

南沙区港湾街道南北台社区

老旧小区改造项目

可行性研究报告



广州市国际工程咨询有限公司

二〇二五年一月



南沙区港湾街道南北台社区 老旧小区改造项目 可行性研究报告

工程咨询资信证书号：甲 232021031067

甲 232021011067

咨询业务编号：PE-B24186.0

编制单位：广州市国际工程咨询有限公司

二〇二五年一月



董 事 长	张 维	高 级 工 程 师
副 总 经 理	赵 崇 煦	高 级 经 济 师

项 目 经 理	许 文 龙	注 册 咨 询 工 程 师
项 目 负 责 人	许 文 龙	注 册 造 价 工 程 师
技 术 负 责 人	司 蕊	高 级 工 程 师

编 写 人 员	许 文 龙	注 册 咨 询 工 程 师
	陈 美 贤	工 程 师
	范 妍 子	助 理 工 程 师
	龚 洁 谊	注 册 咨 询 工 程 师
	司 蕊	注 册 造 价 工 程 师
	李 达	助 理 工 程 师
	万 驭 晴	助 理 工 程 师

审 核	李 民 奎	高 级 工 程 师
		注 册 咨 询 工 程 师
审 定	卢 世 珺	高 级 工 程 师
		注 册 咨 询 工 程 师

目 录

第一章 概述	1
1.1 项目概况	1
1.2 项目单位概况	5
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	9
2.1 项目建设背景	9
2.2 规划政策符合性	11
2.3 项目建设必要性及紧迫性	21
第三章 项目需求分析与建设规模	26
3.1 需求分析	26
3.2 改造内容与规模	57
3.3 产出方案	71
第四章 场址选址及要素保障	73
4.1 项目选址	73
4.2 项目建设条件	73
4.3 项目要素保障	76
第五章 项目建设方案	78
5.1 设计依据及原则	78
5.2 建设方案	80
5.3 绿色化改造专篇	94
5.4 建设管理方案	97
第六章 海绵城市建设	100
6.1 设计原则	100
6.2 参考的规范及标准	100
6.3 指标体系	101
6.4 海绵城市建设措施	103
第七章 历史文化风貌保护及防范大拆大建	104
7.1 历史文化风貌保护	104

7.2 防范大拆大建	105
第八章 树木保护	107
8.1 编制依据	107
8.2 编制原则	108
第九章 运营方案	116
9.1 项目运营模式	116
9.2 安全保障方案	116
9.3 绩效管理方案	119
第十章 项目投融资与财务方案	125
10.1 投资估算	125
10.2 财务分析	138
第十一章 项目影响效果分析	139
11.1 经济影响分析	139
11.2 社会影响分析	139
11.3 生态环境影响分析	141
11.4 资源和能源利用效果分析	145
11.5 碳达峰碳中和分析	148
第十二章 项目风险管控方案	149
12.1 风险识别与评价	149
12.2 风险管控方案	150
第十三章 研究结论与建议	152
13.1 研究结论	152
13.2 建议	153
附件 1：《南沙新区自然资源规划与利用委员会主任委员会（广州市南沙区城市更新工作领导小组）会议纪要（2024 年第 1 次）》	154
附件 2：《南沙区老旧小区改造（2021-2025 年）工作实施方案》	156
附件 3：《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区微改造项目施工许可证办理意见的函》	162
附件 4： 实施方案阶段区相关职能部门意见反馈表	166
附件 5： 可研征求意见情况	168
附件 6： 区住建局关于对南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目城市树木	

保护专章意见的复函	170
附件 7：可研征求意见采纳情况一览表	171

第一章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目。

1.1.2 建设地点

项目位于南沙区港前大道北 314 号。

1.1.3 项目性质

改造项目。

1.1.4 项目建设目标和任务

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，贯彻落实《广州市人民政府办公厅关于印发广州老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33 号）要求，按照高质量发展要求，开展城市修补，完善小区功能，大力改造提升城镇老旧小区、改善居民居住条件和环境。营造“干净、整洁、平安、有序”的城市环境，提升南沙新区城市品质，让更多老旧小区居民共享南沙新区建设成果。

1.1.5 项目建设内容与建筑规模

项目涉及居民户数 414 户，楼栋数 44 栋，改造总建筑面积约 42409.10 平方米，改造内容主要包括房屋建筑本体和小区公共部分。其中，房屋建筑本体共用部分改造内容包括楼道照明、楼道修缮、楼栋“三线”、楼栋消防设施、楼栋排水系统、屋面防水、化粪池、电气设施、外墙治理、建筑户外构造构件、公用采光窗、适老化设施；小区公共部分改造内容包括室外消防设施、无障碍设施、小区道路、地面铺装、垃圾分类、修缮围墙、“三线”整治、照明设施、信息标识、小区绿化、小区公共空间、景观小品、信息宣传栏等。

具体建设内容及规模见下表。

表 1.1-1 内容与规模一览表

序号	名称	单位	工程量	备注
(一)	基础类			
1	楼道照明	户	414.00	建筑物楼栋内公共区域照明系统改造，包括拆除旧线管、线缆及配套设施，新装线管、线缆及配套设施。照明灯具初步考虑选择 15wLED 节能灯，照明控制方式采用光感、声感智能控制方式。
2	楼道修缮			
2.1	地面、梯级更新改造	m ²	6361.36	铲除、修补破损部分抹灰，新铺防滑地砖、梯级砖、踢脚线。
2.2	墙面、楼梯栏板维修改造	m ²	12402.74	局部铲除批荡，重新批荡油漆，整体扇灰 2 遍，油无机涂料。
2.3	楼梯间墙面 1 米高范围贴墙裙砖	m ²	3100.68	
3	楼栋“三线”	户	414.00	新建线槽，新建 PVC 管，拆除旧线槽，拆除旧线等。
4	楼栋消防设施	套	141.00	安装新的消防箱，每套消防箱内有 2 个干粉灭火器，2 个防烟面罩。
5	楼栋排水设施			
5.1	更换雨水管	m	2728.56	包括拆除旧管道及配套设施、旧孔洞封堵与防水；新开孔洞及加装套管、新装管道及配套设施。
5.2	更换建筑外墙污水管	m	789.34	
6	屋面防水	m ²	1781.40	上人屋面维修改造，包括铲除清理破损面层、基层、防水层、保护层、隔热层、杂物，更新面层、基层、防水层、保护层、隔热层。
7	化粪池	个	58.00	疏通、维修、更换化粪池，疏通排污卧管及沙井，疏通堵塞部位，确保畅通、无渗漏。
8	电气设施	m ²	11875.99	屋面避雷设施安装，新装避雷网、避雷针、引下线、接地设施、测试。
9	外墙治理			
9.1	陶瓷块料墙面治理	m ²	24653.30	敲空鼓，并修补开裂、瓷砖脱落部位。包括：旧块料层面（含抹灰层）铲除、清理及修补基层、挂网、防水、抹灰、治理部位涂墙漆。
9.2	墙面清洗	m ²	24435.91	未治理部位使用清洗剂清洗墙面。

序号	名称	单位	工程量	备注
10	建筑户外构造构件	m²	1827.00	屋面女儿墙内面维修改造，包括铲除、抹灰、饰面层修复。
11	公用采光窗	m²	282.00	铝合金门窗更换，包括制作安装新门窗、洞边修补。（采用节能玻璃窗）
12	适老化设施	m	1973.25	楼梯间增设适老化扶手，采用不锈钢扶手，根据需要设置在楼梯栏板一侧或墙面一侧。（如踏步地面贴砖后，若楼梯间栏板低于 0.9m，则将适老化扶手安装在栏板一侧）
13	室外消防设施	套	58.00	单元门口公共空间增设消防箱，每套消防箱内有 4 个干粉灭火器，4 个防烟面罩。
14	无障碍设施	处	18.00	为方便小区居民出行，方便老年人上下坡道，在小区公共坡道、公共台阶处安装无障碍扶手，对已有扶手的进行换新，对宽度较大的在中间位置加装扶手，并根据现场情况局部安装墙面无障碍扶手。
15	小区道路	m²	13224.25	混凝土道路改造，包括旧路拆除、开挖清运、路基碾压、垫层、基层、面层铺设。并对低洼处进行抬高改造，与周边人行道缓坡相接。
16	地面铺装	m²	500.00	小区公共空间人行道改造（环保砖-透水砖），包括旧路拆除、开挖清运、人行道整形碾压、垫层、基层、面层铺设、安砌路缘石等。（通过采用不同材质和颜色的地面铺装，增加交通标识，实现人车分流的引导）
17	垃圾分类	点	12.00	考虑项目空间位置大小，配置生活垃圾分类点（简易），包括基础工程、垃圾分类收集点、轻钢结构雨棚、配置 4-6 个 240L 标准挂车塑料垃圾桶等。
18	修缮围墙	m²	938.94	围墙翻新，包括围墙墙面青苔清理，重新喷涂墙漆。
19	“三线”整治	梯	56.00	新建钢绞线，整理线路（绑扎）等。
(二)	完善类			
1	照明设施	套	58.00	布置光伏路灯，安装泛光灯，约 50W，包括 LED 光源安装；配电箱、时控装置、电缆保护室管、电缆电线等配电工程；混凝土基础、防雷接地；开挖清运、回填。
2	信息标识	套	58.00	安装金属质导向牌，包括小区楼栋指示

序号	名称	单位	工程量	备注
				牌、导视牌等小型标牌；如做地刻，需挖填土石方、余方弃置，垫层与基础制安。
3	小区绿化	m²	1408.00	新增树池绿化，提升绿地空间。
4	小区公共空间			
4.1	老年人康体健身设施	套	3.00	
4.2	仿花岗岩石桌椅	套	4.00	
5	景观小品			
5.1	街边功能性栏杆	m	60.00	铸铁栏杆
5.2	普通造型的小型小品	件	2.00	在小区主要街道入口处安装普通造型的小型小品，包括挖填土石方，余方弃置；垫层、基础制安，铁件预埋，配置中小型钢结构或玻璃钢雕塑小品。
5.3	文化景墙（主题艺术造型的中型小品）	件	1.00	党建活动区设文化景墙。
6	非机动车泊位	m²	300.00	安装非机动车雨棚。
7	机动车泊位	m²	1890.00	对小区内机动车泊位进行重新画线改造，明确停车空间，提升利用效率。
8	信息宣传栏	个	3.00	增加金属成品宣传栏。

1.1.6 建设工期

项目建设实施进度初步计划为 35 个月，即从 2024 年 2 月至 2026 年 12 月，其中施工期为 2025 年 8 月至 2026 年 11 月，2026 年 12 月完成项目竣工验收。

1.1.7 项目投资规模及资金来源

本项目总投资估算为 2112.97 万元。其中：工程费用 1772.54 万元，工程建设其他费用 239.81 万元，预备费 100.62 万元。

项目建设所需资金主要由区级财政资金保障，并积极争取中央、省、市财政资金支持，具体资金安排以政府投资年度计划为准。

1.1.8 项目建设模式

本项目为城市老旧小区改造，由广州市南沙区城市更新土地整备中心负责项目建设管理，初步考虑拟采用工程总承包（EPC）模式实施。

1.1.9 主要技术经济指标

项目主要技术经济指标见表 1.1-2。

表 1.1-2 项目主要技术经济指标表

序号	项目	单位	指标
1	建筑面积	m ²	42409.10
2	建筑栋数、层数	栋、层	44 栋、6 层
3	建筑年代	年	2000 年以前
4	居民户数	户	414
5	建设期	月	35
6	建设投资	万元	2112.97
7	建安工程费	万元	1772.54
8	工程建设其他费	万元	239.81
9	预备费	万元	100.62

1.1.10 绩效目标

按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件和环境，营造“干净、整洁、平安、有序”的城市环境，提升南沙新区城市品质，让更多老旧小区居民共享南沙新区建设成果。具体绩效指标详见表 6.3-1 项目绩效目标表。

1.2 项目单位概况

广州市南沙区城市更新土地整备中心，为南沙开发区管委会和南沙区人民政府共同管理的正处级公益一类事业单位，主要职责是负责编制城市更新土地整备专项规划、单元规划、年度计划等工作；拟定并组织实施城市更新土地整备项目的策划方案、收储方案、补偿方案等；组织开展城市更新土地整备项目前期调研、专题研究、技术审查等工作；开展城市更新土地整备专项资金筹集、风险防控等工作；指导、协调、协助监督各镇（街）及项目实施主体单位开展城市更新土地整备工作；组织开展城市更新土地整备基础数据调查核查、承担信息收集、档案、综合统计、数据分析等工作；配合开展城市更新项目标图建库动态调整等工作；完成管委会、区政府交办的其他任务。

1.3 编制依据

1. 可行性研究报告编制要求参考依据

- (1) 《国家发展改革委关于印发〈投资项目可行性研究报告编写大纲及说

明)的通知》(发改投资规〔2023〕304号)；

(2)《政府投资项目可行性研究报告编写参考大纲》(2023版)；

(3)《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》(发改投资〔2006〕1325号)；

(4)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

2. 国家、广东省、广州市、南沙区有关政策文件及规划依据

(1)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

(2)《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)；

(3)中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》；

(4)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)；

(5)《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》；

(6)《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)；

(7)《广东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》；

(8)《广州市城市总体规划(2017-2035)》；

(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)《广州市老旧小区改造工作实施方案》(穗府办函〔2021〕33号)；

(11)广州市林业和园林局《关于印发广州市古树名木迁移管理办法的通知》(穗林业园林规〔2020〕1号)；

(12)《广州市旧城更新改造规划纲要》；

(13)《广州市老旧小区微改造设计导则》；

(14)《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〔2018〕180号)；

(15)《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）；

（16）《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》；

（17）《南沙区老旧小区改造（2021-2025年）工作实施方案》；

（18）《南沙新区自然资源规划与利用委员会主任委员会（广州市南沙区城市更新工作领导小组）会议纪要（2024年第1次）》。

1.4 主要结论和建议

1.4.1 主要结论

1.建设必要性：本项目的建设是积极落实国务院常务会议和住房城乡建设部年终工作会议部署的具体行动，且项目已纳入2025年广州市城镇老旧小区改造年度计划，项目符合国家及省市区相关政策，是落实国家到地方全面推动老旧小区改造的具体举措，也是落实微改造城市更新方式的重大实践，有利于进一步加快城市可持续发展，减少社区存在的安全隐患，提升小区人居环境、完善公共空间，补齐配套短板，增强功能内涵，加强社区建设，重塑街区活力，增加社区竞争力的需要。项目建设是必要且迫切的。

2.要素保障性：本次老旧小区用地现状均为国有城镇住宅用地，本次主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，不涉及用地规划调整等，项目土地要素有保障，项目所在区域的水、能源等资源环境要素也有保障。

3.工程可行性：项目开展过程中已充分征求居民改造意愿和改造需求，项目无特殊技术要求，需采用的工程技术成熟、适用、可靠，工程技术是可行的。

4.运营有效性：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（本项目为港湾街）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/街道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。因此，项目后续运营有相应保障。

5.财务合理性：本项目主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，项目无任何经营收入，不具备采用“政府与社会投资组合实施”的条件，也无法引入社会资本建设运营，拟采取政府“保基本”的原则实施改造。该项目总投资估算为 2112.97 万元，是合理的。项目建设所需资金主要由区级财政资金保障，并积极争取中央、省、市财政资金支持，具体资金安排以政府投资年度计划为准。

6.影响可持续性 & 风险可控性：项目施工过程中由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪声、灰尘等，通过采取一定的环保措施，可以将负面影响减至最低。项目能耗较低，不会对区域能源供应产生影响。同时，项目风险整体较低，通过采取一定措施后，风险可控。

综合以上分析，本项目建设是必要且迫切的。项目土地要素及所在区域的水、能源等资源环境要素均有保障；项目前期已充分征求居民改造意愿和改造需求，项目建设内容与规模符合相关标准及居民需求，项目无特殊技术要求，需采用的工程技术成熟、适用、可靠，工程技术是可行的；项目工程方案及投资估算合理，后续运营有相应保障，项目具有良好的社会效益，项目风险整体较低，通过采取一定措施后，风险可控，符合立项要求，项目是可行的。

1.4.2 建议

1.本项目改造涉及建筑屋顶、楼梯间、道路等部位，在施工过程中需要为施工单位准备充足的施工空间，同时居民和社区应为施工单位提供一定支持，因此镇街和居委会应在施工前沟通好权益人，对于涉及施工的公共空间私人物品，以及施工需要临时占用的私人空间做好预案和确认沟通，以免影响改造进度和改造质量。

2.项目的实施涉及的利益方较多，应充分协调各方诉求，避免实施过程中产生重大社会矛盾和风险。

3.改造项目没有公共物业，响应居民需求，在改造方案中增加了公共照明等需要公共用电及公共管理的改造内容，在改造实施前，需要充分考虑运营阶段公共用电的需求和设施的维护管理的需求。建议成立业委会，推荐业主委员，负责设施 and 设备的日常管理。

4.项目应及时和规划等相关部门对接，完善各项前期报批报建手续，确保项目顺利推进。

第二章 项目建设背景和必要性

2.1 项目建设背景

2019年6月，国务院常务会议部署推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。2019年12月，中央经济工作会议再部署，要求做好城镇老旧小区改造工作。2020年4月，国务院常务会议明确加大城镇老旧小区改造力度，推动惠民生扩内需。2020年7月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，为老旧小区改造提供了政策依据。2022年9月，住房和城乡建设部发布《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第五批）》。2020年8月，住建部等13个部门联合印发了《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》，以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，以完善居住社区配套设施为着力点，大力开展居住区建设补短板行动，提出到2025年，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全，全国地级及以上城市完整居住社区覆盖率显著提升。

2023年3月，第十四届全国人民代表大会第一次会议第二次全体会议后“部长通道”采访活动上，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹提出：城市更新是城镇化发展的必然过程，高质量发展是我们建设现代化国家的首要任务，城市更新就是推动城市高质量发展的重要手段。在老旧小区方面，重点抓住“楼道革命”“环境革命”“管理革命”三个方面的核心问题。

2020年4月，广东省住建厅印发了《2020年广东省城镇老旧小区改造工作推进方案》，明确老旧小区改造工作目标、主要任务和实施保障措施。2020年5月，广东省住建厅出台《广东省城镇老旧小区改造试点工作方案》，明确“一六二一”试点工作任务和试点步骤。2021年2月，广东省人民政府发布《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25万户居民，到“十四五”期末，基本完成省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。2022年初，广东省城镇居住社区人居环境品质提升工作领导小组印发《广东省城镇老旧小区改造实施计划（2021—2025年）》，在国家部署的基础上提高要求，将楼梯间加装扶手纳入

基础类改造内容，指导各地对相关改造内容实行百姓“点单”，政府“买单”，发挥财政资金的主导作用，着力实现应改尽改。

广州市人民政府于 2021 年 4 月正式印发《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。

南沙区人民政府于 2021 年制定了《南沙区 2021-2025 年老旧小区改造工作实施方案》，明确了改造任务、改造计划和改造资金安排等，以保障南沙区老旧小区改造工作有序推进，确保按时保质完成任务。其中，区城市更新土地整备中心作为老旧小区改造统筹单位负责制定老旧小区改造年度实施计划，负责 2020 年后开工项目的统筹协调，负责 2021 年后新立项项目实施方案的编制和审定。根据南沙区各镇街提交的《城镇老旧小区改造申请表》，区城市更新土地整备中心会同区发展改革局、区财政局，按照《广州市住房和城乡建设局关于申报 2025 年城镇老旧小区改造年度计划的通知》要求，结合南沙区财政承受能力、组织实施能力及群众意愿，确定南北台社区老旧小区纳入 2025 年广州市城镇老旧小区改造年度计划，现已经区政府同意，上报广州市住房和城乡建设局，市住房和城乡建设局已将该项目纳入 2025 年广州市城镇老旧小区改造年度计划，并计划于 25 年 2 月正式印发。

目前南北台社区老旧小区改造项目实施方案已按相关程序经区城市更新工作领导小组 2024 年第 1 次会议审议通过。本次南沙区港湾街道南北台社区的用地现状均为国有城镇住宅用地，主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，不涉及新增用地，也不涉及用地规划调整，根据相关政策要求，可申请免于办理用地预审等相关手续，项目前期已进行了居民意见征询。

为更好地推进南沙区老旧小区改造项目，按照基本建设程序，区城市更新土地整备中心委托广州市国际工程咨询有限公司编制了《南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2.2 规划政策符合性

2.2.1 国家相关规划及政策

1. 《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》

在第八篇“完善新型城镇化战略 提升城镇化发展质量”提出：要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。

按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。**加快推进城市更新，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，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。**

2. 《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）

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。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和党的十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

（二）基本原则。

——坚持以人为本，把握改造重点。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，重点改造完善小区配套和市政基

基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

——坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

——坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

——坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

（三）工作目标。2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

二、明确改造任务

（一）明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

（二）合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

1.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提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、

供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2.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。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3.提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、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，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。

（三）编制专项改造规划和计划。各地要进一步摸清既有城镇老旧小区底数，建立项目储备库。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。建立激励机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区（包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区）实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

综上所述，本项目为 2000 年以前的老旧小区改造，项目改造内容以涉及公共利益和大众安全、居民最迫切需求的内容为改造核心，同时注重提升公共空间环境，打造内涵丰富、各具特色的小区风貌，满足南沙区发展的城市形象等需要。最终改造项目选取基础类项目 19 项，完善类项目 8 项，符合《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》和《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）

的相关要求。

2.2.2 广东省相关规划及政策

1. 《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》

在精准扩大有效投资方面提出，实施新一轮城市更新和老旧小区改造计划，提高住房保障水平。

在提高城市发展品质方面提出，全面推进城镇老旧小区改造，力争到 2025 年开工改造城镇老旧小区 9000 个以上，惠及居民 140 万户以上。

2. 《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）

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），更好发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展等方面的重要作用，满足人民群众美好生活需要，经省人民政府同意，提出如下实施意见：

一、总体目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。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。

二、明确改造任务

（一）确定改造对象范围。各地结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。计划征收拆迁和纳入棚改范围的小区（独栋住宅）不得作为改造对象。符合要求的国有企事业单位自建或混建、军队所属城镇老旧小区，按属地原则纳入改造范围。

（二）合理确定改造内容。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、提升类 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；提升类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。

1.基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2.完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造内容，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。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3.提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的改造内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

综上所述，本项目为 2000 年以前的老旧小区改造，项目改造内容以涉及公共利益和大众安全、居民最迫切需求的内容为改造核心，同时注重提升公共空间环境，打造内涵丰富、各具特色的小区风貌，满足南沙区发展的城市形象等需要。最终改造项目选取基础类项目 19 项，完善类项目 8 项，符合《广东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》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）的相关要求。

2.2.3 广州市及南沙区相关规划及政策

1. 《广州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

坚持产城融合、职住平衡、文化传承、生态宜居、交通便捷、生活便利，完善城市更新工作机制和“1+1+N”政策体系，开展城市有机更新行动，实现城市面貌大变化大提升。

继续完善旧城镇、旧村庄、旧厂房“三旧”改造政策体系，采用“连片改造”和“微改造”相结合模式，推进成片规划、连片策划、有序实施，补齐公共服务设施短板，加快释放科技创新、总部经济、战略性新兴产业发展空间，提升城市面貌。促进白云国际机场等重要交通枢纽、重大功能平台、重点商圈及周边区域“三旧”改造，加快罗冲围等地区改造，推进 183 条城中村改造。以历史文化街区、老旧小区及传统商贸集聚区为重点，推进恩宁路、城市传统中轴线等人居环境工程，基本完成 395 个老旧小区微改造项目、27 个旧街区改造项目，有序推动旧楼加装电梯。实施 306 个旧厂房改造项目，推动旧工业厂区向特色园区和创新产业功能混合开发转型。

2. 《广州市老旧小区改造工作实施方案》（穗府办函〔2021〕33 号）

一、工作目标

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，全面摸查 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。

（一）精准施策有序推进。

第一阶段（2020 年 7 月—2021 年 12 月），完成 2016 年摸查在册、纳入实施计划、目前正在推进的 323 个项目（484 个小区）的改造任务（见附件 1）；完成全市老旧小区助残设施改造；完成 2000 年底前建成老旧小区改造需求的摸查工作，基本建成老旧小区数据库；推动一批社会资本参与改造的试点项目实施。

第二阶段（2021 年 7 月—2025 年 12 月），按照“成片连片，分步实施”的原则，结合老旧小区数据库存量，建立储备项目库，每年滚动修编老旧小区改造计划。将片区划分为若干实施项目，逐年推进。到 2025 年底，基本完成 2000 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

（二）创新改造机制体制。

到 2021 年，进一步完善老旧小区改造的制度框架和工作机制，在项目审批、居民参与、用地管理、房屋管理、产业导入、金融支持和长效运营管理等方面形成一批政策制度。到 2022 年，建立完善成熟的老旧小区改造政策体系。

二、实施内容

（一）改造对象。老旧小区是指我市行政区内建成年代较早，失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

（二）改造内容与标准。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。

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要包括小区内道路、供排水、供电、供气、通信、绿化、照明、安防系统、消防设施、无障碍设施以及与小区联系的基础设施的改造提升。

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

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、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，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施，养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施，以及危房治理、智慧社区、海绵城市、规范化物业管理等。

4. 统筹类。统筹各条块项目实施，聚力老旧小区改造，推进公共服务覆盖群众身边的“最后一公里”。一是市、区各职能部门相互联动，共同谋划，统筹各专业改造力量，协同推进老旧小区“三线”下地、电梯加装、道路整治、雨污分流、二次供水、健身设施、拆除违建、垃圾分类、燃气入户、绿化美化等改造；二是统筹完善社区基本公共服务设施，以社区为基本单元，以建设完整社区为导向，逐步构建以幼有所育、学有所教、老有所养、住有所居等为目标，涵盖公共教育、

医疗卫生、公共文化体育、残疾人服务等领域的社区基本公共服务体系。各内容对应职能部门共同谋划、同步推进实施。

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。

三、实施路径

（一）混合改造有机更新。挖掘文、商、旅、创价值街区，试点实施“留、改、拆、建”混合改造，支持功能置换、公房分类活化、闲置低效空间再利用等改造方式，引入优质产业、企业，高水平统筹推进有机更新。

（二）企业规模化建设运营。统筹小区存量资源和活化利用低效空间等各类资源，引入市场力量，可通过投资、设计、建设、运营、管理等要素组合运作，基础设施项目特许经营（BOT）等模式，引入企业或国企平台等市场化方式推进，实现老旧小区改造项目全生命周期建管一体化。

（三）政府与社会投资组合实施。采取“政府投资+社会投资”的组合原则，引入社会资本组合实施；对于不具备混合改造实施条件，也无法引入社会资本建设运营的小区，采取政府“保基本”的原则实施改造。

四、资金筹措

已纳入《广州市老旧小区改造三年（2018—2020）行动计划》（穗更新函〔2018〕702号）及历年市政府投资计划的项目，按原市、区出资比例继续执行；其他的项目改造资金由各级政府负责。建立改造资金由政府投资、社会资本参与、居民出资、专业经营单位出资多种模式灵活组合的机制。

（一）政府财政资金。各级政府可采取以下四种方式筹集资金：

1. 统筹“三旧”（旧村、旧厂、旧城）改造项目，在区级土地公开出让时，可将周边老旧小区改造配建项目纳入出让公告一并实施；也可采取联动改造、异地平衡的方式，统筹“三旧”改造项目与老旧小区改造同步实施。

