

西村街长乐片区微改造（长乐、西湾东社区）项目

可行性研究报告

建设单位：广州荔湾区人民政府西村街道办事处

编制单位：华联世纪工程咨询股份有限公司

编制时间：二〇二三年十二月

西村街长乐片区微改造（长乐、西湾东社区）项目 可行性研究报告

委托单位：	广州市荔湾区人民政府西村街道办事处	
编制单位：	华联世纪工程咨询股份有限公司	
工程咨询资信证书：	甲 232021011075	
法人代表：	查世伟	
项目负责人：	谢 栩	高级工程师 注册咨询工程师
技术负责人：	晋朝晖	高级工程师 注册咨询工程师
编写人员：	张新娟	高级工程师 注册咨询工程师
	谌永庭	高级工程师 一级注册造价工程师
	唐 咪	工程师 二级注册造价工程师
审 核：	顾广平	高级工程师 注册咨询工程师
审 定：	尹绍青	高级工程师



编号: S0412020007336(03)

统一社会信用代码

914400007278743825

营业执照

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



名称 华联世纪工程咨询股份有限公司

类别 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

法定代表人 查世伟

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.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。)

注册资本 陆仟万元(人民币)

成立日期 2001年04月12日

住所 广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号6-8层

登记机关

2022年09月16日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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： 华联世纪工程咨询股份有限公司
住 所： 广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院
自编1号6-8层
统一社会信用代码： 914400007278743825
法定代表人： 查世伟
技术负责人： 晋朝晖
资信等级： 甲级
资信类别： 专业资信
业 务： 农业、林业，水利水电，公路，建筑，市政
公用工程，生态建设和环境工程
证书编号： 甲232021011075
有 效 期： 2022年01月21日至2025年01月20日



发证单位： 中国工程咨询协会





工程咨询单位备案名录 > 工程咨询单位详情

工程咨询单位详情

基本信息

单位名称	注册地	咨询工程师（投资）人数	通信地址	备案时间
华联世纪工程咨询股份有限公司	广东	31	广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院 自编1号广轻大厦6-8层	2018-02-28

联系人信息

联系人	电话
方泽虹	020-37063456

专业和服务范围、非涉密咨询成果

咨询专业	规划咨询	项目咨询	评估咨询	全过程工程咨询
水利水电	√	√	√	√
建筑	√	√	√	√
市政公用工程	√	√	√	√
生态建设和环境工程	√	√	√	√
电子、信息工程（含通信、广电、信息化）	√	√	√	√
石化、化工、医药	√	√	√	√
公路	√	√	√	√
农业、林业	√	√	√	√
电力（含火电、水电、核电、新能源）	√	√	√	√
石油天然气	√	√	√	√
铁路、城市轨道交通	√	√	√	√
水运（含港口河海工程）	√	√	√	√
机械（含智能制造）	√	√	√	√
煤炭	√	√	√	√
民航	√	√	√	√
其他（工程技术经济）	√	√	√	√
其他（工程造价咨询）	√	√	√	√
冶金（含钢铁、有色）	√	√	√	√
核工业	√	√	√	√
轻工、纺织	√	√	√	√
建材	√	√	√	√
水文地质、工程测量、岩土工程	√	√	√	√
其他（综合经济）	√	√	√	√

关闭

目 录

第一章	概述	1
1.1	项目概况	1
1.2	项目单位	2
1.3	编制依据	2
1.4	主要结论和建议	4
第二章	项目建设背景和必要性	5
2.1	项目建设背景	5
2.2	政策符合性	6
2.3	项目建设必要性	9
第三章	项目需求分析	14
3.1	社区基本情况	14
3.2	社区现状及存在问题	14
3.3	居民改造意愿调查情况	18
3.4	改造需求	19
3.5	建设内容和规模	22
第四章	项目选址与要素保障	26
4.1	项目选址	26
4.2	项目建设条件	26
第五章	项目建设方案	32
5.1	改造设计指导及原则	32
5.2	基础类改造方案	33
5.3	完善类改造方案	49
5.4	提升类改造方案	57
5.5	项目管理方案	59
第六章	海绵城市专篇	66
6.1	编制依据	66
6.2	设计原则	67
6.3	设计理念	67

6.4	海绵城市建设内容	67
第七章	项目运营方案	69
7.1	运营模式选择	69
7.2	安全保障方案	69
7.3	绩效管理方案	74
第八章	项目投融资	76
8.1	投资估算	76
8.2	资金筹措及资金年度计划表	78
第九章	项目影响效果分析	79
9.1	社会影响分析	79
9.2	生态环境影响分析	81
9.3	资源和能源利用效果分析	85
第十章	项目风险管控方案	90
10.1	风险识别与评价	90
10.2	风险管控方案	93
10.3	风险应急预案	95
10.4	风险评价结论	101
第十一章	城市树木保护专章	102
11.1	编制依据	102
11.2	名词解释	102
11.3	树木资源普查信息汇总表	103
11.4	树木保护规划总平面图	110
11.5	树木保护方案	110
第十二章	文化文物设施保护利用专章	113
12.1	编制依据	113
12.2	文化遗产情况	113
12.3	文化文物设施保护方案	114
第十三章	研究结论与建议	115
13.1	结论	115

13.2	建议.....	115
第十四章	附件.....	117
	附件 1：项目评估表.....	117
	附件 2：意见征询汇总表.....	123
	附件 3：《广州市荔湾区老旧小区改造（2021-2025）工作实施方案》 ..	127

第一章 概述

1.1 项目概况

一、项目名称

西村街长乐片区微改造（长乐、西湾东社区）项目

二、建设地点

本项目位于广州市荔湾区西村街道长乐片区，涉及长乐社区及西湾东社区。改造范围北至环市西路，西接广雅路，东临广茂铁路。

三、建设工期

老旧小区改造工程的建设直接关系到区域人民生活水平的提高。因此，工程建设的紧迫性是毋庸置疑的，需尽快开始建设工作。根据广州市荔湾区人民政府西村街道办事处的计划安排，本工程计划建设期为 27 个月，即 2023 年 10 月至 2025 年 12 月。

四、建设内容及规模

本项目微改造主要涉及西村街道长乐片区，改造范围涉及长乐社区及西湾东社区，总面积 16.78 公顷，改造范围用地面积 11.51 公顷，总建筑面积 26.04 万平方米。按照相关文件要求，依据民意调查结果及项目现状情况，本项目微改造涉及房屋建筑本体共用部分和小区公共部分，改造内容包括建筑外墙治理、更换楼栋门、更换楼道照明、楼道修缮、规范楼道三线、维修化粪池、地面铺装、修缮围墙、“三线”整治、改造小区公共空间等。本项目不新建建筑，主要以现状建筑改造为主。

五、投资规模和资金来源

本项目总投资 11320.64 万元，其中：工程费用 9377.17 万元，工程建设其他费用 1404.39 万元，基本预备费 539.08 万元。项目资金来源为财政资金。

六、建设模式

本项目为微改造项目，专业性强，综合技术管理要求高，对工程的质量、投资、进度、安全文明生产管理亦提出较高要求。为了提高工程的投资效益和管理水平，本项目计划采用 **epc** 模式。

1.2 项目单位

本项目建设单位是广州市荔湾区人民政府西村街道办事处。

1.3 编制依据

一、有关政策文件及规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
2. 《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》；
3. 《中共广州市委广州市人民政府关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》；
4. 《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）；
5. 《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》；
6. 《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78 号文）；
7. 《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》；

8. 《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）；

9. 《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》；

10. 《广州市荔湾区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》；

11. 《广州市城市总体规划（2017-2035 年）（草案）》；

12. 《广州市城乡规划技术规定》；

13. 《广州市“三规合一”规划》；

14. 《广州市旧城更新改造规划纲要》；

15. 《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）；

16. 《广州市老旧小区微改造设计导则》；

17. 《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市“三线”整治工作实施方案的通知》（穗建环境〔2020〕6号）；

18. 《市城市更新局关于加强和改进老旧小区微改造工作的通知》（穗更新函〔2017〕578号）；

19. 《市城市更新局关于进一步规范老旧小区微改造项目批复有关事项的通知》（穗更新函〔2017〕959号）；

20. 《广州市荔湾区人民政府办公室关于报送广州市荔湾区老旧小区改造(2021-2025 年)工作实施方案》；

21. 国家和地方的有关政策及法规。

二、设计标准、规范及其他

1. 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》；
2. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
3. 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28 号）；
4. 《国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定》（国务院令 第 682 号）；
5. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
6. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
7. 《建筑给水排水建设标准》（GB50015-2019）；
8. 《广州市老旧小区微改造设计导则》；
9. 国家规定的建筑、环保、节能、用水等相关标准；
10. 委托人提供的其他有关基础资料、技术资料；
11. 编制人员调研资料等。

1.4 主要结论和建议

1、结论

本项目是提升人居环境的民生工程，项目建设是必要的。

项目在原址进行微改造，场址的给排水、供电、电信、交通等工程条件良好，项目要素保障可行。项目完成后不新增污染源，对环境的影响较小。项目得到居民广泛支持，风险总体可控。项目具有良好的经济、社会效益。

2、建议

建议加快推进本项目实施进程，早日发挥项目应有的效益。项目在实施各阶段应充分听取各方意见，避免实施过程中产生重大社会矛盾和风险。

第二章 项目建设背景和必要性

2.1 项目建设背景

近年来，伴随城市化进程不断加快，各地城市的改造也逐步开展，旧城区的物质环境老化、城市功能衰退、历史文化色彩消失等问题作为城市改造的重点，受到了社会各界的关注和重视。旧城改造是一个十分复杂的问题，既有共同性的矛盾又有各个城市的特点。旧城区既是城市历史文化的根，也是传统与现代功能共存的矛盾焦点所在。

广州市作为国家历史文化名城，自古以来是人类居住的聚集之地，小区作为许多人承载家园记忆的地方，也已经是广州文化的一种印记。然而，许多位于城市核心区的老旧小区由于建设年代较为久远、建筑陈旧、设施老化、管理落后等问题，如今却成为了城市发展的阻力。为此，亟需对城市核心区的老旧小区进行优化，对硬件设施进行改造，才能撑起文化传承的重任。

针对城市内老旧小区存在的各项问题，从国家到地方均出台了政策措施促进城市内部更新发展。

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具有十分重要的意义。

针对城市内老旧小区存在的各项问题，从国家到地方均出台政策措施促进城市内部更新发展。2015年12月召开的中央城市工作会议提出，我国城市发展已进入新的发展时期，要提高城市发展的宣

居性，加强城市修补，有序推进老旧小区综合整治。广州市委十届九次全会强调规划引领、推进城市有序更新，要求改善小区人居环境，重点推进老旧小区微改造。《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号）明确提出城市更新方式包括全面改造和微改造方式，微改造主要适用于建成区中对城市整体格局影响不大，但现状用地功能与周边发展存在矛盾、用地效率低、人居环境差的地块。

本项目位于广州市荔湾区西村街道长乐片区（包括长乐社区、西湾东社区），片区内城村混合布局街巷肌理仍在，局部保留了一定的历史印记，项目区域现状存在建筑外墙破损、楼栋门损坏、楼道墙面空鼓脱落、楼道照明损坏或缺乏、“三线”乱拉乱挂、道路破损、公共空间不完善等常见问题，急需通过城市更新，改善和提升人居环境。项目的建筑本体部分改造不涉及片区内居民自建房。

本项目已纳入 2024 年荔湾区老旧小区微改造新开工项目计划中。

结合国家、广州市对于城市更新改造的规定，对项目房屋建筑本体共用部分与小区公共部分进行改造，提升居民幸福感。项目完成后将有利于改善人居环境，促进荔湾区经济的发展，为全面推广老旧小区微改造工作提供示范作用。

2.2 政策符合性

一、国家层面

2020 年 7 月 10 日，国家国务院办公厅发表《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》，《意见》提出：按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，

推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。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。

2020 年 7 月国务院办公厅发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，《意见》提出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件 and 环境。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。

二、省市层面

《2020 年广东省城镇老旧小区改造工作推进方案》明确全省老旧小区改造的年度工作目标、主要任务和保障措施，组织各地开展老旧小区底数摸排。要求各地老旧小区改造主管部门要对照老旧小区的认定标准，对本地区老旧小区涉及户数、楼栋数、建筑面积、小区数等进行全面摸底调查，形成本地区的老旧小区基础数据库，并安排专人进行实时动态管理，做好相关数据与信息系统的对接。

《广东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景

目标纲要》提出：提升体现文化特质的城市空间和建筑风貌，通过多种手法保留城市历史记忆。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。集约高效发展城镇空间，推进城市生态系统修复，打造舒适生活空间，建设绿色宜居城市。

《广州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：积极推动“三旧”改造，继续完善旧城镇、旧村庄、旧厂房“三旧”改造政策体系，采用“连片改造”和“微改造”相结合模式，推进成片规划、连片策划、有序实施，补齐公共服务设施短板，加快释放科技创新、总部经济、战略性新兴产业发展空间，提升城市面貌。促进白云国际机场等重要交通枢纽、重大功能平台、重点商圈及周边区域“三旧”改造，加快罗冲围等地区改造，推进183条城中村改造。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。实施306个旧厂房改造项目，推动旧工业厂区向特色园区和创新产业功能混合开发转型。

《广州市荔湾区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：着力改善旧城环境面貌，力争完成周门、源溪、桥东等片区旧城微改造，利用广州火车站改造契机推进我区站前、西村毗邻地区优化升级，挖潜提升现有城市空间利用率和美化率，推动建筑及设计业集聚发展；推进恩宁历史文化街区等人居环境工程，大力发展文旅创意产业。持续推进“三线”整治、邻里花

园、便民停车、旧楼宇加装电梯等工作，完善旧城配套设施。积极推进旧村改造，推进西郊、河沙、坦尾、茶滘、东漵、鹤洞、花地、五眼桥等 20 条旧村的改造工作，积极引入具有产业发展实力的合作企业，研究导入大学科技园、品牌产业园等要素，加快促进城乡一体化发展。着力推进旧厂改造，加快推进聚龙湾片区、岭南 V 谷、广钢总部地块、广船南方央企总部、黄沙水产新市场、1906 科技园、珠江钢琴创梦园等项目的提升工程，积极导入总部经济、特色制造、文旅创意、军民融合等产业，推动旧厂改造与产业升级紧密结合。

由此可见，本项目的建设符合政策及规划要求。

2.3 项目建设必要性

2.3.1 项目建设有利于让地区焕发新活力

习近平总书记视察广州时指出，城市规划和建设要高度重视历史文化保护，不急功近利，不大拆大建。要突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用微改造这种“绣花”功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。荔湾区“十四五”规划提出将坚定不移抓传承、强文化，在老城市新活力示范引领上迈出更大步伐。坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”，倍加珍惜千年商都荣光，统筹加强城市规划建设管理和历史文化、生态环境保护，以实际行动为实现老城市新活力做出更好回答。

着力建设荔湾文商旅活力区。将“老城市新活力”殷殷嘱托转化为强大动力，重点做好岭南文化保护传承，以上下九、永庆坊、洋塘五约等 7 大节点为重点，分三年推动实施 62 个重点项目，把荔

湾区精心打造为看点集中、业态丰富、魅力十足的文商旅活力区。

本项目旨在落实落实现总书记重要指示精神，以公共交通牵引人流，打造广雅-西湾商业主轴，长宁-长乐活力内街。项目地处西村六约，仍保留了传统街巷肌理，同时见证了广州西站的兴衰，延续长乐历史记忆。本次项目建设能够提升社区整体环境，打造片区六约烟火、活力十足的街区，让地区焕发新活力。

2.3.2 项目的建设有利于城市更新发展

20 世纪 90 年代以来，随着经济快速发展，我国的城市也进入转型与快速扩张时期。许多历史底蕴浓厚的旧城进行了大规模的改造和拆迁，大面积的传统街区被迅速拆除，取而代之的是尺度巨大的新型街区。这种单纯以经济发展需求为导向的旧城改造方式破坏了富有历史意义的城市结构、城市意向和城市景观，忽视了城市环境的文化价值，并引发了一系列的社会公平、生态环境问题。上个世纪 90 代初期，以渐进式、小规模为依托的“有机更新”理论的提出，对具有文化及美学价值的历史街区的改造提供了有力的保护。但是我国大部分旧城区并不具有典型的历史及美学价值，它们的单体并不具有历史建筑的保存价值，且整体处于快速衰败的过程中，迫于城市土地利用的压力，不可避免要进行大规模的改造。粗放的房地产开发改造模式，使得我国城市土地不能集约而有效地利用，使城市蔓延和郊区化现象日益严重。对于如何既满足城市快速发展的要求——即高容积率，又同时延续旧城的历史文化，急需探索新的旧城改造方式。

2015 年 12 月，广州市城市更新局发布了城市更新 1+3 系列文件，

即《广州市城市更新办法》及其配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》《广州市旧厂房更新实施办法》《广州市旧城镇更新实施办法》，并于 2016 年 1 月 1 日施行。《广州市城市更新办法》提出了城市更新方式包括全面改造和微改造方式，改变了过去以全面改造（拆除重建）为主的改造方式，积极探索“微改造”模式，将其作为与全面改造并重的城市更新方式。

微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法实施的更新方式，主要适用于建成区中对城市整体格局影响不大，但现状用地功能与周边发展存在矛盾、用地效率低、人居环境差的地块。

项目对老旧小区进行微改造，在保持整体建筑物风格的前提下对建筑局部进行修缮，改善人居环境。项目的建设将为广州市城市更新工作起到积极示范作用，是城市更新微改造的一次重大实践。

2.3.3 项目的建设有利于落实微改造实施计划

2021 年，荔湾区人民政府制定了《广州市荔湾区老旧小区改造（2021-2025 年）工作实施方案》，提出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。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。实现基础设施配套、人居环境质量、社会服务

