

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、 环市西苑小区）项目

可行性研究报告



中达安股份有限公司

二〇二二年十月

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、 环市西苑小区）项目

可行性研究报告

技术负责人：周胜君

总 经 理：吴君晔

项目负责人：赵文杰

审 核 人：张 祯

编 制 人：黄媛媛

林典平

夏域华

唐升旭

中达安股份有限公司

工程咨询单位乙级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 中达安股份有限公司

住 所： 广东省广州市白云区广州大道北1421号圣地大厦601室

统一社会信用代码： 914400007080735472

法定代表人： 吴君晔

技术负责人： 周胜君

证书编号： 9144000070807354
72-18ZY18

有效期至： 2021年09月24日

业 务： 建筑



发证单位：



广东省发展和改革委员会监制

目 录

第一章 总论	1
1.1 项目基本情况	1
1.2 项目概况	4
1.3 研究结论	5
第二章 项目背景及建设必要性	9
2.1 项目背景	9
2.2 项目建设必要性	10
2.3 项目建设可行性	15
第三章 需求分析与建设规模	16
3.1 需求分析	16
3.2 建设内容及规模	29
第四章 项目场址与建设条件	32
4.1 项目场址	32
4.2 建设条件	33
第五章 建设方案	37
5.1 设计依据	37
5.2 改造思路	38
5.3 建设方案	41
第六章 海绵城市	119
6.1 编制依据	119
6.2 海绵城市与低影响开发理念	120
6.3 项目海绵城市建设目标	121
6.4 项目海绵城市建设措施	122
第七章 环境影响评价	126
7.1 编制依据	126
7.2 拟建项目产生的主要污染物	126
7.3 污染治理措施	128
7.4 结论	131
第八章 节能分析	132

8.1 相关依据	132
8.2 节能设计原则	133
8.3 项目能耗分析	134
8.4 节能节水措施	134
8.5 建筑节能、设备节能措施	134
第九章 劳动安全与卫生及消防	138
9.1 设计依据	138
9.2 劳动安全	138
9.3 卫生	141
9.4 消防	142
9.5 安全文明施工方案	142
第十章 树木保护专篇	149
10.1 编制依据	149
10.2 编制原则	150
10.3 树木分类基本定义	151
10.4 片区树木资源总体概况	152
第十一章 历史文化保护专章	155
11.1 文物保护相关依据	155
11.2 编制原则	155
11.3 历史文化保护	156
11.4 项目范围内历史文物情况	157
11.5 文物保护措施	160
第十二章 项目组织机构和管理	162
12.1 组织机构与人力资源配置	162
12.2 前期工作组及招标代理组	162
12.3 工程设计协调组	163
12.4 工程施工管理组	164
12.5 工程造价及财务管理组	165
12.6 工程项目运营维护	166
12.7 交通疏导	166
第十三章 项目实施进度计划及招投标	169

13.1 项目实施进度	169
13.2 招标内容及范围	169
第十四章 投资估算及资金筹措	172
14.1 投资估算	172
14.2 资金筹措及使用计划	183
第十五章 社会评价	184
15.1 项目效益	184
15.2 社会影响内容及分析	184
15.3 互适性分析	187
15.4 社会评价结论	188
第十六章 风险分析	189
16.1 风险因素分析	189
16.2 风险防范措施	190
16.3 风险分析结论	191
第十七章 结论与建议	192
17.1 结论	192
17.2 建议	192
附件	192

第一章 总论

1.1 项目基本情况

1.1.1 项目名称

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目。

1.1.2 建设单位

广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心

1.1.3 编制依据

- 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、《广州市国土空间总体规划（2018-2035年）》；
- 4、《广州市旧城更新改造规划纲要》；
- 5、《广州市城市更新条例》（征求意见稿）；
- 6、《广州市幸福社区综合测评体系》（穗幸福社区[2014]24号）；
- 7、《广州市老旧小区微改造实施方案》（穗更新字[2016]81号）；
- 8、《广州市老旧小区改造设计导则修编》；
- 9、《广州市老旧小区微改造工程设计指引》；
- 10、《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）》；
- 11、《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）》；
- 12、《广州市老旧小区微改造实施方案》（穗更新字[2016]81号）；
- 13、《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）；

- 14、《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）；
- 15、《广州市老旧小区改造工作实施方案》穗府办函（2021）33号；
- 16、《广州市城市总体规划（2017-2035）》；
- 17、《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）；
- 18、《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）；
- 19、《广州市老旧小区改造工程设计指引》；
- 20、《广州市老旧小区改造设计导则》；
- 21、《广州市老旧小区微改造建设标准》；
- 22、《广州市关于科学绿化的实施意见》（穗办（2021）11号）；
- 23、《广州市城市树木保护管理规定（试行）》（穗林业园林规字（2022）1号）；
- 24、《广州市树木修剪技术指引（试行）》；
- 25、《绿色社区创建行动方案2020年》；
- 26、《完整居住社区建设标准（试行）》（建科规〔2020〕7号）；
- 27、《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资[2002]15号）；
- 28、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部2006年7月）；
- 29、国家及地方现行有关法规、规范、规程；
- 30、项目建设单位提供的其他资料。

1.1.4 项目提出的理由

项目位于广州市荔湾区北部，隶属于西村街道，东接西湾路，西依石井河

及彭城路，南起环市西路，北至湾畔大街。在发展格局上，项目地处传统文化商旅活化提升区北部。历史上位置临海，作为工业基地，配建宿舍区及教育设施，至今项目范围内仍延续了宿舍大院及中小学的主要功能。

目前社区内教育资源状况良好，但社区内基本设施总体比较老旧，需要更新。主要存在问题包括消防设施缺失、三线混乱、非机动车停车棚数量不足、无雨污分流、公共空间利用率低、公共空间绿化缺乏养护等。

结合国家、广州市和荔湾区对于城市更新改造的规定，以及相关工作计划、文件的要求，为了进一步推进广州市区内的老旧社区进行更新改造，需要对社区内建筑活化、外观整饰、业态提升等手段，为老旧社区重新注入活力，从而提升居民幸福感。根据《广州市城市更新办法》（市政府令第134号）、《广州市老旧小区微改造实施方案》（穗更新字【2016】81号）的要求，改变过去以全面改造（拆除重建）为主的改造方式，探索“微改造”模式，将其作为不全面改造并重的城市更新方式。

根据《广州市荔湾区西村片区概念性策划方案》，本次项目改造范围内主要涉及现状保留及提升优化区域，现状保留主要包括美华中学、富力环市西苑；提升优化区域主要针对现状改造难度、建筑老旧等情况，提出采用微改造、中改造结合等多种策略进行提升优化。

项目已纳入2017年改造计划，其中范围内已改造的老旧小区共4个，包括增埗社区的药检所宿舍及区教育局宿舍、协和社区的14号大院、环市西苑社区的钢管厂宿舍。本次对项目范围进行重新梳理，排除非住宅区域，剔除不需要改造小区及改造完成后无需再改造的区域，最终确定本项目改造范围涉及3个社区、23个老旧小区（含增埗村），总面积10.73公顷。

本次改造已广泛征求居民意见及诉求，社区居民对本次改造积极性强，改

造意愿强烈。项目建成后，届时将改善社区人居环境和公共空间景观，为全面推广社区微改造工作提供示范作用。

按照固定资产投资项目基本建设管理程序及本项目建设的推进计划，受项目建设单位广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心的委托，中达安股份有限公司随即开展《西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告》的编制工作。

1.2 项目概况

1.2.1 建设地点

项目位于广州市荔湾区增埗社区、协和社区、环市西苑社区范围内。

1.2.2 建设规模与内容

本项目为增埗社区、协和社区、环市西苑社区老旧小区微改造项目，涉及23个老旧小区（含增埗村），项目改造总面积为10.73公顷，其中增埗社区改造面积为6.26公顷、协和社区改造面积为4.24公顷、环市西苑社区改造面积为2376.91平方米。主要改造内容包括建筑房屋本体部分的楼道修缮及照明、外墙治理、三线整治、适老化设施改造、消防及供水设施改造等，以及公共空间部分的三线整治、破损道路修缮、监控系统改造等。

1.2.3 主要建设条件

本项目所在区域为荔湾区北部，隶属于西村街道，东接西湾路，西依石井河及彭城路，南起环市西路，北至湾畔大街，供电、给水、排污、通信、燃气等设施较完善，可以满足本项目建设和使用需求。

项目所在地靠近西湾路、水厂路、环市西路，运输条件优越，施工材料运输方便；劳动力资源丰富，能够满足项目建设的需求；项目所在地建筑材料供

应条件较好，对保证工程进度和降低工程造价可起一定作用。

1.2.4 建设工期

本项目建设期为 31 个月，从 2022 年 6 月开始前期工作，至 2024 年 12 月底完成竣工验收并投入使用。

1.2.5 项目总投资及资金筹措

本项目总投资 7910.64 万元，其中：建安工程费 6341.93 万元，工程建设其他费 1192.01 万元，预备费 376.70 万元。

项目建设资金来源为财政资金。

1.2.6 主要改造内容和技术指标

本项目主要经济技术指标如下表 1-1：

项目主要经济技术指标

表 1-1

序号	项目名称	单位	工程量	备注
一	基础类			
1	楼栋门	樘	78	
2	门禁系统	个	78	
3	楼道照明	处	733	
4	楼道修缮			
4.1	粉刷楼道	m ²	51310	
4.2	修复楼梯扶手	m	10995	
4.3	修复楼梯踏步	m ²	17592	
5	楼栋“三线”	梯	102	
6	楼栋消防设施			
6.1	更换消防栓箱	套	630	
6.2	新增灭火器	套	98	
6.3	更换消防栓链接镀锌钢管	m	225	
6.4	消防立管刷漆	m	350	
7	楼栋供水设施			
7.1	增加加压泵	台	2	
7.2	修补屋顶水箱	m ²	324	
7.3	更换屋顶水箱	项	1	

序号	项目名称	单位	工程量	备注
7.4	更换供水立管	m	335	
8	楼栋排水设施	m	316	
8.1	改造排水管网	m	378	
8.2	改造空调冷凝管	m	1792.8	
9	屋面防水			
9.1	砖砌重做天面女儿墙	m	700	
9.2	修复屋面防水层	m ²	2765	
10	化粪池			
10.1	维修排污卧管	m	600	
10.2	化粪池更换	座	9	
10.3	公共厕所翻新	m ²	24	
11	电气设施	m ²	800	
12	外墙治理	m ²		
12.1	外墙修补	m ²	7152	
13	建筑户外构造构件加固	项	12	
14	公用采光窗	m ²	1264	
15	防盗网			
15.1	防盗网翻新	m ²	3030	
15.2	防盗网更换	m ²	1970	
16	适老化设施	处	77	
17	消防通道	项	1	
18	室外消防设施	处	8	
19	无障碍设施	处	10	
20	人行安全设施	处	8	
21	小区道路	m ²		
21.1	铺透水沥青路面	m ²	13470	
22	地面铺装			
22.1	铺非烧结透水砖和透水垫层	m ²	8440	
22.2	人行道铺麻石路面	m ²	850	
23	垃圾分类	处	6	
24	排水管（非雨污分流）			
24.1	更换排水管	m	1760	
24.2	维修疏通排水管网	m	854	
25	监控设施	点	45	
26	修缮围墙	m ²	3091	
27	“三线”整治			
27.1	“三线”下地	m	2178	
27.2	“三线”捆扎	m	1720	
28	雨污分流	m	150	
29	供电设施	项	1	
30	供水管网	m	500	
二	完善类			

序号	项目名称	单位	工程量	备注
1	遮阳篷	m ²	830	
2	空调机位			
2.1	空调机位规整	m ²	270	
2.2	新增空调机罩	个	1	
3	外立面装饰			
3.1	外立面贴外墙砖	m ²	1635	
3.2	外立面喷真石漆	m ²	32620	
4	照明设施			
4.1	维修更换路灯	盏	77	
5	信息标识	项	27	
6	公共晾晒设施	处	6	
7	小区绿化	m ²	1780	
8	小区公共空间			
8.1	公共空间改造	项	11	
9	小区入口	项	22	
10	景观小品	批	2	
11	儿童娱乐设施	批	4	
12	非机动车泊位	m ²	483	
13	机动车泊位	m ²	4541	
14	充电桩	点	5	
15	快递设施	处	5	
16	信息宣传栏	m ²	36	
17	闲置用房改造	处	1	
三	提升类			
1	智慧社区			
1.1	应用服务接入	项	2	
1.2	社区大数据监控中心	项	2	

1.3 研究结论

1、本项目是西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目，项目建设是落实《广州市城市功能布局规划》、《广州市老旧小区改造（2020—2025年）工作实施方案》等规划的需要，有利于城市的可持续发展，符合《广州市城市更新办法》的要求，是提升社区人居环境和公共空间景观的需要。项目建成后，有利于延续西村人文韵味，留住西城烟火，聚焦民生问题，塑造西村特色形象，打造烟火生活社区，项目建设是必要的。本项目建设规模与投资规模合理，具有较高的社会效益。本项目建设具有充分的必要性、建设条件基

本具备、不含大的污染类型，对环境没有严重的影响，并充分考虑了相关环境保护措施，项目切实可行。

2、项目总改造面积为 10.73 公顷，其中增埗社区改造面积为 6.26 公顷、协和社区改造面积为 4.24 公顷、环市西苑社区改造面积为 2376.91 平方米。主要改造内容包括建筑房屋本体部分的楼道修缮及照明、外墙治理、三线整治、适老化设施改造、消防及供水设施改造等，以及公共空间部分的三线整治、破损道路修缮、监控系统改造等。

3、项目总投资 7910.64 万元，能满足项目建设需求，投资规模合理，资金来源为财政资金。

4、本项目工程质量关系到广大社区居民的切身利益，关系到社会的安定，也是公众关注的一个焦点，建议建设单位从项目前期开始，进行科学严格的项目管理，进一步广泛听取社区居民的诉求及建议，控制工程质量、进度和造价的全面达标。

第二章 项目背景及建设必要性

2.1 项目背景

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

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

荔湾区作为广州市的旧城区，非常重视老旧小区改造的问题。

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

《广州市老旧小区微改造实施方案》（穗更新字【2016】81号）的要求，改变过去以全面改造（拆除重建）为主的改造方式，探索“微改造”模式，将其作为不全面改造并重的城市更新方式。

根据《广州市荔湾区西村片区概念性策划方案》及2017年老旧小区改造计划，本次项目改造范围内主要涉及现状保留及提升优化区域，现状保留主要包括美华中学、富力环市西苑；提升优化区域主要针对现状改造难度、建筑老旧等情况，提出采用微改造、中改造结合等多种策略进行提升优化。其中范围内已改造的老旧小区共4个，包括增埗社区的药检所宿舍及区教育局宿舍、协和社区的14号大院、环市西苑社区的钢管厂宿舍。本次对项目范围进行重新梳理，排除非住宅区域，剔除不需要改造小区及改造完成后无需再改造的区域，最终确定本项目改造范围涉及3个社区、23个老旧小区（含增埗村），总面积10.73公顷，涉及9583人，3181户。

本项目改造范围内大多建筑为90年代建筑，建筑楼道破损、楼栋内三线杂乱、部分楼栋排水管破裂、监控设施及消防设施缺失，外立面已经残缺、脱落，公房闲置、公房活化难，公共空间闲置，非机动车乱停乱放。本次改造已广泛征求居民意见及诉求，社区居民对本次改造积极性强，改造意愿强烈。项目建成后将改善社区人居环境和公共空间景观，为全面推广社区微改造工作提供示范作用。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 项目建设是落实规划发展的需要

2016年2月，《国务院关于广州市城市总体规划的批复》将广州定位为“广东省省会、国家历史文化名城，我国重要的中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽”。国家对广州的城市定位，从过去华南中心城市升级为国家重要中心

城市，提高了我市城市发展等级，有利于完善城市基础设施体系，创造优良的人居环境。随着国家新型城镇化建设的不断推进，我市作为国家新型城镇化综合试点地区，在民生改善、规划引领等原则指导下，有利于不断完善基本公共服务体系与基础设施体系，推动新型城市建设，尤其是绿色生态城市、智慧城市、人文城市建设，创造优良人居环境，提高我市新型城镇化质量和水平，统筹做好我市城乡规划、建设和管理各项工作，逐步把我市建设成为经济繁荣、和谐宜居、生态良好、富有活力、特色鲜明的现代化城市。

荔湾区是典型老城区，《广州市荔湾区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出要抓紧推进城市更新改造，不断完善城市更新体制机制。着力改善旧城环境面貌，力争完成周门、源溪、桥东等片区旧城微改造，利用广州火车站改造契机推进我区站前、西村毗邻地区优化升级，挖潜提升现有城市空间利用率和美化率，推动建筑及设计业集聚发展。持续推进“三线”整治、邻里花园、便民停车、旧楼宇加装电梯等工作，完善旧城配套设施。因此，荔湾区需要加快城市更新的步伐，为广州市其他老旧社区的改造提供示范作用。

因此，本项目是落实《广州市城市功能布局规划》和《广州市荔湾区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的需要。

2.2.2 项目建设有利于城市的可持续发展

我国现处于城市化的加速阶段，一线城市已实行新增土地供应总量控制，新增建设用地越来越少，面对日益紧张的土地资源和沉重的环境压力，中央城市工作会议提出要树立“精明增长”、“紧凑城市”的理念，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。面对城市发展思路的转变，这就需要通过大规模城市更新来对存量空间资源进行潜力挖掘和优化调整，通过优化城市空间结

构、提升城市环境、凸显城市文化等方面着手，盘活有限的土地资源，为城市注入新的活力、为产业提供发展空间，从而实现城市“质”的转变。

老旧社区处于城市中心的关键位置，却又存在环境杂乱差、管理落后、车位紧张、设施不足等问题，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。为此，对城市老旧社区进行城市更新改造势在必行。

城市微更新改造作为老旧社区改造的方向，在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜进行修复，能够有效改善城市核心区内老旧社区的环境，合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，释放或重构的公共空间催生城市创造力，从而促进城市的可持续发展。

2.2.3 项目建设是提升社区人居环境和公共空间景观的需要

增埗、协和、环市西苑社区是荔湾区的老旧社区，本次改造范围内的 23 个老旧小区（含增埗村）现状建筑年代久远，建筑立面老化、脱落，建筑楼道破损，管线杂乱，楼栋门缺失，路面破损，排水管网破损和堵塞，配套设施欠缺。而且改造范围内老年人口占比达到 30%以上，但扶手、无障碍设施等适老化设施仍亟待提升，建设全龄友好社区迫在眉睫。根据居民改造意愿统计，居民诉求集中体现在楼栋门、楼栋照明、楼道粉刷、出入口适老化实施、楼栋三线等建筑公共空间，以及道路、监控、消防、供水、排水等基础设施。

本项目将充分考虑社区居民的意愿与建议，结合现状实际情况及需求，对小区进行微改造，坚持以人文本、节能环保、经济实用、公众参与的原则，提升老旧小区的居住功能和社区环境质量，以无障碍及公共空间适老化改造为重点建设全龄友好社区，重塑宿舍大院文化，增强居民归属感，届时将为全面推广社区微改造工作提供示范性作用。

2.2.4 项目建设符合广州市城市更新办的要求

广州市人民政府印发了《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号），于 2016 年 1 月 1 日开始施行。该办法提出，城市更新应当满足以下要求：

（1）坚持以人为本，公益优先，尊重民意，切实改善民生。城市更新应当提升城市基础设施，完善公共服务配套，推进基本公共服务均等化，营造干净、整洁、平安、有序的城市环境；

（2）城市更新规划应当符合国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划。城市更新实施应当结合更新地块实际，科学规划，针对区域不同特点，制定改造策略和控制标准，做到因地制宜、疏密有致，优化城市发展空间和战略布局；

（3）城市更新改造应当立足实际，因地制宜，积极稳妥，量力而行。城市更新应当结合城市发展战略，依托项目自身禀赋和地块周边特色，以开发重建、整治修缮、历史文化保护等分类方式，统筹兼顾，突出重点，先易后难，有序推进。

该办法针对旧城镇的更新实施提出了全面改造和微改造方式两种改造方式：（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；（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。

本项目采取维持原来建筑结构、强化安全防护措施、完善各项设施等多种

方式进行微改造，消除居住安全隐患，完善各种生活设施，改善居民的生活条件，符合《广州市城市更新办法》中旧城镇更新实施的相关要求。

2.2.5 项目建设落实符合广州市老旧小区微改造实施方案的要求

根据《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》，坚持以人为本，遵循创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，系统推进老旧小区微改造，开展城市修补，完善小区功能，改善人居环境，营造干净整洁平安有序的城市环境，提升适宜居住、适宜创新创业的城市品质，让更多老旧小区居民共享改革发展成果。坚持政府在老旧小区微改造中的主导作用，强化统筹协调力度，加大财政资金投入搭建社区居民议事平台，发动小区居民积极参与；建立多方共同参与机制，合力推进更新改造。坚持立足实际，统筹兼顾，结合老旧小区建筑年代、街区肌理、居民意愿、文化、特色产业等因素，采取完善基础、置换功能、产城融合等改造方式，分门别类，突出重点，先易后难，有序推进。

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

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

通过老旧小区微改造，补齐配套短板，增强功能内涵，传承岭南文脉，加强社区建设，重塑街区活力，促进老城区控量提质；分年度分步骤推进老旧小区微改造，切实改善人居环境，实现“干净、整洁、平安、有序”的小区居住

环境；不断完善老旧小区微改造法规政策，建立老旧小区系统有机更新的常态机制。

老旧小区微改造对象为房屋建筑本体公用部位、小区公共部分。改造内容划分为基础完善类和优化提升类。荔湾区 2022-2025 年老旧小区（增埗、协和、环市西苑社区）微改造项目的改造内容符合广州市老旧小区微改造实施方案的要求。

2.3 项目建设可行性

（1）工程服务范围内经济保持高速发展，经济实力雄厚，各级政府高度重视，为本工程提供了强有力的政策和经济支持。

（2）工程区域内的基础设施基本完备。

（3）本项目从前期开始就得到了区政府、各街道及社区等相关部门的大力支持，积极推进改造建设，便于项目的顺利开展和实施，为后续工作提供了有力保障。

（4）本次改造已广泛征求居民意见及诉求，社区居民对本次改造积极性强，改造意愿强烈。

第三章 需求分析与建设规模

3.1 需求分析

3.1.1 改造范围划定

对项目范围进行梳理，排除非住宅区域，剔除不需要改造小区及改造完成后无需再改造的区域，最终确定需要改造的区域如下：

（1）排除非住宅区域

对项目范围内的村庄、厂房、学校、体育设施等进行排除，选择住宅区域进行后续研究。

（2）不需要改造小区及改造完成后无需再改造的区域

富力西苑小区现状较好无需改造，南京路 14 号大院已完成改造，本次不再纳入。钢管厂宿舍虽然之前经过改造，但是加装电梯过程中对下水管道影响较大，需要重新纳入改造。

（3）需要改造的老旧小区梳理

需要改造的老旧小区总共 23 个（含增埗村），包括增埗社区（化工厂宿舍、啤酒厂宿舍（65 号、67-69 号）、区政府宿舍、美华中学宿舍、房管局宿舍、冷冻厂宿舍、增埗村、区教育局宿舍、药检所宿舍）、协和社区（华业里、西增路 24-26 号、协和路 8 号、西增路 32-34 号、水泥厂宿舍、西湾西街、西湾路 101 号、西湾路 97 号、荔新大厦、裕农里、西村街道办事处）、环市西苑社区（钢管厂宿舍）。

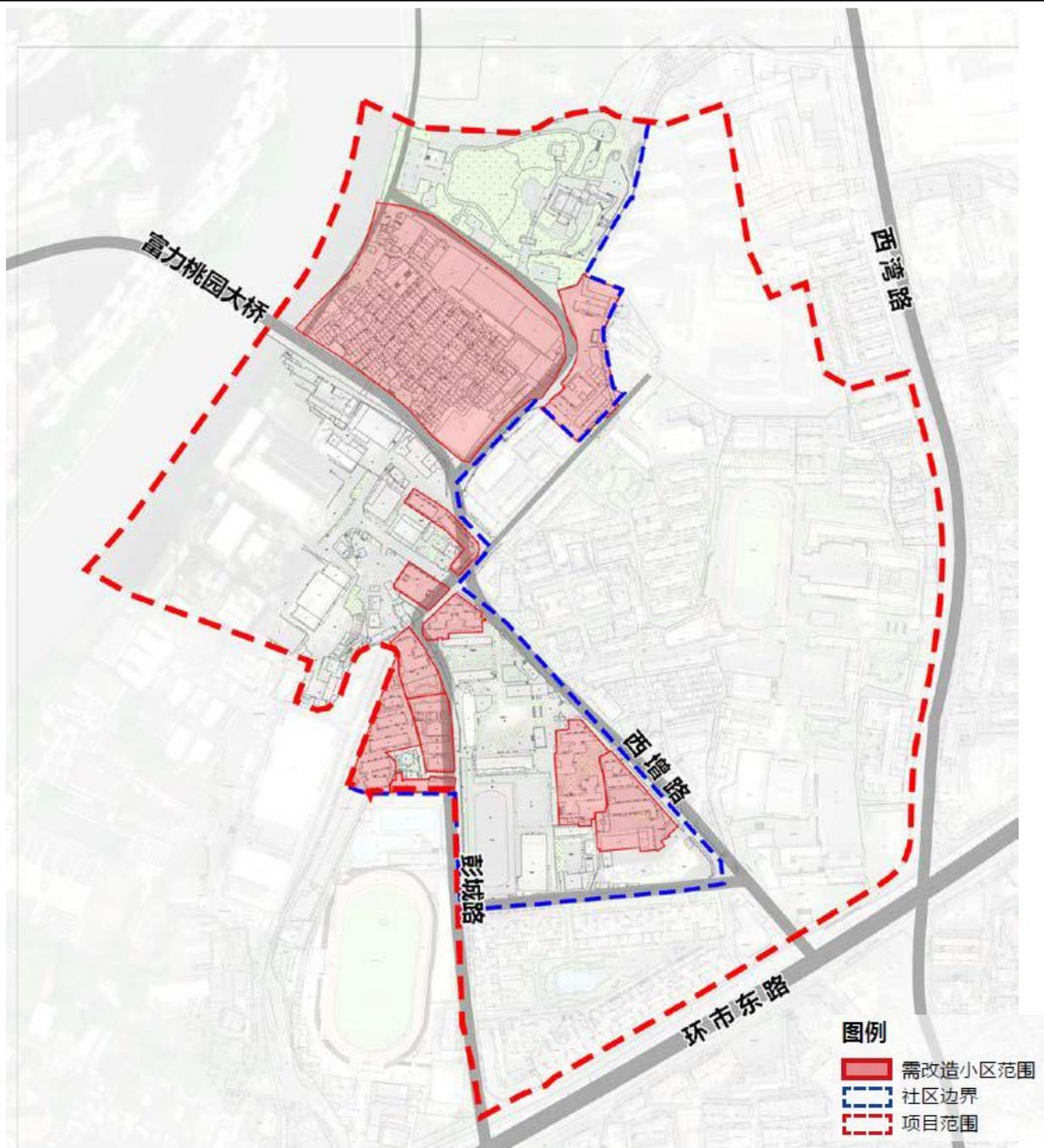


图 3.1.1-1 增埗社区改造范围图

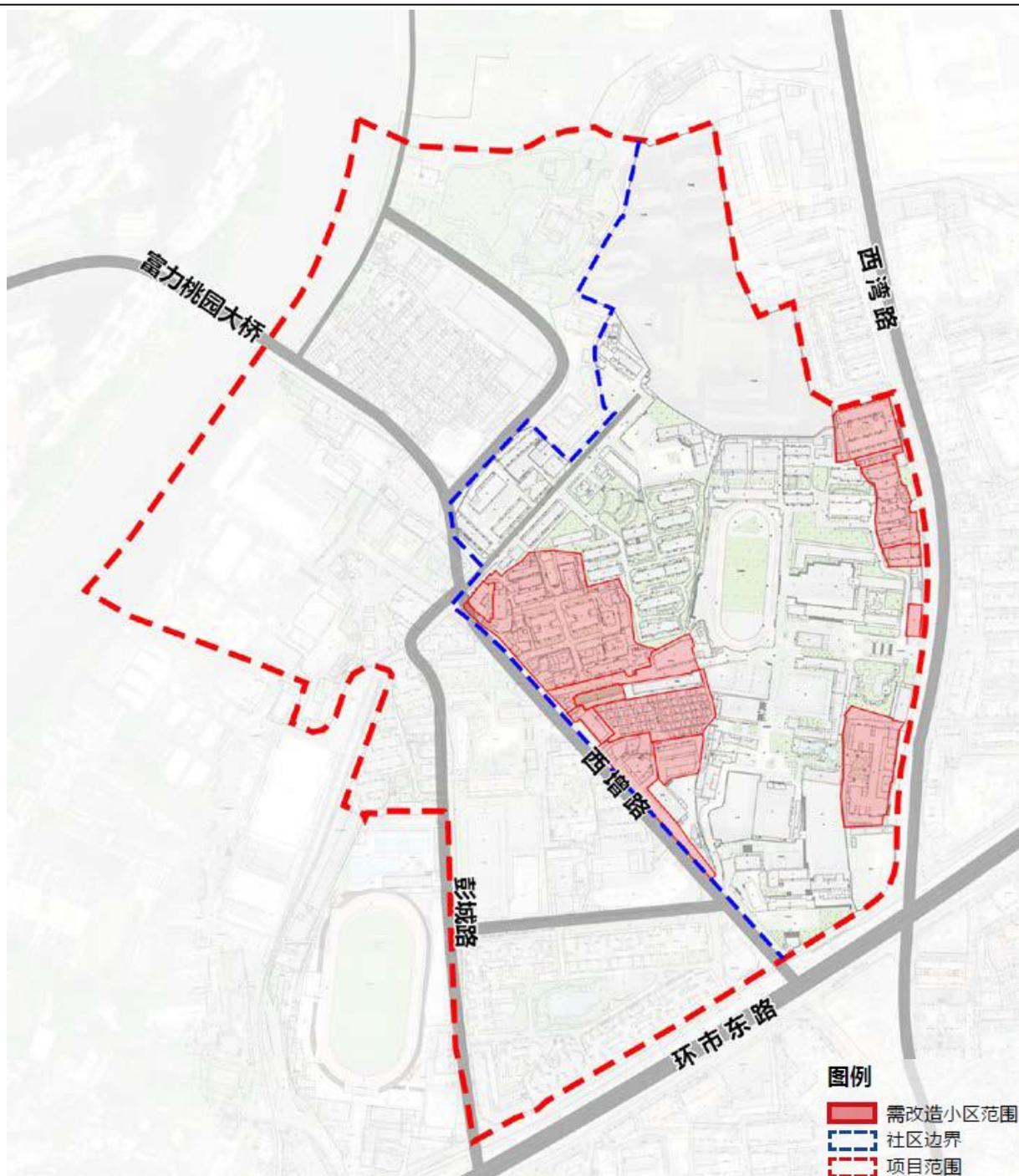


图 3.1.1-2 协和社区改造范围图

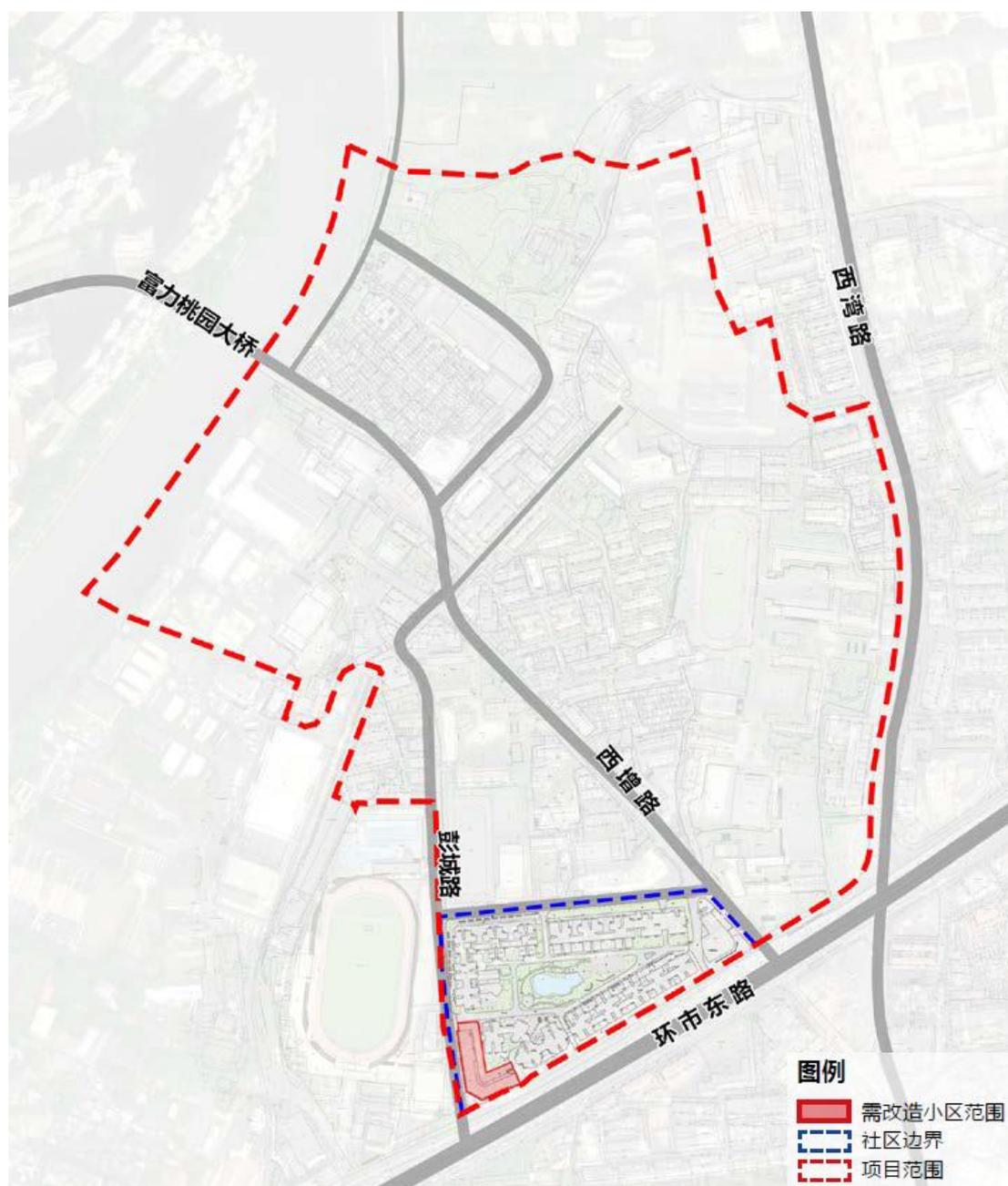


图 3.1.1-3 环市西苑社区改造范围图

3.1.2 项目现状及存在问题

本项目实施微改造的老旧小区位于荔湾区增埗社区、协和社区、环市西苑社区，总面积 10.73 公顷，涉及 9583 人（3181 户）。建设年代较为久远，多为 90 年代所建，小区内人口密集，房屋建筑和设施老化，缺乏妥善管理，存在许多问题。

1、增埗社区

改造范围包括化工厂宿舍、啤酒厂宿舍（65号、67-69号）、区政府宿舍、美华中学宿舍、房管局宿舍、冷冻厂宿舍、增埗村、区教育局宿舍、药检所宿舍，建筑年份为1991-2000年，平均层数为6层，建筑类型为钢筋混凝土和砖混结构，片区内有较多单位宿舍。社区内基本设施总体比较老旧，需要更新。社区内公共空间利用率低、公共空间绿化缺乏养护。

建筑本体部分主要存在问题：楼道破损、楼栋三线杂乱、部分楼栋排水管破裂、楼栋门破旧、楼栋消防设施缺失、楼栋供水水压泵压力不够、公房闲置及改造意见不一、公房活化难等。

