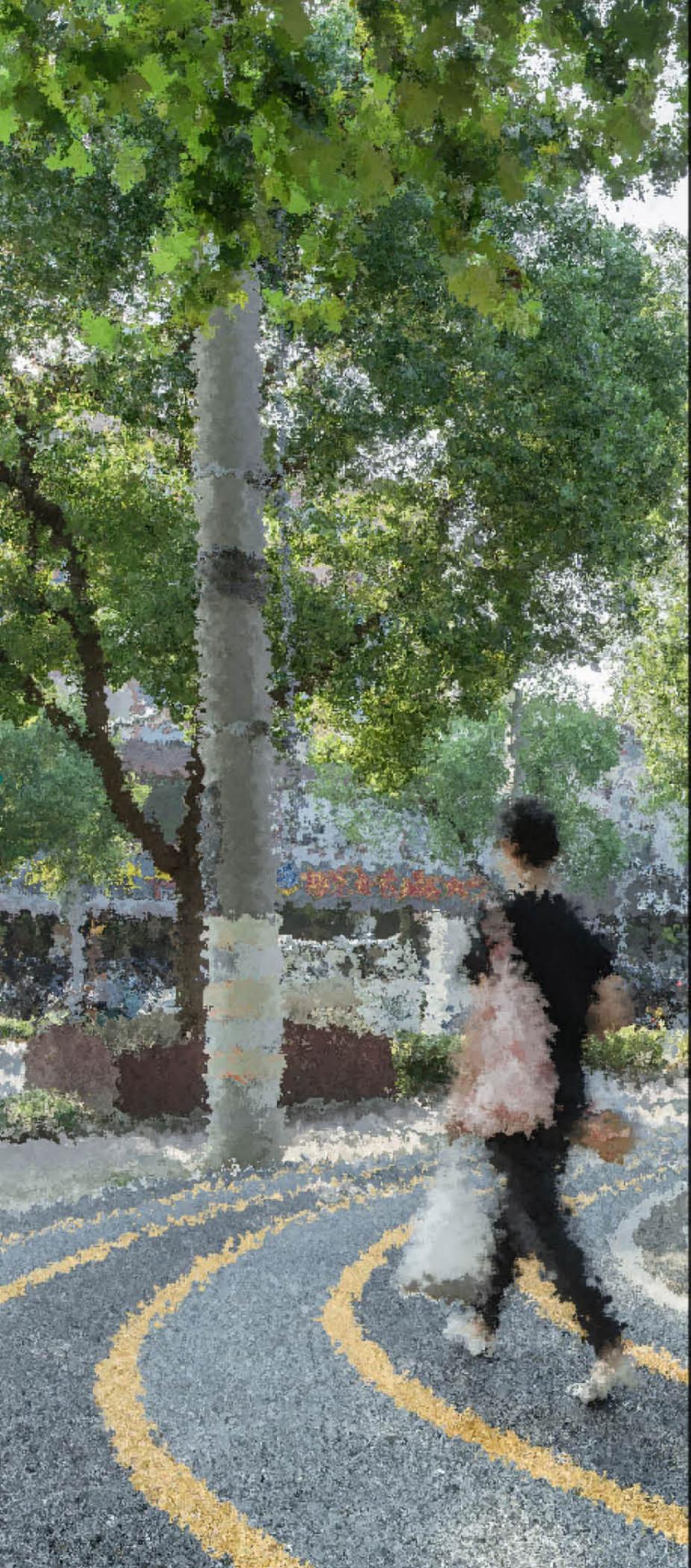


中心城区品质化提升 (白云街老旧小区改造) 实施方案



目录

CONTENTS

· 现状解读

1. 社区概况
2. 社区环境现状
3. 改造范围
4. 存在问题与提升方向

· 社区品质提升策略

1. 设计目标
2. 设计定位

· 实施方案

1. 实施方案总览
2. 安全楼宇建设
3. 社区管控智能化建设
4. 公共环境整治
5. 儿童友好社区环境营造

· 项目清单与投资估算

1. 社区提升改造项目工程量统计
2. 投资估算

现状解读

1. 社区概况

区位

白云街道，为广州中心城区内历史悠久的街区，地处越秀区东南部。

白云街道四面环水，东起东湖路及二沙岛东端，分别与东山街道相接、与天河区的海心沙相峙；南至珠江，与海珠区隔江相望；西至东濠涌，与珠光街一涌之隔；北以新河浦涌为界，与大东街道相邻，总面积 3.25 平方公里。



2. 社区环境现状

居民建筑现状

现状建筑大部分情况良好，少量老旧建筑外墙存在开裂、保护层脱落，失修的情况，存在一定的安全隐患。目前仅有部分旧民房加装电梯，缺乏物业管理的楼栋，出入口没设置门禁或门禁系统已经老旧破落，部分楼宇公共楼道存在消防设施老旧、不全，楼道照明不足，墙面剥落等安全问题。



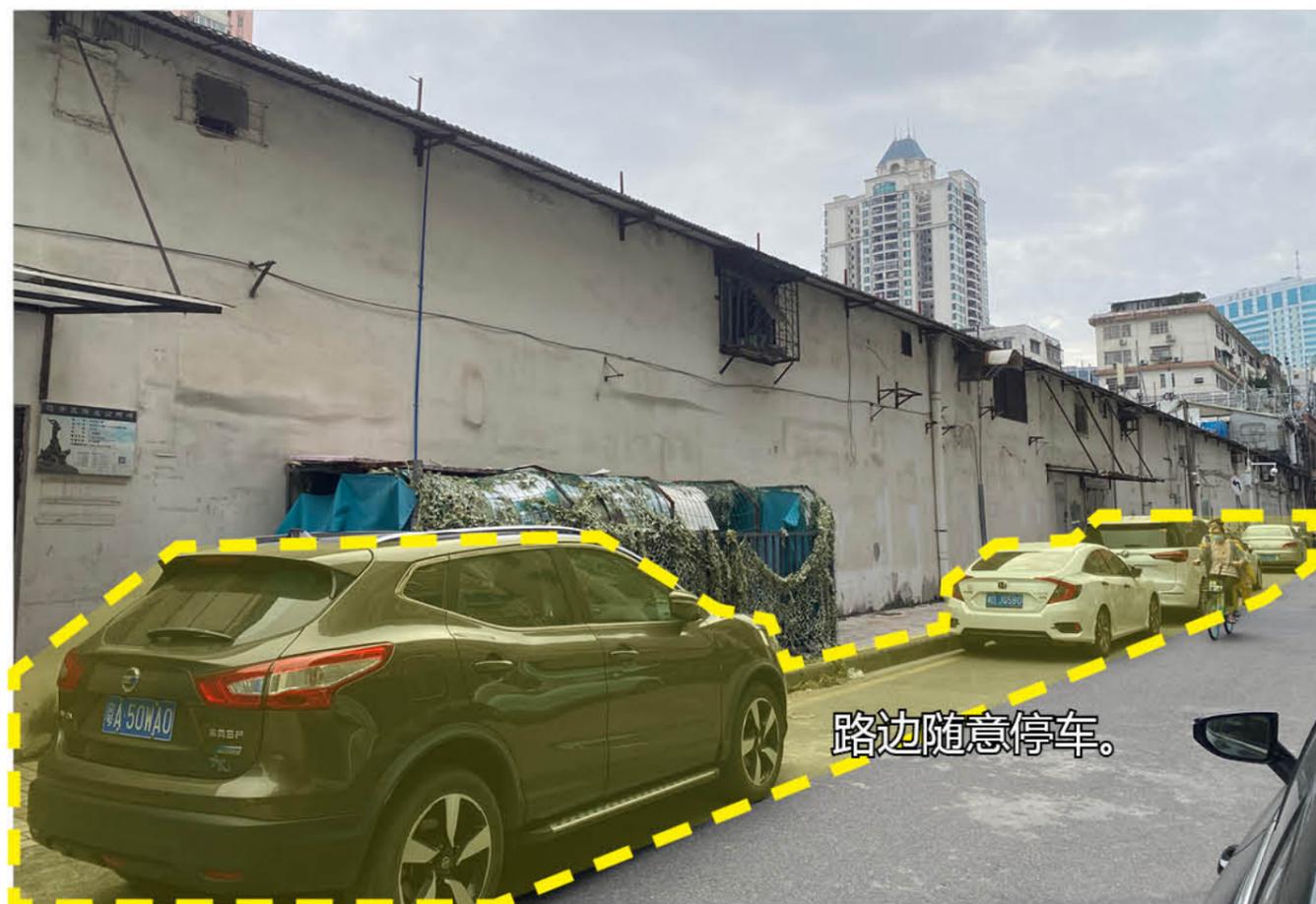
居民点基础设施现状

- 目前社区中部分老旧居民楼的“三线”（电力线、通信线、电视线）、存在架空管线走向无序、线杆松散垮落等等，这些现象不仅影响市容环境，还存在安全隐患等情况。
- 部分楼栋的排水管道在地面部分存在雨污合流的情况，容易对于河道环境造成污染。
- 各社区内垃圾分类投放点基本布置到位，但是部分设施欠缺维护，垃圾转运路径规划不到位，对环境卫生有影响。
- 由于排水管道问题，沿江路首层商铺长期直接渗水到人行道。



