

光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告

广东省建筑设计研究院有限公司

光复中历史文化街区保护活化利用

项目可行性研究报告

(评审后修改稿)



广东省建筑设计研究院有限公司

二〇二二年十一月

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

工程咨询单位甲级资信证书：914400004558576332-18ZYJ18

法定代表人：曾宪川

技术负责人：罗赤字

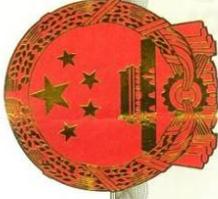
项目名称：光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告

委托单位：广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心

编制人员

分工专业	姓名	备注
审定	徐春来 (高级工程师、一级注册建筑师)	
审核	朱志远 (咨询工程师(投资))	
项目负责人	刘也 (经济师、咨询工程师(投资))	
编制人员	吴思桦、蒙金华、谢昭婉、王礼燕、李诗凡、夏嘉业、 杨诗莹、任小蔚、区绮雯、冯财坚、李珏、李彦、卓雷、 甘慧盈、黄世豪	

营业执照



营业执照

统一社会信用代码
914400004558576332

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东省建筑设计研究院有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 曾宪川

经营范围 建筑工程设计；市政行业工程设计；城乡规划编制；风景园林工程勘察；室内外装饰装修工程勘察；工程测量；工程勘察综合类服务；岩土工程勘察；工程项目管理；全过程工程咨询服务；项目代建管理服务；承接国外和国内工程项目的勘测、咨询、设计和监理服务；设计、建筑信息模型、房屋安全鉴定；政府采购代理服务；建筑信息模型、云计算服务；软件开发；计算机技术服务；编制工程概算、预算服务；建筑材料、普通机械服务；图文制作服务；上述项目所需的设备、材料及零配件出口、（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 人民币叁仟肆佰陆拾捌万元

成立日期 1994年04月15日

营业期限 长期

住所 广州市荔湾区流花路97号



登记机关

2020年05月30日

资信证书

工程咨询单位资信证书

单位名称：广东省建筑设计研究院有限公司

住 所：广州市荔湾区流花路97号

统一社会信用代码：914400004558576332

法定代表人：曾宪川

技术负责人：苏素华

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业 务：建筑， 市政公用工程

证书编号：甲232021011036

有效 期：2022年01月21日至2025年01月20日



发证单位：中国工程咨询协会



目录

第一章 总论	1
1.1 项目背景.....	1
1.2 项目概况.....	8
第二章 项目背景与必要性	12
2.1 项目建设背景.....	12
2.2 项目建设必要性.....	21
第三章 建设内容与规模	25
3.1 历史文化街区发展分析.....	25
3.2 项目现状分析.....	36
3.3 项目区域改造意愿问卷调查及座谈、访谈分析.....	60
3.4 项目建设需求分析.....	69
3.5 项目改造内容与规模.....	71
第四章 场址与建设条件	73
4.1 场址位置.....	73
4.2 场址现状.....	74
4.3 建设条件.....	75
4.4 综合评述.....	80
第五章 工程方案	81
5.1 整体空间策略与平面布局.....	81
5.2 历史文化保护对象保护方案.....	103
5.3 其他公房及公共空间活化利用方案.....	126

5.4	基础设施改造方案.....	169
5.5	供配电系统.....	219
5.6	给排水系统.....	221
5.7	三线整治工程.....	222
5.8	燃气管道改造.....	225
5.9	施工期间保护措施方案.....	228
5.10	与其他历史文化街区衔接.....	231
5.11	本项目保障体系规划.....	231
第六章	海绵城市.....	237
6.1	设计依据.....	237
6.2	海绵城市指导思想及建设原则.....	237
6.3	本项目现状条件概述.....	238
6.4	本项目设计目标.....	239
6.5	本项目海绵设计方案.....	240
第七章	树木保护.....	244
7.1	设计依据.....	244
7.2	树木现状资源调查与分析.....	246
7.3	树木健康安全状况分析.....	249
7.4	树木资源保护策略.....	249
第八章	历史文化遗产保护.....	253
8.1	项目概况.....	253
8.2	历史文化价值.....	253

8.3	文化遗产情况.....	253
8.4	保护措施.....	256
8.5	街区活化建议.....	259
第九章	节能、节水评价.....	260
9.1	编制依据.....	260
9.2	项目能耗分析.....	260
9.3	节能措施.....	261
9.4	节能评价.....	262
第十章	环境影响评价.....	264
10.1	编制依据.....	264
10.2	环境现状.....	265
10.3	项目污染源分析.....	265
10.4	环境污染治理措施.....	268
10.5	评价结论.....	274
第十一章	劳动安全卫生与消防.....	275
11.1	设计原则.....	275
11.2	编制依据.....	275
11.3	劳动安全措施.....	276
11.4	卫生措施.....	278
11.5	消防措施.....	279
第十二章	建设管理方式.....	281
12.1	项目建设管理方式.....	281

12.2	运营期组织管理方式.....	281
第十三章	工期进度与招投标.....	282
13.1	实施进度.....	282
13.2	招投标.....	283
第十四章	投资估算与资金筹措.....	285
14.1	投资估算.....	285
14.2	资金筹措与投资计划.....	325
第十五章	财务分析.....	326
15.1	编制依据.....	326
15.2	编制说明.....	326
15.3	财务分析.....	326
15.4	财务评价结论.....	330
第十六章	社会评价.....	336
16.1	社会评价.....	336
16.2	社会风险分析.....	342
16.3	分析结论.....	346
第十七章	社会稳定风险分析.....	348
17.1	编制依据.....	348
17.2	风险调查.....	349
17.3	项目主要风险识别.....	351
17.4	项目主要风险防范及化解措施.....	354
17.5	分析结论.....	363

第十八章 结论与建议	364
18.1 结论.....	364
18.2 建议.....	365
第十九章 项目专家评审会意见及回复	367
19.1 评审会专家组意见.....	367
19.2 评审意见执行情况.....	368
附图附件	372
附图一：项目总平面图.....	372
附件一：专家评审意见.....	373
附件二：专家个人评审意见.....	375

第一章 总论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称

项目名称：光复中历史文化街区保护活化利用可行性研究报告

项目选址：本项目位于广州市荔湾区，项目范围南至下九路、上九东街、连桂里、安良南、安良里、上九路及永发新街一线，北至长寿东路、龙津东路，西至德星路，东至人民中路。

项目性质：改造。

1.1.2 建设单位

单位名称：广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心。

单位地址：广州市荔湾区宝源路 93 号三楼。

负责组织实施辖区内城市更新改造、旧城改造项目和安置房源建设等工作；负责辖区内零散和连片危破房改造的实施工作；负责城市更新改造项目组织实施的技术支撑，配合老旧社区编制改造规划、改造主体组织实施；承办上级交办的其他任务。

1.1.3 编制单位

单位名称：广东省建筑设计研究院有限公司。

工程咨询单位甲级资信证书：914400004558576332-18ZYJ18。

发证机关：中国工程咨询协会。

法定代表人：曾宪川。

单位地址：广州市流花路 97 号。

广东省建筑设计研究院有限公司（GDAD）创建于1952年，是新中国第一批大型综合勘察设计单位之一，改革开放后第一批推行工程总承包业务的现代科技服务型企业，全球低碳城市和建筑发展倡议单位、全国高新技术企业、全国科技先进集体、全国优秀勘察设计企业、当代中国建筑设计百家名院、全国企业文化建设示范单位、广东省守合同重信用企业、广东省抗震救灾先进集体、广东省重点项目建设先进集体、广东省勘察设计行业领军企业、广州市总部企业、综合性城市建设技术服务企业。

GDAD 现有全国工程勘察设计大师2名、广东省工程勘察设计大师5名、享受政府津贴专家13名、教授级高工100名，具有素质优良、结构合理、专业齐备、效能显著的人才梯队。

GDAD 现有建筑工程设计、市政行业设计、工程勘察(综合甲级)、工程咨询、城乡规划编制、建筑智能化系统工程设计、风景工程设计、建筑装饰设计、工程建设监理、招标代理、工程承包、施工图审查等甲级资质，以及人防设计资质和测绘资质，立足广东、面向国内外开展设计、规划、勘察、测绘、咨询、总承包、审图、监理、科技研发等技术服务。

GDAD 现有“广东省现代建筑设计工程技术研究中心”和“广东省水环境与生态工程技术研究中心”2个省级科研中心，同时设有高等结构、BIM设计、钢结构、绿色建筑、机电工程、地下空间、人防工程、TOD、智慧城市等专项研究部门，先后完成一批国家及省市重点科研课题和技术攻关项目，在基础研究、政策研究、国家地方行业标

准规范编制、科研成果转化以及行业技术创新等方面做出积极贡献，获得多项发明专利、实用新型专利及软件著作权。

GDAD 先后设计完成中国工艺美术馆、北京钓鱼台国宾馆、广东大厦、广州人民路 623 路高架桥、广东国际大厦、深圳国际金融大厦、深圳华润万象城、广州内环路主线桥梁工程、广州白云国际机场、北京奥运自行车馆、广州大坦沙污水处理厂、广州兴丰生活垃圾填埋场、广东省博物馆、广州亚运馆、广州珠江新城核心区地下空间、广州西江引水工程、广州地铁 5 号、21 号线站厅、广州中新知识城、粤剧艺术博物馆、深圳蛇口邮轮中心、肇庆新区体育中心、港珠澳大桥管理养护中心、广东（潭洲）国际会展中心、中国散裂中子源、昆明南火车站等国家及省市重点工程项目，屡获国家、省、市级奖项。

1.1.4 编制依据及范围

1.1.4.1 编制依据

- 1、国家计委、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15 号）；
- 2、国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325 号）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年修正）；
- 4、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 5、《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》；
- 6、《“十四五”文化产业发展规划》；

- 7、《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）；
- 8、《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）；
- 9、《历史文化名城名镇名村保护条例》；
- 10、《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- 11、《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）
- 12、《广州市人民政府关于印发广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- 13、《广州市关于深入推进城市更新促进历史文化名城保护利用的工作指引》；
- 14、《广州市老旧小区微改造实施方案编制工作指引(试行)》（2018年11月）；
- 15、《广州市历史文化名城保护条例》；
- 16、《广州市骑楼街保护利用规划》；
- 17、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进历史建筑合理利用实施办法的通知》（穗府办规〔2020〕3号）；
- 18、《广州市岭南文化中心区（荔湾片区）发展规划（2019-2025年）》；
- 19、《荔湾区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

- 20、《广州市荔湾区人民政府办公室关于印发三大平台三年行动方案的通知》；
- 21、《荔湾文商旅活力区保护传承三年行动方案（2022—2024年）》；
- 22、《光复中历史文化街区保护和利用规划》（2021年3月）；
- 23、《区委常委会会议决定事项通知》（十三届〔2022〕12号）；
- 24、《荔湾区政府常务会议纪要》（荔府17届14次〔2022〕7号）；
- 25、《广州麻石街巷保护利用指引（中期成果评审稿）》
- 26、《荔湾区历史建筑、传统风貌建筑及线索表》（2022年2月）；
- 27、《荔湾区第一批传统风貌建筑保护名录》（2017年2月）；
- 28、《荔湾区第三批传统风貌建筑保护名录》（2022年1月）
- 29、《荔湾区各级不可移动文物单位名录》（2021年统计）；
- 30、《光复中历史文化街区保护活化利用实施方案》（2022年11月）；
- 31、《光复中历史文化街区保护活化利用项目树木保护专章（城市更新项目的实施阶段）》；
- 32、其他技术性规范和标准；
- 33、业主单位和建设单位提供的相关会议纪要等资料。

1.1.4.2 编制范围

可行性研究报告研究范围包括：

- 1、总论；
- 2、项目背景与必要性；
- 3、建设内容与规模；
- 4、场址与建设条件；
- 5、工程方案；
- 6、海绵城市；
- 7、树木保护；
- 8、历史文化遗产保护；
- 9、节能、节水评价；
- 10、环境影响分析；
- 11、劳动安全卫生与消防；
- 12、建设管理方式；
- 13、工程进度与招投标；
- 14、投资估算与资金筹措；
- 15、财务分析；
- 16、社会评价；
- 17、社会稳定风险分析；
- 18、结论与建议。

1.1.5 项目提出的理由与过程

城市是一个民族文化和情感记忆的载体，历史文化是城市魅力的关键。习近平总书记多次强调：人民城市人民建、人民城市为人民。以“绣花”功夫绣出人民城市。住有所居是宜居的基础，要加强城市的

更新和存量住房的改造，做好城镇老旧小区改造，加快补齐老旧小区在卫生防御、防疫、社区服务等方面的短板。

为深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，贯彻落实习近平总书记 2018 年在广东视察永庆坊时强调“城市规划和建设要高度重视历史文化保护，不急功近利、不大拆大建。要突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用改造这种‘绣花’功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁”的重要指示要求，按照区第十三次党代会和区“两会”关于举全区之力打造荔湾文商旅活力区的工作部署，以“绣花”功夫促进人居环境改善，高标准打造荔湾文商旅活力区，全面激发荔湾新活力，展现荔湾新气象，以具体成效展现“老城市新活力”和“四个出新出彩”。

2022 年 1 月，广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心为了尽快推进建设历史街区保护及活化工程项目，组织我单位联合街道办展开了多次调研，座谈及访问等工作，并完成编制《光复中历史文化街区保护活化利用项目建议书》。根据区政府常务会议纪要（荔府 17 届 14 次[2022]7 号），区政府召开常务会议，会议听取了区发改局关于《上下九-第十甫等 12 个历史文化街区保护活化利用项目建议书》的说明，并进行了讨论。会议原则同意《上下九-第十甫等 12 个历史文化街区保护活化利用项目建议书》；由区发改局负责，按会议意见修改完善，报区政府审核后印发。

与此同时，我单位继续驻场咨询，深度获取信息和资料。随后，我单位开展《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告

告》的编制工作，以便项目尽快立项，推动项目早日落地。

1.2 项目概况

1.2.1 项目位置

本项目位于荔湾区北部，南邻上下九-第十甫历史文化街区，西邻华林寺历史文化街区。

本项目范围南至下九路、上九东街、连桂里、安良南、安良里、上九路及永发新街一线，北至长寿东路、龙津东路，西至德星路，东至人民中路。



图 1.2-1 项目改造范围示意图

1.2.2 建设内容与规模

本项目为改造工程，改造界面范围 9.62 公顷，主要建设内容包括三部分，第一部分为历史文化保护对象保护利用，包括保护历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线、其他公房（产业空间）活化利用、公共空间活化利用；第二部分为基础设施改造工程；第三部分为市政道路改造及公共空间整治工程，包括光复中路、德星路的主干道改造、管线及路灯工程、配置市政配套设施等。

1.2.3 主要建设条件

场址已设有基本市政管线，具备基本的给水、排水、供电、燃气、通信条件。同时，场址周边道路交通系统完善，可满足材料、机械等运输。本工程所需主要工程材料，均可近距离购得。因此，项目场址建设条件能基本满足项目建设的需要。

1.2.4 工期进度安排

本项目整个建设周期为 48 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作至 2025 年 12 月底前竣工验收并交付使用。2022 年 1 月——2022 年 12 月：完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制等前期工作、EPC 招标；2023 年 1 月——2023 年 6 月：完成一期工程 EPC；2023 年 7 月——2025 年 11 月：完成二期工程 EPC；2025 年 12 月：竣工验收、交付使用。

1.2.5 投资估算与资金筹措

经估算，本项目建设投资 52981.99 万元，其中：建筑安装工程费 35530.26 万元，工程建设其他费 13527.14 万元，预备费 3924.59

万元。本项目建设资金来源为财政资金及政府专项债券。

1.2.6 主要技术经济指标表

项目主要技术经济指标表

表 1.2-1

序号	项目内容	单位	总体	备注
一	技术指标			
(一)	历史文化保护对象保护	m ²	43267.99	
1	保护公有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	m ²	4667.65	
1.1	保护公有产权历史建筑及传统风貌建筑	m ²	4250.24	
1.2	保护公有产权传统风貌建筑线索	m ²	417.41	
2	保护私有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	m ²	12532.29	
2.1	保护私有历史建筑及传统风貌建筑	m ²	6317.03	
2.2	保护私有传统风貌建筑线索	m ²	6215.26	
3	其他公房（产业空间）活化利用	m ²	26068.05	
4	公共空间活化利用	m ²	12311.00	
4.1	历史环境要素保护	m ²	6777.00	
4.2	市政道路整治	m ²	5534.00	
4.3	公共空间环境整治	m ²	6372.00	
4.4	配套设施及公共艺术装置	项	1	
4.5	室外照明工程	项	2	
4.6	导视系统和 VI 系统建立	项	2	
(二)	基础设施改造工程			
5	基础设施完善—其他私房及公共部分			包括基础类、完善类及活化利用类
(三)	市政道路改造及公共空间整治工程			
6	市政道路改造及公共空间整治工程	m	939.00	
6.1	车行道（车行道刨铺）支路	m	939.00	
6.2	人行道（铺装翻新）	m ²	4820.00	
6.3	路沿石	m	1800.00	
6.4	道路绿植整治	m	939.00	
6.5	拆除工程	m ²	5820.00	
6.6	管线及路灯工程	m ²	4820.00	
6.7	交通疏解及施工围蔽	m ²	939.00	
6.8	交通标线	m ²	7097.00	
6.9	栏杆工程	m	1800.00	
6.10	市政配套及城市家具	项	2	
二	经济指标			

序号	项目内容	单位	总体	备注
1	项目建设投资	万元	52981.99	
	建筑安装工程费	万元	35530.26	
	工程建设其他费	万元	13527.14	
	预备费	万元	3924.59	

第二章 项目背景与必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展相关规划及政策

《关于学习贯彻习近平总书记重要讲话精神 全面加强历史文化遗产保护的通知》要求全面加强历史文化遗产保护利用。要坚持保护第一、强化系统保护，牢固树立保护历史文化遗产责任重大的观念，树立保护文物也是科学理念，统筹好历史文化遗产保护与城乡建设、经济发展、旅游开发。

《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》明确了主要目标：到 2035 年，系统完整的城乡历史文化保护传承体系全面建成，城乡历史文化遗产得到有效保护、充分利用，不敢破坏、不能破坏、不想破坏的体制机制全面建成，历史文化保护传承工作全面融入城乡建设和经济社会发展大局，人民群众文化自觉和文化自信进一步提高。同时，为融入城乡建设，该规划提出要依托历史文化街区和历史地段建设文化展示、传统居住、特色商业、休闲体验等特定功能区，完善城市功能，提高城市活力。采用“绣花”、“织补”等改造方式，增加历史文化名城、名镇、名村（传统村落）、街区和历史地段的公共开放空间，补足配套基础设施和公共服务设施短板。

《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化遗产保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电〔2020〕34号）

提出，具有保护价值的城市片区和建筑是文化遗产的重要组成部分，是弘扬优秀传统文化、塑造城镇风貌特色的重要载体。保护好、利用好这些珍贵历史文化遗存是城乡建设工作的使命和任务。

为深化改革创新，推动城市更新工作提质增效，《中共广州市委广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》（穗字〔2020〕10号）提出要**产城融合，分区施策；保障民生，补强短板；传承文化，突出特色。**

《广州市关于深入推进城市更新促进历史文化名城保护利用的工作指引》对物质和非物质层面两手齐抓提出了保护要求，在物质空间层面明确历史城区内严格控制新增建设量、严格控制建筑高度，历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落保护范围内不适用全面改造，原则上以现状保留、“绣花功夫”改造为主，各项保护对象优先保护、原址保护、整体保护，不破坏地形地貌，不砍老树，着重保护历史风貌和传统格局的完整性、真实性、延续性，禁止没有依据的重建和仿制。在非物质层面，挖掘和保护历史文化遗存的历史、文化、艺术、科学、经济、社会等价值，传承优秀的传统价值观、传统习俗、传统技艺和文化活动，着重保护非物质文化遗产，让历史文化与现代生活融为一体。

2.1.2 文化产业融合发展的相关规划及政策

《“十四五”文化产业发展规划》提出要**推动文化产业融合发展**。坚持以文塑旅、以旅彰文，积极寻找产业链条各环节的对接点，以文化提高旅游的内涵品质，以旅游促进文化的传播消费，实现文化产业

和旅游产业双向融合、相互促进。促进文化产业与国民经济相关领域深度融合,进一步拓展文化产业发展空间,以文化赋能经济社会发展。

《广东省文化和旅游发展“十四五”规划》明确了坚持融合发展原则。以文塑旅、以旅彰文,完善文化和旅游融合发展的体制机制,强化系统观念,推动文化和旅游在更广范围、更深层次、更高水平上实现深度融合,推进文化和旅游与其他领域融合互促,不断提高发展的质量和效益。

《广州市人民政府办公厅关于加快文化产业创新发展的实施意见》(穗府办规〔2018〕28号)提出要推动文化产业融合发展。深化“文化+”理念,认真落实产业融合发展政策,研究制定影视、非遗等其他相关产业融合发展政策,推动文化产业与其他行业的深度融合发展,不断探索文化产业跨要素、跨行业、跨平台融合发展新路径。

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进文化和旅游产业高质量发展若干措施的通知》(穗府办规〔2021〕9号)提出要大力培育“文旅+”新动能。推进“文旅+工业”融合,发展厂区体验游等工业旅游产品。推进“文旅+体育”融合,在足球、马拉松、网球、羽毛球等专业品牌赛事中融入文旅元素,充分利用香港赛马会从化马场资源,推动赛马产业与旅游融合发展,培育文旅体融合发展的综合型产业。

为构建岭南文化创新发展中心,《广州市岭南文化中心区(荔湾片区)发展规划(2019-2025年)》提出要积极构建现代“文化+”产业体系。大力发展新兴文化创意产业,促进发展文化旅游业,打造特

色商贸中心，加快发展总部经济，打造夜间经济新标杆。

2.1.3 历史文化街区和历史建筑保护与利用的相关规划及政策

党中央、国务院高度重视历史文化保护工作。习近平总书记多次强调，要更多采用“改造”的“绣花”功夫，对历史文化街区进行修复，像对待“老人”一样尊重和善待城市中的老建筑，保留城市历史文化记忆。历史文化街区和历史建筑是城乡记忆的物质留存，是人民群众乡愁的见证，是城乡深厚历史底蕴和特色风貌的体现，具有不可再生的宝贵价值。在城乡建设中做好历史文化街区和历史建筑的保护工作，对于坚定文化自信、弘扬中华优秀传统文化、塑造城镇风貌特色、推动城乡高质量发展具有重要意义。各地应充分认识保护历史文化街区和历史建筑的重要性与紧迫性，加大保护力度，坚决制止各类破坏历史文化街区和历史建筑的行为。

《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（建办科〔2021〕2号）提出要**加强修复保护，充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值**。各地要加大投入，开展历史文化街区保护修复工作。结合老旧小区改造，重点围绕建筑加固保护，沿街立面风貌整治，路面整修改造，以及配套完善水电气、通讯照明、垃圾收集中转、消防安防设施等方面，修复和更新历史文化街区，持续提高历史文化街区的宜居性。加强历史建筑安全评估，对存在安全风险的历史建筑进行抢救性保护。支持和鼓励在保持外观风貌、典型构件基础上，赋予历史建筑当代功能，与城市和城区生活有机融合，以用促保。

《住房城乡建设部关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》（建规〔2017〕212号）提出要**最大限度发挥历史建筑使用价值**。支持和鼓励历史建筑的合理利用。要采取区别于文物建筑的保护方式，在保持历史建筑的外观、风貌等特征基础上，合理利用，丰富业态，活化功能，实现保护与利用的统一，充分发挥历史建筑的文化展示和**文化传承价值**。

为保护传承岭南文化，《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出要**加强对我省历史文化名城保护、保护和资源活化利用，以及精神性文化遗产发生地和名人故居的保护利用**。加快广州市（荔湾）岭南文化中心区建设，支持汕头、潮州高水平开展历史文化保护利用。

为共同保护活化利用文化遗产，《广东省文化和旅游厅贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉三年行动计划（2020-2022年）》提出要**加强粤港澳在弘扬岭南文化独特魅力方面的合作，推广广州永庆坊经验，加强历史文化街区和岭南特色建筑的挖掘利用**。

《广东省人民政府办公厅印发关于加强历史建筑保护意见的通知》（粤府办〔2014〕54号）提出要**强化历史建筑的规划管理、及时开展历史建筑抢救性保护、加强对历史建筑的保护维护、鼓励历史建筑活化利用等主要工作**。

《广州市人民政府关于印发广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要的通知》提出要**建设岭南文化中心区**。加快荔湾区、越秀区、海珠区岭南文化传承创新展示核心区建

设，联合佛山、潮州等共建中华优秀传统文化传承创新示范区。整体保护历史街区的传统格局和历史风貌，复兴古代、近代传统中轴线，放大永庆坊改造效应，**推进重点历史文化片区品质优化，活化民俗风情区，加强民俗文化宣传利用。**

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进历史建筑合理利用实施办法的通知》（穗府办规〔2020〕3号）第五条条例明确，历史建筑应当在符合其核心历史文化价值的前提下开展多功能使用。鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等。

《广州市历史文化名城保护条例》第五十一条明确，历史建筑的利用应当与其历史价值、内部布局结构相适应，在对其进行有效保护的前提下，注重历史建筑的科学研究、审美、教育等社会效益，发挥历史建筑的经济效益，实现保护与利用的协调发展。

《广州市骑楼街保护利用规划（报批成果）》明确了广州骑楼街“一环三带，四片十街”的保护格局。其中，“**一环**”：上九路、下九路、第十甫路、恩宁路、龙津西路、龙津中路、龙津东路、**人民中路**组成的西关骑楼环。通过改造、新建尽可能的补齐、完善西关骑楼环，并以上下九商圈、荔湾涌景区、恩宁路为发展重点，发展岭南文化旅游、传统商贸旅游功能。

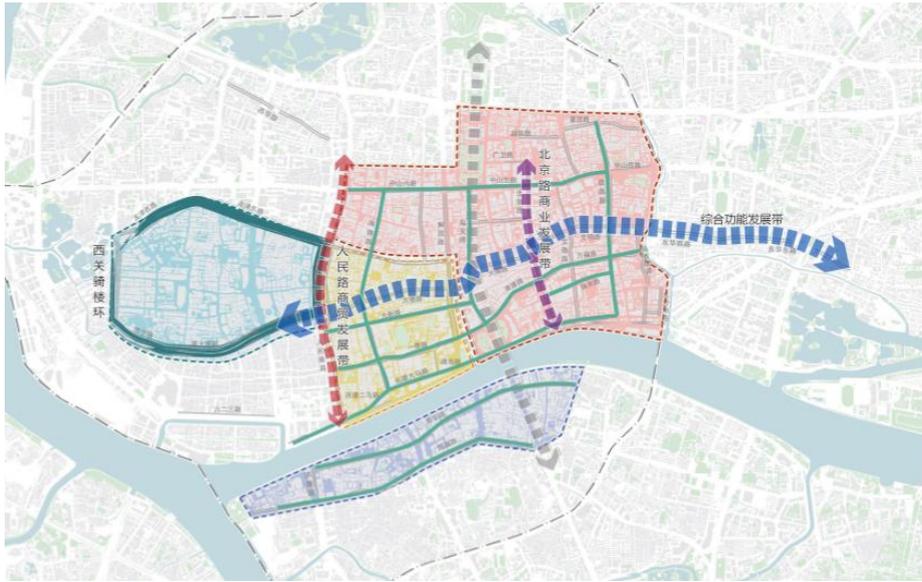


图 2.1-1 广州骑楼街保护格局

2.1.4 老旧小区改造的相关规划及政策

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

为推进以人为核心的新型城镇化，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。

《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）明确了城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、活化利用类3类。一是基础类，为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造优化以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。二是完善类，为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设

施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。三是活化利用类，为丰富社区服务供给、改善居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。

为积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题，《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）提出，一是**坚持划定底线，防止城市更新变形走样**；严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁，确保住房租赁市场供需平稳。二是**坚持应留尽留，全力保留城市记忆**；保留利用既有建筑，保持老城格局尺度，延续城市特色风貌。三是**坚持量力而行，稳妥推进改造**；加强统筹谋划，探索可持续更新模式，加快补足功能短板，提高城市安全韧性。

《国家发展改革委 住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）提出，将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划，做到符合改造对象范围的老旧小区应入尽入。编制老旧小区改造方案时，**把存在安全隐患的燃气、电力、排水、供热等设施，养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施，作为重点内容优先改造。**

《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）提出，从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，主要

分为基础类、完善类、活化利用类3类。基础类要发挥财政资金的主导作用，做到应改尽改；完善类要在尊重居民意愿的前提下，做到宜改即改；活化利用类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。

《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）提出，老旧小区改造内容分为基础类、完善类、活化利用类、统筹类。以上四类改造内容，具体实施类别要结合片区（社区）老旧小区居民需求和实际条件确定。

2.1.5 光复中历史文化街区保护利用规划

《光复中历史文化街区保护利用规划》明确了规划目标：适应新要求，优化规划，完善规划体系；探索新方法，运用新技术，实现规划编制的创新；打造新试点，成为街区活化的范例。

光复中历史文化街区具有独特的历史文化价值与特色，是清末民国时期岭南报业发展历程的重要见证地，是西关地区传统市井生活的典型代表，同时也是西关地区商业贸易文化发展演化的活态缩影。

规划中提出，光复中的业态保护及引导是：结合光复中路报业文化，将光复中历史文化街区发展为商住混合型社区，以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主要商业功能。一是报业文化的保护与展示保护历史报馆，加强街区报业文化的展示。二是传统商业业态的保护与延续保护以玉器、针车、服装辅料行业为代表的传统商业，对老字号重点企业商标、商号进行保护，尽量避免引入大量同类型的商业店铺，体现老字号的独特性，选取个别店铺作为历史记忆展示节点，结合文化创意产业向游客和市民展示。同时，该规划提出了实施方案时序建

议，近期：加强对街区各类保护建筑的保护，完善配套设施。选取街区内的**重要历史报馆、传统民居和特色建筑**，探索保护性建筑活化利用策略。远期：推进街区业态优化，整合调整建筑功能，引入多样化的新型商业；推进社区改造，实现小规模渐进式更新，整治环境，完善设施。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 项目的建设是积极落实相关上层规划及政策，将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展的需要

《关于学习贯彻习近平总书记重要讲话精神 全面加强历史文化遗产保护的通知》提出了“全面加强历史文化遗产保护利用”，“统筹好历史文化遗产保护与城乡建设、经济发展、旅游开发”。《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》明确，历史文化保护传承工作全面融入城乡建设和经济社会发展大局，人民群众文化自觉和文化自信进一步提高。

项目的建设有利于让历史文化遗产在新时代焕发新生、绽放光彩，推动历史文化遗产保护利用融入人民群众生产生活，推进历史文化遗产与旅游深度融合，进一步将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展。

2.2.2 项目的建设是贯彻中央加强历史文化保护传承的精神，推进荔湾区历史文化街区保护活化利用工作的需要

党中央、国务院高度重视历史文化保护工作。习近平总书记多次

强调，要更多采用“改造”的“绣花”功夫，对历史文化街区进行修复，像对待“老人”一样尊重和善待城市中的老建筑，保留城市历史文化记忆。历史文化街区和历史建筑是城乡记忆的物质留存，是人民群众乡愁的见证，是城乡深厚历史底蕴和特色风貌的体现，具有不可再生的宝贵价值。同时，《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（建办科〔2021〕2号）、《住房城乡建设部关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》（建规〔2017〕212号）等文件均提出要加强修复保护，充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值。

项目区域内有丰富的历史文化资源，除了已登记的历史文化建筑和特色的非物质文化遗产，还有许多有待挖掘的名人故事和历史价值建筑，这些文化遗产现状尚未得到恰当的保护，也未充分发挥其使用价值，不利于历史文化保护传承。为传承和保护区域历史文化价值与特色，项目的建设将大力挖掘区域历史文化资源，修复保护历史文化建筑，保护非物质文化遗产，推进荔湾区历史文化街区保护活化利用，充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值。

2.2.3 项目的建设是提高居住环境和公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境的需要

城市改造作为老旧小区改造的方向，在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜进行修复，能够有效改善城市核心区内老旧小区的环境，合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，释放或重构的公共空间催生城市创造力，从而促进城市的可持续发展。

本项目范围内现状存在街区老旧、三线线路架空敷设且散乱、管

道老化、缺乏公共服务设施、公房闲置等问题，道路及慢行交通现状存在慢行不连贯、步行环境品质差、车辆乱停乱放、停车位不足等问题，周边公共空间环境及开敞空间现状存在场地空间不足、界面封闭等问题，区域的整体居住环境及公共空间品质具有较大的改善空间。

本项目将对荔湾区历史文化街区的建筑、周边道路及慢行交通、停车设施、公共服务设施、周边环境及公共空间等方面进行改造，为居民提供舒适、人性化的居住体验，打造亲切、活力的邻里环境，吸引更多人才集聚，进一步促进老城区焕发新活力。同时，构建兼具功能性、包容性和吸引力的公共空间，进一步改善居住及公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境，助力广州建设绿色宜居城市。

因此，本项目的建设将为区域居民提供舒适的居住环境，改善公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境，促进城市可持续发展。

2.2.4 项目的建设是促进区域文化产业融合发展，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区的需要

荔湾区历史文化街区现状有丰富的历史文化资源，如历史文化建筑、非物质文化遗产、老字号店铺等，但区域现状业态以中低端的零售业为主，未能充分发挥区域的历史文化价值与特色，也未能打造特色业态，无法推动区域文化产业融合发展。

《荔湾文商旅活力区保护传承三年行动方案（2022—2024年）》提出，通过文商旅融合，发展提高历史文化街区的经济、社会效益，有机串联上下九、恩宁路、沙面、西堤、荔枝湾、陈家祠等历史街区，突出永庆坊、泮塘五约等关键节点，努力将荔湾北片区打造为看点集

中、业态丰富、魅力十足的文商旅活力片区，实现党建引领文商旅活力片区基层治理质量和建设水平整体跃升。本项目将保护历史文化建筑，完善区域基础设施，增加公共服务设施，打造特色历史文化街区环境，吸引特色的、多元化的业态集聚，推动区域文商旅融合发展，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区。

综合以上分析，本项目建设是必要且迫切。

第三章 建设内容与规模

3.1 历史文化街区发展分析

3.1.1 历史文化街区发展趋势分析

根据《2020 城市更新白皮书系列：历史文化街区的活化迭代》，当前历史文化街区行业发展有如下特点：一是以历史建筑为空间载体，以文化积淀为内容驱动，由历史文化引领街区赋能。政府和企业在进行规划建设时也开始关注这种文化带来的影响力，在开发经营商业街时，充分挖掘原有自然条件之外能对项目价值产生影响的历史、社会和文化基因，选择最能表现地域历史积淀的特定文化作为商业街的文化亮点，由历史文化引领街区赋能。二是以特定人群为导向，打造新旧交融城市商业文化。一般来说，历史文化商业街区广泛受到年轻人的欢迎，他们具有一定的经济能力，同时比较注重生活享受和文化品味。为了满足特定人群的消费需求，成功的历史文化商业街区都会引入创新理念，在历史文化和现代商业结合的空间里采取新颖的商业营销模式，从体验式设计、商品陈列、活动举办等方面给予消费者不同的体验。三是以丰富业态为支撑，共历消费与怀旧历程。以历史文化为特色的商业街区，在引入酒吧、艺术等国际时尚元素的同时，支持本土时尚创意力量集合发展，通过具有创意性的购物、餐饮、娱乐、休闲、体育、会展、旅游等场所，创造和传播时尚，引领时尚消费经营。成功的历史文化商业街区无一不是既有历史文化特色，又具现代时尚风采。这些集餐饮、商业、娱乐、文化为一体的时尚休闲步

行街，已经逐渐成为浓缩城市人文精神和历史风采、引领时尚的现代城市客厅。

《2020 城市更新白皮书系列：历史文化街区的活化迭代》提出了历史文化街区的发展趋势：未来中国的历史文化街区规划发展将围绕注重历史街区更新与城市发展的关系、从单纯的物质更新到多元的内容更新、从旧改模式到有机更新、注重文化在街区内的体现、注重街区建筑与整体环境相协调、实现文化+商业的共赢、增添街区“烟火气”等七个方面深入发展。

3.1.2 历史文化价值与特色分析

岭南文化是指中国南方五岭以南地区文化，是中华民族优秀传统文化的重要组成部分，涵盖文学、绘画、书法、音乐、戏曲、工艺、建筑、民俗等众多内容。从地域分布上，岭南文化包括广东文化、桂系文化和海南文化，其中又以广东文化（广府文化、客家文化、潮汕文化）为主。岭南文化具有开放、创新、务实、包容、多元等特点，对岭南地区乃至全国的经济、社会发展起着积极的推动作用。

广州荔湾是广府文化的发祥地，是岭南文化最集中、最具代表性地区之一。荔湾区是广州传统历史文化风貌保存最集中最完整的区之一，区内建筑、商贸、曲艺、饮食、工艺、民俗、宗教、中医药等西关特色资源丰富。总体而言，荔湾西关文化要素主要体现在西关多样的建筑文化、繁荣的商贸文化、根基深厚的民俗文化和中外闻名的饮食文化，并通过不同的历史文化街区承载和体现。

荔湾区历史文化文化要素构成表

表 3.1-1

文化要素构成	要素分类	要素内容	主要体现	典型代表
物质文化要素	城市环境	特色水系及城市绿地滨江环境	白鹅潭、沙基涌、荔枝湾涌、荔湾湖公共空间等	逢源大街—荔湾湖，沙面，昌华，恩宁
	城市格局	典型方格网街巷系统组成的居住街坊	西关大屋住宅区、竹筒屋住宅区等	昌华，宝源，多宝，耀华，和平中，逢源
	传统街区	商业型居住文化的空间形态传统街区、前店后铺、下铺上居的传统商业经营格局	骑楼街、竹筒屋等	上下九—第十甫，宝华，光复南，光复中，人民南
	历史建筑	兼具传统岭南地区特色与近代西方建筑型式的历史建筑	骑楼、茶楼等商业建筑、竹筒屋、西关大屋等传统民居、中西合璧、西式建筑、庙宇宗祠建筑等	逢源大街—荔湾湖，昌华，宝源，多宝，耀华，和平中，恩宁，华林寺，宝华，上下九—第十甫，沙面
	自然环境	岭南地区亚热带湿热气候特点的物理空间环境	荔湾湖、荔枝湾涌、沙基涌等重要水系、名木古树	逢源大街—荔湾湖，沙面
非物质文化要素	人文艺术	历史与人文遗迹、粤剧曲艺、民间技艺	名人故居及行业会馆、粤剧、玉雕工艺、打铜业、西关五宝等	逢源大街—荔湾湖，沙面，恩宁，华林寺
	饮食文化	传统风味食品和老字号商铺、传统茶楼、著名酒家	皇上皇腊味、荔湾艇仔粥、南信甜品、顺记冰室、莲香楼、伴溪酒家、广州酒家、陶陶居等	上下九—第十甫，逢源大街—荔湾湖
	民俗活动	民俗生活及传统节庆	拜七夕、仁威三月三庙会、西关中秋舞叶龙等	逢源大街—荔湾湖，沙面
	行业经营	以传统的成街成市的方式进行	服装配料与布匹批发街、玉器街、药材市场、古玩城等	耀华、华林寺、和平中

光复中历史文化街区是荔湾区 14 片历史文化街区之一，结合《光复中历史文化街区保护利用规划》（2021 年 3 月），本街区是清末民国时期岭南报业发展历程的重要见证地，是西关地区传统市井生活的典型代表，也是西关地区商业贸易文化发展演化的活态缩影。

一是清末民国时期岭南报业发展历程的重要见证地。清末民国时期，广州思想文化蓬勃发展，新闻业发展迅速，西关地区报业的兴起，

是我国现代报业的重要开端。历史上光复中路有近百家报馆及与之相关的印刷厂等，被誉为“报馆街”。报业的集中也带动了周边的印刷出版业的发展，印刷业作坊聚集在第六甫、第七甫（现光复中路）和长寿路小圃园一带。光复中历史文化街区附近现存清末民国的报馆旧址共 7 家，这些历史遗迹是这一段民国时期岭南报业辉煌历史的重要见证。

二是西关地区传统市井生活的典型代表。光复中历史文化街区的完整地保存清末民初时期的广州传统居住区肌理，保存有大量清末民国时期的西关传统民居和密集完整的麻石街巷，代表着西关地区内原真的传统人居环境，同时该地区原住民所讲的西关话是最标准的粤语，粤剧演唱、念白的咬字以此为准。光复中历史文化街区作为上下九商贸区周边的居住街坊，与宝源路、宝华路、昌华苑相比，承载着更为浓厚的西关市井生活。

三是西关地区商业贸易文化发展演化的活态缩影。光复中历史文化街区业态随着周边商业环境的变化不断调整，由明代的水脚市场和寺旁广场，到清末的西关机房区，民国时期蓬勃的新闻印刷业，到后来丰富多样的玉器、小百货、针车等专业街市。目前遗存有多家当楼、报馆、老字号等。同时其紧邻上下九商业街，历史上玉器街、百货街、服饰街等与上下九街区的商业形态有着重要的关联。

光复中历史文化街区文化遗产类型及要素如下表所示。

光复中历史文化街区文化遗产类型及要素

表 3.1-2

遗产体系	遗产类型		遗产要素
不可移动文化遗产	不可移动文物 (0处)		
	地下文物埋藏区 (2处)		十八甫-十三行、广州古城至珠江北岸
	历史建筑 (8处)		民安新街 2、4、6、8、10、12 号民居、《宏道日报》报社旧址、《群声报》报馆旧址、光复中路当楼旧址、鸣谦里 9 号民居、《民声日报》报馆旧址、小甫园 18-1 号民居、陈永记旧址
	传统风貌建筑 (24处)		麟书里 2 号、光复中路 214 号、鸣谦里 2 号民居、《西南日报》报馆旧址、《中正日报》报社旧址、光复中路 223 号、光复中路 231 号、新中国印刷厂旧址、高门楼 19、21 号、志公巷 21 号民居、长寿东路 310 号、高寿里 2 号民居、小甫新街 7 号民居、德星路 144 号、小甫北 9 号民居、德星路 98 号、德星路 96 号、德星路 92 号、德星路 78 号、德星路 76 号、德星路 54 号、德星路 52 号、德星路 50 号、德星路 38、40、42 号
	文化遗产保护线索 (19处)		人民中路 269 号骑楼、人民中路 273、275 号骑楼、人民中路 277、279 号骑楼、人民中路 281 号骑楼、人民中路 301、303 号骑楼、人民中路 305、307 号骑楼、人民中路 321 号骑楼、长寿东路 414 号、担贵巷 7、9 号民居、长庆社 6 号民居、南社巷 2 号民居、小甫新街 1、3、5 号民居、小甫北 37、39、41 号民居、小甫园 35 号民居、小甫园 33 号民居、小甫园 23 号民居、德星路 120 号、德星路 70 号、德星路 64 号
其他保护要素	整体历史风貌和传统格局 (0处)		
	历史环境要素	街巷 (40处)	光复中路北段、小甫北、福来里、仁祥里、小甫园街、榕芳巷、聚丰里、鸣谦里、安良里、德星路、贵华里、怀安里、高寿里、志公巷、小甫南、南社巷、安良南、八甫水脚、冼家巷、福余里、长庆社、高源巷、担贵巷、贵华里、高门楼、思祝里、连桂里、上九东街、金积巷、兴财新街、发福巷、塘边巷、中南街、福家巷、永福巷、小甫新街、聚德里、南社巷、明耀里、仁凤里
			人民中路
		门楼 (1处)	小甫园 18 号西侧门楼
		水系 (1处)	西豪涌
古树名木 (0处)			

遗产体系	遗产类型		遗产要素
		其他 (0处)	
	传统文化级非物质文化遗产 (2处)		民国时期报纸文化、传统饮食制作技艺(如银记肠粉等)

注：具体以下一阶段的历史文化遗产保护专章为准。



图 3.1-1 不可移动文化遗产

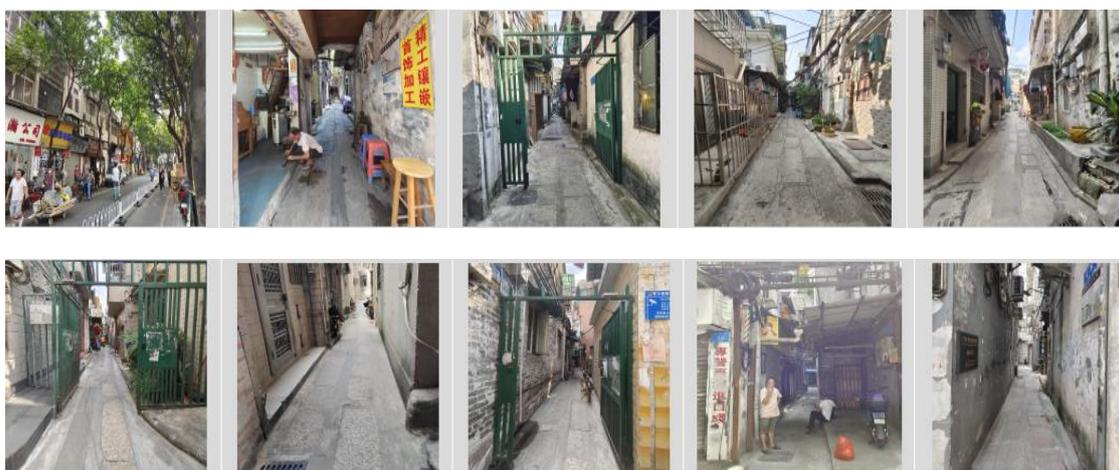


图 3.1-2 传统街巷

3.1.3 规划功能分析

1、历史文化街区规划功能分析

参考《广州市规划局关于公布实施广州历史文化名城保护规划的通告》（粤府函〔2014〕233号），市域范围内构筑“一山一江一城八个主题区域”整体保护的空间战略，其中，“一城”指历史城区。规划重点保护历史城区范围内的空间格局、历史风貌、传统街巷、历史水系、历史文化街区、文物古迹、历史建筑等，确立整体控制和以保护为重点的原则，恰当处理保护与发展的关系，疏解与历史城区冲突的部分现代化职能和交通流量。历史城区的功能定位：广州市政治、经济、文化中心，集行政办公、商贸、旅游、文化游憩、休闲购物、娱乐、居住等于一体的城市综合功能区。

