7 3	157.5	5061. 04
3.10	更换球墨铸铁井盖	个												0
3.11	道路指示牌	个												0
3.12	井盖提升（仅提升高度）	个		4		54		194						252
3.13	树穴池（缘石）	米								48			40	88
3.14	成品防腐木座椅	套												0
3.15	不锈钢铁艺围栏含拆除	米												0
4	整修公共活动场地	平方米												0
5	安防设施		无数据											0
5、1	更换监控设备、摄像机立杆	套		4	26	7	12				45	13		107
5、2	更换监控线路	m									2020. 14	525.3		2545. 44
5、3	更换室内监控设备	套												0
6	消防设施		无数据											0
6.	灭火器	组		5	27	5	18	26	5	10	74	26		196

1															
6.2	灭火器箱	套													0
6.3	新增微型应急消防站	套		1	7	1	1	3	2	1	7	6	1	30	
6.4	更换增设室外消火栓	套												0	
6.5	自动消防系统	套												0	
6.6	室外防火门更换	套												0	
7	拆违拆临	平方米												0	
8	绿化提升		无数据											0	
8.1	绿化种植含移植和补植	平方米			2504								112.65	2616.65	
8.7	新增或更换树池、篦子	个												0	
8.8	修缮花池挡墙	米							100					100	
9	公共照明（小区内建筑外区域）		无数据											0	
9.1	灯具含拆除	盏		2							75	6		83	
10	环卫设施		无数据											0	
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个									34	16	4	54	
10.2	垃圾分类点外围护框架	平方米										4	1	5	
10.4	公厕	平方米												0	
11	整修非机动车停车设施		无数据											0	

	11.1	非机动车停车棚	平方米		57.6	415.2	28.8	96			50	214	37.5	37.5	936.6
	11.2	非机动车集中充电设施	处		6	46	3	11			5	12		4	87
	12	信息发布设施		无数据											0
	12.1	新增或更换宣传栏	平方米		8	32	16	8	24	18		8	4	4	122
	12.2	新增或更换公告栏	平方米												0
	12.3	新增或更换商业牌匾	平方米												0
	13	弱电规整		无数据											0
	13.1	弱电线入地	米		64		167	255.1	504	170.09	305.3	2016.1			3481.59
	13.2	住宅扯线到储藏室	米				150			120		134			404
	13.3	楼板打眼	个		35	150	30	54	156	25	60	387	142	35	1074
	13.4	拆除线杆	个												0
	14	排水改造		无数据											0
	14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套												0
	14.2	疏通、改造室外排水	米												0
完善类改造内容	1	机动车停车位（场、库）	平方米						200						200
	2	机动车充电桩	个												0
	3	社区党群服务中心（站）	平方米												0
	4	社区服务用房（站）	平方米												0

	5	物业管理与服务用房	平方米												0
	6	新增或改造文化、体育设施	平方米												0
	7	儿童友好城市建设	平方米												0
	8	无障碍及适老化改造	平方米												0
提升类改造内容	1	居民城市管理服务用房	平方米												0
	2	养老服务设施	平方米												0
	3	托育设施	平方米												0
	4	公共卫生设施	平方米												0
	5	应急救援站	平方米												0
	6	社区食堂	平方米												0
	7	家政服务网点	平方米												0
	8	便民市场、便利店	平方米												0
	9	快递柜	处												0
	10	智慧住区	平方米												0
	11	文化墙	平方米												0
	12	景观亭	平方米												0
	13	廊架	平方米			30			60						90
	14	新增室外晾衣架	米							12					12

储藏室屋顶防水	平方米							200					200
石桌石凳	个			7	2		10						19
弱电手孔井	个				9		28					5	42
储藏室屋顶防水	平方米							200					200
储藏室入口台阶坡道混凝土整修	平方米										70		70
单元入口顶瓦片更换	平方米											18	18
落水口修缮	个									250	86		336
落水管更换	米		252	1188	294	351	1434				1452		4971
烟感传感器	个		35	150	30	54	156	25	60	387	142	35	1074

甸柳新村街道 2023 年老旧小区改造内容规模及明细

类别	序号	项目	单位	总计数量	甸柳新村一 片区	甸柳新村二 片区	甸柳新村三 片区	甸柳新村四 片区	甸柳新村五 片区	甸柳新村六 片区	备注
基础类改造内容	1	建筑物（楼本体）修缮		无数据							
	1.1	新增干挂石材墙面	平方米			0		24	0	0	
	1.2	建筑外立面粉刷	平方米		0	0	0	0	0	0	
	1.3	维修或更换单元门	平方米		24	171	195	0	96	0	
	1.4	增设楼道灯含拆除	套		392	271	644	409	217	137	
	1.5	维修或更换楼梯间外窗	平方		1004	1084	1559	0	744	560	

		米								
1.6	修缮楼道内墙粉刷含铲除原有	平方米		28539	21546	41958	29106	12663	15120	
1.7	护墙板	平方米		784	542	696	858	416	94	
1.8	楼道内乱线整理	米		2642.5	1995	4410	2695	1314	1400	
1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米		3171	2394	9744	3234	1447.2	1680	
1.10	修缮公共楼梯扶手	米		2642.5	1995	8120	2695	1206	1400	
1.11	独立储存室外墙涂料含铲除原有	平方米		3942	6907.5	14342.5	7815	2650	3871	
1.12	楼梯间垃圾清运	立方米		0	0	0	0	0	0	
1.13	楼梯间出屋面门更换	平方米		0	0	0	0	0	0	
1.14	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米		108	108	210	150	102	48	
2	建筑物（公共部位）修缮		无数据	0	0	0	0	0	0	
2.1	新建（维修）小区围墙	米		3568	0	1358	928	214	1440	
2.2	安装门禁系统	组		1	0	0	0	1	0	
2.3	安装室内设备箱/分支箱	台		0	0	0	0	0	0	
2.4	安装小区院落大门	平方米		150	332	211	12	75	75	
2.5	围墙刷涂真石漆含铲除原有	平方米		1714	2102	4850.8	2247.8	664	4320	
2.6	粉刷小区外墙	平方米		0	0	0	0	0	0	
2.7	小区院墙美化	平方米		0	0	0	1098	2	0	
2.8	蓝牙道闸安装	套		1	0	2	0	6	2	
2.9	管道包封	平方米		2889	2676.3	5255	3895	6210	1888	
2.1	楼号牌	个		0	36	30	48	0	0	

0										
2.1 1	单元牌	个		0	57	51	77	0	0	
2.1 2	更换楼层号牌	个		0	105	0	409	0	0	
2.1 3	传达室门窗修缮	平方米		0	14	0	0	28	0	
2.1 4	修缮粉刷传达室内墙	平方米		0	180	1350	0	0	720	
2.1 5	修缮粉刷传达室外墙	平方米		0	180	1350	0	0	720	
2.1 6	修缮传达室屋顶防水	平方米		0	80	600	0	0	320	
2.1 7	修缮单元入口台阶、坡道、 室外散水	平方米		0	0	0	0	0	0	
2.1 8	修缮粉刷便民中心外墙	平方米		0	0	0	0	0	0	
2.1 9	便民服务中心屋顶防水	平方米		0	0	0	0	0	0	
2.2 0	修缮粉刷一层小院围墙	平方米		0	0	0	0	0	0	
3	整修道路		无数据	0	0	0	0	0	0	
3.1	增设车辆行驶划线	米		0	0	0	0	0	0	
3.2	拆除清理各类场地	平方米		0	0	0	0	633	0	
3.3	小区道路铺设沥青道路含清 理路面	平方米		11416	9888.5	20781	9175.5	7737	8716	
3.4	修补小区主干道及小区出入 口路面	平方米		1731	0	0	0	0	0	
3.5	混凝土路面整修	平方米		580	0	0	0	0	0	
3.6	塑胶地面铺装	平方米		0	0	0	0	0	0	
3.7	铺装花砖含拆除原有	平方米		2749	1956.5	6091	4932	4708	1546.45	

3.9	广场道路铺设石材	平方米		0	0	0	0	0	0	
3.1 0	修整路沿石含拆除原有	米		1677	1151.7	5108	1947.5	25	944	
3.1 1	更换球墨铸铁井盖	个		527	385	185	308	473	278	
3.1 2	道路指示牌	个		0	0	70	48	0	26	
3.1 3	井盖提升（仅提升高度）	个		0	0	0	0	0	0	
3.1 4	树穴池（缘石）	米		0	0	0	0	0	0	
3.1 5	成品防腐木座椅	套		0	0	0	0	0	0	
3.1 6	不锈钢铁艺围栏含拆除	米		0	0	0	0	0	0	
4	整修公共活动场地	平方米		0	0	0	0	0	0	
5	安防设施		无数据	46	0	0	0	0	0	
5.1	更换监控设备、摄像机立杆	套		0	52	40	0	0	26	
5.2	更换监控线路	m		0	0	0	0	0	0	
5.3	更换室内监控设备	套		0	0	0	0	0	0	
6	消防设施		无数据	0	0	0	0	0	0	
6.1	灭火器	组		140	114	221	154	64	80	
6.2	灭火箱	套		70	57	112	77	32	40	
6.3	新增微型应急消防站	套		0	0	0	0	0	0	
6.4	更换增设室外消火栓	套		0	0	0	0	0	0	
6.5	自动消防系统	套		0	0	0	0	0	0	
6.6	室外防火门更换	套		0	0	0	0	0	0	
7	拆违拆临	平方米		0	0	0	0	0	0	
8	绿化提升		无数据	0	0	0	0	0	0	
8.1	绿化种植含移植和补植	平方		1557	0	2280	440	0	240	

		米								
8.7	新增或更换树池、篦子	个		0	0	0	0	0	0	
8.8	修缮花池挡墙	米		0	0	0	0	0	0	
9	公共照明（小区内建筑外区域）		无数据	0	0	0	0	0	0	
9.1	灯具含拆除	盏		88	0	113	137	0	47	
10	环卫设施		无数据	0	0	0	0	0	0	
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个			0					
10.2	垃圾分类点外围护框架	平方米		0	0	0	0	0	0	
10.4	公厕	平方米		0	0	0	0	0	0	
11	整修非机动车停车设施		无数据	0	0	0	0	0	0	
11.1	非机动车停车棚	平方米		216	23	798	648	216	189	
11.2	非机动车集中充电设施	处		15	23	30	24	12	9	
12	信息发布设施		无数据	20	44	0	0	29	0	
12.1	新增或更换宣传栏	平方米		0	108	108	96	0	146	
12.2	新增或更换公告栏	平方米		0	108	108	96	0	146	
12.3	新增或更换商业牌匾	平方米		0	0	0	0	0	0	
13	弱电规整		无数据	0	0	0	0	0	0	
13.1	弱电线入地	米		0	0	0	0	0	0	
13.2	住宅扯线到储藏室	米		0	0	0	0	0	0	
13.3	楼板打眼	个		0	0	0	0	0	0	
13.4	拆除线杆	个		0	0	0	0	0	0	

	14	排水改造		无数据	0	0	0	0	3105	0	
	14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套		0	0	0	0	52	0	
	14.2	疏通、改造室外排水	米		1722	1337.45	2659	1947.5	0	944	
	1	机动车停车位（场、库）	平方米		0	0	0	0	0	0	
	2	机动车充电桩	个		0	0	1	0	0	0	
	3	社区党群服务中心（站）	平方米		0	0	0	0	0	0	
	4	社区服务用房（站）	平方米		0	0	0	0	0	0	
	5	物业管理与服务用房	平方米		0	0	0	0	0	0	
	6	新增或改造文化、体育设施	平方米		0	0	0	0	0	0	
	7	儿童友好城市建设	平方米		90	108	175	120	85	65	
	8	无障碍及适老化改造	平方米		90	108	175	120	85	65	
提升类改造内容	1	居民城市管理服务用房	平方米		0	0	0	0	0	0	
	2	养老服务设施	平方米		0	0	0	0	0	0	
	3	托育设施	平方米		0	0	0	0	0	0	
	4	公共卫生设施	平方米		0	0	0	0	0	0	
	5	应急救援站	平方米		0	0	0	0	0	0	
	6	社区食堂	平方米		0	0	0	0	0	0	
	7	家政服务网点	平方米		0	0	0	0	0	0	
	8	便民市场、便利店	平方		0	0	0	0	0	0	

			米							
9	快递柜		处	1	18	0	0	0	0	
10	智慧住区		平方米	0	0	0	0	0	0	
11	文化墙		平方米	0	0	0	0	0	0	
12	景观亭		平方米	0	0	0	0	0	0	
13	廊架		平方米	0	0	0	0	37	0	

解放路街道 2023 年老旧小区改造内容规模及明细

类别	序号	项目	单位	总计数量	青龙街片区	解放路、历山路片区	青后二三区	下河涯，七家村，十亩园片区	备注
基础类改造内容	1	建筑物（楼本体）修缮		0.00					
	1.1	新增干挂石材墙面	平方米	55.00	0	55	0	0	
	1.2	建筑外立面粉刷	平方米	58421.70	0	0	58421.7	0	
	1.3	维修或更换单元门	平方米	615.00	147	237	207	24	
	1.4	增设楼道灯含拆除	套	2637.00	749	502	702	684	
	1.5	维修或更换楼梯间外窗	平方米	3076.00	852	110	1786	328	
	1.6	修缮楼道内墙粉刷含铲除原有	平方米	199732.00	48762	31590	75910	43470	

1.7	护墙板	平方米	2920.00	1486	0	1434	0	
1.8	楼道内乱线整理	米	27733.50	4235	3204.5	20294	0	
1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米	16438.20	5082	3845.4	7510.8	0	
1.1 0	修缮公共楼梯扶手	米	19074.50	4235	3204.5	7610	4025	
1.1 1	独立储存室外墙涂料含铲除原有	平方米	20604.30	7409	1465	8800.8	2929.5	
1.1 2	楼梯间垃圾清运	立方米	0.00	0	0	0	0	
1.1 3	楼梯间出屋面门更换	平方米	0.00	0	0	0	0	
1.1 4	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米	1506.00	204	246	1056	0	
2	建筑物（公共部位）修缮		0.00	0	0	0	0	
2.1	新建（维修）小区围墙	米	981.00	0	424	557	0	
2.2	安装门禁系统	组	13.00	0	1	2	10	
2.3	安装室内设备箱/分支箱	台	0.00	0	0	0	0	
2.4	安装小区院落大门	平方米	1650.00	255	210	750	435	
2.5	围墙涂刷真石漆含铲除原有	平方米	10680.00	8269.5	1241	140	1029.5	
2.6	粉刷小区外墙	平方米	24706.00	0	3852	11433.5	9420.5	
2.7	小区院墙美化	平方米	1956.00	0	315	1580	61	
2.8	蓝牙道闸安装	套	4.00	2	1	1	0	
2.9	管道包封	平方米	12246.50	4125.5	0	8121	0	

2.1 0	楼号牌	个	0.00	0	0	0	0	
2.1 1	单元牌	个	2.00	0	0	2	0	
2.1 2	更换楼层号牌	个	0.00	0	0	0	0	
2.1 3	传达室门窗修缮	平方米	0.00	0	0	0	0	
2.1 4	修缮粉刷传达室内墙	平方米	6120.00	2430	1350	2340	0	
2.1 5	修缮粉刷传达室外墙	平方米	6120.00	2430	1350	2340	0	
2.1 6	修缮传达室屋顶防水	平方米	1720.00	1080	640	0	0	
2.1 7	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米	2010.00	0	0	2010	0	
2.1 8	修缮粉刷便民中心外墙	平方米	0.00	0	0	0	0	
2.1 9	便民服务中心屋顶防水	平方米	23413.00	0	0	22962	451	
2.2 0	修缮粉刷一层小院围墙	平方米	0.00	0	0	0	0	
3	整修道路		0.00	0	0	0	0	
3.1	增设车辆行驶划线	米	6678.00	0	1150	5528	0	
3.2	拆除清理各类场地	平方米	1007.00	0	524	225	258	
3.3	小区道路铺设沥青道路含清理路面	平方米	62138.40	26136	18830	10	17162.4	
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米	22777.00	0	126	21855	796	
3.5	混凝土路面整修	平方米	0.00	0	0	0	0	
3.6	塑胶地面铺装	平方米	350.00	0	0	0	350	

3.7	铺装花砖含拆除原有	平方米	17461.60	2968	4720	1700	8073.6	
3.8	广场道路铺设石材	平方米	0.00	0	0	0	0	
3.9	修整路沿石含拆除原有	米	3831.00	2331	1284	0	216	
3.1 0	更换球墨铸铁井盖	个	2316.00	416	445	643	812	
3.1 1	道路指示牌	个	0.00	0	0	0	0	
3.1 2	井盖提升（仅提升高度）	个	693.00	0	0	693	0	
3.1 3	树穴池（缘石）	米	0.00	0	0	0	0	
3.1 4	成品防腐木座椅	套	0.00	0	0	0	0	
3.1 5	不锈钢铁艺围栏含拆除	米	0.00	0	0	0	0	
4	整修公共活动场地	平方米	0.00	0	0	0	0	
5	安防设施		36.00	0	36	0	0	
5、1	更换监控设备、摄像机立杆	套	71.00	71	0	0	0	
5、2	更换监控线路	m	72.00	72	0	0	0	
5、3	更换室内监控设备	套	73.00	73	0	0	0	
6	消防设施		0.00	0	0	0	0	
6.1	灭火器	组	581.00	108	196	277	0	
6.2	灭火箱	套	223.00	54	98	71	0	
6.3	新增微型应急消防站	套	0.00	0	0	0	0	

6.4	更换增设室外消火栓	套	0.00	0	0	0	0	
6.5	自动消防系统	套	0.00	0	0	0	0	
6.6	室外防火门更换	套	0.00	0	0	0	0	
7	拆违拆临	平方米	0.00	0	0	0	0	
8	绿化提升		0.00	0	0	0	0	
8.1	绿化种植含移植和补植	平方米	3197.62	957.62	1670	570	0	
8.7	新增或更换树池、篦子	个	0.00	0	0	0	0	
8.8	修缮花池挡墙	米	0.00	0	0	0	0	
9	公共照明（小区内建筑外区域）		0.00	0	0	0	0	
9.1	灯具含拆除	盏	92.00	37	25	30	0	
10	环卫设施		0.00	0	0	0	0	
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个	16.00	9	7	0	0	
10.2	垃圾分类点外围护框架	平方米	0.00	0	0	0	0	
10.4	公厕	平方米	0.00	0	0	0	0	
11	整修非机动车停车设施		0.00	0	0	0	0	
11.1	非机动车停车棚	平方米	1251.00	540	135	576	0	
11.2	非机动车集中充电设施	处	54.00	20	15	19	0	
12	信息发布设施		2.00	0	2	0	0	

12.1	新增或更换宣传栏	平方米	0.00	0	0	0	0	
12.2	新增或更换公告栏	平方米	8.00	0	0	8	0	
12.3	新增或更换商业牌匾	平方米	0.00	0	0	0	0	
13	弱电规整		0.00	0	0	0	0	
13.1	弱电线入地	米	7779.75	2062.75	1656.5	4060.5	0	
13.2	住宅扯线到储藏室	米	7142.75	2062.75	0	5080	0	
13.3	楼板打眼	个	22.00	0	0	22	0	
13.4	拆除线杆	个	0.00	0	0	0	0	
14	排水改造		658.50	0	658.5	0	0	
14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套	527.00	20	0	507	0	
14.2	疏通、改造室外排水	米	10839.00	447	85	3027	7280	
1	机动车停车位（场、库）	平方米	162.00	0	160	2	0	
2	机动车充电桩	个	0.00	0	0	0	0	
3	社区党群服务中心（站）	平方米	0.00	0	0	0	0	
4	社区服务用房（站）	平方米	602.00	295	0	307	0	
5	物业管理与服务用房	平方米	840.00	800	40	0	0	
6	新增或改造文化、体育设施	平方米	200.00	100	100	0	0	
7	儿童友好城市建设	平方米	580.00	135	80	255	110	

	8	无障碍及适老化改造	平方米	7255.00	135	80	7040	0	
提升类改造内容	1	居民城市管理服务用房	平方米	0.00	0	0	0	0	
	2	养老服务设施	平方米	0.00	0	0	0	0	
	3	托育设施	平方米	0.00	0	0	0	0	
	4	公共卫生设施	平方米	0.00	0	0	0	0	
	5	应急救援站	平方米	0.00	0	0	0	0	
	6	社区食堂	平方米	0.00	0	0	0	0	
	7	家政服务网点	平方米	0.00	0	0	0	0	
	8	便民市场、便利店	平方米	0.00	0	0	0	0	
	9	快递柜	处	0.00	0	0	0	0	
	10	智慧住区	平方米	0.00	0	0	0	0	
	11	文化墙	平方米	8140.00	0	0	8140	0	
	12	景观亭	平方米	15.00	15	0	0	0	
	13	廊架	平方米	75.00	74	0	1	0	
	14	新增室外晾衣架	米	18.00	0	0	18	0	

文化东路街道 2023 年老旧小区改造内容及规模明细

类别	序号	实施内容	单位	街道工程量合计
基础类改造内容				
	1	建筑物（楼本体）修缮		0
	1.1	新增干挂石材墙面	平方米	10
	1.2	建筑外立面粉刷	平方米	102705.7
	1.3	维修或更换单元门	套	1630
	1.4	增设楼道灯含拆除	套	2431
	1.5	维修或更换楼梯间外窗	套	3354
	1.6	修缮楼道内墙粉刷含铲除原有	平方米	175658
	1.7	护墙板	平方米	0
	1.8	楼道内乱线整理	米	2475
	1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米	8679.5
	1.10	修缮公共楼梯扶手	米	17685
	1.11	独立储存室外墙涂料含铲除原有	平方米	42907
	1.12	楼梯间垃圾清运	立方米	71.5
	1.13	楼梯间出屋面门更换	平方米	98
	1.14	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米	49
	2	建筑物（公共部位）修缮		0
	2.1	新建（维修）小区围墙	米	4657
	2.2	安装门禁系统	组	24
	2.3	安装室内设备箱/分支箱	台	598
	2.4	安装小区院落大门	套	211
	2.5	围墙刷涂真石漆含铲除原有	平方米	6600
	2.6	粉刷小区外墙	平方米	23335
	2.7	小区院墙美化	平方米	12364
	2.8	蓝牙道闸安装	套	24
	2.9	管道包封	平方米	340
	2.10	楼号牌	个	98
	2.11	单元牌	个	143

