



中心城区品质化提升项目 (人民街老旧小区改造)

推进绿色社区创建

将绿色低碳的发展理念贯穿社区建设、管理和服务全过程

2020年7月，住建部等部门联合印发了《绿色社区创建行动方案》，要求深入贯彻习近平生态文明思想，贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照《绿色生活创建行动总体方案》部署要求，开展绿色社区创建行动。将绿色发展理念贯穿社区设计、建设、管理和服务等活动的全过程，以简约适度、绿色低碳的方式，推进社区人居环境建设和整治，才能不断满足人民群众对美好环境与幸福生活的向往。

《绿色社区创建行动方案》明确绿色社区创建行动，包括5项内容：

建立健全社区人居环境建设和整治机制	推进社区基础设施绿色化	营造社区宜居环境	提高社区信息化智能化水平	培育社区绿色文化
1、坚持美好环境与幸福生活共同缔造理念。 2、搭建沟通议事平台。 3、推动设计师、工程师进社区。	1、社区水电路气等基础设施完善，采用节能绿色产品。 2、综合治理社区道路，实施生活垃圾分类，推进海绵化改造和建设。 3、落实经济适用，绿色环保理念。	1、因地制宜推动适老化改造、无障碍设施建设，改善各类社区绿地、配建停车及充电设施，加强噪声治理，提升社区宜居水平。 2、结合绿色社区创建，探索建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。	1、推进社区市政基础设施智能化改造和安防系统智能化建设。 2、整合社区安保、车辆、公共设施管理、生活垃圾排放登记等数据信息。 3、鼓励物业服务企业大力发展线上线下社区服务。	1、建立健全社区宣传教育制度，加强培训，完善宣传场所及设施设置，定期发布创建活动信息。 2、编制发布社区绿色生活行为公约，倡导居民选择绿色生活方式。

二期改造范围

结合未开展过老旧小区改造的区域以及社区的改造意向，划定二期改造范围29.7公顷
涉及状元坊、玉带濠、大德中、大新中、石将军、兴贤里6个社区

■ 改造范围划定原则

- 1.未开展过老旧小区微改造的社区；
- 2.无物业封闭管理的小区；
- 3.非《地方政府转降债券资金投向领域禁止类项目清单》的项目，如楼堂馆所、形象工程、房地产等；
- 4.优先改造短板社区，改善民生；
- 5.侧重基础设施建设和改造，改造项目涵盖基础设施改造、小区环境整治、社区公共服务配套等。

