

越秀区城市更新补短板项目（二期）

中心城区品质化提升项目

—— 珠光街老旧小区改造实施方案编制

广州市城市规划勘测设计研究院
2023年03月

目录

注：

本项目不存在将不符合城镇老旧小区改造对象条件的小区纳入改造计划的情况；

无随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，随意改建具有历史价值的公园、随意更改老地名的情况；

无破坏老城区传统格局和街巷肌理，随意拉直拓宽道路、修大马路、建大广场情况。

1.项目概况

2.改造思路

3.专项设计

4.投资估算



广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

一、项目概况

项目背景

广东省：明确大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境

《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办[2021]3号）提出大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。

广州市：出台系列标准指引，明确改造任务和要求

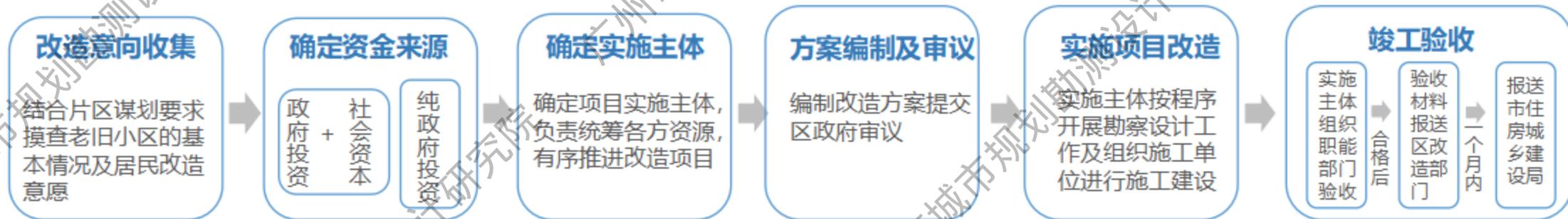
关于印发《广州市老旧小区微改造实施方案编制工作指引（试行）》和《广州市老旧小区微改造项目验收流程指引》的通知（穗更新字[2019]11号）提出应注重增进公众利益和人民福祉，提升基础设施与公共服务设施建设，改善社区人居环境，加快推进老旧小区更新步伐。

越秀区：通过老旧小区改造，对中心城区功能进行优化

关于印发《越秀区老旧小区改造工作实施方案（2021-2025年）》的通知（越房字[2021]）提出通过老旧小区改造，对中心城区功能进行优化，补齐民生短板，改善居住条件和人居环境品质。要求结合片区（小区）实际情况，筛选老旧小区小微改造项目，组织项目具体实施，在维持现状建筑格局基本不变的情况下，通过建筑整饰修缮、市政基础设施提升、功能配套完善、人居环境提升的方式实施改造。

实施流程：

根据《广州市老旧小区小微改造实施指引》中实施流程的要求，开展老旧小区改造。



民生诉求梳理

基础类：楼栋“三线”、化粪池、无障碍设施、地面铺装、“三线”整治等方面存在较大改造诉求。

完善类、提升类：空调机位、外立面整饰、标识信息、非机动车泊位等方面存在较大改造诉求。

社区改造内容调查表（基础类）

类别	类型	建设项目	越秀南	祖庙前	珠江园	东沙角	广舞台	定安里	海傍	文明路
基础类	房屋本体公共部分	楼部门	✓	✓	✓					
		门禁系统	✓	✓	✓					
		楼道照明	✓	✓	✓					
		楼道扶手	✓	✓	✓					
		楼栋“三线”	✓	✓	✓					
		楼栋消防设备	✓	✓	✓					
		楼栋供水设备	✓	✓	✓					
		楼栋排水设备	✓	✓	✓					
		屋面防水	✓	✓	✓					
		化粪池	✓	✓	✓					
		电气设备	✓	✓	✓					
		外墙饰面	✓	✓	✓					
		建筑外立面装饰	✓	✓	✓					
	公用采光管	✓	✓	✓						
	防盗门	✓	✓	✓						
	一户一水表	✓	✓	✓						
	一户一电表	✓	✓	✓						
	管道燃气	✓	✓	✓						
	管道化设备	✓	✓	✓						
	消防设备	✓	✓	✓						
	室外消防设备	✓	✓	✓						
	无障碍设施	✓	✓	✓						
	人行安全设施	✓	✓	✓						
小区围墙	✓	✓	✓							
地面铺装	✓	✓	✓							
垃圾分类	✓	✓	✓							
雨水管网（基础部分）	✓	✓	✓							
强电设备	✓	✓	✓							
弱电设备	✓	✓	✓							
“三线”整治	✓	✓	✓							
围墙分段	✓	✓	✓							
排水设备	✓	✓	✓							
供水管网	✓	✓	✓							

社区改造内容调查表（完善类、提升类）

类别	类型	建设项目	越秀南	祖庙前	珠江园	东沙角	广舞台	定安里	海傍	文明路
完善类	房屋本体公共部分	空调机位	✓	✓	✓					
		外立面整饰	✓	✓	✓					
		整体绿化	✓	✓	✓					
	小区公共部分	非机动车位	✓	✓	✓					
		非机动车位	✓	✓	✓					
		非机动车位	✓	✓	✓					
		非机动车位	✓	✓	✓					
		非机动车位	✓	✓	✓					
		非机动车位	✓	✓	✓					
		非机动车位	✓	✓	✓					
提升类	小区公共部分	充电桩	✓	✓	✓					
		充电桩	✓	✓	✓					
		充电桩	✓	✓	✓					