2.12	更换楼层号牌	个	858
2.13	传达室门窗修缮	平方米	33
2.14	修缮粉刷传达室内墙	平方米	275
2.15	修缮粉刷传达室外墙	平方米	238
2.16	修缮传达室屋顶防水	平方米	0
2.17	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米	214.5
2.18	修缮粉刷便民中心外墙	平方米	210
2.19	便民服务中心屋顶防水	平方米	0
2.20	修缮粉刷一层小院围墙	平方米	2300
3	整修道路		0
3.1	增设车辆行驶划线	米	13460
3.2	拆除清理各类场地	平方米	59125
3.3	小区道路铺设沥青道路含清理路面	平方米	121194.9
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米	16800
3.5	混凝土路面整修	平方米	13782
3.6	塑胶地面铺装	平方米	1840
3.7	铺装花砖含拆除原有	平方米	11138
3.8	广场道路铺设石材	平方米	1300
3.9	修整路沿石含拆除原有	米	4418
3.10	更换球墨铸铁井盖	个	2474
3.11	道路指示牌	个	64
3.12	井盖提升（仅提升高度）	个	1184
3.13	树穴池（缘石）	米	572
3.14	成品防腐木座椅	套	16
3.15	不锈钢铁艺围栏含拆除	米	250
4	整修公共活动场地	平方米	5780
5	安防设施		81
5.1	更换监控设备、摄像机立杆	套	82
5.2	更换监控线路	m	388
5.3	更换室内监控设备	套	57

6	消防设施		36
6.1	灭火器	个	617
6.2	灭火箱	个	238
6.3	新增微型应急消防站	套	17
6.4	更换增设室外消火栓	套	0
6.5	自动消防系统	套	0
6.6	室外防火门更换	套	0
7	拆违拆临	平方米	3135
8	绿化提升		5340
8.1	绿化种植含移植、补植	平方米	4789
8.2	新增或更换树池、篦子	个	286
8.3	修缮花池挡墙	米	180
9	公共照明（小区内建筑外区域）		0
9.1	灯具含拆除	盏	281
10	环卫设施		0
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个	154
10.2	垃圾转运站	处	2
10.3	公厕	处	8
11	整修非机动车停车设施		603
11.1	非机动车停车棚	处	2258
11.2	非机动车集中充电设施	处	250
12	信息发布设施	套	12
12.1	新增或更换宣传栏	平方米	85
12.2	新增或更换公告栏	平方米	143
12.3	新增或更换商业牌匾	平方米	60
13	弱电规整	米	0
13.1	弱电线入地	米	18558
13.2	住宅扯线到储藏室	米	2955
13.3	楼板打眼	个	888
13.4	拆除线杆	个	0

	14	排水改造		0
	14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套	266
	14.2	疏通、改造室外排水	米	6486
完善类改造内容	1	机动车停车位（场、库）	平方米	7720
	2	机动车充电桩	个	88
	3	社区党群服务中心（站）	平方米	800
	4	社区服务用房（站）	平方米	20
	5	物业管理与服务用房	平方米	400
	6	新增或改造文化、体育设施	处	913
	7	儿童友好城市建设	平方米	99
	8	无障碍及适老化改造	平方米	1908
提升类改造内容	1	居民城市管理服务用房	平方米	0
	2	养老服务设施	平方米	575
	3	托育设施	平方米	0
	4	公共卫生设施	平方米	17
	5	应急救援站	平方米	0
	6	社区食堂	平方米	0
	7	家政服务网点	平方米	0
	8	便民市场、便利店	平方米	0
	9	快递柜	处	10
	10	智慧住区	平方米	0
	11	文化墙	平方米	1130
	12	景观亭	平方米	30
	13	廊架	平方米	71
	14	新增室外晾衣架	米	286

造 内 容	1 · 1	新增挂石材墙面	平方米									26 0		26 0						0	0	0	0	260	
	1 · 2	建筑外立面粉刷	平方米																	111 701	416 10	585 75. 48	2118 86.4 8	2118 86.4 8	
	1 · 3	维修或更换单元门	平方米	78 7		78 7	46 0		460	41 6		41 6	15 0		15 0	36 3		36 3	8 4	8 4	180	76	120	376	2636
	1 · 4	增设楼道灯拆除	套	12 07		12 07	72 9		729	10 4		10 4	20 0		20 0	50 6		50 6	1 2 1	1 2 1	120 1	520	737	2458	5325
	1 · 5	维修或更换梯间窗外窗	平方米	22		22	56 4		564	15 60		15 60	42 0		42 0	13 9		13 9	2 4	2 4	841	368	495	1704	4433
	1 · 6	修缮楼道内墙粉刷铲除原有	平方米	67 59 2		67 59 2	38 22 4		382 24	39 08 8		39 08 8	11 09 0		11 09 0	28 33 6		28 33 6	6 7 7 6	6 7 7 6	558 50. 7	237 07. 5	292 87. 74	1088 45.9 4	2999 51.9 4
	1 · 7	护墙板	平方米																		180 0	760	120 0	3760	3760
	1 · 8	楼道内乱线整理	米	47 32		47 32	60 0		600	17 45		17 45	99 0		99 0	25 05		25 05	2 2 0	2 2 0	190 00	324 0	256 4.7	2480 4.7	3559 6.7

1 · 9	修缮 公共梯 踏步	平方米		15 80	15 80	40 5.6		405 .6	42 1	42 1	12 0		12 0	30 4		30 4	7 3		7 3	186 16.9	135 0.3	144 3.78	2141 0.98	2431 4.58		
1 · 1 0	修缮 公共梯 扶手	米		67 60	67 60	37 85.6		378 5.6	39 13	39 13	11 20		11 20	28 34		28 34	6 78		6 78	663 6.5	374 9.8	401 0.5	1439 6.8	3348 7.4		
1 · 1 1	独立 储存 室外 墙涂 料含 铲除 原有	平方米		96 95	96 95	28 94.2		289 4.2	28 95	28 95	56 0		56 0	44 20		44 20	1 80		1 80	148 64.4	823 1	396 2.5	2705 7.9	4770 2.1		
1 · 1 2	楼梯 间垃 圾清 运	立方米		26 4	26 4	10 5		105	31 2	31 2	65		65	27		27	1 5		1 5	540	228	360	1128	1916		
1 · 1 3	楼梯 间屋 面门 更换	平方米		17 4	17 4	42		42	35	35	12		12							180	76	120	376	639		
1 · 1 4	楼梯 间屋 顶上 人孔 更换	平方米		70	70	59		59	69	69	26		26	30		30	1 1		1 1	720	226	360	1306	1571		
2	建筑 物(公 共部 位)修 缮		无数据																				0	0		
2 ·	新建 (维	米			85 0	85 0		506	506		40 4	40 4		5 6	56		55	55		1 2	1 2	226 0.2	484 .5	115 0	3894 .78	5885 .78

1	修)小区围墙																		0	0	8					
2	· 2	安装门禁系统	组			3	3		4	4		4	4		3	3		3	3	180	76	120	376	396		
2	· 3	安装室内设备箱/分箱支箱	台			3	3		2	2		2	2		1	1		2	2	180	76	120	376	387		
2	· 4	安装小区院落大门	平方米			780	780		30	30		20	20		8	8		60	60	200	200	62	18	32	112	1030
2	· 5	围墙刷涂石含铲除原有	平方米			1800	1800		600	600		412	412		984	984		2364	2364	4200	4200	17920.7	3400	8100	29420.7	36000.7
2	· 6	粉刷小区外墙	平方米			2230	2230		480	480		577	577		120	120		648	648	3288	3288	6503	19188	4025	29716	34099
2	· 7	小院美化	平方米			1550	1550		800	800		600	600		210	210		180	180	2199	2199	6503	3731	1150	11384	14943
2	· 8	蓝牙闸安装	套			2	2		2	2		4	4		3	3		2	2	2	2	16	2	5	23	38
2	· 9	管道包封	平方米			1060	160		960	960		843	843		360	360		500	500	2466	2466	8585	2580.5	4928	16093.5	19162.5
2	· 1	楼号牌	个			70	70		24	24		22	22		26	26		30	30	11	11	124	36	64	224	407

0																									
2 · 1 1	单元牌	个		20 8	20 8		114	114		10 4	10 4		3 8	38		96	96		2 2	2 2	180	76	120	376	958
2 · 1 2	更换楼层号牌	个		12 07	12 07		729	729		69 8	69 8		3 9 6	39 6		50 6	50 6		1 2 1	1 2 1	352	444	158 5	2381	6038
2 · 1 3	传达室门窗修缮	平方米		30	30		28	28		42	42		5 6	56		72	72		4 8	4 8	48	48	100	196	472
2 · 1 4	修缮粉刷传达室内墙	平方米		90	90		120	120		15 0	15 0		2 0 0	20 0		44 0	44 0		1 9 5	1 9 5	200	200	320	720	1915
2 · 1 5	修缮粉刷传达室外墙	平方米		91 5	91 5		385	385		16 8	16 8		2 1 0	21 0		39 4	39 4		1 6 0	1 6 0	200	200	500	900	3132
2 · 1 6	修缮传达室屋顶防水	平方米		52 9	52 9		150	150		80	80		6 5	65		99	99		6 5	6 5	100	100	320	520	1508
2 · 1 7	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米		55 07	55 07		230 0	230 0		93 6	93 6		7 8 7	78 7		66 5	66 5		2 7 3	2 7 3	720	304	480	1504	1197 2

2 · 1 8	修缮 便民 中心 外墙	平方 米			17 3	17 3		626	626		59 36	59 36		4 5	45		22 0	22 0		5 0	5 0	900	260	900	2060	9110
2 · 1 9	便民 服务 中心 屋顶 防水	平方 米			13 5	13 5		200	200		28 02	28 02		3 0	30		50 4	50 4		3 2 0	3 2 0	800	300	110 0	2200	6191
2 · 2 0	修缮 粉刷 小院 围墙	平方 米			19 0	19 0		328	328		21 6	21 6		1 8 0	18 0		18 0	18 0		2 1 9	2 1 9	977 6.6 1	405 0.9	568 0.2	1950 7.71	2082 0.71
3	整修 道路																							0	0	
3 · 1	增设 车辆 行驶 划线	米			16 78	16 78		120 0	120 0		35 00	35 00		2 6 0	26 0		86 0	86 0		3 3 0	3 3 0	141 26. 8	823 0	752 2	2987 8.8	3770 6.8
3 · 2	拆除 清理 各类 场地	平方 米			52 73 7	52 73 7		465 73	465 73		21 27 8	21 27 8		5 9 4 6	59 46		30 85 7	30 85 7		5 4 7 1	5 4 7 1	220 0	515 .32	892	3607 .32	1664 69.3 2
3 · 3	小区 道路 铺设 沥青 道路 清理 路面	平方 米			16 78 2	16 78 2		205 08. 36	205 08. 36		64 74	64 74		2 8 6 0	28 60		19 59 4	19 59 4		4 0 3 1	4 0 3 1	226 02. 8	660 8	110 00	4021 0.8	1104 60.1 6
3 · 4	修补 小区 主干	平方 米			83 91	83 91		723 0	723 0		82 26	82 26		2 2 4	22 40		54 0	54 0		1 3 5	1 3 5	100 0	600	800	2400	2916 2

	道及小区出入口路面												0														
3.5	混凝土路面整修	平方米			280	280		4059.77	4059.77		1374	1374		260	260		5417	5417		1375	1375		0	0	0	0	12765.77
3.6	塑胶地面铺装	平方米			260	260		120	120		200	200		36	36		562	562		0	847	247	378	1472		2650	
3.7	铺装花砖含拆除原有	平方米			26459	26459		12305.1	12305.1		5642	5642		320	320		5284	5284		65	65	12000	3011	1200	16211	66286.1	
3.8	广场道路铺设石材	平方米			565	565		2350	2350		7681	7681		230	230		440	440		75	75	160	200	220	580	11921	
3.9	修整沿路石材含拆除原有	米			4460	4460		4300	4300		3545	3545		1598	1598		1248	1248		695	695	12431.5	3634.4	5500	21565.9	37411.9	
3.10	更换墨球铸铁井盖	个			890	890		342	342		624	624		304	304		304	304		101	101	1240	360	640	2240	4805	
3.11	道路指示牌	个			36	36		30	30		25	25		12	12		26	26		4	4	102	10	52	164	297	
3.	井盖提升	个			12	12		15	15		40	40		20	20		60	60		20	20	620	180	640	1440	1607	

1 2	(仅提升高度)																									
3 · 1 3	树穴池(缘石)	米			26	26		130	130		24 0	24 0		3 5	35		26 8	26 8		6 0	6 0	113 0	330	504	1964	2723
3 · 1 4	成品防腐木座椅	套			10	10		20	20		46	46		1 6	16		37	37		1 4	1 4	60	17	22	99	242
3 · 1 5	不锈钢艺围栏含拆除	米			26 0	26 0		180	180		16 0	16 0		1 5 2	15 2		11 8	11 8		2 5	2 5	200	200	200	600	1495
4	整修公共活动场地	平方米			26 0	26 0		200 0	200 0		35 60	35 60		2 8 6	28 6		67 5	67 5		1 8 8	1 8 8	520 0	301 1	200 0	1021 1	1718 0
5	安防设施		无数据																						0	0
5 、 1	更换监控设备、摄像机立杆	套			15 0	15 0		130	130		13 2	13 2		9 5	95		64	64		5 0	5 0	186	54	96	336	957
5 、 2	更换监控线路	m			14 80 6	14 80 6		486 8	486 8		21 27	21 27		9 2 0	92 0		13 68	13 68		1 1 3 3	1 1 3 3	118 90	699 1	535 1	2423 2	4945 4
5 、 3	更换室内监控	套			2	2		2	2		2	2		1	1		3	3		2	2	1	1	1	3	15

	设备																								
6	消防设施		无数据																				0	0	
6 .1	灭火器	组		10 8	10 8		48	48		44	44		3 8	38		32	32		2 2	2 2	360	152	240	752	1044
6 .2	灭火箱	套		9	9		8	8		9	9		6	6		9	9		6	6	62	18	40	120	167
6 .3	新增微型应急消防站	套		3	3		2	2		2	2										2	1	1	4	11
6 .4	更换增设室外消火栓	套																			13	7	8	28	28
6 .5	自动消防系统	套																			1	1	1	3	3
6 .6	室外防火门更换	套								3	3		3	3		2	2		1	1	4	4	4	12	21
7	拆违拆临	平方米		6	6		10	10		50	50		3 8	38		15 0	15 0		6 0	6 0	297 2.8 8	164 6.2	158 5	6204 .08	6518 .08
8	绿化提升		无数据																				0	0	
8 .	绿化种植	平方		95 0	95 0		156 0	156 0		12 96	12 96		8 6	86		95 0	95 0		4 2	4 2	199 4.2	251 .5	133 8	3583 .7	8845 .7

1	含移植和补植	米																0	0						
8.7	新增或更换树池、篦子	个			105	105		40	40		40	40		12		107	107		24	24	1130	330	504	1964	2292
8.8	修缮花池挡墙	米			150	150		260	260		392	392		120		102	102		25	25	450	220	500	1170	2219
9	公共照明（小区内建筑外区域）		无数据																				0	0	
9.1	灯具拆除	盏			236	236		198	198		208	208		75		90	90		44	44	377	330	168	875	1726
10	环卫设施		无数据																				0	0	
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个			104	104		58	58		80	80		24		85	85		35	35	62	18	32	112	498
10.2	垃圾分类亭	平方米			125	125		58	58		80	80		18		12	12		4	4	310	100	100	510	807
10	公厕	平方								50	50		26		60	60			0	50	25	0	75	211	

	1 3 · 1	弱电入地	米			59 92	59 92		295 8	295 8		50 62	50 62		9 8 0	98 0		22 70	22 70		1 0 5 0	1 0 5 0	845 00	920 0	652 8	1002 28	1185 40
	1 3 · 2	住宅扯线到储藏室	米			35 42 5	35 42 5		928 .3	928 .3		89 4	89 4		4 2 0	42 0		11 67	11 67		7 1 1	7 1 1	630 00	900 0	140 00	8600 0	1255 45.3
	1 3 · 3	楼板打眼	个			10 07	10 07		342	342		14 9	14 9		1 3 0	13 0		80	80		6 5	6 5	108 0	456	720	2256	4029
	1 3 · 4	拆除线杆	个			12	12		10	10		15	15		8	8		12	12		7	7	35	18	27	80	144
	1 4	排水改造		无数据																						0	0
	1 4 · 1	更换球墨铸铁雨水篦子	套			38 0	38 0		342	342		32 1	32 1		1 2 0	12 0		31 0	31 0		1 1 0	1 1 0	496	144	192	832	2415
	1 4 · 2	疏通、改造室外排水	米			38 5	38 5		382	382		32 8	32 8		1 2 5	12 5		26 0	26 0		2 8 0	2 8 0	339 0.4 2	991 .2	451 3.2	8894 .82	1065 4.82
完善类改造内容	1	机动车停车位(场、库)	平方米			10 8	10 8		300	300		17 66	17 66		8 5	85		20 2	20 2		3 8	3 8	119 96	366 3	653 8.1 25	2219 7.12 5	2469 6.12 5
	2	机动车充电桩	个			25	25		20	20		60	60		1 2	12		12	12		6	6	34	27	79	140	275

	3	社区党群服务中心(站)	平方米			65	65		49	49		56	56							300	300	300	900	1070		
	4	社区服务用房(站)	平方米			173	173		230	230		720	720		58		65	65		32	32	300	300	300	900	2178
	5	物业管理与服务用房	平方米			50	50		40	40		80	80		46		122	122		48	48	300	300	300	900	1286
	6	新增或改造文化、体育设施	平方米			565	565		100	100		95	95		32		75	75		42	42	620	300	300	1220	2129
	7	儿童友好城市建设	平方米			65	65		60	60		45	45		26		72	72		47	47	300	300	300	900	1215
	8	无障碍及适老化改造	平方米			497	497		90	90		78	78		45		62	62		20	20	2260.28	660.8	1008.8	3929.88	4721.88
提升类改造内容	1	居民管理服务用房	平方米			60	60		45	45		56	56		25		32	32		28	28	300	100	100	500	746
	2	养老服务	平方																			300	903.3	6517.4	7720.74	7720.74

	设施	米																				4			
3	托育设施	平方米																			300	301.1	2172.48	2773.58	2773.58
4	公共卫生设施	平方米																			300	150.5	1086.24	1536.74	1536.74
5	应急救援站	平方米																			300	90.33	651.744	1042.074	1042.074
6	社区食堂	平方米																			200	150	328.5	678.5	678.5
7	家政服务网点	平方米		60	60		80	80		40	40		26	26		45	45		20	20	300	100	200	600	871
8	便民市场、便利店	平方米		120	120		90	90		210	210		46	46		60	60		30	30	500	500	492.75	1492.75	2048.75
9	快递柜	处		4	4		3	3		3	3		3	3		3	3		1	1	13	4	6	23	40
10	智慧住区	平方米		60	60		40	40		42	42		36	36		48	48		27	27	0		0	0	253
11	文化墙	平方米		150	150		280	280		400	400		56	56		110	110		60	60	1300.6	242.25	920	2462.85	3518.85
12	景观亭	平方米														15	15		5	5	60	20	40	120	140
13	廊架	平方米								108	108		56	56		50	50		20	20	120	50	150	320	554

	14	新增室外晾衣架	米			30	30		33	33		30	30		24	24		15	15		21	21		0		0	153	
		对讲机	个																					2160	888	1585	4633	4633
		四合一弱电箱	个																					180	76	120	376	376

历下区军区项目 2023 年老旧小区改造内容及规模明细

类别	序号	实施内容	单位	街道工程量合计								军区总量		
					文化东路 32 号	文化东路 36 号	青后小区 3 区 30 号	泺源大街 1 号院	山大路 246 号院	千佛山东路 21 号院	文化东路 34-3			
					小区小计	小区小计	小区小计	小区小计	小区小计	小区小计	小区小计			
基础类改造内容	1	建筑物（楼本体）修缮		无数据										
	1.1	新增干挂石材墙面	平方米		0	0	0	0	0	0				
	1.2	建筑外立面粉刷	平方米		7988	3595.2	10258.8	1626.4	11912.1	7261.5	5336	47978		
	1.3	维修或更换单元门	平方米		15	14	47	5	18	13	12	124		

1.4	管线槽盒	个		405	231	369	45	172	86	120	1428
1.5	对讲机	个		150	231	369	45	172	86	120	1173
1.6	四合一弱电箱	个		15	14	47	5	18	13	12	124
1.7	增设楼道灯含拆除	套		99	72	244	30	102	66	72	685
1.8	维修或更换楼梯间外窗	平方米		69	44	150	20	66	40	48	437
1.9	修缮楼道内墙粉刷含铲除原有	平方米		5991	2696.4	3908.5	1219.8	5956	3630.8	4002	27404.5
1.1 0	护墙板	平方米		150	140	470	50	180	130	120	1240
1.1 1	楼道内乱线整理	米		262.5	245	130	87.5	315	227.5	210	1477.5
1.1 2	修缮公共楼梯踏步	平方米		196.5 6	135.72	600	813.2	2090	1210.2 1	1067.2	6112.89
1.1 3	修缮公共楼梯扶手	米		546	377	1280.5	65	546	344.5	390	3549
1.1 4	修缮公共楼梯踏步和扶手	米		546	377	1280.5	65	546	344.5	390	3549
1.1 5	独立储存室外墙涂料含铲除原有	平方米		244.8	806.26	3690	147	243.1	0	672	5803.16
1.1 6	楼梯间垃圾清运	立方米		45	42	141	15	42	39	36	360
1.1 7	楼梯间出屋面门更换	平方米		15	14	47	5	18	13	12	124
1.1 8	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米		56	45	68	20	55	40	37	321
1.1 9	结构加固	平方米		73.44	241.87 8	1107	44.1	72.93	0	201.6	1740.948
2	建筑物（公共部位）修缮		无数 据								0
2.1	新建（维修）小区围墙	米		514	572	650	218	452	475.4	348	3229.4

