

越秀区城市更新改造补短板项目（二期）—中心城区品质 化提升项目（华乐街老旧小区改造）勘察设计

编制年月 2023年02月

目录

一

项目概况篇

- 1项目概况
- 2现状问题小结

二

改造设计篇

- 1改造目标
- 2改造内容
- 3公共节点改造
- 4公共设施完善

三

投资估算篇

- 1投资估算表



项目概况篇

Project overview

- 项目概况
- 现状问题小结

1. 项目概况

1.1 项目背景

项目属于广州市华乐街道行政范围。

华乐街道地处越秀区中部，东起区庄立交桥、原道路、黄花岗公园西围墙，与黄花岗街道为邻；南至东风东路，与农林街道、大塘街道连接；西抵麓湖路、建设六马路，与建设街道为邻；北达广九铁路边，与登峰街道接壤，总面积约51.85公顷。

1.2 项目规模

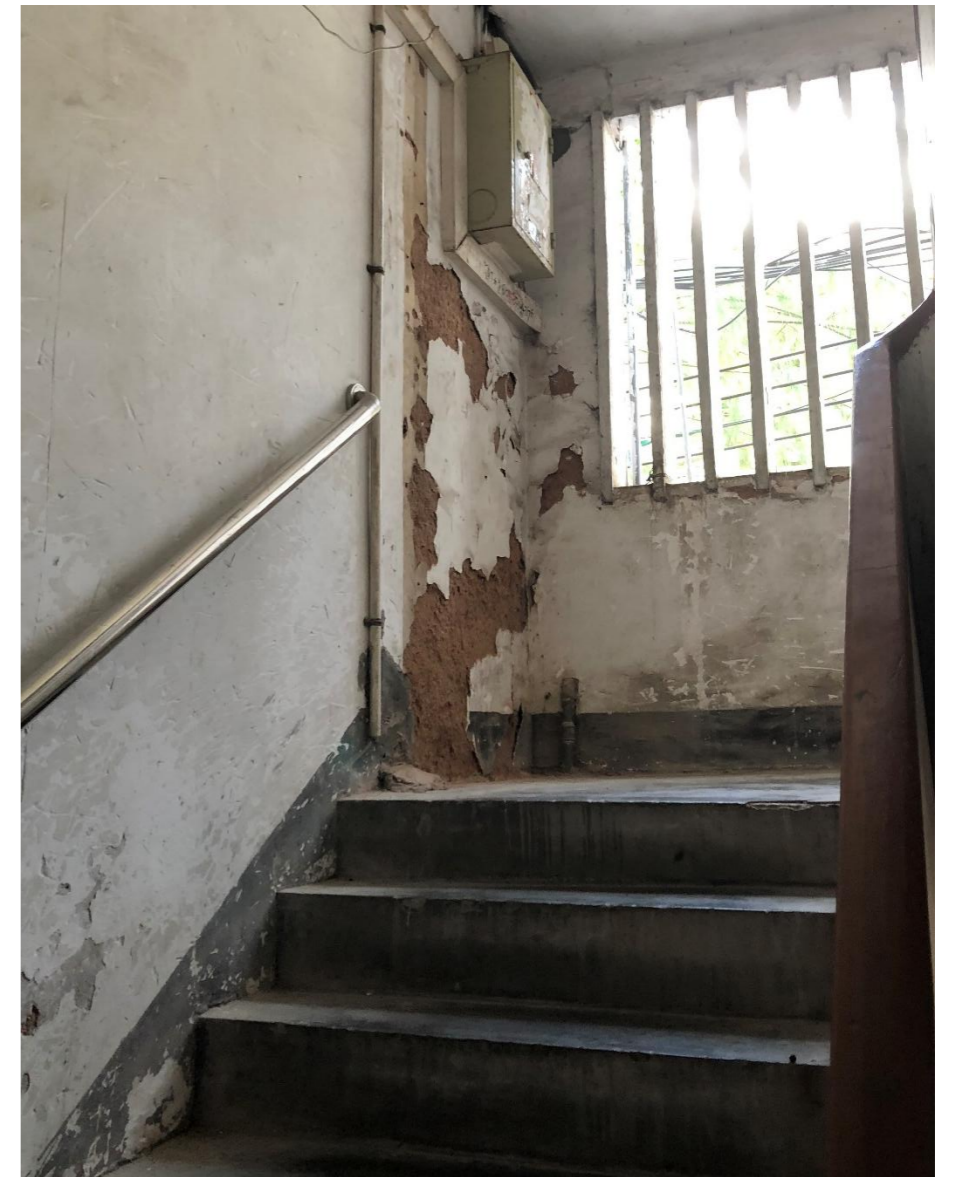
本项目建设内容拟对华乐街道五个社区实施微改造，项目包含华侨新村社区、淘金社区、黄花新村社区、花苑社区、麓苑社区。建设内容主要分为房屋建筑本体共用部分和小区公共部分。