越秀南社区 房屋本体公共部分7项 小区公共部分11项	祖庙前社区 房屋本体公共部分9项 小区公共部分12项	珠江园社区 房屋本体公共部分9项 小区公共部分11项	东沙角社区 房屋本体公共部分10项 小区公共部分8项
广舞台社区 房屋本体公共部分3项 小区公共部分3项	定安里社区 房屋本体公共部分5项 小区公共部分8项	海傍社区 房屋本体公共部分8项 小区公共部分11项	文德社区 房屋本体公共部分5项 小区公共部分7项



社区改造范围图

二、改造思路

3大游径串联3大主题街区

展示5种生活场景

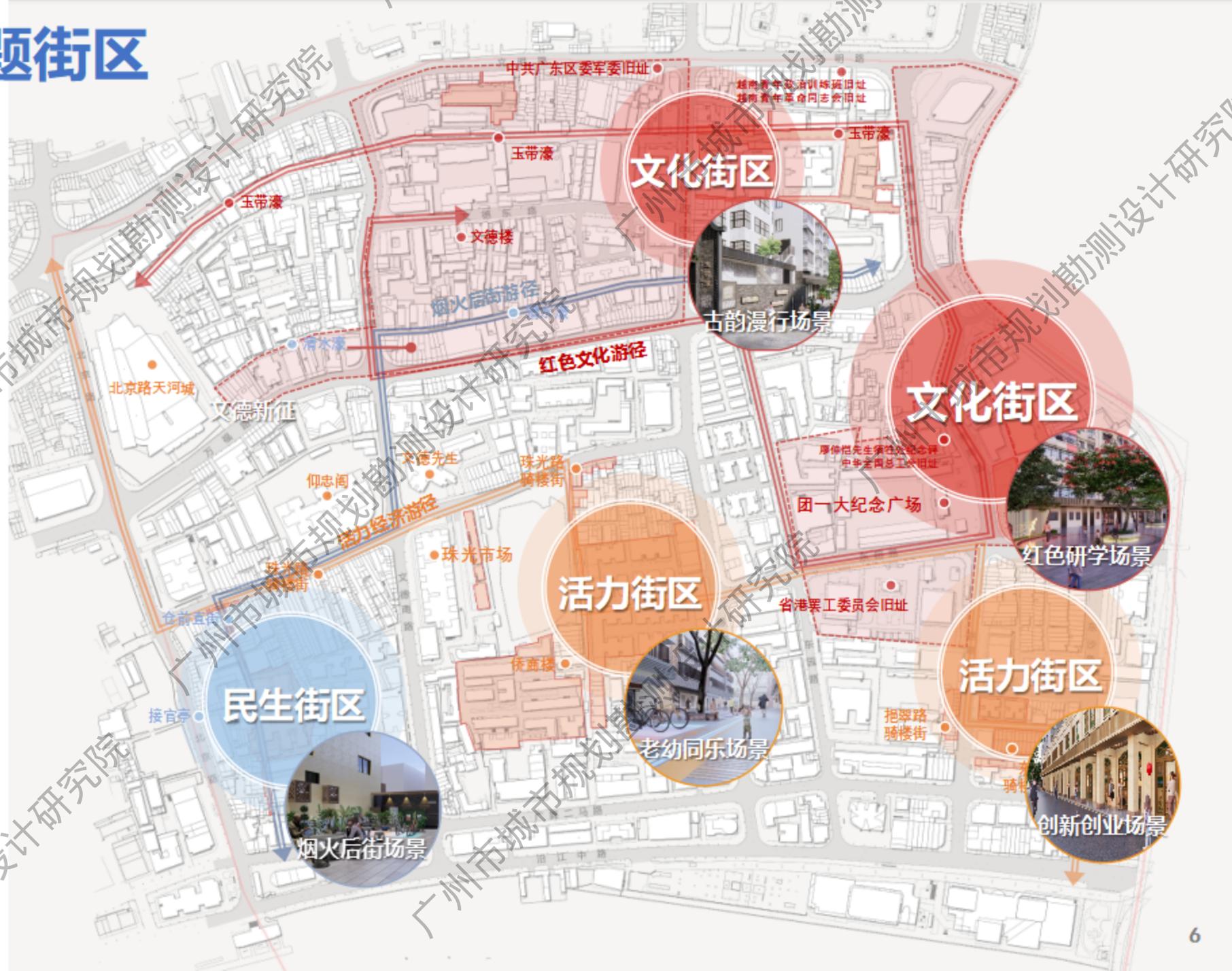
以特色鲜明，资源连片为原则
深挖社区特色唯一性

3大游径:

-  红色文化游径
-  烟火后街游径
-  活力经济游径

3大主题街区，5种主题场景:

-  文化街区
(红色研学场景、古韵漫行场景)
-  民生街区
(烟火后街场景)
-  活力街区
(老幼同乐场景、创新创业场景)



