

**越秀区城市更新改造补短板项目（二期）
——中心城区品质化提升项目
（东山街老旧小区改造） 勘察设计**

广州市城市规划勘测设计研究院
2022年11月

目 录

| | | | |
|-----------|----------------|-----------|------------------|
| 01 | 前言背景 | 06 | 现状分析 |
| 02 | 项目概况 | 07 | 改造项目 |
| 03 | 设计依据 | 08 | 改造内容 |
| 04 | 实施方案承诺书 | 09 | 共同缔造委员会会议 |
| 05 | 项目范围 | 10 | 投资估算 |

01 前言背景

习近平总书记视察广东时作出重要指示：广州要实现老城市新活力，在综合城市功能、城市文化综合实力、现代服务业、现代化国际化营商环境方面出新出彩。为贯彻以人民为中心的发展思想，全面推进广东省城镇老旧小区改造工作，改善城镇老旧小区居住环境和功能品质，越秀区启动城市更新改造补短板项目。东山街道作为越秀区18个街道之一，街道内老旧小区及公共空间品质亟待提升，本次工作基于市民切身需求进行提升，补充东山街范围内老旧小区及公共空间短板，以人民为中心，改善市民生活环境。

02 项目概况

本次设计包括东山街道范围内的寺贝、达道北、幸福及明月4个社区、寺右一横路、寺右二横路及周边，改造范围约为73692m²。方案设计包含寺贝、达道北、幸福及明月4个社区、寺右一横路、寺右二横路及周边公共空间、小区公共服务设施、道路安全、停车规范、楼道安全、围墙安全、小区无障碍通行等内容，提升功能。**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”。**

03 设计依据

- 1.《广州市绿化条例》(2022修订版)
- 2.《广州市城市树木保护管理规定(试行)》(2020.3)
- 3.《古树名木保护技术规范》(DB4401/T 52-2020)
- 4.《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)
- 5.《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)
- 6.《海绵城市建设评价标准》(GB/T 51345-2018)
- 7.《广州市口袋公园设计导则》(2019)
- 8.《广东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》(2021 05)
- 9.《住宅设计规范》(GB 50096-2011)
- 10.《广州市老旧小区成片连片片区改造工作实施方案》
- 11.《越秀区城市更新改造补短板项目(二期)可行性研究报告》
- 12.广州老旧小区改造内容及标准指引(修编)
- 13.广州市老旧小区改造工程设计指引(修编)
- 14.广州市老旧小区连片改造引入社会资本参与成本估算指引(初稿)
- 15.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)
- 16.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
- 17.《广州市老旧小区微改造项目验收流程指引》
- 18.《广州市老旧小区微改造实施方案编制工作指引(试行)》
- 19.广州市住房和城乡建设局关于印发广州市老旧小区小微改造实施指引的通知
- 20.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(二期)可行性研究报告的复函

04 实施方案承诺书

本项目改造范围内**不涉及**树木迁移、砍伐及修剪的改造内容，仅对影响施工作业、直径5cm以下的枝条作轻修剪处理。

《广州市城市树木保护管理规定（试行）》

修剪、迁移、砍伐树木的相关规定要求

第七条 树木的修剪应当按照绿化修剪技术标准执行。坚持因树因地、少修浅修、适时安全、规范操作的原则，禁止过度修剪树木。

第十一条 严格保护古树名木、古树后续资源、行道树、大树等树木，禁止擅自砍伐树木，禁止擅自迁移树木，禁止同一建设工程项目分批申请审批。

严格控制树木砍伐，原则上不允许砍伐树木。确因安全、严重病虫害、死亡，不具备迁移、施工条件，或其它特殊情形的，经绿化行政主管部门组织专业机构鉴定、专家论证、征求公众意见，并审批同意方可砍伐。每砍伐一株树木应当按照国家有关规定补植树木或者采取其他补救措施。

对申请树木迁移的，绿化行政主管部门应认真核查申请理由。经批准迁移的，建设单位应严格按照技术方案和施工计划实施。

第十二条 申请树木迁移审批属于下列情形的，绿化行政主管部门应当组织专家对其必要性和可行性进行论证，并征求公众意见：

- (一) 涉及古树名木、古树后续资源的；
- (二) 涉及大树十株以上的；

(三) 涉及城市道路、公园绿地及其他绿地树木五十株以上的；

(四) 涉及历史名园、特色风貌林荫路、历史文化街区、历史文化名镇、名村、传统村落、历史风貌区、重要滨水景观风貌区和参照历史名园管理的公园树木的。

第十四条 修剪、迁移、砍伐树木的审批结果应当及时在信用广州、广东省行政执法信息公示平台、绿化行政主管部门网站做好公示，内容应包含修剪、迁移、砍伐树木的原因、地点、数量、树种、胸径等。

修剪、迁移、砍伐树木施工时，施工单位应当在现场显著位置设立告示牌进行公示。告示牌应包含修剪、迁移、砍伐树木的原因、施工地点、施工单位、负责人、联系电话、批准文号、批准单位、施工内容、投诉电话等信息。公示期从施工开工之日起至完工之日止。

第十五条 公共绿地树木迁移应优先迁移至就近的公共绿地。迁移至苗圃养护的，待树势恢复后再利用。

绿化行政主管部门应当建立树木迁移档案，统筹安排迁移苗木的回迁利用，加强树木迁移工作的监督。

05 项目范围

划定范围：寺贝、达道北、幸福及明月4个社区、寺右一横路、寺右二横路周边

基本信息

行政区域：广州市越秀区

所属街道：东山街道

包含社区：寺贝、达道北、幸福及明月社区

功能业态：住宅、餐饮、商铺

土地属性：国有土地

改造面积约：73692m²



06 现状分析

寺贝、达道北、幸福及明月4个社区、寺右一横路、寺右二横路周边，存在小区内部人车混行、公共空间利用缺组织，绿化裸土，老旧小区内部楼道老旧破损等问题，经过现状调研，总结本次提升范围内主要存在问题包括：

1. 铺装不安全：现状地面易破损，居民日常步行易绊倒；防滑系数较低，潮湿阴雨天易滑倒；
2. 绿化功能弱：状绿化较乱，缺少遮阴乔木，地被灌木层以居民自主种植位置，缺少统一的规划规整；
3. 公共空间设施旧：公共空间均缺少功能性设施，现有设施存在老旧或损坏的情况；
4. 楼道老旧：道内存在墙皮脱落、管线杂乱、照明缺失、扶手不安全；楼梯部分塌陷破损、栏杆扶手年久失修。
5. 人车混行：范围内出现大量的人车混行情况，居民安全存在隐患。



