

濂泉路 28 号院改造项目

项
目
建
议
书

建设单位：广州市天河区城市更新项目管理中心

编制单位：新誉时代工程咨询有限公司

二〇二三年十月



濂泉路 28 号院改造项目

项目建议书

工程咨询单位资信证书：建筑、市政公用甲级

证书编号：甲 232022010309

项目负责人：刘永霞

咨询工程师

项目组成员：陈思红

咨询工程师

审 核：陈坚帆

咨询工程师

审 定：程文杰

咨询工程师

新誉时代工程咨询有限公司

2023 年 10 月



编号: S0612020117168G(3-1)

统一社会信用代码

91440104747574299H

营业执照

(副本)

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 新晋时代工程咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李绪洋

注册资本 伍仟叁佰叁拾陆万元(人民币)
成立日期 2003年04月02日
营业期限 2003年04月02日至长期
住所 广州市天河区体育西路123号1102, 1103房(仅
限办公)

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息
公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>, 依法须经批
准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

登记机关



2021年09月08日

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

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称： 新誉时代工程咨询有限公司

住 所： 广州市天河区体育西路123号1102, 1103房

统一社会信用代码： 91440104747574299H

法定代表人： 李绪泽

技术负责人： 陈思红

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑，市政公用工程

证书编号： 甲232022010309

有 效 期： 2022年12月31日至2025年12月30日



发证单位： 中国工程咨询协会



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目概况	1
1.2 项目建设单位简介	2
1.3 建设目标和任务	3
1.4 编制依据	3
1.5 编制工作范围及编制过程	4
第二章 项目建设背景及必要性	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目建设必要性	16
第三章 项目需求与规模分析	18
3.1 场地现状	18
3.2 项目现状需求分析	22
3.3 项目建设内容	25
3.4 项目建设内容合理性论证	26
第四章 项目选址与建设条件	31
4.1 项目选址	31
4.2 场址条件	31
第五章 项目建设方案	37
5.1 改造原则	37
5.2 总体方案	37
5.3 设计依据	38
5.4 建筑本体改造	39
5.5 道路修缮专篇	42
5.6 消防专篇	44
5.7 给排水专篇	45

5.8 电气专篇	47
5.9 公共空间改造	50
第六章 组织机构、实施进度与招投标	55
6.1 建设管理模式	55
6.2 实施方案	57
6.3 项目招标方案	57
第七章 投资估算及资金筹措	59
7.1 编制范围	59
7.2 编制依据	59
7.3 估算说明	60
7.4 估算结果	62
7.5 资金筹措	62
第八章 劳动安全、卫生与消防	69
8.1 劳动安全	69
8.2 卫生措施	70
8.3 消防措施	70
第九章 环境影响评价	72
9.1 编制依据和标准	72
9.2 项目污染源分析	72
9.3 污染防治措施	74
第十章 经济和社会效益评价	77
10.1 经济评价	77
10.2 社会评价	78
10.3 项目风险分析	81
第十一章 树木保护	89
11.1 资源情况	89

11.2 长势环境	89
11.3 存在问题	89
11.4 保护方案	89
第十二章 海绵城市设计专篇	90
12.1 设计依据	90
12.2 设计原则	90
12.3 设计方案	91
第十三章 结论和建议	93
13.1 结论	93
13.2 建议	93
第十四章 附表	94
14.1 树木资源汇总表	94
14.2 树木保护措施汇总表	97
第十五章 附件	107
附件 1: 广州市天河区住房和城乡建设和园林局关于批复濂泉路 28 号院 改造项目实施方案的函	107
附件 2: 南部战区疾病预防控制中心关于濂泉路 28 号院改造方案 意见的函	109
附件 3: 房屋专项鉴定报告	127

第一章 项目概况

1.1 项目概况

项目名称：濂泉路 28 号院改造项目

项目性质：改造

建设单位：广州市天河区城市更新项目管理中心

建设地点：广州市天河区濂泉路 28 号院。

建设规模：本项目改造范围占地面积约 0.7 万平方米，建筑面积约 0.46 万平方米。

建设内容：包括濂泉路 28 号院 10 号楼、13 号楼、14 号楼建筑本体部分及小区公共环境改造。其中建筑本体部分改造主要包括楼道修缮、消防设施、排水设施、屋面防水等，公共环境部分改造主要包括小区道路、排水、围墙、三线、绿化等。项目共涉及 3 栋楼，6 个单元，50 户，约 200 人。

建设周期：项目建设期 11 个月，计划 2023 年 12 月开工，2024 年 10 月完工。

建设投资：经估算，本工程总投资估算 534.47 万元，工程费用 441.57 万元，工程建设其他费 77.34 万元，预备费 15.57 万元。

资金筹措：本项目所需资金由广州市财政资金统筹安排。

表 1-1 技术经济指标表

序号	技术指标名称	单位	指标	备注
一	建设内容及规模			
1	建筑本体改造			
1.1	楼栋门	樘	6	更换楼栋大门
1.2	门禁系统	套	6	新增智能化门禁系统
1.3	楼道照明	套	60	更换室内楼道及过道声控吸顶 LED 节能感应灯。
1.4	楼道修缮	m ²	1800	
1.5	楼栋“三线”	项	1	
1.6	楼栋消防设施	套	60	更换过期灭火器

序号	技术指标名称	单位	指标	备注
1.7	楼栋排水设施	m	170	更换破旧雨水管 D110UPVC 排水管
		m	450	更换破旧污水立管 D110UPVC 排水管
		m	450	新增空调冷凝水管 D50UPVC 排水管
1.8	屋面防水	m ²	1000	
1.9	化粪池	个	6	对原有化粪池进行疏通后拆除
		个	6	重做 6m ³ 玻璃钢化粪池
1.10	公用采光窗	m ²	60	更换破损采光窗
1.11	一户一水表	m	200	更换智能水表
1.12	适老化设施	m	200	增设老人扶手
2	小区公共部分			
2.1	室外消防设施	项	1	新建室外微型消防站
2.2	人行安全设施	m	80	停车场与道路之间高差处增加防护栏杆。
2.3	小区道路	m ²	2350	拆除原有路面
		m ²	2350	铺设沥青路面
		m	400	更换路沿石
2.4	地面铺装	m ²	425	橡胶地面
		m ²	1025	透水混凝土停车场
2.5	垃圾分类	项	1	设置成品垃圾分类收集站，配备给水和排水设施
2.6	排水管网	m	500	明沟改暗沟
		m	9	DN110 楼栋雨水管理地
		m ²	24	DN110 楼栋污水管理地
		m ²	24	DN50 空调冷凝水管理地
2.7	修缮围墙	m ²	600	铲除原有批荡，刷白色外墙漆
2.8	“三线”整治	项	1	
2.9	小区绿化	m ²	580	拆除旧树池，并更换为花岗岩面层的树池。
2.10	照明设施	盏	27	庭院灯
		盏	7	弯臂投光灯
二	项目总投资	万元	534.77	
1	工程费	万元	440.23	
2	工程建设其他费	万元	78.96	
3	预备费	万元	15.58	
三	施工期	2023 年 12 月-2024 年 6 月		
四	资金来源	广州市财政资金统筹		

1.2 项目建设单位简介

广州市天河区城市更新项目管理中心成立于 2020 年 10 月，位于

广州市天河区工业园建华路 101 号；开办资金 39 万人民币。

宗旨和业务范围是：协助局机关拟订已批城市更新项目（包括全面改造、城市危、破、旧房的中改造、微改造）实施计划和资金计划安排（土地整备项目除外）；协助局机关做好城市更新资金、旧城和旧村复建安置资金、项目利用的国家政策性资金使用的统筹管理；承担旧城改造、背街小巷及政府储备类旧村全面改造等项目建设的具体组织实施；负责城市更新项目库、成效统计等信息化平台的运维工作；负责城市更新批后实施项目法律风险的预判、防范及指导化解调处；协助局机关做好城市更新项目建设工程管理、复建资金拨付工作。

1.3 建设目标和任务

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻国家、地方各法律、规划、文件及会议的精神，通过老旧小区升级改造，逐步提升城区面貌，为市民提供更加舒适、方便、安全的生活环境。通过成片改造策划，形成协调的地区景观风貌，合理安排各改造地块功能定位，强化城市空间的发展特色。

本项目通过对濂泉路 28 号院的升级改造，以期达到以下目的：

- （1）提升老旧小区建筑安全与便利性，增强居民生活幸福感。
- （2）改造小区立面，提升城区风貌。
- （3）改造室外空间，优化活动场地，为居民提供闲暇场所。

1.4 编制依据

本项目改造修缮设计各项原则、措施及实施方法，一切遵照国家颁布的有关法令法规及相关文件：

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
2. 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发[2020]23 号）

3. 《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第 641 号）
4. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）
5. 《广州市国土空间总体规划（2018-2035 年）》
6. 《广州市旧城更新改造规划纲要》
7. 《广州市幸福社区综合测评体系》（穗幸福社区[2014]24 号）
8. 《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区改造内容及标准指引的通知》
9. 《广州市老旧小区改造设计导则 》（20220317）
10. 《广州市建设项目雨水径流控制办法》
11. 《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》
12. 《天河区老旧小区改造工作实施方案（2022-2025 年）》（穗天更新办〔2023〕1 号）
13. 《天河区“十四五”期间老旧小区“三线”整治工作实施方案》（穗天更新办〔2023〕2 号）
14. 《南部战区疾病预防控制中心关于<濂泉路 28 号院改造方案>意见的函》
15. 《濂泉路 28 号院 10 栋天面渗水专项鉴定报告》
16. 《濂泉路 28 号院 13 栋天面渗水专项鉴定报告》
17. 《濂泉路 28 号院 14 栋天面渗水专项鉴定报告》

1.5 编制工作范围及编制过程

1.5.1 项目编制工作范围

项目建议书内容涉及项目的整体策划，包括项目建设背景及必要性、需求分析、项目选址、建设规模、建设条件、建设方案、项目管理与实施进度、招标方案、投资估算与资金筹措、劳动安全卫生与消

防、环境影响评价、经济和社会效益评价等方面，从技术、经济、工程等角度对项目进行调查研究和比较分析，并对项目建成以后可能取得的社会效益和环境影响进行分析研究，为项目立项提供公正、可靠、科学的依据。

1.5.2 项目编制过程简述

本项目建议书编制期间，编制单位经过现场勘察，对基础资料进行收集整理，于 2023 年 11 月前完成项目建议书编制及审批。本项目建议书编制过程主要包括以下步骤：签署委托协议——组建项目小组、制定工作计划——现场勘察、基础资料收集与整理——分专业专项编制——方案汇编和优化——形成项目建议书初稿——报告审核论证修改——项目建议书送审稿。

第二章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2021 年，广州市城镇化率已经达到了约 85%，整体已经进入了城镇化进程发展较快的中后期阶段。随着城市可供发展建设的增量土地逐渐缩减，城市开发建设模式向存量空间优化的转换需求愈加紧迫。为进一步提升城市发展质量，增强城市治理和经营水平，促进城乡融合发展，必须转变原有的城市建设开发方式，重视存量空间的挖潜提升。对现有存量建筑改造作为针对城市存量空间整合利用的重要手段，是顺应未来城市发展新形势，助力城市高质量、高品质发展的关键策略。

2021 年，《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》《广东省城镇老旧小区改造技术导则》《广东省城镇老旧小区改造实施计划（2021-2025 年）》《城镇居住社区人居环境品质提升政策机制推荐清单（第一批）》《城镇老旧小区改造可复制体制机制（第一批）》《广东省城镇老旧小区改造工作指引》等 8 项政策文件先后印发；全省 21 个地级以上市全部编制城镇老旧小区改造五年规划（2021—2025 年）。广州、东莞、河源等 16 个市出台市级工作方案；广州、东莞、阳江等 11 个市根据实际需要制定市级工作流程指引、政策解读与办事指引、改造标准等配套文件。

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函[2021]33 号）提出，新时期老旧小区改造要健全居民群众参与机制、调动各方参与，完善社会治理体系，

在实现城市人居品质提升的基础上挖掘文化资源，提升产业活力，向提升城市综合实力迈进。强化顶层设计，建立健全老旧小区改造工作机制，全面摸排 2000 年底前建成的老旧小区，按照“细分阶段、动态管理”原则，以混合改造“留、改、拆、建”为创新点和突破口，与旧城改造相结合实现有机更新，持续为“老”城市注入“新”活力。并提出要在 2025 年底前，基本完成 2000 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

天河区濂泉路 28 号院作为天河区老旧小区之一，现有条件符合广州市城市更新改造项目要求，小区目前存在漏洞本体老化、设施老旧、公共空间残破、功能不全的问题，为对满足小区居民美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展，广州市天河区城市更新项目管理中心提出濂泉路 28 号院改造项目，为推进项目尽快实施，广州市天河区城市更新项目管理中心委托我司根据国家、广东省及广州市相关政策和技术标准规范编制该项目项目建议书。

2.1.1 政策背景

(1)《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发[2020]23 号）

《意见》提出全国老旧小区的改造目标为 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。**

改造对象为城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失

管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，**重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。**

改造范围可分为基础类、完善类、提升类 3 类，分别对应不同程度的改造内容。

(2) 《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3 号）

《意见》按照《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》的工作要求，进一步提出了广东省关于老旧小区改造的具体要求，主要包括：

2021 年，全省开工改造不少于 1300 个城镇老旧小区，惠及超过 25 万户居民，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，基本完成我省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务**，有条件的地区力争完成 2005 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

(3) 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函[2021]33 号）

文件提出广州市老旧小区改造计划，即：

第一阶段（2020 年 7 月-2021 年 12 月），完成 2016 年摸排在册、纳入实施计划、目前正在推进的 323 个项目（484 个小区）的改造任务（见附件 1）；完成全市老旧小区助残设施改造；完成 2000 年底前建成老旧小区改造需求的摸排工作，基本建成老旧小区数据库；推动一批社会资本参与改造的试点项目实施。

第二阶段（2021 年 7 月-2025 年 12 月），按照“成片连片，分

步实施”的原则，结合老旧小区数据库存量，建立储备项目库，每年滚动修编老旧小区改造计划。将片区划分为若干实施项目，逐年推进。到 2025 年底，基本完成 2000 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

(4) 《广州市军队（广州）老旧小区改造工作实施方案》

《市政府常务会议纪要》（穗府 16 届 41 次〔2023〕23 号）中通过《广州市军队（广州）老旧小区改造工作实施方案》，方案提出，将军队管理的驻城市或县城（城关镇）建成年代较早、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、官兵改造意愿统一的现有住房、集资房、安居房等自有住房小区（含军队管理的干休所）、公寓住房小区，以及包含两种及以上性质住房的混建住房小区，均纳入改造范围。到 2025 年末，基本完成需改造的 39 个军队老旧住房小区的更新改造任务。并将本项目列入《军队（广州）老旧住房小区三年改造计划表》。

本项目作为天河区 90 年代建成的老旧小区，满足以上政策文件要求的改造条件，项目的建设符合国家、省、市的有关改造要求，是满足相关政策文件要求、切实改善居民生活环境、改善城市面貌，促进地区高质量发展的具体举措。

2.1.2 规划背景

(1) 《广东省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》

《规划》提出，加强市政环保基础设施建设，加大农村基础设施和公共服务设施建设，加快补齐城乡防洪排涝、供排水、垃圾污水处理设施建设等短板，提升群众生活品质。实施新一轮城市更新

和老旧小区改造计划，提高住房保障水平。全面推进城镇老旧小区改造，力争到 2025 年开工改造城镇老旧小区 9000 个以上，惠及居民 140 万户以上。支持广州加快实现老城市新活力和“四个出新出彩”，建设社会主义文化强国的城市范例，高质量推进城市更新改造，建设美丽宜居广州。

(2) 《广州市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》

《规划》提出，推进城市有机更新提质增效，坚持产城融合、职住平衡、文化传承、生态宜居、交通便捷、生活便利，完善城市更新工作机制和“1+1+N”政策体系 140，开展城市有机更新行动，实现城市面貌大变化大提升。以历史文化街区、老旧小区及传统商贸集聚区为重点，推进恩宁路、城市传统中轴线等人居环境工程，基本完成 395 个老旧小区微改造项目、27 个旧街区改造项目，有序推动旧楼加装电梯。

(3) 《广州市城市更新专项规划（2021-2035 年）》（公开征求意见稿）

《规划》提出建设南建新城、北筑核极、东立门户、西联广佛、中兴老城五大更新圈。

广州市城市更新分区实施策略图

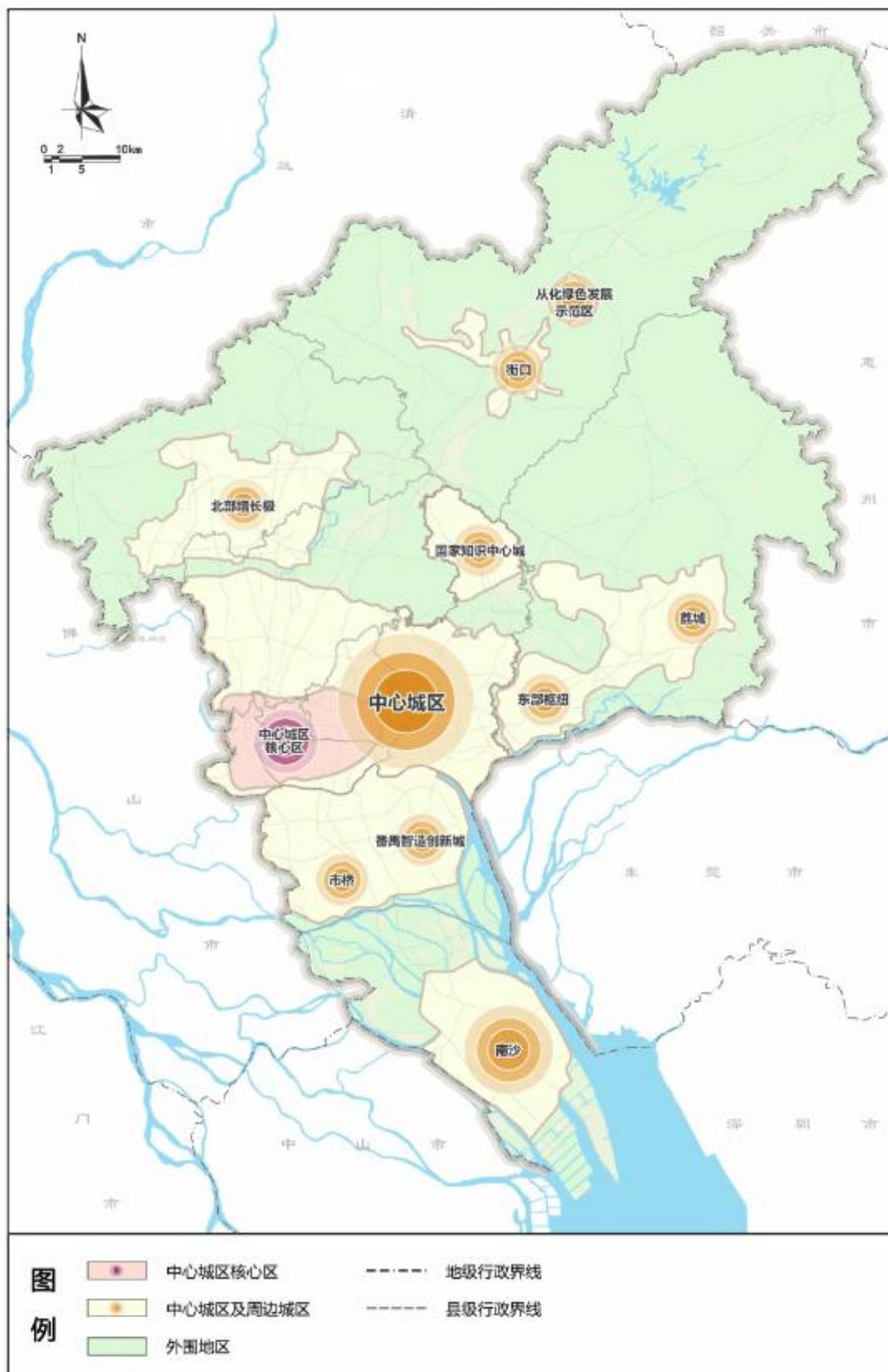


图 2-1 广州市城市更新分布图

其中，中心城区可更新存量用地面积约 233.5 平方公里。至 2035 年前，中心城区核心区拟推进项目 54 个、占比约 18%；中心城区及周边拟推进项目 213 个、占比约 72%。推进新河浦、恩宁路、沙面等历史文化街区保护传承及活化利用。聚焦珠江西段、中央活力区、广州火车站、中轴线南端等重要节点；通过中心城区老旧小区微改造，完善功能配套，焕发老城生机活力。

本项目位于广州市城市更新的中兴老城城市更新圈，符合广州市长期老旧小区改造和城市更新工作目标，项目建设可助力“实现老城市新活力”，实现城市可持续发展，符合相关规划要求。