红色研学场景 - 越秀南社区

主要节点:

- 1 越秀南路街头绿地
- 2 永曜北街沿街建筑
- 3 永曜北街社区花园
- 4 永曜北街社区健身广场
- 5 永曜北小学上学路

改造内容:

建筑本体:

- 楼梯及公共走道空间
- 内部饰面更新
- 建筑外饰面更新

小区公共部分:

- 人行道改造
- 化粪池清掏及改造
- 无障碍通道设施改造
- 公共活动场地改造
- 海绵设施改造
- 既有植被改造
- 公共活动场地共享



越秀南路街头绿地 - 现状



永曜北小学上学路-现状

更换雨篷，规整“三线”

优化高差处理，增加无障碍设施

保留大树，取消花池和杂乱灌木，结合校园文化形成趣味口袋公园



永曜北小学上学路-实施意向



古韵漫行场景 - 定安里社区

主要节点:

- ① 玉带濠东入口节点
- ② 玉带濠西入口节点
- ③ 玉带濠街
- ④ 丽水坊街

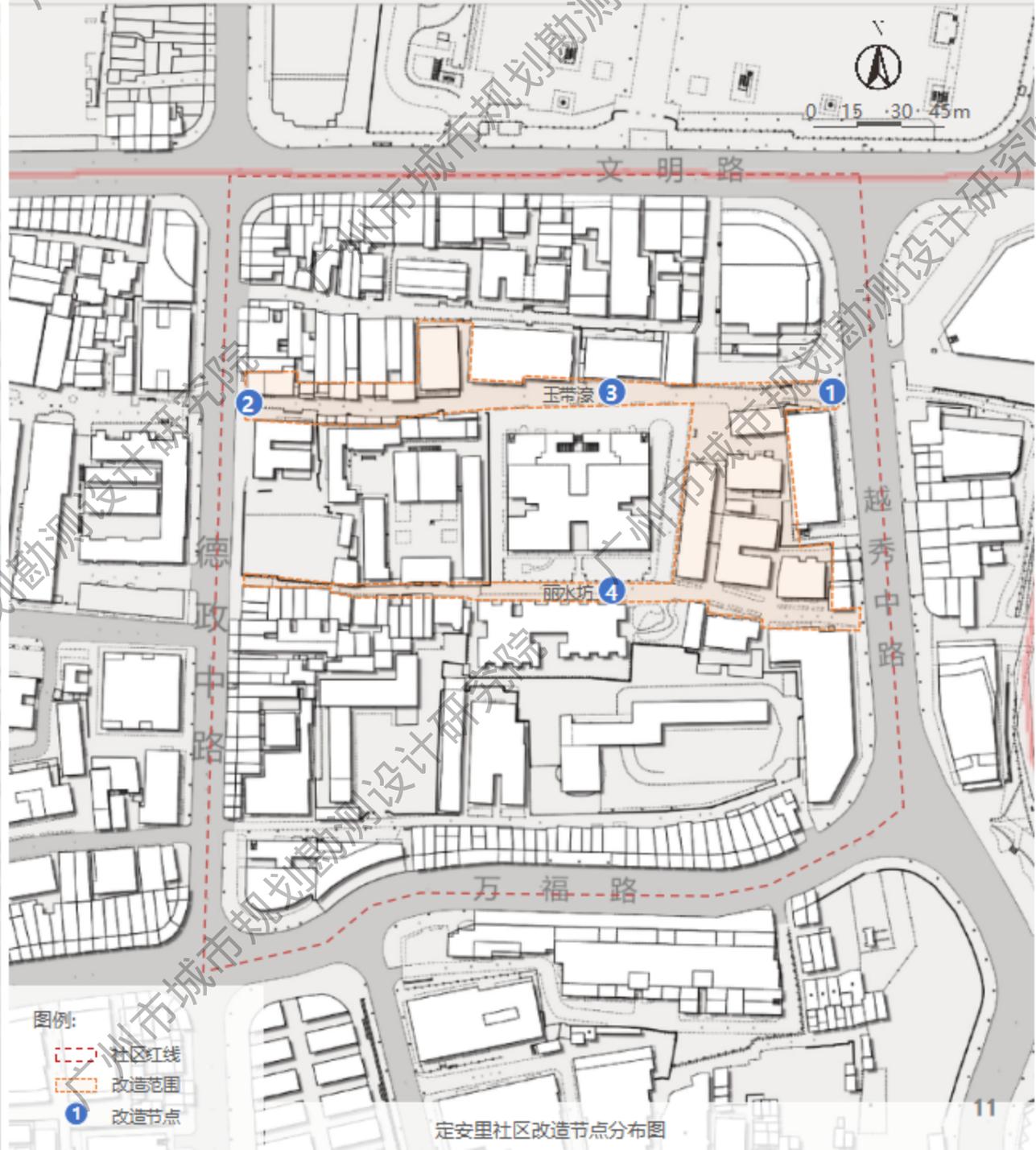
改造内容:

建筑本体:

- 楼梯及公共走道空间
- 内部饰面更新
- 建筑外饰面更新

小区公共部分:

