

和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告

和平中历史文化街区保护活化利用项目 可行性研究报告

广东省建筑设计研究院有限公司



广东省建筑设计研究院有限公司

二〇二二年四月

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

工程咨询单位甲级资信证书：914400004558576332-18ZYJ18

法定代表人：曾宪川

技术负责人：罗赤字

项目名称：和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告

委托单位：广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心

编制人员

| 分工专业 | 姓名 | 备注 |
|-------|--|---|
| 审定 | 徐春来 (高级工程师、一级注册建筑师) |  |
| 审核 | 朱志远 (咨询工程师(投资)) |  |
| 项目负责人 | 刘也 (经济师、咨询工程师(投资)) |  |
| 编制人员 | 夏嘉业、蒙金华、吴思桦、李诗凡、杨诗莹、王礼燕、任小蔚、区绮雯、冯财坚、许成汉、胡曼莹、邹天航、王一丁、马千程、黄关子、孟凡松、许爱斌、童兵等。 | |

营业执照



营业执照

统一社会信用代码
914400004558576332



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

名称 广东省建筑设计研究院有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本 人民币叁仟肆佰陆拾捌万元

法定代表人 曾宪川

营业期限 长期

经营范围 建筑工程设计；市政行业工程设计；城乡规划编制；风景园林工程勘察；室内外装饰装修工程勘察；工程测量；工程咨询；岩土工程勘察；工程总承包；全过程工程咨询；项目管理；项目代建管理服务；设计和管理服务；设备、材料采购；房屋安全鉴定；政府采购技术服务；建筑信息模型技术服务；软件开发；电子计算机技术服务；编制工程概算、预算服务；建筑材料、普通机械服务；图文制作服务；上述项目所需的设备、材料及零配件出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 广州市荔湾区流花路97号



登记机关

2020年05月30日

资信证书

工程咨询单位资信证书

单位名称： 广东省建筑设计研究院有限公司

住 所： 广州市荔湾区流花路97号

统一社会信用代码： 914400004558576332

法定代表人： 曾宪川

技术负责人： 苏素华

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑， 市政公用工程

证书编号： 甲232021011036

有 效 期： 2022年01月21日至2025年01月20日



发证单位： 中国工程咨询协会



目 录

| | |
|----------------------------|-----|
| 第一章 总论 | 1 |
| 1.1 项目背景 | 1 |
| 1.2 项目概况 | 6 |
| 1.3 问题建议 | 9 |
| 第二章 项目背景与必要性 | 11 |
| 2.1 项目建设背景 | 11 |
| 2.2 项目建设必要性 | 21 |
| 第三章 建设内容与规模 | 25 |
| 3.1 项目现状分析 | 25 |
| 3.2 项目区域改造意愿调查及座谈、访谈 | 50 |
| 3.3 本项目建设需求分析 | 60 |
| 3.4 本项目建设内容与规模 | 62 |
| 第四章 场址与建设条件 | 69 |
| 4.1 场址位置 | 69 |
| 4.2 场址现状 | 70 |
| 4.3 建设条件 | 70 |
| 4.4 综合评述 | 75 |
| 第五章 工程方案 | 76 |
| 5.1 整体空间策略 | 76 |
| 5.2 历史文化建筑保护方案 | 94 |
| 5.3 其他历史文保对象保护活化方案 | 121 |

| | | |
|------------|-----------------------|------------|
| 5.4 | 基础设施改造方案 | 160 |
| 5.5 | 供配电系统 | 219 |
| 5.6 | 给排水系统 | 221 |
| 5.7 | “三线下地”工程 | 224 |
| 5.8 | 燃气管道改造工程 | 226 |
| 5.9 | 项目分期实施方案 | 229 |
| 5.10 | 施工期间保护措施方案 | 233 |
| 5.11 | 与其他项目方案衔接 | 235 |
| 第六章 | 海绵城市 | 236 |
| 6.1 | 设计依据 | 236 |
| 6.2 | 海绵城市指导思想及建设原则 | 236 |
| 6.3 | 海绵城市基础设施设计 | 237 |
| 6.4 | 采取措施 | 242 |
| 第七章 | 名木古树保护 | 245 |
| 7.1 | 背景文件 | 245 |
| 7.2 | 树木保护和利用措施 | 246 |
| 第八章 | 历史文化遗产保护 | 249 |
| 8.1 | 项目概况 | 249 |
| 8.2 | 历史文化价值 | 249 |
| 8.3 | 文化遗产情况 | 250 |
| 8.4 | 保护措施 | 254 |
| 8.5 | 街区活化建议 | 257 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| 第九章 节能、节水评价 | 259 |
| 9.1 编制依据 | 259 |
| 9.2 项目能耗分析 | 259 |
| 9.3 节能措施 | 259 |
| 9.4 节能评价 | 261 |
| 第十章 环境影响评价 | 262 |
| 10.1 评价依据及标准 | 262 |
| 10.2 环境现状 | 263 |
| 10.3 项目污染源分析 | 263 |
| 10.4 环境污染治理措施 | 266 |
| 10.5 评价结论 | 272 |
| 第十一章 劳动安全卫生与消防 | 273 |
| 11.1 设计原则 | 273 |
| 11.2 编制依据 | 273 |
| 11.3 劳动安全措施 | 274 |
| 11.4 卫生措施 | 276 |
| 11.5 消防措施 | 276 |
| 第十二章 建设管理方式 | 279 |
| 12.1 项目建设管理方式 | 279 |
| 12.2 运营期组织管理方式 | 279 |
| 第十三章 工期进度与招投标 | 280 |
| 13.1 实施进度 | 280 |

| | | |
|-------------|---------------------------|------------|
| 13.2 | 招投标 | 281 |
| 第十四章 | 投资估算与资金筹措 | 283 |
| 14.1 | 投资估算 | 283 |
| 14.2 | 资金筹措与投资计划 | 326 |
| 第十五章 | 财务分析 | 327 |
| 15.1 | 编制依据 | 327 |
| 15.2 | 编制说明 | 327 |
| 15.3 | 财务分析 | 327 |
| 15.4 | 财务评价结论 | 332 |
| 第十六章 | 社会评价 | 337 |
| 16.1 | 社会评价 | 337 |
| 16.1 | 分析结论 | 342 |
| 第十七章 | 社会稳定风险分析 | 344 |
| 17.1 | 编制依据 | 344 |
| 17.2 | 风险调查 | 345 |
| 17.3 | 项目主要风险识别 | 347 |
| 17.4 | 项目主要风险防范及化解措施 | 348 |
| 17.5 | 分析结论 | 351 |
| 第十八章 | 结论与建议 | 352 |
| 18.1 | 结论 | 352 |
| 18.2 | 建议 | 353 |
| 第十九章 | 项目专家评审会意见及回复 | 354 |

| | |
|-----------------------|-----|
| 19.1 专家组意见及回复 | 354 |
| 19.2 专家组个人意见及回复 | 356 |
| 附图附件 | 361 |
| 附图一：项目总平面图 | 361 |
| 附件一：专家评审会意见 | 362 |

第一章 总论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称

项目名称：和平中历史文化街区保护活化利用项目。

项目选址：本项目位于广州市荔湾区。

项目性质：改建工程。

1.1.2 建设单位

单位名称：广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心。

单位地址：广州市荔湾区宝源路 93 号三楼。

负责组织实施辖区内城市更新改造、旧城改造项目和安置房源建设等工作；负责辖区内零散和连片危破房改造的实施工作；负责城市更新改造项目组织实施的技术支撑，配合老旧社区编制改造规划、改造主体组织实施；承办上级交办的其他任务。

1.1.3 编制单位

单位名称：广东省建筑设计研究院有限公司。

工程咨询单位甲级资信证书：914400004558576332-18ZYJ18。

发证机关：中国工程咨询协会。

法定代表人：曾宪川。

单位地址：广州市荔湾区流花路 97 号。

广东省建筑设计研究院有限公司（GDAD）创建于 1952 年，是新中国第一批大型综合勘察设计单位之一，改革开放后第一批推行工

程总承包业务的现代科技服务型企业，全球低碳城市和建筑发展倡议单位、全国高新技术企业、全国科技先进集体、全国优秀勘察设计企业、当代中国建筑设计百家名院、全国企业文化建设示范单位、广东省守合同重信用企业、广东省抗震救灾先进集体、广东省重点项目建设先进集体、广东省勘察设计公司领军企业、广州市总部企业、综合性城市建设技术服务企业。

GDAD 现有全国工程勘察设计大师 2 名、广东省工程勘察设计大师 5 名、享受政府津贴专家 13 名、教授级高工 100 名，具有素质优良、结构合理、专业齐备、效能显著的人才梯队。

GDAD 现有建筑工程设计、市政行业设计、工程勘察(综合甲级)、工程咨询、城乡规划编制、建筑智能化系统工程设计、工程建设监理、招标代理、工程承包、施工图审查等甲级资质，以及人防设计资质和测绘资质，立足广东、面向国内外开展设计、规划、勘察、测绘、咨询、总承包、审图、监理、科技研发等技术服务。

GDAD 现有“广东省现代建筑设计工程技术研究中心”和“广东省水环境与生态工程技术研究中心”2 个省级科研中心，同时设有高等结构、BIM 设计、钢结构、绿色建筑、机电工程、地下空间、人防工程、TOD、智慧城市等专项研究部门，先后完成一批国家及省市重点科研课题和技术攻关项目，在基础研究、政策研究、国家地方行业标准规范编制、科研成果转化以及行业技术创新等方面做出积极贡献，获得多项发明专利、实用新型专利及软件著作权。

GDAD 先后设计完成中国工艺美术馆、北京钓鱼台国宾馆、广东

大厦、广州人民路 623 路高架桥、广东国际大厦、深圳国际金融大厦、深圳华润万象城、广州内环路主线桥梁工程、广州白云国际机场、北京奥运自行车馆、广州大坦沙污水处理厂、广州兴丰生活垃圾填埋场、广东省博物馆、广州亚运馆、广州珠江新城核心区地下空间、广州西江引水工程、广州地铁 5 号、21 号线站厅、广州中新知识城、粤剧艺术博物馆、深圳蛇口邮轮中心、肇庆新区体育中心、港珠澳大桥管理养护中心、广东（潭洲）国际会展中心、中国散裂中子源、昆明南火车站等国家及省市重点工程项目，屡获国家、省、市级奖项。

1.1.4 编制依据及范围

1.1.4.1 编制依据

- 1、国家计委、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；
- 2、国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325 号）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年修正）；
- 4、《国家十四五和 2035 远景发展》；
- 5、《“十四五”文化产业发展规划》；
- 6、《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》；
- 7、《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）；
- 8、《文物建筑开放导则》（2019）；
- 9、《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年

- 远景目标纲要》；
- 10、《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）；
 - 11、《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
 - 12、《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）；
 - 13、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33号）；
 - 14、《荔湾区各级不可移动文物单位名录》（2021年统计）；
 - 15、《老旧小区与历史文化街区范围叠加对比》（2020年1月10日）；
 - 16、《广州市荔湾区人民政府办公室关于印发三大平台三年行动方案的通知》；
 - 17、《荔湾文商旅活力区保护传承三年行动方案（2022—2024年）》；
 - 18、《和平中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月）；
 - 19、《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（建办科〔2021〕2号）；
 - 20、《广州市历史文化名城保护条例》；
 - 21、《广州市关于深入推进城市更新促进历史文化名城保护利用的工作指引》；

- 22、荔湾区政府常务会议纪要（荔府 17 届 14 次[2022]7 号）；
- 23、《荔湾区历史建筑、传统风貌建筑及线索表》；
- 24、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）；
- 25、其他技术性规范和标准；
- 26、业主单位和建设单位提供的相关会议纪要等资料。

1.1.4.2 编制范围

项目可行性研究报告研究范围包括：总论；项目背景与必要性；建设内容与规模；场址与建设条件；工程方案；海绵城市；名木古树保护；历史文化遗产保护；节能、节水评价；环境影响分析；劳动安全卫生与消防；组织机构与人力资源配置；实施进度与招投标；资估算与资金筹措；财务分析；社会评价；社会稳定风险分析；结论与建议等。

1.1.5 项目提出的理由与过程

城市是一个民族文化和情感记忆的载体，历史文化是城市魅力的关键。习近平总书记多次强调：人民城市人民建、人民城市为人民。以“绣花”功夫绣出人民城市。住有所居是宜居的基础，要加强城市的更新和存量住房的改造优化，做好城镇老旧小区改造，加快补齐老旧小区在卫生防御、防疫、社区服务等方面的短板。

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，注

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”。

2022年1月，广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心为了尽快推进建设历史街区保护及活化工程项目，组织我单位联合街道办展开了多次调研，座谈及访问等工作，并完成编制《和平中历史文化街区保护活化利用项目建议书》。根据区政府常务会议纪要（荔府17届14次[2022]7号），区政府召开常务会议，会议听取了区发改局关于《上下九—第十甫等12个历史文化街区保护活化利用项目建议书》的说明，并进行了讨论。会议原则同意《上下九—第十甫等12个历史文化街区保护活化利用项目建议书》；由区发改局负责，按会议意见修改完善，报区政府审核后印发。

与此同时，我单位继续驻场咨询，深度获取信息和资料。随后，我单位开展《和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》的编制工作，以便项目尽快立项，推动项目早日落地。

1.2 项目概况

1.2.1 项目位置

本项目位于广州市荔湾区，以和平中路为主干，南至杉木栏路，北至光雅里街，与上下九历史文化街区相接，西至十八甫南路及清平

路，东至康王南路。场地周边交通便捷，距离接地铁六号线文化公园路地铁站约 300 米。

1.2.2 建设内容与规模

本项目为和平中历史文化街区保护活化利用工程，项目范围总面积 10.33 公顷，其中和平中历史文化街区 9.14 公顷，洗基社区 1.19 公顷。根据片区改造方案策略与现状，主要建设内容包括两大部分，第一部分为历史文保对象的保护活化，历史文化保护对象保护活化利用，主要包括建筑本体修缮、室内环境改善、施工期间保护方案、结构加固、外立面照明工程、建筑物活化利用、历史环境要素保护修缮、市政道路改造、照明增设、新建石牌坊、公共卫生设施改善及 VI 视觉策划及标识系统增设等内容；第二部分为基础设施微改造内容，含维修安装楼栋门、维修安装楼栋门对讲系统、维修安装楼道照明、粉刷楼道（含墙面零星抹灰）、修复公共楼梯等 60 项内容。详细建设内容及规模见 3.4。

1.2.3 主要建设条件

本项目为已建成城市片区的改造优化，改造范围内多以低层砖混结构私有住房为主。场址已设有基本市政管线，具备基本的给水、排水、供电、燃气、通信条件。同时，场址周边道路交通系统完善，可满足材料、机械等运输。本工程所需的主要工程材料均可近距离购得。因此，项目场址建设条件能基本满足项目建设需要。

1.2.4 工期进度安排

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目整个建设周期为 36 个

月，即从 2022 年 1 月开始前期工作至 2024 年 12 月底前竣工验收并交付使用。其中：2022 年 1 月——4 月完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制等前期工作；2022 年 4 月——6 月完成 EPC 招标；2022 年 7 月——2024 年 11 月项目施工；2024 年 12 月竣工验收、交付使用。

1.2.5 投资估算与资金筹措

经估算，本项目建设投资 55807.84 万元，其中：建筑安装工程费 42127.41 万元，工程建设其他费 9546.51 万元，预备费 4133.92 万元。

资金来源通过财政资金及政府专项债券解决，其中财政资金按不低于项目总投资 30%比例出资，剩余的通过政府专项债券解决。

1.2.6 社会效益分析

本项目建设可以优化和平中历史文化街区形象，提高片区的发展活力，促进经济社会发展。项目建设也将有机串联起昌华、上下九、恩宁、耀华等历史街区，突出本项目在内的等关键节点，努力将荔湾北片区打造为看点集中、业态丰富、魅力十足的文商旅活力片区，实现党建引领文商旅活力片区基层治理质量和建设水平整体跃升。本项目建成后，能够改善居民生活条件、改善周围居民的生活环境，同时在一定程度上消除了老旧小区的安全隐患。因此项目的社会效益显著。

1.2.7 技术经济指标表

项目技术经济指标表

表 1.2-1

| 序号 | 建设内容 | 单位 | 数量 | 标准 |
|------|---------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 一 | 历史文化保护对象保护 | m ² | 52329.79 | |
| 1 | 修缮公有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索 | m ² | 5733.83 | (一、二、三类公房) |
| 1.1 | 修缮公有产权文物单位 | m ² | 426.37 | (一类、公房) |
| 1.2 | 修缮公有产权历史建筑及传统风貌建筑 | m ² | 4646.99 | (二类、公房) |
| 1.3 | 修缮公有产权传统风貌建筑线索 | m ² | 660.47 | (三类、公房) |
| 2 | 修缮私有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索 | m ² | 22770.42 | (一、二、三类私房) |
| 2.1 | 修缮私有文物单位 | m ² | 3130.07 | (一类、私房) |
| 2.2 | 修缮私有历史建筑及传统风貌建筑 | m ² | 14726.41 | (二类、私房) |
| 2.3 | 修缮私有传统风貌建筑线索 | m ² | 4913.94 | (三类、私房) |
| 3 | 其他公房(产业空间)活化利用(历史保护街区范围内) | m ² | 23825.54 | (四、五类公房) |
| 4 | 公共空间活化(历史保护街区范围内) | m ² | 27019.10 | (历史保护街区范围内) |
| 4.1 | 历史环境要素保护修缮 | m ² | 9732.1 | |
| 4.2 | 市政道路改善 | m ² | 17287 | 缓行设计范围 |
| 4.3 | 公共空间整治 | m ² | 2791.6 | 共 11 处; |
| 4.4 | 公共艺术装置 | 组 | 2 | |
| 4.5 | 新建石牌坊 | 项 | 3 | |
| 4.6 | 室外照明工程 | 项 | 1 | |
| 4.7 | 导视系统和 VI 系统建立 | 项 | 1 | |
| 二 | 微改造改造要素(60项) | m ² | 183336 | |
| 5 | 基础设施完善—其他私房及公共部分(历史保护街区范围内) | m ² | 162436 | 包括基础类、完善类及活化利用类。 |
| 6 | 基础设施完善—房屋及公共部分(老旧小区范围内) | m ² | 20900 | 包括基础类、完善类及活化利用类。 |
| 经济指标 | | | | |
| 1 | 项目总投资 | 万元 | 55807.84 | |
| 1.1 | 建安工程费 | 万元 | 42127.41 | |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 万元 | 9546.51 | |
| 1.3 | 预备费 | 万元 | 4133.92 | |

1.3 问题建议

1、项目具有较好的社会效益，为使项目早日建成和发挥作用，

更需得到各级政府有关部门的大力支持。

2、结合项目工期，建议积极协调建设各方，合理衔接各项工作内容，确保项目保质、如期完工。

3、项目建设过程中严格执行国家环保、节能等方面的政策和规定，采取有效措施，以保证项目能够顺利、有序进行，使项目发挥应有的投资效益。建议项目及早实施，早日发挥效益。

4、项目后续运营过程中需进一步落实公房产权，使用权，租金，物业管理费等问题，建议严格按照相关政策和规定，采取相应免租措施，留住大师名人工作室，使项目发挥应有的投资及社会效益。

第二章 项目背景与必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展相关规划及政策

《关于学习贯彻习近平总书记重要讲话精神 全面加强历史文化遗产保护的通知》要求全面加强历史文化遗产保护利用。要坚持保护第一、强化系统保护，牢固树立保护历史文化遗产责任重大的观念，树立保护文物也是政绩的科学理念，统筹好历史文化遗产保护与城乡建设、经济发展、旅游开发。

《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》明确了主要目标：到 2035 年，系统完整的城乡历史文化保护传承体系全面建成，城乡历史文化遗产得到有效保护、充分利用，不敢破坏、不能破坏、不想破坏的体制机制全面建成，历史文化保护传承工作全面融入城乡建设和经济社会发展大局，人民群众文化自觉和文化自信进一步提高。同时，为融入城乡建设，该规划提出要依托历史文化街区和历史地段建设文化展示、传统居住、特色商业、休闲体验等特定功能区，完善城市功能，提高城市活力。采用“绣花”、“织补”等微改造方式，增加历史文化名城、名镇、名村（传统村落）、街区和历史地段的公共开放空间，补足配套基础设施和公共服务设施短板。

《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化遗产保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电〔2020〕34号）

提出，具有保护价值的城市片区和建筑是文化遗产的重要组成部分，是弘扬优秀传统文化、塑造城镇风貌特色的重要载体。保护好、利用好这些珍贵历史文化遗存是城乡建设工作的使命和任务。

为深化改革创新，推动城市更新工作提质增效，《中共广州市委广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》（穗字〔2020〕10号）提出要**产城融合，分区施策；保障民生，补强短板；传承文化，突出特色。**

《广州市关于深入推进城市更新促进历史文化名城保护利用的工作指引》对物质和非物质层面两手齐抓提出了保护要求，在物质空间层面明确历史城区内严格控制新增建设量、严格控制建筑高度，历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落保护范围内不适用全面改造，原则上以现状保留、“绣花功夫”微改造为主，各项保护对象优先保护、原址保护、整体保护，不破坏地形地貌，不砍老树，着重保护历史风貌和传统格局的完整性、真实性、延续性，禁止没有依据的重建和仿制。在非物质层面，挖掘和保护历史文化遗产的历史、文化、艺术、科学、经济、社会等价值，传承优秀的传统价值观、传统习俗、传统技艺和文化活动，着重保护非物质文化遗产，让历史文化与现代生活融为一体。

2.1.2 文化产业融合发展的相关规划及政策

《“十四五”文化产业发展规划》提出要**推动文化产业融合发展**。坚持以文塑旅、以旅彰文，积极寻找产业链条各环节的对接点，以文化提高旅游的内涵品质，以旅游促进文化的传播消费，实现文化产业

和旅游产业双向融合、相互促进。促进文化产业与国民经济相关领域深度融合,进一步拓展文化产业发展空间,以文化赋能经济社会发展。

《广东省文化和旅游发展“十四五”规划》明确了坚持融合发展原则。以文塑旅、以旅彰文,完善文化和旅游融合发展的体制机制,强化系统观念,推动文化和旅游在更广范围、更深层次、更高水平上实现深度融合,推进文化和旅游与其他领域融合互促,不断提高发展的质量和效益。

《广州市人民政府办公厅关于加快文化产业创新发展的实施意见》(穗府办规〔2018〕28号)提出要**推动文化产业融合发展**。深化“文化+”理念,认真落实产业融合发展政策,研究制定影视、非遗等其他相关产业融合发展政策,推动文化产业与其他行业的深度融合发展,不断探索文化产业跨要素、跨行业、跨平台融合发展新路径。

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进文化和旅游产业高质量发展若干措施的通知》(穗府办规〔2021〕9号)提出要**大力培育“文旅+”新动能**。**推进“文旅+农业”融合**,建设一批集农耕体验、田园观光、教育展示等功能于一体的休闲农业综合体,推进“农民进城、市民下乡”文旅体验活动,建设一批旅游文化特色村镇。**推进“文旅+工业”融合**,发展厂区体验游等工业旅游产品。**推进“文旅+体育”融合**,在足球、马拉松、网球、羽毛球等专业品牌赛事中融入文旅元素,充分利用香港赛马会从化马场资源,推动赛马产业与旅游融合发展,培育文旅体融合发展的综合型产业。

为构建岭南文化创新发展中心,《广州市岭南文化中心区(荔湾

片区)发展规划(2019-2025年)》提出要荔湾文商旅活力区位于荔湾区北片,北至西湾路、增埗河,南至沙面岛,东至人民中路、人民南路,西濒珠江,面积约12平方公里。涉及金花、西村、南源、逢源、多宝、龙津、昌华、岭南、华林、沙面、站前、彩虹共12个街道。活力区积极构建现代“文化+”产业体系。大力发展新兴文化创意产业,优化发展文化旅游业,打造特色商贸中心,加快发展总部经济,打造夜间经济新标杆。

2.1.3 历史文化街区和历史建筑保护与利用的相关规划及政策

党中央、国务院高度重视历史文化保护工作。习近平总书记多次强调,要更多采用“微改造”的“绣花”功夫,对历史文化街区进行修复,像对待“老人”一样尊重和善待城市中的老建筑,保留城市历史文化记忆。历史文化街区和历史建筑是城乡记忆的物质留存,是人民群众乡愁的见证,是城乡深厚历史底蕴和特色风貌的体现,具有不可再生的宝贵价值。在城乡建设中做好历史文化街区和历史建筑的保护工作,对于坚定文化自信、弘扬中华优秀传统文化、塑造城镇风貌特色、推动城乡高质量发展具有重要意义。各地应充分认识保护历史文化街区和历史建筑的重要性与紧迫性,加大保护力度,坚决制止各类破坏历史文化街区和历史建筑的行为。

《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》(建办科〔2021〕2号)提出要**加强修复修缮**,充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值。各地要加大投入,开展历史文化街区保护修复工作。结合老旧小区改造,重点围绕建筑

加固修缮，沿街立面风貌整治，路面整修改造，以及配套完善水电燃气、通讯照明、垃圾收集中转、消防安防设施等方面，修复和更新历史文化街区，持续提高历史文化街区的宜居性。加强历史建筑安全评估，对存在安全风险的历史建筑进行抢救性修缮。支持和鼓励在保持外观风貌、典型构件基础上，赋予历史建筑当代功能，与城市和城区生活有机融合，以用促保。

《住房和城乡建设部关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》（建规〔2017〕212号）提出要**最大限度发挥历史建筑使用价值**。支持和鼓励历史建筑的合理利用。要采取区别于文物建筑的保护方式，在保持历史建筑的外观、风貌等特征基础上，合理利用，丰富业态，活化功能，实现保护与利用的统一，充分发挥历史建筑的文化展示和文化遗产价值。

为保护传承岭南文化，《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出要**加强对我省历史文化名城保护、修缮和资源活化利用，以及精神性文化遗产发生地和名人故居的保护利用**。加快广州市（荔湾）岭南文化中心区建设，支持汕头、潮州高水平开展历史文化保护利用。

为共同保护活化利用文化遗产，《广东省文化和旅游厅贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉三年行动计划（2020-2022年）》提出要**加强粤港澳在弘扬岭南文化独特魅力方面的合作，推广广州永庆坊经验，加强历史文化街区和岭南特色建筑的挖掘利用**。

《广东省人民政府办公厅印发关于加强历史建筑保护意见的通

知》（粤府办〔2014〕54号）提出要强化历史建筑的规划管理、及时开展历史建筑抢救性保护、加强对历史建筑的修缮维护、鼓励历史建筑活化利用等主要工作。

《广州市人民政府关于印发广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要的通知》提出要**建设岭南文化中心区。加快荔湾区、越秀区、海珠区岭南文化传承创新展示核心区建设，联合佛山、潮州等共建中华优秀传统文化传承创新示范区。整体保护历史街区的传统格局和历史风貌，复兴古代、近代传统中轴线，放大永庆坊改造效应，推进重点历史文化片区活化利用，活化提高民俗风情区，加强民俗文化传播利用。**

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进历史建筑合理利用实施办法的通知》（穗府办规〔2020〕3号）第五条条例明确，历史建筑应当在符合其核心历史文化价值的前提下开展多功能使用。鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等。

《广州市历史文化名城保护条例》第五十一条明确，历史建筑的利用应当与其历史价值、内部布局结构相适应，在对其进行有效保护的前提下，注重历史建筑的科学研究、审美、教育等社会效益，发挥历史建筑的经济效益，实现保护与利用的协调发展。

2.1.4 老旧小区改造的相关规划及政策

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

为推进以人为核心的新型城镇化，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，**强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。**

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）明确了**城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、活化利用类3类**。一是基础类，为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。二是完善类，为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。三是活化利用类，为丰富社区服务供给、提高居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。

为积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题，《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）提出，**一是坚持划定底线，防止城市更新变形走样；严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁，确保住房租赁**

市场供需平稳。二是**坚持应留尽留，全力保留城市记忆**；保留利用既有建筑，保持老城格局尺度，延续城市特色风貌。三是**坚持量力而行，稳妥推进改造**；加强统筹谋划，探索可持续更新模式，加快补足功能短板，提高城市安全韧性。

《国家发展改革委 住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）提出，将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划，做到符合改造对象范围的老旧小区应入尽入。编制老旧小区改造方案时，把存在安全隐患的燃气、电力、排水、供热等设施，养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施，作为重点内容优先改造。

《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）提出，从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，主要分为基础类、完善类、活化利用类3类。基础类要发挥财政资金的主导作用，做到应改尽改；完善类要在尊重居民意愿的前提下，做到宜改即改；活化利用类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33号）提出，老旧小区改造内容分为基础类、完善类、活化利用类、统筹类。以上四类改造内容，具体实施类别要结合片区（社区）老旧小区居民需求和实际条件确定。

2.1.5 广州历史文化名城保护规划

本项目规划范围包含的和平中历史文化街区是《广州历史文化名城保护规划》（2014）划定的 26 片历史文化街区之一，规划中提到：和平中历史文化街区以和平中路为主干，范围南至杉木栏路，北至光雅里，与上下九历史文化街区相接，西至十八甫南路，东至康王南路，保护范围面积 9.14 公顷，其中核心保护范围面积 3.84 公顷，建设控制地带面积 5.3 公顷。应按城市紫线的保护要求，重点保护富善西街、桂堂新街、冼基西等历史地段，严格保护历史街道和平中路、十八甫路、杉木栏路和十八甫南路。

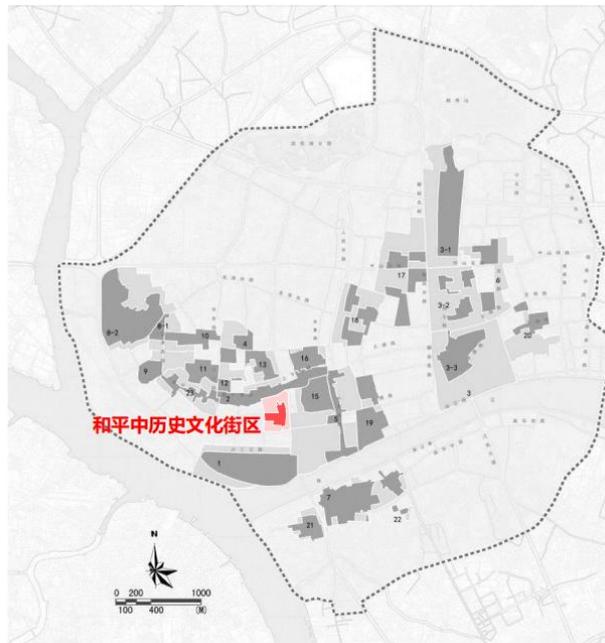


图 2.1-1 和平中历史文化街区范围

2.1.6 和平中历史文化街区保护利用规划

《和平中历史文化街区保护利用规划》明确了规划目标：一是进

一步普查梳理和平中历史文化街区的历史文化资源，深入挖掘价值与特色，建立完善的保护体系，探讨合理的保护范围，制订有效的管控措施；二是加强历史环境的保护管理与更新利用，提高街区业态水平，打造成为集文化旅游、休闲娱乐、居住生活为一体的广州历史文化街区活化地区。

发展结构：和平中路历史文化街区规划的发展方向是以传统居住生活为主，以传统文化和历史风貌展示为吸引点，成为广州西关片区中医药展示的节点。结构上北侧以大观河为轴线，重点展示历史水系风貌，结合上下九-第十甫历史文化街区发展**服务性商业**，南侧以**冼基中医街**为核心，发展**文化创意产业**，提高街区活力。

业态保护与引导：保护且鼓励沿街商业发展，引导**中医药展示**、利用相关行业进入，鼓励商业、文化、创意、办公等业态进驻。结合冼基“中医街”非物质文化遗产传承，将冼基社区发展为**商住混合型社区**，以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主要商业功能。十八甫路、和平中路沿线批发、物流产业迁移出街区，引入**生活类沿街商业**。

和平中历史文化街区具有独特的历史文化价值与特色，本街区是民国时期广州医药文化聚集和发扬的载体，是孙中山进步思想的酝酿地和传播地，也是明末清初广州西关早期商住混合街区和特色建筑的典型案例。

同时，该规划提出了实施方案建议，近期方案加强街区不可移动文物保护，对保存状况不佳的不可移动文物进行修缮，完善配套设施。选取典型历史建筑，探索保护性建筑活化利用策略；中期方案推进冼

基社区微改造，实现小规模渐进式更新，整治环境，完善设施，逐步整合和调整建筑功能，实现业态整体升级；远期方案通过整合完善全域的交通系统和慢行系统，实现地区品质的提高。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 项目的建设是积极落实相关上层规划及政策，将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展的需要

《关于学习贯彻习近平总书记重要讲话精神 全面加强历史文化遗产保护的通知》提出了“全面加强历史文化遗产保护利用”，“统筹好历史文化遗产保护与城乡建设、经济发展、旅游开发”。《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》明确，历史文化保护传承工作全面融入城乡建设和经济社会发展大局，人民群众文化自觉和文化自信进一步提高。

项目的建设有利于让历史文化遗产在新时代焕发新生、绽放光彩，推动历史文化遗产保护利用融入人民群众生产生活，推进历史文化遗产与旅游深度融合，进一步将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展。

2.2.2 项目的建设是贯彻中央加强历史文化保护传承的精神，推动荔湾区历史文化街区保护活化利用工作的需要

党中央、国务院高度重视历史文化保护工作。习近平总书记多次强调，要更多采用“微改造”的“绣花”功夫，对历史文化街区进行修复，像对待“老人”一样尊重和善待城市中的老建筑，保留城市历

历史文化记忆。历史文化街区和历史建筑是城乡记忆的物质留存，是人民群众乡愁的见证，是城乡深厚历史底蕴和特色风貌的体现，具有不可再生的宝贵价值。同时，《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（建办科〔2021〕2号）、《住房城乡建设部关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》（建规〔2017〕212号）等文件均提出要加强修复修缮，充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值。

项目区域内有丰富的历史文化资源，除了已登记的历史文化建筑和特色的非物质文化遗产，还有许多有待挖掘的名人故事和历史价值建筑，这些文化遗产现状尚未得到恰当的保护，也未充分发挥其使用价值，不利于历史文化保护传承。为传承和保护区域历史文化价值与特色，项目的建设将大力挖掘区域历史文化资源，修复修缮历史文化建筑，保护非物质文化遗产，推进荔湾区历史文化街区保护活化利用，充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值。

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

城市微改造作为老旧小区改造的方向，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。

本项目将对荔湾区历史文化街区的建筑、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。

2.2.4 项目的建设是促进区域文化产业融合发展，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区的需要

荔湾区历史文化街区现状有丰富的历史文化资源，如历史文化建筑、非物质文化遗产、老字号店铺等，但区域现状业态以中低端的零售业为主，未能充分发挥区域的历史文化价值与特色，也未能打造特色业态，无法推动区域文化产业融合发展。

《荔湾文商旅活力区保护传承三年行动方案（2022—2024年）》提出，通过文商旅融合，发展提高历史文化街区的经济、社会效益，有机串联上下九、恩宁路、沙面、西堤、荔枝湾、陈家祠等历史街区，突出永庆坊、泮塘五约等关键节点，努力将荔湾北片区打造为看点集中、业态丰富、魅力十足的文商旅活力片区，实现党建引领文商旅活

力片区基层治理质量和建设水平整体跃升。本项目将完善区域基础设施，修缮历史文化建筑，增加公共服务设施，打造特色历史文化街区环境，吸引特色的、多元化的业态集聚，推动区域文商旅融合发展，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区。

综合以上分析，本项目建设是必要且迫切。

第三章 建设内容与规模

3.1 项目现状分析

3.1.1 和平中历史文化街区及本项目概况

1、概况

本项目建设范围为和平中历史文化街区及洗基社区部分老旧小区，西至清平路、十八甫南路，北至和平中路、光雅里街，南至杉木栏路，东至和平中历史文化街区边界。项目范围面积 10.33 公顷，历史文化街区范围面积 9.14 公顷，核心保护范围面积 3.84 公顷。包括和平中历史文化街区、洗基社区微改造范围两个区域，建筑面积 20.91 万平方米。



图 3.1-1 本项目建设范围

项目范围片区信息摸排统计表

表 3.1-1

| 序 | 区域 | 所属街道 | 涉及社区 | 区域用地面积 | 建筑面积(万 |
|---|----|------|------|--------|--------|
|---|----|------|------|--------|--------|

| 号 | | | | (公顷) | m ² |
|---|-----------|-----------|-----------|-------|----------------|
| 1 | 和平中历史文化街区 | 华林街道、岭南街道 | 福安社区、洗基社区 | 9.14 | 18.82 |
| 2 | 洗基社区 | 岭南街道 | 洗基社区 | 1.19 | 2.09 |
| 3 | 合计 | - | - | 10.33 | 20.91 |

2、人口情况

和平中历史文化街区中，本地和世代居住居民比例高，外来人口少，老龄人口占比居高。人口总计 8475 户，户籍人口 6458 人，外来人口 1987 人。

根据联合国对于“老龄化”的界定，传统标准是：一个地区 60 岁以上老人达到总人口的 10%；新标准是：65 岁以上老人占总人口的 7%，即该地区视为进入老龄化社会。广州 61 岁以上占比 19.2%。

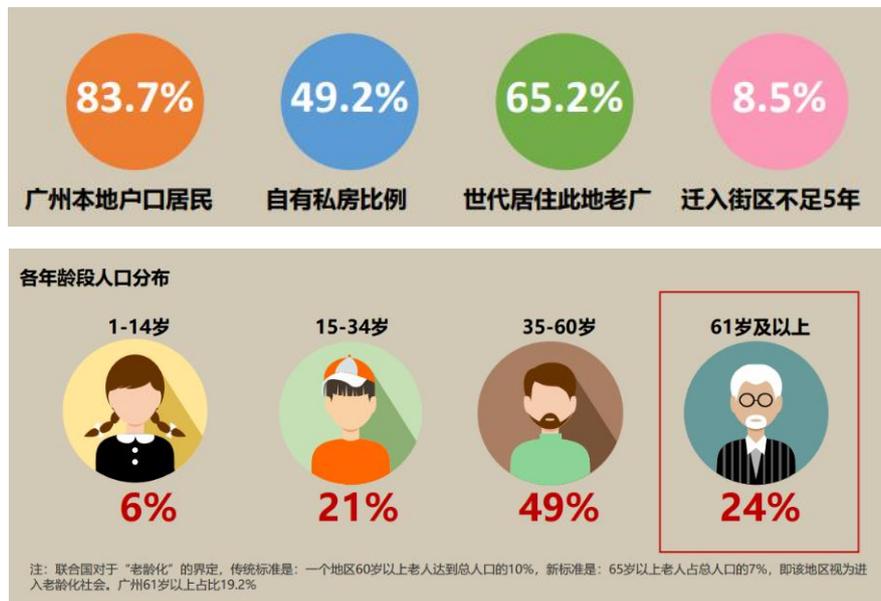


图 3.1-2 和平中人口构成示意图

3.1.2 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) 项目基础设施整体现状

通过现状调研了解到，改造范围内基础设施存在建筑外立面破损老旧，部分巷道路面破损，公共空间被占用，部分垃圾点脏乱且未垃圾分类，消防、安防设施不完善，“三线”大多架空敷设较为散乱等，同时项目范围内仓储物流业态已影响区域正常交通、居民生活，存在较大的基础设施的隐患。





建筑外立面破损老旧、“三线”架空敷设杂乱现象



部分空间脏乱且未垃圾分类现象



部分空间消防、安防设施不完善现象



街道空间被占用、非机动车乱停乱放现象

图 3.1-3 基础设施现状照片

(2) 现状公共服务设施情况

公共服务设施类型单一，数量严重不足，急需改善。街区缺少文化活动的站、肉菜市场、停车设施等，居民缺少室内室外活动空间。

项目范围内公共服务设施情况统计表

表 3.1-2

| 序号 | 业态 | 数量 (处) |
|----|---------|--------|
| 1 | 居民委员会 | 2 |
| 2 | 司法所 | 2 |
| 3 | 禁毒宣传中心 | 1 |
| 4 | 医院 | 1 |
| 5 | 退役军人服务站 | 1 |
| 6 | 街道办事处 | 2 |

| 序号 | 业态 | 数量 (处) |
|----|---------|--------|
| 7 | 公共厕所 | 1 |
| 8 | 垃圾桶堆放点 | 5 |
| 9 | 幼儿园 | 2 |
| 10 | 公安局/派出所 | 3 |
| 11 | 健身场地 | 4 |



图 3.1-4 项目现状公服设施情况图

(3) 现状公共空间情况

户外休憩空间严重不足，城市家具多为居民自发的临时性设施。

街区室外公共空间主要为通行空间，缺少休憩及活动空间，街区内活动空间及树木主要分布于光雅里、曹基直街、洗基街。



图 3.1-5 项目现状公共空间情况图

(4) 现状道路交通情况

①项目范围周边交通情况

项目范围内拥堵道路主要为十八甫北路、和平中路，北片距离轨道交通站点有一定距离。

根据实时路况图，片区西侧十八甫南路与十八甫北路交通压力较大，片区东侧康王南路交通压力较小。地块距离地铁文化公园站较近，北片距离地铁较远。

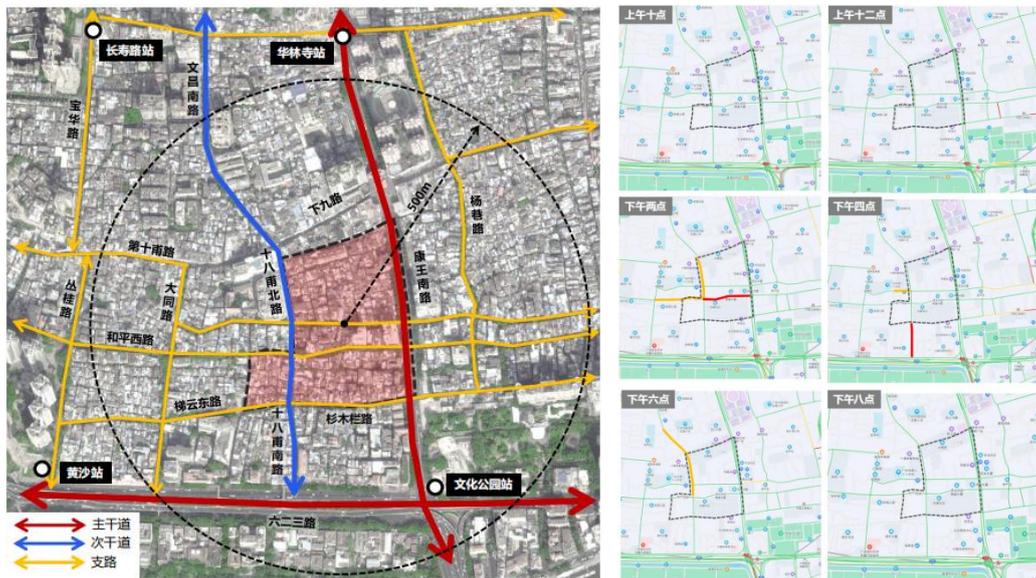


图 3.1-6 项目现状道路交通情况图

②项目现状机动车停车设施情况

项目范围内缺少公共停车场，场地北片停车位缺口大。场地内现有两处配建停车场及两处道路沿线停车，停车位严重不足，需求量大。

项目范围内现状机动车停车设施统计表

表 3.1-3

| 序号 | 位置 | 车位总规模 | 停泊类型 |
|----|------------|-------|---------|
| 1 | 和平中路东段沿线 | 中 | 路边划线停车位 |
| 2 | 杉木栏路沿线 | 中 | |
| 3 | 侨康大厦停车场 | 小 | 配建停车位 |
| 4 | 杉木栏路 110 号 | 小 | |



图 3.1-7 项目现状交通系统情况图

③项目现状慢行交通系统情况

片区缺少南北向连续步行通道，核心保护区内步行联系薄弱。根据步行可达性综合分析，人流主要集中于十八甫北、十八甫南路、十八甫路、康王南路等主要交通通道附近。片区内部缺少南北向步行路径，南北向交通可达性差。富善西街步行可达性不佳。



图 3.1-8 项目现状慢行交通系统情况图

(5) 小结

对标完整社区建设要求，六类设施均有不同程度缺项，市政配套

设施、公共活动空间和物业管理缺项最严重。

项目范围内完整社区建设要求评价表

表 3.1-4

| 项目 | 基本公共服务设施 | 便民商业服务设施 | 市政配套基础设施 | 公共活动空间 | 物业管理 | 社区管理机制 |
|-----|--|--|---|---|--|--|
| 未达标 | 社区综合服务 station • 居民活动用房 • 阅览室 托儿所 老年服务站 社区卫生服务站 | 综合超市 • 综合超市 邮政快递末端综合服务站 | 水、电、路、气、热、信等设施 • 光纤入户和多云融合 • 社区智能安防设施及系统 停车及充电设施 • 机动车停车位 • 非机动车停车棚、停放架 • 电动车集中停放和充电场所 无障碍设施 • 出入口适老设施及无障碍改造 • 加装电梯 • 无障碍提示标识和厕所 | 公共绿地 • 开放的公共绿地 | 物业服务 • 专业化物业服务 • 物业管理用房 物业管理服务平台 • 物业管理服务平台 | 管理机制 • 居住社区管理机制 社区文化 • 举办文化化活动 |
| 已达标 | 社区综合服务 station • 社区服务大厅 • 警务室 • 社区居委会办公室 • 党群活动中心 幼儿园 | 综合超市 • 便利店 邮件和快件寄递服务设施 • 智能信报箱、智能快递箱 便民商业网点 | 水、电、路、气、热、信等设施 • 水电气热、通信、道路等基础设施 慢行系统 • 连通公共空间与住宅的慢行系统 环境卫生设施 • 垃圾分类收集点 • 公共厕所 | 公共活动场地 • 公共活动场地(含室外综合健身场地) • 开放的公共绿地 | | 综合管理服务 • 综合社区管理服务 |

2、项目文商旅环境现状分析

(1) 现状项目范围内功能情况

项目范围内现状功能以居住功能为主，仓储业态占比高。和平中北侧为上下九商业街，西南为清平市场，东侧为十三行服装批发市场。和平中以居住业态为主，占比 40%，街区中的十八甫路、和平中路仍保持东西向的商业功能，街区整体呈现出被商业、批发业包围的“商包居”业态。

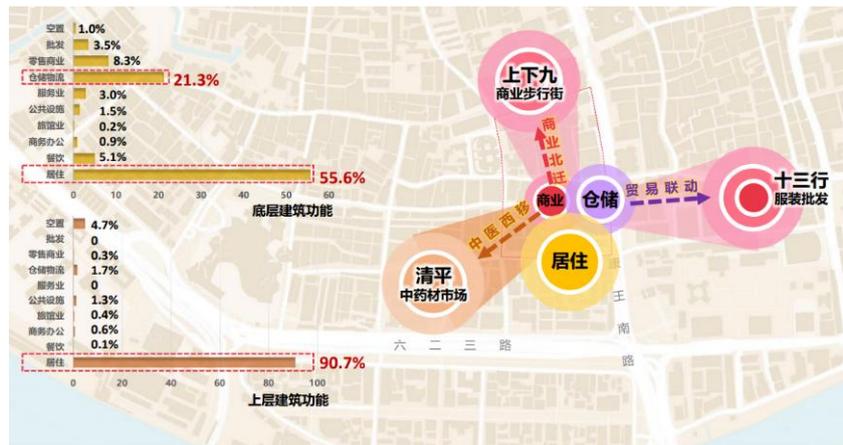


图 3.1-9 项目现状功能情况图

片区内业态主要以临街首层商铺为主，主要是餐饮小吃、日化商店、零售服饰、肉菜市场、旅店宾馆及少量民宿等小型商业，但也有较多的仓储物流、废品回收等与历史文化街区、城市发展方向不符的低端市场业态。

街区西侧为药材批发中心，区内以居住为主导功能，东侧大量住宅被置换为仓储功能。街区西侧靠近清平药材市场，沿街商铺均为药材店铺，东侧居住功能被仓储功能置换，影响居民生活。

外部街道主要为商业零售功能为主，特别是十八甫南路、十八甫北路和杉木栏路，而物流批发主要在十八甫路。

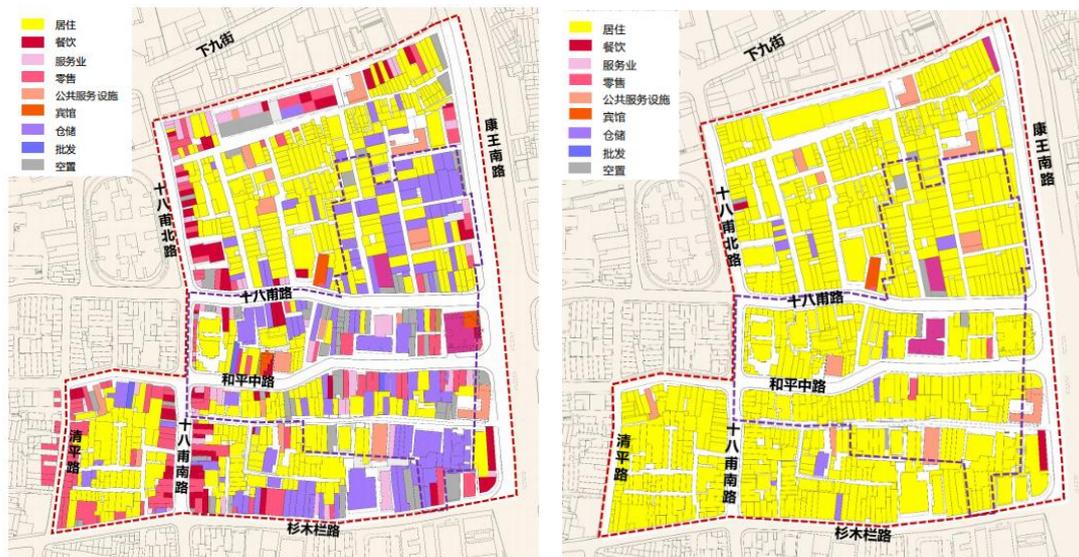
上层建筑功能相比之下显得较为单一，居住功能约占了 90%，占据了绝大部分，排在第二的为仓储功能物流功能，由于部分原居民的

搬走，把建筑出租出去用作为物流仓储功能。

项目范围内各业态占比情况统计表

表 3.1-5

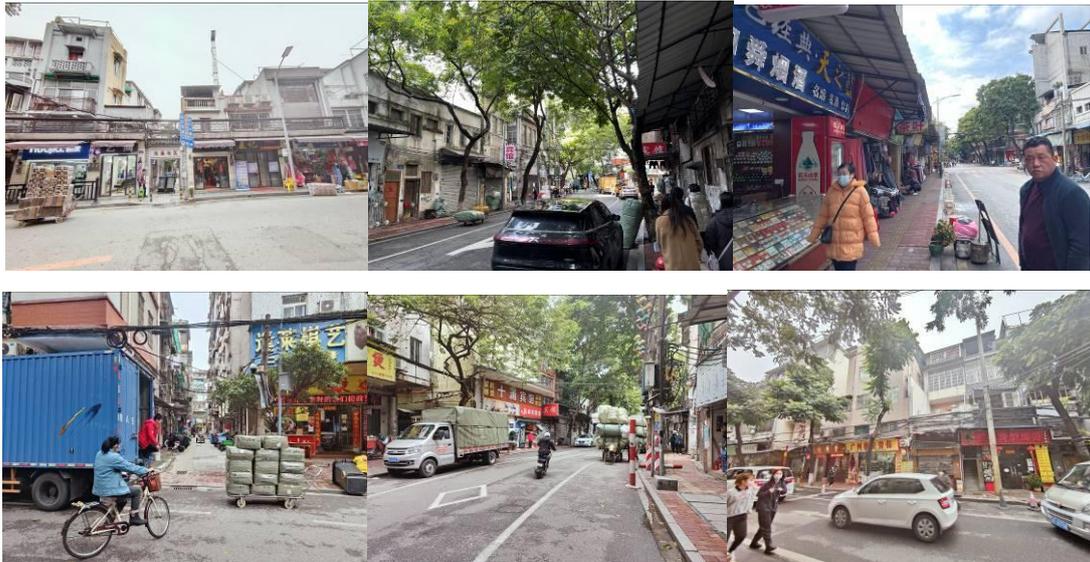
| 序号 | 业态 | 占比 |
|----|------|-------|
| 1 | 居住 | 44.9% |
| 2 | 餐饮 | 5.6% |
| 3 | 零售 | 10.8% |
| 4 | 服务业 | 4.2% |
| 5 | 商务办公 | 1.6% |
| 6 | 旅馆 | 0.8% |
| 7 | 公共设施 | 4.1% |
| 8 | 仓储 | 20.4% |
| 9 | 批发业 | 0.4% |
| 10 | 其他 | 0.0% |
| 11 | 空置 | 7.1% |
| 12 | 合计 | 100% |



首层业态、二层业态

图 3.1-10 项目现状业态情况图





项目范围内业态现状



清平路药材市场现状

图 3.1-11 项目范围内业态及周边清平路市场现状照片

根据 2022 年 2 月 15 日广州市房屋交易建管中心印发的《2021 年广州市房屋租金参考价的通知》（穗房交监〔2022〕7 号），项目周边商业租金介于 87~350 元/m²/月之间，其中距离本项目较近的区域租金在 90~250 元/m²/月之间。除高层办公楼、专业市场之外的其他区域办公用房租金，岭南街平均值在 90 元/m²/月左右，华林街平均值在 80 元/m²/月左右。

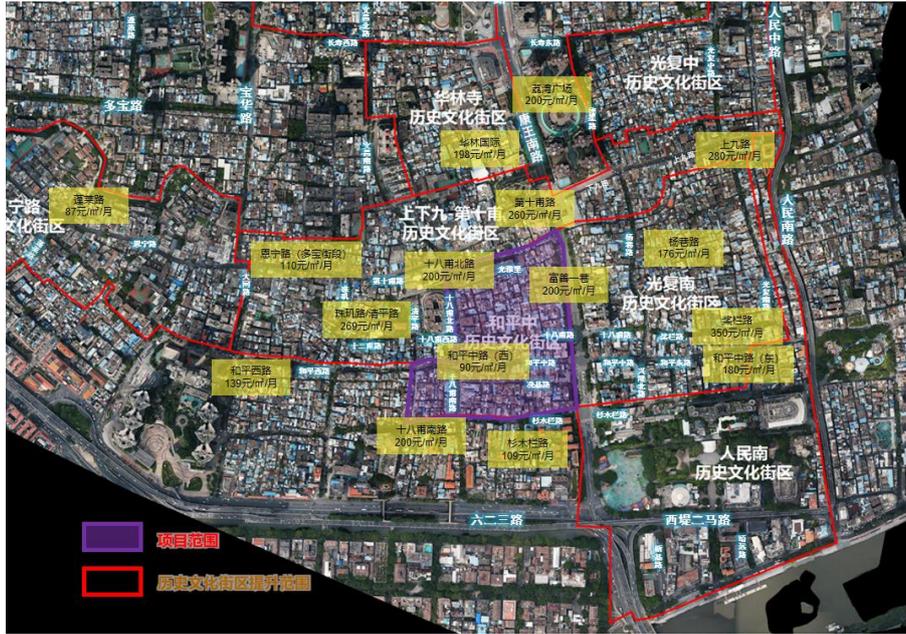


图 3.1-12 项目周边商业租金情况

(2) 现状项目范围内直管房权属情况

本项目范围内公房占比高，建筑面积共计 3.75 万 m²。街区内公房面积占总建筑面积的 16.1%，占比较高，冼基社区和富善西片区分布相对集中。

项目范围内直管房权属情况表

表 3.1-6

| 序号 | 所属街道 | 全栋公房建筑面积 (m ²) | 混合产权建筑面积 (m ²) | 公房建筑总面积 (m ²) |
|----|---------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1 | 历史文化街区内 | 16388.8 | 17750.4 | 34139.2 |
| 2 | 非历史文化街区 | 1268.4 | 2042.7 | 3311.1 |
| 3 | 合计 | 17657.2 | 19793.1 | 37450.3 |



图 3.2-13 项目现状公房情况图

康王路沿线 9、10 地块为市收储公房区，整栋公房集中，建筑面积 9725.35 m²。9、10 地块内，公房总面积 1.26 万 m²，占地块总建筑面积比达 57.9%；十八甫路北侧、富善一巷、富善二巷、光雅里南侧、曹基直街公房密集度均较高。

其中，富善一、二巷保护建筑成片集中，以西关大屋为主要风貌，价值较高。包括街屋、西关大屋-双边过、竹筒屋多种类型，呈现较典型的西关传统商住混合街区特征。



图 3.2-14 康王路沿线 9、10 地块现状公房情况图

(3) 现状项目范围内公共权属建筑业态

公房首层业态以居住、零售、仓储为主，二层业态以居住为主。公房首层业态以居住、零售、仓储为主，沿路非住物业空置较多。公房二层业态绝大部分为居住。

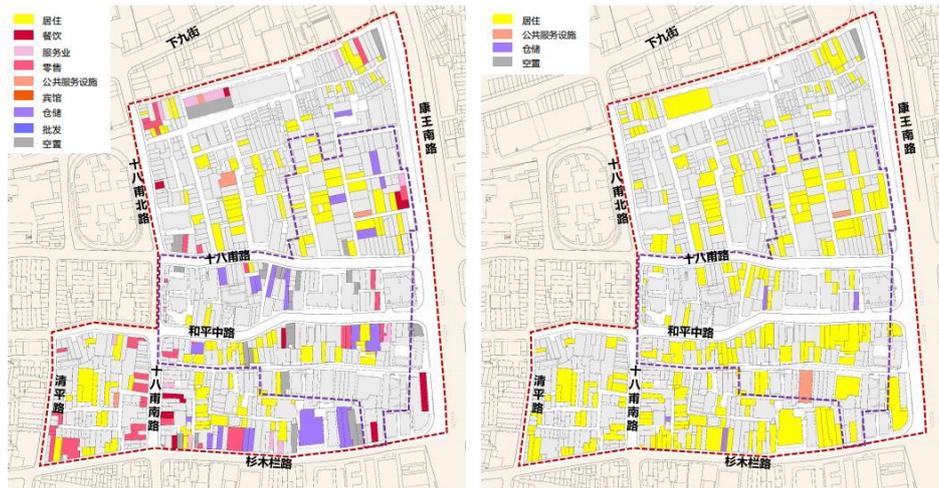


图 3.2-15 项目范围内首层公房、二层公房建筑业态情况

3、项目历史文保对象现状分析

片区现存相当数量历史、风貌建筑，其余民居历史建筑和风貌建筑现状保存条件一般，存在外立面破损严重，外部水电通信线路杂乱的问题，亟待进一步修缮保护。





图 3.2-16 保护建筑风貌建筑现状照片

现存历史文化资源及历史环境要素情况如下。

(1) 历史文化资源

和平中历史文化街区内历史文化资源丰富，主要集中在主要集中在浣基街、富善西街、十八甫路。不可移动文物 5 处，历史建筑 22 处，传统风貌线索 38 处，传统风貌建筑线索 18 处。

项目范围内历史文化资源统计表

表 3.1-7

| 序号 | 历史文化资源类型 | 数量（处） | 非历史文化街区内 |
|----|----------|-------|----------|
| 1 | 不可移动文物 | 5 | 1 |
| 2 | 历史建筑 | 22 | 1 |
| 3 | 传统风貌建筑 | 38 | 0 |
| 4 | 传统风貌建筑线索 | 18 | 2 |