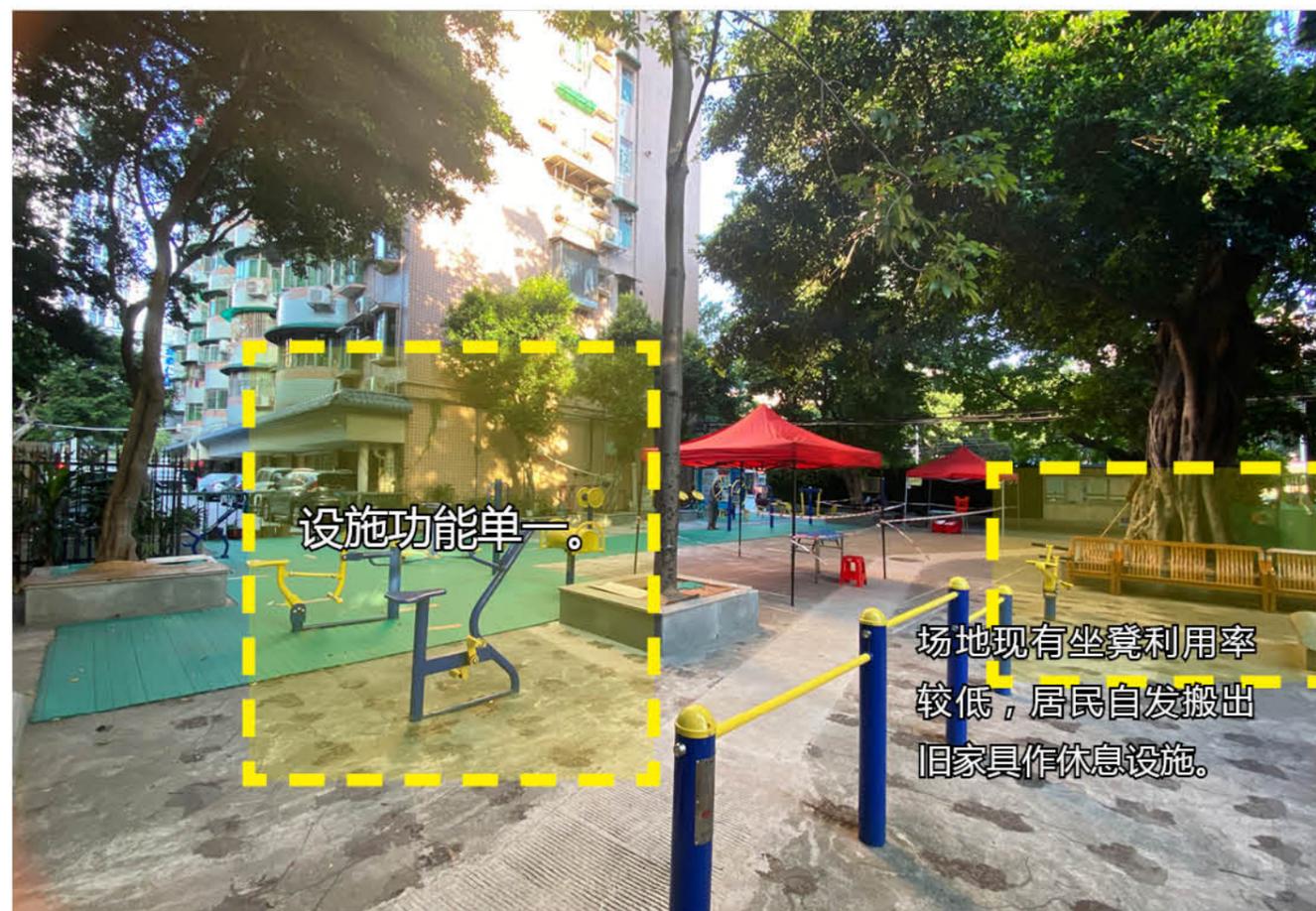
居民区巷道现状

- 社区现状个别街巷路面路面不平整，路面地砖脱离和破损严重。
- 由于电动车量的增加，目前区内存在不少电动车乱停放现象。影响环境及道路使用的同时存在安全隐患。
- 社区内部分街道交通混杂，自行车、电动车与行人无序混行，繁忙时段交通量大，造成拥堵，对步行的空间不足。



公共环境及休闲空间现状

- 部分社区内虽有休闲广场及口袋公园，但场地规划不完善，设备过于单一且固化，基本缺少给各年龄段儿童使用的游乐设施。
- 社区内存在部分绿化带缺乏维护或者已经荒废的情况，给附近居民侵占堆放杂物甚至形成卫生死角。
- 东濠涌绿道的绿化过于密集，阳光不足且通道未与筑南连通，导致人流稀少，有待活化。



3. 改造范围

本案**重点排查各社区的具体配套设施短板及公共环境建设，优先选取对社区民生和社区环境有重要影响并有迫切改善需求的项目，并排除了越秀区城市更新改造补短板项目（二期）专项资金不包含区域和项目**，以推进各老旧社区联动改造、加强服务设施、公共空间共建共享，提升公共环境、基础设施品质为主要目标，并以推进儿童友好型社区的初步建设为主要任务。

根据上述原则，通过现场走访排查之后本案选取的改造范围涉及**广九社区、东船上社区、大沙头社区、海印社区、花园新村社区、永胜上沙社区**等六个社区，具体改造提升区域见附图。



4. 存在问题与提升方向

社区现存问题主要在基础设施、巷道路面、公共空间闲置及休闲场地规划针对性不足等方面。根据现有问题，建议从以下几个方面提升社区公共环境。

塑造干净、整洁有序的社区空间

外墙立面整饰刷楼道，“三线”整治，小区绿化建设、楼道粉刷、增加垃圾投放与转运一体的新型垃圾投放点。

打造“暖心工程”

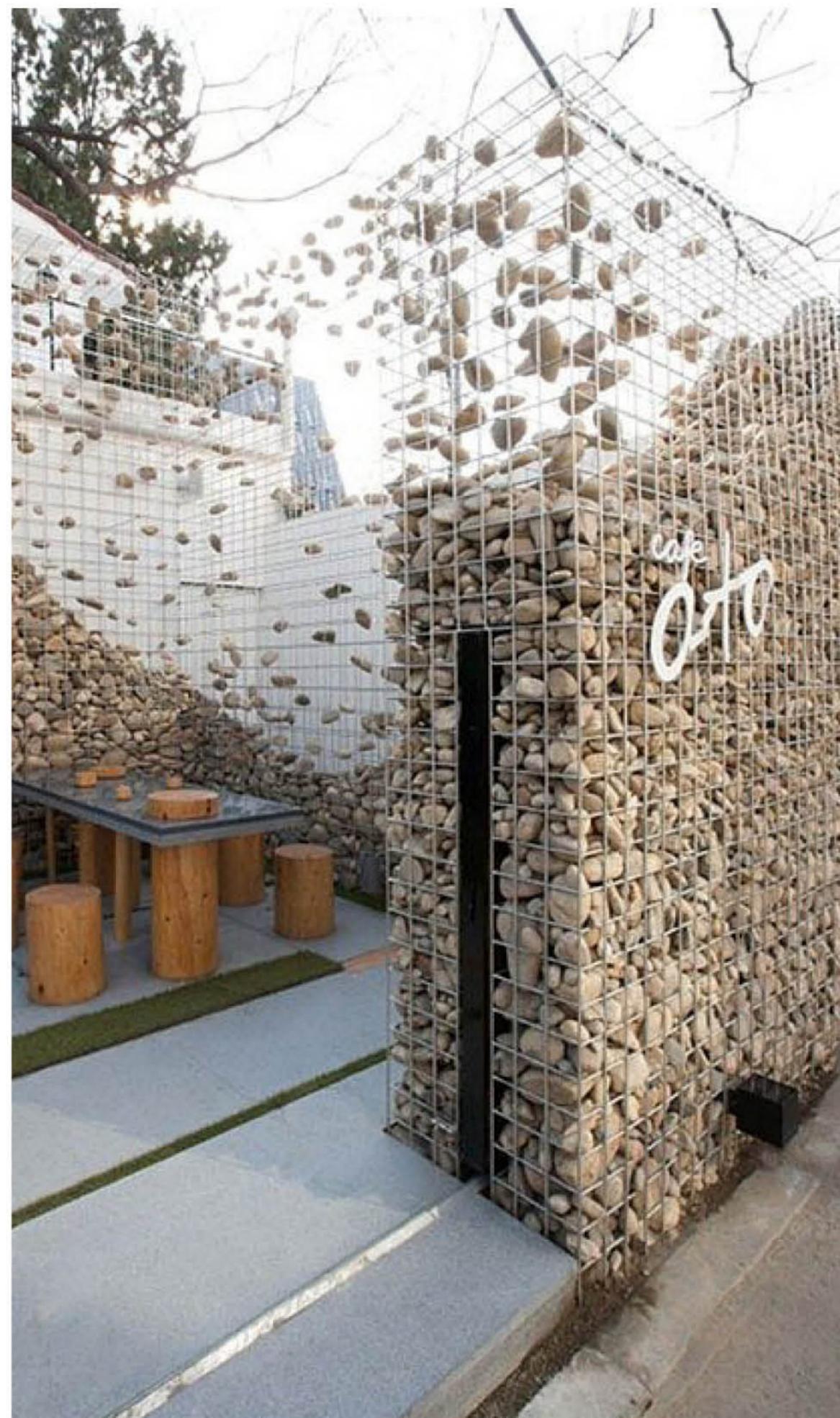
增设楼道扶手、爱心座椅，修复楼梯踏步，增加适老和适儿设施、人行安全设施。

引导安全、便捷舒适生活方式

开展“安全楼宇”建设、维修安装楼道门对讲系视频系统、维修改造楼栋消防设施、增设社区视频监控系统、增加电动车统一充电点、设置自行车、电动车停放区。

提升社区整体形象

打造街区符号、更换宣传墙、改善地面铺装、重点打造小区公共休闲空间及增加儿童友好相应设施和功能。



社区品质提升策略

1. 设计目标

以构建一个更加安全、更加完善、适老适幼、富有活力的社区环境为己任，促进居住社区品质提升。在设计中必须达到以下目标：



改善社区配套、排除安全隐患

注重燃气、电力、排水等设施的安全问题，改善养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，解决民生设施缺口。



