

荔湾南片区老旧小区连片改造工程

可行性研究报告

工程编号： 22-039-2-ZHCS

第一册 共一册

 **广州市城建规划设计院有限公司**

Guangzhou Urban Construction Planning & Design Co., Ltd.

(市政公用工程甲级资信证书编号：914401014553521338-18ZYJ18)

2022年12月

荔湾南片区老旧小区连片改造工程 [可行性研究报告]

分管领导： 赖寿华

总工程师： 马智珊

部门负责人： 曾秀妹

审 定： 周岩

审 核： 周岩

项目(总)负责： 罗思齐

 **广州市城建规划设计院有限公司**
Guangzhou Urban Construction Planning & Design Co., Ltd.

(市政公用工程甲级资信证书编号：914401014553521338-18ZYJ18)

2022年12月

目录

第一章总论	1
1.1 项目背景	1
1.2 项目概况	4
第二章项目建设的必要性及意义	8
2.1 项目背景	8
2.2 项目建设的必要性	9
第三章项目需求分析与建设规模	12
3.1 项目需求分析	12
3.2 项目现状情况分析	13
3.3 居民及片区改造需求	18
3.4 公众工作	61
第四章建设地点与建设条件	64
4.1 选址位置	64
4.2 场地现状条件	65
4.3 项目建设区域概况	65
第五章建设方案	69
5.1. 设计依据	69
5.2 改造原则	70
5.3 改造方案	72
第六章海绵城市建设方案	120
6.1 海绵城市建设指导意见	120
6.2 海绵城市理念	120
6.3 海绵城市建设的常用措施	122
6.4 海绵城市设计方案	122
6.5 采取措施	131
第七章 绿化和树木迁移保护	133
7.1 相关规范及依据	133
7.2 编制原则	134

7.3 气象条件及土壤土质	135
7.4 树木保护和利用措施	136
7.5 历史文化遗产保护措施	138
第八章环境影响评价	140
8.1 编制依据	140
8.2 建设期主要污染源和污染物分析	141
8.3 项目运营对环境的影响	143
8.4 《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》的相符性分析	143
8.5 环保措施	145
8.6 评价结论	150
第九章节能、节水分析	152
9.1 用能标准与节能规范	152
9.2 节能设计原则	153
9.3 项目能耗分析	153
9.4 节能措施和节能效果分析	154
9.5 节能评价	155
第十章劳动安全、卫生与消防	157
10.1 设计原则	157
10.2 采用的标准	157
10.3 劳动安全措施	158
10.4 卫生措施	159
10.5 施工安全措施	159
10.6 消防	162
第十一章组织机构与人力资源配置	164
11.1 前期工作组及招标代理组	164
11.2 工程设计协调组	164
11.3 工程施工管理组	165
11.4 工程造价及财务管理组	165
第十二章 工程进度与工程招标	167

12.1 工程进度	167
12.2 招标原则	167
12.3 招标组织形式	168
12.4 招标方式	168
12.5 招标范围	168
第十三章 投资估算	176
13.1 编制依据	176
13.2 编制范围	177
13.3 投资估算	179
第十四章 财务评价	251
14.1 财务评价编制依据	251
14.2 财务分析	252
14.3 财务评价结论	257
第十五章 社会影响分析	268
15.1 社会影响效果分析	268
15.2 社会适应性分析	269
15.3 项目面临的主要风险	270
15.4 防范风险对策	271
第十六章 社会稳定风险评价	273
16.1 编制依据	273
16.2 风险调查	273
16.3 专项风险防范和化解措施	279
16.4 分析结论	285
第十七章 社会效益评价	286
17.1 社会效益分析	286
17.2 经济效益分析	286
第十八章 结论与建议	288
18.1 结论	288
18.2 建议	288

工程咨询单位甲级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 广州市公用事业规划设计院有限责任公司
住 所： 广州市越秀区东风东路776号601房（仅限办公用途）
统一社会信用代码： 914401014553521338
法定代表人： 成形 技术负责人： 魏振浩
证书编号： 914401014553521338-18ZYJ18
业 务： 市政公用工程



发证单位：中国工程咨询协会

2018年09月30日



中华人民共和国国家发展和改革委员会监制



准予变更登记（备案）通知书

穗市监（市局）内变字【2022】第01202202150010号

广州市城建规划设计院有限公司

经审查，申请变更（备案）：

名称，章程备案。

提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）。

登记机关：广州市市场监督管理局

二〇二二年二月十五日

详细变更（备案）内容

变更（备案）事项	原登记变更（备案）事项	登记变更（备案）事项
名称变更	广州市公用事业规划设计院有限责任公司	广州市城建规划设计院有限公司

具体变动申报内容

申报事项	原申报事项	现申报事项
章程备案		准予章程备案
原组织机构代码证号： 455352133 统一社会信用代码号： 914401014553521338		
原执照注册号：		

重要提示：

- 1、查询企业公示信息请登录“国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）”。
- 2、本营业执照不作为申报住所、场所所在建筑为合法建筑的证明；如涉及违法建设，由有关部门依法查处。

专家评审会相关材料及修改索引

《荔湾南片区老旧小区连片改造工程可行性研究报告》

专家会专家组意见

广州市荔湾区住房和城乡建设和园林局于2022年12月9日下午3点在芳村信义路21号701号会议室组织召开了《荔湾南片区老旧小区连片改造工程可行性研究报告》（以下简称《报告》）专家会议，各相关部门和专家（与会人员名单详见签到表）听取了编制单位对项目现状调查、方案、综合分析论证等内容的汇报，审阅了《报告》全部内容，专家组经讨论形成如下评审意见：

一、总体评价

《报告》编制依据明确，内容完整，编制深度满足相关文件要求，专家组原则同意通过评审。针对报告提出以下建议，修改后成果作为下一阶段工作依据。

二、主要建议

- 1、认真校对报告文字和相关数据，对于各定量应统一单位；
- 3、改造片区内涉及到的公众意愿应有系统的征求或代表性的表达，应考虑增加编制社会稳定风险分析章节；
- 3、工程进度内的时间节点已无法满足，应予以调整；
- 4、优化各片区改造方案，各片区改造方案的表达形式和成果深度应一致。

专家组组长：

专家组：

2022年12月9日

序号	意见	修改情况	索引
专家组意见			
1	认真校对报告文字和相关数据，对于各定量应统一单位	已重新校核通篇文字及相关编制依据，统一相关定量单位	详见《报告》 P1-P319
2	改造片区内涉及到的公众意愿应有系统的征求或代表性的表达，应考虑增加编制社会稳定风险分析章节	已经公众意愿，工作组已经做过现场调研和访谈，已经补充社会稳定风险分析章节	详见《报告》 P298-310
3	工程进度内的时间节点已无法满足，应予以调整	根据项目实际工作进度安排，项目工程进度计划已经重新调整	详见《报告》 P10、P172
4	优化各片区改造方案，各片区改造方案的表达形式和成果深度应一致	根据现阶段改造方案，已经完善方案表达方式，后续会在项目设计阶段进行进一步加深设计。	详见《报告》 P76-P125

备注：《报告》指《荔湾南片区老旧小区连片改造工程可行性研究报告》

第一章总论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称

项目名称：荔湾南片区老旧小区连片改造工程

项目选址：荔湾南片区

项目性质：改建项目

1.1.2 投资建设及管理单位

本项目建设单位为广州市荔湾区住房和城乡建设和园林局

1.1.3 编制依据

(1) 有关政策、会议、规划、指导意见等文件

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年修正）；
- 2) 《国家十四五和2035远景发展》；
- 3) 《“十四五”文化产业发展规划》；
- 4) 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》；
- 5) 《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》；
- 6) 《广州城市总体规划（2017-2035年）》草案；
- 7) 《广州市委党建引领城中村治理专项工作实施方案》；
- 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》（等府办（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 年远景目林纲要》；
- 10) 《广州市老旧小区微改造实施方案编制工作指引（试行）》（2018 年 11 月）；
- 11) 《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》（糖府办语〔2021〕33 号）；
- 12) 《荔湾区委党建引领城中村治理专项工作“1+7”系列方案》
- 13) 国家发展改革委等十部委《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019 年)》(发改综合〔2019〕181 号)。

(2) 报告编制标准、规范

- 1) 《国家计委办公厅关于出版〈投资项目可行性研究报告指南（试用版）〉的通知》（计办投资〔2002〕15 号）；
- 2) 《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
- 3) 《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（发改投资〔2006〕1325 号）；
- 4) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5) 业主所提供的项目资料等。

1.1.4 编制范围及编制原则

荔湾南片区老旧小区连片改造工程可行性研究报告编制范围如下：

- (1) 项目建设的必要性及其意义；
- (2) 项目需求分析与建设规模；
- (3) 建设地点与建设条件；
- (4) 建设方案；
- (5) 海绵城市；
- (6) 绿化与

树木迁移保护；（7）环境影响评价；（8）节能、节水分析；（9）劳动安全卫生；10）组织机构与人力资源配置；（11）工程进度计划与工程招投标；（12）投资估算与资金来源；（13）财务评价；（14）社会评价；（15）结论与建议等。

1、可行性研究报告的编制范围、编制深度严格按照国家最新制定的相关法规、政策和标准。

2、可行性研究报告的编制贯彻执行我国工程项目建设的指导原则，在对工程项目的建设条件和需求进行充分调查分析的基础上，对项目的规模、结构和功能、主要技术指标以及配套工程等进行方案论证，进行可行性评价。

3、科学性、超前性、可操作性原则：

项目在实施过程中坚持科学的发展观，适当超前的同时确保项目的可操作性。

4、节约资源，降低成本原则

节约和集约利用土地资源，根据城市未来发能规机和本地城市建设发展需要，调整现有存量建设用地布局，提高土地利用效率。

5、可持续发展、实事求是原则

结合城市总体发展规划，坚持实事求是、因地制宜、功能适用、建设规模适当的原则。

1.2 项目概况

1.2.1 建设地点

本项目建设地点为荔湾区南片区：坦尾片区、五眼桥片区、葵蓬片区、坑口片区、山村片区、西塱片区、东塱片区、沙洛片区、南漵片区、海北片区、增滘片区、龙溪片区、海中片区、海南片区。

其中坦尾片区、西塱片区、海中片区、龙溪片区重点打造示范村，高质量推进全面治理工作。

1.2.2 建设内容及规模

项目对荔湾南片区的 14 个城镇老旧小区进行连片改造，围绕小区连片改造工程道路、公共服务与配套服务设施等内容，整治小区连片改造工程道路 112 条，总长度 85.8 公里；增设 11 个小区停车场，打造 14 个小区围院式管理；增设便民一站式服务中心 17 处，新建或改建 14 处应急服务设施救护中心，新建社区卫生服务设施 1 处，新建 29 处颐康服务站，新增综治中心、完善视频监控系统 11 处，改造市场 2 处；对 14 个小区进行“三线”整治；改造公共空间 60 个，总面积 20.7 公顷；改造环卫设施 16 处，完善 14 个小区消防设施，落实 7 座消防站；治理 8 个小区河涌堤岸环境，总长度 20 公里；进行地质灾害治理。本项目收益主要停车场租赁入、智慧广告收入、应用服务、融合基础设施出租服务。

项目技术经济指标表 1-1

项目类型	具体项目		项目数量	
	大类	小项	数目	
各片区改造工程	(一) 便民服务中心	一站式便民服务中心	13	
	(二) 交通环境提升	道路卡口 (围院式管理)		11
		道路设施补短板 (路面品质)		42
		交通整治提升工程 (道路交通标志、标线、路牌)		6
		内街巷品质		1
		停车场 (位)		12
		“三线”整治		15
	(三) 市政设施升级	环卫设施		10
		消防设施		15
		其他		2
		公共空间改造	公共空间 (公共绿地、广场、口袋公园等)	32
	(五) 公共服务升级	应急服务设施救护中心		15
		综治中心		10
		社区卫生服务站		1
		小计		200
其他环境综合整治行动	一、开展“三线”整治		8	
	二、改造提升给排水设施		6	
	四、推进片区风貌整治		1	
	五、提升健康服务水平		2	
	六、加快推进老旧片区更新改造		6	

1.2.3 工期进度

2023年3月动工，2024年12月完工，工期共22个月。

1.2.4 项目总投资

本项目总投资138374.23万元。

1.2.5 结论

1) 荔湾南片区老旧小区连片改造工程，地块地理位置优越，位处广州新中轴，交通便利、畅通，人流较多，供水、供电、通讯条件基本具备，符合建设条件。

2) 荔湾南片区老旧小区连片改造工程建设符合国家有关政策，项目建成后，将促进了沿线的发展，促进夜景经济发展，从而完善地区的总体布局，增强区域功能，为广州市提供更好的旅游、商业服务环境。

1.2.6 建议

1) 项目建设单位积极与项目建设有关的部门沟通联系，做好项目实施前的各项准备工作，为项目的实施提供必要条件。

2) 项目严格按照相关的规范标准组织实施。

3) 按照基本建设管理程序精心组织，委托有资质的单位进行勘察、设计和监理，确保工程质量和工程施工安全。

4) 本项目工程建设中应进行科学的分析、比较和论证，采取合理的施工方案，加强项目质量控制、进度控制，确保工程顺利实施。

5) 严格执行工程项目资金管理办法，建立资金专户，实行专户管

理，分账核算，封闭运行，集中支付。按照工程项目规划表，合理控制项目成本，管好用好项目资金。

第二章项目建设的必要性及意义

2.1 项目背景

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，而社区作为许多人承载家园记忆的地方，已经是广州市文化的一种印记。然而，许多社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社区进行优化，对硬件设施进行改造，才能使其撑起文化传承的重任。

荔湾，旧称“西关”，因区内有“一湾青水绿，两岸荔枝红”美誉的“荔枝湾”而得名。荔枝湾千百年来是广州著名的游赏之地，明代羊城八景之“荔湾渔唱”就在此处。清人咏诗云：千树离枝四围水，江南无此好江乡。

针对城市内老旧社区存在的各项问题，从国家到地方均出台政策措施促进城市内部更新发展。为深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，贯彻落实习近平总书记2018年在广东视察永庆坊时强调“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，重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁”的重要指示要求，按照区第十三次党代会和区“两会”关于举全区之力打造荔湾文商旅活力区的工作部署，以“绣花”功夫促进人居环境改善，高标准打造荔湾文商旅活力区，全面激发荔湾新活力，展现荔湾新气象，以具体成效展现“老城市新活力”和“四个出新出彩”。

围绕探索超大城市老旧片区治理现代化新路径，紧扣“短期保稳定、中期抓提升、长期促发展”治理目标，提出四大行动。结合市委、区委实施方案要求，本次工作围绕交通设施、市政设施、公共空间、公共设施等方面，制定改造行动方案。

结合国家、广州市和荔湾区对于城市更新改造的规定，以及相关工作计划、文件的要求，为了进一步推进广州市区内的老旧社区进行更新改造，需要通过建筑活化、外观整饰、业态提升，为老旧社区重新注入活力，从而提升居民幸福感。荔湾南片区老旧小区连片改造工程，届时将改善社区人居环境和公共空间景观，为全面推广老旧小区改造工作提供示范作用。

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 项目建设是落实规划发展的需要

根据《广州市城市功能布局规划》，荔湾区在广州市城市功能布局规划中属于都会区的优化区，依托原有的岭南特色背景，其发展目标定位为广州历史文化名城的重要组成部分，承担区域及城市高端要素集聚、科技创新、文化引领和综合服务功能。可见，荔湾区在广州市发展规划中处于核心位置，其城市风貌也需与其发展定位相匹配，尤其是体现居民生活面貌的社区，应在保留特色的基础上进行完善，解决老旧社区房屋建筑、各项设施老化破损的问题。

应《广州市国土空间总体规划（2018-2035）》的规划方向，老旧城区的微改造的“绣花”功夫，整体保护活化历史城区。通过复兴古代、

近代传统中轴线，持续推动六脉渠等历史水系修复，营造城廊和骑楼文化景观带，活化提升民俗风情区，擦亮城市文化地标，推进历史城区有序疏解。实施“最广州”历史文化步径。串联一批最能反映广州历史底蕴与文化特色，最能展现广州传统风貌的建筑、街道、街区，讲好广州故事，展示广州魅力。传承历史文化根脉，提升文化国际影响力，打造社会主义文化强国的城市范例。

2.2.2 项目建设有利于城市的可持续发展

我国现处于城市化的加速阶段，一线城市已实行新增土地供应总量控制，新增建设用地越来越少，面对日益紧张的土地资源和沉重的环境压力，中央城市工作会议提出要树立“精明增长”、“紧凑城市”的理念，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。面对城市发展思路的转变，这就需要通过大规模城市更新来对存量空间资源进行潜力挖掘和优化调整，通过优化城市空间结构、提升城市环境、凸显城市文化等方面着手，盘活有限的土地资源，为城市注入新的活力、为产业提供发展空间，从而实现城市“质”的转变。

老旧社区处于城市中心的关键位置，却又存在环境污染、管理落后、车位紧张、绿地面积不足、设施不足等问题，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。为此，对城市老旧社区进行城市更新改造势在必行。

老旧片区改造作为老旧社区改造的方向，在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜进行修复，能够有效改善城市核心区内老旧社区的环境，合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，释放或重构的公共

空间催生城市创造力，从而促进城市的可持续发展。

2.2.3 项目的建设是改善居住环境和公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境的需要

老旧片区改造作为本次片区改造的方向，在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜进行修复，能够有效改善城市核心区内老旧小区的环境，合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，释放或重构的公共空间催生城市创造力，从而促进城市的可持续发展。本项目范围内现状存在街区老旧、三线线路架空敷设且散乱、管道老化、缺乏公共服务设施、公房闲置等问题，道路及慢行交通现状存在慢行不连贯、步行环境品质差、车辆乱停乱放、停车位不足等问题，周边公共环境及开敞空间现状存在场地空间不足、界面封闭等问题，区域的整体居住环境及公共空间品质具有较大的优化空间。

本项目将对荔湾区南片区老旧小区的、周边道路及慢行交通、停车设施、公共服务设施、周边公共环境及开敞空间等方面进行改造，为居民提供舒适、人性化的居住体验，打造亲切、活力的邻里环境，吸引更多人才集聚，进一步促进老城区焕发新活力。同时，构建兼具功能性、包容性和吸引力的公共空间，进一步改善居住及公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境，助力广州建设绿色宜居城市。

因此，本项目的建设将为区域居民提供舒适的居住环境，改善公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境，促进城市可持续发展。

第三章项目需求分析与建设规模

3.1 项目需求分析

本项目建设地点为荔湾区南片区：坦尾片区、五眼桥片区、葵蓬片区、山村片区、坑口片区、西塱片区、东塱片区、沙洛片区、南漵片区、海北片区、增滘片区、龙溪片区、海中片区、海南片区。项目涉及 14 个片区，1925 公顷改造范围。

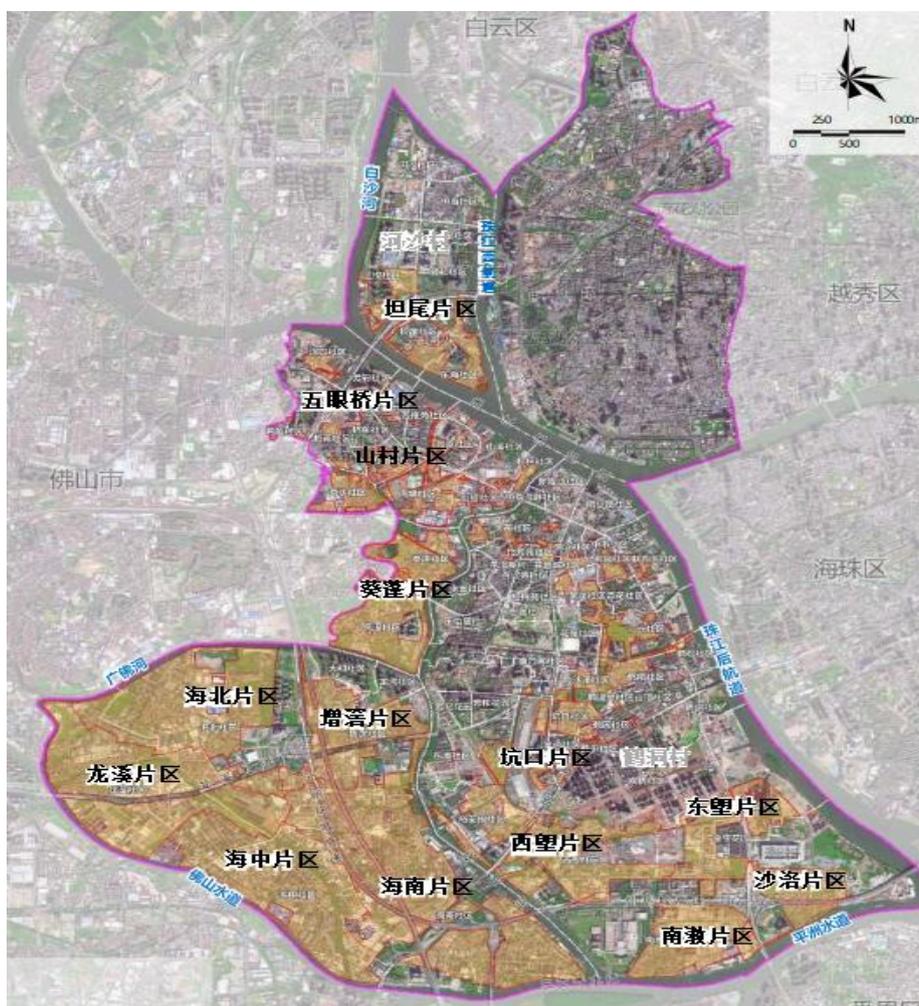


图 4.1-1 本项目改造范围图

项目范围片区信息摸排统计表 3-1

序号	片区名	整治范围（公顷）
1	坦尾片区	63.31

2	五眼桥片区	49.17
3	山村片区	47.82
4	葵蓬片区	120.45
5	坑口片区	96.79
6	西塑片区	145.82
7	东塑片区	85.01
8	沙洛片区	54.61
9	南濠片区	93.86
10	海北片区	222.57
11	增滘片区	116.63
12	龙溪片区	256.34
13	海中片区	231.93
14	海南片区	340.8
合计		1925.11

3.2 项目现状情况分析

1、项目基础设施现状分析 2020年8月住房和城乡建设部与十二个部门联合印发《完整居住社区建设标准》，指导全国推行建设完整居住社区。完整居住社区是指在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制，且居民归属感、认同感较强的居住社区。

(1) 道路现状：部分非城市道路承担城市道路功能，路面情况较差，通行能力有限，道路功能与品质有待提升。



图 4.1-2 道路现状图

(2) 停车设施现状：停车设施有限，停车管理问题较突出；违法停车占据消防通道，造成安全隐患；乱停，影响进出。



图 4.1-3 停车设施现状图

(3) 三线现状：“三线”安全隐患问题较突出，“三线”大多架空敷设较为散乱等。



图 4.1-4 三线现状图

(4) 环境卫生现状：环卫设施设置方式有待优化，分类收集、规范设置、围蔽整理等方面有待加强。垃圾临时收集点缺乏分类功能，缺乏围蔽整理。



图 4.1-5 环卫设施现状图

(5) 公共空间现状：口袋公园品质有待提升，绿化景观品质偏差、休憩设施残缺等问题突出。户外休憩空间严重不足，街区室外公共空间主要为通行空间，缺少休憩及活动空间。



图 4.1-6 公共空间现状图

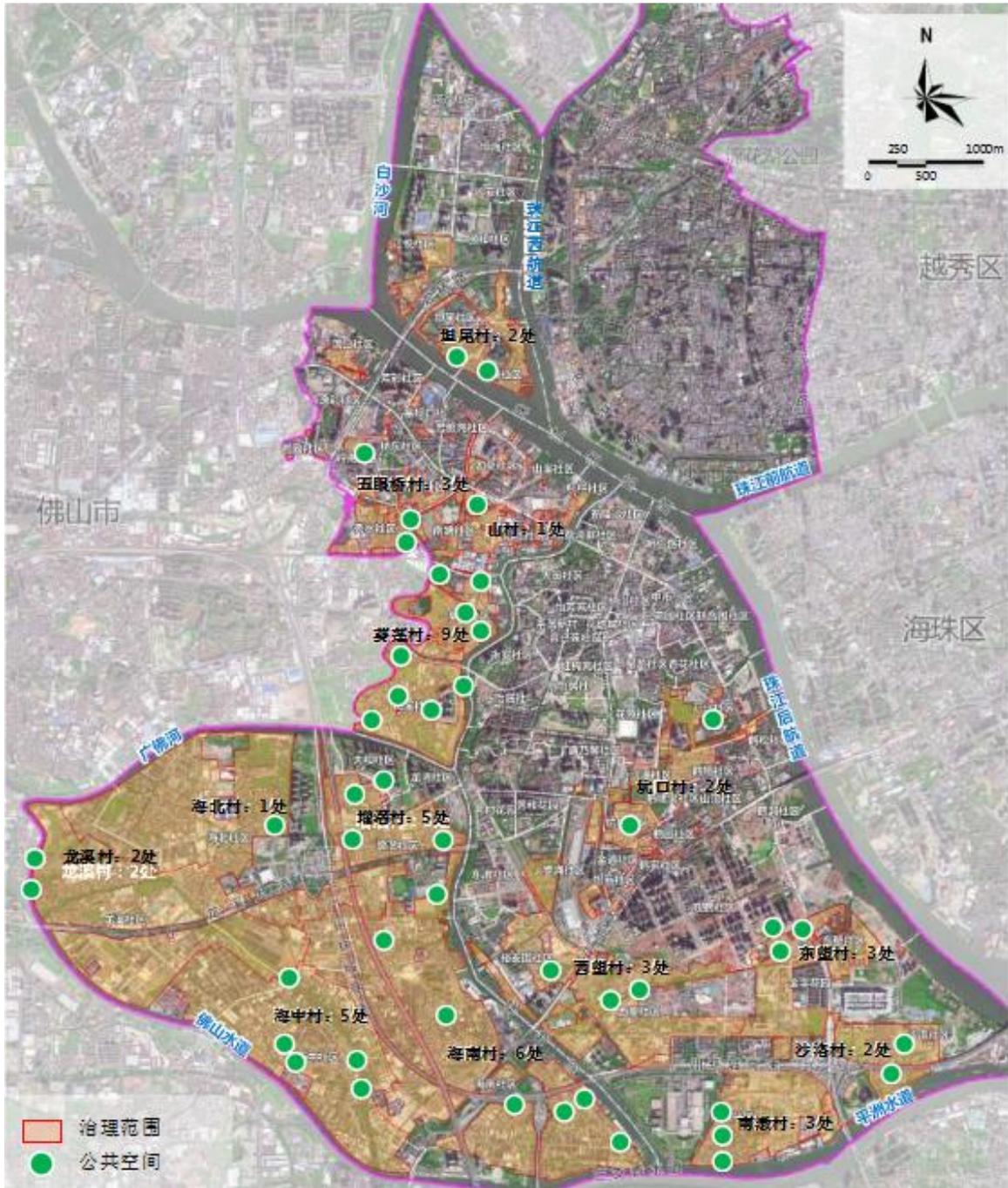


图 4.1-7 公共空间分布图

3.3 居民及片区改造需求

3.3.1 坦尾片区老旧小区连片改造工程改造需求

坦尾片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	增设一站式便民服务中心	增设1处一站式便民服务中心,并打通党群阵地和坦尾公园联系	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口(围院式管理)	2	升级2处道路卡口	闸口改为双行对开,保障消防通道畅通	村联社反馈需求
		路面重新铺设	3	坦尾西路路面铺设、更新标线、完善标牌	路面进行重新铺设(含同步更新交通标线、完善交通标牌等)	村联社反馈需求
			4	坦尾中街路面铺设、更新标线、完善标牌	路面进行重新铺设(含同步更新交通标线、完善交通标牌等)	村联社反馈需求
			5	海角路-红楼路-江畔街路面铺设、更新标线、完善标牌	路面进行重新铺设(含同步更新交通标线、完善交通标牌等)	村联社反馈需求
			6	桥中南路-坦尾南三巷	路面进行重新铺设(含同步更新交通标	村联社反馈需求

				路面铺设、更新标线、完善标牌	线、完善交通标牌等)	
		道路交通标志、标线、路牌	7	桥中南路人行道铺设、沿线围墙增设宣传栏	人行道铺设、沿线围墙增设宣传栏	村联社反馈需求
		内街巷打通	---	---	---	---
		停车场(位)	---	---	---	---
(三)	市政设施升级	“三线”规整	8	“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施	9	垃圾分类投放点升级	升级5处垃圾分类投放点	村联社反馈需求
		消防设施	10	增设消防设施(4处微型消防站)	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间改造	公共空间改造	11	坦尾公园改造	增设公共座椅、体育健身设施等,提升公共空间品质	村联社反馈需求
			12	坦尾新市场商业街环境及外立面,市场天棚改造	坦尾新市场商业街环境及外立面,市场天棚改造	村联社反馈需求

			13	坦尾南域市场周边环境 提质	增设公共座椅、设施等，提升公共空间 品质	村联社反馈需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	14	增设 1 处应急服务设施 救护中心	升级原坦尾公园 1 处应急服务设施救 护中心	村联社反馈需求
		综治中心	---	---	---	---

3.3.2 五眼桥片区老旧小区连片改造工程改造需求

五眼桥片区						
序号	项目板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	增设党群服务中心	增设一站式便民服务中心	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	2	增设升级 18 处道路卡口	增设 10 个道路卡口,芳信路 17 号停车场增加 1 个出入口; 岭南花卉市场升级 7 个出入口道闸	村联社反馈需求
		路面重新铺设	3	芳信路路面重新铺设、更新标线、完善标牌	重新进行修复铺沥清及划交通标识	村联社反馈需求
			4	濠口新村路面重新铺设、更新标线、完善标牌	重新进行修复铺沥清及划交通标识	村联社反馈需求

			5	涪口村道路面重新铺设、更新标线、完善标牌	兴东路至综合厂路段、惠食坊至城管局后门路段、上村新屋至兴东路（第九十三中学北面村路）、五眼桥横街（五眼桥工业1区）、涪口村内道路（五金城傍）、五眼桥河涌与上村接壤路口、立新桥（新基与西约接壤的桥）、重新进行修复铺沥清及划交通标识	村联社反馈需求
		内街巷品质	---	---	---	---
		停车场（位）	---	---	---	---
(三)	市政设施升级	“三线”整治	6	“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施	7	升级1处垃圾点	五眼桥幼儿园、小学周边垃圾点改造	村联社反馈需求
		消防设施	8	增设消防设施（3处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单

			9	升级3处消防泵房系统设备	芳信路17号联社大楼、五眼桥涌尾坊工业邨、五眼桥涌尾坊工业一区	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间改造	公共空间改造	10	郭村公园提质	作为主题公园，增加党建引领元素、环境照明设施，重新铺设路面，维修风雨长廊。	村联社反馈需求
			11	濠口新村公共空间提质	围墙整饰美丽乡村油画，篮球场地面铺设，升级更换体育健身设施，公用厕所改造，增加单车棚两个，维修消防设施露面裂缝、隔热层、防雷针	村联社反馈需求
			12	新基文化广场提质	升级改造为党建主题文化公园，园区环境综合提升。修缮风雨长廊，安装监控及照明系统，铺设健康步道，更新健身器材等公共服务设施	村联社反馈需求
			13	郭村篮球场提质	修复路面划线，体育设施修复升级	村联社反馈需求

			14	郭村龙船会场提质	提质升级	村联社反馈需求
			15	村内加装宣传栏	加装或升级各片区老旧破损宣传栏 11 处、增加宣传喇叭	村联社反馈需求
			16	铁路边涌环境提质	铁路边涌河边栏杆、防撞设施 路灯建设	区水务中心河边提质需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	17	增设 1 处应急服务设施救护中心	涪口直街 15 号	村联社反馈需求
		综治中心	19	增设 1 处综治中心、完善视频监控系统	具体选址待定	村联社反馈需求

3.3.3 葵蓬片区老旧小区连片改造工程改造需求

葵蓬片区

序号	项目板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	工作内容	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	---	---	---	---
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	---	---	---	---
		路面品质	1	葵蓬路路面铺设、更新标线、完善标牌	路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、 路灯系统更换升级	村联社反馈需求
			2	东葵大街路面铺设、更新标线、完善标牌		环境综合整治任务清单
		道路交通标志、标线、路牌	---	---	---	---
		内街巷打通	---	---	---	---
		停车场（位）	3	升级7处停车场	村内边角地建设停车场，解决停车难问题；增加电动车自行车充电车位	村联社反馈需求

(三)	市政设施升级	“三线”整治	4	“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施	5	升级 13 处垃圾分类点	完善配套环卫设施	村联社反馈需求
			6	升级 1 处公厕	改造提升	村联社反馈需求
		消防设施	7	增设消防设施(4 处微型消防站)	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间改造	公共空间改造	8	穗盐路口增设革命老区口袋公园	1. 对口袋公园环境升级, 融入党建宣传; 为美化水塘改善周边设施, 对人行步道修复; 2. 对水塘安全围栏升级, 防止落水, 增加照明、监控及安全警示标语	村联社反馈需求
			9	原小型足球场公共绿地优化提质		村联社反馈需求
			10	葵蓬老街旁增设口袋公园		村联社反馈需求
			11	西滘公园提升		村联社反馈需求
			12	升级联社内 5 处口袋公园		村联社反馈需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	13	升级 1 处应急服务设施救护中心	涌边党建宣传结合应急服务设施救护中心提升	村联社反馈需求
		综治中心	15	增设 1 处综治中心、完善视频监控系统	具体选址待定	村联社反馈需求
		社区卫生服务站	16	葵蓬复建房社区卫生服务站	将嵘都大街 5 号 102 的村民复建房卫生公建配套 374 m ² 建设为	环境综合整治任

				项目	茶滘街道葵蓬社区卫生服务站	务清单
--	--	--	--	----	---------------	-----

3.3.4 山村片区老旧小区连片改造工程改造需求

山村片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	中心馆2楼党群活动点提升	党群活动点提升	村联社反馈需求
			2	增设一站式便民服务中心	增设一站式便民服务中心	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	---	---	---	---
		路面重新铺设	3	中心馆路路面铺设、更新标线、完善标牌	对中心馆路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			4	观光路路面铺设、更新标线、完善标牌	对观光馆路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			5	洞企石路南段路面铺设、更新标线、完善标牌	对洞企石路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			6	南塘外街路面铺设、更新标线、完善标牌	对南塘外街路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求

			7	南塘外街与观光路接壤路面铺设、更新标线、完善标牌	对南塘外街与观光路接壤路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求		
			8	南方茶叶市场兴叶北街路面铺设、更新标线、完善标牌	对南方茶叶市场兴叶北街路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、照明提升	村联社反馈需求		
			9	南塘大街、洞企石新巷、洞企石一巷、龙湾路、通津街路面铺设	对南塘大街、洞企石新巷、洞企石一巷、龙湾路、通津街进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、照明提升	村联社反馈需求		
			——	——	——	——		
			——	——	——	——		
			停车场（位）	10	增设4处机械停车楼	与中心馆北侧、大涡村、小涡村口停车场、秀水居委楼后闲置地增设机械停车楼	村联社反馈需求	
				11	中心馆西侧增设1处非机动车停车场	设置非机动车位及电动车充电桩	村联社反馈需求	
				12	大涡街村居河涌边空地增设1处非机动车停车场	设置非机动车位及电动车充电桩	村联社反馈需求	
			(三)	市政设	“三线”规整	13	“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治
		施升级		环卫设施	14	升级3处垃圾分类投放点	完善洞企石路沿线配套环卫设施，推进厕所革命	村联社反馈需求

