

金花街三甫社区微改造项目

# 可行性研究报告

广东省国际工程咨询有限公司

二〇二三年十二月

# 金花街三甫社区微改造项目

## 可行性研究报告

项目负责人 李宝中

技术负责人 刘永锋

法定代表人 蒋主浮

广东省国际工程咨询有限公司

二〇二三年十二月



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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



## 编制人员

主要参加人员	殷文文	工 程 师
	涂振宇	工 程 师
	杨 锋	咨询工程师（投资）
	吉诗敏	工 程 师
	孙 馥	博 士
	张 蓉	工 程 师
	邓知行	助理工程师
校 核	李宝中	高级经济师
		一级造价师
		咨询工程师（投资）
审 核	张李明	高级工程师
		高级经济师
		咨询工程师（投资）
审 定	谭志刚	高级经济师

专家评审意见响应表

序号	评估意见	可研编制单位对修改意见响应情况	
		修改章节	修改情况
专家组意见			
1	补充完善编制依据及设计依据	章节 1.3 章节 5.1.1	已补充相关规范文件
2	补充完善居民年龄分布情况完善社区功能设施	章节 3.1.1	已补充完善相关内容
3	深挖历史文化资源，提炼元素融入到方案设计，完善方案描述	章节 2.3.3 章节 3.1.1 章节 5.1	已补充完善相关内容
4	补充完善树木保护专篇调查统计数据	章节第十章	已补充完善相关内容
5	复核投资估算工程费用，补充完善工程建设其他费用	章节 1.1.5 章节 7.1.3 章节附表 1	已补充完善相关内容
专家个人意见			
专家一			
1	1、补充《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021，《园林绿化工程项目规范》GB55014-2021 相关规范	章节 1.3 章节 5.1.1	已补充相关规范文件
2	建议补充居民的年龄分布情况，根据不同年龄层的需要完善社区功能设施	章节 3.1.1	已补充完善相关内容
3	深挖项目内的历史文化资源，进而提炼元素融入到方案设计	章节 2.3.3 章节 3.1.1 章节 5.1	已补充完善相关内容
4	补充对无障碍设施，适老化设施，小区道路及地面铺装、围墙、小区入口、公共空间、小区绿化的情况具体分析，根据不同情况有针对性的改造设施和改造方案，补充改造方案、规模、材料等	章节 3.1.1 章节 5.1	已补充完善相关内容
5	完善树木保护专篇	章节第十章	已补充完善相关内容
专家二			
1	楼栋“三线”整治费用建议参考《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》内的计算标准	章节附表 1	已修改完善相关内容

2	工程建设其他费用补充计算改造后的测量测绘费及场地准备及临时设施费、文物保护措施费	章节附表 1	1.测量测绘费已在勘察费中考虑，不另外计取； 2.场地准备及临时设施费已补充，按工程费用的 0.5% 估列； 3.项目范围内存在文物保护单位，增加文物影响评价费。
3	由于本项目为微改造项目，建议项目预备费按 8% 计算	章节附表 1	根据《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》，基本预备费以建筑安装工程费与工程建设其他费之和为计算基数，费率按 5%~8% 取定。已按意见修改完善。
专家三			
1	对改造施工技术描述需详细，比如地面、墙面	章节 5.1	已修改完善
2	公共卫生间是否安排	/	受场地限制，项目范围内暂无条件增设公共卫生间
3	社区急救设施是否安排	章节 5.1.5.1 章节附表 1	项目已考虑增设急救设施
4	智慧化社区	章节 5.1.5.2	项目已考虑智慧化社区改造
专家四			
1	补充完善电气、监控工程设计规范依据	章节 1.3 章节 5.1.1	已补充相关规范文件
2	照明改造接入现状补充，核实供电条件	章节 5.1.4.4	新增用电较少，现状供电条件可以满足
3	视频监控改造接入现有系统，需提升后台数据存储	章节 5.1.3.20	已补充完善相关内容
专家五			
1	5.1.3.5 楼栋消防设施图 5.1-5 楼栋消防改造意向图。 建议补充：在消防栓箱面贴上消防栓操作指引图。	章节 5.1.3.5	已补充完善相关内容
2	勘察现场片区，补充在片区内能满足消防车进行救援的车道标示，并交标示图给街道或所属消防救援中队。	章节 5.1.3.12	已补充完善相关内容

## 目 录

第一章	概述	1
1.1	项目概况	1
1.2	单位概况	3
1.3	编制依据	5
1.4	主要结论和建议	7
第二章	项目建设背景和必要性	10
2.1	项目建设背景	10
2.2	规划政策符合性	11
2.3	项目建设必要性	12
第三章	项目需求分析与产出方案	18
3.1	需求分析	18
3.2	建设内容和规模	27
3.3	项目产出方案	29
第四章	项目选址与要素保障	30
4.1	选址分析	30
4.2	建设条件	31
4.3	要素保障分析	33
第五章	项目建设方案	35
5.1	工程方案	35
5.2	海绵城市专篇	54
5.3	建设管理方案	62

第六章	项目运营方案 .....	70
6.1	运营模式选择 .....	70
6.2	安全保障方案 .....	70
6.3	绩效管理方案 .....	76
第七章	项目投融资与财务方案 .....	78
7.1	投资估算 .....	78
7.2	融资方案 .....	79
7.3	财务可持续性分析 .....	79
第八章	项目影响效果分析 .....	80
8.1	经济影响分析 .....	80
8.2	社会影响分析 .....	80
8.3	生态环境影响分析 .....	82
8.4	资源和能源利用效果分析 .....	86
8.5	碳达峰碳中和分析 .....	87
第九章	项目风险管控方案 .....	88
9.1	风险识别与评价 .....	88
9.2	风险管控方案 .....	90
9.3	风险应急预案 .....	92
第十章	树木保护专章 .....	94
10.1	编制依据 .....	94
10.2	调查内容与方法 .....	94
10.3	资源状况分析 .....	95

10.4	树木保护规划总平面图 .....	100
10.5	树木保护方案 .....	100
10.6	建议.....	102
第十一章	文化文物设施保护利用专章 .....	103
11.1	编制依据 .....	103
11.2	项目范围内文化文物设施情况 .....	104
11.3	文化文物设施保护利用情况 .....	106
11.4	文化文物设施保护方案 .....	106
第十二章	研究结论与建议 .....	107
12.1	主要研究结论 .....	107
12.2	建议.....	108
第十三章	附表附件 .....	109
	附表 1：投资估算表 .....	109
	附件 1：项目评估表 .....	114
	附件 2：居民问卷调查汇总表 .....	117

# 第一章 概述

## 1.1 项目概况

### 1.1.1 项目名称

金花街三甫社区微改造项目

### 1.1.2 建设地点

本项目位于广州市荔湾区金花街道三甫社区，改造范围东起人民北路，西至光复北路，南起中山七路，北至西华路。

本项目改造主要以建筑年代为 2000 年以前的建筑为主，项目范围内涉及的商业建筑、以及 2000 年后新建的住宅不纳入改造范围。

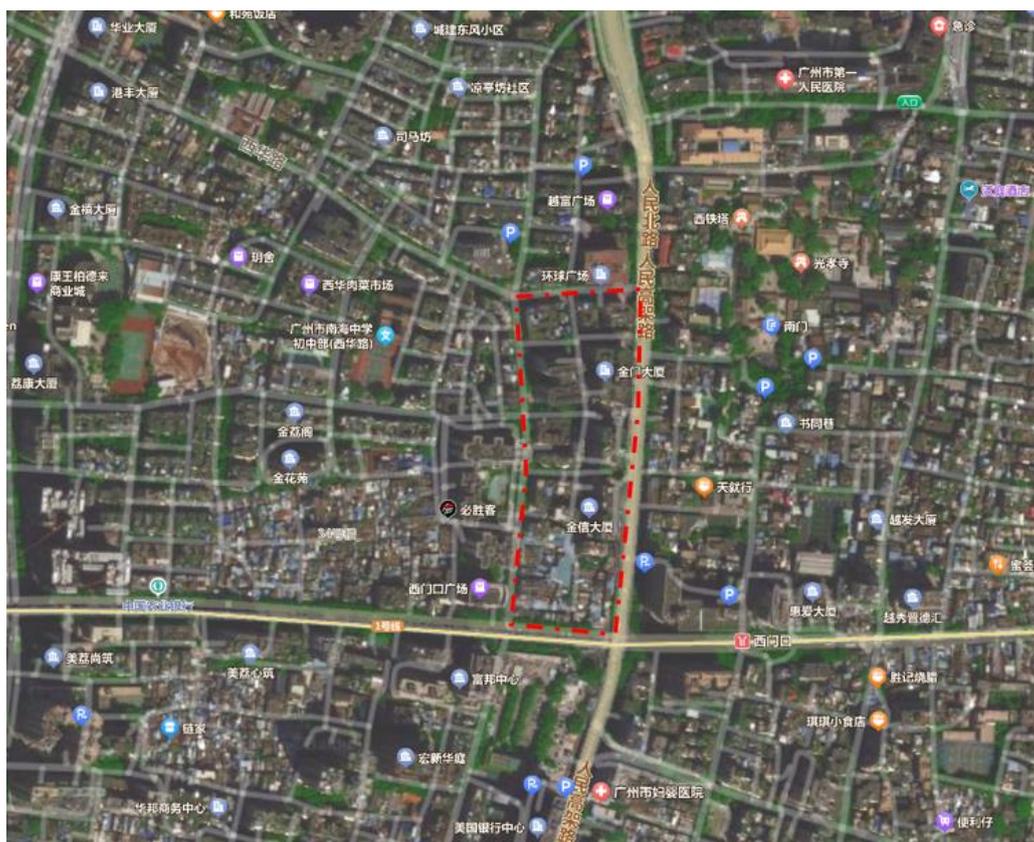


图 1.1-1 项目地理位置图

### 1.1.3 建设工期

按照建设单位的规划设想要求，充分考虑实际操作的可行性与经济性，本项目计划在 26 个月内完成。具体建设进度初步计划如下：

2023 年 11 月~2023 年 12 月：完成现场勘查、基础数据调查、实施方案编制和审批、可行性研究报告编制和审批等工作，工期 2 个月；

2024 年 1 月~2024 年 5 月：开展设计工作、施工招标工作，工期 5 个月；

2024 年 6 月~2025 年 11 月：进行工程施工，工期 18 个月；

2025 年 12 月：完成场地的清理及竣工验收工作，工期 1 个月。

### 1.1.4 建设内容及规模

本项目微改造主要涉及金花街道三甫社区，改造范围用地面积 3.85 公顷。根据《广州市老旧小区改造内容及标准指引》文件，本项目改造内容包括建筑本体共用部分及小区公共部分，其中基础类项目 21 项，完善类项目 11 项，提升类项目 4 项。具体改造内容包括维修楼栋门、更换楼道照明、修缮楼道、维修化粪池、维修道路、修缮围墙、“三线”整治、改造小区公共空间等，详细建设内容及规模详见表 3.2-1。

### 1.1.5 投资规模和资金来源

#### 1、投资规模

本项目总投资 4689.81 万元，其中：工程费用 3728.51 万元，工程建设其他费用 613.91 万元，基本预备费 347.39 万元。

#### 2、资金来源

项目资金来源为财政资金。

### 1.1.6 建设模式

本项目为微改造项目，综合技术管理要求高，项目计划采用 epc 模式。

## 1.2 单位概况

本项目建设单位是广州市荔湾区人民政府金花街道办事处。主要职责如下：

1、宣传贯彻落实党和国家各项方针政策和法律法规，执行上级的决议、决定。研究决定街道党的建设、公共服务、公共管理、公共安全等方面的重大问题，及时向区委、区政府报告辖区有关情况、反映问题、提出意见建议

2、落实基层党建工作责任制。加强街道党工委自身建设和基层党组织建设。统筹协调辖区内各领域党建工作，整合调动各类党建资源;统筹推进和抓好社区党建、驻区单位党建、新兴领域党建有效融合。对党员进行教育、管理、监督和服务，做好经常性的发展党员工作。

3、落实全面从严治党主体责任，全面推进辖区党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中。开展党风廉政建设和反腐败工作。

4、讨论并决定本街道“三重一大”问题，统筹协调辖区单位和组织，团结、组织党内外干部和群众，抓好上级决策部署的组织实施和督促落实。

5、坚持党管干部的原则，按照干部管理权限，负责干部的教育、

选拔、管理和监督工作。贯彻党管人才原则，按照党中央和上级党组织关于人才工作的重要决策部署，加强人才队伍建设。负责对居民委员会工作人员的教育和管理。按照有关要求协助管理有关部门派驻街道机构的干部，对派驻街道机构工作考核、负责人任免以及人员的考核、提拔晋升提出意见。统筹各类编外人员的日常管理。

6、领导本街道的意识形态工作、思想政治工作、基层民主政治建设和精神文明建设，把思想道德建设、文化建设与社区建设和管理结合起来，广泛开展群众性的精神文明创建活动，提高广大党员、群众的思想政治素质和科学文化素质，坚持思想政治工作与关心群众生活、解决群众实际问题相结合，努力创造良好的社会环境。宣传和贯彻党的统战政策，做好党的统战工作。

7、完善党领导下的基层社会治理体系，提高基层自治水平。动员辖区内各类单位、社会组织和居民等社会力量参与社会治理。依法支持、指导和帮助居民委员会开展组织建设、制度建设和其他工作，发挥居民委员会的群众自治组织作用，依法协助民政部门开展居民委员会的选举工作，依法保障居民委员会在居民区的自治权利，为居民委员会的正常办公提供必要条件。

8、统筹负责辖区综合治理工作。负责协调组织辖区内社会治安综合治理、平安建设、人民调解、维护社会稳定工作。收集辖区内居民反映的问题，受理居民来信来访，及时向区委、区政府反映辖区内居民和单位的意见和要求，组织、协助或督促有关部门解决。负责出租屋和来穗人员的管理和服务工作。

9、统筹负责辖区公共服务工作。根据经济社会发展规划，制定

社区服务发展规划，建立、健全社区服务设施，合理配置社区服务资源，适应社区居民多层次的服务需求。协助有关部门做好社会救助、社会保障和社会福利工作。负责组织和引导社区教育、科普、文化、体育、卫生健康等工作。组织社区志愿服务队伍，动员和引导单位、居民兴办社区服务事业，开展便民利民的系列服务。依法负责人口与计划生育工作，贯彻落实人口与计划生育实施方案。

### 1.3 编制依据

#### 一、有关政策文件及规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）；
2. 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
3. 《中共广州市委广州市人民政府关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》；
4. 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；
5. 《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》；
6. 《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号文）；
7. 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
8. 《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）；
9. 《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远

景目标纲要》;

10. 《广州市荔湾区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》;
11. 《广州市城市总体规划（2017-2035年）（草案）》;
12. 《广州市城乡规划技术规定》;
13. 《广州市“三规合一”规划》;
14. 《广州市旧城更新改造规划纲要》;
15. 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33号）;
16. 《广州市老旧小区微改造设计导则》;
17. 《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市“三线”整治工作实施方案的通知》（穗建环境〔2020〕6号）;
18. 《市城市更新局关于加强和改进老旧小区微改造工作的通知》（穗更新函〔2017〕578号）;
19. 《市城市更新局关于进一步规范老旧小区微改造项目批复有关事项的通知》（穗更新函〔2017〕959号）;
20. 《广州市荔湾区人民政府办公室关于报送广州市荔湾区老旧小区改造(2021-2025年)工作实施方案》;
21. 国家和地方的有关政策及法规。

## 二、设计标准、规范及其他

1. 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023年版）》;
2. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》;
3. 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28号）;

4. 《国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定》  
(国务院令第 682 号);
5. 《民用建筑通用规范》(GB55031-2022);
6. 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018);
7. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019-2021);
8. 《园林绿化工程项目规范》(GB55014-2021);
9. 《电力系统视频监控系统设计规程》(DL/T 5588-2021);
10. 《电力监控系统设备及软件网络安全技术要求》(DL/T 2337-2021);
11. 《城市道路工程设计规范(2016年版)》(CJJ37-2012);
12. 《城镇道路路面设计规范》(CJJ169-2012);
13. 《室外排水设计标准》(GB50014-2021);
14. 《建筑给水排水建设标准》(GB50015-2019);
15. 《广州市老旧小区微改造设计导则》;
16. 国家规定的建筑、环保、节能、用水等相关标准;
17. 委托人提供的其他有关基础资料、技术资料;
18. 编制人员调研资料等。

