

越秀区城市更新改造补短板项目（二期）

# 可行性研究报告



广州市国际工程咨询有限公司

二〇二二年九月

# 越秀区城市更新改造补短板项目（二期）

# 可行性研究报告

工程咨询资信证书号：甲 232021011067

甲 232021031067

咨询业务编号：PE-B21316.0

编制单位：广州市国际工程咨询有限公司

二〇二二年九月

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

项 目 经 理	王 清 青	高 级 工 程 师
项 目 负 责 人	邓 智 泉	注 册 咨 询 工 程 师
技 术 负 责 人	邓 智 泉	注 册 咨 询 工 程 师

编 写 人 员	王 清 青	高 级 工 程 师
	邓 智 泉	注 册 咨 询 工 程 师
	司 蕊	注 册 造 价 工 程 师
	代 卓 耕	注 册 咨 询 工 程 师
	许 文 龙	注 册 咨 询 工 程 师
	张 婷	助 理 工 程 师
	臧 沁	助 理 经 济 师
	范 妍 子	助 理 工 程 师

审 核	池 卓 轩	高 级 工 程 师
审 定	贾 涛	高 级 工 程 师

## 目 录

<b>第一章 概述</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称、地点及建设单位 .....	1
1.2 项目建设单位 .....	1
1.3 项目建设背景 .....	2
1.4 编制依据 .....	4
1.5 项目建设内容和规模 .....	6
1.6 项目建设期 .....	19
1.7 投资估算与资金筹措 .....	19
1.8 主要结论 .....	19
1.9 与近年来已经实施的相关内容的界面说明 .....	19
1.10 主要建议 .....	29
<b>第二章 项目建设的背景与必要性</b> .....	<b>53</b>
2.1 项目的建设背景 .....	53
2.2 项目的建设必要性 .....	55
<b>第三章 研究区域规划情况及建设内容</b> .....	<b>63</b>
3.1 研究区域情况及建设内容 .....	63
3.2 研究区域相关规划 .....	72
<b>第四章 建设目标与建设内容</b> .....	<b>90</b>
4.1 项目建设总体目标 .....	90
4.2 项目各子项工程建设目标 .....	90
4.3 项目建设内容及规模 .....	95
<b>第五章 场址选择与建设条件</b> .....	<b>106</b>
5.1 建设地点 .....	106

5.2 建设条件 .....	106
<b>第六章 工程建设方案 .....</b>	<b>110</b>
6.1 水环境治理 .....	111
6.2 片区品质提升工程 .....	114
6.3 碧道建设 .....	173
6.4 环卫基础设施品质提升 .....	183
6.5 产业园区基础设施完善工程 .....	190
6.6 老旧小区改造 .....	192
<b>第七章 海绵城市 .....</b>	<b>227</b>
7.1 海绵城市建设背景分析 .....	227
7.2 设计原则 .....	227
7.3 参考的规范及标准 .....	228
7.4 设计参数 .....	229
7.5 指标体系 .....	230
7.6 海绵城市建设措施 .....	232
<b>第八章 节能节水措施 .....</b>	<b>238</b>
8.1 编制依据 .....	238
8.2 能耗分析 .....	238
8.3 项目所在地能源供应状况 .....	239
8.4 节能措施 .....	239
8.5 节水措施 .....	241
<b>第九章 环境影响评价 .....</b>	<b>242</b>
9.1 功能区划、影响对象及评价标准 .....	242
9.2 施工期环境影响分析及保护措施 .....	242
9.3 使用期环境影响分析及保护措施 .....	246

9.4 结论 .....	247
<b>第十章 组织结构 .....</b>	<b>248</b>
10.1 项目建设管理模式 .....	248
10.2 项目管理 .....	248
10.3 组织架构及人力资源配置 .....	254
10.4 人员培训 .....	256
<b>第十一章 项目实施进度计划与招投标 .....</b>	<b>257</b>
11.1 项目实施进度计划 .....	257
11.2 项目招标方案 .....	257
<b>第十二章 投资估算 .....</b>	<b>259</b>
12.1 投资估算 .....	259
12.2 取费标准 .....	260
12.3 投资估算 .....	262
12.4 资金来源 .....	262
<b>第十三章 财务评价 .....</b>	<b>285</b>
13.1 编制说明 .....	285
13.2 编制依据 .....	285
13.3 财务分析 .....	285
13.4 财务评价 .....	287
<b>第十四章 社会效益评价 .....</b>	<b>289</b>
14.1 社会效益分析 .....	289
14.2 风险分析 .....	293
14.3 社会评价结论 .....	295
<b>第十五章 树木保护专章 .....</b>	<b>297</b>
15.1 项目概况 .....	297

15.2 依据规范及条例 .....	297
15.3 树木分类基本定义 .....	299
15.4 绿化迁移原则 .....	308
15.5 现状树种及分布 .....	错误！未定义书签。
15.6 树木回迁方案 .....	错误！未定义书签。
15.7 树木迁移施工方案 .....	错误！未定义书签。
15.8 大树迁移移植保活技术 .....	错误！未定义书签。
15.9 绿化迁移施工其他注意事项 .....	309
<b>第十六章 结论与建议 .....</b>	<b>311</b>
16.1 结论 .....	311
16.2 建议 .....	314

## 第一章 概述

### 1.1 项目名称、地点及建设单位

项目名称：越秀区城市更新改造补短板项目（二期）

项目地址：广州市越秀区

建设单位：广州市越秀区建设和水务局

项目性质：新建及改造

### 1.2 项目建设单位

本项目主要由广州市越秀区建设和水务局负责项目建设管理。

根据市委、市政府批准的广州市越秀区人民政府职能转变和机构改革方案，设立广州市越秀区建设和水务局（简称区建设水务局），为区人民政府工作部门。主要职责如下：

（一）划入原区民防办公室（区人民防空办公室）人防工程建设质量监督管理相关职责。

（二）划入原区房屋管理局（区城市更新局）监督管理国有土地上房屋征收与补偿工作职责。

（三）划入区建设工程质量安全监督站（区水务工程质量安全监督站）承担的除行政执法以外的行政职能。

（四）将原区建设水务局（区园林绿化局）承担的区防汛防旱防风指挥部办公室职责划入区应急管理局。

（五）将原区建设水务局（区园林绿化局）的水、森林、湿地等资源调查和确权登记管理职责划入区规划和自然资源分局。

（六）将原区建设水务局（区园林绿化局）的编制水功能区划、排污设置管理、流域水环境保护职责划入区生态环境分局。

（七）加强承接市下放的城乡建设、市政、水务、园林绿化行政职权和供水管理的实施工作职责。

### 1.3 项目建设背景

越秀区是广州最古老的中心城区，越秀区作为广州行政、商贸、金融、文化中心，形成了以第三产业为主体，特色经济为带动，商贸服务业为支撑的产业格局。中山五路一带是广州最繁华商贸中心和古城文化旅游区，有北京路、海印地区、英雄广场、一德路等一批知名商贸区，有环市东国际中央商务、东风路现代服务、流花会展等商务区。随着越秀区经济建设的发展，人口规模的不断增加，城市基础设施存在一些问题，主要表现在：经济发展质量和效益还有待进一步提高；城区环境建设还存在不少短板；民生保障水平仍需提升。

《广州市越秀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》指出越秀区十四五期间发展目标是“力优化提升中心城区功能，打造城市更新典范。树立全周期管理理念，聚焦产城融合、产业转型、职住平衡、智慧建设等关键领域，科学布局生产、生活、生态空间，着力推进以人为核心的新型城镇化，优化提升中心城区功能，提高城区能级，建设一流城区。”

为不断完善老城区基础设施、补强短板，越秀区在 2020 年开始建设实施城市更新补短板项目一期工程，针对越秀区基础设施中存在的问题，筹划实施了水环境治理、片区品质提升、公园基础设施升级

改造、环卫基础设施品质 4 大类型，共计 26 个子项内容。

随着一期项目建设，对越秀区城市基础设施起到了提升作用，特别是针对雨污分流、人行系统完善改造等，极大地方便了人民的生活。因此，为进一步落实越秀区十四五规划的目标，提升人居环境，谋划新一轮微改造，打造城市更新典范，越秀区人民政府提出了越秀区城市更新改造补短板项目(二期)建设，项目以“三线”下地、“四网”融合为重点，推动老旧小区实现设施智能、服务便捷、管理精细。以重要节点、重要路段、重点片区为抓手，围绕建筑立面、市政设施、标识标匾等要素，加强城市公共空间基础设施建设管理，巩固提升旧楼加装电梯、厕所革命、垃圾分类成效，推动一批背街小巷整治提升、一批老旧设施升级改造，最终努力建设品质化的美丽越秀。

通过对本项目的建设，促进越秀区及广州市人口集中、产业集聚、要素集约，充分发挥城市在区域协调发展、促进经济社会发展及粤港澳大湾区核心城市的辐射带动作用，打造生态之城、宜居之城、人文之城，为越秀区在未来“十四五”的发展迎来新机遇。

因此，为了加快推进项目的前期工作，广州市越秀区建设和水务局牵头开展项目建设方案等前期程序。2022 年 7 月，越秀区建水局委托广州市国际工程咨询有限公司编制《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》。

按照越秀区工程建设项目建设方案联审决策程序，本项目建设方案于 2022 年 9 月 15 日，经广州市越秀区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会市政建设专业委员会和房屋建设专业委员会联

合评审以及联审决策审议通过。我司根据联合评审会议意见及建议对项目建设方案进行修改完善，并形成《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）可行性研究报告》。

#### 1.4 编制依据

1. 《国家计委办公厅关于出版〈投资项目可行性研究指南（试用版）〉的通知》（计办投资〔2002〕15号）；
2. 《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（发改投资〔2006〕1325号）；
3. 《市政工程投资估算编制办法》（建设部建标〔2007〕164号）；
4. 《市政工程投资估算指标》（建设部建标〔2007〕240号）；
5. 《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
6. 《广州市城市污水治理总体规划修编》（广州市水务局，2009）；
7. 《广州市雨水系统总体规划》（广州市水务局，2009）；
8. 《广州市城市供水水源规划》（广州市水利局，2007）；
9. 《广州市中心城区河涌水系规划》（广州市水利局，2007）；
10. 《广州市防洪（潮）排涝规划（2008~2030年）》（广州市水务局，2013）；
11. 《广州市水资源综合规划》（广州市水务局，2008）；
12. 《市政公用工程设计文件编制深度规定（2013年版）》；
13. 《室外排水设计标准》GB50014-2021；
14. 《城镇给水排水技术规范》GB50788-2012；

15. 《泵站设计规范》 GB 50265-2010;
16. 《城市排水工程规划规范》 GB50318-2017;
17. 《城镇排水与污水处理条例》 ；
18. 《地表水环境质量标准》 GB3838-2002;
19. 《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012;
20. 《给水排水工程构筑物结构设计规范》 GB50069-2002;
21. 《砌体结构设计规范》 GB50003-2011;
22. 《城市污水处理工程项目建设标准》（建标 [2001] 77 号） ；
23. 《污水排入城镇下水道水质标准》 GB/T 31962-2015;
24. 《恶臭污染物排放标准》（GB14554—93 号） ；
25. 《声环境质量标准》 GB3096-2008;
26. 《城市道路工程设计规范》 CJJ 37-2012[2016 年版];
27. 《城市道路路线设计规范》 CJJ 193-2012;
28. 《城市道路交叉口设计规程》 CJJ 152 2010;
29. 《无障碍设计规范》 GB50763-2012;
30. 《广东省住房和城乡建设厅广东省环境保护厅转发住房城乡建设部环境保护部关于印发城市黑臭水体整治工作指南的通知》（城建〔2015〕943 号） ；
31. 《广州市第 4 号总河长令》 ；
32. 《广州市排水单元达标攻坚行动任务书（2019-2024）》 ；
33. 《广州市水务管理条例》（2018 年修改，于 2018 年 12 月 21 日起实施） ；

- 34.《广州市建设项目雨水径流控制办法》（2019）；
- 35.广州市生活饮用水品质提升技术指引要点（试行）
- 36.《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）
- 37.《广东省住房和城乡建设厅关于明确近期国家有关文件约束要求的函》（粤建节函〔2021〕804号）；
- 38.中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》；
- 39.《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】；
- 40.《广州市历史文化名城保护规划》；
- 41.《五仙观-怀圣寺-六榕寺历史文化街区保护利用规划》；
- 42.《城市道路交通工程项目规范》（GB 55011-2021）；
- 43.《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）
- 44.《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）；
- 44.建设单位提供的其他有关资料。

## 1.5 项目建设内容和规模

本项目拟通过城市基础设施完善，补足越秀区的水环境、片区品质、碧道设施、环卫设施、产业园区、老旧小区等基础设施的短板，优化区域功能，打造品质城市，从而促进越秀区的城市管理水平提质增效。

项目建设内容主要分为：水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园基础设施完善工程、老旧小区改造等6大类型，合共33个子项目，具体如下：

### 1.水环境治理

（1）广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程。

### 2.片区品质提升工程

（1）走马岗1号地块土地整理项目。（2）大塘街智慧社区建设。（3）沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（4）东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（5）景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（6）驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（7）西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（8）越秀流花片区品质提升工程。（9）五羊新城特色街区品质提升工程。（10）共和片区改造提升工程。

### 3.碧道建设

（1）沙河涌碧道工程。

### 4.环卫基础设施品质提升

（1）越秀区环卫设施更新改造工程（二期）。

### 5.产业园区基础设施完善工程

（1）越秀区人力资源服务产业园建设工程（二期）。（2）民间金融街国家级产融合作示范区建设工程。

## 6.老旧小区改造

(1) 中心城区品质化提升项目（北京街老旧小区改造）、(2) 中心城区品质化提升项目（六榕街老旧小区改造）、(3) 中心城区品质化提升项目（光塔街老旧小区改造）、(4) 中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）、(5) 中心城区品质化提升项目（流花街老旧小区改造）、(6) 中心城区品质化提升项目（矿泉街老旧小区改造）、(7) 中心城区品质化提升项目（登峰街老旧小区改造）、(8) 中心城区品质化提升项目（洪桥街老旧小区改造）、(9) 中心城区品质化提升项目（黄花岗街老旧小区改造）、(10) 中心城区品质化提升项目（农林街老旧小区改造）、(11) 中心城区品质化提升项目（梅花村街老旧小区改造）、(12) 中心城区品质化提升项目（东山街老旧小区改造）、(13) 中心城区品质化提升项目（大东街老旧小区改造）、(14) 中心城区品质化提升项目（白云街老旧小区改造）、(15) 中心城区品质化提升项目（大塘街老旧小区改造）、(16) 中心城区品质化提升项目（珠光街老旧小区改造）、(17) 中心城区品质化提升项目（华乐街老旧小区改造）、(18) 中心城区品质化提升项目（建设街老旧小区改造）。

项目建设内容及规模如下表：

表 1.5-1 项目建设内容与规模表

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
一	水环境治理			
1	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区	修复片区破损排水管道，对错混接管道进行整改，同时根据实际情况新建雨水排水管等。	主要新建 DN300~DN800 排水管道 9777.6m，修复片区 7.3km <sup>2</sup> 的排水管道。
二	片区品质提升			
1	走马岗 1 号地块土地整理项目	走马岗 1 号地块	对该地块开展项目前期工作，包括组织开展基础数据摸查，勘测定界、现状测绘、评估、控规调整、对土地进行土地修复、土地平整、清场围蔽等工作。	平整土地面积共计 25898.80 平方米。
2	大塘街智慧社区建设	大塘街道	大塘街应急管理综合能力综合提升:以街道重点区域为中心辐射周边社区，建设智慧社区管理系统，包括智慧社区大脑、智慧社区管理服务、智慧消防等，助力提升城市安全建设。	提升范围面积约 40000 平方米。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
3	沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	<p>广州环城高速以南，广州大道以西，沿江路以北，江湾大桥以东。改造范围约 1051 公顷，涉及路段有达道路、东兴南路、明月二路、寺右新马路、寺右二马路、中山一路、东泰路、农林东路、梅花路、永福路、太和岗路、农林下路、水荫直街、梅东路、水荫路、水荫南路、东环路、共和二路、西元岗、共和路、明月一路、明月路、寺右一马路、寺右南路、春风路、先烈中路、东山大街、筑溪街、东华南路、广九四马路、竹丝岗二马路、执信南路、大沙头二马路、绿荫路、东川路、大沙头四马路、东华东路、先烈南路、犀牛路、三育路、竹丝岗三马路、农林上路、署前路、菜园东路等。</p>	<p>1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升                  2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一                  3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）</p>	<p>机动车道 73399.3 平方米，人行道 22019.7 平方米，护栏及多杆合一 6116.58 米，建筑轻微提升整治 20551.7 平方米，三线下地 2446.63 米。</p>

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
4	东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广园东路以南，下塘西路和文德南路以西，沿江中路以北，先烈南路和东川路以东。改造范围约 885.1 公顷，涉及路段有麓景西路、德政南路、豪贤路、东沙角路、较场东路、麓景东路、德政中路、北较场路、文明路、麓苑路、麓湖路、越秀北路、较场西路、东华西路、中山三路、中山四路、法政路、麓景路、和平路、友爱路、团结路、横枝岗路、光明路、爱国路、原道路、淘金路、华乐路、建设大马路、建设二马路、建设三马路、建设四马路、建设五马路、建设六马路、建设横马路、北较场横路、黄华路、恒福路、淘金东路、永泰路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车道 86100 平方米，人行道 25830 平方米，护栏及多杆合一 7175 米，建筑轻微提升整治 24108 平方米，三线下地 2870 米。
5	景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广州环城高速以南，广茂铁路以东，三元里大道以西，站西路以北。改造范围约 289 公顷，涉及路段有瑶台大街、瑶台前进北街、北站路、站西路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整） 4.碧道建设	机动车 31957.4 平方米，人行道 9587.1 平方米，护栏及多杆合一 2663.08 米，建筑轻微提升整治 8947.96 平方米，三线下地 1065.23 米。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
6	驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	流花路及西华路以东，解放北路以西，环市西路以南，西华路以北。改造范围约 386 公顷，涉及路段有人民北路、流花路、司马街、桂花路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车 47937 平方米，人行道 14381 平方米，护栏及多杆合一 3994 米，建筑轻微提升整治 13422 平方米，三线下地 1597 米。
7	西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	应元路以南，沿江西路以北，人民南路以东，文德路以西。改造范围约 478.8 公顷，涉及路段有吉祥路、连新路、人民南路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车 11134 平方米，人行道 3340 平方米，护栏及多杆合一 927 米，建筑轻微提升整治 3117 平方米，三线下地 371 米。
8	越秀流花片区品质提升工程	越秀国际会议中心至越秀公园正门入口	流花天桥——越秀国际会议中心、越秀公园入口步行贯通工程。	新建人行天桥一座，总长度 50 米，高度 6 至 8 米，包含柱点 2 个，楼梯两部。
9	五羊新城特色街区品质提升工程	项目位于西至杨箕涌，东至广州大道中，北至新天地街，南临珠江	1.寺右新马路公交站改造 2.五羊邨阶桥建设工程 3.中央隔离岛建设工程 4.寺右新马路东段步行提升 5.广兴华地下停车场建设等。	寺右新马路公交站改造约 350 平方米，五羊邨阶桥（空中连廊）约 300 米，新增 2 部垂直升降电梯，中央隔离岛建设工程约 300 平方米，寺右新马路东段步行提升约 720 米，广兴华地下停车场 2500 平方米。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
10	共和片区改造提升工程	改造片区约 245643.8 平方米，北至中山一路，南至八一实验学校北门，西至达道路和共和村北侧，东至沙湾涌	1.建筑轻微提升改造 2.道路升级改造（铺装、市政及慢行设施） 3.特色节点提升 4.三线整治等。	建筑轻微提升改造 4580 平方米，道路升级改造（铺装、市政及慢行设施） 27490 平方米，三线整治 4292 米。
三	碧道建设			
1	沙河涌碧道	沙河涌碧道	主要涉及完善河涌水安全、水生态、水文化，丰富生态岸线；蓄能老城市廊道，焕活滨水新生活等。	提升河道 2.96km，主要是建设廊道 2.96km，布置亲水平台、特色座椅等城市家具设施。
四	环卫基础设施品质提升			
1	越秀区环卫设施改造工程（二期）	越秀区	主要包括对全区公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点的进行雨污分流改造；针对设施简陋的公厕和公厕无障碍设施进行补短板建设。	1.对区内 176 座公厕、12 座垃圾压缩站、61 个垃圾收运点的雨污分流系统进行排水单元达标排查并改造。2.升级改造辖区环卫公厕 22 座。对区内 30 座公厕无障碍通道及其配套设施进行摸查并整改。
五	产业园区基础设施完善工程			
1	越秀区人力资源服务产业园（二期）	广州越秀国际人才中心	对广州越秀国际人才中心，开展二期建设。主要建设内容为建筑安全检测及加固，进行整体室内改造提升，改造后建成越秀分园区核心大楼。为越秀吸引更多人才，助力产业发展。	升级改造越秀区就业培训大楼 2500 平方米。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
2	民间金融街创建国家产融合作示范区	民间金融街	以民间金融街为主要载体建设“国家产融合作试点城区”，推进产业与金融深度融合发展。主要建设内容：建设产融合作服务平台；对民间金融街进行整体品质提升；优化公共服务营商环境；升级园区配套服务设施等。	对 59 公顷的区域进行综合提升，包括环境提升工程、产融合作服务平台建设工程、社区智慧停车场建设工程及智慧广告牌建设等。
六	老旧小区改造			
1	中心城区品质化提升项目（北京街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 27.23 公顷（备注：不含 1.广大二巷小区（含西公廨）；2.广卫路 15-4 号；3.华宁里小区；4. 华宁里 71、60-1、60-2、60-3 号；5.吉祥路 34、48、68-70 号；6.越华路 118 号大院；7.越华路 118 号之左；8.正南路 15 号大院；9.正南路 23 号之一至之六；10.广福巷 14 号小区；11.社仁坊 22 号大院区域，合共 2.77 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 27.23 公顷。
2	中心城区品质化提升项目（六榕街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 49.82 公顷（备注：不含 1.文园巷社区及周边（原将军东社区）；2.光孝寺周边彭家巷社区；3.盘福路 24 号大院；4.象岗山社区（解放北路以东）区域，合共 10.18 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 49.82 公顷。
3	中心城区品质化提升项目（光塔街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 34.25 公顷（备注：不含云台里社区区域，合计 5.75 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 34.25 公顷。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
4	中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 34 公顷（备注：不含 1. 晏公街及周边片区；2. 迎祥新街、广济新街、迎珠街、乐安新街老旧小区；3. 白米巷，合计 6 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 34 公顷
5	中心城区品质化提升项目（流花街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 53.83 公顷（备注：不含 1. 桂花岗社区；2. 桂花岗东街 21、23、25 号区域，合计 6.17 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 53.83 公顷。
6	中心城区品质化提升项目（矿泉街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 35.27 公顷（备注：不含 1. 铁通社区（客技站小区）；2. 铁通社区（公安宿舍）；3. 广铁一住宅（广园西路 107）；4. 站西北街 20-28 号、32、34、36、38、40、42、44 号；5. 站西路 67、69、85、87、89、91、93 号；6. 广园西路铁路小区 32、34、36、38、40、42、44、46 号；7. 广园西路 58 号路灯所宿舍；8. 百兴街 39 号周边区域，合计 4.73 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 35.27 公顷。
7	中心城区品质化提升项目（登峰街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 36.2 公顷（备注：不含 1. 金麓社区；2. 麓景东路 3-53 号大院；3. 黄田小区；4. 下塘社区；5. 恒福社区；6. 淘金北社区，以上范围内已完成改造的区域，合计 3.8 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 36.20 公顷。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
8	中心城区品质化提升项目（洪桥街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 58 公顷（备注：不含 1. 环市中路 305, 307, 309, 309 号之一； 2. 环市中路 268 号之一, 二, 三, 四号； 3. 田心新村：环市中路 278-296 号双号； 4. 应元路 18 号、20 号、22 号、24 号； 5. 应元路华光街 1、3、5、7、9 号； 6. 天平横巷路段围墙 7. 九功坊 5 号北围墙； 8. 九兜一巷 1 号、3 号区域，合计 2 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、 <b>公共空间</b> 、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 58 公顷。
9	中心城区品质化提升项目（黄花岗街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 48.3 公顷（备注：不含 1. 菜寮社区[环市东路 436、438 号、环市东路 466 号小区 1-41 号、50-51 号、环市东路 430、434 号、环市东路 440 号-446 号（双号）、东风东路 729 号、农林下路 72、74、78 号]； 2. 御龙社区、水荫社区、水荫南社区（天河路 45 号之 9-25 号、淘金东路 108、112、116、138 号富力御龙庭小区、淘金东路 83 号淘金家园 B 区入口处、淘金东路 86-9 号淘金家园 B 区入口处、淘金东路 124 号淘金家园 C 区路口旁、水荫路 69 号）； 3. 区庄社区（区庄立交桥底，先烈中路段）区域，合计 1.7 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、 <b>公共空间</b> 、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 48.3 公顷。
10	中心城区品质化提升项目（农林街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 37.77 公顷（备注：不含 1. 农林下路 2 号大院及周边； 2. 马棚岗社区中山大学附属第一医院周边区域，合计 2.23 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、 <b>公共空间</b> 、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 37.77 公顷。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
11	中心城区品质化提升项目（梅花村街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 22.48 公顷(备注：不含东风东路 801 号大院以区域，合计 5.52 公顷)	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 22.48 公顷。
12	中心城区品质化提升项目（东山街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 37.36 公顷(不含 1.东湖北大院；2.教工新村；3.海印桥底区域，合计 2.64 公顷)	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 37.36 公顷。
13	中心城区品质化提升项目（大东街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 32.99 公顷（备注：不含 1.三角市社区；2.元运街 1-29 号（单号）、52-60 号（双号）、启沃坊 5-11 号（单号）、东川路 1 号之一之二区域，合计 7.01 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 32.99 公顷。
14	中心城区品质化提升项目（白云街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 33.11 公顷（备注：不含 1 筑南社区、东湖新村；2.白云街道内部分垃圾收集点、消防设备破损点区域，合计 6.89 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 33.11 公顷。
15	中心城区品质化提升项目（大塘街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 38.76 公顷（备注：不含 1.钱路头直街 2-1 大院；2.钱路头直街街道局部；3.红胜坊；4.会同里区域，合计 1.24 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 38.76 公顷。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
16	中心城区品质化提升项目（珠光街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 58.52 公顷（备注：不含 1.清水濠社区；2.丽水坊区域，合计 1.48 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 58.52 公顷。
17	中心城区品质化提升项目（华乐街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 51.85 公顷（备注：不含青菜岗社区区域，合计 8.15 公顷）。	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 51.85 公顷。
18	中心城区品质化提升项目（建设街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 11.40 公顷（备注：不含 1.建设大马路社区；2.建设二马路社区；3.建设中马路社区区域，合计 8.6 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 11.40 公顷。

## 1.6 项目建设期

本项目建设周期初步考虑为 60 个月。计划于 2022 年 8 月开始前期工作，2027 年底实施完成。

## 1.7 投资估算与资金筹措

本项目建设投资为 226324.03 万元。其中：工程费用 125929.97 万元，工程建设其他费用 93018.69 万元，预备费 7375.37 万元。

项目资金由区财政统筹。

## 1.8 主要结论

本项目通过水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园区基础设施完善工程、老旧小区改造等子项目的建设，实现城市更新补短板，优化区域功能，打造品质城市，从而促进越秀区的城市管理水平提质增效。同时，本项目的建设也将提升越秀区人居环境质量，促进经济社会发展及粤港澳大湾区核心城市的辐射带动作用，为越秀区在“十四五”的发展迎来新机遇。

本项目为城市基础设施更新改造项目，项目的建设主要以惠民为目的，经测算，本项目会给越秀区带来一定的收入，运营期间（10 年）可累计净收入约 14628.15 万元。

综上，项目的建设是非常必要和十分迫切的，也是可行的。

## 1.9 与近年来已经实施的相关内容的界面说明

本次实施项目部分为新建项目，部分为在原已经实施完成的项目地点上，根据最新的标准规范要求，进行查缺补漏建设。本项目实施内容界面能与已经实施项目内容界面进行厘清划分，避免重复建设。

表 1.9-1 本项目实施内容与已实施项目内容界面划分表

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
一	水环境治理				
1	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程	修复片区破损排水管道，对错混接管道进行整改，同时根据实际情况新建雨水排水管等	是	<p>1. 《沙河涌流域排水单元达标创建试点工程》，该工程建设内容包括市政管网完善工程、排水单元内部达标整治工程</p> <p>2. 《沙河涌流域排水单元达标建设工程》该工程建设内容包括市政管网完善工程、排水单元内部达标整治工程</p> <p>3. 以上两个工程与本次工程有范围上重叠，实施内容无重叠。以上两个工程主要以公共管网完善及单元达标创建为实施内容，本次工程以管道病害修复为主，加含部分错混接实施内容为辅。</p>	<p><b>1. 现状：</b>区域内存在错混接、病害问题，且仍有大面积的合流区域，沿沙河涌大截污的截污模式，虽晴天无污水入沙河涌，但清（雨）污未分，且涉及的截留区域范围大，导致雨季时，合流管渠内的沉积污染物和污水会溢流排入河涌，同时会导致截流进入污水管道的雨水量较大，污水浓度低，管道水位高。</p> <p><b>2. 理由：</b>通过建设本项目，梳理工程范围周边市政排水管网存在的问题，完善片区内市政管网布局，实现市政排水管道雨污分流，解决市政排水管网的错混接，修复市政排水管网的病害。</p>
二	片区品质提升				
1	走马岗 1 号地块土地整理项目	对该地块开展项目前期工作，包括组织开展基础数据摸查，勘测定界、现状测绘、评估、控规调整、对土地进行土地修复、土地平整、清场围蔽等工作。	否	无	<p><b>地块现状：</b>项目地块位于广州市越秀区走马岗 1 号，走马岗路西北侧，用地面积 25898.80 平方米；地块内现状共 10 栋建筑，以 1-4 层为主，建筑总面积 25191 平方米，主要为零售、公共汽车维修厂、电商直播、皮业等产业用房。</p> <p><b>主要问题：</b>地块内产业较低端、建筑老旧且空置率较高、消防安全隐患较大、土地利用率低。</p> <p><b>改造理由：</b>集约盘活存量用地，优化提升中</p>

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
					心城区功能，践行“老城市新活力”发展目标；依托广州站改造升级机遇，实现片区产业转型升级。
2	大塘街智慧社区建设	大塘街应急管理综合能力提升：以街道重点区域为中心辐射周边社区，建设智慧社区管理系统，包括智慧社区大脑、智慧社区管理服务、智慧消防等，助力提升城市安全建设。	否	无	<b>现状：</b> 大塘街区区位优势特殊，位于中心城区核心区，人口密集，老旧居民楼较多、老年人较多，面临治理负荷过高等压力。 <b>理由：</b> 必须进行大塘社区智慧化建设，需通过数字化、智慧化手段破解基层社区治理难题。
3	沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	1. 人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升； 2. 提升交通标志标线、护栏及多杆合一； 3. 建筑轻微提升整治及三线下地（规整）；	是	1. 《沙河涌流域排水单元达标创建试点工程》，该工程建设内容包括市政管网完善工程、排水单元内部达标整治工程 2. 《沙河涌流域排水单元达标创建工程》该工程建设内容包括市政管网完善工程、排水单元内部达标整治工程 3. 《越秀区公共管网完善工程—水均岗涌清污分流》，该工程建设内容包括为市政管网完善工程、渠箱清污分流。 <b>上述工程施工后路面仅采取管坑修复。</b>	<b>现状：</b> 1. 主路路况较差，较多范围存在肯洼不平，慢行设施不完整，人行道地砖破损严重。2. 道路交通标志标线模糊不清，道路缺少护栏。3. 道路沿线建筑部分区域有高空坠物安全隐患，店面招牌混乱，架空电线影响城市风貌。 <b>理由：</b> 通过道路升级及周边环境整治，提高居民出行安全性和舒适度。
4	东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	1. 人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升； 2. 提升交通标志标线、护栏及多杆合一； 3. 建筑轻微提升整治及三线下地（规整）；	是	1. 东濠涌流域排水单元配套公共管网工程—孖鱼岗涌片区工程建设内容包括为市政管网完善工程、管网病害修复。 2. 东濠涌流域排水单元配套公共管网工程—主涌片区，工程建设内容包括为市政管网完善工程、管网病害修复。 <b>上述工程施工后路面仅采取管坑修复。</b>	<b>现状：</b> 1. 主路路况较差，较多范围存在肯洼不平，慢行设施不完整，人行道地砖破损严重。2. 道路交通标志标线模糊不清，道路缺少护栏。3. 道路沿线建筑部分区域有高空坠物安全隐患，店面招牌混乱，架空电线影响城市风貌。 <b>理由：</b> 通过道路升级及周边环境整治，提高居民出行安全性和舒适度。

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
5	景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	1. 人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2. 提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3. 建筑轻微提升整治及三线下地（规整） 4. 碧道建设	是	1. 景泰涌流域排水单元配套公共管网工程（一期），该工程建设内容包括为市政管网完善工程。 2. 景泰涌流域配套公共管网二期（拟立项）该工程建设内容包括为市政管网完善工程。 <b>上述工程施工后路面仅采取管坑修复。</b>	<b>现状：</b> 1. 主路路况较差，较多范围存在肯洼不平，慢行设施不完整，人行道地砖破损严重。2. 道路交通标志标线模糊不清，道路缺少护栏。3. 道路沿线建筑部分区域有高空坠物安全隐患，店面招牌混乱，架空电线影响城市风貌。 <b>理由：</b> 通过道路升级及周边环境整治，提高居民出行安全性和舒适度。
6	驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	1. 人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2. 提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3. 建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	是	1. 驷马涌流域清污分流工程，该工程建设内容包括为渠箱清污分流。 2. 越秀区驷马涌流域公共管网完善工程（拟立项），该工程建设内容包括为市政管网完善工程。 <b>上述工程施工后路面仅采取管坑修复。</b>	<b>现状：</b> 1. 主路路况较差，较多范围存在肯洼不平，慢行设施不完整，人行道地砖破损严重。2. 道路交通标志标线模糊不清，道路缺少护栏。3. 道路沿线建筑部分区域有高空坠物安全隐患，店面招牌混乱，架空电线影响城市风貌。 <b>理由：</b> 通过道路升级及周边环境整治，提高居民出行安全性和舒适度。
7	西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	1. 人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2. 提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3. 建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	是	1. 西濠涌流域排水单元，包括市政管网完善工程、排水单元内部达标改造； 2. 西濠涌流域清污分流工程（市排水公司拟立项），该工程建设内容包括为市政管网完善工程、渠箱清污分流。 <b>上述工程施工后路面仅采取管坑修复。</b>	<b>现状：</b> 1. 主路路况较差，较多范围存在肯洼不平，慢行设施不完整，人行道地砖破损严重。2. 道路交通标志标线模糊不清，道路缺少护栏。3. 道路沿线建筑部分区域有高空坠物安全隐患，店面招牌混乱，架空电线影响城市风貌。 <b>理由：</b> 通过道路升级及周边环境整治，提高居民出行安全性和舒适度。
8	越秀流花片区品质提升工程	流花天桥——越秀国际会议中心、越秀公园入口步行贯通工程。	否	无	<b>现状：</b> 缺少过街设施，出行不便 <b>理由：</b> 新建人行天桥提高交通功能。

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
9	五羊新城特色街区品质提升工程	1. 寺右新马路公交站改造 2. 五羊邨阶桥建设工程 3. 中央隔离岛建设工程 4. 寺右新马路东段步行提升 5. 广兴华地下停车场建设等。	是	寺右新马路沿线周边环境品质提升工程主要对寺右新马路沿线进行道路、立面招牌、三线等进行提升。 <b>与本项目升级界面存在差异</b>	<b>现状：</b> 缺少过街设施，出行不便，沿街建筑部分区域有高空坠物风险，停车位十分紧张。 <b>理由：</b> 通过街区品质提升工程提高片区商业氛围，缓解停车难题。
10	共和片区改造提升工程	1. 建筑轻微提升改造 2. 道路升级改造（铺装、市政及慢行设施） 3. 特色节点提升 4. 三线整治等。	否	无	<b>现状：</b> 片区道路破损严重，沿街建筑部分区域有高空坠物风险，架空线较多影响街区面貌，且存在安全隐患。 <b>理由：</b> 通过片区改造提高居民出行安全性和舒适度，改善街区风貌。
三	<b>碧道建设</b>				
1	沙河涌碧道	主要涉及完善河涌水安全、水生态、水文化，丰富生态岸线；蓄能老城市长廊，焕活滨水新生活等	是	主要立项名称：橙基涌口泵站工程。涉及改造内容是广州大道中到寺右新马路路段的堤岸加高，重建不锈钢栏杆拓宽人行道，一座交通桥。本次改造主要是针对沙河涌的水生态环境、水文化打造，提升周边的配套服务设施。与上一次建设内容有明显的差异，不存在重复建设	沙河涌水生态环境有待提升，配套服务设施较差，公共空间利用率不足，水文化内容缺失。无法满足周边居民的生活使用需求，需要对沙河涌基础设施进行综合整治，补短板。
四	<b>环卫基础设施品质提升</b>				

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
1	越秀区环卫设施改造工程（二期）	主要包括对全区公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点的进行雨污分流改造；针对设施简陋的公厕和公厕无障碍设施进行补短板建设。	是	<p>主要立项名称：越秀区城市更新改造补短板项目—环卫基础设施品质提升项目（环卫垃圾收集等作业配套设施完善工程、垃圾投放点完善工程、公厕设施完善工程）。</p> <p>之前改造内容是：对白云街、登峰街、等地段新建垃圾收集站，并新建 1000 平方米小型环卫车辆停车场等；完善辖区内 950 个生活垃圾定时投放点和 400 个生活垃圾误时投放点，并完善配套设施，使之具备硬地化、投放公示牌、遮雨棚、洗手设备、照明设备等基本功能。公厕设施完善工程是对 73 座公厕进行局部提升改造，建设内容涉及在男厕尿兜前安装不锈钢尿槽。</p> <p>本次主要包括对全区公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点的进行雨污分流改造；针对设施简陋公厕改造和公厕无障碍设施进行补短板建设。与上一轮在公厕内的实施建设内容有差异。</p>	<p>1.对区内 176 座公厕、12 座垃圾压缩站、61 个垃圾收运点的雨污分流系统进行排水单元达标排查并改造。2.升级改造辖区环卫公厕 20 座。3.对区内 30 座公厕无障碍通道及其配套设施进行摸查并整改。</p>
五	产业园区基础设施完善工程				

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
1	越秀区人力资源服务产业园（二期）	对广州越秀国际人才中心，开展二期建设。主要建设内容为进行整体室内改造提升，建设越秀分园区核心大楼。为越秀吸引更多人才，助力产业发展	否	无	人社部批复同意建立中国广州人力资源服务产业园（国家级），包含越秀分园区。区里选址东华北路9号大楼分两期建设分园区大楼，并冠名广州越秀国际人才中心。一期工程（大楼1-4层）已完工开园，但提供的企业办公用房有限，已被4家入驻机构用完。规划的二期（大楼5-9层）空间主要用于企业入驻和众创空间等配套功能，急需开展二期建设以满足园区运营和招商发展需要。
2	民间金融街创建国家产融合作示范区	以民间金融街为主要载体建设“国家产融合作试点城区”，推进产业与金融深度融合发展。主要建设内容：建设国家产融合作服务平台；对民间金融街进行整体品质提升；优化公共服务营商环境；升级园区配套服务设施等	否	无	2020年12月，工业和信息化部、财政部、中国人民银行、银保监会、证监会等5部委联合发布《关于同意北京市朝阳区等51个城市（区）列为国家产融合作试点城区的通知》，广州市越秀区成功入选第二批试点名单。为加快推进产融合作，拟以民间金融街为主要载体建设“国家产融合作试点城区”。目前园区出现物业老旧、周边环境有待提高等问题，亟需优化营商环境。

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
六	中心城区品质提升项目（老旧小区改造）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	是	2016-2022年越秀区老旧小区微改造项目已改造过范围及内容包括： （1）北京街仁生里社区、广卫社区、豪贤路、都府、盐运西微改造； （2）六榕街旧南海县、兴隆东社区、稻谷仓社区微改造； （3）光塔街和义社区、怡乐里社区微改造； （4）人民街大德中小区、果菜西社区； （5）流花街桂花岗社区、广州大学西侧小区微改造； （6）矿泉街明泉街小区、沙涌南社区微改造； （7）登峰街田寮13号、14号、宝汉社区微改造； （8）洪桥街德源里社区、丹桂里社区、应元路周边老旧小区微改造； （9）黄花岗永泰小区、云鹤社区微改造； （10）农林街福今路3号大院、执信南路社区微改造； （11）梅花村梅花路3-21号大院、梅花路23-69号之三大院、东风二社区微改造； （12）东山街五羊社区、五羊北小区、合群老旧小区微改造、五羊社区（二期）； （13）大东街启明社区、东源小区	现状及存在问题：部分老旧小区尚未进行改造，部分已改造小区没能达到新的要求。  改造理由：（1）由于资金有限，当前，部分老旧小区尚未进行改造；部分老旧小区虽在2016起开展了一定改造，但由于资金等条件限制，改造内容尚未能达到有关要求。（2）根据《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），到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需要改造城镇老旧小区改造任务。同时《广州市住房和城乡建设局关于开展新一轮老旧小区全面摸排工作的函》中明确了老旧小区摸排的标准，因此需要进一步查漏补缺，摸排未改造区域以及未彻底改善区域进行改造。

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
				微改造： （14）白云街东湖新村社区、东船上社区微改造； （15）大塘街农讲所片区、龙腾老旧小区、豪贤社区微改造； （16）珠光街仰忠社区、新福里社区、文明路社区微改造； （17）华乐街邮电小区、华侨新村社区微改造； （18）建设街拥翠小区、二马路社区微改造。 （19）珠江沿岸老旧小区微改造项目 （20）中山路周边老旧小区微改造项目 （21）五仙观周边老旧小区微改造项目 （22）环市路周边老旧小区微改造项目 （23）传统中轴线周边老旧小区微改造项目 （24）麓湖周边老旧小区微改造项目 （25）石室城市客厅周边老旧小区微改造项目 （26）东风路周边老旧小区微改造项目 （27）珠光街道老旧小区微改造项目	

序号	项目名称	建设内容	近年是否曾经立项	近年立项的项目名称，改造内容、标准与本项目改造内容及标准差异	现状及主要问题，本项目改造的理由
				<p>(28) 大东街老旧小区微改造项目                      (29) 矿泉街老旧小区微改造项目                      (30) 黄花岗街老旧小区微改造项目                      (31) 华乐街老旧小区微改造项目                      (32) 大塘街老旧小区微改造项目                      (33) 中山纪念堂周边环境提升项目                      (34) 越秀区城市更新改造补短板项目（二期）——老旧小区改造项目</p> <p>本次项目改造分为两部分：一是已改造项目的查缺补漏内容、二是对尚未改造的小区进行微改。</p>	

### 1.10 与 2021 年联审会送审稿建设内容调整变化说明

本项目建设方案于 2021 年 12 月 27 日，经广州市越秀区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委员会市政建设专业委员会和房屋建设专业委员会联合评审以及联审决策审议通过。其后根据区建设和水务局、各职能部门意见及相关会议精神，编制单位进一步复核、修改并完善《建设方案》的改造范围及建设规模，主要调整如下：

1. 根据《关于 2022 年度政府一般债券项目有关情况的报告》(1 月 25 日稿)精神，将短期能实施的老旧小区微改造及道路品质提升内容调整使用政府一般债券资金安排实施。

2. 区建水局将整个越秀区的按流域区分了道路升级改造内容，并按实际需求增加了越秀流花片区品质提升工程、五羊新城特色街区品质提升工程及共和片区改造提升工程等子项目。

表 1.10-1 2021 年联审会送审稿与 2022 年联审会送审稿变化说明

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
一	水环境治理						
1	省地质局大院内涝治理工程	建设强排泵站并配套排水管道	新建雨水泵站一座(规模 3.5m³/s), 新建 D1020×10.0 雨水压力管道 300m, 修复现状给水压力管道 850m, 渠箱节点改造 2 处, 改造增设 1800×1800 渠箱拍门一座				
2	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程	修复片区破损排水管道, 对错混接管道进行整改, 同时根据实际情况新建雨水排水管道等	主要新建 DN300~DN800 排水管 9777.6m, 修复片区 7.3km² 的排水管道	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区	修复片区破损排水管道, 对错混接管道进行整改, 同时根据实际情况新建雨水排水管道等。	主要新建 DN300~DN800 排水管 9777.6m, 修复片区 7.3km² 的排水管道。
二	片区品质提升						

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
1	人民路周边品质提升工程	对人民路、盘福路、盘福大街、中山六路等周边进行道路品质提升，全长 4560m。主要工程内容为：道路品质化提升等	改造道路全长 4560m，人行道工程 45655m <sup>2</sup> 、城市家具工程 1600m、退缩空间工程 24745m <sup>2</sup> 、市政交通工程 1 项、三线下地 1 项				
2	文德路东片品质提升工程	改造片区总面积约 90 公顷，改造范围包括文德路以东、中山路以南、东濠涌以西、沿江路以北区域；改造内容包括主要道路人行道铺装、车行道沥青刨铺、市政及慢行设施改造、历史街巷口空间提升、社区历史街巷铺装、社区口袋公园改造等	改造片区总面积约 90 公顷，其中： 1.历史街巷口空间提升 7 个； 2.人行道改造（铺装、市政及慢行设施）19143m <sup>2</sup> ； 3.车行道沥青刨铺 10105.5m <sup>2</sup> ； 4.社区口袋公园改造 4716m <sup>2</sup> ； 5.社区历史街巷铺装改造 9045m <sup>2</sup>				

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
3	东兴南路等 11 条道路升级改造 工程	11 条道路（共和西路、共和二路、西元岗、共和大街、共和西横街、东兴北路、东兴中街、东兴南路、明月一路、明月二路）升级改造，含车行道、人行道、侧平石、井盖、交通标志标线、三线下地管廊建设（不含线路）等提升改造。道路总长度约 3.64km，车行道面积 31496m <sup>2</sup> ，人行道面积 24726m <sup>2</sup>	道路总长度约 3.64km，车行道面积 31496m <sup>2</sup> ，人行道面积 24726m <sup>2</sup>				
4	流花路等 5 条道路升级改造 工程	对大沙头三马路（东湖西路至大沙头路）、大沙头四马路（沿江路至大沙北一街）、东华东路（龟岗车站至东川路）、东华西路（东川路至较场西路）、流花路（站前横路至人民北路，人民北路至解放路）进行升级改造，含	道路总长度约 2226m，人行道面积 22460m <sup>2</sup> ，车行道 15000m <sup>2</sup>				

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
		车行道、人行道、侧平石、井盖、交通标志标线、三线下地等提升改造					
5	越秀区先烈路等 4 条道路升级改造工程	对先烈路、永福路、恒福路、水荫路和水荫二横路进行升级改造, 含车行道、人行道、侧平石、井盖、交通标志标线、三线下地等提升改造	道路总长度约 7545m, 人行道面积 79681m <sup>2</sup> 、退缩空间工程 89728m <sup>2</sup>				
6	越秀区执信南路道路升级改造工程	对执信南路进行升级改造, 含围墙、车行道、人行道、侧平石、井盖、交通标志标线、三线下地等提升改造	道路总长度约 935m, 人行道地砖铺设 7295m <sup>2</sup> , 侧石安装 1870m、平石安装 1870m				
7	连新路—吉祥路周边品质提升工程	中山五路以北、东风路以南、解放路以东、仓边路以西区域; 主要工程内容为: 人行道铺	道路总长度约 1975m, 人行道铺设 19750m <sup>2</sup> , 侧石安装 3950m、平石				

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
		装、车行道、“三线下地”等内容进行整体提升	安装 3950m				
8	越秀区交通拥堵治理项目	通过交通设施微改造、交通组织优化调整等实施交通拥堵微改造措施。	对 15 个交通拥堵点进行整治				
9	走马岗 1 号地块土地整理项目	对该地块开展项目前期工作，包括组织开展基础数据摸查，勘测定界、现状测绘、评估、控规调整、对土地进行土地修复、土地平整、清场围蔽等工作。	平整土地面积共计 25898.80 m <sup>2</sup> 。	走马岗 1 号地块土地整理项目	走马岗 1 号地块	对该地块开展项目前期工作，包括组织开展基础数据摸查，勘测定界、现状测绘、评估、控规调整、对土地进行土地修复、土地平整、清场围蔽等工作。	平整土地面积共计 25898.80 平方米。
10	大塘街智慧社区建设	大塘街应急管理综合能力提升；以街道重点区域为中心，辐射周边社区，建设智慧城市管理系统，包括智慧社区服务、智慧消防等，助力城市安全建设	提升范围面积约 40000 m <sup>2</sup>	大塘街智慧社区建设	大塘街道	大塘街应急管理综合能力提升；以街道重点区域为中心辐射周边社区，建设智慧社区管理系统，包括智慧社区大脑、智慧社区管理服务、智慧消防等，助力提升城市安全建设。	提升范围面积约 40000 平方米。

序号	2021年联审会送审稿			2022年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
11				沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广州环城高速以南，广州大道以西，沿江路以北，江湾大桥以东。改造范围约1051公顷，涉及路段有达道路、东兴南路、明月二路、寺右新马路、寺右二马路、中山一路、东泰路、农林东路、梅花路、永福路、太和岗路、农林下路、水荫直街、梅东路、水荫路、水荫南路、东环路、共和二路、西元岗、共和路、明月一路、明月路、寺右一马路、寺右南路、春风路、先烈中路、东山大街、筑溪街、东华南路、广九四马路、竹丝岗二马路、执信南路、大沙头二马路、绿荫路、东川路、大沙头四马路、东华东路、先烈南路、犀牛路、三育路、竹丝岗三马路、农林上路、署前路、菜园东路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线地下（规整）	机动车道 73399.3平方米， 人行道22019.7平方米，护栏及多杆合一 6116.58米，建筑轻微提升整治 20551.7平方米， 三线地下 2446.63米。

序号	2021年联审会送审稿			2022年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
12				东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广园东路以南，下塘西路和文德南路以西，沿江中路以北，先烈南路和东川路以东。改造范围约 885.1 公顷，涉及路段有麓景西路、德政南路、豪贤路、东沙角路、较场东路、麓景东路、德政中路、北较场路、文明路、麓苑路、麓湖路、越秀北路、较场西路、东华西路、中山三路、中山四路、法政路、麓景路、和平路、友爱路、团结路、横枝岗路、光明路、爱国路、原道路、淘金路、华乐路、建设大马路、建设二马路、建设三马路、建设四马路、建设五马路、建设六马路、建设横马路、北较场横路、黄华路、恒福路、淘金东路、永泰路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车道 86100 平方米，人行道 25830 平方米，护栏及多杆合一 7175 米，建筑轻微提升整治 24108 平方米，三线下地 2870 米。

序号	2021年联审会送审稿			2022年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
13				景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广州环城高速以南，广茂铁路以东，三元里大道以西，站西路以北。改造范围约289公顷，涉及路段有瑶台大街、瑶台前进北街、北站路、站西路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整） 4.碧道建设	机动车 31957.4平方米，人行道 9587.1平方米，护栏及多杆合一 2663.08米，建筑轻微提升整治 8947.96平方米，三线下地 1065.23米。
14				驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	流花路及西华路以东，解放北路以西，环市西路以南，西华路以北。改造范围约386公顷，涉及路段有人民北路、流花路、司马街、桂花路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车 47937平方米，人行道 14381平方米，护栏及多杆合一 3994米，建筑轻微提升整治 13422平方米，三线下地 1597米。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
15				西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	应元路以南,沿江西路以北,人民南路以东,文德路以西。改造范围约 478.8 公顷,涉及路段有吉祥路、连新路、人民南路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车 11134 平方米,人行道 3340 平方米,护栏及多杆合一 927 米,建筑轻微提升整治 3117 平方米,三线下地 371 米。
16				越秀流花片区品质提升工程	越秀国际会议中心至越秀公园正门入口	流花天桥——越秀国际会议中心、越秀公园入口步行贯通工程。	新建人行天桥一座,总长度 50 米,高度 6 至 8 米,包含柱点 2 个,楼梯两部。
17				五羊新城特色街区品质提升工程	项目位于西至杨箕涌,东至广州大道中,北至新天地街,南临珠江	1.寺右新马路公交站改造 2.五羊邨阶桥建设工程 3.中央隔离岛建设工程 4.寺右新马路东段步行提升 5.广兴华地下停车场建设等。	寺右新马路公交站改造约 350 平方米,五羊邨阶桥（空中连廊）约 300 米,新增 2 部垂直升降电梯,中央隔离岛建设工程约 300 平方米,寺右新马路东段步行提升约 720 米,广兴华地下停车场

序号	2021年联审会送审稿			2022年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
							2500平方米。
				共和片区改造提升工程	改造片区约 245643.8 平方米，北至中山一路，南至八一实验学校北门，西至达道路和共和村北侧，东至沙湾涌	1.建筑轻微提升改造 2.道路升级改造（铺装、市政及慢行设施） 3.特色节点提升 4.三线整治等。	建筑轻微提升改造 4580 平方米，道路升级改造（铺装、市政及慢行设施）27490 平方米，三线整治 4292 米。
三	碧道建设						
1	沙河涌碧道	主要涉及完善河涌水安全、水生态、水文化，丰富生态岸线；蓄能老城市长廊，焕活滨水新生活等	提升河道 2.96km，主要是建设绿道 2.96km，布置亲水平台、特色座椅等城市家具设施	沙河涌碧道	沙河涌碧道	主要涉及完善河涌水安全、水生态、水文化，丰富生态岸线；蓄能老城市廊道，焕活滨水新生活等。	提升河道 2.96km，主要是建设廊道 2.96km，布置亲水平台、特色座椅等城市家具设施。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
四	环卫基础设施品质提升						
1	越秀区环卫设施改造工程（二期）	主要包括对全区公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点的进行雨污分流改造；针对设施简陋的公厕和公厕无障碍设施进行补短板建设。	1.对区内 176 座公厕、12 座垃圾压缩站、61 个垃圾收运点的雨污分流系统进行排水单元达标排查并改造。2.升级改造辖区环卫公厕 20 座。对区内 30 座公厕无障碍通道及其配套设施进行摸排并整改。	越秀区环卫设施改造工程（二期）	越秀区	主要包括对全区公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点的进行雨污分流改造；针对设施简陋的公厕和公厕无障碍设施进行补短板建设。	1.对区内 176 座公厕、12 座垃圾压缩站、61 个垃圾收运点的雨污分流系统进行排水单元达标排查并改造。2.升级改造辖区环卫公厕 22 座。对区内 30 座公厕无障碍通道及其配套设施进行摸排并整改。
五	产业园区基础设施完善工程						
1	越秀区人力资源服务产业园（二期）	对广州越秀国际人才中心，开展二期建设。主要建设内容为建筑安全检测及加固，进行整体室内改造提升，改造后建成越秀分园区核心大楼。为越秀吸引	升级改造越秀区就业培训大楼 2500m <sup>2</sup>	越秀区人力资源服务产业园（二期）	广州越秀国际人才中心	对广州越秀国际人才中心，开展二期建设。主要建设内容为建筑安全检测及加固，进行整体室内改造提升，改造后建成越秀分园区核心大楼。为越秀吸引更多人才，助力产业发展。	升级改造越秀区就业培训大楼 2500 平方米。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
		更多人才，助力产业发展					
2	民间金融街创建国家产融合作示范区	以民间金融街为主要载体建设“国家产融合作试点城市”，推进产业与金融深度融合发展。主要建设内容：建设国家产融合作服务平台；对民间金融街进行整体品质提升；优化公共服务营商环境；升级园区配套服务设施等	对 59 公顷的区域进行综合提升，包括环境提升工程、产融合作服务平台建设工程、社区智慧交通平台建设工程及智慧广告牌建设等	民间金融街创建国家产融合作示范区	民间金融街	以民间金融街为主要载体建设“国家产融合作试点城区”，推进产业与金融深度融合发展。主要建设内容：建设产融合作服务平台；对民间金融街进行整体品质提升；优化公共服务营商环境；升级园区配套服务设施等。	对 59 公顷的区域进行综合提升，包括环境提升工程、产融合作服务平台建设工程、社区智慧停车场建设工程及智慧广告牌建设等。
六	老旧小区改造						

序号	2021年联审会送审稿			2022年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
1	北京街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 30 公顷	中心城区品质化提升项目（北京街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 27.23 公顷（备注：不含 1.广大二巷小区（含西公廨）；2.广卫路 15-4 号；3.华宁里小区；4. 华宁里 71、60-1、60-2、60-3 号；5.吉祥路 34、48、68-70 号；6.越华路 118 号大院；7.越华路 118 号之左；8.正南路 15 号大院；9.正南路 23 号之一至之六；10.广福巷 14 号小区；11.社仁坊 22 号大院区域，合共 2.77 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 27.23 公顷。
2	六榕街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 60 公顷	中心城区品质化提升项目（六榕街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 49.82 公顷（备注：不含 1.文园巷社区及周边（原将军东社区）；2.光孝寺周边彭家巷社区；3.盘福路 24 号大院；4.象岗山社区（解放北路以东）区域，合共 10.18 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 49.82 公顷。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
3	光塔街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（光塔街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 34.25 公顷（备注：不含云台里社区区域，合计 5.75 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 34.25 公顷。
4	人民街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 34 公顷（备注：不含 1.晏公街及周边片区；2.迎祥新街、广济新街、迎珠街、乐安新街老旧小区；3.白米巷，合计 6 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 34 公顷