		消防设施	15	增设消防设施（3处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间提质	公共空间 (公共绿地、广场、口袋公园等)	16	中心馆路沿线增设口袋公园	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			17	中心馆入口广场提质	提升公共空间品质	村联社反馈需求
			18	大涡街村居河涌边空地新建口袋公园	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			19	山村公园提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			20	南头后河涌整治后空地提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			21	南塘小学北片消防储水塘提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	22	增设1处应急服务设施救护中心	增设应急服务设施救护中心	村联社反馈需求
		综治中心	---	---	---	---

3.3.5 坑口片区老旧小区连片改造工程改造需求

坑口片区						
序号	项目板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	工作内容	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	增设一站式便民服务中心	坑口公园增设一站式便民服务中心	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	---	---	---	---
		路面品质	2	东激南路路面铺设、更新标线、完善标牌	路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等），包括：沙涌浣花路新晖停车场对出围墙和人行道之间的接驳位置、东激南路即坑口大街从花地大道坑口牌坊至鹤洞路之间的路段	村联社反馈需求
			3	坑泉路路面铺设、更新标线、完善标牌		村联社反馈需求
			4	浣花路路面铺设、更新标线、完善标牌		村联社反馈需求
		道路交通标志、标线、路牌	5	陇西延长线辅道人行道路面提质	人行道进行重新铺设	村联社反馈需求
		内街巷品质	---	---	---	---

		停车场（位）	6	数码基地增设停车场	增设或提升机动车或非机动车停车位	村联社反馈需求
(三)	市政设施升级	“三线”整治	7	“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施	8	升级 38 处垃圾分类点	全部提升改建为 35 m ² 以上的垃圾分类投放点	村联社反馈需求
		消防设施	9	增设消防救援站	二级普通消防救援站，占地面积 2989 平方米，建筑面积 4000 平方米	平安建设攻坚任务清单
			10	增设消防设施（4 处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间提质	公共空间（公共绿地、广场、口袋公园等）	11	坑口社区旁增设口袋公园	建设公共绿地、广场、口袋公园等公共活动空间，增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			12	坍塌危房改造口袋公园		村联社反馈需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	13	新增 1 处应急服务设施救护中心	具体选址待定	村联社反馈需求
		综治中心	15	新增综治中心	具体选址待定	村联社反馈需求

3.3.6 西塑片区老旧小区连片改造工程改造需求

西塑片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	---	---	---	---
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	1	增设1处道路卡口	裕安围推进围院式管理，增设道路卡口	村联社反馈需求
		路面重新铺设	2	东西路路面铺设、更新标线	对东西路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	环境综合整治任务清单
			3	裕安路路面铺设、更新标线、完善标牌	对裕安路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			4	裕安北路路面铺设、更新标线、完善标牌	对裕安北路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			5	裕富路路面铺设、更新标线、完善标牌	对裕富路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			---	---	---	---
	道路交通标志、标线、路牌	---	---	---	---	

		内街巷打通	——	——	——	——
		停车场（位）	6	增设2处机械停车楼	留乡市场和南海中学文伟学校2处现状停车场升级	村联社反馈需求
			7	增设10处非机动车停车位及充电桩	增设或提升机动车或非机动车停车位	村联社反馈需求
(三)	市政设施升级	“三线”规整	8	西塍村“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施	9	垃圾分类投放点升级	完善配套环卫设施，推进厕所革命	村联社反馈需求
			10	增设公共厕所	——	村联社反馈需求
		消防设施	11	增设消防设施(4处微型消防站)	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
			12	西塍移动站	占地面积约400平方米,建筑面积约300平方米	其他部门项目
(四)	公共空间提质 (公共绿地、广场、口袋公园等)	13	河边环境提质	西塍涌、东塍河、裕安涌、剑沙涌沿路照明提升，沿线路面提升	区水务中心河边提质需求	
		14	祠堂口袋公园提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升	村联社反馈需求	

					公共空间品质	
			15	裕安公园一涌两岸景观提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			16	西塍湛冲、大桥、永安、南安、文化平台、裕安新村的口袋公园、东塍涌南岸边角地提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			17	统一红色标识系统	结合裕安围历史文化景点设置统一红色标识系统	村联社反馈需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	18	应急服务设施救护中心提升	增设应急服务设施救护中心	村联社反馈需求
		综治中心	20	完善视频监控系统	完善视频监控系统	村联社反馈需求

3.3.7 东塍片区老旧小区连片改造工程改造需求

东塍片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心		---	---	---
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	1	升级7处道路卡口	现状闸口升级改造	村联社反馈需求
		路面重新铺设	2	漆厂路路面铺设、更新标线、完善标牌	对漆厂路路面和人行道进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			3	东塍大街至东裕围水闸路段路面铺设、更新标线、完善标牌	对东塍大街至东裕围水闸路段进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			4	新爵福祿大街路面铺设、更新标线、完善标牌	对新爵福祿大街路段进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
				道路交通标志、标线、路牌	---	---
			内街巷打通	---	---	---

		停车场（位）	5	东塍祠堂前停车场提质	东塍祠堂前停车场提质、增设非机动车充电桩	村联社反馈需求
			6	北侧巷口增设停车位	北侧巷口增设停车位、增设非机动车充电桩	村联社反馈需求
			7	东塍大街桥头增设停车位	东塍大街桥头增设停车位、增设非机动车充电桩	村联社反馈需求
			8	新爵公园增设停车位	新爵公园增设停车位、增设非机动车充电桩	村联社反馈需求
(三)	市政设施升级	“三线”规整	9	“三线”规整	对村域范围架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施		——	——	——
		消防设施	10	增设消防设施（3处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间提质	公共空间（公共绿地、广场、口袋公园等）	11	新爵公园提质	提升新爵公园空间品质	村联社反馈需求
			12	东塍涌沿岸路灯装设工程	东塍涌沿岸路灯装设、部分河段（150m）修复栏杆	村联社反馈需求

(五)	公服设施补 齐	应急服务设施救护中心	13	增设 1 处应急服务设施救护中心	具体选址待定	村联社反馈需 求
		综治中心	15	增设 1 处综治中心	具体选址待定	村联社反馈需 求
		市场升级改造	16	东塍市场升级改造	东塍市场升级改造	其他部门项目

3.3.8 沙洛片区老旧小区连片改造工程改造需求

沙洛片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	联社党群服务中心升级	增设宣传设施、党群服务厅装修	村联社反馈需求
			2	增设1处一站式便民服务中心	位置待定	村联社反馈需求
			3	新时代党建广场升级宣传栏	河涌两侧广场升级宣传栏	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）		——	——	——
		路面重新铺设	4	沙洛大街一河两岸路面铺设、更新标线、完善标牌	对沙洛大街一河两岸进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	环境综合整治任务清单
			5	沙洛新村横街一河两岸路面铺设、更新标线、完善标牌	对沙洛新村横街一河两岸进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			6	临江道路路面铺设、更新标线、完善标牌	对临江道路进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设减速带	村联社反馈需求

			7	巷道铺设路面	新村、旧村部分较宽的巷道重新铺设	村联社反馈需求
		道路交通标志、标线、路牌	8	高架桥底道路完善标牌、增设减速带	高架桥底道路完善标牌、增设减速带	村联社反馈需求
		内街巷打通		---	---	---
		停车场（位）		---	---	---
(三)	市政设施升级	“三线”规整	9	“三线”规整	对村域范围架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施	10	7处垃圾分类投放点升级	7处垃圾分类投放点升级	村联社反馈需求
		消防设施	11	增设消防设施（1处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间改造	公共空间改造	12	沙洛公园提质	提升沙洛公园空间品质、增设设施、通电通水等	村联社反馈需求
			13	农业示范园入口空间改造	增设休憩设施、绿化、宣传栏等	村联社反馈需求
			14	河边路灯建设	临江道路增设路灯	村联社反馈需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	15	升级1处应急服务设施救护中心	对现状存放物资的应急服务设施救护中心进行升级	村联社反馈需求
		综治中心	17	完善视频监控系统	增设视频监控设施100个	村联社反馈需求

3.3.9 南潞片区老旧小区连片改造工程改造需求

南潞片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	---	---	---	---
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	1	设置道路卡口	围院式管理，增设道路卡口	村联社反馈需求
		路面重新铺设	2	南潞涌西岸道路路面铺设、更新标线、完善标牌	对南潞涌西岸道路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			3	南潞涌东岸道路路面铺设、更新标线、完善标牌	对南潞涌东岸道路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			4	沿观涛路路面铺设、更新标线、完善标牌	对观涛路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			5	南潞会龙坊路路面铺设、更新标线、完善标牌	对会龙坊路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求

			6	东胜街路面铺设、更新标线、完善 标牌	对东胜街路面路面进行重新铺设（含同步更新交通标 线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			7	聚龙街路面铺设、更新标线、完善 标牌	对聚龙街路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完 善交通标牌等）	村联社反馈需求
			8	复建路路面铺设、更新标线、完善 标牌	对复建路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完 善交通标牌等）	村联社反馈需求
			9	文明大街路面铺设、更新标线、完 善标牌	对文明大街路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、 完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			10	南濑市场旁道路路面铺设、更新标 线、完善标牌	对南濑市场旁道路路面进行重新铺设（含同步更新交通 标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			11	广宁街路面铺设、更新标线、完善 标牌	对广宁街路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完 善交通标牌等）	村联社反馈需求
			12	南濑 2、3 号桥及南濑市场桥梁桥体 整治	危桥排危、拓宽、改建	村联社反馈需求
			13	增设过河桥梁	东胜街和西社街间增设过河桥梁	村联社反馈需求
			14	升级 4 处公交站亭	玉兰路沿线公交站亭提升	村联社反馈需求
			15	南濑小区北侧道路增设路灯	---	村联社反馈需求
			内街巷打通	---	---	---

		停车场（位）	16	东南角临时停车场地硬化，新增充电桩	增设或提升机动车或非机动车停车位	村联社反馈需求
(三)	市政设施升级	“三线”规整	17	南澍村“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治	村联社反馈需求
		环卫设施	18	增设7处垃圾投放点	完善配套环卫设施，推进厕所革命	村联社反馈需求
		消防设施	19	增设消防设施（升级1处、增设1处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
			20	增设1处三防物资室	观涛路沿岸增设1处	村联社反馈需求
(四)	公共空间改造	公共空间改造	21	南段驳岸处口袋公园提升	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			22	邻里公园及廉政宣传设施提升	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			23	陈氏祖祠对面空地增设口袋公园	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			24	村域道路沿线树木维护	观涛路、文明大街、南澍涌东西岸沿线树木修建	村联社反馈需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	---	---	---	---
		综治中心	---	---	---	---

3.3.10 海北片区老旧小区连片改造工程改造需求

海北片区						
序号	项目板块		项目编号	项目名称	工作内容	项目来源
	大项	小项				
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	增设一站式便民服务中心	增设一站式便民服务中心	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	2	增设 16 处道路卡口	南村、东石、西浦三个自然村安装车辆进出自动识别系统	村联社反馈需求
		路面品质	3	文昌路路面铺设、更新标线、完善标牌	路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			4	堤围径路面铺设、更新标线、完善标牌		村联社反馈需求
			5	东石大街路面铺设、更新标线、完善标牌		村联社反馈需求
6	东联路路面铺设、更新标线、完善标牌	村联社反馈需求				

			7	芙蓉路-裕海路路面铺设、更新标线、完善标牌		村联社反馈需求
			8	南新街-海北南村大街路面铺设、更新标线、完善标牌		村联社反馈需求
		道路交通标志、标线、路牌	---	---	---	---
		内街巷品质	---	---	---	---
		停车场（位）	---	---	---	---
(三)	市政设施升级	“三线”整治	9	“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施	---	---	---	---
		消防设施	10	增设消防设施（3处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间改造	公共空间改造	11	村域道路沿线树木维护	修剪树冠过大树木，减少倒树产生的安全隐患，约1500棵	村联社反馈需求
			12	东石球场提质	地面铺设，设施更新	村联社反馈需求

			13	河边环境提升	建设西一横涌、鸭棚涌、文昌涌、西三涌、江尾涌 河边道路栏杆、防撞设施	区水务中心河边 提质需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	14	提升 1 处核酸检测点	升级老厂房核酸检测点	村联社反馈需求
			15	增设 1 处应急服务设施救护中心	增设老厂房应急服务设施救护中心	村联社反馈需求
		综治中心	17	新增 1 处综治中心	具体选址待定	村联社反馈需求

3.3.11 增滄片区老旧小区连片改造工程改造需求

增滄片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	增设2处一站式便民服务中心	对一、五社社址进行除危升级，建设一站式便民服务中心。	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	2	增设6处道路卡口	水秀二路、洪石坊、聚贤居增设道路卡口	村联社反馈需求
		路面重新铺设	3	增南路路面铺设、更新标线、完善标牌	对增南路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增加照明设施、增加非机动车隔离栏	村联社反馈需求
		道路交通标志、标线、路牌	4	洪石坊路与龙溪大道路口增设非机动车分隔栏	洪石坊路与龙溪大道路口增设非机动车分隔栏、划线及标志	村联社反馈需求
		内街巷打通	---	---	---	---
		停车场（位）	5	增设停车场和充电桩	增设或提升机动车或非机动车停车位、充电桩	村联社反馈需求
(三)	市政设施升	“三线”规整	6	洪石坊、聚贤居“三线”规整	对洪石坊、聚贤居架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集	环境综合整治

	级				中整治和敷设	任务清单
		环卫设施	7	升级4处垃圾投放点	升级改造垃圾投放点	村联社反馈需求
			8	升级1处公厕	升级改造1处三社公厕，推进厕所革命	村联社反馈需求
		消防设施	9	增设消防设施（4处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间该走啊	公共空间改造	10	一社口袋公园提质	结合沿岸大树建设口袋公园，增设景观亭子、公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			11	二社口袋公园提质	结合沿岸大树建设口袋公园，增设景观亭子、公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			12	四社篮球场提质	增设照明设施、宣传栏等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			13	六社公园提质	增设公共座椅、体育健身设施等，修复地面铺装，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			14	七社、八社口袋公园提质	结合沿岸大树建设口袋公园，增设景观亭子、公共座椅、体育	村联社反馈需求

					健身设施等，提升公共空间品质	求
			15	聚贤居口袋公园提质	增设照明设施、宣传栏等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			16	增滂东约口袋公园提质	结合沿岸大树建设口袋公园，增设景观亭子、公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			17	河涌环境提质	江尾支涌2、江尾支涌3、大和支涌栏杆、防撞设施建设	区水务中心河边提质需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	18	增设1处应急服务设施救护中心	具体选址待定	村联社反馈需求
		综治中心	---	---	---	---
项目小计			19			

3.3.12 龙溪片区老旧小区连片改造工程改造需求

龙溪片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	现状村委升级改造	利用现状旧村委，改造成一站式便民服务中心+综治中心+新时代文明实践所	村联社反馈需求
			2	增设2处一站式便民服务中心	大沙河碧道沿线新增2处一站式便民服务中心	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	3	增设9处道路卡口	全村推进围院式管理，增设道路卡口	村联社反馈需求
		路面重新铺设	4	龙溪西路路面铺设、更新标线、完善标牌	对龙溪西路（联社-凤西二路段）路面和人行道进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设/修复路灯	环境综合整治任务清单
			5	裕海路路面铺设、更新标线、完善标牌	对裕海路（凤池市场至龙溪大道段1、凤池市场至公厕路段）路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设/修复路灯	环境综合整治任务清单

			6	南围路路面铺设、更新标线、完善标牌	对南围路（虾庙水闸至祥兴大厦路段、祥兴大厦至新丽苑路段）路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设/修复路灯	环境综合整治任务清单
			7	海龙路路面铺设、更新标线、完善标牌	对海龙路（五丫口桥至爱莎学校路段）路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设/修复路灯	环境综合整治任务清单
			8	凤池路路面铺设、更新标线、完善标牌	对凤池路（龙新大厦-公厕路段）路面和人行道进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设/修复路灯	环境综合整治任务清单
			9	蟠龙村前路路面铺设、更新标线、完善标牌	对蟠龙村前路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设/修复路灯、划路面停车位	村联社反馈需求
			10	沙溪片涌边路路面铺设、更新标线、完善标牌	对沙溪片涌边路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设防护栏杆、增设/修复路灯	村联社反馈需求
			11	大沙河沿线道路路面铺设、更新标线、完善标牌	对大沙河沿线道路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）、增设/修复路灯	村联社反馈需求

			12	三座危桥修缮	蟠龙涌危桥、大沙水闸危桥、素芳路危桥排危、拓宽、改建	村联社反馈 需求
		道路交通标志、标线、路牌		---	---	---
		内街巷打通		---	---	---
		停车场（位）		---	---	---
(三)	市政设施升级	“三线”规整	13	“三线”规整	对村域范围架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈 需求
		环卫设施	14	15处垃圾分类投放点升级	完善配套环卫设施	村联社反馈 需求
			15	6处公共厕所升级	推进厕所革命	村联社反馈 需求
		消防设施	16	增设消防设施（2处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站（联社反馈在凤池路与蟠龙村前路交叉口、艺清水草养殖场前各设置1处消防设施）	平安建设攻坚任务清单
			17	龙溪移动站	占地面积约400平方米，建筑面积约300平方米	其他部门项目

			18	龙溪消防救援站	特勤消防救援站，占地面积 6427 平方米，建筑面积 8000 平方米	其他部门项目
(四)	公共空间改造	公共空间改造	19	大沙河沿岸环境提升	龙溪大道至海龙路，增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			20	村委周边环境提升	旧村委改造为三中心后，对周边环境进行提升，包括停车场、公交车站等	村联社反馈需求
			21	凤西二路空间环境提升	对凤西二路人行道进行重新铺设、两侧树枝修剪、增设/修复路灯	村联社反馈需求
			22	河边环境提升	凤池涌（大沙河至佛山水道，约 1000m 长，4m 宽）、大沙涌（大沙河至龙溪大道，约 200m 长，3m 宽）、大沙河支涌 1（大沙河至龙溪大道，约 200m 长，3m 宽）、虾庙支渠（虾庙涌至文昌路，约 200m 长，3m 宽）栏杆、防撞设施建设	区水务中心河边提质需求
(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	23	增设 1 处应急服务设施救护中心	具体选址待定	村联社反馈需求
		综治中心	25	增设 1 处综治中心、完善视频监控系统	具体选址待定	村联社反馈需求
		市场升级改造	26	凤池市场升级改造	凤池市场升级改造	其他部门项目

3.3.13 海中片区老旧小区连片改造工程改造需求

海中片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	增设7处一站式便民服务中心	对1、3、4、5、6、8、9社社址进行除危升级，建设一站式便民服务中心。	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	2	增设20处道路卡口	东约、南约推进围院式管理，增设道路卡口	村联社反馈需求
		路面重新铺设	3	海龙路路面铺设、更新标线、完善标牌	对海龙路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			4	海中北路路面铺设、更新标线、完善标牌	将海中北路拓宽至10m，路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			5	宏星路路面铺设、更新标线、完善标牌	将宏星路拓宽至12m，路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			6	海中一路路面铺设、更新标线、完善标牌	将海中一路拓宽至12m，路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求

			7	大沙河左岸路面铺设、更新标线、完善标牌	路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	区水务中心河边 提质需求
			8	7处桥梁升级改造	危桥排危、拓宽、改建	村联社反馈需求
		道路交通标志、标线、路牌	9	海龙路-花地大道南路口标识	——	村联社反馈需求
			10	花场增设门牌和导向图	5片花场临时门牌编号指示牌和导向图	村联社反馈需求
			11	村内道路增设路灯	村内街内巷加装路灯8000千米	村联社反馈需求
		内街巷打通	12	海中村危房打通	打通内街内巷	村联社反馈需求
		停车场（位）	13	增设停车场和充电桩	增设或提升机动车或非机动车停车位	村联社反馈需求
(三)	市政设施 升级	“三线”规整	14	“三线”规整	对新村外架空电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	村联社反馈需求
		环卫设施	15	增设5处公厕	推进厕所革命	村联社反馈需求
		消防设施	16	增设消防设施（5处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站（联社反馈拟增加消防栓200个，增设微型消防站30个）	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间 改造	公共空间改造	17	大沙河沿岸3处口袋公园提质	结合沿岸大树建设口袋公园，增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			18	海中公园提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求

			19	海中涌公园提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			20	1社公园提质	结合1社社址和龙船基地建设口袋公园，增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			21	8社公园提质	增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			22	河边环境提质	竹脚涌、大沙河、海中涌栏杆、防撞设施建设	区水务中心河边 提质需求
			23	10处龙舟棚提质	升级龙舟设施	村联社反馈需求
(五)	公服设施 补齐	应急服务设施救护中心	24	增设1处应急服务设施救护中心	具体选址待定	村联社反馈需求
		综治中心	26	增设1处综治中心、完善视频监控和智能门禁系统	具体选址待定	村联社反馈需求
项目小计			26			

3.3.14 海南片区老旧小区连片改造工程改造需求

海南片区						
序号	任务板块		具体项目			
	大项	小项	项目编号	项目名称	具体工作	项目来源
(一)	一站式便民服务中心	一站式便民服务中心	1	升级2处党建宣传栏	升级党建宣传设施	村联社反馈需求
(二)	交通环境提升	道路卡口（围院式管理）	2	增设4处道路卡口	增南路、连生路增设道路卡口	村联社反馈需求
		路面重新铺设	3	大地塘路路面铺设、更新标线、完善标牌	对大地塘路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			4	连生路路面铺设、更新标线、完善标牌	对连生路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			5	西埠路路面铺设、更新标线、完善标牌	对西埠路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
6	天嘉大街路面铺设、更新标	对天嘉大街路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈			

				线、完善标牌		需求
			7	波园路-波园二路-波园三街-波园一横街路面铺设、更新标线、完善标牌	对波园路-波园二路-波园三街-波园一横街路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			8	增南路路面铺设、更新标线、完善标牌	对增南路路面进行重新铺设（含同步更新交通标线、完善交通标牌等）	村联社反馈需求
			9	增设 1 处桥梁	增设 1 座十社高铁桥底桥梁	村联社反馈需求
			10	3 处桥梁升级改造	危桥排危、拓宽、改建	村联社反馈需求
			11	主要道路路灯系统更换升级	加装连生花场街路的路灯约 1200 米、广珠西线桥底、武广高铁沿线边便道、波园二路、波园三路、波园一横街至九横街、赤岗东路、赤岗西约一街、二街、中街等的道路路灯约 10000 米	村联社反馈需求
		道路交通标志、标线、路牌	12	主要路口、花场道路更新交通标线、完善交通标牌	对主要的道路路口、花场道路安装的标识牌、划消防通道标识线、安装安全警示标识牌约 10000 米	村联社反馈需求
		内街巷打通	——	——	——	——
		停车场（位）	13	增设停车场和充电桩	增设或提升机动车或非机动车停车位、充电桩	村联社反馈

						需求
(三)	市政设施升级	“三线”规整	14	太村、菊树、地塘坊“三线”规整	对架空的电力线、通讯线、广播电视线开展集中整治和敷设	环境综合整治任务清单
		环卫设施	15	升级5处公厕	一社钓鱼场边公厕、九社篮球场公厕升级，新增四五社公园公厕，推进厕所革命	村联社反馈需求
		消防设施	16	海南消防救援站	二级普通消防救援站，占地面积3267平方米，建筑面积4000平方米。	平安建设攻坚任务清单
			17	增设消防设施（升级3处、增设2处微型消防站）	补齐消防水源、疏通消防通道、增设微型消防站（升级联社南丫片、赤岗片、菊树片微型消防站，沿线增加消防栓约300个）	平安建设攻坚任务清单
(四)	公共空间改造	公共空间改造	18	升级4个公园	对十社、四五社、三社、二社公园增设公共座椅、体育健身设施等，提升公共空间品质	村联社反馈需求
			19	河边环境提质	海南一社河堤、生支北涌、平洲水道、生北涌、菊树南涌、赤岗3号支涌、赤岗2号支涌、棉村北涌、赤岗涌栏杆、防撞设施、河堤建设、路面重新铺装	区水务中心河边提质需求
			20	1处龙舟棚提质	对原有的龙船棚、基地升级、增加设施	村联社反馈需求

(五)	公服设施补齐	应急服务设施救护中心	21	升级1处应急服务设施救护中心	对现状存放物资的应急服务设施救护中心进行升级	村联社反馈需求
		综治中心	23	完善视频监控系统	完善视频监控系统	村联社反馈需求
项目小计			23			

3.4 公众工作

2022.8.10: 完成 14 个片区现场调研和访谈, 摸清现状情况及治理需求。项目团队通过驻街、走访、座谈等方式对项目改造范围现状进行调研, 了解在区内工作、生活群众的改造意愿。工作记录如下。

2022.8.10: 召开老旧小区改造专项工作相关会议初步确定工作内容和调研计划。

2022.8.10: 下午在桥中街道座谈、河沙片区、坦尾片区实地调研。

2022.8.11: 茶滘街道座谈、茶滘片区、葵蓬片区实地调研。

2022.8.12: 石围塘街道座谈、五眼桥片区、山村片区实地调研、花地街道座谈、白鹤洞街道座谈、鹤洞片区实地调研

2022.8.15: 冲口街道座谈、坑口片区实地调研、东濠街道座谈、东濠片区、西塱片区实地调研。

2022.8.16: 东沙街道座谈、东塱片区、南濠片区、沙洛片区实地、中南街道座谈、海中片区、海南片区实地调研。

2022.8.17: 海龙街道座谈: 海北片区、增滘片区、龙溪片区实地调研。



图 4.3--1 现场调研及座谈会记录-1

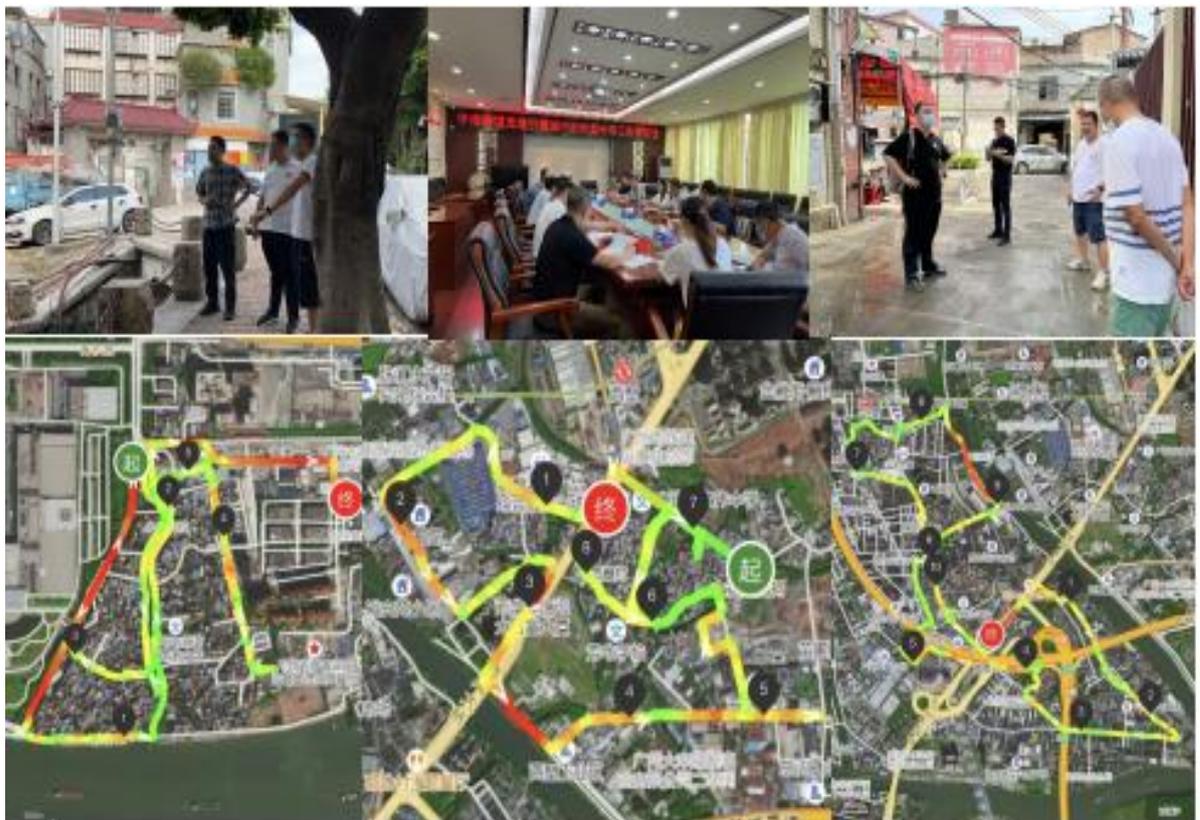


图 4.3--2 现场调研及座谈会记录-2

现状存在问题总结：项目团队对街区进行实地调研，召开各方代表座谈会等方式，从中了解各社区存在问题，以及可归纳为基础设施、公共服务、三线整治等方面存在的问题。

（1）基础设施：基础设施方面，主要是路面铺装不平，部分道路承担城市道路功能，道路功能与品质有待提升，路面情况较差，通行能力有限；电线空中走线影响街区环境，部分住户用电线晾晒衣物，有安全隐患；环卫设施设置方式有待优化，分类收集、规范设置、围蔽整理等方面有待加强。

（2）公共服务：公共活动空间、活动设施、公共停车场均较缺乏。缺少室外公共活动场地，缺少康体娱乐设施；现状健身设施设置点空间不足，未与休憩设施结合，使用率低；停车位不足，乱停乱放严重。应急服务设施救护中心、综治中心等公共服务设施数量存在明显短板。

第四章建设地点与建设条件

4.1 选址位置

本项目建设地点为荔湾区南片区：坦尾片区、五眼桥片区、葵蓬片区、山村片区、坑口片区、西塱片区、东塱片区、沙洛片区、南漖片区、海北片区、增滘片区、龙溪片区、海中片区、海南片区。项目涉及 14 个片区，1925 公顷改造范围。

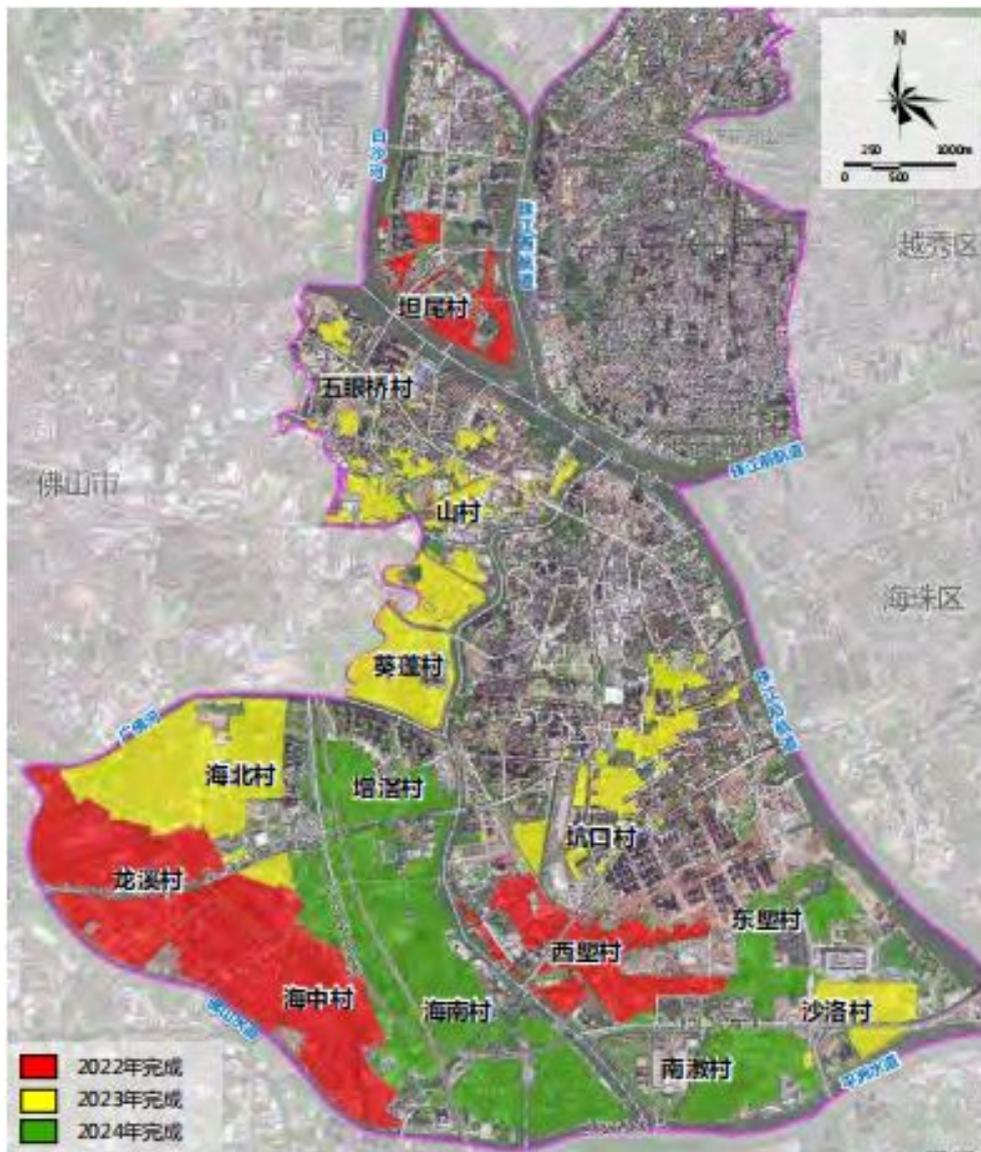


图 4.1-1 本项目建设范围

4.2 场地现状条件

1、涉及街道：桥中街道、石围塘街道、茶滘街道、冲口街道、茶滘街道、冲口街道、白鹤洞街道、东濠街道、东沙街道、海龙街道；

2、涉及片区：坦尾片区、五眼桥片区、葵蓬片区、山村片区、坑口片区、西塱片区、东塱片区、沙洛片区、南濠片区、海北片区、增滘片区、龙溪片区、海中片区、海南片区；

3、改造范围：1925 公顷；

4.3 项目建设区域概况

4.3.1 地形地貌

荔湾区所在的地区位于珠江三角洲北缘，地势平坦且向南向北呈低落之势，西南部平均绝对高程 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。平原地势向南向西呈低落之势，中山七路东段到西山最高，光复北路一带标高为 109 米以上，龙津路 108 米比逢源路 107 米高，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，局部地段下水上升至地面，有沼泽化现象，致排水不畅。西关平原内原有河涌密布，深入市内弯曲连绵，每逢大雨季节，潮涨入侵造成水患。1959 年 6 月 23 日荔湾涌流域淹街 472 条。1985 年 5 月 30 日晚下雨 91 毫米即街巷受淹，雨停水退。故西关自古有“落雨大，水浸街”之民谣。