2.2	安装门禁系统	组		15	14	47	5	18	13	12	124
2.3	安装室内设备箱/分支箱	台		15	14	47	5	18	13	12	124
2.4	安装小区院落大门	平方米		6	5	18	1	1	1	1	33
2.5	围墙刷涂真石漆含铲除原有	平方米		1799	2002	11200	1526	3164	3327.8	2436	25454.8
2.6	粉刷小区外墙	平方米		1799	1500	11200	436	1582	1663.9	1218	19398.9
2.7	小区院墙美化	平方米		1799	1500	11200	436	1582	1663.9	1218	19398.9
2.8	蓝牙道闸安装	套		1	1	6	1	1	1	1	12
2.9	管道包封	平方米		799	359	1010	81.32	595.60 5	363.07 5	266.8	3474.8
2.1 0	楼号牌	个		8	7	22	3	13	10	7	70
2.1 1	单元牌	个		15	14	47	5	18	13	12	124
2.1 2	更换楼层号牌	个		87	58	197	45	172	86	120	765
2.1 3	传达室门窗修缮	平方米		25	25	25	0	25	12.5	16	128.5
2.1 4	修缮粉刷传达室内墙	平方米		100	100	100	0	77.2	57.5	93.9	528.6
2.1 5	修缮粉刷传达室外墙	平方米		96	96	96	0	77.2	57.5	93.9	516.6
2.1 6	修缮传达室屋顶防水	平方米		48	48	48	0	23	30	51.7	248.7
2.1 7	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米		60	56	272	8	56	52	48	552
2.1 8	修缮粉刷便民中心外墙	平方米		0	0	0	0	0	0	0	0
2.1 9	便民服务中心屋顶防水	平方米		0	0	0	0	0	0	0	0

2.2 0	修缮粉刷一层小院围墙	平方米		1061.4	638.4	1670.4	243.9	1398.57	924.66	126	6063.33
3	整修道路		无数 据								0
3.1	增设车辆行驶划线	米		496	1120	3275	630	950.3	1035	830	8336.3
3.2	拆除清理各类场地	平方米		145	123	2700	0	46.6	1447.4	0	4462
3.3	小区道路铺设沥青道路含清理路面	平方米		1984	4480	5240	1008	1520.4	1656	1328	17216.4
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米		100	100	500	100	100	100	100	1100
3.5	混凝土路面整修	平方米		0	0	0	0	0	0	0	0
3.6	塑胶地面铺装	平方米		80	168	295	无	无	621	无	1164
3.7	铺装花砖含拆除原有	平方米		500	1667	6130	336	无	824	264	9721
3.8	广场道路铺设石材	平方米		100	500	0	0	150	300	0	1050
3.9	修整路沿石含拆除原有	米		1091.2	986	2882	554.4	1129.2	910.8	743.6	8297.2
3.1 0	更换球墨铸铁井盖	个		120	100	360	40	160	140	80	1000
3.1 1	道路指示牌	个		6	8	14	4	8	10	3	53
3.1 2	井盖提升（仅提升高度）	个		60	50	180	20	80	70	40	500
3.1 3	树穴池（缘石）	米		100	224	655	50	72	83	68	1252
3.1 4	成品防腐木座椅	套		5	11	33	2	4	5	3	63
3.1 5	不锈钢铁艺围栏含拆除	米		200	200	200	200	200	200	200	1400
4	整修公共活动场地	平方米		120	500	305	200	800	1000	500	3425

5	安防设施		无数据								0
5、1	更换监控设备、摄像机立杆	套		18	15	51	6	27	21	4	142
5、2	更换监控线路	m		497	972	2965	150	300	320	204	5408
5、3	更换室内监控设备	套		1	1	1	1	1	1	1	7
6	消防设施		无数据								0
6.1	灭火器	组		30	28	94	10	36	26	24	248
6.2	灭火箱	套		7	7	24	3	9	7	6	63
6.3	新增微型应急消防站	套		1	1	1	1	1	1	1	7
6.4	更换增设室外消火栓	套		1	8	9	5	9	7	6	45
6.5	自动消防系统	套		1	1	1	0	0	0	0	3
6.6	室外防火门更换	套		0	0	0	4	4	4	4	16
7	拆违拆临	平方米		0	161.25 2	738	0	48.6	80	0	1027.852
8	绿化提升		无数据								0
	绿化挡土墙	平方米		652.5	553.5	1152	411.04 5	582.63	611.19	315.670 5	4278.5355
8.1	绿化恢复、移植、补植	平方米		2175	1845	3840	1370.1 5	1942.1	2037.3	1052.23 5	14261.785
8.2	绿化种植			1525	1107	2304	822.09	1165.6	1222.3	631.341	8777.331
8.3	新增或更换树池、篦子	个		99	224	655	50	150	82	68	1328
8.4	修缮花池挡墙	米		0	200	300	0	160	260	130	1050

9	公共照明（小区内建筑外区域）		无数据									0
9.1	灯具含拆除	盏		33	30	87	18	60	40	16		284
10	环卫设施		无数据									0
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个		6	5	18	2	9	7	4		51
10.2	垃圾分类点外围护框架	平方米		20	15	100	12	60	40	36		283
10.3	公厕	平方米		0	0	25	25	25	25	25		125
11	整修非机动车停车设施		无数据									0
11.1	非机动车停车棚	平方米		6	5	18	50	319.4	226	200		824.4
11.2	非机动车集中充电设施	处		3	3	9	1	4	3	2		25
12	信息发布设施		无数据	6	5	18						29
12.1	新增或更换宣传栏	平方米		18	15	54	6	27	21	12		153
12.2	新增或更换公告栏	平方米		18	15	54	6	27	21	12		153
12.3	新增或更换商业牌匾	平方米		0	0	0	15	27	21	12		75
13	弱电规整		无数据									0
13.1	弱电线入地	米		8880	5247	61648	268.7	540.6	420	248		77252.3
13.2	住宅扯线到储藏室	米		4500	6930	11070	1350	5160	2580	3600		35190
13.3	楼板打眼	个		90	84	282	30	108	78	72		744
13.4	拆除线杆	个		1	3	9	2	2	2	1		20

	14	飞线整治（强电埋管）	米		2625	2450	8225	240	467	316	225	14548
	15	排水改造		无数 据								0
	15. 1	更换球墨铸铁雨水篦子	套		48	40	144	16	72	56	460	836
	15. 2	公共区域管道修缮	米		90	120	290	42	75	65	50	732
	15. 3	室外排水改造	米		396.8	358.4	1048	83.2	500	345.6	200	2932
	15. 4	疏通排水管道（道路长度*0.6）	米		297.6	672	1965	62.4	228.1	264.9	150	3640
	15. 5	落水管、冷凝水管更换（建筑高度* 楼数*8）	米		840	700	1008	240	1092	588	160	4628
完善类 改造内容	1	建筑外墙修缮	平方 米		400	350	1100	150	650	500	350	3500
	2	机动车停车位（场、库）	平方 米		693	478.5	1522.12 5	185.6	830	354.75	495	4558.975
	3	机动车充电桩	个		7	6	76	3	9	4	4	109
	4	社区党群服务中心（站）	平方 米		300	0	300	0	534.7	0	0	1134.7
	5	社区服务用房（站）	平方 米		300	0	300	0	86.5	0	0	686.5
	6	物业管理与服务用房	平方 米		300	93	300	0	45.1	0	52	790.1
	7	新增或改造文化、体育设施	平方 米		300	500	180	0	40	30	20	1070
	8	儿童友好城市建设	平方 米		300	200		10	25	25	20	580
	9	无障碍及适老化改造	平方 米		198.4	179.2	524	80	152	168	100	1401.6
提升类 改	1	居民城市管理服务用房	平方 米		0	0	300	10	48	25	50	433
	2	养老服务设施	平方 米		150	500.1	9150	80	240	180	288	10588.1

造 内 容	3	托育设施	平方米		50	166.7	3050	24	80	54	88.7	3513.4
	4	公共卫生设施	平方米		25	83.35	1525	12	40	27	44	1756.35
	5	应急救援站	平方米		15	50.01	915	8	24	18	0	1030.01
	6	社区食堂	平方米		0	0	200	0	0	0	0	200
	7	家政服务网点	平方米		0	0	100	0	0	0	0	100
	8	便民市场、便利店	平方米		0	0	150	0	0	0	0	150
	9	快递柜	处		1	1	3	1	2	2	1	11
	10	智慧住区	平方米		0	0	0	0	0	0	0	0
	11	文化墙	平方米		257	286	325	110	240	240	165	1623
	12	景观亭	平方米		25	25	125	0	1	1	0	177
	13	廊架	平方米		45	15	72	0	1	1	0	134
	14	新增室外晾衣架	米		15	18	15	15	15	15	12	105

4.5 项目改造方案

（一）建筑物（公共部位）修缮

建筑物（公共部位）修缮主要包括新建（维修）小区围墙、安装门禁系统、安装小区院落大门、粉刷小区外墙、蓝牙道闸安装等内容。

1、更新小区院墙

应结合小区主出入口、围墙、建筑外立面、景观构筑物、绿化、照明等对环境景观风貌进行综合改造和提升设计。改造后的老旧小区因安全需要设置围墙的，围墙形式以通透式为主，造型、色调、材质等设计应与小区特色及周围环境相融合。

外墙治理针对老旧小区建筑外墙存在安全隐患或影响外观形象的建筑，在现状建筑结构基础上运用工程技术手段解决功能和美观问题，统一小区整体环境风貌。

（1）抹灰（涂装）类、饰面砖类的外墙面，应按基层、面层、涂层的表里关系，由里及表地进行更新改造；新旧抹灰之间、面层与基层之间必须粘结牢固。

（2）外墙悬挂物有松动、铁胀、严重锈蚀、缺损等而导致自身强度不足，或与墙体连接不牢固时，应进行修缮或更换。

（3）小区院落大门应根据小区建筑风格进行改造，喷涂颜色宜选择相近色系，使整体效果不突兀。

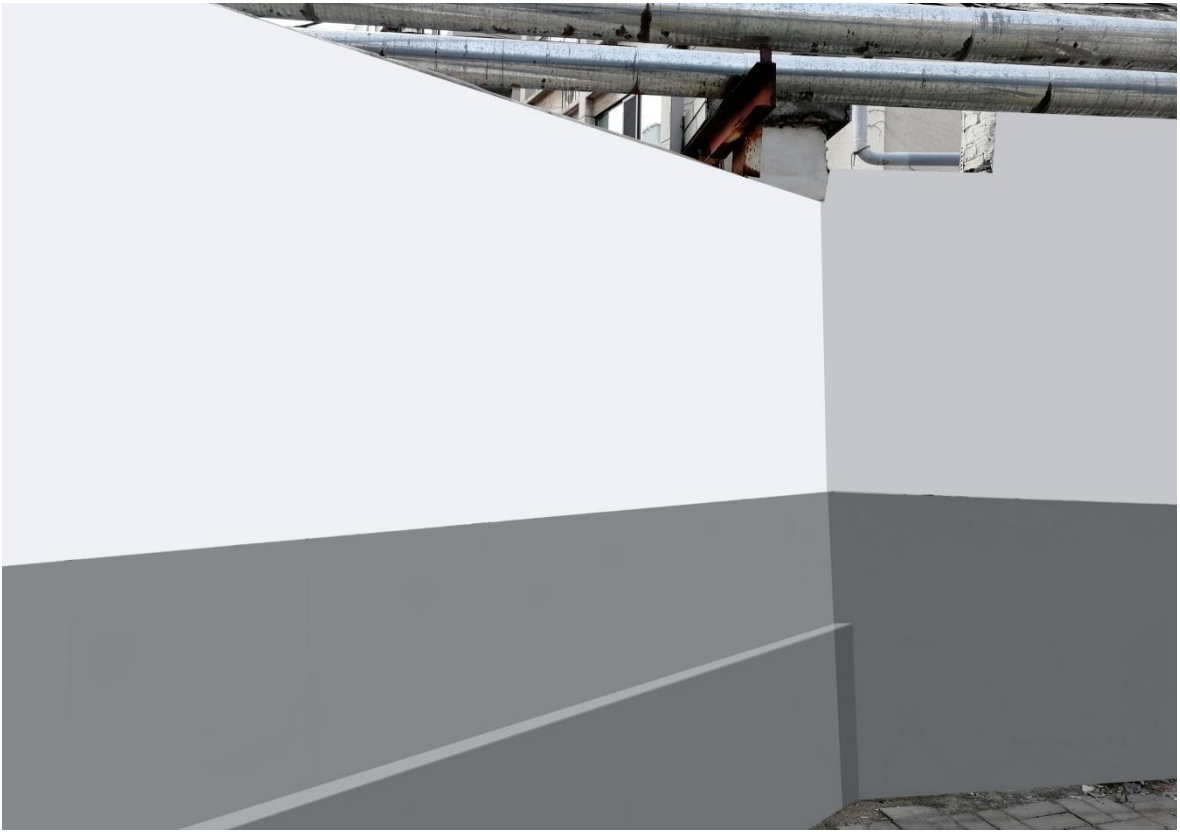


(4) 小区外墙可根据实际采用灵活多样的美化方式，如悬吊绿植，美工彩绘、喷涂真石漆等。



(5) 围墙及建筑外墙粉刷效果





2、小区出入口更新

对小区出入口进行更新，根据实际使用需求，对小区出入口加装（更换）蓝牙道闸，增加门禁系统等，以增强小区的安保。

（1）加装道闸栏杆宜采用醒目颜色涂装，采用车号识别或手动控制进行开闭，也可根据实际采用广告道闸以增加小区住户收入。

（2）门禁系统应结合实际情况进行设置，从增强小区的安全性出发，投入使用后严禁断电或常开使用，小区业主出入可使用磁卡扣开闭闸门。

（二）建筑物楼本体修缮

建筑物楼本体修缮包含建筑外立面粉刷、维修（更换）单元门、增设楼道灯、维修（更换）楼梯间外窗、修缮楼道内墙粉刷、修缮公共楼梯踏步及扶手、顶楼天井盖、单元牌等更新内容。

1、楼道更新

针对老旧小区存在安全隐患或使用功能的建筑楼道部位进行修整，是在现状建筑结构基础上运用工程技术手段解决功能性问题，保证在一定年限内后续正常使用。通过楼道修缮解决老旧小区楼道的不安全因素方便居

民日常正常使用，加强居民区消防安全隐患，改善居民生活居住环境。根据现状具体情况对楼道内地面、墙面、管线等要素进行安全性、适用性量化评估，按评估结果保障楼道修缮工作的推进实施。


(1) 楼道整治着重考虑便于入口通道环境的日常维护和安全使用管理，对楼梯、走道的照明设施进行检修，更换新型声控节能灯具，主要解决老旧小区楼道“破旧黑”难题，营造干净舒适的生活环境。

(2) 根据需要美化或更新楼栋单元门。

(3) 规范整理楼道电力电信线路，强弱电分离，弱电进套盒布置，各类管线入管入盒，按标准贴墙捆扎。

(4) 对于阴暗潮湿、面层剥落的楼梯间，首先彻底铲除原有建筑面层，重新粉刷。楼道内墙面粉刷乳胶漆：基层处理→满刮腻子→底层涂料→中层涂料两遍→乳胶漆面层喷涂→清扫。楼道内粉刷构造做法：

- 1) 铲除涂料面，清理墙面涂料及腻子至基层；
- 2) 2-3 厚柔性耐水腻子分遍批刮，磨平；
- 3) 刷白色无毒防水乳胶漆两遍；



混凝土墙基层
界面剂一道
水重3%~5%的108胶
10厚1:0.2:3水泥石灰膏砂浆打底扫毛
6厚1:0.2:3水泥石灰膏砂浆找平层
刮腻子三遍磨平
封闭底涂料一道
白色乳胶漆两遍

(5) 对于休息平台处围栏，锈蚀严重的铁制构件应拆除更换。

(6) 对于缺少扶手、缺少楼层标识、踏步光滑、缺乏照明的楼道，需要新增适老化设施便于老年人使用。栏杆刷漆构造做法：

- 1) 清理表面漆打磨除锈；
- 2) 刷防锈漆一遍；刷漆两遍。

(7) 楼道粉刷后效果。



2、建筑外立面改造

项目所含更新房屋外立面包括外墙面粉刷、建筑台基修补整治等内容。

(1) 整修原则

- 1) 城市里面延续：挖掘城市文脉，延续城市风貌。
- 2) 里面功能性改造：注重立面改造与功能提升的一致性。
- 3) 立面形象提升：优化建筑色彩及细部。
- 4) 改造合理性：注重改造空间的舒适性与材料做法的耐久度。



(2) 限制条件

1) 既有建筑为砖混结构，立面加建具有一定局限性，造型上无法进行较大改动。

2) 居民居住时间较长，考虑到长期居住习惯，改造过程尽量减少对居民生活的干扰。

(3) 立面材质方案

根据《济南市建筑设计导则》中，有关风貌分区要素的指导原则，项目内的建筑风格，宜为简洁大方、轻灵通透，展现多元文化特征，以现代风格为主；墙面主色调以浅色和褐色系为主。结合中国北方传统建筑色彩，选用方案应使立面更加精致整洁，与周边建筑色彩协调统一。



立面效果

（三）管线规整、弱电入地

小区内（含楼道内外）明设的通信光缆、有线电视等弱电线路应进行规范梳理。室外管线有条件的应全部埋地敷设。

（四）排水管网改造

排水管网改造工程主要包括室外管网改造工程、更换球墨铸铁雨水篦

子、疏通排水管道等内容。

（五）道路更新

小区道路是用以解决社区内外的交通联系。路面的稳定性、平整性，对社区居民出行的便利性、安全性，起到重要作用。

1、总体要求

（1）根据现状条件对已有道路进行整治修复，对路面质量较差的道路，采用足够的强度和良好的稳定性的面层、基层、垫层构造，以达到表面平整、密实和抗滑的要求。

（2）小区道路、出入口安防管理的设计应考虑小区内道路实际上为城镇公共道路的情况，避免改造过程中与城镇公共道路的管理要求相冲突。

（3）响应国家住建部关于密路网的要求，对小区内有条件的道路，进行对外开放，缓解城市道路的人流、车流的压力。



2、路面面层类型选用

根据道路的不同性质，选用适合的路面材质，提高社区美观性、舒适性。其中，水泥混凝土路面、沥青路面、面砖路面，均可根据社区美观性，用于人行和车行道。倡导海绵城市建设，建议新铺材料选用透水材料。

(1) 水泥混凝土路面为老旧小区常见路面材质，可用于小面积修补路面破损程度较少的道路。

(2) 沥青路面适用于大面积重新铺设的车行道及人行道、绿化升级中的园道。

(3) 面砖路面适用于：①人车合用的道路。②人行道及绿化升级中的园道。

(4) 碎石园道路面适用范围为绿化升级中的园道。

3、改造方式

(1) 局部面层修缮

对于只是面层开裂，道路基层、垫层质量较好的道路，可对其进行局部面层铲除，用原面层材料进行重新铺设，或者采用新材质对面层进行重新铺整。

(2) 重新铺整

对于破损严重的道路，可对其进行重新铺整，其面层、基层、垫层构造应根据道路性质的荷载要求进行设计。

①车行道：车行由于荷载要求高，对道路的基层要求也较高，基土碾压密实，保证压实系数 ≥ 0.93 。

②人行道、园道：不同于车行，人行对荷载要求较低，道路的基层要求也相应较低，基土需碾压密实。

③人车分流：对于路宽大于 5m 的道路，可考虑通过铺地区分人行道与车行道。对于路宽较窄的道路，可在原有交通网的基础上，根据居民出入习惯，重新规划车型和人行的道路范围，并在路口通过标识区分。

4、主路面沥青构造做法：

(1) 路面修补部分：

4cm 细粒式沥青混凝土 (AC-10C) ；

20cm 挖除老路水泥混凝土面层后，加铺 C25 水泥混凝土至原路面标

高。

(2) 加铺沥青部分：

4cm 细粒式沥青混凝土（AC-10C）；
老路水泥混凝土面层。

(3) 挖出重铺

路面结构由上至下分别为：

4cm 厚 AC-13C 细粒式沥青砼；

乳化沥青粘层(0.3~0.6kg/m²)

6cm 厚 AC-25 中粒式沥青砼；

封层；

乳化沥青透层（0.7~1.5L/m²）

16cm 厚 5%水泥稳定碎石；

16cm 厚 5%水泥稳定碎石；

素土压实，压实度不小于 92%（重型标准）。

4、路面改造后效果：





（六）绿化改造

绿化补植工程包括集中绿化、街道绿化、宅旁绿化等，具有降湿增湿、吸收粉尘废气、防噪等作用，还具有美学功能，分隔与营造空间，为居民提供休闲与娱乐的场所。

目前现状绿化存在问题主要由于老旧小区多为开放式社区，整体环境较差，植物缺少季节色彩变化，缺株断垄情况较为普遍，部分苗木修剪不及时，缺乏美感与层次。

1、设计原则

（1）经济实用原则

①善于充分利用原有地形地貌，少动土方，居民区绿化为创造一个生态环境良好的宜居环境。

②适地适树，要以耐贫瘠，抗性强，管理简便的苗木品种为主。

（2）因地制宜的原则住宅小区绿化是以满足居民生活，为生活在喧闹都市的人们营造接近自然，生态良好的温馨家园为宗旨。

（3）生态化原则

以《海绵城市建设技术指南》为指导进行设计，海绵城市建设低影响开发雨水系统构建的基本规划引领、生态优先、安全为重、因地制宜、统

筹建设。

根据地理条件、水文地质特点、水资源禀赋状况、降雨规律、水环境保护与内涝防治要求等，合理确定低影响开发控制目标与指标，科学规划布局和选用下沉式绿地、植草沟、雨水湿地、透水铺装、多功能调蓄等低影响开发设施及其组合系统。

从源头控制及减少地面径流方面考虑，结合实际情况，本项目海绵城市工程措施改改造主要以“渗、滞”为主。

本项目主要工程措施为下凹式绿地及透水铺装海绵措施。

根据现场实际情况，将有条件的绿化带设计为下凹式绿地，人行道铺装设计为透水铺装。

为增强绿化带的滞水能力，将部分绿地改造成下凹绿地，下凹绿地下凹 20cm。下沉深度为种植植被后种植顶面与周边地坪标高之差。现场大乔木的位置种植点直径 1m 范围内可减少开挖深度，保证树木成活。开挖位置紧靠路缘石时，水平开挖点距构筑物不小于 20cm，并采用 1:4 坡度顺接。