推进社区联动、实现共建共享

片区统筹改造，加强服务设施、公共空间共建共享；摸清各类设施和公共活动空间建设短板，盘活可利用的闲置房屋资源、空闲用地等存量资源。



保持社区格局、延续城市记忆

不破坏老城区传统格局和街巷肌理，对旧居住区修补、织补式更新，保留城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。



推进适儿改造，建设友好社区

开展儿童友好社区建设，构建成长空间友好的社区生态，提升城市空间品质和服务效能。有针对性地加强适老及适儿化改造、无障碍设施建设，解决“一老一小”方面难题。

2. 设计定位

构建安全、宜居、友好、活力的社区新生态



安全——居家安全，出行安全，公共安全



宜居——改善基础短板，解决民生难题



友好——儿童友好，家庭友好，老年友好



活力——老旧社区获新生，活力形象再提升

实施方案

1. 实施方案总览

本实施方案以《广州市老旧小区微改造设计导则》为设计指引进行编制，所有改造项目依据《广州市老旧小区改造内容及标准指引》把改造项目分为基础、完善、提升三个类别。

结合本街道各社区实际需求和本案社区改造策略，三个类别的项目划分到以下五大项：

“安全楼宇”建设、社区公共环境整治、社区管控智能化建设、儿童友好社区环境营造、社区标识及导览系统。其中基础项目部分，是本次改造的主体内容。

改造实施方案项目分类总览表

改造方向	项目类别	改造区域	改造要素及设施
“安全楼宇”建设	基础类	建筑共用部分	楼栋门、楼栋消防设施、楼栋三线、楼栋排水设施、楼道照明、化粪池疏通、楼道修缮、适老化设施、屋面防水、外墙治理、公用采光窗
	完善类		信报箱
公共环境整治	基础类	小区公共空间	垃圾分类、地面铺装、小区道路、无障碍设施、三线整治、排水管网、雨污分流、修缮围墙
	完善类	建筑共用部分	小区公共空间、非机动车停车位外立面整饰
儿童友好社区环境营造	基础类	小区公共空间	人行安全设施
	完善类		小区公共空间（含儿童娱乐设施）、儿童娱乐设施
	提升类		公服设施
社区管控智能化建设	基础类	建筑共用部分	门禁系统
		小区公共空间	监控设施
社区标识导览系统	完善类	小区公共空间	信息标识、信息宣传栏

注：方案亦包含“建设海绵城市”相关专项设计内容。

改造项目共计 32 项，包括 22 项基础类，7 项完善类，3 项提升类，共计建安费 3288.8 万元。

(一) 基础类 (22 项, 2462.6 万元)

1、建筑本体共用部分 (12 项) 2、小区公共空间部分 (10 项)

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1 楼栋门 (90 栋) | 20 消防通道 |
| 2 门禁系统 (90 栋) | 21 室外消防设施 |
| 3 楼道照明 (1377 套) | 22 无障碍设施 (75 项) |
| 4 楼道修缮 (35000 平方米) | 23 人行安全设施 (600 米) |
| 5 楼栋“三线” (28000 米) | 24 小区道路 (600 米) |
| 6 楼栋消防设施 (90 栋) | 25 地面铺装 (3750 平方米) |
| 7 楼栋供水设施 | 26 垃圾分类 (5 个) |
| 8 楼栋排水设施 | 27 排水管网 (100 米) |
| (2700 米排水污水雨水管， | 28 监控设施 (300 个) |
| 300 米空调冷凝管) | 29 修缮围墙 |
| 9 屋面防水 (4500 平方米) | (2 处危墙拆除，1350 米修 |
| 10 化粪池 (30 处清掏) | 缮) |
| 11 电气设施 | 30 “三线”整治 (3790 米) |
| 12 外墙治理 (2250 平方米) | 31 雨污分流 (200 米) |
| 13 建筑户外构造构件 | 32 供电设施 |
| 14 公用采光窗 (90 栋) | 33 供水管网 |
| 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 | |
| (2850 米扶手，810 套平台 | |
| 休息座椅) | |

(二) 完善类 (7 项, 746.7 万元)

1、建筑本体共用部分 (2 项) 2、小区公共空间部分 (5 项)

- | | |
|------------------|------------------|
| 34 遮阳篷 | 41 照明设施 |
| 35 空调机位 | 42 信息标识 (12 套) |
| 36 外立面整饰 (600 米) | 43 公共晾晒设施 |
| 37 楼体绿化 | 44 小区绿化 |
| 38 建筑节能改造 | 45 小区公共空间 |
| 39 加装电梯 | (休闲场地改造 10 处，公共 |
| 40 信报箱 (2500 户) | 休闲区 3 处) |
| | 46 小区入口 |
| | 47 景观小品 |
| | 48 儿童娱乐设施 (3 处) |
| | 49 非机动车泊位 (15 处) |
| | 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 (11 套) |

(三) 提升类 (3 项, 79.5 万元)

1、小区公共部分 (3 项) 2、后期管养 (0 项)

- | | |
|----------------|--------------|
| 55 公服设施 (10 处) | 60 完善规范化物业管理 |
| 56 危房治理 | (后续管理) |
| 57 急救设施 (8 套) | |
| 58 智慧社区 | |
| 59 建设海绵城市 | |

2. 安全楼宇建设

“安全楼宇”建设对社区居民生活影响重大，是老旧社区品质提升的重要环节。“安全楼宇”建设主要包含了老旧社区具有一定使用历史的居民楼内部公共空间的安全设施改造，以及建筑外立面、建筑结构等会产生安全隐患的楼栋主体物理结构修复。

经调研摸排，六个社区涉及“安全楼宇”建设的楼栋共有90栋。



具体整治措施包括：

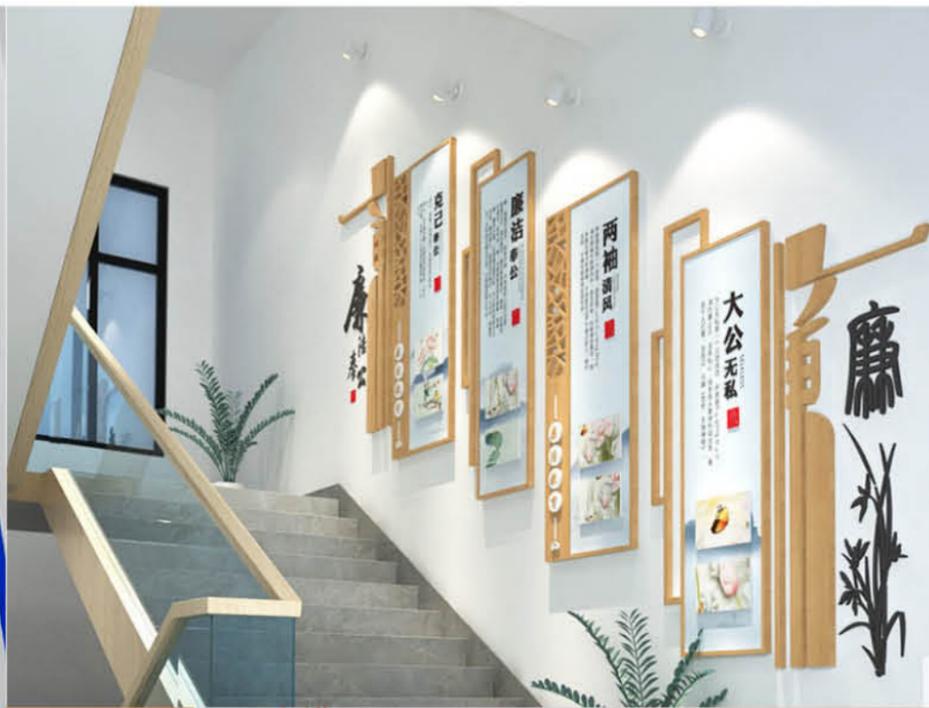
- 剥落外墙、楼道破损采光窗修复
- 公共楼道及走廊消防设施、设备补充及更换，有条件在入口周边设置微型消防站
- 楼道墙面粉刷地面修补、楼道照明修复、楼梯平台增设可折叠休息座椅
- 居民楼出入口门禁系统修复和增补
- 引入智能化家居安全监控系统

“安全楼宇”建设需求清单

项目位置	数量	单位	整治内容
广九大马路 3-5 号等	3	栋	外墙修复，楼道翻新，增加扶手、休息座椅及消防设施、大楼门禁更新等
广九大马路 7 号	2	栋	
广九大马路 9 号	2	栋	
东船栏 17 号及周边	7	栋	
大沙头四马路 8 号片区	5	栋	
大沙头三马路 8-10 号及周边	6	栋	
大沙头路 25 号及周边	4	栋	
永胜上沙 19-20 号及周边	5	栋	
永胜中沙小区	3	栋	
大沙头路 25 号	5	栋	
大沙头路 5-11 号及周边	7	栋	
大沙头路 13 号及周边	3	栋	
大沙头路 19 号大院	6	栋	
大沙头三马路 7 号大院	3	栋	
大沙头三马路 9 号大院	5	栋	