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、

粘土、淤泥、杂填土等。荔湾地区的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。荔湾地区基底为丕尔岩及其他岩系，分布很广，是陆相湖盆地沉积，沉积物厚度在 500 米以上。

4.3.2 水文条件

荔湾区平原地域是近代珠江河道沙洲发育形成的地带，总体地势低洼，濒临珠江及白鹅潭，并受北江水系的影响，水位、流量、流速、水质都受潮汐影响。前汛期，大约在每年清明以后，白鹅潭水位逐渐高涨，潮位最高时期在春夏之间，其次是夏天的台风季节，直至 10 月开始回落，涨水期达半年之久。后汛期，即夏秋间，由于热带气候暴雨导致水位上涨。

荔湾区北片内原有河流以珠江为主干，汇北江、流溪河水贯流全区。天然河涌水道均由东向西流出增埗河和西航道，其间还有些人工开涌相互沟通以利排水。荔湾区南片地域三面环水，区内河涌多。北片区域地势低下，在汛期，或每逢大雨，极易成灾。在上世纪，先后于 1915 年、1947 年、1957 年受三次大的水灾影响，灾情严重。中华人民共和国成立后，河涌经多年治理，多数河涌改为渠箱，水质有所好转，水浸街现象得以缓解。在 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，使水环境得到改善。

从钻孔和民用井涌水量资料显示，荔湾区地下水并不算丰富，其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。冲积层厚薄不一，有的数米至十多米甚至数十米才具地下水。

4.3.3 气候条件

荔湾区地处广州之西部，位于北回归线南侧，南亚热带，属南亚热带典型海洋性季风气候，由于背山面海，海洋性气候特别明显，具有温暖多雨、阳光充足、夏季长、霜期短等气候特征。常年平均气温 $21.4^{\circ}\text{C}\sim 21.8^{\circ}\text{C}$ ，常年日均气温在 0°C 以上，北部无霜期 290 天，南部无霜期 346 天。

4.3.4 交通运输条件

荔湾区位于广州市中心城区西部，是连接佛山的主要出入口，交通网络纵横交错：连接周边市区的内环路西半环、环城高速西半环等快速干道，贯通珠江两岸的珠江大桥、人民桥、鹤洞大桥、东沙大桥及珠江隧道、洲头咀隧道等桥梁隧道；由北往西南方面分别连接机场高速、广清高速、广佛放射线、龙溪大道、广珠西线、东新高速等主要交通出口；北接广州火车站、白云机场，西有滘口客运站，南有芳村客运站，还有可通世界各地口岸的新风港；已有和规划地 1、5、6、8、11、10、13、19 号线及广佛线共 9 条城市地铁，以及广佛肇城际线、广佛江珠、广珠城际北延线 3 条城际轻轨贯穿。

4.3.5 公共设施配套

项目场址周边已建有学校、医院、银行、商场、公交车站、地铁等基础配套设施，区域已具备给排水、供电、燃气、通信等公共设施配套条件，可以满足项目的建设和运营需求。

4.3.6 施工条件

改造范围配套设施相对完善，施工现场的临水、临电均可从市政管网、电网中接入。广州市具备改造工程施工资质的公司较多，且区内连片改造工程劳动力比较充足，有足够劳动人员、技术人员去完成改造项目，并且周边地区材料供应充足，能够满足施工要求。

第五章建设方案

5.1. 设计依据

1. 《广东省城市绿化条例》（2014年修正）；
2. 《城市公园规划与设计规范》（2009年）；
3. 《公园设计规范》CJJ48-2016；
4. 《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012；
5. 《城镇道路路面设计规范》CJJ169-2012；
6. 《城市道路路线设计规范》CJJ193-2012；
7. 《城镇道路路基设计规范》CJJ194-2013；
8. 《公路路基施工技术规范》JTGF10-2006；
9. 《公路沥青路面施工技术规范》JTJF40-2004；
10. 《公路路面基层施工技术细则》JTG/TF20-2015；
11. 《道路交通标志和标线》GB5768-2009；
12. 《路面标线涂料》JT/T280-2004；
13. 《中华人民共和国道路交通安全法》；
14. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-98）；
15. 《室外给水设计规范》（GB50013-2006）；
16. 《城镇给排水技术规范》（GB50788-2012）；
17. 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）；
18. 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）；
19. 《城市污水处理工程项目建设标准》（2001年）；
20. 《污水排入城市下水道水质标准》（CJ343-2010）；

21. 《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；
22. 《城市道路照明工程施工及验收规程》（CJJ89-2012）；
23. 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013年版）；
24. 《无障碍设计规范》GB50763-2012；其他有关的国家及地方强制性规程、标准。
25. 《安全防范工程技术标准》（GB 50348-2018）；
26. 《安全防范系统验收规则》（GA308-2001）；
27. 《广东省安全技术防范管理实施办法》。

5.2 改造原则

（1）坚持以人为本的原则

在设计公共活动设施、绿化景观时，以人体的舒适尺度为标准，充分考虑居民的日常生活习惯，营造宜人的社区生活环境。

（2）坚持节能环保原则

在保护原有绿化环境的基础上，清杂除乱，更换优良景观树种，增加景观性，构架社区生态绿色走廊。提高绿化覆盖率，打造绿色生态社区。

（3）坚持经济实用的原则

充分利用所供改造的经费，遵循“实用、实惠、耐用”的原则，粗材精做，做到施工材料本地化、经济化。

（4）坚持公众参与原则

让公众有效参与到项目改造的各个阶段，倾听公众的意见，充分尊重公众意愿，保障公众利益。

(5) 坚持可持续发展原则

充分重视对建设时序的研究，在保护整体发展与政策优先的前提下，认真研究每一阶段的优先项目与投资取向，促进整个地区的经济、环境和社会持续协调发展。

(6) 坚持以人为本原则

创造舒适宜人的环境，体现人为生态。在设计园林景观、广场时，充分考虑居民在日常生活及进行休闲活动的具体时间，营造宜人生活环境。

(7) 可实施性原则

充分考虑城市发展、用地现状、整饰条件以及资金筹集全方面因素，制订远期、近期实施方案，保证方案设计的实施。

5.3 改造方案

5.3.1 坦尾片区老旧小区连片改造工程

整治范围：61.31 公顷涉及 3 个社区。主要沿坦尾西路等主干道布置，综合品质有待提升。主要道路交通环境有待提升；“三线”及环卫设施有待升级；公共空间再造；应急服务设施救护中心等公服设施缺乏。奋力打造老旧片区改造治理“双桥样板”。



图 5-1 坦尾片区改造总平面图

便民服务中心：增设 1 处一站式便民服务中心，并打通便民服务中心和坦尾公园联系。



图 5-2 改造前后对比图

- 交通环境提升:1)坦尾西路路面改造、更新标线、完善标牌(600m);
- 2) 坦尾西路更新标线、完善标牌 (600m) ;
- 3) 坦尾中街改造: 更新交通标线, 规范停车和外摆场地, 完善交通组织, 满足消防规范。



图 5-3 改造前后对比图

市政设施升级：1) “三线”规整；

2) 5处垃圾分类投放点升级；

公共空间改造：更新公共空间铺装，提升花坛品质；



图 5-4 改造前后对比图

公服设施升级：1) 升级 1 处应急服务设施救护中心；

2) 增设 1 处综治中心。



图 5-5 改造前后对比图

5.3.2 西塍片区老旧小区连片改造工程

弘扬红色精神，打造党建引领老旧片区改造治理新样板。

治理范围：146 公顷包含 3 个社区。

现状综述：由西塍和裕安围两个社区组成，其中裕安围为革命老区；东西路路面待重新铺设；“三线”及环卫设施有待升级；应急服务设施救护中心、社区颐康服务站、综治中心 等公服设施缺乏。



图 5-6 西塍片区改造总平面图

西塑片区改造方案

交通环境提升：1) 增设 3 处道路卡口；

2) 裕安路路面铺设、更新标线、完善标牌(351m)

3) 裕富路路面铺设、更新标线、完善标牌(209m)

4) 裕安北路路面铺设、更新标线、完善标牌（283m）

5) 南安大街-永安大街-湛涌大街路面铺设、更新标线、完善 标牌
(1762m)

6) 东西路路面铺设、更新标线（1000m）

7) 鱼博路南段路面铺设、更新标线（598m）

8) 鱼博路北段路面铺设、更新标线（349m）

9) 民心路路面铺设、更新标线（515m）

10) 增设 2 处机械停车楼

11) 增设 10 处非机动车停车位及充电桩

市政设施升级：1) “三线”规整

2) 垃圾分类投放点升级（9 处）

3) 增设 1 处公共厕所

4) 增设消防设施（8处微型消防站）

5) 增设1处移动站

6) 湛冲边坡隐患治理

公共空间改造：1) 裕安公园改造（ 7500m²m²）

2) 裕安公园一涌两岸景观提质（ 7500 m² ）

3) 河边环境提质（5950m）

- 4) 礼祐关公祠前广场提质 (500 m²)
 - 5) 西望湛冲、大桥、永安、南安、文化平台、裕安、东望涌南岸边角地的口袋公园提质 (11200 m²)
 - 6) 统一红色标识系统
 - 7) 裕安围花地大道南北侧沿线人行道提质 (10800 m²)
 - 8) 花地大道南高架桥底提质 (40000 m²)
 - 9) 西望涌沿岸路灯装设工程 (1600 m²)
 - 10) 祠堂口袋公园改造 (500 m²)
- 公共服务升级:**
- 1) 升级 1 处应急服务设施救护中心
 - 2) 增设 2 处社区颐康服务站
 - 3) 增设 1 处平安建设综合指挥中心、完善视频监控系统。



图 5-7 裕安围示范片区总平面图



图 5-8 裕安围示范片区道路改造

东广场：修复人行铺装，还原家门口的亲水空间；



图 5-9 裕安围示范片区公园基础设施改造-1

裕安公园改造：景观设施融入党建元素，塑造榕树下的交往空间。



图 5-10 裕安围示范片区公园基础设施改造-2

基础设施改造：改善居民日常使用的破旧亭子，融入传统文化特色



图 5-11 裕安围示范片区公园基础设施改造-3

市政设施升级：1) 垃圾分类投放点升级（2处）

2) 增设公共厕所（1处）



图 5-12 市政设施升级改造

祠堂口袋公园改造：清理杂物，更新广场铺装，增设党建宣传牌。



图 5-13 口袋公园升级改造

5.3.3 海中片区老旧小区连片改造工程

改造目标：引领民俗文化遗产与发展打造凝聚岭南乡愁的龙舟文化片区。

治理范围：231.9 公顷，包含 2 个社区

现状综述：整体建设风貌较佳；海龙路、海中北路道路品质有待提升；“三线”及环卫设施有待升级，大沙河沿线公共空间基础建设欠佳；应急服务设施救护中心、社区颐康服务站、综治中心等公服设施缺乏。



图 5-14 海中片区改造总平面图

便民服务中心：1) 增设 1 处社区一站式便民服务中心

交通环境提升：1) 增设 20 处道路卡口

2) 海龙路路面铺设、更新标线、完善标牌 (2550m)

3) 海中北路路面铺设、更新标线、完善标牌 (1092m)

- 4) 宏星路路面铺设、更新标线、完善标牌（1463m）
- 5) 海中一路路面铺设、更新标线、完善标牌（1572m）
- 6) 大沙河左岸路面铺设、更新标线、完善标牌（417m）
- 7) 7处桥梁升级改造
- 8) 增设海龙路-花地大道南路口标识
- 9) 花场增设门牌和导向图
- 10) 片区内道路增设路灯
- 11) 海中片区危房打通
- 12) 增设停车场和充电桩

市政设施升级：1) “三线”规整

- 2) 增设5处公厕
- 3) 增设消防设施（8处微型消防站）

公共空间改造：1) 大沙河沿岸3处口袋公园提升；

- 2) 海中公园改造
- 3) 海中涌公园改造
- 4) 1社公园改造
- 5) 8社公园改造
- 6) 河边环境改造
- 7) 10处龙舟棚改造

公共服务升级：1) 增设1处综治中心、完善视频监控系统

- 2) 增设1处应急服务设施救护中心
- 3) 增设1处颐康服务站

大沙河沿岸改造：活化沿河场地，打造融合龙舟传统文化的休闲活动广场，增加基础设施建设

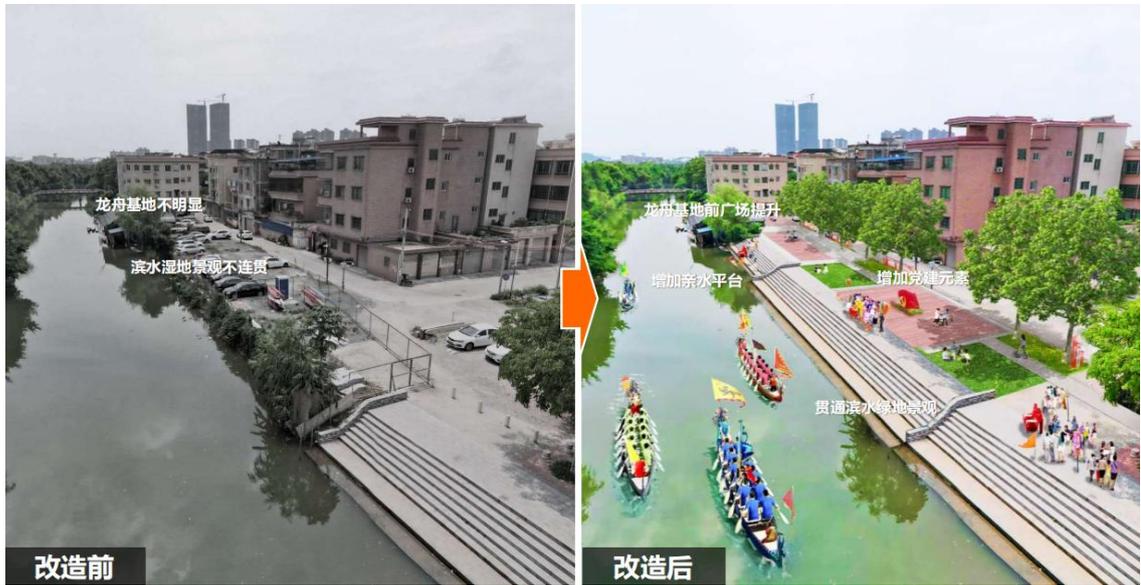


图 5-15 海大沙河沿岸口袋公园提升效果图

5.3.4 龙溪片区老旧小区连片改造工程

改造目标：推进大沙河精品碧道建设打造区域生态休闲旅游目的地。

治理范围：256.3 公顷包含 1 个社区

现状综述：设施配备有待完善，需提升道路品质，增设卡口，完善围院式管理；“三线”、环卫设施有待升级；提升应急服务设施救护中心、综治中心、社区颐康服务站等公共服务设施。

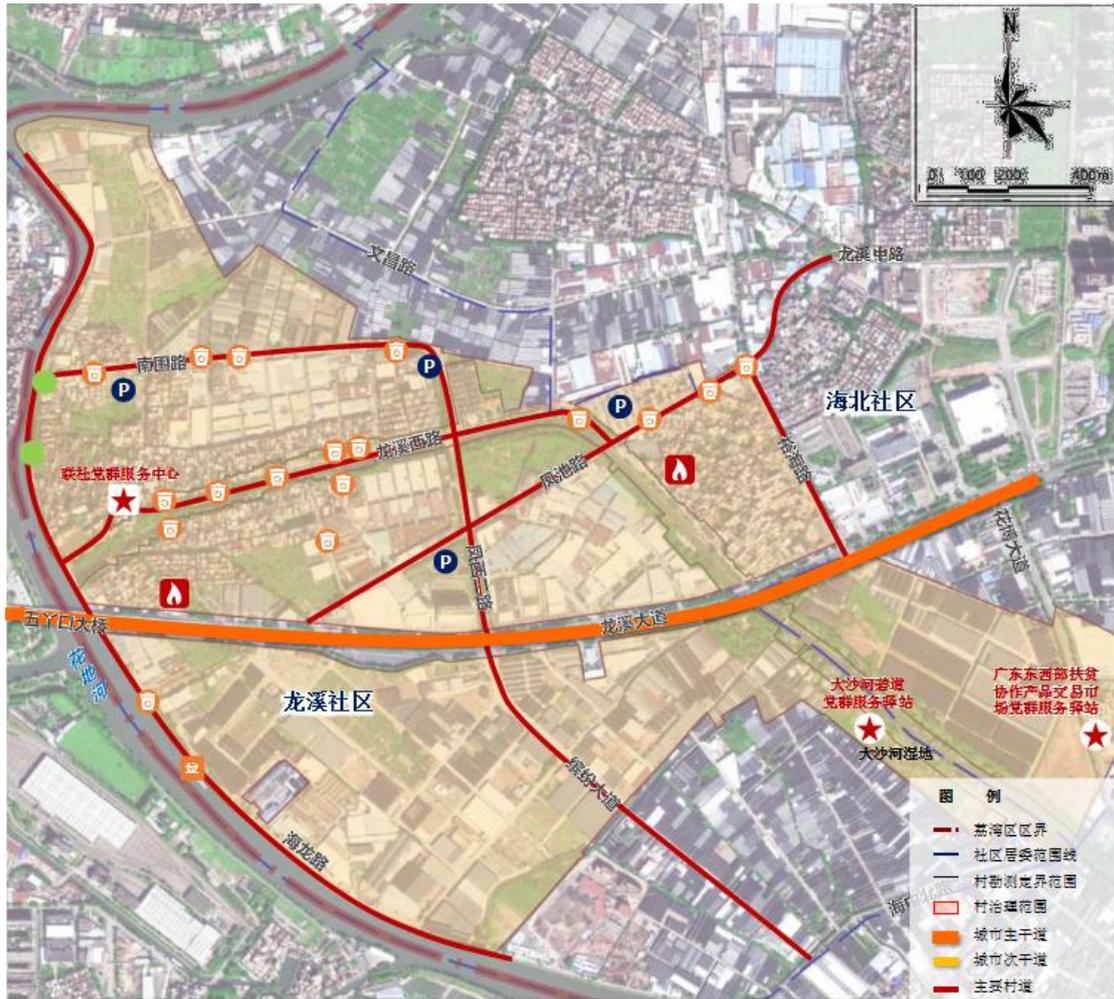


图 5-19 龙溪片区改造平面图

便民服务中心：1) 增设 1 处社区一站式便民服务中心

2) 现状办事处升级改造

交通环境提升：1) 增设小区路口闸机（9 处）

2) 龙溪西路-龙溪中路路面铺设、更新标线、完善标牌（1550m）

3) 裕海路路面铺设、更新标线、完善标牌（500m）

4) 南围路路面铺设、更新标线、完善标牌（1000m）

5) 海龙路路面铺设、更新标线、完善标牌（1300m）

6) 凤池路路面铺设、更新标线、完善标牌（900m）

- 7) 蟠龙小区前路路面铺设、更新标线、完善标牌（200m）
- 8) 沙溪片涌边路路面铺设、更新标线、完善标牌（330m）
- 9) 大沙河沿线路面铺设、更新标线、完善标牌（2450m）
- 10) 危桥修缮（3处）

市政设施升级：1) “三线”规整

- 2) 垃圾分类投放点升级（15处）
- 3) 公共厕所升级（6处）
- 4) 增设消防设施（8处微型消防站）
- 5) 增设移动站（1处）
- 6) 增设消防救援站（1处）

公共空间改造：1) 大沙河沿岸治理

- 2) 办事处周边环境改造
- 3) 凤西二路空间改造
- 4) 河边综合治理（4750m）

公共服务升级：1) 增设1处应急服务设施救护中心

- 2) 增设1处社区颐康服务站
- 3) 增设1处综治中心、完善视频监控系统
- 4) 凤池市场升级改造

龙溪西路交通环境提升：修补破损道路、重新铺设人行道，提升车行和人行空间品质

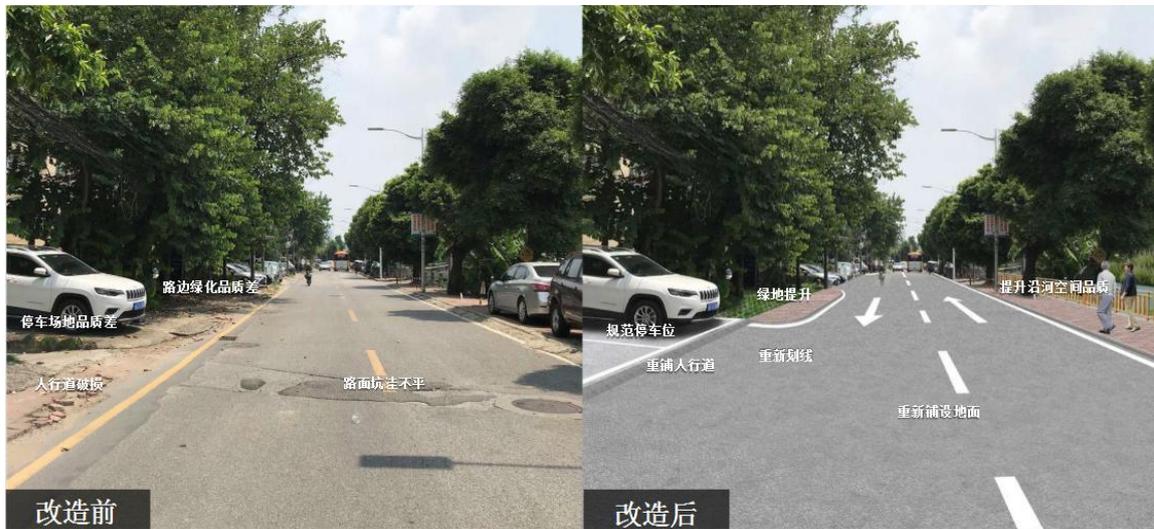


图 5-16 一站式便民服务中心升级改造

增设微型消防站：增设微型消防站和微型消防车，加大消防安全宣传力度



图 5-17 一站式便民服务中心升级改造

5.3.5 葵蓬片区老旧小区连片改造工程

改造目标：赓续凤溪革命老区红色血脉，打造红色名村建设新标杆。

治理范围：120.4 公顷，包含 2 个社区

现状综述：设施配置齐全，缺乏综治中心、全龄友好服务站；葵蓬路发挥城市道路性质，道路品质有待提升。

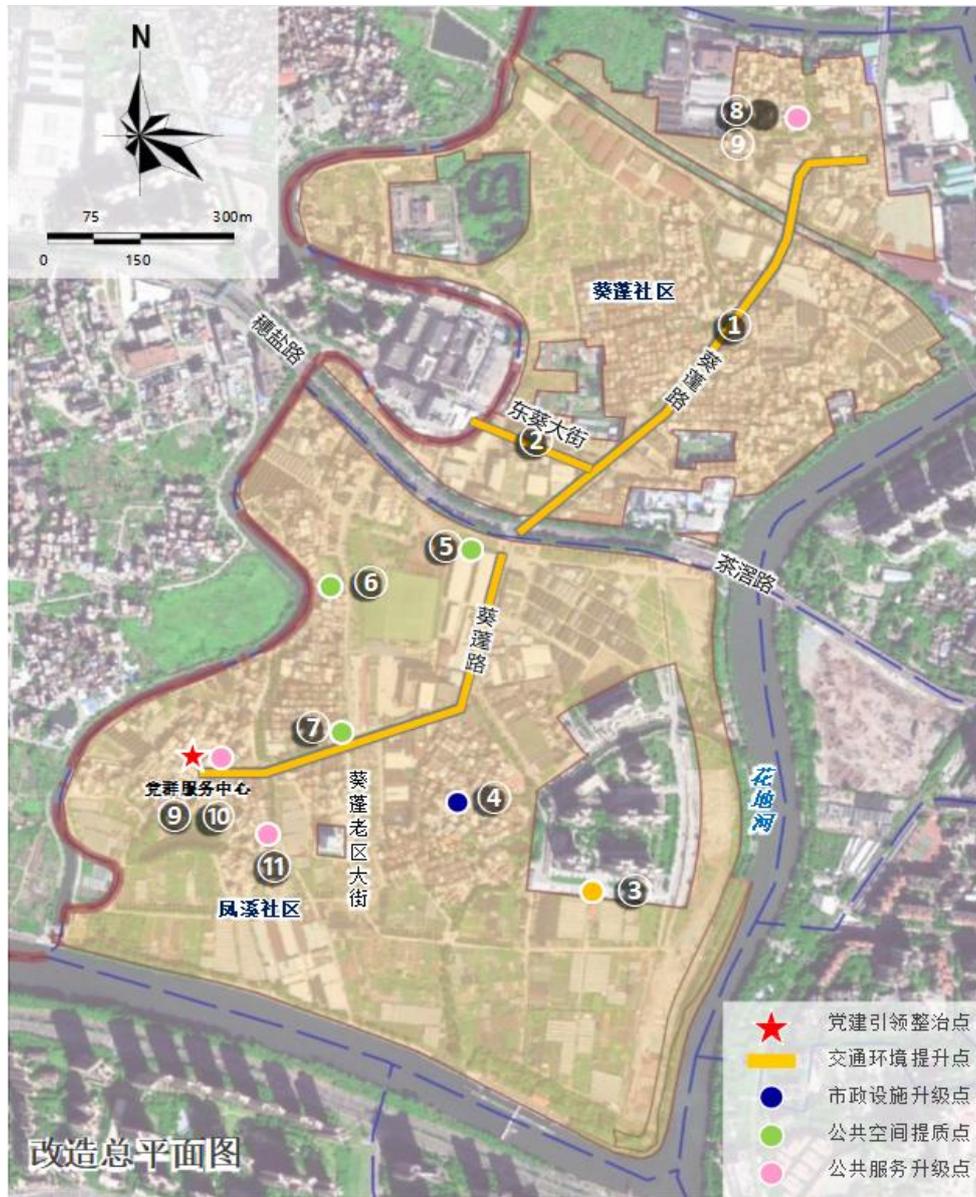


图 5-18 龙葵蓬片区改造平面图

交通环境提升：1) 葵蓬路道路改造（1600m）

2) 东葵大街道路改造（260m）

3) 嵘都花园外增设停车场（600 m²）

市政设施升级：1) 葵蓬片区“三线”规整

公共空间改造：1) 穗盐路口增设革命老区口袋公园（500 m²）

2) 原足球场绿地优化改造（1500 m²）

3) 葵蓬老区大街旁增设口袋公园（200 m²）

公共服务升级：1) 升级 1 处应急服务设施救护中心

2) 增设 1 处综治中心

3) 葵蓬复建房社区卫生服务站

穗盐路口增设革命老区口袋公园



图 5-19 口袋公园升级改造

5.3.6 山村片区老旧小区连片改造工程

改造目标：擦亮国际茶叶贸易中心名片

整治范围：47.8 公顷，包含 9 个社区（其中 4 个为飞地所在社区）

现状综述：老旧小区较为分散，南方茶叶市场是农业部定点市场，周边茶叶产业高度集聚；中心馆周边交通环境和公共空间有待升级；应急服务设施救护中心、社区颐康服务站等公服设施缺乏。

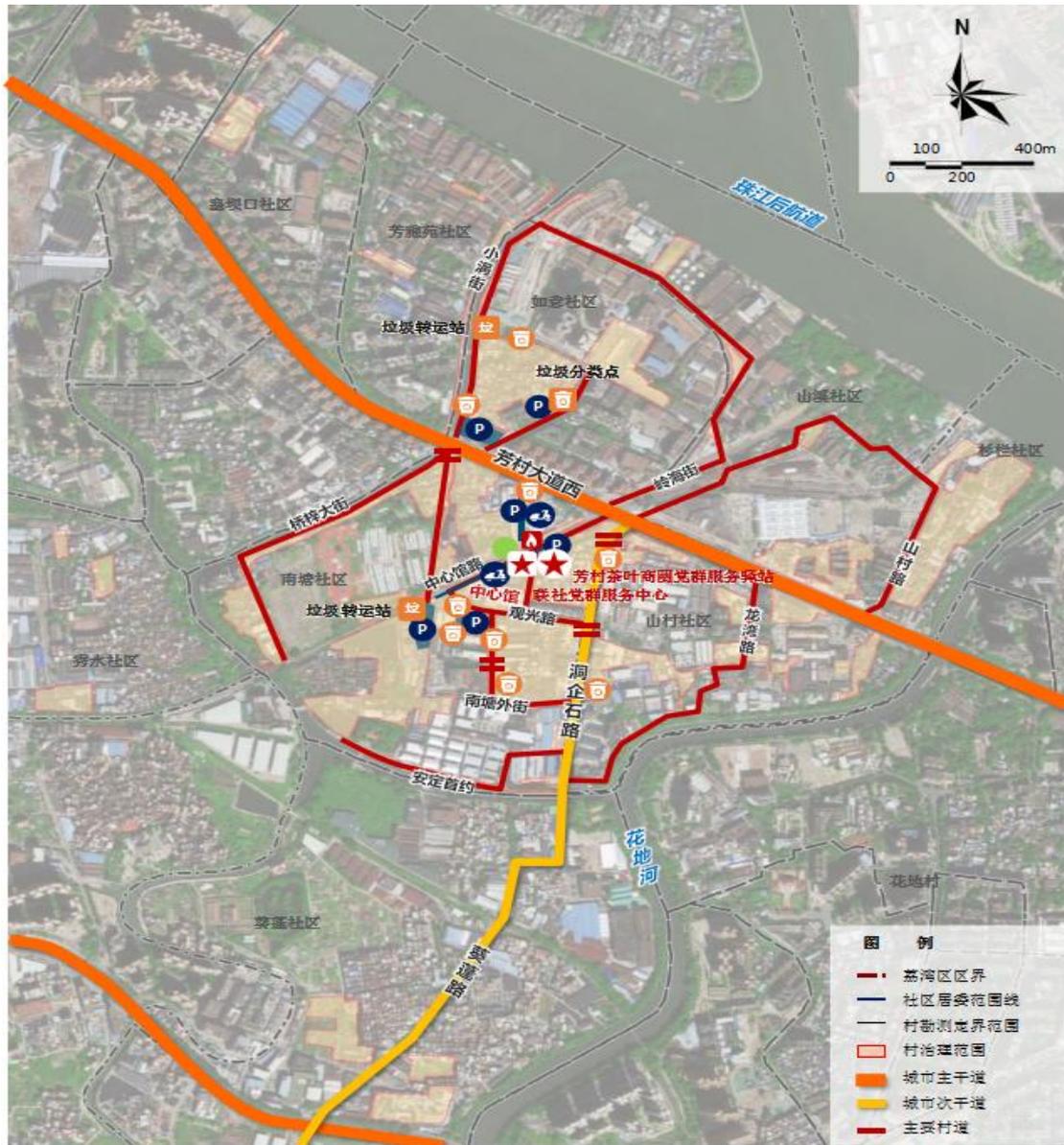


图 5-20 山村片区改造平面图

- 一站式便民服务中心：1) 中心馆 2 楼增设 1 处宣传栏
- 2) 增设 1 处便民服务中心
- 3) 提升 1 处洞企石路茶叶市场便民服务驿站

交通环境提升：1) 升级 4 处道路卡口

2) 中心馆路路面铺设、更新标线、完善标牌 (442m)

3) 观光路路面铺设、更新标线、完善标牌 (296m)

4) 洞企石路南段路面铺设、更新标线、完善标牌 (481m)

5) 南塘外街路面铺设、更新标线、完善标牌 (371m)

6) 南塘外街与观光路接壤路路面铺设、更新标线、完善标牌 (225m)

7) 河涌边桥梓大街路面铺设、更新标线、完善标牌 (566m)

8) 山村路路面铺设、更新标线、完善标牌 (381m)

9) 兴叶北街路面铺设、更新标线、完善标牌、照明提升 (239m)

10) 南塘大街、洞企石新巷、洞企石一巷、龙湾路、通津街等路面铺设、照明提升 (1094m)

11) 增设 4 处机械停车楼

12) 中心馆西侧增设 1 处非机动车停车场

13) 大涡街村居河涌边空地增设 1 处非机动车停车场

14) 桥梓大街沿路增设临时停车场

公共空间改造：1) 中心馆路沿线增设口袋公园 (200 m²)

2) 中心馆入口广场改造 (100 m²)

3) 大涡街村居河涌边空地新建口袋公园 (100 m²)

市政设施升级：1) “三线”规整

2) 升级 3 处垃圾分类投放点

3) 增设消防设施 (6 处微型消防站)

公共空间改造: 1) 中心馆路沿线增设口袋公园:

2) 中心馆入口广场改造

3) 3) 大涡街河涌边空地增设口袋公园

4) 山村公园改造

5) 南头后河涌整治后空地尬

6) 南塘小学北片消防储水塘提质

7) 石围塘碑周边环境提质改造为口袋公园

8) 南头后桥梓大街中烟仓库旁空地改建口袋公园

公服设施补齐: 1) 增设 1 处应急服务设施救护中心

2) 增设 5 处社区颐康服务站



图 5-21 交通提升改造平面图

中心馆路、口袋公园改造，中心馆路路面重新铺装、更新交通标线，街角改造为党建主题的口袋公园。



图 5-22 交通提升改造效果图

观光路改造：路面重新铺设，更新交通标线，沿中心馆一侧拓宽人行道，打造高品质商街界面。



图 5-23 观光路品质提升效果图

中心馆主入口改造：优化主入口场地铺装，增加指示牌和主题小品，打造门户广场。



图 5-24 中心馆主入口品质提升效果图

市场宣传栏阵地提升：利用中心馆 2 楼中庭空间增设党建宣传栏与建读物取阅处，提升南方茶叶市场宣传栏

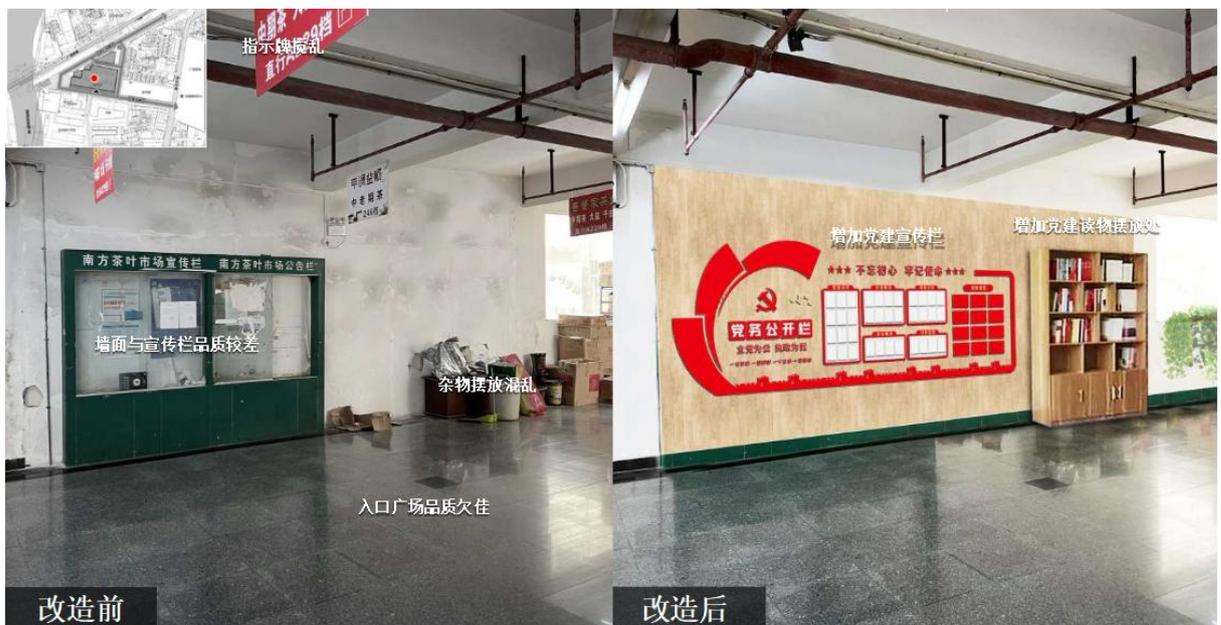


图 5-25 党群宣传阵地提升效果图

增设机械停车楼：在中心馆北侧新建 1 处机械停车楼，新增泊位共计 84 个。



图 5-26 增设机械停车楼效果图

增设非机动车停车场：利用中心馆西侧场地增设非机动车停车，优化场地铺装。



图 5-27 增设非机动车停车场效果图

5.3.7 沙洛片区老旧小区连片改造工程

改造目标：以农业促发展描绘乡村振兴新画卷。

治理范围：55 公顷，包含 2 个社区

现状综述：片区及主要配套设施沿沙洛大街布局；主要交通环境有待提升；“三线”及环卫设施有待升级；社区颐康服务站等公共服务设施缺乏



图 5-28 沙洛片区改造总平面图

一站式便民服务中心：1) 增设宣传设施

2) 增设 1 处便民服务中心

3) 新时代升级宣传栏

交通环境提升：1) 升级 5 处道路卡口

2) 沙洛大街一河两岸路面铺设、更新标线、完善标牌（720m）

3) 沙洛新村片区横街一河两岸路面铺设、更新标线、完善标牌（240m）

4) 临江道路路面铺设、更新标线、完善标牌（100m）

5) 巷道铺设路面（3160m）

6) 高架桥底道路（东沙大道-沙洛路）路面铺设、完善标牌、

7) 更新标线、增设减速带（2260m）

市政设施升级：1) “三线”规整

2) 垃圾分类投放点升级（7 处）

3) 增设消防设施（3 处微型消防站）

公共空间改造：1) 沙洛公园提质（1800 m²）

2) 农业示范园入口空间提质（500 m²）

3) 河边环境提质（2000m）

公共服务升级：1) 升级 1 处应急服务设施救护中心

2) 增设 1 处社区颐康服务站

3) 完善视频监控系统

农业示范园入口空间改造：增设党建元素小品，规范入口停车布置。



图 5-29 农业示范园入口空间改造效果图

5.3.8 海北片区老旧小区连片改造工程

改造目标：践行“以人民为中心，以农业为锚点。重现十里桃花好风光

治理范围：223 公顷，包含 2 个社区

现状综述：片区及主要配套设施沿龙溪中路、裕海路等主干道布局；主干道交通环境有待提升；公共空间品质欠佳；应急服务设施救护中心、社区颐康服务站、综治中心等公服设施缺乏。

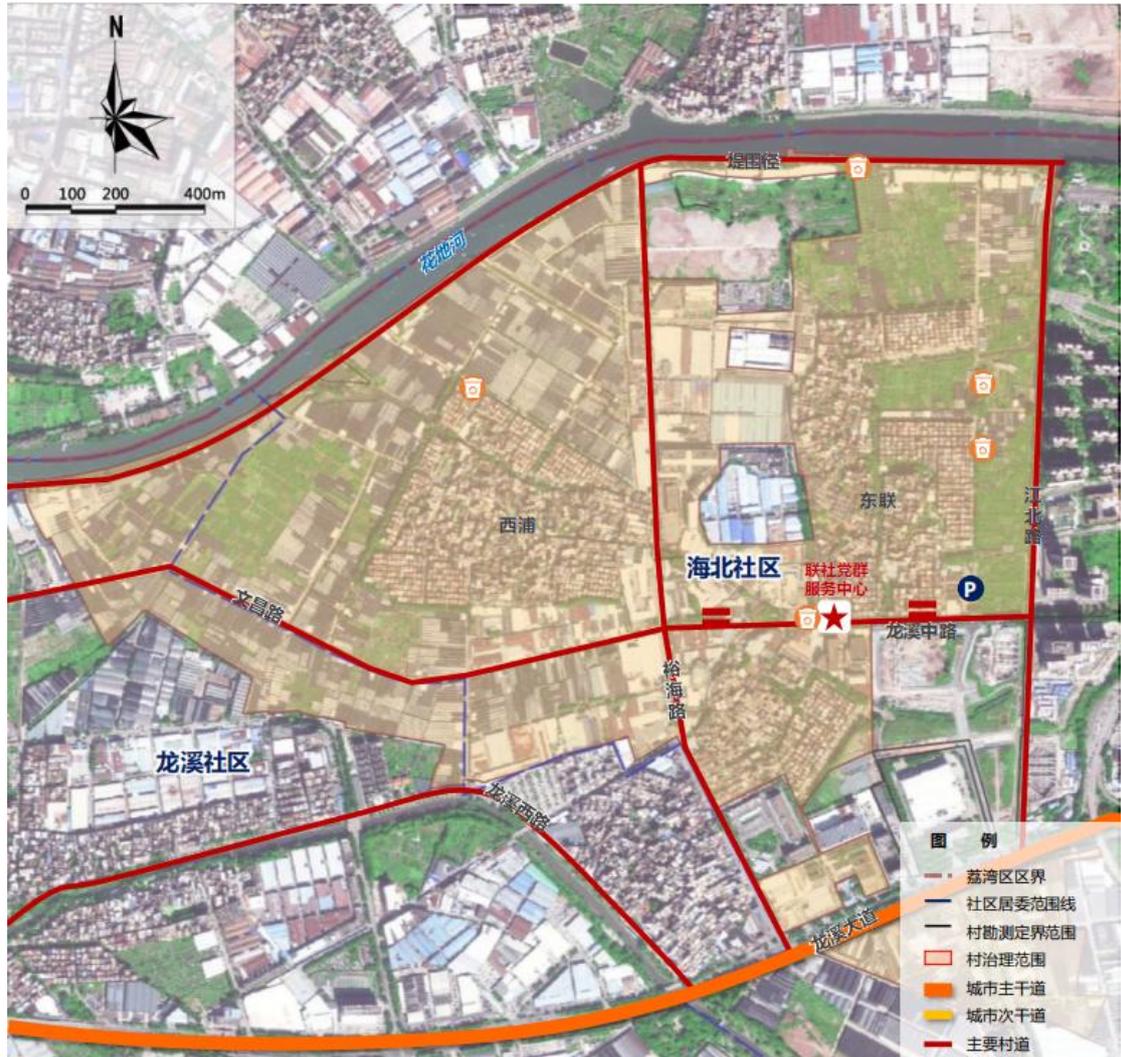


图 5-30 海北片区改造平面图

增设便民服务中心：1) 增设 1 处便民服务中心

交通环境提升：1) 增设道路卡口（16 处）

2) 文昌路路面铺设、更新标线、完善标牌（1000m）

3) 堤围径路面铺设、更新标线、完善标牌（2240m）

4) 东石大街路面铺设、更新标线、完善标牌（1000m）

5) 东联路路面铺设、更新标线、完善标牌（800m）

6) 芙蓉路-裕海路路面铺设、更新标线、完善标牌（1500m）

7) 南新街-海北南村片区大街路面铺设、更新标线、完善标牌(700m)

8) 龙溪中路路面铺设、更新标线、完善标牌 (1000m)

9) 河边道路维修 (525m)

市政设施升级: 1) “三线”规整

2) 增设消防设施 (7处微型消防站)

公共空间改造: 1) 片区道路沿线树木维护

2) 东石球场改造

3) 河边环境综合治理

公共服务升级: 1) 提升1处核酸检测点

2) 增设1处应急服务设施救护中心

3) 增设1处综治中心

4) 增设2处社区颐康服务站

堤围径路面提质



图 5-31 堤围径路面改造效果

5.3.9 五眼桥片区老旧小区连片改造工程

改造目标：聚焦岭南花卉市场完善升级珠三角最具影响力的花卉贸易集散地。

治理范围：49.2 公顷，包含 8 个社区

现状综述：现状主要分为濬口、岭南、万盛、秀水四片片区。设施配置主要集中在片区周边；芳信路路面品质有待提升，需增设道路卡口；郭村公园环境有待改造；应急服务设施救护中心、社区颐康服务站、综治中心等公服设施缺乏。



图 5-32 五眼桥片区改造平面图

便民服务中心：1) 增设 1 处便民服务中心

交通环境提升：1) 增设升级道路卡口（18 处）

2) 芳信路路面重新铺设、更新标线、完善标牌（1000m）

3) 洛回新村片区路面重新铺设、更新标线、完善标牌（200m）

4) 洛回村道路面重新铺设、更新标线、完善标牌（2150m）

5) 河边道路维修 (1820m)

市政设施升级: 1) “三线”规整

2) 升级 1 处垃圾点

3) 升级 3 处消防泵房系统设备

4) 增设消防设施 (6 处微型消防站)

公共空间改造: 1) 郭村公园基础设施改造

2) 湑口片区公共空间改造

3) 新基文化广场改造

4) 郭村篮球场改造

5) 郭村龙船会场改造

6) 片区内加装 11 处宣传栏

7) 河边环境改造

公共服务升级: 1) 增设 1 处应急服务设施救护中心

2) 增设 5 处社区颐康服务站

3) 增设 1 处综治中心、完善视频监控系统

郭村片区公园品质改造：清理临时垃圾点、更换老旧设施、增设健身设施。



图 5-33 郭村片区品质提升平面图

5.3.10 坑口片区老旧小区连片改造工程

改造目标：打造“非遗”传承，打开“非遗”助力老旧片区治理新路径

治理范围：97 公顷，包含 5 个社区

现状综述：位于坑口、罗涌、沙涌、汇兴、怡苑等社区，片区分布较为分散；东漱南路道路品质有待提升；“三线”需规整，内涝点有待治理；应急服务设施救护中心、综治中心、社区颐康服务站等公共

服务设施缺乏。



图 5-34 坑口片区改造平面图

便民服务中心：1) 增设 1 处便民服务中心

交通环境提升：1) 升级 5 处道路卡口

2) 东漵南路路面铺设、更新标线、完善标牌 (650m)

3) 坑泉路路面铺设、更新标线、完善标牌 (200m)

4) 浣花路路面铺设、更新标线、完善标牌 (400m)

5) 南围片路面铺设、更新标线、完善标牌 (920m)

- 6) 西坑片路面铺设、更新标线、完善标牌 (600m)
- 7) 沙涌新村大街路面铺设、更新标线、完善标牌 (580m)
- 8) 龙溪延长线辅道人行道路面提质 (230m)
- 9) 数码基地增设停车场 (1300 m²)

市政设施升级：1) “三线”规整

2) 升级垃圾分类点

3) 增设坑口消防救援站

4) 增设消防设施

公共空间改造：1) 坑口社区旁增设口袋公园 (100 m²)

2) 坍塌危房改造口袋公园 (300 m²)

3) 坑口公园提质 (3080 m²)

公共服务升级：1) 增设应急服务设施救护中心

2) 增设综治中心

3) 增设 5 处颐康服务站

增设一站式便民服务中心：在紧邻生菜会的坑口公园内增设党便民服务站，完善便民服务阵地。



图 5-35 一站式便民服务中心效果图

东澈南路交通环境提升：更新交通标线，规范停车和外摆场地，完善交通组织，满足消防规范。

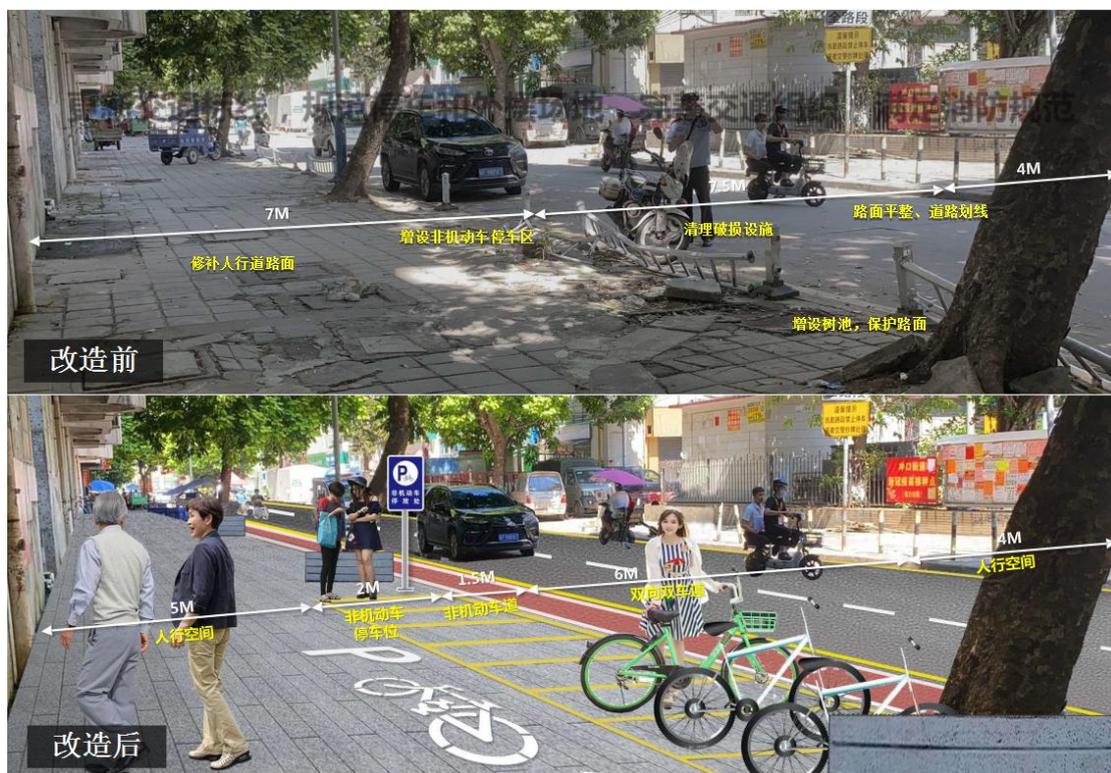


图 5-36 一站式便民服务中心效果图

5.3.11 南濠片区老旧小区连片改造工程

改造目标：打造生态文明基地，重塑广佛通道美丽风情画

治理范围：94 公顷，包含 2 个社区

现状综述：片区内沿三支乡水道和南濠涌分布，生态环境良好；主要片区内交通环境有待提升；口袋公园品质欠佳；社区颐康服务站等公共服务设施缺乏。

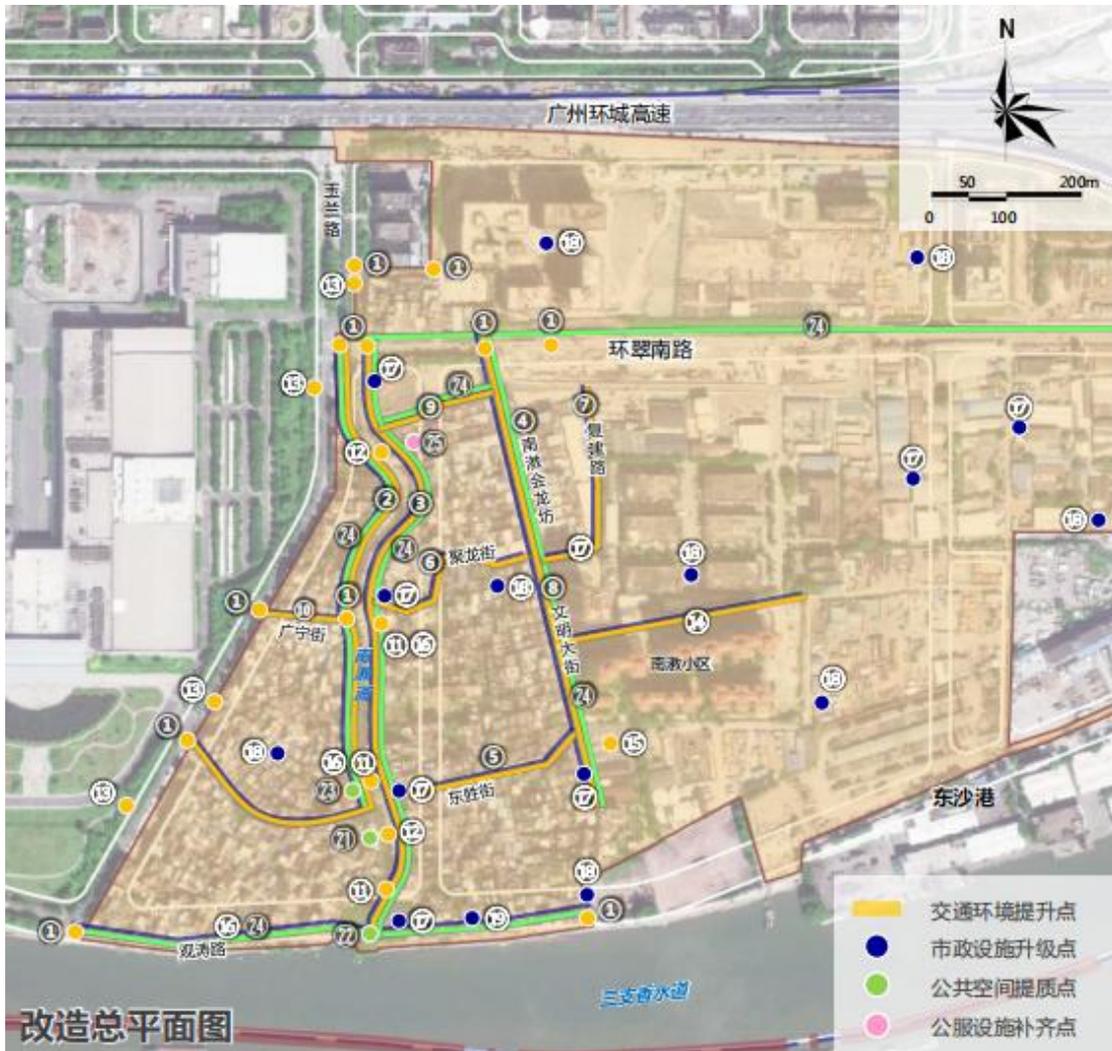


图 5-37 南濠片区改造总平面图

交通环境提升：1) 增设 12 处道路卡口

- 2) 南澱涌西岸道路路面铺设、更新标线、完善标牌 (842m)
- 3) 南澱涌东岸道路路面铺设、更新标线、完善标牌 (755m)
- 4) 南澱会龙坊路面铺设、更新标线、完善标牌 (270m)
- 5) 东胜街路面铺设、更新标线、完善标牌 (244m)
- 6) 聚龙街路面铺设、更新标线、完善标牌 (241m)
- 7) 复建路路面铺设、更新标线、完善标牌 (327m)
- 8) 文明大街路面铺设、更新标线、完善标牌 (300m)
- 9) 南澱市场旁道路路面铺设、更新标线、完善标牌 (152m)
- 10) 广宁街路面铺设、更新标线、完善标牌 (108m)
- 11) 南澱 2、3 号桥及南澱市场桥梁桥体整治 (60m)
- 12) 东胜街和西社街间加设过河桥梁 (20m)
- 13) 升级 4 处公交站亭
- 14) 南澱小区北侧道路增设路灯
- 15) 东南角临时停车场地硬化, 新增充电桩 (6600 m²)

市政设施升级: 1) “三线”规整

- 2) 增设 7 处垃圾投放点
- 3) 增设消防设施 (升级 1 处、增设 7 处微型消防站)
- 4) 增设 1 处三防物资室

公共空间提质: 1) 南段驳岸处口袋公园提升 (280 m²)

- 2) 邻里公园及廉政宣传设施提升 (2500 m²)
- 3) 陈氏祖祠对面空地增设口袋公园 (280 m²)
- 4) 片区内道路沿线树木维护 (2750m)
- 5) 河边环境提质 (940m)

公服设施补齐：1) 增设 1 处社区颐康服务站

邻里公园改造和廉政宣传设施提升。



图 5-38 邻里公园改造效果图

5.3.12 增滘片区老旧小区连片改造工程

改造目标：构建活力魅力生态社区让增滘成为宜居的新典范。

治理范围：117 公顷包含 1 个社区。

现状综述：沿龙溪大道两侧布局，整体建设风貌较佳；有道路卡口、停车场和充电桩增设需求；口袋公园环境品质不佳；应急服务设施救护中心、社区颐康服务站等公共服务设施缺乏。



图 5-39 增潜片区改造平面图

一站式便民服务中心：1) 增设 1 处一站式便民服务中心

交通环境提升：1) 增设 6 处道路卡口

2) 增南路路面铺设、更新标线、完善标牌 (1000m)

3) 龙溪中路路面铺设、更新标线、完善标牌 (700m)

4) 洪石坊路与龙溪大道路口增设非机动车分隔栏

5) 增设停车场及充电桩

市政设施升级：1) 升级 4 处垃圾投放点

2) “三线”规整

3) 增设消防设施 (8 处微型消防站)

4) 升级 1 处公厕

公共空间改造: 1) 一社口袋公园提质 (200 m²)

2) 二社口袋公园提质 (250 m²)

3) 四社篮球场提质 (200 m²)

4) 六社公园提质 (300 m²)

5) 七社、八社口袋公园提质 (400 m²)

6) 聚贤居口袋公园提质 (200 m²)

7) 增滘东约口袋公园提质 (300 m²)

8) 河涌环境提质 (1655m)

公共服务升级: 1) 升级 1 处应急服务设施救护中心

2) 增设 1 处颐康服务站

一社口袋公园改造: 对河涌边榕树下的节点空间, 进行地面重新铺装, 增设公共服务设施, 重新规整“三线”和环卫设施。



图 5-40 口袋公园改造

5.3.13 东塍片区老旧小区连片改造工程

改造目标：党建引领面貌蝶变构筑珠江岸线活力节点

治理范围：85.0 公顷，包含 1 个社区

现状综述：片区内主要设施沿东塍涌布局；漆厂路路面待重新铺设；

停车场环境需提升；“三线”需规整；口袋公园改造；综治中心、社区颐康服务站等公共服务设施有待补齐。



图 5-41 东塍片区改造总平面图

交通环境提升：1) 升级道路卡口

- 2) 漆厂路路面铺设、更新标线、完善标牌
- 3) 东望大街至东裕围水闸路段路面铺设、更新标线、完善标牌
- 4) 新爵福禄大街路面铺设、更新标线、完善标牌
- 5) 东望祠堂前停车场提质
- 6) 北侧巷口增设停车位
- 7) 东望大街桥头增设停车位
- 8) 新爵公园增设停车位

市政设施升级：1) “三线”规整

2) 增设消防设施

公共空间改造：1) 新爵公园提质

2) 东望涌沿岸路灯装设工程

公共服务升级：1) 增设 1 处应急服务设施救护中心

2) 增设 1 处社区颐康服务站

3) 增设 1 处综治中心

4) 东望市场升级改造

东望大街桥头增设公共活动空间。



图 5-42 口袋公园建设效果图

5.3.14 海南片区老旧小区连片改造工程

改造目标：建设宜居宜业广佛门户，促进生态改造打造生态文旅新容貌。

治理范围：341 公顷，包含 1 个社区

现状综述：主要配套设施沿增南路、五社街等道路布置；主要道路交通环境有待提升；“三线”需规整；社区颐康服务站等公服设施缺乏。



图 5-43 海南片区改造总平面图

一站式便民服务中心：1) 升级便民服务宣传服务设施

交通环境提升：1) 增设 4 处道路卡口

2) 大地塘路路面铺设、更新标线、完善标牌

3) 连生路路面铺设、更新标线、完善标牌

4) 西埠路路面铺设、更新标线、完善标牌

5) 天嘉大街路面铺设、更新标线、完善标牌

6) 波园路-波园二路-波园三街-波园一横街路面铺设、更新标线、完善标牌)

- 7) 增南路路面铺设、更新标线、完善标牌
- 8) 主要道路路灯系统更换升级
- 9) 主要路口、花场道路更新交通标线、完善交通标牌
- 10) 增设 1 处停车场及充电桩
- 11) 增设 1 处桥梁
- 12) 3 处桥梁升级改造

市政设施升级：1) “三线”规整

- 2) 增设消防设施（升级 3 处、增设 5 处微型消防站）
- 3) 消防救援站
- 4) 升级 5 处公厕

公共空间提质：1) 河涌环境提质（8440m）

- 2) 升级 4 个公园（10000 m²）
- 3) 1 处龙舟棚提质（100 m²）

公共服务升级：1) 升级 1 处应急服务设施救护中心

- 2) 增设 1 处颐康服务站
- 3) 完善视频监控系统

路面铺设、更新标线、完善标牌，车行道和人行道路面重新铺设、道路划线、增加党建宣传牌



图 5-44 连新路路面改造效果图

5.4 装配式建筑

本项目为老旧片区改造工程，不涉及装配式建筑。

第六章海绵城市建设方案

6.1 海绵城市建设指导意见

国务院办公厅 2015 年 10 月印发《关于推进海绵城市建设的指导意见》，部署推进海绵城市建设工作。

《关于推进海绵城市建设的指导意见》指出，建设海绵城市，统筹发挥自然生态功能和人工干预功能，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式，有利于修复城市水生态、涵养水资源，增强城市防涝能力，扩大公共产品有效投资，提高新型城镇化质量，促进人与自然和谐发展。

《关于推进海绵城市建设的指导意见》明确，通过海绵城市建设，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，将 70%的降雨就地消纳和利用。到 2020 年，城市建成区 20%以上的面积达到目标要求；到 2030 年，城市建成区 80%以上的面积达到目标要求。

《广州市建设项目雨水径流控制办法》指出排水总体规划、排水详细规划应当合理规划雨水滞渗、收集、调蓄、储存、利用、排放等设施，减少不透水面积，提高雨水调蓄与滞渗能力，减少雨水径流量。符合海绵城市基本理念。

6.2 海绵城市理念

顾名思义，海绵城市是指城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的“弹性”，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。海绵城市建设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。在海绵城市建设过程中，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。

海绵城市的建设途径主要有以下几方面，一是对城市原有生态系统的保护。最大限度地保护原有的河流、湖泊、湿地、坑塘、沟渠等水生态敏感区，留有足够涵养水源、应对较大强度降雨的林地、草地、湖泊、湿地，维持城市开发前的自然水文特征，这是海绵城市建设的基本要求；二是生态恢复和修复。对传统粗放式城市建设模式下，已经受到破坏的水体和其他自然环境，运用生态的手段进行恢复和修复，并维持一定比例的生态空间；三是低影响开发。按照对城市生态环境影响最低的开发建设理念，合理控制开发强度，在城市中保留足够的生态用地，控制城市不透水面积比例，最大限度的减少对城市原有水生态环境的破坏，同时，根据需求适当开挖河湖沟渠、增加水域面积，促进雨水的积存、渗透和净化。

海绵城市建设应统筹低影响开发雨水系统、城市雨水管渠系统及超标雨水径流排放系统。低影响开发雨水系统可以通过对雨水的渗透、储存、调节、转输与截污净化等功能，有效控制径流总量、径流峰值和径流污染；城市雨水管渠系统即传统排水系统，应与低影响开发雨水系统共同组织径流雨水的收集、转输与排放。超标雨水径流排放系统，用来应对超过雨水管渠系统设计标准的雨水径流，一般通过综合选择自然水体、多功能调蓄水体、行泄通道、调蓄池、深层隧道等自

然途径或人工设施构建。以上三个系统并不是孤立的，也没有严格的界限，三者相互补充、相互依存，是海绵城市建设的重要基础元素。

6.3 海绵城市建设的常用措施

建设海绵城市的精髓就是径流量控制，径流总量控制目标应以开发建设后径流排放量接近开发建设前自然地貌时的径流排放量为标准。自然地貌往往按照绿地考虑，一般情况下，绿地的年径流总量外排率为 15%-20%（相当于年雨量径流系数为 0.15-0.20）。

采取措施主要有透水铺装、绿色屋顶、下凹式绿地、生物滞留设施、渗透塘、渗井、湿塘、雨水湿地、蓄水池、雨水桶、调节塘、调节池、植草沟、渗管、植被缓冲带、初期雨水弃流设施等，形成低影响开发技术。

6.4 海绵城市设计方案

6.4.1 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、《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- 6、《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建》；
- 7、《低影响开发雨水综合利用技术规范》（SZDB/Z145-2015）；
- 8、《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》。

6.4.2 布置思路

根据项目用地性质、用地规模、项目定位及规划要求等实际情况合理布置海绵城市设施，对排水系统、绿地系统、道路系统等区域的雨水进行有效吸纳、蓄渗和缓释，有效控制雨水径流，实现海绵建设总体控制目标。

据《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》和《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》，通过海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，构建低影响开发雨水系统，使70%以上的降雨就地消纳和利用，到2020年，城市建成区20%以上的面积达到目标要求；到2030年，城市建成区80%以上的面积应达到目标要求。

根据《广州市海绵城市专项规划（2016-2030年）》、《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》、《广州市国土资源和规划委员会用地规划条件》，确定本项目位于广州市黄埔区，管控单元编号为05-07年径流总量控制率 $\geq 75\%$ 。

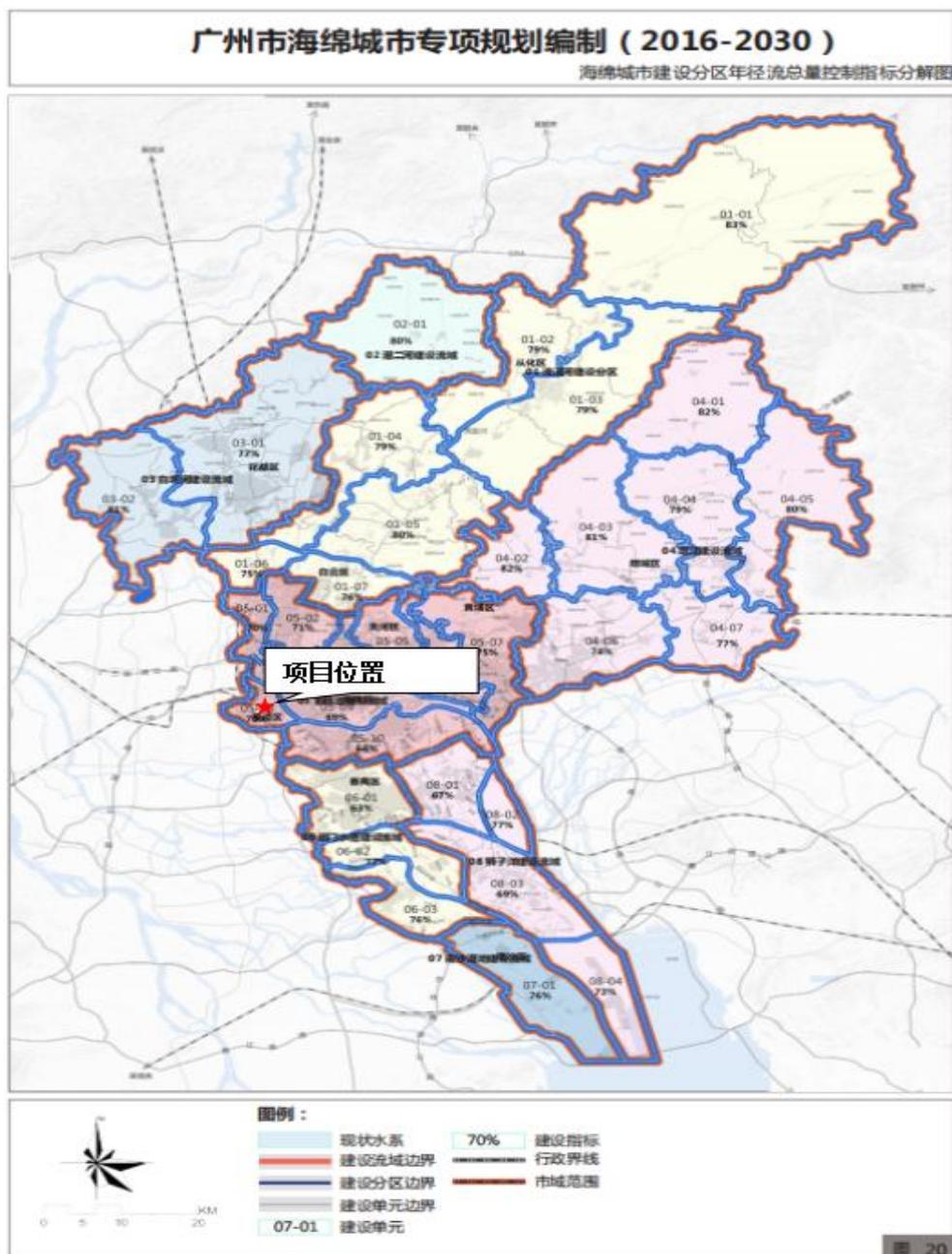


图 6-1 海绵城市建设分区年径流总量控制指标分解图

6.4.3 广州市海绵城市分类项目规划指标

根据番交建〔2021〕1157号文《广州市水务局广州市规划和自然资源局广州市住房和城乡建设局广州市交通运输局广州市林业和园林局关于印发广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）的通知》规定，建筑与小区系统中，新建（含扩建、成片改造）、改

建项目的海绵城市建设控制指标如下表所示：

表 6-1 分类项目指标表（建筑与小区）

序号	一级指标	二级指标	新建（含扩建、成片改造）				改建				指标类型
			住宅	公 建	工业 园区	商业用 地	住 宅	公 建	工业 园区	商业 用地	
1	年径流总量控制率		≥70%				/				约束性
2		绿地率	≥35%		≥30%	≥10%	≥25%	≥30%	≥10%		约束性
3		绿色屋顶率	≥70%	≥60%		≥80%	≥30%				鼓励性
4		硬化地面室外可渗透地面率	≥40%				/				约束性
6		透水铺装率	≥70%				≥70%				鼓励性
7		单位硬化面积调蓄容积	≥500 m ³ /ha				/				约束性
8		下沉式绿地率	≥50%（除公园外）								约束性

根据项目用地性质、用地规模、项目定位及规划要求等实际情况合理布置海绵城市设施，对排水系统、绿地系统、道路系统等区域的雨水进行有效吸纳、蓄渗和缓释，有效控制雨水径流，实现海绵城市建设总体控制目标。本项目海绵城市建设整体思路如下：

(1) 项目区域中的道路结合景观设计，在绿地中布置下凹式绿

地，多余雨水溢流雨水井，通过末端雨水调蓄池断接；

(2) 公共空间和集中绿地内设置下凹式绿地，区块内的雨水先流入海绵城市设施，净化后流入雨水调蓄池，峰值过后排放市政雨水管网；

(3) 广场、人行道设置透水砖，雨水下渗净化，多余雨水找坡导流至下凹式绿地或雨水口，末端由雨水调蓄池调蓄。

(4) 路面雨水通过自然坡度流入下沉式绿地，下渗消纳，多余雨水由末端雨水调蓄池调蓄。

(5) 遵循暴雨处理为主、景观设计为辅的方针。

表6-2 海绵城市设计目标表

指标类型	序号	指标名称	目标值
强制性	1	年径流总量控制率 (%)	≥80%
	2	硬化地面室外可渗透地面率 (%)	≥40%
	3	下沉式绿地率 (%)	≥50%
	4	单位硬化面积调蓄容积	≥500 m ³ /ha
引导性	5	透水铺装率 (%)	≥70%
	6	屋顶绿化率 (%)	60%