2. 可结合“三旧”改造项目，按比例或一定额度从中提取老旧小区改造资金，统筹用于辖区内老旧小区改造。

3. 各区政府在每年土地出让金收益中，可提取0.5%—2%用于老旧小区改造专项资金，也可使用国有住房出售收入存量资金用于老旧小区改造。

4. 可申请中央财政补助、中央预算内投资、省级资金补助和发行政府专项

债筹集改造资金。

市级财政每年安排专项经费，采取竞争性分配方式对各区老旧小区改造进行补贴。竞争性分配方案另行制定。

（二）社会资本。区政府可成立区级城市更新公司或引入企业参与老旧小区改造，通过对既有建筑“留、改、拆、建”，活化利用低效闲置用地等方式，合理调整使用功能，适当增加经营性功能，获得建设资金和后续管养资金，促进小区实现长效管养。鼓励原产权单位对房改房给予资金支持。

（三）专业经营单位。引导专业经营单位履行社会责任，明确相关设施设备产权关系，出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升。落实税费减免政策，专业经营单位参与政府统一组织的老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业当期费用税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。

（四）居民出资。建立激励机制，引导居民出资，落实居民出资责任，健全群众参与机制。政府优先对居民改造意愿强、参与积极性高、有出资意愿的小区实施改造。居民可采取以下四种方式或其他方式出资参与改造：

1. 直接出资参与改造，居民通过集资对楼栋本体（如屋面、外墙、防盗门、楼梯间等）进行修缮；也可通过捐资捐物、投工投劳参与改造。

2. 让渡小区公共收益（如户外广告、停车、社区低效空间再利用等收益），通过引入规模化运营企业运营，用于小区的改造和日常维护管理。

3. 完善小区后续管养，小区改造前居民集资建立后续管养基金，并承诺引入专业物业管理或准物业管理的，优先纳入改造计划。

4. 支持小区居民提取公积金，用于加装电梯等自住住房改造，对于集资加装电梯的居民，各区政府根据实际可给予适当的财政补助。鼓励居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

3. 《南沙区广州市南沙区、广州南沙开发区（自贸区南沙片区）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》

在高标准提升城市品质方面提出要大力推进城市更新改造。按照“改造一批、清理一批、治理一批、健全一批”的思路，深化城市更新九项重点工作，将城市

更新纳入国土空间规划“一张图”。健全城市更新改造体制机制和政策体系，创新规划调整、利益平衡、纠纷解决等政策，鼓励社会资本参与城市更新，优化完善公众参与机制，调动各方积极性。强化优质产业导入，打造一批城市更新标杆工程。创新征地拆迁机制，统筹解决安置房需求，确保完成重点片区、平台、项目征拆工作。积极推动“三旧”（旧城镇、旧村庄、旧厂房）改造，推进老城区、老镇区、老商业街改造，推进老旧小区和棚户区改造，补齐短板设施。落实村庄分类规划，着力推进搬迁村搬迁撤并，城中村全面改造与微改造，严格管控城边村建设活动。加快实现“三园”转型，持续推进村级工业园整治提升、专业批发市场转型升级、物流园区疏解转型，强化工业区块划定与管理，提升土地利用效率。深化肉菜市场、农贸市场升级改造。强力推进“三乱”（违法建设、黑臭水体、“散乱污”场所）整治，消除安全隐患、改善人居环境。

4. 《南沙区老旧小区改造（2021—2025 年）工作实施方案》

南沙区人民政府于 2021 年制定了《南沙区老旧小区改造（2021—2025 年）工作实施方案》，明确了改造任务、改造计划和改造资金安排等，以保障南沙区老旧小区改造工作有序推进，确保按时保质完成任务。其中，经南沙各镇街摸排，南沙区尚有 2000 年底前建成的，符合是失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、具备改造意愿及改造条件的住宅小区共 95 个。在改造计划中明确，老旧小区底数实行动态摸排评估，2021-2025 年度计划实行动态调整。属地镇街应针对辖区居民改造意愿和实施条件进一步摸底评估，并进行可行性、合规性审查，提出项目计划调整和出入库意见，改造条件成熟的，由属地镇街向区城市更新土地整备中心申请纳入年度计划。

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。

综上所述，本项目为 2000 年以前的老旧小区改造，项目改造内容从《广州市老旧小区改造内容及标准指引》中的 60 项改造要素中排查甄别，以涉及公共利益和大众安全、居民最迫切需求的内容为改造核心，同时注重提升公共空间环境，打造内涵丰富、各具特色的小区风貌，满足南沙区发展的城市形象等需要。最终改造项目选取基础类项目 19 项，完善类项目 8 项，各改造项目均属于《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，符合《广州市老旧小区改造工作实施方案》（穗府办函〔2021〕33号）和《南沙区老旧小区改造（2021—2025年）工作实施方案》的相关要求。

2.3 项目建设必要性及紧迫性

2.3.1 项目符合相关政策，是落实国家到地方全面推动老旧小区改造的具体举措

2020年7月，国务院办公厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，提出大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2021年2月，广东省人民政府发布《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25万户居民；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任务。

2021年4月，《广州市老旧小区改造工作实施方案》，提出到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。

2021年5月，《南沙区广州市南沙区、广州南沙开发区（自贸区南沙片区）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》提出，在高标准提升城市品质方面提出要大力推进城市更新改造，推进老旧小区和棚户区改造，补齐短板设施，消除安全隐患，改善人居环境。

2021年9月，南沙区人民政府制定了《南沙区老旧小区改造（2021—2025年）工作实施方案》，提出按照高质量发展要求，开展城市修补，完善小区功能，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件 and 环境，营造“干净、整洁、平安、有序”的城市环境，提升南沙新区城市品质，让更多老旧小区居民共享南沙新区建设成果。

2022年广东省《政府工作报告》中提出，以绣花功夫、更多采用微改造方式推进城市更新。研究出台在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的政策措施，推动各地完善城市更新配套措施，探索政府引导、市场运作、公众参与的城市更

新可持续模式。持续完善城镇老旧小区改造政策体制机制，开工改造 1000 个以上城镇老旧小区。强化海绵城市、韧性城市、智慧城市建设，积极争取中央预算内投资和专项债申报，加大对城镇老旧小区改造、城市内涝治理等城市基础设施支持力度。

按照《广州市住房和城乡建设局关于申报 2025 年城镇老旧小区改造年度计划的通知》要求，区城市更新土地整备中心会同区发展改革局、区财政局，结合南沙财政承受能力、组织实施能力及群众意愿，确定南北台社区老旧小区纳入 2025 年广州市城镇老旧小区改造年度计划，现已经区政府同意，上报广州市住房和城乡建设局。

另外，根据 2025 年首场国务院常务会议部署，城市更新被推上重要议程，会议指出城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。要坚持问题导向和目标导向相结合，统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。要加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造，加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，修复城市生态系统，保护和传承城市历史文化。

住房城乡建设部 2024 年年终工作会部署也要求，2025 年将谋划实施一批城市更新改造项目，全面完成 2000 年底前建成的城镇老旧小区改造任务。同时，持续实施完整社区建设、既有建筑改造利用和老旧街区更新改造等一系列民生工程和发展工程。

因此，本项目的建设是积极落实国务院常务会议和住房城乡建设部年终工作会议部署的具体行动，且项目已纳入 2025 年广州市城镇老旧小区改造年度计划，项目符合国家及省市区相关政策，是落实国家到地方全面推动老旧小区改造的具体举措。

2.3.2 项目建设是落实微改造式城市更新方式的探索实践

20 世纪 90 年代以来，随着经济快速发展，我国的城市也进入转型与快速扩张时期。许多历史底蕴浓厚的旧城进行了大规模的改造和拆迁，大面积的传统街区被迅速拆除，取而代之的是尺度巨大的新型街区。这种单纯以经济发展需求为导向的旧城改造方式破坏了富有历史意义的城市结构、城市意象和城市景观，忽视了城市环境的文化价值，并引发了一系列的社会公平、生态环境问题。20 世

纪 90 年代初期，以渐进式、小规模为依托的“有机更新”理论的提出，对具有文化及美学价值的历史街区的改造提供了有力的保护。但是我国大部分旧城区并不具有典型的历史及美学价值，它们的单体并不具有历史建筑的保存价值，且整体处于快速衰败的过程中，迫于城市土地利用的压力，不可避免要进行大规模的改造。粗放的房地产开发改造模式，使得我国城市土地不能集约而有效地利用，使城市蔓延和郊区化现象日益严重。对于如何既满足城市快速发展的要求——即高容积率，又同时延续旧城的历史文化，急需探索新的旧城改造方式。

2015 年 12 月 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。

城市更新方式包括全面改造和微改造方式：（1）全面改造是指以拆除重建为主的更新方式，主要适用于城市重点功能区以及对完善城市功能、提升产业结构、改善城市面貌有较大影响的城市更新项目，属于历史文化名村、名城范围的，不适用全面改造；（2）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。

2018 年 10 月，习近平总书记视察广东时提出城市建设中要“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”。2021 年 8 月，住建部发布了《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》，进一步强化了采用“绣花”功夫对居住区等进行修补、织补式更新，保留老城区的格局和肌理。推动探索“微改造”式的更新方法和路径。2022 年广东省《政府工作报告》中提出，以绣花功夫、更多采用微改造方式推进城市更新。

因此，本项目的建设也是推动城市更新微改造的一次重大实践。

2.3.3 本项目的建设有助于减少社区安全隐患，提升小区人居环境，完善居民生

活的需求，项目建设是必要且紧迫的

南沙区城镇老旧小区，由于年代久远，存在外墙破损脱落、照明老旧缺失、消防老旧破损等问题，大大制约了片区的自身发展，不仅影响居民的幸福感和归属感，也对居民的生活造成了不便。

南北台社区原叫虎矿生活区，属于原虎门石矿场配套生活区，建成于 2000 年底前，总建筑面积约 42409.1 m²，均为 1-6 层建筑，共计约 44 栋，随着时间变迁，虎门石矿场早已退出历史舞台。2008 年经南沙区人民政府批准，南沙街南北台社区正式成立。该社区设施相对陈旧，是一个典型的老旧社区。现生活区内部沿涌边路一侧有少量的居住底商，以生活类服务商业为主。周边同样缺乏配套的服务设施，功能、业态整体塌陷。根据前期摸查，本次南沙区港湾街道南北台社区老旧小区存在建筑外立面剥落、“三线”杂乱、消防设施破旧、屋顶漏雨、楼梯间无扶手和防护设施等问题或安全隐患（具体详见 3.1 章节），已严重影响居民当前的居住及生活需要，在座谈过程中，居民对老旧小区进行改造的需求极其迫切。

因此，为进一步减少乃至消除社区存在安全隐患，提升小区人居环境，本项目的建设尤为重要且紧迫，急需通过城市更新来改善提升。本项目将通过外墙治理、更换照明设施、维修消防设施等措施进行微改造，以改善人居环境，重塑街区活力，实现干净、整洁、平安、有序的小区居住环境，提升老城区品质。

同时，按照《广州市住房和城乡建设局关于申报 2025 年城镇老旧小区改造年度计划的通知》要求，南沙区已确定将南北台社区老旧小区纳入 2025 年广州市城镇老旧小区改造年度计划。因此，本项目的建设是必要且紧迫的。

2.3.4 本项目的建设是增加社区竞争力的需要，是拉动城市经济的新增长点

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下老旧小区就显得黯然失色。

一线城市新增土地资源接近临界点、需要进入存量资源开发的阶段；二线城市需要通过存量改造实现“差别化”发展。城市更新正成为国内城市化进程的新增长点。城市更新改造，实质是对建成区的城市空间形态和功能进行改善，是城市

功能的升级换代，而不是一般意义的“把旧的东西用新的替代掉”。近年来，国内的一些主要城市，城市更新已经开始起步。北京、上海等一线城市相继出台新的城市总体规划和城市更新行动计划，土地资源利用进入以存量开发为主的新阶段，把历史风貌保护和存量改造放在更加突出的位置。一线城市的老城区，增量空间基本没了，通过老城改造、升级、换代，新的资源投入，城市将获得二次发展的良机，城市功能在提质增效中得到拓展。

从目前已完成改造并实行规范管理的小区情况看，目前都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也展示城市形象锦上添花。因此，在推进新区建设的时候，更应该重视老旧小区的建设和管理。

对老旧小区建筑本体进行改造，改善居民生活环境，对有限的空间进行利用，为居民提供宜居的生活空间。一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。老旧小区改造除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

通过老旧小区改造工作改善南沙老城区居住环境，加快老城区的基础设施、绿化、服务设施等方面的更新脚步，促进南沙区高质量发展与建设。

增量型的发展阶段是将会是短期非常态化的，而存量型发展阶段是常态化的，以城镇老旧小区改造、市政基础设施和公共服务设施维护等工作为抓手，积极改造社区基础设施，加快存量空间提质增效，推动南沙区可持续发展。

综上所述，本项目的建设是积极落实国务院常务会议和住房城乡建设部年终工作会议部署的具体行动，且项目已纳入 2025 年广州市城镇老旧小区改造年度计划，项目符合国家及省市区相关政策，是落实国家到地方全面推动老旧小区改造的具体举措，也是落实微改造城市更新方式的重大实践，有利于进一步加快城市可持续发展，减少社区存在的安全隐患，提升小区人居环境、完善公共空间，补齐配套短板，增强功能内涵，加强社区建设，重塑街区活力，增加社区竞争力的需要。项目建设是必要且迫切的。

第三章 项目需求分析与建设规模

3.1 需求分析

3.1.1 相关政策文件关于老旧小区改造的一般规定

根据前文所述,《广州市老旧小区改造工作实施方案》(穗府办函〔2021〕33号)针对老旧小区的改造对象、改造内容与标准、实施路径和资金筹措已有相关规定。其中,明确重点改造2000年底前建成的老旧小区,改造内容分为基础类、完善类、提升类、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。(具体详见前文2.2.3章节)。

《南沙区老旧小区改造(2021—2025年)工作实施方案》关于南沙区老旧小区的改造范围明确,老旧小区改造底数实行动态综合评估,结合居民改造意愿和实施条件予以动态增补。改造内容和《广州市老旧小区改造工作实施方案》(穗府办函〔2021〕33号)一致。

为更好推进老旧小区改造工作,2021年4月,广州市住房和城乡建设局印发了《广州市老旧小区改造内容及标准指引》,对老旧小区的改造内容及标准进行了规定。具体如下:

表 3.1-1 广州市老旧小区改造内容及标准指引一览表

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
基础类	房屋建筑本体共用部分	1	楼栋门	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。	
		2	门禁系统	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。	
		3	楼道照明	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。	
		4	楼道修缮	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。	此项包含粉刷楼道

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
				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。 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。	和修复公共楼梯
		5	楼栋“三线”	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。	
		6	楼栋消防设施	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。	
		7	楼栋供水设施	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。	二次供水提升改造

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
		8	楼栋排水设施	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。	
		9	屋面防水	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。	以居民意见调查表或检测报告为依据局部修补或整体更换
		10	化粪池	疏通、维修、更换化粪池, 疏通排污卧管及沙井, 疏通堵塞部位, 确保畅通、无渗漏。	
		11	电气设施	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。	
		12	外墙治理	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。	
基础类	房屋建筑本体共用部分	13	建筑户外构造构件	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) 拆除或加固年久失修、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。	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
		14	公用采光窗	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。	
		15	防盗网	1) 拆除或加固年久失修、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供人员安全疏散的活动口(ImXlm)。 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,可安装不影响市容景观的、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。	
		16	一户一水表	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。	
		17	一户一电表	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。	
基础类	房屋建筑本体共用部分	18	管道燃气	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	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
				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。	
		19	适老化设施	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。	
	小区公共部分	20	消防通道	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。	
		21	室外消防设施	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。	
		22	无障碍设施	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。	
		23	人行安全设施	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。	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
		24	小区道路	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。	
		25	地面铺装	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的景观统一性与协调性。 3) 室外非机动车行地面铺装(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)》。	
		26	垃圾分类	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“绿化、美化、亮化”,设计上与周边环境协调相匹配,并做好周边环境保洁。	
		27	排水管网(非雨污分流)	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,提升排水能力。 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。	含更换管网井盖

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
				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。	
		28	监控设施	合理选取监控点,保证小区公共区域无监控盲点。	
		29	修缮围墙	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化、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景观墙、围墙、挡土墙宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。	
		30	三线整治	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。	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
		31	雨污分流	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。	
		32	供电设施	1) 更换老旧供电线路及配电装置。 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。	
		33	供水管网	小区户外供水设施部分残旧供水管网更新。 1) 全面摸查小区供水管网现状,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。	
完善类	房屋建筑本体共用部分	34	遮阳篷	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。	
		35	空调机位	1) 拆除或加固年久失修、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。	
		36	外立面整饰	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。 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	需依据检测报告做改造设计

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
				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。	
		37	楼体绿化	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化，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、窗台绿化。 6）屋顶花园、屋顶绿化种植池、蓄水层宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。	
		38	建筑节能改造	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。	
		39	加装电梯	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。	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
		40	信报箱	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。	
	小区公共部分	41	照明设施	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。	
		42	信息标识	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、景观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。	
		43	公共晾晒设施	1) 结合小区集中绿化的空旷草坪、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。	
		44	小区绿化	1) 对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿化。 2) 有条件宜结合小区公共空间设置集中绿化。 3) 绿化建设应突出通达性、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) 绿化建设应优先使用本土、经济的物种,多设置精简、节约、易于管理的小景	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
				观。 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。	
		45	小区公共空间	1) 有条件的小区增设口袋公园、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景观。	
		46	小区入口	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。	
		47	景观小品	1) 景观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) 景观设施应配合小区内建筑、道路、绿化及其它公共服务设施而设置,起到点缀、装饰和丰富景观的作用。 3) 结合景观、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。	
		48	儿童娱乐设施	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。	
		49	非机动车泊位	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	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
				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。	
		50	机动车泊位	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透水地面铺装, 并进行绿化。 3) 有条件可增设或改建立体机械停车位。	
		51	拆除违法建设	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。	
		52	充电桩	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。	
		53	快递设施	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。	
		54	信息宣传栏	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。	
提升类	小区公共部分	55	公服设施	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。	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
		56	危房治理	按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。	
		57	急救设施	有条件的小区内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。	
		58	智慧社区	有条件的小区内、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、智慧消防栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设施。	
		59	建设海绵城市	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升调蓄空间。 4) 雨水花园、浅草沟宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。	
	后期管养	60	完善规范化物业管理（后续管理）	通过居民议事完善社区治理体系，创新多元物业管养模式，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	

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
				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。	
统筹类	统筹各部门条块项目实施的项目，聚力老旧小区改造；推进公共服务覆盖群众身边的“最后一公里”。对应相关职能部门，共同谋划、共享计划、同步实施。主要包括： 基础类里的一户一水表、一户一电表、管道燃气、“三线”整治、雨污分流、小区道路、供电设施、供水管网、无障碍设施等； 完善类里的遮阳篷、空调机位、绿化美化、建筑节能改造、加装电梯、机动车泊位、信报箱、拆除违章建筑、充电桩、快递设施等； 提升类里的公服设施、危房治理、急救设施、智慧社区等。				

本次项目老旧小区的改造内容及标准，以《广州市老旧小区改造工作实施方案》（穗府办函〔2021〕33号）、《南沙区老旧小区改造（2021—2025年）工作实施方案》《广州市老旧小区改造内容及标准指引》为基础，结合各老旧小区现状存在问题和居民迫切诉求予以确定。

3.1.2 项目现状基本情况及存在问题

项目位于南沙区港前大道北314号，属于港湾街道。

建成年份：2000年底前

建筑面积：42409.10平方米

建筑性质：居住建筑、用于居住功能的非居住建筑以及配套建筑

建筑数量：44个

建筑层数：1-6层

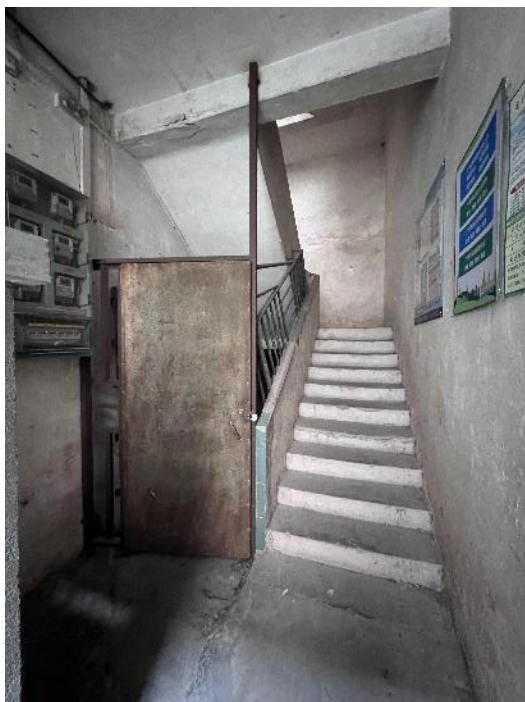
单元数：56个

居民户数：414户

3.1.2.1 建筑楼道现状

1、楼道内的照明设施比较老旧，照度不够，夜晚出行不便。

2、建筑楼梯间墙面、地面污损，楼梯间踏步磨损严重。楼道墙面污迹严重，部分楼道内墙面面层空鼓、剥落，墙面脱落情况较严重。楼梯间内墙面、扶手、踏步存在破损，缺少适老化设施。







楼道现状图

3.1.2.2 楼道“三线”现状

楼道内电力线、电信线及有线电视线“三线”杂乱无章，且大部分位于人可触及区域，存在一定的安全隐患。



楼道三线现状图

3.1.2.3 楼栋消防设施现状

楼梯间无消防水源，消防设施破损，室内消防设施不健全。室外没有公共消防水源，没有公共消防配套设施。

3.1.2.4 楼栋排水设施现状

小区建筑雨水管老旧，局部破裂，排水不畅，且造成建筑立面破损。





建筑排水设施现状

3.1.2.5 屋面防水、女儿墙、避雷设施现状

建筑屋面防水层破损，防水层和隔热层破损，屋顶常有渗水、漏水、隔热能力降低等现象。建筑屋面防雷设施缺失。屋顶女儿墙内面脱落，局部雨水冲蚀严重。



屋面现状图

3.1.2.6 化粪池现状

化粪池长时间没有疏通，影响排污，需进行一次深度疏通。

3.1.2.7 建筑外墙现状

建筑外墙有部分贴砖脱落，局部脏乱。



建筑外墙现状图

3.1.2.8 公共采光窗现状

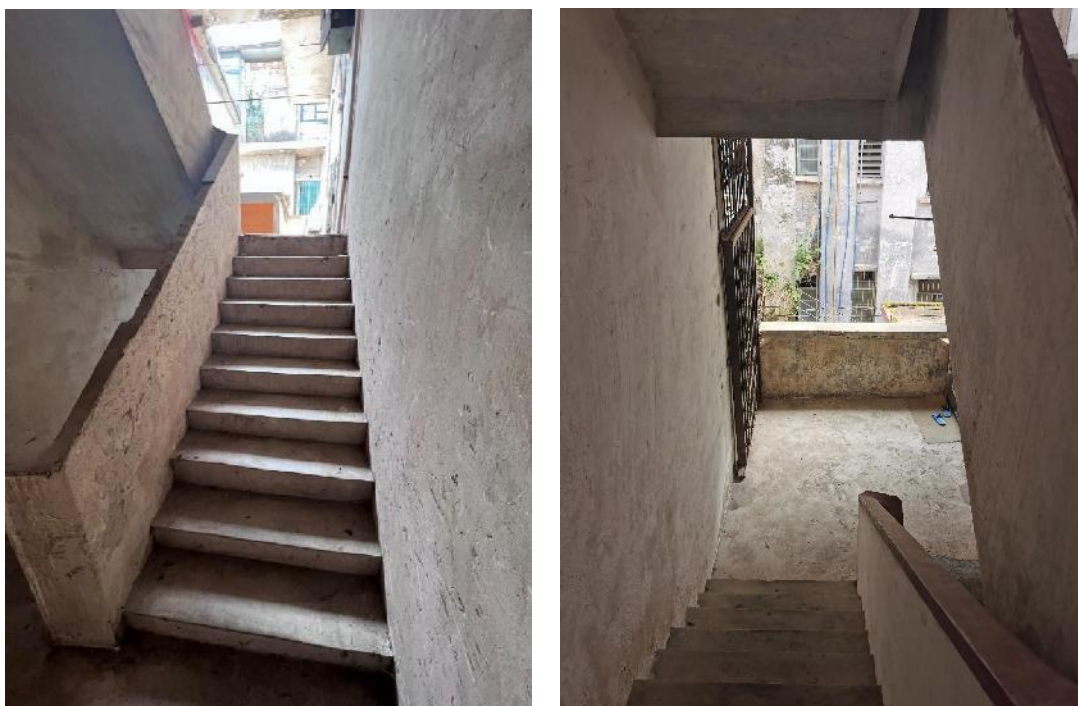
部分楼梯间窗户没有安装采光窗或者护栏，窗台太低，有安全隐患。



公共采光窗现状图

3.1.2.9 适老化设施现状

部分楼栋楼梯无扶手，老年人上下楼梯不方便。



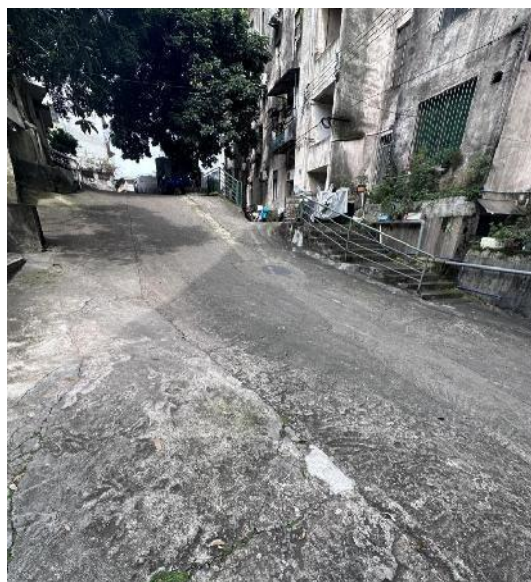
适老化设施现状图

3.1.2.10 室外消防设施现状

小区内无公共消防水源，没有公共消防配套设施。

3.1.2.11 无障碍设施现状

小区内地形高差较大，多处坡道台阶，居民出行不便。





现状部分坡道台阶现状图

3.1.2.12 小区道路及铺装现状

小区存在一定的高差，内部有部分道路坡道，坡路坑洼不平，对老年人出行造成极大不便。部分地面铺装也破损陈旧。





小区道路及铺装现状图

3.1.2.13 环卫设施现状

小区公共空间位置缺乏垃圾桶等环卫设施。

3.1.2.14 围墙现状

部分区域围墙，使用年限较久，破损较多，墙体斑驳。



围墙现状图

3.1.2.15 “三线”现状

小区内公共“三线”横空穿插、凌乱，缺乏统一的规划规整，私自拉线情况严重，存在危险性。



小区“三线”现状图

3.1.2.16 小区照明设施

小区夜间灯光照明不够，妨碍老人外出活动。

3.1.2.17 信息标识

小区标识信息陈旧，特色不统一。

3.1.2.18 小区公共空间及小区绿化

社区有一处公共公园，供居民休憩使用，但公园内部分设施老旧，未能高效利用。



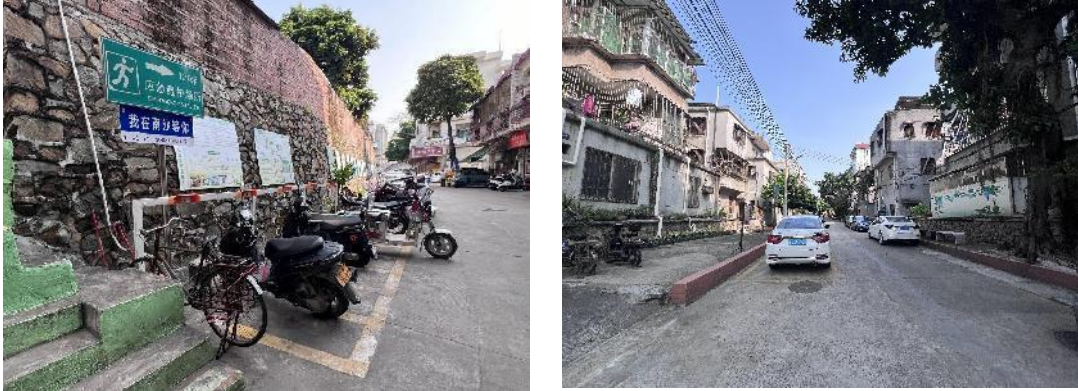
小区公共空间现状图

3.1.2.19 景观小品

小区缺乏特色化景观标识。

3.1.2.20 停车泊位

小区非机动车泊位无雨棚，机动车泊位划线不清晰，停车较为杂乱



停车泊位现状图

3.1.2.21 信息宣传栏现状

小区公共空间缺少宣传栏。

3.1.3 居民意愿调查

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。本项目采取摸查表、公示等多种形式广泛征询居民意见，并组织居民代表召开了意见征询会。根据 2024 年 4 月份居民反馈调查问卷，反馈问卷居民 99.47%同意进行改造，改造意愿较为强烈。

