

中心城区品质化提升 (农林街老旧小区改造) 实施方案

编制时间：2023年3月

目录



- 一、项目概况
- 二、改造内容
- 三、投资估算

01 项目概况

农林街道区位

农林街道南至中山路，北至东风东路，东至福今路，西临烈士陵园，辖区面积1.08平方公里。



老旧小区改造项目识别

通过对街道情况整体摸排，初步识别街道内6处改造必要性较强、可提升空间较大的老旧小区。

竹丝岗社区：

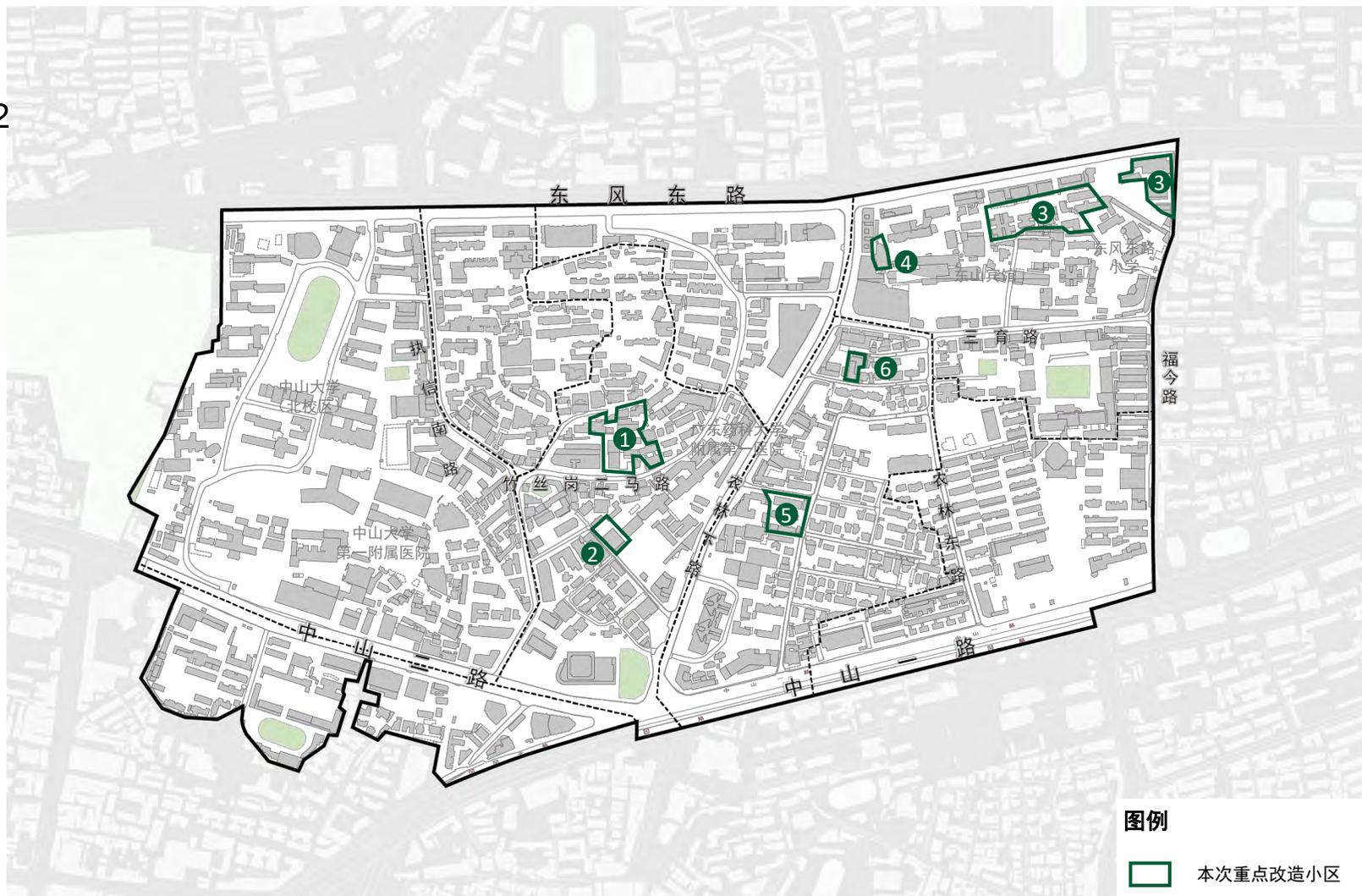
- ① 竹丝岗二马路7号大院
- ② 竹丝岗四马路10号之1、2

东风东路社区：

- ③ 东风东路小学周边片区
- ④ 农林下路44号、44号之1

农林上路社区：

- ⑤ 农林上路四横路1号大院
- ⑥ 农林上路八横路5号之1、之2、之3



现状问题小结

建筑本体共用部分

1. 部分楼道缺少适老化设施
2. 部分建筑楼道内三线混乱
3. 部分建筑外立面破旧
4. 部分楼道内缺少消防设施或设施已破损



现状问题小结

小区公共部分

1. 小区内三线混乱
2. 小区内铺装破旧
3. 小区内围墙破旧
4. 小区公共空间欠活力



The background of the slide is a dark teal color with a faint, light-colored aerial map of a city grid. The map shows a dense network of streets and building footprints, centered around a large, circular plaza or park area. The text is overlaid on the lower-left portion of this map.

02 改造内容

改造目标

设计主题：幸福农林，乐享邻里

聚焦民意关注，解决民生所急，完善社区生活圈建设，挖掘农林街道历史、文化、艺术资源，打造有品质的健康活力社区。

交往 有空间	活动 有场所	文化 有传承	社区 有共建	情感 有链接
幸福感	参与感	归属感	成就感	传承感