2. 现状问题小结

2.1 房屋建筑本体

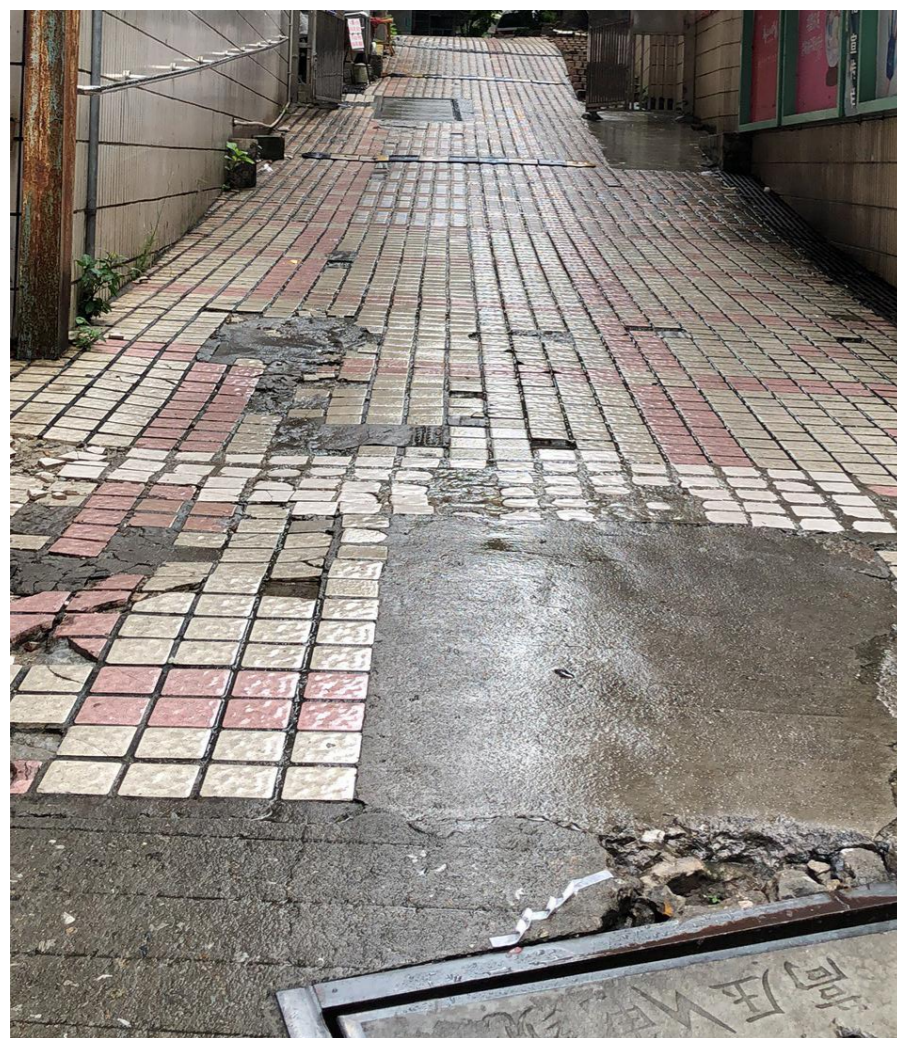
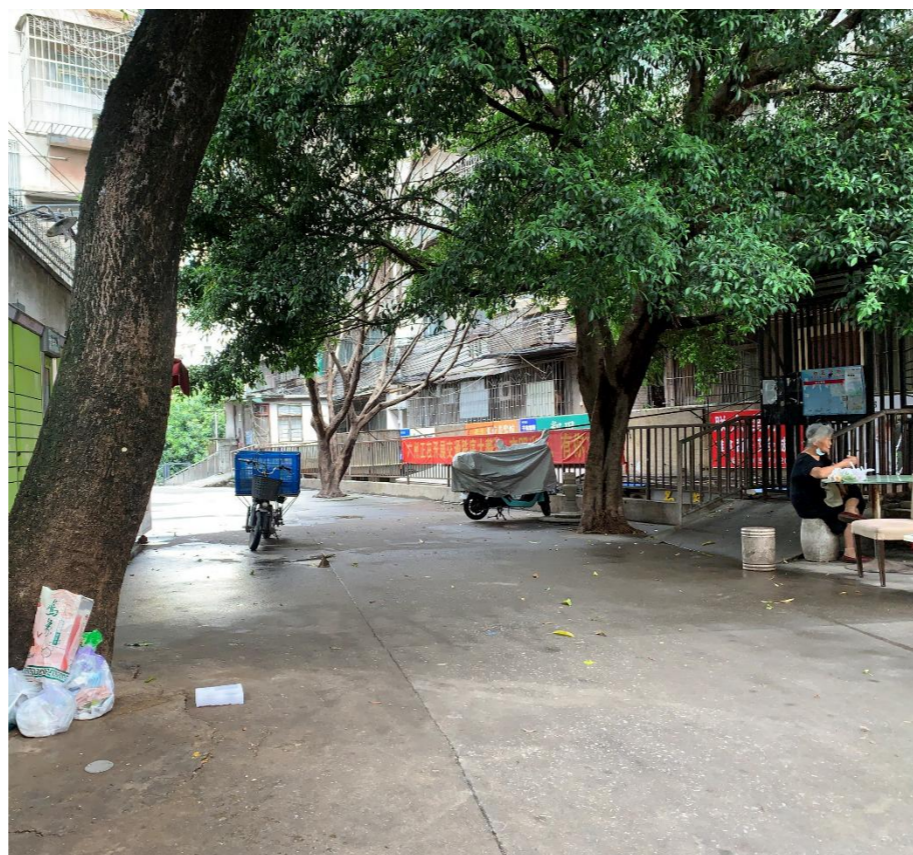
1. 部分楼道缺少扶手, 未考虑适老化设施
2. 部分建筑楼道破旧, 墙面脱落
3. 部分建筑外立面破旧
4. 部分楼道内缺少消防设施或设施已破损