①状元坊片区
8.3公顷

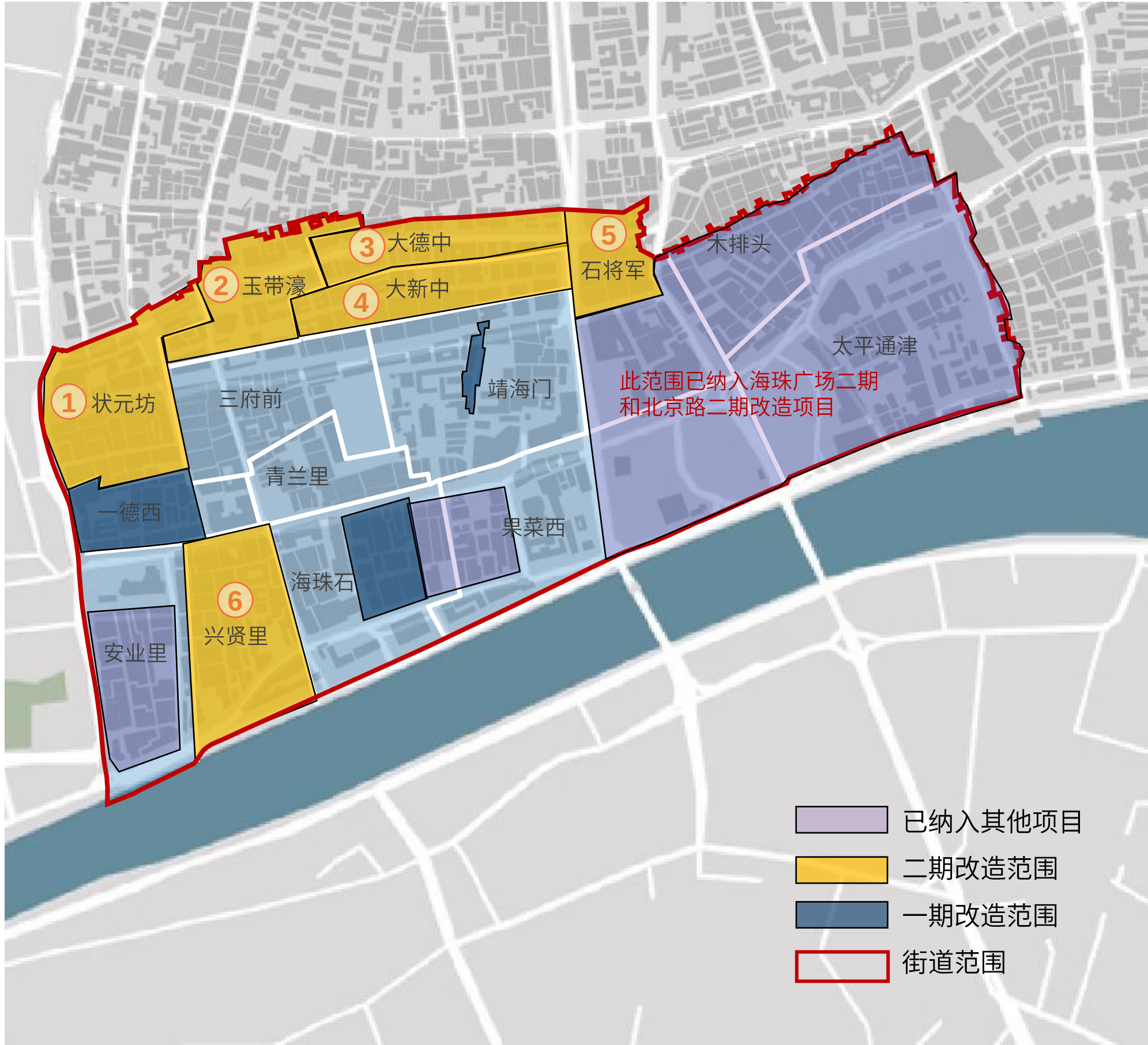
②玉带濠片区
5.1公顷

③大德中片区
3.8公顷

④大新中片区
4.5公顷

⑤石将军片区
1.9公顷

⑥兴贤里片区
6.1公顷



现状分析



- 三线、路面等现状需改善
- 部分配套设施破旧、品质不高



- 排水不畅，雨天湿鞋
- 高差错杂，步行体验欠佳



- 外墙脏污，门窗破旧，风貌不佳
- 部分建筑外墙剥落，存在安全隐患

1条文化慢行路径

讲述历史故事，彰显在地文化，增强社区居民的归属感与自豪感

“濠畔往事”