加装扶手



墙面整饰



消防设备补充整理



楼栋门修复更新、门禁更新



长走廊楼道休息设施



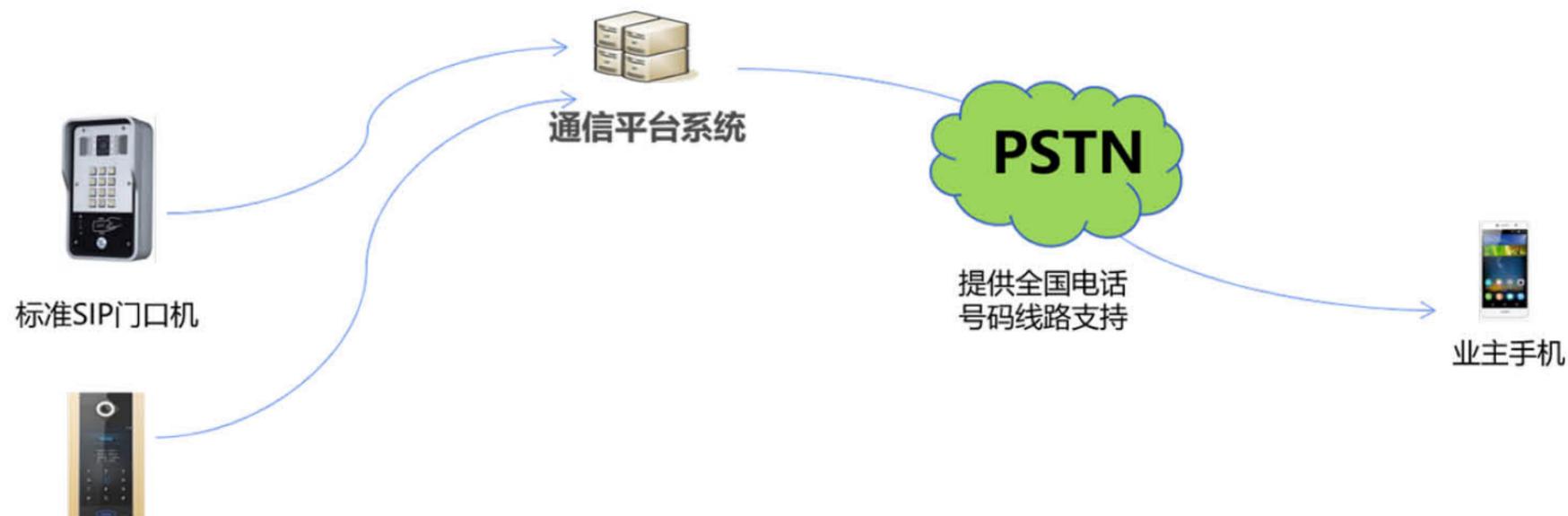
楼梯平台休息座椅

楼道内部整治措施效果示意

3. 社区管控智能化建设

居民楼出入口智能安防系统

缺乏物业管理的单独楼栋或者老旧小区，可建议加装智能安防系统，保障楼栋居民家居及出入安全。

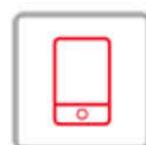


门禁楼宇对讲功能



视频对讲

当访客来访问时，可通过SIP可视门禁呼叫室内可视电话分机，业主确认访客信息进行开锁控制。



远程APP

业主可安装手机APP，通过APP接听实现远程可视对讲、开锁功能。



户户对讲

小区内任何一台室内可视电话分机，均可以通过内线号码呼叫，实现户户之间通话功能。



呼叫管理中心

业务可以通过室内可视分机拨号呼叫管理中心处，进行物业保修、紧急求助等服务。



容量管理

如何承载大用户量？一个区的旧改可能就涉及百万级注册。同时无法进行集中统一管理。



呼叫服务中心

物业或运营商可基于本系统组建呼叫中心服务功能，业主通过呼叫服务号码，根据语音提示选择所需的社区、订购、家政等服务。



互联互通

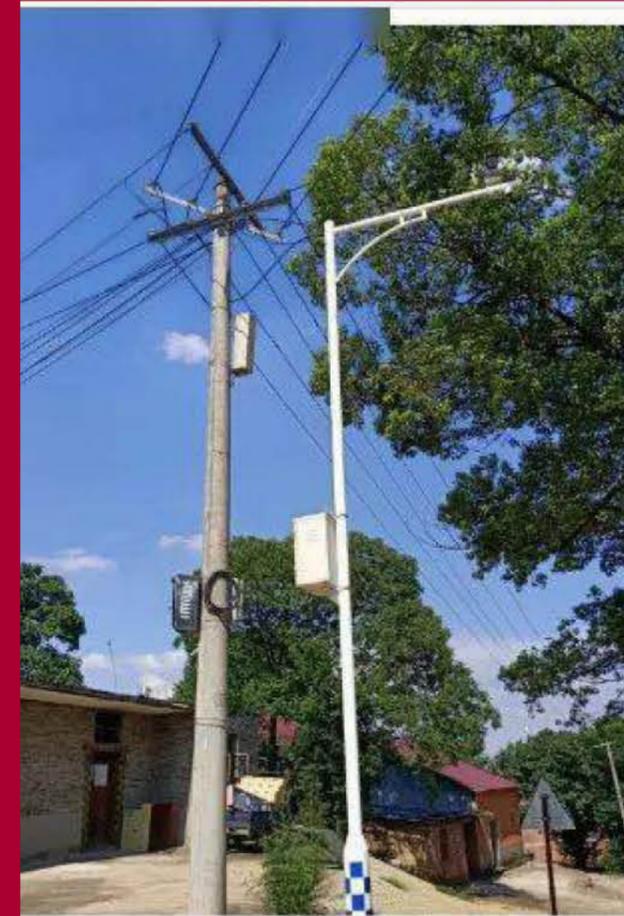
业主手机都是经常移动，如何保证APP到小区服务器的互连互通。

社区安防广播与视频监控系统



社区广播对讲系统是一站式解决跨公网，跨区域的解决方案。

集成了 SIP 广播、SIP 对讲、SIP 音视频通话和报警，配合现有的互联网基础设施，对城市社区、乡村等需要跨公网和跨区域管理提供有效的帮助，做到及时通知，及时了解现场，配合管理人员及时作出判断，及时通知，及时解决问题，提供办事效率。本次改造主要考虑于主要公共区域分段设置喊话广播终端设备，便于防灾防疫紧急通知，有效疏导居民行动。



广播应用场景

4. 公共环境整治

巷道修复提升

对部分路面破损、场地不平整巷道、旧小区内通道、居民楼出入口前场地进行修复和重新铺设，修复区域宜采用原面层材料，重新铺设宜采用符合海绵城市建设要求的透水材料。

巷道修复整治需求清单

项目位置	数量	单位	整治内容
西菜地	57	米	路面平整、重铺
大沙头三马路2号周边	72	米	
永胜上街19-20号及周边	62	米	
东华南路148号附近	10	米	
东湖西路152号附近人行道	3	米	
东湖西路68号前人行道边	8	米	
大沙头路26号前	6	米	
沿江东路423号	25	米	
大沙头二马路2号	20	米	
大沙头路25号	10	米	
大沙头二马路55号前后座	15	米	
大沙头二马路44号平台	22	米	
大沙头三马路75号平台	20	米	
大沙头二马路32号1楼	18	米	
东船栏17号周边	60	米	



整治示范项目区位



1.墙面翻新彩绘



3.地砖翻新铺透水砖



现状分析：

现状位于西菜地街，墙面破旧，
电线过乱，地面不平整。

整治意见：

- 1.墙面翻新、彩绘
- 2.进行“三线”整治
- 3.地砖翻新铺透水砖



西菜地巷

居民楼“三线”及立面整治

对外墙“三线”尚未整理的居民楼进行外墙走线整治，增加外墙走线槽，清理废弃线路。合适条件的居民楼鼓励“三线下地”处理。部分围墙、居民楼首层立面存在走线、走管混乱、久未清洁的情况，建议一并整治，对外墙部分设施增加围蔽遮挡装置，不能清洗的围墙或首层立面重新粉刷，美化环境。

居民楼三线整治及墙面整治需求清单

项目位置	数量	单位	整治内容
西菜地巷	120	米	“三线”整治、墙面粉刷，加宣传栏
大沙头四马路沿线	184	米	
沿江东路 433 号附近	7	米	
永胜上沙 19-20 号及 周边	146	米	
东华南路 148 号附近	30	米	
沿江东路小区	140	米	
广九大马路 3-5 号等	100	米	
东船栏 17 号及周边	200	米	
大沙头四马路 8 号片 区	104	米	
大沙头三马路 8-10 号及周边	143	米	
大沙头路 26 号前	15	米	
永胜中沙小区	73	米	
大沙头路 5-11 号及 周边	300	米	
大沙头路 13 号及周 边	80	米	
大沙头路 19 号大院	200	米	
大沙头三马路 7 号大 院	115	米	
大沙头三马路 9 号大 院	189	米	





2.进行“三线”整治

1.墙面翻新

3.违章建筑拆除

现状分析：

现状为西菜地街，墙面破旧，
电线过乱，存在违章建筑。

整治意见：

- 1.墙面翻新
- 2.进行“三线”整治
- 3.违章建筑拆除



雨污等排放管道治理

排查旧小区居民楼雨污管道，对雨污尚未分流区域进行改造，已实现雨污分流的区域检查外露雨污管道的使用情况，及时对破损管道进行修复或更换。

由于本街道属于广州市第一批地下文物埋藏区内，根据《广州市文物保护规定》，在此区域内埋深不超过 1.5 米且与民生密切相关的小型管网工程，可先不开展考古调查、勘探、发掘。在施工过程中，如发现文物埋藏，建设、施工单位应立即停止施工，保护现场，报告当地文物行政主管部门。