图 3.1-17 项目现存历史文化资源情况图

(2) 历史环境要素

光雅里及曹基直街间有历史水系经过，主要历史街巷保存情况良好。场地内主要步行巷道基本为二类传统街巷及麻石街，历史街巷留存情况较好。

项目范围内历史环境要素统计表

表 3.1-8

| 序号 | 历史环境要素类型 | 数量（处） |
|----|----------|-------|
| 1 | 二类传统街巷 | 7 |
| 2 | 麻石街 | 9 |
| 3 | 历史水系 | 1 |



图 3.1-18 项目现存历史环境要素情况图

(3) 历史文化价值与特色

1) 中医文化现状

中医相关业态已西移至清平市场街区内药房旧址已用做居住和仓储功能，但建筑风貌保存良好。

和平中街区内中医文化相关的功能少，与中医文化相关的展示与展览空间不足，街区内部整体中医文化的感知薄弱。



图 3.1-19 项目中医文化现状情况图

2) 孙中山文化现状

孙中山东西药局位于洗基东 33、33-1、33-2、33-3 号，总建筑面积 1437.9 平方米，建于清末民国 1840-1849 年间。主体建筑外墙和风貌破坏严重，现用作仓储和居住功能，亟待修缮东西药局是孙中山在兴中会建立以前行医过程中联络革命同志、商议救国大计的重要据点，体现了近代革命的城市精神，具有重要意义和价值。



图 3.1-20 项目孙中山文化现状情况图

3) 风貌现状

近代传统商住区的肌理保存完好。除外围康王南路破坏了部分肌理外,都保持了历史上的建筑和街巷,使整个街区的风貌都保持较好。以“长街式商住街区”和“自由式大街区”为主要形态。

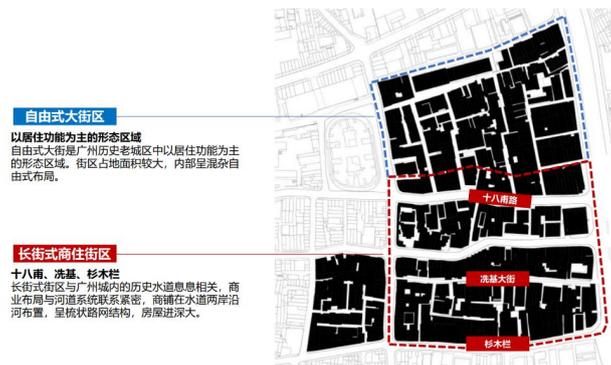


图 3.1-21 项目风貌现状情况图

①街屋

商住建筑以街屋为主要风貌形式，集中十八甫、和平中、杉木栏和十八甫南路。

十八甫路：起源于明代，清朝民国时期曾鼎盛一时的综合商业街。

和平中路：原为清代豆栏街，主营油业贸易，民国时期易名和平中路，抗战后曾集聚中医馆、中药材销售、制药厂。

杉木栏路：明朝时期为杉木集市，民国时期曾集聚中医药销售。

十八甫南北路：由明代福德里和菜栏街于清末扩建而成，明清时期曾营菜类农产品贸易。

街区内现仍存清末民国时期所建、沿主商业外街的商住混合街屋，存有部分商行旧址，主要集中在十八甫路两侧。街屋建筑的立面、门窗、细部等仍保留历史风貌。

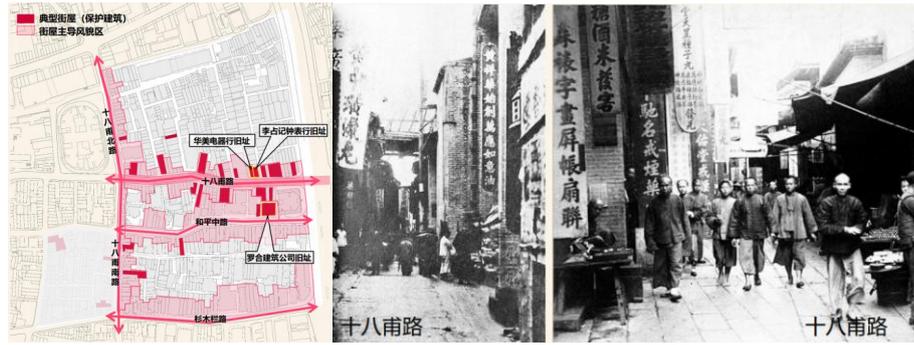


图 3.1-22 项目风貌现状情况图（街屋）

②竹筒屋、西关大屋

西关早期商住混合街区和特色建筑典型片区。经历了西关地区的形成，从滩涂陆地转变成为以十八甫为中心、接受十三行辐射的商业住宅区，是西关早期商住混合街区的代表。

街区内仍存大量传统民居，主要为竹筒屋和西关大屋。各类传统民居建筑的立面、门窗、细部等都保留了历史风貌，具有较高的建筑价值。



图 3.1-23 项目风貌现状情况图（竹筒屋、西关大屋）

4、现状建筑情况

（1）现状建筑质量

建筑质量整体一般，部分房屋急需修缮。街区内结构较差的房屋较多，主要为自建房及加建房，需要一定资金进行修缮。

项目范围内现状建筑质量统计表

表 3.1-9

| 序号 | 建筑质量 | 数量（处） |
|----|---------------|-------|
| 1 | 结构完整，设施齐全 | 21 |
| 2 | 结构基本完整，设施基本齐全 | 801 |
| 3 | 结构较差，设施简陋 | 44 |
| 4 | 合计 | 866 |

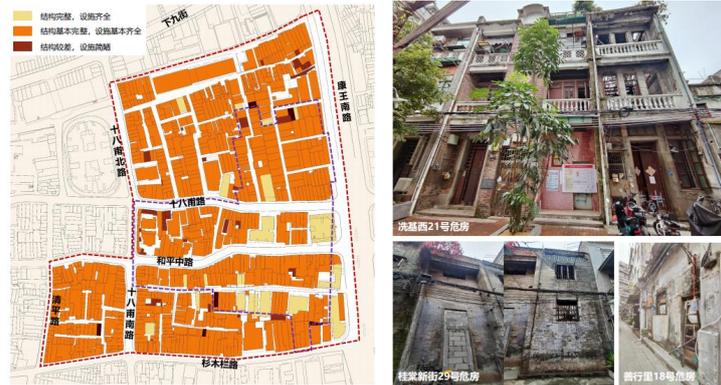


图 3.1-24 项目现状建筑质量情况图

(2) 现状建筑高度

十八甫路高层建筑较多，对整体风貌有一定影响。中高层建筑主要分布在街区主要道路沿线，康王南路西侧、十八甫路两侧、杉木栏路北侧，其中十八甫路两栋高层建筑均超过 18 层。

项目范围内现状建筑高度统计表

表 3.1-10

| 序号 | 建筑高度 | 数量（处） |
|----|----------|-------|
| 1 | 1 层建筑 | 142 |
| 2 | 2-3 层建筑 | 582 |
| 3 | 4-6 层建筑 | 124 |
| 4 | 7-9 层建筑 | 15 |
| 5 | 10 层以上建筑 | 3 |
| 6 | 合计 | 866 |



图 3.1-25 项目现状建筑高度情况图

5、街巷情况

(1) 街巷概况

项目范围内，大多数街巷宽度 3-5m，大部分街巷生活气息浓厚，但仓储运输造成的货物堆积、推车通行负面影响大。

项目范围内现状街巷情况统计表

表 3.1-12

| 街巷名称 | 路面材质 | 路长 (m) | 路宽 (m) | 交通流量 | 绿植情况 |
|---------|--------------|--------|----------------------|------|------|
| 洗基西-洗基东 | 麻石、两侧红砖 | 243 | 7 | 小 | 有古树 |
| 曹基直街 | 东段铺设麻石，西段为砖石 | 237 | 东侧小于 3m，西侧约 4m，其余 7m | 中 | 有古树 |
| 光雅里 | 小方砖 | 242 | 东侧 3m，其余 9m | 中 | 行道树 |
| 富善西街 | 麻石 | 137 | 东侧 3m，其余 9m | 中 | 行道树 |
| 十八甫新街 | 红砖 | 113 | 4 | 小 | 盆栽 |
| 福安街 | 水泥 | 123 | 4 | 小 | 盆栽 |
| 桂棠新街 | 麻石 | 154 | 4 | 小 | 盆栽 |
| 清华里 | 麻石 | 251 | 4 | 小 | 盆栽 |
| 善行里 | 麻石、砖 | 243 | 3 | 小 | 盆栽 |
| 柳桥古道 | 水泥 | 237 | 3 | 小 | 有古树 |
| 兴中里 | 水泥 | 242 | 3m，尽端小于 1m | 小 | 盆栽 |
| 富善一巷 | 麻石 | 137 | 3 | 小 | 盆栽 |
| 富善二巷 | 麻石 | 113 | 3 | 小 | 盆栽 |
| 富善三巷 | 麻石 | 123 | 3 | 小 | 盆栽 |
| 福安巷-支巷 | 麻石 | 154 | 3，尽端小于 1m | 小 | 盆栽 |



图 3.1-26 项目现状街巷情况图

(2) 街巷空间特征

① 街道宽高比 (D/H)

街道宽高比 (D/H) 约等于 1 时, 街道有着最均衡的尺度感, 形成以慢行为主, 体验舒适的空间。如: 十八甫路、杉木栏路。

D/H 大于 0.5 而小于 1 时, 街道空间形成较内敛亲切的空间尺度, 适度宜人, 适于交流。如: 洗基大街、桂棠新街、十八甫新街、福安街。

D/H 小于 0.5 时, 街道空间有着较为强烈的限定感, 略觉局促。如: 富善西街、富善一巷、富善二巷、富善三巷、善行里。

② 建筑面宽与街道宽度比 (W/D)

建筑面宽与街道宽度比 (W/D) 大于 1.5 时, 面宽较大, 空间延伸感强, 缺少变化, 单调压抑。如福安街、十八甫新街、桂棠新街部分街道。

W/D 大于 1 而小于 1.5 时, 街道空间整体节奏和韵律感较为适宜, 显得富有生气。如富善西街、富善一巷、富善二巷、富善三巷、善行

里。

W/D 小于 1 时，街道空间有着较为强烈的节奏感，变化多端。

如：洗基大街、十八甫路、杉木栏路。

项目范围内现状街巷情况统计表

表 3.1-13

| 街巷名称 | 街道宽高比 (D/H) | 建筑面宽与街道宽度比 (W/D) | 界面连续性 (优/中/差) |
|-------|-----------------|--------------------|---------------|
| 洗基大街 | $0.5 < D/H < 1$ | < 1 | 优 |
| 富善二巷 | < 0.5 | $1 < W/D < 1.5$ | 优 |
| 富善三巷 | < 0.5 | $1 < W/D < 1.5$ | 差 |
| 福安街 | $0.5 < D/H < 1$ | < 1 , 部分 > 1.5 | 中 |
| 十八甫新街 | $0.5 < D/H < 1$ | < 1 , 部分 > 1.5 | 中 |
| 十八甫路 | ≈ 1 | < 1 | 中 |
| 杉木栏路 | ≈ 1 | < 1 | 优 |
| 善行里 | < 0.5 | $1 < W/D < 1.5$ | 中 |
| 桂棠新街 | $0.5 < D/H < 1$ | < 1 , 部分 > 1.5 | 中 |
| 富善西街 | < 0.5 | $1 < W/D < 1.5$ | 优 |
| 富善一巷 | < 0.5 | $1 < W/D < 1.5$ | 中 |

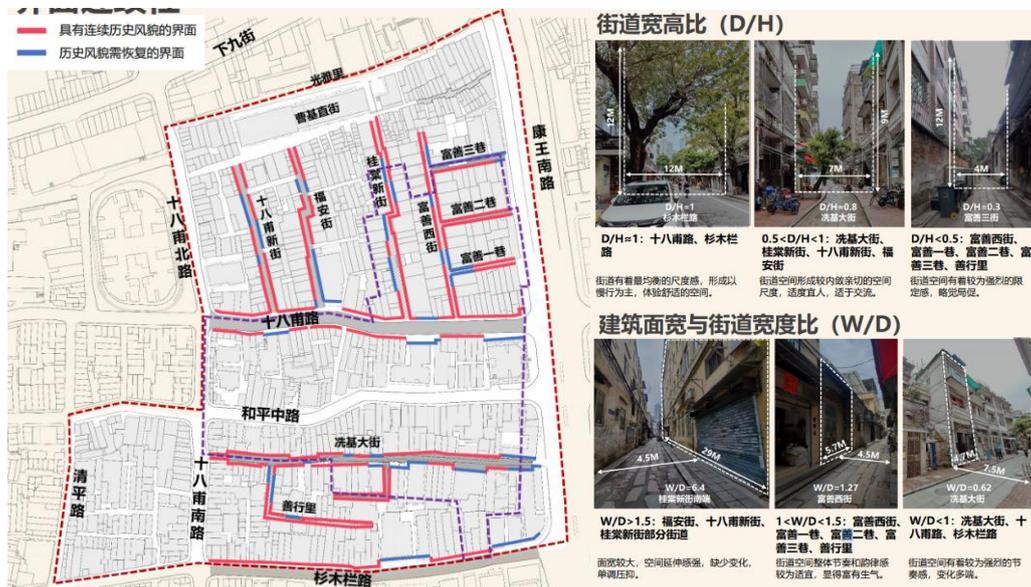


图 3.1-27 项目现状街巷空间特征情况图

3.1.3 项目现状情况小结

本项目建设范围历史文化街区属于居住复合型的历史文化街区，居住功能为主，商业及配套次之，内部分布有一部分历史文化建筑。多为低层砖混、砖木和框架结构建筑，建筑密度高，建筑质量一般，建筑权属复杂。

项目范围内社区风貌杂乱、人居环境较差。基础设施存在建筑外立面破损老旧，部分巷道路面破损，公共空间被占用，部分垃圾点脏乱且未垃圾分类，消防、安防设施不完善，“三线”大多架空敷设较为散乱等，同时项目范围内仓储物流业态已影响区域正常交通、居民生活，不利于街区文商旅产业的协调发展。

项目文商旅产业规模小、分布散，人口年龄偏高缺少活力。项目商业以临街小商铺为主，没有主导的区域商业业态。常住人口中多以老年人为主，商业及新事物需求力低。

总的来说，和平中历史文化街区项目现状可总结为三个亟待解决的问题：

①“名不副实”——历史资源丰富，文化感知度低。

项目现状历史资源丰富，不可移动文物 6 处，历史建筑 23 处，传统风貌线索 38 处，传统风貌建筑线索 18 处。但整体文化感知度低，东西药局知名度低，历史故事不突出，20 年以上居民留存率较低。

②“表里不合”——建筑风貌质量高，但业态功能低端。

项目现状建筑风貌质量高，7 条二类传统街巷，9 条麻石街，1 条历史水系。但整体业态功能低端，业态可归纳为：44.9%居住、20.4%

仓储、10.8%零售、5.6%餐饮、4.2%服务业、其他 14.1%。

③“内外断层”——外部配套优越，但内部设施不足。

项目周边现状生活配套优越，项目周边文化公园、上下九步行街配套完善，地铁文化公园站、华林寺站及黄沙站交通条件优越，部分生活区能辐射到清平东肉菜市场。但项目整体内容设施不足，缺少文化活动站，肉菜市场、停车设施配套不足，缺少室内外居民活动空间。

在历史文化层面上，缺乏载体，感知薄弱。几乎没有街区相关历史和文化的保存和展示空间，仅存于口口相传，缺少物理载体。

在物质层面上，局部破坏，风貌衰退。部分风貌建筑立面构件衰败破损严重，核心风貌区逐渐受到现代建筑侵蚀；广告牌、雨棚等构筑物未经管控，对街区风貌破坏较大角落空间多为杂物、垃圾堆放点，整体环境质量和品质有待改善，仓储业态占比过高项目范围内；大多数街巷宽度 3-5m，大部分街巷生活气息浓厚，但仓储运输造成的货物堆积、推车通行负面影响大。

在社会民生层面上，居住条件落后。街区本地和世代居住居民比例高，外来人口少，老龄人口占比居高，居民文化水平相对较低；居住室内空间拥挤，室外活动场地严重缺乏；老人儿童活动设施、电动车停放及充电设施、菜肉市场等便民生活设施缺口较大。

3.2 项目区域改造意愿调查及座谈、访谈

项目团队通过主题座谈、入户访谈、文献研究、实地调研，结合坊间传闻、史料记载和建筑遗产，挖掘历史文化底蕴和原生场景。

3.2.1 公众工作

自 2022 年 2 月 16 日至今，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。

1、座谈会

(1) 华林街道办、岭南街道办及各社区居委会座谈会

2022 年 2 月 16 日，项目团队实地考察，并与华林街道办、岭南街道办及各社区居委会联合开展和平中历史文化街区保护活化利用主题座谈会。

(2) 冼基社区居民委员会座谈会

2022 年 2 月 21 日，项目团队与荔湾区住建局、岭南街道办事处、冼基社区居民委员会联合开展和平中历史文化街区保护活化利用主题座谈会。



图 3.2-1 座谈会现场照片

（3）洗基社区座谈会

2022年2月23日，项目团队与岭南街道办事处、洗基社区居委会及社区居民委员会联合开展和平中历史文化街区保护活化利用主题座谈会。参会居民主要为中年、老年现仍居住在社区内的居民，其中一半现仍在工作，工作地点为周边区域。具体问询反馈包括以下几个方面。

①在公共空间和公服设施方面，基于前期调研掌握到社区内较缺少活动设施和活动空间，项目团队对居民希望未来引入的具体设施类型进行问询。居民反馈对老人活动中心、长者饭堂、棋牌室、活动室、康体空间（乒乓球桌等）、小型图书馆、儿童活动室、亲子活动中心等涉及老年、儿童及通用型公共服务设施均有较高的需求。

②在业态方面，考虑到和平中历史文化街区具有中医历史文化底蕴，项目团队就中医馆、养生馆业态的置入对居民进行问询，居民反馈若引入会考虑消费，但需考虑匹配居民的消费能力。而对于民宿，街道办、居委、居民持可考虑进驻，但密度不能过高，需有专业团队运营管理的观点；居民认为隔十几户有一家民宿这样的密度可接受；街道办、居委建议使用公房进行民宿引入，减少私房做民宿带来的社区管理运营风险。

③环卫设施方面，居民反馈希望设置封闭式的环卫站。

④在停车方面，项目团队提出设置集中停放点的构想，居民表示同意，居民、居委会均希望电动车及充电桩规整管理。

⑤改造出资方面，居民表示政府补贴的情况下，可考虑自己出部

分资金进行私房优化。



图 3.2-2 座谈会现场照片

2、访谈记录

(1) 福安社区：居民反映区内空地有流浪汉，希望通过增加绿植设施或其他方式，提高社区整体环境；区内基础设施配套不足。

(2) 洗基社区：居民反映希望增加老人活动空间、引入文化设施、整治仓储等；石板路在多次施工后，已出现沉降不平的问题，区内居民中老年人人居多，存在安全隐患。



图 3.2-3 调研座谈走访等工作

(3) 各社区的消防问题、水浸问题、治安问题、公共设施问题皆亟需改善；公共服务设施配套有待改善，特别是中老年人对活动空间和设施的需求；片区风貌有待改善。

3、现状存在问题总结

项目团队对街区进行实地调研，共举办 4 场各方代表座谈会，入户深度访谈 8 户，共 40 多人直接参与。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、遗产建筑与整体风貌、功能业态等方面存在的问题。

(1) 基础设施

基础设施方面，主要是路面铺装不平、排水排污不畅、电线被晾晒占用。麻石街坑坑洼洼，老年人走动不便；暴雨天有“水浸街”现象；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；管道煤气未实现全覆盖。

(2) 公共服务

公共服务方面，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；缺少长者饭堂、老年人活动中心、儿童活动室、亲子活动室等针对老幼的服务设施；公共电动车停车位不足，乱停乱放严重。

(3) 遗产建筑与整体风貌

部分遗产建筑破、损、塌；传统麻石街被破坏。1 栋文物保护单位被违法拆除，部分文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑原始立面被

新贴面、涂料、招牌等覆盖，风貌受到破坏；部分建筑原有极具西关特色的趟栊门、花窗等构件被拆换，现已不存或损坏；洗基大街传统麻石街麻石被盗，麻石比例下降。

(4) 功能业态

仓储业比例大，影响交通；新型商业少，未成气候。仓储业比例大，货运占用道路和人行道，严重影响交通，货物以服装、包装盒为主，有消防隐患；咖啡厅、书店等新型业态零星分布，缺少消费人群，运营较困难。

3.2.2 项目公示

自 2022 年 1 月至今，项目团队在项目设计街道办事处、社区进行了项目公开公示。公示期内未收到不支持意见。



图 3.2-4 项目于岭南街道洗基社区公示记录

3.2.3 问卷调查

1、项目公示与问卷调查

自 2022 年 1 月至今，项目团队在街道办事处、社区进行了项目公开公示，在社区工作人员的协助下向项目范围内生活的居民进行征集意见、派发了群众调查问卷，就群众对项目改造意愿、总体评价等

问题进行了调查。调查问卷主要从两个维度提出问题，一个是老旧小区相关问题上，一个是历史活化相关问题上。

2、群众调查统计分析

截止至 2022 年 3 月 15 日，项目在光雅里社区、洗基社区 2 个社区调查发放群众问卷 619 份，回收 596 份，回收率 96.28%，其中有效问卷 619 份，有效率 100%。调查结果显示绝大部分受访群众同意进行项目改造及活化，其中：99.66% 受访群众（594 份问卷）表示同意，0.34% 受访群众（2 份问卷）则表示不同意。部分未能回收的原因主要是社区工作人员无法直接联系到相应群众。

3、居民意见收集汇总

从调研结果反馈看，受访群众最为关注历史文化街区内保护活化、公共空间、服务设施、建筑更新及市政设施五个方面的具体问题，居民主要诉求为三线整治、道路平整、给排水等市政设施及配套建筑设备的改善，以及公共服务设施的完善。洗基社区居民尤其关注“挖掘建筑背后的历史故事”。

除了以上几个最为关注的内容外，部分受访群众关注传统街巷照明、片区内具有地域特色公共空间整治等保护活化的内容，小区公共空间环境等整治的内容，卫生站、幼儿托管、家政保洁等服务设施设置的内容，更换楼栋供水设施、维修改造楼栋消防设施、安装一户一水表、维修安装楼道照明、规范整理楼栋电气设施等建筑内部更新的内容，以及疏通更换小区排水管网、维修更新小区照明设施、公共空间雨污分流、维修完善人行安全措施等市政设施整治的内容。

居民意见收集汇总表

表 3.2-1

群众调查意见

- (1) 历史文化街区改造是政府造福人民，搞好外立面，是一件很好的事，希望能让大家高兴；
- (2) 保留麻石路，不要采用雕字花/画地砖。
- (3) 建议每层楼安装扶手。
- (4) 建议对洗基西 21 号等危房由公家收回，修缮后可作老人家活动室等公共设施之用。
- (5) 街内的人力车太嘈杂，电动单车较多，对行人有较大的安全影响。
- (6) 洗基西 13 号 602 房，之前亚运工程装饰后的不锈钢雨棚申请支架加固，雨棚的塑料材质部分已损坏，申请更换为不锈钢遮盖，即雨棚整体均为不锈钢材质。
- (7) ①对历史风貌的门窗修旧如旧。②不能因维修人行道导致人行道增高，现人行道与屋内水平地面高出数十厘米，严重困扰住户。③路边某些大树太大，树根严重影响房屋地基结构，建议移走或清除。
- (8) 增建街头巷尾蜜蜂箱（快递投件），方便居民。
- (9) 荔湾老城区砖木结构老旧房子非常多，流动人口亦非常大，房屋有各种各样安全隐患，比如白蚁问题，消防问题，水电设施老化，排水系统老化等等，片面追求外表美化只是空中楼阁，不能长活旧安，请切实管理规范群租房，不能让短视改建危害房屋安全。
- (10) ①原部分钢窗维修保养不方便，建议更换成铝合金窗或其他钢塑窗。②拆除 4 楼至 5 楼楼梯间的旧铁网。③一楼地面严重破损，需要重新铺地面。
- (11) 希望多增加社区休闲长椅及文化娱乐设施。
- (12) 清理流浪乞讨人员；历史文化街区改造体现广州西关的历史文化特色，重塑西来古岸的风貌；大楼旧烟通、外墙需维修；加装扶手；更换排水渠；管道燃气入户；加装；管理无牌经营小食店。



项目整体



老旧小区微改造 60 项

图 3.2-5 居民关注的具体问题情况汇总图

3.2.4 直管用房情况摸排、座谈

经与居委会对接公房信息，基于方案可实施性梳理信息并初步筛选具改造潜力的公房，将整栋产权属公和首层产权属公的建筑作为功能置换的重点考察对象，并根据居委的建议，考虑将非直管的单位房纳入改造对象。

项目组现阶段已对考虑纳入改造方案的公房、私房进行实地考察，对其现状使用情况、质量、风貌进行初步评估。

2022 年 2 月 25 日，在区住建、岭南街道办、冼基社区居委会的协调组织下，项目团队与街道两代表一委员、具较大影响力的单位(冼基幼儿园)代表、荔湾区公房运营单位名信物业管理公司代表进行座谈。

项目团队首先介绍了项目背景、现状分析、活化利用思路和初步

改造方案。而后，各方就总体结构、重要空间节点、公共服务设施布点、方案可实施性等内容展开探讨，具体如下。

①总体结构方面，参会代表赞同增加洗基东-洗基西与和平中路、杉木栏路间步行联系的构想。

②空间节点方面，参会代表赞同增设公共空间、社区广场以提供室外活动休憩场地；认为洗基东社区广场空间选点适宜，能较好地服务到幼儿园的儿童群体。

③公共服务设施方面，参会代表提出电动车停放点可考虑在街区内部多点布局，仅靠单个布点容量不足，并提议利用未来增设的公共空间/社区广场、现状洗基东派出所山墙面前空地布局电动车停放点及充电桩。

④方案可实施性方面，街道办易副主任对方案基于实际情况选择近期改造节点的工作思路表示认可；名信公司代表表示和平中历史文化街区内目前空置的公房较少，在洗基社区内仅两栋，在公房腾退、腾迁方面有较大的困难；街道办社建办周主任、居委会黄主任表示欲对公房首层进行功能置换需考虑二层及以上仓储和居住的出入流线；参会代表表示在拆除公房时，需考虑对紧挨被拆公房的私房建筑的影响；区住建易科则探讨了对出台相关政策支持、将部分危房私房纳入改造对象的可能性。

项目团队根据各方建议，对派出所山墙前空地、荔湾恒汇公司前空地、宅前空地等近期改造潜力点进行现场再考察，将在现场基于实施进行方案构思。



图 3.2-6 座谈会现场照片

3.3 本项目建设需求分析

从 3.1 章节的项目现状分析可知，本项目红线范围内现状主要问题有三大问题：

①在历史文化层面上，缺乏载体，感知薄弱。几乎没有街区相关历史和文化的保存和展示空间，仅存于口口相传，缺少物理载体。

②在物质层面上，局部破坏，风貌衰退。部分风貌建筑立面构件衰败破损严重，核心风貌区逐渐受到现代建筑侵蚀；广告牌、雨棚等构筑物未经管控，对街区风貌破坏较大角落空间多为杂物、垃圾堆放点，整体环境质量和品质有待改善，仓储业态占比过高。

③在社会民生层面上，居住条件落后。街区老年人口和外来低收入租住人口较多，居民文化水平相对较低；居住室内空间拥挤，室外活动场地严重缺乏；老人儿童活动设施、电动单车停放及充电设施、菜肉市场等便民生活设施缺口较大。

但本项目历史价值高，比如历史资源丰富，街区肌理保存完整，西关大屋、竹筒屋、麻石板街巷交融并存；项目范围内和平中历史文化街区具有独特的历史文化价值与特色，本街区是民国时期广州医药文化聚集和发扬的载体，是孙中山进步思想的酝酿地和传播地，也是明末清初广州西关早期商住混合街区和特色建筑的典型案例。

从 3.2 章节问卷及各种访谈座谈可知，老旧小区微改造方面，居民意见集中在基础设施、公共服务、遗产建筑与整体风貌、功能业态等方面的问题上。历史活化方面，居民意见主要集中在街巷照明、公共空间、特色表示等问题上。但居民问卷调查结果显示绝大部分受访群众（受访群众中的 99.66%）同意进行项目改造及活化。

综上，本次项目需求是基于现状扎实的多次调研，及关注民生诉求，用问卷与访谈结合充分了解改造意愿，同时进行入户访谈，专访，座谈会，项目主题日，最后通过日常参与式驻场咨询挖掘社区亮点，践行共同缔造。本项目的需求主要分为以下几类：

1、历史文化建筑保护需求分析

改造区域范围为历史文化街区优化区，维护修缮历史建筑，塑造连续历史街区风貌界面。

2、文商旅活化利用需求分析

改造区域范围为历史文化街区优化区，通过叠合历史人文印记、城市功能业态、空间特色要素，以和平中街区内历史文化要素、9 条麻石街为脉，保留和平中西关风情居住功能，依托和平中中医文化集聚地、传统文化生活区及新兴文化，融合商旅文化与展示，打造集文

化旅游、休闲娱乐、居住生活为一体的历史文化街区。选取冼基大街、富善西街 2 条文化主脉，冼基大街、冼基西、善行里、曹基直街、桂堂新街、富善西街、富善一巷、富善二巷、富善三巷在内的 9 条综合服务街巷为触媒，集建筑保护、功能活化、文化传承、民生提质一体化设计。同时以公房、公服设施与公共空间为载体，打造适宜荔湾青年创业与居住的西关风情活力社区单元。

3、基础设施微改造需求分析

改造区域范围为历史文化街区及老旧小区改造区，主要为民生最为关注的问题及现状急需解决的问题。疏通街巷脉络，优化主要街巷交通断面，改善慢行空间环境，强化慢行体验，优化环境等等。

3.4 本项目建设内容与规模

本项目为和平中历史文化街区保护活化利用工程，项目范围总面积 10.33 公顷，其中和平中历史文化街区 9.14 公顷，冼基社区 1.19 公顷。根据片区改造方案策略与现状，主要建设内容包括两大部分，第一部分为历史文保对象的保护活化，历史文化保护对象保护活化利用，主要包括建筑本体修缮、室内环境改善、施工期间保护方案、结构加固、外立面照明工程、建筑物活化利用、历史环境要素保护修缮、市政道路改造、照明增设、新建石牌坊、公共卫生设施改善及 VI 视觉策划及标识系统增设等内容；第二部分为基础设施微改造内容，含维修安装楼栋门、维修安装楼栋门对讲系统、维修安装楼道照明、粉刷楼道（含墙面零星抹灰）、修复公共楼梯等 60 项内容。

本项目具体建设内容及规模如下表所示。

项目建设内容与规模表

表 3.4-1

| 序号 | 建设内容 | 单位 | 规模 | 备注 |
|-------|---------------------------------|----------------|----------|------------|
| (一) | 历史文化保护对象保护 | m ² | 52329.79 | |
| 1 | 修缮公有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索 | m ² | 5733.83 | (一、二、三类公房) |
| 1.1 | 修缮公有产权文物单位 | m ² | 426.37 | (一类、公房) |
| 1.1.1 | 建筑本体修缮 | m ² | 298.46 | |
| 1.1.2 | 室内整饰整治 | m ² | 426.37 | |
| 1.1.3 | 施工期间保护方案 | m ² | 426.37 | |
| 1.1.4 | 结构加固 | m ² | 426.37 | |
| 1.1.5 | 外立面照明工程 | m ² | 298.46 | |
| 1.2 | 修缮公有产权历史建筑及传统风貌建筑 | m ² | 4646.99 | (二类、公房) |
| 1.2.1 | 建筑本体修缮 | m ² | 3252.89 | |
| 1.2.2 | 室内整饰整治 | m ² | 4646.99 | |
| 1.2.3 | 施工期间保护方案 | m ² | 4646.99 | |
| 1.2.4 | 结构加固 | m ² | 4646.99 | |
| 1.2.5 | 外立面照明工程 | m ² | 3252.89 | |
| 1.3 | 修缮公有产权传统风貌建筑线索 | m ² | 660.47 | (三类、公房) |
| 1.3.1 | 建筑本体修缮 | m ² | 462.33 | |
| 1.3.2 | 室内整饰整治 | m ² | 660.47 | |
| 1.3.3 | 施工期间保护方案 | m ² | 660.47 | |
| 1.3.4 | 结构加固 | m ² | 660.47 | |
| 1.3.5 | 外立面照明工程 | m ² | 462.33 | |
| 2 | 修缮私有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索 | m ² | 22770.42 | (一、二、三类私房) |
| 2.1 | 修缮私有文物单位 | m ² | 3130.07 | (一类、私房) |
| 2.1.1 | 建筑本体修缮 | m ² | 3130.07 | |
| 2.1.2 | 施工期间保护方案 | m ² | 3130.07 | |
| 2.1.3 | 外立面照明工程 | m ² | 3130.07 | |
| 2.2 | 修缮私有历史建筑及传统风貌建筑 | m ² | 14726.41 | (二类、私房) |
| 2.2.1 | 建筑本体修缮 | m ² | 10308.49 | |
| 2.2.2 | 施工期间保护方案 | m ² | 14726.41 | |
| 2.2.3 | 外立面照明工程 | m ² | 10308.49 | |
| 2.3 | 修缮私有传统风貌建筑线索 | m ² | 4913.94 | (三类、私房) |
| 2.3.1 | 建筑本体修缮 | m ² | 3439.76 | |
| 2.3.2 | 施工期间保护方案 | m ² | 4913.94 | |
| 2.3.3 | 外立面照明工程 | m ² | 3439.76 | |
| 3 | 其他公房(产业空间)活化利用(历史保护街区范围内) | m ² | 23825.54 | (四、五、六类公房) |
| 3.1 | 建筑本体修缮 | m ² | 16677.88 | |
| 3.2 | 室内整饰整治 | m ² | 23825.54 | |

| | | | | |
|---------|-----------------------------|----------------|----------|-------------|
| 3.3 | 施工期间保护方案 | m ² | 23825.54 | |
| 3.4 | 结构加固 | m ² | 23825.54 | |
| 3.5 | 外立面照明工程 | m ² | 16677.88 | |
| 4 | 公共空间活化（历史保护街区范围内） | m ² | 27019.10 | （历史保护街区范围内） |
| 4.1 | 历史环境要素保护修缮 | m ² | 9732.1 | |
| 4.1.1 | 麻石街修复（9条麻石街，含麻石街两侧铺地） | m ² | 3882.53 | |
| 4.1.2 | 既有牌坊及周边环境整治 | m ² | 5849.57 | |
| 4.2 | 市政道路整治 | m ² | 17287 | |
| 4.2.1 | 新建人行道 | m ² | 2622.61 | |
| 4.2.5 | 新建彩色机动车道沥青路面 | m ² | 17287 | |
| 4.2.6 | 新建人行钢护柱（含基础） | 个 | 1108 | |
| 4.2.7 | 新建路段过街安全岛 | m ² | 0 | |
| 4.2.8 | 迁移现有路灯 | 个 | 0 | |
| 4.2.9 | 新建路灯 | 个 | 3 | |
| 4.2.10 | 迁移现有交通标志牌 | 个 | 0 | |
| 4.2.11 | 新建现有交通标志牌（1m ² ） | 个 | 9 | |
| 4.2.12 | 城市家具和公共空间环境 | 处 | 8 | |
| 4.2.13 | 迁移现有收水井（含支管） | 个 | 60 | |
| 4.2.14 | 新建收水井（含支管） | 个 | 45 | |
| 4.2.15 | 新建行道树 | 株 | 27 | |
| 4.2.16 | 新增人行座椅 | 个 | 15 | |
| 4.2.17 | 无障碍设施改造 | 处 | 4 | |
| 4.2.18 | 新增减速垄 | 个 | 0 | |
| 4.2.19 | 路侧机动车停车位 | 个 | 55 | |
| 4.2.20 | 遮阳棚 | m ² | 60 | |
| 4.2.21 | 自行车停车架（选装） | 处 | 2 | |
| 4.2.22 | 停车场改造 | m ² | 656 | |
| 4.3 | 公共空间整治 | m ² | 2791.6 | |
| 4.4 | 公共艺术装置 | 组 | 2 | |
| 4.5 | 新建石牌坊 | 项 | 3 | |
| 4.6 | 室外照明工程 | 项 | 1 | |
| 4.7 | 导视系统和VI系统建立工程 | 项 | 1 | |
| (二) | 微改造改造要素（60项） | m ² | 183336 | |
| 5 | 基础设施完善—其他私房及公共部分（历史保护街区范围内） | m ² | 162436 | |
| 5.1 | 基础类 | m ² | 97462 | |
| 5.1.1 | 房屋建筑本体共用部分 | m ² | 97462 | |
| 5.1.1.1 | 楼栋门 | 樘 | 143 | |
| 5.1.1.2 | 门禁系统 | 户 | 143 | |
| 5.1.1.3 | 楼道照明 | 处 | 487 | |
| 5.1.1.4 | 楼道修缮 | m ² | 9746 | |
| 5.1.1.5 | 楼栋“三线” | 梯 | 195 | |

| | | | | |
|------------|-------------|----------------------|--------------|--|
| 5.1.1.6 | 楼栋消防设施 | 套 | 195 | |
| 5.1.1.7 | 楼栋供水设施 | 台 | 49 | |
| 5.1.1.8 | 楼栋排水设施 | m | 1754 | |
| 5.1.1.9 | 屋面防水 | m ² | 7472 | |
| 5.1.1.10 | 化粪池 | 个 | 42 | |
| 5.1.1.11 | 电气设施 | m ² | 9746 | |
| 5.1.1.12 | 外墙治理 | m ² | 68223 | |
| 5.1.1.13 | 建筑户外构造构件 | 项 | 42 | |
| 5.1.1.14 | 公用采光窗 | m ² | 688 | |
| 5.1.1.15 | 防盗网 | m ² | 2065 | |
| 5.1.1.16 | 一户一水表 | 户 | 2151 | |
| 5.1.1.17 | 一户一电表 | 户 | 2151 | |
| 5.1.1.18 | 管道燃气 | 户 | 2151 | |
| 5.1.1.19 | 适老化设施 | 处 | 229 | |
| 5.1.2 | 小区公共部分 | m ² | 17394 | |
| 5.1.2.1 | 消防通道 | 项 | 4 | |
| 5.1.2.2 | 室外消防设施 | 项 | 20 | |
| 5.1.2.3 | 无障碍设施改造 | 处 | 0 | |
| 5.1.2.4 | 人行安全设施 | 个 | 20 | |
| 5.1.2.5 | 小区道路 | m ² | 8697 | |
| 5.1.2.6 | 地面铺装 | m ² | 8697 | |
| 5.1.2.7 | 垃圾分类 | 处 | 6 | |
| 5.1.2.8 | 排水管网（非雨污分流） | m | 3200 | |
| 5.1.2.9 | 监控设施 | 点 | 100.00 | |
| 5.1.2.10 | 修缮围墙 | m ² | 1500.00 | |
| 5.1.2.11 | “三线”整治 | m | 3341 | |
| 5.1.2.11a | 三线下地 | m | 1770 | |
| 5.1.2.11b | 弱电下地、强电套管架空 | m | 1571 | |
| 5.1.2.12 | 雨污分流 | m | 3341 | |
| 5.1.2.13 | 供电设施 | m | 3341 | |
| 5.1.2.14 | 供水管网 | m | 3341 | |
| 5.2 | 完善类 | m² | 64974 | |
| 5.2.1 | 房屋建筑本体共用部分 | m ² | 64974 | |
| 5.2.1.1 | 遮阳蓬 | m ² | 4840 | |
| 5.2.1.2 | 空调机位 | m ² | 542 | |
| 5.2.1.3 | 外立面整饰 | m ² | 45482 | |
| 5.2.1.4 | 楼体绿植 | m ² | 12995 | |
| 5.2.1.5 | 建筑节能改造 | 栋 | 0 | |
| 5.2.1.6 | 加装电梯 | 栋 | 0 | |
| 5.2.1.7 | 信报箱 | 户 | 2151 | |
| 5.2.2 | 小区公共部分 | | | |
| 5.2.2.1 | 照明设施 | 盏 | 0 | |
| 5.2.2.2 | 信息标识 | 项 | 0 | |

| | | | | |
|------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|--|
| 5.2.2.3 | 公共晾晒设施 | 组 | 30 | |
| 5.2.2.4 | 小区绿植 | m ² | 0 | |
| 5.2.2.5 | 小区公共空间 | 项 | 0 | |
| 5.2.2.6 | 小区入口 | 项 | 0 | |
| 5.2.2.7 | 公共环境小品 | 项 | 0 | |
| 5.2.2.8 | 儿童娱乐设施 | 组 | 4 | |
| 5.2.2.9 | 非机动车泊车 | m ² | 216 | |
| 5.2.2.10 | 机动车泊车 | 个 | 4 | |
| 5.2.2.11 | 拆除违法建设 | m ² | 13645 | |
| 5.2.2.12 | 充电桩 | 个 | 30 | |
| 5.2.2.13 | 快递设施 | 处 | 4 | |
| 5.2.2.14 | 信息宣传栏 | 项 | 0 | |
| 5.3 | 活化利用类 | | | |
| 5.3.1 | 小区公共部分 | | | |
| 5.3.1.1 | 公服设施 | m ² | 500 | |
| 5.3.1.2 | 危房治理 | m ² | 677 | |
| 5.3.1.3 | 急救设施 | 处 | 1 | |
| 5.3.1.4 | 智慧社区 | 点 | 1 | |
| 5.3.1.5 | 建设海绵城市 | m ² | 3000 | |
| 5.3.2 | 后期管养 | | | |
| 5.3.2.1 | 完善规范化物业管理（后续管理） | 项 | 0 | |
| 6 | 基础设施完善—房屋及公共部分（老旧小区范围内） | m² | 20900 | |
| 6.1 | 基础类 | | 12540.00 | |
| 6.1.1 | 房屋建筑本体共用部分 | | 12540.00 | |
| 6.1.1.1 | 楼栋门 | 樘 | 42 | |
| 6.1.1.2 | 门禁系统 | 户 | 8 | |
| 6.1.1.3 | 楼道照明 | 处 | 63 | |
| 6.1.1.4 | 楼道修缮 | m ² | 1254.00 | |
| 6.1.1.5 | 楼栋“三线” | 梯 | 25 | |
| 6.1.1.6 | 楼栋消防设施 | 套 | 25 | |
| 6.1.1.7 | 楼栋供水设施 | 台 | 6 | |
| 6.1.1.8 | 楼栋排水设施 | m | 752.40 | |
| 6.1.1.9 | 屋面防水 | m ² | 2884.20 | |
| 6.1.1.10 | 化粪池 | 个 | 12 | |
| 6.1.1.11 | 电气设施 | m ² | 12540.00 | |
| 6.1.1.12 | 外墙治理 | m ² | 5266.80 | |
| 6.1.1.13 | 建筑户外构造构件 | 项 | 33.6 | |
| 6.1.1.14 | 公用采光窗 | m ² | 166.8 | |
| 6.1.1.15 | 防盗网 | m ² | 500.4 | |
| 6.1.1.16 | 一户一水表 | 户 | 417 | |
| 6.1.1.17 | 一户一电表 | 户 | 417 | |
| 6.1.1.18 | 管道燃气 | 户 | 417.00 | |

| | | | | |
|------------|--------------|----------------------|----------------|--|
| 6.1.1.19 | 适老化设施 | 处 | 139 | |
| 6.1.2 | 小区公共部分 | m ² | 2000 | |
| 6.1.2.1 | 消防通道 | 项 | 2 | |
| 6.1.2.2 | 室外消防设施 | 项 | 6 | |
| 6.1.2.3 | 无障碍设施改造 | 处 | 15 | |
| 6.1.2.4 | 人行安全设施 | 个 | 7 | |
| 6.1.2.5 | 小区道路 | m ² | 1000 | |
| 6.1.2.6 | 地面铺装 | m ² | 1000 | |
| 6.1.2.7 | 垃圾分类 | 处 | 1 | |
| 6.1.2.8 | 排水管网（非雨污分流） | m | 2560 | |
| 6.1.2.9 | 监控设施 | 点 | 45 | |
| 6.1.2.10 | 修缮围墙 | m ² | 600.00 | |
| 6.1.2.11 | “三线”整治 | m | 258.00 | |
| 6.1.2.11a | 三线下地 | m | 258.00 | |
| 6.1.2.11b | 弱电下地、强电套管架空 | m | 0.00 | |
| 6.1.2.12 | 雨污分流 | m | 258.00 | |
| 6.1.2.13 | 供电设施 | m | 258.00 | |
| 6.1.2.14 | 供水管网 | m | 258.00 | |
| 6.2 | 完善类 | m² | 8360.00 | |
| 6.2.1 | 房屋建筑本体共用部分 | m ² | 8360.00 | |
| 6.2.1.1 | 遮阳蓬 | m ² | 625.5 | |
| 6.2.1.2 | 空调机位 | m ² | 87.57 | |
| 6.2.1.3 | 外立面整饰 | m ² | 2926.00 | |
| 6.2.1.4 | 楼体绿植 | m ² | 418.00 | |
| 6.2.1.5 | 建筑节能改造 | 栋 | 0 | |
| 6.2.1.6 | 加装电梯 | 栋 | 0 | |
| 6.2.1.7 | 信报箱 | 户 | 417 | |
| 6.2.2 | 小区公共部分 | | 2409 | |
| 6.2.2.1 | 照明设施 | 盏 | 11 | |
| 6.2.2.2 | 信息标识 | 项 | 2 | |
| 6.2.2.3 | 公共晾晒设施 | 组 | 25 | |
| 6.2.2.4 | 小区绿植 | m ² | 2409 | |
| 6.2.2.5 | 小区公共空间 | 项 | 3 | |
| 6.2.2.6 | 小区入口 | 项 | 3 | |
| 6.2.2.7 | 公共环境小品 | 项 | 1 | |
| 6.2.2.8 | 儿童娱乐设施 | 组 | 1 | |
| 6.2.2.9 | 非机动车泊车 | m ² | 144 | |
| 6.2.2.10 | 机动车泊车 | 个 | 0 | |
| 6.2.2.11 | 拆除违法建设 | m ² | 877.80 | |
| 6.2.2.12 | 充电桩 | 个 | 10 | |
| 6.2.2.13 | 快递设施 | 处 | 1 | |
| 6.2.2.14 | 信息宣传栏 | 项 | 5 | |
| 6.3 | 活化利用类 | | | |

| | | | | |
|---------|-----------------|----------------|------|--|
| 6.3.1 | 小区公共部分 | | | |
| 6.3.1.1 | 公服设施 | m ² | 300 | |
| 6.3.1.2 | 危房治理 | m ² | 199 | |
| 6.3.1.3 | 急救设施 | 处 | 1 | |
| 6.3.1.4 | 智慧社区 | 点 | 1 | |
| 6.3.1.5 | 建设海绵城市 | m ² | 1950 | |
| 6.3.2 | 后期管养 | | | |
| 6.3.2.1 | 完善规范化物业管理（后续管理） | 项 | 0 | |

第四章 场址与建设条件

4.1 场址位置

本项目位于广州市荔湾区，以和平中路为主干，南至杉木栏路，北至光雅里街，与上下九历史文化街区相接，西至清平路、十八甫北路，东至康王南路。场地周边交通便捷，距离接地铁六号线文化公园路地铁站约 300 米。



图 4.1-1 项目位置示意图



图 4.1-2 项目范围在荔湾区、荔湾区历史文化街区中的位置



图 4.1-3 项目范围示意图

4.2 场址现状

项目街区现状整体风貌较好，建筑立面破损程度小，立面风格相对统一，拥有较多历史建筑。

项目街区主要存在问题包括建筑破损、建筑风格杂乱、街道空间狭小及部分街道断头不通。

场址现状详见章节 3.1 分析。

4.3 建设条件

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。荔湾地区基底为垩尔岩及其他岩系，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；已有和规划地铁 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。

项目范围以和平中路为主干，南至杉木栏路，北至光雅里，与上下九历史文化街区相接，西至十八甫南路，东至康王南路。场地周边交通便捷，距离接地铁六号线文化公园路地铁站约 300 米。

4.3.5 社会经济条件

2020 年荔湾区实现地区生产总值 1086.07 亿元，按可比价格计算，比上年（下同）下降 2.8%。其中，第一产业增加值 5.07 亿元，增长 10.1%；第二产业增加值 295.26 亿元，增长 1.6%；第三产业增加值 785.74 亿元，下降 4.8%。第一、二、三产业增加值比例为 0.5：27.2：72.3。2020 年经济密度 18.38 亿元/平方公里。

全年一般公共预算收入（自然口径）51.02 亿元，增长 0.8%，其中，税务部门组织收入 35.88 亿元，下降 8.1%。一般公共预算支出 103.05 亿元，下降 6.0%。全年税收总额 345.42 亿元，下降 31.9%。

全年项目在地固定资产投资额增长 30.0%。其中，房地产开发投资增长 40.2%。分产业看，第二产业投资下降 42.9%；第三产业投资

增长 28.6%。分投资主体看，国有、民间、港澳台和外商经济分别完成投资增长 8.2%、50.7%、18.7%和 86.2%。

全年商品进出口总值 175.3 亿元，增长 2.5%，其中，出口总值 91.1 亿元，增长 1.2%；进口总值 84.3 亿元，增长 4.1%。实际利用外资 0.44 亿美元，下降 73.9%；合同利用外资 1.15 亿美元，下降 63.4%。

全年农业总产值 7.52 亿元，增长 9.5%。其中，农林牧渔专业辅助性活动产值 4910 万元，增长 1.6%。

全年规模以上工业总产值 426.99 亿元，增长 1.8%。分行业看，产值前三位依次是烟草制品业、黑色金属冶炼及压延加工业、医药制造业，分别增长 1.3%、18.4%和下降 20.6%，占全区规模以上工业总产值的比重分别为 52.1%、19.6%和 12.2%。全年规模以上工业产品销售率 99.4%。

年末资质等级以上建筑业企业 56 家，全年建筑业总产值 170.39 亿元，增长 13.2%；新签订合同金额 327.73 亿元，增长 5.0%。房屋施工面积 881.87 万平方米，下降 3.4%。

全年社会消费品零售总额 563.45 亿元，下降 6.5%。其中，限额以上批发和零售业零售额 166.01 亿元，增长 4.9%；限额以上住宿和餐饮业零售额 65.31 亿元，下降 15.8%。从限额以上批发零售业商品类别看，零售额前三类分别是中西药品类、汽车类和服装鞋帽针纺织品类，分别实现零售额 51.8 亿元、50.9 亿元和 22.1 亿元。全年限额以上批发零售业通过公共网络实现商品零售额比上年增长 28.9%，占限额以上批发零售业零售额的 14.8%。

4.3.6 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。

4.3.7 施工条件

项目场地可通过文昌北路、文昌南路、长寿西路、宝华路等连通中山路、六二三路、内环路等道路，因此，可以满足项目进场施工和材料的运输。项目建设所需要的水泥、河砂、石子、石灰、钢材等主要材料为可就地购买。项目场址周边已建的各类市政管线可以满足项目建设临水、临电使用需求。综上所述，本项目施工条件基本具备。

4.4 综合评述

综上所述，本项目为历史文化街区保护活化利用项目，项目现状建筑、交通、市政配套等建设条件基本具备，适宜建设。

第五章 工程方案

5.1 整体空间策略

5.1.1 传统格局演变

通过历史资料收集分析及现状调研等工作，了解和平中历史文化街区的演变及价值与特色。广州西关因水而生、因河而兴，随西关平原逐代沉积，不断向西扩展，明清起沿河聚居，商贸发达。珠江岸线逐步南移，西关平原逐代沉积，不断向西扩展；沿河聚居，不断向内陆发展；历史上广州城市经历了自东向西的转移过程。

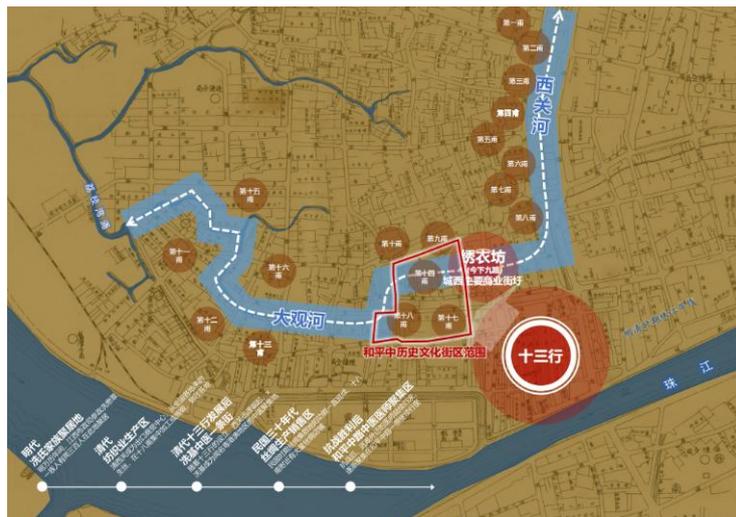


图 5.1-1 和平中传统格局演变示意图

1、街区空间演变

明代时期，街区空间自北向南发展，主要街巷初成，依水营商。宋后珠江岸线逐渐南移，形成浅水沙丘，居民在西关地区建设大量基围，以聚居氏族冠名，曹基、冼基建成；明末，沿城墙西侧依水兴建十八个商业街圩，商业大兴，后在十八甫路附近设怀远驿安顿外商。

清末时期，十三行盛况空前，商业、中医医馆集聚在周边的十八

甫、冼基。十三行成立后，西关地区成为广州最繁华的商业中心；冼基及杉木栏成为医生一条街；十八甫成为西关最繁华的商业街；光雅里成为仪仗专业街；大观河逐渐淤断至瑞兴里，不通西濠。

民国时期，道路格局成型，商业向北转移，中医药业向西转移。20世纪初，广州拆城墙筑马路，形成十八甫南/北路、十八甫路、和平中路、杉木栏路三横一纵的交通格局；由于抗战影响，十八甫路及冼基衰落，商业功能逐渐转移至上下九，中医药逐渐转移至和平西路、清平路。

近代时期，康王南路开辟，和平中东片风貌破坏，水道硬化，传统行业衰落。建国后，大观河河道改为渠箱，沿河附近商业手工业衰落；上下九改造为广州第一条步行街，成为西关商业中心；和平中东片肌理被康王南路破坏；片区内商业医药业衰落，以居住功能为主。

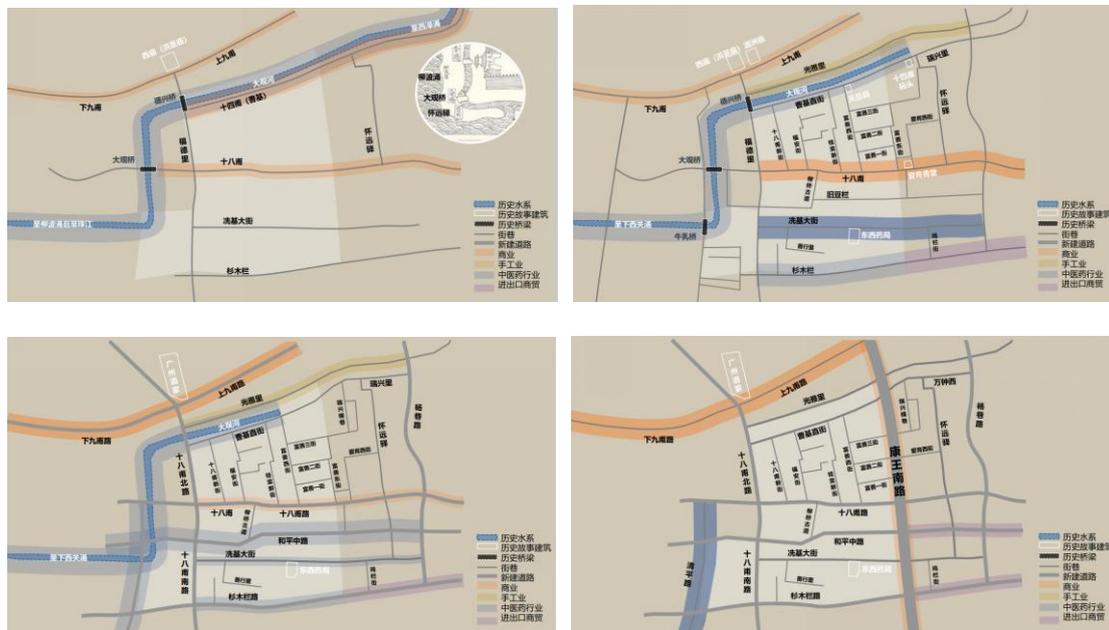


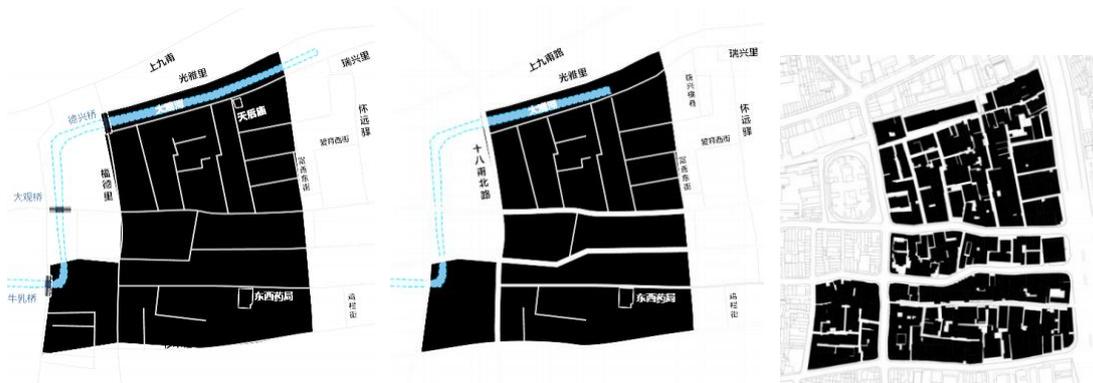
图 5.1-2 和平中街区空间演变示意图

和平中历史文化街区从滩涂陆地到以十八甫为中心、受十三行辐

射的商业住宅区及中医药专业市场。其具有独特的历史文化价值与特色，本街区是民国时期广州医药文化聚集和发扬的载体，是孙中山进步思想的酝酿地和传播地，也是明末清初广州西关早期商住混合街区和特色建筑的典型案例。

3、街区肌理

清末民初形成的“近代传统商住区”肌理保存完好，街区原真性高。近代传统商住区——竹筒屋、西关大屋等大进深近代传统住宅构成的二级形态区域，商业和住宅高度混杂街区内大量保留了清末民初的建筑和街巷格局，大部分建筑虽风貌受损，但一直以来没有经历重大的功能调整，极具原真性。



(清末、民国、现在)

图 5.1-3 和平中街区肌理演变示意图

4、历史文化价值与特色

(1) 广州医药文化聚集和发扬的载体

和平中历史文化街区在西关平原形成后，逐渐集聚手工业衍生的各类专业市场，特别是浆栏路-十三行-衫木栏中成药专业街为广州地区中医药产业营造了发展的土壤，也为广州医药文化在近代进一步发