2.1.3 社会背景

天河区具有良好的地理区位，是广州市向东发展城市带的起点。《广州市城市总体规划（1991~2010 年）》即确定了广州市建设和用地向东南和东北发展的两个主要方向，向东沿珠江扩展城市用地至黄埔，天河区正好位于这一发展带的西部起点。从南北方向看，天河区是广州市新城市中轴线经过的中心地区。广州新城市中轴线包括城市功能轴线、城市景观轴线和城市发展轴线，上述轴线均经过天河区，空间上聚集的城市轴线强化了天河的城市形象，提高了天河的新城市中心地位和经济竞争能力。目前，天河已成为广州市经济和社会发展的重要能级。

1、地理位置

天河区位于广州市中心城区，区域范围东到吉山狮山、前进深涌一带，与黄埔区相连；南到珠江，与海珠区隔江相望；西到广州大道与越秀区相接；北到筲箕窝，与白云区相邻，行政区域总面积 137.38 平方公里，辖有 21 个行政街。

2、经济与人口

2022 年天河区实现地区生产总值 6215.72 亿元，增长 2.4%。其中，第一产业增加值为 2.58 亿元，增长 20.5%；第二产业增加值为 447.33 亿元，下降 0.4%；第三产业增加值为 5765.81 亿元，增长 2.6%。

第七次全国人口普查结果显示，天河区全区常住人口为 2241826 人；全区常住人口与 2010 年第六次全国人口普查的 1432431 人相比，十年共增加 809395 人，增长 56.50%，年平均增长率为 4.58%；全区共有家庭户 884692 户，集体户 155962 户，家庭户人口为 1785317 人，集体户人口为 456509 人。

综上，项目建设是落实国家和广东省关于老旧小区改造和城市更新的有益举措，对提升天河区城市面貌，切实改善城市居民生活环境，推动地区高质量发展具有重要意义。

2.1.4 天河区已开展老旧小区改造情况

1、“十四五”期间天河区老旧小区改造工作情况

按照《天河区老旧小区改造项目遴选机制（试行）》，结合街道打分、第三方咨询单位估评分析结果，全区遴选出 60 个老旧小区改造项目纳入我区“十四五”期间老旧小区改造计划。2022 年开展 9 个改造项目前期策划工作，启动 3 个项目工程建设，完成 2 个改造项目，基本完成 1 个改造项目；2023 年，已开工建设 5 个项目，2 个项目正在前期阶段。

2、工作成效

(1)系统搭建了完善的老旧小区改造政策体系。制定并印发《天河区老旧小区改造项目遴选机制（试行）》、《天河区老旧小区改造联动工作机制》、《天河区老旧小区改造项目公众咨询委员会设

立及运行工作指引》、《天河区老旧小区改造工作实施方案（2022-2025 年）》、《天河区“十四五”期间老旧小区“三线”整治工作实施方案》、《天河区“十四五”时期老旧小区改造项目工作指引》等政策文件，进一步完善了我区老旧小区改造政策体系。

（2）建立改造资金由政府投资、社会资本参与、居民出资、专业经营单位出资等多种模式灵活组合的机制。鼓励国有企事业单位等原产权单位给予资金等支持，通过广东省农垦集团公司出资，统筹安排广东省农垦总局大院的改造工作。结合改造项目实际，探索通过“改造+运营+物业”方式引入社会资本参与员村新村小区改造并运营。

（3）资金情况：2019—2020 年新开工改造城镇老旧小区完成投资额 13585.42 万元；2021—2022 年新开工改造城镇老旧小区完成投资额 9635.55 万元；拟于 2023 年新开工改造城镇老旧小区预计投资额 10716 万元。

（4）存在问题及工作措施

1) 改造资金保障方面

存在问题：新一轮老旧小区改造资金由区统筹为主，市仅协助我区申请中央、省、市奖补资金，给予的补贴资金总额度不确定。老旧小区可盘活存量空间较少，难以实现收支自平衡，且缺乏相应的政策支持，难以引入社会资本，改造工作均为投入，暂无盈利点。

工作措施：一是发挥老旧小区改造联动工作机制的作用，加强与市对口部门的沟通联系，加快推动项目涉及的市级审批事项，积极争取上级财政资金保障。二是探索引入社会资本参与路径，鼓励社会资本利用社区内公有房屋、公共低效闲置用地等各类存量资源，

参与改造项目规划、设计、建设、投资、运营和管养等工作。

2) 综合整治工作方面

存在问题：部分老旧小区在综合整治阶段未能如期将违法建设治理工作处理到位，影响到后续施工阶段出现较多设计变更、重大工程调整，打乱原来的计划进度，影响项目成本管控，改造未能达到预期效果。

工作措施：一是坚持党建引领，搭建共商共建平台，广泛征询居民改造意愿，明确“改什么”“怎么改”，特别要抓住群众反映强烈、急需解决的热点问题，科学制定改造方案。二是持续开展先综合整治再改造，在项目改造方案编制前期，由属地街道根据老旧小区的现状，对违法建筑物及设施进行全面底数摸排，并综合分析研判，做到综合整治条件不成熟，改造方案不落地。

3) 老旧小区改造后期管养机制问题

存在问题：一是老旧小区大多规模较小，难以成片实施专业的物业管理。在实施改造前的原物业管理费收费标准非常低，改造后管养成本增加，部分居民观念难以转化，导致物业管理收费困难，而且老旧小区维修基金都已使用完或者之前根本没有缴纳，导致难以引入优质的物业管理。二是个别改造项目竣工后，出现业主委员会不愿意按照相关规定接收改造的完工设施、设备，物业公司也以各种理由拒不接管等现象。

工作措施：一是完善居民自治机制，将居民出资情况作为纳入老旧小区改造计划的重要衡量因素。二是按照《广州市老旧小区（社区）引入日常管养工作试点方案》，进一步统筹、督促、指导属地街道继续加强小区日常监督管理力度，巩固改造成果，探索构建区、

街道、社区、小区、居民“五级”共管的长效管理机制，不断提升社区管理和服务水平。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 项目的建设是落实三旧改造要求，推动城市更新的需要

随着全国大城市新增用地规模的严格控制，近年来城市更新规模呈逐年增加的趋势，用地模式开始由增量扩张向存量优化转变。

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中提出“大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。”城市更新的地位日渐提升，如何更好地在城市的发展中实现城市的有机更新已成为城市发展的重点关注方面。

“三旧”改造是广东省推动城市更新的具体实践，自提出以来，已成功应用于省内多地市，对于盘活城市存量土地资源，优化城市功能布局，补足公共设施短板，全面提升城市品质和综合承载力，促进城市高质量发展具有重要作用。

本项目拟对天河区濂泉路 28 号院进行改造，项目实施将有效提升天河区的土地资源利用效率，盘活存量土地，有利于推动天河区的可持续发展。

2.2.2 项目的建设是改善市容市貌、提升城市品质的需要

基础设施陈旧落后、小区楼房外立面破旧、绿地少、绿化带破损、道路坑洼不平、商行占道经营、商户广告牌残旧破损、物品乱堆乱放、车辆乱停、管道堵塞等现象是许多老旧小区共同存在的特

点，严重影响了市容及城市的空间品质，天河区也同样存在这一亟待解决的难题。

本项目拟对小区道路的车行道、人行道、排水管网进行改造，对漏洞墙面、硬地铺装、排水管网和绿化等进行改造，同步对绿化和外立面风貌进行改造，项目建设可改善小区路面和社区环境，改善天河区城市形象，提升城市品质。

2.2.3 项目的建设是完善基础设施、服务小区居民的需要

将保障和改善民生作为转型发展的出发点和落脚点，不断提高人民群众生活质量和满意度，是社会全面性、协调性和可持续性发展的需要。老旧小区改造是一项民生工作，关系到广大市民群众居住和生活环境质量的改善，老旧小区改造是改善民生的重要载体。

本项目建设注重于惠及民生，注重于改善市民群众的基本生活条件。项目建成后，将有效改善小区周边的道路、排水管网、绿化环境等设施条件，进一步完善小区的基础设施质量，切实提高小区居民生活品质。通过老旧小区升级改造，逐步提升城区的城市面貌，为小区居民提供更加舒适、方便、安全的生活环境。

综上，本项目的建设是必要的。

第三章 项目需求与规模分析

3.1 场地现状

本工程项目建设地点位于广东省广州市天河区濂泉路 28 号,共有 1 个组团共 3 栋建筑组成。



图 3-1 选址楼栋示意图

3.1.1 小区概况

小区改造占地面积：约 0.7 万平方米；

小区改造建筑面积：约 0.46 万平方米；

居民楼幢数：3 栋（10 栋、13 栋、14 栋）；

户数人口：50 户，约 200 人。

表 3-1 小区改造楼栋情况

单元号	层数	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建造时间	结构形式	梯间数	建筑高度 (m)
10 栋	4	316	1264	九十年代	混合结构	2	12.50

单元号	层数	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建造时间	结构形式	梯间数	建筑高度 (m)
13 栋	5	257	1285	九十年代	混合结构	2	15.40
14 栋	6	327	1962	九十年代	混合结构	2	18.50

3.1.2 小区场地现状

3.1.2.1 总体现状

(1) 小区公共空间

目前小区存在道路老旧残破，树池、路牙石破损，停车场杂草丛生，室外消防栓锈蚀，围墙破损，篮球场破损、排水沟堵塞，“三线”杂乱等问题。



图 3-2 小区公共空间现状

(2) 楼栋本体

小区楼栋本体外观较为完整，楼道设施较为破旧。其楼道部分地面及踏步空鼓、破损；楼道部分墙面、顶棚面层剥落；楼道“三线”杂乱；楼道消防设施老旧；楼道照明昏暗，或部分缺失。

目前，本次改造 3 栋房屋已开展房屋天面专项鉴定，鉴定结果为 3 栋房屋的天面均为“一般损坏标准”，应立即对该房屋天面层现有的损坏进行有效的修缮处理，以消除对房屋正常使用及安全的影响。



图 3-3 小区楼栋现状

3.1.2.2 各部分现状

1、建筑本体

- 1)原有楼栋入口大门锈蚀，门底破烂，原有门禁系统损坏；
- 2)楼道内墙面面层质量较差，楼道照明不佳，部分楼道照明灯泡损坏，楼道缺失老人扶手；
- 3)小区屋面渗漏，隔热层残破；
- 4)化粪池由于使用年份较长，现已出现淤塞渗漏现象；
- 5)现有采光窗破损；
- 6)住户水表裸露。

2、小区道路及铺装

- 1)现状道路残破；
- 2)篮球场、停车场破败残旧。

3、消防设施

- 1)楼道灭火器部分已过期；
- 2)室外消防栓部分已损坏；
- 3)缺少必备室外消防站。

4、排水设施

- 1)楼栋部分雨水管、污水管破旧，多处渗漏，空调冷凝水管缺失；
- 2)现状排水沟老旧、且存在较多明沟。

5、电气设施

- 1)小区内公共“三线”横空穿插、凌乱，缺乏统一的规划规整；现状通讯线、有线电视线随意拉挂在建筑外墙上，存在一定的安全隐患，并且严重影响了社区的整体形象。
- 2)小区部分照明缺失。

6、其他公共空间

- 1)停车场与道路之间高差较大却缺少护栏；
- 2)缺少统一规范垃圾收运点围蔽设施；
- 3)现状围墙残破；
- 4)普遍存在树池过小的情况。

3.2 项目现状需求分析

3.2.1 小区类别分析

根据《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，城镇老旧小区类型包括街巷型、单位大院型、商品房型等，其主要改造内容和重点为：

（1）街巷型

街巷型老旧小区大多建于 1980 年之前，以居民个体为主，基于原有城市肌理改（扩）建而形成，或成街区的独立式住宅片区。该类老旧小区改造重点为修缮破损房屋、改造老化基础设施、整治“三线”乱搭等。

（2）单位大院型

单位大院型老旧小区主要形成于计划经济时期和改革开放初期，依托单位集体住房分配体制建造而成。该类老旧小区改造重点为改造老化基础设施、整治小区绿化环境和公共空间、完善养老设施等。

（3）商品房型

商品房型老旧小区多建于 1980 年代以后，一般是由开发商投资建设的商品住房小区。该类老旧小区改造重点为整治小区风貌和绿化环境、整治停车设施、完善公共服务设施等。

本项目建设年代为 90 年代，小区形式应归为单位大院型老旧小

区。

3.2.2 改造内容分析

根据《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，城镇老旧小区改造项目分为基础类、完善类和提升类，其主要改造内容分别为：

（1）基础类改造项目

为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

（2）完善类改造项目

为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋增设电梯等。

其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

（3）提升类改造项目

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化

改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

结合本项目小区现状分析，本项目改造内容共 22 项，其中基础类建筑本体公用部分 11 项，基础类小区公共部分 8 项；完善类 2 项。详见下表：

表 3-2 项目改造需求清单

序号	改造内容	
	建筑本体部分	小区公共部分
基础类改造项目		
1	楼栋门	
2	门禁系统	
3	楼道照明	
4	楼道修缮	
5	楼栋“三线”	
6	楼栋消防设施	
7	楼栋排水设施	
8	屋面防水	
9	化粪池	
10	公用采光窗	
11	一户一水表	
12	适老化设施	
13		室外消防设施
14		人行安全设施
15		小区道路
16		地面铺装
17		垃圾分类
18		排水管网
19		修缮围墙
20		“三线”整治

序号	改造内容	
	建筑本体部分	小区公共部分
完善类改造项目		
21		照明设施
22		小区绿化

3.3 项目建设内容

结合以上需求分析,项目主要对天河区濂泉路 28 号院 10 号楼、13 号楼、14 号楼建筑本体部分及小区公共环境改造。其中建筑本体部分改造主要包括楼道修缮、消防设施、排水设施、屋面防水等,公共环境部分改造主要包括小区道路、排水、围墙、三线、绿化等。项目共涉及 3 栋楼,6 个单元,50 户。

本项目改造范围占地面积约 0.7 万平方米,建筑面积约 0.46 万平方米,道路面积约 0.3 万平方米,绿化面积约 0.05 万平方米。各位置改造内容如下:



图 3-4 各区域改造方案图

3.4 项目建设内容合理性论证

建设内容表

序号	工程及费用名称	技术经济指标		工程内容	具体位置
		单位	数量		
1	房屋建筑本体共用部分				
1.1	楼栋门	樘	6.00	更换楼栋大门（采用 2mm 不锈钢防盗门，规格 2000*2200）	10 栋：2 樘，13 栋：2 樘，14 栋：2 樘。
1.2	门禁系统	套	6.00	新增智能化门禁系统	10 栋：2 套，13 栋：2 套，14 栋：2 套。
1.3	楼道照明	套	60.00	更换室内楼道及过道声控吸顶 LED 节能感应灯（一层楼 2 套灯具）。	10 栋：16 套，13 栋：20 套，14 栋：24 套。
		m	420.00	照明布线及线槽	10 栋：16 套，13 栋：20 套，14 栋：24 套。

序号	工程及费用名称	技术经济指标		工程内容	具体位置
		单位	数量		
1.4	楼道修缮	m ²	1800.00	楼道墙面铲除原有松散面层至原结构层（包含楼道天面、楼道墙面、楼梯栏板板面）； 素水泥浆一遍； 15 厚 DP M5 混合砂浆打底；5 厚 DP M10 水泥砂浆罩面压光； 满刮腻子胶两遍；无机内墙涂料（白色）一底两面。	10 栋：480 m ² ，13 栋：600 m ² ，14 栋：720 m ² 。
1.5	楼栋“三线”	个	48.00	打穿楼层洞	楼道内
		m	240.00	敷设硬质 PVC 管	
		m	1280.00	敷设线槽	
1.6	楼栋消防设施	套	60.00	更换过期灭火器	10 栋：16 套，13 栋：20 套，14 栋：24 套。
1.7	楼栋排水设施	m	170.00	更换破旧雨水管 D110UPVC 排水管	10 栋：46m，13 栋：68m，14 栋：56m。
		m	450.00	更换破旧污水立管 D110UPVC 排水管	10 栋：121m，13 栋：179m，14 栋：150m。
		m	450.00	新增空调冷凝水管 D50UPVC 排水管	10 栋：121m，13 栋：179m，14 栋：150m。
		m	1550.00	外墙综合脚手架	
1.8	屋面防水	m ²	1000.00	铲除原有老化破旧防水层保温层；20 厚 DS M15 水泥砂浆找平层；刷基层处理剂一遍；1 道 1.5mm 厚水泥基渗透结晶型防水材料；2 道 1.5mm 厚复合双面自粘橡胶卷材；75 厚为挤塑型聚苯乙烯保温隔热板；20 厚 DS M15 水泥砂浆隔离层；8mm 厚地砖铺平拍实，缝宽 5mm。	10 栋：340 m ² ，13 栋：295 m ² ，14 栋：365 m ² 。 （含女儿墙面积）
1.9	化粪池	个	6.00	对原有化粪池进行清疏后拆除，废料外运、土方回填原有化粪池基坑	10 栋：2 个，13 栋：2 个，14 栋：2 个。

序号	工程及费用名称	技术经济指标		工程内容	具体位置
		单位	数量		
		个	6.00	重做 6m ³ 玻璃钢化粪池	10 栋: 2 个, 13 栋: 2 个, 14 栋: 2 个。
1.10	公用采光窗	m ²	60.00	更换破损采光窗	10 栋: 16 套, 13 栋: 20 套, 14 栋: 24 套。
1.11	一户一水表	m	200.00	更换 DN40 不锈钢给水管	10 栋: 54m, 13 栋: 66m, 14 栋: 80m。
		个	60.00	更换非智能水表	10 栋: 16 个, 13 栋: 20 个, 14 栋: 24 个。
		个	6.00	加装水表箱	10 栋: 2 个, 13 栋: 2 个, 14 栋: 2 个。
1.12	适老化设施	m	200.00	增设老人扶手	10 栋: 50m, 13 栋: 70m, 14 栋: 80m。
2	小区公共部分				
2.1	室外消防设施	个	1.00	检测维修室外消防栓	小区公共区域
		项	1.00	新建室外微型消防站	
2.2	人行安全设施	m	80.00	不锈钢防护栏杆	小区停车场周围
2.3	小区道路	m ²	2350.00	拆除原有路面	现场小区道路面积 (不含篮球场, 停车场面积)
		m ²	2350.00	铺设沥青路面采用: 300 厚 5~25 粒径砾石垫层夯实; 200 厚 5~12 粒径 C25 普通透水混凝土; 50 厚透水沥青混凝土面层。	现场小区道路面积 (不含篮球场, 停车场面积)
		m	450.00	更换仿烧面芝麻灰混凝土路沿石	
2.4	地面铺装	m ²	1450.00	拆除原有路面	现场篮球场, 停车场面积
		m ²	425.00	铺设橡胶地面: 200 厚天然级配砂石碾实、200 厚无机料稳定层、土工布一层、50 厚沥青混凝土、丙烯酸涂料面层	现场篮球场面积

序号	工程及费用名称	技术经济指标		工程内容	具体位置
		单位	数量		
		m ²	1025.00	停车场铲除杂草，浇筑透水混凝土停车场:300 厚天然级配砂石垫层；180 厚 C25 无砂大孔混凝土路面。	现场停车场面积
		个	31.00	增设阻车止退器	
2.5	垃圾分类	项	1.00	设置成品垃圾分类收集站，配备给水和排水设施，含 10m 排水沟	
2.6	排水管网	m	500.00	对排水沟进行全面清疏维修改造，明沟改暗沟，砖砌暗沟，加盖钢筋混凝土雨水沟盖板	10 栋楼体周围
		m	9.00	DN110 楼栋雨水管埋地。含路面破除修复，土方开挖、回填，余方弃置，管道铺设等。	10 栋：3m，13 栋：3m，14 栋：3m
		m	24.00	DN110 楼栋污水管埋地。含路面破除修复，土方开挖、回填，余方弃置，管道铺设等。	10 栋：10m，13 栋：8m，14 栋：6m
		m	24.00	DN50 空调冷凝水管埋地。含路面破除修复，土方开挖、回填，余方弃置，管道铺设等。	10 栋：10m，13 栋：8m，14 栋：6m
2.7	修缮围墙	m ²	600.00	铲除原有批荡，清洗墙面	小区周边围墙
		m ²	600.00	搭设活动脚手架，满挂 1.2*20*20mm 钢丝网，素水泥一道，12 厚 1:2.5 水泥砂浆，外墙漆	
2.8	室外“三线”整治	m	301.00	敷设地下管道	
		座	18.00	砌通信井	
2.9	小区绿化	m	580.00	拆除旧树池，重新砌筑 0.45m 高花池，面层铺贴陶瓷	小区公共部分改造，详见树木保护专篇。
2.10	照明设施	盏	27.00	庭院灯，落地安装=4.0 米（LED 系列），220V/30W，防护外罩 IP66	小区公共部分布置。

序号	工程及费用名称	技术经济指标		工程内容	具体位置
		单位	数量		
		盏	7.00	弯臂投光灯，墙上支架安装 ≥ 4.0 米（LED 系列），220V/85W，7800Lm，防护外罩 IP66	10 栋楼栋周边 6 盏，办公楼 1 盏。
		m	570.00	配线为：Z(B)-YJV-3x6-SC25-FC	

本项目改造范围占地面积约 0.7 万平方米，建筑面积约 0.46 万平方米。结合以上项目建设规模论证，项目主要对天河区濂泉路 28 号院 10 号楼、13 号楼、14 号楼建筑本体部分及小区公共环境改造。其中建筑本体部分改造主要包括楼道修缮、消防设施、排水设施、屋面防水等，公共环境部分改造主要包括小区道路、排水等。