## 1.4 主要结论和建议

### 1.4.1 主要结论

#### 1、建设必要性

项目符合相关政策和规划的要求,有利于进一步加快城市的可持续发展,是落实微改造城市更新方式的重大实践,有利于历史文化保护,有利于提升小区人居环境。

## 2、要素保障性

本项目为老旧小区改造项目，为原址改造，不涉及新增建设用地，不涉及用地性质改变，不涉及征地拆迁，不涉及环境敏感区，不涉及生态保护红线，项目建设要素保障性较强。

## 3、工程可行性

本项目为原址改造，场址位于城区，场址周边基础设施较为完备，交通较为便利，具备施工场地和供电、供水、运输等条件，完全满足项目建设的施工需求。具备满足生产生活要求的医疗卫生设施，生活服务设施，消防设施及安全监控系统配套设施，满足项目开展需求。经对建设方案初步论证，本项目的建设内容可行。

## 4、运营有效性

项目后期引入物业或业主委员会进行运营管理，项目可有效运营维护。

## 5、财务合理性

项目总投资为 4689.81 万元，从项目的建设规模角度而言，项目的投资规模是合理的。

## 6、影响可持续性

本项目为老旧小区微改造，投入运营后不新增污染源，污染源主要在施工期间产生，加强施工期间管理能有效降低污染源排放，不会对周围环境产生明显影响，对所在地区的环境质量也不会造成明显影响，对生态环境影响持续短。

项目改造后可有效改善人居环境，提升居民生活品质，社会效益影响具有可持续性。

## 7、风险可控性。

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

综上所述，本项目建设目标明确，建设规模合理，可实施性强，符合土地利用总体规划，符合广州市整体城市规划、符合城市发展，建设工程技术问题完全可以解决。项目总体可行。

### 1.4.2 建议

1、项目具有良好的社会效益，建议有关部门给予大力支持并推进项目的建设，早日发挥项目应有的效益。

2、项目在实施各阶段应充分听取各方意见，避免实施过程中产生重大社会矛盾和风险。

## 第二章 项目建设背景和必要性

### 2.1 项目建设背景

2016年1月1日起施行的《广州市城市更新办法》(市政府令第134号)提出,改变过去以全面改造(拆除重建)为主的改造方式,探索“微改造”模式,将其作为与全面改造并重的城市更新方式。根据《广州市城市更新局关于印发<广州市老旧小区微改造实施方案>的通知》(穗更新字〔2016〕81号)改造任务,重点推进全市779个功能配套不全、建设标准不高、设施设备陈旧、基础设施老化、环境较差的老旧小区微改造。

2021年1月,《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》提出,2021年,全省开工改造不少于1300个城镇老旧小区,惠及超过25万户居民,基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制;到“十四五”期末,基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务,有条件的地区力争完成2005年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

本项目场址位于广州市荔湾区金花街道三甫社区,项目已被纳入2024年荔湾区老旧小区微改造新开工项目。结合国家、广州市和荔湾区对于城市更新改造的规定,以及相关工作计划、文件的要求,为了进一步推进广州市区内的老旧社区更新改造,需要通过建筑活化、外观整饰、业态提升,为老旧社区重新注入活力,从而提升居民幸福感,为全面推广老旧小区微改造工作提供示范作用。

## 2.2 规划政策符合性

### 2.2.1 《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》

《意见》提出：按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。2021年，全省开工改造不少于1300个城镇老旧小区，惠及超过25万户居民，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成2005年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

本项目改造涉及建筑均为2000年底前建成，建筑本体及人居环境较差，小区基础设施老旧，属于老旧小区改造对象，项目建设符合关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见的要求。

### 2.2.2 《广州市老旧小区改造工作实施方案》

《方案》提出：新时期老旧小区改造要健全居民群众参与机制、调动各方参与，完善社会治理体系，在实现城市人居品质提升的基础上挖掘文化资源，提升产业活力，向提升城市综合实力迈进。强化顶层设计，建立健全老旧小区改造工作机制，全面摸排2000年底前建成的老旧小区，按照“细分阶段、动态管理”原则，以混合改造“留、改、拆、建”为创新点和突破口，与旧城改造相结合实现有机更新，持续为“老”城市注入“新”活力。

本项目改造涉及建筑均为2000年底前建成，项目建设充分征求居民意见，消除居住安全隐患，完善各种生活设施，改善居民的生活条件，增强居民幸福感，项目建设符合广州市老旧小区改造工作实施方案的要求。

### 2.2.3 《广州市荔湾区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

《规划》提出：荔湾作为广州高质量发展的重要支撑点、核心功能区，在全市发展大局中要脱颖而出，成为重要增长极，助力全省顺利实现总定位总目标。城区环境面貌更加现代化，城市更新工作取得决定性成果并向更高水平升级，智慧城市建设达到较高水准，人与人、人与自然和谐共生格局和绿色生产生活方式基本形成，“一江两岸、百里河涌”的优美生态环境展现强大吸引力。文化荔湾更具魅力活力，精神文明与物质文明更加协调，岭南优秀传统文化发扬光大，文化软实力、城区文明程度和居民文明素养显著提高。人民生活更加幸福美好，幸福荔湾建设达到更高水平，广大群众平等参与、平等发展权利得到充分保障，人的全面发展、全区人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

本项目的建设可以显著优化人居环境，提升城市品质，符合荔湾区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标。

## 2.3 项目建设必要性

### 2.3.1 项目建设有利于进一步加快城市的可持续发展

城市的可持续发展是实现人类可持续发展目标的重心和焦点，也是科学发展观对城市发展的要求。随着科技进步和经济全球化的迅猛发展，我国城市经济在取得辉煌成就的同时，其生存与发展也面临着人口过度膨胀、资源严重缺乏和环境日益恶化等越来越严峻的挑战。走可持续发展之路，是当前必须要重视的问题。

我国现处于城市化的加速阶段，一线城市已实行新增土地供应

总量控制，新增建设用地越来越少，面对日益紧张的土地资源和沉重的环境压力，中央城市工作会议提出要树立“精明增长”、“紧凑城市”的理念，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。面对城市发展思路的转变，这就需要通过大规模城市更新来对存量空间资源进行潜力挖掘和优化调整，通过优化城市空间结构、提升城市环境、凸显城市文化等方面着手，盘活有限的土地资源，为城市注入新的活力、为产业提供发展空间，从而实现城市“质”的转变。当前，可持续发展理念逐步深入人心，许多城市建设都将可持续发展理念融入建设当中。城市更新是城市功能的重新定位，也是城市动能的重新发现。在城市规模有限的背景下，我国大城市已从增量时代进入存量时代，这也意味着城市更新将成为城市发展的新增长点。

荔湾区处于城市中心的关键位置，却又存在道路破损、“三线”凌乱、排水管网堵塞、车辆乱停乱放、垃圾随意乱放等脏、乱、差问题，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。为此，对城市老旧小区进行城市更新改造势在必行。

本项目位于荔湾区三甫社区，通过进行微改造，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。

### 2.3.2 项目建设符合城市发展与更新的趋势，是落实微改造城市更新方式的重大实践

近年来，随着广州市城市建设的不断发展，其可建设用地匮乏，空间承载力逼近极限，城中村历史遗留问题严峻、教育等配套设施压力持续加大，交通、市政基础支撑能力承受考验，城市更新需求迫在眉睫。通过旧城改造实现城市更新，面临着旧城居住环境改善和历史文化保护的双重任务，社会经济的发展要求在“脱胎换骨”的同时保育旧城的灵魂，成为未来城市工作的头号难题。提升城市品质，让生活在城市里的人更幸福，是广州城市更新工作的出发点和落脚点。

2015年12月9日，广州市城市更新局发布了城市更新1+3系列文件，即《广州市城市更新办法》及其配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》《广州市旧厂房更新实施办法》《广州市旧城镇更新实施办法》，并于2016年1月1日施行。《广州市城市更新办法》提出了城市更新方式包括全面改造和微改造方式，改变了过去以全面改造（拆除重建）为主的改造方式，积极探索“微改造”模式，将其作为与全面改造并重的城市更新方式。微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法实施的更新方式，主要适用于建成区中对城市整体格局影响不大，但现状用地功能与周边发展存在矛盾、用地效率低、人居环境差的地块。

2021年，广州市人民政府办公厅印发的《广州市老旧社区改造工作实施方案》提出了明确的工作目标，到2025年底，基本完成

2000 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。同时，明确老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类、统筹类。基础类要发挥财政资金主导作用，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；提升类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。同时，广州市住房和城乡建设局发布《广州市老旧小区改造内容及标准指引》，对老旧小区改造内容进一步细化，并明确了建设标准。

本项目存在楼道墙面剥落或破损、路面破损、三线混乱、公共设施老化等问题，依据广州市城市更新政策，在保持整体建筑物风格的前提下对建筑局部进行修缮，对公共设施进行整治提升，满足居民安全需求和基本生活需求，改善社区人居环境。项目的建设将为广州市城市更新工作起到积极示范作用，符合城市更新与发展的趋势，是城市更新微改造的一次重大实践。

### **2.3.3 项目建设有利于历史文化保护，焕发活力**

城市更新微改造的概念将告别大拆大建的模式，将历史文化保护提到了非常重要的位置。城市更新应当坚持历史文化保护，延续历史文化传承，维护城市脉络肌理，塑造特色城市风貌，提升历史文化名城魅力。城市更新还应当根据不同地域文化特色，挖掘和展示名城、名镇、名村和历史街区、旧村落、历史建筑等文化要素和文化内涵，传承城市历史，发挥历史建筑的展示和利用功能，实现历史文化产业保护与城市更新和谐共融、协调发展。

2022 年 1 月 7 日广州市委书记林克庆、市长郭永航调研荔湾区时强调，“坚定千年城市文化自信，倍加珍惜 2200 多年积淀的文化

养分，倍加珍惜千年商都的美誉，倍加珍惜历史文化名城的荣光，做到敬畏历史、敬畏文化、敬畏生态，做好城市建设“精”和“细”的文章”。

2022年2月14日广东省委书记李希、省长王伟中调研广州市时强调，“要以对历史和文化高度负责的态度，用‘绣花’功夫做好历史街区的保护利用，深度挖掘蕴含其中的文化资源，让历史与现代在街区保护提升中相得益彰”。

本次微改造项目通过对历史文化资源、公共服务配套、民生问题等情况的梳理，考虑居民改造意愿，采用与陈家祠、西门翁城等资源互动方式，延续文化氛围，促进历史文化连片活化。通过本次微改造项目建设，将更好地保护其原有的文化元素，让代表岭南文化、广州文化的元素得到很好的培育、释放、改造、升华，并带动传统岭南文化的发展，有利于促进荔湾区的历史文化保护工作，激活产业活力，从而促进荔湾区综合实力的提升。

#### **2.3.4 项目建设有利于提升人居环境**

加强精细化品质化管理，打造干净整洁平安有序环境作为社区管理的重点工作之一，组织实施社区微改造工程，有助于优化老旧社区人居环境，推进干净整洁平安有序城市环境建设，促进文化繁荣发展，维护社会和谐稳定，持续增进民生福祉，实现全面建成小康社会的目标。

本项目以改善人居环境，重塑街区活力，实现干净、整洁、平安、有序的社区居住环境，提升老城区品质，缔造幸福社区作为改造目标，通过楼道修缮、适老化设施改造、消防设施完善、道路维

修、增设社区照明及监控设施等措施进行微改造，优化房屋建筑本体和社区公共区域，从而提升周边人居环境及公共空间景观，为片区居民提供一个环境优美、设施齐全的活动区域。同时，本项目通过完善片区内的公共设施，全面提升全社区的基本社区服务能力，有效的注入更高质量的公共服务，最终满足居民基本生活需求、身心安全需求、身心愉悦需求、健身康体需求，构建社区认同感归属感，项目建设是改善老旧小区居住条件的重要民生措施的迫切需要，也是一项重要的民心工程。

综上所述，项目符合相关政策和规划的要求，有利于进一步加快城市的可持续发展，是落实微改造城市更新方式的重大实践，有利于历史文化保护，有利于提升小区人居环境，因此项目建设是必要的。

## 第三章 项目需求分析与产出方案

### 3.1 需求分析

#### 3.1.1 项目现状及存在问题

##### 1、社区基本情况

本项目位于广州市荔湾区金花街道，改造主要涉及三甫社区，改造范围东起人民北路，西至光复北路，南起中山七路，北至西华路。改造用地面积约 3.85 公顷，居民户数共 1082 户。根据对居民年龄分布情况分析，69 岁以上老年人占比 19%，46 岁以上中老年占比 52%，老年人群体对无障碍设施、适老化设施、地面铺装、照明设施、公共交往空间、休憩设施等需求较高。

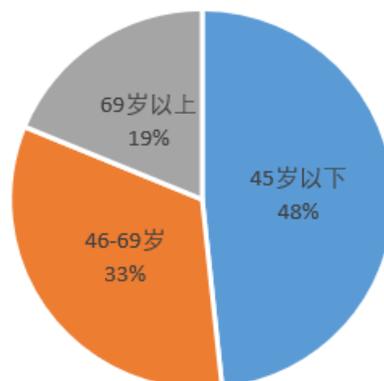


图 3.1-1 社区居民年龄分布情况图

项目范围内建筑功能业态包括住宅、商铺、公服等，改造涉及建筑年代为 2000 年以前，建筑结构为钢筋混凝土结构，整体建筑品质不高。

本项目周边有广州市文物保护单位西门瓮城遗址，西门瓮城遗址位于广州市越秀区与荔湾区交界中山七路与人民中路交汇处，始建于明代，是广州府城西城门瓮城的一部分。西门瓮城遗址是迄今

发现保存较好的明代西城墙基址，具有较高价值。

本项目局部与西关瓮城城市历史文化区重合，跟据广州印发的《岭南文化中心区（荔湾片区）发展规划（2019-2025年）》，荔湾将以西关历史城区为核心，活化利用历史街区、建筑，保护开发岭南传统非物质文化遗产，深入挖掘博物馆文化，重点发展荔枝湾、恩宁路、陈家祠、沙面、十三行、上下九、西门瓮城等七大特色功能区，构建文化创意产业、文商旅融合两大组团，打造“一核七区”岭南文化传统风貌传承展示区。

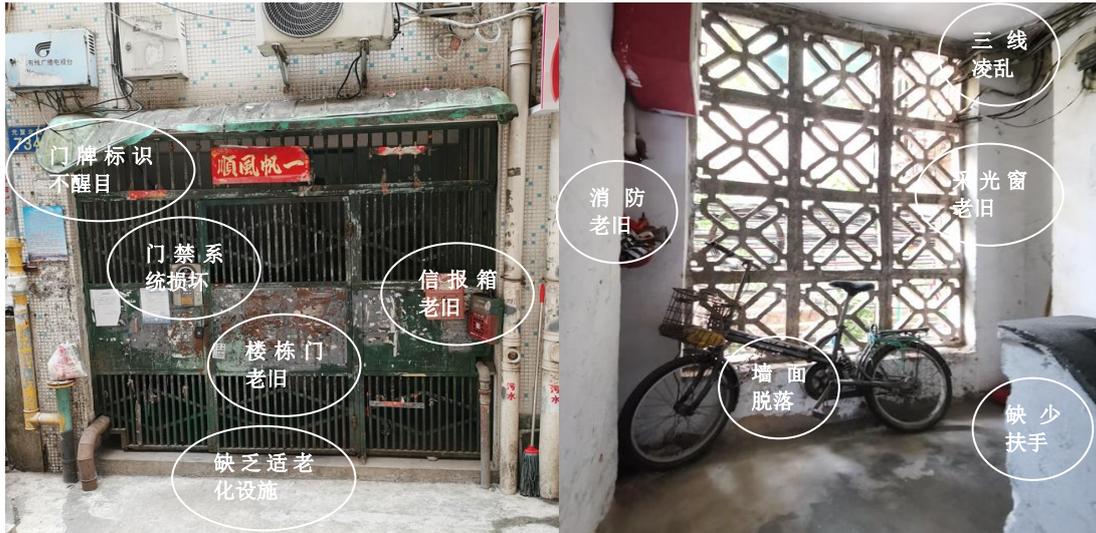
本次改造色彩、风格等应注意贴合西关瓮城、岭南文化元素，展现特色岭南文化传统风貌。

### 3、建筑本体共用部分主要存在问题

楼栋门老旧破损、门禁系统损坏或缺失、楼道内照明灯具老旧、楼道面层空鼓脱落、缺少扶手、楼道“三线”凌乱、楼栋消防设施老旧缺乏、排水设施老旧渗漏、化粪池老旧堵塞、外墙面层空鼓破损、公用采光窗老旧缺失、防盗网老旧破损、缺少适老化设施、遮阳篷老旧破损、空调机位老旧凌乱、信报箱缺乏、楼栋门牌标识辨识度不高。