扬光大提供载体。

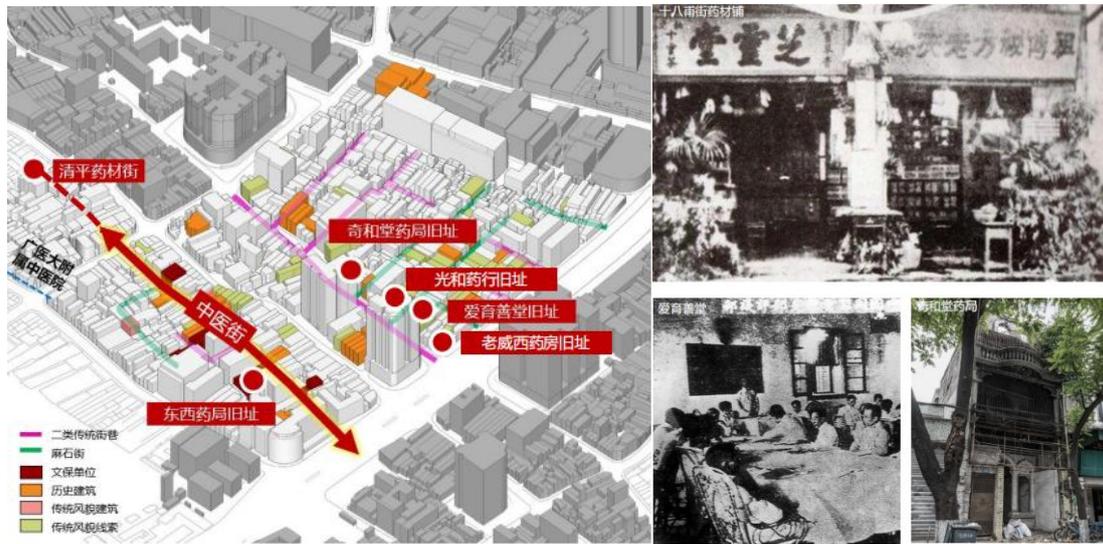


图 5.1-4 历史文化脉络及时空特征演化特征

(2) 孙中山进步思想的酝酿地和传播地

和平中历史文化街区的东西药局，是孙中山在兴中会建立以前行医过程中联络革命同志、商议救国大计的重要据点，由此接触了大批进步同志，酝酿、产生并且传播了救国进步思想，作为当地医药文化集中地的和平中地区也留下了孙中山先生的足迹，体现了近代革命的城市精神，具有重要意义和价值。

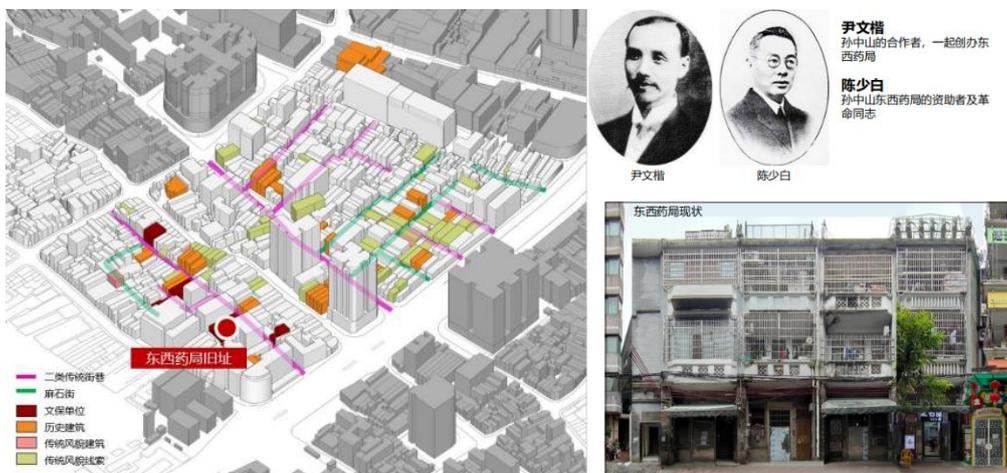


图 5.1-5 历史文化脉络及时空特征演化特征

(3) 西关早期商住混合街区和特色建筑典型片区

和平中历史文化街区经历了西关地区的形成，从滩涂陆地转变成成为以十八甫为中心、接受十三行辐射的商业住宅区，综合形成了丰富且具有典型特征的城市肌理，是西关早期商住混合街区的代表。街区内保留了民国时期形成的大量传统建筑，以竹筒屋和西关大屋为主要形式，建筑的立面、门窗、细部等都保留了历史风貌，具有丰富的岭南特色建筑文化遗产。



图 5.1-6 历史文化脉络及时空特征演化特征

5.1.2 规划愿景与定位

1、规划愿景

本项目和平中历史文化街区保护活化利用工程，拟采用历史街区与老旧小区改造相结合，整体以“悬壶济世和平中”为总体规划愿景，以“绣花”功夫，落保护，补短板，提品质，打造有历史、有记忆、有温度、有活力的历史街区和宜居社区，推动实现广州老城市新活力。整个历史文化街区以“微更新·大活化”为定位。打造广州城市有机更新范本。

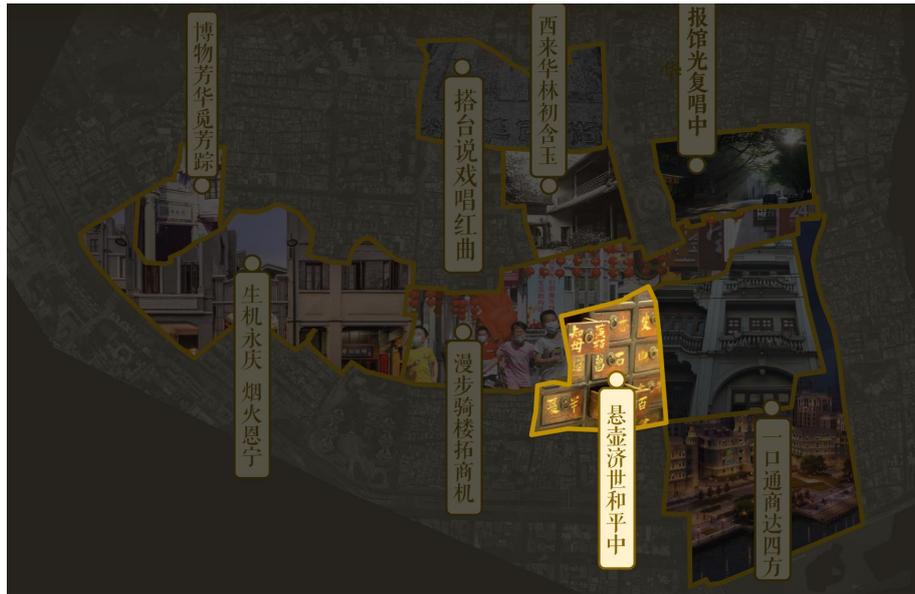


图 5.1-7 项目整体片区概念定位图

2、规划目标

项目规划目标与政策结合，社会、文化、生态、经济多维价值的整体更新，主要体现历史保护、文化活化和提质民生三个方面：

(1) 历史保护

- ①保护街区肌理和整体风貌；
- ②重点保护中医、孙中山和大观河相关文化。

(2) 文化活化

- ①打造广州西关片区中医药文化展示的节点；
- ②引入与中医主题相关的商业、文化、创意、办公等业态，并与清平路形成产业联动；
- ③沿光雅里打造大观河历史风貌展示带，并与上下九形成商业互补。

(3) 提质民生

- ①补足完整社区和老旧小区缺口，完善民生基本面；

②适应街区老龄化趋势，打造适老街区典范。

3、规划定位

结合项目中医街非遗文化传承、孙中山足迹，挖掘居民诉求，将冼基社区发展为商住混合型街区，打造成为集文化旅游、休闲娱乐、居住生活为一体的广州历史文化街区，旨在成为广州中医文化核心展示地、商医回归的文商居混合街区、西关适老型健康街区典范。

4、区域联动

项目拟与清平药材市场联系，协同上下九-第十甫历史文化街区，建立西关中医药健康服务生态系统。

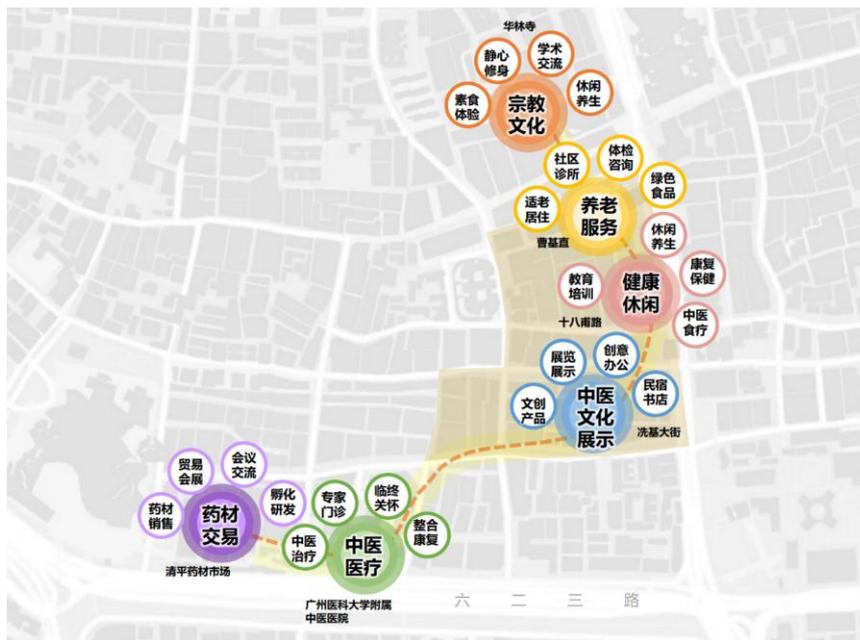


图 5.1-8 项目区域联动概念规划示意图

5.1.3 本项目总平面图



图 5.1-9 项目总平面图

5.1.4 本项目总体方案

基于项目现状分析中提出的保护、活化及民生三个方面的问题，结合项目定位，提出三个维度的项目规划核心策略：在保护方面，从“名不副实”到“实至名归”；在活化方面，从“表里不合”到“存表换里”；在民生方面，从“内外断层”到“融合持续”。

1、保护——从“名不副实”到“实至名归”

(1) 强化洗基大街和富善西街 2 条文化主脉，沿线挖掘核心文化载体，形成 L 型历史文化集聚区。其中，包括 5 处建筑遗迹、2 条文化街巷。主要如下：

建筑遗迹梳理汇总表

表 5.1-1

| 序号 | 主题 | 建筑遗迹 | 权属 | 现状 |
|----|------|---------|-----|-------------|
| 1 | 中医文化 | 奇和堂药局旧址 | 公有 | 商住混合，局部保持现状 |
| 2 | | 光和药行旧址 | 非公有 | 商住混合，基本保持现状 |
| 3 | | 新华大药房旧址 | 非公有 | 商住混合，局部保持现状 |
| 4 | | 老威西药房旧址 | 非公有 | 商住混合，局部保持现状 |
| 5 | 中山足迹 | 东西药局 | 非公有 | 居住局部保持现状 |

文化街巷梳理汇总表

表 5.1-2

| 序号 | 主题 | 街巷典故 | 现状 |
|----|------|------|-----------------|
| 1 | 中医文化 | 洗基大街 | 街道格局完整，部分风貌保持原状 |
| 2 | 传统民居 | 富善西街 | 街道格局完整，部分风貌保持原状 |

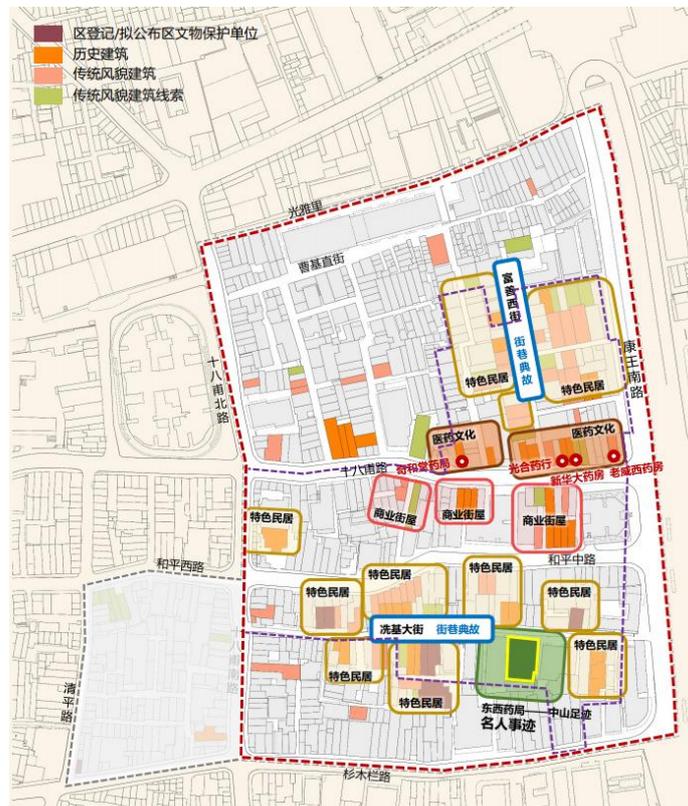


图 5.1-10 历史文化集聚区节点示意图

(2) 根据建筑风貌的主要特征，以围合主街巷为原则，将历史文化街区内建筑风貌划分 4 类建筑风貌区。

(3)

历史文化街区内建筑风貌划分表

表 5.1-3

| 序号 | 建筑风貌区分 | 建筑风貌类型内容、图例编号 |
|----|-----------|--|
| 1 | 街屋主导风貌区 | 1 十八甫南北路单元、7 十八甫路单元、9 和平中路单元、12 杉木栏路单元：以下店上居的传统街屋为主要建筑类型，一般 3-5m 一间。十八甫路两侧中西结合风格的街屋较多。 |
| 2 | 西关大屋主导风貌区 | 6 富善西单元：以双边过西关大屋为主，建筑开间 3-5m，面宽 2 开间为 6-10m；传统竹筒屋其次，建筑开间 3-5m。 |
| 3 | 竹筒屋主导风貌区 | 3 十八甫新街单元、4 福安街单元、5 桂棠新街单元：以竹筒屋为主要代表性建筑类型，建筑开间 3-5 间，其中包括岭南传统风格的竹筒屋、中西结合风格的联排竹筒屋公寓、中西结合风格的并联竹筒屋、早期现代风格的竹筒屋等多种子类。 |
| 4 | 一般民居风貌区 | 2 光雅里曹基直街单元、8 十八甫横街单元、11 善行里萃胜里单元：竹筒屋、多层现代住宅、高层现代住宅、筒屋平房、独栋住宅、竹筒屋等多类民居混合分布。 |

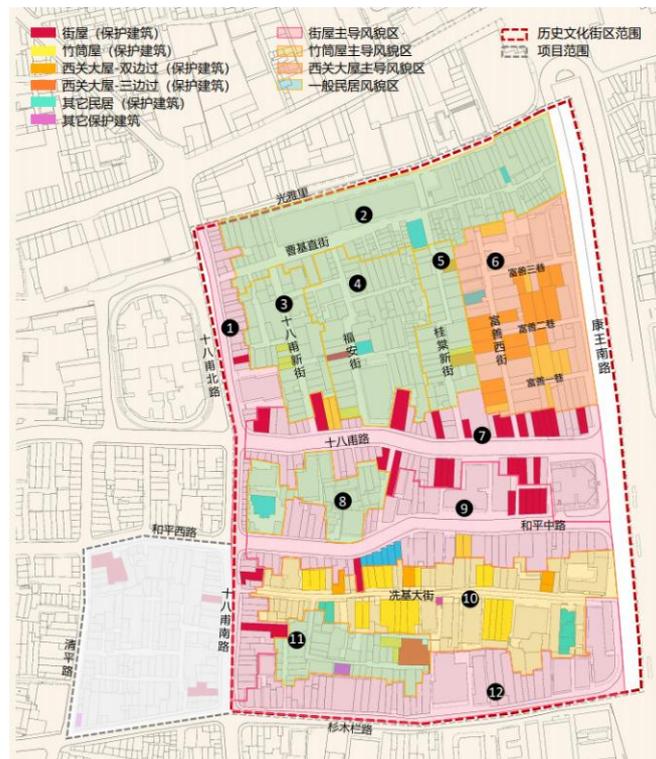


图 5.1-11 全街区建筑风貌划分示意图

历史文化街区内建筑风貌区整治措施汇总表

表 5.1-4

| 保护措施 | 街屋主导风貌区 | 西关大屋主导风貌区 | 竹筒屋主导风貌区 | 一般民居主导风貌区 |
|----------|---|--|---|--|
| 分区单元 | 1 十八甫南北路单元、7 十八甫路单元、9 和平中路单元、12 杉木栏路单元 | 6 富善西单元 | 10 冼基大街单元 | 2 光雅里曹基直街单元、3 十八甫新街单元、4 福安街单元、5 桂棠新街单元、8 十八甫横街单元、11 善行里萃胜里单元 |
| 保护建筑整治措施 | 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑、传统风貌建筑线索按相关保护规定要求一栋一策进行修缮、改善、整修。 | | | |
| 一般建筑整治措施 | 立面形制尺度 | <p>①街屋。原传统建筑保留传统立面形制、尺度，拆除加建的雨棚等构筑物；西关大屋、竹筒屋。原传统民居保留维持传统立面形制、尺度，拆除加建的雨棚等构筑物，原则上不新增门窗；</p> <p>②一般民居。原传统民居保留传统立面形制、尺度，拆除加建的雨棚等构筑物；</p> <p>③全区。新建建筑立面开间分隔尺度以 4-5m 为模数。另街屋要求与传统尺度协调；西关大屋正门鼓励设置类似西关大屋正间凹进的遮阳避雨空间。</p> | | |
| | 门窗 | <p>①居住建筑（街屋）、传统民居（其他）保留和恢复趟栊门“三件头”，保留、恢复或鼓励恢复满洲窗；其它建筑鼓励使用具传统特色元素的木质门窗构件，金属等其它材质门窗在色彩和构造比例上需与传统门窗协调。</p> <p>②街屋。首层商铺鼓励使用带有西关特色元素的彩色玻璃木质门、趟栊门等门构件，若使用卷闸门则应艺术化改造；</p> | | |
| | 构件装修 | <p>①全区。拆除不协调的防盗网等加建构件。</p> <p>②街屋。保留和鼓励恢复西式栏杆等中西结合的特色构件，</p> <p>③西关大屋。保留灰塑、木雕等具传统特色的构件。</p> <p>④竹筒屋。保留原有灰塑、木雕等岭南特色构件及西式栏杆等中西结合风格构件。</p> <p>⑤一般民居。保留原有特色构件。</p> | | |
| | 招牌 | <p>①店铺招牌设置位置、色彩、材质统筹整治，不允许墙身贴大面积店招，鼓励使用具传统特色的木质招牌；</p> <p>②街屋。保留恢复“华美电器行”等现存商行匾额。</p> | | |
| | 屋面 | <p>①街屋。维持原有屋顶结构，修缮现存西式山头，鼓励恢复部分西式山头，拆除违章加建构筑物。</p> <p>②其他。维持原有坡屋顶结构，鼓励恢复坡屋顶，保留修复封檐板特色构件。</p> <p>③全区。拆除违章加建构筑物。风貌协调的前提下，鼓励平屋顶进行环境整治改造，坡屋顶引入天窗。</p> | | |
| 墙体 | 沿街面保留原有青砖墙面、新艺术装修线条、拱券、柱式等特色要素，不允许使用金属、瓷 | 沿街面保留原有青砖墙面、花岗岩墙基等要素，清理不协调的瓷砖等贴面材质， | 沿街面保留原有青砖墙面、红砖墙面、花岗岩墙基、水刷石外墙等要素，清理不协调的瓷砖等 | 沿街面保留原有传统外墙材质，清理不协调的瓷砖等贴面材质，非传统建筑色彩 |

| 保护措施 | 街屋主导风貌区 | 西关大屋主导风貌区 | 竹筒屋主导风貌区 | 一般民居主导风貌区 |
|------|---------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| | 砖等贴面材质，非传统建筑色彩上与原有传统街屋协调。 | 非传统建筑色彩上与原有传统民居协调。 | 贴面材质，非传统建筑色彩上与原有传统民居协调。 | 上与原有传统民居协调。 |

(4) 根据街巷风貌现状，对历史文化街区范围内街巷进行改善。

①风貌较好街巷

冼基大街、富善西街、富善一巷、富善二巷、善行里、冼基西巷：维持街巷现状尺度和走向，修缮现存麻石铺地，更换不协调的铺地材质，修缮一二三类建筑临街界面，活化四五类公房建筑界面，整治公共空间及环境。

②风貌一般街巷

福安街、十八甫新街、桂棠新街、十八甫路、杉木栏路、和平中路、柳桥古道：维持街巷现状尺度和走向，维修街巷铺地，修缮一二三类建筑临街界面，重点活化十八甫路与和平中路四五类公房建筑界面，整治公共空间及环境。

③风貌较差街巷

富善三巷、光雅里、曹基直街：维持街巷现状尺度和走向，分类整治临街界面。

富善三巷：修缮现存麻石街铺地，通过引入艺术墙绘等方式整治北侧建筑立面。

光雅里：更换地面铺装，改善公共空间不协调的底层界面，通过公共空间环境设计暗示历史街巷边界。

曹基直街：改善公共空间不协调的底层界面，通过公共空间设计

暗示历史街巷边界。

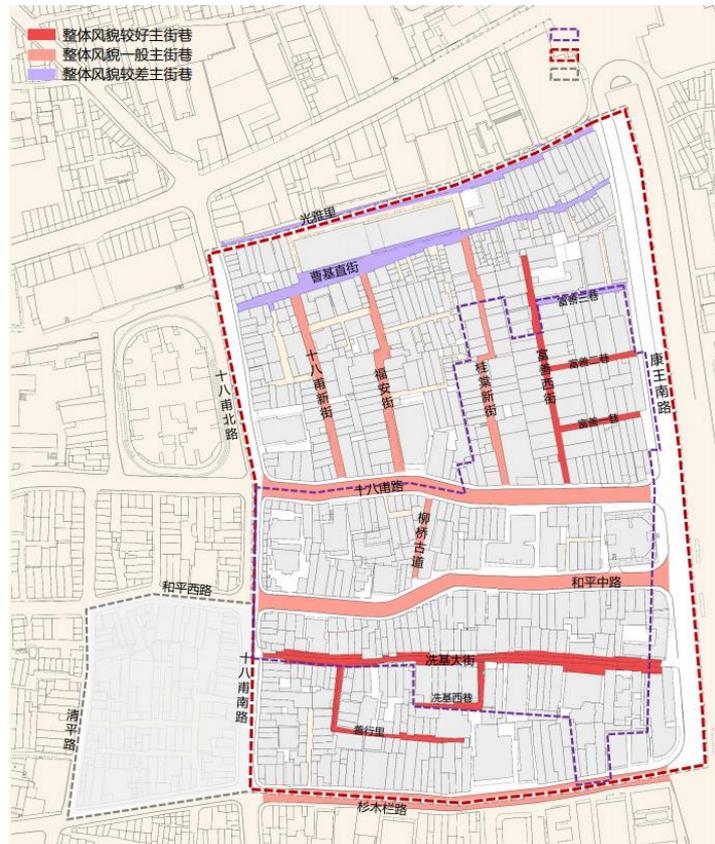


图 5.1-12 历史文化街区街巷风貌划分示意图

(5) 根据建筑现状，对历史文化街区范围内建筑进行分类，重点对历史文化街区内建筑进行整治，重现西关早期商住混合街区特色风貌。

历史文化街区内建筑分类整治策略汇总表

表 5.1-4

| 序号 | 建筑类型 | 整治类型 | 数量(处) | 整治策略 |
|----|-------------|------|-------|---|
| 1 | 文物保护单位 | 建筑修缮 | 5 | 文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。主要立面、主体结构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。 |
| 2 | 历史建筑、传统风貌建筑 | 建筑改善 | 60 | 历史建筑、传统风貌建筑。建筑应保持原有高度、体量及外观形象，特色材料、装饰、构造等不得改变，内部可根据需求改善更新。 |
| 3 | 传统风貌建筑 | 建筑 | 18 | 传统风貌建筑线索。建筑原则不得迁移，不宜重建， |

| 序号 | 建筑类型 | 整治类型 | 数量(处) | 整治策略 |
|----|--------------|------|-------|--|
| | 线索 | 整修 | | 鼓励对外观维护修饰, 对内部进行优化。 |
| 4 | 与传统风貌协调的一般建筑 | 建筑整治 | 522 | 与传统风貌协调的建筑。保留原有建筑体量及传统风貌特征。允许内部进行必要的更新改造, 必要时可进行改扩建及重建。 |
| 5 | 与传统风貌冲突的一般建筑 | 建筑改造 | 151 | 与传统风貌冲突的建筑、违章建筑及因其他需求需拆除改造的建筑。可改变建筑色彩、屋顶形式及进行局部拆除。条件许可的情况下可进行拆除重建。 |

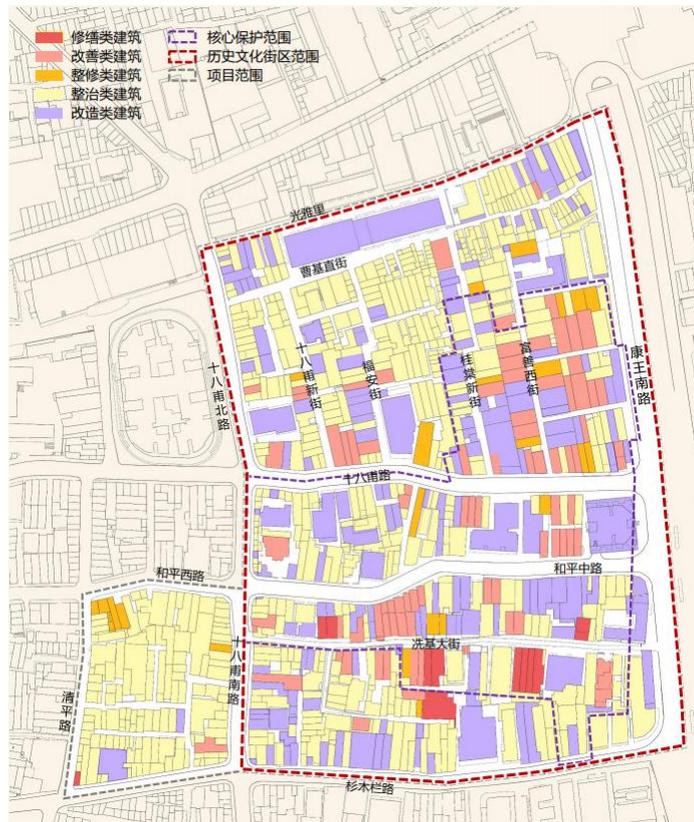


图 5.1-13 全街区建筑分类整治示意图

2、活化——从“表里不合”到“存表换里”

(1) 综合街区现状与产业发展需求, 以中医、康养、适老、乐活为特色主题, 打造 4 大功能区。

① 中医文化展示区

兼容中医文化展示、文创商业、创意办公、特色民宿的居住区。

② 健康休闲区

兼容康复保健、中医食疗、休闲养生、教育培训的商住混合区。

③养老居住区

兼容适老居住、体检咨询、企业办公、养生餐饮、社区诊所的商住混合区。

④新生活居住区

配套完善公共生活服务设施，兼容文创商业、青年旅社、特色民宿、小型餐饮的居住区。



图 5.1-14 项目规划功能区结构示意图

(2) 建筑活化策略

通过风貌价值、人文价值、产权情况及建筑年代进行建筑综合价值评估，项目拟选取建筑质量较差整栋公房、风貌和居住条件较差私房进行拆除，拆除后拟新建综合康养社区。同时，对部分整栋和首层

公房进行改造，引入商业、展览、办公等业态。

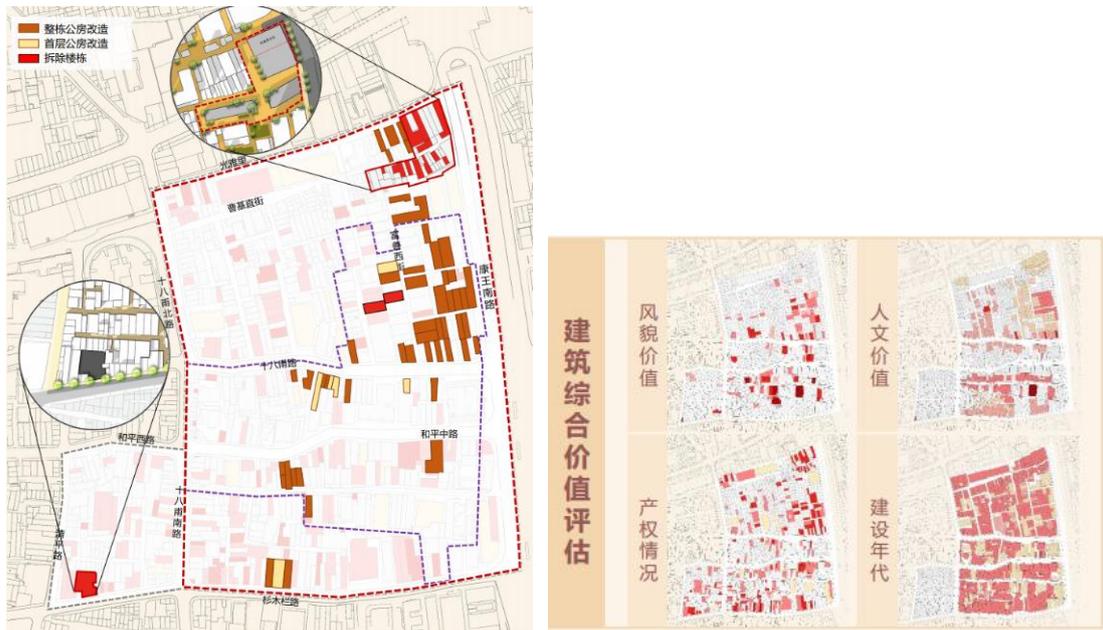


图 5.1-15 活化策略节点示意图

(3) 业态引入策略

联动周边，结合街区规划四大功能区节结构，引入主题公共服务及商业活化触媒，激活街区氛围。



图 5.1-16 业态引入策略节点示意图

3、民生——从“内外断层”到“融合持续”

(1) 公共空间优化。

根据完整设施的建设要求，升级 8 处室外空间，建设成为市政配套设施空间、公共活动空间。包括：公共活动空间（公共绿地 4 处；公共活动场地，儿童活动场地 3 处、室外休憩场地 7 处、综合健身场地 5 处及老年人活动场地 3 处）、市政配套设施（停车及充电设施，非机动车停车设施 7 处、电动车停车设施 4 处，无障碍设施-出入口适老设施及无障碍改造 8 处）。建议拆除 1 栋危房升级为公共活动空间，弥补居民提出社区户外场地严重短缺问题。



图 5.1-17 公共空间优化策略节点示意图

(2) 公共服务设施优化

结合公房权属，依托核心街巷，增加公共服务设施点，覆盖全龄服务，打造完整社区。主要包括公共服务设施（社区综合活动中心、

托儿所、老年服务站、社区卫生服务站)、商业服务设施(综合超市或肉菜市场 2 处、邮政快递末端综合服务站-智能快递箱 1 处)、物业服务(物管用房 3 处)及市政配套设施(停车及充电设施-机动车停车楼 2 处、环境卫生设施-公厕 2 处)等。



图 5.1-18 公共空间优化策略节点示意图

4、城市界面改造

项目拟对 7 条重要街道城市界面进行改造。

(1) 康王南路、十八甫南北路

主要建设内容包括：建筑立面分类优化、拆除违建临时构筑物、导控协调广告招牌设计及优化商业界面通透性/围蔽艺术化。

(1) 十八甫路、和平中路、杉木栏路

主要建设内容包括：建筑立面分类优化、拆除违建临时构筑物、导控协调广告招牌设计、三线整治(杉木栏路除外)。

(2) 洗基东西街、富善西街

主要建设内容包括：建筑立面分类优化、拆除违建临时构筑物、导控协调广告招牌设计及三线整治。

各项建设方案具体内容详见章节 5.2 及 5.3。



图 5.1-19 城市界面改造策略节点示意图

5.2 历史文化建筑保护方案

5.2.1 编制依据

- 1、《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）；
- 2、《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引(试行)》；
- 3、《广州市历史建筑修缮图则》；
- 4、《广州市历史建筑结构安全与加固指引》；
- 5、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）——传统居民》；

- 6、《和平中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月）；
- 7、业主提供的其他资料。

5.2.2 历史文化建筑保护要求

根据《和平中历史文化街区保护利用规划》，和平中历史文化街区内建（构）筑物按照保护级别、价值及保存状况分为“一类、二类、三类、四类、五类”5类，见下表。

历史文化街区内的建筑物、构筑物的保护整治措施

表 5.2-1

| 分类 | 一类 | 二类 | 三类 | 四类 | 五类 |
|--------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---|
| 适用建筑类别 | 为文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。 | 为历史建筑、传统风貌建筑。 | 为不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑。 | 本规划划定的与历史风貌无冲突的其它建筑物、构筑物。 | 本次规划划定的与历史风貌有冲突的其它建筑物、构筑物，违章建筑、其它因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要整治改造的建筑。 |
| 保护整治措施 | 修缮：建筑外立面清洗与维护。 | 修缮与改善：建筑外立面清洗、维护及还原其原有色彩。 | 修缮与改善：建筑外立面清洗、维护及还原其原有色彩。 | 维修、改善：建筑外立面以尊重周围历史风貌前提下翻新。 | 整治：清理原外立面杂乱元素，建筑外立面根据周边历史建筑色调重新赋予材质。 |

街区内的一、二、三类建筑应按照《中华人民共和国文物法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》、《中国文物古迹保护准则》、《广州市文物保护规定》等文物保护相关的法规、规章、文件进行保护。

1、不可移动文物的保护要求

- (1) 应有计划的完善街区内各级文物保护单位的保护规划编制，

公布文物保护单位、未定级的不可移动文物的保护区划、保护要求，明确保护管理主体，确定日常保养和各项保护工程计划，完善文物标识。

(2) 文物建筑的保护措施以日常保养为主，主要手段包括日常保养、防护加固、现状修整。对不可移动文物进行修缮、保养、迁移，必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施。

(3) 对文物保护单位进行保护修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准。文物保护单位的修缮、迁移、重建，由取得文物保护工程资质证书的单位承担。控制文物保护单位周边建筑的高度、体量、色彩、形式，使周边建筑与文物保护单位相协调。

(4) 涉及文物保护单位保护范围和建设控制地带的建设工程，应当报相应级别的文物行政主管部门批准，依法做好保护工作，确保文物和周边环境安全。

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，负责保护建筑物及其附属文物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。

(6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则(试行)》，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。

2、历史建筑的保护整治要求

(1) 应尽快推动本规划推荐的历史建筑线索的认定和公布，有计划的完善街区内历史建筑与历史建筑线索的保护规划编制，公布历史建筑与历史建筑线索的保护区划、价值要素和保护要求，完善历史建筑标识，落实日常保护管理巡查；明确保护责任人，向历史建筑保护责任人提供保护、修缮方面的信息和技术指导。

(2) 历史建筑以日常保养和“改善”为主。应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

(3) 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》的相关程序。修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政管理部门提出修缮技术咨询，区房屋行政管理部门应当免费为保护责任人提供咨询服务，修缮设计、施工方案，报区房屋行政管理部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。

(4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下，内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动，以改善建筑使用条件，如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保

护不利的功能，可适当引入文化展示、公共服务的功能；鼓励、支持保护责任人利用历史建筑发展文化创意、旅游产业、地方文化研究，开办展馆、博物馆，开展经营活动，以及以其他形式对历史建筑进行保护和合理利用，但应符合有关消防技术标准和规范，并按照有关规定办理审批手续。

3、传统风貌建筑的保护整治要求

街区内的传统风貌建筑与传统风貌建筑线索按照《广州市城乡规划条例》、《广州市历史文化名城保护条例》等传统风貌建筑相关的法规、规章、文件进行保护。

(1) 应尽快推动本规划推荐的传统风貌建筑线索的认定和公布，尽快公布传统风貌建筑与传统风貌建筑线索的保护要素和保护要求，完善传统风貌建筑标识，落实日常保护管理巡查；明确保护责任人，向传统风貌建筑保护责任人提供保护、修缮方面的信息和技术指导。

(2) 传统风貌建筑以日常保养、改善和整修为主。传统风貌建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面风貌、形制、特色材料装饰部位不得改变的基础上，对建筑外观加以维护修饰，确保建筑的可持续利用。

(3) 属于外立面和结构改变的非轻微修缮，应报城乡规划主管部门批准。施工单位应在现场展示传统风貌建筑的保护价值等信息和真实修缮效果图。

(4) 在符合相关法规和保护的的要求前提下，可按《广州市历史文化名城保护条例》的相关要求，鼓励、支持保护责任人利用传统风

貌建筑发展文博展览、文化创意、旅游观光、新兴产业、休闲场所、开展经营活动，促进传统风貌建筑的多功能使用。但应符合有关消防技术标准和规范，并按照有关规定办理审批手续。

具体历史文化建筑保护要求以最终的经文物保护单位认可的文物保护单位专项要求为准。

5.2.3 价值要素保护原则和方法

1、价值要素的保护原则

价值要素需严格保护。部分价值要素在项目修缮、完善、改造中不可避免地面临拆卸、修缮、复原、异地保护等情况，修缮设计时必须谨慎，将其保护工作作为首要任务。价值要素的修缮保护应当遵守以下原则：

(1) 真实性原则。真实性是指历史建筑本身的材料、工艺、设计及其环境和它所反映的历史、文化、社会等相关信息的真实性。修复应根据完整、详细的资料进行，并尽可能保留原来的构件和材料，尽可能不丢失原来构件和材料上残存的工具加工痕迹。最大限度地保护历史建筑本体和历史环境，一般情况下不做任何添加。

(2) 可识别原则。在修缮工作中和日后的使用中，采取一些方法使历史建筑的历次改动、修缮、破坏以及环境的变化可以清晰地显示出来。缺失部分的修补必须与整体保持协调，但同时须区别于原作，以使修复不歪曲其艺术或历史见证。

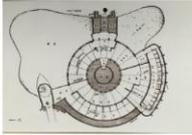
(3) 安全有效保护原则。应当使用经检验有利于历史建筑长期保存的成熟技术，历史建筑原有的技术和材料应当保护。所有保护措

施不得妨碍再次对历史建筑进行保护，在可能的情况下应当是可逆的。

(4) “四原”原则。历史建筑的价值要素的修缮，应遵循“四原”原则，即保护工作应尽量采用原材料、原工艺，按原来的原形制、原结构开展。价值要素，是体现历史建筑历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰，是法定的保护对象。

2、价值要素类型

在维护、修缮历史建筑时应按价值要素保护原则对其进行保护。价值要素涵盖建筑平面、立面、构筑物、建筑构件、建筑结构、建筑装饰、建筑材料等方面，也有多个构件合为一个要素的，类型较多，目前广州市已有 32 种法定保护的价值要素。

| 1. 主要立面 | 2. 主体结构 | 3. 平面布局 | 4. 历史环境要素 |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| 指历史建筑价值高度集中，装饰精美丰富，对整体风貌有决定性影响的立面。通常是建筑面向城市街道以及面向庭院的立面。 | 指历史建筑中承受建筑主体重量及荷载的部分，一般包括材料、构造等主要因素。 | 指建筑平面的组织形式，包括室内外分隔、房间的组织以及构成，如门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院的位置和平面形式等。 | 指保护范围内对形成建筑特色风貌有重要作用的环境要素，例如围墙、大门等构筑物，水塘、树木、水体、地形、室外地面铺装等。 |
| 5. 花阶砖 | 6. 特色楼梯 | 7. 青砖墙 | 8. 清水红砖墙 |
|  |  |  |  |
| 表面具丰富纹样的地面砖，民国至建国初期常用于室内铺地，属于水泥制品，其生产工艺分水压机与人力摩擦压力机两种。 | 建筑物中作为楼层间垂直交通联系，用于高差较大时的交通联系，是建筑中兼具功能性与装饰性的组成部分。楼梯由踏步和栏杆组成。栏杆分为扶梯柱、扶手和杆件。 | 青砖是运用广泛的建筑材料，其烧制过程与红砖有差异，因而颜色不同。青砖在广府传统建筑中比较常见，主要用于砌筑墙体，比较考究的祠堂和民居会用水磨青砖。 | 红砖为广州民国时期常见的建筑材料，常见于墙体砌筑。红砖外墙面砌成后，只需要勾缝，不需要外墙面装饰。 |

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>9. 上海批荡</p>  | <p>10. 意大利批荡</p>  | <p>11. 西式柱式或拱券</p>  | <p>12. 特色阳台</p>  |
| <p>即水刷石饰面，其面层具有天然石材质感，色泽庄重美观，较为坚固耐久、耐污染、不褪色。表面常因石子大小、细密程度不同而呈现多种效果。俗称上海批荡，广州地区称之为“洗石米”。</p> | <p>带颜色外墙饰面做法的统称，广东一带称意大利批荡。多用水磨石的做法，将碎石拌入彩色水泥制成混凝土制品后表面磨光，使建筑表面颜色丰富。拉毛做法也被归为此类。</p> | <p>仿西方古典柱式和拱券，结合广州本地特点形成的立面装饰或结构要素，多用于阳台和入口处。</p> | <p>包括凸阳台或凹阳台。凸阳台，即阳台突出墙面，其扶手多用砖或混凝土，栏杆材质大多用铁艺，样式丰富。凹阳台，则多采用门洞式，西式拱券、柱式都是其常用的构造方式及装饰元素。</p> |
| <p>13. 西式栏杆</p>  | <p>14. 新艺术装饰线条</p>  | <p>15. 落水管</p>  | <p>16. 趟栳等门口三件</p>  |
| <p>栏杆为台、坛、楼或廊边上防人、物下坠之设施。西式栏杆指具有西式风格的栏杆。按材质分为：木栏杆、铁艺栏杆、水泥栏杆和石栏杆。</p> | <p>受艺术装饰风格 (ART DECO) 影响形成的装饰纹样，在建筑表层做出竖向、横向或多种线条组合而成的条纹，也有多种线条组合的形式。</p> | <p>收集屋面雨水或集中引至地面以下铺设的雨水管内的构件，属于落水系统的组成部分。广州市历史建筑的落水管多为陶制，造型丰富而精美。</p> | <p>趟栳设置在居住建筑大门的板门外，是广府地区常见的小木作构件，有防盗、采光、通风的作用，常与板门、矮脚门一起构成广府民居常见的大门三件套。</p> |
| <p>17. 满洲窗</p>  | <p>18. 槛窗</p>  | <p>19. 西式山头</p>  | <p>20. 封檐板等檐口三件</p>  |
| <p>由传统的木框镶嵌套色玻璃蚀刻画组成的窗子。套色玻璃蚀刻画是中西文化结合的实用工艺品，以传统装饰图案为内容，采用进口玻璃进行蚀刻、磨刻或喷沙脱色制作的彩色玻璃画。</p> | <p>槛窗为平开方式，平开窗在广府地区传统建筑中最常见，较传统者构造样式与屏门类似，主要由边框、格心、缘环板、裙板这些基本构件组成。</p> | <p>俗称拦河，现称山花，位于建筑正立面顶层的矮墙，形式多样，多为西式。</p> | <p>封檐板又称檐口板、遮檐板，是指在檐口或山墙顶部外侧的挑檐处钉置的木板。封檐板与瓦当、滴水合称檐口三件。</p> |
| <p>21. 辘筒瓦</p>  | <p>22. 中式琉璃瓦</p>  | <p>23. 中式凉亭</p>  | <p>24. 西式构筑物</p>  |
| <p>用凹面向上的板瓦和半圆形的筒瓦阴阳组合而成，在筒瓦外表用灰浆包抹成筒状的瓦面做法。</p> | <p>用优质粘土塑形烧制后，表面上釉，烧制成型。多用于中国固有式风格、民族形式的建筑屋顶，以绿色为主。</p> | <p>中式风格建筑的凉亭，常见于庭院，广州地区亦有建于屋顶者。</p> | <p>具有西式风格的构筑物，庭院、屋顶皆常见。</p> |
| <p>25. 西式铁艺</p>  | <p>26. 斗拱</p>  | <p>27. 灰塑</p>  | <p>28. 木雕</p>  |
| <p>铁艺是钢铁锻造成的艺术，将铁锻造成流畅、变化多端的线条，考究的造型设计，常用于窗花、楼梯和阳台的栏杆等部位。</p> | <p>在立柱顶、额枋和檐檩间或构架间，层层探出的承重结构。向外探出者称拱，拱与拱之间的方形垫块叫斗，合称斗拱。</p> | <p>灰塑是以草筋灰、纸筋灰或贝灰等为主要塑形材料，辅以竹钉、铁钉、铜丝、瓦片等为骨架，使用灰匙等工具塑造并加上色彩进而描绘成型的一种建筑装饰。</p> | <p>木雕一般采用硬木，以柚木、波罗格为主，还有坤甸木、樟木、东京木、杉木等。主要应用于梁架及其构件，包括梁身、梁头、驼峰、椽墩、水束、雀替、封檐板、屏风、门窗、神龛等。</p> |

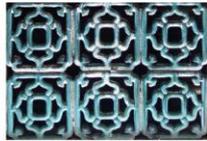
| 29. 砖雕 | 30. 石雕 | 31. 彩画 | 32. 琉璃构件 |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| 砖雕一般采用质地细腻、硬度适中的青砖为材料，与建筑墙体结合较为密切，一般应用在照壁、墀头、漏窗、墙檐、门窗楣、神龛等部位。 | 石材坚硬，具有防潮、耐磨、耐风化、不易变形损坏的特点。石雕常应用在柱础、柱子、墁台、门枕石、抱鼓石、檐枋梁架、驼峰、梁头、雀替等部位。 | 彩画涉及的建筑部位主要是祠堂、民居的山墙顶端与檩条交接处和头门中墙顶端。 | 广州市历史建筑中出现的琉璃构件，由土坯上彩色釉后烧制而成。通常作为琉璃花窗、琉璃拦河和琉璃落水管。 |

图 5.2-1 广州市历史建筑价值要素简介

3、价值要素保护策略

(1) 主体结构。被确定为价值要素的主体结构，不得任意改动；如需加固修缮利用，应遵循可逆性和可识别性原则，且不得破坏历史建筑风貌。

(2) 平面布局。被确定为价值要素的平面布局，不得增加、拆除或改动相应的房间间隔以及门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院等的位置和形式。其他改动应遵循可逆性和可识别性原则。

(3) 主要立面。被确定为价值要素的主要立面，不得改变其整体形状、材质、色彩等原状，以及各门窗洞的位置和比例。修缮或局部改动，须与原状协调，并遵循可识别和可逆原则。结构加固优化的设计方案应当在不影响立面效果的基础上，考虑结构与建筑立面的拉结，避免立面与结构脱离而发生倒塌等破坏情况。

(4) 花阶砖。①原位复原。作为价值要素的花阶砖应尽量原位保护，如因工程需临时拆下时，应对其编号后方可进行拆除，待建筑修缮后归回原位。②转移保护。当花阶砖无法原地保留时，可将其转移到某一房间集中铺设，继续发挥其作用。③异地展示。当花阶砖无法继续发挥原作用时，可将其制作成与结构脱离的装饰，在建筑内另

觅合适的地点集中展示。

(5) 壁炉。壁炉应就地维护修复，不可拆除。在不造成重大伤害的前提下，可根据需要对其进行活化利用，如设计为展柜等用途。

(6) 特色栏杆。对位于室外阳台、天台等影响外立面特色的栏杆，应当原位、原状修复，不得拆除。对位于室内的栏杆，可采取以下方法保护。①原位复原。当栏杆可被整体拆卸转移时（如室内楼梯的铁艺栏杆或木质栏杆），可对其编号后进行拆除，待建筑修缮后回归原位。②转移保护。当建筑布局改变导致栏杆无法原地保留时，可将其转移到建筑内同功能处，继续发挥其作用。如将旧栏杆安装于新楼梯处，新楼梯设计应与旧栏杆相适应。③异地展示。当栏杆无法继续发挥原作用时，可对其进行整体拆卸转移，在建筑内另觅合适的地点进行展示。

(7) 室内装饰。墙角饰线一般难以原物使用，修缮时可对其进行测量记录，新结构筑成后，按原样复制装于墙角，重现原风貌。其他情况可采取以下方法保护。①原位复原。该类价值要素宜原位保护，如因修缮工程需临时拆下时，应先进行测绘记录，待建筑修缮后回归原位。②转移保护。该类价值要素无法原地保留时，可对其进行整体拆卸，并转移到建筑内同功能处，继续发挥其作用。③异地展示。当雕刻无法继续发挥原作用时，可将其制作成与结构脱离的装饰或展品，在建筑内另觅合适的地点展示。

(8) 木隔断。①原位复原。作为价值要素的木隔断应尽量原位保护，如因修缮工程需临时拆下者，应对其编号后进行拆除，待建筑

修缮后回归原位。②转移保护。如因结构加固优化致木隔断无法原地保留时，可将其转移到历史建筑内同功能处，继续发挥作用。如用于新客厅分隔、作背景墙使用等。③异地展示。当木隔断无法继续发挥原作用时，可将其制作成与结构脱离的装饰或展品，在建筑内另觅合适的地点展示。

(9) 特色门窗、铁艺。①原位复原。作为价值要素的特色门窗应原位、原状保护，如因修缮工程需临时拆下者，应对其编号后方可进行拆除，待建筑修缮后回归原位。②转移保护。如因结构修缮优化致门窗扇无法原地保留时，可将其转移到同建筑它处，继续发挥其作用。新筑门、窗洞应与门、窗相适应。③异地展示。当门窗无法继续发挥原作用时，可将其制作成固定装饰或室内分割，在建筑内另觅合适的地点展示。

5.2.4 结构加固原则和常用做法

1、结构修缮加固的一般原则

历史建筑的结构修缮加固，既需考虑房屋结构安全，也要顾及其历史信息保护，修缮加固时应两方面综合考虑。部分历史建筑的结构属于价值要素，是法定保护对象，修缮前应首先确认建筑结构是否属于价值要素再进行设计与施工，其主要原则如下：

(1) 结构属于价值要素：①应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；②应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；③结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；④当

原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

(2) 结构不属于价值要素：尽量保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

(3) 结构修缮加固与建筑整体有重要关系，设计修缮前应了解该建筑的价值要素，修缮加固应保证建筑价值要素的安全。

2、结构修缮加固的常用做法

砖木混结构的加固，应尽量保留原有结构构件及其历史信息，减少不必要的拆除及更换。早期的砖木混建筑的抗震性能较差，加强建筑物抗震能力亦成为加固改造设计应考虑的重要问题。

针对不同的砖木混结构可选的加固和改造方法有多种，例如：增大截面加固法、外粘型钢加固法、粘贴纤维复合材料加固法、钢筋网水泥砂浆加固法、地垄墙加固法等。

钢筋混凝土结构可选的加固方法有多种，例如增大截面加固法、外粘型钢加固法、粘贴钢板加固法、粘贴纤维复合材料加固法、增设支点加固法等。

在原有结构加固后仍无法满足改造后的安全和抗震要求、加固结构会破坏价值部位或是加固结构难以操作的的情况下，应考虑新增结构替代原有结构承担房屋的荷载。新增结构最常见的为内框架钢筋混凝土结构和内框架钢结构。

上述提及的加固和改造方法都有各自的适用性，设计时应全面考虑各种因素，结合结构杆件的受力特点选取最合适的加固补强方法。例如当砖木混结构外墙承载力不足时，不能采用双面钢筋网水泥砂浆

加固法；当钢筋混凝土框架结构边柱或角柱承载力不足时，不能采用四周外包角钢法或粘贴碳纤维布箍法等方法；增大截面加固法只能选用三面或两面增大等。

(1) 增大截面加固法

增大截面加固法是通过增大构件截面尺寸或增配钢筋，以提高其承载力、刚度和稳定性，或改变其自振频率的一种直接加固法。它适用于梁、板、墙和基础等构件的加固，特别是原截面尺寸明显偏小的构件加固。

优点：施工技术成熟、施工工艺简单、适应性强。

缺点：现场湿作业工作量大、施工周期较长、构件尺寸的增大可能会影响使用功能和其它构件的受力特性。



图 5.2-2 增大截面加固法示意

(2) 外粘型钢加固法

在柱四周位置用水泥砂浆粘贴角钢，再用卡具将其卡紧，接着焊接缀板和角钢使其成为一个整体，最后去掉卡具。为防止角钢被腐蚀，需要刷水泥砂浆，此方法属于比较传统的加固方法。

采用外粘型钢加固法时，应优先选用角钢；角钢的厚度不应小于 5mm，角钢的边长，对梁和桁架不应小于 50mm，对柱不应小于

75mm。沿梁、柱轴线方向应每隔一点距离用扁钢制作的箍板或缀板与角钢焊接。

优点：能够大幅度提高截面承载力。

缺点：不适用于增大原构件截面的加固柱砌体，加固费用昂贵。

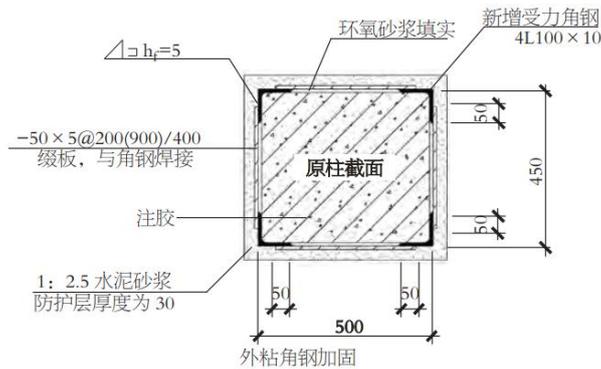


图 5.2-3 外粘型钢加固法示意

(3) 粘贴钢板加固法

粘贴钢板加固法是采用结构胶粘剂将薄钢板粘贴至原构件的混凝土表面，使之形成具有整体性的复合截面，以提高其承载力的一种直接加固方法。该方法适用于钢筋混凝土构件受弯、斜截面受剪、受拉及大偏心受压构件的加固，当构件截面内力存在拉压变化时慎用。

优点：施工简便，原结构自重增加小，不改变结构外形，不影响建筑使用空间。

缺点：有机胶的耐久性和耐火性问题，钢板需进行防腐、防火处理。

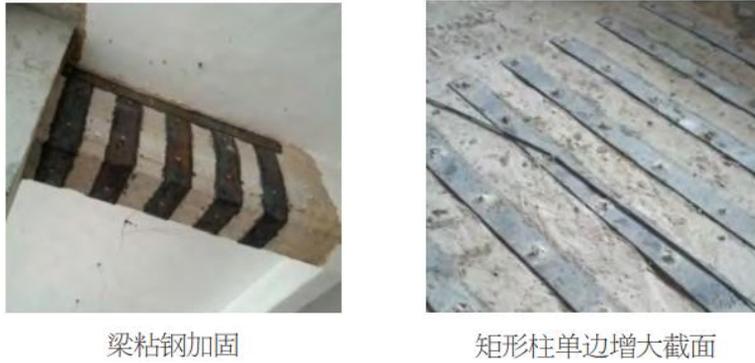


图 5.2-4 粘贴钢板加固法示意

(4) 粘贴纤维复合材料加固法

粘贴纤维增强聚合物复合材料（FRPC）加固法是采用结构胶粘剂将纤维复合材料粘贴于原构件的混凝土表面，使之形成具有整体性的复合截面，以提高其承载力和延性的一种直接加固方法。该方法比较适用于钢筋混凝土构件受弯、受压及受拉构件的加固。

优点：轻质高强、施工简便，可曲面或转折粘贴，加固后基本上不增加原构件重量，不影响结构外形。

缺点：有机胶的耐久性和耐火性问题；纤维复合材料的有效锚固问题。

(5) 钢筋网水泥砂浆加固法

墙体内侧采用新增钢筋网水泥砂浆的方法对墙体的承载力和整体性进行加固。在原来墙体的一侧或两侧按要求锚固钢筋网并涂抹一定厚度的水泥砂浆面层，使得钢筋网通过砂浆面层的粘接与原来的墙体承担共同作用，提高原墙体的抗震性能。采用此种方法加固砖墙时，不要求面层自下而上连续，可仅对不满足抗震承载力的楼层或墙段进行加固。

优点：施工简便、效率高，具有极佳的耐腐蚀和耐久性能，广泛

适用于各种结构类型、结构形状及多个结构部位的加固修补，对结构形状影响不大，经济效益好。

缺点：该方法单面加固对结构强度提高的效果不大。

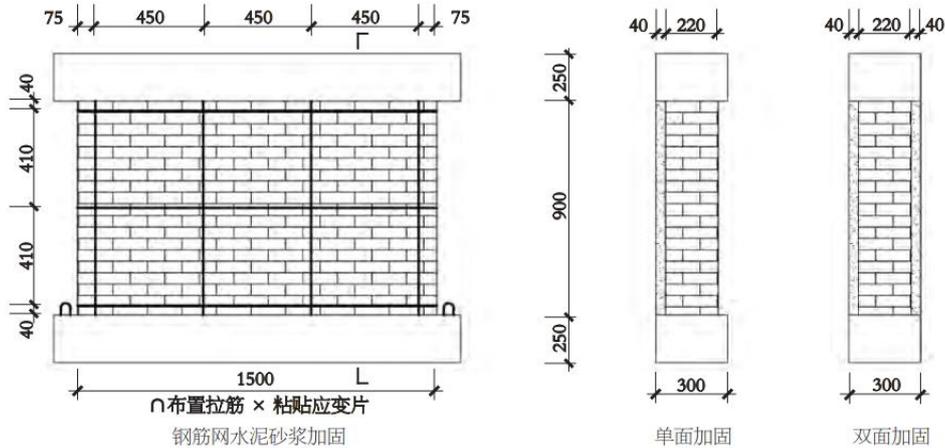


图 5.2-5 钢筋网水泥砂浆加固法示意

(6) 地垄墙加固法

地垄墙是指房屋底层空铺木地板下的承重矮墙。使地搁栅增加支撑点和减小跨度、以减少搁栅挠度和缩小材料断面。一般为 120mm 厚，并做有简单基础；间距为 1500-2000mm，墙上宜开设通风孔以利地板通风。有些建筑中地垄墙用独立砖柱代替，柱顶架设短梁直接支托搁栅，对减少用料及通风、防腐有利。

(7) 增设支点加固法

增设支点加固法是通过增设支撑点来减小结构跨度，达到改变内力传递方向、减少部分构件的内应力及相应提高整体结构承受荷载能力的加固方法。该方法适用于对使用空间和外观效果要求不高的梁、板、桁架、网架等水平结构构件加固。

优点：受力明确，简便可靠，且易拆卸、复原，具有文物和历史建筑加固要求的可逆性。

缺点：显著影响使用空间；改变了原结构的应力分布，将应力重新进行分布。

（8）增加内框架钢筋混凝土结构

在原有墙体内侧新增钢筋混凝土结构，代替原有墙体承担房屋的荷载，不破坏外墙的立面风貌，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。