在里巷漫步中探寻历史记忆

巷口拾翠

改造措施

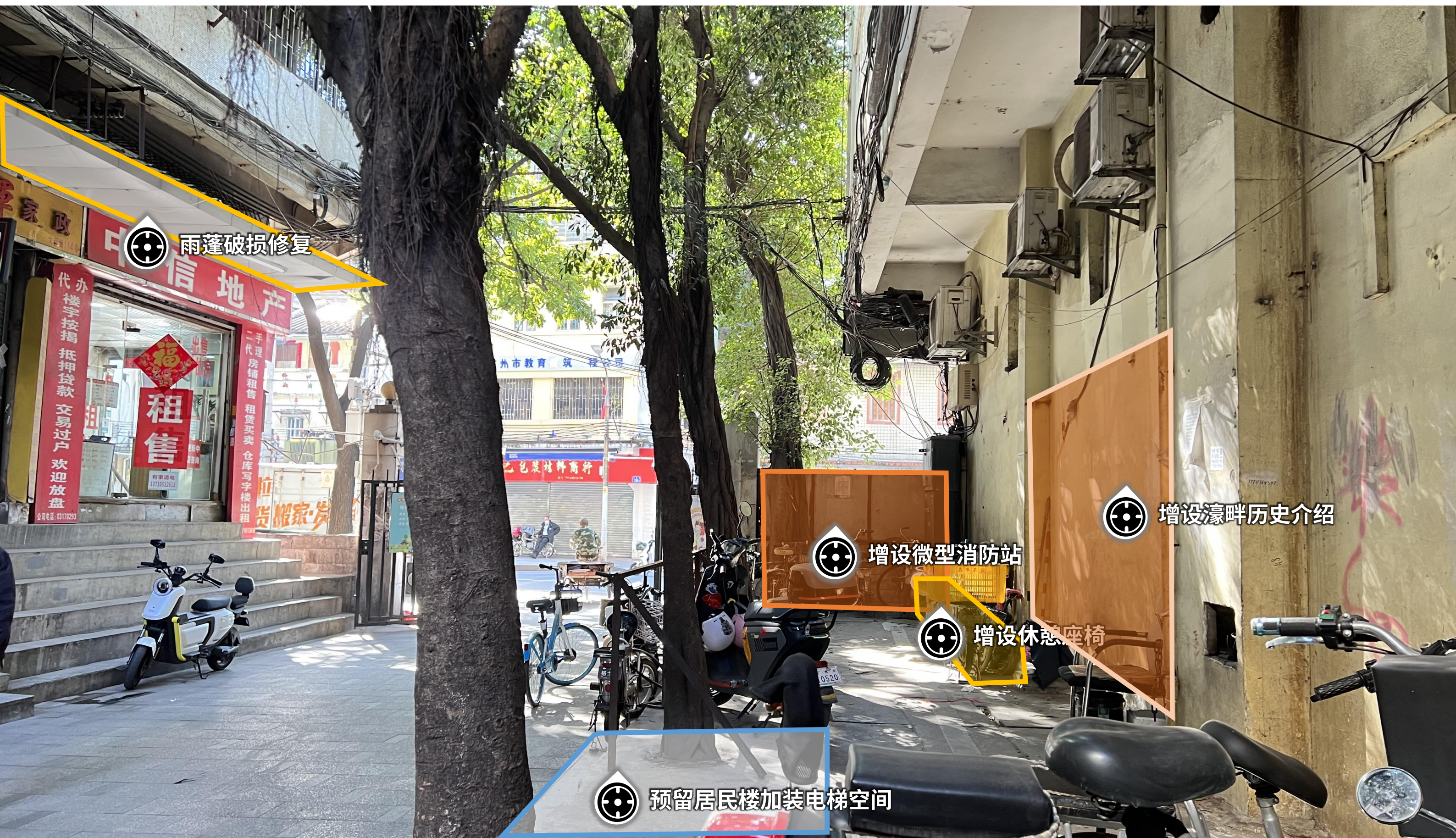
提升巷口及街道环境品质。



巷口拾翠

改造措施

设置濠畔历史介绍栏，强化居民历史感知；
增设微型消防站，增设休憩座椅，预留居民楼加装电梯空间。



濠畔绘卷

改造措施

规范管理货物堆放，规整三线，修复破损的台阶及墙面；
增加濠畔商业历史介绍，让居民游客了解濠畔一带的产业历史与繁华景象。



三线规整



墙面修复



濠畔商业历史介绍



社区宣传栏

玉带时光

改造措施

迁移健身器材，规整居民盆栽；设置玉带濠历史变迁地景，向居民与游客介绍玉带濠整体状况变化历史。



预制抛光混凝土管状种植箱
与柱状坐凳



迁移健身器材



设置玉带濠历史地景

健康花园

改造措施

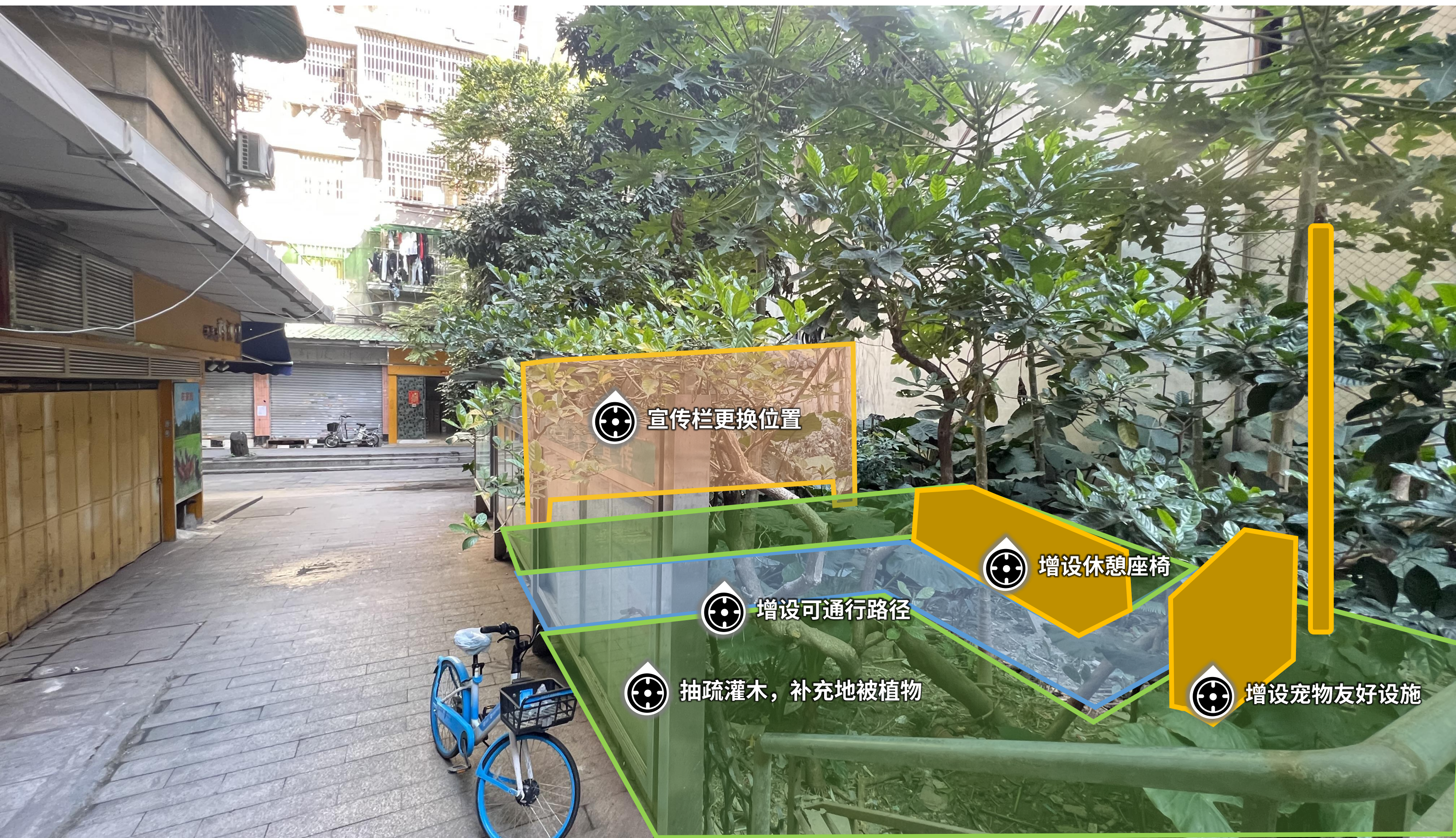
拆除废弃的构件，放置迁移的健身器材，增设休憩座椅



健康花园