07 改造项目

工程汇总表

| | 所属社区 | 地址 | 现状情况 | 数量 |
|--------|--------------------------------|---|--------------------------------------|----------|
| 三线下地 | 寺贝社区 | 寺贝通津 | 三线横穿道路 | 630m |
| | | 寺贝新街 | 三线横穿道路 | 270m |
| | | 松岗东 | 三线横穿道路 | 350m |
| | | 支路 | 三线横穿道路 | 280m |
| 楼道改造 | 幸福社区 (共16栋) | 寺右一巷4号、寺右一巷5号、寺右一巷6号、寺右一巷7号、寺右一巷3号、寺右一巷9号、寺右一巷10号；寺右中街小区：寺右中街3、5、7、9、11、13、15、17号；寺右南路25号 | 三线杂乱、围墙破损 缺少扶手、照明 围墙破损、缺少扶手、照明 | 29198㎡ |
| | 明月社区 (共7栋) | 明月二路2—16号、明月一街1—4号、明月一路60、62号、明月一巷1—6号；二巷小区：明月二巷5 | 三线杂乱、围墙破损 缺少扶手、照明 围墙破损、缺少扶手、照明 | 15403㎡ |
| | 寺贝社区 (共8栋) | 寺贝新街11号、寺贝新街13号、寺贝新街15号、寺贝新街4号、寺贝新街6号、寺贝新街20号、寺贝新街22号、寺贝通津21号前座 | 三线杂乱、围墙破损 缺少扶手、照明 围墙破损、缺少扶手、照明 | 7346㎡ |
| | 达道北社区 (共3栋) | 寺右新马路50号、寺右新马路52号、寺右新马路54号 | 三线杂乱、围墙破损 缺少扶手、照明 围墙破损、缺少扶手、照明 | 2173㎡ |
| 垃圾分类 | 幸福社区 | 192小区 | 缺少组织 | 1处 |
| | | 178小区 | 无排水设计 | 1处 |
| | | 寺右一马路小区 | 无排水设计 | 1处 |
| | | 华兴小区 | 无排水设计 | 1处 |
| | | 寺右南路7-19号大院 | 无排水设计 | 1处 |
| | 明月社区 | 海韵小区 | 无排水设计 | 1处 |
| | | 明月二路小区 | 无排水设计 | 1处 |
| 透水铺装 | 寺贝、达道北、幸福及明月4个社区、寺右一横路、寺右二横路周边 | | | 10160.5㎡ |
| 石材铺装 | | | | 6208㎡ |
| 绿化提升 | | | | 300㎡ |
| 铸铁止车柱 | | | | 50个 |
| 坐凳 | | | | 30个 |
| 儿童游乐设施 | | | | 5处 |
| 功能照明 | | | | 180个 |
| 儿童活动场地 | | | | 300㎡ |
| 改性沥青 | | | | 8300㎡ |
| 景墙 | | | | 450m |

08 改造内容

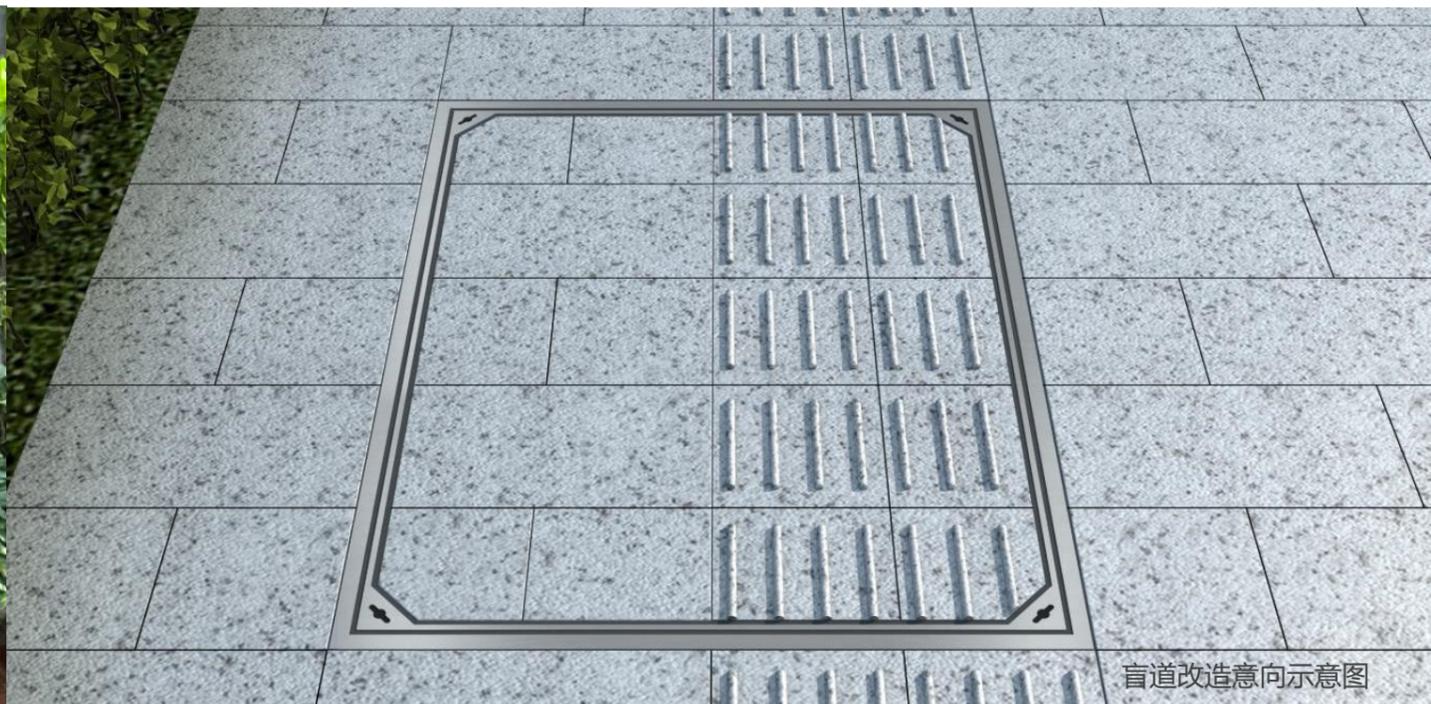
- ❑ 充电桩的选址可选择在社区公共停车场、闲置公共空间等区域，应符合环境保护和防火安全的要求，根据相关规范要求考虑电气安全，远离易燃、易爆、污染等危险源。
- ❑ 充电桩选址宜靠近交通道路，便于车辆通行，不宜选在道路的交叉路口和交通繁忙路段附近。
- ❑ 供配电设备距充电设备的距离宜尽可能短，以方便电缆引接，缩短电缆长度，降低投资，同时减少压降损耗。
- ❑ 在选择充电机时，应特别注意充电接口的安全防护措施，包括防触电、防雨、防尘措施等；室外充电区应参考汽车加油站的标准配置，按严重危险级配置灭火器。
- ❑ 充电桩建设规模宜预留发展的可能性，场地布局和设计宜按最终规模整体考虑。
- ❑ 有条件的小区可设置室外电动自行车独立集中停放、充电区域，规范设置电源、控制及监控设备。集中停放、充电区域应满足建筑设计防火规范和相关规范要求。
- ❑ 为了保证充电过程中操作者的安全，以及电动汽车和动力蓄电池的安全，充电桩应具备急停开关。
- ❑ 室外安装的充电桩宜采取必要的防雨和防尘措施，有利于延长设备的使用寿命，方便充电操作。