第四章 项目选址与建设条件

4.1 项目选址

本工程项目建设地点位于广东省广州市天河区濂泉路 28 号，北临广园快速路，西临濂泉路。

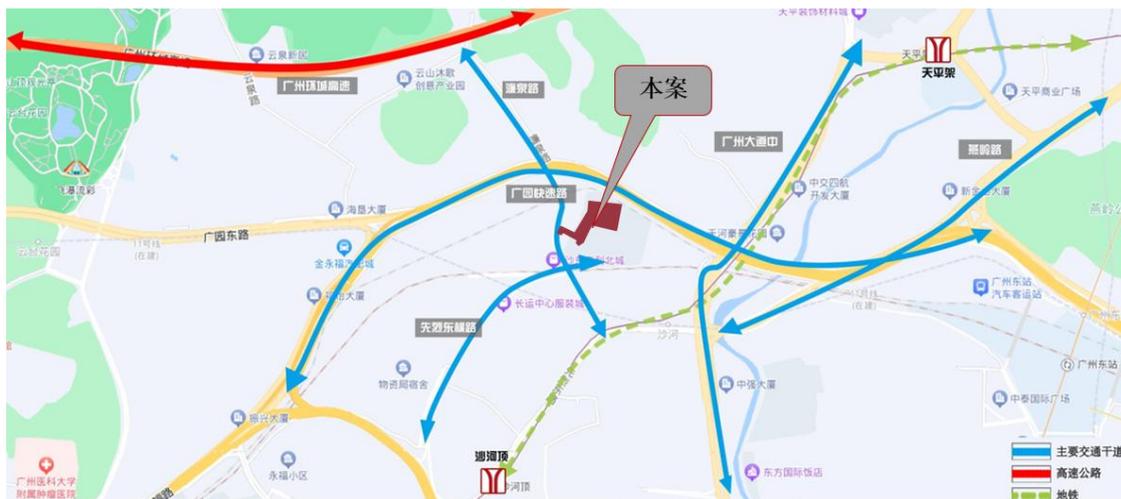


图 4-1 选址地理位置图

4.2 场址条件

4.2.1 自然环境

4.2.1.1 地形地貌

天河区地势分三个区域：北部是以火成岩为主构成的低山丘陵区，海拔 222~400 米；中部是以变质岩为主构成的台地区，海拔 30~50 米；南部是由沉积岩构成的冲积平原区，海拔 1.5~2 米。全区地势由北向南倾斜，形成低山丘陵、台地、冲积平原三级地台。其中，丘陵 28.41 平方公里，占 20.72%；台地 21.85 平方公里，占 15.94%；平原（包括冲积平原、宽谷、盆地）86.84 平方公里，占 63.34%。

中部台地区地质较为复杂。元岗天河客运站至石牌华南师范大

学地下有花岗岩残积土层，遇水极易软化崩解。五山地下有孤石群，硬度非常高。瘦狗岭地下断裂带（农科院幼儿园地下 16 米）有急流地下水。

北部低山大体以筲箕窝水库为中心分东西两面排列，并以此为天河区与萝岗区、白云区分界。全区最高处为大和嶂（391 米），位于北部，山脊分界处南北分别为天河区渔沙坦村与白云区太和镇。以大和嶂为基点往东与萝岗区的分界主要有杓麻山（388 米）、凤凰山（373.3 米）、石狮顶（304 米）等海拔 261~388 米的 11 个山头，往西与白云区分界主要有洞旗峰（312 米）等海拔 147~312 米的 9 个山头。筲箕窝水库以南有火炉山（322 米）。北部中央低处形成筲箕窝、龙洞和华南植物园等水库、宽谷和盆地。中部台地从东到西分布有吉山台地和五山台地。五山台地中有突出的瘦狗岭（131 米）。南部冲积平原分布在广深铁路以南珠江沿岸前进、车陂、员村、石牌、猎德一带，并有 7 涌一湖。7 涌从东到西依次为深涌、车陂涌、棠下涌、程界涌、潭村涌、猎德涌、沙河涌。7 涌均由北向南流入珠江。一湖是天河公园中心湖。南临珠江，江岸线 11 公里。

4.2.1.2 气候气象

天河区位于北回归线以南，属于亚热带季风气候。

气温：，随着全球气候变暖，天河区的气温也在变暖。90 年代比 80 年代上升 0.1~0.2℃。2000 年 6 月 6 日，天河区最高气温为 36.6℃，为 50 年来同期的最高气温。寒潮主要发生在年底的 12 月至次年 2 月。

雨量：建国初至 60 年代为 1800~1900 毫米，70 年代至 80 年

代为 1600~1800 毫米；1991~2000 年为 1781.8 毫米。暴雨主要集中在夏秋季节的 4~9 月，通常每年有 6 次雷暴雨。

4.2.1.3 水文条件

天河区位于珠江北岸，江岸线 11 公里，有沙河涌、猎德涌、员村涌、潭村涌、程界涌、棠下涌、车陂涌、深涌等 8 条主要河涌，总长 69.43 公里。另外还有近 20 条支涌、小涌，共长 16 公里。此外，天河区有龙洞水库、新塘水库和天河公园中心湖等。。

4.2.1.4 地质与地震

根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）和《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），广州市天河区地震动峰值加速度为 0.10g，抗震设防烈度为 7 度。项目所在地及附近无活动断裂通过，区域稳定性好。

4.2.2 交通运输

（1）陆路运输

天河区主要桥梁、主干道、公交地铁线路如下：

桥梁：广州大桥、华南大桥、东圃大桥、琶洲大桥、猎德大桥等。

主干道：天河路、中山大道、黄埔大道、广园路、先烈路、广州大道、广汕路、广州环城高速公路、华南快速路、广园快速路等。

广州东站建在天河区内，BRT 线路、广州地铁 1 号线、广州地铁 3 号线、广州地铁 4 号线、广州地铁 5 号线、广州地铁 6 号线、广州地铁 21 号线、广州地铁 APM 线经行天河区，在该区设有体育西路站、体育中心站、广州东站、林和西站及珠江新城站等站点。

天河区内有天河汽车客运站、东圃汽车客运站和天河大厦汽车

客运站等大型汽车客运站。

（2）航空运输

天河区历史上曾先后有 5 个机场，包括燕塘机场（1912 年荒废）、石牌跑马场机场（开通中国首条国际航线，1938 年停航）、广州天河机场（已废置）、黄村机场、岑村机场，其中岑村机场仍在使用，是广东省公安厅警务飞行队直飞基地。

4.2.3 社会经济条件

根据广州市地区生产总值统一核算结果，2022 年天河区实现地区生产总值 6215.72 亿元，增长 2.4%。其中，第一产业增加值为 2.58 亿元，增长 20.5%；第二产业增加值为 447.33 亿元，下降 0.4%；第三产业增加值为 5765.81 亿元，增长 2.6%。

一是宏观指标总体平稳。2022 年，实现全口径税收收入 847.45 亿元，下降 3.6%；一般公共预算收入 81.34 亿元，增长 4.6%。固定资产投资额增长 1.4%。进出口总额 628.41 亿元，下降 6.9%。

二是工业持续低位运行。2022 年，全区规上工业总产值完成 1047.65 亿元，增长 0.5%；规上工业增加值下降 0.5%，增速均比前三季度均有所回落。从门类看，制造业产值下降 2.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业产值增长 2.2%。

三是消费市场稳步恢复。2022 年，全区实现社会消费品零售总额 2023.79 亿元，下降 1.3%。限额以上商品销售总额增长 7.4%，其中，限额以上批发业增长 7.7%，石油及制品类增长 22.0%，汽车类增长 21.2%；限额以上零售业增长 4.4%。线上消费持续活跃，限额以上实物商品网上零售额增长 17.1%，限上住宿餐饮业企业通过公共网络实现餐费收入增长 137.3%。

四是营利性服务业运行稳定。1-11 月（错月数据），规模以上营利性服务业营业收入增长 4.7%。其中，规上软件业营收增长 5.4%，游戏产业、应用软件开发等细分行业增势良好，分别增长 11.3%、5.5%；规上租赁和商务服务业营收增长 5.2%，从细分行业看，人力资源服务增长 4.9%，广告业增长 9.3%，法律服务增长 1.6%；规上科学研究和技术服务业营收增长 3.8%；规上居民服务修理和其他服务业和规上文化体育和娱乐业营收分别下降 8.3%、18.8%。

五是市场主体后劲增强。2022 年，全区新增企业 8.25 万家，新增“四上”企业 1029 家，新增外商投资企业 959 家，均居全市第一。新引入持牌金融机构 17 家，新增上市企业 2 家。成功引进太平洋保险大湾区总部等重点产业项目 152 个，其中营收百亿级项目 3 个、世界 500 强投资项目 13 个。

4.2.4 公用工程条件

4.2.4.1 项目道路

项目基础道路条件基本通畅，周边路况良好，满足项目建设和运营期间使用。

4.2.4.2 电力

项目场址附近有容量足够的电网变压器，接引项目供电电源，电力充足，可保证项目建设和运营用电需要。

4.2.4.3 给排水

本工程项目建设地点位于天河区，属于广州中心城区，周边供水能力充足，供水量、水质及水压均可满足项目用水需求。因此建设场地周边可接入当地自来水供水公司，并连接排污管网。

4.2.4.4 通讯

建设场地周边已布置通讯线路，通讯条件良好。

4.2.4.5 建设原材料

项目的主要建筑材料如管网、水泥、砂石料、五金等均需要外购或从厂家运转工地，也可在当地厂家购买。砂石料均可通过本区域的公路运输。建筑材料单价的高低，将直接影响到工程造价。从目前调查到的材料供应情况看，货源及运输条件较好，不会对本项目的实施造成太大影响。

项目所需建设原材料及其配套设备均可广州和周边地市解决，以本地供应为主，周边市区县供应为辅。项目建设条件具备，劳务、技术、建筑力量等都可由当地及广州市劳务市场解决。

4.2.5 项目征地及拆迁条件

本项目是在原址、使用原有建设用地改造，不涉及新增建设用地的情况。

4.2.6 建设条件结论

从各方面指标综合分析，根据建设条件和投资条件，结合建设规模和发展目标，项目所在地的地理位置优越，社会环境良好，交通条件便利，市政设施配套完善。项目选址与周边环境相容，符合当地城市发展规划，建设条件充分，项目选址适合。

第五章 项目建设方案

5.1 改造原则

(1) 以人为本。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，根据居民意愿合理确定改造内容，重点关注建筑本体修缮和市政基础设施改造。充分考虑儿童、老年人、残障人等特殊群体的使用需求，合理配建无障碍设施。

(2) 因地制宜。根据城镇老旧小区所在的地区气候环境特点、小区类型等，科学制定改造方案，合理确定改造内容和标准，不搞“一刀切”，杜绝政绩工程、形象工程。

(3) 先急后缓。优先实施居民改造意愿强烈的老旧小区改造项目，优先解决消防、结构老化、内涝等安全隐患问题，重点保障居民用水、用电、用气等基本生活需要。

(4) 安全环保。安全第一、节约资源、保护环境、可持续，做到安全、适用、经济、美观。

5.2 总体方案

本项目改造内容分为建筑本体和小区公共空间，其中建筑本体部分改造主要包括楼道修缮、消防设施、排水设施、屋面防水等，公共环境部分改造主要包括小区道路、排水、围墙、三线、绿化等。各位置改造内容总体情况如下：



图 5-1 改造总平面图

5.3 设计依据

- (1) 《民用建筑通用规范》 GB 55031-2022
- (2) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 年版）
- (3) 《建筑防火通用规范》 GB 55037-2022
- (4) 《住宅建筑规范》 GB 50368-2005
- (5) 《住宅设计规范》 GB 50096-2011
- (6) 《屋面工程技术规范》 GB50345-2012
- (7) 《建筑采光设计标准》 GB/T50033-2013
- (8) 《无障碍设计规范》 GB 50763-2012
- (9) 《建筑给水排水设计标准》 GB50015-2019
- (10) 《室外给水设计标准》 GB50013-2018
- (11) 《室外排水设计标准》 GB50014-2021
- (12) 《民用建筑电气设计标准》 GB 51348-2019
- (13) 《供配电系统设计规范》 GB 50052-2009
- (14) 《低压配电设计规范》 GB 50054-2011

- (15) 《电力工程电缆设计标准》 GB 50217-2018
- (16) 《建筑照明设计标准》 GB 50034-2013
- (17) 《公园设计规范》 GB 51192-2016
- (18) 《城市绿地规划标准》 GB/T 51346-2019
- (19) 《抹灰砂浆技术规程》 JGJ/T220-2010
- (20) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）
- (21) 《建筑给水排水与节水通用规范》（GB 55020-2021）
- (22) 《消防设施通用规范》（GB 55036-2022）

5.4 建筑本体改造

5.4.1 楼栋门

原有楼栋入口大门锈蚀，门底破烂。原有门禁系统损坏。更换破旧的楼栋门及智能化门禁楼栋系统。

楼栋门选用采用 2mm 不锈钢防盗门，规格 2000*2200。



图 5-2 楼栋门改造前后示意图

5.4.2 楼道修缮

楼道内墙面面层质量较差，楼道照明不佳，部分楼道照明灯泡损坏，楼道缺失老人扶手。具体做法如下：

- 1、楼道墙面铲除原有松散面层至原结构层；素水泥浆一遍；15

厚 DP M5 混合砂浆打底；5 厚 DP M10 水泥砂浆罩面压光；满刮腻子胶两遍；无机内墙涂料(白色)一底两面。

2、更换 LED 节能感应灯。

3、满足规范条件的梯间增设老人扶手。

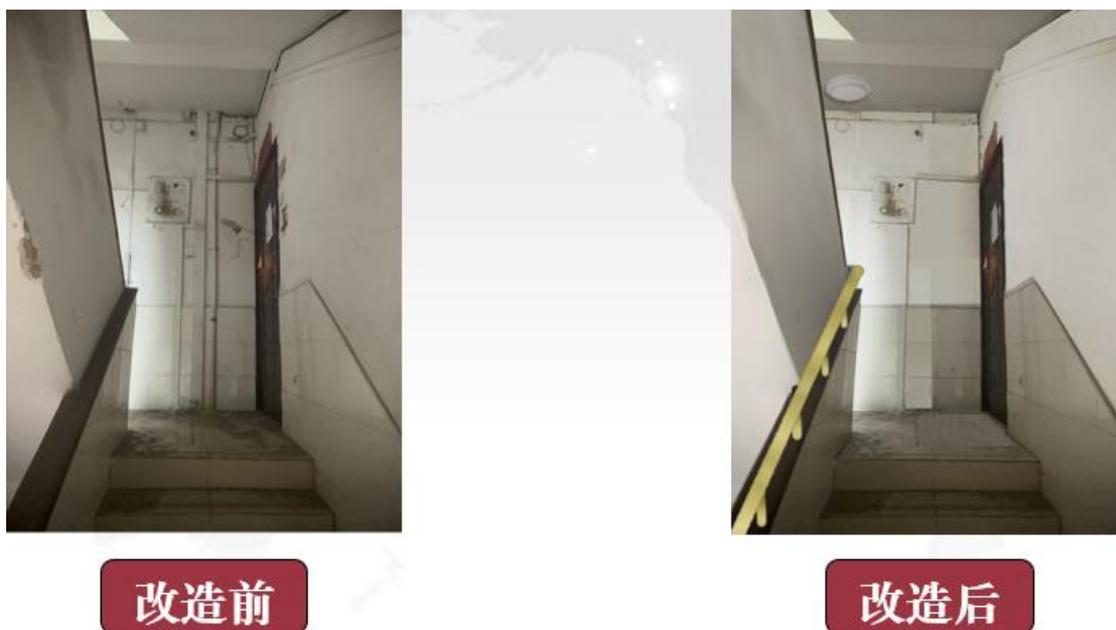


图 5-3 楼道修缮前后示意图

5.4.3 屋面防水

小区屋面渗漏，隔热层残破。铲除原有老化破旧防水层、保温层，重新铺设防水层、保温层。

屋面具体做法为：20 厚 DS M15 水泥砂浆找平层；刷基层处理剂一遍；1 道 1.5mm 厚水泥基渗透结晶型防水材料；2 道 1.5mm 厚复合双面自粘橡胶卷材；75 厚为挤塑型聚苯乙烯保温隔热板；20 厚 DS M15 水泥砂浆隔离层；8mm 厚地砖铺平拍实，缝宽 5mm。



图 5-4 屋面防水改造前后示意图

5.4.4 化粪池

化粪池由于使用年份较长，现已出现淤塞渗漏现象。对化粪池进行清疏，并迁移重做。

化粪池材质采用玻璃钢。



图 5-5 化粪池改造前后示意图

5.4.5 公共采光窗

原有采光窗破损，更换破损采光窗。



图 5-6 公共采光窗改造前后示意图

5.4.6 一户一水表

将原有水表从楼顶迁下首层，并加装水表箱防止暴晒。



图 5-7 水表改造前后示意图

5.5 道路修缮专篇

5.5.1 小区道路

小区现状道路残破，铲除小区原有残破道路，采用沥青铺设，并更换已损坏的路沿石。

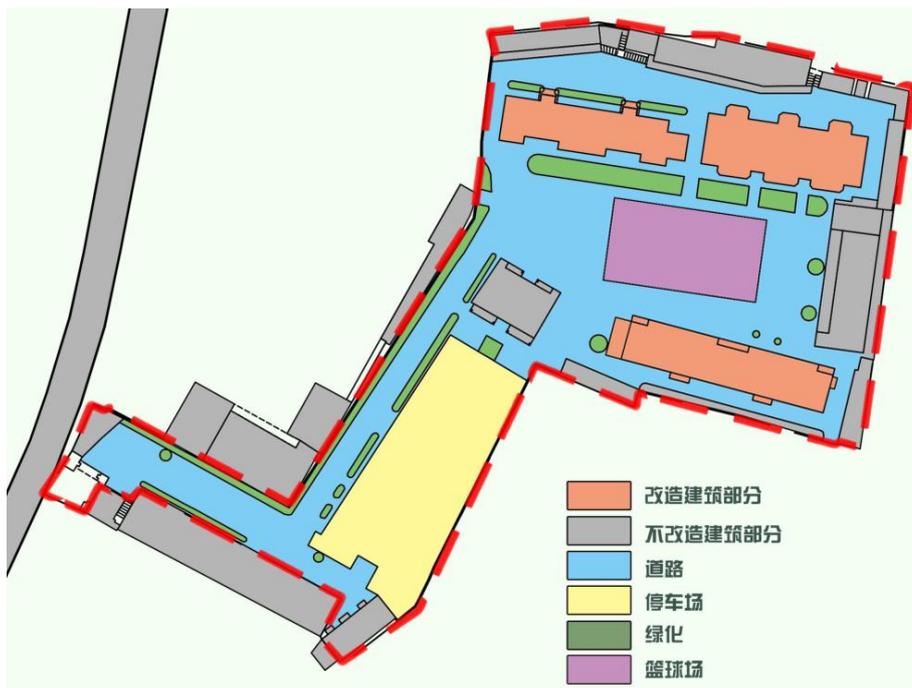


图 5-8 小区道路改造范围示意图

其中沥青路面做法为：300 厚 5~25 粒径砾石垫层夯实；180 厚 5~12 粒径 C25 普通透水混凝土；50 厚透水沥青混凝土面层。

路沿石采用混凝土材质；



图 5-9 小区道路改造前后示意图

5.5.2 地面铺装

小区篮球场、停车场破败残旧。需铲除小区原有篮球场、停车场残破面层，修缮篮球场、停车场及停车场增设阻车止退器。

篮球场修缮做法为：200 厚天然级配砂石碾实、200 厚无机料稳

定层、土工布一层、50 厚沥青混凝土、丙烯酸涂料面层。

停车场修缮做法为：300 厚天然级配砂石垫层；180 厚 C25 无砂大孔混凝土路面。



图 5-10 地面铺装改造前后示意图

5.6 消防专篇

5.6.1 楼道消防设施

对所有楼栋室内消防设施进行更换，更换过期灭火器。



图 5-11 消防设施改造前后示意图

5.6.2 室外消防设施

维修室外消防栓，增加一个室外微型消防站。

根据《广东省社区(村)微型消防站建设标准(试行)》，本项目微

型消防站应充分利用社区服务中心等现有的场地、设施，设置在便于人员出动、器材取用的位置，房间和场地应满足日常值守、放置消防器材的基本要求。

同时，微型消防站应根据扑救濂泉路 28 号院初起火灾的需要，配备消防摩托车和灭火器、水枪、水带等基本的灭火器材和个人防护装备。具备条件的，可选配小型水罐或泡沫消防车，载水量不应小于 1.5t。

微型消防站应按要求配备消防车辆。消防摩托车应符合行业标准，配备灭火剂、防护装备、破拆工具和其他随车器材。水罐或泡沫消防车随车器材装备可参考《城市消防站建设标准》的规定，并应符合相关国家标准或行业标准的要求。