透水铺装可补充地下水并具有一定的峰值流量削减和雨水净化作用。本项目人行道采用透水铺装。结构由上至下分别为：

6cm 透水砖；

3cm 中粗砂垫层；

10cm 厚透水混凝土；

15cm 厚级配碎石；

人行道路面技术要求：

(1) 人行道透水砖平均抗压强度不小于 40Mpa，平均抗折强度不小于 5Mpa，单块抗折强度最小值为 4.2Mpa；表面平整度偏差不大于 5mm，相邻两块砖高差小于等于 2mm；透水砖的接缝缝宽不应大于 2mm，接缝应采用砂级配灌实，砂级配应满足《透水砖路面技术规程》的要求。

(2) 无砂透水混凝土基层的级配应满足《透水砖路面技术规程》的要求，其强度等级不小于 C30，当土基为砂性土时，可不设垫层。

2、绿化设计

(1) 现状问题

- ①现状景观单一，缺少色彩植物；
- ②植物长势杂乱；
- ③现状绿地裸露，缺株断垄；
- ④现状挡墙破损，种植土外漏。

(2) 方案对策

- ①保留：现状乔木及绿化面积不变；
- ②梳理：现状长势较好植物，进行保留修剪；
- ③剔除：杂乱、长势不佳的植物；
- ④补植：麦冬地被、绿篱，局部补植花灌木；
- ⑤移植：植物密集处进行移植到土地裸露处进行重组。
- ⑥增加透水砖建设。

3、边角地带绿化

(1) 根据小区现状，充分利用现有空隙与边角地带，广种花草，实施“见缝插绿”。

(2) 绿化与建筑之间可通过对景与借景、隔景与障景、诱导与暗示、渗透与延伸、尺度与比例、质地与肌理等设计手法进行协调。

(3) 不影响通行，便于各类人群使用。

(4) 注意人车分流，充分避免人行与车行相冲突。

(5) 场地内存在一定高差的平台、廊道等，需要做好围护措施。

4、构造做法

(1) 下凹绿地构造做法：

下凹绿地下凹 20cm。下沉深度为种植植被后种植顶面与周边地坪标

高之差。现场大乔木的位置种植点直径 1m 范围内可减少开挖深度，保证树木成活。开挖位置紧靠路缘石时，水平开挖点距构筑物不小于 20cm，并采用 1:4 坡度顺接。

(2) 透水铺装构造做法由上至下分别为：

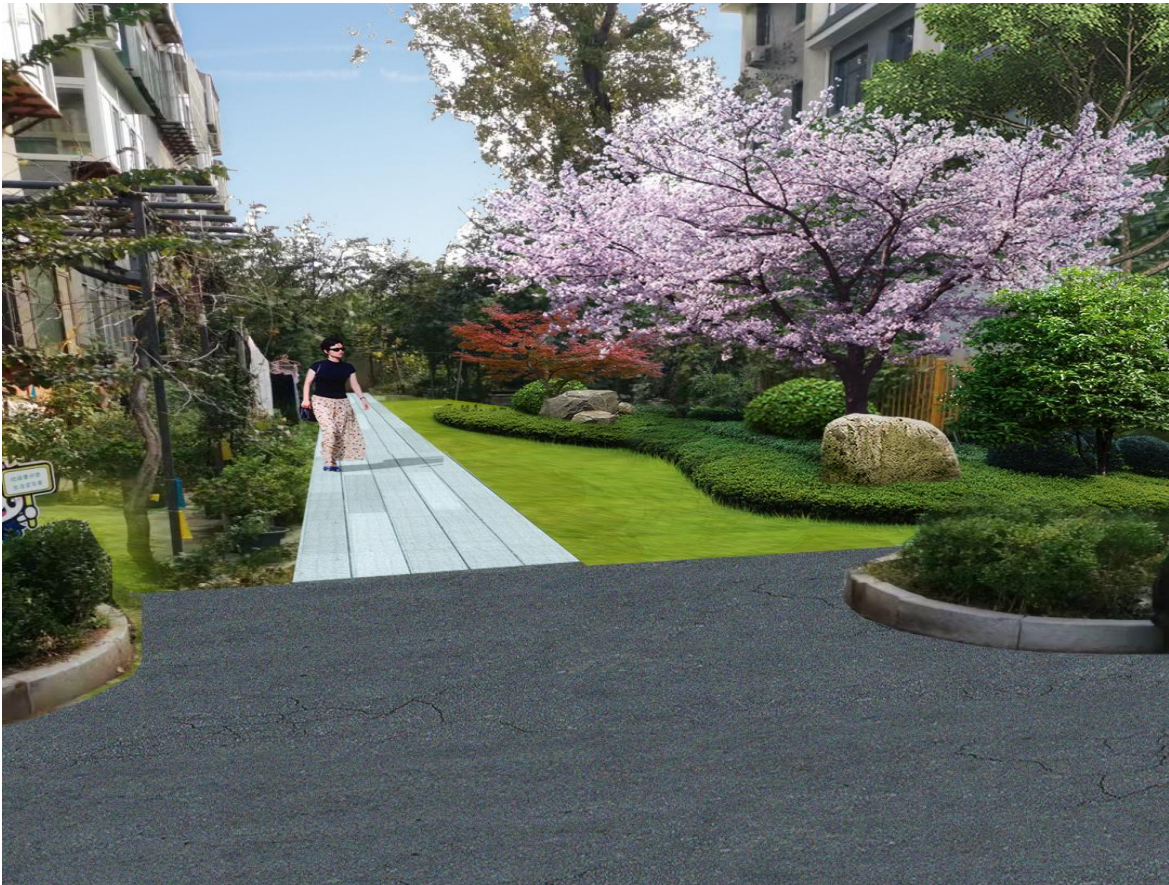
6cm 透水砖；

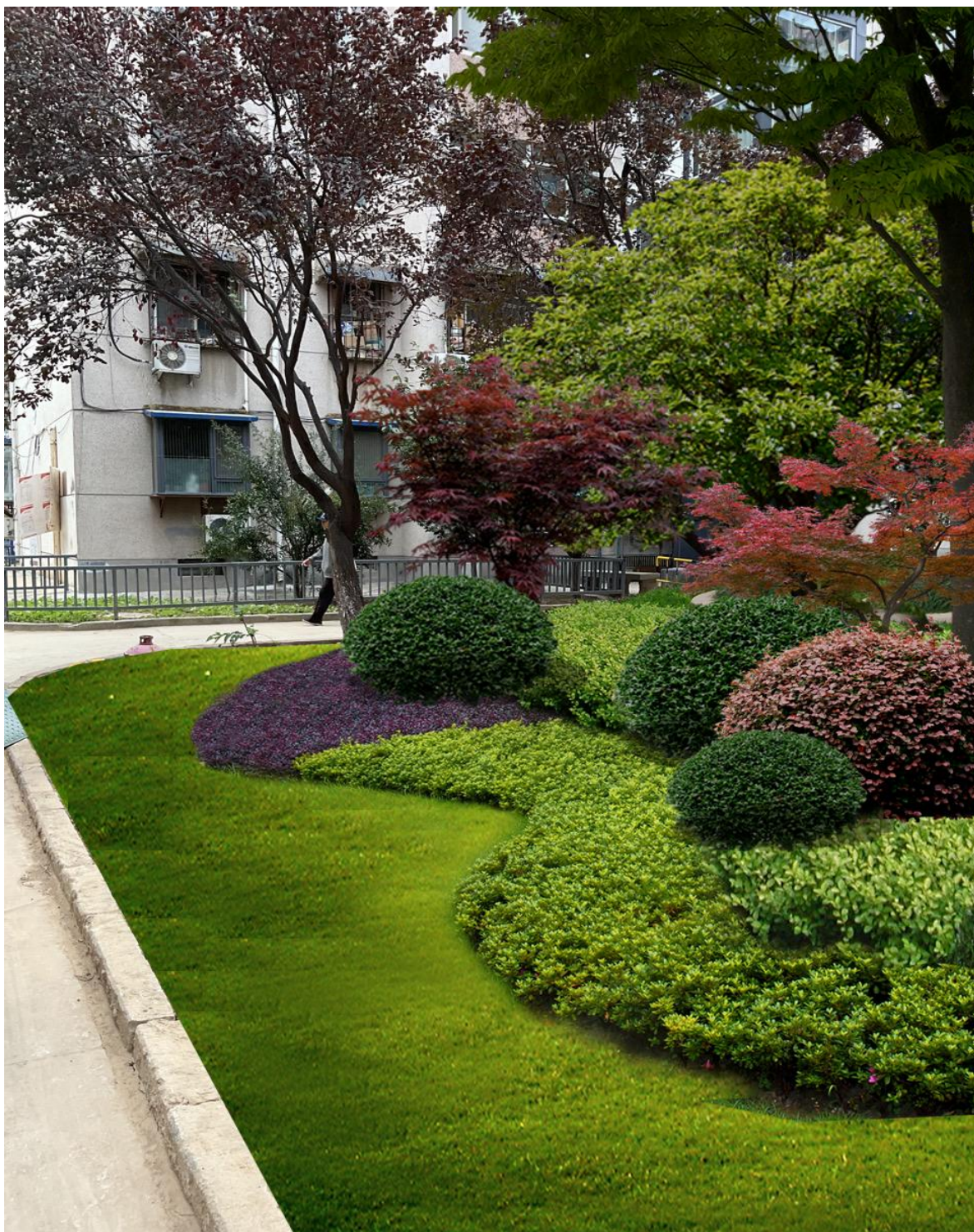
3cm 中粗砂垫层；

10cm 厚透水混凝土；

15cm 厚级配碎石；

5、景观绿化改造后效果：







（七）公共照明

1、楼外、小区内照明设施室外公共区域照明设施，包括普通照明设施及装饰性照明设施。

（1）总体要求

根据现状条件，维修或增设小区公共照明设施，以满足社区居民夜间出行基本照明需要。设计以经济、简洁、高效为原则，做到照明适度设计和统一规划，以符合不同场所的具体使用要求，突出社区的特色。

①小区公共照明须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、道路通道、小区出入口、活动场所。

②小区公共照明灯具和配电线路应符合安全防护等级要求，并采取抗风、防雷击等安全措施。

③维修更换室外灯具应具备防水、防喷、防滴、抗风、防火等特性，灯具的电气部分应防潮、防漏电和防雷击，线路和设备都应采取安全措施。

④公共照明采用高效节能灯具产品和绿色生态能源，如 LED 灯具、太阳能灯具。

⑤景观灯设计宜结合植物布置，部分区域可降低光亮，有利于植物生息。



（八）环卫设施提升

1、垃圾回收设施

环卫设施提升主要包括老旧小区增设垃圾箱、垃圾收运站等环境卫生设施。

（1）垃圾收运站的服务半径不宜超过 70 米，垃圾收运点的位置应方便居民使用和垃圾车通行。

（2）垃圾收集应设置于社区边缘区域，应与城市道路相连接，易于垃圾运输处理。

（3）垃圾回收设施应具备垃圾分类功能，以便合理利用垃圾资源，最大限度的实现资源的回收利用。垃圾分类亭长 4,8 米，宽 1.2 米，高 2 米成品定制；材质为镀锌方钢刷氟碳漆，包含垃圾分类宣传牌。其余宣传栏等设施均为成品定制。

（4）可回收物和有害垃圾集中收集点：每个居民小区至少分别设置一处可回收物和有害垃圾集中收集点。

2、公厕改造提升

本项目公厕改造提升主要分为两类，一类为定制成品，一类为现有旱厕改造，旱厕改造具体做法如下：

(1) 公共厕所大门应双向开启，应将大小便间、洗手间分区设置。

(2) 厕所内应设男、女通道，在男、女进门处应设视线屏蔽。

(3) 当男、女厕所厕位分别超过 20 个时，应设双出入口。每个大便器应有一个独立的厕位间。

(九) 消防设施

老旧居民楼消防设施升级改造，主要是按照统一的标准和规范修复消防设施，疏通消防通道，接通消防用水，消除火灾隐患等问题。

对老旧小区消防设施的更新改造，应以实事求是原则，现规范不能满足情况下不低于原建筑消防标准。检查现有消防设施，保证火灾时可正常使用，更新修复老旧、损坏消防设施设备。

1、消防设施均应固定安装于 200 高素混凝土台上。素混凝土台尺寸应大于箱变及消防站的底面尺寸四边各 50。

2、消防站箱体成品购买、

(十) 安防设施

增设监控及安防设施，安防设施是基于安全防范功能的各种系统、产品，主要车辆抓拍摄像机、人脸抓拍摄像机、普通监控摄像机等。

(1) 总体要求

根据现状条件，维修或增设视频安防监控系统，建设安防小区。

(2) 安防设施布置

①完善视频安防监控系统，对小区各个出入口、主要道路、公共区域安装闭路监控摄像点，进行全天候 24 小时监视，并尽量不留监控盲点。

②摄像枪可分为固定枪机，球形机。固定枪机用途广泛，室内外均可；球形机可 360 度无死角监控，可视范围广。室外摄像枪对防水防尘等级要求较高。

③摄像机灵敏度应能适应防护目标光照度的变化，适应防护目标的最低照度条件，对于没有夜间照明的场所可以采用红外线摄像机。

④视频监控中心应与安防系统的规模相适应，一般不宜小于 20 m²，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，可设在物业管理中或门卫处。

3、主要新增设备

改造需新增车辆抓拍摄像机、人脸抓拍摄像机、普通监控摄像机、重点监控摄像机、车辆管理系统等。



（十一）社区服务用房（站）

1、老旧小区改造应结合实际，加强和规范社区服务用房建设，按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB50180 及《城市社区服务

站建设标准》建标 167 的规定执行。

2、社区服务用房（站）宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、老年人日间照料等统筹建设，发挥社区综合服务效益。

3、社区服务用房（站）的建设规模应以社区常住人口数量为基本依据进行设计，设置在交通便利、方便居民出入、便于服务辖区居民的地段，并符合无障碍要求。



（十二）室外健身、儿童娱乐设施及公共活动场地

依据《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》相关标准和要求，合理配置公共活动场所，包括供城市居民日常生活和社会生活公共使用的室外空间。开敞活动空间主要指小区内的广场、集中绿地等有一定规模、面积集中的场地。

1、总体要求

（1）文化性：注重本地文化的保护与发展，发掘自身的文化传统和历史渊源，并在此基础上创新创造。

（2）多样性：公共活动空间考虑不同年龄段、不同时段的需求，注重公共活动空间的功能多样性。

（3）因地制宜：针对小区空间有限的情况，需根据不同的现状制定

不同的活动空间改造策略，达到空间的有效增补和优化利用。

2、设计要点

(1) 根据小区现状，充分利用现有空隙与边角地带。

(2) 活动空间与建筑之间可通过对景与借景、隔景与障景、诱导与暗示、渗透与延伸、尺度与比例、质地与肌理等设计手法进行协调。

(3) 不影响通行，便于各类人群使用。

(4) 注意人车分流，充分避免人行与车行相冲突。

(5) 场地内存在一定高差的平台、廊道等，需要做好围护措施。

3、功能分区

满足小区的人车集散、社会交往、老人活动、儿童玩耍、散步等需求。规划设计应从功能出发，为居民的使用提供方便和舒适的小空间，尽量将大型开敞广场化整为零。

功能分区组合可根据小区具体条件，设计空地休闲区、绿地植被区、水池假山区、音乐喷泉区、小品雕塑区、回廊座椅区等，共同构成层次丰富的空间。为老年人打拳、锻炼，儿童的游戏、青少年的溜冰、滑板等不同活动提供场地，甚至为小区提供大型活动场所。

4、健身器材布置

(1) 对存在的安全隐患的健身器材应及时更换、修复。室外健身器材的安全使用寿命应不小于 8 年，超过安全使用寿命的器材应报废拆除；在安全使用寿命内，确保及时维修、更换。

(2) 增设必要的安全防护，通过部分棱边处理、增设地面缓冲软垫等措施，提高安全性。易接触使用者或第三者的零部件棱边应以圆滑或加防护。

(3) 单杠、天梯、秋千等上下弹跳或可能从空中运动跌落的器材，其运动地面应松软或富有弹性缓冲，宜选用橡胶地板、聚氨酯塑胶等材质。

(4) 宜利用小区边角用地添置健身器材，服务半径以 100m 左右为

宜，宜结合老年人练拳操场、乒乓球场、绿化等户外场地和休息区共同设置。休息区考虑遮阴、夜间照明和休息座椅。

（十三）无障碍及适老化改造

无障碍设施是指保障残疾人、老年人、孕妇、儿童等社会成员通行安全和使用便利，在建设工程中配套建设的服务设施。包括无障碍通道（路）、电（楼）梯、平台、房间、洗手间（厕所）、席位、盲文标识和音响提示以及通讯，在生活中更是有无障碍扶手，沐浴凳等与其相关生活的设施。项目新建无障碍设施（坡道）约 140 平方米。

1、盲道应保证连续、平直，并与地下管线协调，确保不被井盖等市政设施截断，保证残疾人出行安全。

2、人行道端头应采用单面坡或三面坡的缘石坡道，保证乘轮椅者的出行需要得到满足。

3、无障碍坡道应满足相关设计规范要求，将坡道坡度控制在规范要求范围内，并做好相应防滑措施。本项工程主要涉及六个景观节点建设，包括东关印象、潮流东关、邻里、邻间、东关城市绿岛和修女楼。

（十四）机动车停车位（场、库）

依据《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》相关标准和要求，合理确定机动车辆停放区域，最大限度满足居民停车需求，地上车位标识规范，车辆停放有序，无擅自占用小区道路、绿地停车现象，符合消防通道要求。具备条件的小区可在机动车位上设置挡雨棚。优化小区交通流线，规范行车秩序，畅通小区交通“微循环”，小区内设置车辆行驶标示牌和标线。小区主出入口设有小区交通示意图，主要路口设有路标。



(十五) 非机动车停车棚及充电设施

1、总体要求

依据《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》相关标准和要求，根据现状条件对已有非机动车停车场地进行调整与再利用规划，优化提升原有非机动车停车设施。根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中为主，分散为辅的非机动车停车系统，

并应适当保留和利用规划范围内的已有非机动车停车设施。

2、非机动车布置形式

非机动车车按 $2\text{m}\times 0.6\text{m}$ 计。车排列可垂直，也可斜放。

3、电动车停车棚

新建车棚不得影响周边居民住宅通风采光，宜采用轻型材质建造，色彩与周边建筑环境协调；不同小区可以按需选择彩钢板、耐力板或膜结构等材料的停车棚。同时配置充电桩。

4、车棚改造后效果：



(十六) 加装快递柜

随着电子商业的发展，快递业呈现持续上升的态势，应尽可能将邮政服务场所纳入更新改造内容，既解决了居民寄件难、取件难的问题，也

有利于社区安全、环境整洁与社会管理。

1、总体要求

根据小区现状与业主需求考虑是否引进快递设施。根据小区的平面布局合理地选择快递设施的位置。根据小区的规模与人流量合理地选择快递设施的尺寸大小。如小区未设置统一信报箱或信报箱过于老旧，可尝试引进自助快递柜，将信报箱和快递柜功能合二为一。

2、布置方式

- (1) 独立设置于小区公共空间中，可考虑与景观相结合。
- (2) 结合建筑物外墙布置，对小区公共环境影响较小。
- (3) 如有条件，可与旧信件箱结合布置。

(十七) 养老服务设施

1、总体要求

依据《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》相关标准和要求，根据小区具体情况，选址应尽可能选择日照充足、通风良好、交通方便、临近公共服务设施及远离污染源、噪声源及危险品生产、储运的区域。老人服务设施内部空间及功能应以尊重和关爱老年人为理念，遵循安全、卫生、适用的原则，保证和提高老年人的基本生活质量。

2、设置要求

- (1) 小区内应按照人均用地不少于 0.1 平米的标准设置老年活动中心。
- (2) 适老设施建筑总平面应根据适老设施的不同类别进行合理布局，功能分区、动静分区应明确，交通组织应便捷流畅，标识系统应明晰、连续。
- (3) 老年人居住用房和主要公共活动用房应布置在日照充足、通风良好的地段，居住用房冬至日满窗日照不宜小于 2h。
- (4) 适老设施建筑的主要出入口不宜开向城市主干道。

（十八） 信息发布设施

放置在小区主入口、主要人行通道等人流性较大的地方，通过网络等向公众提供城市信息服务或信息公示的设施。

1、总体要求

信息宣传栏一般分为两种，一种是大型信息宣传栏，主要竖立于大门旁边，主要路口等处，用于大范围的通知通告；一种是单元信息宣传栏，一般粘贴或悬挂在墙面上，用于小范围的通知，提示等。为了遮挡阳光和雨水，信息公示栏一般会有顶棚。

2、布局原则

在满足行业标准、功能要求、安全性的前提下，以现状信息公示栏为平台，整合平台周边信息发布，相关设置要求可考虑参考如下：

（1）宽度 3.5m 以下的人行道不得设置信息公示栏，距人行天桥、人行地道出入口、轨道交通站点出入口、公交车站的人流疏散方向 15m 范围内的人行道不得设置信息公示栏。

（2）在小区主要动线等流动人口聚集区内的道路上，设置间隔可根据需要适当加密。

3、位置规模

选择应结合合理性、有效性和安全性等，信息公示栏设置参考以下标准：

（1）限制尺寸：长度不大于 1.0m，宽度不大于 1.0m，高度不大于 2.2m；

（2）最小清除路径：不应小于 1.5m；

（3）不妨碍安全视距、不影响通行；

（4）应设置在人行道上，离人行道侧石 40-80cm，不占导盲带和轮椅通道，一般不设置在绿化带内。

（二十一） 社区党群服务中心及便民市场和便利店等公建用房

依据《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》相关标准和要求，根据小区具体情况，选择现有房屋和便民市场进行改造提升，达到可使用状态。

房屋改造方法为：做法：外部重新粉刷墙面，清洗玻璃雨棚，拆除临时公示牌，新做外挂式公示牌或电子屏，窗户更换，外立面格栅装饰，户外景观补植提升

（十九）景观亭

依据《济南 15 分钟社区生活圈规划导则》相关标准和要求，根据小区具体情况，选择适宜空地或绿地，在业主同意的条件下，进行改造，满足业主驻足暂歇的需求。主要包含户外休闲椅、文化墙等。户外休闲椅等设施均为成品采购，文化墙做法参考前述方案中小区围墙美化做法。

