

(实施方案)

博古通“津”·中心城区品质化提升项目 ——大东街老旧小区改造

广州市城市规划勘测设计研究院
2023年3月

目 录

01	前言背景 ——P4	07	改造项目 ——P8
02	项目概况 ——P4	08	改造内容 ——P9
03	设计依据 ——P4	09	社区提升指引 ——P12
04	实施方案承诺书 ——P5	10	效益评估 ——P15
05	项目范围 ——P6	11	投资估算 ——P16
06	现状分析 ——P7		

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。大东街道作为越秀区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，补充建设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

本次设计包括大东街道启正社区、新南社区、青龙里社区、东川社区、长庚门社区和菜园东社区。改造总面积470000m²。本项目为勘察设计工作（包括但不限于投标阶段的方案设计，中标后进行工程勘察[工程物探（含管线探测）、地形实测（含1:500现状地形图实测）]）。方案设计包含六个社区的社区公共空间、社区照明、社区服务设施、楼道、围墙、社区无障碍通行等内容的提升。**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

实施方案承诺书

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。

经评估，项目内建筑和设施重复建设的可能性较低。近年不存在修复或重建情况，未来10年内没有列入棚户区改造、征收拆迁、全面改造、重大项目建设等计划的可能性等。

承诺单位：广州市城市规划勘测设计研究院

承诺日期：2023年3月7日

05 项目范围

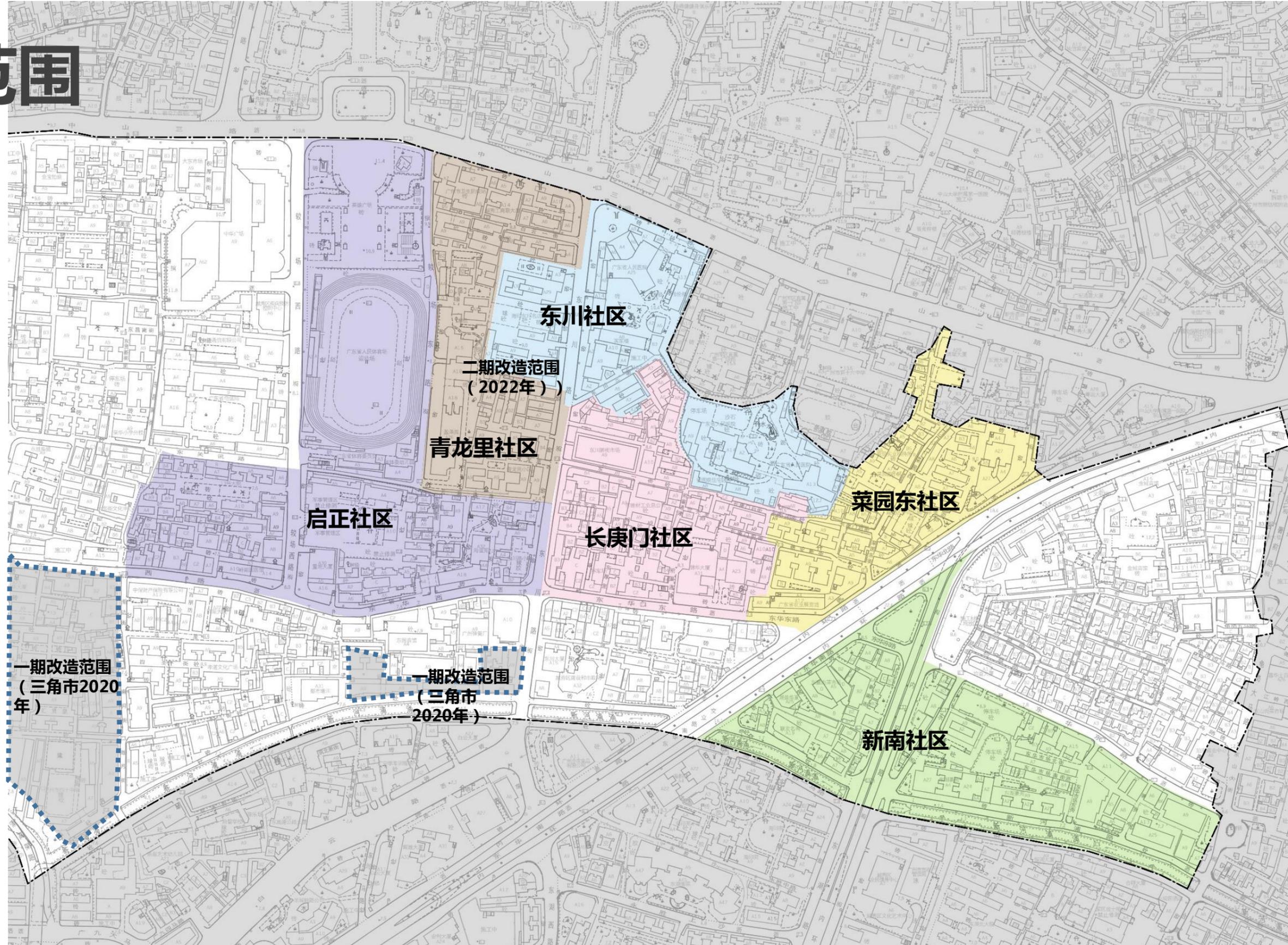
提升面积：

约470000m²

提升范围：

本次设计包括大东街道启正社区、新南社区、青龙里社区、东川社区、长庚门社区和菜园东社区。改造总面积约为470000m²。

与一期改造项目范围没有重叠区域。



		面积统计表					
序号	1	2	3	4	5	6	
社区名称	启正社区	新南社区	青龙里社区	东川社区	长庚门社区	菜园东社区	
总面积 (公顷)	14	8	6	7	6	5.6	