小区公共部分主要存在问题：排污管堵塞、监控设施缺失、公共空间闲置、小区三线杂乱、停车场未规整、小区三线乱拉、非机动车停车棚简陋、垃圾分类收集点简陋等。





图 3.1.2-1 增埗社区改造范围内老旧小区现状照片

2、协和社区

改造范围包括华业里、西增路 24-26 号、协和路 8 号、西增路 32-34 号、水泥厂宿舍、西湾西街、西湾路 101 号、西湾路 97 号、荔新大厦、裕农里、西村街道办事处等老旧小区，建筑年份为 1991-2000 年，平均层数为 5 层，建筑类型为钢筋混凝土、砖混结构，社区内历史建筑、文保单位较多且多为私房。社区周边交通便利，有多处公交车站。社区内有协和中学和协和小学，教育资源较好。社区内基本设施总体完善度欠缺，公共设施的总体情况较差。

建筑本体部分主要存在问题：楼道破损、楼道门缺失或破旧、门禁系统缺失、楼栋三线杂乱、电箱房漏水、缺少照明、楼栋入口低洼导致雨污倒灌、公用采光窗破旧、消防设施破旧等。

小区公共部分主要存在问题：围墙墙体剥落、现状广场闲置、地基下沉破坏排污管导致污水排放堵塞、儿童乐园闲置、路灯缺失、休闲设施缺失、小区入口门损坏、入口路面破损、垃圾收集点简陋、三线杂乱、自行车停放杂乱、停车棚乱堆乱放等。







图 3.1.2-2 协和社区改造范围内老旧小区现状照片

3、环市西苑社区

改造范围主要为钢管厂宿舍，建筑年份为 1991-2000 年，平均层数为 15 层，建筑类型为钢筋混凝土结构，小区面积较小，缺乏公共空间。社区附近有公交车站，区内有停车场，基本设施及公共设施总体情况较差。

建筑本体部分主要存在问题：楼道脏乱、乱停乱放、消防设施局部损坏等。

小区公共部分主要存在问题：排污管破损、地面破损、杂物堆积严重等。

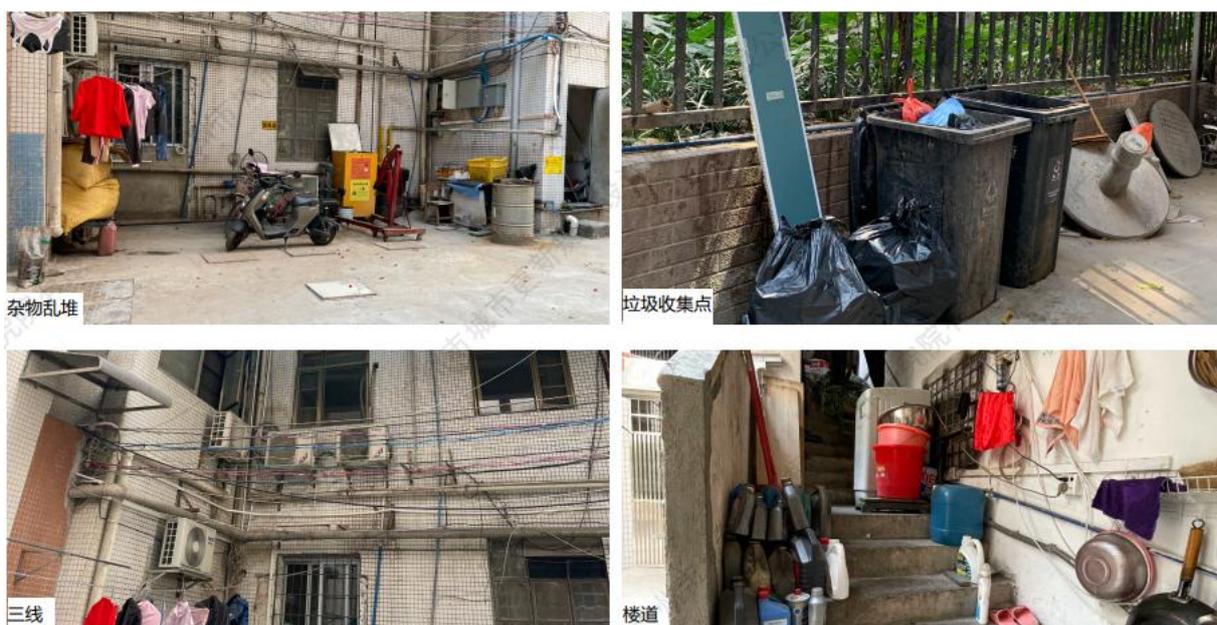


图 3.1.2-3 环市西苑社区改造范围内老旧小区现状照片

4、公共空间总体现状分析

经初步调研，社区内部共 10 处公共开敞空间，均位于各居住小区内部，现状多处于闲置状态，设施破旧，使用率低，活力不足。部分小区公共空间被居民生活杂物占用，或缺失维护，无效绿化情况突出，影响小区景观风貌。



图 3.1.2-4 公共空间现状情况及照片

5、公房现状资源分析

和福州路，以及南北向道路彭城路、美华后街、西增路，以及西湾路，共七条，均为双向车行道。

美华后街现状问题较为突出，道路红线宽度在 4 米至 6 米不等，且道路上设置了增埭社区多个小区出入口，但人行道不连续，不利于人行安全。此外，急转弯处道路狭窄，不利于汇车安全，树木占据车道，进一步缩小车行空间。



图 3.1.2-6 道路现状图

3.1.3 社区居民意愿

2021 年 12 月，针对本项目改造范围，各社区居委会对社区居民微改造意向进行了调查。其中，增埭社区投放征询意向表 1000 份，回收 721 份，同意改造户数为 719 户；协和社区投放征询意向表 1500 份，回收 1313 份，同意改造户数为 1307 户；环市西苑社区投放征询意向表 128 份，回收 114 份，同意

改造户数为 114 户。根据居民改造意愿统计，居民诉求集中体现在 60 项要素基础类、完善类，以楼道照明、粉刷、三线整治、适老化设施改造、消防及供水设施改造等建筑房屋本体部分和三线整治、破损道路修缮、监控系统、排水管网疏通等公共空间部分，建设小区公共空间等为主。

社区居民对本次改造积极性强，改造意愿强烈。结合社区实际（建设空间、资金投入、改造完成情况等），大多数改造项目需求已采纳。

改造意向征询汇总表详见附件。

3.1.4 微改造需求

基于项目的现状及存在问题的分析，结合城市更新相关政策、文件的部署和安排，统筹考虑居民改造意愿，本项目主要是在现有规划结构不变的基础上，通过微改造的方式对建筑、设施、景观等方面进行修复和完善。微改造的总体需求主要体现在以下三个方面：

1、基础类

建筑房屋本体部分：楼栋门、门禁系统、楼道照明、楼道修缮、楼栋“三线”、楼栋消防设施、楼栋排水设施、楼栋供水设施、屋面防水、化粪池、外墙治理、公用采光窗、适老化设施等。

小区公共部分：无障碍设施、小区道路、地面铺装、垃圾分类、排水管网、监控设施、围墙修缮、“三线”整治、雨污分流、供电设施、供水管网等。

2、完善类

小区公共部分：照明设施、信息标识、公共晾晒设施、小区绿化、小区公共空间、儿童娱乐设施、非机动车泊位、机动车泊位、充电桩、快递设施、信息宣传栏等。

3.2 建设内容及规模

项目所涉社区建筑年代已久，房屋建筑、配套设施大多破旧损坏，公共设施总体情况较差，绿化观赏性不高，与“和谐广州”的发展要求不协调。本项目为城市更新的微改造工程，将在保持社区原建筑结构不变的同时，进行建筑、景观、设施等的升级改造。

本项目建设内容主要包括基础类、完善类及提升类改造，改造位置包括房屋建筑本体和小区公共部分。建设内容及规模见表 3-1。

建设内容及规模一览表

表 3-1

序号	项目名称	单位	工程量	备注
一	基础类			
1	楼栋门	樘	78	
2	门禁系统	个	78	
3	楼道照明	处	733	
4	楼道修缮			
4.1	粉刷楼道	m ²	51310	
4.2	修复楼梯扶手	m	10995	
4.3	修复楼梯踏步	m ²	17592	
5	楼栋“三线”	梯	102	
6	楼栋消防设施			
6.1	更换消防栓箱	套	630	
6.2	新增灭火器	套	98	
6.3	更换消防栓链接镀锌钢管	m	225	
6.4	消防立管刷漆	m	350	
7	楼栋供水设施			
7.1	增加加压泵	台	2	
7.2	修补屋顶水箱	m ²	324	
7.3	更换屋顶水箱	项	1	
7.4	更换供水立管	m	335	
8	楼栋排水设施	m	316	
8.1	改造排水管网	m	378	
8.2	改造空调冷凝管	m	1792.8	
9	屋面防水			
9.1	砖砌重做天面女儿墙	m	700	
9.2	修复屋面防水层	m ²	2765	

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	项目名称	单位	工程量	备注
10	化粪池			
10.1	维修排污卧管	m	600	
10.2	化粪池更换	座	9	
10.3	公共厕所翻新	m ²	24	
11	电气设施	m ²	800	
12	外墙治理	m ²		
12.1	外墙修补	m ²	7152	
13	建筑户外构造构件加固	项	12	
14	公用采光窗	m ²	1264	
15	防盗网			
15.1	防盗网翻新	m ²	3030	
15.2	防盗网更换	m ²	1970	
16	适老化设施	处	77	
17	消防通道	项	1	
18	室外消防设施	处	8	
19	无障碍设施	处	10	
20	人行安全设施	处	8	
21	小区道路	m ²		
21.1	铺透水沥青路面	m ²	13470	
22	地面铺装			
22.1	铺非烧结透水砖和透水垫层	m ²	8440	
22.2	人行道铺麻石路面	m ²	850	
23	垃圾分类	处	6	
24	排水管（非雨污分流）			
24.1	更换排水管	m	1760	
24.2	维修疏通排水管网	m	854	
25	监控设施	点	45	
26	修缮围墙	m ²	3091	
27	“三线”整治			
27.1	“三线”下地	m	2178	
27.2	“三线”捆扎	m	1720	
28	雨污分流	m	150	
29	供电设施	项	1	
30	供水管网	m	500	
二	完善类			
1	遮阳篷	m ²	830	
2	空调机位			
2.1	空调机位规整	m ²	270	
2.2	新增空调机罩	个	1	
3	外立面装饰			
3.1	外立面贴外墙砖	m ²	1635	
3.2	外立面喷真石漆	m ²	32620	

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	项目名称	单位	工程量	备注
4	照明设施			
4.1	维修更换路灯	盏	77	
5	信息标识	项	27	
6	公共晾晒设施	处	6	
7	小区绿化	m ²	1780	
8	小区公共空间			
8.1	公共空间改造	项	11	
9	小区入口	项	22	
10	景观小品	批	2	
11	儿童娱乐设施	批	4	
12	非机动车泊位	m ²	483	
13	机动车泊位	m ²	4541	
14	充电桩	点	5	
15	快递设施	处	5	
16	信息宣传栏	m ²	36	
17	闲置用房改造	处	1	
三	提升类			
1	智慧社区			
1.1	应用服务接入	项	2	
1.2	社区大数据监控中心	项	2	

第四章 项目场址与建设条件

4.1 项目场址

本项目位于广州市荔湾区增埗社区、协和社区、环市西苑社区范围内。项目改造面积约 10.73 公顷。改造的老旧小区总共 23 个（含增埗村），包括增埗社区（化工厂宿舍、啤酒厂宿舍（65 号、67-69 号）、区政府宿舍、美华中学宿舍、房管局宿舍、冷冻厂宿舍、增埗村、区教育局宿舍、药检所宿舍）、协和社区（华业里、西增路 24-26 号、协和路 8 号、西增路 32-34 号、水泥厂宿舍、西湾西街、西湾路 101 号、西湾路 97 号、荔新大厦、裕农里、西村街道办事处）、环市西苑社区（钢管厂宿舍）。

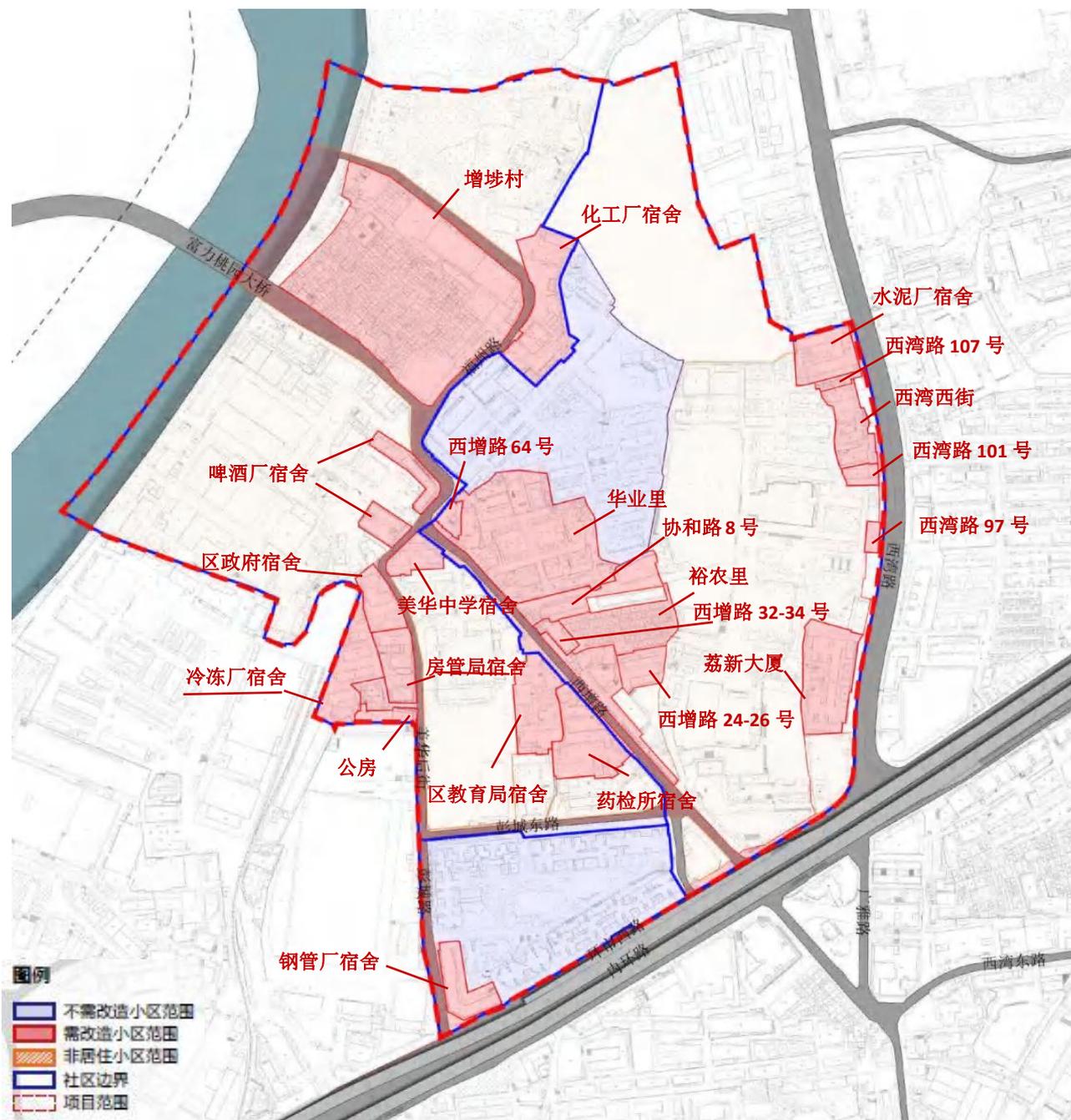


图 4.1-1 项目总改造范围图

4.2 建设条件

4.2.1 项目所在地概况

荔湾区，广东省广州市下辖区，位于广东省广州市西部，东部与越秀区相连，西北部与白云区水陆相通，西部与佛山市南海区接壤。辖 22 个街道（沙面、华林、多宝、昌华、逢源、龙津、金花、彩虹、南源、西村、站前、岭南、

桥中、冲口、花地、茶滘、白鹤洞、石围塘、东濠、东沙、海龙、中南）。2021年年末常住人口 112.96 万人。

2021 年全年地区生产总值完成 1209.79 亿元、增长 8.5%，增速位列全市第 5；地方一般公共预算收入 53.12 亿元、增长 4.1%；实现固定资产投资 473.47 亿元、增长 10.1%；143 个重点项目完成投资 230.65 亿元，40 个市“攻城拔寨”项目累计完成投资 169.78 亿元，投资完成率 128%。

西村街道位于荔湾的西北部，东与流花商业区相连，南联西关腹地，西倚珠江与南海市相望，北邻白云区石井镇，面积约 3.27 平方千米。区域发展优势显著，火车站、白鹅潭、白云数字城对地块数字、科创、商务、时尚产业发展具有强烈的辐射带动作用。

本项目隶属于西村街道，东接西湾路，西依石井河及彭城路，南起环市西路，北至湾畔大街东接西湾路，西依石井河及彭城路，南起环市西路，北至湾畔大街。在发展格局上，项目地处传统文化商旅活化提升区北部。历史上位置临海，作为工业基地，配建宿舍区及教育设施，至今项目范围内仍延续了宿舍大院及中小学的主要功能。片区周边资源包括教育、医疗、文化体育、历史建筑及商业等方面，资源丰富充足，可满足居民生活需求。

4.2.2 自然条件

（1）地形、地貌、地质

本项目所在行政地荔湾区位于珠江三角洲北缘，地势平坦且向南向北呈低落之势，西南部平均绝对高程 6 米左右。北面为台地，地势较高。西南、南部略低，高差 2 米左右。由西湾到小北江间，大部分为低洼平原。侵蚀平原分布于区内的克山和西村一带。堆积平原分布于西关大部分地区。平原地势向南向西呈低落之势，中山七路东段到西山最高，最低处在丛桂路涌边。

（2）气象、气候

荔湾区位于北回归线以南，濒临南海，属南亚热带季风气候，具有温暖多雨、光热充足、夏季长、霜期短等特征，全年水热同期，雨量充沛，多年平均降雨量为 1650.33mm，降雨量年内分布不均，暴雨有明显的前后汛期，汛期为 4 月至 9 月，降雨量约占年降雨量的 80%，平均气温为 21.8℃，全年日照时数为 2021.3h，年平均相对湿度为 77%，常年主导风向为北风，全年绝大部分时间为无霜期。

（3）水系、水文

荔湾区属珠江三角洲河网平原区，珠江自西北向东南环区流过，是广州市唯一拥有一江两岸资源的中心城区。全区共有 103 条河涌，总长 120 公里。荔湾区是珠江三角洲河海冲积形成的低平原，东西最宽 8.8 公里，南北最长 8.3 公里，地势中部高四周低，大部分地区地面标高在 0.5-4 米之间，地势平坦。全区的湖泊水域面积较大，域内有荔湾湖、流花湖等大小湖泊若干，其中流花湖的水域面积达 33 万平方米，有 3 大湖和 4 小湖。

4.2.3 交通运输条件

全区交通四通八达，北接火车站、省客运站；西有珠江大桥飞架东西，连接佛山、南海；西南有京广铁路广州货运南站及广州港新风作业码头；更有 107 国道，广佛高速连接广深高速公路，直通香港；广州地铁一号线及内环高架路纵贯全区，并有鹤洞大桥、环城高速公路、京珠高速西线以及芳村、窖口客运站、如意坊码头等与珠江三角洲地区紧密联接；此外，地铁一号线和六号线以及武广铁路、东新高速公路、洲头咀隧道形成快捷发达的水陆交通网络，荔湾将成为重要的西联交通枢纽。

西湾路、西增路及彭城路南北走向穿过项目范围，往南向接环市西路；内

环高架路位于环市西路上方，西场立交交汇口在片区西边约 400 米。但片区内部道路狭窄，“断头路”现象仍然存在。片区内站点多，公交出行较为方便。停车主要依赖周边商业停车场。

4.2.4 施工条件

片区内市政配套条件完善，项目用水用电能满足施工条件需要。本地区建筑材料供应充足，各种配套设施完备，对保证工程进度和降低工程造价可起一定作用。

第五章 建设方案

5.1 设计依据

- 1、《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正版）；
- 2、《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第641号）；
- 3、《广州市历史文化名城保护条例》（2015年10月27日广州市第十四届人民代表大会）；
- 4、《广州市老旧小区微改造实施方案》（穗更新字[2016]81号）；
- 5、《广州市老旧小区改造设计导则修编》；
- 6、《广州市老旧小区微改造工程设计指引》；
- 7、《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）》；
- 8、《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）》；
- 9、《广州市城市功能布局规划》；
- 10、《广州市老旧小区改造（2020-2025年）工作实施方案》（穗府办202133号）；
- 11、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 12、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
- 13、《住宅建筑规范》（GB50368-2005）；
- 14、《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
- 15、《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
- 16、《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2013）；
- 17、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 18、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；

- 19、《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- 20、《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- 21、《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；
- 22、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 23、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- 24、《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2007）；
- 25、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 26、《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）；
- 27、《抹灰砂浆技术规程》（JGJ/T220-2010）；
- 28、《建筑给水排水与节水通用规范》（GB5020-2021）；
- 29、《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
- 30、《宿舍建筑设计规范》（JGJ36-2016）；
- 31、国家及地方其它相关法规、规范。

5.2 改造思路

5.2.1 改造目标

总体目标：再现书香社区，重塑温情大院。

本项目将延续西村人文韵味，留住西城烟火；挖掘西村历史文化，聚焦民生问题，塑造西村特色形象，打造烟火生活社区。

根据片区宿舍大院居多的特点，将衰败破旧、失管失养的宿舍转变成舒适宜居、管理有序的温情大院。

5.2.2 改造原则

- （1）坚持以人为本的原则

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

（2）坚持节能环保原则

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

（3）坚持经济实用的原则

充分利用所供改造的经费，遵循“实用、实惠、耐用”的原则，粗材精做，做到施工材料本地化、经济化。

（4）坚持公众参与原则

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

（5）坚持可持续发展原则

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

（6）可实施性原则

充分考虑城市发展、用地现状、整饰条件以及资金筹集全方面因素，制订具体实施方案，保证方案设计的实施；同时考虑维护和管理便捷与经济性。

5.2.3 改造思路

探寻西村文化，打造“一径一环”规划结构，营造西村温度，打造温情社区。

一径：西村文化展示路径。

挖掘并梳理西村历史人文资源，提取文化元素融入场景设计中，利用社区

公共空间打造优质景观节点，展现西村文化，提升居民的认同感与归属感。

一环：温情大院营造环境。

结合厂区宿舍节点打造，设计西村特色主题，完善社区基础设施，提升社区居民生活品质。

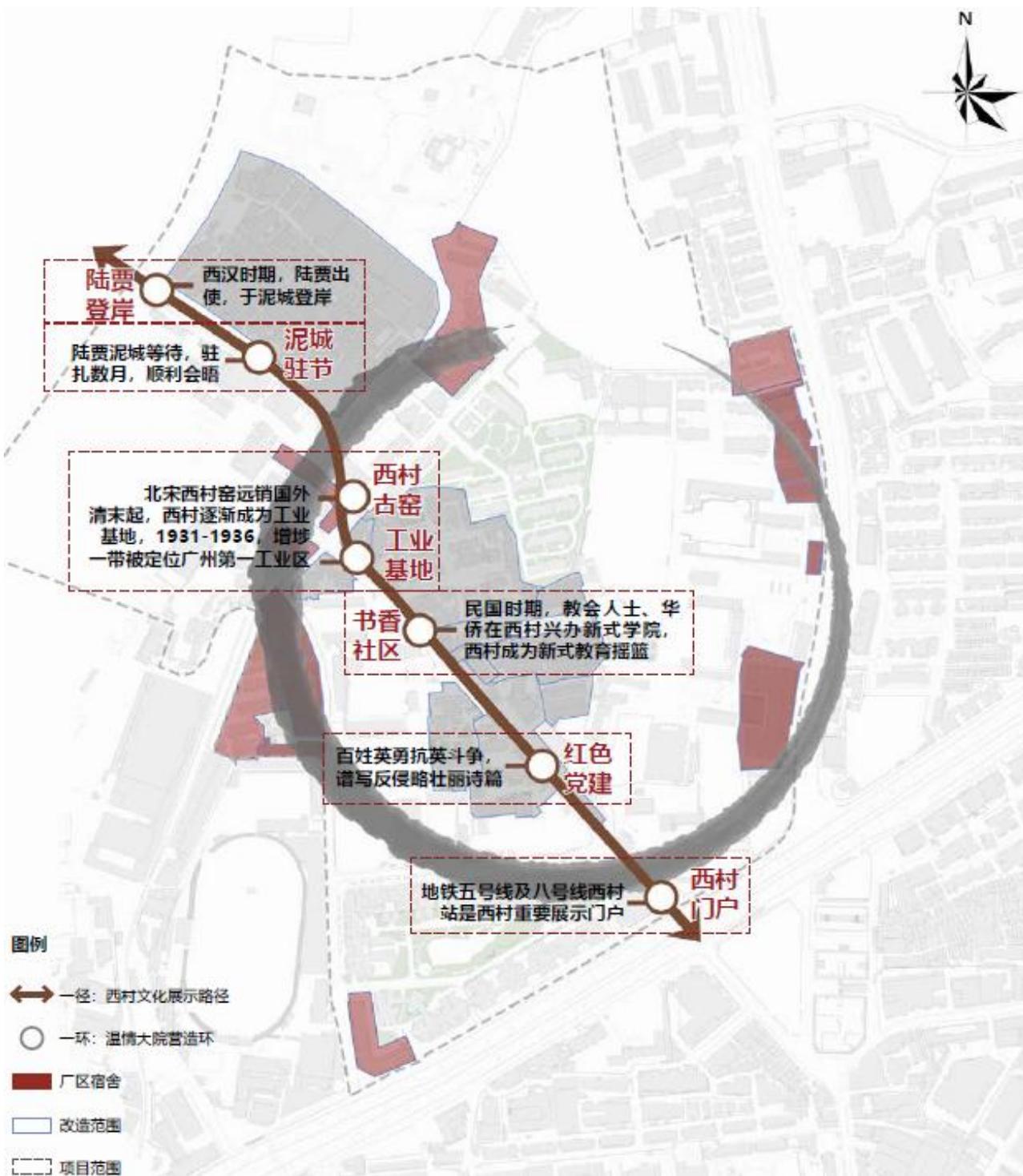


图 5.2.3-1 “一径一环”规划结构图

5.3 建设方案

5.3.1 总平面方案

本项目改造范围为增埗社区（化工厂宿舍、啤酒厂宿舍（65号、67-69号）、区政府宿舍、美华中学宿舍、房管局宿舍、冷冻厂宿舍、增埗村、区教育局宿舍、药检所宿舍）、协和社区（华业里、西增路24-26号、协和路8号、西增路32-34号、水泥厂宿舍、西湾西街、西湾路101号、西湾路97号、荔新大厦、裕农里、西村街道办事处）、环市西苑社区（钢管厂宿舍），改造总面积10.73公顷。



图 5.3.1-2 项目总平面图

5.3.2 交通组织规划

现状美华后街道路狭小，且道路空间被树木占用，两侧围墙紧邻居住小区，几乎无退让空间，道路拓宽难度大。



图 5.3.2-3 美华后街道路现状图

改造方法：建议美华后街交通组织改造为自北向南单向车行，疏解其双向车行压力。在不拆除围墙和腾挪树木的前提下，改造美华后街道路空间，保障 4 米的车行空间，并通过彩色沥青区分车行及人行空间，有条件的路段预留 2 米人行，空间狭小且被树木占道的路段预留 1.5 米人行，保障人行安全。统一位于美华后街上小区出入口样式，并对现状围墙进行修饰和重新粉刷，采用朱红涂料提亮空间色彩，提升整体风貌。

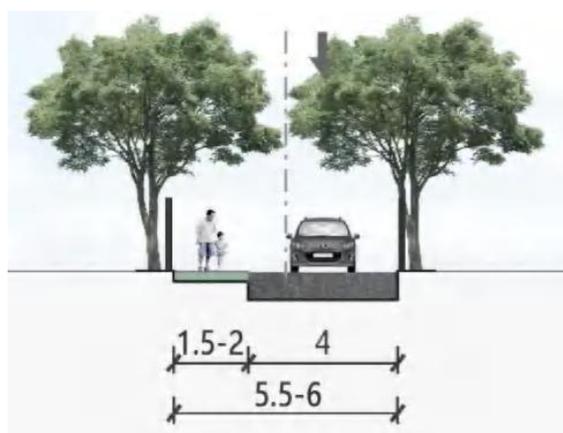


图 5.3.2-4 美华后街道路规划横断面图



图 5.3.2-5 美华后街道路改造后效果图



图 5.3.2-6 美华后街道路改造位置图

5.3.3 文化路径节点设计

1、西关文化（增埗村）

改造定位：一条沿江步道，一个增埗公园，一个沿江广场，多条传统石巷，

打造一个崭新的、独具西村人文风韵的增埗广场。



图 5.3.3-1 改造节点位置

节点空间包括滨江建筑、村入口门楼、主要内巷铺地。

设计内容包括恢复及修缮主要巷道的地面;使用传统石材改造滨江广场的铺地，使之与古树协调; 修缮改造沿江建筑外立面，使用传统青砖等材料及色系; 在改造中挖掘植入广府传统历史要素，满洲窗、趟栊门、锅儿墙，青砖等。

(1) 桥底一侧组团

本次设计改造现状建筑立面，采用传统广府风格，结合现代材料，提升社区立面形象。

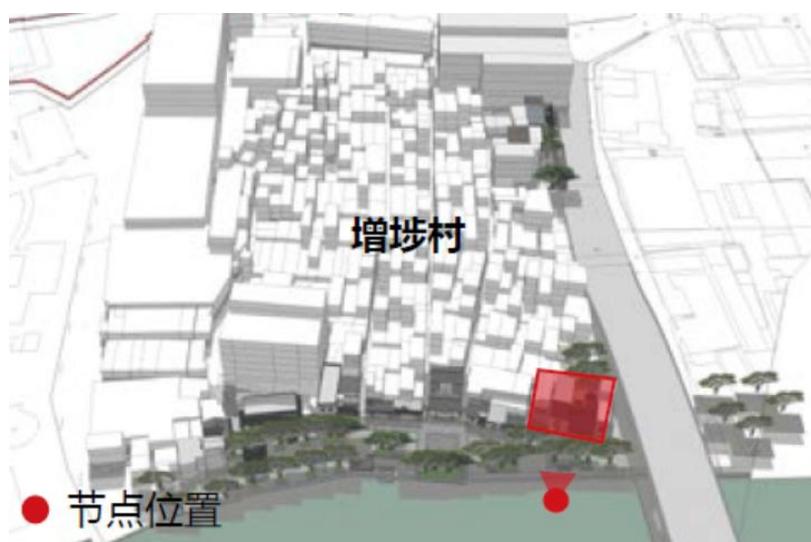


图 5.3.3-2 改造节点位置



图 5.3.3-3 桥底一侧组团现状及改造意向图

(2) 祠堂两侧建筑

本次设计改造现状建筑立面，采用传统广府风格，结合现代材料，提升社区立面形象；规整三线。恢复祠堂一侧门楼，周边建筑采用青砖，浅灰色涂料等材料与祠堂风格颜色相协调，祠堂前面设置增埗古舆图地刻，打造具有人文底蕴的广场。

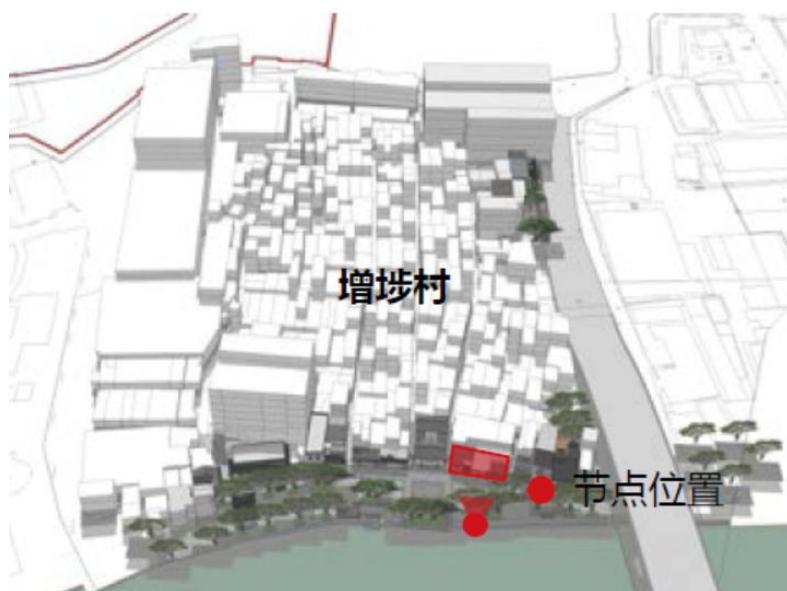


图 5.3.3-4 改造节点位置







图 5.3.3-5 祠堂两侧建筑现状及改造意向图

(3) 曹祖娘娘庙

本次设计翻新现状建筑立面，改造门头形象，使用传统风格，利用现代材料打造崭新的曹主娘娘庙建筑形象，使之与周边建筑及木戏台古树氛围更加协调融合。

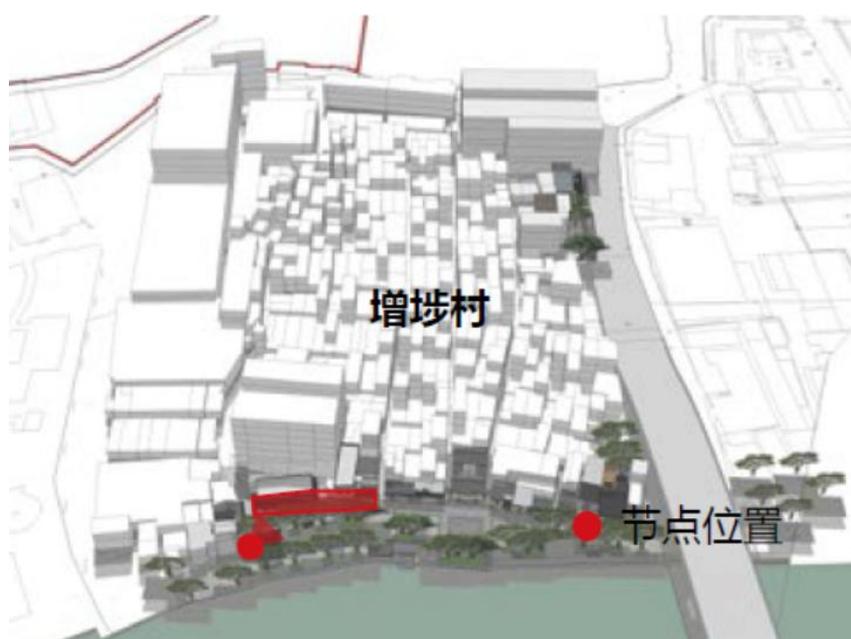


图 5.3.3-6 改造节点位置



图 5.3.3-7 曹祖娘娘庙现状及改造意向图

(4) 增埗村出入口

本次设计增设休憩空间，设置休闲座椅，结合空间历史要素，设置宣传景墙。景墙选用与周边建筑样式、色彩协调的材料。



图 5.3.3-8 改造节点位置





图 5.3.3-9 增埗村出入口现状及改造意向图

2、工业文化（西村窑）

时间轴线文化展示：通过对西村历史的梳理，结合现有围墙，用耐候钢板绘制一根时间轴线，缓缓打开西村的历史画卷，通过展示不同时期的照片、元素等，强化社区标识，提高社区辨识度，增强居民凝聚力与认同感。

西村窑文化包括北宋时期青釉瓷/青白釉瓷，1872 年创建的火药制造厂，1929 年成立的广东西村士敏土（水泥）厂，1930 年的广州钢管厂，1931-1936 年形成的广州第一工业区，1934 年的广东饮料厂。



