

中心城区品质化提升项目  
(北京街道老旧小区改造) 实施方案

# 01 工作背景



## · 学深悟透习近平总书记关于坚持以人民为中心推进城乡建设和社区治理的重要批示指示精神。

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央提出，要坚持以人民为中心，把人民群众的获得感、幸福感和满意度作为检验工作成效的第一标准，要不断完善城市管理和公共服务，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

做好城市工作，要顺应城市工作新形势、改革发展新要求、人民群众新期待，坚持以人民为中心的发展思想，坚持人民城市为人民。这是我们做好城市工作的出发点和落脚点。

——2015年12月，习近平在中央城市工作会议上的讲话

城市治理的“最后一公里”就在社区。社区是党委和政府联系群众、服务群众的神经末梢，要及时感知社区居民的操心事、烦心事、揪心事，一件一件加以解决。老百姓心里有杆秤。我们把老百姓放在心中，老百姓才会把我们放在心中。

——2018年11月6日，习近平在上海考察时的讲话

把社区建设好，把幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等目标实现好。

——2018年4月26日，习近平在湖北视察时的讲话

着力补齐民生短板，破解民生难题，兜牢民生底线，办好就业、教育、社保、医疗、养老、托幼、住房等民生实事，提高公共服务可及性和均等化水平。

——2021年3月7日，习近平在参加十三届全国人大四次会议时的讲话

# 设计依据

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- 《中华人民共和国文物保护法》（2007年修正版）
- 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》（国办发〔2021〕19号）
- 《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）
- 《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）
- 《城镇排水与污水处理条例》（国务院令641号）
- 《广州市国土空间总体规划（2018-2035年）》
- 《广州市旧城更新改造规划纲要》
- 《广州市城市更新条例（征求意见稿）》（2021年7月）
- 《广州市老旧小区微改造三年（2018-2020）行动计划》
- 《广州市老旧小区微改造实施方案》
- 《广州市老旧小区微改造设计导则（修编）》
- 《广州市老旧小区改造工程设计指引（修编）》
- 《广州市老旧小区改造工作实施方案》
- 《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）
- 《广州市老旧小区微改造“三线”整治实施方案和技术指引（试行）》
- 《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）》
- 《广州市建设项目雨水径流控制办法》
- 《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》
- 《广州市绿化条例（修订草案）》
- 《绿色社区创建行动方案2020年》
- 《完整居住社区建设标准（试行）》（建科规〔2020〕7号）

# 设计依据

- 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018年版)
- 《城市居住区规划设计标准》 GB50180-2018
- 《住宅建筑规范》 GB 50368-2005
- 《住宅设计规范》 GB 50096-2011
- 《屋面工程技术规范》 GB50345-2012
- 《建筑采光设计标准》 GB/T50033-2013
- 《无障碍设计规范》 GB 50763-2012
- 《建筑给水排水设计标准》 GB 50015-2019
- 《室外给水设计标准》 GB50013-2018
- 《室外排水设计规范》 GB50014-2006 (2016年版)
- 《民用建筑电气设计规范》 JGJ 16-2008
- 《供配电系统设计规范》 GB 50052-2009
- 《低压配电设计规范》 GB 50054-2011
- 《电力工程电缆设计规范》 GB 50217-2007
- 《建筑照明设计标准》 GB 50034-2013
- 《公园设计规范》 GB 51192-2016
- 《城市绿地规划标准》 GB/T 51346-2019
- 《抹灰砂浆技术规程》 JGJ/T220-2010

The background of the slide is a traditional marbled paper pattern, often used in bookbinding. It features intricate, swirling, and layered patterns in shades of beige, cream, and light brown, creating a textured and organic appearance. The patterns resemble natural stone or water marbling.

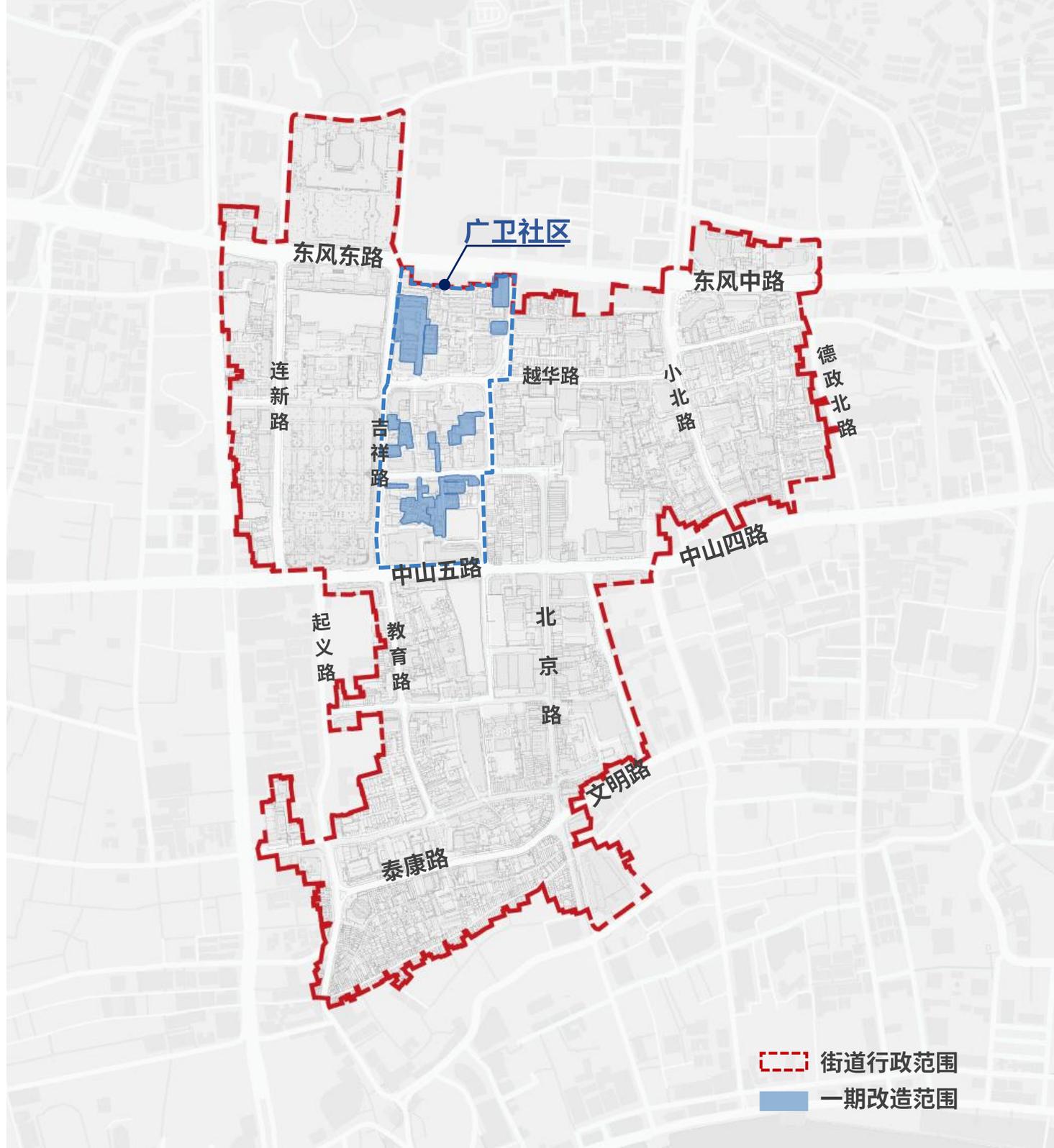
## 02项目概况

# 项目概况

## 一期改造范围

主要涉及广卫社区  
建设规模：27662平方米

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



The background of the slide is a traditional marbled paper pattern, often used in bookbinding. It features intricate, swirling, and layered patterns in shades of beige, cream, and light brown, creating a textured and organic appearance. The patterns resemble natural stone or water marbling.