景观亭设计高度为高 4m，具体做法：

基础：C25 钢混独立柱基。

立柱：200x200x8 方钢立柱，外喷栗色仿木纹氟碳漆。

主梁：200x200x8 方钢梁，外喷栗色仿木纹氟碳漆。

次梁：200x100x8 矩形钢，外喷栗色仿木纹氟碳漆。





(二十) 廊架

本项目设计廊架高 3m，具体做法为：

基础：C25 钢混独立柱基；

立柱：200x200x8 方钢立柱，外喷栗色仿木纹氟碳漆；

主梁：200x200x8 方钢梁，外喷栗色仿木纹氟碳漆；

次梁：100x50x5 矩形钢，外喷栗色仿木纹氟碳漆；

顶：6+1.52+6 钢化夹胶玻璃。

4.5 项目改造内容清单

项目改造内容清单

序号	项目名称	单位	数量	备注
	涉及街道	个	8	包含趵突泉、建筑新村、姚家、甸柳新村、解放路、文东、东关、燕山及军区项目。
	建筑	栋	1120	
	住户	户	49062	
	总建筑面积	m ²	3494946	
一	基础类改造内容			
1	建筑物（楼本体）修缮			
1.1	新增干挂石材墙面	平方	465	

		米		
1.2	建筑外立面粉刷	平方米	638709	
1.3	维修或更换单元门	平方米	8039	
1.4	增设楼道灯	套	16242	
1.5	维修或更换楼梯间外窗	平方米	30261	
1.6	修缮楼道内墙粉刷	平方米	1081864	
1.7	楼道内护墙板	平方米	13606	
1.8	楼道内乱线整理	米	100403	
1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米	80236	
1.10	修缮公共楼梯扶手	米	119960	
1.11	独立储存室外墙涂料	平方米	182949	
1.12	楼梯间垃圾清运	立方米	2348	
1.13	楼梯间出屋面门更换	平方米	861	
1.14	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米	4223	
1.15	单元门对讲机	个	9695	
1.16	四合一弱电箱	个	500	
2	建筑物（公共部位）修缮		0	
2.1	新建（维修）小区围墙	米	22450	
2.2	安装门禁系统	组	559	
2.3	安装室内设备箱/分支箱	台	1109	
2.4	安装小区院落大门	平方米	3982	
2.5	围墙刷涂真石漆	平方米	107046	
2.6	粉刷小区外墙	平方米	104469	
2.7	小区院墙美化	平方米	53913	
2.8	蓝牙道闸安装	套	100	

2.9	管道保护层包封	米	73761	
2.10	楼号牌	个	1075	
2.11	单元牌	个	2147	
2.12	更换楼层号牌	个	11399	
2.13	传达室门窗修缮	平方米	780	
2.14	修缮粉刷传达室内墙	平方米	11245	
2.15	修缮粉刷传达室外墙	平方米	12413	
2.16	修缮传达室屋顶防水	平方米	4862	
2.17	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米	14889	
2.18	修缮粉刷便民中心外墙	平方米	9320	
2.19	便民服务中心屋顶防水	平方米	30519	
2.20	修缮粉刷一层小院围墙	平方米	31369	
3	整修道路		0	
3.1	增设车辆行驶划线	米	66181	
3.2	拆除清理各类场地	平方米	119922	
3.3	小区道路铺设沥青道路	平方米	445481	
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米	73078	
3.5	混凝土路面整修	平方米	30631	
3.6	塑胶地面铺装	平方米	9106	
3.7	铺装花砖	平方米	139794	
3.8	广场道路铺设石材	平方米	2350	
3.9	修整路沿石	米	75719	
3.10	更换球墨铸铁井盖	个	13291	
3.11	道路指示牌	个	558	

3.12	井盖提升（仅提升高度）	个	2829	
3.13	树穴池（缘石）	米	5185	
3.14	成品防腐木座椅	套	495	
3.15	不锈钢铁艺围栏含拆除	米	5160	
4	整修公共活动场地	平方米	26848	
5	安防设施		0	
5、1	更换监控设备、摄像机立杆	套	2500	
5、2	更换监控线路	m	66941	
5、3	更换室内监控设备	套	164	
6	消防设施		0	
6.1	灭火器	组	3549	
6.2	灭火箱	套	1079	
6.3	新增微型应急消防站	套	108	
6.4	更换增设室外消火栓	套	73	
7	拆违拆临	平方米	10681	
8	绿化提升		0	
8.1	绿化种植含移植和补植	平方米	31504	
8.7	新增或更换树池、篦子	个	3962	
8.8	修缮花池挡墙	米	3631	
9	公共照明（小区内建筑外区域）		0	
9.1	灯具含拆除	盏	3176	
10	环卫设施		0	
10.1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个	981	
10.2	垃圾分类亭	平方米	1170	
10.4	公厕	平方米	344	
11	整修非机动车停车设施		0	
11.1	非机动车停车棚	平方米	10703	
11.2	非机动车集中充电设施	处	770	
12	信息发布设施			
12.1	楼道单元公区公示牌	平方米	1384	
12.2	室外新建宣传、公告栏	平方米	1248	
12.3	新增或更换商业牌匾	平方	2275	

		米		
13	弱电规整			
13.1	弱电线入地	米	231522	
13.2	住宅扯线到储藏室	米	173135	
13.3	楼板打眼	个	9015	
13.4	拆除线杆	个	171	
14	排水改造			
14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套	5460	
14.2	疏通、改造室外排水	米	44332	
14.3	雨污分流	米	72755.56	
1	建筑节能改造（外墙保温等）	平方米	2170002	
2	机动车停车位（场、库）	平方米	37337	
3	机动车充电桩	个	473	
4	社区党群服务中心（站）	平方米	3005	
5	社区服务用房（站）	平方米	3487	
6	物业管理与服务用房	平方米	3316	
7	改造文化、体育设施	平方米	4312	
8	儿童友好城市建设	平方米	3117	
9	无障碍及适老化改造	平方米	15929	
1	居民城市管理服务用房	平方米	1179	
2	养老服务设施	平方米	18884	
3	托育设施	平方米	6287	
4	公共卫生设施	平方米	3310	
5	应急救援站	平方米	2072	
6	社区食堂	平方米	879	

7	家政服务网点	平方米	971	
8	便民市场、便利店	平方米	150	
9	快递柜	处	80	
11	文化墙	平方米	14412	
12	景观亭	平方米	365	
13	廊架	平方米	1302	
14	公共晾衣架	米	937	
四	建设期	月	12	
五	经济指标			
1	估算总投资	万	130078	
2	工程费用	万	101124	
3	工程建设其他费用	万	15001	
4	预备费	万	11613	
5	建设期利息	万	2340	

第五章 项目环境影响评价

保护环境事关人民群众的生存，是落实科学发展观、构建和谐社会，实现经济效益、社会效益和环境效益相结合，实现可持续发展的必由之路。建设项目一般都会引起所在地的自然环境、社会环境和生态环境的变化，对环境状况、环境质量会产生不同程度的影响。建设单位应委托有资质的环评部门进行环境影响评价。

环境评价是在项目实施范围内，调查研究环境条件，识别和分析拟建项目影响环境的因素，研究提出治理和保护环境措施，优化环境保护方案。

5.1 评价依据与分析原则

5.1.1 评价依据

《中华人民共和国环境保护法》(1989 年 12 月 26 日实施)

《环境空气质量标准》(GB3095-1996)

《大气污染物综合排放标准》(GB30097-1996)

《地面水环境质量标准》(GB 3838-2002)

《水污染防治法实施细则》(2000 年 3 月 20 日实施)

《环境噪声污染防治法》(1997 年 3 月 1 日实施)

《固体废弃物污染环境防治法》(2005 年 4 月 1 日实施)

5.1.2 评价分析原则

- (1) 符合国家环境保护法律，法规和环境功能规划的要求。
- (2) 坚持污染物排放总量控制和达标排放的要求。
- (3) 坚持“三同时”原则，即环境治理设施应与项目的基础配套设施工程同时设计、同时施工、同时使用。
- (4) 力求环境效益与经济效益相协调，力求环境保护治理方案技术可

行和经济合理。

(5) 注重资源综合利用，对环境治理过程中项目产生的废气、废水、固体废弃物，应提出处理和再利用措施。

5.2 项目建设对环境的影响

本项目为老旧小区改造项目，项目改造对环境的影响主要在施工期，项目无严重或大量的污染物排放，项目主要污染物为噪声污染、大气污染、水污染、固体废弃物污染等。

1、本项目施工主要污染因素：

(1) 废气：汽车运输扬尘、材料堆存产生的无组织粉尘及施工机械排放的废气和装饰装修工程产生的甲醛等有机废气。

(2) 废水：主要为施工过程中的生产废水和施工人员产生的生活污水。

(3) 噪声：主要为施工设备（如挖掘机、推土机、装载机等）作业时产生的噪声。

(4) 固体废物：主要为施工弃土、少量建筑垃圾和施工人员的生活垃圾，均属于一般固体废物。

2、影响分析

(1) 废气影响

在施工中产生的废气主要是沙石料装卸、堆存及混凝土搅拌时产生的粉尘、汽车运输扬尘，施工机械排放的废气。

环保要求在施工中遇连续晴好天气，应注意及时对混凝土搅拌站及施工场区和道路定时洒水抑尘。车辆运输石灰、沙石时，应加盖苫布，防止撒落；开挖的土方应及时清运，最大限度减少扬尘。要严格按照国家环保总局、建设部《关于有效控制城市扬尘污染的通知》（环发〔2001〕56号）规定执行。

(2) 废水

施工现场用水主要是：砂石料清洗、混凝土搅拌、养护用水等，用水量约占总用水量的 90%以上，另有工人生活用水、落尘洒水等。

(3) 噪声影响

1) 噪声源

根据资料，各施工设备运行中的噪声强度详见表 6-1。

表 5-1 主要施工机械噪声强度表

设备名称	噪声强度 (db(A))	设备名称	噪声强度 (db(A))	备注
挖掘机	95	电锯	75-105	设备 1 米处
推土机	86	卡车	85-94	

2) 预测计算

采用点源衰减模式，预测只计算声源至受声点的几何发散衰减，不考虑声屏障，空气吸收等衰减。预测公式如下：

$$L_r = L_{r0} - 20 \lg(r/r_0)$$

式中：L_r—距声源 r 处的 A 声压级，db(A)

L_{r0}—距声源 r₀ 处的 A 声压级，db(A)

r----预测点与声源的距离，m

r₀---检测设备噪声时的距离，m

预测主要施工机械在不同距离的贡献值，预测结果详见表 5-2。

表 5-2 各主要施工机械在不同距离的贡献值

序号	机械	不同距离处的噪声预测值 db(A)								施工阶段
		10m	20m	30m	40m	50m	100m	200m	300m	
1	挖掘机	75	69	65	63	61	55	49	45	土方
2	推土机	66	60	56	54	52	46	40		

3) 影响分析

①建筑施工厂界达标分析

对照《建筑施工厂界噪声限值》进行影响分析。由表 5-2 可以看出：土方为人工挖填，噪声影响较少。结构施工阶段，施工现场昼间

50-100 米处基本可以达到噪声限值要求。

②对周围声环境影响分析

施工机械噪声影响较大的范围主要在 100 米以内。因此，只要在施工期间注意合理安排施工布局，同时避免在夜间施工，并在施工厂界设置维护设施，对周围声环境影响不大。

另外，由于工程需消耗一定量的建材，材料的运输将使通向工地的车流量增加，产生的交通噪声将给沿途的环境产生一定的影响。

③固体废物

施工产生的固体废物主要为建筑垃圾、弃土和施工人员生活垃圾，按照国家环保总局固体废物分类方法，确定施工产生的固体废物为一般固体废物。建筑垃圾，施工单位应按环卫部门的要求，运至指定地点，用于沟坑的填埋。产生的弃土，将大部分回填地基，剩余部分首先立足于绿化用土，其余外运。为防止外运过程中沿途遗洒及扬尘对周围环境的影响，应作如下要求：

1) 弃土应尽可能用于内部绿化。

2) 弃土及建筑垃圾外运应用苫布覆盖，以防沿途遗洒，并按环卫部门的要求，经指定路线，运至指定地点，严禁乱到乱放。

5.3 环境保护措施方案

污染源	环保措施
废气	(1) 车辆运输石灰、沙石时，应加盖苫布； (2) 混凝土搅拌站及施工场区和道路定时洒水抑尘； (3) 开挖的土方及时清运。
噪声	(1) 施工期间注意合理安排施工布局，高噪声作业避免在夜间施工； (2) 在施工厂界设置维护设施。
固体废物	(1) 施工单位应按环卫部门的要求，运至指定地点，用于沟坑的填埋； (2) 弃土首先立足于绿化用土，其余外运。 (3) 生活垃圾，垃圾处理采用集中式垃圾中转站，由专职卫生保洁员统一收集清扫、集中，城市环保部门运往城市垃圾处理场。
废水	施工人员的生活污水经处理后排入市政污水管网。

5.4 环境影响评价

根据上述环境影响对策的研究，在施工中认真执行，则可将对环境的负面影响降低到最低程度。

本项目符合城市总体规划，符合国家、省和济南市的环境法律法规，在工程建设中，设计应注重环境协调、景观效果，在满足规划前提下，以城市生态、环境、美化为切入点，采用先进工程设计和建设理念，将本工程建设具有特色的街区，突出“人、城、河、街、自然”和谐共存的生态环境。从环保角度来说，本项目建设是可行的。

第六章 项目节能措施

能源问题已成为当今的世界性重大问题之一，各国都对能源问题给予了极大的关注。合理利用能源、降低能耗被列为各国经济发展的重大课题。节能工作作为一种特定形式的“能源开发”，已经成为解决我国能源供应紧张、保护能源资源以及环境破坏问题的有效途径。与能源问题一样，合理、节约利用水资源同样是我国的一项长期的基本国策。我国是一个干旱缺水严重的国家。我国的人均水资源量约为 2300 立方米，仅为世界平均水平的 1/4，是全球人均水资源最贫乏的国家之一。自上世纪 80 年代以来，我国的水荒由局部逐渐蔓延至全国，情势越来越严重，对农业和国民经济已经带来了严重影响。节约用水刻不容缓。根据《中华人民共和国节约能源法》和《中华人民共和国水法》规定，本项目的规划及建设方案要体现合理利用和节约能源及水资源的方针，节水、节能方案符合相关建设标准、技术标准的中要求。单位建筑面积能耗、水耗指标要以国内先进水平或参照国际先进水平为设计依据进行设计。

6.1 用能标准和设计规范

6.1.1 节能法律、法规及行政规章

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国建筑法》；
- 4、《中华人民共和国清洁生产促进法》；
- 5、《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发改委【2005】第 65 号）；
- 6、《重点用能单位节能管理办法》（原国家经贸委令第 7 号）；
- 7、《民用建筑节能管理规定》（建设部部长令第 76 号）；

- 8、《节能中长期专项规划》（发改环资【2004】2505号）；
- 9、《国务院关于加强节能工作的决定》（国发【2006】28号）；
- 10、《中国节能技术政策大纲（2006年）》（国家发展改革委员会、科学技术部）；

6.1.2 节能技术规定

- 1、《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）；
- 2、《用能设备能量平衡通则》（GB/T2587-2009）；
- 3、《用能设备能量测试导则》（GB/T6422-2009）；
- 4、《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2013）；
- 5、《用能单位能源计量器具配备与管理通则》（GB/T17167-2006）；
- 6、《采暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2003）；
- 7、《节电技术经济效益计算与评价方法》（GB/T13471-2008）；
- 8、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 9、《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）；
- 10、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）。

6.2 能源消耗状况

本工程实施内容无新增建筑，节能方案分析仅就新增能耗进行论证。项目新增能源消耗以电为主，主要耗能设备为门禁系统、蓝牙道闸、安防设施、非机动车充电桩、快递柜、公共照明等。

项目用电拟由国网济南电力公司供应，采用附近小区原有电力设施，主要供给各种机电设备使用。

6.3 能源消耗分析

6.3.1 能源折算系数

该项目在运营过程中需要消耗一定量的电。因此，如何充分合理地利用能量，尽可能避免运营过程中能量的不合理转换，最大限度的降低能耗，降低运营成本，是本设计所遵循的基本原则。根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）标准，各种能源及耗能工质能源折算系数见下表：

能原名称	计量单位	当量折标系数	备注
电	kgce/(kW·h)	0.1229	

6.3.2 能资源消费总量

1、能耗测算

(1) 用电量

项目用电量如下：

序号	项目	单位	数量	设计指标		有功功率 (kW)	日计时 (h)	年计时 (d)	需要系数	年用电 (万 kWh)
				单位	数量					
1	门禁系统	组	559	W/组	10	5.59	24	365	0.9	4.41
2	蓝牙道闸	套	100	W/套	5	0.50	24	365	0.9	0.39
3	安防设施	套	2500	W/套	30	75.00	24	365	1	65.70
4	非机动车充电桩	处	770	kW/个	0.5	385.00	24	365	0.2	67.45
5	机动车充电桩	处	473	kW/个	3	1419.00	24	365	0.2	248.61
6	快递柜	个	80	W/个	80	6.40	24	365	0.6	3.36
7	公共照明	盏	3176	W/盏	15	47.64	25	366	0.6	26.15
	小计					1939.13				416.08
8	其他用电（取上述用电量的10%）					193.91				41.61

	合计				2133.04				457.69
--	----	--	--	--	---------	--	--	--	--------

本项目年用电量为 457.69 万 kWh。

(2) 用水量估算

本项目不新增新鲜水用量。

2、综合能耗分析

根据该项目用能源消费总量详见下表：

序号	能源种类	数量	单位	折标煤系数	折标煤 tce	备注
1	电	457.69	万 kWh	0.1229kgce/(kW·h)	562.50	

6.4 节能措施和节能效果分析

能源是国民经济发展的重要物质基础,由于我国人口多,能源消耗大,节约能源和合理利用能源是国家的一项重要决策,节约和合理利用能源尤为重要。

该项目设计认真贯彻国家颁布的有关节约及合理利用能源的各项政策、规范和标准,在设计中,通过技术进步、科学管理、合理利用等综合治理措施,力求做到以最小的能耗,取得最大的经济效益和社会效益。

6.4.1 主要节能技术措施

1、节电措施

严格执行国家及山东省、济南市、历下区关于节约用电管理的相关规定, 并采取措施, 从各个方面实现节约用电:

(1) 引进采用先进工艺、技术、设备、材料的节能技术进步项目和节能高新技术转化项目; 推广电机调速调频和电力电子节电、照明节电、能源梯级利用和专业生产等节能技术, 提高能源利用效率。

(2) 所有电器设备均选用节能、低损耗的新型产品; 建筑内空间以自然通风和采光为主; 所有电器设备在设备采购时避免选用淘汰产品, 优先购置节能技术先进的产品或新型节能产品; 合理选择配电线路和线型,

优化线路敷设方案。

(3) 照明，要求使用节能照明设备或太阳能蓄电设备，光源可采用 T5 高效三基色荧光灯及紧凑型节能灯等节能型光源，在满足照度要求的同时，降低照明功率。

2、节能措施

楼道外窗采用中空玻璃塑钢窗，间隔层为 12mm 空气，传热系数为 2.4，符合《居住建筑节能设计标准》小于等于 2.8 的标准。

6.5 节能评价

该项目用能结构合理，项目采用目前国内较先进的节能型设备设施，项目实施后节能降耗效果明显，符合国家有关节能法律、法规。

6.4.2 能源计量措施及能源管理措施

1、能源计量措施

该项目将按照《用能单位能源计量器具配备和管理通则》(GB17167-2006) 设置计量设备。

在电能计量端设置专用计量表，电流互感器精度采用 0.2S 级，采用复费率电度表，根据分时电价的差异合理安排经营。

2、能源管理措施

(1) 提高运营组织管理水平

正常运营后根据需要按运营周期(班、日、周)及时统计计算出各种主要能源消耗量，并通过和国内先进指标和历史指标的对比，改进企业节能工作。

(2) 制定并执行能源规章制度

成立企业能源管理专门机构及人员，制定各项能源管理制度、节能管理制度、节能技术监督条例，并监督执行。及时掌握各部门用能、管能和

节能情况，分析全厂能源消耗指标完成情况，定期分析、总结。各节能管理人员，完成能源计量器具和能耗数据的采集和管理。

第七章 项目劳动安全卫生与消防

7.1 劳动安全

7.1.1 不安全因素分析

本项目在建设过程中易造成危害的主要隐患部位有施工现场的电气线路、各种机电设备和起重设备、脚手架、混凝土搅拌机、变压器周围、各种坑、井、沟等。

7.1.2 安全措施

一、认真贯彻、落实国家有关安全生产的法律、法规和与强制性标准、规范，特种设备和危险设施建设均应符合安全规定及标准。

二、工程开工前，对工程可能涉及的重大危险源进行分析、评价，并召开专题会议进行论证、研究。施工前应进行安全生产教育，树立安全生产、质量第一的思想。安全生产培训教育的内容应包括：

- (1) 事故发生后的个人的防护措施；
- (2) 对危险源的突显特性辩识；
- (3) 事故报警流程；
- (4) 各种抢救的基本技能；
- (5) 紧急情况下人员的安全疏散；
- (6) 应急救援的团队协作意识；
- (7) 应急救援设备的使用方法。

三、施工现场的安全技术管理，应根据本工程特点进行安全分析、评价工作，按照相关规范要求组织实施。建立各种安全技术管理制度。交接班制度；岗位责任制度；设备、安全装置的维护保养制度；设备和人身事故的登记、报告制度。

四、针对工程中出现的新、难重、险分部分项工程、特殊工序以及不良气候下进行施工的项目，及时组织专家组进行分析、论证，得出具体意见后，方可进行施工。

五、现场施工作业时组织实施定期或不定期的安全监督检查，对检查出来的隐患要按照“三定”的原则进行处理，即定人、定措施、定责任人，检查的内容包括：

1、检查各部门和班组长、作业人员是否按照该工程的安全技术措施和有关安全技术操作规程进行作业。

2、施工现场的安全设施，如模板及模板支架、安全网、施工用电设备、临边洞口等的塔设及其防护设施必须组织验收，验收合格后方可使用。使用过程中要经常检查、维修，确保安全有效。