附件 4

广州市 南沙区 2021-2025 老旧小区改造
南北台社区改造意向征询汇总表

单位（盖章）：  日期：2024 年 4 月 1 日

项目名称： 南北台社区改造意向征询

项目位置： 港湾大道北 314 号

户数户数： 387

回收份数： 374

同意改造户数： 372

不同意改造户数： 2

序号	类别	项目	单位 数量 (套数)	楼栋 (数量)	门牌号
1		维修安装楼门		8	
2		维修安装楼门对讲系统		19	
3		维修安装楼道照明		56	
4		粉刷楼道（含墙面零星抹灰）		356	
5	■	整治楼栋二乱		31	

6	■	出入口适老设施及无障碍改造		28	
7		修复屋面防水层（含裂缝、上人孔、雨篷等防水）		138	
8		维修改造楼内消防设施		63	
9		疏通整修给排水管道		17	
10		整修化粪池及排水管道		48	
11		维修、改造、增设楼内排水管道		121	
12		疏通、维修化粪池及排水管道		72	
13		维修室外公用采光窗（含拆除）		9	
14		维修房屋户外构造缺陷（含窗口、天台栏杆、入口楼梯、扶手、雨水等）		0	
15		屋面网整修		18	
16		外立面整修		9	
17		安装一户一水表		6	
18		安装一户一电表		7	
19		管道燃气入户改造		41	
20		维修小区围墙（含清水墙拆除、乱心墙拆除抹灰、油漆整修围墙栏杆）		318	
21		小区公共“三线”整治		4	
22		维修改造小区内消防设施		52	
23		维修改造小区内消防设施		33	
24		疏通、整修小区内排水管网		24	
25		公共空间油污清理		7	
26		维修整修小区内供水管网		9	

27	■	维修改造室外照明		10	
28		安装小区内照明设施		39	
29		维修小区内道路及楼内道路路面		337	
30		梳理整修单元楼道 C 设置		28	
31		安装小区视频监控点		59	
32		增设单元门禁系统		8	
33		增设单元门禁门禁系统		22	
34		完善小区内公共空间无障碍设施		8	
35		维修楼道照明		8	
36		维修单元空调机位		4	
37		更新补建消防箱		4	
38		加装电梯		22	
39		建筑节能改造		5	
40		楼体绿化		26	
41		维修整修小区内消防设施		39	
42		建设小区内公共空间		17	
43		修缮单元入口		69	
44		提升小区内景观品质		6	
45		设置儿童游乐设施		15	
46		设置非机动车停放点		10	
47		设置充电桩		33	
48		设置非机动车停车位		54	
49		设置非机动车停放点		351	
50		建立文化长廊、宣传栏、电子显示屏等设施		4	

51	■	设置信息公示系统		13	
52		设置公示牌宣传栏		18	
53		设置小区内宣传栏		26	
54		设置垃圾分类宣传栏		4	
55		合理设置公共空间公共配套设施		8	
56		设置宣传栏		55	
57		设置公示设施		48	
58		设置宣传栏		3	
59		设置宣传栏		2	
60		完善整修物业管理		17	

3.1.4 改造需求

本项目位于南沙区港湾街，交通便利，基础设施较为完善，但项目存在建筑外墙面层破损脱落、楼道墙面破损、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，需要对小区范围内房屋建筑本体共用部分及小区公共部分进行改造，从而满足人民群众美好生活的需要。

本次南沙区港湾街道南北台社区老旧小区已纳入2021—2025年广州市南沙区城镇老旧小区项目改造计划。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、文件的部署和安排，在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过对建筑本体共用部分进行外墙治理、楼道修复等措施对小区进行改造，符合《广州市老旧小区改造工作实施方案》（穗府办函〔2021〕33号）、《南沙区老旧小区改造（2021—2025年）工作实施方案》《广州市老旧小区改造内容及标准指引》等相关要求。本项目改造的需求如下表。

表 3.1-2 改造需求表

序号	建设项目	现状问题	改造需求
一	基础类		
1	楼道照明	楼道内部分灯具老旧，甚至功能缺失，线路老化，照明灯具亮度低，楼内白天昏暗，光线较差	更换声控延时节能吸顶灯
2	楼道修缮	楼道面层脱落、掉灰，扶手老旧破损，踏步老旧破损，前面地面脏乱	扶手栏板粉刷。铲除松散的踏步批荡，修补防滑条，重铺防滑耐磨梯面砖。墙面粉刷，局部铲除批荡，重新批荡油漆，整体扇灰2遍，油无机涂料。楼梯间墙面1米高范围贴砖。对现有墙面、地面砖进行清洗。
3	楼栋三线	“三线”凌乱，缺乏统一的规划规整	线路整理
4	楼栋消防设施	楼栋消防设施老旧破损或缺失	每层楼增设消防箱，更换现有嵌入式消防栓箱，更换防火门等
5	楼栋排水设施	排水管锈蚀破损，局部	更换楼栋老旧排水管，增设雨

序号	建设项目	现状问题	改造需求
		漏水	水管
6	屋面防水	屋面防水层老化，局部出现漏水现象	原有屋面漏水楼宇，现状屋面杂物及隔热层清理，铲除原屋面找平层、防水层、隔热层重做。
7	化粪池	化粪池已老旧，出现淤积积水严重等现象	清疏化粪池
8	电气设施	屋面缺避雷设施	增加避雷设施
9	外墙治理	外墙面层脏乱、局部空鼓脱落	对外墙进行修补，全面清洗，老化严重、鼓包的墙面进行局部铲除，做好局部防水，涂外墙漆。
10	建筑户外构造构件	女儿墙开裂	对屋面开裂的女儿墙进行修补
11	公共采光窗	现状建筑公用采光窗破损或缺失	更换、新增公用采光窗
12	适老化设施	出入口、楼梯间等缺乏适老化设施	增设适老化设施
13	室外消防设施	室外没有公共消防配套设施	增设相关消防设施
14	无障碍设施	小区坡道台阶较多，不利于老年人上下	在小区公共坡道、公共台阶处安装无障碍扶手，对已有扶手的进行换新，对宽度较大的在中间位置加装扶手
15	小区道路	部分路面破损较为严重	对破损道路进行修复
16	地面铺装	部分地面铺装破损严重	对破损地面重新进行铺装改造
17	垃圾分类	缺少垃圾分类收集设施	增加垃圾分类设施
18	修缮围墙	围墙破损，存在安全隐患；围墙墙面布满青苔，和周边环境不协调	对围墙进行改造并考虑涂漆
19	“三线”整治	公共“三线”横空穿插、凌乱，缺乏统一的规划规整	对凌乱“三线”进行规整
完善类			
1	照明设施	小区公共空间缺乏照明设施	增设照明设施
2	信息标识	小区缺乏标识系统	增设标识系统
3	小区绿化	绿化设施不足	新增绿化设施
4	小区公共空间	现状杂乱，缺少康乐设	对公共空间进行改造，增设康

序号	建设项目	现状问题	改造需求
		施等	乐设施等
5	景观小品	缺景观小品，环境单调	增加景观小品
6	非机动车泊位	缺乏雨棚	增加雨棚
7	机动车泊位	杂乱停放	重新划线，划定临时停车位。
8	信息宣传栏	信息宣传栏较少	增设宣传栏

3.2 改造内容与规模

本项目改造内容从《广州市老旧小区改造内容及标准指引》中的 60 项改造要素中排查甄别，以涉及公共利益和大众安全、居民最迫切需求的内容为改造核心，同时注重提升公共空间环境，打造内涵丰富、各具特色的小区风貌，满足南沙区发展的城市形象等需要。因此，本项目依据现场走访、民意调查结果，考虑关乎基础民生最紧迫的改造需求，以及周边环境建筑现状和公共配套现状的特点，拟定改造建设内容。

根据相关文件，通过以上阶段的意见征询，最终改造项目选取基础类项目 19 项，完善类项目 8 项，各改造项目均属于《广州市老旧小区改造内容及标准指引》文件规定的改造内容，其中部分项目由相关部门及相关社会组织以全程配合或协调沟通的方式参与改造建设。项目建设内容及规模同表 1.1-1。

项目实施内容与《广州市老旧小区改造内容及标准指引》的对比分析详见下表 3.2-1，经对比，本项目实施内容均符合标准指引要求。

表 3.2-1 项目实施内容与标准指引对比一览表

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	本次项目具体实施内容	是否符合标准指引要求
基础类	房屋建筑本体共用部分	1	楼栋门	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。	不涉及	——
		2	门禁系统	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。	不涉及	——
		3	楼道照明	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。	建筑物楼栋内公共区域照明系统改造，包括拆除旧线管、线缆及配套设施，新装线管、线缆及配	符合

				套设施。照明灯具初步考虑选择15wLED节能灯，照明控制方式采用光感、声感智能控制方式。	
4	楼道修缮	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。 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。	地面、梯级更新改造：铲除、修补破损部分抹灰，铺防滑地砖、梯级砖、踢脚线。墙面、楼梯栏板维修改造：局部铲除批荡，重新批荡油漆，整体扇灰2遍，油无机涂料。楼梯间墙面1米高范围贴墙裙砖。	符合	
5	楼栋“三线”	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。	新建线槽，新建PVC管，拆除旧线槽，拆除旧线等。	符合	
6	楼栋消防设施	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。	每层楼增设消防箱，每套消防箱内有2个干粉灭火器，2个防烟面罩。	符合	
7	楼栋供水设施	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《中华人民共和国民法典》和《广州	不涉及	——	

			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。		
	8	楼栋排水设施	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。	更换雨水管，包括：拆除旧管道及配套设施、旧孔洞封堵与防水；新开孔洞及加装套管、新装管道及配套设施。更换建筑外墙污水管。	符合
	9	屋面防水	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。	上人屋面维修改造，包括铲除清理破损面层、基层、防水层、保护层、隔热层、杂物，更新面层、基层、防水层、保护层、隔热层。	符合
	10	化粪池	疏通、维修、更换化粪池，疏通排污卧管及沙井，疏通堵塞部位，确保畅通、无渗漏。	对化粪池进行一次疏通。	符合
	11	电气设施	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。	屋面避雷设施安装，新装避雷网、避雷针、引下线、接地设施、测试。	符合
	12	外墙治理	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。	陶瓷块料墙面治理，敲空鼓，并修补开裂、瓷砖脱落部位。包括：	符合

					旧块料层面（含抹灰层）铲除、清理及修补基层、挂网、防水、抹灰、治理部位涂墙漆。未治理部位使用清洗剂清洗墙面。	
基础类	房屋建筑本体共用部分	13	建筑户外构造构件	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) 拆除或加固年久失修、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。	屋面女儿墙内面维修改造，包括铲除、抹灰、饰面层修复。	符合
		14	公用采光窗	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。	铝合金门窗更换，包括制作安装新门窗、洞边修补。 (采用节能玻璃窗)	符合
		15	防盗网	1) 拆除或加固年久失修、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（ImXlm）。 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，可安装不影响市容景观的、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。	不涉及	——
		16	一户一水	1) 按自来水公司要求安装改造用户供水管和水表。	不涉及	——

基础类			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。		
		17	一户一电表	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。	不涉及	——
	房屋建筑本体共用部分	18	管道燃气	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。	不涉及	——
		19	适老化设施	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。	楼梯间增设适老化扶手, 采用不锈钢扶手, 根据需要设置在楼梯栏板一侧或墙面一侧。(如踏步地面贴砖后, 若楼梯间栏板低于 0.9m, 则将适老化扶手安装在栏板一侧)	符合
	小区	20	消防通道	1) 保证消防通道畅通。 2) 保证楼与楼之间、梯间消防通道	不涉及	——

公共部分			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。		
	21	室外消防设施	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。	单元门口公共空间增设消防箱，每套消防箱内有 4 个干粉灭火器，4 个防烟面罩。	符合
	22	无障碍设施	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。	为方便小区居民出行，方便老年人上下坡道，在小区公共坡道、公共台阶处安装无障碍扶手，对已有扶手的进行换新，对宽度较大的在中间位置加装扶手，并根据现场情况局部安装墙面无障碍扶手。	符合
	23	人行安全设施	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。	不涉及	——
	24	小区道路	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。	混凝土道路改造，包括旧路拆除、开挖清运、路基碾压、垫层、基层、面层铺设。并对低洼处进行抬高改造，与周边人行道缓坡相接。	符合
	25	地面	1) 对于只是面层开裂，道路基层、	小区公共空间人	符合

			铺装	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的景观统一性与协调性。 3） 室外非机动车行地面铺装（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）》。	行道改造（环保砖-透水砖），包括旧路拆除、开挖清运、人行道整形碾压、垫层、基层、面层铺设、安砌路缘石等。 （通过采用不同材质和颜色的地面铺装，增加交通标识，实现人车分流的引导）	
	26	垃圾分类	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“绿化、美化、亮化”，设计上与周边环境协调相匹配，并做好周边环境保洁。	考虑项目空间位置大小，配置生活垃圾分类点（简易），包括基础工程、垃圾分类收集点、轻钢结构雨棚、配置 4-6 个 240L 标准挂车塑料垃圾桶等。	符合	
	27	排水管网（非雨污分流）	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，提升排水能力。 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。	不涉及	——	

			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。		
	28	监控设施	合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点。	不涉及	——
	29	修缮围墙	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化、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景观墙、围墙、挡土墙宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。	围墙翻新，包括围墙墙面青苔清理，重新喷涂墙漆。	符合
	30	三线整治	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。	新建钢绞线，整理线路（绑扎）等。	符合
	31	雨污分流	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。	不涉及	——

				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。		
		32	供电设施	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。	不涉及	——
		33	供水管网	小区户外供水设施部分残旧供水管网更新。 1) 全面摸查小区供水管网现状,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。	不涉及	——
完善类	房屋建筑本体共用部分	34	遮阳篷	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。	不涉及	——
		35	空调机位	1) 拆除或加固年久失修、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。	不涉及	——
		36	外立面整饰	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。 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	不涉及	——

完善类				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。		
		37	楼体绿化	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化，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、窗台绿化。 6) 屋顶花园、屋顶绿化种植池、蓄水层宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。	不涉及	——
		38	建筑节能改造	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。	不涉及	——
		39	加装电梯	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	不涉及	——

小区公共部分	40	信报箱	法》及住建部相关要求进行建设。		
			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。	不涉及	——
			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。	布置光伏路灯,安装泛光灯,约50W,包括LED光源安装;配电箱、时控装置、电缆保护室管、电缆电线等配电工程;混凝土基础、防雷接地;开挖清运、回填。	符合
			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、景观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。	安装金属质导向牌,包括小区楼栋指示牌、导视牌等小型标牌;如做地刻,需挖填土石方、余方弃置,垫层与基础制安。	符合
			1) 结合小区集中绿化的空旷草坪、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。	不涉及	——
			1) 对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿化。 2) 有条件宜结合小区公共空间设置	新增树池绿化,提升绿地空间。	符合

			集中绿化。 3) 绿化建设应突出通达性、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) 绿化建设应优先使用本土、经济的物种, 多设置精简、节约、易于管理的小景观。 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。		
	45	小区公共空间	1) 有条件的小区增设口袋公园、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景观。	增加3套老年人活动健身设施, 作为康健活动区域。增设4套仿花岗岩石桌椅, 优化休息区域。	符合
	46	小区入口	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。	不涉及	——
	47	景观小品	1) 景观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) 景观设施应配合小区内建筑、道路、绿化及其它公共服务设施而设置, 起到点缀、装饰和丰富景观的作用。 3) 结合景观、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。	设置街边功能性栏杆(采用铸铁栏杆)。在小区主要街道入口处安装普通造型的小型小品, 包括挖填土石方, 余方弃置; 垫层、基础制安, 铁件预埋, 配置中小型钢结构或玻璃钢雕塑小品。党建活动区设文化景墙。	符合
	48	儿童娱乐设施	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	不涉及	——

				护，材料具有耐久性、环保性。		
		49	非机动车泊位	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。	安装非机动车雨棚。	符合
		50	机动车泊位	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，并进行绿化。 3) 有条件可增设或改建立体机械停车位。	对小区内机动车泊位重新画线改造，明确停车空间，提升利用效率。	符合
		51	拆除违法建设	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。	不涉及	——
		52	充电桩	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。	不涉及	——
		53	快递设施	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。	不涉及	——
		54	信息宣传栏	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。	增加金属成品宣传栏。	符合
		55	公服	1) 物业用房可利用架空层或闲置空	不涉及	——

升类	区公共部分		设施	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。		
		56	危房治理	按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。	不涉及	——
		57	急救设施	有条件的小区内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。	不涉及	——
		58	智慧社区	有条件的小区内、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、智慧消防栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设施。	不涉及	——
		59	建设海绵城市	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。	具体包括地面雨水管口消能设计、屋面重做排水防水，更换老旧雨水立管，小区铺装采用透水铺装等方面，分别归入在第 8 项楼栋排水设施、第 9 项屋面防水改造、第 25 项地面铺装。	符合

				3) 海绵城市建设难度特别大的，可采用雨水桶和蓄水模块等调蓄设施提升调蓄空间。 4) 雨水花园、浅草沟宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。		
	后期管养	60	完善规范化物业管理 (后续管理)	通过居民议事完善社区治理体系，创新多元物业管养模式，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。	不涉及	——
统筹类	统筹各部门条块项目实施的项目，聚力老旧小区改造；推进公共服务覆盖群众身边的“最后一公里”。对应相关职能部门，共同谋划、共享计划、同步实施。主要包括：基础类里的一户一水表、一户一电表、管道燃气、“三线”整治、雨污分流、小区道路、供电设施、供水管网、无障碍设施等； 完善类里的遮阳篷、空调机位、绿化美化、建筑节能改造、加装电梯、机动车泊位、信报箱、拆除违章建筑、充电桩、快递设施等； 提升类里的公服设施、危房治理、急救设施、智慧社区等。				详见上述各细项。	——

3.3 产出方案

同前文所述,本老旧小区项目涉及居民户数 414 户,楼栋数 44 栋,改造总建筑面积约 42409.10 平方米,改造内容主要包括房屋建筑本体和小区公共部分。其中,房屋建筑本体共用部分改造内容包括楼道照明、楼道修缮、楼栋“三线”、楼栋消防设施、楼栋排水系统、屋面防水、化粪池、电气设施、外墙治理、建筑户外构造构件、公用采光窗、适老化设施;小区公共部分改造内容包括室外消防设施、无障碍设施、小区道路、地面铺装、垃圾分类、修缮围墙、“三线”整治、照明设施、信息标识、小区绿化、小区公共空间、景观小品、信息宣传栏等。项

目的建设目标主要为按照高质量发展要求，开展城市修补，完善小区功能，大力改造提升城镇老旧小区、改善居民居住条件和环境。营造“干净、整洁、平安、有序”的城市环境。

根据项目的建设内容和建设目标，项目产出方案主要为项目建成后在正常运营年份内，消除老旧小区存在的安全隐患，改善老旧小区居民的居住条件和生活环境，保证投入的各项设施的正常使用。本次项目老旧小区的改造内容及标准，以《广州市老旧小区改造工作实施方案》（穗府办函〔2021〕33号）、《南沙区老旧小区改造（2021—2025年）工作实施方案》《广州市老旧小区改造内容及标准指引》为基础，结合各老旧小区现状存在问题和居民迫切诉求予以确定，项目的建设内容、规模及产出是合理的。

第四章 场址选址及要素保障

4.1 项目选址

项目位于南沙区港前大道北 314 号，属于港湾街道。

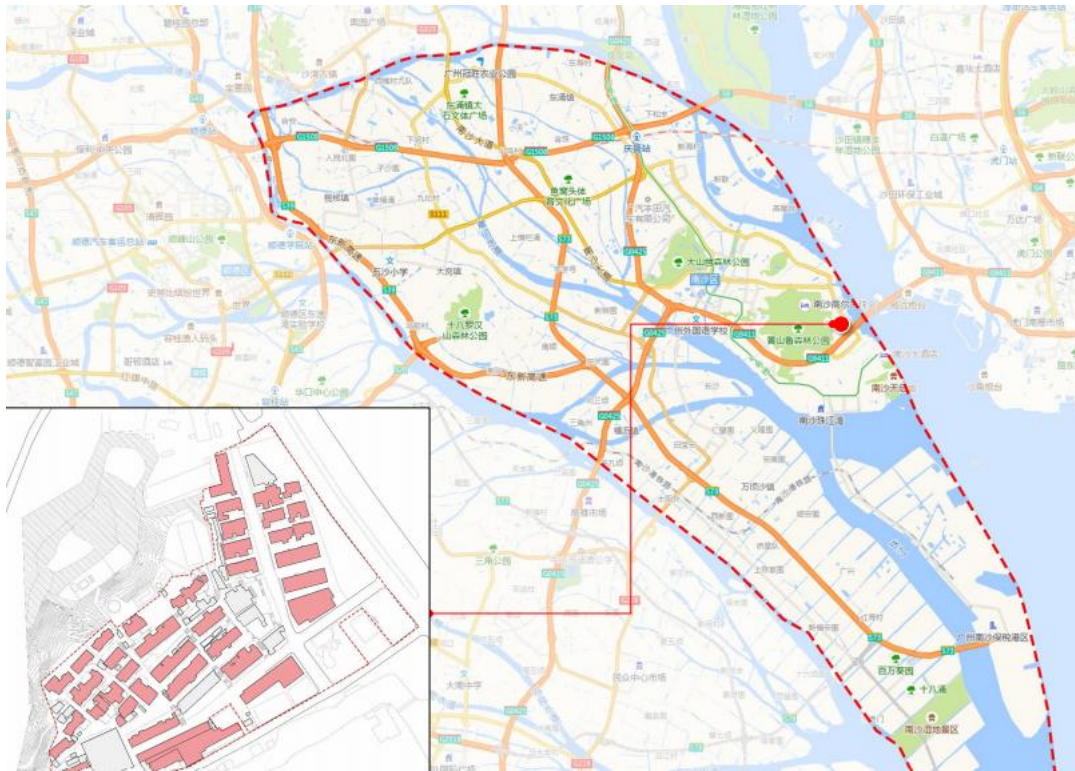


图 4.1-1 项目地理位置示意图

4.2 项目建设条件

4.2.1 自然条件

(1) 地形、地貌、地质

南沙区位于广东省广州市最南端，东与东莞市隔江相望，西与中山市、佛山市顺德区接壤，北以沙湾水道为界与广州市番禺区隔水相连，南濒珠江出海口伶仃洋，介于北纬 22°26′~23°06′，东经 113°13′~113°43′，总面积 803 平方公里。

南沙区地形中间高、四周低。地貌类型有低山、丘陵、台地、平原和滩涂，其中低丘台地占总面积 47%，平原占 53%。区内最高点黄山鲁山海拔 295 米。

地质基底由古生界变质岩系构成，最老的下古生界震旦系变质砂岩、板岩、片岩及硅质岩，分布在南沙街道塘坑村至南沙林场鸢鹅山一带；加里东期混合花

岗岩分布在南沙街道深湾村；大面积基岩是燕山期细粒、中粒、粗粒黑云母花岗岩，分布在黄山鲁、大山岬山一带；中新世代断陷盆地沉积陆相砾岩、砂砾岩、砂岩及泥质粉砂岩，分布于大虎山和小虎山一带。地形中间高、四周低。地貌类型有低山、丘陵、台地、平原和海涂。

（2）气象、气候

南沙区属于亚热带季风性海洋气候，温暖、多雨、湿润，夏长冬短，夏季时段超过六个月。四季气候可概括为，夏无酷热，冬无严寒，春常阴雨，秋高气爽。

南沙区年平均气温 22.6℃，最冷月平均气温 14.3℃（1 月），最热月平均气温 28.9℃（7 月），历年极端最高气温 37.2℃，极端最低气温 2.2℃。雨量充沛，分布不均，雨量相对集中在汛期，年平均雨量 1673.1 毫米，其中 4~9 月降雨量 1354.9 毫米，占全年降水量的 81%。年平均相对湿度为 77%，最小相对湿度 9%。全年日照 1651.7 小时，年平均风速为 2.1 米/秒，最多风向东南偏南风。年蒸发量为 1670.8 毫米，年雷暴日数 72.2 天。夏秋常有热带气旋影响，平均每年约有 3~4 个。

（3）水系、水文

南沙区位于珠江出海口虎门水道西岸，是西江、北江、东江三江汇集之处，东面是珠江，南面是珠江入海口。境内共有 5 条主要水道：洪奇沥水道、蕉门水道、沙湾水道、鳧洲水道、小虎沥水道；内河涌 116 条，总长 294.8 公里。

本区地势由西向东略有降低，地表水基本上由北向南东汇入南海，地下水径流、排泄方式以水平为主，地下水主要还以靠大气降水补给或地表水横向部分水平方式补给。地下水的赋存状态为松散地层孔隙水和基岩裂隙水两大类。根据钻探资料和水文地质资料，本区地下水质一定程度上受潮水影响，属微咸水（矿化度 1—3g/l）。

（4）自然资源

南沙区区域辽阔，位于珠江出海口，滩涂众多，土地资源丰富。主要矿产资源有花岗岩、红砂岩等。花岗岩主要分布在南沙街道、黄阁镇、大岗镇，红砂岩主要分布在黄阁镇、大岗镇。土特产有新垦莲藕、庙南粉葛、蕉门红番薯、横沥甜玉米、潭洲白蔗等，其中新垦莲藕、庙南粉葛获国家地理标志农产品保护。

4.2.2 交通运输条件

小区临近港前大道和涌边路，周边路网丰富，交通便利。

4.2.3 周边环境及配套现状

项目内已配有多项基础设施与服务设施，项目周边步行 5-10min（500m）距离内配套设施基本完善。



图 4.2-1 项目周边配套设施示意图

4.2.4 公用工程条件

- 1. 供配电系统：现各小区公共用电无统一管理，项目供电由附近电网引入，供小区全部用电。
- 2. 市政给水系统：项目给水由附近道路敷设的市政管网引入，供小区全部用水。
- 3. 市政排水系统：项目场地雨水和生活排水，最后排至附近道路市政排水管。
- 4. 电信系统：广州市是全国三大互联网交换中心之一，所在改造项目区域规划的电信系统可以满足项目微改造的需求。
- 5. 燃气系统：项目燃气由市政燃气管网供应，本项目改造内容不涉及燃气管道安装。