水平大幅提升。

项目采取维持原来建筑结构、强化安全防护措施等多种方式进行更新改造，完善民生设施，提升环境品质，改善人居环境，因此，本项目的建设是充分落实区域改造计划的需要。

2.3.4 项目的建设有利于提升小区人居环境，满足居民生活需求

本项目位于广州市荔湾区西村街道，现状存在建筑外立面破损、道路破损、“三线”凌乱等脏、乱、差问题，不仅影响居民的幸福感和归属感，也对居民的生活造成了不便。

为进一步提升小区人居环境，本项目的建设尤为重要，急需通过城市更新来改善提升。本项目将通过微改造方式对房屋建筑本体和小区公共部分进行改造提升，以改善人居环境，重塑街区活力，实现干净、整洁、平安、有序的小区居住环境，提升老城区品质。

本项目将通过楼道修缮、公共设施提升、消防设施完善、道路维修、增设小区照明及监控设施、排污及雨水管网疏通等措施对小区内进行改造，以干净小区、整洁小区、平安小区、有序小区作为改造目标，优化房屋建筑本体和小区内的公共区域，完善小区内的公建配套和公共设施，为小区居民提供一个环境优美、设施齐全的活动区域。这将有效改善小区的人居环境，又能为小区居民提供充足的公共活动空间，进一步提升居民对小区的归属感。

本项目通过对现有建筑、公共服务设施、基础设施等的改造和增设，可美化小区景观、完善硬件设施，从而改善人居环境，满足居民生活需求。

综上所述，项目符合相关政策和规划的要求，是落实微改造城

市更新方式的重大实践，有利于进一步加快城市可持续发展，有利于提升小区人居环境，因此项目建设是必要的。

第三章 项目需求分析

3.1 社区基本情况

本项目位于广州市荔湾区西村街道长乐片区，改造范围包括长乐社区及西湾东社区，总面积 16.78 公顷，改造范围用地面积 11.51 公顷，总建筑面积 26.04 万平方米，居民户数共 3787 户，改造涉及人数 11015 人。项目范围内建筑以居住为主，建筑年代为 2000 年以前，建筑结构为钢筋混凝土结构，整体建筑品质不高。

项目地处荔湾区北部区域西村街道东南角，1.5 公里范围内涵盖广州火车站、流花湖公园、石井河等重要设施，西侧为西村地铁站。

3.2 社区现状及存在问题

3.2.1 长乐社区现状及存在问题

改造范围包括西村街道长乐社区西村六约尾街、长宁街、五约街、冰厂后街长乐后街等老旧小区。该社区改造范围用地面积为 5.7 公顷，建筑面积 12.29 万平方米，改造范围涉及户数 1787 户，范围内建筑年代为 1991-2000 年，建筑类型为钢筋混凝土结构。社区采用街巷式开发布局，仍然保留着城村混合的空间肌理，有一定的历史底蕴，公共交通便利，但内部交通不成体系，缺乏区域型公共服务设施。

社区内建筑密度大，部分建筑外墙破损、墙皮脱落，内街交通闭塞，公共空间不足，缺乏活动场地，整体地势北高南低，局部高差大，无障碍通行不便，局部容易积水。

建筑本体部分主要存在问题：建筑外墙破损、楼道破损、楼栋

三线杂乱、信报箱破旧、部分楼栋排水管破损、楼栋门破旧、楼栋消防设施老旧或缺失、屋面破损、公房闲置、公房活化难等。

小区公共部分主要存在问题：道路及地面铺装破损、公共空间杂乱、无障碍设施缺少或破损、景观小品单一、儿童娱乐设施不足、小区三线杂乱、停车位少、垃圾分类收集点简陋、监控设施点位不足、信息宣传栏老旧破损、围墙老旧、缺乏急救设施等。





图3-1 长乐社区改造范围内小区现状图

3.2.2 西湾东社区现状及存在问题

改造范围包括西村街道西湾东社区西湾东路、广雅路等老旧小区。该社区改造范围用地面积为 5.81 公顷，建筑面积 13.75 万平方米，改造范围涉及户数 2000 户，范围内建筑年代为 1991-2000 年，

建筑类型为钢筋混凝土结构。社区为开放式街区，商住混合，片区独栋商住楼偏多，基本上都设有底商，全部为开放式小区。

建筑本体部分主要存在问题：建筑外墙老旧、楼道破损、楼道缺乏扶手、楼栋三线杂乱、部分楼栋排水管破损、楼栋门破旧、楼栋消防设施老旧或缺失等。

小区公共部分主要存在问题：道路及地面铺装破损、公共空间杂乱、无障碍设施破损、小区三线杂乱、信息标识不清晰、垃圾分类收集点简陋、监控设施点位少、信息宣传栏老旧破损、缺乏急救设施、部分区域未进行雨污分流改造（西湾东路 5 号、西湾东路、七号、西湾东路 9 号、西湾东路 10 号、西湾东路 12 号、西湾东路 16 号 123 栋、西湾东路 16 号之一二三、广雅路 128 号-1、广雅路 130 号）等。





图3-2 西湾东社区改造范围内小区现状图

3.3 居民改造意愿调查情况

本项目按照广州市城市更新相关政策，广泛征求居民对微改造的需要。本项目对改造范围内社区采取实地调研、现场访谈、入户调查等形式广泛征询居民意见。

根据微改造项目公众参与意愿调查结果显示，长乐社区共计发放 1787 份调查问卷，回收 1319 份调查问卷，回收率为 73.81%，同意改造户数为 1239 户，同意率为 93.93%；西湾东社区共计发放 2000 份调查问卷，回收 1375 份调查问卷，回收率为 68.75%，同意改造户数为 1348 户，同意改造户数 1348 户，回收率为 68.75%，同意率为 98.04%；总体来看居民对本项目的建设是支持的，居民希望能够通过本次微改造切实解决存在的隐患及脏乱差现象，来提高人居环境，提升项目整体形象。

3.4 改造需求

本项目位于广州市荔湾区西村街道长乐片区（长乐、西湾东社区），区域交通便利，基础设施较为完善，但项目存在建筑外墙破损、楼道墙面破损脱落、“三线”乱拉乱挂、道路破损、公共空间不完善等情况，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。为贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第 279 号）和《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）的工作部署，结合市委、市政府《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》、《广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》精神，需要对小区范围内房屋建筑本体共用部分及小区公共部分进行改造，从而满足人民群众美好生活的需要。

本项目基于民意调查、小区现状问题分析，项目改造需求较为

迫切。结合城市更新相关政策、文件的部署和安排，在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过对建筑本体共用部分进行外墙治理、楼道修复等措施对小区进行微改造，符合《广州市老旧小区改造工作实施方案》、《广州市老旧小区改造内容及标准指引》中微改造的相关要求。

本项目微改造主要内容是在现有规划结构不变的基础上，通过微改造的方式对建筑、设施等方面进行修复或完善。微改造的需求如下表。

表 3-1 微改造需求表

序号	项目名称	现状问题	改造需求
(一)	基础类		
1	楼栋门	楼栋门破旧、污迹严重，部分缺失	更换为不锈钢楼栋门
2	门禁系统	缺少门禁系统	增设密码门禁锁
3	楼道照明	楼道照明灯具老旧、缺失	更换节能灯具
4	楼道修缮	楼道面层脱落、掉灰，踏步损坏	局部铲除批荡，重新批荡油漆，整体扇灰 2 遍，油无机涂料；维修楼梯踏步
5	楼栋“三线”	部分楼道三线未入盒	电力、电信、电视线按规范要求入管入盒，增设线槽
6	楼栋消防设施	楼道缺少消防设施	更换楼栋消防设施
7	楼栋供水设施	供水管网老旧、生锈	更换自来水供水管
8	楼栋排水设施	雨水立管腐蚀、破损严重	更换破损雨水立管及空调冷凝水管
9	屋面防水	屋面防水层老化破损	更换漏水屋面防水、保温
10	化粪池	化粪池堵塞，下水道反味严重	维修及更换破损化粪池
11	电气设施	建筑防雷接地设施老旧破损	修复建筑防雷接地设施
12	外墙治理	外墙污迹严重	对残缺、脱落、破损的外墙墙面铲除，重新挂网、批荡、防水、喷外墙漆

序号	项目名称	现状问题	改造需求
13	建筑户外构造构件	建筑户外构造构建破损	修复建筑户外老旧构造构建
14	公用采光窗	公用光窗破损	维修或更换破损公用采光窗
15	防盗网	防盗网破损或缺失	防盗网更换
16	适老化设施	楼栋出入口有高差，缺少适老化设施	进行无障碍出入口改造或增加可推行轮椅的坡道，增加适老化扶手
17	消防通道	消防通道画线磨损，部分缺少标识	保证消防通道畅通，楼与楼之间、梯间消防通道通畅，清晰设置消防通道的标识
18	室外消防设施	室外消防栓破损、消防间距不足	更换老旧、破损消防设施，保证完好有效。
19	无障碍设施	无障碍设施缺乏	增设无障碍设施
20	人行安全设施	有高差的位置栏杆高度不足	维修、更换破旧栏杆
21	小区道路	部分道路铺面破裂，凹凸不平	铺设沥青混凝土
22	地面铺装	部分公共空间地面铺装破损严重	铺设透水砖，重做透水垫层
23	垃圾分类	垃圾随意堆放，缺少垃圾分类	垃圾收集点改造
24	排水管网（非雨污分流）	排水沟堵塞	明渠改暗渠
25	监控设施	监控设施破损或缺失，存在盲点	更换监控设施
26	修缮围墙	围墙老旧、存在安全隐患	原有围墙进行修缮。
27	“三线”整治	小区内三线杂乱、乱拉、过街飞线等现象较为严重，对小区安全存在隐患。	三线规整、三线下地
28	雨污分流	未进行雨污分流改造	雨污分流改造
29	供电设施	供电设施老旧、破损	小区供电设施维修
30	供水管网	供水管网破损	对残旧破损管网进行改造，达到供水管网无渗漏
(二)	完善类		
1	遮阳篷	遮阳篷损坏，风格不统一	统一临街面的遮阳篷、雨篷统一材质、样式
2	空调机位	空调机位损坏或缺失	规范整治室外空调机位安装；补充空调外机罩

序号	项目名称	现状问题	改造需求
3	信报箱	信报箱损坏或缺失	更新补建信报箱
4	照明设施	路灯数量较少，部分区域无照明设施	维修、更换室外照明灯具
5	信息标识	现状楼栋门牌标识辨识度不高，标识杂乱	增添楼栋门牌号及出入口信息指引
6	公共晾晒设施	现状公共晾晒设施杂乱，铁质栏杆生锈严重	增加晾晒设施
7	小区绿化	土地裸露，景观效果较差	小区绿化提升改造
8	小区公共空间	公共空间杂乱，地面铺装破损	公共空间提升改造
9	小区入口	小区入口不显著，缺乏标识性、引导性	新增入口牌坊强化主出入口标志性、引导性
10	景观小品	现状景观小品单一，座椅老化	适当增设雕塑小品、休憩设施、城市家具等景观小品
11	儿童娱乐设施	儿童娱乐设施较少，部分设施生锈破损	维修或增加儿童娱乐设施
12	非机动车泊位	非机动车集中停车泊位缺乏	增加部分集中停泊的非机动车棚
13	机动车泊位	机动车停车泊位紧张	配置机动车泊位
14	快递设施	缺少快递设施	新增快递柜，加设遮阳挡雨设施
15	信息宣传栏	信息宣传栏较少，部分老旧破损	增设不锈钢带雨篷的宣传栏（廊）
(三)	提升类		
1	公服设施	公服设施使用率低，未达到应有空间功能	公服设施提升改造
2	急救设施	缺少急救设施	设置智能急救站
3	智慧社区	现状智慧社区设施不够完善	智慧社区提升改造

3.5 建设内容和规模

本项目微改造内容从《广州市老旧小区改造内容及标准指引》中的 60 项改造要素中排查甄别，以涉及公共利益和大众安全、居民最迫切需求的内容为微改造核心，同时注重提升公共空间环境，打造内涵丰富、各具特色的小区风貌，满足荔湾区发展的城市形象等需要。因此，本项目依据现场走访、民意调查结果，考虑关乎基础

民生最紧迫的改造需求，以及周边环境建筑现状和公共配套现状的特点，拟定微改造建设内容。

根据微改造相关文件，通过以上阶段的意见征询，最终，西村街道长乐片区（长乐社区、西湾东社区）微改造项目选取基础类项目 30 项，完善类项目 15 项，提升类项目 3 项。各改造项均属于《广州市老旧小区改造内容及标准指引》文件规定的改造内容，其中部分项目由相关部门及相关社会组织以全程配合或协调沟通的方式参与微改造建设。项目改造内容及规模见下表。

表 3-2 改造内容及规模表

序号	项目名称	单位	指标
(一)	基础类		
1	楼栋门	樘	6
2	门禁系统	户	211
3	楼道照明	处	449
4	楼道修缮		
	粉刷楼道	m ²	60550
	修复楼梯踏步	m ²	6228
5	楼栋“三线”	m	15894
6	楼栋消防设施		
	更换消防栓箱	套	538
	新增灭火器	套	352
	更换消防栓连接镀锌钢管	m	3000
7	楼栋供水设施		
	增加加压水泵	台	5
	更换供水管	m	585
8	楼栋排水设施		
	雨水立管更换	m	3924
	空调冷凝管更换	m	11772
9	屋面防水		
	修复屋面防水层	m ²	13672
	坡屋顶拆除	m ²	19008
10	化粪池		
	化粪池更换	座	94
	维修化粪池	座	40
11	电气设施	m ²	13672

序号	项目名称	单位	指标
12	外墙治理		
	外墙喷漆	m ²	16148
13	建筑户外构造构件		
	维修户外构建	项	50
	三线百叶遮蔽	m ²	1200
	新增户外构建	项	671
14	公用采光窗	m ²	236
15	防盗网		
	防盗网更换	m ²	8087
16	适老化设施	m	12975
17	消防通道	项	5
18	室外消防设施	处	20
19	无障碍设施	处	19
20	人行安全设施		
	维修人行安全设施	m	3192
21	小区道路		
	铺沥青路面	m ²	15578
22	地面铺装		
	透水砖	m ²	9819
23	垃圾分类	处	3
24	排水管网（非雨污分流）		
	维修排水沟	m	12000
25	监控设施	点	157
26	修缮围墙	m	1778
27	“三线”整治		
	三线下地	m	1968
	三线捆扎	m	1700
28	雨污分流	m	2000
29	供电设施	项	2
30	供水管网	m	100
(二)	完善类		
1	遮阳篷	m ²	3588
2	空调机位	m ²	4875
3	信报箱	处	3787
4	照明设施	个	100
5	信息标识	项	131
6	公共晾晒设施	处	159
7	小区绿化	m ²	
	绿化补植	m ²	36
	树木修剪	棵	200
8	小区公共空间		
	公共空间改造	m ²	2889

序号	项目名称	单位	指标
9	小区入口	项	11
10	景观小品	批	4
11	儿童娱乐设施	批	10
12	非机动车泊位	m ²	1000
13	机动车泊位	m ²	1500
14	快递设施	处	10
15	信息宣传栏	m ²	120
(三)	提升类		
1	公服设施	m ²	22
2	急救设施	处	10
3	智慧社区	项	5

第四章 项目选址与要素保障

4.1 项目选址

本项目位于广州市荔湾区西村街道长乐片区，涉及长乐社区及西湾东社区。改造范围北至环市西路，西接广雅路，东临广茂铁路。



图 4-1 项目选址图

4.2 项目建设条件

4.2.1 自然环境条件

(1) 地形、地貌、地质

荔湾区位于珠江三角洲北缘，广州市西部。东北部与越秀区相连，东南部与海珠区和番禺区隔江相望，北部、西北部与白云区相邻，西部、南部与佛山市南海区接壤。辖地面积 59.1 平方千米。北片区（珠江西航道以北）地势平坦且向南向西呈低落之势，西南部

平均海拔 6 米左右。北面为台地，地势较高，西南、南部略低，高差 2 米左右。由西湾到小北江间，大部分为低洼平原。侵蚀平原分布于区内的克山和西村一带，堆积平原分布于西关大部分地区。中山七路东段到西山最高，最低处在丛桂路涌边。多宝路和逢源路各街低处标高在 106.4 米左右，而珠江高潮面在 107 米上下，故潮涨即入内街。因地势低洼，每逢大雨季节，局部地段地下水上升至地面，致排水不畅。

南片区（珠江西航道以南）地处珠江三角洲平原北缘，平均绝对高程 5.5—5.8 米，相对高差 2 米左右，多为第四纪堆积层，厚 1.5—30 米。在白鹤洞一带，有顶部高程相差很小的小山岗群，台地东西长约 1000 米，最高标高 25.2 米，属二级台地。海北村、海南村各有一座小山岗，岗顶标高 17—20 米，岗体保留不够完整，且面积很小。

荔湾区地域地质基底为白红岩体，上层为第四纪沉积岩、沙土、黏土、淤泥、杂填土等。辖内北片区的基底大都为垩尔岩及其他岩系，分布很广，第四纪地层系统由表及里分为表层土人工填土层和全新世海陆交替层，属陆相湖盆地沉积，沉积物厚度在 500 米以上。南片区地处三水盆地，区内出露的地层由新到老有第四系、第三系及白垩系。

（2）气象、气候

荔湾区地处南亚热带，属南亚热带海洋性季风气候区，因濒临南海，海洋性气候明显，季风影响显著，具有温湿多雨、夏长冬短、日照充足、冬无冰雪、霜期短等气候特征。常年平均气温

21. $4^{\circ}\text{C}\sim 21.8^{\circ}\text{C}$ 。

（3）水系、水文

荔湾区平原地域是近代珠江河道沙洲发育形成的，总体地势低洼，辖内珠江及内河涌受北江水系和潮汐影响。前汛期大约在每年清明以后，白鹅潭水位逐渐高涨，春夏之间潮位最高，其次是夏天台风季节，直至 10 月开始回落。后汛期在夏秋期间，热带气候暴雨导致水位上涨。