08 改造内容

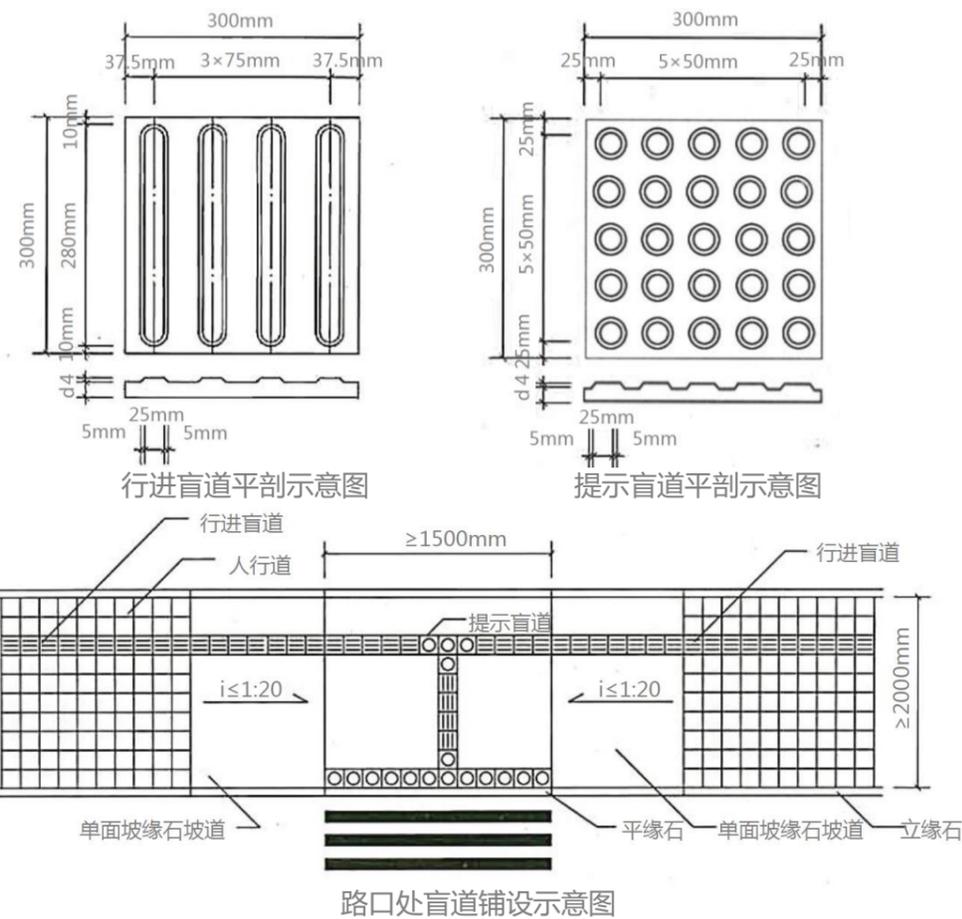


松岗东现状照片



盲道改造意向示意图

- 盲道的纹路应凸出路面4mm高。
- 盲道铺设应连续，应避开树木(穴)、电线杆、拉线等障碍物，其他设施不得占用盲道。
- 盲道的颜色宜与相邻的人行道铺面的颜色形成对比，并与周围景观相协调，宜采用中黄色。
- 盲道型材表面应防滑。