6.4.4 道路工程

拟建项目人行道为透水铺装。透水铺装能够使雨水迅速渗入地表，有效地补充地下水，缓解城市热岛效应，可以平衡城市生态系统。透水地面还能通透"地气"，使地面冬暖夏凉，雨季透水，冬季化雪，可以增加城市居住的舒适度。另外，由于透水地面孔隙多，地表面积大，对粉尘有较强的吸附力，可减少扬尘污染，也可降低噪音。

透水铺装按照面层材料不同可分为透水砖铺装、透水水泥混凝土铺装和透水沥青混凝土铺装，嵌草砖、园林铺装中的鹅卵石、碎石铺装等也属于渗透铺装。透水铺装结构应符合《透水砖路面技术规程》（CJJ/T188）、《透水沥青路面技术规程》（CJJ/T190）和《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T135）的规定。透水铺装还应满足以下要求：

（1）透水铺装对道路路基强度和稳定性的潜在风险较大时，可采用半透水铺装结构。

（2）土地透水能力有限时，应在透水铺装的透水基层内设置排水管或排水板。

（3）当透水铺装设置在地下室顶板上时，顶板覆土厚度不应小于 600mm，并应设置排水层。透水铺装地面的透水性能应满足 1h 降雨 45mm 条件下，表面不产生径流，并应符合下列规定（《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB50400-2016 第 6.2.2 条）：

（1）透水铺装地面宜在土基上建造，自上而下设置透水面层、找平层、基层和底基层；

（2）透水面层的渗透系数应大于 $1 \times 10^{-4} \text{m/s}$ ；可采用硅砂透水砖等透水砖、透水混凝土、草坪砖等；透水面砖的有效孔隙率不应小于 8%，透水混凝土的有效孔隙率不应小于 10%；当面层采用透水砖和硅砂透水砖时，其抗压强度、抗折强度、抗磨长度及透水性能等应符合国家现行有关标准的规定；

（3）找平层的渗透系数和有效孔隙率不应小于面层，宜采用细

石透水混凝土、干砂、碎石或石屑等；

(4) 基层和底基层的渗透系数应大于面层；底基层宜采用级配碎石、中、粗砂或天然级配砂砾料等，基层宜采用级配碎石或透水混凝土；透水混凝土的有效孔隙率应大于 10%，砂砾料和砾石的有效孔隙率应大于 20%；

(5) 铺装地面应满足承载力要求及抗冻要求。

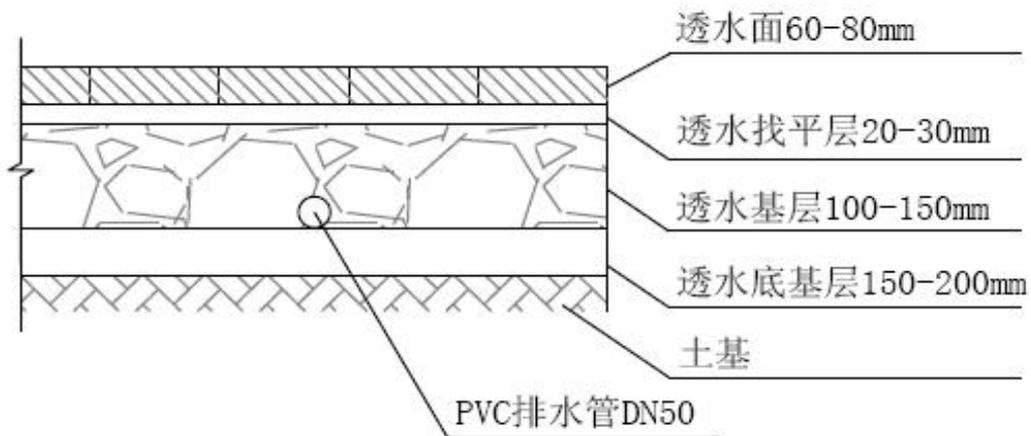


图 6.4-1 透水铺装结构图



图 6.2-2 铺装设计示意图-1

6.4.5 下沉式绿地

下沉式绿地指具有一定的调蓄容积，且可用于调蓄和净化径流雨水的绿地。

下沉是绿地内植物宜选用耐旱、耐涝的品种。下沉深度应根据植物耐淹性能和土壤渗透能力确定，一般为 100-200mm，根据项目情况，本项目设置下沉式绿地的，蓄水高度设置 150mm，下凹深度分别为 200mm。

下沉式绿地内在最低处设置溢流式雨水口，保证暴雨时径流的溢流排放、溢流口的高度不应低于下沉式绿地的高度，雨水口周围铺设鹅卵石，以免其损坏或造成隐患。

下沉式绿地内种植土一般由砂、堆肥和壤质土混合而成，渗透系数 $\geq 1 \times 10^{-5} \text{m/s}$ ，其重要成分中砂子含量为 60%-85%，有机成分含量为 5%-10%，黏土含量不超过 5%；碎石粒径范围为 5-20mm。种植土厚度取 200mm-450mm，具体依据种植植物而定；砾石层厚度接市政管网应大于导流软管直径，导流软管位于砾石层顶部时，下部砾石层可发挥蓄水功能。



图 6.4-3 下沉式绿地实景图-1



图 6.4-4 下凹绿地实景图-2

6.4.6 生物滞留设施

项目在建筑区域，通过植物、土壤和微生物系统蓄渗、净化径流雨水的设施。生物滞留设施分为简易型生物滞留设施和复杂型生物滞留设施。

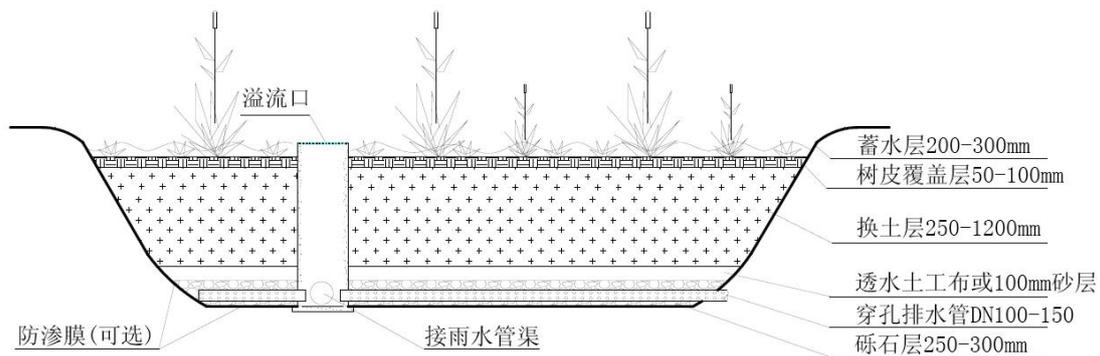


图 6.2-4 生物滞留设施构造图

6.4.7 雨水综合利用

可以采用雨水综合利用系统，雨水控制、雨水收集、雨水入渗、雨水收集回用、调蓄排放等根据公共服务中心建筑设计结构，设计雨水循环系统。利用“循环原理”，将雨水、污水进行处理，设计水泵，将收集的水供给生活，减轻地下水的用水压力。

6.5 采取措施

6.5.1 场地海绵城市设计措施

1、应充分结合现状地形地貌进行场地设计与建筑布局，保护并合理利用场地内原有的湿地、沟渠等。

2、应优化不透水硬化面与绿地空间布局，建筑、广场、道路周边宜布置可消纳径流雨水的绿地。建筑、道路、绿地等竖向设计应有利于径流汇入低影响开发设施。

3、低影响开发设施的选择除生物滞留设施、雨水罐、渗井等小型、分散的低影响开发设施外，还可结合集中绿地设计渗透塘、湿塘、雨水湿地等相对集中的低影响开发设施，并衔接整体场地竖向与排水

设计。

4、公共环境水体补水、循环冷却水补水及绿植灌溉、道路浇洒用水的非传统水源宜优先选择雨水。

5、雨水进入公共环境水体之前应设置前置塘、植被缓冲带等预处理设施，同时可采用植草沟转输雨水，以降低径流污染负荷。公共环境水体宜采用非硬质池底及生态驳岸，为水生动植物提供栖息或生长条件，并通过水生动植物对水体进行净化，必要时可采取人工土壤渗滤等辅助手段对水体进行循环净化。

6.5.2 道路建设措施

1、道路横断面设计应优化道路横坡坡向、路面与道路绿植带连片改造工程绿地的竖向关系等，便于径流雨水汇入绿地内低影响开发设施。

2、路面宜采用透水铺装，透水铺装路面设计应满足路基路面强度和稳定性等要求。

6.5.3 其他措施

现阶段在项目老旧片区改造中，海绵城市拟推进海绵型道路与广场建设，提高道路与广场的透水性。

建议后续设计阶段中按主管部门的相关要求，进一步深化海绵城市并编制海绵城市“四图三表”。实际以实施方案为准。

第七章 绿化和树木迁移保护

7.1 相关规范及依据

- (1) 《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ75-1997)；
- (2) 《园林绿化工程施工及验收规范》(CJJ82-2012)；
- (3) 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》国发办【2021】19号；
- (4) 《广州市行道树技术工作手册》(广州市林业和园林局 2021 年 10 月)》；
- (5) 《广州市海绵型道路建设技术指引(试行)》(广州市交通局 2019 年 8 月)》；
- (6) 《广州市绿化条例》；
- (7) 《城市绿化条例》；
- (8) 《广东省城市绿化条例》；
- (9) 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》；
- (10)《广州市关于在城市更新行动中防止大拆大建问题的实施意见》；
- (11) 《广州市关于科学绿化的实施意见》；
- (12) 《广州市树木修剪技术指引(试行)》；
- (13) 《广州市古树名木迁移管理办法》；
- (14) 《广州市公园条例》；
- (15) 《园林绿化养护标准 CJJ/T287-2018》；
- (16) 《广州市城市树木保护管理规定(试行)》；
- (17) 《广州市绿化行政审批项目专家论证工作细则》；

- (18) 《广州市城市树木保护专章编制技术指引》。
- (19) 《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）；
- (20) 《广州市文物保护规定》（2020年修正）。

7.2 编制原则

(1) 以规划为基础,合理确定总体方案

在城市总体规划的指导下,结合规划设计条件等资料,针对本工程的特性,充分考虑周边用地已城市化,以公司、厂房、住宅为主的情况、工程技术经济条件及工程的可实施性,确定总体方案。

(2) 整体协调原则

绿地系统是具有一定结构和功能的系统,应将其作为一个整体来考虑。将道路红线内绿化与红线外绿地系统综合考虑,全面安排,实现绿地系统的优化利用。景观设计协调性可体现在外部协调性与项目本身内部协调性两方面。景观与外部环境景色特点协调统一,体现地域特色。内部协调性主要研究厂区布置的景观视觉效果。

(3) 科学绿化

科学绿化是遵循自然规律和经济规律、保护修复自然生态系统、改善生态环境、维护生态安全的重要举措。涉及大树的,应以原址保留为主。应留尽留,最大限度保护。确实需要迁移的树木,原则上在项目范围内回迁利用。

(4) 因地制宜、适地适绿,充分考虑水资源承载能力,宜乔则乔、

宜灌则灌、宜草则草，构建健康稳定的生态系统。

(5) 注重环境保护，与周边协调

重视工程沿线的环境保护和景观设计，协调道路及交通设施的总体布置，通过景观的多样变化，达到空间生态、绿色、景观的有机组合，在方案设计中尽量减少对自然环境的干扰。

(6) 考虑工程经济性

(7) 景观多样性原则

从景观元素及结构方面的多样性，主要从景观类型的多样性方面体现。本项目根据不同绿地情况，考虑植物种类配置的多样性，多种植物合理搭配，营造复杂的植物群落结构，形成多样化的植物景观。

(8) 统一性

水厂景观不但要有本身的整体性和统一性，而且要融入到周边环境中去，与整个城市环境保持统一。绿化基调树种基本保持一致，树种变化根据植物的形态、质感、色彩、采取逐渐过渡的方式，是使视觉平稳过渡、不觉突兀。

7.3 气象条件及土壤土质

1. 气温条件

广州地区夏季炎热，冬季一般比较温暖，年平均气温 21.4~21.9℃。最热为 7 月，月平均气温 28.4~28.7℃，极端最高气温 38.7℃，最冷为 1 月，月平均气温 12.9~13.5℃，极端最低气温 2.6℃。

2. 降水情况

广州地区全年降水充沛,雨季明显,年降雨量 1612~1909mm 之间。降雨量年内分布不均匀,雨量主要集中在 4~9 月,约占年雨量的 80% 以上,每年 10 月至次年 3 月是少雨季节,降雨量占年雨量的 20% 左右。最大降雨强度为 185.3~284.9mm。年蒸发强度为 1720.9mm,潮湿系数为 0.78~1.42,为湿度适中—湿度充足带。

3. 日照

广州地区全年日照百分率 43%,根据多年资料统计,平均年日照时数为 1895.2 小时。各月平均以七月份最高,为 225.9 小时,三月份最低为 82.8 小时。

7.4 树木保护和利用措施

具体方案以名木古树保护编制项目提出的具体措施为准。项目暂时按照不涉及任何树木迁移和砍伐,范围内大树及其他树木应进行原址保护,并制定以下措施:

1、场地围蔽保护措施

施工现场应按规定的区域,沿工地四周连续设置围挡。围挡设施的设置不能影响大树的根系生长。对于古树名木需设置必要的围栏进行保护,再工程完工后按要求拆除临时设施,完成环境恢复。

2、树木健康维护

维护巡查:加强树木的看管保护,以减少人为的破坏。检修机械:需提前准备树木养护管理工作中所需要用的机械、车辆、工具检修、

保养工具等。

3、保护设施建设与维护

施工现场有必要的时候需要设置保护设施，比如树木风障支撑，方法分为三角形扶架，扁担式扶架，井字形支柱，标杆式扶桩，连排网络形扶架等。

4、施工现场树木保护方案

积极开展尘、毒、噪音治理，最大限度地减少施工活动给周围环境造成的不利影响。加强宣传教育：在施工过程中，对全体员工加强动植物的宣传教育，提高保护动植物和生态环境的认识。不砍伐任何植物。

保护方案：单位及个人不准有下列损坏树木的行为：剥皮、挖根、架设线缆、攀登树木、刻画、钉钉；在距离树木 1 米以内堆放物料，2 米以内挖取沙土、挖坑；向树木根部倾倒危害树木的生长物质或阻碍树木生长行为。

5、项目竣工验收后树木健康监测与日常养护

浇水：浇水的原则应根据不同树种、树木大小和土壤干旱程度来确定浇水量和浇水次数，做到适时浇水。使用水车浇水的注意事项水压不能过大，不能直冲堰土；浇水要充足均匀，切忌边行车边浇水，浇成“跑马水”。

施肥：树木施肥的原则和时期为了树木能正常生长，要定期对树进行施肥。

松土除草：松土一般在每年 4~10 月进行松土，在浇水后地面

板结时和夏季降大雨后均可进行，以保持土壤疏松，空气流通。

6、濒危树木抢救复壮措施

现状大树通过树木输液的方式保证树木的正常生长，在树木输液期间应加强巡视，发现液量不足时要及时补充，不能出空袋现象。

树木救治补营养：如有长势不佳的树木可给树输液是补营养，让苗木快速进行正常的生理活动，等根部须根大量长出时，根系单位活积极开展尘、毒、噪音治理，最大限度地减少施工活动给周围环境造成的不利影响。加强宣传教育：在施工过程中，对全体员工加强动植物的宣传教育，提高保护动植物和生态环境的认识。不砍伐任何植物。

7.5 历史文化遗产保护措施

本项目建设地点为荔湾区南片区：坦尾片区、五眼桥片区、葵蓬片区、山村片区、坑口片区、西塱片区、东塱片区、沙洛片区、南漖片区、海北片区、增滘片区、龙溪片区、海中片区、海南片区。项目涉及 14 个片区，1925 公顷改造范围。

本次老旧片区改造工程我项目范围内没有涉及到文物的保护范围，对其风貌没有产生影响。

在项目实施过程中严格落实文物、历史建筑及其他文化遗产保护清查工作。该改造片区位于我市荔湾区，用地面积超过 1 万平方米，按照《广州市文物保护规定》的相关要求，建设之前须报文物部门组织开展文物考古调查、勘探工作。建设工程施工中一旦发现文物，施工单位或建设单位应立即停止施工，保护现场，及时向市文化文物部

门报告。市文化文物部门接到报告后，应立即组织力量对现场采取有效保护措施，须实施现场发掘的，应立即协调有关考古部门开展考古发掘。

第八章环境影响评价

8.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过2014年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2016年11月7日修正版）；
- 3、《中华人民共和国水污染防治法》（2017年6月27日第二次修正）；
- 4、《中华人民共和国噪声污染防治法》（2022年6月5日起施行）；
- 5、《中华人民共和国大气污染防治法》（中华人民共和国主席令第三十一号）；
- 6、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 7、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 8、《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 9、《建设项目环境保护管理条例》（中华人民共和国国务院令 第682号）；
- 10、《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）；
- 11、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 12、《广东省水污染物排放限值》（DB44/26-2001）；
- 13、《广东省大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）。

8.2 建设期主要污染源和污染物分析

本工程施工期间，可能引起的环境和生态变化，主要污染源有施工材料、施工机械设备、装饰装修材料、施工人员生活产生的污染物等。

1、废水

本工程的水污染源主要是施工期间产生的污水，污染物主要是油类和 COD、BOD₅、SS 等，具体如下：

- (1) 施工场地产生的生活污水，包括施工人员的盥洗水、食堂用水和厕所冲刷水等。
- (2) 施工机械运转产生的油污水。
- (3) 土方挖掘、施工等过程中产生的含泥污水。

以上污水若未经处理而直接排入附近河涌、海域，将对区域水质产生影响。但此类水环境污染的影响仅在施工期间产生，一旦施工结束，影响将随之结束。

2、废气

施工期间，废气来自各类施工机械、运输车辆将排放废气以及施工活动中产生的扬尘。各类机械、运输车辆排放的尾气主要污染物有 CO、SO₂、NO_x、碳氢化合物等。扬尘主要来自土方开挖、现场切割、破碎建筑材料、装运、清理、剔凿、切割、铣刨、钻扣作业、物料装卸等施工活动。大量的扬尘和废气排放会导致空气污染，被施工人员和周围居民吸入后会影影响人们的健康。此外，粉尘附着于周围的建筑和绿植植被，

不利于保持干净的城市面貌。

3、固体废物

施工期间，固体废物主要来自施工活动中会产生生活垃圾和施工垃圾。生活垃圾主要为施工人员的食物残渣、废旧用品、废纸等；施工垃圾主要为施工现场的清扫、清表物，废弃的建筑材料等。若不及时处理建设现场的固体废弃物，将对施工活动的施工安全和施工环境造成不利影响；建设现场的固体废弃物具有组成多、容量大的特点，若不按规范处理，将造成较严重的环境污染。

4、噪声

施工期间，噪声主要包括设备噪声和机械噪声。施工设备的噪声为挖掘机、铲车、装卸车等设备的发动机噪声及电锯噪声；机械噪声为机械挖掘土石噪声、挖掘机的材料撞击声等。

5、生态环境

施工活动可能会破坏场址范围内连片改造工程的植被、树木。

6、防火防盗

本项目改造的建筑建造年代久远，建筑材料耐火等级低，用电线路、煤气管道老化，消防等公共设施陈旧，并且老旧小区停车多是乱停乱放，消防通道“通而不畅”，施工过程中一旦由于操作不当或其他意外因素导致火宅发生，极易造成火烧连营，无法挽救。此外，施工过程中由于各种工种交叉作业，人员来自不同单位，特别是在室内施工阶段，有可能导致居民家庭或不同施工队伍之间发生被盗现象。

7、居民日常生活

本项目改造工程涉及很多入户工作，比如维修改造室内排水管道、清疏维修化粪池及排污卧管、维修房屋户外构造等，均需进到居民家中进行施工，会对居民的日常生活产生影响，比如室内施工噪声、扬尘、居民为了配合施工需安排人员在家中等。

8.3 项目运营对环境的影响

本项目运营期主要产生污水、垃圾等。生活污水通过化粪池沉淀处理后，达标后排污管道进入市政排污管道，合理进行排放，对周边的水体环境无直接影响。所产生的垃圾，通过垃圾分类，环卫收集运到相应垃圾处理站处理。

8.4 《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》的相符性分析

根据《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》，落实“生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和环境准入负面清单”（以下简称“三线一单”）约束，可以适应一改善环境质量为核心的环境管理要求，切实加强环境影响评价管理，更好地发挥环评制度从源头防范环境污染和生态破坏的作用，加快推进改善环境质量。

（1）生态保护红线

根据《广州市城市环境总体规划（2014-2030年）》，本次改造项目位于广州市荔湾南片区，所在位置属于《广州市城市环境总体规划（2014-2030年）》确定的生态红线范围之外，因此项目建设符合生态红线要求。

（2）环境质量底线

改造实施后区域环境空气质量满足相应标准，对周围环境空气质

量影响不大；生活污水经预处理后排放至污水处理厂处理后进入花地河；项目噪声经减振、隔声等降噪措施后能达到相应标准限值要求，确保不会出现超标现象；改造实施后产生的固体废物主要为生活垃圾，均可进行合理处置；污染物排放总量可在区域内平衡解决。实施后不会改变项目所在地的环境功能区划，因此项目的建设具有环境可行性。

（3）资源利用上限

①水资源

项目为市政供水。项目用水主要为居民生活用水，改造建设后总用水量为 473.62m³/d，项目所在区供水充足，可满足控规实施后居民生活所需。

②电资源

项目所在区域用电由市政电网供应，可以满足生产生活所需。

③土地资源

项目为微改造工程，项目的实施不会对区域土地资源利用造成影响。项目实施后主要消耗一定量的电能、水资源，消耗量相对区域资源利用总量较少，符合资源利用上线的要求。

（4）产业准入负面清单

本项目为改造项目，项目实施后片区地块用地性质为等，建设符合《产业结构调整指导目录（2019年本）》的相关要求，不属于限制类或淘汰类项目，也不属于负面清单项目。

8.5 环保措施

8.5.1 建设期环境保护措施

工程开工之前，按照法律、法规要求向环保部门申请，经批准并获得许可证后方可组织施工，并在施工过程中向环保主管部门通报执行情况，随时接受检查。针对施工期间各主要污染源和污染物，制定如下环境保护防治措施：

1、水污染防治措施

(1) 施工期间，施工现场食堂要设置隔油池，厕所宜设置成品化粪池，生活污水应经过处理之后才可排入市政污水井。此外，在施工期间必须制定严格的施工制度，该制度必须对施工人员提出严格要求，并加以严格监督。要对工人宣传保护环境的重要性，要求他们自觉遵守规章制度。对于施工人员的吃饭、洗漱、洗衣、洗澡及废弃物抛弃地点统一安排。禁止向项目区域外倾倒一切废弃物。

(2) 含泥污水防治措施

项目施工期间，施工单位应严格执行《建设工程施工场地文明施工及环境管理暂行规定》，对地面水的排放进行组织设计，严禁乱排、乱流污染道路、环境或淹没市政设施。施工废水采用污水沉淀池进行处理，经过絮凝、沉淀等工序达到规定排放标准后才可排放。

2、废气污染防治措施

施工单位要加强对散体物料堆场的管理，要合理确定砂土等散体物料的堆场位置，应及时摊铺、压实、覆盖，在堆场四周设置挡风墙，要适时洒水湿润，减少可能的起尘量。针对施工机械、运输车辆产生

的废气，施工现场宜使用达到国家第三阶段排放标准的，或者经检测排放达到非道路柴油机械烟度排放三类限值的非道路移动机械。运输卡车及建筑材料运输车应按规定配置防洒装备，装载不宜过满，保证运输过程中不散落；并规划好运输车辆的运行路线与时间。运输车辆加蓬盖，且出装、卸场地前将先冲洗干净，减少车轮、底盘等携带泥土散落路面。对运输过程中洒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、固体废物污染防治措施

施工活动中会产生施工废弃物、施工人员的生活垃圾等固体废弃物。生活垃圾按照生活垃圾分类处理的有关规定进行合理分类投放处置，在生活、业务临时设施内设置分类垃圾桶等设施设备，并配置清洁工及时清扫、处理、集中，送到垃圾收集点，每天由市政垃圾车运送到垃圾场处理。

针对固体的建筑废弃物，加强施工的组织和管理工作，提高施工管理水平，加强施工现场施工人员环保意识，减少施工废弃物的产生量。针对已产生的固体的建筑废弃物，施工现场应设置建筑废弃物专用堆放场地且应设置明显的分类堆放标志。建筑垃圾堆放高度不宜超过3米，并及时清运建筑废弃物，按照有关部门的规定将建筑废弃物运输至经批准的消纳、综合利用场地。根据《广州市建筑废弃物管理条例》，建设工程施工单位应当对建筑废弃物进行分类，建筑废弃物分为余泥、余渣、泥浆、其他废弃物四类。运输建筑废弃物应当遵守下列规定：（一）保持车辆整洁、密闭装载，不得沿途泄漏、遗撒，

禁止车轮、车厢外侧带泥行驶；（二）承运经批准排放的建筑废弃物；（三）将建筑废弃物运输至经批准的消纳、综合利用场地；（四）运输车辆随车携带《广州市建筑废弃物运输车辆标识》、运输联单；（五）按照建筑废弃物分类标准实行分类运输，泥浆应当使用专用罐装器具装载运输；（六）按照市人民政府规定的时间和路线运输；（七）禁止超载、超速运输建筑废弃物。

4、噪声污染防治措施

施工噪声主要分为施工机械作业产生的噪声和运输车辆产生的交通噪声，应该分别采取相应的控制措施，严格遵照广州市对施工噪声管理的时限规定，防止噪声影响周围环境和人们的正常生产生活。合理安排施工进度和作业时间，加强对施工场地的监督管理，对高噪设备应采取限时作业的措施，避免施工噪声对周围敏感点的影响。

优先选择性能良好的高效低噪的施工设备，加强对施工机械设备的维修和保养。为降低机械设备噪声，除选用新型低噪设备外，还用对机械设备加装消音装置，降低空气动力性噪声；对于起重设备、风机及水泵等设备，应采用橡胶减震垫或减震吊架进行减震处理，所有设备连接的管道，应采用柔性接口。这样，可以最大限度的降低设备本身的噪声。加强设备维修保养，使之保持良好运行状态，设备不用时应关掉或减速。

5、生态影响防治措施

项目在施工过程中，应尽量避免破坏植被，及时清运渣土。并且在施工结束后要及时恢复植被、植树、铺草等。

6、防火防盗

为避免施工期间发生防火防盗,造成居民和施工单位人员伤亡和财产损失,建议采取如下防火防盗措施:

(1) 施工单位要重视施工防火安全,始终将防火工作放在重要位置。将防火工作列入工作日程,做到与施工同计划、同布置、同检查、同总结,交施工任务同时交防火要求,使防火做到经常化、制度化、群众化。

(2) 按照“谁主管、谁负责”的原则,从上到下建立多层次的防火管理网络,实行分工负责制,明确施工防火的目标和任务,使施工现场防火安全得到组织保证。建立防火领导小组,成立居民、施工单位等参加的综合治理防火办公室,协调工地防火管理。领导小组或联合办公室要坚持每月召开防火会议和每月进行一次防火安全制度检查,找出施工过程中的薄弱环节,针对存在的问题制定落实整改措施。

(3) 成立义务消防队,每个班组都要有一名义务消防员为班组防火员,负责班组施工的防火。同事要根据建筑面积、楼层数和防火重要程度,配专职防火干部、专职消防员,对整个工程进行防火管理,检查监督、配置器材和巡逻监护。

(4) 领导小组要加强同上级主管部门、消防监督机关和周围地区的横向联系,加强对施工队的管理、检查和监督。建立多层次的防火管理网络,使现场防火工作始终处于受控状态,保障施工的顺利进行。

(5) 施工现场的防盗贯彻以预防为主、综合治理的方针。施工单位施工计划应提前在小区公示，与居民做好适当的沟通工作；配合人事部做好员工的思想道德考察工作，保证员工队伍的纯洁，如发现不适合的人员，则按有关规定进行调换或辞退；保安人员要加强日常巡查工作，发现可疑的人和事及时进行上报。

7、居民日常生活

为避免施工期间对居民日常生活产生严重影响，建议采取如下措施：

(1) 施工前的沟通工作：现场维修、改造前，施工单位应联系街道、社区和监理等相关单位召开座谈会，共同商讨如何开展施工工作，做到施工不扰民，保证工程质量和社区整体环境。及时将施工项目、施工时间、地点等明细内容和安全注意事项在社区公示栏进行公示。

(2) 尽量缩短入户施工时间：统一安排不同工种的施工人员在同一时间段内进行施工，提前与住户沟通留人在家，施工人员在最短时间内完成维修、改造工作。

(3) 突发情况应对措施：设置专门接待室，处理施工生产期间与居民之间产生的问题，做好居民住户的问题处理、矛盾解决等工作，及时接待居民提出的疑问。

(4) 对施工人员的要求：施工开始前对参与项目的施工人员做好安全文明施工教育和思想教育，树立工人的文明施工意识，同时教育好工人要遵纪守法，严禁施工人员骚扰附近单位、居民，不给居民增加负担。

8.5.2 运营期环境保护措施

项目建成后，居民的生活垃圾等固体废弃物采用垃圾分类收、环卫清运收走或回收。

1、废水处理措施

项目的冲洗废水排入市政污水管网，经处理 CODCr 达广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段二级标准，其余指标达《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）二级标准后排入珠江。

2、废气处理措施

汽车尾气的产生不可避免，但可适当采取措施，合理疏导进出各类车辆，避免堵塞，减少汽车怠速行驶。同时，项目内应保持良好的路况，定期清扫和冲洗路面，减少道路积尘，防止和减少道路二次扬尘。

3、固体废弃物处理措施

固体废弃物主要为日常生活产生的生活垃圾，应设置分类垃圾桶，引导使用人员将垃圾分类丢分，并配置清洁人员每天定期清理，由市政垃圾车运送到垃圾场进行集中回收处理。

4、噪声治理措施

本项目的噪声污染主要为项目区域、周边道路的交通噪声，通过合理引导项目区域内汽车行驶、加强项目区域及四周的绿植种植，降低交通噪声的影响。

8.6 评价结论

参照一般经验,若能在施工过程中遵守有关环保方面的法律法规,执行有关施工制度文明施工以及自觉保护环境,则能将施工工程对环境造成的影响降到最低。项目运营期间,在各项污染治理措施切实逐项落实,并加强污染治理设施的运行管理的前提下,项目对于其所在区域的自然环境、生态环境和社会环境的影响都将得到严格的控制,是可以接受的。因此,本项目建设在环保的角度上是可行的。

第九章 节能、节水分析

节约能源是我国发展国民经济的长期基本国策，随着经济社会的加速发展，我国能源资源利用效率不断提高，能源资源约束还在不断加剧，进一步加强节能工作是深入贯彻科学发展观、落实节约资源基本国策，建设节约型社会的一项重要措施，也是国民经济和社会发展的一项长远战略方针和紧迫任务。

本为旧城区改造类项目，针对工程项目特点，在工程项目中运用节能新设备和新材料，并实现先进的节能管理方案以及资源的综合利用，以达到节能措施的可行性和经济上的合理性，避免盲目投资，从源头上把住能源、资源节约关，最终达到节能降耗的目的。

9.1 用能标准与节能规范

- (1) 《中华人民共和国节能能源法》(主席令 2007 年第 77 号)；
- (2) 《中华人民共和国可再生能源法》（主席令 2005 年第 33 号）；
- (3) 《民用建筑节能管理规定》（建设部令第 143 号）；
- (4) 《广东省节约能源条例》；
- (5) 《广东省民用建筑节能条例》；
- (6) 《广州市民用建筑节能管理试行办法》；
- (7) 《绿色建筑技术导则》（建科[2005]199 号）；
- (8) 《广州市绿色建筑设计指南》；
- (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 92 号）；

(10) 《关于加快发展绿色建筑的通告》（穗府[2012]1号）；

(11) 《固定资产投资项目节能审查办法》（2016年国家发展和改革委员会令 第44号）；

(12) 其它与本项目有关法律、法规

9.2 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 项目能耗分析

本项目具有旧城区改造的特点，项目在建设施工期主要是水和电的耗用。本项目为改造项目，新增用电改造内容主要包括路灯照明、广场照明、停车场照明等，新增用水主要为浇洒道路和场地用水、绿植用水。

9.4 节能措施和节能效果分析

项目新增能耗主要为照明系统与浇洒道路和场地用水、绿植用水的用水能耗，同时，加强施工期间节能管理措施，因此从以下方面开展节能措施。

9.4.1 照明系统节能措施

1、按照《建筑照明设计标准》（GB50034-2013），严格控制各个场所的照度值与照明功率密度值。

2、尽可能选用国家批准的节能产品，以增加设备使用寿命和节省能耗。路灯照明、平台广场照明、停车场照明宜采用双光源灯具，以便下半夜关掉一半灯具，同时下半夜采用能自动降低灯泡功率的镇流器，以降低灯泡消耗的电能。

3、在灯具控制方式上，宜结合智能照明控制系统，采取分区、定时、感应等方式集中控制灯光或适当增加照明开关点，以减少不必要的用电。

4、减少配电线路的损耗，调节功率因数、实现合理的配电方式，通过分散补偿和优化配电方式减少配电线路的损耗。

9.4.2 节水措施

水资源不足已经成为制约国民经济和社会发展的重要因素。解决这个问题，关键要加强水资源的节约、保护和科学利用，努力提高水的利用效率。因此本项目拟采取以下措施节水：

1、节水的前提是防止漏损，最大的漏损途径是管道，自来水管

道漏损率一般都在 10%左右。为了减少管道漏损，在铺设管道时，需选用质量好的管材并采用橡胶柔性接口。另外还须加强日常的管道检漏工作。

2、浇洒道路和场地用水、绿植用水等系统水源尽可能利用再生水、中水、雨水等非传统水源。

3、绿植浇洒宜采用使用喷灌、微灌、滴灌等高效节水灌溉方式，禁止用自来水涌灌。

4、浇洒系统宜采用符合标准的节水器具，同时，宜采用湿度传感器等自动控制其启停。

9.4.3 施工期间节能管理措施

1、按照上级节能管理部门的规定和要求，制定并实施节能管理工作规章制度；对施工机械的能源消耗要实行定额管理，严格按定额实行逐级考核，定期向上一级节能主管部门报送能源消耗报表。

2、建立设备用能技术档案，节能技术措施、设备运行能源消耗指标等有关节能方面的技术、资料要与其它技术文件同等归档。

3、大力推广应用节能“新技术、新工艺、新产品、新材料”。

4、施工单位的技术、机关等管理部门，应实行节能管理责任制，并接受上级部门的监督检查。

9.5 节能评价

项目应结合实际情况，合理地采用节能措施和建议，选用节能型设备和建筑材料，不选用淘汰落后产品，尽量减少用电量、用水量和燃气用量，充分考虑可再生能源的利用，满足国家的政策、规定、标