## 03 现状分析

# 问题总结



问题1：建筑本体外立面、出入口、楼梯间空间品质较差



问题2：休憩空间缺乏趣味性，文化显示度不足



问题3：市政设施缺乏有效规整，存在安全隐患



# 文化彰显

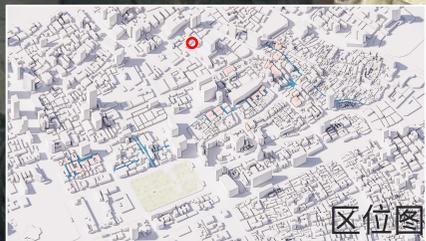
## 叙事与故事

挖掘历史文化与历史故事，打造充满  
故事性和场景性的空间，通过电影文学叙事的方式  
重新赋予故事生命

# 文化彰显

## 府学双泉——古井

现有景观品质较低，铺装材质拼接混乱，休憩空间缺乏趣味性



现状

# 文化彰显

## 玉带濠

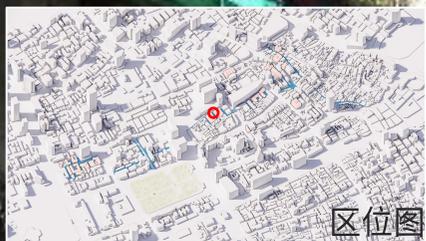
沿线品质提升：清洗和修补破损墙面，规整雨篷，更换铺装。



# 文化彰显

## 流水井公共空间

现有景观品质较低，空间功能混乱，休憩空间缺乏趣味性



设施老旧

空间缺乏  
趣味性

无趣枯燥  
的景观

高差不一

空间功能  
混乱

现状图

# 文化彰显

## 流水井围墙

现状围墙破损，品质低效，无色设计和周围空间缺乏联系。

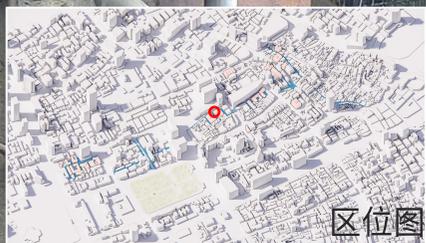


现状图

# 文化彰显

## 流水井围墙

现状围墙破损，品质低效，无色设计和周围空间缺乏联系。



现状图

# 舒适生活

## 玩味与趣味

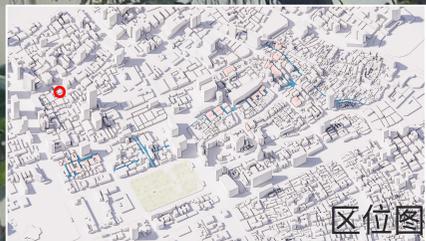
公共空间通过植入趣味性设计增加  
空间的可玩性，打破社区空间乏味无趣的印象  
重新定义空间玩味



# 舒适生活

## 仓边路旁口袋公园

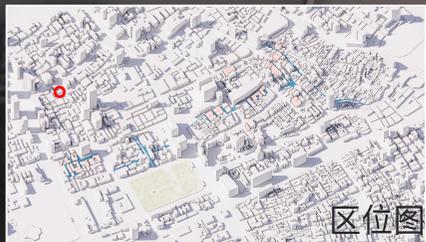
花岗岩座椅易受污染，简易不锈钢栏杆隔挡与公园品质不符



# 舒适生活

## 都府社区仓边路127号

现状墙面脏，三线乱，入口品质不高。

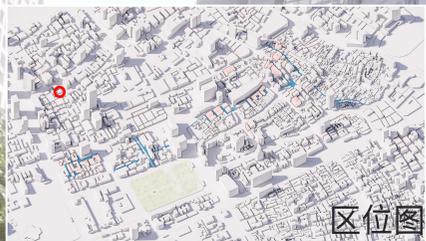


现状图

# 舒适生活

## 都府社区仓边路127号

现状墙面脏乱破败，三线不规整，景观环境品质低下。



入口品质不高

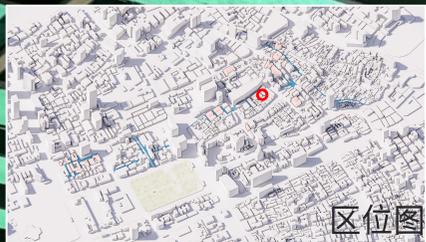
围墙破裂

现状图

# 舒适生活

## 龙藏街15号大院

现有景观品质较低，铺装材质拼接混乱，休憩空间缺乏趣味性

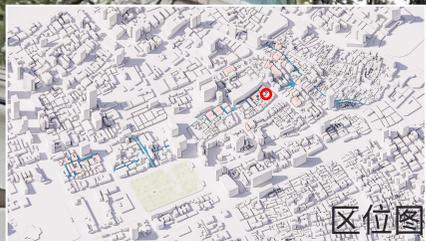


现状

# 舒适生活

## 刘家巷小院

现有景观品质较低，低效花池绿化，休憩空间缺乏趣味性



# 舒适生活

## 盐运西一巷

现状花盆杂乱，摆放无序，围墙老旧纯在安全隐患。



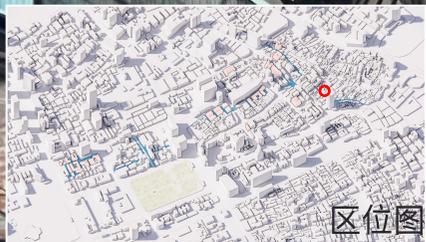
功能布置  
不合理

堆积摆放

# 舒适生活

## 玉带濠

现有空地上放置了休憩桌椅和健身设施，趣味性不足。



建筑立面  
饰面剥落

休憩及健身  
设施乏  
趣

水泥铺地  
透水性差

现状

- Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor...
- Incididunt ut laborer et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation...
- Utamur laborer et aliquip consectetur consequat. Duis aute reprehenderit...



# Timeline Infographic

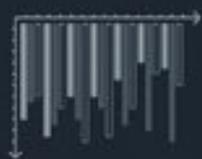
light&dark versions  
+ **BONUS** linear timeline



# 高效智能 区域与全域

通过细化社区区域板块，装配相应的智能设备和控制系统，由居委办公点为控制中心，帮助街道进行全域治理何管控

• AI • EPS10 • JPEG •



- Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor...
- Incididunt ut laborer et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation...
- Utamur laborer et aliquip consectetur consequat. Duis aute reprehenderit...

# 高效智能

## 智慧设施（场景一：智慧社区监控中心）



基于镇街实际组织架构，结合GIS地图能力，形成以党建统领、区域发展、社情民意、公共管理、公共服务、平安建设等六大模块为核心的社区管理一张图，更好掌握镇街社区状况



深度融合视频应用，通过看板能够精准了解到辖区内视频点位的分布情况，并可进行实时预览，满足用户大屏指挥、联动应用的需求



打造一个智慧监控中心，看清社区实时动态，总体态势了然于胸

# 高效智能

## 智慧设施（场景一：总控智慧大屏）

### 建设内容：

- ◆ 每个社区一台75寸电视机
- ◆ 每个社区一台笔记本电脑

### 特色功能：

- ◆ 超高清4K显示
- ◆ 通过手机/平板，轻松实现设备投屏，远程控制

**应用场景：会议室、活动室等**



# 高效智能 智慧设施（场景二：高空抛物监管）



## 高空抛物专用摄像机

建设内容：

- ◆ 安装53台高空抛物专用摄像机，提高居民生活安全感

特色功能：

- ◆ 自清洁，自动集水并定时对镜头喷水洗刷清除脏污
- ◆ 高空抛物事件智能检测
- ◆ 雨天根据雨量自动开启雨刷清洁
- ◆ 包围式遮光罩设计，避免图像产生异常光斑与反光
- ◆ 应用场景：灵活布设，街边/行人道附件高楼层建筑物，可楼顶吊装、地面仰拍、建筑物对面安装3种安装方式