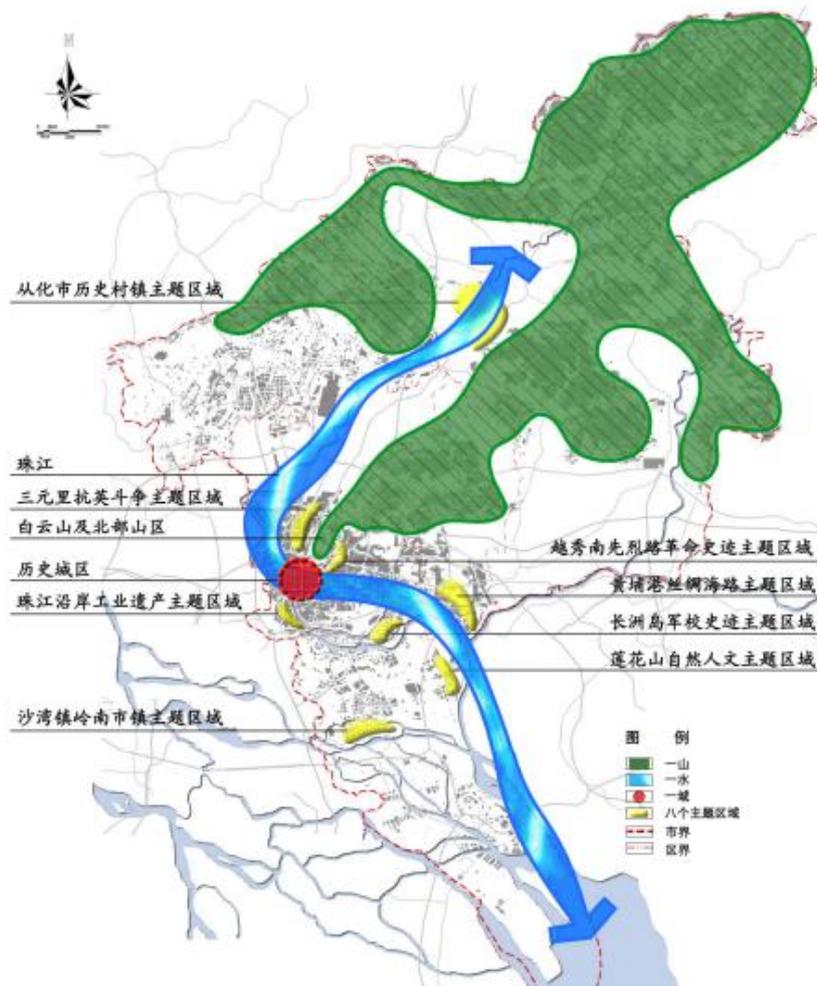


图 3.1-3 广州市空间保护战略示意图

广州历史文化名城核心价值与特色、保护主题与要素

表 3.1-3

核心价值与特色	保护主题	保护要素
悠久的历史文化和丰富的文物古迹 丰富的岭南文化和重要的文化地位 辉煌的港口历史和著名的贸易口岸 光荣的革命传统和众多的革命史迹 独特的岭南山水和优美的水乡田园 千年的商业发展和多样的商业街市 改革开放的前沿城市 全国著名的华侨城市 文化多元和风貌多样的活态遗产城市	历史悠久古都城 岭南中心文化城 丝绸海路港口城 革命策源英雄城 田园风光山水城 千年发展商业城 改革开放前沿城 全国著名华侨城 多元文化遗产城。	自然环境 历史文化名镇名村和传统村镇 历史文化街区和历史风貌区 不可移动文物 地下文物埋藏区 历史建筑 传统街巷 非物质文化遗产

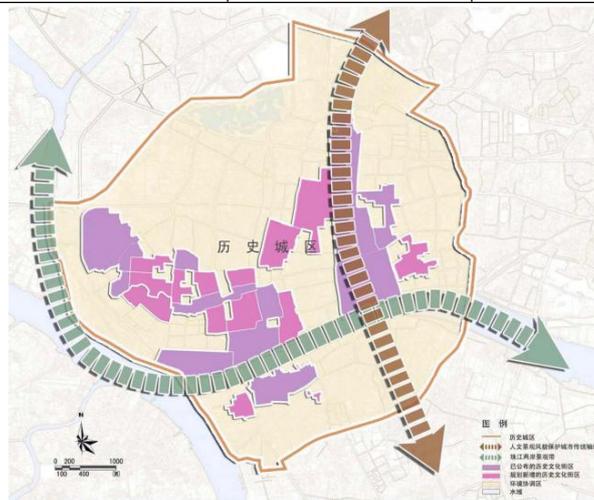


图 3.1-4 历史城区“一城、两带、多区”保护框架

截至 2021 年 7 月 12 日，广东省人民政府共公布了三批历史文化街区名单，第一批 65 处、第二批 37 处、第三批 2 处，总计 104 处，其中广州市共 26 处。广州市历史文化街区名单如下表所示。

广州市 26 处历史文化街区名单

表 3.1-4

序号	街区名称	所属行政区
1	沙面历史文化街区	荔湾区
2	上下九—第十甫历史文化街区	荔湾区
3	传统中轴线（近代）历史文化街区 3-1 传统中轴线（近代）北段 3-2 传统中轴线（近代）中段 3-3 传统中轴线（近代）南段	越秀区
4	耀华大街历史文化街区	荔湾区

序号	街区名称	所属行政区
5	人民南历史文化街区	荔湾区、越秀区
6	北京路历史文化街区	越秀区
7	南华西街历史文化街区	海珠区
8	逢源大街—荔湾湖历史文化街区 8-1 逢源大街 8-2 荔湾湖	荔湾区
9	昌华大街历史文化街区	荔湾区
10	宝源路历史文化街区	荔湾区
11	多宝路历史文化街区	荔湾区
12	宝华路历史文化街区	荔湾区
13	华林寺历史文化街区	荔湾区
14	和平中历史文化街区	荔湾区
15	光复南历史文化街区	荔湾区
16	光复中历史文化街区	荔湾区
17	五仙观—怀圣寺—六榕寺历史文化街区	越秀区
18	海珠中历史文化街区	越秀区
19	海珠南—长堤历史文化街区	越秀区
20	文德南历史文化街区	越秀区
21	洪德巷历史文化街区	海珠区
22	龙骧大街历史文化街区	海珠区
23	恩宁路历史文化街区	荔湾区
24	新河浦历史文化街区	越秀区
25	华侨新村历史文化街区	越秀区
26	长洲岛历史文化街区	黄浦区

注：根据广东省人民政府公布的第一、二、三批广东省历史文化街区名单以及《光复中历史文化街区保护利用规划》整理。

广州共有 26 片历史文化街区，其中，荔湾西关范围内包括光复中、沙面、上下九、耀华、恩宁等 14 个历史文化街区，是广州市范围内历史文化街区最为集中、最为丰富的片区，是西关发展的历史见证、西关历史文化遗产与集体记忆的重要载体，在传承西关历史文化上有着持续的吸引力，成为越来越受重视、富有地方特色的文化空间。

而光复中历史文化街区位于广州历史文化名城保护范围的中部，西邻华林寺历史文化街区，南邻上下九-第十甫等历史文化街区，具备串联、连接多个历史文化街区的作用。结合《光复中历史文化街区

保护利用规划》（2021年3月），光复中历史文化街区规划目标：一是适应新要求，优化规划，完善规划体系；二是探索新方法，运用新技术，实现规划编制的创新；三是打造新试点，成为街区活化的范例。

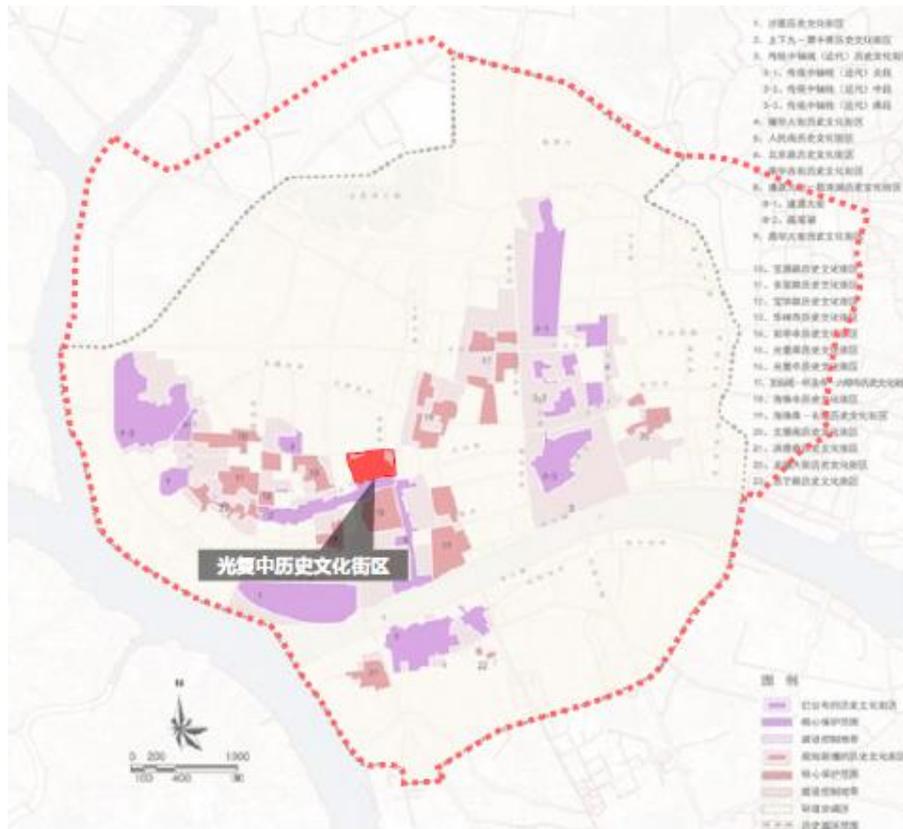


图 3.1-5 本项目区位示意图

2、骑楼街规划功能分析

骑楼街构成了广州旧城肌理的骨架，反映了 20 世纪初的广州城市由古典城市向近代化的发展状态，也是中国建筑文化从古代向近代、现代转型道路上的具有里程碑意义的标志。

《广州市骑楼街保护利用规划（报批成果）》（2019年1月）明确了要保护广州骑楼街“一环三带，四片十街”的保护格局。其中：“一环”为西关骑楼环，“三带”为综合功能发展带、“人民路”商

贸发展带和“北京路”商业发展带，“四片”为西关风情旅游区、长堤商贸文化休闲区、中轴商都文化核心区、海珠民俗风情区。其中，人民中路位于人民路商贸发展带，规划建议人民路商贸发展带外迁批发业，依托长堤金融街发展金融商务服务和生活服务。以石室教堂、爱群大厦等优秀历史建筑作为文化触媒，发展特色旅游、文化产业，打造兼具异域特色和现代气息的旅游品牌。

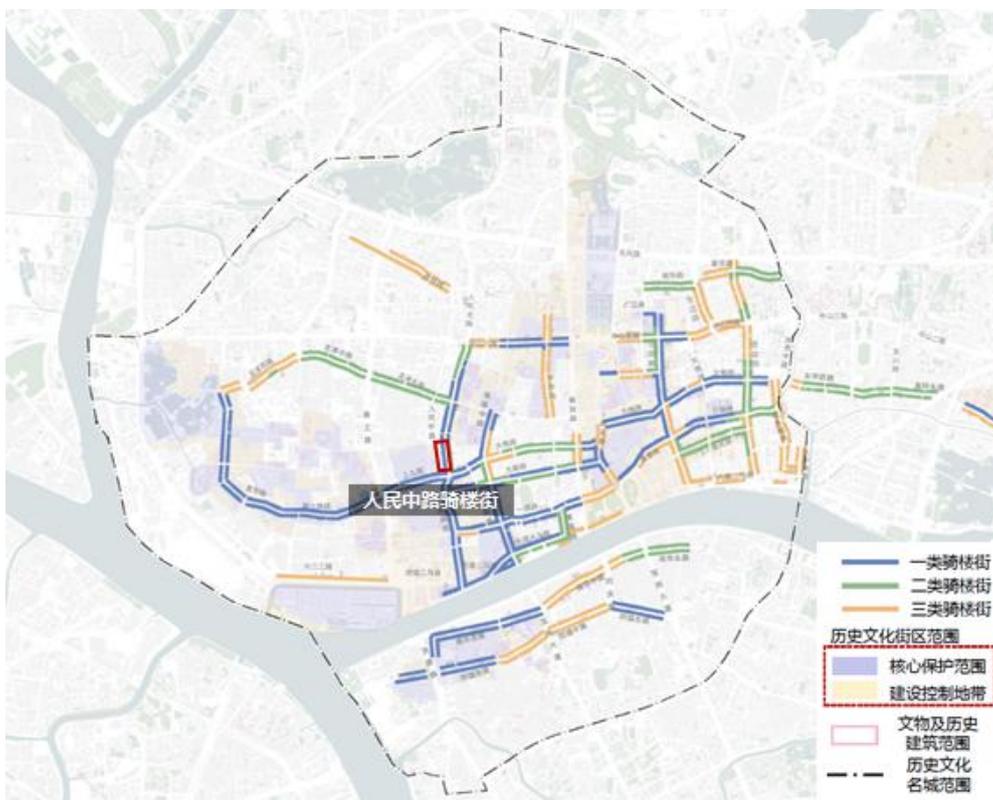


图 3.1-6 本项目范围内人民中路骑楼街位置示意图

3、项目与周边历史文化街区联动发展

荔湾区是广州市范围内历史文化街区最为集中、最为丰富的片区，因此，本项目从单个项目实施、区域统筹联动两个维度进行改造，协同周边历史文化街区，构建“一轴两带、多廊成网”更新框架，本项目串联上下九-第十甫、光复南等历史文化街区，实现联动发展。



图 3.1-7 区域历史文化街区空间结构示意图

3.2 项目现状分析

3.2.1 街区现状概况

1、基本情况

光复中历史文化街区改造范围 9.62 公顷，其中，历史文化街区范围 8.04 公顷。



图 3.2-1 项目范围示意图

2、人口情况

本项目范围涉及华林街道的德星、光复两个社区，截至 2022 年 10 月中旬，街区住户共 1500 户，常住人口 4530 人，其中户籍人口 3020 人（占比 66.7%），可见项目范围内本地居民占比较大。在人口老龄化方面，项目范围内人口老龄化程度较为明显。

3、建筑情况

项目范围内现有 1034 栋建筑，建筑面积 18.6 万平方米，建筑类型可划分为竹筒屋、街屋、骑楼、传统当铺及现代建筑等五类，其中以竹筒屋、街屋为主。街屋联排分布在街道两侧，保存了较好的传统风貌，现代建筑为 80 年代后建设，局部破坏了街区传统肌理。

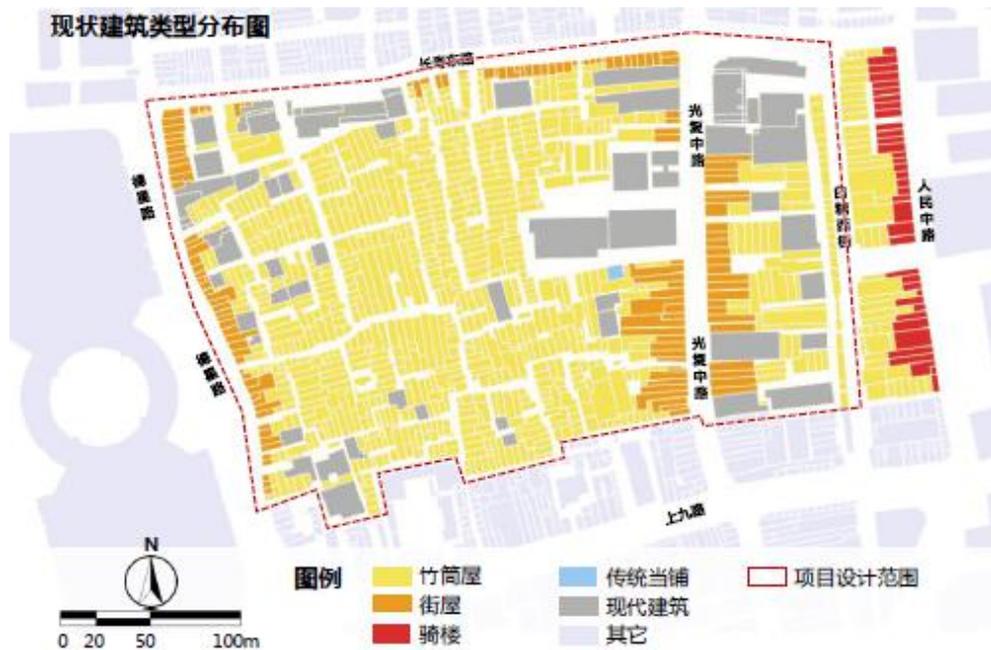


图 3.2-2 项目范围建筑类型分布情况

项目范围内建筑年代分为清末民国建筑（1911-1949）、50 年代-70 年代建筑（1950-1979）、80 年代之后的建筑（1980 年至今）等三种，其中，80 年代之后的建筑数量最多（占 54%），其次是清末

民国时期的建筑（占 28%）。街区内大部分竹筒屋已翻新立面和内部装修，部门建筑的传统门窗和立面装饰受到破坏。

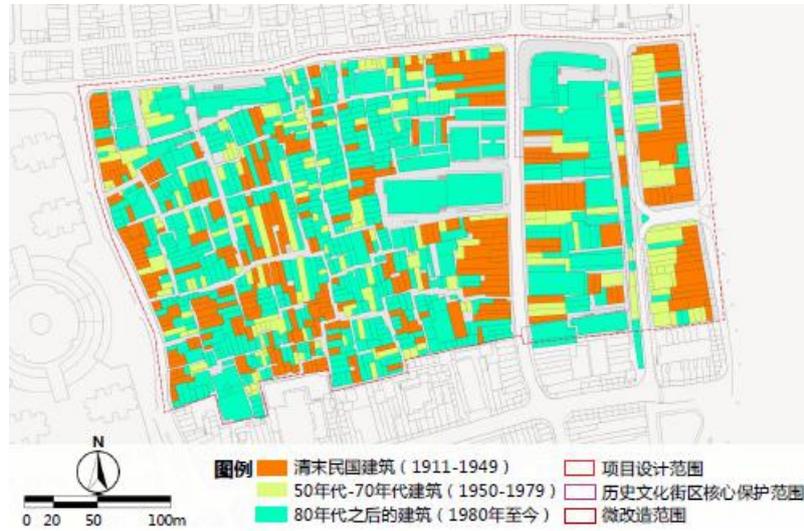


图 3.2-3 项目范围建筑年代分布情况

项目范围内整体建筑质量一般，其中建筑质量较差的占比为 21%，建筑质量好的主要为现代多层建筑（占比 26%），质量一般和质量差的分别占 52%和 21%。传统建筑保存完好的很少，均有不同程度的毁坏，部分民国建筑急需保护。



图 3.2-4 项目范围建筑质量分布情况

项目范围内建筑主要层数为 1-3 层（占 90%），少量现代中高层住宅沿长寿东路、光复中路分布。现状建筑高度可分为四个等级，其中，传统建筑多为 1-3 层，并沿街区内部分布；现代建筑大部分为四层以上，其中七层或以上的有 10 栋，以现代集合住宅和现代公共建筑为主，主要分布在道路两侧。

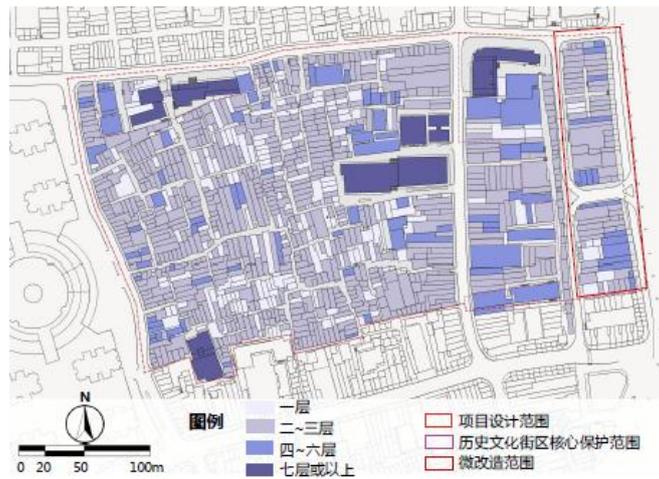


图 3.2-5 项目范围建筑高度分布情况

项目范围内公房共 237 栋，建筑面积约 3.07 万 m^2 ，其中，全栋可用公房建筑面积约 2.18 万 m^2 （占比 71.03%），首层可用公房建筑面积约 0.65 万 m^2 （占比 21.1%），其他公房建筑面积 0.24 万 m^2 （占比 7.87%）。公房现状功能以居住为主，占比约 84.6%。

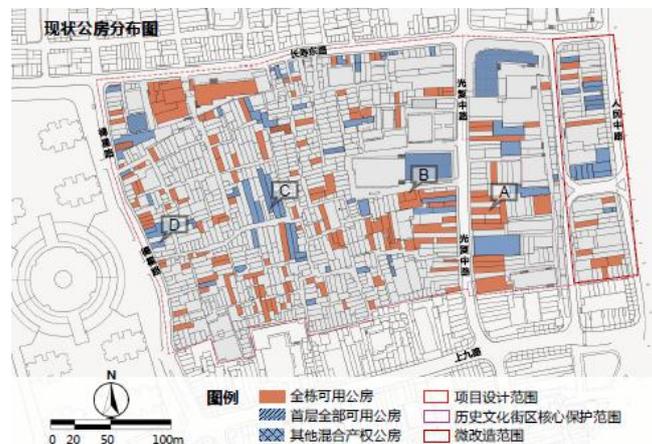


图 3.2-6 项目范围公房分布情况

项目范围内有 7 栋危房，建筑面积约 843m²，均为私房。疑似危房 14 栋，建筑面积约 2159m²，其中公房 2 栋，私房 12 栋。



图 3.2-7 项目范围危房、疑似危房分布情况

3.2.2 历史文化保护对象及历史环境要素现状分析

1、历史文化保护对象

项目范围内历史文化建筑共 51 处，其中，8 处历史建筑、24 处传统风貌建筑、19 处传统风貌建筑线索，均未开展保护，其中 24 处建筑风貌保存较差。风貌较好的历史建筑和传统风貌建筑主要集中在德星路东侧，建筑类型主要为街屋；光复中路两侧历史风貌建筑存在缺乏维护、乱搭建的情况，整体风貌较为杂乱。

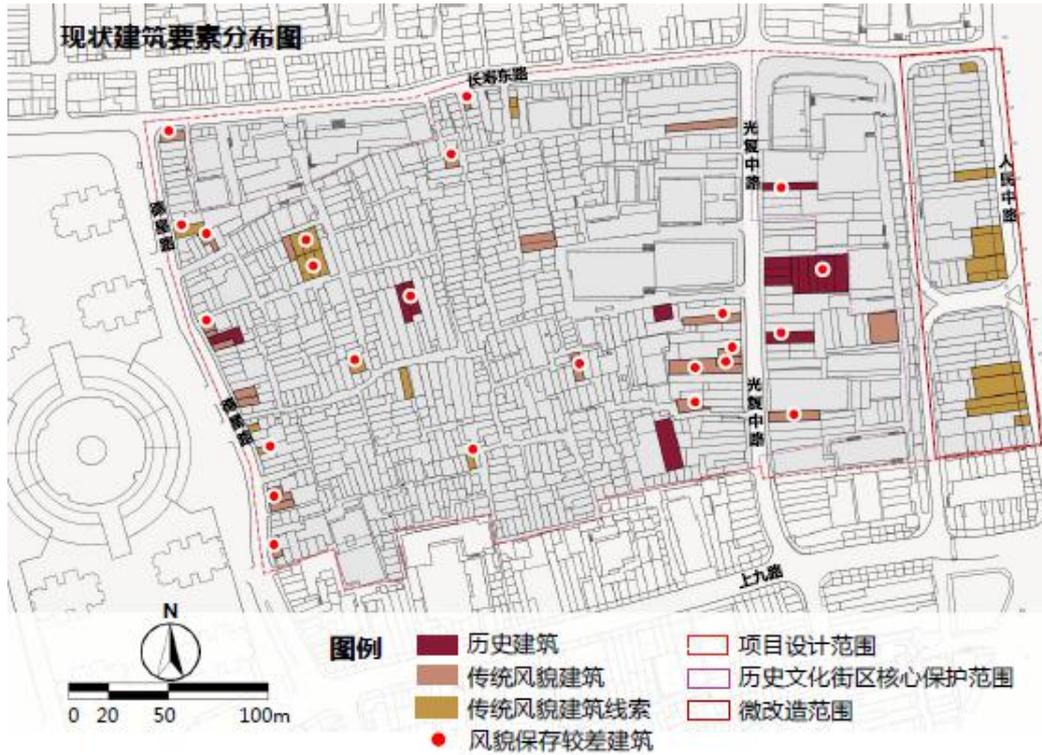


图 3.2-8 历史文化建筑资源分布情况



图 3.2-9 历史文化建筑现状（部分）

2、传统街巷、骑楼街、历史水系

项目范围内现状有二类骑楼街 1 条、一类传统街巷 9 条、二类传统街巷 9 条、麻石板街巷 37 条、历史水系（西濠涌）1 条。



图 3.2-10 传统街巷、骑楼街、历史水系分布情况



图 3.2-11 传统街巷、骑楼街、历史水系现状情况（部分）

3、树木资源

项目范围内有树木 110 株，其中，古树后续资源 7 株、大树 90 株、其他树木 13 株。总体而言，树木树径较小、分布零散，主要集中在小甫园巷、小甫南街、安良里一带。



图 3.2-12 树木资源分布情况

3.2.3 基础设施现状分析

1、市政配套设施

街区内已开展雨污分流单元达标等工作但尚未验收，燃气尚未全部覆盖，三线乱搭现象严重。

给水工程：自来水公司拟开展供水管网改造工程。

排水工程：区水务局已开展排水单元达标工程，尚未验收开闸，待开闸后将有效缓解现状水浸街问题。如开闸后仍存在水浸现象，需由区水务局负责整改。

燃气工程：光复中路部分钢管可能存在腐蚀需开展技改工程，片区内用户未实现全覆盖；燃气公司近期将在路面和外立面改造过程中敷设埋地管道和架空管道，实现全用户覆盖，避免重复开挖和扰民。

电力电信：片区内三线混乱，运营商与居民私拉乱接，片区内“蛛丝盘踞、不见天日”现象严重。

道路交通：区域内光复中路、德星路、长寿东路的步行和非机动车流量均占比超 50%，但现状道路非机动车道被机动车停车占用，致大量非机动车外溢，机非混行严重。除人民中路为主干路外，其余均为单行道，交通组织复杂，机动车普遍需要绕行抵达；长寿东路、光复中路红线宽度 12m，设有 2 条机动车道和单侧非机动车道，但由于路侧占道停车较多，实际情况多只作为 1 车道通行；德星路红线宽度 12m，设有 1 条机动车道和双侧非机动车道，但由于人行道和非机动车道占道停车较多，实际使用中常见机非混行。其中，光复中路、德星路为重要道路，道路等级均为支路，车行道现状均为沥青混凝土，人行道现状均为彩色透水砖。



图 3.2-15 机动车道分布情况

慢行系统：人行道方面，受变电设施、树池、路灯、路牌、货杂物及违章停车等障碍物影响，人行道有效宽度普遍仅 1 米左右，且铺砖不平整，步行环境差。内部街巷方面，红线宽度普遍在 7 米以内，

仅能通过步行和非机动车进入，断头路较多、缺乏指引信息，连通性和导向性有待提高。

非机动车道：长寿东路、光复中路仅设置单侧非机动车道，德星路虽设双侧非机动车道但路侧停车较多，非机动车道不连续。

机动车停车位：片区内现状设有 1 个路外停车场和 2 个路内停车场，机动车停车位共有 75 泊，但只有德星路 15 个夜间泊位为公共泊位，因此项目区域内社会机动车停车位的总体缺口需求较大，也不能满足日间停车需求，需统筹周边停车场以满足本项目范围的停车需求。另外，区域现状货运装卸需求大、停车管理较差，存在大量路边违章停车。

非机动车停车方面：现状停车位集中于片区东西两端（德星路、人民中路），停车位约 184 泊，充电桩约 40 个，德星路和光复中路乱停乱放现象较为普遍。



图 3.2-16 非机动车停车位及充电桩分布情况



图 3.2-17 机动车停车位分布情况



图 3.2-18 机动车、非机动车违章停车分布情况

公共交通：片区在地铁站 1km 的服务半径范围内，公交站点覆盖率低。在地铁方面，片区内无地铁站点，但在华林寺地铁站 1km 的服务半径范围内，在公交站点方面，片区内有 1 个、周边有 2 个公

交站；片区内仅人民中路有上九东公交站，公交线路总共 26 条，但均途经片区边缘，未能深入片区内部，公交服务能力较弱；片区西南侧的德星路总站为 1 线公交首末站；长寿东路有公交通过但无设站，光复中路无公交经过，居民出行较不便；常规公交车型较大（12m*2.55m），无法深入社区，同时缺乏接驳地铁站和步行街的区域微循环公共交通；常规公交站站台狭窄，候车环境较差。



图 3.2-19 公共交通分布情况

3、空间连通性

项目范围呈现尽端里巷式街巷肌理，尽端巷占街巷总长度的 30%（24 条、932 米），尽端路比例远远高于耀华大街、和平中、恩宁等历史文化街区，其中 60% 巷道宽度低于 2 米，存在消防隐患。

项目范围尽端路现状情况

表 3.2-1

类型	数量	总长度 (m)	占比	尽端路长度与比例
4 米以上巷道	4 条	316	10.4%	0

类型	数量	总长度 (m)	占比	尽端路长度与比例
2-4 米巷道	26 条	1800	59.2%	366m, 20.3%
2m 以下巷道	18 条	922	30.3%	566m, 61.4%
总计	48	3038	100%	932m, 30.3%

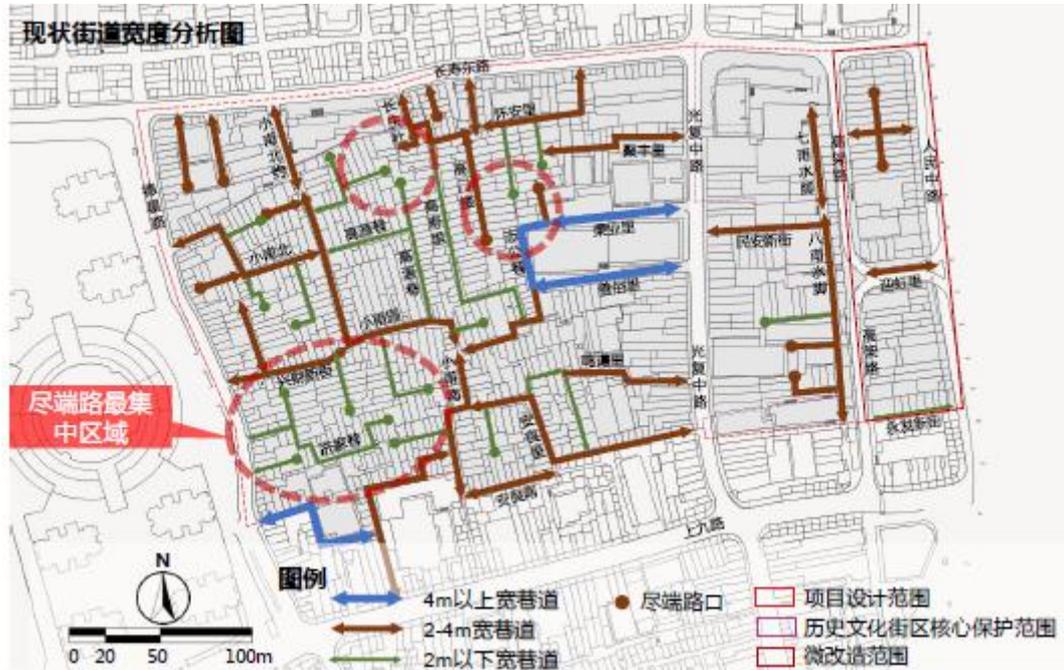


图 3.2-20 尽端路分布情况

4、公服设施

项目范围内现状公服设施共 11 处，集中在长寿东路、光复中路与八甫水脚，分布较为零散、服务辐射不均，缺乏文化体育设施及绿色公共空间。

项目范围现状公服设施

表 3.2-2

公服设施类型	数量	建筑面积 (m ²)	备注
教育设施	0	-	范围外有 1 处文昌小学 (3195.90 m ²)
行政管理设施	1	6884.78	广州市公安局荔湾分局刑事警察大队
服务设施	4	306.75	德星居委会、德星党群服务中心、光复居委会、光复党群服务中心
医疗卫生设施	1	98.90	

公服设施类型	数量	建筑面积 (m ²)	备注
文化、体育、绿色公共空间	0	-	-
福利设施	2	284.34	荔湾区华林街综合养老服务中心、老年人食堂
市政公用设施	3	152.42	共计 3 个公厕，此外范围外接壤处有 1 个
合计	11	7727.19	



图 3.2-21 公服设施现状分布情况

5、公共空间

项目范围内现状公共空间集中在新建建筑周边（善裕里、光复大厦等），约 805 m²，品质有待提高；消极背街空地、闲置空地约 3594 m²，主要在内街巷（中南街、小甫北、福来里、志公巷）、人民高架桥底等。

项目范围现状公共空间

表 3.2-3

序号	类型	规模 (m ²)	活力时间段	主要活动
1	善裕里公共空间	1561	19:00-22:00	休憩、运动、餐饮消费
2	小甫园巷公共空间	152	-	通行、散步

序号	类型	规模 (m ²)	活力时间段	主要活动
3	三棵树公共空间	11	10:00-17:00 19:00-21:00	休憩、闲聊、儿童玩耍
4	警察大队西侧潜在空间	138	19:00-22:00	外卖人员停车、休憩
5	小甫北约潜在空间	187	19:00-22:00	休憩、闲聊
6	洗家巷公共空间	53	-	晾晒、非机动车停车
7	光复大厦周边潜在空间	998	9:00-21:00	通行、核酸检测、非机动车停车
8	高架桥底潜在公共空间	790	10:00-22:00	通行、餐饮消费
9	民安新街潜在公共空间	79	-	通行、非机动车停车
10	鸣谦里潜在公共空间	28	-	空置
11	公安局楼前潜在公共空间	401	-	通行、停车



图 3.2-22 公共空间现状分布情况

3.2.4 文商环境现状分析

1、区域发展现状

(1) 经济发展速度

经济发展速度意味着地区发展潜力，2019年广州11区经济发展速度持续增长，荔湾区地区生产总值1104亿元，位列第9，增长值5%，低于平均增长值6.6%。



图 3.2-23 广州 11 区 2019 年经济发展速度

(2) 人才吸引力指数

人才是各地区发展的基础，根据《广州 11 区人才吸引力指数报告》(2020 年)，荔湾区人才吸引力指数为 0.257，远低于平均分 0.417，综合排名位列第 10，仍有极大的提高空间。



图 3.2-24 广州 11 区人才吸引力指数综合排名

基于发展环境、人才集聚、人才培养、人才留存等四大维度，荔湾区被划分为潜力类，各项得分分别为发展环境 0.08、人才集聚 0.06、人才培养 0.06、人才留存 0.07，整体表现处于中下游水平，需充分挖掘潜力，补强短板，提高人才吸引力。

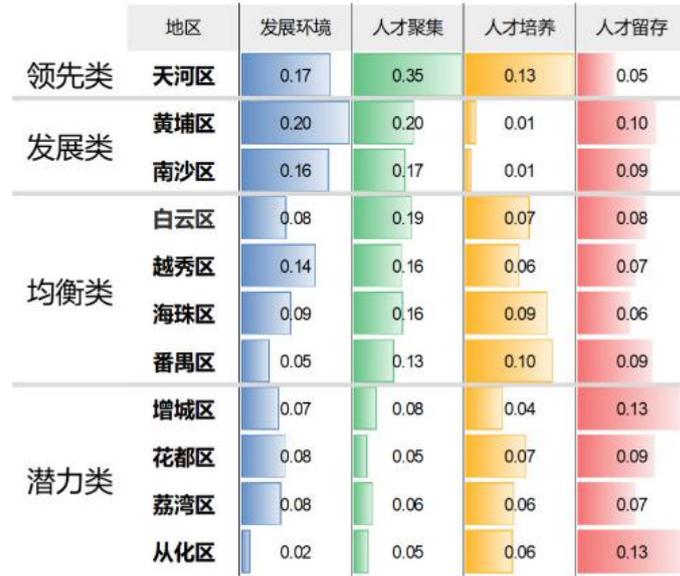


图 3.2-25 广州 11 区人才吸引力分类及四大维度指标

(3) 产业

根据《广州市产业地图》（2021 年），荔湾区产业组成为现代服务业（约占 90%）和战略性新兴产业（约占 10%），主导产业方向为现代服务业，包括现代商贸、商务服务、文化旅游服务、科技服务、金融服务、教育医疗服务等。

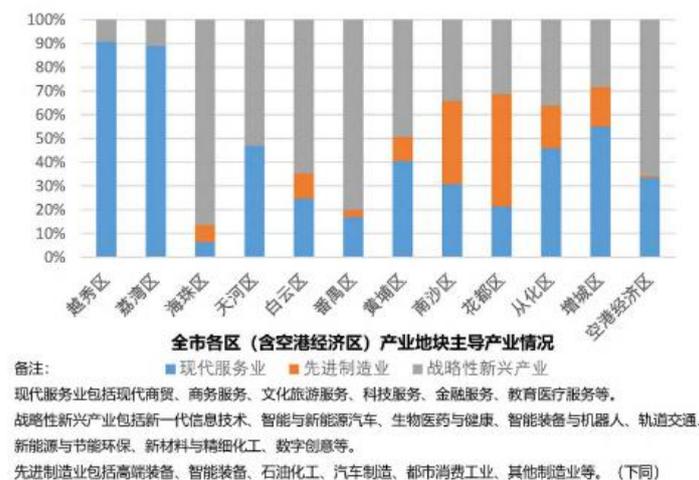


图 3.2-26 全市各区（含空港经济区）产业地块主导产业情况

重点产业平台情况：白鹅潭商务区产业地块，以发展总部经济、商务服务为主。海龙科技创新产业区产业地块，以发展新一代信息技

术为主。



图 3.2-27 荔湾区产业地块分布图

综上，从广州市区层面看，荔湾区经济发展速度、人才吸引力均处于广州市中下水平，即荔湾区的发展环境和发展基础均存在极大的提高空间。而从荔湾区层面看，荔湾区主导产业方向为现代服务业，与其他区相比具备明显的现代服务产业发展优势。本项目位于荔湾区的北部，拥有丰富的历史文化资源，在荔湾区现代服务产业发展优势的基础上，存在极大的文化旅游服务发展空间。

2、活力情况

项目范围外，荔湾广场、华林寺地铁站全天候活力充沛。项目范围内，光复中路北段、长寿东路、小甫北约路口及上九路局部路段活力值较高，在上午 9 点至晚上 8 点时段达到峰值；德星、光复社区内部街巷整体活力一般。

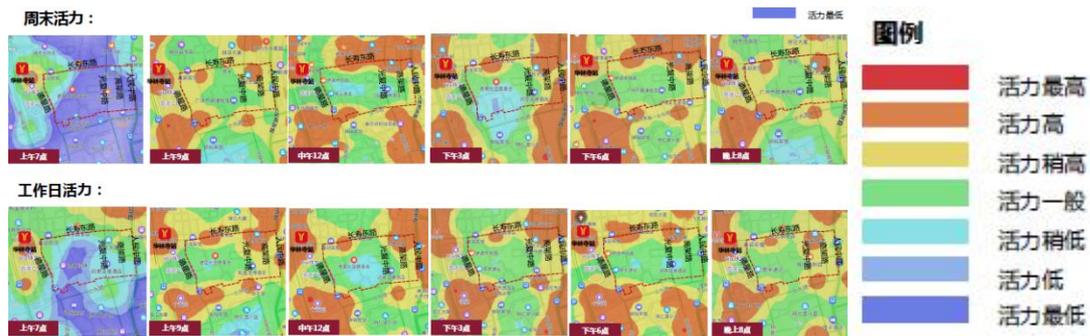


图 3.2-28 区域活力情况

3、业态分布

光复中、上下九-第十甫、光复南、华林寺等历史文化街区形成上下九文商旅轴线与三大专业市场商圈的格局，商业业态依托主要街道发展，以服装、珠宝玉器、眼镜批发、餐饮为主。光复中街区受辐射影响明显，“泛而专”特点明显。



图 3.2-29 区域业态格局

光复中历史文化街区延续西关地区的专业街商业形态，具有“商包住”特点，其中，光复中路业态以针车行为主，占比 28%，商业空置率 24%；德星路业态以服装辅料为主，占比 31%，商业空置率 7%；长寿东路业态以珠宝玉器加工为主，占比 51%，商业空置率 1%；人民中路业态以眼镜批发为主，占比 71%，商业空置率 8%。

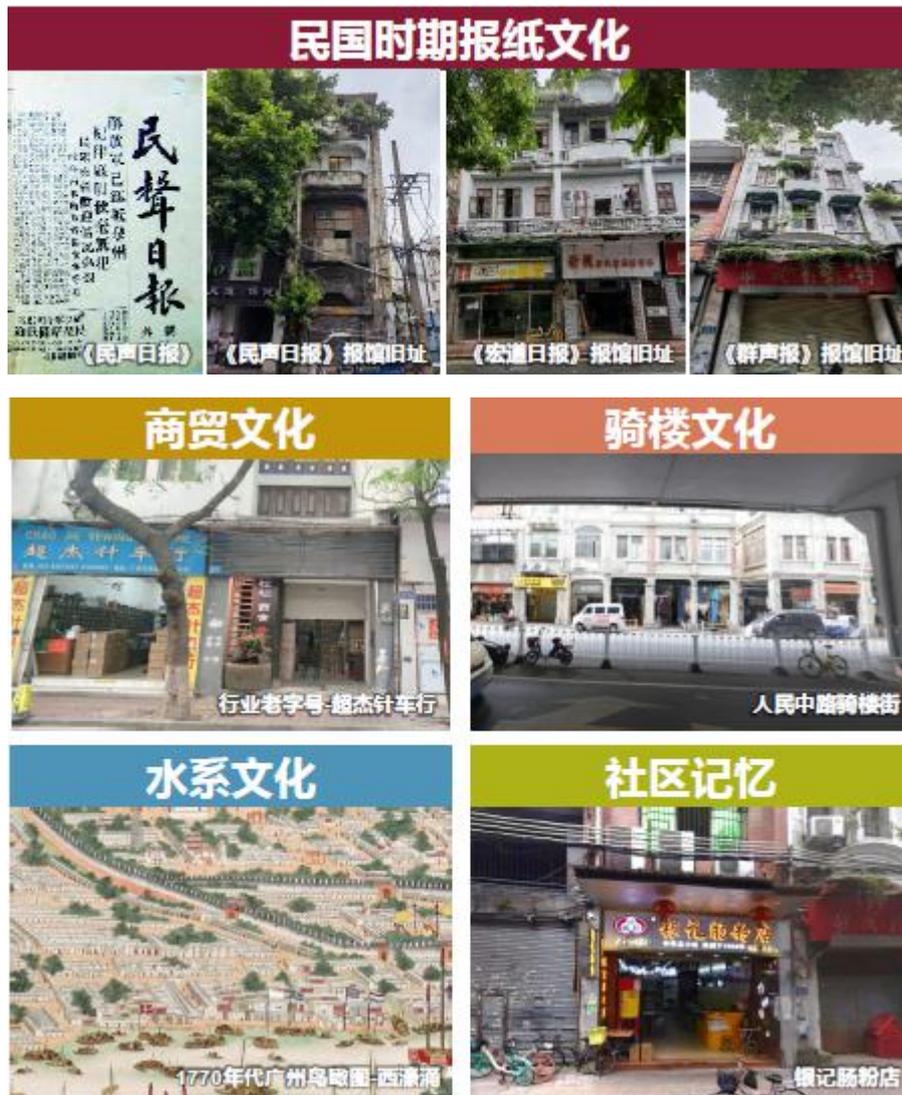


图 3.2-31 文化资源分布、现状情况（部分）

本项目区域曾集聚 63 家报馆、12 家印刷厂，报纸内容主要为革命思潮、生活大众、商贸信息三类，是清末民国岭南报业发展历程的重要见证地，但现状仅存 6 处报馆旧址、2 处印刷厂旧址，其中，报馆旧址现状主要用于居住、商业、仓储功能，印刷厂旧址底层为仓储、上层用作公寓、酒店。本项目区域为西关地区商贸文化发展演化活态缩影，现状商贸整体活跃，但业态低端、商业空置率达到 25%。本项目区域为西关地区传统市井生活的典型代表，现有 7 处商贸老字号旧址/现址（绍和服装配料店、祥盛玉器首饰工艺、超杰针车行等）、

2处餐饮老字号（银记肠粉店现址，陈永记旧址）、1处当楼旧址（现租赁为宿舍）、1处名人旧居（何竹林旧居），但存在整体布局分散、商户环境较差、经营活力一般等问题。因此，项目范围存在报馆文化发展现状与报馆街名实不符、商贸街业态低端、老字号与文化资源缺乏联动等问题。