4.2.5 施工条件

1. 石料

工程所需石料可在当地就近解决。

2. 砂料

砂料可在当地就近采购。

3. 工程用水

区内城市管网给水、水质较好，水源丰富，除生活用水外，也可作为工程用水。

4. 钢材、木材、水泥、沥青等外购材料

工程所用钢材、木材、水泥、沥青等外购材料可在广州本地或佛山、珠海等地采购，运送方便，通过各级道路运至工地。

5. 运输条件

工程所需石料、砂料、路基填料、工程用水、外购材料等，均可顺附近各级道路运往施工点，运输方式采用汽车运输。

4.3 项目要素保障

4.3.1 土地要素保障

本次老旧小区用地现状均为国有城镇住宅用地，本次主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，不涉及新增用地，也不涉及用地规划调整，根据相关政策要求，可申请免于办理用地预审等相关手续，项目土地要素有保障。

4.3.2 资源环境要素保障

1. 水资源承载能力

项目本次主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，主要涉及施工用水，项目建成后不额外增加用水，项目地块周边给水管网较完善，能够满足项目的用水需求。

2. 能源承载力

项目本次主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，主要涉及施工用电，项目建成后基本不额外增加用电。现状供电能力能满足项目的用电需求。

3. 大气环境承载能力

项目实施后，产生的各项大气污染物经治理后均可达标排放，对周边大气环

境影响不大。

4. 水环境承载力

项目实施后,产生的污水按照污水排放的标准规定,严格执行污染治理措施,达到国家和地区现行排放标准,对所在地区的水环境质量不会造成影响。

第五章 项目建设方案

5.1 设计依据及原则

5.1.1 设计依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
2. 《中华人民共和国环境保护法》（2015 年修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年）；
4. 《广州市旧城更新改造规划纲要》；
5. 《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号）；
6. 《广州市幸福社区综合测评体系》（穗幸福社区〔2014〕24 号）；
7. 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
8. 《住宅建筑规范》（GB50368-2005）；
9. 《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
10. 《城镇道路路面设计规范》（CJJ169—2012）；
11. 《抹灰砂浆技术规程》（JGJ/T220-2010）；
12. 《无障碍设计规范》（BG50763-2012）；
13. 《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019）（2009 年版）；
14. 《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）；
15. 《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）（2016 年版）；
16. 《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第 641 号）；
17. 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014[2018 年版]）；
18. 《民用建筑电气设计标准》（GB 51348-2019）；
19. 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
20. 《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
21. 《电力工程电缆设计标准》（GB 50217-2018）；
22. 《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
23. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
24. 《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010[2015 年版]）；

25. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
26. 《建筑抗震设计规范》（GB 50011-2010[2016 年版]）；
27. 《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB 50068-2018）；
28. 《建筑给水排水设计标准》(GB 50015-2019)；
29. 《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)；
30. 《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）；
31. 《广州市老旧小区微改造设计导则》；
32. 《广州市老旧小区微改造场地设计指引》；
33. 《广州市岭南特色建筑设计指引》；
34. 《广州市历史文化名城保护条例》（2020 年修正）；
35. 《广州市文物保护规定》；
36. 《广州市城市更新办法》；
37. 《广州市深入推进城市更新工作实施细则》2019 年；
38. 其他相关法律法规。

5.1.2 改造原则

1.解决基本需求

针对居民现有需求和要求，分类分项切实改造小区现状问题。

2.提升小区整体形象

小区公共空间的提升改造，需要充分吸纳居民的意见想法，配合现有墙绘、公园等景观空间进行形象提升，优化小区公共环境。

3.融合文旅资源

积极融入当地文化特色与旅游资源，串联周边旅游景区，形成设计联动。

5.1.3 改造策略

1.关注社区基础设施可实用性



2.关注社区文化氛围可感知性

创造 特色活动空间，营造丰富社区活动体验，置入多元场景，丰富场地功能。



培育 “新生”文化，用心留住现有痕迹，也热情拥抱新生。



历史文化遗产：传承矿区工业文化、炮台文化，让人不忘初心，永记历史。

现代文化融合：融合信息化技术，利用灯光、智能感知等先进技术，提高网红社区的体验感。

社区文化展示：社区生活、社区活动、社区党建、社区企业等文化的展示与体验，充分体现社区的空间感和氛围感。

5.1.4 设计理念及主题

深入贯彻科学发展观，着眼于加快推进城市建设，以改善民生为核心、以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，坚持社会参与、着眼长远、分步实施等原则，解决设备老旧、功能配套不全等问题。构建以居民为核心的共谋、共建、共享的社区治理体系。

5.2 建设方案

5.2.1 总体改造思路

1.改造总平面图



图 5.2-1 改造总平面图

2.重要节点设计



图 5.2-2 重要节点设计示意图

5.2.2 工程方案

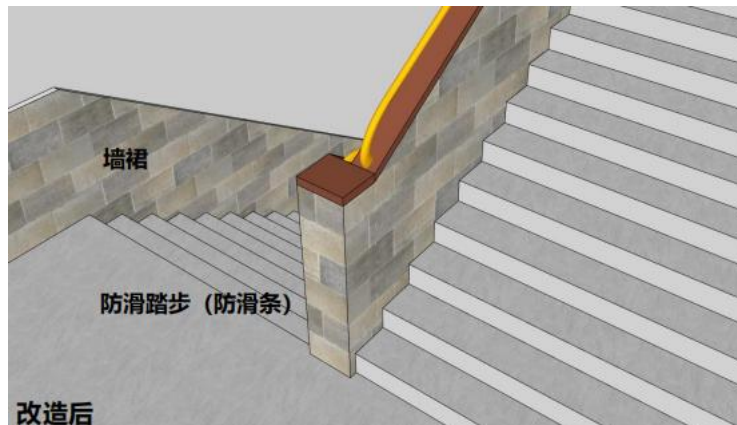
1.房屋建筑本体共用部分（基础性）

（1）楼栋照明：建筑物楼栋内公共区域照明系统改造，包括：拆除旧线管、线缆及配套设施，新装线管、线缆及配套设施。照明灯具选择 LED 节能灯，照

明控制方式采用光感、声感智能控制方式。



(2) 楼道修缮：小区楼梯间需进行全面的修缮粉刷。墙面、楼梯栏板更新改造：局部铲除批荡，重新批荡油漆，整体扇灰 2 遍，油无机涂料，贴 1m 高墙裙砖。地面、梯级维修改造：铲除、修补破损部分抹灰，铺防滑条、踢脚线。楼梯栏杆、扶手更新改造：室内楼梯间新增楼梯栏杆和扶手等适老化设施。



(3) 楼栋三线：对楼道内电力线、电话线、有线电视线等“三线”杂乱现象进行有序梳理，对已报废的线路进行拆除，消除安全隐患。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。楼道“三线”改造前建议建设单位与电力公司、电信公司、有线电视公司以及其他单位协调沟通。



(4) 楼栋消防设施：每层楼增设消防箱，每套消防箱内有 2 个干粉灭火器，2 个防烟面罩。



(5) 楼栋排水设施

①更换楼栋雨水立管 2728.56m，包括：拆除旧管道及配套设施、旧孔洞封堵与防水；新开孔洞及加装套管、新装管道及配套设施。

②更换建筑外墙生活污水立管 789.34m，包括：新开孔洞及加装套管、新装管道及配套设施。

(6) 屋面防水：铲除原屋面找平层、防水层、隔热层并重做，重新铺装防水层，按照《屋面工程技术规范》GB50345，对屋顶水落口、檐沟、天沟、分水线等节点结合屋面防水工程进行翻新和修复，防止屋面漏雨和积水。参考做法为：8~10 厚地砖铺平拍实，缝宽 5~8，1：1 水泥砂浆填缝；25 厚 1：4 干硬性水泥砂

浆；满铺 0.5 厚聚乙烯薄膜一层；二层 1.5 厚氯化聚乙烯橡胶共混防水卷材；1.5 厚聚氨酯防水涂料；刷基层处理剂一遍；20 厚 1：2.5 水泥砂浆找平层；20 厚 1：8 水泥珍珠岩找 2%坡；干铺 60 厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板（具体按照新防水规范提高层数）。



（7）化粪池：对现状化粪池进行一次整体的疏通工作，共 58 个。

（8）电气设施及户外构造件：屋面避雷设施安装，新装避雷网、避雷针、引下线、接地设施、测试。屋面女儿墙内面维修改造，包括铲除、抹灰、饰面层修复。



（9）外墙治理：对建筑外立面进行清洗与治理。无墙砖脱落等问题的，进行全面清洗；对瓷砖墙面治理，开裂、空鼓、贴砖脱落部分全面治理，包括旧块料层面（含抹灰层）铲除、清理及修补基层、挂网、防水、抹灰、治理部位涂墙

漆。



（10）公共采光窗：铝合金门窗更换，包括制作安装新门窗、洞边修补。（项目存在圆形与方形两种形式的采光窗口，采用不同形式的玻璃外窗进行安装，圆形采光窗为整个玻璃、不能开窗，方形采光窗可开启）

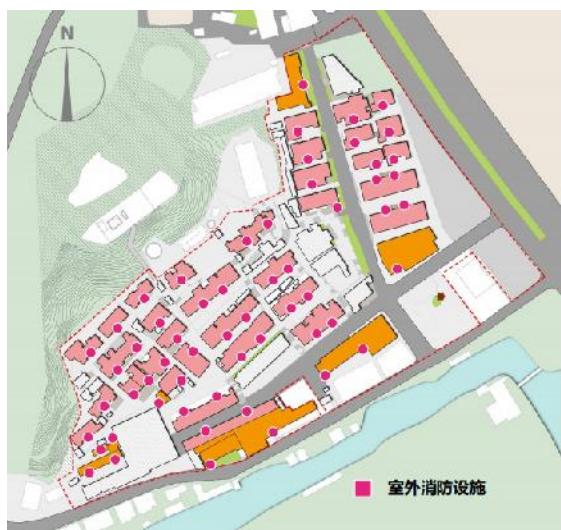


（11）适老化设施：楼梯间增设适老化扶手，采用不锈钢扶手，根据需要设置在楼梯栏板一侧或墙面一侧。

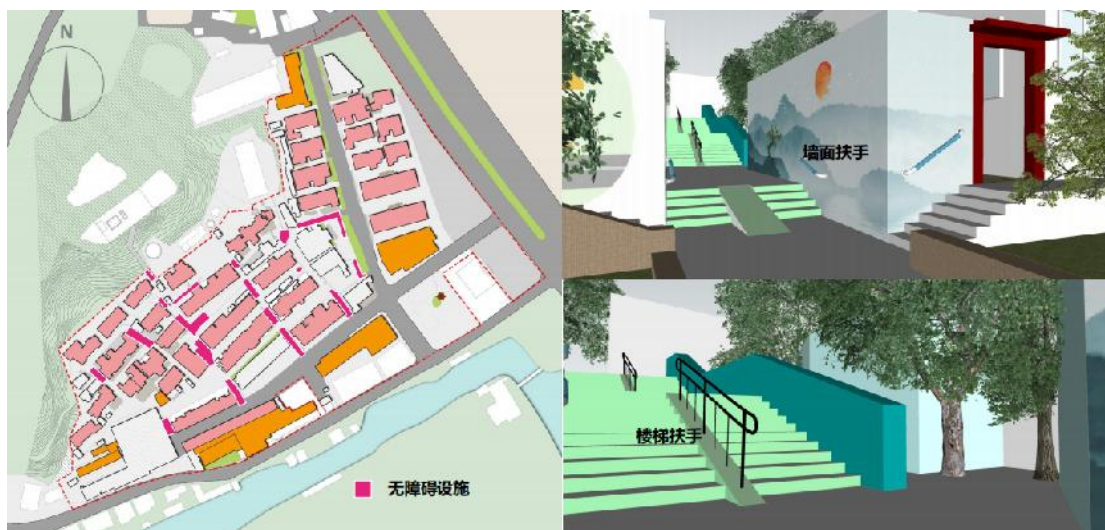


2.小区公共部分（基础性）

（1）室外消防设施：单元门口公共空间增设消防箱，每套消防箱内有 4 个干粉灭火器，4 个防烟面罩。（局部公共区域可设微型消防站）



（2）无障碍设施：在小区公共坡道、公共台阶处安装无障碍扶手，对已有扶手的进行换新，对宽度较大的在中间位置加装扶手，并根据现场情况局部安装墙面无障碍扶手。



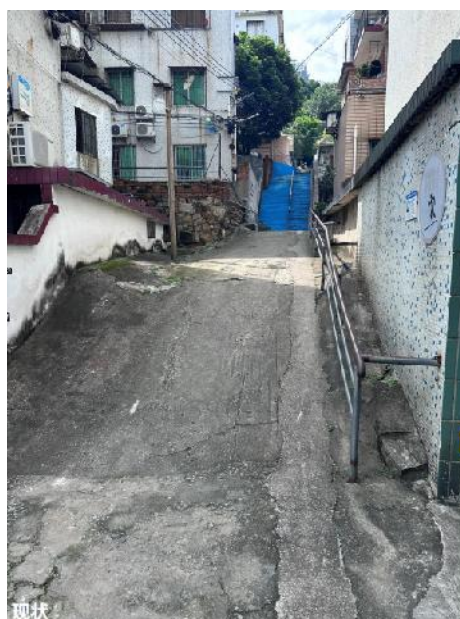
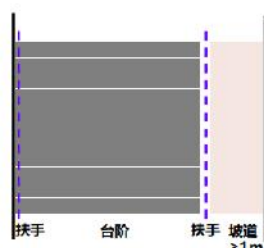
考虑社区老年人出行便利性,根据《无障碍设计规范》(GB50763-2012)《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019-2021)标准内容,参考轮椅坡道标准要求改造提升;根据《城乡建设用地竖向规划规范》(CJJ83-2016)标准内容,对坡道进行台地改造。

高程 (16.56)

水平距离15.74

高程 (14.07)

本坡道前后均为台阶,故为行人坡道。经计算,本坡道坡度为15.82%,大于坡道标准要求的1:12最低坡度,且大于8%的坡道应设台阶,故将此坡道改造为台阶,设坡道,并加设扶手。



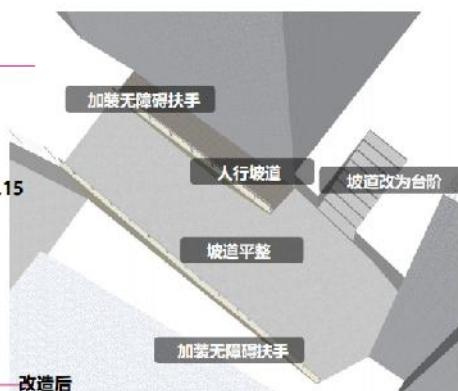


根据交通流线，本坡道为人车混行坡道。经计算，本坡道坡度为14.54%，大于坡道标准要求的1:12最低坡度，但因居民的行车需求，本坡道需通车，因此后续施工过程中可根据居民意愿保留坡道形式，进行坡道平整，并加设扶手隔出人行空间方便居民出行。

高程 (16.95)

水平距离20.15

高程 (14.02)

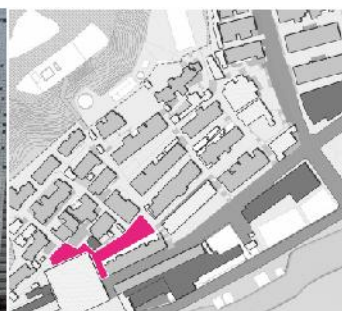


高程 (18.26)

水平距离30.0

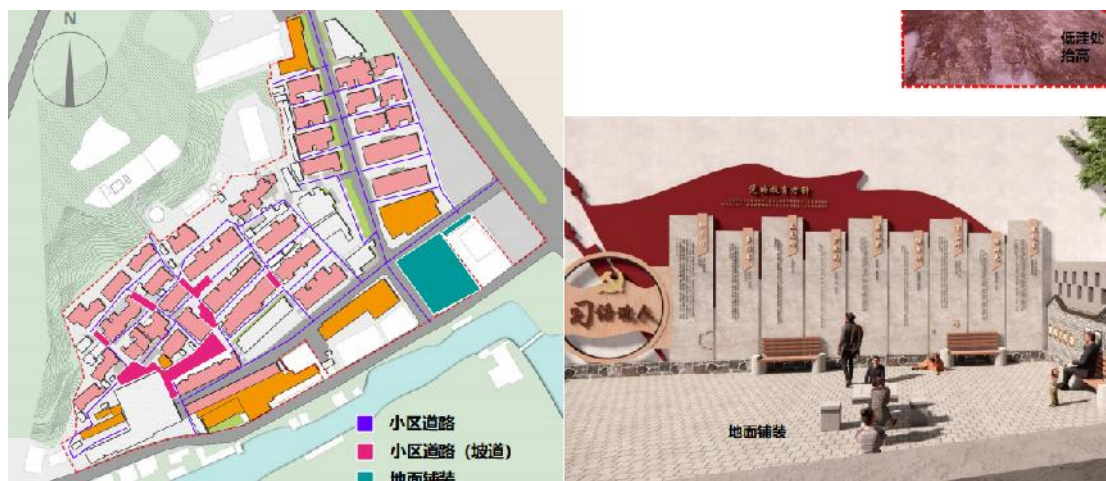
高程 (14.62)

根据交通流线，本坡道为人行坡道。经计算，本坡道坡度为12%，大于坡道标准要求的1:12最低坡度，且大于8%的坡道应设台阶，故将此坡道改造为两段台阶，中间设置休息平台。此道路宽度4.6米，局部4米，在道路两侧设置无障碍扶手。同时增加坡道方便居民非机动车上下车使用。

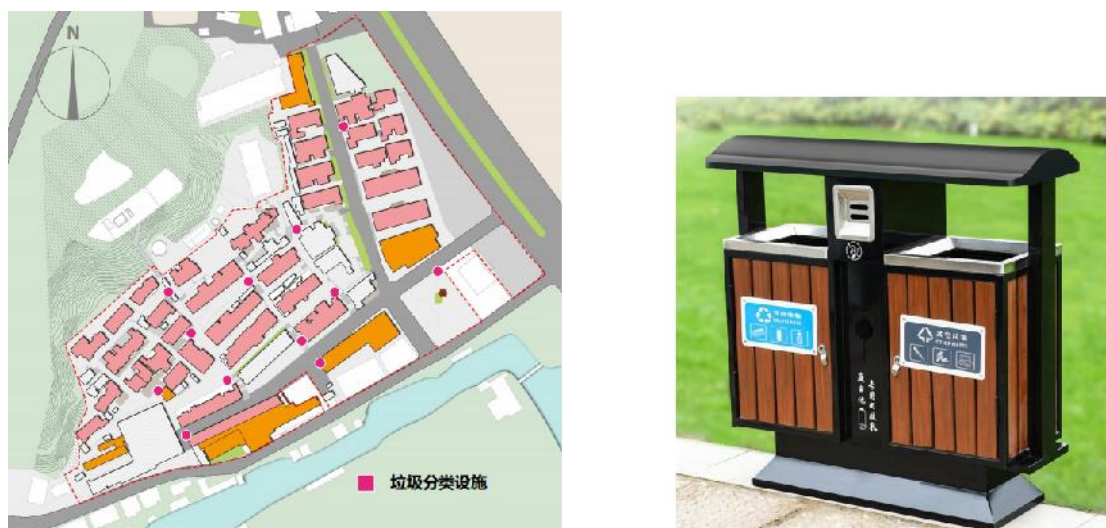


(3) 小区道路及地面铺装：道路改造，包括旧路拆除、开挖清运、路基碾压、垫层、基层、面层铺设。并对低洼处进行抬高改造，与周边道路缓坡相接。

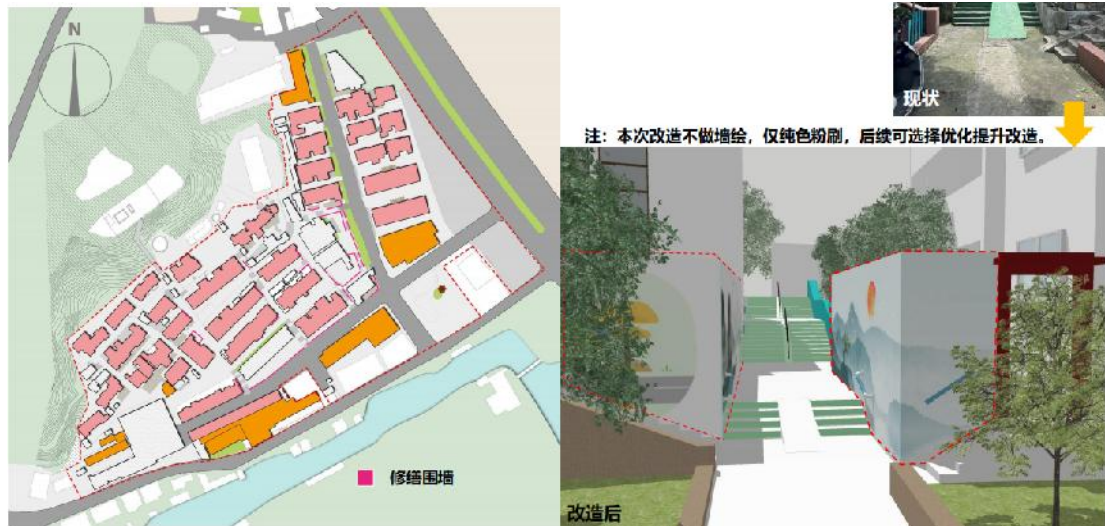
小区公共空间地面铺装改造（环保砖-透水砖），包括旧砖拆除、整形碾压、垫层、基层、面层铺设等。



(4) 垃圾分类：考虑项目空间位置大小，配置生活垃圾分类点（简易），包括基础工程、垃圾分类收集点、轻钢结构雨棚、配置 4—6 个 240L 标准挂车塑料垃圾桶等。



(5) 修缮围墙：围墙翻新，包括围墙墙面青苔清理，重新喷涂墙漆。



(6) “三线”整治

根据《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市“三线”整治工作实施方案的通知》（穗建环境〔2020〕6号）、《广州市老旧小区微改造“三线”整治实施方案和技术指引（试行）》（穗更新函〔2018〕180号）、《广州市住房和城乡建设局关于进一步优化“三线”整治公共路由建设方式的意见》要求，整治范围内的电力线路遵循“规整为主、下地为辅”的总体要求，重点解决安全隐患问题。项目改造区域的“三线”主要以增设钢绞线，捆扎整治为主。

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

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

3.小区公共部分（完善性）

(1) 照明设施：布置光伏路灯，安装泛光灯，包括 LED 光源安装；配电箱、时控装置、电缆保护室管、电缆电线等配电工程；混凝土基础、防雷接地；开挖清运、回填。

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。

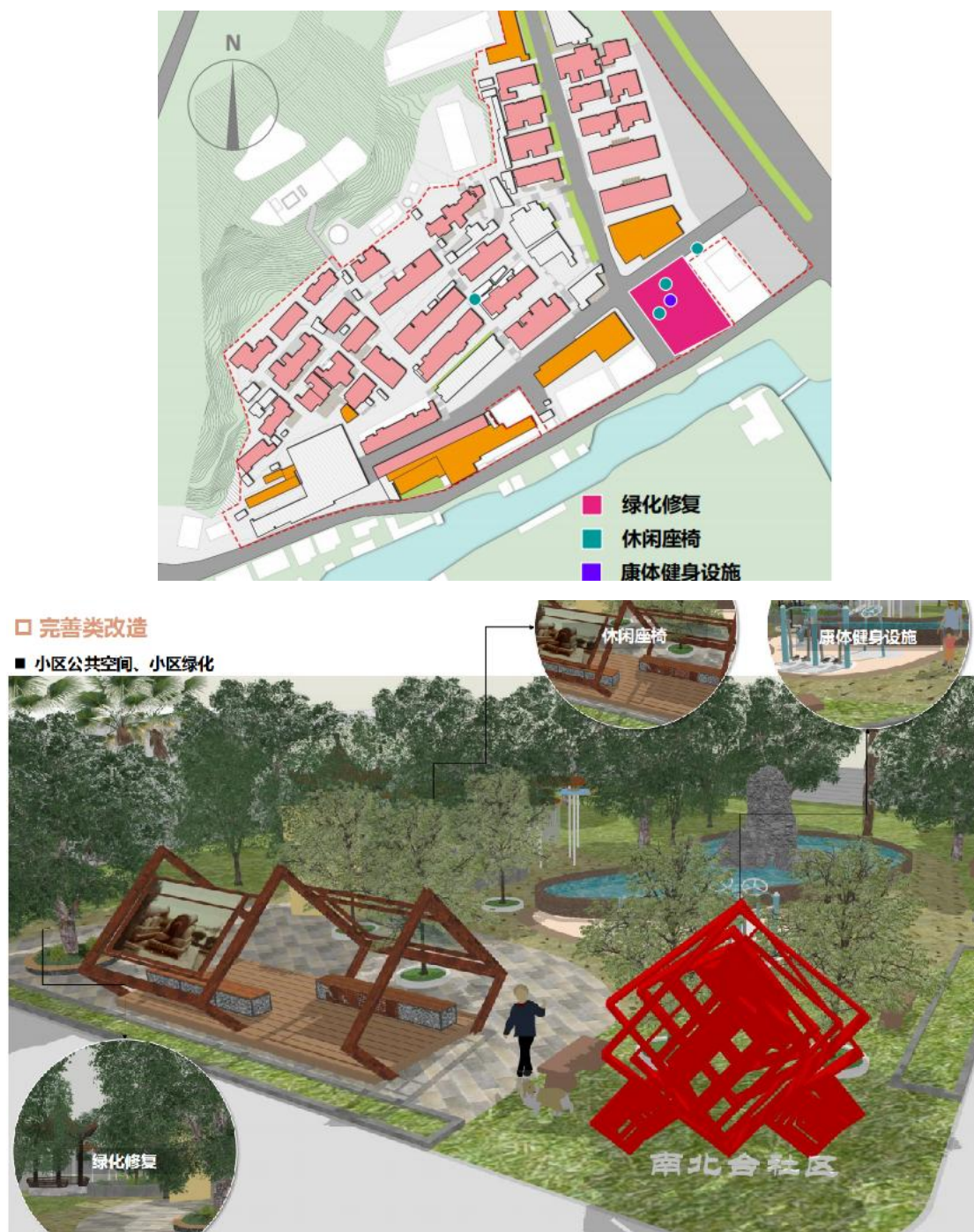


(2) 信息标识：安装金属质导向牌，包括小区楼栋指示牌、导视牌等小型标牌；如做地刻，需挖填土石方、余方弃置，垫层与基础制安。



(3) 小区公共空间及小区绿化：考虑小区居民需求，对社区入口小公园现有活动区域进行景观提升。

- ①新增树池绿化，提升绿地空间。
- ②更新公园内座椅，优化休息区域。
- ③增加 3 套老年人活动健身设施，作为康健活动区域。



(4) 景观小品：增加特色化景观小品。

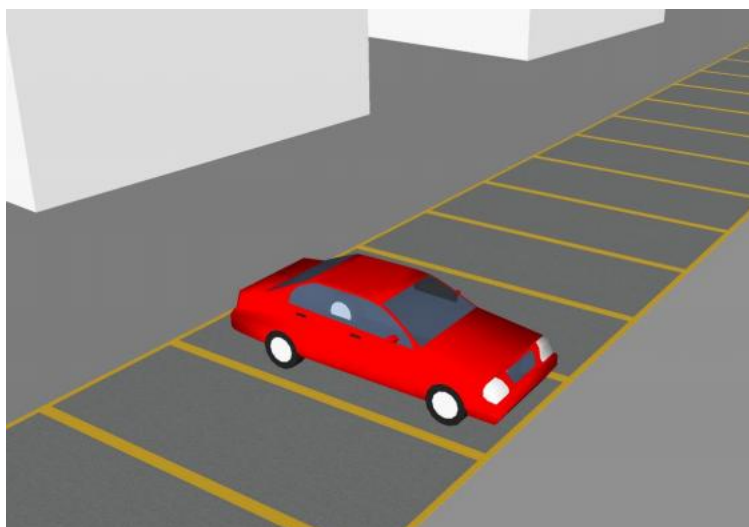
在小区主要街道入口处安装普通造型的小型小品，包括挖填土石方，余方弃置；垫层、基础制安，铁件预埋，配置中小型钢结构或玻璃钢雕塑小品。街边功能性栏杆采用特色设计。党建活动区设文化景墙。