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
5	流花街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 60 公顷	中心城区品质化提升项目（流花街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 53.83 公顷（备注：不含 1.桂花岗社区；2.桂花岗东街 21、23、25 号区域，合计 6.17 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 53.83 公顷。
6	矿泉街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（矿泉街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 35.27 公顷（备注：不含 1.铁通社区（客技站小区）；2.铁通社区（公安宿舍）；3.广铁一住宅（广园西路 107）；4.站西北街 20-28 号、32、34、36、38、40、42、44 号；5.站西路 67、69、85、87、89、91、93 号；6.广园西路铁路小区 32、34、36、38、40、42、44、46 号；7.广园西路 58 号路灯所宿舍；8.	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 35.27 公顷。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
					百兴街 39 号周边区域, 合计 4.73 公顷)		
7	登峰街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（登峰街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 36.2 公顷（备注：不含 1.金麓社区；2.麓景东路 3-53 号大院；3.黄田小区；4.下塘社区；5.恒福社区；6.淘金北社区，以上范围内已完成改造的区域，合计 3.8 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 36.20 公顷。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
8	洪桥街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 60 公顷	中心城区品质化提升项目（洪桥街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 58 公顷（备注：不含 1.环市中路 305, 307, 309, 309 号之一；2.环市中路 268 号之一，二，三，四号； 3.田心新村：环市中路 278-296 号双号；4.应元路 18 号、20 号、22 号、24 号；5.应元路华光街 1、3、5、7、9 号；6.天平横巷路段围墙 7.九功坊 5 号北围墙；8.九兜一巷 1 号、3 号区域，合计 2 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 58 公顷。

序号	2021年联审会送审稿			2022年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
9	黄花岗街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 50 公顷	中心城区品质化提升项目（黄花岗街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 48.3 公顷（备注：不含 1.菜寮社区 [环市东路 436、438 号、环市东路 466 号小区 1-41 号、50-51 号、环市东路 430、434 号、环市东路 440 号-446 号（双号）、东风东路 729 号、农林下路 72、74、78 号]；2.御龙社区、水荫社区、水荫南社区（天河路 45 号之 9-25 号、淘金东路 108、112、116、138 号富力御龙庭小区、淘金东路 83 号淘金家园 B 区入口处、淘金东路 86-9 号淘金家园 B 区入口处、淘金东路 124 号淘金家园 C 区路口旁、水荫路 69 号）；3.区庄社区（区庄立交桥底，先烈中路段）区域，合计 1.7 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 48.3 公顷。
10	农林街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（农林街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 37.77 公顷（备注：不含 1.农林下路 2 号大院及周边；2.马棚岗社区中山大学附属第一医院周边区域，合计 2.23 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 37.77 公顷。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
		服务设施配套建设等					
11	梅花村街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 28 公顷	中心城区品质化提升项目（梅花村街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 22.48 公顷(备注：不含东风东路 801 号大院以区域,合计 5.52 公顷)	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 22.48 公顷。
12	东山街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（东山街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 37.36 公顷（不含 1.东湖北大院；2.教工新村；3.海印桥底区域，合计 2.64 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 37.36 公顷。
13	大东街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（大东街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 32.99 公顷（备注：不含 1.三角市社区；2.元运街 1-29 号（单号）、52-60 号（双号）、启沃坊 5-11 号（单号）、东川路 1 号之一之二区域，合计 7.01 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 32.99 公顷。
14	白云街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（白云街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 33.11 公顷（备注：不含 1 筑南社	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系	项目提升范围面积约 33.11 公顷。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
		治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等		区改造)	区、东湖新村；2.白云街道内部分垃圾收集点、消防设备破损点区域，合计 6.89 公顷)	统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	
15	大塘街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 40 公顷	中心城区品质化提升项目（大塘街老旧小区改造)	项目提升范围面积约 38.76 公顷（备注：不含 1.钱路头直街 2-1 大院；2.钱路头直街街道局部；3.红胜坊；4.会同里区域，合计 1.24 公顷)	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 38.76 公顷。
16	珠光街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 60 公顷	中心城区品质化提升项目（珠光街老旧小区改造)	项目提升范围面积约 58.52 公顷（备注：不含 1.清水濠社区；2.丽水坊区域，合计 1.48 公顷)	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 58.52 公顷。

序号	2021 年联审会送审稿			2022 年联审会送审稿			
	项目名称	建设内容	建设规模	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
17	华乐街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 60 公顷	中心城区品质化提升项目（华乐街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 51.85 公顷（备注：不含青菜岗社区区域，合计 8.15 公顷）。	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 51.85 公顷。
18	建设街老旧小区改造补短板项目	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等	项目提升范围面积约 20 公顷	中心城区品质化提升项目（建设街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 11.40 公顷（备注：不含 1.建设大马路社区；2.建设二马路社区；3.建设中马路社区区域，合计 8.6 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 11.40 公顷。

## 1.11 主要建议

1.项目建设内容较多，建议有关部门结合本项目的需要，做好统一、协调工作，从整体上进行统筹，合理安排计划，以保证项目的建设顺利进行。

2.项目应进一步对项目现场进行摸查，进一步是核实本项目是否存在迁移破坏古树名木和大树老树、是否涉及大规模迁移砍伐树木、是否涉及历史建筑及具有保护价值老建筑的保护或者迁移拆迁等情况，则应做好如下工作：

（1）进一步核实项目是否需要迁移的树木，是否存在古树名木和大树老树；对于如果存在古树名木，则应与越秀区园林主管部门对接，对项目涉及地块进行古树名木摸查并采取措施避让，同时，应取得相应审批机构林业园林部门同意迁改（树木）的意见后，方可实施古树名木的迁改；此外，应做好项目地块的树木保护工作，最大限度避让大树，按尽量少迁原则优化方案，如涉及若因客观原因存在确实无法避让的大龄树木，须委托有资质单位制定大龄树木保护性集中移植方案，并做好充分评估论证。

（2）聘请第三方专业机构对项目需要拆除的建筑物做核查，核查是否属于历史文化建构筑物；如果属于历史文化建构筑物，则应按程序报备给历史文物主管部门并做好就地保护工作；

（3）应对现状建筑构建筑物利旧方案的专项论证，尽量保留旧建筑，以防大拆大建。如果由于客观因素必须要对现状建筑物进行拆除的，则需做好建筑废料的回收再利用工作，以节约资源。

3.建议需要对项目建设范围内的文物建筑、遗址、传统风貌建筑以及凝聚公众情感的建筑等进行现场摸查，并提前做好保护措施和报批。

4.做好项目的事前事后续效评价，使得项目资金合法合规及高效使用。

5.下一段继续厘清划分近年已经实施项目内容界面与本项目实施内容界面，以避免重复投资建设。。

## 第二章 项目建设的背景与必要性

### 2.1 项目的建设背景

越秀区是广州最古老的中心城区，自秦朝在越秀区境内设南海郡治起，西汉南越王赵陀建南越国宫署，南汉国刘龚建广营宫室。自东吴设广州起，历朝所设军事、行政中心均在越秀区域内。从时间方面看，广州历代以来都是岭南政治、经济、文化中心，越秀区一直都是广州的主城区，区内保留了古代和近代两条传统中轴线，最大限度地保留了广州传统城市格局的真实性和完整性。

越秀区作为广州行政、商贸、金融、文化中心，形成了以第三产业为主体，特色经济为带动，商贸服务业为支撑的产业格局。中山五路一带是广州最繁华商贸中心和古城文化旅游区，有北京路、海印地区、英雄广场、一德路等一批知名商贸区，有环市东国际中央商务、东风路现代服务、流花会展等商务区。

2021年是中国共产党成立100周年。越秀区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记重要讲话和重要指示批示精神，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实中央决策部署和省、市工作要求，在区委的正确领导下，在区人大及其常委会、区政协的监督支持下，坚定不移贯彻新发展理念，有效克服疫情等不利因素影响，有力推动经济社会高质量发展，实现“十四五”良好开局。

2021年美丽越秀向更高水平迈进。有序推进国土空间总体规划

编制，出台城市更新、科学绿化、历史文化保护传承等文件。红色文化传承弘扬示范区建设深入推进，保障中共三大会址纪念馆改扩建工程竣工开馆，高质量完成农讲所、中共三大会址周边环境品质提升，广东省立宣讲员养成所遗址、中共两广区委军委旧址得到高水平保护利用。轨道交通完成征拆 3.6 万平方米，18 个站点及区间进场施工。依法拆除违法建设 34.97 万平方米，连续 3 年超额完成市下达的任务。“干净整洁平安有序”考评连续 5 年全市 A 档。

同时 2021 年生态越秀内涵得到夯实巩固。扎实做好第二轮中央生态环境保护督察工作，92 件交办件全部办结（含阶段性办结），是全市唯一无重点案件的城区。大力推进“还绿于民”，新增改造绿地 1.18 万平方米，白云山视廊通道逐步打通。全市率先启动生活垃圾收运处置一体化改革，建设两网融合点位 65 座，1138 个垃圾投放点全部实现“五要素”提升。建成全市首个双层亲水碧道，排水单元达标建设完成市下达任务，1/3 建成区达到海绵城市考核标准，涉水污染源“动态清零”，“一江五涌六湖”及十个小微水体水质稳定向好。PM<sub>2.5</sub> 年均浓度 25 微克/立方米，全年空气质量优良天数达 311 天、占比 85.2%。

回顾过去，越秀区经济和社会保持平稳发展的态势，但当前仍存在一些问题，主要表现在：经济发展质量和效益还有待进一步提高；城区环境建设还存在不少短板；民生保障水平仍需提升。《广州市越秀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》指出：“力优化提升中心城区功能，打造城市更新典范。树立全

周期管理理念，聚焦产城融合、产业转型、职住平衡、智慧建设等关键领域，科学布局生产、生活、生态空间，着力推进以人为核心的新型城镇化，优化提升中心城区功能，提高城区能级，建设一流城区。”

为进一步提升人居环境，谋划新一轮微改造，打造城市更新典范，越秀区人民政府在完成越秀区城市更新改造补短板项目（一期）的基础上，提出了越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设，项目以“三线”下地、“四网”融合为重点，推动老旧小区实现设施智能、服务便捷、管理精细，完目。以重要节点、重要路段、重点片区为抓手，围绕建筑立面、市政设施、城市照明、标识标匾等要素，加强城市公共空间设计和管理，巩固提升旧楼加装电梯、厕所革命、垃圾分类成效，推动一批背街小巷整治提升、一批老旧设施升级改造，最终努力建设现代化、品质化的美丽越秀。

## **2.2 项目的建设必要性**

### **2.2.1 项目建设是推进越秀区“加快补齐民生短板”建设的重要措施。**

在基本公共服务均等化、主要保障制度普遍覆盖背景下，越秀区民生重点领域服务有效供给能力还存在一定短板和弱项，加快补短板成为重要施政方向。据了解，越秀区围绕教育、医疗、治安等民生重点领域，有关部门已在加快酝酿部署相关举措，2022年民生补短板重大工程有望迎来建设高潮。除了加大财政投入、扩大有效投资外，还将进一步降低准入门槛，加码对民资和外资开放，通过多层次供给体系，全面提升民生领域服务质量。民生重大工程如教育、医疗、治安、文化等方面的建设将提速推进，地方已经在加快行动。

本项目是在越秀区人民政府在完成越秀区城市更新改造补短板项目（一期）的基础上，继续推进城市更新，加快补齐民生短板建设的重要措施。

### 2.2.2 项目的建设是越秀区完善区域城市设施配套，努力推动综合城市功能出新出彩的需要

《2021年越秀区人民政府工作报告》指出，越秀城市更新整体情况如下：五年来，越秀区始终坚持协调理念，城区发展面貌与品质显著改善。积极争取、高位协调，有效破解越秀“老城市新活力”发展瓶颈，推动市出台三份支持越秀发展的重磅文件，争取到城市更新改造全市异地平衡、地下空间不计容等多项创新政策，精心谋划北京路步行街改造提升、传统中轴线保护利用、“东山印象”等一批项目上升为国家、省、市重点项目。较真碰硬、合力攻坚，全面推动旧城更新改造和历史街区活化利用，完成53个老旧小区微改造项目、项目数和投资额全市第一，海珠广场蝶变成为市民“会客厅”，新河浦获评联合国人居环境署亚洲都市景观奖。转型疏解专业批发市场93个，改造提升肉菜市场17个，盘活烂尾楼5宗，新增优质载体75万平方米。成功拔掉白云山大钵盂、大都市鞋城等历史违建，依法拆除违法建设145万平方米、是“十二五”的13.3倍，完成249条背街小巷整治，成功创建20个市级容貌示范街区，中心城区功能不断优化提升。

同时提出，未来在城市更新方面，计划如下：

1.深化生态环境治理。加强挥发性有机物清单式管理，精细化治

理扬尘污染，长效管控餐饮业油烟，稳步提升空气优良天数比例。全面实施区第4号总河长令，加快推进排水单元达标攻坚、合流渠箱清污分流等治水工程，推动沙河涌、景泰涌和10个小微水体“长制久清”。持续推进还绿于民、还景于民，配合做好广州花园建设，提升主要道路品质，打造人民公园“政务花园客厅”，新建一批口袋公园、美丽碧道。推动绿色低碳发展，开展绿色生活创建活动，加快建设节约型社会。

2.持续优化市容环境。深化生活垃圾收运处置一体化和综合执法体制改革，完善“干净整洁平安有序”城市环境评价机制，全面提升道路冲洗、内街巷环卫保洁和垃圾分类工作质量。大力推广“以商养厕”。深化违建“清库”“零增”行动，开展重要道路广告招牌和重点区域“第五立面”专项整治，拆除违法建设30万平方米。实施全域“蛛网”清理行动，完成25公里“三线”整治。

3.加强基层社会治理。加快智慧城市综合运行指挥平台建设，实现政务服务“一网通办”、城市运行“一网统管”。落实12345热线联合督办机制，提高事项办理实效和群众满意度。完善“令行禁止、有呼必应”机制，实现区、街、社区、网格“四级响应、接诉即办”。深入推进来穗人员融合行动，拓展来穗人员参与社会治理的途径和方式。深化“社工+”战略，推广公益“时间银行”。

4.提升本质安全水平。加强应急救援和防灾减灾体系建设，深化重点行业领域安全生产专项整治三年行动，完成“百栋千户”老旧住宅消防设施、电气线路升级改造，有效防范和坚决遏制较大以上事故发

生。积极推进国家食品安全示范城市创建，全面加强食品药品安全监管。健全打击犯罪新机制，深化公安大数据智能化建设应用，落实公安派出所“精准脱困”工程，常态化开展扫黑除恶专项斗争和禁毒人民战争，加强党政机关、车站码头、学校医院等公共场所安全防护，加大信访积案化解力度，扎实做好建党 100 周年安保维稳工作。

本项目着重在完善城市功能配套设施上下功夫，改善越秀区水环境、提升老旧小区居住环境、优化道路、环卫等设施，通过城市更新改造补齐城市短板，打造更好的越秀，推动综合城市功能出新出彩。

### **2.2.3 项目的建设是落实“越秀区老旧小区改造工作实施方案（2021-2025）年”目标的需要**

为落实国家、省、市有关工作部署，根据市委、市政府《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》（穗字〔2020〕10号）、《广州市深化城市更新工作推进高质量发展工作方案》（穗府办函〔2020〕66号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33号）有关工作要求，把老旧小区改造作为推动实现老城市新活力、“四个出新出彩”的重要抓手，创新实施模式，不断深化老旧小区改造成效，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，结合越秀区实际，特制定越秀区老旧小区改造工作实施方案（2021-2025）年，其目标如下：

建立健全老旧小区改造常态化工作机制，坚持规划先行，对 2000 年以前建成的老旧小区进行新一轮摸排，按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，结合旧城改造专项规划、片区策划，以混合改造

“留、改、拆、建”为创新点和突破口，与旧城改造相结合实现有机更新。积极引导社会资本、居民出资参与老旧小区改造，通过老旧小区改造，推动建立小区后续长效管理机制，实现基础设施配套、人居环境质量、社会服务水平大幅提升。工作目标分为两个阶段：

第一阶段（2021年1月—2021年12月），基本完成2016年以来摸排在册、纳入市实施计划的61个项目的改造任务，目前已完成55个，在建6个，按照市有关老旧小区改造的内容及标准，完成改造任务。

第二阶段（2022年1月—2025年12月），对2016至2021年实施的微改造项目中已纳入改造范围的老旧小区进行摸排，查漏补缺，重点摸排未能达到国务院有关要求的基础类改造内容；同时对尚未纳入改造范围的老旧小区，再次进行深入摸排，掌握底数。在对老旧小区充分摸排的基础上，开展项目谋划，编制实施方案，形成老旧小区改造补短板项目，组建我区项目储备库。对入库项目实行动态管理，视资金筹集情况，按照“尽力而为、量力而行”的原则，成熟一批，推进一批，稳步实施改造，力争在2025年底前基本完成2000年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

本项目对越秀区进行城市更新改造补短板，完善老旧基础设施，项目建设是实现“越秀区老旧小区改造工作实施方案（2021-2025年）”的目标需要。

## 2.2.4 项目的建设是越秀区创建“老城市新活力创新发展示范区”，促进片区产业转型升级的需要

越秀区作为广州行政、商贸、金融、文化中心，形成了以第三产业为主体，特色经济为带动，商贸服务业为支撑的产业格局。中山五路一带是广州最繁华商贸中心和古城文化旅游区，有北京路、海印地区、英雄广场、一德路等一批知名商贸区，有环市东国际中央商务、东风路现代服务、流花会展等商务区。

近年来，越秀区以坚决的态度、迅速的行动、有力的措施，树立“精明增长”“紧凑城市”理念，以构建现代化产业体系为主线，全面优化老城区经济和空间布局，提升城市综合功能，建设高质量、高效率的优质生活圈。

中国共产党广州市越秀区第十二届委员会第十次全体会议召开，全会要求举全区之力推进粤港澳大湾区建设、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，加快推进国际大都市核心区治理体系和治理能力现代化，率先实现老城市新活力和“四个出新出彩”，努力把越秀建成广州“老城市新活力创新发展示范区”，争当广州推进国际大都市治理体系和治理能力现代化的排头兵。

产业发展离不开城市基础配套设施。本项目以优化提升中心城区功能为抓手，对越秀区水污染治理、片区环境交通设施、配套环卫设施等建设，用好用活市城市更新的新政策，进一步提升项目区域对外整体水平，改善投资环境，从而促进越秀区创建“老城市新活力创新发展示范区”和产业转型升级。

### 2.2.5 本项目建设是对一期建设项目的延续和补充

2020年3月，越秀区人民政府针对越秀区经济发展质量和效益还有待进一步提高、城区环境建设还存在不少短板、民生保障水平仍需提升等问题，提出：“越秀区城市更新改造补短板项目（一期）”项目建设。

2020年4月，越秀区城市更新改造补短板项目（一期）获得了《广州市越秀区发展和改革局关于越秀区城市更新改造补短板项目可行性研究报告的复函》（越发改函〔2020〕21号），2020年7月，项目（一期）获得了《广州市越秀区发展和改革局关于调整越秀区城市更新改造补短板项目可行性研究报告的复函》（穗越发改投批〔2020〕4号），一期项目通过水环境治理、片区品质提升、公园基础设施升级改造、环卫基础设施品质提升等26个子项目的建设，实现城市更新补短板，从而促进越秀区的城市管理水平提质增效。建设内容调整为水环境治理、片区品质提升、公园基础设施升级改造、环卫基础设施品质4大类型，合共26个子项目，目前一期项目部分已经完工，部分正在施工中。据了解，越秀区市民对已经完工项目较为满意。

2021年9月，越秀区人民政府印发了《广州市越秀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》，《纲要》提出：越秀区总发展定位“老城市新活力创新发展示范区”，以及三个分定位：一是湾区创新枢纽，党的十九届五中全会明确提出坚持创新在我国现代化建设全局的核心地位，充分表明在国内外经济形势发生深刻变化的情况下创新驱动发展战略重要性，同时未来五年是粤港澳

大湾区实施的关键时期，作为大湾区的中心区域，越秀区要扛起担当、强化创新功能。二是都会产业高地，“十四五”期间广州市要打造国际大都市，越秀区要在“千年商都”定位的基础上，进一步统筹文化、商贸、旅游等资源，提升产业发展能级，打造都会产业高地。三是美好生活样板，十九大提出要更加突出以人民为中心，越秀区作为省市区党政军所在地，公共服务基础扎实，越秀有能力也有责任打造美好生活样板。

2021年11月，为响应“十四五”纲要提出的新目标与新要求，越秀人民政府在一期工程26个子项目开展实施并取得良好效果的基础上，提出了涵括水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园建设、老旧小区改造等6大类型，合共34个子项目的越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设计划，作为一期工程的延续和补充（备注：从一期水环境治理、片区品质提升、公园基础设施升级改造、环卫基础设施品质4大类型扩充到水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园建设、老旧小区改造等6大类型），拟补足越秀区目前在水环境、片区品质、碧道设施、环卫设施、产业园区、老旧小区等方面存在的基础设施短板，优化区域功能，打造品质城市，从而促进越秀区的城市管理水平提质增效，为越秀“十四五”纲要目标的最终落地提供坚实基础。

综上所述，本项目建设是对一期建设项目的延续和补充，是越秀“十四五”纲要目标的最终落地提供坚实基础的需要。项目建设是必要的。

## 第三章 研究区域规划情况及建设内容

### 3.1 研究区域情况及建设内容

#### 3.1.1 越秀区基本情况

越秀区为广州市市辖区，位于广东省中部，东起广州大道，与天河区接壤；南临珠江，与海珠区隔江相望；西至人民路，与荔湾区毗邻；北面到白云山山脚，与白云区、天河区相邻。是广州的老中心城区。

越秀区下辖流花、洪桥、六榕、光塔、北街、人民、东湖、农林、黄花岗、大东、大塘、白云、珠光、建设、华乐、梅花村、矿泉、登峰 18 条行政街道。

根据越秀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，全区地区生产总值（以下简称 GDP）达 3370.05 亿元、“十三五”期间年均增速达 4.6%，经济密度稳居全省第一。人均地区生产总值近 30 万元，达到发达国家（地区）水平，荣获中国城区综合竞争力百强榜第 9 名。经济结构持续优化，现代服务业增加值占服务业增加值比重近七成。连续三年荣获“中国楼宇经济十大活力城区”，税收亿元楼宇增加 20 栋、增长 44.4%。

越秀区作为广州行政、商贸、金融、文化中心，形成了以第三产业为主体特色经济为带动，商贸服务业为支撑的产业格局。中山五路一带是广州最繁华商贸中心和古城文化旅游区，有北京路、海印地区、英雄广场、一德路等一批知名商贸区，有环市东国际中央商务、东风

路现代服务、流花会展等商务区。

### 3.1.2 自然概况

#### 1.气象

越秀区是广州的中心区，气候跟整个广州市基本相同，属于南亚热带季风海洋性气候，温暖、多雨、湿润，夏长冬短。由于背山面海，具有温暖多雨、光热充足、夏季长、霜期短等特征。

广州市位于北回归线以南，属于南亚热带季风气候区，季风影响显著，阳光充足，热量丰富。

由于背山面海，海洋性气候特性明显，具有温湿多雨、光热充足、温差较小、夏季长、霜期短等气候特征。

#### 2.降水量

广州市雨量充沛，多年平均降水量为 1675.5mm，实测最大年降水量 2865mm（1920 年），最小年降水量 1061mm（1991 年）。全年降雨多集中于 4~9 月，占全年的 81%，尤其以 5~6 月雨量最大，占全年的 32.8%，其中前汛期 4~6 月以锋面雨为主，后汛期 7~9 月则以台风雨为主；10~3 月占全年降雨量的 20%（1~3 月占 12%，4~6 月占 47%，7~9 月占 34%，10~12 月占 7%。）；降雨量最少是 12 月，占全年的 1.8%。

#### 3.气温、湿度

广州市多年平均气温为 21.8℃，日平均气温都在 0℃以上，极端最高气温 38.7℃，极端最低气温 0℃左右。湿度最大值出现在 5~6 月，最大相对湿度 99%，最小相对湿度出现在秋冬季节，一般 10%

左右，多年平均相对湿度 79%，无霜期 346 天。

#### 4.风向及风速

冬夏季风的交替是广州季风气候突出的特征，冬季的极地大陆气团向南伸展有冷空气南下，干燥寒冷，多偏北风；夏季因热带海洋气团北伸，温暖潮湿，多偏南风或东南风。年平均风速 1.9~2.0m/s，夏季台风出现时风力达 9~12 级，最大风速 25~30m/s。

#### 5.日照及蒸发量

广州市光热资源充足，年平均日照时数为 1960h，日照率为 44%。2~4 月份日照时数较短，阴天平均每月达 17.3 天；其中 3 月份阴天最多，平均年份可达 20 天，个别年份达 22 天之多。7~10 月份日照时数最多，阴天平均每月不足 5 天，个别年份没有出现阴天，其中 10 月份晴天最多。

年平均太阳总辐射量 106.7 千卡/cm<sup>2</sup>，7 月份最大，平均达 11.8 千卡/cm<sup>2</sup>；2 月份最小，平均为 5.9 千卡/cm<sup>2</sup>。多年平均水面蒸发量 1000~1400mm。

### 3.1.3 经济社会发展概况

#### （一）抗击疫情在精准防控中取得重大成果

扛起责任、担当作为。迅速行动抓防控，内防扩散工作控制得早、控制得好，4 月下旬以来无新增本地病例，确诊病例 100%可溯源、已治愈、零死亡，实现医护人员零感染。迅速遏制涉外疫情，率先提出“关联病例”概念，第一时间向省、市疾控部门发出预警，彻底阻断境外输入疫情在社区的传播。织密校园防控网，全区 215 所学校复学

复课安全有序。

众志成城、共克时艰。全区上下团结一心、风雨同舟，抽调 1305 名干部下沉基层一线，发动志愿者逾百万人次，筑起联防联控、群防群控坚固防线，17 个先进集体、54 名先进个人荣获国家、省、市表彰。两代表一委员、爱心企业等社会各界捐钱捐物、倾力奉献。全流程闭环转接管理入境人员 19078 人，实现零事故、零感染、零有效投诉。

毫不放松、夯实基础。加强常态化精准防控，实行“一街一策”“一部门一方案”，累计上门摸排 12.1 万人、核酸检测 158 万人次，全市率先开展疫情处置综合应急演练，防控成果持续巩固、局势平稳。安排 1.3 亿元补强公共卫生领域短板，统筹建立发热门诊（诊室）23 个，疫苗接种点 32 个，四类重点人群新冠疫苗接种实现全覆盖。区疾控中心成为全国首批疾病预防控制信息化试点单位。

## （二）经济运行在困境逆势中率先回暖复苏

全力推动复产达产。及时出台“暖企 10 条”“稳经济 43 条”，5 月起重点企业返岗率达 99.1%，重点楼宇和重点项目 100%复工。全年新增减税降费 98.5 亿元，区属国有物业减免租金 1.17 亿元，“银税互动”引导金融机构为 605.4 万中小微企业及个人发放贷款 537 亿元。市场主体逆势增长，总量突破 20 万户、增长 8.6%，其中企业超 12.6 万户、增长 14.8%。

千方百计招大引强。大力开展“云”推介、“云”洽谈、“云”签约，成功吸引深交所广州服务基地、上保所南方中心等重点项目落户，全

年新增入库项目 196 个、已落户 88 个，其中 500 强旗下项目 18 个、总部项目 19 个。新增上市（挂牌）企业 3 家、累计 69 家，总市值达 2300 亿元。珠江国际、丽丰中心等 6 栋楼宇获评全市首批甲级和超甲级写字楼。

想方设法扩大投资。实施重点项目“攻城拔寨”行动，全区 60 个重点项目超额完成年度投资计划，实现固定资产投资增长 4.6%。成功争取政府债券 14.88 亿元，带动“新基建”项目投资 13 亿元、增长 62.4%。建成 5G 基站 3326 个，密度居全市各区首位。

全力促进消费回补。成功举办国际购物节、美食节、直播节、老字号嘉年华等系列促销活动，政府领导带头直播带货，力促消费市场逐月回升，限额以上商品销售额全年实现 2% 的正增长、规模达 3304.34 亿元，其中网络销售增长 96%。万菱广场、新大地服装城入选全市首批市场采购贸易拓展试点，打通越秀专业市场参与国际竞争的快捷通道，商品平均通关时间缩短到 7.98 个小时、较广州关区整体水平快 1/3。

### （三）产业平台在创新驱动中实现质的突破

北京路步行街盛装开街。通过主街北优南扩，串联背街里巷，步行长度从 1.1 公里延长到 3.5 公里，步行范围从 0.29 平方公里扩大到 0.43 平方公里，形成“一主九辅”街区格局。坚持“一栋一策、修旧如旧”，“橘香斋”“陈李济”等 376 栋骑楼建筑全部修复，打造开放式岭南建筑博物馆。建成步行街智慧管理平台、智慧诚信商圈和户外超高清裸眼 3D 曲面屏，引入无人零售、3D 试衣、机器人餐厅等商业智

慧应用，集聚国潮好货、国际品牌 1057 个，持续打造消费热点亮点，第四季度客流量、营业额同比增长 60%和 24%。北京路步行街“四个结合”改造经验获国务院大督查通报表扬，入围“2020 影响中国人出行体验 Top10 榜单”，央视新闻联播连续 3 次报道，成为“老城市新活力”示范窗口。

花果山小镇惊艳开园。高标准改造 6 万平方米物业，提升园区环境与基础设施，西胜街由两车道拓宽为四车道，花果山桥顺利通车，小镇循环巴士开通运营。建成透明光子 3D 互动新地标，5G+4K/8K 展示体验中心和 600 平方米超高清演播厅投入使用，集聚雷曼光电、红果网红直播等龙头企业 52 家，园区年产值超百亿元。连续两年成功协办世界超高清视频产业发展大会，发布百亿级超高清视频产业基金，获得“中国（广州）超高清视频创新产业示范园区”“国家超高清视频产业发展试验区”“广州市全球超高清视频演示展示中心”三个国家级牌子。

一批国家级产业园区基础设施完善工程取得新进展。国家级文化产业示范园区以全国第一名成绩顺利通过验收，创建期间 1778 家文化类企业的营收、税收年均增速分别达 38.8%和 16.1%。国家体育产业示范基地成功吸引全国最大的 NBA 旗舰店等 15 家行业龙头入驻，建成华南地区首个数字化体能测评中心和全市首个智能体育公园。黄花岗科技园年营收超 1100 亿元，同比增长 10%。顺利通过省知识产权服务业集聚发展示范区复核验收。广东省信息技术应用创新展示体验中心、中山大学知识产权转移转化中心等一批高端平台建成运营。

#### （四）城区品质在攻坚克难中不断优化升级

城市更新全面提速。高质量编制越秀城市更新“一张图”，全市首批“混合改造”试点南洋电器厂项目完成控规调整，环市东、五羊新城片区混合改造方案进入复核阶段，西坑、登峰等5个城中村改造前期工作全面启动。东园文化广场、海月东（首期）、解放中路东侧安置房等重点项目开工建设。越秀南、云泉路163号收储地块成功出让。轨道交通完成征借地21万平方米，16个站点进场施工。

城市管理精细高效。市1—8号总河长令指标任务全面落实，完成排水单元达标改造13.9平方公里，建成17公里碧道，修复管网隐患5025个。完成生活垃圾收运处置一体化改革，优化提升投放点1102个，生活垃圾回收利用率达42.6%。成功拔掉金溪会所违建别墅，超额完成全年拆违任务。整治“三线”33.5公里。查处“五类车”25228辆。

城市运行安全有序。扫黑除恶专项斗争深入开展，建成“零发案”社区171个，案件类警情、刑事立案数同比下降28.7%和19.9%，降幅均居全市第一，政法工作满意度连续三年全市第一，群众安全感连续两年全市第一。公安大数据智能化应用、跨区域维稳联勤协作机制在全国全省推广。健全安全风险评估和分级管控机制，有效应对强降雨、台风等气象灾害，全年未发生较大及以上生产安全事故。

#### （五）民生福祉在优先保障中更有温度深度

民生保障坚实有力。全力稳就业保就业，新增就业33619人，帮扶8837名就业困难人员实现再就业，特困家庭高校毕业生100%就业。6.4万名国有企业离退休人员实现社会化管理。全市率先实现“羊

城家政”基层服务站全覆盖，成功打造北京、六榕和登峰 3 个市级综合养老服务中心示范点。建成家庭养老床位 422 张，首个 PPP 项目东山福利院四期建成运营。为困难群众发放价格临时补贴等各类救济救助资金 1.27 亿元。

社会事业优质均衡。“五育”并举深入推进，“区管校聘”改革全面铺开，中考高考保持全市领先。全省首推新生儿多证联办服务，成功创建全市首个省级健康促进区，顺利通过全国基层中医药工作先进单位复审。扎实推进红色文化传承弘扬示范区建设，打造毛泽东足迹之旅等 6 条红色旅游精品新线路。“春节（行花街）”入选国家级非遗推荐名单，逵园、东平大押保护利用项目成为“2020 年度广东省文物古迹活化利用典型案例”。

社会治理效能提升。稳妥推进街道体制改革。完成社区“两委”和转制社区集体经济组织换届选举工作。建成区“令行禁止、有呼必应”综合指挥调度平台，呼应解决群众“烦心事”10199 件。推广“民主协商、一事一议”基层治理经验，实现社区居民网上议事厅全覆盖。旧楼加装电梯 551 台，累计数量全市第一。“电梯托管”服务获评全国市场监管领域政府类社会共治提名案例。高标准完成全国文明城市创建任务。

第四次全国经济普查、“七五”普法圆满完成。第七次全国人口普查初战告捷。“广东省双拥模范城（区）”实现十连冠。国防动员、军民融合、转制社区、妇女儿童、全民科学素质、残疾人、对台、民族、宗教、侨务、外事、贸促、统计、粮食、民防、打私、打假、档案、

保密、地方志等工作取得新成效。

#### （六）行政效能务实笃行中全面提质增效

法治政府建设成效明显。自觉接受人大和政协监督，坚持向区人大及其常委会报告工作，主动向人民政协通报情况，高质量办理各级人大代表议案建议和政协提案 270 件，满意率 100%。广泛凝聚各方智慧，认真听取各民主党派、工商联、科协、侨联、无党派人士及工会、共青团、妇联、残联、文联等人民团体意见。

数字政府建设再创新绩。创建全省首个“数字政府”改革建设示范区，建成“一中心三板块”服务体系，743 项政务服务实现“网上办”，30 个涉税事项“指尖办”，“越秀人家”治理模式荣获全国“互联网+政务服务”十佳典型案例。信用修复最快 45 分钟办结，共为 7368 家企业进行了修复。区政府领导连续 4 年现场接听 12345 热线，按期办结 13.03 万件热线工单，群众满意率全市第一。

廉洁政府建设持续推进。落实中央八项规定及其实施细则精神，推动党内监督与人大监督、民主监督、行政监督、司法监督、审计监督、社会监督、舆论监督贯通融合。完成审计项目 28 个。全面从严过紧日子，印发《越秀区预算绩效目标管理办法》，聘请第三方机构对重点财政支出开展绩效评价。深化“基层减负便民试点”，持之以恒整治“四风”。

## 3.2 研究区域相关规划

### 3.2.1 越秀区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要

《越秀区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：“树立全周期管理理念，聚焦产城融合、产业转型、职住平衡、智慧建设等关键领域，科学布局生产、生活、生态空间，着力推进以人为核心的新型城镇化，优化提升中心城区功能，提高城区能级，建设一流城区”。

#### 第一节 统筹推进城市更新重点工作

##### 1. 打造混合改造标杆项目

按照“规划统筹、分类策划、精准施策”原则，以《越秀区国土空间总体规划（2020—2035 年）》为指导，结合产业中长期发展规划、历史文化名城保护规划，坚持“留改拆”并举，分期分片、科学有序、积极稳妥实施城市更新行动，实现在城市更新方式、方法、规划理念的新突破。推动城市建设模式集约式内涵式发展和产业提质增效相促进，有序推进环市东等片区更新改造，实现存量空间高效化、复合化、立体化提升。以南洋电器厂及周边更新改造作为全市首批混合改造项目为带动，形成旧街区混合改造可复制可推广的经验。稳妥组织盘活烂尾楼、烂尾地，滚动开展地块整理收储开发，力争完成动物园北门公交站场地块、中山一路消防站地块的收储工作。

##### 2. 实施城中村全面改造

坚持“政府主导，街道主责，村社主体，市场主力”的原则，用活

用好市异地平衡政策，分类推进城中村综合整治和全面改造，有序推进意愿表决、基础数据调查、片区策划方案编制等工作，科学推进城中村更新改造，深入谋划周边片区更新发展，全面消除重大安全隐患，着力改善绿地率、建筑密度，提高基础设施和公共服务设施的空间供给与服务水平。积极推动受历史名城、白云山等特殊控制区影响的项目在市层面实施跨区统筹平衡，调动市场、居民、各类社会组织等主体的积极性，规范引入合作企业制度，探索引入有实力、有经验的企业作为片区综合改造策划主体，面向市场需求策划高品质的项目。

### 3. 有序开展老旧小区改造

全力提升人居环境，以“三线”下地、“四网”融合为重点，推动老旧小区实现设施智能、服务便捷、管理精细，完成北京街盐运西等13个老旧小区微改造项目，科学谋划新一轮老旧小区改造项目，将老旧小区改造置于“15分钟生活圈”内全面统筹，将公共服务覆盖至群众身边的“最后一公里”。以重要节点、重要路段、重点片区为抓手，围绕建筑立面、市政设施、城市照明、标识标匾等要素，加强城市公共空间设计和景观管理，巩固提升旧楼加装电梯、厕所革命、垃圾分类成效，每年推动一批背街小巷整治提升、一批老旧设施升级改造，努力建设现代化、品质化的美丽越秀。

### 4. 完善城市更新体制机制

加强城市更新规划引领，将城市更新纳入国土规划“一张图”。建立有效的城市更新目标传导机制，调整完善城市更新组织架构，加强部门间衔接，理顺部门间权责关系，出台配套政策，优化工作程序，

提升工作效率。建立“刚弹结合”规划管控体系，实现规划、实施、监管的全流程管控和评估，促进城市更新业务全生命周期管理精细化。创新融资渠道和方式，建立社会资本参与城市更新的激励机制，加强政府与市场的协同联动，为城市更新提供长效动力。

### 3.2.2 《广州市碧道建设总体规划》（2019-2035年）

#### 1.研究范围

广州市全域，7434km<sup>2</sup>。

#### 2.规划期限

基准年为2019年，近期水平年为2025年，远期水平年为2035年。

#### 3.总体布局

依托自然禀赋，塑造三大碧道生活圈

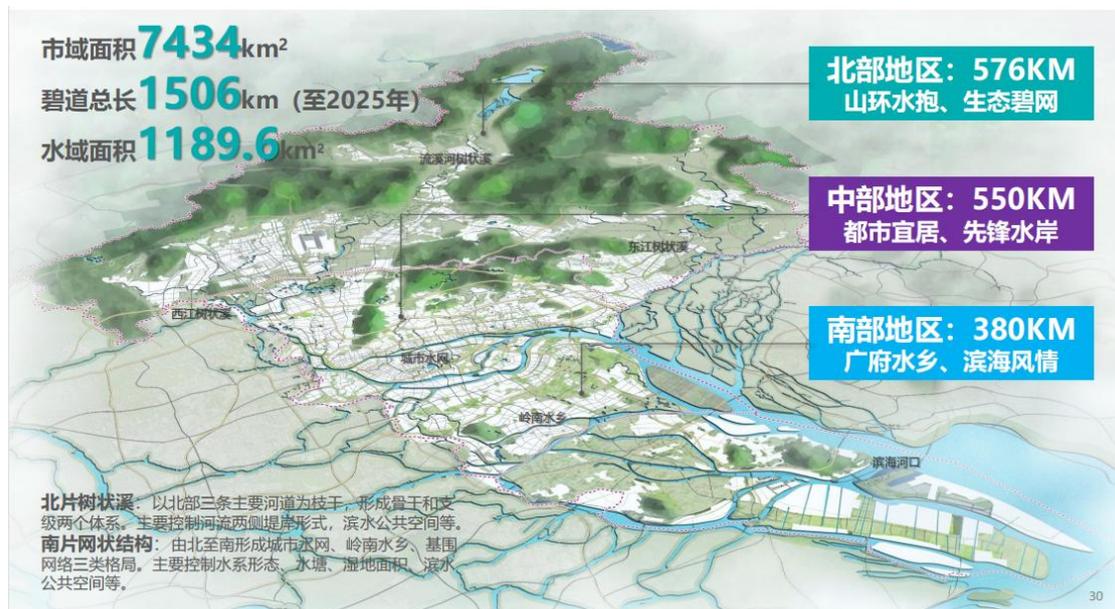


图 3.2-3 三大碧道生活圈示意图

#### 4.越秀区规划

重点串联沿线资源，感知千年古城历史。



## 越秀区：5类18项策略 重点串联沿线资源，感知千年古城历史

碧道基本情况	规划策略	具体策略							
<b>越秀区：九线串珠人文生活</b> (碧道总长49.1KM；感知历史的 <b>文化长廊</b> 、日常通勤的 <b>步行游径</b> )	<b>水资源 (2条)</b>	1. 进一步优化完善沙河涌补水调度方案，利用京溪厂为沙河涌补水； 2. 开展主要断面生态流量监控工作，建立健全生态流量监测预警机制。							
	<b>水安全 (2条)</b>	1. 建设橙基涌泵站，通过水闸、泵站的调度缓解区域排涝压力 2. 进一步落实预防空调度，应对暴雨，缓解内涝							
	<b>水环境 (4条)</b>	1. 按照 <b>污治同治</b> 理念，恢复合流渠箱排涝功能，实施百子涌、橙基涌渠箱清污分流 2. 创建排水单元达标项目，实现污水入管，雨水入河（渠），减少雨季溢流污染，提升河涌水环境质量 3. 推进 <b>东山湖等重要河湖水系水环境治理工程</b> 4. 科学制定水系调度方案，提升区域水质水动力							
	<b>水生态 (3条)</b>	1. 保障河湖生态水量 2. 修复二沙涌沿岸 <b>鱼源生境和滩涂岸带650M</b> ，修复和提升流花湖、东山湖、麓湖三个 <b>环湖滩涂岸带</b> 3. 建设 <b>堤防两侧生态缓冲带</b>							
	<b>景观与游憩体系构建 (7项)</b>	1. 依托 <b>7条</b> 非环湖主要水系，建设现代都市型、历史人文型 <b>7条特色廊道</b> 2. 优化提升东山湖公园、流花湖公园、麓湖公园、东濠涌公园等 <b>20个节点</b> ，激活 <b>8处</b> 历史人文资源 3. 塑造 <b>27.6KM</b> 高品质景观，优化 <b>沿线绿地公园12处</b> 4. 贯通 <b>滨水节点</b> ，重点河道实现 <b>漫步道、跑步道、骑行道三道贯通</b> 5. 串联全区 <b>20处</b> 人文资源、 <b>公园绿地</b> 6. 配套完善 <b>水岸游憩设施</b> ，增加基础座椅、观景平台、植被科普设施的建设，完善照明、公厕、座椅等服务设施的建设 7. 完善与周边慢行系统、城市绿道的互联互通							
碧道河涌	碧道类型	时间计划	碧道长度	备注	碧道河涌	碧道类型	时间计划	碧道长度	备注
珠江前航道碧道	都市型高标准	2020-2023年	6.3KM	重点碧道	二沙岛环岛	都市型高标准	2020-2021年	5.5KM	重点碧道
东山湖	都市型高标准	2019年	5.0KM	一般碧道	流花湖	都市型高标准	2022年	3.1KM	一般碧道
东濠涌	都市型高标准	2020年	4.4KM		沙河涌	都市型基本标准	2023年	15.2KM	
新河涌	都市型高标准	2020-2021年	2.2KM	重点碧道	景泰涌	都市型基本标准	2024年	1.28KM	
麓湖	都市型高标准	2022年	1.1KM	一般碧道	新市涌	都市型基本标准	2025年	0.7KM	

图 3.2-4 越秀区沿线重点资源示意图

### 3.2.3 《广州市污水治理总体规划修编》（2007~2020）

#### 1.规划年限

规划年限与《广州市城市总体规划》一致。

（1）近期年限：2010 年

（2）远期年限：2020 年

#### 2.规划范围

（1）大坦沙污水处理系统

大坦沙污水处理系统服务范围位于荔湾区，东起康王路、新广从路、大金钟路，西至珠江西航道西岸金沙洲（广州市市界），北起黄石路，南至珠江北岸沙面，并包括同德围小区、螺涌围、大坦沙岛、沉香岛等。总服务面积 89.7 km<sup>2</sup>。其中西航道以东面积 73.02 km<sup>2</sup>，金沙洲面积 9.08km<sup>2</sup>，大坦沙岛面积 3.44km<sup>2</sup>，沉香岛面积 0.58km<sup>2</sup>，其余为珠江水域面积 3.58km<sup>2</sup>。

（2）猎德污水处理系统

猎德污水处理系统服务面积 158km<sup>2</sup>，服务范围分为西区、东区和南湖片区三个部分。

西区：猎德西区服务面积为 57.9km<sup>2</sup>。服务范围西起越秀公园、西濠涌，与大坦沙污水系统接壤，东至员村二横路、天府路，与猎德东区接壤，北起白云山麓，与南湖片区接壤，南至珠江前航道、二沙岛。服务区域包括荔湾区（带河路以西，东风路以南居住区）、越秀区（越秀公园以南部分居住区、广园路以南沙河涌以西区域）、西濠涌流域、东濠涌流域、橙基涌流域、沙河涌流域、猎德涌流域及天河、

二沙岛、五山部分地区；

东区：猎德东区服务面积为 78.3km<sup>2</sup>。服务范围西起员村二横路、天府路，与猎德西区接壤，东至车陂涌，与大沙地污水处理系统接壤，北起广汕路、帽峰山保护区，南至珠江前航道。服务区域包括程界涌流域、棠下涌流域。

南湖片区：服务面积为 21.8km<sup>2</sup>，南湖片区指规划南湖国家一级风景区范围。服务范围北起太和镇龙口地区，南至白云山麓，与猎德西区接壤，西起同泰路松园宾馆，东至沙太路西侧。

### 3.排水体制

#### （1）现状排水体制

大坦沙污水处理系统内旧城区为合流制排水体制，新发展区排水体制规划为分流制，但现状多为混合制排水系统；一些新建小区按市政规划在小区内建设了分流制的排水系统，由于市政管道建设和小区建设的不同步，造成雨污水管道混接现象较为普遍，合流制、分流制交替存在，排水体制混乱。

猎德西区污水处理系统内基本上均为合流制排水体制，东区和南湖片区排水体制规划为分流制，但现状多为混合制排水系统；一些新建小区按市政规划在小区内建设了分流制的排水系统，由于城市下水道建设和小区建设的不同步，造成雨污水管道混接现象较为普遍，合流制、分流制交替存在，排水体制混乱。

#### （4）规划排水体制

大坦沙污水处理系统规划到 2020 年均改造为分流制。

猎德污水处理系统规划到 2020 年均改造为分流制。

#### 4.污水治理目标

##### （1） 2020 年污水治理目标

全市城镇污水处理率达到 90%；

中心城区污水处理率达到 95%；

农村生活污水处理率达到 70%；

中心城区污泥稳定化率达到 90%；

其他镇区污泥稳定化率达到 50%。

（2）提高城乡污水综合治理能力，逐步实现水资源综合利用，建成适应广州市作为现代化中心城市发展目标的要求、接近世界发达国家先进城市水平的污水治理体系，恢复主要景观河涌水体的生态功能，改善城乡水环境。

#### 5.污水处理厂规划

##### （1）大坦沙污水处理系统

规划 2 座污水处理厂，分别为大坦沙污水处理厂、同德围污水处理厂。

##### ①大坦沙污水处理厂

服务范围为新市涌、白云二线以南污水，服务面积 58.13km<sup>2</sup>。

2010 年污水处理能力 55 万 m<sup>3</sup>/d，近期大坦沙污水处理厂需进行一、二期工艺改造；2020 年维持污水处理能力 55 万 m<sup>3</sup>/d 不变。

出水标准：国家一级 B 标准。

##### ②同德围污水处理厂

服务范围为新市涌、白云二线以北污水，服务面积 30.99km<sup>2</sup>。

2010 年污水处理能力 15 万 m<sup>3</sup>/d，2020 年污水处理能力 25 万 m<sup>3</sup>/d。

出水标准：国家一级 A 标准。

## （2）猎德污水处理系统

规划 3 座污水处理厂，分别为猎德污水处理厂、京溪污水处理厂、大观污水处理厂。

### ①猎德污水处理厂

2010 年污水处理能力 98 万 m<sup>3</sup>/d，服务范围为除沙河涌上游的所有区域，面积 141.5km<sup>2</sup>。

2020 年污水处理能力 98 万 m<sup>3</sup>/d，服务范围为北环高速公路以南区域，面积 100km<sup>2</sup>。

出水标准：国家一级 B 标准。

猎德污水处理厂位于 CBD 中央商务区，远景搬迁的可能性也很小，为最大限度地降低猎德污水处理厂对周边环境的影响，建议猎德污水处理厂进行整体入地改造，地面作为城市开放空间。

### ②京溪污水处理厂

2010 年污水处理能力 10 万 m<sup>3</sup>/d，服务范围为沙河涌上游 8.5km<sup>2</sup> 区域。

2020 年污水处理能力 10 万 m<sup>3</sup>/d，服务范围为沙河涌上游 8.5km<sup>2</sup> 区域。

出水标准：国家一级 A 标准。

### ③大观污水处理厂

2010 年污水处理能力 10 万 m<sup>3</sup>/d; 近期污水转输至猎德污水处理厂。

2020 年污水处理能力 20 万 m<sup>3</sup>/d, 服务范围为北环高速公路以北区域（不含沙河涌上游），面积 41.5km<sup>2</sup>。

出水标准：国家一级 A 标准。

## 6. 污水收集系统规划

### （1）大坦沙污水处理系统

大坦沙污水收集系统由四个部分组成：①金沙洲部分；②大坦沙岛部分；③广园路以南合流制部分；④广园路以北分流制部分。见下一页图。

#### ①金沙洲部分

在岛上设污水收集系统，将污水由北向南收集至污水提升泵站，污水经提升后以压力管过江接入位于大坦沙岛上的三期工程总管，进入大坦沙污水处理厂三期工程进行处理。

#### ②大坦沙岛部分

主干管位于沙河中路，收集两侧污水，由南向北自流至三期工程厂内污水泵站，进入大坦沙污水处理厂三期工程进行处理。

#### ③广园路以南合流区

a. 广园路以南，东风路以北，康王路以西地区，污水汇入司马涌流域，由兰圃泵站转输入司马涌，司马涌出口由澳口泵站以压力管过江入大坦沙污水处理厂一、二期工程处理；

b. 东风路以南，解放路以西至六二三路的老城区，大部分污水汇入荔湾涌，小部分污水汇入沙基涌，沙基涌出口由沙基泵站转输到荔湾泵站，最后由荔湾泵站以压力管过江进入大坦沙污水处理厂一、二期工程处理。

#### ④广园路以北分流区

广园路以北分流区包括石井、肖岗、机场、同德围、三元里等五个分区，系统总管分为东线、中线、中支线、西线，最终汇入5#泵站，经提升后压力管输送过沙贝海进入大坦沙污水处理厂三期工程。

东线：主要收集黄石路以北分区（部分）和机场分区的污水。从黄石路与新广从路交会处起，沿黄石路向西收集污水进入机场路污水管后，沿机场路向南进入旧广花路污水收集管。在旧广花路与沙涌交汇处西北角设置6#泵站，污水经提升后以压力管道过新市涌，经西湾路渠箱进入现有的3#泵站，提升后用压力管过石井河，进入在沙贝海东岸边的5#泵站。

中线：主要收集黄石路以北分区（部分）、肖岗分区、石井分区（石井河以东）及同德围分区（石井河以东）的污水。北起石井河海军桥，沿规划路向南至西槎路1#泵站，并经2#泵站提升后进入东线中段的西湾路污水渠箱，中支线敷设在西湾路上，收集污水后经4#泵站提升后进入东线中段。

西线：主要收集黄石路以北分区（部分）、石井分区（石井河以西）、同德围分区（石井河以东）及三元里分区的污水。北起黄石路与槎神大道交叉处，沿槎神大道向南至白云二线后，向东至石井河边。

沿石井河西岸向南行至卫生河边，经位于广清路与硬颈河交汇处西北角 7#泵站提升，再沿增槎路向南，接入东线中段。

⑤沉香岛

沉香岛采用湿地系统，污水利用岛内水体环境单独处理。集水面积 0.58 km<sup>2</sup>。

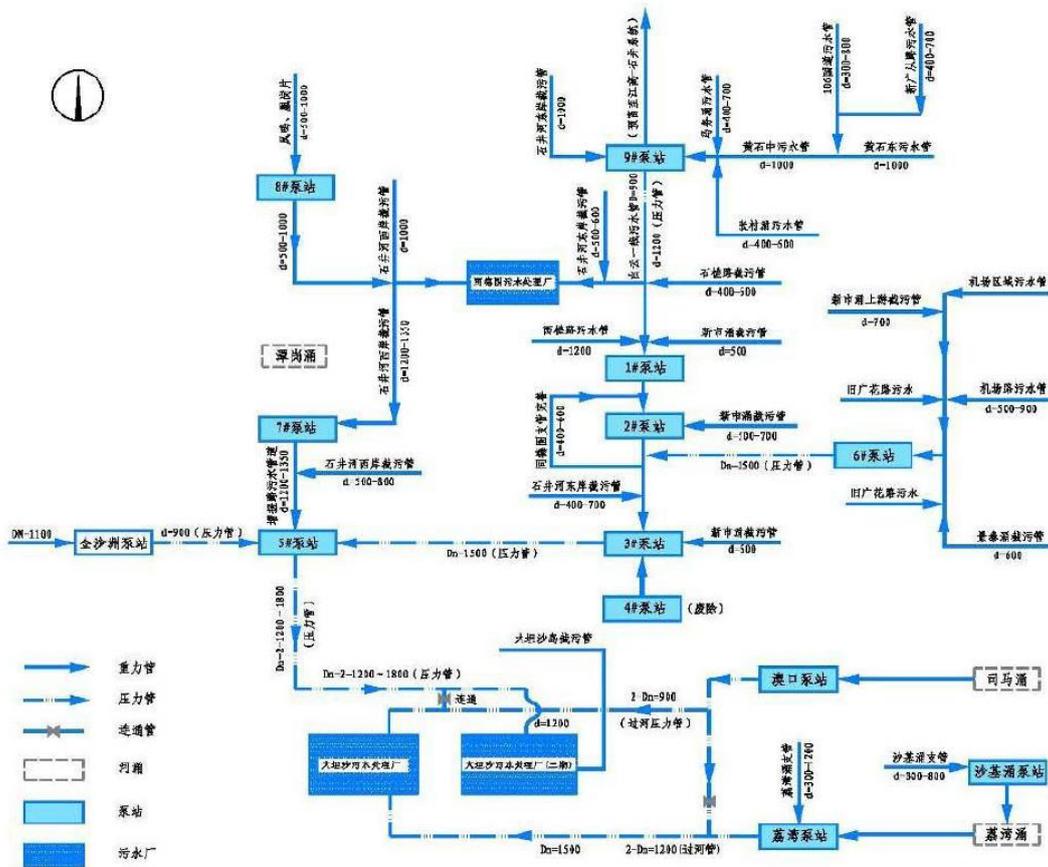


图 3.2-5 大坦沙污水处理系统图

(2) 猎德污水收集系统

猎德污水收集系统分为西区和东区两个部分。

①猎德西区污水收集系统

猎德西区污水收集系统已随猎德污水处理一期、二期工程同步建设，现已基本形成总管（西濠涌～临江大道）、主干管（西濠涌、东

濠涌、沙河涌、猎德涌）、干管、支管的管网系统，整个收集系统的管网已比较完整，仅局部地区的支管还有待于完善。

#### a.西区污水总管

西区污水总管为西濠涌～临江大道输水渠箱，布置在珠江北岸的沿江路和临江大道下，渠箱的断面尺寸为  $B \times H = (1.5 \sim 5.0) \times (1.8 \sim 2.2)$ m，长 10.6km。

