

# 国有林场危旧房改造

## 项目实施方案

# 目 录

## 第一章 总论

### 1.1 项目提要

### 1.2 项目建设基本情况

## 第二章 指导思想、基本原则和编制依据

### 2.1 指导思想

### 2.2 基本原则

### 2.3 编制依据

## 第三章 建设方案

### 3.1 建设地点

### 3.2 改造范围

### 3.3 危旧房界定标准

### 3.4 改造规模

### 3.5 户型结构及面积标准

### 3.6 主要经济技术指标

### 3.7 总体规划及建筑设计

### 3.8 水、电等相关配套和服务设施建设

## 第四章 消防、安全卫生、节能措施及抗震

### 4.1 消防

### 4.2 劳动安全与职业卫生

### 4.3 节能

#### 4.4 抗震设计

### 第五章 环境影响评价

#### 5.1 设计依据及建设地点环境现状

#### 5.2 主要污染物

#### 5.3 污染防治措施及效果

### 第六章 组织实施

#### 6.1、项目实施机构和人员组织

#### 6.2、xx 县某林场 2010 年危旧房改造进度安排

#### 6.3、建设用地落实及相关手续办理

#### 6.4、招投标

#### 6.5、质量管理

#### 6.6、工程验收等其他建设内容的组织实施

### 第七章 拆迁及职工过渡房安置方案

### 第八章 投资概算与资金的筹措

#### 8.1 投资预算编制依据

#### 8.2 投资预算

#### 8.3 资金筹措

### 第九章 保障措施

#### 9.1 政策保障

#### 9.2 资金保障

#### 9.3 制度保障

#### 9.4 宣传保障

#### 9.5 档案管理

#### 9.6 质量保障

#### 9.7 监理保障

#### 9.8 监督保障

#### 9.9 安全保障

## 9.10 其它

### 第十章 产权确定

### 第十一章 效益综合评价

### 附件

## 第一章 总 论

### 1、项目提要

1.1、项目名称：国有林场危旧房改造

1.2 建设地点：某林场县城原人造板厂及总场所在地

1.3 项目建设性质：新建

1.4 项目主管单位：xx 县林业局

1.5 项目实施单位：国有 xx 县某林场

1.6 项目负责人：彭宝竹

1.7 项目建设规模：异地新建 78 户，建筑面积 5460 平方米；原址重建 9 户，建筑面积 450 平方米。

1.8 项目投资估算与资金筹措方式：总投资 491.76 万元。其中：中央投资 87 万元、省级配套 87 万元林场及职工自筹 317.76 万元。

1.9 项目建设年限：2010 年九月至 2011 年六月

### 2、项目建设基本情况

#### 2.1、林场概况

xx 县某林场成立于 1969 年，属差额拨款事业单位，隶属于县林业局。林场的经营范围包括三大块，分别座落在三个地方，总场和虎山分场位于土塘镇官洞山，杨岭分场位于徐埠镇杨岭，人造板厂位于县城。现有山林总面积 1.45 万亩，总人口 460 多人，在编干部

职工 97 人。

### 2.1.1 项目区位优势

该项目建设用地位于 xx 县城某林场原人造板厂，交通便利，区位优势明显，交通、电力、通讯等基础设施较为完善，具有较好的居住优势。

### 2.1.2 自然地理条件

xx 县位于##省北部，鄱阳湖畔，东经 $116^{\circ} 21' 16''$  北纬 $28^{\circ} 50' 29''$  东界黄金山、银宝湖、上岸东洲，与鄱阳县接壤；南界下岸洲、下山、南岸洲、蚕豆洲，与鄱阳、余干、南昌、新建4县接壤；西界松门山、西长河，与永修、星子两县隔水相邻；北界屏峰河、芦塘涧，武山鹅公凸，卸衣岭、双尖山，与湖口、彭泽两县毗连。东西宽52.7千米，南北长80千米，总面积2669.53平方千米。总人口73.9万人，其中非农业人口4.2万人。全县辖12个镇、12个乡。