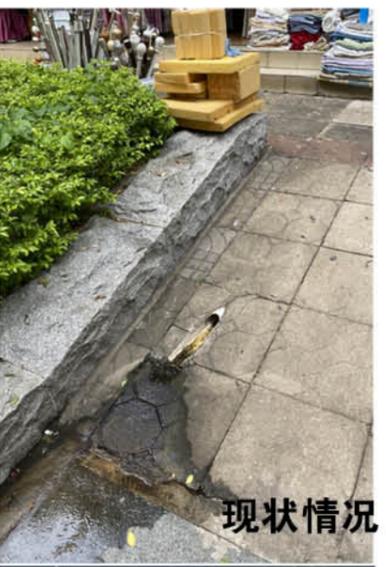
雨污分流整治需求清单

项目位置	数量	单位	整治内容
广九大马路 3-5 号等	100	米	雨污分流
大沙头四马路 8 号片区	104	米	
大沙头路 25 号及周边	29	米	
永胜上沙 19-20 号及周边	150	米	
永胜中沙小区	60	米	
沿江路 421-433 号及周边	54	米	
大沙头路 5-11 号及周边	200	米	
大沙头路 13 号及周边	75	米	
大沙头路 19 号大院	154	米	
大沙头三马路 7 号大院	110	米	
大沙头三马路 9 号大院	170	米	





整治意见：
1.更新排水管道，设置雨污分流。



现状情况



1.更新排水管道，设置雨污分流

西菜地巷



1.更新排水管道，设置雨污分流

沿江东路 425 号前

危房危墙拆除整治

部分影响居民出行安全的危墙危房需及时清拆整治，提升公共空间安全及环境面貌。



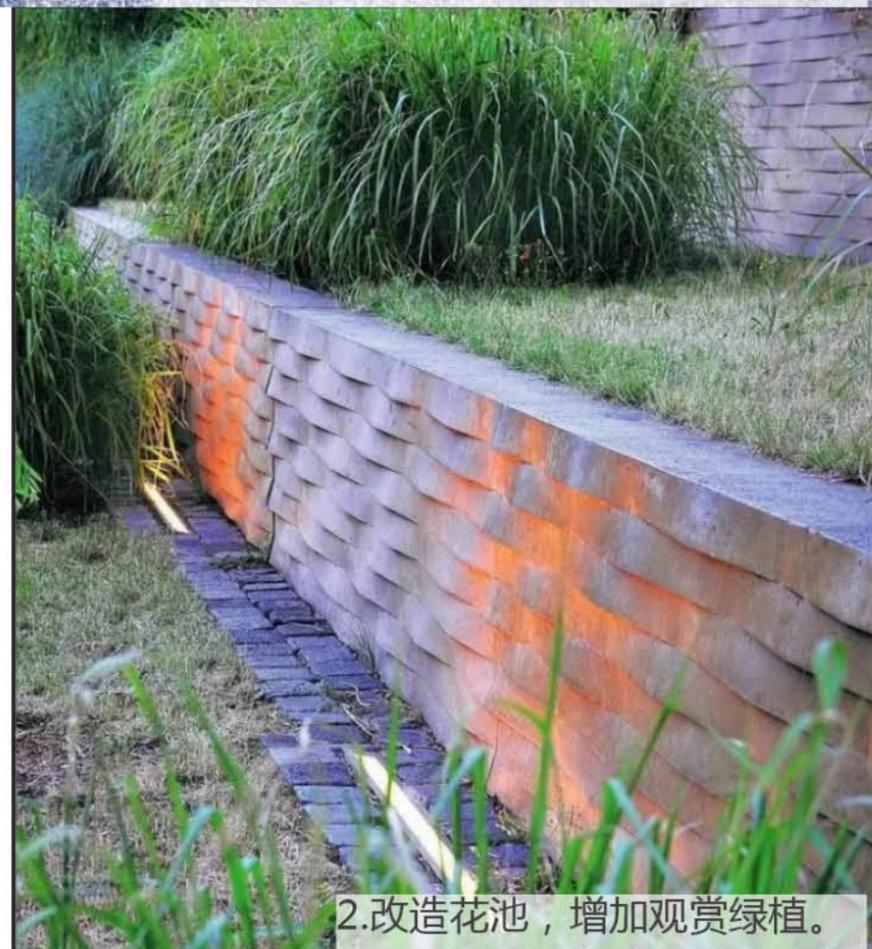


1.清理枯萎树干，拆除危墙，重建围墙。

2.改造花池，增加观赏绿植



1.清理枯萎树干，拆除危墙，重建围墙。



2.改造花池，增加观赏绿植。

现状分析：

现状位于沿江东路居民楼旁巷道，树木枯萎，围墙倾斜。

整治意见：

1.清理枯萎树干，拆除危墙，重建围墙。
2.改造花池，增加观赏绿植。



沿江东路 427 号附近

垃圾收集转运设施提升

对部分老旧垃圾收集转运点进行环境面貌提升及功能升级。





整治后效果

现状分析：

现状垃圾转运站面积不大，墙体破旧，左侧用地闲置。

整治意见：

- 1.外立面翻新
- 2.垃圾转运站扩容



1.外立面翻新



2.垃圾转运站扩容



东华南路3号西侧

东华南路3号西侧

非机动车停车区规范整治

随着非机动车特别电动自行车的保有量日益增加，居民的停车需求越来越强烈。对于现有非机动车停放场地进行环境规范整治，地面增设停车位分割线，规范车辆停放；有条件的区域设置集中停放非机动车棚，采用停车效率较高的样式，符合消防规范的非机动车棚可设置充电设施。





1. 修葺花坛，增加停车区域

2. 修复墙面破损，重新粉刷

现状分析：

现状位于大头路，墙面破损，花坛绿植凋零，自行车、电动车乱停放。

整治意见：

- 1. 修葺花坛，增加停车区域
- 2. 修复墙面破损，重新粉刷



大沙头路9号附近空地



1.翻新墙面，增加墙绘

2.增加特色停车位，规范管理



1.翻新墙面，增加墙绘



2.增加特殊停车位，规范管理

现状分析：

现状位于绿荫路，墙面老旧，墙面粉刷剥落，电动车停放不规范。

整治意见：

- 1.翻新墙面，增加墙绘
- 2.增加特色停车位，规范管理



大沙头三马路东船栏 17 号

社区休闲场地规划

充分利用居民楼前闲置场地，对场地进行平整修复，周边建筑首层立面统一整治；可利用闲置用地可根据周边居民使用需求统一增设休憩设施、游乐设施，并美化环境，提升社区公共空间形象。对于现有居民休闲场地可作设施升级，丰富休闲空间内容，减少场地空置率。