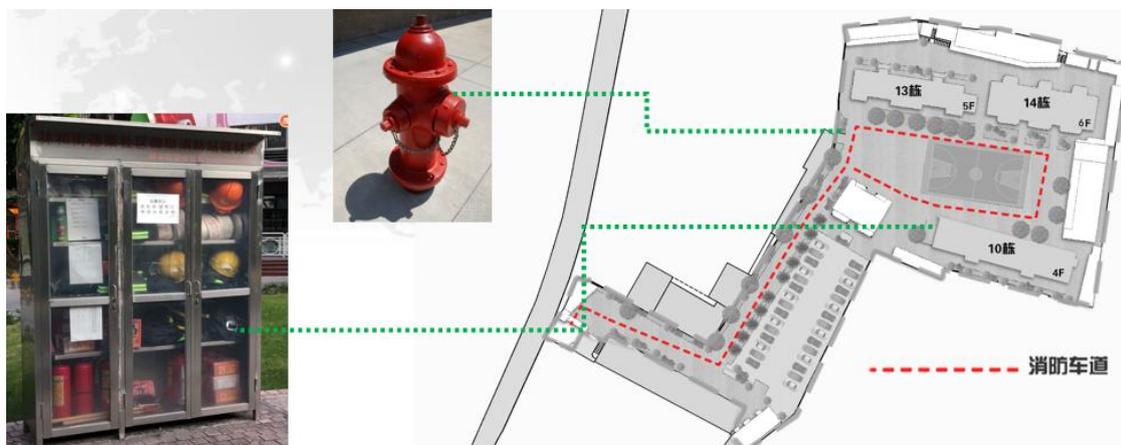


图 5-12 室外消防设施改造示意图

5.7 给排水专篇

5.7.1 给水改造

目前濂泉路 28 号院的供水系统比较完善，居民用水采用的是二次供水。鉴于供水系统比较完善，此次老旧小区改造不对供水系统进行改造。

5.7.2 楼栋排水设施改造

楼栋部分雨水管、污水管破旧，多处渗漏，空调冷凝水管缺失。需更换破旧的雨水管、污水管，新增空调冷凝水管。

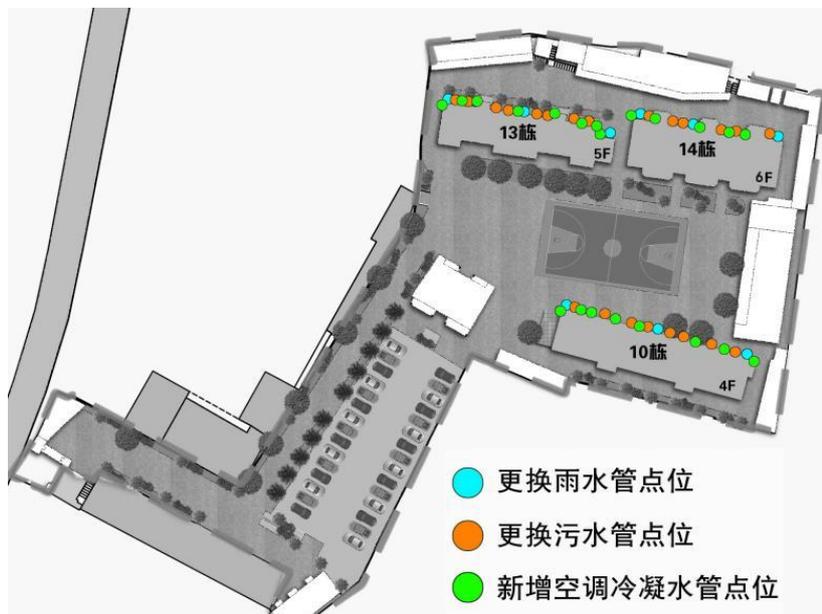


图 5-14 楼栋排水设施改造前后示意图

5.7.3 室外排水管网改造

小区现状排水沟老旧。对排水沟进行全面清疏维修改造，增加钢筋混凝土雨水沟盖板。

其中雨水管采用 DN110 管径，污水管采用 DN110 管径。

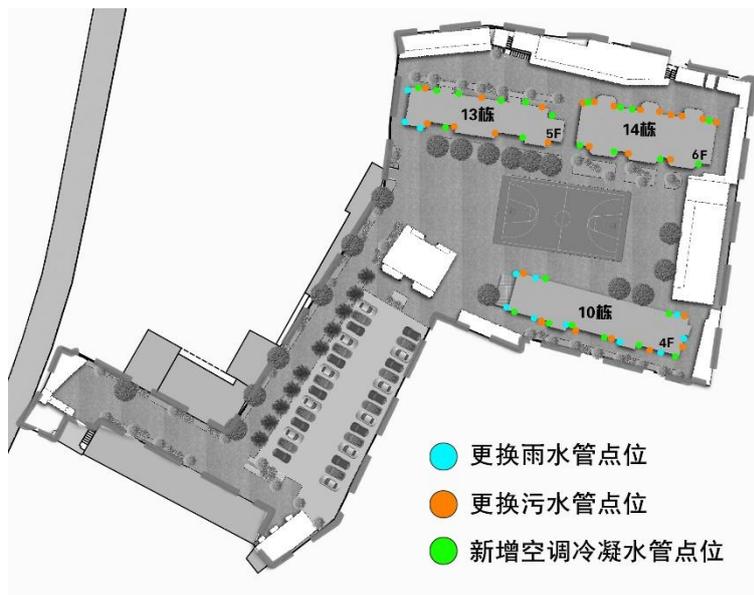


图 5-15 排水管网改造位置图

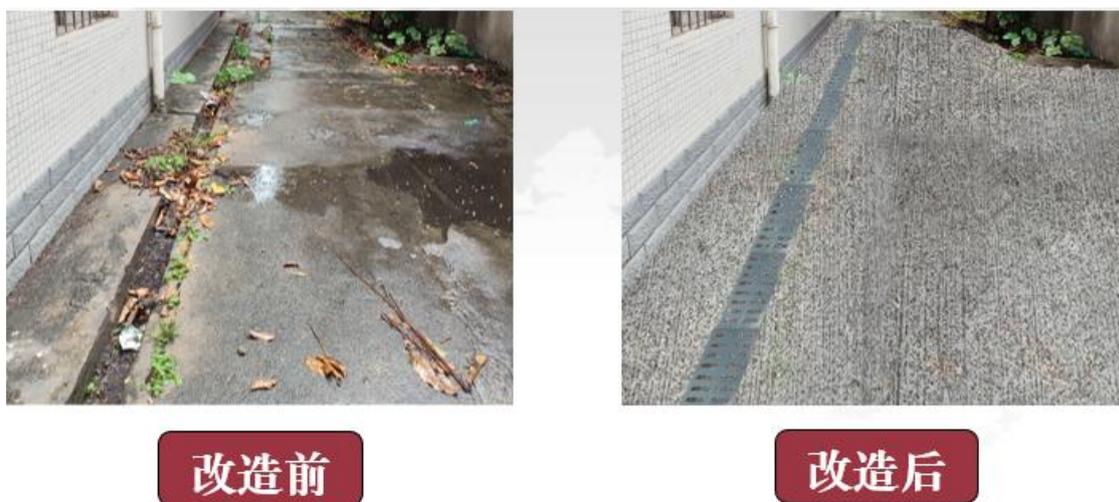


图 5-16 排水管网改造前后示意图

5.8 电气专篇

5.8.1 楼栋三线整治

本次主要整治濂泉路 28 号小区楼道内与公共区域通信线缆整治，本次三线改造仅涉及电话线、电视信号线及其它通信网络线，不涉及强电部分。

所以本工程主要根据现有条件，楼道内通过新布放线管和线槽

整理楼内垂直和水平部分的线路，楼层安装通信线槽共 1280 米。



图 5-17 楼栋三线改造前后示意图

5.8.2 室外三线整治

小区内公共“三线”横空穿插、凌乱，缺乏统一的规划规整；现状通讯线、有线电视线随意拉挂在建筑外墙上，存在一定的安全隐患，并且严重影响了社区的整体形象。本次三线改造仅涉及电话线电视信号线及其它通信网络线，不涉及强电部分。三线治理主要将杂乱线路规整，保持整理有序和美观。

小区公共部分以“三线”下地为主，不能实现下地的区域进行桥架或捆扎，本工程敷设地下管道 301 米、砌通信井 18 个。



图 5-18 “三线”治理改造前后示意图

5.8.3 小区照明改造

小区现状照明缺失，需要新增路灯。

新增庭院灯 27 盏，落地安装=4.0 米（LED 系列），220V/30W，防护外罩 IP66；

新增弯臂投光灯 7 盏，墙上支架安装 ≥ 4.0 米（LED 系列），220V/85W，7800Lm，防护外罩 IP66。

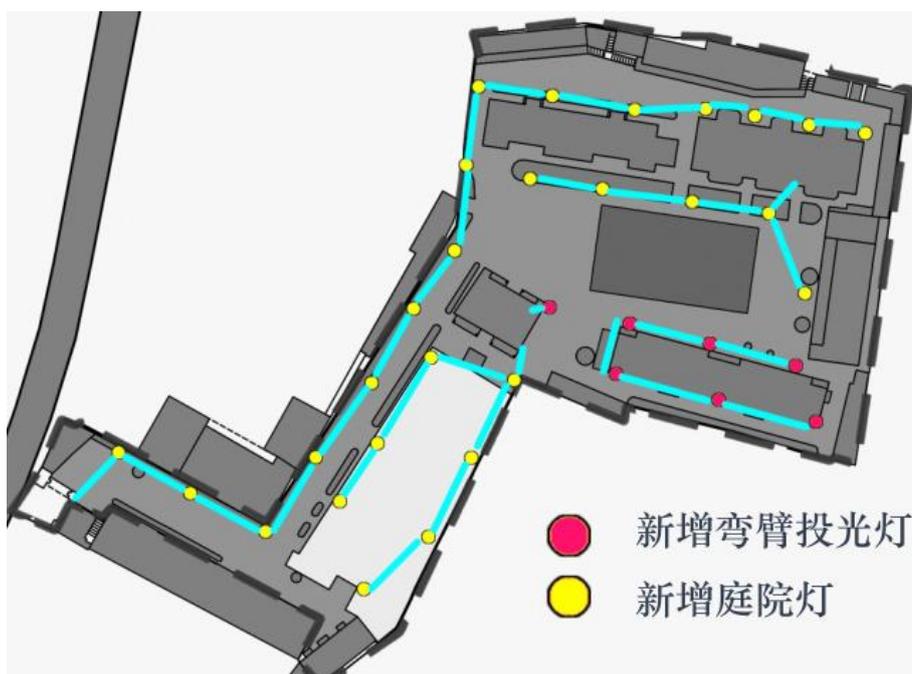


图 5-19 新增照明示意图



图 5-20 小区照明改造前后示意图

5.9 公共空间改造

5.9.1 人行安全设施

停车场与道路之间有高差，新建不锈钢防护栏杆。

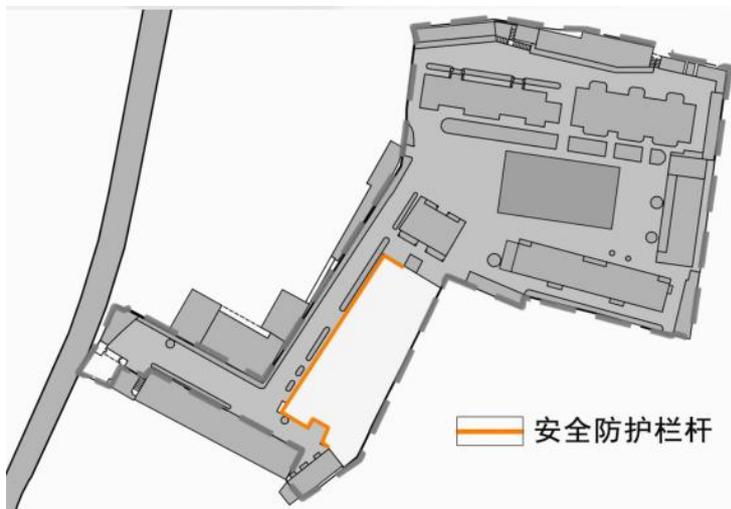


图 5-21 安全防护栏杆安装范围



图 5-22 人行安全设施改造前后示意图

5.9.2 垃圾分类

合理设置垃圾收运点，统一规范垃圾收运点围蔽设施建设。设置分类投放点，并做好周边环境保洁。



图 5-23 护栏改造前后示意图

5.9.3 修缮围墙

小区围墙残破，对残破围墙进行清洗，刷白色外墙漆。

围墙做法为：素水泥一道，12 厚 1:25 水泥砂浆，乳白色外墙漆。

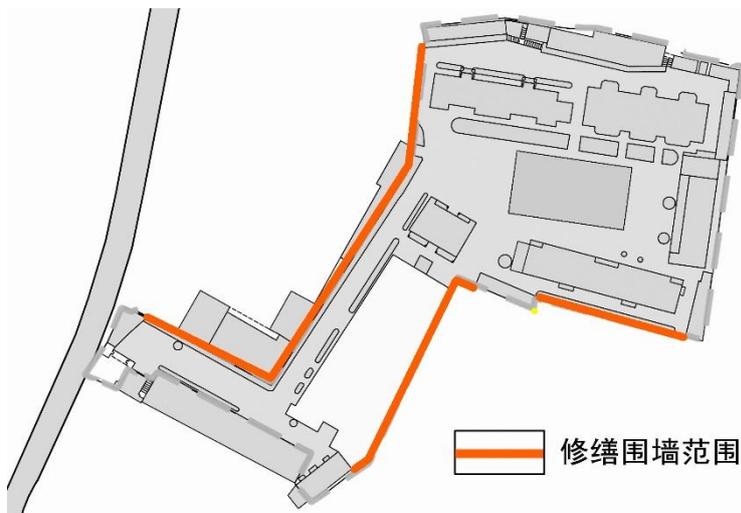


图 5-24 围墙修缮位置图

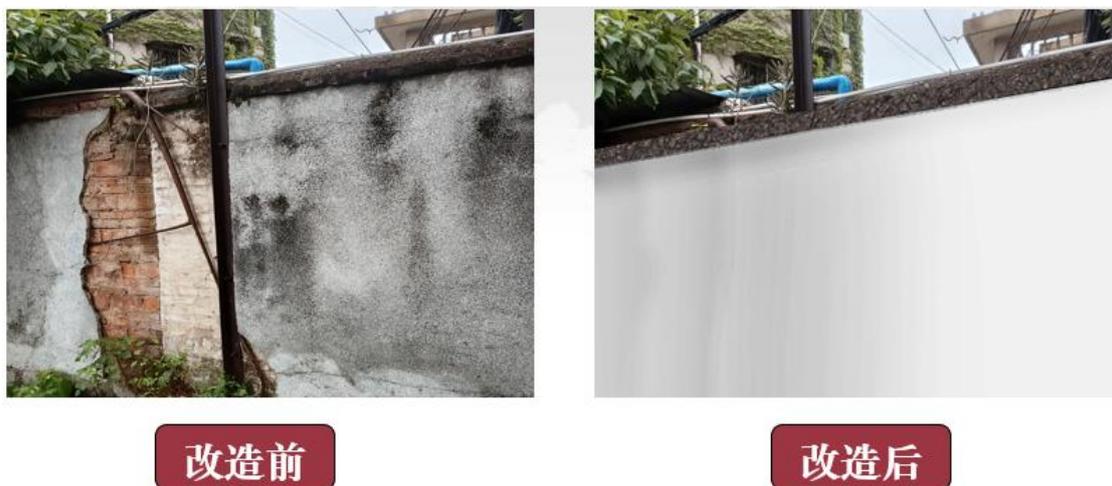


图 5-25 围墙改造前后示意图

5.9.4 小区绿化

小区普遍存在树池过小的情况，应拆除原有树池，采用砖砌树池，贴陶瓷砖面层。

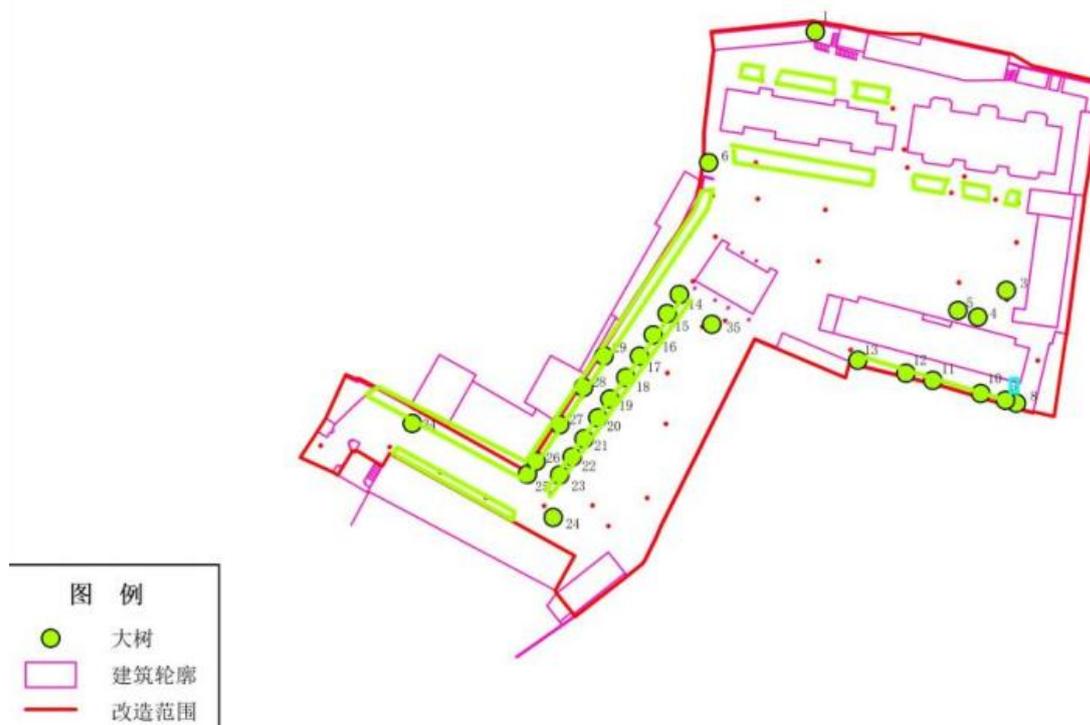


图 5-26 小区绿化改造范围示意图



图 5-27 小区绿化改造前后示意图

5.9.5 白蚁防治专篇

(1) 白蚁防治范围

- 1、维修或重新安装的室外门。
- 2、翻新的楼道、楼梯。
- 3、楼栋消防设施。
- 4、电力、电信、有线电视等线缆设施。
- 5、大树古树名木等室外园林植被。
- 6、室外燃气管道等市政公共设施。
- 7、建筑、构筑物基础。

(2) 处理措施

- 1、查找并清理白蚁穴。
- 2、采用合适浓度的灭白蚁药剂全面喷酒。
- 3、采用白蚁预防药水处理施工时用到的木构件。



图 5-28 白蚁防治示意图

第六章 组织机构、实施进度与招投标

6.1 建设管理模式

6.1.1 建设期管理模式

本项目建设单位为广州市天河区城市更新项目管理中心，建设单位具体负责项目建设过程中的组织，协调各种手续的办理和相关问题的处理，进行工程监督管理。整个项目要严格按照项目法人制、招投标制、质量监督管理制和工程合同制度，牢固“质量第一”的思想，把好质量关，强化资金的管理，严格进行项目管理。项目建设从前期工作开始，包括筹建、施工、验收等环节要层层把关，严格工程合同管理制度，保证项目的顺利实施。

(1) 项目建设单位要建立严格的现场协调或调度制度。及时研究解决设计、施工的关键技术问题。从整体效益出发，认真履行合同，积极处理好工程建设各方的关系，为施工创造良好的外部条件。

(2) 监理单位受项目建设单位委托，按合同规定在现场从事组织、管理、协调工作。同时，要站在独立公正的立场上，协调建设单位与设计、施工等单位之间的关系。

(3) 设计单位应按合同及时提供施工详图，并确保设计质量。按工程规模，派出设计代表组进驻施工现场解决施工中出现的 design 问题；设计单位对不涉及重大设计原则问题的合理意见应当采纳并修改设计。若有分歧意见，由建设单位协商决定。如涉及设计重大变更问题，应由原设计批准部门审定。

(4) 施工企业要切实加强管理，认真履行签定的承包合同。在施工过程中，要将所编制的施工计划、技术措施及组织管理情况报

建设单位。

6.1.2 运营管理方案

为了规范濂泉路 28 号院改造工程验收移交后期管养工作，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《广州市物业管理条例》等法律、法规及《广东省城镇老旧小区改造工作指引(2022 版)》《广州市老旧小区改造实施方案》、《天河区老旧小区改造工作实施方案(2022-2025 年)》的相关内容，结合濂泉路 28 号院实际，制定本项目运营管理方案。

濂泉路 28 号院改造工程竣工后期管养工作是指本次改造工程验收后，对相关设施设备的后期维护、维修及管养工作。

项目竣工验收后相关设施设备全部移交给南部战区疾病预防控制中心，南部战区疾病预防控制中心作为产权单位，负责对濂泉路 28 号院相关设施设备进行维修、养护、管理工作。设施设备的日常养护费用由濂泉路 28 号院全体住户分摊。费用在管理费中列支。