荔湾区北片内河流以珠江为主干，北江、流溪河水汇流贯通。天然河涌水道均由东向西流出增埗河和西航道，其间串通多条人工开挖涌渠以利排水。荔湾区南片地域三面环水，区内河涌多。北片区域在 1915 年、1947 年、1957 年水灾影响严重。新中国成立后，经多年治理，多数河涌改为渠箱，水质有所好转，水浸街现象得以缓解。2010 年 11 月亚运会开幕前，荔湾区按照广州市河涌治理规划有序推进水环境综合整治，分别对区域内的河涌实施“重点”“主要”“一般”三个层次的整治，有效提高防洪排涝标准，水环境进一步改善。据钻孔和民用井涌水量资料显示，荔湾区地下水并不丰富。地下水类型之一的第四层潜水，主要分布在河漫滩、冲积平原和丘间谷地的冲积洪积层的松散介质中。由于冲积层厚薄不一，地下水水位从数米至数十米不等。

（4）自然资源

随着城市建设的发展，荔湾原有农田大部分被征用，耕地主要集中在珠江南片区。现有基本农田保护区 264 公顷，一般农地区 335 公顷，城镇村建设用地区 4510 公顷，风景旅游用地区 41 公顷，生态

环境安全控制区 384 公顷，其他用地区 755 公顷。根据建设用地空间管制区划定要求，荔湾现有允许建设区 4510 公顷，有条件建设区 153 公顷，限制建设区 1242 公顷，禁止建设区 384 公顷。

（5）地震

本项目建设地点位于广州市荔湾区，依据《中国地震动参数划区图》(GB18306-2015)该地区抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度为 0.10g，设计地震分组为第一组，设计特征周期值为 0.45s。

4.2.2 社会经济条件

2022 年，荔湾区实现地区生产总值 1215.57 亿元、增长 1.1%；全年规上工业总产值实现增长 5.2%；社会消费品零售总额增长 0.5%；一般公共预算支出增长 11.4%，增速位列全市第二；一般公共预算收入增长 0.6%，增速位列全市第五；实现税收总额 386.23 亿元，增长 13.7%，增速位列全市第一。

2022 年，荔湾区全年实现固定资产投资 489.18 亿元、增长 3.3%，增速位列全市第四。52 个纳入市“攻城拔寨”计划项目全年完成投资额 197.5 亿元，投资完成率 139.9%。七大领域 131 个区重点建设项目全年完成投资额 292.5 亿元，投资完成率 97.1%。广州荔湾国际学校投入使用，白鹅潭大湾区艺术中心、侨银总部大厦等项目主体结构全面封顶，芳村大道东立交桥、荔湾东海岸创意园等项目基本完成施工。不断拓展重大基础设施、重点民生项目融资渠道，争取地方政府新增专项债券资金 7.74 亿元，同比增长 57%。

2022 年末，荔湾区常住人口 112.37 万人。年末户籍总人口 79.58 万人。全年户籍出生人口 0.57 万人，户籍死亡人口 0.67 万人。户籍

人口出生性别比 108.76，人口自然增长率-4.33‰。

4.2.3 交通运输条件

项目地处荔湾区北部区域西村街道东南角，项目周边公共交通便利，社区为环市西路、广茂铁路及广雅路围困，内部车行道路不成环，西侧为西村地铁站。

4.2.4 公用工程条件

（1）供配电系统

项目供电由附近电网引入，供项目全部用电。

（2）市政给水系统

项目给水由市政管网引入，供项目全部用水。

（3）市政排水系统

项目场地雨水和生活排水，最后排至附近道路市政排水管。

（4）通信系统

广州市是全国三大互联网交换中心之一，所在区域规划的通信系统可以满足项目增容的需求。

4.2.5 土地要素保障

项目为老旧小区改造项目，为原址改造，不涉及新增用地。

4.2.6 资源环境要素保障

项目场址位于荔湾区，交通条件十分便利，水、电、通信等市政基础设施均趋于完善，外来建筑材料、设备，可直接运至施工现场附近。

项目为原址改造，拟建项目水资源、能源、大气环境等要素保障条件满足建设需求，场址周边不存在环境敏感区和环境制约因素。

综上所述，本项目建设条件已基本具备。

第五章 项目建设方案

5.1 改造设计指导及原则

5.1.1 改造设计指导思想

以科学发展观为统领，坚持以人为本，遵循创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，充分考虑居民的日常生活习惯，以公共交通牵引入流，打造广雅—西湾商业主轴，长宁—长乐活力内街。

5.1.2 改造设计原则

（1）坚持以人为本的原则

设计公共活动空间、设施等时，以居民生活利益和需求为出发点，充分考虑居民日常生活习惯。

（2）坚持经济实用原则

充分利用改造经费，遵循经济、适用、耐久的原则，做到施工材料本土、经济。

（3）坚持居民公共参与原则

不同阶段多次征求居民意见，确保项目更新方案得到小区居民的认可和支持，施工得以顺利展开。

5.1.3 改造设计依据

1. 《住宅建筑规范》（GB50368-2005）；
2. 《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）；
3. 《给水排水工程管道结构设计规范》（GB50332-2002）；
4. 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）；
5. 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；

6. 《井盖设施建设技术规范》（DBJ440100/T215-2023）；
7. 《建筑屋面雨水排水系统技术规程》（CJJ142-2014）；
8. 《建筑外墙防水工程技术规程》（JGJ/T235-2011）；
9. 《建筑外墙涂料通用技术要求》（JGT512-2017）；
10. 《抹灰砂浆技术规程》（JGJ/T220-2010）；
11. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018年版））；
12. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
13. 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB50846-2012）；
14. 《有线电视网络工程设计标准》（GB/T50200-2018）；
15. 《通信线路工程设计规范》（GB51158-2015）；
16. 《广州市老旧小区微改造“三线”整治实施方案和技术指引（试行）》（穗更新函〔2018〕180号）；
17. 《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市“三线”整治工作实施方案的通知》（穗建环境〔2020〕6号）；
18. 《广州市住房和城乡建设局关于进一步优化“三线”整治公共路由建设方式的意见》；
19. 《广州市老旧小区改造内容及标准指引》。

5.2 基础类改造方案

5.2.1 楼栋门

对老旧破损、功能缺失的楼栋门进行更换，对缺失楼栋门的楼栋进行新增。拟采用不锈钢门。楼栋门样式的选择要结合小区的整体风貌，应尽量选用传统样式与整体环境统一。



图5-1 楼栋门改造意向图

5.2.2 门禁系统

对楼栋门禁系统损坏的进行更换，对缺失楼栋门禁的进行新增。



图5-2 门禁系统意向图

5.2.3 楼道照明

1、对本社区涉及改造的楼道内残旧破损的照明设施进行更换，拟更换为高效节能灯具，增设面板开关，首层增设照明配电箱，设置时间控制器，既能满足节能节电的效果，又有利于后期维修更换。时间控制器能够实现精确的时间控制，可以根据不同的季节以及不同的时段，设定不同的开灯和关灯时间，实现按需照明。

2、照明设计合理布线，既便于施工，又能减少线路长度；对楼道内的照明线路要归并整理。



图5-3 楼道照明改造意向图

5.2.4 楼道修缮

1、对楼内松散的旧墙及破损的梯栏板应先铲除面层至基层，墙体表面清理，刷一道界面处理剂，20mm 厚 M15 干混抹灰砂浆找平，清刮腻子二道，砂纸磨平，刷无机涂料。

2、脱落、破损严重的天花，应铲除面层至基层，将钢筋混凝土板面清扫干净后，采用聚合物防水砂浆修补平整板底蜂窝麻面，素水泥浆一道甩毛(内掺建筑胶)，板底满刮 3mm 厚防裂腻子分遍找平，用白色无机涂料刷两遍。

3、铲除松散的踏步、平台面层，修补防滑条，重铺 8mm 厚防滑地砖。



图5-4 楼道修缮意向图

5.2.5 楼栋“三线”

对楼道内有线电视线杂乱现象进行有序梳理，按规范要求入管入盒，楼道内弱电部分与楼栋外部弱电线路统一设计。通过楼道内“三线”规整，实现线路整合、资源共享；建立维护、巡线、清查机制。楼道“三线”改造前建议建设单位与电力公司、电信公司、有线电视公司以及其他单位协调沟通。



图5-5 楼道“三线”改造意向图

5.2.6 楼栋消防设施

1、对楼道内现状老旧消火栓进行更换，采用 DN65 消火栓，并可与消防软管卷盘或轻便水龙设置在同一箱体内；配置公称直径 65mm 有内衬里的消防水带，长度不宜超过 25.0m；消防软管卷盘应配置内径不小于 $\phi 19\text{mm}$ 的消防软管，其长度宜为 30.0m；轻便水龙应配置公称直径 25 有内衬里的消防水带，长度宜为 30.0m。

2、楼栋消防设施改造，应积极与消防相关部门协调沟通。



图5-6 楼栋消防设施改造意向图

5.2.7 楼栋供水设施

将老旧破损渗水的供水管拆除，更换自来水供水管。增设加压水泵。



图5-7 楼栋供水设施效果意向图

5.2.8 楼栋排水设施

对建筑楼栋破损、渗水的排水管及空调冷凝水管进行更换，统一更换为 UPVC 塑料排水管。



图5-8 楼栋排水设施改造意向图

5.2.9 屋面防水

对原有渗水、漏水及防水层破损严重的屋面，铲除原屋面防水层，重做屋面防水层。



图5-9 屋面防水改造意向图

5.2.10 化粪池

- 1、对老旧堵塞、塌方的化粪池进行更换、维修。
- 2、对化粪池连接的排污卧管管道损毁的，进行修复或更换。



图5-10 化粪池改造意向图

5.2.11 电气设施

对建筑老旧破损防雷接地设施进行更新维修。



图5-11 电气设施改造意向图

5.2.12 外墙治理

对楼栋外墙残缺、脱落、破损的外墙进行修复，铲除破损面层，

重新挂网、批荡、防水、喷涂真石漆。长乐片区为城村混合布局，本次外墙治理不涉及片区内居民自建房。



图5-12 外墙治理意向图

5.2.13 建筑户外构造构件

对原外墙面檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙等不牢固的部位进行维修加固，满足防风、防火、防水、防潮等要求。

5.2.14 公用采光窗

1、拆除并更换社区楼道内原有破损、老旧公用采光窗，对缺失采光窗的楼栋增设采光窗。

2、更换和新增采光窗拟按原有洞口尺寸更换 90 系列铝合金窗+节能玻璃，铝合金窗结构型材壁厚不小于 1.4mm。



图5-13 公用采光窗改造意向图

5.2.15 防盗网

对小区内部分日久失修、存在安全隐患的已建防盗网，进行更换。拟更换为不锈钢防盗网，均平外墙安装在窗外侧。新装防盗网设置 1m×1m 的消防逃生窗，设置位置应与消防车登高操作场地相对应。



图5-14 防盗网改造意向图

5.2.16 适老化设施

对小区涉及改造的楼道出入口增加安全扶手或设置无障碍坡道，便于老年人与行动障碍人员的通行。



图5-15 适老化设施改造意向图

5.2.17 消防通道

楼栋消防疏散口增加应急疏散标识，公共消防通道重新划线。保证消防通道畅通。保证楼与楼之间、梯间消防通道通畅，清晰设

置消防通道的标识。



图5-16 消防通道改造意向图

5.2.18 室外消防设施

维修更换老旧、破损消防设施，保证消防设施完好有效。



图5-17 室外消防设施改造意向图

5.2.19 无障碍设施

对社区公共空间高差大的位置设置无障碍坡道，保障居民出行安全。无障碍坡道坡度一般为 6%，最大不超过 8.5%，坡道宽度应设定为 1.5m-1.8m。坡道位置和布局应结合台阶进行设置，尽可能设在主要活动路线上。坡道两侧应设扶手，坡道与休息平台的扶手应保持连贯。坡道起点、终点和中间休息平台的水平长度不应小于 1.5m。同时应该在无障碍设施处设置盲道，方便盲人行走，盲道的

设置应符合国家的标准。在高差位置处设置安全警示牌及无障碍通道标识。



图5-18 无障碍设施改造意向图

5.2.20 人行安全设施

1、对破旧的栏杆进行维修更换，在有高差处增加护栏、扶手。栏杆应以坚固、耐久的材料制作，并能承受《建筑结构荷载规范》规定的水平荷载。

2、在人行、广场、活动区域边缘设置车止柱。西湾东幼儿园附近设置道路减速设施及防冲撞设施。车止柱设置不应妨碍行人通行安全，且不应妨碍无障碍通行，做到设置规范、整齐、美观，降低对道路面貌的不良影响。车止柱高度不应低于 400mm，间距应控制在 0.8m~1.5m。车止柱要求坚固美观，与周边环境协调，宜采用与原样式相同车止柱。





图5-19 人行安全设施改造意向图

5.2.21 小区道路

本项目对社区道路原有水泥混凝土路面实施沥青改造，不改变原有道路宽度，铺设沥青混凝土面层。



图5-20 小区道路改造意向图

5.2.22 地面铺装

对社区破损地面铺装进行铲除，重做基层、透水垫层，铺设透水砖。



图5-21 地面铺装改造意向图

5.2.23 垃圾分类

1、在项目范围内新增垃圾收运点，用半开放的形式对垃圾收集容器进行围蔽，并且采用推拉门的开门形式，方便美观。垃圾收运点内放置的生活垃圾分类收集容器材料宜选用钢板焊接以及 PE 环保材料，高度宜在 0.8-1.1m 之间。同时可提升垃圾收集箱的设计感，以丰富社区各处的细节。

2、垃圾收运点的位置应方便居民使用和垃圾车通行。垃圾收运点根据社区空间大小，选择合适的场地布置形式，场地应围蔽且地面硬底化，设置去水口。围蔽设施应尽量减少对现状道路的影响，且易于拆卸，具有良好的封闭性，且造型美观，摆放整齐。

3、垃圾收运点的设计与造型方面应融合岭南风格，与周围整体环境相适应；在垃圾分类投放点升级改造的过程中，需及时做好点位暂停使用的报送，并配套设置垃圾临时投放点，做好相关指引与日常管养维护。



图5-22 垃圾分类设施样式意向图

5.2.24 监控设施

检修监控设备，增设监控设施。对所有楼道入口、自行车/电动车停放区布置监控摄像头，保证公共区域不留监控盲点，进行全天候 24 小时监控。



图5-23 监控设施意向图

5.2.25 排水管网（非雨污分流）

- 1、对老旧破损污水管进行更换。
- 2、对淤积、堵塞的排水管道进行整体疏通、修复。
- 3、更换部分破损井盖、雨水口等设施，增强路面雨水排放效果。

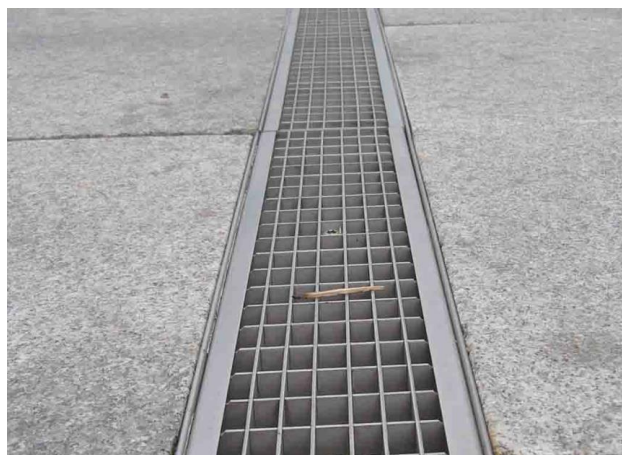


图5-24 排水管网（非雨污分流）改造意向图

5.2.26 修缮围墙

拟对社区老旧围墙进行修缮，现状围墙进行修缮、翻新，适当加入地方元素，色彩和周边环境相协调。



图5-25 修缮围墙意向图

5.2.27 “三线”整治

1、根据《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市“三线”整治工作实施方案的通知》（穗建环境〔2020〕6号）、《广州市老旧小区微改造“三线”整治实施方案和技术指引（试行）》（穗更新函〔2018〕180号）、《广州市住房和城乡建设局关于进一步优化“三线”整治公共路由建设方式的意见》要求，具备下地条件的“三线”，应进行下地，

不具备下地条件的“三线”，应进行规整。

2、本项目公共“三线”整治主要为对小区“三线”进行规整和下地整治，有条件下地的，进行埋管下地，无开挖条件的，进行“三线”规整。

3、社区“三线”整治技术标准：电力用户直配线预通信下户线、广电入户线交越时，其垂直距离不应小于下列数值：①电力用户直配线在上方时为 0.6m；②电力用户直配线在下方时为 0.3m；③三种线进户时要明显分开；④彻底废除已经弃用的废旧线杆。

4、“三线”整治应注意与周围线路的衔接，捆扎线路按相关要求标识，符合广州城市规划的总体要求，综合考虑路径长度、施工方式、维修便利、其他管线及市政设施、与周围线路的衔接等问题，做到施工方便、统筹兼顾、经济合理、安全适用。

5、本项目应做好前期管线摸排工作，坚持“先建设、再复通、后剪线”的原则，并避开居民可触碰的范围，做到横平竖直，整齐美观，减少交越，最大限度减少对群众的影响。

6、建设单位应提前与电力公司、电信公司、有线电视公司等单位积极沟通“三线”改造方案，并在实施过程中做好衔接。



图5-26 三线整治意向图

5.2.28 雨污分流

对西湾东路 5 号、西湾东路、七号、西湾东路 9 号、西湾东路 10 号、西湾东路 12 号、西湾东路 16 号 123 栋、西湾东路 16 号之一二三、广雅路 128 号-1、广雅路 130 号进行立管雨污分流改造。采用符合国家或地方现行有关标准规范要求的管材增设污水管、排水管。