图 5.3.3-10 改造节点位置

3、工业文化（工业基地）

改造啤酒厂宿舍围墙，展示啤酒厂发展历史与文化。



图 5.3.3-11 改造节点位置



图 5.3.3-12 啤酒厂宿舍围墙改造意向图

4、西村门户（地铁出入口前广场）

现状地铁站出入口空间具备一定景观基础，但缺少维护及管理，导致植物随意生长，较为杂乱。挡土墙裸露，景观性差。管道等缺乏遮蔽，整体景观风貌亟待提升。

本次设计拆除荒废的花池，改造增设休憩空间，设置休闲座椅，结合空间

历史要素，设置宣传景墙。景墙选用与周边建筑样式、色彩协调的材料。利用绿植遮蔽管道及挡土墙，使整体环境更加干净整洁，提升整体景观风貌。



图 5.3.3-13 改造节点位置





图 5.3.3-14 地铁出入口前广场现状及改造意向图

5.3.4 温情社区建设

1、改造策略

(1) 询民意、汇民智，以居民诉求确定主要改造内容。

根据居民改造意愿统计，居民诉求集中体现在楼栋门、楼栋照明、楼道粉刷、出入口适老化设施、楼栋三线等建筑公共空间，以及道路、监控、消防、供水、排水等基础设施。

(2) 以无障碍及公共空间适老化改造为重点，建设全龄友好社区。

改造范围内老年人口占比达到 30%以上，楼梯扶手、无障碍坡道、室外休息设施等适老化设施亟待提升，建设全龄友好社区迫在眉睫。

(3) 重塑宿舍大院文化，唤醒居民记忆，增强居民归属感。

改造范围内包括冷冻厂宿舍、化工厂宿舍、水泥厂宿舍等，宿舍大院占比达到 25%以上。宿舍大院浓厚的生活氛围，和睦的邻里关系，不应随着小区老

化而消失，通过设计唤醒居民的归属感，对大院文化进行重塑。

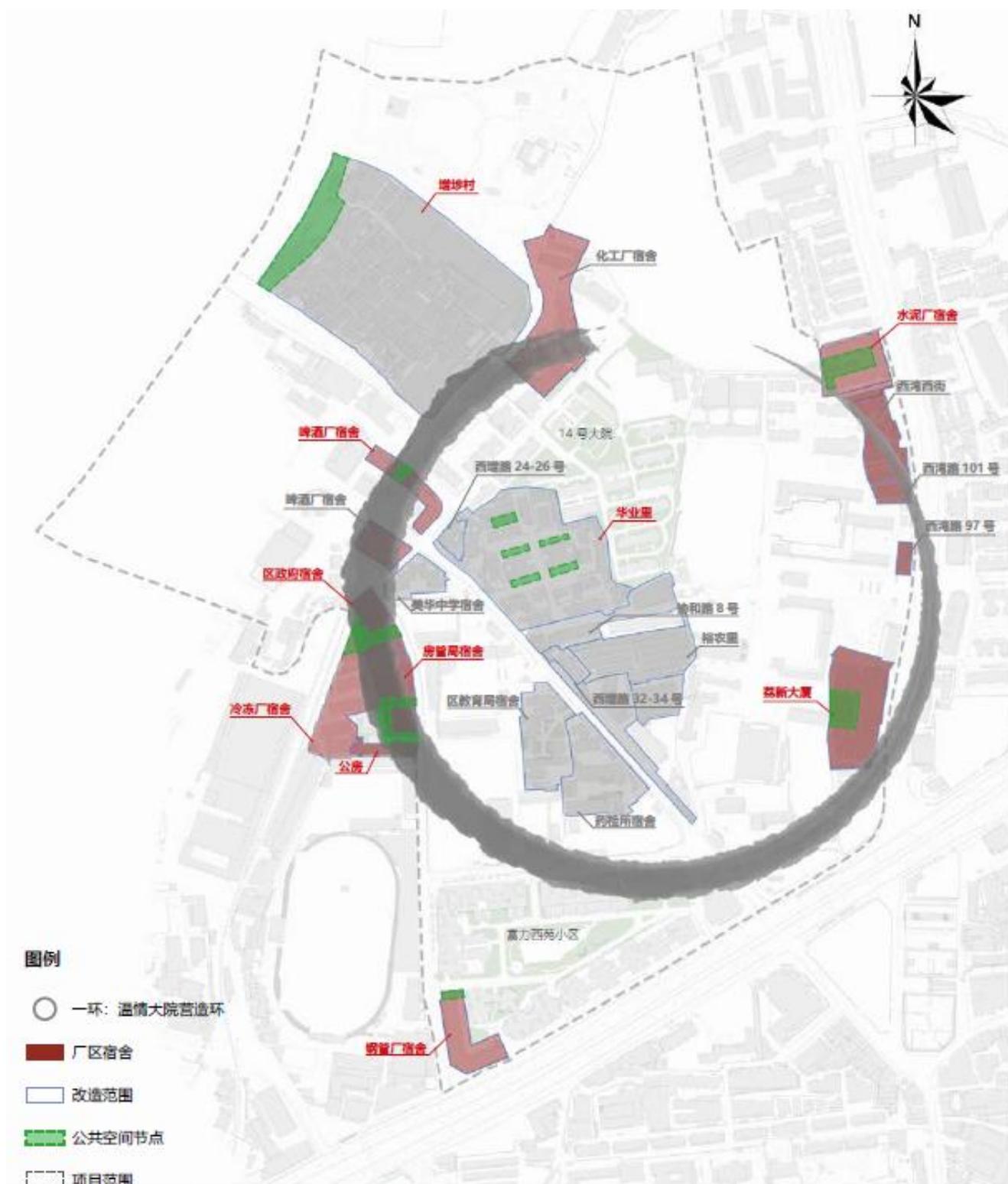


图 5.3.4-1 公共空间节点改造区位图

2、公共空间节点设计

(1) 冷冻厂宿舍（全龄乐园）

现状情况：冷冻厂宿舍内部存在空间闲置几乎无人使用，盆栽杂乱放置在空间两侧，使用剩余的砖块随意堆积，休憩和活动设施缺失。凉亭年久失修，破损严重，院子里的古树生长旺盛，导致地面开裂。现状活动室无人使用，内部杂物堆积。

改造方法：盘活闲置空间，增添社区。

本次设计打造一个全龄乐园，改造现状破旧公厕，清理砖块、盆栽等堆积杂物，增设康体健身器材及儿童活动场地，提升空间活力。挖掘大院历史，融合钢管元素，设计特色休闲座椅及墙饰，提升空间景。清理凉亭堆积杂物，新增休闲座椅及体育设施，对破旧活动室进行翻新，改造老年活动中心，引入象棋、字画、棋牌、图书等休闲活动。平整地面，迁移垃圾收集点，保障公共空间的干净整洁。



图 5.3.4-2 改造节点位置



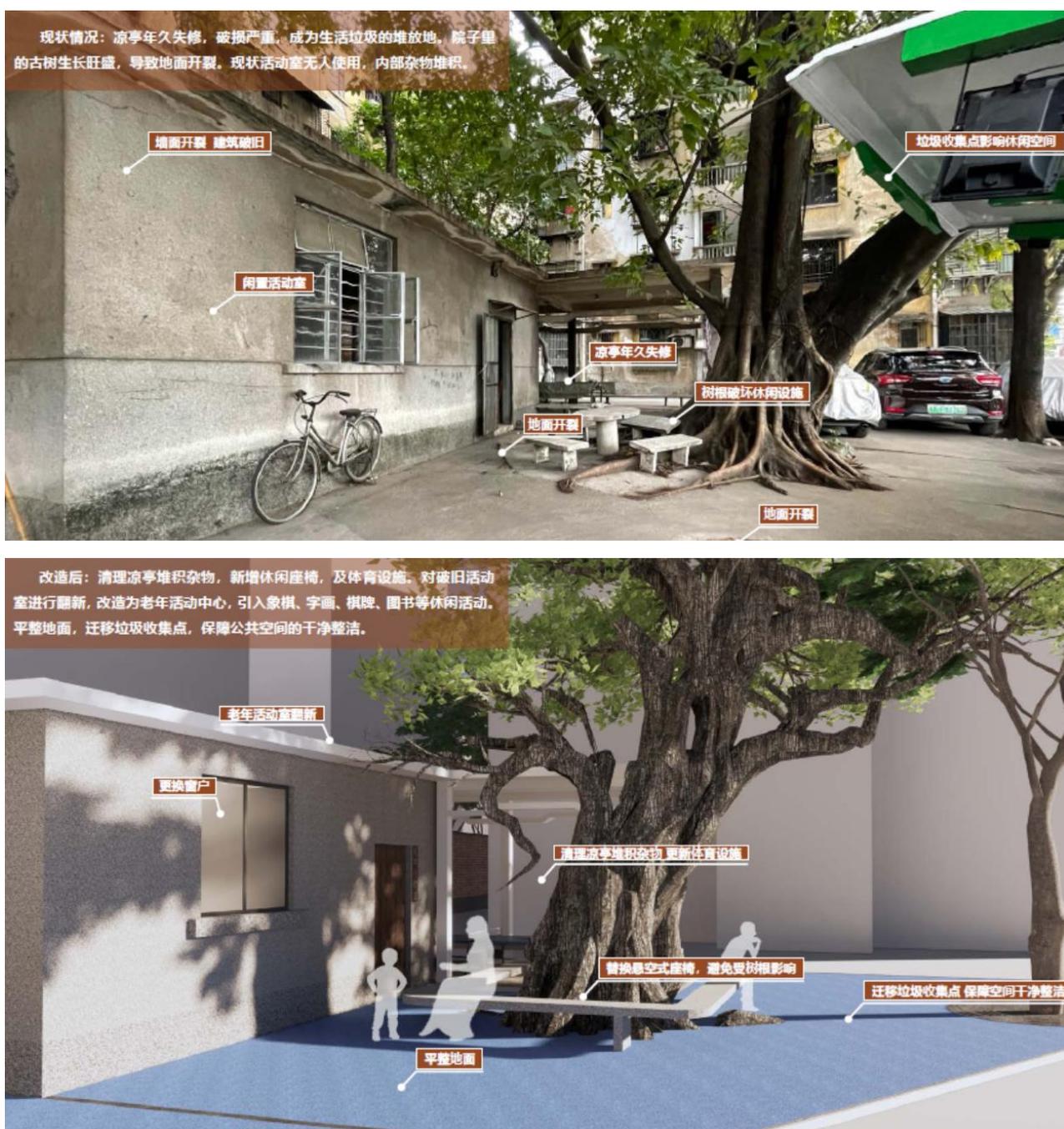


图 5.3.4-3 冷冻厂宿舍（全龄乐园）现状及改造意向图

（2）冷冻厂宿舍（中庭空间）

现状情况：围墙残破，盆栽摆放随意，非机动车摆放混乱，地面破损，存在排污排水等问题，整体内庭环境质量一般。

改造方法：提升中庭环境，增添社区活力。

本次设计修补缺少的围墙，改造非机动车泊位，增加充电桩，修补地面，更换排污管，增加水渠盖板，规整绿植摆放等，提升小区内庭院公共空间环

境质量。



图 5.3.4-4 改造节点位置





图 5.3.4-5 冷冻厂宿舍（中庭空间）现状及改造意向图

（3）冷冻厂宿舍（围墙改造）

现状情况：围墙破旧，树池破损，三线混乱，小区环境欠佳。

改造方法：改造翻新围墙，提升社区形象。

本次设计三线下地，修补破损路面，修补树池，翻新围墙，提升小区整体环境。



图 5.3.4-6 改造节点位置



图 5.3.4-7 冷冻厂宿舍（围墙改造）现状及改造意向图

（4）冷冻厂宿舍（冷冻土多）

现状情况：围墙破旧，停车棚简陋杂物堆积，地面破碎，未使用电线乱搭，存在空置房屋。

改造方法：修补地面，修缮围墙，改造改造非机动车棚，改造空置房为便民士多。



图 5.3.4-8 改造节点位置



图 5.3.4-9 冷冻厂宿舍（冷冻士多）现状及改造意向图

（5）房管局宿舍（增埗社区入口）

现状情况：围墙倒塌，存在安全隐患。缺少增埗社区入口标识，入口楼梯扶手被植被遮挡，利用率低。两侧楼栋前排水渠堵塞，三线捆扎规整。

改造方法：美化门户空间，提升社区形象。

本次设计美化入口公共空间铺装，置入增埗特色元素。修缮居委门口围墙，保留现状社区字样。改造入口指引，增设宣传栏，修缮围墙。



图 5.3.4-10 改造节点位置





图 5.3.4-11 房管局宿舍（增埗社区入口）现状及改造意向图

（6）房管局宿舍（增埗居委环境提升）

现状情况：增埗社区入口空间具备一定景观基础，但缺少维护及管理，导致盆栽堆放杂乱，设施破旧，整体景观风貌亟待提升。

改造方法：清理无序堆放的盆栽，改造增设休憩空间，翻新凉亭及休闲座椅，结合空间历史要素，统一建筑/ 构建样式、色彩。拆除树池更换树篦子，改造围墙和更换宣传栏样式，更换铺装。粉刷建筑外立面，平整地面，保障公共空间的干净整洁，提升整体景观风貌。



图 5.3.4-12 改造节点位置





图 5.3.4-13 房管局宿舍（增埗居委环境提升）现状及改造意向图

（7）区政府宿舍

现状情况：三线杂乱，盆栽随意堆放，围墙红砖裸露，公厕破旧闲置。

改造方法：低效空间改造，休闲功能置入。

本次设计增设自行车棚及休息座椅、康体设施，拆除闲置公厕，统一晾晒设施，更新树篦子。



图 5.3.4-14 改造节点位置



图 5.3.4-15 区政府宿舍公共空间现状及改造意向图

(8) 啤酒厂宿舍（入口改造）

现状情况：小区入口道路局部破损，围墙破旧，缺少入口标识。

改造方法：粉刷入口墙面，局部修补路面，增加特色入口标识牌。



图 5.3.4-16 改造节点位置



图 5.3.4-17 啤酒厂宿舍（入口改造）改造意向图

（9）啤酒厂宿舍及化工厂宿舍（非机动车泊位/车棚改造）

现状情况：自行车棚破旧，围墙及地面破旧，非机动车泊位不规范，部分泊位使用率不高，树篦子简陋。

改造方法：规范改造非机动车泊位，满足居民停车充电需求，提升社区形象。

本次设计更换啤酒厂宿舍停车棚，局部修补地面，修缮围墙，更换树篦子。局部修缮化工厂宿舍停车棚围墙、挡土墙，改造提升非机动车泊位，增加充电桩，修补路面。



图 5.3.4-18 啤酒厂宿舍非机动车泊位改造节点位置





图 5.3.4-19 啤酒厂宿舍（非机动车泊位改造）现状及改造意向图



图 5.3.4-20 化工厂宿舍非机动车棚改造节点位置



图 5.3.4-21 化工厂宿舍（非机动车棚改造）现状及改造意向图

（10）华业里（楼前空间改造）

现状情况：休闲场地存在高差，缺少无障碍设施，设施简陋，三线混乱。铺装、休闲设施样式单调，老旧，缺少观赏性。空间一侧生活杂物堆积，占用公共通道，建筑立面风貌杂乱。场地缺少无障碍设施。

改造方法：改造居民楼前台阶空间，提升社区空间活力。

本次设计对居民楼周边台阶空间进行改造提升，取消高差树池，增设无障

碍设施及健身器材，采用小树池设计，置换更多活动空间。



图 5.3.4-22 改造节点位置



图 5.3.4-23 华业里（楼前空间改造）现状及改造意向图

(11) 华业里（儿童乐园）

现状情况：空间利用率低，通铺的地砖样式单调，且存在破损情况。入口牌坊特色凸显，但缺少维护，墙面污渍明显，入口台阶破损，花池杂乱。生活杂物、晾晒设施占用公共通道，现状植被缺少管理，空间景观性差。

改造方法：空间活化利用，建设全龄友好社区。

本次设计合理划分空间功能分区，融入休闲、健身、儿童游乐等设施，建设全龄友好社区。修整现状植被，提升空间景观风貌。同时留住社区历史记忆，在尊重现状牌坊样式的基础上，修复破损。



图 5.3.4-24 改造节点位置



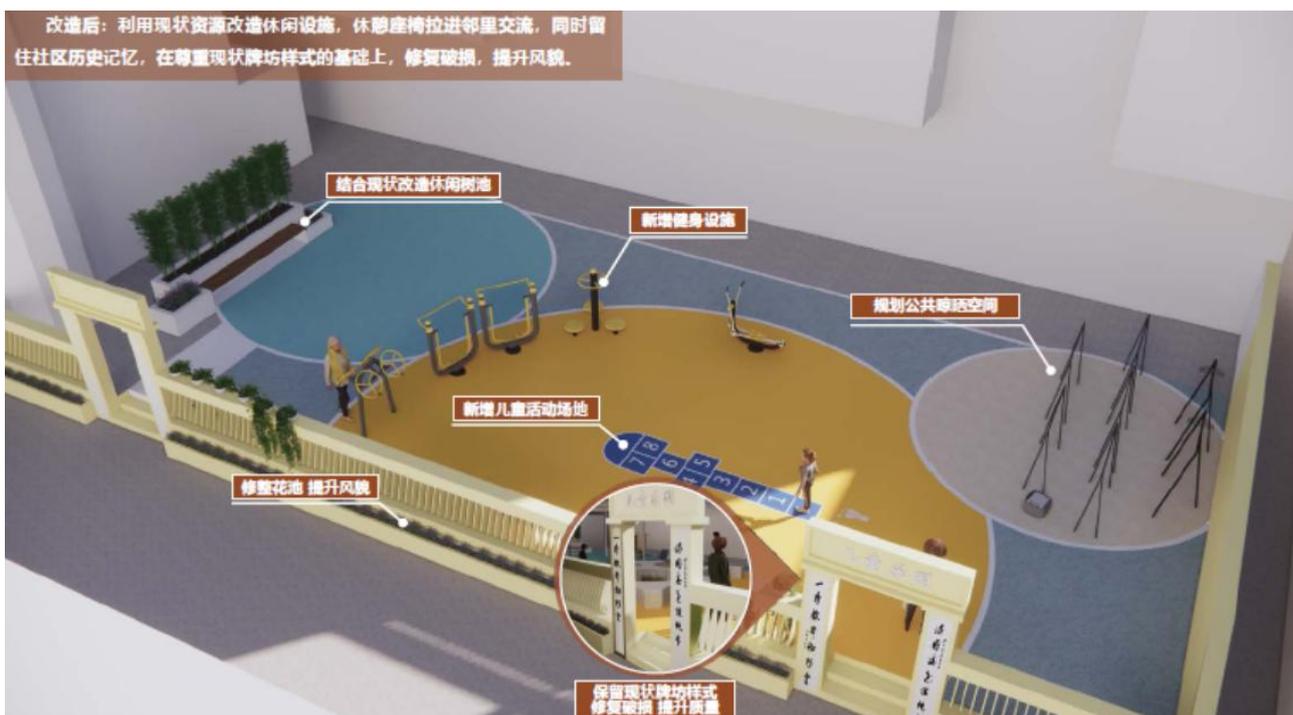


图 5.3.4-25 华业里（儿童乐园）现状及改造意向图

（12）裕农里（入口空间）

现状情况：门楼墙面脏污，地面破损。

改造方法：改造翻新门楼及道路，提升社区形象。



图 5.3.4-26 改造节点位置



图 5.3.4-27 裕农里（入口空间）现状及改造意向图

(13) 荔新大厦（休闲花园）

现状情况：现有社区花园高于地面，需要爬楼梯，对老年人和儿童不友好，使用效率低。硬质铺装存在破损，有建筑垃圾堆积。空间相对封闭，公园小品缺乏观赏性，休闲设施样式简陋，利用率低，整体花园景观品质较差。

改造方法：活力空间重塑，建设宜静宜动的休闲花园。

本次设计铺设软质铺地，通过休闲座椅围合休闲与活动功能区，提升景观价值的同时营造对儿童和老年人友好的空间。



图 5.3.4-28 改造节点位置





图 5.3.4-29 荔新大厦（休闲花园）现状及改造意向图

（14）荔新大厦（车棚改造）

现状情况：车棚破旧，有倾倒危险，道路、树池破损。

改造方法：改造非机动车棚，增设充电桩，修复地面铺装及树池，完善社区设施。



图 5.3.4-30 改造节点位置





图 5.3.4-31 荔新大厦（车棚改造）现状及改造意向图

（15）西增路 34-36 号（公共空间改造）

现状情况：现状空间闲置，缺少休憩设施，居民自发搭建晾晒设施。

改造方法：改造现状晾晒设施，新增邻里休憩交流空间、归置盆栽绿化，提升空间景观，活化邻里空间。



图 5.3.4-32 改造节点位置



图 5.3.4-33 西增路 34-36 号（公共空间改造）现状及改造意向图

（16）109 号大院（入口设计）

现状情况：地面破损。缺少社区门头标识设计，居民要求保留现状铁艺门。

改造方法：保留原状铁艺大门，刷漆翻新，增加 109 号大院门头标识，社区特色文化灯箱，更新地面铺装。



图 5.3.4-34 改造节点位置



图 5.3.4-35 109 号大院（入口设计）现状及改造意向图

(17) 109 号大院（入口空间）

现状情况：社区入口空间宽阔，有较多老年人休憩活动，垃圾桶正对门口，道路破损，墙壁脏污，宣传黑板老旧等问题。

改造方法：改造现状入口空间，铺设防滑地砖，粉刷翻新墙面，增设遮蔽垃圾桶景墙、和谐社区景墙，更新黑板设施。



图 5.3.4-36 改造节点位置





图 5.3.4-37 109 号大院（入口空间）现状及改造意向图

（18）109 号大院（庭院空间）

现状情况：凉亭年久失修，破损严重，成为生活垃圾的堆放地。院子里的古树生长旺盛，导致地面开裂。现状活动室无人使用，内部杂物堆积。

改造方法：清理中庭树池堆积杂物，新增树池座椅，及健身设施。对破旧铺装进行翻新，平整地面，遮蔽垃圾收集点，保障公共空间的干净整洁。



图 5.3.4-38 改造节点位置



图 5.3.4-39 109 号大院（庭院空间）现状及改造意向图

（19）环市西苑（入口空间）

本次设计美化小区现状出入口，穿孔铝板设计融入钢管元素，展现小区历史符号，提升入口景观，同时增加信息标识，提高辨识度。



图 5.3.4-40 改造节点位置



图 5.3.4-41 环市西苑（入口空间）现状及改造意向图

5.3.5 专项设计

1、楼栋门与门禁系统

现状楼栋门破旧、缺乏楼栋门或楼栋门损坏等情况，安全系数低。

本次设计更换楼栋门，增加门禁系统。



图 5.3.5-1 现状及改造意向图

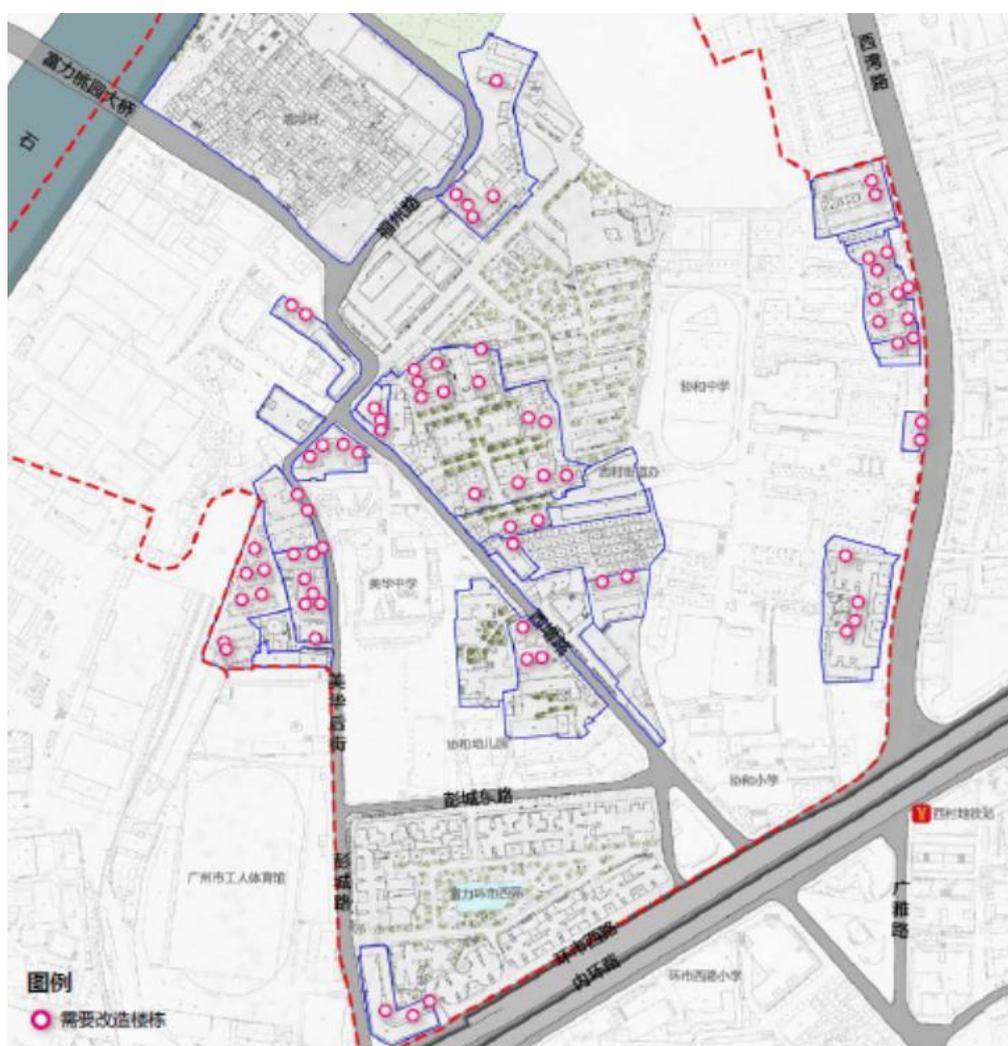


图 5.3.5-2 改造点位图

2、楼道修缮与照明

现状楼梯墙面脏污，踏步表面脏污、破损，楼道灯局部破损，缺少适老扶手。

本次设计铲除原有楼道批荡，刮耐水腻子，重新刷耐擦洗外墙涂料；用防滑耐磨的面层材料修复楼梯踏步及踏步防滑条；增加适老设施；楼道灯具整体更换，提高照度标准。



图 5.3.5-3 现状及改造意向图

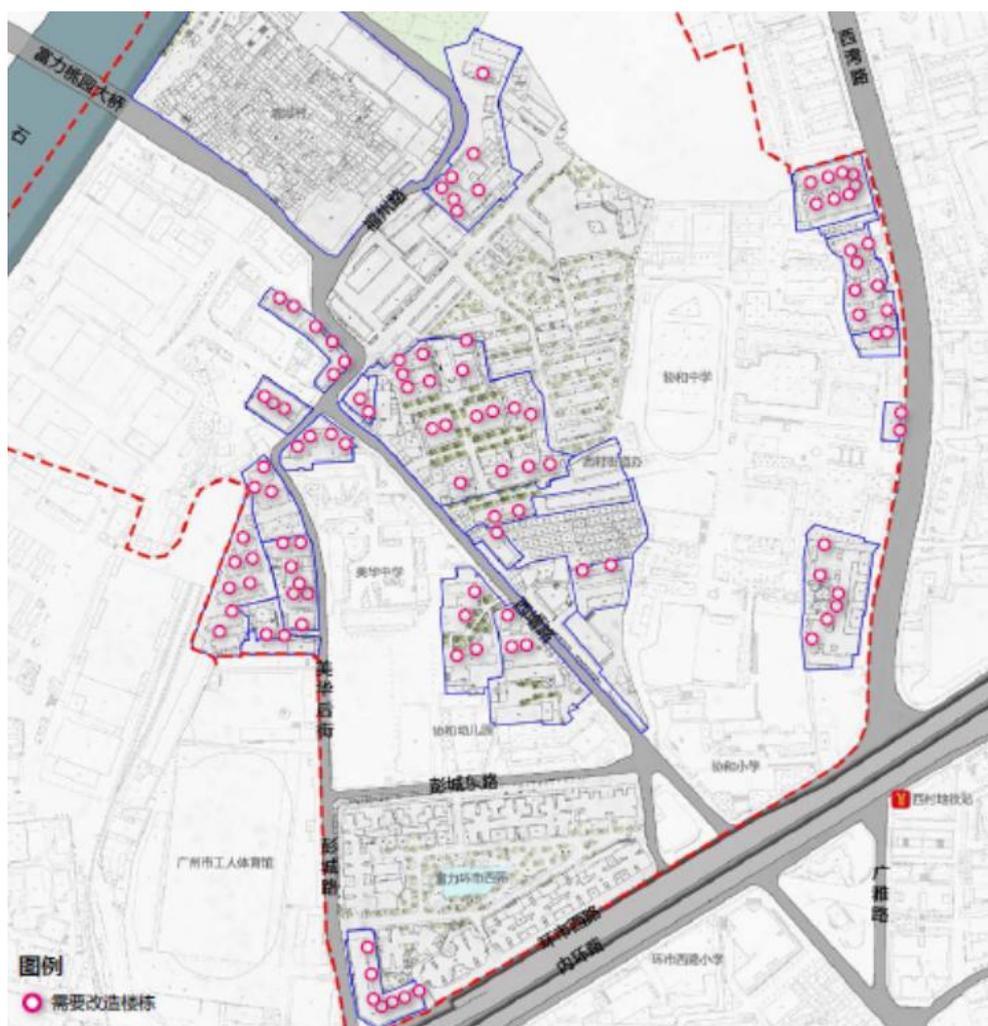


图 5.3.5-4 改造点位图

3、楼栋“三线”