2. 现状问题小结

2.2 小区公共部分

1. 公共空间活力弱
2. 小区内围墙破旧、剥落
3. 小区内铺装破旧
4. 小区内三线杂乱
5. 小区内排水不畅





改造设计篇

Design content

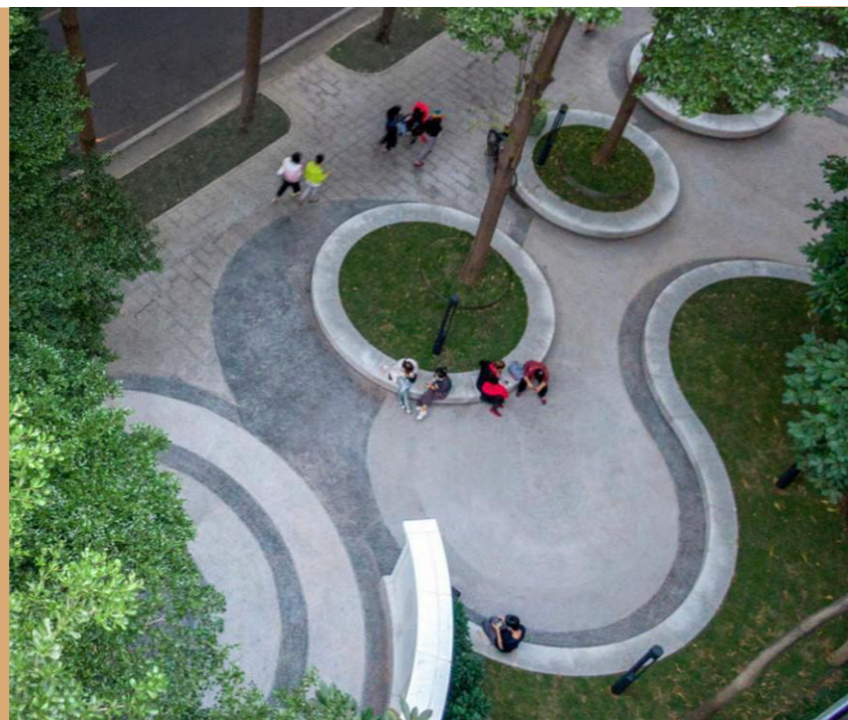
- 改造目标
- 改造内容
- 公共节点改造
- 公共设施完善

1. 改造目标

美化环境



清理卫生死角，优化居民生活环境



提升品质



老旧房屋立面干净美观，三线规整
无乱拉乱挂，路面平整无坑洼破损



安居乐业



改造提升居民楼栋的基础设施，
让小区居民安居乐业。



平安有序



消防通道畅通无阻，消防设施配置
齐全，设施完好。



2. 改造内容

2.1 改造具体内容

改造内容分为房屋建筑本体共用部位和小区公共服务部分。

符合《广州市老旧小区改造内容及标准指引（修编）》、《广州市老旧小区改造设计导则（修编）》相关要求。

房屋建筑本体部分

基础类

1. 楼栋门
2. 楼道照明
3. 楼道修缮（粉刷楼道及修复楼梯扶手）
4. 楼栋“三线”
5. 楼栋消防设施
6. 楼栋排水设施
7. 化粪池
8. 外墙治理
9. 公共采光窗
10. 防盗网
11. 适老化设施

完善类

12. 遮阳蓬
13. 信报箱等改造建设项目

小区公共部分

基础类

1. 无障碍设施
2. 人行安全设施
3. 小区道路
4. 地面铺装
5. 垃圾分类
6. 排水管网（非雨污分流）
7. 监控设施
8. 修缮围墙
9. “三线”整治
10. 雨污分流
11. 照明设施