(5) 非机动车泊位：安装雨棚。



(6) 机动车泊位：对小区内机动车泊位进行重新画线改造，明确停车空间，提升利用效率。（因地势高差较大，部分空间无法用于规划停车位）



(7) 信息宣传栏：增加金属宣传栏（附墙式）。



5.2.3 数字化方案

项目不涉及数字化方面内容。

5.2.4 设备方案

项目不涉及单一设备的购置，设备方面涉及到的主要为消防箱中的灭火器材和防烟面罩，相关方案已在整体工程改造方案中体现，具体详见 5.2.2 章节内容。

5.3 绿色化改造专篇

5.3.1 改造依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
2. 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正版）；
3. 《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第 641 号）；
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. 《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）；
6. 《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）；

- 7.《关于结合城镇老旧小区改造等工作系统推动城市居住社区建设补短板行动的函》（粤建节函〔2022〕48号）；
- 8.《广州市老旧小区微改造项目验收流程指引》；
- 9.《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》；
- 10.《广州市绿色建筑发展专项规划（2021-2035年）》；
- 11.《南沙区2022年建筑节能、绿色建筑和装配式建筑工作要点》；
- 12.《南沙区2021-2025年老旧小区改造工作实施方案》；
- 13.《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
- 14.《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）；
- 15.《既有建筑围护与改造通用规范》（GB 55022-2021）；
- 16.《既有建筑绿色改造评价标准》（GB/T 51141-2015）；
- 17.《既有社区绿色化改造技术标准》JGJ/T425-2017；
- 18.《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T390-2016；
- 19.《建筑外保温系统修缮标准》JGJ/ 376-2015；
- 20.《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129-2012；
- 21.《既有城市住区环境更新技术标准》T/CECS 871-2021；
- 22.《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》(JGJ75-2012)；
- 23.《广东省既有建筑绿色改造技术规程》（征求意见稿）。

5.3.2 现状条件

1.照明系统

- ①照明系统灯具老旧，部分楼栋和公共空间照明灯具缺失。
- ②照明控制方式以开关控制为主，缺少更加节能的控制方式。

2.围护结构隔热

- ①屋顶隔热层损坏，隔热能力降低，提高建筑能耗。
- ②外墙局部开裂或空鼓，隔热能力降低，提高建筑能耗。
- ③楼梯间缺少公共采光窗，不利于建筑隔热节能。

3.节能管理

小区无物业，公共用电无统一管理，运营节能管理存在空缺。

5.3.3 绿色化改造方案

1.楼栋照明系统节能改造

现状情况：建筑屋面隔热效果减弱，建筑照明灯具老旧，照度和节能效果不明显。

改造内容：建筑物楼栋内公共区域照明系统改造，包括：拆除旧线管、线缆及配套设施，新装线管、线缆及配套设施。更换 LED 节能灯，增加声光控制系统。

2.楼栋天面节能改造

现状情况：项目建筑天面破裂、损坏，隔热性能降低。

改造内容：上人屋面升级改造，单点补漏、局部修改，结合天面具体结构特点，采用相应的施工改造方案，保障改造效果。

3.外墙治理

现状情况：建筑外墙有部分贴砖脱落，局部脏乱。

改造内容：对建筑外立面进行清洗与治理。无墙砖脱落等问题的，进行全面清洗；对瓷砖墙面治理，开裂、空鼓、贴砖脱落部分全面治理，包括旧块料层面（含抹灰层）铲除、清理及修补基层、挂网、防水、抹灰、治理部位涂墙漆。

4.公共照明改造

现状情况：公共照明设施不齐全，部分设施老旧，照明灯具非节能灯具。

改造内容：重新布局公共照明系统，选择更加节能的照明灯具，布置光伏路灯，节约小区公共照明用电。

5.节能管理

提升设计水平，在项目改造方案初设、施工图等阶段，落实并细化绿色化改造方案，保障绿色化改造内容能够彻底落实。

强化施工人员培训，引入专业团队或通过专业机构对项目施工人员进行节能培训，降低改造过程中施工能耗，实现绿色施工。

完善节能管理制度，结合改造后增设的智能化设施（照明智能控制系统），制定居民用电照明生活手册，在增加的宣传栏位置张贴，组织居民学习提升。

5.4 建设管理方案

5.4.1 建设组织模式和机构设置

本项目由广州市南沙区城市更新土地整备中心负责建设管理，初步考虑拟采用工程总承包（EPC）模式实施。

1. 广州市南沙区城市更新土地整备中心：作为区老旧小区改造统筹单位和项目建设业主，负责组织开展项目立项、实施方案编制和可研报批工作，按基本建设程序组织工程招投标、勘察设计、建设实施、竣工验收和概、预、结算评审等实施工作；编制年度计划，制定项目管理策划方案和总控计划，下达月、周实施计划；牵头申报中央、省、市补助资金，依法依规拨付工程款项；建立完善项目管理制度，配合市级年度综合评估。

2. 街道办事处及镇人民政府：负责组织共同缔造委员会日常管理。负责指导社区、物业开展民意征询、宣传发动工作，结合居民意愿、改造条件提出改造申请；负责引导社会资本与居民出资，组织项目实施方案公示和意见收集；负责纠纷调处、维稳协调，回应居民、商户等各方关切，及时妥善处理项目有关信访、“12345”“市长热线”等平台信息；负责引导居民建立长效管养机制，确定后续管养方式，维护改造成果。

3. 共同缔造委员会：原则上采用“一项目一会”，同社区连片项目采取“一社区一会”，围绕改造内容、实施时序、后续管养、历史文化挖掘利用等事项组织居民、物业、商户等相关方议事讨论，形成咨询意见建议；负责争取居民支持和配合，组织各项意见征集，向居民、商户等反馈解答关注问题；参与项目实施全过程监督，开展效果共评。



5.4.2 项目建设工期

项目建设实施进度初步计划为 35 个月，即从 2024 年 2 月至 2026 年 12 月，具体建设进度初步计划如下：

1. 前期工作阶段（2024 年 2 月-2025 年 3 月）：完成现场勘察、实施方案编制和审批、可行性研究报告编制和审批等工作；
2. 设计、施工招标阶段（2025 年 3 月-2025 年 7 月）：开展设计、施工图编制、施工招标工作；
3. 工程施工阶段（2025 年 8 月-2026 年 11 月）：进行工程施工，工期 16 个月；
4. 竣工验收阶段（2026 年 12 月）：完成场地的清理及竣工验收工作。

5.4.3 项目招标方案

根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《必须招标的工程项目规定》和《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》等有关规定，勘察、设计及监理等服务类公开招标起点金额为 100 万，施工为 400 万。本项目的勘察、设计、监理等未达到应招标的额度，不采用招标方式，

施工采用公开招标方式进行。招标组织形式为委托招标，招标方式为公开招标。

5.4-1 项目招标基本情况表

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	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		
施工	√			√	√			
情况说明： 根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《必须招标的工程项目规定》和《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》等有关规定，勘察、设计及监理等服务类公开招标起点金额为 100 万，施工为 400 万。 建设单位盖章 年 月								

第六章 海绵城市建设

6.1 设计原则

1、生态优先、自然循环

海绵城市开发建设过程中应着重保护河涌、湖泊、湿地、坑塘、沟渠等水生态敏感区，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，努力实现城市水体的自然循环。

2、人文和谐、以人为本

宜通过低影响系统的开发使用，优化城市水循环。提升城市人居适宜度，充分体现海绵城市为居民生产和生活服务的功能。

3、因地制宜、重点突出

从小区实际出发在评价海绵城市建设条件的基础上，以问题为导向，解决老旧小区在改造过程中面临的水问题，以“排得安全、排得畅顺”为主，统筹“渗、滞、蓄、净、用”等措施。

6.2 参考的规范及标准

- 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、《广东省人民政府关于加快推进城市基础设施建设的实施意见》（粤府〔2015〕56号）；
- 3、《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房城乡建设部 2014 年 10 月）；
- 4、《海绵城市建设工程材料技术标准（试行）》（DB3502/Z5011-2016）；
- 5、《海绵城市建设工程施工与质量验收标准（试行）》（DB3502/Z5010-2016）；
- 6、《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》；
- 7、《海绵城市建设绩效评价与考核办法（试行）》；
- 8、《广东省海绵城市建设管理与评价细则》；
- 9、《广州市海绵城市建设管理办法》；
- 10、《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》；

- 11、《广州市建设项目雨水径流控制指引》；
- 12、《广州市海绵城市专项规划》（2016-2030）；
- 13、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》（2017 年）；
- 14、《广州市海绵城市规划设计导则——低影响开发雨水系统构建（试行）》（2017 年 11 月）；
- 15、《广州市海绵型道路建设技术指引（试用）》；
- 16、《广州市房屋建筑工程海绵设施建设指引（试行）》；
- 17、《广州市海绵城市绿地建设指引修编》；
- 18、《广州市水务工程项目海绵城市建设技术指引》；
- 19、《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》；
- 20、其他相关的国家、行业地方技术规程、规范等。

6.3 指标体系

根据《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》，分为建筑与小区、公园与绿地、道路与广场三大类。

表6.3-1 建筑与小区控制指标内容

序号	一级指标	二级指标	新建（含扩建、成片改造）				改建				指标类型	
			住宅	公建	工业园区	商业用地	住宅	公建	工业园区	商业用地		
1	年径流总量控制率		≥70%				/				约束性	
2		绿地率	≥35%		≥30%	≥10%	≥25%	≥30%	≥10%		约束性	
3		绿色屋顶率	≥70%	≥60%		≥80%	≥30%				鼓励性	
4		硬化地面室外可渗透地面率	≥40%				/				约束性	
5		透水铺装率	≥70%									鼓励性
6		单位硬化面积调蓄容积	≥500m³/ha				/				约束性	
7		下沉式绿地率	≥50%（除公园外）									约束性

表6.3-2 公园与绿地控制指标内容

序号	一级指标	二级指标	新建(含扩建、成片改造)	改建	指标类型
1	年径流总量控制率		$\geq 70\%$	/	约束性
2		透水铺装率	$\geq 70\%$		鼓励性
3		绿地系统雨水资源利用率	$\geq 10\%$	$\geq 5\%$	约束性
4		单位硬化面积调蓄容积	$\geq 500\text{m}^3/\text{ha}$	/	约束性
5		下沉绿地率	$\geq 50\%$ (除公园外)		约束性

表6.3-3 道路与广场控制指标内容

序号	一级指标	二级指标	新建(含扩建、成片改造)	改建	指标类型
1	年径流总量控制率 ^[1]		$\geq 70\%$	/	分类指导
2	城市面源污染控制	年径流污染削减率	$\geq 50\%$	$\geq 40\%$	约束性
3		一般城市道路绿地率	$\geq 15\%$		鼓励性
4		园林道路绿地率	$\geq 40\%$	$\geq 30\%$	鼓励性
5		广场绿地率	$\geq 30\%$	$\geq 25\%$	鼓励性
6		人行道、自行车道、步行街、室外停车场透水铺装率 ^[2]	$\geq 70\%$	$\geq 50\%$	分类指导
7		单位硬化面积调蓄容积 ^[3]	$\geq 500\text{m}^3/\text{ha}$	/	分类指导
8		广场可渗透地面率	$\geq 40\%$ (除公园外)	/	约束性
9		下沉绿地率 ^[4]	$\geq 50\%$ (除公园外)		分类指导

其中，对于建筑与小区微改造工程，海绵城市约束性指标不做强制要求，对于鼓励性要素，鼓励在方案中体现海绵要素，应做尽做。

6.4 海绵城市建设措施

根据本小区现状情况分析，建筑屋面漏雨，部分雨水立管破损雨水排水不畅。需要结合小区微改工作，提高小区公共部位的透水性，解决建筑屋面积水、漏雨和建筑雨水管破损的问题。本项目结合公共空间的实际情况，涉及海绵城市的改造措施主要包括地面雨水管口消能设计、屋面重做排水、防水，更换老旧雨水立管，小区铺装采用透水铺装。具体如下：

1、雨水口消能设计

重构屋面雨水径流路径，对建筑雨水系统进行海绵化改造。建筑雨水口增设消能设施，减少雨水口雨水对地基和墙面的冲蚀。

2、屋面结构和竖向调整，疏通雨水排泄通道

合理进行屋面结构和竖向调整，完善屋面雨水系统，减少屋面雨水径流量。

1) 对楼顶屋面修复防水层，满足屋面防水需求；

2) 进行竖向调整，实现屋面雨水外排顺畅，不产生积水；

3) 饰面层表面铺设石子等，减少屋面径流、削减初期径流污染，减轻雨水管网排水压力。

3、地面铺装改造成透水地面

在地面铺装材质选择中，建议出入口居民休憩区域，铺装防腐木，隔开居民活动空间与交通流线；在小区铺装透水砖（仿真透水砖），透水砖颜色与场地总铺装颜色保持一致。

第七章 历史文化风貌保护及防范大拆大建

7.1 历史文化风貌保护

《中华人民共和国文物保护法》规定，建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物；因特殊情况不能避开的，对文物保护单位应当尽可能实施原址保护。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。但是，因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证文物保护单位的安全，并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意；在全国重点文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须经省、自治区、直辖市人民政府批准，在批准前应当征得国务院文物行政部门同意。进行大型基本建设工程，建设单位应当事先报请省、自治区、直辖市人民政府文物行政部门组织从事考古发掘的单位在工程范围内有可能埋藏文物的地方进行考古调查、勘探。

国务院《历史文化名城名镇名村保护条例》也规定，在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动。但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，城市、县人民政府城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，应当征求同级文物主管部门的意见。在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经市、县人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。按照《广州市历史文化名城保护条例》要求，具有历史特色的城市格局和风貌、体现传统特色的街区、地段、村寨应当予以保护。

根据与相关部门对接及现场踏勘，本项目500米范围内建筑均为相近年代建设的建筑，项目范围内和周边500米范围内没有历史建筑。同时，区文广旅体局关于《港湾街南北台社区老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）》的复函中明确，经核查项目红线范围内暂不涉及不可移动文物。后续本项目将严格遵守《广州市历史文化名城保护条例》等相关文件，严格执行历史文化遗产调查评估等历史文化遗产保护制度，切实做好历史文化遗产保护工作。

广州市南沙区文化广电旅游体育局

关于《港湾街南北台社区老旧小区改造项目 实施方案（征求意见稿）》的复函

区城市更新土地整备中心：

贵中心转来《〈港湾街南北台社区老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）〉征求意见表》收悉。经核查，项目红线范围内暂不涉及不可移动文物。根据《广州市文物保护规定》第三十二条、第三十三条和《广州市文化广电旅游局关于印发〈广州市国有建设用地供应前考古调查勘探程序规定〉的通知》（穗文广旅规字〔2022〕2号）第三条规定，应落实开展文物考古调查勘探工作。

另外，建议结合南北台社区历史文化，以及我区正在打造的“方寸空间”文化品牌，在方案中增加户外历史文化展示空间。

专此函复。

广州市南沙区文化广电旅游体育局

2024年5月15日

（联系人：吴华峰，联系电话：34688531）

图 7.1-1 广州市南沙区文化广电旅游体育局《关于〈港湾街道南北台社区老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）〉的复函》

7.2 防范大拆大建

《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》提出：1）要控制拆除规模，除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留

价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。2）控制增建规模，除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于2。

《广州市关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的意见（征求意见稿）》也明确，在老城区范围内，除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑；除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力。

经核实，本项目以微改造为主，不涉及大拆大建。

第八章 树木保护

8.1 编制依据

8.1.1 法律法规

1. 《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
2. 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
3. 《城市绿化条例》（2017年修订）；
4. 《城市古树名木保护管理办法》（2000年实施）；
5. 《广东省城市绿化条例》（2023年修订）；
6. 《广州市历史文化名城保护条例》（2015年修正）；
7. 《广州市绿化条例》（2022年修订）；
8. 《广州市古树名木迁移管理办法》（穗府办规〔2023〕6号）。

8.1.2 指导性文件

1. 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》国发办〔2021〕19号；
2. 《住房和城乡建设部关于促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见》（建城〔2012〕166号）；
3. 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36号）；
4. 《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）；
5. 《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》（粤府办〔2021〕48号）；
6. 《广州市关于科学绿化的实施意见》（穗办〔2021〕11号）；
7. 《广州市关于在城市更新行动中防止大拆大建问题的实施意见（试行）》（穗办〔2021〕12号）。

8.1.3 技术规范及指引

1. 《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ-82-2012）；

2. 《绿化植物废弃物处理和应用技术规程》（GB/T 31755-2015）；
3. 《园林绿化工程项目规范》（GB 55014-2021）；
4. 《森林资源术语》（GB/T 26423-2010）；
5. 《古树名木鉴定规范》（LY/T 2737-2016）；
6. 《古树名木普查技术规范》（LY/T 2738-2016）；
7. 《园林植物保护技术规范》（DB44/T 968-2011）；
8. 《园林绿地养护管理技术规范》（B4401/T 6-2018）；
9. 《园林树木安全性评价技术规范》（DB4401/T 17-2019）；
10. 《园林种植土》（DB4401/T 36-2019）；
11. 《广州市树木修剪技术指引》（2024年3月）；
12. 《广州市城市树木保护专章编制指引》（2022年6月）。

8.2 编制原则

8.2.1 树木分类基本定义

1. 古树名木：古树，是指树龄在100年以上（含100年）的树木。名木，是指国内外稀有的以及具有历史价值和纪念意义及重要科研价值的树木。
2. 古树后续资源：树龄在80年以上（含80年）不足100年的树木以及胸径80cm（含80cm）以上的树木；
3. 大树：胸径在20cm以上（含20cm）80cm以下（不包含80cm）的树木；
4. 其他：胸径在20cm以下（不含20cm）的树木。

8.2.2 树木保护利用与迁改原则

1. 科学绿化

科学绿化是遵循自然规律和经济规律、保护修复自然生态系统、改善生态环境、维护生态安全的重要措施。坚持树木保护优先、分级分类，合理利用的指导思想，保护树木及其生境。

①古树名木，必须保留。

②古树后续资源胸径80cm以上的树木，应原址保留为主，应留尽留，最大限度保护。

③胸径在20cm以上（含20cm）以上，80cm以下（不包含80cm）的树木，确实需要迁移的树木，原则上在项目范围内100%回迁移植利用。

④无迁移利用价值树木，建议不做保留。

2. 树木资源保护原则

尊重城市发展规律，保护城市自然生态环境和历史文化风貌，科学推进城市绿化，优先选择就近迁移利用，减少砍伐移除，最大化发挥树木资源的再利用价值，防止树木资源的流失，保护树木资源，建设美丽宜居城市。

3. 安全性原则

城市树木处理应综合异常天气、周边建筑设施、群众安全等多方面指标考量树木的安全风险情况，考量的危及目标应包括建筑、公园、城市街道、人流、车辆及地下设施等。如施工作业对树木地下和周边地下管线、桥梁、隧道及其他市政基础设施安全性的影响，保障树木周边建筑物、桥梁、隧道基础稳定及地下管线的安全运行。

4. 减少社会影响原则

城市树木处理应避免在正常工作学习时段、交通高峰时段进行施工以及占用较大面积道路空间，减少施工对城市交通秩序和周边市民生活造成的负面影响，保障城市正常交通秩序和周边市民正常生活。

5. 经济性原则

城市树木处理应考量树木价值和处理方式的必要成本费用，采取经济合理的处理方式。

6. 综合考量原则

城市树木处理应从安全性、对社会秩序造成的影响、生态以及经济性等多方面综合考量，选择安全性高、对社会秩序影响低、经济合理的处理方式。

8.2.3 树木资源调查

1. 调查范围

本次树木保护调查范围为项目实施范围。

2. 调查对象

对本项目涉及的现有绿地、连片成林、树木资源进行调查。其中树木资源包括古树名木（树龄在 100 年以上的树木和珍贵稀有或具有历史价值、纪念意义、

重要科研价值的树木）、古树后续资源（树龄在 80 年以上不足 100 年的树木或者胸径 80cm 以上的树木）、大树（胸径大于或等于 20cm 以上不足 80cm 的树木）以及其他树木（胸径小于 20cm 的树木）。

调查项目范围内胸径 20cm（含）以上树木的基本信息（树种、科属、拉丁学名、地理位置）、生长状况（整体长势、株高、胸径/地径、冠幅、存在问题）、立地环境；胸径小于 20cm 的其他树木基本信息（树种、数量、科属、拉丁学名、地理位置、胸径/地径等）。

3. 调查方法

采用每木调查法。具体测量指标和方法如下：

（1）树高：用激光测距测高仪在距离目标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 0.1m。

（2）冠幅：用皮尺对树木东西、南北两个方向树冠长度进行测量，精确至 0.1m。

（3）胸径、地径：用胸径尺在树干 1.3m 处测量胸径（分枝点低于 1.3m 的树木，在靠近分枝点处测量），测量后得到胸径值。部分树木分枝点较低或地上部分气根较多难以测量胸径，则用胸围尺在接近地面处（地面以上 20cm）测量地径，精准到 0.1m。

（4）位置：使用千寻位置 RTK 定位仪记录胸径 $\geq 20\text{cm}$ 树木以及其他树木的经纬度信息，精确至小数点后 4 位。

（5）生长势分析：根据树木叶片、枝条和树干生长的正常或衰弱程度，判断树木长势属于正常株、衰弱株、濒危株、死亡株。

（6）立地环境：根据立地土壤状况、硬质铺装程度、周边建筑情况、树干附近杂物堆放情况等分为三级：“良好”“一般”“较差”。

（7）存在问题：对存在问题的大树以及其他树木进行记录，补充说明植株立地环境、生长势的有关情况，有无病虫害情况等。

（8）拍摄照片：拍摄目标树木全景、立地环境、细节等照片。

4. 调查结果

经调查，本项目港湾街南北台社区涉及部分城市树木资源。项目内树木数量共计 127 株，其中大树 97 株，其他树木 26 株，古树后续资源 4 株。



图 8.2-1 树木分布图

表 8.2-1 树木数量情况统计表

序号	树种	数量 (株)	占比 (%)
1	白兰	1	0.79%
2	大叶榕	19	14.96%
3	发财树	1	0.79%
4	枫香树	3	2.36%
5	黑风	1	0.79%
6	黄葛树	6	4.72%
7	黄皮	9	7.09%
8	金刚纂	1	0.79%
9	蓝洋杉	3	2.36%
10	榔榆	1	0.79%
11	龙眼	19	14.96%
12	芒果	4	3.15%
13	木棉	2	1.57%
14	女贞	4	3.15%
15	苹婆	14	11.02%
16	朴树	1	0.79%
17	榕树	15	11.81%
18	香樟	2	1.57%
19	乌桕	1	0.79%
20	乌墨	2	1.57%
21	羊蹄甲	5	3.94%
22	油桐	2	1.57%
23	芭乐	1	0.79%
24	菠萝蜜	4	3.15%
25	罗汉松	1	0.79%
26	米仔兰	2	1.57%
27	柠檬	1	0.79%
28	琵琶	1	0.79%
29	秋枫	1	0.79%
合计		127	100%

8.2.4 既有树木保护及迁移方案

经初步调查，项目涉及城市树木共计 127 株，均为常见城市绿化树种，拟全部原址保护。

本项目树木保护专章已征求区住建局意见，根据《区住建局关于对南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目城市树木保护专章意见的复函》，区住建局无原则性修改意见。

广州市南沙区住房和城乡建设局

关于对南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目城市树木保护专章意见的复函

区城市更新土地整备中心：

贵中心《关于南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目城市树木保护专章的意见反馈表》收悉。经研究，我局意见如下：

一、我局对该项目第一阶段城市树木保护专章无原则性修改意见。请落实“保护优先”原则，最大限度避让和保护树木。

二、请进一步核实更正树木树种信息，如黑风、金刚纂、蓝洋杉、琵琶等，按《广州市城市树木保护专章编制指引》要求完善树木资源信息汇总表，补充树木学名、科名等信息。

三、请明确树木原址保护责任单位，完善树木原址保护技术措施，尤其是古树后续资源，具体保护措施可参考《古树名木保护技术规范》执行。

专此函复。

广州市南沙区住房和城乡建设局

2024年11月13日

（联系人：彭咏诗，联系电话：39393093）

图 8.2-2 广州市南沙区住房和城乡建设局《关于对南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目城市树木保护专章意见的复函》

8.2.5 树木保护措施

8.2.5.1 古树后续资源原址保护专项措施

本项目涉及古树后续资源 4 株，针对古树后续资源的原址保护，制定如下专项措施，后续涉及在古树后续资源保护范围内施工的，按《广州市绿化条例》等相关规定执行。

1.建立详细的档案记录：对每一棵古树进行详细的调查和记录，包括树种、年龄、生长状况、历史背景等信息。这些信息有助于更好地了解古树的價值，并为未来的保护工作提供依据。

2.制定科学的保护计划：根据古树的具体情况，制定出符合其生长习性的保护方案。这可能包括定期的健康检查、病虫害防治、土壤改良等措施。

3.加强环境管理：改善古树周围的生态环境，比如控制周围建筑的发展，减少污染源，保持适宜的湿度和温度条件，以促进古树的健康成长。

4.公众教育与参与：通过各种渠道提高公众对古树保护的認識，鼓励社区成员参与到古树保护活动中来。公众的参与可以增强保护措施的有效性，并促进社会对自然遗产保护的關注。

5.资金投入和技术支持：确保有足够的资金用于古树的保护工作，并引入先进的科学技术手段，如遥感监测、基因保存技术等，以提高保护工作的效率和效果。

6.建立监测体系：定期对古树进行健康监测，及时发现并解决可能出现的问题。同时，利用现代科技手段（如无人机、卫星遥感）进行远程监控，提高监测效率。

7.开展科学研究：鼓励和支持对古树的科研工作，深入理解古树的生长规律及其与环境的关系，为更有效的保护措施提供科学依据。

8.2.5.2 其他一般保护措施

1、施工前保护措施

根据树木生长现状，按照广州市城市绿化树木养护管理规范采取必要的保护措施，维持 127 株原址保护树木的正常生长和景观效果。

2、施工中保护措施

原址保护的 127 株树木位置不属于施工作业范围，但施工中或许存在搭建施

工脚手架及其他施工作业，若后续涉及在树木保护范围内施工的，按《广州市绿化条例》等相关规定执行。施工前需要对原址保护的树木采取以下保护措施：

（1）进行加固

若需要道路进行施工存在刨挖水泥道路，需对原址保护的树木采取加固措施，防止树木倒塌。支撑位置位于树体的 1/3-1/2 之间，高大乔木支撑采用 3—4m，8cm—10cm 的木柱进行支撑保护。