准的要求，达到地方政府节能法规、标准，项目运营期辅助相关的节能管理制度，能实现项目的节能目标。

第十章 劳动安全、卫生与消防

10.1 设计原则

1、劳动安全及卫生必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据国家及地方相关劳动安全及卫生的规程、规范及标准，确定工程设计采用的劳动安全及卫生技术标准。

2、因地制宜，选择技术成熟、性能可靠、经济实用的劳动安全及卫生措施工艺。新建项目的劳动卫生防护措施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。

3、工程项目及劳动场所的劳动安全卫生防护措施和有毒有害因素的浓度（强度），必须符合国家有关劳动安全卫生技术标准和相关的设计卫生标准。

4、建筑施工现场的运输道路、机械安装、供水、排水、供电系统、材料堆放、脚手架及食堂等临时设施，必须符合安全和劳动卫生的要求，最大限度减少劳动安全事故隐患，确保工程施工期间安全、文明施工。

10.2 采用的标准

- 1、《广东省劳动安全卫生条例》；
- 2、《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2002）；
- 3、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 4、《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
- 5、《工业企业厂界噪声标准》（GB12348-2008）；
- 6、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018版）；

7、《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2015）；

8、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）。

10.3 劳动安全措施

1、根据《建筑设计防火规范》对本项目各项具体工程在设计时配备必要的消防设施，定期对消防设施进行养护，对操作人员进行培训和演练；

2、建筑物应同时要满足防火、通风、采光、日照等距离要求；

3、建筑结构上采用吸音吊顶和隔音门窗，消除和控制噪音扩散；

4、设计中采用低噪声的先进的的设备或采用隔震垫，减小震动，降低噪音；

5、酸碱性等危险品要妥善保管，建立领用登记制度。

6、土石方工程期间，严格按照工程要求根据土石方工程施工的有关规定、规范和规程开展工程施工，开挖后的断面按规定要求及时支挡防护，及时衬砌；开挖产生的土石方运至指定地点存放，不能随意弃土存放。

7、工程施工期间，应遵守市政建设的规定，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，各施其职，严禁无证上岗操作。

8、施工期和营运期各类机械作业，均应按照有关规定、规程和标准采取安全防护措施，并加强机械设备维护和检修，杜绝设备因失检、失灵而带病运行；种类电器设备应有警示标志，以防设备过载或泄漏时因设备损坏、燃烧、漏电等产生人员伤亡事故。

9、排水管道的养护人员在进入排水检查井养护时要配备防毒面具，以防排水管中的有害气体对养护人员的伤害。

10.4 卫生措施

1、工程施工弃渣土应引起高度重视，要严格按照广州市政府所颁布的各项管理条例实施预防，避免由于管理不严，产生水土流失和扬尘污染环境。

2、施工期间所产生的污水，应通过市政管理部门指定的排放方式排向污水系统，排出前应作沉淀及分离处理。

3、施工期所产生的废气，应控制在市环保部门规定的排放标准，严禁超标排放造成污染。

4、对产生的有害气体、粉尘、油烟及废热等场所，应根据有害物质的特点、性质、数量和危害程度，考虑采取有效的消烟除尘和通风措施，配置必要的除尘、净化或回收装置，以保证施工场所及其周围环境空气达到国家环保、劳动卫生及能源部门等有关法规、规定的标准。

5、对操作高噪声、振动设备的工作人员，应配备隔音耳塞并对设备采取加减振垫等，以保证工作人员身体健康。

10.5 施工安全措施

10.5.1 人员及安全设施配置

1、建立安全组织机构

项目经理部及时建立由项目经理任组长，各职能部门负责人和所

属工区的工班长任组员的安全管理领导小组，指导各工区、班组日常安全生产工作。本工程安全领导小组：

组长：项目经理

组员：项目副经理、专职安全员、施工员

小组成员：各个施工队

2、安全设施

本项目部根据工程特点，分几个点同时施工，每个施工点的安全设施投入如下：

①人员安全防护用品：安全帽、反光背心衣、防护手套，各类物品随施工人员增加而相应增加。同时做好损耗后，及时补足。

②施工、交通安全设施：施工告示牌，道路施工安全标志标牌，交通锥，警示灯，各类物品随施工需要适应增加，同时做好损耗后，及时补足。

A. 施工告示牌：设置在本工程的两端，标明工程的各项内容。

B. 施工安全标志标牌：具有夜间反光功能，蓝底白字。设置在施工段两端，标志标牌分为：前方施工、左道封闭、右道封闭、向左行驶、向右行驶、限速标志。

C. 交通锥：柔性橡胶制作，高度 45cm，具有反光功能，用于辅助隔离栏或分隔交通，及施工车辆占用行车道时。

10.5.2 安全施工方案

1、采取合理的施工方案

1) 根据工程实际合理安排，并控制好施工长度，防止全线铺开；

维持足够宽度，确保车辆顺利交会；保持良好平整度，使车辆能平稳通过。

2) 施工安排上，贯彻集中力量，打歼灭战的精神，精心组织，精心施工，选择最佳时机，配备最佳的施工力量，以最快的速度、最好的质量完成那些影响施工顺畅的施工任务。

2、交通组织方案

1) 加强与当地交警的联系沟通协商，确定合理的交通安全方案，确保施工安全顺利进行及行人、行车的安全。以维持正常的交通秩序。

2) 指定专人维持施工车辆通行秩序及负责施工安全标志标牌、隔离栏等设施，维修保养工作。

3) 加强对本单位的车辆和驾驶人员的源头管理。按照相关要求，施工前由交警部门协同严格对施工方的各类工程车辆进行一次安全大检查，保障车辆性能完好且安全有效，坚决杜绝不合格的机动车辆上路行驶、进场施工。同时要经常深入施工单位检查、督促各项安全措施落实情况，加强对施工单位驾驶人员的安全教育学习，严格遵守《中华人民共和国道路交通安全法》，确保行车安全，保证不发生各类交通违法行为。确保所有车辆证照齐全，车况良好，并办妥相应的保险。同时在运输过程中严禁超载，超速。

4) 加强对本单位的有效管理督，做到文明施工、安全施工。为更好地做好施工现场交通安全管理工作。

3、施工安全标志标牌设置

加强对施工路段的交通安全防护保障工作，在施工期间主要标志及

设施必须做到：

A、施工路段告示牌：

在道路的起终点两端设置“施工告示牌”及“施工标志”，提醒过往车辆进入施工路段后，减速慢行。

B、正在施工的施工标志

a. 设置醒目齐全的指示标志、标牌、标线等。

b. 设置限速标志，及时提醒过往司机注意安全。

4、安全检查

1) 检查内容

A. 施工安全标志标牌、警示灯是否设置到位，有无倒塌。

B. 施工人员是否佩戴好安全帽、反光衣，按安全要求施工。

C. 施工机械是否安全操作要求施工。

1) 检查形式

A. 日常检查：对日常施工时现场进行检查。

B. 节假日检查：在节假日时，交通量相对较大，需加强施工安全力度。

10.6 消防

10.6.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国消防法》（中华人民共和国主席令第六号）；
- 2、《爆炸和火灾危险环境雷电防护安全评价技术规范》（QX/T160-2012）；
- 3、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- 4、《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）；

5、《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)。

10.6.2 消防措施

在施工现场将消防工作作为安全文明施工管理工作的重点，施工时接现状消防管网安装临时用消防设施。在项目建成后，也应当将消防工作纳入日常管理，应建立消防灭火领导小组，完善园区的消防组织，开展消防安全检查，加强消防宣传，提高人员防火意识。

针对改造片区内工作人员消防知识淡薄、安全意识不强、老旧片区内部消防基础设施薄弱等特点，在改造范围内设置一处防火明白栏或消防宣传栏，向片区工作人员们发放悬挂性消防提示牌，让大家懂得怎样防火、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。

在改造片区及临近片区内的居民区积极开展消防宣传，向群众宣传各类防火、灭火和逃生知识，增强广大群众消防安全意识和自我防护能力。定期检查用火、用电、用气的管理使用情况，消防器材配置完好情况，消防安全责任制的落实情况等，加强对居民群众私拉、乱接电线等现象的整治清理。

第十一章组织机构与人力资源配置

11.1 前期工作组及招标代理组

1、负责审查施工单位编制的施工组织设计，检查施工单位的各项施工准备工作。

2、负责向有关管理部门办理工程建设报建、开工申请等手续。

3、负责各项招标代理工作（或委托招标代理单位进行）。负责工程招标的筹备组织工作，具体包括编制招标工作计划、组织调研、参与编制招标文件和评标等有关工作。

4、其它有关前期协调工作。

11.2 工程设计协调组

1、负责初步设计方案、施工图设计各阶段与设计单位的联络和协调工作，处理设计过程出现的设计配合问题，确保项目设计按批准的建设规模、功能、标准和工期顺利实施。

2、负责工程红线内外所有列入项目投资范围内工程项目设计的组织、联络和协调工作。负责组织设计单位协调项目与市政规划、项目与当地区域规划的关系，并组织设计优化和报批工作。

3、负责组织设计会审，争取在批准的范围和规模内，施工图预算不超过概算，并使设计进度和质量满足项目建设的需要。

4、负责组织建设过程中的设计施工交底和技术协调。

5、负责与设计、管线管理等有关单位的技术协调工作。

6、对设计过程中可能出现的疏漏缺陷、或资料提供不全，经核实确认后，督促设计单位进行改正。

7、若在施工中或在与交通、规划、周边环境协调中，发现需进行重大设计变更时，提出书面技术经济变更方案。书面变更方案中要清楚列明变更的项目、部位、材料、设备等内容，明确列出所涉投资或费用的增减、处理意见及对工期的影响。

11.3 工程施工管理组

1、按照《管理计划书》的工期要求，审查和调整施工单位上报的工程进度计划，包括总体计划及主要节点计划，分项分部计划和年度月度计划。

2、严格按批准的计划进度管理，一旦达不到计划进度要求或发生进度脱期倾向，查明原因，并采取有效措施予以补救，在法律及事实许可的条件下，确保总工期不变和项目如期完成。

3、定期组织召开工程例会，及时分析、协调、平衡和调整工程进度。

4、每月向有关部门上报上月单位工程计划完成情况报表、工程计划报表和形象进度报表及建设动态。

5、协调安排各施工单位、配套单位及设备材料供应单位的施工搭接，组织有序的交叉施工。

6、根据工程施工合同执行情况发布开工令、停工令和复工令。

7、其他工程进度管理工作。

11.4 工程造价及财务管理组

1、负责按国家、省、市有关规定组织公开施工招标，择优提出备选施工单位。

2、负责组织开展材料设备招标，保证所采购的材料设备符合批准的初步设计方案和有关质量标准的要求。

3、参与项目各类施工合同、设计合同、采购合同等的起草、谈判、履行和管理工作，并按《合同法》承担义务和责任。

4、根据工程的节点要求编制工程总用款计划和实施过程中的年、季、月用款计划。

5、根据审定的工程施工进度计划，复核施工单位当月完成经验收合格的工程量月报和下月用款报表，作为每月应拨付的工程款项的依据和下月的用款计划。

6、所有临时追加用款须由建设单位提出书面追加申请，经审定后动用不可预见费。

7、负责编制年、季、月的投资完成报表、财务用款计划报表等工作。

8、其他工程投资管理工作的。

9、项目工程造价结算。

第十二章 工程进度与工程招标

按照《中华人民共和国招标投标法》《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉的办法》的有关规定，组织项目的招标投标工作。按照公开、公正、公平竞争的原则，科学地择优选取设计、施工、监理单位，以保证缩短建设周期、加强统筹管理和降低项目风险，提高项目的社会效益。

12.1 工程进度

2023年3月动工，2024年12月完工，工期共22个月。

12.2 招标原则

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，本项目的建设过程将实行严格、规范的工程项目招投标管理体制，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。

12.3 招标组织形式

招标组织形式拟采用委托招标方式，委托具有相应资质的中介机构代理招标。

12.4 招标方式

建设单位是在工程招标监督管理机构的监督何指导下，采用 EPC 招标方式，委托有资格的专业咨询机构代理招标的技术行何事务性工作。按照《招标投标法》，招标人和投标人均需遵循招标投标法律和法规的规定进行招标投标活动。

12.5 招标范围

根据《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，本项目招标范围为：勘察、设计、施工采购。招标方式为公开招标，可以在较广的范围内择优选择信誉良好、技术过硬、具有专业特长及丰富经验的总承包商、监理公司和生产供应商，以保证工程的质量和降低工程造价，提高工程项目的社会效益和影响。项目的设计、勘察、施工采用 EPC 招标形式，监理采用公开招标方式或直接委托两种方式。详见表 12-1。

12.5.1 西塱片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-1

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -西塱片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		14549.65	
勘察、设计	√			√	√		617.97	
监理	√			√	√		298.13	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.2 坦尾片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-2

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -坦尾片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		5481.08	
勘察、设计	√			√	√		252.15	
监理	√			√	√		130.45	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.3 龙溪片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-3

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -龙溪片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		8190.81	
勘察、设计	√			√	√		473.25	
监理	√			√	√		184.59	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.4 海中片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-4

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -海中片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		12540.60	
勘察、设计	√			√	√		539.02	
监理	√			√	√		279.57	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.5 葵蓬片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-5

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -葵蓬片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		8307.80	
勘察、设计	√			√	√		370.13	
监理	√			√	√		186.79	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.6 五眼桥片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-6

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -五眼桥片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		6778.31	
勘察、设计	√			√	√		306.44	
监理	√			√	√		156.48	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标								

12.5.7 山村片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-7

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -山村片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设园 林局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		4301.63	
勘察、设计	√			√	√		201.67	
监理	√			√	√		109.34	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.8 坑口片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-8

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -坑口片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设园 林局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		9541.07	
勘察、设计	√			√	√		527.62	
监理	√			√	√		209.97	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.9 海北片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-9

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -海北片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设园 林局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		12321.13	
勘察、设计	√			√	√		530.40	
监理	√			√	√		274.31	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.10 沙洛片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-10

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -沙洛片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设园 林局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		10070.82	
勘察、设计	√			√	√		441.97	
监理	√			√	√		219.84	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.11 增滘片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-11

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -增滘片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		3708.52	
勘察、设计	√			√	√		175.58	
监理							95.10	√
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.12 海南片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-12

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -海南片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		10628.06	
勘察、设计	√			√	√		463.86	
监理	√			√	√		229.58	
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.13 东塍片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-13

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -东塍片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
施工	√			√	√		2377.40	
勘察、设计	√			√	√		116.40	
监理							63.16	√
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

12.5.14 南漵片区老旧小区连片改造工程招标情况

招标基本情况表-14

单位：万元人民币

项目名称	荔湾南片区老旧小区连片改造工程 -南漵片区老旧小区连片改造工程				建设单位	广州市荔湾区住房和城乡建设局		
	招标范围		招标组织形式		招标方式		金额	不采用 招标方 式
	全部招 标	部分招 标	自行招 标	委托招标	公开招 标	邀请招 标		
施工	√			√	√		2779.50	
勘察、设计	√			√	√		134.94	
监理							72.81	√
情况说明： 本项目拟采用 EPC 模式，设计、采购和施工一体化招标。								

第十三章 投资估算

13.1 编制依据

1、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）。

2、《投资项目经济咨询评估指南》中国国际工程咨询公司(1998)。

3、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010年）。

4、《广东省安装工程综合定额》（2010年）。

5、广东省住房和城乡建设厅《印发〈广东省建设工程计价依据〉的通知》（粤建市〔2010〕15号）。

6、招标代理费。根据国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格〔2002〕1980号文、发改价格〔2011〕534号文的规定进行计算。

7、工程建设监理费。依据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文计算。

8、可行性研究报告编制费、编制可行性研究报告。按原国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号文）、广东省物价局、广东省计委《转发国家计委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）的标准估算。按《广州市政府投资管理条例实施细则（试行）》规定。按合同价计费。

9、建设项目管理费。依据《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）计算。

10、勘察、设计费。按国家计委建设部《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10号文计算。

11、施工图技术审查费。根据广东省物价局《关于建筑工程施工图技术审查中介服务收费问题的复函》粤价函[2004] 393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。

12、工程造价咨询费。《关于调整建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742号），广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表计算。

13、工程竣工图编制费，根据国家计委建设部《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10号文计算。

14、场地准备及临时设施费。根据《广东省建筑工程概算编制办法》（2014）。

15、《广州市城乡建设委员会关于发布政府投资的房屋建筑等工程施工招标阶段造价控制指标及措施的通知》（穗建筑【2014】240号）。

13.2 编制范围

投资估算编制的范围包括项目投资按建筑工程费用、工程建设其他费用、预备费用分别估算。

建筑工程包括一站式便民服务中心、交通设施整治、市政设施整治、公共空间景观整治、公服设施完善等。

工程建设其他费用包括项目建设所涉及到的建设单位管理费、前

期工作费、招标代理费、工程设计费、工程监理费、工程保险费、施工图审查费、工程造价咨询费和竣工图编制费等工程建设其他费用。

13.3 投资估算

经估算，项目总投资为 138374.23 万元。

序号	名称	投资总金额（万元）	建安费（万元）	第二部分：其他建设工程费（万元）	第三部分：基本预备费（万元）
1	西塑片区老旧小区连片改造工程	17941.98	14549.65	2063.29	1329.04
2	坦尾片区老旧小区连片改造工程	6875.79	5481.08	885.39	509.32
3	龙溪片区老旧小区连片改造工程	10288.02	8190.81	1335.13	762.08
4	海中片区老旧小区连片改造工程	15490.24	12540.60	1802.21	1147.43
5	葵蓬片区老旧小区连片改造工程	10314.12	8307.80	1242.31	764.01
6	五眼桥片区老旧小区连片改造工程	8402.75	6778.31	1002.01	622.43
7	山片区老旧小区连片改造工程	5357.36	4301.63	672.70	383.02
8	坑口片区老旧小区连片改造工程	11935.74	9541.07	1510.55	884.13
9	海北片区老旧小区连片改造工程	15168.78	12321.13	1750.09	1097.56
10	沙洛片区老旧小区连片改造工程	12428.74	10070.82	1437.28	920.65
11	增滘片区老旧小区连片改造工程	4624.75	3708.52	593.58	322.66
12	海南片区老旧小区连片改造工程	13055.14	10628.06	1516.26	910.82
13	东塑片区老旧小区连片改造工程	2975.03	2377.40	377.25	220.37
14	南滘片区老旧小区连片改造工程	3515.80	2779.50	475.87	260.43

13.3-1 西塑片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算,西塑片区项目总投资 17941.98 万元,其中:工程费用 14549.65 万元,工程建设其他费用 2063.29 万元,预备费 1329.04 万元。详见下表。

西塑片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	14549.65		14549.65	m ²	0.000		81%	
一	工程费用	14549.65							
(一)	一站式便民服务中心	0.00		0.00	m ²	0	1500		
(二)	交通设施整治	6557.90		0.00					
2.1	新增道路卡口	15.00		15.00	处	3	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	19.50		19.50	处	13	15000		
2.3	人行道	253.40		253.40	m ²	5068	500		

2.4	规划路铺沥青	3049.91		3049.91	m ²	29130	1047		
2.5	沥青路面	951.37		951.37	m ²	17618	540		
2.6	水泥混凝土路面	0.00		0.00	m ²	0	150		
2.7	交通标识牌	2.00		2.00	个	10	2000		
2.8	路灯	8.00		8.00	个	10	8000		
2.9	路面标线	467.48		467.48	m ²	46748	100		
2.10	减速带	0.32		0.32	m	64	50		
2.11	道路绿化	0.00		0.00	处	0	10000		
2.12	护柱/止车石	1.50		1.50	个	20	750		
2.13	自行车停车架	5.00		5.00	处	200	250		
2.14	遮阳棚	0.00		0.00	m ²	0	1700		
2.15	无障碍设施改造	5.00		5.00	处	10	5000		
2.16	路侧机动车停车位	4.80		4.80	个	80	600		
2.17	非机动车泊车	150.00		150.00	m ²	600	2500		
2.18	立体停车场	1569.60		1569.60	个	436	36000		

2.19	地面停车场	0.00		0.00	m ²		400		
2.20	公交站改善	0.00		0.00	m		1800		
2.21	道桥整治	0.00		0.00	m ²		10000		
2.22	人行安全设施	16.50		16.50	个	110	1500		
2.23	东塍涌南岸道路铺设、更新标线	38.52		38.52	项	1	385212.40		
(三)	市政设施整治	2988.00		0.00					
3.1	垃圾分类	9.00		9.00	处	9	10000		
3.2	排水管网	0.00		0.00	m		800		
3.3	三线整治	2481.00		2481.00	m	16540	1500		
3.4	新增公厕	18.00		18.00	m ²	60	3000		
3.5	微型消防站	80.00		80.00	项	8	100000		
3.6	边坡隐患维护	400.00		400.00	项	1	4000000		
(四)	公共空间景观整治	4748.75		0.00					
4.1	地面铺装	3510.90		3510.90	m ²	58515	600		
4.2	新增全民健身设施	27.00		27.00	个	27	10000		

4.3	新增城市家具	23.50		23.50	个	47	5000		
4.4	生态建设	711.00		711.00	m ²	11850	600		
4.5	人工智能交互区	363.15		363.15	m ²	36315	100		
4.6	信息宣传栏	15.20		15.20	项	38	4000		
4.7	健身器材	18.00		18.00	个	36	5000		
4.8	公共艺术装置	80.00		80.00	组	1	800000		
4.9	无障碍防护栏杆	0.00		0.00	m ²	0	1000		
(五)	公服设施完善	255.00		255.00					
5.1	新增应急服务设施 救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	75.00		75.00	项	1	750000		
5.4	视频监控系统	100.00		100.00	项	1	1000000		
B	第二部分 工程建设 其它费用	2063.29		2063.29				11%	
1	项目建设管理费	230.99		230.99				1%	财建[2016]504号 建设单位管理费
2	项目前期费用	33.35		33.35					

2.1	可行性研究编制费	33.35		33.35					国家计委计价格 [1999]1283号
3	勘察设计费	617.97		617.97				3%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	160.05		160.05					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	457.92		457.92					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	424.00		424.00					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	33.92		33.92					
4	工程造价咨询费	60.06							
4.1	工程量清单编制费	29.48		29.48					粤价函【2011】742号文
4.2	招标控制价编制费	14.02		14.03					粤价函【2011】742号文
4.3	变更预算审核费	14.55		14.55					粤价函【2011】742号文
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					粤价函【2011】742号文
5	施工图审查费	29.76		29.76					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
6	概算评审费	189.15							
7	工程招标费	80.11		80.11					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价

									格[2011]534号文
7.1	施工招标	52.30		52.30					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	27.81		27.81					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
8	工程保险费	58.20		58.20					广东省建筑工程概算编 制办法
9	工程监理费	298.13		298.13				2%	发改价格〔2007〕670号
10	第三方检测、监测费	290.99		290.99					穗建造价[2019]38号文， 按建安费用2%
11	场地准备及临时设 施费	174.60		174.60					
D	预备费		1329.04	1329.04				7%	
1	基本预备费		1329.04	1329.04					
E	总投资	17941.99	1329.04	17941.99				100%	

13.3-2 坦尾片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，坦尾片区项目总投资 6875.79 万元，其中：工程费用 5481.08 万元，工程建设其他费用 885.39 万元，预备费 509.32 万元。详见下表。

坦尾片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	5481.08		5481.08	m ²	200.000	27.41	80%	
	工程费用	5481.08							
(一)	一站式便民服务中心	30.00		30.00	m ²	200	1500		
(二)	交通设施整治	3279.48							
2.1	升级道路卡口	10.00		10.00	处	2	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	16.50		16.50	处	11	15000		
2.3	人行道	103.00		103.00	m ²	2060	500		

2.4	规划路铺沥青	2135.88		2135.88	m ²	20400	1047		
2.5	沥青路面	636.34		636.34	m ²	11784	540		
2.7	交通标识牌	0.80		0.80	个	4	2000		
2.9	路面标线	117.84		117.84	m ²	11784	100		
2.12	护柱/止车石	1.13		1.13	个	15	750		
2.16	路侧机动车停车位	3.00		3.00	个	50	600		
2.17	非机动车泊车	175.00		175.00	m ²	700	2500		
2.18	地面停车场	80.00		80.00	m ²	2000	400		
(三)	市政设施整治	1065.00		0.00					
3.1	垃圾分类	5.00		5.00	处	5	10000		
3.2	三线整治	930.00		930.00	m	6200	1500		
3.4	电信	70.00		0.00					
3.5	微型消防站	60.00		60.00	项	6	100000		
(四)	公共空间景观整治	956.60		0.00					
4.1	地面铺装	180.00		180.00	m ²	3000	600		

4.2	新增全民健身设施	4.00		4.00	个	4	10000		
4.3	新增城市家具	3.00		3.00	个	6	5000		
4.4	生态建设	36.00		36.00	m ²	600	600		
4.5	人工智能交互区	6.00		6.00	m ²	600	100		
4.6	信息宣传栏	9.60		9.60	项	24	4000		
4.7	健身器材	3.00		3.00	个	6	5000		
4.10	商业街外立面及市场天棚	700.00		1	项	1	700.00		
4.11	坦尾中街变电房环境整治	15.00		1	项	1	15.00		
(五)	公服设施完善	150.00		150.00					
5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	70.00		70.00	项	1	700000		
B	第二部分 工程建设其它费用	885.39		885.39				13%	
1	项目建设管理费	109.62		109.62				2%	财建[2016]504号

2	项目前期费用	17.67		17.67					
2.1	可行性研究编制费	17.67		17.67					国家计委计价格 [1999]1283号
3	勘察设计费	252.15		252.15				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	60.29		60.29					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	191.85		191.85					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	177.64		177.64					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	14.21		14.21					
4	工程造价咨询费	29.05		29.05					
4.1	工程量清单编制费	12.26		12.26					粤价函【2011】742号文
4.2	招标控制价编制费	7.12		7.12					粤价函【2011】742号文
4.3	变更预算审核费	7.67		7.67					粤价函【2011】742号文
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					粤价函【2011】742号文
5	施工图审查费	12.47		12.47					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
6	概算评审费	71.25							粤价函[2011]742号文,

									按建安费 1.08%
7	工程招标费	54.44		54.44					国家计委计价格 [2002]1980 号文/发改价 格[2011]534 号文
7.1	施工招标	43.09		43.09					
7.2	勘察设计招标	11.35		11.35					
8	工程保险费	27.41		27.41					广东省建筑工程概算编 制办法
9	工程监理费	130.45		130.45				2%	发改价格〔2007〕670 号
10	第三方检测、监测费	109.62		109.62					
11	场地准备及临时设施费	71.25		71.25					
D	预备费		509.32	509.32				7%	
1	基本预备费		509.32	509.32					
E	总投资	6875.79	509.32	6875.79				100%	

13.3-3 龙溪片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，龙溪片区项目总投资 10288.02 万元，其中：工程费用 8190.81 万元，工程建设其他费用 1335.13 万元，预备费 762.08 万元。详见下表。

龙溪片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	8190.81		8190.81	m ²	220.000	37.23	80%	
	工程费用	8190.81							
(一)	一站式便民服务中心	330.00		330.00	m ²	220	1500		
(二)	交通设施整治	4922.81		0.00					
2.1	新增村口闸机	45.00		45.00	处	9	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	13.50		13.50	处	9	15000		
2.3	人行道	630.00		630.00	m ²	12600	500		

2.4	规划路铺沥青	2621.69		2621.69	m ²	25040	1047		
2.5	水泥混凝土路面	408.15		408.15	m ²	27210	150		
2.6	交通标识牌	33.00		33.00	个	165	2000		
2.7	路面标线	520.50		520.50	m ²	52050	100		
2.8	道路绿化	2.97		2.97	m ²	90	330		
2.9	路侧机动车停车位	72.00		72.00	个	1200	600		
2.10	道桥整治	576.00		576.00	m ²	960	6000		
(三)	市政设施整治	1685.00							
3.1	垃圾分类	15.00		15.00	处	15	10000		
3.2	三线整治	1410.00		1410.00	m	9400	1500		
3.3	新增公厕	180.00		180.00	m ²	600	3000		
3.4	微型消防站	80.00		80.00	项	8	100000		
(四)	公共空间景观整治	1003.00							
4.1	地面铺装	300.00		300.00	m ²	5000	600		
4.2	新增全民健身设施	50.00		50.00	个	50	10000		

4.3	新增城市家具	25.00		25.00	个	50	5000		
4.4	生态建设	50.00		50.00	m ²	5000	100		
4.5	人工智能交互区	113.00		113.00	m ²	11300	100		
4.6	信息宣传栏	20.00		20.00	项	50	4000		
4.7	健身器材	25.00		25.00	个	50	5000		
4.8	无障碍防护栏杆	320.00		320.00	m ²	3200	1000		
4.9	村委周边环境提升	100.00							
(五)	公服设施完善	250.00							
5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	70.00		70.00	项	1	700000		
5.4	视频监控系统	100.00		100.00	项	1	1000000		
B	第二部分 工程建设 其它费用	1335.13		1335.13				13%	
1	项目建设管理费	143.82		143.82				1%	财建[2016]504号

2	项目前期费用	23.86		23.86					
2.1	可行性研究编制费	23.86		23.86					国家计委计价格 [1999]1283号
3	勘察设计费	473.25		473.25				5%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	90.10		90.10					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	383.15		383.15					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	354.77		354.77					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	28.38		28.38					
4	工程造价咨询费	39.22		39.22					粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	17.69		17.69					粤价函【2011】742号文
4.2	招标控制价编制费	9.18		9.18					粤价函【2011】742号文
4.3	变更预算审核费	10.35		10.35					粤价函【2011】742号文
4.4	服务类合同结算审核 费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	24.90		24.90					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文

6	概算评审费	106.48							粤价函[2011]742号文， 按建安费1.08%
7	工程招标费	35.95		35.95					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
7.1	施工招标	24.12		24.12					
7.2	勘察设计招标	11.83		11.83					
8	工程保险费	32.76		32.76					广东省建筑工程概算编 制办法
9	工程监理费	184.59		184.59				2%	发改价格〔2007〕670号
10	第三方检测、监测费	163.82		163.82					
11	场地准备及临时设施 费	106.48		106.48					
D	预备费	.	762.08	762.08				7%	
1	基本预备费		762.08	762.08					
E	总投资	10288.02	762.08	10288.02				100%	

13.3-4 海中片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，海中片区项目总投资 15490.24 万元，其中：工程费用 12540.60 万元，工程建设其他费用 1802.21 万元，预备费 1147.43 万元。详见下表。

海中片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	12540.60		12540.60	m ²	700.000	17.92	81%	
	工程费用	12540.60							
(一)	一站式便民服务中心	105.00		105.00	m ²	700	1500		
(二)	交通设施整治	8190.10		0.00					
2.1	新增村口闸机	100.00		100.00	处	20	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	30.00		30.00	处	20	15000		
2.3	人行道	363.25		363.25	m ²	7265	500		

2.4	规划路铺沥青	3628.69		3628.69	m ²	34658	1047		
2.5	沥青路面	2040.55		2040.55	m ²	37788	540		
2.6	内巷空间提质	20.00		20.00	m ²	1000	200		
2.7	交通标识牌	0.40		0.40	个	2	2000		
2.8	路灯	320.00		320.00	个	400	8000		
2.9	路面标线	724.46		724.46	m ²	72446	100		
2.10	减速垄	0.25		0.25	m	50	50		
2.11	地面停车场	120.00		120.00	m ²	3000	400		
2.12	道桥整治	816.00		816.00	m ²	1360	6000		
2.13	人行安全设施	1.50		1.50	个	10	1500		
2.14	信息标示	25.00		25.00	项	5	50000		
(三)	市政设施整治	1614.50							
3.1	垃圾分类	0.00		0.00	处	0.00	10000		
3.2	三线整治	1444.50		1444.50	m	9630	1500		
3.3	新增公厕	90.00		90.00	m ²	300	3000		

3.4	微型消防站	80.00		80.00	项	8	100000		
(四)	公共空间景观整治	2381.00							
4.1	地面铺装	1047.00		1047.00	m ²	17450	600		
4.2	新增全民健身设施	10.00		10.00	个	10	10000		
4.3	新增城市家具	15.00		15.00	个	30	5000		
4.4	生态建设	579.00		579.00	m ²	9650	600		
4.5	人工智能交互区	281.00		281.00	m ²	28100	100		
4.6	信息宣传栏	4.00		4.00	项	10	4000		
4.7	健身器材	10.00		10.00	个	20	5000		
4.8	无障碍防护栏杆	435.00		435.00	m	4350	1000		
(五)	公服设施完善	250.00							
5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	70.00		70.00	项	1	700000		
5.4	视频监控系统	100.00		100.00	项	1	1000000		

B	第二部分 工程建设其它费用	1802.21		1802.21				12%	
1	项目建设管理费	190.81		190.81				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	30.99		30.99					
2.1	可行性研究编制费	30.99		30.99					国家计委计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	539.02		539.02				3%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	137.95		137.95					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	401.07		401.07					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	371.36		371.36					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	29.71		29.71					
4	工程造价咨询费	53.39							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	25.87		25.87					粤价函【2011】742号文
4.2	招标控制价编制费	12.98		12.98					粤价函【2011】742号文
4.3	变更预算审核费	12.54		12.54					粤价函【2011】742号文
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	26.07		26.07					

6	概算评审费	163.03		163.03					粤价函[2003]483号 文/发改价格 [2011]534号文
7	工程招标费	49.06							粤价函[2011]742号 文，按建安费1.08%
7.1	施工招标	35.58		35.58					国家计委计价格 [2002]1980号文/发 改价格[2011]534号 文
7.2	勘察设计招标	13.48		13.48					
8	工程保险费	62.70		62.70					
9	工程监理费	279.57		279.57					广东省建筑工程概 算编制办法
10	第三方检测、监测费	250.81		250.81				2%	发改价格(2007) 670号
11	场地准备及临时设施费	156.76		156.76					
D	预备费		1147.43	1147.43				7%	
1	基本预备费		1147.43	1147.43					

E	总投资	15490.24	1147.43	15490.24				100%	
---	-----	----------	---------	----------	--	--	--	------	--

13.3-5 葵蓬片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，葵蓬片区项目总投资 10314.12 万元，其中：工程费用 8307.80 万元，工程建设其他费用 1242.31 万元，预备费 764.01 万元。详见下表。

葵蓬片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	8307.80		8307.80	m ²	200.000	41.54	81%	
	工程费用	8307.80							
(一)	一站式便民服务中心	30.00		30.00	m ²	200	1500		
(二)	交通设施整治	5458.14		0.00					
2.1	道路卡口光纤租赁	25.50		25.50	处	17	15000		
2.2	规划路铺沥青	2008.98		2008.98	m ²	19188	1047		
2.3	沥青路面	1927.48		1927.48	m ²	35694	540		
2.4	路灯	340.00		340.00	个	425	8000		