图 3.2-32 项目范围报业发展历史及现状

4、区域租金

根据 2022 年 2 月 15 日广州市房屋交易建管中心印发的《2021 年广州市房屋租金参考价的通知》（穗房交监〔2022〕7 号），项目范围内办公用房租金范围 40~50 元/m²/月，居住用房（楼梯楼）租金范围 29~32 元/m²/月，商业用房租金范围 180~250 元/m²/月，长租公寓租金 70 元/m²/月。

项目范围租金情况（2021年）

表 3.2-4

单位：元/m²/月

路段、区域	办公用房 租金参考	居住用房（楼梯 楼）租金参考	商业用房 租金参考	长租公寓 租金参考
光复中路2（南至：上九路，北至： 长寿东路）	50	32	200	
人民中路2（南至：上九路，北至： 长寿东路）	40		180	
德星路		29	200	
长寿东路			250	
华林街				70

与荔湾区其他历史文化街区相比，上下九-第十甫历史文化街区商业用房租金范围约 100~960 元/m²/月之间，多宝街商业用房租金范围约 61~376 元/m²/月，逢源街商业用房租金范围约 70~307 元/m²/月，沙面街商业用房租金范围约 92~147 元/m²/月，项目区域商业用房租金偏低。

综上，商业用房租金可侧面反映区域商业化程度和繁荣程度，本项目区域在荔湾区内具备较大的商业发展需求。

5、小结

从荔湾区层面，经济发展速度、人才吸引力指数均处于广州市内下游水平，主导产业为现代服务业并在广州市内存在明显优势，但重点产业平台主要分布在白鹅潭商务区、海龙科技创新产业区，北部区域尚未形成重点产业平台。从项目层面，本项目位于荔湾区北部，虽有丰富的历史文化资源，具备发展文化产业的潜力，但现状居住人口存在人口数量偏少、人口老龄化程度偏高的特点，业态以中低端商业为主。从外部发展环境、内部发展要素看，项目区域不具备发展优势，需充分利用优势资源，吸引人才集聚，营造良好的发展环境，促进区

域发展焕发新活力。

3.2.5 小结

综上所述，项目区域历史文化建筑数量较多，非物质文化遗产丰富，具备独特的历史文化价值与特色，但现状存在历史文化建筑破旧、历史文化特色逐渐弱化、交通条件不完善、公共设施缺乏、公共空间挖潜难度大、业态低端、公房闲置等问题，导致区域发展缺乏活力，无法跟上城市发展步伐。同时，光复中在区位上串联多个历史文化街区，但项目区域现状存在断头巷、慢行交通条件较差等问题，未能充分串联周边历史文化街区，进而未能推进区域统筹联动发展。

3.3 项目区域改造意愿问卷调查及座谈、访谈分析

1、问卷调查

本项目对改造范围内的居民进行问卷调查，截至2022年10月7日，居民调查问卷投放数量1500份，回收数量1500份，问卷回收率为100%。已回收问卷中，同意改造数量1500份，不同意改造数量0份，即已回收问卷的同意改造率为100%。问卷调查内容分为历史文化街区改造意愿、一般老旧小区改造内容等两大部分。

(1) 历史文化街区改造意愿

超过半数的居民认为见到违法建设或对历史文化的破坏行为愿意当场制止并通报街道、需要对社区内违法搭建与私自占用公共空间的情况进行整治、居住的房屋存在屋顶漏水和管道设施老化等问题、需要建立负面清单并禁止某些功能或业态类型进入社区、需要新增能

体现街区历史文化特色的坐凳、路灯、标识牌、垃圾桶等城市家俱。

历史文化街区改造意愿较强的前 5 个项目

表 3.3-1

序号	项 目	是	一般	否
1	见到违法建设或对历史文化的破坏行为，是否愿意当场制止并通报街道	74.50%	25.00%	0.50%
2	是否需要社区内违法搭建与私自占用公共空间的情况进行整治	67.19%	24.10%	8.71%
3	居住的房屋是否存在屋顶漏水、管道设施老化等问题	66.56%	27.85%	5.59%
4	是否需要建立负面清单，禁止某些功能或业态类型进入社区	64.56%	22.72%	12.72%
5	是否需要新增能体现街区历史文化特色的坐凳、路灯、标识牌、垃圾桶等城市家俱	50.11%	49.21%	0.67%

另外，值得关注的是，约 1/3 居民不愿意将社区内部分房屋通过改变建筑功能以增加商业、餐饮、民宿或办公等设施，提高社区生活便利性；约 1/5 居民不愿意将房屋用于长期租赁，以租金支持异地租住安居；16.68% 居民不愿意通过房屋征收的方式，实现异地置业安居。

(2) 一般老旧小区改造内容

居民调查问卷可分为改造内容及意愿、运营管理及维护、小区增加公共服务设施、其他意见等内容，在改造内容及意愿方面，改造内容共 80 项，分为基础类（含 33 项）、完善类（含 21 项）、活化利用类（含 6 项）等三个大类。根据问卷统计，总需求（由多至少）且需求迫切度（由高至低）排列为基础类（占 73.42%）、完善类（占 23.64%）、活化利用类（占 2.93%），可见居民高度聚焦安全需要和基本生活需求、生活便利需要和改善型生活需求，而较少关注社区服务供给、生活品质等内容，同时，也侧面反映了居民的居住和生活环境未能得到基本的保障，现状存在不可忽视的困难，亟需改善。

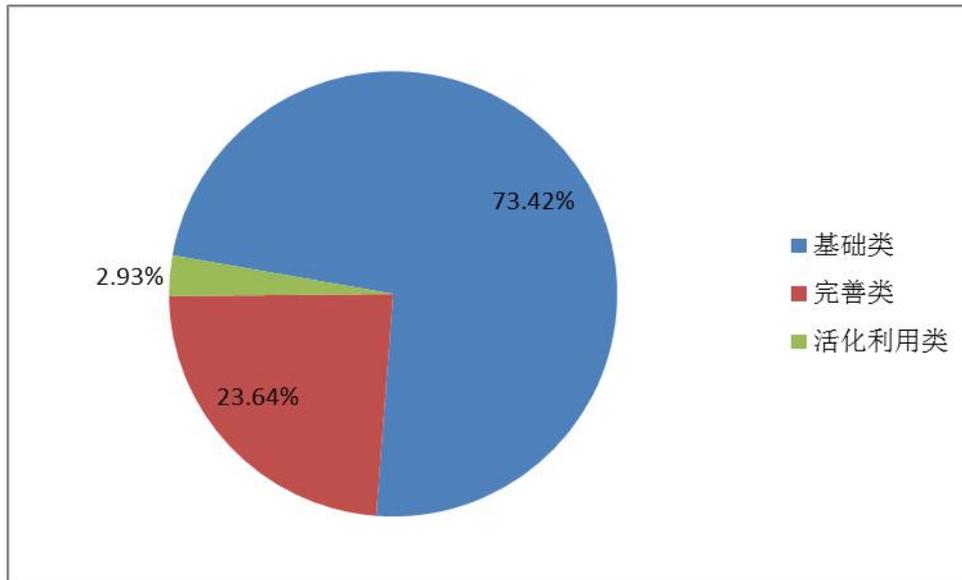


图 3.3-1 老旧小区改造内容需求占比

基础类共 33 个项目，总需求最多且需求最迫切的前 10 个项目分别为整治楼栋三线、小区公共“三线”整治、维修改造楼栋消防设施、维修更换楼栋供水设施、维修小区道路及楼间破损雨路、安装小区视频监控系统、公共空间雨污分流、清疏和维修化粪池及排污卧管、规范垃圾分类及收运点设置、维修安装楼道照明，合计占基础类迫切需要 68.22%、总需求的 68.40%。

基础类总需求最多且需求最迫切的前 10 个项目

表 3.3-2

序号	项 目	迫切需要占比	总需求占比
1	整治楼栋三线	14.54%	12.76%
2	小区公共“三线”整治	10.62%	11.84%
3	维修改造楼栋消防设施	11.21%	10.15%
4	维修更换楼栋供水设施	6.65%	6.24%
5	维修小区道路及楼间破损雨路	4.41%	6.05%
6	安装小区视频监控系统	3.58%	4.73%
7	公共空间雨污分流	5.43%	4.66%
8	清疏、维修化粪池及排污卧管	3.20%	4.55%
9	规范垃圾分类及收运点设置	4.29%	3.71%
10	维修安装楼道照明	4.29%	3.71%

完善类共 21 个项目，总需求最多且需求最迫切的前 10 个项目分别为配建非机动车停车位、维修更新小区照明设施、设置充电桩、设置机动车泊位、设置快递服务设施、优化小区绿植、建设小区公共空间、加装电梯、改造小区入口、维修遮阳棚，合计占完善类迫切需要 84.13%、总需求的 84.36%。

完善类总需求最多且需求最迫切的前 10 个项目

表 3.3-3

序号	项 目	迫切需要占比	总需求占比
1	配建非机动车停车位	17.07%	17.27%
2	维修更新小区照明设施	18.57%	17.03%
3	设置充电桩	10.11%	11.05%
4	设置机动车泊位	10.02%	9.61%
5	设置快递服务设施	7.67%	7.06%
6	优化小区绿植	5.67%	6.70%
7	建设小区公共空间	5.41%	4.95%
8	加装电梯	4.03%	3.75%
9	改造小区入口	4.12%	3.71%
10	维修遮阳棚	1.46%	3.23%

活化利用类共 6 个项目，其中，合理配置公共空间公共服务设施、危房治理、建设海绵城市比较受到关注，分别占活化利用类总需求的 62.06%、20.90%、9.00%。

2、座谈、访谈、实地调研

2022 年 6 月至 7 月，与居民、区住建、社区居委会等举行了多次座谈和访谈，了解已有改造情况、房屋权属信息、历史文化遗产保存现状、商业业态等信息，对街巷、建筑风貌情况进行实地调研，了解街区内主要居住人群对活动空间和设施、社区改造、环境整治、风貌优化等方面的需求和看法，探访商户了解商业经营现状、需要改

善方面，与多方人员围绕居住环境、公共设施、历史文化、商业业态等内容进行讨论，总结街区现状主要有以下问题：

(1) 市政配套基础设施存在老旧、不完善等问题，影响居民基本生活和城市风貌，甚至存在安全隐患。

1) 三线、排水、照明、消防等基础设施不完善。区域三线混乱，存在外挂、掉落现象，特别是德星社区发生过由电线引起的火灾，电线烧了上百米，甚至扑救过程也存在极大的安全隐患；排水系统不完善，街巷存在“水浸街”现象，光复社区近年未进行雨污分流工程，德星社区在2018-2021年进行了雨污分流改造工程，但由于管道埋深太浅，导致住宅雨水污水排水不畅，“水浸街”的频率反而比以前还高；照明覆盖范围不全面，主要街巷的现状照明基本满足夜间使用需求，部分街巷照明较好但空间幽闭，缺乏照明的路段多分布在尽端巷；消防问题突出，如区域内仓储业态占比较高，仓储较多分布在巷内且街巷较窄，同时，部分居民私自对通往洗家巷口的街巷进行封堵，存在安全隐患。

2) 区域道路、公共交通、街巷通达性

在道路方面，片区内机动车可通行的道路为光复中路、长寿西路、德星路、人民中路、人民桥高架匝道，其中光复中路、长寿西路、德星路的道路红线约12m，宽度较窄且无拓宽的可能。光复中路为北往南单向1车道，现状西侧为非机动车道；长寿东路为东往西单向2车道，局部为单侧非机动车道、局部无非机动车道，非机动车道不连续；德星路为南往北单向1车道，现状有双侧非机动车道；人民桥高

架匝道的上下匝道均为一车道单行，车流量较小。

在公共交通方面，片区西北侧靠近地铁八号线华林寺站，片区内部的人民中路、长寿东路、德星路均有地面公交途径，但仅在人民中路设中途站（上九东站），共有 22 条公交线途径，是片区东侧公交主入口。片区西南侧设有德星路总站，设有 1 条公交线路。

在街巷通达性方面，大部分街巷比较窄，人车并行困难，断头路多，现场摸排断头路共计 24 条，包括福加巷、仁祥里、高门楼、怀安里、塘边巷、冼家巷等。

3) 慢行系统

片区内慢行系统环境条件较差，如光复中路人行道约 2m 宽，部分路段设有有树池、变压器、灯柱等市政设施，沿街商铺堆放的杂物占用较多，人行道实际有效通行宽度大多不足 1m，无法满足两个行人并排行走；除了光复大厦路段步行空间相对充足，长寿东路的其余路段由于市政设施的占用，人行道有效宽度较窄，铺装质量低；德星路人行道单侧约 2m 宽，西侧人行道与荔湾广场后退区合建，宽度不一，存在非机动车停车和货物占用的情况，夜间照明不足，整体步行环境较差；人民桥高架匝道两侧及桥下空间行人可以通行，但环境品质较低。

4) 停车及充电设施

德兴路全路段全天停车需求较大，如小汽车、货车、三轮车、电单车、环卫电瓶车等，尤其以物流货运车辆长时间停放现象最为突出，但片区内现状无社会公共停车场，也无全天可停的路内公共停车泊

位，未有对外开放的路外及路内机动车停车位，现状社会车辆停车主要停放在片区外的荔湾广场。同时，片区内非机动车停车区较少，仅在光复大厦门前人行道、荔湾广场后退区划有停放区，其中荔湾广场设有电单车充电桩。

5) 无障碍设施

社区内部分出入口存在高差且缺少无障碍设计，如民安新街与八甫水脚交界处。

6) 环境卫生设施

社区内部的生活垃圾转运点主要设置在公共空间且普遍未设置围蔽，如小甫园 18 号处的垃圾转运点，高峰时期存放 12 个垃圾箱且无围蔽。

(2) 基本公共服务设施不完善

区域内现状设置垃圾桶临时点 23 处、垃圾回收站 1 处、公共厕所 3 处、社区居委会 2 处（德星社区居委会、光复社区居委会）、快递点 2 处、变电箱 2 处，还有党群服务中心、老年人食堂、小学、派出所各一处。结合保护规划的公服设施布局图，区域还缺乏文化活动的站、邮政支局、社区服务中心、福利院、社区卫生服务中心、综合养老服务中心和一处公共厕所。

(3) 缺乏公共活动空间

1) 公共活动场地

社区缺少健身娱乐设施，导致大部分活动以居家娱乐为主；

2) 公共绿地

社区内部基本没有公共绿植空间，绿植以行道树为主。

(4) 历史建筑及文化资源

项目范围内现状存在历史建筑和传统风貌建筑维护难、空置建筑无人维护等问题。过现场访谈与调研摸查，对片区内已有文化资源进行挖掘，初步判断场地内存在光复中报馆文化、第七甫西濠涌文化、人民路骑楼商业文化、社区文化等四种文化。

(5) 商业业态

通过现场摸查项目范围内的业态情况，光复中路以针车行街为主，辅以服饰、眼镜、便利店、打印、照相、餐饮、五金、酒店等；德星路以服装辅料街为主，辅以餐饮、五金建材、茶庄、彩票、珠宝首饰、推拿、生活服务等；长寿东路以珠宝玉器加工街为主，辅以餐饮、行政、生活服务、五金等；人民中路以眼镜店为主，辅以服装、酒店、电竞、餐饮、茶叶等；巷子里多为居民居住的功能，沿着小甫园街渗透进去发廊、便利店等服务居民的小商业，仓储仓库大部分都分布在街巷内，且夜间还在亮灯工作。





图 3.3-2 座谈、访谈、实地考察

3、政府会议纪要

结合《关于历史文化街区保护活化利用和老旧小区微改造工作会议的纪要》（荔府会纪〔2022〕7号），围绕“建设老城市新活力示范区”目标，政府更多的是从宏观且全面的角度开展历史文化街区保护和老旧小区改造工作，包括文物保护和引入文化产业、改造后业态优化、民生保障、卫生健康设施、消防和应急场所、5G应用、“三线”整治、排水、公共卫生设施（公厕、垃圾分类等设施）、燃气管道铺排等方面。

根据《广州市荔湾区住房和城乡建设和园林局关于荔湾区历史文化街区保护活化利用实施方案共编联审工作领导小组办公室2022年第5次会议的纪要》（荔住建会纪〔2022〕147号），关于光复中历史文化街区，会议明确，一是片区以居住功能为主，营造良好的生活环境；二是结合历史文化活化片区内传媒产业，利用新媒体的植入、融合，

助推文创产业发展；三是优化人民路高架桥桥底空间，形成多方案比选；探讨桥底建筑征收问题；四是探索公房增减的可行路径，寻求政策突破。

3.4 项目建设需求分析

基于上述现状分析，项目区域现状有独特的历史文化价值与特色、大量的历史文化建筑及历史环境要素、多样的非物质文化遗产、丰富的历史文化资源，但区域现状存在历史文化建筑破旧问题，历史文化建筑、基础设施不完善（类型不齐全、数量不足、设施老旧导致质量较低）、公房利用率较低、空间连通性较差、业态低端等问题，进一步导致历史文化街区未能充分发挥其历史文化价值、经济效益、社会效益，无法满足老城区可持续发展的需求。

从基层角度看，结合前述的问卷调查，居民需求量最大且需求迫切度最高的改造内容为基础类设施和完善类设施，即针对项目区域现状，居民提出了安全需要和基本生活需求、生活便利需要和改善型生活需求。结合前述的座谈、访谈，居民、居委会等提出了完善公共设施、消除安全隐患、保护并活化利用历史文化建筑、促进区域商业业态转型升级等需求。

从政府角度看，结合政府会议纪要，政府对项目区域文物保护、文化产业、民生保障、公用基础设施、公共服务设施等方面提出了需求。

从宏观政策角度看，结合相关的上层规划，《光复中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月）明确了规划目标：加强历史环境

的保护管理与更新利用，优化街区业态，打造成为集文化旅游、休闲娱乐、居住生活为一体的广州历史文化街区活化地区。

从城市发展角度看，老城区的基础设施老化、配套设施不齐、公共空间衰败等问题日益凸显，直接影响了居民生活质量、美好城市的建设、区域经济社会发展，因此存在城市更新的需求。

历史文化街区保护活化利用工程涉及到历史文化遗产保护、城乡建设、民生建设、经济发展、旅游开发等方面，也涉及不同利益群体参与，因此项目的需求是多样化的。基于上述现状、存在问题的分析和各利益群体、城市发展、宏观发展等需求分析，本项目主要工作是在现有建筑、设施基础上，通过改造的方式对历史文化建筑、基础设施、公共空间功能等方面进行优化。本项目的改造需求如下所示：

1、历史文化保护对象保护需求

本项目存在历史文化保护对象保护需求，维护保护改造区域范围内的历史文化保护对象，塑造特色历史街区风貌。

2、基础设施改造需求

本项目存在基础设施改造需求，结合《广州市老旧小区改造内容及标准指引》，按基础类、完善类、活化利用类进行改造。

3、公共空间功能活化利用需求

本项目存在公共空间功能活化利用需求，对公房、公共空间等内容进行活化利用，促进区域业态升级，推动区域文化、经济、社会协同发展。

3.5 项目改造内容与规模

1、改造界面

本项目改造界面 9.62 公顷，项目范围南至下九路、上九东街、连桂里、安良南、安良里、上九路及永发新街一线，北至长寿东路、龙津东路，西至德星路，东至人民中路。



图 3.6-1 本项目改造界面

2、改造内容与规模

本项目为改造工程，改造界面范围 9.62 公顷，主要建设内容包括三部分，第一部分为历史文化保护对象保护利用，包括保护历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线、其他公房（产业空间）活化利用、公共空间活化利用；第二部分为基础设施改造工程；第三部分为市政道路改造及公共空间整治工程，包括光复中路、德星路的主干道

改造、管线及路灯工程、配置市政配套设施等。

具体建设内容及规模如下表所示。

项目建设内容与规模表

表 3.6-1

序号	项目内容	单位	总体	一期	二期
(一)	历史文化保护对象保护	m ²	43267.99	4731.86	38536.13
1	保护公有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	m ²	4667.65	2152.02	2515.63
1.1	保护公有产权历史建筑及传统风貌建筑	m ²	4250.24	2152.02	2098.22
1.2	保护公有产权传统风貌建筑线索	m ²	417.41		417.41
2	保护私有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	m ²	12532.29		12532.29
2.1	保护私有历史建筑及传统风貌建筑	m ²	6317.03		6317.03
2.2	保护私有传统风貌建筑线索	m ²	6215.26		6215.26
3	其他公房（产业空间）活化利用	m ²	26068.05	2579.84	23488.21
4	公共空间活化利用	m ²	12311.00	200.00	12111.00
4.1	历史环境要素保护	m ²	6777.00	200.00	6577.00
4.2	市政道路整治	m ²	5534.00		5534.00
4.3	公共空间环境整治	m ²	6372.00	978.63	5393.37
4.4	配套设施及公共艺术装置	项	1		1
4.5	室外照明工程	项	2	1	1
4.6	导视系统和 VI 系统建立	项	2	1	1
(二)	基础设施改造工程				
5	基础设施完善—其他私房及公共部分				
(三)	市政道路改造及公共空间整治工程				
6	市政道路改造及公共空间整治工程	m	939.00	265.00	674.00
6.1	车行道（车行道刨铺）支路	m	939.00	265.00	674.00
6.2	人行道（铺装翻新）	m ²	4820.00	1360.28	3459.72
6.3	路沿石	m	1800.00	507.99	1292.01
6.4	道路绿植整治	m	939.00	265.00	674.00
6.5	拆除工程	m ²	5820.00	1642.49	4177.51
6.6	管线及路灯工程	m ²	4820.00	1360.28	3459.72
6.7	交通疏解及施工围蔽	m ²	939.00	265.00	674.00
6.8	交通标线	m ²	7097.00	2002.88	5094.12
6.9	栏杆工程	m	1800.00	507.99	1292.01
6.10	市政配套及城市家具	项	2	1	1

第四章 场址与建设条件

4.1 场址位置

荔湾区是广州市中心城区，国家重要中心城市核心功能区。东部与越秀区相连，西北部与白云区水陆相通，西部与佛山市南海区接壤。区域面积 59.1 平方公里。

本项目改造界面 9.62 公顷，项目范围南至下九路、上九东街、连桂里、安良南、安良里、上九路及永发新街一线，北至长寿东路、龙津东路，西至德星路，东至人民中路。场地周边交通便捷，场地西南方向距离地铁八号线华林寺地铁站约 200 米。



图 4.1-1 项目位置示意图

4.2 场址现状

本项目历史街区是清末民国时期岭南报业发展历程的重要见证地，是西关地区传统市井生活的典型代表，同时也是西关地区商业贸易文化发展演化的活态缩影。拟改造范围内历史文化资源丰富，包括传统风貌建筑线索多处，几十条条麻石街，历史水系、门楼和多处重要树木等等。

荔湾西关范围内包括沙面、上下九、光复中、恩宁等 14 个历史文化街区，是历史文化街区中最为集中、最为丰富的片区，是西关发展的历史见证、西关历史文化遗产与集体记忆的重要载体，在传承西关历史文化上有着持续的吸引力，成为越来越受重视、富有地方特色的文化空间。



图 4.2-1 场址现状

4.3 建设条件

4.3.1 地形地貌

荔湾区所在的地区位于珠江三角洲北缘，地势平坦且向南向北呈低落之势，西南部平均绝对高程 6 米左右。北面为台地，地势较高。西南、南部略低，高差 2 米左右。由西湾到小北江间，大部分为低洼平原。侵蚀平原分布于区内的克山和西村一带。堆积平原分布于西关大部分地区。平原地势向南向西呈低落之势，中山七路东段到西山最高，光复北路一带标高为 109 米以上，龙津路 108 米比逢源路 107 米高，最低处在丛桂路涌边。多宝路和逢源路各街低处标高在 106.4 米左右，而珠江高潮面在 107 米上下，故潮涨即入内街。因地势低洼，局部地段下水上升至地面，有沼泽化现象，致排水不畅。西关平原内原有河涌密布，深入市内弯曲连绵，每逢大雨季节，潮涨入侵造成水患。1959 年 6 月 23 日荔湾涌流域淹街 472 条。1985 年 5 月 30 日晚下雨 91 毫米即街巷受淹，雨停水退。故西关自古有“落雨大，水浸街”之民谣。

荔湾区地域地质基底为白红岩体，上层为第四纪沉积岩、沙土、粘土、淤泥、杂填土等。荔湾地区的第四纪地层系统由表及里分为表层土人工填土层和全新世海陆交替层。荔湾地区基底为垩尔岩及其他岩系，分布很广，是陆相湖盆地沉积，沉积物厚度在 500 米以上。

4.3.2 水文条件

荔湾区平原地域是近代珠江河道沙洲发育形成的地带，总体地势低洼，濒临珠江及白鹅潭，并受北江水系的影响，水位、流量、流速、

水质都受潮汐影响。前汛期，大约在每年清明以后，白鹅潭水位逐渐高涨，潮位最高时期在春夏之间，其次是夏天的台风季节，直至10月开始回落，涨水期达半年之久。后汛期，即夏秋间，由于热带气候暴雨导致水位上涨。

荔湾区北片内原有河流以珠江为主干，汇北江、流溪河水贯流全区。天然河涌水道均由东向西流出增埗河和西航道，其间还有些人工开涌相互沟通以利排水。荔湾区南片地域三面环水，区内河涌多。北片区域地势低下，在汛期，或每逢大雨，极易成灾。在上世纪，先后于1915年、1947年、1957年受三次大的水灾影响，灾情严重。中华人民共和国成立后，河涌经多年治理，多数河涌改为渠箱，水质有所好转，水浸街现象得以缓解。在2010年11月亚运会开幕前，荔湾区按照广州市河涌治理规划有序推进水环境综合整治，分别对区域内的河涌实施“重点”“主要”“一般”三个层次的整治，有效提高防洪排涝标准，使水环境得到改善。

从钻孔和民用井涌水量资料显示，荔湾区地下水并不算丰富，其地下水类型之一的第四层潜水，主要分布在河漫滩、冲积平原和丘间谷地的冲积洪积层的松散介质中。冲积层厚薄不一，有的数米至十多米甚至数十米才具地下水。

4.3.3 气候条件

荔湾区地处广州之西部，位于北回归线南侧，南亚热带，属南亚热带典型海洋性季风气候，由于背山面海，海洋性气候特别明显，具有温暖多雨、阳光充足、夏季长、霜期短等气候特征。常年平均气温

21.4℃~21.8℃，常年日均气温在 0℃以上，北部无霜期 290 天，南部无霜期 346 天。

4.3.4 交通运输条件

荔湾区位于广州市中心城区西部，是连接佛山的主要出入口，交通网络纵横交错：连接周边市区的内环路西半环、环城高速西半环等快速干道，贯通珠江两岸的珠江大桥、人民桥、鹤洞大桥、东沙大桥及珠江隧道、洲头咀隧道等桥梁隧道；由北往西南方面分别连接机场高速、广清高速、广佛放射线、龙溪大道、广珠西线、东新高速等主要交通出口；北接广州火车站、白云机场，西有滘口客运站，南有芳村客运站，还有可通世界各地口岸的新风港；已有和规划地铁 1、5、6、8、11、10、13、19 号线及广佛线共 9 条城市地铁，以及广佛肇城际线、广佛江珠、广珠城际北延线 3 条城际轻轨贯穿。

本项目周边道路交通系统完善，项目范围有光复中路、人民中路、上九东街、德星路、长寿东路等市政道路，场地周边交通便捷，场地西南方向距离地铁八号线华林寺地铁站约 200 米。



图 4.3-1 本项目周边道路交通情况

4.3.5 社会经济条件

2020年荔湾区实现地区生产总值1086.07亿元,按可比价格计算,比上年(下同)下降2.8%。其中,第一产业增加值5.07亿元,增长10.1%;第二产业增加值295.26亿元,增长1.6%;第三产业增加值785.74亿元,下降4.8%。第一、二、三产业增加值比例为0.5:27.2:72.3。2020年经济密度18.38亿元/平方公里。

全年一般公共预算收入(自然口径)51.02亿元,增长0.8%,其中,税务部门组织收入35.88亿元,下降8.1%。一般公共预算支出103.05亿元,下降6.0%。全年税收总额345.42亿元,下降31.9%。

全年项目在地固定资产投资额增长30.0%。其中,房地产开发投资增长40.2%。分产业看,第二产业投资下降42.9%;第三产业投资增长28.6%。分投资主体看,国有、民间、港澳台和外商经济分别完成投资增长8.2%、50.7%、18.7%和86.2%。

全年农业总产值7.52亿元,增长9.5%。其中,农林牧渔专业辅助性活动产值4910万元,增长1.6%。

全年规模以上工业总产值426.99亿元,增长1.8%。分行业看,产值前三位依次是烟草制品业、黑色金属冶炼及压延加工业、医药制造业,分别增长1.3%、18.4%和下降20.6%,占全区规模以上工业总产值的比重分别为52.1%、19.6%和12.2%。全年规模以上工业产品销售率99.4%。

年末资质等级以上建筑业企业56家,全年建筑业总产值170.39亿元,增长13.2%;新签订合同金额327.73亿元,增长5.0%。房屋

施工面积 881.87 万平方米，下降 3.4%。

全年社会消费品零售总额 563.45 亿元，下降 6.5%。其中，限额以上批发和零售业零售额 166.01 亿元，增长 4.9%；限额以上住宿和餐饮业零售额 65.31 亿元，下降 15.8%。从限额以上批发零售业商品类别看，零售额前三类分别是中西药品类、汽车类和服装鞋帽针纺织品类，分别实现零售额 51.8 亿元、50.9 亿元和 22.1 亿元。全年限额以上批发零售业通过公共网络实现商品零售额比上年增长 28.9%，占限额以上批发零售业零售额的 14.8%。

4.3.6 公共设施配套

项目场址周边已建有学校、医院、银行、商场、公交车站、地铁等基础配套设施，区域已具备给排水、供电、燃气、通信等公共设施配套条件，可以满足项目的建设和运营需求。

4.3.7 施工条件

项目场地可通过周边道路连通中山七路、黄沙大道、沿江西路等主干路，因此，可以满足项目进场施工和材料的运输。项目建设所需要主要材料可就地购买。项目场址周边已建的各类市政管线可以满足项目建设临水、临电使用需求。综上所述，本项目施工条件基本具备。

4.3.8 历史文化建筑及树木保护

项目范围内有历史文化建筑和树木，项目设计、施工将采取相应保护措施，详见历史文化遗产保护及树木保护章节。

4.4 综合评述

综上所述，本项目为历史文化街区保护活化利用项目，项目现状建筑、交通、市政配套等建设条件基本具备，适宜建设。

第五章 工程方案

5.1 整体空间策略与平面布局

5.1.1 历史格局演变

光复中历史文化街区的街巷肌理及业态始于明代，发展于清代，成型于民国并保存至今。唐宋时期，街区临近西城，为城边关厢地区；明朝时期，街区内形成垂直于第八甫路及西濠涌的内巷；清朝时期，街区建设为纺织机房区，大街为脉，内部形成多个以自组织的里坊居住单元；民国初期，光复中路报馆街兴起，民国末期，拓马路形成“马路-街-巷”的三级交通体系；建国后，传统街市延续，德星路服饰配料专业街、长寿路玉石专业街、光复中路针车行延续至今。

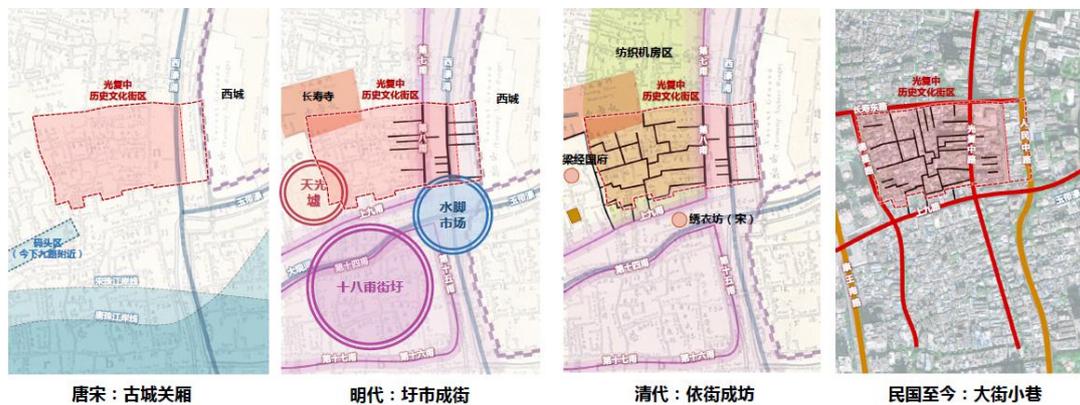


图 5.1-1 光复中历史格局演变示意图

西濠涌贯穿光复中历史文化街区，是广州三条护城河之一，明代是广州繁忙的水上货运通道，明末清初两岸是繁华商业区，聚居河蛋与蛋家艇。

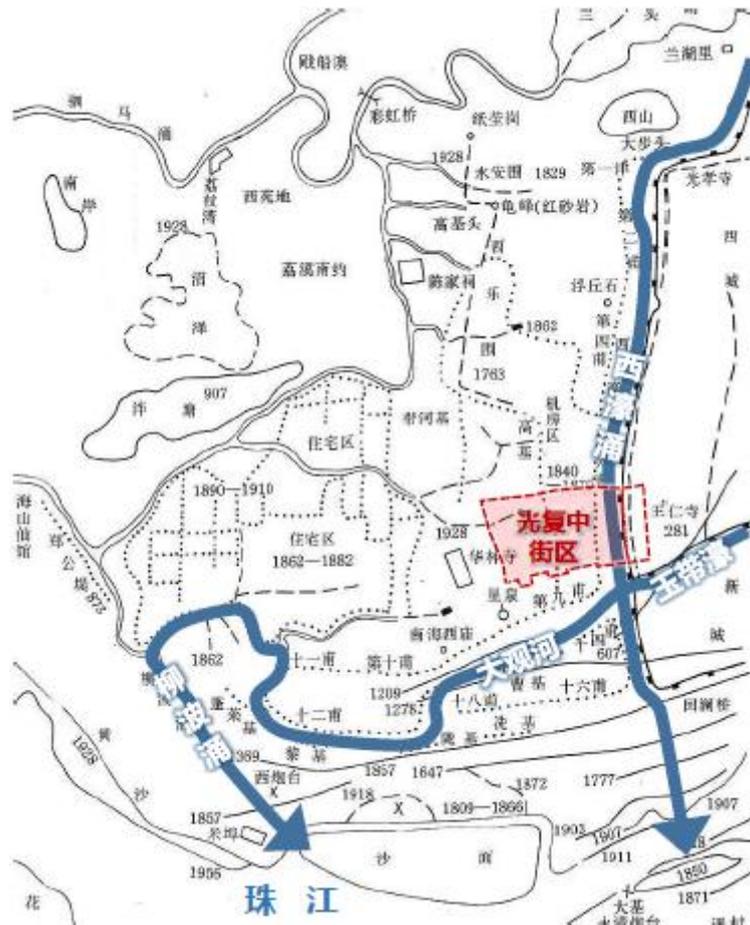


图 5.1-2 西豪涌位置示意图

5.1.2 项目定位、建设目标以及改造策略

1、项目定位

本项目规划定位为“报馆光复睦邻里”，打造近代岭南报业文化体验地、西关传统市井邻里新社区。

2、建设目标

(1) 保民生——补齐全龄适配、智慧绿色的公共配套设施，引入物管长效管养，为公房活化、私房自主优化提供引导与机制支撑。

(2) 显文化——政府主导公共环境与设施改善，整体优化光复中报业文化、非遗文化、商贸文化显示度。

(3) 促活化——优化老功能注入新业态，统筹区内公房活化利

用，引导市场长效运营。

3、改造策略

本项目拟采用四个改造策略，一是区域空间衔接、功能联动；二是七街城脉，重塑街区新格局；三是“外商内居”三大主题区，提振老功能、植入新业态；四是一芯五触媒，样板示范与渐进式结合，持续激活。

策略一：区域空间衔接、功能联动

衔接西关历史街区的文化资源、街巷、公共空间点线面结合，打造宜人步行旧城，以上下九为横轴，光复中-光复南路为纵轴，打造文商旅综合体验带，内巷衔接一巷一品，打造主题慢行体验。

在区域慢行系统方面，纵向加强与上下九在慢行路径的衔接，横向加强与华林寺地铁站衔接，打造宜人的步行系统。在功能联动方面，光复中以商住混合型街区文化创意、非遗展示、休闲娱乐的定位打造特色报业文化体验带，衔接上下九文商旅轴带和光复南西关商集体验带。在区域联动方面，本项目充分衔接荔湾旧城构建“三带串联、多廊成网”更新整体框架。





图 5.1-3 区域空间衔接、功能联动

策略二：七街城脉，重塑街区新格局

以 7 条街道为主要载体，打造报业、商贸、市井等三大文化脉络，塑造街区文化新格局。一是报业文化脉络，围绕新中国印刷厂旧址、广东新华印刷公司印刷厂房旧址、《民生日报》报馆旧址等文化资源，打造光复中路的报业文化。二是商贸文化脉络，由长寿寻宝（长寿路珠宝商贸文化）、商市新趣（德星百货服饰商贸文化）、骑楼揽胜（人民中骑楼文旅及商贸文化）等内容构成。三是市井文化脉络，由谈笑甫园（综合服务型横街）、小甫探幽（生活型纵街）、西濠怀古（西濠涌历史水系）等内容构成。

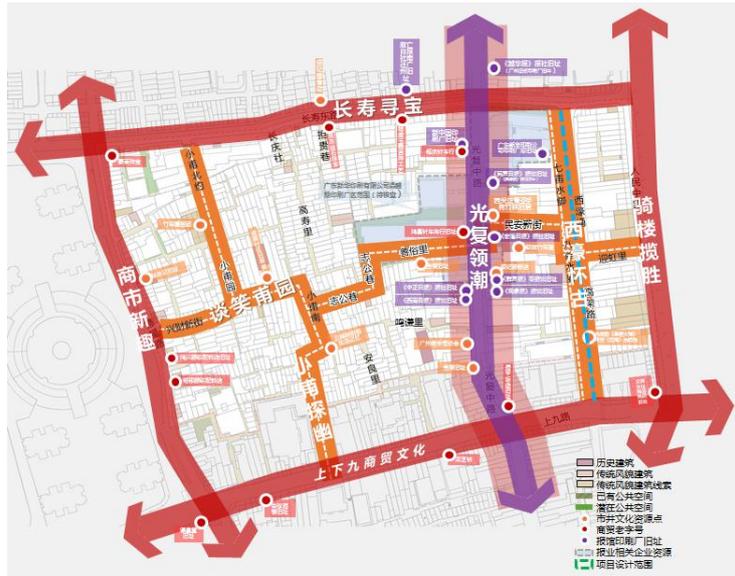


图 5.1-4 三大文化脉络

策略三：“外商内居”三大主题区，提振老功能、植入新业态

区域划分报业文化展示区、市井邻里新社区、商贸活化体验区等三大主题区域，其中，报业文化展示区主题为西关报业文化展示与体验、新媒体自媒体工作室、书局书店文化空间，市井邻里新社区主题为西关民居、共享公服、体验民宿，商贸活化体验区主题为老字号新业态、体验式专业街市、创意办公、民俗、休闲轻食。

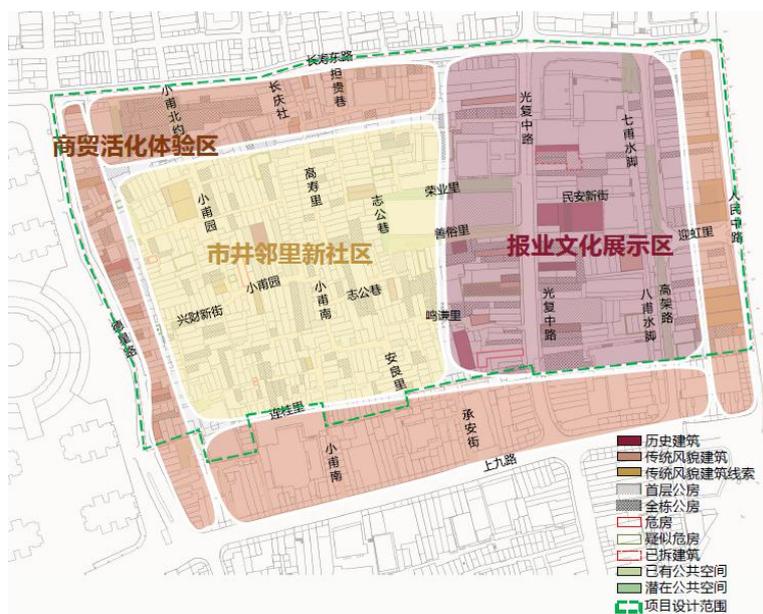


图 5.1-5 三大主题区域

策略四：一芯五触媒，样板示范与渐进式结合，持续激活区域活力

打造“一芯五触媒”，促进区域活化。“一芯”为报业文化综合服务芯，整合报馆旧址、保护建筑、集中公房组团、开敞公共空间等资源，融入公共服务、公共活动、报业文化展示体验等功能；“五大触媒”包括小甫园巷、小甫南、高架桥底、小甫北约、德星路，具备社区服务、休闲、康乐、门户等功能。



图 5.1-6 “一芯五触媒”示意图

5.1.3 整体空间结构

区域整体空间结构为“一芯三区，七脉五触媒”，其中，“一芯”为光复中报业文化综合服务芯，“三区”为报业文化展示区、市井邻里新社区、商贸活化体验区，“七街脉”为 3 条主街和 4 条外街，“五触媒”为结合公房活化、保护建筑、公共空间打造社区服务、康乐、休闲、门户等触媒。



图 5.1-7 整体空间结构

5.1.4 项目关键节点构造

本项目三大节点触媒包括“光复领潮”、“谈笑甫园”、“西濠怀古”，通过精细化保护建筑遗存，留住历史底色，带动周边活化。

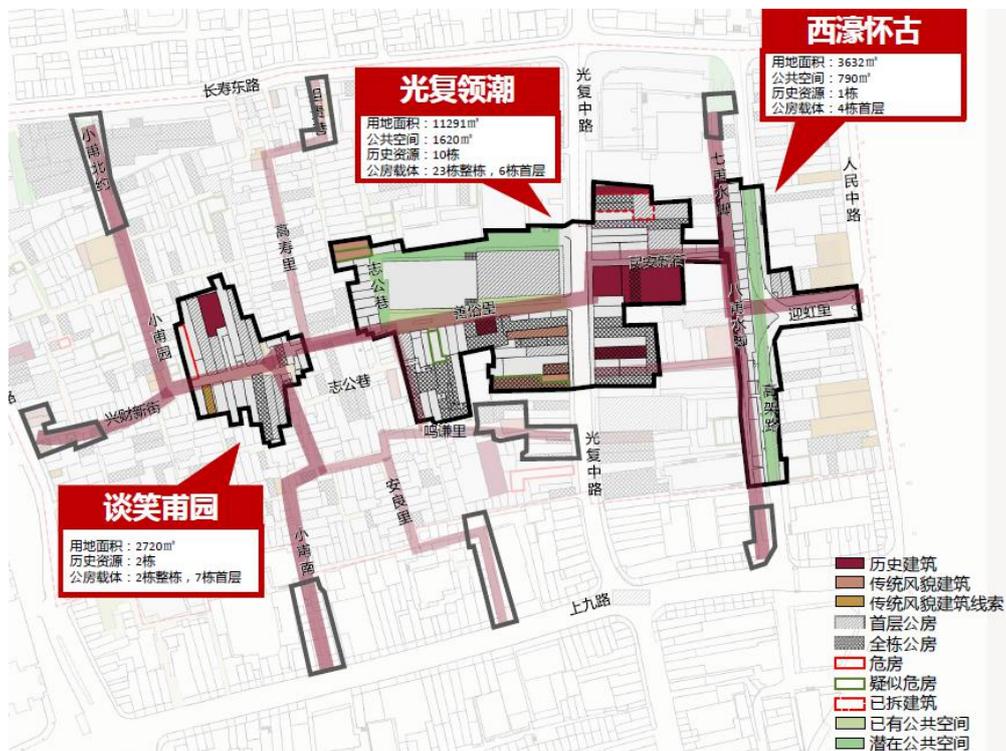


图 5.1-8 本项目三大节点触媒示意图

“光复领潮”节点位于光复中路中段两侧，是报业文化与市井文化的集中展示区，划分岭南报业文化展示、综合服务、康乐活动、公房改造示范四大功能分区。沿光复中路利用报社旧址展示岭南报业文化，建设光复社区居委会、立体停车库以完善公共服务；利用公房打造公房改造示范中心，实现征补平衡；沿善俗里-荣业里一圈布局打造线性绿色公共空间，引入全龄段康乐设施。