# 高效智能

## 智慧设施（场景九：户外智能照明）

### 建设内容：

安装35套户外照明灯

### 特色功能：

- ◆ 自动感应
- ◆ 手动控制

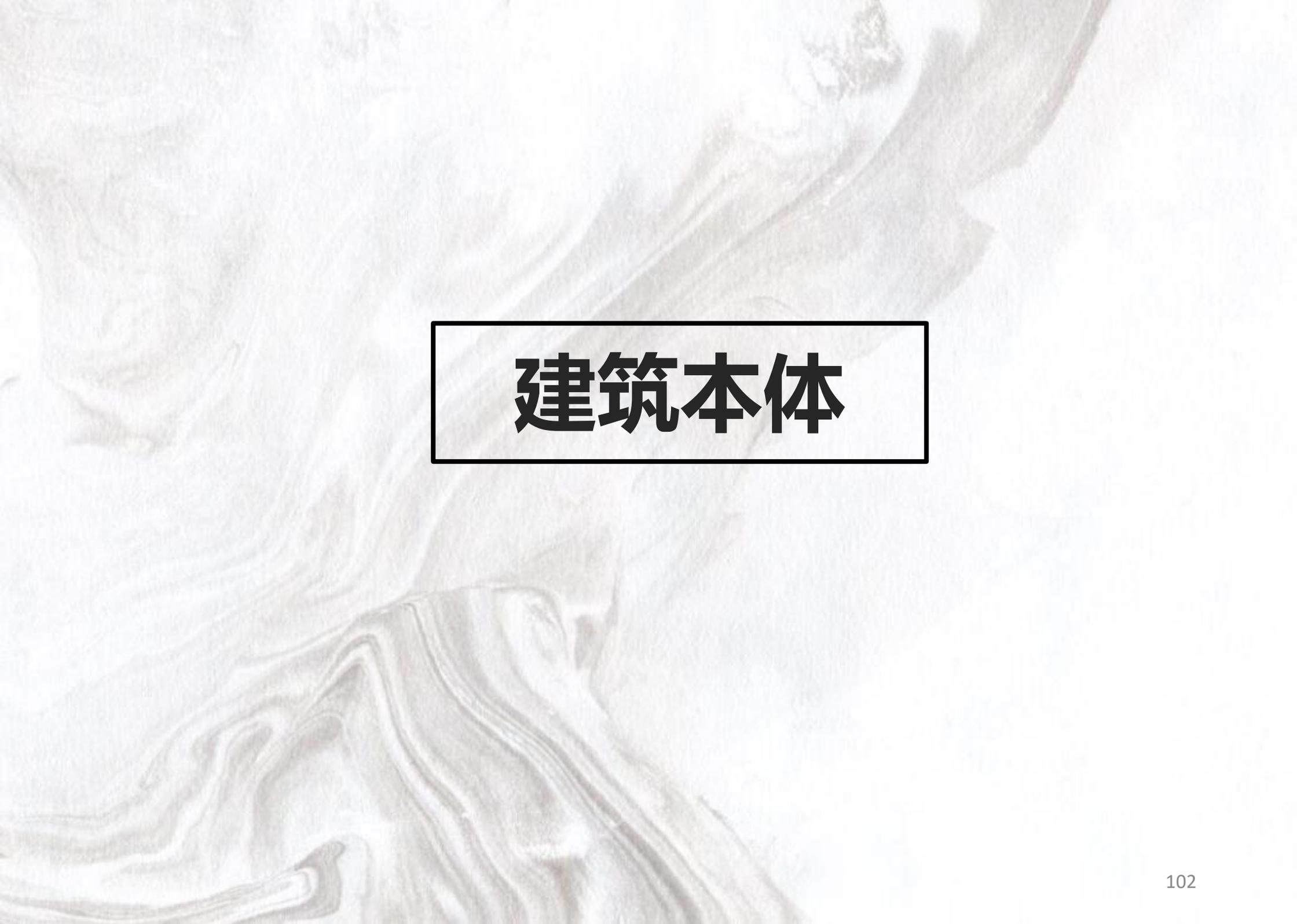
### 应用场景：

社区主道路口、小巷墙面壁装



The background of the slide is a traditional marbled paper pattern, often used in bookbinding. It features intricate, swirling, and layered patterns in shades of beige, cream, and light brown, creating a textured and organic appearance. The patterns resemble natural stone or water marbling.

# 05 专项设计

The background of the page is a light-colored, marbled paper with intricate, swirling patterns in shades of beige, cream, and light brown. The patterns resemble natural stone or water marbling. In the center, there is a black rectangular box containing the text.

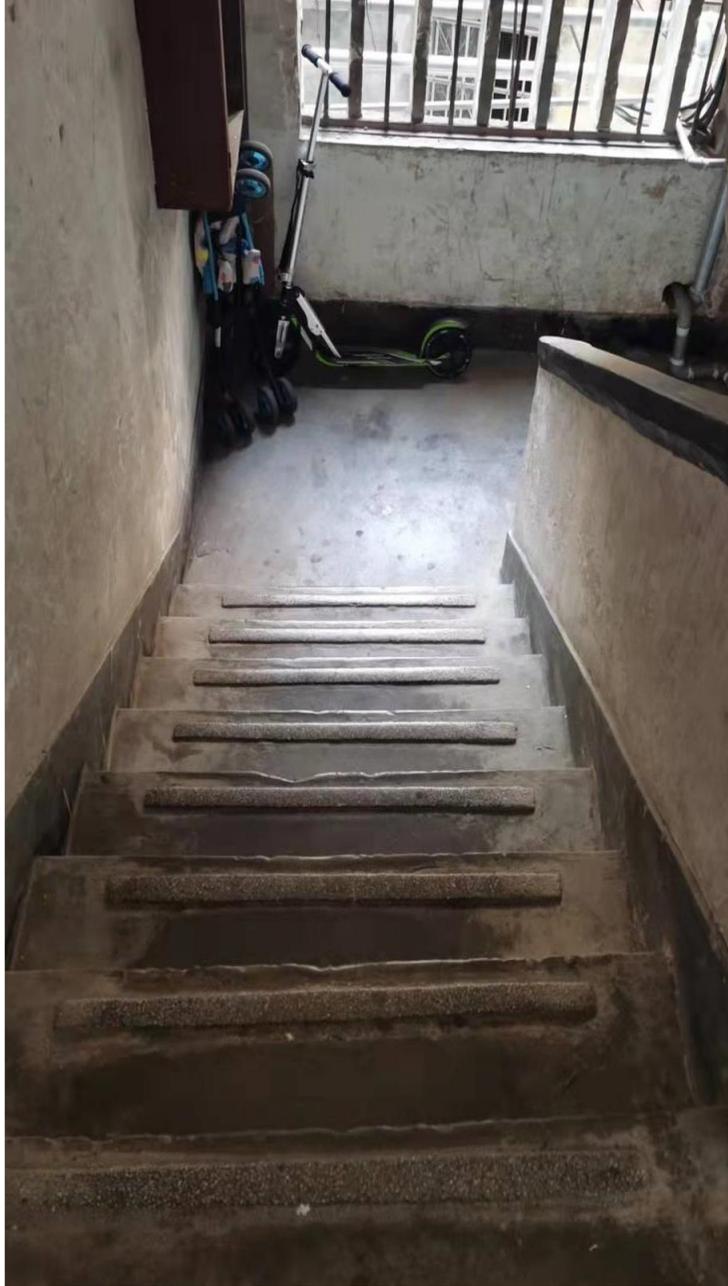
# 建筑本体

## 建筑本体改造 现状问题（住宅楼梯）



### 缺乏防滑条及照明

缺少防滑条与照明设备，夜间与雨天潮湿气候容易发生摔倒意外。



### 楼梯转折面破损

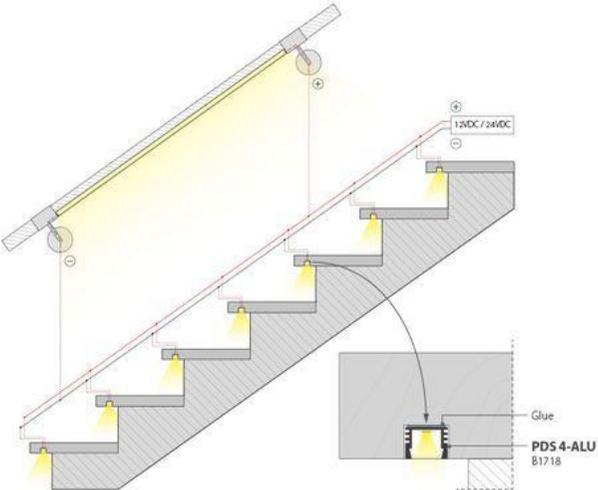
楼梯转折面破损，对于老年人日常行走增加危险性，容易发生意外。



### 缺乏适老化扶手

缺少适老化扶手对于行走不便人士增加困难与危险性。

# 建筑本体改造 楼梯设计 (住宅楼梯)



# 建筑本体改造 入户门设计 (现状问题)

財發喜恭

出入平安好運來

合家歡樂迎富貴

铁门转轴老化

铁门老  
旧生锈

广州市越秀区...  
公告

广州市越秀区...  
公告

广州市越秀区...  
公告

文明广州  
广州市市民文明公约  
爱国守法 友善互助  
言行有礼 健康环保  
广州市社会公德守则  
守序 文雅 环保 助人  
广州市职业道德守则  
公道 敬业 诚信 自律  
广州市家庭美德守则  
尊老 爱幼 勤俭 和睦