设施设备老化、破损需要进行维修时，由南部战区疾病预防控制中心先行垫支，在收取管理费时一并收取，物业应做好维修事项、具体施工方案、材料采购清单及报价、工程结算等相关资料的公示工作。

濂泉路 28 号院改造工程竣工后，由项目施工方根据合同中《工程质量保修书》的相关内容，按照保修范围、保修期限等承担质量保修责任。质保期结束后，由南部战区疾病预防控制中心负责后续管养。

6.2 实施方案

6.2.1 实施原则

整个建设周期包括前期工作、设计、招标、施工、设备安装调试和竣工验收交付使用等六阶段。各阶段主要工作内容如下：

- 1、前期工作阶段：包括综合整治、现状摸查、编制及评审方案、项目立项等相关前期工作；
- 2、招标阶段：施工、监理招标等工作；
- 3、设计阶段：包括现场测量、方案设计、施工图设计；
- 4、维修及改造施工阶段：本阶段工作包括维修和改造工程施工等工作；
- 5、设备安装调试：包括设备安装与调试等工作；
- 6、竣工验收交付使用阶段：竣工验收交付使用等相关工作。

6.2.2 进度安排

为保证项目在预计工期内完成并投入营运，工程进度安排力求紧凑、互相衔接、互相交叉，以利于缩短建设工期，按时按质完成项目建设。项目建设期 11 个月（2023 年 12 月 - 2024 年 10 月）。

- 1、立项与审批阶段：2023 年 11 月；
- 2、设计与招标阶段：2023 年 12 月；
- 3、准备与施工阶段：2023 年 12 月-2024 年 6 月；
- 4、竣工与验收阶段：2024 年 10 月。

6.3 项目招标方案

根据《中华人民共和国招标投标法》的要求，为确保项目建设的质量，缩短工期，节省投资，防范和化解工程建设中的违规、违法

行为，本项目建设的建筑工程施工应通过公开招标方式进行。根据本项目的具体情况，招标工作应遵循：公开原则、公平原则、公正原则、诚实信用原则、独立原则和接受行政监督原则。

按照《必须招标的工程项目规定》（国函[2018]56号），本项目建筑安装、设计以及与工程建设有关的重要设备等，均按国家要求，公开公正的实行招标工作，招标范围严格遵照《中华人民共和国招标投标法》等国家和广东省及广州市有关法律法规执行。

项目计划采用设计施工一体化模式建设，即承包方受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工等实行全过程或若干阶段的总承包，并对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责。

主要招标方案如下：

表 6-1 招标情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方 式	招标估算 金额 (万元)	备注
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标			
勘察									
设计施工 一体化	√			√	√				
监理							√		
设备									
重要材料									
其他									
情况说明：									
									建设单位盖章 年 月 日

第七章 投资估算及资金筹措

7.1 编制范围

本项目建设内容为：濂泉路 28 号院改造项目。投资估算范围包括建安工程费用、工程建设其他费用及预备费。

7.2 编制依据

- (1) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
- (2) 《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- (3) 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- (4) 《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
- (5) 《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》；
- (6) 《市政工程投资估算指标》（HGZ47-105-2007）；
- (7) 《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164 号；
- (8) 《广东省建设工程设计概算编制办法》（征求意见稿）；
- (9) 《建设工程工程量计价规范》（GB50500-2013）；
- (10) 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省建设工程计价依据（2018）》；
- (11) 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》粤发改价[2011]534 号；
- (12) 《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函[2011]742 号；
- (13) 《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》（2012 年），本修缮定额包括《第一册建筑与装饰修缮工程》、《第二册安装修

缮工程》、《第三册市政修缮工程》；

(14) 《广州地区建设工程常用材料综合价格》(2023 年 10 月份)及同期广州地区建设工程材料(设备)厂商价格信息及市场价；

(15) 建设单位提供的有关资料。

7.3 估算说明

7.3.1 工程费用

工程费用部分以建设方案为基础,根据国家有关部门关于建设项目投资估算的编制要求、计价规范等,结合目前人工、材料、设备的市场价格情况进行估算。

7.3.2 工程建设其他费

本项目工程建设其他费将视情况按相关计价规范、参考标准实行市场调节价或意向合同价计取。

(1) 建设单位管理费:参照《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)的有关规定计取;

(2) 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)的有关规定实行市场调节价计取;

(3) 项目建议书编制费:参照《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格〔1999〕1283号)的有关规定计取,;

(4) 设计费:参照《工程勘察设计收费标准》(计价格〔2002〕10号)的有关规定计取;

(5) 勘察费：参照《关于印发〈市政工程投资估算编制办法〉的通知》（建标〔2007〕164号）的有关规定计取；

(6) 施工图技术审查费：参照《关于降低部分建设项目收费标准规范行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号文）的规定计取，按勘察费和设计费之和的 6.5%计算计取；

(7) 施工图预算编制费：参照《关于印发〈工程勘察设计收费标准〉的通知》（计价格〔2002〕10号）的有关规定，按设计费的 10%计取；

(8) 场地准备费及临时设施费：参照中国建设工程造价管理协会《关于印发〈建设项目投资估算编审规程〉的通知》（中价协〔2007〕004号）的有关规定计取；

(9) 工程保险费：参照《关于印发〈建设项目投资估算编审规程〉的通知》（中价协〔2007〕004号）的有关规定计取；

(10) 招标代理费：参照《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）及《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价〔2011〕534号）的有关规定计取；

(11) 检验监测费：参考《广州市建设工程造价管理站关于调整我市工程检测监测费费率的通知》（穗建造价〔2019〕38号）的有关规定计取。

7.3.3 预备费

本阶段，基本预备费按照工程费用、工程建设其他费用（不含建设用地费）之和的 3%计取。

本项目暂不计列涨价预备费。

7.4 估算结果

经估算，本工程总投资估算 534.47 万元，工程费用 441.57 万元，工程建设其他费 77.34 万元，预备费 15.57 万元。

7.5 资金筹措

本项目建设资金由广州市财政资金解决。

表 7-1 投资估算表

序号	工程及费用名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标			工程内容
		建筑工程费用	设备购置及安装工程费	其他费用	合 计	单位	数量	单位价值 (元)	
—	工程费用	356.97	84.60		441.57				
1	房屋建筑本体共用部分								
1.1	楼栋门	2.52			2.52	樘	6.00	4200.00	更换楼栋大门 (采用2mm不锈钢防盗门, 规格2000*2200)
1.2	门禁系统		1.68		1.68	套	6.00	2800.00	新增智能化门禁系统
1.3	楼道照明		1.50		1.50	套	60.00	250.00	更换室内楼道及过道声控吸顶LED节能感应灯。
			1.55		1.55	m	420.00	37.00	照明布线及线槽
1.4	楼道修缮	20.70			20.70	m ²	1800.00	115.00	楼道墙面铲除原有松散面层至原结构层 (包含楼道天面、楼道墙面、楼梯栏板板面); 素水泥浆一遍; 15厚DP M5混合砂浆打底; 5厚DP M10水泥砂浆罩面压光; 满刮腻子胶两遍; 无机内墙涂料 (白色) 一底两面。
1.5	楼栋“三线”		0.83		0.83	个	48.00	172.00	打穿楼层洞
			0.72		0.72	m	240.00	30.00	敷设硬质PVC管
			5.25		5.25	m	1280.00	41.00	敷设线槽
1.6	楼栋消防设施		2.10		2.10	套	60.00	350.00	更换过期灭火器

序号	工程及费用名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标			工程内容
		建筑工程费用	设备购置及安装工程费	其他费用	合 计	单位	数量	单位价值 (元)	
1.7	楼栋排水设施	1.53			1.53	m	170.00	90.00	更换破旧雨水管D110UPVC排水管
		4.05			4.05	m	450.00	90.00	更换破旧污水立管D110UPVC排水管
		1.80			1.80	m	450.00	40.00	新增空调冷凝水管D50UPVC排水管
		6.20			6.20	m	1550.00	40.00	外墙综合脚手架
1.8	屋面防水 (含女儿墙)	41.50			41.50	m ²	1000.00	415.00	铲除原有老化破旧防水层保温层; 20厚DS M15水泥砂浆找平层; 刷基层处理剂一遍; 1道1.5mm厚水泥基渗透结晶型防水材料; 2道1.5mm厚复合双面自粘橡胶卷材; 75厚为挤塑型聚苯乙烯保温隔热板; 20厚DS M15水泥砂浆隔离层; 8mm厚地砖铺平拍实, 缝宽5mm。
1.9	化粪池		3.00		3.00	个	6.00	5000.00	对原有化粪池进行清疏后拆除, 废料外运、土方回填原有化粪池基坑
			4.80		4.80	个	6.00	8000.00	重做6m ³ 玻璃钢化粪池
1.10	公用采光窗	3.90			3.90	m ²	60.00	650.00	更换破损采光窗
1.11	一户一水表		2.00		2.00	m	200.00	100.00	更换DN40不锈钢给水管
			1.80		1.80	个	60.00	300.00	更换非智能水表
			0.54		0.54	个	6.00	900.00	加装水表箱
1.12	适老化设施	4.80			4.80	m	200.00	240.00	增设老人扶手

序号	工程及费用名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标			工程内容
		建筑工程费用	设备购置及安装工程费	其他费用	合 计	单位	数量	单位价值 (元)	
2	小区公共部分								
2.1	室外消防设施		0.15		0.15	个	1.00	1500.00	检测维修室外消防栓
			5.00		5.00	项	1.00	50000.00	新建室外微型消防站
2.2	人行安全设施	2.88			2.88	m	80.00	360.00	不锈钢防护栏杆
2.3	小区道路	12.93			12.93	m ²	2350.00	55.00	拆除原有路面
		117.50			117.50	m ²	2350.00	500.00	铺设沥青路面采用：300厚5~25粒径砾石垫层夯实；200厚5~12粒径C25普通透水混凝土；50厚透水沥青混凝土面层。
		13.50			13.50	m	450.00	300.00	更换仿烧面芝麻灰混凝土路沿石
2.4	地面铺装	7.98			7.98	m ²	1450.00	55.00	拆除原有路面
		21.25			21.25	m ²	425.00	500.00	铺设橡胶地面：200厚天然级配砂石碾压、200厚无机料稳定层、土工布一层、50厚沥青混凝土、丙烯酸涂料面层
		30.24			30.24	m ²	1025.00	295.00	停车场铲除杂草，浇筑透水混凝土 停车场：300厚天然级配砂石垫层； 180厚C25无砂大孔混凝土路面。
		0.62			0.62	个	31.00	200.00	增设阻车止退器
2.5	垃圾分类		3.90		3.90	项	1.00	39000.00	设置成品垃圾分类收集站，配备给水和排水设施，含10m排水沟

序号	工程及费用名称	估算价值(万元)				技术经济指标			工程内容
		建筑工程费用	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
2.6	排水管网	33.00			33.00	m	500.00	660.00	对排水沟进行全面清疏维修改造,明沟改暗沟,砖砌暗沟,加盖钢筋混凝土雨水沟盖板
		0.23			0.23	m	9.00	250.00	DN110楼栋雨水管理地。含路面破除修复,土方开挖、回填,余方弃置,管道铺设等。
		0.60			0.60	m	24.00	250.00	DN110楼栋污水管理地。含路面破除修复,土方开挖、回填,余方弃置,管道铺设等。
		0.48			0.48	m	24.00	200.00	DN50空调冷凝水管理地。含路面破除修复,土方开挖、回填,余方弃置,管道铺设等。
2.7	修缮围墙	1.50			1.50	m ²	600.00	25.00	铲除原有批荡,清洗墙面
		12.60			12.60	m ²	600.00	210.00	搭设活动脚手架,满挂1.2*20*20mm钢丝网,素水泥一道,12厚1:2.5水泥砂浆,外墙漆
2.8	室外“三线”整治		34.62		34.62	m	301.00	1150.00	敷设地下管道
			7.20		7.20	座	18.00	4000.00	砌通信井
2.9	小区绿化	13.34			13.34	m	580.00	230.00	拆除旧树池,重新砌筑0.45m高花池,面层铺贴陶瓷
2.10	照明设施		4.59		4.59	盏	27.00	1700.00	庭院灯,落地安装=4.0米(LED系列),220V/30W,防护外罩IP66
			0.53		0.53	盏	7.00	750.00	弯臂投光灯,墙上支架安装≥4.0米(LED系列),220V/85W,7800Lm,防护外罩IP66
			2.85		2.85	m	570.00	50.00	配线为:Z(B)-YJV-3x6-SC25-FC

序号	工程及费用名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标			工程内容
		建筑工程费用	设备购置及安装工程费	其他费用	合 计	单位	数量	单位价值 (元)	
3.0	白蚁防治费	1.34			1.34	m ²	4454.00	3.00	
二	工程建设其他费用			77.34	77.34				
1	建设项目前期工作咨询费			6.77					
1.1	编制项目建议书			1.59					合同价
1.2	实施方案编制费			5.19					《2002年工程勘察设计收费标准》 《广东省建设工程概算编制办法2014》
2	设计施工招标代理费			3.31					合同价
3	工程建设监理费			14.57					发改价格[2007]670号，建安工程费*3.3%
4	施工图技术审查费			1.69					设计费的6.5%
5	工程造价咨询服务费			2.86					概算审核费用+编制工程量清单+招标控制价
5.1	概算审核费用			0.98					粤价函[2011]742号， 100*0.2%+400*0.18%+(投资额-500)*0.16%
5.2	编制工程量清单			1.15					粤价函[2011]742号， 100*0.3%+(建安工程费-100)*0.25%
5.3	招标控制价			0.73					粤价函[2011]742号， 100*0.18%+(建安工程费-100)*0.16%

序号	工程及费用名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标			工程内容
		建筑工程费用	设备购置及安装工程费	其他费用	合 计	单位	数量	单位价值 (元)	
6	工程设计费			26.01				计价格[2002]10号	
7	竣工图编制费			2.08				设计费的8%	
8	工程保险费			1.32				建安工程费*0.3%	
9	检测监测费			8.83				穗建造价[2019]38号，建安工程费*2%	
10	物探检测费			5.52				合同价	
11	树木保护专章编制费			4.36				合同价	
三	基本预备费用			15.57	15.57				
1	基本预备费			15.57	15.57			按工程费用与工程建设其他费用之和的3%计算	
四	估算总金额	356.97	84.60	92.91	534.47				

第八章 劳动安全、卫生与消防

8.1 劳动安全

8.1.1 危害因素及程度分析

1、危害因素

本项目在建设和运营过程中可能的危害因素及安全隐患主要包括：

- (1) 因工程设计或施工、监理等造成的责任事故；
- (2) 工程建设过程中因防护不周或操作不当造成的伤亡事故；
- (3) 因建材质量或施工设备等造成的质量事故；
- (4) 项目运营过程中因消防问题、人为损坏等造成道路、公园及绿化等设施设备毁损；
- (5) 绿化带花木病虫害毁损。

2、危害程度分析

本项目施工过程中施工中的机械噪音、灰土以及路面施工中面层料的生产所产生的有害物质对生产人员以及沿线居民造成身心健康上的损害，对沿线水土的保持以及环境保护均不同程度地构成了一定的危害。

8.1.2 安全防范措施

(1) 工程施工期间，应遵守工程建设的相关规定，室外工程应实施屏蔽封闭施工，以防非施工人员和车辆闯入，造成伤亡事故；施工人员应持证上岗，做到各负其责，严禁无证上岗操作。

(2) 对于进入项目现场的施工单位，应制定行之有效的施工安全规范，并对属下员工进行职业安全教育，规定员工在施工时要佩

戴安全帽，工作鞋及手套等劳动保护用品。

(3) 高空作业、带电操作应严格按照操作规程进行、并按规定用好安全带、防护镜等劳动保护用品。

(4) 易燃、易爆、高温、高压等对安全有特殊要求的仪器设备的安装使用需经批准，并健全审查、审验制度。

8.2 卫生措施

(1) 项目应设专人负责区域内清洁卫生，在建设过程中应注重各类人员的工作环境，适当配备防暑降温、降噪、防电离等方面设备和装置，控制建设和运营过程中产生的各类职业危害，保障相关施工人员的身体健康。

(2) 应按有关规定配备必要的药品和设施，以方便施工人员就医和应对紧急情况的发生。

(3) 按有关规定向施工人员发放劳动保护用品，对特殊工种要定期组织身体检查。

8.3 消防措施

分析项目现址的建筑构成、耐火等级及与其他建筑的防火间距，在防火分区设置、消防系统设置、人员安全疏散以及后期修缮中对消防系统设置均应符合有关规范要求。

按照《中华人民共和国消防法》有关规范的要求，逐步建立起消防法规健全、宣传教育普及、监督管理有效、基础设施完善、技术装备良好、抢险救援有力、管理体制合理、人员训练有素的城市消防体系。因此本项目在消防方面应采取以下措施：

(1) 消防应贯彻预防为主，防消结合的原则，尽量从源头上消

灭火灾，将火灾危害控制在最小范围内。

(2) 项目建筑物应做好防火分区，建筑物周围的道路应设计为环形道路，道路的设计应符合消防车行驶要求，而项目内各主、次和支干道也要符合安全防火规范的要求。

(3) 装修要用非易燃材料，并根据其使用性质，火灾危害性，设置适量和适用的灭火器材。配电室、电控室等不宜用水的地方，应配置化学粉末灭火器材。

第九章 环境影响评价

9.1 编制依据和标准

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (2) 《建设项目环境保护管理条例》；
- (3) 《广东省建设项目环境保护管理条例》；
- (4) 《广东省地表水功能区划(试行方案)》；
- (5) 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- (6) 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- (7) 《声环境质量标准》（GB3096—2008）。
- (8) 《广东省水污染物排放限值》（DB44/26-2001）；
- (9) 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）；
- (10) 《广东省大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）；
- (11) 《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)；
- (12) 《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)。

9.2 项目污染源分析

9.2.1 施工期污染源

(1) 废水

本项目施工期产生废水分为暴雨地表径流、建筑施工废水和生活污水三大类。暴雨地表径流由雨水冲刷浮土、建筑材料、机械和垃圾等形成；施工废水包括施工冲水、搅拌废水和施工机械所产生的含油污水、填土过程中产生的泥浆水；生活污水包括施工人员的盥洗水、食堂用水和厕所冲洗水。根据以往施工期间的水质监测分

析，施工期废水中主要污染物是 SS、COD_{Cr}、BOD₅、石油类等。废水成分相对比较简单，污染物浓度低，对周围水环境的影响不大。

(2) 废气

施工工地的扬尘主要是运输汽车行驶扬尘、地面料场的风吹扬尘及施工作业扬尘(混凝土搅拌、水泥装卸和加料)等，粉尘是施工期间的主要污染物。各种燃油机械和运输车辆排放少量氮氧化物、碳氢化合物等大气污染物，同时临时生活设施例如施工区职工临时食堂也产生少量的油烟，少量的氮氧化物、碳氢化合物和油烟等大气污染物经大气稀释作用后，其对周围环境空气质量影响较小。

(3) 噪声

建筑施工期噪声源主要来自拆除改造、设备动力噪声。此外建筑材料、建筑垃圾的运输也可引起噪声的增加。

(4) 固体废物

本项目施工过程中会产生一些余泥、弃土、砂土和失效的混凝土等建筑施工废物，另有施工工地的生活垃圾，不加治理将发出异味和恶臭，成为蚊蝇滋生、病菌繁衍、鼠类肆虐的场所。

9.2.2 运营期污染源

(1) 污水

项目建成后污水的主要来源为小区生活污水。

(2) 噪声

项目建成后产生的噪声主要来源于设备及周边交通车辆通行等。

(3) 固体废弃物污染

项目产生的主要固体废弃物包括部分生活垃圾等。

9.3 污染防治措施

9.3.1 施工期污染治理措施

本改造项日在施工期间所产生的施工污水、扬尘、噪声以及弃土等污染物，给周围环境会造成一定不良影响，必须引起建设单位及施工单位的高度重视，切实做好防护措施，使建设期间对环境的影响减至最低限度，特别避免对污水无序排放对周围水体造成污染。

(1) 污水处理

项目产生的生活污水、车辆、设备冲洗水等，污水量不大。

(2) 扬尘处理

为使施工过程中产生的粉尘对周边环境空气的影响降到最小程度，建议采取以下防护措施：

1) 建筑构件的拆除改造过程中，应洒水使作业面保持一定的湿度。

2) 施工过程中，施工现场应做好围挡工作。

3) 规划好运输车辆的运行路线与时间，尽量避免在校园环境敏感区行驶。

4) 对运输过程中落在路面上的泥土要及时清扫，以减少运行过程中的扬尘。

(3) 噪声处理

项目施工期间所产生的噪声绝大多数超过《建筑施工场界噪声标准》限值标准，而项目在于学校内，因此建议建设单位从以下几方面着手，采取适当的措施来减轻其噪声的影响。

1) 严禁高噪声设备机械设备在作息时间（中午或夜间）作业；

2) 尽量选用低噪声机械设备或带隔声、消声的设备；施工部门

应合理安排施工时间和施工场所。

3) 尽量选择学生放假时间进行施工, 以较少施工对日常教学活动的影

(4) 固体废弃物处理

施工过程中会产生一些弃土、装修剩余废物料等固体废弃物, 这些固体废弃物应在施工过程中充分地回收利用, 建筑垃圾应运到指定地点集中处理; 同时在运输过程中注意清洁运输, 以免污染校园道路, 影响校园环境