（2）适当修枝缩冠

为避免施工期间对树木造成伤害，保持树木地下部分与地上部分的水分代谢平衡，减少树冠蒸腾，对现场树木进行适当树冠缩剪，截口应涂抹防腐剂，去叶 1/2—1/3。涉及修剪树木的严格按《广州市绿化条例》等相关规定执行，并落实相关手续。

根据树木生长情况，及时开展树冠清理、树冠疏枝，维护树木正常生长。大树附近保持通风采光良好，不应栽植缠绕树体的藤本植物，及时清除各种寄生植物，清除生长在树冠表层的覆盖型藤本植物。

（3）养护管理

根据原址保护树木树种、生长状况、习性等情况，制定树木养护管理计划，有效保持树木地上部分和地下部分水分平衡和营养充足。

（4）建立档案

建立树木登记卡，记录树木的名称、胸径、冠幅、习性、保护注意事项等，实行信息化管理；落实看护责任制度，安排专人看护，负责浇灌、施肥、病虫害防治等，每月定期对树木生长情况进行记录。如后续出现问题，需按照相关的处理方式进行处理，消除树木安全隐患，保护树木健康。

（5）严禁树木周边堆放垃圾和易燃物资

严禁将垃圾堆放在树木周围。树木周围不要堆放易燃易爆物资和使用明火或电焊作业，确需用火或电焊时必须采取防火措施；树周围清理干净，不堆杂物，并且配备足够的灭火器材，防止火灾发生。

（6）严禁树木周边堆放有害物资

施工过程中对树木做好管理保护措施，严禁将带有腐蚀性或对树木有损害的物质堆放在树木周围；对使用有害液体产生有毒气体区域的树木进行重点观测，

防止有害液体浸入树根土壤中，使土壤板结或直接伤害树根；防止有害气体对植物产生毒害作用；防止树木根部地表周围被硬物或水泥浆等物质覆盖，造成地表水不能渗入土壤，影响树根对养分的吸收。

3、完工后保护措施

（1）养护管理

定期对树木进行养护管理。根据土壤养分情况及树木健康状况，通过土壤施肥、树体输液等方式对树木进行养分补充。根据病虫害种类，定期喷洒针对性防治药剂；病虫害防治药剂应满足安全、环保、无毒的要求。

（2）定期监测

项目完工后 1 年内，对原址保护树木进行定期监测，包括病虫害情况、健康状况、安全状况、生长情况及保护措施有效性等，如出现树木健康受损、存在安全风险，需及时采取科学合理的措施进行抢救复壮。

第九章 运营方案

9.1 项目运营模式

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/街道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。

9.2 安全保障方案

9.2.1 危害因素及危害程度分析

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

1. 火灾爆炸

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

2. 高温烫伤

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

3. 触电

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

4. 机械危害

在建设过程中有电机转动设备、切割设备、运输设备等，都会有机械伤害危险。安全操作规程不完善或操作人员没有严格按照操作规程进行操作，疏忽大意

则有可能发生安全事故，对操作人员或其他人员造成人身伤害。

5. 噪声伤害

施工机械装置中的各种机械、设备，有噪声伤害因素。

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

9.2.2 安全防范措施

9.2.2.1 严格遵循相关规定

《中华人民共和国劳动法》和《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》（国家劳动部第3号令）规定，凡新建、改建、扩建工程项目，其劳动安全卫生设施必须符合下列规定：

1. 生产性建设工程项目（包括新建、扩建和技术改造项目，以下简称工程项目）必须符合国家 and 省有关安全生产方面的法规、标准，工程项目中的劳动安全措施和设施，应与本工程同时设计、同时施工、同时投产使用（以下简称“三同时”）。

2. 设计单位在编制工程项目初步设计文件时，应严格执行现有的安全生产法规和技术标准，同时设计劳动安全防护措施。

3. 建设单位应对承担工程项目设计、施工的单位提出具体安全生产要求，提供必需的资料和条件，并对设计、施工过程中落实“三同时”情况进行检查督促。

4. 建设单位在项目竣工验收前，应通知有相应资质的检测检验机构进行检测与评价。

9.2.2.2 采取切实可行的安全措施

认真贯彻建设部颁发的“一标五规范”，即《建筑队安全检查评分标准》《施工现场临时用电安全技术规范》《建筑施工作业技术规范》等的规定。

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

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

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

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

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

6. 施工现场的孔洞，应加设盖板或临时栏杆，防止人、物坠落。

7. 施工现场的消防工作，应遵照国家有关法律法规开展消防安全工作。施工单位的负责人应全面负责施工现场的防火安全工作，履行《中华人民共和国消防条例实施细则》第十九条规定的九项主要职责。

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

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

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

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

9.2.2.3 消防措施方案

1. 现场要有明显的防火宣传标志；

2. 施工现场要配备足够的消防器材并做到布局合理，经常维护、保养，采取防冻保温措施，保证消防器材灵敏有效；

3. 电工、焊工从事电气设备安装和电、气焊切割作业，要有操作证和用火证。动火前，要清除附近易燃物，配备看火人员和灭火用具。用火证当日有效。动火地点变换，要重新办理用火证手续；

4. 使用电气设备和易燃易爆物品，必须采取严格的防火措施，指定防火负责人，配备灭火器材，确保施工安全；

5. 施工材料的存放、保管，应符合防火安全要求。易燃易爆物品，应专库储存，分类单独存放，保持通风，用电符合防火规定；

6. 在施工程要坚持防火安全交底制度。特别是在进行电气焊、油漆粉刷或从事防水等危险作业时，要有具体防火要求。

9.2.2.4 职业健康与卫生

1. 建设工程现场职业健康安全卫生的要求

- (1) 施工现场必须建立环境卫生管理和检查制度，并应做好检查记录。
- (2) 施工现场应配备常用药品及绷带、止血带、颈托、担架等急救器材。
- (3) 施工企业应制定施工现场的公共卫生突发事件应急预案。

2. 建设工程现场职业健康安全卫生的措施

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

9.3 绩效管理方案

项目绩效管理机制主要包括事前绩效评估，事中绩效运行监控以及事后绩效评价管理等方面。

9.3.1 事前绩效评估

本项目主要绩效目标为：贯彻落实《广州市人民政府办公厅关于印发广州老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33号）要求，按照高质量发展要求，开展城市修补，完善小区功能，大力改造提升城镇老旧小区、改善居民居住条件和环境。营造“干净、整洁、平安、有序”的城市环境，提升南沙新区城市品质，让更多老旧小区居民共享南沙新区建设成果。

具体绩效目标指标见下表 6.3-1。

9.3.2 事中绩效运行监控

监控时点：资金使用过程中；

监控内容：对资金预算执行进度和绩效目标实现情况进行“双监控”，查找资金使用和项目实施中的薄弱环节。

项目主管部门和单位监控：项目主管部门和项目单位建立项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，比如定期收集统计资金预算执行进度、项目建设进度情况、运营收益和成本情况等，发现绩效运行目标与预期绩效目标发生偏离时，要及时采取措施予以纠正。

地方财政部门监控：地方财政部门跟踪项目绩效目标实现程度，对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款，督促及时整改，项目无法实施或存在严重问题的要及时追回资金并按程序调整用途。

9.3.3 事后续效评价管理

评价时点：年度预算执行完毕；

评价主体：项目单位自主开展绩效自评；项目主管部门和本级财政部门选择部分重点项目开展绩效评价。

评价内容：反映项目决策、管理、产出和效益，突出项目资金绩效评价特点。项目建设期绩效评价侧重项目决策、管理和产出等，运营期绩效评价侧重项目产出和效益等。

评价结果运用：项目主管部门和项目单位要根据绩效评价结果提出明确整改措施，认真组织开展整改工作；财政部门将绩效评价结果作为项目建设期以及运营期财政补助资金分配的调整因素。

表 9.3-1 项目绩效目标表

项目主管部门（盖章）：								
项目名称	南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目							
项目主管部门								
实施单位	广州市南沙区城市更新土地整备中心							
项目属性	建设工程类			实施周期		2024.2-2026.12		
资金来源	总投入	2024 年	2025 年	2026 年				
合计（万元）	2112.97	105.65	739.54	1267.78				
总体绩效目标	按照高质量发展要求，开展城市修补，完善小区功能，大力改造提升城镇老旧小区、改善居民居住条件 and 环境。营造“干净、整洁、平安、有序”的城市环境，提升南沙新区城市品质，让更多老旧小区居民共享南沙新区建设成果。							
一级绩效指标	二级绩效指标	三级绩效指标（指标内容）		指标值（带计量单位）		指标解释		
产出指标	数量指标	计划完成工程量		项目涉及居民户数 414 户，楼栋数 44 栋，改造总建筑面积约 42409.10 平方米，改造内容主要包括房屋建筑本体和小区公共部分。		项目建设具体指标计算方法按实际发生数统计		
		超规模、超标准比例		≤0%				
	质量指标	项目施工质量目标		100%		竣工验收合格率		
		项目的整体使用功能		建筑物使用年限 50 年，设备 5—15 年。		设计使用年限		
		项目设备的先进性		≥100%		是否采用先进技术及设备		
	时效指标	工期进度执行率		≥90%		是否按申报计划执行		
		每年投资计划完成率		≥90%		是否按申报计划执行		

		按期开工率	100%	是否按申报计划执行
		按期完工率	100%	是否按申报计划执行
		建设工程延期率	0	是否按申报计划执行
		预期使用年限	建筑物使用年限 50 年，设备 5—15 年。	设计使用年限
	成本指标	建设期总投资	2112.97	以可研批复为准。
		项目概算控制数	2112.97	以概算批复为准。
		每年投资计划完成率	≥90%	是否按申报计划执行
		超投资比例	≤0	以可研批复投资为准。
效益指标	经济效益	投资经济内部收益率	无	
	社会效益	与方针政策、法律法规的符合性	100%	符合国务院办公厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《广州市老旧小区改造工作实施方案》和《南沙区老旧小区改造（2021—2025 年）工作实施方案》，各阶段工作开展遵循国家、地市相关法律法规政策要求。
		对周边居民的影响	≥95%	项目的建设有助于消除小区安全隐患，提升小区人居环境、完善公共空间，补齐配套短板，增强功能内涵，加强社区建设，重塑街区活力，提高了居民出行的安全性、舒适性和便捷性，对居民的生活水平和生活质量会产生积极的影响。
	生态效益	对周围环境的影响	0%	按照“三同时”的要求，遵循清洁生产的

				原则，结合节能减排精神和建设两型社会要求，全面落实项目各类污染物的治理设施及生态保护设施的建设工作，确保各类污染物达标排放，并合理安排工期及施工组织计划，则可以有效控制各类污染源及污染物对周围环境的影响，保护当地生态环境，不会对周围环境保护目标产生明显影响。
		空气质量优良率	≥90%	
		能源节约率	≥5%	
	可持续影响	工程正常使用年限	50 年	设计使用年限
		设施设备正常使用年限	5—15 年	设计使用年限
		对地方经济社会未来可持续发展的影响	100%	从长远看，项目沿线整体环境的改善将吸引更多的客源，随着人居环境整治，投资环境改善，会给当地居民提供更多的就业机会。项目的建设对当地居民就业及收入的影响长远且积极。
满意度指标	受益对象	受益群体满意度	较满意	采用社会调查形式，总分 100 分 非常满意：90—100 分 较满意：80—90 分 基本满意：70—80 分 不满意：69 分以下
	服务对象	使用人员满意度	较满意	采用社会调查形式，总分 100 分 非常满意：90—100 分 较满意：80—90 分

				基本满意：70—80 分 不满意：69 分以下	
	社会公众	群众满意度	较满意	采用社会调查形式，总分 100 分 非常满意：90—100 分 较满意：80—90 分 基本满意：70—80 分 不满意：69 分以下	
	监督检查	审计、督查、巡视等指出问题 数量	≤2 个		
部门项目负责人			填表人	财务联系人	
	年 月 日		联系方式	联系方式	

第十章 项目投融资与财务方案

10.1 投资估算

10.1.1 编制范围

本投资估算的编制范围为项目的总投资费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

工程建设其他费用主要包括建设单位管理费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、工程保险费、招标代理服务费、检验监测费等。

预备费用包括主要考虑基本预备费用。

10.1.2 编制依据

- 1、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、2006 年）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《全国市政工程投资估算指标》（2007 年）；
- 5、《广东省建设工程计价通则（2018）》；
- 6、《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- 7、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
- 8、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
- 9、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- 10、《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》（2023 年 11 月）；
- 11、部分工程费用参考本地区类似工程经济技术指标，如 2023 年已实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目以及 2024 年实施的东涌镇东发二区商品房等 6 个老旧小区和南沙街海棠花园等 7 个老旧小区改造项目等；
- 12、工程取费有关文件及标准；
- 13、委托方提供的其他有关资料。

10.1.3 编制说明

1、建设单位费：根据财政部（2016）504号文的规定，按累进法计算。

2、工程建设监理费：按国家发展改革委《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）执行，参考国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号文）计算。

3、实施方案编制费参照实际合同价计列。

4、招标代理费：按国家发展改革委《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）执行，参考国家发展改革委《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）、国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格〔2002〕1980号文计算。

5、可行性研究报告编制费：按国家发展改革委《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）执行，参考国家计委《关于印发建设前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格〔1999〕1283号文计算。

6、工程设计费：包括编制项目初步设计文件、施工图设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务所收取的费用。按国家发展改革委《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），参考国家计委及建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号文）计算。

7、工程勘察费：按国家发展改革委《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）执行，参考国家发展改革委《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）、国家计委及建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号文）计算。

8、施工图技术审查费：按国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号文）执行。

9、工程造价咨询服务费：参考粤价〔2011〕742号文计取，另外本项目概

算由项目建设单位自行组织进行评审后报行业主管部门备案，因此据实计取概算审核费。

10、检验监测费：按建安费用 2.0%计算。

11、工程保险费：工程费用的 0.3%计取。

12、基本预备费：按工程费用及工程建设其他费用之和的 5%计算。

13、涨价预备费：根据计投资〔1999〕1340 号文《国家计委关于加强对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。

10.1.4 项目投资估算结果

本项目总投资估算为 2112.97 万元。其中：工程费用 1772.54 万元，工程建设其他费用 239.81 万元，预备费 100.62 万元。

项目投资估算表详见表 10.1-1。

10.1.5 项目造价指标合理性分析

考虑本项目实际情况，本项目的造价指标主要参照 2023 年已实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目、2024 年实施的东涌镇东发二区商品房等 6 个老旧小区和南沙街海棠花园等 7 个老旧小区改造项目，以及 2023 年 11 月广东省住建厅印发的《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》确定，个别开项参照相关市场价，单价合理。因此，本报告中提出的投资在合理范围内。具体详见表 10.1-2。

10.1.6 资金筹措及年度投资计划

项目需筹措资金 2112.97 万元，项目建设所需资金主要由区级财政资金保障，并积极争取中央、省、市财政资金支持，具体资金安排以政府投资年度计划为准。

按照项目建设进度计划安排，初步资金使用计划详见表 10.1-3。

表 10.1-1 项目投资估算汇总表

序号	费用名称	估算价值（万元）				经济技术指标			备注
		建筑安 装工程 费	设备购 置及安 装工程 费	其他费 用	合计	单 位	工程量	单价 （元）	
一	工程费用	1772.54	0.00	0.00	1772.54				
（一）	基础类	1700.77	0.00	0.00	1700.77				
1	楼道照明	10.76			10.76	户	414.00	260.00	建筑物楼栋内公共区域照明系统改造，包括拆除旧线管、线缆及配套设施，新装线管、线缆及配套设施。照明灯具初步考虑选择 15wLED 节能灯，照明控制方式采用光感、声感智能控制方式。
2	楼道修缮	243.01			243.01				
2.1	地面、梯级更新改造	95.42			95.42	m²	6361.36	150.00	铲除、修补破损部分抹灰，新铺防滑地砖、梯级砖、踢脚线。
2.2	墙面、楼梯栏板维修改造	97.98			97.98	m²	12402.74	79.00	局部铲除批荡，重新批荡油漆，整体扇灰 2 遍，油无机涂料。
2.3	楼梯间墙面 1 米高范围贴墙裙砖	49.61			49.61	m²	3100.68	160.00	
3	楼栋“三线”	91.08			91.08	户	414.00	2200.00	新建线槽，新建 PVC 管，拆除旧线槽，拆除旧线等。
4	楼栋消防设施	4.94			4.94	套	141.00	350.00	安装新的消防箱，每套消防箱内有 2 个干粉灭

									火器，2个防烟面罩。
5	楼栋排水设施	35.51			35.51				
5.1	更换雨水管	29.20			29.20	m	2728.56	107.00	包括拆除旧管道及配套设施、旧孔洞封堵与防水；新开孔洞及加装套管、新装管道及配套设施。
5.2	更换建筑外墙污水管	6.31			6.31	m	789.34	80.00	
6	屋面防水	76.60			76.60	m ²	1781.40	430.00	上人屋面维修改造，包括铲除清理破损面层、基层、防水层、保护层、隔热层、杂物，更新面层、基层、防水层、保护层、隔热层。
7	化粪池	23.20			23.20	个	58.00	4000.00	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。
8	电气设施	38.00			38.00	m ²	11875.99	32.00	屋面避雷设施安装，新装避雷网、避雷针、引下线、接地设施、测试。
9	外墙治理	502.84			502.84				
9.1	陶瓷块料墙面治理	493.07			493.07	m ²	24653.30	200.00	敲空鼓，并修补开裂、瓷砖脱落部位。包括：旧块料层面（含抹灰层）铲除、清理及修补基层、挂网、防水、抹灰、治理部位涂墙漆。
9.2	墙面清洗	9.77			9.77	m ²	24435.91	4.00	未治理部位使用清洗剂清洗墙面。
10	建筑户外构造构件	30.15			30.15	m ²	1827.00	165.00	屋面女儿墙内面维修改造，包括铲除、抹灰、饰面层修复。
11	公用采光窗	12.69			12.69	m ²	282.00	450.00	铝合金门窗更换，包括制作安装新门窗、洞边修补。（采用节能玻璃窗）
12	适老化设施	29.60			29.60	m	1973.25	150.00	楼梯间增设适老化扶手，采用不锈钢扶手，根据需要设置在楼梯栏板一侧或墙面一侧。（如

									踏步地面贴砖后，若楼梯间栏板低于 0.9m，则将适老化扶手安装在栏板一侧）
13	室外消防设施	2.61			2.61	套	58.00	450.00	单元门口公共空间增设消防箱，每套消防箱内有 4 个干粉灭火器，4 个防烟面罩。
14	无障碍设施	3.60			3.60	处	18.00	2000.00	为方便小区居民出行，方便老年人上下坡道，在小区公共坡道、公共台阶处安装无障碍扶手，对已有扶手的进行换新，对宽度较大的在中间位置加装扶手，并根据现场情况局部安装墙面无障碍扶手。
15	小区道路	489.30			489.30	m²	13224.25	370.00	混凝土道路改造，包括旧路拆除、开挖清运、路基碾压、垫层、基层、面层铺设。并对低洼处进行抬高改造，与周边人行道缓坡相接。
16	地面铺装	14.50			14.50	m²	500.00	290.00	小区公共空间人行道改造（环保砖-透水砖），包括旧路拆除、开挖清运、人行道整形碾压、垫层、基层、面层铺设、安砌路缘石等。（通过采用不同材质和颜色的地面铺装，增加交通标识，实现人车分流的引导）
17	垃圾分类	4.80			4.80	点	12.00	4000.00	考虑项目空间位置大小，配置生活垃圾分类点（简易），包括基础工程、垃圾分类收集点、轻钢结构雨棚、配置 4-6 个 240L 标准挂车塑料垃圾桶等。
18	修缮围墙	6.10			6.10	m²	938.94	65.00	围墙翻新，包括围墙墙面青苔清理，重新喷涂墙漆。
19	“三线”整治	81.48			81.48	梯	56.00	14550.00	新建钢绞线，整理线路（绑扎）等。
（二）	完善类	71.77	0.00	0.00	71.77				

1	照明设施	4.06			4.06	套	58.00	700.00	布置光伏路灯，安装泛光灯，约 50W，包括 LED 光源安装；配电箱、时控装置、电缆保护室管、电缆电线等配电工程；混凝土基础、防雷接地；开挖清运、回填。
2	信息标识	5.22			5.22	套	58.00	900.00	安装金属质导向牌，包括小区楼栋指示牌、导视牌等小型标牌；如做地刻，需挖填土石方、余方弃置，垫层与基础制安。
3	小区绿化	28.16			28.16	m²	1408.00	200.00	新增树池绿化，提升绿地空间。
4	小区公共空间	0.96			0.96				
4.1	老年人康体健身设施	0.36			0.36	套	3.00	1200.00	含安全防护措施，设施安装固定。
4.2	仿花岗岩石桌椅	0.60			0.60	套	4.00	1500.00	含垫层结合层制作安装。
5	景观小品	2.80			2.80				
5.1	街边功能性栏杆	1.20			1.20	m	60.00	200.00	铸铁栏杆
5.2	普通造型的小型小品	0.60			0.60	件	2.00	3000.00	在小区主要街道入口处安装普通造型的小型小品，包括挖填土石方，余方弃置；垫层、基础制安，铁件预埋，配置中小型钢结构或玻璃钢雕塑小品。
5.3	文化景墙（主题艺术造型的中型小品）	1.00			1.00	件	1.00	10000.00	党建活动区设文化景墙。
6	非机动车泊位	24.00			24.00	m²	300.00	800.00	安装非机动车雨棚。
7	机动车泊位	5.67			5.67	m²	1890.00	30.00	对小区内机动车泊位进行重新的画线改造，明确停车空间，提升利用效率。

8	信息宣传栏	0.90			0.90	个	3.00	3000.00	增加金属成品宣传栏。
二	工程建设其他费			239.81	239.81				
1	建设管理费			77.49	77.49				
1.1	建设单位管理费			36.15	36.15				财建〔2016〕504号，20+（总投资-建设单位管理费-1000）*1.5%
1.2	工程建设监理费			41.34	41.34				发改价格〔2007〕670号，复杂系数取0.85， (30.1+(工程费-1000)/2000*(78.1-30.1))*1*0.85*1
2	项目前期工作咨询费			17.80	17.80				计价格〔1999〕1283号
2.1	实施方案编制			11.82	11.82				根据广州市住房和城乡建设局关于印发《申请广州市级城镇老旧小区改造年度计划工作指引（试行）》的通知（H202204287），需开展实施方案编制，按照公开招标后的合同价分摊后计列
2.2	可行性研究报告编制			5.98	5.98				计价格〔1999〕1283号，复杂系数取0.8，（3+总投资/3000*(12-3))*0.8*0.8
3	工程勘察设计费			78.71	78.71				计价格〔2002〕10号
3.1	工程勘察费			14.18	14.18				计价格〔2002〕10号、《广东省建设工程概算编制办法》（2014年），含工程物探和测量测绘等费用，工程费*0.8%
3.2	工程设计费			59.75	59.75				计价格〔2002〕10号，复杂系数取0.85，附加系数1.1，（38.8+（工程费-1000）/(3000-1000)*(103.8-38.8))*1*0.85*1.1

3.3	竣工图编制费			4.78	4.78				计价格〔2002〕10号 《广东省建设工程概算编制办法》（2014年）， 设计费*8%
4	工程造价咨询费			10.98	10.98				粤价函〔2011〕742号
4.1	编制工程量清单			4.95	4.95				$100*0.3\%+400*0.25\%+500*0.24\%+（总投资-1000）*0.22\%$
4.2	编制招标控制价			2.86	2.86				$100*0.18\%+400*0.16\%+500*0.14\%+（总投资-1000）*0.12\%$
4.3	概算审核费			3.17	3.17				建设单位自行组织评审，报主管部门备案，实际需发生， $100*0.2\%+400*0.18\%+500*0.16\%+（总投资-1000）*0.13\%$
5	工程保险费			5.32	5.32				建标〔2007〕164号，工程费*0.3%
6	招标代理服务费			9.25	9.25				计价格〔2002〕1980号
6.1	工程招标			9.25	9.25				计价格〔2002〕1980号，招标内容为6个老旧小区的建安工程， $100*1\%+400*0.7\%+500*0.55\%+（工程费-1000）*0.35\%$
7	施工图技术审查费			4.81	4.81				发改价格〔2011〕534号，（勘察+设计费）*6.5%
8	检验监测费			35.45	35.45				穗建造价〔2019〕38号，工程费用*2%
	第一、二部分费用合计				2012.35				

三	预备费			100.62	100.62				《广东省建筑工程概算编制办法》（2014 年）
1	基本预备费（一+二） *5%			100.62	100.62				
四	项目建设总投资	1772.54	0.00	340.43	2112.97				

表 10.1-2 造价合理性分析一览表

序号	费用名称	经济技术指标			参考指标	
		单位	工程量	单价（元）	参考项目或指引	指标
一	工程费用					
（一）	基础类					
1	楼道照明	户	414.00	260.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	260-400
2	楼道修缮					
2.1	地面、梯级更新改造	m ²	6361.36	150.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	150
2.2	墙面、楼梯栏板维修改造	m ²	12402.74	79.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	79-84
2.3	楼梯间墙面 1 米高范围贴墙裙砖	m ²	3100.68	160.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	160
3	楼栋“三线”	户	414.00	2200.00	参考《信息通信建设工程预算定额》《信息通信建设工程费用定额》	
4	楼栋消防设施	套	141.00	350.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	350-560（2 个灭火器和 2 个面罩取 350，4 个灭

						火器和 4 个面罩取 450)
5	楼栋排水设施					
5.1	更换雨水管	m	2728.56	107.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	107
5.2	更换建筑外墙污水管	m	789.34	80.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	80
6	屋面防水	m²	1781.40	430.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	430-490
7	化粪池	个	58.00	4000.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	4000
8	电气设施	m²	11875.99	32.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	32-42
9	外墙治理					
9.1	陶瓷块料墙面治理	m²	24653.30	200.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	200-280
9.2	墙面清洗	m²	24435.91	4.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	4—6
10	建筑户外构造构件	m²	1827.00	165.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	165
11	公用采光窗	m²	282.00	450.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	450-580（普通）
12	适老化设施	m	1973.25	150.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	150
13	室外消防设施	套	58.00	450.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	350-560（2 个灭火器和 2 个面罩取 350，4 个灭

						火器和 4 个面罩取 450)
14	无障碍设施	处	18.00	2000.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	2000
15	小区道路	m ²	13224.25	370.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	370-400
16	地面铺装	m ²	500.00	290.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	290-520
17	垃圾分类	点	12.00	4000.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	4000-6000
18	修缮围墙	m ²	938.94	65.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	65-170
19	“三线”整治	梯	56.00	14550.00	参考《信息通信建设工程预算定额》《信息通信建设工程费用定额》	
(二)	完善类					
1	照明设施	套	58.00	700.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	700
2	信息标识	套	58.00	900.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	900-1200
3	小区绿化	m ²	1408.00	200.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	200-300
4	小区公共空间					
4.1	老年人康体健身设施	套	3.00	1200.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	1200-2230 (组合 2)
4.2	仿花岗岩石桌椅	套	4.00	1500.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	2000-3500