- 人行道改造
- 无障碍通道设施改造
- 既有植被改造

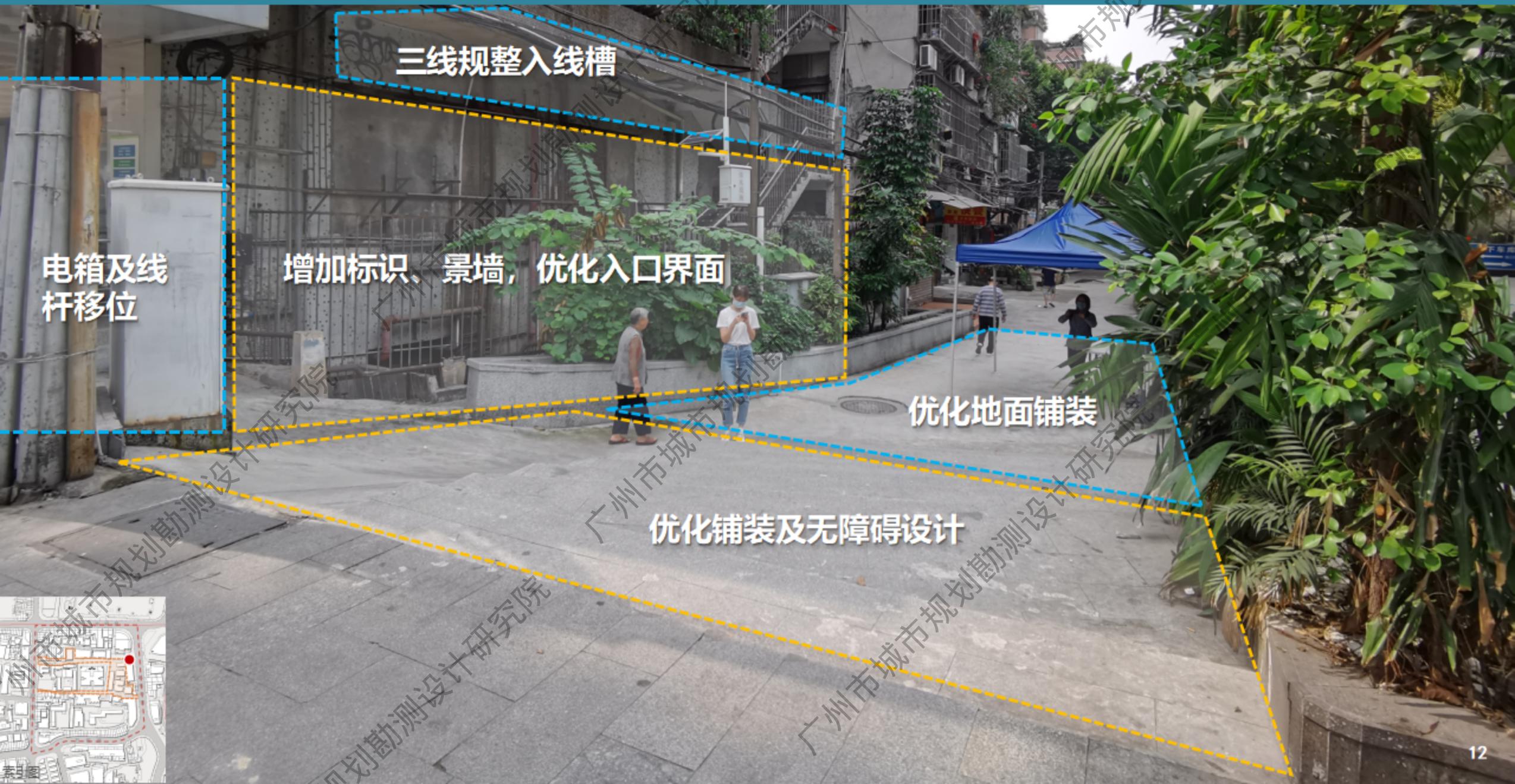


图例:

- 社区红线
- 改造范围
- ① 改造节点

定安里社区改造节点分布图

玉带濠东入口节点 - 现状



三线规整入线槽

电箱及线杆移位

增加标识、景墙, 优化入口界面

优化地面铺装

优化铺装及无障碍设计



玉带濠东入口节点 - 现状



三线规整入线槽

电箱及线杆移位

增加标识、景墙
优化入口界面

优化立面形象

优化台阶、入口广场及无障碍设计



玉带濠西入口节点 - 现状



三线规整

三线规整

设置文化墙, 遮挡杂乱立面

增加入口
标识牌

优化地面铺装, 提升整体入口形象



玉带濠西入口 - 实施意向



烟火后街场景 - 海傍社区

主要节点:

- ① 仓前直街入口
- ② 海傍社区居委门前节点
- ③ 海傍社区社区花园
- ④ 海傍街74号化粪池清掏

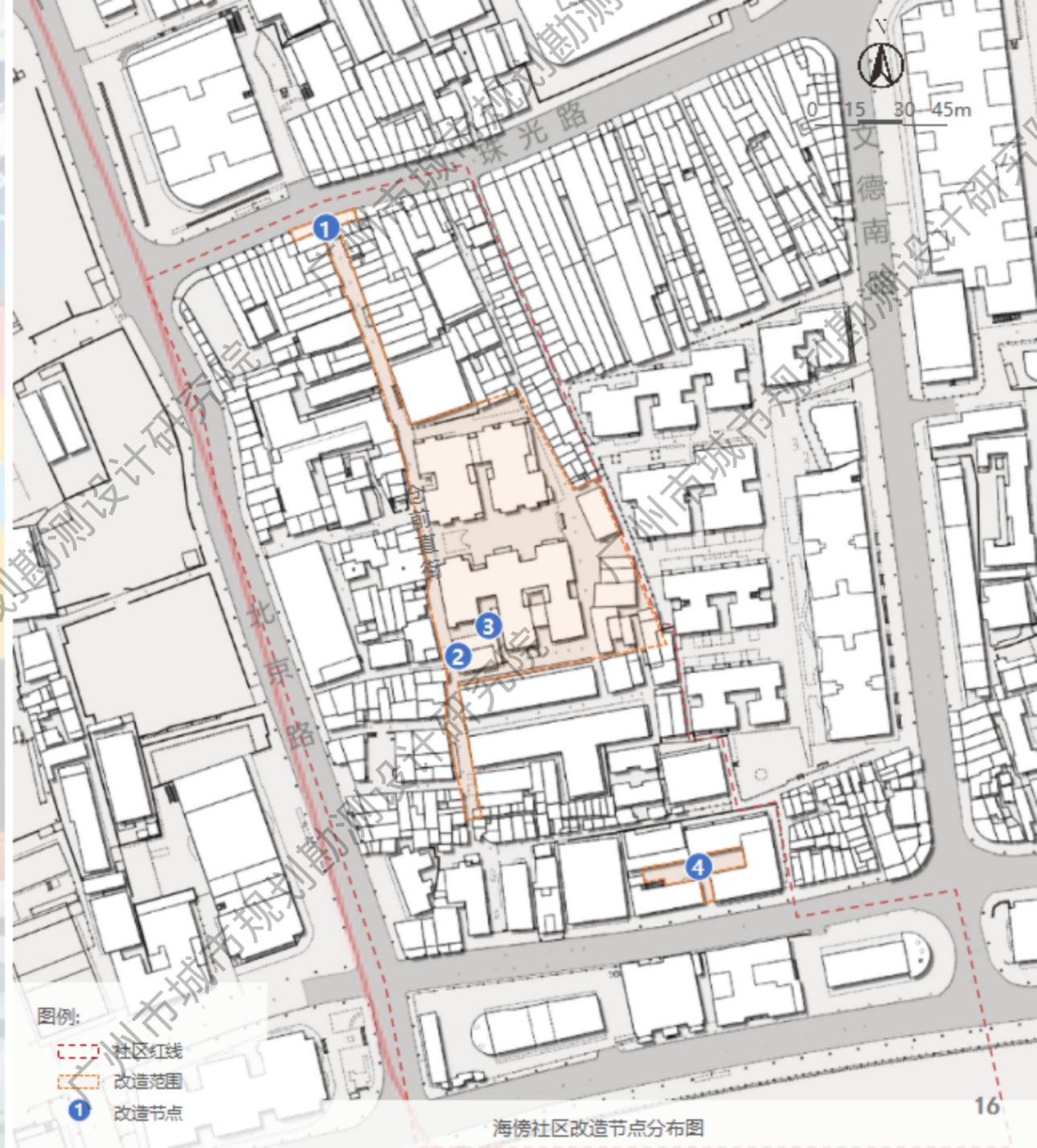
改造内容:

建筑本体:

- 既有建筑结构改造与加固、排危
- 楼梯及公共走道空间内部饰面更新
- 建筑外饰面更新

小区公共部分:

- 人行道改造
- 化粪池清掏及改造
- 无障碍通道设施改造
- 公共活动场地改造
- 海绵设施改造
- 公共活动场地共享



图例:

- 社区红线
- 改造范围
- ① 改造节点

海傍社区改造节点分布图

仓前直街入口-现状



海傍社区居委门前节点 - 现状



老幼同乐场景

- 祖庙前+珠江园社区

主要节点:

- | | |
|----------------|---------------|
| ① 祖庙前街沿街建筑立面 | ⑤ 长兴直街小区东入口 |
| ② 长兴直街小区西入口 | ⑥ 珠光路骑楼街东段 |
| ③ 长兴直街小区一路 | ⑦ 珠江园小区雨污分流改造 |
| ④ 长兴直街小区一路公共节点 | |