9.3.2 运营期环保治理措施

(1) 污水

建设项目污水的来源主要为小区人员生活污水。本项目生活污水经三级化粪池集中处理、冲洗车库废水经隔油沉淀处理后达到广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001) 第二时段三级标准后排入市政污水管网。

(2) 废气

车辆进出消防站会产生尾气, 由于项目周围视野开阔, 通风条件良好, 进出项目区的车辆只要按照规定行驶, 避免长时间怠速行驶, 同时加强项目区内绿化, 车辆排放的尾气能够得到有效的扩散和稀释, 对环境影

(3) 噪声

本项目运营期噪声主要为部分公共设施使用产生噪声。项目室内不锈钢排烟管道外壳用隔音棉消音、墙面及天花板部分使用轻质隔墙吸音。公共设施选用低噪声设备, 对高噪声设备安装消音降噪

设备，加强项目环境管理，并通过绿化带降噪等采取隔音降噪措施后，能够达标排放。

第十章 经济和社会效益评价

10.1 经济评价

10.1.1 区域经济影响

建筑业是我国的支柱产业之一。老旧小区改造是长期持续的，会不断地拉动建筑业及相关行业发展，每年可拉动固定资产投资规模约 8740-11600 亿元，相当于每平方米可拉动约 220-290 元固定资产投资。在当前的经济环境下，是促进经济回暖的“及时雨”。

(1) 建筑本体改造。老旧小区改造量大面广，除了本身产生的更新改造投资以外，还会带动上下游多个行业的发展，并带动改造装修、家电更新。

(2) 公共设施建设。公共设施建设是老旧小区改造的重点，仅老旧小区公共设施改造投资就能拉动 GDP 增长 1 个百分点，加装平层入户电梯、增加停车位等消费可带动 2-3 个百分点，老旧小区改造对经济增长的拉动作用合计可以达到 3-4 个百分点。

本项目改造可以打造特色街区，特色社区，使得这些隐匿在老城区的老旧小区纷纷迎来“变脸”，有望成为生机勃勃的商业新形态，把小区周边街巷经济打造为天河区新的经济增长点。街巷经济焕发出的浓郁市井韵味，让城市生活更精致且充满趣味的同时，还盘活了地域文化资源，繁荣了市场，有效带动区域的就业，改善民生。

10.1.2 国民经济评价

本项目的实施可以改善老旧小区的人居环境，打造区域特色街区，很好地拉动街巷经济的发展、增加 GDP、增加就业机会、推进城市功能升级、提升城市环境面貌、改善整个天河区的的环境。项目的改造建设，将增加城市公共设施如供水、供电以及公共配套设施、公共休闲设施的投入。

经分析，本项目国民经济效益较为显著。

10.2 社会评价

10.2.1 社会影响分析

项目实施后，能够有效落实城市更新规划和老旧小区改造计划，改善旧小区人居环境，提高小区居民的生活质量，增强居民生活幸福指数。

1、对居民就业和收入的影响

本项目的改造实施期间，可带动建筑、市政等行业的发展；运营期间，特色街巷可带动周边地区与相关产业的发展，提高部分居民收入水平。同时，本次改造增加部分便民服务设施、物业管理等就业岗位，同时特色街巷的打造，也提供了一定量的创业机遇和就业岗位，通过吸纳周边下岗人员，可缓解目前的就业压力，为社会的安定作出一定的贡献。

2、对居民生活质量的影响

本项目老旧小区按实际情况分类进行改造后，完善市政配套设施、健全社区服务设施，美化社区环境，构建具有高效节能、绿色环保、舒适健康等为一体的居住环境，将改善部分居民居住条件，提升生活质量。老旧小区的改造也可以通过道路整治、市政管线梳理、绿化、三线改造等内容，改善道路交通环境和生活环境，提高周边居民生活质量。

3、对社会发展的影响

老旧小区改造是贯彻以人民为中心的发展理念，切实维护群众利益的举措，是民生工程，更是民心工程。

老旧小区改造点多面广，牵一发而动全身，不仅在建设精致上做文章，更在管理精细上下功夫。通过“硬化+文化+绿化+亮化”，

从一砖一瓦、一草一木抓起，一步不松地加快基础设施、配套功能建设，做到里子与面子、时尚与乡愁、安居与乐业“三个统一”。

10.2.2 社会适应性分析

本项目的建设有利于提高小区人居环境整体水平和改善天河区城市面貌；得到政府及相关部门的高度关注和支持；本项目选址和用地科学合理，部分建设区域邻近居民生活区域，项目建设期间可能会增加当地人流量，但整体对居民生活环境有显著提升，因此预计不会造成周边民众的反对。群众对项目的实施是支持的，本项目社会适应性良好。

表 10-1 社会适应性分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现后果	措施建议
1	对居民收入影响	基本上不直接影响当地居民的收入（从事项目建设运营的相关人员除外）。	无。	有关部门注意引导。
2	对居民生活水平与生活质量的影响	基本上不直接影响居民的生活水平和生活质量。	建设期间有可能影响居民正常生活。	有关部门加强管理，确保项目顺利开展。
3	对居民就业的影响	建设期间能提供一定的劳动力需求，影响程度较小。	增加与项目建设施工相关的行业岗位需求。	对有关人员加强岗前培训、指导和监督。
4	对不同利益群体的影响	建设期内会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入，影响程度较小。	会不同程度地影响项目施工质量、建设工期和施工环境。	有关部门应做好监督管理，合理引导。
5	对弱势群体利益的影响	基本上不影响弱势群体利益。	无。	有关部门注意教育宣传。
6	对地区文化、教育、卫生的影响	基本不会直接对地区文化、教育、卫生产生影响。	对当地文化服务水平提高有较大影响	有关部门注意引导。
7	对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响	不会造成地区基础设施和资源供应的紧张。	无。	加强与有关部门的协商沟通。

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现后果	措施建议
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不会对少数民族风俗习惯和宗教产生影响。	无。	严格执行民族、宗教政策。

10.2.3 社会效益评价

贯彻落实国家、省、市关于城市更新和老旧小区改造的决策部署，城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

(1) 三线改造效益

通过对三线梳理实现对老旧小区的提升环境、消除安全隐患、提升网速、群众得益的经济、社会效益全面提升的目标。根据现状具体情况对线路进行调整，做到“先搭后拆”不影响民生的情况下进行线路治理，统一路由、统一规范的基础上，制订符合通信标准的整治方案，降低对居民的影响。

(2) 道路与管网改造影响

改造后道路更加通畅，整洁，居民出行便捷。排水系统改造后健全完善了小区良好的居住环境，改变了多年遗留下来的雨污混流问题，以及因部分污水渗漏引发的环境污染现象，进一步巩固提升水质。

(3) 小区改造整体影响

改造后形成特色小区，打造精品街巷，通过特色街区带动周边商业发展，提高居民收入，改善人民生活水平。

通过老旧小区升级改造，逐步提升城区的城市面貌，为广大市民提供更加舒适、方便、安全的生活环境。通过成片改造策划，形成协调的地区景观风貌，合理安排各改造地块功能定位，强化城市空间的发展特色；同时，梳理片区景观风貌结构，通过多层次景观要素的打造，突出城市景观核心，整体构建城市地区风貌特色。

10.2.4 社会评价结论

由上所述，本项目的建设有利于改善城市面貌、提升当地居民生活质量；有利于促进地方经济繁荣发展、促进地区高质量发展；社会适应性良好，社会稳定低风险。项目建设有利于落实城市更新和三旧改造规划与政策，提升地区形象，具有显著的社会效益。

10.3 项目风险分析

10.3.1 项目风险因素

1、施工期对周边环境影响引发的风险

本项目施工期对周边居民、企事业单位主要存在噪声、扬尘、振动、污水等环境影响。

（1）噪声影响

施工产生的噪声主要来自各种施工机械，包括钻孔机、空压机、起重机及重型车辆等，上述机械设备运行时将对区域声环境产生一定影响，可能对周边居民的生活、学习产生较大影响。

（2）扬尘影响

项目施工将产生一定的建筑垃圾及扬尘，若未采取相关措施降低扬尘影响，将破坏周边空气环境。

（3）水体污染影响

施工工地污水来自清洗设备或材料的污水、建筑施工人员的生活污水等方面，其中的工地施工排水含有淤泥。若不做好工地污水导流和污水排放，一方面会泛滥工地，影响施工；另一方面可能会流到周边道路及公共场地，影响路面交通及公共环境。

（4）振动影响

振动影响主要来自重型运载车辆进出和施工机械产生的振动，其中重型运载车辆的振动影响较大、范围较广，应尽量避免噪声敏感区

域和噪声敏感时段。

（5）风险估计

本项目施工过程中对周边居民等存在较多环境影响因素，考虑到本项目施工周期较短，影响程度可控，因此施工期对周边居民、单位影响引发的风险发生概率中等，影响程度中等，属于一般风险。

2、施工期对周边交通影响引发的风险

根据施工项目的特点，施工过程中产生的影响主要表现为：

1) 施工期间短时间内原材料（砂石、水泥等）和弃土运输量会导致车流量有所增加，施工车辆频繁进出，可能会增加项目周边地方道路的交通量。

2) 施工材料运输过程中散落、滴漏可能会破坏地方道路路面，影响区域交通出行，增加交通事故的风险。

（3）风险估计

项目若不做好施工交通组织，可能对周边道路通行造成一定影响。因此，评估认为，施工期对周边交通影响引发的风险概率中等，影响程度中等，属于一般风险。

3、项目住户前期工作不到位引发的风险

由于本项目是针对居民现有住房楼和小区公共空间进行改造，项目实施期间不可避免对住户生活造成不便，同时，若施工过程中处理不当可能破坏现有设施和建筑结构，引起住户对项目建设的理解。

因此，评估认为，项目住户前期工作不到位引发的风险概率中等，影响程度中等，属于一般风险。

10.3.2 风险防范化解措施建议

1、构建风险管理联动机制，落实风险防范化解工作职责

（1）由项目建设单位与政府相关职能部门共建风险管理联动机制，共同开展项目维稳工作。在区政府的协助下，构建由项目建设单

位与区相关职能部门共同参与的项目风险管理联动机制。

(2) 规范办理各项审批程序，确保项目合法合规。规范办理各项审批程序，合法、合规组织施工。

2、优化施工方案，严格落实各项环保措施

(1) 进一步优化施工方案，以确保施工工艺技术先进、设备运行可靠、经济上能够承受，切实达到可行的效果，减少对周边环境的影响。

(2) 制定施工期环境影响的缓解措施

1) 声环境：合理安排施工时间。夜间作业须取得环保主管部门同意，并公示周边公众；加强施工期管理，防止因运输车辆超载、超速、鸣笛以及野蛮施工等带来的人为噪声污染。

2) 空气环境：严格执行相关管理办法，施工前制定扬尘污染防治方案，采取措施防止对散装物料在装卸、使用、运输、转运和临时存放等过程中的扬尘污染。

3) 水环境：合理制定项目部工作人员和车辆产生的污水治理措施，处理后符合《污水综合排放标准》（DB31/199-2018）排放标准。

4) 确保必要的环保投入：项目建设单位要落实并保证必要的环保资金投入，政府要对项目环境保护投入提供必要的财力和政策支持，并制定支持力度增减的奖惩机制。

3、优化施工期的交通组织，减少对周边民众通行的影响，保障周边民众的通行安全

(1) 进一步细化施工期道路交通组织方案，并得到当地公安交通管理部门的认可，并在其指导下，合理统筹协调施工车辆作业时间和出入路线，避免施工车辆及其运输车辆扰民，从源头上减少矛盾发生。

(2) 在关键路段或交叉口，尤其是主要交叉口等，设置施工指

示牌；在施工车辆进出频繁的地方，设置警示牌或禁止入内的标志。

4、加强项目安全管理、注重文明施工

(1) 以创建文明工地为目标，督促、指导项目建设单位、施工单位制定和落实各项文明施工的措施。督促、指导施工单位对工地实行严格的文明施工管理制度，将文明施工责任落实到每一位施工人员，并制定相应的奖罚措施。

(2) 加强对施工现场安全生产的管理，及时消除施工过程中的安全隐患。

5、做好住户工作，争取群众对工程谅解

提前做好住户工作，尽量在施工前取得绝大部分住户对于工程建设的支持，对于提出异议的，尽量通过劝解、宣贯等方式取得其理解，避免因群众反对而造成工程搁置。

10.3.3 风险应急预案

为了防止项目建设过程中突发事件的发生，并能在发生意外时迅速、准确地处理和控制事故，把事故造成的损失和对周边环境的影响控制在最低程度，本项目应结合实际情况，制定了应对施工安全事故风险、社会稳定事件等较大突发性事故的应急预案。

10.3.3.1 应急预案程序

在全面落实上述措施化解风险的同时，为以防万一，尽可能把项目建设所造成的社会负面影响降到最低，对难以预料和把控的因素应制定应急预案，加强维稳和处置能力，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件时，要及时向相关部门报告并启动相应的应急预案，并按以下程序开展工作：

1、建设方应制定落实内部责任体系，建立内部应急处置响应机制。

2、建立健全工程建设协调领导小组，各级政府主要领导作为小

组主要成员，建立领导小组工作机制，及时协调解决有关社会稳定问题。

3、对已发生的群体性事件，相关部门要认真接待，并根据起因即通知有关人员赶赴现场做好耐心细致的疏导工作，防止矛盾激化，把群众稳定在当地。

4、第一时间召开维护社会稳定工作会议，通报不稳定情况和处理情况，分析研究可能出现的重大问题及对策。并将不稳定情况向所在地政府有关部门报告，请求帮助和支持。

5、对问题复杂、规模较大的群体性事件，有关领导要迅速抵达现场，组织工作，及时提出处理意见。

6、建设单位要紧密联系和依靠村委，采取以预防为主的防范措施，建设期间，如有个别群众有异议，以疏导、说服、化解等为主，将矛盾消除在萌芽状态。

7、有关人员在接到重大社会不稳定通报后，移动电话要保证 24 小时畅通；值班电话 24 小时值班，随时掌握各方面信息，并及时上传下达。

8、工作要求要研究建立项目建设社会风险应急处理流程，以科学的流程迅速将事态影响降到最低，达到事半功倍的效果。

10.3.3.2 突发性应急预案

为保证项目在事故、事件发生时能迅速做出响应，在事故发生后迅速有效控制、处理，最大限度地减少对人身伤害的程度或降低可能造成的经济损失，本着“预防为主、自救为主、统一指挥、分工负责”的原则制定本应急预案。

1、组织指挥体系及职责

现场指挥:负责施工现场内发生伤亡事故、突发事件或参加外部救援时，发布和解除应急救援指令；组织指挥应急实施救援行动；向上

级汇报和有关单位通报事故情况，必要时向有关单位发出救援请求；组织事故调查；总结应急救援经验教训等。

现场副指挥：协助、配合现场指挥完成预案任务；

工程部人员：负责现场应急救援人员的保证指挥；

技术部人员：负责现场应急救援技术方案的保证；

器械设备人员：负责现场应急救援物资及设备的保证指挥；

人力资源人员：负责食物受害者家属的安抚赔偿事宜；

综合办公室人员：负责救援所需车辆和后勤保证指挥。

以上队员根据现场情况和需要，由现场指挥统一调度和其它任务分配。

2、应急预案的启动和响应

建设单位和施工单位对施工现场易发生事故重大危险源进行评估、严格控制，出现异常时应立即将信息反馈到项目部安全领导小组，由总指挥作出判断是否启动应急预案，当总指挥发出应急救援预案令时，各级迅速启动应急反应行动，按应急预案的组织与职责以及事故现场的特性，执行应急救援，最大限度地降低事故带来的经济损失和减少人员伤亡。

在应急预案启动的同时，现场保卫组负责保护现场，维护现场秩序，妥善保管有关证物。

3、应急预案的培训和演练

（1）应急预案的培训

根据项目的进度安排，每半年或每季度进行一次培训，对新招入的人员必须进行应急培训。

（2）应急演练

应急预案应根据实际适时组织进行演练，以检验和测试应急救援指挥中心的应急能力和应急预案的可行性，提高实际技能及熟练程度，

通过演练后的评价、总结等，纠正存在的问题，从而不断提高元质量。

（3）应急预案

1) 人员伤亡事故

当发生人员触电后,现场其他人员要立即切断电源;当发生有毒气体中毒后,施救人员应避免自身中毒,当发生溺水、高空坠落后,施救人员应保护自身安全,采取紧急措施后,立即拨打 120 急救电话,逐级上报,并在 120 到来之前,由当日值班领导组织人员对伤者进行救护措施,尽最大努力抢救伤员。

2) 坍塌事故

应及时查明塌方原因,做好事故预防,防止对人员造成伤害。

遇到人员遭受伤害时在对人员进行现场抢救的同时,应采取有效措施防止二次塌方伤人,造成事故进一步扩大。

3) 火灾事故

初起火灾,现场人员应就近取材,进行现场自救、扑救,控制火势蔓延。必要时,应切断电源,防止触电。

遇到火势较大或人员受伤时,现场人员在组织自救的同时,应及时拨打火警电话 119,急救电话 120、公安指挥电话 110 求得外部支持。

4) 突发事件

突发事件实行区域救援,配合人员和物资,妥善安置事件人员,进行必要的抢险救援;当超出现场救援能力时,向上级有关部门请求救援,并全力协助公安、消防、卫生等专业抢险力量开展事故应急处理工作,以缓解事态发展,确保事件人员安全。

10.3.4 风险分析结论

本章节对项目可能存在的风险因素进行了分析,提出了防范和化解风险的方案措施。经过上述分析并结合本项目的实际情况,在充分落实风险处置措施后,能够有效降低风险,总体风险较低,风险水平

是可以接受的。

第十一章 树木保护

11.1 资源情况

经调查，改造范围内共有树木 35 株，其中杧果 10 株，黄葛树 6 株，香椿和白兰各 5 株，落羽杉 4 株，龙眼 2 株，木棉、乌榄、细叶榕各 1 株。

11.2 长势环境

从调查的树冠形态等可以看出，本次调查古树后续资源单株生长叶片量占叶片总量 95%以上，枝条生长正常、新稍数量多，树干基本上完好，树冠生长较为匀称，树势生长均较为旺盛，偏冠现象等不明显，生长势均为正常。

本次所调查古树后续资源分别位于 14 栋食堂前和 10 栋楼充电桩旁，树穴范围小、树穴附近地面硬化，人为干扰多，古树后续资源生长立地环境一般。

11.3 存在问题

大树资源存在的问题有地面硬化、树穴不达标等问题。

11.4 保护方案

古树后续资源 2 株，大树资源 28 株、其它树木 4 株共计 34 株树木采取原地保护措施。具体方案详见附件。

第十二章 海绵城市设计专篇

12.1 设计依据

- (1) 《防洪标准》（GB50201-2014）
- (2) 《城市防洪工程设计规范》（GB/T50805-2012）
- (3) 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）
- (4) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）
- (5) 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016 版）
- (6) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- (7) 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》
（GB50400-2016）
- (8) 《城市水系规划导则》（SL431-2008）
- (9) 《城市园林绿化评价标准》（GB/T50563-2010）
- (10) 《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）
- (11) 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）
- (12) 《海绵城市建设评价标准》（GB/T51345-2018）

12.2 设计原则

海绵城市建设应遵循“规划引领、安全为重、生态优先、统筹兼顾、因地制宜、经济可行、近远结合、管治并重”的基本原则，通过“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，统筹实施排水系统，对城市原有生态系统实现低影响开发，从而实现生态保护和生态恢复。

(1) 规划引领。因地制宜确定海绵城市建设目标和具体指标，科学编制和严格实施相关规划，完善技术标准规范。统筹发挥自然生态功能和人工干预功能，实施源头减排、过程控制、系统治理，切实提高城市排水、防涝、防洪和防灾减灾能力。

(2) 生态优先。城市开发建设时应按照划定的蓝线和绿线，保护河流、湖泊、湿地、坑塘、沟渠等水生态敏感区，优先利用自然排水系统与低影响开发设施，实现雨水的自然积存、自然渗透、自然净化和可持续水循环，提高水生态系统的自然修复能力，维护城市良好的生态功能。

(3) 安全为重。根据当地水利设施、排水管网以及生态调蓄系统的建设情况，综合采用工程和非工程措施提高低影响开发设施的建设质量和管理水平，将雨洪资源化利用起来，消除安全隐患，增强防灾减灾能力，保障城市水安全，以保护人民生命财产安全和社会经济安全。

(4) 因地制宜。整个城市的水系、生态、地理环境、人文景观和社会经济有其唯一性，因此所需要采用的海绵城市措施也应该因地制宜，结合城市总体规划及控规，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。