<ul style="list-style-type: none">■ 无障碍坡道及活动场地■ 创造富有活力、多元复合、全龄共享的室外活动空间	<ul style="list-style-type: none">■ 公共活动场地增加灵活性■ 激发居民社交动机，创造频繁人文互动	<ul style="list-style-type: none">■ 引入街区历史文化要素■ 原始风貌铺装延续	<ul style="list-style-type: none">■ 材料易维护易管理■ 场地设计顺应使用习惯，鼓励居民参与社区治理	<ul style="list-style-type: none">■ 人性化、互动式景观设计

改造内容

改造内容分为房屋建筑本体共用部位和小区公共服务部分。

符合《广州市老旧小区改造内容及标准指引（修编）》相关要求。

基础类（20项）

1、建筑本体共用部分

1. 楼栋门（59个）
2. 门禁系统
3. 楼道照明
4. 楼道修缮（59栋）
5. 楼栋“三线”（59栋）
6. 楼栋消防设施（59栋）
7. 楼栋供水设施
8. 楼栋排水设施
9. 屋面防水
10. 化粪池
11. 电器设施
12. 外墙治理
13. 建筑户外构造构件
14. 公用窗安装铝合金窗
15. 防盗网
16. 一户一水表
17. 一户一电表
18. 管道燃气
19. 适老化设施（59栋）

2、小区公共部分

20. 消防通道
21. 室外消防设施
22. 无障碍设施
23. 人行安全设施
24. 小区道路
25. 地面铺装
26. 垃圾分类
27. 排水管网（非雨污分流）
28. 监控设施
29. 修缮围墙
30. “三线整治”
31. 雨污分流
32. 供电设施
33. 供水管网

完善类（17项）

1、建筑本体共用部分

34. 遮阳棚（59栋）
35. 空调机位（59栋）
36. 外立面整饰（59栋）
37. 楼梯绿化
38. 建筑节能改造
39. 加装电梯
40. 信报箱

2、小区公共部分

41. 照明设施
42. 信息标识
43. 公共晾晒设施
44. 小区绿化
45. 小区公共空间
46. 小区入口
47. 景观小品
48. 儿童娱乐设施
49. 非机动车泊位
50. 机动车泊位
51. 拆除违法建设
52. 充电桩
53. 快递设施
54. 信息宣传栏