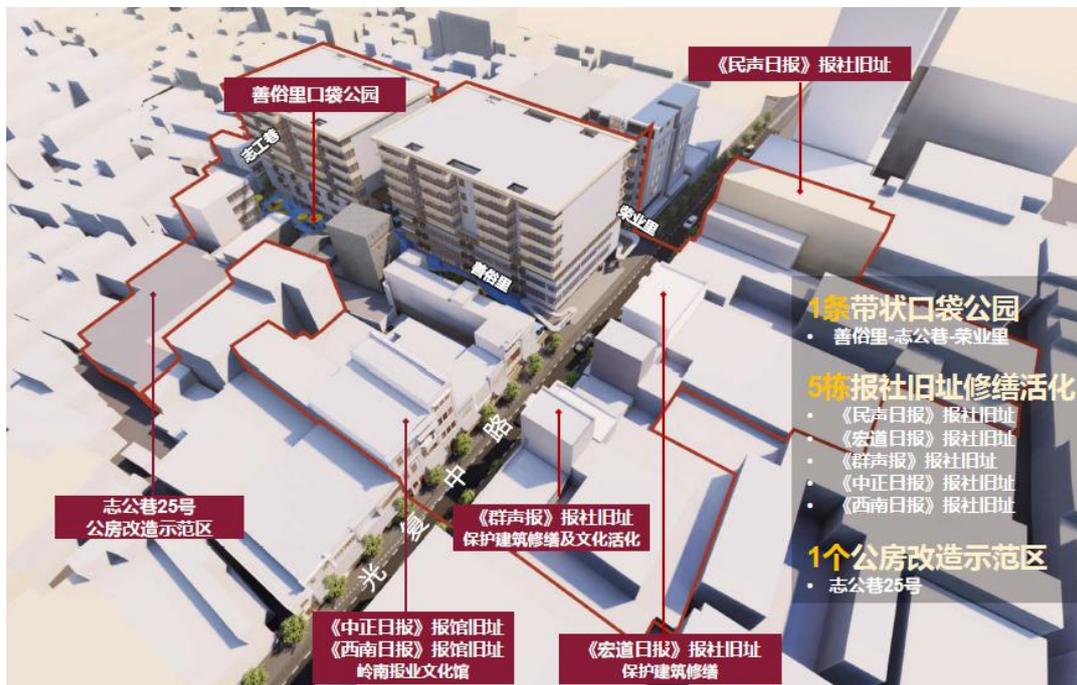


图 5.1-9 “光复领潮”节点示意图

“谈笑甫园”节点围绕小甫园巷集中成片的公房资源，通过合理抽疏和腾挪安置，打造社区综合服务中心；疏通东西向街巷，梳理慢行交通系统，解决居民迫切的民生问题。拟通过合理抽疏及疏通街巷空间、公房首层活化及完善社区配套、增加文化触媒、征拆复建腾挪安置房等措施进行节点优化。

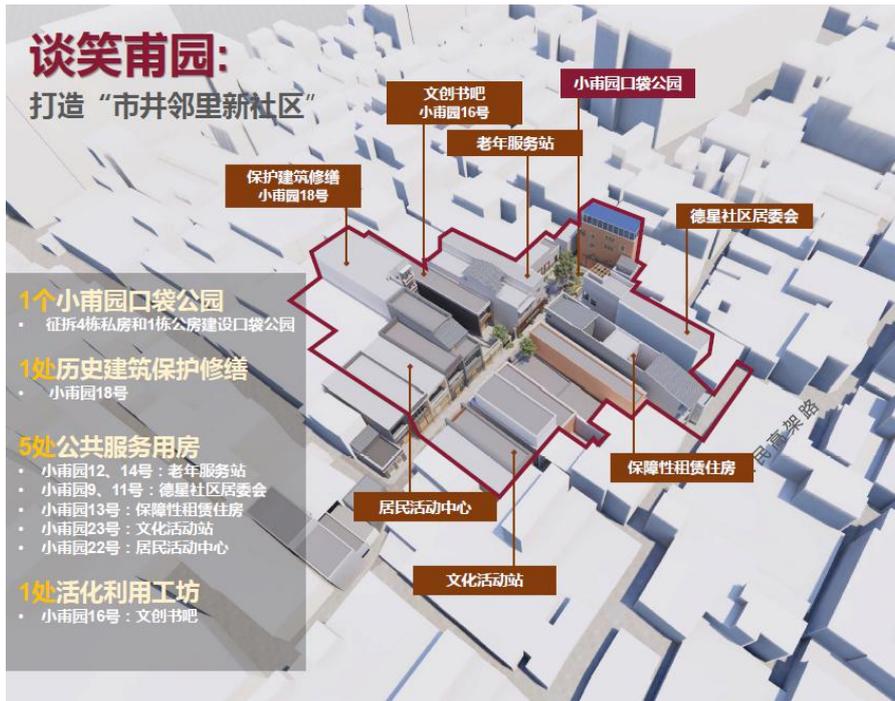


图 5.1-10 “谈笑甫园”节点示意图

“西濠怀古”节点位于高架桥底，直线带状空间有效承接周边居民的休闲活动功能，为光复社区注入新活力。拟通过带状空间接续功能区、合理适度抽疏、规范非机动车停车位设置、住宅立面改造、迎虹里出入口形象优化、公厕升级改造等措施进行节点优化。

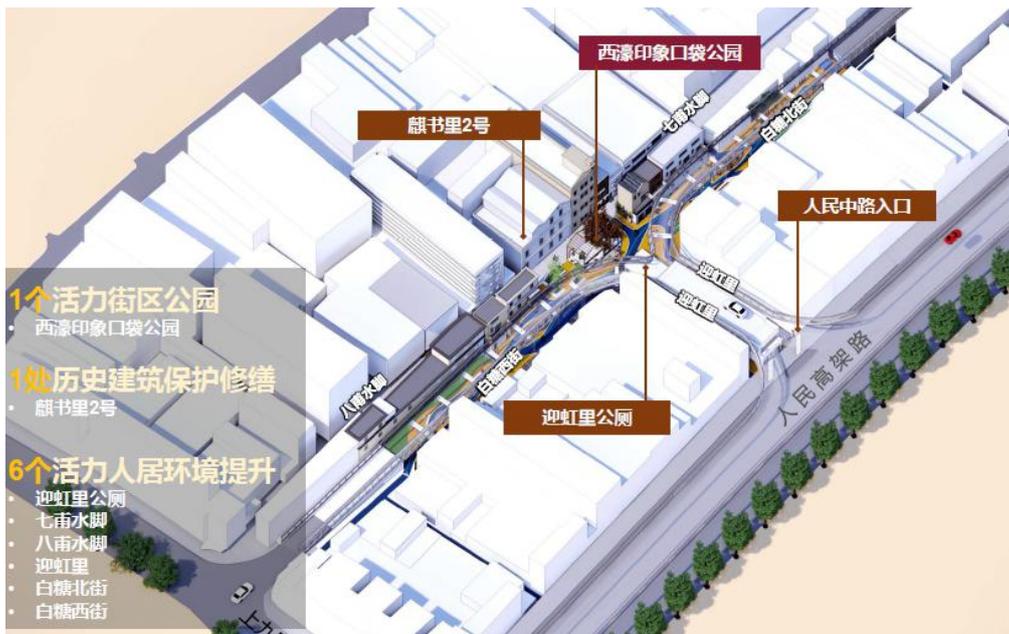


图 5.1-11 “西濠怀古”节点示意图

5.1.5 街区风貌管控

1、项目区域与其他历史文化街区风貌衔接

光复路贯穿光复中、上下九-第十甫等历史文化街区，其中，光复南路位于上下九-第十甫历史文化街区，以清末民国建成中西结合式街屋为主，多为古典主义装饰风格；光复中路南段位于光复中历史文化街区，以清末民国建成中西结合式街屋为主，多为简洁线条装饰风格。



图 5.1-12 光复中路南段、光复南路建筑风貌分析

2、项目区域整体街区风貌管控

综合历史街区核心保护管控范围、现状建筑年代、风貌质量等要素，划分重点与一般 2 类风貌管控区。重点保护民国时期竹筒屋与街屋风貌，一般管控区内建筑需与传统风貌相协调。

(1) 重点管控区

对于重点管控区，对核心保护范围内的报馆报社旧址、当铺等保护建筑及竹筒屋、街屋等建筑类型提出原真性保护的要求，严格控制加新加建，保护区域整体风貌特色。



图 5.1-13 项目重点管控区

1) 风貌特征综述

现状建筑类型包括竹筒屋、街屋、传统当铺及现代建筑，现代建筑为 80 年代后建设，局部破坏了街区传统肌理。风貌较好的历史建筑 and 传统风貌建筑主要集中在德星路东侧，建筑类型主要为街屋；光复中路两侧历史风貌建筑存在缺乏维护、乱搭建的情况，整体风貌较为杂乱。保留联排街屋、传统街巷肌理及业态、保护典型麻石板街道和西濠涌水系文化、竹筒屋历史街区格局。

2) 建筑管控要求

对于光复中路、德星路、长寿东路沿街一线建筑，历史建筑、传统风貌建筑、传统风貌建筑线索严格按照原建筑形制按相关保护规定要求一栋一策进行保护、改善、整修；其他建筑鼓励按照原建筑形制进行立面改善，严禁私自改建防盗网、空调机、排水管等加建内容，相关构件应参考历史建筑改善导则要求，统一历史街巷风貌，商业活化建筑店铺招牌设置位置、色彩、材质统筹整治，不允许墙身贴大面积店招，鼓励使用具有传统特色的木质招牌。

对于其他区域建筑，历史建筑、传统风貌建筑、传统风貌建筑线索按相关保护规定要求一栋一策进行保护、改善、整修；其他一般传统民居按照原建筑形制、尺度、材料进行整饰。新建、改建的一般当代建筑，建筑色彩上应与传统民居协调，新建建筑立面开间比应与历史建筑相近尺度，约 4-5M，相关建筑构件鼓励使用传统特色元素的传统民居保留和鼓励使用具传统特色元素的木质门窗构件，金属等其它材质门窗在色彩和构造比例上需与传统门窗协调。

3) 公共空间管控要求

保护具有特色的清末民国尽端里巷、水脚街圩传统肌理，更侧重于保护西关清末民国时期大街为脉、内部自组织的里坊居住单元的整体历史风貌和环境氛围，包括里坊居住单元布局、街道空间格局、历史道路等原有形态真实历史信息，整合报馆旧址和延续街区的报业文化脉络和地域特色。

(2) 一般管控区

对于一般管控区，对一般风貌管控区提出保护和改造要求，体量、色彩、材质应与区域主导风貌相协调。



图 5.1-14 项目一般管控区

1) 风貌特征综述

现状建筑类型包括骑楼、竹筒屋、现代建筑和街屋（仅三栋），主要特征以人民路骑楼形成的沿街商住混合骑楼及七甫水脚、白糖西街等竹筒屋形成的一般西关居住街区为主。保护人民路连续的传统骑楼街路段。

2) 建筑管控要求

对于新建多层、高层建筑，对建筑立面材质、色彩进行整饰，统筹与历史街区风貌一致，首层建筑立面、建筑构件鼓励沿街面改善为与传统建筑相符合的青砖墙面或其他协调风格，不允许使用金属或玻璃等反光材料或马赛克、瓷砖贴面，应保持相邻建筑的协调连贯性。二层以上建筑立面鼓励增加阳台绿植，并统一立面与构件形式。

对于人民路传统骑楼街区域建筑，历史建筑、传统风貌建筑、传统风貌建筑线索严格按照按相关保护规定要求一栋一策进行保护、改善、整修；重点保护和保护现存传统骑楼，同时通过局部点式、条式的适度改造来改善和延续路段传统风貌，组织开敞空间和公共空间环境体系，营造特色显著的典型传统骑楼街路段；其他建筑类型鼓励按照建筑分类整治导则进行保护改造，建筑立面原则上不允许新开辟门窗，鼓励以木材、石材或其他当地材料替换原有金属结构门窗、防盗网、雨篷等，设计鼓励遵循传统样式，一般民居在符合材料、色彩与传统风貌相协调的情况下，可鼓励创新性改造。

对于其他区域建筑，其他一般传统民居鼓励按照建筑分类整治导则进行保护改造，引入具地域和现代特色的手法进行创造性改造，使

体量、色彩、材质等与传统风貌协调，展现现当代的气质。

3) 公共空间管控要求

保护传统西关居住街区的骑楼与街巷，改善高架桥底空间的公共性，新建多层、高层建筑退线形成的公共空间设计改造，应延续以主街为中心、交往紧密的历史街区邻里空间特质，适当增加现代社区康乐设施的大型活动场地需求。

3、社区更新微单元管控

以“一条主巷，二百户居民，风貌相似”为特征，划分 11 个社区更新微单元作为可持续导控的最小单元。划分原则：

(1) 一条核心主巷：每个微单元均至少保留一条主巷作为核心社会交往空间，以该巷道作为单元内社会活动发生的源点。

(2) 以街巷、功能、行政为划分：在不割裂主巷的基础上，微单元的划分边界以院落的自然边界、道路为基准，统筹考虑更新功能规划、行政区划、产权归属、防火分区等因素。

(3) 建筑风貌统一：同一微单元内的建筑在建筑质量、建筑风貌、基础设施条件等方面应处于较为相似的状态。

(4) 1-2 个对外联系出口：对于街区非临街的部分，每个微单元对外联系的出入口数量控制在 1~2 个，空间的进出较易管控。

(5) 人口 200-300 户：居住人口的构成较为简单，易形成相对统一的意见。在满足对主街主巷均有对外出口的基础上，根据“渐进式”更新原则，可根据更新政策与消防分区等因素，进一步细分为 100-200 户微单元。

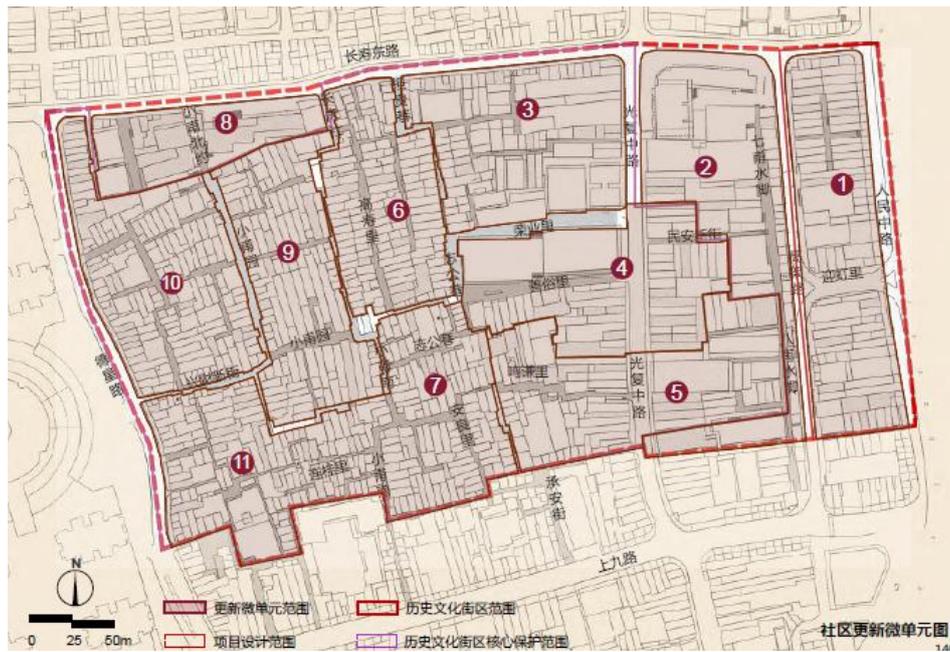


图 5.1-15 社区更新微单元

4、重要界面风貌优化

(1) 建筑风貌优化

光复中路南段建筑风格多样，包括 Art-Deco(装饰主义)、古典主义、新艺术运动、近代岭南骑楼、中西结合式、岭南传统等建筑风格，以中西结合式街屋为主，多用简洁几何线条装饰，是清末民国广州街屋建筑的典范。



图 5.1-16 光复中路建筑风貌分析及分布示意图



图 5.1-17 光复中路建筑风貌优化效果图

(2) 重要界面风貌优化

强化 4 条城市界面，7 处主要入口作为展现街区历史文化的重要载体，强化光复中街区的可识别性。4 条重要城市界面包括光复中路、德星路、长寿东路、人民中路，7 处主要入口包括善俗里-民安新街入口、小甫园入口、小甫北约入口、担贵巷入口、鸣谦里入口、七甫水脚入口、迎虹里入口。



图 5.1-18 重要界面位置示意图



图 5.1-19 光复中路风貌优化效果图

5.1.6 项目总平面图

通过针灸式改造、全景式绣花方式，重塑街区新格局，厘清文化脉络、以样板示范与渐进式结合持续激活街区活力，促进光复中文化传承与街区活化利用。



图 5.1-20 项目总平面图

5.1.7 项目分期实施方案

1、分期实施进度

本项目初步规划一期开发工程安排时间为 2023 年 1 月—2023 年

6月，二期开发工程安排时间为2023年7月—2025年12月。项目分期实施进度具体以工程后续实际的实施进度安排为准。

2、分期开发建设内容

(1) 项目一期开发建设内容

本项目一期开发界面范围9370.13 m²，一期建设内容包括建筑保护活化利用10处、公共空间环境整治1处、道路和街巷整治及基础设施改造工程9处。一期开发建设内容与规模如下表所示。

一期开发建设内容与规模

表 5.1-1

单位：m²

序号	项目包名称	项目内容	建设范围	界面范围	建筑规模
一	建筑保护活化利用			1876.51	5119.36
1	《西南日报》报馆旧址（岭南报业文化馆）	传统风貌建筑保护、整栋公房活化	光复中路219号	224.57	784.28
2	《群声报》报馆旧址（报馆文化业态）	历史建筑保护、整栋公房活化	光复中路234号	216.4	1010.39
3	光复中路当楼旧址	历史建筑保护、整栋公房活化	光复中路233号中	71.47	357.35
		整栋公房活化	光复中路233号后	185.54	185.54
4	光复社区居委会、党群服务中心	整栋公房活化改造	光复中路226、228、230号	222.57	667.71
5	迎虹里公厕改造	现状公厕改造、垃圾收集点一体化设计	迎虹里8号南侧	40	40
6	老年食堂及老年服务站	现状公共服务设施公房改造、首层公房活化改造	光复中路258号、民安新街1号	373.11	537.86
7	保护活化利用中心及保障性租赁住房	整栋公房活化改造	光复中路238、240号、麟书里16号	299.02	897.06
8	麟书里10号（居民活动中心、社区阅览室、社区服务大厅）	整栋公房活化	麟书里10号	83.89	251.67
9	光复中路沿街私房外立面整治	私房外立面整治	光复中路232、236、242、244号	—	230
10	社会立体停车库	增加机械立体停车库	光复中路262、264号	159.94	157.5

序号	项目包名称	项目内容	建设范围	界面范围	建筑规模
二	公共空间环境整治			978.63	
10	七八甫水脚入口公共空间	环境整治、古树后续资源保护	长寿东路284号东侧、七甫水脚18号北侧	978.63	—
三	道路及街巷整治、基础设施改造工程			6514.99	
1	光复中路道路整治	道路及公共空间优化、街道环境整治、基础设施完善	北至长寿东路、南至上九路	3142.12	—
2	民安新街街巷整治	街道环境整治、基础设施完善	西至光复中路、东至八甫水脚	199.83	—
3	七八甫水脚街巷整治	街道环境整治、基础设施完善	七甫水脚18号至八甫水脚8号	789.49	—
4	迎虹里街巷整治	街道环境整治、基础设施完善	西至迎虹里8号、东至人民中路	372.76	—
5	麟书里街巷整治	街道环境整治、基础设施完善	麟书里	76.4	—
6	安章里街巷整治	街道环境整治、基础设施完善	安章里	72.64	—
7	福安坊街巷整治	街道环境整治、基础设施完善	福安坊	96.01	—
8	中华大街街巷整治	街道环境整治、基础设施完善	中华大街	229.88	—
9	白糖西街街巷整治	街道环境整治、基础设施完善	北至长寿东路，南至永发新街	1535.86	—
合计				9370.13	5119.36



图 5.1-21 一期开发界面、节点

(2) 项目二期开发建设内容

除项目一期开发建设内容外，项目其余建设内容拟安排为二期开发，具体建设指标详见章节 5.1.7。

5.1.8 主要技术指标表

主要技术指标表

表 5.1-2

序号	项目内容	单位	总体	一期	二期
(一)	历史文化保护对象保护	m ²	43267.99	4731.86	38536.13
1	保护公有产权文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	m ²	4667.65	2152.02	2515.63
1.1	保护公有产权历史建筑及传统风貌建筑	m ²	4250.24	2152.02	2098.22
1.1.1	建筑本体保护	m ²	1899.16	430.40	1468.75
1.1.2	室内整饰优化	m ²	4250.24	2152.02	2098.22
1.1.3	结构加固费	m ²	4250.24	2152.02	2098.22
1.1.4	外立面照明工程	m ²	1899.16	430.40	1468.75
1.2	保护公有产权传统风貌建筑线索	m ²	417.41		417.41
1.2.1	建筑本体保护	m ²	292.19		292.19
1.2.2	室内整饰优化	m ²	417.41		417.41
1.2.3	结构加固费	m ²	417.41		417.41
1.2.4	外立面照明工程	m ²	292.19		292.19
2	保护私有产权文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	m ²	12532.29		12532.29
2.1	保护私有历史建筑及传统风貌建筑	m ²	6317.03		6317.03
2.1.1	建筑本体保护	m ²	4421.92		4421.92
2.1.2	外立面照明工程	m ²	4421.92		4421.92
2.2	保护私有传统风貌建筑线索	m ²	6215.26		6215.26
2.2.1	建筑本体保护	m ²	4350.68		4350.68
2.2.2	外立面照明工程	m ²	4350.68		4350.68
3	其他公房（产业空间）活化利用	m ²	26068.05	2579.84	23488.21
3.1	建筑本体保护	m ²	26068.05	2579.84	23488.21
3.2	室内整饰优化	m ²	26068.05	2579.84	23488.21
3.4	结构加固费	m ²	26068.05	2579.84	23488.21
3.5	外立面照明工程		26068.05	2579.84	23488.21
4	公共空间活化利用	m ²	12311.00	200.00	12111.00
4.1	历史环境要素保护	m ²	6777.00	200.00	6577.00
4.1.1	麻石街修复（含麻石街两侧铺地）	m ²	6777.00	200.00	6577.00
4.2	市政道路整治	m ²	5534.00		5534.00

序号	项目内容	单位	总体	一期	二期
4.2.1	慢行空间改造	m ²	3216.00		3216.00
4.2.2	车行空间优化	m ²	2318.00		2318.00
4.2.3	新增附属设施	m ²	5534.00		5534.00
4.3	公共空间环境整治	m ²	6372.00	978.63	5393.37
4.4	配套设施及公共艺术装置				
4.4.1	公共艺术装置	组	5		5
4.4.2	其他绿色公共空间设施	组	100		100
4.5	室外照明工程	项	2	1	1
4.5.1	城市界面（商业界面）	m	1086.53	25.35	1061.18
4.5.2	室外照明工程（公共空间环境范围）	m ²	6372.00	978.63	5393.37
4.5.3	室外照明工程（内部街巷范围）	m	3028.00	70.66	2957.34
4.6	导视系统和 VI 系统建立	项	2	1	1
(二)	基础设施改造工程				
5	基础设施完善—其他私房及公共部分				
5.1	基础类				
5.1.1	房屋建筑本体共用部分				
5.1.1.1	楼栋门	樘	1000	10	990
5.1.1.2	门禁系统	户	100	10	90
5.1.1.3	楼道照明	处	300	10	290
5.1.1.4	楼道改造	m ²	5000.00	50.00	4950.00
5.1.1.5	楼栋“三线”	栋	200	10	190
5.1.1.6	楼栋消防设施	套	500	10	490
5.1.1.7	楼栋供水设施	台	5		5
5.1.1.8	楼栋排水设施	m	3000.00	10.00	2990.00
5.1.1.9	屋面防水	m ²	20449.75	400.00	20049.75
5.1.1.10	化粪池	处	200	40	160
5.1.1.11	电气设施	m ²	5000.00		5000.00
5.1.1.12	外墙治理	m ²	1.00		1.00
5.1.1.13	建筑户外构造构件	件	640	15	625
5.1.1.14	公用采光窗	m ²	4100.00	120.00	3980.00
5.1.1.15	防盗网	m ²	20000.00	200.00	19800.00
5.1.1.16	一户一水表	户	1500		1500
5.1.1.17	一户一电表	户	1500		1500
5.1.1.18	适老化设施	处	200		200
5.1.2	小区公共部分	m ²	1001.00		1001.00
5.1.2.1	消防通道	项	2	1	1
5.1.2.2	室外消防设施	处	52	13	39
5.1.2.3	无障碍设施改造	处	20	5	15
5.1.2.4	人行安全设施	个	20		20
5.1.2.5	小区道路	m ²	2500.00	1500.00	1000.00
5.1.2.6	地面铺装	m ²	1.00		1.00

序号	项目内容	单位	总体	一期	二期
5.1.2.7	垃圾分类	处	13	13	
5.1.2.7a	垃圾分类(新增)	处	5	5	
5.1.2.7b	垃圾分类(更新)	处	8	8	
5.1.2.8	排水管网(非雨污分流)	m	3028.00	390.00	2638.00
5.1.2.9	监控设施	处	60	15	45
5.1.2.10	保护围墙	米	40.00		40.00
5.1.2.11	“三线”整治	m	3026.00	390.00	2636.00
5.1.2.11a	三线下地	m	389.00	182.00	207.00
5.1.2.11b	弱电下地、强电套管架空	m	2639.00	210.00	2429.00
5.1.2.12	雨污分流	m	3028.00	390.00	2638.00
5.1.2.13	供电设施	m ²	386.00	56.00	330.00
5.1.2.14	供水管网	m	3028.00	390.00	2638.00
5.2	完善类	m ²			
5.2.1	房屋建筑本体共用部分	m ²			
5.2.1.1	遮阳篷	m ²	4000.00		4000.00
5.2.1.2	空调机位	m ²	5000.00		5000.00
5.2.1.3	外立面整饰	m ²	111029.07	800.00	110229.07
5.2.1.4	楼体绿植	m ²	1000.00		1000.00
5.2.1.5	信报箱	户	1500		1500
5.2.2	小区公共部分				
5.2.2.1	照明设施	盏	1		1
5.2.2.2	信息标识	项	2	1	1
5.2.2.3	公共晾晒设施	组	10	2	8
5.2.2.4	小区绿植	项	2	1	1
5.2.2.4a	古树后续资源	棵	7	5	2
5.2.2.4b	大树	棵	90	25	65
5.2.2.4c	其他树木	棵	13	2	11
5.2.2.5	小区公共空间	处	1		1
5.2.2.6	小区入口	项	1		1
5.2.2.7	环境小品	项	1		1
5.2.2.8	儿童娱乐设施	组	1		1
5.2.2.9	非机动车泊车	m ²	246.00	62.40	183.60
5.2.2.10	机动车泊车	个	56	56	
5.2.2.11	拆除违法建设	m ²	33308.72	240.00	33068.72
5.2.2.12	充电桩	个	93	25	68
5.2.2.13	信息宣传栏	项	1		1
5.3	活化利用类				
5.3.1	小区公共部分				
5.3.1.1	公服设施	m ²	1.00		1.00
5.3.1.2	危房治理	m ²	843.00	251.00	592.00
5.3.1.3	急救设施	处	4	2	2
5.3.1.4	智慧社区	项	1		1

序号	项目内容	单位	总体	一期	二期
5.3.1.5	建设海绵城市	m ²	4000.00	1000.00	3000.00
(三)	市政道路改造及公共空间整治工程				
6	市政道路改造及公共空间整治工程	m	939.00	265.00	674.00
6.1	车行道(车行道刨铺)支路	m	939.00	265.00	674.00
6.2	人行道(铺装翻新)	m ²	4820.00	1360.28	3459.72
6.3	路沿石	m	1800.00	507.99	1292.01
6.4	道路绿植整治	m	939.00	265.00	674.00
6.4.1	树池哑铃砖	m ²	706.00	199.24	506.76
6.4.2	更换树池压条 150*12*Lcm	m	1878.00	530.00	1348.00
6.4.3	植物绿植	m ²	560.00	158.04	401.96
6.5	拆除工程	m ²	5820.00	1642.49	4177.51
6.6	管线及路灯工程				
6.6.1	电气灯光	m ²	4820.00	1360.28	3459.72
6.6.2	给排水工程	m ²	4820.00	1360.28	3459.72
6.7	交通疏解及施工围蔽	m ²	939.00	265.00	674.00
6.8	交通标线	m ²	7097.00	2002.88	5094.12
6.9	栏杆工程	m	1800.00	507.99	1292.01
6.10	市政配套及城市家具	项	2	1	1
6.10.1	车止石(不锈钢)	个	144	41	103
6.10.2	井盖	套	161	46	115
6.10.3	垃圾箱	个	21	6	15
6.10.4	市政设施配套设施(箱)	个	28	8	20
6.10.5	休闲座椅(1.8米长的花岗岩)	组	17	5	12
6.10.6	标识系统(灯柱、电子信息等)	组	13	4	9
6.10.7	人行道不锈钢装饰检查井(井座调升、更换井盖、加防坠网)	套	80	23	57

5.2 历史文化保护对象保护方案

5.2.1 编制依据

- 1、《历史文化名城名镇名村保护条例》；
- 2、《历史文化名城保护规划标准》(GB/T50357-2018)；
- 3、《历史文化街区与历史建筑防火标准(2022年征求意见稿)》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；

- 6、《中华人民共和国环境保护法》；
- 7、《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引(试行)》；
- 8、《广州市历史建筑修缮图则》；
- 9、《广州市历史建筑结构安全与加固指引》；
- 10、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）——传统居民》；
- 11、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）——骑楼》；
- 12、《广州市骑楼街保护利用规划》；
- 13、《光复中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月）
- 14、《光复中历史文化街区保护活化利用实施方案》（2022年11月）。

5.2.2 历史文化保护对象保护要求

结合《光复中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月），光复中历史文化街区内建（构）筑物按照保护级别、价值及保存状况分为“一类、二类、三类、四类、五类”5类，见下表。

历史文化街区内的建筑物、构筑物分类

表 5.2-1

分类	一类	二类	三类	四类	五类
适用建筑类别	不可移动文物/文物保护单位	历史建筑、传统风貌建筑	不可移动文化遗产保护线索、其他具有保护价值的建筑	其他建筑物、构筑物 与传统风貌协调的一般建筑	与传统风貌冲突的建筑

街区内的^一类建筑的保护应严格执行《中华人民共和国文物法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》、《中国文物古迹保护准则》、《广州市文物保护规定》等文物保护相关的法规、规章、文件，^二类建筑的保护和维修应严格执行《历史文化名城名镇名村保护条例》、

《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》、《广州历史文化名城保护条例》、《广州市城乡规划条例》、《广州市历史建筑修缮图则》等法律、法规、文件的相关要求。

1、不可移动文物的保护要求

(1) 应有计划的完善街区内各级文物保护单位的保护规划编制，公布文物保护单位、未定级的不可移动文物的保护区划、保护要求，明确保护管理主体，确定日常保养和各项保护工程计划，完善文物标识。

(2) 文物建筑的保护措施以日常保养为主，主要手段包括日常保养、防护加固、现状修整。对不可移动文物进行保护、保养、迁移，必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施。

(3) 对文物保护单位进行保护，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准。文物保护单位的保护、迁移、重建，由取得文物保护工程资质证书的单位承担。控制文物保护单位周边建筑的高度、体量、色彩、形式，使周边建筑与文物保护单位相协调。

(4) 涉及文物保护单位保护范围和建设控制地带的建设工程，应当报相应级别的文物行政主管部门批准，依法做好保护工作，确保文物和周边环境安全。

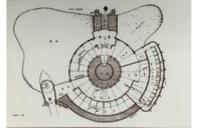
(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，负责保

护建筑物及其附属文物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。

(6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则(试行)》，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。

2、历史建筑的保护整治要求

《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引》(试行)将历史建筑划分为32项价值要素，涵盖建筑平面、立面、构筑物、建筑构件、建筑结构、建筑装饰、建筑材料等方面，也有多个构件合为一个要素的，类型较多。

<p>1. 主要立面</p>  <p>指历史建筑价值高度集中，装饰精美丰富，对整体风貌有决定性影响的立面。通常是建筑面向城市街道以及面向庭院的立面。</p>	<p>2. 主体结构</p>  <p>指历史建筑中承受建筑主体重量及荷载的部分，一般包括材料、构造等主要因素。</p>	<p>3. 平面布局</p>  <p>指建筑平面的组织形式，包括室内外分隔、房间的组织以及构成，如门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院的位置和平面形式等。</p>	<p>4. 历史环境要素</p>  <p>指保护范围内对形成建筑特色风貌有重要作用的环境要素，例如围墙、大门等构筑物，水塘、树木、水体、地形、室外地面铺装等。</p>
<p>5. 花阶砖</p>  <p>表面具丰富纹样的地砖，民国至建国初期常用于室内铺地，属于水泥制品，其生产工艺分水压机与人力摩擦压力机两种。</p>	<p>6. 特色楼梯</p>  <p>建筑物中作为楼层间垂直交通通用的部位，用于高差较大时的交通联系，是建筑中兼具功能性与装饰性的组成部分。楼梯由踏步和栏杆组成。栏杆分为扶梯柱、扶手和杆件。</p>	<p>7. 青砖墙</p>  <p>青砖是运用广泛的建筑材料，其烧制过程与红砖有差异，因而颜色不同。青砖在广府传统建筑中比较常见，主要用于砌筑墙体，比较考究的祠堂和民居会用水磨青砖。</p>	<p>8. 清水红砖墙</p>  <p>红砖为广州民国时期常见的建筑材料，常见于墙体砌筑。红砖外墙面砌成后，只需要勾缝，不需要外墙面装饰。</p>
<p>9. 上海批荡</p>  <p>即水刷石饰面，其面层具有天然石材质感，色泽庄重美观，较为坚固耐久、耐污染，不褪色。表面常因石子大小、细密程度不同而呈现多种效果。俗称上海批荡，广州地区称之为“洗石米”。</p>	<p>10. 意大利批荡</p>  <p>带颜色外墙饰面做法的统称，广东一带称意大利批荡。多用水磨石的做法，将碎石拌入彩色水泥制成混凝土制品后表面磨光，使建筑表面颜色丰富。拉毛做法也被归为此类。</p>	<p>11. 西式柱式或拱券</p>  <p>仿西方古典柱式和拱券，结合广州本地特点形成的立面装饰或结构要素，多用于阳台和入口处。</p>	<p>12. 特色阳台</p>  <p>包括凸阳台或凹阳台。凸阳台，即阳台突出墙面，其扶手多用砖或混凝土，栏杆材质大多用铁艺，样式丰富。凹阳台，则多采用门洞式，西式拱券、柱式都是其常用的构造方式及装饰元素。</p>

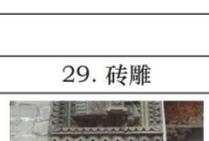
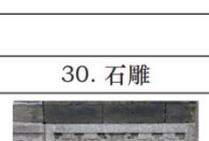
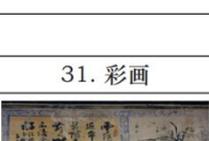
<p>13. 西式栏杆</p>  <p>栏杆为台、坛、楼或廊边上防人、物下坠之设施。西式栏杆指具有西式风格的栏杆。按材质分为：木栏杆、铁艺栏杆、水泥栏杆和石栏杆。</p>	<p>14. 新艺术装饰线条</p>  <p>受艺术装饰风格 (ART DECO) 影响形成的装饰纹样, 在建筑表层做出竖向、横向或多种线条组合而成的纹样, 也有多种线条组合的形式。</p>	<p>15. 落水管</p>  <p>收集屋面雨水或集中引至地面以下铺设的雨水管内的构件, 属于落水系统的组成部分。广州市历史建筑的落水管多为陶制, 造型丰富而精美。</p>	<p>16. 趟桷等门口三件</p>  <p>趟桷设置在居住建筑大门的板门外, 是广府地区常见的小木作构件, 有防盗、采光、通风的作用, 常与板门、矮脚门一起构成广府民居常见的大门三件套。</p>
<p>17. 满洲窗</p>  <p>由传统的木框架镶嵌套色玻璃蚀刻画组成的窗子。套色玻璃蚀刻画是中西文化结合的实用工艺品, 以传统装饰图案为内容, 采用进口玻璃进行蚀刻、磨刻或喷沙脱色制作的彩色玻璃画。</p>	<p>18. 槛窗</p>  <p>槛窗为平开方式, 平开窗在广府地区传统建筑中最常见, 较传统者构造样式与屏门类似, 主要由边框、格心、缘环板、裙板这些基本构件组成。</p>	<p>19. 西式山头</p>  <p>俗称拦河, 现称山花, 位于建筑正立面顶层的矮墙, 形式多样, 多为西式。</p>	<p>20. 封檐板等檐口三件</p>  <p>封檐板又称檐口板、遮檐板, 是指在檐口或山墙顶部外侧的挑檐处钉置的木板。封檐板与瓦当、滴水合称檐口三件。</p>
<p>21. 辘筒瓦</p>  <p>用四面向上的板瓦和半圆形的筒瓦阴阳组合而成, 在筒瓦外表用灰浆包抹成筒状的瓦面做法。</p>	<p>22. 中式琉璃瓦</p>  <p>用优质粘土塑形烧制后, 表面施釉, 烧制成型。多用于中国固有式风格、民族形式的建筑屋顶, 以绿色为主。</p>	<p>23. 中式凉亭</p>  <p>中式风格建筑的凉亭, 常见于庭院, 广州地区亦有建于屋顶者。</p>	<p>24. 西式构筑物</p>  <p>具有西式风格的构筑物, 庭院、屋顶皆常见。</p>
<p>25. 西式铁艺</p>  <p>铁艺是钢铁锻造成的艺术, 将铁锻造成流畅、变化多端的线条, 考究的造型设计, 常用于窗花、楼梯和阳台的栏杆等部位。</p>	<p>26. 斗拱</p>  <p>在立柱顶、额枋和檐檩间或构架间, 层层探出的承重结构。向外探出者称拱, 拱与拱之间的方形垫块叫斗, 合称斗拱。</p>	<p>27. 灰塑</p>  <p>灰塑是以草筋灰、纸筋灰或贝灰等为主要塑形材料, 辅以竹钉、铁钉、铜丝、瓦片等为骨架, 使用灰匙等工具塑造并加上色彩进而描绘成型的一种建筑装饰。</p>	<p>28. 木雕</p>  <p>木雕一般采用硬木, 以柚木、波罗格为主, 还有坤甸木、樟木、东京木、杉木等。主要应用于梁架及其构件, 包括梁身、梁头、驼峰、椽墩、水束、雀替、封檐板、屏风、门窗、神龛等。</p>
<p>29. 砖雕</p>  <p>砖雕一般采用质地细腻、硬度适中的青砖为材料, 与建筑墙体结合较为密切, 一般应用在照壁、墀头、漏窗、墙檐、门窗楣、神龛等部位。</p>	<p>30. 石雕</p>  <p>石材坚硬, 具有防潮、耐磨、耐风化、不易变形损坏的特点。石雕常应用在柱础、柱子、墀台、门枕石、抱鼓石、檐枋梁架、驼峰、梁头、雀替等部位。</p>	<p>31. 彩画</p>  <p>彩画涉及的建筑部位主要是祠堂、民居的山墙顶端与檩条交接处和头门中墙顶端。</p>	<p>32. 琉璃构件</p>  <p>广州市历史建筑中出现的琉璃构件, 由土坯上彩色釉后烧制而成。通常作为琉璃花窗、琉璃拦河和琉璃落水管。</p>

图 5.2-1 广州市历史建筑价值要素简介

历史建筑的保护整治要求包括：

(1) 应尽快推动本规划推荐的历史建筑线索的认定和公布，有计划的完善街区内历史建筑与历史建筑线索的保护规划编制，公布历史建筑与历史建筑线索的保护区划、价值要素和保护要求，完善历史建筑标识，落实日常保护管理巡查；明确保护责任人，向历史建筑保护责任人提供保护方面的信息和技术指导。

(2) 历史建筑以日常保养和“改善”为主。应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

(3) 对历史建筑进行保护应按照《广州市历史文化名城保护条例》的相关程序。保护前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政管理部门提出保护技术咨询，区房屋行政管理部门应当免费为保护责任人提供咨询服务，保护设计、施工方案，报区房屋行政管理部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施保护。具体保护细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》中的相关技术规范、质量标准和保护图则要求。

(4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下，内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动，以改善建筑使用条件，如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保

护不利的功能，可适当引入文化展示、公共服务的功能；鼓励、支持保护责任人利用历史建筑发展文化创意、旅游产业、地方文化研究，开办展馆、博物馆，开展经营活动，以及以其他形式对历史建筑进行保护和合理利用，但应符合有关消防技术标准和规范，并按照有关规定办理审批手续。

3、传统风貌建筑的保护整治要求

街区内的传统风貌建筑与传统风貌建筑线索按照《广州市城乡规划条例》、《广州市历史文化名城保护条例》等传统风貌建筑相关的法规、规章、文件进行保护。

(1) 应尽快推动本规划推荐的传统风貌建筑线索的认定和公布，尽快公布传统风貌建筑与传统风貌建筑线索的保护要素和保护要求，完善传统风貌建筑标识，落实日常保护管理巡查；明确保护责任人，向传统风貌建筑保护责任人提供保护方面的信息和技术指导。

(2) 传统风貌建筑以日常保养、改善和整修为主。传统风貌建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面风貌、形制、特色材料装饰部位不得改变的基础上，对建筑外观加以维护修饰，确保建筑的可持续利用；骑楼建筑应禁止进行封堵。建筑内部允许进行改善和更新，改善建筑使用条件，适应现代的使用方式。

(3) 属于外立面和结构改变的非轻微保护，应报城乡规划主管部门批准。施工单位应在现场展示传统风貌建筑的保护价值等信息和真实保护效果图。

(4) 在符合相关法规和保护的的要求前提下，可按《广州市历史

文化名城保护条例》的相关要求，鼓励、支持保护责任人利用传统风貌建筑发展文博展览、文化创意、旅游观光、新兴产业、休闲场所、开展经营活动，促进传统风貌建筑的多功能使用。但应符合有关消防技术标准和规范，并按照有关规定办理审批手续。

具体历史文化保护对象的保护要求以最终的经文物保护单位认可的历史文化遗产保护专项要求为准。

5.2.3 结构加固原则和常用做法

砖木混结构的加固，应尽量保留原有结构构件及其历史信息，减少不必要的拆除及更换。早期的砖木混建筑的抗震性能较差，加强建筑物抗震能力亦成为加固改造设计应考虑的重要问题。

针对不同的砖木混结构可选的加固和改造方法有多种，例如：增大截面加固法、外粘型钢加固法、粘贴纤维复合材料加固法、钢筋网水泥砂浆加固法、地垄墙加固法等。

钢筋混凝土结构可选的加固方法有多种，例如增大截面加固法、外粘型钢加固法、粘贴钢板加固法、粘贴纤维复合材料加固法、增设支点加固法等。

在原有结构加固后仍无法满足改造后的安全和抗震要求、加固结构会破坏价值部位或是加固结构难以操作的的情况下，应考虑新增结构替代原有结构承担房屋的荷载。新增结构最常见的为内框架钢筋混凝土结构和内框架钢结构。

上述提及的加固和改造方法都有各自的适用性，设计时应全面考虑各种因素，结合结构杆件的受力特点选取最合适的加固补强方法。

例如当砖木混结构外墙承载力不足时，不能采用双面钢筋网水泥砂浆加固法；当钢筋混凝土框架结构边柱或角柱承载力不足时，不能采用四周外包角钢法或粘贴碳纤维布箍法等方法；增大截面加固法只能选用三面或两面增大等。

1、增大截面加固法

增大截面加固法是通过增大构件截面尺寸或增配钢筋，以提高其承载力、刚度和稳定性，或改变其自振频率的一种直接加固法。它适用于梁、板、墙和基础等构件的加固，特别是原截面尺寸明显偏小的构件加固。

优点：施工技术成熟、施工工艺简单、适应性强。

缺点：现场湿作业工作量大、施工周期较长、构件尺寸的增大可能会影响使用功能和其它构件的受力特性。



图 5.2-2 增大截面加固法示意

2、外粘型钢加固法

在柱四周位置用水泥砂浆粘贴角钢，再用卡具将其卡紧，接着焊接缀板和角钢使其成为一个整体，最后去掉卡具。为防止角钢被腐蚀，需要刷水泥砂浆，此方法属于比较传统的加固方法。

采用外粘型钢加固法时，应优先选用角钢；角钢的厚度不应小

于 5mm，角钢的边长，对梁和桁架不应小于 50mm，对柱不应小于 75mm。沿梁、柱轴线方向应每隔一点距离用扁钢制作的箍板或缀板与角钢焊接。

优点：能够大幅度提高截面承载力。

缺点：不适用于增大原构件截面的加固柱砌体，加固费用昂贵。

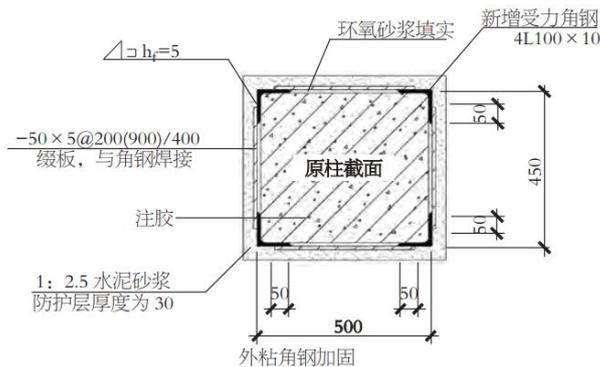


图 5.2-3 外粘型钢加固法示意

3、粘贴钢板加固法

粘贴钢板加固法是采用结构胶粘剂将薄钢板粘贴至原构件的混凝土表面，使之形成具有整体性的复合截面，以提高其承载力的一种直接加固方法。该方法适用于钢筋混凝土构件受弯、斜截面受剪、受拉及大偏心受压构件的加固，当构件截面内力存在拉压变化时慎用。

优点：施工简便，原结构自重增加小，不改变结构外形，不影响建筑使用空间。

缺点：有机胶的耐久性和耐火性问题，钢板需进行防腐、防火处理。



图 5.2-4 粘贴钢板加固法示意

4、粘贴纤维复合材料加固法

粘贴纤维增强聚合物复合材料（FRPC）加固法是采用结构胶粘剂将纤维复合材料粘贴于原构件的混凝土表面，使之形成具有整体性的复合截面，以提高其承载力和延性的一种直接加固方法。该方法比较适用于钢筋混凝土构件受弯、受压及受拉构件的加固。