#### b.西区污水收集主干管

猎德西区污水主干管基本上布置在服务范围内的几条主要河涌边，共设 4 条，分别为西濠涌主

干管、东濠涌主干管、沙河涌主干管、猎德涌主干管。

#### ②猎德东区污水收集系统

本区管网系统完全采用污水自流方式，不设置污水提升泵站。由于天河区的地形为北高南低，东高西低，车陂涌由北向南贯穿整个流域，污水管的布置将充分利用地形特点，结合现状已建黄埔大道、中山大道的污水管道，将污水分段送入两条污水主干管，最终汇入总管中。

#### a.总管

总管为临江大道（车陂路至猎德污水处理厂）污水管，主要收集科韵路、车陂涌一车陂路污水主干管的污水。规划设计总管管径为 DN1500～DN2400，全长 4372m。临江大道污水总管最终与位于猎德污水处理厂南侧的猎德西区西濠涌～临江大道输水渠箱连通，将污水输送到处理厂进行处理。

## b.主干管

主干管有两条：科韵路、车陂涌—车陂路污水主干管。

科韵路污水主干管是指环城高速至临江大道路段的管道，主要收集车陂涌上游地区规划路段的污水、科韵路东侧部分污水和科韵路以西全部污水。科韵路主干管设计管道截面尺寸为 DN1350～DN2000mm，全长 5013m。纳入科韵路主干管的干管主要有长兴路延长线污水管、广园东路污水管、中山大道、黄埔大道污水管。车陂涌—车陂路主干管是指广园东路至临江大道路段的管道，主要收集火炉山东侧污水、车陂涌下游地区规划路段的污水、车陂路两侧污水。服务面积 19.1km<sup>2</sup>（扣除山体、水域等用地）。车陂路主干管设计管道截面尺寸为 DN1350～DN1500mm，全长 1932m。纳入车陂路主干管的干管主要有车陂涌西侧污水管、广园东路污水管、中山大道污水管、黄埔大道污水管。

## c.污水中途提升泵站规划

猎德污水处理系统共规划 5 座污水中途泵站，其中西区 4 座泵站属已建泵站，东区无泵站，南湖片区设 1 座泵站。

### 3.2.4 《广州市中心城区排水系统控制性详细规划（2015-2030）》

#### ——越秀区

##### 1.规划目标

###### （1）污水规划目标

###### ①近期（2020 年）

城市污水处理率达到 96%；

再生水利用率 20%；

污泥无害化处置率 90%；

减少雨季污水溢流。

②远期目标（2030 年）

城市污水处理率达到 98%；

再生水利用率 27%；

污泥无害化处置率 95%；

雨季初期雨水得到有效处理。

（2）雨水规划目标

①近期（2020 年）

雨水管（渠）重现期 2 年或以上的达标率达 60%；

完善广州市雨水防灾抢险系统，提高应急抢险能力。

逐步实现地表径流控制和雨水资源化综合利用。

②远期目标（2030 年）

雨水管（渠）重现期 5 年或以上的达标率达 60%；

建立完善的科学化、信息化、网络化管理体系，力争达到发达国家先进城市的管理水平。

## 2.排水体制

（1）规划的分流制区域

新建区域及工业区；

规划为分流制且建有雨污水量两套管网，但实际上已形成合流制的区域，优先改造为分流制；扩建或全面改造的旧城区（三旧改造区）。

## （2）规划的合流制区域

建筑密集、人口集中的旧城区，不具备分流改造条件的，在规划期内保留截流式合流制。

本规划逐步推进现状合流区的雨污分流改造，规划期末 2030 年暂保留难以改造的不高于 10%合流区制面积；远景按照完全分流制总体规划，所有规划道路均按照雨污分流两套管线进行规划控制。

## 3.规划参数

### （1）综合生活污水排放系数

综合生活污水排放系数取 0.85。

### （2）人均综合生活污水量指标

人均综合生活污水量指标较《污水总规》有所降低，采用 380L/(cap.d)。

### （3）地下水渗入量

地下水渗入量取设计污水量的 10%。

### （4）截留倍数

《污水总规》根据合流制系统溢流出水的收纳水域的水体功能区划，为保护水体，划分截留倍数的范围，截留倍数取值  $n_0=1\sim 4$ ，广州市中心城区大部分地区取值  $1\sim 2.5$ 。

考虑到随着广州市经济的发展和人民生活水平的不断提高，民众对河涌水质的要求也越来越高。本规划根据《广州市水务局关于中心六区污水管道设计有关要求的通知》的要求，从保护区域水环境、尽可能减少污水溢流的角度出发，结合重点区域如水源保护区和重点规

划区的环境需要以及广州市深层隧道排水系统提高区域截留倍数的能力考虑，从严控制合流制区域污水管道截留倍数，确定规划范围内对合流制区域的截留倍数取值为 5.0。

#### 4.污水分区

根据现状污水干管服务范围 and 越秀区内污水处理系统归属，本规划范围的污水分区分为 8 个片区：西濠涌片区、文德路渠箱片区、沿江自排片区、东濠涌中北段片区、东濠涌南段片、孖鱼岗涌片区、新河涌涌片区、二沙岛片区、景泰涌片区、沙河涌片区、驷马涌片区，合计服务面积 1907 公顷。

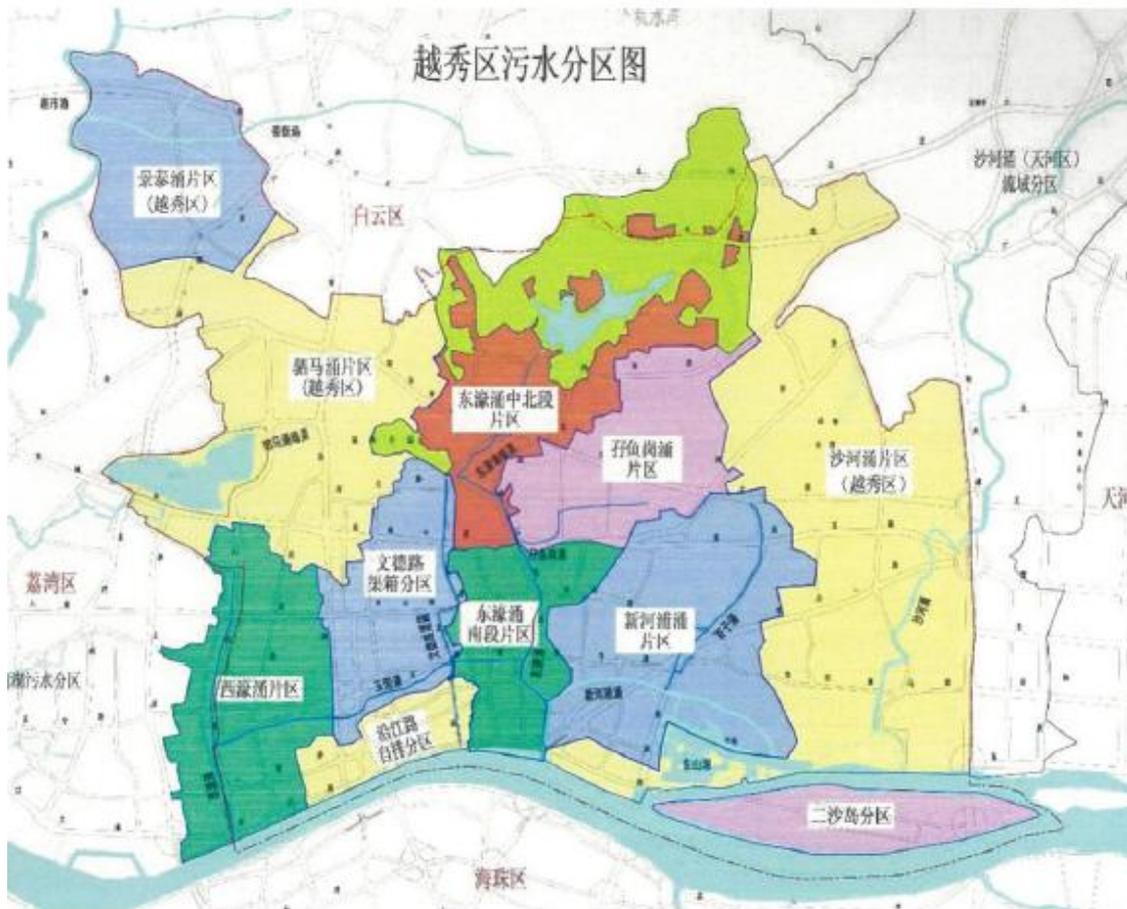


图 3.2-6 越秀区污水分区图

## 5.人口、污水量预测

### （1）现状人口推算

越秀区规划范围内 2015 年现状人口为 80.88 万人，按照人均综合生活污水标准 380L/人.日计，越秀区现状污水量为 30.73 万 m<sup>3</sup>/d。

### （2）规划污水量

根据分析，越秀区规划范围内 2020 年规划人口 89.4 万人，2030 年规划人口为 98.7 万人，根据《广州市污水总体规划》确定的污水量计算指标，按照人均综合生活污水标准 380 L/人.日计，推算越秀区 2030 年规划污水量为 37.5 万 m<sup>3</sup>/d。

表 3.2-2 越秀区 2020 年、2030 年规划污水量汇总表

序号	污水分区	规划人口		人均综合生 活污水量指 标 (L/d.cap)	规划污水量	
		2020 年	2030 年		2020 年	2030 年
1	东濠涌中北段片区	9.39	10.38	380	3.57	3.94
2	孖鱼岗涌片区	11.27	12.45	380	4.28	4.73
3	东濠涌南段片区	8.96	9.90	380	3.40	3.76
4	新河涌涌片区	23.34	25.78	380	8.87	9.80
5	二沙岛片区	0.97	1.07	380	0.37	0.41
6	文德路渠箱片区	10.41	11.50	380	3.96	4.37
7	沿江路自排片区	2.95	3.26	380	1.12	1.24
8	西濠涌片区	22.05	24.36	380	8.38	9.26
总计		89.34	98.70	380	33.95	37.51
景泰涌片		15.45	17.06	380	5.87	6.48
驷马涌片		8.09	8.94	380	3.07	3.40
沙河涌片		23.03	25.44	380	8.75	9.67

## 6.污水主干管规划方案

近期（至 2020 年）：根据东濠涌深隧建成后污水系统分析结论，东濠涌深层隧道建成后规划范围内只有沿江路部分管渠段不满足 5 倍截流倍数的截流水量收集，但由于难以改造截污管，建议在远期实施雨污分流改造时一并处理，近期暂不考虑新增污水主干管。

远期（至 2030 年）：按照完全分流制总体规划，所有规划道路均按照雨污分流两套管网进行规划控制。将现状合流管改造为污水管，同时新增污水主干管，最终汇入污水排放系统。

## 7.雨水分区

根据现状地形、排涝规划以及广州市雨水规划内容，越秀区行政区域内雨水分区分为以下片区：

表 3.2-3 越秀区规划雨水分区

序号	分区名称	分区面积(公顷)	规划排水方式
1	西濠涌涌片区(含荔湾区部分)	269	自流排水与强排水结合
2	文德路渠箱片区	182	自流排水
3	沿江路自排片区	79	自流排水
4	东濠涌中北段片区	516	自流排水与调蓄排水结合
5	孖鱼岗涌片区	214	自流排水
6	东濠涌南段片区	159	自流排水与强排水结合
7	新河涌涌片区	358	自流排水与调蓄排水结合
8	二沙岛片区	129	自流排水

## 第四章 建设目标与建设内容

### 4.1 项目建设总体目标

近年来，广州市政府要求进一步加强城市基础设施建设管理工作，着力打造“开放、融合、方便、舒适、功能混合”的城市空间，推动实现“干净、整洁、平安、有序”的城市环境的工作要求。

越秀区是广东省广州市的老四区之一，处在广州市的中心，区内由历史文化街区、文化旅游区以及河涌环境等多样城市空间。但由于建设年代久远，且老城区城市空间容量有限，在老城不断地更新建设中存在城市空间要素混乱，公共设施落后、城市环境质量低等问题。因此本项目针对越秀区城市更新改造中突出的短板问题，重点解决与人民群众密切相关的突出问题，推进越秀区城市更新。

因此本项目建设水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园区基础设施完善工程、老旧小区改造共六类项目，作为越秀区城市更新的补短板攻坚项目，通过一系列项目建设，提升城市公共空间品质，创造宜人、宜居的市政环境，完善市政基础设施，满足人民群众对美好生活向往的要求。

### 4.2 项目各子项工程建设目标

#### 4.2.1 水环境治理工程建设目标

越秀区水系统存在的最大问题是合流制体系。虽然在各处河涌敷设了截污管道及建设了污水主干管，在主要暗渠接入明涌位置设置了截污闸或拍门。这些截污措施只能保证在旱季（晴天）时污水不流入

河涌内；个别路段虽然实施了雨污分流管道，但由于不成系统且地点分散，起不了分流作用。一旦下雨，排水管道的合流污水就会直接流河涌内，直接污染河道。同时，市政道路公共管网的合流管道，建设久远，由于当年的排水规划标准低，相当部分的管道管径偏小，满足不了现有规划要求及城市发展的需求，根据对部分道路浅层管道系统的摸查，发现不少市政道路公共管道网都已经破损，或被破坏，部分甚至丧失排水功能。在雨季，地势相对低的地方及市政管道管径小的区域就会出现排水不畅，形成内涝现象。因此，对破旧排水管道进行更新扩建及雨污分流迫在眉睫。

为解决以上现状问题，本项目拟对区内水环境治理工程进行治理。结合《广州市总河长令（第 4 号）》、《广州市全面攻坚排水单元达标工作方案（2018-2020 年）》（穗水规计〔2019〕43 号文印发），明确广州市排水单元达标工作目标如下：

为贯彻落实国家、省、市水污染防治计划及相关工作部署，系统推进我市城镇污水处理提质增效工作，形成“排水用户全接管、污水管网全覆盖、污水处理全达标”的国内领先的污水治理体系，在全市范围内开展排水单元达标攻坚工作，建立健全排水单元设施日常管养长效机制，从源头实现雨污分流，广州市全面攻坚排水单元达标工作。原则上利用 5 年左右的时间，全面完成我市建成区 1293 平方公里的排水单元达标工作，即：排水单元红线内管网完成雨污分流整改，日常管养落实到位，所有排水用户均依法办理相关排水手续；排水单元红线外公共排水管网基本完善，片区雨污各行其道，基本实现雨污

分流。各年度具体目标如下：

2020 年底前，全市排水单元达标比例达到 60%，并率先完成机关事业单位（含学校）类排水单元达标；

2022 年底前，全市排水单元达标比例达到 80%，力争达到 85%；2024 年底前，除越秀、荔湾等老城区根据客观情况及实施条件，保留适当比例的合流区域外，其余各区全面完成排水单元达标工作，全市建成区雨污分流率达到 90%以上。

本项目在一期的基础上，提出对广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区的排水管网进行综合治理，水环境治理工程的总体目标为：

（1）通过建设本项目，梳理工程范围周边市政排水管网存在的问题，完善片区内市政管网布局，实现市政排水管道雨污分流，解决市政排水管网的错混接，修复市政排水管网的病害。梳理区域内各排水单元的排水情况，针对居住小区，学校、科研等事业单位以及各商业、企业单元从源头实现排水单元的雨水、污水系统相互独立。从而降低雨水对污水系统的影响，提高污水处理厂进厂浓度，降低污水系统运行水位，实现污水系统增质提效。

（2）在河涌水质现状消除黑臭的基础上，减少河涌雨季溢流污染，进一步提高河涌的水质。

（3）通过开展排水单元达标创建，实现片区内的雨污分流，加强排水户的管理，规范排水行为，是河道水质长治久清的有力保障。

#### 4.2.2 片区品质提升工程建设目标

针对越秀区部分片区道路路面情况较差，道路设施不完善和城市建设风貌不协调的问题，本项目在一期的基础上，提出对沙河涌流域道路及周边环境、东濠涌流域道路及周边环境、景泰涌流域道路及周边环境、驷马涌流域道路及周边环境、西濠涌流域道路周边环境区域的车行道、人行道、慢行设施、沿线建筑、广场设施及三下下地等进行改造，同时对走马岗1号地块土地进行整理，并对大塘街道社区进行智慧改造，且对越秀流花片区、五羊新城特色街区、共和片区进行品质改造提升，最终实现通过对全区全要素的改造以及部分低效土地平整，实现老城区的基础设施更新，创造美好生活环境的目的。

#### 4.2.3 碧道建设建设目标

根据《广东万里碧道总体规划（2020-2035年）》，高标准规划建设“万里碧道”是广东省委、省政府作出的重要战略决策，也是推动广东河长制、湖长制从“有名”走向“有实”的重要抓手，依据广州万里碧道“一核一带一区”的发展格局，沙河涌广东万里碧道中属于珠江活力都会碧道。

本项目提出在沙河涌周边进行碧道建设，有助于沙河涌水环境治理、水生态保护与修复、水安全提升、特色营造、游憩系统构建”五大任务的实现。更有助于产城纽带、促进高质量发展，将治污、治水、治景、治城相结合，以慢行系统串联重点城市平台，把慢行系统建设与沿线产业升级、乡村振兴、高质量发展有机结合，倒逼产业结构升级，助力提升综合城市功能。

#### 4.2.4 环卫基础设施品质提升工程建设目标

越秀区内街道中部分公厕、垃圾收运点尚未雨污分流，有部分公厕设施落后，缺乏无障碍通道。因此本项目一期的基础上，拟对区内环卫设施补短板改造提升，通过对公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点进行综合改造，提升越秀环卫设施的处理能力，建成良好的城市环境。

#### 4.2.5 产业园区基础设施完善工程建设目标

越秀区 2021 年政府工作报告指出：坚持高位推动、高频调度，建立国家省市区街“五级”联动机制，全年新增 5 个国家级产业园区，以“小切口”带来“大改变”。

越秀区人民政府高度重视产业园平台搭建，通过产业平台使越秀区在创新驱动中实现质的突破。本项目提出对越秀区人力资源服务产业园、民间金融街创建国家级产融合作示范区内的基础设施进行改造提升，推进产业与越秀区城市深度融合发展，使得越秀区经济实现跨越式发展。

#### 4.2.6 老旧小区改造建设目标

《广州市越秀区人民政府关于印发广州市越秀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》指出全力提升人居环境，谋划新一轮微改造项目，以“三线”下地、“四网”融合为重点，推动老旧小区实现设施智能、服务便捷、管理精细。

本项目在越秀区现状基础上，结合广州市的发展规划，对北京街、六榕街、光塔街、人民街、流花街、矿泉街、登峰街、洪桥街、黄花岗街、农林街、梅花村街、东山街、大东街、白云街、大塘街、珠光

街、华乐街、建设街进行老旧小区进行综合改造，完善配套设施和公共服务设施，改善城市面貌，达到“更干净更整洁更平安更有序”城市环境建设目标。

项目按照“量力而行、有序推进”、“保基础、强重点”的思路，分一般社区微改造及重点路段、重点社区品质提升来进行，在保证基础设施、市政设施得到改善的同时，选取具有代表性的路段或社区作为示范点，进行街道公共空间及公共环境品质重点提升，最终实现完善社区功能、补齐配套短板、消除安全隐患、改善居住环境、打造示范工程的目标。

#### **4.3 项目建设内容及规模**

根据越秀区对城市基础设施等情况的梳理，为满足城市环境综合品质提升的总体目标，本项目提出以下补短板项目：

表 4.2-1 项目建设内容与规模表

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
一	<b>水环境治理</b>			
1	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区	修复片区破损排水管道，对错混接管道进行整改，同时根据实际情况新建雨水排水管等。	主要新建 DN300~DN800 排水管道 9777.6m，修复片区 7.3km <sup>2</sup> 的排水管道。
二	<b>片区品质提升</b>			
1	走马岗 1 号地块土地整理项目	走马岗 1 号地块	对该地块开展项目前期工作，包括组织开展基础数据摸查，勘测定界、现状测绘、评估、控规调整、对土地进行土地修复、土地平整、清场围蔽等工作。	平整土地面积共计 25898.80 平方米。
2	大塘街智慧社区建设	大塘街道	大塘街应急管理综合能力综合提升:以街道重点区域为中心辐射周边社区，建设智慧社区管理系统，包括智慧社区大脑、智慧社区管理服务、智慧消防等，助力提升城市安全建设。	提升范围面积约 40000 平方米。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
3	沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	<p>广州环城高速以南，广州大道以西，沿江路以北，江湾大桥以东。改造范围约 1051 公顷，涉及路段有达道路、东兴南路、明月二路、寺右新马路、寺右二马路、中山一路、东泰路、农林东路、梅花路、永福路、太和岗路、农林下路、水荫直街、梅东路、水荫路、水荫南路、东环路、共和二路、西元岗、共和路、明月一路、明月路、寺右一马路、寺右南路、春风路、先烈中路、东山大街、筑溪街、东华南路、广九四马路、竹丝岗二马路、执信南路、大沙头二马路、绿荫路、东川路、大沙头四马路、东华东路、先烈南路、犀牛路、三育路、竹丝岗三马路、农林上路、署前路、菜园东路等。</p>	<p>1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升                  2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一                  3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）</p>	<p>机动车道 73399.3 平方米，人行道 22019.7 平方米，护栏及多杆合一 6116.58 米，建筑轻微提升整治 20551.7 平方米，三线下地 2446.63 米。</p>

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
4	东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广园东路以南，下塘西路和文德南路以西，沿江中路以北，先烈南路和东川路以东。改造范围约 885.1 公顷，涉及路段有麓景西路、德政南路、豪贤路、东沙角路、较场东路、麓景东路、德政中路、北较场路、文明路、麓苑路、麓湖路、越秀北路、较场西路、东华西路、中山三路、中山四路、法政路、麓景路、和平路、友爱路、团结路、横枝岗路、光明路、爱国路、原道路、淘金路、华乐路、建设大马路、建设二马路、建设三马路、建设四马路、建设五马路、建设六马路、建设横马路、北较场横路、黄华路、恒福路、淘金东路、永泰路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车道 86100 平方米，人行道 25830 平方米，护栏及多杆合一 7175 米，建筑轻微提升整治 24108 平方米，三线下地 2870 米。
5	景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广州环城高速以南，广茂铁路以东，三元里大道以西，站西路以北。改造范围约 289 公顷，涉及路段有瑶台大街、瑶台前进北街、北站路、站西路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整） 4.碧道建设	机动车 31957.4 平方米，人行道 9587.1 平方米，护栏及多杆合一 2663.08 米，建筑轻微提升整治 8947.96 平方米，三线下地 1065.23 米。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
6	驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	流花路及西华路以东，解放北路以西，环市西路以南，西华路以北。改造范围约 386 公顷，涉及路段有人民北路、流花路、司马街、桂花路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车 47937 平方米，人行道 14381 平方米，护栏及多杆合一 3994 米，建筑轻微提升整治 13422 平方米，三线下地 1597 米。
7	西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	应元路以南，沿江西路以北，人民南路以东，文德路以西。改造范围约 478.8 公顷，涉及路段有吉祥路、连新路、人民南路等。	1.人行道、车行道、慢行设施、公共空间整体提升 2.提升交通标志标线、护栏及多杆合一 3.建筑轻微提升整治及三线下地（规整）	机动车 11134 平方米，人行道 3340 平方米，护栏及多杆合一 927 米， <b>建筑轻微提升整治</b> 3117 平方米，三线下地 371 米。
8	越秀流花片区品质提升工程	越秀国际会议中心至越秀公园正门入口	流花天桥——越秀国际会议中心、越秀公园入口步行贯通工程。	新建人行天桥一座，总长度 50 米，高度 6 至 8 米，包含柱点 2 个，楼梯两部。
9	五羊新城特色街区品质提升工程	项目位于西至杨箕涌，东至广州大道中，北至新天地街，南临珠江	1.寺右新马路公交站改造 2.五羊邨阶桥建设工程 3.中央隔离岛建设工程 4.寺右新马路东段步行提升 5.广兴华地下停车场建设等。	寺右新马路公交站改造约 350 平方米，五羊邨阶桥（空中连廊）约 300 米，新增 2 部垂直升降电梯， <b>中央隔离岛</b> 建设工程约 300 平方米，寺右新马路东段步行提升约 720 米，广兴华地下停车场 2500 平方米。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
10	共和片区改造提升工程	改造片区约 245643.8 平方米，北至中山一路，南至八一实验学校北门，西至达道路和共和村北侧，东至沙湾涌	1.建筑轻微提升改造 2.道路升级改造（铺装、市政及慢行设施） 3.特色节点提升 4.三线整治等。	建筑轻微提升改造 4580 平方米，道路升级改造（铺装、市政及慢行设施） 27490 平方米，三线整治 4292 米。
三	碧道建设			
1	沙河涌碧道	沙河涌碧道	主要涉及完善河涌水安全、水生态、水文化，丰富生态岸线；蓄能老城市廊道，焕活滨水新生活等。	提升河道 2.96km，主要是建设廊道 2.96km，布置亲水平台、特色座椅等城市家具设施。
四	环卫基础设施品质提升			
1	越秀区环卫设施改造工程（二期）	越秀区	主要包括对全区公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点的进行雨污分流改造；针对设施简陋的公厕和公厕无障碍设施进行补短板建设。	1.对区内 176 座公厕、12 座垃圾压缩站、61 个垃圾收运点的雨污分流系统进行排水单元达标排查并改造。2.升级改造辖区环卫公厕 22 座。对区内 30 座公厕无障碍通道及其配套设施进行摸查并整改。
五	产业园区基础设施完善工程			
1	越秀区人力资源服务产业园（二期）	广州越秀国际人才中心	对广州越秀国际人才中心，开展二期建设。主要建设内容为建筑安全检测及加固，进行整体室内改造提升，改造后建成越秀分园区核心大楼。为越秀吸引更多人才，助力产业发展。	升级改造越秀区就业培训大楼 2500 平方米。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
2	民间金融街创建国家产融合作示范区	民间金融街	以民间金融街为主要载体建设“国家产融合作试点城区”，推进产业与金融深度融合发展。主要建设内容：建设产融合作服务平台；对民间金融街进行整体品质提升；优化公共服务营商环境；升级园区配套服务设施等。	对 59 公顷的区域进行综合提升，包括环境提升工程、产融合作服务平台建设工程、社区智慧停车场建设工程及智慧广告牌建设等。
六	老旧小区改造			
1	中心城区品质化提升项目（北京街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 27.23 公顷（备注：不含 1.广大二巷小区（含西公廨）；2.广卫路 15-4 号；3.华宁里小区；4. 华宁里 71、60-1、60-2、60-3 号；5.吉祥路 34、48、68-70 号；6.越华路 118 号大院；7.越华路 118 号之左；8.正南路 15 号大院；9.正南路 23 号之一至之六；10.广福巷 14 号小区；11.社仁坊 22 号大院区域，合共 2.77 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 27.23 公顷。
2	中心城区品质化提升项目（六榕街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 49.82 公顷（备注：不含 1.文园巷社区及周边（原将军东社区）；2.光孝寺周边彭家巷社区；3.盘福路 24 号大院；4.象岗山社区（解放北路以东）区域，合共 10.18 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 49.82 公顷。
3	中心城区品质化提升项目（光塔街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 34.25 公顷（备注：不含云台里社区区域，合计 5.75 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 34.25 公顷。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
4	中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 34 公顷（备注：不含 1. 晏公街及周边片区；2. 迎祥新街、广济新街、迎珠街、乐安新街老旧小区；3. 白米巷，合计 6 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 34 公顷
5	中心城区品质化提升项目（流花街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 53.83 公顷（备注：不含 1. 桂花岗社区；2. 桂花岗东街 21、23、25 号区域，合计 6.17 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 53.83 公顷。
6	中心城区品质化提升项目（矿泉街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 35.27 公顷（备注：不含 1. 铁通社区（客技站小区）；2. 铁通社区（公安宿舍）；3. 广铁一住宅（广园西路 107）；4. 站西北街 20-28 号、32、34、36、38、40、42、44 号；5. 站西路 67、69、85、87、89、91、93 号；6. 广园西路铁路小区 32、34、36、38、40、42、44、46 号；7. 广园西路 58 号路灯所宿舍；8. 百兴街 39 号周边区域，合计 4.73 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 35.27 公顷。
7	中心城区品质化提升项目（登峰街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 36.2 公顷（备注：不含 1. 金麓社区；2. 麓景东路 3-53 号大院；3. 黄田小区；4. 下塘社区；5. 恒福社区；6. 淘金北社区，以上范围内已完成改造的区域，合计 3.8 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 36.20 公顷。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
8	中心城区品质化提升项目（洪桥街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 58 公顷（备注：不含 1. 环市中路 305, 307, 309, 309 号之一； 2. 环市中路 268 号之一, 二, 三, 四号； 3. 田心新村：环市中路 278-296 号双号； 4. 应元路 18 号、20 号、22 号、24 号； 5. 应元路华光街 1、3、5、7、9 号； 6. 天平横巷路段围墙 7. 九功坊 5 号北围墙； 8. 九兜一巷 1 号、3 号区域，合计 2 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、 <b>公共空间</b> 、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 58 公顷。
9	中心城区品质化提升项目（黄花岗街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 48.3 公顷（备注：不含 1. 菜寮社区[环市东路 436、438 号、环市东路 466 号小区 1-41 号、50-51 号、环市东路 430、434 号、环市东路 440 号-446 号（双号）、东风东路 729 号、农林下路 72、74、78 号]； 2. 御龙社区、水荫社区、水荫南社区（天河路 45 号之 9-25 号、淘金东路 108、112、116、138 号富力御龙庭小区、淘金东路 83 号淘金家园 B 区入口处、淘金东路 86-9 号淘金家园 B 区入口处、淘金东路 124 号淘金家园 C 区路口旁、水荫路 69 号）； 3. 区庄社区（区庄立交桥底，先烈中路段）区域，合计 1.7 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、 <b>公共空间</b> 、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 48.3 公顷。
10	中心城区品质化提升项目（农林街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 37.77 公顷（备注：不含 1. 农林下路 2 号大院及周边； 2. 马棚岗社区中山大学附属第一医院周边区域，合计 2.23 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、 <b>公共空间</b> 、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 37.77 公顷。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
11	中心城区品质化提升项目（梅花村街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 22.48 公顷(备注：不含东风东路 801 号大院以区域，合计 5.52 公顷)	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 22.48 公顷。
12	中心城区品质化提升项目（东山街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 37.36 公顷(不含 1.东湖北大院；2.教工新村；3.海印桥底区域，合计 2.64 公顷)	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 37.36 公顷。
13	中心城区品质化提升项目（大东街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 32.99 公顷（备注：不含 1.三角市社区；2.元运街 1-29 号（单号）、52-60 号（双号）、启沃坊 5-11 号（单号）、东川路 1 号之一之二区域，合计 7.01 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 32.99 公顷。
14	中心城区品质化提升项目（白云街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 33.11 公顷（备注：不含 1 筑南社区、东湖新村；2.白云街道内部分垃圾收集点、消防设备破损点区域，合计 6.89 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 33.11 公顷。
15	中心城区品质化提升项目（大塘街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 38.76 公顷（备注：不含 1.钱路头直街 2-1 大院；2.钱路头直街街道局部；3.红胜坊；4.会同里区域，合计 1.24 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 38.76 公顷。

序号	项目名称	改造范围	建设内容	建设规模
16	中心城区品质化提升项目（珠光街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 58.52 公顷（备注：不含 1.清水濠社区；2.丽水坊区域，合计 1.48 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 58.52 公顷。
17	中心城区品质化提升项目（华乐街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 51.85 公顷（备注：不含青菜岗社区区域，合计 8.15 公顷）。	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 51.85 公顷。
18	中心城区品质化提升项目（建设街老旧小区改造）	项目提升范围面积约 11.40 公顷（备注：不含 1.建设大马路社区；2.建设二马路社区；3.建设中马路社区区域，合计 8.6 公顷）	小区内道路、供排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。	项目提升范围面积约 11.40 公顷。

## 第五章 场址选择与建设条件

### 5.1 建设地点

本项目均位于广州市越秀区内，由于多年发展，城市环境及设施已经不能满足发展的需求。本项目建设在越秀区全区范围建设，位置详见图 5.1-1 所示。

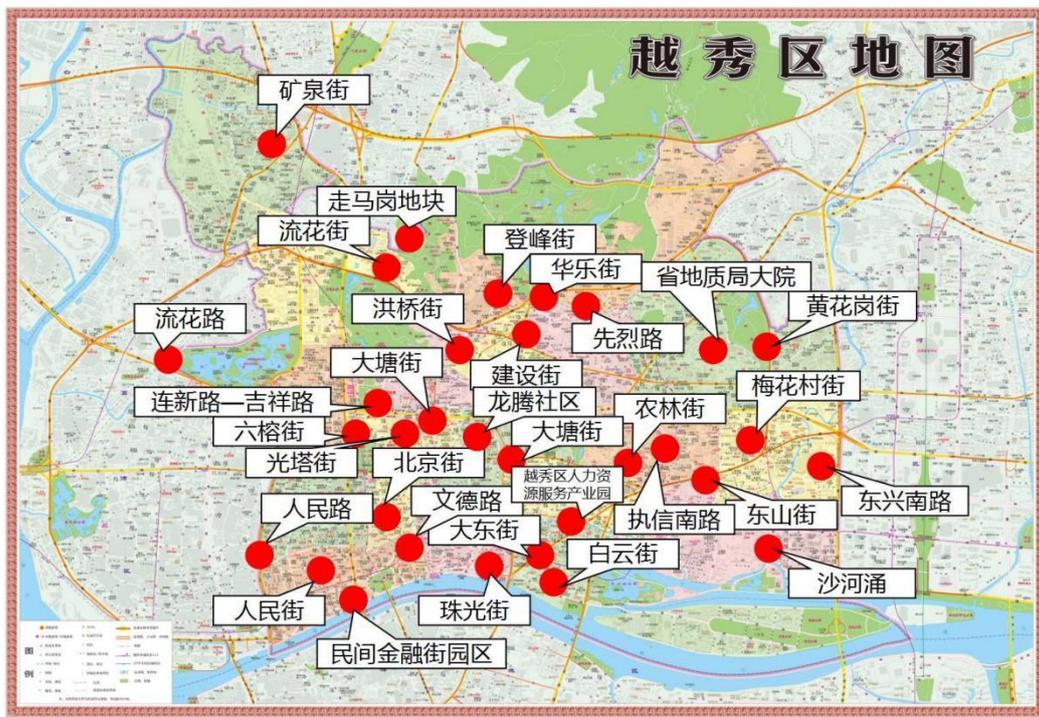


图 5.1-1 项目区域范围图

### 5.2 建设条件

#### 5.2.1 自然条件

##### (1) 地形地貌

本项目所在区为珠江前航道冲积平原，周围包括荔湾、天河、黄埔、海珠等行政区。受第三系紫红色岩系的分布影响，广州留有越秀—瘦狗岭、古山—黄埔、晓港—石榴岗等低矮台地，包括红色砂岩、

粉砂岩、泥岩、砂砾岩等。表层覆盖有深厚的第四系沉积物，沉积物又分为填土、淤泥和淤泥质土、坡积土与冲击砂层等 4 层；红色岩系作为基岩又分为风化残积土和硬塑残积土、全风化岩带、强风化岩带、中风化岩带、微风化岩带。广州市冲积平原外围北有白云山—帽峰山高丘陵；岩体由燕山二期黑云母二长花岗岩组成，成为广州的北面屏障；南部为禺北低丘陵台地，由震旦系变质花岗岩组成。

## （2）气候与气象

广州市属亚热带季风气候，热源丰富，无霜期长，雨量充沛。

本项目所在区属南亚热带海洋季风气候，具有气候温暖、雨量充沛、日照充足的特点。年平均气温 21.6℃，最高月平均气温（七月）28.4℃，极端最高温度 38.7℃，极端最低温度 0℃；年平均降水量 1694.1 毫米，每年四至九月为雨季，以五、六月份最多，其降雨量占全年的 80%；年平均相对湿度 77%。年平均日照 1916 小时，七月份日照最长，平均日照为 240~260 小时，四月份最短，平均日照为 78.9 小时。

本地区属亚热带海洋季风气候区，季风分明，秋、冬季吹北风和西北风为主，春、夏季吹南风 and 东南风为主。全年风向以北风为主导风向，其次为东南风、东风，年平均风速为 1.9m/s，静风频率为 33%。夏季常有台风，风速可达 28m/s，绝对最大风速可达 33.7m/s。

## （3）水文条件

越秀区域内河道属西北江三角洲流域。内河涌有东濠涌、新河涌、沙河涌、水均岗涌（上游为暗涵）、景泰涌 5 条明涌，总长 11.26

千米；有百子横涌、橙基涌、孖鱼岗涌、驷马涌等 6 条暗涌，总长 11.69 千米。过境最大的河流为沙河涌，从白云区至天河区最后流经越秀区汇入珠江，干流河长 14.14 千米，流域面积 35.56 平方千米。

越秀区内有流花湖、东山湖、麓湖，水面面积 0.81 平方千米，负担城区的蓄洪、排涝等功能。此外，越秀公园、广州动物园和广州起义烈士陵园均有人工湖。

越秀区地处珠江三角洲，濒临南海，海洋性气候特征显著，海洋和大陆对越秀区气候都有非常明显的影响。

#### （4）地震

根据中国地震烈度区划图及说明，本区域地震基本烈度按 7 度设防。

### 5.2.2 地块交通条件

主干道：中山路、中山大道、先烈路、环市路、沿江路、天河路、白云大道、广州大道、东风路、人民路、解放路等。

桥梁：海珠桥、广州大桥、江湾大桥、海印大桥、解放大桥、人民路高架路、东濠涌高架等。

地铁：越秀区内有广州地铁 1 号线、2 号线和 5 号线经过。区内 1 号线的地铁车站有杨箕站、东山口站、烈士陵园站、农讲所站、公园前站、西门口站，2 号线的地铁车站有广州火车站、越秀公园站、纪念堂站、公园前站、海珠广场站。5 号线的地铁站有小北站、淘金站、区庄站、动物园站、五羊邨站。

### 5.2.3 水源及电源条件

本项目选址于广州市越秀区，区域内供电、供水、通信网络供应设施齐全，且区域水源及电源供应充足，可满足项目建设的需求，因此本项目建设具有良好的水源、电源及通信网络条件。

### 5.2.4 建设条件

本项目有基本足够的施工场地，交通方便，施工材料购置方便快捷。

### 5.2.5 结论

经以上论述，项目用地范围各类市政基础设施条件较为成熟，周边交通设施也较为完备，可以满足项目建设要求。

## 第六章 工程建设方案

本项目建设水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园区基础设施完善工程、老旧小区改造共六类项目。

其中主要工程建设原则及策略如下：

1.绿色节能原则：根据适地适树、生态服务功能改善、古树名木保护等原则，统筹考虑行道绿化、园林生态营造具体方案。

2.低碳环保原则：尽量采用低碳环保的建筑材料。项目人行道路路面铺装应采用特色透水材料，建议特色透水高密度可透水硅酸盐+系列仿花岗岩透水板（砖）（备注：产品的透水率完全达到并超过国家标准。强度基本达到 C40 以上，特殊要求可以达到 C45 以上。基本满足了市政铺装以及海绵城市要求）。

3.保护历史风貌原则：涉及历史街巷改造的，应先征求文物部门的意见，且改造方案应注重历史文脉的传承和历史文化元素的保护（如海珠广场等重点区域），体现历史街巷的风貌，并遵循“最小干预”“原真性”“可逆性”原则。

4.坚持统筹谋划、系统推进。坚持国家统筹、上下联动，充分发挥各级党委和政府城乡历史文化保护传承中的组织领导和综合协调作用，统筹规划、建设、管理，加强监督检查和问责问效，促进历史文化保护传承与城乡建设融合发展，增强工作的整体性、系统性。

5.坚持价值导向、应保尽保。以历史文化价值为导向，按照真实性、完整性的保护要求，适应活态遗产特点，全面保护好古代与近现代

代、城市与乡村、物质与非物质等历史文化遗产，在城乡建设中树立和突出各民族共享的中华文化符号和中华民族形象，弘扬和发展中华优秀传统文化、革命文化、社会主义先进文化。

6.坚持合理利用、传承发展。坚持以人民为中心，坚持创造性转化、创新性发展，将保护传承工作融入经济社会发展、生态文明建设和现代生活，将历史文化与城乡发展相融合，发挥历史文化遗产的社会教育作用和使用价值，注重民生改善，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

7.坚持多方参与、形成合力。鼓励和引导社会力量广泛参与保护传承工作，充分发挥市场作用，激发人民群众参与的主动性、积极性，形成有利于城乡历史文化保护传承的体制机制和社会环境。

## 6.1 水环境治理

### 6.1.1 广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改

#### 1.现状与必要性

（1）现状：区域内存在错混接、病害问题，且仍有大面积的合流区域，沿沙河涌大截污的截污模式，虽晴天无污水入沙河涌，但清（雨）污未分，且涉及的截留区域范围大，导致雨季时，合流管渠内的沉积污染物和污水会溢流排入河涌，同时会导致截流进入污水管道的雨水量较大，污水浓度低，管道水位高。

（2）理由通过建设本项目，梳理工程范围周边市政排水管网存在的问题，完善片区内市政管网布局，实现市政排水管道雨污分流，解

决市政排水管网的错混接，修复市政排水管网的病害。

## 2.工程范围

对广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改，工程建设范围如下图所示：

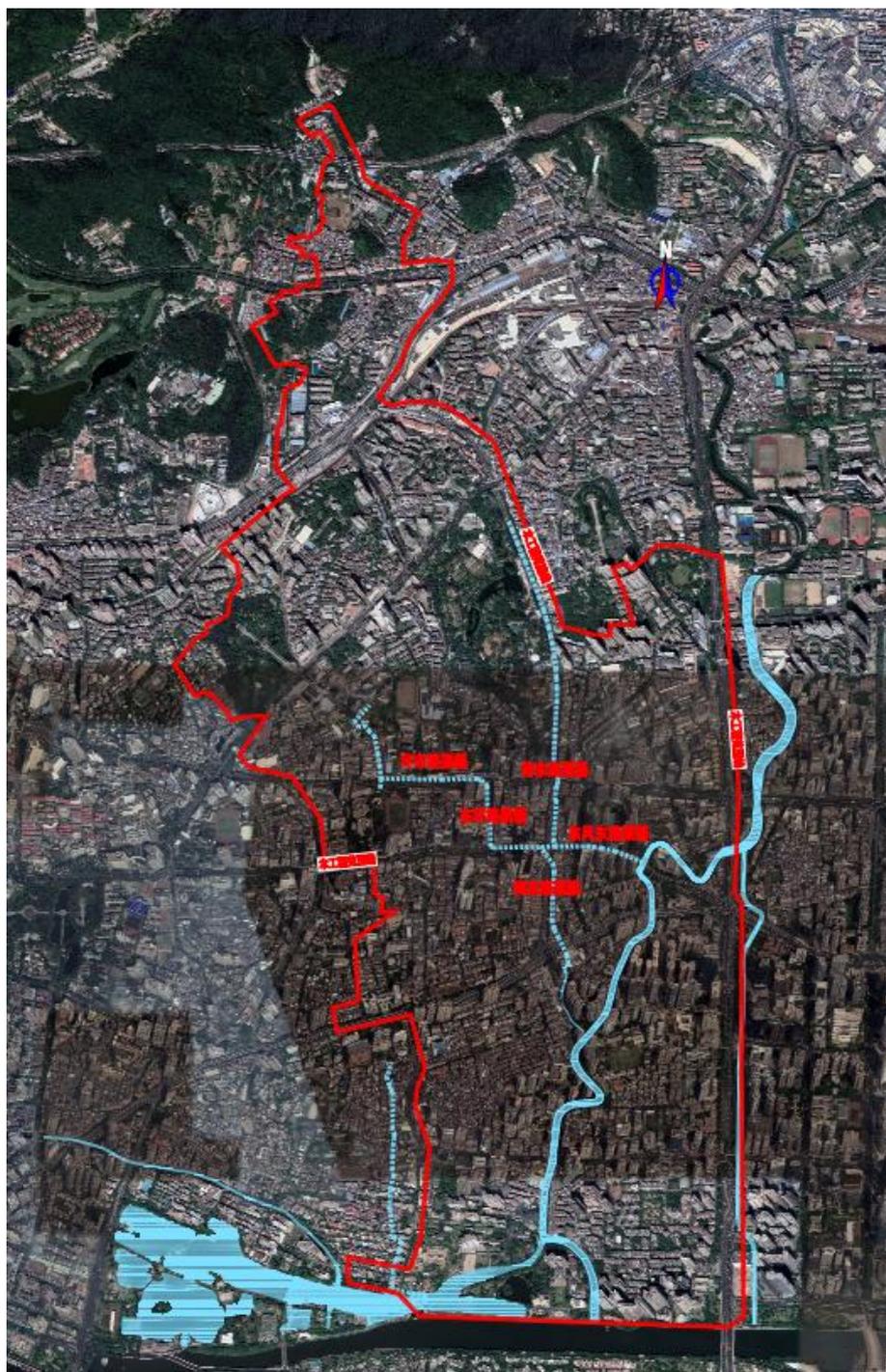


图 6.1.2-1 项目工程建设范围图

## 2. 工程内容

主要对广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道的检测出有问题的管道点进行修复，项目主要新建 DN300~DN800 排水管 9777.6m，最终实现片区 7.3km<sup>2</sup> 的排水管道的修复贯通。

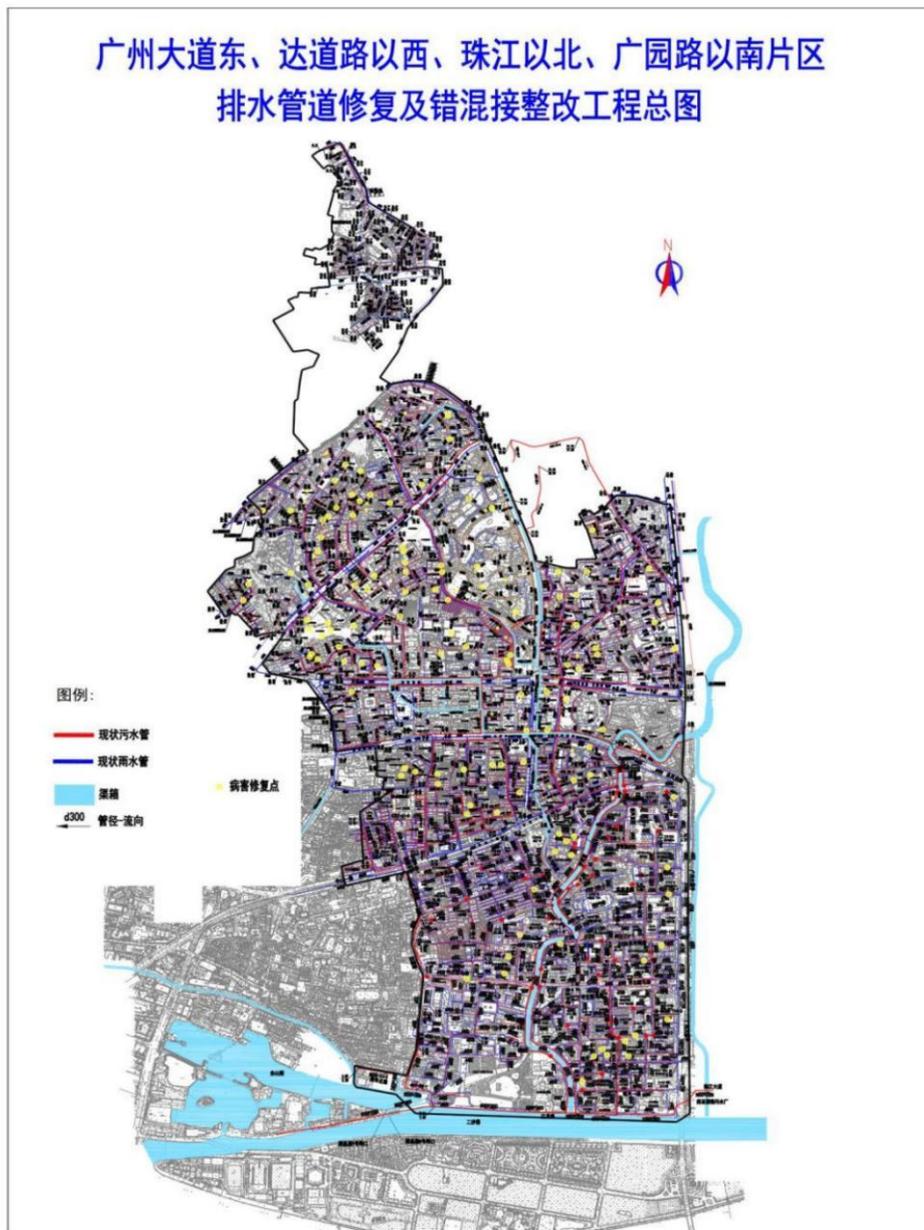


图 6.1.2-2 片区品质提升范围示图

## 3. 工程量清单

项目工程量如下表所示：

表 6.1-3 排水管道修复和错混接整改工程量表

序号	分项工程或费用名称	单位	数量
<b>1</b>	<b>公共管网工程</b>	<b>m</b>	<b>9778</b>
<b>1.1</b>	<b>管道部分</b>	<b>m</b>	<b>9778</b>
1.1.1	II 钢筋混凝土管 d800	m	1843
1.1.2	II 钢筋混凝土管 d600	m	864
1.1.3	II 钢筋混凝土管 d500	m	7071
1.1.7	预制污水检查井（砼）Φ1600H=5m	座	65
1.1.8	预制污水检查井（砼）Φ1200H=3.5m	座	23
1.1.9	预制污水检查井（砼）Φ1000H=2.5m	座	201
1.1.11	开挖土方，外运 20km	m <sup>3</sup>	44229
1.1.12	回填石屑	m <sup>3</sup>	28130
1.1.13	钢板桩支护	t	11440
1.1.14	管基处理—抛填块石	m <sup>3</sup>	1741
<b>1.2</b>	<b>其他部分</b>		
1.2.1	预制双算雨水口	座	20
1.2.2	破除路面并修复（主干道，沥青玛蹄脂路面，厚度 74cm）	m <sup>2</sup>	17600
1.2.3	路面切缝（沥青路面）	m	14666
1.2.4	交通疏导工程	项	1
1.2.5	带限流管的截污井整改	座	1
1.2.6	道路围蔽	m	14666
<b>1.3</b>	<b>三通一平及临时设施清理等</b>		
1.3.1	临时用水设施	项	1
1.3.2	临时用电设施	项	1
1.3.3	场地平整	项	1
1.3.4	建设单位现场临时建（构）筑物	项	1

## 6.2 片区品质提升工程

### 6.2.1 土地整理——走马岗 1 号地块土地

为加快越秀区城市更新步伐，梳理片区内低效土地，为后续公共设施建设做好前期工作。因此本项目拟对项目地块位于广州市越秀区走马岗 1 号，走马岗路西北侧，用地面积 25898.80 平方米。

对该地块开展项目前期工作，包括组织开展基础数据摸查，勘测

定界、现状测绘、评估、控规调整、对土地进行土地修复、土地平整、清场围蔽等工作。

### 1.地块状况

根据《国有土地使用证》（穗府国用〔2009〕第 01300005 号），本项目地块权属人为广州市一汽巴士有限公司，证载面积为 25898.80 平方米，使用权类型为“出让”。

### 2.现状建筑物

项目地块内现状共 10 栋建筑，地块西南角一栋 3 层建筑现租赁为尚峰国际皮革交易中心，地块南部、东部临街商铺现租赁为滨城商贸有限公司，其余建筑作为修配二厂、检测中心等使用。现状房屋建筑面积为 25191 平方米，其中已登记产权建筑面积为 23088 平方米，未申请产权登记面积 2103 平方米。地块西侧、南侧为皮具批发中心，东侧多为住宅小区，北侧为二运集团货运场、鸿锋大厦，广州火车站位于地块南侧。

本次为土地治理项目，目标恢复地块原有功能，提高土地利用效率，将治理后的地块纳入越秀区的城市发展规划中。而对现状建筑的处理是保留还是拆除，有待将地块土地治理后，由相关产权人下一步决策确认。

## 6.2.2 大塘街智慧社区建设

### 1.建设内容

（1）建设街道一级综合指挥枢纽，对大塘街网格化（应急）管理指挥中心进行融合改造。适应数字政府的新要求，打造“令行禁止，

有呼必应”党建引领的“综治中心+网格化+三防应急+数字化”多功能综合指挥中心，以数字赋能提升基层治理水平，以数据资源实时调动公共资源，实现街区治理、城市管理、应急事项的快速调度和处置，提高解决民生难点、痛点问题的速度和精准度。

（2）以中山大学光华口腔医学院附属口腔医院和越秀区医保局等重点机关、企事业单位为中心，辐射周边社区，基于大数据、物联网等技术，依托视频监控、出入口车辆卡口、智能烟感、智慧用电检测设备、智能充电桩、智慧门禁等前端，部署智慧社区数字化平台，实现对社区车辆、人员、事件的全面、精准管理，同时为公安、物业、街道、社区等部门提供相应的业务支撑。

（3）结合安全城市建设，在老旧居民楼、长者家庭或出租屋等城市消防安全薄弱部位部署智慧消防系统，在辖区社区试点部署智能消防摄像头，物联网智能感应设备、小型智慧微型消防柜，提高对消防事件及应急事件的预警和处置能力，助力城市安全建设。

## 2.大塘街综合指挥调度中心信息化工程建设方案

建设大塘街综合指挥调度中心信息化系统一套，具体如下：

### （1）大屏显示系统

此次室内高清显示屏幕的系统经过专业设计，大屏系统接入 4K 高清终端，在应用上完全满足应急指挥、调度、视频会议、训练、监控、演示汇报等各类输入信号上屏显示的需求，提供的分辨率和显示比例完全满足计算机矢量图形显示和高清、标清等标准分辨率点对点的显示需求。

## 1) 系统概述

本期指挥中心建设高清晰的显示系统。项目建成后，通过此显示系统，可供日常监控、指挥调度、辅助决策使用，可随时对各种现场信号和各类计算机图文信号进行多画面显示和分析，满足召开高清视频会议、高清指挥调度、高清监控显示等多业务的高清显示的需求，实现“集中管理、集中监控、集中维护”的功能定位，满足各类实时信号通过显示系统进行灵活、全方位的展示，以便全面、及时、准确的开展指挥处置工作。

## 2) 系统设计

根据指挥中心场地的空间大小，结合目前主流技术，考虑 24 小时监控及值班值守采用液晶显示屏，2 行 3 列共 6 块 55 寸，拼缝为当前主流的 0.88mm，单屏分辨率不小于 2k，整屏分辨率可达：5760\*2160。采用前维护的方式。

大屏幕显示系统可以完成各种显示模式，用以接入显示用户的各种输入信号。具体模式可根据用户需要进行制定。

### ①全屏显示

全墙在多屏处理系统的驱动下实现显示宣传短片、标语、欢迎词。

### ②全墙显示模式

拼接显示系统可以在显示墙屏幕的最上方位置创建飞行或恒定的字幕。

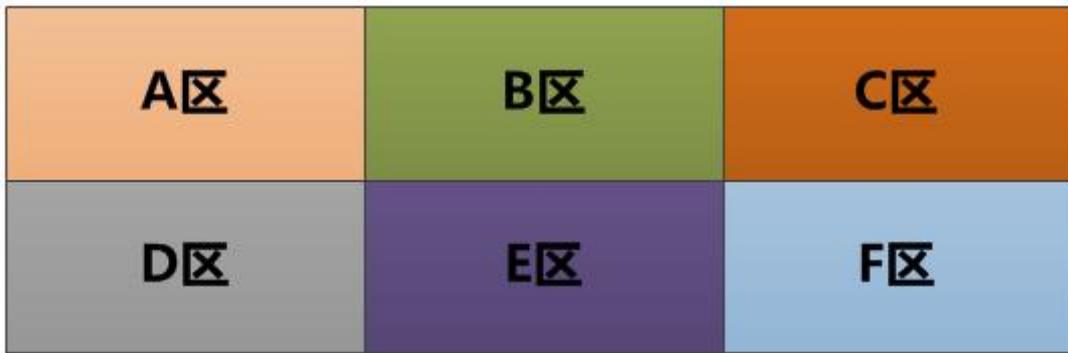


6.2.2-1 全墙显示模式

### 3) 功能分区显示模式

拼接显示系统可以根据系统分工，划分相应的显示区域，各分区独立控制。各系统图像只在本系统的显示分区内进行任意缩放和漫游显示，从而保证各系统之间工作的独立性。

功能分区根据需要做装饰边布置。任意分区操作，极大便捷界面编排操作。



6.2.2-2 功能分区显示模式

### 4) 视频信号显示

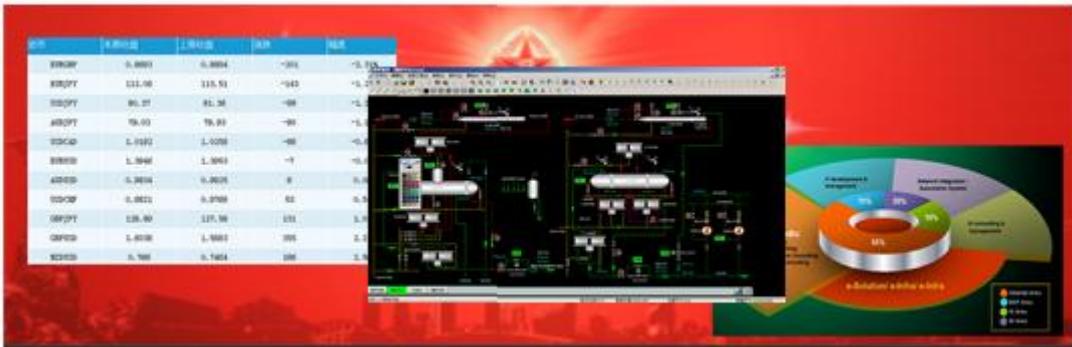
拼接显示系统支持全制式视频输入信号，视频监控信息、摄像机、录像机等各类视频信号源，信号经处理后以窗口的形式在显示墙上任意位置任意移动、无级缩放等。