图5-27 雨污分流改造意向图

5.2.29 供电设施

更换老旧配电箱等供电设施。



图5-28 供电设施改造意向图

5.2.30 供水管网

对项目改造范围内建筑内破损漏水给水管进行更换，建筑内给水管更换范围为室外给水管接入点至入户前。对主干内街巷破损严重的室外供水管网，重新设置管径、材质合理的给水管，替换管材相对老旧、漏损严重的现状给水管，由此形成供应供水网络，解决居民用水问题。



图5-29 供水管网改造意向图

5.3 完善类改造方案

5.3.1 遮阳篷

拆除楼栋破损、老旧的遮阳篷/遮雨篷及防护设施，统一更换遮阳篷。

1、风格指引：以简洁的现代或者中式风格为主，与建筑风貌相协调；

2、色彩指引：色彩不宜浅灰暗，宜采用与周边建筑风格相协调的同类色、相似色等。

建筑立面遮阳篷附加设施的设置应坚固结实，实用美观，安装可靠，符合城市公共安全和市容环境管理的要求。建筑外立面附加

设施的安装面应是钢筋混凝土或大于 200mm 厚实心砖的外墙立面，危房及简易房屋的外墙立面不得安装建筑外立面附加设施。



图5-30 遮阳篷改造意向图

5.3.2 空调机位

拆除或加固日久失修的空调机位等户外附加构件；规范整治室外空调机位安装；补充空调外机罩，采用百叶、格栅对室外空调及支撑构件进行遮挡。统一设置空调机位百叶，拟采用铝合金方管。考虑将空调出风口靠近百叶叶片，同时调整百叶窗叶片间距，实现有效地空调机散热。项目实施前，应与房屋权属人做好沟通工作，充分考虑其个人意愿。



图5-31 空调机位改造意向图

5.3.3 信报箱

对改造范围内建筑楼栋门前破损、功能缺失的信报箱进行更换，在梯口前增加信报箱。



图5-32 信报箱改造意向图

5.3.4 照明设施

1、根据《城市道路照明建设标准》（CJJ45-2015），结合社区建筑的整体风格，使用高效节能灯具产品，对社区内老旧破损灯具进行更换，缺失路灯位置、出入口、公共区域、广场等适当增设路灯。

2、拟采用 LED40W 路灯，间距原则上采用 30 米，参考《城市道路照明建设标准》（CJJ 45-2015）的要求，灯位需要根据施工现场的情况进行实际调整。

3、新装路灯的配管配线所选用的导管、导线型号及规格满足相关规范规定。灯具的电器部分应防潮、防漏电和防雷击，线路和设备都应采用警示标志及安全措施。

4、对于照明设施的布点、改造、后续运营管理，建设单位应与供电局、路灯所等单位充分沟通。



图5-33 照明设施改造意向图

5.3.5 信息标识

拟对社区内缺失、老旧、破损严重的街巷标识、地名牌标识、楼栋编号标识、楼栋单元标识、入口标识，进行升级改造或新增。标识、标牌风格应统一，与社区主题、周围建筑相契合，兼顾美观和功能性；色彩、造型设计考虑建筑、环境以及自身功能的需要。



图5-34 信息标识改造意向图

5.3.6 公共晾晒设施

结合项目实际情况，更换或新增公共晾晒设施，并且控制晾晒设施高度。



图5-35 公共晾晒设施改造意向图

5.3.7 小区绿化

对小区原有绿化进行提升改造，对现状古树后续资源进行保护和作为主景树利用，在原有树木下补种耐荫、易养护的地被、灌木。



图5-36 小区绿化改造意向图

5.3.8 小区公共空间

改造提升公共活动空间，利用宅间(宅旁)、空地及边角地安排休憩设施，开辟户外公共交往空间。



图5-37 公共空间改造意向图

5.3.9 小区入口

对主要出入口进行改造提升，增设岗亭、智能道闸门，对人车进行分流，有效管理外来车辆。强化主出入口标志性、引导性，采用多样化、艺术化的入口标识设计提高识别性，提升社区形象。

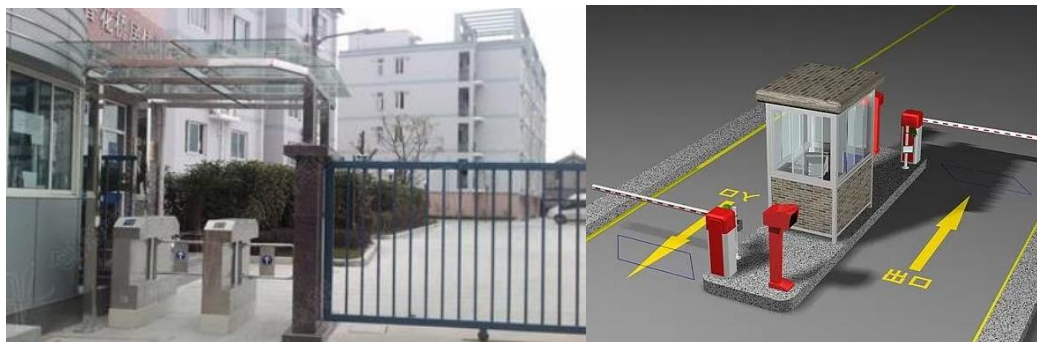


图5-38 小区入口改造意向图

5.3.10 景观小品

在社区内增设景观小品，提高居民生活品质。



图5-39 景观小品改造意向图

5.3.11 儿童娱乐设施

社区内增设儿童游乐设施，设施选择兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，保证儿童安全使用，同时材料具有耐久性、环保性。



图5-40 儿童娱乐设施改造意向图

5.3.12 非机动车泊位

增设非机动车停车棚，满足居民非机动车停车需要。停车棚与周边环境相协调，应不妨碍交通，不影响周边居民住宅通风采光。宜采用轻型材质，色彩与周边建筑环境协调；停车棚出入口处安装电子监控。



图5-41 非机动车泊位改造意向图

5.3.13 机动车泊位

规划机动车泊位，现有机动车泊位重新画线。



图5-42 机动车泊位改造意向图

5.3.14 快递设施

在项目改造范围居民密集区增设快递服务设施，根据用户快递的方式，可将快递设施分为快递网点与智能快递柜。独立设置于小区公共空间中，可考虑与景观相结合；结合建筑物外墙布置，对小区公共环境影响较小。



图5-43 快递设施改造意向图

5.3.15 信息宣传栏

1、在社区主入口、主要人行通道、公共活动空间等人流性较大的地方增设不锈钢带雨篷的宣传栏，预留电子信息端口。

2、针对社区居民群体消防知识淡薄、安全意识不强、老旧社区消防基础设施薄弱等特点，建议在公共区域设置消防安全知识宣传栏，加强消防宣传，提高居民防火意识。让居民懂得怎样防火、灭火，在发生火灾的情况下如何报警、如何自行扑救初期火灾和逃生

等知识，增强广大群众消防安全意识和自我防护能力。



图5-44 宣传栏改造意向图

5.4 提升类改造方案

5.4.1 公服设施

利用现有公服设施进行改造，配置集文化室、服务站、星光老人之家等为一体的公共配套设施。



图5-45 公服设施改造意向图

5.4.2 急救设施

拟在社区增设急救设施站，内置 AED、轮椅、担架等器械，止血包、包扎宝和小伤口处理包等小型急救用品，可满足社区居民的日常需求。



图5-46 急救设施设置意向图

5.4.3 智慧社区

本项目拟进行智慧社区建设，构建“1+1+N”的智慧社区管理服务系统，设置 1 个数字孪生底座（室外三维无人机建模+激光扫描），1 个社区大数据监控中心，N 个应用服务：人脸识别、智慧安防、智慧物管、智慧卫生管理系统等。对辖区的所有基本信息、人员房屋四标四实、网格员、热点区域事件、参与治理力量、物联感知设备等概括进行实时呈现，为街道开展各类专项治理提供有效的决策支撑，做到治理管理可视化，一图掌握全局。

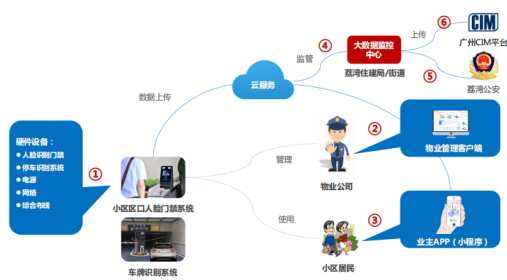


图5-47 智慧社区

5.5 项目管理方案

5.5.1 建设管理机构

本项目的建设单位是广州市荔湾区人民政府西村街道办事处，负责前期基础数据摸查；开展民意征询工作；改造过程中的纠纷调处和维稳工作；组织编制实施方案和按程序报批；负责组织项目立项完成后的招标、施工图设计、施工、验收等工作。

5.5.2 项目管理模式

本项目为微改造项目，专业性强，综合技术管理要求高，对工程的质量、投资、进度、安全文明生产管理亦提出较高要求。为了提高工程的投资效益和管理水平，本项目采用 EPC 总承包建设模式。

为保证项目的成功实施，必须对项目实施进行严格管理。项目启动前，各方人员应做好充分准备，确保项目所需人员及其他必要条件及时就绪。项目实施过程由用户相关单位和部门与施工方共同完成，各方应通力合作，并保证人员稳定。施工方有专门的项目管理部门，并且有着严格的项目管理流程，对项目进度进行实时的监督与管理，保证项目的成功实施。

5.5.2.1 项目进度管理

1、做好进度计划并严格执行

在开始实施项目时，项目经理必须根据任务情况做好进度安排计划。每个进度节点，项目经理严格按照进度计划书验收。项目施工单位应在从工程管理、施工组织、资源保障（包括资金、劳动力、物资资源、在机械配置与维护）等方面进行部署，以保证工程按工期计划竣工。

2、建立项目沟通机制

交流有助于解决问题，针对本项目的特殊性——应建立多方参与，定期沟通交流机制。

5.5.2.2 项目质量管理

1、初步设计阶段。完善深化建筑设计方案，建筑、结构、给排水各专业密切配合，在设计中倡导采用成熟、先进、可靠且经济性好的新技术材料，在结构体系、设备系统及选型等方面进行综合技术经济比较，优选设计方案，论证技术上的先进性、适用性、可靠性和经济性，确保适用且经济上合理，使业主投资取得最大效益，以此为原则，编制符合国家规定深度要求的初步设计文件，根据有关部门初审意见修改、完善初步设计直至审批通过。

2、施工图设计阶段。根据已经批复的初步设计文件及政府有关部门的审批意见编制施工图文件，建筑专业着重在设计深化细化时保证建筑方案的造型、立面、构件等能按比例、按尺寸、按要求实施，充分体现方案设计人的构思；结构着重于结构体系等方面精打细算，保证安全、可靠、经济。施工图设计文件，还应说明施工中注意事项，特别是非常规项目、内容，应着重提出对施工制作、安装及质量检验等技术要求。编制的施工图文件必须符合国家规定的深度要求。

3、项目施工阶段

（1）建立工程质量责任制

实施项目工程质量终身责任制。签订质量终身责任书，明确质量责任，实现以人员素质保证工作质量，以工作质量保证各项制度和现场操作到位的良性工作循环。

（2）实行优质优价的计价制度

项目组对工程队验工计价，实行优质优价制度。

（3）建立健全质量检查评审制度

项目组每月组织一次质量抽查，每季度组织一次质量检查，根据抽查和检查情况，召开工程质量评审会议，消除质量隐患，提出整改措施。

（4）强化质量意识，组织人员培训

组织工前培训，学习技术规范和施工操作方法，及时掌握建设中新的工艺和技术。

（5）推行全面质量管理

强化全员参与质量工作的意识，项目部、施工队成立QC小组，针对技术难题和质量通病，进行QC小组活动。

（6）坚持“三自管理”和“三工检查”

施工中坚持自纠、自检和自控，落实好工前、工中和工后检查。发现不合格时，制定纠正措施，及时改正，合格后再施工下一工序。

5.5.2.3 项目安全管理

为贯彻“安全第一、预防为主”的方针，确保项目施工符合职业安全的要求，保障劳动者在劳动过程中的安全与健康，提高生产率，本项目建立健全的安全生产责任制度和群防群治制度，并采取以下防范措施：

1、建筑施工企业安全生产管理实行企业安全资格审查制度。在建筑工程开工前应当到建筑安全生产监督机构申办安全条件认证。

2、对施工现场的安全管理人员、特种作业人员及其他施工作业人员进行安全生产培训。

3、建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的

特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取安全技术措施。专项安全施工组织设计，必须经企业上级管理部门批准后实施，并报市建筑安全生产监督机构备案。

4、施工现场使用的安全防护用品、电器产品、安全设施、架设器具及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要求。建筑安全生产监督机构应当对其进行检查，不符合安全标准的，不得投入使用。

5.5.3 项目建设工期

5.5.3.1 项目实施进度安排原则

本项目建设进度安排应遵循以下原则：

- 1、制订详细的总体进度计划和专业工程计划，分项实施。
- 2、项目需与市政、电力、电信等部门共同组织实施。在项目建设时，必须做好与相关部门的施工协调工作，确保施工进度不受影响。
- 3、项目必须切实合理规划，制订详细的施工方案，避免相互干扰等不安全因素的存在，力求工期合理，质量保证。
- 4、在项目实施过程中，要认真做好项目进度报告，通过项目进度报告的进度信息，了解整个项目进度进展情况。

5.5.3.2 项目实施过程阶段划分

项目建设实施进度初步计划为 27 个月，即从 2023 年 10 月至 2025 年 12 月，具体建设进度初步计划如下：

- 1、前期工作阶段（2023 年 10 月～2023 年 12 月）：完成现场勘查、基础数据调查、实施方案编制和审批、项目建议书及可行性研

究报告编制和审批等工作，工期 3 个月；

2、招标阶段（2024 年 1～2024 年 2 月）：开展招标工作，工期 2 个月；

3、设计阶段（2024 年 3 月～2024 年 5 月）：开展设计工作，工期 3 个月；

4、工程施工阶段（2024 年 6 月～2025 年 11 月）：进行工程施工，工期 18 个月；

5、竣工验收阶段（2025 年 12 月）：完成场地的清理及竣工验收工作，工期 1 个月。

5.5.3.3 项目实施进度

项目具体实施进度计划建议见下表。

表 5-1 项目进度计划安排表

序号	工作内容	时间	2023	2024			2025	
			10~12	1~2	3~5	6~12	1~11	12
1	前期工作阶段	3 个月						
2	招标阶段	2 个月						
3	设计阶段	3 个月						
4	工程施工阶段	18 个月						
5	竣工验收阶段	1 个月						

5.5.4 招标方案

5.5.4.1 招标依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》；
2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
3. 《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令<第 16 号>）；
4. 《工程建设项目自行招标试行办法》；
5. 国家发展计划委员会《招标公告发布暂行办法》；

6. 《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（国家发展计划委员会令第9号）；

7. 《广东省发展改革委关于贯彻落实<必须招标的工程项目规定>有关事宜的通知》（粤发改稽察〔2018〕266号）；

8. 七部委联合发布《评标委员会和评标办法暂行规定》；

9. 《工程建设项目勘察设计招标投标法办法》；

10. 《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》。

5.5.4.2 招标基本原则

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，本项目建设的各主要环节应通过招标方式进行。根据本项目的具体情况，招标工作应遵循以下原则：

（1）公开原则。工程项目招标应具有高的透明度，实行招标信息、招标程序公开。

（2）公平原则。应给予所有投标人平等的机会，使其享有同等的权利，并履行共同的义务。

（3）公正原则。评标时应按事先公布的标准对待所有的投标人。

（4）诚实信用原则。招标人应以诚实、守信的态度行使权利，履行义务，以维护招投标双方的利益平衡，以及自身利益与社会利益的平衡。

（5）独立原则。招标人应是独立的法人，在招标过程中应自主决策，不受任何外界因素的干扰。

（6）接受行政监督原则。遵守有关法律法规以及有关规定，接受有关行政监督部门依法实施的监督。

5.5.4.3 招标内容及范围

本项目计划采用epc模式，对建安工程、设计、监理、检验监测费、全过程咨询、房屋鉴定费进行公开招标。

5.5.4.4 招标组织形式

本项目招标组织形式为委托招标。

5.5.4.5 招标方式

本项目招标方式为公开招标。

第六章 海绵城市专篇

6.1 编制依据

1. 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》(国办发[2015]75 号);
2. 《住房城乡建设部关于印发海绵城市专项规划编制暂行规定的通知》(建规[2016]50 号);
3. 《住房城乡建设部办公厅关于印发海绵城市建设绩效评价与考核办法（试行）的通知》(建办城函[2015]635 号);
4. 《住房城乡建设部关于印发海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）的通知》(建城函[2014]275 号);
5. 《雨水控制与利用工程设计规范》(DB11/685-2013);
6. 《广东省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》(粤府办[2016]53 号);
7. 《广州市海绵城市建设工作方案》;
8. 《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》;
9. 《广州市海绵城市专项规划（2016-2030）》;
10. 《关于实施广州市海绵城市建设工作方案的通知》(穗建督办[2016]1701 号);
11. 《广州市水务局关于印发广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）的通知》(穗水[2017]12 号);
12. 《广州建设项目雨水径流控制办法》;
13. 《广州市海绵城市绿地建设指引》;
14. 《广州市海绵型道路建设技术指引》;

15. 《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引》;
16. 《广州市海绵城市建设专篇编制要点》;
17. 《荔湾区海绵城市专项规划》。

6.2 设计原则

1、海绵城市设计应遵循“生态优先等原则”，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。

2、建设“海绵城市”并不是推倒重来，取代传统的排水系统，而是对传统排水系统的一种“减负”和补充，最大程度地发挥城市本身的作用。

3、在海绵城市设计过程中，应统筹自然降水、地表水和地下水的系统性，协调给水、排水等水循环利用各环节，并考虑其复杂性和长期性。

6.3 设计理念

建设海绵城市，首先要扭转观念。传统城市建设模式，处处是硬化路面。每逢大雨，主要依靠管渠、泵站等“灰色”设施来排水，以“快速排除”和“末端集中”控制为主要规划设计理念，往往造成逢雨必涝，旱涝急转。根据《海绵城市建设技术指南》，城市建设将强调优先利用植草沟、渗水砖、雨水花园、下沉式绿地等“绿色”措施来组织排水，以“慢排缓释”和“源头分散”控制为主要规划设计理念，既避免了洪涝，又有效的收集了雨水。