2.5	路面标线	356.94		356.94	m ²	35694	100		
2.6	地面停车场	796.24		796.24	m ²	19906	400		
2.7	人行安全设施	3.00		3.00	个	20	1500		
(三)	市政设施整治	589.00							
3.1	垃圾分类	13.00		13.00	处	13	10000		
3.2	三线整治	450.00		450.00	m	3000	1500		
3.3	新增公厕	36.00		36.00	m ²	120	3000		
3.4	微型消防站	90.00		90.00	项	9	100000		
(四)	公共空间景观整治	1980.66							
4.1	地面铺装	540.00		540.00	m ²	9000	600		
4.2	新增全民健身设施	5.00		5.00	个	5	10000		
4.3	新增城市家具	5.00		5.00	个	10	5000		
4.4	生态建设	400.56		400.56	m ²	6676	600		
4.5	人工智能交互区	66.50		66.50	m ²	6650	100		
4.6	信息宣传栏	1.60		1.60	项	4	4000		
4.7	健身器材	3.00		3.00	个	6	5000		
4.8	无障碍防护栏杆	959.00		959.00	m ²	9590	1000		
(五)	公服设施完善	250.00							

5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	70.00		70.00	项	1	700000		
5.4	视频监控系统	100.00		100.00	项	1	1000000		
B	第二部分 工程建设其它费用	1242.31		1242.31				12%	
1	项目建设管理费	146.16		146.16				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	24.13		24.13					
2.1	可行性研究编制费	24.13		24.13					国家计委计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	370.13		370.13				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	91.39		91.39					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	278.74		278.74					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	258.10		258.10					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	20.65		20.65					
4	工程造价咨询费	40.61							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	17.91		17.91					粤价函【2011】742号文

4.2	招标控制价编制费	9.90		9.90					粤价函【2011】742号文
4.3	变更预算审核费	10.80		10.80					粤价函【2011】742号文
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					粤价函【2011】742号文
5	施工图审查费	18.12		18.12					
6	概算评审费	108.00		108.00					粤价函[2003]483号文/发改价格[2011]534号文
7	工程招标费	36.84							粤价函[2011]742号文，按建安费1.08%
7.1	施工招标	23.88		23.88					国家计委计价格[2002]1980号文/发改价格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	12.95		12.95					
8	工程保险费	41.54		41.54					
9	工程监理费	186.79		186.79					广东省建筑工程概算编制办法
10	第三方检测、监测费	166.16		166.16				2%	发改价格〔2007〕

									670 号
11	场地准备及临时设施费	103.85		103.85					
D	预备费		764.01	764.01				7%	
1	基本预备费		764.01	764.01					
E	总投资	10314.12	764.01	10314.12				100%	

13.3-6 五眼桥片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，五眼桥片区项目总投资 8402.75 万元，其中：工程费用 6778.31 万元，工程建设其他费用 1242.31 万元，预备费 764.01 万元。详见下表。

五眼桥片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	6778.31		6778.31	m ²	100.000	67.78	81%	
	工程费用	6778.31							
(一)	一站式便民服务中心	15.00		15.00	m ²	100	1500		
(二)	交通设施整治	4335.41							
2.1	增设道路闸口	90.00		90.00	处	18	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	27.00		27.00	处	18	15000		
2.3	人行道	20.00		20.00	m ²	400	500		
2.4	规划路铺沥青	2150.96		2150.96	m ²	20544	1047		

2.5	沥青路面	1676.92		1676.92	m ²	31054	540		
2.6	路灯	60.00		60.00	个	75	8000		
2.7	路面标线	310.54		310.54	m ²	31054	100		
(三)	市政设施整治	1336.00							
3.1	垃圾分类	1.00		1.00	处	1	10000		
3.2	三线整治	1275.00		1275.00	m	8500	1500		
3.3	微型消防站	60.00		60.00	项	6	100000		
(四)	公共空间景观整治	821.90							
4.1	地面铺装	513.00		513.00	m ²	8550	600		
4.2	新增全民健身设施	5.00		5.00	个	5	10000		
4.3	新增城市家具	12.50		12.50	个	25	5000		
4.4	生态建设	204.00		204.00	m ²	3400	600		
4.5	人工智能交互区	42.70		42.70	m ²	4270	100		
4.6	信息宣传栏	4.40		4.40	项	11	4000		
4.7	健身器材	4.00		4.00	个	8	5000		
4.8	修复篮球场地面	6.30		6.30	m ²	420	150		
4.9	无障碍防护栏杆	30.00		30.00	m	300	1000		
(五)	公服设施完善	270.00							

5.1	新增应急服务设施救护中心	40.00		40.00	处	2	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	70.00		70.00	项	1	700000		
5.4	视频监控系统	100.00		100.00	项	1	1000000		
B	第二部分 工程建设其它费用	1002.01		1002.01				12%	
1	项目建设管理费	115.57		115.57				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	20.64		20.64					
2.1	可行性研究编制费	20.64		20.64					国家计委计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	306.44		306.44				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	74.56		74.56					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	231.88		231.88					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	214.70		214.70					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	17.18		17.18					
4	工程造价咨询费	35.28							粤价函【2011】742号文

4.1	工程量清单编制费	14.86		14.86					
4.2	招标控制价编制费	9.61		9.61					
4.3	变更预算审核费	8.81		8.81					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	15.07		15.07					
7	概算评审费	88.12		88.12					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
8	工程招标费	40.73							粤价函[2011]742号文， 按建安费1.08%
8.1	施工招标	26.94		26.94					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
8.2	勘察设计招标	13.79		13.79					
9	工程保险费	20.33		20.33					
10	工程监理费	156.48		156.48					广东省建筑工程概算编 制办法
11	第三方检测、监测费	135.57		135.57				2%	发改价格〔2007〕670号
12	场地准备及临时设施费	67.78		67.78					

D	预备费		622.43	622.43				7%	
1	基本预备费		622.43	622.43					
E	总投资	8402.75	622.43	8402.75				100%	

13.3-7 山村片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，山村片区项目总投资 5357.36 万元，其中：工程费用 4301.63 万元，工程建设其他费用 672.70 万元，预备费 383.02 万元。详见下表。

山村片区改造工程造价估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	4301.63		4301.63	m ²			80%	
	工程费用	4301.63							
(一)	一站式便民服务中心	45.00		45.00	m ²	300	1500		
(二)	交通设施整治	3075.63							
2.1	道路卡口光纤租赁	6.00		6.00	处	4	15000		
2.2	人行道	150.10		150.10	m ²	3002	500		
2.3	规划路铺沥青	1302.26		1302.26	m ²	12438	1047		

2.4	沥青路面	1087.78		1087.78	m ²	20144	540		
2.5	水泥混凝土路面	73.83		73.83	m ²	4922	150		
2.6	交通标识牌	2.40		2.40	个	12	2000		
2.7	路灯	11.20		11.20	个	14	8000		
2.8	路面标线	375.04		375.04	m ²	37504	100		
2.9	护柱/止车石	2.25		2.25	个	30	750		
2.10	自行车停车架	1.50		1.50	个	60	250		
2.11	遮阳棚	13.60		13.60	m ²	80	1700		
2.12	路侧机动车停车位	12.00		12.00	个	200	600		
2.13	非机动车泊车	37.50		37.50	m ²	150	2500		
2.14	地面停车场	0.00		0.00	m ²		400		
2.15	公交站改善	0.18		0.18	m	1	1800		
(三)	市政设施整治	738.00							
3.1	垃圾分类	3.00		3.00	处	3	10000		
3.2	三线整治	675.00		675.00	m	4500	1500		

3.3	微型消防站	60.00		60.00	项	6	100000		
(四)	公共空间景观整治	423.00							
4.1	地面铺装	150.00		150.00	m ²	2500	600		
4.2	新增全民健身设施	6.00		6.00	个	6	10000		
4.3	新增城市家具	7.50		7.50	个	15	5000		
4.4	生态建设	126.00		126.00	m ²	2100	600		
4.5	人工智能交互区	46.00		46.00	m ²	4600	100		
4.6	信息宣传栏	4.00		4.00	项	10	4000		
4.7	健身器材	3.50		3.50	个	7	5000		
4.8	公共艺术装置	80.00		80.00	组	1	800000		
(五)	公服设施完善	20.00							
5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
B	第二部分 工程建设其它费用	672.70		672.70				13%	
1	项目建设管理费	69.52		69.52				1%	财建[2016]504号

2	项目前期费用	14.98		14.98					
2.1	可行性研究编制费	14.98		14.98					国家计委计价格 [1999]1283号
3	勘察设计费	201.67		201.67				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	47.32		47.32					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	154.35		154.35					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	142.91		142.91					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	11.43		11.43					
4	工程造价咨询费	24.01							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	9.63		9.63					
4.2	招标控制价编制费	5.50		5.50					
4.3	变更预算审核费	6.88		6.88					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	10.03		10.03					
6	概算评审费	55.92		55.92					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
7	工程招标费	40.97							粤价函[2011]742号文，

									按建安费 1.08%
7.1	施工招标	31.90		31.90					国家计委计价格 [2002]1980 号文/发改价 格[2011]534 号文
7.2	勘察设计招标	9.07		9.07					
8	工程保险费	17.21		17.21					
9	工程监理费	109.34		109.34					广东省建筑工程概 算编制办法
10	第三方检测、监测费	86.03		86.03				2%	发改价格（2007） 670 号
11	场地准备及临时设施费	43.02		43.02					
D	预备费		383.02	383.02				7%	
1	基本预备费		383.02	383.02					
E	总投资	5357.36	383.02	5357.36				100%	

13.3-8 坑口片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，坑口片区项目总投资 11935.74 万元，其中：工程费用 9541.07 万元，工程建设其他费用 1510.55 万元，预备费 884.13 万元。详见下表。

坑口片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	9541.07		9541.07	m ²	100.000	95.41	80%	
	工程费用	9541.07							
(一)	一站式便民服务中心	15.00		15.00	m ²	100	1500		
(二)	交通设施整治	8074.37							
2.1	道路卡口光纤租赁	12.00		12.00	处	8	15000		
2.2	人行道	22.75		22.75	m ²	455	500		
2.3	规划路铺沥青	1208.34		1208.34	m ²	11541	1047		
2.4	水泥混凝土路面	268.85		268.85	m ²	17923	150		

2.5	交通标识牌	2.00		2.00	个	10	2000		
2.6	路灯	67.20		67.20	个	84	8000		
2.7	路面标线	179.23		179.23	m ²	17923	100		
2.8	护柱/止车石	11.25		11.25	个	150	750		
2.9	地面停车场	52.00		52.00	m ²	1300	400		
2.10	人行安全设施	0.75		0.75	个	5	1500		
2.11	外部连接道路	6250.00		6250.00	项	1	6250		
(三)	市政设施整治	1071.50							
3.1	垃圾分类	38.00		38.00	处	38	10000		
3.2	三线整治	973.50		973.50	m	6490	1500		
3.4	微型消防站	60.00		60.00	项	6	100000		
(四)	公共空间景观整治	230.20							
4.1	地面铺装	104.40		104.40	m ²	1740	600		
4.2	新增城市家具	2.00		2.00	个	4	5000		
4.3	生态建设	104.40		104.40	m ²	1740	600		
4.4	人工智能交互区	17.40		17.40	m ²	1740	100		
4.5	健身器材	2.00		2.00	个	4	5000		
(五)	公服设施完善	150.00							

5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	70.00		70.00	项	1	700000		
B	第二部分 工程建设其它费用	1510.55		1510.55				13%	
1	项目建设管理费	170.82		170.82				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	26.95		26.95					
2.1	可行性研究编制费	26.95		26.95					国家计委计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	527.62		527.62				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	104.95		104.95					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	422.67		422.67					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	391.36		391.36					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	31.31		31.31					
4	工程造价咨询费	45.58							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	20.38		20.38					
4.2	招标控制价编制费	10.80		10.80					

4.3	变更预算审核费	12.40		12.40					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	27.47		27.47					
6	概算评审费	124.03		124.03					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
7	工程招标费	34.61							粤价函[2011]742号文, 按建安费1.08%
7.1	施工招标	21.42		21.42					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	13.19		13.19					
8	工程保险费	38.16		38.16					
9	工程监理费	209.97		209.97					广东省建筑工程概 算编制办法
10	第三方检测、监测费	190.82		190.82				2%	发改价格(2007) 670号
11	场地准备及临时设施费	114.49		114.49					
D	预备费		884.13	884.13				7%	

1	基本预备费		884.13	884.13					
E	总投资	11935.74	884.13	11935.74				100%	

13.3-9 海北片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，海北片区项目总投资 15168.78 万元，其中：工程费用 12321.13 万元，工程建设其他费用 1750.09 万元，预备费 1097.56 万元。详见下表。

海北片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	12321.13		12321.13	m ²	100.000	123.21	81%	
	工程费用	12321.13							
(一)	一站式便民服务中心	15.00		15.00	m ²	100	1500		
(二)	交通设施整治	10055.08							
2.1	新增村口闸机	80.00		80.00	处	16	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	27.00		27.00	处	18	15000		
2.3	规划路铺沥青	9168.16		9168.16	m ²	87566	1047		

2.4	沥青路面	656.37		656.37	m ²	12155	540		
2.5	交通标识牌	2.00		2.00	个	10	2000		
2.6	路面标线	121.55		121.55	m ²	12155	100		
(三)	市政设施整治	1618.75							
3.1	三线整治	1548.75		1548.75	m	10325	1500		
3.2	微型消防站	70.00		70.00	项	7	100000		
(四)	公共空间景观整治	462.30							
4.1	地面铺装	114.00		114.00	m ²	1900	600		
4.2	生态建设	42.00		42.00	m ²	700	600		
4.3	修复球场地面	6.30		6.30	m ²	420	150		
4.4	无障碍防护栏杆	300.00		300.00	m ²	3000	1000		
(五)	公服设施完善	170.00							
5.1	新增应急服务设施救护中心	40.00		40.00	处	2	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	70.00		70.00	项	1	700000		

B	第二部分 工程建设其它费用	1750.09		1750.09				12%	
1	项目建设管理费	186.42		186.42				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	30.73		30.73					
2.1	可行性研究编制费	30.73		30.73					国家计委计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	530.40		530.40				3%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	135.53		135.53					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	394.86		394.86					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	365.61		365.61					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	29.25		29.25					
4	工程造价咨询费	50.49							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	24.48		24.48					
4.2	招标控制价编制费	11.69		11.69					
4.3	变更预算审核费	12.32		12.32					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	25.67		25.67					

6	概算评审费	160.17		160.17					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
7	工程招标费	60.67							粤价函[2011]742号文， 按建安费1.08%
7.1	施工招标	42.11		42.11					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	18.56		18.56					
8	工程保险费	61.61		61.61					
9	工程监理费	274.31		274.31					广东省建筑工程概 算编制办法
10	第三方检测、监测费	246.42		246.42				2%	发改价格(2007) 670号
11	场地准备及临时设施费	123.21		123.21					
D	预备费		1097.56	1097.56				7%	
1	基本预备费		1097.56	1097.56					
E	总投资	15168.78	1097.56	15168.78				100%	

13.3-10 沙洛片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，沙洛片区项目总投资 12428.74 万元，其中：工程费用 10070.82 万元，工程建设其他费用 1437.28 万元，预备费 920.65 万元。详见下表。

沙洛片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	10070.82		10070.82	m ²	0.000		81%	
	工程费用	10070.82							
(一)	一站式便民服务中心	34.00							
1.1	一站式便民服务中心	15.00		15.00	m ²	100	1500		
1.2	信息宣传栏	4.00		4.00	项	10	4000		
1.3	便民服务厅装修	15.00		15.00	m ²	100	1500		
(二)	交通设施整治	7736.32		0.00					

2.1	道路卡口光纤租赁	7.50		7.50	处	5	15000		
2.2	水泥混凝土路面	309.98		309.98	m ²	20665	150		
2.3	东沙大道、沙洛路改造	7298.00		7298.00	项	1	7298		
2.4	交通标识牌	2.60		2.60	个	13	2000		
2.5	路面标线	117.40		117.40	m ²	11740	100		
2.6	减速带	0.84		0.84	m	168	50		
(三)	市政设施整治	1987.00		0.00					
3.1	垃圾分类	7.00		7.00	处	7	10000		
3.2	三线整治	1950.00		1950.00	m	13000	1500		
3.3	微型消防站	30.00		30.00	项	3	100000		
(四)	公共空间景观整治	193.50		0.00					
4.1	地面铺装	15.00		15.00	m ²	250	600		
4.2	新增全民健身设施	5.00		5.00	个	5	10000		
4.3	新增城市家具	2.50		2.50	个	5	5000		
4.4	生态建设	6.00		6.00	m ²	100	600		

4.5	人工智能交互区	163.00		163.00	m ²	16300	100		
4.6	信息宣传栏	2.00		2.00	项	5	4000		
(五)	公服设施完善	120.00							
5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	综治中心设备	100.00		100.00	项	1	1000000		
B	第二部分 工程建设其它费用	1437.28		1437.28				12%	
1	项目建设管理费	181.42		181.42				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	28.08		28.08					
2.1	可行性研究编制费	28.08		28.08					国家计委计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	441.97		441.97				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	110.78		110.78					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	331.19		331.19					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	306.66		306.66					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	24.53		24.53					
4	工程造价咨询费	44.32							粤价函【2011】742号文

4.1	工程量清单编制费	21.43		21.43					
4.2	招标控制价编制费	10.82		10.82					
4.3	变更预算审核费	10.07		10.07					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	21.53		21.53					
6	概算评审费	110.78		110.78					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
7	工程招标费	41.90							粤价函[2011]742号文， 按建安费1.08%
7.1	施工招标	30.85		30.85					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	11.05		11.05					
8	工程保险费	40.28		40.28					
9	工程监理费	219.84		219.84					广东省建筑工程概 算编制办法
10	第三方检测、监测费	201.42		201.42				2%	发改价格(2007) 670号

11	场地准备及临时设施费	105.74		105.74					
D	预备费		920.65	920.65				7%	
1	基本预备费		920.65	920.65					
E	总投资	12428.74	920.65	12428.74				100%	

13.3-11 增滂片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，增滂片区项目总投资 4624.75 万元，其中：工程费用 3708.52 万元，工程建设其他费用 593.58 万元，预备费 322.66 万元。详见下表。

增滂片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	3708.52		3708.52	m ²	250.000	14.83	80%	
	工程费用	3708.52							
(一)	一站式便民服务中心	37.50		37.50	m ²	250	1500		
(二)	交通设施整治	2434.42		0.00					
2.1	新增道路卡口	30.00		30.00	处	6	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	9.00		9.00	处	6	15000		
2.3	规划路铺沥青	2036.42		2036.42	m ²	19450	1047		
2.4	交通标识牌	20.00		20.00	个	100	2000		

2.5	路灯	80.00		80.00	个	100	8000		
2.6	路面标线	194.50		194.50	m ²	19450	100		
2.7	护柱/止车石	3.00		3.00	个	40	750		
2.12	地面停车场	60.00		60.00	m ²	1500	400		
2.15	人行安全设施	1.50		1.50	个	10	1500		
(三)	市政设施整治	873.00							
3.1	垃圾分类	4.00		4.00	处	4	10000		
3.2	三线整治	780.00		780.00	m	5200	1500		
3.3	升级公厕	9.00		9.00	m ²	60	1500		
3.4	微型消防站	80.00		80.00	项	8	100000		
(四)	公共空间景观整治	343.60							
4.1	地面铺装	60.00		60.00	m ²	1000	600		
4.2	新增全民健身设施	14.00		14.00	个	14	10000		
4.3	新增城市家具	7.00		7.00	个	14	5000		
4.4	生态建设	51.00		51.00	m ²	850	600		
4.5	人工智能交互区	8.50		8.50	m ²	850	100		
4.6	信息宣传栏	5.60		5.60	项	14	4000		
4.7	健身器材	7.00		7.00	个	14	5000		

4.9	新建钢筋混凝土凉亭	25.00		25.00	个	5	50000		
4.10	栏杆、防护设施	165.50		165.50	m	1655	1000		
(五)	公服设施完善	20.00							
5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
B	第二部分 工程建设其它费用	593.58		593.58				13%	
1	项目建设管理费	74.17		74.17				2%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	13.62		13.62					
2.1	可行性研究编制费	13.62		13.62					国家计委计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	175.85		175.85				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	40.79		40.79					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	135.06		135.06					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	125.06		125.06					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	10.00		10.00					
4	工程造价咨询费	20.51							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	8.92		8.92					

4.2	招标控制价编制费	4.77		4.77					
4.3	变更预算审核费	4.82		4.82					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	8.78		8.78					
6	概算评审费	48.21		48.21					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
7	工程招标费	16.40							粤价函[2011]742号文， 按建安费1.08%
7.1	施工招标	12.01		12.01					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	4.40		4.40					
8	工程保险费	14.83		14.83					
9	工程监理费	95.10		95.10					广东省建筑工程概算编 制办法
10	第三方检测、监测费	74.17		74.17				2%	发改价格〔2007〕670号
11	场地准备及临时设施费	51.92		51.92					
D	预备费		322.66	322.66				7%	

1	基本预备费		322.66	322.66					
E	总投资	4624.75	322.66	4624.75				100%	

13.3-12 海南片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，海南片区项目总投资 13055.14 万元，其中：工程费用 10628.06 万元，工程建设其他费用 1516.26 万元，预备费 910.82 万元。详见下表。

海南片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	10628.06		10628.06	m ²	0.000		81%	
	工程费用	10628.06							
(一)	一站式便民服务中心	0.80							
1.1	服务中心宣传栏	0.8		0.80	处	2	4000		
(二)	交通设施整治	6309.36							
2.1	新增村口闸机	20.00		20.00	处	4	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	6.00		6.00	处	4	15000		

2.3	人行道	245.00		245.00	m ²	4900	500		
2.4	规划路铺沥青	2981.86		2981.86	m ²	28480	1047		
2.5	沥青路面	1620.00		1620.00	m ²	30000	540		
2.6	路灯	608.00		608.00	个	760	8000		
2.7	路面标线	600.00		600.00	m ²	60000	100		
2.8	减速垄	1.00		1.00	m	200	50		
2.9	无障碍设施改造	10.00		10.00	处	20	5000		
2.10	地面停车场	60.00		60.00	m ²	1500	400		
2.11	道桥整治	150.00		150.00	m ²	250	6000		
2.12	人行安全设施	7.50		7.50	个	50	1500		
(三)	市政设施整治	1220.00							
3.1	三线整治	1050.00		1050.00	m	7000	1500		
3.2	新增公厕	90.00		90.00	m ²	300	3000		
3.3	微型消防站	80.00		80.00	项	8	100000		
(四)	公共空间景观整治	2977.90							

4.1	公园地面铺装	508.20		508.20	m ²	8470	600		
4.2	新增全民健身设施	10.00		10.00	个	10	10000		
4.3	新增城市家具	5.00		5.00	个	10	5000		
4.4	生态建设	300.00		300.00	m ²	5000	600		
4.5	人工智能交互区	84.70		84.70	m ²	8470	100		
4.6	信息宣传栏	4.00		4.00	项	10	4000		
4.7	健身器材	5.00		5.00	个	10	5000		
4.8	增设龙船棚	17.00		17.00	m ²	100	1700		
4.9	无障碍防护栏杆	844.00		844.00	m	8440	1000		
4.10	河涌道路地面铺装	1200.00		1200.00	m ²	20000	600		
(五)	公服设施完善	120.00							
5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	视频监控系统	100.00		100.00	项	1	1000000		
B	第二部分 工程建设其它费用	1516.26		1516.26				12%	

1	项目建设管理费	192.56		192.56				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	28.74		28.74					
2.1	可行性研究编制费	28.74		28.74					国家计委计价格 [1999]1283号
3	勘察设计费	463.86		463.86				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	116.91		116.91					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	346.96		346.96					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	321.26		321.26					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	25.70		25.70					
4	工程造价咨询费	44.84							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	20.43		20.43					
4.2	招标控制价编制费	10.32		10.32					
4.3	变更预算审核费	12.09		12.09					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	22.55		22.55					
6	概算评审费	127.54		127.54					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文

7	工程招标费	45.24							粤价函[2011]742号文， 按建安费1.08%
7.1	施工招标	33.64		33.64					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	11.60		11.60					
8	工程保险费	42.51		42.51					
9	工程监理费	229.58		229.58					广东省建筑工程概算编 制办法
10	第三方检测、监测费	212.56		212.56				2%	发改价格〔2007〕670号
11	场地准备及临时设施费	106.28		106.28					
D	预备费		910.82	910.82				7%	
1	基本预备费		910.82	910.82					
E	总投资	13055.14	910.82	13055.14				100%	

13.3-13 东塍片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，东塍片区项目总投资 2975.03 万元，其中：工程费用 2377.40 万元，工程建设其他费用 377.25 万元，预备费 220.37 万元。详见下表。

东塍片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	2377.40		2377.40	m ²	0.000		80%	
	工程费用	2377.40							
(一)	一站式便民服务中心	0.00		0.00	m ²	0	1500		
(二)	交通设施整治	507.40							
2.1	新增村口闸机	35.00		35.00	处	7	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	10.50		10.50	处	7	15000		
2.3	沥青路面	86.40		86.40	m ²	1600	540		
2.4	水泥混凝土路面	113.25		113.25	m ²	7550	150		

2.5	交通标识牌	4.00		4.00	个	20	2000		
2.6	路面标线	91.50		91.50	m ²	9150	100		
2.7	非机动车泊车	108.75		108.75	m ²	435	2500		
2.8	地面停车场	58.00		58.00	m ²	1450	400		
(三)	市政设施整治	1260.00							
3.1	三线整治	1200.00		1200.00	m	8000	1500		
3.2	微型消防站	60.00		60.00	项	6	100000		
(四)	公共空间景观整治	460.00							
4.1	地面铺装	165.00		165.00	m ²	2750	600		
4.2	新增全民健身设施	20.00		20.00	个	20	10000		
4.3	新增城市家具	10.00		10.00	个	20	5000		
4.4	生态建设	165.00		165.00	m ²	2750	600		
4.5	人工智能交互区	52.00		52.00	m ²	5200	100		
4.6	信息宣传栏	8.00		8.00	项	20	4000		
4.7	健身器材	10.00		10.00	个	20	5000		
4.8	无障碍防护栏杆	30.00		30.00	m ²	300	1000		

(五)	公服设施完善	150.00							
5.1	新增应急服务设施救护中心	20.00		20.00	处	1	200000		
5.2	室内整饰整治	60.00		60.00	m ²	400	1500		
5.3	综治中心设备	70.00		70.00	项	1	700000		
B	第二部分 工程建设其它费用	377.25		377.25				13%	
1	项目建设管理费	40.66		40.66				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	10.00		10.00					
2.1	可行性研究编制费	10.00		10.00					国家计委计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	116.40		116.40				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	26.15		26.15					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	90.25		90.25					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	83.57		83.57					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	6.69		6.69					
4	工程造价咨询费	13.82							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	4.85		4.85					

4.2	招标控制价编制费	3.17		3.17					
4.3	变更预算审核费	3.80		3.80					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	5.87		5.87					
6	概算评审费	23.77		23.77					粤价函[2003]483号文/发改价格[2011]534号文
7	工程招标费	22.74							粤价函[2011]742号文,按建安费1.08%
7.1	施工招标	18.66		18.66					国家计委计价格[2002]1980号文/发改价格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	4.07		4.07					
8	工程保险费	9.51		9.51					
9	工程监理费	63.16		63.16					广东省建筑工程概算编制办法
10	第三方检测、监测费	47.55		47.55				2%	发改价格(2007)670号
11	场地准备及临时设施费	23.77		23.77					

D	预备费		220.37	220.37				7%	
1	基本预备费		220.37	220.37					
E	总投资	2975.03	220.37	2975.03				100%	

13.3-14 南潞片区老旧小区连片改造工程投资估算

经过估算，南潞片区项目总投资 3515.80 万元，其中：工程费用 2779.50 万元，工程建设其他费用 475.87 万元，预备费 260.43 万元。详见下表。

南潞片区改造工程投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)			技术经济指标			占总造价比重%	备注
		建筑、安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(万元)		
A	第一部分 建筑、安装工程费用	2779.50		2779.50	m ²	0.000		79%	
	工程费用	2779.50							
(一)	一站式便民服务中心	0.00		0.00	m ²	0	1500		
(二)	交通设施整治	1347.73		0.00					
2.1	新增村口闸机	60.00		60.00	处	12	50000		
2.2	道路卡口光纤租赁	24.00		24.00	处	16	15000		

2.6	水泥混凝土路面	298.76		298.76	m ²	19917	150		
2.7	交通标识牌	3.80		3.80	个	19	2000		
2.8	路灯	8.00		8.00	个	10	8000		
2.9	路面标线	199.17		199.17	m ²	19917	100		
2.17	地面停车场	263.20		263.20	m ²	6580	400		
2.18	公交站改善	10.80		10.80	m ²	60	1800		
2.19	道桥整治	480.00		480.00	m ²	480	10000		
(三)	市政设施整治	1123.10							
3.1	垃圾分类	12.60		12.60	处	84	1500		
3.2	三线整治	1020.00		1020.00	m	6800	1500		
3.4	三防物质室	10.50		10.50	m ²	70	1500		
3.5	微型消防站	80.00		80.00	项	8	100000		
(四)	公共空间景观整治	308.68							
4.1	地面铺装	93.60		93.60	m ²	1560	600		
4.3	新增城市家具	5.00		5.00	个	10	5000		
4.4	生态建设	90.00		90.00	m ²	1500	600		

4.5	人工智能交互区	15.00		15.00	m ²	1500	100		
4.7	健身器材	2.00		2.00	个	4	5000		
4.9	道路绿化	9.08		9.08	m ²	275	330		
4.10	无障碍防护栏杆	94.00		94.00	m ²	940	1000		
B	第二部分 工程建设其它费用	475.87		475.87				14%	
1	项目建设管理费	46.69		46.69				1%	财建[2016]504号
2	项目前期费用	10.00		10.00					
2.1	可行性研究编制费	10.00		10.00					国家计委计价格 [1999]1283号
3	勘察设计费	134.94		134.94				4%	计价格[2002]10号文
3.1	工程勘察费	30.57		30.57					计价格[2002]10号文
3.2	工程设计费	104.36		104.36					计价格[2002]10号文
3.2.1	基本设计费	96.63		96.63					计价格[2002]10号文
3.2.2	竣工图编制费	7.73		7.73					
4	工程造价咨询费	16.80							粤价函【2011】742号文
4.1	工程量清单编制费	6.41		6.41					
4.2	招标控制价编制费	3.94		3.94					

4.3	变更预算审核费	4.45		4.45					
4.4	服务类合同结算审核费	2.00		2.00					
5	施工图审查费	6.78		6.78					
6	概算评审费	36.13		36.13					粤价函[2003]483号文/ 发改价格[2011]534号文
7	工程招标费	43.87							粤价函[2011]742号文， 按建安费1.08%
7.1	施工招标	40.50		40.50					国家计委计价格 [2002]1980号文/发改价 格[2011]534号文
7.2	勘察设计招标	3.37		3.37					
8	工程保险费	11.12		11.12					
9	工程监理费	72.81		72.81					广东省建筑工程概 算编制办法
10	第三方检测、监测费	55.59		55.59				2%	发改价格(2007) 670号
11	场地准备及临时设施费	41.14		41.14					
D	预备费		260.43	260.43				7%	

1	基本预备费		260.43	260.43					
E	总投资	3515.80	260.43	3515.80				100%	

第十四章 财务评价

14.1 财务评价编制依据

14.1.1 财务评价依据

依据国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的规定，并根据《企业会计准则》、其他有关经济及税务法规和项目实际需要进行评价。分析范围包括对本项目的经营收入与成本的估算、项目盈利能力分析、盈亏及敏感性分析等，所用的各项指标按照国家有关规定选取。项目计算期 20 年，其中：建设期 24 个月，其余为经营期。成本和销售的各种价格均按含税价测算。本报告采用项目单位提供的部分基础数据和资料。

- 1、国家计划委员会、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《企业会计制度》和相关会计准则；
- 3、委托方提供的相关财务数据及资料；
- 4、其他有关财经法规和文件。

14.1.2 财务评价范围

本项目财务评价仅对本项目投资产生的财务效益进行分析，分析范围仅包括本项目投资范围内所产生的收入和成本费用。

14.1.3 财务评价基础数据

- 1、计算期

本项目投资大，前期现金流入较多，若计算期设置较短，不利于对项目投资决策作出理性的判断，根据项目实际情况，本项目计算期按 20 年计算。

2、贷款利率

债务资金利率暂按 4.05%进行计算。

14.2 财务分析

14.2.1 基础数据

1、财务评价期为运营期 20 年。

2、项目总投资与资金筹措

本项目总投资 138374.23 万元，计划通过地方政府专项债券融资 110700 万元，占比 80%，其中，本项目计划发行 2023 年专项债券 22000 万元，债券期限均为 20 年，预计发行利率 4.05%；2024 年完成资金筹措 88700 万元，债券期限均为 20 年，预计发行利率 4.05%。

具体项目总投资使用计划表如下表所示

项目资金筹措情况 14-1（单位：万元）

年度	项目投资	非融资资金		地方政府专项债券融资		
		单位自有资金	财政性资金	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	138,374.23		27,674.23	22,000.00	0	88,700.00
2023	22,000.00		2000	22,000.00		
2024	114,374.23		25,674.23			88,700.00

14.2.2 项目运营成本分析

(1) 项目运营成本

项目建成后，影响本项目债券还本付息的支出为项目运营成本，依照目前类似设施的经营管理经验数据，本项目未来的运营成本主要包括工资福利费及相关税费。

1、工资福利费

参考目前类似设施的经营管理经验数据，本项目后期运营的工资福利费暂 50.6 万元/年考虑。

2、相关税费

参考目前类似设施的经营管理经验数据，增值税按综合税率 5% 估算，附加按税率 7% 估算，房产税按 12% 估算；本项目收入属于国有资产收益。

3、债券成本

本项目计划发行债券 110700 万元，其中 2023 年计划发行 22000 万元，2024 年计划发行 88700 万元。债券期限为 20 年，债券利率为 4.05%，利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。

综上所述，运营期内，项目总运营成本支出为 71799.28 万元。。具体情况详见项目总成本费用估算表 14-2。

14.2.3 现金流收支平衡分析

经估算，运营期内本项目累计收入 374453.9 万元，累计支出运营

成本71799.28万元，项目整体可实现净收入约302654.62万元（按运营期20年计算）

（1）停车场收入

拟建成14个停车场，每条片区不低于250个停车位，合计车位3500个。租金标准暂 500元/个/月（即 6000元/个/年），租出率 100%，每五年租金价格上涨 10%考虑。年收入约1880万元，计算期内收入35720万元。收费依据《广州市发展改革委员会广州市财政局关于广州市中心六区城市道路临时泊位使用费标准的通知》

（2）普通广告费、智慧灯杆广告出租

本项目拟建成智慧广告，每个智慧广告广告费收费标准为2000元/月/屏，每次播放30S，每10分钟轮播1次，播放时间段是早上8点到晚上11点，共15个小时，即每月可播放2700次，相当于0.74元/次。全部时段可以播20个不同的广告，出租率按20%估算，每年价格上涨10%考虑。年收入约1863.4万元，计算期内收入35404.6万元。

（3）信息服务费、智慧平台、大数据信息出租收入

应用服务包括信息系统服务；智慧平台；大数据信息出租等。该项收入主要指的是接入天网、安防系统后，公安和交通部门支付的租金收入、这里的数据包括环境监测数据等，也可能包括其他运营过程中积累的不涉及隐私且经脱敏后的数据，前者的支付主体主要是环境部门，后者则是获得脱敏数据的使用用户等。年收入约2836.1万元，计算期内收入53885.9万元。