6.2.2-3 视频信号显示模式

### 5) 计算机信号显示

拼接显示系统支持独立的计算机信号以窗口的形式在拼接显示墙上快速显示；并且显示窗口可以任意缩放、移动或全屏显示等。



6.2.2-4 计算机信号显示上墙模式

### 6) 各类信号混合显示

视频信号、计算机信号、网络计算机信号均可同时在拼接墙上以各自方式显示，互不干扰。或者把拼接墙根据应用系统的需要，进行分区域显示，并分区域控制。

用户可以根据需要，把各种信号的显示和位置存储为模式，在用户需要的时候直接切换，即可即时按照模式定义显示窗口，或者进而定义预案，按照需要自动调用或者切换各种显示模式，实现对拼接墙系统的自动化管理。



6.2.2-5 各类信号混合显示

## （2）音频扩声系统

### 1) 系统概述

参考国家厅堂扩声设计标准一级进行设计，语言扩声系统一级标准要 $\geq 98\text{dB}$ ，声场不均匀度要做到  $1\text{kHz}$  和  $4\text{kHz}$  时测量 $\leq 8\text{dB}$ ；传声增益在  $125\sim 4\text{kHz}$  的平均值要 $\geq -8\text{dB}$ 。

### 2) 系统设计

本期项目在指挥中心分别建设一套会议发言及扩声系统，系统主要由扬声器、功率放大器、音频处理设备、调音台等设备组成。

### 3) 会议扩声系统

#### ①拾音系统

建设拾音系统，配套天线放大器保证主机的信号传输稳定、满足移动发言、会议发言的需求。

#### ②音频处理系统

通过数字调音台及音频处理器接入会商室内的数字会议发言单元、多媒体电脑、视频会议系统及其他声源进行处理。配置一套专用反馈抑制器，防止啸叫。

#### ③扩声系统

采用 2 只 250w 线性音柱扬声器布置在会场两侧保障会场的扩声需求，配套功率放大器，按照不低于音箱额定功率的 1.5 倍配置。

### （3）视频矩阵系统

#### 1) 系统概述

为了满足召开日常工作会议、高清视频会议、高清指挥调度、高清监控显示的需求，需要具备多种不同的音视频信号源和显示终端，视频信号数量多、接口类型复杂。本次构建多种接口的混合视频矩阵及切换系统具备拼接功能，支持视频转换功能、无缝切换功能，支持图像去黑边，裁剪，局部放大，偏移校正等功能，并具有双电源热备用等功能，确保系统稳定运行。

#### 2) 系统设计

指挥中心的视频信号源有业务工作站、视频会议终端、摄像机等，视频监控、业务系统等。根据指挥中心输入信号源和输出显示设备，图像切换系统设计全硬件 FPGA 架构，12 进（DVI/HDMI）12 出（DVI/HDMI）的拼接处理器。

满足图像源汇聚后的调度，图像切换系统将实现多种高标清图像信号的灵活调度、切换、显示和输出。

### （4）集中控制系统

#### 1) 系统概述

集中控制系统简称中控系统，集中了照明、机械、投影及视音频控制手段于一体，为使用者提供简单、直接的控制界面，令使用者能方便地掌握整个空间环境各设备的状态及功能。中控系统采用无线触

触屏进行操作，中控主机和无线触屏根据会议室时间使用情况，编辑运行控制程序，下载到中控主机和无线触摸屏进行控制运行，在无线触摸屏的控制下，实现对会议室的环境控制（空调温度控制、窗帘控制）、摄像机和音量大小调节等功能，解决烦琐操作。

## 2) 系统设计

指挥中心的信息化系统有大屏显示系统、音频扩声系统、远程视频会议系统等多套信息系统，涉及的设备有液晶拼接大屏、音视频矩阵、会议摄像机、空调等。环境控制涉及窗帘、照明开关等。在指挥中心的日常应用中，这些系统和设备之间需要密切配合，设计一套中控主机，通过 RS232 接口、红外接口、强弱电控制接口、总线接口等不同类型的接口，对指挥中心的各类音视频及其他光电设备，如液晶拼接屏、视频矩阵、会议摄像机、调音台、窗帘、照明开关、空调等进行控制管理。

利用无线触摸屏，通过编程来变换不同的显示画面，对画面中的按钮进行触摸控制，实现对设备控制的目的。控制界面要根据实际控制的设备进行编程。

## （5）视频会议系统

### 1) 系统概述

随着远程视频会议系统的普及，视频会议系统已经成为现代办公系统不可缺少的重要系统之一。视频会议系统具有超高清及大容量接入优势，实现不同地理位置可以召开大范围内的工作讨论会议；可以实现工作的部署、监管、政策的传达，工作汇报、总结，临时交流性

会议等。该系统担负着上传下达的重要任务，是指挥中心音视频系统不可缺少的一部分。

## 2) 系统设计

本期项目计划建设 1 台会议高清摄像头，视频会议终端利旧。可实现场地位置特写。本项目的远程视频会议终端应符合当前远程视频会议架构，能与区府实现远程会议功能。

系统功能如下：

### ①点对点、多点远程会议

会议人员使用可直接呼叫对方的号码（或从电话本选择呼叫），无需其他人协助，可以在任意几个终端会场，自主召集会议，不需要系统管理员协助。系统侧可实现无人值守，实现一键呼集已选择会场入会。

### ②多画面会议

系统提供了多种分屏多画面显示功能，其中的每个子画面可以随意选择，也可以随意设置某个分会场在多画面中的位置，某个子画面可以轮巡，也可以通过语音激励切换。在会议过程中，多画面的格式可以通过主席随意切换，同时会议过程中也可以实现单多画面之间的随意切换

### ③双流会议

双视频流传输是指同时传输两路动态视频到各分会场：双流是指分会场能够将本会场的两路视频同时传输到会议终端上，会议终端能够将两路视频同时传输到各分会场。通过会议终端可以将任意会议终

端第二路视频传输到其他会场。

在双视频流传输中，第二路流可以是 PC 画面、DVD 动态画面、幻灯片、辅助摄像头或电子白板等，在传输 PC 画面时，能够支持最高 SXGA（1280×1024）1080P 分辨率。

#### ④多种会议模式

具有多种会议控制方式：主席控制、语音激励、自动轮巡等控制方式。

#### ⑤图像轮巡功能

支持主会场轮巡、广播轮巡功能、定制轮巡功能：

主场轮巡：主会场可以轮巡观看分会场的图像，这样会议主席可以随时了解各个分会场的情况，以便控制会议进度和维持会场气氛。

广播轮巡：所有会场一起轮巡观看各个会场的图像，充分调动各个会场的积极性，更好的调节会议气氛。

定制轮巡：对参加会议的会场进行筛选，将不参加轮巡的会场排除在外。

#### ⑥会议控制功能

通过 WEB 控制界面提供完善的会议控制功能，包括指定/取消主席、申请发言、字幕设置、广播会场、多画面设置、多画面轮巡、声控切换、双流发送/停止、会场静音、会场闭音、添加会场、删除会场、呼叫会场、挂断会场、会议召集、结束会议、掉线重邀、会议结束提前通知、群邀上线、主会场轮巡、广播轮巡、终端控制等等。

同时在指挥中心设置一套视频监控系统，满足室内安保监控工作，

包括配置 4 台 200 万红外半球高清网络摄像机及 1 台 8 路硬盘录像机，满足 1 个月的存储时间。

在两间办公室分别设置一套指纹门禁，采用进门指纹、出门按钮的方式。

## （6）空调系统

### 1) 系统概述

多联机系统是当前空调系统建设的主要形式，具有舒适度高、节能、运行稳定性高等优势，并且能够同时满足该系统中各个空调的不同应用需求。

### 2) 系统设计

为确保指挥中心人员全天候 24 小时工作环境，应急指挥中心、办公区、接待区等用房室内环境和空气品质（温、湿度、洁净度、风速及噪声等）等要求较高，新建 1 套多联机系统，包括 1 台制冷量为 8kw 主机及 4 台室内机，满足室内温度调节功能，使工作人员有良好的工作环境。

### 3) 系统概述

专业的控制台设计不仅能够提升指挥中心的整体视觉效果，还能为指挥中心工作人员提供一个良好的工作环境。它可以在保护设备的同时，把错综复杂的线缆全部隐藏，铺设更加美观。同时符合人体工程学的设计，从包括台面高度、显示距离及倾斜角、设备操作及调试、对人员的保护等方面进行了多角度、多层次的考虑，使操作人员得到 7×24 小时的健康保护，对日常操作起着至关重要的作用。

配套会议控制席包括有会议控制桌及配套操作席、操作边桌及配套操作席、单座领导指挥席等，用于会商、领导指挥功能的配套控制席位。

### 3.社区智慧交通系统

本部项目拟在大塘街社区，建立视频监控、出入口车辆卡口、智能烟感、智慧用电检测设备、智能充电桩、智慧门禁等前端，建立社区数字化交通平台。

#### （1）AI+大数据

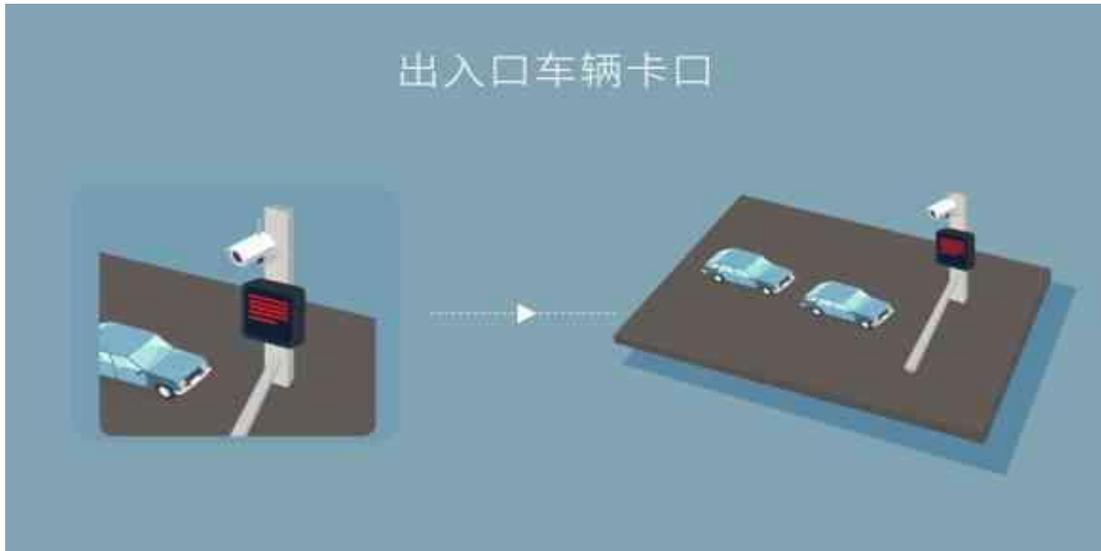
构建智慧社区布控得三道防线通过社区出入口、公共区域监控、单元门人脸自助核验门禁等智能前端形成立体化治安防控体系，构建AI+大数据的三道防线，做到人过留像、车过留牌，不仅对社区安全进行了全方位监控保障，而且采集的数据能够为公安部门开展缉查布控等相关业务提供前提条件。



6.2.2-6 系统方案

## （2）出入口

车辆卡口与人脸自助核验闸机组成智慧社区的第一道防线，进行重点目标布控告警、尾随告警及陌生人提醒。



6.2.2-6 智慧出入口

## （3）单元门

人脸自助核验门禁、单元门半球摄像机与烟感探测器为每一栋社区楼宇站岗，杜绝消防隐患。



6.2.2-7 单元门系统

#### （4）公共区域

固定监控摄像机 24 小时值守，社区公共区域全覆盖，实时对危险区域进行告警，掌握人员车辆的活动情况。



6.2.2-8 公共区域监控系统

#### （5）平台 App 联动

打造智慧社区管理的三类应用平台采用云部署模式，整合视频监控平台与视图库平台，形成基于电子地图的社区人口、车辆、房屋、动态人像、事件的可视化数据库，对治安防范、人口管理、车辆管理等方面具有重要推进作用。

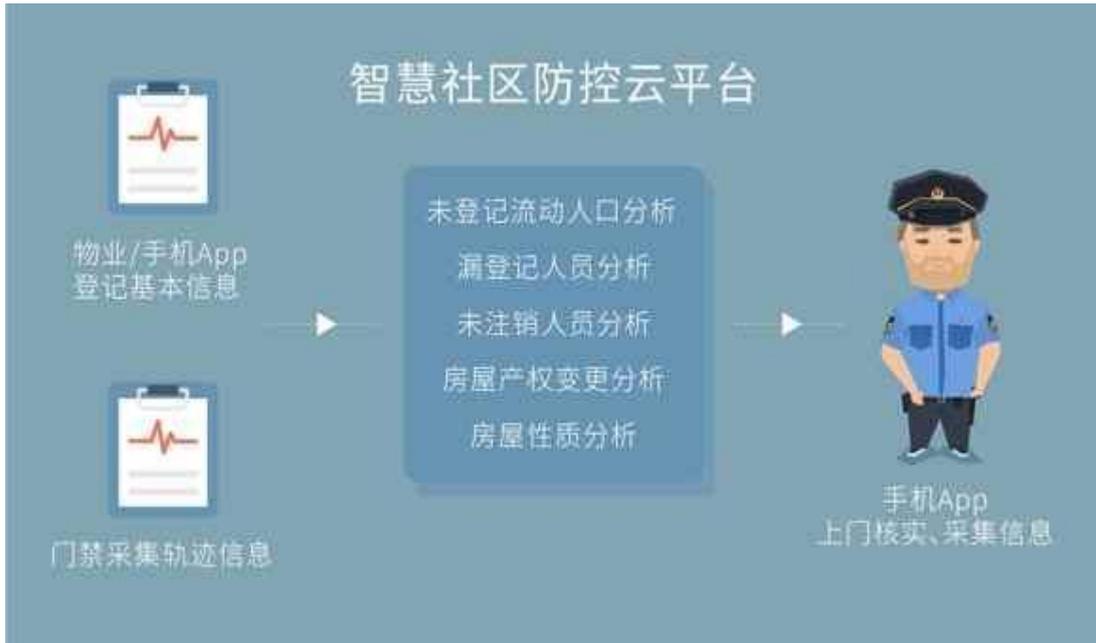


6.2.2-9 单元门系统

#### （6）人口管理系统

基于一标三实的要求，以门禁为采集前端，以大数据云平台做分析，以手机 App 为工具，采用物业登记、手机自助登记与“刷脸开门”的方式，督促居民主动登记个人信息，实现人物轨迹跟踪，人员性质分析，并根据分析结果向辖区网格员的手持 App 进行任务推送，完成居民信息核查，形成网格员人口登记工作闭环。

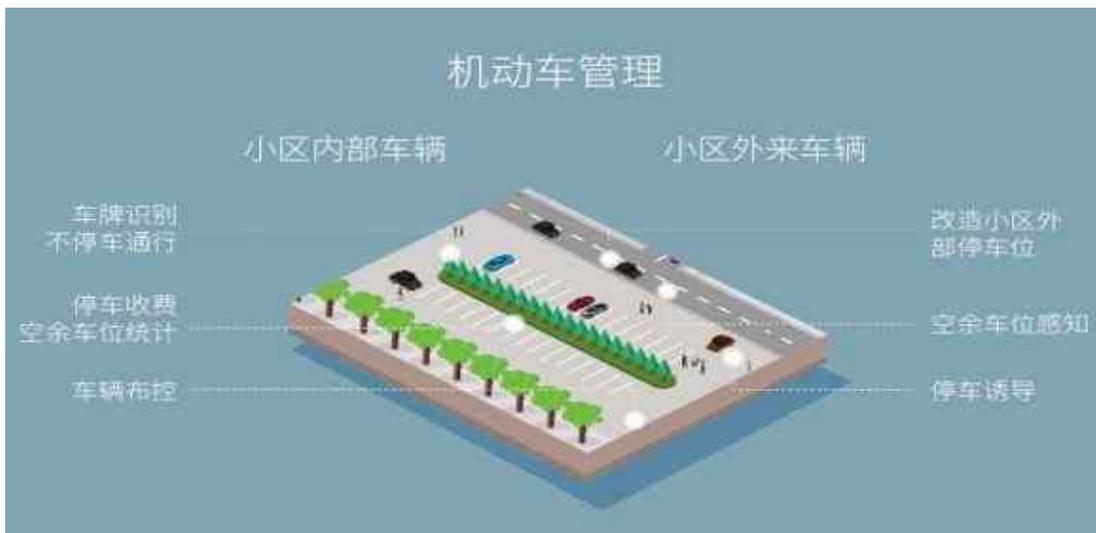
同时，人员登记信息与出入情况将关联房屋，并以此为依据，分析判定房屋性质（自主/整租/合租/群租），辅助网格员进行房屋信息采集与核查，整治群租乱象，优化人员管理模式，提升人口数据、房屋数据的“准确性”。



6.2.2-10 人口管理系统

(7) 机动车管理系统

通过出入口车辆卡口，实现不停车通行、空余车位统计、车辆布控等功能。针对外来车辆，可采用空余车位感知设备，对车辆进行停车诱导，缓解老旧小区“停车难”问题。

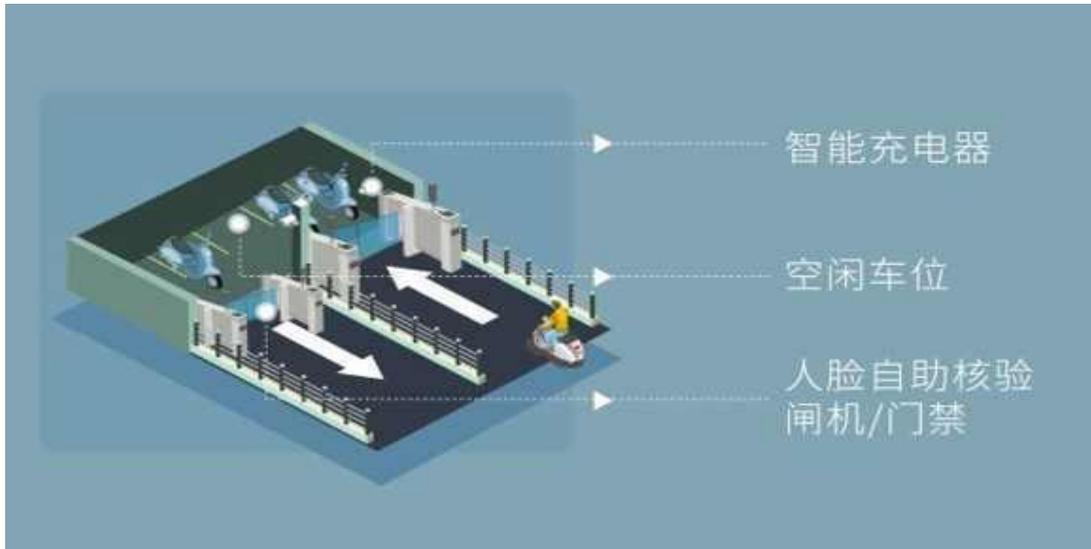


6.2.2-11 机动车管理系统

(8) 非机动车管理

通过智能电动车棚建设，可实现“刷脸开门”、充电保护、消防联

动等功能。同时，针对非机动车失窃问题，一方面，闸机“刷脸开门”的模式可实现无人值守，降低电动车偷盗事件；另一方面，GPS/北斗+LBS 的定位模式可以对车辆进行轨迹跟踪，上锁双保险。



6.2.2-12 非机动车管理系统

#### 4.社区智慧消防系统

结合安全城市建设，在老旧居民楼、长者家庭或出租屋等城市消防安全薄弱部位部署智慧消防系统，在辖区社区试点部署智能消防摄像头，物联网智能感应设备、小型智慧微型消防柜，提高对消防事件及应急事件的预警和处置能力，助力城市安全建设。

智能消防系统主要功能如下：

（1）智能监测：系统具有先期预报警功能，对监控范围内的电气设备的运行情况、电能质量、电能可靠性、剩余电流及线缆温度状况等进行监测。

（2）线路温度监测：对电气线路的温度值进行监控，根据线路的用电情况及用电安全，设定安全阈值，当线路温度超过安全值时，系

统会自动发出声光报警，并通过云端发送报警信息至手机 APP、PC 端及微信。

（3）剩余电流监测：对电气线路上的剩余电流进行监测，当线路上的剩余电流超过设定的阈值时，系统会自动发出报警信息（声光和远程报警）

（4）负载电流监测：对电气线路上的电流进行监测，根据电路的用电情况及用电安全，设定额定电流的安全阈值，当线路的电流超过设定的阈值时，系统会自动发出报警信息（声光和远程报警）。

（5）限流式保护：当电气线路短路或超出额定电流时，系统能在 100 微秒内切断电源避免产生危险，保护周围易燃物不会发生火灾。

（6）电压监测：对电气线路的电压进行监测，当电压实时超过安全阈值时发出过压警报，当电压实时值小于安全阈值时会发出欠压报警，探测器在 10 秒内点亮报警灯，并通过云端发送报警信息至手机 APP、PC 及微信

（7）环境监测：通过传感器对周遭环境（天然气、煤气浓度等）进行实时监控，超过安全阈值时发出警报，必要时进行自动报警。

（8）自检功能：系统自带故障检测功能，当系统检测到自身设备存在故障时，会督促专业运维人员进行修复。

（9）用能评比：每月对每幢居民楼用电情况进行横向比较，生成用能分析报告并评选出节能之星。



6.2.2-12 社区智慧消防系统

## 5.项目工程量清单

项目主要工程量如下表：

表 6.2-9 智慧社区工程量表

序号	项目	单位	数量	备注
一	综合指挥调度中心信息化工程			
1	大屏显示系统			
1.1	液晶拼接屏	块	6	
1.2	屏幕墙支架	套	6	
1.3	环节线缆及相关附件	套	6	
1.4	大屏控制软件	套	1	
1.5	65寸液晶显示器	1	套	
2	音频扩声系统			
2.1	左右声道音柱扬声器	只	2	
2.2	吸顶功率放大器	台	2	
2.3	数字音频处理器	台	1	

序号	项目	单位	数量	备注
2.4	电源时序器	台	1	
2.5	拾音设备	套	2	
2.6	数字调音台	台	1	
2.7	扬声器壁挂支架	个	2	
2.8	弱电机柜	个	2	
2.9	线材	批	1	
3	视频矩阵系统			
3.1	拼接器控制器	套	1	
3.2	控制工作站	台	1	
4	中控设备			
4.1	中控主机	台	1	
4.2	控制器	台	1	
4.3	红外发生棒	根	2	
4.4	24口千兆交换机	套	1	
4.5	无线路由器	台	2	
4.6	电脑主机	台	2	
4.7	手机投屏设备	套	1	
4.8	背景墙卷轴升降系统	套	1	
5	视频会议系统			
5.1	视频会议摄像机	套	1	
5.2	落地支架	套	1	
5.3	硬盘录像机	套	1	
5.4	监控摄像机	个	4	
5.5	门禁一体机	套	2	
6	空调工程			
6.1	多联机空调室外机	台	1	
6.2	多联机空调室内机	台	4	
6.3	辅件附材	项	1	
7	消防及配套改造			
7.1	消防改造	项	1	
7.2	防火门	项	1	
7.3	厨房油污处理	套	1	
7.4	声光学处理	平方米	98	
二	<b>社区智慧交通系统</b>			
1	视频监控	项	1	400万高清网络球机
2	出入口车辆卡口	项	1	
3	智慧用电检测设备	项	1	
4	智能充电桩	项	1	
5	智慧门禁	项	1	
6	智慧交通软件平台	项	1	
三	<b>社区智慧消防系统</b>			

序号	项目	单位	数量	备注
1	智能消防摄像头	项	1	400 万高清网络球机
2	物联网智能感应设备	项	1	
3	小型智慧微型消防柜	项	1	
4	智慧消防平台	项	1	

### 6.2.3 五个流域（沙河涌、东濠涌、景泰涌、驷马涌及西濠涌）道路大中修及周边环境整治工程（一期）

由于目前上述区域设施残旧、路面破损、架空管线杂乱，需要对该区域基础设施进行综合整治，补短板，本次改造内容为固定资产一次投入，非于市政道路日常维护保养。同时，根据业主提供的相关资料，该道路区域近年尚未进行过立项改造。

项目	所涉及道路	存在问题
沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广州环城高速以南，广州大道以西，沿江路以北，江湾大桥以东。改造范围约 1051 公顷，涉及路段有达道路、东兴南路、明月二路、寺右新马路、寺右二马路、中山一路、东泰路、农林东路、梅花路、永福路、太和岗路、农林下路、水荫直街、梅东路、水荫路、水荫南路、东环路、共和二路、西元岗、共和路、明月一路、明月路、寺右一马路、寺右南路、春风路、先烈中路、东山大街、筑溪街、东华南路、广九四马路、竹丝岗二马路、执信南路、大沙头二马路、绿荫路、东川路、大沙头四马路、东华东路、先烈南路、犀牛路、三育路、竹丝岗三马路、农林上路、署前路、菜园东路等。	1. 主路路况较差，较多范围存在肯洼不平，慢行设施不完整，人行道地砖破损严重。2. 道路交通标志标线模糊不清，道路缺少护栏。3. 道路沿线建筑破损，部分区域有高空坠物安全隐患，店面招牌混乱，架空电线影响城市风貌
东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广园东路以南，下塘西路和文德南路以西，沿江中路以北，先烈南路和东川路以东。改造范围约 885.1 公顷，涉及路段有麓景西路、德政南路、豪贤路、东沙角路、较场东路、麓景东路、德政中路、北较场路、文明路、麓苑路、麓湖路、越秀北路、较场西路、东华西路、中山三路、中山四路、法政路、	

	麓景路、和平路、友爱路、团结路、横枝岗路、光明路、爱国路、原道路、淘金路、华乐路、建设大马路、建设二马路、建设三马路、建设四马路、建设五马路、建设六马路、建设横马路、北较场横路、黄华路、恒福路、淘金东路、永泰路等。
景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	广州环城高速以南，广茂铁路以东，三元里大道以西，站西路以北。改造范围约 289 公顷，涉及路段有瑶台大街、瑶台前进北街、北站路、站西路等。
驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	流花路及西华路以东，解放北路以西，环市西路以南，西华路以北。改造范围约 386 公顷，涉及路段有人民北路、流花路、司马街、桂花路等。
西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	应元路以南，沿江西路以北，人民南路以东，文德路以西。改造范围约 478.8 公顷，涉及路段有吉祥路、连新路、人民南路等。

### 6.2.3.1 设计依据

1. 《城市道路工程设计规范》CJJ 37-2012（2016 修订版）；
2. 《城镇道路路面设计规范》CJJ 169-2012；
3. 《城市道路路线设计规范》CJJ 193-2012；
4. 《公路路基施工技术规范》（JTG/T 3610-2019）；
5. 《公路沥青路面施工技术规范》（JTG F40—2004）；
6. 《城市道路交通标志和标线设置规范》GB51038-2015；
7. 《中华人民共和国道路交通安全法》；
8. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
9. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
10. 《城镇给排水技术规范》（GB50788-2012）；
11. 《城市工程管线综合规划规范》GB50289-2016；

12. 《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2013 年版);
  13. 《无障碍设计规范》GB 50763-2012;
  14. 《城市道路品质化提升建设指引》（广州市住建委 2017 年 2 月）;
  15. 《广州市城市道路全要素设计手册》;
  16. 《城市工程管线综合规划规范》GB50289-2016。
- 项目总平面布置如下图所示:



6.2.3-本项目实施范围图

### 6.2.3.2 道路工程

#### 1.路面结构设计

##### (1) 人行道

现状人行道为透水砖铺装，且多处破损，现状无盲道系统，。

面层采用 80cm 厚定制特殊透水材料，基层采用 150 厚碎石层+150 厚石屑掺 6%水泥夯实垫层,埋设渗水管。



图 6.2.3-1 人行道面砖图例

##### (2) 车行道

由于现状沥青路面有裂缝、车辙、坑槽等病害情况，拟刨除后摊铺 4cm 细粒式改性沥青。

#### 2、无障碍设计

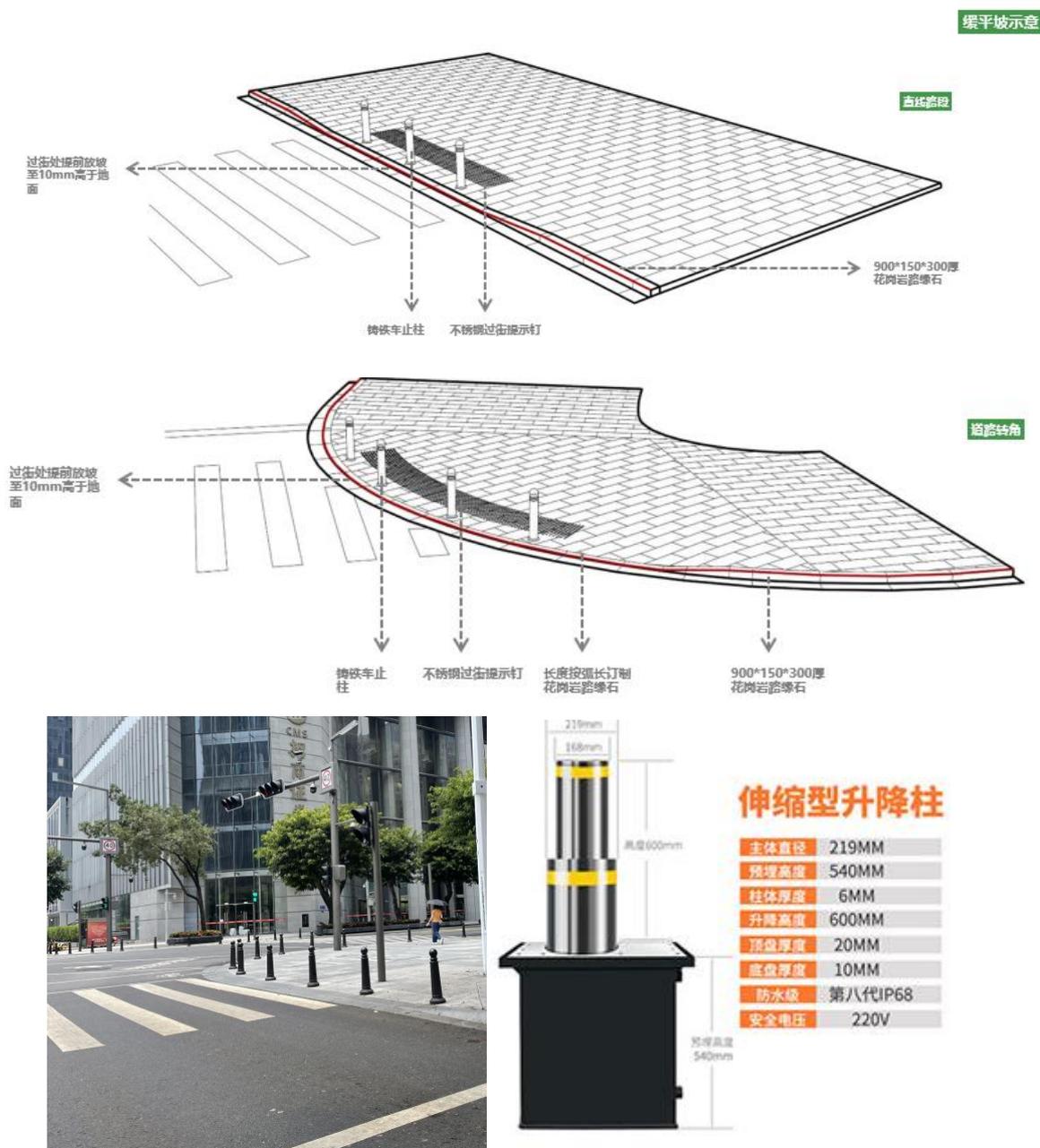


图 6.2.3-2 车止柱

伸缩型车止柱

### 3.路缘石

压条石、道牙采用 60cm×30cm×15cm 灰麻花岗岩烧面。

### 4.装饰井盖

人行道装饰井盖采用镀锌钢板+铺装石材。

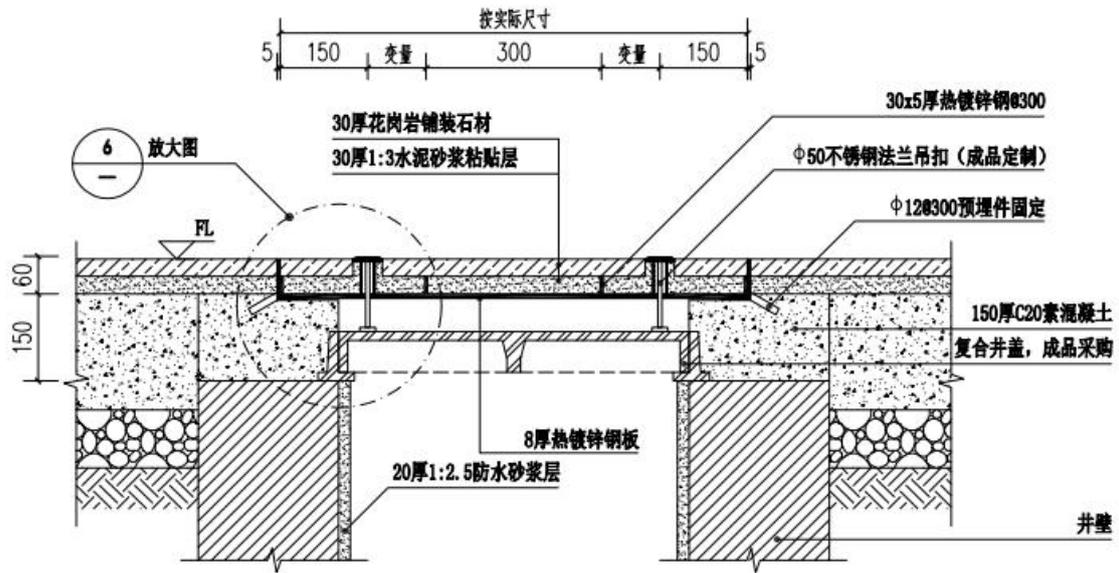
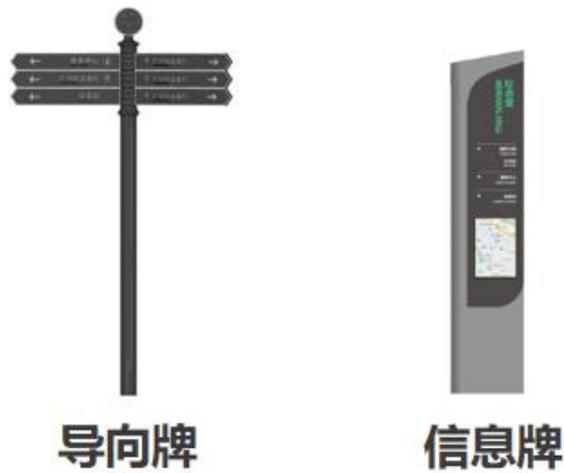


图 6.2.3-3 人行道装饰井大样图

### 5. 标识牌

在节点位置设置多杆合一导向牌、信息牌等。



导向牌

信息牌

图 6.2.3-4 标识牌样图

### 6. 护栏

添加非机动车及人行道护栏，打造道路安全慢行系统。



图 6.2.3-5 人行道及非机动车道护栏样图

### 7.雨水口改造

对于已沉降、缺失、破损的雨水算子格栅，本项目对雨水口进行

改造，统一改造为双算平侧结合式雨水口，更换新的雨水算子，算子材料采用球墨铸铁格栅。对于人行道上的雨水口，根据实际条件，已被破坏或者混凝土算子统一更换成球墨铸铁算子。雨水口改造过程中，部分雨水口位置变动，对于雨水口连接管，根据实际情况，对于已破损或堵塞严重收水效果很差的雨水口连接管进行更换，采用DN300的HDPE增强中空壁缠绕管，橡胶圈承插接口连接，管材环刚度大于或等于 $8\text{KN}/\text{m}^2$ ，砂垫层基础。对于局部低洼积水的路段，建议在道路设计时调整坡度，同时增加雨水口，增设的雨水口采用双算平侧结合式雨水口。

#### 8.新增智慧人行过街。

### 智慧过街系统



图 6.2.3-6 人智慧人行过街设计示意图

#### 9.街角空间改造意向图

以“全要素、人本化、精细化”为目标，以“针灸”式微更新为方式，打造路沿线的街角公共空间。结合场地功能与光照条件，通过梳理林下空间、增加休闲坐凳、融入场地历史等方式，活化执信南路沿线林下空间，形成林下休憩角。



图 6.2.3-7 街角环境升级设计示意图

#### 10.碧道建设

根据《广州市碧道建设总体规划》（2019-2035年）中的标准要求，在景泰涌沿线流域建设碧道。主要从水质改善、蓝绿连通、亮点打造进行本项目改造。

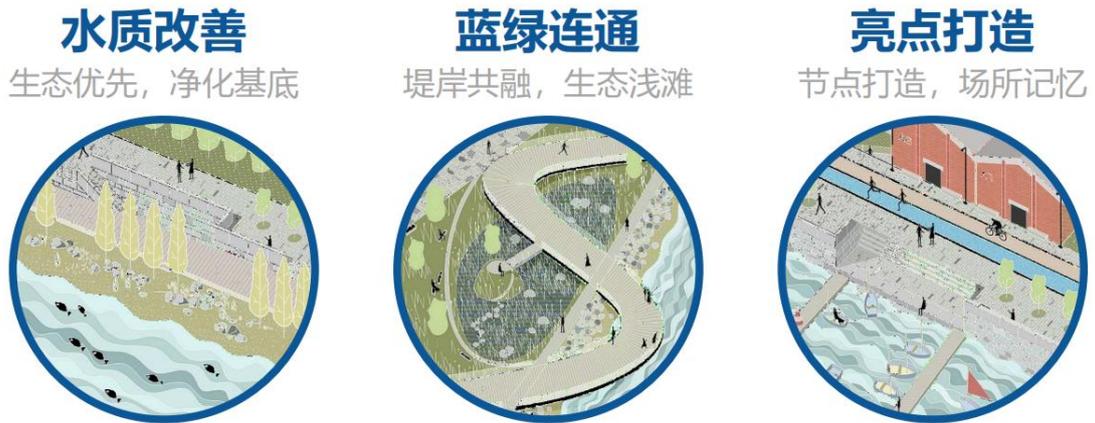


图 6.2.3-8 碧道建设设计示意图

重点节点打造方案比选如下表所示：

表 6.2-1 重点节点打造方案比选表

比选方案	推荐方案
<p><b>3.3 亮点打造 (标段一)</b></p> <p><b>设计说明 (方案一) :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、更换对岸厚实的挡墙为通透栏杆, 增加沿岸亲水感</li> <li>2、局部破除现有檐下空间, 增加景观坐凳及种植空间</li> <li>3、对其护岸进行生态升级改造, 打造碧水的生态环境</li> </ol>   <p>景观坐凳 更换栏杆 管线包裹 景观抛石</p>	<p><b>3.3 亮点打造 (标段一)</b></p> <p><b>设计说明 (方案二) :</b></p> <p>在现有檐下空间的基础上, 增加格栅及花箱装饰, 提升碧道环境</p>   <p>新增花箱 更换栏杆 管线包裹 景观抛石</p>

### 3.3 亮点打造 (标段一)

#### 设计说明 (方案一) :

- 1、对现状水泥路面进行黑色化
- 2、墙体增加花岗岩贴面, 增加景观照明提升氛围感
- 3、桥身刷新



### 3.3 亮点打造 (标段一)

#### 设计说明 (方案二) :

墙体刷新并增加装饰构件



### 3.3 亮点打造 (标段二)

**设计说明 (方案一) :**

- 1、河底淤泥资源化利用, 打造生态浅滩



索引图 现状图



更换栏杆  
生态浅滩

### 3.3 亮点打造 (标段二)

**设计说明 (方案二) :**

- 1、河底淤泥资源化利用, 打造生态浅滩
- 2、拓宽人行道, 增加亲水台阶, 提升游览趣味



索引图 现状图



观景平台  
更换栏杆  
生态浅滩

### 6.2.3.2 三线整治

#### 1.通信线、有线电视线整治：

主下支挂:社区内可进小汽车的主道路需创造条件建设地下公共管道，架空线路下地。除主道路外的横支巷，因地制宜，

优先下地，无条件下地的采用挂墙敷设、集中拉挂的方式，做到横平竖直，楼道内通信光缆统一敷设槽盒，整齐美观，减少交越。

清旧整新:通信运营商完成线路建设及复通工作后，由政府组织剪除清理旧有废弃线路。

铜退光进:严格执行光纤到户的国家建设标准，全程采用光纤到户的方式进行社区内的通信线路改造整治，杜绝新建铜线通信网络，禁止二次布放。

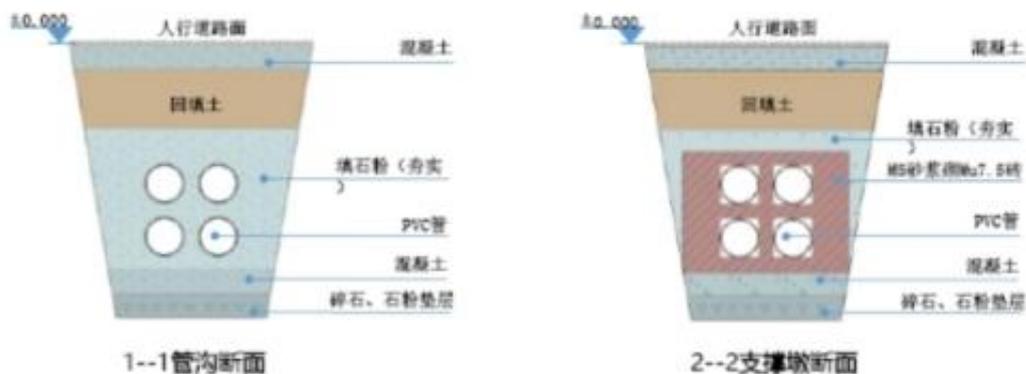


图 6.2.3-9 通信线、有线电视线整治示意图

#### 2.架空电力线整治

(1) 强弱分离:为消除强弱电相互搭设引致安全隐患,实现强弱电分离,弱电进套盒,符合安全规范。

(2) 对不具备条件下地的低压架空线路进行附墙敷设。敷设的路径尽量贴近建筑物墙体,并避开居民可触碰的范围,做到横平竖直,整齐美观,减少交越。

(3) 平面布置。

1)位置:管沟的布置应与城市规划相结合,应与各种管线及其它市政设施统一安排,应征求城市规划等相关部门的认可;动管沟宜布置在道路红线范围内的东南侧的人行道下,通信管沟宜布置在道路红线范围内的西北侧的人行道下。

2)电力电缆间距:管沟中电力电缆相互之间允许最小间距以及电力电缆与其它管线、构筑物基础等最小允许间距应参照《城市工程管线综合规划规范》、《电力工程电缆设计规范》、《城市电力电缆线路设计技术规定》,如局部不符合规定的,应采取必要的保护措施。

3)通信电缆间距:管沟中通信电缆相互之间允许最小间距以及通信电缆与其它管线、构筑物基础等最小允许间距应参照《城市工程管线综合规划规范》,如局部不符合规定的,应采取必要的保护措施。

电力电缆最小间距要求

电力电缆周边状况	允许最小间距(m)	
	平行	交叉
电力电缆相互之间中心距	0.5	0.5
与电力管及热力设备之间净距	2.0	0.5
与煤气、油气管道及地下储油罐、储气罐之间净距	1.5	1.5
与自来水及其它管道之间净距	1.5	0.25
与铁路路基之间净距	3.0	1
与建筑基础之间净距	0.6	—
与配电线杆、路灯杆、电车接线杆、架空通信杆之间净距	1.0	—
与树木的主中心距	0.7	—
与排水沟边之间净距	1.0	0.5
与公路边之间净距	1.5	0.5
与弱电通信或信号电缆之间净距	按计算决定	0.25
a. 电力电缆与弱电通信或信号电缆的允许最小净距需按电力系统单相接地短路电流和平行长度计算决定。 b. 交叉距离小于1米时，应调隔热保护措施。		

### 3. 电缆沟与电缆排管

(1) 电缆排管和电缆沟的结构设计使用年限不应低于 50 年，其结构安全等级应不低于二级。

(2) 电缆排管所需孔数除按实际敷设电缆根数外,还需不少于 2 个备用孔(具体由供电部门结合 3-5 年电网规划需求为准)更新电缆用,标准横断面宜参照但不限于附图设计。

(3) 电缆排管管材选用非磁性并符合环保要求的管材,强度符合所在道路荷载的要求。

(4) 电缆沟的规模需按实际敷设根数确定尺寸,但横过道路、道路路口、隧道的电力管沟不得采用电缆沟,标准横断面参照但不限于附图设计。

(5) 电缆沟与电缆排管的相关设计图纸在施工前,需提交供电部门]和城市规划部门审核,并取得许可后方可施工。

(6) 未尽事宜,参照《广州市电力管沟设计指引》(穗建 公共[2013]

1007号)。

### 6.2.3.3 建筑轻微提升改造

遵循安全、美观节能环保，与周边建筑境相协调的原则。

#### 1.建筑排水立管

结合建筑立面风貌设置排水立管。



图 6.2.3-11 建筑排水立管示意图

#### 2.整治不规范遮阳篷和防护设施

同一临街面的遮阳篷应统一材质、样式，与周边环境相协调，以不妨碍交通，保持整治美观为原则。临街建筑不应采取外飘的防护设施，确需安装的应在建筑物门窗的内侧设置通透、美观的防护设施。

### 6.2.3.4 工程量

本子项目工程主要工程量表如下：

表 6.2.3-1 五个流域（沙河涌、东濠涌、景泰涌、驷马涌及西濠涌）道路大中修及周边环境整治工程（一期）工程量表

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
(一)	沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）		73399	
1	机动车道		73399	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	m <sup>2</sup>	73399	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	m <sup>2</sup>	73399	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	m <sup>2</sup>	73399	
1.4	22cm 混凝土面层	m <sup>2</sup>	73399	
1.5	10cm 素砼调平	m <sup>2</sup>	73399	
1.6	15cm 素混凝土基层	m <sup>2</sup>	73399	
1.7	22cm C35 混凝土面层	m <sup>2</sup>	73399	
2	人行道		22019.7	
2.1	特色透水材料 8cm	m <sup>2</sup>	22019.7	
2.2	20cm C20 素混凝土	m <sup>2</sup>	22019.7	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	m <sup>2</sup>	22019.7	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	m	6116.583333	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	m	6116.583333	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	m	6116.583333	
3	拆除工程			
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	m <sup>2</sup>	73399	
3.2	拆人行道混凝土	m <sup>2</sup>	22019.7	
3.3	拆人行道	m <sup>2</sup>	22019.7	
3.4	石方弃置	m <sup>3</sup>	5725.122	
3.5	土方弃置	m <sup>3</sup>	13358.618	
4	公共空间整体提升	m <sup>2</sup>	4403.94	
5	交通工程	m <sup>2</sup>	73399	
6	护栏及多杆合一	m	6116.583333	
7	三线下地	m	2446.633333	
8	建筑轻微提升整治工程	m <sup>2</sup>	20551.72	
(四)	东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）		<b>86100</b>	
1	机动车道		86100	
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	m <sup>2</sup>	86100	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	m <sup>2</sup>	86100	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	m <sup>2</sup>	86100	
1.4	22cm 混凝土面层	m <sup>2</sup>	86100	
1.5	10cm 素砼调平	m <sup>2</sup>	86100	
1.6	15cm 素混凝土基层	m <sup>2</sup>	86100	
1.7	22cm C35 混凝土面层	m <sup>2</sup>	86100	
2	人行道		25830	
2.1	特色透水材料 8cm	m <sup>2</sup>	25830	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
2.2	20cm C20 素混凝土	m <sup>2</sup>	25830	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	m <sup>2</sup>	25830	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	m	7175	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	m	7175	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	m	7175	
3	拆除工程			
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	m <sup>2</sup>	86100	
3.2	拆人行道混凝土	m <sup>2</sup>	25830	
3.3	拆人行道	m <sup>2</sup>	25830	
3.4	石方弃置	m <sup>3</sup>	6715.8	
3.5	土方弃置	m <sup>3</sup>	15670.2	
4	公共空间整体提升	m <sup>2</sup>	5166	
5	交通工程	m <sup>2</sup>	86100	
6	护栏及多杆合一	m	7175	
7	三线下地	m	2870	
8	建筑轻微提升整治工程	m <sup>2</sup>	24108	
<b>(五)</b>	<b>景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）</b>		<b>31957</b>	
1	机动车道		31957	
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	m <sup>2</sup>	31957	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	m <sup>2</sup>	31957	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	m <sup>2</sup>	31957	
1.4	22cm 混凝土面层	m <sup>2</sup>	31957	
1.5	10cm 素砼调平	m <sup>2</sup>	31957	
1.6	15cm 素混凝土基层	m <sup>2</sup>	31957	
1.7	22cm C35 混凝土面层	m <sup>2</sup>	31957	
2	人行道		9587.1	
2.1	特色透水材料 8cm	m <sup>2</sup>	9587.1	
2.2	20cm C20 素混凝土	m <sup>2</sup>	9587.1	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	m <sup>2</sup>	9587.1	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	m	2663.083333	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	m	2663.083333	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	m	2663.083333	
3	拆除工程			
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	m <sup>2</sup>	31957	
3.2	拆人行道混凝土	m <sup>2</sup>	9587.1	
3.3	拆人行道	m <sup>2</sup>	9587.1	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
3.4	石方弃置	m <sup>3</sup>	2492.646	
3.5	土方弃置	m <sup>3</sup>	5816.174	
4	公共空间整体提升	m <sup>2</sup>	1917.42	
5	交通工程	m <sup>2</sup>	31957	
6	护栏及多杆合一	m	2663.083333	
7	三线下地	m	1065.233333	
8	建筑轻微提升整治工程	m <sup>2</sup>	8947.96	
9	碧道建设工程			
9.1	排水工程			
9.1.1	河底清淤（含外运）	m <sup>3</sup>	11000	
9.1.2	淤泥处置	t	14800	
9.1.3	排水泵站	台	2	
9.1.4	河道填平回填素土	m <sup>3</sup>	700	
9.2	生态工程			
9.2.1	水生植物种植	项	1	
9.2.2	铁艺栏杆	m	2300	
9.2.3	生态置石	m <sup>3</sup>	1661	
9.2.4	新建园路	m <sup>2</sup>	10604	
9.2.5	水闸修复	项	2	
(六)	驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）		<b>47937</b>	
1	机动车道		47937.4	
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	m <sup>2</sup>	47937.4	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	m <sup>2</sup>	47937.4	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	m <sup>2</sup>	47937.4	
1.4	22cm 混凝土面层	m <sup>2</sup>	47937.4	
1.5	10cm 素砼调平	m <sup>2</sup>	47937.4	
1.6	15cm 素混凝土基层	m <sup>2</sup>	47937.4	
1.7	22cm C35 混凝土面层	m <sup>2</sup>	47937.4	
2	人行道		14381.22	
2.1	特色透水材料 8cm	m <sup>2</sup>	14381.22	
2.2	20cm C20 素混凝土	m <sup>2</sup>	14381.22	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	m <sup>2</sup>	14381.22	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	m	3994.783333	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	m	3994.783333	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	m	3994.783333	
3	拆除工程			
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	m <sup>2</sup>	47937.4	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
3.2	拆人行道混凝土	m <sup>2</sup>	14381.22	
3.3	拆人行道	m <sup>2</sup>	14381.22	
3.4	石方弃置	m <sup>3</sup>	3739.1172	
3.5	土方弃置	m <sup>3</sup>	8724.6068	
4	公共空间整体提升	m <sup>2</sup>	2876.244	
5	交通工程	m <sup>2</sup>	47937.4	
6	护栏及多杆合一	m	3994.783333	
7	三线下地	m	1597.913333	
8	建筑轻微提升整治工程	m <sup>2</sup>	13422.472	
(七)	西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）		<b>11134</b>	
1	机动车道		11134	
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	m <sup>2</sup>	11134	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	m <sup>2</sup>	11134	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	m <sup>2</sup>	11134	
1.4	22cm 混凝土面层	m <sup>2</sup>	11134	
1.5	10cm 素砼调平	m <sup>2</sup>	11134	
1.6	15cm 素混凝土基层	m <sup>2</sup>	11134	
1.7	22cm C35 混凝土面层	m <sup>2</sup>	11134	
2	人行道		3340.2	
2.1	特色透水材料 8cm	m <sup>2</sup>	3340.2	
2.2	20cm C20 素混凝土	m <sup>2</sup>	3340.2	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	m <sup>2</sup>	3340.2	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	m	927.8333333	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	m	927.8333333	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	m	927.8333333	
3	拆除工程			
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	m <sup>2</sup>	11134	
3.2	拆人行道混凝土	m <sup>2</sup>	3340.2	
3.3	拆人行道	m <sup>2</sup>	3340.2	
3.4	石方弃置	m <sup>3</sup>	868.452	
3.5	土方弃置	m <sup>3</sup>	2026.388	
4	公共空间整体提升	m <sup>2</sup>	668.04	
5	交通工程	m <sup>2</sup>	11134	
6	护栏及多杆合一	m	927.8333333	
7	三线下地	m	371.1333333	
8	建筑轻微提升整治工程	m <sup>2</sup>	3117.52	

## 6.2.4 越秀流花片区品质提升工程

该子项为新建人行天桥（流花天桥）一座，为越秀国际会议中心、越秀公园入口步行贯通工程。

### 1.建设必要性

本项目完成后，将有以下意义：

（1）区域慢行重要节点：流花片区联系越秀云道重要节点，打通流花湖公园、流花路站、流花会展、兰圃至越秀公园的重要通道。

（2）构建区域新地标：解放北路车流量大，同时会议中心和越秀公园人流量大和活动丰富，天桥展示形象明显，塑造流花区域新地标。

（3）联系周边活力桥梁：最短距离联络国际会议中心、兰圃与越秀公园，过街距离缩短 170 米，同时提供市民临时休憩空间。



图 6.2.4-1 项目新建天桥位置图

### 2.建设规模

按照大于 8000 人/小时眼值，主桥大于 5 米，楼梯大于 6 米。

测算依据细下:根据新闻查询:2019年2月19日元宵夜,越秀公园灯会受到市民和游客追捧.截至昨晚10时,共有51600人(次)游园观灯。越秀公园共6个出入口,本出口为主出入口,为花灯核心展区入口,预计承担30%以上的游客量,其中50%的人过街,约7740人,预计高峰出入时间约0.5-1.0小时,高峰小时通行约7740-15500人/小时。考虑周围交叉口过街的部分分流作用,兼顾通行效率和舒适度需求,建议按照不小于8000人/小时取值。

### 3. 线位比选

本项目天桥线位比选如下图所示:

#### 人行天桥三种选线对比



### 3. 设计方案

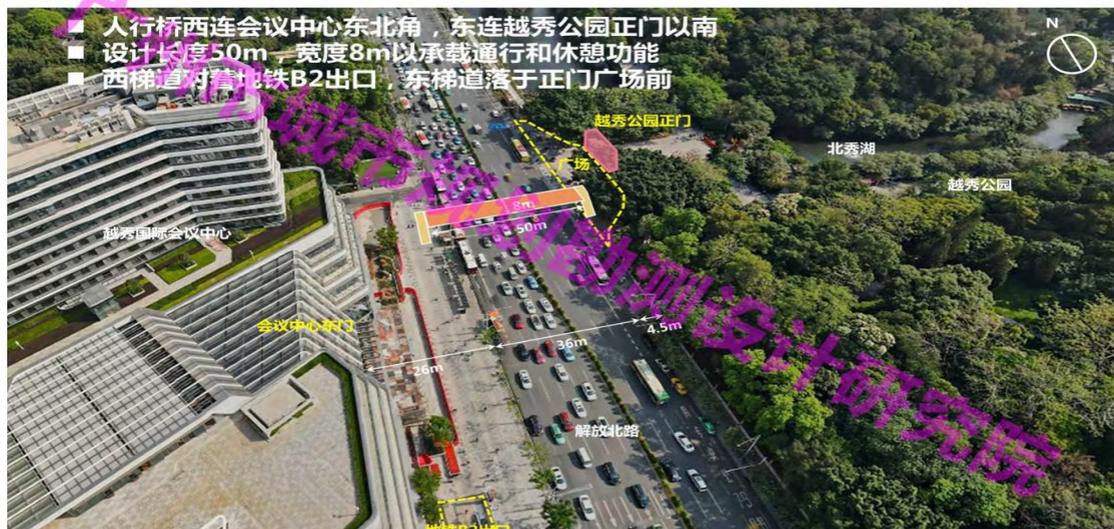
(1) 主桥跨度和净空:建议一跨,跨度大于45米,净空大于5.5米。

道路车行道宽度约35.5m,双向十车道,设1.5m中分带,但考虑到管线分布密集,解放路车流量较大,中分带布置桥墩实施难度大,

建议一跨跨越。考虑到东侧越秀公园门口人行道狭窄，客流量大，西侧公交站上下客需求较多，桥墩布设宜减少对人行道资源的占用，建议桥墩主跨不宜小于 45m。场地内电车通行密度高，地下管线分部密集，目前尚无详细资料，根据以往设计经验，要求桥下净空不小于 5.5m，以满足电车架空电线的需求。