广州市越秀区...  
公告

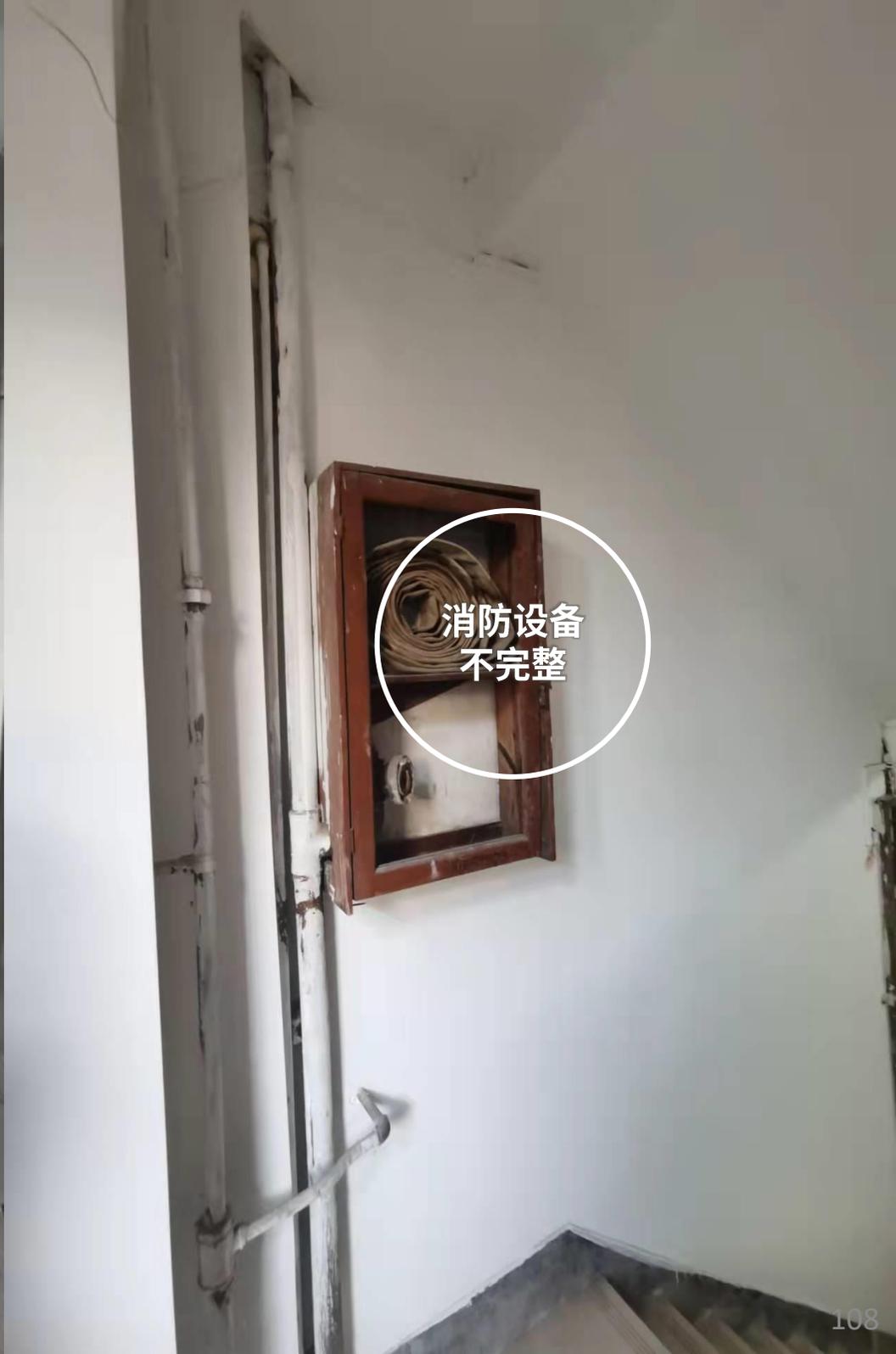
关于“电动车禁止在门子停放、禁止入户充电”的公告  
为切实加强电动自行车消防安全管理工作，坚决遏制电动自行车火灾事故发生，根据《广东省电动自行车管理条例》《广州市电动自行车管理条例》等有关规定，现就有关事项公告如下：  
一、禁止在门子停放电动自行车，禁止在门子充电。  
二、电动自行车停放、充电场所应当符合消防安全要求，配备相应的消防设施和器材，设置明显的消防安全标志。  
三、电动自行车停放、充电场所应当保持疏散通道、安全出口、楼梯间等畅通，不得堆放杂物。  
四、电动自行车停放、充电场所应当加强消防安全管理，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查。  
五、违反本公告规定的，将依法予以处罚。  
广州市越秀区...  
2023年1月

# 建筑本体改造 入户门设计 (设计方案)

- 更换为深灰色氟碳漆不锈钢铁门



建筑本体改造  
消防设施 (现状问题)



# 建筑本体改造 消防设施 (设计方案)

## 暖心楼道

清理杂物



增设微型消防站和急救箱



利用首层楼梯底的空间设置微型消防站和医疗急救箱  
打造安全、整洁、温馨的楼道空间



# 建筑本体改造 消防设施 (设计方案)

## 楼栋内消防设施

- 现规范不能满足情况下，不低于原建筑消防标准；
- 检查现有消防设施，保证火灾时可正常使用，更新修复老旧、损坏的消防设施设备；
- 对缺乏消防设计的老旧小区，有条件尽可能按标准配置消防设施并定期维护；

## 室内消防栓

- 消防栓箱：室内消火栓、消防水带、水枪。

## 室内灭火箱

- 是专门用于长期固定存放手提式灭火器的箱体，按放置型式，可分为置地型和嵌墙型两种。
- 灭火器箱体应使用薄钢板、铝合金等金属材料制造。
- 室内灭火箱应包括自救面具、灭火器
- 一个计算单元内配置的灭火器数量不得少于2具。  
每个设置点的灭火器数量不宜多于5具。