六、施工现场置挂五牌一图，即：工程概况牌、管理人员和监理名单及监理监督电话牌、消防保卫牌、安全生产牌、文明施工牌、施工现场总平面图。应做到五牌一图齐全，而且美观整齐。对于一些安全防护的重点区域要张贴警示标志，以确保施工和交通安全。

七、对于产生噪声危害的场所通过屏蔽噪声源及对建筑物采用合理的消声、吸音措施进行治理。同时应做好污水处理工作，切实保护周边环境。

八、对有危险的机械设备加装防护装置，所有电气设备的安全距离、漏电保护设施的设计均符合规程要求。

九、加强个人保护，配备手套、工作服、口罩等劳保用品。

十、工地应配有消防设施，如遇火灾、爆炸事故应予以及时妥善处置。其安全防护措施主要有：

1、由安全员与各工种工长组成消防安全小组，具体负责实施防火安全工作。

2、酸碱泡沫灭火器由专人维修、保养、定期调换药剂，标明换药时

间性，确保灭火效能正常。

3、施工中的易燃易爆物如汽油、柴油等都必须按规定设置，妥善保管。

4、施工现场配备足够的固定灭火器，施工班组配备移动灭火器，焊接施工时，随作业点配置。

5、施工现场动火，实行动火审批制度，未经批准擅自动火者，视情节严重情况，给予一定的经济处罚。动火必须具有“一证一器一监护”方能进行。

6、加强工地警卫人员的上岗职责，每天下班后对工地进行防火的巡回检查，消灭事故隐患。

7.1.3 事故发生后的应急响应

一、机械伤害事故的应急响应

1、迅速将伤员脱离危险场地，移至安全地带。

2、立即按事故报告程序进行报告。

3、视其伤情采取报警直接送往医院，或待简单处理后去医院检查。

4、伤员有骨折、关节损伤、肢体挤压伤，大块软组织伤都要进行简单固定。

5、若伤员有断肢情况发生应尽量用干净的干布（灭菌敷料）包裹装入塑料袋内，随伤员一起转送。

6、项目指挥部接到报告后，应立即在第一时间赶赴现场，了解和掌握事故情况，开展抢救和维护现场秩序，保护事故现场。

7、妥善处理事故的善后事宜，按国家规定对伤员进行赔偿。并认真分析事故原因，防止事故再次发生。

二、火灾、爆炸事故的应急响应

1、在保证自身安全的情况立即报告现场应急救援机构。当接救援机

构接到报警后，应立即拨打“119”火警电话。

2、抢救伤员。伤员身上燃烧的衣物一时难以脱下时，可让伤员躺在地面滚动，或用水洒扑灭火焰。

3、组织扑救火灾。当基地或施工现场发生火灾后，除及时警报外，指挥小组要立即组织抢修救援小组成员进行扑救，扑救火灾时按照“先控制、后灭火：救人重于救火：先重点后一般”的灭火战术原则。并派人及时切断电源，接通消防水泵电源，组织抢救伤亡人员，隔离火灾危险源和重要物资，充分利用施工现场中的消防设施器材进行灭火。

4、协助消防员灭火。在自救的基础上，当专业消防队到达火灾现场后，火灾事故应急指挥小组要简要的向消防队负责人说明火灾情况，并全力支持消防队员灭火，要听从消防队的指挥，齐心协力，共同灭火。

5、保护现场。当火灾发生时和扑救完毕后，指挥小组要派人保护好现场，维护好现场秩序，对事故处理按四不放过原则进行处理，同时应立即进行善后工作，及时清理，将火灾造成的垃圾分类处理并采取其他有效措施，从而将火灾事故对环境造成的污染降低到最低限度。

三、应急救援资源的配备

1、配备医药箱：止血带、创可贴、消毒水、碘酒、万花油、解暑药等。

2、配备应急照明，如可充电工作灯、手电筒、油灯等。

3、配置安全带、安全绳等。

4、备足有效的消防灭火器材，如磷酸铵盐干粉灭火器、碳酸氢钠干粉灭火器、卤代烷灭火器或二氧化碳灭火器，但不得选用装有金属喇叭喷筒的二氧化碳灭火器，以防机电事故诱发火灾。

四、现场救护措施

若施工现场发生安全事故，可按如下方法采取急救

（一）机械伤害、物体打击急救措施

若发生机械伤害、物体打击事故后，应及时抢救受伤者，及时检查受伤人员的伤势情况并采取相应的应急措施，同时送往就近医院。

1、创伤性出血事故现场急救步骤：

(1) 暂时止血

发生创伤性的出血时，应根据现场条件，及时正确的采取下列暂时性的止血的方法止血。

A、压迫止血法

抬高受伤者的肢体，在找不到消毒纱布和棉垫时，可用清洁手帕、毛巾或其他棉织品覆盖在伤口的表面，在用布条加压包扎止血。

B、指压法止血

一般用于临时性的动脉止血，即用手指压在动脉出血的近心端。

(2) 包扎固定

对创伤处用消毒清洁的棉织品包扎保护伤口，以预防感染、减少出血。当肢体发生骨折时，可用绷带包扎夹板来固定受伤部位上、下两个关节，减少损伤、疼痛，预防伤员休克。

(3) 运送伤员至医院

伤员经现场止血、包扎、固定后，应尽快运送医院抢救，在运送过程中应注意以下几点，避免导致继发性的创伤。

A、骨折的伤员一定要包扎、固定后再搬运，若局部出现疼痛、肿胀、功能障碍、畸形变化时，应对受伤部位进行止血、包扎、固定以后再搬运。

B、严重创伤伴有大量出血的伤员，在搬运过程中应平卧伤员的头部，并在头部放置冰袋或带冰帽，路途中尽量避免震荡。

(二) 热烧伤事故的现场急救

1、一般部位烧伤处理

一般部位指除头面部、呼吸道等要害部位以外的身体烧伤。当伤员身上燃烧着的衣服难以脱下时，可以就地躺下滚动或用水喷洒灭火。切勿奔

跑或用手拍打，以免助长火势或造成手烧伤。让伤员脱离致伤物后，要用清洁布覆盖创伤面，简单包扎，避免感染。不要弄破水疱，更不能自行用不卫生或不对症的药物乱涂创面，以免增加一步处理的困难。伤员经现场处理后，应立即送医院救治。

2、特殊部位烧伤处理

特殊部位是指头面部、呼吸道等要害部位的烧伤部位的烧伤。根据烧伤部位的不同分别处理。

(1) 头面部烧伤

头部面部是一个多器官、多功能的部位，烧伤后常极度肿胀，且容易引起激发性感染，造成形态改变、畸形和功能障碍。因此在抢救时要特别注意，应以最快的速度送往医院救治。

(2) 呼吸道烧伤

吸入热气流或热蒸气使呼吸道粘膜充血水肿，严重者甚至粘膜坏死、脱落、导致气道堵塞。吸入火焰烟雾，使支气管痉挛，肺充血水肿，降低通气功能而造成呼吸窘迫。呼吸道烧伤属于内脏烧伤，外表症状属于内脏烧伤，外表症状不太明显，易被漏诊而延误抢救，以致造成早期死亡。

人站在火灾现场大声呼喊，或人在火区失去知觉，都易吸入热气流、火焰。伤员如出现口干、咽喉部疼痛、声音嘶哑、痰中带烟灰尘屑的情况，都属于有呼吸道烧伤可能的提示。碰到上述情况，要格外注意观察伤员有无进展性呼吸困难，并及时护送到医院作进一步诊断治疗。

7.2 消防

消防问题涉及到投资方的财产、职员和业主等各方人士的人身财产安全，关系到整个项目的声誉，因此，应通过招投标，选择具有相应资质并具有丰富经验的结构及消防设计单位和施工单位，严格按照相关的结构设计、施工规范以及《建筑设计防火规范》等进行设计、施工和竣工验收。

在运营期间还应严格执行《中华人民共和国消防法》等，杜绝消防事故。

7.2.1 消防设计依据

- (1) 《中华人民共和国消防法》（2008 年）
- (2) 《山东省消防条例》（2014 年修订版）
- (3) 《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）
- (4) 《二氧化碳灭火系统设计规范》（GB50193-93）（2010 版）
- (5) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）
- (6) 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）
- (7) 《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）

7.2.2 消防器材设置

配备一定数量的警报器、消防栓和灭火器。重点防火对象、安全隐患较大的地方，适当增加消防设备数量，并定期检查。

7.2.3 消防车道及消防扑救

依据小区道路现状，有条件的小区设置消防车专用通道，无条件的划线标注消防车道，明确消防出入口，尽量在住宅区内形成环路。住宅区院落内部人行步道等兼做应急消防车道，使得消防车可到达院落内部各处。

有条件的小区消防车道转弯内径设置为 10 米，尽端式道路设 18m×18m 回车场，可依据小区现状将现有机动车停车区划线作为回车场。

利用信息发布设施，实施滚动消防安全指南，指导居民养成良好的消防意识。居民不要乱停车，堵塞消防通道，尤其明确的应急消防通道一旦发生火灾，会影响消防救援，并且会影响人群的疏散。物业要做好监督管理工作，维护好小区的安全设施，同时要定期举行消防演练，让居民和小区保安学会如何扑救初起火灾。

第八章 项目组织机构与项目管理

8.1 项目组织

8.1.1 组织原则

项目建设必须健全组织，加强管理，精心实施。要求执行项目法人责任制，招投标制，工程监理制和合同管理制，严把投资、质量、进度关，把项目建设成优良工程，据此要求。

- 1、项目法人负责组织实施，严格履行法人职责；
- 2、严格执行国家有关项目招投标的管理规定，制定标书，公开招标，保证公开、公平、公正，选择好施工单位；
- 3、签订施工合同，合同中必须包括质量、进度、投资并要包括安全、环保、廉政及奖惩，施工合同一经签订，须严格执行兑现；
- 4、加强资金管理。本项目主要为财政资金项目，必须按国有资金的使用规定，专款专用，专户管理，要以严格的财经制度和高度的责任心，保证资金使用得当，不能发生流失、浪费和其它不廉洁行为；
- 5、严格按照工程监理制规定，聘请有监理资质的监理单位进行监理，以保证工程质量。

8.1.2 组织机构

项目应遵循建设起点高、标准高的原则。为确保项目的顺利进行，由济南市历下区住房和城乡建设局牵头济南历下城市发展集团资产管理有限公司成立项目领导小组，负责项目立项、工程设计、施工

管理、资金筹措等工作，领导小组下设办公室。领导小组的主要职责是从项目前期工作开始，至项目竣工验收交付使用止，进行项目建设的全过程管理，包括质量管理、进度管理、财务管理等内容。领导小组办公室在领导小组的领导下，负责具体日常工作。领导小组成员应具备工程管理、财务管理及综合能力的人员组成，全组成员应同心协力，确保项目工程质量、进度及资金使用符合项目的规定，力争把工程建成优质工程。

8.2 项目管理

本项目管理实行公开招标和合同管理，建立施工监理制度，严格执行工程建设标准，做到建管并重，项目管理办公室对资金的使用要专款专用，严禁挪用，并切实加强审计监督，制定奖惩制度，明确权、责、利，确保项目顺利实施。在整个项目建设过程中采取以下几个制度：

1、实行工程质量终身负责制。对项目建设工程质量负主要责任的领导人、参建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量终身追究制度。

2、实行工程监理制，项目建设过程中，聘请有资格的监理单位和人员，对项目建设进行监理，抓好工程进度，提高工程质量，降低成本。

3、严格按照基本建设程序办事，建设过程中，接受有关部门和社会舆论的监督，建成后按照有关规定进行严格控制的竣工验收。

4、严格项目资金管理。对项目资金实行专账管理，专款专用，严格挪用和挤占。

第九章 项目实施进度

9.1 项目建设工期

根据项目建设规模，预计建设期为 12 个月，即从 2023 年 1 月开始，至 2023 年 12 月底竣工验收。

9.2 项目实施进度安排

2022 年 12 月前完成项目立项、勘察设计；2023 年 2 月前完成招标及各种审批手续办理等前期准备工作。

2023 年 3 月开工建设，2023 年 3 月-2023 年 11 月为实施阶段，主要包括项目土建和安装工程施工。

2023 年 12 月底为竣工验收阶段，进行项目竣工验收，并交付使用。

项目进度计划表

序号	时间	2023 年		
	阶段	截止至 2 月	3-11 月	12 月
1	前期阶段			
2	实施阶段			
3	竣工及验收			

第十章 项目招投标管理

招标投标管理是每一个符合要求的工程项目均应遵循的准则。在招标过程中须严格遵循“公开、公平、公正”和“诚实守信”的原则，并严格遵循《中华人民共和国招标投标法》，国家计委三号令《工程建设项目招标范围和规模标准规定》。

为了规范建设项目招标、投标活动，有效的保护国家利益，社会公共利益和招标、投标当事人的合法权益，所以只有通过招投标的方式，从建设项目一开始就能走上规范化的道路，保证工程建设质量。

根据 2001 年 6 月 18 日国家计委第 9 号文件，关于工程建设可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定，结合本项目具体情况，制定招标方案如下：根据《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》（国家发展和改革委员会等八部委联合令第 2 号）、《建筑工程设计招标投标管理办法》（建设部令第 82 号）及国家发展和改革委员会第 16 号令《必须招标的工程项目规定》的内容，本项目勘察、设计、施工、监理等需要进行招标。

1、招投标管理

建设项目严格执行招投标法，实施严格执行基本建设程序，严保工程建设质量，在工程建设实施过程中必须做到：

（1）建设和完善质量管理规章制度，科学规划制定目标，按期保质完成。

（2）工程的设计依照招投标法选择有经验和资质的设计单位。

（3）工程建设采取招投标制度，施工单位严格按图施工，不许偷工减料，严把质量关。

(4) 设备的采购统一招标，选择物美价廉、功能全、性能优的产品。

(5) 工程实行监理制，选择具有相应资质的工程监理单位。

(6) 工程竣工实行验收制，由工程质量监督站进行监督验收。

2、招标方案

(1) 招标依据

《中华人民共和国招标投标法》；

《招标公告发布暂行办法》（中华人民共和国国家计划发展委员会第 4 号令）；

《工程建设项目自行招标试行办法》（国家发展计划委员会第 5 号令）；

《评标委员会和评标方法暂行规定》（中华人民共和国国家发展计划委员会第 11 号令）；

《中华人民共和国政府采购法》；

《工程建设可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（国家计委第 9 号文）；

《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）；

《必须招标的工程项目规定》（国家发改委 2018 年第 16 号令）；

《济南市人民政府办公厅关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理的实施意见》（济政办字〔2018〕1号）；

《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（建市规[2019]12号）

(2) 招标组织原则

《必须招标的工程项目规定》第二条全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：

①使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10% 以上的项目；

②使用国有企业事业单位资金：并且该资金占控股或者主导地位的项目。

第五条本规定第二条至第四条规定范围内的项目,其勘察、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，必须招标：

①施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

②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；

③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。同一项目中可以合并进行的勘察、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，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

本项目设备及安装工程、监理等服务的采购，均需要进行招标。

（3）招标组织形式

组织形式分为委托招标和自行招标。按照《招标投标法》第 12 条规定，招标人有权自行选择招标代理机构，委托其办理招标事宜。任何单位和个人都不得以任何方式为招标人指定招标代理机构。根据本项目的特点和项目单位的情况拟采用委托招标的方式。

（4）招标范围

招标的范围包括建筑工程、设备购置、安装工程、勘察设计、施工监理等项，面向社会全部进行公开招标，招标情况见《招标基本情况表》

（5）招标方式

按照《招标投标法》第 10 条规定：招标分为公开招标和邀请招

标。根据本项目的特点，拟采用公开招标的方式。招标人应按照法定的程序，在指定的报刊、电子网络和其他媒介上发布招标公告，向社会公示其招标项目要求，吸引众多潜在投标人参加投标竞争。

附：招标基本情况表

表 10-1 招标基本情况表

单项名称	招标范围		招标组织形式		招标方式		不用招标方式	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			
勘察	√			√	√				本项目不涉及勘察
设计	√			√	√			2054	
施工	√			√	√			101124	
监理	√			√	√			1292	
设备	√			√	√				
材料	√			√	√				
其他	√			√	√				

注：设备、材料等的招标跟随施工招标一同进行。

第十一章 项目投资估算

11.1 项目投资估算依据

11.1.1 估算范围

本项目投资估算范围主要对拟项目达到使用功能所需的工程建设投资进行估算，为工程建设成本的控制提供参考依据。本次建设项目估算范围包括全部所建项目的工程费用、工程建设其他费、预备费和建设期利息。

工程建设其他费用主要包括：建设单位管理费、工程设计费、造价咨询费、工程监理费、招投标代理费、其他前期费用、场地准备及临时设施费等。

11.1.2 估算依据

(1) 前期费用：执行国家计委计价格（1999）1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的文件。

(2) 建设单位管理费：执行财政部《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504号的文件。

(3) 工程费设计费：执行原国家计委、建设部计价格（2002）10号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知。

(4) 工程监理费：执行国家发改委、建设部发布的《关于印发建设工程监理与相关事务收费的管理规定》国家发改委、建设部发改价格（2007）670号的通知。

(5) 招标代理费：执行国家发改委计价格（2002）1980号关于印

发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知。

(6) 造价咨询费：鲁价费发〔2007〕205号。

(7) 《山东省建设工程概算定额》2019版。

(8) 国家物价局、统计局公布的物价上涨指数（CPI指数）。

(9) 参照当地类似工程的概预算指标。

11.2 投资估算

一、估算说明

1、工程勘察设计费参照国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）、国家计委办公厅建设部办公厅《关于工程勘察收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格〔2002〕1153号）的相关规定进行估算。

2、建设单位管理费依据财政部《关于〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）规定要求。

3、造价咨询费参照《山东省建设工程量清单编制等计价项目造价咨询服务收费标准》（鲁价费发〔2007〕205号）的规定进行估算。

4、招标代理服务收费参照国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）、山东省物价局《关于建设工程交易中心服务费收费标准的通知》（鲁价费发〔2001〕243号）的规定进行估算。

5、建设工程监理费参照国家发展改革委 建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）规定及市场价进行计算。

6、前期费用执行国家计委计价格（1999）1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的文件。

7、场地准备及临时设施费按工程费用约 1%计算。

8、工程建设预备费：基本预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 10%计取，暂不计取涨价预备费。

二、总投资估算

项目总投资为工程费用、工程建设其他费用、预备费用之和，约 130078 万元。

1、工程费用

工程费用为 101124 万元。

2、工程建设其他费用 15001 万元，包括设计费，工程监理费，建设单位管理费等。

3、预备费用 11613 万元。

4、建设期利息 2340 万元。

总投资估算及工程费用详见附表。

注：投资及分析数据表中个别尾数对不起来的原因是由于计算机四舍五入造成，不影响计算结果的精度。

5、总投资汇总

以上合计，本项目估算投资总额为 130078 万元，详细见下表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算造价(万元)			比例(%)	备注
		建筑工程费	其他	合计		
一	工程费用	101124		101124	77.74%	
1	老旧小区改造	101124		101124	77.78%	
二	工程建设其他费用		15001	15001	11.53%	
1	建设单位管理费		954	954	0.73%	财建[2016]504号
2	工程设计费		2054	2054	1.58%	计价格[2002]10号及市场价格
3	招标代理服务费		68	68	0.05%	计价格[2002]1980号
4	工程造价咨询服务费		430	430	0.33%	鲁价费发[2007]205号

5	工程建设监理费		1292	1292	0.99%	发改价格 [2007]670 号及市 场价格
6	前期费用（论证费等）		91	91	0.07%	计价格（1999） 1283 号
7	场地准备及临时设施 费		10112	10112	7.77%	工程费用的 1%
三	预备费		11613	11613	8.93%	
1	基本预备费		11613	11613	8.93%	(一+二)*10%
四	建设期利息		2340	2340	1.80%	
五	估算总投资	101124	28954	130078	100.00%	

11.3 资金来源

项目估算总投资 130078 万元，工程费用 101124 万元，工程建设其它费用 15001 万元，预备费 11613 万元，建设期利息 2340 万元。

资金来源：项目建设所需资金由建设单位自筹，其中资本金 26078 万元，约占总投资的 20.05%，政府专项债 104000 万元，约占总投资的 79.95%；并积极申请上级资金补助。

资金使用：根据项目实施进度，所需资金需在建设期内全部投入。

第十二章 项目经济效益评价

12.1 财务测算

12.1.1 财务基础数据的确定

- 1、项目计算期 21 年，其中建设期 1 年，运营期 20 年。
- 2、项目行业财务基准收益率 I_c 为 5%。

12.1.2 营业收入测算

项目所有营业收入主要为物业管理费、停车位费、配套服务用房出租收入、非机动车和机动车充电桩收入以及快递柜收费，均为含税价格。

1、物业管理费

本项目计划改造建筑面积约 3494945.54 平方米，计划改造户数为 1120 户。根据《关于公布我市普通住宅物业服务等级标准及物业服务收费基准价格的通知》(济价费字〔2012〕76 号)的规定，公共性物业服务等级标准按物业服务质量分为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级，本项目建成后拟按照四星级标准提供物业服务，物业费收费标准为 1.3 元/平方米·月，运营期总收入约 109042.30 万元，年均收入 5452.12 万元。

2、停车费

本项目可利用机动车停车场面积 37337.10 平方米，参考小区周边物价，项目建成后停车收费标准暂按 15 元/平方米·月估算，运营期总

收入约 13441.36 万元，年均收入 672.07 万元。

3、配套服务用房出租收入

改造的各类配套服务用房可出租面积约为 50967.79 平方米，包括社区党群服务中心 3004.7 平方米、社区服务用房 3486.5 平方米、物业管理与服务用房 3316.10 平方米、儿童友好城市建设用房及体育设施用房等 7429 平方米、居民城市管理服务用房 1179 平方米、养老服务 18883.84 平方米、托育设施 6286.98 平方米、公共卫生设施 3310.09 平方米、应急救援用房 2072.08 平方米、家政服务 971 平方米、社区食堂 878.50 平方米，便民市场、便利店 150 平方米；其他改造区域内可用于出租的闲置房产 33500 平方米；综上，可用于出租总面积为 84467.79 平方米，租金暂按 100 元/平方米·月估算，运营期总收入约 202722.70 万元，年均收入 10136.13 万元。