(2) 天桥结构形式：钢衍架或下承式拱桥为主，斜拉桥需考虑生态环境影响。

受施工影响，主桥应采用预制结构(钢结构为宜)。而主桥桥跨较大，可采用钢衍架或下承式拱桥为主，斜拉桥需考虑对两侧生态环境的影响和建设条件的限制。建议场地内道路两侧市政道路资源受限，桥梁梯道或者坡道可能需要占用两侧地块用地，有条件的情况下，宜采用坡道接地以满足无障碍通行需求(坡度不应小于 1: 10)，当建设条件不足时，可楼梯接地，坡度重采用 1:3 或者 1: 4。



**推荐线位 会议中心东门以北连接越秀公园正门以南**



**推荐线位 会议中心东门以北连接越秀公园正门以南**

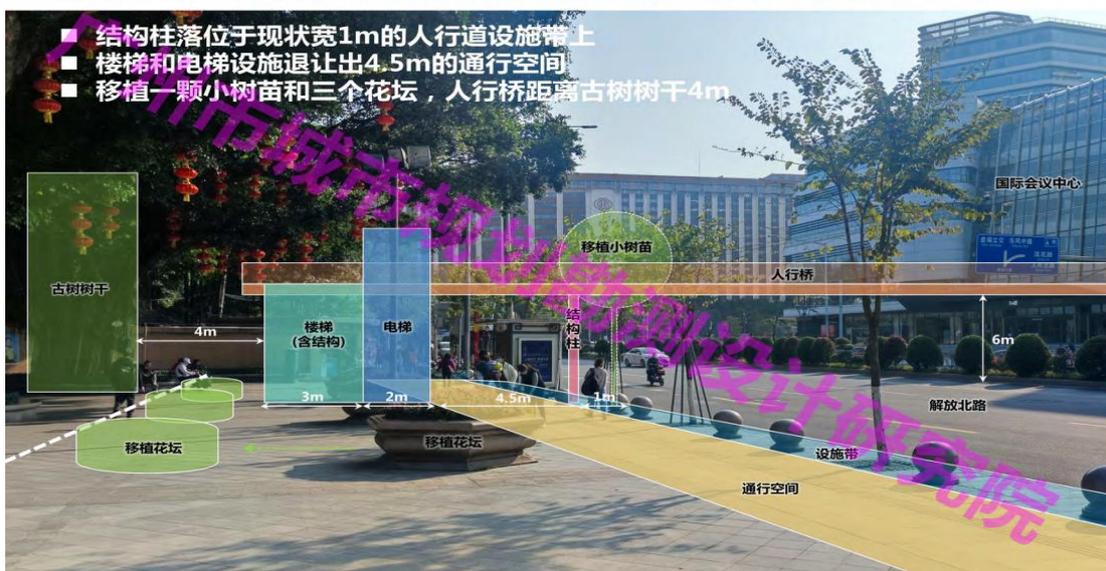


图 6.2.4-2 项目新建天桥示意图

4.本项目主要工程量表如下：

表 6.2.4-1 越秀流花片区品质提升工程量表

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
1	桥梁工程			
1.1	主桥（钢箱梁）	m <sup>2</sup>	315	
1.2	梯道（混凝土梁）	m <sup>2</sup>	353	
1.3	生态改造工程	m <sup>2</sup>	100	
1.4	升降电梯	座	2	
1.5	电气与照明工程	项	1	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
2	道路工程			
2.1	新建人行道	m <sup>2</sup>	420	
2.2	拆除工程	m <sup>2</sup>	420	
3	交通疏解工程	项	1	
4	大公共空间微改造	m <sup>2</sup>	1380	
5	管线迁改工程			
5.1	DN300 球墨铸铁给水管迁改	项	1	
5.2	电力迁改	项	1	
5.3	通行管线迁改	项	1	

### 6.2.5 五羊新城特色街区市政基础设施补短板工程

项目位于西至杨箕涌，东至广州大道中，北至新天地街，南临珠江，主要对包括寺右新马路公交站基础设施改造、五羊邨街桥建设工程、寺右新马路中央公共空间改造、特色路径慢行提升、停车空间改造等。

项目主要工程量表如下：

表 6.2.5-1 五羊新城特色街区市政基础设施补短板工程量表

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
1	寺右新马路公交站改造	m <sup>2</sup>	350	
2	五羊邨阶桥建设工程	m	300	
2.1	主桥（钢箱梁）	m <sup>2</sup>	1200	
2.2	梯道（混凝土梁）	m <sup>2</sup>	350	
2.3	升降电梯	座	2	
2.4	电气与照明工程	项	1	
3	中央隔离岛建设工程	m <sup>2</sup>	300	
4	寺右新马路东段步行提升	m	720	
4.1	特色透水材料 8cm	m <sup>2</sup>	2520	
4.2	20cm C20 素混凝土	m <sup>2</sup>	2520	
4.3	3cm M10 水泥砂浆	m <sup>2</sup>	2520	
4.4	花岗岩压条 120×15×16cm	m	720	

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
4.5	花岗岩低侧石 100×15×30cm	m	720	
4.6	花岗岩平石 100×25×12cm	m	720	
5	广兴华地下停车场	m <sup>2</sup>	2500	
5.1	土石方工程	m <sup>3</sup>	22500	
5.2	基坑支护工程	m <sup>2</sup>	1800	
5.3	土建工程（含桩基础）	m <sup>2</sup>	2500	
5.4	安装工程	m <sup>2</sup>	2500	

## 6.2.6 共和片区改造提升工程

### 1.改造范围

改造片区约 245643.8 平方米，北至中山一路，南至八一实验学校北门，西至达道路和共和村北侧，东至沙湾涌。

### 2.改造内容

改造片区约 245643.8 平方米，进行建筑轻微提升改造、道路升级改造（铺装、市政及慢行设施）、特色节点提升、三线整治等。具体内容如下：

- （1）引入全域慢行系统，涂装非机动车道。
- （2）在人流聚集点引入交通稳静化措施。
- （3）为各类使用人群配套相应的使用功能区，以便疏散高峰时人流。
- （4）引入智慧交通措施及收费停车位，基本做到后续维护运营费用自给自足。
- （5）在学校附近设置智慧充电设备并配以科普介绍标识牌，方便使用的同时给学生以教育作用。

(6) 引入线性透水措施，将大雨时的地表水快速收走，提升雨季行走体验。



图 6.2.6-1 项目改造范围图

#### 4.方案设计

本项目方案设计如下图所示：



### 3.设计思路——设施分布

#### 消防

消防设施分类			
名称	微型消防站	地上式消防水泵接合器	地下式消防水泵接合器
样板图			

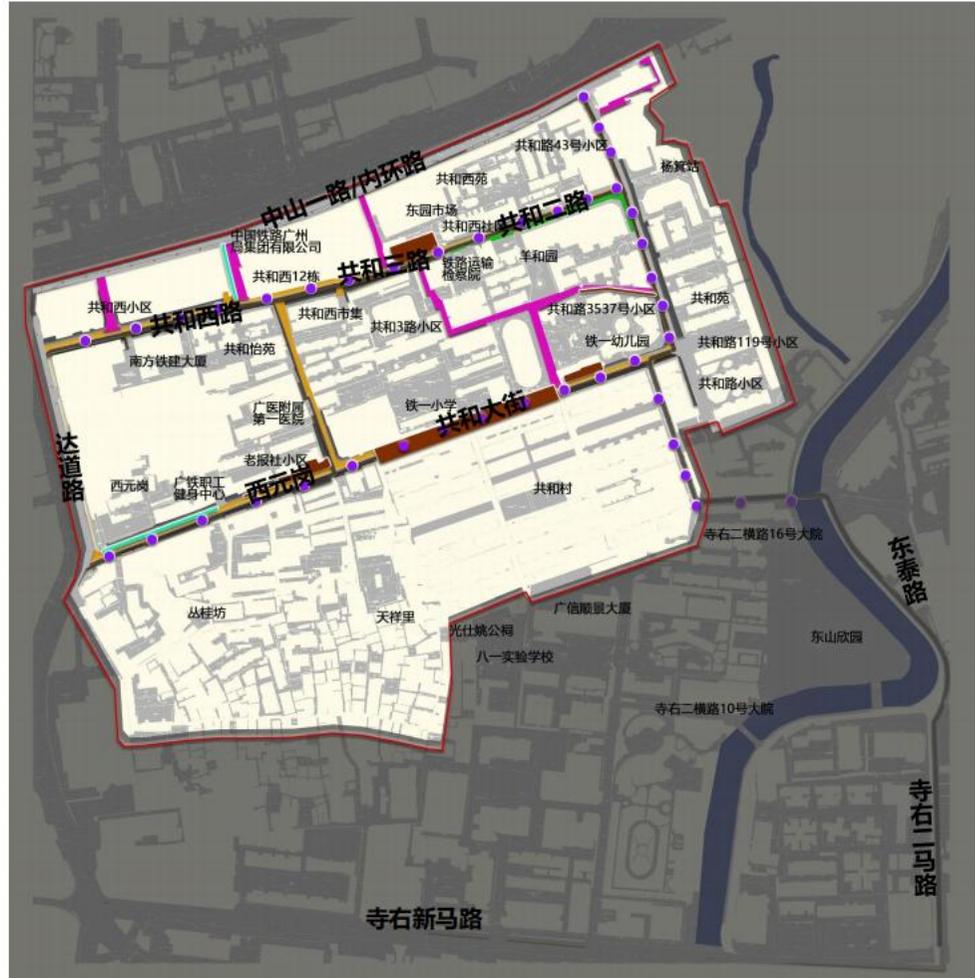
消防设施分类			
名称	地上消火栓	地下消火栓	快速调压式地上消火栓
样板图			

#### 全范围修缮补充消防设施，并配备微型消防站

- 室外消火栓的保护半径不应超过150m；在市政消火栓保护半径150m以内的，可计入小区室外消火栓覆盖面内。
- 室外消火栓应沿高层建筑周围均匀布置，并不宜集中在建筑物一侧。
- 室外消防栓应设置在便于消防车使用的地点。
- 室外消防栓宜采用地上式，当采用地下式消火栓时，应有明显标志。寒冷地区采用地下式，非寒冷地区宜采用地上式，地上式有条件可采用防撞型。
- 室外消防栓距路边不应超过2m，距房屋外墙不宜小于5m。

图例

-  车行
-  人行



### 3.设计思路—设施分布

#### 无障碍

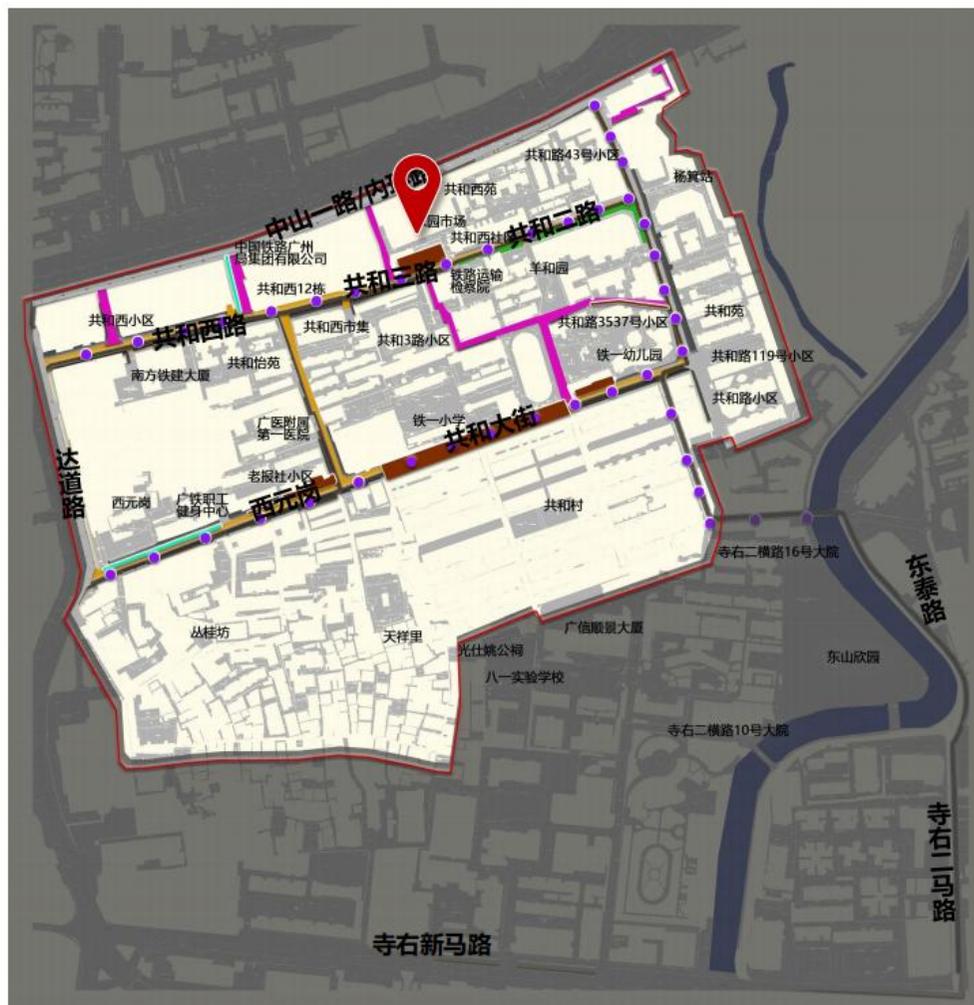
#### 全范围盲道及道路无障碍坡道覆盖

- 盲道的位置要合理，尽量避免与地下管线重合，减少检查井对盲道的影响。
- 行进盲道宜在距围墙、花台、绿化带250mm ~ 500mm处设置；盲道应避免非机动车停放的位置。
- 缘石坡道应根据不同的情况设置单面坡或三面坡。安全岛与人行横道对应处应设计成坡道，并与缘石坡道相互对正，使乘轮椅者能安全通过人行横道中间的安全道岛。
- 应在显著位置设置无障碍标志牌，便于识别。



图例

- 📍 东园市场增加扶手及拖车坡道
- 车行
- 人行





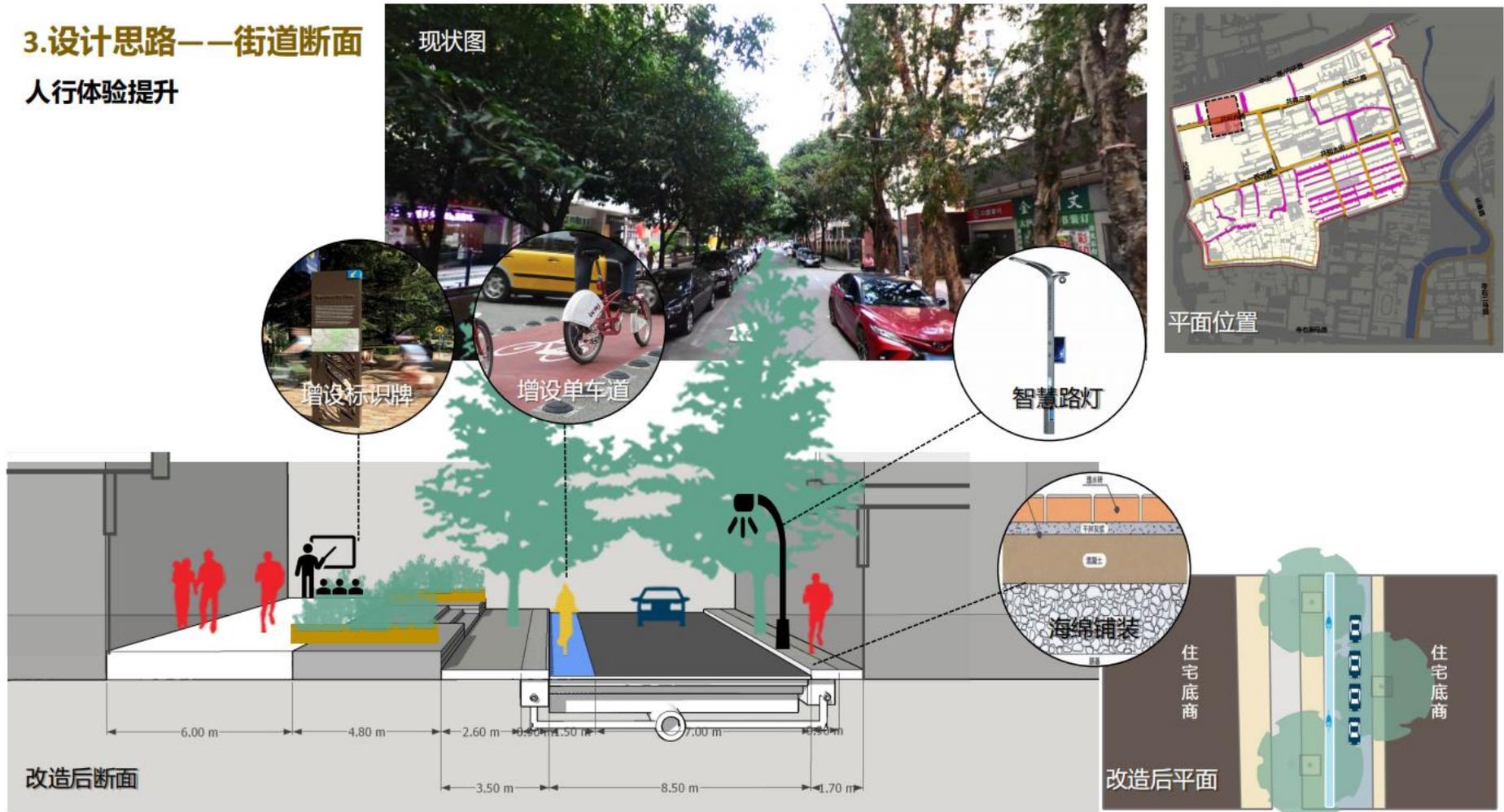








### 3.设计思路——街道断面 人行体验提升



## 5.项目工程量清单

项目主要工程量如下表：

表 6.2.6-1 共和片区改造提升工程量表

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
1	街区道路环境改造提升			
1.1	人行区域铺装	m <sup>2</sup>	11890	
1.2	道路修补翻新（含非机动车画线）	m <sup>2</sup>	15600	
1.3	道路稳静化设施建设	处	2	
1.4	街区袋状口袋公园建设	m <sup>2</sup>	1820	
1.5	三线规整	m	4292	
1.6	智慧化便民设施	项	1	
1.7	生态改造工程	项	1	
1.8	城市家具	项	1	
1.9	智慧路灯（基础）	条	214	
1.10	建筑轻微提升整治工程	m <sup>2</sup>	4025	
2	垃圾分类与环卫设施改造	项	6	

## 6.3 碧道建设

### 6.3.1 沙河涌碧道

#### 1.工程内容

沙河涌是市区较大的排涝河涌，发源于白云区榕树头，上游连接耙齿沥水库，沿途流经元岗桥、兴华路、禺东西路、广州大道、五羊新城、珠江宾馆等地，于二沙涌处汇入珠江前航道。

沙河涌流域集雨面积：为 34.3km<sup>2</sup>

干流河长：14.24km

干流平均坡降：1.71‰

河涌两岸为建成区，沿途人口分布密集，是广州市中心城区重要的文教、居住及商业区。沙河涌自上而下主要有左支、右支、蟾蜍石

涌、南蛇坑涌、西支涌、水均岗支涌等支流汇入。



图 6.3-1 沙河涌碧道建设范围示意图

沙河涌越秀段现状区内均为明涌，并已进行堤岸整治，采用直立式挡墙结构。河道上口宽度在 16~40m 之间，宽窄不一，并且较为曲折，有 7 个近 90 度弯道。

沙河涌分洪道工程于 2004 年建设完成，全长约 2.2km，与沙河涌一起担负流域的排涝任务。

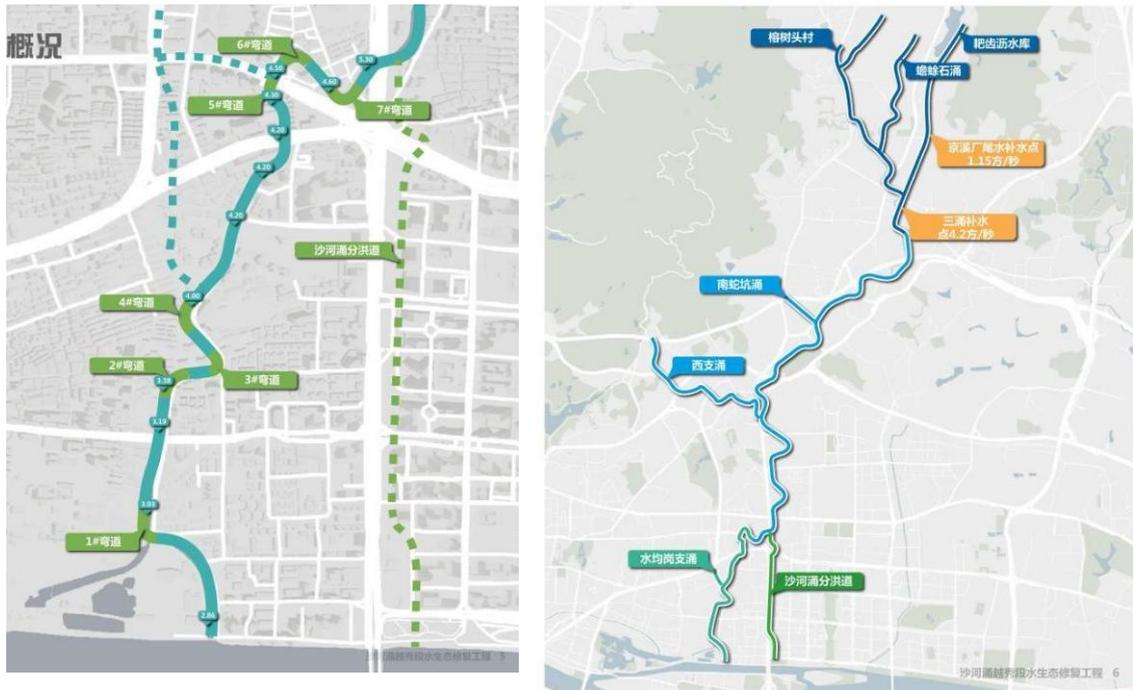


图 6.3-2 沙河涌碧道现状概况图

沙河涌水动力不足，上游水动力较好，水较浅；下游水动力差，水较深。



图 6.3-3 沙河涌碧道上下游现状图

沙河涌生物多样性单一，水生态环境有待提升。



图 6.3-4 沙河涌碧道水环境现状图

根据《广州市越秀区水系规划（2012-2020年）》，沙河涌排涝标准为20年一遇24小时暴雨不成灾。沙河涌现状为自流排涝，除沙河涌广州大道下游局部河段堤顶高程不足外，明涌河道排涝能力基本满足要求。

河涌弯道众多、桥梁阻水较大、河道淤积严重，导致水位严重抬高，常使两岸低洼地受淹。



桩号	河底高程	左岸堤防	右岸堤防	现状水面线	左岸堤防-现状水位	右岸堤防-现状水位	备注
0+000				2.12			闸下
0+100	-1.87	3.13	2.96	2.46	0.67	0.5	闸上
0+200	-2.25	3.27	2.96	2.49	0.78	0.47	珠江宾馆江月路桥上
0+300	-2.09	3.4	4.12	2.49	0.91	1.63	
0+400	-1.84	3.59	3.15	2.56	1.03	0.59	寺右南路桥下
0+500	-2.08	3.82	2.94	2.66	1.16	0.27	寺右南路桥上
0+600	-1.63	3.77	3.28	2.7	1.07	0.58	
0+700	-1.5	3.32	2.91	2.75	0.57	0.16	
0+800	-1.59	3.84	3.44	2.82	1.02	0.62	寺右新马路下
0+900	-1.29	3.31	3.26	2.91	0.4	0.35	寺右新马路上
1+000	-1.21	3.32	3.37	2.94	0.37	0.43	乐景桥下
1+100	-1.81	3.36	2.94	3.01	0.35	-0.07	乐景桥上
1+200	-1.93	3.24	2.34	3.11	0.13	-0.77	东山欣园小区桥（干体桥）上
1+300	-1.22	3.6	3.31	3.11	0.49	0.2	
1+400	-1.39	3.64	3.58	3.25	0.39	0.33	华逸锦轩小区桥（旧杨箕桥）下
1+500	-1.02	3.07	4.11	3.35	-0.28	0.76	华逸锦轩小区桥（旧杨箕桥）上
1+600	-1.42	3.18	3.39	3.35	-0.17	0.04	
1+700	-1.1	3.11	3.51	3.42	-0.31	0.09	
1+800	-1.07	3.27	3.53	3.47	-0.20	0.06	
1+900	-1.02	3.24	3.27	3.53	-0.29	-0.26	
2+000	-1.12	3.4	3.79	3.6	-0.20	0.19	
2+100	-0.91	4.51	3.94	3.67	0.84	0.27	中山一路下
2+200	-0.8	3.81	4.62	3.83	-0.03	0.79	中山一路上
2+300	-1.71	4.51	4.45	3.91	0.6	0.54	东风东路下
2+400	-0.06	4.76	4.42	4.13	0.63	0.29	东风东路上
2+500	-0.13	4.49	4.18	4.14	0.35	0.04	东风东路小桥1下

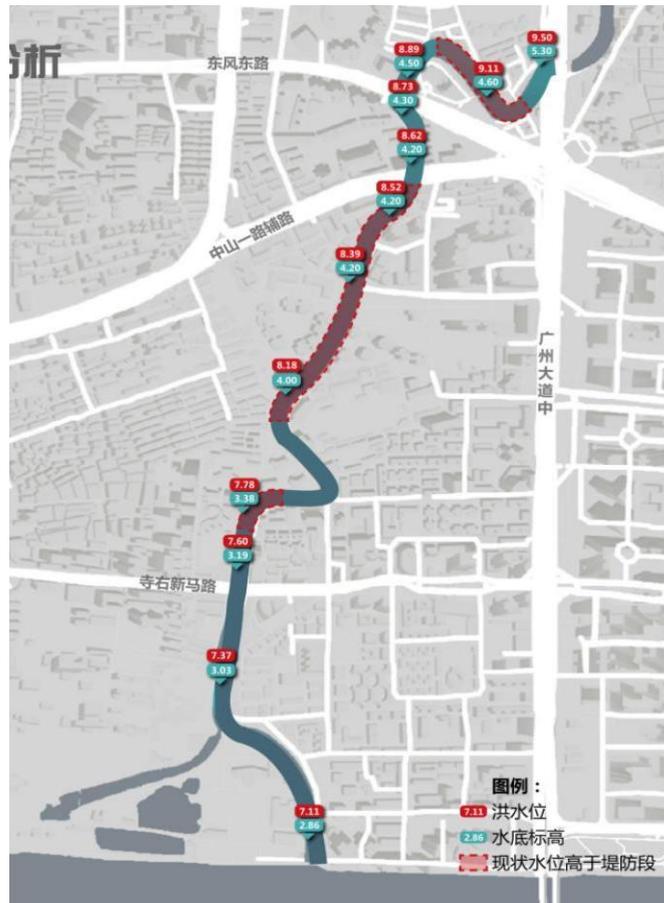
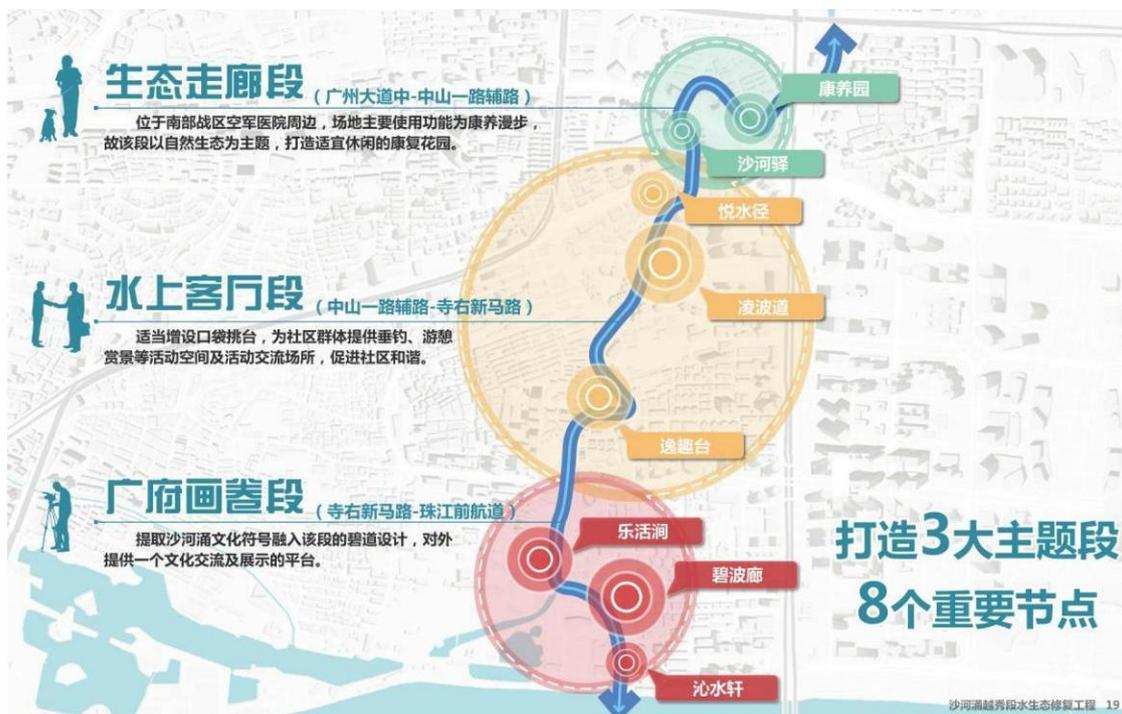


图 6.3-5 沙河涌碧道水安全分析图

设计策略：



贰 方案策略

空军医院节点

一境·康养园：打开堤防，降低水位，打造自然生态的康复花园



贰 方案策略

中山一路节点

三境·悦水径：盘活社区邻里空间，唤醒理想水生活记忆。



## 贰 方案策略

## 杨箕村节点

### 四境·凌波道：建设下层亲水步道，丰富生态景观岸线



## 贰 方案策略

## 东山欣园节点

### 五境·逸趣台：多层次观景平台，户外自然科普课堂



贰 方案策略

明月二路节点

六境·乐活润：续能老城生态绿廊，焕活滨水新生活



贰 方案策略

省府节点

七境·碧波廊：连接碧道断点，还原广府韵味。



## 八境·沁水轩：衔接珠江前航道，重塑沙河涌历史记忆



图 6.3-6 沙河涌碧道设计策略示意图

## 2. 工程量清单

本项目工程量如下表所示：

表 6.3-1 碧道建设工程量表

序号	项目	单位	数量
1	场地清表	m <sup>2</sup>	17760
<b>2</b>	<b>品质化工程</b>		
2.1	道路品质化	m <sup>2</sup>	17760
2.2	造型土	m <sup>2</sup>	17760
2.3	营养土	m <sup>2</sup>	17760
<b>3</b>	<b>园建工程</b>		<b>35521</b>
3.1	绿道（30厚φ4~6蓝色透水骨料）	m <sup>2</sup>	20720
3.2	硬质铺装（仿石透水砖）	m <sup>2</sup>	8880
3.3	栏杆（镀锌钢管刷白色氟碳漆）	m <sup>2</sup>	5920
3.4	滨水平台（钢结构结构，5mm-10mm厚钢材，30-50mm厚格栅）	m	1
<b>4</b>	<b>附属工程</b>		<b>5</b>
4.1	特色成品座椅	项	1

4.2	特色生态设施	项	1
4.3	垃圾桶	项	1
4.4	标识设施	项	1
4.5	群众文化设施	项	1
5	电气工程	项	1
6	给排水设施	项	1
7	海绵设施		
7.1	雨水花园	项	1
7.2	植草沟	项	1

## 6.4 环卫基础设施品质提升

### 6.4.1 越秀区环卫设施改造工程（二期）

#### 1.项目建设内容与范围

本项目是在一期的基础上对全区公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点的进行雨污分流改造，同时针对公厕无障碍设施进行补短板建设。其中：

（1）对我区 176 座公厕、12 座垃圾压缩站、61 个垃圾收运点的雨污分流系统进行排水单元达标进行排查并改造。

（2）升级改造辖区环卫公厕 22 座。对全区 30 座公厕无障碍通道及其配套设施进行排查并整改。

#### 2.雨污分流排水单元改造工程

对我区 176 座公厕、12 座垃圾压缩站、61 个垃圾收运点的进行排查，实施雨污分流改造，其中，排放方式如下：

##### （1）生活污水排放

①生活污水量按生活用水量 100%计。

②排水管道采用 UPVC 塑料管及配件粘结。污水经化粪池处理后接入周边市政污水管网。

## （2）雨水排放

雨水经落水管流经地面与地面雨水汇集到排雨水管沟，送至该地  
区排雨水管网。雨水口设置间距 30m。

### 3.公厕升级改造工程

#### （1）公厕整体改造

对 22 个公厕进行整体升级改造，具体实施地点如下：

表 6.4-1 公厕整体改造工程量表

序号	公厕名称	公厕地址	占地面积 (m <sup>2</sup> )
1	兰湖里	东风西路兰湖里	50
2	九功坊	东风中路九功坊	75
3	安慰里	诗书路安慰里	30
4	元锡巷	大新路元锡巷	50
5	梅花路	东风东路 858 号	60
6	葵树庙	中山三路东昌南街葵树庙 2 号之一	35
7	永泰村	先烈中路区庄东山广场后面	68.24
8	保宁路	保宁路 9 号对面	39.04
9	越秀北约	越秀中路越秀北约 10 号	80
10	海珠广场	越秀区海珠广场公园内	120
11	小石街	小北路小石街口	110
12	惠福东	惠福东路 592 号侧	45
13	仁济西	仁济西路 25 号	40
14	文德南路	文德南路 65 号对面	138
15	镇龙上	越秀南路 120 号	32
16	三角市 1 号	越秀区东华西三角市 1 号	50
17	1 号车总站	署前路 3 号对面	54.8
18	东湖西路	大沙头三马路东湖西路 16 号侧	43
19	越秀城市广场	广州市越秀区东风中 439 号	70
20	粤海大厦	越秀区珠光路 81 号	70
21	1 路公交车总站	1 路公交车总站	75
22	广州大桥底	广州大桥底	75

#### 1) 屋面工程防水设计

##### ①防水层材料及设计厚度

合成高分子防水卷材厚度 1.5mm；

高聚物改性沥青防水卷材厚度 $\geq 4\text{mm}$ ；

合成高分子防水涂料厚 2mm；

高聚物改性沥青防水料厚 $\geq 3\text{mm}$ ；

聚合物水泥基复合防水料厚 $\geq 2\text{mm}$ （用于天花地面）； 1.5mm；

聚合物水泥砂浆厚 $\geq 20\text{mm}$

②防水层不得有渗透或积水现象；

③屋面工程防水所选材料和施工等必须符合《屋面工程质量验收规范》（GB50207-2012）的要求。

## 2) 外墙面防水设计

①防水层材料及设计厚度

防水砂浆厚：20mm； 15mm；

聚合物水泥砂浆厚：7mm； 5mm；

聚合物水泥基复合防水涂料厚 1.5mm；

②凸出墙面的腰线、屋檐版、窗台等部分应做不小于 3%的向外排水坡，下部应做滴水。

## 3) 墙体改造设计

①墙体材料灰砂砖、陶粒混凝土、普通混凝土、加气混凝土砌块等。

②所选用的墙体材料，应该严格按照有关规范、规程及该产品的施工要求、构造点要求进行施工。

③凡墙体长度大于 5m 须加构造柱；砌筑过高的墙体、不到顶的

非承重墙，砌筑用料和锚固方法须统一说明；钢筋混凝土墙、柱与砌体墙外构造结构须统一说明。

④墙身防潮层。室内标高高于室外标高时，所有砌体墙身在低于相应室外地面标高 60mm 处铺设厚 1:2 的水泥砂浆（加 3%防水剂）防潮层；室内相邻地面有高差时，在高差处墙身的外侧面加设 20 厚 1:2 的水泥砂浆（加 3%防水剂）防潮层。

#### 4) 楼地面设计

①室内地坪先将原土平整，如有填土则应粉尘洒水夯实；如填砂则应用水冲实。

②除特殊注明者外，门外踏步坡道，混凝土垫层厚度做法同地面。

#### ③楼地面防水设计

高聚物改性沥青防水卷材双层设计，防水卷材厚度 $\geq 4\text{mm}$ /每层；总厚度 $\geq 6\text{mm}$ ；

水泥基防水涂料厚度为 1.5-2.0mm；

有机防水涂料根据材料性能和产品要求，厚度为 1.2-2.0mm；

#### 5) 外装修设计

①外墙面粉刷前，必须涂刷一层聚合物水泥粘结层；

②外墙粉刷及贴面材料分格缝宽 10mm；

③墙柱、墙梁交界处加挂 300 宽 16 号钢丝网。缝嵌填高弹性密封材料。

④以外墙砖作为外墙贴面材料时，外墙砖吸水率不应大于 0.5%。

⑤选用石材或幕墙作为外墙面装修施工时，其固定点必须设在主

体结构的柱或梁上，不得设在轻质墙体上，以确保安全。

⑥室外雨水管的颜色选用与建筑外墙一致的颜色。

#### 6) 内装修设计

①建筑装饰装修工程所选用的“非金属材料”其放射性指标限量，人造木板及饰面人造木板游离甲醛含量或游离甲醛的释放量，涂料、胶黏剂、处理剂等挥发性有机化合物 TVOC 游离甲醛的含量和释放量必须符合《民用建筑工程室内环境污染物控制规范》的要求。

②室内混合砂浆粉刷时，其墙、柱面及洞口的阳角处均做 20 后 1:2 水泥砂浆护角，每侧 50 宽，高度不应低于 2000mm。

③凡二次装修房间楼地面不做面层，墙面、顶棚抹灰，只做打底不做面积；有吊顶方面的墙、柱、梁等粉刷或装饰面只做到吊顶标高以上 100mm 处。

④墙面层喷涂或油漆必须待粉刷层干燥后方可进行。

⑤凡木料与砌体接触部分必须涂防腐油，所有木构件须做防腐及防白蚁处理。

⑥建筑装饰装修工程必须保证建筑物的结构安装和主要使用功能。当涉及主体和承重结构改动或增加负荷时，必须经部门核实有关原始资料，对其安全性进行核验和确认后方可施工。

#### 7) 洗手台设计

采用洗手台采用水槽式，采用钢筋混凝土捣制，面贴金花米黄色大理石，独立单元设计钢筋水泥工艺铸造，采用豪华延时不锈钢水嘴，台下安装直接通水嘴。

## 8) 给排水设计

给排水管道施工安装符合《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242-2002），给水采用 PPR 管，热熔连接，管道压力等级为 1.0MPa，排水管管材：室内外选型 UPVC 排水管，承插粘接。

所有地漏和排水、排污管安装防臭存水弯头。室内纵向排水，排污管用 5 厚铝塑板封闭，立管离地面 1000mm 处设检查口。

所有小于 DN40 的给水管均暗装载墙内，控制阀门及水表明装；大于 DN50 给水管明装。室内明装且其管径大于或等于 110mm 的 UPVC 管，在立管穿越楼层处设阻火圈。

卫生间蹲便器采用低位壁挂式水箱，小便采用延时自闭式冲洗阀，洗手盆采用单嘴龙头。化粪池检修入孔及检查井设置双层加锁一体式井盖。上层井盖选用 700 球墨铸井盖，荷载等级 B125；下层井盖选用 700 玻璃钢子盖，外压荷载不小于 34KN。井盖施工及验收应符合广东省广州市《井盖设施建设技术规范》（DBJ440100/T160-2013）要求。

（2）公厕无障碍通道（轮椅坡道、出入口）及其配套设施改造  
经查核，下表公厕缺乏无障碍通道，需要增加公厕无障碍通道（轮椅坡道、出入口）及配套设施进行改造。

表 6.4-2 公厕无障碍通道（轮椅坡道、出入口）改造一览表

序号	场所名称	区域	地址
1	旧南海县	越秀区	中山六路旧南海县街 2 号
2	园林招待所	越秀区	环市中路园林招待所东侧

序号	场所名称	区域	地址
3	利成街	越秀区	起义路利成街口
4	广舞台	越秀区	八旗二马路 15 号
5	文德七	越秀区	德政中路太平坊 13 号对面
6	西广场	越秀区	环市西路火车站西广场
7	江尾巷	越秀区	东华西路四圣街 13 号之一侧
8	区庄村	越秀区	先烈中路区庄村 24 号
9	广九市场	越秀区	白云路广九市场筑南大街 9 号之一侧
10	永胜上沙	越秀区	东湖新村永胜上沙二巷 4 号
11	东船上	越秀区	大沙头路东船上 61 号
12	广九三	越秀区	广九三马路 4 号
13	北横街	越秀区	中山三路北横街 29 号侧
14	长兴里	越秀区	中山四路长兴里 3 号之一
15	黄华路	越秀区	黄华路 87 号大院侧
16	老干中心	越秀区	麓景路下塘南约直街 4 号侧
17	英雄广场（流厕）	越秀区	英雄广场东侧
18	九功坊	越秀区	东风中路九功坊
19	高第街	越秀区	北京路高第街 59 号
20	天平横	越秀区	东风中路天平横街
21	书同巷	越秀区	光孝路书同巷口
22	祝寿巷	越秀区	光孝路祝寿巷 267 号侧
23	梅芳里	越秀区	人民南路梅芳里 164 号东侧
24	竹篙巷	越秀区	惠福西路竹篙巷
25	靖海路	越秀区	靖海路靖海一巷
26	回龙上街	越秀区	回龙路回龙上街
27	三角市	越秀区	东华西路聚兴里 1-7 号荣庆大厦对面
28	李家巷	越秀区	中山四路长塘街李家巷 2 号对面
29	东十街	越秀区	建设二马路东十街 3 号对面
30	镇龙上	越秀区	越秀南路 120 号

## 5. 工程量

项目工程量如下表所示：

表 6.4-3 项目工程量表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	雨污分流排水单元改造工程	项	1	我区 176 座公厕、12 座垃圾压缩站、61 个垃圾收运点的进行排查，实施雨污分流改造
2	公厕升级改造工程			
2.1	公厕整体改造	个	22	
2.2	公厕无障碍通道（轮椅坡道、出入口）及其配套设施改造	个	30	

## 6.5 产业园区基础设施完善工程

### 6.5.1 越秀区人力资源服务产业园（二期）

#### 1. 建设内容及方案

项目建设地点位于越秀区东华北路 9 号，广州地铁一号线和六号线东山口地铁站附近，东华北路、内环路旁，地理位置优越。



图 6.5-1 项目地理位置图

项目主要是优化升级东华北路 9 号越秀区就业培训大楼，整幢大楼一层至九层总面积约 3780m<sup>2</sup>，层高九层。

根据实际情况，本项目改造五至九层，工程范围总面积约 2500m<sup>2</sup>，初步建设布局为：

**五楼**为智能展示区，主要功能为智能展示区兼顾用于开展现场招聘，人事经理服务平台活动，政策培训、论坛讲座、活动交流等；

**六楼**为公共服务办事区、人才 VIP 服务区，主要开设税务人社服

务窗口和区高端人才服务窗口、公共区域展示等候区、洽谈室、其他功能用房等；

七楼为人力资源机构入驻和区人力资源协会区，规划多间业务室，拟引入几家规模较大、品牌知名度高、业务服务类别较为齐全的人力资源服务机构驻点开展业务，并成立人力资源服务协会指导和支持区内人力资源机构专业发展；

八至九楼为培训，用于人社局及进驻园区的机构开展技能培训考试工作，开展公共服务的人才服务管理业务室也同在该楼层。

## 2.工程量清单

越秀区人力资源服务产业园（二期）主要工程量表如下：

表 6.5-1 越秀区人力资源服务产业园（二期）工程量表

序号	项目名称	技术指标	
		数量	单位
1	拆除工程	2500	m <sup>2</sup>
2	装修工程	2500	m <sup>2</sup>
3	安装工程	2500	m <sup>2</sup>
3.1	电气与照明工程	2500	m <sup>2</sup>
3.2	给排水工程	2500	m <sup>2</sup>
3.3	通风与空调工程	2500	m <sup>2</sup>
3.4	消防工程	2500	m <sup>2</sup>
3.5	弱电工程	2500	m <sup>2</sup>
3.5.1	通讯网络工程	2500	m <sup>2</sup>
3.5.2	监控工程	2500	m <sup>2</sup>

## 6.5.2 民间金融街创建国家级产融合作示范区

### 1.项目建设范围与内容

项目建设地点：东至回龙路、南至沿江路，西至人民南路，北至一德路。

项目建设规模：约 59 公顷的区域提升。

项目主要建设内容：

（1）对民间金融街园区整体环境提升，包括园区生态环境及基础设施全面升级改造等。

（2）根据国家工信部产融合作试点城区创建工作要求，依托民间金融街信息化建设成效优势，建设产融合作服务平台。

（3）改造民间金融街配套停车场，增加约 300 个停车位。

（4）对金融街园区进行可视化建设，完善户外电子显示屏及智慧广告牌。

## 2.项目工程量

表 6.5-2 民间金融街创建国家级产融合作示范区工程量表

序号	项目	单位	数量	备注
1	环境提升工程			
1.1	园区生态环境提升	885000	m <sup>2</sup>	
1.2	区域道路升级改造	29500	m <sup>2</sup>	
1.3	区域道路照明改造	1	项	
2	产融合作服务平台	1	项	
3	社区智慧交通设施			
3.1	视频监控	1	项	
3.2	出入口车辆卡口	1	项	
3.3	智慧用电检测设备	1	项	
3.4	智能充电桩	300	个	
3.5	智慧门禁	1	项	
3.6	智慧交通软件平台	1	项	
3.7	智慧停车库	1	项	300 个 车位
4	智慧广告牌	1	项	

## 6.6 老旧小区改造

本项目拟对越秀区辖内设施不完善的老旧小区，开展新一批的改

造提升工程。主要建设内容包括小区内道路、给排水、雨污分流、“三线”整治、安防系统、消防设施、无障碍设施、环卫设施、公共空间、公共服务设施配套建设等。

### 6.6.1 改造思路

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，将老旧小区打造为“温暖、宜居”的居所。

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

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

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

3.连接联通，便民利民。坚持以点带面，串点成线，在提升公共

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

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

### **6.6.2 规划与建设标准**

本项目参考 2021 年 4 月 27 日发布的《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区改造内容及标准指引的通知》里面的建设标准进行改造，具体如下表所示：

表 6.6-1 《广州市老旧小区改造内容及标准》建设标准

类别	类型	序号	建设项目	建设标准	备注
基础类	房屋建筑 本体 共用部分	1	楼栋门	1) 楼栋入口应普及安装楼栋门。 2) 楼栋入口铁制大门锈蚀时，应除锈并重新油漆（一底两面，颜色自选）；楼栋入口不锈钢大门应清洗刷亮。	
		2	门禁系统	维修或安装门禁楼栋系统，可以根据实际情况安装智能化门禁系统。	
		3	楼道照明	1) 每层楼梯、走道、电梯间应有基本功能照明，满足社区夜间出行基本照明需要。 2) 使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。	
		4	楼道修缮	楼道粉刷（墙体翻新）： 1) 对松散的旧墙、梯栏板批荡铲除，用清水淋湿纯水泥浆，重批干混抹灰砂浆，满刮腻子两遍，面油白色乳胶漆两遍。 2) 天花松散脱落的部分扫一遍纯水泥浆、满刮腻子两遍，面油无机涂料两遍。 公共楼梯： 1) 宜采用原饰面材料或质感、色彩接近的防滑耐磨的面层材料修复楼梯踏步。 2) 修复踏步防滑条。 3) 栏板栏杆应满足防护高度及防攀爬要求。 4) 修复楼梯栏杆、栏板及扶手。 5) 楼梯扶手压顶、梯级松散批荡铲除，用清水淋湿，扫一遍纯水泥浆，干混抹灰砂浆修补，面刷原色水泥油；踢脚线宜贴亚光釉面砖。	此项包含粉刷楼道和修复公共楼梯
		5	楼栋“三线”	1) 弱电分离，具备条件的弱电进套盒，符合安全规范。 2) 执行光纤到户国家标准，除有线电视线路外，杜绝新建铜线通信网络，禁止二次布放。 3) 各类管线入管入盒，贴墙捆扎，颜色不同的线缆要分类捆扎，线缆上的标识设置方式、颜色、尺寸统一。	
		6	楼栋消防设施	1) 按规范需设置室内消火栓系统的住宅建筑，应维修完善室内消火栓、消防供水管道、天面消防水箱、消防水池及消防供水设备等。 2) 更换楼栋内过期灭火器材，保持完好有效。	
		7	楼栋供水设施	包括维修更换楼栋加压水泵、增设屋顶生活水池水箱。对加压泵等加压设施及公共上下供水立管进行改造，按《民法典》和《广州市住宅项目配建户外供水设施移交供水单位管理维护办法》有关内容，设施由业主自行或委托相关	二次供水提升改造

基础类	房屋建筑本体共用部分		专业公司管理，或按照《广州市住宅项目配建户外供水设施移交供水单位管理维护办法》移交条件、标准移交供水企业维护管理。杜绝乱接乱建，确保水压达到国家标准，保障居民正常用水。 屋顶生活水池水箱： 1) 修补、改造、在结构安全的前提下增设屋顶水池水箱，满足防水防漏要求及安全防护要求。 2) 满足供水需求及用水卫生要求。		
		8	楼栋排水设施	包括维修、改造、增设雨水管和空调冷凝排水管。 1) 破损的室外雨立管全部更换为UPVC管。 2) 更换破损空调冷凝水排水管，统一规范安装UPVC管。 3) 管道排布应集中、整齐，尽量选择次要立面或较隐蔽的立面凹口部位内敷设。 4) 禁止阳台排水管接入雨水管系统。	
		9	屋面防水	含烟道、上人孔、雨篷刚性防水。 1) 屋顶防水改造应符合《屋面工程技术规范》及《屋面工程质量验收规范》。 2) 屋面改造应满足屋顶防水、保温、隔热等要求。屋面防水材料应满足抗老化、防水、耐火等级等相关技术指标。 3) 屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。	以居民意见调查表或检测报告为依据局部修补或整体更换
		10	化粪池	清疏、维修、更换化粪池，清疏排污卧管及沙井，清疏堵塞部位，确保畅通、无渗漏。	
		11	电气设施	包括用电保护接地设施、防雷接地设施。 符合《建筑电气工程施工质量验收规范》及供电部门相关要求。	
		12	外墙治理	对建筑外立面进行局部修补及清洗。 1) 对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补。 2) 外墙砖类、水刷石类立面清洗。	

基础类	房屋建筑本体共用部分	13	建筑户外构造构件	<p>包括檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙等。</p> <p>1) 户外构件维修应保证结构安全，安装牢固，满足防风、防水、防火要求。</p> <p>2) 户外构造维修应满足外墙防水、防潮、防腐要求，选用环保节能材料。</p> <p>3) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的飘篷等户外附加构件；规范整治飘篷建议安装铝合金支架，3mm厚PVC胶板。</p> <p>4) 上人屋面的女儿墙设计应满足《民用建筑设计统一标准》要求。</p>	
		14	公用采光窗	<p>维修或更换破损公用采光窗，统一更换为铝合金窗或塑钢窗；窗框及玻璃色彩应与立面设计协调。可开启外窗面积应满足《建筑防烟排烟系统技术标准》的相关要求。</p>	
		15	防盗网	<p>1) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的已建防盗网。动员拆除或平建筑外立面重新安装。</p> <p>2) 新装防盗网应当安装在窗扇外侧，并作活动式栏网或不少于一个可以供人员安全疏散的活动口(1mX1m)。</p> <p>3) 新装防盗网不得设置在外走廊及其栏杆上，确需安全防护的，可安装不影响市容景观的、钢丝直径不大于2mm的隐形防盗网，或在其进出的门框处设置防盗门或栏栅。</p> <p>4) 整改维修及新建防盗网应保证结构安全，外形美观，颜色与建筑物外立面相协调；同一栋楼应采用相近的材料、色彩、样式。</p>	
		16	一户一水表	<p>1) 按自来水公司要求安装改造用户供水管和水表。</p> <p>2) 合理安装用户开关阀位置，便于操控和管理。</p> <p>3) 用户水表应选用智能水表。</p>	
		17	一户一电表	<p>1) 按供电部门要求安装改造用户线路，集中安装一户一电表。</p> <p>2) 设备更新：对社区内非标准一户一表计量装置及其相关设备（含接户线、开关、电表箱、表位及表箱连线、楼面线、线管、线槽、软管和接地线等）进行改造更换。设备安装工艺应满足《广州地区电能计量装置典型设计、安装及验收实施细则》要求。</p>	

基础类	房屋建筑本体共用部分	18	管道燃气	<p>1) 实现全覆盖：由区城管局统筹协调，街道支持配合，燃气集团等专业经营单位具体实施，对于符合管道燃气安装的，确保地管到楼栋，盘管到户前。</p> <p>2) 管道无骑压：避免小区内杂物堆放、临时建筑搭建骑压管道。</p> <p>3) 增补为重点：将符合管道燃气安装条件但未安装的用户列为增补用户，其中以“住改商”和出租屋为增补重点，由街道会同区，依职责加强出租屋管控，按照“每户排查，逐户落实”的原则，加大宣传发动和工作力度，切实解决管道燃气“最后一米”问题，确保增补用户报装率达到100%。</p> <p>4) 用户要安检：政府、燃气集团、用户按照燃气管理条例的相关要求，各负其责，定期安全检查，消除安全隐患，保证燃气管道安全。</p>	
		19	适老化设施	<p>1) 楼栋出入口有高差位置宜进行无障碍出入口改造，增设无障碍坡道。</p> <p>2) 没有条件进行无障碍坡道改造或增设无障碍坡道的，宜增加可推行轮椅的坡道并加设栏杆扶手。</p> <p>3) 台阶入口应增加栏杆或扶手。</p> <p>4) 楼梯没有扶手的宜在墙面一侧增加扶手。</p>	
	小区公共部分	20	消防通道	<p>1) 保证消防通道畅通。</p> <p>2) 保证楼与楼之间、梯间消防通道通畅。</p> <p>3) 清晰设置消防通道的标识。</p> <p>4) 明确消防通道的管理责任。</p>	
		21	室外消防设施	<p>1) 维修完善主街巷消火栓：有条件的主街巷需设置市政消火栓，间距不应大于120m，其服务半径不应大于150m，室外消火栓应采用地上式消火栓。</p> <p>2) 更换老旧、过期消防设施、灭火器材，保证完好有效。</p> <p>3) 消防水源不符合消防要求的，应改造并满足国家规范要求。</p> <p>4) 达到微型消防站建设标准的小区应建立微型消防站。</p>	
		22	无障碍设施	<p>1) 有台阶位置增加无障碍通道。</p> <p>2) 人行道出入口位置设置无障碍缓坡。</p> <p>3) 完善小区盲道系统，消除盲道上障碍物，形成连贯的盲道系统。</p> <p>4) 设置高差安全警示牌、无障碍通道标识等标志。</p>	
	23	人行安全设	1) 维修、更换破旧栏杆，保证栏杆安装牢固，满足防护高		