优点：轻质高强、施工简便，可曲面或转折粘贴，加固后基本上不增加原构件重量，不影响结构外形。

缺点：有机胶的耐久性和耐火性问题；纤维复合材料的有效锚固问题。

5、钢筋网水泥砂浆加固法

墙体内侧采用新增钢筋网水泥砂浆的方法对墙体的承载力和整体性进行加固。在原来墙体的一侧或两侧按要求锚固钢筋网并涂抹一定厚度的水泥砂浆面层，使得钢筋网通过砂浆面层的粘接与原来的墙体承担共同作用，提高原墙体的抗震性能。采用此种方法加固砖墙时，不要求面层自下而上连续，可仅对不满足抗震承载力的楼层或墙段进行加固。

优点：施工简便、效率高，具有极佳的耐腐蚀和耐久性能，广泛

适用于各种结构类型、结构形状及多个结构部位的加固修补，对结构形状影响不大，经济效益好。

缺点：该方法单面加固对结构强度提高的效果不大。

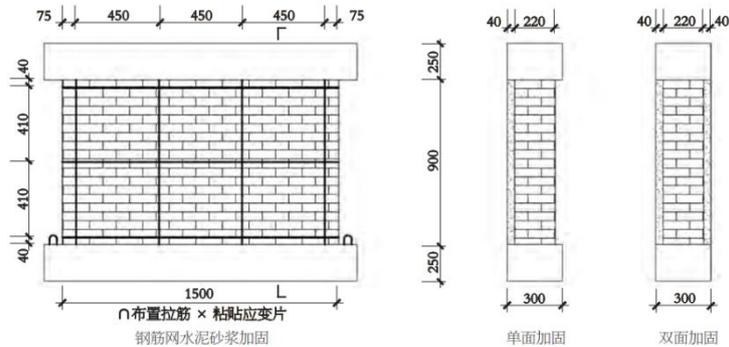


图 5.2-5 钢筋网水泥砂浆加固法示意

6、地垄墙加固法

地垄墙是指房屋底层空铺木地板下的承重矮墙。使地搁栅增加支撑点和减小跨度、以减少搁栅挠度和缩小材料断面。一般为 120mm 厚，并做有简单基础；间距为 1500-2000mm，墙上宜开设通风孔以利地板通风。有些建筑中地垄墙用独立砖柱代替，柱顶架设短梁直接支撑搁栅，对减少用料及通风、防腐有利。

7、增设支点加固法

增设支点加固法是通过增设支撑点来减小结构跨度，达到改变内力传递方向、减少部分构件的内应力及相应提高整体结构承受荷载能力的加固方法。该方法适用于对使用空间和外观效果要求不高的梁、板、桁架、网架等水平结构构件加固。

优点：受力明确，简便可靠，且易拆卸、复原，具有文物和历史建筑加固要求的可逆性。

缺点：显著影响使用空间；改变了原结构的应力分布，将应力重

新进行分布。

8、增加内框架钢筋混凝土结构

在原有墙体内侧新增钢筋混凝土结构，代替原有墙体承担房屋的荷载，不破坏外墙的立面风貌，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。

优点：施工简便、具有较好的耐腐蚀和耐久性能、耐火性强，经济性较好等。

缺点：施工时间长、现场混凝土搅拌和浇筑的空气污染和噪声大、资源再利用效率较低等。

9、增加内框架钢结构

在原有墙体内侧新增钢结构，代替原有墙体承担房屋的荷载，不破坏外墙的立面风貌，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。

优点：施工现场以构配件连接安装为主，对环境影响小，施工速度快，产生固体废弃物少等。

缺点：耐火性较差需附加较厚的防火构造、耐久性较差、较为昂贵、施工操作和设计难度较大、用于小型建筑无法发挥钢结构的力学优势等

10、结构替换中的价值保护

本项目历史文化建筑结构可能会涉及功能改变而导致结构加固后仍无法满足安全和抗震要求的情况（主要是木结构和砌体结构），或加固结构会破坏价值要素，又或希望保留原结构的情况下，可考虑

新加结构代替原结构。

(1) 木结构——整体替换

当建筑原结构整体损坏严重而不宜继续发挥作用，可在原有木结构上部新增钢筋混凝土结构或钢结构，代替原有结构承担房屋的整体荷载，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。

整体替换应遵循可逆性和可识别性原则，在不破坏历史建筑价值要素的基础上，考虑结构与原木构件的拉结，避免其与结构脱离而发生倒塌等破坏情况。以下为整体替换结构又能保持原风貌的常见做法。

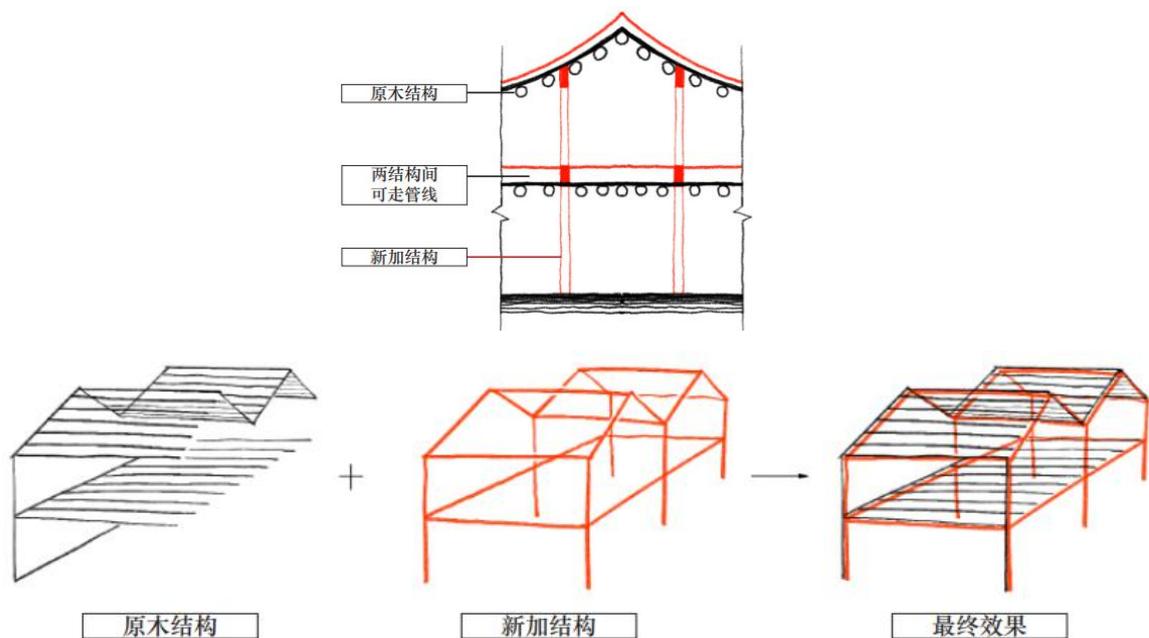


图 5.2-6 木结构整体替换示意图

(2) 木结构——局部加固

局部替换应遵循可识别性原则，保证建筑结构安全、满足新的使用功能的同时不破坏历史建筑的价值要素。以下为尽可能保持原风貌的局部加固的常见做法。

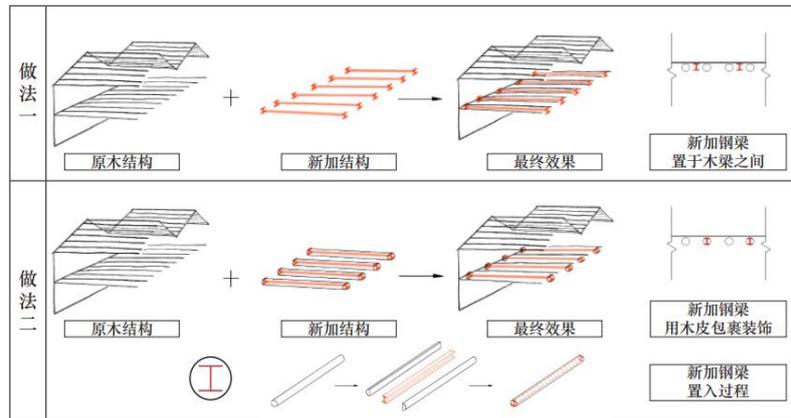
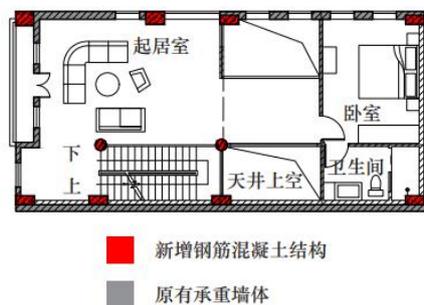


图 5.2-7 木结构局部加固示意图

(3) 砌体结构——整体替换

当建筑原结构整体损坏严重而不宜继续发挥作用时，可在原有砌体结构内新增钢筋混凝土结构或钢结构，代替原有砌体结构承担房屋的整体荷载，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。如图，在原有砖墙内新增钢筋混凝土结构，代替砖墙承担荷载，砖墙不再发挥结构作用。

整体替换应遵循可逆性和可识别性原则，在不破坏历史建筑价值要素的基础上，考虑结构与建筑立面的拉结，避免立面与结构脱离而发生倒塌等破坏情况。如图，红色部分表示新增结构与立面的拉结。



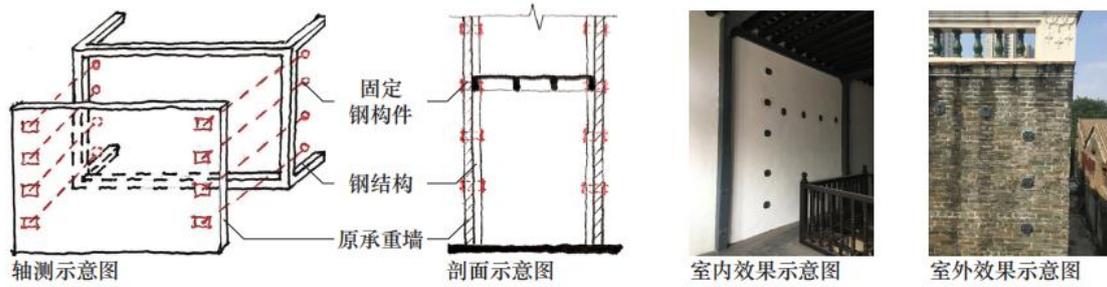


图 5.2-8 砌体结构整体替换示意图

(4) 砌体结构——局部替换

当建筑原结构局部损坏严重而不宜继续发挥作用，或原结构局部不适应空间使用需求时，可在局部砌体结构内新增钢筋混凝土结构或钢结构，代替原有砌体结构承担房屋的局部荷载，保证建筑结构安全的同时不破坏历史建筑的价值要素。

新增钢梁代替砖墙承担局部荷载，从而满足历史建筑新功能对大空间的需求。

局部替换应遵循可识别性原则，不破坏外墙的立面风貌，保证建筑结构安全、满足新的使用功能的同时不破坏历史建筑的价值要素。

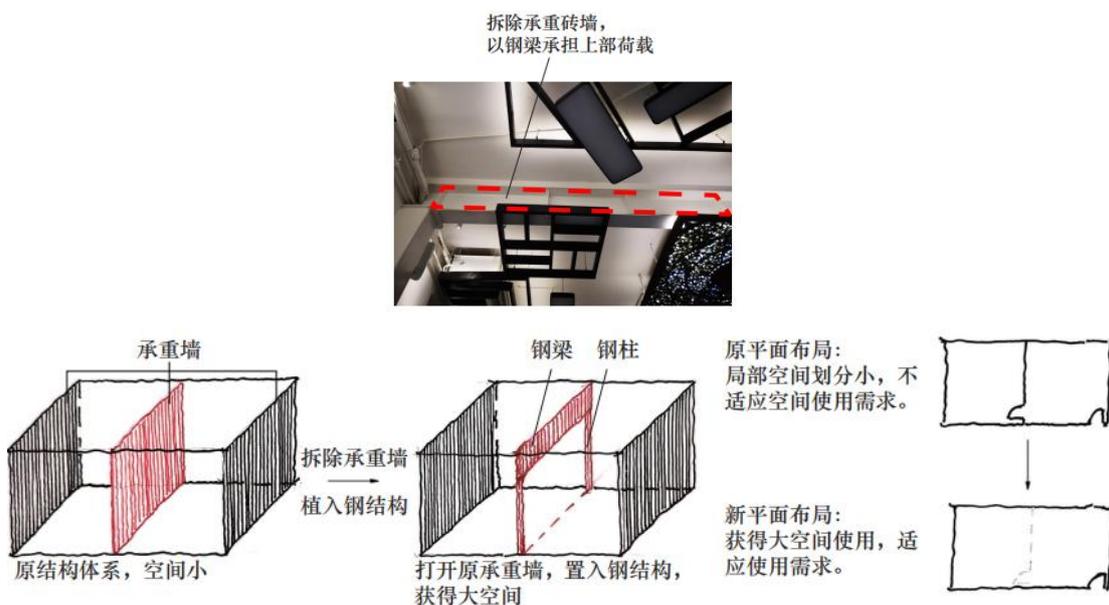


图 5.2-9 砌体结构局部替换示意图

5.2.4 建筑物保护改善整修

1、建筑保护整治措施

参考《光复中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月），将历史文化街区内的建（构）筑物分为五类进行保护和整治。

（1）一类建筑保护整治措施

一类建筑主要采取“保护”措施，主要适用历史文化街区内的不可移动文物，本街区暂无。未来如有不可移动文物，将按以下措施进行保护：

一是按照文物保护相关法规进行保护管理和审批；二是保护措施以保护为主，原则上应原址保留，并应制定保护计划；三是必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；四是对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》并经相应级别文物主管部门批准。

（2）二类建筑保护整治措施

适用于历史文化街区内的历史建筑、传统风貌建筑，采用“保护、维修、改善”的保护整治方式。

一是按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。二是保护措施以保护、维修和改善为主，原则上应原址保留。三是对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要

求适当改变,但不得损害核心价值要素。四是对传统风貌建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性和完整性,对建筑外观可加以维护修饰;建筑内部鼓励改善使用条件、适合现代使用。五是鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用,对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换;对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。

(3) 三类建筑保护整治措施

适用于街区内的不可移动文化遗产保护线索及其它具有保护价值的建筑,采用“保留、维修、改善”的保护整治方式。

一是不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑原则上不得迁移,不宜重建。如确需迁移或危房原址重建的,由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、重建方案、补救措施等进行论证,属区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者原址重建的决定,并报市文管和名城委备案。二是不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修饰,鼓励对建筑内部使用条件进行改善、适合现代使用。三是鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能,但应按照规定办理审批手续。

2、历史文化建筑分布

本项目需进行保护改善整修的历史文化建筑共 51 栋,建筑面积

共 17199.94 m²，其中，公房 13 栋，建筑面积 4667.65 m²；私房 38 栋，12532.29 m²。

历史文化建筑（一二三类）建筑面积一览表

表 5.2-2

类别	类别	栋数	建筑面积 (m ²)
一类	公房	0	0
	私房	0	0
	小计	0	0
二类	公房	11	4250.24
	私房	21	6317.03
	小计	32	10567.27
三类	公房	2	417.41
	私房	17	6215.26
	小计	19	6632.67
合计	公房	13	4667.65
	私房	38	12532.29
	小计	51	17199.94



图 5.2-10 历史文化建筑分布图

(1) 历史文化建筑（公房）

二类公房 11 栋：针对历史文化街区中的属于历史建筑和传统风

貌建筑的公房，采取“保护、维修、改善”的保护与整治方式，建筑面积共 4250.24 m²。建筑应保持原有高度、体量、外观形象及色彩；建筑主要立面、体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰不得改变。在符合相关法律、法规要求的前提下，内部可根据功能需求予以改善更新；应延续现有功能，迁离对保护不利的功能，可适当引入文化展示、公共服务功能。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。

三类公房 2 栋：针对历史文化街区中的属于传统风貌建筑线索的公房，采取“保留、维修、改善”的保护与整治方式，建筑面积共 417.41 m²。原则上不得迁移，不宜拆除重建，鼓励整修类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行优化、适合现代使用；鼓励、支持整修类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能；应按照规定办理审批手续。

（2）历史文化建筑（私房）

二类私房 21 栋，建筑面积 6317.03 m²；三类私房 17 栋，建筑面积 6215.26 m²。建筑立面改造措施和要求与公房一致，不涉及建筑内部的装饰装修。

3、建筑保护方案

本项目各类建筑按照各自的保护利用要求采取不同的保护措施。对于改造建筑，尽量挖掘其保护价值并得到最大的发挥、利用、保护，尽量保持建筑原有的形制和格局，保留历史场景。具体参照建筑保护

整治的五种措施进行处理。

(1) 建筑保护整治

建筑高度及层数：建筑层数原则上须按现状保留。对与原有建筑风貌不符的不当加建、违建部分须予以拆除。

主体结构：保留原有主体结构形式。对存在安全隐患的特殊情况，结合结构鉴定以及实际使用需求适当加固和调整。

平面布局：被确定为核心价值要素的平面布局须原样保留，其他不涉及核心价值要素的平面布局可结合使用需求适当调整，改动须遵循可逆和可识别原则。

外立面材质及色彩：对建筑外立面的特色风格、材质及色彩须原样保留。对存在表面污染、风化侵蚀、空鼓剥落等问题的外立面特色材质及色彩须以原有样式和材料进行修复。对与原有风貌不符的外立面材质及色彩须以原有材质及色彩进行调整，使建筑保持风貌统一。

装饰构件：被确定为核心价值要素的装饰构件须予以原样保留。对存在缺损、破损、开裂、褪色等问题的装饰构件须以原有样式和材料进行修复。对缺失或与原有风貌不符的装饰构件须以原有材质及色彩进行调整，使整栋建筑保持风貌统一。

环境要素：被确定为核心价值要素的环境要素须予以原样保留，其他不涉及核心价值要素的环境要素可结合使用需求适当调整位置、形式。

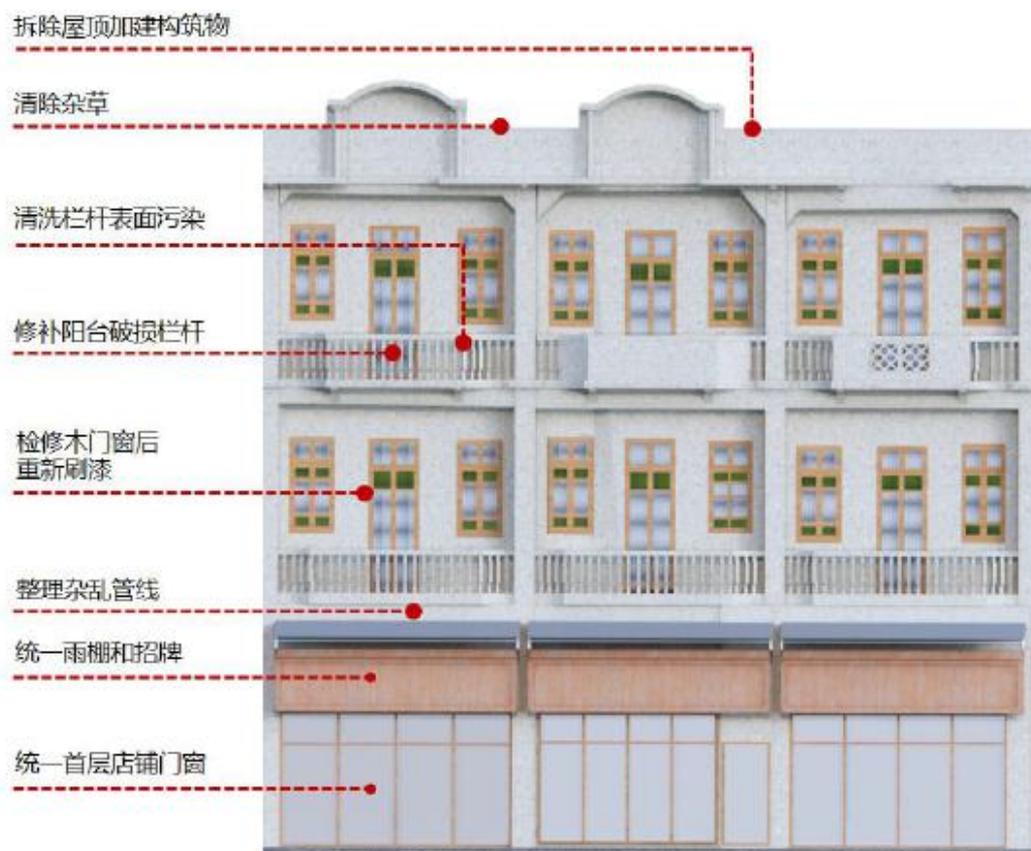


图 5.2-11 《宏道日报》报社旧址（历史建筑）做法



图 5.2-12 《宏道日报》报社旧址（历史建筑）改造效果图

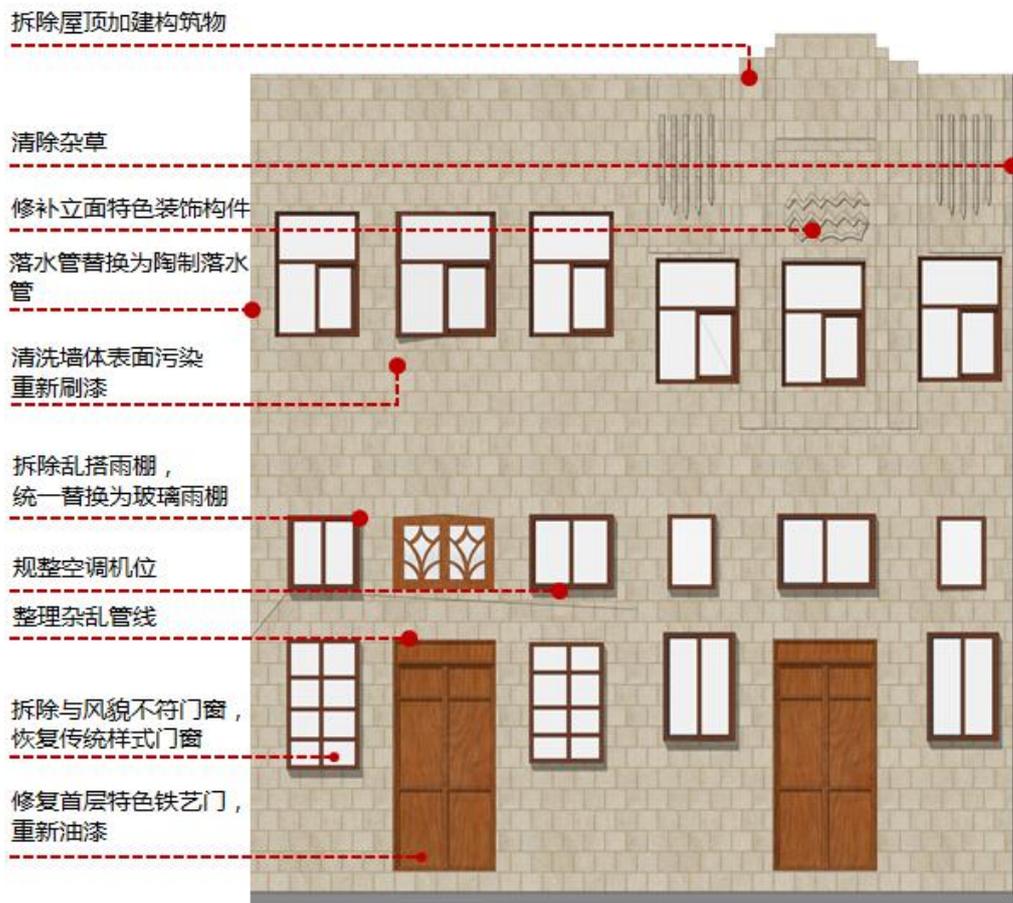


图 5.2-13 小甫园 33、35 号民居（传统风貌建筑线索）做法



图 5.2-14 小甫园 33、35 号民居（传统风貌建筑线索）改造效果图

（2）功能活化

须根据建筑的具体区位和特点，在不破坏核心价值要素的前提

下，按照历史建筑保护规划的建议和指引进行活化利用。

5.3 其他公房及公共空间活化利用方案

5.3.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国建筑法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》；
- 4、《历史文化街区与历史建筑防火标准》（2022年征求意见稿）；
- 5、《历史文化名城名镇名村保护条例》；
- 6、《广州市岭南文化中心区（荔湾片区）发展规划（2019-2025年）》；
- 7、《荔湾文商旅活力区保护传承三年行动方案（2022-2024年）》；
- 8、《光复中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月）；
- 9、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- 10、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018版）；
- 11、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 12、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
- 13、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）；
- 14、《公园设计规范》（CJJ 48-2016）；
- 15、《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012）；
- 16、《城市给水工程规划规范》（GB50282-98）；
- 17、《室外给水设计规范》（GB50013-2006）；

- 18、《城镇给排水技术规范》（GB50788-2012）；
- 19、《室外排水设计规范》（GB50014-2006）；
- 20、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）；
- 21、《城市道路照明设计标准》（CJJ 45-2015）；
- 22、《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）；
- 23、《广州市城乡技术规定》
- 24、《光复中历史文化街区保护活化利用实施方案》（2022年11月）；
- 25、建设单位提供的其他有关资料。

5.3.2 整体活化策略

1、与其他历史文化街区活化策略衔接

衔接周边文化资源，彰显光复中个性特色衔接上下九、光复南等区域文化资源，包括骑楼建筑、西关美食文化与商贸文化、河涌文化。彰显光复中报业文化与商贸文化特色。



图 5.3-1 与其他历史文化街区活化策略衔接

2、项目整体活化策略

区域规划以报业、商贸、市井为主题，提振老功能，植入新业态，打造“报业文化展示区、商贸活化体验区、市井邻里新社区”三大主题功能片区。

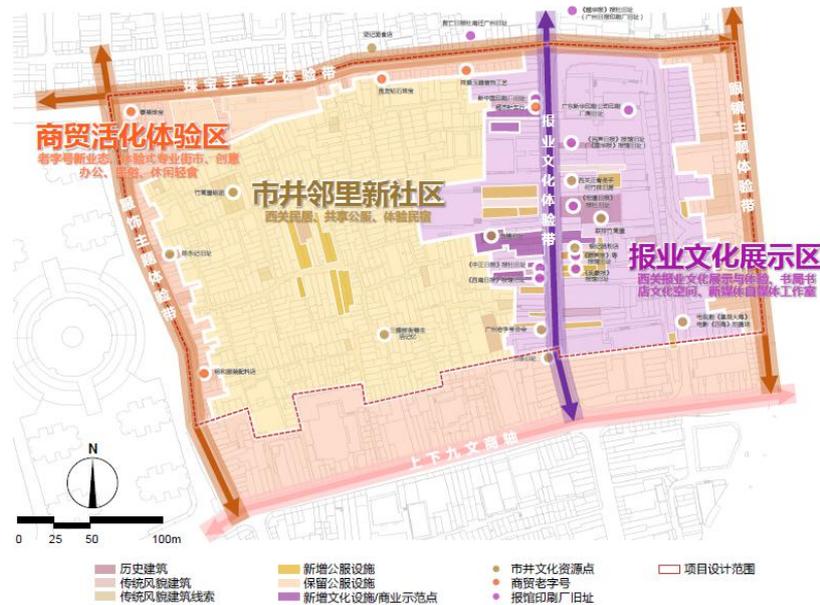


图 5.3-2 区域整体活化策略

(1) 报业文化展示区

梳理岭南报业缩影、近代民主抗战、先进印刷生产、市井生活反映四大报业文化文化内涵，以报馆、印刷厂旧址为核心资源，提出四大类活化策划。依托报馆印刷厂旧址，结合周边公房及公共空间，引入报业文化相关展示馆及场地。沿光复中路集群式布局公共服务设施，营建活力社区生活氛围，诠释西关市井生活文化。联动南方日报、广州日报、羊城晚报等报业集团，整合公房资源，吸引文创商业办公类业态入驻。

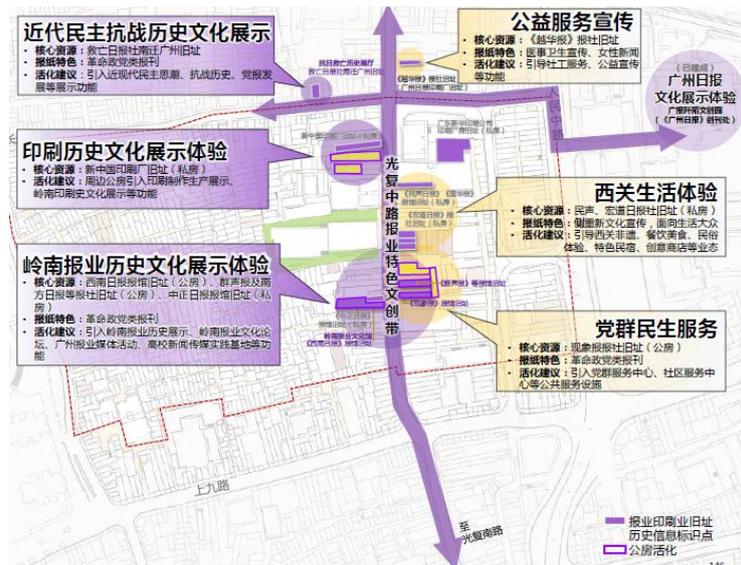


图 5.3-3 报业文化展示区整体活化策略

在光复中路功能方面，可配置报业文化展示类、市井生活文化类、商业产业活化联动等三类功能。

一是报业文化展示类功能，在业态布局方面，以西关报业文化展示与体验为主题特色，引入展示体验场馆，结合元宇宙进行场景叙事。在非物质文化遗产传承方面，以民国时期报纸文化为主，规划利用报馆印刷厂旧址公房及周边公房，引入岭南报业文化展示体验类功能，增加特色报业文化标识。

二是市井生活文化类功能，在业态布局方面，结合现有老年食堂等现有公服设施，利用沿街公房，相对集群式地设置居委会、居民活动中心等公共服务设施。在非物质文化遗产传承方面，以传统餐饮制作技艺为主，保留传承现有传统饮食制作技艺，保留特色老字号标识。

三是商业产业活化联动，在业态布局方面，延展西关报业文化展示与体验主题特色，利用公房在南段形成相对聚集的商业办公空间，引入机构统一运营，吸引民营美术馆、艺术机构、文化公司、设计公

司等“泛文化机构”等文创公司入驻；鼓励沿街商铺转型，引入西关特色餐饮、轻餐饮等文娱配套商业。在产业联动方面，联动广州日报广报阡陌文化园，活动联动、IP 共建，扩大光复中报业文化品牌影响力；联合南方日报，承接其文化展示、新媒体/融媒体新型工作室等功能。

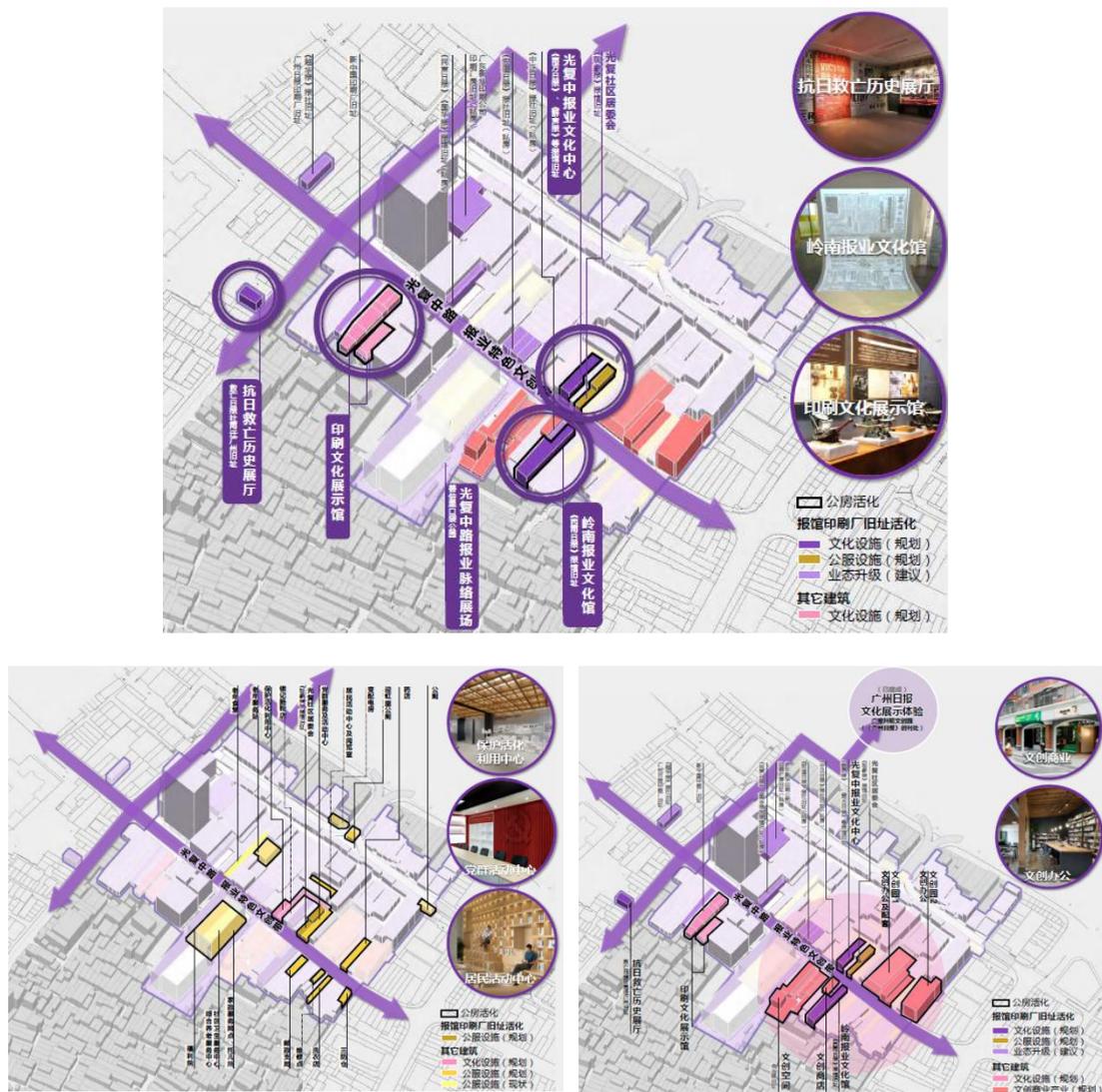


图 5.3-4 报业文化展示区三类活化策略

(2) 商贸活化体验区

基于原有专业商街特点，沿长寿东路、人民中路引入创意工作室、轻餐饮、新零售等体验型、创意型的新型商业业态，沿德星路主要引

导生活服务类业态入驻。

在业态布局方面，长寿东路的新业态以珠宝首饰工作室、概念店等为主，集聚在长寿东路中段；人民中路的新业态以眼镜品牌旗舰店、买手店、定制店等为主，从迎虹里向南北延伸；德星路的新业态以生活服务为主。

在非物质文化遗产传承方面，保留现存商贸老字号，增加特色老字号标识，优化店招、店门等商业界面要素，如绍和服装配料店、泰莱珠宝、良友钻石珠宝、祥盛玉器首饰工艺等。



图 5.3-5 商贸活化体验区活化策略

(3) 市井邻里新社区

保留居住主导功能，沿主街巷植入公共服务设施与社区商业服务设施，适度增加体验型业态，优化全龄服务水平，改善老年生活质量，吸引年轻人回流。



图 5.3-6 市井邻里新社区活化策略

在业态布局方面，沿小甫园-善俗里、小甫北约-小甫南：以公共服务设施、社区文娱型、便民型商业服务为主，可少量引入民宿等体验型业态。

在公共服务设施方面，规划配置居民活动中心、老年服务站、阅览室、文化活动的站、党群活动中心、三防仓、变配电房等设施。在文创商业产业方面，规划配置文创书吧。

3、特色 IP 策划

以报业历史文化、商贸市井文化、历史保护活化为特色主题，策划 1 个文化月+7 大特色展+多处体验，打造光复中特色 IP。



图 5.3-7 特色 IP 策划

4、主题游径策划

注入特色主题，从独立商街到活力趣环，延续区域格局与功能，依托主要街脉打造 4 条主题文化游径。

(1) 岭南报业文化游径

以“光复领潮”为主题，依托光复路报馆报社旧址与广报阡陌文创园，引入报业文化展示与体验互动。

(2) 西关商贸文化游径

传统零售结合新媒体互动体验，感受各类特色商街，包括骑楼揽胜（人民中眼镜商贸）、商贸新趣（德星路百货服饰商贸）、长寿寻宝（长寿路玉石珠宝商贸）。

(3) 西关河涌文化游径

以“西濠怀古”为主题，包括西濠涌护城河文化展示、康乐运动。

(4) 西关市井文化游径

优化内巷连通性，引入便民服务与共享空间。



图 5.3-8 主题游径策划

5.3.3 其他公房（产业空间）活化利用

1、建筑物保护改善整修

（1）建筑保护整治措施

参考《光复中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月），将历史文化街区内的建（构）筑物分类进行保护和整治。

1) 四类建筑保护整治措施

适用于街区内的与传统风貌协调的一般建筑，采取“维修、改善”的保护与整治方式。

一是与传统风貌协调的一般建筑采取维修、改善的方式。二是与传统风貌协调的一般建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行优化、适合现代使用。三是与传统风貌协调的一般建筑在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建，并应按照规定办理审批手续。

2) 五类建筑保护整治措施

针对与传统风貌冲突的建筑，采用“整治”的措施。

一是与传统风貌不协调的建筑，应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修饰。二是与传统风貌不协调的建筑，应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治，整治措施可以采取局部改建或危房原址重建的方式，并应按照规定办理审批手续。三是违法建设应制定计划进行整治。四是保护利用规划中为完善道路交通、消防、公共空间、公共空间环境绿植等规划措施，可对个别建

筑划为整治类建筑进行整治改造。

2、其他公房（产业空间）活化利用分布

本项目需进行活化利用的其他公房建筑共 224 栋公房，建筑面积共 26068.05 m²。

历史文化建筑（四五类）建筑面积一览表

表 5.3-1

类别	类别	栋数	建筑面积 (m ²)
四类	公房	211	21030.49
五类	公房	13	5037.56
合计		224	26068.05

四类公房 211 栋：针对历史文化街区中的与传统风貌协调的一般公房建筑，采取“维修、改善”的保护与整治方式。建筑面积共 21030.49 m²。可采取整治改善的措施进行更新；应保持原有建筑体量，整治改善后的外观应符合传统风貌特征；建筑更新过程中应保护具有历史文化价值的构件或装饰物。允许内部进行必要的更新改造，适应使用功能的需要。确有需要可以进行扩建、改建和拆除重建，应符合相关法律法规，获城乡规划行政主管部门许可，与传统风貌相协调并符合控制性详细规划的要求。

五类公房 13 栋：针对历史文化街区中的危房或与传统风貌不协调的公房建筑，采取“整治”的保护与整治方式。建筑面积共 5037.56 m²。可采取整治、改造等措施，通过改变建筑色彩、屋顶形式、减层、局部拆除等措施与历史街区的传统风貌相协调。对传统风貌的负面影响较大，建议在条件许可的情况下，结合更新改造予以拆除重建，新建建筑应与历史街区的传统风貌相协调。违章建筑不得进行扩建和改

建，应当予以拆除，拆除后的空地必须按照规划要求进行建设。位于核心保护范围内的改造建筑，需要按《保护规划》中的相关建筑管控要求执行。

2、活化措施

参考《光复中历史文化街区保护利用规划》（2021年3月），四五类公房主要采取维修、改善和整治措施。措施详见“5.2.5 建筑物保护改善整修”。

本项目街区内竹筒屋建筑单体尺度小（80 m²/层，2-3层），内部分隔多，单间尺度小（小至5 m²/间），因此对联排、单栋建筑提出模块化的空间重整方式，以适配新功能业态植入的需求。

公房优化、改造方法

表 5.3-2

优化方式	适用对象	改造指引	新功能建议
插入天井	纵深较长或天井数量少的竹筒屋、近代集合住宅	沿纵深方向拆除屋面和楼板插入多个天井或中庭，移除的功能叠加至顶层，从而开拓出庭院或天井以获得良好采光通风，改善居住环境	居住、商业、办公
封闭天井	进深短、有天窗的竹筒屋、近代集合住宅	将天井加采光顶封闭为小中庭的做法，营造全天候的适用空间，同时为住宅增加一定的公共活动区	居住、商业
竖向串通	层数超过五层的集合住宅	该类型建筑仅靠增加天井或中庭来改善采光和通风效果并不理想，在结构允许下，可以拆除楼板等方式形成贯通的中庭，或者通过错位拆除楼板来增加空间的丰富性，从而兜风入室，优化空间质量	居住、商业、办公
保留外皮	结构损毁严重、建筑立面保存较好且建筑风格具有历史、艺术等价值的竹筒屋、集合住宅	仅保留建筑外皮，将室内结构全部拆除，重新分层，重点要处理好内部增加的新结构与建筑外皮之间的连接	居住、商业

优化方式	适用对象	改造指引	新功能建议
横向贯通	并联多栋竹筒屋、集合住宅	保留每栋原有建筑主要立面开间尺度不变，将每栋竹筒屋或集合住宅内部进行重组，打破并联纵向单元式格局，采用新结构、新材料、新形式，创造大型空间以符合现代功能需求	剧院、餐厅、商场、办公、工作室、健身中心、画廊



图 5.3-9 公房优化、改造方法示意图

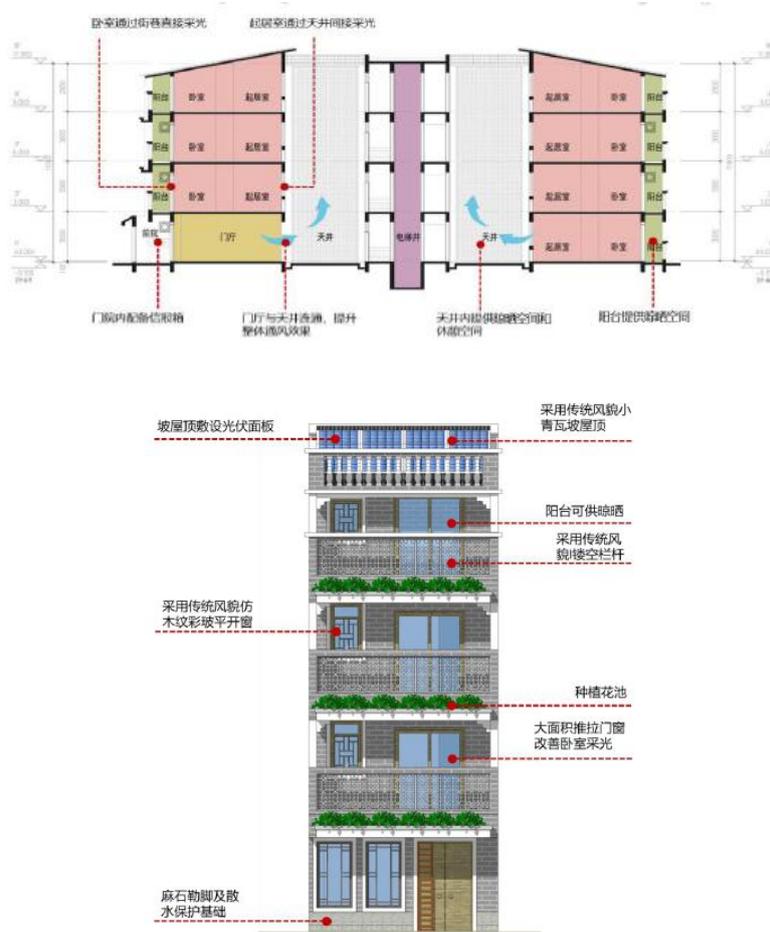


图 5.3-10 小甫园 13 号公房改造效果图

同时，针对不同建筑形式提供模块化的改造指引。联排公房改造以横向贯通、集零为整为主，单栋公房改造以优化室内空间氛围为主，公服设施改造以竖向贯通、丰富空间为主。



图 5.3-11 公房建筑模块化改造示意图

5.3.4 公共空间活化利用

5.3.4.1 历史环境要素保护

利用麻石街形成主次分明的铺装引导系统，展现重要历史脉络。本项目改造麻石街 49 条。麻石街及两侧硬质铺地改造面积 9084 m²，其中麻石街 3085.6 m²。沿线设置麻石街标识系统导引，恢复麻石街原真性。其他街巷铺装破损处，与市政道路及公共空间衔接处，使用深灰色小尺寸透水砖修补，优化历史街区海绵系统。



图 5.3-12 麻石街做法示意



图 5.3-13 麻石街分布图

麻石街（不含两侧硬质铺地）指标表

表 5.3-3

序号	名称	长度 (m)	面积 (m ²)
1	中南街	27	32.4
2	中南街右侧街巷 (无名)	39	62.4
3	小甫北约	97	116.4
4	小甫北	101	121.2
5	小甫新街	24	28.8
6	福来里	24	28.8
7	福家巷	25	20
8	榕芳巷	52	62.4
9	兴财新+小甫园	130	179.2
10	仁祥里	43	34.4
11	高源巷	129	143.2
12	福余里	65	49.6
13	洗家巷	145	126.4
14	金积巷	25	20
15	发福巷	34	27.2
16	塘边巷	56	52.8
17	连桂里	79	82
18	小甫南	106	127.2
19	南社巷	31	24.8