xx 地貌丘陵和滨湖平原为主，且水域宽广，局部有低山分布。地势北高南低，并以大港到汪墩褶隆起带为轴心，向西北和东南两个方向倾斜。最高点为东北部的三尖源，海拔 647.3 米，滨湖区海拔最低处仅 10 米。自东北向西南呈低山、高丘、低丘、平原、湖区的变势。共有大小河港 39 条，总长 359.6 千米，大致可分为大港、大西湖、新妙湖、大输湖、大沔池、洲家湖、团子口七大水系。

xx 地处亚热带湿润性季风气候区，且受鄱阳湖大水体影响，其特点是气候温和、雨量充沛、日照充足、热量丰富、结冰期短、无霜期长，春秋季短、夏冬季长。据气象记录，春季始日平均出现在 3 月 24 日（以日平均气温稳定通过  $10^{\circ}\text{C}$  的初日为春季的开始），持续

约 65 天。夏季始日平均出现在 5 月 28 日（以日平均气温稳定通过 22℃的初日为夏季的始日），持续约 119 天。秋季始日平均出现在 9 月 24 日（以日平均气温稳定通过 22℃的终日后一天为秋季的始日），持续约 59 天。冬季始日平均出现在 11 月 22 日（以日平均气温稳定通过 10℃的终日后一日为冬季的始日），持续约 122 天。冬春之交常遭寒潮侵袭，天气冷暖多变、阴晴不定；春夏之交受冷暖气团交替控制，梅雨连绵，终日阴霾；夏秋之交副高居久不退，天气晴热，干旱少雨；秋冬之时，北方冷空气强烈南侵，气温骤降、霜冻地寒。

#### 气候要素：

1.气温：年际平均气温为 17.1℃，变化幅度在 16℃—17℃之间。气温日较差为 7.1℃。1 月最冷，平均气温 4.4℃，7 月最热，平均气温 29.3℃。累年各月平均值顺序为：4.4℃、6.0℃、10.7℃、16.5℃、21.5℃、25.4℃、29.3℃、29.1℃、24.6℃、18.9℃、12.6℃、6.8℃。

2.积温：年平均活动积温为 5800—6500℃。

3.地温：年平均地表温度 19.5℃。

4.无霜期、无霜冻期：累年平均无霜期 261 天，无霜期最长 300 天，最短 227 天。全年平均无霜冻期 271 天，最长可达 300 天，最短 239 天。

5.日照：累年平均日照时数 2076.3 小时，日照率 47%。

6.降水：1952—1958 年累年降水量 1728.28 毫米，1959—1989 年累年平均降水量 1391.5 毫米。

7.蒸发量及干燥度：累年平均蒸发量为 1572.5 毫米。累年平均

蒸发量大于降水量，相对湿度 78%，干燥度 1.27。

主要灾害性天气和自然灾害有：春寒、小满寒、风雹、梅雨、伏秋旱、烂秋、寒露风；水灾、旱灾、风雹灾、病虫害。其它如低温冰冻雪灾、瘟疫、地震等灾害，一般出现频率低，成灾面积小，损失较轻。

## 2.2 职工住房基本情况

### 2.2.1 职工住房现状

林场现有总人口 460 多人，职工人数 97 人。职工住宅面积 3553 平方米，都是 80 年代以前建造的。均为简易的砖木结构瓦房和泥草房、土坯房，因年久失修，房屋陈旧，墙体脱落、倾斜、渗水现象比较严重而构成危房，这部分房屋既没有卫生间、又没有独立的厨房，基本功能不健全。由于林场经济基础薄弱，多年来职工待遇低下、生活困难，无能力购买商品住房，居住条件得不到改善。职工居住在这些危旧房里，生命财产均得不到保障。按照国有林场危旧房界定标准，属危旧房的面积为 3553 平方米，涉及改造户数 87 户，人口 335 人。