完善类

完善类

12. 信息标识
13. 小区绿化
14. 小区公共空间
15. 小区入口
16. 景观小品
17. 非机动车停车位
18. 信息宣传栏

提升类

19. 公服设施
20. 危房治理
21. 急救设施
22. 建设海绵城市等改造建设项目。

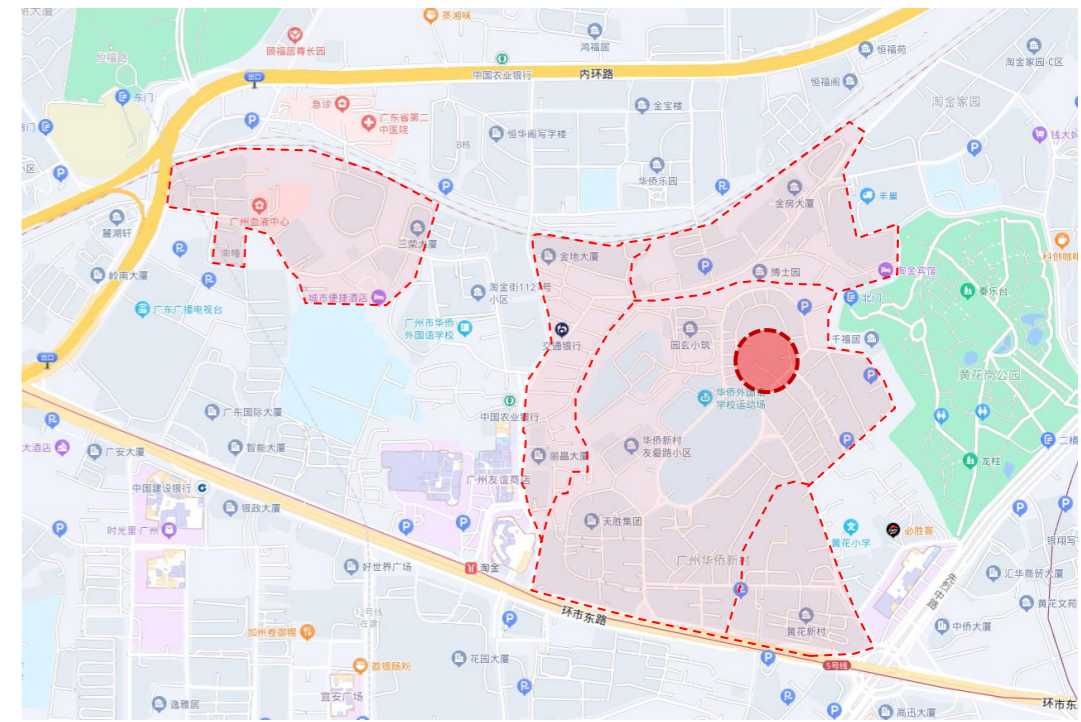
3. 公共节点改造

华侨新村社区
巷道入口改造

改造前

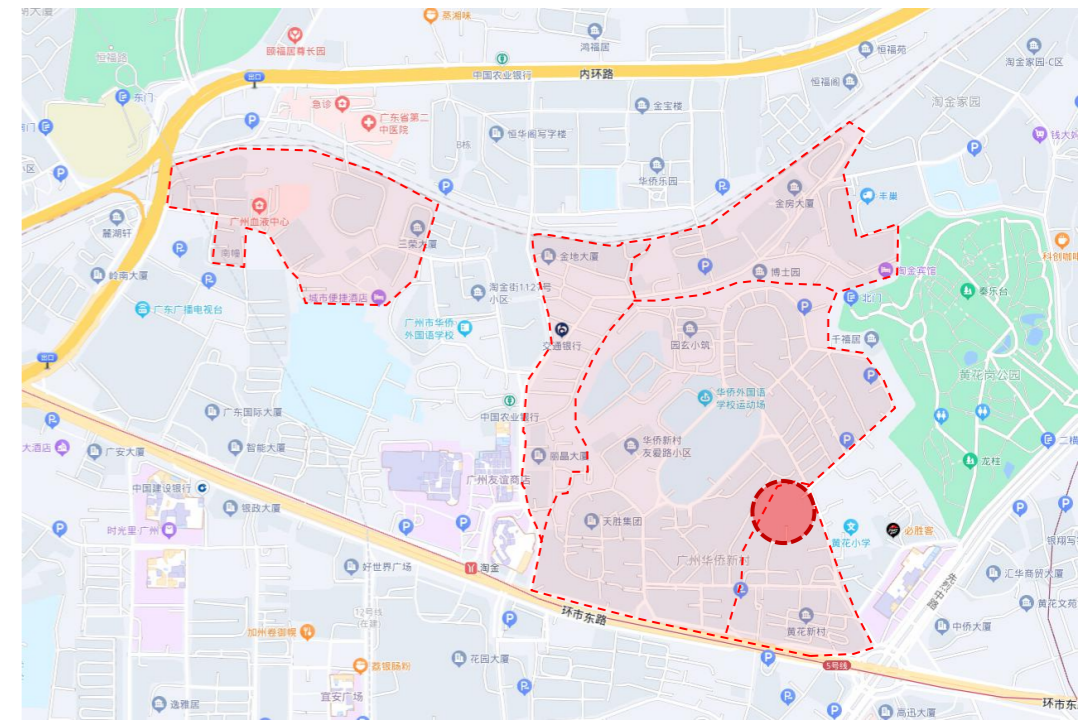