基础类	小区公共部分		施 度及防攀爬要求。 2) 有高差的位置增加护栏、扶手等安全防护设施。 3) 人车分流，步行区域、社区公共空间及康体活动区域边缘设置车止石。		
		24	小区道路	1) 车行路面应有足够的结构强度、稳定性、耐久性和平整、抗滑、耐磨与低噪声等功能，保证路面的安全性、连通性、平整度以及舒适度。 2) 人行甬道应保证连通性、平整度以及舒适度。	
		25	地面铺装	1) 对于只是面层开裂，道路基层、垫层质量较好的道路，可对其进行局部面层铲除，用原面层材料进行重新铺设，或者采用新材质对面层进行重新铺整。 2) 铺装材料选用应因地制宜、合理选材、降低能耗，优先选用透水材料，充分利用再生材料，且应兼顾与周边环境的景观统一性与协调性。 3) 室外非机动车行地面铺装(活动广场、人行道、停车场等)宜采用建筑废弃物综合利用产品。 4) 地面铺装材料应满足《广州市老旧小区微改造项目室外地面铺装材料选用指引（试行）》。	
		26	垃圾分类	分可回收物、有害垃圾、餐厨垃圾、其他垃圾。 1) 合理设置垃圾收运点，统一规范垃圾收运点围蔽设施建设。 2) 应满足分类收集要求，造型美观、固定设置、摆放整齐。 3) 收集设施应封闭性好，外体干净，周围整洁。 4) 垃圾收集点宜增设洗手池及照明设施。 5) 按照《广州市生活垃圾分类投放点设置指引》要求合理设置分类投放点，功能上满足“绿化、美化、亮化”，设计上与周边环境协调相匹配，并做好周边环境保洁。	
		27	排水管网（非雨污分流）	1) 残旧管网改造：对小区残旧排水管网进行改造，修复坍塌堵塞排水管道，提升排水能力。 2) 定期清理疏通：每月对排水管网进行清理疏通，减少管网淤积，确保排水顺畅。 3) 疏通排水管网、排水口、雨水口，更换破损井盖、雨水口等设施，清理管网淤积。 4) 井盖表面标高应与路面标高齐平，保持路面平整。雨水口标高及位置要保证排水顺畅、雨水不积水，减少径流污染。 5) 排水边沟要保证排水顺畅，保护措施完善，避免人员摔伤。 6) 排水设施应与建筑和社区色彩风格统一。 7) 完善截污管道及污水排放口，做到污水收集排放符合规定，防止外溢横流。 8) 排水沟、排水管网的检查井、管沟、基层等宜采用建筑	含更换管网井盖

基础类	小区公共部分		废弃物综合利用产品砌筑。		
		28	监控设施	合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点。	
		29	修缮围墙	含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆等。 1) 维修小区围墙，油漆更换围墙栏杆。 2) 小区围墙形体、材料、色调和结构等应与小区环境相协调。 3) 通透性围墙宜结合绿化、照明等设计；实体墙体表面宜通过增加装饰或结合宣传栏达到环境美化的效果。 4) 承受荷载要求较低的景观墙、围墙、挡土墙宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。	
		30	“三线”整治	1) 以下情况“三线”原则上应下地：小区5米以上主要道路的架空线路；横跨3米以上道路的架空线路；具备下地条件的其它架空线路。 2) 不具备下地条件的区域，通过优化线路结构进行改造，采取桥架（槽盒或套管）、外墙敷设、钢绞线、线杆等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。 3) 小区内存在安全隐患的室外悬挂式变压器和电力配电箱原则上要求移入建筑内；不能移入建筑内的，严格按照电力部门相关要求敷设，采取措施确保安全。 4) 严重影响小区周边环境的室外交接箱及其它通信设施要求移入建筑内或移至小区隐蔽位置。 5) 同步清理废弃的线路、线杆以及各种安放在墙体上的负载物。	
		31	雨污分流	楼宇、小区共用排水设施。 1) 排水立管有雨污混接的，进行立管雨污分流改造。 2) 采用符合国家或地方现行有关标准规范要求的管材更换老旧污水管、排水管。 3) 有条件的实施小区公共部分雨污分流改造。 4) 雨污排水系统的检查井、管沟等宜采用建筑废弃物综合利用产品砌筑。 5) 暂不具备条件的也要做到污水收集排放有序，防止外溢横流。	
		32	供电设施	1) 更换老旧供配电线路及配电装置。 2) 维修小区变配电房，确保结构安全。 3) 满足小区现状及发展用电需求，增容或更换变压器，预留满足中期发展电缆敷设接口。	

		33	供水管网	<p>小区户外供水设施部分残旧供水管网更新。</p> <p>1)全面摸查小区供水管网现状,对残旧破损管网进行改造,达到供水管网无渗漏。</p> <p>2)生活给水系统的设计、施工等技术要求应改造符合《用户生活给水系统设计、施工及验收规范》(DBJ440100/t175-2013)等相关标准规范要求。</p>	
完善类	房屋建筑本体共用部分	34	遮阳篷	同一临街面的遮阳篷应统一材质、样式,与周边环境协调,以不妨碍交通、保持整洁美观为原则。	
		35	空调机位	<p>1)拆除或加固日久失修、存在安全隐患的空调机位等户外附加构件;规范整治室外空调机位安装。</p> <p>2)空调外机罩的设计应符合《广州市建筑立面空调外机罩整治导则》。</p> <p>3)室外空调主机清洗。</p>	
		36	外立面整饰	<p>遵循安全、美观节能环保,与周边建筑环境相协调的原则;位于历史城区内的小区,外墙整治应保持原有风貌特色,强化区域特色。根据建筑外立面检测报告对建筑外墙翻新。</p> <p>1)粉刷类旧外墙翻新,外墙松散批荡铲除并重新批荡①重批干混抹灰砂浆、满刮腻子两遍,面油水溶性晴雨外墙漆一底二面(颜色另定)。②或贴陶瓷面砖。</p> <p>2)社区建筑色彩改造应参考《广州市城市色彩规划研究报告》,按照所在片区的色彩指引执行,以形成统一协调的色彩风格。</p> <p>3)外墙饰面材料应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。整饰工程应综合考虑建筑材料、施工过程、后期使用等各方面的安全因素,包括现状外立面构件及附属物对改造过程和效果的影响,确保周边居民、施工人员等相关人员的人身和财产安全。</p>	需依据检测报告做改造设计
		37	楼体绿化	<p>1)应根据屋面及建筑整体的允许荷载、防渗要求及小气候条件进行屋顶绿化,不得影响建筑结构安全及屋面防排水。</p> <p>2)有条件的小区可以增设屋顶活动交流空间。</p> <p>3)应解决好排水、草木浇灌问题以及采光问题。</p> <p>4)明确日常管理维护责任人。</p> <p>5)通过绿墙、挂花、窗台挂花等形式软化、美化、丰富建筑立面,鼓励阳台、窗台绿化。</p> <p>6)屋顶花园、屋顶绿化种植池、蓄水层宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。</p>	
		38	建筑节能改造	<p>在保证建筑的室内环境和室内人员居住舒适度的前提下,对围护结构、用能用水设备和系统采取节能节水技术措施,以降低建筑运行能耗水耗。</p> <p>1)节能节水改造工作应在结构安全的前提下开展。</p>	

完善类			<p>2) 外窗节能改造优先采用窗扇改造措施, 安装符合节能要求的窗扇, 有条件的保留原窗框。</p> <p>3) 供配电与照明系统应采用高效节能的产品和技术。鼓励创新, 结合节能、节水措施, 采用如太阳能、雨水收集等节能新技术。</p> <p>4) 有条件的配套建设雨水利用和再生水利用设施。</p>		
		39	加装电梯	按《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》《广州市既有住宅增设电梯办法》及住建部相关要求进行建设。	
		40	信报箱	<p>1) 更新补建信报箱, 做到一户一信报箱。</p> <p>2) 小区信报箱按统一标准安装。</p> <p>3) 有条件的小区设置智能信报箱。</p>	
	小区公共部分	41	照明设施	<p>1) 维修、更换室外照明灯具应具备防水、防喷、防滴、抗风、防火等特性, 灯具的电器部分应防潮、防漏水和防雷击, 线路和设备都应采用安全措施。</p> <p>2) 安全照明应覆盖单元出入口、道路甬道、小区出入口、活动场地, 以确保居民夜晚室外活动的安全性。应急灯宜设在侧壁, 应急照明要满足紧急情况下人流疏散的要求。</p> <p>3) 以经济、简洁、高效为原则, 做到照明适度设计和统一规划, 以符合不同场所的具体使用要求, 突出小区的特色、使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。</p>	
		42	信息标识	<p>1) 各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号。</p> <p>2) 标识、标牌风格应统一, 应与小区主题、建筑相契合, 兼顾美观和功能性。</p> <p>3) 标志的色彩、造型设计应充分考虑其所在地区建筑、景观环境以及自身功能的需要。</p> <p>4) 对永久性公共空间的标识指示牌应避免维修, 不应采用耐久性差的材料及制作方法。</p>	
		43	公共晾晒设施	<p>1) 结合小区集中绿化的空旷草坪、屋顶天面设置, 避免占用公共活动空间。</p> <p>2) 设置晾晒设施的屋顶天面应有相应防雷设施, 并严格控制晾晒设施高度。</p> <p>3) 晾晒设施应采用鲜明、显眼的颜色, 避免出现儿童嬉闹碰撞的危险。</p> <p>4) 应有较高的强度和抗侧推、抗风摆的特性, 保证安全性。</p>	
		44	小区绿化	<p>1) 对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿化。</p> <p>2) 有条件宜结合小区公共空间设置集中绿化。</p> <p>3) 绿化建设应突出通达性、观赏性和实用性特点。同时应</p>	

完善类	小区公共部分		<p>采用开敞式设计，方便居民休憩、散步和交往的需要。</p> <p>4) 绿化建设应优先使用本土、经济的物种，多设置精简、节约、易于管理的小景观。</p> <p>5) 对小区内影响住户正常采光或公共安全的植物进行修剪或迁移。</p>		
		45	小区公共空间	<p>1) 有条件的小区增设口袋公园、宅间活动空间、小区广场、屋顶交流空间等公共空间。</p> <p>2) 设置街角休闲空间，利用宅间（宅旁）、空地及边角地安排休憩设施，开辟户外公共交往空间。</p> <p>3) 宜利用场地现有建筑废弃物营造环保特色景观。</p>	
		46	小区入口	<p>1) 有条件的小区入口可人车分流进行一体化设计。</p> <p>2) 提倡多样化、艺术化的入口标识设计以提高识别性，不建议随意采用仿古牌坊形式。</p> <p>3) 对于有历史价值的入口牌坊应进行保护和修缮。</p>	
		47	景观小品	<p>1) 景观小品主题应与小区文化内涵和主题一致，在体量、尺度、材料、色彩和造型上保持整体感和协调感；应以贴近人为原则，不得尺度超长过大，不宜采用金属光泽的材料制作。</p> <p>2) 景观设施应配合小区内建筑、道路、绿化及其它公共服务设施而设置，起到点缀、装饰和丰富景观的作用。</p> <p>3) 结合景观、树池、花基等设置公共休憩设施，宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。</p> <p>4) 应满足行业标准、功能要求、安全性。</p>	
		48	儿童娱乐设施	<p>1) 维修原有儿童娱乐设施，达到安全使用要求。</p> <p>2) 有条件的小区可以增加儿童娱乐设施。器械选择应兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。</p>	
		49	非机动车泊位	<p>1) 维修车棚，保证车棚结构安全、构件安装牢固，满足防风、防雨、遮阳要求。</p> <p>2) 维修更换自行车停车设施，确保完整、可用。</p> <p>3) 合理配置自行车停放点，满足服务半径及便利要求。</p> <p>4) 安装自行车停放设施，合理划定共享单车停放点。</p> <p>5) 有条件的小区设置室外电动自行车独立集中停放、充电区域。</p>	
		50	机动车泊位	<p>1) 合理选择场地配置机动车泊位，划定临时停车位。</p> <p>2) 独立建设的停车场地应采用可渗水地面铺装，并进行绿化。</p> <p>3) 有条件可增设或改建立体机械停车位。</p>	

		51	拆除违法建设	1) 拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建设, 开辟公共开敞空间。 2) 按照我市户外广告设置规划进度, 清拆违法户外广告, 规范设置户外招牌。	
		52	充电桩	含非机动车充电桩、电动汽车充电桩。 有条件的小区结合停车泊位建设充电桩。充电桩选址应满足安全、防火规范的要求。	
		53	快递设施	1) 应便于居民使用及物件投递, 应设置在架空层、广场边缘等位置; 不应设于靠道路等影响交通或通行的位置。 2) 户外安装宜加设遮阳挡雨设施。	
		54	信息宣传栏	1) 设置 1 处或以上文化宣传廊; 历史文化街区和历史风貌区最少设 1 处街区历史介绍的位置。 2) 宣传栏或信息屏一般设置在小区入口或公共活动中心, 高度不应大于 3.5m, 颜色应与小区整体环境风格相协调, 宜选用不锈钢材、玻璃等材料, 设置一定宽度的遮雨篷; 还可预留电子信息端口, 为将来实现电子信息提供条件。	
提升类	小区公共部分	55	公服设施	1) 物业用房可利用架空层或闲置空间设置。 2) 参考《广州市社区公共服务设施设置标准》配置党群服务中心、长者饭堂、文化室、社区服务站、星光老人之家、家庭综合服务站、社区日间照料中心、健身场地等配套设施。 其中康体设施布局应满足服务半径要求, 分散布置, 便捷合理、维修原有体育器械, 达到安全使用要求。新增器械选择应兼顾实用和美观, 有充分安全的构造和必要的安全防护, 材料具有耐久性、环保性。	
		56	危房治理	按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。	
		57	急救设施	有条件的小区设置扫码触屏或直接刷验身份证就可取用的智能急救站。 站内宜放置 AED、轮椅、担架等器械, 及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品。	
		58	智慧社区	有条件的小区、以信息化平台为依托, 完善老旧社区公共服务体系为实体, 产业集群为面, 带动社区内的居民、组织及企业公共参与, 资源共享, 重塑充满生机及活力的智慧型老旧社区。硬件设施可选取人脸识别门禁、智慧路灯、智慧井盖、智慧消防栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设施。	

	59	建设海绵城市	<p>在社区改造中贯彻海绵城市的设计理念，因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等。</p> <p>1) 推进海绵型道路与广场建设，在非机动车、人行道、广场等扩大使用透水铺装、线性排水沟和植草沟，合理导流雨水，提高道路与广场的透水性，减少积水情况；优先考虑结构性透水铺装，优先考虑生态停车位。</p> <p>2) 有条件的小区通过断接雨水立管导流至新建的雨水花园、植草沟、下凹式绿地等海绵设施，消纳自身雨水、增强小区海绵体功能；雨水花园等调蓄设施应当为蓄滞周边区域雨水提供空间。</p> <p>3) 海绵城市建设难度特别大的，可采用雨水桶和蓄水模块等调蓄设施提升调蓄空间。</p> <p>4) 雨水花园、浅草沟宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。</p>
后期管养	60	完善规范化物业管理（后续管理）	<p>通过居民议事完善社区治理体系，创新多元物业管养模式，按照居民意愿确定具体模式、服务内容、服务标准和收费标准。由属地镇（街）、社区居委会作为引入日常管养工作的组织者，物业管理委员会、业主委员会、社区议事会予以协助。对具备条件的老旧小区，由物业服务企业按照合同约定提供专业管理服务；对业主消费水平较低、共有部分营利能力较弱的，由业主大会、业主委员会组建日常管养服务队伍自行管理；鼓励采用“物业管理+城市管理”模式，拓展服务范围，增加营利渠道。</p>
统筹类			<p>统筹各部门条块项目实施的项目，聚力老旧小区改造；推进公共服务覆盖群众身边的“最后一公里”。对应相关职能部门，共同谋划、共享计划、同步实施。主要包括：</p> <p>基础类里的一户一水表、一户一电表、管道燃气、“三线”整治、雨污分流、小区道路、供电设施、供水管网、无障碍设施等；</p> <p>完善类里的遮阳篷、空调机位、绿化美化、建筑节能改造、加装电梯、机动车泊位、信报箱、拆除违章建筑、充电桩、快递设施等；</p> <p>提升类里的公服设施、危房治理、急救设施、智慧社区等。</p>

备注：以上四类改造内容，具体实施类别要结合片区（社区）老旧小区居民需求和实际条件确定。

### 6.6.3 项目改造实施范围

2016 至 2019 年越秀区实施了微改造项目，包括以下范围：

- (1) 北京街仁生里社区、广卫社区、豪贤路、都府、盐运西微改造；
- (2) 六榕街旧南海县、兴隆东社区、稻谷仓社区微改造；
- (3) 光塔街和义社区、怡乐里社区微改造；

- (4) 人民街大德中小区、果菜西社区、大德中小区微改造；
- (5) 流花街桂花岗社区、广州大学西侧小区微改造；
- (6) 矿泉街明泉街小区、沙涌南社区微改造；
- (7) 登峰街田寮 13 号、14 号、宝汉社区微改造；
- (8) 洪桥街德源里社区、丹桂里社区、应元路周边老旧小区微改造；
- (9) 黄花岗永泰小区、云鹤社区微改造；
- (10) 农林街福今路 3 号大院、执信南路社区微改造；
- (11) 梅花村梅花路 3-21 号大院、梅花路 23-69 号之三大院、东风二社区微改造；
- (12) 东山街五羊社区、五羊北小区、合群老旧小区微改造；
- (13) 大东街启明社区、东源小区微改造；
- (14) 白云街东湖新村社区、东船上社区微改造；
- (15) 大塘街农讲所片区、龙腾老旧小区、豪贤社区微改造；
- (16) 珠光街仰忠社区、新福里社区、文明路社区微改造；
- (17) 华乐街邮电小区、华侨新村社区微改造；
- (18) 建设街拥翠小区、二马路社区微改造。

而由于资金有限，当前，依然存在部分老旧小区尚未进行改造；同时，部分老旧小区虽在 2016 起开展了一定改造，但由于资金等条件限制，改造内容尚未能达到 2021 年 4 月市住建局发布文件《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区改造内容及标准指引的通知》要求。因此本次改造需要对未完成改造的范围进行补充，同

时对未改造到位的范围进行完善。

本次改造突出“抓重点、补短板、强弱项”的重要思路。以补充、修缮、规整为主，达到协调统一周边区域的品质化风貌，改善区域环境目的，逐步改善地区基础设施和提高民居生活水平，保持社区活力，提高环境素质，提高居民生活质量和生活水平，对社区面貌进行全面整治，努力为居民群众创造一个环境优美、管理规范、安全文明、设施完善的生活环境，给予社区内居民归属感和舒适感，提升社区的人文价值。



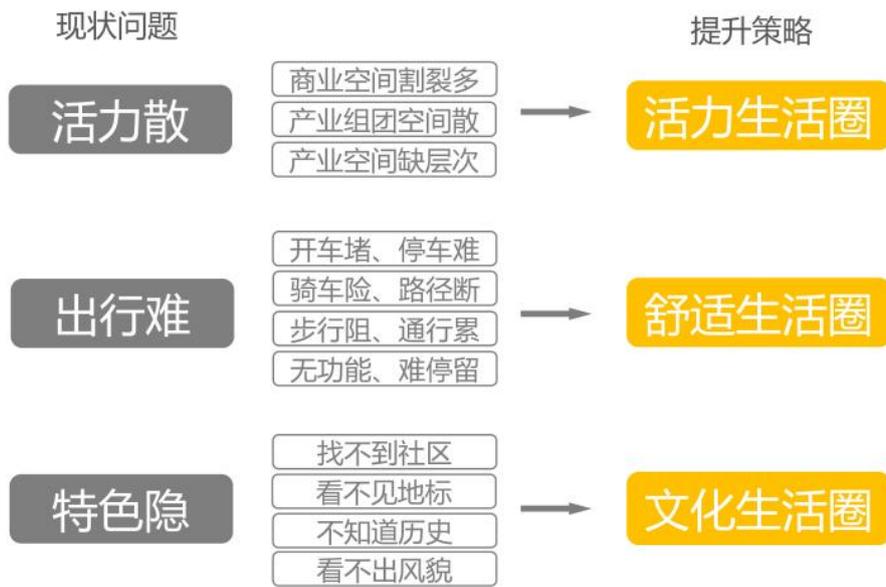


图 6.6-1 老旧小区改造示意图

#### 6.6.4 房屋建筑本体方案

##### 1. 修复安装楼栋门

- 1) 每个楼栋应普及安装楼栋门。
- 2) 首层楼梯铁制大门除锈，一底红丹防锈漆，二遍面漆（颜色自选）；或首层楼梯不锈钢大门清洗刷亮。

##### 2. 修复安装楼栋门对讲系统

楼栋修复或安装门禁系统，保证每户对讲通畅。

### 房屋建筑本体——维修安装楼栋大门与对讲系统

.改造前部分大门破损、对讲机失灵、信箱布置混乱，缺乏防盗功能。

.改造后合理规整楼信箱、维修对讲机、重新安装防盗门与改造周边环境。



图 6.6-2 对讲系统示意图

#### 3.修复安装楼道照明

1) 每层楼梯、走道、电梯间有基本功能照明，满足社区夜间出行基本照明需要。

2) 使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。

#### 4.粉刷楼道（含墙面零星抹灰）

墙体翻新：对松散的旧墙、梯栏板批荡铲除，用清水淋湿纯水泥浆，重批干混抹灰砂浆子两遍，面油白色乳胶漆两遍。天花、楼，扫一遍、满刮腻子两遍，面油白色乳胶漆两遍。

#### 5.修复楼梯扶手

1) 修复楼梯栏杆、栏板及扶手。

2) 栏板栏杆应满足防护高度及防攀爬要求。

#### 6.修复楼梯踏步

1) 采用防滑耐磨的面层材料修复楼梯踏步。

2) 修复踏步防滑条。

3) 梯级杨顺。楼梯扶手压顶、梯级松散批荡铲除，用清水淋湿，扫一遍纯水泥浆，干混地面砂浆修补，面油原色水泥油，踢脚线贴黑色亚光釉面砖。

### 房屋建筑本体——楼道与楼梯间

改造前楼道与楼梯间光线严重不足、楼道破损严重、杂物堆放严重影响消防功能。

改造后修补楼道破损、对墙身重新粉刷、适当增加照明与清理楼道杂物。



图 6.6-3 楼道与楼梯间改造示意图

## 7.修复屋面防水层

1) 屋顶防水改造应符合《屋面工程技术规范》及《屋面工程质量验收规范》的规定项目。

2) 屋面改造应满足屋顶防水、保温、隔热等要求。屋面防水材料应满足抗老化、防水、耐火等级等相关技术指标。

3) 屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。

## 8.修复改造楼栋消防设施

1) 建筑高度小于 21 米的住宅，应在首层设置消防软管卷盘或公共走道设置简易喷淋装置，并保证保护区域全覆盖；建筑高度超过 21 米的住宅按国家规范修复或完善室内消火栓系统。

- 2) 更换楼栋内老旧、过期灭火器材，保持完好有效。
- 3) 拆换楼道内破损消防管及消防箱。
- 4) 有条件的住宅小区的公共走道或每个居室设置独立式火灾探测报警器。



室内消火栓改造前



室内消火栓改造后

图 6.6-4 消火栓改造示意图

## 9.规范整理楼道内管线（电力、电信、有线电视）

- 1) 强弱电分离，弱电进套盒，符合安全规范。
- 2) 执行光纤到户国家建设标准，杜绝新建铜线通信网络，禁止二次布放。
- 3) 各类管线入管入盒，贴墙捆扎，颜色不同的线缆要分类捆扎，线缆上的标识设置方式、颜色、尺寸统一。

## 10.修复更换楼栋加压水泵

二次供水提升改造。对加压泵等加压设施及公共上下供水立管进行改造，改造完成后设施移交给自来水公司管理，杜绝乱接乱建，确保水压达到国家标准，保障居民正常用水。



图 6.6-5 给水加压泵改造示意图

### 11.修复、改造、增设屋顶生活水池水箱

1) 修补、改造、增设屋顶水池水箱，满足防水防漏要求及安全防护要求。

2) 满足供水需求及用水卫生要求

### 12.修复、改造、增设楼内排水管道

1) 排水立管有雨污混接的，进行立管雨污分流改造。

2) 用新型管材更换老旧污水管、排水管。

3) 机线规整：更换破损空调冷凝水排水管，统一规范安装 UPVC 管，室外空调主机清洗。

4) 管道排布应集中、整齐排布，尽量选择次要立面或较隐蔽的立面凹口部位内敷设。

### 13.更换雨水管

1) 破损的室外雨立管全部更换为 UPVC 管。

2) 管道排布应集中、整齐排布，尽量选择次要立面或较隐蔽的立面凹口部位内敷设。



图 6.6-6 雨水管改造示意图

#### 14. 疏通、修复化粪池及排污卧管

疏通、修复化粪池，疏通排污卧管及沙井，疏通堵塞部位，确保畅通、无渗漏。



图 6.6-7 疏通、修复化粪池及排污卧管改造示意图

#### 15. 修复用地保护接地设施

#### 16. 修复建筑物防雷接地设施

17. 修复房屋户外构造构件（含檐口、阳台栏板、入口挑檐、肋脚、散水等）

1) 户外构件修复应保证结构安全，安装牢固，满足防风、防水、防火要求。

2) 户外构造修复应满足外墙防水、防潮、防腐要求，选用环保节能材料。

3) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的飘蓬、空调机位等户外附加构件。飘蓬建议安装铝合金支架，3mm 厚 PVC 胶板。

#### 18.防盗网整治

1) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的已建防盗网。动员拆除或重新安装。

2) 新装防盗网应当安装在窗扇内侧，并作活动式栏网或不少于一个可以供人员安全疏散的活动口。

3) 新装防盗网不得设置在阳台、外走廊及其栏杆上，确需安全防护的，可安装不影响市容的、钢丝直径不大于 2mm 的隐形防盗网，或在其进出的门框处设置防盗门或栏栅。

4) 整改修复及新建防盗网应保证结构安全，外形美观，颜色与建筑物相协调；同一栋楼应采用相近的材料、色彩、式样。

#### 19.整治不规范遮阳篷和防护设施

1) 同一临街面的遮阳篷应统一材质、样式，与周边环境相协调，以不妨碍交通，保持整治美观为原则。

2) 临街建筑不应采取外飘的防护设施，确需安装的应在建筑物门窗的内侧设置通透、美观的防护设施。



图 6.6-8 整治不规范遮阳篷和防护设施示意图

## 20.建筑轻微提升整治

遵循安全、美观节能环保，与周边建筑境相协调的原则。位于历史城区内的小区，外墙整治应保持有风貌特色，强化区域特色。

1) 对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补。

2) 外墙翻新：

(1) 粉刷类旧外墙翻新，外墙松散批挡铲除重新批荡：①重批干混抹灰砂浆、满刮腻子两遍，面油水溶性晴雨外墙漆一底二面（颜色另定）。②或贴陶瓷面砖。

(2) 外墙砖类、水刷石类立面清洗翻新。

3) 社区建筑色彩改造应参考《广州市城市色彩规划研究报告》，按照所在片区的色彩指引执行，以形成统一协调的色彩风格。

4) 外墙饰面材料选择应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。

## 6.6.5 社区公共部分方案

### 1.修复小区围墙

- 1) 修复小区围墙，油漆更换围墙栏杆。
- 2) 社区围墙形体、材料、色调和结构等应与社区环境相协调。
- 3) 通透性围墙宜结合生态、照明等设计；实体墙体表面宜通过增加装饰或结合宣传栏达到环境美化的效果。

增加装饰或结合宣传栏达到环境美化的效果。

1. 利用砖、瓦和石材的拼贴形成具细节丰富墙体。
2. 调整原有围墙的高度、色彩等，使其能更好地体现小区空间。
3. 利用材料拼贴、浮雕等方式美化 景墙，凸显文化气息，烘托气氛。



图 6.6-9 修复小区围墙示意图

### 2.小区公共“三线”整治

1) 主次干道的“三线”必须下地处理，内街内巷的“三线”可以通过管理敷设形式进行规范。

#### 2) 通信线、有线电视线整治：

①共建共享：在充分摸排社区线路现状，掌握各家通信运营商在社区市场占有份额基础上，由各家通信运营商共同出资，市场份额占有率较高的运营商牵头开展统一的路由建设，各通信运营商负责各自光纤到户网络的铺设建设及割接工作。

②主下支挂：社区内可进小汽车的主道路需创造条件建设地下公共管道，架空线路下地。除主道路外的横支巷，因地制宜，

优先下地，无条件下地的采用挂墙敷设、集中拉挂的方式，做到横平竖直，楼道内通信光缆统一敷设槽盒，整齐美观，减少交越。

③清旧整新：通信运营商完成线路建设及复通工作后，由政府组织剪除清理旧有废弃线路。

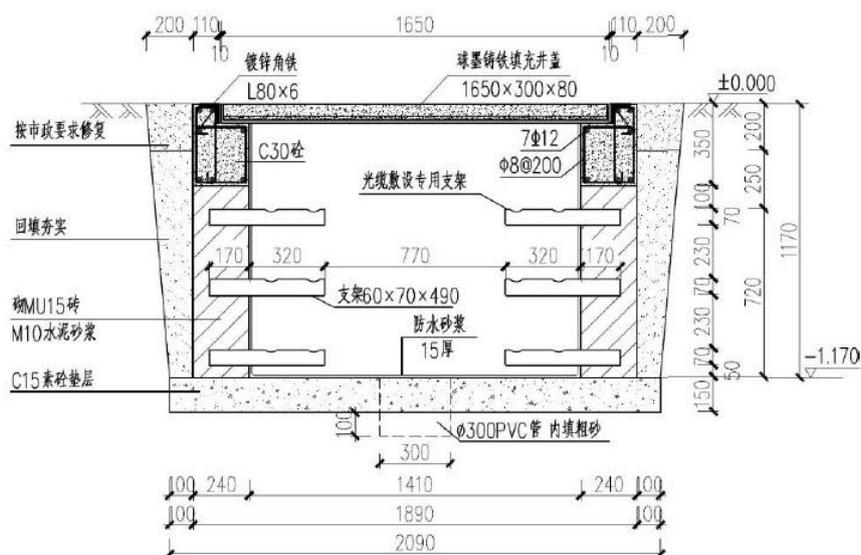
④铜退光进：严格执行光纤到户的国家建设标准，全程采用光纤到户的方式进行社区内的通信线路改造整治，杜绝新建铜线通信网络，禁止二次布放。

### 3) 架空电力线整治：

①强弱分离：为消除强弱电相互搭设引致安全隐患，实现强弱电分离，弱电进套盒，符合安全规范。

②优先下地：社区内可进小汽车的主道路需创造条件建设地下电力管廊，架空低压线路下地。低压电力走廊应符合电力走廊相关技术标准，预留可满足中期发展电缆敷设需要的管孔数量，并根据技术规范在主干走廊上适当位置及 T 接位置建设电缆工作井、检查井，在路边合适位置预留电缆分支箱。

③支线附墙：对不具备条件下地的低压架空线路进行附墙敷设。敷设的路径尽量贴近建筑物墙体，并避开居民可触碰的范围，做到横平竖直，整齐美观，减少交越。



### 小区公共部分——三线规整及下地

改造前小区管线乱拉，对景观及安全造成影响。

改造后三线下地或管线规整。



▲ 改造前



▲ 改造后示例

图 6.6-10 三线规整示意图

### 3.修复改造供电设施

1) 更换老旧供配电线路及配电装置。

2) 修复小区变配电房维护结构。

3) 满足小区现状及发展用电需求，增容或更换变压器，预留满足中期发展电缆敷设接口。

### 4.修复小区照明设施

1) 修复更换室外灯具应具备防水、防喷、防滴、抗风、防火等特性，灯具的电器部分应防潮、防漏电和防雷击，线路和设备都应采用安全措施。

2) 使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。

#### 5.安装小区照明设施

1) 安全照明覆盖应单元出入口、道路通道、小区出入口、活动场地，以确保居民夜晚室外活动的安全性。应急灯宜设在侧壁，应急照明要满足紧急情况下人流疏散的要求。

2) 以经济、简洁、高效为原则，做到照明适度设计和统一规划，以符合不同场所的具体使用要求，突出社区的特色。

#### 6.规范垃圾收运点设置

1) 合理设置垃圾收运点，统一规范垃圾收运点围蔽设施建设。

2) 应满足分类收集要求，造型美观、固定设置、摆放整齐。

3) 收集设施应封闭性好，外体干净，周围整洁。

### 小区公共景观部分——垃圾堆放点

.改造前垃圾收集放置混乱，严重影响生活环境与环境卫生。

.改造后合理布置垃圾分类堆放点，适当增设垃圾房，尽量减低对居民生活影响。



图 6.6-11 规范垃圾收运点示意图

### 7.安装小区视频监控系统

合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点。

### 小区公共部分——小区照明及监控

.改造前小区内功能照明和监控欠缺或损坏，居民出行得不到保障。

.改造后增加或维修小区内照明及监控措施。



图 6.6-12 安装小区视频监控系统示意图

### 8.修复小区道路及楼间破损甬路

1) 车行路面应有足够的结构强度、稳定性、耐久性和平整、抗滑、耐磨与低噪声等功能，保证路面的安全性、连通性、平整度以及舒适度。

2) 人行通道应保证连通性、平整度以及舒适度。

3) 铺装材料选用应因地制宜、合理选材、降低能耗，优先选用透水材料，充分利用再生材料，且应兼顾与周边环境统一性与协调性。

人行道使用 8cm 透水地砖+3cm 厚中粗砂找平层+18cm 厚透水混凝土+15cm 厚级配碎石层。

## 9.建设步行系统

1) 通过建设风雨走廊连接联通交通站点、教育、医疗等公服设施。

2) 开辟公共开敞空间，疏通内部街巷，完善步行网络

### 小区公共部分——慢行系统

·改造前道路凹凸不平、人车混行严重，影响出行安全。

·改造后使用高强度混凝土对原有路面进行修复，自行车道与人行道划线人车分行。



图 6.6-13 建设步行系统示意图

## 10.修复完善人行安全设施

1) 修复、更换破旧栏杆，保证栏杆安装牢固，满足防护高度及防

攀爬要求。

- 2) 有高差的位置增加护栏、扶手等安全防护设施。
- 3) 人行、社区公共空间及康体活动区域边缘设置车止石。

#### 11.提升小区品质化

- 1) 对路旁、宅旁、空地及边角地进行生态改造。
- 2) 有条件宜结合小区公共空间设置集中生态改造。
- 3) 生态改造建设应突出通达性、观赏性和实用性特点。同时应采用开敞式设计，方便居民休憩、散步和交往的需要。

#### 12.更新补建信报箱

- 1) 更新补建信报箱，做到一户一信报箱。
- 2) 小区信报箱按统一标准安装。

#### 13.小区公共部分雨污分流改造

- 1) 有条件地实施小区公共部分雨污分流改造。
- 2) 按照《广州市排水工程技术管理规定》执行。

### 房屋建筑本体——雨污分流系统

改造前阳台生活污水直接排放或排入雨水立管，污染水体，场地。

改造后，新建一套雨水管道接走屋面雨水，原雨水立管接入市政污水管道。



图 6.6-14 雨污分流改造示意图

### 14.建设小区公共空间

1) 增设街坊入口牌坊及入口小公共空间。

2) 设置街角休闲空间，利用宅旁、空地及边角地安排休憩设施，开辟户外公共交往空间。



图 6.6-15 建设小区公共空间示意图

### 15.提升小区环境设施品质

增加群众文化设施、休憩设施、城市家具、屋顶生态改造等设置。

1) 群众文化设施主题应与社区文化内涵和主题一致，在体量、尺度、材料、色彩和造型上的整体感和协调感。应以贴近人为原则，不得尺度超长过大，不宜采用金属光泽的材料制作。

2) 结合环境、树池、花基等设置公共休憩设施。

3) 城市家具应配合住区内建筑、道路、生态改造及其他公共服务设施而设置，起到点缀、装饰和丰富环境的作用。



### 小区公共部分——休闲空间、娱乐健身设施

改造前广场利用率低、娱乐设施破损严重和陈旧。

改造后结合周边环境重新规整设计休闲广场与小品设施。



▲ 改造前



▲ 改造后

图 6.6-16 提升小区环境设施品质示意图

## 16. 设置快递服务设施

1) 应便于居民使用及物件投递应设置架空层、公共空间边缘等位置；

2) 户外安装宜加设遮阳挡雨设施。

### 17.老旧小区内涝防治工程

1.对老旧小区排水管网进行全面排查，采用不同的防治策略。

情况一：小区原有排水管道良好，局部破损，进行修补。

情况二：小区原有排水管道状态较差无法再次利用，将其移除重新更换；

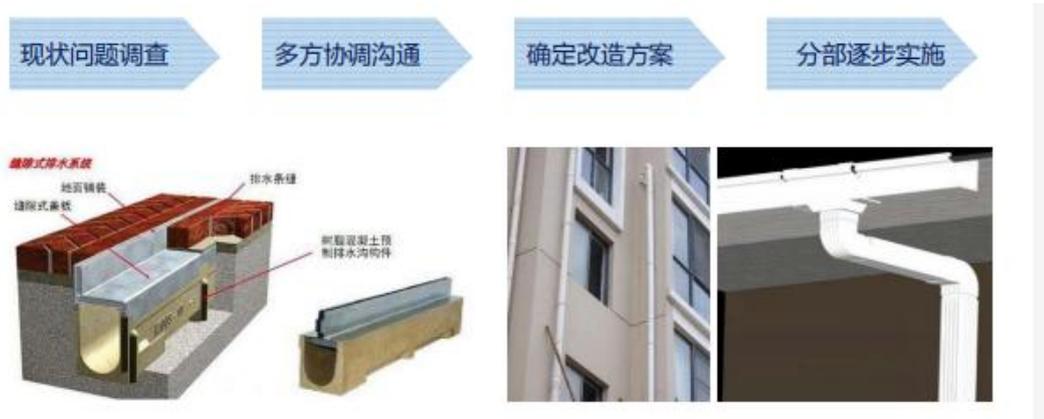
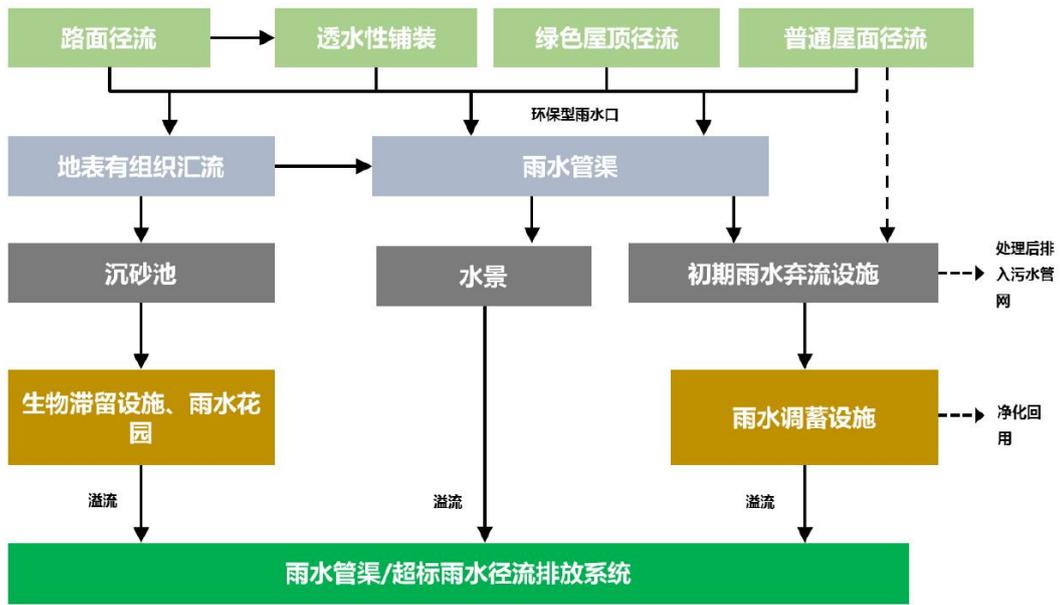


图 6.6-17 排水系统改造路径

2.结合目前海绵城市的方案，推荐应用透水铺装、绿色屋顶、植被草沟滞留（流）设施收集回用等技术措施，以防止内涝。



## 第七章 海绵城市

### 7.1 海绵城市建设背景分析

海绵城市是指城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的“弹性”，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。海绵城市建设应遵循生态优先等原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。在海绵城市建设过程中，应统筹自然降水、地表水和地下水的系统性，协调给水、排水等水循环利用各环节，并考虑其复杂性和长期性。

为推进广州市海绵城市建设，市住房和城乡建设委员会、水务局、国土资源和规划委员会、林业和园林局等单位联合编制了《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》。根据《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》，政府投资项目在项目建议书中应对海绵城市建设设施适宜性进行阐述明确；在可行性研究报告中应提出海绵城市建设的目标及措施，对技术和经济可行性进行全面分析，并提出投资估算。

### 7.2 设计原则

#### 1. 保护性开发原则

工程建设过程中应保护河流、湖泊、湿地、坑塘、沟渠等水生态敏感区。

#### 2. 低影响开发原则

海绵城市建设应遵循生态优先等原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。建设“海绵城市”并不是推倒重来，取代传统的排水系统，而是对传统排水系统的一种“减负”和补充，最大程度地发挥城市本身的作用。在海绵城市建设过程中，应统筹自然降水、地表水和地下水的系统性，协调给水、排水等水循环利用各环节，并考虑其复杂性和长期性。

### 7.3 参考的规范及标准

1. 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）；
2. 《广东省人民政府关于加快推进城市基础设施建设的实施意见》（粤府〔2015〕56号）；
3. 《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房城乡建设部 2014年10月）；
4. 《海绵城市建设工程材料技术标准（试行）》（DB3502/Z5011-2016）；
5. 《海绵城市建设工程施工与质量验收标准（试行）》（DB3502/Z5010-2016）；
6. 《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建（试行）》；
7. 《海绵城市建设绩效评价与考核办法（试行）》；
8. 《广州市海绵城市建设工作方案》；
9. 《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》；

10.《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建（试行）》。

11.其他相关的国家、行业地方技术规程、规范等。

## 7.4 设计参数

### 1.暴雨强度公式

暴雨强度公式采用以下公式计算：

$$Q = \frac{q \times \psi \times F}{10000}$$

Q—设计雨水流量（L/s）；

$\psi$ —径流系数，屋面取 0.9；

F—汇水面积（ha）；

q—设计降雨强度（L/s·ha），按《广州市中心城区暴雨公式及计算图标》相关公式计算。

### 2.雨水流量计算公式

雨水量设计采用下列公式：

$$Q = \psi \cdot q \cdot F$$

式中：Q——雨水设计流量（L/s）；q——设计暴雨强度（L/s·hm<sup>2</sup>）； $\psi$ ——径流系数，公共绿地，林地，园地等取 0.20~0.30，道路取 0.90，其余均采用 0.70，综合径流系数 $\psi=0.6\sim0.75$ ；F——汇水面积（hm<sup>2</sup>）。

### 3.径流控制要求

道路高粘彩色透水砼非机动车车道铺装占总人行道及非机动车道铺装面积 50%以上。

对场地雨水实施外排总量控制，场地年径流总量控制率达到70%。

## 7.5 指标体系

根据《海绵城市建设绩效评价与考核办法（试行）》明确的水生态、水环境、水资源、水安全等4个方面的定量指标适用于本市市域范围，是海绵城市建设的总体控制指标，绿地、道路、建筑与小区、海绵型村镇等4类系统指标是分类控制指标，适用于各类项目建设。指标类型分为约束性、鼓励性2种。约束性指标为所有新建（含扩建、成片改造）、改建项目必须执行。鼓励性指标为各项目规划设计时参照执行。本项目将按照总体指标中约束项执行标准执行。

表 7-1 海绵城市建设绩效评价与考核指标

类别	项	指标	要求	方法	性质
一、水生态	1	年径流总量控制率	当地降雨形成的径流总量，达到《海绵城市建设技术指南》规定的年径流总量控制要求。在低于年径流总量控制率所对应的降雨量时，海绵城市建设区域不得出现雨水外排现象。	根据实际情况，在地块雨水排放口、关键管网节点安装观测计量装置及雨量监测装置，连续（不少于一年、监测频率不低于15分钟/次）进行监测；结合气象部门提供的降雨数据、相关设计图纸、现场勘测情况、设施规模及衔接关系等等进行分析，必要时通过模型模拟分析计算。	定量（约束性）
	2	生态岸线恢复	在不影响防洪安全的前提下，对城市河湖水系岸线、加装盖板的天然河渠等进行生态修复，达到蓝线控制要求，恢复其生态功能。	查看相关设计图纸、规划，现场检查等。	定量（约束性）
	3	地下水位	年均地下水潜水位保持稳定，或下降趋势得到明显遏制，平均降幅低于历史同期。 年均降雨量超过1000mm的地区不评价此项指标。	查看地下水潜水水位监测数据。	定量（约束性，分类指导）
	4	城市热岛效应	热岛强度得到缓解。海绵城市建设区域夏季（按6-9月）日平均气温不高于同期其他区域的日均气温，或与同区域历史同期（扣除自然气温变化影响）相比呈现	查阅气象资料，可通过红外遥感监测评价。	定量（鼓励性）

类别	项	指标	要求	方法	性质
			下降趋势。		
二、水环境	5	水环境质量	不得出现黑臭现象。海绵城市建设区域内的河湖水系水质不低于《地表水环境质量标准》IV类标准，且优于海绵城市建设前的水质。当城市内河水系存在上游来水时，下游断面主要指标不得低于来水指标。	委托具有计量认证资质的检测机构开展水质检测。	定量(约束性)
			地下水监测点位水质不低于《地下水质量标准》III类标准，或不劣于海绵城市建设前。	委托具有计量认证资质的检测机构开展水质检测。	定量(鼓励性)
	6	城市面源污染控制	雨水径流污染、合流制管渠溢流污染得到有效控制。1.雨水管网不得有污水直接排入水体；2.非降雨时段，合流制管渠不得有污水直排水体；3.雨水直排或合流制管渠溢流进入城市内河水系的，应采取生态治理后入河，确保海绵城市建设区域内的河湖水系水质不低于地表IV类。	查看管网排放口，辅助以必要的流量监测手段，并委托具有计量认证资质的检测机构开展水质检测。	定量(约束性)
三、水资源	7	污水再生利用率	人均水资源量低于500立方米和城区内水体水环境质量低于IV类标准的城市，污水再生利用率不低于20%。再生水包括污水经处理后，通过管道及输配设施、水车等输送用于市政杂用、工业农业、园林绿地灌溉等用水，以及经过人工湿地、生态处理等方式，主要指标达到或优于地表IV类要求的污水处理厂尾水。	统计污水处理厂（再生水厂、中水站等）的污水再生利用量和污水处理量。	定量(约束性,分类指导)
	8	雨水资源利用率	雨水收集并用于道路浇洒、园林绿地灌溉、市政杂用、工农业生产、冷却等的雨水总量（按年计算，不包括汇入景观、水体的雨水量和自然渗透的雨水量），与年均降雨量（折算成毫米数）的比值；或雨水利用量替代的自来水比例等。达到各地根据实际确定的目标。	查看相应计量装置、计量统计数据 and 计算报告等。	定量(约束性,分类指导)
	9	管网漏损控制	供水管网漏损率不高于12%。	查看相关统计数据。	定量(鼓励性)
四、水安全	10	城市暴雨内涝灾害防治	历史积水点彻底消除或明显减少，或者在同等降雨条件下积水程度显著减轻。城市内涝得到有效防范，达到《室外排水设计标准》GB 50014-2021定的标准。	查看降雨记录、监测记录等，必要时通过模型辅助判断。	定量(约束性)
	11	饮用水安全	饮用水水源地水质达到国家标准要求：以地表水为水源的，一级	查看水源地水质检测报告和自来水厂出厂水、管网水、龙头水水	定量(鼓励性)

类别	项	指标	要求	方法	性质
			保护区水质达到《地表水环境质量标准》Ⅱ类标准和饮用水源补充、特定项目的要求，二级保护区水质达到《地表水环境质量标准》Ⅲ类标准和饮用水源补充、特定项目的要求。以地下水为水源的，水质达到《地下水质量标准》Ⅲ类标准的要求。自来水厂出厂水、管网水和龙头水达到《生活饮用水卫生标准》的要求。	质检测报告。 检测报告须由有资质的检测单位出具。	

## 7.6 海绵城市建设措施

越秀区城市更新补短板项目建设时按照不同建设区域采取对应海绵城市建设技术措施：

### （1）建筑与小区类

推荐应用技术措施：透水铺装、绿色屋顶、植被草沟滞留（流）设施收集回用。

居住小区、公共建筑类项目径流组织技术路径见下图：

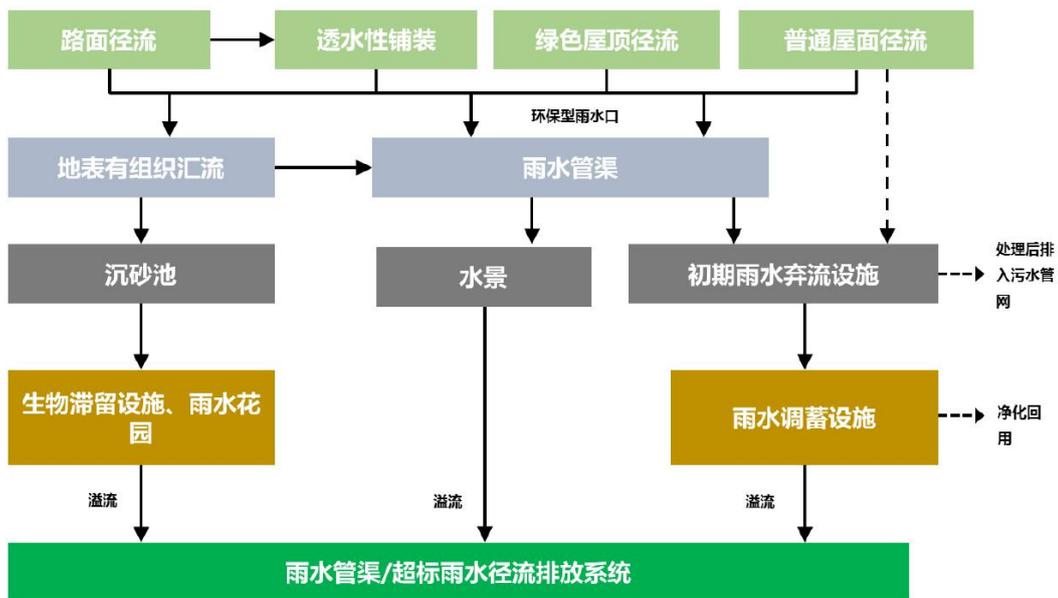


图 7.6-1 建筑与小区类技术路径

## （2）道路与交通设施类

推荐应用技术措施：透水铺装、植物滞留槽（雨水花园等）、生态树池、人工湿地、植被草沟。

道路与交通设施类项目径流组织技术路径见下图：

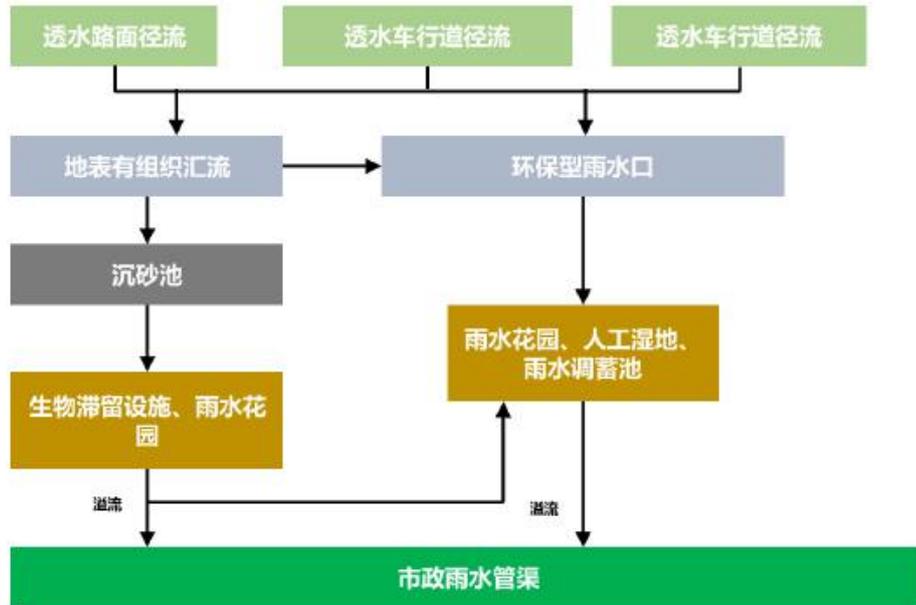


图 7.6-2 道路与交通设施类技术路径

## （3）城市水体类

推荐应用技术措施：雨水湿地、滞留（流）设施（植被缓冲带、生态驳岸、生态岛等）、雨水排出口末端处理设施（沉砂过滤池、砾间等）。

城市水体类项目径流组织技术路径见下图：

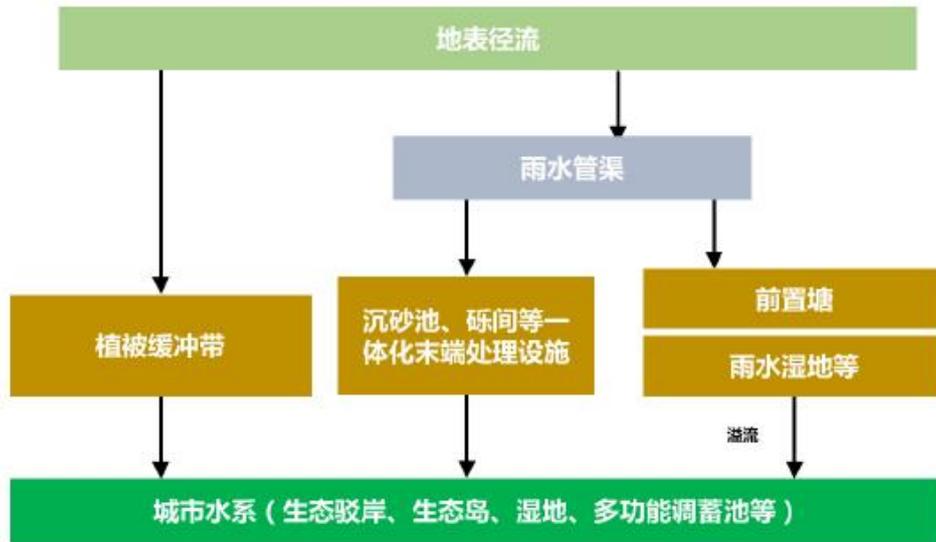


图 7.6-4 城市水体类技术路径

本次越秀区城市更新补短板项目主要是排水单元改造，在现状道路下敷设排水管道，道路海绵工程应用技术介绍如下。

### （1）道路透水式铺装路段

#### a 改造理念

改造或新建道路按照低影响开发雨水管理利用理念配套设置相应措施，将新村范围集雨面积的雨水通过透水下垫面渗入地面，将大部分雨水径流用于补充地下水，发挥雨水利用在“控制面源污染、削减洪峰流量、水文生态修复”等方面的作用。设计低影响开发雨水系统不改变传统设计中的雨水排放管网系统，只是在雨水排放到雨水管网系统之前对径流总量、径流峰值、面源污染实施控制。

b 低影响开发雨水利用的设计需要满足总体设计标准，包括对径流总量、径流峰值、径流污染等方面的控制。所有的雨水控制利用设施除满足设计标准外，还应与周边环境保持协调。

#### c 路面雨水汇集形式

新村路面雨水大部分通过透水下垫面直接进入地下水系统，有部分雨水径流流入雨水口。

#### d 透水路面结构设计

人造透水地面是各种人工材料铺设的透水地面，如多孔嵌草砖、碎石路面、透水性混凝土路面等，主要用于人行道、停车场及交通较少的道路。其优点是能利用表层土壤对雨水的净化能力，对预处理要求相对较低，技术简单，便于管理。

人工材料铺设的透水地面，主要可分为一般透水地面和植草砖。一般透水铺装的结构主要由透水面层（6-8cm）、透水找平层（2-4cm）、透水垫层（10-30cm）组成，适用于步行道等的硬化路面；植草砖是带有各种形状孔隙的预制砖块，开孔率可达20-50%，砖厚约为6-8cm，土厚为10-20cm，植草砖适用于道路边。透水面层的渗透系数应大于植草砖—4m/s。

透水性人行道和非机动车道具有良好的透水贮水功能，能够消除表面积水，增强安全性与舒适性，促进雨水资源循环利用和降低城市热岛效应等优点。



图 7.6-5 透水式铺装效果图

## （2）雨水口海绵型建设

道路作为车流交通的基础，受污染程度相对较高，同时道路规划有绿地，可利用空间较大，因此可结合道路红线内绿地布置生物滞留设施、下沉式绿地等处理措施，对雨水进行净化、下渗和排放。此外，可在道路红线外的公共绿地中设置形式多样的措施组合，如分散式的生物滞留设施、下沉式绿地、植草沟，以及集中式的雨水湿地、雨水塘、多功能调蓄设施来对道路雨水进行处理与利用，减少道路径流污染物排入河道，同时增加雨水的下渗量，形成林水相依的道路环境。将此道路规划的绿地改造成高程低于路面高程，同时将原有的雨水口进行生态排水改造，将原有雨水口改设在下凹绿地内，雨水口低于路面高程并高于绿地高程。这样设置可以使下凹绿地汇集周围道路、建筑物等区域产生的雨水径流，雨水径流先流入绿地，部分雨水渗入地下，在经过绿地过滤后的蓄满雨水后再流入雨水口，既起到调蓄径流的作用，同时经过了过滤减少了径流污染。建议本示范路段的下凹绿地的下凹深度在 10-30cm 间。同时在植物选择方面，建议考虑种植黑麦草等耐淹性植物。