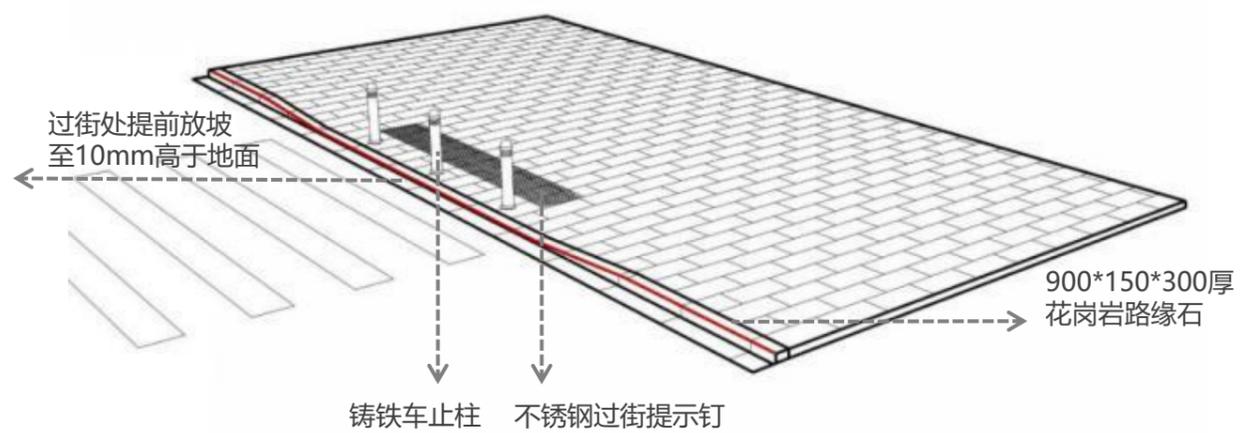


路口处盲道铺设示意图

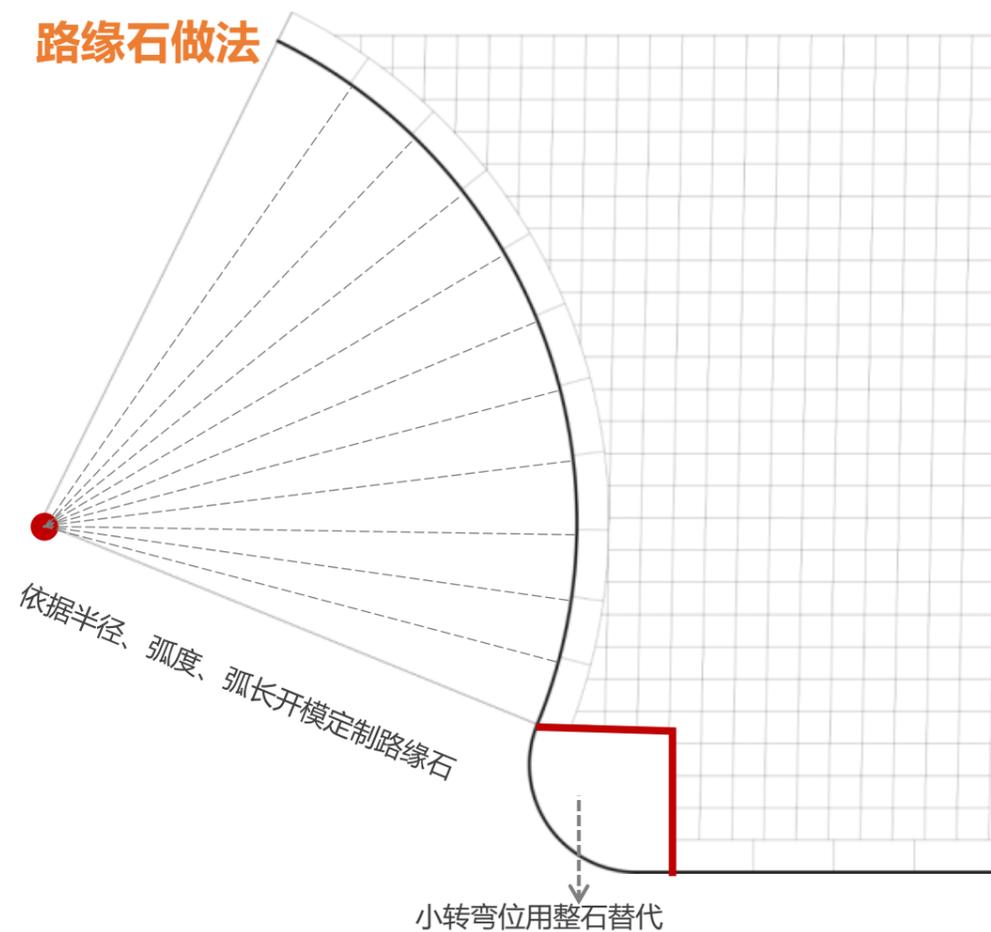
08 改造内容

全宽放坡类型1：直线路面放坡

单位为mm

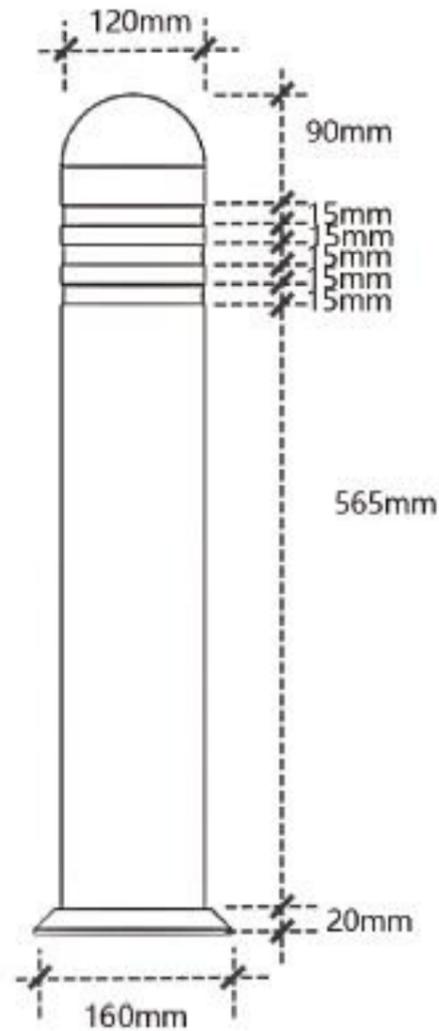
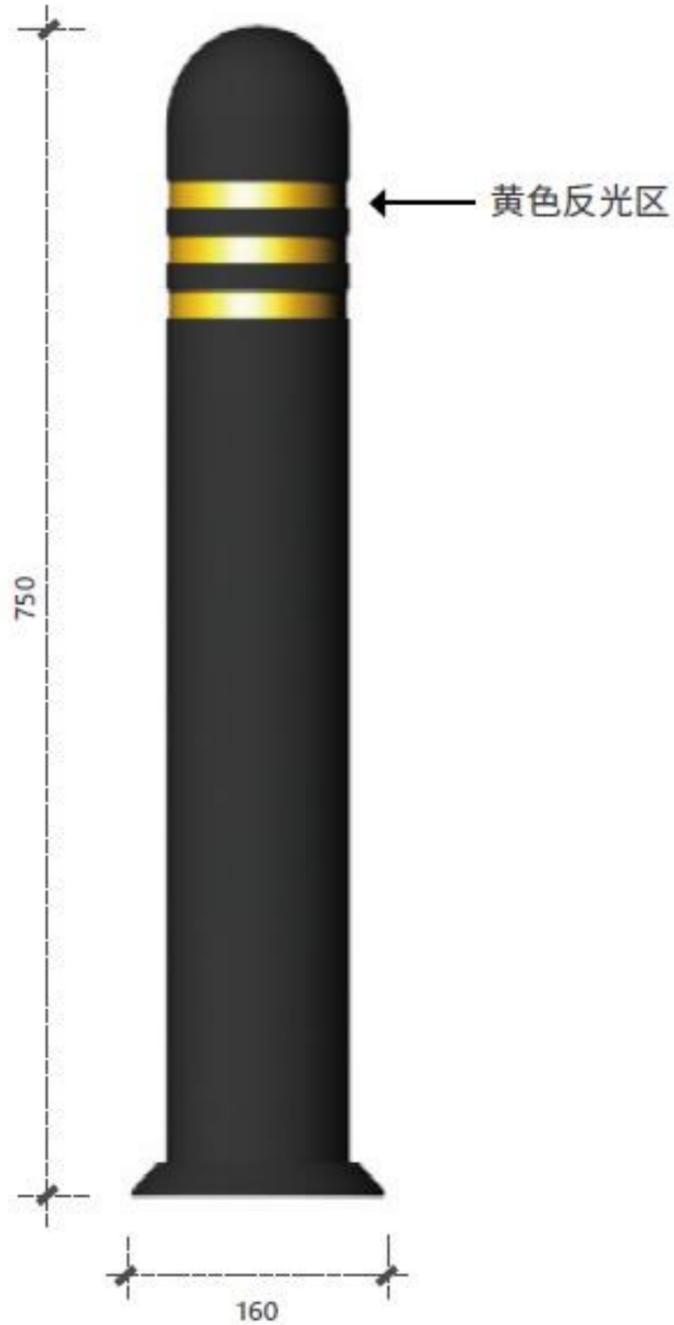