12.3 设计方案

本项目道路为水泥路面，根据现场情况分析，海绵城市建设可以采用透水沥青铺装(道路及硬化地面)。

本小区在小区道路上采用透水沥青路面。透水铺装作为一种新兴的城市铺装形式，通过采用大孔隙结构层或排水渗透设施，使得雨水能够通过铺装结构就地下渗，从而控制地表径流、雨水利用等目的。同时，透水性铺装可以与绿地、水体共同发挥良好的环境综合效益，减少地面径流和污染物，对路面降温加湿起到一定作用。结合生态树池等，可使道路绿化不仅在视觉上呈现美丽的景观，还能对雨水进行过滤和储存。

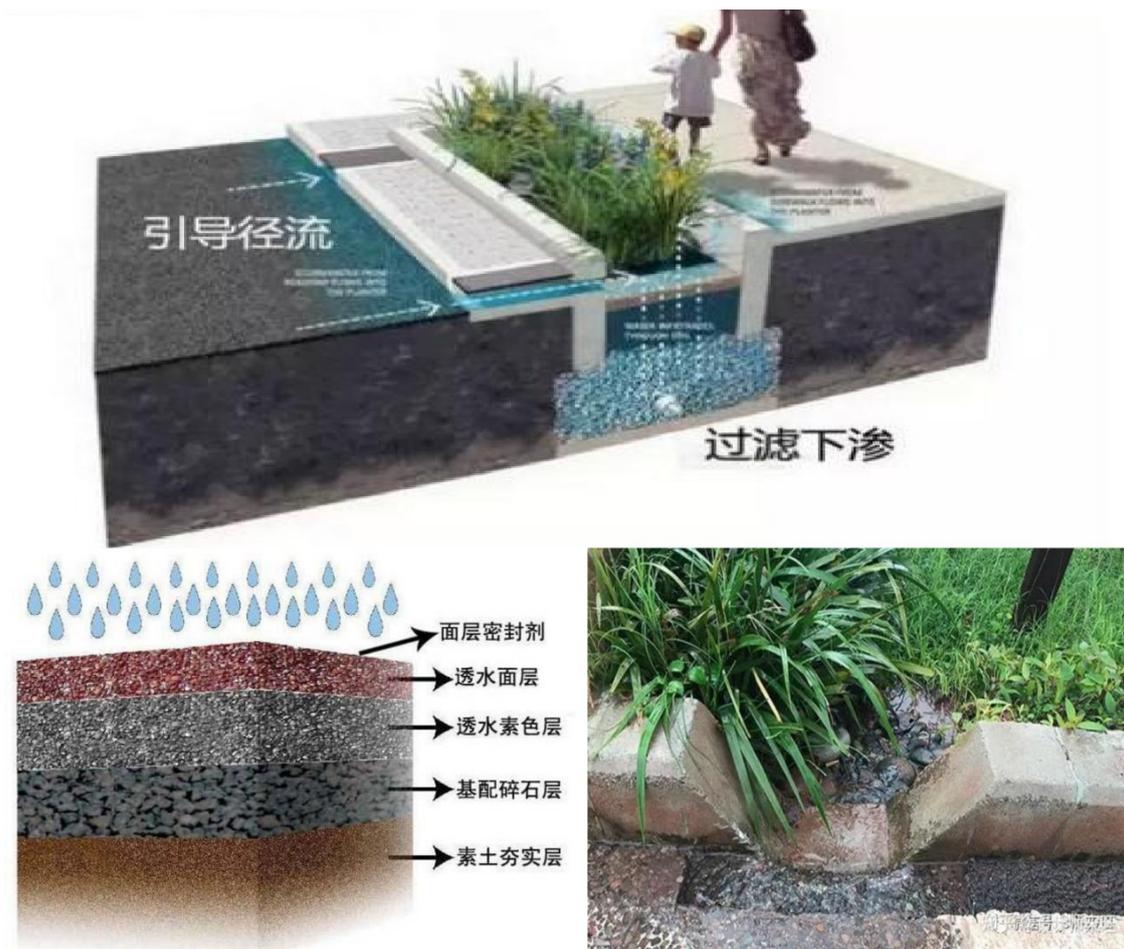


图 12-1 海绵城市改造示意图

第十三章 结论和建议

13.1 结论

本项目的建设是落实三旧改造要求，推动城市更新的需要；是改善市容市貌、提升城市品质的需要；是完善农村基础设施，促进城乡公共服务均等化的需要；是完善基础设施、服务周边居民的需要。

本项目的实施可以改善老旧小区的人居环境，打造区域特色街区，很好地拉动街巷经济的发展、增加 GDP、增加就业机会、推进城市功能升级、提升城市环境面貌、改善整个天河区的环境。项目的改造建设，将增加城市公共设施如供水、供电以及公共配套设施、公共休闲设施的投入。

本项目的建设规模合理，项目选址建设条件基本具备，相关建设技术成熟，资金来源渠道明确，经济效益和社会效益良好。

综上所述，本项目的建设符合国家及地区发展规划，项目建设是必要且可行的。

13.2 建议

1、建议加强对小区地下管线的勘测，避免因项目施工造成市政管线损坏。

2、建议提前做好居民沟通，征求居民对项目的理解与支持。

第十四章 附表

14.1 树木资源汇总表

表 14-1 古树后续资源汇总表

序号	调查编号	树种	学名	科名	胸径 (cm)	树高 (m)	冠幅 (m)	位置	长势	立地环境	存在问题
1	2	黄葛树	<i>Ficus virens</i>	桑科	120.1	15.3	13.8	14 栋食堂前	正常	一般	树穴小、少量枯枝
2	7	乌榄	<i>Canarium pimela</i>	橄榄科	97.7	15.5	6.8	10 栋充电桩旁	正常	一般	电线穿过、少量枯枝

表 14-2 其他树木资源信息汇总表

编号	树种	学名	科名	胸径(cm)	位置
1	香椿	<i>Toona sinensis</i>	楝科	8.1	廉泉路 28 号
2	香椿	<i>Toona sinensis</i>	楝科	8.3	廉泉路 28 号
3	香椿	<i>Toona sinensis</i>	楝科	7.8	廉泉路 28 号
4	香椿	<i>Toona sinensis</i>	楝科	6.4	廉泉路 28 号

表 14-3 大树信息汇总表

序号	调查编号	树种	学名	科名	胸径 (cm)	树高 (m)	冠幅 (m)	位置	长势	立地环境	存在问题
1	1	木棉	<i>Bombax ceiba</i>	锦葵科	70	20	10.5	廉泉路 28 号	正常	较差	树池小
2	3	芒果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	48.5	5.2	3	廉泉路 28 号	正常	一般	树池小
3	4	白兰	<i>Michelia alba</i>	木兰科	34	10.3	3.7	廉泉路 28 号	正常	一般	树池小
4	5	龙眼	<i>Dimocarpus longan</i>	无患子科	51.2	9.7	4.9	廉泉路 28 号	正常	一般	树池小

濂泉路 28 号院改造项目项目建议书

5	6	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	62.3	7.3	3.8	濂泉路 28 号	正常	较差	树池小, 杂物
6	8	白兰	<i>Michelia alba</i>	木兰科	31.9	10.7	4.8	濂泉路 28 号	正常	较差	藤蔓缠绕, 树池小
7	9	香椿	<i>Toona sinensis</i>	楝科	30.1	10.3	3.9	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小
8	10	白兰	<i>Michelia alba</i>	木兰科	21.3	4.8	1.2	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小
9	11	白兰	<i>Michelia alba</i>	木兰科	48.0	5.2	3.2	濂泉路 28 号	正常	较差	树池小
10	12	白兰	<i>Michelia alba</i>	木兰科	31	8.3	3.7	濂泉路 28 号	正常	较差	树池小
11	13	龙眼	<i>Dimocarpus longan</i>	无患子科	36	8.7	4.2	濂泉路 28 号	正常	较差	树池小
12	14	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	52	7.8	5.6	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小
13	15	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	53	7.2	5.8	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小
14	16	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	49.5	8.1	4.3	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小
15	17	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	44.3	7.7	4.8	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小
16	18	黄葛树	<i>Ficus virens</i>	桑科	59	7.8	5.3	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小
17	19	黄葛树	<i>Ficus virens</i>	桑科	60.7	8.2	5.2	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小
18	20	落羽杉	<i>Taxodium distichum</i>	柏科	38	7.3	5.2	濂泉路 28 号	正常	一般	树池小

19	21	落羽杉	<i>Taxodium distichum</i>	柏科	39.3	7.1	2.1	廉泉路 28 号	正常	一般	藤蔓缠绕，树池小
20	22	落羽杉	<i>Taxodium distichum</i>	柏科	34	6.7	2.1	廉泉路 28 号	衰弱	一般	树池小
21	23	落羽杉	<i>Taxodium distichum</i>	柏科	34.5	8.1	3.2	廉泉路 28 号	正常	一般	藤蔓缠绕，树池小
22	24	黄葛树	<i>Ficus virens</i>	桑科	48.2	10.0	6.8	廉泉路 28 号	正常	一般	树池小，根系裸露
23	25	黄葛树	<i>Ficus virens</i>	桑科	30.1	6.2	5.1	廉泉路 28 号	衰弱	一般	树池小
24	26	黄葛树	<i>Ficus virens</i>	桑科	78	12.8	7.8	廉泉路 28 号	正常	一般	树池小，根系裸露
25	27	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	33	7.2	6.3	廉泉路 28 号	正常	一般	树池小
26	28	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	44	7.8	5.4	廉泉路 28 号	正常	一般	树池小
27	29	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	43.8	7.2	4.3	廉泉路 28 号	正常	一般	藤蔓缠绕，树池小
28	34	杧果	<i>Mangifera indica</i>	漆树科	67	10.2	6.3	廉泉路 28 号	正常	一般	树池小

14.2 树木保护措施汇总表

表 14-4 原址保护大树清单及保护措施表

序号	调查编号	树种	胸径 (cm)	位置	存在问题	保护措施	照片
1	1	木棉	70	濂泉路 28 号院	树池小	施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染； 立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池 树体修复措施：修剪枯枝	
2	3	杧果	48.5	濂泉路 28 号院	树池小	施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染； 立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池 树体修复措施：修剪枯枝	

3	4	白兰	34	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
4	5	龙眼	51.2	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
5	6	杧果	62.3	濂泉路 28 号院	树池小, 杂物	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	

6	8	白兰	31.9	濂泉路 28 号院	藤蔓缠绕, 树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝、清除藤蔓。</p>	
7	9	香椿	30.1	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝</p>	
8	10	白兰	21.3	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝</p>	

9	11	白兰	48.0	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
10	12	白兰	31	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
11	13	龙眼	36	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	

12	14	杧果	52	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
13	15	杧果	53	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
14	16	杧果	49.5	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	

15	17	杧果	44.3	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
16	18	黄葛树	59	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
17	19	黄葛树	60.7	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	

18	20	落羽杉	38	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	
19	21	落羽杉	39.3	濂泉路 28 号院	藤蔓缠绕，树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝、清除杂草藤蔓</p>	
20	22	落羽杉	34	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施：清理堆杂、防止施工污染；</p> <p>立地环境保护措施：改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施：修剪枯枝</p>	

21	23	落羽杉	34.5	濂泉路 28 号院	藤蔓缠绕, 树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝、清除杂草藤蔓</p>	
22	24	黄葛树	48.2	濂泉路 28 号院	树池小, 根系裸露	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝</p>	
23	25	黄葛树	30.1	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝</p>	

24	26	黄葛树	78	濂泉路 28 号院	树池小, 根系裸露	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝</p>	
25	27	杧果	33	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝</p>	
26	28	杧果	44	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝</p>	

27	29	杧果	43.8	濂泉路 28 号院	藤蔓缠绕, 树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝、清除滕蔓杂草</p>	
28	34	杧果	67	濂泉路 28 号院	树池小	<p>施工保护措施: 清理堆杂、防止施工污染;</p> <p>立地环境保护措施: 改良土壤、扩大树池</p> <p>树体修复措施: 修剪枯枝</p>	

第十五章 附件

附件 1: 广州市天河区住房和城乡建设和园林局关于批复濂泉路 28 号院改造项目实施方案的函

广州市天河区住房和城乡建设和园林局

穗天住建园函〔2023〕1634 号

广州市天河区住房和城乡建设和园林局关于批复 濂泉路 28 号院改造项目实施方案的函

区城市更新项目管理中心:

你中心《关于报送濂泉路 28 号院改造项目实施方案的请示》已收悉, 经我局组织审定, 现就相关事宜函复如下:

一、基本情况

濂泉路 28 号院改造项目位于广州市天河区濂泉路 28 号院, 不属于历史文化街区。小区主要建成于 90 年代, 占地面积约为 0.7 公顷, 小区总建筑面积约 0.46 万平方米, 共有建筑 3 栋, 居住户数共 50 户, 居住人口约 200 人。小区存在现状建筑年代久远, 楼栋内基础设施破损, 社区内公共服务配套缺失等。

二、改造模式

该项目按老旧小区改造模式实施, 由你中心负责按程序抓紧开展后续改造工作。

三、项目总投资及资金来源

项目估算总投资 536.95 万元 (最终以发改批复为准), 其中工程费用 442.11 万元, 工程建设其他费用 79.19 万元, 预备费 15.64 万元。项目资金来源为广州市财政资金。

四、相关要求

(一) 请你中心积极与区发改局对接，尽快按程序开展招标方式核定工作，招标方式以区发改局的批复为准。

(二) 请你中心会同沙东街道办事处在保证质量和安全的前提下，组织实施该项目改造工程，改造施工应按照先地下后地上再立面、先公共区域后宅前空间再楼内的原则加快推进，同步实施“三线”整治工作。按改造方案建设时序，提质提效推进改造工作，该项目计划力争于 2024 年 5 月 31 日前完成改造任务。

(三) 请沙东街道办事处落实属地责任，负责做好改造期间小区住户意见协调、争议调解等工作；负责按照结合既定的管养办法，在完成改造后协助区城市更新项目管理中心将相关设施设备全部移交小区自管组织，建立长效管养机制，完善居民自治机制，完善物业管理服务机制，建设共建共治共享小区。

专此函复。

广州市天河区住房和城乡建设局

2023 年 10 月 24 日

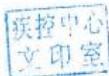
(联系人：陈程立，联系电话：38342279)

公开方式：免于公开

抄送：沙东街道办事处，区发展和改革局，区财政局。

- 2 -

附件 2: 南部战区疾病预防控制中心关于濂泉路 28 号院改造方案意见的函



中国人民
解放军 南部战区疾病预防控制中心

关于《濂泉路 28 号院改造方案》意见的函

天河区住房和城乡建设局:

天河区濂泉路 28 号院为我部产权,《濂泉路 28 号院改造方案》已收悉,我部无意见,附件为我部濂泉路 28 号院改造项目竣工后期管养办法。

特此函复。

附件:《濂泉路 28 号院改造项目竣工后期管养办法》

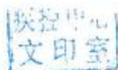


承办单位: 综合计划科

联系人: 吴纪宇

电话: 020-88630624





濂泉路 28 号院改造项目 竣工后期管养办法

第一章 总则

第一条 为了规范濂泉路 28 号院改造工程验收移交后期管养工作，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《广州市物业管理条例》等法律、法规及《广东省城镇老旧小区改造工作指引（2022 版）》《广州市老旧小区改造实施方案》、《天河区老旧小区改造工作实施方案（2022-2025 年）》的相关内容，结合濂泉路 28 号院实际，制定本办法。

第二条 濂泉路 28 号院改造工程竣工后期管养工作是指本次改造工程验收后，对相关设施设备的后期维护、维修及管养工作。

第三条 南部战区疾病预防控制中心对濂泉路 28 号院相关设施设备进行维修、养护、管理工作，参照本办法执行。

第四条 濂泉路 28 号院改造工程竣工后，相关设施设备全部移交给南部战区疾病预防控制中心。

第五条 设施设备的日常养护费用由濂泉路 28 号院全体住户分摊。费用在管理费中列支。

第六条 设施设备老化、破损需要进行维修时，由南部战区疾病预防控制中心先行垫支，在收取管理费时一并收取，物业应做好维修事项、具体施工方案、材料采购清单及



报价、工程结算等相关资料的公示工作。

第七条 濂泉路 28 号院改造工程竣工后，由项目施工方根据合同中《工程质量保修书》的相关内容，按照保修范围、保修期限等承担质量保修责任。质保期结束后，由南部战区疾病预防控制中心负责后续管养。

第二章 管养标准

（一）干净整洁管理

1. 小区大门

质量标准	<p>(1)大门广场地面无烟头纸屑、无杂物、无杂草、无建筑垃圾、无明显污迹；</p> <p>(2)大门周边墙身无乱涂乱画，乱张贴，乱悬挂；</p> <p>(3)大门花盆/花坛外表无污渍，内无碎渣土、无枯草落叶、无杂物、无烟头；</p> <p>(4)值班岗亭外观立面无污渍，内部干净整洁、无蛛网、物品摆放有序。</p>
工作规范	<p>(1)大门广场有专人负责循环保洁，每周至少清扫 2 次路面树叶、烟头、纸屑等垃圾；发现路面有油污应即时用清洁剂清洁；及时清除地面的油污渍、粘附物；</p> <p>(2)旱季时每 2 月至少用高压水枪冲洗 1 次路面，雨季每月至少冲洗 1 次路面；</p> <p>(3)大门盆花/花坛保证外观洁净；每日至少清理 1</p>



	<p>次烟头、纸屑等杂物；</p> <p>(4)门前值班岗亭每周至少清洗 1 次立面，擦拭内部地面、台面，整理物品摆放，清除外门下缝隙里的杂物，清除墙壁上及天花顶上蛛网。</p>
--	---

2. 公共道路

质量标准	<p>(1)目视路面无杂物、无积水，无明显污渍、泥沙，无杂物、垃圾；</p> <p>(2)路面无杂草；</p> <p>(3)人行道砖无明显破损、松动、碎裂严重、坑洼不平等，修复采用原面层材料铺设；</p> <p>(4)各类管井、井盖完好、无缺失、破损、高低不平等；</p> <p>(5)车行道路面平整，无明显坑洼、碎裂、凹凸不平；</p> <p>(6)路面干净、整洁，无建筑垃圾或其他杂物堆积。</p>
工作规范	<p>(1) 小区道路设施应落实日常巡查，记录巡查情况；发现问题及时整改；</p> <p>(2)对主干路段除定时清扫外，应安排固定人员巡回保洁，发现道路不清洁或有杂物应随时清扫；</p> <p>(3)下雨天应及时清扫路面，确保路面无大面积积水；</p> <p>(4)旱季时每 2 月至少冲洗 1 次路面，雨季每月至少冲洗 1 次；</p> <p>(5)发现路面有油污等杂物应即时清除。</p>



3. 公共场地

(1) 绿化地

质量标准	(1)绿化地无明显纸屑、落叶、烟头、塑料袋等杂物及垃圾； (2)绿化无明显裸露； (3)围栏/花坛/花盆外表洁净无污渍； (4)无蚊子、蟑螂、苍蝇成群出现，无明显鼠洞、鼠迹。
工作规范	(1)绿化地每周至少清洁 2 次，清扫、捡拾果皮、纸屑、石块、树叶等垃圾、杂物；秋冬季节或落叶较多时应增加清洁次数； (2)及时补种，防止绿化破损和裸露； (3)花坛/花盆立面保证外观洁净； (4)绿化地每月至少消杀 2 次。

(2) 公共宣传栏

质量标准	(1)无污渍、干净整洁； (2)无乱张贴。
工作规范	公共宣传栏每周至少擦拭 2 遍，及时清除广告纸、乱张贴、清除污渍。

4. 楼层公共部位及公共设施设备

(1) 楼层通道

质量标准	(1)地面、梯级洁净，无污渍、杂物； (2)墙面、天花无蜘蛛网、无明显灰尘、无乱贴乱画；
------	---



	<p>(3)楼梯扶手护栏、门窗、照明开关、消防设施等干净，无明显脏污；</p> <p>(4)垃圾桶干净、无污渍、垃圾不超过 2/3。</p>
工作规范	<p>(1)楼层通道和楼梯台阶每周至少清扫 2 次；</p> <p>(2)楼层通道风口、消防设施、灯饰、开关、玻璃、各类指示牌、垃圾桶每周至少清洁、清扫 1 次；</p> <p>(3)各楼层通道的墙面、天花每月至少除尘 1 次；</p> <p>(4)垃圾每日收集、清倒至少 1 次，换上新的垃圾袋，将垃圾收集运到垃圾房。</p>

(2) 天面

质量标准	<p>(1)天面无杂物堆积、无积水；</p> <p>(2)目视无污迹、无青苔、杂草。</p>
工作规范	<p>(1)每周巡查天面地面、排水渠等 1 次。雨天每班次巡查，及时清理垃圾；</p> <p>(2)每周检查排水口是否有堵塞，清扫水沟子里的泥沙、纸屑等垃圾；</p> <p>(3)拔除沟里生长的杂草，保证水沟的畅通。</p>

(4) 停车场

质量标准	<p>(1)地面无垃圾、果皮、纸屑等杂物，无积水、污迹；</p> <p>(2)墙面、管线无污迹，无蜘蛛网；</p> <p>(3)消防设施、标识指示牌等公共设施无明显灰尘；</p> <p>(4)排水通畅,无堵塞。</p>
------	---