序号	名称	长度 (m)	面积 (m ²)
20	长庆社	60	72
21	义德里	19	30.4
22	高寿里	139	147.6
23	担贵巷	27	43.2
24	怀安里	123	124.4
25	高门楼	61	48.8
26	贵华里	34	40.8
27	聚丰里	82	98.4
28	志公巷	132	211.2
29	安良里	156	187.2
30	恩祝里	32	29.6
31	安良南	53	42.4
32	鸣谦里	116	126.4
33	永福巷	21	16.8
34	福余里	11	8.8
35	高福里+长庆社	18	21.6
36	连桂里相连的无名小巷	10	8
37	小甫南相连的无名小巷	17	13.6
38	志公巷相连的无名小巷	6	4.8
39	塘边巷南段	6	4.8
40	八甫水脚	125	300
41	仁祥里通兴财新	23	18.4
42	洗家巷通兴财新	10	8
43	发福巷通塘边巷	26	20.8
44	发福巷通洗家巷通连桂里	45	36
45	塘边巷通小甫南	17	13.6
46	高源巷通高寿里	20	16
47	高寿里通志公巷	8	6.4
48	高门楼通志公巷	20	24
49	福余里通高源巷通高福里	28	22.4
合计		2672	3085.6

5.3.4.2 综合交通优化

1、区域综合交通衔接策略、优化建议

(1) 公交系统

1) 调整微循环线路，提高接驳能力

整合调整现状公交微循环线路，深入支路系统，填补地铁和主线公交的覆盖盲区，连接居住区、地铁站、主线公交站、主力商区、景区和学校。

2) 优化设施和服务质量，提高吸引力

在运营方面，采用“常规+灵活”的线路，满足不同人群的出行需求。常规线路在地铁、商圈等常规公交站台固定停靠、并在沿线增加社区巴士招呼站按需停靠，兼顾微循环公交在社区内的服务能力和运转速度；响应式的灵活线路结合如约平台“组队”发起，作为常规线路的补充。

在车型方面，近期采用现状小巴、远期采用无人驾驶的无障碍小巴。

在站牌方面，调整现状站牌方向，使公交信息面向行人，方便乘客阅读；结合信息化技术，实时发布公交到站信息，方便乘客把握出行时间。

在站台方面，在人行道空间不足或与非机动车道冲突路段，采用半岛式站台延伸站台空间，同时避免非机动车和公交车或行人冲撞。





图 5.3-14 公交设施优化意向图

(2) 停车系统

通过 5G 物联网智能化、信息化、数字化统筹管理、共享区域停车资源，提高单个停车位利用效率，避免因寻找车位导致过多的绕行车流，同时减少新增停车位的需求。

(3) 货运交通

近期：货运交通应避开主要慢行和公交通道，实现客货分流，避免货运交通对居民出行的干扰；参考《广州市公安局交通警察支队关于广州市区限制货车通行的通告》，建议 7:00-20:00 长寿东路、光复中路所有货车禁止停放装卸；所有路段限制货车装卸停放时长，防止货车长期占道；货车禁行路段路口设置交通摄像头，提高对违规驶入和停放货车的处罚力度。

远期：结合规划业态功能调整，逐步整改“住改仓”、迁出仓库和批发市场功能，降低现状多路段、零散的货运需求，优化社区居住环境；结合片区的功能业态规划，梳理货运装卸货需求，定点装卸。

(4) 横断面

由于老城区内部道路狭窄，为了提高下一步实施的可行性，建议

尽量通过分隔栏、道路标线等形式重新划分路权，减少土方改造。建议只有 1 个机动车道的道路通过划线或道钉来实现机非分离，不采用分隔栏，机动车道宽度预留 4m 以上，充分保障消防车、公交车的通行空间，提高极端情况下的道路可靠性。存在路缘石更改的断面优化方案，建议进一步核实与道路市政管线的关系，增强方案的可实施性。建议新增路边停车位的道路方案，充分论证新增停车位的必要性。

（5）其他建议

1) 建议尽快完善道路平面方案，充分考虑道路平面与周边建筑、公共空间、交通组织的关系。

2) 建议下一步平面设计中充分考虑非机动车停车位的空间，尤其是地铁站、旅游景点、商场周边，规范非机动车的停放。

3) 建议结合老城区文商旅资源，强化旅游路径，优化指示标志标牌。

4) 建议各个历史文化街区进一步完善各片区的交通分析，对机动车道数量未减少、但道路空间存在优化的道路横断面方案的合理性进行充分论证和评估。

2、项目区域综合交通整治方案

（1）市政道路优化及整治

1) 重要市政道路品质优化

光复中路、德星路的道路等级为支路，整治面积 11917 m²，其中车行道整治面积 7097 m²，人行道整治面积 4820 m²。

重要道路改造指标

表 5.3-4

单位: m、m²

道路名称	范围	道路长度	车行道			人行道		
			长	宽	面积	总长	宽	面积
德星路	起点: 下九路 止点: 长寿东路	313	313	7.7	2402	626	3.5	2191
光复中路	起点: 上九路 止点: 龙津东路	626	626	7.5	4695	1252	2.1	2629
合计		939	939		7097	1878		4820

整治内容包括车行道优化、人行道优化、城市家具工程、管线及路灯工程（电气灯光、给排水工程）等，车行道整治内容包括铣刨、拆除现状沥青路面，重新铺装路面；人行道整治内容包括拆除现状人行道，重新铺装路面；配套设施包括设置栏杆，配置交通标线、路沿石，增设绿植及树池设施（设置树池哑铃砖、更换树池压条）等；城市家具建设内容包括设置人行道不锈钢装饰检查井、井盖、标识系统、休闲座椅、垃圾箱、栏杆、市政设施配套设施（箱）等。

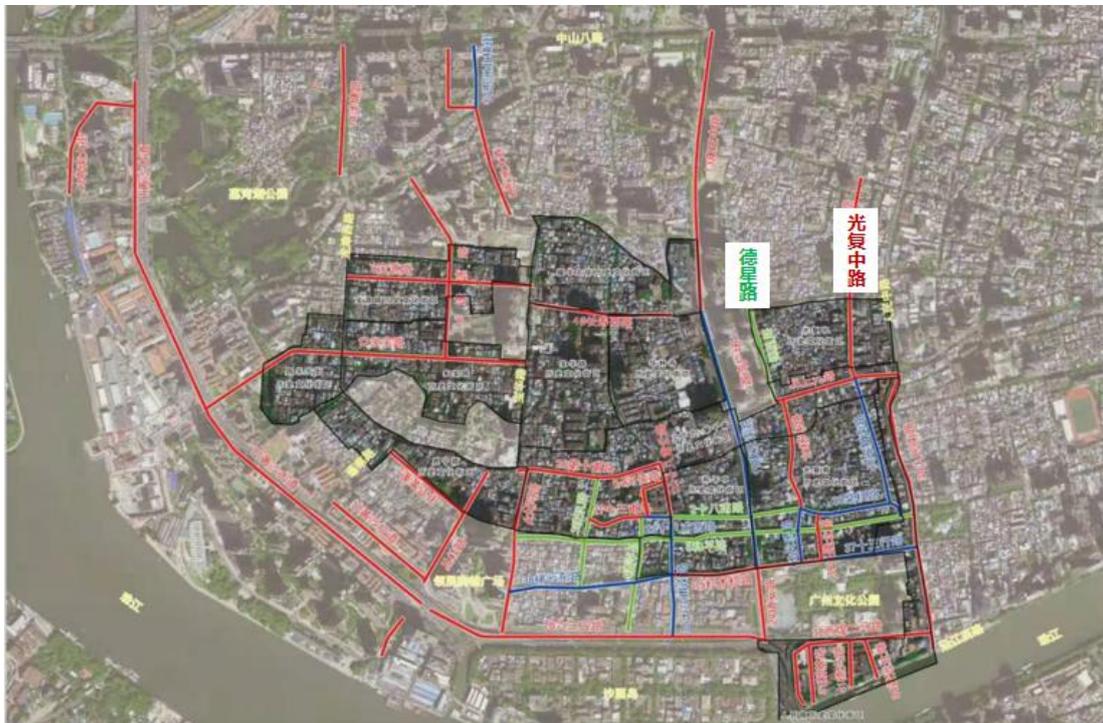


图 5.3-15 光复中路、德星路位置示意图

2) 其他市政道路整治

其他市政道路整治范围包括长寿东路、人民中路，整治面积 5534 m²，整治内容包括车行空间优化、慢行空间改造、新增附属设施。

①车行空间优化

优化车行道路，整治面积 2318 m²，整治内容为拆除车行道、新建彩色机动车道沥青路面。

长寿东路（德星路-光复中路区间常规段）整治思路：将 2 个机动车道调整为 1 个，增加自行车道。长寿东路（德星路-光复中路区间瓶颈段，刑警大队门前）保留警察停车，将机动车道调整为机动车和自行车共用车道并采用稳静化铺装。

②慢行系统

优化慢行节点，调整长寿东路与德星路、光复中路、人民桥匝道交叉口转弯半径至 8-10m，增设抬升的行人过街斑马线 4 处。同时，根据需求特征调整长寿东路路权，改善交通秩序、改善出行安全、优化慢行环境。慢行空间整治面积 3216 m²，整治内容为拆除原人行道路及新建人行道。





图 5.3-16 长寿东路常规段、瓶颈段路权调整示意图

③附属设施

结合周边环境，布设城市家具、新增减速垄、收水井、道路绿植。

(2) 停车位及充电设施

1) 机动车停车位

整个区域内，近期利用光复中路闲置地块建设机械式社会停车场约 56 泊，远期于光复大厦南侧地块建设地下社会停车场约 25 泊（光复大厦自行配建、非本项目建设内容），其中，近期新建一栋垂直循环式的立体停车楼，共 8 层，建筑高度 17.8m，立面材质采用渐变的穿孔铝板，穿孔铝板后面叠加传统中式窗花元素，与整体风貌相协调。



图 5.3-17 机动车停车位近期、远期位置示意图



图 5.3-18 立体停车楼改造效果示意图

2) 非机动车停车位

在街巷、建筑退距、公房首层、缩小转弯半径的路口等空间设置非机动车停车区，项目区域现状已设非机动车停车 215 泊，本项目规划新增新增非机动车停车 204 泊，则改造后共有 419 泊。



图 5.3-19 非机动车区位置示意图

3) 充电桩

项目区域现状已有充电桩 40 个，本项目规划新增充电桩 93 个，则改造后项目范围内共有充电桩 133 个。



图 5.3-20 充电桩区域位置示意图

5.3.4.3 公共空间环境整治及公共艺术装置

1、公共空间环境整治

项目规划整治面积 6372.00 m²，共 19 处公共空间环境，包括 3 处大楼底、1 处高架桥、4 处巷道边、11 处 POPS，建设内容包括设置公共设施、康乐设施、城市家具，优化街巷和公共空间环境等。



图 5.3-21 公共空间环境整治分布示意图

公共空间环境整治内容及规模

表 5.3-5

序号	内容	面积 (m ²)	公共空间环境设计内容
1	大楼底 (3 处)	2960	形象文化展示、休闲、社区活动、公共设施等功能
2	高架底 (1 处)	1811	引入全龄段康乐设施、西濠涌文化展示
3	巷道边 (4 处)	593	优化街巷和公共空间环境，增加休憩类城市家具，塑造小微交往场景
4	POPS (11 处)	1008	挖掘支巷转角处首层可用公房，置换展示、公服、共享活动功能
合计		6372	

善俗里公共空间环境改造思路：根据功能划分为欢迎区域、娱乐区域、运动区域、休闲区域等四个功能分区，给老人、中年人、儿童等不同年龄段的居民提供不一样的公共活动场所。

扩展开敞空间，增加康乐设施、休闲座椅和花池，公共空间环境和绿植，打造历史彩色运动区域，改善入口门户形象，铺平场地。



图 5.3-22 善俗里公共空间环境改造意向图

“谈笑甫园”街心公共空间环境改造思路：征拆4栋私房（约292m²）、1栋公房（约81m²），联通小甫园巷与高寿里巷，建设公共空间环境为居民提供休憩场所，提高居住体验和幸福感。



图 5.3-23 “谈笑甫园”街心公共空间环境改造意向图

2、配套设施及公共艺术装置

设置公共艺术装置 5 组，其他公共空间设施（垃圾桶、艺术座椅、健身器材等）50 组。

5.3.4.4 照明工程

1、设计目标

塑造荔湾区街道历史悠久的文化氛围，优化城市整体夜间形象。刻画整体街道风景，展现历史风貌，结合科技技术打造现代城市。渲染街道整体氛围，突出文化特色，提高人文格调，打造广州文化产业集聚地。

2、设计导则

现代风格建筑：使用多样的照明手法及现代 LED 等节能材料。灯光色彩统一。结合传统照明方式，采用声、光、电等现代演绎灯光表达手法。主要高亮度灯具调光及场景变化系统，户外灯具造型与色彩的选择可以与商业内容相结合。注重控制灯具对住户的影响，采用高防眩小角度灯具为主。

岭南风格建筑：岭南建筑夜景照明力求庄重、大气，夜景灯光以明净的白色、黄色灯光为主，烘托公开、开放的建筑主题。建筑以传统照明方式为主，可以适当采用动感形式体现一定的前瞻性，主要以高亮度灯具为主，造型要能够体现建筑形态。灯光光色不宜花哨，色彩稳重，要有整体性。对 LED 灯具可尽量使用纯色光源。以白色光和黄色光为主，环境照明以暖色为主。

简欧风格建筑：简欧建筑形态结构较多，应增加各处的灯光表达，

注重建筑物与灯光环境的一致性，文化艺术为一体。宜采用白色、黄色等素雅的颜色，体现沉稳庄重、典雅大气的特征。对于高大的建筑物，可采用分层重叠布光的照明表现建筑外观造型。应体现高效、理性的形象，侧重表现建构筑物的顶部形象。

3、亮度及色温规划

照明亮度规划

表 5.3-6

等级	照度	应用范围
一级	80~100lx	市政道路交通节点
二级	30~50lx	市政道路及社区重要公共空间节点
三级	25~30lx	社区大街及公共空间小品
四级	10~15lx	社区巷道

色温规划

表 5.3-7

色温	应用范围
3000~4000K	市政道路
3000K~3500K	社区大街建筑及公共空间节点
2700K~3000K	社区巷道

4、照明供电与控制

(1) 220V/380V 由本工程上级配电箱引来，导体选择必须在使之载流量断路器保护范围内，当引入电源线路较长时，还必须进行电压损失校验；照明均采用自动控制，并能手动和自动方式转换。

(2) 建筑外立面照明控制设置两种运行方式:手动,自动控制,其中手动主要用于调试和系统检修时使用；智能钟控采用天文时钟根据季节按存储的日出日落时间自动设定并控制，控制模式采用平时:全夜/半半夜灯,节日:全夜/半夜灯方式控制。降低照明功耗，从而达到节能目的。二次接线控制原理由设备厂家深化完善配套。

(3) 楼宇本身的控制器采用网线直连方式，与其他楼宇连接时需采用光纤连接方式；每一回路的灯具数量控制在 40 套以内；每个控制器有 8 个端口，深化时尽量预留至少一个端口备用；每个控制器有 8 个端口，深化时尽量预留至少一个端口备用；若调试中，现场出现无法协调的情况，则必须使用放大器，不可再让步；闲置对接头必须做防水处理。

5、电气选型及安装

(1) 配电箱安装于公建配电房及结合室外公共空间环境进行隐藏安装，配电箱底边距地 1.6 米；配电箱至 LED 电源分箱部分以金属线槽敷设。

(2) LED 电源分箱和控制分箱安装方式结合公共空间环境进行隐藏安装。

(3) 配电设备、控制设备，均应标注与设计图上相同的符号或用途，方便操作和维修。

(4) 每盏灯具施工时，应使相邻三个灯相序为 L1, L2, L3。

(5) 对于安装在文物本体上的灯具，以满足使用需求的基本照明为主，并应征得文物部门同意，符合消防要求。

6、导线选型及敷设

(1) 照明采用 YJV/BVV 型电缆穿线槽/JDG 管敷设；

(2) 在室外电缆敷设的线路上，直线段每隔 50~100 米处，转弯处及导线分支处，跨越道路处的两端均应设置检修手孔。

(3) 电缆的弯曲半径应不小于其外径的 15 倍；电缆穿管的管径

应不小于电缆外径的 1.5 倍。

(4) 连接设备或灯具的电缆，应预留适当长度（1.5 米）作为检修和调试设备或灯具用。

(5) 施工的管材，应选择符合国标 GB 规定壁厚和内径的合格管材。

7、接地与安全

(1) 本工程建筑物外墙及公共空间环境照明低压配电系统接地形式采用 TN-S 系统。

(2) 电气装置的下列金属部分，均应与接地装置可靠连接。

- a. 变压器、配电柜等的金属底座和外壳。
- b. 配电装置的金属构架及靠近带电部位的金属遮拦等。
- c. 电力电缆的金属接线盒和保护管。
- d. 路灯的金属灯杆。
- e. 其他因绝缘破坏可能使其带电的外露导体。

做法详国标《03D501-4》、《99D501-1》。

8、照明节能

(1) 本工程灯具主要采用 LED 灯。

(2) 灯具按照功能要求分为多个回路，控制采用时间自动控制或其他智能控制方式，根据实际要求独立控制每个回路的电源开关。

(3) 配电箱布置靠近负荷中心，减少电缆长度，对于远距离配电照明回路，适当放大电缆截面。

9、其他

(1) 手孔井盖、照明灯杆的检修门及路灯户外配电箱，均应设置需使用专用工具开启的闭锁防盗装置。

(2) 所有电气设备应选用国家现行的技术先进的节能环保型产品，不得采用高耗能及国家明令淘汰的产品。

(3) 市政路灯电缆敷设路径需规划、供电等有关部门审批。

(4) 本设计图中未注明和未说明的施工方法参见《建筑电气安装工程图集》以及相关规程、规定。

(5) 总说明和各图纸上有冲突和矛盾之处以各图纸为准。

(6) 未尽事宜，按国家现行相关规范执行。

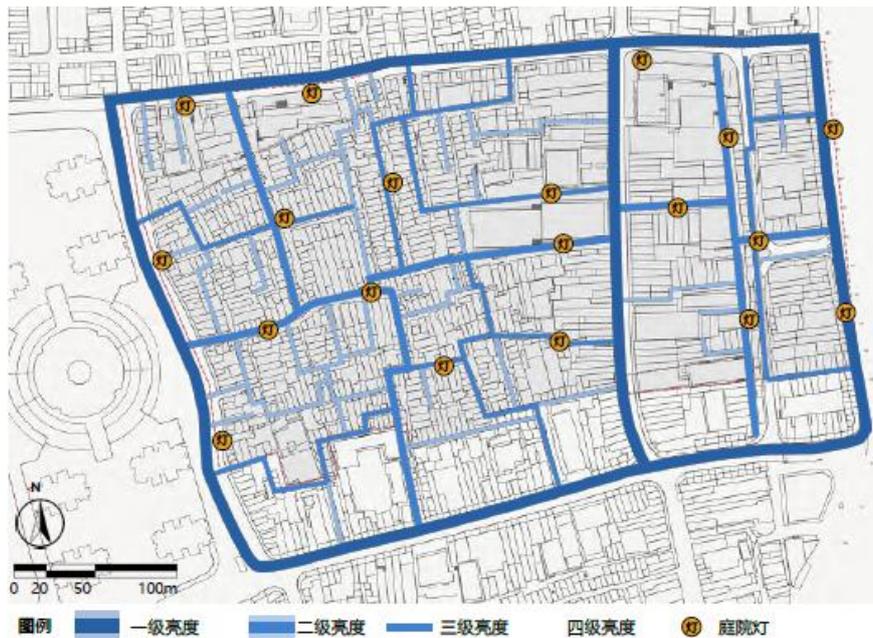


图 5.3-24 四级照明系统示意图



图 5.3-25 改造效果意向图

5.3.4.5 小区背景音乐系统设置

1、系统要求

- (1) 全小区自动进行广播；
- (2) 不同的分区可同时播放不同的音乐；
- (3) 消防报警信号应在系统中具有最高优先权，可对背景音乐和呼叫找人等状态具有切断功能；
- (4) 应便于消防报警值班人员操作；
- (5) 传输电缆和扬声器应具有防火特性；
- (6) 在交流断电的情况下也要保证报警广播实施。

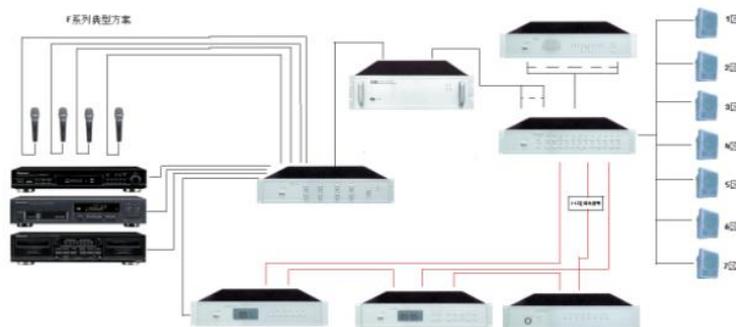


图 5.3-26 系统结构图

2、系统功能

- (1) 日常广播功能：日常广播包含服务性广播和业务性广播功

能，主要用于小区公共区域的背景音乐以及可能需要播放的内容。

(2) 优先广播的功能：发生火灾时，消防广播信号具有最高优先插入权。

(3) 选区广播的功能：发生火灾时，指向火灾区和相临区域广播，可以防止混乱。设计中选取广播有自动和人工两种，保证了系统可靠执行命令。

(4) 强制切换功能：在播放背景音乐时各扬声器的状态有所不同，有的处于关闭状态，有的处于打开状态，但是在紧急广播时各个分区的状态全部转为打开状态。



图 5.3-27 改造意向图

5.3.4.6 公共卫生设施整治

1、公共卫生间

公房改造为 2 个公共卫生间，形式风格上与周围建筑相匹配。



图 5.3-28 迎虹里公厕改造效果示意图

2、垃圾投放点、垃圾收集站



图 5.3-29 垃圾投放点、垃圾收集站位置示意图

(1) 垃圾固定式投放点

根据广州市《生活垃圾分类设施配置及作业规范》第 5.2.2 要求：城市型居住区原则上每 300-500 户设置不少于 1 个固定式投放点，服务半径不宜超过 70m。项目区域规划设置 13 处垃圾固定式投放点，其中，优化街区现状 8 处垃圾站点位置，新增箱式垃圾分类收集点 5 处。

垃圾分类投放点以传统岭南特色为设计元素，配置感应装置实现投放零接触，内部安装自动喷洒和排风装置，定时清除异味，紫外线灯灭杀蚊蝇细菌，避免异味发散。



图 5.3-30 垃圾投放点效果示意图

(2) 垃圾收集站

根据《城市居住区规划设计标准》要求，居住人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站；采用人力收集的服务半径为 400m，最大不宜超过 1km。项目周边区域现状已设有 2 处垃圾收集站，已满足要求，本项目不新增垃圾收集站，但考虑周边风貌，本项目规划迁移 1 处垃圾收集站。

5.3.4.7 VI 视觉系统工程

历史街区活化改造，历史渊源及文化理念的传达是重要的一个环节。标志、导视系统等视觉形象可以通过造型简略、意义明确的一致标准的视觉符号，将街区理念、文化、愿景等要素，传递给社会公众，使之更好的辨识和认同。

本项目采用统一创意的导视系统，增加街巷指引性及街区文化识别度，用窗花造型结合报馆街字眼组合设计，展现出街区文化特色，历史富有韵味，建设内容包括方向指示牌、可触摸及摄像云端交互平台、VI 视觉策划等。

1、重要性

品牌视觉化设计通过特殊的图形固定特定的事物、事件、场景和抽象的精神，思想和方向，以便人们在看到标识时可以自然地与标识关联，从而识别城区街道与其他地区的区别。其中，标志、导视系统等视觉形象通过造型简略、意义明确的一致标准的视觉符号，将街区理念、文化、愿景等要素，传递给社会公众，使之更好的辨识和认同。因此，有远见的地区非常重视品牌视觉设计。

2、设计原则与定位

本项目通过对本街区历史及建筑元素的提取、分析、演化、设计，形成一套符合整体历史风貌，传递街区文化理念的视觉系统设计。秉持关联性、易识性、系统性、兼容性的设计原则，风格定位为以古色历史文化和一线城市现代结合。

3、设计呈现

(1) 方向指示牌

创意：采用结合荔湾永庆坊、耀华大街、恩宁路、和平中等街区形成视觉上统一的导视系统风格，突出商业气息。让城市留下记忆，让人们记住乡愁。整体视觉呈现出以古色历史文化和一线城市现代结合。具有很好的视觉识别性，易延展到各个领域。在满足风貌保护和控制要求的前提下，通过街区标识牌、门牌、方向标识牌等手段提高街区的标识性及交通指引性。

设计样式：造型应体现区域文化特色，牌面与柱头可结合地区特色文化设计独特样式。在不占用空间的前提下，可在导向牌上设置景点信息介绍牌。

选用材质：铸铁或钢制材料。

牌面信息：宜整合目的地方向、步行时间或距离及其它公共服务设施、景点等信息，地名信息应使用标准名称并用英文译写标注。字体优先考虑黑体，大小与设施比例协调。

信息无障碍：路口转弯处设置的导向牌可视情况增加语音提示功能，装置融合在外观设计中，方便视觉障碍者的使用。



图 5.3-31 导视系统分布图



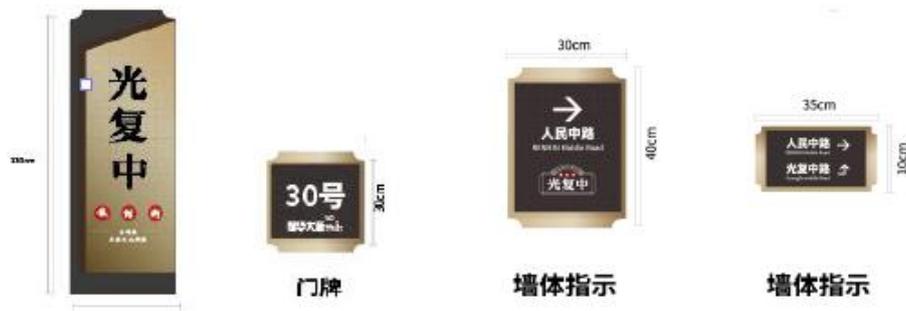


图 5.3-32 标识牌、指示牌、导向牌效果示意图

基础隐蔽：采用下埋隐藏式基础，或用人行铺装覆盖突起部位。外露杆件与铺装贴合平整、紧密。

连接完好：导向牌所有螺栓连接处，均能正常连接、套丝处丝扣完好无漏丝、滑丝等现象。所用螺栓、螺母垫圈质量分别满足相应国家标准，螺栓孔的孔径，间距及端距均按《钢结构设计规范》和《钢结构设计手册》执行。

日常维护：导向牌应经常清洗、维护：出现损坏、歪倒、位移时，应及时进行更换校正。

(2) 可触摸及摄像云端交互平台

设置可触摸及摄像云端交互平台，提供多功能导向服务。





图 5.3-33 可触摸及摄像云端交互平台示意图

(3) VI 视觉策划

措施 1：组织荔湾光复中龙头企业、本土商家（商会协助）在地行强的企业家、企业主，为荔湾发声，组织每月定期开展文化推广，推动我们荔湾文化活化、产业优化发展。平均投入每位在地企业 10 万/3 年，整体梳理荔湾的文化营造、产业复兴工作，推定光复中的产业升级，提高商业地位，区位产值，稳就业、保税收，发展具有社会、产业影响力，文商旅一体化新高点。

措施 2：打造整个光复中片区的文化品牌 IP，整理荔湾 VIS 形象应用系统，针对性开始包装策划，建立可持续具有在地特色的荔湾品牌，为活化文化做好基础，以运营前置，文旅赋能为理念，以“策划先行、规划引领、设计优化、运营支撑”四维一体的全程服务模式为荔湾提供文化、商旅、产业等项目一站式解决 VI 方案。持续推进服务 3 年。

措施 3：为了更好地为荔湾发声，计划通过记录片的形式，从历

史文化，艺术，生活，民生角度记录荔湾的文化活化，通过第四视觉的叙述为荔湾的保护，活化，推广等发声。目标是要达到国家级的纪录片标准及参加下一届的迪拜人居奖和国家人居奖做材料准备。持续推进服务3年。

措施4：制定实施的荔湾VIS的品牌应用计划，预留建安制作费，保证设计落实，反映到实施改造优化、文化优化和品牌优化上，多层次讲好荔湾故事。

5.3.4.8 消防系统

1、微型临时消防站、消防车系统、室外消防栓系统

本项目规划打通10处街巷通道，设置3处微型消防站、49处室外消防栓。

根据街区的客观条件及消防要求，打通必要消防通道，梳理各级消防通道。

参考《历史文化街区与历史建筑防火标准》（征求意见稿）中的5.0.1第3款的要求：当确有困难难以按照本条的第1款或第2款划分防火分隔区时，街区应增设大范围图像型火灾探测器，街区内设置的消火栓间距应经计算确定，且消火栓间距不应大于50m。结合公共设施布置3处微型消防站。

采用低压消防给水系统，接市政管网。对于街区内部新改造的消防管网，室外消防栓的间距按小于等于50m来设置，保护半径为50m，任意点有两个消防栓以上覆盖保护。

参考《历史文化街区与历史建筑防火标准》（征求意见稿）中的

5.0.3 中的表 3 的要求，设置满足消防摩托车进出的消防车道（ $2m \leq W < 3m$ ），并与街区内的主要道路连通。

建筑单体、现状距离过近房屋等将在下一阶段结合建筑功能、需求与结构进行消防评估与研究。

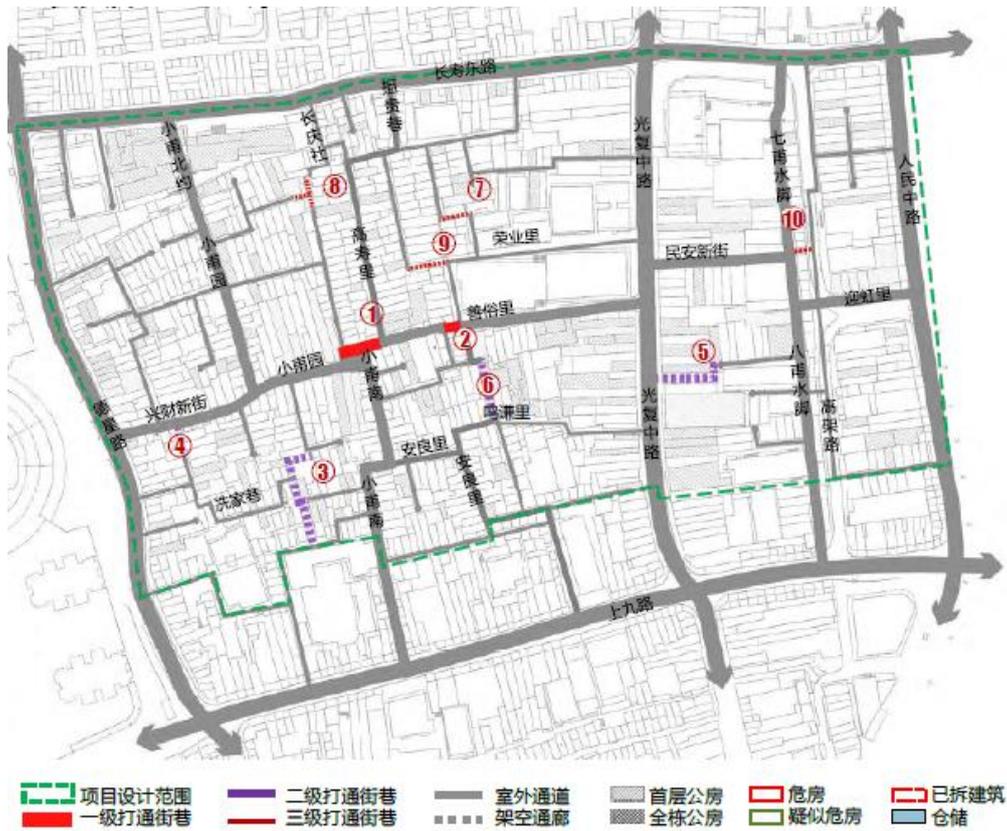


图 5.3-34 街巷抽疏位置示意图



图 5.3-35 微型临时消防站、消防车系统、室外消防栓系统分布图

2、防火控制区

对于建筑连片的历史文化街区，为防止火灾大范围蔓延，结合城市街道、巷道、小型绿色公共空间、防火墙等防火隔离带或其他有效的防火措施进行防火分隔，把街区划分为防火控制区。防火控制区的基层建筑面积不大于 20000 m²，防火控制区四周采用防火隔离带或防火墙进行分隔。

防火控制区进一步划分为防火组团，防火组团内建筑占地面积总和不大于 2500 m²。

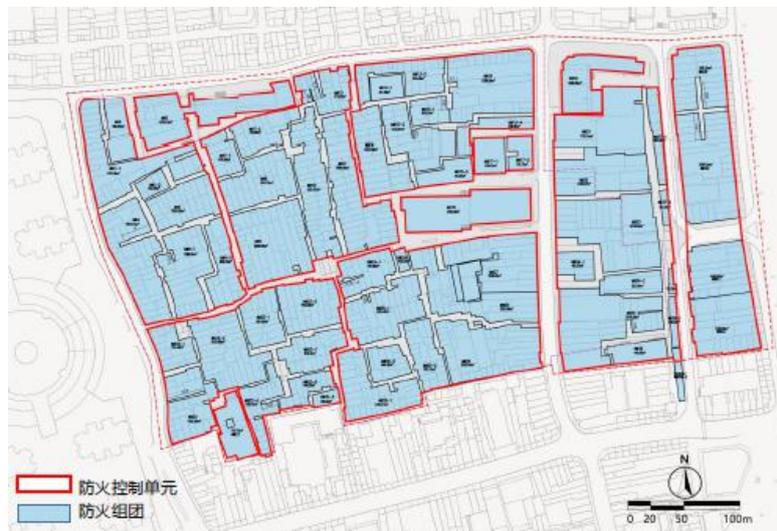


图 5.3-36 防火控制区及防火组团

3、防火分隔

(1) 新建及改造建筑与周围住宅的防火分隔

当新建建筑及改造建筑与周围民居住宅贴邻时，采用耐火极限不低于 2.0h 且无门、窗、洞口的防火墙和 1.5h 的不燃性楼板完全分隔。住宅和商业外墙上、下层开口之间设置高度不小于 1.2m 的实体墙或挑出宽度不小于 1.0m、长度不小于开口宽度的防火挑檐。住宅部分的安全出口与疏散楼梯独立设置。

(2) 相邻建筑单元外墙上开口之间的防火分隔

对于贴临建造的建筑，相邻单元外墙上开口之间的墙体宽度不应小于 1.0m；小于 1.0m 时，应在开口之间设置突出外墙不小于 0.6m 的隔板。

(3) 新建建筑之间的防火间距

新建建筑与新建建筑之间的防火间距按照《建规》第 5.2.2 条的要求设置。当新建建筑成组布置时，参照《建规》5.2.4 条的规定，组内住宅或办公建筑之间的防火间距按不小于 4m 设置；组与组或组与相邻建筑物的防火间距按《建规》第 5.2.2 条的规定设置。

(4) 新建建筑与改造和既有建筑之间的防火间距

1) 根据《建规》第 5.2.2 条注 2，当新建建筑高度较高时，可以把新建筑相邻一侧外墙设置成防火墙，新建建筑与改造和既有建筑之间的防火间距不限；

2) 根据《建规》第 5.2.2 条注 4，当新建建筑较低且其耐火等级不低于二级时，把新建筑相邻一侧的外墙设置为防火墙、屋顶耐火极限不小 1.00h 且无天窗，新建建筑与改造和既有建筑之间的防火间距按 3.5m 确定；

3) 当新建建筑与改造或既有建筑之间的防火间距不符合以上两条要求时，拟采取以下方案措施：

a. 对于按照本报告划分的防火组团之间的防火间距和防火组团内部的防火间距，根据新建、改造和既有建筑的不同，分为 $\leq 2.5\text{m}$ 、 $2.5\text{m}\sim 4.0\text{m}$ 和 $4.0\text{m}\sim 6.0\text{m}$ 三档分别进行要求。

b. 新建筑和改造建筑内全部设置火灾自动报警系统和室内消火栓系统。

c. 当组团之间通道的防火间距不满足规范要求时，应在通道内设置消防卷盘，消防卷盘的间距不大于 50m，软管长度不小于 25m。当通道内设置招牌灯箱时，应采用不燃性材料。

d. 当组团内部巷道的防火间距不满足规范要求时，宜在巷道内设置消防卷盘，消防卷盘的间距不大于 50m，软管长度不小于 25m。

e. 在防火间距不满足规范要求的所有通道和巷道内，均不设置机械排烟口。

5.4 基础设施改造方案

5.4.1 编制依据

- 1、《广州市老旧小区改造内容及标准指引》（2021 年）；
- 2、《广州市老旧小区微改造设计导则》；
- 3、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）；
- 4、《老旧小区有机更新改造技术导则》；
- 6、《广州市城乡规划条例》；
- 7、《广州市城乡规划技术规定》；
- 8、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- 9、《光复中历史文化街区保护活化利用实施方案》（2022 年 11 月）；
- 10、其他相关规范文件。

5.4.2 房屋建筑本体方案

1、楼栋门

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。大门样式的选择要结合小区的整体风貌，历史小区应尽量选用传统样式与整体环境统一。

建设标准：

- 1) 楼栋入口应普及安装楼栋门。
- 2) 楼栋入口铁制大门锈蚀时，应除锈并重新油漆（一底两面，颜色自选）；楼栋入口不锈钢大门应清洗刷亮。



图 5.4-1 楼栋门安装及装修意向图

2、门禁系统

总体要求：必须满足“安全可靠、经济有效、集中管理”的要求，优先选择耐用和兼容性高的产品类型。结合互联网、移动设备、软件控制等新技术手段，打造智慧小区方便居民使用。

建设标准：整修或安装门禁楼栋系统，可以根据实际情况安装智能化门禁系统。



图 5.4-2 门禁系统意向图

3、楼道照明

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。优先选择节能灯具，耐久不易损坏。

建设标准：

1) 每层楼梯、走道、电梯间应有基本功能照明，满足社区夜间出行基本照明需要。

2) 使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。



改造前



改造后

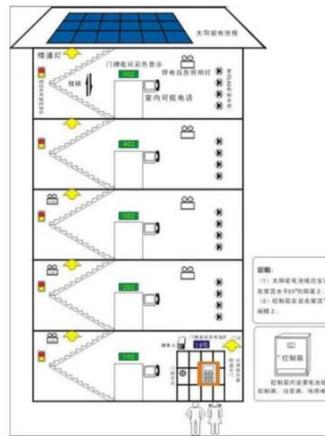


图 5.4-3 楼道照明意向图

4、楼道保护

总体要求：通过楼道保护解决老旧小区楼道的不安全因素方便居民日常正常使用，加强居民区消防安全隐患，改善居民生活居住环境。根据现状具体情况对楼道内地面、墙面、管线等要素进行安全性、适用性量化评估，按评估结果保障楼道保护工作的推进实施。

建设标准：

(1) 楼道粉刷（墙体保护）

1) 对松散的旧墙、梯栏板批荡铲除，用清水淋湿纯水泥浆，重批干混抹灰砂浆，满刮腻子两遍，面油白色乳胶漆两遍。

2) 天花松散脱落的部分扫一遍纯水泥浆、满刮腻子两遍，面油无机涂料两遍。

(2) 公共楼梯

1) 宜采用原饰面材料或质感、色彩接近的防滑耐磨的面层材料修复楼梯踏步。

2) 修复踏步防滑条。

3) 栏板栏杆应满足防护高度及防攀爬要求。

4) 修复楼梯栏杆、栏板及扶手。

5) 楼梯扶手压顶、梯级松散批荡铲除，用清水淋湿，扫一遍纯水泥浆，干混抹灰砂浆修补，面刷原色水泥油；踢脚线宜贴亚光釉面砖。



图 5.4-4 楼道保护意向图

5、楼栋“三线”

总体要求：通过对三线梳理，实现对老旧小区和优化环境、消除安全隐患、提高网速、群众得益的经济、社会效益全面优化的目标。根据现状具体情况对线路进行调整，做到“先搭后拆”不影响民生的情况下进行线路治理，统一路由、统一规范的基础上，制订符合通信标准的整治方案。

建设标准：

- 1) 弱电分离，具备条件的弱电进套盒，符合安全规范。
- 2) 执行光纤到户国家标准，除有线电视线路外，杜绝新建铜线通信网络，禁止二次布放。
- 3) 各类管线入管入盒，贴墙捆扎，颜色不同的线缆要分类捆扎，线缆上的标识设置方式、颜色、尺寸统一。

6、楼栋消防设施

总体要求：对老旧小区消防设施的更新改造，应以实事求是原则，

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保养。有条件的小区可增设小型（临时）消防站。

建设标准：

- 1) 按规范需设置室内消火栓系统的住宅建筑，应整修完善室内消火栓、消防供水管道、天面消防水箱、消防水池及消防供水设备等。
- 2) 更换楼栋内过期灭火器材，保持完好有效。



图 5.4-5 楼栋消防设施改造意向图

室内消火栓、灭火器方案在下一阶段深化。

7、楼栋供水设施

总体要求：老旧小区给水系统应采用具有耐久性、不影响水质变化的管材更换原有给水管道。室外埋地管道应采取有效措施避免管网漏损。供水设计原则上保留原供水方式，有条件时宜充分利用市政管网的水压直接供水。

建设标准：包括整修更换楼栋加压水泵、增设屋顶生活水池水箱。对加压泵等加压设施及公共上下供水立管进行改造，按《民法典》和《广州市住宅项目配建户外供水设施移交供水单位管理维护办法》有关内容，设施由业主自行或委托相关专业公司管理，或按照《广州市

住宅项目配建户外供水设施移交供水单位管理维护办法》移交条件、标准移交供水企业维护管理。杜绝乱接乱建，确保水压达到国家标准，保障居民正常用水。

屋顶生活水池水箱：1) 修补、改造、在结构安全的前提下增设屋顶水池水箱，满足防水防漏要求及安全防护要求。2) 满足供水需求及用水卫生要求。



图 5.4-6 楼栋供水设施意向图

8、楼栋排水设施

总体要求：

1) 排水系统：排水系统整体更换时，应根据建筑物的结构形式优先选用模块化同层排水系统，当排水系统整体更换不能采用模块化同层排水系统时，宜增加小区中水处理系统。排水管道系统更新改造时应对排水系统进行防噪处理或选用具有防噪功能的排水管道。室内排水应污废分流，在条件允许的情况下，厨房废水宜单独设置排水管。

2) 雨水管：保证老旧小区建筑屋面雨水的正常排放，避免雨水沿外墙渗漏。雨水管形式的选择要结合小区的整体风貌，历史小区应尽量选用传统样式与整体环境统一。

3) 空调排水管：优先结合建筑的阴角位设置，同时考虑上下层空调机共同使用。空调冷凝水管可以接雨水排水管，利用雨水管道

排放，但需做防雨水倒灌措施。结合小区整体风貌和具体实施条件，选择隐藏、帖墙布线、保护装饰管不同设计方案。

建设标准：包括整修、改造、增设雨水管和空调冷凝排水管。1) 破损的室外雨立管全部更换为 UPVC 管。2) 更换破损空调冷凝水排水管，统一规范安装 UPVC 管。3) 管道排布应集中、整齐，尽量选择次要立面或较隐蔽的立面凹口部位内敷设。4) 禁止阳台排水管接入雨水管系统。



图 5.4-7 楼栋排水管、雨水管及空调排水意向图

9、屋面防水

总体要求：通过楼屋顶防水构造保护解决老旧小区楼屋顶渗漏问题，方便居民日常正常使用，改善居民生活环境。根据现状的具体情况对屋面进行不同层面的防水构造处理、适用性量化评估，按评估结果保障屋顶保护工作的推进实施。

建设标准：含烟道、上人孔、雨篷刚性防水。

1) 屋顶防水改造应符合《屋面工程技术规范》及《屋面工程质量验收规范》。

2) 屋面改造应满足屋顶防水、保温、隔热等要求。屋面防水材料应满足抗老化、防水、耐火等级等相关技术指标。

3) 屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。



图 5.4-8 楼栋屋面防水意向图

10、化粪池

总体要求：坚持以人为本，按照卫生、适用、方便、安全、防臭的原则修建。化粪池的容量应按规范设计要求计算，满足居民使用需求。

建设标准：清疏、整修、更换化粪池，清疏排污卧管及沙井，清疏堵塞部位，确保畅通、无渗漏。

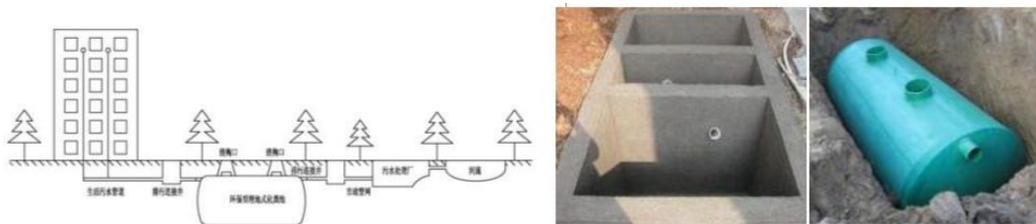


图 5.4-9 化粪池意向图

11、电气设施

总体要求：保证老旧小区配电系统、防雷接地系统及其他弱电系统的可靠运行，小区内的电气设备应作定期检查和整修。保证老旧

小区电气设备及线路的合理使用年限，定期检查和整修。

建设标准：包括用电保护接地设施、防雷接地设施。符合《建筑电气工程施工质量验收规范》及供电部门相关要求。



图 5.4-10 电气设施意向图

12、外墙治理

总体要求：

建筑外立面更新改造应遵循安全、美观、节能、环保，符合区域风貌控制规划，与周边建筑环境相协调的原则，对涉及危房的老旧建筑，需按广州危房相关要求进行治疗。

建筑立面更新改造应注重街区整体形象特征塑造，宜突出不同地区建筑外立面风格与特色，宜传承历史积淀、弘扬地区文化、体现时代精神。

涉及历史建筑、传统风貌建筑的，应符合相关保护规划，并按《广州市历史文化名城保护条例》《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》等规定治理。