路缘石做法



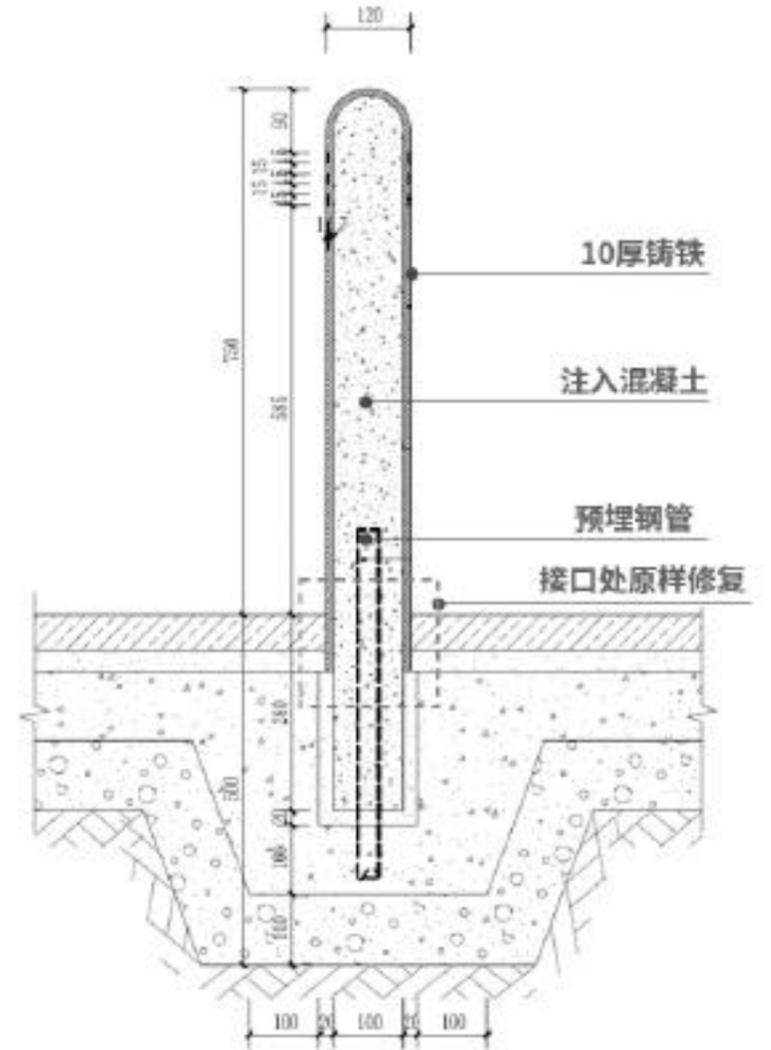
08 改造内容

圆球柱头款式 黑灰色铸铁



铸铁车止柱

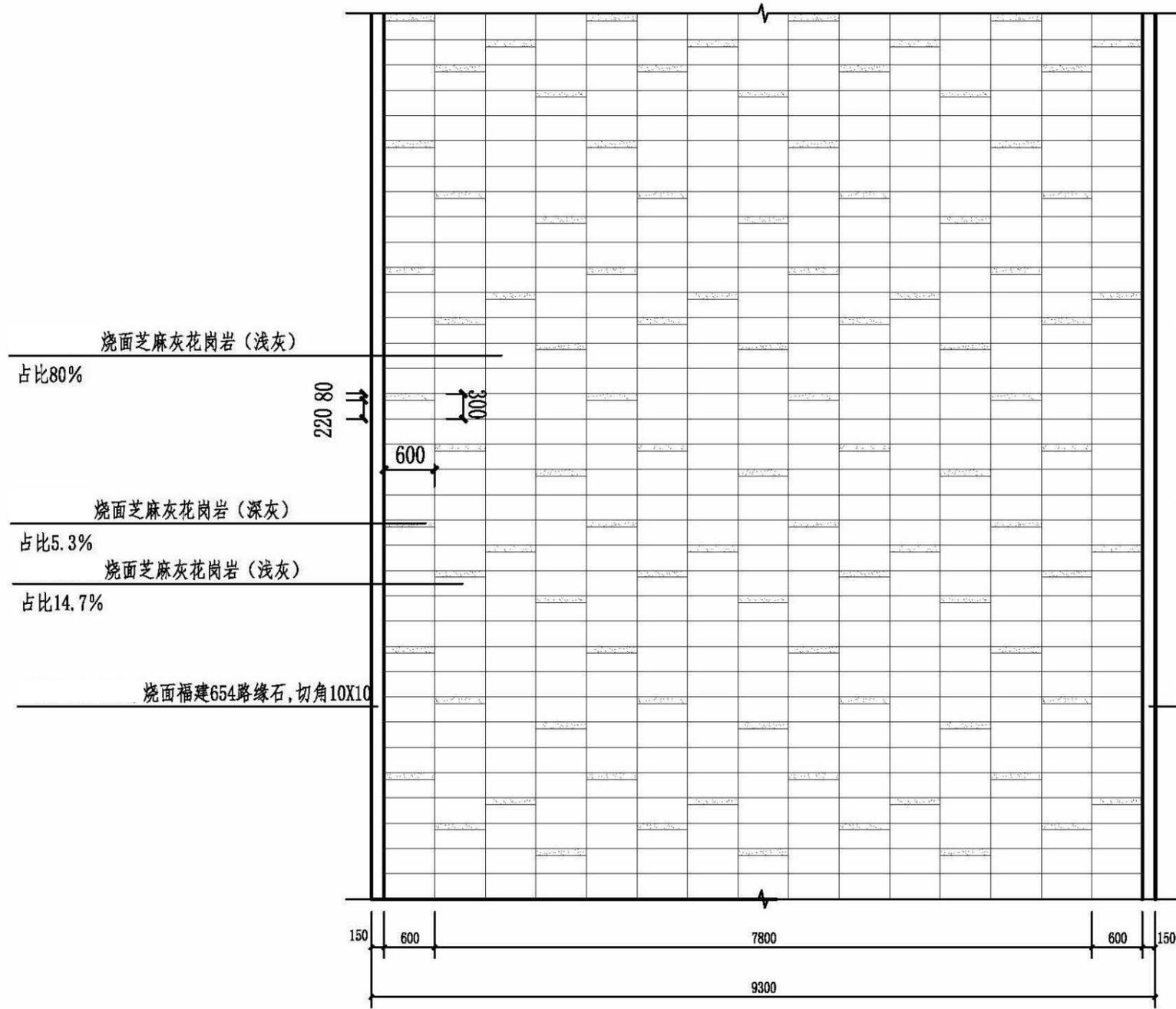
- **坚固防撞**: 车止柱要求坚固美观, 与周边环境协调, 同时满足防撞的要求。
- **立柱位置**: 车止柱通常设置于人行道三面坡正面坡道上, 过街安全岛停留区边界, 以及机动车与人行空间分隔边界等区域。沿过街坡道等距排列立杆, 外缘不应越出设施带范围, 并注意留出0.25m 的车辆通行安全侧向余宽。
- **固定精细**: 车止柱做到设置规范、整齐、美观, 降低对道路景观的不良影响。地面固定的方法应精细, 基础固定结构应牢靠, 尽量减少对人行铺装损坏, 车止柱与铺装衔接处应对原有铺装面层进行原样修复, 不得用水泥抹平。