改造措施

更换宣传栏位置，清理灌木底下的杂物垃圾；增设宠物驿站，方便养宠居民，维护街道清洁。



通过爱宠的链接，将社区打造为促进交往场所

爱宠驿站——FOR PETS

通过设置宠物拾便箱、宠物挂绳处、爱宠休息站等便民设施，既美化社区环境，又能促进居民的交流。



彩虹围墙

玉带濠-大德大厦南侧

改造措施

围墙彩绘，装点街巷空间



现状情况



改造意向

改造措施

大宅路

大新路

区位图



联兴巷

提升步行体验

改造措施

减缓台阶坡度，增加宽度，方便通行



联兴巷

提升步行体验

改造措施

增设基础照明，提高夜行安全性；保留麻石，更换两侧为透水铺装，优化排水



备注：一般情况下，雨篷尺寸应满足宽度 $\leq 60\text{cm}$ ，高度 $\geq 2.5\text{m}/4\text{m}$

玉带濠沿街铺面

激活社区商业，打造便民生活街

改造措施

三线整治、修补破损的建筑构件、保障民生需求；

提供雨篷设计样式，倡导商户出资自主更新雨篷；引导新型商业的入驻，打造便民生活街



现状情况



改造意向

社区宣传角

在玉带濠西侧入口围墙设置社区宣传角，加强法治、环境卫生等主题宣传

改造措施

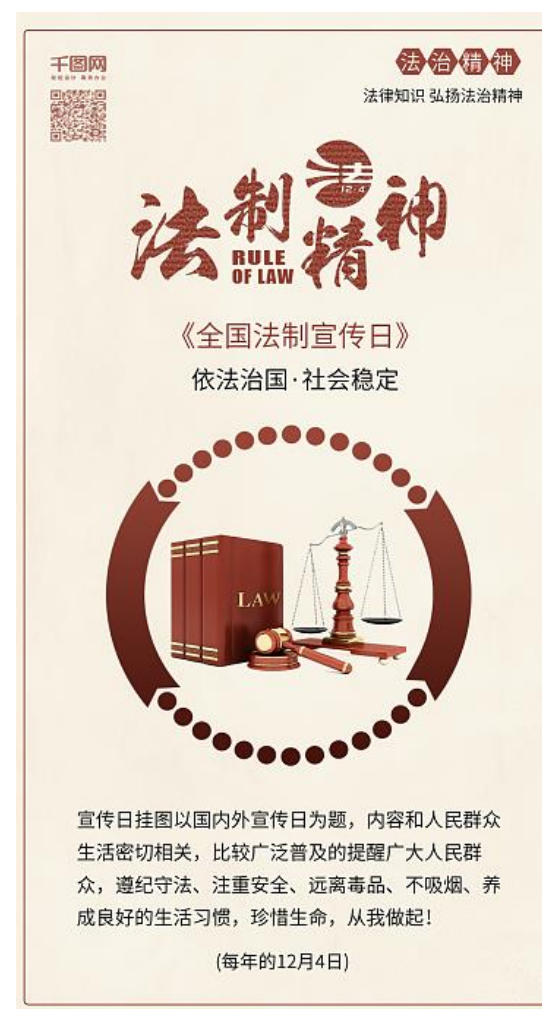
三线整治，设置消息栏，集中张贴公告或宣传，如法治宣传、环境卫生宣传等



社区宣传角

在玉带濠西侧入口围墙设置社区宣传角，加强法治、环境卫生等主题宣传

集中张贴公告或宣传，如法治宣传、环境卫生宣传等，向居民普及法律知识及环保知识，营造良好社会氛围，构建文明社区。



连接周边景点，形成旅游参观线路

提高文化可读性，优化标识展示形式

可使用地面标识、立式标识或融入景观设计的标识丰富标识系统的类型，提高文化可读性和标识互动性。

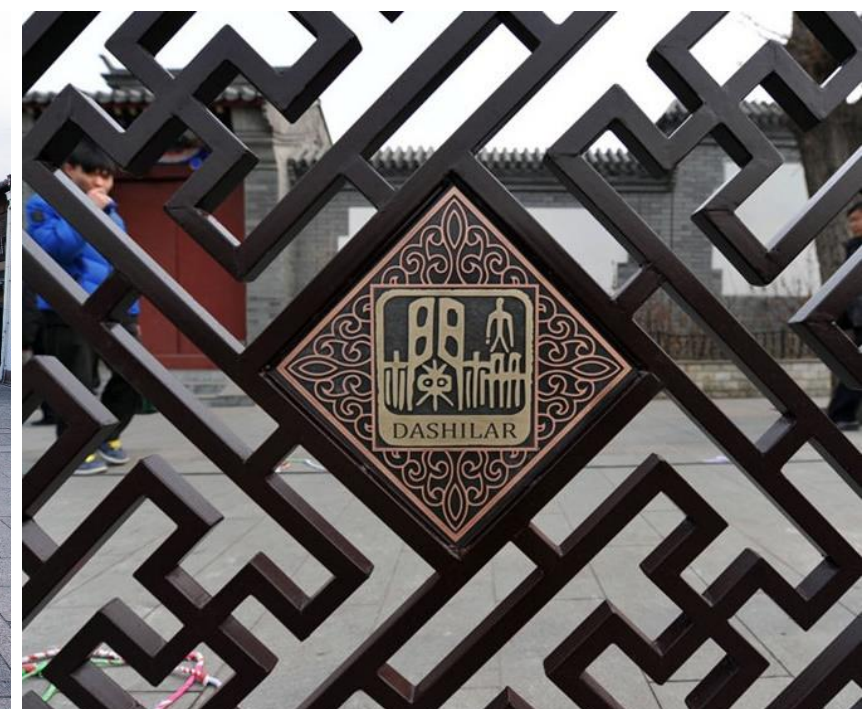
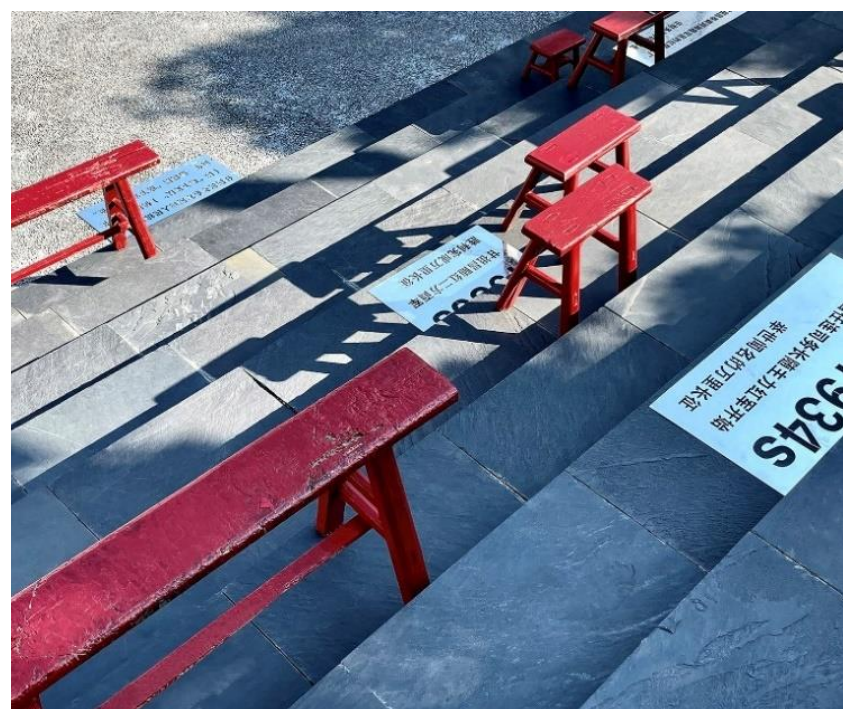
■ 地面标识