### 4、小区公共部分主要存在问题

缺少无障碍设施、人行安全设施缺失、道路破损、垃圾分类收集设施缺乏、排水管网老旧堵塞、监控设施缺乏、围墙老旧、“三线”凌乱、小区照明数量较少、公共晾晒设施缺乏、公共空间杂乱、绿化缺乏、小区入口缺乏标志性、引导性、非机动车停车位缺乏、信息宣传栏较少、公房闲置。





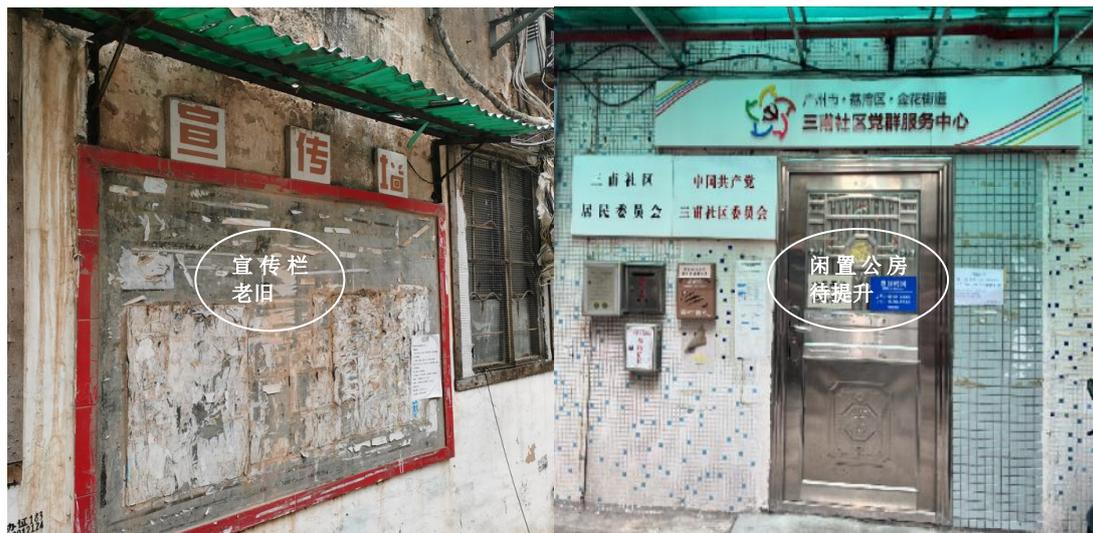


图 3.1-2 项目现状图

### 3.1.2 居民改造意愿调查

本项目按照广州市城市更新相关政策，广泛征求居民对微改造的需要。本项目采取居民意愿签名、问卷调查、公示等多种形式广泛征询居民意见。居民问卷调查汇总表见附件 2。

根据微改造项目公众参与意愿调查结果显示，居民对本项目的建设是支持的。居民希望能够通过本次微改造切实解决存在的隐患及脏乱差现象，来提高人居环境，提升项目整体形象。

### 3.1.3 改造需求

老旧小区改造工作是广州市第十六届代表大会和 2023 年政府工作报告明确的重点任务，是民生工程、政治任务。在《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号）及《广州市老旧小区微改造实施方案》（穗更新字〔2016〕81 号）中，明确提出城市更新方式包括全面改造和微改造方式；微改造方式主要适用于建成区中对城市整体格局影响不大，但现状用地功能与周边发展存在矛盾、用地效率低、功能配套不全、建设标准不高、设施设备陈旧、基础设

施老化、人居环境较差的地块。

本项目位于荔湾区金花街，交通便利，基础设施较为完善，但社区存在建筑外墙面层破旧、社区内道路破损、楼道破损、照明不足、“三线”杂乱等情况，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。为贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第279号）和《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）的工作部署，结合市委、市政府《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》、《广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》精神，需要对社区范围内房屋建筑本体共用部分及小区公共部分进行改造，从而满足人民群众美好生活的需要。

基于本项目民意调查、小区现状问题分析，本项目改造需求较为迫切。结合城市更新相关政策，在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过对建筑本体共用部分进行楼道修复等；对小区公共部分进行“三线”整治、增加照明设施、道路维修等措施对小区进行微改造，符合《广州市老旧小区改造工作实施方案》、《广州市老旧小区改造内容及标准指引》中微改造的相关要求。

本项目微改造主要内容是在现有规划结构不变的基础上，通过微改造的方式对建筑、设施等方面进行修复或完善。本项目微改造的需求主要体现在以下三个方面：

### 一、基础类

楼栋门、门禁系统、楼道照明、楼道修缮、楼栋“三线”、楼栋消防设施、楼栋排水设施、化粪池、外墙治理、公用采光窗、防盗网、适老化设施、无障碍设施、人行安全设施、小区道路、地面铺装、垃圾分类、排水管网（非雨污分流）、监控设施、修缮围墙、“三线”整治、雨污分流。

## 二、完善类

遮阳篷、空调机位、信报箱、照明设施、信息标识、公共晾晒设施、小区绿化、小区公共空间、小区入口、非机动车泊位、信息宣传栏。

## 三、提升类

公服设施、急救设施、智慧社区、建设海绵城市。

### 项目改造需求表

表 3.1-1

序号	改造内容	现状问题	改造需求
一	基础类		
1	楼栋门	楼栋门老旧	更换或增加楼栋门
2	门禁系统	缺少门禁系统	安装门禁系统
3	楼道照明	楼道内部分灯具老旧	更换照明设施
4	楼道修缮	楼道面层脱落、掉灰，缺少扶手	修复楼道墙面、踏步，增设扶手
5	楼栋“三线”	“三线”凌乱，缺乏统一的规划规整	规整楼栋“三线”
6	楼栋消防设施	缺少消防设施	增设消防设施

序号	改造内容	现状问题	改造需求
7	楼栋排水设施	排水设施老旧渗漏	增设空调冷凝水管
8	化粪池	化粪池老旧	维修、更换化粪池及排污卧管
9	外墙治理	外墙脏污、面层脱落	外墙清洗，喷漆
10	公用采光窗	采光窗破损	维修或更换破损公用采光窗
11	防盗网	防盗网老旧生锈	油漆翻新防盗网
12	适老化设施	出入口有高差	进行无障碍出入口改造
13	无障碍设施	室外高差位置缺少无障碍设施	适当增设无障碍设施
14	人行安全设施	缺少人行安全设施	适当增设人行安全设施
15	小区道路	道路破损	维修道路
16	地面铺装	地面铺装破损	重做地面铺装
17	垃圾分类	垃圾分类较少	增设垃圾收运点
18	排水管网 (非雨污分流)	排水管网局部堵塞	疏通管道
19	监控设施	监控设施较少	增加监控设施
20	修缮围墙	围墙破旧	围墙批荡修补
21	“三线”整治	三线凌乱	整治规范三线

序号	改造内容	现状问题	改造需求
22	雨污分流	小区排水老旧堵塞，未进行雨污分流	进行雨污分流改造
二	完善类		
1	遮阳篷	遮阳篷老旧破损	维修更换遮阳篷
2	空调机位	空调机位老旧破损	维修规整空调机位
3	信报箱	缺少信报箱	更新补建信报箱
4	照明设施	路灯数量较少，部分路灯老旧破损	适当增设路灯
5	信息标识	现状楼栋门牌标识辨识度不高	增添楼栋门牌号及出入口信息指引
6	公共晾晒设施	缺少公共晾晒设施	增加晾晒设施
7	小区绿化	公共绿化较差	绿化提升
8	小区公共空间	小区公共空间利用率低	改造提升公共活动空间
9	小区入口	小区入口缺乏标志性、引导性	入口改造，强化主出入口标志性、引导性
10	非机动车停车位	非机动车停车混乱	设置非机动车棚
11	信息宣传栏	信息宣传栏老旧破损	增设宣传栏
三	提升类		
1	公服设施	公房闲置	闲置公房改造提升
2	急救设施	缺少急救设施	增设急救设施
3	智慧社区	智慧社区建设缺乏	建设智慧社区

序号	改造内容	现状问题	改造需求
4	建设海绵城市	现状海绵城市建设较少	增加海绵城市建设

### 3.2 建设内容和规模

根据《广州市老旧小区改造内容及标准指引》文件，最终，项目选取基础类项目 21 项，完善类项目 11 项，提升类项目 4 项。各改造项均属于《广州市老旧小区改造内容及标准指引》文件规定的改造内容。项目改造内容及规模见下表。

#### 改造内容及规模表

表 3.2-1

序号	改造内容	单位	规模
(一)	基础类		
1	楼栋门	樘	24
2	门禁系统	户	587
3	楼道照明	处	420
4	楼道修缮		
	墙面抹灰	m <sup>2</sup>	12800
	扶手	m	2800
	踏步	m <sup>2</sup>	2532
5	楼栋“三线”		
	三线入槽	户	920
	光纤入户	户	920
6	楼栋消防设施		
	消防栓箱	套	158
	灭火器箱	套	24
	消防立管	m	500
7	楼栋排水设施	m	2700
8	化粪池		
	更换化粪池（9 立方米）	座	8
	维修疏通	座	25
	更换化粪池（30 立方米）	座	20

序号	改造内容	单位	规模
9	外墙治理	m <sup>2</sup>	15765
10	公用采光窗	m <sup>2</sup>	1300
11	防盗网	m <sup>2</sup>	1500
12	适老化设施	处	30
13	无障碍设施	处	15
14	人行安全设施	处	10
15	地面铺装		
	透水砖	m <sup>2</sup>	6800
	沥青	m <sup>2</sup>	3750
16	小区道路	m <sup>2</sup>	2200
17	垃圾分类		
	垃圾收集转运站	处	2
	垃圾收集店	处	5
18	排水管网（非雨污分流）	m	1900
19	监控设施	点	11
20	修缮围墙	m <sup>2</sup>	180
21	“三线”整治		
	三线下地	m	600
	三线规整	m	980
22	雨污分流	m	300
(二)	完善类		
1	遮阳篷	m <sup>2</sup>	1600
2	空调机位	m <sup>2</sup>	1300
3	信报箱	户	550
4	照明设施	盏	30
5	信息标识	处	80
6	公共晾晒设施	处	16
7	小区绿化		
	绿化提升	m <sup>2</sup>	510
	树木修剪迁移费	项	1
8	小区公共空间	m <sup>2</sup>	1500
9	小区入口	项	5
10	非机动车泊位	m <sup>2</sup>	170
11	信息宣传栏	m <sup>2</sup>	120
(三)	提升类		
1	公服设施	处	1

序号	改造内容	单位	规模
2	急救设施	处	1
3	智慧社区	项	1
4	建设海绵城市	m <sup>2</sup>	6800

### 3.3 项目产出方案

本项目通过楼道修缮、适老化设施改造、消防设施完善、道路维修、增设社区照明及监控设施等措施进行微改造，提升小区人居环境及公共空间景观，为小区居民提供一个环境优美、设施齐全的活动区域。同时，本项目通过完善小区内的公共设施，全面提升小区的基本社区服务能力，有效的注入更高质量的公共服务，最终满足居民基本生活需求、身心安全需求、身心愉悦需求、健身康体需求，构建社区认同感归属感。

## 第四章 项目选址与要素保障

### 4.1 选址分析

本项目位于广州市荔湾区金花街道三甫社区，改造范围东起人民北路，西至光复北路，南起中山七路，北至西华路。

本项目改造主要以建筑年代为 2000 年以前的建筑为主，项目范围内涉及的商业建筑、以及 2000 年后新建的住宅不纳入改造范围。

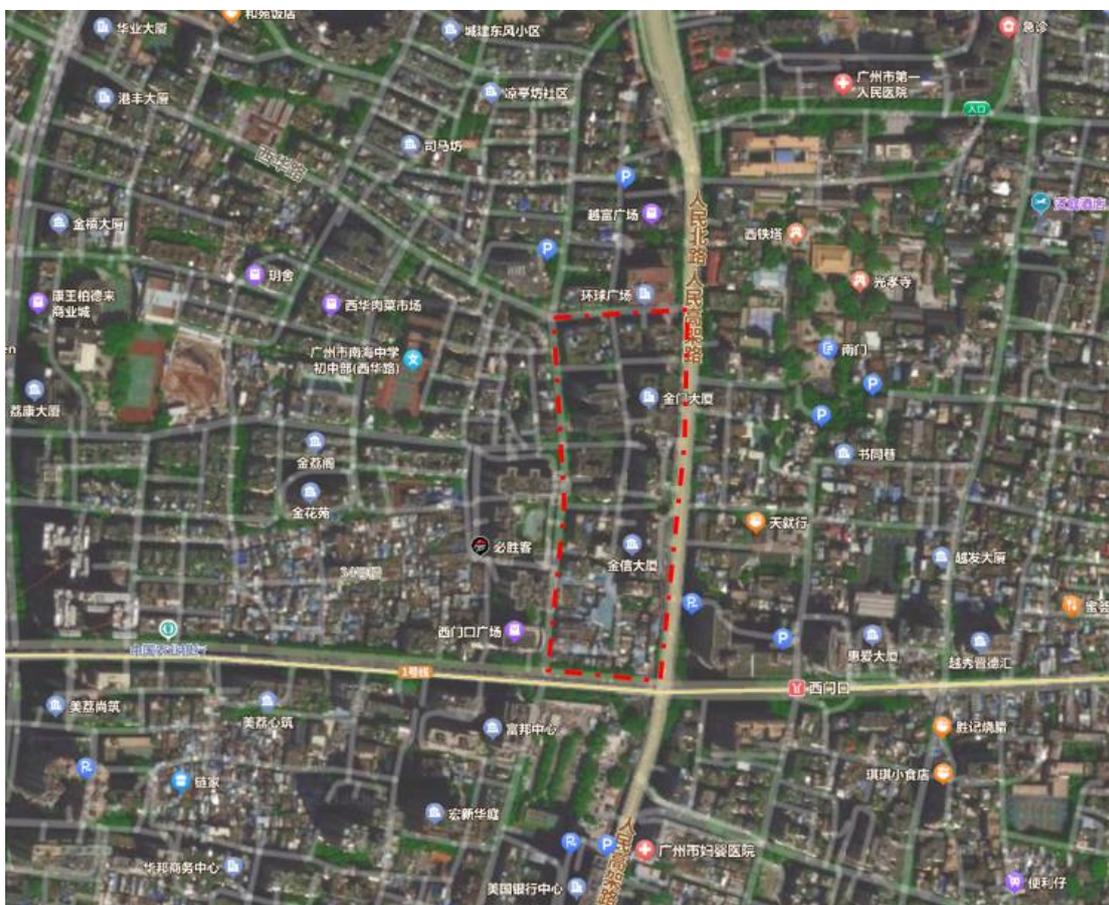


图 4.1-1 项目选址图

经复核，本工程红线不涉及基本农田，不涉及新增永久占地，不涉及土地利用状况改变，不涉及侵占永久基本农田，不涉及不可移动文物。

## 4.2 建设条件

### 4.2.1 自然环境

#### (1) 地形、地貌、地质

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

#### (2) 气象、气候

荔湾区地处南亚热带，属南亚热带海洋性季风气候区，因濒临南海，海洋性气候明显，季风影响显著，具有温湿多雨、夏长冬短、日照充足、冬无冰雪、霜期短等气候特征。常年平均气温 21.4℃~21.8℃。

#### (3) 水系、水文

荔湾区北片内河流以珠江为主干，北江、流溪河水汇流贯通。天然河涌水道均由东向西流出增埗河和西航道，其间串通多条人工开挖涌渠以利排水。荔湾区南片地域三面环水，区内河涌多。北片区域在 1915 年、1947 年、1957 年水灾影响严重。新中国成立后，经多年治理，多数河涌改为渠箱，水质有所好转，水浸街现象得以缓解。2010 年 11 月亚运会开幕前，荔湾区按照广州市河涌治理规划有序推进水环境综合整治，分别对区域内的河涌实施“重点”“主要”“一般”三个层次的整治，有效提高防洪排涝标准，水环境进一步

改善。据钻孔和民用井涌水量资料显示，荔湾区地下水并不丰富。地下水类型之一的第四层潜水，主要分布在河漫滩、冲积平原和丘间谷地的冲积洪积层的松散介质中。由于冲积层厚薄不一，地下水水位从数米至数十米不等。