现状楼栋内电力线电话线、有线电视线等“三线”杂乱无序。

本次设计对“三线”杂乱现象进行有序梳理，拆除已报废的线路，消除安全隐患。



图 5.3.5-5 现状及改造意向图

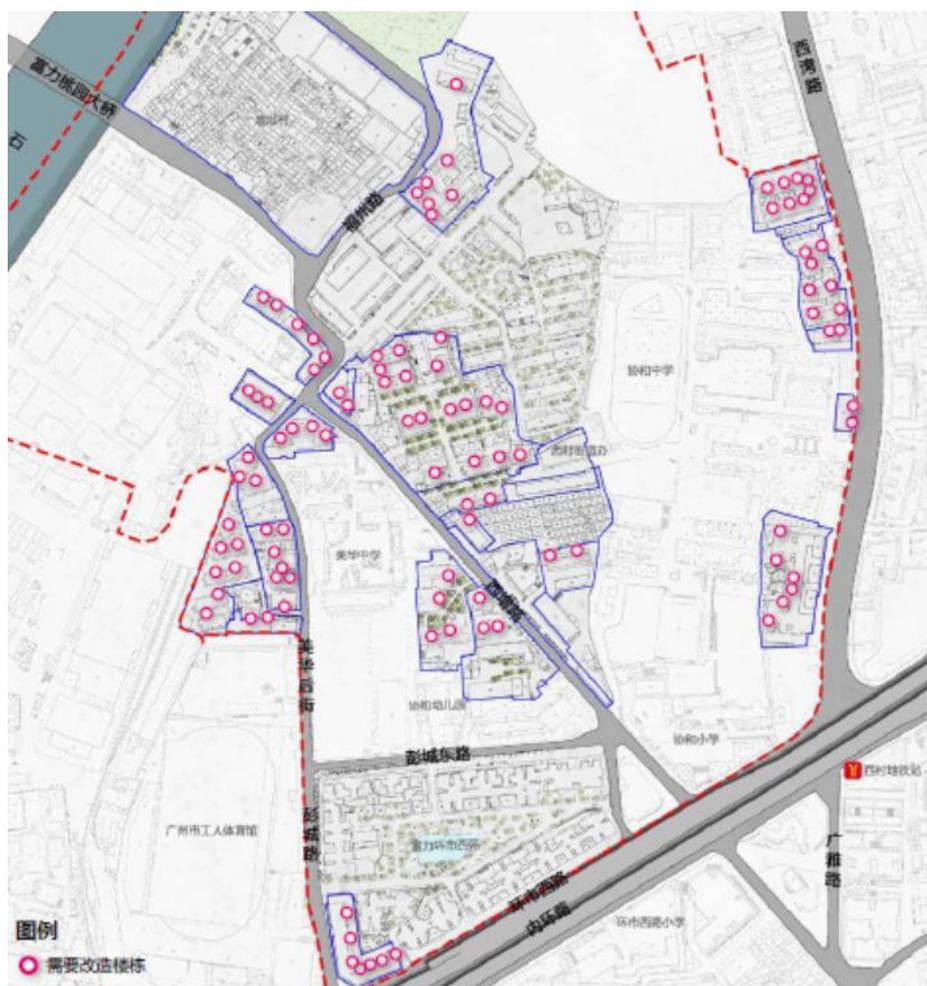


图 5.3.5-6 改造点位图

5、楼栋供水设施

现状部分楼栋供水管道破损渗漏。

本次设计改造楼栋供水系统，更换破损供水管道。



图 5.3.5-9 现状及改造意向图

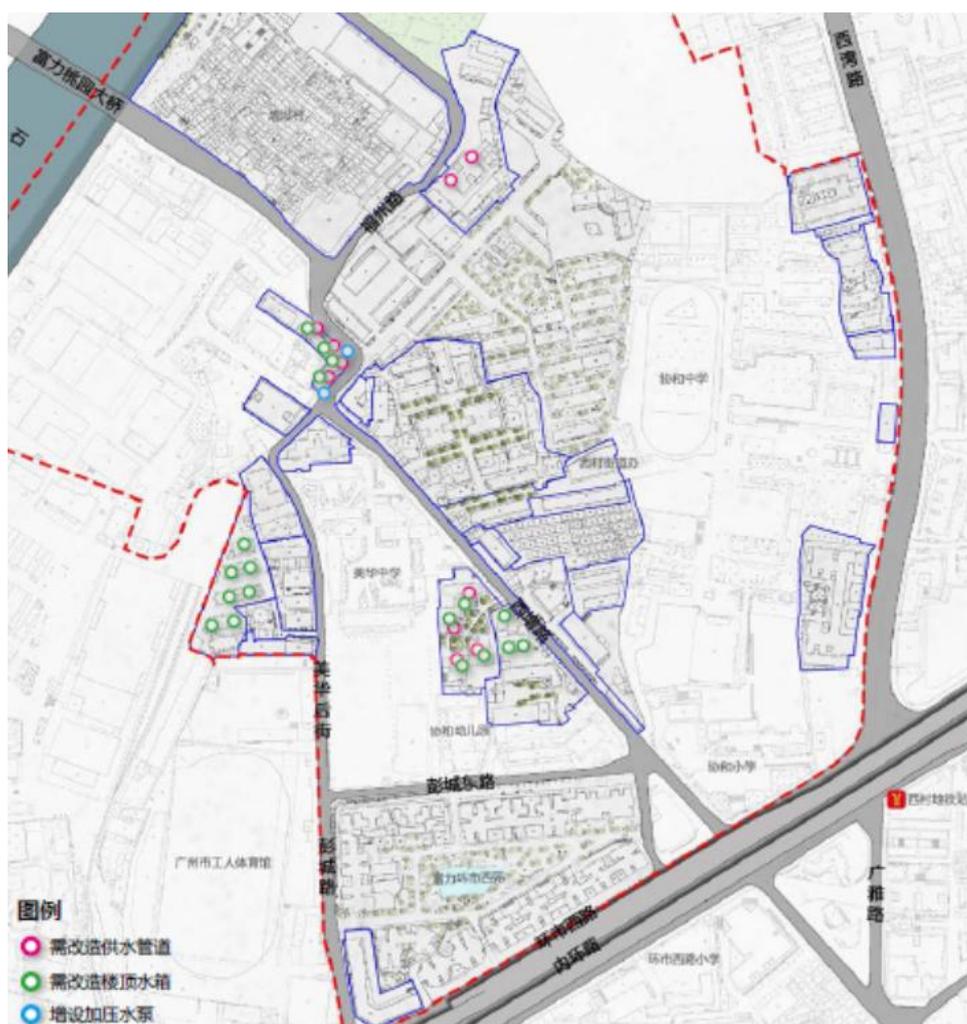


图 5.3.5-10 改造点位图

6、楼栋排水设施

现状部分楼栋存在排水管破裂、排水管渗水等情况。

本次设计更换破旧、渗漏的排水立管，空调冷凝水管下引。



图 5.3.5-11 现状及改造意向图

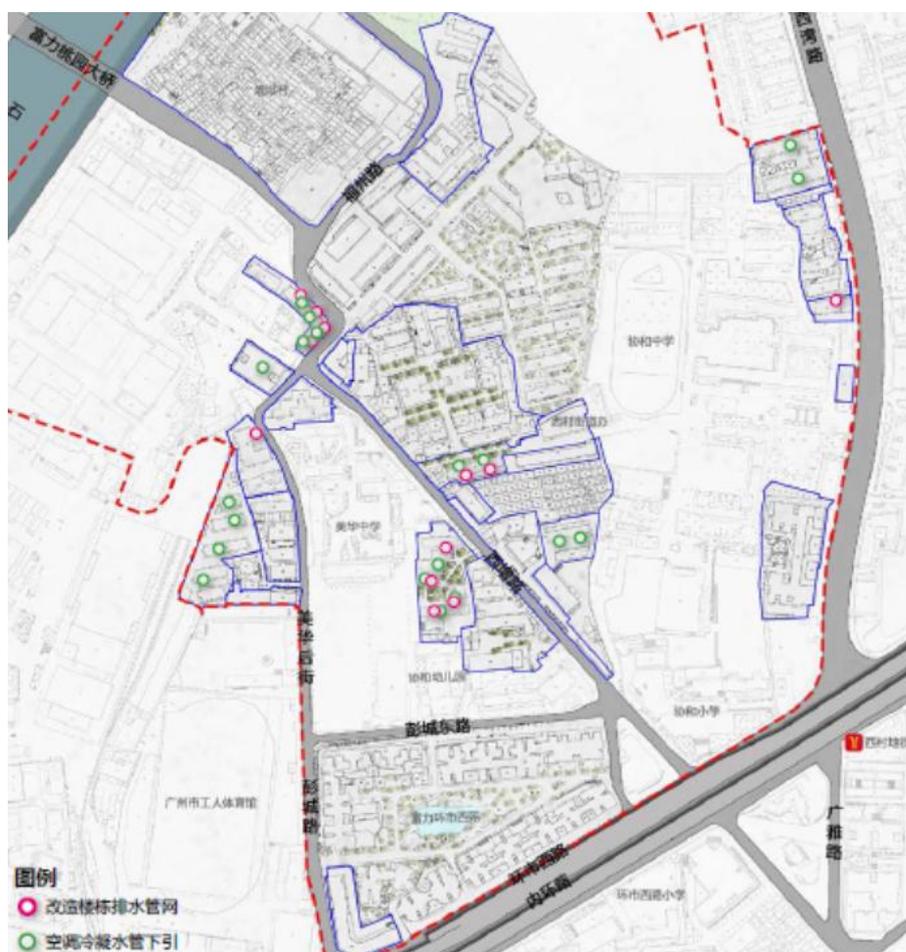


图 5.3.5-12 改造点位图

7、屋面防水

现状屋面老化，出现局部漏水及渗透现象。

本次设计对漏水部位局部修补，更换防水、保温层，满足屋顶防水、保温、隔热等要求。



图 5.3.5-13 现状及改造意向图

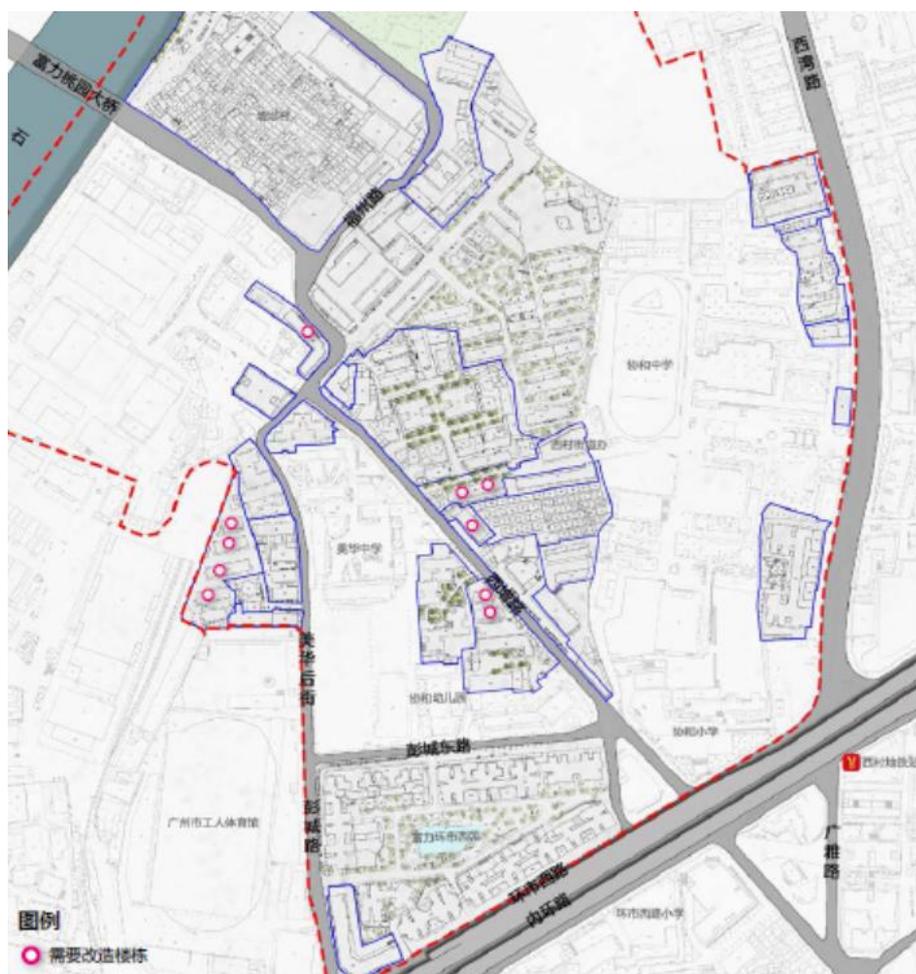


图 5.3.5-14 改造点位图

8、化粪池、排污卧管

现状部分排污卧管破损，化粪池堵塞。

本次设计维修、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。

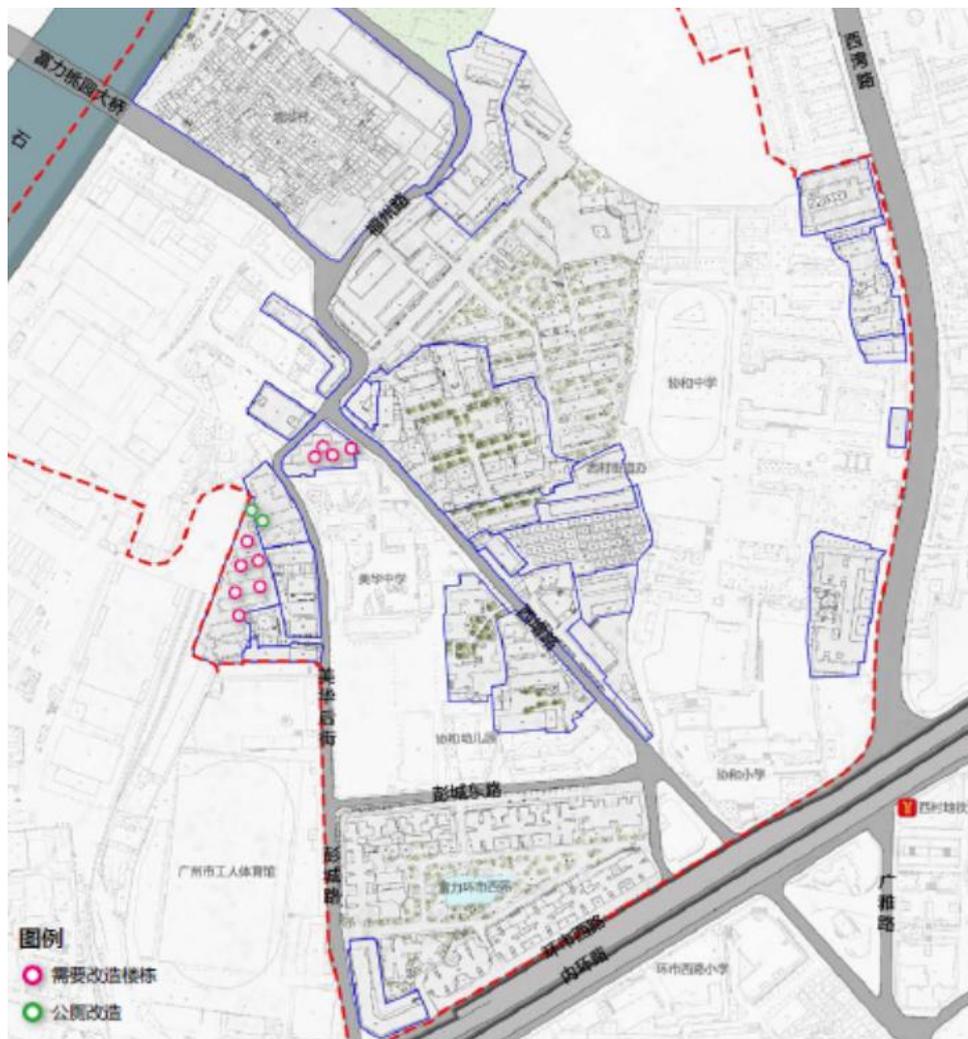


图 5.3.5-15 改造点位图

9、外墙治理

现状存在外墙剥落和影响外观形象等情况。

本次设计对存在墙体剥落安全隐患的墙体进行局部修补，改造影响外观形象的统一颜色和风格，保持风貌整体和谐统一。



图 5.3.5-16 现状及改造意向图

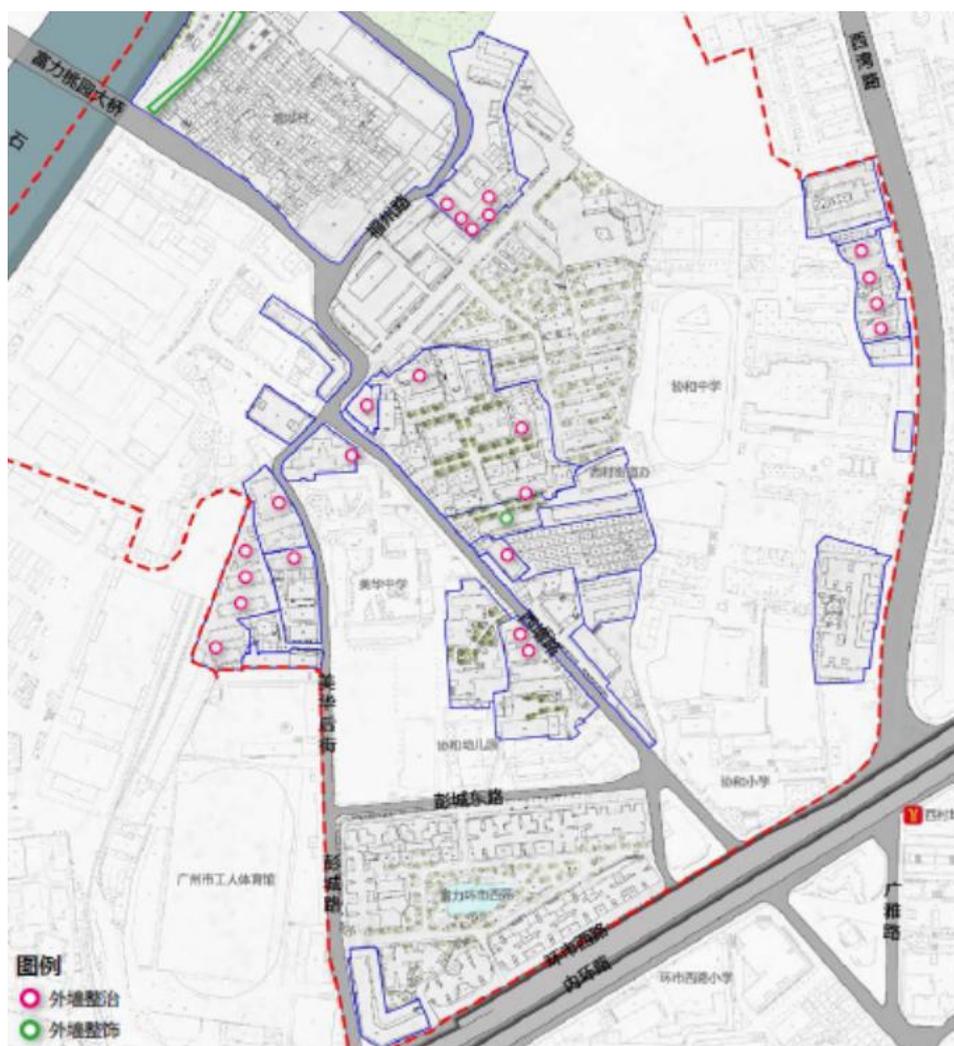


图 5.3.5-17 改造点位图

10、公用采光窗

现状存在采光窗破旧和缺少采光窗两种情况。

本次设计更换现有的破旧采光窗，现状缺少采光窗处增加公用采光窗，选

用铝合金窗，窗框及玻璃色彩与立面设计协调一。公共空间的外窗，当窗台高度不满足《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019 要求时，考虑增设护窗栏杆作为有效的防护设施。