提升类（1项）

1、小区公共部分

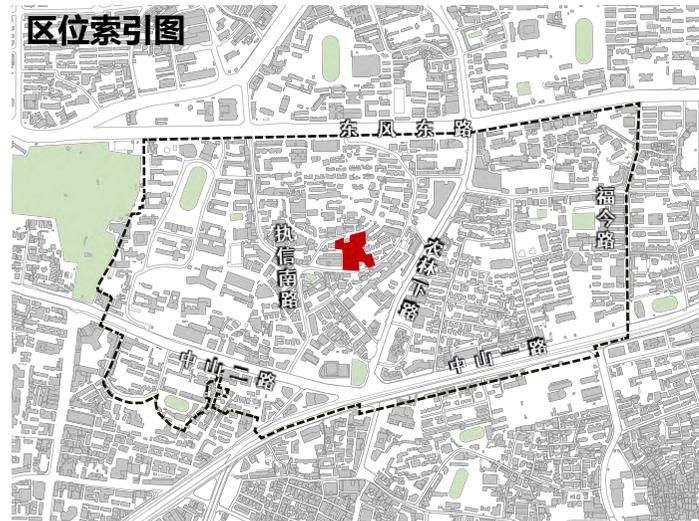
55. 公服设施
56. 危房治理
57. 急救设施
58. 智慧社区
59. 建设海绵城市