#### 4.2.2 社会经济

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

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

#### 4.2.3 交通运输

项目地处荔湾区金花街道，西侧紧邻光复北路、东侧紧邻人民北路、南侧紧邻中山七路、北侧紧邻西华路，200米范围内有地铁1号线西门口站点，项目周边公共交通便利。

#### 4.2.4 公共服务设施

本项目为老旧小区改造，供水、供电等公用工程能满足项目需要。

### 4.3 要素保障分析

#### 4.3.1 土地要素保障

##### 1、建设用地控制指标

项目不涉及用地指标的变动。

##### 2、征地拆迁

本工程不涉及征地拆迁。

##### 3、节约集约用地论证

项目建设内容均为老旧小区原址改造，不涉及增减用地，同时改造后提高利用效率，保护城市生态环境，增强土地利用水平，满足土地集约设计建设要求。

#### 4.3.2 资源环境要素保障

##### 1、承载能力及其保障条件

项目不涉及大量耗水、耗电、耗能类型建筑，废气排放不会对大气环境造成破坏，可提高建设范围内生态承载力。

##### 2、环境敏感区和环境制约因素

经核对，本工程不涉及环境敏感区。

##### 3、水资源、能源、大气环境、生态等承载能力及其保障条件

本工程不涉及水资源使用，项目建成后不会向环境排放气体污染物。

项目主要利用能源为电能。

本工程需要使用电能，用电接入市政用电系统，用水取自市政自来水。

## 第五章 项目建设方案

### 5.1 工程方案

#### 5.1.1 设计依据

1. 《住宅建筑规范》（GB50368-2005）；
2. 《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）；
3. 《给水排水工程管道结构设计规范》（GB50332-2002）；
4. 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）；
5. 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
6. 《井盖设施建设技术规范》（DBJ440100/T215-2023）；
7. 《建筑屋面雨水排水系统技术规程》（CJJ142-2014）；
8. 《建筑外墙防水工程技术规程》（JGJ/T235-2011）；
9. 《建筑外墙涂料通用技术要求》（JGT512-2017）；
10. 《抹灰砂浆技术规程》（JGJ/T220-2010）；
11. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018年版））；
12. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
13. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）；
14. 《园林绿化工程项目规范》（GB55014-2021）；
15. 《电力系统视频监控系统设计规程》（DL/T 5588-2021）；
16. 《电力监控系统设备及软件网络安全技术要求》（DL/T 2337-2021）；
17. 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（JB50846-2012）；
18. 《有线电视网络工程设计标准》（GB/T50200-2018）；

19. 《通信线路工程设计规范》(GB51158-2015);
20. 《广州市老旧小区微改造“三线”整治实施方案和技术指引(试行)》(穗更新函〔2018〕180号);
21. 《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市“三线”整治工作实施方案的通知》(穗建环境〔2020〕6号);
22. 《广州市住房和城乡建设局关于进一步优化“三线”整治公共路由建设方式的意见》;
23. 《广州市老旧小区改造内容及标准指引》。

### 5.1.2 改造原则

#### (1) 坚持以人为本的原则

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

#### (2) 坚持节能环保原则

在保护原有绿化环境的基础上，增加绿化带，增加景观性，构架社区生态绿色走廊。提高绿化覆盖率，打造绿色生态社区。

#### (3) 坚持公众参与原则

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

#### (4) 坚持可持续发展原则

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

#### (5) 可实施性原则

充分考虑城市发展、用地现状、整饰条件以及资金筹集全方面

因素，制订远期、近期实施方案，保证方案设计的实施。

### 5.1.3 基础类改造方案

#### 5.1.3.1 楼栋门及门禁系统

对老旧破损、功能缺失的楼栋门及门禁系统进行更换，对缺失楼栋门及门禁的楼栋进行新增，共计改造楼栋门 24 樘。拟采用 1.0 厚 202 不锈钢门，楼栋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。



图5.1-1 楼栋门、门禁系统现状及改造意向图

#### 5.1.3.2 楼道照明

对楼道内老旧破损的照明灯具及线路进行更换，更换为节能灯具，增设面板开关。共计改造 420 处。

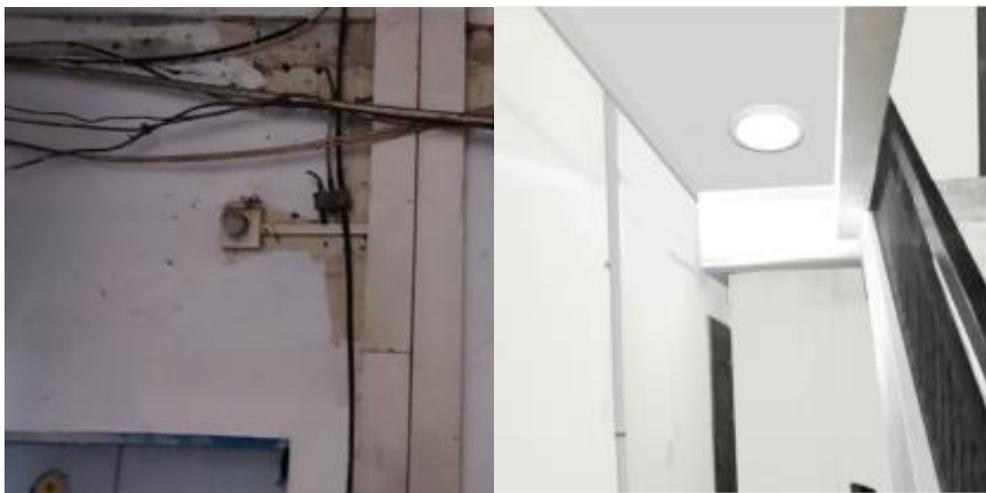


图5.1-2 楼道照明现状及改造意向图

### 5.1.3.3 楼道修缮

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

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

3、楼道内缺乏扶手的新增不锈钢扶手，在符合楼道消防疏散要求的前提下，优先进行墙面安装。

4、对楼梯破损踏步进行修复。



图5.1-3 楼道现状及改造意向图

### 5.1.3.4 楼栋“三线”

1、对楼道三线增设 pvc 管槽，剪除废旧三线，有序梳理，所有线路做到入槽入盒。

2、强弱电分离，弱电进套盒；电力、电信、电视线按规范要求

入管入盒，电力线新增线槽进行规整，楼道内弱电部分与楼栋外部弱电线路统一设计。通过楼道内“三线”规整，实现线路整合、资源共享；建立维护、巡线、清查机制。



图5.1-4 楼道“三线”现状及改造意向图

#### 5.1.3.5 楼栋消防设施

1、对楼道内现状老旧消防栓箱及消防软管进行更换。在消防栓箱面贴消防栓操作指引图。

2、对楼道缺少消防设施的楼栋新增灭火器箱，内含灭火器和防毒面罩。



图5.1-5 楼栋消防设施现状及改造意向图

### 5.1.3.6 楼栋排水设施

将老旧雨水管更换为 UPVC 塑料排水管，增设 UPVC 材质空调冷凝水立管。



图5.1-6 楼栋排水设施现状及改造意向图

### 5.1.3.7 化粪池

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



图5.1-7 化粪池改造意向图

### 5.1.3.8 外墙治理

建筑色彩改造应参考《广州市城市色彩规划研究报告》、《广州市城市总体规划（2017—2035 年）专项——广州总体城市设计》、

《广州市城市色彩规划》等相关规划，按照所在社区的色彩指引执行，以形成统一协调的色彩风格。

建筑改造应与所在地区历史文化建筑风格保持协调，融入特色历史文化特色与岭南文化元素，强化区域特色。

对楼栋外立面残缺、脱落、破损的外墙进行修复，铲除破损面层，重新挂网、批荡、防水、喷涂真石漆。



图5.1-8 外墙治理示意图

#### 5.1.3.9 公共采光窗

拆除并更换楼道内破损、老旧公用采光窗，对缺失采光窗的楼栋增设采光窗。更换和新增采光窗拟按原有洞口尺寸更换 90 系列铝合金窗+节能玻璃。



图5.1-9 公用采光窗改造意向图

#### 5.1.3.10 防盗网

将小区老旧破损防盗网更换为不锈钢防盗网，平外墙安装在窗外侧。新装防盗网设置 1m×1m 的消防逃生窗。



图5.1-10 防盗网改造意向图

#### 5.1.3.11 适老化设施

对楼道出入口存在高差的位置设置无障碍坡道，增加安全扶手，便于老年人与行动障碍人员的通行，共计改造 30 处。



图5.1-11 适老化设施现状及改造意向图

#### 5.1.3.12 无障碍设施

在小区公共空间高差大的位置设置无障碍坡道，坡道两侧设扶手，坡道位置和布局结合台阶进行设置，尽可能设在主要活动路线上。



图5.1-12 无障碍设施现状及改造意向图

#### 5.1.3.13 人行安全设施

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。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5.1-13 人行安全设施改造意向图

#### 5.1.3.14 小区道路及地面铺装

- 1、本项目对小区内街巷道路铲除后重做石材路面。
- 2、对社区破损人行地面铺装进行铲除，重做基层、透水垫层，铺设透水砖。
- 3、对车行路面铲除后铺设沥青路面。



图5.1-14 道路现状及改造意向图

#### 5.1.3.15 垃圾分类

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

以丰富社区各处的细节。

2、对于垃圾收集设施布点、外观设计、后续运营管理，建设单位应与街道、城管局等单位协调沟通。



图5.1-15 垃圾收集设施现状及改造意向图

#### 5.1.3.16 排水管网（非雨污分流）

对老旧破损污水管进行更换。

#### 5.1.3.17 监控设施

（1）对现有损坏的监控进行维修更换，对缺少监控的地点增加摄像头，确保对小区各个出入口、主要道路、街口等公共区域安装闭路监控摄像点，保证小区公共区域不留监控盲点，进行全天候 24 小时监控。

（2）更换和新增的摄像机采用枪式彩色摄像机。

（3）室外摄像机配置电力电缆。

（4）配置摄像机信号传输线缆（光纤），配置摄像机线缆保护管。

（5）新增监控接入公安机关大数据平台统一管理。



图5.1-16 监控设施意向图

### 5.1.3.18 修缮围墙

本项目小区围墙改造主要是对现状围墙涂刷白色涂料翻新，考虑以彩色颜料涂绘，将文化元素以文创涂鸦的形式融入社区，为单调空白的围墙赋予活力，展现小区文化特色。



图5.1-17 围墙现状及改造意向图

### 5.1.3.19 “三线”整治

项目改造区域的“三线”主要以捆扎、入盒规整，局部位置下地。应按横平竖直要求统一加建线槽予以规整，横跨路面的加建钢绞线悬挂（最低悬挂高度不低于4米），规整完成后同步清理废旧线缆。铺设线管及悬挂线槽均适度预留线缆增量空间。

三线下地井盖设施应使用符合技术规范的标准井盖设施，井盖表面应有清晰权属单位标识，应明确改造后的维护管养责任人。

井盖设施的结构形式、材质、外观、井面标识、施工工艺等方面，应严格依据《井盖设施建设技术规范》（DB4401/T 215-2023）实施。



图5.1-18 三线现状及整治意向图

#### 5.1.3.20 雨污分流

红线范围内全部进行雨污分流改造。采用 DN400 HDPE 双壁波纹管。

建议建立巡查、维护管理制度，配备专门巡查人员，定期对井盖设施进行巡查、养护、维修,并做好记录。建立管理档案制度,推进井盖设施管理信息化建设，鼓励采用信息化管理手段和科技手段，对井盖设施进行权属识别和编码管理，防止井盖设施丢失、破损和移位”，改造实施单位作为改造期间该路段井盖设施井盖设施维护管理责任人，应当建立巡查维护管理制度和管理档案制度。

应召集涉及的原井盖设施权属单位召开协商会及现场交流会，应加强与原井盖设施权属单位的沟通协调，做好改造前后的移交工作。

井盖设施的结构形式、材质、外观、井面标识、施工工艺等方面，应严格依据《井盖设施建设技术规范》（DB4401/T 215-2023）实施。

## 5.1.4 完善类改造方案

### 5.1.4.1 遮阳篷

拆除楼栋老旧破损遮阳篷，统一更换不锈钢遮阳篷，遮阳篷材质应电镀氟碳漆层，色彩应结合改造区域文化特色、建筑风格统一考虑。



图5.1-19 遮阳篷改造意向图

### 5.1.4.2 空调机位

拆除或加固日久失修的空调机位等户外附加构件；规范整治室外空调机位安装；补充空调外机罩，采用百叶、格栅对室外空调及支撑构件进行遮挡。空调机罩色彩应参考《广州市城市色彩规划研究报告》、《广州市城市总体规划（2017—2035年）专项——广州总体城市设计》、《广州市城市色彩规划》等相关规划，并结合历史文化特色，与区域建筑风格保持统一协调。



图5.1-20 空调机位改造意向图

#### 5.1.4.3 信报箱

拆除楼栋门口废旧信报箱，增设不锈钢信报箱。



图5.1-21 信报箱改造意向图

#### 5.1.4.4 照明设施

项目改造范围内更换现有路灯及破损线路，使其与改造后的立面风格相协调；其余区域则对破损的路灯及线路进行维修更换；无路灯道路及公共空间区域增设路灯及线路，安装高效节能的路灯。维修更换室外灯具应具备防水、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。使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。

拟采用 LED40W 路灯，间距原则上采用 30 米，参考《城市道

路照明建设标准》(CJJ 45-2015)的要求,灯位需要根据施工现场的情况进行实际调整。对于照明设施的布点、改造、后续运营管理,建设单位应与供电局、路灯所等单位充分沟通。

照明灯具可选择具有岭南文化元素的样式,丰富历史文化特色。



图5.1-22 照明设施改造意向图

#### 5.1.4.5 信息标识

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

信息标识设计可融入历史文化元素,打造出具有特色文化的标识。

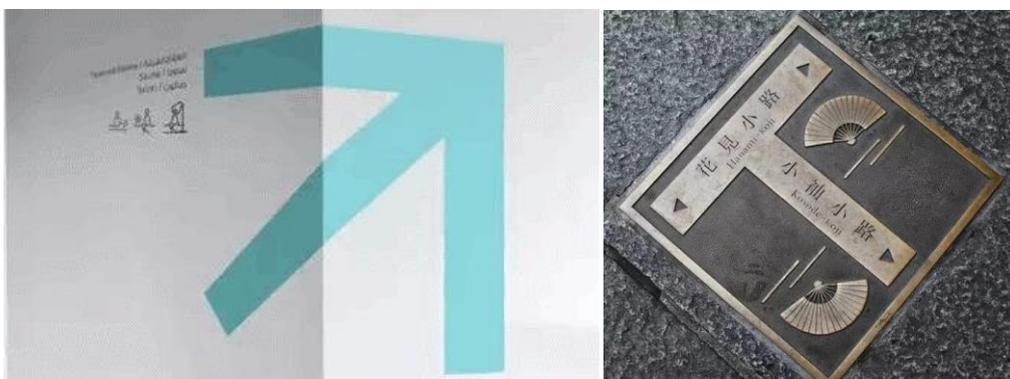


图5.1-23 信息标识改造意向图

#### 5.1.4.6 公共晾晒设施

在小区范围内适当增设公共晾晒设施。



图5.1-24 公共晾晒现状及改造意向图

#### 5.1.4.7 小区绿化

根据现状条件对已有绿地进行调整与再利用规划，改造后绿地率不低于原有绿地的绿化率。根据社区的规划布局形式，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绿地。

绿化主要采用灌木及地被相结合的方案，种植易管理常绿植物，拟种植龙船花、三角梅、棕竹、沿阶草、葱兰等。社区街道绿化应适地适树，以地方树种为主，保证经济性及管养便捷性，利用街道绿化进行雨水收集改造，将街道两侧的绿化和雨水收集口相结合，通过绿化过滤道路径流进行水收集回用。宅旁绿化近窗不宜种高大灌木，以免影响室内的采光通风；在建筑物的西面，宜栽种高大阔叶乔木减少西晒，对夏季降温有明显的效果。

#### 5.1.4.8 小区公共空间

根据小区现状，充分利用现有场地，设置休闲空间，同时利用宅旁、空地及边角地安排休憩设施，开辟户外公共交往空间。对广

场区域布局进行合理规划，增加休息设施。注意人车分流，充分避免人行与车行相冲突。

公共空间设计可融入陈家祠堂历史文化元素，延续、扩大陈家祠堂历史文化特色，发展壮大岭南文化。



图5.1-25 公共空间现状及改造意向图

#### 5.1.4.9 小区入口

对小区主出入口进行改造提升，更换老旧大门，增设入口标识，强化出入口标志性、引导性。小区入口改造增加历史文化元素，使小区入口具有鲜明的标志性。



图5.1-26 小区入口改造意向图

#### 5.1.4.10 非机动车泊位

设置非机动车停车棚，采用钢结构、铝板连廊停车棚。



图5.1-27 非机动车泊位改造意向图

#### 5.1.4.11 信息宣传栏

结合改造范围内的建筑类型和历史文化背景综合考虑，在小区主入口、主要人行通道等人流性较大的地方增设不锈钢宣传栏，宣传栏长度不大于 1.0m，高度不大于 2.2m；应提炼历史文化元素，融入到宣传栏设计中，对宣传栏上的街巷标识等进行更新。还可预留电子信息端口，为将来实现电子信息提供条件。