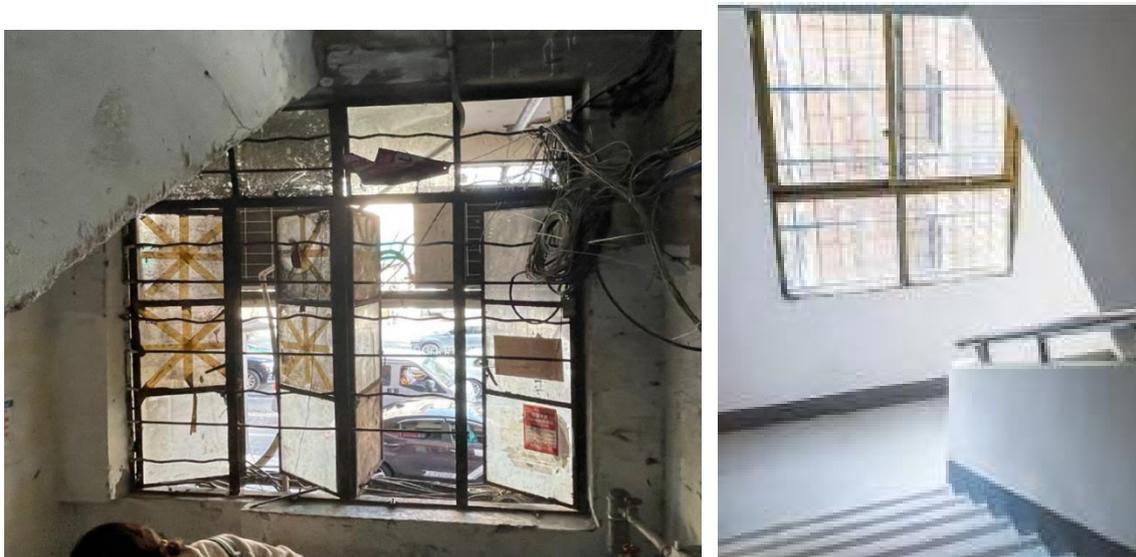


图 5.3.5-18 现状及改造意向图

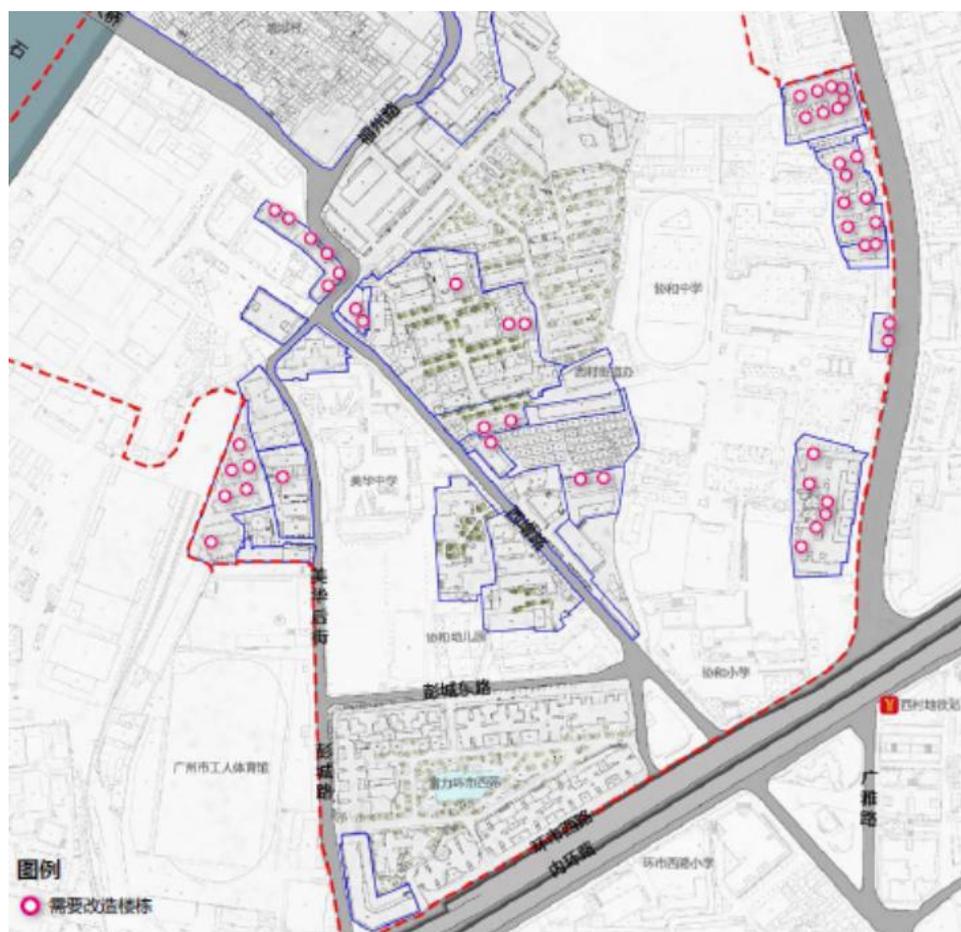


图 5.3.5-19 改造点位图

11、适老化设施、无障碍设施

现状部分楼栋出入口有高差，没有进行无障碍坡道改造；公共楼梯没有扶手。

本次进行无障碍出入口改造或增加可推行轮椅的坡道，楼梯内增设不锈钢扶手。

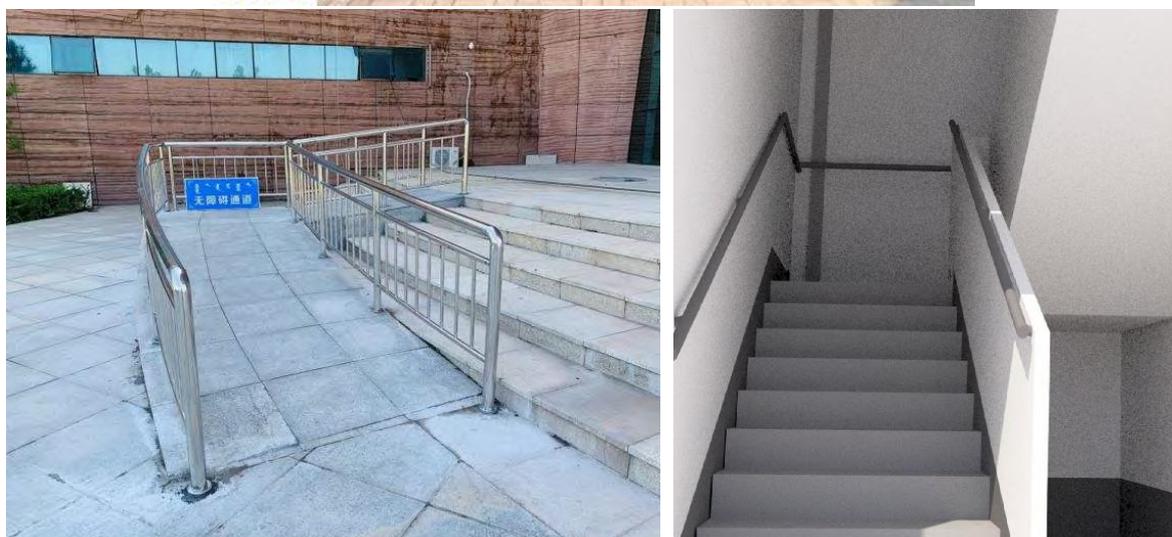


图 5.3.5-20 现状及改造意向图



图 5.3.5-21 改造点位图

12、小区道路

现状小区道路多处破损、坑洼不平。

本次设计局部换铺透水沥青路面，保证安全性、连通性、平整度以及舒适度。



图 5.3.5-22 现状及改造意向图

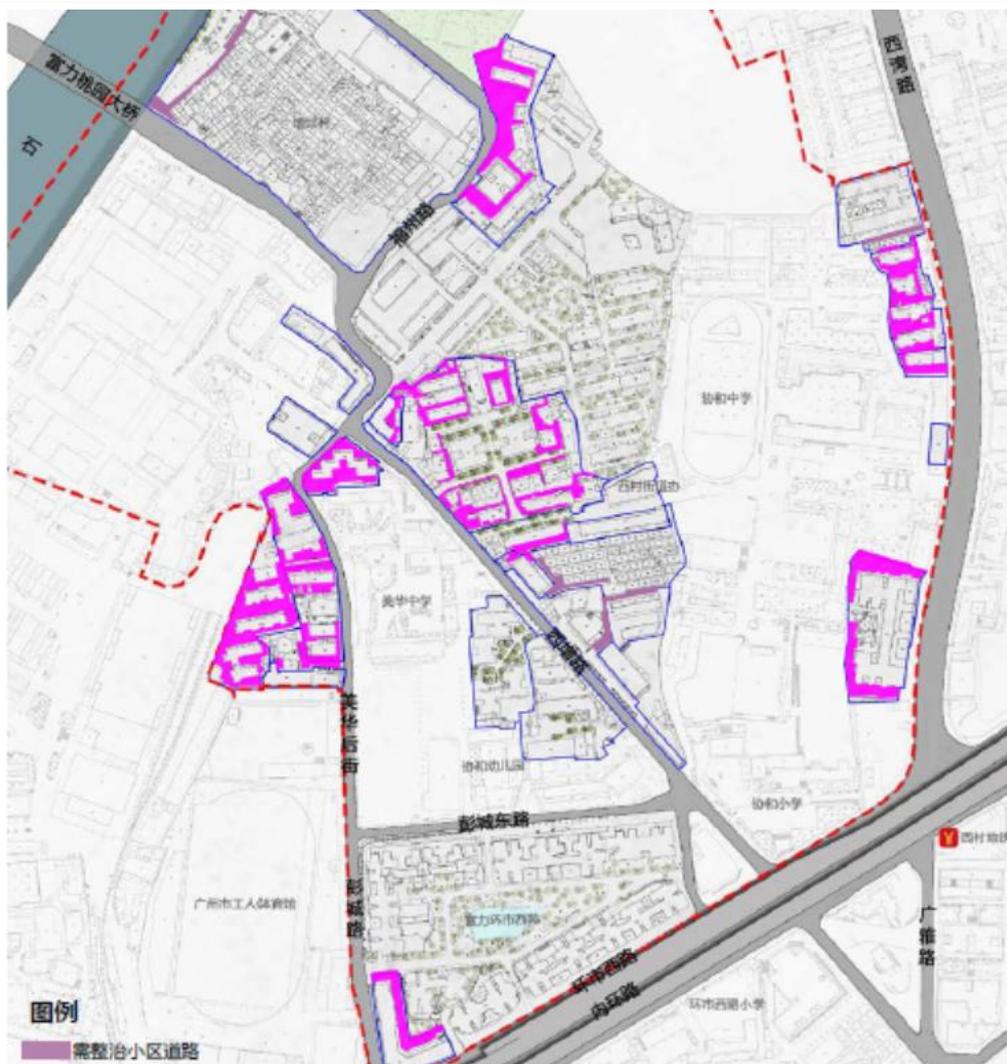


图 5.3.5-23 改造点位图

13、地面铺装

现状小区铺装多处破损、不统一。

本次设计修整破损铺装，统一样式，并结合现状情况适当增加绿化，提升小区景观。



图 5.3.5-24 现状及改造意向图

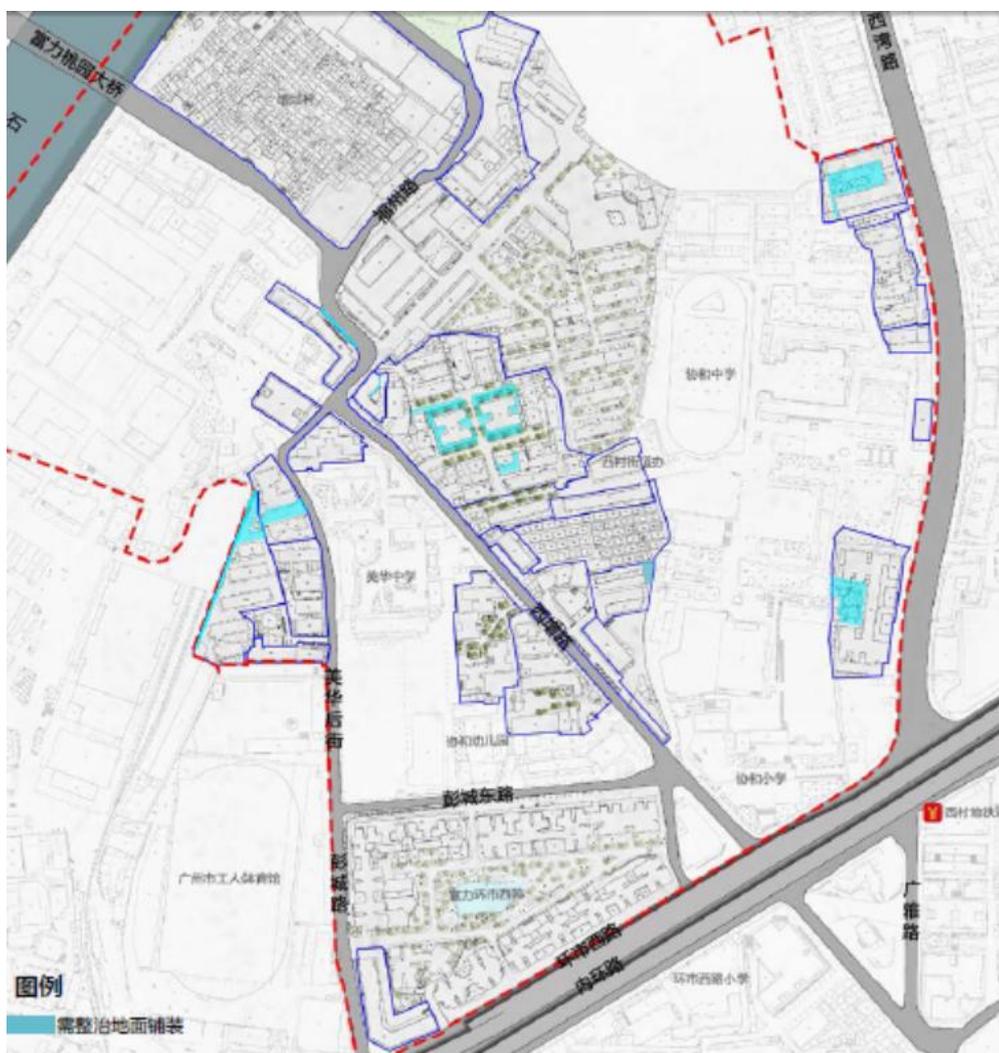


图 5.3.5-25 改造点位图

14、垃圾分类

现状部分垃圾收集点设施陈旧，管理不规范；点位布置不足或不合理。

本次设计规范垃圾分类管理，用半开放式对现有垃圾桶进行遮蔽， 增设洗手池及照明设施。



图 5.3.5-26 现状及改造意向图

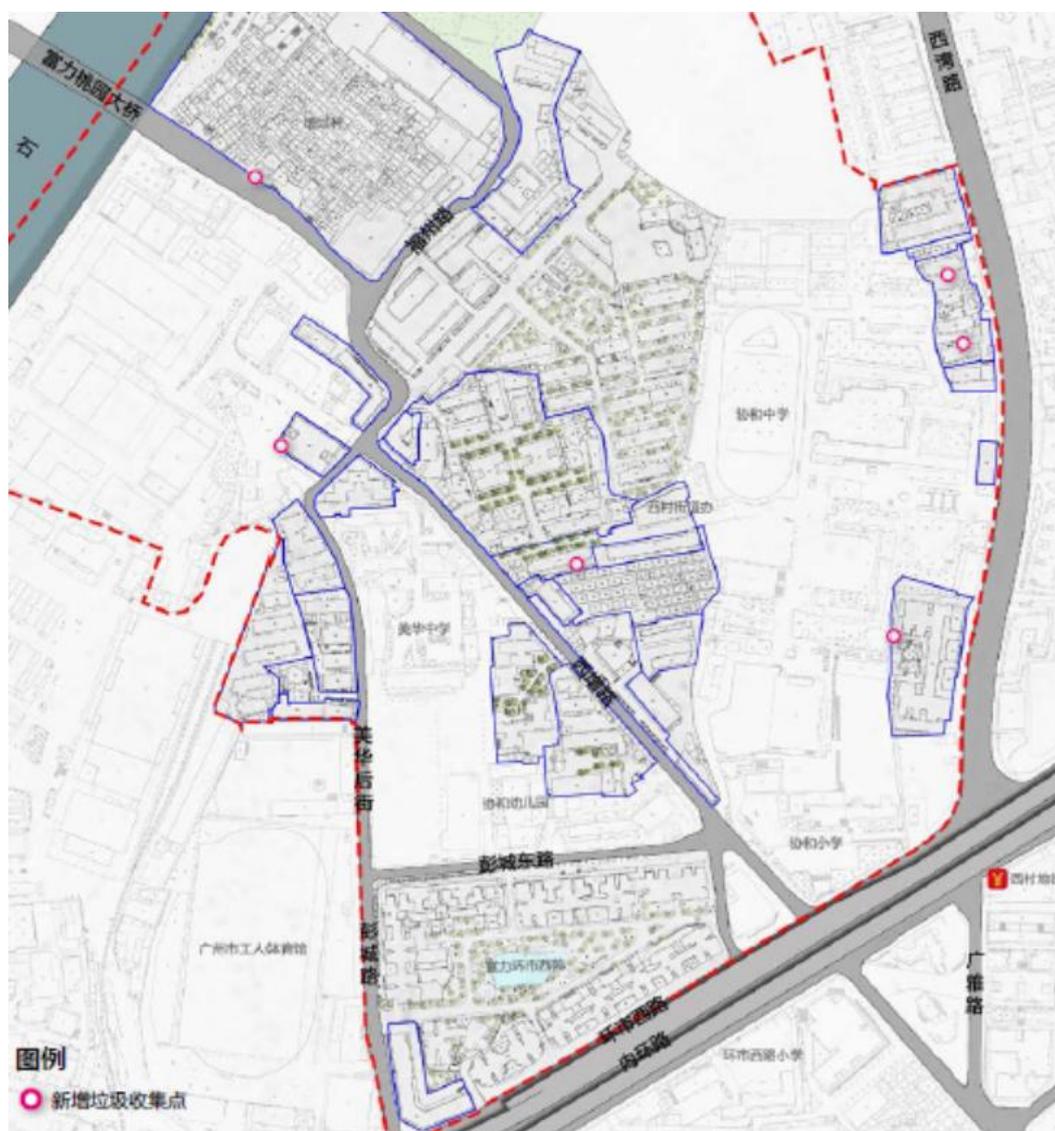


图 5.3.5-27 改造点位图

15、排水管网改造

现状部分楼栋入口低洼，存在雨污倒灌、排水不畅、电箱淹水等问题，存在安全隐患。

本次设计疏通堵塞部位，或更换渗漏破损排水管，确保排水畅通、无渗漏。



图 5.3.5-28 现状及改造意向图

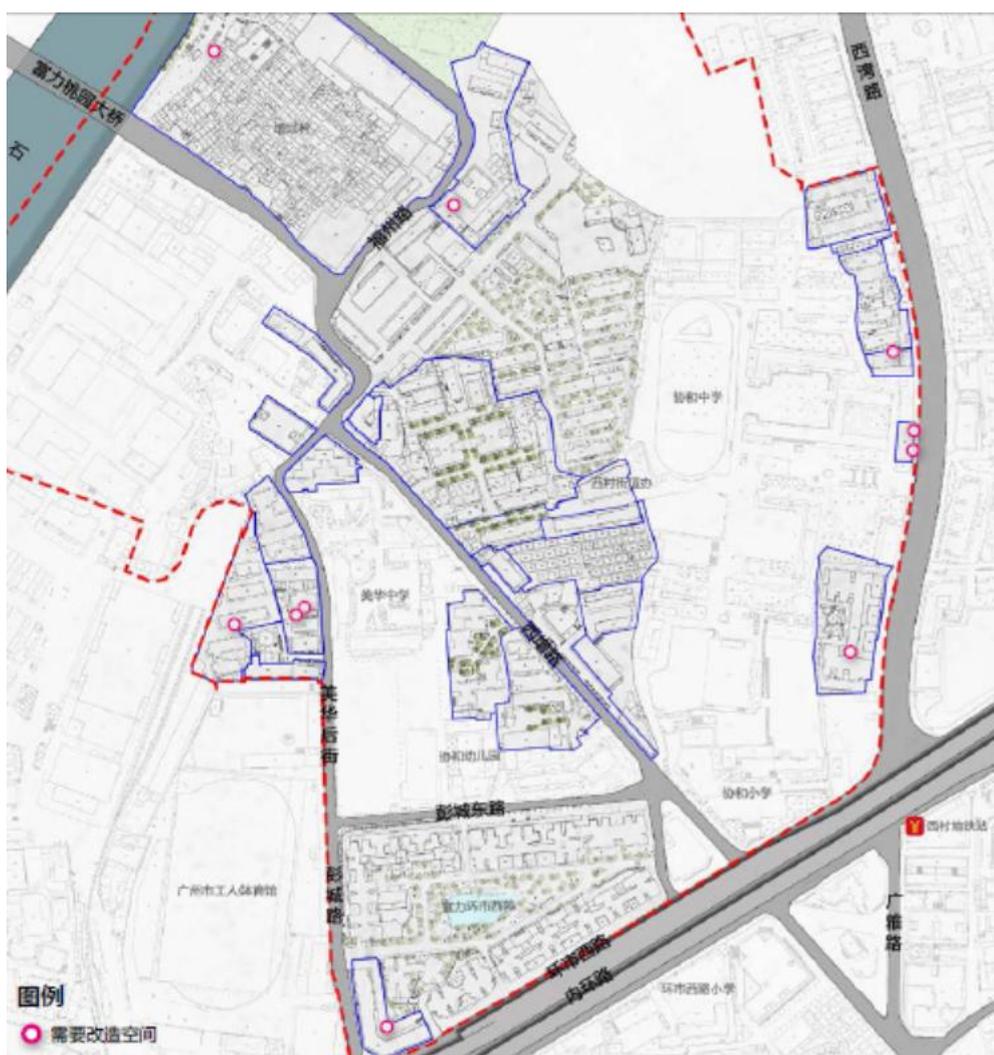


图 5.3.5-29 改造点位图

16、监控设施

小区现状监控摄像头损坏或数量不足，存在监控死角。

本次设计修复及增加监控设施，尽量减少监控盲点，视频监控中心应与安防系统的规模相适应，视频监控中心设在门卫处，便于管理。



图 5.3.5-30 现状及改造意向图

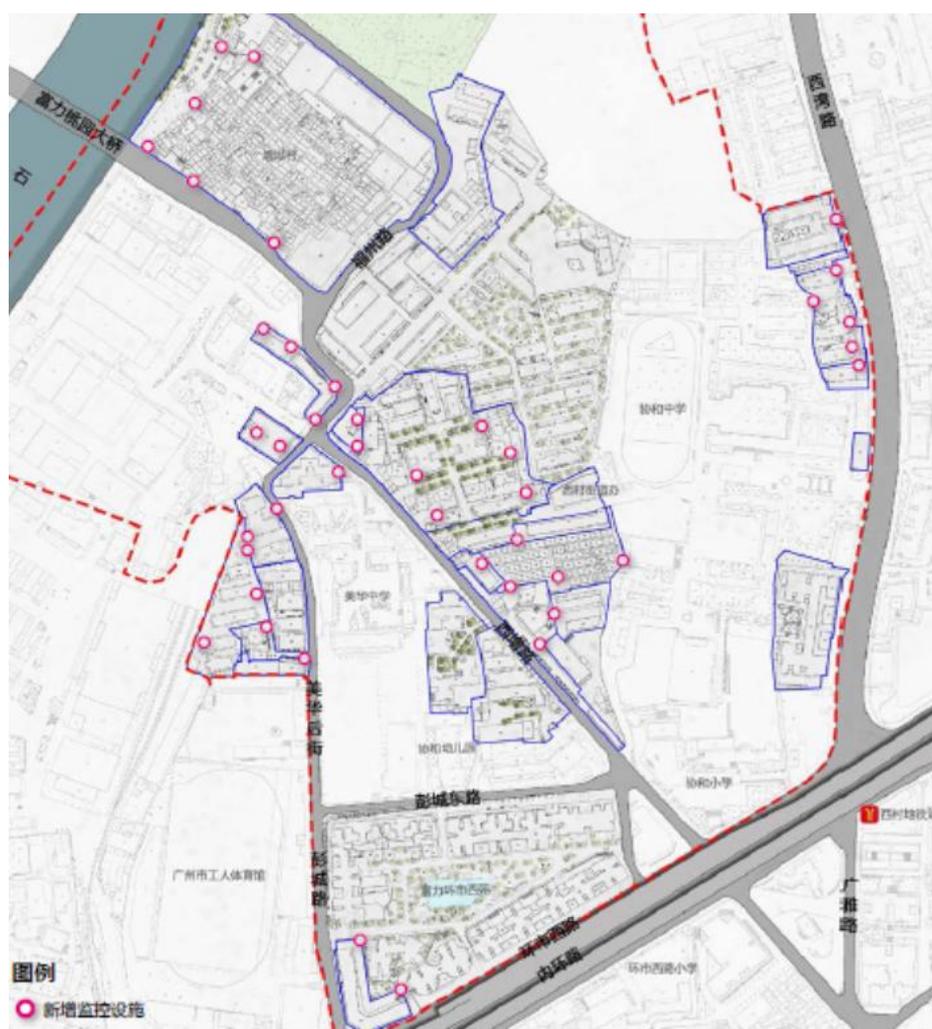


图 5.3.5-31 改造点位图

17、修缮围墙

现状小区围墙墙面剥落，红砖裸露，样式杂乱不统一，缺乏美观性。

本次设计修缮翻新围墙破损处，颜色应与小区环境相协调，通过细节设计提升围墙美观度。



图 5.3.5-32 现状及改造意向图

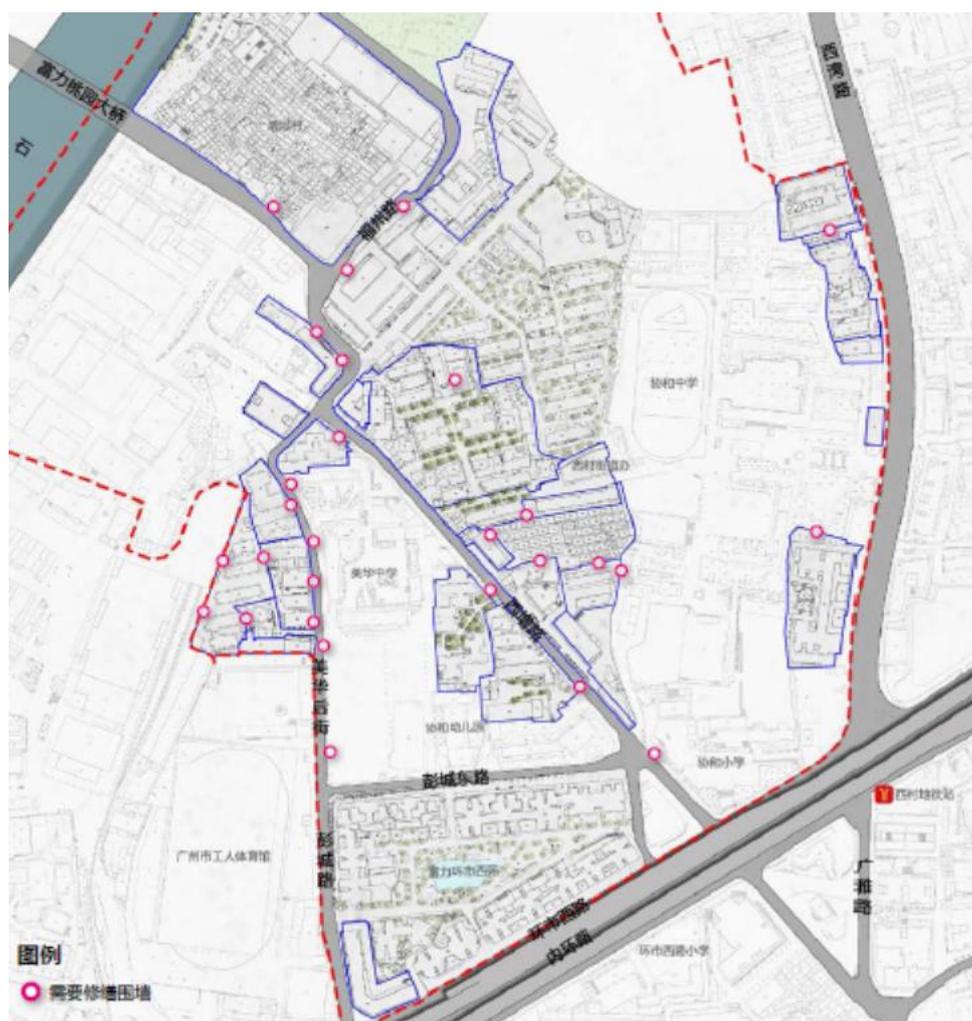


图 5.3.5-33 改造点位图

18、“三线”整治

“三线”现状存在违章乱拉等现象，存在一定的安全隐患，破坏小区整洁美观的环境。

本次设计对线路进行规整处理，捆扎三线，有条件的区域按装饰性遮挡或入槽盒或套管等方式进行有序规整，符合安全要求及横屏竖直美观。



图 5.3.5-34 现状及改造意向图

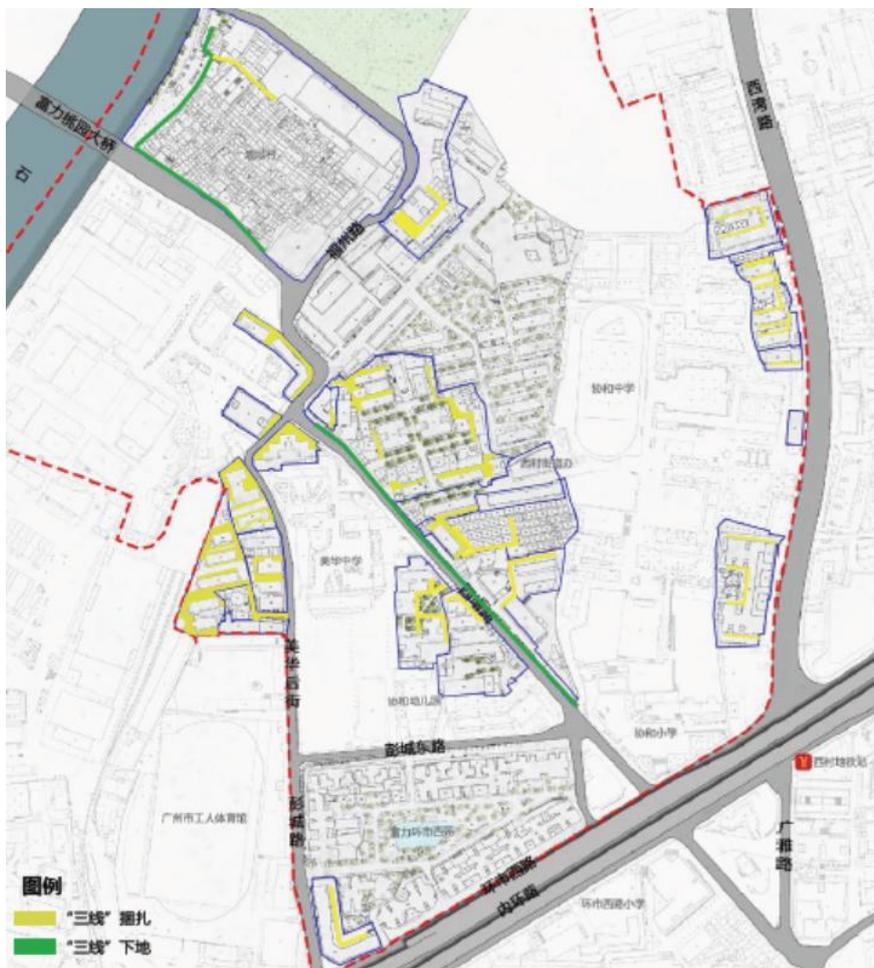


图 5.3.5-35 改造点位图

19、雨污分流

现状部分区域未进行雨污分流改造，排水管仍采用陶质，现状破损渗漏。本次实施雨污分流改造。



图 5.3.5-36 现状及改造意向图

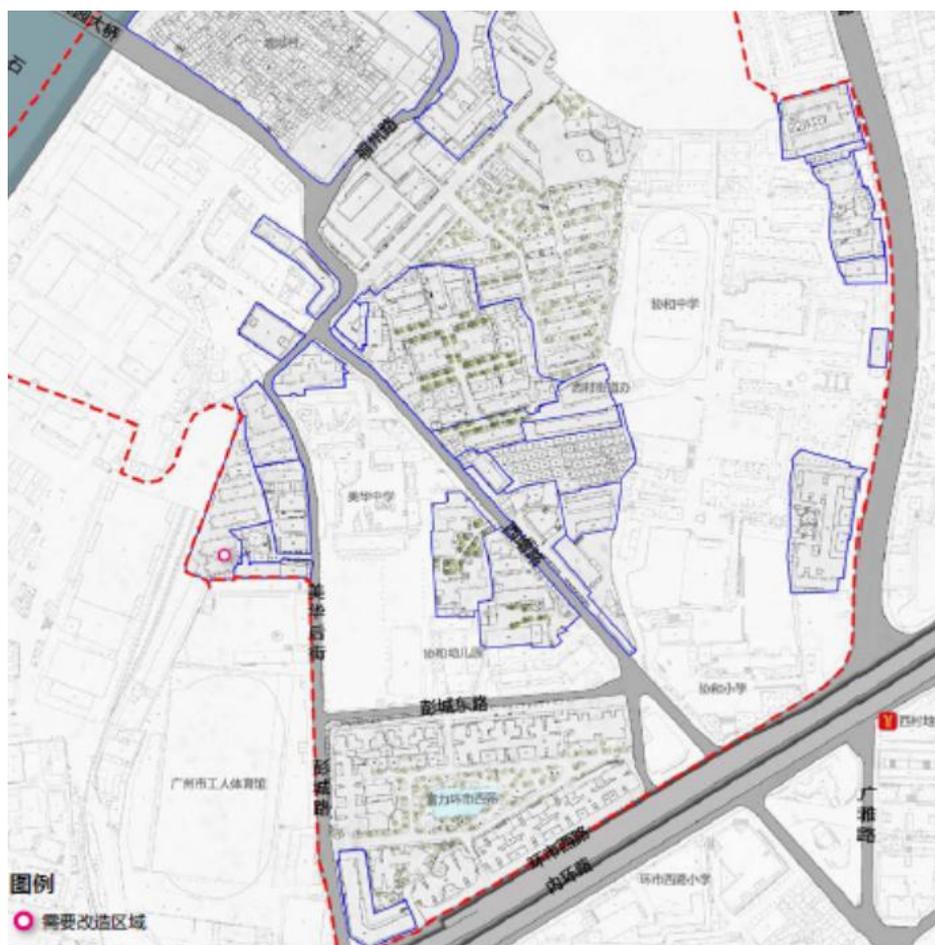


图 5.3.5-37 改造点位图

20、供电设施

荔新大厦物业管理人员反映，目前电缆沟在排水沟上方，检修不易。

本次设计重新建设电缆沟，与排水沟分开。



图 5.3.5-38 现状及改造意向图

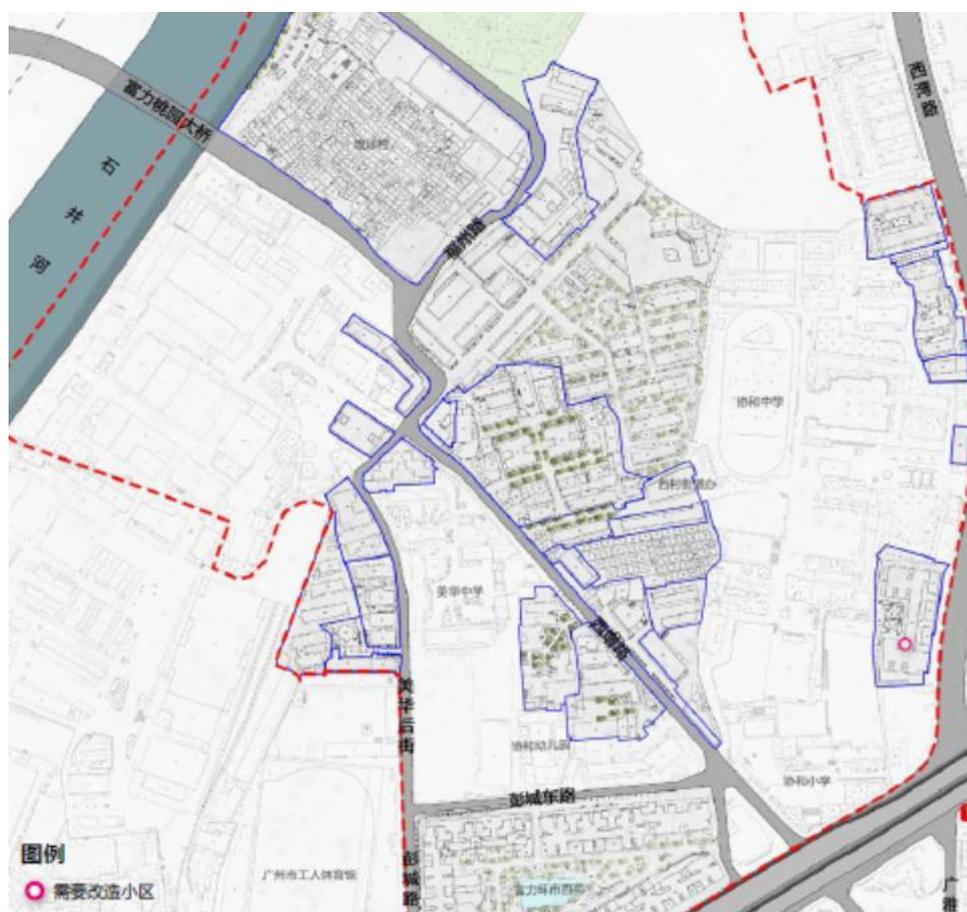


图 5.3.5-39 改造点位图

21、供水设施

现状部分供水管道年久失修，管道破损出现渗漏。

本次设计对残旧破损管道进行改造，达到供水管道无渗漏。



图 5.3.5-40 改造点位图

22、照明设施

小区公共区域照明灯具缺少或破损。

本次设计维修或增设小区公共照明设施，以满足社区居民夜间出行基本照明需求。



图 5.3.5-41 现状及改造意向图

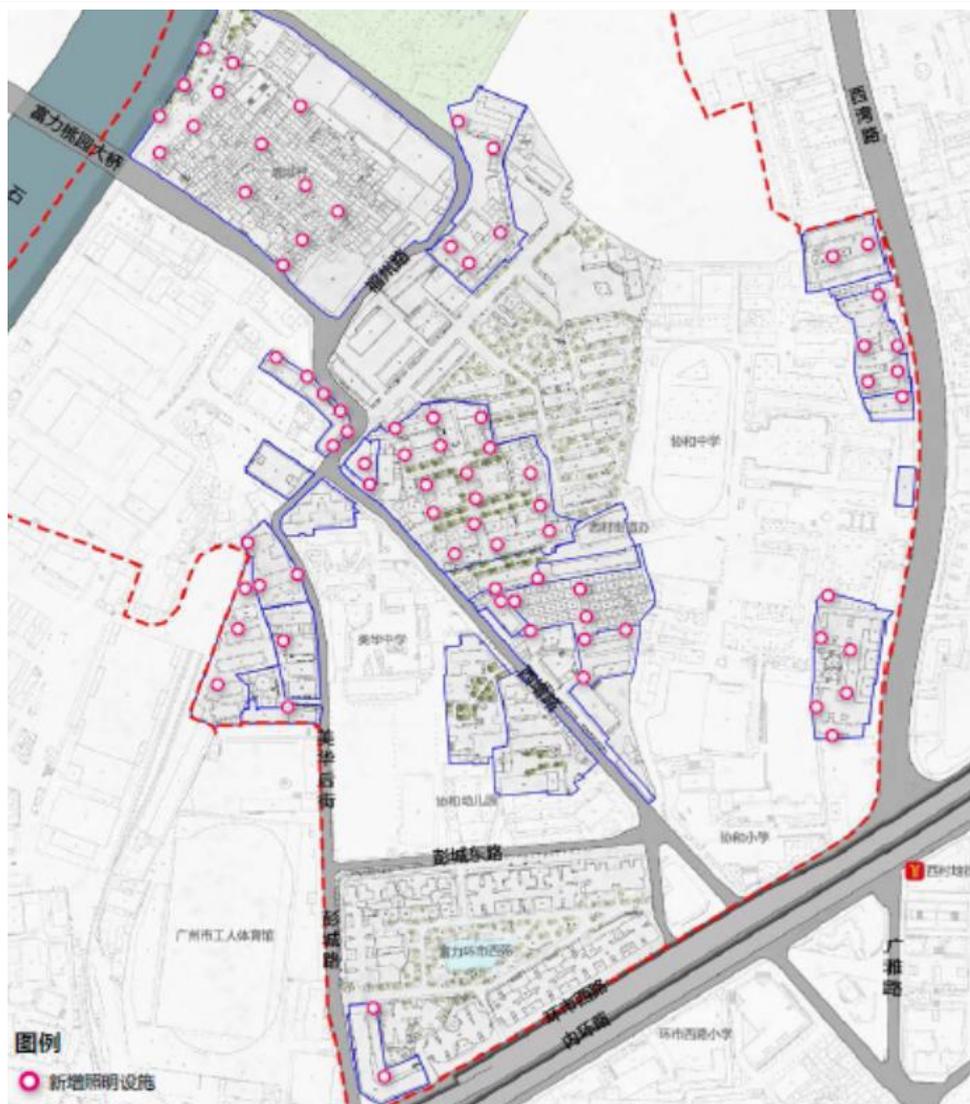


图 5.3.5-42 改造点位图

23、信息标识、信息宣传栏

社区内现状部分楼栋、出入口缺少指引或信息标识。

本次设计增设楼栋门牌号、出入口信息指引，统一风格，色彩与周边环境相协调。



图 5.3.5-43 现状及改造意向图

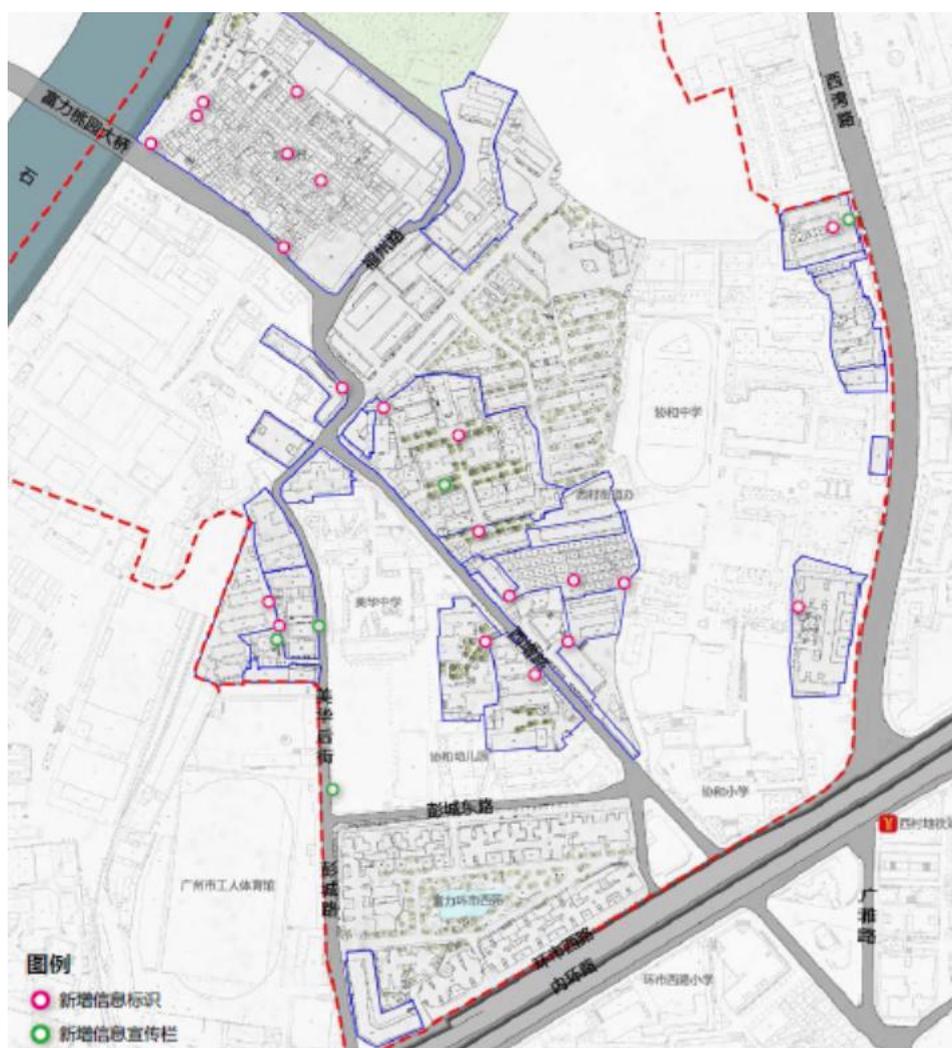


图 5.3.5-44 改造点位图

24、公共晾晒设施

现状小区内缺少公共空间晾晒，私自乱接的钢绳存在安全隐患。

本次结合小区公共空间、楼间庭院等设置晾晒设施，并合理控制晾晒设施

高度。



图 5.3.5-45 现状及改造意向图

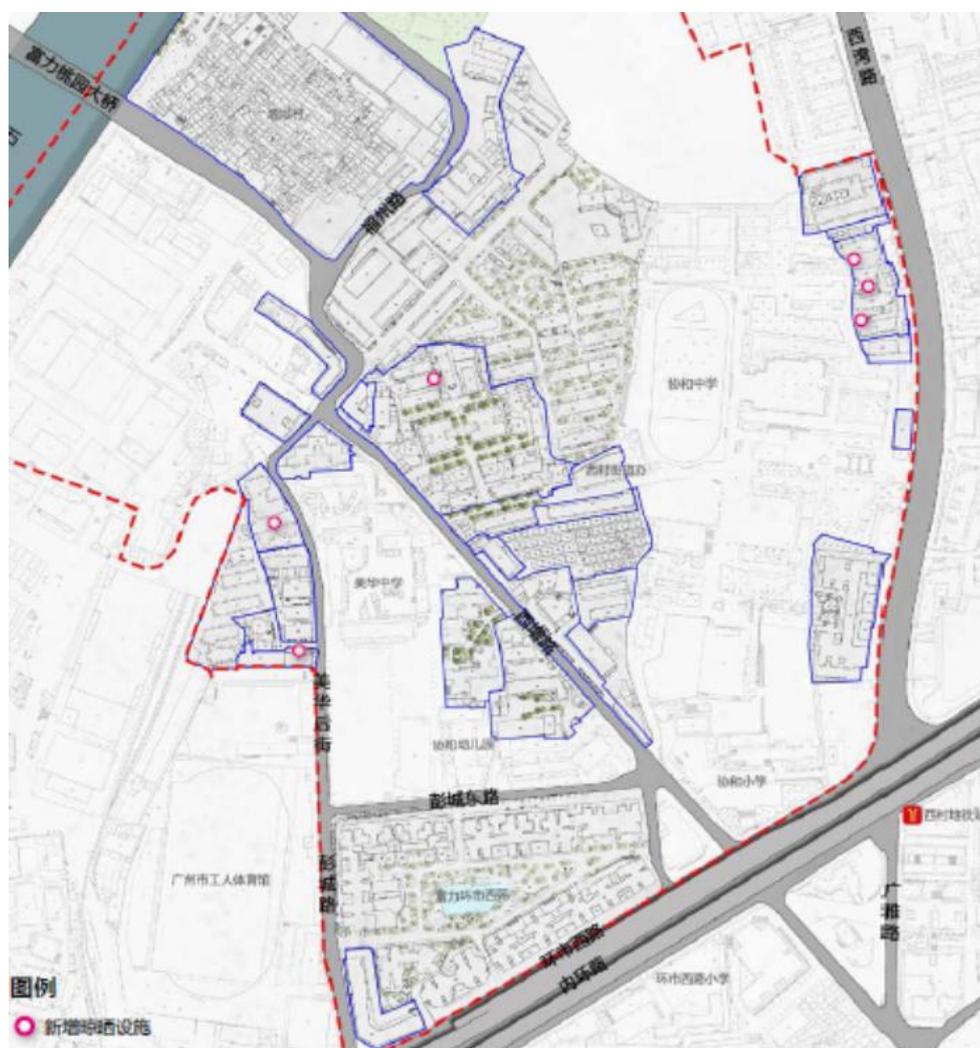


图 5.3.5-46 改造点位图

25、小区绿化、公共空间、景观小品

现状小区绿化面积不足；公共空间低效利用，社区活力缺失。

本次设计对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿化，增设口袋公园、宅间活动小广场等公共空间，利用场地现有建筑废弃物营造环保特色景观。



图 5.3.5-47 现状及改造意向图

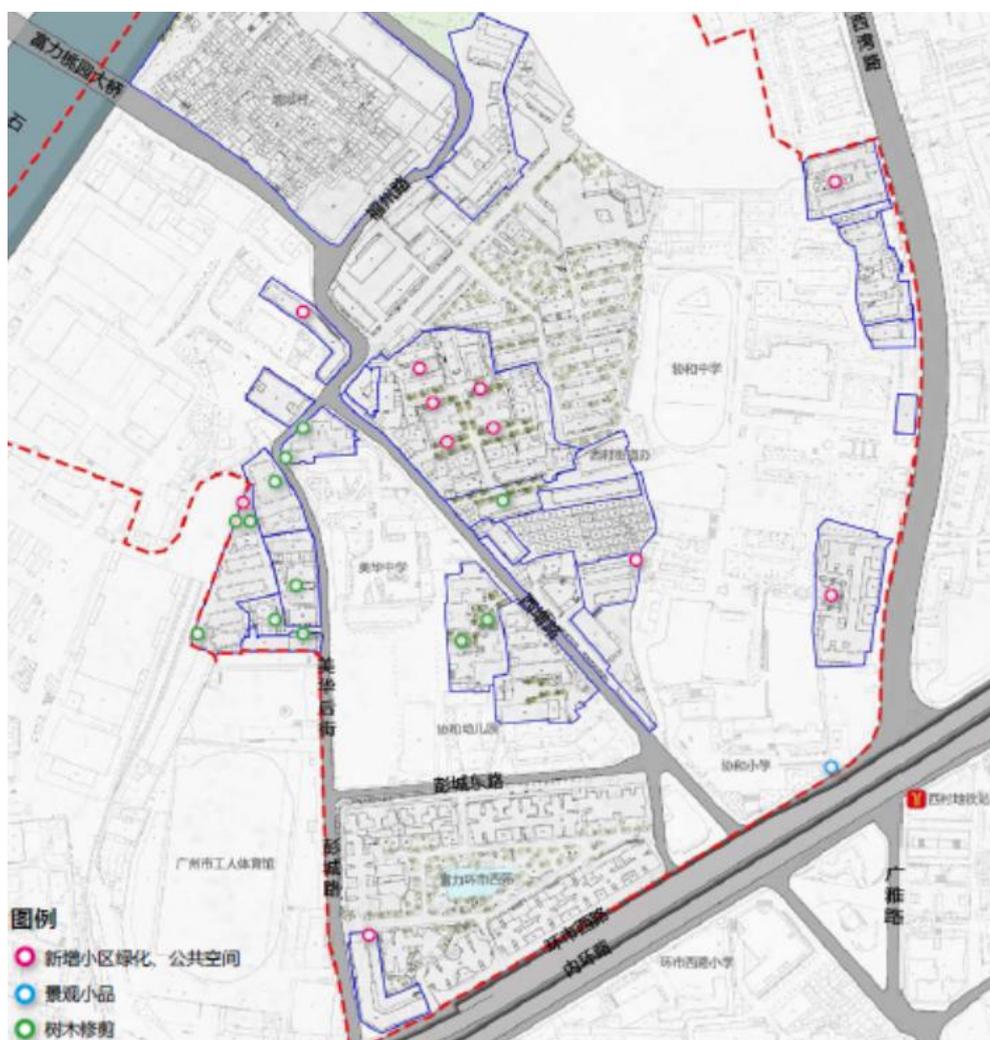


图 5.3.5-48 改造点位图

26、小区入口

现状小区出入口缺少标识性，风貌不统一，缺少西村特色。

27、儿童娱乐设施

现状小区儿童娱乐设施缺失或破损。

本次设计维修原有儿童娱乐设施，达到安全使用要求；增加儿童娱乐设施，器械选择兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。