注：计算单元：灭火器配置的计算区域，同一计算单元不得跨越防火分区与楼层。



## 改造前

## 改造后



## 改造前

## 改造后

# 建筑本体改造 公共采光窗 (现状问题)



无玻璃雨天漏水



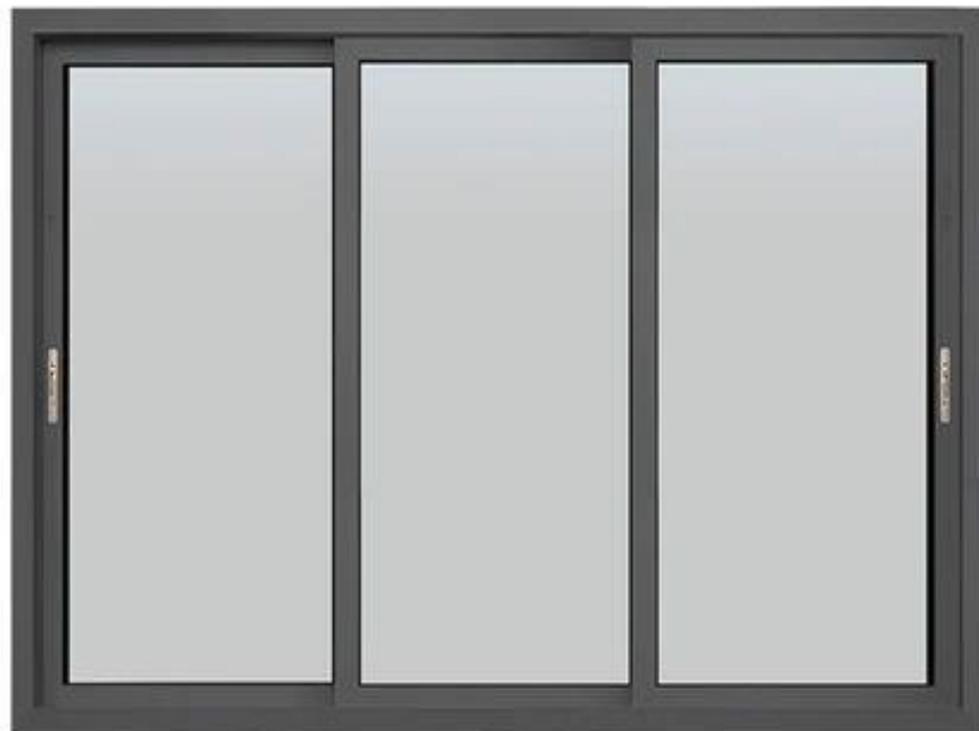
公共采光窗破旧

# 建筑本体改造 公共采光窗（设计方案）

根据现场所需要得尺寸可以选择两扇或者三扇窗户



两扇对拉



三两扇对拉

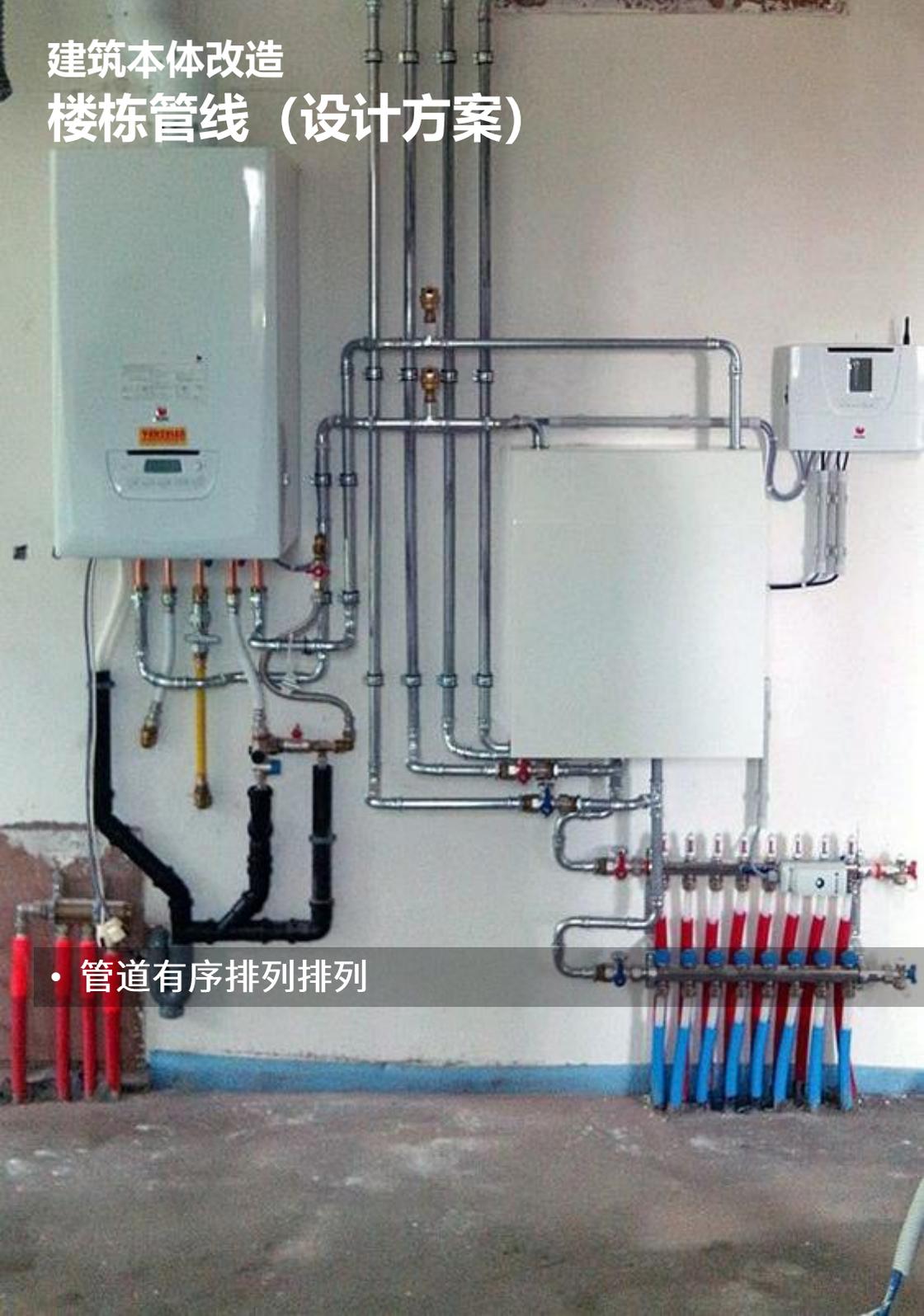
# 建筑本体改造 楼栋管线（现状问题）



三线杂乱  
以引起消  
防安全

三线杂乱  
以引起消  
防安全

## 建筑本体改造 楼栋管线 (设计方案)



- 管道有序排列排列



- 雨棚结构合理
- 材质+漆面与建筑和谐统一

# 建筑本体改造

## 楼道设计（住宅楼梯）

### 楼道品质提升

密码识别、卡片识别、生物识别（指纹识别）

+楼道白色粉刷：修复脱落墙皮，重新批荡粉刷

+楼栋三线入管入盒

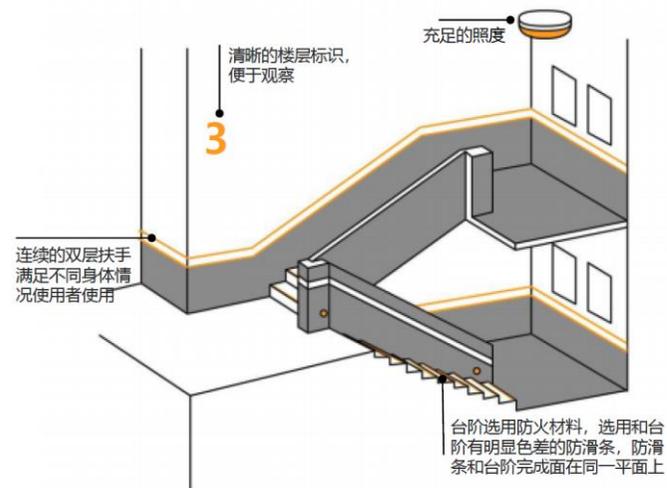
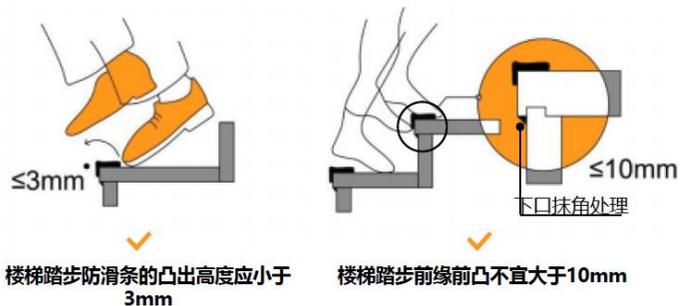
+双层扶手设计