图5.1-28 宣传栏改造意向图

### 5.1.5 提升类改造方案

#### 5.1.5.1 公服设施

光复北路 738 号 101 房现状为闲置公房资源，本次改造对其进行活化提升，可补足社区养老服务设施缺失，完善社区公共服务设

施。



图5.1-29 公服设施改造意向图

### 5.1.5.2 急救设施

在小区适当位置设置急救设施，放置 AED、及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品。



图5.1-30 急救设施改造意向图

### 5.1.5.3 智慧社区

对小区进行智慧社区改造，硬件设施可选取人脸识别门禁、智慧路灯、智慧井盖、智慧消防栓、智慧安防、智能垃圾桶等。

## 5.2 海绵城市专篇

### 5.2.1 编制依据

1. 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》(国办发

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

### 5.2.2 设计原则

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

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

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

### 5.2.3 设计理念

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

### 5.2.4 海绵城市建设内容

本项目为微改造，受现状条件限制，选择部分海绵城市建设措施，主要为透水铺装。本项目在人行道区域采用透水铺装，代替非透水路面。

透水铺装结构一般从上到下为面层、找平层、基层和土基组成。

- ①面层采用透水砖，厚度为 5cm；
- ②找平层厚度取 3cm，采用 1:3 水泥砂浆；
- ③透水垫层厚度取 15cm，采用 5%水泥稳定碎石；
- ④根据工程需要垫层可铺设排水花管。

### 5.2.5 海绵城市设计



5.2-1 下垫面分类布局图



5.2-2 场地竖向及径流路径图



5.2-3 排水设施平面布局图

## 建设项目海绵城市目标取值计算表

表 5.2-1

项目类型	序号	指标名称	目标值	取值依据
□建筑小区	1	年径流总量控制率		1、《广州市建设项目雨水径流控制办法》（广州市人民政府令（第107号））； 2、《广州市海绵城市建设管理办法》（穗府办规〔2020〕27号）； 3、《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》（穗水河湖〔2020〕7号）； 4、《广州市海绵城市规划设计导则（试行）》（穗水〔2017〕247号）； 5、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》（穗水〔2017〕12号）； 6、市、区及重点建设片区海绵城市建设规划、区域的控制性详细规划海绵城市建设相关指标和管控要求； 7、相关行业行政主管部门印发的指引等文件要求。
	2	绿地率		
	3	绿色屋顶率		
	4	硬化地面室外可渗透地面率		
	5	透水铺装率		
	6	单位硬化面积调蓄容积		
	7	下沉式绿地率		
□公园绿地	1	年径流总量控制率		
	2	透水铺装率		
	3	绿地系统雨水资源利用率		
	4	单位硬化面积调蓄容积		
	5	下沉式绿地率（除公园外）		
☑道路广场	1	年径流总量控制率	70%	
	2	年径流污染削减率	50%	
	3	人行道、自行车道、步行街、室外停车场透水铺装率	≥70%	
	4	一般城市道路绿地率	≥15%	
	5	园林道路绿地率	≥40%	
	6	广场绿地率	≥30%	
	7	广场可渗透硬化地面率	≥500 m <sup>3</sup> /ha	
	8	单位硬化面积调蓄容积	≥40%	
	9	下沉式绿地率	≥50%	
□水务工程	1	年径流总量控制率		
	2	下沉式绿地率		
	3	排水体制		
	4	年径流污染削减率		
	5	雨污分流比例		
	6	内涝防治标准		
	7	城市防洪标准		
	8	雨水管渠设计标准		
	9	污水再生利用率		
	10	雨水资源利用率		

## 建设项目海绵城市专项设计方案自评表

（项目类型：改造项目）

表 5.2-2

1	项目名称	金花街三甫社区微改造项目		
2	用地位置	广州市荔湾区		
3	项目情况简介	（本项目为荔湾区老旧小区改造项目，本项目主要海绵设施为透水铺装）		
4	地块防洪标高		室外地坪标高	
5	排水体制	合流/分流		
6	建设前总雨水径流量	47.93L/s	建设后总雨水径流量	30.61L/s
		<b>评价指标</b>	<b>目标值</b>	<b>完成值</b>
7	下沉式绿地率（%）		50%	0
8	透水铺装率（%）		70%（鼓励型）	56%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				

备注：建设单位须根据具体项目类型对目标取值计算表内确定的海绵城市建设指标和目标值填写至上表，并根据采用海绵城市措施及规模，计算复核填报完成值。

## 建设项目排水专项方案自评表（房屋建筑、线性工程类、园林绿化工程类和一般项目排水工程）

表 5.2-3

项目名称:		金花街三甫社区微改造项目				
建设单位(盖章)						
工程概况		本项目位于广州市荔湾区,为老旧小区更新改造项目				
排水体制		雨污合流	化粪池设置(勾选)	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	
主要污染物		SS				
雨水管道设计	暴雨强度 $q(l/s\cdot ha)$	434.391	重现期 $P$ (年)	5		
	建设前综合径流系数	0.88	建设后综合径流系数	0.562		
	建设前总雨水径流量	47.93	建设后总雨水径流量	30.61		
	红线范围内硬底化面积 ( $m^2$ )		5011.04			
	配建雨水调蓄设施类型及其有效容积	调蓄设施类型	下沉绿地		备注	
		有效容积 ( $m^3$ )	0			
	雨水排放出口位置	预测雨水排放量 ( $m^3/s$ )	管径	拟接驳下游管道管径		
A区西侧	0.47	DN300(1个)	DN300(1个)			

备注:本表适用于建筑小区、公园绿地及道路、河涌堤岸整治等线性工程。

### 5.3 建设管理方案

#### 5.3.1 建设组织管理模式

##### 5.3.1.1 组织机构

本项目的建设单位是广州市荔湾区人民政府金花街道办事处。

##### 5.3.1.2 建设管理模式

项目建设管理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。要做好项目建设管理工作,从立项、组织工程方案设计招标及初步设计(含概算)报批,到工程招标,工程概、预、结算编审,以及对实施过程合同管理等必须由专业的、有丰富项目经验的公司承担,才能确保工程

的投资、进度、质量及安全等目标得到专业地管理与控制，最终实现目标。

为了提高工程的投资效益和管理水平，本项目计划采用 EPC 总承包建设模式。

### 5.3.2 建设管理方案

#### 5.3.2.1 项目质量管理方案

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

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

#### 3. 项目施工阶段

##### (1) 建立工程质量责任制

实施项目工程质量终身责任制。签订质量终身责任书，明确质

量责任，实现以人员素质保证工作质量，以工作质量保证各项制度和现场操作到位的良性工作循环。

(2) 实行优质优价的计价制度

项目组对工程队验工计价，实行优质优价制度。

(3) 建立健全质量检查评审制度

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

(4) 强化质量意识，组织人员培训

组织工前培训，学习技术规范和施工操作方法，及时掌握建设中新的工艺和技术。

(5) 推行全面质量管理

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

(6) 坚持“三自管理”和“三工检查”

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

### 5.3.2.2 项目安全管理方案

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

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

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

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

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

### **5.3.3 招标方案**

#### **5.3.3.1 招标依据**

1. 《中华人民共和国招标投标法》；
2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
3. 《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令<第16号>）；
4. 《工程建设项目自行招标试行办法》；
5. 国家发展计划委员会《招标公告发布暂行办法》；
6. 《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（国家发展计划委员会令第9号）；
7. 《广东省发展改革委关于贯彻落实<必须招标的工程项目规定>有关事宜的通知》（粤发改稽察〔2018〕266号）；
8. 七部委联合发布《评标委员会和评标办法暂行规定》；

9. 《工程建设项目勘察设计招标投标法办法》;
10. 《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》。

### **5.3.3.2 招标初步方案**

#### 1、招标范围和方式

根据有关规定，项目招标范围包括建筑工程、设计。

本项目招标组织形式为委托招标，招标方式为公开招标。

## 招标基本情况表

表 5.3-1

	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							√	29.83	
设计	√			√	√			150.83	
建筑工程	√			√	√			3728.51	
安装工程									
监理							√	93.65	
设备									
重要材料									
其他									

情况说明：

本项目总投资 4689.81 万元，其中建安工程费 3728.51 万元、设计费 150.83 万元达到招标要求，进行公开招标，其他不采用招标方式。

建设单位盖章

年 月 日

## 2、招标文件编制

建设单位根据工程的专业性质及施工管理需要，组织或委托相关单位进行招标文件的编制工作，招标文件应符合《中华人民共和国招标投标法》（2017年修正版）和国家、省市颁发的有关文件规定。

### 5.3.3.3 招标的组织工作

招标委员会的组成和招标工作的程序，必须遵循公平、公正、科学、择优的原则，必须严格遵守《中华人民共和国招标投标法》（2017年修正版）、《评标委员会和评标方法暂行规定》、《机电设备招标投标管理办法》及其它相关的法规和规定。

## 5.3.4 项目建设的工期

### 5.3.4.1 项目投资建设期

按照建设单位的规划设想要求，充分考虑实际操作的可行性与经济性，本项目计划在26个月内完成。具体建设进度初步计划如下：

2023年11月~2023年12月：完成现场勘查、基础数据调查、实施方案编制和审批、可行性研究报告编制和审批等工作，工期2个月；

2024年1月~2024年5月：开展设计工作、施工招标工作，工期5个月；

2024年6月~2025年11月：进行工程施工，工期18个月；

2025年12月：完成场地的清理及竣工验收工作，工期1个月。

### 5.3.4.2 项目实施进度表

本项目根据工程实施各阶段工作量和所需时间，对时序作出大体安排，并使各阶段工作相互衔接。

项目初步拟定的实施进度表见下表所示。

### 项目进度计划安排表

表 5.3-2

序号	工作内容	2023 年		2024 年						2025 年	
		11	12	1	2	3	4	5	6-12	1-11	12
1	前期工作阶段										
2	招标阶段										
3	施工阶段										
4	竣工验收阶段										

## 第六章 项目运营方案

### 6.1 运营模式选择

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

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

### 6.2 安全保障方案

#### 6.2.1 施工期危害因素和程度分析

项目施工期危险因素主要有以下几方面：电气设备过载，导致设备损坏、起火、触电，造成对人身生命的伤亡的危害；机械设备失检、失灵，导致机具控制失灵，吊件坠落，塔架倒塌等机毁人亡；施工作业带边界不清、无栏栅挡板、保安灯、闪光灯等，影响车辆通行、非施工人员进入现场，造成施工现场混乱；施工机械噪声、震动过大，引起妨碍对话、音响信号联络、从而会妨碍作业安全、还会对作业人员造成不适感及耳聋；建筑材料含有毒、放射元素、有害挥发气体，导致人身中毒、潜伏导致职业病。

#### 6.2.2 运营期危害因素和程度分析

##### 1、运营期间危及劳动安全因素

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

## 2、运营期间影响卫生因素

运营期间产生的主要污染物为生活垃圾、生活污水以及固体废弃物，管理处理不完善会影响周边环境卫生。

### 6.2.3 职业卫生

严格按照《关于生产建设工程项目职业安全卫生检查的暂行规定》(国家劳动部〔1998〕48号)的规范进行职业安全卫生工程设计，以防为主，从根本上保障从业人员的安全与健康。

1、改造项目的工作场所，应当符合国家职业卫生要求。一是施工人员应注重施工现场环境卫生，生活污水不得随意排放。二是对于产生废气、灰尘的地方，在设计中均应考虑通风除尘措施，以满足卫生要求。三是加强绿化、净化空气、美化环境。四是项目运营期，加强建筑内部及周边的环境卫生管理、做到场内洁净、美观，符合国家卫生环境标准。垃圾采用垃圾箱、垃圾桶集中收集，由环卫人员每日收集后交市政环卫部门处理。

2、积极推广运用先进的职业危害控制技术，采用职业安全健康管理等先进的管理方法，促进职业卫生状况的改善。

3、加强从业人员的劳动保护，有效防止职业危害。

4、强化对粉尘、毒性物质、放射性物质、腐蚀性物质等检测工作的监测。

## 6.2.4 安全保护措施

### 6.2.4.1 施工期安全保护措施

项目在施工过程中的劳动安全工作需要采取以下安全防范措施：

1、施工前认真编制详细可行的拆除施工组织设计及施工安全纪律。

2、建立各级安全生产责任制。做好建筑施工的安全管理，必须重点放在责任的落实上，由此建立起一整套从施工负责人到施工人员层层分解落实、层层责任清晰的管理制度，以制度界定每一个人在安全工作中的责任。

3、合理布置施工总平面图，将有噪声设备布置在对周围环境影响小的区域，并采取隔离消音措施，同时选用优质低噪设备，从而减少噪声危害。

4、在施工现场设屏障，杜绝非施工人员进入，危险部位设警示牌，基坑设防护栏。严格执行建筑设备和脚手架安装拆卸操作规程，操作人员必须持证上岗。

5、所有用电设备均考虑静电接地，并加强管理和维护，保证操作人员的人身安全。变压器及现场设备电机及转动部分，必须加装保护罩，避免绞伤人员。

6、施工期间采取有效的安全防范措施，加强安全生产教育，提高工人的安全施工意识。现场施工人员施工期间必须佩戴安全帽、安全带，特殊作业如电焊、钢筋工等必须带绝缘手套、护眼罩等。

7、施工现场出入口设警示标志，设专人看管，避免造成交通事故。

#### 6.2.4.2 运营期安全保护措施

整个社区内的建筑、附属设施和运行管理应该符合消防、安全、卫生、环境保护等国家和地方现行的有关法规标准。

1、通过制定合理有效的管理制度，保证设备的安全运行。

2、对设备进行定期维护。为了防止由于设备老化或者设备小故障造成的大危害的产生，应及时对设备进行定期的维护，保证设备能够正常且有效地运转，避免不必要的危害。

3、对线路应及时进行检修。线路老化对设备有非常严重的影响，对线路的及时检修能避免因线路老化造成的线路短路，减少危害的发生。

#### 6.2.5 消防措施

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

##### 6.2.5.1 施工期消防措施

1、加强对施工人员的消防安全培训工作

要搞好消防安全管理工作，消防安全培训是关键，对员工的消防培训应从以下三个方面进行。

(1) 组织全体施工人员，认真学习贯彻执行《中华人民共和国消防法》，进一步增强全员的消防安全法律意识和责任意识。

(2) 教育施工人员及时报警。火灾报警是一个很重要的环节，一旦发生火灾，若不及时报警，自己又无法处置，后果往往不可收拾，同时应教育施工人员报告火警是每个公民应有的权利和应尽的义务，以解决个别人员对报警的错误认识。

(3) 进一步强化应付火灾的能力。火灾多为突发性事故，火灾发生后容易造成人心理上的恐惧，或因处置不当，错过了扑救初起火灾的最佳时机，小火变成大火，小灾酿成大灾，因此在平时应加强施工人员的基本消防技能培训，使人们懂得“三懂三会”的消防基础知识。

## 2、易燃易爆物品的消防安全管理

(1) 施工中用的易燃易爆物品和压缩气体瓶，应设专用的仓库分类隔离存放。库房之间和建筑物防火间距应按消防规范严格执行。库房内通风、降温设备和电源、防爆设备必须灵敏、可靠，电源开关要设在库房以外安全的地方。

(2) 施工中所用的帘布、草席等易燃保温用品存放要远离火源，并按照施工需要严格控制使用，专人负责调派，以降低施工现场的火灾载荷。

(3) 施工现场、加工作业场所、材料堆置场所内刨花、木片、锯末等易燃物品及时清除，并且在此类场所严禁动用明火作业。

(4) 可燃保温材料不准堆放在电匣箱、电焊机、变压器及电动工具周围，以减少发生火灾的可能。

## 3、施工现场的用火管理

(1) 施工现场动用明火作业、取暖的应严格落实有关消防安全管理制度，由施工现场的消防主管人员根据施工现场情况和消防措施落实情况开具动火证后方可动用明火。

(2) 动用明火地点要有专人负责看管，用火部位的周围无易燃、可燃物品，同时用火部位要准备好消防器材，备足消防水源。

(3) 使用焊接的施工作业中应用石棉被或不燃物品接住火花，

防止引燃可燃物品。

(4) 动用明火作业后，负责人应对用火地点加强检查，确认无死灰复燃可能方可离开。

#### 4、加强对消防器材与设备的管理

(1) 施工现场确定的专兼职消防人员应按照《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》的有关要求，对施工现场的各种消防器材定期进行检查和维修，保证其完整好用。