图 5.3.5-51 现状及改造意向图

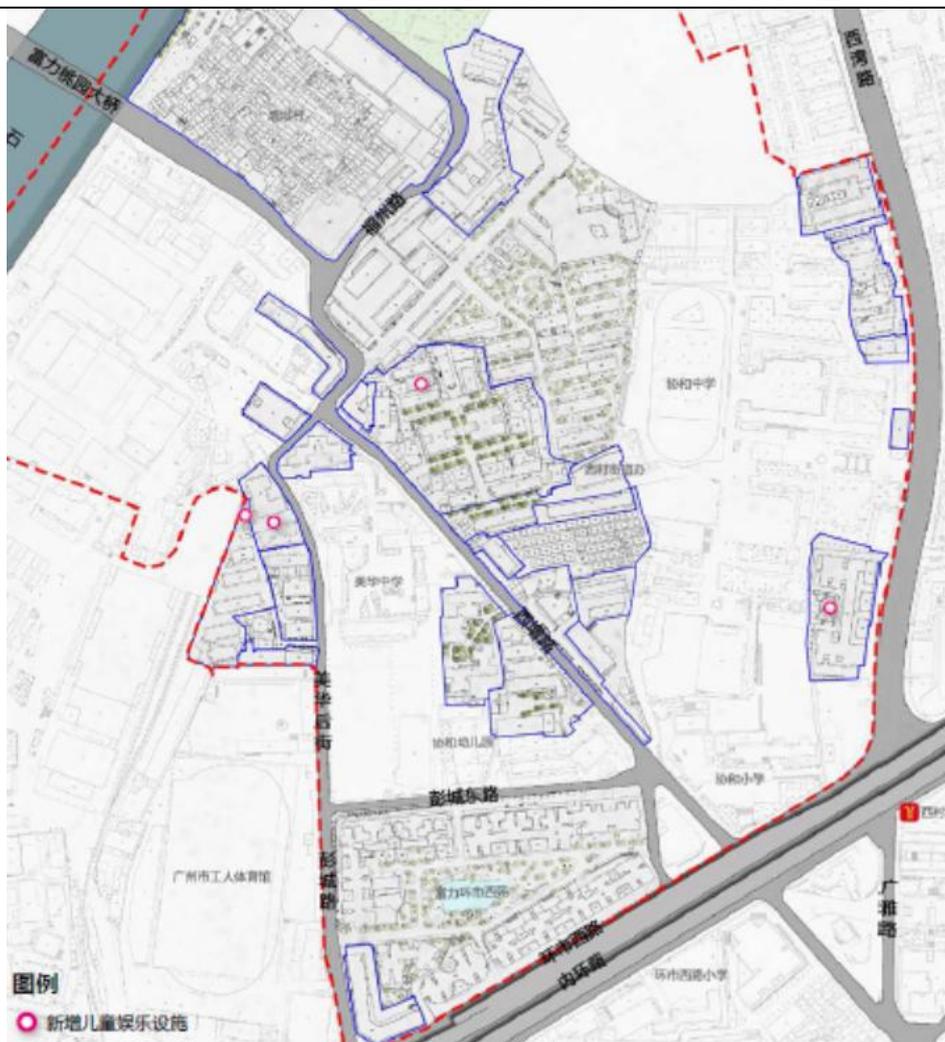


图 5.3.5-52 改造点位图

28、机动车泊位

现状机动车停放占用人行空间，或违规停放占据消防通道。集中停车缺少规范划线。

本次将梳理现状机动车停放空间，取消空间狭小的小区内部停放，规范小区内停车。



图 5.3.5-53 现状及改造意向图

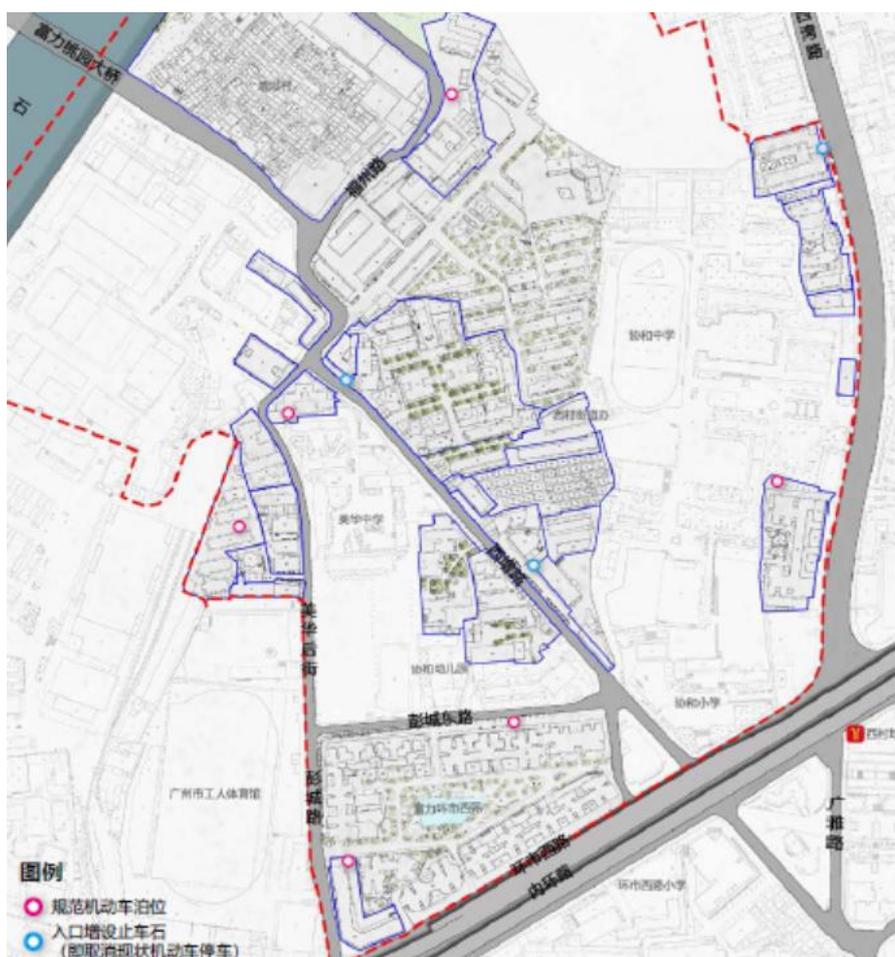


图 5.3.5-54 改造点位图

29、非机动车泊位、充电桩

现状非机动车停放设施简陋，废旧单车堆积，占用小区空间。

本次设计维修更换自行车停车设施，清理废弃自行车，有条件的小区设置室外电动自行车独立集中停放，并设置充电区域。

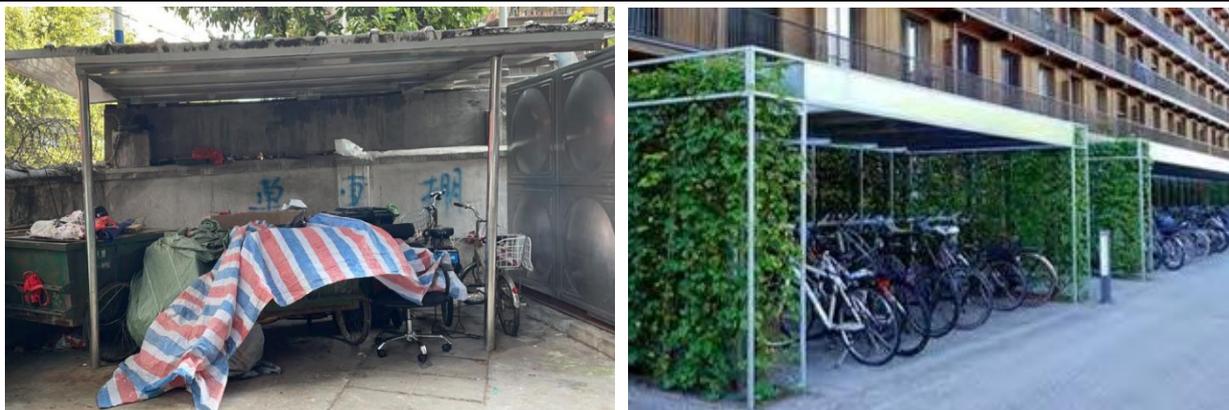


图 5.3.5-55 现状及改造意向图

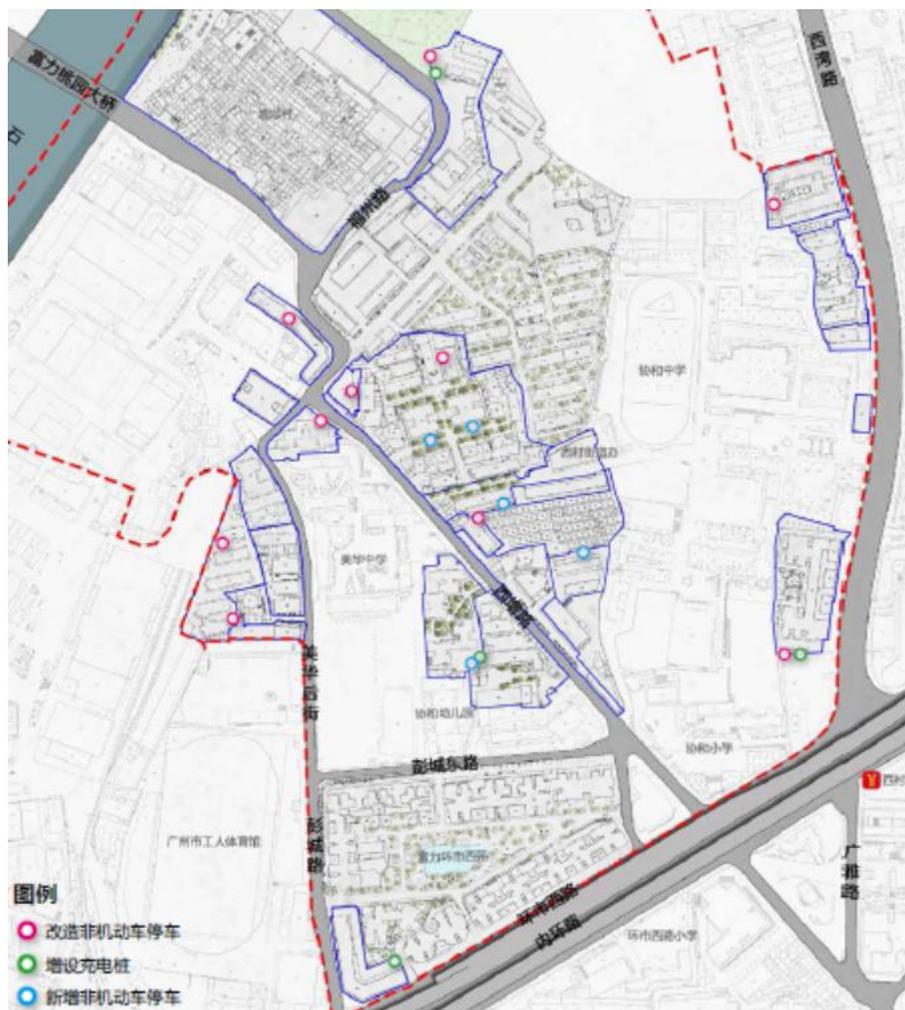


图 5.3.5-56 改造点位图

30、快递设施

现状部分小区区域内缺少快递设施。

本次设计新增 5 处快递柜，加设遮阳挡雨设施。



图 5.3.5-57 现状及改造意向图

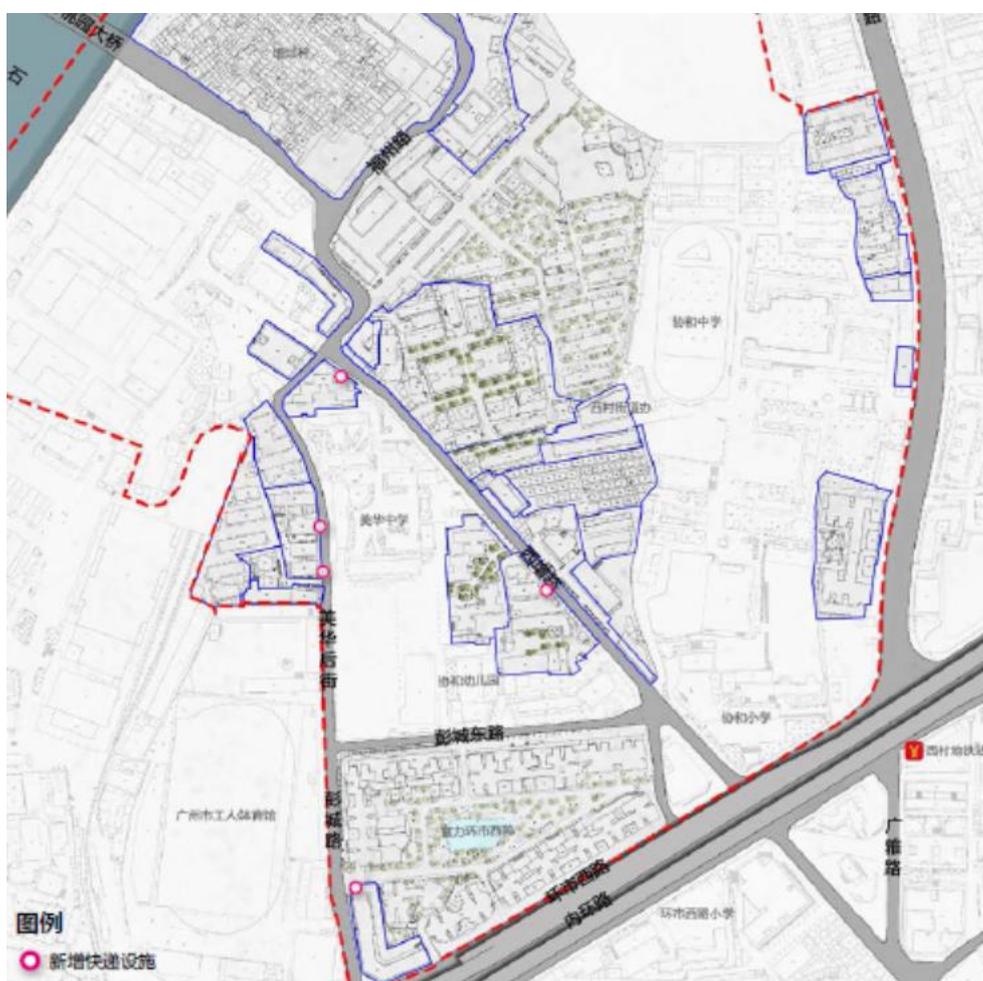


图 5.3.5-58 改造点位图

第六章 海绵城市

6.1 编制依据

- 1、《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）；
- 2、《广东省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（粤府办〔2016〕53号）；
- 3、《广州市海绵城市建设工作方案》；
- 4、《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》；
- 5、《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》；
- 6、《广州市海绵城市专项规划》（2016-2030年）；
- 7、《广州市建设项目雨水径流控制办法》；
- 8、《广州市海绵城市规划设计导则（试行）》；
- 9、《广州市海绵城市专项规划 2016-2030》；
- 10、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》；
- 11、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）；
- 12、《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建》；
- 13、《低影响开发雨水综合利用技术规范》（SZDB/Z145-2015）；
- 14、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）；

- 15、《城镇雨水调蓄工程技术规范》（GB1174-2017）；
- 16、《广州市海绵城市建设实施方案（2021-2025年）》；
- 17、《广州市系统化全域推进海绵城市建设示范工作方案》；
- 18、《广州市建设项目雨水径流控制办法》；
- 19、《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）；
- 20、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2021）；
- 21、《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- 22、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）。

6.2 海绵城市与低影响开发理念

海绵城市，是新一代城市雨洪管理概念，是指城市在适应环境变化和应对雨水带来的自然灾害等方面具有良好的“弹性”，也可称之为“水弹性城市”。国际通用术语为“低影响开发雨水系统构建”。下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。

海绵城市建设应统筹低影响开发雨水系统、城市雨水管渠系统及超标雨水径流排放系统。低影响开发雨水系统可以通过对雨水的渗透、储存、调节、转输与截污净化等功能，有效控制径流总量、径流峰值和径流污染；城市雨水管渠系统即传统排水系统，应与低影响开发雨水系统共同组织径流雨水的收集、转输与排放。超标雨水径流排放系统，用来应对超过雨水管渠系统设计标准的雨水径流，一般通过综合

选择自然水体、多功能调蓄水体、行泄通道、调蓄池、深层隧道等自然途径或人工设施构建。以上三个系统并不是孤立的，也没有严格的界限，三者相互补充、相互依存，是海绵城市建设的重要基础元素。

海绵城市建设将渗、滞、蓄、净、用、排融为一体，建立尊重自然、顺应自然的低影响开发模式，是系统解决水安全、水资源和水环境等问题的有效措施。

自然渗透：恢复生态、自然循环；变城市不透硬化铺装为生态透水铺装，在保证其使用功能的前提下，减少路面径流压力，最大限度实现自然模式的水循环。

自然存积：削峰调蓄、控制径流；生态透水铺装结合雨洪调蓄设施，削峰减排，控制径流。

自然净化：减少污染、改善水质；雨水通过土壤自然渗透、净化，截留路面污染物，减少泥沙混入雨水进入自然水体。

6.3 项目海绵城市建设目标

按照《广州市海绵城市建设指标体系》及《广州市海绵城市专项规划》、《广州市海绵城市专项规划（2016-2030）》，广州市年径流总量控制率为80%，荔湾区各类项目的年径流总量控制目标根据用地类型宜按照下表确定：

荔湾区各类项目年径流总量控制目标

表 6-1

项目类型		面积 (ha)	面积占比 (%)	年径流总量控制目标	控制降雨量 (m ³)
新建或改造建筑小区类	公服类建筑改造	580	15%	80%	208800
	居住类建筑改造	801	20%	70%	206658
	工业类建筑改造	14	0%	60%	2646
新建或改造道路广场类		13	0%	65%	2873
新建或改造公园绿地类		1007	26%	85%	440059
其他保留建设用地		1517	39%	50%	210863
建设用地		3932	100%	71.0%	1071899

本项目为居住类改造建筑，用地年径流总量控制率为 70%，本项目目标取 70%。

6.4 项目海绵城市建设措施

根据改造方案，本次设计拟选择透水混凝土、透水石材等方式，合理组织项目区内的雨水径流，采用“源头——末端”相结合的方式控制项目区内的雨水径流，使项目区年径流总量控制率、雨水资源化利用率以及径流污染总量削减率达到指标要求。

透水铺装指选用透水性能良好、径流系数低的透水材料（透水性地砖、透水性混凝土、植草格等）替代传统非透水铺装。



图 6.4-1 透水铺装示意图

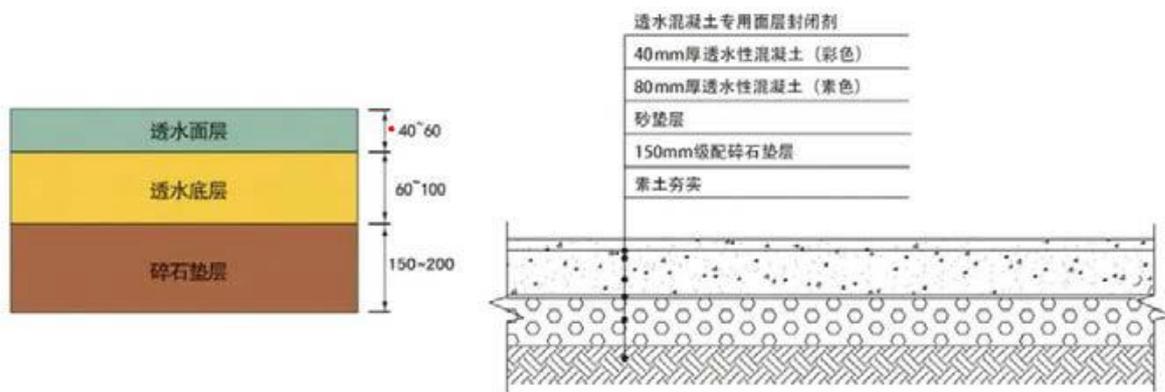


图 6.4-2 彩色透水混凝土大样图

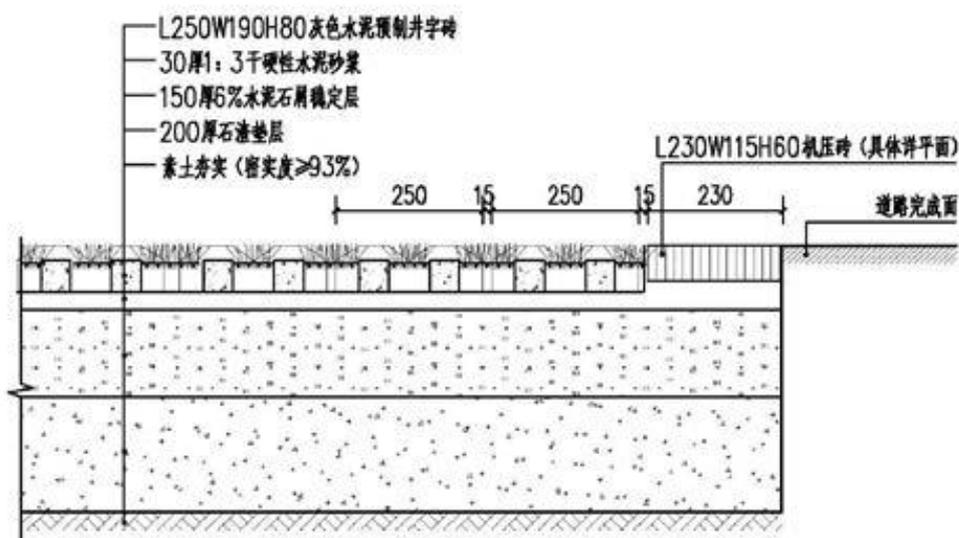


图 6.4-3 植草砖大样图

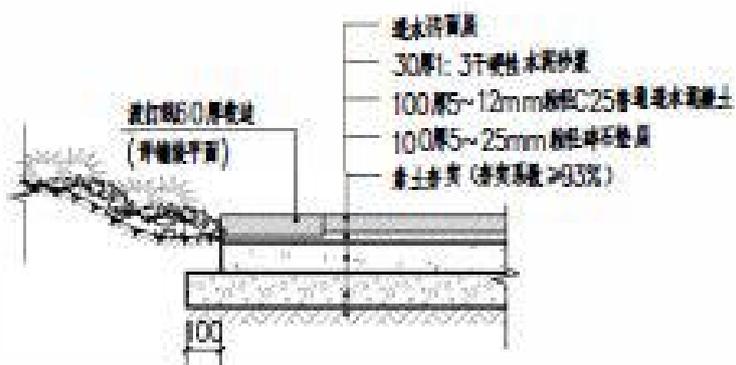


图 6.4-4 透水砖大样图

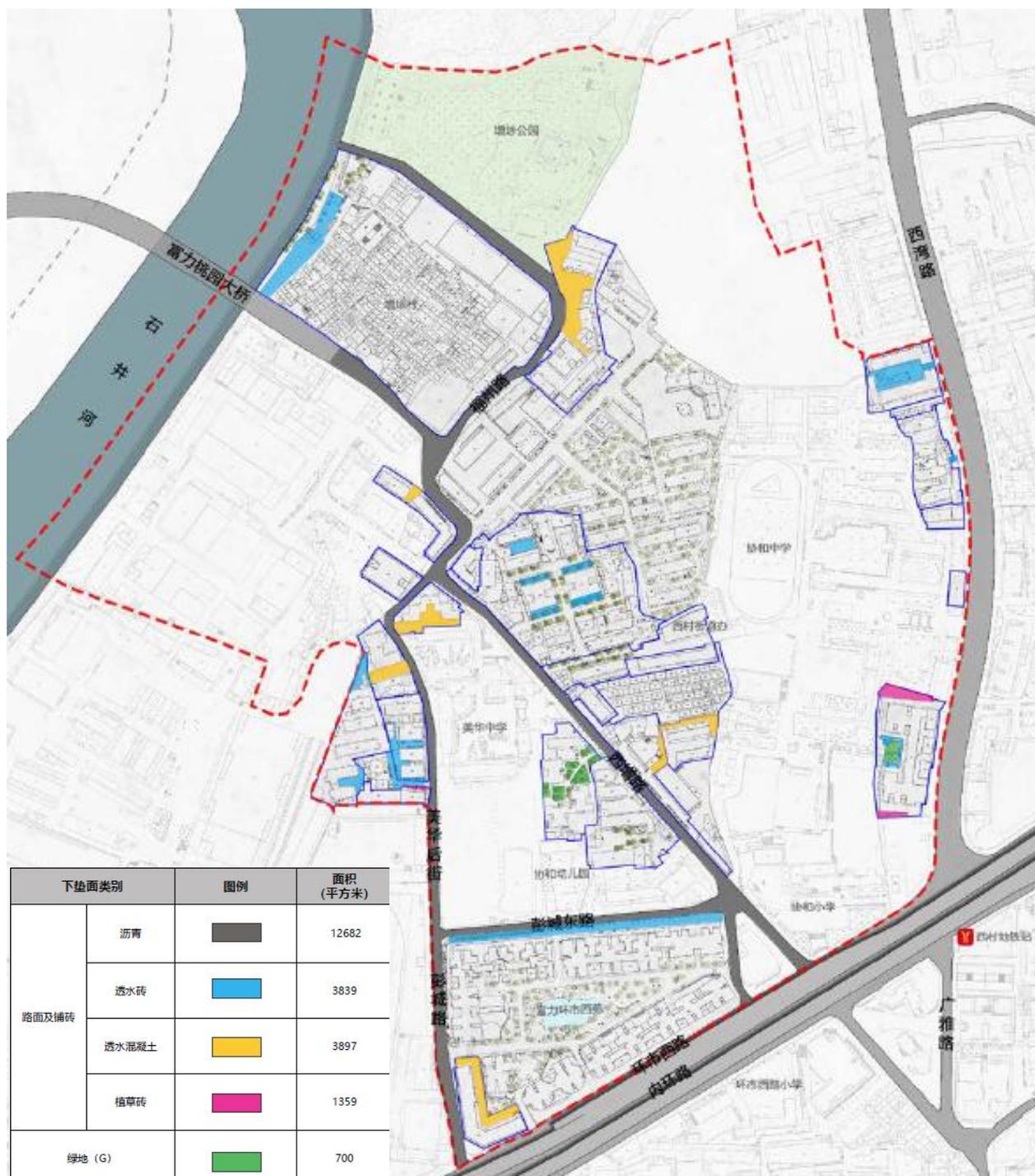


图 6.4-5 海绵城市下垫面分类布局图

第七章 环境影响评价

7.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 2、《中华人民共和国水污染防治法》（2017年修订）；
- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2018年修订）；
- 4、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018年修订）；
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020年修订）；
- 6、《中华人民共和国水污染防治法实施细则》（2000年3月20日第284）；
- 7、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 8、《广东省大气污染物排放标准》（DB4427—89）；
- 9、《大气污染物综合排放标准》（GB1629--1996）；
- 10、《污水综合排放标准》（GB8978--1996）二级标准；
- 11、《水污染物排放限值》（DB44 / 26--2001）；
- 12、《地面水环境质量标准》（GB3838--2002）II级标准；
- 13、《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 14、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。

7.2 拟建项目产生的主要污染物

拟建项目建设对所在区域自然生态环境的影响主要产包括：项目建设期间产生的施工、生活污水；建筑、生活垃圾；施工扬尘；施工

噪声等。项目建成投入使用后产生的污染物主要包括噪声，生活垃圾等。

7.2.1 拟建项目建设期间对所在区域的环境影响

1、污水

拟建项目建设期间，施工队伍进入现场排放的生活污水和垃圾的污染；施工机械运作，清洗，漏油等排放的含油和悬浮物废水；基坑开挖和降低地下水位等操作排放含泥沙废水，下雨时冲刷浮土，建筑泥沙等产生的地表径流污水等。

2、大气污染物

施工期间，场地平整及开挖等土方工程将产生大量扬尘，建筑材料运输，堆放及施工过程也有扬尘产生，直接危害现场工人的身体健康，随风飞扬后又会对周围环境及居民有一定影响。此外，还有施工单位临时食堂烹调过程中产生的油烟等也会对大气造成污染。

3、噪声

建筑噪声是施工工地最为严重的污染因素，本项目主要是设备噪声和机械噪声。设备噪声多来自打桩机械，铲车，装载机等设备的发动机噪声及电锯噪声；机械噪声主要是机械挖掘土石噪声，搅拌机撞击，装卸材料碰击，拆除模板及清楚模板上附着物的敲击声，噪声声功率级均在 100dB(A)以上。除此以外还有工地货车频繁运输出入时产生的交通噪声；工人大声吆喝的社会生活噪音。

4、固体废物

基础开挖时产生土方，建筑施工过程中产生砖石、废弃木材和竹

料，处置不当时将导致土地被长期占用。另外施工人员日常生活中会产生生活垃圾。

7.2.2 拟建项目建成投入使用后产生的主要污染物

1、废气

拟建项目的废气排放主要来源厨房油烟，进出汽车的尾气，汽车在怠速行驶及启动时，将有汽车尾气排放，主要污染物为 CO。

2、噪声

项目对周围声环境可能产生影响的声源主要为车辆进出，机械动力设备，空调、风机等设备噪声。

3、固体废弃物

项目建成后产生的一般生活垃圾。

7.3 污染治理措施

7.3.1 施工期间环保治理措施

1、污水治理措施

(1)在施工过程中，定时清洁建筑施工机械表面油污，尽量减小建筑施工机械设备与水体的直接接触。

(2)对废弃的用油应妥善处置，加强施工机械设备的维修保养，避免施工机械在施工过程中燃料用油跑、冒、滴、漏现象的发生。

(3)施工产生的泥浆及含有废油和泥浆的废水不得直接排入临近的地表水体或地下水体，应经过隔油和沉淀处理后方可排放，控制施工污水中的泥沙等悬浮物影响周围的环境。

2、大气污染防治措施

施工期的建筑粉尘和扬尘难于集中处理，因此，对施工期二次扬尘污染主要是以预防为主，采取有效的防治措施，使施工期间的粉尘影响得到控制。施工期间应该对施工单位加强管理，按进度，有计划地进行文明施工。建设单位除了加强对施工人员的管理，教育外，还要自觉遵守相关的法律法规，采取必要的环保措施，减少对环境造成的不良影响。

3、噪声防护措施

在施工时，施工前应首先在施工场地周围构筑临时围墙或设置围护，并在周边四周设立临时声屏障，高噪声固定式设备应放在临时隔声间内，同时要避开居民休息时间，在夜间（22:00~06:00）和中午（12:00~14:00）不得使用产生高噪声的施工机械；若不可避免使用时需要提前向环保部门提出申请，并在附近受影响区域张贴安民告示。

施工机械应尽量采用低噪音设备，施工营地应尽量远离敏感区；施工营地，车辆维修点应做噪声防护措施。采取先进的施工工艺代替落后工艺。加强各类施工设备和车辆的维护和保养，保持其良好的工况，以降低噪声源强。提高工作效率，加快施工进度，尽量缩短施工建设对周围环境的影响。项目施工期噪声对周边环境的影响是客观存在的，在选用低产噪设备，采取减噪降噪等措施，合理组织施工情况下，可以做到施工噪声对居民的影响降低到最小程度。

4、固体废物处置

(1) 实现挖、填土方基本平衡，以避免长距离运土。

(2) 建筑垃圾应分类处理，废弃钢筋等金属材料交回收公司处理，废弃建筑垃圾需运至指定场所倾倒，废弃机油、含油棉纱及有害的建筑垃圾要集中交由专门的固废处理中心处理。

(3) 施工区生活营地周围应设有垃圾桶或垃圾池，派专人负责清扫收集，由当地环卫部门外运处理。

(4) 运输车辆要全封闭外运，避让交通高峰，按规定路线运输，送至规定地点，杜绝随意乱倒现象发生。

7.3.2 项目建成投入使用后的环保治理措施

1、废水

项目运营期废水主要为生活污水，采用雨污分流制，生活污水经小区内污水处理设施初步处理后排入市政污水管网。

2、废气

项目厨房油烟通过烟管自楼面排放，机动车尾气的治理措施：采取合理组织，疏导进场汽车等措施，尽量减少待车时间，从而减少尾气排放；合理规划机动车车流方向和停放布局，使之有利于机动车尾气的扩散。

3、噪声

设备选型应选用噪声低，稳定性好的机组，采取减震，隔声等降噪措施。对于风机均选用高效、低噪音、低振动设备，并在排风口设置消声装置。、排风口采取降噪措施处理，为避免排出空气直接吹向行人，对行人造成影响，排风口设置应高出地面 2m 以上。

为减少车辆进出对服务人群的影响，应对车辆进出坡道进行降噪

处理，限制车辆进出时的速度，并禁鸣等。

4、固体废弃物

项目建成投入使用后对产生的生活垃圾进行定点定时回收集中处理。

7.4 结论

拟建项目在建设过程中，由于平整场地、基础处理、建筑施工等过程中会产生施工噪声、扬尘、污水及固体废弃物等，对环境有一定影响，须加强文明施工管理，采取有效防治措施把影响减到最小。同时，必须按照当地污水排放的标准规定，严格执行污染治理措施，以达到国家和地区现行排放标准。由于项目产生的污染程度较轻，且有相应的防治措施。因此，项目建成后如能严格执行建设项目“三同时”的有关规定，落实污染治理措施，则对所在地区的环境质量不会造成影响，本项目在环保方面是可行的。

第八章 节能分析

节约能源是我国发展国民经济的长期基本国策，随着经济社会的加速发展，我国能源资源利用效率不断提高，能源资源约束还在不断加剧，进一步加强节能工作是深入贯彻科学发展观、落实节约资源基本国策，建设节约型社会的一项重要措施，也是国民经济和社会发展的一项长远战略方针和紧迫任务。

本为旧城区改造类项目，针对工程项目特点，在工程项目中运用节能新设备和新材料，并实现先进的节能管理方案以及资源的综合利用，以达到节能措施的可行性和经济上的合理性，避免盲目投资，从源头上把住能源、资源节约关，最终达到节能降耗的目的。

8.1 相关依据

- 1、《中华人民共和国节能能源法》（主席令 2007 年第 77 号）；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》（主席令 2005 年第 33 号）；
- 3、《民用建筑节能管理规定》（建设部令第 143 号）；
- 4、《广东省节约能源条例》；
- 5、《广东省民用建筑节能条例》；
- 6、《广州市民用建筑节能管理试行办法》；
- 7、《绿色建筑技术导则》（建科[2005]199 号）；
- 8、《广州市绿色建筑设计指南》；
- 9、《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 92 号）；

10、《关于加快发展绿色建筑的通告》（穗府[2012]1 号）；

11、《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委 2016 年第 44 号令）；

12、《民用建筑节能管理办法》（国家发展改革委、国家环保总局令第 16 号）；

13、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；

14、《广东省公共建筑节能设计标准》（DBJ15-51-2020）；

15、《广东省居住建筑节能设计标准》（DBJ/T15-133-2018）；

16、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ75-2012）；

17、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；

18、《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；

19、其它与本项目有关法律、法规。

8.2 节能设计原则

为了使项目建成后有很好的社会效益，本项目建设原则是：

1、根据国家有关能源政策和法规，因地制宜地选择能源种类、品种与质量。设计时尽可能做到能源综合利用，如能源循环使用。

2、积极采用新设备、新材料，但不盲目超前。项目建成后，整体装备水平和各项工艺指标达到国际先进水平。

3、制定相关节能管理制度，避免造成不必要的能源损耗。

4、重视环境保护、节能降耗和安全，建设方案充分采用先进设

施，做到环保、节能、安全设施与工程建设“三同时”。

5、项目必须符合国家规定的有关质量、能耗、环保、劳动安全和卫生标准、相关的设计规范和建设条例要求。

8.3 项目能耗分析

本项目具有旧城区改造的特点，项目在建设施工期主要是水和电的耗用。

本项目为既有项目，涉及的新增用水、用电很少，基本可忽略不计。

8.4 节能节水措施

本项目节能措施主要有二方面：

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

二是项目对社区内的老化线路进行优化改造，普遍采用载流量大、线路损耗小的高质量的铜芯电缆，减小线路损耗。采用高能效用节能灯具；路灯和室内照明灯具采用 LED 灯；对灯源需求不高的场所使用声控或红外线控制开关，避免长明灯等节约用电措施。

节水措施：对跑、冒、滴、漏的老化供水管网进行更新改造。

8.5 建筑节能、设备节能措施

根据《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）、《民用建筑节能设计标准》（DB11/T 891-2012）和《公共建筑节能设计标准》

（GB 50189-2015），本项目建筑节能设计应考虑夏季空调，可不考虑冬季采暖。居住建筑通过采用合理节能建筑设计，增强建筑围护结构隔热和提高空调设备能效比的节能措施。

8.5.1 采用节能的围护结构

建筑围护结构组成部件(屋顶、墙、地基、隔热材料、密封材料、门和窗、遮阳设施)的设计对建筑能耗、环境性能、室内空气质量与用户所处的视觉和热舒适环境有根本的影响。一般增大围护结构的费用仅为总投资的 3%~6%，而节能却可达 20%~40%。通过改善建筑物围护结构的热工性能，在夏季可减少室外热量传入室内，在冬季可减少室内热量的流失，使建筑热环境得以改善，从而减少建筑冷、热消耗。

8.5.2 采用建筑节能新技术

理想的节能建筑应在最少的能量消耗下满足以下三点，一是能够在不同季节、不同区域控制接收或阻止太阳辐射；二是能够在不同季节保持室内的舒适性；三是能够使室内实现必要的通风换气。目前，建筑节能的途径主要包括：尽量减少不可再生能源的消耗，提高能源的使用效率；减少建筑围护结构的能量损失；降低建筑设施运行的能耗。在这三个方面，高新技术起着决定性的作用。

8.5.3 减少能源消耗，提高能源的使用效率

为了维持居住空间的环境质量，在寒冷的季节需要取暖以提高室

内的温度，在炎热的季节需要制冷以降低室内的温度，干燥时需要加湿，潮湿时需要抽湿，而这些往往都需要消耗能源才能实现。从节能的角度讲，应提高供暖(制冷)系统的效率，它包括设备本身的效率、管网传送的效率、用户端的计量以及室内环境的控制装置的效率等。这些都要求相应的行业在设计、安装、运行质量、节能系统调节、设备材料以及经营管理模式等方面采用高新技术。如目前在供暖系统节能方面就有三种新技术：①利用计算机、平衡阀及其专用智能仪表对管网流量进行合理分配，节约了能源；②在用户散热器上安设热量分配表和温度调节阀，用户可根据需要消耗和控制热能，以达到舒适和节能的双重效果。

8.5.4 减少建筑围护结构的能量损失

建筑物围护结构的能量损失主要来自三部分：①外墙；②门窗；③屋顶。这三部分的节能技术是各国建筑界都非常关注的。主要发展方向是，开发高效、经济的保温、隔热材料和切实可行的构造技术，以提高围护结构的保温、隔热性能和密闭性能。

8.5.5 降低建筑设施运行的能耗

制冷和照明是建筑能耗的主要部分，降低这部分能耗将对节能起着重要的作用，在这方面一些成功的技术措施很有借鉴价值，在了解学习发达国家节能经验的同时，切实结合建筑物当时、当地的客观条件，使节能措施能够被有效、广泛的推广。

根据本项目的实际情况，居住建筑建议采用下列节能措施：

- 1.浅色饰面；
- 2.外墙饰面材料选择应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。
- 3.屋面遮阳。

第九章 劳动安全与卫生及消防

9.1 设计依据

- 1、《建设项目职业卫生“三同时”监督管理暂行办法》（国家安全监管总局令（2012）第51号）；
- 2、《广东省劳动安全卫生条例》；
- 3、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 4、《民用建筑隔声设计规范》(GB50118-2010)；
- 5、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 6、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
- 7、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- 8、《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)。

9.2 劳动安全

9.2.1 主要危害因素及危害程度分析

1、施工期危害因素和危害程度分析

在项目建设和装修施工过程中，高处作业人员由于预防或防范措施不当，会发生高处坠落事故。

项目建设和运营过程中，电器设备较多，由于线路短路、电线绝缘不良、使用不当，会造成电器火灾事故，或触电事故。电气设备过载，泄漏，导致设备损坏，起火、触电，造成对人身生命的伤亡，以及污染的危害。

在项目建设过程中，会使用到有关的机械，由于使用不定、安全意识不强，会发生机械伤害，对人身造成伤害。机械设备失检、失灵，导致机具控制失灵，吊件坠落，塔架倒塌等机毁人亡。

施工作业带边界不清、无栏栅挡板、保安灯、闪光灯等，造成车辆通行、非施工人员进入现场，影响施工现场混乱遭受破坏。

施工机械噪声、震动过大，引起妨碍对话、音响信号联络、从而会妨碍作业安全、还会使作业人员造成不适感及耳聋。

2、运营期危害因素和危害程度分析

火灾、电气设备过载及供电设备故障；排水系统不完善，排水管在长期运行中会产生沉淀物，沉淀物发酵产生有害气体，容易造成养护人员的伤害；建筑结构地震设计烈度设防未满足要求；地面材料不防滑或防滑效果不明显存在安全事故隐患等。

9.2.2 劳动安全措施

1、配备一定数量的治安和安全管理专职人员。项目场地各主要出入口都应设置门岗保卫，实行 24 小时值班，检查进出车辆和人员，保证项目内有良好治安环境；同时监督和检查整个项目区域安全情况，及时处理安全隐患，组织全员的安全教育。

2、对于进入项目内的施工单位，应制定行之有效的施工安全规范，并对属下员工进行职业安全教育，规定员工在施工时要佩戴安全帽，工作鞋及手套等劳动保护用品。

3、高空作业、高辐射作业、带电操作应严格按照操作规程进行、并按规定用好安全带、防护镜等劳动保护用品。

4、对项目运营期使用的各类机械要加强维修、保养，预防因机械故障造成人身安全事故。

5、完善排水系统，并对排水系统经常经常性检查，避免产生沉淀物。

6、项目内所有用电设备的金属外壳或底座均应与接地装置良好连接，项目用地内各类建筑物、路灯杆等均按规范要求设计防雷装置，并符合有关规范的要求。

7、易燃、易爆、高温、高压等对安全有特殊要求的设备的安装使用需经批准，并健全审查、审验制度。特殊仪器设备要由专人负责管理使用（需经培训考核合格，持上岗证方可操作）。操作人员要严格遵守操作规程，设备运行时不得脱岗。

8、**安全生产责任制：**建立以项目经理为首的安全保证体系，执行国家《建筑安装工程安全技术规程》及省、市有关法规、条例、标准等；建立、健全各级安全生产责任制与专业班组签定经济承包合同的同时，必须签订安全生产协议书，明确安全指标及奖罚办法。

9、**安全教育：**树立“安全第一”的良好风尚，新职工进场必须进行全面系统的“三级安全教育”，即公司、项目经理部、班组的教育，建立教育记录档案。

10、**安全技术交底：**每一分部分项工程均需安全技术交底，坚决做到交任务必须交安全，被交底人以书面形式接受交底。

11、**持证上岗：**特种作业人员必须持证上岗，上岗证按规定交审，不得超期使用。

9.3 卫生

9.3.1 主要危害因素分析

房屋通风空调不良引起环境空气质量差；照明亮度不够及照明质量差；排水系统设施不完善，污水乱排以及垃圾收集设施不完备影响周边环境卫生；装修材料的选用如带有放射性污染的石材，有毒有害的气味；