6.4 海绵城市建设内容

- 1、建设标准

在社区改造中贯彻海绵城市的设计理念，因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等。

（1）推进海绵型道路与广场建设，在非机动车、人行道、广场等扩大使用透水铺装、线性排水沟和植草沟，合理导流雨水，提高道路与广场的透水性，减少积水情况；优先考虑结构性透水铺装，优先考虑生态停车位。

（2）有条件的通过断接雨水立管导流至新建的雨水花园、植草沟、下凹式绿地等海绵设施，消纳自身雨水、增强海绵体功能；雨水花园等调蓄设施应当为蓄滞周边区域雨水提供空间。

（3）海绵城市建设难度特别大的，可采用雨水桶和蓄水模块等调蓄设施提升调蓄空间。

（4）雨水花园、浅草沟宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。

2、改造方案

本项目在部分公共空间区域采用透水铺装，代替非透水路面。

透水铺装结构一般从上到下为面层、找平层、基层和土基组成。

①面层采用透水砖，厚度为 5cm；

②找平层厚度取 3cm，采用 1:3 水泥砂浆；

③透水垫层厚度取 15cm，采用 5%水泥稳定碎石；

④根据工程需要垫层可铺设排水花管。

第七章 项目运营方案

7.1 运营模式选择

项目依程序组织竣工验收，按有关规定办理移交手续，项目改造后原则上由物业服务企业接收，如由业主自行管理的，由社区居民居委会接收。

项目移交后由属地街道负责组织社区居委、共同缔造委员会确定后续管养模式。难以确定管养服务单位的，由属地结合辖区公共环卫保洁、城市安全管理、公共秩序维护等工作兼顾该小区的日常管养。具体操作按照《广州市城市更新工作领导小组办公室关于印发〈广州市老旧小区改造项目引入日常管养参考指引（试行）〉的通知》（穗建环境〔2022〕120号）执行。

7.2 安全保障方案

7.2.1 规范标准

1. 《中华人民共和国劳动法》；
2. 《建设工程施工现场环境与卫生标准》（JGJ146-2013）；
3. 《建设工程施工现场消防安全技术规范》（GB50720）；
4. 《安全防范工程技术规范》（GB50348-2004）；
5. 《机械安全避免人体各部位挤压的最小间距》（GB-T12265-2021）；
6. 《建设工程施工现场安全资料管理规程》（CECS266-2009）；
7. 《施工企业安全生产管理规范》（GB50656-2011）；
8. 《建筑施工安全技术统一规范》（GB50870-2013）；
9. 《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）；

10. 《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
11. 《建筑施工高处作业安全技术规范》（JGJ80-2016）；
12. 《广东省劳动安全卫生条例》；
13. 《施工现场安全生产保证体系（附条文说明）》（DGJ08-903-2003）。

7.2.2 施工期危害因素和程度分析

影响本项目建设劳动安全的因素主要是施工中使用的电器、机械设备等，有可能对人体造成触电及机械伤害。

1、火灾爆炸

项目在建设过程中机械设备占很大比例，用电量用油量较大，所以应加强对火灾的预防，加强消防工作，确保消防安全。

2、高温烫伤

项目在建设过程中多在室外施工作业，高温天气及设备长时间运转可能会有烫伤事故。

3、触电

在建设过程中，用电设备繁多，尤其是在“三线”整治过程中，应特别注意老化破损电线漏电及电线交叉、错接传电危害事故。若电气设备发生故障或电器安装不规范，缺少接地或接零，或接地接零损坏失效，或操作人员违章操作，也会发生触电伤害事故。

4、机械危害

在建设过程中有电机转动设备、切割设备、运输设备等，都会有机械伤害危险。安全操作规程不完善或操作人员没有严格按照操作规程进行操作，疏忽大意则有可能发生安全事故，对操作人员或其他人员造成人身伤害。

5、噪音伤害

施工机械装置中的各种机械、设备，有噪音伤害因素。

6、物体打击

物体打击事故是指施工人员在操作过程中受到各种工具，材料、机械零部件等从高空下落造成的伤害，以及各种崩块、碎片、锤击、滚石等对人体造成的伤害，器具飞击、料具反弹等对人体造成的伤害等，物体打击事故不包括因爆炸引起的物体打击。

7、高处坠落

在施工现场高空作业中，如果未防护，防护不好或作业不当都可能发生人或物的坠落。从事高处作业时，如屋顶、梯子、脚手架等地均有可能存在高度差，若未采取防护措施，工作人员可能会因误操作或摔倒而坠落。在从事高处作业时，若缺乏或使用不当防护工具，如安全绳索、安全带、安全网及头盔等，可能会增加高处坠落事故的风险。

上述危害因素一旦出现，均有可能导致人员伤亡、财产毁损等重大事故损失，必须严加防范。

7.2.3 运营期危害因素和程度分析

1、运营期间危及劳动安全因素

项目运营期危险因素主要有以下几方面：火灾、电气设备过载故障及供电设备故障；排水系统不完善；建筑结构地震设计烈度设防未满足要求；地面材料不防滑或防滑效果不明显，存在安全事故隐患，应采取适当的防范和控制措施，避免人员伤亡事故发生。

2、运营期间影响卫生因素

运营期间产生的主要污染物为生活垃圾、生活污水以及固体废

弃物，管理处理不完善会影响周边环境卫生。

7.2.4 安全保护措施

整个社区内的建筑、附属设施和运行管理应该符合消防、安全、卫生、环境保护等国家和地方现行的有关法规标准。认真贯彻建设部颁发的“一标五规范”，即《建筑队安全检查评分标准》、《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑施工作业技术规范》等的规定。

1、施工现场出入口、施工便道交叉口等，提前设置警示牌，施工现场设置醒目的安全标志牌，保持正常的交通安全秩序。对作业人员进行定期安全教育，施工前做好施工安全交底。

2、夜间施工保证作业面、便道足够照度，雨天采取必要的防滑措施。从事作业的人员必须穿好工作衣、工作鞋，并戴好安全帽和手套，特殊工种应持证上岗，并按有关规程进行操作。

3、定期进行设备检查和安全用具检查和保养，对不符合要求的应进行整改，杜绝事故隐患。

4、在有碍机械安全和人身健康场所作业时，机械设备应采取相应的安全措施；操作人员必须配合适用的安全防护用品；当使用机械设备与安全发生矛盾时，必须服从安全的要求。机械操作人员和配合作业人员，都必须按规定穿戴劳动保护用品；高空作业人员必须系安全带，不得穿拖鞋；严禁从高处往下投掷物件。

5、现场临时用电拉线应符合有关规定，接好触电保护器，设专职电工进行日常管理、检修维护供电系统，机电设备必须有良好的接地。

6、施工现场的孔洞，应加设盖板或临时栏杆，防止人、物坠落。

7、施工现场的消防工作，应遵照国家有关法律、法规开展消防

安全工作。施工单位的负责人应全面负责施工现场的防火安全工作，履行《中华人民共和国消防条例实施细则》第十九条规定的九项主要职责。

8、按照消防管理体系的需要，配备相应的专（兼）职管理、检查人员和消防器具，标记工程沿线的可用水源及消防安全设施点，配备气体灭火及防爆器具，在施工总平面布置中考虑消防通道，以便发生火灾时消防车可进入现场。

9、严禁非电工作业人员私自乱拉、乱接电线。挪动电箱、电气设备时必须要有且至少有一名电工在场。施工现场内的所有电器设备的金属外壳必须与专用保护零线连接。保护零线应单独敷设，不作他用。重复接地线应与保护零线相连接。与电气设备相连接的保护零线应为截面不小于 2.5mm^2 的绝缘多股铜线。保护零线的统一标志为绿/黄双色线。任何情况下不准使用绿/黄双色线做负荷线。

10、施工单位应采取保护措施，确保与建设工程毗邻的建筑物、构筑物安全和地下管线安全。

11、密切关注水文、天气预报信息，提前做好应急方案与防范准备，把施工机械、人员撤至安全地域。项目部成立防台风、防汛领导小组及抢险队。办公生活区安设避雷杆，接地电阻 $\leq 10\Omega$ 。

7.2.5 职业卫生

1、建设工程现场职业健康安全卫生的要求

（1）施工现场必须建立环境卫生管理和检查制度，并应做好检查记录。

（2）施工现场应配备常用药品及绷带、止血带、颈托、担架等急救器材。

（3）施工企业应制定施工现场的公共卫生突发事件应急预案。

2、建设工程现场职业健康安全卫生的措施

施工现场作业人员发生法定传染病、食物中毒或急性职业中毒时，必须及时向施工现场所在地建设行政主管部门和有关部门报告。现场施工人员患有法定传染病时，应及时进行隔离。

7.2.6 消防措施

项目安全的重点在于火灾预防，要贯彻预防为主，防消结合的方针。项目建设时充分考虑消防安全布局、消防供水、消防通道、消防设备等内容。具体做好以下几点：

1、按防火规范留有巡逻疏散通道和安全出口，安全出口均符合建筑防火设计规范，通道均可直通场外，满足人员疏散要求。

2、建筑物周围保留消防通道畅通，为消防补救提供有利的交通应急条件。

3、按照防火规范要求，对不同地点设置足量的磷酸铵盐干粉（1121 干粉）灭火器。

4、加强消防管理，定期检查消防设施，提高社区居民消防意识和自救能力。

5、加强与市政消防部门的联系，建筑物在市政消防防护范围内，发生火灾时，由市政消防队施救。

7.3 绩效管理方案

7.3.1 绩效管理机制

根据《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）要求，按照老旧小区年度实施计划，每年开展综合评估，从工作统筹、实施进度、文明

施工、资金使用、改造成效、居民满意度等方面进行全流程、全方位评估，评估结果在城市更新工作领导小组会上通报。

7.3.2 总体绩效目标

结合国家、广州市和荔湾区对于老旧小区改造的规定，以及相关工作计划、文件的要求，以干净小区、整洁小区、平安小区、有序小区作为改造目标，优化房屋建筑本体和小区内的公共区域，改善城市核心区内老旧小区的环境，合理利用土地资源，为小区居民提供一个环境优美、设施齐全的活动区域，满足居民生活需求。

7.3.3 绩效管理机制

评价指标坚持定量优先、定量与定性相结合的方式，始终遵循科学规范、全面系统、公正客观、合规合法、绩效相关的基本原则，综合运用文献分析法、调查分析法、专家咨询与论证、预测分析法等方法。本项目评价指标体系主要包括投入指标、产出指标、效益指标三个方面，详见下表：

表 7-1 评价指标体系

序号	一级指标	二级指标	三级指标
1	投入指标	项目立项合规性	项目立项程序是否合规
2		绩效目标合理性	项目绩效目标是否科学合理
3	产出指标	资金使用效率	资金支付完成率
4		时效指标	目标任务完成率
5		质量指标	工程验收合格率
6	效益指标	社会效益指标	是否满足小区居民生活需要
7		生态环境效益指标	是否有效改善小区生态环境
8		服务对象满意度指标	服务对象满意度
9		可持续性影响	是否长期有效提高居民幸福指数

第八章 项目投融资

8.1 投资估算

8.1.1 编制依据

- 1.国家发展改革委《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》；
- 2.国家发展改革委和建设部批准发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号）；
- 3.国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- 4.中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；
- 5.《广州市城市更新基础数据调查和管理办法》（穗更新规定〔2016〕3 号）；
- 6.《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额（2012）》；
- 7.广东省住房和城乡建设厅《印发〈广东省建设工程计价依据（2018）〉的通知》（粤建市〔2019〕6 号），该文颁发的《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》和《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
- 7.《广东省城市老旧小区改造项目估算指标》；
- 9.建设单位管理费根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）计取；
10. 工程建设监理费参考国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）文件计取；

11. 设计费、竣工图编制费、施工图审查费参考国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）、《国家发展改革委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》（发改价格〔2011〕534号）文件计取；

12. 项目建议书、可行性研究报告编制费参考国家发改委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）、关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（粤价〔2000〕8号）文件计取；

13. 工程保险费参考《广东省建设工程概算编制办法》（2014），按工程费用的0.3%计取；

14. 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验检测费费率的通知》（穗建造价〔2019〕38号）计取；

15. 招标代理费参考国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）文件计取；

16. 工程勘察费参考《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）文件计取；

17. 树木保护专章编制费用参考《广州市城市树木保护专章编制服务收费指导意见》计取；

18. 房屋鉴定费参考《广东省房屋建筑和市政工程质量安全检测收费指导价》粤建检协〔2015〕8号文件计取。

8.1.2 投资估算

本项目总投资11320.64万元，其中：工程费用9377.17万元，工程建设其他费用1404.39万元，基本预备费539.08万元。项目投资明细见表8-1。

8.2 资金筹措及资金年度计划表

项目资金来源主要为财政资金。投资计划表如下所示：

表 8-2 项目投资计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	合计	备注
1	建设投资	26.24	6336.27	4958.13	11320.64	

第九章 项目影响效果分析

9.1 社会影响分析

9.1.1 社会影响效果分析

本项目的社会影响分析旨在分析预测项目可能产生的正面影响（社会效益）和负面影响。本项目建设社会影响分析从以下几点进行分析：

1、对居民生活的影响

本项目建设促进城市空间优化，改善人居环境，促进社会经济发展，满足人民日益增长的对美好生活的需要。

项目施工期间，机械施工与材料运输装卸可能占用道路，外墙施工地面围挡区域可能对居民出行和商铺经营产生影响，项目实施过程中可能对周边用户的电网、通信网等产生影响以及施工过程中可能产生的固体垃圾、粉尘、噪音对居民生活出行及商铺经营产生影响。因此，在施工期间应严格执行环保措施，建设单位应加强与电业局、各通信企业、有线网络公司等单位沟通，与各相关企业协调对接，衔接好项目范围内电网、通信网等规划建设工作，加强施工管理，降低项目施工对居民生活和商铺经营的负面影响，加快施工进度，减少影响周期。

2、对当地居民生活水平与生活质量的影响

项目的建设有助于消除安全隐患，改善人居环境，打造“干净整洁平安有序”的城市环境，提高居民的生活水平与生活质量。

但应指出的是，项目施工期间由于施工人员、材料、机械等会

对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、灰尘等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。

3、对当地弱势群体利益的影响

项目的建设，不会对项目所在地的老人、妇女、儿童、残疾人员等弱势群体产生不利影响，反而为弱势群体改善了居住环境，提供更好的休憩、娱乐场所，提高社会保障，从而对上述弱势群体产生直接或间接的正面影响。

4、对当地居民就业及收入的影响

短期看，项目在在一定程度上增加了直接就业机会，如建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。从长远看，项目沿线整体环境的改善将吸引更多的客源，配套服务、旅游业的发展将增加更多的商业机会，从而增加就业机会；随着人居环境整治，投资环境改善，会给当地居民提供更多的就业机会。因此，项目的建设对当地居民就业及收入的影响长远且积极。

5、对当地的文化、教育、卫生的影响

项目的建设，对当地文化教育事业的发展是一种有益的补充，有利于社会事业进步，同时，通过项目改善了人居环境，间接促进当地经济的发展。项目属非工业性项目，没有大的污染源，卫生方面没有大的负面影响。

6、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目的建成，对基础设施如交通道路、供水、供电等有一定的需求量，但就项目的总体规划来看，项目对城市基础设施、服务容量基本不会产生影响，还扩大了所在地区的服务容量。

7、对少数民族风俗习惯和宗教的影响

本项目的建设严格遵守当地民族风俗，不会对当地少数民族风俗习惯和宗教产生不利影响。

9.1.2 社会影响结论

本项目的建成有利于改善周边环境，优化小区布局，提升城市面貌，有利于促进区域经济的发展，有利于改善居民生活。项目的负面影响很小，有很好的社会、经济、环境效益。

社会效益方面，对商户、居民、社会、政府、投资企业都将产生良好的社会效益。老旧小区改造建设的直接社会效益是基础设施的提升，经商和居住环境改善，提高片区商户和居民的生产、生活质量。

经济效益方面，本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。本项目的建设，有利于市民获取更多的就业机会，增加收入。

环境效益方面，本项目充分尊重当地居民的生活习惯、行为特点以及环境心理需求，从居民的行为习惯来规划合适的空间环境，为项目社区居民提供一个亲切舒适的休闲、交往、健身的场所，能够进一步提高城市的居住环境。

9.2 生态环境影响分析

9.2.1 环境和生态现状

2023年10月，广州市市环境空气综合指数3.13，达标天数比例93.5%，空气质量分别为：优16天、良13天，轻度污染2天未出现中度及以上污染

PM_{2.5} 平均浓度为 23 微克/立方米，PM₁₀ 平均浓度为 37 微克/立方米，二氧化氮平均浓度为 26 微克/立方米，二氧化硫平均浓度为 6 微克/立方米，臭氧（第 90 百分位浓度，下同）浓度为 159 微克/立方米，一氧化碳（第 95 百分位浓度，下同）浓度为 0.8 毫克/立方米。

9.2.2 项目污染物排放

本项目为老旧小区微改造项目，改造完成后不新增污染物排放，项目污染物排放主要在施工期间。

1、废气

施工期废气主要污染物为各种燃油动力机械和运输车辆排放的废气，以及建筑材料、废弃建材拆除、运输与搬运过程中产生的扬尘，由于施工场地位于居民区，施工产生的扬尘、废气会给人们生活带来诸多不便。

2、噪声

噪声扰民是施工工地最为严重的污染因素，在项目建设过程中各种施工机械运转时的强大噪声，这些突发性非稳定态声源严重影响区域内人们的学习和工作。项目施工期间噪声主要有施工机械、设备噪声，施工机械、设备主要是运输车、电锯、电刨、切割机、磨石机等设备运转产生的噪声。