2、后期管养

60. 完善规范化物业管理（后续管理）

公共节点改造

广东省话剧院大院 - 社区入口及文化展示改造



改造前

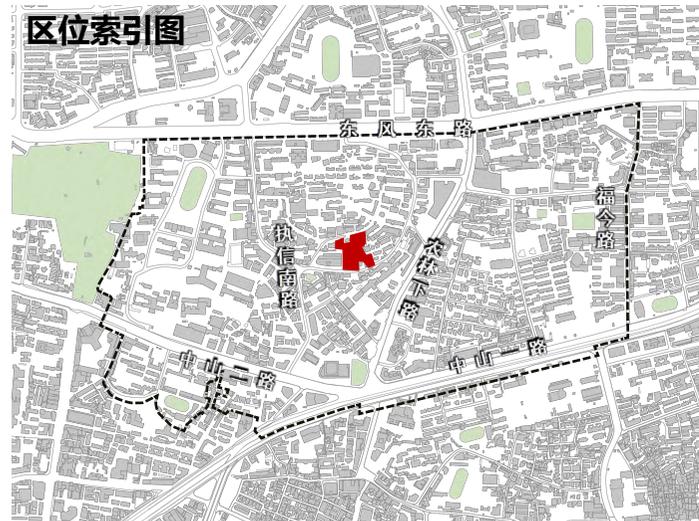


改造后



公共节点改造

广东省话剧院大院 - 宅前共建花园改造



改造前

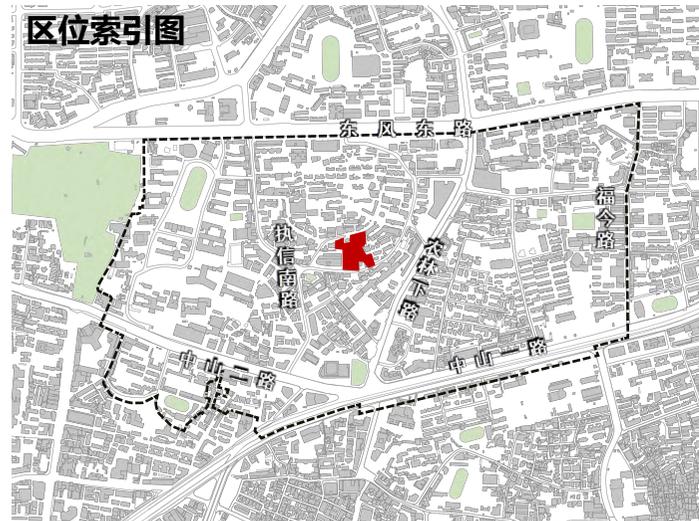


改造后



公共节点改造

广东省话剧院大院 - 公共空间无障碍化改造



改造前

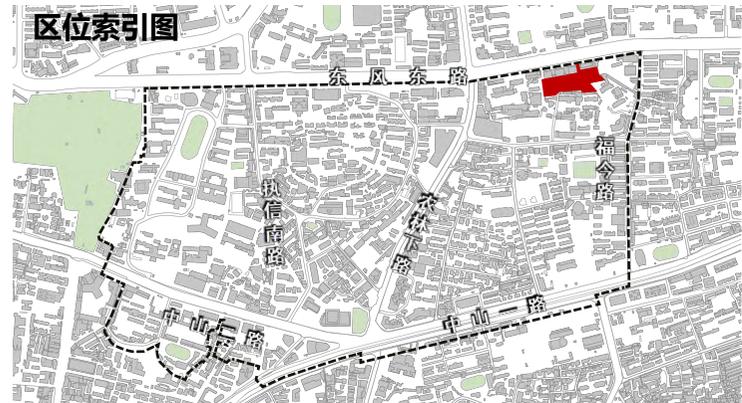


改造后



公共节点改造

东风东路754号大院 - 社区中央花园改造



改造前

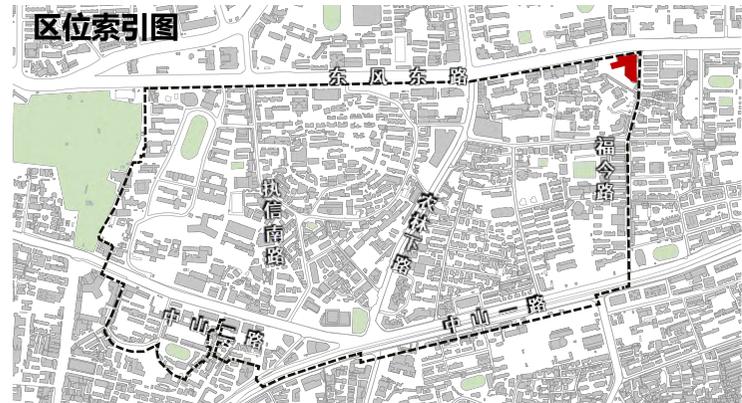


改造后



公共节点改造

福今肉菜市场周边 - 社区标志性入口改造



改造前



改造后



建筑本体改造

结合楼道现状情况墙面粉刷、增加照明与无障碍设施、维修安装楼栋门，楼道平台增设可折叠椅，打造适老暖心楼道。



通用改造指引

楼栋门、门禁系统

设计依据与参考

- 01 《楼寓对讲系统 第1部分：通用技术要求》
- 02 《控制网络HBES技术规范 住宅和楼宇控制系统》
- 03 《门牌、楼牌 设置规范》

总体要求

加强老旧小区的安全管理，安装智能刷卡门禁系统防盗门，做到单元住户封闭式自防。

- 对于原有功能较好的楼栋门，进行美化翻新，除锈、清洗刷亮。
- 单元楼栋门缺失的楼栋考虑予以增加。
- 统一楼栋门与小区风格协调统一。

设计指引

现状问题调查→确定改造方案→分步实施修缮→定期维护检查



改造前



改造后

通用改造指引

楼栋三线

设计依据与参考

- 01 《城市电力电缆线路设计技术规定 》
- 02 《电力光纤到户施工及验收规范 》
- 03 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范 》

总体要求

整理线路，减少安全隐患，提升美观度。

- 各类管线入馆入盒，按标准贴墙捆扎
- 建立维护、巡线、清查机制

设计指引

现状问题调查→相关协调沟通→调整修整路线→实施修缮



通用改造指引

楼栋消防设施

设计依据与参考

- 01 《城市居住区规划设计规范》
- 02 《民用建筑设计通则》
- 03 《建设工程消防监督管理规定》
- 04 《建筑设计防火规范》

总体要求

检查现有消防设施，保证火灾时可正常使用，更新修复老旧、损坏消防设施设备，并定期维护保养。

- 消火栓应有明显标识；室内消火栓箱不应上锁，箱内设备应齐全、完好对于设施位。
- 确保消防设施始终处于正常运行状态；需要维修时，应采取相应的措施，维修完成后，应立即恢复到正常运行状态。
- 老旧小区设置专职消防安全管理人员负责管理、维护消防设施、器材。