优点：施工简便、具有较好的耐腐蚀和耐久性能、耐火性强，经济性较好等。

缺点：施工时间长、现场混凝土搅拌和浇筑的空气污染和噪声大、资源再利用效率较低等。

（9）增加内框架钢结构

在原有墙体内侧新增钢结构，代替原有墙体承担房屋的荷载，不破坏外墙的立面风貌，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。

优点：施工现场以构配件连接安装为主，对环境影响小，施工速度快，产生固体废弃物少等。

缺点：耐火性较差需附加较厚的防火构造、耐久性较差、较为昂贵、施工操作和设计难度较大、用于小型建筑无法发挥钢结构的力学优势等

（10）结构替换中的价值保护

本项目历史文化建筑结构可能会涉及功能改变而导致结构加固后仍无法满足安全和抗震要求的情况（主要是木结构和砌体结构），

或加固结构会破坏价值要素，又或希望保留原结构的情况下，可考虑新加结构代替原结构。

1) 木结构——整体替换

当建筑原结构整体损坏严重而不宜继续发挥作用，可在原有木结构上部新增钢筋混凝土结构或钢结构，代替原有结构承担房屋的整体荷载，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。

整体替换应遵循可逆性和可识别性原则，在不破坏历史建筑价值要素的基础上，考虑结构与原木构件的拉结，避免其与结构脱离而发生倒塌等破坏情况。以下为整体替换结构又能保持原风貌的常见做法。

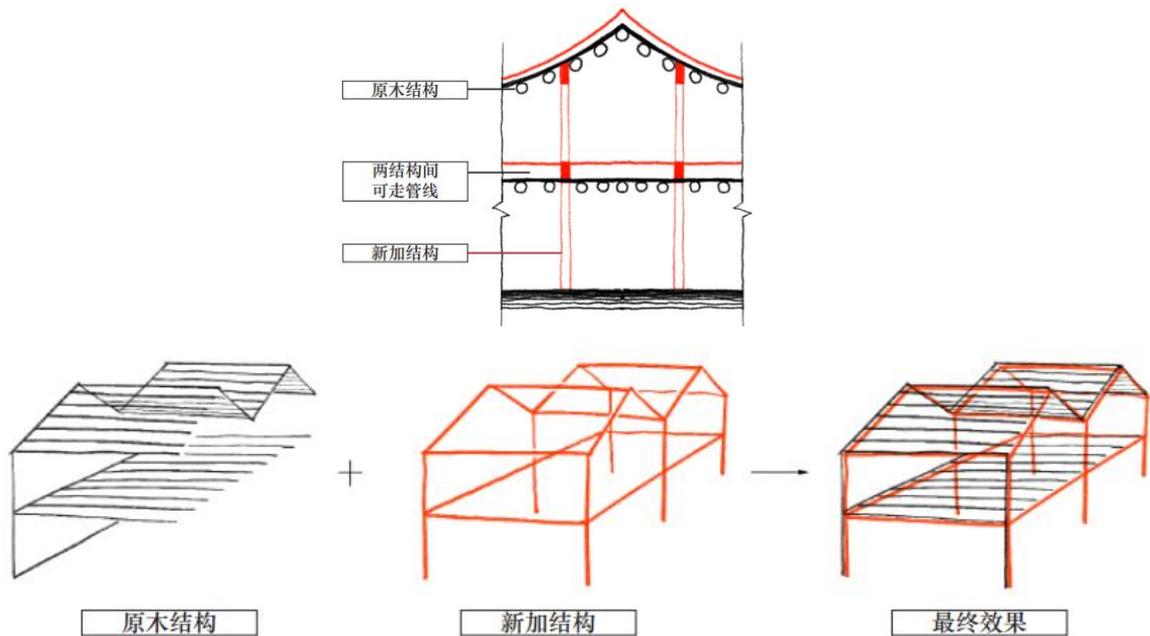


图 5.2-6 木结构整体替换示意图

2) 木结构——局部加固

局部替换应遵循可识别性原则，保证建筑结构安全、满足新的使用功能的同时不破坏历史建筑的价值要素。以下为尽可能保持原风貌

的局部加固的常见做法。

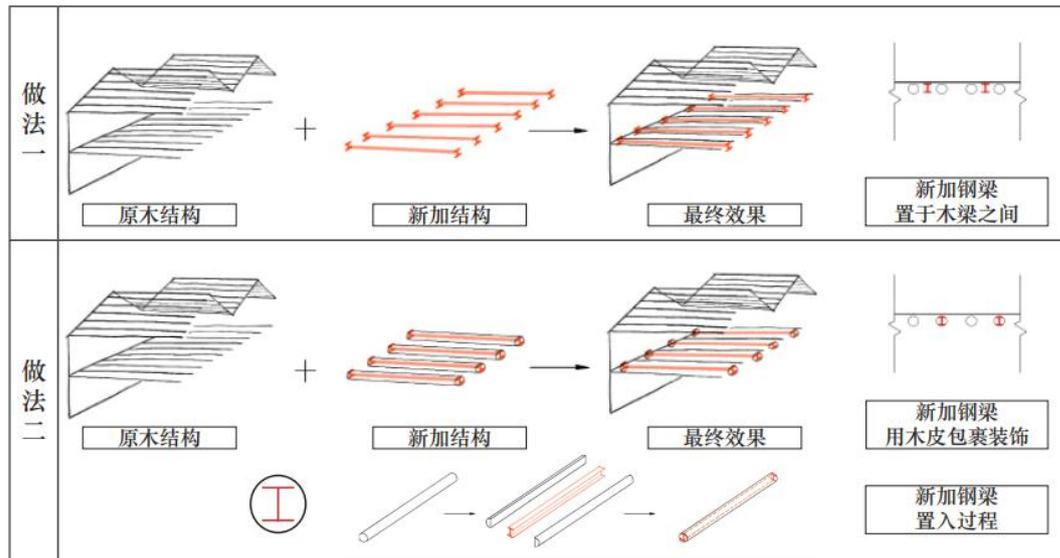
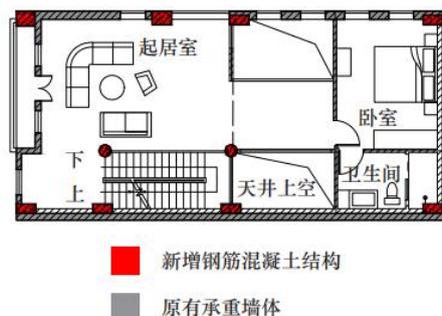


图 5.2-7 木结构局部加固示意图

3) 砌体结构——整体替换

当建筑原结构整体损坏严重而不宜继续发挥作用时，可在原有砌体结构内新增钢筋混凝土结构或钢结构，代替原有砌体结构承担房屋的整体荷载，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。如图，在原有砖墙内新增钢筋混凝土结构，代替砖墙承担荷载，砖墙不再发挥结构作用。

整体替换应遵循可逆性和可识别性原则，在不破坏历史建筑价值要素的基础上，考虑结构与建筑立面的拉结，避免立面与结构脱离而发生倒塌等破坏情况。如图，红色部分表示新增结构与立面的拉结。



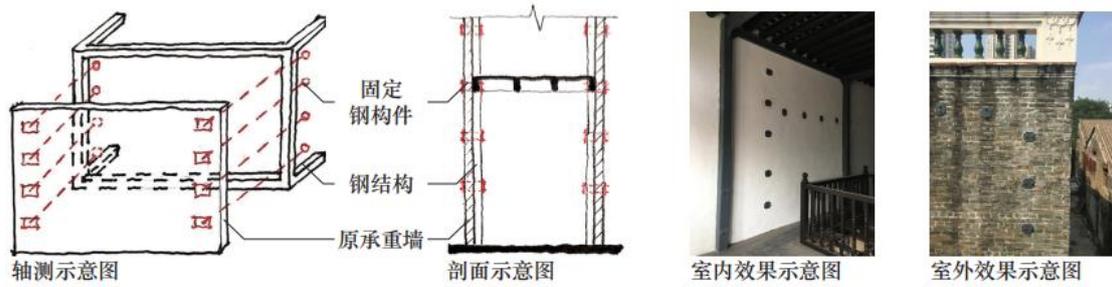


图 5.2-8 砌体结构整体替换示意图

4) 砌体结构——局部替换

当建筑原结构局部损坏严重而不宜继续发挥作用，或原结构局部不适应空间使用需求时，可在局部砌体结构内新增钢筋混凝土结构或钢结构，代替原有砌体结构承担房屋的局部荷载，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。

新增钢梁代替砖墙承担局部荷载，从而满足历史建筑新功能对大空间的需求。

局部替换应遵循可识别性原则，不破坏外墙的立面风貌，保证建筑结构安全、满足新的使用功能的同时不破坏历史建筑的价值要素。



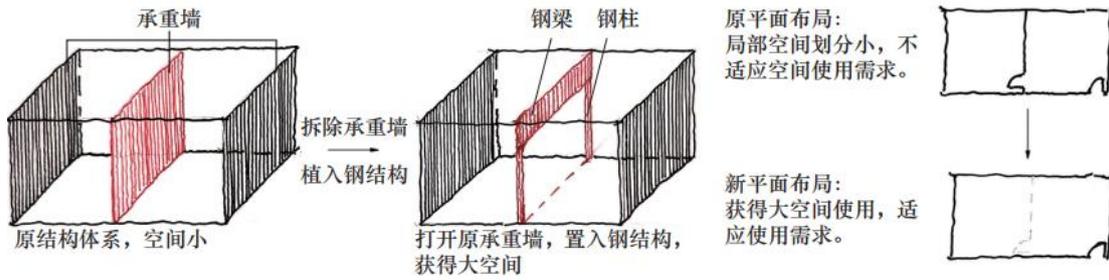


图 5.2-9 砌体结构局部替换示意图

5.2.5 建筑物修缮改善整修

1、建筑保护整治措施

根据《和平中历史文化街区保护利用规划》，对建筑保护整治措施分为五类，分别为修缮类、改善类、整修类、整治类和改造类。各类保护措施要求如下：

(1) 修缮类建筑：为文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。修缮类建筑严格按照相关法律、法规要求保护不可移动文物。修缮类建筑在使用和修缮过程中，主要立面、主体结构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。

(2) 改善类建筑：为历史建筑、传统风貌建筑。改善类建筑在使用和修缮过程中，建筑应保持原有高度、体量、外观形象及色彩；建筑主要立面、体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰不得改变。在符合相关法律、法规要求的前提下，内部可根据功能需求予以改善更新；应延续现有功能，迁离对保护不利的功能，可适当引入文化展示、公共服务功能。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。

(3) 整修类建筑：为传统风貌建筑线索。整修类建筑原则上不得迁移，不宜拆除重建，鼓励整修类建筑在不损害历史风貌真实性的

原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行优化、适合现代使用；鼓励、支持整修类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能；应按照有关规定办理审批手续。

（4）整治类建筑：本规划划定的与传统风貌协调的建筑。整治类建筑可采取整治改善的措施进行更新；应保持原有建筑体量，整治改善后的外观应符合传统风貌特征；建筑更新过程中应保护具有历史文化价值的构件或装饰物。允许内部进行必要的更新改造，适应使用功能的需要。确有需要可以进行扩建、改建和拆除重建，应符合相关法律法规，获城乡规划行政主管部门许可，与传统风貌相协调并符合控制性详细规划的要求。

（5）改造类建筑：本次规划划定的与传统风貌冲突的建筑，违章建筑、其他因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要拆除的建筑。可采取整治、改造等措施，通过改变建筑色彩、屋顶形式、减层、局部拆除等措施与历史街区的传统风貌相协调。对传统风貌的负面影响较大，建议在条件许可的情况下，结合更新改造予以拆除重建，新建建筑应与历史街区的传统风貌相协调。违章建筑不得进行扩建和改建，应当予以拆除，拆除后的空地必须按照规划要求进行建设。

对于一二三类建筑，主要采取修缮、改善和整修措施。

2、历史文化建筑分布

本项目历史文化街区内，一类建筑，采取修缮措施的有 5 处；二类建筑，采取改善措施的有 60 处；三类建筑，采取整修措施的，有 18 处。各类建筑分布如下。

本项目一二三类公房建筑保护整治规模

表 5.2-3

| 序号 | 建筑分类 | 面积 (m ²) |
|----|---------------------|----------------------|
| 1 | 修缮类建筑 (一类、公房) | 426.37 |
| 2 | 修缮、改善类建筑 (二类、公房) | 4646.99 |
| 3 | 修缮、改善、整修类建筑 (三类、公房) | 660.47 |
| 4 | 合计 (历史保护街区范围内) | 5733.83 |

本项目一二三类私房建筑保护整治规模

表 5.2-4

| 序号 | 建筑分类 | 面积 (m ²) |
|----|---------------------|----------------------|
| 1 | 修缮类建筑 (一类、私房) | 3130.07 |
| 2 | 修缮、改善类建筑 (二类、私房) | 14726.41 |
| 3 | 修缮、改善、整修类建筑 (三类、私房) | 4913.94 |
| 4 | 合计 (历史保护街区范围内) | 22770.42 |



图 5.2-10 历史文化建筑分布及权属情况示意图

3、建筑保护方案

(1) 建筑内、外选材意向。沿用建筑原有特色材料装饰和部位以及历史环境要素,保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性的真实性。



图 5.2-11 建筑内外装修选材意向

(2) 实施措施。

保护建筑样式、主要立面保护建筑样式、主要立面主体结构、材料和特色工艺主体结构、材料和特色工艺和构件；

对破损的特色工艺和构件按原样进行修缮；

可适当改善室内环境，以应现代居住的需求具体改造内容；

修葺原有特色工艺构件；

恢复传统门窗样式；

修葺或清洗建筑立面；

增强街道灯光照明系统；

增加标识系统。

(3) 功能活化

① 一类建筑

文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019），应当坚持合理、适度的原则，应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、

文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。



洗基东社区-东西药局修缮前、后对比

图 5.2-12 建筑修缮前后对比意向

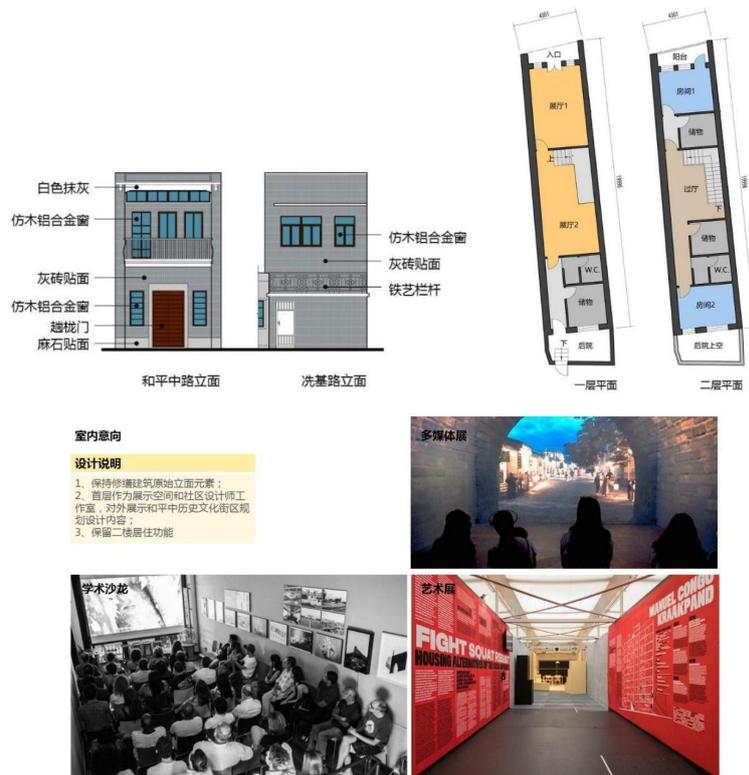
②二类建筑

在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保护不利的功能，鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等，有关要求按照有关法律、法规和相关文件规定执行。

公房改善室内意向主要包括：保持改善建筑立面元素；首层作为展示空间和社区设计师工作室，对外展示和平中历史文化街区规划设计内容；保留二层居住功能。



改善前、后对比



首层功能植入示意图

和平中路 131 号公房

图 5.2-13 建筑改善前后对比、功能植入意向

③三类建筑

鼓励成片保护和活化利用，传统风貌建筑线索改善过程中应保护具有历史文化价值的构件和装饰物。允许内部进行必要的更新改造，以适应现代生活方式，允许注入能促进所在街区活力的新功能。

公房整修建筑外立面整修建议采用青砖、红砖、青瓦及木纹铝合金等材料。



整修前、后对比



建筑外立面整修意向

富善一巷商业示范节点

图 5.2-14 建筑整修前后对比、建筑外立面整修意向

5、建筑物照明

与其他历史文保对象保护活化方案一致。具体参考章节 5.3.3.4 照明工程。

以温暖人心的暖色调为主，根据建筑的颜色、结构及位置问题，分别用 2700K~3000K 的色温。通过对主要建筑物立面、顶部的照明效果强调建筑体量感和构造形态。

用温暖的黄光照明塑造宜人的游览氛围，创造舒适的活动环境。

5.3 其他历史文保对象保护活化方案

5.3.1 编制依据

- 1、《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）；
- 2、《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引(试行)》；
- 3、《和平中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月）；
- 4、业主提供的其他资料。

5.3.2 其他公房活化利用（四、五类）

其他公房活化利用建筑物修缮改善整修措施，参照章节 5.2.3 价值要素保护原则和方法及 5.2.5 整治类建筑、改造类建筑建筑保护整治措施进行。

整治类建筑主要针对与传统风貌协调的建筑。保留原有建筑体量及传统风貌特征。允许内部进行必要的更新改造，必要时可进行改扩建及重建。

改造类建筑主要针对与传统风貌冲突的建筑、违章建筑及因其他需求需拆除改造的建筑。可改变建筑色彩、屋顶形式及进行局部拆除。条件许可的情况下可进行拆除重建。

1、其他公房分布

结合公房权属，对部分建筑业态进行全面升级，激活街区氛围。

（1）共 28 栋其他公房（四五类）整栋功能活化，除外墙风貌整治外，室内引入轻餐饮、文创工作室、民宿等新型业态触媒，以点带面，升级街区业态；引入文化展厅等功能，激发文化活力。

（2）共对 86 处其他公房（四五类）的首层功能进行活化及风貌

升级，对现状仓储的公房及时腾退，并设置生活及文旅服务设施；对现状商业的公房，对其建筑立面、店招及 VI 设计进行整治；对现状为居住且临街，商业价值较高的公房，建议与其他位于二层以上公房置换，并引入商业和服务功能。

(3) 对于片区内 56 处权属复杂且位置通行不便的其他公房（四五类），建议暂不做功能调整，仅对建筑外立面进行风貌整治。

本项目四五类公房建筑保护整治规模

表 5.3-1

| 序号 | 建筑分类 | 面积 (m ²) |
|----|---------------------|----------------------|
| 1 | 整治、改造类公房（历史保护街区范围内） | 23825.54 |

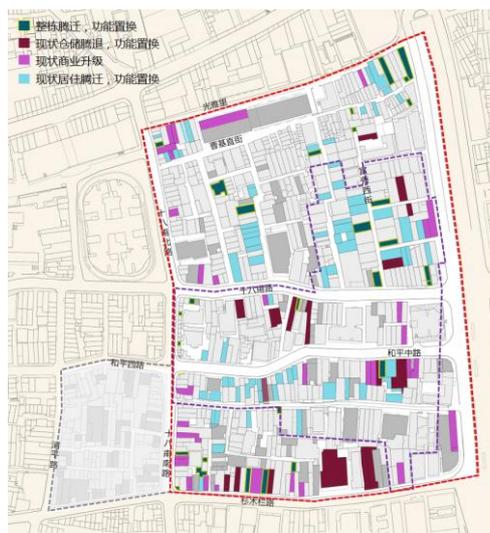


图 5.3-1 公房活化利用位置分布示意图

2、整栋功能活化

整栋功能活化主要是十八甫路南侧、富善西街街区 2 条文化主脉周边沿线挖掘核心文化载体。



图 5.3-2 十八甫路南侧、富善西街街区改造前、后对比

3、首层功能植入



图 5.3-3 首层功能植入示意图

4、建筑风貌整治



图 5.3-4 中医文化展示馆区域建筑风貌整治示意图



图 5.3-5 十八甫路南侧城市界面

5、结构加固原则和方法

具体参考章节 5.2.4 结构加固原则和做法。

6、建筑物照明

具体参考章节 5.3.3.4 建筑物照明的原则和做法。

以温暖人心的暖色调为主，根据建筑的颜色、结构及位置问题，分别用 2700K~3000K 的色温。通过对主要建筑物立面、顶部的照明效果强调建筑体量感和构造形态。

用温暖的黄光照明塑造宜人的游览氛围，创造舒适的活动环境。

5.3.3 公共空间活化

5.3.3.1 历史环境要素保护修缮

项目历史环境要素保护修缮共 9732.10 m²，其中麻石街修复 3882.53 m²，巷门修缮及周边环境整治 5849.57 m²。

1、麻石街

现存麻石板主街巷 9 条：洗基东-洗基西、善行里、曹基直街、桂堂新街、富善西街、富善一巷、富善二巷、富善三巷修缮优化。

主要做法：①统一街道标高，改变铺地铺装，统一麻石街肌理；②围绕树木，结合树池增设开放式休憩座椅；③在可聚集区域增加文化空间载体，增加老年人活动场地；④规范自行车与电动自行车停放，设置电动车充电桩；⑤增加导览系统，展示街区文化特色。

本项目麻石街保护整治规模

表 5.3-2

| 序号 | 建筑分类 | 面积 (m ²) | 备注 |
|----|-------|----------------------|----|
| 1 | 麻石街修复 | 3882.53 | |

2、街巷门

现存街巷门：洗基路两侧、曹基直街、光雅里西侧共四处。

新增街巷门：十八甫新街、福安街、桂堂新街、富善西街南侧，光雅里、曹基直街、富善一巷、二巷、三巷东侧共九处。

本项目巷门修缮及周边环境整治保护整治规模

表 5.3-3

| 序号 | 建筑分类 | 面积 (m ²) | 备注 |
|----|-------------|----------------------|----|
| 1 | 巷门修缮及周边环境整治 | 5849.57 | |

衔接。

2、交通设计原则

公交慢行主导的出行模式，精准分配交通资源；

提高公交和慢行设施服务水平，削减不必要的交通压力；

精细化、复合、灵活的道路设计和管理，提高交通空间利用效率。

3、市政道路整治方案

本项目拟进行市政道路改善共 17287 m²，包括和平中历史文化街区外围的市政道路（缓行设计范围）。

（1）精细化交通管理

针对不同的功能需求，对路内停车、装卸货和节假日等需求进行分时复合利用，通过精细化的交通需求管理（TDM）措施，在有限的道路资源条件下提高交通空间的使用效率和灵活性，满足不同交通需求的同时缓解交通压力。



图 5.3-7 方案意向图

（2）沉浸式慢行街区

按照区域生活习惯和路网特征，进行慢行化优化改造。包括道路交叉口和断面优化、平整石板路，增设指引标识和非机动车停放区域等，适应居民出行习惯设计慢行路径，串联公共空间和生活设施，针

对性设计慢行设施。



图 5.3-8 方案意向图

(3) 响应式公交系统

优化社区微型公交系统线路组织、车型和车站设计，提供更灵活的响应式公交系统，满足区域微循环和地铁接驳交通需求，提高公交服务水平和吸引力。

(4) 人性化交通设施

针对片区人口特征对交通设施的设计进行地域化、人性化的再设计，如针对老龄人口设计的无障碍出行设施，提高居民出行安全性和便利性。



图 5.3-9 方案意向图

(5) 改善五类车交通体系

以历史建筑为核心，结合历史文化老街与各个游径节点，打造荔湾区文化寻踪路线，领略荔湾区独特的历史文化魅力

(6) 十八甫路分时步行化设计

街道活化优化，内容包括建筑商业空间改造；道路步行化铺装改造；分时管理，周末成为城市集市空间。

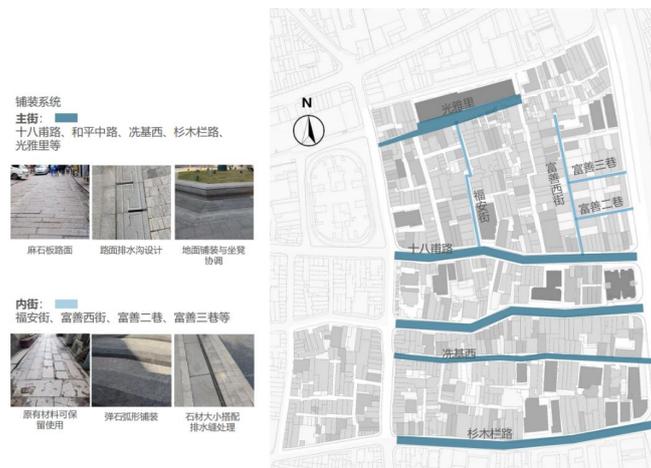


图 5.3-10 方案铺装系统示意图

(7) 区内主要街道铺装系统

十八甫路、和平中路、洗基西路、杉木栏路及光雅里为麻石板路加排水沟设计，地面铺装与坐凳协调。



图 5.3-11 方案示意图

(8) 止车柱设计说明：

设置位置：设置于停留区边界、机动车与人行空间分隔边界等区

域，不妨碍行人通行安全及无障碍通行。

设计原则：坚固美观，符合街区特色。

规格尺寸：高度 750mm，直径 120mm，间距 1500mm。

设计颜色：深灰色或浅灰色，结合反光条或灯光设计。



图 5.3-12 方案止车柱位置示意图

(9) 导向牌设计说明

结合原有人行道，已麻石板显示路径；指路标示与地图作为辅助；在景点外地面安装告示牌，介绍景点故事；串取历史经典，组织讲解旅程；成立专门机构，负责推广与保护。

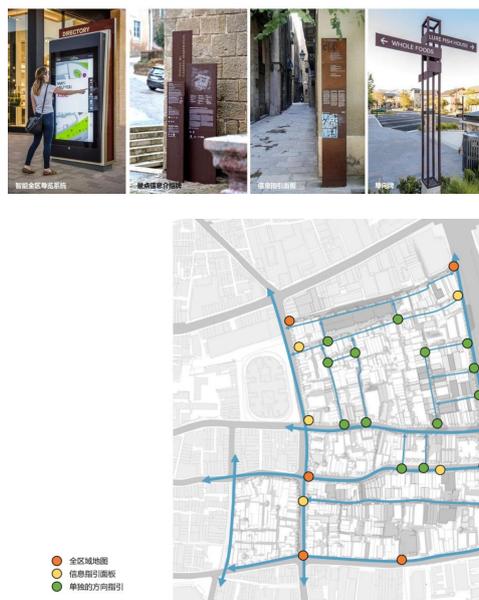


图 5.3-13 导向牌位置示意

(10) 照明系统

建议采用太阳冷路灯代替传统公用电力照明。

技术优势：安装简便，无需铺设复杂线路；安全性能好，电压稳定，运行可靠，不存在安全隐患，是生态小区，路政部门理想产品；节能环保，以太阳能光电转换提供电能，无污染无噪音无辐射；寿命长，正常情况下使用寿命为五到十年。



图 5.3-14 太阳能冷路灯示意

(11) 照明设计

室外照明使用 35W LED 庭院灯和 35W LED 壁灯，灯具间距月 15-20m，改造后由物业统一供电及控制管理。



图 5.3-15 照明设计示意

1、综合交通策略

(1) 机动车交通组织



图 5.3-16 项目道路交通及停车系统设计规划图

(1) 停车系统设计

1) 主要方案

本项目停车系统设计拟采取压缩车道并打造共享街道，减慢机动车车速，为行人提供安全空间，为社区提供充足的机动车、临时车卸货以及非机动车停放空间。



图 5.3-17 项目停车系统设计现状与意向图

2) 路内停车综合管理建议

①实施差别化停车分区收费，旧城区所在的区域应属于价格较高的中心区域之一。

②使用价格杠杆优化管理，实施价格联动，适时调整。当高峰期占有率大于 85%或 90%时，应提高价格路内停车用于短时停车，因此价格更高；路外停车用于长时间停车，因此价格稍低。

③取消全天价格封顶，因为价格封顶鼓励长时间停车。

④加强对停车行业的管理。掌握所有停车信息与数据，用于制定更好的停车策略。

⑤利用经营合同强调停车企业运营标准，可以增强运营企业对不付停车费的汽车的监管力度。

⑥政府将停车收费用作公共交通及慢行交通改善措施。政府为停车运营企业支付固定费用，而非企业支付给政府固定的费用。

⑦利用科技和物理设计加强监督管理。

(2) 非机动车停车系统设计

1) 主要策略

利用现状用地解决电动车及共享自行车停放的公共交通问题。

2) 主要措施

①在空间有限的人行道上，设 U 型锁桩可锁上两个车轮，比较安全，也节省空间；

②自行车停车需求大，空间较充足的地方，可采用双层自行车架。双层车架能更有效地利用空间，满足大量的停车需求；

③可把路边停车位变为自行车停放点；

④在地铁站周边及建筑内部设置自行车停放区；

⑤自行车停放点的位置应根据需求设置。

(4) 慢行系统

1) 项目慢行系统规划

结合居民结构和公共空间，整合优化慢行网络。

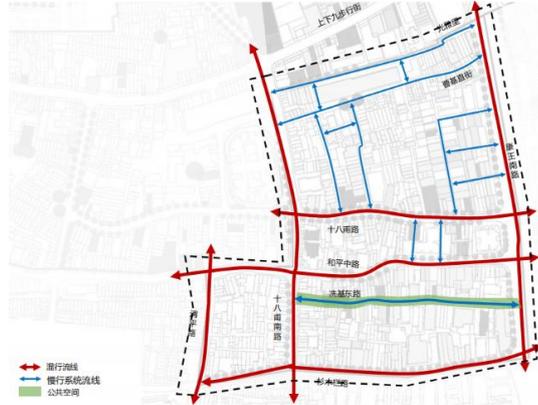


图 5.3-18 项目慢行系统规划图

2) 项目慢行系统设施措施

抬升以洗基东路为核心，提高居民慢行生活品质。



图 5.3-19 项目慢行系统设施措施示意图

① 人行斑马线抬升

路段车流需求不大时，建议实施抬升行人斑马线的措施。红色的抬升起来的过街横道还可起到游览导向作用，吸引游人的注意。



图 5.3-20 人行斑马线抬升位置及效果示意图

②无障碍设施

主要措施可抬升整个交叉口，并重新组织车道，增加自行车道，并通过路边停车实现隔离和保护。



图 5.3-21 无障碍设施位置及效果示意图

③人行道外扩

拟对十八甫路-十八甫西路交叉口进行实施。外扩人行道，减少不必要车道空间。该交叉口车流量较少，其中三个方向不设转弯，可最大限度缩小路缘石半径。十八甫南路南段为两车道，而汇入北段后变为一车道，可考虑将南段也改为一车道，剩余空间用于拓宽人行道。三个路段皆有路边停车，可在交叉口处外扩人行道，减少过街距离，使行人通行更安全便捷。

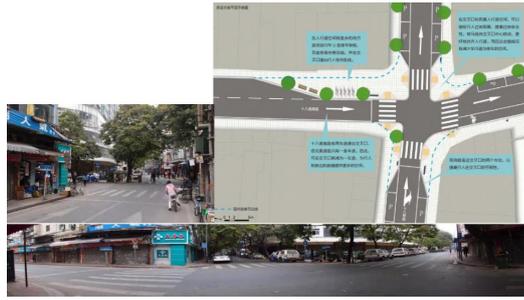


图 5.3-21 人行道外扩示意图

5.3.3.3 公共空间整治

该片区包括光雅里、洗基东（一期）、洗基东（二期）、洗基西、洗基西巷口、富善西、富善一巷、福安街、柳桥古道、善行里 1、善行里 2 共 11 处公共空间整治。

该片区公共空间整治主要内容包括街头小品，文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施，地被更新及乔木种植及养护等。另有公共艺术装置 2 组，包含石刻地板、木纹铝合金灯箱艺术装置、墙绘、灯箱广告牌、街头木花架等。以及新建石牌坊 3 项，即新增雕花石材牌坊。

本项目公共空间整治规模

表 5.3-4

| 序号 | 建筑分类 | 面积 (m ²) | 备注 |
|----|--------|----------------------|----|
| 1 | 公共空间整治 | 2791.60 | |

以光雅里公共空间、洗基东公共空间为例体现公共空间整治示意。实际以实施方案对 11 处公共空间整治为准。





图 5.3-23 光雅里、洗基东公共空间改造前、后对比

其他城市家居设计包括文化街头小品设施、街头艺术装置、文化长廊及宣传栏方案及意向如下。





图 5.3-24 文化街头小品设施、街头艺术装置、文化长廊及宣传栏方案及意向

5.3.3.4 照明工程

(1) 设计依据

本工程根据甲方提供的相关资料及各专业提供的设计要求；

- 1) 参照国际照明协会 CIE 推荐标准；
- 2) 参照北美照明工程学会 IES 推荐建筑物标准；
- 3) 建筑照明设计标准（GB50034-2013）；
- 4) 公共建筑节能设计标准（GB50189-2015）；
- 5) 民用建筑电气设计规范（JGJ 16-2008）；
- 6) 低压配电设计规范（GB50054-2011）；
- 7) 建筑物防雷设计规范（GB50057-2010）；
- 8) 电力工程电缆设计规范（GB50217-2007）；
- 9) 城市夜景照明设计规范（JGJ/T163-2008）；
- 10) 城市道路照明设计标准（GJJ45-2015）。

(2) 照明设计

1) 设计原则

①整体性原则

强调灯光设计的整体性,合理的设计建筑灯光的各个构成要素。强调灯光环境的整体性,处理好局部与整体的关系,同时还强调局部的个性与特色;

②艺术性原则

照明方式、光色、亮度等灯光环境要素与其组合的艺术性,是灯光设计的一个重要目标,照明灯具与其安装的艺术性是灯光设计不可忽略的因素。灯具设计的艺术性也可以为整个照明设计增添趣味性;

③开放与创新原则

灯光的开放原则是构成照明设计丰富多彩的基本途径之一,开放性原则主要体现在表现手法之上,不应简单地排斥或一味地追求某种灯光表现手法,而应依据具体环境、表现主题以及实际经济能力来定表现方法和采用设备。创新是照明设计的灵魂,积极运用新的工艺、新光源、新材料特别是应用高新技术,提高设计的科技性;

④个性化原则

主要通过总体创意、设计手法、设计手段与设计采用的灯光装置与设备中来体现这一原则,使照明设计做到独创性与个性化;

⑤安全环保原则

照明设计的安全原则包括灯光自身的安全性与灯光环境对社会治安的促进作用,充分利用高科技,开发新的高效、节能的照明手段,综合考虑各种环境因素,选择经济、实用。节能的电光源。合理选择

灯具安装位置,使照明灯具发挥最大的照明效果,控制眩光,防止光污染。

2) 设计说明

①设计目标

塑造荔湾区街道历史悠久的文化氛围,提高城市整体夜间形象。刻画整体街道风景,展现历史风貌,结合科技技术打造现代城市。渲染街道整体氛围,突出文化特色,提高人文格调,打造广州文化产业集聚地。

②设计导则

现代风格建筑:

使用多样的照明手法及现代 LED 等节能材料。灯光色彩统一。结合传统照明方式,采用声、光、电等现代演绎灯光表达手法。主要高亮度灯具调光及场景变化系统,户外灯具造型与色彩的选择可以与商业内容相结合。注重控制灯具对住户的影响,采用高防眩小角度灯具为主。

岭南风格建筑:

岭南建筑夜景照明力求庄重、大气,夜景灯光以明净的白色、黄色灯光为主,烘托公开、开放的建筑主题。建筑以传统照明方式为主,可以适当采用动感形式体现一定的前瞻性,主要以高亮度灯具为主,造型要能够体现建筑形态。灯光光色不宜花哨,色彩稳重,要有整体性。对 LED 灯具可尽量使用纯色光源。以白色光和黄色光为主,环境照明以暖色为主。

简欧风格建筑：

简欧建筑形态结构较多，应增加各处的灯光表达，注重建筑物与灯光环境的一致性，文化艺术为一体。宜采用白色、黄色等素雅的颜色，体现沉稳庄重、典雅大气的特征。对于高大的建筑物，可采用分层重叠布光的照明表现建筑外观造型。应体现高效、理性的形象，侧重表现建构筑物的顶部形象。

③亮度规划

一级照明为 80~100lx，市政道路交通节点；

二级照明为 30~50lx，市政道路及社区重要节点；

三级照明为 25~30lx，社区大街及公共环境小品；

四级照明为 10~15lx，社区巷道；

④色温规划

市政道路为 3000~4000K；

社区大街建筑及节点为 3000K~3500K；

社区巷道为 2700K~3000K；

3) 场景模式设计与运营管理

①平日的运行管理

时间：星期一至星期四；

灯具种类及范围：建筑首层壁灯及照明。

开启时间：5月1日至9月30日期间，每日开启时间：18:00；
10月1日至次年4月30日期间，每日开启时间：18:00

关闭时间：5月1日至9月30日期间，每日关闭时间：22:00；

10月1日至次年4月30日期间，每日关闭时间：22：00

②节假日的运行管理

时间：星期五、星期六、星期日、端午节、儿童节、中国共产党诞生纪念日、中国人民解放军建军纪念日、中秋节、元旦假日期间及前一日。

灯具种类及范围：建筑首层壁灯及照明、建筑立面投光灯及顶部线性投光灯、街道重要节点氛围灯（立面投影及染色灯）

开启时间：5月1日至9月30日期间，每日开启时间：19：00；

10月1日至次年4月30日期间，每日开启时间：19：00

关闭时间：5月1日至9月30日期间，每日关闭时间：22：00；

10月1日至次年4月30日期间，每日关闭时间：22：00

③重大节假日的运行管理

时间：建筑首层壁灯及照明、建筑立面投光灯及顶部线性投光灯、街道重要节点氛围灯（立面投影及染色灯）

开启时间：每日开启时间：19：00；

关闭时间：每日关闭时间：24：00；

④深夜模式的运行管理

时间：每天

灯具种类及范围：建筑首层壁灯。

开启时间：每日开启时间：22：00；

关闭时间：每日关闭时间：06：00（次日）；

（3）照明供电与控制

1) 220V/380V 由本工程上级配电箱引来, 导体选择必须在使之载流量断路器保护范围内, 当引入电源线路较长时, 还必须进行电压损失校验; 照明均采用自动控制, 并能手动和自动方式转换。

2) 建筑外立面照明控制设置两种运行方式:手动,自动控制,其中手动主要用于调试和系统检修时使用;智能钟控采用天文时钟根据季节按存储的日出日落时间自动设定并控制,控制模式采用平时:全夜/半半夜灯,节日:全夜/半夜灯方式控制。降低照明功耗,从而达到节能目的。二次接线控制原理由设备厂家深化完善配套。

③楼宇本身的控制器采用网线直连方式,与其他楼宇连接时需采用光纤连接方式;每一回路的灯具数量控制在 40 套以内;每个控制器有 8 个端口,深化时尽量预留至少一个端口备用;每个控制器有 8 个端口,深化时尽量预留至少一个端口备用;若调试中,现场出现无法协调的情况,则必须使用放大器,不可再让步;闲置对接头必须做防水处理。

(4) 电气选型及安装

1) 配电箱安装于公建配电房及结合室外隐藏安装,配电箱底边距地 1.6 米;配电箱至 LED 电源分箱部分以金属线槽敷设。

2) LED 电源分箱和控制分箱安装方式结合隐藏安装。

3) 配电设备、控制设备,均应标注与设计图上相同的符号或用途,方便操作和维修。

4) 每盏灯具施工时,应使相邻三个灯相序为 L1,L2,L3。

(5) 导线选型及敷设

- 1) 照明采用 YJV/BVV 型电缆穿线槽/JDG 管敷设；
- 2) 在室外电缆敷设的线路上，直线段每隔 50~100 米处，转弯处及导线分支处，跨越道路处的两端均应设置检修手孔。
- 3) 电缆的弯曲半径应不小于其外径的 15 倍；电缆穿管的管径应不小于电缆外径的 1.5 倍。
- 4) 连接设备或灯具的电缆，应预留适当长度（1.5 米）作为检修和调试设备或灯具用。
- 5) 施工的管材，应选择符合国标 GB 规定壁厚和内径的合格管材。

(6) 接地与安全

- 1) 本工程建筑物外墙及照明低压配电系统接地形式采用 TN-S 系统。
 - 2) 电气装置的下列金属部分，均应与接地装置可靠连接。
 - ①变压器、配电柜等的金属底座和外壳。
 - ②配电装置的金属构架及靠近带电部位的金属遮拦等。
 - ③电力电缆的金属接线盒和保护管。
 - ④路灯的金属灯杆。
 - ⑤其他因绝缘破坏可能使其带电的外露导体。
- 做法详国标《03D501-4》、《99D501-1》。

(7) 照明节能

- 1) 本工程灯具主要采用 LED 灯。
- 2) 灯具按照功能要求分为多个回路，控制采用时间自动控制或

其他智能控制方式，根据实际要求独立控制每个回路的电源开关。

3) 配电箱布置靠近负荷中心，减少电缆长度，对于远距离配电照明回路，适当放大电缆截面。

(8) 其他

1) 手孔井盖、照明灯杆的检修门及路灯户外配电箱，均应设置需使用专用工具开启的闭锁防盗装置。

2) 所有电气设备应选用国家现行的技术先进的节能环保型产品，不得采用高耗能及国家明令淘汰的产品。

3) 市政路灯电缆敷设路径需规划、供电等有关部门审批。

4) 本设计图中未注明和未说明的施工方法参见《建筑电气安装工程图集》以及相关规程、规定。

5) 总说明和各图纸上有冲突和矛盾之处以各图纸为准。

6) 未尽事宜，按国家现行相关规范执行

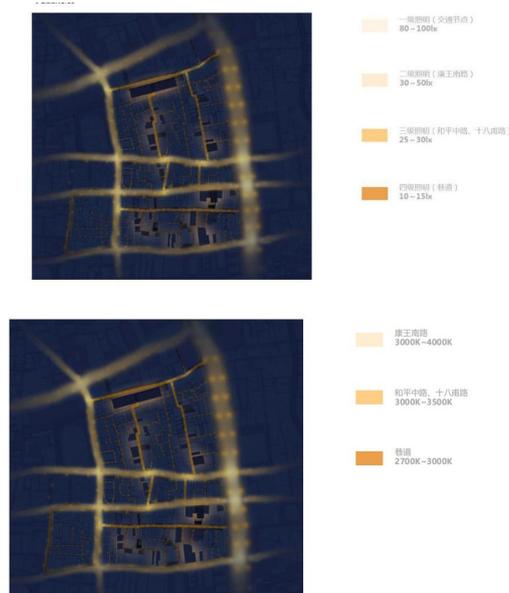


图 5.3-25 和平中路立面照明及色温意向



图 5.3-26 富善西街立面照明：深夜模式



图 5.3-27 和平中路街区立面照明：深夜模式

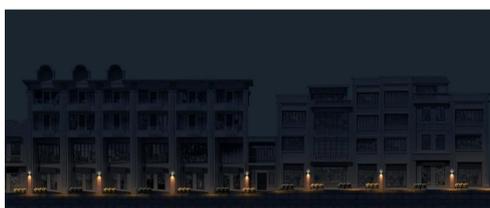


图 5.3-28 和平中路立面照明：深夜模式



图 5.3-29 十八甫路立面照明：深夜模式



图 5.3-30 富善西街立面照明：节日模式



图 5.3-31 和平中路街区立面照明：节日模式



图 5.3-32 和平中路立面照明：节日模式



图 5.3-33 十八甫路立面照明：节日模式



图 5.3-34 富善西街立面照明：日常模式



图 5.3-35 和平中路街区立面照明：日常模式



图 5.3-36 和平中路立面照明：日常模式



图 5.3-37 十八甫路立面照明：日常模式

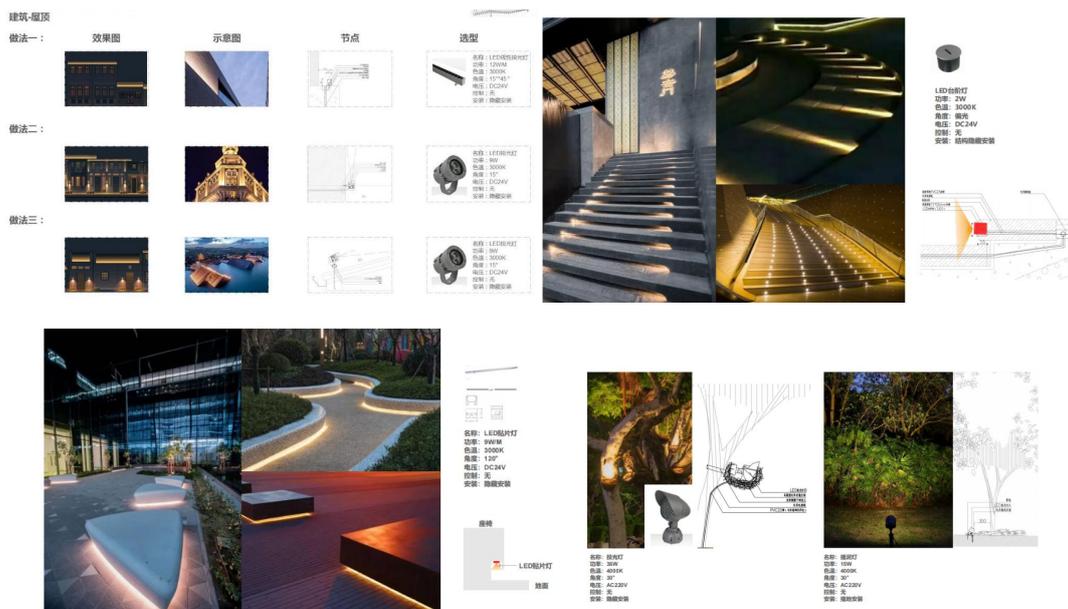


图 5.3-38 照明节点选型及意向

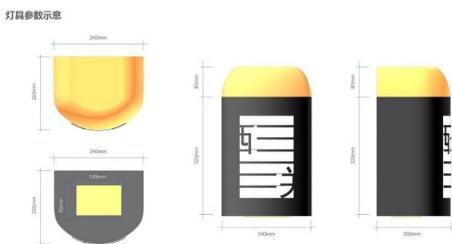


图 5.3-39 和平中路立面照明灯具参数

5.3.3.5 小区背景音乐系统设置

1、系统要求

全小区自动进行广播；

不同的分区可同时播放不同的音乐；

消防报警信号应在系统中具有最高优先权，可对背景音乐和呼叫

找人等状态具有切断功能；

应便于消防报警值班人员操作；

传输电缆和扬声器应具有防火特性；

在交流电断电的情况下也要保证报警广播实施。

2、系统结构图

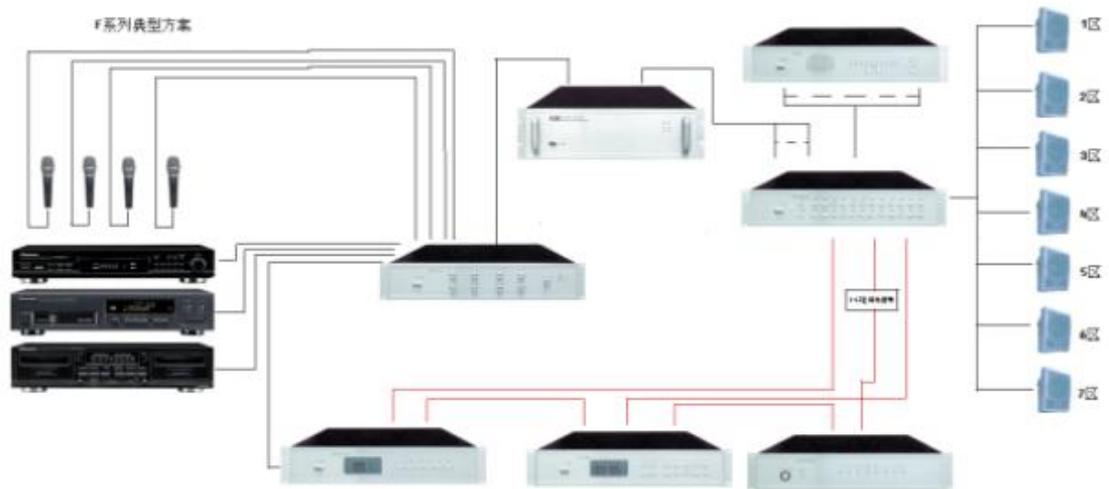


图 5.3-40 系统结构图

3、系统功能

日常广播功能：日常广播包含服务性广播和业务性广播功能，主要用于小区公共区域的背景音乐以及可能需要播放的内容。

优先广播的功能：发生火灾时，消防广播信号具有最高优先插入权。

选区广播的功能：发生火灾时，指向火灾区和相临区域广播，可以防止混乱。设计中选取广播有自动和人工两种，保证了系统可靠执行命令。

强制切换功能：在播放背景音乐时各扬声器的状态有所不同，有的处于关闭状态，有的处于打开状态，但是在紧急广播时各个分区的

状态全部转为打开状态。



图 5.3-41 小区背景音乐系统示意图

5.3.3.6 公共卫生设施改善

1、垃圾箱设施系统。

设置于摆放空旷的地方以及一些道路拐角处，方便寻找的，并且拐角处不会影响美观。

设计原则：坚固美观，符合街区特色。

规格尺寸：30-50L 尺寸。

设计颜色：深灰色或浅灰色。



图 5.3-42 垃圾箱位置示意

2、雨污分流

街区内已建的排水管均作为污水排放管道使用，并对破损的管道进行修复，清理疏通已建的化粪池和排水管道等。



图 5.3-43 雨污分流系统分布示意图

5.3.3.7 VI 视觉系统工程

1、项目概述

习近平总书记指出：坚定文化自信，是事关国运兴衰、事关文化安全、事关民族精神独立性的大问题。十八大以来，习近平高度重视文化自信，提出了新的时代课题。习近平总书记在十八大的重要讲话中指出，“中国特色社会主义是改革开放以来党的全部理论和实践的主题”，要求全党必须“牢固树立中国特色社会主义道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，

确保党和国家事业始终沿着正确方向胜利前进”——在“四个自信”中，文化自信是更基础、更广泛、更深厚的自信，是更基本、更深沉、更持久的力量。十八大以来，习近平反复强调文化自信，从中国特色社会主义事业全局的高度作出许多深刻阐述。

“更基础、更广泛、更深厚的自信”——文化是一个国家、一个

民族的灵魂。古往今来，世界各民族都无一例外受到其在各个历史发展阶段上

产生的精神文化的深刻影响——有鉴及此，和平街道整改，也是遵循该大思想指导下启动整改创意思路，尤其突出几个文化代表：红色文化、粤剧文化、餐饮文化、语言文化。

2、项目目的

项目目的是本土居民美好生活的实现，提高幸福感。以人为本，多元目标，包含城市功能优化、环境质量改善、治理能力提高的三重提高。

品牌视觉化设计通过特殊的图形固定特定的事物，事件，场景和抽象的精神，思想和方向，以便人们在看到标识时可以自然地与标识关联，从而识别城区街道与其他地区的区别。

其中，标志、导视系统等视觉形象通过造型简略、意义明确的一致标准的视觉符号，将街区理念、文化、愿景等要素，传递给社会公众，使之更好的辨识和认同。因此，有远见的地区非常重视品牌视觉设计。

在改造初期，良好的标识设计无疑是将来积累无形资产的重要载体。如果没有标识设计能够客观地反映企业的精神，行业特点，科学美观的造型，等待街区的发展进行标识设计的变更和调整，将给企业造成不必要的浪费和损失。因此，要创建品牌，首先必须具有良好的标识。

3、定位：“以古色历史文化”+“一线城市现代结合”。

以土黄色、深灰色为主色调，浅灰色、红色、褐色为辅助色，并提取原建筑中的材质元素进行设计。

4、VI 视觉系统工程方案

措施 1：组织荔湾和平中路 20 位龙头企业，30 家本土商家（商会协助）在地行强的企业家、企业主，为荔湾发声，组织每月定期开展文化推广，推动我们荔湾活化发展。

措施 2：打造整个片区的文化品牌 IP，整理荔湾 VIS 形象应用系统，针对性开始包装策划，建立可持续具有在地特色的荔湾品牌，为活化文化做好基础，以运营前置，文旅赋能为理念，以“策划先行、规划引领、设计优化、运营支撑”四维一体的全程服务模式为荔湾提供文化、旅产、产业等项目一站式解决 VI 方案。

措施 3：为了更好地为荔湾发声，计划通过纪录片的形式，从历史文化，艺术，生活，民生角度记录荔湾的文化活化，通过第四视觉的叙述为荔湾的保护，活化，推广等发声。目标是要达到国家级的纪录片标准及参加下一届的迪拜人居奖和国家人居奖做材料准备。

措施 4：制定实施的荔湾 VIS 的品牌应用计划，反映到实施改造、文化提高和品牌提高上，多层面讲好荔湾故事。

（1）导视标准字体

标题根据和平中人文风情可采用书法题，贴合整体文化内涵。

| | | |
|-----|-------------|---------|
| 标题字 | 和平中 | 逐浪金农书法体 |
| 信息字 | 和平中 | 思源黑体 |
| 英文字 | HEPINGZHONG | 思源黑体 |

图 5.3-44 导视标准字体示意图

(2) 色彩体系



图 5.3-45 色彩体系示意图

(3) 元素提取



图 5.3-46 元素提取示意图

(4) 设计呈现

标识系统拟采用防火木板、仿麻石、不锈钢等材料。

窨井盖吸取窗花元素进行设计。

墙面涂鸦提取和平中红色文化、中医文化、语言文化及形象设计图形。

后期可延展，根据项目环境不断迭代更新。

主要设计效果呈现如下。

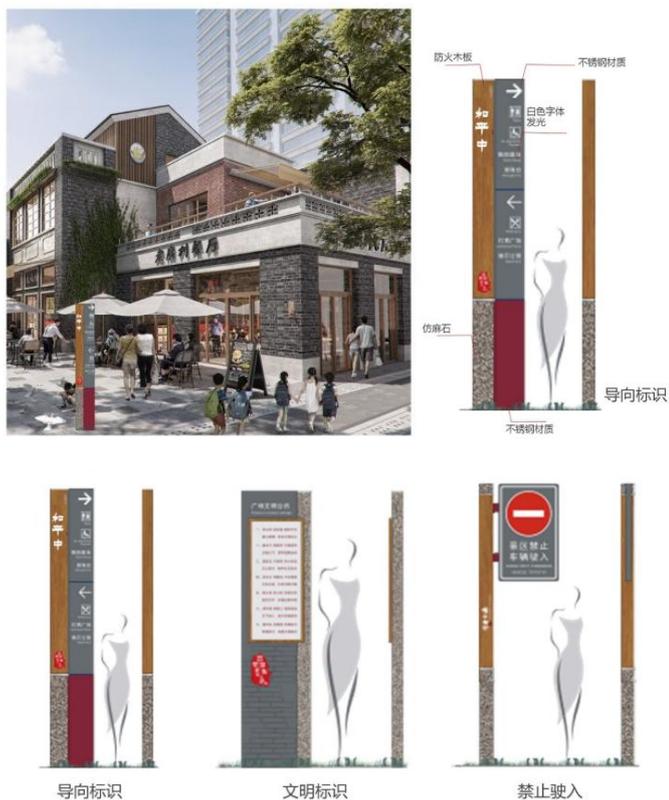


图 5.3-47 标识系统效果图



图 5.3-48 窨井盖效果图



图 5.3-49 墙体涂鸦效果图



图 5.3-50 标识系统延展效果图

5.3.3.8 消防系统

1、现状存在问题

现状项目范围内主要存在建筑耐火等级低、防火间距不足、消防车通道不畅、消防给水系统不完善、灭火救援力量难以深入街区等问题。

2、消防规划

街区内部十八甫新街、福安街、富善西街、洗基西-洗基东等街巷均预留了最低 3.5-4 米的空间，作为疏散的应急通道，满足小型消防车通行的宽度要求。

配备使用有效的消防设施，结合主要消防通道设置 3 处消火栓，结合街道办和社区委员会设置 1 处微型消防站。



图 5.3-51 消防车行系统规划设计图

3、防火控制区

对于建筑连片的历史文化街区，为防止火灾大范围蔓延，结合城市街道、水系、广场、绿地、防火墙等防火隔离带或其它有效的防火措施进行防火分隔，把街区划分为防火控制区。防火控制区的建筑面积不大于 20000 m²，防火控制区四周采用防火隔离带或防火墙进行分隔。

由于老城区建筑密度高，建筑间距小，其消防措施与现行消防规范要求有冲突，需后续针对老城区进行专门的消防论证工作。



图 5.3-52 防火控制区规划图

3、室外消火栓系统

街区内的室外消火栓系统采用低压消防给水系统，接市政管网。对于街区内部新改造的消防管网，室外消火栓的间距按 80m 设置，保护半径为 50m。具体以实施方案为准。

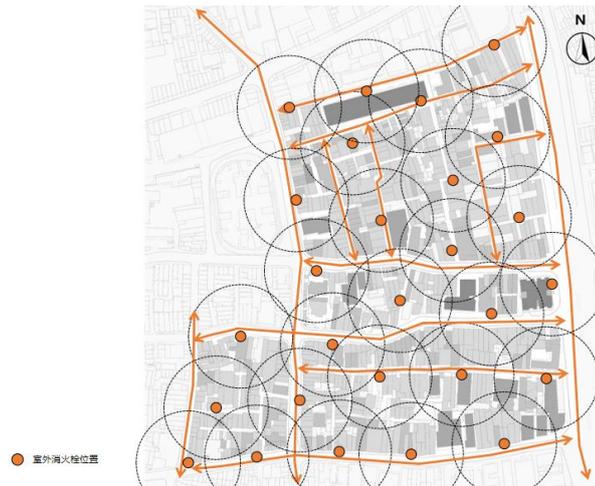


图 5.3-53 室外消火栓系统规划图

4、耐火等级与防火分隔

(1) 新建及改造建筑与周围住宅的防火分隔

当新建建筑及改造建筑与周围民居住宅贴邻时，采用耐火极限不低于 2.0h 且无门、窗、洞口的防火隔墙和 1.5h 的不燃性楼板完全分隔。住宅和商业外墙上、下层开口之间设置高度不小于 1.2m 的实体墙或挑出宽度不小于 1.0m、长度不小于开口宽度的防火挑檐。住宅部分的安全出口与疏散楼梯独立设置。

(2) 相邻建筑单元外墙上开口之间的防火分隔

对于贴临建造的建筑，相邻单元外墙上开口之间的墙体宽度不应小于 1.0m；小于 1.0m 时，应在开口之间设置突出外墙不小于 0.6m 的隔板。

5、防火间距

(1) 新建建筑之间的防火间距

新建建筑与新建建筑之间的防火间距按照《建规》第 5.2.2 条的要求设置。当新建建筑成组布置时，参照《建规》5.2.4 条的规定，

组内住宅或办公建筑之间的防火间距按不小于 4m 设置；组与组或组与相邻建筑物的防火间距按《建规》第 5.2.2 条的规定设置。

(2) 新建建筑与改造和既有建筑之间的防火间距

1) 根据《建规》第 5.2.2 条注 2，当新建建筑高度较高时，可以把新建筑相邻一侧外墙设置成防火墙，新建建筑与改造和既有建筑之间的防火间距不限；

2) 根据《建规》第 5.2.2 条注 4，当新建建筑较低且其耐火等级不低于二级时，把新建筑相邻一侧的外墙设置为防火墙、屋顶耐火极限不小 1.00h 且无天窗，新建建筑与改造和既有建筑之间的防火间距按 3.5m 确定；