建设标准：

对建筑外立面进行局部修补及清洗。

- 1) 对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补。
- 2) 外墙砖类、水刷石类立面清洗。



图 5.4-11 外墙治理意向图

13、建筑户外构造构件

总体要求：

1) 通过对建筑户外构造构件保护解决老旧小区不安全因素方便居民日常使用，改善居民生活居住环境。

2) 结合小区风貌定位，统一整体风格。

3) 原则上不改变现有结构构件，对涉及结构性的建筑构件需经专业机构鉴定后根据其结果进行处理。

4) 涉及文物保护单位保护项目的保护构件，须经文物部门审核同意。

建设标准：

包括檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙等。

1) 户外构件整修应保证结构安全，安装牢固，满足防风、防水、防火要求。

2) 户外构造整修应满足外墙防水、防潮、防腐要求，选用节能环保材料。

3) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的飘篷等户外附加构件；规范整治飘篷建议安装铝合金支架，3mm厚PVC胶板。

4) 上人屋面的女儿墙设计应满足《民用建筑设计统一标准》要求。



图 5.4-12 建筑户外构造构件意向图

14、公用采光窗

总体要求：整修或更换破损公用采光窗，统一更换为铝合金窗或塑钢窗；窗框及玻璃色彩应与立面设计协调。可开启外窗面积应满足《建筑防烟排烟系统技术标准》的相关要求。

建设标准：对缺少玻璃的楼道内采光窗，要配齐玻璃；对缺扇、没有整修价值的采光窗可进行整体更换；选型与立面设计协调。

15、防盗网

总体要求：建筑立面防盗网附加设施的设置应坚固结实，实用美观，安装可靠，符合城市公共安全和市容环境管理的要求。建筑外立

面附加设施的安装面应是钢筋混凝土或大于 200mm 厚实心砖的外墙立面，危房及简易房屋的外墙立面不得安装建筑外立面附加设施。

建设标准：

1) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的已建防盗网。动员拆除或平建筑外立面重新安装。

2) 新装防盗网应当安装在窗扇外侧，并作活动式栏网或不少于一个可以供人员安全疏散的活动口(1mX1m)。

3) 新装防盗网不得设置在外走廊及其栏杆上，确需安全防护的，可安装不影响市容环境的、钢丝直径不大于 2mm 的隐形防盗网，或在其进出的门框处设置防盗门或栏栅。

4) 整改整修及新建防盗网应保证结构安全，外形美观，颜色与建筑物外立面相协调；同一栋楼应采用相近的材料、色彩、样式。



图 5.4-13 防盗网意向图

16、一户一水表

总体要求：通过实现一户一表，进一步改善全市城区居民生活用水质量，保证人身、设备安全，满足居民日趋增长的用水需求。统一标准，合理规划，规范施工，分步实施，逐步推进。

建设标准：

1) 按自来水公司要求安装改造用户供水管和水表。

- 2) 合理安装用户开关阀位置，便于操控和管理。
- 3) 用户水表应选用智能水表。



图 5.4-14 一户一水表意向图

17、一户一电表

总体要求：通过实现一户一表，进一步改善全市城区居民生活用电质量，保证人身、设备、配网系统安全，满足居民日趋增长的用电需求。统一标准，合理规划，规范施工，分步实施，逐步推进。

建设标准：

- 1) 按供电部门要求安装改造用户线路，安装一户一电表。
- 2) 设备更新：对社区内非标准一户一表计量装置及其相关设备（含接户线、开关、电表箱、表位及表箱连线、楼面线、线管、线槽、软管和接地线等）进行改造更换。设备安装工艺应满足《广州地区电能计量装置典型设计、安装及验收实施细则》要求。



图 5.4-15 一户一电表意向图

18、管道燃气

总体要求：根据具体的现有状况，根据不同老旧小区不同的使用方式进行不同的管道燃气加装方式或整治策略，有条不紊推进，确保施工质量，安全通气，涉及文物保护单位及其保护范围的管道燃气加装工程，须经文物部门审批同意。原则上老旧小区改造中，未安装管道燃气的均要求安装管道燃气，普及清洁能源使用，消除安全隐患。燃气入户部分费建议用由住户出资。

建设标准：

1) 实现全覆盖：由区城管局统筹协调，街道支持配合，燃气集团等专业经营单位具体实施，对于符合管道燃气安装的，确保地管到楼栋，盘管到户前。

2) 管道无骑压：避免小区内杂物堆放、临时建筑搭建骑压管道。

3) 增补为重点：将符合管道燃气安装条件但未安装的用户列为增补用户，其中以“住改商”和出租屋为增补重点，由街道会同区，依职责加强出租屋管控，按照“每户排查，逐户落实”的原则，加大宣传发动和工作力度，切实解决管道燃气“最后一米”问题，确保增补用户报装率达到 100%。

4) 用户要安检：政府、燃气集团、用户按照燃气管理条例的相关要求，各负其责，定期安全检查，消除安全隐患，保证燃气管道安全。



图 5.4-16 管道燃气意向图

19、适老化设施

总体要求：

1) 安全性原则：避免老人在室外公共空间发生跌倒、碰撞等意外事件。

2) 易识别性原则：老年人视力下降、记忆力下降，小区标识系统应明显，并具有一定的个性化特征以增强识别性。

3) 可达性原则：完善小区的无障碍设计，提高老人出行便利性建设标准：

1) 楼栋出入口有高差位置宜进行无障碍出入口改造，增设无障碍坡道。

2) 没有条件进行无障碍坡道改造或增设无障碍坡道的，宜增加可推行轮椅的坡道并加设栏杆扶手。

3) 台阶入口应增加栏杆或扶手。

4) 楼梯没有扶手的宜在墙面一侧增加扶手。

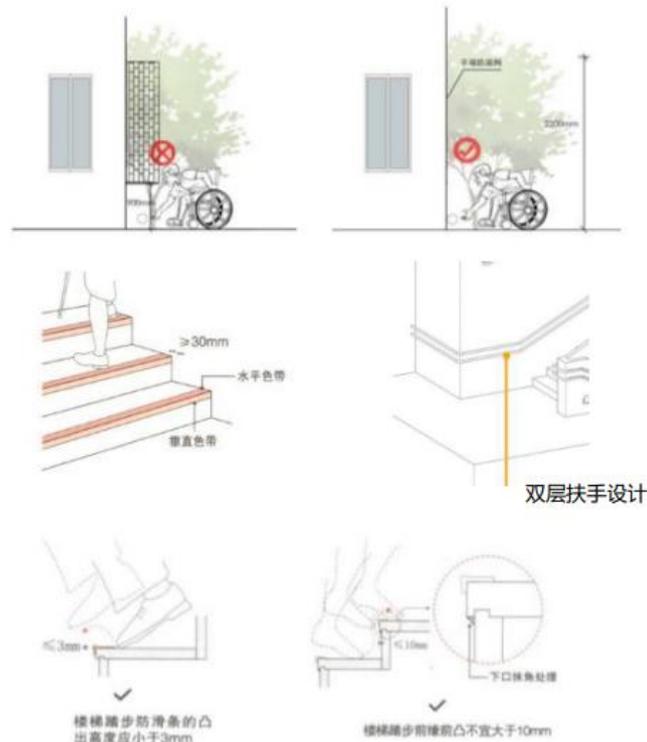


图 5.4-17 适老化设施意向图

5.4.3 社区公共部分方案

1、消防通道

总体要求：明确消防车通道的标识设置，根据《道路交通安全法》和国家标准《道路交通标志和标线》的有关规定，对住宅区内的消防车通道沿途划设消防车通道标志标线，并定期维护，确保鲜明醒目；加强对消防车通道的检查、巡查，发现占用、堵塞、封闭消防车通道的行为，应当及时进行制止和劝阻。

建设标准：

- 1) 保证消防通道畅通。
- 2) 保证楼与楼之间、梯间消防通道通畅。
- 3) 清晰设置消防通道的标识。
- 4) 明确消防通道的管理责任。

通过“抽疏”拆除少量公私房，作公共空间或复建安置房，但首层架空通行，疏通断头路，消除消防隐患，提高慢行交通的效率和便利性。



图 5.4-18 消防通道分布图



图 5.4-19 消防通道改造效果图

2、室外消防设施

总体要求：根据现状条件，整修或增设室外消防设施，满足小区消防安全需求。

建设标准：

1) 整修完善主街巷消火栓：有条件的主街巷需设置市政消火栓，间距不应大于 120m，其服务半径不应大于 150m，室外消火栓应采用地上式消火栓。

- 2) 更换老旧、过期消防设施、灭火器材, 保证完好有效。
- 3) 消防水源不符合消防要求的, 应改造并满足国家规范要求。
- 4) 达到微型消防站建设标准的小区应建立微型消防站。



图 5.4-20 消防设施意向图

3、无障碍设施

总体要求: 对未配建无障碍设施的路段进行重新铺设, 包括盲道、轮椅坡道及缘石坡道等。对已有无障碍设施的路段采取修补、维护、清障等措施, 确保无障碍设施系统的连续性和实用性。

建设标准:

- 1) 有台阶位置增加无障碍通道。
- 2) 人行道出入口位置设置无障碍缓坡。
- 3) 完善小区盲道系统, 清除盲道上障碍物, 形成连贯的盲道系统。
- 4) 设置高差安全警示牌、无障碍通道标识等标志。



图 5.4-21 无障碍设施及标识意向图



图 5.4-22 无障碍设施分布图

4、人行安全设施

总体要求：

栏杆设计风格应与小区风貌保持统一或略有优化；栏杆应以坚固、耐久的材料制作，并能承受《建筑结构荷载规范》规定的水平荷载；各种栏杆高度要求见右表；栏杆距楼面 0.1m 高度内不宜留空；住宅、托儿所、幼儿园、中小学及少年儿童专用活动场所的栏杆必须采用防止少年儿童攀登的构造，当采用垂直杆件做栏杆时，其杆件净距不应大于 0.11m；栏杆高度应以地面至栏杆扶手顶面垂直高度计算，如底部有可踏部位，高度应从可踏部位顶面计算。应注意采用无障碍

设计及适老化设计。

车止石应坚固、美观、耐用。其目的是为了阻挡车辆驶入禁行区而设立的一种路障，避免行人安全受到车辆的威胁。但同时也需要满足人们的通行需求，需要考虑无障碍通行的路面，两车止石之间净距不宜小于 1.50m。

建设标准：

- 1) 整修、更换破旧栏杆，保证栏杆安装牢固，满足防护高度及防攀爬要求。
- 2) 有高差的位置增加护栏、扶手等安全防护设施。
- 3) 人车分流，步行区域、社区公共空间及康体活动区域边缘设置车止石。



图 5.4-23 人行安全设施意向图

5、小区道路

总体要求：

根据现状条件对已有道路进行整治修复，对路面质量较差的道路，采用足够的强度和良好的稳定性的面层、基层、垫层构造，以达

到表面平整、密实和抗滑的要求。

小区道路、出入口安防管理的设计应考虑小区内道路实际上为城镇公共道路的情况，避免改造过程中与城镇公共道路的管理要求相冲突。

响应国家住建部关于密路网的要求，对小区内有条件的道路，进行对外开放，缓解城市道路的人流、车流的压力。

建设标准：

1) 车行路面应有足够的结构强度、稳定性、耐久性和平整、抗滑、耐磨与低噪声等功能，保证路面的安全性、连通性、平整度以及舒适度。

2) 人行甬道应保证连通性、平整度以及舒适度。



图 5.4-24 小区道路意向图

6、地面铺装

总体要求：根据道路的不同性质，选用适合的路面材质，提高社区美观性、舒适性。

建设标准：

并设置再生资源回收点。

3) 统一规范垃圾收运点围蔽设施建设，切实改善老旧小区公共环境质量。

4) 在小区的显著位置设置《生活垃圾分类公示牌》，设置宣传专栏，张贴垃圾分类宣传海报，宣传垃圾分类工作。

建设标准：

分可回收物、有害垃圾、餐厨垃圾、其他垃圾。

1) 合理设置垃圾收运点，统一规范垃圾收运点围蔽设施建设。

2) 应满足分类收集要求，造型美观、固定设置、摆放整齐。

3) 收集设施应封闭性好，外体干净，周围整洁。

4) 垃圾收集点宜增设洗手池及照明设施。

5) 按照《广州市生活垃圾分类投放点设置指引》要求合理设置分类投放点，设计上与周边环境协调相匹配，并做好周边环境保洁。



图 5.4-26 垃圾分类设施意向图

8、排水管网（非雨污分流）

总体要求：根据现状条件对小区公共部分的排水系统进行整修，疏通，更换（含更换管网井盖）。

建设标准：

- 1) 残旧管网改造：对小区残旧排水管网进行改造，修复坍塌堵塞排水管道，提高排水能力。
- 2) 定期清理疏通：每月对排水管网进行清理疏通，减少管网淤积，确保排水顺畅。
- 3) 疏通排水管网、排水口、雨水口，更换破损井盖、雨水口等设施，清理管网淤积。
- 4) 井盖表面标高应与路面标高齐平，保持路面平整。雨水口标高及位置要保证排水顺畅、雨水不积水，减少径流污染。
- 5) 排水边沟要保证排水顺畅，保护措施完善，避免人员摔伤。
- 6) 排水设施应与建筑和社区色彩风格统一。
- 7) 完善截污管道及污水排放口，做到污水收集排放符合规定，防止外溢横流。
- 8) 排水沟、排水管网的检查井、管沟、基层等宜采用建筑废弃物综合利用产品砌筑。

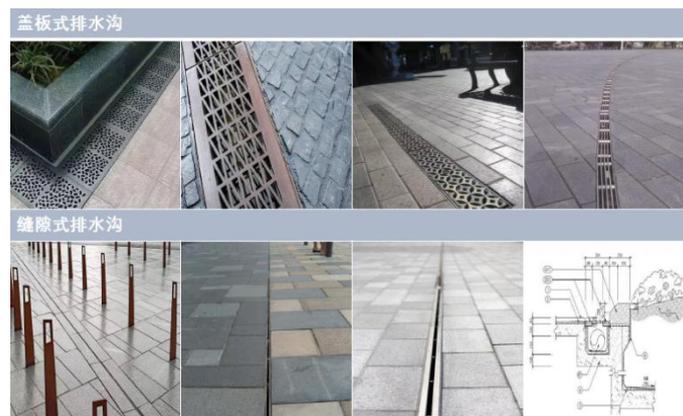


图 5.4-27 排水沟意向图

9、监控设施

总体要求：根据现状条件，整修或增设安全防范设施，包括建立

出入口控制系统（主要指门禁管理系统）、视频安防监控系统、楼宇访客对讲系统，建设安防小区。

建设标准：合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点。



图 5.4-28 监控设施意向图



图 5.4-29 监控设施分布图

10、保护围墙

总体要求：

- 1) 小区围墙形体、材料、色调和结构等应与小区环境相协调；不应新增围墙、不应增加原有围墙高度。
- 2) 围墙保护宜采用通透式围墙，并结合绿植、照明设计；亦可以生态绿篱进行替代。
- 3) 围墙保护不宜采用单一颜色，通过细部设计美化围墙，鼓励增加体现小区文化和特色的设计。

建设标准：

含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆等。

- 1) 整修小区围墙，油漆更换围墙栏杆。
- 2) 小区围墙形体、材料、色调和结构等应与小区环境相协调。
- 3) 通透性围墙宜结合绿植、照明等设计；实体墙体表面宜通过增加装饰或结合宣传栏达到环境美化的效果。
- 4) 承受荷载要求较低的景墙、围墙、挡土墙宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。



图 5.4-30 保护围墙意向图

11、“三线”整治

总体要求：

- 1) 选择合适的技术方案解决老旧小区“三线”混乱的问题，改善小区环境。
- 2) 根据现状条件，主要道路的架空线路尽量下地处理，推行四网融合，建设智能用电小区。
- 3) 不具备下地条件的区域，通过优化线路结构进行改造，按装饰性遮挡或入槽盒或套管或桥架等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。
- 4) “三线”下地和“三线”规整技术标准及具体流程详《广州市老旧小区微改造“三线”整治技术标准和管理规定》，注意各管线间的最

小水平净距、最小垂直净距，且为减小电力线路，特别是高压电力线路对电信线路的干扰，需尤其注意电力架空杆线与电信架空杆线或地下电力电缆与电信电缆，宜分别架设在道路两侧，且与同类地下电缆位于同侧。

5) 若管线涉及他人用地，应取得其土地所有权人（或使用权人）同意后方可施工。

建设标准：

1) 以下情况“三线”原则上应下地：小区 5 米以上主要道路的架空线路；横跨 3 米以上道路的架空线路；具备下地条件的其它架空线路。

2) 不具备下地条件的区域，通过优化线路结构进行改造，采取桥架（槽盒或套管）、外墙敷设、钢绞线、线杆等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。

3) 小区内存在安全隐患的室外悬挂式变压器和电力配电箱原则上要求移入建筑内；不能移入建筑内的，严格按照电力部门相关要求敷设，采取措施确保安全。

4) 严重影响小区周边环境的室外交接箱及其它通信设施要求移入建筑内或移至小区隐蔽位置。

5) 同步清理废弃的线路、线杆以及各种安放在墙体上的负载物。

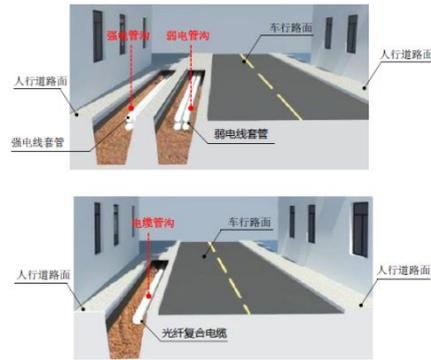


图 5.4-31 “三线”埋地敷设示意图

12、雨污分流

总体要求：根据现状条件对管线进行摸查，完成老旧小区的雨污分流改造。完善雨水径流控制和海绵城市建设。

建设标准：

楼宇、小区共用排水设施。

- 1) 排水立管有雨污混接的，进行立管雨污分流改造。
- 2) 采用符合国家或地方现行有关标准规范要求的管材更换老旧污水管、排水管。
- 3) 有条件的实施小区公共部分雨污分流改造。
- 4) 雨污排水系统的检查井、管沟等宜采用建筑废弃物综合利用产品砌筑。
- 5) 暂不具备条件的也要做到污水收集排放有序，防止外溢横流。



图 5.4-32 雨污分流工程意向图

13、供电设施

总体要求：老旧小区原有户均容量标准配置偏低，随着近年用电量大的设备越来越多地进入到居民家庭，原有的线路、电表已经很难承受，因此应保证老旧小区供配线路及配电装置的安全，满足小区现状及未来发展用电需求。改造用户线路，安装一户一电表。

建设标准：

- 1) 更换老旧供配电线路及配电装置。
- 2) 整修小区变配电房，确保结构安全。
- 3) 满足小区现状及发展用电需求，增容或更换变压器，预留满足中期发展电缆敷设接口。



图 5.4-33 意向图

14、供水管网

总体要求：

全面摸排社区供水管网现状，对残旧破损管网进行改造，达到供水管网无渗漏。

根据现状情况因地制宜的对破旧管道进行更换，优先采用耐久、节能、环保、成本低的建筑材料和工艺，降低建设和维护成本，保证管道正常使用的同时，确保居民生活便利。

建设标准：

小区户外供水设施部分残旧供水管网更新。

1) 全面摸查小区供水管网现状，对残旧破损管网进行改造，达到供水管网无渗漏。

2) 生活给水系统的设计、施工等技术要求应改造符合《用户生活给水系统设计、施工及验收规范》（DBJ440100/t175-2013）等相关标准规范要求。



图 5.4-34 6 米宽街巷市政管线布置断面示意图

15、遮阳篷

总体要求：建筑立面遮阳篷附加设施的设置应坚固结实，实用美观，安装可靠，符合城市公共安全和市容环境管理的要求。建筑外立面附加设施的设置面应是钢筋混凝土或大于 200mm 厚实心砖的外墙立面，危房及简易房屋的外墙立面不得安装建筑外立面附加设施。

建设标准：同一临街面的遮阳篷应统一材质、样式，与周边环境协调，以不妨碍交通、保持整洁美观为原则。



图 5.4-35 遮阳篷意向图

16、空调机位

总体要求：所有外墙悬挂物宜整体处理，做到安装整齐美观、形式一致。金属空调机架与主体结构有可靠连接。空调调机位的位置应满足空调室外机的安装及整修方便，室外机宜靠近窗洞设置。

建设标准：

- 1) 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的空调机位等户外附加构件；规范整治室外空调机位安装。
- 2) 空调外机罩的设计应符合《广州市建筑立面空调外机罩整治导则》。
- 3) 室外空调主机清洗。





图 5.4-36 空调机位改造范围、改造效果图

17、外立面整饰

总体要求：遵循安全、美观节能环保，与周边建筑环境相协调的原则；位于历史城区内的小区，外墙整治应保持原有风貌特色，强化区域特色。根据建筑外立面检测报告对建筑外墙保护。

建设标准：

1) 粉刷类旧外墙保护，外墙松散批荡铲除并重新批荡：①重批干混抹灰砂浆、满刮腻子两遍，面油水溶性晴雨外墙漆一底二面（颜色另定）。②或贴陶瓷面砖。

2) 社区建筑色彩改造应参考《广州市城市色彩规划研究报告》，按照所在片区的色彩指引执行，以形成统一协调的色彩风格。

3) 外墙饰面材料应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。整饰工程应综合考虑建筑材料、施工过程、后期使用等各方面的安全因素，包括现状外立面构件及附属物对改造过程和效果的影响，确保周边居民、施工人员等相关人员的人身和财产安全。



图 5.4-37 外立面整饰意向图

18、楼体绿植

总体要求：应根据屋面及建筑整体的允许载荷、防渗要求及小气候条件进行设计，不得影响建筑结构安全及排水，应解决好排水、草木浇灌问题以及采光问题。注意植物与建筑或构筑物材质、纹理及色彩的匹配。

建设标准：

- 1) 应根据屋面及建筑整体的允许载荷、防渗要求及小气候条件进行屋顶绿植，不得影响建筑结构安全及屋面防排水。
- 2) 有条件的小区可以增设屋顶活动交流空间。
- 3) 应解决好排水、草木浇灌问题以及采光问题。
- 4) 明确日常管理维护责任人。
- 5) 通过绿墙、挂花、窗台挂花等形式软化、美化、丰富建筑立面，鼓励阳台、窗台绿植。
- 6) 屋顶花园、屋顶绿植种植池、蓄水层宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。



图 5.4-38 楼体绿植意向图

19、建筑节能改造

总体要求：节能改造工作应在结构安全的前提下开展，鼓励创新，结合节能、节水措施，采用如太阳能、雨水收集等节能新技术。外窗节能改造优先采用窗扇改造措施，安装符合节能要求的窗扇，有条件保留原窗框。屋面节能改造可采用平屋面加保温系统或平屋面改坡屋面，屋顶安装的设施设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。

建设标准：

在保证建筑的室内环境和室内人员居住舒适度的前提下，对围护结构、用能用水设备和系统采取节能节水技术措施，以降低建筑运行能耗水耗。

- 1) 节能节水改造工作应在结构安全的前提下开展。
- 2) 外窗节能改造优先采用窗扇改造措施，安装符合节能要求的窗扇，有条件的保留原窗框。
- 3) 供配电与照明系统应采用高效节能的产品和技术。鼓励创新，结合节能、节水措施，采用如太阳能、雨水收集等节能新技术。
- 4) 有条件的配套建设雨水利用和再生水利用设施。



图 5.4-39 建筑节能改造意向图

20、加装电梯

总体要求：根据现状具体情况进行调研，合理确定电梯加装位置，选择电梯结构形式，减少对周边建筑和居民的影响，方便居民出行。涉及文物保护单位及其保护范围的加装电梯工程，须经文物部门审批同意。建议由住户自筹资金建设。

建设标准：按《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》《广州市既有住宅增设电梯办法》及住建部相关要求建设。



图 5.4-40 意向图

21、信报箱

总体要求：根据小区的使用需求状况进行信报箱设置，避免资源闲置浪费。优先考虑共享型智能信报箱。

建设标准：

- 1) 更新补建信报箱，做到一户一信报箱。
- 2) 小区信报箱按统一标准安装。

3) 有条件的小区设置智能信报箱。



图 5.4-41 信报箱意向图

22、照明设施

总体要求：根据现状条件，整修或增设小区公共照明设施，以满足社区居民夜间出行基本照明需要。设计以经济、简洁、高效为原则，做到照明适度设计和统一规划，以符合不同场所的具体使用要求，突出社区的特色。

建设标准：

1) 整修、更换室外照明灯具应具备防水、防喷、防滴、抗风、防火等特性，灯具的电器部分应防潮、防漏电和防雷击，线路和设备都应采用安全措施。

2) 安全照明应覆盖单元出入口、道路甬道、小区出入口、活动场地，以确保居民夜晚室外活动的安全性。应急灯宜设在侧壁，应急照明要满足紧急情况下人流疏散的要求。

3) 以经济、简洁、高效为原则，做到照明适度设计和统一规划，以符合不同场所的具体使用要求，突出小区的特色、使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。



图 5.4-42 照明设施意向图

23、信息标识

总体要求：（1）信息标志的位置应醒目，且不对行人交通及公共空间环境造成妨害。其大小和比例应考虑位置、表达方式及给人的视觉感受，避免过大与周边环境不符，避免过小无法起指示作用。（2）标志的色彩、造型设计应充分考虑其所在地区建筑、公共空间环境以及自身功能的需要。（3）标识标牌风格应统一，应与小区特色、建筑相契合，兼顾美观和功能性。（4）小区内信息标识主要包括指示牌和警示牌，应对于标识不清、设置位置有误的指示牌应予以清除，对于人流量大、交叉路口或标识缺乏的区域应补增必要的标识标牌。（5）对永久性公共空间的标识指示牌应避免整修，不应采用耐久性差的材料及制作方法。

建设标准：1）各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号。

2）标识、标牌风格应统一，应与小区特色、建筑相契合，兼顾美观和功能性。

3) 标志的色彩、造型设计应充分考虑其所在地区建筑、公共空间环境以及自身功能的需要。

4) 对永久性公共空间的标识指示牌应避免整修，不应采用耐久性差的材料及制作方法。



图 5.4-43 信息标识意向图

24、公共晾晒设施

总体要求：公共晾晒区域应避开小区主要出入口、楼栋出入口、消防疏散通道及其他人流密集区域，并尽可能结合小区集中绿植的空旷草坪、屋顶天面设置，避免占用公共活动空间；应有较高的强度和抗侧推、抗风摆的特性，保证安全性。

建设标准：1) 结合小区集中绿植的空旷草坪、屋顶天面设置，避免占用公共活动空间。

2) 设置晾晒设施的屋顶天面应有相应防雷设施，并严格控制晾晒设施高度。

3) 晾晒设施应采用鲜明、显眼的颜色，避免出现儿童嬉闹碰撞的危险。

4) 应有较高的强度和抗侧推、抗风摆的特性，保证安全性。

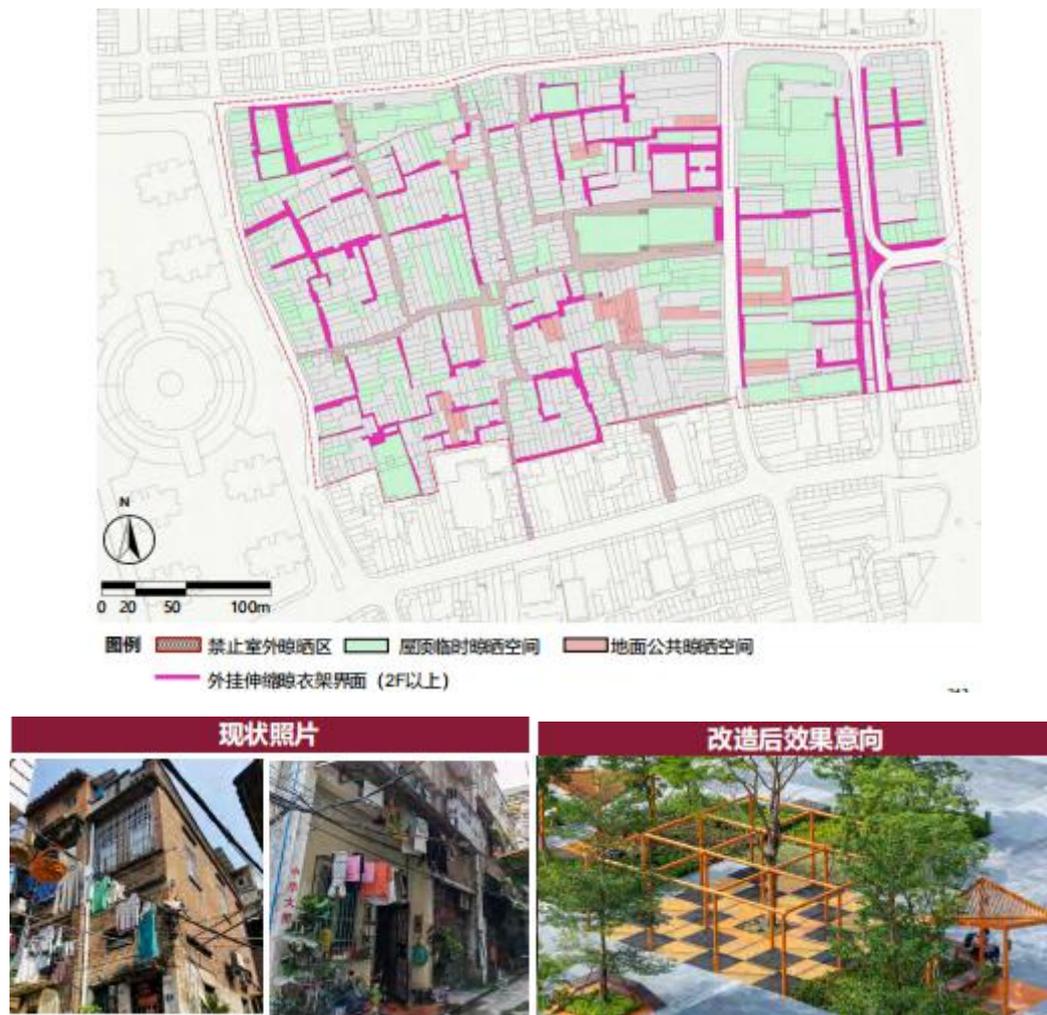


图 5.4-44 公共晾晒设施改造范围及改造效果示意图

25、小区绿植

总体要求：根据现状条件对已有绿地进行调整与再利用规划，提高原有绿地的绿植率。根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中与分散相结合，点、线、面相结合的绿地系统，并应适当保留和利用规划范围内的已有树木和绿地。根据现状具体情况利用各类可利用的平台、屋顶及墙面增加有效绿植率。

总建设标准：1) 对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿植。

2) 有条件宜结合小区公共空间设置集中绿植。

3) 绿植建设应突出通达性、观赏性和实用性特点。同时应采用

开敞式设计，方便居民休憩、散步和交往的需要。

4) 绿植建设应优先使用本土、经济的物种，多设置精简、节约、易于管理的小公共空间环境。

5) 对小区内影响住户正常采光或公共安全的植物进行修剪或迁移。



图 5.4-45 小区绿植意向图

26、小区公共空间

总体要求：（1）文化性：注重本地文化的保护与发展，发掘自身的文化传统和历史渊源，并在此基础上创新创造。（2）多样性：公共活动空间考虑不同年龄段、不同时段的需求，注重公共活动空间的功能多样性。（3）领域性：对活动空间进行限定或暗示，墙体、绿篱、台阶坡道、铺地变化等，提高活动场所的归属感和凝聚力。

总建设标准：1) 有条件的小区增设公共空间环境、宅间活动空间、小区广场、屋顶交流空间等公共空间。

2) 设置街角休闲空间，利用宅间（宅旁）、空地及边角地安排休憩设施、群众体育、康乐设施等，开辟户外公共交往空间。挑选部分公房，改造为社区阅读室、文化站等群众文化设施。

3) 宜利用场地现有建筑废弃物营造环保特色环境。



图 5.4-46 体育设施及阅读室意向图



图 5.4-47 小区公共空间意向图

27、小区入口

总体要求：（1）入口标识造型应保证入口处人车视野通畅、有条件的小区可人车分流进行一体化设计。（2）提倡多样化、艺术化的入口标识设计以提高识别性，不建议随意采用仿古牌坊形式。（3）对于有历史价值的入口牌坊应进行保护。

总建设标准：1)有条件的小区入口可人车分流进行一体化设计。

2) 提倡多样化、艺术化的入口标识设计以提高识别性，不建议随意采用仿古牌坊形式。

3) 对于有历史价值的入口牌坊应进行保护。



图 5.4-48 小区入口意向图

28、公共空间小品

总体要求：（1）尺寸得体，提倡小而精的设计。（2）色彩鲜明，个性突出，意境深远。（3）与小区绿植、公共休憩空间相结合。（4）充分反映小区历史、文化、风貌等个性要素。

总建设标准：1) 公共空间小品特色应与小区文化内涵和特色一致，在体量、尺度、材料、色彩和造型上保持整体感和协调感；应以贴近人为原则，不得尺度超长过大，不宜采用金属光泽的材料制作。

2) 公共空间环境设施应配合小区内建筑、道路、绿植及其它公共服务设施而设置，起到点缀、装饰和丰富公共空间氛围的作用。

3) 结合环境、树池、花基等设置公共休憩设施，宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。

4) 应满足行业标准、功能要求、安全性。



图 5.4-49 公共空间小品意向图

29、儿童娱乐设施

总体要求：（1）儿童游乐场地主要针对 12 岁以下的儿童设置般设置在宅旁，常见主要设施包括秋千、滑梯、沙坑、攀登架、迷宫、跷跷板、戏水池等。其地面铺装宜采用软塑胶、彩色瓷砖等色彩鲜明的材料以及沙、木屑等软性地面。（2）游戏器械选择和设计应尺度

适宜，且应设置必要的保护栏、柔软地垫、警示牌等。儿童游乐设施应满足各年龄组儿童的共同需求，色彩可鲜艳，但应与周围环境相协调。

总建设标准：1) 整修原有儿童娱乐设施，达到安全使用要求。

2) 有条件的小区可以增加儿童娱乐设施。器械选择应兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。



图 5.4-50 儿童娱乐设施意向图

30、非机动车泊位

总体要求：根据现状条件对已有非机动车停车场地进行调整与再利用规划，优化原有非机动车停车设施。根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中为主，分散为辅的非机动车停车系统，并应适当保留和利用规划范围内的已有非机动车停车设施。

总建设标准：1) 整修车棚，保证车棚结构安全、构件安装牢固，满足防风、防雨、遮阳要求。

2) 整修更换自行车停车设施，确保完整、可用。

3) 合理配置自行车停放点，满足服务半径及便利要求。

4) 安装自行车停放设施，合理划定共享单车停放点。

5) 有条件的小区设置室外电动自行车独立集中停放、充电区域。



图 5.4-51 非机动车泊位意向图

31、机动车泊位

总体要求：解决停车场地内的停车与行车通道的关系，及其与外部道路交通的关系，使车辆进出通畅、线路短截，避免车辆的交叉干扰。根据现状具体情况利用各类可利用的平台、屋顶及墙面增加有效绿植率。

总建设标准：1) 合理选择场地配置机动车泊位，划定临时停车位。

2) 独立建设的停车场地应采用可渗水地面铺装，并进行绿植。

3) 有条件可增设或改建立体机械停车位。



图 5.4-52 机动车泊位意向图

32、拆除违法建设

总建设标准：

1) 拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建设，开辟公共开敞空间。

2) 按照我市户外广告设置规划进度，清拆违法户外广告，规范设置户外招牌。



图 5.4-53 违法建设改造范围、改造效果示意图

33、充电桩

建设标准：含非机动车充电桩、电动汽车充电桩。有条件的小区结合停车泊位建设充电桩。充电桩选址应满足安全、防火规范的要求。

34、快递设施

总体要求：根据小区现状与业主需求考虑是否引进快递设施，还

需落实小区快递服务场所的相关管理责任。根据小区的平面布局合理地选择快递设施的位置。根据小区的规模与人流量合理地选择快递设施的尺寸大小。如小区未设置统一信报箱或信报箱过于老旧，可尝试引进自助快递柜，将信报箱和快递柜功能合二为一。建议预留场地，相关费用由运营单位支付。

总建设标准：1) 应便于居民使用及物件投递，应设置在架空层、广场边缘等位置；不应设于靠道路等影响交通或通行的位置。

2) 户外安装宜增设遮阳挡雨设施。



图 5.4-54 快递设施意向图

35、信息宣传栏

总体要求：信息宣传栏一般分为两种，一种是大型信息宣传栏，主要竖立于大门旁边，主要路口等处，用于大范围的通知通告；一种是单元信息宣传栏，一般粘贴或悬挂在墙面上，用于小范围的通知，提示等。为了遮挡阳光和雨水，信息公示栏一般会有顶棚。

总建设标准：1) 设置 1 处或以上文化宣传廊；历史文化街区和历史风貌区最少设 1 处街区历史介绍的位置。

2) 宣传栏或信息屏一般设置在小区入口或公共活动中心，高度不应大于 3.5m，颜色应与小区整体环境风格相协调，宜选用不锈钢材、玻璃等材料，设置一定宽度的遮雨篷；还可预留电子信息端口，

为将来实现电子信息提供条件。



图 5.4-55 信息宣传栏意向图

36、公服设施

总建设标准：

- 1) 物业用房可利用架空层或闲置空间设置。
- 2) 参考《广州市社区公共服务设施设置标准》配置党群服务中心、长者饭堂、文化室、社区服务站、星光老人之家、家庭综合服务站、社区日间照料中心、健身场地等配套设施。其中康体设施布局应满足服务半径要求，分散布置，便捷合理、整修原有体育器械，达到安全使用要求。新增器械选择应兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性

37、危房治理

总建设标准：按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。



图 5.4-56 危房、疑似危房分布图

38、急救设施

总建设标准：有条件的小区内存设置扫码触屏或直接刷验身份证就可取用的智能急救站。站内宜放置 AED、轮椅、担架等器械，及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品。

39、智慧社区

总体要求：在老旧社区智慧管理设计时，以技术先进、系统使用、结构合理、产品主流、低成本、低维护量作为基本建设原则，来规划整个社区的智慧管理系统，达到全面改善居民的居家生活、社区服务、停车和安防问题，同时可以充分利用住户资源开展商业运营，使老旧社区变身成为智慧社区，焕发新的生机和活力。

总建设标准：有条件的小区内存、以信息化平台为依托，完善老旧社区公共服务体系为实体，产业集群为面，带动社区内的居民、组织及企业公共参与，资源共享，重塑充满生机及活力的智慧型老旧社区。

硬件设施可选取人脸识别门禁、智慧路灯、智慧井盖、智慧消火栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设施。

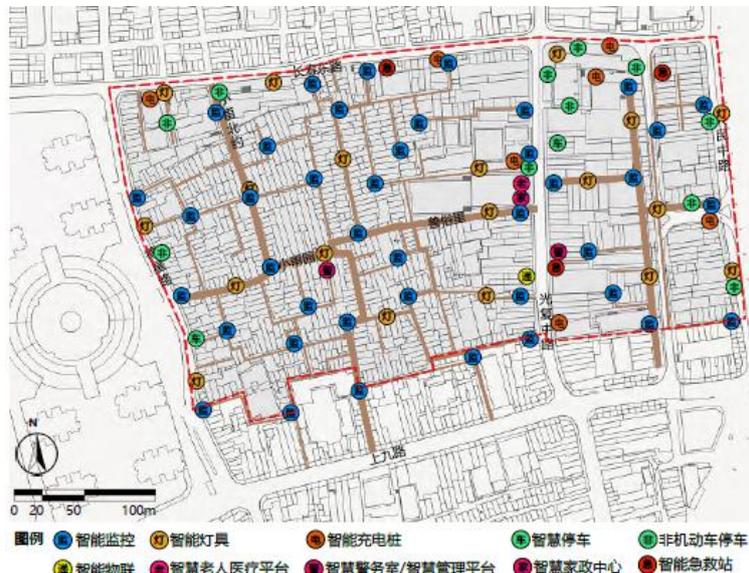


图 5.4-57 智慧社区设施分布图

40、建设海绵城市

总建设标准：在社区改造中贯彻海绵城市的设计理念，因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等。

1) 推进海绵型道路与广场建设，在非机动车、人行道、广场等扩大使用透水铺装、线性排水沟和植草沟，合理导流雨水，提高道路与广场的透水性，减少积水情况；优先考虑结构性透水铺装，优先考虑生态停车位。

2) 有条件的小区通过断接雨水立管导流至新建的雨水花园、植草沟、下凹式绿地等海绵设施，消纳自身雨水、增强小区海绵体功能；雨水花园等调蓄设施应当为蓄滞周边区域雨水提供空间。

3) 海绵城市建设难度特别大的,可采用雨水桶和蓄水模块等调蓄设施提高调蓄空间。

4) 雨水花园、浅草沟宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。

41、完善规范化物业管理（后续管理）

总建设标准：通过居民议事完善社区治理体系，创新多元物业管养模式，按照居民意愿确定具体模式、服务内容、服务标准和收费标准。由属地镇(街)、社区居委会作为引入日常管养工作的组织者，物业管理委员会、业主委员会、社区议事会予以协助。对具备条件的老旧小区，由物业服务企业按照合同约定提供专业管理服务；对业主消费水平较低、共有部分营利能力较弱的，由业主大会、业主委员会组建日常管养服务队伍自行管理；鼓励采用“物业管理+城市管理”模式，拓展服务范围，增加营利渠道。

物业管理（后续管理）方案在下一阶段深化。

5.5 供配电系统

5.5.1 编制依据

- 1、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 2、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 3、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- 4、《通用用电设备配电设计规范》（GB50055-2011）；
- 5、《20kV及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；
- 6、《电力工程电缆设计标准》（GB50217-2018）；

- 7、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 8、《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；
- 9、《建筑物防雷设计规范》（GB50051-2010）；
- 10、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018版）；
- 11、《剩余电流动作保护装置安装和运行》（GB/T13955-2017）；
- 12、其它有关的国家、地方规范、规程及标准。

5.5.2 用电负荷及负荷等级

项目新增用电主要为路灯照明、广场照明、停车场照明等。路灯照明、广场照明、停车场照明用电负荷为三级负荷。

5.5.3 供电回路及电压等级

配电系统采用 TN-S 制，配电电压为 220V。

5.5.4 供电电源与接驳方案

根据广东电网有限责任公司广州荔湾供电局文件，本项目所在区域内有多个变电站，其电源供电可靠，电源质量符合国家标准，但片区存在较大供电容量缺口，区域内供电容量严重配置不足，不能满足改造后中长期用电需求，需新增配变解决区域内用电容量不足问题。

光复中历史文化街区现状配置变压器容量 5530kVA，居民中长期饱和规划需求容量为 12000kVA、商业规划需求容量为 6000kVA、学校规划需求容量为 500kVA、其他基础设施规划需求容量为 300kVA，容量缺口=居民中长期需求容量+商业+学校+基础设施-现状容量=12000+6000+500+300-5530=13270kVA。考虑 0.6 的同期系数，实际容量缺口=容量缺口*0.6 同期系数=13270*0.6=7962kVA。需要配变数

量 10 处。

建议在实施方案中充分考虑片区供电容量与未来发展所需容量的协调。实际以实施方案为准。

5.6 给排水系统

5.6.1 编制依据

- 1、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- 2、《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- 3、《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
- 4、《二次供水工程技术规程》（CJJ140-2010）；
- 5、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 6、《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）；
- 7、《城镇给水排水技术规范》（GB50788-2012）；
- 8、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
- 9、《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）；
- 10、其它有关的国家、地方规范、规程及标准。

5.6.2 给水系统

1、供水水源

项目场址范围的新鲜水由市政自来水公司供应。项目场址区域内现已形成较完整的供水管网，日供水量充足。

2、供水质量

项目用水对水质无特殊要求，达标市政自来水可满足用水要求。

3、供水水压

项目用水供水水压为 0.3~0.35 MPa。

4、用水量估算

本项目为改造项目，新增用水主要包括建设期用水、浇洒道路和场地用水、绿植用水。其中，建设期用水仅在项目建设期短期使用，并且用量不大，可忽略不计。项目运营期新增用水主要为浇洒道路和场地用水、绿植用水。

5.6.3 污水设施改造

片区上一轮雨污分流改造，主要采用的是新建雨水管，将原来合流管保留作为污水管使用。旧合流管道早期往往时按雨水管道标准建设，密闭要求较低，且未做过闭水试验。再加上数十年来使用后，管道缺陷较多。污水水位高时，合流管收集的污水易外渗到地下水，从而污染地下水和水体，污水管水位低，地下水水位高时，地下水则通过合流管渗透进入污水系统，稀释污水系统水质，增大污水系统处理负荷。鉴于本次需要对街巷道路进行改造，因此建议随道路整治同步对新建污水管，废弃原有合流管道，提高污水系统的品质。

因此考虑巷道内的污水管道采用 DN300 管，埋深约 1.7-2.2 米。结合公共空间环境、广场及排水管网走向，局部设置雨水调蓄池及泵站。给水管道采用 PE100 管，管径约 De63-De110，埋深约 1 米。

5.7 三线整治工程

1、项目概述

三线下地指的是电力线路、通讯线路、有线电视线路等线路由架空铺设方式改为埋地敷设方式。通过三线下地，能有效解决片区内“蛛丝盘踞、不见天日”现象。三线下地工程，根据电压等级，分为强电下地和弱电下地。

2、片区现状

本项目内各片区为广州市老城区，也是历史风貌保护区。区域内道路狭窄，住宅密集，电力线路、通信线路、有线电视、治安视频线路等没有统一规划，均采用架空方式敷设。中国电信、中国移动、中国联通以及省市有线电视等部门均自行拉接线路。区域内居民也存在私拉乱接等现象。