4、充电桩收入

项目新增机动车充电桩 473 套，年用电量约为 248.61 万 Kwh；新增非机动车充电桩 770 套，年用电量约为 67.45 万 Kwh；充电服务费月为 1.2 元/度。运营期总收入约 7858.44 万元，年均收入 379.27 万元。

5、快递柜收费

本项目新增智能快递柜 80 组，每组快递柜约有 100 个格口，参考济南市快递柜平均收费标准单个包裹按 0.4 元/格收费；运营期总收入约 10658 万元，年均收入 532.9 万元。

综上，运营期总收入为 343449.79 万元，年均收入 17172.49 万元。

12.1.3 建设成本费用

本项目建设成本费用，由项目开发建设总投资和运营费用构成。

1、项目开发建设总投资为 130078 万元。

2、运营费用包括外购燃料动力费、工资及福利费、维护费等。

(1) 外购燃料及动力费主要为电费支出，项目年耗电量约 457.67 万 kWh，按照每度电 0.8 元计算，年外购燃料及动力费 366.15 万元。

(2) 工资及福利费

项目建成后需要工作人员 60 名，参照历下区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14% 计算，员工年工资及福利费用为 410.4 万元。

(3) 修缮维护费

项目年修理费按固定资产折旧费的 3% 计取，年修缮维护费 185.36 万元。

(4) 管理费用

项目年管理费按工资及福利费的 10% 计取，年管理费 41.04 万元。

3、折旧费用

该项目固定资产原值为 130078 万元，折旧年限按 20 年计算，净残值率取 5%，年折旧费用 6178.70 万元。

4、财务费用

财务费用主要为专项债券利息和银行贷款利息支出，根据项目资金筹措计划与融资利率计算，本项目拟申请 20 年期地方政府专项债券 104000 万元，年利率按 4.5% 计算，假定借款在建设期第一年年中支用，在债券存续期按半年付息，到期一次偿还本金，建设期利息 2340

万元，运营期年利息费用 4680 万元。

综上，计算期总成本为 239573.11 万元，年均成本 11978.66 万元。

12.1.4 税金及附加

- 1、城市维护建设税，与增值税同时缴纳，税率为 7%。
- 2、教育费附加，费率为 3% ，与增值税同时缴纳。
- 3、地方教育附加，为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税的 2%。
- 4、所得税：企业所得税税率按 25%计算。
- 5、增值税：不动产租赁服务税率为 9% ，现代服务业增值税税率为 6%，充电桩充电服务收费费率为 13%。

综上，运营期总税金及附加为 29604.69 万元，年均为 1480.23 万元。运营期企业所得税总额 18568 万元，年均为 928.4 万元。

12.2 财务分析

12.2.1 利润总额及分配

经测算，项目在计算期内实现年均营业收入 17172.49 万元，年均利润总额 3713.6 万元，年均净利润约为 2902.2 万元。

12.2.2 盈利能力分析

- 1、根据利润及利润分配表和总投资估算表计算出如下指标：

总投资收益率 (ROI) = 年息税前利润 (EBIT) / 总投资 (TI)

$\times 100\% = 6.54\%$

资本金净利润率 = 年净利润 / 资本金 $\times 100\% = 11.13\%$

2、根据财务现金流量表计算指标如下：

所得税前：财务内部收益率：9.55%；

投资财务净现值：52794.73 万元；

投资回收期：9.86 年（含建设期）。

所得税后：财务内部收益率：8.68%；

投资财务净现值：41959.22 万元；

投资回收期：10.43 年（含建设期）。

12.2.3 清偿能力分析

财务费用主要为专项债券利息和银行贷款利息支出，根据项目资金筹措计划与融资利率计算，本项目拟申请 20 年期地方政府专项债券 104000 万元，年利率按 4.5% 计算，假定借款在建设期第一年年中支用，在债券存续期按半年付息，到期一次偿还本金。

1、利息备付率分析

利息备付率 = 息税前利润 / 当期应付利息

按照偿还期按 20 年计算，项目平均利息备付率为 1.82，大于 1.0，说明项目在计算期内，有足够资金支付利息，偿债风险小。

2、偿债备付率分析

偿债备付率 = 可用于还本付息的资金 / 当期应还本付息金额

根据偿债备付率计算，项目平均偿债备付率为 3.97，大于 1.0。说明项目在计算期内，可用于还本付息的资金足以偿还当年债务。

3 、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目预计经营净收益覆盖应偿还债券本息总额倍数约为 1.62 倍。

项目经营净收益偿还融资本金和利息情况表

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	104000	95940	199940	
银行贷款	0	0	0	
融资合计	104000	95940	199940	323390.73
本息覆盖倍数				1.617

综上所述，本项目具备偿还利息和偿还本金的能力，项目偿债能力风险小。

12.3. 盈亏平衡分析

以生产能力利用率表示达产年的盈亏平衡点 (BEP) ,其计算公式为:

$$\text{BEP} = \frac{\text{年均固定成本}}{(\text{年均收入} - \text{年均可变成本} - \text{年均税金及附加})} = 75.81\%$$

计算结果表明，本项目的运营能力达到设计能力的 75.01% ，可以实现盈亏平衡。

12.4 财务评价结论

根据上述指标分析，该项目所得税前财务净现值大于零，内部收益率高于 4% 的行业基准收益率，该项目本息覆盖倍数约为 1.62 倍，符合财政部对地方政府发行专项债券的要求。

第十三章 项目社会效益评价

13.1 社会影响分析

项目实施后，改善老城片区街区状况，进一步完善了区域基础设施，提升地方形象，充分反映景观面貌和投资环境的改善，有利于区域内旅游资源的整体营销，树立品牌，加强影响力，实现共同发展。在促进区域基础设施完善的同时，带动旅游业迅速发展，推动地方经济社会全面发展、繁荣，对全面实现统筹发展和目标具有显著意义，社会效益十分显著。

1、项目建设适应城市建设发展的需要，其建设对于盘活社会资源，推动区域经济社会持续健康发展，维护社会和谐稳定具有重要意义。

2、项目的实施可使济南市历下区历山路以西片区面貌焕然一新，极大地改善了当地群众的生活质量，幽美的环境能够使人身心愉悦，增强归属感。由此带来的城市形象的提升对改善城市投资软环境具有十分积极的现实意义。

3、项目的实施能带动包括建材、装修、金融、保险在内的多个相关行业的发展，缓解就业压力，增加人民收入，极大地改善了当地老旧小区居民的生活质量。

13.1.1 项目对历下区经济社会的整体影响

项目的实施将推进历下区老城区商业氛围提升，完善人居环境，提高历下区优势，增强企业和投资者的投资吸引力，满足济南整体发

展的要求，带动城区的社会经济可持续发展，促进全区相关产业的快速稳定发展。

13.1.2 项目对所在地区居民就业的影响

项目实施将对当地居民产生正面和负面的影响。

正面的主要来源于项目的实施后将会改善老城区居民的生活环境，增加部分就业。

1、项目的实施将会加快老城区街区商业及附属行业的发展，当地的服务业、零售业、餐饮业的发展将会增加新的就业机会和就业人数。

2、项目的实施将会吸引更多的外来投资。新企业的落户、商业氛围大大提升，旅游业迅速发展。

项目的主要负面影响来自在项目施工期间，会带来暂时的环境问题，可能影响周边居民生活，引起群众意见。对此可通过有效的施工组织和文明施工措施将不良影响降至最低，避免和减少社会风险。

为此，建议有关部门和项目建设单位派遣专门的宣传队伍通过多种有效形式进行宣传沟通，并且给予正确引导。

项目社会影响分析表如下。

表 12-1 社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围及程度	可能出现的不利后果	措施建议
1	对当地居民分配和收入的影响	对促进区域经济发展具有带动影响，可部分增加居民收入，不存在扩大贫富差距的问题。	无	
2	对当地居民生活水平的影响	改善经济条件，提高生活水平。	无	

3	对当地居民就业的影响	将带动建筑业、建材业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。	无	
4	对利益相关群体影响	项目不新占用土地，不需进行拆迁安置。	无	
5	对妇女、老人和儿童等弱势群体的影响	可带动医疗、教育、文化以及娱乐设施的建设，对妇女、老人和儿童均带来积极的影响。	无	
6	对所在地区文化、教育、卫生和其他社会发展目标的影响	可带动当地文化、教育、医疗卫生和其他相关社会公共福利设施的快速发展，有利于在一定程度上提高当地人民的文化水平，改善当地的医疗卫生条件。	无	
7	对当地基础设施和社会服务容量的影响	将促进周边道路、供水、排水、供电、通讯管网等基础设施的完善。	无	
8	对少数民族风俗习惯和宗教信仰的影响	项目的建设和运营符合国家的民族和宗教政策，不会引起民族矛盾、宗教纠纷。	无	

综合来看，项目所带来的积极因素要远大于负面影响。实施该项目，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，不会对当地交通、环境产生破坏作用。项目的建设将为当地居民及城市发展建设带来良好的社会效益。

13.2 互适性分析

项目不存在难以调和处理的冲突及矛盾，项目的社会经济价值总体上是被认可的。但是对于可能出现的问题亦需采取有效可行的措施加以防范和处理。

1、不同利益相关者

对于项目建设过程中对周边居民的影响，项目从设计到施工坚持节约用地、填挖平衡原则，土石方工程移挖作填，避免深挖高填，少

取土、少弃土；施工设备符合国家规定的噪声标准，避免夜间施工，空压机及砼搅拌机应错开居民休息时间施工。

2、当地组织机构

当地各机构部门在片区改造提升工程项目中起的是监管和支持作用，不仅是在经济层面上，也是在法律层面上。上级政府部门通过制定具体的操作办法和有关规章制度及审查标准，并借助法律手段对项目进行控制，这需要有前瞻性的眼光，理解片区改造项目在城市发展中所扮演角色的重要性。

3、当地技术文化条件

本项目推进牵涉到设计、施工、监理等一系列技术问题，当地的技术可保障项目的有效实施。项目单位将通过招投标选择优秀的相关单位，保障项目建设的质量和进度。项目完成后，坚持遵纪守法、方便群众的目标，严格管理，实现可持续发展。本项目建设与当地社会的需求相适应。

表 12-2 社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施选择
1	不同利益相关者	较好	因环保等问题处理不当引发当地居民不满	采取有力环保措施
2	当地组织机构	较好	项目建设程序不符合国家有关规定，建设进度受阻	严格按照程序执行，及时认真办理有关手续；与政府部门及时沟通
3	当地技术文化条件	较好	设计、施工单位选择不当；工程质量不保障	公开招投标；严格管理

第十四章 社会稳定风险分析

14.1 意义

项目社会稳定风险对构建社会主义和谐社会的重大意义，社会主义和谐社会，应该是民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的社会。全面准确地理解和谐社会的基本特征和重要原则，重要的一条就是要充分认识保持安定有序、维护社会稳定的重要意义。在实践中，人们越来越深切地体会到，构建和谐社会，必须维护社会稳定。

稳定是和谐的前提和基础。推进和谐社会建设，就必须保持社会的平安、稳定、有序。没有稳定，构建社会主义和谐社会就无从谈起。唯有稳定才能发展经济，才能达到社会和谐。构建和谐社会，需要做很多方面的工作，而保持安定有序、维护社会稳定，是最重要的工作。因此，本项目的社会稳定风险评估就显得尤为重要。

14.2 原则

- 1、权责分配原则
- 2、合法合理原则
- 3、科学民主原则
- 4、以人为本原则
- 5、公平和效益原则

14.3 风险调查

- 1、项目的合法性

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

2、项目可能会造成的环境破坏

风险内容：本项目可能会对当地的生态和景观造成一定程度的破坏。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括生产噪声、粉尘、废弃土石方的影响等。

3、群众对生活环境变化的不适风险

风险内容：项目建设生产期间，项目驻地大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使得村民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成沿线村庄村民内心的不安与担忧。

本项目在施工期间聚集形成一个相对稳定的施工群体，不会大量破坏街道的生态环境，同时伴随着本项目的完成，将大大改善沿线群众的出行环境。

14.4 项目的组织运作问题

建设资金是项目顺利实施的保证。因此，资金筹措能否落实是关键。这需要项目的组织机构和法人切实做好项目的前期工作，加强财政部门的沟通，获取各方面的支持，保证项目如期开工。项目的组织、设计及实施要符合国家政策及国家和地区的长远规划，本着“以人为本”的原则进行，否则会违背项目可持续性的宗旨。

14.5 风险估计

为便于度量该项目整体风险的大小，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。

首先根据专家经验和民意调研结果将可能的社会风险划分为 4 类风险；然后确定每类风险因素的权重，取值范围为[0, 1]，取值越大表示怡和国际类风险在所有风险中的重要性越大；其次确定风险可能性大小的等级值，本次评价将风险划分为 5 个等级（很小、较小、中等、较大、很大），等级值按风险可能性由小至大分别取值为 0.2, 0.4, 0.6, 0.8, 1.0；最后将每类风险因素的权重与等级值相乘，求出该类风险因素的得分，把各类风险的得分加总求和即得到综合风险的分值。综合风险的分值越高，说明项目的风险越大。当综合风险分值为 0.2~0.4 时，表示该项目为低风险，多数群众理解支持，但少部分人对项目有意见，通过有效工作可防范和化解矛盾；分值为 0.41~0.7 时，表示该项目为中风险，部分群众对项目有意见，反应强烈，可能引发矛盾冲突；分值为 0.71~1.0 时，表示该项目为高风险，大部分群众对项目有意见，反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件。

14.6 风险防范和化解措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取下述风险防范措施。

一是协调街道两侧的居民和商业楼业主，协商项目实施；介绍项目开工建设及以后运行生产对社区居住环境的影响；解答居民和业主对项目的疑问及听取其建议，做到人人知情、事事无疑问。

二是环境评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关

事项向街道办事处承诺。

三是建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

四是项目组紧密联系和依靠街道办事处，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

14.7 风险等级及结论

本项目综合风险值求取见下表。

表 13-1 项目风险综合评价表

风险类别	风险权重	风险发生的可能性	风险	综合风险
项目合法性、合理性遭质疑的风险	0.3	0.1	0.03	0.21
项目可能造成环境破坏的风险	0.5	0.2	0.1	
群众对生活环境变化的不适风险	0.2	0.4	0.08	

从上表可看出，本项目可能引发的不利于社会稳定的综合风险值为 0.21，风险程度低，意味着项目实施过程中出现群体性事件的可能性很小。

因此，项目的实施及准备过程中应注意以下几点：

1、减少施工期间的扰民

各相关职能部门密切配合，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；施工现场车辆进出场时，要避开每日上、下班（学）时段，不要造成施工现场周围交通不畅或发生事故等。

2、保障项目全过程治安安全

本工程实施时，采取以预防为主的治安防范措施。一是先保证街道、居民和业主的切身利益。二是确需强制进场的，对现场进行证据保全，同时要求公安、民政等部门到现场维持秩序。三是公安部门在项目全过程加强综合治理工作，保持征地涉及区域日常治安环境的良好。四是密切关注极少数居民可能的因对项目不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

3、加强风险预警，做好施工现场维稳工作

建立风险预警制度，对施工过程中发生的不稳定因素进行每日排查。加强施工现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，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，尤其涉及拆违拆临等在心理上影响居民情绪的建设内容，应事前再次确认没有矛盾，避免施工人员与业主的直接交集。

第十五章 项目可行性研究结论与建议

15.1 研究结论

1、本项目符合国家、省、市“十四五”规划的要求，适应城市建设发展的需要，推动区域经济社会持续健康发展，维护社会和谐稳定具有重要意义。

2、项目的实施可使济南市历下区历山路以西片区面貌焕然一新，对于提升城市形象，改善城市投资软环境具有重要意义。

3、项目工程总投资为 130078 万元。工程建设方案可行、技术成熟，基本无建设风险。

4、项目社会效益明显，对扩大当地居民就业机会、繁荣地方经济都有积极的作用。建设带来的少量负面影响，可通过采取有效的措施，尽量减少并妥善解决。综观全局，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设。项目的建设，有利于地方经济的可持续发展，社会效益显著，社会风险较小。

5、本项目符合中央产业政策和地方实际情况，促进地方经济平稳健康发展，社会综合效益良好，对济南市以及历下区的经济建设健康发展意义重大，应尽快实施。

6、项目位于济南市历下区，主要对趵突泉、建筑新村、甸柳新村、文东、东关、解放路、燕山、姚家等街道办事处 23 个片区及大院的 1120 栋楼 49062 户进行老旧小区改造，改造总建筑面积约 3494945.54 平方米，项目不涉及新增建设用地，“按照国土资规[2016]16 号文相

关要求，项目不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地，可不进行建设项目用地预审”。项目不涉及建筑物主体外框架结构性调整，满足《关于印发〈济南市规划局无需规划审查审批事项清单〉的通知》（济规政[2019]10号）的相关要求，可直接向主管部门申办手续，无需办理规划审查审批手续。

15.2 建议

1、根据建设资源节约型社会的要求，建议本工程改变过去大型公共建筑“重形式、轻节能”的状况，在设计、施工和使用中，做好建设的节能、节地、节水、节材。

2、项目建设单位应积极做好前期准备工作，在进行初步设计时应进一步完善项目建设方案，使之更加科学合理，以适应为民服务的要求，争取早日建成实施。

3、加强项目建设过程中监督管理，严格按照基本建设程序实施，并按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得项目如期按质完工。

4、项目完成后，及时准备好各种技术资料，施工图纸工程日志、建材单、设备清单和监督报告等，请有关部门评估验收。

5、项目建设和设备配置应严格按照基本建设程序和招标程序认真进行，上级主管部门、城建规划部门的领导专家共同组成项目监督小组，监督组对项目的招标、资金管理、建设材料、设备和工程质量进行全面监督。在时间安排上采取随工程进度，定期监督检查。

6、本项目具有促进社会稳定和谐发展的重要意义，建议上级给予大力支持、相关部门积极配合，以使项目顺利实施。

综上所述，本项目的前期准备包括初步设计，应尽早动手，选择有资质的单位开始工作，以保证后期工期顺利进行。

附表、附图、附件

附表

工程费用

老旧小区改造工程费用

类别	序号	项目	单位	数量	单价 (元)	费用 (元)	备注
基础类改造内容	1	建筑物（楼本体）修缮					
	1.1	新增干挂石材墙面	平方米	465.00	400	186000	
	1.2	建筑外立面粉刷	平方米	638708.89	120	76645067	
	1.3	维修或更换单元门	平方米	8039.00	1800	14470200	
	1.4	增设楼道灯	套	16242.00	120	1949040	
	1.5	维修或更换楼梯间外窗	平方米	30261.00	350	10591350	
	1.6	修缮楼道内墙粉刷	平方米	1081864.44	60	64911866	
	1.7	楼道内护墙板	平方米	13606.20	340	4626108	
	1.8	楼道内乱线整理	米	100403.20	80	8032256	
	1.9	修缮公共楼梯踏步	平方米	80236.27	150	12035441	
	1.10	修缮公共楼梯扶手	米	119960.40	55	6597822	
	1.11	独立储存室外墙涂料	平方米	182948.51	60	10976911	
	1.12	楼梯间垃圾清运	立方米	2347.50	120	281700	
	1.13	楼梯间出屋面门更换	平方米	861.00	400	344400	
	1.14	楼梯间屋顶上人孔更换	平方米	4223.00	300	1266900	
	1.15	单元门对讲机	个	9695	600	5817150	
	1.16	四合一弱电箱	个	500.00	800	400000	
	2	建筑物（公共部位）修缮					
	2.1	新建（维修）小区围墙	米	22449.59	800	17959672	
	2.2	安装门禁系统	组	559.00	2200	1229800	行人
	2.3	安装室内设备箱/分支箱	台	1109.00	1500	1663500	

2.4	安装小区院落大门	平方米	3982.00	600	2389200	
2.5	围墙刷涂真石漆	平方米	107046.46	150	16056969	
2.6	粉刷小区外墙	平方米	104468.95	80	8357516	
2.7	小区院墙美化	平方米	53912.78	150	8086917	
2.8	蓝牙道闸安装	套	100.00	10000	1000000	车行
2.9	管道保护层包封	米	73761.26	100	7376126	
2.10	楼号牌	个	1075.00	200	215000	
2.11	单元牌	个	2147.00	45	96615	
2.12	更换楼层号牌	个	11399.00	30	341970	
2.13	传达室门窗修缮	平方米	779.60	260	202696	
2.14	修缮粉刷传达室内墙	平方米	11244.60	60	674676	
2.15	修缮粉刷传达室外墙	平方米	12412.60	80	993008	
2.16	修缮传达室屋顶防水	平方米	4862.13	120	583456	
2.17	修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	平方米	14888.50	140	2084390	
2.18	修缮粉刷便民中心外墙	平方米	9320.00	150	1398000	
2.19	便民服务中心屋顶防水	平方米	30519.00	160	4883040	
2.20	修缮粉刷一层小院围墙	平方米	31369.24	150	4705386	
3	整修道路				0	
3.1	增设车辆行驶划线	米	66181.10	25	1654528	
3.2	拆除清理各类场地	平方米	119922.22	60	7195333	
3.3	小区道路铺设沥青道路	平方米	445481.28	260	115825133	
3.4	修补小区主干道及小区出入口路面	平方米	73078.19	240	17538766	
3.5	混凝土路面整修	平方米	30630.90	150	4594635	
3.6	塑胶地面铺装	平方米	9106.06	220	2003333	
3.7	铺装花砖	平方米	139794.10	200	27958820	
3.8	广场道路铺设石材	平方米	2350.00	300	705000	
3.9	修整路沿石	米	75719.14	60	4543148	
3.10	更换球墨铸铁井盖	个	13291.00	280	3721480	
3.1	道路指示牌	个	558.00	600	334800	