+楼层标识：500号字体，亚克力

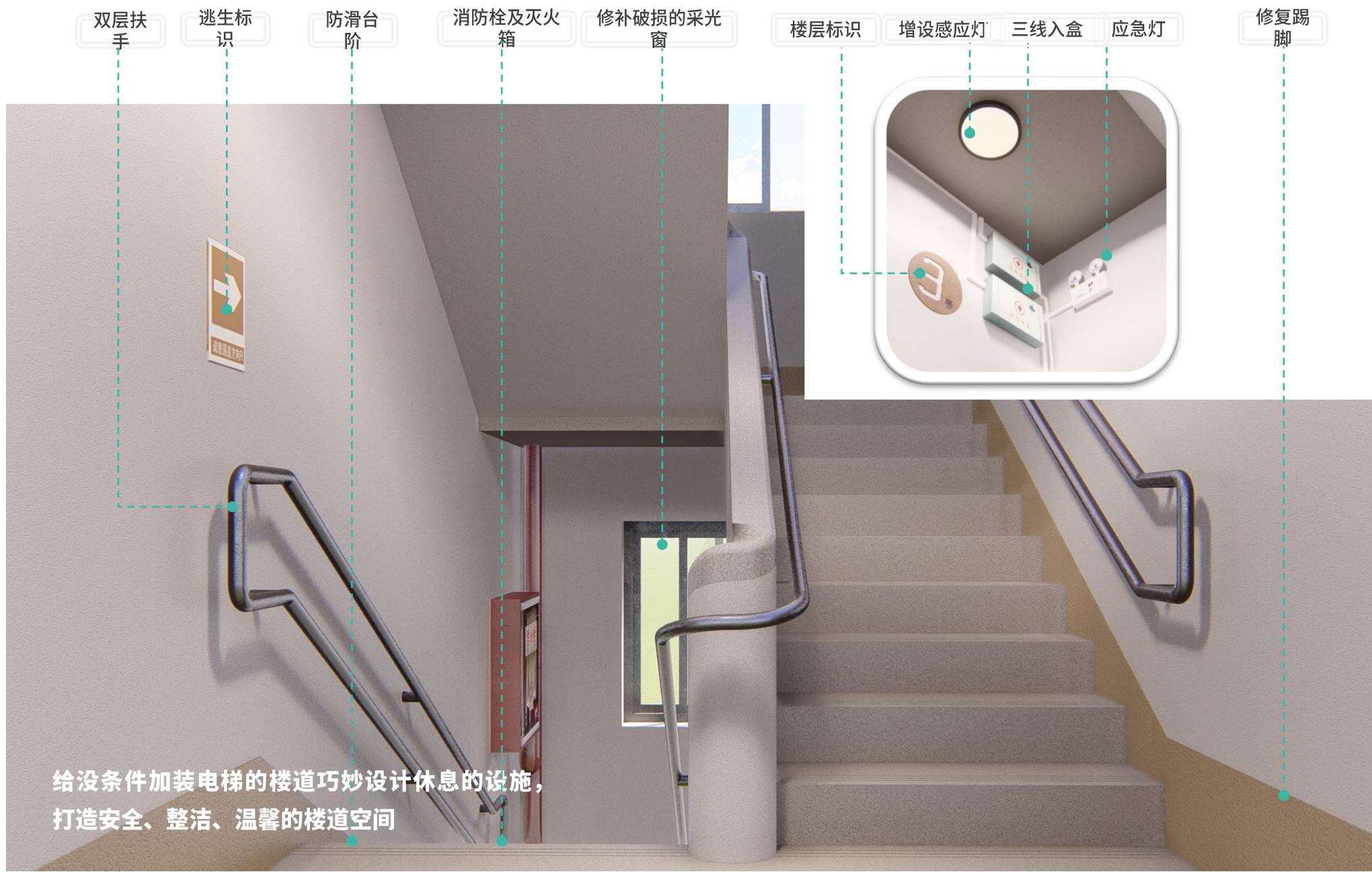
+楼道照明：声光控LED节能灯（照明标准值50lx）

+防滑条：踏步防滑条的凸出高度应小于3mm

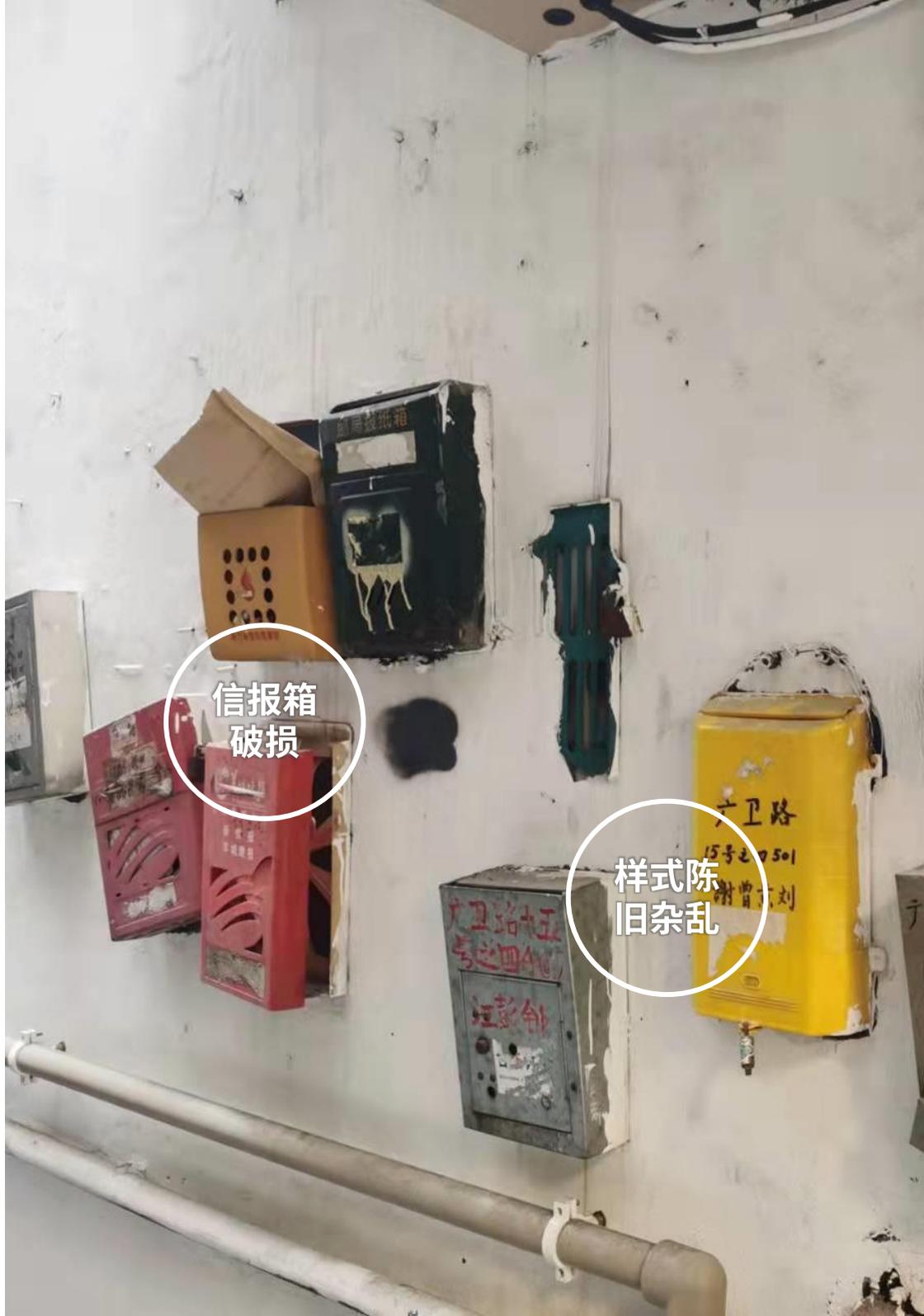
来源：广州市老旧小区改造设计导则（2022）



# 建筑本体改造 楼道设计（住宅楼梯）



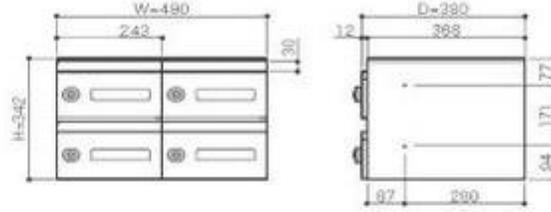
# 现状问题 (住宅楼梯)



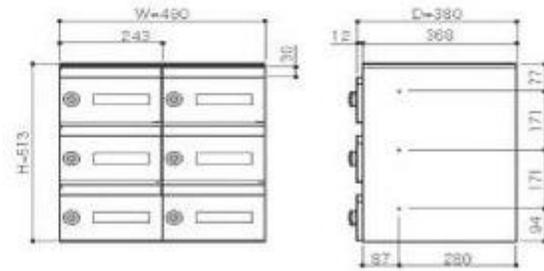
# 建筑本体改造 信箱设计 (住宅楼梯)