施工期运输车辆可能引起局部的交通拥堵导致车辆喇叭声增加。

3、废水

施工期废水来源主要为工程施工废水和生活污水。其中工程施工废水包括施工机械冷却水及洗涤用水、施工现场清洗用水、建材清洗用水等，这部分废水有一定量的油污和泥沙。施工人员的生活

污水含有一定量的有机物和病菌。

4、固体废弃物

施工期间产生的固体废弃物主要有拆除的废弃建材、施工人员产生的生活垃圾及撒落的砂石料、工程土、混凝土等，及时收集处置后对周围环境影响较小。

9.2.3 污染物减排措施

1、大气污染防治措施

（1）废弃建材、建筑材料运输车应按规定配置防洒落装备，装载不宜过满，保证运输过程中不散落。

（2）运输建筑材料的车辆应注意防尘。粉状材料如水泥、石灰等应罐装或袋装，禁止散装运输，运送砂石料的运输车辆，用帆布、盖套等遮盖，以防物料飞扬，沿途撒漏。

（3）土、砂、石料运输禁止超载，装料高度不得超过车厢板，并加盖篷布。严禁运输途中扬尘、散落，堆放应有篷布遮盖。

（4）运至拌和场应尽快与粘土混合，减少堆放时间。堆放时应采取防风防雨措施，必要时设立围栏，并定时洒水防止扬尘。

2、噪声污染防治措施

（1）施工单位须按建筑施工场界噪声的要求进行施工，并合理布置声源，尽量选用低噪声机械设备和工艺，对高噪声设备采取有效隔声、消声和减振措施，确保施工噪声符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要求。

（2）施工部门应合理安排好施工时间和施工场所，高噪声作业区远离声环境敏感区，不得在夜间从事高噪作业，避免扰民。若需

在夜间连续施工作业，需按规定取得相关部门许可，并予以公告受影响公众。

（3）加强检查、维护和保养机械设备，保持润滑，紧固各部件，对脱焊和松动的架构件，要补焊加固，减少运行的振动噪声。

（4）运输车辆应做好妥善安排，尽量减少车辆在夜间行驶，并对车速进行限制，减少鸣笛。

3、水污染防治措施

（1）项目在施工时产生的生活污水、车辆、设备冲洗水等须经沉淀、隔油等处理，不得直接外排。

（2）施工堆场必须采用防冲刷措施，如在堆场四周设截流沟，减少施工物质的流失。

（3）施工材料应远离地面水，并提供环行排水沟和渗水坑，以防意外溢出污染地面水。

4、固体废弃物污染防治措施

（1）根据《城市建筑垃圾管理规定》（建设部令第 139 号）有关规定，建设单位和施工单位要重视和加强建筑垃圾的管理，采取积极措施防止其对环境的污染。

（2）施工单位要向当地卫生管理部门提出建筑垃圾处置的请示报告，经批准后将建筑垃圾清运到指定地点合理消纳，防止破坏当地景观。

（3）施工期间产生的建筑垃圾进行分类收集、分类暂存，能够回收利用的尽量回收综合利用，以节约宝贵的资源。

（4）建筑垃圾要进行收集并固定地点集中暂存，尽量缩短暂存

的时间，争取日产日清。同时要做好建筑垃圾暂存点的防护工作，避免风吹、雨淋散失或流失。

（5）施工单位不准将各种固体废物随意丢弃和随意排放。

9.2.4 生态环境影响评价结论

根据对本项目污染物来源以及环境治理措施的分析，本项目如果能够保证施工期间按照要求进行作业对废气、废水、固体废弃物进行有效控制，本项目的施工和运营对周围环境的影响能控制在允许范围内。本项目的建设是能为当地环境所能接受的。项目应在实施过程中应严格按照“三同时”原则进行设计。

9.3 资源和能源利用效果分析

9.3.1 节能设计原则

为了使项目建成后有很好的社会效益，本项目建设原则是：

- 1、根据国家有关能源政策和法规，因地制宜地选择能源种类、品种与质量。设计时尽可能做到能源综合利用，如能源循环使用。
- 2、积极采用新设备、新材料，但不盲目超前。项目建成后，整体装备水平和各项工艺指标达到国际先进水平。
- 3、制定相关节能管理制度，避免造成不必要的能源损耗。
- 4、重视环境保护、节能降耗和安全，建设方案充分采用先进设施，做到环保、节能、安全设施与工程建设“三同时”。
- 5、项目必须符合国家规定的有关质量、能耗、环保、劳动安全和卫生标准、相关的设计规范和建设条例要求。

9.3.2 用能标准与节能规范

1. 《中国节能技术政策大纲（2006年）》；

2. 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28号）；
3. 《国务院关于印发“十三五”节能减排综合工作方案的通知》（国发〔2016〕74号）；
4. 《民用建筑节能管理规定》（建设部令第143号）；
5. 《节能中长期专项规划》（发改环资〔2004〕2505号）；
6. 《广东省节能中长期专项规划》；
7. 《广东省节约能源条例》；
8. 《广东省民用建筑节能条例》；
9. 《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》（广州市人民政府令第168号）；
10. 《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ75-2012）；
11. 《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》广东省实施细则（DBJ15-50-2006）；
12. 《既有居住建筑节能改造技术规程》（JCJ/T129-2012）。

9.3.3 水资源现状

广州市地处南方丰水区，境内河流水系发达，大小河流（涌）众多，水域面积广阔，集雨而积在100平方千米以上的河流有22条，河宽5米以上的河流1368条，总长5092千米，河道密度0.75千米/平方千米，构成独特的岭南水乡文化特色，有助于改善城市景观、维持城市生态环境稳定。广州市水资源的主要特点是本地水资源较少，过境水资源相对丰富。全市水域面积7.56万公顷，占全市土地面积的10.15%，主要河流有北江，东江北干流及增江，流溪河，白妮河，珠江广州河段、市桥水道和沙湾水道等，北江、东江流经广

州市，汇合珠江入海。全市多年平均降雨量为 1830.2 毫米，本地平均水资源总量 79.79 亿立方米，其中地表水 78.81 亿立方米，地下水 14.87 亿立方米，地表水和地下水的重复量为 13.88 亿立方米。全市本地水资源可利用总量 28.38 立方米。南部河网区处于潮汐影响区域，径流量大，潮流作用强。珠江的虎门、蕉门、洪奇门三大口门在广州市南部入伶有洋出南海，年涨潮量 2710 亿立方米，年落潮量 4088 亿立方米，与三大口门的年径流量 1377 亿立方米比较，每年潮流可带来大量的水量，部分是可以被利用的淡水资源。

9.3.4 能源现状

广州市 2022 年规模以上工业综合能源消费量 1642.25 万吨标准煤，比上年下降 3.0%。规模以上工业单位增加值能耗下降 3.8%。全年全社会用电量 1118.76 亿千瓦时，下降 0.1%。其中，工业用电量 446.57 亿千瓦时，下降 3.5%。

9.3.5 项目能耗分析

本项目具体能耗分析如下表所示：

表 9-1 项目能耗情况表

序号	能源种类	名称	功率（W）	数量	单位	日运行时间（h）	年运行天数	需用系数	年用电量（kwh）
1	电	楼道照明	12	449	套	12	365	0.6	14159.66
2		小区照明	40	100	个	12	365	0.7	12264
3		视频监控	10	131	个	24	365	0.7	8032.92
用电量合计									34456.58
折标标准（kgce/kw.h）									0.1229
折标煤量（tce/a）									4.23
序号	能源种类	用途	面积（m²）		日耗水量（L/m²•d）		年运行天数	年用水量（m³）	
1	水	绿化用水	236		1.1		213	55.30	

2		未预见水量 10%		5.53
用水量合计				60.83
折标标准 (kgce/t)				0.2571
折标煤量 (tce/a)				0.02
合计折标煤量 (tce/a)				4.25

9.3.6 节能措施

1、施工中采用先进的节水施工工艺，现场搅拌用水、养护用水应采取有效的节水措施，严禁无措施浇水养护混凝土。

2、现场机具、设备、车辆冲洗用水必须设立循环用水装置。施工现场办公室、餐厅采用节水系统和节水器具，提高节水器具配置比率。项目临时用水应使用节水型产品，安装计量装置，采取针对性的节水措施。

3、施工现场建立可再利用水的收集处理系统，使水资源得到梯级循环利用，力争施工中非传统水源和循环水的再利用量大于 30%。

4、加强用水设备的日常维护管理，杜绝跑冒滴漏、长流水现象。

5、节约绿化用水，提高水资源利用率，尽可能使用废水养护绿地，减少使用自来水绿化灌溉。

6、制订合理施工能耗指标，提高施工能源利用率。

7、优先使用国家、行业推荐的节能、高效、环保的施工设备和机具，如选用变频技术的节能施工设备等。

8、施工现场设定施工设备的用电控制指标，定期进行计量、核算、对比分析，并有预防与纠正措施。

9、在施工组织设计中，合理安排施工顺序、工作面，以减少作业区域的机具数量，相邻作业区充分利用共有的机具资源。安排施工工艺时，应优先考虑耗用电能或其它能耗较少的施工工艺。避免

设备额定功率远大于使用功率或超负荷使用设备的现象。

10、选择功率与负载相匹配的施工机械设备，避免大功率施工机械设备低负载长时间运行。

11、合理安排工序，提高各种机械的使用率和满载率，降低各种设备的单位耗能。

12、临时用电优先选用节能电线和节能灯具，临电线路合理设计、布置，临电设备宜采用自动控制装置。

13、照明选用 LED 灯，照明采用智能控制。

9.3.7 节能效果评价

为全面贯彻科学发展观，提高能源利用效率，实现广东省节能减排工作目标，建设单位应严格按计划实施项目，将各项节能措施落到实处，使项目建成后达到预期的能耗水平。

第十章 项目风险管控方案

风险分析的目的是为了更好地预防风险的发生，做好风险的监测以及在风险发生时做好应对措施，做到对风险的有效控制，使风险在可防、可控范围内，最大限度减小风险发生的可能性和发生风险后的后果。

本章节针对各种风险因素的分析，初步提出部分风险的预防措施及风险应急预案，详细预防措施及应急预案应由建设单位或各相关部门组织专项展开。

10.1 风险识别与评价

根据项目特点分析，本项目的主要的风险因素有：

1、政策风险

主要指国家、地方相关政策出现重大变化对项目建设带来的不利影响。

因此，项目的政策风险属于本项目的特征风险因素，该风险发生概率较低，影响程度中等，单因素风险程度为较小风险。

2、技术风险

主要指对工程设计、施工技术的可靠性、先进性、适用性认识不足，出现重大偏差，使工程建设难以顺利实施或既定的功能目标、使用要求难以实现的风险。

因此，技术风险属于本项目的特征风险因素。工程方案风险发生概率中等，影响程度为中等，单因素风险程度为一般风险。

3、运营风险

建设单位项目前期咨询调研工作安排，项目建设过程中是否设立运营管理机构，是否建立完善的运营管理模式；项目建设完成后，由于部分老旧小区目前处于无物业管理状态，是否设立运营管理机构或其他运营管理模式，是否建立合理运营管理机制及后续运维资金配置等。

因此，运营风险属于本项目的特征风险因素。该风险发生概率较低，影响程度为中等，单因素风险程度为较小风险。

4、资金风险

主要指资金的可靠性、充足性、及时性与预期出现重大偏差，从而对项目实施带来困难的风险。

因此，资金风险属于本项目的特征风险因素，该风险发生概率较低，影响程度为中等，单因素风险程度为较小风险。

5、生态环境风险

生态环境影响主要发生在施工期间，可能涉及的风险因素包括大气污染排放、水体污染排放、噪声和振动、固体废弃物及其二次污染等。

因此，生态环境风险属于本项目的特征风险因素，该风险发生概率中等，影响程度为中等，单因素风险程度为一般风险。

6、投资估算风险

投资估算风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，而引起各种费用、费率等的提高。对于本项目而言，建设周期比较短。

因此，投资估算风险属于本项目的特征风险因素，该风险发生

概率中等，影响程度为中等，单因素风险程度为一般风险。

7、社会风险

主要指项目实施对社会环境带来不利影响，导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序，对构建和谐社会形成挑战的风险。项目实施过程中，将会增加一定量外来施工人员，他们的生活文化习惯可能与当地不相适应，对居民的生活会产生一定的影响，如不进行管理，可能会给当地群众生活带来一定的不利影响，引发社会矛盾。

因此，社会风险属于本项目的特征风险因素，该风险发生概率中等，影响程度为中等，单因素风险程度为一般风险。

8、媒体舆论风险

如项目没有及时、充分公开进度信息，可能会引发负面报道和舆论，引发集体抗议，存在一定的风险。

因此，媒体舆论风险属于本项目的特征风险因素。该风险发生概率中等。影响程度为中等，单因素风险程度为一般风险

表 10-1 风险程度识别结果汇总表

序号	风险因素	风险概率（p）		影响程度（q）		风险程度（R）	
		措施前	措施后	措施前	措施后	措施前	措施后
1	政策风险	较低	较低	中等	较小	较小	微小
2	技术风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小
3	运营风险	较低	较低	中等	较小	较小	微小
4	资金风险	较低	很低	中等	较小	较小	微小
5	生态环境风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小
6	投资估算风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小
7	社会风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小
8	媒体舆论风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小

10.2 风险管控方案

1、政策风险防范措施

密切关注国家、地方及上级单位关于城市更新、固定资产投资、项目建设管理、节能环保等方面的政策规定，按相关政策要求办理项目报建审批手续，在项目实施过程中贯彻落实相关宏观政策与技术标准。

2、技术风险防范措施

选择有资质、经验丰富的设计、施工等参建单位；做好前期调研摸底工作，根据详细的民意调查、数据测量、现状摸底结果优选设计方案。

3、运营风险防范措施

项目前期选择有资质、经验丰富的参建单位；做好前期调研摸底工作，根据详细的民意调查、数据测量、现状摸底结果优选设计方案。施工期间的运营管理工作选择具有丰富工程管理经验的稳定的工程管理机构担任。

建设完成后应充分挖掘、整合、利用社区资源，压实街道属地管理职责，发挥基层组织联系群众纽带作用，制定合理运营管理方案，对于无物业公司管理的社区，可通过成立社区运营管理公司或由居民自治管理。

4、资金风险防范措施

按相关程序抓紧落实建设资金，并制定科学合理的资金使用与管理计划。政府对本项目的重视和引导程度也对项目风险有一定的影响，广州市政府、区政府及其相关部门在资金、政策方面大力支

持本项目的建设，将为实现项目的建设目标奠定良好的基础。

5、生态环境风险防范措施

（1）大气污染排放风险防范措施

该风险主要发生在施工期间，对有条件的施工场地采用封闭施工，密闭运输原辅材料、土壤等，装载不宜过满，尽量缩短在居民住宅区等敏感目标的行驶路程。及时清运弃土、弃料及其他建筑垃圾。

（2）水体污染物排放风险防范措施

本项目在施工过程中，应及时将污水排放至附近的市政污水管。

（3）噪声和振动风险防范措施

选用低噪施工设备，对施工机器采取降噪措施，合理安排施工时间，制定施工计划时，尽可能避免大量的高噪声设备同时施工。

（4）固体废弃物及其二次污染风险防范措施

建筑垃圾委托专业建筑垃圾处理公司处理，施工人员产生的生活垃圾每日交由环卫部门统一处理，各施工现场在施工作业前，应设置固体废物堆放场地或容器，对有可能因雨水淋湿造成污染的，要搭设防雨设施。

6、投资估算风险防范措施

需要在估算和预算时，充分考虑人工、材料等费用、费率上涨的可能性，并尽早实施项目建设。

7、社会风险防范措施

严格管理流动人口，建设单位应紧密联系和依靠相关部门，督促施工单位加强对施工人员法制教育和管理工作的，相互尊重各自的

生活习惯、宗教信仰和风俗特点；应及时带领外来施工单位及务工人员到当地公安派出所进行登记备案，并签订治安目标管理责任书。

项目建设单位和施工单位应加强施工期的治安保障，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。

9、媒体舆论风险防范措施

保持畅通的沟通渠道，及时公布项目的相关信息，同时加强信息的公开化，透明化，对社会、项目所关注的问题及时回复、解释，解答公众的疑问。

表 10-2 落实措施后风险程度汇总表

序号	风险因素	风险概率（p）		影响程度（q）		风险程度（R）	
		措施前	措施后	措施前	措施后	措施前	措施后
1	政策风险	较低	较低	中等	较小	较小	微小
2	技术风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小
3	运营风险	较低	较低	中等	较小	较小	微小
4	资金风险	较低	很低	中等	较小	较小	微小
5	生态环境风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小
6	投资估算风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小
7	社会风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小
8	媒体舆论风险	中等	较低	中等	较小	一般	较小

10.3 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。

10.3.1 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性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、社会风险事故发生后，事故发生单位应立即组织应急队伍，按照单位应急预案进行先期处置。同时迅速报告事故相关的主管部门。报告内容包括：事故单位名称、地址、事故类别、初步认定的事故发生原因、事故影响范围及状况以及事故能否可控等。

9、相关单位接到报告或举报后应立即赶赴事故现场采取必要措施进行控制，防止事故扩大。同时，迅速了解情况做出判断，迅速报告地方政府，认为现有力量无法有效控制时，立即按规定报告指挥部，由工作专班领导确定是否启动本预案。应急预案启动后，由指挥部办公室向工作专班各成员单位下达应急指令，各单位在接到指令后，要根据工作专班提出的要求，立即启动本单位的相关应急预案，及时派出应急队伍，迅速赶赴事故现场，开展防控工作。