### 2.2.2 存在的问题及改造的必要性

某林场地处 xx 县阳储山脉，在汪墩、土塘、徐埠三乡镇交界处，三面环山，一面又是水库，交通极不便利。六十年代末政府将这些荒山野岭收归国有，创办林场进行造林绿化。七十年代本着“先生产后生活”的原则，因地制宜、因陋就简地建了一些房子，大多是砖木结构、有的是集体公房，干打垒的土坯房等简易房屋，八十年代初做了一栋砖木结构的普通楼房。由于山区条件差，加上八十年代中期以来，国家对国有林场基础设施建设投入较少，且林场经济危困，

职工收入普遍较低，职工住房没有得到及时的修复和改造，现有基本上都属于危房，存在较大的安全隐患，严重影响到林场工作，影响到职工的人身安全，也影响职工的生存发展及生活质量。

为尽快改善林场职工的工作和生活环境，让在大山里生活和奉献了大半辈子的广大林场职工共享改革成果，实现林区经济快速发展，社会和谐稳定，迫切需要加快国有林场危旧房改造。

### 2.3 前期工作开展情况

根据国家林业局《关于做好国有林场危旧房改造有关工作的通知》（林计发[2009]135号）和《关于印发《国有林区棚户改造工程项目管理办法》（暂行）的通知》（林计发[2009]192号）等有关精神及省林业厅的要求，林场成立了 xx 县某林场危旧房改造工作领导小组，设立了专门的办公室；多次召开了全场干职大会，深入宣传了国家及省林业厅关于国有林场危旧房改造工作相关文件精神，传达了在南昌召开的国有林场危旧房改造培训会议精神和分配方案，并讨论通过了《xx 县国有林场危旧房改造实施方案》；2010 年 7 月，完成了对职工住房情况的入户调查，调查结果：87 户职工符合危旧房改造相关规定，并进行了公示；同 xx 县发改委、房管局、林业局、国土局、城建局、环保局、消防大队进行了协调沟通，相关手续正在完善办理；地质勘探工作已经完成。

## 第二章 指导思想、基本原则和编制依据

### 2.1 指导思想

以“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，以提高林场职工居住水平，改善林场基础设施条件，促进林区社会协调发展为目的，



坚持以人为本,统筹兼顾,精心组织,配套建设,努力把国有林场危旧房改造工程建设成惠及林场职工的德政工程、民心工程和生态工程。

## 2.2 基本原则

2.2.1 坚持科学规划,分类指导的原则。按照 xx 县土地利用总体规划,结合城镇化建设和社会主义新林区建设,在建设规划等部门的指导下,依据林场住房实际情况,科学规划、合理设计户型,采取最合适的改造模式。

2.2.2 坚持从实际出发,充分尊重职工意愿;坚持与国有林场改革和生产力布局调整相结合;坚持公开、公平、公正,妥善处理和化解出现的各种矛盾和问题,确保林区社会稳定;坚持依法运作,严格执行有关土地使用、资金使用管理、城市建设管理、房屋拆迁、工程建设等方面有关法律及政策的规定;坚持质量第一,确保国有林场危旧房改造的质量安全;坚持水、电、路等配套设施与危旧房改造工程同步进行;坚持多渠道筹集改造资金,林场和职工个人合理负担的原则。

2.2.3 坚持经济适用,着眼未来的原则。以满足职工基本生活需要为目标,着眼于未来发展,根据林场职工家庭人员,自筹能力等情况,科学、合理地确定改造户型和面积。

## 2.3 编制依据

2.3.1 国家林业局、国家发展和改革委员会、住房城乡建设部《关于做好国有林场危旧房改造有关工作的通知》(林计发[2009]135号)。

2.3.2 国家住房城乡建设部、国家财政部、国家发展和改革委员会、

国土资源部《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）。

2.3.3 国家林业局、住房城乡建设部、国家发展改革委、国土资源部《关于印发〈国有林区棚户区改造工程项目管理办法〉（暂行）的通知》（林计发[2009]192号）。

2.3.4 关于印发《国有林场危旧房改造工程项目管理（暂行）》的通知（林规发[2010]266号）

2.3.5 国家发展改革委、国家林业局、住房城乡建设部《关于下达林业棚户区（危旧房）改造工程2010年第二批中央预算内投资计划的通知》（发改投资[2010]1313号）