工作规范	<p>(1)停车场地面每周至少清洁 1 次，清扫纸屑和垃圾；掸扫墙面以及所有箱柜和器具上的灰尘；发现油迹、污迹、锈迹时，应及时进行清洁；</p> <p>(2)停车场公共设施、消防设施每月至少全面擦拭 1 次，包括读卡器、挡车杆、护车栏、垃圾桶、消防栓、灭火器、指示牌、指示灯、防火门、保安岗亭等，确保干净整洁；</p> <p>(3)车库天花、高位管线每年至少清扫、除尘 1 次；</p> <p>(4)集水坑和盖板每周至少冲刷 1 次；</p> <p>(5)消杀工作每月至少 2 次。</p>
------	---

(5) 沟渠/排水口

质量标准	目视排水沟排水畅通无堵塞、无淤泥、垃圾
工作规范	<p>(1)清扫排水沟里的泥沙、纸屑等垃圾；拔除沟里生长的杂草，保证排水沟畅通；用水冲洗排水沟，发现沟边有不干净的地方应铲除；掀起防护网，清理防护网上的垃圾；</p> <p>(2)共用雨、污水管道每年至少疏通 2 次；雨、污水井每季度至少检查、疏通 1 次；</p> <p>(3)每月至少消杀 2 次。</p>

(6) 垃圾房/垃圾站

质量标准	<p>(1)垃圾房/垃圾站无强异味、无杂乱垃圾、无污水、无蚊蝇滋生；</p> <p>(2)垃圾车辆/垃圾桶清洁干净，摆放整齐，停放于指</p>
------	---



	<p>定地点；</p> <p>(3)垃圾日产日清，无积压垃圾过夜现象；</p> <p>(4)废品堆放在指定位置，封闭堆放，定期清理。</p>
工作规范	<p>(1)垃圾房/垃圾站每日垃圾清运后，须将地面、垃圾桶冲洗干净；</p> <p>(2)垃圾清运要日产日清，按规定时间清运；</p> <p>(3)所有装修垃圾及余泥需袋装放入，由里往外堆放，严禁堆放在垃圾房/垃圾站门口；垃圾及余泥须及时清运，堆放体积不能超过垃圾房 2/3 比例；</p> <p>(4)垃圾房/垃圾站房门需保持常闭状态，出入请随手关门；</p> <p>(5)每周至少清毒、消杀 2 次。</p>

5. 绿化养护

质量标准	<p>(1)树干稳固，无倒伏、摇动现象。</p> <p>(2)无缺水干旱现象，植物生长良好；</p> <p>(3)保持美观的形状，枝条无杂乱现象。</p>
工作规范	<p>(1)每月至少除杂草 1 次；发现裸露，及时补种；</p> <p>(2)淋水应视天气而定，以泥面不干裂、无缺水枯萎现象为原则；</p> <p>(3)发现病虫害应及时喷药；没有特别病虫害时，每 2 周喷 1 次药；</p> <p>(4)缺株补种。</p>



(二) 平安管理

1. 巡查管理

质量标准	(1)小区应设有维护公共秩序的管理人员; (2)有条件的小区实行 24 小时值班巡逻制度。
工作规范	1.安防巡逻范围: (1)安防巡逻范围必须覆盖小区的全部公共区域; (2)安防巡逻的重点部位包括但不限于: 楼宇大堂、天面、消防楼梯; 地下室(各车库); 周界和规划红线范围内主要道路和康体休闲设施/场地; 外围商铺门前;地下室各机房重地。 2.巡逻内容: 巡逻安防员在巡逻中必须检查的内容, 包括但不限于: 公共设施、设备外观完好状况, 公共照明是否正常; 公共地方的卫生状况; 公共通道、天面是否保持畅通; 是否有可疑人员; 业户室内装修活动的日常检查。 3.巡逻中发现问题及时处理。

2. 门禁/监控管理

质量标准	(1)门禁/监控等安防设施设备设置完善; (2)门禁/监控运行良好, 正常使用; (3)定期进行维护保养, 做好管理登记; (4)监控中心 24 小时值班坚守; (5)30 日内监控影像资料、报警记录可查询。
------	--



<p>工作规范</p>	<p>(1)门禁/监控系统每日至少 1 次巡查，巡查时检查并测试门禁系统是否关闭，对讲系统是否正常，主机是否正常运行；检查各监控画面是否正常；</p> <p>(2)发现门禁/监控系统出现故障时，及时进行维修；如重大设备出现损坏无法维修需立即更换的，制定维修方案，向业户委员会或全体业户公示，筹集维修资金进行维修；</p> <p>(3)每月对门禁/监控系统进行全面的小保养 1 次，测试设备的运行情况，对设备进行除尘，对冗余数据进行清理；</p> <p>(4)设有消防监控中心的，应配有安全监控设施设备，确保各项设备的有效使用，并配备专门人员实施 24 小时监控；</p> <p>(5)秩序维护服务中形成的监控影像资料、报警记录，应当至少留存 30 日备查，物业公司和客户单位不得删改或者扩散。</p>
-------------	--

3. 消防安全管理

<p>质量标准</p>	<p>(1)消防设施设备配置到位；</p> <p>(2)定期维护，确保性能和运行良好；</p> <p>(3)消防中心 24 小时值班坚守；</p> <p>(4)保持消防通道畅通。</p>
-------------	---



<p>工作规范</p>	<p>(1)建立消防安全责任制，明确各级岗位的消防安全职责；</p> <p>(2)委托有资质的专业公司进行维修养护；</p> <p>(3)消防控制室设专人 24 小时值班，每班 2 人，及时处理各类报警、故障信息；</p> <p>(4)配置消防设施、器材、设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效，放置在明显和便于取用的地点，不影响安全疏散；</p> <p>(5)每日至少防火巡查 1 次，每月至少防火检查 2 次；</p> <p>(6)保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求；</p> <p>(7)每年组织有物业服务人员、业户或房屋使用人参与的消防演练至少 2 次，并有详细的演习计划及总结。每年至少 4 次消防、治安培训，不定时地进行突发事件的演习。</p> <p>(8)被列为消防安全重点单位的，应配合消防主管部门做好提交文档资料、进行消防安全重点单位网络登记管理等工作。协助政府及公司做好消防重点检查工作；</p> <p>(9)如出现中修、大修，物业公司应该制定方案向业户委员会或全体业户进行公示，按程序使用物业维修资金或筹集维修资金。</p>
-------------	--

4. 供配电管理



质量标准	供配电系统正常运行，小区治安、消防、交通、供水系统无出现责任性故障断电情况。
工作规范	<p>(1)供配电设备每日至少巡查 1 次（重要商业设备每班巡视不少于 1 次以上），发现的问题，及时采取措施加以解决；</p> <p>(2)每月至少试运行 2 次发电机，保证运行正常；</p> <p>(3)由于供电部门的原因造成突然停电，备用柴油机组立即投入，保障正常供电；</p> <p>(4)供电部门常规性停电如高、低压设备的定期检修，供电局的高压维护等，在接到供电部门的通知后，立即拟定停电通知后对外张贴；</p> <p>(5)内部检修或整改停电，尽量避开在节、假日，确认无重大活动后，拟定停电通知提前 24 小时通知业户；</p> <p>(6)因突发事件停电，应在 1 小时内处理。</p> <p>(7)如出现中修、大修，制定方案向业户委员会或全体业户进行公示，按程序使用物业维修资金或筹集维修资金。</p>

5. 公共设施管理

质量标准	<p>(1)小区出入口及楼栋标识标牌齐全、无破损、无脱落；</p> <p>(2)道路、大堂、楼道等公共区域照明设备完好；</p> <p>(3)照明开关控制良好，灯具完好，无锈蚀、松动、</p>
------	--



	<p>脱落等安全隐患；</p> <p>(4)照明设施完好、整洁，线路无裸露、无短路或漏电隐患，整体亮灯率不低于 98%；</p> <p>(5)小区内井盖无缺损、无丢失，不影响车辆和行人通行；</p> <p>(6)避雷设施必须完好无锈蚀、符合《建筑物防雷规范》接地要求。</p>
<p>工作规范</p>	<p>(1)公共设施每周至少巡查 1 次，发现问题立即组织人员进行维修，视情况围闭张贴警示标识；</p> <p>(2)每月至少检查 1 次路灯的供电线路，保证不出现漏电、松脱现象；每季度至少检查户外路灯/灯柱的稳固情况 1 次，发现问题，及时维修；</p> <p>(3)楼内照明一般故障 8 小时内修复；复杂故障 1 日内修复。楼外照明每日巡视 1 次，一般故障 12 小时内修复；复杂故障 3 日内修复；应急照明每日巡视 1 次，发现问题，即时更换或修复；</p> <p>(4)路灯每周巡查一次，每次记录巡查情况，发现问题及时整改；灯架、引下线每月检查一次，灯具内每半年清洁一次；</p> <p>(5)线路、配电箱等故障 24 小时内修复，突发事件及时处理；每年对公共区域的交通指示线及警示标识进行全面的翻新油漆；</p> <p>(6)防雷设施每季度至少检查 1 次；每年进行安全检测；</p>



	(7)如出现中修、大修，物业公司应该制定方案向业户委员会或全体业户进行公示，按程序使用物业维修资金或筹集维修资金。
--	---

6. 安全警示标识管理

质量标准	<p>(1)在天面、水池、广场、园艺小品等管理区域内隐患部位设置安全警示标识;</p> <p>(2)在人员密集的公共场所设置安全警示标识;</p> <p>(3)在停车场、车道设置安全警示标识;</p> <p>(4)在施工区设置安全警示标识;</p> <p>(5)在危险区/部位设置安全标识;</p> <p>(6)在施工场地设置安全警示标识;</p> <p>(7)在湿滑路段设置安全警示标识;</p> <p>(8)张贴及尺寸要求:</p> <p>张贴距离原则上为 5 米;</p> <p>户外警示标识使用户外材料;</p> <p>警示标识的字体不得小于 60mm*60mm。</p>
工作规范	<p>(1)管理区域内隐患部位设置"有电危险!""危险! 请勿攀越""请注意! 慎防坠落";</p> <p>(2)现场人员密集的公共场所的紧急出口、疏散通道处、层间异位的楼梯间，必须相应地设置“安全通道”标志;</p> <p>(3)停车场及车道设置限高、限行、禁鸣、禁停、方向指引等标识;</p>



	<p>(4)施工区用"正在施工, 请勿靠近!""正在维修, 暂停使用";</p> <p>(5)危险区常用"下有线路, 请勿挖掘!""煤气管路、禁止烟火""高压! 止步!""线路有人工作, 请勿合闸""注意, 当心碰头!""注意! 油漆未干""小心! 玻璃易碎"等以保证相关人员及设施的安全;</p> <p>(6)场地施工时在施工现场入口处、脚手架、出入通道口、楼梯口、孔洞口、基坑边沿设置安全警示标志;</p> <p>(7)雨雪天外场用"地面潮湿、当心跌倒!";</p> <p>(8)线路施工时在土方开挖的洞口四周设置警戒线, 设置警示标示牌, 晚间挂警示灯;</p> <p>(9)在高压线路, 高压电线杆, 高压设备, 雷击高危区, 爆破物及有害危险气体液体存放处等危险部位, 设置明显的安全警示标志。</p> <p>(10)安全标志应设在与安全有关的醒目位置。除必须外, 标志一般不应设置在门、窗、架等可移动的物体上, 也不应设置在经常被其它物体遮挡的地方。</p>
--	---

(三) 有序管理

1. 车辆出入/停放管理

<p>质量标准</p>	<p>(1)制定完善的停车场管理制度;</p> <p>(2)设有停车场管理人员;</p> <p>(3)车辆进出有序, 登记车辆信息;</p> <p>(4)车辆停放有序, 保持车道、出入口畅通。</p>
-------------	--



<p>工作规范</p>	<p>(1)已安装车辆收费管理系统的停车场,按系统操作流程对车辆进出进行管理;</p> <p>(2)未安装车辆收费管理系统的停车场,车辆进入时,应检查车况,并做好记录;</p> <p>(3)业户车辆凭卡/凭证出入,车、卡/凭证信息一致;</p> <p>(4)确认驾车访客需征求业户同意,凭有效证件登记后进出;</p> <p>(5)送货车辆经核对信息后,检查车辆无可疑后进出,搬入;</p> <p>(6)遇拥堵情况,车辆管理人员及时疏导;</p> <p>(7)遇违规停车行为,及时处理;</p> <p>(8)每 2 小时至少巡检 1 次停车场,并记录备查。</p>
-------------	---

2. 人员出入管理

<p>质量标准</p>	<p>(1)人员进出有序,做到“关注到、礼节到,有需要帮到”;</p> <p>(2)对外来人员出入进行问询,按规范进行管理;</p> <p>(3)封闭式小区的主出入口实行 24 小时值班看守,外来人员进出实行登记制度。</p>
<p>工作规范</p>	<p>(1)实行封闭式管理的小区,主出入口施行 24 小时安防员值勤,所有外来人员应明确说出所访问业户的姓名、单元名称等,经业户同意后,凭有效证件登记后进入;</p> <p>(2)外来人员若遇证件不符,谢绝进入;</p>



	(3)装修、家政服务 etc 劳务人员凭该服务中心办理的临时出入证进出，安防员应核对相片、出入地点、证件有效期等情况，若遇不符，谢绝进入。
--	---

3. 小区活动管理

质量标准	<p>(1)开展的活动不得阻碍消防通道及求生通道；</p> <p>(2)禁止危险品、易燃易爆物品的使用；</p> <p>(3)用电符合规范，不得超功率用电；</p> <p>(4)活动现场指示及警示标识清晰齐全；</p> <p>(5)视情况，现场安排人员维护秩序，根据活动参与人数向政府相关部门报备；</p> <p>(6)制定相关的应急预案。</p>
工作规范	<p>(1)活动现场根据参与人员的数量安排相应的秩序维护人员，对车辆人员进行指挥，同时对现场秩序进行维护，指引人流方向，疏导人流；</p> <p>(2)活动现场保障消防通道的畅通，不得阻碍逃生通道；</p> <p>(3)提前制定紧急事件处理预案。户外活动要借助专业资源，并进行医疗、保险保障、配备足额安全人员、提前进行户外线路的考察；</p> <p>(4)按有关规定根据活动参与人数向公安部门进行报备。</p> <p>(5)如开展的活动有公安部门介入维护秩序的，配合公安部门现场部署。</p>



4. 公共环境管理

质量标准	(1)标志/标识宣传品张贴在统一位置，整洁、美观； (2)无乱张贴、乱悬挂、乱涂乱画情况；
工作规范	(1)每日至少巡查小区 2 次，发现有乱涂乱画、乱张贴情况，及时清除，恢复环境原状； (2)每日巡查小区，发现有在树上牵绳晾晒衣物或在绿化上晾晒衣物的情况，及时处理，恢复环境原状； (3)进行依法饲养宠物宣传，每日巡查小区，发现问题即时处理。



南部战区疾病预防控制中心

2023 年 10 月 17 日



附件 3：房屋专项鉴定报告

广州正高工程技术有限公司

报告编号：正高鉴字[2023]0000号

房屋天面专项鉴定报告

报告编号：正高鉴字[2023]0000号					
委托单位 (委托人)	广州市天河区城市更新项目管理中心			联系人	陈工
				联系电话	13433638464
房屋地址	广州市天河区沙河街道濂泉路 28 号院 10 栋			房屋名称	10 栋
				检查范围	顶层及天面
房屋结构	混合结构	总层数	4	委托日期	2023-09-27
鉴定面积	350㎡	建筑年代	九十年代	鉴定日期	2023-10-9
用途	住宅	产别	直管房	有效日期	2024-10-9
鉴定类别	房屋天面专项鉴定			鉴定等级	一般损坏标准
主要检查 情况描述	(1) 发现天面楼板有开裂出现渗水、抹灰脱落、天面植被滋生、保温隔热层开裂脱层现象；				
鉴定 结论	根据上述调查、检查情况分析，参照建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》（城住字〔84〕第 678 号），该房屋天面的损伤情况，损伤符合“一般损坏”标准。				

广州正高信息技术有限公司

报告编号：正高鉴字[2023]0000号

房屋天面专项鉴定报告

报告编号：正高鉴字[2023]0000号					
委托单位 (委托人)	广州市天河区城市更新项目管理中心			联系人	陈工
				联系电话	13433638464
房屋地址	广州市天河区沙河街道濂泉路 28 号院 13 栋			房屋名称	濂泉路 28 号院 13 栋
				检查范围	顶层及天面
房屋结构	混合结构	总层数	5	委托日期	2023-09-27
鉴定面积	274m ²	建筑年代	七十~八十年代	鉴定日期	2023-10-9
用途	住宅	产别	直管房	有效日期	2024-10-9
鉴定类别	房屋天面专项鉴定			鉴定等级	一般损坏标准
主要检查情况综述	(1) 发现天面楼板有开裂出现渗水、抹灰脱落、保温隔热层开裂破损现象；				
鉴定结论	根据上述调查、检查情况分析，参照建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》（城住字〔84〕第 678 号），该房屋天面的损伤情况，损伤符合“一般损坏”标准。				

广州正高信息技术有限公司

报告编号：正高鉴字[2023]0000号

房屋天面专项鉴定报告

报告编号：正高鉴字[2023]0000号					
委托单位 (委托人)	广州市天河区城市更新项目管理中心			联系人	陈工
				联系电话	13433638464
房屋地址	广州市天河区沙河街道濂泉路 28 号院 13 栋			房屋名称	濂泉路 28 号院 13 栋
				检查范围	顶层及天面
房屋结构	混合结构	总层数	5	委托日期	2023-09-27
鉴定面积	274m ²	建筑年代	七十~八十年代	鉴定日期	2023-10-9
用途	住宅	产别	直管房	有效日期	2024-10-9
鉴定类别	房屋天面专项鉴定			鉴定等级	一般损坏标准
主要检查情况综述	(1) 发现天面楼板有开裂出现渗水、抹灰脱落、保温隔热层开裂破损现象；				
鉴定结论	根据上述调查、检查情况分析，参照建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》（城住字（84）第 678 号），该房屋天面的损伤情况，损伤符合“一般损坏”标准。				

广州市天河区住房和城乡建设和园林局文件

穗天住建园纪〔2023〕44 号

广州市天河区住房和城乡建设和园林局办公室 2023 年 10 月 13 日

濂泉路 28 号院改造项目实施方案 专家评审会会议纪要

2023 年 10 月 8 日下午，区住房和城乡建设和园林局组织召开濂泉路 28 号院改造项目实施方案专家评审会，区发展改革局、区水务局、区城市管理综合执法局、区规划和自然资源分局、区消防救援大队、沙东街道办事处、区城市更新项目管理中心、实施方案编制单位广东建筑艺术设计院有限公司、评审专家、街区城市设计顾问参加了会议。

会议听取了广东建筑艺术设计院有限公司对《濂泉路 28 号院改造项目实施方案》的介绍，与会人员根据各单位职能进行了讨论，与会专家与相关单位原则通过了实施方案，并提出了修改意见如下：

- 1 -

一、评审专家组评审意见

- (一) 完善项目背景及必要性分析;
- (二) 核实屋面防水等级;
- (三) 核查本项目与排水单元达标改造工程的关系;
- (四) 补充楼梯照明灯设施选型;
- (五) 投资估算取消施工措施费开项, 按照改造方案校核预估工程量及单价。

二、会议议定

由实施方案编制单位根据各职能部门及专家意见, 结合现场情况对实施方案进行修改完善, 于 10 月 16 日前修改完善改造方案并由沙东街道办事处组织濂泉路 28 号院建管委在 10 月 18 日前完成改造方案表决工作。对确因现场客观条件无法实施的项目, 由区住房和城乡建设和园林局与相关职能部门进行沟通协调。

参会人员: 区住房和城乡建设和园林局孙勇、陈程立, 区城市更新项目管理中心钱方、单兴、钟震宇、陈伟建、施迎风, 区发改局罗婉妍、区城市管理综合执法局蔡敏生、区水务局焦方明、区规划和自然资源分局胡彬、天河消防救援大队郑良佳、沙东街道办事处涂靖。

专家组:

组长梁敏全(广州冼剑雄联合建筑设计事务所, 高级工程师);
黄晓峰(华南理工大学建筑设计研究院, 高级工程师);
刘崇斌(广东省国际咨询公司, 高级工程师);

林颖庭（广州市城市规划设计院，高级工程师）；
甘有军（广州市市政工程设计研究总院有限公司，高级工程师）。

缺席：区科工信局。

分送：区发展改革局、区科工信局、区水务局、区城市管理综合执法局、区规划和自然资源分局、区消防救援大队、沙东街道办事处、区城市更新项目管理中心。

广州市天河区住房和城乡建设和园林局办公室

2023 年 10 月 13 日印发

广州市天河区消防救援大队

广州市天河区消防救援大队关于《广州大道北 99 号院改造实施方案》等 4 个项目意见的复函

区住建园林局：

贵局发来《广州大道北 99 号院改造项目实施方案》《伍仙桥 220 号院改造项目实施方案》《濂泉路 28 号院改造项目实施方案》《龙口东路 68 号院改造项目实施方案》已收悉，经我大队无相关意见。

此复。

广州市天河区消防救援大队

2023 年 10 月 8 日

(联系人：郑良佳，联系电话：13922222990)