5	景观小品					
5.1	街边功能性栏杆	m	60.00	200.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	200-860
5.2	普通造型的小型小品	件	2.00	3000.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	3000-10000
5.3	文化景墙（主题艺术造型的中型小品）	件	1.00	10000.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	10000-30000
6	非机动车泊位	m ²	300.00	800.00	《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》	800-1200
7	机动车泊位	m ²	1890.00	30.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	30
8	信息宣传栏	个	3.00	3000.00	2023 年实施的东涌镇东信园等 10 个老旧小区改造项目	3000

表 10.1-3 项目投资计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	2024 年	2025 年	2026 年
资金分年度使用计划			5%	35%	60%
1	总投资	2112.97	105.65	739.54	1267.78
1.1	建设投资	2112.97	105.65	739.54	1267.78
2	资金筹措	2112.97	105.65	739.54	1267.78

10.2 财务分析

项目本次主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，项目无任何经营收入，不具备采用“政府与社会投资组合实施”的条件，也无法引入社会资本建设运营，拟采取政府“保基本”的原则实施改造。该项目拟采用财政直接投资方式实施，资金来源主要为区统筹和市奖补资金。

原则上，项目竣工验收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/街道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。

本次改造老旧小区没有公共物业，为响应居民需求，在改造方案中增加了公共照明等需要公共用电及公共管理的改造内容，由于政府资金有限，且项目运营期内无任何经营收入，在项目后续运营管理阶段，相关设施的维护费用是项目改造完成后面临的一项资金难点。

建议在共同缔造委员会的基础上成立业主委员会，由居民选取推荐业主委员，镇街进行委任，业主委员会负责本项目设备、设施的日常管理维护工作。同时，建议居民应积极参与到改造工作中，在改造实施阶段，充分了解改造的内容和改造的深度，并对后续运营需求做充分掌握，结合自身情况，能够对运维阶段的费用提供支持，保障本次改造实施的质量。另外，从开源节流角度考虑，可结合小区实际，考虑引入广告等设施，以增加一定的收入作为运营维护费用，并且居民在日常使用过程中，要注意对相关设施的爱护，尽可能减少相关维护工作的发生。

第十一章 项目影响效果分析

11.1 经济影响分析

项目本次主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，项目无任何经营收入，以社会效益为主。

11.2 社会影响分析

11.2.1 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生活水平和生活质量的影响

项目的建设有助于消除小区安全隐患，提升小区人居环境、完善公共空间，补齐配套短板，增强功能内涵，加强社区建设，重塑街区活力，提高了居民出行的安全性、舒适性和便捷性，对居民的生活水平和生活质量会产生积极的影响。

但应指出的是，项目施工期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪声、灰尘等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。

2. 项目对当地居民就业收入的影响

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

3. 对不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及项目周围商家等的收入，项目建设实施带来人流，满足当地金融、商业、个体户等不同利益群体需要。提高当地的国民经济收入。

4. 对当地弱势群体利益的影响

项目的建设，不会对项目所在地的老人、妇女、儿童、残疾人员等弱势群体

产生不利影响，反而为弱势群体改善了居住环境，提供更好的休憩、娱乐场所，提高社会保障，从而对上述弱势群体产生直接或间接的正面影响。

5. 项目对所在地区文化、教育、卫生事业的影响

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

6. 项目对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响

项目的建设不会对所在地区的少数民族风俗习惯和宗教产生影响。

7. 项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

项目的建设符合当地城市发展规划要求，对改善当地基础设施以及提高社会服务容量、推进城市化进程有较好的影响。

11.2.2 项目与所在地的互适性分析

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。社会对项目的适应性和可接受程度分析详见下表。

表 11.2-1 社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	社会因素	相关者	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益相关者	当地居民	好	局部施工点可能造成出行不便	充分沟通，做好交通疏导工作，分道施工
		附近居民	较好	施工、运营期间产生噪声等环境污染问题	文明施工、加强环境保护
2	当地组织机构	镇街	很好	立项、资金	与政府各部门协调好各项工作，解决落实资金来源
		项目建设管理机构	好	协调、管理、控制	协调好相关部门工作，做好前期准备，落实施工进度
		具体实施单位（设计、监理、施工等）	较好	建设质量问题，建设周期过长	严把质量安全关，加强各项工作的检查、监督和落实
3	当地技术文化条件	设计	较好	出现各种形式的质量问题	严格按照规范要求设计、监理和施工
		监理	较好		

序号	社会因素	相关者	适应程度	可能出现的问题	措施建议
		施工	较好		
		建筑材料	较好		
		市政配套	较好		

11.2.3 社会风险分析及对策建议

拟建投资项目的社会风险分析主要是对可能影响项目的各种社会因素进行识别和排序，选择影响面大、持续时间长，并容易导致较大矛盾的社会因素进行预测，分析可能出现这种风险的社会环境和条件。其中最主要的问题是：项目的建设过程及以后的运营可能对当地的自然环境造成一定的破坏和影响，带来一定程度的环境污染，如噪声、粉尘等。因此，建议严格执行本报告环保措施，加强施工控制及今后运营管理，尽量降低对环境的破坏和污染。

11.2.4 社会评价结论

从前面的分析可知，本项目的建设，有助于提升小区人居环境、完善公共空间，补齐配套短板，增强功能内涵，加强社区建设，重塑街区活力，为全面推广社区微改造工作提供示范作用，也是增加社区竞争力的需要。因此，项目的建设具有较好的社会效益。

11.3 生态环境影响分析

11.3.1 环境影响评价执行的环保质量标准及排放标准

11.3.1.1 环境质量标准

1. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002），IV类标准；
2. 《环境空气质量标准（GB3095-2012）》，二级标准；
3. 《声环境质量标准》（GB3096-2008），2类区、4a类区标准。

11.3.1.2 污染物排放标准

1. 广东省《大气污染物排放限值》（DB44/27—2001）二级标准；
2. 广东省《水污染物排放限值》（DB44/26—2001）第二时段三级标准；
3. 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
4. 《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）二类区标准。

11.3.2 施工期环境影响分析及保护措施

项目建设期间，对影响目标产生较大的污染包括：水污染、大气污染、噪声污染和固体废弃物污染。

11.3.2.1 施工期水污染分析及保护

项目施工期间产生的水污染主要为施工工人生活污水、道路清洗水、机械冲洗水、设备材料冲洗水、泥浆水等。主要污染物为 COD_{Cr} 石油类、SS 等。

建议采取如下措施：生活污水通过预先埋设的污水管道排入市政污水管道，生产污水须经过简单过滤沉淀处理后再排入污水处理管网，经过污水处理厂处理达标后排放，严禁污水乱排。同时，及时检查施工场地上各机械的油储情况，防止汽油泄漏。

11.3.2.2 施工期大气污染分析及保护

项目在晴天施工期间，进行地面破除和砂石灰料运输过程中均会产生扬尘，施工现场周围 100m 内空气中总悬浮颗粒物浓度显著增加，对影响目标的生活带来不良影响。

拟建项目扬尘点分散，源高一般在 15m 以下，属无组织排放，特别是输送物料过程中，产生的二次扬尘较突出。

为防止和减少此类污染，建议采取以下措施：

1. 施工过程遵守《防治城市扬尘污染技术规范》的相关规定：在风力大于 4 级的情况下停止土方作业，同时作业处覆盖防尘网；
2. 建议实行封闭式施工，利用围护材料以防止扬尘，建议设置高度 2m 以上的围挡，围挡之间应无缝隙。在工地建筑结构脚手架外侧设置有效抑尘的密目防护网或防尘布；
3. 建议使用商品混凝土以避免现场搅拌带来的扬尘；运载建筑材料以及建筑垃圾的车辆在施工现场出入时需办理准运证，并且加盖遮雨布遮盖或使用密闭运输车减少散落；施工场地设置洗车平台，车辆驶出装、卸场地前用水将车厢和轮胎冲洗干净；运输车辆驶出施工现场前将车轮和槽帮冲洗干净，确保车辆不带泥土驶离工地；施工场地内运输通道及时清扫冲洗，以减少汽车行驶扬尘；运输车辆行驶路线避免穿越城市中心区，尽量避开居民点和环境敏感点。不使用敞口运输车运输施工垃圾，杜绝超高、超载和沿路撒落等违法运输行为；

4. 对作业面和临时堆场适当洒水，使其保持一定的湿度，在大风日增加洒水量及洒水次数，施工便道建议进行夯实硬化处理，减少起尘量；

5. 尽可能增大项目施工材料的临时堆放点与周边居民之间的距离，减少扬尘对周围环境的影响；

6. 合理安排施工运输工作，对于施工作业中的大型构件和大量物资的运输，尽量避开交通高峰期，以缓解交通压力。同时，建议施工单位与交通管理部门协调一致，采取相应措施，做好施工现场的交通疏导，避免压车和交通阻塞，最大限度的控制汽车尾气的排放；

7. 各施工阶段建议设置专职环境保护管理人员，其职责是指导和管理施工现场的建筑垃圾、建筑材料的处置、清运、堆放，场地恢复和硬化，清除进出施工现场道路上的泥土、弃料以及轮胎上的泥土，防止二次扬尘污染。

采取以上防治措施后，可以减轻项目施工扬尘对周围环境的影响。施工期造成的大气污染是短暂的、可恢复的，施工结束后，影响将随之消失。

11.3.2.3 施工期噪声污染分析及保护

施工噪声对周围声环境质量有一定影响，应根据《中华人民共和国噪声污染防治法》第五章建筑施工噪声污染防治要求落实噪声污染防治实施方案。尽管施工期产生噪声干扰无法完全避免，但仍可以降低到一定程度。

由于建筑施工是在露天作业，流动性和间歇性较强，对各生产环节中的噪声治理具有一定难度，下面结合施工特点，对一些重点噪声设备和声源，提出治理措施建议：

1. 采用低噪声施工机械设备和先进的施工技术是控制施工期噪声有效手段之一。施工机械进场应得到环保或有关部门的批准，淘汰落后的施工设备。对有固定基座的设备应作单独地基处理，减少地面振动与结构噪声的传递；

2. 对各施工环节中噪声较为突出且又难以对声源进行降噪可能的设备装置，建议采取临时围障措施，围障最好辅以吸声材料，以此达到降噪效果。据相关资料表明，在搅拌机、电锯、振捣棒等强噪声设备周围设临时隔声屏障（木板或珍珠岩板等），可降噪 15dB（A）；

3. 合理安排施工时间。在噪声敏感建筑物集中区域，禁止夜间进行产生噪声的建筑施工作业。因特殊需要必须连续施工作业的，应当取得地方人民政府住

房和城乡建设、生态环境主管部门或者地方人民政府指定的部门的证明，并在施工现场显著位置公示或者以其他方式公告附近居民；

4. 合理布置噪声源设备：根据施工场地的地理位置及周围敏感点的分布状况，合理布置噪声设备，施工现场设置临时的屏障设施，在不影响施工情况下将噪声设备尽量不集中安排，同时对固定的机械设备尽量入棚操作；

5. 在施工过程中，采用商品混凝土和成品窗；大型建筑构件建议在施工现场外预制，运到施工现场再行安装；

6. 加强交通车辆造成的噪声影响管理，运输车辆尽量采用低声级的喇叭，进出施工现场控制或禁止鸣喇叭，减少交通噪声；

7. 制定施工噪声控制备用应急方案，重视噪声源头的治理工作。当常规噪声控制措施不能满足要求，出现噪声扰民情况，应及时对产生噪声的设备和施工工艺停止施工，并检查噪声防治措施的可靠性。

建议全面落实上述措施，避免对周围居民产生扰民现象，并使施工各阶段的噪声符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的规定。施工期间的噪声为暂时污染，施工结束后，噪声源消失。

11.3.2.4 施工期固体废弃物污染分析及保护

施工期间产生的固体废弃物污染主要有施工工人产生的生活垃圾、淤泥、施工剩余废料等。

建议采取如下措施：

1. 项目施工过程中产生的建筑垃圾应尽量结合周边工程的建设进行综合利用，可用于土方回填、道路铺设等用途。多余的建筑垃圾或不能回收利用的建筑垃圾应妥善处置，建设单位和施工单位应按照规定首先向市容环境卫生主管部门提出申请，并根据指定地点、运输路线、时间运输处置。

2. 施工场地产生的生活垃圾应集中收集，委托环卫部门清运。

11.3.3 使用期环境影响分析及保护措施

项目使用期对环境产生较大的污染包括水污染、噪声污染和固体废弃物污染。

11.3.3.1 使用期水污染分析及保护

项目使用期产生的水污染主要是生活污水。

生活污水由室内的污水管道收集后，就近排放至附近的化粪池经过化粪池的

处理后排入市政排水管网。

11.3.3.2 使用期大气污染分析及保护

项目使用期产生的大气污染主要有备用柴油发电机组启用时产生的尾气以及机动车尾气等。

本项目拟采取合理组织交通流线、疏导汽车等措施，尽量减少尾气排放；对道路周围加强绿化，充分利用植被具有既美化环境又净化机动车尾气等废气的作用，选种一些吸收废气效果较好的树木，以达到净化环境的作用。

11.3.3.3 使用期噪声污染分析及保护

本项目使用期所产生的噪声污染主要来自水泵、风机、空调机组等动力设备。

建议对风机安装减振基础、对水泵安装减振底座，同时设备房、水泵房等采用隔声门设计。风机、水泵等动力设备噪声经墙体和楼板等建筑隔声后，不会对周边环境产生影响。

11.3.3.4 使用期固体废物污染分析及保护

项目投入使用后，将产生生活垃圾、化粪池污泥等固体废物，如无合理处置，则会对周边环境造成污染。

生活垃圾定期由环卫部门清运集中处置。化粪池污泥由环卫部门按清掏周期定期清运。

采取以上措施后，项目使用期产生的固体废物将得到合理处置，对周围环境产生的不利影响将得到有效控制。

11.3.4 结论

建议按照“三同时”的要求，遵循清洁生产的原则，结合节能减排精神和建设两型社会要求，全面落实项目各类污染物的治理设施及生态保护设施的建设工作，确保各类污染物达标排放，并合理安排工期及施工组织计划，则可以有效控制各类污染源及污染物对周围环境的影响，保护当地生态环境，不会对周围环境保护目标产生明显影响。

11.4 资源和能源利用效果分析

项目使用的能源主要为电能和水，项目选址所在区域供电配套设施和市政给水管网完备，电力和供水完全能满足项目建设和建成投入使用后需要。

11.4.1 编制依据

1. 有关节能的法律

- (1) 《中华人民共和国节约能源法》；
- (2) 《中华人民共和国可再生能源法》。

2. 有关节能的政策

- (1) 《中国的能源政策（2012）》白皮书；
- (2) 《新时代的中国能源发展》白皮书（2020 年）
- (3) 《中国节能技术政策大纲（2006 年）》；
- (4) 《国务院关于加强发展循环经济的若干意见》（国发〔2005〕22 号）；
- (5) 《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（发改投资〔2006〕2787 号）；
- (6) 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号）；
- (7) 《固定资产投资项目节能审查办法》（2016 年第 44 号令）；
- (8) 《广东省节约能源条例》（广东省人大常委会〔2010〕37 号）；

3. 现行有关节能标准和规范

- (1) 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- (2) 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- (3) 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- (4) 《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）；
- (5) 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；
- (6) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
- (7) 《外墙外保温工程技术标准》（JGJ144-2019）；
- (8) 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- (9) 《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2013）；
- (10) 《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- (11) 《全国民用建筑工程设计技术措施》（电气章节，2009）；
- (12) 《空调通风系统运行管理规范》（GB50365-2005）；
- (13) 《用水定额 第 2 部分：工业》（DB44/T 1461.2-2021）；
- (14) 《用水定额 第 3 部分：生活》（DB44/T 1461.3-2021）。

11.4.2 能耗分析

项目建成投入使用后其能耗主要是电和水，主要为照明用电、监控用电和绿化用水。年耗电量约 6819.66kWh，年用水量较少，忽略不计。

项目的主要能源及耗能工质年消耗量见表 8.4-1。

表 11.4-1 主要能源及耗能工质年消耗量表

序号	能源种类	名称	功率(w)	数量	单位	日运行时间(h)	年运行天数	需要系数	年用电量(kwh)
1	电	楼道照明	15	414	套	4	365	0.6	5439.96
2	电	室外照明	50	58	套	6	365	0.6	3810.60
用电量合计									9250.56
折算标煤系数 (tce/万 kWh)									1.229
折标煤量 (tce/a)									1.14

11.4.3 节能措施

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

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

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

4. 加强用水设备的日常维护管理，杜绝跑冒滴漏、长流水现象。

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

6. 制定合理施工能耗指标，提高施工能源利用率。

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

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

9. 在施工组织设计中，合理安排施工顺序、工作面，以减少作业区域的机具数量，相邻作业区充分利用共有的机具资源。安排施工工艺时，应优先考虑耗

用电能或其他能耗较少的施工工艺。避免设备额定功率远大于使用功率或超负荷使用设备的现象。

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

11. 合理安排工序，提高各种机械的使用率和满载率，降低各种设备的单位耗能。

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

13. 照明选用 LED 灯，照明采用智能控制。

11.5 碳达峰碳中和分析

11.5.1 碳排放计算分析

本项目不属于广东省发展改革委印发的《广东省“两高”项目管理目录（2022 版）》中规定的高耗能、高排放行业，可不进行相关计算。

11.5.2 碳排放控制方案

11.5.2.1 施工阶段碳排放控制

推行绿色建造方式。开展建筑施工节能降碳技术研究，推广绿色施工管理。提升绿色建材、可再循环材料和可再利用材料在房屋建筑和市政基础设施中的应用比例，降低建筑材料消耗。建立施工能耗和碳排放统计制度，研究建立建筑施工能耗限额管理制度。

通过在外立面设计中巧妙使用不同材质，建筑最大限度地利用太阳能，并采用镜面系统将日光引入建筑内部；此外，充分利用自然通风，使建筑空调系统大幅节能。

11.5.2.2 运营阶段碳排放控制

强化建筑低碳运营管理。建立城市建筑用能数据共享机制，提升建筑能耗监测能力。屋面雨水回收及冷凝水回收，并用于绿化浇灌、地下车库地面冲洗等。

综上，建筑采用一系列被动及主动节能措施，通过可再生能源利用、用户行为管理等措施，实现碳排放控制。

第十二章 项目风险管控方案

12.1 风险识别与评价

12.1.1 风险识别

本项目的风险因素有：

1、政策风险

主要指国家、地方相关政策出现重大变化对项目建设带来的不利影响。

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、外部协作条件和风险

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。

12.1.2 风险评价

拟建项目风险因素和风险程度分析详见下表。

表 12.1-1 项目风险因素和风险程度估计表

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					√	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。
1.1	政治条件变化					√	
1.2	经济条件变化					√	
1.3	政策变化					√	
2	技术风险					√	项目无特殊技术要求，需采用的工程技术成熟、适用、可靠。
2.1	先进性					√	
2.2	适用性					√	
2.3	可靠性					√	
2.4	可得性					√	
3	工程风险					√	本项目无深度土方挖掘，地质影响小。
3.1	工程地质					√	
3.2	水文地质					√	
3.3	工程量					√	具有可控性。
3.4	工程组织					√	优选参建单位，采取科学合理的工程组织方案。
4	资金风险					√	项目建设资金由区财政统筹解决，区政府及其相关部门在资金方面大力支持本项目的建设，风险低。
4.1	汇率						
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。

12.2 风险管控方案

为了减少风险损失，建议本项目制定《风险管理计划》和《风险应对计划》，确定风险管理的目标和岗位责任制，建立风险监测及控制机制。

根据预测的主要风险因素及其风险程度，提出如下相应的控制和防范对策，以期减少可能的损失。

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、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

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，合理选取提升小区环境，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。

第十三章 研究结论与建议

13.1 研究结论

1.建设必要性：本项目的建设是积极落实国务院常务会议和住房城乡建设部年终工作会议部署的具体行动，且项目已纳入 2025 年广州市城镇老旧小区改造年度计划，项目符合国家及省市区相关政策，是落实国家到地方全面推动老旧小区改造的具体举措，也是落实微改造城市更新方式的重大实践，有利于进一步加快城市可持续发展，减少社区存在的安全隐患，提升小区人居环境、完善公共空间，补齐配套短板，增强功能内涵，加强社区建设，重塑街区活力，增加社区竞争力的需要。项目建设是必要且迫切的。

2.要素保障性：本次改造老旧小区用地现状均为国有城镇住宅用地，本次主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，不涉及用地规划调整等，项目土地要素有保障，项目所在区域的水、能源等资源环境要素也有保障。

3.工程可行性：项目开展过程中已充分征求居民改造意愿和改造需求，项目无特殊技术要求，需采用的工程技术成熟、适用、可靠，工程技术是可行的。

4.运营有效性：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（本项目为港湾街）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/街道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。因此，项目后续运营有相应保障。

5.财务合理性：本项目主要进行建筑本体和小区公共部分的改造，项目无任何经营收入，不具备采用“政府与社会投资组合实施”的条件，也无法引入社会资本建设运营，拟采取政府“保基本”的原则实施改造。该项目总投资估算为 2112.97 万元，是合理的。项目建设所需资金主要由区级财政资金保障，并积极争取中央、省、市财政资金支持，具体资金安排以政府投资年度计划为准。

6.影响可持续性 & 风险可控性：项目施工过程中由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪声、灰尘等，通过采取一定的环保措施，可以将负面影响减至最低。项目能耗较低，不会对区域能源供应产生影响。同时，项目风险整体较低，通过采取一定措施后，风险可控。

综合以上分析，本项目建设是必要且迫切的。项目土地要素及所在区域的水、能源等资源环境要素均有保障；项目前期已充分征求居民改造意愿和改造需求，项目建设内容与规模符合相关标准及居民需求，项目无特殊技术要求，需采用的工程技术成熟、适用、可靠，工程技术是可行的；项目工程方案及投资估算合理，后续运营有相应保障，项目具有良好的社会效益，项目风险整体较低，通过采取一定措施后，风险可控，符合立项要求，项目是可行的。

13.2 建议

1.本项目改造涉及建筑屋顶、楼梯间、道路等部位，在施工过程中需要为施工单位准备充足的施工空间，同时居民和社区应为施工单位提供一定支持，因此镇街和居委会应在施工前沟通好权益人，对于涉及施工的公共空间私人物品，以及施工需要临时占用的私人空间做好预案和确认沟通，以免影响改造进度和改造质量。

2.项目的实施涉及的利益方较多，应充分协调各方诉求，避免实施过程中产生重大社会矛盾和风险。

3.项目没有公共物业，响应居民需求，在改造方案中增加了公共照明等需要公共用电及公共管理的改造内容，在改造实施前，需要充分考虑运营阶段公共用电的需求和设施的维护管理的需求。建议成立业委会，推荐业主委员，负责设施 and 设备的日常管理。

4.项目应及时和规划等相关部门对接，完善各项前期报批报建手续，确保项目顺利推进。

附件 1：《南沙新区自然资源规划与利用委员会主任委员会（广州市南沙区城市更新工作领导小组）会议纪要（2024 年第 1 次）》

广州市南沙新区自然资源规划与 利用委员会会议纪要

穗南自资主任委〔2024〕1 号

广州市南沙新区自然资源规划与利用委员会办公室 2024 年 5 月 6 日

南沙新区自然资源规划与利用委员会主任委员会 （广州市南沙区城市更新工作领导小组） 2024 年第 1 次会议纪要

2024 年 4 月 24 日上午，区自然资源规划与利用委员会主任委员会常务副主任吴扬同志在南沙区行政中心 D 栋 720 会议室，主持召开了南沙新区自然资源规划与利用委员会主任委员会（广州市南沙区城市更新工作领导小组）2024 年第 1 次会议，管委会、区政府领导黄晓峰、吴超、魏敏、欧阳刘兵同志，区相关部门、镇街、区属国企等负责同志参加了会议。会议议题：一、审议《南沙区城中村改造工作实施方案》；二、审议《广州市规划和自然资源局南沙分局关于明确南沙区属全资国有企业作为南横村

— 1 —

工作，开建集团、交投集团 5 月中旬完成与央企的合作协议；三是请市住建局就改造主体选定工作予以指导。

三、审议《黄阁镇大井村改造项目“三地”认定有关事宜》

会议听取了区城市更新土地整备中心关于《黄阁镇大井村改造项目“三地”认定有关事宜》的汇报，议定以下事项：

原则同意该项目涉及的 18 个单独地块、总用地面积 2.5137 公顷用地以“三地”形式纳入改造项目，由区城市更新土地整备中心核发补充批复文件，开展后续图建库动态调整工作。

四、审议《南沙区 2024 年度拟实施老旧小区改造项目实施 方案》

会议听取了区城市更新土地整备中心关于《南沙区 2024 年度拟实施老旧小区改造项目实施方案》的汇报，议定以下事项：

（一）原则通过南沙街海晏花园、港湾街南北台社区等 14 个老旧小区改造实施方案，由区城市更新土地整备中心负责，区发改局、区财政局、区住建局以及各相关属地镇街配合，按照三个子项目（东涌镇东发二区等 6 个老旧小区改造项目、南沙街海晏花园小区等 7 个老旧小区改造项目、港湾街南北台社区老旧小区改造项目）分别开展可行性研究报告编制工作，并按程序开展后续概预算、工程招投标以及建设实施等相关工作。

（二）会议要求，由区城市更新土地整备中心负责，各级各部门配合，一是加快推进项目立项、设计、建设工作，确保 2024 年下半年开工；二是与区财局、区发改局做好对接，统筹安排好

— 3 —

等 6 个城中村改造主体的事项说明》；三、审议黄阁镇大井村改造项目“三地”认定有关事宜；四、审议《南沙区 2024 年度拟实施老旧小区改造项目实施方案》；五、审议南横村、东井村、广隆村等 3 个城中村改造项目范围及可行性研究方案。会议纪要如下：

一、审议《南沙区城中村改造工作实施方案》

会议听取了区规划和自然资源局关于《南沙区城中村改造工作实施方案》（下称“《工作实施方案》”）的汇报，议定如下事项：

原则同意《工作实施方案》，由区规划和自然资源局加注“经管委会、区政府同意”后以局名义印发实施。

二、审议明确南沙区属国有企业作为南横村等 6 个城中村改造主体的事宜

会议听取了区规划和自然资源局关于明确南沙区属国有企业作为南横村等 6 个城中村改造主体事宜的汇报，议定如下事项：

（一）原则同意广州南沙开发建设集团有限公司作为大涌村上下街片区、广隆村、鹿颈村、南横村、塘坑村等 5 个项目改造主体，广州南沙交通投资集团有限公司作为东井村项目改造主体。

（二）会议要求，由区规划和自然资源局会同区司法局意见，优化完善报市城中村改造建设指挥部报告：一是由南沙区属国有企业作为改造主体，区政府承担统借统还责任；二是积极探索社会其他类型企业参与路径，发挥各方所长，共同推进城中村改造

— 2 —

市、区财政资金使用，并多渠道谋划资金支持，积极向上级部门争取项目补助；三是分类开展项目策划，结合“百千万工程”及城市品质化提升要求，针对资源条件适宜的项目，积极引入高水平设计团队，通过“大师参与”“大师作”等方式，精细化打造亮点项目。

（三）会议要求，由各镇街负责，一是进一步探索无物业管理小区的物业管养机制，加强对电动自行车停放、充电安全的规范管理，选取合适位置增设室外自行车充电桩；二是核查各老旧小区项目的房屋维修基金使用情况，鼓励居民通过房屋维修基金渠道筹集资金参与老旧小区改造。