2.3.6 江西省发展改革委、林业厅、住房建设厅《关于下达我省2010年国有林场危旧房改造投资计划的通知》（赣发改农经字[2010]1376号）

2.3.7 《国家林业局关于江西省国有林场危旧房改造2010年实施方案的批复》（林规发[2010]139号）

2.3.8 江西省人民政府《关于积极推进经济适用住房建设和完善廉租住房制度的若干意见》（赣府发[2006]35号）

2.3.9 江西省人民政府《关于同意安排我省国有林场危旧房改造省级配套资金的函》（赣府文[2009]90号）

2.3.10 江西省财政厅、林业厅《关于下达2010年省国有林场危旧房改造工程省级配套资金计划的通知》（赣财综[2010]111号）

2.3.11 xx县相关的城镇建设规划及林业厅相关文件精神。

2.3.12 采用的规范和标准。

- (1) 《##省 xx 县控制性详细规划》
- (2) 《##省 xx 县总体规划修编》
- (3) 《室外排水设计规范》(GB50014-2006)
- (4) 《现行建筑设计规范》
- (5) 《建筑设计防火规范》
- (6) 《屋面工程技术规范》
- (7) 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》
- (8) 《##省建筑节能设计标准》
- (9) 《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)
- (10) 《污水综合排放标准》(GB8978-1996)
- (11) 《##省市政工程计价定额及费用定额》

2.3.13 相关的法律法规。

### 第三章 建设方案

#### 3.1 建设地点

建设地点为 xx 县城某林场原人造板厂和总场所在地。

#### 3.2 改造范围

本次改造范围为居住在 xx 县某林场的正式职工(含离退休职工)的危旧房。

#### 3.3 危旧房界定标准

符合下列条件之一的房屋界定为危旧房：

- 1.泥草房、板加泥、干打垒、土坯房等简易房屋；
- 2.符合《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-99) C、D 等级的危房；
- 3.建房年限超过 30 年的房屋；

4.基本功能不健全需要改进的房屋。

### 3.4 改造规模

#### 3.4.1 建设范围

根据上述改造范围和对象界定标准，经林场职工会议及入户调查核实，此次职工危旧房改造总计 87 户.总建筑面积 5910 平方米，总占地面积 5036 平方米。

#### 3.4.2 享受补助的职工范围及条件

享受此次补助的职工必须同时符合以下条件：一是林场现有在编的在职职工和退休职工；二是现居住在上述四类危旧房之一的危旧房。

### 3.5 户型结构及面积标准

1.县人造板厂：框架结构，六层三栋，共 78 户，每户两室两厅、一厨一卫，建筑面积每户 70 平方米。

2.总场：砖混结构，一栋两层，共 9 户，每户两室一厅、一厨一卫，建筑面积每户 50 平方米。

### 3.6 主要经济技术指标

总用地面积：5036 平方米

总建筑面积：5910 平方米

容积率：1.17

建筑密度：20.84%

绿化率：30.13%

### 3.7 总体规划及建筑设计

1.项目总体布局力求体现以人为本的规划设计思想，努力达到功能结构合理，用地配置恰当、整体美观大方；创造具有良好居住环

境、有完善基础设施的文明卫生的居住小区。

## 2.绿化环境景观规划

在环境设计处理中，结合整体规划结构布局，以集中绿化为基础强调点、线、面多样空间。行道树主要是采用当地优良品种，在不同院落设计不同的树种，增强小区不同空间的可识别性，使每个居民日益熟悉和喜欢上自己的住宅环境，增加了居民的归属感，培养了良好的社区意识。