改造后



3. 公共节点改造

黄花新村社区
乒乓活动场地



改造前



改造后



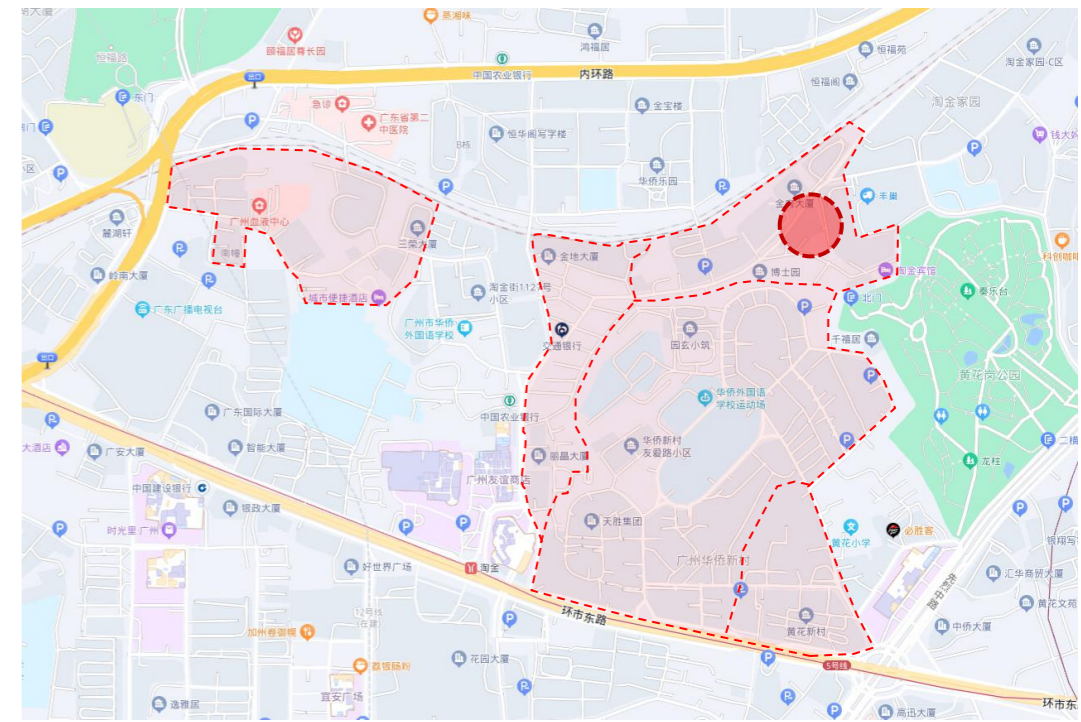
3. 公共节点改造

花苑社区
林荫休憩区

改造前



改造后



3. 公共节点改造

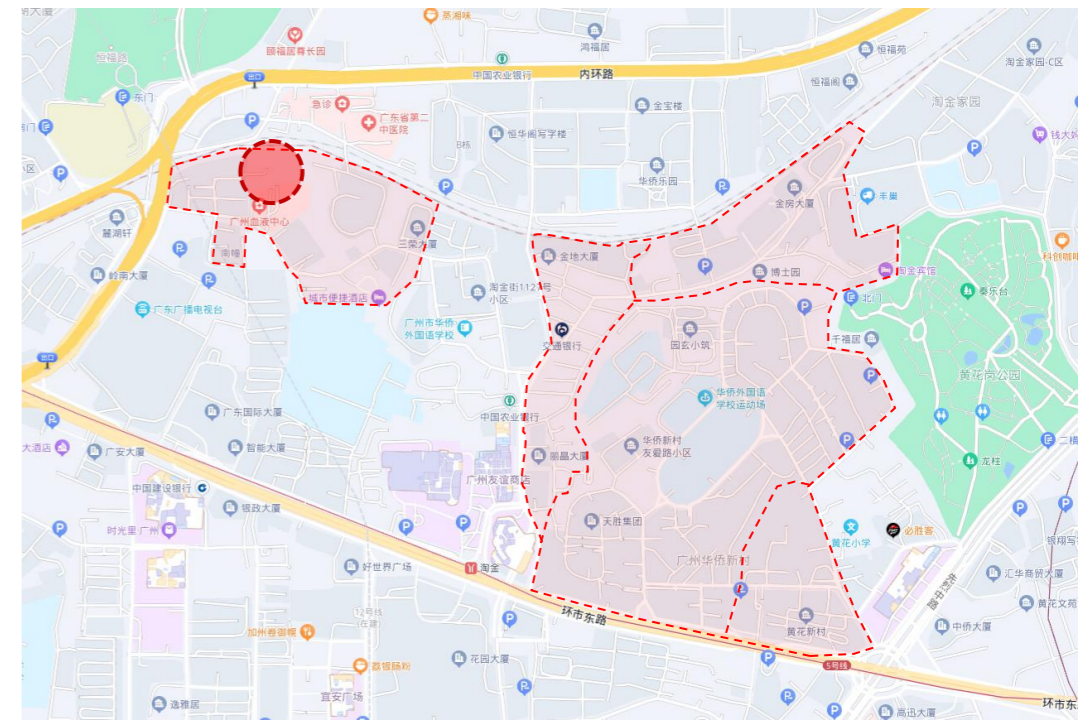
麓苑社区

小区综合运动场

改造前



改造后



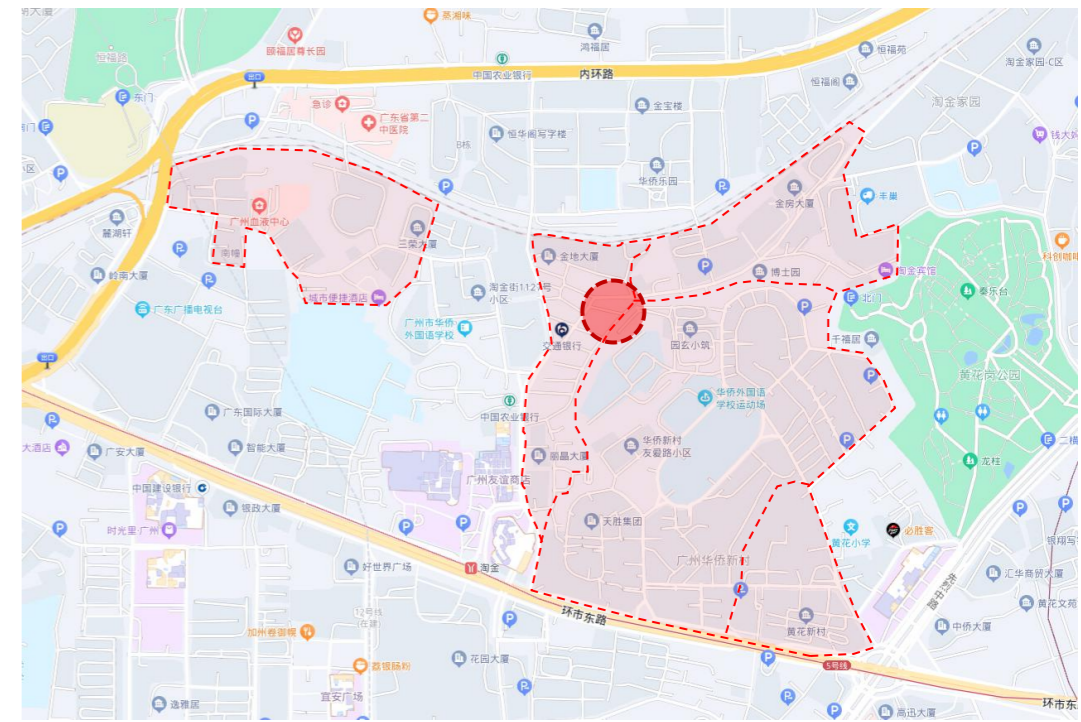