06 现状分析

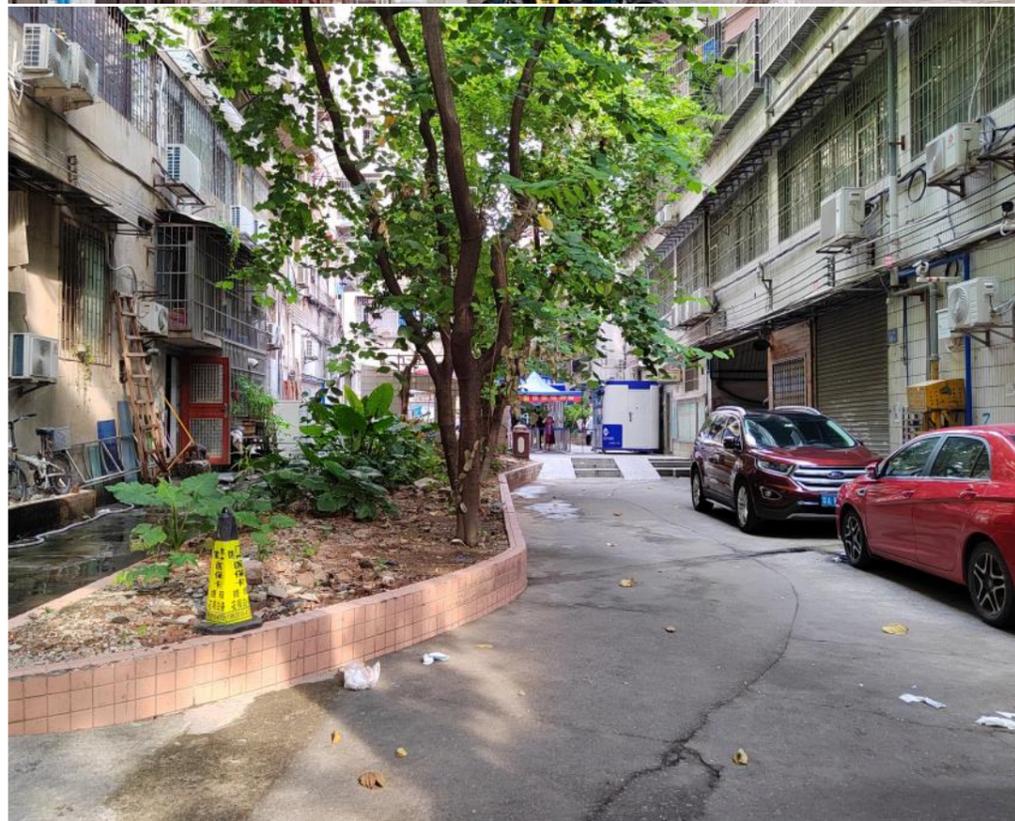
经过现状调研，总结本次提升范围内主要存在问题包括：

1. 基础设施安全性低：房屋老旧，“三线”混乱，排水不畅。公共空间基础设施缺损，适老化设施不足，存在一定安全隐患；

2. 空间利用率低：空间缺乏辨识度，美观度较低。部分公共设施欠缺，无法满足居民便利生活需求；

3. 公共空间设施不完善：建设智慧城市、海绵城市进度较缓；

4. 街区特色性弱：围墙污损，整体氛围感弱，可识别性较低，未体现街区特色。



07 改造项目

工程汇总表

项目	规模	单位
更换铺装面积	≥60508	m ²
户外三线规整长度	≥1459	m
宣传栏更新	≥530	m
微型消防站	≥5	个
化粪池改造	≥3	处
入口改造	8	处
环卫驿站	5	个
公共空间亮点改造	≥6471	m ²
楼栋改造（楼道翻新、一户一水表、信报箱、大门更换）	≥91	栋

08 改造内容：建筑本体改造

信报箱更换或新增



■ 改造措施

- 信报箱更换或新增



08 改造内容：社区公共部分改造

“三线”整治



■ 改造措施

- 墙面美化
- 三线整治（新增电缆长杆）



长庚门社区

08 改造内容：公共空间改造

海绵城市方案：2类海绵设施

片区设计目标年径流总量控制率61%，对应设计降雨量19.6mm。

参考年径流总量控制率指标分项目管控表，确定海绵化改造比例及改造指标值。在改造区域内采用较高标准的透水铺装率与下凹式绿地率等指标。

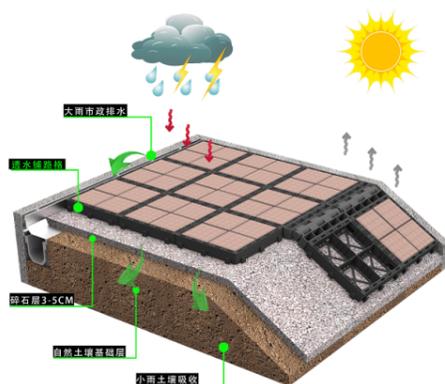
项目海绵城市计算面积26000m²，

透水铺装

- 各社区内巷主要采用透水铺装的形式。道路路面采用透水性材料，增加入渗量，减低暴雨径流流速和流量，减少地表径流。



透水铺装格|共筑海绵城市



生态树池

- 各社区内的现状树木可结合生态树池的形式改造。树池下方设置透水材料，雨水流入树池后经过适当滞留，进而下渗，同时净化，然后排至下方穿孔收集管排至附近雨水管道。