SH-R4



SH-R6

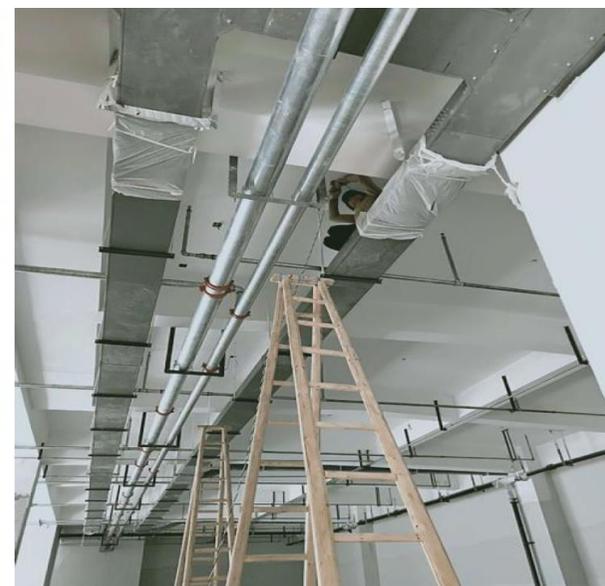
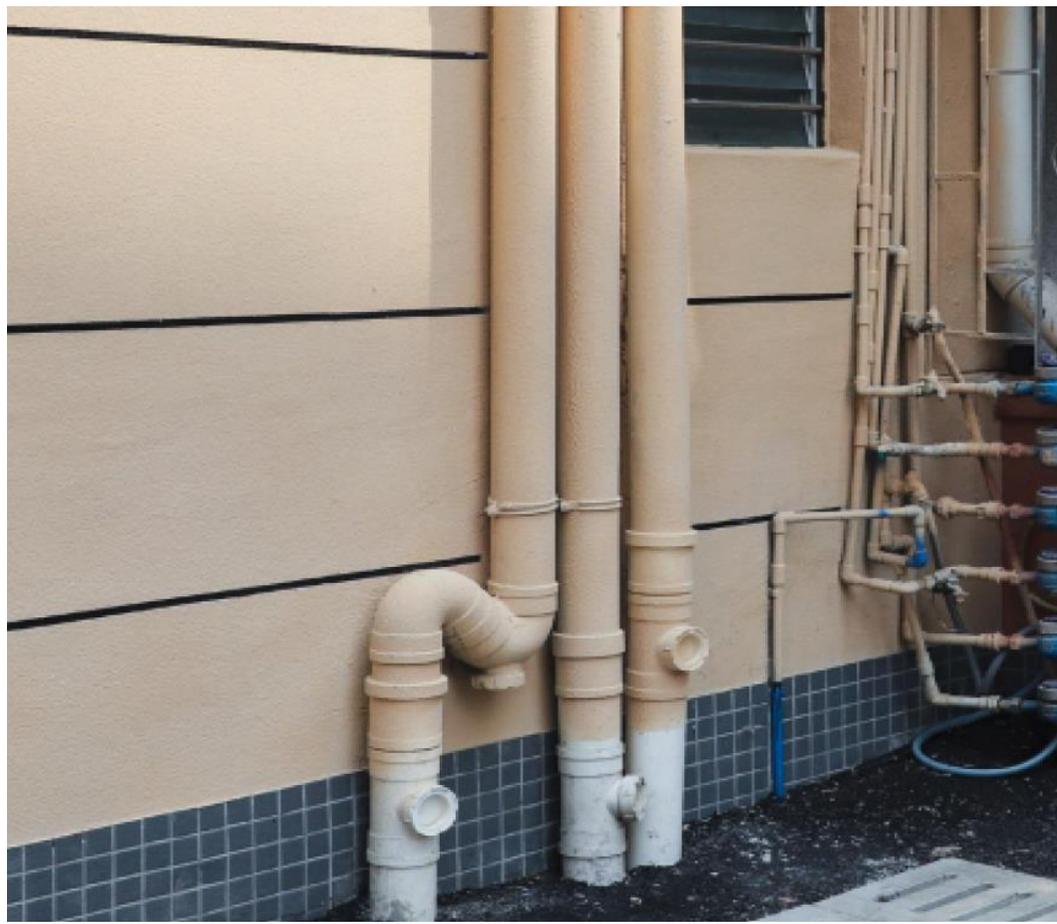


# 建筑本体改造 排水管网（住宅立面）

## 修缮排水管网

- 排水支管布置与敷设及管材选用，选用具有防噪功能的排水管道，UPVC芯层发泡管和UPVC螺旋消音管能达到很好的隔热隔音效果，适合用在建筑的排水当中。
- 更换破损空调冷凝水排水管，统一规范安装UPVC管。
- 管道排布应集中、整齐，尽量选择次要立面或较隐蔽的立面四口部位内敷设。
- 保证排水效果的同时方便后期检修维护
- 保留陶管等特色构件
- 室内排水应污废分流，在条件允许的条件下，厨房废水宜单独设置排水管