设计指引

消防安全评估→相关协调沟通→更换增加设施→定期检测保养



改造前



改造后

通用改造指引

楼道照明

设计依据与参考

- 01 《住宅建筑电气设计规范》
- 02 《建筑照明设计标准》
- 03 《用电安全导则》
- 04 《建筑设计防火规范》

总体要求

按现行规范要求改造楼道照明以保证其照度符合要求。

- 每层楼梯、走道、电梯间设有基本公共照明。
- 应按消防和安全要求设置应急灯和标志指示灯。
- 采用高效节能灯具产品和绿色生态能源。

设计指引

现状问题调查→相关协调沟通→确定改造方案→分部逐步实施



通用改造指引

楼道修缮

设计依据与参考

- 01 《民用建筑设计通则》
- 02 《无障碍设计规范》
- 03 《住宅楼梯 栏杆、扶手》

总体要求

针对老旧小区存在安全隐患或使用功能的建筑楼道部位进行修整，在现状建筑结构基础上解决功能性问题，解决老旧小区楼道的不安全因素，方便居民日常正常使用。

- 对于阴暗潮湿、面层剥落的楼梯间，首先彻底铲除原有建筑面层，重新批荡粉刷。
- 对于休息平台处围栏，锈蚀严重的铁制构件应拆除更换。
- 对于缺少扶手、缺少楼层标识、踏步光滑的楼道，需要新增适老化设施便于老年人使用。

设计指引

楼道性能评估→确定修整部位→修缮方案设计→楼道实施修缮



03 投资估算

农林街道投资总额估算

本次初步投资估算总造价为2932.26万元，其中建安工程费用2375.64万元，工程建设其他费用417.94万元，预备费用139.68万元。

中心城区品质化提升项目（农林街老旧小区改造）投资估算表

项目编码	项目名称	估算价值(万元)			指标值			占投资额 (%)	备注
		建筑安装工程费	其他费	合计 (万元)	单位	数量	单位造价(元/m ²)		
一	建安工程费	2375.64		2375.64	m ²			80.99%	
(一)	广东省话剧院大院	999.98							
	房屋建筑本体装饰工程	441.20							
1	楼道翻新工程（粉刷、三线整理、消防箱维修、助力扶手安装、照明更新等）	65.00			栋	10.00	65000.00		
2	建筑立面修缮工程（重新挂网批砂浆、刷漆、更换防盗网、雨棚等）	374.40			m ²	7800.00	480.00		
3	楼栋入户大门及门禁	1.80			套	4.00	4500.00		
	社区公共市政环境工程	558.78							
1	地面铺装（6MM花岗石）含基层	84.50			m ²	1300.00	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	97.20			m ²	2700.00	360.00		含装饰井、雨水排水口改造
3	雨水排水（DN300~DN400）	82.50			m	550.00	1500.00		
4	三线规整（修剪、拉挂规整）	6.86			m	264.00	260.00		
5	三线下地（过街部分）	16.10			m	115.00	1400.00		
6	宣传栏更新	12.50			m	100.00	1250.00		
7	公共晾晒台	3.00			处	2.00	15000.00		
8	路面修复	9.00			m ²	500.00	180.00		
9	花基改造	9.00			项	6.00	15000.00		
10	花池座椅	40.00			项	8.00	50000.00		
11	康体运动器材（5件套）	45.00			项	3.00	150000.00		
12	文化标识系统	50.00			项	1.00	500000.00		
13	快递存放柜	1.72			套	2.00	8600.00		
14	非机动车停车棚建设（带充电口）	80.00			项	2.00	400000.00		
15	环卫驿站建设	2.50			个	1.00	25000.00		
16	化粪池排污清淤工程	3.40			座	4.00	8500.00		
17	微型消防站建设	4.50			个	1.00	45000.00		
18	社区入口提升	11.00			处	2.00	55000.00		