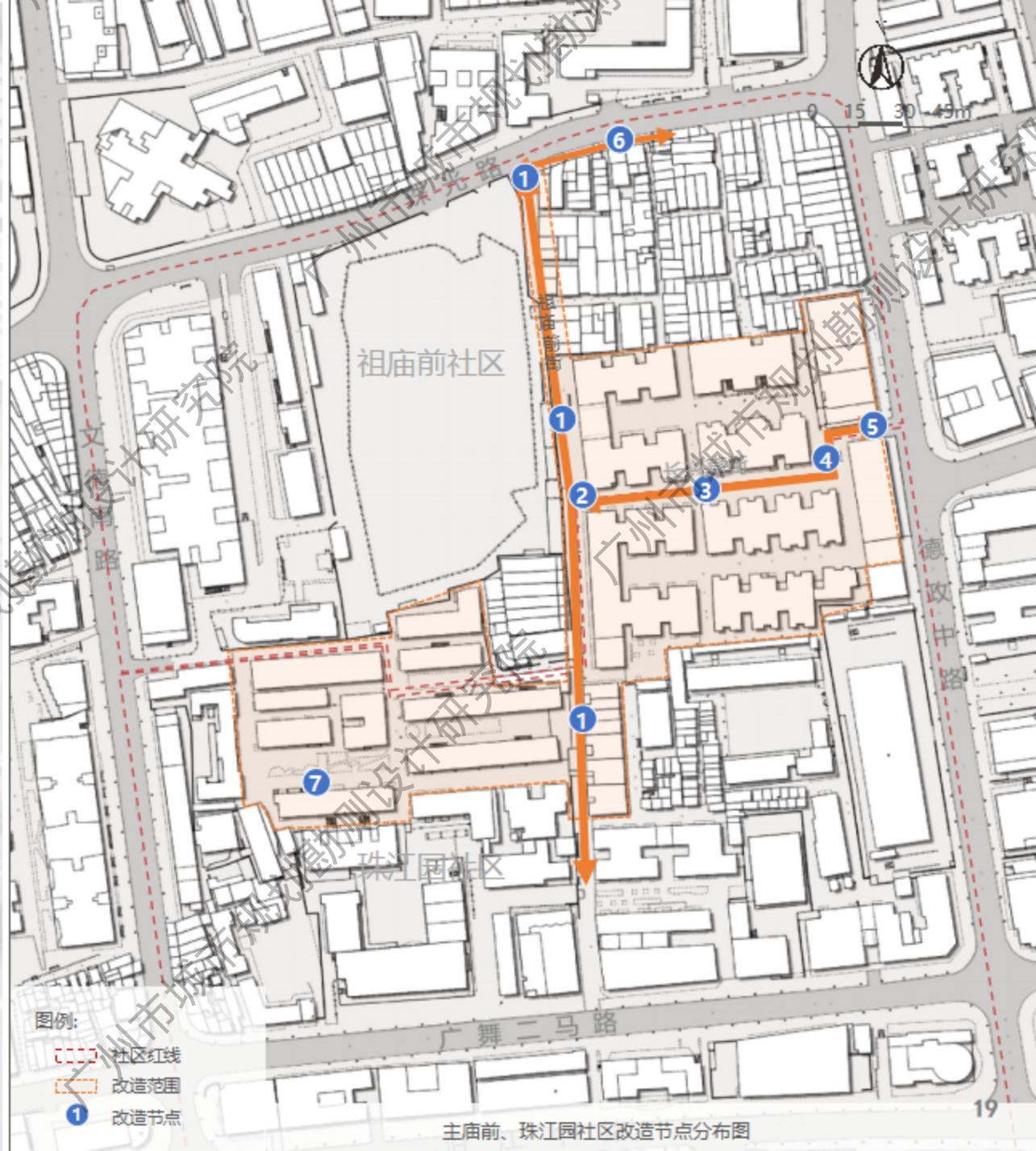
改造内容:

建筑本体:

- 楼梯及公共走道空间
- 内部饰面更新
- 建筑外饰面更新

小区公共部分:

- 楼栋消防设施改造
- 人行道改造
- 小区大门及围墙改造
- 化粪池清淘及改造
- 无障碍通道设施改造
- 公共活动场地改造
- 既有植被改造
- 康体设施改造
- 公共活动场地共享



祖庙前街-节点现状



三线归整

墙绘装饰外立面

优化铺装

台阶及无障碍优化



祖庙前街-节点实施意向



项目名称：南头古城 地点：深圳 建成日期：2017.11

创新创业场景

- 东沙角+广舞台社区

主要节点:

- ① 东堤三、四马路连排公房 ② 挹翠路骑楼段

改造内容:

建筑本体:

- 清理楼道
- 楼道构件修整
- 楼道照明灯更换
- 楼梯及公共走道空间内部饰面更新
- 建筑外饰面更新

小区公共部分:

- 楼栋消防设施改造
- 人行道改造
- 化粪池清掏及改造
- 无障碍通道设施改造



东沙角社区+广舞台改造节点分布图

东堤三、四马路联排骑楼-现状



优化沿街立面

规整三线



东堤三、四马路人行道 - 现状



优化台阶，
消除高差

更换地面铺装及树池





广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

广州市城市规划勘测设计研究院

三、专项设计

人行区域改造范围



人行区域铺装改造面积统计表

序号	社区名称	改造面积 (m ²)
1	文明路社区	613
2	定安里社区	3308
3	越秀南社区	3605
4	祖庙前社区	2253
5	珠江园社区	3325
6	海傍社区	1320
7	东沙角社区	946
	总计	15370