来源：广州市老旧小区改造设计导则（2022）



# 公共空间

# 公共空间改造 人行道路面铺装



现状图

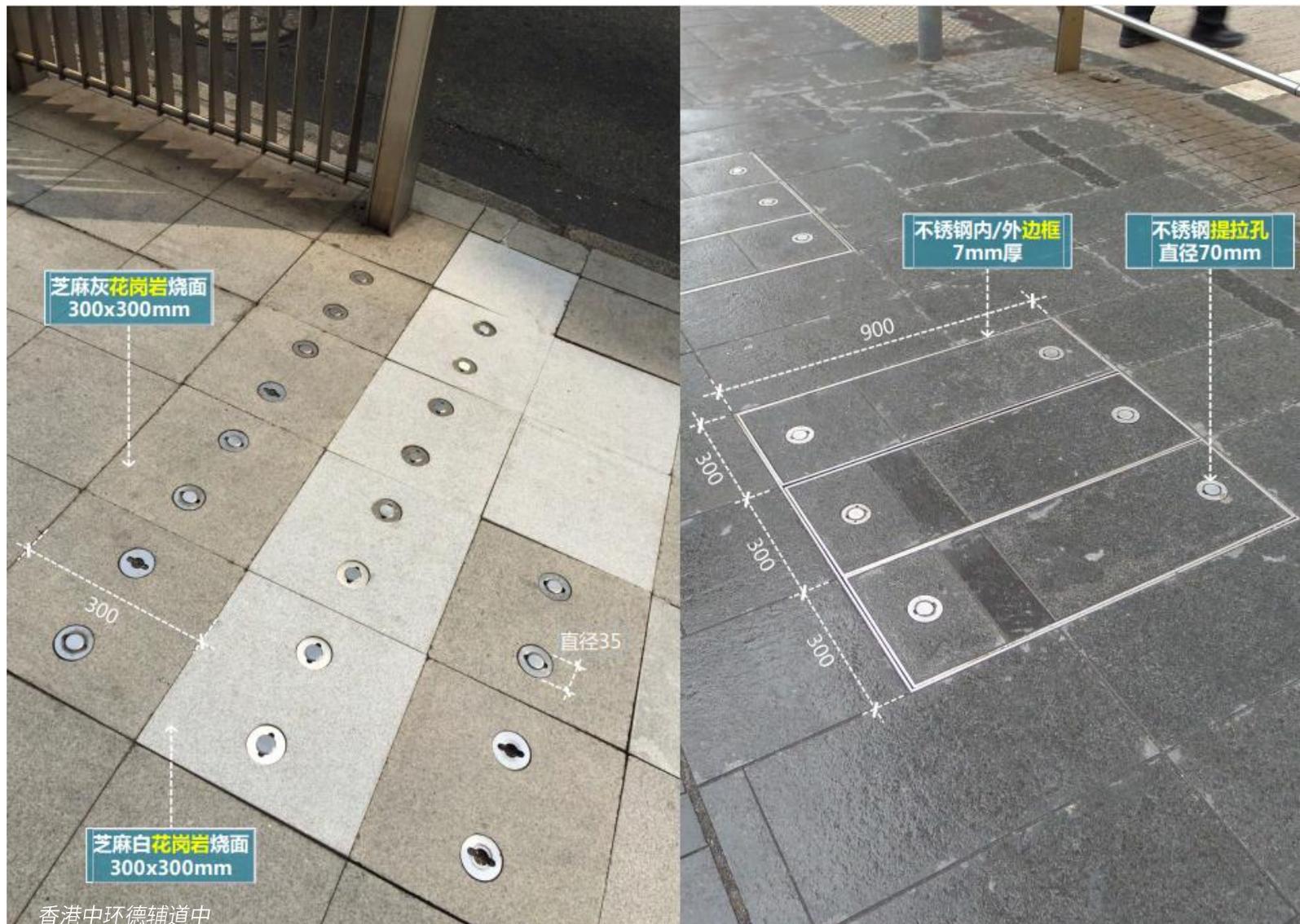


意向图

精细化的人行道铺装

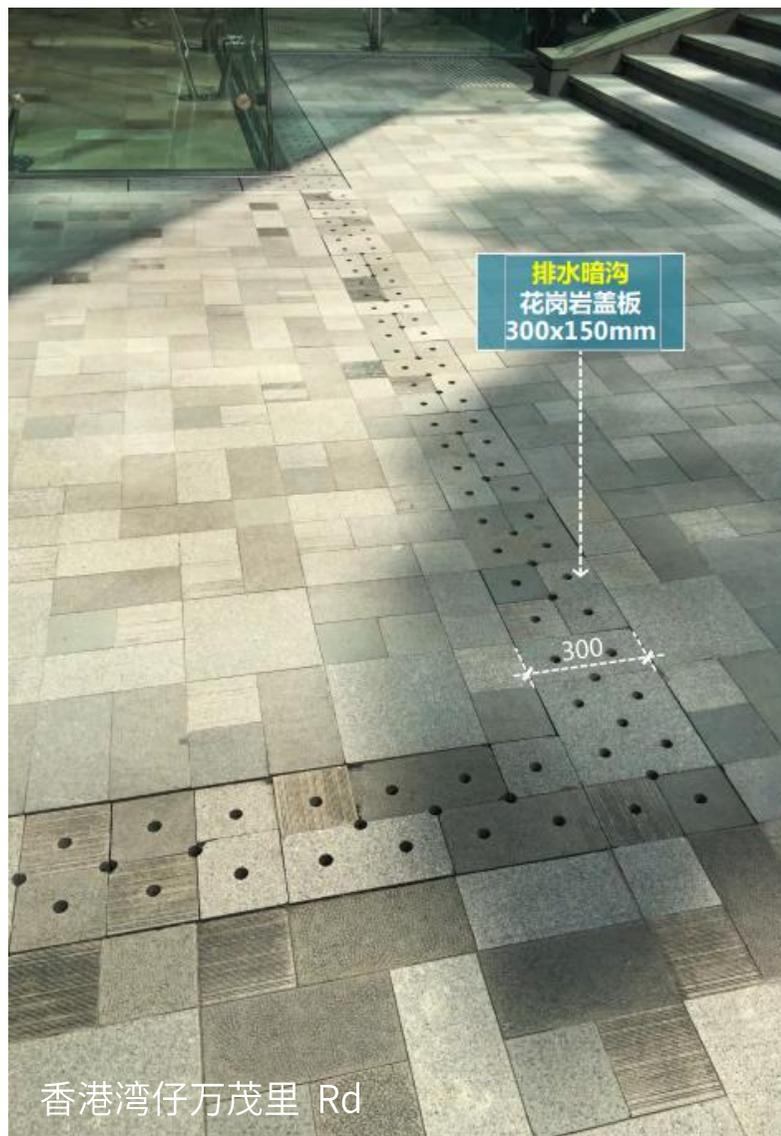
# 公共空间改造 人行道路面铺装

井盖边框应采用隐藏边框及不锈钢边框，做到与地面铺装风格统一，协调一致。



# 公共空间改造 人行道路面铺装

排水沟的设计可以与铺装结合，采用隐蔽式暗沟排水形式。



香港湾仔万茂里 Rd



香港湾仔喜帖街

# 公共空间改造 树池结合座椅



The background of the slide is a traditional marbled paper pattern, often used in bookbinding. It features intricate, swirling, and layered patterns in shades of beige, cream, and light brown, creating a textured and organic appearance.

## 06 投资估算

# 投资估算

中心城区品质化提升项目（北京街道老旧小区改造）投资估算表									
项目编码	项目名称	估算价值(万元)			指标值			占投资额(%)	编制依据
		建筑安装工程费	其他费	合计(万元)	单位	数量	单位造价(元/m <sup>2</sup> )		
一	<b>建安工程费</b>	<b>7330.74</b>		<b>7330.74</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			82.24%	
(一)	<b>北京街老旧小区改造一社区公共市政环境工程</b>	<b>2737.33</b>							
1	地面铺装（6MM花岗石）含基层	942.50			m <sup>2</sup>	14500.00	650.00		含装饰井、雨水排水口改造
2	透水铺装（5MM陶瓷透水砖）含透水基层	746.14			m <sup>2</sup>	20726.00	360.00		含装饰井、雨水排水口改造
3	沥青铺装	132.00			m <sup>2</sup>	6000.00	220.00		含装饰井、雨水排水口改造
4	建筑立面雨水排水（DN110）	119.14			m	8510.00	140.00		立面雨水、排水管更换
5	地下雨水排水（DN300~DN400）	270.00			m	1800.00	1500.00		地面雨污分流工程
6	无障碍坡道标准化建设	45.00			项	30.00	15000.00		
7	花池改造	187.50			m	1500.00	1250.00		
8	化粪池排污清淤工程	72.25			座	85.00	8500.00		
9	景观绿化	52.80			m <sup>2</sup>	2400.00	220.00		
10	景观小品	90.00			项	60.00	15000.00		
11	电气工程（公共区域功能照明）	80.00			项	1.00	800000.00		
(二)	<b>北京街老旧小区改造一房屋建筑本体整饰工程</b>	<b>1437.95</b>							
1	<b>楼栋翻新（照明设施改造）</b>	17.00			栋	85.00	2000.00		
2	<b>楼栋无障碍设施增加</b>	8.50			栋	85.00	1000.00		
3	楼道翻新工程（粉刷、三线整理、消防箱维修、助力扶手安装）	637.50			栋	85.00	75000.00		平均7层高
4	建筑立面修缮工程（含首层界面、户外构造构件、重新挂网批砂浆、刷漆）	547.20			m <sup>2</sup>	11400.00	480.00		
5	建筑立面雨棚防盗整饰工程	198.00			m <sup>2</sup>	9000.00	220.00		
6	楼栋入户大门及门禁	29.75			套	85.00	3500.00		

# 投资估算

(三)	北京街老旧小区改造—巷口门楼专项翻新工程	300.00						
1	巷口门楼翻新工程	300.00		项	25.00	120000.00		
(四)	北京街老旧小区改造—智慧社区专项工程	844.87						
1	智能监控探头	72.00		个	160.00	4500.00		
2	高空抛物摄像机	34.45		个	53.00	6500.00		
3	人脸门禁	39.00		个	78.00	5000.00		
4	智能控制系统及主机（含软体）	155.00		个	1.00	1550000.00		
5	智能烟感	60.42		个	1007.00	600.00		
7	电子宣传栏	128.00		个	16.00	80000.00		
8	智能垃圾分类管理站	216.00		个	12.00	180000.00		
9	智慧机房改造	140.00		个	7.00	200000.00		
(五)	三线专项整饰工程	1514.09						
1	三线整饰遮档（重要部位穿孔铝板装饰）	210.00		m	7500.00	280.00		
2	三线规整（修剪、拉挂规整）	521.09		m	20042.00	260.00		
3	三线下地（过街部分）	783.00		m	5400.00	1450.00		
(六)	公服配套工程	496.50						
1	垃圾回收站点智慧化改造建设	140.00		座	8.00	175000.00		
2	微型消防站建设	60.00		项	40.00	15000.00		
3	消防安防工程（货仓消防）	35.00		项	1.00	350000.00		
4	充电桩专项	150.00		项				
5	文化标识系统	80.00		项	1.00	500000.00		
6	康体运动器材（5件套）	16.50		套	10.00	16500.00		
7	非机动车充电棚基础配线工程	15.00		套	5.00	30000.00		

# 投资估算

二	工程建设其它费		1158.87	1158.87	项	0	13.00%	
1	建设单位管理费		69.05	69.05	项			财建[2002]394号
2	工程监理费		142.43	142.43	项			发改价格[2007]670号文
3	前期规划实施方案编制费		99.00	99.00	项			前期委托合同
4	工程勘察设计费		465.24	465.24	项			
4.1	工程勘察和测量费		58.65	58.65	项			建标造[2007]11号, 暂按建安费*0.8%计算
4.2	设计费		344.57	344.57	项			计价格[2002]10号, 难度系数1.15, 改扩建调整系数1.3
4.3	施工图预算编制费		34.46	34.46	项			计价格[2002]10号, 预算编制费为设计费*10%, 竣工图编制费为设计费*8%
4.4	竣工图编制费		27.57	27.57	项			
5	施工图审查费		22.40	22.40	项			发改价格[2011]534号文, 设计费*6.5%
6	招标代理费(含设计、咨询、监理及施工等招标代理费)		31.85	31.85	项			计价格[2002]1980号文
7	代建费		146.61	146.61	项			穗发改投资[2005]30号文
8	场地准备及临时设施费		17.59	17.59	项			建标[2011]1号, 按建安工程费的0.3%
9	检验检测费		21.99	21.99	项			暂按建安费*0.3%
10	工程造价咨询服务费(施工全过程)		54.06	54.06	项			粤价函[2011]742号文
11	树木保护专章		14.00	14.00	项			
12	工程保险费		21.99	21.99	项			咨经[1998]11号文, 建安费*0.3%
13	前期工作咨询费		45.05	45.05	项			
13.1	可行性研究报告编制及评估		18.53	18.53	项			粤价[2000]8号
13.2	环境影响编制费及评估		8.00	8.00	项			计价格[2002]125号
13.3	社会稳定风险分析报告编制及评估		18.53	18.53	项			参考可行性研究报告编制及评估费用
14	历史文化遗产调查与保护专章编制费		30.00	30.00				
三	基本预备费(一+二)*5%		424.48	424.48	项		4.76%	
	合计(一~三)	7330.74	1583.35	8914.09	m <sup>2</sup>		100%	