农林街道投资总额估算

项目编码	项目名称	估算价值(万元)			指标值			占投资额(%)	备注
		建筑安装工程费	其他费	合计(万元)	单位	数量	单位造价(元/m²)		
(二)	东风东路小学周边片区	1011.74							
	房屋建筑本体整饰工程	481.14							
1	楼道翻新工程(粉刷、三线整理、消防箱维修、助力扶手安装、照明更新等)	156.00			栋	24.00	65000.00		
2	建筑立面修缮工程(重新挂网批砂浆、刷漆、更换防盗网、雨棚等)	320.64			m²	6680.00	480.00		
3	楼栋入户大门及门禁	4.50			套	10.00	4500.00		
	社区公共市政环境工程	530.60							
1	地面铺装(6MM花岗石)含基层	33.80			m²	520.00	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	81.00			m²	2250.00	360.00		含装饰井、雨水排水口改造
3	雨水排水(DN300~DN400)	45.00			m	300.00	1500.00		
4	路面修复	13.50			m²	900.00	150.00		
5	沥青路面铺装	16.25			m²	650.00	250.00		
6	三线规整(修剪、拉挂规整)	14.64			m	563.00	260.00		
7	三线下地(过街部分)	41.44			m	296.00	1400.00		
8	宣传栏更新	15.00			m	120.00	1250.00		
9	快递存放柜	1.72			套	2.00	8600.00		
10	微型消防站建设	4.50			个	1.00	45000.00		
11	环卫驿站建设	7.50			个	3.00	25000.00		
12	花池座椅	55.00			项	11.00	50000.00		
13	康体运动器材(5件套)	45.00			项	3.00	150000.00		
15	公共照明系统	50.00			项	1.00	500000.00		
16	非机动车停车棚建设(带充电口)	80.00			项	2.00	400000.00		
17	化粪池排污清淤工程	4.25			座	5.00	8500.00		
18	社区入口提升	22.00			处	4.00	55000.00		

农林街道投资总额估算

项目编码	项目名称	估算价值(万元)			指标值			占投资额(%)	备注
		建筑安装工程费	其他费	合计(万元)	单位	数量	单位造价(元/m²)		
(三)	农林上路八横路5号	114.31							
	房屋建筑本体整饰工程	92.85							
1	楼道翻新工程(粉刷、三线整理、消防箱维修、助力扶手安装、照明更新等)	19.50			栋	3.00	65000.00		
2	建筑立面修缮工程(重新挂网批砂浆、刷漆、更换防盗网、雨棚等)	72.00			m²	1500.00	480.00		
3	楼栋入户大门及门禁	1.35			套	3.00	4500.00		
	社区公共市政环境工程	21.46							
1	地面铺装(6MM花岗石)含基层	9.75			m²	150.00	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	1.80			m²	50.00	360.00	含装饰井、雨水排水口改造	
3	雨水排水(DN300~DN400)	3.00			m	20.00	1500.00		
4	路面修复	0.75			m²	50.00	150.00		
5	三线规整(修剪、拉挂规整)	2.31			m	89.00	260.00		
6	微型消防站建设	2.50			个	1.00	25000.00		
7	晾晒设施	1.20			处	1.00	12000.00		
8	花池座椅	5.00			项	1.00	50000.00		
9	化粪池排污清淤工程	1.70			座	2.00	8500.00		
10	小区入口提升	5.00			处	1.00	50000.00		
(四)	竹丝岗四马路10号之1、之2	52.09							
	房屋建筑本体整饰工程	3.00							
1	楼道翻新工程(粉刷、三线整理、消防箱维修、助力扶手安装、照明更新等)	3.00			栋	2.00	15000.00		
	社区公共市政环境工程	49.09							
1	地面铺装(6MM花岗石)含基层	1.95			m²	30.00	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	14.40			m²	400.00	360.00	含装饰井、雨水排水口改造	
3	雨水排水(DN300~DN400)	1.50			m	10.00	1500.00		
4	路面修复	0.45			m²	30.00	150.00		
5	康体运动器材(5件套)	15.00			项	1.00	150000.00		
6	宣传栏更新	0.38			m	3.00	1250.00		
7	快递存放柜	0.86			套	1.00	8600.00		
8	微型消防站建设	2.50			个	1.00	25000.00		
9	晾晒设施	1.20			处	1.00	12000.00		
10	化粪池排污清淤工程	0.85			座	1.00	8500.00		
11	花池座椅	10.00			项	2.00	50000.00		
12	非机动车停车棚建设(带充电口)	5.00			项	1.00	150000.00		
13	小区入口提升	5.00			处	1.00	50000.00		