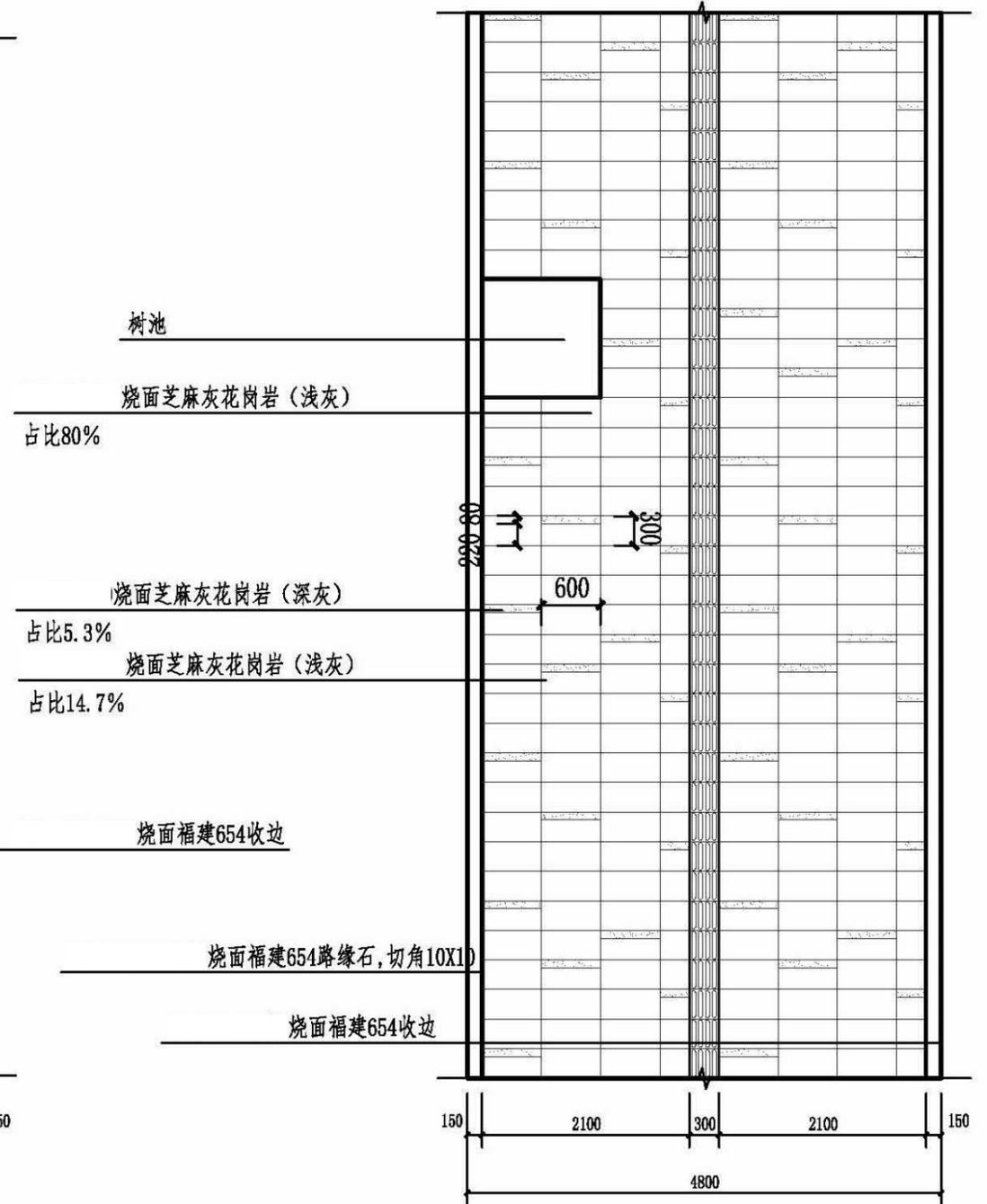
固定做法

08 改造内容

铺装形式：300*600*50烧面芝麻灰花岗岩



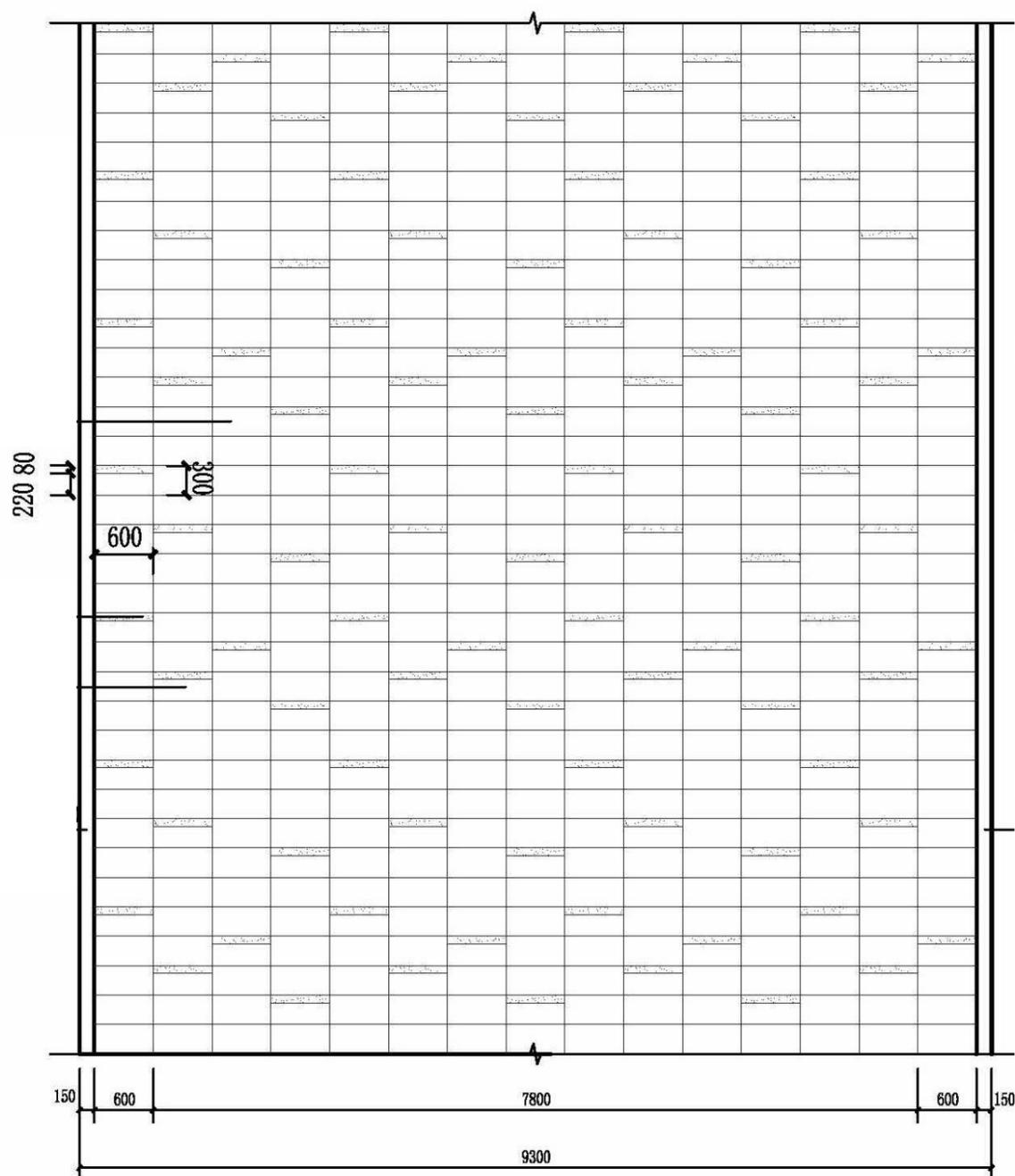
退缩空间铺装样式



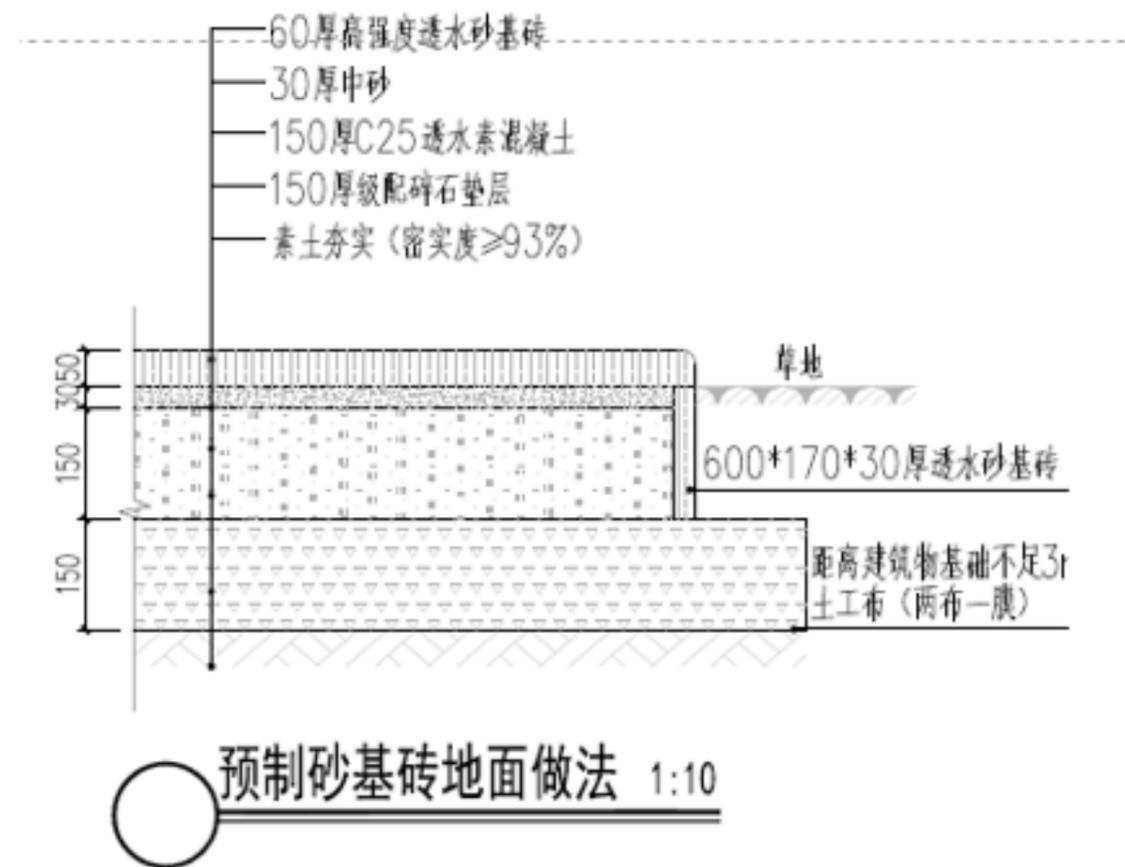
人行道铺装样式

08 改造内容

铺装形式：300*600*50透水砂基砖



铺装样式



透水砂基砖大样

08 改造内容

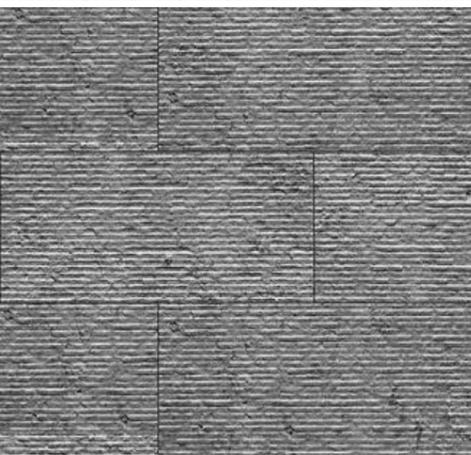
主材专章：采用生态透水、防滑、环保的建设材料



08 改造内容

设计要素色彩清单

铺装

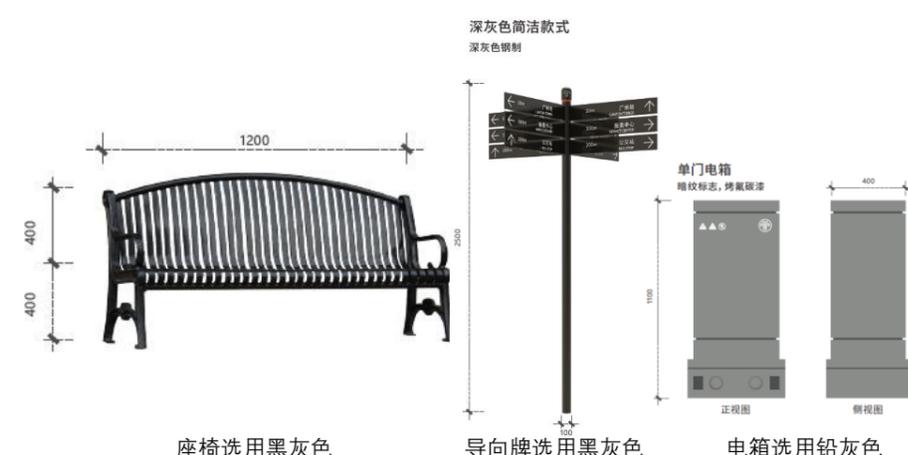
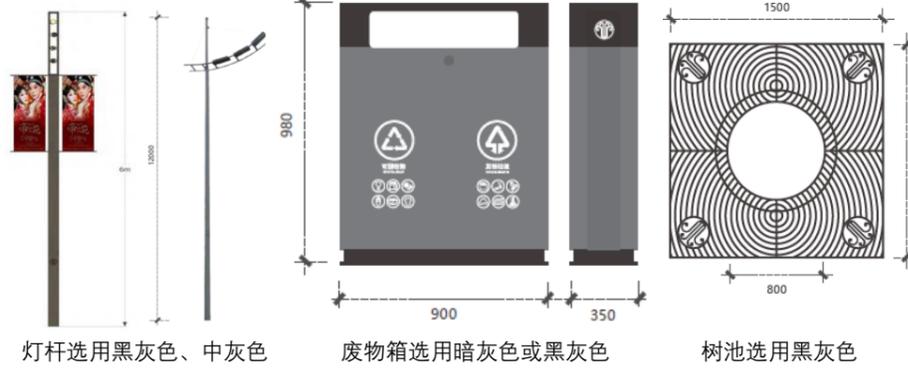
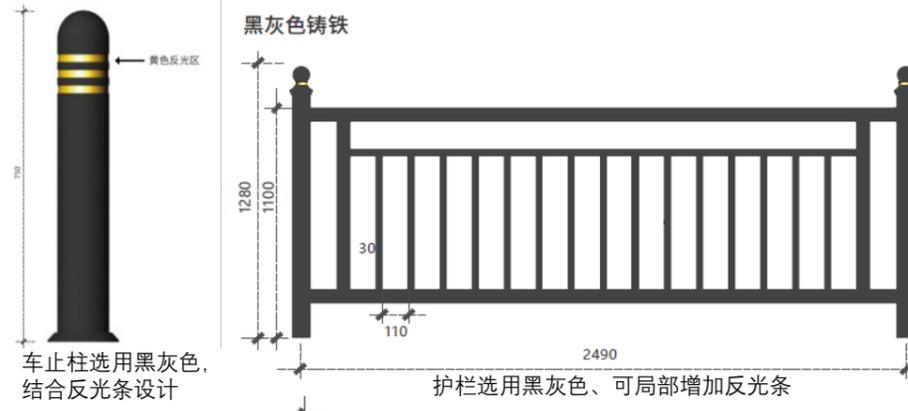


铺装

设计理念：
道路铺装以中灰色、冷灰色系为主，统一以中灰、深灰色系为基调基调色，展现花都空港风貌。