(2) 如果遇到冬季施工现场的消防水源要做好保温防冻工作，以使其在发生火灾时发挥其应用的作用。

除上述应注意的内容外，施工中还应加强对电气设备，用电线路的消防安全管理，以保证其在安全的条件下使用。只要从以上几点加强管理，认真落实各项消防安全管理制度，火灾就会远离施工，保障施工的正常运行。

#### 6.2.5.2 运营期消防措施

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

(2) 建筑物周围保留消防通道畅通，为消防补救提供有利的交通应急条件。

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

(4) 加强消防管理，定期检查消防设施，提高社区居民消防意识和自救能力。

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

## 6.3 绩效管理方案

### 6.3.1 绩效目标

以小区设施改造、环境优化、服务提升为重点，完善社区治理体系，改善老旧小区居住环境和功能品质，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。补齐小区功能短板，解决排水、供电、道路、停车等需求，在基本型改造基础上，实施加装活动设施、智慧安防、补齐消防等设施，提高群众居住的幸福感和获得感。

### 6.3.2 绩效目标指标

- 1、数量指标：改造面积约 3.85 公顷，居民户数共 1082 户。
- 2、质量指标：验收合格率 100%。
- 3、时效指标：完工目标完成率 100%。
- 4、社会效益指标：老旧小区基础设施、人居环境、公共秩序、安防工作得到改善，实现人民群众对美好生活的向往。

### 6.3.3 项目实施及管理

#### （一）组织架构及实施流程

单位项目实施组织机构健全，有主要领导、分管领导和财务管理人員、具体负责人。项目按照以下流程实施：项目研究-项目申报-项目资金下达-项目工程设计及审查-项目内容财政预审-财政下达项目投资资金-施工单位选择-项目施工-竣工验收-项目绩效评估。

#### （二）项目管理

按照有关规定和要求进行监督和管理。对工程质量和资金使用定期进行监督管理，保障项目最终达到验收标准。

#### （三）项目监管

在项目实施过程中，采取定期和不定期的抽查方式，对项目的

建设情况进行监督检查，保障项目工程监督管理到位。

## 第七章 项目投融资与财务方案

### 7.1 投资估算

#### 7.1.1 编制依据

- 1、广东省市政工程综合定额；
- 2、广东省市政工程计价办法；
- 3、广东省安装工程计价办法；
- 4、广东省园林建筑绿化工程计价办法；
- 5、广东省园林建筑绿化工程综合定额；
- 6、广东省建筑工程综合预算定额；
- 7、广东省建筑安装工程费用定额；
- 8、广东省现行的有关取费标准；
- 9、类似工程技术经济指标；
- 10、国家对基本建设项目的有关文件规定；
- 11、建设单位提供的基础数据。

#### 7.1.2 投资估算说明

- 1、建设单位管理费按财建[2016]504号估列；
- 2、工程建设监理费按发改价格〔2007〕670号估列；
- 3、设计费、竣工图编制费、施工图审查费按计价格〔2002〕10号估列；
- 4、可行性研究报告编制费按计价格〔1999〕1283号估列；
- 5、工程保险费暂按工程费用的0.3%估列；
- 6、检验监测费按穗建造价〔2019〕38号估列；

- 7、招标代理费按计价格〔2002〕1980号估列；
- 8、工程勘察费按计价格〔2002〕10号估列；
- 9、树木保护专章编制费用按《广州市城市树木保护专章编制服务收费指导意见》估列；
- 10、房屋鉴定费按粤建检协〔2015〕8号估列。

### 7.1.3 总投资估算额

本项目总投资 4689.81 万元，其中：工程费用 3728.51 万元，工程建设其他费用 613.91 万元，基本预备费 347.39 万元。项目投资明细见附表。

### 7.1.4 分年度投资计划

根据项目工期计划，2024 年、2025 年总投资使用情况如下：

#### 总投资使用计划表

表 7.1-1

年度	2024 年	2025 年	合计
投资（万元）	2344.90	2344.90	4689.81
投资比例	50.00%	50.00%	100.00%

### 7.2 融资方案

本项目资金来源全部为财政资金。

### 7.3 财务可持续性分析

本项目属于政府投资的非经营性项目，因此本项目运营期内无营业收入、补贴性收入及成本费用支出。

## 第八章 项目影响效果分析

### 8.1 经济影响分析

项目为老旧小区改造项目，本次主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，项目经营收入，以社会效益为主。

### 8.2 社会影响分析

#### 8.2.1 社会影响分析

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

##### 1、项目对所在地区居民收入的影响

本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。项目的建设有助于消除片区安全隐患，改善民生，打造“花园式干净整洁平安有序”的城市环境。对于当地居民而言，项目的建设有利于市民获取更多的就业机会，增加收入。

##### 2、项目对所在居民出行的影响

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

##### 3、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的建设对于当地居民生活水平的影响主要是基础设施提升，经商和居住环境改善，提高片区商户和居民的生产、生活质量。

##### 4、项目对所在地区居民就业的影响

短期看，项目在一定程度上增加了直接就业机会，如建筑安装业。从长远看，片区整体环境的改善将吸引更多的客源，配套服务、旅游业的发展将增加更多的商业机会，从而增加就业机会；随着间接对投资环境改善，会给当地居民提供更多的就业机会。因此，项目的建设对当地居民就业的影响长远且积极。

5、项目对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响项目的建设对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的无负面影响。

6、项目对当地交通、社会服务容量和城市化进程的影响。

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

### 8.2.2 社会适应性分析

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

项目所在地不同利益群体分析表

表 8.2-1

利益群体		对项目的兴趣	对项目的态度和要求
利益	区政府 有关主管 部门	希望通过项目建设，改善周边环境，优化片区布局，提升城市面貌。	提供资金，要求项目按基建程序完成，对项目有宏观管理的权力。

利益群体		对项目的兴趣	对项目的态度和要求
群 体	相关部门	希望项目的建设带动区域社会经济的发展，并为片区综合整治提供必需的硬件条件。	集合力度，支持项目建设。
	区域政府（街道办）	希望通过项目建设，带动项目所在区域的开发和城市化建设，提升该区域形象，增加竞争能力。	支持项目建设。
	居民	项目的直接受益者。项目实施后，可以改善社区环境，提升居民幸福感；促使土地和房屋升值，增加谋生和就业机会，生活和工作条件会得到大幅度改善。建设期内可能受到施工带来的不便。	对项目建设表示支持，希望项目尽快实施。
	商户	项目的直接受益者。项目实施使其土地和房屋升值，提高经济效益。建设期内可能受到施工带来的不便及对经营活动的不利影响。	对项目建设表示极大支持，希望项目尽快实施，施工期间可能会需要进行补偿。
	商业、服务机构	项目的直接受益者。项目实施后，有利于区域经济的发展，有利于增加经营收入。	对项目建设表示支持，希望项目尽快实施。

### 8.2.3 评价结论

项目的建设有利于改善社区环境，提升居民幸福感；有利于促进当地居民的就业，提高生产、生活水平和生活质量，改善民生，增加居民收入；有利于完善城市基础设施配套，提升片区形象及综合竞争实力，促进经济与环境的和谐。项目的负面影响很小，有很好的社会与经济效益。

## 8.3 生态环境影响分析

### 8.3.1 建设地点环境现状

项目位于荔湾区金花街，项目所在区域周边为住宅区、校园及企业等。主要环境污染为噪音、汽车尾气、固体废弃物等。

### 8.3.2 项目建设对环境的影响

项目建设内容包括更换排水管、化粪池整治、三线规整、路面修整、改造停车棚等，项目建设期对环境的影响主要体现在以下方面：

1、水污染。项目不设施工营地，不产生工人生活污水。废水主要来源于运输车辆洗涤水、场地及设备冲洗水等。本项目废水成分相对比较简单，污染物浓度低，对周围水环境质量的影响不大。

2、空气污染。各种机械切割、点焊材料产生的气味和运输车辆排放的废气，及建筑材料、废弃建材拆除、运输与搬运过程中产生的扬尘。

3、固体废弃物。施工产生的固体废物主要有拆除废弃的建材、施工人员产生的饭盒纸屑及撒落的砂石料、工程土、混凝土等。

4、噪声污染。噪声扰民是施工工地最为严重的污染因素，主要有设备噪声，施工设备主要是运输车等设备的发动机噪声及电锯噪声等。装修阶段，主要是使用电锯、电刨、切割机、磨石机设备时产生的噪声。

### 8.3.3 项目运营对环境的影响

项目运营期间对环境的影响主要体现在以下方面：

1、水污染。本项目水污染主要为生活污水，参考同类污水的水质监测数据，其废水水质如下表所示。

**废水主要污染源、污染物浓度表**

表 8.3-1

序号	污染源	污染物名称（单位：mg/L, PH 除外）				
		PH	COD <sub>Cr</sub>	BOD <sub>5</sub>	SS	动植物油
1	生活污水	6~8	250	110	180	20

2、环境空气污染。本项目建成后，所排放的大气污染物主要有是机动车尾气、备用发电机运行时排放的尾气、饮食油烟。

3、固体废弃物。项目运营期产生的固体废弃物主要包括生活垃圾，这些固体废弃物长期积压可能导致蚊蝇、臭气、疾病的危害。

4、噪声污染。项目所产生的噪声的声源有机动车、小推车、空调主机、备用发电机运行等噪声源。

### 8.3.4 建设期环境保护措施

1、大气污染。为使施工对周围环境空气的影响降到最小程度，应采取围蔽作业，并建议采取以下防护措施：

废弃建材、建筑材料运输车应按规定配置防洒落装备，装载不宜过满，保证运输过程中不散落；并规划好运输车辆的运行路线与时间，尽量避免在繁华区、交通集中区和居民住宅等敏感区行驶。

对运输过程中散落在路面上的泥土要及时清扫，以减少运行过程中的扬尘。

#### 2、污水

项目在施工时产生的运输车辆、设备冲洗水等须经临时设置沉淀池沉淀隔油处理，不得直接外排。

项目不设施工营地，施工工人可借用社区居民宿舍或附近公厕解决个人粪便排泄。

#### 3、固体垃圾处理措施

施工场地的生活垃圾应统一收集交环卫部门处理，建筑垃圾应统一运至住建部门指定的倾泻点。

#### 4、噪声

施工单位须按建筑施工工场界噪声的要求进行施工，并合理布置声源，尽量选用低噪声机械设备和工艺，对高噪声设备采取有效

隔声、消声和减振措施，确保施工噪声符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要求。

施工部门应合理安排好施工时间和施工场所，高噪声作业区远离声环境敏感区，不得在夜间从事高噪作业，避免扰民。若需在夜间连续施工作业，需按规定取得相关部门许可，并予以公告受影响公众。

### 8.3.5 运营期环境保护措施

#### 1、污水处理

项目改造不涉及排污管网接入口改变，项目产生的粪便污水经原化粪池处理，达到《水污染排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准后，与其他一般生活污水一同排入市政污水管网，汇入污水处理厂集中处理。

#### 2、废气处理

项目运营产生的废气主要来自于机动车尾气、备用柴油发电机的尾气、饮食油烟。大气污染物排放执行《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）第二时段二级标准，其中烟色黑度小于林格曼黑度1级标准。

#### 3、固体废弃物处理

固体废弃物处理应以保障公共环境卫生和人体健康、防止环境污染为宗旨，遵循“减量化、资源化、无害化”原则。尽可能从源头避免和减少生活垃圾产生，对产生的生活垃圾应尽可能分类回收，实现源头减量。

#### 4、噪声处理

项目主要噪声源为机动车、小拖车、备用发电机组、变压器等，交通噪声主要通过管理手段进行控制，确保项目噪声排放符合《工

业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 1234-2008)和《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 2、4类声功能区标准的要求。

### 8.3.6 环境影响评价结论

本项目为老旧小区微改造工程,项目建设及运营对环境产生的影响较小。对项目建设期所排放的污染物采取有效控制措施后,项目的建设和运营不会对当地环境质量造成较大影响。项目应在实施过程中应严格按照“三同时”原则进行设计、施工和运营,落实本报告及后续阶段提出的各项污染防治措施。

## 8.4 资源和能源利用效果分析

### 8.4.1 能耗种类

本项目能源能耗主要来源于项目的用水和用电。项目用水主要包括绿化用水和未预见用水。项目用电主要包括照明、监控等用电设备耗电等。

### 8.4.2 项目能耗分析

本项目具体能耗分析如下表所示:

项目能耗情况表

表 8.4-1

序号	能源种类	名称	功率(W)	数量	单位	日运行时间(h)	年运行天数	需用系数	年用电量(kwh)
1	电	楼道照明	12	420	套	12	365	0.6	13245.12
2		小区照明	40	30	套	12	365	0.7	3679.20
3		视频监控	10	11	个	24	365	0.7	674.52

用电量合计						17598.84
折标标准 (kgce/kw. h)						0.1229
折标煤量 (tce/a)						2.163
序号	能源种类	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	日耗水量 (L/m <sup>2</sup> ·d)	年运行天数	年用水量 (m <sup>3</sup> )
1	水	绿化用水	510	1.1	213	119.49
2		未预见水量 10%				11.95
用水量合计						131.44
折标标准 (kgce/t)						0.2571
折标煤量 (tce/a)						0.034
合计折标煤量 (tce/a)						2.197

### 8.4.3 节能措施

本工程为老旧小区微改造工程，项目新增的设备用电非常小，项目用电负荷及用电量在实施社区微改造前已纳入各社区用电管理和用电计量范围，本项目节能措施主要有二方面：

一是项目建设施工期中的过程节能，项目建设施工期的节能方案和项目所需设备的选材充分体现“安全性、实用性、节能性和效益性”；

二是项目对社区内的老化线路进行优化改造，普遍采用载流量大、线路损耗小的高质量的铜芯电缆，减小线路损耗。

节水措施：利用新增设社区内雨水管网工程，尽量设置雨水收集系统，作为绿化浇洒用水的水源。

### 8.5 碳达峰碳中和分析

本项目在对片区进行改造后，应采用新型节能设备、利用可持续再生能源，减低能耗，提高能量利用效率，促进形成低碳减排之风。

## 第九章 项目风险管控方案

### 9.1 风险识别与评价

#### 9.1.1 风险识别

##### 1、政策风险

主要指国家、地方相关政策出现重大变化对项目建设带来的不利影响。

##### 2、技术风险

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

##### 3、工程风险

主要指工程地质、水文地质、施工环境条件等与预期发生重大偏差，从而导致工程量与投资增加、工期拖长、工程技术方案不适用等问题的风险。

##### 4、资金风险

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

##### 5、外部协作条件风险

主要指投资项目需要的外部配套设施，如供水、排水、供电以及施工临时用水、电、道路交通等外部协作配套条件发生重大变化，导致施工无法进行，成本增加、工期延误的风险。

##### 6、社会风险

主要指项目实施对社会环境带来不利影响，导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序，对构建和谐社会形成挑战的风险。

项目实施过程中，对居民的生活会产生一定的影响，可能因公众生活环境改变或自身利益没得满足引起矛盾，如少数公众因经济利益和环境问题对项目产生质疑，情绪较激烈，态度较强硬，沟通不到位的情况下发生社会稳定风险。

### 9.1.2 风险评价

拟建项目风险因素和风险程度分析详见下表。

项目风险因素和风险程度估计表

表 9.1-1

序号	主要风险因素	风险程度					说明
		高	较高	中	较低	低	
1	政策风险					√	
1.1	政治条件变化					√	荔湾区政府及其相关部门在资金、政策方面大力支持本项目的建设，政策风险低。
1.2	经济条件变化					√	
1.3	政策变化					√	
2	技术风险					√	
2.1	先进性					√	项目无特殊技术要求，需采用的工程技术成熟、适用、可靠。
2.2	适用性					√	
2.3	可靠性					√	
2.4	可得性					√	
3	工程风险					√	
3.1	工程地质					√	本项目无深度土方挖掘，地质影响小。
3.2	水文地质					√	
3.3	工程量					√	具有可控性。
3.4	工程组织					√	招标优选参建单位，采取科学合理的工程组织方案。
4	资金风险					√	

序号	主要风险因素	风险程度					说明
		高	较高	中	较低	低	
4.1	汇率						项目建设资金由区财政统筹解决，荔湾区政府及相关部门在资金方面大力支持本项目的建设，风险低。
4.2	利率						
4.3	资金来源中断					√	
4.4	资金供应不足					√	
5	外部协作风险					√	项目用水、电、道路交通等市政配套条件较好，得到了相关政府部门和上级单位的大力支持，外部协作风险低。
5.1	交通运输					√	
5.2	供水					√	
5.3	供电					√	
6	社会风险				√		项目实施将对环境带来一定的负面影响，建议贯彻落实环保措施，充分沟通，社会风险较低。