新增无障碍坡道数量统计表

序号	社区名称	数量 (处)
1	定安里社区	1
2	越秀南社区	1
3	祖庙前社区	1
4	海傍社区	1
5	东沙角社区	2

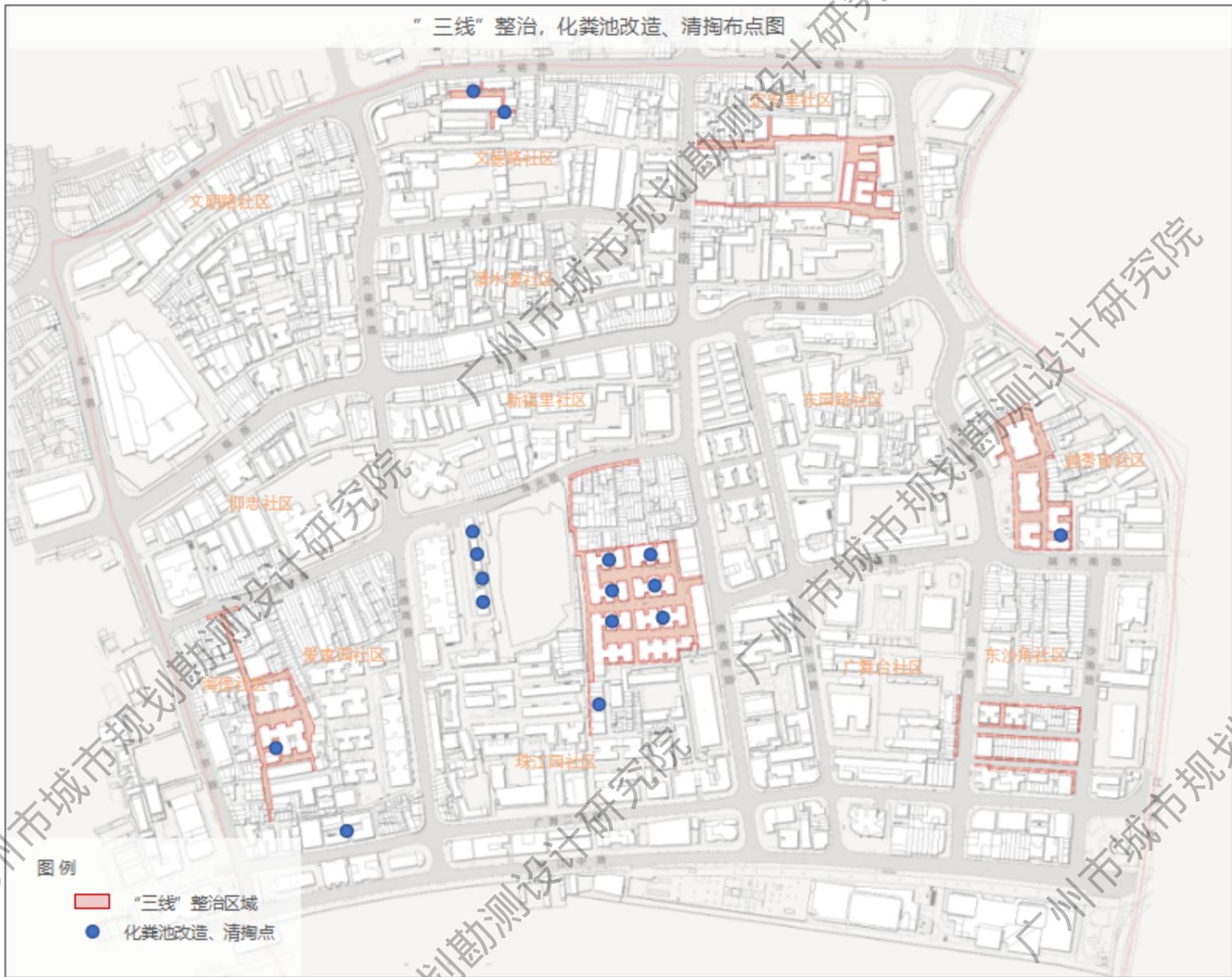
建筑排危，墙面治理



建筑排危，墙面治理楼栋统计表

序号	社区名称	改造面积 (m ²)
1	文明路社区	文明路144-3号
2	定安里社区	玉带濠188-198号, 206-1, 206-2, 206-3, 49号, 丽水坊163、4-22号
3	越秀南社区	永耀北街1-5号, 2-4号, 7-15号, 26-42号, 越秀南路32-34号
4	祖庙前社区	珠光路15-39号, 长兴直街2-19号, 德政南路65-67号
5	珠江园社区	福行街20-49号, 荣利后街23-41号, 越秀南路61号
6	海傍社区	仓前直街8号, 10-18号
7	东沙角社区	东堤三马路4-34号, 东堤四马路18-22号, 东堤五马路1.3.5.7.9.11.13.15.17.19号
8	广舞台社区	播翠路17-23号

“三线”整治，化粪池清掏、改造



“三线”整治数量统计表

序号	社区名称	改造数量 (m)
1	文明路社区	500
2	定安里社区	590
3	越秀南社区	605
4	祖庙前社区	588
5	珠江园社区	600
6	海傍社区	695
7	东沙角社区	543
8	广舞台社区	85
	总计	4206

