金华街西华路微改造项目

勘察设计任务书

1. **项目背景**

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

2018 年10 月24 日，习近平总书记在广州市荔湾区西关历史文化街区永庆坊，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。

2022 年1 月7 日，广州市委书记林克庆、市长郭永航在调研荔湾区时强调， “坚定千年城市文化自信，倍加珍惜2200 多年来积淀的文化养分，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”。

针对城市内老旧社区存在的各项问题，从国家到地方均出台政策措施促进城市内部更新发展。2015 年12 月召开的中央城市工作会议提出，我国城市发展已进入新的发展时期，要提高城市发展的宜居性，加强城市修补，有序推进老旧住宅小区综合整治。广州市委十届九次全会强调规划引领、推进城市有序更新，要求改善社区人居环境，重点推进老旧社区微改造，完善排水、线网、消防等公共设施，改造老旧房屋，推行物业管理，有效解决居住环境脏乱、社会治安较差等问题，提高群众满意度。《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）明确提出城市更新方式包括全面改造和微改造方式，微改造主要适用于建成区中对城市整体格局影响不大，但现状用地功能与周边发展存在矛盾、用地效率低、人居环境差的地块。

荔湾区作为广州市的旧城区，非常重视老旧社区改造的问题。

结合国家、广州市和荔湾区对于城市更新改造的规定，以及相关工作计划、文件的要求，为了进一步推进广州市区内的老旧社区进行更新改造，需要通过对社区内建筑活化、资源整合、外观整饰、业态提升等手段，为老旧社区重新注入活力，从而提升居民幸福感。根据《广州市城市更新办法》（市政府令第134号）、《广州市老旧小区微改造实施方案》（穗更新字【2016】81 号）的要求，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。

广州市人民政府已正式印发《广州市老旧小区改造工作实施方案》，要求精准实施有序推进，至2021 年12 月完成2000 年底前建成老旧小区改造需求的摸查工作，基本建立老旧小区数据库；到2025 年底基本完成2000 年底前建成的需要改造的老旧小区任务。

根据《荔湾广州市荔湾区老旧小区改造规划（2021-2025）》要求，2021-2025年期间，荔湾区计划对2000 年前建设或建设品质较差设施相对不完善的，迫切改造的社区进行改造，主要针对三线下地、消防、外墙整治等基础类项目进行改造。

《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》明确提出实施城市更新行动，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能。省、市层面也一直在不断完善顶层设计，建立健全老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制。《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区改造内容及标准指引的通知》（2021.4）：明确了四类（基础类、完善类、提升类、统筹类）改造内容包含的建设项目及建设标准。

**二、设计目标**

通过改造，使小区更安全、舒适、宜居，提升居民生活质量，使公共设施完善、绿化景观优美、道路平整宽敞等。通过外立面整治、公共空间优化等措施，提升小区整体形象。针对小区内设施老旧、功能不完善等问题，进行设施更新和功能优化，如增设停车位、建设休闲活动场所等，提高小区的综合服务能力，增强小区功能性。通过改造工程，加强居民之间的交流与互动，增进邻里关系，营造和谐的社区氛围。推动城市更新：老旧小区改造是城市更新的重要组成部分，通过改造提升城市形象，推动城市发展和经济增长，实现工程质量和效果的可持续性，能够长期为居民提供良好的居住环境。

三**、设计范围**

1. **本次工作范围：** 项目位于广州市荔湾区金花街小梅社区、吉祥社区、蟠虬社区、桃源社区范围内，东起光复北路，西至荔湾路，南起芦荻街，北至西华路。（详见附图1）。
2. **工作内容：**完成本项目的勘察设计工作（包括但不限于投标阶段的方案设计，中标后进行工程勘察[工程测量、工程物探（含管线探测）、地形实测（含1:500现状地形图实测）]、岩土勘察、建筑立面测量、方案及初步设计深化、投资概算、施工图设计、施工图预算、造价变更、竣工图编制等后续所有勘察设计和现场驻场服务工作）。