农林街道投资总额估算

项目编码	项目 名 称	估算价值(万元)			指标值			占投资额(%)	备注
		建筑安装工程费	其他费	合 计 (万元)	单位	数量	单位造价(元/m²)		
(五)	农林下路44号、44号之1	29.70							
	房屋建筑本体整饰工程	29.70							
2	建筑立面修缮工程（重新挂网批砂浆、刷漆、更换防盗网、雨棚等）	28.80			m²	600.00	480.00		
3	楼栋入户大门及门禁	0.90			套	2.00	4500.00		
(六)	农林上路四横路1号大院	96.31							
	房屋建筑本体整饰工程	91.95							
1	楼道翻新工程（粉刷、三线整理、消防箱维修、助力扶手安装、照明更新等）	45.50			栋	7.00	65000.00		
2	建筑立面修缮工程（重新挂网批砂浆、刷漆、更换防盗网、雨棚等）	34.56			m²	720.00	480.00		
3	楼栋入户大门及门禁	3.15			套	7.00	4500.00		
	社区公共市政环境工程	4.37							
1	三线规整（修剪、拉挂规整）	4.37			m	168.00	260.00		三线规整（修剪、拉挂规整）
(七)	其他公服配套工程	71.50							
1	文化标识系统	15.00			项	1.00	150000.00		
2	充电桩、充电柜基础及配线	20.00			项	1.00	200000.00		
3	城市家具	10.00			项	1.00	100000.00		
4	智慧垃圾收集点建设	16.50			套	1.00	165000.00		
7	非机动车停车棚建设（带充电口）	10.00			项	1.00	100000.00		

农林街道投资总额估算

项目编码	项目名称	估算价值(万元)			指标值			占投资额(%)	备注
		建筑安装工程费	其他费	合计(万元)	单位	数量	单位造价(元/m²)		
二	工程建设其它费		417.94	417.94	项	0		14.25%	
1	建设单位管理费		43.19	43.19	项				财建[2002]394号
2	工程监理费		63.12	63.12	项				发改价格[2007]670号文
3	前期规划实施方案编制费		45.00	45.00	项				投资额的1.5%
4	工程勘察设计费		150.52	150.52	项				
4.1	工程勘察和测量费		19.01	19.01	项				建标造[2007]11号, 暂按建安费*0.8%计算
4.2	设计费		105.64	105.64	项				计价格[2002]10号, 难度系数1.15, 改拓建调整系数1.4
4.3	施工图审查费		6.87	6.87	项				发改价格[2011]534号文, 设计费*6.5%
4.4	施工图预算编制费		10.56	10.56	项				
4.5	竣工图编制费		8.45	8.45	项				计价格[2002]10号, 预算编制费为设计费*10%, 竣工图编制费为设计费*8%
5	招标代理费(含设计、咨询、监理及施工等招标代理费)		14.37	14.37	项				计价格[2002]1980号文
6	代建费		47.51	47.51	项				穗发改投资[2005]30号文
7	检验检测费		7.13	7.13	项				暂按建安费*0.3%
8	工程造价咨询服务费(施工全过程)		22.98	22.98	项				粤价函[2011]742号文
9	树木保护专章		12.00	12.00	项				
10	工程保险费		7.13	7.13	项				咨经[1998]11号文, 建安费*0.3%
11	历史文化遗产调查与保护专章编制费		5.00	5.00	项				
三	基本预备费(一+二)*5%		139.68	139.68	项			4.76%	
	合计(一~三)	2375.64	557.62	2933.26	m²			100%	