3) 当新建建筑与改造或既有建筑之间的防火间距不符合以上两条要求时，拟采取以下方案措施：

①对于按照本报告第 4.1.2 条划分的防火组团之间的防火间距和防火组团内部的防火间距，根据新建、改造和既有建筑的不同，分为 $\leq 2.5\text{m}$ 、 $2.5\text{m}\sim 4.0\text{m}$ 和 $4.0\text{m}\sim 6.0\text{m}$ 三档分别进行要求，见表 4-2。

②新建筑和改造建筑内全部设置火灾自动报警系统和室内消火栓系统。

③当组团之间通道的防火间距不满足规范要求时，应在通道内设置消防卷盘，消防卷盘的间距不大于 50m，软管长度不小于 25m。当通道内设置招牌灯箱时，应采用不燃性材料。

④当组团内部巷道的防火间距不满足规范要求时，宜在巷道内设置消防卷盘，消防卷盘的间距不大于 50m，软管长度不小于 25m。

⑤在防火间距不满足规范要求的所有通道和巷道内，均不设置机械排烟口。

5.3.4 其他历史文保对象保护活化工程量

本项目其他历史文保对象保护活化工程，整治、改造类公房（历史保护街区范围内四、五类公房）23825.54 m²；公共空间活化（历史文化街区范围内）27019.10 m²，其中：历史环境要素保护修缮 9732.10 m²，市政道路改善（含街区外围市政道路）17287 m²，公共空间整治 2791.60 m²，公共艺术装置 2 组，新建石牌坊 3 项，室外照明工程 1 项，导视系统和 VI 系统建立工程 1 项。详见章节 3.4 项目建设内容与规模表。

5.4 基础设施改造方案

5.4.1 编制依据

- 1、《广州市城市更新办法》；
- 2、《广州市老旧小区改造工作实施方案》；
- 3、《广州市老旧小区微改造设计导则》；
- 4、《广州市老旧小区改造内容及标准指引》；
- 5、《广州市老旧小区微改造“三线”整治实施方案和技术指引（试行）》；
- 6、《广州市老旧小区微改造项目室外地面铺装材料选用指引（试行）》；

7、《广州市建筑立面空调外机罩整治导则》。

5.4.2 房屋建筑本体方案

1、楼栋门

总体要求：加强老旧小区的安全管理，安装智能刷卡门禁系统防盗门，做到单元住户封闭式自防。大门样式的选择要结合小区的整体风貌，历史小区应尽量选用传统样式与整体环境统一。

建设标准：

1) 楼栋入口应普及安装楼栋门。

2) 楼栋入口铁制大门锈蚀时，应除锈并重新油漆（一底两面，颜色自选）；楼栋入口不锈钢大门应清洗刷亮。



图 5.4-1 楼栋门安装及装修意向图

2、门禁系统

总体要求：必须满足“安全可靠、经济有效、集中管理”的要求，优先选择耐用和兼容性高的产品类型。结合互联网、移动设备、软件控制等新技术手段，打造智慧小区方便居民使用。

建设标准：维修或安装门禁楼栋系统，可以根据实际情况安装智能化门禁系统。

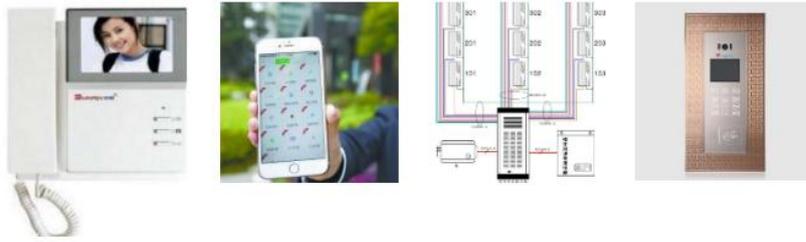


图 5.4-2 门禁系统意向图

3、楼道照明

总体要求：按现行规范要求改造楼道照明以保证其照度符合要求。优先选择节能灯具，耐久不易损坏。

建设标准：1) 每层楼梯、走道、电梯间应有基本功能照明，满足社区夜间出行基本照明需要。

2) 使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。



图 5.4-3 楼道照明意向图

4、楼道修缮

总体要求：通过楼道修缮解决老旧小区楼道的不安全因素方便居

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

建设标准：

（1）楼道粉刷（墙体翻新）

1) 对松散的旧墙、梯栏板批荡铲除，用清水淋湿纯水泥浆，重批干混抹灰砂浆，满刮腻子两遍，面油白色乳胶漆两遍。

2) 天花松散脱落的部分扫一遍纯水泥浆、满刮腻子两遍，面油无机涂料两遍。

（2）公共楼梯

1) 宜采用原饰面材料或质感、色彩接近的防滑耐磨的面层材料修复楼梯踏步。

2) 修复踏步防滑条。

3) 栏板栏杆应满足防护高度及防攀爬要求。

4) 修复楼梯栏杆、栏板及扶手。

5) 楼梯扶手压顶、梯级松散批荡铲除，用清水淋湿，扫一遍纯水泥浆，干混抹灰砂浆修补，面刷原色水泥油；踢脚线宜贴亚光釉面砖。



图 5.4-4 楼道修缮意向图

5、楼栋“三线”

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

建设标准：

- 1) 弱电分离，具备条件的弱电进套盒，符合安全规范。
- 2) 执行光纤到户国家标准，除有线电视线路外，杜绝新建铜线通信网络，禁止二次布放。
- 3) 各类管线入管入盒，贴墙捆扎，颜色不同的线缆要分类捆扎，线缆上的标识设置方式、颜色、尺寸统一。



图 5.4-5 楼栋消防设施改造意向图

6、楼栋消防设施

总体要求：对老旧小区消防设施的更新改造，应以实事求是原则，现规范不能满足情况下不低于原建筑消防标准。检查现有消防设施，保证火灾时可正常使用，更新修复老旧、损坏消防设施设备。对缺乏消防设计的老旧小区，有条件尽可能按标准配置消防设施并定期维

维护保养。有条件的小区可增设小型（临时）消防站。

建设标准：

- 1) 按规范需设置室内消火栓系统的住宅建筑，应维修完善室内消火栓、消防供水管道、天面消防水箱、消防水池及消防供水设备等。
- 2) 更换楼栋内过期灭火器材，保持完好有效。



图 5.4-6 楼栋消防设施改造意向图

7、楼栋供水设施

总体要求：老旧小区给水系统应采用具有耐久性、不影响水质变化的管材更换原有给水管道。室外埋地管道应采取有效措施避免管网漏损。供水设计原则上保留原供水方式，有条件时宜充分利用市政管网的水压直接供水。

建设标准：包括维修更换楼栋加压水泵、增设屋顶生活水池水箱。对加压泵等加压设施及公共上下供水立管进行改造，按《民法典》和《广州市住宅项目配建户外供水设施移交供水单位管理维护办法》有关内容，设施由业主自行或委托相关专业公司管理，或按照《广州市住宅项目配建户外供水设施移交供水单位管理维护办法》移交条件、标准移交供水企业维护管理。杜绝乱接乱建，确保水压达到国家标准，保障居民正常用水。

屋顶生活水池水箱：1) 修补、改造、在结构安全的前提下增设屋顶水池水箱，满足防水防漏要求及安全防护要求。2) 满足供水需求及用水卫生要求。



图 5.4-7 楼栋供水设施意向图

8、楼栋排水设施

总体要求：

排水系统：排水系统整体更换时，应根据建筑物的结构形式优先选用模块化同层排水系统，当排水系统整体更换不能采用模块化同层排水系统时，宜增加小区中水处理系统。排水管道系统更新改造时应对排水系统进行防噪处理或选用具有防噪功能的排水管道。室内排水应污废分流，在条件允许的情况下，厨房废水宜单独设置排水管。

雨水管：保证老旧小区建筑屋面雨水的正常排放，避免雨水沿外墙渗漏。雨水管形式的选择要结合小区的整体风貌，历史小区应尽量选用传统样式与整体环境统一。

空调排水管：优先结合建筑的阴角位设置，同时考虑上下层空调机共同使用。空调冷凝水管可以接雨水排水管，利用雨水管道排放，但需做防雨水倒灌措施。结合小区整体风貌和具体实施条件，选择

隐藏、帖墙布线、保护装饰管不同设计方案。

建设标准：包括维修、改造、增设雨水管和空调冷凝排水管。1) 破损的室外雨立管全部更换为 UPVC 管。2) 更换破损空调冷凝水排水管，统一规范安装 UPVC 管。3) 管道排布应集中、整齐，尽量选择次要立面或较隐蔽的立面凹口部位内敷设。4) 禁止阳台排水管接入雨水管系统。



图 5.4-8 楼栋排水管、雨水管及空调排水意向图

9、屋面防水

总体要求：通过楼屋顶防水构造修缮解决老旧小区楼屋顶渗漏问题，方便居民日常正常使用，改善居民生活环境。根据现状的具体情况对屋面进行不同层面的防水构造处理、适用性量化评估，按评估结果保障屋顶修缮工作的推进实施。

建设标准：含烟道、上人孔、雨篷刚性防水。

1) 屋顶防水改造应符合《屋面工程技术规范》及《屋面工程质量验收规范》。

2) 屋面改造应满足屋顶防水、保温、隔热等要求。屋面防水材料应满足抗老化、防水、耐火等级等相关技术指标。

3) 屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。



图 5.4-9 楼栋屋面防水意向图

10、化粪池

总体要求：坚持以人为本，按照卫生、适用、方便、安全、防臭的原则修建。化粪池的容量应按规范设计要求计算，满足居民使用需求。

建设标准：清疏、维修、更换化粪池，清疏排污卧管及沙井，清疏堵塞部位，确保畅通、无渗漏。

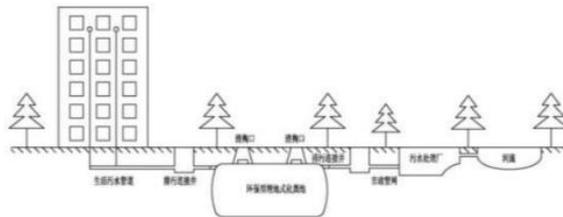


图 5.4-10 化粪池意向图

11、电气设施

总体要求：保证老旧小区配电系统、防雷接地系统及其他弱电系

统的可靠运行，小区内的电气设备应作定期检查和维修。保证老旧小区电气设备及线路的合理使用年限，定期检查和维修。

建设标准：包括用电保护接地设施、防雷接地设施。符合《建筑电气工程施工质量验收规范》及供电部门相关要求。



图 5.4-11 电气设施意向图

12、外墙治理

总体要求：

建筑外立面更新改造应遵循安全、美观、节能、环保，符合区域风貌控制规划，与周边建筑环境相协调的原则，对涉及危房的老旧建筑，需按广州危房相关要求进行治疗。

建筑立面更新改造应注重街区整体形象特征塑造，宜突出不同地区建筑外立面风格与特色，宜传承历史积淀、弘扬地区文化、体现时代精神。

涉及历史建筑、传统风貌建筑的，应符合相关保护规划，并按《广州市历史文化名城保护条例》《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》等规定治理。

建设标准：

对建筑外立面进行局部修补及清洗。

- 1) 对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补。
- 2) 外墙砖类、水刷石类立面清洗。



图 5.4-12 外墙治理意向图

13、建筑户外构造构件

总体要求：

- 1) 通过对建筑户外构造构件修缮解决老旧小区不安全因素方便居民日常使用，改善居民生活居住环境。
- 2) 结合小区风貌定位，统一整体风格。
- 3) 原则上不改变现有结构构件，对涉及结构性的建筑构件需经专业机构鉴定后根据其结果进行处理。
- 4) 涉及文物保护单位修缮项目的修缮构件，须经文物部门审核同意。

建设标准：

包括檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙等。

- 1) 户外构件维修应保证结构安全，安装牢固，满足防风、防水、防火要求。

2) 户外构造维修应满足外墙防水、防潮、防腐要求，选用环保节能材料。

3) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的飘篷等户外附加构件；规范整治飘篷建议安装铝合金支架，3mm厚PVC胶板。

4) 上人屋面的女儿墙设计应满足《民用建筑设计统一标准》要求。



图 5.4-13 建筑户外构造构件意向图

14、公用采光窗

总体要求：维修或更换破损公用采光窗，统一更换为铝合金窗或塑钢窗；窗框及玻璃色彩应与立面设计协调。可开启外窗面积应满足《建筑防烟排烟系统技术标准》的相关要求。

建设标准：对缺少玻璃的楼道内采光窗，要配齐玻璃；对缺扇、没有维修价值的采光窗可进行整体更换；选型与立面设计协调。

15、防盗网

总体要求：建筑立面防盗网附加设施的设置应坚固结实，实用美观，安装可靠，符合城市公共安全和市容环境管理的要求。建筑外立面附加设施的设置面应是钢筋混凝土或大于200mm厚实心砖的外墙

立面，危房及简易房屋的外墙立面不得安装建筑外立面附加设施。

建设标准：

1) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的已建防盗网。动员拆除或平建筑外立面重新安装。

2) 新装防盗网应当安装在窗扇外侧，并作活动式栏网或不少于一个可以供人员安全疏散的活动口(1mX1m)。

3) 新装防盗网不得设置在外走廊及其栏杆上，确需安全防护的，可安装不影响市容环境的、钢丝直径不大于 2mm 的隐形防盗网，或在其进出的门框处设置防盗门或栏栅。

4) 整改维修及新建防盗网应保证结构安全，外形美观，颜色与建筑物外立面相协调；同一栋楼应采用相近的材料、色彩、样式。



图 5.4-14 防盗网意向图

16、一户一水表

总体要求：通过实现一户一表，进一步改善全市城区居民生活用水质量，保证人身、设备安全，满足居民日趋增长的用水需求。统一标准，合理规划，规范施工，分步实施，逐步推进。

建设标准：

1) 按自来水公司要求安装改造用户供水管和水表。

2) 合理安装用户开关阀位置，便于操控和管理。

3) 用户水表应选用智能水表。



图 5.4-15 一户一水表意向图

17、一户一电表

总体要求：通过实现一户一表，进一步改善全市城区居民生活用电质量，保证人身、设备、配网系统安全，满足居民日趋增长的用电需求。统一标准，合理规划，规范施工，分步实施，逐步推进。

建设标准：

- 1) 按供电部门要求安装改造用户线路，集中安装一户一电表。
- 2) 设备更新：对社区内非标准一户一表计量装置及其相关设备（含接户线、开关、电表箱、表位及表箱连线、楼面线、线管、线槽、软管和接地线等）进行改造更换。设备安装工艺应满足《广州地区电能计量装置典型设计、安装及验收实施细则》要求。



图 5.4-16 一户一电表意向图

18、管道燃气

总体要求：根据具体的现有状况，根据不同老旧小区不同的使用方式进行不同的管道燃气加装方式或整治策略，有条不紊推进，确保施工质量，安全通气，涉及文物保护单位及其保护范围的管道燃气加装工程，须经文物部门审批同意。原则上老旧小区改造中，未安装管道燃气的均要求安装管道燃气，普及清洁能源使用，消除安全隐患。

建设标准：

1) 实现全覆盖：由区城管局统筹协调，街道支持配合，燃气集团等专业经营单位具体实施，对于符合管道燃气安装的，确保地管到楼栋，盘管到户前。

2) 管道无骑压：避免小区内杂物堆放、临时建筑搭建骑压管道。

3) 增补为重点：将符合管道燃气安装条件但未安装的用户列为增补用户，其中以“住改商”和出租屋为增补重点，由街道会同区，依职责加强出租屋管控，按照“每户排查，逐户落实”的原则，加大宣传发动和工作力度，切实解决管道燃气“最后一米”问题，确保增补用户报装率达到 100%。

4) 用户要安检：政府、燃气集团、用户按照燃气管理条例的相关要求，各负其责，定期安全检查，消除安全隐患，保证燃气管道安全。



图 5.4-17 管道燃气意向图

19、适老化设施

总体要求：

1) 安全性原则：避免老人在室外公共空间发生跌倒、碰撞等意外事件。

2) 易识别性原则：老年人视力下降、记忆力下降，小区标识系统应明显，并具有一定的个性化特征以增强识别性。

3) 可达性原则：完善小区的无障碍设计，提高老人出行便利性建设标准：

1) 楼栋出入口有高差位置宜进行无障碍出入口改造，增设无障碍坡道。

2) 没有条件进行无障碍坡道改造或增设无障碍坡道的，宜增加可推行轮椅的坡道并加设栏杆扶手。

3) 台阶入口应增加栏杆或扶手。

4) 楼梯没有扶手的宜在墙面一侧增加扶手。

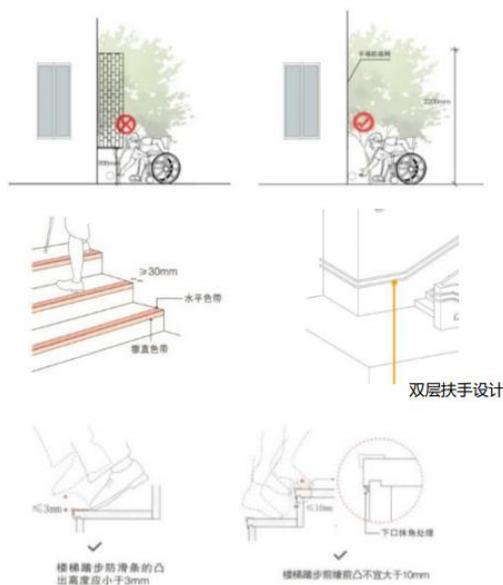


图 5.4-18 适老化设施意向图

5.4.3 社区公共部分方案

1、消防通道

总体要求：明确消防车通道的标识设置，根据《道路交通安全法》和国家标准《道路交通标志和标线》的有关规定，对住宅区内的消防车通道沿途划设消防车通道标志标线，并定期维护，确保鲜明醒目；加强对消防车通道的检查、巡查，发现占用、堵塞、封闭消防车通道的行为，应当及时进行制止和劝阻。

建设标准：

- 1) 保证消防通道畅通。
- 2) 保证楼与楼之间、梯间消防通道通畅。
- 3) 清晰设置消防通道的标识。
- 4) 明确消防通道的管理责任。

2、室外消防设施

总体要求：根据现状条件，维修或增设室外消防设施，满足小区消防安全需求。

建设标准：

- 1) 维修完善主街巷消火栓：有条件的主街巷需设置市政消火栓，间距不应大于 120m，其服务半径不应大于 150m，室外消火栓应采用地上式消火栓。
- 2) 更换老旧、过期消防设施、灭火器材，保证完好有效。
- 3) 消防水源不符合消防要求的，应改造并满足国家规范要求。
- 4) 达到微型消防站建设标准的小区应建立微型消防站。



图 5.4-19 消防设施意向图

3、无障碍设施

总体要求：对未配建无障碍设施的路段进行重新铺设，包括盲道、轮椅坡道及缘石坡道等。对已有无障碍设施的路段采取修补、维护、清障等措施，确保无障碍设施系统的连续性和实用性。

建设标准：

- 1) 有台阶位置增加无障碍通道。
- 2) 人行道出入口位置设置无障碍缓坡。
- 3) 完善小区盲道系统，清除盲道上障碍物，形成连贯的盲道系统。
- 4) 设置高差安全警示牌、无障碍通道标识等标志。



图 5.4-20 无障碍设施及标识意向图

4、人行安全设施

总体要求：

栏杆设计风格应与小区风貌保持统一；栏杆应以坚固、耐久的材料制作，并能承受《建筑结构荷载规范》规定的水平荷载；各种栏杆高度要求见右表；栏杆距楼面 0.1m 高度内不宜留空；住宅、托儿所、幼儿园、中小学及少年儿童专用活动场所的栏杆必须采用防止少年儿童攀登的构造，当采用垂直杆件做栏杆时，其杆件净距不应大于 0.11m；栏杆高度应以地面至栏杆扶手顶面垂直高度计算，如底部有可踏部位，高度应从可踏部位顶面计算。应注意采用无障碍设计及适老化设计。

车止石应坚固、美观、耐用。其目的是为了阻挡车辆驶入禁行区而设立的一种路障，避免行人安全受到车辆的威胁。但同时也需要满足人们的通行需求，需要考虑无障碍通行的路面，两车止石之间净距不宜小于 1.50m。

建设标准：

- 1) 维修、更换破旧栏杆，保证栏杆安装牢固，满足防护高度及防攀爬要求。
- 2) 有高差的位置增加护栏、扶手等安全防护设施。
- 3) 人车分流，步行区域、社区公共空间及康体活动区域边缘设置车止石。





图 5.4-21 人行安全设施意向图

5、小区道路

总体要求：

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

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

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

建设标准：

1) 车行路面应有足够的结构强度、稳定性、耐久性和平整、抗滑、耐磨与低噪声等功能，保证路面的安全性、连通性、平整度以及舒适度。

2) 人行甬道应保证连通性、平整度以及舒适度。



图 5.4-22 小区道路意向图

6、地面铺装

总体要求：根据道路的不同性质，选用适合的路面材质，提高社区美观性、舒适性。

建设标准：

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

2) 铺装材料选用应因地制宜、合理选材、降低能耗，优先选用透水材料，充分利用再生材料，且应兼顾与周边环境统一性与协调性。

3) 室外非车行地面铺装(活动广场、人行道、停车场等)宜采用建筑废弃物综合利用产品。

4) 地面铺装材料应满足《广州市老旧小区微改造项目室外地面铺装材料选用指引（试行）》。

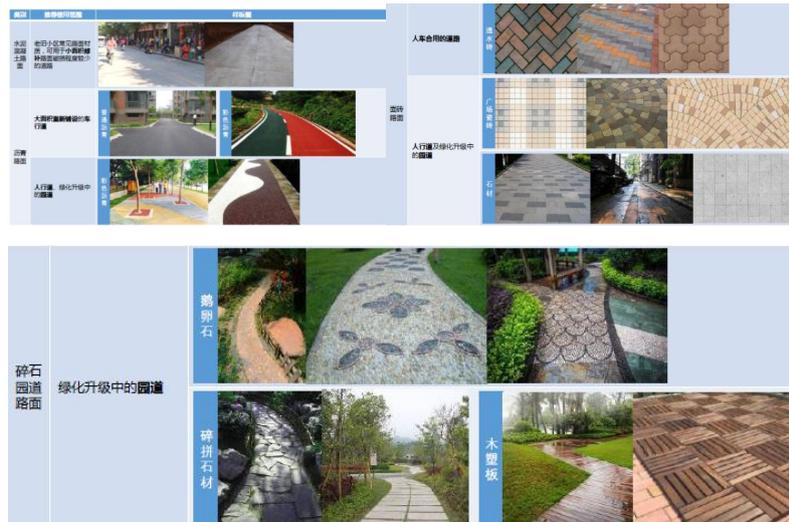


图 5.4-23 路面面层类型示意图

7、垃圾分类

总体要求：

- 1) 按照该小区分类投放模式合理设置生活垃圾分类收集容器。
- 2) 按相关规定或标准做好垃圾分类，做好资源回收利用工作，并设置再生资源回收点。
- 3) 统一规范垃圾收运点围蔽设施建设，切实改善老旧小区公共环境质量。
- 4) 在小区的显著位置设置《生活垃圾分类公示牌》，设置宣传专栏，张贴垃圾分类宣传海报，宣传垃圾分类工作。

建设标准：

分可回收物、有害垃圾、餐厨垃圾、其他垃圾。

- 1) 合理设置垃圾收运点，统一规范垃圾收运点围蔽设施建设。
- 2) 应满足分类收集要求，造型美观、固定设置、摆放整齐。
- 3) 收集设施应封闭性好，外体干净，周围整洁。
- 4) 垃圾收集点宜增设洗手池及照明设施。

5) 按照《广州市生活垃圾分类投放点设置指引》要求合理设置分类投放点，功能上满足“绿之、美之、改之”，设计上与周边环境协调相匹配，并做好周边环境保洁。



图 5.4-24 垃圾分类设施意向图

8、排水管网（非雨污分流）

总体要求：根据现状条件对小区公共部分的排水系统进行维修，疏通，更换（含更换管网井盖）。

建设标准：

1) 残旧管网改造：对小区残旧排水管网进行改造，修复坍塌堵塞排水管道，提高排水能力。

2) 定期清理疏通：每月对排水管网进行清理疏通，减少管网淤积，确保排水顺畅。

3) 疏通排水管网、排水口、雨水口，更换破损井盖、雨水口等设施，清理管网淤积。

4) 井盖表面标高应与路面标高齐平，保持路面平整。雨水口标高及位置要保证排水顺畅、雨水不积水，减少径流污染。

- 5) 排水边沟要保证排水顺畅，保护措施完善，避免人员摔伤。
- 6) 排水设施应与建筑和社区色彩风格统一。
- 7) 完善截污管道及污水排放口，做到污水收集排放符合规定，防止外溢横流。
- 8) 排水沟、排水管网的检查井、管沟、基层等宜采用建筑废弃物综合利用产品砌筑。

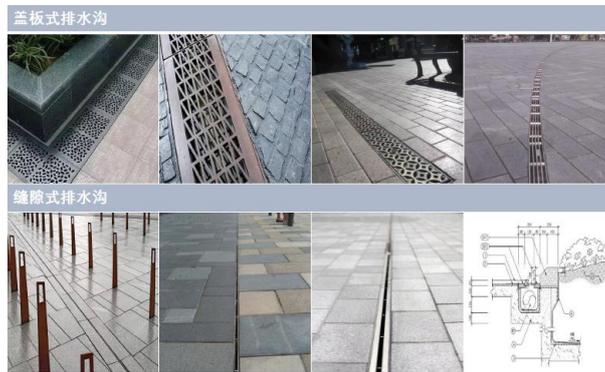


图 5.4-25 排水沟意向图

9、监控设施

总体要求：根据现状条件，维修或增设安全防范设施，包括建立出入口控制系统（主要指门禁管理系统）、视频安防监控系统、楼宇访客对讲系统，建设安防小区。

建设标准：合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点。



图 5.4-26 监控设施意向图

10、修缮围墙

总体要求：

1) 小区围墙形体、材料、色调和结构等应与小区环境相协调；不应新增围墙、不应增加原有围墙高度。

2) 围墙翻新宜采用通透式围墙，并结合绿植公共空间、照明设计；亦可以生态绿篱进行替代。

3) 围墙翻新不宜采用单一颜色，通过细部设计美化围墙，鼓励增加体现小区文化和特色的设计。

建设标准：

含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆等。

1) 维修小区围墙，油漆更换围墙栏杆。

2) 小区围墙形体、材料、色调和结构等应与小区环境相协调。

3) 通透性围墙宜结合绿植公共空间、照明等设计；实体墙体表面宜通过增加装饰或结合宣传栏达到环境美化的效果。

4) 承受荷载要求较低的围墙、挡土墙宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。





图 5.4-27 修缮围墙意向图

11、“三线”整治

总体要求：

1) 选择合适的技术方案解决老旧小区“三线”混乱的问题，改善小区环境。

2) 根据现状条件，主要道路的架空线路尽量下地处理，推行四网融合，建设智能用电小区。

3) 不具备下地条件的区域，通过优化线路结构进行改造，按装饰性遮挡或入槽盒或套管或桥架等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。

4) “三线”下地和“三线”规整技术标准及具体流程详《广州市老旧小区微改造“三线”整治技术标准和管理规定》，注意各管线间的最小水平净距、最小垂直净距，且为减小电力线路，特别是高压电力线路对电信线路的干扰，需尤其注意电力架空杆线与电信架空杆线或地下电力电缆与电信电缆，宜分别架设在道路两侧，且与同类地下电缆位于同侧。

5) 若管线涉及他人用地，应取得其土地所有权人（或使用权人）同意后方可施工。

建设标准：

1) 以下情况“三线”原则上应下地：小区5米以上主要道路的架空线路；横跨3米以上道路的架空线路；具备下地条件的其它架空线路。

2) 不具备下地条件的区域，通过优化线路结构进行改造，采取桥架（槽盒或套管）、外墙敷设、钢绞线、线杆等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。

3) 小区内存在安全隐患的室外悬挂式变压器和电力配电箱原则上要求移入建筑内；不能移入建筑内的，严格按照电力部门相关要求敷设，采取措施确保安全。

4) 严重影响小区周边环境的室外交接箱及其它通信设施要求移入建筑内或移至小区隐蔽位置。

5) 同步清理废弃的线路、线杆以及各种安放在墙体上的负载物。

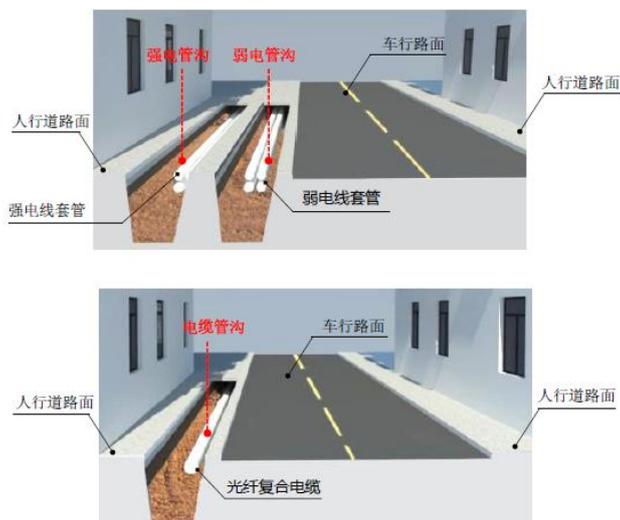


图 5.4-28 “三线”埋地敷设示意图

12、雨污分流

总体要求：根据现状条件对管线进行摸查，完成老旧小区的雨污

分流改造。完善雨水径流控制和海绵城市建设。

建设标准：

楼宇、小区共用排水设施。

- 1) 排水立管有雨污混接的，进行立管雨污分流改造。
- 2) 采用符合国家或地方现行有关标准规范要求的管材更换老旧污水管、排水管。
- 3) 有条件的实施小区公共部分雨污分流改造。
- 4) 雨污排水系统的检查井、管沟等宜采用建筑废弃物综合利用产品砌筑。
- 5) 暂不具备条件的也要做到污水收集排放有序，防止外溢横流。



图 5.4-29 雨污分流工程意向图

13、供电设施

总体要求：老旧小区原有户均容量标准配置偏低，随着近年用电量大的设备越来越多地进入到居民家庭，原有的线路、电表已经很难承受，因此应保证老旧小区供配线路及配电装置的安全，满足小区现状及未来发展用电需求。改造用户线路，集中安装一户一电表。

建设标准：

- 1) 更换老旧供配电线路及配电装置。
- 2) 维修小区变配电房，确保结构安全。
- 3) 满足小区现状及发展用电需求，增容或更换变压器，预留满足中期发展电缆敷设接口。



图 5.4-30 意向图

14、供水管网

总体要求：

全面摸排社区供水管网现状，对残旧破损管网进行改造，达到供水管网无渗漏。

根据现状情况因地制宜的对破旧管道进行更换，优先采用耐久、节能、环保、成本低的建筑材料和工艺，降低建设和维护成本，保证管道正常使用的同时，确保居民生活便利。

建设标准：

小区户外供水设施部分残旧供水管网更新。

- 1) 全面摸排小区供水管网现状，对残旧破损管网进行改造，达到供水管网无渗漏。

2) 生活给水系统的设计、施工等技术要求应改造符合《用户生活给水系统设计、施工及验收规范》(DBJ440100/t175-2013)等相关标准规范要求。



图 5.4-31 6 米宽街巷市政管线布置断面示意图

15、遮阳篷

总体要求：建筑立面遮阳篷附加设施的设置应坚固结实，实用美观，安装可靠，符合城市公共安全和市容环境管理的要求。建筑外立面附加设施的设置面应是钢筋混凝土或大于 200mm 厚实心砖的外墙立面，危房及简易房屋的外墙立面不得安装建筑外立面附加设施。

建设标准：同一临街面的遮阳篷应统一材质、样式，与周边环境协调，以不妨碍交通、保持整洁美观为原则。



图 5.4-32 遮阳篷意向图

16、空调机位

总体要求：所有外墙悬挂物宜整体处理，做到安装整齐美观、形式一致。金属空调机架与主体结构有可靠连接。空调调机位的位置应满足空调室外机的安装及维修方便，室外机宜靠近窗洞设置。

建设标准：

1) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的空调机位等户外附加构件；规范整治室外空调机位安装。

2) 空调外机罩的设计应符合《广州市建筑立面空调外机罩整治导则》。

3) 室外空调主机清洗。



图 5.4-33 空调机位意向图

17、外立面整饰

总体要求：遵循安全、美观节能环保，与周边建筑环境相协调的原则；位于历史城区内的小区，外墙整治应保持原有风貌特色，强化区域特色。根据建筑外立面检测报告对建筑外墙翻新。

建设标准：

1) 粉刷类旧外墙翻新，外墙松散批荡铲除并重新批荡：①重批干混抹灰砂浆、满刮腻子两遍，面油水溶性晴雨外墙漆一底二面（颜色

另定)。②或贴陶瓷面砖。

2) 社区建筑色彩改造应参考《广州市城市色彩规划研究报告》，按照所在片区的色彩指引执行，以形成统一协调的色彩风格。

3) 外墙饰面材料应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。整饰工程应综合考虑建筑材料、施工过程、后期使用等各方面的安全因素，包括现状外立面构件及附属物对改造过程和效果的影响，确保周边居民、施工人员等相关人员的人身和财产安全。



图 5.4-34 外立面整饰意向图

18、楼体绿植

总体要求：应根据屋面及建筑整体的允许载荷、防渗要求及小气候条件进行设计，不得影响建筑结构安全及排水，应解决好排水、草木浇灌问题以及采光问题。注意植物与建筑或构筑物材质、纹理及色彩的匹配。

建设标准：

1) 应根据屋面及建筑整体的允许载荷、防渗要求及小气候条件进行屋顶绿植，不得影响建筑结构安全及屋面防排水。

2) 有条件的小区可以增设屋顶活动交流空间。

3) 应解决好排水、草木浇灌问题以及采光问题。

4) 明确日常管理维护责任人。

5) 通过绿墙、挂花、窗台挂花等形式软化、美化、丰富建筑立面，鼓励阳台、窗台绿植。

6) 屋顶花园、屋顶绿植种植池、蓄水层宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。

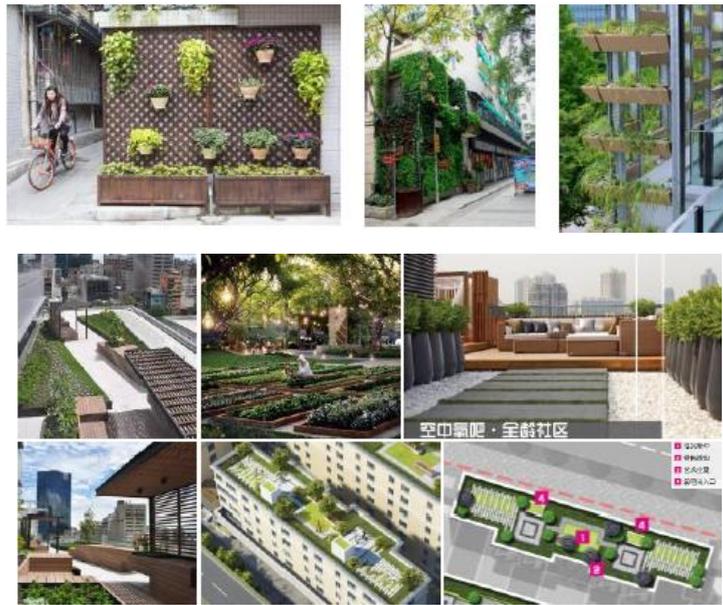


图 5.4-35 楼体绿植意向图

19、建筑节能改造

总体要求：节能改造工作应在结构安全的前提下开展，鼓励创新，结合节能、节水措施，采用如太阳能、雨水收集等节能新技术。外窗节能改造优先采用窗扇改造措施，安装符合节能要求的窗扇，有条件保留原窗框。屋面节能改造可采用平屋面加保温系统或平屋面改坡屋面，屋顶安装的设施设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。

建设标准：

在保证建筑的室内环境和室内人员居住舒适度的前提下，对围护结构、用能用水设备和系统采取节能节水技术措施，以降低建筑运行

能耗水耗。

- 1) 节能节水改造工作应在结构安全的前提下开展。
- 2) 外窗节能改造优先采用窗扇改造措施，安装符合节能要求的窗扇，有条件的保留原窗框。
- 3) 供配电与照明系统应采用高效节能的产品和技术。鼓励创新，结合节能、节水措施，采用如太阳能、雨水收集等节能新技术。
- 4) 有条件的配套建设雨水利用和再生水利用设施。



图 5.4-36 建筑节能改造意向图

20、加装电梯

总体要求：根据现状具体情况进行调研，合理确定电梯加装位置，选择电梯结构形式，减少对周边建筑和居民的影响，方便居民出行。涉及文物保护单位及其保护范围的加装电梯工程，须经文物部门审批同意。

建设标准：按《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》《广州市既有住宅增设电梯办法》及住建部相关要求建设。



图 5.4-37 意向图

21、信报箱

总体要求：根据小区的使用需求状况进行信报箱设置，避免资源闲置浪费。优先考虑共享型智能信报箱。

建设标准：

- 1) 更新补建信报箱，做到一户一信报箱。
- 2) 小区信报箱按统一标准安装。
- 3) 有条件的小区设置智能信报箱。



图 5.4-38 信报箱意向图

22、照明设施

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

建设标准：

1) 维修、更换室外照明灯具应具备防水、防喷、防滴、抗风、防火等特性，灯具的电器部分应防潮、防漏电和防雷击，线路和设备都应采用安全措施。

2) 安全照明应覆盖单元出入口、道路甬道、小区出入口、活动场地，以确保居民夜晚室外活动的安全性。应急灯宜设在侧壁，应急照明要满足紧急情况下人流疏散的要求。

3) 以经济、简洁、高效为原则，做到照明适度设计和统一规划，以符合不同场所的具体使用要求，突出小区的特色、使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。



图 5.4-39 照明设施意向图

23、信息标识

总体要求：（1）信息标志的位置应醒目，且不对行人交通及公共空间环境造成妨害。其大小和比例应考虑位置、表达方式及给人的视觉感受，避免过大与周边环境不符，避免过小无法起指示作用。（2）标志的色彩、造型设计应充分考虑其所在地区建筑、环境以及自身功能的需要。（3）标识标牌风格应统一，应与小区主题、建筑相契合，

兼顾美观和功能性。(4)小区内信息标识主要包括指示牌和警示牌,应对于标识不清、设置位置有误的指示牌应予以清除,对于人流量大、交叉路口或标识缺乏的区域应补增必要的标识标牌。(5)对永久性公共空间的标识指示牌应避免维修,不应采用耐久性差的材料及制作方法。

建设标准:1)各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号。

2)标识、标牌风格应统一,应与小区主题、建筑相契合,兼顾美观和功能性。

3)标志的色彩、造型设计应充分考虑其所在地区建筑、环境以及自身功能的需要。

4)对永久性公共空间的标识指示牌应避免维修,不应采用耐久性差的材料及制作方法。



图 5.4-40 信息标识意向图

24、公共晾晒设施

总体要求:公共晾晒区域应避开小区主要出入口、楼栋出入口、消防疏散通道及其他人流密集区域,并尽可能结合小区集中绿植的空旷草坪、屋顶天面设置,避免占用公共活动空间;应有较高的强度和

抗侧推、抗风摆的特性，保证安全性。

建设标准：1) 结合小区集中绿植的空旷草坪、屋顶天面设置，避免占用公共活动空间。

2) 设置晾晒设施的屋顶天面应有相应防雷设施，并严格控制晾晒设施高度。

3) 晾晒设施应采用鲜明、显眼的颜色，避免出现儿童嬉闹碰撞的危险。

4) 应有较高的强度和抗侧推、抗风摆的特性，保证安全性。



图 5.4-41 公共晾晒设施意向图

25、小区绿植

总体要求：根据现状条件对已有绿地进行调整与再利用规划，提高原有绿地的绿地率。根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中与分散相结合，点、线、面相结合的绿地系统，并应适当保留和利用规划范围内的已有树木和绿地。根据现状具体情况利用各类可利用的平台、屋顶及墙面增加有效绿地率。

总建设标准：1) 对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿植。

2) 有条件宜结合小区公共空间设置集中绿植。

3) 绿植建设应突出通达性、观赏性和实用性特点。同时应采用

开敞式设计，方便居民休憩、散步和交往的需要。

4) 绿植建设应优先使用本土、经济的物种，多设置精简、节约、易于管理的内容。

5) 对小区内影响住户正常采光或公共安全的植物进行修剪或迁移。



图 5.4-42 小区绿植意向图

26、小区公共空间

总体要求：（1）文化性：注重本地文化的保护与发展，发掘自身的文化传统和历史渊源，并在此基础上创新创造。（2）多样性：公共活动空间考虑不同年龄段、不同时段的需求，注重公共活动空间的功能多样性。（3）领域性：对活动空间进行限定或暗示，墙体、绿篱、台阶坡道、铺地变化等，提高活动场所的归属感和凝聚力。

总建设标准：1) 有条件的小区增设公共空间、宅间活动空间、小区广场、屋顶交流空间等公共空间。

2) 设置街角休闲空间，利用宅间（宅旁）、空地及边角地安排休憩设施，开辟户外公共交往空间。

3) 宜利用场地现有建筑废弃物营造环保特色风貌。



图 5.4-43 小区公共空间意向图

27、小区入口

总体要求：（1）入口标识造型应保证入口处人车视野通畅、有条件的小区可人车分流进行一体化设计。（2）提倡多样化、艺术化的入口标识设计以提高识别性，不建议随意采用仿古牌坊形式。（3）对于有历史价值的入口牌坊应进行保护和修缮。

总建设标准：1)有条件的小区入口可人车分流进行一体化设计。

2) 提倡多样化、艺术化的入口标识设计以提高识别性，不建议随意采用仿古牌坊形式。

3) 对于有历史价值的入口牌坊应进行保护和修缮。



图 5.4-44 小区入口意向图

28、公共环境小品

总体要求：（1）尺寸得体，提倡小而精的设计。（2）色彩鲜明，个性突出，意境深远。（3）与小区公共环境、公共休憩空间相结合。（4）充分反映小区历史、文化、风貌等个性要素。

总建设标准：1) 公共环境小品主题应与小区文化内涵和主题一致，在体量、尺度、材料、色彩和造型上保持整体感和协调感；应以贴近人为原则，不得尺度超长过大，不宜采用金属光泽的材料制作。

2) 公共环境设施应配合小区内建筑、道路、公共空间及其它公共服务设施而设置。

3) 结合公共环境、树池、花基等设置公共休憩设施，宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。

4) 应满足行业标准、功能要求、安全性。



图 5.4-45 公共环境小品意向图

29、儿童娱乐设施

总体要求：（1）儿童游乐场地主要针对 12 岁以下的儿童设置般设置在宅旁，常见主要设施包括秋千、滑梯、沙坑、攀登架、迷宫、跷跷板、戏水池等。其地面铺装宜采用软塑胶、彩色瓷砖等色彩鲜明的材料以及沙、木屑等软性地面。（2）游戏器械选择和设计应尺度适宜，且应设置必要的保护栏、柔软地垫、警示牌等。儿童游乐设施

应满足各年龄组儿童的共同需求，色彩可鲜艳，但应与周围环境相协调。

总建设标准：1) 维修原有儿童娱乐设施，达到安全使用要求。

2) 有条件的小区可以增加儿童娱乐设施。器械选择应兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。



图 5.4-46 儿童娱乐设施意向图

30、非机动车泊位

总体要求：根据现状条件对已有非机动车停车场地进行调整与再利用规划，优化原有非机动车停车设施。根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中为主，分散为辅的非机动车停车系统，并应适当保留和利用规划范围内的已有非机动车停车设施。

总建设标准：1) 维修车棚，保证车棚结构安全、构件安装牢固，满足防风、防雨、遮阳要求。

2) 维修更换自行车停车设施，确保完整、可用。

3) 合理配置自行车停放点，满足服务半径及便利要求。

4) 安装自行车停放设施，合理划定共享单车停放点。

5) 有条件的小区设置室外电动自行车独立集中停放、充电区域。



图 5.4-47 非机动车泊位意向图

31、机动车泊位

总体要求：解决停车场地内的停车与行车通道的关系，及其与外部道路交通的关系，使车辆进出通畅、线路短截，避免车辆的交叉干扰。根据现状具体情况利用各类可利用的平台、屋顶及墙面增加有效绿地率。

总建设标准：1) 合理选择场地配置机动车泊位，划定临时停车位。

2) 独立建设的停车场地应采用可渗水地面铺装，并进行绿植。

3) 有条件可增设或改建立体机械停车位。



图 5.4-48 机动车泊位意向图

32、拆除违法建设

总建设标准：1) 拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法

建设，开辟公共开敞空间。

2) 按照我市户外广告设置规划进度，清拆违法户外广告，规范设置户外招牌。

33、充电桩

建设标准：含非机动车充电桩、电动汽车充电桩。有条件的小区结合停车泊位建设充电桩。充电桩选址应满足安全、防火规范的要求。

34、快递设施

总体要求：根据小区现状与业主需求考虑是否引进快递设施，还需落实小区快递服务场所的相关管理责任。根据小区的平面布局合理地选择快递设施的位置。根据小区的规模与人流量合理地选择快递设施的尺寸大小。如小区未设置统一信报箱或信报箱过于老旧，可尝试引进自助快递柜，将信报箱和快递柜功能合二为一。

总建设标准：1) 应便于居民使用及物件投递，应设置在架空层、广场边缘等位置；不应设于靠道路等影响交通或通行的位置。

2) 户外安装宜加设遮阳挡雨设施。



图 5.4-49 快递设施意向图

35、信息宣传栏

总体要求：信息宣传栏一般分为两种，一种是大型信息宣传栏，主要竖立于大门旁边，主要路口等处，用于大范围的通知通告；一种

是单元信息宣传栏，一般粘贴或悬挂在墙面上，用于小范围的通知，提示等。为了遮挡阳光和雨水，信息公示栏一般会有顶棚。

总建设标准：1) 设置 1 处或以上文化宣传廊；历史文化街区和历史风貌区最少设 1 处街区历史介绍的位置。

2) 宣传栏或信息屏一般设置在小区入口或公共活动中心，高度不应大于 3.5m，颜色应与小区整体环境风格相协调，宜选用不锈钢材、玻璃等材料，设置一定宽度的遮雨篷；还可预留电子信息端口，为将来实现电子信息提供条件。



图 5.4-50 信息宣传栏意向图

36、公服设施

总建设标准：1) 物业用房可利用架空层或闲置空间设置。

2) 参考《广州市社区公共服务设施设置标准》配置党群服务中心、长者饭堂、文化室、社区服务站、星光老人之家、家庭综合服务站、社区日间照料中心、健身场地等配套设施。其中康体设施布局应满足服务半径要求，分散布置，便捷合理、维修原有体育器械，达到安全使用要求。新增器械选择应兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性

37、危房治理

总建设标准：按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。

38、急救设施

总建设标准：有条件的小区内存设置扫码触屏或直接刷验身份证就可取用的智能急救站。站内宜放置 AED、轮椅、担架等器械，及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品。

39、智慧社区

总体要求：在老旧社区智慧管理设计时，以技术先进、系统使用、结构合理、产品主流、低成本、低维护量作为基本建设原则，来规划整个社区的智慧管理系统，达到全面改善居民的居家生活、社区服务、停车和安防问题，同时可以充分利用住户资源开展商业运营，使老旧社区变身成为智慧社区，焕发新的生机和活力。

总建设标准：有条件的小区内存、以信息化平台为依托，完善老旧社区公共服务体系为实体，产业集群为面，带动社区内的居民、组织及企业公共参与，资源共享，重塑充满生机及活力的智慧型老旧社区。硬件设施可选取人脸识别门禁、智慧路灯、智慧井盖、智慧消火栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设施。

40、建设海绵城市

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

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

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

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

4) 雨水花园、浅草沟宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。

41、完善规范化物业管理（后续管理）

总建设标准：通过居民议事完善社区治理体系，创新多元物业管理模式，按照居民意愿确定具体模式、服务内容、服务标准和收费标准。由属地镇(街)、社区居委会作为引入日常管养工作的组织者，物业管理委员会、业主委员会、社区议事会予以协助。对具备条件的老旧小区，由物业服务企业按照合同约定提供专业管理服务；对业主消费水平较低、共有部分营利能力较弱的，由业主大会、业主委员会组建日常管养服务队伍自行管理；鼓励采用“物业管理+城市管理”模式，拓展服务范围，增加营利渠道。

5.4.4 基础设施改造总体方案

结合公众意愿，落实基础类 33 项、完善类 21 项、活化利用类 6 项共 60 项社区微改造专项。历史保护街区范围内整体建设规模

162436 m²，老旧小区范围内规模 20900 m²。

1、基础类改造

(1) 楼栋本体部分

包括楼栋门、门禁系统、楼栋照明。社区现部分楼栋门破损或无楼道门，门禁系统破损或缺失，部分楼道内无照明。本项目拟更换新的楼道门；重新安装楼道照明灯。



图 5.4-51 楼栋本体部分方案及意向图

(2) 楼栋修缮部分

包括楼道修缮、楼道“三线”、楼栋消防设施。社区现部分楼栋缺乏消防设施且三线混乱。本项目拟整治三线，增添消防设施。



图 5.4-52 楼栋修缮部分方案及意向图

(3) 楼栋供排水设施

包括楼栋排水、楼栋供水、屋面防水。社区现部分楼栋外露供水排水管线形式混乱，屋面漏水。本项目拟更换楼栋内排水管道，新管采用 PVC 管，维修更换楼栋压水泵、增设屋顶生活水池水箱，重做屋面防水。



图 5.4-53 楼栋供排水设施方案及意向图

(4) 化粪池

本项目拟更换，清疏、维修化粪池，清疏排污卧管及沙井，清疏堵塞部位，确保畅通、无渗漏。



图 5.4-54 化粪池方案及意向图

(5) 适老化设施

包括楼栋梯口及楼梯间无障碍设施。社区现部分利普刀入口有高差的空间缺少无障碍通道及设施。本项目拟增设无障碍坡道，满足无障碍通行。



图 5.4-55 适老化设施方案及意向图

(6) 小区道路

包括混凝土与麻石街道铺装整治。社区现部分麻石路面破损不全。本项目拟修复麻石路面。

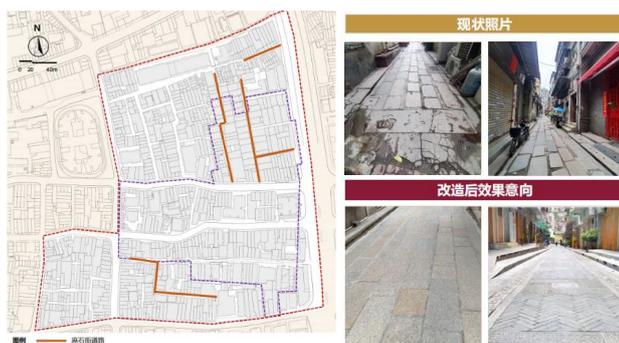


图 5.4-56 小区道路方案及意向图

(7) 垃圾分类

社区现垃圾收集点没有进行分类，垃圾站店老旧。本项目拟对现有的垃圾站点进行改善、分类。



图 5.4-57 垃圾分类方案及意向图

(8) 三线整治

现状道路上三线杂乱。本项目拟对杂乱三线进行捆扎或三线下地。



图 5.4-58 三线整治方案及意向图

(9) 室外监控设施

室外街道缺乏监控设施，存在安全隐患。本项目拟在缺乏监控地带，增添监控设施。



图 5.4-59 室外监控设施方案及意向图

(10) 无障碍设施与人行安全

社区缺乏无障碍设施，路面凹凸不平。本项目拟在缺乏监控地带，增添监控设施。



图 5.4-60 无障碍设施与人行安全方案及意向图

(11) 消防通道与室外消防设施

社区现状缺乏室外消防设施。本项目拟增添室外消防设施，喷绘消防通道提醒。



图 5.4-61 消防通道与室外消防设施方案及意向图

(12) 围墙修缮

社区现状围墙老旧破损。本项目拟修缮围墙，改善社区环境。



图 5.4-62 围墙修缮方案及意向图

(13) 外立面整治

包括外墙治理、户外构造构件、公用采光窗、防盗网等。社区现状部分建筑外立面破损老旧。本项目拟整治外墙，统一增添防盗网、采光窗等。



图 5.4-63 外立面整治方案及意向图

2、完善类改造

(1) 遮阳棚

片区内主要通行道路上遮阳棚杂乱且破旧，整体环境较差。本项目拟统一更换老旧遮阳棚。



图 5.4-64 遮阳棚方案及意向图

(2) 空调机位

现状部分楼栋缺少空调机位。本项目拟重新安装空调机位。



图 5.4-65 空调机位方案及意向图

(3) 楼体绿植

现状大部分楼栋无绿植设施。本项目拟设计楼体内绿植，提高居民生活环境。



图 5.4-66 楼体绿植方案及意向图

(4) 信报箱

社区内缺少可使用的信报箱。本项目拟增添所需信报箱。



图 5.4-67 信报箱方案及意向图

(5) 照明设施

社区现状部分区域缺乏照明设施。本项目拟增添路灯等照明设施，方便居民夜间出行。。



图 5.4-68 照明设施方案及意向图

(6) 信息标识

包括社区内楼栋门牌号及出入口等标识。社区内楼栋及出入口指引，缺少信息标识。本项目拟增添楼栋牌号及出入口信息指引。



图 5.4-69 信息标识方案及意向图

(7) 公共晾晒设施

公共空间存在随处晾晒衣物的状况，存在安全隐患，影响居民生活环境。本项目拟统一公共晾晒空间，为居民提供可晾晒处。



图 5.4-70 公共晾晒设施方案及意向图

(8) 儿童娱乐设施

社区内缺少可供儿童游玩的公共空间。本项目拟在可行的公共空间设儿童娱乐设施。



图 5.4-71 公共晾晒设施方案及意向图

(9) 充电桩、快递设施、信息宣传栏

社区内缺少信息宣传栏及充电桩还要少量快递柜。本项目拟在公共空间增设信息宣传栏、充电桩及快递柜。



图 5.4-72 充电桩、快递设施、信息宣传栏方案及意向图

(10) 非机动车泊位

社区内非机动车停放过多且杂乱，占用大量地面空间。本项目拟规划非机动车停放位置，可增设自行车立体停车架。



图 5.4-73 非机动车泊位方案及意向图

(11) 机动车泊位

社区内缺少临时停车位，居民停车困难。本项目拟利用现状用地解决机动车临时停车。



图 5.4-74 机动车泊位方案及意向图

3、活化利用类改造

(1) 公服设施

进行公服设施改造,现状大多公服设施面临位置不佳、功能不全、设施破旧或不足等现状,建议利用社区现有闲置室内空间,或租用社区现有空房,设置公服设施,街区缺少文化活动站、肉菜市场、停车设施等,居民缺少室内室外活动空间。



图 5.4-75 公服设施方案及意向图

(2) 危房治理

项目现状危房利用率低,存在安全隐患。本项目拟选取合适位置的危房进行设计改造。



图 5.4-76 危房治理方案及意向图

(3) 急救设施

项目现状公共空间缺乏便民的急救设施。建议引入社会资金，在相应的范围内增设试点，完善社区配套服务设施和场所，补齐短板，加强社区医疗卫生服务，及时应对社区突发情况。



图 5.4-77 急救设施方案及意向图

(4) 智慧社区

智能照明：实行照明系统的分时间管理，选用智能灯具，可根据夜晚无人或少人时调整灯光亮度。

智能快递柜：一方面整合了社区快递摊，优化了社区环境，另一方面也方便了居民收寄快递包裹。



图 5.4-78 智慧社区方案及意向图

(5) 建设海绵城市

社区内道路不平，存在积水及排水系统不完善的问题。推进海绵型道路与广场建设，提高道路与广场的透水性。



图 5.4-79 建设海绵城市方案及意向图

5.4.5 基础设施改造工程量

历史保护街区范围内整体建设规模 162436 m²，老旧小区范围内规模 20900 m²。详见章节 3.4 项目建设内容与规模表。

5.5 供配电系统

5.5.1 设计依据

- 1、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 2、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 3、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- 4、《通用用电设备配电设计规范》（GB50055-2011）；
- 5、《20kV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；
- 6、《电力工程电缆设计标准》（GB50217-2018）；
- 7、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

- 8、《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；
- 9、《建筑物防雷设计规范》（GB50051-2010）；
- 10、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018版）；
- 11、《剩余电流动作保护装置安装和运行》（GB/T13955-2017）；
- 12、其它有关的国家、地方规范、规程及标准。

5.5.2 用电负荷及负荷等级

项目新增用电主要为路灯照明、广场照明、停车场照明等。路灯照明、广场照明、停车场照明用电负荷为三级负荷。

5.5.3 供电回路及电压等级

配电系统采用 TN-S 制，配电电压为 220V。

5.5.4 供电电源与接驳方案

本项目所在区域内有变电站，其电源供电可靠，电量充足，电源质量符合国家标准，能满足本期项目的用电要求。项目用电电源可直接与预留配电箱接驳取电。

本项目新增用电主要为部分商业照明、路灯照明、广场照明、停车场照明等。全区域总建筑面积约 240000 平方米，商业总建筑面积约 74000 平方米，住宅及其他总建筑面积约 166000 平方米，根据用电指标参照国家标准设计图集《建筑电气常用数据》，商业按 130VA/平方米，住宅按 50VA/平方米。全区域用电量预估商业用电量 9620KVA，住宅用电量 8300KVA。

建议在实施方案中充分考虑片区供电容量与未来发展所需容量的协调。实际以实施方案为准。

5.5.5 室外照明

项目照明设计拟按室外照明采用 35W LED 庭院灯和 35W LED 壁灯，灯具间距约 15m~20m，改造后由物业统一供电及控制管理。



图 5.5-1 项目室外照明规划示意图

5.6 给排水系统

5.6.1 设计依据

- 1、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- 2、《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- 3、《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
- 4、《二次供水工程技术规程》（CJJ140-2010）；
- 5、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 6、《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）；
- 7、《城镇给水排水技术规范》（GB50788-2012）；
- 8、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
- 9、《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）；
- 10、其它有关的国家、地方规范、规程及标准。

5.6.2 给水系统

1、供水水源

项目场址范围的新鲜水由市政自来水公司供应。项目场址区域内现已形成较完整的供水管网，日供水量充足。

2、供水质量

项目用水对水质无特殊要求，达标市政自来水可满足用水要求。

3、供水水压

项目用水供水水压为 0.3~0.35 MPa。

4、用水量估算

本项目为改造利用项目，新增用水主要包括建设期用水、浇洒道路和场地用水、绿植用水。其中，建设期用水仅在项目建设期短期使用，并且用量不大，可忽略不计。项目运营期新增用水主要为浇洒道路和场地用水、绿植用水。