城市家具



城市家具

设计理念：
家具统一中灰、冷灰色系基调，局部信息强调或设施内容可有颜色变化



提示标识



提示标识

设计理念：
选用明亮色彩作为提示警示，局部亮色可快速吸引目光，及时提示相应信息



共同缔造委员会会议

关于召开老旧小区微改造共同缔造委员会会议的函

尊敬的社区居民代表、物业单位：

按照越秀区城市更新工作的统一部署，为做好我街老旧小区微改造工作，我街拟于2023年2月28日下午14时30分在新河浦历史文化博物馆2楼会议室（山河后街77号）成立本次老旧小区共同缔造委员会并召开首次会议。会议内容涵盖汇报、讲解改造实施方案（效果图）和征询改造建议等。

专此来函。

广州市东山街城市管理委员会

2023年2月27日



打卡 14:38

广东省广州市越秀区东山街道新河浦历史文化街区

2023.02.28 星期二

今日水印相机已验证考勤信息真实性

今日水印
相机
真实时间



打卡 14:39

广东省广州市越秀区东山街道新河浦历史文化街区

2023.02.28 星期二

今日水印相机已验证考勤信息真实性

今日水印
相机
真实时间

09 投资估算

项目总投资约**2079.36**万元
项目建筑安装工程费约**1697.82**万元

本次投资估算编制执行（GB 50500-2013）《建设工程工程量清单计价规范》，依据《广东省建设工程计价依据（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》、《广东省建设工程概算编制办法（2014年）》及相关配套文件。

工程投资估算汇总表

| 序号 | 项目名称 | 建设面积 | 工程造价（万元） | 经济指标 | 占投资额（%） | 备注 |
|----|----------|------|----------|------|---------|----|
| 一 | 建安工程费用 | 0.00 | 1697.82 | | 81.65 | |
| 二 | 工程建设其他费用 | 0.00 | 282.53 | | 13.59 | |
| 三 | 预备费用 | 0.00 | 99.02 | | 4.76 | |
| 四 | 建设项目概算总价 | 0.00 | 2079.36 | | 100.00 | |