现状分析：

现状位于东船上街，宣传画老旧，缺少休息区域，沿线缺乏景观趣味性。

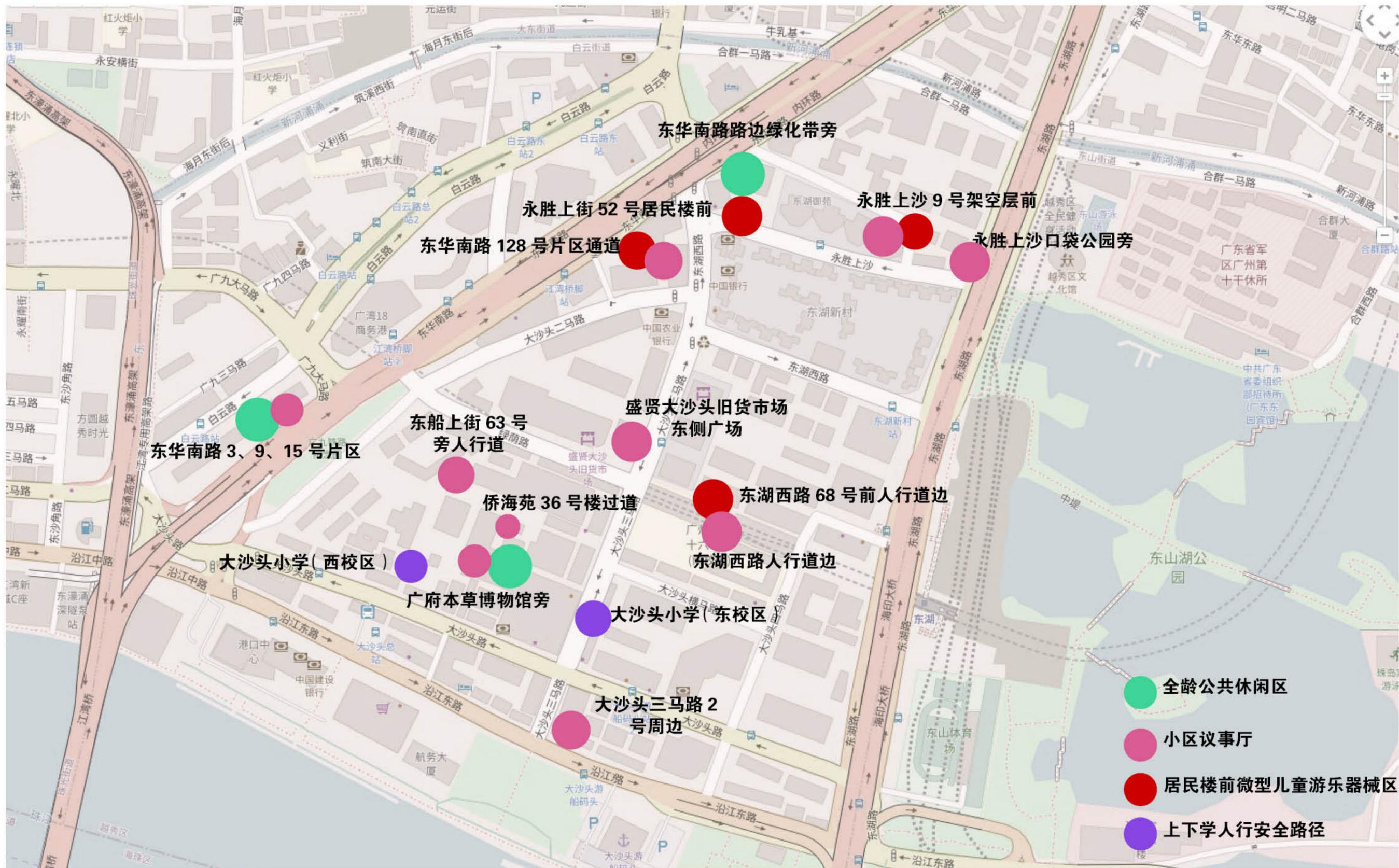
整治意见：

1. 拆除原先宣传栏，改做墙绘宣传
2. 增加休息座椅
3. 增加树池



东船上街 63 号旁人行道

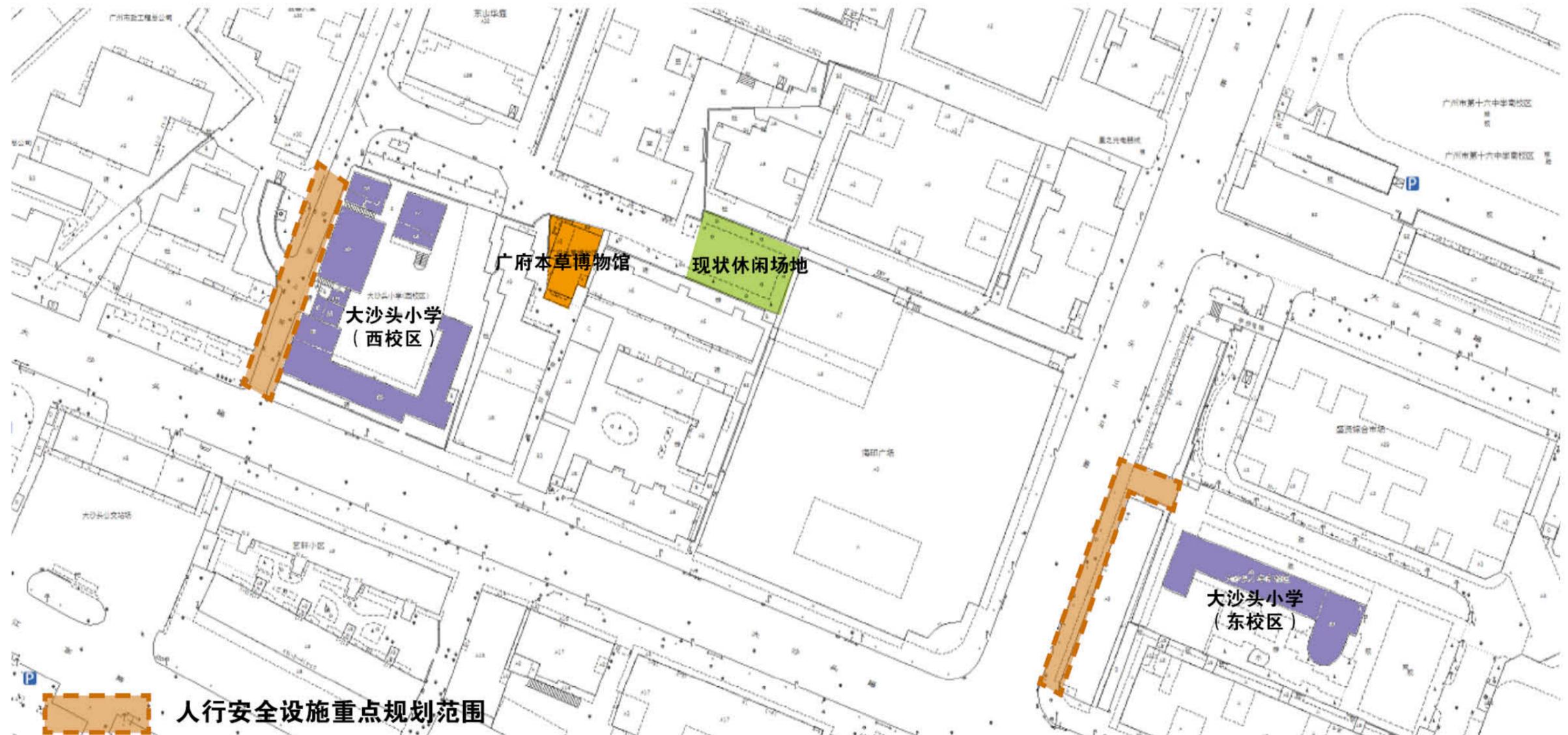
5. 儿童友好社区环境营造



• 构建小学周边人行安全路径

白云街内有多所中小学幼儿园，学生上下学步行安全路径规划势在必行。

本次改造方案主要针对大沙头小学两个校区出入口门前，周边常用步行进行安全路径规划。大沙头小学两校区门口可设置安全指示标识及车止石设施。从交通路口至校门前一段可在人行道上可利用铺装设计规划上下学人行安全路径。