生态树池



09 未来社区提升建议

后续运营机制

■ 五大运行机制



党建引领，“共同缔造”的工作机制

坚持参与式治理，使居民成为改造最大受益者

创新社会资本参与，实现微利可持续发展

引入物业服务，为改造成果提供有力保障

硬件、软件一体化推进，持续深度社区运营

09 未来社区提升建议

启正定位策划示意图

英雄广场--红色场景体验街



户外用品街



商业主题街



市井生活主题街



特色美食主题街



生活配套街



10 效益评估

效益评估表						
	一级指标	二级指标	三级指标	*指标内容	指标值	备注
效益指标	产出指标	质量指标	房屋建筑本体改造、社区公共部分改造	顺利通过竣工验收	1	
	产出指标	数量指标	安全管理	出现一般等级以上安全事故次数	0	
	产出指标	数量指标	房屋楼道提升栋数	房屋楼道提升栋数	≥91栋	
	产出指标	数量指标	公共空间功能照明提升	公共空间功能照明补充数量	≥17处	
	产出指标	数量指标	楼间微型消防站提升	楼间新增微型消防站数量	≥3处	
	产出指标	数量指标	公共空间提升面积	公共空间提升面积	≥13000m ²	
	效益指标	时效指标	改造工期	改造工期	≤200天	
	效益指标	社会效益	改造惠及户数	改造惠及户数	≥1000户	

11 投资估算

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

#REF!

序号	项目名称	建筑面积(m ²)	工程造价(万元)	经济指标(元/m ²)	占投资额(%)	备注
一、	建安工程费用	0.00	3,854.12		81.04%	
二、	工程建设其他费用	0.00	675.39		14.20%	
三、	预备费用	0.00	226.48		4.76%	
四、	建设项目概算总价（一~三）	0.00	4,755.98		100%	

实施方案公示及现场照片



菜园东社区



东川社区



启正社区



青龙里社区



新南社区



长庚门社区