5.6.3 雨水、污水设施改造

1、概述

《广州市全面剿灭黑臭水体作战方案(2018—2020年)》主要任务是以河涌排水口整治为切入点，大力提高污水收集处理效能。目前荔湾大部分片区晴天时已达到不黑不臭的目标，但其流域范围内管网系统错综复杂、合流区域占比较大，区域内的市政管道不够健全且存在错混接等现象，造成区域内管网运营状态不佳，现状管道淤堵严重，并存在不同程度的破损。另外，该片区为老旧小区，存在水浸街问题，并根据《关于加快推进城市基础设施建设的实施意见》(粤府[2015]56

号)、关于推进海绵城市建设的实施意见》(粤府办[2016]53号)、《广东省海绵城市建设实施和考核细则》。因此提出改造排水工程,更换污水管道,并增加调蓄措施及泵站。

片区上一轮雨污分流改造,主要采用的是新建雨水管,将原来合流管保留作为污水管使用。旧合流管道早期往往时按雨水管道标准建设,密闭要求较低,且未做过闭水试验。再加上数十年来使用后,管道缺陷较多。污水水位高时,合流管收集的污水易外渗到地下水,从而污染地下水和水体,污水管水位低,地下水水位高时,地下水则通过合流管渗透进入污水系统,稀释污水系统水质,增大污水系统处理负荷。鉴于本次需要对街巷道路进行改造,因此建议随道路整治同步对新建污水管,废弃原有合流管道,改善污水系统。

2、改造方案

由于本项目改造范围中,不包括市政道路改造,以内街内巷为主。

道路宽度一般在2-3米内。因此考虑巷道内的污水管道采用DN300管,埋深约1.7-2.2米。结合公共空间、广场及排水管网走向,局部设置雨水调蓄池及泵站。给水管道采用PE100管,管径约De63-De110,埋深约1米。

街区内已建的排水管均作为污水排放管道使用,并对破损的管道进行修复,清理疏通已建的化粪池和排水管道等。

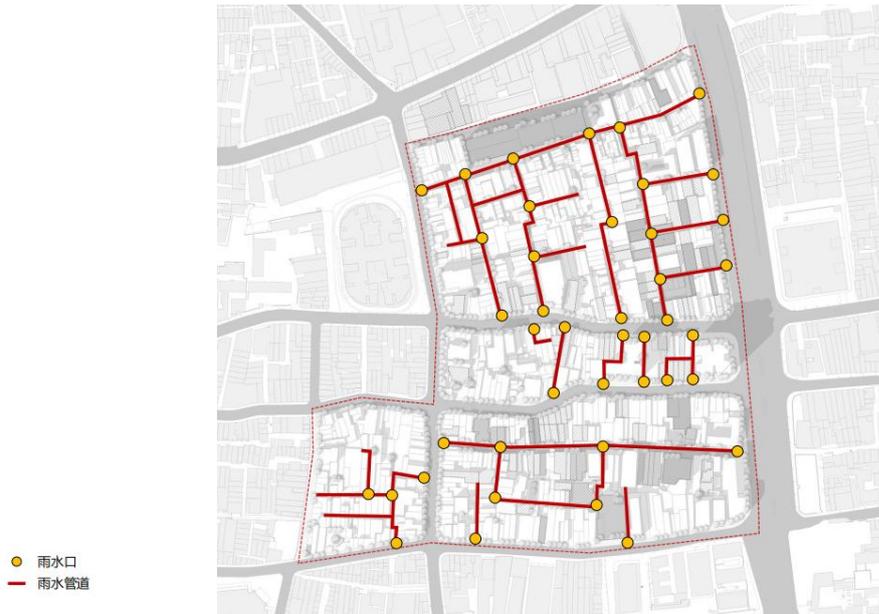


图 5.6-1 雨污分流工程规划设计图

5.7 “三线下地”工程

5.7.1 项目概述

三线下地指的是电力线路、通讯线路、有线电视线路等线路由架空铺设方式改为埋地敷设方式。通过三线下地，能有效解决片区内“蛛丝盘踞、不见天日”现象。三线下地工程，根据电压等级，分为强电下地和弱电下地。

5.7.2 片区现状

本项目内各片区为广州市老城区，也是历史风貌保护区。区域内道路狭窄，住宅密集，电力线路、通信线路、有线电视、治安视频线路等没有统一规划，均采用架空方式敷设。中国电信、中国移动、中国联通以及省市有线电视等部门均自行拉接线路。区域内居民也存在私拉乱接等现象。

5.7.3 改造内容

由于本项目改造范围中,不包括市政道路改造,以内街内巷为主。道路宽度一般在 2-3 米内。

1、强电下地

强电下地包括电力线路、道路照明线路下地。由于路面较窄,无法容纳这么多管道同时埋地敷设。原则上内街内巷电力线路、照明线路继续采用架空方式,以规整为主。

部分较宽道路 4 米以上考虑采用敷设 MPP 电力护管,管径 160。敷设数量根据周边通过电缆数量确定,并预留 1-2 根管为后期扩容需求备用。电力管线原则上布置在道路的东南侧。

2、弱电下地

弱电下地包括中国电信、中国移动、中国联通、有线电视、治安视频监控等线路的下地。通信管沟与其他地下管线统一安排,通道的宽度、深度应考虑远期发展的要求,一次性完成通信管沟工程,通信电缆的下地根据各专业单位工期分期改造。新建的通信管沟应满足方便施工,运行维护的需要,并避免道路多次重复开挖。

根据道路宽度及中国电信、中国移动、中国联通、省市有线电视、治安监控等用户的需求,对道路进行 \varnothing 110PVC 管预埋,预埋管数量为 6 根。由各大运行商根据用户情况,实际选用。并预留后期扩容空间。通信管线布置在道路的西北侧。在道路路口处设置通信手井。

5.7.4 管线建设要求

三线下地中的各类电缆,在埋地敷设时,相互之间允许的最小间

距，与其它管线及构筑物基础之间最小间距应参照《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)的要求。在局部不能满足要求时，应采取加强措施。

5.8 燃气管道改造工程

5.8.1 气源

天然气气源为附近道路下的中压管网燃气。参照《城镇燃气设计规范》天然气的低热值，本项目天然气的低热值取值为 39.67MJ/Nm³ (9474kcal/Nm³)。

5.8.2 用气量

片区主要为居民生活用气和商业用气。

由于片区内部复杂，属于开放的社区，目前没有详细的用户资料，采用分类用地面积用气指标进行用气量估算，用气量详见下表：

用气量估算表

表 5.8-1

| 序号 | 片区 | 占地面积 (ha) | 用气指标 (万 m ³ /ha·a) | 用气量 (m ³ /h) | 不均匀系数 | 高峰用气量 (m ³ /h) |
|----|-----|-----------|-------------------------------|-------------------------|-------|---------------------------|
| 1 | 和平中 | 10.33 | 4.6 | 54.25 | 3.69 | 200.19 |

5.8.3 调压设备

各片区建筑物主要为 2~3 层，而且建筑物密集，考虑分片区设调压箱，在用户外墙壁挂式安装，供周边的用户用气。

5.8.4 管网设计

1、室外埋地管道

(1) 管道材质

1)管材选用《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 1 部分：管材》(GB15558.1-2015)，管道选择 SDR11 系列，材质为 PE100，且应符合《聚乙烯燃气管道工程技术规程》(CJJ63-2008)的要求。

2)管件选用《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 2 部分：管件》(GB15558.2-2005)，SDR11 系列，材质为 PE100。

3)PE 阀门选用《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 3 部分：管件》(GB15558.3-2008)。

(2) 中压管网

燃气由现状道路中压管道接出后接入附近的调压箱，燃气管道管径 De50~De125。

(3) 低压管网

中压燃气经调压后接入燃气低压管网，低压管网呈枝状敷设，沿地块外围接至用气点。低压燃气管管径为 De40~De160，管道埋深大于 0.9 米，管道尽量与道路相同走坡。

2、室内管道

(1) 管道材质

1)当设计压力小于 0.01MPa 且当 $DN \leq 50$ 时，一般选用热浸镀锌焊接钢管，材质优先选用 Q235B，且符合《低压流体输送用焊接钢管》GB/T3091 的要求。连接方式为螺纹连接或焊接，当为螺纹连

接时，密封填料宜采用聚四氟乙烯生料带、尼龙密封绳等性能良好的填料，当采用其它材质时，应遵守相关规范。

2)当 $0.01\text{MPa} \leq \text{设计压力} \leq 0.4\text{MPa}$ 或 $\text{DN} > 50$ 时，优先选用无缝钢管，且符合《输送流体用无缝钢管》GB/T8163 的要求，材质为 20；也可选用符合现行国家标准《低压流体输送用焊接钢管》GB/T3091 规定的焊接钢管。连接方式为焊接或法兰连接。

3)管件材质的选用应与管路连接型式相适应。螺纹连接管路，管件的选用应符合《可锻铸铁管路连接件》GB/T3287 的要求，材质为 KTH350-10；焊接连接管路，管件的选用应符合《钢制对焊无缝管件》GB/T12459 的要求，材质为 20，钢制管件的壁厚选用与管材等壁厚或大 $1 \sim 2\text{mm}$ 。

4)天然气管道上的调压器及阀门应符合现行国家及行业有关技术规定，并选用天然气专用的调压器及阀门。本设计中所有管道的元件必须由经有国家安全制造许可资质的生产厂家生产和制造。

(2) 室内管网

室内燃气管道及设备应固定在主体结构上，并应符合下列规定：

1)沿墙、柱、楼板和加热设备构件上明设的燃气管道应采用管支架、管卡或吊架固定。

2)管支架、管卡、吊架等固定件的按装不应妨碍管道的自由膨胀和收缩。

3)管支架、管卡、吊架等固定件应计算自重、地震、伸缩、振动的影响程度和间距。

5.9 项目分期实施方案

5.9.1 分期实施进度

本项目近期开发工程安排时间为 2022 年 7 月—2022 年 12 月；
远期开发工程安排时间为 2023 年 01 月—2024 年 12 月。

项目分期实施进度具体以工程后续实际的实施进度安排为准。

5.9.2 近远期开发建设内容

1、项目近期开发建设内容

本项目近期开发工程建设内容包括：①历史文化街区范围内的部分区域，历史文保护对象相关的建筑本体修缮、室内环境改善、施工期间保护方案、结构加固及照明工程，公共空间活化利用相关的历史环境要素保护修缮工程、市政道路缓行区域整治工程、公共空间节点改造工程、公共艺术装置、室外照明工程、导视系统和 VI 系统建立工程。②老旧小区范围内的部分区域，60 项微改造工程。

近期开发范围重点关注历史保护、民生提质、功能活化三方面内容，具体为光雅里口袋公园、和平中路中医文化展示馆、十八甫路 99 和 121 号商业改造示范点、冼基东及冼基西公共空间、杉木栏路招商中心。以及冼基东以南，萃胜里 4 号-善行里 12-18 号以北，萃胜里 1-5 号以东，冼基西 27-1 号-善行里 13 号以西范围内的微改造工作。

(1) 历史文化街区范围内

历史文化保护对象保护（一、二、三类公房）2 处共 194.29 平方米；其他公房（产业空间）活化利用（历史保护街区范围内的四、五、

六类公房) 6 处共 1001.48 平方米。

公共空间活化利用, 历史环境要素保护修缮共 1971.90 平方米, 含麻石街修复 1487.35 平方米, 既有牌坊及周边环境整治 484.55 平方米; 市政道路缓行区域整治工程 5186.1 平方米; 公共空间节点改造工程共 1671 平方米; 公共艺术装置 1 组; 室外照明工程 1 项; 导视系统和 VI 系统工程 1 项。

历史文化街区内近期开发建设情况如下图所示。



图 5.9-1 历史文化街区内近期开发建设总平面示意图

(2) 老旧小区范围内

主要是微改造 (60 项) 工程, 建设范围为微改造示范点, 紧邻历史文化街区及洗基大街文化街西出口, 范围包含老旧小区建筑, 沿街商铺, 内街及临市政路人行道, 能体现对民生居住和沿街市政内容的整治改造, 最大限度起到微改造示范作用, 并可与旁边历史建筑(十

八甫南路 65 号) 的修缮保护工程结合, 为老旧小区微改造内容与对历史建筑的保护提供过渡与结合的范例。

老旧小区范围内近期开发建设约 2090 平方米。



图 5.9-2 历史文化街区内近期开发建设总平面示意图

(3) 近期开发建设工程整体建设内容与规模

项目近期开发建设内容及规模表如下所示。

项目近期开发工程建设内容与规模表

表 5.9-1

| 序号 | 近期开发建设内容与规模 | | | 备注 |
|-----|----------------------|----------------|--------|---------------|
| | 建设内容 | 单位 | 规模 | |
| 一 | 历史文化街区范围内 | | | |
| (一) | 历史文化保护对象保护 | m ² | 194.29 | 一、二、三类公房共 2 处 |
| 1 | 十八甫路 121 号首层 (中医文化展) | m ² | 112.59 | 二类建筑 1 处 |

| | | | | |
|-----|-------------------------|----------------------|----------------|---|
| | 示馆、规划师工作室) | | | |
| 2 | 和平中路 131 号 (社区文化馆) | m ² | 81.70 | 传统风貌建筑 1 处 |
| (二) | 其他公房 (产业空间) 活化利用 | m² | 1001.48 | 历史保护街区范围内的四、五、六类公房共 6 处 |
| 1 | 富善一巷 2 号临街商铺 | m ² | 437.40 | 四、五类公房 1 处 |
| 2 | 十八甫路 121 号整栋 | m ² | 86.50 | 四、五类公房 1 处 |
| 3 | 杉木栏路 136、138、140、142 号 | m ² | 477.58 | 四、五类公房 4 处 |
| (三) | 公共空间活化利用 | m² | 1971.90 | 含麻石街修复、既有牌坊及周边环境整治 |
| 1、 | 麻石街修复 | m ² | 1487.35 | |
| 2 | 既有牌坊及周边环境整治 | m ² | 484.55 | |
| (四) | 市政道路整治工程 | m² | 5186.10 | 含十八甫路、和平中路 2 个片区。 |
| 1 | 十八甫路市政道路整治 | m ² | 2489.30 | 含市政道路整治、人行道整治、慢行系统铺设。 |
| 2 | 和平中路市政道路整治 | m ² | 2696.80 | 含市政道路整治、人行道整治。 |
| (五) | 公共空间节点改造 | m² | 1671.27 | 公共空间节点 3 处 |
| 1 | 光雅里公共空间节点改造 | m ² | 536.52 | 公共空间节点改造 1 处 |
| 2 | 洗基西公共空间节点改造 | m ² | 344.04 | 公共空间节点改造 1 处 |
| 3 | 洗基东公共空间节点改造 | m ² | 790.71 | 公共空间节点改造 1 处 |
| (六) | 公共艺术装置 | 组 | 1 | 历史文化街区、市政道路范围内 |
| (七) | 室外照明工程 | 项 | 1 | 含公共空间节点、内部街巷两个部分 |
| 1 | 公共空间节点 | m ² | 1671.27 | |
| 2 | 内部街巷 | m | 1487.35 | |
| (八) | 导视系统和 VI 系统工程 | 项 | 1 | |
| 二 | 老旧小区范围内 | | | |
| (一) | 微改造工程 (60 项) | m² | 2090.00 | 近期开发老旧小区范围内约 2090 m²。 |

2、项目远期开发建设内容

除项目近期开发建设内容外,项目其余建设内容拟安排为远期开发,详细结合项目建设内容与规模表 3.4.1 与项目近期开发工程建设内容与规模表表 5.9.1 进行考虑。

5.10 施工期间保护措施方案

5.10.1 施工准备阶段

1、施工单位编制历史文化建筑施工期间保护措施方案，方案成果需提供设计单位、监理单位及建设单位审核。如涉及新技术或新工艺，建议组织专家评审会进行论证。

2、施工期间保护措施方案需结合各街区历史文化建筑实际调研情况，以及实施方案和施工图等成果。按保养维护、修缮、抢险加固、加固改善等工程进行明确分类及数量统计。

3、施工单位在设计文件技术交底和图纸会审前，应提前对施工图和方案（立面）控制手册组织内部会审，尽可能详尽地在施工前阶段与设计单位做好充分技术对接与沟通。并做好现场控制点的交接工作。

5.9.2 施工期间阶段

1、施工单位应严格按照设计方案和施工方案开展施工。施工方案应包含历史文化建筑的施工期间保护措施方案。

2、施工现场应全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查。

3、施工过程中应注意脚手架搭设、材料搬运等对建筑主体外立面构件的破坏。

4、修缮工程应制作局部修缮样板，经保护责任人、设计单位、建设单位以及相关单位确认。

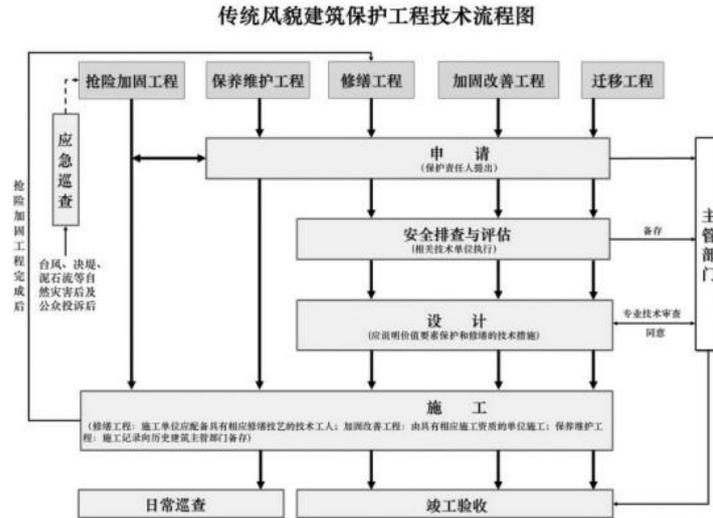


图 5.10-2 历史建筑及传统风貌保护工程技术流程图

5.10.4 施工期间住户组织协调

涉及到公房建筑结构加固或室内装修（修缮）等施工影响，需对住户采取必要的保护措施，具体以相关主管部门制定方案为准。

5.11 与其他项目方案衔接

项目拟与清平药材市场联系，协同上下九-第十甫历史文化街区，建立西关中医药健康服务生态系统。

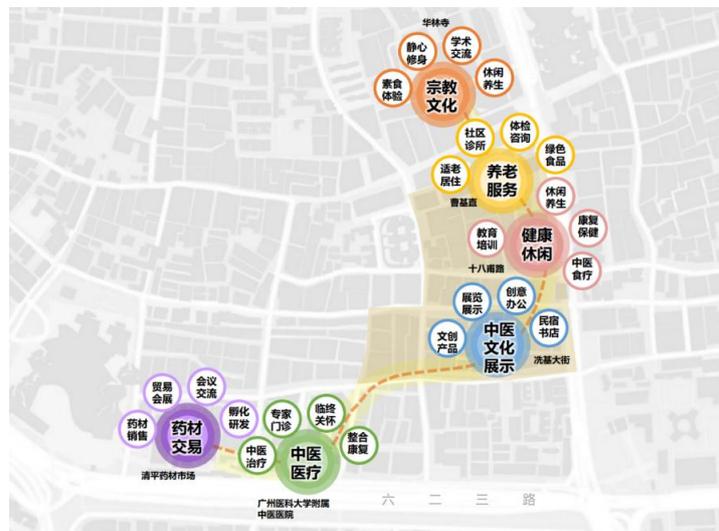


图 5.11-1 项目整体活化利用思路图

第六章 海绵城市

6.1 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》。

6.2 海绵城市指导思想及建设原则

海绵城市是指城市能像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好“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。海绵城市建设原则如下：

1、多目标定位，可持续发展。“安全、资源、生态、环境”四位一体，以提高城市防洪排涝能力、改善城市生态环境、缓解城市水资源压力为目标。

2、统筹规划，近远兼顾。在保证建设目标实现的前提下对海绵城市相关建设项目进行统筹规划、系统协调和调整时序，并兼顾未来的可持续性。

3、生态优先，安全为重。优先利用自然排水系统与低影响开发设施，实现雨水的自然积存、自然渗透、自然净化和可持续水循环。同时提高低影响开发设施的建设质量和管理水平保障城市水安全。

4、系统协调，综合提高。统筹城市基础设施，与道路、绿地、竖向、水系、防洪等相关内容充分衔接。

5、科学合理，因地制宜。充分结合建设区水系发达但生态条件不足、现状建筑物占地面积大、新建道路和公建设施多等特点，选用渗、蓄、滞、净、用、排各类设施组合，因地制宜开展建设。

6、建管并举，持续改进。工程措施与非工程措施相结合，通过项目建设、制度建设、政策建设、技术标准方法建设、运作模式建设、能力建设等综合建设海绵城市，注重项目实施的评估和绩效考核。

6.3 海绵城市基础设施设计

本项目海绵城市设计路段无边分带，只有树池绿植，如果采用生态树池，则无法种植大型乔木，对城市公共空间环境影响很大，因此本次海绵设计不考虑采用生态树池，通过建设环保雨水口来对路面面源污染加以控制，采用透水铺装及其下部碎石结构层对雨水进行滞留渗透和调序，并且利用中分带进行微地形下沉处理，从而达到海绵年径流总量控制率要求。

海绵城市排水系统：行车道横断面采用单面坡，排向人行道方向，系统流程如下：行车道→环保雨水口→环保雨水口（溢流口）→市政雨水管网；人行道雨水→人行道透水铺装碎石层→环保雨水口（溢流

口) → 市政雨水管网。

本项目拟建设海绵城市 1950 m²。因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等。

1、中分带微地形下沉绿带植草沟结构示意图如下：

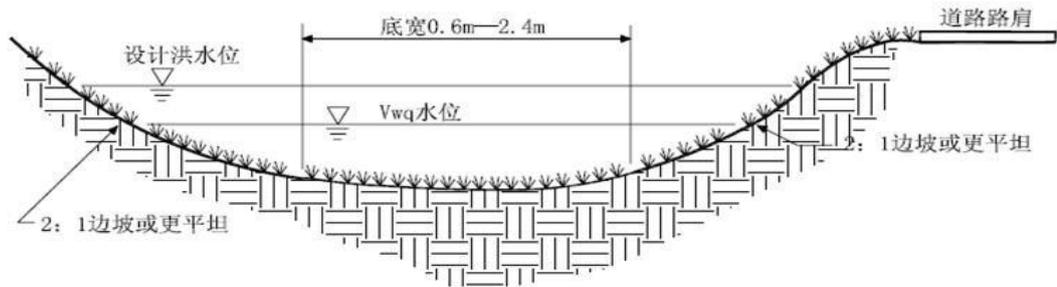


图 6.3-1 中分带微地形下沉式绿带植草结构示意图

2、透水铺装

透水铺装适用于非机动车道、停车场及轻交通路面。透水铺装的优点是使用区域较为广泛、施工方便，能够补充地下水并具有一定的峰值流量削减和雨水净化作用。透水铺装孔隙率较大，雨水可通过面层下渗。采用透水性混凝土、透水性地砖等材料铺装的透水路面，既满足了硬化路面的使用要求，又提高了路面的透水性和透气性。

透水铺装结构示意图如下：

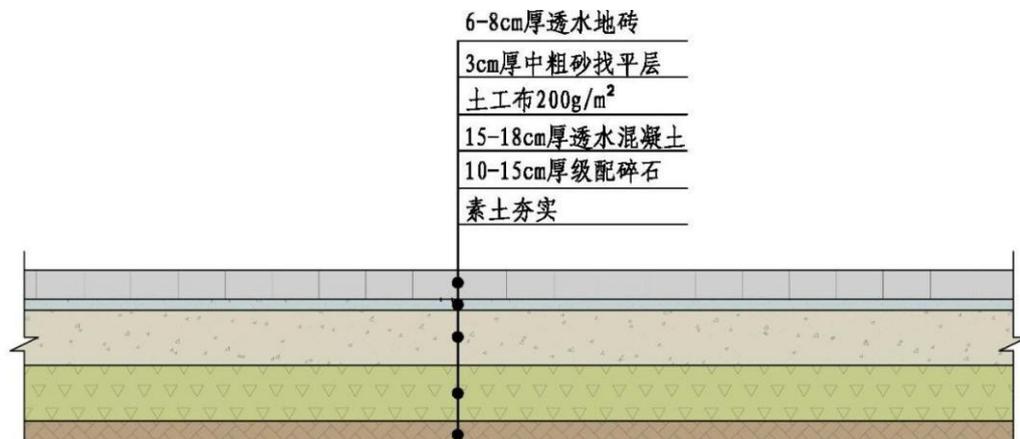


图 6.3-2 透水铺装结构示意图

概念与构造：透水铺装是一种可以将路面的雨水渗透到路基或是周围的土壤中并加以储存的生态可持续的雨洪控制与雨水利用设施。根据透水面层的不同，透水铺装可分为透水砖、透水水泥混凝土和透水沥青混凝土三种形式。

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。

透水砖铺装典型构造如下图所示。

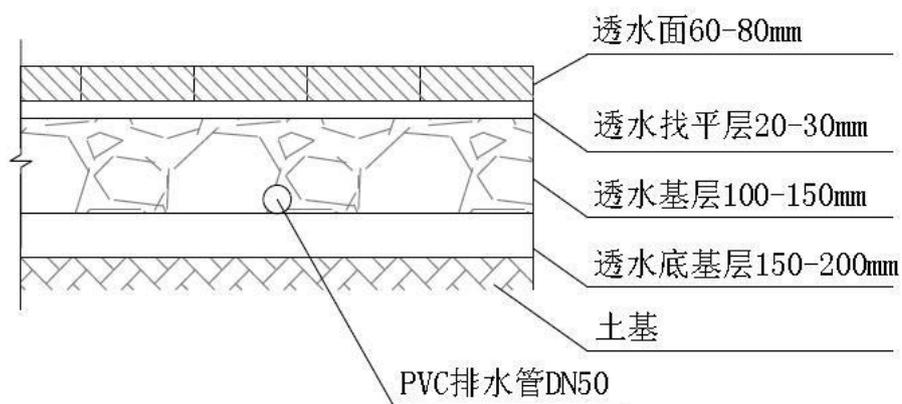


图 6.3-3 透水砖铺装典型结构示意图

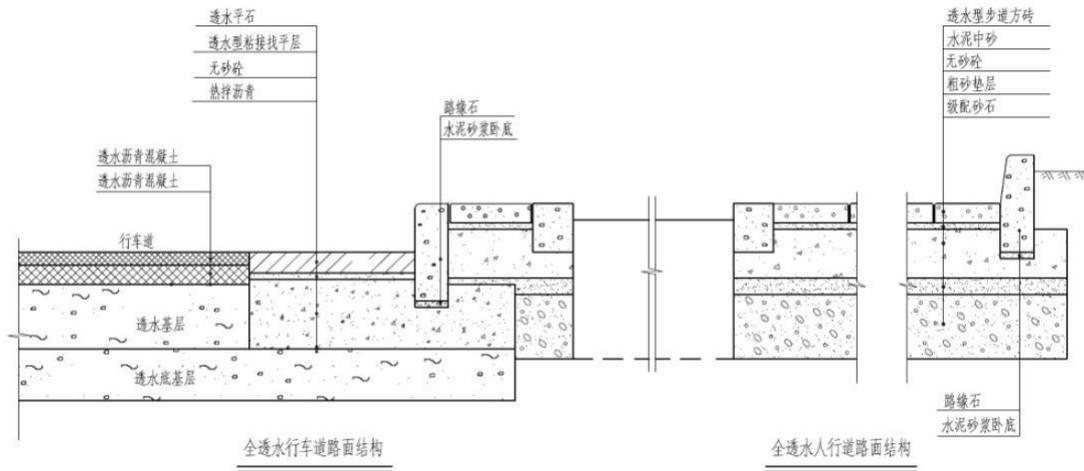


图 6.3-4 透水砖铺路面（一）

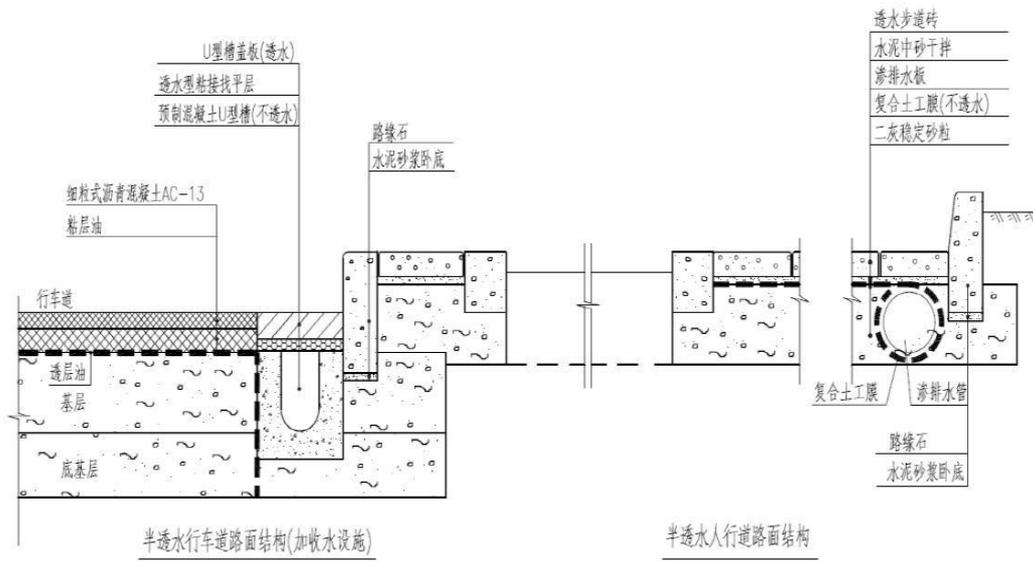


图 6.3-5 透水砖铺路面（二）

适用范围：透水铺装宜用于非机动车道、停车场及轻交通路面。

3、环保雨水口

环保雨水口能够使初期雨水经截污挂篮后依次进入中层滤料和内筒，逐步净化，最后渗入地下，补充地下水。初期雨水经截污挂篮后依次进入中层滤料和内筒，逐步净化，最后渗入地下，补充地下水。后期雨水经过中层滤料上部，溢流至内层，并直接排放。中层滤料为复配轻质滤料，具有生物降解功能，并易于清理泥砂杂物。环保雨水

口设计示意图如下：

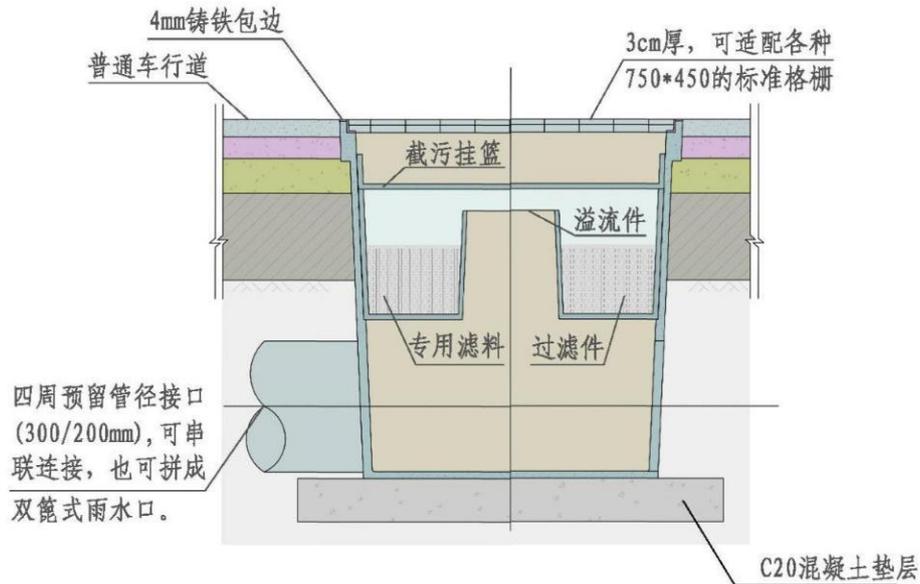


图 6.3-6 环保雨水口

4、过滤设施应包括下列构造：存水区，豆砾石层，过滤层，地下排水层，溢流设施。

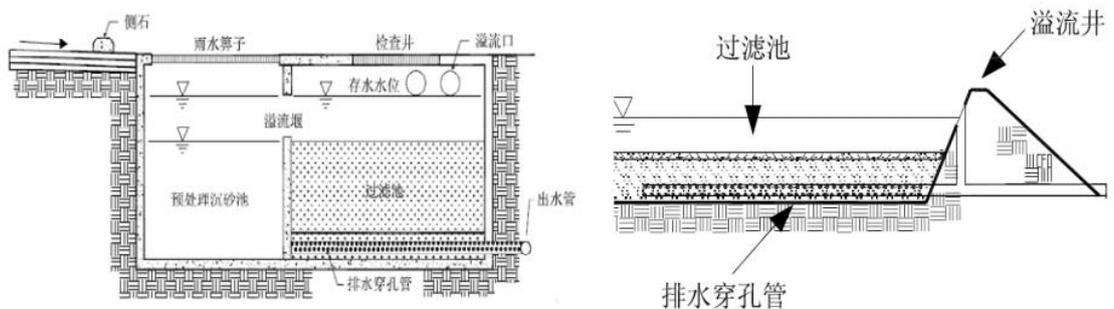


图 6.3-7 过滤设施构造示意图

5、生物滞留设施（结合公共空间布置）

生物滞留设施指在地势较低的区域，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，按应用位置不同又称作雨水花园、生物滞留带、高位花坛等。

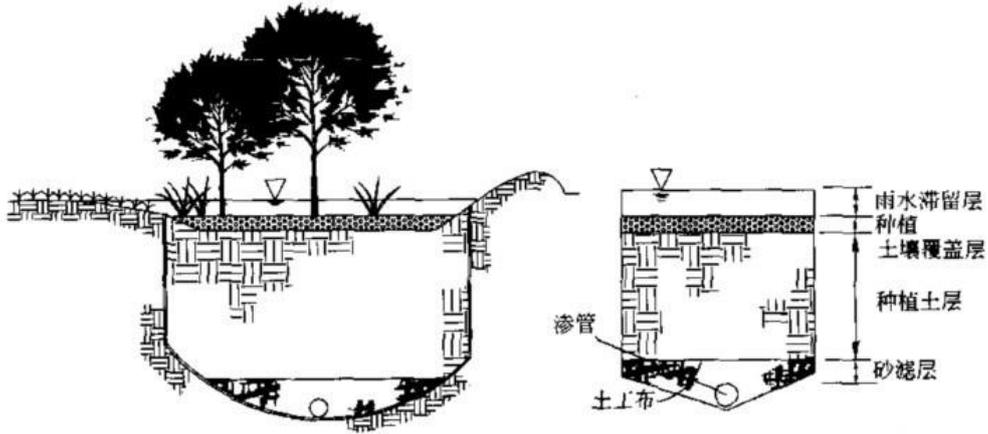


图 6.3-8 生物滞留设施构造示意图



图 6.3-9 生物滞留设施效果图

6.4 采取措施

一、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。

二、道路建设措施

1、道路横断面设计应优化道路横坡坡向、路面与道路绿植带及周边绿地的竖向关系等，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。

三、其他措施

现阶段在项目老旧小区改造中，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 名木古树保护

7.1 背景文件

为深入贯彻习近平生态文明思想，践行绿水青山就是金山银山的发展理念，让历史文化保护融入城市建设，把树木作为城市有生命的基础设施保护好、传承好，切实做好城市绿植和生态环境保护工作，依据国家、省市各级相关要求等法规规定，结合广州市实际情况，2022年1月10日市林业局印发了《广州市城市树木保护管理规定（试行）》的通知（穗林业规字〔2022〕1号），随该规定同时印发《广州市城市树木保护专章编制技术指引》。

《广州市城市树木保护专章编制技术指引》第三条：建设项目应在控制性详细规划调整、立项文件、设计方案中编制树木保护专章。城市更新项目应在片区策划方案、设计方案中编制树木保护专章。

第五条 在立项及设计方案阶段，树木保护专章内容应包含：

（一）建设用地范围内的树木资源调查。包括所有树木的种类、数量、位置、生长状况、立地条件、保护设施现状等，分类编制树木信息汇总表。

（二）对古树名木、古树后续资源进行健康状况及安全性综合评估。并按照广州市相关条例要求划定保护范围，根据树木生长状况和保护现状编制原址保护措施。

（三）对其他树木应提出保护和利用措施，涉及大树的，应以原址保留为主。确实需要迁移的树木，要论证其必要性，原则上在项目

范围内回迁利用。

(四) 对于严重病虫害、死亡，不具备迁移、施工条件，或其它特殊情形的树木，应提出合理的处置措施。根据上述文件要求，本报告单列树木保护专章进行说明。

7.2 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乔木迁移和砍伐，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的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

力恢复,这时候就几乎不用输液了,这时候输液的成分主要是营养液。

树木补水分:在夏季,因为温度高,光照强度大,这时候遮阴网的作用有但是不是很大,可以用输液的方式给树木补水,只是把管子输液管绑在树干上,在输液管上扎上很多小孔,输液时,水顺着小孔流出把香樟树的树干弄湿起到保湿的效果,这是夏季抢救苗木常用的输液方法,这是输液主要的成分主要是水。

第八章 历史文化遗产保护

8.1 项目概况

本次规划编制范围：东至康王南路，西至十八甫北路及清平路，南至杉木栏路，北至光雅里街。项目范围总面积为 10.33 公顷。

规划编制范围包含和平中历史文化街区保护范围在内。和平中历史文化街区核心保护范围面积为 3.84 公顷，和平中历史文化街区面积为 9.14 公顷。

8.2 历史文化价值

1、民国时期广州医药文化聚集和发扬的载体

和平中历史文化街区在西关平原形成后，逐渐集聚手工业衍生的各类专业市场，特别是浆栏路-十三行-杉木栏中成药专业街为广州地区中医药产业营造了发展的土壤，也为广州医药文化在近代进一步发扬光大提供载体。

2、孙中山进步思想的酝酿地和传播地

和平中历史文化街区的东西药局，是孙中山在兴中会建立以前行医过程中联络革命同志、商议救国大计的重要据点，由此接触了大批进步同志，酝酿、产生并且传播了救国进步思想，作为当地医药文化集中地的和平中地区也留下了孙中山先生的足迹，体现了近代革命的城市精神，具有重要意义和价值。

3、明末清初广州西关早期商住混合街区和特色建筑的典型案例

和平中历史文化街区经历了西关地区的形成，从滩涂陆地转变成

为以十八甫为中心、接受十三行辐射的商业住宅区，综合形成了丰富且具有典型特征的城市肌理，是西关早期商住混合街区的代表。街区内保留了民国时期形成的大量传统建筑，以竹筒屋和西关大屋为主要形式，建筑的立面、门窗、细部等都保留了历史风貌，具有丰富的岭南特色建筑文化遗产。

8.3 文化遗产情况

根据《荔湾区历史建筑、传统风貌建筑及线索表》、《和平中历史文化街区保护利用规划》（已批规划），在项目范围内（含历史文化街区、冼基社区）包括 6 处荔湾区登记保护文物保护单位，公布的 23 处历史建筑，38 处传统风貌建筑，20 处不可移动文化遗产保护线索、传统风貌建筑线索。其中，历史文化街区范围内 5 处荔湾区登记保护文物保护单位，公布的 22 处历史建筑，38 处传统风貌建筑，18 处不可移动文化遗产保护线索、传统风貌建筑线索。

实际以实施方案中历史文化遗产保护现场勘察情况为准。

和平中历史文化街区一二三类建筑构成表

表 8.3-1

| 遗产体系 | 遗产类型 | | 遗产要素 | | | |
|------|------------|-----------------|------|------------------------------------|-----------------------|----|
| | | | 序号 | 建筑名称 | 地址 | 备注 |
| 一类建筑 | 不可移动文物（6处） | 区登记保护文物保护单位（6处） | 1 | 冼基西 15 号、15 号之一、之二民居 | 冼基西 15 号、15 号之一、之二 | |
| | | | 2 | 冼基西 5 号民居 | 冼基西 5 号 | |
| | | | 3 | 冼基西 30 号之一、之二民居 | 冼基西 30 号之一、之二 | |
| | | | 4 | 冼基东 24 号民居 | 冼基东 24 号 | |
| | | | 5 | 冼基东 33 号、33 号之一、之二、之三民居（孙中山东西药局旧址） | 冼基东 33 号、33 号之一、之二、之三 | |

| | | | | | | |
|------|-------------|---------------|----------------------|----------------------|------------|-------------------|
| | | | 6 | 广州儿童剧团团部旧址 | 梯云东路 42 号 | 于规划范围内，非和平中历史文化街区 |
| 二类建筑 | 历史建筑 (23 处) | 1 | 富善一巷 2-2、2-3 号民居 | 富善一巷 2-2、2-3 号 | | |
| | | 2 | 富善三巷 23 号民居 | 富善三巷 23 号 | | |
| | | 3 | 富善西街 15 号民居 | 富善西街 15 号 | | |
| | | 4 | 富善西街 19 号民居 | 富善西街 19 号 | | |
| | | 5 | 福安街 1、1-1 号民居 | 福安街 1、1-1 号 | | |
| | | 6 | 十八甫路 82、84 号 | 十八甫路 82、84 号 | | |
| | | 7 | 十八甫路 90 号 | 十八甫路 90 号 | | |
| | | 8 | 十八甫路 92 号 | 十八甫路 92 号 | | |
| | | 9 | 十八甫路 93 号 | 十八甫路 93 号 | | |
| | | 10 | 十八甫路 98 号 | 十八甫路 98 号 | | |
| | | 11 | 奇和堂药局旧址 | 十八甫路 102 号 | | |
| | | 12 | 十八甫路 132、134 号 | 十八甫路 132、134 号 | | |
| | | 13 | 十八甫路 136 号 | 十八甫路 136 号 | | |
| | | 14 | 十八甫路 107、109、111 号 | 十八甫路 107、109、111 号 | | |
| | | 15 | 和平中路 66、68、70-1、70 号 | 和平中路 66、68、70-1、70 号 | | |
| | | 16 | 和平中路 114 号民居 | 和平中路 114 号 | | |
| | | 17 | 冼基东 19 号民居 | 冼基东 19 号 | | |
| | | 18 | 冼基东 32、34 号民居 | 冼基东 32、34 号 | | |
| | | 19 | 冼基西 14、16 号民居 | 冼基西 14、16 号 | | |
| | | 20 | 冼基西 18、20 号民居 | 冼基西 18、20 号 | | |
| | | 21 | 冼基西 17、19 号民居 | 冼基西 17、19 号 | | |
| | | 22 | 冼基西 33、35 号民居 | 冼基西 33、35 号 | | |
| | | | 23 | 富国茶楼旧址 | 十八甫南路 65 号 | 于规划范围内，非和平中历史文化街区 |
| | | 传统风貌建筑 (38 处) | 1 | 富善西街 3 号民居 | 富善西街 3 号 | |
| | 2 | | 富善西街 5 号民居 | 富善西街 5 号 | | |
| | 3 | | 富善西街 11 号民居 | 富善西街 11 号 | | |
| | 4 | | 富善西街 13 号民居 | 富善西街 13 号 | | |
| | 5 | | 富善西街 10 号民居 | 富善西街 10 号 | | |
| | 6 | | 富善西街 16 号民居 | 富善西街 16 号 | | |
| | 7 | | 富善一巷 4 号民居 | 富善一巷 4 号 | | |
| | 8 | | 富善一巷 6 号民居 | 富善一巷 6 号 | | |

| | | | | | | |
|------|------------|--------------|----|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| | | | 9 | 富善一巷 13 号民居 | 富善一巷 13 号 | |
| | | | 10 | 富善二巷 4 号民居 | 富善二巷 4 号 | |
| | | | 11 | 富善二巷 5 号民居 | 富善二巷 5 号 | |
| | | | 12 | 富善二巷 6 号民居 | 富善二巷 6 号 | |
| | | | 13 | 富善二巷 8 号民居 | 富善二巷 8 号 | |
| | | | 14 | 桂棠新街 10 号民居 | 桂棠新街 10 号 | |
| | | | 15 | 福安街 4 号民居 | 福安街 4 号 | |
| | | | 16 | 福安街 13 号民居 | 福安街 13 号 | |
| | | | 17 | 十八甫新街 9、9-1 号民居 | 十八甫新街 9、9-1 号 | |
| | | | 18 | 曹基直街 22 号民居 | 曹基直街 22 号 | |
| | | | 19 | 曹基直街 67-1、67-2 号民居 | 曹基直街 67-1、67-2 号 | |
| | | | 20 | 十八甫路 70 号 | 十八甫路 70 号 | |
| | | | 21 | 十八甫路 88 号 | 十八甫路 88 号 | |
| | | | 22 | 十八甫路 89 号 | 十八甫路 89 号 | |
| | | | 23 | 十八甫路 125 号 | 十八甫路 125 号 | |
| | | | 24 | 十八甫路 150 号 | 十八甫路 150 号 | |
| | | | 25 | 和平中路 72 号 | 和平中路 72 号 | |
| | | | 26 | 和平中路 105、107 号民居 | 和平中路 105、107 号 | |
| | | | 27 | 和平中路 125、125-1、127、129、129-1、129-2 号 | 和平中路 125、125-1、127、129、129-1、129-2 号 | |
| | | | 28 | 和平中路 131 号 | 和平中路 131 号 | |
| | | | 29 | 居安更楼 | 冼基西居安里 1 号之一 | |
| | | | 30 | 冼基西 27、27-1 号民居 | 冼基西 27、27-1 号 | |
| | | | 31 | 冼基西 26 号民居 | 冼基西 26 号 | |
| | | | 32 | 冼基西 30 号民居 | 冼基西 30 号 | |
| | | | 33 | 冼基西 7 号民居 | 冼基西 7 号 | |
| | | | 34 | 善行里 14-2 号货楼 | 善行里 14-2 号 | |
| | | | 35 | 十八甫南路 112 号 | 十八甫南路 112 号 | |
| | | | 36 | 《时敏报》报馆旧址 | 十八甫南路 124 号 | |
| | | | 37 | 十八甫南路 126 号 | 十八甫南路 126 号 | |
| | | | 38 | 十八甫北路 18 号 | 十八甫北路 18 号 | |
| 三类建筑 | 不可移动文化遗产保护 | 传统风貌建筑线索 (20 | 1 | 富善西街 1 号民居 | 富善西街 1 号 | |
| | | | 2 | 富善西街 12 号民居 | 富善西街 12 号 | |
| | | | 3 | 富善西街 30 号民居 | 富善西街 30 号 | |
| | | | 4 | 富善三巷 17 号民居 | 富善三巷 17 号 | |
| | | | 5 | 富善三巷 19 号民居 | 富善三巷 19 号 | |

| | | | | |
|-----------------|----|----------------|--------------------|-------------------|
| 线索 (20 处) | 6 | 富善三巷 21 号民居 | 富善三巷 21 号 | |
| | 7 | 桂棠新街 12-1 号民居 | 桂棠新街 12-1 号 | |
| | 8 | 桂棠新街 24 号民居 | 桂棠新街 24 号 | |
| | 9 | 十八甫新街 11-1 号民居 | 十八甫新街 11-1 号 | |
| | 10 | 新华大药房旧址 | 十八甫路 80 号 | |
| | 11 | 十浦宾馆 | 十八甫路 114 号 | |
| | 12 | 十八甫路 95、97 号 | 十八甫路 95、97 号 | |
| | 13 | 卢嘉恺医馆旧址 | 十八甫路 123 号 | |
| | 14 | 冼基西 6 号民居 | 冼基西 6 号 | |
| | 15 | 冼基西 8 号民居 | 冼基西 8 号 | |
| | 16 | 冼基西 21 号民居 | 冼基西 21 号 | |
| | 17 | 善行里 23 号民居 | 善行里 23 号 | |
| | 18 | 十八甫路 78 号 | 十八甫路 78 号 | |
| | 19 | 大公中医联合诊所旧址 | 和平西路 23、25、27、29 号 | 于规划范围内，非和平中历史文化街区 |
| | 20 | 十八甫南路 89 号 | 十八甫南路 89 号 | 于规划范围内，非和平中历史文化街区 |

和平中历史文化街区其他保护内容构成表

表 8.3-2

| 遗产体系 | 遗产类型 | 序号 | 保护要素 | | 备注 |
|------------------|--------------|----|---|-----------|----|
| 传统街巷 | 二类传统街巷 (7 条) | 1 | 主街 3 条：十八甫路西段、冼基西、杉木栏路中段 | | |
| | | 2 | 内街 4 条：十八甫新街、福安街、富善二巷、富善三巷、善行里 | | |
| 历史环境要素 (27 处) | 麻石板街巷 (9 条) | 1 | 冼基东-冼基西、曹基直街、富善西街、桂棠新街、富善一巷、富善二巷、富善三巷、福安街巷道、善行里 | | |
| | 历史水系 (1 条) | 2 | 大观河 | | |
| 非物质文化遗产要素 | 优秀传统文化 (2 项) | 1 | 名人事迹 | 孙中山开办东西药局 | |
| | | 2 | 传统技艺 | 中医药传统医疗 | |

8.4 保护措施

根据街区内建（构）筑物保护级别、价值及保存状况分为“一类、二类、三类、四类、五类”5类，按“修缮、维修、改善”或“保留、整治”5种保护整治措施。历史文化街区内的建筑物、构筑物的保护整治措施应符合如下规定：

历史文化街区内的建筑物、构筑物的保护整治措施

表 8.3-2

| 分类 | 一类 | 二类 | 三类 | 四类 | 五类 |
|--------|--------|-------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| 适用建筑类别 | 文物保护单位 | 历史建筑、传统风貌建筑 | 不可移动文化遗产保护线索、其他具有保护价值的建筑 | 其他建筑物、构筑物 与历史风貌无冲突的其他建筑物、构筑物 | 与历史风貌有冲突的其他建筑物、构筑物 |

1、一类建筑

为文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。本街区内 5 处一般不可移动文物，采用“修缮”的保护整治措施。

2、二类建筑

为历史建筑、传统风貌建筑。本街区内 22 处历史建筑，38 处传统风貌建筑采用“修缮、改善”的保护整治措施。

3、三类建筑

为不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑。本街区内 18 处传统风貌建筑线索建筑采用“保留、维修、改善”的保护整治措施。

4、四类建筑

为与历史风貌无冲突的其它建筑物、构筑物。与历史风貌无冲突

的建筑采用“维修、改善”的保护整治措施。

5、五类建筑

为与历史风貌有冲突的其它建筑物、构筑物，违章建筑、其它因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要整治改造的建筑。与历史风貌有冲突的建筑采用“整治”的措施。

6、传统街巷保护

保持二类传统街巷的走向、名称不变，保护和整治街段风貌，控制街巷空间尺度。

新建建筑的体量、色彩应与传统风貌相协调。

保护现有麻石板街巷铺装，在保持历史真实性的前提下，逐步恢复传统街巷铺装。

整治街巷环境，拆除沿街私搭乱建、整治改造雨篷、防盗窗、空调机位等，统一布置路灯、指示牌、雨篷、空调机位、垃圾桶等，应与传统风貌相协调。

在保护的前提下，采取灵活的技术标准和手段，改善街道的基础设施条件，对占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器、沿墙外敷的电力、电信线等市政设施应入地或移位。

保护街道的绿植环境与特色；结合少量风貌和质量均较差的建筑的更新与整治，对绿植环境较差的街巷进行整治；保持街巷空间尺度，可适当拓宽风貌较差的街段，改善通行能力。

建筑控制：传统街巷两侧应避免再建设大体量建筑；新建建筑应与传统建筑风貌相协调，应采用同传统街巷风貌相协调或呼应的建筑

色彩、材料，不宜使用大面积玻璃幕墙。改扩建建筑若原为传统建筑，应修复立面，去除大幅广告牌和招牌；若原为现代建筑，尽可能改扩建为传统建筑样式。建筑高度应符合街区保护规划高度控制要求，违章建筑和临时建筑必须限期拆除。

7、历史环境要素保护

（1）麻石板街巷的保护措施

①严格保护街区现存的麻石板街巷铺装，不宜移除或覆盖，保留麻石板的原有格局、肌理和风貌。对历史上存在的其它麻石板街巷，有条件的宜逐步恢复麻石板路样貌。

②对麻石板街巷的修缮整治应采用传统工艺，优化街巷两侧的建筑风貌。结合公共环境小品和植被优化街巷品质。

（2）历史水系的保护措施

针对现状已经消失的大观河历史水系，条件允许时建议恢复；不能恢复时，建议保护已形成的空间，增加标识历史水系的信息。

8、优秀传统文化与非物质文化遗产保护

（1）加大力度开展中医药文化保护：结合广东省、广州市文化遗产保护发展的趋势开展保护活动：结合粤港澳大湾区文化遗产游径，建议将东西药局旧址纳入中山径、医药径的节点进行展示；结合最广州历史文化步径中的美食商贸路径展示；结合和平中历史文化街区某些地段的更新，规划展示一些具有广州当地特色的非物质文化遗产项目。

（2）加强非遗展示与传承：非物质文化遗产与街区内公共空间

等公共空间结合开展展示。保护和展示历史信息，通过街巷公共环境小品和展示体系设计，延续广州历史记忆，同时，适当选取个别店面，结合现代商业模式和文化创意产业向游客和市民展示。

(3) 加强对非物质文化遗产代表性传承人的保护和人才的培养：鼓励支持传承人开展各种传习活动以弘扬优秀传统文化为主题，开展研究和实践活动。鼓励老艺人带徒授艺，加强对专业人才和民间文化传承人的教育培训，建立一支素质较高的保护和传承队伍，使一些具有较大生存空间的非物质文化遗产发扬光大。

(4) 非遗保护与旅游发展的有机结合：将非物质文化遗产保护与旅游业的发展结合起来，一方面发展体验型旅游，吸引游客参与其中，另一方面通过旅游产业的发展推动非物质文化遗产的传承与延续。

(5) 加强历史地名的挖掘和展示：对街巷名称的来源进行调研和建档，对于包含重要历史记忆的街巷名称进行挂牌展示。

8.5 街区活化建议

1、业态保护与引导

保护且鼓励生活类沿街商业发展，引导中医药展示、利用相关行业进入，鼓励商业、文化、创意、办公等业态进驻。

2、建筑活化利用

(1) 不可移动文物

在不影响文物建筑安全的前提下，使用功能可参照但不限于：社

区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公。

(2) 历史建筑、传统风貌建筑及线索

鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐（木结构、砖木结构房屋涉及明火餐饮的除外）、民宿客栈等。建筑进行合理利用，可在建筑内部增加使用面积或者调整楼层层高。为满足消防、市政公用等专业管理要求而需在建筑外部增加使用面积的，最高不得超过既有建筑总建筑面积的 20%。

(3) 一般其它建筑

历史文化街区内历史建筑以外的一般建筑纳入经批准的历史文化街区保护利用实施方案的，相关合理利用审批管理要求可参照相关规定执行。

3、街区业态调整

结合洗基“中医街”非物质文化遗产传承，将洗基社区发展为商住混合型社区，以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主要商业功能。

第九章 节能、节水评价

9.1 编制依据

- 1、《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）；
- 2、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 3、《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；
- 4、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 5、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 6、《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能检测方法》（GB/T7106-2019）；
- 7、《建筑外门窗保温性能检测方法》（GB/T8484-2020）；
- 8、《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；
- 9、《广东省用水定额》（DB44/T1461-2021）；
- 10、《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）；
- 11、国家和地方颁布的其他有关设计规范和用能标准。

9.2 项目能耗分析

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。

9.3 节能措施

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。

9.3.1 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。

9.3.2 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。

9.3.3 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。

9.4 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 环境影响评价

10.1 评价依据及标准

- 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、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
- 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）。

10.2 环境现状

本项目范围位于广州市荔湾区，片区现状主要为居民住宅区，主要环境污染为噪音、汽车尾气、固体废弃物等。

10.3 项目污染源分析

10.3.1 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晌人们的健康。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及周边的植被、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、扬程，居民为了配合施工需安排人员在家中等。

10.3.2 运营期主要污染源和污染物分析

拟建项目为历史文化街区保护活化利用项目，运营期的污染物主要是生活中产生的废水、废气、噪声和固体废物。

1、废水

项目用水中绿植用水在使用过程中无废水产生。本项目其它用水都将形成废水排放，主要为场地冲洗废水，属于一般的城市生活污水。污水的主要污染因子是 CODCr、BOD5、氨氮、SS、动植物油等。

2、废气

本项目改造范围包含了车行道，因此主要的废气为出入项目区域车辆的汽车尾气。汽车尾气的主要污染成分为碳氢化合物、氮氧化物、一氧化碳、二氧化硫、含铅化合物、苯并芘及固体颗粒物等，会产生温室效应、破坏臭氧层、产生酸雨和黑雨等现象并引起光化学烟雾。

3、固体废物

拟建项目运营期间产生的固体废弃物主要为旅行活动产生的生活垃圾。若不及时清理固体废物，将造成垃圾过度堆积和产生难闻的臭气并滋生蚊虫，不利于人体健康和良好环境。

4、噪声

拟建项目运营期间的噪声污染源主要为项目区域、周边道路的交通噪声。

10.4 环境污染治理措施

10.4.1 项目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能组织施工，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。

10.4.2 项目运营期环境保护措施

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。

10.5 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。

第十一章 劳动安全卫生与消防

11.1 设计原则

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。

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。

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。

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。

11.2 编制依据

- 1、《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）；
- 2、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 3、《工业企业厂界噪声标准》（GB12348-2008）；
- 4、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 5、《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2015）；
- 6、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016版）；

- 7、《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
- 8、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）等。

11.3 劳动安全措施

11.3.1 危害因素和危害程度分析

本项目仅针对一般情况的主要危险有害因素进行论述。

1、项目所在地属亚热带季风气候，夏天天气炎热，在室外高温工作或室内闷热、不通风处工作，容易使人高温中暑。

2、项目所在地位于沿海地带，夏、秋季经常有台风侵袭，易风吹对建设过程的临时建筑物产生破坏、大雨造成场地内涝或产生雷击，从而造成人员伤害。

3、项目实施过程中，日常进出的车辆较多，车辆可能意外撞击人体，发生车辆对人体的伤害。

4、机械伤害：主要有挤压、碰撞和撞击、接触(包括夹断、剪切、割伤、擦伤、卡住)等。在施工及设备使用过程中，由于使用不当或意外故障可能导致对机械安装使用人员的伤害。

5、电气伤害：电气事故可分为触电事故、静电事故和电气系统故障危害事故等几种。

6、违反操作规程或吸烟有可能引发火灾。

11.3.2 安全管理措施

根据项目建设的相关法律、法规，在施工中建筑安全生产管理必须坚持落实贯彻“安全第一、预防为主”的指导思想，严格执行相关法律法规，建立健全的安全生产责任制度和群防群治制度，做好安全管

理工作。在项目施工方案设计中应充分遵循“以人为本”的原则，为职工创造良好舒适的工作环境。

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

2、在编制组织设计时，应当根据工程的特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程，应当编制专项的安全施工组织设计，并采取安全技术措施。专项安全施工组织设计，必须报市建筑安全生产监督机关备案。

3、施工现场使用的安全防护用品、电气产品、安全设施以及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要求。

4、要注意夏季的防暑降温，从场地规划、临时建筑设计、环境绿植等方面做好积极的防护。

5、对于夏秋台风侵袭要有足够的防范措施和警戒预告设备，并要在设计施工上达到行业标准规定。

6、机电设备的选型、安装施工、验收必须严格按照有关规范进行。为防止及减少漏电事故发生，电力配电线路采用三相五线制，除消防设备外用电设备全部装有接零系统，移动电器需加漏电保护器，所有插座回路均设置性能可靠的的漏电保护开关，专设 PE 线与接地体联结。浴室设置辅助等电位联结。