2. 路边增加休闲装置

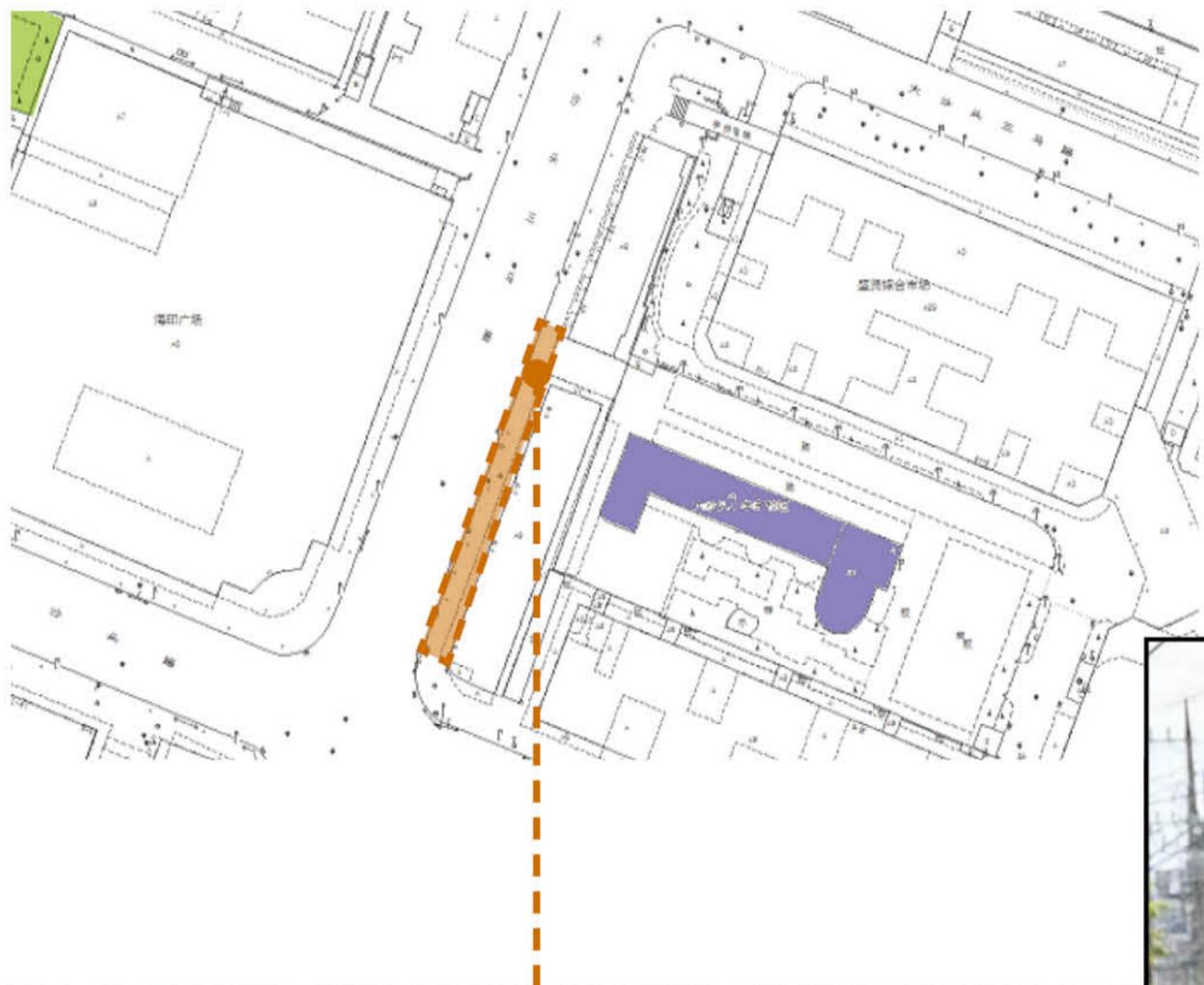
1. 东侧沿路改为彩色透水混凝土通学路径并设置标识



1. 人行道安全路径意向



2. 路边设施意向



校门前车止石



安全路径标识意向



校门前安全设施改造

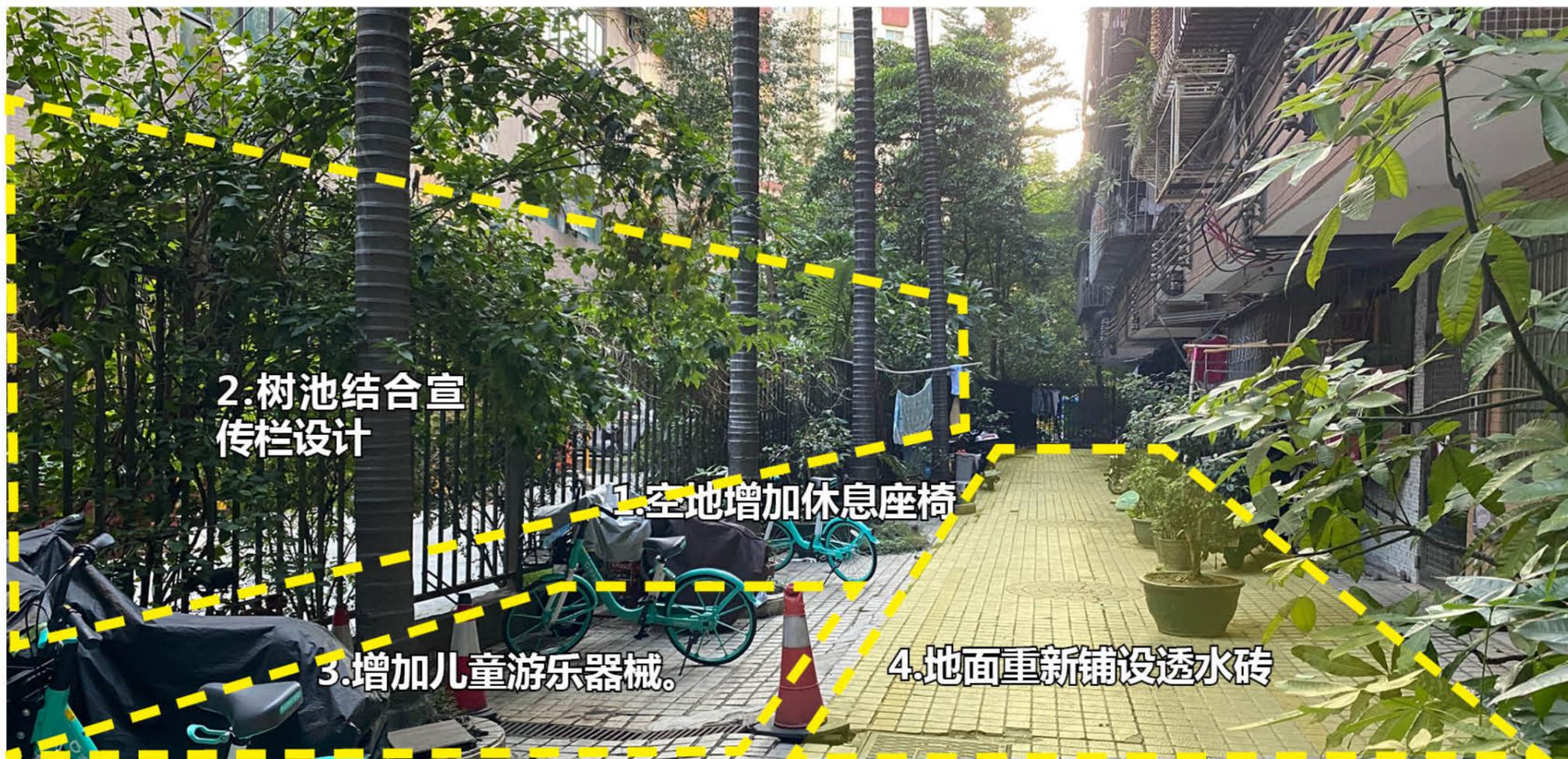


人行道安全路径意向

• 居民楼前增加儿童游乐器械

在居民楼前空地结合坐憩设施适当布置儿童游乐设施，以微型无动力设施及墙面互动装置为主，场地功能灵活布置。



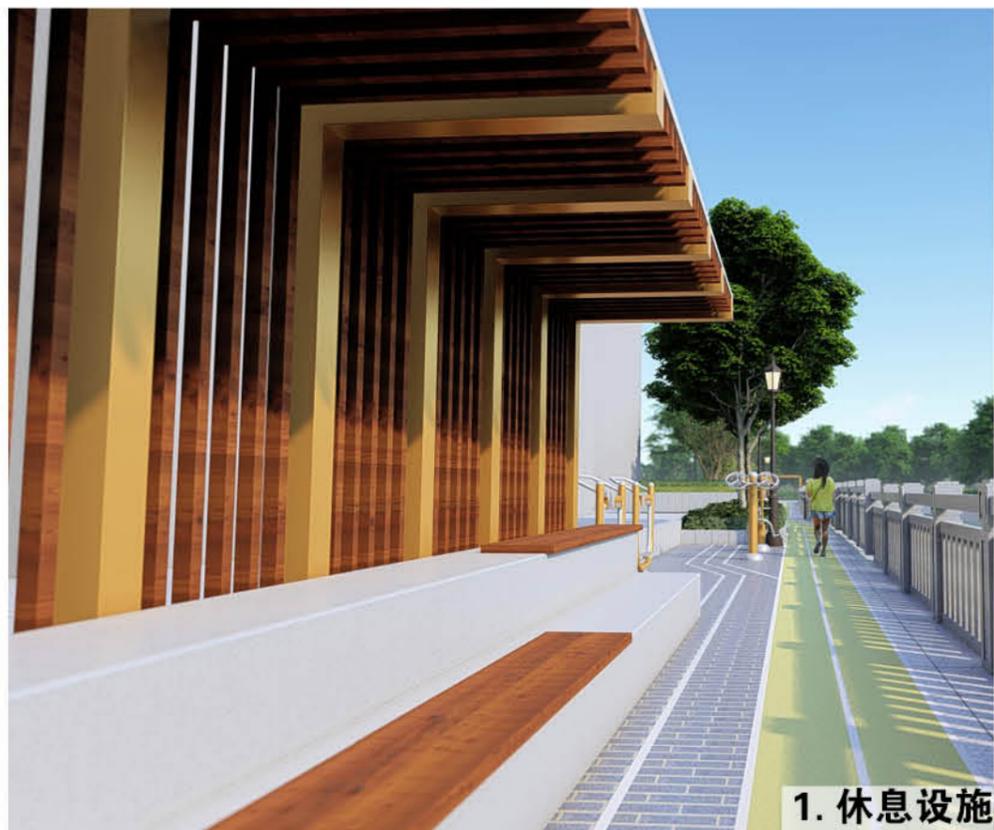


现状分析：

现状位于东南南路劳动局宿舍旁通道，乱停乱放，缺少休息设施，植物杂乱，景观单一。

整治意见：

- 1.空地增加休息座椅
- 2.树池结合宣传栏设计
- 3.增加儿童游乐器械
- 4.地面重新铺设透水砖



1. 休息设施

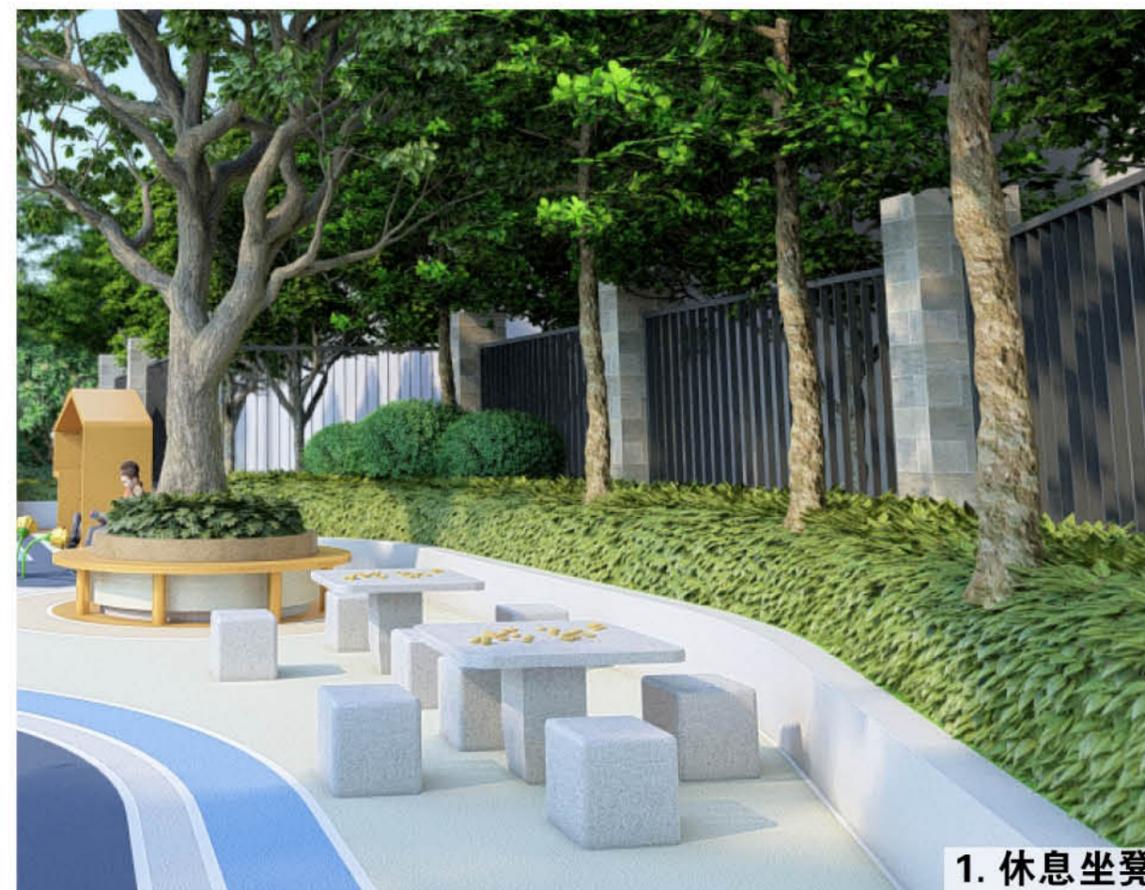


2. 树池改造



3. 儿童游乐器械

东南南路 128 号片区通道



现状分析：

位于永胜上沙居民楼内，花盆无规律摆放，单车没有统一摆放点。地面位置空旷。

整治意见：

- 1. 增加树池坐凳
- 2. 增设非机动车停车位
- 3. 地面、墙壁增加儿童游戏器械



3. 儿童游乐器械
永胜上街 52 号居民楼前

• 小区议事厅规划

除对小区内休闲场地的硬件提升外，社区文化传播和便民服务的软设施构筑也是营造儿童友好社区的一个重要举措。

此处创造性引入了“社区共享”概念，在老旧社区各休闲场地、闲置用地等合适的位置布置“小区议事厅”，以小尺度包含大内涵，区别于现有党群服务驿站，具有场地适应性强、空间功能灵活、管理便利、绿色节能的特点。