图 7.6-6 雨水口海绵城市实景与示意图

### （3）基础性海绵设施类型

该类海绵城市设施简单易行，可广泛运用于排水单元源头雨污分流改造中。

截污式雨水口：小区内雨水口通过加装截污挂篮，有效削减地表径流污染。

雨水断接管：在实施立管改造时，采取雨水落管断接的方式，将建筑屋面雨水引入周边绿地中设置的分散式雨水控制利用设施下渗、净化。

## 第八章 节能节水措施

### 8.1 编制依据

- 1.《中华人民共和国节约能源法》（(2018年10月26日修订)）；
- 2.《中华人民共和国可再生能源法》（2009年）；
- 3.《中国的能源政策（2012）》白皮书；
- 4.《中国节能技术政策大纲（2006年）》；
- 5.《国务院关于加强发展循环经济的若干意见》（国发〔2005〕22号）；
- 6.《国家发展改革委关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》发改投资〔2006〕2787号；
- 7.《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28号）；
- 8.《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令 第44号）；
- 9.《广东省用水定额（DB 44/T 1461-2014）》（2021年1月26日修订）
- 10.国家和地方颁布的其他有关设计规范和用能标准。

### 8.2 能耗分析

本项目以市政公用配套建设项目为主，工程的建设将大大改善区域的环境质量，是造福人民的工程。

项目建设过程中，能耗主要是施工期间用电、用水、用油以及生活及办公临时设施的建筑节能。其中电为拆除施工机械设备用电和照

明所用，油为拆除施工机械、运输设备动力所用，水为拆除时洒水以防尘土飞扬、绿化种植后养护浇水所用。

项目运营期主要能耗是电、水、柴油。用电消耗主要为照明、空调、通风系统、设备动力等；用水消耗主要为生活用水、清洁及绿化用水等。柴油消耗主要为备用柴油机运行，考虑柴油消耗量较小，故暂不考虑其能耗。

### 8.3 项目所在地能源供应状况

#### （1）电力供应条件

项目所在地位于广州市越秀区，电力设施配套完善，满足项目用电需求。

#### （2）水供应条件

项目所在地位于广州市越秀区，市政给水管网建设比较完善，项目场址周边的现状给水管网能够满足项目用水需要。

### 8.4 节能措施

拟建项目节能工作重点包括：建筑节能和设备节能。项目的节能主要通过采用先进工艺、先进设备、绿色建筑节能设计及引导使用者行为节能等综合节能措施加以实现，节能措施建议如下：

#### （1）施工组织节能措施

- 1) 制定合理施工能耗，提高施工能源利用率。
- 2) 优先使用国家、行业推荐的节能、高效、环保的施工设备和机具，如选用变频技术的节能施工设备等。

- 3) 施工现场分别设定生活、办公和施工设备的用电控制指标，

定期进行计量、核算、对比分析，并有预防与纠正措施。

4) 在施工组织设计中，合理安排施工顺序、工作面，以减少作业区域的机具数量，相邻作业区充分利用共有的机具资源。安排施工工艺时，应优先考虑耗用电能的或其他能耗较少的施工工艺。避免设备额定功率远大于施工功率或超负荷使用设备的现象。

### (2) 机械设备与机具节能措施

1) 建立施工机械设备管理制度，开展用电、用油计量，完善设备档案，即时做好修复保养工作，使机械设备保持低耗、高效的状态。

2) 选择功率与负载相匹配的施工机械设备，避免大功率施工机械设备低负载长时间运行。机电安装可采用节电型机械设备，如逆变式电焊机和能耗低、效率高的手持电动工具等，以利节电。机械设备宜使用节能型油料添加剂，在可能的情况下，考虑回收利用，节约油量。

3) 合理安排工序，提高各种机械的使用率和满载率，降低各种设备的单位耗能。

### (3) 生活及办公临时设施节能措施

1) 施工现场供水管网应根据用水量设计布置，管径合理、管路简捷，采取有效措施减少管网和用水器具的漏损，防止人为的浪费。

2) 施工现场办公区、生活区的生活用水采用节水系统和节水器具，提高节水器具配置比率。项目临时用水应使用节水型产品，安装计量装置，采取针对性的节水措施。

3) 施工现场分别对生活用水和工程用水确定用水定额指标，并

分别计量管理。

## 8.5 节水措施

### （1）合理选用节水洁具

推荐选用节水器具，所有用水器具选择满足《节水型生活用水器具》（CJ/T 164-2014）及《节水型产品通用技术条件》（GB/T 18870-2011）规定的产品。给水水嘴采用陶瓷芯等密封性能好，能限制出流率并经国家有关质量检测部门检测合格的节水水嘴。

（2）经济许可条件下，建议考虑采用雨水回用等中水系统，将雨水收集和经过适当处理后适当回用于绿化、冲洗地面等，减少自来水耗费。在灌溉方式上，采用节水效率高的喷灌、滴灌、渗灌等先进节水设施，提高水的有效利用率。

（3）分别在生活给水系统、消防给水系统、绿化给水系统上安装计量装置，定期进行数据整理，及时发现问题，防止漏水等现象。

## 第九章 环境影响评价

### 9.1 功能区划、影响对象及评价标准

项目位于广州市越秀区，地处珠三角河网范围内，纳污水体越秀航道水质执行《地表水环境质量标准》（20160118-Q-467）IV类标准；项目所在地为商业交通居民混合区，按《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二类区质量要求控制污染物浓度；并执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）相应标准。

项目建设主要影响对象为周边居民。

主要评价标准：

- （1）《地表水环境质量标准》（20160118-Q-467）；
- （1）《环境空气质量标准（GB3095-2012）》（2018年9月1日修订）；
- （3）《声环境质量标准》（GB3096-2008）
- （4）《防治城市扬尘污染技术规范》（HJ/T393-2007）
- （5）《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）

### 9.2 施工期环境影响分析及保护措施

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

#### 9.2.1 施工期水污染分析及保护

项目施工期间产生的水污染主要为施工工人生活污水、道路清洗水、机械冲洗水、设备材料冲洗水、泥浆水等。主要污染物为 COD<sub>Cr</sub>

石油类、SS 等。

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

### 9.2.2 施工期大气污染分析及保护

大气污染源主要有：施工开挖及运输车辆、施工机械走行车道所带来的扬尘；施工建筑材料的装卸、运输、堆砌过程以及拆除过程中造成扬起和洒落；临时燃油或燃气炉具以及各类施工机械和施工运输车辆消耗燃油所产生一定量的大气污染物。

为使建设项目在建设期间对周围环境的影响减少到尽可能小的限度，建议采取以下措施：

（1）钻孔和拆除过程中，洒水使作业保持一定的湿度：对施工场地内松散、干涸的表土，也应经常洒水防止粉尘；

（2）不需要的泥土、建筑材料弃渣应及时运走，不长时间堆积。

（3）建筑材料运输车应按规定配置防洒装备，装载不宜过满，保证运输过程中不散落；并规划好运输车辆的运行路线与时间。

（4）对运输过程中洒落在路面上的泥土及相关废弃材料要及时清扫，以减少运行过程中的扬尘。

（5）施工过程中，应严禁将废弃的建筑材料作为燃料燃烧。

（6）施工工地使用电网供电，不用柴油发电机。

### 9.2.3 施工期噪声污染分析及保护

施工噪声对周围声环境质量有一定影响，根据《中华人民共和国噪声污染防治法》规定，在城市市区内向周围生活环境排放建筑施工噪声时，应当符合国家规定的建筑施工场界环境噪声排放标准，尽管施工期产生噪声干扰无法完全避免，但仍可以降低到一定程度。

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

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

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

（3）合理安排施工时间，除工程必须，并取得环保部门批准外，避免在 22：00～次日 06：00 期间施工，减轻施工对周边居民区的噪声影响。

（4）合理布置噪声源设备：根据施工场地的地理位置及周围敏感点的分布状况，建议将噪声设备布置在东侧，施工现场设置临时的

屏障设施，在不影响施工情况下将噪声设备尽量不集中安排，同时对固定的机械设备尽量入棚操作；

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

（6）施工期因工艺或特殊需要必须连续施工的，建议在施工前三日内报经环境环保部门批准，并向施工场地周围的社区、居民或单位公告，以征得公众的理解和支持；

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

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

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

#### **9.2.4 施工期固体废弃物污染分析及保护**

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

建议采取如下措施：（1）本项目施工过程中产生的建筑垃圾应尽量结合周边工程的建设进行综合利用，可用于土方回填、道路铺设等

用途。多余的建筑垃圾或不能回收利用的建筑垃圾应妥善处理，建设单位和施工单位应按照有关规定首先向市容环境卫生主管部门提出申请，并根据指定地点、运输路线、时间运输处置。（2）施工场地产生的生活垃圾应集中收集，委托环卫部门清运。

综上施工工地严格落实“六个百分百”管理标准，施工现场 100% 围蔽，工地路面 100% 硬地化，工地砂土不用时 100% 覆盖，拆除工程 100% 洒水降尘，出工地车辆 100% 冲净车轮车身，长期裸土 100% 覆盖或绿化。

### 9.3 使用期环境影响分析及保护措施

项目使用期对环境产生较大的污染包括水污染、大气污染、噪声污染和固体废弃物污染。

#### 9.3.1 使用期水污染分析及保护

项目使用期产生的水污染主要是生活污水。

生活污水由室内的污水管道收集后，就近排放至附近的化粪池经过化粪池的处理后排入市政排水管网。

#### 9.3.2 使用期大气污染分析及保护

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

本项目备用柴油发电机组仅当市电停电时，作为应急用电使用。备用柴油发电机组产生的尾气拟采用尾气净化装置净化后高空排放。

本项目拟采取合理组织交通流线、疏导汽车等措施，尽量减少尾气排放；对道路周围加强绿化，充分利用植被具有既美化环境又净化

机动车尾气等废气的作用，选种一些吸收废气效果较好的树木，以达到净化环境的作用。

### 9.3.3 使用期噪声污染分析及保护

本项目使用期所产生的噪声污染主要来自水泵、风机、空调机组等动力设备。

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

### 9.3.4 使用期固体废弃物污染分析及保护

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

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

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

## 9.4 结论

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

## 第十章 组织结构

### 10.1 项目建设管理模式

本项目由各子项职能局及局下属单位做建设管理单位。各子项分工详见本报告 10.3 节的表 10.3-1。

### 10.2 项目管理

#### 10.2.1 工程实施过程各阶段内容

项目实施时期是指从开展项目前期工作、立项正式确定该建设项目到建成后建筑及配套设施正常使用的这段时间，这一时期包括项目实施准备、资金筹集安排、勘察设计和材料采购、施工准备、施工和使用准备、试运转直到竣工验收和交付使用等各个工作阶段。这些阶段的各项投资活动和各个工作环节，有些是相互影响，前后紧密衔接的；也有些是同时开展、相互交叉进行的。因此需将项目实施时期各个阶段的各个工作环节进行统一规划、综合平衡，做出合理而又切实可行的安排。

##### 1. 建立项目实施管理机构

项目管理部具体负责组织项目的实施，主要任务是组织协调建设项目相关的各部门关系，办理整个建设过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合同和协议；提供设计必需的基础资料；申请或订购设备和材料；管理工程施工直至竣工验收交付使用。

##### 2. 工程建设准备阶段

在工程建设准备阶段，落实核发建设用地规划许可证及规划设计

条件，规划方案及初步设计审批和核发建设工程规划许可证等内容。同时落实有相应资质和技术能力的勘察设计单位进行工程勘察、图纸设计。

### 3.施工准备

项目初步设计及总概算一旦批准之后，即可着手进行施工准备。施工准备包括的主要工作内容有：通过招标或比选形式选择施工、监理、造价咨询服务机构等，并签订工程合同。此外，还需组织设备和材料订货；完成施工用水、用电和道路等工程；进行临时设施建设和报批开工报告等。施工单位要根据施工图编制详细的施工组织设计，监理单位编制工程建设监理大纲和细则，获得开工前各项批准文件。本项目还应征求卫计局、国土、规划等部门的意见，以满足其出入口设置在其地块内容的合法性。

### 4.施工阶段管理

施工阶段是项目实施时期的主要阶段，是项目从开工到竣工验收所经过的过程，此阶段的主要工作目标就是要在投资预算的范围内，按项目建设进度计划的要求，高质量地完成建筑工程、安装工程、室外工程、管线工程等施工，对项目实施全面的质量、进度、成本、合同、信息、安全文明的控制管理，并组织协调好各方关系。

### 5.竣工验收

这个阶段包括以下各项活动：工程使用前准备工作；竣工验收、交付使用。该项目按批准的设计文件规定的内容建设完，并经工程建设质量主管部门按照国家规定的质量标准，检查验收。合格后，签发

验收报告。会同施工单位办理竣工结算，提交竣工验收资料，并整理归档，完成整个项目建设。

### 10.2.2 工程建设管理方案

#### 1.资金管理

项目在执行过程中，必须具有严格的资金计划，具备完善的资金管理制度，并凭借经济、行政和法律三种约束手段，把资金落到实处。

#### 2.监管工作

建设管理单位根据项目的管理特点和要求，确定项目高质量的管理人员，凡具备该资格的从业人员才有可能从事项目的管理工作。

充分利用经济合同法规各级项目责任人的权利和义务，有效避免各级责任人间的冲突和矛盾，加强各级责任人间的协调与配合，使“责、权、利”相对等的原则得以充分体现。

招标采购工作是项目的核心环节，直接影响项目的进度和质量。需加强对项目招标采购的监督管理。

#### 3.建设管理

建设管理工作的重点是：工程质量、工程进度和工程投资。项目建设管理单位应做好项目的组织协调工作，确保项目按合同工期、投资、质量完成。

（1）编制建设管理计划及资金计划、审查施工图纸是否满足设计文件和规范要求，以及使用单位提出的一些特殊的功能和技术要求；

（2）采用公开招标确定工程承建商，签订施工合同；

（3）采用公开招标确定工程监理单位，签订监理合同；

审批承建商提交的施工组织设计、施工进度计划、施工方案、施工质量保证体系等技术文件，并检查落实；

（4）检查承建商执行工程施工合同过程中的技术规范，做好投资、进度、质量和合同管理工作；

（5）检查工程所采用由投资方招标确定的供货商提供的主要设备和关键材料是否符合设计图纸和合同所规定的质量标准，并做好其他材料的招标采购工作；

（6）做好资金管理，按进度做好结算工程提款工作，节约投资；

（7）根据工程进度情况，审核承建商进度及付款申请，签发工程付款凭证、支付工程款；

（8）组织竣工验收；

（9）组织工程竣工决算的审查和审计。

#### 4.投资管理

项目的投资控制着重是在承发包阶段和施工阶段采取有效措施，随时纠正发生的偏差，把工程造价的发生控制在造价限额以内，以求在工程项目建设中取得较好的投资效益和社会效益。项目建设过程中，首先确定造价控制目标，制定工程费用支出计划并付诸实施，在计划执行过程中对其进行跟踪检查，收集有关反映费用支出的数据，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，发现实际支出额与计划支出额之间的偏差，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

## 5.质量管理

工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。质量管理内容主要有以下几个方面：

- （1）审查监理、施工单位的资格和质量保证条件；
- （2）组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系；
- （3）对工程质量进行跟踪、检查、监督、控制；
- （4）质量事故的报告和处置；
- （5）督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求；
- （6）督促、检查工程建设是否符合国家有关的规范要求；
- （7）督促、检查工程材料是否符合要求。

## 6.进度管理

在施工承包合同、监理合同中写进有关工期、进度、进度违约金等条款，通过招标的优惠条件鼓励施工单位加快进度，控制对投资的投放速度，控制对物资的供应，建立相应的奖励和惩罚措施等。依据规划、控制和协调等管理职能手段，在工程的准备及实施的全过程中，对工程进度进行控制。

根据目标工期编制合理的项目进度计划，定期收集反映实际进度的有关数据，同时进行现场实地检查。

## 8.合同管理

合同管理是工程建设管理的重要内容之一，是控制工程投资、进度质量的基本依据。由于建设工程投入涉及的单位多等原因，有必要将建设工程合同作为一个系统工程进行科学管理，从而提高工程项目

的经济效益和社会效益。因此，工程实施过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利，以保证工程项目和工作任务的实现。

在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查，都提出了具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等作出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。

严格按照合同办事，在工程建设招标、材料供应招标、监理招标中应按照合同法和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会和经济效益。

## 9.组织协调

协调工作是项目管理的重点，也是保证工程顺利实施的关键。在工程实施过程中，建设项目组织与外部各关联单位之间，建设项目组织内部各单位、各部门之间，专业与专业间、环节与环节间，以及建设项目与周围环境、其它建设工程间存在着相互联系、相互制约的关系和矛盾，特别是工期紧迫，需进行多头、平行作业的情况下尤为突出。因此，必须通过积极有效的组织协调、排除障碍、解决矛盾，以保证实现建设项目的各项预期目标。

同时，建议加强加强与其他实施改造项目的协调。

## 10.安全建设管理

首先，监督和要求施工单位建立健全工程项目安全生产制度。必须建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好安全检查。对安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

### 10.3 组织架构及人力资源配置

#### 1.建设期间组织管理机构

本项目牵头单位为广州市越秀区建设和水务局。根据各子项建设内容专业，分别由各子项职能局、街道及下属单位做建设管理单位进行建设管理。具体安排如下：

表 10.3-1 建设期间组织管理机构表

序号	项目名称	牵头单位	建设管理单位
一	水环境治理		
1	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区	区建设和水务局	区建设和水务局
二	片区品质提升		
1	走马岗 <sup>1</sup> 号地块土地整理项目	广州市规划和自然资源局越秀区分局	广州市规划和自然资源局越秀区分局
2	大塘街智慧社区建设	大塘街道办事处	大塘街道办事处
3	沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	区建设和水务局	区建设和水务局
4	东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	区建设和水务局	区建设和水务局

序号	项目名称	牵头单位	建设管理单位
5	景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	区建设和水务局	区建设和水务局
6	驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	区建设和水务局	区建设和水务局
7	西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）	区建设和水务局	区建设和水务局
8	越秀流花片区品质提升工程	区建设和水务局	区建设和水务局
9	五羊新城特色街区品质提升工程	区建设和水务局	区建设和水务局
10	共和片区改造提升工程	区建设和水务局	区建设和水务局
三	<b>碧道建设</b>		
1	沙河涌碧道	区建设和水务局	区建设和水务局
四	<b>环卫基础设施品质提升</b>		
1	越秀区环卫设施改造工程（二期）	区城市管理和综合执法局	区城市管理和综合执法局
五	<b>产业园区基础设施提升工程</b>		
1	越秀区人力资源服务产业园（二期）	区人力资源和社会保障局	区人力资源和社会保障局
2	民间金融街创建国家产融合作示范区	广州民间金融街管委会	广州民间金融街管委会
六	<b>老旧小区改造</b>		
1	中心城区品质化提升项目（北京街老旧小区改造）	区房管局	北京街
2	中心城区品质化提升项目（六榕街老旧小区改造）	区房管局	六榕街
3	中心城区品质化提升项目（光塔街老旧小区改造）	区房管局	光塔街
4	中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）	区房管局	人民街
5	中心城区品质化提升项目（流花街老旧小区改造）	区房管局	流花街
6	中心城区品质化提升项目（矿泉街老旧小区改造）	区房管局	矿泉街
7	中心城区品质化提升项目（登峰街老旧小区改造）	区房管局	登峰街
8	中心城区品质化提升项目（洪桥街老旧小区改造）	区房管局	洪桥街
9	中心城区品质化提升项目（黄花岗街老旧小区改	区房管局	黄花岗街

序号	项目名称	牵头单位	建设管理单位
10	中心城区品质化提升项目 (农林街老旧小区改造)	区房管局	农林街
11	中心城区品质化提升项目 (梅花村街老旧小区改	区房管局	梅花村
12	中心城区品质化提升项目 (东山街老旧小区改造)	区房管局	东山街
13	中心城区品质化提升项目 (大东街老旧小区改造)	区房管局	大东街
14	中心城区品质化提升项目 (白云街老旧小区改造)	区房管局	白云街
15	中心城区品质化提升项目 (大塘街老旧小区改造)	区房管局	大塘街
16	中心城区品质化提升项目 (珠光街老旧小区改造)	区房管局	珠光街
17	中心城区品质化提升项目 (华乐街老旧小区改造)	区房管局	华乐街
18	中心城区品质化提升项目 (建设街老旧小区改造)	区房管局	建设街

## 2.运营管理机构

与建设管理单位相同。

## 3.人员配置

项目完成后，由相关机构负责日常的运营维护管理工作，管理人员由相关机构负责配备。

### 10.4 人员培训

随着社会的进步与科技的发展，新技术、新知识、新手段的不断涌现，根据项目实施、运行的实际情况及工作需要，合理安排，对不同的在职岗位人员进行培训、学习，以提高工作人员的技术、业务、服务素质与管理水平，以创造更好的效益、价值，更好的服务于社会。

## 第十一章 项目实施进度计划与招投标

### 11.1 项目实施进度计划

本项目建设周期初步考虑为 60 个月。计划于 2022 年 8 月开始前期工作，2027 年底实施完成。

为使项目按期完成，尽早发挥其社会效益，要求工程进度力求安排紧凑，互相衔接，相互交叉，以利于缩短建设周期，按时按质完成项目建设。

### 11.2 项目招标方案

根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《必须招标的工程项目规定》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》的有关规定，结合项目建设的实际情况，合理确定本项目建设的招标内容、招标组织形式和方式，按照法定程序优选项目参建单位。拟建项目招标范围为：勘察、设计、监理、建筑工程、安装工程以及重要材料设备采购。项目招标具体要求详见招标基本情况表。

本项目建设内容主要分为：水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园建设、老旧小区改造等 6 大类型，合共 34 个子项目。各子项目的施工、勘察、设计、监理、重要材料设备采购等按规定分别组织招标，招标组织形式采用委托招标，招标方式采用公开招标。

招标基本情况分别见表 11-1。

表 11-1 项目招标基本情况表

	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	√			√	√			按估算	
设计	√			√	√			按估算	
监理	√			√	√			按估算	
施工	√			√	√			按估算	
重要材料及主要设备	√			√	√			按估算	
其他									无
情况说明： <p style="text-align: right;">建设单位盖章 年 月 日</p>									

（备注：单个项目招标情况以各项目招标核准为准）

## 第十二章 投资估算

### 12.1 投资估算

#### 12.1.1 编制范围

本项目投资估算编制范围为越秀区城市更新补短板项目（二期）的建筑安装工程费用、项目建设所发生的其他费用、项目预备费。

#### 12.1.2 编制依据

- （1）国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006年）；
- （2）《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司）；
- （3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （4）《全国市政工程投资估算指标》（2007年）；
- （5）《广东省建设工程计价依据（2018）》；
- （6）《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- （7）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
- （8）《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
- （9）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- （10）《广东省排水管道非开挖修复更新工程预算定额（2019）》
- （11）《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》；
- （12）《广州市2019年国有建设用地使用权基准地价更新成果》（广州市规划和自然资源局）；
- （13）《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建

设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2号）。

（14）部分工程费用参考本地区类似工程经济技术指标；

（15）工程取费有关文件及标准；

（16）委托方提供的其他有关资料。

## 12.2 取费标准

1.建设单位管理费。根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财政部〔2016〕504号）的规定，按累进法计算。

2.工程建设监理费。按国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）执行，参考国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）计算。

3.招标代理费。按国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）执行，参考国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）、国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）计算。

4.可行性研究报告编制费。按国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）执行，参考国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）计算。

5.工程设计费。包括编制项目初步设计文件、施工图设计文件、

施工图预算文件、竣工图文件等服务所收取的费用。按国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考国家计委及建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计算。

6.工程勘察费。按国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）执行，参考国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）、国家计委及建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计算。

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

8.环境影响评价费。按国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）执行，参考国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）、国家计委及国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）计算。

9.造价咨询费。按《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742号）计取。

10.场地准备及临时设施费。包括临时宿舍、文化福利及公用事业房屋与构筑物、仓库、办公室以及规定范围内的道路、水、电、管

线等临时设施和小型临时设施。按工程费用的 0.5%暂估。

11.检验监测费。含材料进场检验费、地基检测、起重设备检验费、室内空气检验费、防雷设施检测费、节能检测费、土壤氡检测、沉降监测费等费用。按工程费用 2.0%计算。

12.工程保险费按工程费用的 0.3%计取。

13.基本预备费按工程费用及工程建设其他费用（不含走马岗土地费用）之和的比例计算。

14.涨价预备费根据《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340号）中的规定执行，投资价格指数为零，取费为零。

15.走马岗 1 号地块为商业用地，根据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5 号）计算走马岗 1 号地块土地整理费用。

### 12.3 投资估算

本项目建设投资为 226324.03 万元。其中：工程费用 125929.97 万元，工程建设其他费用 93018.69 万元，预备费 7375.37 万元。

项目总投资估算详见表 12.3-1。

### 12.4 资金来源

本项目资金由区财政统筹。

表 12.3-1 越秀区城市更新补短板项目（二期）总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
第一部分	建筑安装工程费	125929.97	0.00	125929.97				
一	水环境治理	4967.43	0.00	4967.43				
(一)	广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程	4967.43	0.00	4967.43				
1	管道部分				m	9778		
1.1	II级钢筋混凝土管 d800	178.77			m	1843	970	
1.2	II级钢筋混凝土管 d600	60.48			m	864	700	
1.3	II级钢筋混凝土管 d500	424.26			m	7071	600	
1.4	预制污水检查井（砼）Φ1600，H=5m	48.75			座	65	7500	
1.5	预制污水检查井（砼）Φ1200，H=3.5m	12.65			座	23	5500	
1.6	预制污水检查井（砼）Φ1000，H=2.5m	90.45			座	201	4500	
1.7	开挖土方,外运 20km	375.95			m <sup>3</sup>	44229	85	
1.8	回填石屑	253.17			m <sup>3</sup>	28130	90	
1.9	钢板桩支护（拉林钢板桩）	2082.08			t	11440	1820	
1.10	管基处理-抛填块石	43.18			m <sup>3</sup>	1741	248	
2	其他部分							
2.1	预制双算雨水口	2.30			座	20	1150	
2.2	破除路面并修复（主干道，沥青玛蹄脂路面，厚度 74cm）	1091.20			m <sup>2</sup>	17600	620	
2.3	路面切缝（沥青路面）	11.73			m	14666	8	
2.4	交通疏导工程	76.00			项	1	760000	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
2.5	带限流管的截污井整改	0.13			座	1	1280	
2.6	道路围蔽	73.33			m	14666	50	
3	三通一平及临时设施清理等							
3.1	临时用水设施	40.00			项	1	400000	
3.2	临时用电设施	55.00			项	1	550000	
3.3	场地平整	48.00			项	1	480000	
<b>二</b>	<b>片区品质提升工程</b>	<b>33724.28</b>	<b>0.00</b>	<b>33724.28</b>				
<b>(一)</b>	<b>走马岗1号地块土地整理项目</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>				
<b>(二)</b>	<b>大塘街智慧社区建设工程</b>	<b>268.63</b>	<b>0.00</b>	<b>268.63</b>				
I	综合指挥调度中心信息化工程							
1	大屏显示系统							
1.1	液晶拼接屏	13.20			块	6	22000	
1.2	屏幕墙支架	1.42			套	6	2370	
1.3	环节线缆及相关附件	0.40			套	6	660	
1.4	大屏控制软件	0.50			套	1	5000	
1.5	65寸液晶显示器	1.50			套	1	15000	
2	音频扩声系统							
2.1	左右声道音柱扬声器	1.20			只	2	6000	
2.2	吸顶功率放大器	1.00			台	2	5000	
2.3	数字音频处理器	0.85			台	1	8500	
2.4	电源时序器	0.22			台	1	2200	
2.5	拾音设备	1.12			套	2	5600	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
2.6	数字调音台	2.63			台	1	26300	
2.7	扬声器壁挂支架	0.06			个	2	280	
2.8	弱电机柜	0.90			个	2	4500	
2.9	线材	0.50			批	1	5000	
3	视频矩阵系统							
3.1	拼接器控制器	6.00			套	1	60000	
3.2	控制工作站	2.80			台	1	28000	
4	中控设备							
4.1	中控主机	3.00			台	1	30000	
4.2	控制器	0.70			台	1	7000	
4.3	红外发生棒	0.06			根	2	300	
4.4	24口千兆交换机	0.68			套	1	6800	
4.5	无线路由器	0.16			台	2	800	
4.6	电脑主机	1.00			台	2	5000	
4.7	手机投屏设备	0.10			套	1	1000	
4.8	背景墙卷轴升降系统	2.50			套	1	25000	
5	视频会议系统							
5.1	视频会议摄像机	3.50			套	1	35000	
5.2	落地支架	0.35			套	1	3500	
5.3	硬盘录像机	0.50			套	1	5000	
5.4	监控摄像机	0.48			个	4	1200	
5.5	门禁一体机	1.00			套	2	5000	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
6	空调工程							
6.1	多联机空调室外机	2.50			台	1	25000	
6.2	多联机空调室内机 A	2.00			台	4	5000	
6.3	多联机空调室内机 B	0.55			台	1	5500	
6.4	辅件附材	0.30			项	1	3000	
7	消防及配套改造							
7.1	消防改造	1.80			项	1	18000	
7.2	防火门	0.50			项	1	5000	
7.3	厨房油污处理	0.50			套	1	5000	
7.4	声光学处理	2.16			m <sup>2</sup>	98	220	
II	社区智慧交通系统							
1	视频监控	25.00			项	1	250000	400 万高清网络球机
2	出入口车辆卡口	5.00			项	1	50000	
3	智慧用电检测设备	20.00			项	1	200000	
4	智能充电桩	58.00			项	1	580000	
5	智慧门禁	10.00			项	1	100000	
6	智慧交通软件平台	20.00			项	1	200000	
III	社区智慧消防系统							
1	智能消防摄像头	25.00			项	1	250000	400 万高清网络球机
2	物联网智能感应设备	20.00			项	1	200000	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
3	小型智慧微型消防柜	12.00			项	1	120000	
4	智慧消防平台	15.00			项	1	150000	
<b>(三)</b>	<b>沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）</b>	<b>6487.35</b>	<b>0.00</b>	<b>6487.35</b>		<b>73399</b>		
1	机动车道					73399		
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	367.00			m <sup>2</sup>	73399	50	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	844.09			m <sup>2</sup>	73399	115	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	550.49			m <sup>2</sup>	73399	75	
1.4	22cm 混凝土面层	880.79			m <sup>2</sup>	73399	120	
1.5	10cm 素砼调平	220.20			m <sup>2</sup>	73399	30	
1.6	15cm 素混凝土基层	367.00			m <sup>2</sup>	73399	50	
1.7	22cm C35 混凝土面层	880.79			m <sup>2</sup>	73399	120	
2	人行道					22019.7		
2.1	特色透水材料 8cm	550.49			m <sup>2</sup>	22019.7	250	
2.2	20cm C20 素混凝土	242.22			m <sup>2</sup>	22019.7	110	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	22.02			m <sup>2</sup>	22019.7	10	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	51.99			m	6116.583333	85	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	76.46			m	6116.583333	125	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	67.28			m	6116.583333	110	
3	拆除工程							
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	110.10			m <sup>2</sup>	73399	15	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
3.2	拆人行道混凝土	22.02			m <sup>2</sup>	22019.7	10	
3.3	拆人行道	17.62			m <sup>2</sup>	22019.7	8	
3.4	石方弃置	45.80			m <sup>3</sup>	5725.122	80	
3.5	土方弃置	93.51			m <sup>3</sup>	13358.618	70	
4	公共空间整体提升	35.23			m <sup>2</sup>	4403.94	80	
5	交通工程	183.50			m <sup>2</sup>	73399	25	
6	护栏及多杆合一	183.50			m	6116.583333	300	
7	三线下地	367.00			m	2446.633333	1500	
8	建筑轻微提升整治工程	308.28			m <sup>2</sup>	20551.72	150	
<b>(四)</b>	<b>东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）</b>	<b>7609.92</b>	<b>0.00</b>	<b>7609.92</b>		<b>86100</b>		
1	机动车道					86100		
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	430.50			m <sup>2</sup>	86100	50	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	990.15			m <sup>2</sup>	86100	115	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	645.75			m <sup>2</sup>	86100	75	
1.4	22cm 混凝土面层	1033.20			m <sup>2</sup>	86100	120	
1.5	10cm 素砼调平	258.30			m <sup>2</sup>	86100	30	
1.6	15cm 素混凝土基层	430.50			m <sup>2</sup>	86100	50	
1.7	22cm C35 混凝土面层	1033.20			m <sup>2</sup>	86100	120	
2	人行道					25830		
2.1	特色透水材料 8cm	645.75			m <sup>2</sup>	25830	250	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
2.2	20cm C20 素混凝土	284.13			m <sup>2</sup>	25830	110	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	25.83			m <sup>2</sup>	25830	10	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	60.99			m	7175	85	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	89.69			m	7175	125	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	78.93			m	7175	110	
3	拆除工程							
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	129.15			m <sup>2</sup>	86100	15	
3.2	拆人行道混凝土	25.83			m <sup>2</sup>	25830	10	
3.3	拆人行道	20.66			m <sup>2</sup>	25830	8	
3.4	石方弃置	53.73			m <sup>3</sup>	6715.8	80	
3.5	土方弃置	109.69			m <sup>3</sup>	15670.2	70	
4	公共空间整体提升	41.33			m <sup>2</sup>	5166	80	
5	交通工程	215.25			m <sup>2</sup>	86100	25	
6	护栏及多杆合一	215.25			m	7175	300	
7	三线下地	430.50			m	2870	1500	
8	建筑轻微提升整治工程	361.62			m <sup>2</sup>	24108	150	
<b>(五)</b>	<b>景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）</b>	<b>4941.46</b>	<b>0.00</b>	<b>4941.46</b>		<b>31957</b>		
1	机动车道					31957		
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	159.79			m <sup>2</sup>	31957	50	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	367.51			m <sup>2</sup>	31957	115	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	239.68			m <sup>2</sup>	31957	75	
1.4	22cm 混凝土面层	383.48			m <sup>2</sup>	31957	120	
1.5	10cm 素砼调平	95.87			m <sup>2</sup>	31957	30	
1.6	15cm 素混凝土基层	159.79			m <sup>2</sup>	31957	50	
1.7	22cm C35 混凝土面层	383.48			m <sup>2</sup>	31957	120	
2	人行道					9587.1		
2.1	特色透水材料 8cm	239.68			m <sup>2</sup>	9587.1	250	
2.2	20cm C20 素混凝土	105.46			m <sup>2</sup>	9587.1	110	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	9.59			m <sup>2</sup>	9587.1	10	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	22.64			m	2663.083333	85	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	33.29			m	2663.083333	125	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	29.29			m	2663.083333	110	
3	拆除工程							
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	47.94			m <sup>2</sup>	31957	15	
3.2	拆人行道混凝土	9.59			m <sup>2</sup>	9587.1	10	
3.3	拆人行道	7.67			m <sup>2</sup>	9587.1	8	
3.4	石方弃置	19.94			m <sup>3</sup>	2492.646	80	
3.5	土方弃置	40.71			m <sup>3</sup>	5816.174	70	
4	公共空间整体提升	15.34			m <sup>2</sup>	1917.42	80	
5	交通工程	79.89			m <sup>2</sup>	31957	25	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
6	护栏及多杆合一	79.89			m	2663.083333	300	
7	三线下地	159.78			m	1065.233333	1500	
8	建筑轻微提升整治工程	134.22			m <sup>2</sup>	8947.96	150	
9	碧道建设工程							
9.1	排水工程							
9.1.1	河底清淤（含外运）	132.00			m <sup>3</sup>	11000	120	
9.1.2	淤泥处置	592.00			t	14800	400	
9.1.3	排水泵站	160.00			台	2	800000	
9.1.4	河道填平回填素土	2.10			m <sup>3</sup>	700	30	
9.2	生态工程							
9.2.1	水生植物种植	150.00			项	1	1500000	
9.2.2	铁艺栏杆	151.80			m	2300	660	
9.2.3	生态置石	191.60			m <sup>3</sup>	1661	1154	
9.2.4	新建园路	657.45			m <sup>2</sup>	10604	620	
9.2.5	水闸修复	80.00			项	2	400000	
<b>(六)</b>	<b>驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）</b>	<b>4236.93</b>	<b>0.00</b>	<b>4236.93</b>		<b>47937</b>		
1	机动车道					47937.4		
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	239.69			m <sup>2</sup>	47937.4	50	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	551.28			m <sup>2</sup>	47937.4	115	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	359.53			m <sup>2</sup>	47937.4	75	
1.4	22cm 混凝土面层	575.25			m <sup>2</sup>	47937.4	120	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
1.5	10cm 素砼调平	143.81			m <sup>2</sup>	47937.4	30	
1.6	15cm 素混凝土基层	239.69			m <sup>2</sup>	47937.4	50	
1.7	22cm C35 混凝土面层	575.25			m <sup>2</sup>	47937.4	120	
2	人行道					14381.22		
2.1	特色透水材料 8cm	359.53			m <sup>2</sup>	14381.22	250	
2.2	20cm C20 素混凝土	158.19			m <sup>2</sup>	14381.22	110	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	14.38			m <sup>2</sup>	14381.22	10	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	33.96			m	3994.783333	85	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	49.93			m	3994.783333	125	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	43.94			m	3994.783333	110	
3	拆除工程							
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	71.91			m <sup>2</sup>	47937.4	15	
3.2	拆人行道混凝土	14.38			m <sup>2</sup>	14381.22	10	
3.3	拆人行道	11.50			m <sup>2</sup>	14381.22	8	
3.4	石方弃置	29.91			m <sup>3</sup>	3739.1172	80	
3.5	土方弃置	61.07			m <sup>3</sup>	8724.6068	70	
4	公共空间整体提升	23.01			m <sup>2</sup>	2876.244	80	
5	交通工程	119.84			m <sup>2</sup>	47937.4	25	
6	护栏及多杆合一	119.84			m	3994.783333	300	
7	三线下地	239.69			m	1597.913333	1500	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
8	建筑轻微提升整治工程	201.34			m <sup>2</sup>	13422.472	150	
<b>(七)</b>	<b>西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）</b>	<b>984.07</b>	<b>0.00</b>	<b>984.07</b>		<b>11134</b>		
1	机动车道					11134		
1.1	4cm 细粒式改性沥青混凝土（AC-13C）	55.67			m <sup>2</sup>	11134	50	
1.2	8cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）	128.04			m <sup>2</sup>	11134	115	
1.3	4cm 中粒式沥青混凝土（AC-20C）调平层	83.51			m <sup>2</sup>	11134	75	
1.4	22cm 混凝土面层	133.61			m <sup>2</sup>	11134	120	
1.5	10cm 素砼调平	33.40			m <sup>2</sup>	11134	30	
1.6	15cm 素混凝土基层	55.67			m <sup>2</sup>	11134	50	
1.7	22cm C35 混凝土面层	133.61			m <sup>2</sup>	11134	120	
2	人行道					3340.2		
2.1	特色透水材料 8cm	83.51			m <sup>2</sup>	3340.2	250	
2.2	20cm C20 素混凝土	36.74			m <sup>2</sup>	3340.2	110	
2.3	3cm M10 水泥砂浆	3.34			m <sup>2</sup>	3340.2	10	
2.3	花岗岩压条 120×15×16cm	7.89			m	927.8333333	85	
2.4	花岗岩低侧石 100×15×30cm	11.60			m	927.8333333	125	
2.5	花岗岩平石 100×25×12cm	10.21			m	927.8333333	110	
3	拆除工程							
3.1	拆除现状破损车行道混凝土（22cm 厚）	16.70			m <sup>2</sup>	11134	15	
3.2	拆人行道混凝土	3.34			m <sup>2</sup>	3340.2	10	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
3.3	拆人行道	2.67			m <sup>2</sup>	3340.2	8	
3.4	石方弃置	6.95			m <sup>3</sup>	868.452	80	
3.5	土方弃置	14.18			m <sup>3</sup>	2026.388	70	
4	公共空间整体提升	5.34			m <sup>2</sup>	668.04	80	
5	交通工程	27.84			m <sup>2</sup>	11134	25	
6	护栏及多杆合一	27.84			m	927.8333333	300	
7	三线下地	55.67			m	371.1333333	1500	
8	建筑轻微提升整治工程	46.76			m <sup>2</sup>	3117.52	150	
<b>(八)</b>	<b>越秀流花片区品质提升工程</b>	<b>1563.64</b>	<b>0.00</b>	<b>1563.64</b>				
1	桥梁工程							
1.1	主桥（钢箱梁）	567.00			m <sup>2</sup>	315	18000	
1.2	梯道（混凝土梁）	388.30			m <sup>2</sup>	353	11000	
1.3	生态改造工程	4.00			m <sup>2</sup>	100	400	
1.4	升降电梯	100.00			座	2	500000	
1.5	电气与照明工程	50.30			项	1	503000	
2	道路工程							
2.1	新建人行道	24.36			m <sup>2</sup>	420	580	
2.2	拆除工程	0.84			m <sup>2</sup>	420	20	
3	交通疏解工程	30.00			项	1	300000	
4	大公共空间微改造	93.84			m <sup>2</sup>	1380	680	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
5	管线迁改工程							
5.1	DN300 球墨铸铁给水管迁改	50.00			项	1	500000	
5.2	电力迁改	90.00			项	1	900000	
5.3	通行管线迁改	165.00			项	1	1650000	
<b>(九)</b>	<b>五羊新城特色街区品质提升工程</b>	<b>4847.98</b>	<b>0.00</b>	<b>4847.98</b>				
1	寺右新马路公交站改造	17.50			m <sup>2</sup>	350	500	
2	五羊邨阶桥建设工程				m	300		
2.1	主桥（钢箱梁）	2160.00			m <sup>2</sup>	1200	18000	
2.2	梯道（混凝土梁）	420.00			m <sup>2</sup>	350	12000	
2.3	升降电梯	110.00			座	2	550000	
2.4	电气与照明工程	12.70			项	1	127000	
3	中央隔离岛建设工程	24.00			m <sup>2</sup>	300	800	
4	寺右新马路东段步行提升				m	720		
4.1	特色透水材料 8cm	63.00			m <sup>2</sup>	2520	250	
4.2	20cm C20 素混凝土	27.72			m <sup>2</sup>	2520	110	
4.3	3cm M10 水泥砂浆	2.52			m <sup>2</sup>	2520	10	
4.4	花岗岩压条 120×15×16cm	6.12			m	720	85	
4.5	花岗岩低侧石 100×15×30cm	9.00			m	720	125	
4.6	花岗岩平石 100×25×12cm	7.92			m	720	110	
5	广兴华地下停车场				m <sup>2</sup>	2500		
5.1	土石方工程	270.00			m <sup>3</sup>	22500	120	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
5.2	基坑支护工程	630.00			m <sup>2</sup>	1800	3500	
5.3	土建工程（含桩基础）	875.00			m <sup>2</sup>	2500	3500	
5.4	安装工程	212.50			m <sup>2</sup>	2500	850	
<b>(十)</b>	<b>共和片区改造提升工程</b>	<b>2784.30</b>	<b>0.00</b>	<b>2784.30</b>				
1	街区道路环境改造提升							
1.1	人行区域铺装	772.85			m <sup>2</sup>	11890	650	
1.2	道路修补翻新（含非机动车画线）	343.20			m <sup>2</sup>	15600	220	
1.3	道路稳静化设施建设	20.00			处	2	100000	
1.4	街区袋状口袋公园建设	163.80			m <sup>2</sup>	1820	900	
1.5	三线规整	1073.00			m	4292	2500	
1.6	智慧化便民设施	40.00			项	1	400000	
1.7	生态改造工程	50.00			项	1	500000	
1.8	城市家具	50.00			项	1	500000	
1.9	智慧路灯（基础）	117.70			条	214	5500	
1.10	建筑轻微提升整治工程	120.75			m <sup>2</sup>	4025	300	
2	垃圾分类与环卫设施改造	33.00			项	6	55000	
<b>三</b>	<b>碧道建设</b>	<b>3462.54</b>	<b>0.00</b>	<b>3462.54</b>				
<b>(一)</b>	<b>沙河涌碧道工程</b>	<b>3462.54</b>	<b>0.00</b>	<b>3462.54</b>				
1	场地清表	53.28			m <sup>2</sup>	17760	30	
2	生态改造工程							
2.1	生态改造工程	532.80			m <sup>2</sup>	17760	300	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
2.2	造型土	53.28			m <sup>3</sup>	17760	30	
2.3	营养土	88.80			m <sup>3</sup>	17760	50	
3	园建工程							
3.1	绿道（30厚φ4~6蓝色透水骨料）	549.08			m <sup>2</sup>	20720	265	
3.2	硬质铺装（仿石特色透水材料）	372.96			m <sup>2</sup>	8880	420	
3.3	栏杆（镀锌钢管刷白色氟碳漆）	503.20			m	5920	850	
3.4	滨水平台（钢结构结构，5mm-10mm厚钢材，30-50mm厚格栅）	260.00			项	1	2600000	
4	附属工程							
4.1	特色成品座椅	20.00			项	1	200000	
4.2	特色生态设施	423.80			项	1	4238000	
4.3	垃圾桶	7.34			项	1	73435	
4.4	标识设施	35.00			项	1	350000	
4.5	群众文化设施	65.00			项	1	650000	
5	电气工程	250.00			项	1	2500000	
6	给排水设施	80.00			项	1	800000	
7	海绵设施							
7.1	雨水花园	120.00			项	1	1200000	
7.2	植草沟	48.00			项	1	480000	
四	环卫基础设施品质提升	791.40	0.00	791.40				
(一)	越秀区环卫设施更新改造工程（二期）	791.40	0.00	791.40				

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
1	雨污分流系统排水单元改造工程	281.40			项	1	2814000	对越秀区176座公厕、12座垃圾压缩站、61个垃圾收运点的雨污分流系统进行排水单元达标摸查改造
2	公厕升级改造工程	510.00			项	1	5100000	改造辖区环卫公厕22座，对全区30座公厕无障碍通道进行摸查，对具备改造条件的无障碍通道进行整改
<b>五</b>	<b>产业园区建设</b>	<b>14790.80</b>	<b>0.00</b>	<b>14790.80</b>				

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
<b>(一)</b>	<b>越秀区人力资源服务产业园建设工程（二期）</b>	<b>308.25</b>	<b>0.00</b>	<b>308.25</b>				
1	拆除工程	6.25			m <sup>2</sup>	2500	25	
2	房屋结构加固工程	55.00			m <sup>2</sup>	2500	220	
3	装修工程	110.75			m <sup>2</sup>	2500	443	
4	安装工程							
4.1	电气与照明工程	37.50			m <sup>2</sup>	2500	150	
4.2	给排水工程	22.50			m <sup>2</sup>	2500	90	
4.3	通风与空调工程	35.00			m <sup>2</sup>	2500	140	
4.4	消防工程	30.00			m <sup>2</sup>	2500	120	
4.5	弱电工程							
4.5.1	通讯网络工程	6.25			m <sup>2</sup>	2500	25	
4.5.2	监控工程	5.00			m <sup>2</sup>	2500	20	
<b>(二)</b>	<b>民间金融街国家级产融合作示范区建设工程</b>	<b>14482.55</b>	<b>0.00</b>	<b>14482.55</b>				
1	环境提升工程							
1.1	生态环境提升	9735.00			m <sup>2</sup>	885000	110	
1.2	区域道路升级改造	280.25			m <sup>2</sup>	29500	95	
1.3	区域道路照明改造	200.00			项	1	2000000	
2	产融合作服务平台	800.00			项	1	8000000	
3	社区智慧交通平台							
3.1	视频监控	700.00			项	1	7000000	
3.2	出入口车辆卡口	14.20			项	1	142000	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
3.3	智慧用电检测设备	80.00			项	1	800000	
3.4	智能充电桩	240.00			个	300	8000	
3.5	智慧门禁	300.00			项	1	3000000	
3.6	智慧交通软件平台	200.00			项	1	2000000	
3.7	智慧停车库	800.00			项	1	8000000	300位立体车库
4	智慧广告牌	1133.10			项	1	11331000	
<b>六</b>	<b>老旧小区改造</b>	<b>68193.52</b>	<b>0.00</b>	<b>68193.52</b>				
(一)	中心城区品质化提升项目（北京街老旧小区改造）	7338.51	0.00	7338.51				
(二)	中心城区品质化提升项目（六榕街老旧小区改造）	5341.51	0.00	5341.51				
(三)	中心城区品质化提升项目（光塔街老旧小区改造）	4843.20	0.00	4843.20				
(四)	中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）	3194.50	0.00	3194.50				
(五)	中心城区品质化提升项目（流花街老旧小区改造）	3936.60	0.00	3936.60				
(六)	中心城区品质化提升项目（矿泉街老旧小区改造）	2294.30	0.00	2294.30				
(七)	中心城区品质化提升项目（登峰街老旧小区改造）	4019.20	0.00	4019.20				
(八)	中心城区品质化提升项目（洪桥街老旧小区改造）	3771.50	0.00	3771.50				
(九)	中心城区品质化提升项目（黄花岗老旧小区改造）	4843.20	0.00	4843.20				
(十)	中心城区品质化提升项目（农林街老旧小区改造）	2376.00	0.00	2376.00				
(十一)	中心城区品质化提升项目（梅花村老旧小区改造）	3194.50	0.00	3194.50				
(十二)	中心城区品质化提升项目（东山街老旧小区改造）	1641.00	0.00	1641.00				
(十三)	中心城区品质化提升项目（大东街老旧小区改造）	3854.20	0.00	3854.20				
(十四)	中心城区品质化提升项目（白云街老旧小区改造）	3194.50	0.00	3194.50				

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
(十五)	中心城区品质化提升项目（大塘街老旧小区改造）	3936.60	0.00	3936.60				
(十六)	中心城区品质化提升项目（珠光街老旧小区改造）	4019.10	0.00	4019.10				
(十七)	中心城区品质化提升项目（华乐街老旧小区改造）	4019.10	0.00	4019.10				
(十八)	中心城区品质化提升项目（建设街老旧小区改造）	2376.00	0.00	2376.00				
第二部分	工程建设其他费用		93018.69	93018.69		21577.45642		
1	场地准备及临时设施费		629.65	629.65				工程费用的0.5%
2	建设项目管理费		5856.22	5856.22				
2.1	建设单位管理费		2340.97	2340.97				财建[2016]504号
2.2	工程监理费		3515.26	3515.26				发改价格[2007]670号
3	前期工作咨询费		1477.41	1477.41				
3.1	可行性研究报告编制及评估		609.10	609.10				粤价[2000]8号
3.2	环境影响编制费及评估		259.21	259.21				计价格[2002]125号
3.3	社会稳定风险分析报告编制及评估		609.10	609.10				参考可行性研究报告编制及

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
								评估费用
4	工程勘察设计费		7145.45	7145.45				计价格 [2002]125 号
4.1	工程勘察费		1007.44	1007.44				
4.2	工程设计费		6138.01	6138.01				
4.2.1	总体规划咨询和实施方案编制费用		480.00	480.00				
4.2.2	基本设计费		5238.90	5238.90				
4.2.3	竣工图编制费		419.11	419.11				
5	施工图预算编制费		523.89	523.89				基本设计 费的 10%
6	施工图审查费		464.45	464.45				勘察设计 费的 6.5%
7	施工阶段全过程造价咨询费		1161.76	1161.76				粤价函 [2011]742 号
8	检验监测费		2518.60	2518.60				工程费用 的 2%
9	招标代理服务费		657.63	657.63				计价格 [2002]1980 号

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			技术指标			备注
		建筑安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
9.1	施工招标代理服务费		503.33	503.33				
9.2	监理招标代理服务费		46.79	46.79				
9.3	勘察设计招标代理服务费		90.18	90.18				
9.4	施工阶段全过程造价控制招标代理服务费		17.33	17.33				
10	工程保险费		377.79	377.79				工程费用的0.3%
11	水土保持方案编制费		64.00	64.00				暂估
12	历史文化调查与保护专章编制费		160.00	160.00				
13	树木保护专章编制费		384.00	384.00				
14	房屋安全鉴定费		156.61	156.61				
15	土地费用		71441.23	71441.23				
第三部分	预备费			7375.37				(一+二)×5% 计算基数 不含土地 费用
总投资				226324.03				一+二+三

表 12.3-2 项目年度资金使用计划表

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
投资比例	4.26%	31.91%	31.91%	31.91%
投资额	9643.68	72226.79	72226.79	72226.79

## 第十三章 财务评价

### 13.1 编制说明

本项目建设内容主要为水环境提升、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园区基础设施完善工程、老旧小区改造等，项目完成后，运营管理以非营利性为主，效益主要体现在社会效益上。

因此，本财务分析只对具有一定收入的子项进行收支情况分析，考察补短板项目整体财务收支平衡状况，为费用效益分析提供参考依据。

### 13.2 编制依据

- 1.国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》建标〔2008〕162号；
- 3.其他有关的政策法规及相关资料。

### 13.3 财务分析

#### 13.3.1 收入预测

本项目建设完成后，运营期间的收入有物业管理收入、停车场收入、广告收入等。

##### 1.物业管理收入

物业管理收入包括越秀区人力资源服务产业园建设工程（二期）和民间金融街国家级产融合作示范区建设工程，考虑项目公益性，只收取一定物业管理费用，其中，越秀区人力资源服务产业园建设工程（二期）

总建筑面积 2500 平方米，可出租面积预计占总建筑面积 40%，则可出租面积为 1000 平方米，预测项目每月物业管理收入为 60 元/平方米，则项目年租金 72 万元，同时以运营期第一年收入为基准，每年增长 5% 进行预测。

民间金融街国家级产融合作示范区建设工程每年物业管理收入按照其建安工程费用的 10% 估算，则项目年租金为 1448.26 万元，同时以运营期第一年经营收入为基准，每年增长 5% 进行预测。

### 3. 停车场收入

停车场收入为民间金融街国家级产融合作示范区建设工程停车场收入，项目停车位个数为 300 个，预计可出租车位个数占总停车位个数的 85%，则可出租个数为 255 个，根据周边市场情况，预计单位月租金 400 元/个，则项目停车场年租金为 122.4 万元，同时以运营期第一年经营收入为基准，每年增长 5% 进行预测。

### 4. 广告收入

广告收入为民间金融街国家级产融合作示范区建设工程广告收入，预计项目年租金收入 150 万元，同时以运营期第一年经营收入为基准，每年增长 5% 进行预测。

项目运营期以 10 年进行计算。

## 13.3.2 成本预测

项目后期运营维护费用主要为：项目的运营管理及日常养护、运营能耗等费用。本次预测暂按年运营成本为项目工程费用的 0.5% 计算，每年增长 5%。运营期间项目运营支出合计约 7929.94 万元。

### 13.4 财务评价

根据以上收入及支出预测，本项目运营期间（10年）可累计净收入约 14628.15 万元。

项目运营盈余情况详见表 13.4-1。

表 13.4-1 经营期间经营收入及支出费用表

序号	项目	增长率	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	收入		<b>22547.82</b>	<b>1792.66</b>	<b>1882.29</b>	<b>1976.40</b>	<b>2075.22</b>	<b>2178.98</b>	<b>2287.93</b>	<b>2402.33</b>	<b>2522.45</b>	<b>2648.57</b>	<b>2781.00</b>
1	越秀区人力资源服务产业园建设工程（二期）收入		<b>905.61</b>	<b>72.00</b>	<b>75.60</b>	<b>79.38</b>	<b>83.35</b>	<b>87.52</b>	<b>91.89</b>	<b>96.49</b>	<b>101.31</b>	<b>106.38</b>	<b>111.70</b>
1.1	物业管理收入	5%	905.61	72.00	75.60	79.38	83.35	87.52	91.89	96.49	101.31	106.38	111.70
2	民间金融街国家级产融合作示范区收入		<b>21642.21</b>	<b>1720.66</b>	<b>1806.69</b>	<b>1897.02</b>	<b>1991.87</b>	<b>2091.47</b>	<b>2196.04</b>	<b>2305.84</b>	<b>2421.13</b>	<b>2542.19</b>	<b>2669.30</b>
2.1	物业管理收入	5%	18216.00	1448.26	1520.67	1596.70	1676.54	1760.36	1848.38	1940.80	2037.84	2139.73	2246.72
2.2	停车场收入	5%	1539.53	122.40	128.52	134.95	141.69	148.78	156.22	164.03	172.23	180.84	189.88
2.3	广告收入	5%	1886.68	150.00	157.50	165.38	173.64	182.33	191.44	201.01	211.07	221.62	232.70
二	支出	5%	<b>7919.67</b>	<b>629.65</b>	<b>661.13</b>	<b>694.19</b>	<b>728.90</b>	<b>765.34</b>	<b>803.61</b>	<b>843.79</b>	<b>885.98</b>	<b>930.28</b>	<b>976.79</b>
三	盈余		<b>14628.15</b>	<b>1163.01</b>	<b>1221.16</b>	<b>1282.21</b>	<b>1346.32</b>	<b>1413.64</b>	<b>1484.32</b>	<b>1558.54</b>	<b>1636.47</b>	<b>1718.29</b>	<b>1804.20</b>