（4）基础设施租赁使用费、新能源汽车充电桩充电服务、5G微

基站出租收入

出租包括智能交通基础设施；智慧能源基础设施；运营商企业在灯杆上挂载5G微基站而支付的租赁收入；消费者使用时将支付相应的充电收入；通讯管线、通讯光纤、杆路加挂光缆资源出租收入等。年收入约5590.2万元，计算期内收入106213.8万元。收费依据《广东省通信管线出租业务资费标准》

（5）云柜管理收入、便民摊位收入

建成后云柜每个片区20个，总计云柜280个。每个片区形成便民摊位20个，总计280个摊位。年收入约620万元，计算期内收入11780万元。

（6）物业管理费收入

按项目涉及面积9625550平方米的80%面积收取管理费，每平方管理费按1.8元/平方米起算。年收入约3908万元，计算期内收入74252万元。依据《广东省物业管理条例（2008年修正本）》、广东省物价局出台的《关于加强物业服务收费管理的通知》。

（7）医疗服务收入

每个片区建成后的医疗服务站，疫情防护站等形成的收入。包括挂号收入、诊察收入、检查收入、化验收入、治疗收入、手术收入、卫生材料收入、药品收入、药事服务费收入、其他门诊收入等。年收入约1894万元，计算期内收入35986万元。依据《广东省基本医疗服务价格项目目录（2021年版）》和《广东省市场调节价医疗服务价格项目目录（2021年版）》

（8）幼儿园、保教收入

每个片区的幼儿园，托管中心等收入。年收入约1116.4万元，计算期内收入21211.6万元。依据《幼儿园收费管理暂行办法》（粤价〔2012〕47号）、《关于规范我市幼儿园收费管理有关问题的通知》。

根据以上收入基数与假设，本项目专项收入累计374453.9万元。

14.2.4 债券成本分析

计本项目计划发行2023年专项债券22000万元，债券期限均为20年，预计发行利率4.05%；2024年完成资金筹措88700万元，债券期限均为20年，预计发行利率4.05%。

具体本项目专项债券应还本付息情况详见项目长期借款还本付息计划表14-5。

14.2.6 融资收益平衡情况

1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生与专项债券融资相关筹资活动、投资活动、经营活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

因此，本财务评价根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动对项目现金流量情况进行了测算。经测算，在债券存续期间，项目年度累计净现金流量为302654.62万元，大于0，说明产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。具体项目现金流量测算详见项目资金来源与运用表。

2、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来运营期数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 302,654.62 万元，能够覆盖债券本息金额 200,367.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.51 倍，同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

收费净收入对本息的覆盖率（单位：万元）

项目	按项目净收入的 100% 预测	按项目净收入的 90%预 测	按项目净收入的 80% 预测
项目运营收益	302,654.62	272,389.15	242,123.69
融资本息合计	200,367.00	200,367.00	200,367.00
本息覆盖倍数	1.51	1.36	1.21

14.3 财务评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。在项目专项收入预测及其所依据的各项假设条件成立的情况下，项目专项收入对债券本息和的覆盖倍数为 1.51，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益和融资自求平衡，具有较高的安全边际。

本项目通过荔湾南片区老旧片区连片改造建设投资，能够实现投资平衡，且建成后有助于进一步完善荔湾南片区区域的配套，具有较好的社会经济效益。

总成本费用估算表 14-2

年份		电费	水费	工资及福利费用	折旧	修理费用	管理费用	其他固定成本	经营成本	成本合计
2023	第 1 年									
2024	第 2 年									
2025	第 3 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2026	第 4 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2027	第 5 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2028	第 6 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2029	第 7 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2030	第 8 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2031	第 9 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2032	第 10 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2033	第 11 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2034	第 12 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2035	第 13 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2036	第 14 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2037	第 15 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91

2038	第 16 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2039	第 17 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2040	第 18 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2041	第 19 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2042	第 20 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91
2043	第 21 年	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91

项目专项收入测算表 14-3

年份		停车场收入	幼儿园、保教收入	普通广告费、智慧灯杆广告出租	云柜管理收入、便民摊位收入	物业管理费收入	医疗服务收入	信息服务费、智慧平台、大数据信息出租收入	基础设施租赁使用费、新能源汽车充电桩充电服务、5G 微基站出租收入
2023	第 1 年								
2024	第 2 年								
2025	第 3 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2026	第 4 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2027	第 5 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2028	第 6 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2029	第 7 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2030	第 8 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2031	第 9 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2032	第 10 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2033	第 11 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2034	第 12 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2035	第 13 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2036	第 14 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20

2037	第 15 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2038	第 16 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2039	第 17 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2040	第 18 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2041	第 19 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2042	第 20 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
2043	第 21 年	1880	1116.40	1863.40	620	3908	1894	2836.10	5590.20
合计		35,720.00	21,211.60	35,404.60	11,780.00	74,252.00	35,986.00	53,885.90	106,213.80

年份		收入合计	电费	水费	工资及福利费用	折旧	修理费用	管理费用	其他固定成本	经营成本	成本合计	净收入
2023	第 1 年											
2024	第 2 年											
2025	第 3 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2026	第 4 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2027	第 5 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2028	第 6 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2029	第 7 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2030	第 8 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2031	第 9 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2032	第 10 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2033	第 11 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2034	第 12 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2035	第 13 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2036	第 14 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2037	第 15 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2038	第 16 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2039	第 17 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19

2040	第 18 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2041	第 19 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2042	第 20 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
2043	第 21 年	19,708.10	15.00	5.00	10.00	2,889.39	15.60	788.32	5.00	50.60	3,778.91	15,929.19
合计		374,453.90	285.00	95.00	190.00	54,898.33	296.40	14,978.16	95.00	961.40	71,799.28	302,654.62

现金流量表 14-4

项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金流												
1. 经营活动产生的现金			19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10
2. 经营活动支付的现金			3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91
3. 经营税金及附加												
4. 经营活动产生的现金流小计			15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19
二、投资活动产生的现金流												
1. 支付项目建设资金	22,000.00	114,374.23										
2. 投资活动产生的现金流小计	-22,000.00	-114,374.23										
三、融资活动产生的现金流												
1. 项目资本金	2,000.00	25,674.23										
2. 债券融资款	22,000.00	88,700.00										
3. 偿还债券本金												
4. 支付债券利息	445.5	2,687.18	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35
5. 融资活动产生的现金流合计	23,554.50	111,687.06	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35
四、现金流总计												
1. 期初现金		1,554.50	-1,132.68	10,313.17	21,759.01	33,204.85	44,650.69	56,096.53	67,542.37	78,988.21	90,434.05	101,879.89
2. 期内现金变动	1,554.50	-2,687.18	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84
3. 期末现金	1,554.50	-1,132.68	10,313.17	21,759.01	33,204.85	44,650.69	56,096.53	67,542.37	78,988.21	90,434.05	101,879.89	113,325.73

项 目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一、经营活动产生的现金流											
1. 经营活动产生的现金	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10	19,708.10		374,453.90
2. 经营活动支付的现金	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91		71,799.28
3. 经营税金及附加											
4. 经营活动产生的现金流小计	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19	15,929.19		302,654.62
二、投资活动产生的现金流											
1. 支付项目建设资金											136,374.23
2. 投资活动产生的现金流小计											-136,374.23
三、融资活动产生的现金流											
1. 项目资本金											27,674.23
2. 债券融资款											110,700.00
3. 偿还债券本金									22,000.00	88,700.00	110,700.00
4. 支付债券利息	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	4,483.35	1,796.18	90,112.50
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-4,483.35	-26,483.35	-90,496.18	-62,438.27
四、现金流总计											
1. 期初现金	113,325.73	124,771.57	136,217.41	147,663.25	159,109.09	170,554.93	182,000.77	193,446.61	204,892.45		
2. 期内现金变动	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	11,445.84	-10,554.16		103,842.12
3. 期末现金	124,771.57	136,217.41	147,663.25	159,109.09	170,554.93	182,000.77	193,446.61	204,892.45	194,338.29		103,842.12

项目融资本息测算表 14-5

年度		借贷本息支付			项目收益	现金结余	
		到期偿付本金	利息	本息合计	项目收益	当年	累计
2023	第 1 年		445.50	445.50		-445.50	-445.50
2024	第 2 年		2,687.18	2,687.18		-2,687.18	-3,132.68
2025	第 3 年		4,483.35	4,483.35		-4,483.35	-7,616.03
2026	第 4 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	3,829.82
2027	第 5 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	15,275.66
2028	第 6 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	26,721.50
2029	第 7 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	38,167.34
2030	第 8 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	49,613.18
2031	第 9 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	61,059.02
2032	第 10 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	72,504.86
2033	第 11 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	83,950.70
2034	第 12 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	95,396.54
2035	第 13 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	106,842.38

2036	第 14 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	118,288.22
2037	第 15 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	129,734.06
2038	第 16 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	141,179.90
2039	第 17 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	152,625.74
2040	第 18 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	164,071.58
2041	第 19 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	175,517.42
2042	第 20 年		4,483.35	4,483.35	15,929.19	11,445.84	186,963.26
2043	第 21 年	22,000.00	4,037.85	26,037.85	15,929.19	-10,108.66	176,854.60
2044	第 22 年	88,700.00	1,796.18	90,496.18	0.00	-90,496.18	86,358.43
2045	第 23 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86,358.43
合计		110,700.00	89,667.00	200,367.00	286,725.43	86,358.43	

第十五章 社会影响分析

15.1 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。本项目主要从以下几点进行分析：

1、项目对所在地区居民收入的影响

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。项目的建设有助于消除片区安全隐患，改善民生，打造“干净整洁平安有序”的城市环境。对于当地居民而言，项目的建设有利于市民获取更多的就业机会，增加收入。

2、项目对所在居民出行的影响

本项目性质为改造项目，建设过程中将对道路沿线居民日常居住和出入、周边商铺的经营产生影响，如施工围蔽致使商铺难以开门营业，人行道施工影响人流等，将对片区商业经营带来短暂的影响。建设期间尽量压缩占道面积，或者通过搭建临时通道等方式减少施工对居民出行的影响。

3、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的建设对于当地居民生活水平的影响主要是基础设施提升，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。

4、项目对所在地区居民就业的影响

短期看，项目在一定程度上增加了直接就业机会，如建筑安装业。从长远看，片区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；随着间接对投资环境改善，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的影响长远且积极。

5、项目对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响

项目的建设对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的无负面影响。

6、项目对当地交通、社会服务容量和城市化进程的影响。

本项目建设期可能引起片区交通的拥堵，但由于仅涉及人行道施工，通过有效的交通疏解手段即可解决，如实行道路限行等措施。项目建成后，片区人流、车流将得到更为合理的划分，交通状况可以得到改善。项目的实施有利于改善城市环境有较大的正面影响。

15.2 社会适应性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。社会对项目的适应性和可接收程度分析详见表。

项目所在地不同利益群体分析表

利益群体	对项目的兴趣	对项目的态度和要求
市政府有关主管部门	希望通过项目建设，改善周边环境，优化片区布局，提升城市面貌。	提供资金，要求项目按基建程序完成，对项目有宏观管理的权力。
相关部门	希望项目的建设带动区域社会经济的发展，并为片区综合整治提供必需的硬件条件。	集合力度，支持项目建设。
区域政府	希望通过项目建设，带动项目所在区域的开发和城市化建设，提升该区域形象，增加竞争能力。	支持项目建设。

利益群体	对项目的兴趣	对项目的态度和要求
居民	项目的直接受益者。项目实施后，土地和房屋升值，增加谋生和就业机会，生活和工作条件会得到大幅度改善。建设期内可能受到施工带来的不便	对项目建设表示支持，希望项目尽快实施。
商户	项目的直接受益者。项目实施使其土地和房屋升值，提高经济效益。建设期内可能受到施工带来的不便及对经营活动的不利影响	对项目建设表示极大支持，希望项目尽快实施，施工期间可能会需要进行补偿。
商业、服务机构	项目的直接受益者。项目实施后，有利于区域经济的发展，有利于增加经营收入。	对项目建设表示支持，希望项目尽快实施。

15.3 项目面临的主要风险

15.3.1 政策风险

由于本项目是由政府部门建设，资金来源通过财政资金及政府一般债券解决，并直接推进建设，因此本项目的建设推进、建成后运营和管理，在很大程度上将受到政府主导与政策的影响。

15.3.2 项目建设风险

本项目的推进建设，在很大程度上取决于资金能否及时到位，工程建设进度能否按计划完成等关键节点。本项目建设计划涉及工程进度、施工成本上升等不能准确预测的风险。

15.3.3 环保等因素的风险

项目在施工建设时，施工产生噪声、粉尘等污染环境，从而产生冲突事件；在建成运营后，产生一定数量的生活废水和固体废弃材料等，可能给项目地点周围环境造成不利影响；可能有个别施工单位或施工人员不文明施工等，都是需要面对的问题。

15.3.4 环保等因素的风险

本项目建设规模大，各种原材料的运输涉及众多货运车辆的往来，会加大周边道路的通行压力，影响周边人群正常的交通出行和交通安全，尤其需防范非法施工运输车辆对周边居民交通安全的影响。容易对本项目临近的几条城市道路造成冲击，需加强交通引导与管制。

15.4 防范风险对策

15.4.1 政策风险

项目不但在宏观政策方面符合荔湾区发展规划，也是广州城市形象建设工程，自前期筹划到实施建设，乃至建成后的使用管理，都将得到有关部门的支持，在利用与化减政策风险方面，都处在积极有利的地位。只要事前、事中、事后都能够与有关部门进行充分的汇报与沟通，做到建设前对建设方案和建设计划充分论证，建设中严格质量、进度和投资控制与管理，必将得到有关部门的全力支持。

15.4.2 项目建设风险

在签订与施工合同时，明确文明施工的奖惩措施，要求施工单位做到科学组织施工和文明施工，尽量不占用城市道路，不影响市民的出行。尽可能采用先进的降噪声、粉尘等环境污染源的施工方法；在夜晚 10 点钟以后，不允许进行有噪声源和强光的施工。

15.4.3. 交通拥堵的风险

- 1、选择合理的施工时间，尽量避开每天的交通流量高峰。
- 2、分段、分部分施工，交通高峰时段尽量不安排道路项目施工。
- 3、路面施工作业前应与交警部门联系、协调、了解施工当日是否存在临时的交通管制，并根据此调整相应的施工时间或者调整相应的行车路线。

- 4、施工期间，通过与交通管理部门联系，排出交通协管人员，

高峰期前后

在施工现场交通流量大的路口负责监控交通流量、配合交通疏导，并及时通知调度现场情况。

5、施工期间与交警、城管部门沟通，并办理相应的手续。

第十六章 社会稳定风险评估

16.1 编制依据

- 1、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制指导意见>的通知》(中发办(2012)2号);
- 2、《中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发〈关于建立广东省重大事项社会稳定风险评估工作机制的意见〉的通知》(粤办发(2011)3号);
- 3、《中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发<关于全面推进和深化我省重大决策社会稳定风险评估工作的意见〉的通知》(粤办发(2015)15号);
- 4、《广东发展改革委重大项目社会稳定风险评估暂行办法》(粤发改重点(2012)1095号);
- 5《关于建立重大事项社会稳定风险评估机制的意见》(粤办发(2011)3号);
- 6、《中共广州市委办公厅、广州市人民政府办公厅印发<关于对重大事项进行社会稳定风险评估的实施意见(试行)>的通知》(穗办(2009)22号);
- 7、《中共广州市委办公厅广州市人民政府办公厅印发<广州市重大决策社会稳定风险评估工作规程>的通知》(穗办(2015)6号)。

16.2 风险调查

16.2.1 调查范围和对象

凡项目涉及的利益相关者切身利益，容易引发社会稳定风险的因素，都纳入本项目社会稳定风险调查范围。

本项目的调查范围包括：①广州市荔湾区南片区：坦尾片区、五眼桥片区、葵蓬片区、坑口片区、山村片区、西塱片区、东塱片区、沙洛片区、南漵片区、海北片区、增滘片区、龙溪片区、海中片区、海南片区的居民；②调查团体主要涉及沿线政府部门、基层组织及其他社会组织，各片区街道办事处及居委会等；③调查企业主要涉及荔湾区南片区范围内沿线企业。

16.2.2 项目的“四性”分析

1、合法性分析

项目的建设符合《荔湾区委党建引领城中村治理专项工作“1+7”系列方案》的规划要求，项目前期工作仍在开展之中，工程建设所需的前期支持性批复文件正在完善。

2、合理性分析

项目建设具有必要性，项目选址合理，项目立项、项目规划及设计将通过公众参与、专家论证等论证过程。

3、可行性分析

本项目为荔湾南片区老旧小区连片改造工程，项目场地及周边道路、建设条件可行，项目技术成熟可行。

4、可控性分析

项目的建设和运营过程中存在一些可能影响社会稳定的风险因素，主要是社会治安、施工和运营期间的扬尘、噪声、水、固体废弃物等引起的环境污染等等，但引发群体性事件、集体上访，或引发社会负面舆论、恶意炒作以及其他影响社会稳定的问题可能性较低，所引发的社会稳定风险基本可控。经初步调研，相关利益群体基本支持本项目建设，因此引发群体性事件，或引发社会负面舆论、恶意炒作以及其他影响社会稳定的问题可能性较小，基本处于可控状态。

同时，政府相关职能部门也将制订相应的风险防范、化解措施，通过对比论证，措施是可行的、有效的，并得到了当地大部分群众认可与支持。项目在筹建和建设过程中，有进行适当的宣传解释，所采取的舆论引导措施较为充分。项目前期已积极征求影响范围内群众意见，通过多种形式与公众进行沟通，未发现对该项目的负面报道，媒体舆情导向基本可控。

16.3 项目主要风险识别

按照《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492号）、《广东发展改革委重大项目社会稳定风险评估暂行办法》（粤发改重点〔2012〕1095号）等系列政策文件要求，项目在建设、运行过程中引发社会稳定风险的因素众多，归纳起来主要有八种类型：政策规划和审批程序、技术经济、生态环境影响、项目管理、经济社会影响、人居社会影响、安全卫生

和媒体舆情。

在项目组调研基础上，通过对照上述八种社会稳定风险因素，结合同类项目经验，初步识别本项目风险因素主要如下。

表 16-1 项目社会稳定风险因素识别对照表

序号	类型	项目风险识别内容
一	政策和审批程序	<p>项目目前正有序推进立项、审批程序，项目建设符合相关政策、发展规划要求，项目按照国家最新标准规划建设。但根据项目组走访、座谈等前期公众工作情况，周边群众及企事业单位均表示支持，未收到反对意见，但考虑到周边个别未调查到的公众和单位意见及诉求可能有所差异。因此，在立项过程中公众参与方面可能存在一定风险，风险发生概率较低。</p>
二	技术经济	<p>本项目荔湾南片区老旧小区连片改造工程将按照上层次规划落实，充分发挥项目的经济、社会及环境效益，工程技术方案基本可行。</p> <p>在项目进行过程中，项目建设方将严格控制各项建设指标、要求及制度，严控工程进度安排与实施、工程质量，避免工程缺陷现象出现，在技术上减少工程技术风险的发生概率，基本不会引起技术风险。本项目建设投资较大，资金来源为由政府财政资金统筹解决（以审批部门实际批复为准），资金来源稳定，该风险发生概率较小，故基本</p>

		<p>不存在资金筹措和保障方面的风险。</p> <p>综上，本项目基本不存在技术经济的风险。</p>
三	生态环境影响	<p>本项目是荔湾南片区老旧小区连片改造工程，项目对生态环境影响主要体现在项目建设期内，主要是部分居民担心项目建设过程产生的各类废气、粉尘；设备噪声可能影响周边群众正常工作、生活；施工期期间施工人员的生活垃圾可能因处理不当影响周边群众。为此，项目建设单位应严格执行环境保护“三同时”制度，严格落实各项环保措施，加强对施工场地的安全、卫生及施工时间的管理，将项目建设过程中对周边环境的影响降到最低。</p>
四	项目管理	<p>本项目将严格按照“五制”要求落实，项目将落实项目单位六项管理制度，项目建设过程中可能会出现劳动用工纠纷，项目建设过程中可能会违反文明施工问题，本项目尚未建立社会稳定风险管理责任制和联动机制，制定相应的应急处置预案。因此，本项目因项目管理引起的风险发生概率一般。</p>
五	经济社会影响	<p>本项目是荔湾南片区老旧小区连片改造工程，项目建设将有效改善片区人居环境、商业氛围等现状不足，通过活化各片区街道空间及线索、老旧社区微改造，将有效提高各片区及周边区域的活力和促进区域城市环境的综合改善。因此，本项目建设在一定程度上可提高片区土地、房屋价值，项目建设基本不会对群众收入带来负面影响，</p>

		<p>项目建设不会减少商业设施的聚集，项目建设将对周边居民带来就业机会，项目建设基本不会对周边居民生活成本产生影响。</p> <p>故本项目基本不存在经济社会影响方面的风险。</p>
六	人居社会影响	<p>本项目是荔湾南片区老旧小区连片改造工程，项目建设对当地生活习惯产生影响较小，项目不会与当地群众的宗教信仰和风俗习惯产生冲突，项目建设对公共配套设施有正面影响。但项目建设过程中流动人口增多，如不采取有效的管理措施，可能会存在社会治安隐患；现状项目所在片区内道路多为城市支路等级，项目周边交通存在较多单行道且较为狭窄的情况，故项目建设过程中，如施工组织不合理，可能对项目所在片区周边交通造成一定影响。</p>
七	安全卫生	<p>可能有媒体舆论导向及其影响、不法分子蛊惑群众阻挠项目建设的风险。考虑到目前媒体对本项目建设总体呈现积极的正面导向，故本项目因媒体舆情引发社会风险概率一般。</p>
八	媒体舆情	<p>可能有媒体舆论导向及其影响、不法分子蛊惑群众阻挠项目建设的风险。考虑到目前媒体对本项目建设总体呈现积极的正面导向，故本项目因媒体舆情引发社会风险概率一般。</p>

建立风险预警制度，对项目建设和运行过程中发生的不稳定因素进行每日排查。突发事件一旦发生或是出现苗头后，各方力量和人员

都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

16.3 专项风险防范和化解措施

1、立项审批程序

(1) 严格依法推进项目各项前期审批程序，依法依规完成社会稳定风险评估等审批程序，严格按照国家、地方的有关政策法规和行政审批要求，依法、合规办理各项审批手续。认真落实项目前期相关部门的批复意见，切实做到程序规范，文件合法合规。

(2) 严格具体规范的开工条件后组织施工建设，根据国务院办公厅《关于加强和规范新开工项目管理的通知》（国办发〔2007〕64号）和地方政府的要求，确保项目建设符合关于项目建设基本管理程序要求，具备开工条件后组织施工建设。

(3) 参照国家法律法规要求以及相关标准，公正、公正的进行工程招标与投标工作，组建专项监管部门，对工作过程进行进一步强化，确保管理工作的合法性与合理性。项目前期进展状况实时公布，随时接受人民群众的监督与管理。

2、资金筹措与保障

(1) 项目单位应落实建设资金来源，多渠道筹资资金。建议项目业主单位强化责任担当，密切跟踪省、市财政出台的政策措施，积极争取支持对口政策落实项目资金；同时确保按项目建设进度和相关约定及时支付各类工程款项，并对支付资金使用情况进行监督。

(2) 健全专项资金管理制度，强化部门概预算控制和决算审计管理，并建立专项资金追踪体系，对专项资金使用方向、资金总量等。

3、劳动用工管理

(1) 通过公开招标选择资金实力和技术实力有保障的施工单位，严格审查施工单位的财务状况。项目业主单位应及早安排资金来源与到位计划，应及时、足额支付项目工程进度款，避免因资金问题引起的劳资纠纷。如发生施工单位未及时兑现人员工资出现拖欠问题，业主单位应在人社局的配合下，有权代扣施工单位的工程结算款用于发放施工人员尤其是农民工工资。

(2) 要注重网络监控，应对网络发展的新趋势，对于有关施工过程中群体性劳资纠纷的相关信息和声音，必须加以正确引导和及时应对，以推动正面声音，引导中间声音，化解负面声音，形成网络的正面宣传强势和秩序的形成。

4、安全文明施工

(1) 加强施工管理，要求所有参与施工的人员必须遵守文明施工的有关规定及条例。每一个工作计划的制定应以不对工程环境造成影响为目标。文明施工，减少扰民，合理安排施工计划和施工机械设备组合以及施工时间，避免在中午和夜间施工，避免在同一时间集中使用大量的动力机械设备。严格控制施工机械设备的运行路线和操作规范，对项目施工进行合理布局，尽量远离声环境敏感区域，如周边涉及声环境敏感点，可考虑设置全封闭式隔音屏。

(2) 施工单位应尊重当地风俗习惯，积极与当地居民沟通，加

强施工过程管理控制。若出现人员安全问题，应在相关的标准下，对造成的伤害做到最大程度的补偿。遵循“以人为本”的原则，以最大限度的减少施工活动给周围群众造成的不利影响。配备专人负责与周边民众及周边单位的联系，争取得到互相谅解。

(3) 项目各级领导应牢固树立“安全第一、预防为主”的思想，坚决贯彻“管生产必须管安全”的原则，把安全生产放在重要议事日程上作为头等大事来抓，并认真落实安全生产的规定。

(4) 建立健全并全面贯彻安全管理制度和各岗位安全责任制，根据工程性质、特点成立三级安全管理机构，制定并教育全体职工遵守《安全生产规程》，并能严格贯彻执行。应根据实际生产情况变化及时补充、修订、完善安全操作规程。

(5) 加强安全教育，提高全员安全意识与知识水平，开展安全教育活动，使每个职工都熟悉本岗位的事故案例及防范措施。并通过事故演练等方法，提高员工的安全素质和紧急情况下的应急、应变能力。

(6) 按规定办理各项安全生产管理手续，配合业主加强工地的防火措施，严格控制施工用火，杜绝火灾事故的发生。在工地和生活区配备必要的防火器材，做好施工和生活用电的保护，加强对夜间施工用电的管理，确保不发生意外。

5、施工安全、卫生与职业健康

(1) 职工生活区集中建立在避风、向阳、静僻处，与施工现场保持一定的距离，以防止施工对宿舍的污染，尽可能给员工营造一个

清洁舒适的生活环境。

(2) 生活区设置足够数量的卫生设施，保持员工宿舍区内的卫生。室内外卫生经常清扫，保持地面干净，日常用品摆放整齐，保持室内通风良好，空气清新；在室外种植花草，美化环境；

(3) 环境卫生保证措施工地配备一定数量的环境卫生清扫人员，每天对工地的环境卫生进行打扫，尤其是职工宿舍周围的环境卫生。每天做到场地清洁，房屋四周排水畅通，无污水死水、无病毒滋生的腐质物堆，生活垃圾统一装入垃圾箱并及时运往指定的垃圾场。

(4) 建设单位应认真贯彻落实中央、省、市关于防控新型冠状病毒感染肺炎工作的有关精神，并结合《新型冠状病毒肺炎防控方案（第九版）》制订新冠病毒疫情防控应急预案。建设单位按照防疫要求，落实项目工地防疫消毒措施，及时清除工地和宿舍区域的卫生死角，做好垃圾清运、污水处置、沟渠及下水道疏通以及除“四害”工作；在工地设置专项宣传栏，加强“新型冠状病毒感染的肺炎”防治知识的宣传工作，提高工人防护意识，提倡施工人员尽快接种疫苗；制订“新型冠状病毒感染的肺炎”防治责任制，使防治工作责任层层落实到人；严格管控人员出入项目工地，建立人员进出档案制度，每天对工地人员进行测温，上报健康信息，做好工地人员排查管控工作。工地人员若出现发热、咳嗽等急性呼吸道感染症状，要及时到定点医疗机构发热门诊就诊，施工现场应暂停施工，并对工地进行消毒，并向当地社

区、街道上报相关情况，待确认无传染风险再开工。

6、噪声影响风险

(1) 本项目应充分了解噪声敏感点的分布情况，优化施工方案，合理安排工期。尽量采用低噪声机械，项目建设过程中，还必须定期维护工程设备，防止出现由于设备老化而产生的噪音污染。

(2) 施工单位应选用符合国家标准的施工机具和运输车辆，选用低噪声的施工机械和工艺；采用低噪声新技术，改进施工机械和施工方法，严格控制环境噪声污染严重的施工设备和施工方式，采用低噪声的压缩机、挖土机等施工设备。

(3) 施工时采用隔离围栏，以减少施工噪声对周围环境的影响；由于施工期间，施工车辆较多，应采用统一调度，选择合适地段设置临时停车场，避免施工车辆扰民。

(4) 在居民休息时间不得进行产生大噪声的施工，尤其是噪声级大于 75dB(A) 的施工，严禁夜间作业，如果有需要进行夜间作业的，应依据有关规定办理《夜间施工许可证》的审批，并在夜间施工开始三日前在施工场地边界设置公告牌，向当地居民公告，以最大限度地争取民众的谅解和支持。

7、社会治安

(1) 由于项目施工期会有外来的施工人员，这会对加强当地社会治安的工作力度带来一些风险，所以要制定好一套员工管理办法，对人员进行管理，降低社会治安引起的风险。

(2) 依靠当地公安机关，对施工人员进行身份备案。对施工人

员的文明行为、接受普法宣传等情况进行定期考核。

(3) 教育施工人员尊重当地群众的生活习惯、宗教信仰和风俗特点，在发生误会时能够包容和理解当地居民。发生纠纷后，对涉事施工人员的正当权益应予以保护，对于其受到的损失予以补偿。

(4) 加强项目社会治安管理，强化组织领导，坚持打、防、管、服务四管齐下。

(5) 积极开展各项宣传工作，动员和组织群众，实行警民合作，不断增强当地民众参与各项治安管理、预防违法犯罪的意识，搞好区域的治安防范，确保区域居民生命财产的安全。

8、社会舆论风险

(1) 建立有效的舆情引导机制，加强媒体正面宣传。结合实际情况，构建完善、合理的媒体合理机制，借助广播、网络、报纸等一系列多媒体方式开展宣传与报道工作，拓宽宣传途径，对新闻媒体力量进行充分利用与协调。

(2) 健全完善舆情监控、预警机制，开拓舆论信息收集途径，对各类舆论信息进行精准把控，预测走向趋势。做到早发现、早报告、早应对、早处置，防止矛盾激化，引导社会心态平稳健康发展。

(3) 要积极妥善面对舆论。网络上出现反映问题的信息后，要积极面对网络舆情，有错误就要敢于道歉，有误解就要及时澄清，对纯粹情绪性宣泄的信息要以冷处理为主。

(4) 要及时解决问题。应对突发事件应与实际问题相结合，及时解决问题，为舆论宣传提供支持。要有应急机制，能够在第一时间

发现并处置问题。突发事件发生后，主要领导及时赶到现场，尽快平息事件。

(5) 要速报事实、慎报原因、谨慎定性。突发事件发生后，既不要失语，也不要妄语。突发事件一般比较复杂，短时间内难以查清原因和责任。应采取查清一点说一点，舆论关注什么说什么的策略。事件原因、定性应谨慎，发布前应征求技术专家、宣传部门的意见，对内部口径进行统一。

(6) 要在第一时间抢占舆论制高点。网络、微博等快捷信息传播方式能在短时间内将信息大量传播。一件事情通过微博能够在 40 分钟后成为社会议论的热点，人类历史上还从来没有一种传媒达到过这种效果。应建立预警机制，对网络信息进行收集、分析，及时应对。

(7) 必要情况下，请求公安部门予以技术支持。必要情况下，请求公安部门予以技术支持，切断谣言传播途径，对谣言传播者采取必要的强制措施。

16.4 分析结论

根据以上对建设工程对社会的影响分析，虽然在建设过程中将产生一定的负面影响，但是只要措施得当，可将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。

因此，本工程的建设是合理可行的，符合相关规划政策，是社会发展的需要，是利国利民的好事，应该尽快实施，发挥其明显的社会效益和经济效益。

第十七章 社会效益评价

17.1 社会效益分析

17.1.1 主要利益群体

1、建设单位

项目的建设单位，希望项目尽快通过审批和得以实施，实现项目定位，满足人居环境居住的合理空间需求。

2、荔湾区政府

项目建设有助于处理好地区历史建筑风貌保护和城市道路更新的关系，可带动荔湾区经济发展，提升本区城市形象，增强竞争能力。

3、当地居民、周边房地产商

是项目建设的受益者，项目建成后，土地和房屋升值，经营环境和条件改善，增加效益或增加谋生和就业机会，生活和工作条件会得到大幅度改善。

4、设计、施工、监理等单位

项目的受益者，通过参与本项目的建设，获得合理利润，积累建设经验，提升企业的实力。

17.1.2 社会效益分析

加快荔湾南片区老旧小区连片改造工程建设，为下一步的深化设计提供指导性的设计依据，通过完善城市老旧片区公共服务设施和市政基础设施，将实现街区焕然一新的效果，

17.2. 经济效益分析

本项目建成后将改善了周边交通与环境，提高了人民的生活质量和人居环境质量，促进项目周边的现有土地的开发利用，带动了产业的发展，产生的经济效益是非常可观的。同时为区域的发展创造了良好的环境，为城市的发展起到了极大的促进作用。从长远看，本项目

的实施对经济的促进有重要意义。

第十八章 结论与建议

18.1 结论

1、项目建设有利于城市的可持续发展，符合《广州市城市更新办法》的要求，是提升社区人居环境和公共空间景观的需要，项目建设是必要的。

2、项目改造范围为坦尾片区、五眼桥片区、葵蓬片区、山村片区、坑口片区、西塱片区、东塱片区、沙洛片区、南漵片区、海北片区、增滘片区、龙溪片区、海中片区、海南片区。

3、治理内容：路面改造、更新标线、完善标牌，“三线”规整、垃圾分类投放点升级、公共空间改造、公服设施升级。

本项目的建设是必要的，技术上是可行的，经济上也是合理的，且社会效益显著。

18.2 建议

1、项目实施会影响到居民的起居生活，为了减少项目对居民的影响，项目需编制更加科学合理的施工组织设计，尽量避免在敏感的时间段施工。

2、项目在施工中会产生噪音，该噪音会影响居民的日常生活，因此在施工过程中要协调好居民生活与施工生产两者的关系。

3、由于有大型机械的进场，因此项目在施工过程中会影响到居民的交通出行以及居民的人身安全。在施工场地中应当做好安全文明设施，可在施工现场进行围挡以及设立警示牌的措施来应对。

4、统筹考虑施工临时用水、用电等公共配套设施的接驳与使用问题；制订合理的施工组织与材料运输方案，尽量缓解施工阶段对周

边地区带来的交通运输压力。在施工过程中要节约用水、用电以避免资源浪费。

5、妥善处理建筑垃圾，注重保护环境。

6、对项目中的重点工作和隐蔽工程建设应做好充分的准备和论证工作，以确保工程质量。

7、建设中引进竞争机制，择优选择项目参建单位，保证工程项目质量、进度、投资按预期计划得到控制，并加强工程施工过程中监督和合同管理。

8、为确保项目顺利实施，建议建设单位按程序尽早完善项目建设各项手续，抓紧落实建设资金。

由于项目在施工过程中有居民居住，因此项目在建设过程中要做好防火、防盗措施。