图1 改造范围示意

1. **设计内容包括：**

主要改造内容包括建筑房屋本体部分的楼道修缮及照明、外墙治理、三线整治、适老化设施改造、屋面防水、楼栋消防设施改造等，以及公共空间部分的三线整治、道路修缮、无障碍设施、绿化完善、监控系统改造等。

**四、工作原则**

针对建筑本体需提升、街巷环境需优化、市政设施需规整的现状，

坚持文化、科技、健康三大原则，系统推进老旧小区微改造，开展城市修补，完善小区功能，改善人居环境，同时促进提升历史文化显示度，营造干净整洁平安有序的城市环境，创造“乐业、宜居、宜游”

的金花街空间环境，让更多老旧小区居民共享改革发展成果。

以低碳绿色环保、地方特色、公众参与、保护城市历史文脉、可持续发展理念为指导，老旧小区微改造实施方案编制应注重增进公众利益和人民福祉，提升基础设施与公共服务设施建设，改善社区人居环境，加快推进老旧小区更新步伐。

1.政府主导，社会参与。坚持政府在老旧小区微改造中的主导作用，强化统筹协调力度，加大财政资金投入；搭建社区居民议事平台，发动小小区居民积极参与；建立多方共同参与机制，合力推进更新改造。

2.因地制宜，分类实施。坚持立足实际，统筹兼顾，结合老旧小区建筑年代、街区肌理、居民意愿、文化、特色产业等因素，采取完善基础、置换功能、产城融合等改造方式，分门别类，突出重点，先易后难，有序推进。

3.连接联通，便民利民。坚持以点带面，串点成线，在提升公共空间的基础上，促进连接联通社区医疗、教育、交通、商业服务网点等重要节点；以居民生活便利为导向，构建社区15分钟便民利民生活圈；促进社区与山脉、水脉、文脉连接联通，打造宜居宜业宜游广州。

4.建管并重，标本兼治。坚持老旧小区微改造与建立老旧小区长效管养机制并重，引导老旧小区建立自治组织，加强社区自治、社会管理，实现老旧小区自治管理和设施设备长效管养，巩固微改造成果。

**五、设计要求及技术任务**

1.整体规划：从整体出发，确定改造目标和规划范围，全面调研和分析旧城区的历史背景、现状和问题，明确改造方向和重点。同时，充分考虑居民需求和意见，制定符合居民利益的规划方案。

2.历史文化保护与利用：注重保护和利用历史文化资源，尊重和保护历史建筑和遗址，进行修复和复原，使其与新建筑和环境相衔接。同时，利用历史文化资源打造旅游景点或文化创意产业基地，增加城市文化魅力和经济效益。

3.人文关怀和社区建设：创造符合人居环境的城市空间和社区设施，打造便利的交通网络和舒适的公共空间。注重居民居住品质和生活体验，提供多样化公共服务设施，如健身场所、文化活动中心、社区图书馆等。鼓励居民参与旧城改造的决策和管理，增加归属感和共同责任感。

4.可持续发展和环境保护：从能源、水资源、废物处理等角度考虑城市可持续发展和环保要求。采用新技术和新材料，提高建筑能源利用效率，鼓励绿色出行和低碳生活方式，减少环境污染和资源浪费。保护旧城区自然景观和生物多样性。

5.因地制宜，弘扬地方文化：注重对旧城区内物质文化遗产的保护，结合当地风格特征，统一住宅建筑形式，保留原有历史特征，形成整体风貌。同时，利用合理材料和创新设计建造具有现代化气息的建筑，实现现代与历史的呼应，凸显城市文化底蕴。

6.合理空间布局：通过建筑布局设计形成大型外部空间，为居民提供功能多样的居住空间，营造优质居住环境。对于全面改造区域，合理改建或拆除周围建筑及建筑群，重新规划设计的建筑风格、布局与体量要与自然环境协调。