■ 立式标识



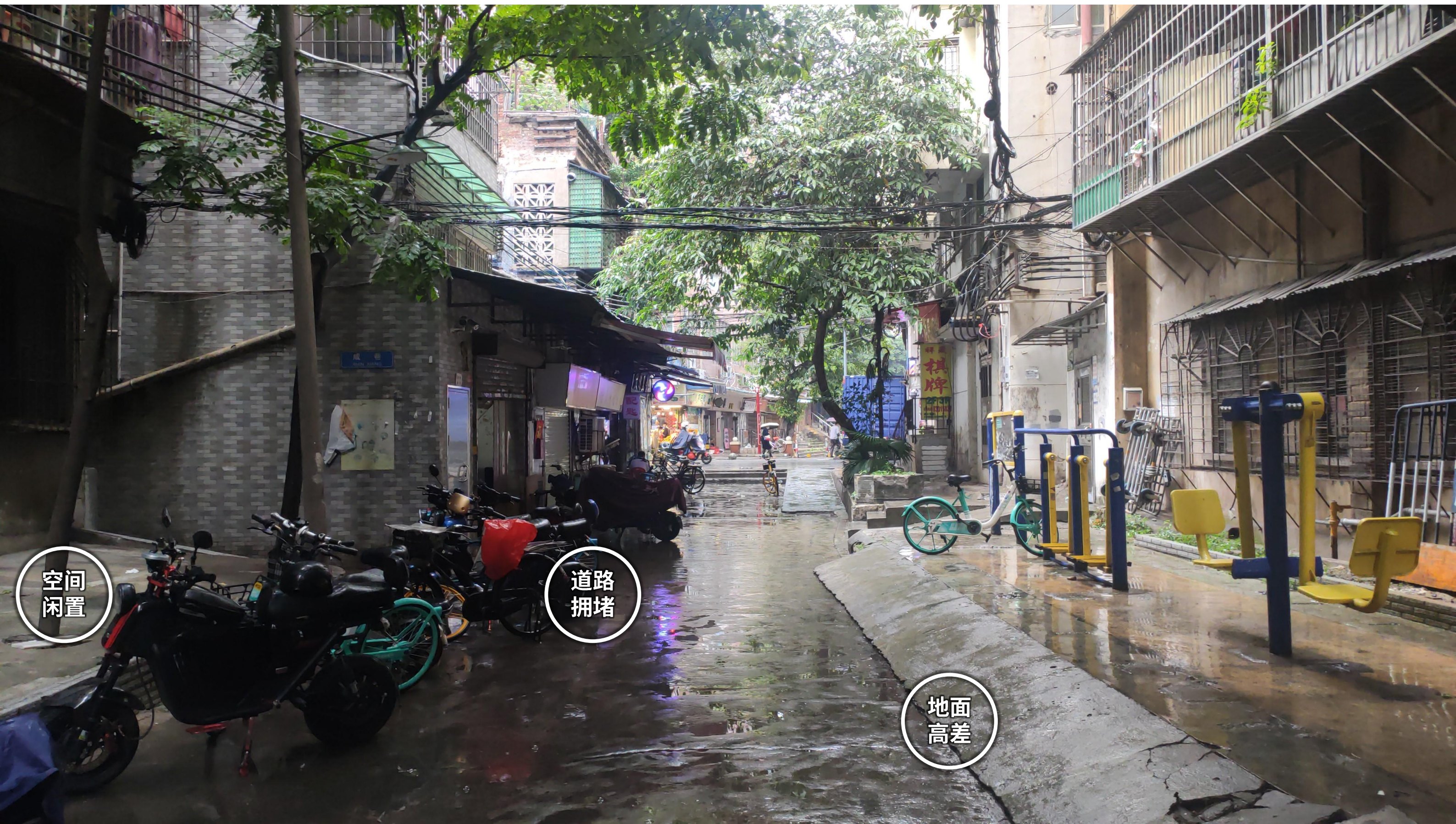
■ 融入景观设计的标识



玉带濠-海珠南路口

现状情况

水泥路面老旧，非机动车随意停放，缺乏休憩空间。



空间
闲置

道路
拥堵

地面
高差

玉带濠-海珠南路口

现状情况

现状坡道简陋，衔接处不平整，侧面无防护。



区位图



侧面无防护
轮毂易滑出

坡道衔接
不平整

玉带濠-中段

现状情况

现状设施废弃，杂物堆积，空间使用效率低。



杂物堆积

空间利用效率低下

玉带濠-天成路口

现状情况

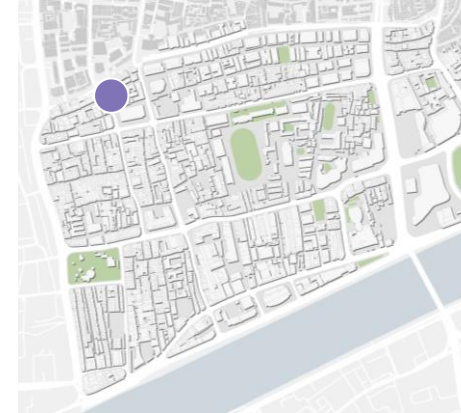
现状空间利用不充分，高差阻碍内部空间使用，垃圾投放点挤占路面通行宽度，非机动车停放无序。