## 9.2 风险管控方案

由现阶段对项目风险识别与风险程度分析可知，本项目政策、技术、工程、资金、外部协作、社会等方面的风险均属于较低风险或低风险。但由于项目风险具有阶段性，项目实施的不同阶段其风险因素和风险程度或发生改变。鉴于此，为尽可能规避和降低风险因素，建议在项目实施过程中采取如下防范和降低风险措施：

### 1、对政策风险的控制

密切关注国家、地方及上级单位关于城市更新、固定资产投资、项目建设管理、节能环保等方面的政策规定，按相关政策要求办理

项目报建审批手续，在项目实施过程中贯彻落实相关宏观政策与技术标准。

## 2、对技术风险的控制

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

## 3、对工程风险的控制

聘请具有良好施工经验的公司，同时增加工程项目过程管理，邀请具有一定资质的咨询公司进行项目过程管理，加强工程质量、进度、投资方面的控制。与施工方、监理方协调好加强工期进度的控制。

在合同中明确合同双方责任范围与工作内容，将部分风险因素转移给相关参建单位，同时加强合同管理，对项目风险因素进行动态监测与控制。

## 4、对资金风险的控制

按相关程序抓紧落实建设资金，并制定科学合理的资金使用与管理计划。政府对本项目的重视和引导程度也对项目风险有一定的影响，广州市政府、荔湾区政府及其相关部门在资金、政策方面大力支持本项目的建设，将为实现项目的建设目标奠定良好的基础。

## 5、对外部协作条件风险的控制

衔接好项目周边水、电的接入的规划建设工作，加强沟通，以确保项目在施工、运营时能得到各项市政资源的充足供应。

## 6、对社会风险的控制

首先在前期做好民意调查工作，了解清楚居民的需求，以解决居民的基本民生问题为基础，适度提升公共空间环境，同时延续文

脉，留存特色，合理选取提升社区环境，保障居民安全的微改造项目，进行公示征求居民意见，同时进行上门走访解释和宣传微改造具体内容确定的原则、微改造项目的意义，充分沟通，降低风险。同时，施工过程中要严格执行相关安全、环保措施，减少对当地环境的影响。

### 9.3 风险应急预案

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

#### 1、组织领导

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

#### 2、工作要求

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

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

(2) 按照应急预案要求，组织力量深入项目周边敏感区域进行滚动排查。

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

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

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

## 第十章 树木保护专章

### 10.1 编制依据

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

### 10.2 调查内容与方法

#### 10.2.1 调查范围

调查范围为改造范围内的树木，对改造范围内的现有绿地和现状城市树木进行调查。

#### 10.2.2 调查对象

本项目改造范围内现有绿地（类型、数量、面积和位置），连片成林（范围、面积、树木数量及主要品种），古树后续资源的基本信息（树种、科属、拉丁学名、地理位置）、生长状况（整体长势、株高、胸径/胸围、冠幅、存在问题）、立地环境。

#### 10.2.3 调查方法

绿地和连片成林调查：采用资料查询结合现场踏勘，通过前期资料收集和现状调研了解现有绿地类型、连片成林的树木数量及树

种；通过相机拍照、无人机航拍记录绿地的位置和范围，结合卫星图及相关资料，获取绿地和连片成林的面积，单位为 $m^2$ ，精确至小数点后保留 2 位小数。

胸径：用皮尺仔树干 1.3 米处测量胸围（分枝点低于 1.3 米的树木，在靠近分支点处测量主干胸径），测量后得到胸围值。部分树木分枝点较低或地方部分气根较多难以测量胸围，则在接近地面处（地面以上 20CM）测量地围，测量后得到地围值。用胸围值或地围值除以 $\pi$ （3.14）得到胸径值或地径值，精确至 CM。

树高：用激光测距测高仪在距离树木一定距离的地方分别瞄准树木基部和树顶测量，仪器将给出准确的树高，精确至 M。测距精度 $<15CM$ 。

冠幅：用皮尺对树木东西、南北两个方向树冠长度进行测量，结果取二者平均值，精确至 M。

位置：使用 RTK 定位仪记录胸径 $\geq 20CM$  树木的经纬度信息，精确至小数点后 6 位。

### 10.3 资源状况分析

#### 10.3.1 总体概况

经调查统计，本项目调查范围内无古树名木、现有绿地及连片成林分布。对本项目调查范围内树木资源进行调查，古树后续资源共 5 株。树木长势正常，但立地环境良好。

#### 10.3.2 现有绿地

经调查，本项目内不涉及现有绿地。

#### 10.3.3 连片成林

经调查，本项目内不涉及连片成林。

### 10.3.4 古树名木

经调查，本项目内不涉及古树名木。

### 10.3.5 古树后续资源

据调查统计结果，本项目范围内古树后续资源 5 株，分属 2 个树种，树种为小叶榕及黄葛树。

古树后续资源树种统计表

表 10.3-1

序号	树种	学名	科名	数量（株）
1	小叶榕	<i>Ficus concinna</i>	桑科	3
2	黄葛树	<i>Ficus virens var. sublanceolata</i>	桑科	2
小计				5

### 10.3.6 大树

据调查统计结果，本项目范围内大树 124 株，分属 15 个树种，树种主要为小叶榕、海南蒲桃和桃花心木等。

大树树种统计表

表 10.3-2

序号	树种	科名	数量（株）
1	小叶榕	桑科	46
2	海南蒲桃	桃金娘科	25
3	桃花心木	楝科	15
4	黄葛树	桑科	14
5	白千层	桃金娘科	5
6	木棉	木棉科	5
7	麻楝	楝科	4

序号	树种	科名	数量 (株)
8	蒲葵	棕榈科	2
9	蒲桃	桃金娘科	2
10	波罗蜜	桑科	1
11	大王椰	棕榈科	1
12	石栗	大戟科	1
13	天竺桂	樟科	1
14	阳桃	酢浆草科	1
15	印度橡胶榕	桑科	1
小计			124

### 10.3.7 其他树木

据调查统计结果，本项目范围内其他树木 39 株，分属 14 个树种，树种主要为白兰。

#### 其它树木树种统计表

表 10.3-3

序号	树种	科名	数量 (株)
1	白兰	木兰科	14
2	幌伞枫	五加科	5
3	鸡蛋花	夹竹桃科	4
4	小叶榕	桑科	4
5	垂叶榕	桑科	2
6	海南蒲桃	桃金娘科	2
7	番石榴	桃金娘科	1
8	黄葛树	桑科	1
9	黄皮	芸香科	1

序号	树种	科名	数量(株)
10	龙眼	无患子科	1
11	麻楝	楝科	1
12	蒲桃	桃金娘科	1
13	肉桂	桑科	1
14	柚	芸香科	1
小计			39

古树后续资源信息资源汇总表

表 10.3-4

编号	树种	树木种类	学名	科名	胸径 (cm)	位置	长势	立地环境	存在问题	保护措施	照片
SP25	黄葛树	古树后续资源	<i>Ficus virens</i> <i>var. sublancoolata</i>	桑科	>80	三甫社区内	正常株	良好	无	原址保护	
SP79	小叶榕	古树后续资源	<i>Ficus concinna</i>	桑科	>80	人民路人行道内	正常株	良好	无	原址保护	

编号	树种	树木种类	学名	科名	胸径 (cm)	位置	长势	立地环境	存在问题	保护措施	照片
SP96	小叶榕	古树后续资源	<i>Ficus concinna</i>	桑科	>80	人民路人行道内	正常株	良好	无	原址保护	
SP102	小叶榕	古树后续资源	<i>Ficus concinna</i>	桑科	>80	人民路人行道内	正常株	良好	无	原址保护	
SP129	黄葛树	古树后续资源	<i>Ficus virens var. sublancoolata</i>	桑科	>80	三甫社区内	正常株	良好	无	原址保护	

## 10.4 树木保护规划总平面图

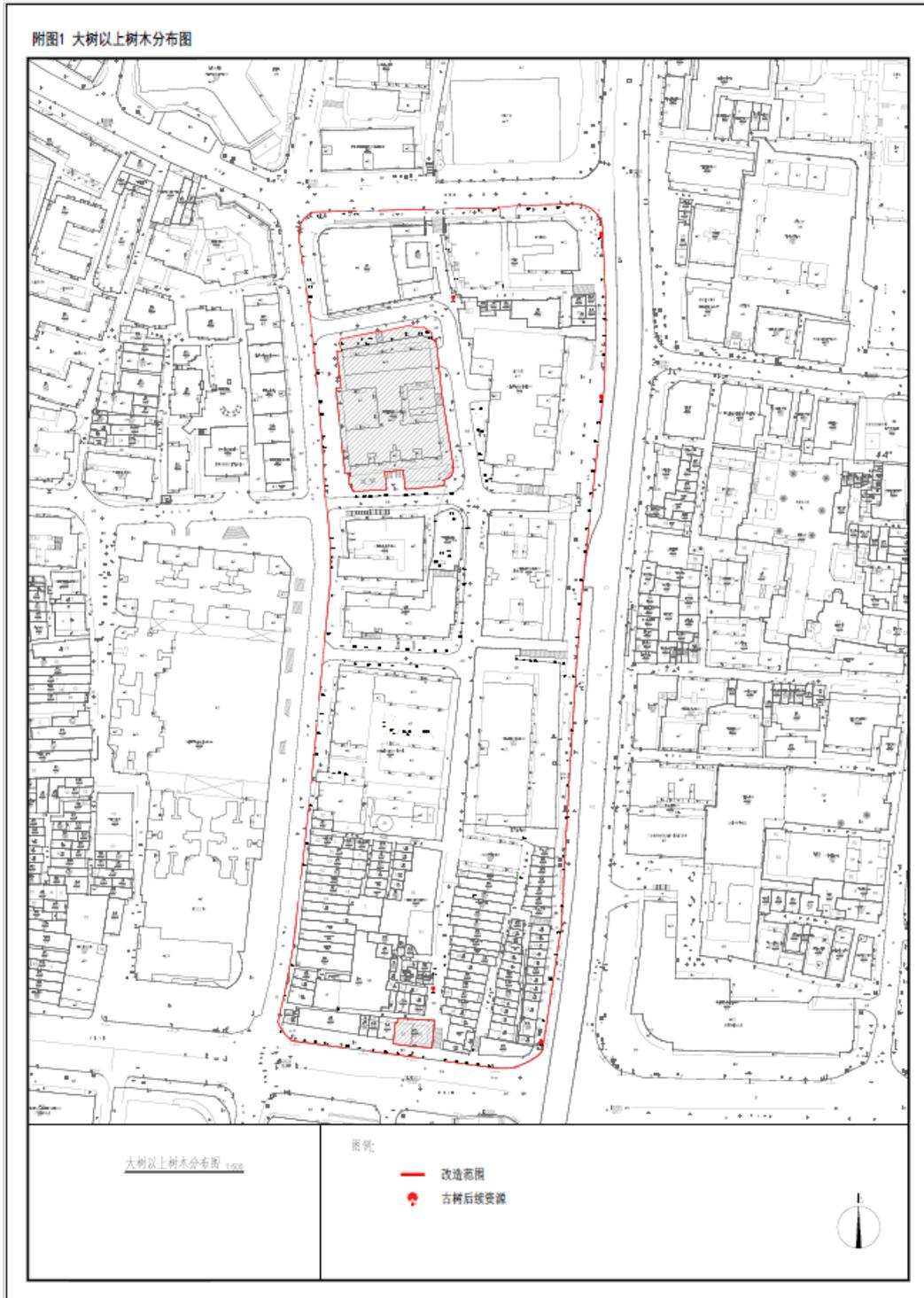


图 10.4-1 树木保护规划总平面图

## 10.5 树木保护方案

### 1) 围蔽保护

项目施工过程中应及时在树干周围采取保护措施，进行有效地

保护范围围蔽措施，避免因建筑、起吊机等对树木造成伤害和影响其健康生长。靠近施工位置的树木应搭建维护设施，防止树木被其他物体碰撞，发生断裂、死亡等。

## 2) 严控施工流程

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

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

## 3) 做好机械管控

各种施工机械应在树木保护范围外作业。严禁运输车辆及挖掘机等相关设备行驶入树木保护范围内。塔吊安装高度需考虑高于树木树冠高度，在吊装材料或构件过程中，绕开树木枝叶范围吊运。

## 4) 做好树木养护及周边地貌监测

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

水或废水聚积危害树木生长。

## 10.6 建议

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

## 第十一章 文化文物设施保护利用专章

### 11.1 编制依据

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

## 11.2 项目范围内文化文物设施情况

### 1.地上保护情况

范围内有两处广州市市级文物保护单位，分别为宝生大押旧址与西门瓮城遗址，应按照相应的历史文化保护规划的要求进行保护。



图 11.2-1 宝生大押旧址现状图



图 11.2-2 西门瓮城遗址现状图

## 2.地下埋藏情况

本项目不属于大型建设工程项目，可不进行考古调查。但施工中若发现文物或有考古研究价值的遗存时，应暂停施工，封闭保护现场，立刻采取有效保护措施，防止文物被破坏或流散。部分微改造区域位于“广州古城至珠江北岸地下文物埋藏区”内，应当按照相关规定进行考古调查、勘探、发掘，确保地下埋藏文物不被损坏。

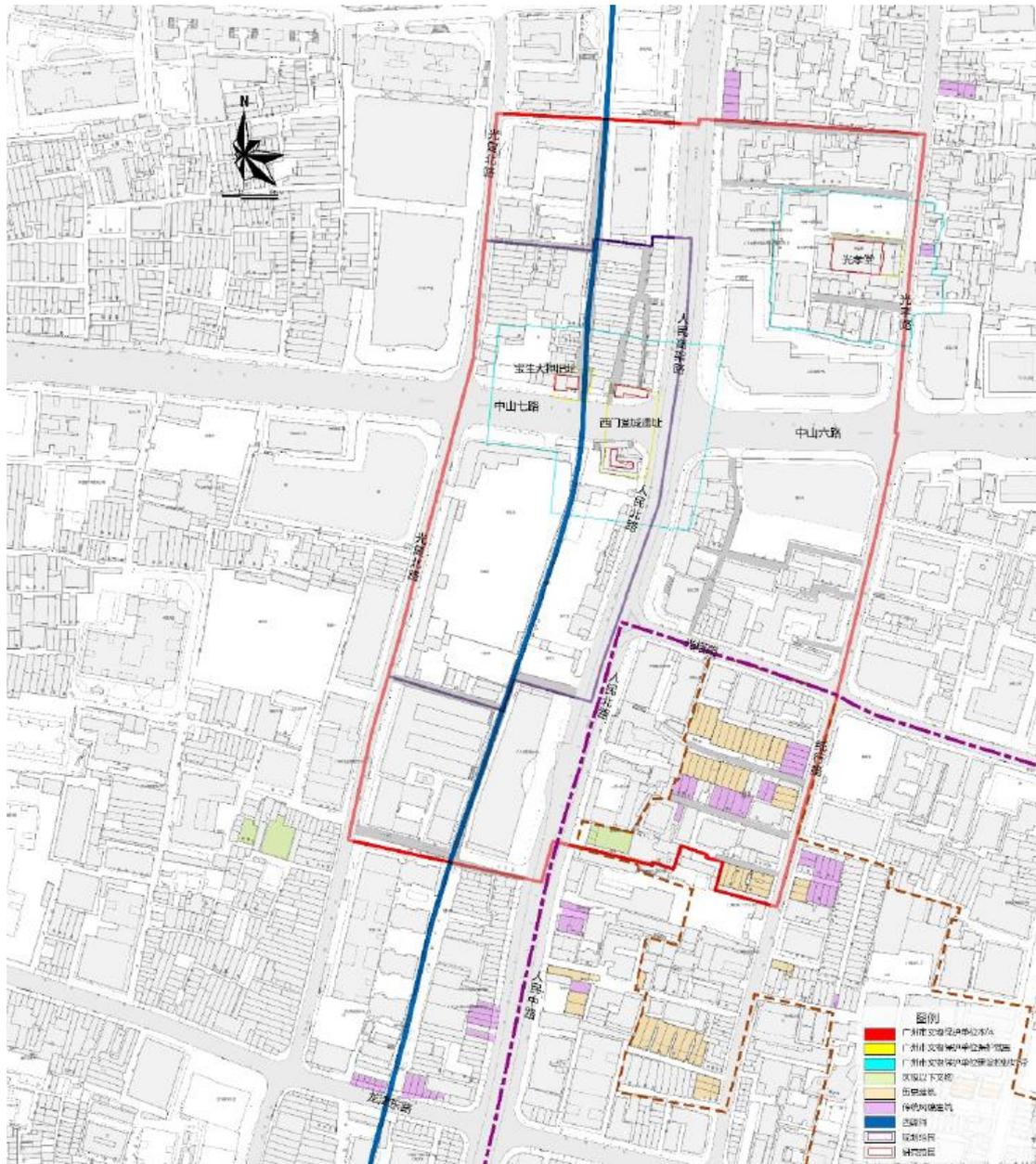


图 11.2-3 文化文物设施分布图

### 11.3 文化文物设施保护利用情况

本项目不涉及不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑及其传统风貌建筑线索改造。

### 11.4 文化文物设施保护方案

1、本项目不对项目范围内的历史文化设施改造，但在施工过程中应加强对历史文化设施的保护，施工过程中不得对历史文化设施造成破坏。对项目范围内公共空间改造提升中，需参照传统街巷的保护利用要求进行微改造，在满足生活、生产基本需求的基础上尽量做减法。