模块化设计，安装简便。



空间尺度多变，场地适应性强。



使用功能丰富，便于改造。



风格统一，打造社区形象标识。

小区议事厅首期规划布点图



项目清单与投资估算

1. 社区提升改造项目清单

类型	项目位置	数量	单位	整治内容
“安全楼宇”及社区安防建设	广九大马路3-5号等	3	栋	外墙修复，楼道翻新，增加扶手、休息座椅及消防设施、大楼门禁更新等
	广九大马路7号及周边	2	栋	
	广九大马路9号及周边	2	栋	
	东船栏17号及周边	7	栋	
	大沙头四马路8号片区	5	栋	
	大沙头三马路8/10号及周边	6	栋	
	大沙头路25号及周边	4	栋	
	永胜上沙19-20号及周边	5	栋	
	永胜中沙小区	3	栋	
	大沙头路26号及周边	5	栋	
	大沙头路5-11号及周边	7	栋	
	大沙头路13号及周边	3	栋	
	大沙头路19号大院	6	栋	
	大沙头三马路7号大院	3	栋	
	大沙头三马路9号大院	5	栋	
巷道修复提升	西菜地	57	米	路面平整、重铺，局部增设无障碍设施
	大沙头三马路2号周边	72	米	
	永胜上街19-20号及周边	62	米	
	东华南路148号附近	10	米	
	东湖西路152号附近人行道	3	米	
	东湖西路68号前人行道边	8	米	
	大沙头路26号前	6	米	
	沿江东路423号	25	米	
	大沙头二马路2号	20	米	
	大沙头路25号	10	米	
	大沙头二马路55号前后座	15	米	
	大沙头二马路44号平台	22	米	
	大沙头三马路75号平台	20	米	
	大沙头二马路32号1楼	18	米	
	东船栏17号周边	60	米	
居民楼“三线”及立面整治	西菜地巷	120	米	“三线”整治、墙面清洁及重新粉刷，更新宣传栏
	大沙头四马路沿线	184	米	
	沿江东路433号附近	7	米	
	永胜上沙19-20号及周边	146	米	
	东华南路148号附近	30	米	
	沿江东路小区	140	米	
	广九大马路3-5号等	100	米	
	东船栏17号及周边	200	米	
	大沙头四马路8号片区	104	米	
	大沙头三马路8/10号及周边	143	米	
	大沙头路26号前	15	米	
	永胜中沙小区	73	米	
	大沙头路5-11号及周边	300	米	
	大沙头路13号及周边	80	米	
	大沙头路19号大院	200	米	
大沙头三马路7号大院	115	米		
大沙头三马路9号大院	189	米		

类型	项目位置	数量	单位	整治内容
雨污等排放管道治理	广九大马路3-5号等	100	米	雨污分流，外墙排水立管修复更新
	大沙头四马路8号片区	104	米	
	大沙头路25号及周边	29	米	
	永胜上沙19-20号及周边	150	米	
	永胜中沙小区	60	米	
	沿江路421-433号及周边	54	米	
	大沙头路5-11号及周边	200	米	
	大沙头路13号及周边	75	米	
	大沙头路19号大院	154	米	
	大沙头三马路7号大院	110	米	
	大沙头三马路9号大院	170	米	
危房危墙拆除整治	沿江东路427号旁	1	处	危墙拆除重建
	培正小学（海印苑校区）旁	1	处	
垃圾收集转运设施提升	东华南路3号西侧	1	处	垃圾转运站改建
	各社区自查	4	处	垃圾分类投放点修复
非机动车停车区规范整治	各社区自查	15	处	修建有顶停车棚（含可充电停车棚）
社区居民休闲场地建设	东船上街63号旁人行道	1	处	现有居民休闲场地改造提升，闲置用地改建居民休闲场地
	侨海苑36号楼过道	1	处	
	大沙头路26号前	1	处	
	东湖西路142号前	1	处	
	东湖西路152号附近	1	处	
	盛贤大沙头旧货市场东侧广场	1	处	
	东华南路148号附近	1	处	
	永胜上沙9号架空层前	1	处	
	永胜上街20号之2	1	处	
	东华南路158号附近	1	处	
儿童友好社区环境建设	大沙头小学（东、西校区）	600	米	儿童上下学安全步行路径
	东湖西路68号前人行道边	1	处	居民楼前增加儿童游乐器械
	东华南路128号片区通道	1	处	
	永胜上街52号居民楼前	1	处	
	小区议事厅	10	处	小区议事厅，在条件合适的小区公共空间增设
	急救设施	8	处	公共空间及休闲场地周边设置急救设施
	东华南3/9/15号片区居民楼中间	1	处	全龄公共休闲区改造（增加儿童游乐功能）
	东华南路路边绿化带	1	处	
	广府本草博物馆东侧	1	处	

2. 投资估算

序号	项目费用名称及计费标准		概算金额 (万元)	占总投资比重%
一	白云街老旧小区改造项目 建筑安装工程费		3288.84	82.99%
二	工程建设其它费	计费依据及标准	549.85	13.87%
1	建设单位管理费	财建[2016]504	54.33	1.37%
2	工程勘察费	计价格[2002]10号(专业系数1.0,工程复杂系数1.15,改扩建及技术改造系数1.4)	60.00	1.51%
3	工程设计费		181.09	4.57%
4	预算编制费		18.11	0.46%
5	竣工图编制费		18.11	0.46%
6	施工图技术审查费	粤建设函[2004]353号、发改价格[2011]534号	18.11	0.46%
7	场地准备费及临时设施费	建标[2011]1号		0.00%
8	前期方案策划费		60.00	1.51%
9	文物影响评价		8.00	0.20%
10	树木保护专章		8.00	0.20%
11	工程建设监理费	发改价格[2007]670号文	84.27	2.13%
12	招标代理服务费(含设计、咨询、监理及施工等招标代理费)	计价格[2002]1980号文	11.51	0.29%
13	检验检测费	按建安费*3‰计算	9.87	0.25%
14	房屋鉴定费		8.59	0.22%
15	工程保险费	咨经[1998]11号文,按建安费*0.3%计算	9.87	0.25%
三	基本预备费		124.45	3.14%
建设项目总投资		(一+二+三)	3963.14	100.00%

白云街老旧小区改造项目投资估算						
序号	建设内容	做法说明	单位	建设规模	单价(元)	建设投资(万元)
一、小区内部改造						
1	维修安装楼栋门		樘	90	11000	99.00
2	楼道粉刷	根据实际破损情况针对性粉刷	m ²	35000	102	357.00
3	外立面修复	根据实际破损情况针对性粉刷	m ²	2250	1200	270.00
4	小区围墙维修及整饰	根据实际破损情况针对性粉刷	m ²	1350	450	60.75
5	楼梯扶手		m	2850	150	42.75
6	楼梯休息座椅		套	810	350	28.35
7	楼栋安装信报箱		户	2500	80	20.00
8	修复屋面防水层		m ²	4500	650	292.50
9	维修安装楼道照明(每层更换灯具与开关)		套	1377	450	61.97
10	维修安装楼栋门对讲视频系统		栋	90	11000	99.00
11	楼栋公用采光窗		栋	90	8100	72.90
12	更新补充楼栋消防设施	根据消防设施实际破损情况针对性更换	栋	90	8500	76.50
13	楼道内管线规范整理	梯间、走廊电力、电信、有线电视管线规范整理	m	28000	30	84.00
14	给排水系统维修改造	含给排水管、污水管、雨水管	m	2700	350	94.50
15	空调排水管整治		m	300	95	2.85
16	化粪池疏通		座	30	4500	13.50
合计						1675.57
二、社区公共部分						
17	户外宣传栏及导视标识系统		套	23	7500	17.25
18	无障碍设施	增设无障碍通道、无障碍缓坡、完善小区盲道系统、	项	75	3000	22.50
19	人行安全路径	设置高差安全警示牌及车止石,人行道路线铺装	m	600	750	45.00
20	“三线”整治		m	3300	600	198.00
21	环卫设施	垃圾转运点改造、垃圾投放点修复	个	5	50000	25.00
22	安装小区视频监控系统		个	300	6500	195.00
23	巷道整治		m ²	3750	600	225.00
24	社区休闲场地		个	10	376500	376.50
25	非机动车车棚		个	15	42000	63.00
26	急救设施		个	8	55000	44.00
27	儿童游乐场地		个	6	435000	261.00
28	道路整治		m	600	1250	75.00
29	排水管网		m	300	450	13.50
30	公共空间立面整饰		m	600	150	9.00
31	危墙整治		处	2	40000	8.00
32	小区议事厅		处	10	35525	35.53
合计						1613.27
建安费						3288.84
工程建设其他费						549.85
1	建设单位管理费		项			54.33
2	工程勘察费		项			60.00
3	工程设计费		项			181.09
4	预算编制费		项			18.11
5	竣工图编制费		项			18.11
6	施工图技术审查费		项			18.11
7	场地准备费及临时设施费		项			
8	前期方案策划费		项			60.00
9	文物影响评价		项			8.00
10	树木保护专章					8.00
11	工程建设监理费		项			84.27
12	招标代理服务费(含设计、咨询、监理及施工等招标代理费)		项			11.51
13	检验检测费		项			9.87
14	房屋鉴定费		项			8.59
15	工程保险费		项			9.87
基本预备费						124.45
合计						3963.14