玉带濠-天成路口

现状情况

现状文化感知程度低，无法从现场环境布置中了解玉带濠历史。



无历史感知
要素

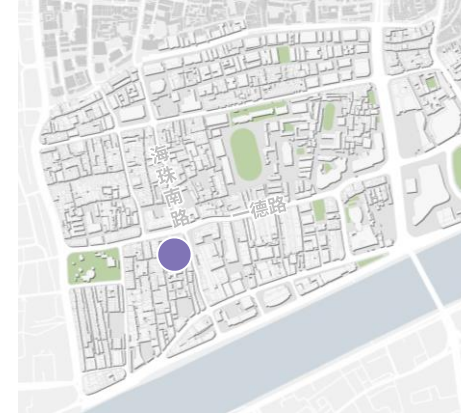
高差阻碍
空间利用

铺装
简陋

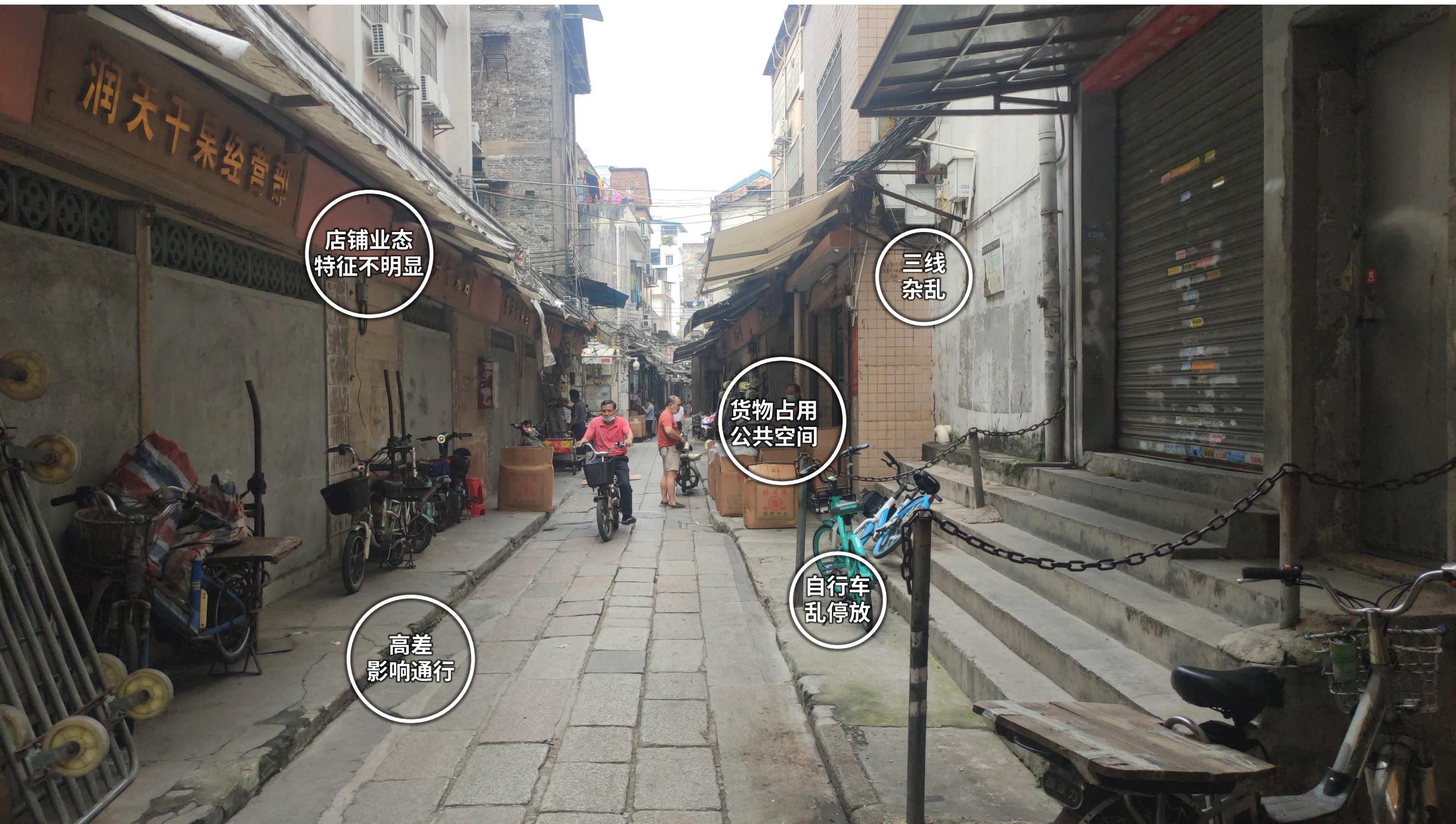
盐亭西街

现状情况

环境待提升，店铺立面形象特征不明显。



区位图



店铺业态
特征不明显

三线
杂乱

货物占用
公共空间

自行车
乱停放

高差
影响通行

盐亭西横街

现状情况

现状风貌较差、三线杂乱、立面破旧。



现状情况



梅芳里内巷

现状情况

地面铺装老旧、立面破损、部分电线未规整，空间品质待提升



区位图



立面设施
杂乱破旧

线路
杂乱

部分立面
破损

铺装老旧
部分破损

仁乐里

现状情况

巷道采光较差，铺装与墙体老旧，三线杂乱



三线
杂乱

缺乏
采光

铺装
老旧

墙体
老旧破损

中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）投资估算表									
项目编码	项 目 名 称	估算价值(万元)			指标值				编制依据
		建筑安装工程费	其他费	合 计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元/m²)	占投资 额(%)	
—	建安工程费	3194.45		3194.45	m²	52063.3	613.57	80.61%	
(一)	社区公共市政环境工程	583.02							
1	地面铺装（6MM花岗石）含基层	122.20			m²	1880.00	650.00		含装饰井、雨水排水口改造
2	透水铺装（5MM陶瓷透水砖）含透水基层	336.42			m²	9345.00	360.00		含装饰井、雨水排水口改造
3	沥清铺装	17.60			m²	800.00	220.00		含装饰井、雨水排水口改造
4	雨水排水（DN300~DN400）	72.00			m	480.00	1500.00		
5	无障碍坡道标准化建设	12.00			项	8.00	15000.00		
6	花池改造	7.50			m	60.00	1250.00		
7	化粪池排污清淤工程	15.30			座	18.00	8500.00		
(二)	房屋建筑本体整饰工程	1685.70							
1	楼道翻新工程（粉刷、三线整理、消防箱维修、助力扶手安装、照明更新等）	450.00			栋	60.00	75000.00		平均7层高
2	建筑立面修缮工程（重新挂网批砂浆、刷漆、更换防盗网、雨棚等）	205.60			m²	4283.30	480.00		
3	建筑立面雨棚防盗整饰工程	1009.80			m²	45900.00	220.00		
4	楼栋入户大门及门禁	20.30			套	58.00	3500.00		
(三)	三线专项整饰工程	478.98							
1	三线整饰遮档（重要部位穿孔铝板装饰	15.68			m	560.00	280.00		
2	三线规整（修剪、拉挂规整）	406.90			m	15650.00	260.00		