10、事故现场得到控制，事故条件已经消除，即满足应急终止条件。

10.3.2 群体性事件维稳处置应急预案

为保证项目的顺利推进，切实做好项目周边群众工作，防止群体事件发生，特制定项目群体性事件维稳处置应急预案。

1、组织领导

成立项目建设信访维稳工作专班，主要负责处置项目推进过程中涉稳问题的统筹协调工作。

2、工作要求

深入学习贯彻习近平总书记关于防范化解重大风险的重要指示精神，进一步提高政治站位，坚持底线思维，落实工作责任，切实做到预防到位、评估到位、处置到位、确保不发生大规模串联聚集以及越级上访事件，确保不发生影响重大的网络舆情事件，全力防范化解项目推进过程中存在的不稳定因素，确保如期完成项目建设任务。

（1）将维稳作为所有工作开展的前提和核心，严格按照应急预案，将措施和责任落实到人，全力以赴切实做好维稳工作。

（2）按照应急预案要求，组织力量深入项目周边敏感区域进行滚动排查。

（3）对排查出来的重大不稳定因素，严格按照维稳工作要求，落实有效地化解措施，积极协调，切实维护群众利益，力求彻底化解不稳定因素。

（4）各单位要密切跟踪事态发展情况，及时掌握相关群体的动向，及时做出预警和处置，防止事态扩大或蔓延。

（5）对在维稳工作中出现的不落实、措施不到位、稳控不力、工作松散造成群体性事件的，要追究当事人及部门负责人责任。

10.3.3 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，定期培训，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。

(4) 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。

10.4 风险评价结论

通过分析项目所面临的风险因素，提出了降低风险防范措施，可以有效地降低风险发生的概率。项目建设风险较小，属于一般风险类项目，因此不会影响项目建设。综合评估来看，项目在建设前已做好完善的防范措施，并制定风险应急预案，安全率较高，项目风险较低。

第十一章 城市树木保护专章

11.1 编制依据

1. 《城市绿化条例》（2017年修订版，国务院令第100号）；
2. 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》；
3. 《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》；
4. 《广东省城市绿化条例》；
5. 广州市林业和园林局关于印发《广州市城市树木保护管理规定（试行）》的通知（穗林业园林规字〔2022〕1号）；
6. 《广州市城市树木保护管理规定（试行）》；
7. 《广州市绿化行政审批项目专家论证工作细则》；
8. 《广州市城市树木保护专章编制技术指引》；
9. 《广州市绿化条例》；
10. 《广州市关于科学绿化的实施意见》；
11. 国家及地方有关政策法规。

11.2 名词解释

现有绿地：目前已经种植绿化植物的绿化用地。

连片成林：附着有乔木植被，郁闭度 ≥ 0.20 ，连续面积大于 0.067h m^2 （1亩）的树木群落。

古树：树龄在100年以上的树木。

名木：珍贵稀有或具有历史价值、纪念意义、重要科研价值的树木。

古树后续资源：树龄在80年以上不足100年的树木或者胸径80CM以上的树木。

大树：胸径 20CM 以上不足 80CM 的树木。

其他树木：胸径小于 20CM 的树木。

胸径：树木根颈以上离地面 1.3M 处的主干直径，分枝点低于 1.3M 的乔木在靠近分枝点处测量。

11.3 树木资源普查信息汇总表

经调查统计，本项目调查范围内无古树名木、现有绿地及连片成林分布。对本项目调查范围内树木资源进行调查，古树后续资源共 10 株。树木大部分长势正常，但立地环境一般，存在硬质铺装、杂物堆放、水泥硬底化、树池狭小的问题。

11.3.1 古树后续资源

据调查统计结果，本项目范围内古树后续资源 10 株，分属 2 个树种，树种为黄葛树和小叶榕。

表 11-1 古树后续资源树种统计表

序号	树种	学名	科名	数量（株）
1	黄葛树	<i>Ficus virens var. sublaceolata</i>	桑科	6
2	小叶榕	<i>Ficus concinna</i>	桑科	4
小计				10

表 11-2 古树后续资源信息汇总表

编号	树种	树木种类	学名	科名	胸径 (cm)	位置	长势	立地环境	存在问题	保护措施	照片
CL-62	黄葛树	古树后续资源	<i>Ficus virens var. subanceolata</i>	桑科	94	长乐社区内	正常株	一般	树池狭小	扩大树池	
CL-79	小叶榕	古树后续资源	<i>Ficus concinna</i>	桑科	103	长乐社区内	正常株	一般	树池狭小 / 水泥硬底化	重砌树池 / 更换透气铺装	
CL-90	小叶榕	古树后续资源	<i>Ficus concinna</i>	桑科	93	长乐社区内	正常株	良好	无	原址保护	

编号	树种	树木种类	学名	科名	胸径 (cm)	位置	长势	立地环境	存在问题	保护措施	照片
CL-164	黄葛树	古树后续资源	<i>Ficus virens var. subanceolata</i>	桑科	101	长乐社区内	正常株	一般	树池狭小	扩大树池	
XWD-220	黄葛树	古树后续资源	<i>Ficus virens var. subanceolata</i>	桑科	120	西湾东社区内	正常株	一般	杂物堆放	清除杂物	
XWD-221	黄葛树	古树后续资源	<i>Ficus virens var. subanceolata</i>	桑科	115	西湾东社区内	正常株	一般	水泥硬底化	更换透气铺装	

编号	树种	树木种类	学名	科名	胸径 (cm)	位置	长势	立地环境	存在问题	保护措施	照片
XWD-294	黄葛树	古树后续资源	<i>Ficus virens var. subanceolata</i>	桑科	96	西湾东社区内	正常株	一般	树池狭小	扩大树池	
XWD-314	小叶榕	古树后续资源	<i>Ficus concinna</i>	桑科	108	西湾东社区内	正常株	良好	无	原址保护	
CL-384	小叶榕	古树后续资源	<i>Ficus concinna</i>	桑科	82	长乐社区内	正常株	一般	杂物堆放/硬质铺装	清除杂物/更换透气铺装	

编号	树种	树木种类	学名	科名	胸径 (cm)	位置	长势	立地环境	存在问题	保护措施	照片
CL-391	黄葛树	古树后续资源	<i>Ficus virens</i> var. <i>sublanceolata</i>	桑科	106	长乐社区内	正常株	一般	水泥硬底化/靠近房屋	更换透气铺装/修剪	

11.3.2 大树

据调查统计结果，本项目范围内大树 228 株，分属 28 个树种，树种主要为红花羊蹄甲、小叶榕和杧果等。

表 11-3 大树树种统计表

序号	树种	科名	数量（株）
1	小叶榕	桑科	77
2	红花羊蹄甲	苏木科	42
3	杧果	漆树科	24
4	高山榕	桑科	10
5	黄葛树	桑科	12
6	大叶桃花心木	楝科	8
7	蒲桃	桃金娘科	8
8	木棉	木棉科	6
9	秋枫	大戟科	6
10	紫檀	蝶形花科	5
11	美丽异木棉	木棉科	4
12	糖胶树	夹竹桃科	4
13	苦楝	楝科	3
14	麻楝	楝科	3
15	大王椰	棕榈科	2
16	构树	桑科	2
17	白兰	木兰科	1
18	波罗蜜	桑科	1
19	垂叶榕	桑科	1
20	大叶紫薇	千屈菜科	1
21	桂花	木犀科	1
22	鸡蛋花	夹竹桃科	1
23	龙眼	无患子科	1
24	毛果杜英	杜英科	1
25	苹婆	梧桐科	1
26	石栗	大戟科	1
27	橡胶榕	桑科	1
28	椰子	棕榈科	1
小计		228	

11.3.3 其他树木

据调查统计结果，本项目范围内其他树木 160 株，分属 39 个树

种，树种主要为锦叶榄仁、小叶榕和鸡蛋花等。

表 11-4 其它树木树种统计表

序号	树种	科名	数量（株）
1	小叶榕	桑科	21
2	红花羊蹄甲	苏木科	12
3	芒果	漆树科	3
4	锦叶榄仁	使君子科	22
5	黄葛树	桑科	2
6	鸡蛋花	夹竹桃科	17
7	蒲桃	桃金娘科	3
8	秋枫	大戟科	5
9	龙眼	无患子科	9
10	大叶桃花心木	楝科	1
11	幌伞枫	五加科	8
12	桂花	木犀科	6
13	木棉	木棉科	1
14	白兰	木兰科	5
15	黄皮	芸香科	5
16	美丽异木棉	木棉科	1
17	鱼尾葵	棕榈科	5
18	枇杷	蔷薇科	4
19	波罗蜜	桑科	2
20	垂叶榕	桑科	2
21	构树	桑科	1
22	澳洲鸭脚木	五加科	2
23	大叶紫薇	千屈菜科	1
24	假连翘	马鞭草科	2
25	木瓜	蔷薇科	2
26	苹婆	梧桐科	1
27	朴树	榆科	2
28	人心果	山榄科	2
29	散尾葵	棕榈科	2
30	柿	柿树科	1
31	椰子	棕榈科	1
32	柚	芸香科	2
33	番荔枝	番荔枝科	1
34	番石榴	桃金娘科	1
35	狗牙花	夹竹桃科	1
36	榔榆	榆科	1

序号	树种	科名	数量（株）
37	米仔兰	楝科	1
38	阳桃	酢浆草科	1
39	对叶榕	桑科	1
小计			160

11.4 树木保护规划总平面图

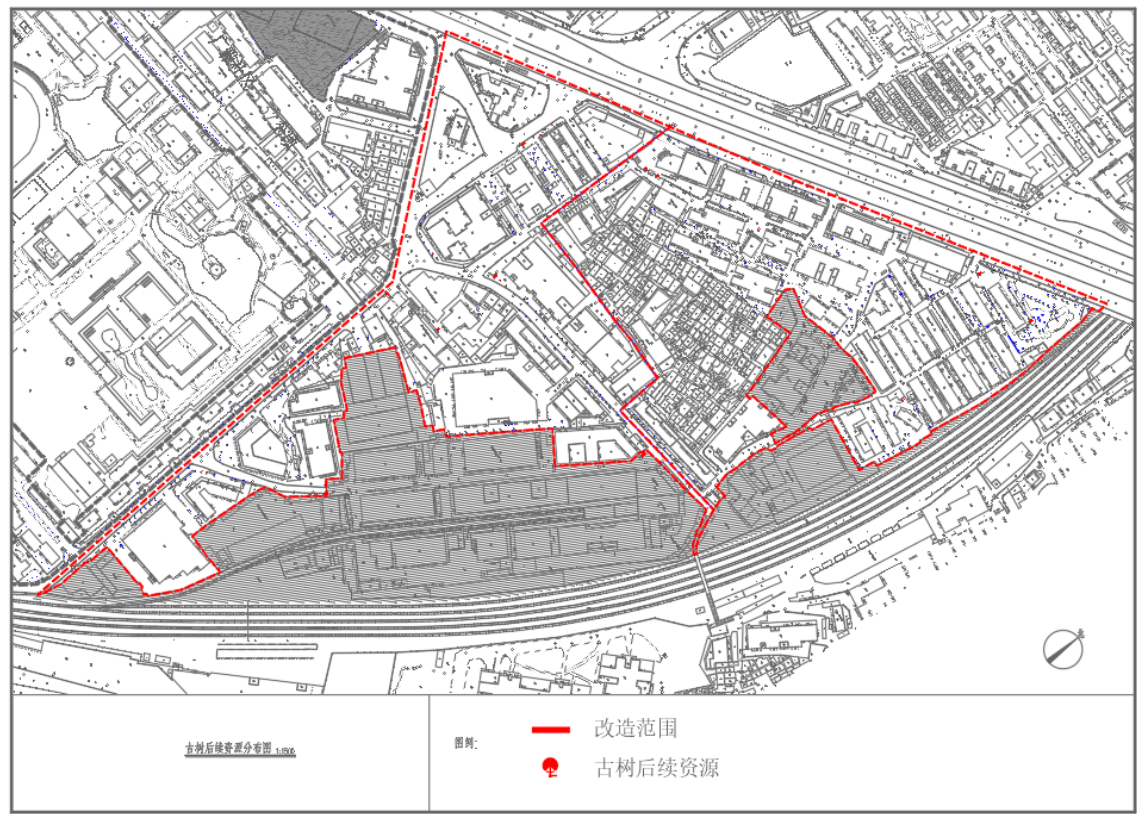


图 11-1 树木保护规划总平面图

11.5 树木保护方案

11.5.1 古树后续资源

根据现场树木资源普查结果，结合建设方案内容与树木保护的必要性分析，项目范围内共对 10 株古树后续资源实施原址保护。原址保护树木均位于现状绿地或种植池上，与建设方案无冲突。结合提升改造方案，作为主景树保护及利用。

11.5.2 原址保护措施

一、划定保护范围

古树后续资源：根据《广州市绿化条例》的要求，古树后续资源的树冠边缘外 2 米范围内为控制保护范围，进行建设工程施工前应当制定避让和保护措施。

二、施工保护措施

1、围蔽保护

项目施工过程中应及时在树干周围采取保护措施，进行有效地保护范围围蔽措施，避免因建筑、起吊机等对树木造成伤害和影响其健康生长。靠近施工位置的树木应搭建维护设施，防止树木被其他物体碰撞，发生断裂、死亡等。

2、 严控施工流程

施工单位在施工过程中应严格控制施工工艺，避免在树木保护范围内产生以下损害树木及其设施的行为：丢弃废弃物，倾倒或排放三废，有毒有害物质以及石灰、水泥、砖头、沙石等建筑垃圾；动用明火、焚烧物料；在树木和公共设施上涂、写、刻、画和悬挂重物；攀、折、钉、栓树木；损害树根、树干、树皮；采石取土；抬高或降低地面标高；损坏树木保护标志、标牌等设施；在树干上捆绑电缆、电灯以及其他物件。

禁止在保护范围内新建、扩建建筑物或构筑物，非通透性硬化地面，挖坑取土、采石取砂，堆放重物、易燃易爆物品，倾倒污水、垃圾以及有毒有害物品等。

3、做好机械管控

各种施工机械应在树木保护范围外作业。严禁运输车辆及挖掘机等相关设备行驶入树木保护范围内。塔吊安装高度需考虑高于树

木树冠高度，在吊装材料或构件过程中，绕开树木枝叶范围吊运。

4、做好树木养护及周边地貌监测

施工期间应加强对树木生长状况的巡查，及时开展养护措施。并做好树木保护范围内的地面高程、地面和地下水位的监督及观测，做好观测信息处理，控制周边环境变化，确保树木投影范围内地貌保持原状，如树木所在地势发生明显变化，应修建围挡基础避免雨水或废水聚积危害树木生长。

三、建议

树木保护和管理责任人应当按照国家、省、市树木保护和管理技术标准做好日常巡查、管养工作，包括巡查、修剪、施肥等，确保树木健康生长，并接受市、区绿化行政主管部门的监督、检查和指导。严格保护古树名木、古树后续资源、行道树、大树等树木，禁止擅自砍伐树木，禁止擅自迁移树木，禁止同一建设工程项目分批申请审批。严格控制树木砍伐，原则上不允许砍伐树木。确因安全、严重病虫害、死亡，不具备迁移、施工条件，或其它特殊情形的，经绿化行政主管部门组织专业机构鉴定、专家论证、征求公众意见，并审批同意方可砍伐。每砍伐一株树木应当按照国家有关规定补植树木或者采取其他补救措施。

第十二章 文化文物设施保护利用专章

12.1 编制依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》；
2. 《中华人民共和国文物保护法》；
3. 《历史文化名城名镇名村保护条例》；
4. 《中华人民共和国文物保护法》（2017）；
5. 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017）；
6. 《中国文物古迹保护准则》（2015）；
7. 《国务院关于进一步加强文物工作的指导意见》（国发〔2016〕17号）；
8. 《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于加强文物保护利用改革的若干意见〉》；
9. 《文物保护工程管理办法》（文化部令〔2003〕第26号）；
10. 《广东省城乡规划条例》；
11. 《广东省实施(中华人民共和国文物保护法)办法》2014）；
12. 《广东省文物局关于印发〈广东省文物建筑合理利用指引〉的通知》（粤文物函〔2019〕86号）；
13. 《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》。
14. 《广州市文物保护规定》（2015）；
15. 《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修订）；
16. 《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）。

12.2 文化遗产情况

本项目不在历史文化街区内，改造范围不涉及不可移动文物、

历史建筑、传统风貌建筑及其线索。

12.3 文化文物设施保护方案

1、本项目不涉及文化文物设施改造，项目位于“西村—瑶台—三元里地下文物埋藏区”内，根据《广州市文物保护规定》（2020年）文件，本项目在“三线下地、化粪池改造”等地面开挖工程施工前，应对改造范围进行考古调查、勘探，在施工过程中，如发现文物埋藏，建设、施工单位应立即停止施工，保护现场，报告当地文物行政主管部门。

2、建设单位应组织管理及施工人员认真学习《中华人民共和国文物保护法》、《文物保护法实施条例》等国家和广东省有关文物保护方面的法律，增强文物保护意识，提高对文物保护重要性的认识，明白文物对祖国悠久历史、灿烂文明的意义和历史文物的不可再生性。让所有施工人员懂得文物和地质遗迹属国家所有，是珍贵的国家财产。

第十三章 研究结论与建议

13.1 结论

1、本项目的建设有利于城市更新发展，有利于落实微改造实施计划，有利于提升小区人居环境，满足居民需求。因此，项目建设是必要的。

2、本项目在原址进行微改造，场址的给排水、供电、电信、交通等工程条件良好，项目要素保障可行。

3、本项目为老旧小区微改造，投入运营后不新增污染源，污染源主要在施工期间产生，加强施工期间管理能有效降低污染源排放，不会对周围环境产生明显影响，对所在地区的环境质量也不会造成明显影响，项目建设从环境保护角度而言是可行的。