（四）会议要求，一是由区城市更新土地整备中心负责，按程序将南北台社区老旧小区改造项目增补至广州市老旧小区改造年度计划；二是由南沙资产经营集团有限公司负责，积极引入社会资本盘活闲置物业，增设停车配套设施，提升经济效益，合理解决原虎门生活区居民安置等历史遗留问题。

五、审议南横村、东井村、广隆村等 3 个城中村改造项目范围及可行性研究方案

会议听取了区规划和自然资源局关于南横村、东井村、广隆村等 3 个城中村改造项目范围及可行性研究方案的汇报，议定如下事项：

— 4 —

（一）原则同意南横村、东井村两个城中村改造项目范围及可行性研究方案；广隆村城中村改造范围及可行性研究方案继续深化。

（二）由区规划和自然资源局作技术指导，改造主体（开建集团、交投集团）具体负责，按照《城中村改造条例》相关规定，加快推进南横村、东井村城中村改造实施方案编制和改造实施工作。

参会人员：吴扬、黄晓峰、吴超、魏敏、欧阳刘兵（管委会、区政府），黄文金（管委办），杨勇华（财政局），王文静（工信局），王巍（规自局），王军波（市生态环境局南沙分局），陈荣毅（建设和交通局），陈彬（水务局），综合执法局（施晓彬），鲁辉（文广旅体局），杜永洪（土地开发中心），李钧天（城市更新土地整备中心）（参加全部议题）；

钟伟彬（科技局），罗建文（商务局），陈琴（金融工作局），王剑（投促局），曾普光（司法局），江明泉（人社局）、钟惠彪（农业农村局）（参加议题一、二、三、五）；

曾攀（明珠湾管理局），张乐春（产业园管理局），陈东恩（开建集团），周阳军（交投集团）（参加议题一、二、五）；

林荣（城管局）（参加议题一、四）；

王贝贝（区委宣传部），王剑青（区委政法委），叶伟鹏（区

公安分局），贺瑞华（信访局）（参加议题一）；

刘志辉（审计局）（参加议题二）；

曾祥洪（南沙街），陈福生（港湾街）（参加议题一、四、五）；

林申明（黄阁镇）（参加议题三、四）；

伍进（东涌镇），陈义生（榄核镇），龙成勇（大岗镇），应振宇（资产经营集团）（参加议题四）。

请假：谢伟、邢桦、林少礼、邓腊、胡春雷、马洁红、卢晓鹏（管委会、区政府）

公开方式：免于公开

报：吴扬、谢伟、晓峰、邢桦、吴超、魏敏、刘兵、少礼、邓腊、春雷、洁红、晓鹏同志。

送：各与会单位。

南沙新区自然资源规划与利用委员会主任委员会办公室 2024年5月10日印发

附件 2：《南沙区老旧小区改造（2021-2025 年）工作实施方案》

广州市南沙区人民政府办公室

穗南府办函〔2021〕52 号

广州市南沙区人民政府办公室关于印发 《南沙区老旧小区改造（2021-2025 年） 工作实施方案》的通知

各镇（街），区政府各部门、各直属机构：

《南沙区老旧小区改造（2021-2025 年）工作实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区城市更新土地整备中心反映。

广州市南沙区人民政府办公室

2021 年 9 月 2 日

（联系人：杨杰文；联系电话：13751823602）

容、责任分工、财政预算安排等，合理确定各城镇老旧小区改造实施方案。

成片连片，有机更新。按照连片整合、统筹配套、分批推进的要求，进行大片区或跨片区联动改造，大力推进既有住宅增设电梯工作，完善既有住宅功能，实现片区基础设施、服务设施、公共空间等共建共享，居民生活品质整体提升。积极引入社会资本参与改造，采取混合改造有机更新、企业规模化建设运营、政府与社会投资组合实施等方式对老旧小区实施改造。

三、改造任务

（一）明确改造范围。按照市政府办公厅关于《广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》（穗府办函〔2020〕66号）和《2018年南沙区老旧小区微改造工作方案》的改造任务和工作安排，我区已纳入既有改造计划项目共**30**个，其中6个已立项项目顺延纳入2021-2025年五年实施计划。经各镇街摸底，我区尚有2000年底前建成的，符合失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、具备改造意愿及改造条件的住宅小区（含单栋住宅楼）共**95**个。

其中，改造条件较成熟、居民改造意愿较强烈的老旧小区（含单栋住宅楼）共**15**个（含已纳入《广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》五年行动计划的项目3个）新增纳入区级五年实施计划，同时已纳入省市老旧小区改造规划，确保于2025年底前完成改造；其余改造条件一般的老旧小区（含单栋

住宅楼) 80 个纳入区级项目储备库, 力争在 2025 年底前基本完成。“十四五”期间, 按照国家、省、市各级要求, 老旧小区改造底数实行动态综合评估, 结合居民改造意愿和实施条件予以动态增补。

(二) 确定改造内容。老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类、统筹类。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。

1.基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容, 主要包括小区内道路、供排水、供电、供气、通信、绿化、照明、安防系统、消防设施、无障碍设施以及与小区联系的基础设施的改造提升。

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

3.提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、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, 包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施, 养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施, 以及危房治理、智慧社区、海绵城市、规范化物业管理等。

4.统筹类。统筹各条块项目实施, 聚力老旧小区改造, 推进

公共服务覆盖群众身边的“最后一公里”。一是市、区各职能部门相互联动，共同谋划，统筹各专业改造力量，协同推进老旧小区“三线”下地、电梯加装、道路整治、雨污分流、二次供水、健身设施、拆除违建、垃圾分类、燃气入户、绿化美化等改造；二是统筹完善社区基本公共服务设施，以社区为基本单元，以建设完整社区为导向，逐步构建以幼有所育、学有所教、老有所养、住有所居等为目标，涵盖公共教育、医疗卫生、公共文化体育、残疾人服务等领域的社区基本公共服务体系。各内容对应职能部门，共同谋划、同步推进实施。

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。

四、改造计划

围绕“十四五”期末的目标任务，老旧小区底数实行动态摸排评估，2021-2025 年年度计划实行动态调整。属地镇街应针对辖区居民改造意愿和实施条件进一步摸底评估，并进行可行性、合规性审查，提出项目计划调整和项目出入库意见，改造条件成熟的，由属地镇街向区土地整备中心申请纳入年度实施计划（附件 1）。

（一）五年实施计划

2021-2025 年计划实施老旧小区改造项目共 21 个，其中顺延项目共 6 个（已纳入原三年行动计划（2018-2020）），计划 2021 年开工并完成实施；新增项目共 15 个，计划分五年（2021-2025

（二）区规划和自然资源局：负责老旧小区改造相关区级政策出台和业务指导，负责组织开展 2019 年开工建设的 15 个项目的竣工验收和结算工作，并配合相关项目巡察审计工作。

（三）区城市更新土地整备中心：作为老旧小区改造统筹单位，负责制定老旧小区改造年度实施计划；负责项目管理制度和指引编制；负责 2020 年（含）后开工建设项目的统筹协调、计划进度管控、上级和本级资金申请与下拨、配合上级检查考评等项目管理等工作；负责纳入五年实施计划项目的立项工作，组织协调推进 2021 年（含）后新立项项目实施方案的编制和审定；负责监督考核镇街及相关参建单位的工作进度、项目资金的使用情况。

（四）镇政府（街道办事处）：负责对纳入项目储备库的项目进行实施可行性和合规性审查，结合居民意愿、改造内容和资金来源提出动态调整申请；负责引导社会资本与居民出资；负责按基本建设程序组织工程招投标、建设实施、竣工验收和概、预、结算评审等工作；负责开展民意征询、宣传发动工作，配合立项、方案编制工作；负责划定辖区内改造项目范围、组织项目实施方案公示和意见收集工作；负责改造项目施工阶段进度、成本、质量、安全管理工作，统筹管理代建单位、监理单位、施工单位等各参建单位。制定维稳工作预案，负责协调改造项目现场施工；负责纠纷调处、维稳工作；负责建立长效管养机制，加强居民自治和管理。

附件5

2021-2025年广州市南沙区城镇老旧小区储备项目

序号	行政区	所属街道	项目名称	更新范围 (项目四至)	小区数 (个)	建成时间 (造 项, 2000 年底前, 2000 年后建)	居民户 数 (户)	楼栋数 (栋)	建筑面积 (平方米)	预计投资 额 (万元)	备注
			合计	/	80	/	8177	1609	79.57	35930	/
1	南沙区	南沙街	江南路135号老旧小区改造项目	东临南沙中心市场, 南临海景路, 西临江南路, 西临珠江中路	1	2000年底前	35	3	0.28	175	南沙旧镇片区成片连片改造
2	南沙区	南沙街	合管会宿舍老旧小区改造项目	东临乐城街, 南临海景路, 西至江南路, 北临珠江中路	1	2000年底前	19	3	0.34	26	
3	南沙区	南沙街	教堂新村老旧小区改造项目	东, 南临大岭界村村委, 西至裕豪行, 北至海景路	1	2000年底前	36	3	0.47	180	
4	南沙区	南沙街	海傍路28号医院宿舍	东至海傍路, 南临水牛头渡口, 西临南沙港航管理所, 西临人民路	1	2000年底前	69	3	0.64	345	
5	南沙区	南沙街	教师楼珠江中路58号老旧小区改造项目	东临南湾路, 南临乐城街, 西临南沙区第一幼儿园, 北至珠江中路	1	2000年底前	30	5	0.43	165	
6	南沙区	南沙街	明珠花园老旧小区改造项目	东临明珠花园, 南至碧桂园, 西至明珠社区居委会, 北至进港大道	1	2000年底前	480	48	8.11	1920	
7	南沙区	南沙街	江南路122号老旧小区改造项目	东至江南路, 南临人民路, 西临南沙社区居委会, 北至珠江西路	1	2000年底前	11	1	0.18	55	南沙旧镇片区成片连片改造
8	南沙区	南沙街	海棠花园老旧小区改造项目	东临明珠花园, 南至进港大道, 西至明珠社区居委会, 北至碧桂园·紫荆	1	2000年底前	252	3	3.13	1008	
9	南沙区	南沙街	福兴花园老旧小区改造项目	东至惠德街, 南至进港大道, 西至金沙路, 北临中围村	1	2000年底前	2739	165	24.98	11052	
10	南沙区	南沙街	逸涛社区老旧小区改造项目 (逸涛半岛)	东临金沙路, 南临进港大道, 西至环市大道中, 北至市南大道	1	2000年底前	277	277	3.11	831	
11	南沙区	南沙街	逸涛社区老旧小区改造项目 (逸涛雅苑)	东至环市大道中, 南临进港大道, 西至海傍路, 北至逸涛湾	1	2000年底前	806	806	8.26	2418	
12	南沙区	南沙街	江南路十四巷34号粮所宿舍老旧小区改造项目	东临南沙中心市场, 南临海景路, 西临江南路, 西临珠江中路	1	2000年底前	11	1	0.10	55	南沙旧镇片区成片连片改造
13	南沙区	南沙街	珠江中路21号供电局宿舍老旧小区改造项目	东临南沙影剧院, 南至珠江中路, 西临南方电网广州供电局有限公司 (南沙供电局), 北临明珠花园	1	2000年底前	7	1	0.17	35	
14	南沙区	南沙街	南北台社区老旧小区改造项目	东至港前大道北, 南至涌边路, 西, 北至明珠花园	1	2000年底前	538	55	4.11	3091	
15	南沙区	南沙街	上湾小区老旧小区改造项目	东至南沙湾市场, 西, 南, 北临牛栏街	1	2000年底前	545	25	4.38	1520	珠江街片区成片连片改造
16	南沙区	东涌镇	名苑别墅倚泉轩商品楼老旧小区改造项目	东至名苑第一期, 南至名苑第九期, 西至南涌村, 北至市南路	1	2000年底前	304	27	2.03	1216	
17	南沙区	珠江街	教育路30号教师楼老旧小区改造项目	东至教育路, 南至东排湾站, 西至万顷沙中学, 北至万顷沙中学	1	2000年底前	32	3	0.24	160	
18	南沙区	珠江街	英贤路12号富顺楼老旧小区改造项目	东至向东三街, 南至万顷沙镇政府, 西至中国邮政, 北至英贤路	1	2000年底前	20	2	0.18	100	
19	南沙区	珠江街	光明路47号英贤楼老旧小区改造项目	东至万顷沙派出所, 南至万顷沙镇政府, 西至光明路, 北至英贤路	1	2000年底前	10	1	0.09	50	
20	南沙区	珠江街	光明路45号老旧小区改造项目	东至万顷沙派出所, 南至万顷沙镇政府, 西至光明路, 北至英贤路	1	2000年底前	3	1	0.04	15	
21	南沙区	珠江街	英贤路6号富安楼老旧小区改造项目	东至裕贤巷1号, 南至光明路45号, 西至光明路, 北至万顷沙派出所	1	2000年底前	10	1	0.08	50	
22	南沙区	珠江街	光明路43号老旧小区改造项目	东至英贤路1号, 南至英贤路, 西至光明路, 北至光明路41号	1	2000年底前	10	1	0.09	50	

附件 3：《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区微改造项目施工许可证办理意见的函》

广州市住房和城乡建设局

穗建环境函〔2019〕2099 号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市 老旧小区微改造项目施工许可证 办理意见的函

各区人民政府，市规划和自然资源局、交通运输局、水务局、城市管理综合执法局、林业园林局，市市政工程安全质量监督站、市建设工程质量监督站、市建设工程安全监督站、市城市更新项目建设管理办公室：

为推动新时代广州实现老城市新活力，深入推进广州人居环境的改善，实现城市高质量发展，加快推进我市老旧小区微改造项目的建设，我局研究制定了《广州市老旧小区微改造项目施工许可证办理意见》。请各相关单位认真贯彻执行。工作中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

专此函达。

附件：广州市老旧小区微改造项目施工许可证办理意见

广州市住房和城乡建设局

2019 年 5 月 24 日

（联系人：汤其武，联系电话：83124488）

附件

广州市老旧小区微改造项目施工许可证 办理意见

为推动新时代广州实现老城市新活力，深入推进广州人居环境的改善，实现城市高质量发展，加快推进我市老旧小区微改造项目的建设，根据广东政务服务网 (<http://www.gdzwfw.gov.cn/>) 及广州市住房和城乡建设局网 (<http://www.gzcc.gov.cn>) 关于建筑工程施工许可证相关要求，我局研究制定了广州市老旧小区微改造项目施工许可证办理意见，相关情况如下：

一、办理对象

根据《建筑工程施工许可证核发(含建设工程质量安全监督登记)办事指南》(以下简称《施工许可证核发办事指南》)，施工许可证办理对象为本市范围内从事老旧小区微改造项目的建设单位。工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，不需申请办理施工许可证，但需按《广州市关于加强临时性建筑和限额以下小型工程建设管理工作的通知》(穗建质〔2014〕1370 号) 要求到属地镇、街办理开工建设信息录入管理手续，领取《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》。

二、办理流程及材料

本市老旧小区微改造项目施工许可证按《施工许可证核发办

事指南》进行办理，所需材料建议参照“房屋建筑工程办理施工许可证（含建设工程质量安全监督登记）”的要求。

由于老旧小区微改造项目属于在原有建筑物及公共环境的基础上进行修缮改造，所需材料2“用地批准手续”由建设单位出具情况说明（格式参考附件）代替。

老旧小区微改造项目如涉及加装电梯、危房拆除重建、改变建筑使用功能或加建物业用房及公服设施、部分外立面整饰（涉及历史文化街区、历史风貌区、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑及预先保护对象）及建筑节能改造需提供材料3“建筑工程规划许可证及附件”。其余在《广州市老旧小区改造内容及标准》的60项改造事项中，不属于上述范围的，所需材料3由建设单位出具情况说明（格式参考附件）代替。

附件：关于XX老旧小区微改造项目免于提供《用地批准手续》
及《建设工程规划许可证及附件》的情况说明

附件之附件

关于 XX 老旧小区微改造项目免于提供
《用地批准手续》及《建设工程规划
许可证及附件》的情况说明

XX:

XX 老旧小区微改造项目由我单位负责组织建设，该项目属于在原有建筑物及公共环境的基础上进行修缮改造，因此我单位申请免于提供材料 2《用地批准手续》。

该项目范围不包含加装电梯、危房拆除重建，不涉及改变建筑使用功能或加建物业用房及公服设施，不涉及历史文化街区、历史风貌区、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑及预先保护对象的外立面整饰，不涉及历史文化街区外立面、建筑高度改变的建筑节能改造（可根据项目实际情况填写），根据《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区微改造项目施工许可证办理意见的函》（穗建环境函〔2019〕2099 号），我单位申请免于提供材料 3《建设工程规划许可证及附件》。

特此说明。

XXX（建设单位）

XXXX 年 XX 月 XX 日

公开类别：依申请公开

— 4 —

■ 区综合行政执法局

《港湾街南北台社区老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）》意见反馈表

单位（盖章）
广州市南沙区综合行政执法局

联系人姓名周勇军
联系人电话84685417

修改意见
修改理由及相关依据

具体意见
无意见

■ 区住建局

关于《港湾街南北台社区老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）》
意见反馈表

紧急程度：密级：

单位（盖章）
广州市南沙区住房和城乡建设局

主送单位
城市更新土地整备中心

联系人杨振明
电话13172735858

修改意见
一、关于建筑方面
（一）改造方案中涉及建筑外立面的部分，目前的方案以恢复原有风貌为主，建议结合南沙区“精明增长、精致城区、岭南特色、田园风格、中国气派”的规划建设理念，以及南沙城市品质提升行动相关要求，进一步深化设计方案，更好地体现新时代南沙的风貌特色。
（二）改造方案提到“项目内建筑和设施将长期使用，近年来不需进行修复或重建”，但方案中基础类改造及完善类改造目前都以改造提升为主，建议增加对存在安全隐患的房屋或设施进行修缮加固内容，及时排除房屋结构风险隐患，确保房屋使用安全。
二、关于公用设施及停车位方面
（一）新建的隧道照明等公用设施涉及水电费缴纳及设施维护的问题，建议明确该类公用设施的管理养护单位，在我区老旧小区改造实践案例中，无物业管理的小区公用设施若无统一单位进行管理维护及水电费缴纳，该类公用设施后续将无法正常使用。
（二）考虑到老旧小区未配建停车位，为解决居民停车需求，建议对原方案中无施工改造条件的停车位进行重新选址，

□ 镇街意见

《港湾街南北台社区老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）》的意见反馈表

单位
广州市南沙区人民政府港湾街道办事处

联系人姓名
孙思玄

联系人电话
13678923563

修改意见
修改理由及相关依据

具体意见 1
道路设施改造内容包含旧路拆除和新路修筑及路面平整；
建议：全面对社区内街内巷及社区停车场进行交通系统梳理，规划人车分流，划分停车区域。

具体意见 2
垃圾分类属于基础类改造项，但本次实施方案中未开展社区垃圾分类工作；
建议：在社区公共区域选址增设固定垃圾投放点。

具体意见 3
南北台社区内街满边路通向黄山鲁森林公园，人流量大；
建议：统一规范沿街户外广告牌，并通过墙体外立面喷绘、设置网红打卡点等方式增加游客停留时间。

具体意见 4
南北台社区分为居民区和非居民区，目前方案仅针对居民区，未考虑与资产公司自行改造的非居民区的联动；
建议：实施方案增加非居民区改造用地规划图，整体规划社区功能分区及公共空间形态，并结合南北台社区现有的历史文化及古树名木资源，创新性实现老建筑多元活化利用。

具体意见 5
实施方案中公共区域景观标识过于普通，同时对社区内现有公园等公服设施进行整治提升；
建议：对现有公服设施进行整治提升，并利用零星空地增设公共空间和服务设施，如健身器材、休憩娱乐设施等，提升人居环境。

附件 5：可研征求意见情况

广州市南沙区发展和改革局

穗南发改会审〔2025〕3号

发改局关于南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目可行性研究报告的意见

区城市更新土地整备中心：

《关于申请南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目可行性研究报告技术审查的函》收悉。经研究，有关意见如下：

1. 可研报告“2.3 项目建设必要性及紧迫性”中仅结合2020-2022年相关文件分析论证项目建设必要性，建议结合老旧小区建成使用时间、现状危害情况、市区改造计划及项目建设时序、老旧小区最新文件等，补充完善项目建设的必要性及紧迫性分析，并补充说明上级财政对本项目的补贴情况。

2. 第三章项目需求分析与建设规模中，建议补充本项目实施内容与市、区老旧小区改造指引的对比分析，确保项目实施内容及规模符合相关指引要求。

3. 投资估算中部分开项单价偏高，建议进一步核实。如楼道照明、墙面楼梯栏杆维修改造、楼栋消防设施、屋面防水、电气设施、墙面治理、墙面清洗、室外消防设施、小区道路、地面铺装、垃圾分类、修缮围墙、信息标识、小品、文化景墙、非机动车

动车泊位雨棚等。

4. 建议海绵城市建设专篇、历史文化风貌保护及防范大拆大建专篇、树木保护专篇编制独立专章；同时，结合区住建、文广旅体部门关于树木保护和历史文化风貌保护的意見，在文本中补充相关文字说明。

5. 与近期批复的同类型项目综合单价对比，本项目综合单价为519元/平方米偏高，建议与近期批复的同类型项目综合单价进行对比分析，进一步论证工程造价的合理性。

6. 全面复核二类费并按标准进行计费，确保符合有关建设标准或政策文件要求，并备注相关依据文件及计算过程。

7. 建议结合本项目实施内容，完善规划政策符合性分析，明确本项目与各相关规划之间的符合情况。

8. 结合最新推进情况完善项目进度计划。

9. 可行性研究报告存在较多低级错误。如“3.1.3 民意调查”应为“3.1.3 民意调查”；文本中提出本项目的造价指标主要参照2023年已实施的东涌镇东信园等10个老旧小区改造项目以及2023年11月广东省住建厅印发的《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》确定，但“7.1.2 编制依据”中未提及相关依据文件。

10. 根据《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》，修改完善招标基本情况表。

11. 建议补充有关部门的最新复函、立项依据文件作为附件。

— 2 —

《南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目可行性研究报告》的意见反馈表

紧急程度：		密级：	
单位（盖章）	广州市南沙区住房和城乡建设局		
主送单位	广州市南沙区城市更新土地整备中心		
联系人	张瑞	电话	13928919457
具体意见	修改意见		
	一、关于道路及交通		
	建议结合消防及无障碍通行需求，核对坡道改建方案。		
	二、关于树木保护		
	（一）核对树木保护专章的编制依据的时效，如《广州市历史文化名城保护条例》、《广州市城市树木保护管理规定（试行）》、《广州市树木修剪技术指引（试行）》等，并更正专章第5.4.2项中古树后续资源的概念。		
	（二）完善古树后续资源原址保护专项措施，涉及在古树后续资源控制保护范围内施工的，按《广州市绿化条例》第五十条规定执行。		
	三、关于景观绿化		
	（一）改造范围内涉及在册古树后续资源，建议按照《广州市绿化条例》第五十条、五十二条规定执行。		
	（二）修剪树木应按照《广州市绿化条例》第三十九条规定执行，建议核对相关表述，如：第5.4.5项中“修剪枝条5cm以上的需先取得行政审批手续”。		
	四、其他		
（一）根据《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》（广州市人民政府令第201号）第十八条，补充绿色化改造专篇；			

具体意见	修改意见
	明确绿色化改造措施，提升小区绿色低碳水平。
	（二）建议结合社区电动自行车数量情况，合理区划配置户外电动自行车户外充电装置及车棚，并根据实际需要考虑社区视频监控系统的配置或升级。
	（三）该社区位于南沙区门户，对南沙区城市形象影响较大。建议进一步深化建筑外立面改进方案，贯彻落实南沙区建设“精明增长、精致城区、岭南特色、田园风格、中国气派”的现代化都市总要求。

广州市南沙区财政局意见反馈表

紧急程度：密级：

单位(盖章)	区财政局
标题	关于对《南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目可行性研究报告》的意见反馈
具体意见	开发区土地整备中心： 来文收悉，经研究，我局意见如下： 一、鉴于目前财政收支矛盾日益加剧，为深入贯彻落实党中央、国务院关于习惯过“紧日子”的要求，从严从紧管好财政支出，主管单位应加强政府投资管理，严控项目建设规模、建设标准，充分研究项目立项实施的必要性、紧迫性。 二、按照 2024 年财政收支预算计划，区发改局仅能按 230 亿元的规模编制 2024 年政府投资项目计划，与前期各部门报送资金需求 418 亿元，存在 188 亿元的巨大缺口。按照当前财政收入形势以及管委会、区政府工作部署，需要在年初预算基础上大幅压减，缺口将进一步扩大。根据《关于树立过紧日子思想严控非必要支出的实施意见》（德南开财函〔2020〕47 号）、《广东省财政厅关于转发财政部有关落实党政机关习惯过紧日子要求深入实施降本增效若干措施的通知》（粤财预〔2024〕29 号）等关于暂缓推进非紧急、非必要的政府投资项目建设的相关规定，建议充分研究项目建设必要性和紧迫性，如非急需建设，则将该项目列为储备项目，后续根据实际需要，并结合我区财力情况，科学安排项目建设时序。
联系人姓名	刘颖仪
联系人电话	39078082

公开方式	不予公开
签发日期	2024-08-16
主送单位	城市更新土地整备中心

《南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目
可行性研究报告》意见反馈表

紧急程度：密级：

单位(盖章)	广州市南沙区人民政府港湾街道办事处		
联系人姓名	黎静雯	联系人电话	39396896
具体意见	修改意见	修改理由及相关依据	
	关于南北台社区危旧房屋问题，建议参照《广州市老旧小区改造内容及标准一览表》第 56 项“危房治理”规定执行。	南北台社区大部分房屋为 60 年代建造，因房屋建造年限长且早期采用泥沙和砖石建造，大部分房屋存在墙体开裂、楼体倾斜等安全隐患，解除房屋安全隐患，改善居民生活环境迫在眉睫。	

附件 6：区住建局关于对南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目城市树木保护专章意见的复函

广州市南沙区住房和城乡建设局

关于对南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目城市树木保护专章意见的复函

区城市更新土地整备中心：

贵中心《关于南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目城市树木保护专章的意见反馈表》收悉。经研究，我局意见如下：

一、我局对该项目第一阶段城市树木保护专章无原则性修改意见。请落实“保护优先”原则，最大限度避让和保护树木。

二、请进一步核实更正树木树种信息，如黑凤、金刚纂、蓝洋杉、琵琶等，按《广州市城市树木保护专章编制指引》要求完善树木资源信息汇总表，补充树木学名、科名等信息。

三、请明确树木原址保护责任单位，完善树木原址保护技术措施，尤其是古树后续资源，具体保护措施可参考《古树名木保护技术规范》执行。

专此函复。

广州市南沙区住房和城乡建设局

2024年11月13日

（联系人：彭咏诗，联系电话：39393093）

附件 7：可研征求意见采纳情况一览表

序号	单位或部门	意见	采纳情况及说明
1	区发改局	详见附件 5	全部采纳
2	区财政局	详见附件 5	全部采纳
3	区住建局	详见附件 5	全部采纳，按意见核对，并补充修改。
4	港湾街	关于南北台社区危旧房屋问题建议参照《广州市老旧小区改造内容及标准一览表》第 56 项“危房治理”规定执行。	不采纳。根据《广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局关于印发广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）的通知》（穗建规字〔2024〕15 号），城镇危旧房改造项目由房屋使用安全责任人自主筹资实施。