9.3.2 卫生安全措施

- 1、工程装修过程中，要与施工方签定劳动安全合同。
- 2、对特种作业人员，要定期进行岗位技能培训，考试合格方可继续从事本岗位工作。
- 3、对于电气装置和用电设备，严格按电气安全保护规范进行可靠的接地，设置漏电保护系统，以保障操作人员免遭电击伤害。
- 4、项目应设专人负责清洁卫生，在建设和运营过程中都应注重各类人员的工作环境，适当配备防暑降温、吸尘降噪和防电离和非电离辐射等方面设备和装置，控制生产过程中产生的各类职业危害，保障教职人员的身体健康。
- 5、项目应按相关的规定配置卫生间、洗手池；同时项目内应配置少量必需急救药品，以应对紧急情况的发生。
- 6、按有关规定向工作人员发放劳动保护用品，并定期对员工组织身体普查，保证员工的身体健康。

通过以上一系列安全防护措施，加强管理，加强安全教育，同时

配备劳保卫生设施，制订严格的操作规程，将会大大减少危害事故发生的可能性。使居住者在一个清洁舒适的环境中学习生活。总之，通过采取以上技术措施，配合严格科学管理，强化居住人员的安全保护意识，将会使本项目的劳动安全卫生达到较高的水平。

9.4 消防

1、建筑物的火灾危险性、耐火等级和建筑物之间的防火间距均按照《建筑设计防火规范》（GB 50016—2014）进行设计；建筑物与建筑物之间以道路、平坦空地及绿地相隔，一旦发生火灾有利于对火灾扑灭和控制。

2、消防设计本着“预防为主，防消结合”的原则，立足于火灾自救。项目各类功能用房均应按《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140-2005）配备各种消防器材。

3、严格按照《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）有关规定，对建筑物设防火分区及安全疏散设施。项目各建筑物内设置警卫照明及疏散指示照明，建筑物内的安全通道、疏散走道、楼梯间和通行门等疏散设施都设安全疏散标志牌和标识照明，便于寻找疏散路线，离开火灾现场，同时应注意保持安全通道的畅顺。

4、配备消防安全管理人员，并定期进行检查。

9.5 安全文明施工方案

一、施工安全管理

安全生产是关系到职工的生命和国家财产不受损失的大事，在施工过程中必须认真贯彻“安全第一，预防为主”的方针，严格执行国家和有关部门的有关政策和法规。

（一）建立安全生产管理网络及明确安全职责

1、本工程建立以分管经理领导、项目经理具体负责的安全生产管理网络。

2、各部门岗位职责

（1）公司总经理和主管生产的副职领导安全生产职责

①认真贯彻执行国家和政府部门制定的劳动保护安全生产政策、法令和规章制度。

②制定安全生产工作规划和安全生产责任制，拟定安全生产的奖惩办法，建立和不断完善安全生产管理制度。

③定期分析安全生产情况，及时研究解决安全生产问题，并且定期向上级报告安全生产情况和措施。

④审批劳动保护技术计划，并组织实施。

⑤定期组织安全检查，积极开展安全竞赛活动。

⑥对职工进行安全、遵章守纪及劳动保护法制教育，领导和督促各级部门及广大职工做好本职范围内的安全工作。

⑦主持现场重大伤亡事故的调查处理，拟定并落实整改措施。

（2）分公司经理安全生产职责

①认真执行国家、政府部门和企业的安全生产规章制度。

②坚持管生产必须管安全，以身作则，不违章指挥，积极支持安

全专职人员工作。

③针对生产任务特点，制定和实施安全技术措施。

④定期对职工，尤其是特殊工种职工进行安全技术和安全纪律教育。

⑤每月组织安全生产检查，对发生重大事故和险肇事故苗子及时上报，认真分析原因，提出和落实改进措施。认真做好每月安全值班记录。

⑥改善劳动条件，注意劳逸结合，保护职工的身体健康。

（3）项目经理（施工员）安全生产职责

①认真执行各项安全生产规章制度，落实上级制定的安全生产技术措施，加强施工生产现场管理，搞好文明生产。

②组织工人学习安全技术操作规程和规章制度，坚持交任务的同时交安全要求措施，检查和督促班组安全作业，认真搞好安全生产上岗检查记录。

③正确处理生产和安全的关系，不违章指挥。组织施工人员和班组开展安全活动，认真消除事故隐患，对坚持违章作业的班组必要可强制停产整顿。

④对生产施工现场搭设的脚手架和安装的电气、机械设备等安全防护装置，组织验收，合格后方能使用。

⑤发生工伤事故，立即组织抢救，迅速上报，并保护好现场及参加调查处理。

（4）总工程师（项目工程师）安全生产职责

①本单位劳动保护和安全生产的技术工作负责。

②在组织编制及审批施工组织设计和采用新技术、新工艺、新设备时负责制定相应的安全技术措施。

③负责提出改善企业劳动条件的项目和措施。

④组织业务部门编制及审查企业劳动保护和安全生产技术措施计划。

⑤编制审查企业的安全操作技术规程和方案，及时主持负责解决生产中的安全技术问题。

⑥审定对职工的安全技术教育计划和教材。

⑦参加重大工伤事故的调查分析，提出技术鉴定意见和技术改进措施。

（5）安全生产部门职责

①贯彻执行国家、政府部门关于安全生产和劳动保护的法规和企业安全生产制度，做好安全管理和监督检查工作。

②经常深入基层和现场，掌握安全生产情况，指导基层单位安全生产工作，调查研究不安全因素，提出改进措施。

③组织安全生产检查，及时向领导和上级有关部门汇报安全情况。
（负责特种作业人员的培训、考核、复审、发证、建档管理工作）

④参加审查施工组织设计和安全技术措施计划，并对贯彻执行情况进行监督检查。

⑤进行工伤事故统计、分析和报告，参加工伤事故的调查和处理。

⑥制止违章指挥和违章作业，遇到严重险情，有权暂停生产，并

报告领导处理。

⑦违反安全技术劳动法规的行为，经说明劝阻无效时，有权越级上报。

（6）生产技术部门安全生产职责

①合理组织施工和生产，贯彻安全生产规章制度，执行施工组织设计中所规定的安全技术措施，加强现场平面管理，建立文明生产、安全施工的良好秩序。

②对分包（协作）合同，必须具有确保安全生产的内容，并负责督促分包（协作）方面实施。

③严格按照国家安全技术规定、规程和标准，编制设计、施工、工艺等技术文件，提出相应的技术措施，编制安全技术规程。

④编制施工组织设计时必须编制具体的安全技术措施，防止各类不安全因素发生。

⑤安全设施进行技术鉴定，负责安全技术科研项目及合理化建议项目的研究审核和技术核定。

⑥对企业基本建设和技术改造项目，落实劳动保护和安全设施的措施，并做好三废治理工作。

（7）班组长安全生产职责（民工班长）

①组织班组安全作业，模范遵守安全生产制度。

②对新工人进行工种安全操作规程、安全合格、班组防护用品使用和预防事故方法、现场落手清、文明生产、遵章守纪安全教育。

③安排生产任务时做好安全技术交底，严格执行本工种安全操作

规程，并做好安全上岗记录，有权拒绝违章指挥。

④上工前要对所使用的机具、设备、防护用具用作业环境进行安全检查。发现问题，立即采取整改措施，及时消除事故隐患。

⑤组织班组每周一次活动，开好班前安全生产会，并根据作业环境和作业人员思想、体质、技术状况全理分配生产任务。

⑥发生工伤事故，立即抢救，及时报告并保护好现场。

（二）建立安全生产操作规程和安全生产制度 1、安全教育及培训制度

①分公司（处、项目部）级安全教育。新进单位的工人必须经过分公司、处、项目部安全部门第一级安全生产教育。

②新工人分配到项目经理部和现场后，必须由项目经理部的安全部门进行第二级安全教育。

③班组安全教育。新工人分配到班组后，由班组长或班干部组安全员进行第三级安全教育。

（2）特种作业人员的安全教育特种作业是指操作者本人，尤其对他人和周围设施的安全有重大危害素的作业称特种作业。直接从事特种作业者称特种作业人员。

①特种作业人员必须进行安全教育和安全技术培训，取得培训合格证后才能持岗操作。

②特种作业人员的安全教育和培训必须由地市劳动局或其指定的单位培训，培训考核合格后上岗操作证必须由地市劳动部门发放。

③特种作业人员取得上岗操作证的特种作业人员，必须按规定进

行复审。

2、安全技术措施计划（执行）制度

（1）安全技术措施计划由各班组根据实际情况编制，上报项目技术部门。

（2）项目技术部门根据上报的实际情况进行汇总，交给项目经理办公会议审议。

（3）安全技术措施计划报监理单位审核并报业主部门审批。

（4）各班组严格按照安全技术措施计划实施，由监理单位监督。

（5）积极采用安全生产新技术，进一步改善条件，劳动环境，逐步实现安全、无害作业。

第十章 树木保护专篇

10.1 编制依据

- (1) 《城市绿化条例》（2017年修订版）；
- (2) 《城市古树名木保护管理办法》（建设部〔2000〕192号）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- (4) 《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
- (5) 《广东省城市绿化条例》（2014年修正）
- (6) 《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修正）
- (7) 《广州市绿化条例》（2022年修正）
- (8) 《广州市古树名木迁移管理办法》（2020年实施）
- (9) 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》（国办发〔2021〕19号）
- (10) 《全国绿化委员会关于进一步加强古树名木保护管理的意见》（全绿字〔2016〕1号）
- (11) 《住房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）
- (12) 《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）；
- (13) 《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）；
- (14) 《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）；

（15）《广州市关于科学绿化的实施意见》（穗办〔2021〕11号）；

（16）《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）》（2021年）；

（17）《广州市城市树木保护管理规定（试行）》（穗林业园林规字〔2022〕1号）；

（18）《绿化工程施工及验收规范》（CJJ-82-2012）；

（19）《城市古树名木养护和复壮工程技术规范》（GB/T51168-2016）；

（20）《园林绿化工程项目规范》（GB 55014-2021）；

（21）《古树名木管护技术规程（LY/T3073-2018）》；

（22）《古树名木生长与环境监测技术规程（LY/T2970-2018）》；

（23）《园林绿地养护管理技术规范》（DB4401/T6-2018）；

（24）《园林树木安全性评价技术规范》（DB4401/T17-2019）

（25）《古木名树保护技术规范》（DB4401/T52-2020）；

（26）《广州市树木修剪技术指引（试行）》（2021年9月）；

（27）《广州市城市道路绿化改造行道树处理技术指引》（2020年3月）。

10.2 编制原则

坚持“保护优先、分级保护、全程保护、合理利用”的原则，保

护树木及其生境。

（1）保护优先

落实“保护优先”的原则，最大限度地减少对绿地树木的迁移、砍伐，尽可能减少对现有树木的迁移及影响，做到“非必要，不迁移”。

（2）分级保护

古树名木须原址保护、古树后续资源原则上原址保护、大树和其他树木资源实施最大限度的避让和保护。

（3）全程保护

应实施全过程树木保护措施，包括施工前、施工中和施工后的保护及养护措施。

（4）合理利用

经论证、审批确需迁移的树木，优先就地迁移至本项目的绿地利用，本项目无法安排利用的，迁移至临近公共绿地或其他绿地；迁移过程按照技术标准实施，采用免（少）修移植等先进技术，严控树冠修剪量，确保迁移树木的成活率和完好率。

10.3 树木分类基本定义

（1）现有绿地：目前已经种植绿化植物的绿化用地。

（2）连片成林：附着有乔木植被，郁闭度 ≥ 0.20 ，连续面积大于 0.067 hm^2 的树木群落。

（3）古树：树龄在 100 年以上的树木。

（4）名木：珍贵稀有或具有历史价值、纪念意义、重要科研价

值的树木。

（5）古树后续资源：树龄在 80 年以上不足 100 年的树木或者胸径 80 cm 以上的树木。

（6）大树：胸径 20 cm 以上不足 80 cm 的树木。

（7）其他树木：胸径小于 20 cm 的树木。

（8）胸径：树木根颈以上离地面 1.3 m 处的主干直径，分枝点低于 1.3 m 的乔木在靠近分枝点处测量。

10.4 片区树木资源总体概况

经统计，本项目调查范围内无现有绿地，无符合连片成林的绿地分布。本项目调查范围内树木共 392 株，大部分树木为岭南常见园林绿化树种，如大叶榕、小叶榕等。其中：

（1）古树名木：2 株；

（2）古树后续资源：12 株；

（3）大树：292 株；

（4）其他树木：86 株

树木大部分长势正常，但少数立地环境较差，存在杂物堆放、水泥硬底化、硬质铺装等问题。

项目调查范围内现有树木主要为街区行道树、绿化树，现对街区环境进行升级改造，在改造过程中最大限度的减少对绿地的占用和对树木的影响，本着最大限度保护利用现有树木资源的原则，全部树木采取原址保护处理方式。

根据《广州市绿化条例》第三十九条至第四十二条规定，不得擅自砍伐、迁移树木或修剪直径 5 cm 以上的枝条，项目中涉及迁移、清除和修剪树木，应按程序报送绿化行政主管部门审批后才能实施，并按照国家有关规定补植树木或者采取其他补救措施。根据《广州市城市树木保护管理规定（试行）》第十二条规定，迁移涉及大树 10 株以上或其他树木 50 株以上，需要进行专家论证并征求公众意见。

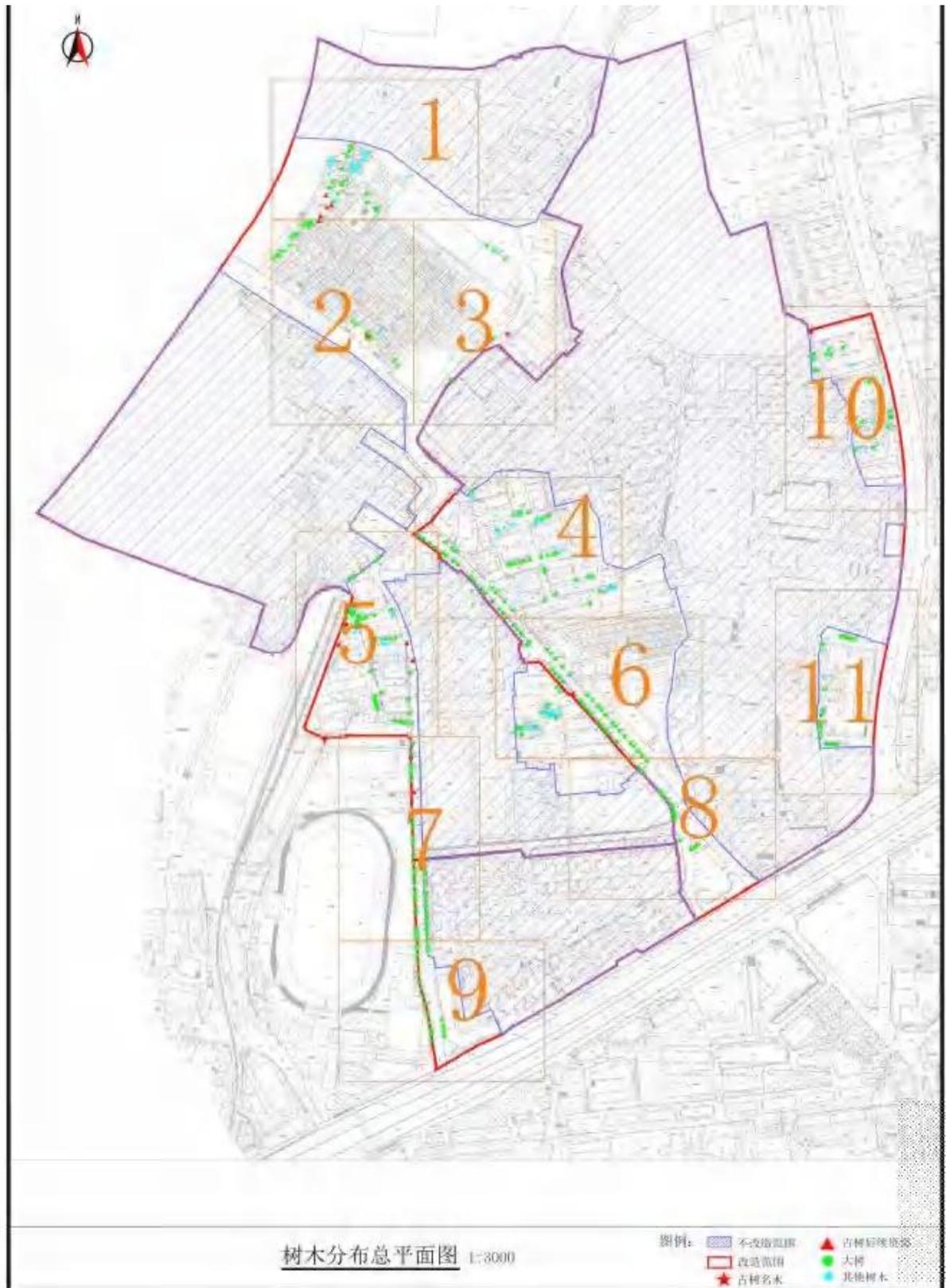


图 10.4-1 树木分布平面图

第十一章 历史文化保护专章

11.1 文物保护相关依据

- 1、《中华人民共和国文物保护法》(2017)；
- 2、《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2017)；
- 3、《中国文物古迹保护准则》(2015)；
- 4、《国务院关于进一步加强对文物工作的指导意见》(国发〔2016〕17号)；
- 5、《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于加强文物保护利用改革的若干意见〉》；
- 6、《文物保护工程管理办法》(文化部令〔2003〕第26号)；
- 7、《广东省实施(中华人民共和国文物保护法)办法》(2014)；
- 8、《广东省文物局关于印发(广东省文物建筑合理利用指引)的通知》(粤文物函〔2019〕86号)；
- 9、《广州市文物保护规定》(2015)；
- 10、《广州市历史文化名城保护条例》（2015年10月27日广州市第十四届人民代表大会）；
- 11、《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）。

11.2 编制原则

（1）保护优先，本着对历史负责、对人民负责的态度，保护好城市历史文化留住更多城市记忆。

（2）科学规划，弘扬科学绿化理念，合理布局，完善城市生态空间网络，满足城市健康、安全、宜居要求。

（3）以人为本，落实“人民城市人民建，人民城市为人民”，加强公众参与，营造共建共享氛围。

（4）文化传承，坚持把历史文物作为城市有生命的基础设施，作为城市历史文化的重要组成部分，加强保护和传承有地域特色的历史文化。

11.3 历史文化保护

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十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示批示精神，践行绿水青山就是金山银山的理念，尊重自然、顺应自然、保护自然。根据中央部署和省委、省政府的工作要求，广州市委、市政府印发实施《中共广州市委广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》，广州市规划和自然资源局经市委市政府同意，同步配套出台《广州市关于深化推进城市更新促进历史文化名城保护利用的工作指引》（以下简称《指引》）。《指引》从工作目标、基本原则、主要内容、监督实施四个方面，明确了广州在新时期城市更新工作中历史文化保护传承的各项要求，强调应以习近平总书记视察广东的重要讲话精神以及关于历史文化保护的重要指示为根本遵循，深入推进城市更新与历史文化保护传承、创新活化利用、人居环境提升协同互进，高度重视

历史文化保护，不急功近利，不大拆大建，突出地方特色，注重人居环境改善，注重文明传承、文化延续。以传承和弘扬优秀传统文化，加快建设岭南文化中心和对外文化交流门户为目标，坚持保护优先、合理利用、惠民利民、鼓励创新的原则，实现广州老城市新活力，推动高质量发展。

按照山水林田湖草沙系统治理要求，以及习近平总书记关于“开展国土绿化行动要走科学、生态、节俭的绿化发展之路”的重要指示精神，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，科学规划，严格保护，精准建设，完善机制，用“绣花功夫”推进广州国土绿化，建设“望得见山、看得见水、记得住乡愁”的美丽广州，助力碳达峰碳中和，加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”。

11.4 项目范围内历史文物情况

项目改造范围涉及 2 处名城保护确定的历史建筑、3 处市级文保单位、11 处区级文保单位，划定 6 处保护范围。具体文保单位名称见表 11-1。

项目范围内文保单位一览表

表 11-1

类别	数量（个）	名称
市级及以上文保单位	3	对山园
		广东饮料厂旧址

类别	数量（个）	名称
		协和堂
未核定的文保单位 (区级)	11	美华中学旧址（3处）
		中华基督教西村堂旧址
		华业里9号民居
		华业里4号民居
		华业里8号民居
		协和中学旧址（3处）
		协和堂（与市文保重复）
		天市门楼
		思谦蔡公祠
		南京路26号民居
		南京路28号民居
名城保护已确定历史建筑	2	（暂未查询到名称）
历史建筑	3	广州啤酒厂麦仓旧址
		美华后街7-3民居
		西增路30号民居

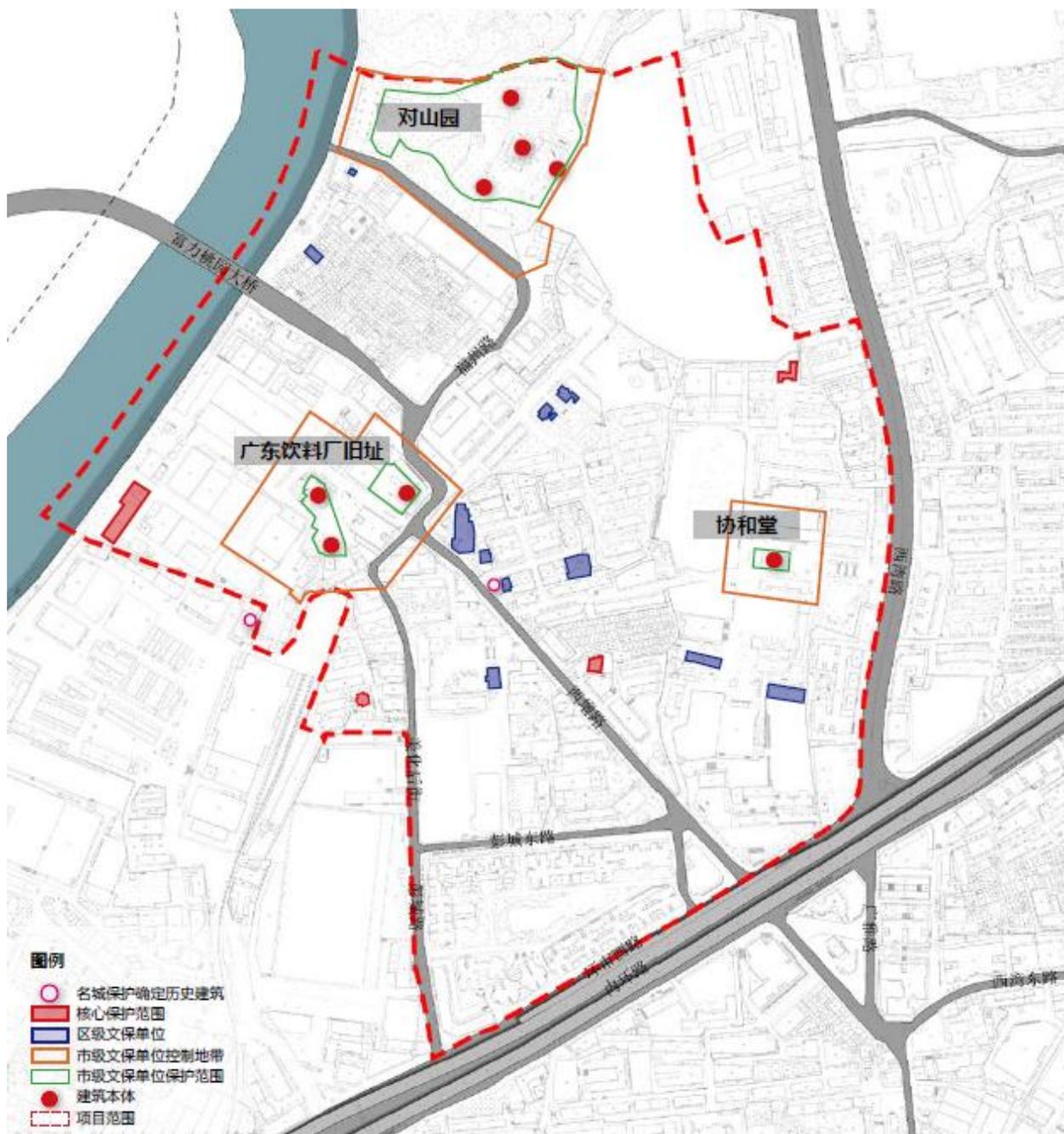


图 11.4-1 文保单位具体位置图

本项目只涉及在思谦蔡公祠左侧三巷增设门头，并升级两侧建筑物的外墙风貌。不对改造范围内的历史建筑及文保单位实施改造。



图 11.4-1 思谦蔡公祠现状图

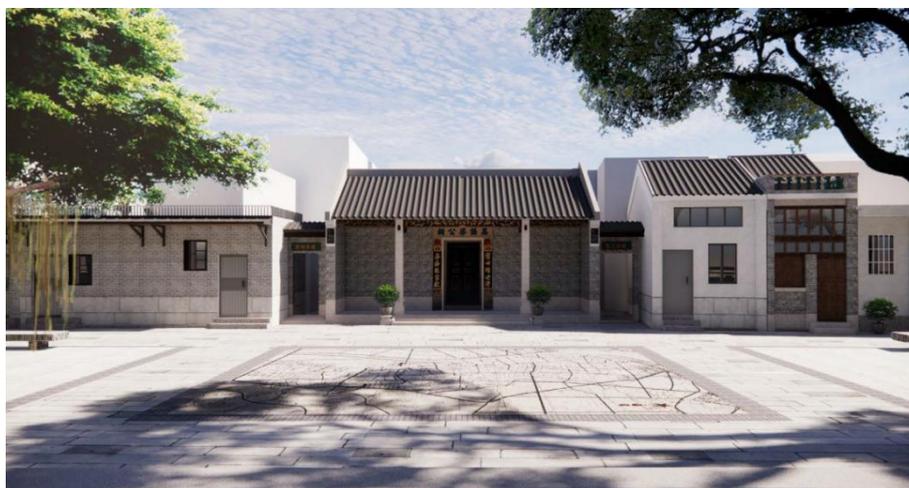


图 11.4-2 思谦蔡公祠两侧改造意向图

11.5 文物保护措施

本项目设计仅在祠堂左侧巷子增设门头，使之与祠堂右侧门头协调，翻新祠堂两侧建筑立面，不对祠堂本身进行改造，且不改变传统格局和历史风貌，因此建设是符合相关规定要求的，后续将进一步征询文物部门意见。在施工过程中应加强对历史文化设施的保护，施工过程中不得对历史文化设施造成破坏。如发现地下文物遗址，应立即停工，上报文物部门。对项目范围内公共空间改造提升中，需参照传统街巷的保护利用要求进行微改造，在满足生活、生产基本需求的基

础上尽量做减法。

（1）本项目施工前须制定文物保护专项方案，施工过程中须有文物单位人员进行旁站，若发现对文物造成影响，须立即停工。

（2）对于可能涉及的传统街巷，对于现状为麻石铺地的街巷，保护现有铺地，并进行维护。

（3）为了确保文物安全，施工单位施工时应采取以下安全措施：
工程开工前，施工方应主动与当地文物保护主管部门取得联系，了解施工区文物分布情况，积极的采取文物保护措施。

认真执行国家、地方和建设单位对文物保护的有关法规和文件，进场后，由施工技术部门主动肩负起文物保护的责任，施工时注意全过程监控，使施工过程的文物保护处于受控状态，有必要时邀请省市文物专家现场指导工作。

对已落实为文物保护区的区域，施工时严禁大型机械施工，均采用人工配合小型机械施工的方法，以防文物受到破坏。

施工期间严禁破坏文物保护建设控制地带内的排水系统，施工区域内施工期间及时合理施作临时排水，防止雨水散排，保障排水通畅，以防文物遭受雨水浸染。

施工期间项目部安排人员对文物保护范围周边道路进行交通疏导，在文物保护建设控制地带之外设置警示标志，减少因施工造成文物保护单位周边道路堵塞，保障其周边道路通畅，从而减少文物周边震动带来的安全影响。

具体文物保护措施以文物影响评估单位出具的评估报告为准。

第十二章 项目组织机构和管理

12.1 组织机构与人力资源配置

本项目建设单位为广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心，在本项目中主要负责组织制定改造方案（含资金预算），按经审定的改造方案进行招投标，组织项目实施等工作。

建设管理小组人力资源配置计划如下：

- 1、组长：1人，负责本微改造项目的全面工作。
- 2、副组长：1人，在组长的领导下，负责组织编制本微改造项目的改造计划及监督各项具体工作的实施。
- 3、组员：8人，负责前期基础数据摸查、组织编制建设方案和按程序报批、开展民意征询工作、落实社会参与资金、改造过程中的纠纷调处和维稳、项目建设及验收等各方面的工作。组员分为前期工作及招标代理组、工程设计协调组、工程施工管理组、工程造价及财务管理组，前期工作及招标代理组、工程设计协调组、工程施工管理组按照微改造的不同阶段分别主导工作的推进，工程造价及财务管理组配合其余各组进行老街片区微改造工作。

12.2 前期工作组及招标代理组

- 1、组织做好项目工程规划红线范围内的摸查工作，负责政府工作界面以外的其它前期工作，及时提出交地进度计划。
- 2、负责组织实施各类管线的搬迁和保护工作。

3、负责办理项目建设有关的批文、证照以及其他相关手续，主要包括市政、煤气、排水、排污、交通、消防、供水、供电、环保等。

4、编制《管理计划书》报经政府主管部门批准，明确项目各管理目标和措施。

5、负责审查施工单位编制的施工组织设计，检查施工单位的各项施工准备工作。

6、负责向有关管理部门办理工程建设报建、开工申请等手续。

7、负责各项招标代理工作（或委托招标代理单位进行）。负责工程招标的筹备组织工作，具体包括编制招标工作计划、组织调研、参与编制招标文件和评标等有关工作。

8、其它有关前期协调工作。

12.3 工程设计协调组

1、负责初步设计方案、施工图设计各阶段与设计单位的联络和协调工作，处理设计过程出现的设计配合问题，确保项目设计按批准的建设规模、功能、标准和工期顺利实施。

2、负责工程红线内外所有列入项目投资范围内社区改造工程项目设计的组织、联络和协调工作。负责组织设计单位协调项目与市政规划、项目与当地区域规划的关系，并组织设计优化和报批工作。

3、负责组织设计会审，争取在批准的范围和规模内，施工图预算不超过概算，并使设计进度和质量满足项目建设的需要。

4、负责组织建设过程中的设计施工交底和技术协调。

5、负责与设计、管线管理等有关单位的技术协调工作。

6、对设计过程中可能出现的疏漏缺陷或资料提供不全，经核实确认后，督促设计单位进行改正。

7、若在施工中或在与交通、规划、周边环境协调中，发现需进行重大设计变更时，提出书面技术经济变更方案。书面变更方案中要清楚列明变更的项目、部位、材料、设备等内容，明确列出所涉投资或费用的增减、处理意见及对工期的影响。

12.4 工程施工管理组

1、按照《管理计划书》的工期要求，审查和调整施工单位上报的工程进度计划，包括总体计划及主要节点计划，分项分部计划和年度月度计划。

2、严格按批准的计划进度管理，一旦达不到计划进度要求或发生进度脱期倾向，查明原因，并采取有效措施予以补救，在法律及事实许可的条件下，确保总工期不变和项目如期完成。

3、定期组织召开工程例会，及时分析、协调、平衡和调整工程进度。

4、每月向有关部门上报上月单位工程计划完成情况报表、工程计划报表和形象进度报表及建设动态。

5、协调安排各施工单位、配套单位及设备材料供应单位的施工搭接，组织有序的交叉施工。

6、根据工程施工合同执行情况发布开工令、停工令和复工令。

7、其他工程进度管理工作。

12.5 工程造价及财务管理组

1、负责按国家、省、市有关规定组织公开施工招标，择优提出备选施工单位。

2、负责组织开展材料设备招标，保证所采购的材料设备符合批准的初步设计方案和有关质量标准的要求。

3、参与项目各类施工合同、设计合同、采购合同等的起草、谈判、履行和管理工作，并按《合同法》承担义务和责任。

4、根据工程的节点要求编制工程总用款计划和实施过程中的年、季、月用款计划。

5、根据审定的工程施工进度计划，复核施工单位当月完成经验收合格的工程量月报和下月用款报表，作为每月应拨付的工程款项的依据和下月的用款计划。

6、所有临时追加用款须由建设单位提出书面追加申请，经审定后动用不可预见费。

7、负责编制年、季、月的投资完成报表、财务用款计划报表等工作。

8、其他工程投资管理管理工作。

9、项目工程造价结算。

12.6 工程项目运营维护

本项目所涉及的社区为老旧小区，基本由居民自治管理。为加强老旧小区物业管理，打造“干净、整洁、平安、有序”的花园式文明小区，巩固微改造项目效果，建议微改造项目完成后推动建立建设管理委员会、业主委员会等强调居民自主管理的组织，运维责任主体为建设管理委员会、业主委员会。

项目改造完成后，后续管理和维护需要持续的投入资金、人力、物力，工作目标即为如何建立长效有效的管养机制，做好后续的组织管理工作。本项目后续组织管理工作可参照广州同类微改造项目，建议由街道组织居委会、建管委、业主委员会共同商量，研究制定后续管养办法，明确管养机制和管养资金的来源。

项目改造完成后，建议建设管理委员会、业主委员会根据社区实际情况积极引入社会公益组织发展中心，建立共建、共治、共享基金，来解决后续管养维护资金问题。

同时，建议政府相关部门加强社区的网格化、智慧城市建设以及基层党组建设，为居民提供参与方案设计、资金筹措、施工监管验收以及后期维护管养全过程的平台。

12.7 交通疏导

工程施工中，根据实际路况，采取相应的交通疏导方案。对于人多车多路段或路口，采取局部封闭。同时，应配合当地交警部门，做好交通组织及交通疏导工作。

一、交通组织部署的原则

1、保证在工程施工期间，沿线主要出入口、支路与临时通道沟通，确保车辆通行、不影响人民的日常生活。

2、施工作业区与临时通行道路间采用围栏围护。

3、临时通道端部、中间主要横向支路口处设专人值勤，维持交通秩序，夜间于所有支路口处设警示灯。

4、施工期间，每日安排专人检查临时通道情况，发现坑塘不平的及时采用路基材料填平、碾压，保证道路畅通。

5、施工期间交通组织及围护形式接受交警的指挥，按交警的要求及时调整。

二、交通疏导方案

为确保本项目在施工期间对道路交通影响达到最小，需结合本项目交通疏解设计，对施工路段沿线及周边地区采取必要的交通管理措施，具体如下：

1、向传媒通告本项目的施工疏导情况，让广大驾驶员了解施工区域的交通组织。

2、施工范围内的各个交通要点、人行横道线，派出交通协管员协助辖区交警维持交通秩序。

3、如果施工范围内的车行道、人行道出现破损，影响通行能力，施工单位必须对其抢修。

4、交通组织设计中的各类临时设施必需在辖区交警部门的指导下安装。

- 5、施工范围采用隔离围栏，以减少施工噪声对周围环境的影响。
- 6、施工期间在外围相关道路提前设置施工警告、提示标志，提前预告前方施工信息，引导车辆绕道行驶。

第十三章 项目实施进度计划及招投标

13.1 项目实施进度

项目建设进度计划周期为 31 个月，即从 2022 年 6 月开始前期工作，至 2024 年 12 月底完成竣工验收并投入使用。

前期立项：2022 年 6 月至 2022 年 10 月；

设计阶段：2022 年 10 月至 2022 年 11 月；

招投标：2022 年 11 月至 2022 年 12 月；

施工阶段：2022 年 12 月至 2024 年 11 月；

竣工验收：2024 年 12 月。

13.2 招标内容及范围

13.2.1 招标原则

根据《中华人民共和国招标投标法》的要求，为确保项目建设的质量，缩短工期，节省投资，防范和化解工程建设中的违规、违法行为，本项目建设的各主要环节应通过招标方式进行。根据本项目的具体情况，招标工作应遵循以下原则：