## 第十四章 社会效益评价

### 14.1 社会效益分析

#### 14.1.1 社会影响分析

##### 1.项目效益分析

为贯彻科学发展观，坚持以人为本、全面、协调、可持续发展的建设生态城市，确立循环经济，创建和谐社会，本工程的实施将具有显著的社会效益、环境效益和经济效益。

##### （1）工程效益

由于本工程项目为城市更新改造项目，以服务于社会为主要目的，它既是生产部门必不可少的生产条件，又是居民生活的必要条件，对国民经济的贡献主要表现为外部效果，所产生的效益难以用货币量化的社会效益和环境效益，因此，应从系统观点出发，与人民生活水准的提高和健康条件的改善等宏观效果结合在一起评价。

##### （2）环境效益

本工程的实施对解决河涌污染、改善环卫基础设施等方面，提高区域污水收集率具有积极的作用。本工程的建设能保障越秀区城市更新目标的顺利可达。作为一项重要的城市基础设施，城市更新补短板的建设将有效地改善城市的环境条件，对改善居民生活条件、提供市民健康水平有十分重要的作用。

##### （3）社会效益

在水环境治理已成为一项基本国策的今天，环境质量所引发的各

种问题日益受到全社会的关注与重视，甚至对社会的安定、国民经济的持续稳定发展产生重要影响。

本工程的实施，对广州市的城市发展战略，具有深远的意义和影响。

#### （4）经济效益及评价

经济效益主要表现在：

①可减少因河涌污染带来的间接财产损失。

②可提高市政道路和社区硬件设施条件，减少因设施老旧产生的检修或保洁管理费用，包括人工、设备、管理等费用。

③土地增值作用。片区环境质量问题解决后，区域环境也将得到改善，城市的土地价值会随之而提高，从而改善投资环境，吸引外商投资。

④河涌水质提升、区域环境提升和环卫设施升级均有利于周边旅游业的发展，增加第三产业的收入。

由此可见，进行本工程的建设具有巨大的经济效益。

此外，本项目的实施能改善区域城市基础设施，进一步树立越秀区的良好形象，为其他区域城市更新提供思路，同时也使人民更加安居乐业，促进社会更加安定团结、促进广州市社会的经济发展更进一步。

## 2.负面影响及对策

### （1）环境的影响

建设期施工活动对自然环境造成污染性破坏。项目建设施工期

间，对空气的主要影响为尘土污染，尘土污染主要产生于施工中灰土拌和运输过程中材料及土石方的撒落、刮风吹起的尘土等。

### （2）对附近居民的影响

在项目的建设施工期，可能会影响道路交通，对附近居民出行会造成一定影响。

### （3）负面影响对策

①在保证收集污水的前提下，管网敷设线路的选择尽量少占道路，减少动土。

②在工程设计与施工方案上采取保护环境措施。

## 14.1.2 社会互适性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。社会对项目的适应性和可接受程度分析详见下表。

表 14.1-1 项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的后果	措施建设
1	对居民收入的影响	本项目的建设实施过程中，增加了对地区的建设材料和劳动力的需求，提高了地区的国民生产总值，提高了居民的收入。	在项目投入使用后，有利于补强越秀区的城市基础设施服务，提升区域的城市形象品位，增加知名度，从而增加该地区的居民收入水平，而且对于贫富差距问题不会产生负面影响。	
2	对居民生活水平与生活质量的影响	本项目的建设对于提高地区居民的生活水平和生活质量有很大的促进作用。居民在享受其带来的各方面的服务和便利时，并不会引起消	项目在施工期间由于大量的施工人员、材料和机械的使用，会对施工现场周围的生活工作环境造成一定的负面影	加强施工期管理，文明施工，妥善处理矛盾。

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的后果	措施建设
		费水平的大幅提高，消费结构也趋于平稳。但项目在施工期间会对施工现场周围的生活工作环境造成一定的负面影响。	响，如噪音、灰尘、交通堵塞等。	
3	对居民就业的影响	本项目的实施会造成就业机会的增加，项目实施以后会带动项目周边地区的升值潜力，在一定程度上会扩大就业人数。因此对于就业的影响是良性的。	提供一定就业机会。	
4	对不同利益群体的影响	本项目的实施将对被征拆居民、企业造成负面影响，但认真落实征拆安置的相关将有利于项目推进。	项目征拆补偿、房屋安置等事项容易引发纠纷。	充分沟通，落实相关政策法规。
5	对脆弱群体的影响	无直接影响。		时刻关注项目中的贫困和弱势群体，适当给他们提供便利服务
6	对地区文化、教育的影响	无直接影响。		
7	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	不会造成基础设施和资源供应的紧张，影响程度较少。促进城市化建设进程，影响程度很好。	推动了基础行业和基础设施的建设，社会服务容量增大。	
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	无直接影响。		

从与项目关系密切的主要利益群体分析可知，项目建设对区政府、当地居民、地块原权属单位、服务机构均有良好影响，可望得到以上几个方面利益群体的支持。

本项目属于城市更新改造补短板的基础设施建设工程，项目的建设及运营所产生的负面影响较小。

因此，项目的建设与社会总体上能互相适应，协调发展。

### 14.1.3 项目绩效分析

参考广东省、广州市关市相关规定，项目的绩效目标如下：

表 14.1-2 绩效目标分析表

项目名称	越秀区城市更新改造补短板项目（二期）			
总体绩效目标	按工程进度完成项目建设任务，符合标准，通过相关检查验收。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	三级指标目标值
	产出指标	数量指标	各类费用支出率	100%
		质量指标	招投标规范性	招投标程序规范
		时效指标	工程进度达标率	100%
		成本指标	和社会平均成本的比较	市场化、基本持平
	效益指标	经济效益指标	概算执行率	100%
			施工内容实现率	100%
		社会效益指标	居住环境改善程度	一定程度改善居住环境
		生态效益指标	空气质量优良率	影响极小
			固体废弃物堆弃合规性	符合当地规定，按规定申报
			河涌污染改善程度	实现完全的雨污分流
	服务对象满意度指标	建设单位及使用单位满意度	满意	

## 14.2 风险分析

### 14.2.1 项目主要风险因素识别

#### 1. 技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可得性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，工程质量达

不到预期要求等。

## 2.工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、融资成本升高；工程实施过程中管理不善导致工期延期，投资增加。

## 3.资金风险

资金风险主要包括资金供给不足或资金来源中断导致项目建设期延长，甚至被迫终止。

## 4.外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

## 5.外部环境风险

主要指社会环境、经济环境及自然环境等外部因素对本项目带来的风险。

### 14.2.2 风险程度分析

根据本报告以上各章的研究分析，同时考虑国内外相关行业的发展情况，对本项目的风险程度进行分析，详见表 14-2-1。

表 14.2-1 风险因素和风险程度估计表

序号	风险因素名称	风险程度				说明
		灾难性	严重	较大	一般	
1	市场风险					---
2	技术风险					本项目技术成熟可靠，对项目的实施影响较小，技术风险一般。
2.1	先进性				√	
2.2	可靠性				√	

序号	风险因素名称	风险程度				说明
		灾难性	严重	较大	一般	
2.3	适用性				√	
2.4	可得性				√	
3	工程风险					尚未对项目用地进行地质勘察，存在与预测情况发生较大变化而导致工程量及投资增加的风险。
3.1	工程地质			√		
3.2	水文地质				√	
3.3	工程管理				√	
4	资金风险					本项目资金由区财政统筹，资金来源较可靠，风险较小。
4.1	资金可靠性				√	
4.2	资金充足性				√	
5	政策风险					当前我国社会稳定，项目符合国家行业政策，项目政策风险较小。
5.1	政治经济条件				√	
5.2	政府政策				√	
6	外部协作条件风险					本项目交通运输、水电配套设施较为齐全，风险较低。
6.1	交通运输				√	
6.2	供水				√	
6.3	供电				√	
7	外部环境风险					我国整体经济运行平稳，项目外部整体环境良好，风险较低。
7.1	社会环境				√	
7.2	经济环境				√	
7.3	自然环境				√	

通过以上分析可以得出，本项目的风险因素对项目建设的影  
响程度较低。

### 14.3 社会评价结论

随着良好的城市环境、齐备的城市配套，将会吸引更多的企业与人才落户广州市越秀区，促进越秀区经济文化的稳步发展，增加越秀

区的财政收入。

由于项目的建设用地位于越秀区城区，建设期间可能会对当地周围居民的生产和企业的生产等造成影响，并产生一定程度的环境污染，建议加强施工监督管理，确保安全，减少噪声、粉尘污染。

本项目的建设有利于推动越秀区城市管理精细化水平提升，有利于补强区域的基础设施短板，提升城市形象，提高人民生活水平；有利于改善区域的投资环境，提高区域旅游的吸引力。

项目的建设具有良好的社会效益。项目的负面影响很小，项目社会评价可行。

## 第十五章 树木保护专章

### 15.1 项目概况

本项目拟通过城市基础设施完善，补足越秀区的水环境、片区品质、碧道设施、环卫设施、产业园区、老旧小区等基础设施的短板，优化区域功能，打造品质城市，从而促进越秀区的城市管理水平提质增效。

项目建设内容主要分为：水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园基础设施完善工程、老旧小区改造等6大类型，合共33个子项目，具体如下：

#### 1.水环境治理

（1）广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程。

#### 2.片区品质提升工程

（1）走马岗1号地块土地整理项目。（2）大塘街智慧社区建设。（3）沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（4）东濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（5）景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（6）驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（7）西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（8）越秀流花片区品质提升工程。（9）五羊新城特色街区品质提升工程。（10）共和片区改造提升工程。

### 3.碧道建设

（1）沙河涌碧道工程。

### 4.环卫基础设施品质提升

（1）越秀区环卫设施更新改造工程（二期）。

### 5.产业园区基础设施完善工程

（1）越秀区人力资源服务产业园建设工程（二期）。（2）民间金融街国家级产融合作示范区建设工程。

### 6.老旧小区改造

（1）中心城区品质化提升项目（北京街老旧小区改造）、（2）中心城区品质化提升项目（六榕街老旧小区改造）、（3）中心城区品质化提升项目（光塔街老旧小区改造）、（4）中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）、（5）中心城区品质化提升项目（流花街老旧小区改造）、（6）中心城区品质化提升项目（矿泉街老旧小区改造）、（7）中心城区品质化提升项目（登峰街老旧小区改造）、（8）中心城区品质化提升项目（洪桥街老旧小区改造）、（9）中心城区品质化提升项目（黄花岗街老旧小区改造）、（10）中心城区品质化提升项目（农林街老旧小区改造）、（11）中心城区品质化提升项目（梅花村街老旧小区改造）、（12）中心城区品质化提升项目（东山街老旧小区改造）、（13）中心城区品质化提升项目（大东街老旧小区改造）、（14）中心城区品质化提升项目（白云街老旧小区改造）、（15）中心城区品质化提升项目（大塘街老旧小区改造）、（16）中心城区品质化提升项目（珠光街老旧小区改造）、（17）中心城区品质

化提升项目（华乐街老旧小区改造）、(18)中心城区品质化提升项目（建设街老旧小区改造）。

## 15.2 依据规范及条例

1. 《中华人民共和国环境保护法》；
2. 《中华人民共和国城乡规划法（2007）》（2019年4月23日修订）；
3. 《广州市关于进一步加强园林绿化审批管理的意见》（征询意见稿）；
4. 《广州市绿化条例》；
5. 《城市古树名木保护管理办法》；
6. 《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018；
7. 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）；
8. 《城市绿化工程施工与验收规范》（CJJ82-2012）；
9. 《广州市关于科学绿化的实施意见》（征求意见稿）；
10. 《广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》；
11. 《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）；

## 15.3 树木分类基本定义

从树龄、胸径等方面对树木进行定义和分类，便于后续根据不同树木类型拟定不同的处理方案。

**1.古树名木：**古树名木分为一级和二级。树龄在三百年以上的古树或者特别珍贵稀有、具有重要历史价值和纪念意义、具有重要科研价值的名木，为一级古树名木。树龄在一百年以上不足三百年的古树或者特别珍贵稀有、具有重要历史价值和纪念意义、具有重要科研价值的名木为

二级名木。

**2.古树后续资源：**树龄在 80 年以上（含80 年）不足 100 年的树木以及胸径 80cm（含80cm） 以上的树木；

**3.大树：**胸径在 20cm 以上（含20cm）80cm 以下（不含 80cm）的树木；

**4.其他：**胸径在 20cm 以下（不含 20cm）的树木。

## 15.4 树木原址保护

### 1.树木保护范围

划定树木就地保护范围，设立树木保护区。根据《广州市绿化条例（修订草案）》（2022 年修订），古树名木树冠边缘外五米范围内、被确定为古树后续资源的树木树冠边缘外二米范围内，为控制保护范围。对于大树及其他树木，涉及建设工程地面开挖的，施工距离应至少在树木树干边沿约两米外；若为行道树，可缩小距离，但至少应大于一米。

### 2.场地围蔽保护措施

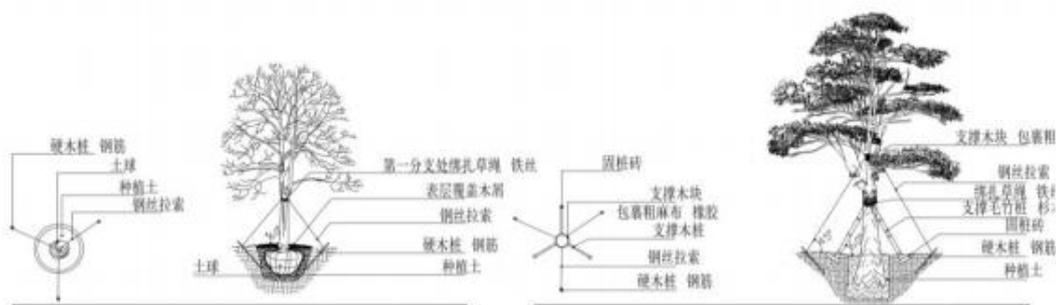
根据场地实际情况和设计内容，对原址保留树木采取围栏或围墙防护、挂牌或立牌警示等围蔽保护措施。其中，在古树名木树干边缘外五米范围内需设置保护标志，在古树名木、被确定为古树后续资源的树木控制保护范围，如涉及建设工程施工情况，须制定避让和保护措施。

### 3.保护设施建设与维护

大树及其他树木涉及建设工程地面开挖的，在树木保护范围内提供树木保护设施建设与维护。

（1）使用保护物料包裹树干。

（2）设置临时树木支撑和加固等。支撑包括硬支撑、拉纤（硬拉纤、软拉纤），加固包括拉纤加固、螺纹杆加固以及铁箍加固等方法。

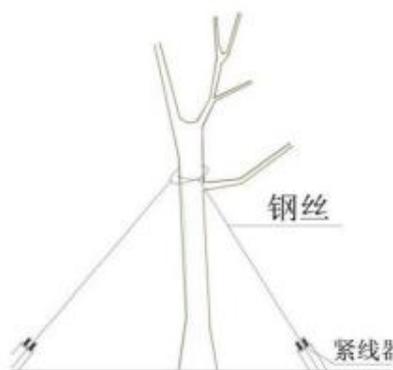


乔木常用支撑方式一

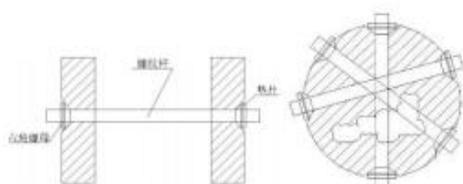
乔木常用支撑方式二（特大乔木）



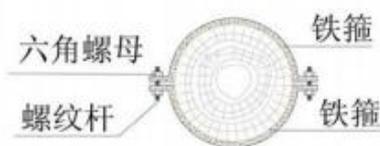
硬拉纤



软拉纤



螺纹杆加固法



铁箍加固法

(3) 树池、包树箍、树池透气铺装等其他保护措施。

#### 4. 树木健康维护

定期检查树木健康状况，针对生长状况衰弱级别的树木制定养护措施。

维护巡查：加强树木的看管保护，以减少人为的破坏。

检修机械：需提前准备树木养护管理工作中所需要用的机械、车辆、工具检修、保养工具等。

#### 5. 立地环境改造及提升

针对立地环境的树木进行立地环境改造及提升。如原有树木立地环境存在树穴周围土壤被硬质铺装完全覆盖、树穴内堆放杂物引起土壤质量差、透气、透水性差等问题，可根据树木的特性使用硬质铺装改造技术、立地土壤改良技术、立地生境改造技术等对环境进行改造提升。

(1)根据现场实地测量信息，场地树树根标高介于+7.500至+21.000之间，在现场实测树根宽度基础上，根据树根标高和适当放坡坡度确定每一棵榕树的放坡范围，现状树根周围做林下覆盖物或者黑色卵石或砾石填充，粒径 1-1.5cm；



林下覆盖物



林下覆盖物

(2) 铺装的施工的时候不能伤害根部；

(3) 根据测量提供的地形图，复核现状的堤岸边线及护栏边线。

## 6.濒危树木抢救复壮措施

对于长势濒危的树木应采取围栏保护、生长环境改良、有害生物管理、树腔防腐填充修补、体支撑稳固及枝条清理等措施进行抢救复壮。

### (1) 围栏保护

树冠下根系分布区易受踩踏、主干和枝条易受破坏的古树名木都应设置围栏，进行保护。围栏与树干的距离应不小于 300 cm。特殊立地条件无法达到此要求的，以人摸不到树干、枝条为最低要求。围栏地面高度通常在 80 cm 以上。围栏的式样应与古树名木的周边环境相协调。

(2) 地上生长环境改良：

减少树木树冠投影内影响其生长的植物，修剪影响树木光照、生长的周边树木枝条。周围铺装地面应采用透气铺装。地面有硬铺装的，拆除吸收根分布区的硬铺装。同时，可结合复壮沟或孔穴土壤改良技术，改良土壤。

树体高大且周围没有避雷装置的树木，应安装不损伤树体的避雷装置。

在进行护根保护时，需要做到：生长于平地的树木，裸露地表的根要覆盖超过 10 cm 厚度、适合根系生长的基质加以保护；生长于坡地且树根周围出现水土流失的树木，应设置护坡，回填一定厚度、适合根系生长的基质护根。护坡高度、长度及走向依地势而定；生长于水系边的树木，应据周边环境需要进行护岸加固，保护根系。可以用石驳、木桩等。



土壤改良

### （3）地下环境改良

根系土壤密实板结，通气不良，可采取复壮沟土壤改良技术和土壤通气措施，改善土壤理化性质。结合复壮沟可竖向或横向埋设通气管（井），也可根据情况单独竖向埋设通气管。

根系土壤干旱缺水，应及时进行根部缓流浇水，浇足浇透；当土壤积水，影响根系正常生长时，则要采取措施排涝。

根系土壤污染，应根据污染物不同采取相应措施加以改造，清除污染源。

依据土壤肥力状况和树木生长需要，进行土壤施肥改良，平衡土壤中矿质营养元素，可结合地下复壮沟和孔穴土壤改良技术进行。

主干被埋的树木，根据需要，逐步清除填埋物，引导根系生长。

若需要换土，保留直径为树木胸径 3~5 倍的土球，土球外 2m 内的部分为换土范围。将换土范围均匀地划分为 9 个区域，按“三分之一”原则换土。取出原有土壤，深度 40 cm~50 cm，换上富含有机质和有益微生物、疏松透气的高效营养土。土球内的土壤，可通过打孔灌施的方式进行改良。

### （4）有害生物治理

对严重影响树木生长的病虫害，应制定防治方案，并按照方案及时进行专项防治。

### （5）树腔防腐填充修补

树木树体皮层或木质部腐朽腐烂，导致主干、枝干缺失，形成树洞或主干、枝干中空，造成主干、枝干轮廓缺失，在复壮时应进行防腐处理并根据情况进行填补。对树体稳固性影响小的树腔可不作填充，有积水时可在适当位置设导流管（孔），使树液、雨水、凝结水等易于流出。树腔太大或主干缺损太多，影响树体稳定，填充封堵前可做龙骨，加固

树体。



树洞修补前后

#### （6）树体支撑稳固、牵引

树体明显倾斜、树冠大、枝叶密集、主枝中空、枝条过长、易遭风折的树木，必须在适宜位置设立具有稳固支撑力的有效支撑，或用钢索、尼龙绳等牵引加固。树冠上有断裂隐患的大分枝可利用螺纹杆、铁箍等进行固定。根据树体状况和周围环境选择合适的支撑、稳固形式。支撑、稳固设施与树体接触面加弹性垫层如橡胶、硬海绵等以保护树皮。

#### （7）气根牵引落地

对榕属等有气生根的树木，应在冬末开始人工牵引气根落地。可用均匀打孔的毛竹或 PVC 管套根，内加高效营养基质，并适时喷水保持一定的湿度。气生根下地点的土壤要求疏松肥沃。气生根下地时应及时解开套根物。



牵引气根

#### （8）枝条清理和促根、壮根

及时清理有安全隐患的枯死枝、断枝、劈裂枝。适当疏枝，包括部分生长衰弱枝条、病虫枝、交叉枝、萌蘖枝；适当短截树冠外围过长枝。及时疏花疏果，减少树体养分消耗。伤口应及时保护处理，选择具有防腐、防病虫、有助愈合组织形成、对树无害的伤口涂抹剂，并定期检查伤口愈合情况。应在立地土壤改良、气根牵引落地等复壮实施的同时，通过打孔灌施、树头周围淋施等方式施用树木促根液。

#### （9）树木输液

现状大树通过树木输液的方式保证树木的正常生长，在树木输液期间应加强巡视，发现液量不足时要及时补充，不能出空袋现象。树木救治补营养：如有长势不佳的树木可给树输液是补营养，让苗木快速进行正常的生理活动，等根部须根大量长出时，根系单位活力恢复，这时候就几乎不用输液了，这时候输液的成分主要是营养液。

树木补水分：在夏季，因为温度高，光照强度大，这时候遮阴网的作用有但是不是很大，可以用输液的方式给树木补水，只是把管子输液管绑在树干上，在输液管上扎上很多小孔，输液时，水顺着小孔流出把树木的树干弄湿起到保湿的效果，这是夏季抢救苗木常用的输液方法，

这是输液主要的成分主要是水。

### 7.施工现场树木保护方案

注意施工阶段需结合规范合理的保护方案，保证树木成活。从人、材、机角度严格制定施工方案和技术措施。积极开展尘、毒、噪音治理，最大限度地减少施工活动给周围环境造成的不利影响。加强宣传教育：在施工过程中，对全体员工加强动植物的宣传教育，提高保护动植物和生态环境的认识。不砍伐任何植物。

保护方案：单位及个人不准有下列损坏树木的行为：剥皮、挖根、架设线缆、攀登树木、刻画、钉钉；在距离树木 1 米以内堆放物料，2 米以内挖取沙土、挖坑；向树木根部倾倒危害树木的生长的物质阻碍树木生长行为。

### 8.项目竣工验收后树木健康监测与日常养护

项目竣工验收后应根据市属管养指标，制定详细的养护管理计划及质量保证措施，对树木生长情况进行监测。日常养护管理：每天应对树木进行有效的管理，使植物保持良好的生长条件，达到植物全部存活。管理工作包括淋水、松土、施肥、修剪、清除杂草、杂物、垃圾、防治病虫害、防风、防涝以及保持种植地带的整洁和美观。

浇水：浇水的原则应根据不同树种、树木大小和土壤干旱程度来确定浇水量和浇水次数，做到适时浇水。使用水车浇水的注意事项水压不能过大，不能直冲堰土；浇水要充足均匀，切忌边行车边浇水，浇成“跑马水”。

施肥：树木施肥的原则和时期为了树木能正常生长，要定期对树进行施肥。乔木每月一次，可选用有机肥，无机肥间施。

复剪：对受伤枝条和栽修剪不理想的枝条，应进行复剪。

松土除草：松土一般在每年 4~10 月进行松土，在浇水后地面板

结时和夏季降大雨后均可进行，以保持土壤疏松，空气流通。

防病治虫：坚持以防为主，防治结合的原则，根据树种特性和病虫害发生发展规律，勤检查，做好防范工作。一旦发生病情，要对症下药，及时防治。

## 15.4 绿化回迁方案

### 15.4.1 绿化迁移原则

1.应留尽留。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.就地平衡。对受影响的树木尽量选择在项目红线范围内的用地进行就近移植或再利用。

3.一次迁移到位。优先考虑一次迁移到位，尽量减少二次迁移；

4.就近安置。优先考虑把公园绿地、附属绿地、生产绿地等作为移植地或中转苗圃。

### 15.4.2 施工组织及实施

1.根据项目施工任务量、施工要求、预算等组织施工技术力量、安排计划；

2.熟悉图纸、熟记规范、准备好施工机械、工具以及花草树木、肥料等原材料，做好施工计划；

3.按工程主管单位的要求、施工期限、合同规定等按设计图纸和园林规范依实组织具体施工。

### 15.4.3 具体施工及要求

1.需注意迁移时间及天气条件。根据树木种类、建设周期，合理安排迁移时间，提高的树木迁移后成活率。

2.需明确树木迁移时的前期准备工作要求。包含但不限于：修枝要求、断根要求、土球大小及包扎要求、运输过程中的养护要求、调运时

候的吊装要求、移植树穴的大小及深度要求等。

**3.需明确树木迁移后的支撑及养护要求。**包含但不限于：种植土土壤配比要求、移植后的支撑、修枝及养护要求等。

4.对于古树名木等重要树木的迁移，除须制定专项方案外，还需补充提高成活率的相关技术措施。

#### **15.4.4 绿化迁移施工其他注意事项**

（1）绿化施工要求施工单位在挖时注意地下管线走向，遇地下异物时做到“一探、二试、三挖”，保证不挖坏地下管线和构筑物，同时遇有问题应及时向工程监理单位、设计单位及工程主管单位反映，以使绿化施工符合现场实际。

（2）移植高大乔木，遇空中有高压线时应及时反映，高压线下必须有足够的净空安全高度，具体参照有关规范标准。

（3）如与绿化施工图有与现场不符处，应及时反映给工程监理单位及设计单位，以便及时处理。

（4）施工单位应做好施工记录及工程量签证工作，以便于竣工验收及编制竣工资料。

#### **15.5 树木概况**

本项目拟通过城市基础设施完善，补足越秀区的水环境、片区品质、碧道设施、环卫设施、产业园区、老旧小区等基础设施的短板，优化区域功能，打造品质城市，从而促进越秀区的城市管理水平提质增效。

项目建设内容主要分为：水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园基础设施完善工程、老旧小区改造等6大类型，合共33个子项目。

本项目尽可能不涉及古树名木、老树大树、行道树的砍伐及迁移，

不修剪树木树木。

对于如果确实必须古树名木、老树大树、行道树的砍伐及迁移的，应取得相应审批机构林业园林部门同意迁改（树木）的意见后，方可实施古树名木的迁改；此外，应做好项目地块的树木保护工作，最大限度避让大树，按尽量少迁原则优化方案，如涉及若因客观原因存在确实无法避让的大龄树木，须委托有资质单位制定大龄树木保护性集中移植方案，并做好充分评估论证。

## 第十六章 结论与建议

### 16.1 结论

一、本项目通过水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园建设、老旧小区改造等子项目的建设，实现城市更新补短板，优化区域功能，打造品质城市，从而促进越秀区的城市管理水平提质增效。同时，本项目的建设也将提升越秀区人居环境质量，促进经济社会发展及粤港澳大湾区核心城市的辐射带动作用，为越秀区在未来“十四五”的发展迎来新机遇。

二、本项目拟通过“城市更新”工程建设手段，补足越秀区的水环境、片区品质、碧道设施、环卫设施、产业园区、老旧小区等基础设施的短板，优化区域功能，打造品质城市，从而促进越秀区的城市管理水平提质增效。

项目建设内容主要分为：水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园基础设施完善工程、老旧小区改造等6大类型，合共33个子项目，具体如下：

#### 1.水环境治理

(1) 广州大道以西、达道路以东、珠江以北、广园路以南片区排水管道修复和错混接整改工程。

#### 2.片区品质提升工程

(1) 走马岗1号地块土地整理项目。(2) 大塘街智慧社区建设。  
(3) 沙河涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。(4) 东

濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（5）景泰涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（6）驷马涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（7）西濠涌流域道路大中修及周边环境整治工程（一期）。（8）越秀流花片区品质提升工程。

（9）五羊新城特色街区品质提升工程。（10）共和片区改造提升工程。

### 3.碧道建设

（1）沙河涌碧道工程。

### 4.环卫基础设施品质提升

（1）越秀区环卫设施更新改造工程（二期）。

### 5.产业园区基础设施完善工程

（1）越秀区人力资源服务产业园建设工程（二期）。（2）民间金融街国家级产融合作示范区建设工程。

### 6.老旧小区改造

（1）中心城区品质化提升项目（北京街老旧小区改造）、（2）中心城区品质化提升项目（六榕街老旧小区改造）、（3）中心城区品质化提升项目（光塔街老旧小区改造）、（4）中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）、（5）中心城区品质化提升项目（流花街老旧小区改造）、（6）中心城区品质化提升项目（矿泉街老旧小区改造）、（7）中心城区品质化提升项目（登峰街老旧小区改造）、（8）中心城区品质化提升项目（洪桥街老旧小区改造）、（9）中心城区品质化提升项目（黄花岗街老旧小区改造）、（10）中心城区品

质化提升项目（农林街老旧小区改造）、（11）中心城区品质化提升项目（梅花村街老旧小区改造）、（12）中心城区品质化提升项目（东山街老旧小区改造）、（13）中心城区品质化提升项目（大东街老旧小区改造）、（14）中心城区品质化提升项目（白云街老旧小区改造）、（15）中心城区品质化提升项目（大塘街老旧小区改造）、（16）中心城区品质化提升项目（珠光街老旧小区改造）、（17）中心城区品质化提升项目（华乐街老旧小区改造）、（18）中心城区品质化提升项目（建设街老旧小区改造）。

三、本项目建设投资为 226324.03 万元。其中：工程费用 125929.97 万元，工程建设其他费用 93018.69 万元，预备费 7375.37 万元。项目资金由区财政统筹。

四、本项目为城市基础设施更新改造项目，项目的建设主要以惠民为目的，经测算，本项目会给越秀区带来一定的收入，运营期间（10 年）可累计净收入约 14628.15 万元。

五、本项目建设周期初步考虑为 60 个月。计划于 2022 年 8 月开始前期工作，2027 年底实施完成。

六、本项目设计、监理、建设工程、安装工程、重要设备、重要材料的招标范围、招标组织方式、招标方式为全部招标、委托招标、公开招标。

七、本项目的建设有利于提升广州市越秀区城市管理水平，项目的建设具有良好的社会效益。项目的负面影响很小，项目社会评价可行。同时，经采取有效的针对性措施后，拟建项目社会稳定风险等级

评判为低风险。

## 16.2 建议

1.项目建设内容较多，建议有关部门结合本项目的需要，做好统一、协调工作，从整体上进行统筹，合理安排计划，以保证项目的建设顺利进行。

2.项目应进一步对项目现场进行摸查，进一步是核实本项目是否存在迁移破坏古树名木和大树老树、是否涉及大规模迁移砍伐树木、是否涉及历史建筑及具有保护价值老建筑的保护或者迁移拆迁等情况，并应做好如下工作：

（1）进一步核实项目需要迁移的树木，是否存在古树名木和大树老树；对于如果存在古树名木，则应与越秀区园林主管部门对接，对项目涉及地块进行古树名木摸查并采取措施避让，同时，应取得相应审批机构林业园林部门同意迁改（树木）的意见后，方可实施古树名木的迁改；此外，应做好项目地块的树木保护工作，最大限度避让大树，按尽量少迁原则优化方案，如涉及若因客观原因存在确实无法避让的大龄树木，须委托有资质单位制定大龄树木保护性集中移植方案，并做好充分评估论证。

（2）聘请第三方专业机构对项目需要拆除的建筑物做核查，核查是否属于历史文化建构物；如果属于历史文化建构物，则应按程序报备给历史文物主管部门并做好就地保护工作；

（3）应对现状建筑建构物利旧方案的专项论证，尽量保留旧建筑，以防大拆大建。如果由于客观因素必须要对现状建筑物进行拆

除的，则需做好建筑废料的回收再利用工作，以节约资源。

3.建议需要对项目建设范围内发现的文物建筑、遗址、传统风貌建筑以及凝聚公众情感的建筑等进行现场摸查，并提前做好保护措施和报批。

4.做好项目的事前事后绩效评价，使得项目资金合法合规及高效使用。

5.下一段继续厘清划分近年已经实施项目内容界面与本项目实施内容界面，以避免重复投资建设。

## 附件

- 1.会审阶段专家组意见及回复
- 2.法律意见回复
- 3.会审阶段各个职能部门意见及回复
- 4.联审会专家组意见及回复

## 一、会审阶段专家组意见及回复

1.补充越秀区城市更新整体情况的说明及经验教训总结。复核项目的建设内容是否符合《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市社区建设补短板行动计划的通知》等相关政策文件要求。

**回复：**按意见补充越秀区城市更新整体情况的说明、经验教训总结及未来计划，具体详见：“2.2.2 项目的建设是越秀区完善区域城市设施配套，努力推动综合城市功能出新出彩的需要”。

补充《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市社区建设补短板行动计划的通知》作为项目编制依据。《通知》内容主要是针对社区建设补短板，本项目主要是针对城市基础设施补短板，两者的目的是是一致的，改造方向大致一致，两者并不冲突。

2.补充本项目所有建设内容、建设范围与近年来已经实施的相关内容的界面划分，避免重复投资。

**回复：**已经补充本项目所有建设内容、建设范围与近年来已经实施的相关内容的界面划分内容，详见 1.9 节“与近年来已经实施的相关内容的界面说明”。

本次实施项目部分为新建项目，部分为在原已经实施完成的项目地点上，根据最新的规标准范要求，进行查缺补漏建设。本项目实施内容界面能与已经实施项目内容界面进行厘清划分，避免重复建设。

3.补充说明本次社区微改造与该社区微改造已经完成的项目在范围、内容、定位、建设标准上的差异。越秀区作为广州老城区，应尽量保留一些老广州的味道。

**回复：**已经完成的微改造项目还存在部分社区没有进行改造，本次改造需要对这部分进行补充，同时已完成的微改造项目存在部分社区改造标准和定位不能符合 2021 年 4 月市住建局发布文件《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区改造内容及标准指引的通知》要求，本次改造需要对这部分进行完善。已经对项目改造实施范围进行说明，详见 6.6.3 节“项目改造实施范围”。

4.水环境治理子项应先说明现状及改造的必要性，再细化改造的内容和任务。

**回复：**已经补充相关内容，详见 1.9 节“与近年来已经实施的相关内容的界面说明”及 6.1 水环境治理各子项内容。

5.涉及道路的改造子项，应补充近年来该道路已经实施过的改造内容（改扩建等）、现状及主要问题，本项目改造的理由及内容等。同时，属于市政道路日常维护保养的工作不应纳入本项目。

**回复：**已经补充相关内容 1.9 节“与近年来已经实施的相关内容的界面说明”及 6.1 片区品质提升工程各子项内容。

6.涉及历史街巷改造的，应先征求文物部门的意见，且改造方案应注重历史文脉的传承和历史文化元素的保护，体现历史街巷的风貌，并遵循“最小干预”“原真性”“可逆性”原则。

**回复：**已经按要求补充相关内容，详见第六章工程建设方案其中主要工程建设原则。

7.根据适地适树、生态服务功能改善、古树名木保护等原则，统筹考虑行道绿化、园林生态营造具体方案。

**回复：**已经按要求补充相关内容，详见第六章工程建设方案其中主要工程建设原则。

8.土地整理地块，应补充拟拆除建筑的建设年代，现状使用状态和完好程度，充分说明拆除的理由。

**回复：**已经补充相关内容，详见 6.2.7 土地整理——走马岗 1 号地块土地。本次为土地治理项目，目标恢复地块原有功能，提高土地利用效率，将治理后的地块纳入越秀区的城市发展规划中。而对现状建筑的处理是保留还是拆除，有待将地块土地治理后，由相关产权人下一步决策确认。

9.公厕等其他改造均应说明与近年来已完成改造项目范围和内  
容是否重叠。

**回复：**已经补充相关内容，1.9 节“与近年来已经实施的相关内容的界面说明”。

之前改造内容是：对白云街、登峰街、等地段新建垃圾收集站，并新建 1000 平方米小型环卫车辆停车场等；完善辖区内 950 个生活垃圾定时投放点和 400 个生活垃圾误时投放点，并完善配套设施，使之具备硬地化、投放公示牌、遮雨棚、洗手设备、照明设备等基本功能。公厕设施完善工程是对 73 座公厕进行局部提升改造，建设内容涉及在男厕尿兜前安装不锈钢尿槽。

本次主要包括对全区公厕、垃圾压缩站、垃圾收运点的进行雨污分流改造；针对设施简陋公厕改造和公厕无障碍设施进行补短板建设。与上一轮在公厕内的实施建设内容有差异。

10.补充完善与投资相关建设方案，复核调整估算项目工程量、单位估算指标，规范计算工程建设其他费。

**回复：**已经将人行道花岗岩改为特色透水材料；调高预制污水检查井单位估算指标；调高土方开挖、外运单位估算指标；调高回填石屑、管基抛填块石、破除路面并修复（主干道，沥青玛蹄脂路面，厚度 74cm）、人行道 200 厚 C20 混凝土垫层单位估算指标；调低钢板桩支护单位估算指标并明确钢板桩类型为拉林钢板桩；调低沥青路面切缝单位估算指标；删除了各子项工程建设其他费计算表格；删除了水土保持费。详见项目估算表 12.3-1。

## 二、法律意见回复

---

### 法律意见书

广东宏安信律师事务受广州市越秀区建设和水务局（以下简称“越秀区建水局”）的委托，依法对越秀区建水局提供的《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》进行合法性审查，现提出法律意见，仅供参考。

#### 一、审查对象

《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》（以下简称“建设方案”）

#### 二、审查事项

##### （一）建设方案主体与权限

越秀区建水局是本建设方案实施的主管职能部门，其机构职能为贯彻落实党中央、省委和市委关于城乡建设、市政、水务、林业和园林绿化工作的方针政策和决策部署，按照区委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对城乡建设、市政、水务、林业和园林绿化工作的集中统一领导。根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》、《广州市依法行政条例》，越秀区建水局作为本项目的建设单位，在城市更新改造补短板项目（二期）中进行水环境治理、片区道路升级改造、碧道建设、环卫基础设施提升、老

旧小区改造的工作，履行单位的相关职能，符合法定职责和权限。

## （二）建设方案程序

根据《广东省重大行政决策程序规定》（粤府令第 288 号）第三十一条第一款的规定“决策承办单位集体讨论重大行政决策草案前，由本单位负责法制工作的机构对重大行政决策草案进行合法性审查，未经合法性审查或者经审查不合法的，不得提交本单位集体讨论”和第三十二条的规定“负责合法性审查的部门在合法性审查过程中，应当组织法律顾问、公职律师提出法律意见。必要时，可以要求决策承办单位解释说明、组织咨询论证或者补充完善有关程序”。

故此，《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》的合法性审查，应先由贵局法制科进行审查，后征询法律顾问的建议，符合法律法规对县级以上人民政府作出重大行政决策的程序性要求。

贵局作为本建设方案的决策承办单位，后续应依法按照《广东省重大行政决策程序规定》（粤府令第 288 号）及《广州市依法行政条例》等相关法律法规的规定，对法制科的审查意见进行集体讨论和必要的调整或补充，并开展公众参与、专家论证、风险评估等工作，后交由决策机关进行讨论并作出决策。

## （三）建设方案内容

根据目前已依法公开文件，经审查，建设方案中涉及的法律法规及政策文件中，部分的文件存在失效、已被修订、名称错误、及文件号错误等问题，具体如下：

1、《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》第3-6页的编制依据：

（1）第22项《城市污水处理工程项目建设标准属》文件名中“属”为错别字，应当删除，正确名称应为《城市污水处理工程项目建设标准》（建标〔2001〕77号）；

**执行情况：已经修改完善。**

（2）现行国家公开信息中未能查询到第38项《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市社区建设补短板行动计划的通知》的相关文件，具体合规性由贵局核实。

**执行情况：已经删除。**

（3）第39项《中共中央办公厅国务院办公厅印〈关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见〉的通知》（厅字〔2021〕36号）文件名中存在漏字，根据现行国家公开信息中查询到名称为：中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》

**执行情况：已经修改完善**

（4）第5-第6页中第36项的依据《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）与第40项的依据《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）重复。

**执行情况：已经删除重复项。**

（5）第41项中关于《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）的表述有误，应为《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】

**执行情况：已经修改完善**

（6）现行国家公开信息中未能查询到第 42、43 项《广州市历史文化名城保护规划》、《五仙观-怀圣寺-六榕寺历史文化街区保护利用规划》等相关文件，具体合规性由贵局核实。

**执行情况：此两项为专家意见建议添加的，建议保留。**

（7）第39项《中共中央办公厅国务院办公厅印〈关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见〉的通知》（厅字〔2021〕36号）与第44项《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》有重复。

**执行情况：已经删除重复项。**

2、《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》中第 115 页中的 6.2.3.1 设计依据：

（1）第 1 项《城市道路工程设计规范》CJJ 37-2012 于 2016 年进行了部分修订，废止了原 2012 版本的部分条文内容，建议明确为 2016 年修订版。

（2）第 4 项《城镇道路路基设计规范》CJJ194-2013 现行国家公开信息中未能查询到，具体合规性由贵局核实。

（3）第 5 项《公路路基施工技术规范》JTG F10-2006 已废止，现行有效的文件为《公路路基施工技术规范》（JTG/T 3610-2019），于 2019 年 12 月 1 日起实施。

（4）第 6 项《公路沥青路面施工技术规范》JTJ F40-2004 存在文号错误，根据现行国家公开信息中查询到名称为：《公路沥青路面施工技术规范》（JTG F40—2004）。

（5）现行国家公开信息中未能查询到第7项《道路交通标志和标线》GB5768-2009，但查询到住房城乡建设部于2015年4月8日发布

了住房和城乡建设部公告第795号，批准《城市道路交通标志和标线设置规范》为国家标准，编号为GB51038-2015，自2015年12月1日起实施。

（6）第9项《城市给水工程规划规范》（GB50282-98）已被住房和城乡建设部公告（第1248号）废止，现行有效的文件为《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），自2017年4月1日起实施。但其中《城市给水工程规划规范》GB 50282-2016第5.2.3、8.1.6条又将被住房和城乡建设部公告2022年第46号废止，按照《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022）执行，自2022年10月1日起实施。

（7）第10项《室外给水设计规范》（GB50013-2006）已废止，现行有效的文件为《室外给水设计标准》（GB50013-2018），自2019年8月1日起实施。但其中《室外给水设计标准》GB 50013-2018第3.0.9、4.0.5、5.3.7、6.1.8、7.1.7、7.6.9、7.6.12、8.0.9、8.0.11、9.1.2、9.1.7、9.9.14、9.9.15、9.9.16、9.9.17、9.9.18、9.9.25、9.9.26、9.9.27、9.9.37、9.10.4、9.10.19、9.13.5、10.2.6条又将被住房和城乡建设部公告2022年第46号废止，按照《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022）执行，自2022年10月1日起实施。

（8）第11项《城镇给排水技术规范》（GB50788-2012），首先根据该文号查询到的文件名应为《城镇给水排水技术规范》GB 50788-2012，其次该文件也将被废止，即将生效的文件为《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022），自2022年10月1日起实施。

（9）第12项《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）已废止，现行有效的文件为《城市工程管线综合规划规范》

GB50289-2016，自 2016 年 12 月 1 日起实施。第 17 项已更新为《城市工程管线综合规划规范》GB50289-2016，有重复建议删除旧的规定。

**执行情况：已经删除废止文件并更换新的现行文件。**

3、《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》中第 216 页中的 9.1 “环境影响评价”主要评价标准：

（1）《地表水环境质量标准》（GB3838-2002），被国家标准委关于下达《地表水环境质量标准》等 12 项国家标准制修订计划的通知（国标委综合[2016]18 号）修改为《地表水环境质量标准》（20160118-Q-467），主要评价标准中已修改为了最新标准，但第一段的文字表述中仍记载为旧标准。

（2）《环境空气质量标准》（GB3095-2012），注意生态环境部公告（2018 年第 29 号）对环境空气质量标准》（GB 3095-2012）进行修改，该修改自 2018 年 9 月 1 日起实施。

**执行情况：已经删除废止文件并更换新的现行文件。**

4、《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》中第 218 页中 9.2.3 施工期噪声污染分析及保护：

（1）第一段中引用的《中华人民共和国环境噪声污染防治法》已废止，被 2021 年 12 月 24 日颁布的《中华人民共和国噪声污染防治法》替代，自 2022 年 6 月 5 日起施行。

**执行情况：已经删除废止文件并更换新的现行文件。**

5、《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》中第 233-234 页中 12.1.2 编制依据：

（1）第 5 项《广东省建设工程计价通则（2018）》正确名称应为《广东省建设工程计价依据（2018）》。

（2）第 11 项《广东省修缮工程综合定额（2012）》正确名称应为《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》。

（3）第12项《广州地区建设工程常用材料税前综合价格》现行国家公开信息中未能查询到。

**执行情况：已经替换。**

**6、《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》中第 234-236 页中的 12.2 取费标准：**

（1）国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534 号），已被国家发展改革委《关于废止部分服务收费政策文件的通知》（发改价格[2015]888 号）于 2015 年 4 月 29 日废止。

（2）国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号），已被《国家发展和改革委员会关于废止部分规章和规范性文件的决定》（国家发展和改革委员会令 第 31 号）于 2016 年 1 月 1 日废止。

（3）国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283 号），已被《国家发展和改革委员会关于废止部分规章和规范性文件的决定》（国家发展和改革委员会令 第 31 号）于 2016 年 1 月 1 日废止。

（4）国家计委及建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号），已被《国家发展和改革委员会关于废止部分规章和规范性文件的决定》（国家发展和改革委员会令 第 31 号）于 2016 年 1 月 1 日废止。

（5）国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534 号），已被国家发

展改革委《关于废止部分服务收费政策文件的通知》（发改价格[2015]888号）于2015年4月29日废止。

（6）国家计委及建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号），已被《国家发展和改革委员会关于废止部分规章和规范性文件的决定》（国家发展和改革委员会令第31号）于2016年1月1日废止。

（7）国家发改委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号），已被国家发展改革委发布的《关于废止部分服务收费政策文件的通知》（发改价格[2015]888号）于2015年4月29日废止。

（8）国家计委及国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号），已被《国家发展和改革委员会关于废止部分规章和规范性文件的决定》（国家发展和改革委员会令第31号）于2016年1月1日废止。

**执行回复：**国家在《国家发展和改革委员会关于废止部分规章和规范性文件的决定》（国家发展和改革委员会令第31号）废除相关计价文件，并没有颁布新的计费规范。本项目的各项二类费用只能暂时参考各类旧规范来计算。

## 7、《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》中第272页中的15.2 依据规范及条例：

（1）第2项《中华人民共和国城市规划法》已废止，被2007年10月28日颁布的《中华人民共和国城乡规划法（2007）》替代，现《中华人民共和国城乡规划法》最新修订为2019年4月23日的版本。

（2）第3项《广州市关于进一步加强园林绿化审批管理的意见》

仅查找到征询意见稿，现行国家公开信息中未能查询到。

（3）第6项《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）中第3.1节和第3.2节已废止，被《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018替代，自2019年3月1日起实施。

（4）第9项《广州市关于科学绿化的实施意见》仅查找到征询意见稿，现行国家公开信息中未能查询到。

**执行回复：已替换，属于征询意见稿的已备注。**

### 三、审查建议

除《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》中主要建议所列的下述注意事项：

1、项目建设内容较多，建议有关部门结合本项目的需要，作好统一、协调工作，从整体上进行统筹，合理安排计划，以保证项目的建设顺利进行。

2、项目应进一步对项目现场进行摸查，进一步是核实本项目是否存在迁移破坏古树名木和大树老树、是否涉及大规模迁移砍伐树木、是否涉及历史建筑及具有保护价值老建筑的保护或者迁移拆迁等情况，并应做好如下工作：

（1）进一步核实项目需要迁移的树木，是否存在古树名木和大树老树；对于如果存在古树名木，则应与越秀区园林主管部门对接，对项目涉及地块进行古树名木摸查并采取措施避让，同时，应取得相应审批机构林业园林部门同意迁改（树木）的意见后，方可实施古树名木的迁改；此外，应做好项目地块的树木保护工作，最大限度避让大树，按尽量少迁原则优化方案，如涉及若因客观原因存在

确实无法避让的大龄树木，须委托有资质单位制定大龄果树保护性集中移植方案，并做好充分评估论证。

（2）聘请第三方专业机构对项目需要拆除的建筑物做核查，核查是否属于历史文化建构物；如果属于历史文化建构物，则应按程序报备给历史文物主管部门并做好就地保护工作；

（3）应对现状建筑建构物利旧方案的专项论证，尽量保留旧建筑，以防大拆大建。如果由于客观因素必须要对现状建筑物进行拆除的，则需做好建筑废料的回收再利用工作，以借节约资源。

3. 做好项目的事前事后绩效评价，使得项目资金合法合规及高效使用。

还需注意下列事项：

1. 因本建设方案内容较多，主要分为：水环境治理、片区品质提升、碧道建设、环卫基础设施品质提升、产业园基础设施完善工程、老旧小区改造等 6 大类型，合共 33 个子项目。各子项目的施工、勘察、设计、监理、重要材料设备采购等按规定分别组织招标时，应严格落实各子项目的招标均根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《必须招标的工程项目规定》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》的有关规定，合理确定本项目建设的招标内容、招标组织形式和方式，按照法定程序优选项目参建单位。

2. 因本建设方案耗时长，影响范围广，在改造过程中必然一定程度占用公共道路及设施，大量的施工人员、材料和机械的使用，会对施工现场周围的生活工作环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘、交通堵塞等。对群众的出行和生活会造成不便，故在落实项目的具体改造时，应充分按照法律法规的要求进行专家论证、公示

并听取公众意见，切实保障群众正常生活出行的便利。另外，切实加强施工期管理，文明施工，妥善处理矛盾。

**执行回复：**下一阶段将严格落实相关建设程序。

综上，经审查，发现《越秀区城市更新改造补短板项目（二期）建设方案》中存在引用之法规失效、修订等情形。对于建设施工具体技术方案、预算决算等相关问题，及关于施工内容，工程款数额等内容属于商务内容，因非法律问题，建议由贵局自行核定，本律师事务所在本法律意见中不对该等部分提供意见。

**免责声明：**

本法律意见书仅供贵局决策参考，并由贵局对所提供的资料真实性完整性负责，是否采纳应由贵局作最终决定并承担相应的法律后果，且不得外传另作他用；如因采用本法律意见书出现任何法律责任，律师事务所及律师均不承担该法律责任。

（以下无正文）

法律意见人：广东宏安信律师事务所

日期：二〇二二年八月二十四日

### 三、会审阶段各个职能部门意见及回复

各职能部门会审意见修改情况落实表

单位名称	序号	意见	意见修改情况
广州市越秀区发展和改革局	1	2021年,我区已对越秀区城市更新改造补短板项目(二期)进行了建设方案的联合评审及联审决策。本次重新开展联审,相比之前通过评审的建设方案,建议本次《建设方案》对主要修改及调整的内容、调整原因等予以补充。	采纳,已经补充完善相关与之前2021联审会(送审稿)调整情况的相关说明,详见1.10与2021年联审会送审稿建设内容调整变化说明
	2	第六章 工程建设方案缺乏方案比选内容,建议补充完善。根据《广州市越秀区工程建设项目审批制度改革试点实施方案和广州市越秀区政府投资工程建设项目建设方案联审决策实施细则》第十九条规定“建设管理单位应组织设计(咨询)单位提出不少于2个建设方案进行比选,可从主要技术经济指标、选址方案、规划调整、征拆量、投资估算、实施条件等方面进行比较和论证,明确每个方案的优势和不足,推荐最优的建设方案”。	采纳,补充了五个流域(沙河涌、东濠涌、景泰涌、驷马涌及西濠涌)道路大中修及周边环境整治工程(一期)的碧道方案比选及越秀流花片区品质提升工程的天桥线位比选,详见第六章 工程建设方案

单位名称	序号	意见	意见修改情况
	3	<p>三、该项目涉及 18 条街道的“中心城区品质化提升项目（老旧小区改造项目）”。2016 年以来，我区已在全区各街道范围内实施多轮的老旧小区改造，建议在《建设方案》中对本次实施的老旧小区改造与以往实施改造的范围、改造内容予以区分，避免重复建设。</p>	<p>采纳，已经区分，避免重复建设，详见 1.9 与近年来已经实施的相关内容的界面说明</p>
	4	<p>投资估算内容中，部分项目有“安卓平板电脑”、“真分集无线手持话筒”、“分体式挂壁空调”等与基建工程不是必须一并实施的投资内容，不建议纳入项目投资估算，请复核修改。</p>	<p>采纳，已经复核调整</p>
广州市越秀区林业和园林局	1	<p>1、根据《越秀区关于科学绿化的实施意见》（越办字〔2021〕9 号）的要求，严格绿地管理，确保绿化面积只增不减。</p>	<p>采纳，项目严格绿地管理，确保绿化面积只增不减。</p>

单位名称	序号	意见	意见修改情况
	2	2、根据《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）及《广州市城市树木保护专章编制指引》（穗林业园林通（2022）176号）的要求，城市更新项目应在片区策划和设计方 案中编制树木保护专章。建设单位应当在项目设计、实施、验收全过程落实树木保护专章的要求。涉及树木周边环境施工时，建设单位应按照《广州市绿化条例》的具体要求办理相关手续，并对可能受损的树木采取保护措施，包括设立保护区域、使用保护物料包裹树干、设置临时支撑、定期检查树木健康状况等。	采纳，按要求执行，详见 15.4 树木原址保护
	3	原址保护的树木应改善立地环境，给树木预留生长空间，不破坏生长环境。建议将优化树木立地环境纳入改造中重点工作内容。	采纳，按要求执行，详见 15.4 树木原址保护
越秀区生态环境分局	1	《地表水环境质量标准》（20160118-Q-467）修改为《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）	采纳，已经修改
	2	建议〈方案〉中的具体建设项目应对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（部令第 16 号）确定是否纳入建设项目环境影响评价管理。若建设项目类别纳入建设项目环境影响评价管理，应按照名录的规定，分别组织编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表并报生态环境部门审批，或者在“建设项目环境影响登记备案系统“填报环境影响	采纳，下一阶段，〈方案〉中的具体建设项目应对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（部令第 16 号）确定是否纳入建设项目环境影响评价管理。若建设项目类别纳入建设项目环境影响评价管理，应按照名录的规定，分别组织编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表并报生态环境部门审批，或者在“建设项目环境影响登记备案系统“填报环境影响登记表”。

单位名称	序号	意见	意见修改情况
		登记表”。	
区建设水务局	1	越秀区是广州的老城区，城市内涝和水环境质量反复时有发生，因此老城区城市更新时海绵城市建设应系统谋划，以问题为导向，从削减城市径流污染、有效缓解城市内涝、改善生态环境质量多方面考虑，按照源头减排、过程控制、系统治理的理念系统谋划，综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，以实现海绵城市建设目标要求。综上，建议本建设方案以解决问题为出发点，按源头-过程-末端思路，系统提出每一片区海绵城市建设方案。	下一阶段，继续完善项目海绵城市方案，并且每个子项做项目的“四图三表”内容，并向相关职能部门报批。
	2	越秀区已印发《越秀区海绵城市建设专项规划》《越秀区海绵城市建设系统化实施方案》《东濠涌流域海绵城市建设系统化实施方案》，本建设方案应按上位各级规划要求，明确城市更新改造区域海绵城市建设目标和指标，在充分调查现状的基础上，合理评估、统筹与现状市政设施的涉水问题，结合竖向设计、排水系统、水文地质等特点，因地制宜选择单项或组合的海绵设施。海绵设施应与周边项目（城市道路、公园绿地、广场、公共停车场等）配	下一阶段，继续完善项目海绵城市方案，并且每个子项做项目的“四图三表”内容，并向相关职能部门报批。

单位名称	序号	意见	意见修改情况
		建海绵设施或城市水体（水系）合理有效衔接。	
区财政局	1	原则同意	
区交通运输局	1	我局无相关专项规划。	
区城管和综合执法局	1	原则同意	

单位名称	序号	意见	意见修改情况
区文化广电旅游体育局	1	原则同意	
区卫生健康局	1	原则同意	
区应急管理局	1	原则同意	

#### 四、联审会专家组意见及回复

1. 编制依据补充科学绿化、城市树木保护相关规定和指引；

回复：已经补充完善，详见 1.4 编制依据

2. 建议完善老旧小区补短板建设界面及建设内容；

回复：已经补充完善，详见 6.6 老旧小区改造。

3. 完善水环境治理项目的方案；

回复：已经补充完善，详见 6.1 水环境治理

4. 补充现状道路病害和交通设施缺失情况的摸查，对共性问题提出改造方案；

回复：已经补充完善，详见 6.2.3 五个流域（沙河涌、东濠涌、景泰涌、驷马涌及西濠涌）道路大中修及周边环境整治工程（一期）

5. 补充对老旧小区未完成微改造范围及新改造范围的建设内容，根据补充完善后的建设方案核实投资估算。

回复：下一阶段，细化对老旧小区未完成微改造范围及新改造范围的建设内容，并根据补充完善后的建设方案核实投资估算。