1							
3.1 2	井盖提升（仅提升高度）	个	2829.00	160	452640		
3.1 3	树穴池（缘石）	米	5185.00	80	414800		
3.1 4	成品防腐木座椅	套	495.00	3000	1485000		
3.1 5	不锈钢铁艺围栏含拆除	米	5160.40	260	1341704		
4	整修公共活动场地	平方米	26848.0 0	400	1073920 0		
5	安防设施				0		
5、1	更换监控设备、摄像机立杆	套	2500.00	1800	4500000		
5、2	更换监控线路	m	66940.9 4	120	8032913		
5、3	更换室内监控设备	套	164.00	1800	295200		
6	消防设施				0		
6.1	灭火器	组	3549.00	150	532350		
6.2	灭火箱	套	1079.00	520	561080		
6.3	新增微型应急消防站	套	108.00	3000	324000		
6.4	更换增设室外消火栓	套	73.00	2400	175200		
7	拆违拆临	平方米	10680.9 3	100	1068093		
8	绿化提升				0		
8.1	绿化种植含移植和补植	平方米	31504.0 2	260	8191045		
8.7	新增或更换树池、篦子	个	3962.00	80	316960		
8.8	修缮花池挡墙	米	3631.00	120	435720		
9	公共照明（小区内建筑外区域）				0		
9.1	灯具含拆除	盏	3176.00	1200	3811200		
10	环卫设施				0		
10. 1	垃圾箱（具备垃圾分类功能）	个	981.00	500	490500		
10. 2	垃圾分类亭	平方米	1170.00	400	468000		
10. 4	公厕	平方米	344.00	800	275200		
11	整修非机动车停车设施				0		
11. 1	非机动车停车棚	平方米	10703.0 0	500	5351500		
11. 2	非机动车集中充电设施	处	770.00	2800	2156000		
12	信息发布设施				0		
12. 1	楼道单元公区公示牌	平方米	1384.00	240	332160		
12. 2	室外新建宣传、公告栏	平方米	1248.00	420	524160		
12. 3	新增或更换商业牌匾	平方米	2275.00	500	1137500		
13	弱电规整				0		
13. 1	弱电线入地	米	231521. 74	350	8103260 9		

	13.2	住宅扯线到储藏室	米	173135.05	80	13850804	
	13.3	楼板打眼	个	9015.00	60	540900	
	13.4	拆除线杆	个	171.00	500	85500	
	14	排水改造				0	
	14.1	更换球墨铸铁雨水篦子	套	5460.00	360	1965600	
	14.2	疏通、改造室外排水	米	44331.72	60	2659903	
	14.3	雨污分流	米	72755.56	450	32740002	
完善类改造内容	1	建筑节能改造（外墙保温等）	平方米	2170001.63	100	217000163	
	2	机动车停车位（场、库）	平方米	37337.10	700	26135970	
	3	机动车充电桩	个	473.00	5000	2365000	
	4	社区党群服务中心（站）	平方米	3004.70	1500	4507050	
	5	社区服务用房（站）	平方米	3486.50	1500	5229750	
	6	物业管理与服务用房	平方米	3316.10	1500	4974150	
	7	改造文化、体育设施	平方米	4312.00	600	2587200	
	8	儿童友好城市建设	平方米	3117.00	800	2493600	
	9	无障碍及适老化改造	平方米	15929.48	450	7168266	
提升类改造内容	1	居民城市管理服务用房	平方米	1179.00	1800	2122200	
	2	养老服务设施	平方米	18883.84	1800	33990912	
	3	托育设施	平方米	6286.98	1800	11316564	
	4	公共卫生设施	平方米	3310.09	1800	5958162	
	5	应急救援站	平方米	2072.08	1600	3315334	
	6	社区食堂	平方米	878.50	1800	1581300	
	7	家政服务网点	平方米	971.00	1600	1553600	
	8	便民市场、便利店	平方米	150.00	1600	240000	
	9	快递柜	处	80.00	2600	208000	
	11	文化墙	平方米	14411.85	240	3458844	
	12	景观亭	平方米	365.00	5000	1825000	
	13	廊架	平方米	1302.30	1000	1302300	
	14	公共晾衣架	米	937.00	120	112440	
							1011238372

营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

序号	年份 项目	合计	建设期 1	计算期																			
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	运营收入	343 449 .79		171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	
1 · 1	物业收入	109 042 .30		545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	545 2.1 2	
	单价(元 /平方米 *月)	171 72. 49		1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	1.3 0	
	数量(平 方米)			349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4	349 494 5.5 4		
	销项税 额	654 2.5 4		327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	327 .13	
1 · 2	停车位 收入	134 41. 36		672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	672 .07	
	单价(元 /平方米 *月)			15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	
	数量(平 方米)			373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10	373 37. 10		
	销项税 额	120 9.7		60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	60. 49	

历下区 2023 年老旧小区改造项目

		2																					
1	服务用	202		101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
.	房租赁	722		36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.	36.
3	收入	.70		13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	单价(元			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	/平方米			.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
	*月)																						
	数量(平			844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844	844
	方米)			67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7
	销项税	182		912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912
	额	45.		.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25	.25
	04																						
1	机动车	596		298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298
.	充电桩	6.6		.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33	.33
4	收入	4																					
	单价(元			1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	/Kwh)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	数量(万			248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.	248.
	Kwh/年)			61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
	销项税	775		38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.	38.
	额	.66		78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
1	非机动	161		80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.	80.
.	车充电	8.8		94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
5	桩收入	0																					
	单价(元			1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	/Kwh)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	数量(万			67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4	67.4
	Kwh/年)			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	销项税	210		10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.
	额	.44		52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
1	快递柜	106		532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532
.	收入	58.		.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90	.90
6		00																					

历下区 2023 年老旧小区改造项目

	单价(元/个)		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	格口数量(个)		36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500	36500
	销项税额	639.48	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97	31.97
2	税金及附加	2933.80	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69	146.69
2.3	城市维护建设税	1866.96	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35	93.35
2.4	教育费附加	1066.84	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34	53.34
3	增值税	26670.89	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54	1333.54
	销项税额	27622.89	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14	1381.14
	进项税额	952.00	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60

成本费用估算表

万元

序号	项目	合计	建设期	经营期																			
			第 1 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	经营成本	20059.06		100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95	100 2.95
1 · 1	外购燃料及动力费	7323.04		366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15	366. 15
1 · 2	工资及福利费	8208.00		410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40	410. 40
1 · 3	修缮维护费	3707.22		185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36	185. 36

历下区 2023 年老旧小区改造项目

1 · 4	管理费用	820. 80		41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4	41.0 4
2	折旧费	1235 74.0 5		617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70	617 8.70
3	摊销费																						
4	利息支出	9594 0.00	234 0.0 0	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00
4 · 1	长期借款利息支出	9594 0.00	234 0.0 0	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00	468 0.00
4 · 2	流动资金借款利息支出																						
	总成	2395 73.1	234 0.0	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6	118 61.6

历下区 2023 年老旧小区改造项目

本费用合计	1	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
其中： 可变成本	7323.04		366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15
固定成本	229910.07		11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50	11495.50

借款还本付息计划表

万元

序号	项目	建设期	运营期																			
			1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	借款 1																					
1.1	期初借款余额	104000	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0	104000.0
1.2	当期还本付息	2340.0	4680.0	4680.0	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	108680.00
	其中：还本	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10400.00
	付息	2340	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00	4680.00
1.3	期末借款余额	104000	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	104000.00	0.00

利润与利润分配表

序号	项目	合计	建设期	计算期																			
				1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	营业收入	343 449 .79	0.0 0	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49
2	营业税金及附加	296 04. 69	0.0 0	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3
3	总成本费用	239 573 .11	234 0.0 0	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66	118 61. 66
4	补贴收入	0.0 0																					
5	利润总额 (1-2-3+4)	742 71. 99	-23 40. 00	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0
6	弥补以前年度 亏损	234 0.0 0		234 0.0 0																			
7	应纳税所得额 (5-6)	742 71. 99		149 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0	383 0.6 0
8	所得税	185 68. 00		372 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65
9	净利润(5-8)	580 43. 99		345 7.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5	287 2.9 5

历下区 2023 年老旧小区改造项目

10	期初未分配利润	0.00																					
11	可供分配利润(9+10)	58043.99		3457.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95	2872.95
12	提取法定盈余公积金	5804.40		345.79	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29	287.29
13	可供投资者分配利润(11-12)	52239.59		3112.15	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65
14	应付优先股股利	0.00																					
15	提取任意盈余公积金	0.00																					
16	应付普通股股利(13-14-15)	0.00																					
17	投资方利润分配	0.00																					
18	未分配利润(13-14-15-17)	52239.59		3112.15	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65	2585.65
19	息税前利润(利润总额+利息支出)	170211.99	0.00	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60	8510.60
20	息税折旧摊销前利润(19+折旧+摊销)	385436.74		106340.00	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30	14689.30

项目投资现金流量表

序号	项目	合计	建设期	计算期																			
				1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	现金流入	349 953 .69	0.0 0	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	2367 6.39
1 .	营业收入	343 449 .79	0.0 0	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	171 72. 49	1717 2.49
1 .	补贴收入	0.0 0																0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.00
1 .	回收固定资产 余值	650 3.9 0																					6503 .897 478
1. 4	回收流动资金	0.0 0																					
2	现金流出	179 741 .70	130 077 .95	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	248 3.1 9	2483 .19
2 .	建设投资	130 077 .95	130 077 .95																				
2 .	流动资金																						
2 .	经营成本	200 59. 06	0.0 0	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	100 2.9 5	1002 .95

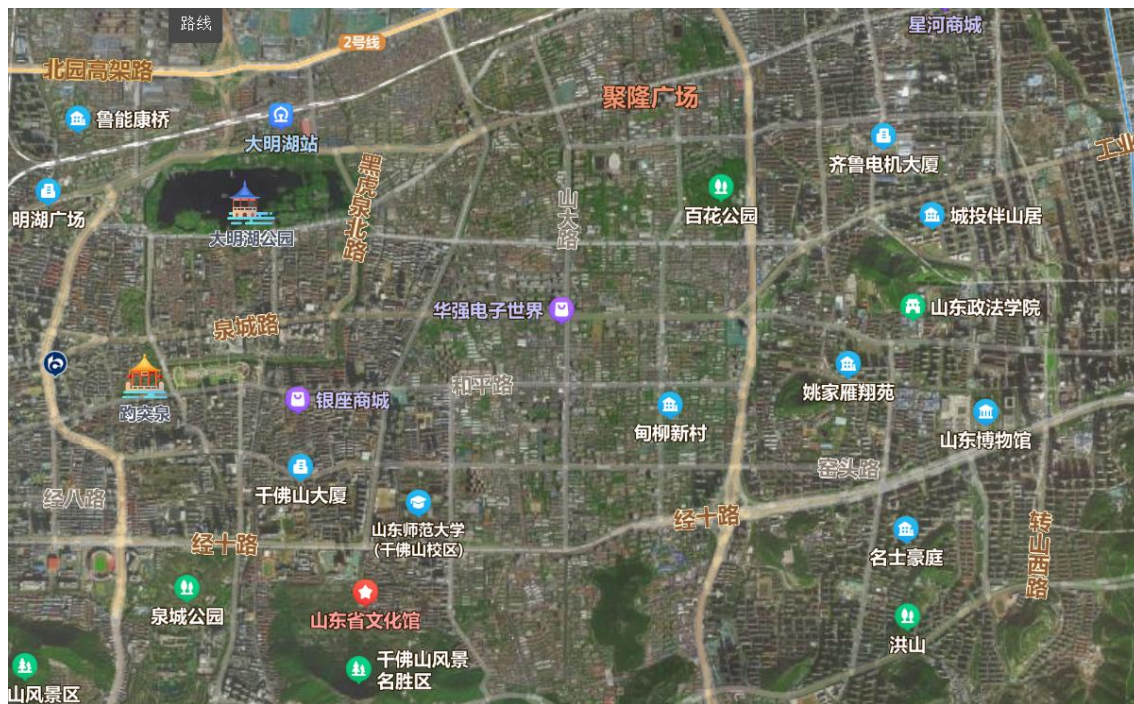
历下区 2023 年老旧小区改造项目

2 · 4	营业税金及 附加	296 04. 69	0.0 0	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	148 0.2 3	1480 .23
2 · 5	维持运营投 资																						
3	所得税前净 现金流量 (1-2)	170 211 .99	-13 007 7.9 5	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	146 89. 30	2119 3.20
4	累计所得税 前净现金流 量		-13 007 7.9 5	-11 538 8.6 5	-10 069 9.3 5	-86 010 .04	-71 320 .74	-56 631 .44	-41 942 .14	-27 252 .84	-12 563 .53	212 5.7 7	168 15. 07	315 04. 37	461 93. 67	608 82. 98	755 72. 28	902 61. 58	104 950 .88	119 640 .18	134 329 .48	149 018 .79	1702 11.9 9
5	调整所得税	185 68. 00	0.0 0	372 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957 .65	957. 65
6	所得税后净 现金流量 (3-5)	151 643 .99	-13 007 7.9 5	143 16. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	137 31. 65	2023 5.55
7	累计所得税 后净现金流 量		-13 007 7.9 5	-11 576 1.3 0	-10 202 9.6 5	-88 297 .99	-74 566 .34	-60 834 .69	-47 103 .04	-33 371 .38	-19 639 .73	-59 08. 08	782 3.5 7	215 55. 22	352 86. 88	490 18. 53	627 50. 18	764 81. 83	902 13. 48	103 945 .14	117 676 .79	131 408 .44	1516 43.9 9
	计算指标:					所 得 税 前		所 得 税 后															
	项目投资财 务内部收益 率(%):					9.5 5%		8.68 %															
	项目投资财					527		419															

	务净现值 (ic=5%) :						94. 73		59.2 2														
	项目投资回 收期 (年)						9.8 6		10.4 3														

附图

宏观区位



附件

关于公布 2023 年城镇老旧小区改造计划的通知

**山东省住房和城乡建设厅
山东省发展和改革委员会
山东省财政厅
山东省通信管理局
山东省能源局**

鲁建物字〔2022〕4 号

**关于公布 2023 年城镇老旧小区
改造计划的通知**

各市住房城乡建设局、发展改革委（能源局）、财政局，青岛市通信管理局、各市信息通讯发展办公室：

根据住房和城乡建设部办公厅等五部门联合印发《关于申报 2023 年城镇老旧小区改造计划任务的通知》（建办城函〔2022〕248 号）要求，各地组织编制了 2023 年城镇老旧小区改造计划，全省共

— 1 —

计划改造老旧小区 3898 个，涉及居民 69.95 万户、楼栋数 20712 个、改造面积 6243.57 万平方米。现予以公布。

附件：2023 年城镇老旧小区改造计划表



附件

2023年城镇老旧小区改造计划表

序号	城市	县（市、区）	小区数（个）	楼栋数（栋）	户数（户）	建筑面积（万平方米）
	济南市	全市小计:	525	2440	99891	755.91
1		其中: 1.历下区	226	1276	56525	402.59
2		2.市中区	101	414	14133	107.14
3		3.槐荫区	38	121	5680	52.10
4		4.天桥区	11	195	10003	69.93
5		5.历城区	15	39	1608	16.57
6		6.长清区	44	76	2159	22.90
7		7.章丘区	10	17	536	3.99
8		8.莱芜区	8	58	1984	17.56
9		9.钢城区	6	11	336	2.99
10	10.平阴县	66	233	6927	60.14	
	青岛市	全市小计:	473	3782	137714	1109.48
11		其中: 1.市南区	60	1081	32783	242.49
12		2.市北区	135	1017	51992	363.50
13		3.李沧区	11	71	4377	25.89
14		4.崂山区	64	475	12947	148.40
15		5.西海岸新区	46	296	8832	87.13
16		6.城阳区	4	50	1685	17.81
17		7.即墨区	4	137	3131	24.43
18		8.胶州市	103	483	17156	156.93
19		9.平度市	34	101	2673	20.56
20	10.莱西市	12	71	2138	22.34	
	淄博市	全市小计:	120	1294	44976	401.38
21		其中: 1.张店区	35	473	16270	157.40
22		2.淄川区	15	179	4673	42.57
23		3.博山区	35	320	12781	84.07
24		4.周村区	10	181	6424	70.04
25		5.高青县	21	41	1015	8.52
26		6.沂源县	2	48	1580	14.20
27	7.高新区	2	52	2233	24.59	

序号	城市	县（市、区）	小区数（个）	楼栋数（栋）	户数（户）	建筑面积（万平方米）
	枣庄市	全市小计:	135	850	25368	263.91
28		其中: 1.滕州市	41	255	9117	84.59
29		2.薛城区	22	129	4315	56.69
30		3.山亭区	11	88	2168	24.73
31		4.市中区	55	329	8562	84.14
32		5.台儿庄区	5	44	938	11.16
33		6.高新区	1	5	268	2.60
	东营市	全市小计:	32	151	4621	42.14
34		其中: 1.东营区	20	134	4219	38.29
35		2.河口区	12	17	402	3.85
	烟台市	全市小计:	362	2417	83018	716.40
36		其中: 1.芝罘区	22	599	24512	183.20
37		2.福山区	45	356	15974	139.00
38		3.牟平区	36	85	3209	30.40
39		4.黄渤海新区	6	350	9595	85.38
40		5.蓬莱区	20	173	5263	59.49
41		6.海阳市	18	60	2030	15.70
42		7.莱阳市	38	133	4338	35.70
43		8.栖霞市	27	100	2777	23.13
44		9.龙口市	38	232	3336	32.70
45		10.招远市	22	119	4132	38.86
46	11.莱州市	90	210	7852	72.84	
	潍坊市	全市小计:	466	1546	49011	448.80
47		其中: 1.奎文区	20	95	3304	29.82
48		2.潍城区	14	102	3945	42.58
49		3.寒亭区	12	70	2306	15.50
50		4.高新区	9	16	485	5.72
51		5.经济区	1	9	396	3.30
52		6.青州市	14	66	2012	16.37
53		7.寿光市	93	311	8044	76.04
54		8.诸城市	104	281	9318	85.88
55	9.高密市	111	194	6562	64.37	

序号	城市	县（市、区）	小区数（个）	楼栋数（栋）	户数（户）	建筑面积（万平方米）
56	潍坊市	10.安丘市	51	304	9937	82.70
57		11.昌邑市	4	8	299	2.52
58		12.临朐县	33	90	2403	24.01
	济宁市	全市小计:	313	1409	43884	456.12
59		其中: 1.任城区	24	167	5397	44.97
60		2.兖州区	27	219	7707	67.50
61		3.曲阜市	50	150	4674	55.06
62		4.泗水县	29	100	2225	24.41
63		5.邹城市	17	224	7132	63.42
64		6.微山县	13	46	854	9.20
65		7.鱼台县	29	66	1811	17.62
66		8.金乡县	13	24	471	4.96
67		9.嘉祥县	55	247	7680	113.57
68		10.汶上县	38	78	2803	24.80
69		11.梁山县	15	34	1271	12.73
70	12.高新区	3	54	1859	17.88	
	泰安市	全市小计:	366	1463	48757	457.28
71		其中: 1.泰山区	253	908	28569	251.56
72		2.岱岳区	15	188	7888	76.24
73		3.新泰市	14	60	2092	18.30
74		4.肥城市	38	192	7124	77.54
75		5.宁阳县	34	91	2541	27.34
76		6.东平县	12	24	543	6.30
	威海市	全市小计:	61	1039	31628	278.73
77		其中: 1.环翠区	8	169	5350	42.10
78		2.文登区	11	123	3705	38.22
79		3.荣成市	6	206	5415	44.41
80		4.乳山市	17	140	3571	34.41
81		5.高区	16	349	12344	108.78
82		6.经区	3	52	1243	10.81

序号	城市	县（市、区）	小区数（个）	楼栋数（栋）	户数（户）	建筑面积（万平方米）
	日照市	全市小计:	79	399	12734	112.45
83		其中: 1.东港区	63	345	11236	98.29
84		2.五莲县	13	36	1194	10.72
85		3.山海天	3	18	304	3.44
	临沂市	全市小计:	366	1307	39618	386.62
86		其中: 1.兰山区	86	505	18026	177.41
87		2.罗庄区	10	105	2907	29.50
88		3.河东区	4	12	273	3.17
89		4.郯城县	18	42	1140	11.79
90		5.兰陵县	6	12	433	4.93
91		6.沂水县	60	155	3689	34.20
92		7.沂南县	30	87	2081	17.43
93		8.平邑县	55	140	4415	45.16
94		9.费县	31	105	2679	23.27
95		10.蒙阴县	15	34	910	10.51
96		11.莒南县	36	67	1892	18.01
97	12.临沭县	15	43	1173	11.25	
	德州市	全市小计:	133	321	8005	83.15
98		其中: 1.德城区	31	130	3321	33.35
99		2.陵城区	5	10	210	2.12
100		3.宁津县	25	39	840	9.92
101		4.乐陵市	3	3	58	0.73
102		5.临邑县	15	40	1122	12.22
103		6.平原县	39	77	1957	19.55
104		7.禹城市	4	4	127	1.47
105		8.齐河县	2	2	42	0.44
106	9.夏津县	9	16	328	3.35	
	聊城市	全市小计:	175	524	18687	188.26
107		其中: 1.东昌府区	44	195	7699	79.22
108		2.茌平区	20	56	1527	15.22
109		3.临清县	25	52	2042	22.00
110		4.冠县	8	10	238	2.83

序号	城市	县（市、区）	小区数（个）	楼栋数（栋）	户数（户）	建筑面积（万平方米）
111	聊城市	5.莘县	15	25	731	7.34
112		6.东阿县	20	45	1890	18.37
113		7.阳谷县	9	34	1135	11.73
114		8.高唐县	24	69	1968	15.53
115		9.开发区	10	38	1457	16.02
	滨州市	全市小计:	139	695	15732	176.60
116		其中: 1.滨城区	49	423	9865	105.76
117		2.惠民县	9	14	509	4.85
118		3.阳信县	12	28	513	5.91
119		4.无棣县	14	49	494	4.81
120		5.博兴县	23	120	3522	46.24
121		6.邹平市	32	61	829	9.03
	菏泽市	全市小计:	153	1075	35926	366.43
122		其中: 1.牡丹区	46	158	5790	58.32
123		2.开发区	26	197	5368	63.76
124		3.曹县	2	4	96	0.89
125		4.成武县	10	173	4885	55.97
126		5.单县	9	192	6936	68.00
127		6.巨野县	3	5	142	1.60
128		7.郓城县	40	290	10865	98.57
129		8.鄄城县	12	24	746	7.63
130		9.东明县	5	32	1098	11.69
全省合计			3898	20712	699570	6243.57



国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制