3	三线下地（过街部分）	56.40			m	470.00	1200.00		
(四)	巷口门楼专项翻新工程	180.00							
1	街巷牌坊翻新	60.00			项	4.00	150000.00		
2	巷口门楼翻新工程	120.00			项	20.00	60000.00		
(五)	公服配套工程	266.75							
1	垃圾回收站点智慧化改造建设	70.00			座	4.00	175000.00		
2	微型消防站建设	12.00			项	8.00	15000.00		
3	消防安防工程（货仓消防）	105.00			项	3.00	350000.00		
4	文化标识系统	50.00			项	1.00	500000.00		
5	康体运动器材（5件套）	9.75			套	15.00	6500.00		
6	非机动车充电棚基础配线工程	20.00			套	10.00	20000.00		仅做到接线口处，其余设备由社会资本投资。

二	工程建设其它费		579.92	579.92	项	52063.3		14.63%	
1	建设单位管理费		41.03	41.03	项				财建[2002]394号
2	工程监理费		82.25	82.25	项				发改价格[2007]670号文
3	前期规划实施方案编制费		60.00	60.00	项				投资额的1.5%
4	可行性研究报告编制及评估		15.85	15.85	项				粤价[2000]8号
5	工程勘察设计费		218.98	218.98	项				
5.1	工程勘察和测量费		25.56	25.56	项				建标造[2007]11号,暂按建安费*0.8%计算
5.2	设计费		163.92	163.92	项				计价格[2002]10号, 难度系数1.15, 改拓建调整系数1.3
5.3	施工图预算编制费		16.39	16.39	项				计价格[2002]10号,预算编制费为设计费*10%,竣工图编制费为设计费*8%
5.4	竣工图编制费		13.11	13.11	项				发改价格[2011]534号文,设计费*6.5%
6	施工图审查费		10.65	10.65	项				
7	招标代理费(含设计、咨询、监理及施工等招标代理费)		18.10	18.10	项				计价格[2002]1980号文
8	代建费		63.89	63.89	项				穗发改投资[2005]30号文
9	场地准备及临时设施费		9.58	9.58	项				建标[2011]1号,按建安工程费的0.3%
10	检验检测费		9.50	9.50	项				暂按建安费*0.3%
11	工程造价咨询服务费(施工全过程)		30.35	30.35	项				粤价函[2011]742号文
12	树木保护专章		12.00	12.00	项				
13	工程保险费		9.58	9.58	项				咨经[1998]11号文,建安费*0.3%
14	历史文化遗产调查与保护专章编制费		14.00	14.00	项				暂估
三	基本预备费(一+二)*5%		188.72	188.72	项			4.76%	
四	合计(一~三)	3194.45	768.64	3963.09	m²			100%	