7、加强电气设备的日常检查和保护，使设备保持良好运行状态。

8、交通组织分布合理，有清晰的行车路线标识、夜间照明和警示标识。

11.4 卫生措施

项目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。

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。

施工期所产生的废气，应按市环保部门规定的排放标准排放，严禁超标排放造成污染。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。

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。

建筑工地应成立疫情防控小组，明确职责，建立防控体系。疫情防控小组应在工地入口设立健康观察点，对所有进场人员实施体温检测。做好疫情期间人员管控、宣传教育、防疫物资储备等工作，落实项目建设期新冠肺炎常态化防控措施。

11.5 消防措施

11.5.1 火灾危险性分析

1、项目的临时设施可能使用较多的可燃物，如木材、塑料、纤维织品等可燃材料，火灾隐患大幅度增加，增大了发生火灾的几率和

危害。

2、项目区临时设施的用电器如果使用不当，很容易造成局部过载、短路等引起火灾。电气线路若安装使用不当，很容易发生火灾。

11.5.2 消防措施

本项目应根据建筑防火设计规范和“预防为主，防消结合和”的方针，进行有关的消防规划。根据建筑特点及火灾种类配置适量的手提式灭火器，以扑救初始火灾。

项目的建设过程根据《中华人民共和国消防法》和广东省实施《中华人民共和国消防法》办法等国家和广东省有关消防及管理的法律法规执行。

1、消防安全责任应该落实到责任人，消防安全责任人应该履行职责。

2、管理人员应当坚守岗位，加强值班和检查；对员工进行消防安全知识培训。

3、组织消防安全检查专员，制定相关电气设备、线路、消防通道、消防设施以及其他消防敏感点进行检查的机制。

4、建设期间的临时建筑按规定设置消防车道或消防车道；临时建筑之间有适合的防火间距。

5、建设期间的临时建筑物应该设有足够数量和宽度的安全出口，且有明显的标示，有稳定的应急照明设备。

6、临时设施按规定设置防烟排烟设施。

7、生活临时设施按规定设置室外消防给水设施和室内消火栓系

统，按标准设置消火栓、配备数量足够的灭火器材。

8、安装、使用电气设备必须符合防火规定。

9、必要的地方使用防火材料；在管理、监督、检查等方面要按《中华人民共和国消防条例》、《消防设施器材维护管理制度》、《治安管理条例》等消防法规执行。

10、制定事故应急救援预案，定期组织演练，提高自救能力和应变能力。

第十二章 建设管理方式

12.1 项目建设管理方式

项目建设管理的是一个复杂的系统工程，有其内在的客观规律，需要采用与之相适应的管理模式和管理方法去实现。项目由业主负责本项目的筹建工作，具体办理通过招投标确定的设计、监理、施工的委托手续及签订相应的合同和协议等事项。

本项目拟采用 EPC 工程总承包模式实施建设。

12.2 运营期组织管理方式

项目建成后拟交由荔湾区市相关部门或街道办事处进行运营、维护、管理。

第十三章 工期进度与招投标

13.1 实施进度

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目整个建设周期为 36 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作至 2024 年 12 月底前竣工验收并交付使用。

工程建设阶段分为前期工作、设计、施工、工程竣工验收等四个阶段。前期工作阶段包括项目建议书、可行性研究报告的编制及审批；设计阶段包含初步设计、施工图设计以及有关的审查内容，施工安装阶段包括施工单位的招标、土建施工等内容。根据基建程序，拟出本工程的建设进度计划，供建设单位参考。

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目建设工期如下：

- 1、2022 年 1 月——4 月完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制等前期工作；
- 2、2022 年 4 月——6 月完成 EPC 招标；
- 3、2022 年 7 月——2024 年 11 月项目施工；
- 4、2024 年 12 月竣工验收、交付使用。

13.2 招投标

13.2.1 招标投标的基本原则

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

13.2.2 招标内容与方式

为了鼓励竞争，吸引先进技术，降低工程造价，缩短工期，在项目的勘察、设计、施工、与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，

将参照国家发展改革委印发《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令第16号）和省市有关招标限额规定，拟采用招标方式的招标内容详见表11.2-1。

建设工程招标可采用公开招标和邀请招标两种方式。结合项目的实际情况，参考《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〉办法》、《广州市工程建设项目招标投标管理办法》及荔湾区有关规定，本项目招标基本情况如下表所示。

招标基本情况表

表 13.2-1

| 招标内容 | 招标范围 | | 招标组织形式 | | 招标方式 | | 不采用招标方式 | 招标估算金额（万元） | 备注 |
|------|------|------|--------|------|------|------|---------|------------|----|
| | 全部招标 | 部分招标 | 自行招标 | 委托招标 | 公开招标 | 邀请招标 | | | |
| 勘察 | √ | | | √ | √ | | | | |
| 设计 | √ | | | √ | √ | | | | |
| 工程施工 | √ | | | √ | √ | | | | |
| 监理 | √ | | | √ | √ | | | | |
| 其它 | | | | | | | | | |

情况说明：

建设单位盖章

年 月 日

注：实际以审批部门批复为准

第十四章 投资估算与资金筹措

14.1 投资估算

14.1.1 投资估算范围

本项目投资估算编制范围为和平中历史文化街区保护活化利用工程的建设投资，按照建筑安装工程费用、工程建设其他费用、预备费用分别估算。

本项目为改造工程，改造建筑面积约 235666 m²，具体建设内容详见方案章节及投资估算表。

14.1.2 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、国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

3、《国家计委办公厅关于出版<投资项目可行性研究指南（试用版）>的通知》（计办投资[2002]15号）；

4、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；

5、文件依据：《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)、由中国建设工程造价管理协会发布的《建设项目投资估算编审规程》，编号为 CECA/GC1-2015；

6、定额依据：《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合

定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；

7、《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；

8、本项目可行性研究报告中的相关建设内容及标准；

9、类似工程造价指标；

14.1.3 投资估算编制说明

1、前期工作咨询费：含可行性研究报告编制费用、文物影响评估费、历史文化遗产保护专章编制费、洪涝安全评估费等，参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）计列。

2、环境影响咨询费：参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125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）以及粤价[2000]8号文计列。

3、勘察与设计相关费用：含场地勘察费、基本设计费、竣工图编制费等费用，参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）计列。

4、施工监理费：参照国家发展改革委、建设部《建设工程监理

与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）、《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）的通知计列。

5、工程保险费：参照中国国际工程咨询公司咨经[1998]11号文，结合中国人民保险公司的有关规定，按建安工程费用总额的0.3%计算。

6、规划测量验线费：参照国家测绘局关于印发《测绘工程产品价格》和《测绘工程产品困难类别细则》的通知（国测财字[2002]3号）计列。

7、检验监测费参照《广州市建设工程造价管理站关于调整我市工程检验监测费费率的通知》（穗建造价[2019]38号）计取。

8、施工图审查费：参照发改价格[2015]299号，标准参考建标[2007]164号计列。

9、建设单位管理费参照《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建[2016]504号）计取。

10、造价咨询费：含施工图预算编制费、二类费结算审核费、概算评审费，参照粤价函[2011]742号计取。

11、招标代理费：参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考国家计委计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》、发改价格[2011]534号文《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》计列。

12、产业策划费：根据 2003 年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按 30 万元/个计取。

13、场地准备费及建设单位临时设施费：参考建标[2007]164 号，按建筑安装工程费的 0.5%暂估。

14、公房搬迁费：根据《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2 号）第二十九条：房屋征收部门按户为单位，向被征收人或政府公房承租人支付搬迁费每户不低于 5000 元，该费用一次性支付。

15、预留三年物业管理费：设置 36 个月后续管养过渡期，培养居民付费意识，过渡期内按 0.8 元/m²/月计算物业管理费，由政府承担。数量按全部建筑面积，单价按 0.8 元/m²/月计算。

16、基本预备费按第一部分“建安工程费用”与第二部分“工程建设其它费用”之和的 8%计取。

17、涨价预备费根据计投资[1999]1340 号文《国家计委关于加强基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》中的规定执行，投资价格指数为零，取费为零。

14.1.4 投资情况说明

经估算，本项目建设投资 55807.84 万元，其中：建筑安装工程费 42127.41 万元，工程建设其他费 9546.51 万元，预备费 4133.92 万元。

具体投资估算情况见表 14.1-1。

投资估算表

表 14.1-1

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|---------------------------------|------------|----------|----------|----------------|---------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 一 | 建安工程费 | 42127.41 | | 42127.41 | m ² | 235666 | 1787.59 | 75.49% | |
| 第一部分 | 近期开发范围 | 2441.33 | | 2441.33 | m ² | 3285.77 | 7430 | | |
| (一) | 历史文化保护对象保护 | 1786.98 | | 1786.98 | m ² | 1195.77 | 14944 | | |
| 1 | 修缮公有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索 | 154.07 | | 154.07 | m ² | 194.29 | 7930 | | (二类公房) |
| 1.1 | 修缮公有产权历史建筑及传统风貌建筑 | 154.07 | | 154.07 | m ² | 194.29 | 7930 | | (二类、公房) |
| 1.1.1 | 建筑本体修缮 | 44.88 | | 44.88 | m ² | 136.00 | 3300 | | 1、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行修缮，不损害核心价值要素。 2、参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|---------------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 1.1.2 | 室内整饰整治 | 55.37 | | 55.37 | m ² | 194.29 | 2850 | | 1、范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等 |
| 1.1.3 | 施工期间保护方案 | 13.60 | | 13.60 | m ² | 194.29 | 700 | | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 |
| 1.1.4 | 结构加固费 | 38.86 | | 38.86 | m ² | 194.29 | 2000 | | 1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性 |
| 1.1.5 | 外立面泛光照明工程 | 1.36 | | 1.36 | m ² | 136.00 | 100 | | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 |
| 2 | 其他公房(产业空间)活化利用(历史保护街区范围内) | 455.67 | | 455.67 | m ² | 1001.48 | 4550 | | (四、五、六类公房) |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-----|----------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|---|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 2.1 | 建筑本体修缮 | 133.20 | | 133.20 | m ² | 701.04 | 1900 | 1、外饰面标准：清水砖外墙、防水涂料、贴面砖外墙 2、门窗及其他：采用与传统风貌相符塑造大门及其特色装饰构件 | |
| 2.2 | 室内整饰整治 | 145.21 | | 145.21 | m ² | 1001.48 | 1450 | 1、范围：室内墙体拆改、地面翻新（防滑砖）、墙面及天棚（乳胶漆、釉面砖等）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等 | |
| 2.3 | 施工期间保护方案 | 70.10 | | 70.10 | m ² | 1001.48 | 700 | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 | |
| 2.4 | 结构加固费 | 100.15 | | 100.15 | m ² | 1001.48 | 1000 | 1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：按常规加固方案进行加固 | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|-------------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 2.5 | 外立面泛光照明工程 | 7.01 | | 7.01 | m ² | 701.04 | 100 | | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 |
| 3 | 公共空间活化利用 (历史保护街区范围内) | 1177.24 | | 1177.24 | m ² | 7158.00 | 1645 | | (历史保护街区范围内) |
| 3.1 | 历史环境要素保护修缮 | 253.08 | | 253.08 | m ² | 1971.9 | 1283.44 | | |
| 3.1.1 | 麻石街修复(1条麻石街，含麻石街两侧铺地) | 156.17 | | 156.17 | m ² | 1487.35 | 1050 | | 1、原有麻石部分只是重新规整铺平，麻石两侧非麻石部分替换铺地，无障碍设施、扶手等 2、新建麻石街区分车行道、人行道选用合适厚度的石材 |
| 3.1.2 | 既有牌坊及周边环境整治 | 96.91 | | 96.91 | m ² | 484.55 | 2000 | | 1、含巷门牌坊修缮改造、环境整治、铺地、无障碍设施、休憩设施等 2、含除麻石板街以外的所有街区 |
| 3.2 | 市政道路整治 | 333.55 | | 333.55 | m ² | 5186.1 | 643.15 | | 1、这部分为和平中街区外围的市政道路(缓行设计范围) |
| 3.2.1 | 新建人行道 | 2.60 | | 2.60 | m ² | 78.68 | 330 | | 1、含原人行道路的拆除及新建人行道，材料尽量利旧 |
| 3.2.2 | 新建彩色机动车道沥青路面 | 280.05 | | 280.05 | m ² | 5186.1 | 540 | | 1、含原沥青道路的拆除及新建 |
| 3.2.3 | 新建人行钢护柱(含基础) | 24.21 | | 24.21 | 个 | 330 | 733.52 | | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------|------------------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 3.2.4 | 新建路灯 | 0.80 | | 0.80 | 个 | 1 | 8000 | | |
| 3.2.5 | 新建现有交通标志牌 (1m ²) | 0.40 | | 0.40 | 个 | 2 | 1997.44 | | |
| 3.2.6 | 城市家具和绿植环境 | 4.00 | | 4.00 | 处 | 2 | 20000 | | 街角绿植, 暂按 30m ² 绿植及花池、坐凳 4 套考虑 |
| 3.2.7 | 迁移现有收水井 (含支管) | 7.00 | | 7.00 | 个 | 20 | 3500 | | 收水井 1 个, 支管暂按 10 米考虑 |
| 3.2.8 | 新建收水井 (含支管) | 7.70 | | 7.70 | 个 | 22 | 3500 | | 收水井 1 个, 支管暂按 10 米考虑 |
| 3.2.9 | 新建行道树 | 1.80 | | 1.80 | 株 | 5 | 3608 | | |
| 3.2.10 | 新增人行座椅 | 0.30 | | 0.30 | 个 | 3 | 1000 | | |
| 3.2.11 | 无障碍设施改造 | 0.50 | | 0.50 | 处 | 1 | 5000 | | 无障碍坡道 |
| 3.2.12 | 路侧机动车停车位 | 0.72 | | 0.72 | 个 | 12 | 600 | | 包括标线、标志、系统等, 建议按广州现有系统询价 |
| 3.2.13 | 遮阳棚 | 2.97 | | 2.97 | m ² | 18 | 1650 | | 尺寸: 高 3m、宽 3m、钢结构 |
| 3.2.14 | 自行车停车架 (选装) | 0.50 | | 0.50 | 处 | 1 | 5000 | | |
| 3.3 | 公共空间环境整治 | 367.68 | | 367.68 | m ² | 1671.27 | 2200.00 | | <p>1、其中街头小品: a、城市艺术小品, 参考许鸿飞的胖女人系统、为食猫等标准; b、其他公园设施, 如: 垃圾桶、艺术座椅 (材料、规格: 1500*800*600, 不规则不锈钢板 4 厚, 型钢骨架等)</p> <p>2、水景: 含跌级水景、水景灯的新建及原水景工程维修改造</p> <p>3、文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施: 含光伏光电玻璃屏、木纹铝合金接头文化栏; 含风雨连廊中文化</p> |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|--------------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 连廊 4、地被更新及造型乔木种植及养护 |
| 3.4 | 公共艺术装置 | 80.00 | | 80.00 | 组 | 1 | 800000 | | 1、包含石刻地板、木纹铝合金灯箱艺术装置、墙绘、灯箱广告牌、街头木花架等 2、含整个和平中街区及市政道路的范围 |
| 3.5 | 室外泛光照明工程 | 69.69 | | 69.69 | 项 | 1 | | | 公共空间环境整治按照 150 元/平方米计算,道路按照 300 元/米计算; 1、仿古灯、地灯、立杆灯及线路改造 2、含整个耀华历史保护街区及市政道路的范围 |
| 3.5.1 | 室外泛光照明工程 (公共空间环境整治范围) | 25.07 | | 25.07 | m ² | 1671.27 | 150 | | |
| 3.5.2 | 室外泛光照明工程 (内部街巷范围) | 44.62 | | 44.62 | m | 1487.35 | 300 | | |
| 3.6 | 导视系统和 VI 系统建立 | 73.24 | | 73.24 | 项 | 1 | 732400 | | 1、包含消费者洞悉服务、品牌新视觉识别体系塑造设计、品牌新视觉 VI 基础部分使用规范编制、应用明细公共环境设计、样板展厅呈现设计等 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|---------|--------------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 2、含整个和平中历史保护街区及市政道路的范围 |
| (二) | 微改造改造要素 (60项) | 654.35 | | 654.35 | m ² | 2090 | 3131 | | |
| 5 | 基础设施完善—房屋及公共部分 (老旧小区范围内) | 654.35 | | 654.35 | m ² | 2090 | 3131 | | |
| 5.1 | 基础类 | 274.3 | | 274.33 | m ² | 1254.00 | 2187.61 | | |
| 5.1.1 | 房屋建筑本体共用部分 | 69.66 | | 69.66 | m ² | 1254.00 | 556 | | |
| 5.1.1.1 | 楼栋门 | 0.60 | | 0.60 | 樘 | 15 | 400 | | 1、更换或清洗破旧楼栋门 |
| 5.1.1.2 | 门禁系统 | 2.96 | | 2.96 | 户 | 15 | 2000 | | 1、更换门禁楼栋系统； 2、一梯多户的多层住宅 |
| 5.1.1.3 | 楼道照明 | 0.13 | | 0.13 | 处 | 6 | 200 | | 1、楼梯、走道、电梯间的照明工程； 2、一梯多户的多层住宅，2处/层/梯 |
| 5.1.1.4 | 楼道修缮 | 3.14 | | 3.14 | m ² | 125.40 | 250 | | 1、含粉刷楼道和修复公共楼梯、栏杆等； 2、一梯多户的多层住宅， |
| 5.1.1.5 | 楼栋“三线” | 2.51 | | 2.51 | 梯 | 3 | 10000 | | 1、弱电分离，各类管线入管入盒； 2、一梯多户的多层住宅 |
| 5.1.1.6 | 楼栋消防设施 | 0.11 | | 0.11 | 套 | 3 | 450 | | 1、更换铝合金灭火器箱，内有4个灭火器，4个防毒面具； 2、增设或完善消防水工程； 3、一梯多户的多层住宅 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|----------|----------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.1.1.7 | 楼栋供水设施 | 0.63 | | 0.63 | 台 | 1 | 10000 | | 1、完善给水系统：增加加压水泵，修补、改造屋面水箱； 2、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体 |
| 5.1.1.8 | 楼栋排水设施 | 0.11 | | 0.11 | m | 75.24 | 15 | | 1、完善排水系统； 2、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体 |
| 5.1.1.9 | 屋面防水 | 2.51 | | 2.51 | m ² | 41.80 | 600 | | 1、重做屋面防水、保温、隔热。 2、一梯多户的多层住宅及其他单体； |
| 5.1.1.10 | 化粪池 | 2.40 | | 2.40 | 个 | 2 | 12000 | | 1、排查、清梳或更换化粪池，更换排污管 |
| 5.1.1.11 | 电气设施 | 3.76 | | 3.76 | m ² | 1254.00 | 30 | | 1、用电保护接地设施、防雷接地设施 2、一梯多户的多层住宅及其他单体； |
| 5.1.1.12 | 外墙治理 | 11.56 | | 11.56 | m ² | 372.95 | 310 | | 1、对建筑外立面进行局部修补及清洗。 2、对与历史街区整体风貌不相符的外立面进行更换； 3、主要沿街区域及其他范围 |
| 5.1.1.13 | 建筑户外构造构件 | 9.60 | | 9.60 | 项 | 6 | 16000 | | 1、对日久失修、存在安全隐患构件进行拆除及更换； 2、构件包含：檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙含散水、阳台板等 |
| 5.1.1.14 | 公用采光窗 | 2.66 | | 2.66 | m ² | 44.4 | 600 | | 1、维修或更换破损公用采光窗，尺寸暂定 1m*1.2m |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|---------------|---------------|----------|---------------|----------------------|-----------|--------------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.1.1.15 | 防盗网 | 2.69 | | 2.69 | m ² | 134.4 | 200 | | 1、拆除或加固已建防盗窗，暂定尺寸按 1*1.2 标准 |
| 5.1.1.16 | 一户一水表 | 4.80 | | 4.80 | 户 | 60 | 800 | | 1、改造用户供水管和水表，采用智能水表 |
| 5.1.1.17 | 一户一电表 | 3.60 | | 3.60 | 户 | 60 | 600 | | 1、安装改造用户线路，集中安装一户一电表 |
| 5.1.1.18 | 管道燃气 | 15.00 | | 15.00 | 户 | 60.00 | 2500 | | 1、按广州市燃气公司相关规定计费。管道燃气地管到楼栋，盘管到户前。燃气入户部分费用由业主出资。 |
| 5.1.1.19 | 适老化设施 | 0.90 | | 0.90 | 处 | 9 | 1000 | | 1、无障碍出入口：增设无障碍坡道、增设栏杆扶手等 2、一梯多户的多层住宅及其他单体 |
| 5.1.2 | 小区公共部分 | 204.66 | | 204.66 | m² | 65 | 31486 | | |
| 5.1.2.1 | 消防通道 | 15.00 | | 15.00 | 项 | 1 | 150000 | | 1、楼宇消防标识、梯间消防通道、确保消防通道顺畅 |
| 5.1.2.2 | 室外消防设施 | 0.30 | | 0.30 | 项 | 1 | 3000 | | 1、室外消防栓、灭火器、微型消防站 |
| 5.1.2.3 | 无障碍设施改造 | 0.60 | | 0.60 | 处 | 6 | 1000 | | 1、室外无障碍通道、扶手、盲道、标识 |
| 5.1.2.4 | 小区道路 | 3.07 | | 3.07 | m ² | 64 | 480 | | 1、路面标准：普通沥青混凝土路面 |
| 5.1.2.5 | 地面铺装 | 2.88 | | 2.88 | m ² | 64 | 450 | | 1、人行道面层更换，部分需要更换基层及垫层 |
| 5.1.2.6 | 排水管网（非雨污分流） | 16.00 | | 16.00 | m | 200 | 800 | | 1、残旧管网改造、定期疏通，含更换管网及井盖 |
| 5.1.2.7 | 监控设施 | 7.00 | | 7.00 | 点 | 14 | 5000 | | 1、合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|-------------------|--------------|----------|---------------|----------------------|---------------|----------|--|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.1.2.8 | 修缮围墙 | 2.43 | | 2.43 | m ² | 67.50 | 360 | 1、清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆 | |
| 5.1.2.9 | “三线”整治 | 38.70 | | 38.70 | m | 258.00 | 1500 | 1、强电、弱电等均下地 | |
| 5.1.2.10 | 雨污分流 | 64.50 | | 64.50 | m | 258.00 | 2500 | 1、新建污水管道，进行立管雨污分流改造 | |
| 5.1.2.11 | 供电设施 | 30.96 | | 30.96 | m | 258.00 | 1200 | 1、老旧供配电线路及配电装置 2、维修小区变配电房、增容或更换变压器 | |
| 5.1.2.12 | 供水管网 | 23.22 | | 23.22 | m | 258.00 | 900 | 1、残旧供水管网更新 | |
| 5.2 | 完善类 | 237.4 | | 237.43 | m² | 836.00 | | | |
| 5.2.1 | 房屋建筑本体共用部分 | 20.14 | | 20.14 | m² | 836.00 | | | |
| 5.2.1.1 | 遮阳蓬 | 2.10 | | 2.10 | m ² | 60 | 350 | 1、更换遮阳蓬，尺寸为高3m、宽3m、钢结构（与3.7.20一致），平面尺寸暂按3*1.5考虑； | |
| 5.2.1.2 | 空调机位 | 3.90 | | 3.90 | m ² | 60 | 650 | 1、拆除、加固及清洗外机 2、考虑空调机铜管增长及加雪种费用 | |
| 5.2.1.3 | 外立面整饰 | 9.95 | | 9.95 | m ² | 292.60 | 340 | 1、对建筑外立面进行翻新，暂定标准为真石漆。 2、主要沿街区域及其他范围 | |
| 5.2.1.4 | 楼体绿植 | 2.51 | | 2.51 | m ² | 41.80 | 600 | 1、包含屋顶及立体绿植 2、部位：街角及公共空间环境整治连接处及部分屋顶 | |
| 5.2.1.5 | 信报箱 | 1.68 | | 1.68 | 户 | 112 | 150 | 1、更新补建信报箱，做到一户一信报箱，本项目按普通的信报箱考虑 | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|---------|--------|------------|----------|---------|----------------|--------|----------|---|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.2.2 | 小区公共部分 | 217.29 | | 217.29 | m ² | 1204.5 | | | |
| 5.2.2.1 | 信息标识 | 5.00 | | 5.00 | 项 | 1 | 50000 | 1、各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号 | |
| 5.2.2.2 | 公共晾晒设施 | 1.20 | | 1.20 | 组 | 12 | 1000 | 1、空旷草坪、屋顶天面设置晾晒设施，其中屋顶天面应有相应防雷设施， | |
| 5.2.2.3 | 小区绿植 | 120.45 | | 120.45 | m ² | 1204.5 | 1000 | 1、路旁、宅旁、空地及边角地绿植 2、影响住户正常采光或公共安全的植物进行修剪或迁移 | |
| 5.2.2.4 | 小区公共空间 | 50.00 | | 50.00 | 项 | 1 | 500000 | 1、增设公共空间环境整治、宅间活动空间、小区广场、屋顶交流空间等公共空间 | |
| 5.2.2.5 | 小区入口 | 20.00 | | 20.00 | 项 | 1 | 200000 | 1、人车分流进行一体化，有历史价值的入口牌坊应进行保护和修缮 | |
| 5.2.2.6 | 非机动车泊车 | 18.00 | | 18.00 | m ² | 72 | 2500 | 1、维修更换自行车停车设施、车棚 2、室外电动自行车独立集中停放、充电区域；引入运营企业，预留用电容量 3、范围：小区范围选择 | |
| 5.2.2.7 | 拆除违法建设 | 0.44 | | 0.44 | m ² | 87.78 | 50 | 1、拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建设 2、按外立面修复面积的30%考虑 | |
| 5.2.2.8 | 充电桩 | 1.80 | | 1.80 | 个 | 1 | 18000 | 1、含非机动车充电桩、电动汽车充电桩 2、含充电桩线路改造及末端设备 | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|------------------|-----------------|----------|-----------------|----------------------|------------------|----------------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.2.2.9 | 信息宣传栏 | 0.40 | | 0.40 | 项 | 1 | 4000 | | 1、设置1处或以上文化宣传廊，(不锈钢材、玻璃材料，设置遮雨篷；还可预留电子信息端口)； |
| 5.3 | 活化利用类 | 142.6 | | 142.60 | | | | | |
| 5.3.1 | 小区公共部分 | 142.60 | | 142.60 | | | | | |
| 5.3.1.1 | 公服设施 | 45.00 | | 45.00 | m ² | 150 | 3000 | | 1、设置：物业用房、党群服务中心、长者饭堂、文化室、社区服务站、星光老人之家、家庭综合服务站、社区日间照料中心、健身场地、公共卫生间等配套设施 2、面积暂按150m ² 考虑 |
| 5.3.1.2 | 危房治理 | 50.00 | | 50.00 | m ² | 100 | 5000 | | 1、按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。 2、面积暂按100m ² 考虑 |
| 5.3.1.3 | 急救设施 | 6.00 | | 6.00 | 处 | 1 | 60000 | | 1、智能急救站。站内宜放置AED、轮椅、担架等器械，及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品 |
| 5.3.1.4 | 智慧社区 | 20.00 | | 20.00 | 点 | 1 | 200000 | | 1、硬件设施选取人脸识别门禁、智慧路灯、智慧井盖、智慧消防栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设 |
| 5.3.1.5 | 建设海绵城市 | 21.60 | | 21.60 | m ² | 900 | 240 | | 1、因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等 |
| 第二部分 | 远期开区范围 | 39686.08 | | 39686.08 | m² | 232380.18 | 1707.81 | | |
| (一) | 历史文化保护对象保 | 25700.08 | | 25700.08 | m² | 51134.02 | 5026 | | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|---------------------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | 护 | | | | | | | | |
| 1 | 修缮公有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索 | 4398.31 | | 4398.31 | m ² | 5539.54 | 7940 | | (一、二、三类公房) |
| 1.1 | 修缮公有产权文物单位 | 413.58 | | 413.58 | m ² | 426.37 | 9700 | | (一类、公房) |
| 1.1.1 | 建筑本体修缮 | 131.32 | | 131.32 | m ² | 298.46 | 4400 | | 1、采用原有材料及工艺进行修缮，遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性。 2、文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等 |
| 1.1.2 | 室内整饰整治 | 164.15 | | 164.15 | m ² | 426.37 | 3850 | | 1、范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等 |
| 1.1.3 | 施工期间保护方案 | 29.85 | | 29.85 | m ² | 426.37 | 700 | | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|-------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 1.1.4 | 结构加固费 | 85.27 | | 85.27 | m ² | 426.37 | 2000 | | 1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性 |
| 1.1.5 | 外立面泛光照明工程 | 2.98 | | 2.98 | m ² | 298.46 | 100 | | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 |
| 1.2 | 修缮公有产权历史建筑及传统风貌建筑 | 3530.99 | | 3530.99 | m ² | 4452.70 | 7930 | | (二类、公房) |
| 1.2.1 | 建筑本体修缮 | 1028.57 | | 1028.57 | m ² | 3116.89 | 3300 | | 1、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行修缮，不损害核心价值要素。 2、参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|----------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 1.2.2 | 室内整饰整治 | 1269.02 | | 1269.02 | m ² | 4452.70 | 2850 | | 1、范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等 |
| 1.2.3 | 施工期间保护方案 | 311.69 | | 311.69 | m ² | 4452.70 | 700 | | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 |
| 1.2.4 | 结构加固费 | 890.54 | | 890.54 | m ² | 4452.70 | 2000 | | 1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性 |
| 1.2.5 | 外立面泛光照明工程 | 31.17 | | 31.17 | m ² | 3116.89 | 100 | | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 |
| 1.3 | 修缮公有产权传统风貌建筑线索 | 453.74 | | 453.74 | m ² | 660.47 | 6870 | | (三类、公房) |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|----------|------------|----------|---------|----------------|--------|----------|--|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 1.3.1 | 建筑本体修缮 | 115.58 | | 115.58 | m ² | 462.33 | 2500 | 1、除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改善，在不损害历史风貌建筑真实的原则下，按照风貌指引对建筑外观加以维护修饰。 2、参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等 | |
| 1.3.2 | 室内整饰整治 | 155.21 | | 155.21 | m ² | 660.47 | 2350 | 1、范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等 | |
| 1.3.3 | 施工期间保护方案 | 46.23 | | 46.23 | m ² | 660.47 | 700 | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 | |
| 1.3.4 | 结构加固费 | 132.09 | | 132.09 | m ² | 660.47 | 2000 | 1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|---------------------------------|------------|----------|---------|----------------|----------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 3、原则：遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性 |
| 1.3.5 | 外立面泛光照明工程 | 4.62 | | 4.62 | m ² | 462.33 | 100 | | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 |
| 2 | 修缮私有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索 | 6979.12 | | 6979.12 | m ² | 22770.42 | 3065 | | (一、二、三类私房) |
| 2.1 | 修缮私有文物单位 | 1205.08 | | 1205.08 | m ² | 3130.07 | 5200 | | (一类、私房) |
| 2.1.1 | 建筑本体修缮 | 964.06 | | 964.06 | m ² | 2191.05 | 4400 | | 1、采用原有材料及工艺进行修缮，遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性。 2、文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等 |
| 2.1.2 | 施工期间保护方案 | 219.10 | | 219.10 | m ² | 3130.07 | 700 | | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|-----------------|------------|----------|---------|----------------|----------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 2.1.3 | 外立面泛光照明工程 | 21.91 | | 21.91 | m ² | 2191.05 | 100 | | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 |
| 2.2 | 修缮私有历史建筑及传统风貌建筑 | 4535.73 | | 4535.73 | m ² | 14726.41 | 3080 | | (二类、私房) |
| 2.2.1 | 建筑本体修缮 | 3401.80 | | 3401.80 | m ² | 10308.49 | 3300 | | 1、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行修缮，不损害核心价值要素。 2、参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等 |
| 2.2.2 | 施工期间保护方案 | 1030.85 | | 1030.85 | m ² | 14726.41 | 700 | | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|--------------|------------|----------|---------|----------------|----------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 2.2.3 | 外立面泛光照明工程 | 103.08 | | 103.08 | m ² | 10308.49 | 100 | | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 |
| 2.3 | 修缮私有传统风貌建筑线索 | 1238.31 | | 1238.31 | m ² | 4913.94 | 2520 | | (三类、私房) |
| 2.3.1 | 建筑本体修缮 | 859.94 | | 859.94 | m ² | 3439.76 | 2500 | | 1、除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改善，在不损害历史风貌建筑真实的原则下，按照风貌指引对建筑外观加以维护修饰。2、参考文物保护单位标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等 |
| 2.3.2 | 施工期间保护方案 | 343.98 | | 343.98 | m ² | 4913.94 | 700 | | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|---------------------------|------------|----------|----------|----------------|----------|----------|---|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 2.3.3 | 外立面泛光照明工程 | 34.40 | | 34.40 | m ² | 3439.76 | 100 | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 | |
| 3 | 其他公房(产业空间)活化利用(历史保护街区范围内) | 10384.95 | | 10384.95 | m ² | 22824.06 | 4550 | (四、五、六类公房) | |
| 3.1 | 建筑本体修缮 | 3035.60 | | 3035.60 | m ² | 15976.84 | 1900 | 1、外饰面标准：清水砖外墙、防水涂料、贴面砖外墙 2、门窗及其他：采用与传统风貌相符塑造大门及其特色装饰构件 | |
| 3.2 | 室内整饰整治 | 3309.49 | | 3309.49 | m ² | 22824.06 | 1450 | 1、范围：室内墙体拆改、地面翻新(防滑砖)、墙面及天棚(乳胶漆、釉面砖等)、机电改造(水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程)、软装(摆件、造型隔断、家具)、屋面翻新等 | |
| 3.3 | 施工期间保护方案 | 1597.68 | | 1597.68 | m ² | 22824.06 | 700 | 1、方案说明：全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查 2、具体方案流程详可研介绍 5.9 节 | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|-----------------------|------------|----------|---------|----------------|----------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 3.4 | 结构加固费 | 2282.41 | | 2282.41 | m ² | 22824.06 | 1000 | | 1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：按常规加固方案进行加固 |
| 3.5 | 外立面泛光照明工程 | 159.77 | | 159.77 | m ² | 15976.84 | 100 | | 1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计 |
| 4 | 公共空间活化（历史保护街区范围内） | 3937.69 | | 3937.69 | m ² | 19861.10 | 1983 | | （历史保护街区范围内） |
| 4.1 | 历史环境要素保护修缮 | 1324.50 | | 1324.50 | m ² | 7760.2 | 1706.78 | | |
| 4.1.1 | 麻石街修复（8条麻石街，含麻石街两侧铺地） | 251.49 | | 251.49 | m ² | 2395.18 | 1050 | | 1、原有麻石部分只是重新规整铺平，麻石两侧非麻石部分替换铺地，无障碍设施、扶手等 2、新建麻石街区分车行道、人行道选用合适厚度的石材 |
| 4.1.2 | 既有牌坊及周边环境整治 | 1073.00 | | 1073.00 | m ² | 5365.02 | 2000 | | 1、含巷门牌坊修缮改造、环境整治、铺地、无障碍设施、休憩设施等 2、含除麻石板街以外的所有街区 |
| 4.2 | 市政道路整治 | 852.16 | | 852.16 | m ² | 12100.9 | 704.21 | | 1、这部分为和平中街区外围的市政道路（缓行设计范围） |
| 4.2.1 | 新建人行道 | 83.95 | | 83.95 | m ² | 2543.93 | 330 | | 1、含原人行道路的拆除及新建人行道，材料尽量利旧 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------|------------------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 4.2.2 | 新建彩色机动车道沥青路面 | 653.45 | | 653.45 | m ² | 12100.9 | 540 | | 1、含原沥青道路的拆除及新建 |
| 4.2.3 | 新建人行钢护柱 (含基础) | 57.07 | | 57.07 | 个 | 778.0 | 733.52 | | |
| 4.2.4 | 新建路灯 | 1.60 | | 1.60 | 个 | 2 | 8000 | | |
| 4.2.5 | 新建现有交通标志牌 (1m ²) | 1.40 | | 1.40 | 个 | 7 | 1997.44 | | |
| 4.2.6 | 城市家具和绿植环境 | 12.00 | | 12.00 | 处 | 6 | 20000.00 | | 街角绿植, 暂按 30m ² 绿植及花池、坐凳 4 套考虑 |
| 4.2.7 | 迁移现有收水井 (含支管) | 14.00 | | 14.00 | 个 | 40 | 3500 | | 收水井 1 个, 支管暂按 10 米考虑 |
| 4.2.8 | 新建收水井 (含支管) | 8.05 | | 8.05 | 个 | 23 | 3500 | | 收水井 1 个, 支管暂按 10 米考虑 |
| 4.2.9 | 新建行道树 | 7.94 | | 7.94 | 株 | 22 | 3608 | | |
| 4.2.10 | 新增人行座椅 | 1.20 | | 1.20 | 个 | 12 | 1000 | | |
| 4.2.11 | 无障碍设施改造 | 1.50 | | 1.50 | 处 | 3 | 5000 | | 无障碍坡道 |
| 4.2.12 | 路侧机动车停车位 | 2.58 | | 2.58 | 个 | 43 | 600 | | 包括标线、标志、系统等, 建议按广州现有系统询价 |
| 4.2.13 | 遮阳棚 | 6.93 | | 6.93 | m ² | 42 | 1650 | | 尺寸: 高 3m、宽 3m、钢结构 |
| 4.2.14 | 自行车停车架 (选装) | 0.50 | | 0.50 | 处 | 1 | 5000 | | |
| 4.3 | 公共空间环境整治 | 184.92 | | 184.92 | m ² | 840.53 | 2200.00 | | 1、其中街头小品: a、城市艺术小品, 参考许鸿飞的胖女人系统、为食猫等标准; b、其他公园设施, 如: 垃圾桶、艺术座椅 (材料、规格: 1500*800*600, 不规则不锈钢板 4 厚, 型钢骨架等) 2、水景: 含跌级水景、水景灯的新 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-------|--------------------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 建及原水景工程维修改造 3、文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施；含光伏光电玻璃屏、木纹铝合金接头文化栏；含风雨连廊中文化连廊 4、地被更新及造型乔木种植及养护 |
| 4.4 | 公共艺术装置 | 80.00 | | 80 | 组 | 1 | 800000 | | 1、包含石刻地板、木纹铝合金灯箱艺术装置、墙绘、灯箱广告牌、街头木花架等 2、含整个和平中街区及市政道路的范围 |
| 4.5 | 新建石牌坊 | 180.00 | | 180 | 项 | 3 | 600000 | | 1、新增雕花石材牌坊 |
| 4.6 | 室外泛光照明工程 | 125.53 | | 125.53 | 项 | 1 | 2000000 | | 1、仿古灯、地灯、立杆灯及线路改造 2、含整个和平中历史保护街区及市政道路的范围 |
| 4.6.1 | 室外泛光照明工程 (公共空间环境整治范围) | 12.61 | | 12.61 | m ² | 840.531 | 150 | | |
| 4.6.2 | 室外泛光照明工程 (内部街巷范围) | 112.93 | | 112.93 | m | 3764.18 | 300 | | |
| 4.7 | 导视系统和 VI 系统建立 | 1190.58 | | 1191 | 项 | 1 | 11905824 | | 1、包含消费者洞悉服务、品牌新视觉识别体系塑造设计、品牌新视觉 VI 基础部分使用规范编制、应用明细公共环境设计、样板展厅呈现设计等 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|---------|------------------------------|------------|----------|----------|----------------|--------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 2、含整个和平中历史保护街区及市政道路的范围 |
| (二) | 微改造改造要素 (60项) | 13986.00 | | 13986.00 | m ² | 181246 | 771.66 | | |
| 5 | 基础设施完善—其他私房及公共部分 (历史保护街区范围内) | 12295.92 | | 12295.92 | m ² | 162436 | 756.97 | | |
| 5.1 | 基础类 | 8495.36 | | 8495.36 | m ² | 97462 | 871.66 | | |
| 5.1.1 | 房屋建筑本体共用部分 | 4841.43 | | 4841.43 | m ² | 97462 | 496.75 | | |
| 5.1.1.1 | 楼栋门 | 34.42 | | 34.42 | 樘 | 143 | 2400 | | 1、沿重要街巷更换与历史文化街区整体风貌不相符的楼栋门 |
| 5.1.1.2 | 门禁系统 | 28.68 | | 28.68 | 户 | 143 | 2000 | | 1、更换门禁楼栋系统； 2、一梯多户的多层住宅 |
| 5.1.1.3 | 楼道照明 | 9.75 | | 9.75 | 处 | 487 | 200 | | 1、楼梯、走道、电梯间的照明工程； 2、一梯多户的多层住宅，2处/层/梯 |
| 5.1.1.4 | 楼道修缮 | 243.65 | | 243.65 | m ² | 9746 | 250 | | 1、含粉刷楼道和修复公共楼梯、栏杆等； 2、一梯多户的多层住宅， |
| 5.1.1.5 | 楼栋“三线” | 194.92 | | 194.92 | 梯 | 195 | 10000 | | 1、弱电分离，各类管线入管入盒； 2、一梯多户的多层住宅 |
| 5.1.1.6 | 楼栋消防设施 | 8.77 | | 8.77 | 套 | 195 | 450 | | 1、更换铝合金灭火器箱，内有4个灭火器，4个防毒面具； 2、增设或完善消防水工程； |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|----------|--------|------------|----------|---------|----------------|-------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 3、一梯多户的多层住宅 |
| 5.1.1.7 | 楼栋供水设施 | 73.10 | | 73.10 | 台 | 49 | 15000 | | 1、更换成与历史文化街区协调的雨水管； 2、完善给水系统：增加加压水泵，修补、改造屋面水箱； 3、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体 |
| 5.1.1.8 | 楼栋排水设施 | 3.51 | | 3.51 | m | 1754 | 20 | | 1、更换成与历史文化街区协调的雨水管； 2、完善排水系统； 3、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体 |
| 5.1.1.9 | 屋面防水 | 448.32 | | 448.32 | m ² | 7472 | 600 | | 1、重做屋面防水、保温、隔热，结合历史街区风貌设计。 2、一梯多户的多层住宅及其他单体； |
| 5.1.1.10 | 化粪池 | 50.40 | | 50.40 | 个 | 42 | 12000 | | 1、排查、清梳或更换化粪池，更换排污管 |
| 5.1.1.11 | 电气设施 | 29.24 | | 29.24 | m ² | 9746 | 30 | | 1、用电保护接地设施、防雷接地设施 2、一梯多户的多层住宅及其他单体； |
| 5.1.1.12 | 外墙治理 | 2660.70 | | 2660.70 | m ² | 68223 | 390 | | 1、对建筑外立面进行局部修补及清洗。 2、对与历史街区整体风貌不相符的外立面进行更换； 3、主要沿街区域及其他范围 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|---------------|----------------|----------|----------------|----------------------|--------------|----------------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.1.1.13 | 建筑户外构造构件 | 84.00 | | 84.00 | 项 | 42 | 20000 | | 1、对与历史街区整体风貌不相符的户外构件进行更换或拆除； 2、对日久失修、存在安全隐患构件进行拆除及更换； 3、构件包含：檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙含散水、阳台板等 |
| 5.1.1.14 | 公用采光窗 | 68.83 | | 68.83 | m ² | 688 | 1000 | | 1、维修或更换破损公用采光窗，尺寸暂定 1m*1.2m 2、窗框及玻璃色彩应与街区立面设计协调 |
| 5.1.1.15 | 防盗网 | 41.30 | | 41.30 | m ² | 2065 | 200 | | 1、拆除或加固已建防盗窗，暂定尺寸按 1*1.2 标准 |
| 5.1.1.16 | 一户一水表 | 172.08 | | 172.08 | 户 | 2151 | 800 | | 1、改造用户供水管和水表，采用智能水表 |
| 5.1.1.17 | 一户一电表 | 129.06 | | 129.06 | 户 | 2151 | 600 | | 1、安装改造用户线路，集中安装一户一电表 |
| 5.1.1.18 | 管道燃气 | 537.75 | | 537.75 | 户 | 2151 | 2500 | | 1、按广州市燃气公司相关规定计费。管道燃气地管到楼栋，盘管到户前。燃气入户部分费用由业主出资。 |
| 5.1.1.19 | 适老化设施 | 22.94 | | 22.94 | 处 | 229 | 1000 | | 1、无障碍出入口：增设无障碍坡道、增设栏杆扶手等 2、一梯多户的多层住宅及其他单体 |
| 5.1.2 | 小区公共部分 | 3653.94 | | 3653.94 | m² | 17394 | 2100.69 | | |
| 5.1.2.1 | 消防通道 | 60.00 | | 60.00 | 项 | 4 | 150000 | | 1、楼宇消防标识、梯间消防通道、确保消防通道顺畅 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-----------|-------------|------------|----------|---------|----------------|---------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.1.2.2 | 室外消防设施 | 6.00 | | 6.00 | 项 | 20 | 3000 | | 1、室外消防栓、灭火器、微型消防站 |
| 5.1.2.3 | 人行安全设施 | 3.00 | | 3.00 | 个 | 20 | 1500 | | 1、破旧栏杆、扶手更换、人车部分设置车止石 2、结合历史街区风貌设计并更换 |
| 5.1.2.4 | 小区道路 | 417.46 | | 417.46 | m ² | 8697 | 480 | | 1、路面标准：普通沥青混凝土路面 |
| 5.1.2.5 | 地面铺装 | 521.82 | | 521.82 | m ² | 8697 | 600 | | 1、人行道面层更换，部分需要更换基层及垫层 2、结合历史街区风貌设计并更换 |
| 5.1.2.6 | 垃圾分类 | 6.00 | | 6.00 | 处 | 6 | 10000 | | 1、增设垃圾站点 |
| 5.1.2.7 | 排水管网（非雨污分流） | 256.00 | | 256.00 | m | 3200 | 800 | | 1、残旧管网改造、定期疏通，含更换管网及井盖 |
| 5.1.2.8 | 监控设施 | 50.00 | | 50.00 | 点 | 100.00 | 5000 | | 1、合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点 |
| 5.1.2.9 | 修缮围墙 | 60.00 | | 60.00 | m ² | 1500.00 | 400 | | 1、清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆 2、结合历史街区风貌设计并更换 |
| 5.1.2.10 | “三线”整治 | 736.80 | | 736.80 | m | 3341 | 2205 | | |
| 5.1.2.10a | 三线下地 | 265.50 | | 265.50 | m | 1770 | 1500 | | 1、强电、弱电等均下地 |
| 5.1.2.10b | 弱电下地、强电套管架空 | 471.30 | | 471.30 | m | 1571 | 3000 | | 1、弱电下地、强电套管架空 |
| 5.1.2.11 | 雨污分流 | 835.25 | | 835.25 | m | 3341 | 2500 | | 1、新建污水管道，进行立管雨污分流改造 |
| 5.1.2.12 | 供电设施 | 400.92 | | 400.92 | m | 3341 | 1200 | | 1、老旧供配电线路及配电装置 2、维修小区变配电房、增容或更换 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|-------------------|----------------|----------|----------------|----------------------|--------------|-------------|--|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | 变压器 | |
| 5.1.2.13 | 供水管网 | 300.69 | | 300.69 | m | 3341 | 900 | 1、残旧供水管网更新 | |
| 5.2 | 完善类 | 3146.1 | | 3146.06 | m² | 64974 | 3420 | | |
| 5.2.1 | 房屋建筑本体共用部分 | 2926.83 | | 2926.83 | m² | 64974 | 50 | | |
| 5.2.1.1 | 遮阳蓬 | 169.39 | | 169.39 | m ² | 4840 | 350 | 1、更换遮阳蓬，尺寸为高3m、宽3m、钢结构（与3.7.20一致），平面尺寸暂按3*1.5考虑； | |
| 5.2.1.2 | 空调机位 | 35.23 | | 35.23 | m ² | 542 | 650 | 1、拆除、加固及清洗外机 2、考虑空调机铜管增长及加雪种费用 | |
| 5.2.1.3 | 外立面整饰 | 1910.25 | | 1910.25 | m ² | 45482 | 420 | 1、对建筑外立面进行翻新，暂定标准为真石漆。 2、位于历史城区内的小区，外墙整治应保持原有风貌特色； 3、主要沿街区域及其他范围 | |
| 5.2.1.4 | 楼体绿植 | 779.69 | | 779.69 | m ² | 12995 | 600 | 1、包含屋顶及立体绿植 2、部位：街角及公共空间环境整治连接处及部分屋顶 | |
| 5.2.1.5 | 信报箱 | 32.27 | | 32.27 | 户 | 2151 | 150 | 1、更新补建信报箱，做到一户一信报箱，本项目按普通的信报箱考虑 | |
| 5.2.2 | 小区公共部分 | 219.22 | | 219.22 | | | | | |
| 5.2.2.1 | 公共晾晒设施 | 3.00 | | 3.00 | 组 | 30 | 1000 | 1、空旷草坪、屋顶天面设置晾晒设施，其中屋顶天面应有相应防雷设施， | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|---------------|---------------|----------|---------------|----------------|-------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.2.2.2 | 儿童娱乐设施 | 20.00 | | 20.00 | 组 | 4 | 50000 | | 1、增加儿童娱乐设施、维修原有儿童娱乐设施 |
| 5.2.2.3 | 非机动车泊车 | 54.00 | | 54.00 | m ² | 216 | 2500 | | 1、维修更换自行车停车设施、车棚 2、室外电动自行车独立集中停放、充电区域；引入运营企业，预留用电容量 3、范围：小区范围选择 |
| 5.2.2.4 | 机动车泊车 | 20.00 | | 20.00 | 个 | 4 | 50000 | | 1、新建临时停车位，是需要机械停车位或者独立停车位，按数量考虑 2、本项单层 55 个，双层 110； |
| 5.2.2.5 | 拆除违法建设 | 68.22 | | 68.22 | m ² | 13645 | 50 | | 1、拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建设 2、按外立面修复面积的 30%考虑 |
| 5.2.2.6 | 充电桩 | 54.00 | | 54.00 | 个 | 30 | 18000 | | 1、含非机动车充电桩、电动汽车充电桩 2、含充电桩线路改造及末端设备 |
| 5.3 | 活化利用类 | 654.5 | | 654.50 | | | | | |
| 5.3.1 | 小区公共部分 | 654.50 | | 654.50 | | | | | |
| 5.3.1.1 | 公服设施 | 150.00 | | 150.00 | m ² | 500 | 3000 | | 1、设置：物业用房、党群服务中心、长者饭堂、文化室、社区服务站、星光老人之家、家庭综合服务站、社区日间照料中心、健身场地、公共卫生间等配套设施 2、面积暂按 500m ² 考虑 |
| 5.3.1.2 | 危房治理 | 338.50 | | 338.50 | m ² | 677 | 5000 | | 1、按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|---------|-------------------------|------------|----------|---------|----------------|----------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 2、面积暂按 677m ² 考虑 |
| 5.3.1.3 | 急救设施 | 6.00 | | 6.00 | 处 | 1 | 60000 | | 1、智能急救站。站内宜放置 AED、轮椅、担架等器械，及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品 |
| 5.3.1.4 | 智慧社区 | 40.00 | | 40.00 | 点 | 1 | 400000 | | 1、硬件设施选取人脸识别门禁、智慧路灯、智慧井盖、智慧消防栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设 |
| 5.3.1.5 | 建设海绵城市 | 120.00 | | 120.00 | m ² | 3000 | 400 | | 1、因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等 |
| 6 | 基础设施完善—房屋及公共部分（老旧小区范围内） | 1690.08 | | 1690.08 | m ² | 18810 | 898.50 | | |
| 6.1 | 基础类 | 1108.7 | | 1108.68 | m ² | 11286.00 | 982.35 | | |
| 6.1.1 | 房屋建筑本体共用部分 | 621.33 | | 621.33 | m ² | 11286.00 | 550.53 | | |
| 6.1.1.1 | 楼栋门 | 1.07 | | 1.07 | 樘 | 27 | 400 | | 1、更换或清洗破旧楼栋门 |
| 6.1.1.2 | 门禁系统 | 1.07 | | 1.07 | 户 | 5 | 2000 | | 1、更换门禁楼栋系统； 2、一梯多户的多层住宅 |
| 6.1.1.3 | 楼道照明 | 1.13 | | 1.13 | 处 | 56 | 200 | | 1、楼梯、走道、电梯间的照明工程； 2、一梯多户的多层住宅，2 处/层/梯 |
| 6.1.1.4 | 楼道修缮 | 28.22 | | 28.22 | m ² | 1128.60 | 250 | | 1、含粉刷楼道和修复公共楼梯、栏杆等； |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|----------|--------|------------|----------|---------|----------------|----------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 2、一梯多户的多层住宅， |
| 6.1.1.5 | 楼栋“三线” | 22.57 | | 22.57 | 梯 | 23 | 10000 | | 1、弱电分离，各类管线入管入盒； 2、一梯多户的多层住宅 |
| 6.1.1.6 | 楼栋消防设施 | 1.02 | | 1.02 | 套 | 23 | 450 | | 1、更换铝合金灭火器箱，内有4个灭火器，4个防毒面具； 2、增设或完善消防水工程； 3、一梯多户的多层住宅 |
| 6.1.1.7 | 楼栋供水设施 | 5.64 | | 5.64 | 台 | 6 | 10000 | | 1、完善给水系统：增加加压水泵，修补、改造屋面水箱； 2、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体 |
| 6.1.1.8 | 楼栋排水设施 | 1.02 | | 1.02 | m | 677.16 | 15 | | 1、完善排水系统； 2、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体 |
| 6.1.1.9 | 屋面防水 | 155.75 | | 155.75 | m ² | 2595.78 | 600 | | 1、重做屋面防水、保温、隔热。 2、一梯多户的多层住宅及其他单体； |
| 6.1.1.10 | 化粪池 | 12.00 | | 12.00 | 个 | 10 | 12000 | | 1、排查、清梳或更换化粪池，更换排污管 |
| 6.1.1.11 | 电气设施 | 33.86 | | 33.86 | m ² | 11286.00 | 30 | | 1、用电保护接地设施、防雷接地设施 2、一梯多户的多层住宅及其他单体； |
| 6.1.1.12 | 外墙治理 | 146.94 | | 146.94 | m ² | 4740.12 | 310 | | 1、对建筑外立面进行局部修补及清洗。 2、对与历史街区整体风貌不相符的外立面进行更换； |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|---------------|---------------|----------|---------------|----------------------|-------------|----------------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 3、主要沿街区域及其他范围 |
| 6.1.1.13 | 建筑户外构造构件 | 44.16 | | 44.16 | 项 | 28 | 16000 | | 1、对日久失修、存在安全隐患构件进行拆除及更换； 2、构件包含：檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙含散水、阳台板等 |
| 6.1.1.14 | 公用采光窗 | 7.34 | | 7.34 | m ² | 122.4 | 600 | | 1、维修或更换破损公用采光窗，尺寸暂定 1m*1.2m |
| 6.1.1.15 | 防盗网 | 7.32 | | 7.32 | m ² | 366 | 200 | | 1、拆除或加固已建防盗窗，暂定尺寸按 1*1.2 标准 |
| 6.1.1.16 | 一户一水表 | 28.56 | | 28.56 | 户 | 357 | 800 | | 1、改造用户供水管和水表，采用智能水表 |
| 6.1.1.17 | 一户一电表 | 21.42 | | 21.42 | 户 | 357 | 600 | | 1、安装改造用户线路，集中安装一户一电表 |
| 6.1.1.18 | 管道燃气 | 89.25 | | 89.25 | 户 | 357.00 | 2500 | | 1、按广州市燃气公司相关规定计费。管道燃气地管到楼栋，盘管到户前。燃气入户部分费用由业主出资。 |
| 6.1.1.19 | 适老化设施 | 13.00 | | 13.00 | 处 | 130 | 1000 | | 1、无障碍出入口：增设无障碍坡道、增设栏杆扶手等 2、一梯多户的多层住宅及其他单体 |
| 6.1.2 | 小区公共部分 | 487.35 | | 487.35 | m² | 1872 | 2603.35 | | |
| 6.1.2.1 | 消防通道 | 15.00 | | 15.00 | 项 | 1 | 150000 | | 1、楼宇消防标识、梯间消防通道、确保消防通道顺畅 |
| 6.1.2.2 | 室外消防设施 | 1.50 | | 1.50 | 项 | 5 | 3000 | | 1、室外消防栓、灭火器、微型消防 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|------------------|---------------|----------|---------------|----------------------|----------------|----------|----------|--|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 站 |
| 6.1.2.3 | 无障碍设施改造 | 0.90 | | 0.90 | 处 | 9 | 1000 | | 1、室外无障碍通道、扶手、盲道、标识 |
| 6.1.2.4 | 人行安全设施 | 1.05 | | 1.05 | 个 | 7 | 1500 | | 1、破旧栏杆、扶手更换、人车部分设置车止石 2、结合历史街区风貌设计并更换 |
| 6.1.2.5 | 小区道路 | 44.93 | | 44.93 | m ² | 936 | 480 | | 1、路面标准：普通沥青混凝土路面 |
| 6.1.2.6 | 地面铺装 | 42.12 | | 42.12 | m ² | 936 | 450 | | 1、人行道面层更换，部分需要更换基层及垫层 |
| 6.1.2.7 | 垃圾分类 | 1.00 | | 1.00 | 处 | 1 | 10000 | | 1、增设垃圾站点 |
| 6.1.2.8 | 排水管网（非雨污分流） | 188.80 | | 188.80 | m | 2360 | 800 | | 1、残旧管网改造、定期疏通，含更换管网及井盖 |
| 6.1.2.9 | 监控设施 | 15.50 | | 15.50 | 点 | 31 | 5000 | | 1、合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点 |
| 6.1.2.10 | 修缮围墙 | 19.17 | | 19.17 | m ² | 532.50 | 360 | | 1、清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆 |
| 6.1.2.11 | “三线”整治 | 38.70 | | 38.70 | m | 258.00 | 1500 | | 1、强电、弱电等均下地 |
| 6.1.2.12 | 雨污分流 | 64.50 | | 64.50 | m | 258.00 | 2500 | | 1、新建污水管道，进行立管雨污分流改造 |
| 6.1.2.13 | 供电设施 | 30.96 | | 30.96 | m | 258.00 | 1200 | | 1、老旧供配电线路及配电装置 2、维修小区变配电房、增容或更换变压器 |
| 6.1.2.14 | 供水管网 | 23.22 | | 23.22 | m | 258.00 | 900 | | 1、残旧供水管网更新 |
| 6.2 | 完善类 | 461.2 | | 461.21 | m² | 7524.00 | | | |
| 6.2.1 | 房屋建筑本体共用部 | 137.78 | | 137.78 | m² | 7524.00 | | | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|--------------|---------------|---------------|----------|---------------|----------------------|---------------|----------|--|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | 分 | | | | | | | | |
| 6.2.1.1 | 遮阳篷 | 19.79 | | 19.79 | m ² | 565.5 | 350 | 1、更换遮阳篷，尺寸为高3m、宽3m、钢结构（与3.7.20一致），平面尺寸暂按3*1.5考虑； | |
| 6.2.1.2 | 空调机位 | 1.30 | | 1.30 | m ² | 20.07 | 650 | 1、拆除、加固及清洗外机 2、考虑空调机铜管增长及加雪种费用 | |
| 6.2.1.3 | 外立面整饰 | 89.54 | | 89.54 | m ² | 2633.40 | 340 | 1、对建筑外立面进行翻新，暂定标准为真石漆。 2、主要沿街区域及其他范围 | |
| 6.2.1.4 | 楼体绿植 | 22.57 | | 22.57 | m ² | 376.20 | 600 | 1、包含屋顶及立体绿植 2、部位：街角及公共空间环境整治连接处及部分屋顶 | |
| 6.2.1.5 | 信报箱 | 4.58 | | 4.58 | 户 | 305 | 150 | 1、更新补建信报箱，做到一户一信报箱，本项目按普通的信报箱考虑 | |
| 6.2.2 | 小区公共部分 | 323.43 | | 323.43 | m² | 1204.5 | | | |
| 6.2.2.1 | 照明设施 | 1.93 | | 1.93 | 盏 | 11 | 1800 | 1、室外照明、安全照明； 2、单元出入口、道路雨道、小区出入口、活动场地 | |
| 6.2.2.2 | 信息标识 | 5.00 | | 5.00 | 项 | 1 | 50000 | 1、各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号 | |
| 6.2.2.3 | 公共晾晒设施 | 1.30 | | 1.30 | 组 | 13 | 1000 | 1、空旷草坪、屋顶天面设置晾晒设施，其中屋顶天面应有相应防雷设施， | |
| 6.2.2.4 | 小区绿植 | 120.45 | | 120.45 | m ² | 1204.5 | 1000 | 1、路旁、宅旁、空地及边角地绿植 | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|------------|--------------|--------------|----------|---------------|----------------|--------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 2、影响住户正常采光或公共安全的植物进行修剪或迁移 |
| 6.2.2.5 | 小区公共空间 | 100.00 | | 100.00 | 项 | 2 | 500000 | | 1、增设公共空间环境整治、宅间活动空间、小区广场、屋顶交流空间等公共空间 |
| 6.2.2.6 | 小区入口 | 40.00 | | 40.00 | 项 | 2 | 200000 | | 1、人车分流进行一体化，有历史价值的入口牌坊应进行保护和修缮 |
| 6.2.2.7 | 环境小品 | 10.00 | | 10.00 | 项 | 1 | 100000 | | 1、环境小品主题应与小区文化内涵和主题一致 |
| 6.2.2.8 | 儿童娱乐设施 | 5.00 | | 5.00 | 组 | 1 | 50000 | | 1、增加儿童娱乐设施、维修原有儿童娱乐设施 |
| 6.2.2.9 | 非机动车泊车 | 18.00 | | 18.00 | m ² | 72 | 2500 | | 1、维修更换自行车停车设施、车棚 2、室外电动自行车独立集中停放、充电区域；引入运营企业，预留用电容量 3、范围：小区范围选择 |
| 6.2.2.10 | 拆除违法建设 | 3.95 | | 3.95 | m ² | 790.02 | 50 | | 1、拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建设 2、按外立面修复面积的30%考虑 |
| 6.2.2.11 | 充电桩 | 16.20 | | 16.20 | 个 | 9 | 18000 | | 1、含非机动车充电桩、电动汽车充电桩 2、含充电桩线路改造及末端设备 |
| 6.2.2.12 | 信息宣传栏 | 1.60 | | 1.60 | 项 | 4 | 4000 | | 1、设置1处或以上文化宣传廊，（不锈钢材、玻璃材料，设置遮雨篷；还可预留电子信息端口）； |
| 6.3 | 活化利用类 | 120.2 | | 120.20 | | | | | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|---------|------------|------------|----------|---------|----------------|------|----------|--|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 6.3.1 | 小区公共部分 | 120.20 | | 120.20 | | | | | |
| 6.3.1.1 | 公服设施 | 45.00 | | 45.00 | m ² | 150 | 3000 | 1、设置：物业用房、党群服务中心、长者饭堂、文化室、社区服务站、星光老人之家、家庭综合服务站、社区日间照料中心、健身场地、公共卫生间等配套设施 2、面积暂按 150m ² 考虑 | |
| 6.3.1.2 | 危房治理 | 50.00 | | 50.00 | m ² | 100 | 5000 | 1、按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。 2、面积暂按 100m ² 考虑 | |
| 6.3.1.3 | 建设海绵城市 | 25.20 | | 25.20 | m ² | 1050 | 240 | 1、因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等 | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | 9546.51 | 9546.51 | | | | 17.11% | |
| 1 | 前期工作相关费用 | | 490.37 | 490.37 | | | | | |
| 1.1 | 编制可行性研究报告 | | 65.46 | 65.46 | | | | 计价格[1999]1283号、粤价[2000]8号 | |
| 1.2 | 文物影响评估 | | 60.00 | 60.00 | 处 | 6 | 10 | 改造范围内文物 6 处，按 10 万元/处计费 | |
| 1.3 | 历史文化遗产保护专章 | | 30.00 | 30.00 | 项 | 1.00 | 30.00 | 根据 2003 年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按 30 万元/个计取； | |
| 1.4 | 环境影响咨询费 | | 20.53 | 20.53 | | | | 计价格[2002]125号 | |
| 1.5 | 洪涝安全评估 | | 30.00 | 30.00 | 项 | 1.00 | 30.00 | 根据 2003 年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按 30 万元/个计取； | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|----------|------------------|------------|----------------|----------------|----------------|--------|----------|---|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 1.6 | 设计咨询费 | | 284.38 | 284.38 | | | | 穗建技[1999]313号 | |
| 2 | 勘察与设计相关费用 | | 1910.40 | 1910.40 | | | | | |
| 2.1 | 场地勘察费 | | 421.27 | 421.27 | | | | 计价格[2002]10号,含工程测量、场地勘测、工程物探 | |
| 2.2 | 基本设计费 | | 1378.82 | 1378.82 | | | | 计价格[2002]10号,专业调整系数为1.0; 工程复杂程度按调整系数为1.0; 附加调整系数:改扩建和技术改造建设项目,附加调整系数为1.1-1.4,取1.25; | |
| 2.3 | 竣工图编制费 | | 110.31 | 110.31 | | | | 计价格[2002]10号,(设计费8%) | |
| 3 | 实施与生产相关费用 | | 1966.48 | 1966.48 | | | | | |
| 3.1 | 施工监理费 | | 738.32 | 738.32 | | | | 发改价格[2007]670文 | |
| 3.2 | 工程保险费 | | 126.38 | 126.38 | | | | 咨经[1998]11号文,(建安费0.3%) | |
| 3.3 | 规划测量验线 | | 70.70 | 70.70 | m ² | 235666 | 3 | 参考国测财字[2002]3号,按建筑面积*3暂估 | |
| 3.4 | 房屋鉴定费 | | 98.91 | 98.91 | | | | 按照广东省既有房屋建筑安全性鉴定收费指导价,普通住宅为15~17元/平方米,本项目较多历史文物建筑等,按17元计取 | |
| 3.5 | 检验监测费 | | 842.55 | 842.55 | | | | 穗建造价[2019]38号文(建安费用2%) | |
| 3.6 | 施工图审查费 | | 89.62 | 89.62 | | | | 计价格[2002]10号,按设计费6.5% | |
| 4 | 建设单位管理费 | | 549.24 | 549.24 | | | | 财建[2016]504号 | |
| 5 | 造价咨询费 | | 215.88 | 215.88 | | | | 粤价函[2011]742号文 | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|----------|------------------------|------------|----------------|----------------|------|-----|----------|---|----|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| 5.1 | 施工图预算编制费 | | 137.88 | 137.88 | | | | 设计费 10% | |
| 5.2 | 二类费结算审核费 | | 14.69 | 14.69 | | | | | |
| 5.3 | 概算评审费 | | 63.31 | 63.31 | | | | | |
| 6 | 招标代理费 | | 70.28 | 70.28 | | | | 计价格[2002]1980号文 | |
| 6.1 | 施工招标服务费 | | 46.61 | 46.61 | | | | | |
| 6.2 | 监理招标服务费 | | 5.77 | 5.77 | | | | | |
| 6.3 | 勘察设计招标相关服务费招标服务费 | | 9.23 | 9.23 | | | | | |
| 6.4 | 检测监测费招标服务费 | | 6.24 | 6.24 | | | | | |
| 6.5 | 造价咨询费招标服务费 | | 2.43 | 2.43 | | | | | |
| 7 | 产业策划费 | | 30.00 | 30.00 | 项 | 1 | 30 | 根据 2003 年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按 30 万元/个计取；暂定，按实际发生计取 | |
| 8 | 场地准备费及建设单位临时设施费 | | 210.64 | 210.64 | | | | 按建安费取值 0.5% | |
| 9 | 与土地使用的相关费用 | | 4103.22 | 4103.22 | 项 | 1 | | | |
| 9.1 | 公房搬迁费 | | 136.50 | 136.50 | 户 | 273 | 5000 | 根据《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）第二十九条：房屋征收部门按户为单位，向被征收人或政府公房承租人支付搬迁费每户不低于 5000 元，该费 | |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | | | 技术指标 | | | 占投资额 (%) | 备注 |
|-----|---------------|------------|----------|----------|-------------------|--------|----------|----------|---|
| | | 建筑工程费 (万元) | 其他费 (万元) | 合计 (万元) | 单位 | 数量 | 单位造价 (元) | | |
| | | | | | | | | | 用一次性支付 |
| 9.2 | 房屋收储费 | | 1750.00 | 1750.00 | m ² | 350 | 50000 | | 收储公私产权混合的保护类建筑、保护不力的私有产权保护类建筑及重要节点的私房 |
| 9.3 | 房屋租赁费 | | 990.00 | 990.00 | m ² | 5500 | 50 | | 10年租约,仅计算三年改造期内租赁费,参照周边租金,按50元/m ² /月进行统租。 |
| 9.4 | 房屋收储费劳务费 | | 548.00 | 548.00 | 项 | | | | |
| 9.5 | 预留3年物业管理费 | | 678.72 | 678.72 | m ² /月 | 235666 | 0.8 | | 通过居民议事完善社区治理体系,创新多元物业管养模式;设置36个月后续管养过渡期,培养居民付费意识,过渡期内按0.8元/m ² /月计算物业管理费,由政府承担。全部的面积,按0.8元/m ² /月计算 |
| 三 | 预备费 (一+二) *8% | | 4133.92 | 4133.92 | | | | 7.41% | |
| 四 | 合计 (一+二+三) | | | 55807.84 | | | | 100.00% | |