4、本项目属于民生工程，根据问卷调查结果及现场走访，微改造工程受到居民广泛支持，风险总体可控。

5、本项目总投资 11320.64 万元，从项目建设规模角度而言，项目的投资规模是合理的。

6、项目建设能显著提升人居环境，促进当地经济发展，具有良好的经济、社会效益。

综上所述，本项目的建设是必要的，技术上是可行的，经济上是合理的，且社会效益显著。

13.2 建议

1、加快本项目的报批、EPC 招标等工作的进度，使得工程加快实施，早日发挥项目应有的效益。

2、项目的实施涉及的利益方较多，应充分协调各方诉求，避免

实施过程中产生重大社会矛盾和风险。

3、项目在设计 and 实施过程中，应充分利用原有的结构、设施等，减少噪音、灰尘等对周边环境卫生的影响，减少扰民。

第十四章 附件

附件 1：项目评估表

附件 1

广州市老旧小区微改造项目评估表

小区名称：荔湾区西村街道长乐社区

小区地址：冰厂后街24号

改造范围：5.70公顷

建筑面积：12.29万平方米

居民户数：1787户

评估日期：2023年10月11日

序号	评估内容	评估标准	参考 分值	选项 (打√)	评分
基本因素评估					
1	[单选] 居民改造意愿 (15分)	同意改造人数≥2/3 以上	15	√	
		50%≤同意改造人数<2/3	10		
		同意改造人数≤50%	5		
2	[单选] 成立小区自管 组织 (10分)	同意成立的人数≥2/3 以上	10	√	
		50%≤同意成立的人数<2/3	8		
		同意成立的人数≤50%	5		
3	[单选] 建设年代 (4分)	解放前建成房屋占 60%以上	4		
		解放后至 1980 年之前建成房屋占 80%以上	3		
		1980 年—1990 年建成的房屋占 80% 以上	2		
		1990 年—2000 年建成的房屋占 80% 以上	1	√	
4	[单选] 建设结构 (4分)	砖木结构建筑面积比例>60%	4		
		砖混结构建筑面积比例>60%	2		
		钢筋混凝土结构建筑面积比例>80%	1	√	
建筑本体评估					
5	[多选] 建筑外观 (9分)	屋面漏水	2	√	
		外墙漏水或墙面残破	2	√	
		构建残损、脱落（檐口、阳台栏板、 入口挑檐、肋脚、散水）	2	√	

序号	评估内容	评估标准	参考 分值	选项 (打√)	评分
		公共采光窗破损	1	√	
		防盗网日久失修, 存在安全隐患	1	√	
		楼栋门锈蚀使用不便	1	√	
6	[多选] 建筑内部公共 空间 (3分)	楼道墙面严重变色、楼道无公共照明	1	√	
		楼道楼梯踏板或栏杆扶手破损	1	√	
		楼栋内三线乱拉乱挂	1	√	
7	[多选] 楼栋供水设施 (3分)	楼栋供水压力不足	1		
		无一户一水表	1		
8	[多选] 楼栋排水 (3分)	雨水管、污水管老旧破损	2	√	
		存在雨污混接问题	1		
9	[多选] 楼栋用电设施 (5分)	供电线路残旧, 存在安全隐患	2	√	
		变配电设施陈旧、用电负荷不足	2		
		无一户一电表	1		
10	[多选] 楼栋供气设施 (4分)	供气管网老旧、危险	2		
		供气计量表陈旧	1		
		无管道燃气入户	1		
11	[多选] 楼栋消防设施 (3分)	高度超过 21 米的住宅无室内消防栓 系统或不好使用	2	√	
		灭火器材过期失效	1	√	
12	[多选] 楼栋安防设施 (3分)	大门无楼栋对讲系统	1		
		无小区视频监控系统	1	√	
		楼栋无避雷设施、无用电接地保护	2		
小区公共部分评估					
13	[多选] 小区道路 (3分)	路面破烂、不平整	1	√	
		井盖与道路不齐平	1	√	
		道路照明设施不足	1	√	
14	小区供水设施 (1分)	户外供水设施部分残旧	1		
15	[多选] 小区排水设施 (4分)	排水口淤塞、排水不畅	2	√	
		雨污分流的小区存在雨污管网混接 问题	1	√	
		井盖破损	1	√	
16	[多选] 小区环卫设施 (4分)	化粪池淤塞	2	√	
		无垃圾集中收集点	1		
		无垃圾分类收集设施	1		
17	[多选]	室外线路及配电装置老化	2		

序号	评估内容	评估标准	参考 分值	选项 (打√)	评分
	小区供电设施 (4分)	变配电房存在结构安全	2		
18	[多选] 小区三线 (2分)	管线乱拉乱挂、不规范整理	1	√	
		室外管线不下地	1	√	
19	[多选] 小区室外消防 (3分)	消防通道不畅通	2	√	
		小区消防栓系统不完善	1	√	
20	地面铺装 (1分)	道路之外的硬质铺装开裂、积水、破损	1	√	
21	[多选] 人行安全设施 (3分)	现有栏杆破旧、不牢固	2	√	
		有高差的位置未设置护栏、扶手	1	√	
22	[多选] 适老化及无障碍设施 (2分)	楼栋入口有高差未设置无障碍坡道	1	√	
		室外有高差未设置无障碍通道	1	√	
23	小区围墙 (1分)	设置有围墙的小区，围墙残破、污渍	1	√	
	非机动车泊位 (1分)	无固定停放区域、乱停乱放	1	√	
24	[多选] 康体休闲设施 (2分)	无康体锻炼器械	1		
		无公共休闲活动空间	1		
25	小区内绿化率 (3分)	绿地率<10%	3	√	
		10%≤绿地率<20%	2		
		20%≤绿地率	1		
总计	100			72	

备注：评估内容共 25 项，总分 100 分。总分值高的小区优先纳入改造计划。

附件 1

广州市老旧小区微改造项目评估表

小区名称：荔湾区西村街道西湾东社区

小区地址：广雅路 55 号

改造范围：5.81 公顷

建筑面积：13.75 万平方米

居民户数：2000 户

评估日期：2023 年 10 月 11 日

序号	评估内容	评估标准	参考 分值	选项 (打√)	评分
基本因素评估					
1	[单选] 居民改造意愿 (15 分)	同意改造人数≥2/3 以上	15	√	
		50%≤同意改造人数<2/3	10		
		同意改造人数≤50%	5		
2	[单选] 成立小区自管 组织 (10 分)	同意成立的人数≥2/3 以上	10	√	
		50%≤同意成立的人数<2/3	8		
		同意成立的人数≤50%	5		
3	[单选] 建设年代 (4 分)	解放前建成房屋占 60%以上	4		
		解放后至 1980 年之前建成房屋占 80%以上	3		
		1980 年—1990 年建成的房屋占 80% 以上	2		
		1990 年—2000 年建成的房屋占 80% 以上	1	√	
4	[单选] 建设结构 (4 分)	砖木结构建筑面积比例>60%	4		
		砖混结构建筑面积比例>60%	2		
		钢筋混凝土结构建筑面积比例>80%	1	√	
建筑本体评估					
5	[多选] 建筑外观 (9 分)	屋面漏水	2		
		外墙漏水或墙面残破	2	√	
		构建残损、脱落（檐口、阳台栏板、 入口挑檐、肋脚、散水）	2	√	

序号	评估内容	评估标准	参考 分值	选项 (打√)	评分
		公共采光窗破损	1	√	
		防盗网日久失修, 存在安全隐患	1	√	
		楼栋门锈蚀使用不便	1	√	
6	[多选] 建筑内部公共 空间 (3分)	楼道墙面严重变色、楼道无公共照明	1	√	
		楼道楼梯踏板或栏杆扶手破损	1	√	
		楼栋内三线乱拉乱挂	1	√	
7	[多选] 楼栋供水设施 (3分)	楼栋供水压力不足	1		
		无一户一水表	1		
8	[多选] 楼栋排水 (3分)	雨水管、污水管老旧破损	2	√	
		存在雨污混接问题	1	√	
9	[多选] 楼栋用电设施 (5分)	供电线路残旧, 存在安全隐患	2	√	
		变配电设施陈旧、用电负荷不足	2		
		无一户一电表	1		
10	[多选] 楼栋供气设施 (4分)	供气管网老旧、危险	2		
		供气计量表陈旧	1	√	
		无管道燃气入户	1		
11	[多选] 楼栋消防设施 (3分)	高度超过 21 米的住宅无室内消防栓 系统或不好使用	2	√	
		灭火器材过期失效	1	√	
12	[多选] 楼栋安防设施 (3分)	大门无楼栋对讲系统	1		
		无小区视频监控系统	1	√	
		楼栋无避雷设施、无用电接地保护	2		
小区公共部分评估					
13	[多选] 小区道路 (3分)	路面破烂、不平整	1	√	
		井盖与道路不齐平	1	√	
		道路照明设施不足	1	√	
14	小区供水设施 (1分)	户外供水设施部分残旧	1	√	
15	[多选] 小区排水设施 (4分)	排水口淤塞、排水不畅	2	√	
		雨污分流的小区存在雨污管网混接 问题	1	√	
		井盖破损	1	√	
16	[多选] 小区环卫设施 (4分)	化粪池淤塞	2	√	
		无垃圾集中收集点	1		
		无垃圾分类收集设施	1		
17	[多选]	室外线路及配电装置老化	2		

序号	评估内容	评估标准	参考 分值	选项 (打√)	评分
	小区供电设施 (4分)	变配电房存在结构安全	2		
18	[多选] 小区三线 (2分)	管线乱拉乱挂、不规范整理	1	√	
		室外管线不下地	1	√	
19	[多选] 小区室外消防 (3分)	消防通道不畅通	2	√	
		小区消防栓系统不完善	1		
20	地面铺装 (1分)	道路之外的硬质铺装开裂、积水、破损	1	√	
21	[多选] 人行安全设施 (3分)	现有栏杆破旧、不牢固	2		
		有高差的位置未设置护栏、扶手	1		
22	[多选] 适老化及无障碍设施 (2分)	楼栋入口有高差未设置无障碍坡道	1	√	
		室外有高差未设置无障碍通道	1	√	
23	小区围墙 (1分)	设置有围墙的小区，围墙残破、污渍	1	√	
	非机动车泊位 (1分)	无固定停放区域、乱停乱放	1	√	
24	[多选] 康体休闲设施 (2分)	无康体锻炼器械	1		
		无公共休闲活动空间	1		
25	小区内绿化率 (3分)	绿地率<10%	3	√	
		10%≤绿地率<20%	2		
		20%≤绿地率	1		
总计		100		69	

备注：评估内容共 25 项，总分 100 分。总分值高的小区优先纳入改造计划。

附件 2：意见征询汇总表

西村街长乐片区微改造（长乐、西湾东社区）项目

长乐社区微改造意向征询汇总表

单位（盖章）

日期：2023 年 11 月 6 日

项目名称：西村街长乐片区微改造（长乐、西湾东社区）项目

项目位置：冰厂后街 24 号

投放份数：1787 份

回收份数：1319 份

同意改造户数：1239 户

不同意改造户数：80 户

序号	项目	迫切需求	需求	门牌号
1	楼栋门	336	238	
2	门禁系统	375	234	
3	楼道照明	376	239	
4	楼道修缮	401	290	
5	楼栋“三线”	329	244	
6	楼栋消防设施	415	312	
7	楼栋供水设施	212	226	
8	楼栋排水设施	265	232	
9	屋面防水	338	269	
10	化粪池	326	263	
11	电气设施	203	234	
12	外墙治理	245	208	
13	建筑户外构造构件	184	219	
14	公用采光窗	150	167	
15	防盗网	120	199	
16	一户一水表	111	174	
17	一户一电表	89	156	
18	管道燃气	88	158	
19	适老化设施	285	294	
20	消防通道	263	255	
21	室外消防设施	188	234	

22	无障碍设施	174	249	
23	人行安全设施	163	246	
24	小区道路	225	240	
25	地面铺装	132	218	
26	垃圾分类	219	227	
27	排水管网（非雨污分流）	169	224	
28	监控设施	286	284	
29	修缮围墙	139	195	
30	“三线”整治	203	227	
31	雨污分流	134	216	
32	供电设施	91	190	
33	供水管网	106	192	
34	遮阳篷	160	198	
35	空调机位	117	186	
36	外立面整饰	248	210	
37	楼体绿化	141	232	
38	建筑节能改造	81	199	
39	信报箱	83	171	
40	照明设施	142	244	
41	信息标识	83	194	
42	公共晾晒设施	110	167	
43	小区绿化	167	283	
44	小区公共空间	151	243	
45	小区入口	122	215	
46	景观小品	154	269	
47	儿童娱乐设施	141	208	
48	非机动车泊位	217	202	
49	机动车泊位	220	196	
50	拆除违法建设	221	256	
51	充电桩	208	199	
52	快递设施	94	189	
53	信息宣传栏	113	205	
54	公服设施	130	227	
55	危房治理	141	198	
56	急救设施	149	236	
57	智慧社区	116	223	
58	建设海绵城市	69	172	
59	完善规范化物业管理（后续管理）	131	252	

西村街长乐片区微改造（长乐、西湾东社区）项目

西湾东社区微改造意向征询汇总表

日期：2023年11月6日



项目名称：西村街长乐片区微改造（长乐、西湾东社区）项目

项目位置：广雅路55号

投放份数：2000份

回收份数：1375份

同意改造户数：1348户

不同意改造户数：27户

序号	改造内容	迫切需求	需求	门牌号
1	楼栋门	164	187	
2	门禁系统	177	203	
3	楼道照明	177	231	
4	楼道修缮	252	232	
5	楼栋“三线”	242	191	
6	楼栋消防设施	275	228	
7	楼栋供水设施	249	191	
8	楼栋排水设施	276	196	
9	屋面防水	254	183	
10	化粪池	328	212	
11	电气设施	144	190	
12	外墙治理	176	173	
13	建筑户外构造构件	123	163	
14	公用采光窗	122	137	
15	防盗网	67	147	
16	一户一水表	133	144	
17	一户一电表	83	123	
18	管道燃气	75	117	
19	适老化设施	201	212	
20	消防通道	129	178	
21	室外消防设施	130	184	

22	无障碍设施	108	158	
23	人行安全设施	99	175	
24	小区道路	118	188	
25	地面铺装	86	158	
26	垃圾分类	119	181	
27	排水管网（非雨污分流）	213	188	
28	监控设施	227	216	
29	修缮围墙	106	151	
30	“三线”整治	151	170	
31	雨污分流	187	172	
32	供电设施	84	120	
33	供水管网	155	154	
34	遮阳篷	99	153	
35	空调机位	78	138	
36	外立面整饰	200	171	
37	楼体绿化	104	167	
38	建筑节能改造	51	132	
39	信报箱	54	125	
40	照明设施	95	168	
41	信息标识	51	160	
42	公共晾晒设施	62	125	
43	小区绿化	114	189	
44	小区公共空间	100	164	
45	小区入口	106	146	
46	景观小品	111	153	
47	儿童娱乐设施	92	147	
48	非机动车泊位	137	156	
49	机动车泊位	125	133	
50	拆除违法建设	142	153	
51	充电桩	149	158	
52	快递设施	77	146	
53	信息宣传栏	66	128	
54	公服设施	91	146	
55	危房治理	87	128	
56	急救设施	108	158	
57	智慧社区	85	156	
58	建设海绵城市	47	123	
59	完善规范化物业管理（后续管理）	128	177	

附件 3：《广州市荔湾区老旧小区改造（2021-2025）工作实施方案》

广州市荔湾区人民政府办公室

广州市荔湾区人民政府办公室关于报送广州市 荔湾区老旧小区改造（2021-2025 年） 工作实施方案的函

市住房和城乡建设局：

《广州市住房和城乡建设局关于制定老旧小区改造五年实施方案及项目年度实施计划的函》收悉。按照文件要求，为有序开展老旧小区改造工作，确保按时保质完成任务，我区结合实际并根据已印发的《广州市荔湾区城市更新工作方案》制定了《广州市荔湾区老旧小区改造（2021-2025 年）工作实施方案》。现将《广州市荔湾区老旧小区改造（2021-2025 年）工作实施方案》报送贵局。

专此函达。

附件：广州市荔湾区老旧小区改造（2021-2025 年）工作实施方案

广州市荔湾区人民政府办公室

2021 年 9 月 8 日

（联系人：苏秦，联系电话：020—81812810）

附件

广州市荔湾区老旧小区改造（2021-2025 年） 工作实施方案

为贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）和《广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）的工作部署，根据市委、市政府《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》、《广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》精神，按照《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〔2021〕33号）、《广州市荔湾区城市更新工作方案》的工作安排，结合我区实际，制定本方案。

一、工作目标

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。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。实现基础设施配套、人居环境质量、社会服务水平大幅提升。完成两个阶段的工作目标：

— 2 —

第一阶段（2021年1月—2021年12月），完成9个项目，涉及21个小区的改造（均属2016年摸查在册，并纳入市实施计划的63个项目实施范畴）（附件1），具体完工时间以合同签订为准。完成2000年底前建成老旧小区改造需求的摸查工作，基本建成老旧小区数据库。

第二阶段（2022年1月—2025年12月），按照“尽力而为，量力而行；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。优先启动社会投资的珠江西段（荔湾段）项目，预计2022年启动相应前期工作。

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（附件2-5）。

二、改造内容

老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类、统筹类。

（一）基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要包括小区内道路、供排水、通信、绿化、照明、安防系统、消防设施、无障碍设施等建设内容。

（二）完善类。满足居民生活便利需要和改善型生活需求，主要包括环境及配套设施改造建设等内容。如：外立面整饰、楼体绿化、建筑节能改造、机动车泊位等。

法委、区司法局、区市场监管局、区生态环境分局、区信访局、区人防办、区白鹅潭管委会、区协作办、区文商旅发展中心等单位负责在职责范围内支持推进老旧小区改造涉及的相关工作。

- 附件：1. 广州市荔湾区 2021 年老旧小区改造项目年度实施计划
2. 2021-2025 年广州市荔湾区城镇老旧小区改造计划表（总表）
3. 2021-2025 年广州市荔湾区城镇老旧小区改造计划项目明细表
4. 2021-2025 年广州市荔湾区城镇老旧小区储备项目
5. 2021-2025 年广州市荔湾区老旧小区改造项目实施计划图