7.尊重自然，和谐与共：遵守人与自然和谐共处的原则，使用新型环保材料，减少能源消耗，充分利用自然环境和外部环境，因地制宜。

8.注重相关配套服务设施建设：完善和建设相关配套服务设施，如道路交通、市政供水排水管网等，提高居民生活和居住质量。

9.绿地合理规划：留足绿色植被与绿化面积区域，设置隔离绿化带，增加绿化面积。在历史文化区域增设生态保护区，绿地形状、图案等风格设计要与文物古建相映衬。

六、设计工期要求

按合同节点要求。

**六、设计成果及深度要求（包含但不限于）**

**1）方案设计阶段**

1、现状分析图

2、彩色总体平面图

3、交通组织图（表达节点、场地的关系）

4、建筑楼内公共部分整饰效果图

5、重要景观节点总平面图及效果图

6、铺装、装修、照明、运动器具、标识、公共与市政服务设施等设计意向图

7、重要局部透视图

9、设计说明书

**2）初步设计阶段**

1、方案深化平面图

2、主要剖面图

3、定位总图、尺寸总图、标高总图

4、场地铺装平面总图

5、道路工程图纸、给排水工程图纸、照明工程图纸、立面工程图纸、天面工程图纸、景观绿化工程图纸、建筑工程图纸、结构工程图纸

6、主要材料及成品示意图

7、绿化总图、绿化苗木表

8、初步设计概算

9、勘察设计成果文件（测量、物探等）

10、建筑立面修缮改造方案；

**3）施工图设计阶段**

1、社区微改造工程总说明、绿化设计说明、小区内道路设计总说明、给排水设计说明、景观照明说明、建筑立面修缮设计说明、建筑天面设计说明、电气设计说明

2、总体平面图

3、详图索引总图

4、定位总图、尺寸总图、标高总图、铺装总图、道路总图、给排水总图

5、主要剖面、立面图

6、楼内公共部分修缮性装修图

7、公共及园建大样图、铺装大样图、道路大样图、交通工程大样图、排水及照明大样图、建筑立面大样图、建筑天面大样图

8、主要材料及成品示意图

9、公共照明总图

10、0.4kV架空线下地图或遮档整饰图

11、弱电下地图或遮档整饰图

12、文物建筑建控范围内报建资料

13、历史街区规划报批资料

**4）其他要求**

1、设计成果纸质版文件按合同有关规定提交。

2、设计成果电子版文件按合同有关规定提交，文本文件采用Microsoft office2003或以上的格式文件，图形文件采用DWG格式文件和JPG格式。

**七、**设计人员组织管理

1、为便于甲方与乙方及时沟通及协调，以保证乙方的设计成果文件能更好地体现甲方的建设意图，乙方应根据甲方的要求，分阶段在指定的地点投入本合同约定的专业人员、设备及设施，实施本合同工程的设计工作。

乙方应根据项目设计任务及工期要求建立项目组。有关设计人员要求详见本项目招标文件第五章发包人要求。

2、在设计高峰或项目承建单位认为有必要时，设计方必须集中力量确保设计进度。

3、设计单位在明确分工各负其责的基础上，按照招标文件所列要求承诺为本项目合同约定项目指定的设计总负责人、各专业设计负责人、各专业设计人、报建协调人，并向建设管理单位出具相应的授权文件。

4、项目设计总负责人，各专业设计负责人应能够胜任所承担任务的设计、组织、计划、协调工作。

5、须报送项目设计总负责人、各专业设计负责人、其他参与设计工作的人员姓名、年龄、学历、专业、职称、职务、相关经历和主要技术成果以及在本合同约定项目中负责的设计任务等资料。

6、设计单位的设计人员数量、专业水平、专业配套等达不到设计所需时，需更换及补充设计人员；未能在指定时间内及时更换和补充的，将视为违约行为, 项目承建单位将根据项目设计(咨询)单位综合考评办法予以相应的处罚。