1.公开原则。工程项目招标应具有高的透明度，实行招标信息、招标程序公开。

2.公平原则。应给予所有投标人平等的机会，使其享有同等的权利，并履行共同的义务。

3.公正原则。评标时应按事先公布的标准对待所有的投标人。

4.诚实信用原则。招标人应以城市、守信的态度行使权利，履行义务，以维护招投标双方的利益平衡，以及自身利益与社会利益的平衡。

5.独立原则。招标人应是独立的法人，在招标过程中应自主决策，不受任何外界因素的干扰。

6.接受行政监督原则。遵守有关法律法规以及有关规定，接受有关行政监督部门依法实施的监督。

13.2.2 招标内容

《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委 2018 年第 16 号令）、《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规规〔2018〕843 号）、《广东省发展改革委关于贯彻落实《必须招标的工程项目规定》有关事宜的通知》（粤发改稽察〔2018〕266 号）的有关规定执行，拟对本建设工程的设计、监理、施工采用全部招标，委托具有资质的招标代理机构进行公开招标。招标方式为公开招标。通过公开招标，可以在较广的范围内择优选择信誉良好、技术过硬、具有专业特长及丰富经验的施工企业，以保证工程的质量和降低工程造价，提高工程的社会效益和影响。

招标基本情况表如表 13-1。

招标基本情况表

表 13-1

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标估算金额（万元）	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标			
勘察							√	详见投资估算章节	
设计	√			√	√				
工程监理	√			√	√				
施工工程	√			√	√				
重要材料									
其他									
情况说明：									
建设单位盖章 年 月									

第十四章 投资估算及资金筹措

14.1 投资估算

14.1.1 编制范围

本项目的投资估算编制范围包括：红线范围内可改造的建筑物，红线范围内的街区改造、市政及公共配套工程的建设费用。

14.1.2 编制依据

投资估算依据本招标文件中提出的建设规模及建设标准，根据广东省类似工程近期造价水平及广州市有关部门编制的造价信息和建造指数进行估算。

1. 国家发展改革委和建设部批准发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；
2. 国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
3. 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；
4. 广东省住房和城乡建设厅《印发〈广东省建设工程计价依据（2018）〉的通知》（粤建市〔2019〕6号），该文颁发的《广东省建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》和《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》；

5. 前期工作费依据按粤价〔2000〕8号、计价格〔1999〕1283号有关规定分别计算；

6. 建设单位管理费按财建〔2016〕504号计取；

7. 招标代理费按发改价格〔2011〕534号文计取；

8. 工程监理费根据国家发改委、建设部下发的《建设工程监与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号文）计取；

9. 施工图技术审查费按发改价格〔2011〕534号计取；

10. 工程造价咨询费用按粤价函〔2011〕742号计取；

11. 工程勘察费、设计费参考国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号文）计取；

12. 竣工图编制费按工程设计的8%计取；

13. 工程保险费按工程费用的3‰计取；

14. 工程检验监测费根据广州市建设工程造价管理站发布的《穗建造价〔2019〕38号》，按建安费2%计取；

15. 基本预备费按工程费用和其他费用之和的5%计取。

14.1.3 投资估算

本项目总投资 7910.64 万元，其中：建安工程费 6341.93 万元，工程建设其他费 1192.01 万元，预备费 376.70 万元。见表 14-1。

项目总投资估算表

表 14-1

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
一	工程费用	6341.93			6341.93	m ²			
(一)	基础类	3534.96			3534.96	项			
1	楼栋门	46.80			46.80	樘	78	6000.00	新增或更换为不锈钢楼栋门
2	门禁系统	39.00			39.00	个	78	5000.00	增设密码门禁锁、普通对讲系统，含大门主控，信号线等项目
3	楼道照明	14.66			14.66	处	733	200.00	更换声控延时节能吸顶灯
4	楼道修缮	888.40			888.40				
4.1	粉刷楼道	461.79			461.79	m ²	51310	90.00	局部铲除批荡，重新批荡油漆，整体扇灰2遍，油无机涂料
4.2	修复楼梯扶手	162.73			162.73	m	10995	148.00	增加或修复不锈钢扶手
4.3	修复楼梯踏步	263.88			263.88	m ²	17592	150.00	铲除松散的踏步批荡，修补防滑条及踏步，踢脚线贴同色面砖等
5	楼栋“三线”	102.00			102.00	梯	102	10000.00	电力、电信、电视线按规范要求入管入盒，增设线槽
6	楼栋消防设施	84.10			84.10				
6.1	更换消防栓箱	75.60			75.60	套	630	1200.00	更换消防栓箱
6.2	新增灭火器	4.41			4.41	套	98	450.00	补充及更换铝合金灭火器箱
6.3	更换消防栓链接镀锌钢管	3.04			3.04	m	225	135.00	更换消防栓连接镀锌钢管
6.4	消防立管刷漆	1.05			1.05	m	350	30.00	原有消防立管重新刷漆
7	楼栋供水设施	11.59			11.59				

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
7.1	增加加压泵	2.00			2.00	台	2	10000.00	增加加压水泵
7.2	修补屋顶水箱	3.24			3.24	m ²	324	100.00	修补原混凝土水箱
7.3	更换屋顶水箱	3.00			3.00	项	1	30000.00	更换屋顶水箱
7.4	更换供水立管	3.35			3.35	m	335	100.00	
8	楼栋排水设施	25.29			25.29	m	316	20.00	
8.1	改造排水管网	3.78			3.78	m	378	100.00	楼栋立管改造
8.2	改造空调冷凝管	21.51			21.51	m	1792.8	120.00	空调冷凝水管新增或更换
9	屋面防水	159.25			159.25				
9.1	砖砌重做天面女儿墙	21.00			21.00	m	700	300.00	
9.2	修复屋面防水层	138.25			138.25	m ²	2765	500.00	更换漏水屋面防水、保温、隔热层，铺砖
10	化粪池	66.30			66.30				
10.1	维修排污卧管	48.00			48.00	m	600	800.00	排污卧管及沙井修复、更换
10.2	化粪池更换	13.50			13.50	座	9	15000.00	更换为玻璃钢化粪池
10.3	公共厕所翻新	4.80			4.80	m ²	24	2000.00	翻新外立面、天花、地面，更换卫生设施
11	电气设施	4.00			4.00	m ²	800	50.00	完善用电保护接地设施、防雷接地设施
12	外墙治理	200.26			200.26	m ²			
12.1	外墙清洗	0.00			0.00	m ²	0	15.00	外墙砖类、水刷石类立面清洗
12.2	外墙修补	200.26			200.26	m ²	7152	280.00	对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补，喷外墙漆
13	建筑户外构造构件加固	12.00			12.00	项	12	10000.00	对原外墙面檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙等不牢固的部位进行维修加固

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
14	公用采光窗	69.52			69.52	m ²	1264	550.00	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
15	防盗网	54.55			54.55				
15.1	防盗网翻新	15.15			15.15	m ²	3030	50.00	重新刷漆翻新
15.2	防盗网更换	39.40			39.40	m ²	1970	200.00	更换为不锈钢防盗网
16	适老化设施	6.16			6.16	处	77	800.00	进行无障碍出入口改造或增加可推行轮椅的坡道
17	消防通道	10.00			10.00	项	1	100000.00	保证消防通道畅通，楼与楼之间、梯间消防通道通畅，清晰设置消防通道的标识
18	室外消防设施	2.40			2.40	处	8	3000.00	有条件的主街巷需设置市政消防栓，更换老旧、过期消防设施、灭火器材，保证完好有效
19	无障碍设施	2.00			2.00	处	10	2000.00	有台阶位置增加无障碍通道，人行道出入口位置设置无障碍缓坡，设置高差安全警示牌、无障碍通道标识等标志
20	人行安全设施	0.80			0.80	处	8	1000.00	维修、更换破旧栏杆；有高差的位置增加护栏、扶手等安全防护设施；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
21	小区道路	808.20			808.20	m ²			

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
21.1	铺透水沥青路面	808.20			808.20	m ²	13470	600.00	拆除至垫层，重新铺装至面层，保证安全性、连通性、平整度以及舒适度
21.2	铺混凝土路面	0.00			0.00	m ²	0	400.00	拆除至垫层，重新铺装至面层，保证安全性、连通性、平整度以及舒适度
22	地面铺装	477.25			477.25				
22.1	铺烧结透水砖和透水垫层	0.00			0.00	m ²	0	600.00	
22.2	铺非烧结透水砖和透水垫层	422.00			422.00	m ²	8440	500.00	人行道铺非烧结透水砖和透水垫层，保证连通性、平整度以及舒适度；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
22.3	人行道铺麻石路面	55.25			55.25	m ²	850	650.00	拆除至垫层，重新铺装至面层，面层采用麻石
23	垃圾分类	9.00			9.00	处	6	15000.00	统一规范垃圾收集点，增设洗手池及照明设施
24	排水管（非雨污分流）	184.02			184.02				
24.1	更换排水管	158.40			158.40	m	1760	900.00	含开挖及管材
24.2	维修疏通排水管网	25.62			25.62	m	854	300.00	维修、疏通堵塞排水管网
25	监控设施	22.50			22.50	点	45	5000.00	修复及增加监控设施
26	修缮围墙	46.37			46.37	m ²	3091	150.00	铲除面层至基层，重新铺设至面层，粉刷面层
27	“三线”整治	139.06			139.06				
27.1	“三线”下地	113.26			113.26	m	2178	520.00	外部街巷架空线路下地

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
27.2	“三线”捆扎	25.80			25.80	m	1720	150.00	内部街巷采取桥架（槽盒或套管）、外墙敷设、钢绞线、线杆等方式进行有序规整，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
28	雨污分流	12.00			12.00	m	150	800.00	含开挖及管材（增设部分地下雨水管道）
29	供电设施	15.00			15.00	项	1	150000.00	配电房维修，配电箱改造等
30	供水管网	22.50			22.50	m	500	450.00	疏通供水管网
(二)	完善类	2506.96							
1	遮阳篷	166.00			166.00	m ²	830	2000.00	同一临街面的遮阳篷、雨篷统一材质、样式
2	空调机位	19.00			19.00				
2.1	空调机位规整	18.90			18.90	m ²	270	700.00	拆除原有空调机罩，规整空调机位，含雪种
2.2	新增空调机罩	0.10			0.10	个	1	1000.00	新增铝合金空调机罩
3	外立面装饰	991.76			991.76				
3.1	外立面贴外墙砖	45.78			45.78	m ²	1635	280.00	外墙松散批荡铲除并重新批荡后贴陶瓷面砖
3.2	外立面贴水刷石	0.00			0.00	m ²	0	250.00	
3.3	外立面喷真石漆	945.98			945.98	m ²	32620	290.00	外墙松散批荡铲除并重新批荡后喷真石漆
4	照明设施	11.55			11.55				
4.1	维修更换路灯	11.55			11.55	盏	77	1500.00	维修、更换室外照明灯具
4.2	增设景观灯	0.00			0.00	盏	0	1500.00	

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
5	信息标识	13.50			13.50	项	27	5000.00	增添楼栋及出入口信息指引，增添沿街道路标识
6	公共晾晒设施	0.60			0.60	处	6	1000.00	增加晾晒设施
7	小区绿化	32.04			32.04	m ²	1780	180.00	对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿化；结合小区公共空间设置集中绿化
8	小区公共空间	660.00			660.00				
8.1	公共空间改造	660.00			660.00	项	11	600000.00	增设口袋公园、宅间活动空间、屋顶交流空间等公共空间，增设休憩设施、文化建设设施等，暂估
8.2	小区环境改造	0.00			0.00	批	0	100000.00	适当增设雕塑小品、城市家具等
9	小区入口	440.00			440.00	项	22	200000.00	新增入口门楼
10	景观小品	20.00			20.00	批	2	100000.00	适当增设雕塑小品、休憩设施、城市家具等景观小品
11	儿童娱乐设施	20.00			20.00	批	4	50000.00	维修或增加儿童娱乐设施
12	非机动车泊位	72.45			72.45	m ²	483	1500.00	维修更换自行车停车设施，划定共享单车停放点，设置室外电动自行车独立集中停放、充电区域
13	机动车泊位	18.16			18.16	m ²	4541	40.00	配置机动车泊位，划定临时停车位
14	充电桩	7.50			7.50	点	5	15000.00	设置非机动车充电桩
15	快递设施	10.00			10.00	处	5	20000.00	新增快递柜，加设遮阳挡雨设施

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
16	信息宣传栏	14.40			14.40	m ²	36	4000.00	增设不锈钢带雨篷的宣传栏（廊）
17	闲置用房改造	10.00			10.00	处	1	100000.00	外墙翻新，室内装修
(三)	提升类	300.00			300.00				
1	智慧社区	300.00			300.00				
1.1	数字孪生底座建设	0.00			0.00	项	0	400000.00	
1.2	应用服务接入	200.00			200.00	项	2	1000000.00	
1.3	社区大数据监控中心	100.00			100.00	项	2	500000.00	
二	工程建设其他费				1192.01				
1	前期工作相关费用				174.31				
1.1	可行性研究报告编制费			18.58	18.58				计价格（1999）1283号
1.2	环境影响咨询费			4.13	4.13				发改价格（2011）534号，行业调整系数0.6，敏感系数0.8
1.3	树木保护专章编制费			75.00	75.00				暂估，《广州市城市树木保护专章编制服务收费指导意见》（试行）
1.4	实施方案编制费			45.00	45.00				合同价
1.5	交通影响评估费			30.00	30.00				暂估，《建设项目交通影响评价技术标准》
1.6	文物修缮设计费			1.60	1.60				按门楼加建的工程费的8%
2	勘察与设计相关费用				325.52				计价格（2002）10号文
2.1	工程勘察费			63.42	63.42				工程费的1%

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
2.2	基本设计费			242.68	242.68				发改价格(2011)534号,专业调整系数1.0,复杂系数1.0,改建项目附加调整系数1.2。
2.3	竣工图编制费			19.41	19.41				基本设计费的8%
3	实施与生产相关费用				357.01				
3.1	工程建设监理费			147.73	147.73				发改价格[2007]670号
3.2	工程保险费			19.03	19.03				粤建市[2013]131号,按工程费用0.3%
3.3	检验监测费			126.84	126.84				穗建造价[2019]38号,按工程费用2%
3.4	场地准备及临时设施费			63.42	63.42				建标[2007]164号,工程费的1%
4	建设单位管理费			113.56	113.56				财建(2016)504号
5	造价咨询费				66.71				
5.1	结算审核费			10.52	10.52				粤价函[2011]742号文,服务类结算审核
5.2	概预算审核费			31.92	31.92				粤价函[2011]742号文
5.3	施工图预算编制费			24.27	24.27				计价格(2002)10号文,按设计费的10%
6	招标代理费				33.23				
6.1	工程招标代理费			23.23	23.23				
6.2	勘察设计招标代理费			3.30	3.30				
6.3	监理招标代理费			1.88	1.88				发改价格[2011]534号
6.4	检验检测招标代理费			1.71	1.71				
6.5	造价咨询招标代理费			1.00	1.00				

西村街增埗片区微改造（增埗、协和、环市西苑小区）项目可行性研究报告

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	工程其他费 (万元)	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	投资指标(元)	
6.6	前期工作相关招标代理费			2.09	2.09				
7	房屋鉴定费			90.00	90.00				粤建检协[2015]8号，暂估
8	施工图技术审查费			19.90	19.90				发改价格〔2011〕534号，按勘察设计费的6.5%估算
9	测量测绘费			11.78	11.78				含地形补测、立面测绘及管线探测
三	预备费				376.70				
1	基本预备费			376.70	376.70				(一+二)*5%
四	总投资	6341.93		1568.71	7910.64				

14.2 资金筹措及使用计划

1、资金筹措

本项目资金来源为财政资金。

2、资金使用计划

年度资金使用计划表

表 14-2

年份	2022	2023	2024	合计
资金使用比例	20.00%	30.00%	50.00%	100.00%
投入金额（万元）	1582.13	2373.19	3955.32	7910.64

第十五章 社会评价

15.1 项目效益

社会效益方面，对商户、居民、社会、政府、投资企业都将产生良好的社会效益。微改造建设的直接社会效益是基础设施的提升，经商和居住环境改善，提高片区商户和居民的生产、生活质量。

经济效益方面，本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。本项目的建设，有利于居民获取更多的就业机会，增加收入。

环境效益方面，本项目充分尊重当地居民的生活习惯、行为特点以及环境心理需求，从居民的行为习惯来规划合适的空间环境，为项目区域以及整个温泉镇的居民提供一个亲切舒适的休闲、交往、健身的场所，能够进一步提高城市的居住环境。

15.2 社会影响内容及分析

1、项目对所在地区居民收入的影响

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

同时，本项目性质为改造项目，建设过程中将对小区居民日常居

住和出入、周边商铺的经营产生影响，如施工围蔽致使商铺难以开门营业，人行道施工影响人流等，将对片区商业经营带来短暂的影响。

2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

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

3、项目对所在地区居民就业的影响

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

4、项目对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响

项目的建设对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的无负面影响。

5、项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响。

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

6、项目施工过程中对居民的影响分析与采取策略

本项目施工过程中对居民的影响主要有：①水污染，废水主要来源于生活污水、洗涤水以及车辆设备冲洗水等；②空气污染，各种燃

油动力机械和运输车辆排放的废气，及建筑材料、废弃建材拆除、运输与搬运过程中产生的扬尘；③固体废弃物，施工产生的固体废物主要有拆除废弃的建材、施工人员产生的生活垃圾及撒落的砂石料、工程土、混凝土等；④噪声污染，噪声扰民是施工工地最为严重的污染因素，主要有设备噪声，施工设备主要是运输车等设备的发动机噪声及电锯噪声等。

应采取策略有：①项目产生的粪便污水经化粪池处理，达到《水污染排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准后，与其他一般生活污水一同排入市政污水管网，汇入污水处理厂集中处理；②道路车辆出入口应避免正对居民住宅，场内设置机械抽排风系统，并在车辆进出频繁时可适当增加换气次数，机动车尾气经排风竖井引至地面2.5米以上排放，排放口的位置及朝向应避开人流密集的地方；③固体废弃物处理应以保障公共环境卫生和人体健康、防止环境污染为宗旨，遵循“减量化、资源化、无害化”原则；④项目主要噪声源为机动车、小拖车等，交通噪声主要通过管理手段进行控制，确保项目噪声排放符合《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB1234-2008）和《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2、4类声功能区标准的要求。

综上所述，项目社会影响分析见表 14-1。

项目社会影响分析表

表 14-1

序号	影响分析 社会因素	影响范围、程度	可能出现后果	措施建议
1	对居民收入影响	正面影响，可提高居民长远收入水平，但程度较小	提高生活水平，增加居民收入	有关部门注意引导
2	对居民就业的影响	创造就业机会，影响程度明显	增加就业机会，提高居民收入水平	加强岗前培训、指导
3	对不同利益群体的影响	建设期内将提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入	会不同程度地影响建设工期和施工环境	有关部门应做好宣传，合理引导
		建成后可促进城市竞争力的提升	促进服务行业的发展，促进经济社会的可持续发展	有关部门加大宣传力度，合理引导
4	对弱势群体利益的影响	对于当地失业、待业人员有正面影响，程度大	增加就业门路，增强自身的发展能力	有关部门注意扶持
5	对地区文化、卫生的影响	对当地文化不产生影响，项目运营采用先进环保设备，对环境卫生影响降低到最小	促进社会经济健康发展，利于社会安定团结	有关部门注意引导扶持
6	对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响	对基础设施有一定负面影响，程度小；有利于城市化进程，程度大	供水、供电、电信等基础设施使用紧张	加强同有关部门的协商与沟通

15.3 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收程

度分析见表 15-2。

社会对项目的适应性和可接受程度分析

表 15-2

利益群体		对项目的兴趣	对项目的态度和要求
利益群体	市政府有关主管部门	希望通过项目建设，改善周边环境，优化片区布局，提升城市面貌。	提供资金，要求项目按基建程序完成，对项目有宏观管理的权力。
	相关部门	希望项目的建设带动区域社会经济的发展，并为片区综合整治提供必需的硬件条件。	集合力度，支持项目建设。
	区域政府	希望通过项目建设，带动项目所在区域的开发和城市化建设，提升该区域形象，增加竞争能力。	支持项目建设。
	居民	项目的直接受益者。项目实施后，土地和房屋升值，增加谋生和就业机会，生活和工作条件会得到大幅度改善。建设期内可能受到施工带来的不便	对项目建设表示支持，希望项目尽快实施。
	商户	项目的直接受益者。项目实施使其土地和房屋升值，提高经济效益。建设期内可能受到施工带来的不便及对经营活动的不利影响	对项目建设表示极大支持，希望项目尽快实施，施工期间可能会需要进行补偿。
	商业、服务机构	项目的直接受益者。项目实施后，有利于区域经济的发展，有利于增加经营收入。	对项目建设表示支持，希望项目尽快实施。

根据表中的分析，该项目建设符合地区各利益群体的关系，得到各类组织的支持，适合现有的技术条件，具有很好的社会适应性。

15.4 社会评价结论

本项目的建设有利于改善周边环境，优化片区布局，提升城市面貌，有利于促进区域经济的发展，有利于改善居民生活。项目的负面影响很小，有很好的社会效益。

第十六章 风险分析

风险分析的目的是为了更好地预防风险的发生，做好风险的监测以及在风险发生时做好应对措施，做到对风险的有效控制，使风险在可防、可控范围内，最大限度减小风险发生的可能性和发生风险后的后果。

本章节针对各种风险因素的分析，初步提出部分风险的预防措施及化解方案的建议，详细预防措施及应急预案应由建设单位或各相关部门组织专项展开，建议尽快组织开展。

16.1 风险因素分析

本项目的主要的风险因素有：

1、工程技术风险

可能由于项目场址情况的特殊或勘察、测量不清，致使项目在施工现场中出现质量问题，延误工期，造成经济损失。

2、配套条件的风险

投资项目需要的外部配套设施，如供水、排水、供电等因素可能影响项目的建设或正常运营。

3、居民满意度低的风险

由于本项目房屋建筑本体和公共部分改造未覆盖改造范围内的全部建筑，因此可能会出现只有部分居民享有微改造带来的便利，甚至收益的情况，带来公平性问题，可能引发未被惠及的居民的不满，引发社会稳定风险。

5、自然环境风险

主要指项目施工期内产生的废气、废水、废渣等对周围自然环境造成的风

险影响。

5、社会风险

主要指项目实施对社会环境带来不利影响，本项目主要表现在施工期间产生粉尘、噪声对周边居民生活的影响和施工期间围蔽对商铺经营的负面影响，可能导致社会冲突，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。

16.2 风险防范措施

基于对项目社会稳定风险的分析，提出以下几点防范措施：

1、对工程技术风险的控制

通过招标，项目建设单位选择有资质、经验丰富的勘察设计单位；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。

2、对配套设施风险的控制

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

3、居民满意度低的风险控制

区政府相关部门、街道办首先在前期做好民意调查工作，了解清楚居民的需求，以解决居民的基本民生问题为基础，适度提升公共空间环境，同时延续文脉，留存特色，合理选取提升社区环境，保障居民安全的微改造项目，进行公示征求居民意见，同时进行上门走访解释和宣传微改造具体内容确定的原则、微改造项目的意义，充分沟通，降低风险。

4、对外部风险的控制

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、对环境风险的控制

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。

6、对社会风险的控制

项目在前期工作开展阶段及施工阶段，应加强微改造相关政策宣传，微改造利好宣传，加强项目实施方案的公示，加大居民意见摸底工作，重视居民反馈意见，解答居民疑惑，消除少数居民疑惑，取得居民的支持，降低风险。

16.3 风险分析结论

本章节对项目可能存在的风险因素进行了分析，提出了防范和化解风险的措施。经过上述分析并结合本项目的实际情况，在充分落实风险处置措施后，能够有效降低风险，总体风险较低，风险水平是可以接受的。

第十七章 结论与建议

17.1 结论

1、项目建设是落实《广州市城市功能布局规划》、《广州市老旧小区改造（2020—2025年）工作实施方案》等规划的需要，有利于城市的可持续发展，符合《广州市城市更新办法》的要求，是提升社区人居环境和公共空间景观的需要，项目建设是必要的。

2、项目总改造面积为 10.73 公顷，其中增埗社区改造面积为 6.26 公顷、协和社区改造面积为 4.24 公顷、环市西苑社区改造面积为 2376.91 平方米。主要改造内容包括建筑房屋本体部分的楼道修缮及照明、外墙治理、三线整治、适老化设施改造、消防及供水设施改造等，以及公共空间部分的三线整治、破损道路修缮、监控系统改造等。

3、项目总投资 7910.64 万元，能满足项目建设需求，投资规模合理，资金来源为财政资金。

4、项目总工期为 31 个月，计划于 2024 年 12 月竣工验收完成。

5、本项目建设规模与投资规模合理，具有较高的社会效益。本项目建设具有充分的必要性、建设条件基本具备、不含大的污染类型，对环境没有严重的影响，并充分考虑了相关环境保护措施，项目切实可行。

17.2 建议

1、荔湾区城市环境、城市面貌的提升需要辅以有效的管理措施，加强建筑、交通、物流等方面的管理，改善片区的秩序，进而提升城市面貌；

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、 项目在设计 and 实施过程中，应充分利用原有的结构、维修、设施等，减少噪音、灰尘等对周边环境卫⽣的影响，对消防车或消防救援有影响的部位，应进行合理整治；

4、 加快本工程的报批、设计、招标等工作的进度，使得工程加快实施，早日发挥项目应有的效益；

5、 建议政府有关部门和项目业主全面落实项目建设资金的来源，防止资金断链，使工程早日竣工顺利投入使用。

附件

附件 1：社区微改造意向征询汇总表

广州市荔湾区 2021-2025 老旧小区改造

增埗 社区微改造意向征询汇总表

单位（盖章）  日期：2022年6月30日

项目名称：广州市荔湾区 2021-2025 老旧小区

项目位置：荔湾区美华后街 4 号

投放份数：1000 份

回收份数：721 份

同意改造户数：719 户

不同意改造户数：2 户

序号	类别	项目	迫切需要 (数量)	需要 (数量)	门牌号
1	基础类	维修安装楼栋门	96	70	
2		维修安装楼栋门对讲系统	56	51	
3		维修安装楼道照明	224	114	
4		粉刷楼道（含墙面零星抹灰）	259	133	
5		整治楼栋三线	100	114	
6		出入口适老设施及无障碍改造	238	86	
7		修复屋面防水层（含烟道、上人孔、雨蓬刚性防水）	56	77	
8		维修改造楼栋消防设施	271	128	
9		规范整理楼栋电气设施	33	63	
10		维修更换楼栋供水设施	140	152	

序号	类别	项目	迫切需要 (数量)	需要 (数量)	门牌号
11	基础类	维修、改造、增设楼内排水管道	121	105	
12		疏通、维修化粪池及排污管	100	84	
13		维修更换公用采光窗（含拆除）	14	44	
14		维修房屋户外构造构件（含檐口、阳台栏板、入口挑檐、肋脚、散水等）	21	37	
15		防盗网整治	12	30	
16		外立面整饰	35	61	
17		安装一户一水表	12	28	
18		安装一户一电表	7	28	
19		管道燃气入户改造	9	21	
20		维修小区围墙（含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆）	21	51	
21		小区公共“三线”整治	49	96	
22		维修改造小区室外消防通道	23	51	
23		维修改造小区室外消防设施	33	54	
24		疏通、更换小区排水管网	21	56	
25		公共空间雨污分流	21	37	
26		维修更换小区供水管网	37	35	
27		维修改造供电设施	12	33	
28		安装小区照明设施	40	65	
29		维修小区道路及楼间破损雨路	61	117	
30		规范垃圾分类及收运点设置	100	65	
31		安装小区视频监控系统	93	128	
32		建设步行系统	19	28	
33		维修完善人行安全设施	19	37	



34		完善小区公共空间无障碍设施	23	23	
35	完善类	维修遮阳棚	12	35	
36		维修统一空调机位	16	28	
37		更新补建信报箱	12	23	
38		加装电梯	112	79	
39		建筑节能改造	12	35	
40		楼体绿化	21	49	
41		维修更新小区照明设施	7	44	
42		建设小区公共空间	26	37	
43		修缮小区入口	23	40	
44		提升小区景观品质	35	44	
45		设置儿童娱乐设施	14	33	
46		拆除违法建筑	19	35	
47		设置充电桩	26	61	
48		配建非机动车停车位	23	44	
49		设置机动车泊位	23	23	
50		建立文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施	19	33	
51		设置信息标识系统	7	26	
52		设置公共晾晒设施	12	28	
53		提升小区绿化	47	114	
54		设置快递服务设施	23	42	
55	提升类	合理配置公共空间公共服务设施	9	42	
56		危房治理	14	35	
57		设置急救设施	30	40	
58		建设智慧社区	12	37	
59		建设海绵城市	5	28	
60		完善规范物业管理	16	56	

广州市荔湾区 2021-2025 老旧小区改造

协和 社区微改造意向征询汇总表

单位（盖章）

日期： 2022 年 6 月 30 日

项目名称： 广州市荔湾区 2021-2025 老旧小区

项目位置： 广州市荔湾区西村街道

投放份数： 1500 份

回收份数： 1313 份

同意改造户数： 1307 户

不同意改造户数： 6 户

序号	类别	项目	迫切需要 (数量)	需要 (数量)	门牌号
1	基础类	维修安装楼栋门	312	243	
2		维修安装楼栋门对讲系统	179	149	
3		维修安装楼道照明	220	170	
4		粉刷楼道（含墙面零星抹灰）	290	214	
5		整治楼栋三线	172	141	
6		出入口适老设施及无障碍改造	297	229	
7		修复屋面防水层（含烟道、上人孔、雨篷刚性防水）	65	92	
8		维修改造楼栋消防设施	200	161	
9		规范整理楼栋电气设施	52	83	
10		维修更换楼栋供水设施	145	129	

11	基础类	维修、改造、增设楼内排水管道	179	143	
12		清疏、维修化粪池及排污卧管	97	78	
13		维修更换公用采光窗（含拆除）	47	66	
14		维修房屋户外构造构件（含檐口、阳台栏板、入口挑檐、肋脚、散水等）	49	64	
15		防盗网整治	30	59	
16		外立面整饰	64	71	
17		安装一户一水表	21	52	
18		安装一户一电表	16	49	
19		管道燃气入户改造	41	49	
20		维修小区围墙（含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆）	39	66	
21		小区公共“三线”整治	111	97	
22		维修改造小区室外消防通道	45	60	
23		维修改造小区室外消防设施	47	64	
24		疏通、更换小区排水管网	154	142	
25		公共空间雨污分流	62	84	
26		维修更换小区供水管网	61	81	
27		维修改造供电设施	26	61	
28		安装小区照明设施	298	227	
29		维修小区道路及楼间破损雨路	164	136	
30		规范垃圾分类及收运点设置	135	132	
31		安装小区视频监控系统	350	234	
32		建设步行系统	31	57	
33		维修完善人行安全设施	42	65	

34		完善小区公共空间无障碍设施	34	66	
35	完善类	维修遮阳棚	43	59	
36		维修统一空调机位	29	58	
37		更新补建信报箱	30	54	
38		加装电梯	177	110	
39		建筑节能改造	22	56	
40		楼体绿化	41	67	
41		维修更新小区照明设施	55	54	
42		建设小区公共空间	187	162	
43		修缮小区入口	52	58	
44		提升小区景观品质	53	68	
45		设置儿童娱乐设施	88	89	
46		拆除违法建筑	45	56	
47		设置充电桩	36	59	
48		配建非机动车停车位	57	59	
49		设置机动车泊位	39	47	
50		建立文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施	26	53	
51		设置信息标识系统	33	55	
52		设置公共晾晒设施	24	47	
53		提升小区绿化	75	77	
54		设置快递服务设施	51	59	
55	提升类	合理配置公共空间公共服务设施	37	63	
56		危房治理	40	50	
57		设置急救设施	38	56	
58		建设智慧社区	33	54	
59		建设海绵城市	16	51	
60		完善规范物业管理	65	59	

广州市荔湾区 2021-2025 老旧小区改造
环市西苑 社区微改造意向征询汇总表

单位（盖章）



日期：2022年6月30日

项目名称：广州市荔湾区 2021-2025 老旧小区

项目位置：广州市荔湾区环市西路29号、31号

投放份数：128 份

回收份数：114 份

同意改造户数：114 户

不同意改造户数：0 户

序号	类别	项目	迫切需要 (数量)	需要 (数量)	门牌号
1	基础类	维修安装楼栋门	32	22	
2		维修安装楼栋门对讲系统	14	9	
3		维修安装楼道照明	33	22	
4		粉刷楼道（含墙面零星抹灰）	24	16	
5		整治楼栋三线	20	14	
6		出入口适老设施及无障碍改造	2	2	
7		修复屋面防水层（含烟道、上人孔、雨篷刚性防水）	2	1	
8		维修改造楼栋消防设施	21	14	
9		规范整理楼栋电气设施	3	2	
10		维修更换楼栋供水设施	27	18	

11	基础类	维修、改造、增设楼内排水管道	39	26	
12		疏通、维修化粪池及排污卧管	1	0	
13		维修更换公用采光窗（含拆除）	1	1	
14		维修房屋户外构造构件（含檐口、阳台栏板、入口挑檐、肋脚、散水等）	0	0	
15		防盗网整治	1	0	
16		外立面整饰	0	0	
17		安装一户一水表	0	0	
18		安装一户一电表	0	0	
19		管道燃气入户改造	0	0	
20		维修小区围墙（含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆）	0	0	
21		小区公共“三线”整治	10	6	
22		维修改造小区室外消防通道	0	0	
23		维修改造小区室外消防设施	7	5	
24		疏通、更换小区排水管网	16	10	
25		公共空间雨污分流	15	10	
26		维修更换小区供水管网	13	8	
27		维修改造供电设施	7	5	
28		安装小区照明设施	10	7	
29		维修小区道路及楼间破损雨路	11	7	
30		规范垃圾分类及收运点设置	11	8	
31		安装小区视频监控系统	10	6	
32		建设步行系统	0	0	
33		维修完善人行安全设施	0	0	

34		完善小区公共空间无障碍设施	0	0	
35	完善类	维修遮阳棚	0	0	
36		维修统一空调机位	0	0	
37		更新补建信报箱	0	0	
38		加装电梯	0	0	
39		建筑节能改造	0	0	
40		楼体绿化	0	0	
41		维修更新小区照明设施	8	5	
42		建设小区公共空间	10	6	
43		修缮小区入口	0	0	
44		提升小区景观品质	0	0	
45		设置儿童娱乐设施	1	0	
46		拆除违法建筑	0	0	
47		设置充电桩	1	1	
48		配建非机动车停车位	1	0	
49		设置机动车泊位	0	0	
50		建立文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施	0	0	
51		设置信息标识系统	0	0	
52		设置公共晾晒设施	0	0	
53		提升小区绿化	10	6	
54		设置快递服务设施	0	0	
55	提升类	合理配置公共空间公共服务设施	0	0	
56		危房治理	0	0	
57		设置急救设施	0	0	
58		建设智慧社区	0	0	
59		建设海绵城市	0	0	
60		完善规范物业管理	1	0	

附件 2：专家评审意见

《西村街增选片区微改造（增步、协和、环市西苑小区） 项目可行性研究报告》评审会专家组意见

2022年9月14日上午，广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心在广州市荔湾区宝源路93号9楼会议室组织召开西村街增选片区微改造（增步、协和、环市西苑小区）项目可研报告评审会。会议邀请了区教育局、区民政局、区住建园林局、区水务局、区文广旅体局、区卫生健康局、区城管执法局、区生态环境分局、西村街道办事处、中达安股份有限公司等单位的代表及5位专家）参加了会议。

专家们及相关职能部门代表听取了编制单位的汇报，审阅了《可研报告》的相关材料，本着客观、科学、公正的原则，经充分讨论及质询，形成专家组意见如下：

一、总体评价

《可研报告》编制依据明确，收集资料基本齐全，内容较完整，采用技术标准适当，编制基本符合有关要求，原则同意通过评审，经修改完善可作为下阶段工作依据。

二、意见和建议

- 1、完善编制依据和报告附件；
- 2、完善项目现状介绍、改造内容及规模，完善微改造实施方案，包括建筑、公用工程、景观、海绵城市、建筑节能设计和树木保护方案等；
- 3、补充安全文明施工方案、白蚁防治方案等；



4、核实本工程与在建和拟建项目是否存在重复建设情况，避免重复投资；

5、加强对现有绿地的保护，尽可能增加绿地面积；

6、完善路面结构设计；

7、完善造价估算的计算依据，造价咨询费增加审核部分费用。

其他详见专家个人意见。

专家组组长：

专家组成员：

2022年9月14日