3. 公共节点改造

淘金社区
环卫休息点

改造前



改造后



4. 公共设施完善

“三线”整治

道路比较宽的地方实施三线下地，比较狭窄的区域进行三线规整。

改造前



改造后



4. 公共设施完善

无障碍设施

社区内存在高差的地方完善无障碍扶手及坡道

改造前



改造后



4. 公共设施完善

修缮围墙

社区内多处围墙老旧、破损，需要进行围墙翻新重新粉刷。

改造前



改造后



4. 公共设施完善

景观小品、信息标识

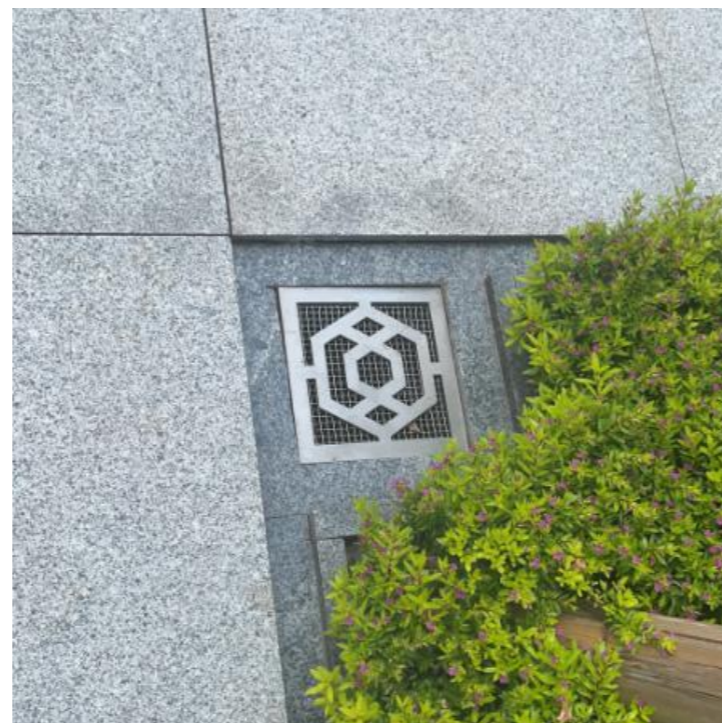
完善树池、坐凳、信息标识、导视系统等



4. 公共设施完善

道路排水、铺装

完善道路排水系统及道路铺装





投资估算

Investment estimation

- 投资估算表

1. 投资估算表

费用名称	金额 (万元)	备注
建安工程费用	4019.38	
工程建设其他费用	700.39	
预备费	235.99	
总投资	4955.76	