## 3.建筑设计

1) 平面设计充分以人为本，住宅部分户型内平面功能合理，分区明确，通风采光良好。

2) 立面设计简洁，蓝灰色彩瓦坡顶，墙身丰富地处理，大片草地的映衬，同时富有地方特色和时代感，形成视觉焦点的凝聚力和体现品质特性的视觉感受。

## 3.8 水、电等相关配套和服务实施建设

### 1.供水工程

供水系统由城建部门统一设计。

### 2.排水工程

本工程排水体系按污水管道网规划进行设计。

### 3.照明工程

照明系统由供电部门统一设计。

### 4.绿化工程

绿化的作用：(1)吸收二氧化碳、放出氧气；(2)可以改变小气候；(3)调节温度；(4)降低噪声。

在地块内除建筑占地外应充分考虑绿化，具体由本场实施。

## 5.其它附属工程

### (1)消防

设计中应考虑建筑物消防及与相临建筑物的消防间距。

### (2)建设过程的环境保护措施

#### ①环境保护措施

从设计到施工必须坚持节约用地原则，土石方工程尽量移挖作填，同时避免深挖高填，要做到少取土、少弃土，尽量做到填挖平衡，必须最大限度的减少临时施工用地。

#### ②基础施工

施工期间土石方应做到随挖随运，随填随压，不留松软土石，以减少施工期水土流失和尘土飞扬，尽量维护大自然原貌。

#### ③土石方堆放

施工时应结合周边土地开发进行土石方平衡堆放。

#### ④砂石采取

施工需要的砂石材料，在本县内供应。

#### ⑤噪声污染防治措施

a.施工设备选型尽量在保证功能的前提下，优先考虑低噪声的设备，施工设备应符合国家规定的噪声标准。

b.尽量避免夜间施工，以免影响居民安静生活和休息。

c.空压机及砼搅拌机应错开居民休息时间，与居民区保持一定距离，以便降低噪声。

d.施工工地注意雨季防洪措施，机械设备应有库停放，避免油污冲入水沟，污染河流。做好施工期工人劳动保护，防尘、防水、防病、安全生产等。

### (3)安全施工措施

①建立安全责任制，制定各工种安全技术操作规程。

②定期进行安全检查，对检查出的事故隐患及时整改。

### (4)项目投入使用后的环境保护

房屋建设必须同时做好绿化工程系统，增强职工的环保意识，以提高林场整体环境形象。

## 6、环境影响评价

(1)本项目对环境产生的污染较小，仅在施工中产生一定的环境影响。施工过程有一定的时限，可以通过技术和管理措施将对环境的影响程度减至最小。

(2)项目建成后对改善居民生活环境，提高整体环境形象，将起到积极促进作用。

## 第四章 消防、安全卫生、节能措施及抗震

### 4.1、消防

#### 4.1.1 编制依据

1.《住宅设计规范》GB50096-1999（2003年版）

2.《建筑设计防火规范》（GB50016-2006）

3.《关于建设单位、设计部门在建筑工程设计中必须贯彻消防技术规范的通知》

4.《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-95）（2001年修订版）

#### 4.1.2 建筑防火

##### 1. 总图

安置小区内防火通道在总图布置中，建筑物之间的防火间距均

满足防火规范要求。消防道路以环行布置，并在房屋四周均有出入口与市政道路连通。消防道路宽度不小于 4 米，道路承载力为 30T/m<sup>2</sup>。均满足《建筑设计防火规范》的要求。消防车道与住宅建筑之间，不应设置妨碍登高消防车操作的乔木、架空管线等。

## 2. 新建工程

本次设计新建住宅合理使用年限为 50 年，住宅耐火等级均为二级，该建筑内装修的材料均为非燃烧材料，天棚墙面为普通内墙涂料，地面均为地砖地面。

住宅内设有起居室、卧室、厨房、卫生间。各个房间的面积，公用楼梯间的宽度均满足规范要求。并保证防火安全出口距离和出口数量，便于人员安全疏散。

采用框架结构，主要承重构件最小截面及耐火极限分别为：承重墙的耐火极限不低于 4 小时，非承重隔墙的耐火极限不低于 1 小时，梁的耐火极限不低于 1.5 小时，均满足《建筑设计防火规范》的第 5.1.1 条耐火等级二级的要求。

住宅疏散楼梯间轴线宽度分别为 2.7 米，满足规范第 5.3.14 条规定。

### 4.1.3 消防给水

#### 1. 消防给水水源

消防给水水源为市政给水管道。市政给水管网保证小区消防用水水压及水量的要求。

#### 2. 消防给水系统



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/188060127050007002>