14.2 资金筹措与投资计划

14.2.1 资金筹措

项目资金来源：本项目建设投资为 55807.84 万元，资金来源通过财政资金及政府专项债券解决，其中财政资金按不低于项目总投资 30%比例出资，剩余的通过政府专项债券解决。

14.2.2 资金使用计划

本项目整个建设周期为 36 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作，至 2024 年 12 月底完成竣工验收、交付使用。

根据项目进度安排，项目资金按 30%、40%、30%的比例分年度投入。

第十五章 财务分析

15.1 编制依据

- 1、国家发展和改革委员会、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（2006 年）；
- 2、国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- 3、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；
- 4、《投资项目可行性研究指南》；
- 5、其他有关经济法规和文件。

15.2 编制说明

本项目采用国家计委和建设部建设部 2006 年 7 月 3 日以发改投资[2006]1325 号文印发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（以下简称《方法与参数》）进行经济评价。本项目是在参考广州市荔湾区近年类似项目财务情况的基础上，进行项目的财务收支平衡能力分析。

15.3 财务分析

15.3.1 基础数据

- 1、财务评价期为运营期 15 年。

2、项目总投资与资金筹措

项目共需筹措建设资金 55808 万元。本项目资金来源通过财政资金及政府专项债券解决，其中财政资金按不低于项目总投资 30%比例出资，剩余的通过政府专项债券解决。

经测算，项目总投资 58476 万元（其中建设投资 55808 万元，建设期利息 2668 万元），拟通过政府专项债券解决为 40668 万元，占比 69.56%，剩余 17808 万元由财政统筹解决，占比 30.45%。其中，其中，2022 年-2024 年度分别计划发行专项债券金额 9326 万元、16919 万元和 14423 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 3.5%，分年付息，到期一次性还本。

具体项目分年度投资计划及资金筹措计划如下表所示：

项目分年度投资计划及资金筹措表

表 15.3-1

| 序号 | 年份 | 1 | 2 | 3 | 合计 |
|------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2022 | 2023 | 2024 | |
| 1 | 项目投入总资金 | 17069 | 23242 | 18166 | 58476 |
| 1.1 | 建设投资 | 16742 | 22323 | 16742 | 55808 |
| 1.2 | 建设期利息 | 326 | 919 | 1423 | 2668 |
| 1.3 | 流动资金 | | | | |
| 2 | 资金筹措 | 17069 | 23242 | 18166 | 58476 |
| 2.1 | 自有资金 | 7742 | 6323 | 3742 | 17808 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 7742 | 6323 | 3742 | 17808 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息 | | | | |
| 2.1.3 | 用于流动资金 | | | | |
| 2.2 | 银行贷款 | 9326 | 16919 | 14423 | 40668 |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 9000 | 16000 | 13000 | 38000 |
| 2.2.2 | 用于建设期利息 | 326 | 919 | 1423 | 2668 |
| 2.2.3 | 用于流动资金 | | | | |

15.3.2 项目收入分析

本项目预计于 2025 年投入运营，项目运营期按照 2025-2039 年共 15 年进行考虑，项目收入包括：直管房租金收入、广告牌租金收入、停车位租金收入、充电桩收入、垃圾处理费收入和其他收入，具体项目收入分析如下：

1、直管房租金收入

项目于 2025 年开始计算运营收入，拟建成直管房物业 29559.4 平方米，租金标准暂 80 元/m²/月（即 960 元/m²/年），租出率 95%，每五年租金价格上涨 10%考虑。

2、广告牌租金收入

本项目拟建成 187 个广告牌，每个广告牌每年租金收入暂按 8000 元，使用率 90%，每五年价格上涨 10%考虑。

3、停车位租金收入

本项目预计能新增建成 59 个停车位，收费标准暂按 10 元/每小时/车位（即 8.76 万元/m²/年），每五年租金上涨 10%，使用率 90%考虑。

4、充电桩收入

本项目拟建成 40 个充电桩，每个充电桩每小时收费标准为 0.5 元（即 4380 元/m²/年），使用率按 90%计，每五年价格上涨 10%。

5、垃圾处理费收入

预计收取垃圾费范围为 3002 户（即 180 元/户/年），收费标准暂按每户每月 15 元考虑。

6、其他收入

其他收入主要为项目公司通过经营政府注入物业产生的收益，根据每年项目实际收支情况计取。

综上所述，运营期内，本项目总收入为 100296 万元。具体情况详见项目经营期收支平衡测算表。

15.3.3 项目运营成本分析

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按 10 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，没有考虑企业所得税。

综上所述，运营期内，项目总运营成本支出为 17670 万元。具体情况详见项目经营期收支平衡测算表。

15.3.4 现金流收支平衡分析

经估算，运营期内，本项目累计收入 100296 万元，累计支出运营成本 17670 万元，项目整体可实现净收入约 82625 万元（按运营期 15 年计算）。

具体详见项目经营期收支平衡测算表。

15.3.5 债券成本分析

本项目计划发行债券 40668 万元，其中 2022 年计划发行 9326 万元，2023 年计划发行 16919 万元，2024 年计划发行 14423 万元。债券期限为 15 年，债券利率为 3.5%，利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。

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估算表。

15.3.6 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 21851 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 82625 万元，能够覆盖债券本息金额 63443 万元，债务本息偿付保障倍数 1.3 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。

15.4 财务评价结论

在目前初步的营收方案的情况下，项目运营期收入可覆盖运营成本，且可保证债券正常的还本付息需要，还本付息保障倍数达到 1.3，因此，项目运营期财务评价可行。

项目经营期收支平衡测算表

表 15.3-2

| 序号 | 项目 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 合计 | 平均值 |
|-----|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| | | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | | |
| 一 | 营业收入(万元) | 5423 | 5551 | 5680 | 5808 | 6268 | 6397 | 6525 | 6654 | 6782 | 7275 | 7404 | 7532 | 7532 | 7532 | 7933 | 100296 | 6686 |
| A | 出租收入 | 3311 | 3311 | 3311 | 3311 | 3643 | 3643 | 3643 | 3643 | 3643 | 4007 | 4007 | 4007 | 4007 | 4007 | 4407 | 55899 | 3727 |
| 1 | 直管房物业出租收入 | 2696 | 2696 | 2696 | 2696 | 2965 | 2965 | 2965 | 2965 | 2965 | 3262 | 3262 | 3262 | 3262 | 3262 | 3588 | 45508 | 3034 |
| 1.1 | 出租面积(m ²) | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | 29559 | | |
| 1.2 | 年出租单价(万元/m ²) | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.13 | | |
| 1.3 | 租价年增长率 | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | | |
| 1.4 | 年出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | | |
| 2 | 广告牌出租收入 | 135 | 135 | 135 | 135 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 163 | 163 | 163 | 163 | 163 | 179 | 2273 | 152 |
| 2.1 | 广告牌出租数(块) | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | | |
| 2.2 | 年出租单价(万元/块) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| 2.3 | 租价年增长率 | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | | |
| 2.4 | 年出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | | |
| 3 | 停车位收费收入 | 465 | 465 | 465 | 465 | 512 | 512 | 512 | 512 | 512 | 563 | 563 | 563 | 563 | 563 | 619 | 7852 | 523 |
| 3.1 | 停车位数量(个) | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | | |
| 3.2 | 年停车收入(万元/车) | 8.8 | 8.8 | 8.8 | 8.8 | 9.6 | 9.6 | 9.6 | 9.6 | 9.6 | 10.6 | 10.6 | 10.6 | 10.6 | 10.6 | 11.7 | | |
| 3.3 | 收入年增长率 | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | | |
| 3.4 | 年负荷率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | | |
| 4 | 充电桩收入 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 21 | 266 | 18 |
| 4.1 | 充电桩数(个) | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | | |

| 序号 | 项目 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 合计 | 平均值 |
|----------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | | |
| 4.2 | 年充电单价（万元/桩） | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.6 | | |
| 4.3 | 年增长率 | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | | |
| 4.4 | 年负荷率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | | |
| B | 其他经营收益 | 2111 | 2240 | 2368 | 2497 | 2625 | 2754 | 2883 | 3011 | 3140 | 3268 | 3397 | 3525 | 3525 | 3525 | 3525 | 44396 | 2960 |
| 1 | 垃圾处理费收入 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 54.04 | 973 | 54 |
| 1.1 | 收费户数 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | 3002 | | |
| 1.2 | 年收费（万元） | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | | |
| 2 | 其他收入 | 2057 | 2186 | 2314 | 2443 | 2571 | 2700 | 2829 | 2957 | 3086 | 3214 | 3343 | 3471 | 3471 | 3471 | 3471 | 43586 | 2906 |
| 二 | 税金及附加（万元） | 703.1 | 712.1 | 721.1 | 730.1 | 794.6 | 803.6 | 812.6 | 821.6 | 830.6 | 900.7 | 909.7 | 918.7 | 918.7 | 918.7 | 985.9 | 12482 | 832 |
| 1 | 附加税率 | 379.6 | 388.6 | 397.6 | 406.6 | 438.8 | 447.8 | 456.8 | 465.8 | 474.8 | 509.3 | 518.3 | 527.3 | 527.3 | 527.3 | 555.3 | 7021 | 468 |
| 2 | 房产税（万元） | 323.5 | 323.5 | 323.5 | 323.5 | 355.8 | 355.8 | 355.8 | 355.8 | 355.8 | 391.4 | 391.4 | 391.4 | 391.4 | 391.4 | 430.6 | 5461 | 364 |
| 三 | 增值税（万元） | 271.1 | 277.6 | 284.0 | 290.4 | 313.4 | 319.8 | 326.3 | 332.7 | 339.1 | 363.8 | 370.2 | 376.6 | 376.6 | 376.6 | 396.6 | 5015 | 334 |
| 四 | 运营成本（万元） | 12 | 174 | 12 |
| 1 | 人工成本 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 185 | 12 |
| 五 | 收支结余 | 4437 | 4550 | 4663 | 4776 | 5148 | 5262 | 5375 | 5488 | 5601 | 5999 | 6112 | 6225 | 6225 | 6225 | 6539 | 82625 | 5508 |

项目长期借款还本付息估算表

表 15.3-3

| 序号 | 项 目 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
|----|----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1 | 年初借款本息累计 | 0 | 9326 | 26245 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 31342 | 14423 |
| | 本金 | | 9326 | 26245 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 利息 | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 本年借款 | 9326 | 16919 | 14423 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 本年应计利息 | 326 | 919 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1097 | 505 |
| | 建设期利息 | 326 | 919 | 1423 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 经营期利息 | | | | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1097 | 505 |
| 4 | 本年还本付息 | 326 | 919 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 10750 | 18016 | 14928 |
| | 还本 | | | | | | | | | | | | | | | | 9326 | 16919 | 14423 |
| | 付息 | 326 | 919 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1097 | 505 |
| 5 | 年末借款本息累计 | 9326 | 26245 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 31342 | 14423 | 0 |

项目资金来源与运用估算表

表 15.3-4

| 序号 | 项 目 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
|----|----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1 | 年初借款本息累计 | 0 | 9326 | 26245 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 31342 | 14423 |
| | 本金 | | 9326 | 26245 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 利息 | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 本年借款 | 9326 | 16919 | 14423 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3 | 本年应计利息 | 326 | 919 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1097 | 505 |
| | 建设期利息 | 326 | 919 | 1423 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 经营期利息 | | | | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1097 | 505 |
| 4 | 本年还本付息 | 326 | 919 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 10750 | 18016 | 14928 |
| | 还本 | | | | | | | | | | | | | | | | 9326 | 16919 | 14423 |
| | 付息 | 326 | 919 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1423 | 1097 | 505 |
| 5 | 年末借款本息累计 | 9326 | 26245 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 40668 | 31342 | 14423 | 0 |

第十六章 社会评价

16.1 社会评价

16.1.1 社会影响分析

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（通常称为社会效益）和负面影响。

社会影响分析从以下几点进行分析：

1、项目对所在地区居民收入的影响

本工程的建设实施过程将增加对地区的建设材料和劳动力的需求，有利于提高地区的国民生产总值和提高居民的收入。项目建成后，有利于促进当地产业发展，促进当地经济积极发展。因此，本项目的实施有利于增加该地区从事建筑工程行业和区域相关行业的居民收入水平，因此对所在地区居民收入产生一定的正面影响。

2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目范围内的现状周边环境较差，存在步行环境品质差、绿地空间不足、人车混行等问题。本项目将对周边环境进行优化，包括地面铺装、停车系统等，优化周边建筑风貌及绿植，优化社区人居环境。但应该指出，项目在施工期间，由于施工人员工作、大量的材料和机械的使用，将对施工现场周围居民的生活环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘、交通堵塞等，所以应该注意施工管理，将负面影响降至最低。因此从长远角度看，本项目对所在地区居民生活水平和生活质量具有正面影响。

3、项目对所在地区居民就业的影响

本工程的实施将吸引人才集聚，有利于焕发区域发展活力，促进商业、高端产业发展，间接促进增加区域就业机会。同时，在项目运营需要招纳人才，因此本项目的实施在一定程度上会增加当地居民的就业机会，因此对于就业的影响是良性的。

4、项目对所在地区对不同利益群体的影响

项目建设期间，工程实施将提高从事该项目建设的有关材料商、施工方、运输行业以及建筑用地周边的商业人员的就业机会和收入，但建设期产生的噪音、空气污染等环境污染将对周边居民和商户产生一定的负面影响。项目建成后，将吸引一批优秀人才集聚，有利于企业招纳优秀人才，促进当地产业、经济发展。同时，项目建成后，有利于带动周边商铺、餐饮、商场等积极发展。因此，本项目对当地不同利益相关者存在不同的影响，总体而言，负面影响是短暂的、程度较轻的，从长远角度看，项目建设的总体影响是正面的。

5、对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响

本项目的建设将完善公共空间的地面铺装、照明系统，增设街道休憩设施和标识系统，完善基础设施，提高城市的服务容量，推进城市化进程，展示崭新的城市形象。

6、项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

项目不属于文化、教育、卫生设施，也不涉及相关内容，因此项目的建设对当地文化、教育、卫生不会造成负面影响。

7、项目对当地文化遗产产生的影响

本项目为历史文化街区保护活化利用工程，对于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑及线索将严格按照《中华人民共和国城乡规划法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《广东省城乡规划条例》及《广州市历史文化名城保护条例》的要求，遵循科学规划、分类管理、严格保护、合理利用的原则，维护历史文化遗产的真实性和完整性，保护与其相互依存的自然和人文环境，保持、延续历史文化名城的传统格局和风貌。因此项目的建设对当地文化遗产的影响不会造成负面影响。

8、对地区弱势群体利益的影响

项目在施工期间可能会导致场址附近的妇女、儿童、残疾人等弱势群体出行不便，在一定时期内存在负面影响。但项目建成后，有利于为弱势群体提供较好生活环境和公共空间，从长远角度看，总体影响是正面的。

9、对少数民族风俗和宗教的影响

本工程的建设符合国家的民族和宗教政策，项目的建设不会对所在地区的少数民族风俗习惯和宗教产生负面影响。

项目的社会影响综合分析详见表。

社会影响分析表

表 16.1-1

| 序号 | 社会因素 | 影响范围、程度 | 可能出现的后果 | 措施建议 |
|----|-----------------|---|------------------------------|-------------------------------|
| 1 | 对居民收入的影响 | 建设期对当地部分居民的收入有正面影响，程度一般 | 促进当地社会经济发展，增加居民收入 | 有关部门注意引导 |
| 2 | 对居民生活水平与生活质量的影响 | 项目施工期间将对当地居民的生活水平和生活质量造成一定的负面影响，影响程度一般；从长远角度， | 建设期可能导致周边区域产生噪音、水、空气、固体废物等污染 | 文明施工，加强施工期间污染物控制和管理，及时处理施工污染物 |

| 序号 | 社会因素 | 影响范围、程度 | 可能出现的后果 | 措施建议 |
|----|-------------------------|---|---|---------------------|
| | | 项目建成后将改善区域的人居环境和公共空间质量，对当地居民生活水平和质量有一定的正面作用 | | |
| 3 | 对居民就业的影响 | 项目建成后有利于间接增加区域就业机会，对当地居民的就业有正面影响，影响程度较小 | 增加就业机会，提高个人收入水平，但短期内可能出现缺乏相应的技能培训、人员素质较低的现象 | 根据实际需求，增加就业培训课程 |
| 4 | 对不同利益群体的影响 | 项目建设期对建筑行业的从业者有正面影响，程度一般；对场址附近的居民、商户有负面影响，程度一般。项目运营后对政府、部分企业有正面影响，程度一般 | 建设期间施工场地会对周边居民生活产生一定的负面影响，可能出现噪音、污染等 | 加强施工期管理，文明施工，妥善处理矛盾 |
| 5 | 对脆弱群体的影响 | 项目在施工期间将对场址附近的弱势群体造成一定的负面影响，影响范围较小，程度一般；项目建成后，有利于为弱势群体提供较好生活环境和公共空间，有正面影响，范围较小，程度一般 | 施工期间场地及其周边区域存在一定的环境污染、工地安全问题，不利于脆弱群体出入 | 文明施工，加强工地的安全措施 |
| 6 | 对地区文化、教育、卫生的影响 | 不会对文化、教育、卫生产生影响 | | |
| 7 | 对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响 | 对场址附近的基础设施和城市化进程具有正面影响，影响程度较小 | | |
| 8 | 对少数民族风俗习惯和宗教的影响 | 不会对少数民族风俗和宗教产生影响 | | |
| 9 | 对当地文化遗产产生的影响 | 不会对当地文化遗产产生影响 | | |

16.1.2 社会互适性分析

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。

从与项目关系密切的主要利益群体分析可知，项目建设对政府、企业、当地居民和工程建设相关者均有良好影响，可望得到以上几个

方面利益群体的支持。社会对项目的适应性和可接受程度分析详见下表。

社会对项目的适应性和可接收程度分析表

表 16.1-2

| 序号 | 社会因素 | 相关者 | 相关者的兴趣 | 对项目的态度、要求 | 影响程度 | 措施建议 |
|----|-----------|-------------------|------------------|-----------------------------|------|---------------------------|
| 1 | 不同利益群体 | 企业 | 建设效果、施工期、建成时间 | 快、适用、工程质量好、美观、功能齐备 | 较小 | 群策群力,集思广益,调查意见 |
| | | 附近居民 | 建设效果、施工期、建成时间 | 文明施工、美化环境 | 一般 | 正确处理矛盾与冲突 |
| | | 材料供应商、设计方、监理方、施工方 | 价格、建设要求 | 价格有竞争力,技术要求合理 | 大 | 进行公开、公正的招标,解决问题 |
| 2 | 当地各级组织机构 | 区政府 | 建设规模、效果、时间 | 支持项目建设、关注项目建设中的经济、适用程度和工程质量 | 较大 | 重视 |
| | | 区住建局 | 建设规模、效果、时间 | | 较大 | 重视 |
| | | 区发改委、区规自局、区财政厅 | 建设规模、效果、时间 | | 较大 | 重视 |
| 3 | 当地文化、技术条件 | 地区特色与文化 | 与地区的气候特征、文化特色相协调 | 工程质量对地区的气候条件具备良好的耐用性、抗风险性 | 大 | 重视 |
| | | 设计技术 | 设计方案的效果、设计收费 | 技术方案可行,施工方案合理,工程费用有竞争力 | 大 | 加强项目建设管理组织,采用公开招标选取最佳合作单位 |
| | | 施工技术 | 技术要求、价格 | | 大 | |
| | | 监理 | 工程监管复杂程度、监理收费 | | 大 | |

因此,项目的建设与社会总体上能互相适应,协调发展。

16.1.3 社会效益分析

本项目的建设将吸引一批优秀人才集聚于广州市、荔湾区,促进区域经济和社会积极发展,为区域发展提供强劲动力。同时,项目的建设改善了周边的交通与环境,完善城市公共服务设施和市政基础设施,为区域居民营造良好的人居环境。

16.1.4 经济效益分析

本项目是历史文化街区保护活化利用项目，本项目虽不直接产生经济效益，项目建成后为当地经济发展带来动力，同时，项目建成后将改善了人民居住环境、生活条件、周边交通与环境，提高了人民的生活质量，促进项目周边的现有土地综合利用，带动其他附属产业的发展，产生的间接效益是非常可观的。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，本项目的实施对促进当地经济的发展有着重要意义，主要体现在以下几方面：

(1) 项目的建设将使得片区的公共空间、基础设施条件得到改善，有利于促进社会和谐，商贸繁荣，必将产生良好的间接经济效益。

(2) 项目建设有利于改善周边居住环境、商业环境，促进周边地区房地产价值上升，也间接促进地区经济的发展。

(3) 项目建设将对改善周围居民生活质量有着重大的现实意义，促进区域经济社会协调发展，完善门户形象功能，优化人居环境，改善设施水平，改善交通条件，必将促进当地经济发展。

16.1 分析结论

本项目建设可以改善和平中历史文化街区形象，提高片区的发展活力，促进经济社会发展。项目建设也将有机串联起昌华、上下九、恩宁、耀华等历史街区，突出本项目在内的等关键节点，努力将荔湾北片区打造为看点集中、业态丰富、魅力十足的文商旅活力片区，实

现党建引领文商旅活力片区基层治理质量和建设水平整体跃升。本项目建成后，能够改善居民生活条件、改善周围居民的生活环境，同时在一定程度上消除了老旧小区的安全隐患。因此项目的建设社会效益显著。

第十七章 社会稳定风险分析

17.1 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）。

17.2 风险调查

17.2.1 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广州市荔湾区华林街道福安社区、岭南街道洗基社区的居民；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，华林街道办事处、岭南街道办事处、福安社区居委会、洗基社区居委会等；③调查企业主要涉及和平中历史文化街区范围内沿线企业。

17.2.2 项目的“四性”分析

1、合法性分析

项目的建设符合《和平中历史文化街区保护利用规划》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

本项目为历史文化街区保护活化利用工程，项目范围覆盖历史文化街区。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，主要是征地拆迁补偿、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一般，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。

17.2.3 项目调查结果

自 2022 年 1 月至今，项目团队在项目设计街道办事处、社区进行了项目公开公示，向项目范围内生活的居民进行征集意见、派发了群众调查问卷，就群众对项目改造意愿、总体评价等问题进行了调查。

2022 年 2 月 1 日~3 日，项目组在项目涉及到的街道办事处、社区居委会进行了第一次现场公示。公示期内未收到不支持意见。

截止至 2022 年 3 月 15 日，项目调查发放群众问卷 619 份，回收 596 份，回收率 96.28%，其中有效问卷 619 份，有效率 100%。部分未能回收的原因主要是社区工作人员无法直接联系到相应群众。

居民意见收集详见表 3.2-1。

17.3 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，归纳起来主要有九种类型：政策规划和审批程序、征地拆迁及补偿、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，通过对照上述九种社会稳定风险因素，结合合同类项目经验，初步识别本项目风险因素主要如下。

项目风险识别表

表 17.3-1

| 序号 | 类型 | 项目风险识别内容 |
|----|-----------|---|
| 一 | 政策规划和审批程序 | 项目目前正有序推进立项、审批程序，项目建设符合相关产业政策、发展规划要求，项目按照国家最新标准建设。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。 |
| 二 | 征地拆迁及补偿 | 项目可能涉及项目范围内直管房腾迁、私房征拆等内容，可能涉及征地拆迁及补偿、土地房屋征收征用补偿资金、土地房屋征收征用补偿标准、拆除过程。项目被征群众基本为城镇居民，项目拟不涉及安置房的征拆安置方式。 项目用地不涉及基本农田、军事用地、宗教用地。 项目建设可能涉及管线搬迁及绿植迁移，主要是是“三线下地”；绿植迁移按当地管理条例编制古树名木专篇。 因此，在征地拆迁及补偿方面可能存在一定风险。 |
| 三 | 技术经济 | 本项目历史文化街区保护活化利用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。 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，故基本不存在资金筹措和保障方面的风险。 综上，本项目基本不存在技术经济的风险。 |
| 四 | 生态 | 本项目是历史文化街区保护活化利用工程，项目对生态环境影响主要体现 |

| 序号 | 类型 | 项目风险识别内容 |
|----|--------|--|
| | 环境影响 | 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。 |
| 五 | 项目管理 | 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。 |
| 六 | 经济社会影响 | 本项目是历史文化街区保护活化利用工程，项目建设将有效改善片区人居环境、商业氛围等现状不足，通过活化区域历史建筑及线索、老旧社区微改造，将有效提高历史文化街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，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。故本项目基本不存在经济社会影响方面的风险。 |
| 七 | 人居社会影响 | 本项目是历史文化街区保护活化利用工程，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。 |
| 八 | 安全卫生 | 本项目施工过程中可能会出现职业安全、卫生风险，项目基本不存在运营安全事故影响。项目施工期间或出现大量施工人员及流动人口，可能出现治安与安全等隐患。因此，本项目可能因社会治安和公共安全引发社会风险，风险发生概率一般。 |
| 九 | 媒体舆情 | 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。 |

17.4 项目主要风险防范及化解措施

针对风险因素的共同点以及重点风险激化乘数因素，为营造和谐氛围、疏堵结合，整体降低项目社会稳定风险发生的可能性和影响程度。

1、综合风险防范、化解措施

(1) 构建风险管理联动机制，发挥各层次维稳工作部门的作用。

坚持广州市荔湾区人民政府在项目社会稳定风险管理中的主导

作用，构建由中共广州市荔湾区政法委以及应急管理局、社会管保险基金管理局、信访局、公安局、自然资源局、环保局等职能部门及项目建设单位共同参与的风险管理联动机制，发挥各层次社会矛盾调解、社会稳定风险管理工作部门的作用，特别要充分发挥当地基层居委的作用，按照属地管理原则，由其牵头形成一个合理、通畅的项目风险管理联动工作组，制定项目风险管理工作计划，有针对性地做好风险防范、化解工作，严防社稳重大事件的发生。

（2）加强项目正面舆论导向，营造良好舆论环境。

防民之口，甚于防川。对于网络群体来说，公开充分的、真实的信息将有利于舆论引导。相反，如果信息不透明，就会使传闻与谣言有了生存的空间。信息发布要讲究方式方法，注重信息的真实完整。政府应注重从单方面采取强制措施封锁信息，改变为强调官民沟通互动、及时公布真实信息的意识形态思维，不失语、不妄语，强调公开信息的细节，确保信息的准确性，发挥信息优势，有节奏地抛出系统化的专业信息，充分利用政府与民间的信息不对称来引导舆论。

（3）制定各项应急预案，高效及时处理突发事件

风险只能控制，不可能完全消除。为以防万一，尽可能把项目建设所造成的社会负面影响降到最低，对难以预料和把控的因素应制定应急预案，并与市政府及街道办、社区居委各级各类应急预案进行有效对接。

2、专项风险防范、化解措施

专项风险防范、化解措施

表 17.4-1

| 序号 | 类型 | 专项风险防范、化解措施 |
|----|-----------|---|
| 一 | 政策规划和审批程序 | <p>在本项目立项至建设运营的全过程尽可能透明公开,包括项目建成投产之后的全程监控,可以尝试由所在地居民组成独立的民间监管机构,对项目的建设规模、建设质量、运行质态、排污达标等进行全程监督,假设项目出现不达标运营情况时,可以无偿得到法律援助中心的法律援助,追究相关责任人的责任。从而确保本项目得民心顺民意,确保项目的运行高质量、高效率造福当地居民,美化自然环境。</p> <p>自项目启动至今,项目组对和平中历史文化街区及洗基社区辖区内居民、企事业单位开展了项目公示、群众意见征询问卷调查、基层到群众的各级座谈会等工作。项目组进行公众参与程序中,严格符合相关法规要求,项目公众参与及项目宣传公示,已基本在项目前期工作中进一步普及项目正面效益与开展正面宣传,消除项目影响范围群众与组织对项目建设负面印象,避免个别少数群体对于项目不理解导致其进程造成影响。</p> |
| 二 | 征地拆迁及补偿 | <p>在征地拆迁过程中,应注意以下方面:</p> <p>①尽可能优化范围,与道路、污水管网、排水管网等方面规划相协调,减少征地拆迁。</p> <p>②据《中华人民共和国文物保护法》第二十条:“建设工程选址,应当尽可能避开不可移动文物”;第十七条:“文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业”;第十八条:“在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工作,不得破坏文物保护单位的历史风貌;工程设计方案应当根据文物保护单位的级别,经相应的文物行政部门同意后,报城乡建设规划部门批准”的规定,请依照文物保护法的上述规定要求进行规划建设并履行报批手续。</p> <p>③提前与当地政府进行协调,与华林街道、岭南街道等涉及征拆群众进行必要的沟通,避免发生冲突。</p> <p>④制定合理的补偿标准,可以参考类似项目或国家规定的相关标准,如《广东省征地补偿保护标准》(2016年9月)进行赔偿。在前期投资费用时,可对这部分费用做评估后进行预算,降低可能产生的资金风险。</p> <p>⑤做好居民安置。本项目线路走行区域主要位于荔湾区内,工程场地周边无安置用地,建议对拆迁户进行一次现金补偿。</p> |
| 三 | 生态环境影响 | <p>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> <p>大气污染物排放处理措施:易产生扬尘的土方工程区、装卸建筑散体材料区、工程渣土临时堆放区等区域,或使用风钻挖掘地面或者清扫施工现场时,应当采取洒水等抑尘措施。</p> <p>噪声及震动影响措施:合理安排施工时间,尤其对噪声大的施工设备的作业时间的安排,是避免设备噪声扰民的必要措施。</p> <p>固体废弃物排放影响措施:施工人员生活垃圾应按环卫部门的规定实行分类收集和处理。在场地设置垃圾桶等设施设备,配置清洁人员及时清扫、集中,每天由市政垃圾车运送到垃圾场处理。</p> |
| 四 | 项目管理 | <p>本项目可能存在因劳动用工纠纷、违反文明施工问题、社会稳定风险管理责任制和联动机制等引起社会风险的因素。</p> <p>①落实资金来源,严控资金使用,避免因资金问题引起劳资纠纷</p> <p>②做好项目施工和运营过程风险管理,制定风险事故应急预案</p> <p>未雨绸缪的建立社会稳定风险管理责任制、联动机制及制定相应的应急处</p> |

| 序号 | 类型 | 专项风险防范、化解措施 |
|----|--------|--|
| | | 置预案，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件时，要及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。 |
| 五 | 人居社会影响 | <p>①项目将加强外来务工人员管理，防范治安突发事件。建设单位应紧密联系和依靠公安部门和周边村委会，采取以预防为主的治安防范措施，加强对外来务工人员法制教育和管理工作的，充分尊重当地群众的生活习惯、宗教信仰和风俗特点。</p> <p>②多方可以共同就各自的建设工期、建设工程方案所需占用的公共空间与公共设施、对交通等的影响做一份列表，多方可就施工程序的工期进行集中的安排，集中减少施工对村民造成的日常生活、出行等的影响。</p> |
| 六 | 安全卫生 | 建设单位应加强生产企业施工期的治安保障，突发事件一旦发生或是出现的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。 |
| 七 | 媒体舆情 | <p>媒体作为“舆论的放大器”，正确引导可以稳定公众情绪，协助政府妥善、迅速地处理危机，甚至化危机为转机；若引导不利，负面舆论得不到及时疏解，将对社会秩序造成严重影响。尤其是随着互联网在全球的迅猛发展，网络媒体凭借信息容量大、传播速度快、传播形式多样等特点，舆论导向作用愈发显著。</p> <p>考虑到目前媒体对本项目建设总体呈现积极的正面导向，加上风险管理联动机制的构建，故本项目因媒体舆情引发社会风险概率整体可控。</p> |

17.5 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。

第十八章 结论与建议

18.1 结论

本项目的建设符合国家相关政策，是贯彻中央加强历史文化保护传承的精神，推动荔湾区历史文化街区保护活化利用工作的需要；同时有利于城市的可持续发展，也是提供舒适的居住环境，改善公共空间环境，营造干净整洁平安有序城区环境的需要。因此，项目的建设是必要的。

本项目为改造工程，改造界面 10.33 公顷街区面积。根据改造策略及现状，主要建设内容包括两个部分，一部分为历史文保对象保护活化工程，第二部分为微改造工程。详细分项见 3.4。

经估算，本项目建设投资 55807.84 万元，其中：建筑安装工程费 42127.41 万元，工程建设其他费 9546.51 万元，预备费 4133.92 万元。

资金来源通过财政资金及政府专项债券解决，其中财政资金按不低于项目总投资 30%比例出资，剩余的通过政府专项债券解决。

项目整个建设周期为 36 个月，从 2022 年 1 月——4 月完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制等前期工作；2022 年 4 月——6 月完成 EPC 招标；2022 年 7 月——2024 年 11 月项目施工；2024 年 12 月竣工验收、交付使用。

本项目的建设，有利于增加区域内居民收入，对所在区居民生活水平 and 生活质量具有正面影响，同时，将吸引人才集聚，有利于焕发

区域发展活力，促进商业、高端产业发展，间接促进增加区域就业机会。同时，本项目的实施在一定程度上会增加当地居民的就业机会，因此对于就业的影响是良性的。因此，具有显著的社会效益和经济效益。

因此，本项目建设是必要的和可行的。

18.2 建议

- 1、项目具有较好的社会效益，为使项目早日建成和发挥作用，更需得到各级政府有关部门的大力支持。
- 2、结合项目工期，建议积极协调建设各方，确保项目保质、如期完工。
- 3、项目建设过程中严格执行国家环保、节能等方面的政策和规定，采取有效措施，以保证项目能够顺利、有序进行，使项目发挥应有的投资效益。建议项目及早实施，早日发挥效益。
- 4、项目后续运营过程中需进一步落实公房产权，使用权，租金，物业管理费等问题，建议严格按照相关政策和规定，采取相应免租措施，留住大师名人工作室，使项目发挥应有的投资及社会效益。

第十九章 项目专家评审会意见及回复

19.1 专家组意见及回复

19.1.1 评审会专家组意见

受荔湾区发改局委托，由区城市更新建设项目建设管理中心主持，于2022年4月6日在广州市荔湾区宝源路93号9楼会议室组织召开了广东省建筑设计研究院有限公司编制的《和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》（以下简称《可研报告》）专家评审会。会议邀请了城市规划与设计、建筑、文博、风景园林、工程造价等专业的五位专家组成专家组，并邀请区发改局、区科工信局、区财政局、规划资源荔湾分局、区住建园林局、区水务局、区卫生健康局、区教育局、区文广旅体局、区商务投促局、区城管执法局、区消防大队、区应急管理局、生环境荔湾分局、荔湾交警大队、荔湾供电局、华林街道办事处、岭南街道办事处等单位参加会议，到会单位代表发表了意见及建议。专家组踏勘了现场并听取了编制单位对《可研报告》的介绍，认真审阅了《可研报告》的全部内容，经充分讨论，专家组认为《可研报告》编制依据较充分，编制内容基本完整，编制深度基本符合相关要求，同意该《可研报告》通过评审。并提出以下意见：

1、加强活化利用总体目标和思路的阐述，清晰历史文化遗产名单目录的分布位置，加强与相关部门的对接；

2、项目基础设施、环境整治、产业策划配置应与和平中历史文化街区保护活化利用的目标、定位相匹配；

- 3、重点关注沿街建筑立面整治，并与街巷整体风格协调；
 - 4、进一步校核项目投资估算开项及单价，合理调整项目总投资。
- 其他详见专家个人意见。

19.1.2 专家意见回复

评审会专家组意见回复如下。

专家组意见回复情况表

表 19.1-1

| 序号 | 专家组意见 | 回复 |
|----|--|--|
| 1 | 加强活化利用总体目标和思路的阐述，清晰历史文化遗产名单目录的分布位置，加强与相关部门的对接； | 按照专家组意见，①项目从传统格局演变到街区肌理，再到历史文化价值与特色，进一步深化项目整体片区“广州中医文化核心展示地、商医回归的文商居混合街区、西关适老型健康街区典范”概念定位，并提出建立西关中医药健康服务生态系统区域联动概念，并提出了相应的规划目标。详见章节 5.1。②按意见明确了历史文化遗产名单目录的分布位置。详见章节 8.3。 |
| 2 | 项目基础设施、环境整治、产业策划配置应与和平中历史文化街区保护活化利用的目标、定位相匹配； | 按照专家组意见，项目进一步深化概念定位，提出“历史保护、文化活化及提质民生”规划目标，提出“打造以中医、康养、适老、乐活四大主题的功能区规划结构”，由此提出相应的基础设施、环境整治及产业策划总体方案。详见第三章及第五章的现状分析、项目总体方案及各类方案。 |
| 3 | 重点关注沿街建筑立面整治，并与街巷整体风格协调； | 按照专家组意见，项目补充了街巷及包括街道跨高比、建筑面宽与街道宽度比的街道空间特征现状分析，划分了项目范围内街巷风貌等级，并根据街巷风 |

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| | | 貌提出了本项目对历史文化街区范围内街巷进行改善的措施；同时，也于总体方案中明确了沿街建筑立面的整治方案。详见章节 5.2 及章节 5.3。 |
| 4 | 进一步校核项目投资估算开项及单价，合理调整项目总投资。 | 按照专家组意见，进一步复核了项目投资估算开项及单价，并调整了项目总投资。 |

19.2 专家组个人意见及回复

一、潘忠诚

1、该片区被三条街分割为五片区，巷与巷之间难成体系，而形成街巷空间。如何使街巷建筑空间形成有机体是本区立面改造整治的难点。应关注。

回复：根据专家意见，项目补充了街巷及包括街道跨高比、建筑面宽与街道宽度比的街道空间特征现状分析，划分了项目范围内街巷风貌等级，并根据街巷风貌提出了本项目对历史文化街区范围内街巷进行改善的措施，优化街巷建筑空间，目的在于使其形成有机体。详见章节 3.1.2 及章节 5.1.4。

2、对片区内发生火灾后的建筑且又无法联系到业主的应研究出办法。本次改造如何保护好现存本体。保证街巷风貌的完整，也应重点关注。

回复：根据专家意见，针对“对片区内发生火灾后的建筑且又无法联系到业主的”的情况将于后续实施方案中进一步确认。详见章节

3.1.2 及章节 5.1.4。

3、应进一步调查本片区的现状功能，预测未来功能变化并据此提出相对应的公建配套缺失及措施。若居住为主，宜完善其公服、教育民生方面的功能设施。

回复：根据专家意见，复核公众调查结果，对标完整社区建设要求，提出现状六类设施不同程度缺项的情况。项目总体方案提出“综合街区现状与产业发展需求，以中医、康养、适老、乐活为特色主题，打造4大功能区。”且“优化公共空间”及“优化公共服务设施优化”。详见章节 3.1.2 及章节 5.1.4。

4、应进一步研究风貌街巷的建筑作为仓储功能的利弊及改造的措施。

回复：按意见落实，项目提出现状建筑主要业态功能分析，提出了“风貌街巷的建筑作为仓储功能的利弊”分析，并提出了历史文保对象的保护活化改造措施。详见章节 3.1.2 及章节 5.1.4。

二、谭广文

1、需要全面完善该片区基础设施（水、防灾避险等）、交通停车设施等，解决周边停车难的问题，利于旅游开发。

回复：按意见落实，已于项目总体方案中完善上述内容。详见章节 5.1.4。

2、针对项目整体片区概念定位（规划定位），需要提供更加充分的依据，并具有一定的前瞻性。

回复：根据专家及专家组意见，项目从传统格局演变到街区肌理，再到历史文化价值与特色，进一步深化项目整体片区“广州中医文化核心展示地、商医回归的文商居混合街区、西关适老型健康街区典范”概念定位，并提出建立西关中医药健康服务生态系统区域联动概念，并提出了相应“历史保护、文化活化及提质民生”的规划目标。详见章节 5.1。

3、应当注意开辟、保留街区范围，以改善人居休憩环境。

回复：根据专家意见，结合项目规划定位，活化项目片区，提出“综合街区现状与产业发展需求，以中医、康养、适老、乐活为特色主题，打造 4 大功能区”，明确提出产业与居住功能区规划，完善公服配套及市政设施配套设施，可一定程度上改善人居休憩环境。详见章节 5.1.4。

4、需要明确一些重要指标，如人均公园绿地面积的规划目标。

回复：根据专家意见复核，后续将在实施方案中进一步明确相关指标。

三、蔡凌

1、明细和平中历史文化街区保护活化利用项目的建设目标，提出相应的建设思路和技术路线。

回复：根据专家及专家组意见，项目从传统格局演变到街区肌理，再到历史文化价值与特色，进一步深化项目整体片区“广州中医文化核心展示地、商医回归的文商居混合街区、西关适老型健康街区典范”

概念定位，并提出建立西关中医药健康服务生态系统区域联动概念，并提出了相应“历史保护、文化活化及提质民生”的规划目标。的详见章节 5.1。

2、建议“历史文化遗产保护”这一章节前置，细化历史文化价值分析，以此作为后续工程方案的基础。

回复：根据专家意见复核，细化了项目历史文化价值与特色分析，项目完善了现状历史文化街区内街屋、西关大屋、竹筒屋及一般民居的建筑风貌的主要特征情况，并根据建筑特征将历史文化街区内建筑风貌划分 4 类建筑风貌区，提出相应的整治措施，旨在保证街巷风貌的完整性。详见章节 3.1.3 及章节 5.1.4。

3、明确历史文化资源的数量和类型，以便分类施策。

回复：根据专家意见，已根据现状历史文保对象进行复核，明确了历史文化资源的数量和类型。详见章节 3.1.3，章节 5.2，章节 5.3 及章节 8.3。

4、细化活化利用方案内容，与城市发展和民生问题紧密结合。

回复：根据专家意见，项目进一步深化了整体片区概念定位及规划目标，在总体方案中明确提出产业与居住功能区规划，完善公服配套及市政设施配套设施。详见章节 5.1.4。

四、刘崇斌

1、参照相关政策和摸查征询意见，合理调整改造内容和标准。

回复：根据专家意见，根据项目进一步深化总体方案，复核了项

目改造内容及标准。

2、完善估算开项特征描述，参照周边同类项目标准校核部分主要项目单价，如：建筑本体修缮、室内整饰整治、结构加固、屋面防水、外墙、地面、采光窗、道路、绿化等。

回复：根据专家意见，已复核相关开项的单价。

3、校核施工期间保护方案，开项的合理性及费用。

回复：根据专家意见，已复核施工期间保护方案开项相关内容。

4、复核文化遗产影响评估、房屋鉴定、土地费用相关等工程建设其他费用。

回复：根据专家意见，已复核相关二类费用。

5、预备费估算说明中表述为5%，与估算表计取8%不符。

回复：根据专家意见，已复核调整相关表述。

五、史小予

专家史小予意见详见专家组意见。

附件一：专家评审会意见

1、专家组意见

《和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》评审会 专家组意见

受荔湾区发改局委托，由区城市更新建设项目管理中心主持，于2022年4月6日在广州市荔湾区宝源路93号9楼会议室组织召开了广东省建筑设计研究院有限公司编制的《和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》（以下简称《可研报告》）专家评审会。会议邀请了城市规划与设计、建筑、文保、风景园林、工程造价等专业的五位专家组成专家组（名单附后），并邀请区发改局、区科工信局、区财政局、规划资源荔湾分局、区住建园林局、区水务局、区卫生健康局、区教育局、区文广旅体局、区商务投促局、区城管执法局、区消防大队、区应急管理局、生态环境荔湾分局、荔湾交警大队、荔湾供电局、华林街道办事处、岭南街道办事处等单位参加会议，到会单位代表发表了意见及建议。

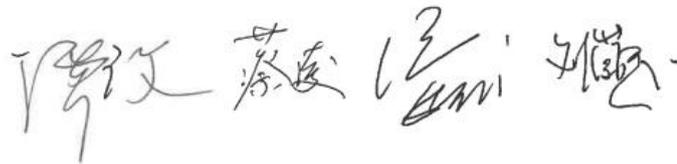
专家组踏勘了现场并听取了编制单位对《可研报告》的介绍，认真审阅了《可研报告》的全部内容，经充分讨论，专家组认为《可研报告》编制依据较充分，编制内容基本完整，编制深度基本符合相关要求，同意该《可研报告》通过评审。并提出以下意见：

- 1、加强活化利用总体目标和思路的阐述，清晰历史文化遗产名单目录的分布位置，加强与相关部门的对接；
- 2、项目基础设施、环境提升、产业策划配置应与和平中历史文化街区保护活化利用的目标、定位相匹配；

- 3、重点关注沿街建筑立面整治，并与街巷整体风格协调；
 - 4、进一步校核项目投资估算开项及单价，合理调整项目总投资。
- 其他详见专家个人意见。

专家组组长：

专家组成员：



2022年4月6日

2、专家个人意见

与会专家意见表

时间：2022-4-6

| | | | |
|--|-------------------------------|------|--------------------------------------|
| 项目名称 | 《和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》评审会 | | |
| 建设单位 | 广州市荔湾区城市更新建设项目建设管理中心 | 会议地址 | 荔湾区城市更新建设项目建设管理中心（广州市荔湾区宝源路93号）9楼会议室 |
| 专家姓名 | 刘崇武 | 工作单位 | 广东省国际工程咨询有限公司 |
| 职务/职称 | 高工 | 联系电话 | 13728017633 |
| <p>1、可研报告章节较齐全，投资估算编制依据较合理，编制深度基本符合要求。</p> <p>2、参照相关政策 and 摸查征询意见合理调整改造内容和标准。</p> <p>3、实质估算开项特征描述，参照周边同类项目标准较核部分项目单价。 如：建筑木材修缮、室内整饰整治、结构加固、屋面防水、外墙、地面、^之道路、绿化等。</p> <p>4、核核施工期间保护方案开项的合理性及费用。</p> <p>5、复核文化遗产影响评估、房屋鉴定、土地使用相关等工程建设其他费用。</p> <p>6、预备费估算说明中表述为5%与估算表计取为8%不符。</p> <p style="text-align: right;">刘崇武</p> | | | |

与会专家意见表

时间：2022-4-6

| | | | |
|---|-------------------------------|------|------------------------------------|
| 项目名称 | 《和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》评审会 | | |
| 建设单位 | 广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心 | 会议地址 | 荔湾区城市更新建设项目管理中心（广州市荔湾区宝源路93号）9楼会议室 |
| 专家姓名 | 江波 | 工作单位 | 广州普邦园林股份有限公司 |
| 职务/职称 | 首席专家，教授 | 联系电话 | 13903069469 |
| <p>通过审阅本可行性研究报告，经过报告，经会议了解和平中历史文化街区保护现状的现状及。原规划方案可行性研究报告，并对现状，提出意见、优化建议。</p> <p>改善活化需要关注的问题：</p> <p>① 需要全面完善该片区的基础设施（如排水，防灾避险等）交通引导设施等，解决周边停车难的问题，利于发展。</p> <p>② 需要对项目整体片区概念定位（规划定位），需要提供更多之数据依据，并具有一定的前瞻性。</p> <p>③ 应当注重开辟、保留街面花园，以改善片区休憩环境。</p> <p>④ 需要明确一些重要节点，如公园绿地节点、规划节点。</p> | | | |

江波

与会专家意见表

时间：2022-4-6

| | | | |
|---|-------------------------------|------|------------------------------------|
| 项目名称 | 《和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》评审会 | | |
| 建设单位 | 广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心 | 会议地址 | 荔湾区城市更新建设项目管理中心（广州市荔湾区宝源路93号）9楼会议室 |
| 专家姓名 | 蔡凌 | 工作单位 | 广东省文物考古研究院 |
| 职务/职称 | 副教授 | 联系电话 | 13570446508 |
| <p>1. 明晰和平中历史文化街区保护活化利用项目的建设目标，提出相应的建设思路及技术路线。</p> <p>2. 建议“历史文化遗存保护”一章前置，细化历史文化价值分析，以此作为后续工程方案的基础。</p> <p>3. 明确历史文化资源的数量和类型，以便分类施策。</p> <p>4. 细化活化利用方案内容，与城市发展和民生问题紧密结合。</p> <p style="text-align: right;">蔡凌 2022.4.6</p> | | | |

与会专家意见表

时间：2022-4-6

| | | | |
|---|-------------------------------|------|------------------------------------|
| 项目名称 | 《和平中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》评审会 | | |
| 建设单位 | 广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心 | 会议地址 | 荔湾区城市更新建设项目管理中心（广州市荔湾区宝源路93号）9楼会议室 |
| 专家姓名 | 潘忠斌 | 工作单位 | 市规划院 |
| 职务/职称 | 教高 | 联系电话 | 13312878833 |
| <p>该片区的可研报告内容齐全，调研较充分，有一定的特色。建议：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 该片区被三条街分割为五片区，巷与巷之间难成体系，而形成街巷空间。如何使街巷建筑空间形成有机体是本区改造提升的重点应关注。 2. 对片区内发生大灾后的建筑且无法继承到世界的应研究出办法。本次改造如何保护好现状体系，将现街巷风貌的完整，尤为重要。 3. 应进一步调查本片区的现状功能，预测未来功能变化并据此提出相对应的公建配套设施及措施。若居住为主，宜完善其公建服务、教育、医疗等的功能设施。 4. 应进一步研究风貌街巷的建筑作为仓储功能的利弊，及改造的措施。 | | | |