化粪池清掏、改造数量统计表

序号	楼栋名称	所属社区
1	文明路144号	文明路社区
2	永曜北街34号	越秀南社区
3	仓前直街144号	海傍社区
4	长兴直街2、4、11、13、17、19号 德政南65、79号 和平桥1、3、5、7、9号	祖庙前社区
5	荣利新街49、51、53号，福行街18、 20、22、24、26、28、30号	珠江园社区

四、投资估算

估算表

项目总投资约4952.19万元。

珠光街道老旧小区改造项目投资估算表						
序号	工程或费用名称	数量	单价(元)	单位	合计(万元)	备注
一	建设安装工程费				4208.44	
	基础类					
1	房屋建筑本体公用部分				1371.11	
1.1	更换楼栋门	12	4000	个	4.80	更换现状锈蚀大门或清洗不锈钢大门
1.2	更换楼栋门禁系统	12	6500	套	7.80	维修或安装门禁系统
1.3	修复楼梯照明	1	500000	项	50.00	更换楼内公共照明
1.4	楼道修缮	1250	350	m ²	437.50	墙体翻新、修复踏步和扶手栏杆
1.5	整治楼栋“三线”	620	5300	m	3296.00	各类型线入管入盒、贴墙捆扎
1.6	完善楼栋消防设施	25	100000	栋	2500.00	维修损坏消防设施、更换过期灭火器
1.7	完善楼栋排水设施	1	800000	项	80.00	维修、改造、增设雨水管和空调冷凝水排水管
1.8	化粪池清疏、改造	27	200000	处	540.00	
1.9	外立面治理	980	420	m ²	41.16	残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补
1.10	适老化设施改造	1	250000	项	25.00	增设无障碍坡道、扶手
2	小区公共部分				1532.28	
2.1	室外消防设施	1	300000	项	30.00	更换老旧、过期消防设施、灭火器材、清晰设置标识
2.2	无障碍设施	5	30000	处	15.00	增设无障碍坡道、扶手
2.3	人行安全设施	20	800	个	1.60	增设车止石、更换破损米波栏杆
2.4	小区道路	640	350	m ²	22.40	车行道铺设沥青
2.5	地面铺装	14730	500	m ²	736.50	人行道铺设透水砖
2.6	排水管网(非雨污分流)	1	1800000	项	180.00	疏通排水管网、老旧管网改造
2.7	“三线”整治	4206	1300	m	546.78	三线下地、捆扎捆扎、管线入管入盒、线路剪除
	完善类					
3	房屋建筑本体公用部分				394.00	
3.1	遮阳棚	1	600000	项	60.00	更换破损遮阳棚
3.2	空调机位	1	400000	项	40.00	加装空调外机
3.3	外立面整饰	2450	1200	m ²	294.00	外立面粉刷翻新或更换瓷片
4	小区公共部分				511.80	
4.1	照明设施	1	300000	项	30.00	更换、更换室外照明灯
4.2	信息标识	1	150000	项	15.00	
4.3	小区绿化	3600	400	m ²	144.00	绿化补植
4.4	小区公共空间	3680	600	m ²	220.80	增设口袋公园
4.5	小区入口	1	100000	处	10.00	增加入口标识
4.6	景观小品	3	120000	个	36.00	新增景观
4.7	非机动车泊位	2800	200	m ²	56.00	
	提升类					
5	小区公共部分				399.25	
5.1	危房治理	1	60000	处	6.00	建筑排危
5.2	建设海绵城市	15730	250	m ²	393.25	推进海绵型道路与广场建设

估算表

项目总投资约4952.19万元。

珠光街道老旧小区改造项目投资估算表						
序号	工程或费用名称	数量	单价(元)	单位	合计(万元)	备注
二	建设工程其他费				704.44	
1	前期工作相关费用				172.20	
1.1	编制项目建议书	11.76				计价格[1999]1293号
1.2	编制可行性研究报告	13.44				
1.3	环境影响咨询费	12.00				计价格[2002]125号
1.4	文物影响评价	15.00				
1.5	树木保护专章编制费用	20.00				《广州市城市树木保护专章收费指导意见(试行)》
1.6	前期方案策划费	75.00				
1.7	房屋立面测量及鉴定费	25.00				
2	勘察与设计相关费用				291.65	
2.1	场地勘测费	46.29				《广东省建设工程概算编制办法》,建安费*0.8-1.1%
2.2	工程设计费	210.60				《广东省勘测设计收费导则》2021版,建安费*3.44%*1.1*1.15*1.15
2.3	施工图预算编制费(设计费10%)	21.06				计价格[2002]10号
2.4	施工图技术审查费(设计费6.5%)	13.69				粤建设函[2004]353号、发改价格[2011]534号
3	实施与生产相关费用				240.60	
3.1	施工监理费	107.10				发改价格[2007]670号
3.2	招标代理服务	19.95				计价格[2002]1980号
3.3	工程保险费(建安费0.3%)	12.63				发改[1998]11号文
3.4	检验检测费(建安费2%)	84.17				广东省建设工程概算编制办法(2014)版、穗建造价[2019]38号文
3.5	竣工图编制费(设计费8%)	16.95				计价格[2002]10号
三	预备费				39.30	
1	基本预备费				39.30	((一)+(二))*8%
四	建设投资				4952.19	((一)+(二)+(三))