2、本项目进行地下开挖前应开展勘探，施工过程中如发现地下文物遗存，应立即停工，并采取必要保护措施，同时上报文物行政部门。

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

4、在文物保护区和建设控制带施工时，应制定详细的施工方案，要在施工现场作出明显的标志说明，并根据上级的要求进行施工，并安排专人负责现场管理。

## 第十二章 研究结论与建议

### 12.1 主要研究结论

#### 1、建设必要性

项目符合相关政策和规划的要求，有利于进一步加快城市的可持续发展，有利于历史文化保护，是落实微改造城市更新方式的重要实践，有利于提升小区人居环境。

#### 2、要素保障性

本项目为老旧小区改造项目，为原址改造，不涉及新增建设用地，不涉及用地性质改变，不涉及征地拆迁，不涉及环境敏感区，不涉及生态保护红线，项目建设要素保障性较强。

#### 3、工程可行性

本项目为原址改造，场址位于城区，场址周边基础设施较为完备，交通较为便利，具备施工场地和供电、供水、运输等条件，完全满足项目建设的施工需求。具备满足生产生活要求的医疗卫生设施，生活服务设施，消防设施及安全监控系统配套设施，满足项目开展需求。经对建设方案初步论证，本项目的建设内容可行。

#### 4、运营有效性

项目后期引入物业或业主委员会进行运营管理，项目可有效运营维护。

#### 5、财务合理性

项目总投资为 4689.81 万元，从项目的建设规模角度而言，项目的投资规模是合理的。

## 6、影响可持续性

本项目为老旧小区微改造，投入运营后不新增污染源，污染源主要在施工期间产生，加强施工期间管理能有效降低污染源排放，不会对周围环境产生明显影响，对所在地区的环境质量也不会造成明显影响，对生态环境影响持续短。

项目改造后可有效改善人居环境，提升居民生活品质，社会效益影响具有可持续性。

## 7、风险可控性。

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

综上所述，本项目建设目标明确，建设规模合理，可实施性强，符合土地利用总体规划，符合广州市整体城市规划、符合城市发展，建设工程技术问题完全可以解决。项目总体可行。

## 12.2 建议

1、建议结合实际加快本项目工程的各项前期、设计、报批、招标等工作的进度，使得项目早日发挥项目应有的经济社会效益。

2、建议在项目实施阶段，要加强监督管理工作，并做好与各有关主管部门和单位的沟通协调，确保项目工程质量和顺利建设。

## 第十三章 附表附件

附表 1：投资估算表

序号	建设项目	估算价值（万元）			合计	经济指标			比例	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用		计量单位	工程量	单价		
一	工程费用	3728.51			3728.51				79.50%	
(一)	基础类	2861.66			2861.66				61.02%	
1	楼栋门	14.40			14.40	樘	24	6000	0.31%	增加、更换不锈钢防盗门
2	门禁系统	17.61			17.61	户	587	300	0.38%	更换门禁
3	楼道照明	10.50			10.50	处	420	250	0.22%	更换节能灯具
4	楼道修缮	271.56			271.56				5.79%	
	墙面抹灰	153.60			153.60	m <sup>2</sup>	12800	120	3.28%	整体铲除楼道墙面批荡，重新批荡刷无机涂料
	扶手	42.00			42.00	m	2800	150	0.90%	楼道增设直径 40mm 不锈钢扶手
	踏步	75.96			75.96	m <sup>2</sup>	2532	300	1.62%	修补踏步，修补防滑条等
5	楼栋“三线”	220.80			220.80				4.71%	
	三线入槽	110.40			110.40	户	920	1200	2.35%	对现有弱电线路进行梳理捆扎，楼道新增预留弱电塑料线槽，已包含新敷线和剪除废线资金。
	光纤入户	110.40			110.40	户	920	1200	2.35%	光纤入户
6	楼栋消防设施	24.38			24.38				0.52%	
	消防栓箱	15.80			15.80	套	158	1000	0.34%	更换消防箱及软管
	灭火器箱	1.08			1.08	套	24	450	0.02%	新增金属灭火器箱
	消防立管	7.50			7.50	m	500	150	0.16%	更换消防立管

序号	建设项目	估算价值(万元)			合计	经济指标			比例	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用		计量单位	工程量	单价		
7	楼栋排水设施	21.60			21.60	m	2700	80	0.46%	雨水管更换为DN110 UPVC立管1200米, 设置DN40upvc冷凝水管1500米, 有组织排放空调滴水。
8	化粪池	46.50			46.50				0.99%	
	更换化粪池(9立方米)	12.00			12.00	座	8	15000	0.26%	更换为玻璃钢化粪池(9立方米)
	维修疏通	4.50			4.50	座	25	1800	0.10%	维修疏通化粪池
	更换化粪池(30立方米)	30.00			30.00	座	20	15000	0.64%	更换为玻璃钢化粪池(30立方米)
9	外墙治理	472.95			472.95	m <sup>2</sup>	15765	300	10.08%	外墙漆
10	公用采光窗	97.50			97.50	m <sup>2</sup>	1300	750	2.08%	铝合金窗
11	防盗网	52.50			52.50	m <sup>2</sup>	1500	350	1.12%	更换为平墙面不锈钢防盗网
12	适老化设施	6.00			6.00	处	30	2000	0.13%	楼道增设直径40mm不锈钢扶手
13	无障碍设施	3.00			3.00	处	15	2000	0.06%	有台阶位置增加无障碍通道
14	人行安全设施	1.50			1.50	处	10	1500	0.03%	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。步行区域、社区公共空间及康体活动区域边缘设置车止石。
15	地面铺装	595.50			595.50				12.70%	
	透水砖	408.00			408.00	m <sup>2</sup>	6800	600	8.70%	人行道铺砂基透水砖
	沥青	187.50			187.50	m <sup>2</sup>	3750	500	4.00%	沥青地面
16	小区道路	132.00			132.00	m <sup>2</sup>	2200	600	2.81%	内街潮湿路面铺设石材
17	垃圾分类	65.00			65.00				1.39%	
	垃圾收集转运站	40.00			40.00	处	2	200000	0.85%	垃圾收集转运站
	垃圾收集店	25.00			25.00	处	5	50000	0.53%	垃圾收集点

序号	建设项目	估算价值(万元)			合计	经济指标			比例	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用		计量单位	工程量	单价		
18	排水管网(非雨污分流)	152.00			152.00	m	1900	800	3.24%	更换淤堵排水管
19	监控设施	5.50			5.50	点	11	5000	0.12%	彩色摄像枪, 少量快球, 包括支杆、线
20	修缮围墙	5.40			5.40	m <sup>2</sup>	180	300	0.12%	原有砖围墙批荡修补, 重刷乳胶漆(如拆除重建, 或钢结构围墙, 增设围墙装饰构件, 需另行估算造价)
21	“三线”整治	615.46			615.46				13.12%	
	三线下地	540.00			540.00	m	600	9000	11.51%	三线下地, 包含开挖回填、三线路由、管道、线缆等费用
	三线规整	75.46			75.46	m	980	770	1.61%	三线捆扎, 包含三线路由、管道、线缆等费用
22	雨污分流	30.00			30.00	m	300	1000	0.64%	红线范围内全部进行雨污分流改造。(DN400 HDPE 双壁波纹管)
(二)	完善类	470.85			470.85				10.04%	
1	遮阳篷	56.00			56.00	m <sup>2</sup>	1600	350	1.19%	更换为不锈钢遮阳篷
2	空调机位	104.00			104.00	m <sup>2</sup>	1300	800	2.22%	设置铝合金冲孔板空调机罩
3	信报箱	5.50			5.50	户	550	100	0.12%	拆除旧废弃信报箱
4	照明设施	4.50			4.50	盏	30	1500	0.10%	增设室外照明灯, 视所选用的路灯规格、型号估算
5	信息标识	2.40			2.40	处	80	300	0.05%	增设金属楼栋标识信息牌
6	公共晾晒设施	1.60			1.60	处	16	1000	0.03%	增设公共晾晒设施
7	小区绿化	27.85			27.85				0.59%	
	绿化提升	17.85			17.85	m <sup>2</sup>	510	350	0.38%	绿化改造提升

序号	建设项目	估算价值(万元)			合计	经济指标			比例	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用		计量单位	工程量	单价		
	树木修剪迁移费	10.00			10.00	项	1	100000	0.21%	树木修剪迁移
8	小区公共空间	120.00			120.00	m <sup>2</sup>	1500	800	2.56%	统一按照新建空间、绿化节点计算
9	小区入口	50.00			50.00	项	5	100000	1.07%	主出入口改造北门增加停车系统。
10	非机动车泊位	51.00			51.00	m <sup>2</sup>	170	3000	1.09%	钢结构, 铝板连廊停车棚
11	信息宣传栏	48.00			48.00	m <sup>2</sup>	120	4000	1.02%	增设不锈钢带雨篷的宣传栏, 楼道内增设宣传栏。
(三)	提升类	396.00			396.00				8.44%	
1	公服设施	20.00			20.00	处	1	200000	0.43%	公服设施改造提升, 完善社区公共服务设施用房
2	急救设施	4.00			4.00	处	1	40000	0.09%	急救设施, 放置 AED、及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品
3	智慧社区	100.00			100.00	项	1	1000000	2.13%	完善智慧社区
4	建设海绵城市	272.00			272.00	m <sup>2</sup>	6800	400	5.80%	
二	工程建设其他费用			613.91	613.91				13.09%	
1	可行性研究报告编制费			12.69	12.69				0.27%	计价格[1999]1283号
2	实施方案编制费			14.25	14.25				0.30%	穗更新字[2019]11号
3	工程勘察费			29.83	29.83				0.64%	计价格[2002]10号文
4	设计费			150.83	150.83				3.22%	计价格[2002]10号文
5	预算编制费			15.08	15.08				0.32%	按设计费的10%估算
6	竣工图编制费			12.07	12.07				0.26%	按设计费的8%估算
7	施工图技术审查费			12.72	12.72				0.27%	按勘察设计费的6.5%估算
8	工程建设监理费			93.65	93.65				2.00%	发改价格[2007]670号
9	工程保险费			11.19	11.19				0.24%	按工程费用的0.3%估算

序号	建设项目	估算价值(万元)			合计	经济指标			比例	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用		计量单位	工程量	单价		
10	检验监测费			74.57	74.57				1.59%	穗建造价[2019]38号
11	项目建设管理费			76.28	76.28				1.63%	财建[2016]504号
12	房屋安全鉴定费			24.00	24.00				0.51%	粤建检协[2015]8号
13	树木保护专章编制费			15.03	15.03				0.32%	广州市城市树木保护专章项目收费指导意见
14	概预算审核费			23.07	23.07				0.49%	粤价函[2011]742号
15	场地准备及临时设施费			18.64	18.64				0.40%	按工程费用0.5%估列
16	文物影响评价费			12.00	12.00				0.26%	按专题费用估列
17	招标代理费			18.01	18.01				0.38%	计价格[2002]1980号
三	预备费			347.39	347.39				7.41%	
四	总投资估算	3728.51	0.00	961.30	4689.81				100%	

## 附件 1：项目评估表

附件 1

## 广州市老旧小区微改造项目评估表

小区名称：金花街三甫社区

小区地址：金花街三甫社区

改造范围：东至人民北路、西至光复北路、南至中山七路、北至西华路

建筑面积：

居民户数：1082 户

评估日期：2023 年 9 月 1 日

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



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



序号	评估内容	评估标准	参考分值	选项(打√)	评分
17	小区供电设施 (4分)	无垃圾分类收集设施	1		
		室外线路及配电装置老化	2		
		变配电房存在结构安全	2		
18	[多选] 小区三线 (2分)	管线乱拉乱挂、不规范整理	1	√	1
		室外管线不下地	1	√	1
19	[多选] 小区室外消防 (3分)	消防通道不畅通	2	√	2
		小区消防栓系统不完善	1		
20	地面铺装 (1分)	道路之外的硬质铺装开裂、积水、破损	1	√	1
21	[多选] 人行安全设施 (3分)	现有栏杆破旧、不牢固	2	√	2
		有高差的位置未设置护栏、扶手	1	√	1
22	[多选] 适老化及无障碍设施 (2分)	楼栋入口有高差未设置无障碍坡道	1	√	1
		室外有高差未设置无障碍通道	1	√	1
23	小区围墙 (1分)	设置有围墙的小区, 围墙残破、污渍	1	√	1
	非机动车泊位 (1分)	无固定停放区域、乱停乱放	1	√	1
24	[多选] 康体休闲设施 (2分)	无康体锻炼器械	1	√	1
		无公共休闲活动空间	1	√	1
25	小区内绿化率 (3分)	绿地率<10%	3	√	2
		10%≤绿地率<20%	2		
		20%≤绿地率	1		
总计		100		74	

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

## 附件 2：居民问卷调查汇总表

**广州市荔湾区 三甫社区 老旧小区改造问**

**卷调查汇总表**

单位（盖章）  日期：2023 年 12 月 7 日

项目名称：金花街三甫社区微改造

项目位置：金花街三甫社区（东起人民北路，西至光复北路，南起中山七路，北至西华路）

投放份数： 900

回收份数： 711

同意改造户数： 711

不同意改造户数： 0

类别	类型	序号	建设项目	迫切需要 (数量)	需要(数 量)	具体位置 (楼栋号)	备注
基础类	房屋建筑 本体共用 部分	1	楼栋门	26	35		
		2	门禁系统	29	38		
		3	楼道照明	369	140		
		4	楼道修缮	207	178		
		5	楼栋“三线”	148	163		
		6	楼栋消防设施	358	107		
		7	楼栋供水设施	335	121		
		8	楼栋排水设施	58	120		
		9	屋面防水	25	11		
		10	化粪池	169	20		
		11	电气设施	10	6		
		12	外墙治理	75	20		
		13	建筑户外构造构件	68	5		
		14	公用采光窗	10	12		
		15	防盗网	44	18		
		16	一户一水表	9	4		
		17	一户一电表	8	2		
		18	管道燃气	23	0		

基础类	小区公共部分	19	适老化设施	100	56		
		20	消防通道	25	15		
		21	室外消防设施	7	6		
		22	无障碍设施	5	8		
		23	人行安全设施	6	12		
		24	小区道路	50	18		
		25	地面铺装	92	30		
		26	垃圾分类	6	10		
		27	排水管网（非雨污分流）	206	128		
		28	监控设施	33	42		
		29	修缮围墙	15	5		
		30	“三线”整治	371	159		
		31	雨污分流	185	100		
		32	供电设施	56	22		
33	供水管网	262	35				
完善类	房屋建筑本体共用部分	34	遮阳篷	10	0		
		35	空调机位	5	2		
		36	外立面整饰	56	10		
		37	楼体绿化	2	2		
		38	建筑节能改造	3	10		
		39	信报箱	0	6		
	小区公共部分	40	照明设施	34	16		
		41	信息标识	5	4		
		42	公共晾晒设施	0	1		
		43	小区绿化	12	46		
		44	小区公共空间	82	29		
		45	小区入口	31	48		
		46	景观小品	3	12		
		47	儿童娱乐设施	10	23		
		48	非机动车泊位	36	59		
		49	机动车泊位	28	60		
		50	拆除违法建设	1	15		
		51	充电桩	12	36		
		52	快递设施	6	22		
		53	信息宣传栏	1	18		
提升类	小区公共部分	54	公服设施	26	65		
		55	危房治理	8	16		
		56	急救设施	10	12		
		57	智慧社区	18	11		
		58	建设海绵城市	1	6		
	后期管养	59	完善规范化物业管理（后续管理）	52	68		