3、改造内容

（1）强电整治

本次电力电缆主要采用理线及电缆槽盒等方式进行规整，主要路口采用埋地敷设方式。对于箱式变压器、配电柜及通讯柜等设施，改造后融入周边公共空间环境。

强电下地包括电力线路、道路照明线路下地。部分较宽道路 4 米以上考虑采用内径 175 的涂塑钢管，埋管数量根据当前需量和中长期规划需量来确定，并预留 1-2 根管为后期扩容需求备用。电力管线原则上布置在道路的东南侧。

（2）弱电整治

本次拟对长寿东路、德星路、光复中路、人民中路等主街进行光缆下地，对内街巷架空线路采用理线及电缆槽盒等方式进行规整。通

信线缆采用埋地敷设方式。

弱电下地包括中国电信、中国移动、中国联通、有线电视、治安视频监控等线路的下地。通信管沟与其他地下管线统一安排，通道的宽度、深度应考虑远期发展的要求，一次性完成通信管沟工程，通信电缆的下地根据各专业单位工期分期改造。新建的通信管沟应满足方便施工，运行维护的需要，并避免道路多次重复开挖。

根据道路宽度及中国电信、中国移动、中国联通、省市有线电视、治安监控等用户的需求，对道路进行 $\varnothing 110$ PVC管预埋，预埋管数量为6根。由各大运行商根据用户情况，实际选用。并预留后期扩容空间。通信管线布置在道路的西北侧。在道路路口处设置通信手井。

4、管线建设要求

三线下地中的各类电缆，在埋地敷设时，相互之间允许的最小间距，与其它管线及构筑物基础之间最小间距应参照《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)的要求。在局部不能满足要求时，应采取加强措施。

根据《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）》，结合区域内街巷实际情况，原则上道路宽度四米以下仅通信线路下地；道路宽度四米以上通过微管廊的方式，实现三线下地。



图 5.7-1 三线整治范围示意

5.8 燃气管道改造

5.8.1 编制依据

- 1、《城镇燃气设计规范》；
- 2、《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 1 部分：管材》(GB15558.1-2015)；
- 3、《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 2 部分：管件》(GB15558.2-2005)；
- 4、《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 3 部分：管件》(GB15558.3-2008)；
- 5、《聚乙烯燃气管道工程技术规程》(CJJ63-2008)；
- 6、《低压流体输送用焊接钢管》(GB/T3091)。

5.8.2 气源

天然气气源为附近道路下的中压管网燃气。参照《城镇燃气设计规范》天然气的低热值，本项目天然气的低热值取值为 $39.67\text{MJ}/\text{Nm}^3$ ($9474\text{kcal}/\text{Nm}^3$)。

5.8.3 用气量

本片区主要为居民生活用气和商业用气。由于片区内部复杂，属于开放的社区，目前没有详细的用户资料，采用分类用地面积用气指标进行用气量估算，用气量详见下表：

用气量表

表 5.8-1

片区	占地面积 (ha)	用气指标 (万 $\text{m}^3/\text{ha}\cdot\text{a}$)	用气量 (m^3/h)	不均匀系数	高峰用气量 (m^3/h)
光复中	9.62	4.6	50.5	3.69	186.4

注：用气量以实际方案为准。

5.8.4 调压设备

各片区建筑物主要为 2~3 层，而且建筑物密集，考虑分片区设调压箱，在用户外墙壁挂式安装，供周边的用户用气。

5.8.5 管网设计

1、室外埋地管道

(1) 管道材质

a、管材选用《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 1 部分：管材》(GB15558.1-2015)，管道选择 SDR11 系列，材质为 PE100，且应符合《聚乙烯燃气管道工程技术规程》(CJJ63-2008)的要求。

b、管件选用《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 2 部分：管件》

(GB15558.2-2005), SDR11 系列, 材质为 PE100。

c、PE 阀门选用《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 3 部分: 管件》(GB15558.3-2008)。

(2) 中压管网

燃气由现状道路中压管道接出后接入附近的调压箱, 燃气管道管径 De50~De125。

(3) 低压管网

中压燃气经调压后接入燃气低压管网, 低压管网呈枝状敷设, 沿地块外围接至用气点。低压燃气管管径为 De40~De160, 管道埋深大于 0.9 米, 管道尽量与道路相同走坡。

2、室内管道

(1) 管道材质

a、当设计压力小于 0.01MPa 且当 $DN \leq 50$ 时, 一般选用热浸镀锌焊接钢管, 材质优先选用 Q235B, 且符合《低压流体输送用焊接钢管》GB/T3091 的要求。连接方式为螺纹连接或焊接, 当为螺纹连接时, 密封填料宜采用聚四氟乙烯生料带、尼龙密封绳等性能良好的填料, 当采用其它材质时, 应遵守相关规范。

b、当 $0.01\text{MPa} \leq \text{设计压力} \leq 0.4\text{MPa}$ 或 $DN > 50$ 时, 优先选用无缝钢管, 且符合《输送流体用无缝钢管》GB/T8163 的要求, 材质为 20; 也可选用符合现行国家标准《低压流体输送用焊接钢管》GB/T3091 规定的焊接钢管。连接方式为焊接或法兰连接。

c、管件材质的选用应与管路连接型式相适应。螺纹连接管路,

管件的选用应符合《可锻铸铁管路连接件》GB/T3287的要求，材质为KTH350-10；焊接连接管路，管件的选用应符合《钢制对焊无缝管件》GB/T12459的要求，材质为20，钢制管件的壁厚选用与管材等壁厚或大1~2mm。

d、天然气管道上的调压器及阀门应符合现行国家及行业有关技术规定，并选用天然气专用的调压器及阀门。本设计中所有管道的元件必须由经有国家安全制造许可资质的生产厂家生产和制造。

(2) 室内管网

室内燃气管道及设备应固定在主体结构上，并应符合下列规定：

a、沿墙、柱、楼板和加热设备构件上明设的燃气管道应采用管支架、管卡或吊架固定。

b、管支架、管卡、吊架等固定件的按装不应妨碍管道的自由膨胀和收缩。

c、管支架、管卡、吊架等固定件应计算自重、地震、伸缩、振动的影响程度和间距。

5.9 施工期间保护措施方案

5.9.1 施工准备阶段

1、施工单位编制历史文化建筑施工期间保护措施方案，方案成果需提供设计单位、监理单位及建设单位审核。如涉及新技术或新工艺，建议组织专家评审会进行论证。

2、施工期间保护措施方案需结合各街区历史文化建筑实际调研

情况，以及实施方案和施工图等成果。按保养维护、保护、抢险加固、加固改善等工程进行明确分类及数量统计。

3、施工单位在设计文件技术交底和图纸会审前，应提前对施工图和方案（立面）控制手册组织内部会审，尽可能详尽地在施工前阶段与设计单位做好充分技术对接与沟通。并做好现场控制点的交接工作。

5.9.2 施工期间阶段

1、施工单位应严格按照设计方案和施工方案开展施工。施工方案应包含历史文化建筑的施工期间保护措施方案。

2、施工现场应全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、保护图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接受主管部门的管理和巡查。

3、施工过程中应注意脚手架搭设、材料搬运等对建筑主体外立面构件的破坏。

4、保护工程应制作局部保护样板，经保护责任人、设计单位、建设单位以及相关单位确认。

5、施工过程中如发现建筑现状与设计图纸不符或做法不明确时，施工单位不能擅自施工，需及时与设计单位沟通落实，并形成联系单或变更签字盖章文件，经设计、监理、建设单位确认后再行施工。

6、应加强监督管理。主管部门应会同有关部门在竣工验收前至少进行一次中期检查，对该建筑的价值要素保护、基础工程、隐蔽工程、施工现场安全问题等进行重点检查，发现问题及时整改，整改资

料应作为竣工验收的必要资料之一。

5.9.3 竣工验收阶段

在正式竣工前，建设单位应按所在地的相应要求组织监理、施工、设计单位和评审专家进行验收，验收内容应包括工程质量验收和保护要求的符合性验收，验收通过后方可使用。

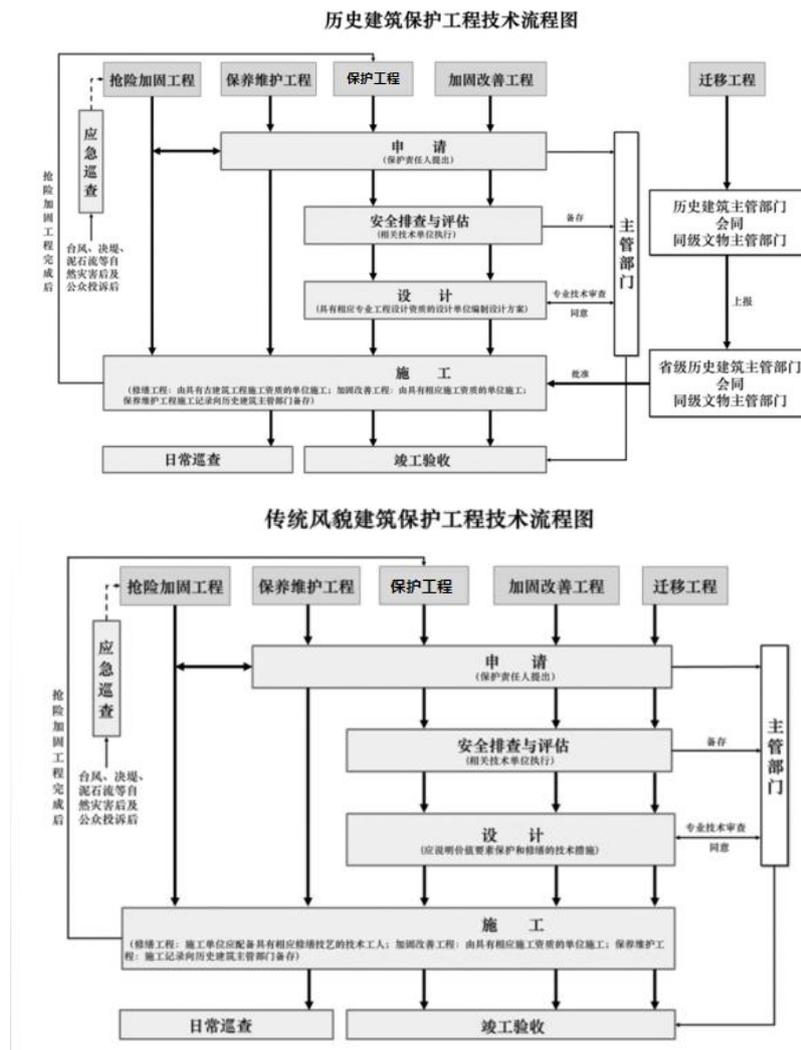


图 5.9-1 历史建筑和传统风貌建筑保护工程技术流程图

5.9.4 施工期间住户组织协调

涉及到公房建筑结构加固或室内装修（保护）等施工影响，需对住户采取必要的保护措施，如临迁等，以相关主管部门制定方案为准，

本项目预留相关协调费用。

5.10 与其他历史文化街区衔接

荔湾区有 14 个历史文化街区，其中，光复中历史文化街区以“清末民国岭南报业发展历程重要见证地”为特色发展定位，是西关地区传统市井生活的典型代表，是西关地区商业贸易文化发展演化的活态缩影，与其他历史文化街区联动发展，实现区域协同发展。



图 5.10-1 荔湾区历史文化街区特色发展定位

5.11 本项目保障体系规划

5.11.1 本项目活化利用的机制及政策的建议

1、建立健全的工作机制，多部门联动推动及多方监督检查

(1) 总师统筹+三师领衔机制

设立街区总师负责进行总体统筹；三师领衔(规划师、建筑师、工程师)动态跟进项目需求、规划、设计、实施全过程，确保文化性保护、精细化设计、品质化施工落地。

(2) 现场调研+多轮摸查机制

持续投入设计师进驻社区服务，随时听取居民意见，及时纠偏调整设计，为施工预留充足时间。深入街道社区互动，公众宣传，目标理念共同缔造。

(3) 民意需求+定制设计机制

结合项目定位需求和居民意见，按需定制化设计，实现项目和居民的双赢。

(4) 多部门联动机制

结合各部门职责及不同工作内容，明确主持部门、协调部门、参与部门，调动各方面力量，整合多方资源（设计施工，监理，社会组织等），协调解决项目发展过程中出现的诸多问题，形成推动本项目顺利落成的合力。

(5) 多方监督检查机制

本项目涉及改造面多，涉及到具体板块将由具体部门作为主要监督检查单位。制定符合业态活化引导正负面清单，按正负清单引入产业。此外，居住区全体居民也将作为监督检查方，对老旧小区改造部分给与见证及检查，反馈街道总结。

2、政策保障规划

(1) 健全法制，主要是健全在活化利用过程里面商业开发监管

的相关法制，及利用历史建筑活化过程中的细致管理法制。

(2) 严格遵守规划，严格按照相关历史文化街区等法定规划中提出的禁止及限制行为。

(3) 优化功能服务，构建复合业态引导正负面清单。对本项目制定正负面清单，实现分区实施指引。

鼓励发展业态如：①鼓励与非遗及传统文化传承相关行业:文化展厅、粤剧体验馆、传统工艺作坊、非遗学堂、文创工作室等。②鼓励特色体验及服务型商业:特色商品店铺、书店、精品酒店、特色民宿、新型办公、咖啡馆、茶馆等轻餐饮、旅游服务等鼓励社区服务设施:邻里中心、社区活动中心、社区医院、福利院、老人着护等。

不鼓励发展的业态如：①与街区功能定位相悖的行业:危险品经营、汽修、建材、仓储、殡葬用品、各类批发等。②与传统风貌不协调的行业:与文旅特色无关的大型百货、地段零售等。③存在较大环境和噪声污染的业态:工业加工、歌舞厅、游戏厅、网吧等。④缺乏特色的低端商业业态:低俗纪念品售卖、普通经济型旅馆等。

(4) 创新历史文化街区公房、私房保护活化政策，探索制定各类建筑适配政策，灵活全盘统筹。

①公房统租：建立公房统租运营平台,租赁市场一体化配置,全盘运营。

②私有建筑：私有建筑以奖促保、以奖代补。

③收储制度：针对公房和挂牌建筑较为集中的重要节点、公房私房混合的独栋房屋、危房和保护不当的挂牌私房建筑,建立针对性的

收储保护制度。

④规范突破：研究历史文化街区内建筑消防标准、日照要求、报批流程等方面的规范突破可能性。

⑤自主更新：针对私房，颁布自主更新指引。

5.11.2 本项目活化利用的保障措施的建议

1、技术保障

施工中有规范的突破和创新需及时与相关部门和专家沟通协调，设计单位及相关团队对相关技术问题有技术优势，可充分理解和阐述突破点和创新点，与相关部门和专家团队协力完成创新和突破工作。

2、投资控制：“四算逐级收紧+一体化投资管控”

(1) 四算逐级收紧：估算 - 概算 - 预算 - 结算逐级控制并收紧，分阶段设置控制目标，实现全过程连续管控。

(2) 一体化投资管控：

①设计+造价一体化：建议中标的总承包管理团队分阶段组织设计和施工团队通过优化设计方案、优选材料、创新工艺、提前询价等多重手段，在设计过程中控制造价。

②设计+采购施工一体化：建议中标的总承包管理团队深度参与现场管理、以及材料选型和采购，有效管控突发成本风险。

3、资金保障

由于本项目建设资金来源为财政资金及政府专项债券解决，因此项目资料来源已有保障。建议在前期工作中，配合政府发债的相关要求，完成上报资料等。

4、成了专门领导小组，明确各部门定位及职责，多方监督

结合各部门职责及不同工作内容，明确主持部门、协调部门、参与部门，调动各方面力量，整合多方资源（设计施工，监理，社会组织等），协调解决项目发展过程中出现的诸多问题，形成推动本项目顺利落成的合力。

本项目涉及改造面多，涉及到具体板块将由具体部门作为主要监督检查单位，如给排水及海绵城市部门将由区水务局作为主要监督检查单位，电线迁改部分将由区供电局作为主要监督检查单位。制定复合业态活化引导正负面清单，按正负清单引入产业。此外，居住区全体居民也将作为监督检查方，对老旧小区改造部分给与见证及检查，反馈街道总结。

5、加强项目正面舆论导向，营造良好舆论环境。

防民之口，甚于防川。对于网络群体来说，公开充分的、真实的信息将有利于舆论引导。相反，如果信息不透明，就会使传闻与谣言有了生存的空间。信息发布要讲究方式方法，注重信息的真实完整。政府应注重从单方面采取强制措施封锁信息，改变为强调官民沟通互动、及时公布真实信息的意识形态思维，不失语、不妄语，强调公开信息的细节，确保信息的准确性，发挥信息优势，有节奏地抛出系统化的专业信息，充分利用政府与民间的信息不对称来引导舆论。

建议建设单位对项目应加强宣传，使群众更多了解本项目建设，可以降低群众质疑，对于利益相关者所提出的诉求，前期工作中应予以重视，尽量能对其诉求进行回应，实现在前期阶段与利益相关者的

良性沟通和互动，双方建立较好的理解和信任基础，降低项目风险，同时解决事故的成本和难度也会大大降低。

自项目启动至今，项目组对光复中历史文化街区及辖区内居民、企事业单位开展了项目公示、群众意见征询问卷调查、基层到群众的各级座谈会等工作。项目组进行公众参与程序中，严格符合相关法规要求，项目公众参与及项目宣传公示，已基本在项目前期工作中进一步普及项目正面效益与开展正面宣传，消除项目影响范围群众与组织对项目建设负面印象，避免个别少数群体对于项目不理解导致其进程造成影响。

第六章 海绵城市

6.1 设计依据

- 1、《防洪标准》（GB50201-2014）；
- 2、《城市防洪工程设计规范》（GB/T50805-2012）；
- 3、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 4、《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- 5、《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- 6、《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建》；
- 7、《低影响开发雨水综合利用技术规范》（SZDB/Z145-2015）；
- 8、《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）；
- 9、《广东省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》。

6.2 海绵城市指导思想及建设原则

海绵城市是指城市能像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好“弹性”，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。海绵城市建设原则如下：

1、多目标定位，可持续发展。“安全、资源、生态、环境”四位一体，以提高城市防洪排涝能力、改善城市生态环境、缓解城市水资源压力为目标。

2、统筹规划，近远兼顾。在保证建设目标实现的前提下对海绵城市相关建设项目进行统筹规划、系统协调和调整时序，并兼顾未来的可持续性。

3、生态优先，安全为重。优先利用自然排水系统与低影响开发设施，实现雨水的自然积存、自然渗透、自然净化和可持续水循环。同时提高低影响开发设施的建设质量和管理水平保障城市水安全。

4、系统协调，综合优化。统筹城市基础设施，与道路、绿地、竖向、水系、公共空间环境、防洪等相关内容充分衔接。

5、科学合理，因地制宜。充分结合建设区水系发达但生态条件不足、现状建筑物占地面积大、新建道路和公建设施多等特点，选用渗、蓄、滞、净、用、排各类设施组合，因地制宜开展建设。

6、建管并举，持续改进。工程措施与非工程措施相结合，通过项目建设、制度建设、政策建设、技术标准方法建设、运作模式建设、能力建设等综合建设海绵城市，注重项目实施的评估和绩效考核。

6.3 本项目现状条件概述

本次设计范围 9.62 公顷，项目范围内建筑基底面积 67805.98m²，建筑密度 74.4%，屋顶绿植 456.28m²，绿地 34.17m²，市政道路 7627.49m²。项目范围内海绵城市现状情况如下表所示。

项目范围海绵城市现状情况

表 6.3-1

下垫面类型	数量 (m ²)	径流系数	综合径流系数
硬质铺装	11748	0.85	0.80
透水铺装	11594	0.45	
硬质屋面	67350	0.85	
绿植屋面	456	0.40	
公共空间绿地	34	0.15	



图 6.3-1 项目范围下垫面现状分类示意图

6.4 本项目设计目标

本项目性质为改建项目，涉及工程类型为：建筑与小区、公共空间环境与绿地、道路与广场。控制指标包括：绿地率、绿色屋顶率、绿地系统雨水资源利用率、广场绿地率、年径流污染削减率、下沉绿地率等。

根据《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》的文件要求，提出本项目需达到的海绵城市建设强制性指标和鼓励性指标。绿地系统雨水资源利用率比例不低于 5%。除绿色公共空间外，下沉式绿地占绿地总面积的比例不小于 50%。道路与广场年径流污染削减率（以 SS 计）不低于 40%。绿色屋顶率宜不低于 30%。室外人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其渗透铺装率不低于 70%。广场绿地率比

例不低于 25%。

6.5 本项目海绵设计方案

设计方案满足海绵城市约束性指标要求。项目较现状增加透水铺装 658m²，绿植屋面面积 683m²，绿地面积 696m²，雨水调蓄池 195m³。

海绵城市设计方案

表 6.5-1

下垫面类型	单位	现状	本项目建设	项目建设后	径流系数	综合径流系数
硬质铺装	m ²	11748		11089	0.85	0.79
透水铺装	m ²	11594	658	12253	0.45	
硬质屋面	m ²	67350		65971	0.85	
绿植屋面	m ²	456	683	1139	0.40	
绿色公共空间绿地	m ²	34	696	730	0.15	
雨水调蓄池	m ³		195	195	-	



图 6.5-1 本项目下垫面分类示意图

建设项目海绵城市目标取值计算表			
项目类型	序号	指标名称	取值依据
☑建筑小区	1	年径流总量控制率	-
	2	绿地率	25%
	3	绿色屋顶率	30%
	4	硬化地面室外可渗透地面率	-
	5	透水铺装率	70%
	6	单位硬化面积调蓄容积	-
	7	下沉式绿地率	-
☑公园绿地	1	年径流总量控制率	-
	2	透水铺装率	70%
	3	绿地系统雨水资源利用率	5%
	4	单位硬化面积调蓄容积	-
	5	下沉式绿地率（除公园外）	50%
☑道路广场	1	年径流总量控制率	50%
	2	年径流污染削减率	40%
	3	人行道、自行车道、步行街、室外停车场透水铺装率	70%
	4	一般城市道路绿地率	-
	5	园林道路绿地率	-
	6	广场绿地率	-
	7	广场可渗透硬化地面率	-
	8	单位硬化面积调蓄容积	-
	9	下沉式绿地率	-
□水务工程	1	年径流总量控制率	-
	2	下沉式绿地率	-
	3	排水体制	-
	4	年径流污染削减率	-
	5	雨污分流比例	-
	6	内涝防治标准	-
	7	城市防洪标准	-
	8	雨水管渠设计标准	-
	9	污水再生利用率	-
	10	雨水资源利用率	-

建设项目海绵城市专项设计方案自评表			
(项目类型：建筑与小区、公园与绿地、道路与广场)			
1	项目名称	光复中历史文化街区保护活化利用项目	
2	用地位置	广州市荔湾区	
3	项目情况简介	本项目位于广州市荔湾区，北至长寿东路，南至上九路，西至光复中路、德星路，东至人民中路。项目总用地面积 91182m ² ，总绿地面积 730.47m ² ，总屋面面积 67111m ² ，室外硬地面积 23341m ² ，水体 0m ² 。	
4	地块防洪标高	-	室外地坪标高 7.54
5	排水体制	分流	
6	建设前总雨水径流量	944m ³	建设后总雨水径流量 749m ³
评价指标		目标值	完成值
7	道路广场年径流污染削减率	40%	40%
8	绿色屋顶率	30%	30%
9	人行道、自行车道、步行街、室外停车场透水铺装率	70%	78%
10	绿地系统雨水资源利用率	5%	5%
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			

备注：建设单位须根据具体项目类型对目标取值计算表内确定的海绵城市建设指标和目标值填写至上表，并根据采用海绵城市措施及规模，计算复核填报完成值。

建设项目排水专项方案自评表（房屋建筑、线性工程类、园林绿化工程类和一般项目排水工程）				
项目名称：		光复中历史文化街区保护活化利用项目		
建设单位（盖章）：		广东省建筑设计研究院有限公司		
工程概况		本项目位于广州市荔湾区，项目总用地面积 91182m ² 。		
排水体制		雨污分流	化粪池设置(勾选)	是 否
主要污染物		面源污染物		
污水管道设计	污水排放出口位置	预测污水排放量 (m ³ /d)	管径	拟接驳下游管道管径
	地块东侧	348	300	600
	地块南侧	---	---	---
	地块西侧	1304	300	600
	地块北侧	---	---	---
暴雨强度 q(l/s.ha)		$q = \frac{3618.427(t+0.438)(t^2)}{(t+11.259)^{0.710}}$		重现期 P (年)
建设前综合径流系数		0.80	建设后综合径流系数	
建设前总雨水径流量		944m ³	建设后总雨水径流量	
红线范围内硬底化面积 (m ²)		91182		
雨水管道设计	配建雨水调蓄设施类型及其有效容积	调蓄设施类型	雨水调蓄池	备注
		有效容积 (m ³)	195	
	雨水排放出口位置	预测雨水排放量 (m ³ /d)	管径	拟接驳下游管道管径
	地块东侧	14600	300	600
	地块南侧	---	---	---
地块西侧	35500	300	800	
地块北侧	---	---	---	

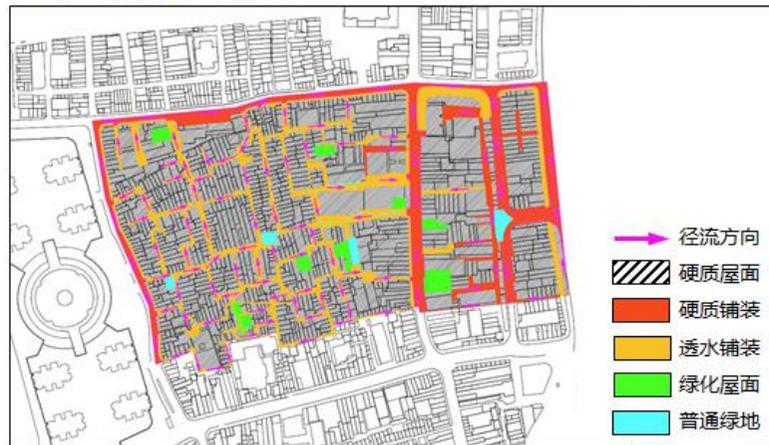
备注：本表适用于建筑小区、公园绿地及道路、河涌堤岸整治等线性工程。

图 6.5-2 四图三表图

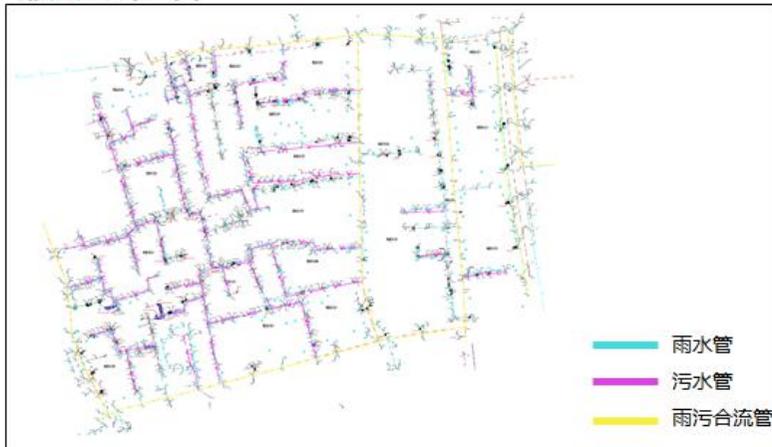
海绵措施分布图



场地竖向及径流路径图



排水设施布置图



下垫面分类示意图



备注：具体方案以自来水公司施工情况为准

图 6.5-3 四图三表图

根据《广州市建设项目雨水径流控制办法》：透水地面包括自然裸露地面、公共绿地、绿植地面、镂空面积大于或等于 40%的镂空铺地（如植草砖）以及透水砖、透水沥青和透水混凝土。

根据《海绵城市建设技术指南》：透水铺装按照面层材料不同可分为透水砖铺装、透水水泥混凝土铺装和透水沥青混凝土铺装，嵌草砖、公共空间铺装中的鹅卵石、碎石铺装等也属于渗透铺装。透水铺装结构应符合《透水砖路面技术规程》（CJJ/T188）、《透水沥青路面技术规程》（CJJ/T190）和《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T135）的规定。透水砖铺装典型构造如图所示。

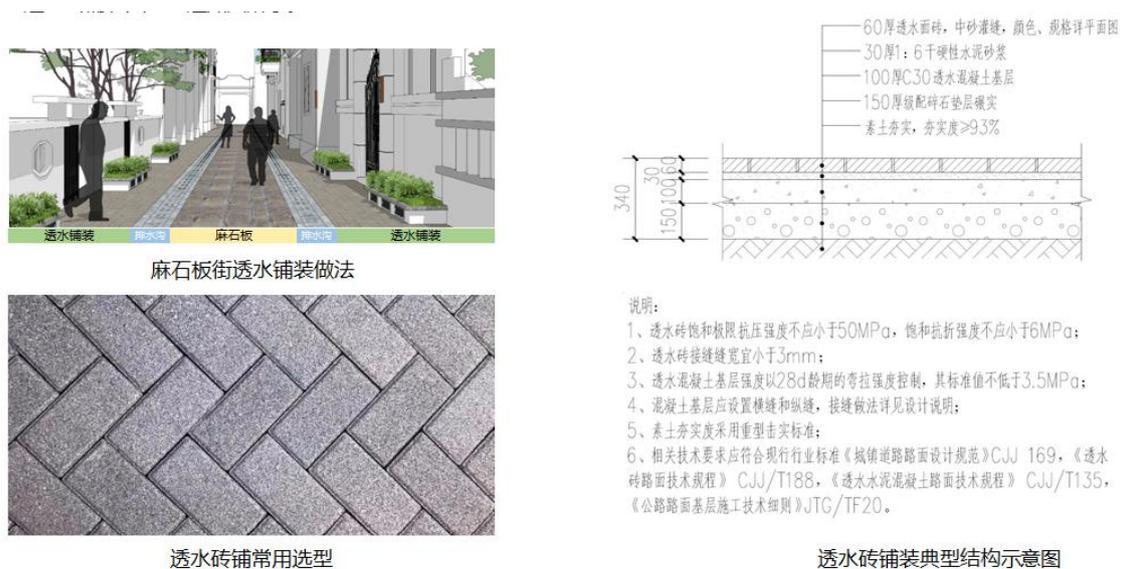


图 6.5-4 透水砖铺装典型构造示意图

第七章 树木保护

7.1 设计依据

1、法律法规

- (1) 《城市绿化条例》（2017年修订）；
- (2) 《城市古树名木保护管理办法》（2000年实施）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- (4) 《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
- (5) 《广东省城市绿化条例》（2014年修正）；
- (6) 《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修正）；
- (7) 《广州市绿化条例》（2020年修正）；
- (8) 《广州市古树名木迁移管理办法》（2020年实施）。

2、指导性文件

- (1)《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》(国办发〔2021〕19号)；
- (2) 《全国绿化委员会关于进一步加强古树名木保护管理的意见》（全绿字〔2016〕1号）；
- (3) 《住房城乡建设部关于促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见》（建城〔2012〕166号）；
- (4) 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36号）；
- (5) 《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）；

（6）《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》（粤府办〔2021〕48号）；

（7）《广州市关于科学绿化的实施意见》（穗办〔2021〕11号）；

（8）《广州市关于在城市更新行动中防止大拆大建问题的实施意见（试行）》（建科〔2021〕63号）；

（9）《广州市城市树木保护管理规定（试行）》（穗林业园林规字〔2022〕1号）。

3、技术标准及指引

（1）《绿化工程施工及验收规范》（CJJ-82-2012）；

（2）《城市古树名木养护和复壮工程技术规范》（GB/T 51168-2016）；

（3）《园林绿化工程项目规范》（GB 55014-2021）；

（4）《森林资源术语》（GB/T 26423-2010）；

（5）《古树名木复壮技术规程》（LY/T 2494-2015）；

（6）《古树名木鉴定规范》（LY/T 2737-2016）；

（7）《古树名木普查技术规范》（LY/T 2738-2016）；

（8）《古树名木管护技术规程》（LY/T 3073-2018）；

（9）《古树名木生长与环境监测技术规程》（LY/T 2970-2018）；

（10）《古树名木管护技术规程》（LY/T 3073-2018）；

（11）《园林植物保护技术规范》（DB44/T 968-2011）；

（12）《园林绿地养护管理技术规范》（B4401/T 6-2018）；

- (13) 《园林树木安全性评价技术规范》（DB4401/T 17-2019）；
- (14) 《园林种植土》（DB4401/T 36-2019）；
- (15) 《古树名木保护技术规范》（DB4401/T 52-2020）；
- (16) 《古树名木健康巡查技术规范》（DB4401/T 126-2021）；
- (17) 《广州市树木修剪技术指引（试行）》（2021.9）；
- (18) 《广州市城市道路绿化改造行道树处理技术指引》（2020.3）；
- (19)《光复中历史文化街区保护活化利用项目树木保护专章（城市更新项目的实施阶段）》。

7.2 树木现状资源调查与分析

7.2.1 绿地分布情况

本项目调查范围内无符合连片成林的树木资源区域。

7.2.2 连片成林情况

本项目调查范围内无符合连片成林的树木资源区域。

7.2.3 树木情况

对本项目调查范围内树木资源进行调查，树木共 110 株，采用哈钦松分类系统，树木隶属 11 科 12 种。大部分树木为岭南常见绿植树种，如麻速、大叶榕等。其中，古树名木 0 株，古树后续资源 7 株，大树 90 株，其他树木 13 株。

树木大部分长势正常，但立地环境较差，存在硬质铺装、电线穿过、周围有杂物的问题。

1、古树后续资源

项目调查范围内古树后续资源有 7 株。树种为大叶榕。古树后续资源长势多数为正常，但立地环境普遍现状较差，存在硬质铺装、电线穿过、靠近房屋的问题。

古树后续资源树木情况表

表 7.2-1

序号	树种	科名	数量（株）	占比（%）
1	大叶榕	桑科	7	100

注：资料及数据引用自《光复中历史文化街区保护活化利用项目树木保护专章（城市更新项目的实施阶段）》



图 7.2-1 古树后续资源树木现状照片

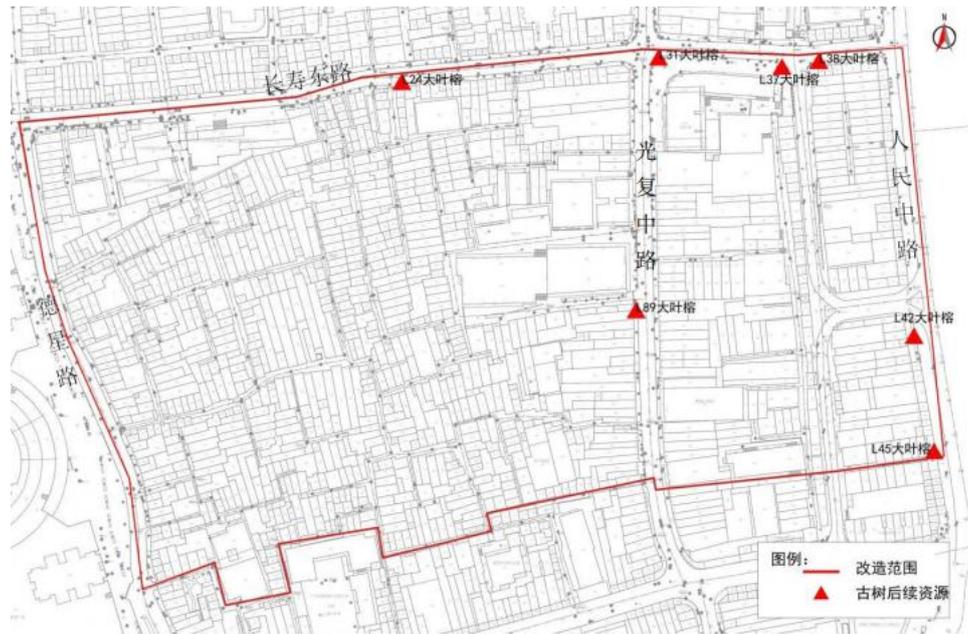


图 7.2-2 古树后续资源分布示意图

2、大树资源（胸径 20cm（含）-80cm（不含））情况

本项目调查范围内大树 90 株长势均正常，其中 27 株立地环境良好，比例为 30.00%；6 株立地环境一般，比例为 6.67%；57 株立地环境较差，比例为 63.33%。存在硬质铺装、电线穿过、周围有杂物、靠近房屋的问题。

大树资源树木统计表

表 7.2-2

序号	树种	科	数量（株）	占比（%）
1	麻楝	楝科	48	53.33
2	小叶榕	桑科	21	23.33
3	大叶榕	桑科	10	11.11
4	蒲桃	桑科	2	2.22
5	大叶紫薇	桃金娘科	2	2.22
6	白兰	千屈菜科	2	2.22
7	非洲楝	木兰科	2	2.22
8	高山榕	楝科	1	1.11
9	紫薇	桑科	1	1.11
10	鸡蛋花	夹竹桃科	1	1.11

注：资料及数据引用自《光复中历史文化街区保护活化利用项目树木保护专章（城市更新项目的实施阶段）》

3、其它树木（胸径 20cm（不含）以下）情况

经统计，本项目调查范围内其他树木 13 株，分属 5 个树种，其中麻楝占比较多，占比约 61.54%。

7.3 树木健康安全状况分析

1、古树后续资源健康安全状况评价结果

（1）健康状况评价结果

7 株古树后续资源参考《古树名木健康巡查技术规范（DB4401/T 126-2021）》通过生长状况（树冠、树干、根系）、生长环境（立地土壤、生长空间）、生物因子（病害、虫害、寄生植物和恶性杂草）等进行健康等级评价，古树后续资源健康等级中 7 株属于正常。

（2）安全性评价结果分析

依据《园林树木安全性评价技术规范(DB4401/T 17-2019)》，通过树木外观(主干倾斜、木质部裸露、偏冠)、主干内部受损率、根冠面积比、立地土壤理化性质、危害性病虫害、树木年龄、树种分类等评价指标评分计算安全性总得分：

上述 7 株古树后续资源中 4 株存在问题主要为切口、树干空洞、根系外露，安全性评估结果为一般，建议根据实际情况改善树木长势问题，保障树木安全。

7.4 树木资源保护策略

项目调查范围内现有树木主要为街区行道树、绿植树，现对街区

环境进行升级改造，在改造过程中最大限度的减少对绿地的占用和对树木的影响，专章本着最大限度保护利用现有树木资源的原则，全部树木采取原址保护处理方式，详见原址保护方案。

由于历史原因，部分道路年代较久，存在电线、通信线或电视信号线等“三线”与树木位置贴近、电线在树木枝干内交叉跨越，以及横穿树木等问题，随着树木生长，“三线”与树木互相影响，容易造成漏电隐患，此外，出现故障需检修时，因树枝茂盛影响会增加检修难度，具有安全隐患，因此将树木受影响的“三线”进行迁改，树木保护措施详见原址保护方案。

原址保护措施包括两类，个性保护措施和共性保护措施。

(1) 个性保护措施针对树木存在的问题，有选择性的开展，主要包括划定保护范围、改善立地环境和树体修复措施。

(2) 所有原址保护树木应按照共性保护措施实施，具体包括施工前、中、后的具体保护措施，对每株树木在施工期间进行全过程跟踪管理及注意事项。

(3) 古树后续资源：本项目分布的7株古树后续资源，立地环境现状一般，存在硬质铺装、电线穿过、靠近房屋的问题，建议对立地环境进行改造，如更换透气铺装、迁改电线、适当修剪枝叶等。针对本项目7株古树后续资源制定古树后续资源调查及保护措施，具体如下表所示。

古树后续资源保护措施

表 7.4-1

序号	调查编号	经维度	保护措施
1	L27	经度:E113.245097 纬度:N23.120795	1、原址保护，树冠边缘外 2m 范围内，划定为控制保护范围； 2、适当修剪延伸至建筑的枝叶，保持安全距离，更换古树专用基质，淋施促根剂； 3、切口涂抹保护液，更换透气铺装，改善立地环境； 4、定期巡查，至少每年巡查一次，发现问题及时处理。
2	L31	经度:E113.246411 纬度:N23.120868	1、原址保护，树冠边缘外 2m 范围内，划定为控制保护范围； 2、更换古树专用基质，淋施促根剂； 3、更换透气铺装，改善立地环境； 4、定期巡查，至少每年巡查一次，发现问题及时处理。
3	L37	经度:E113.246884 纬度:N23.120789	1、原址保护，树冠边缘外 2m 范围内，划定为控制保护范围； 2、更换古树专用基质，淋施促根剂； 3、切口涂抹保护液，更换透气铺装，改善立地环境； 4、定期巡查，至少每年巡查一次，发现问题及时处理。
4	L38	经度:E113.247160 纬度:N23.120944	1、原址保护，树冠边缘外 2m 范围内，划定为控制保护范围； 2、适当修剪延伸至建筑的枝叶，保持安全距离，更换古树专用基质，淋施促根剂； 3、对裸露受损的根系进行消毒和回填，更换透气铺装，改善立地环境； 4、定期巡查，至少每年巡查一次，发现问题及时处理。
5	L42	经度:E113.247612 纬度:N23.119635	1、原址保护，树冠边缘外 2m 范围内，划定为控制保护范围； 2、迁改电线，适当修剪延伸至建筑的枝叶，保持安全距离，更换古树专用基质，淋施促根剂； 3、修补树洞，更换透气铺装，改善立地环境； 4、定期巡查，至少每年巡查一次，发现问题及时处理。
6	L45	经度:E113.247694 纬度:N23.119160	1、原址保护，树冠边缘外 2m 范围内，划定为控制保护范围； 2、适当修剪延伸至建筑的枝叶，保持安全距离，更换古树专用基质，淋施促根剂； 3、修补树洞，更换透气铺装，改善立地环境； 4、定期巡查，至少每年巡查一次，发现问题及时处理。

序号	调查编号	经维度	保护措施
7	L89	经度:E113.246292 纬度:N23.119741	1、原址保护，树冠边缘外 2m 范围内，划定为控制保护范围； 2、迁改电线，适当修剪延伸至建筑的枝叶，保持安全距离，更换古树专用基质，淋施促根剂； 3、更换透气铺装，改善立地环境； 4、定期巡查，至少每年巡查一次，发现问题及时处理。

注：资料及数据引用自《光复中历史文化街区保护活化利用项目树木保护专章（城市更新项目的实施阶段）》

第八章 历史文化遗产保护

8.1 项目概况

本次评估范围：南至下九路、上九东街、连桂里、安良南、安良里、上九路及永发新街一线，北至长寿东路、龙津东路，西至德星路，东至人民中路。

8.2 历史文化价值

光复中历史文化街区具有独特的历史文化价值与特色，是清末民国时期岭南报业发展历程的重要见证地，是西关地区传统市井生活的典型代表，同时也是西关地区商业贸易文化发展演化的活态缩影。

8.3 文化遗产情况

根据根据 2014 年 12 月《广州市 第一批历史建筑名单》、2018 年 2 月《广州市第五批历史建筑名单、《广州市历史文化名城保护规划》、2017 年 2 月《荔湾区第一批传统风貌建筑保护名录》、2022 年 1 月《荔湾区第三批传统风貌建筑保护名录》、《荔湾区历史建筑、传统风貌建筑及线索表》、《光复中历史文化街区保护利用规划》（已批规划）、《广州麻石街巷保护利用指引（中期成果评审稿）》，和现场勘查复核，确定在规划编制范围内有 51 处保护类建筑，其中包括公布的 8 处历史建筑，24 处传统风貌建筑，19 处传统风貌建筑线索，不可移动文物 0 处；历史环境要素 152 处，其中包括传统街

巷 19 处，麻石街巷 37 处（传统街巷与麻石街巷部分有重复）、1 处门楼、7 株古树后续资源、103 株其他树木及 1 处历史水系；2 项非物质文化遗产，包括 1 项重要传统文化以及 1 项传统艺术、技艺。

光复中历史文化街区保护内容构成表

表 8.3-1

分类		总数		每处详细情况
一、《广州历史文化名城保护规划》等上层规划和其它保护规划	历史城区	1		历史城区为风貌保存较为完整的 1949 年以前形成的城市建成区范围，为由东 濠涌—小北路—环市中路—环市西路—人民北路—流花路—广三铁路—珠江（珠江大桥东桥—海旁内街）—海旁内街—新民大街—革新路—梅园西路—工业大道北—南田路—江湾路—江湾大桥等具体边界围合形成的封闭环状地区，面积为 20.39 平方公里。
	历史文化街区	1		光复中历史文化街区
	历史风貌区			
	历史文化名镇、名村	0		
	传统村落	0		
二、不可移动文化遗产	不可移动文物	文物保护单位	0	
		未纳入文保单位的不可移动文物	0	
		登记文物线索	0	
	地下文物埋藏区	2		十八甫-十三行、广州古城至珠江北岸
	历史建筑	8		民安新街 2、4、6、8、10、12 号民居、《宏道日报》报社旧址、《群声报》报馆旧址、光复中路当楼旧址、鸣谦里 9 号民居、《民声日报》报馆旧址、小甫园 18-1 号民居、陈永记旧址

分类		总数		每处详细情况	
	传统风貌建筑	24		麟书里 2 号、光复中路 214 号、鸣谦里 2 号民居、《西南日报》报馆旧址、《中正日报》报社旧址、光复中路 223 号、光复中路 231 号、新中国印刷厂旧址、高门楼 19、21 号、志公巷 21 号民居、长寿东路 310 号、高寿里 2 号民居、小甫新街 7 号民居、德星路 144 号、小甫北 9 号民居、德星路 98 号、德星路 96 号、德星路 92 号、德星路 78 号、德星路 76 号、德星路 54 号、德星路 52 号、德星路 50 号、德星路 38、40、42 号	
	文化遗产保护线索	19		人民中路 269 号骑楼、人民中路 273、275 号骑楼、人民中路 277、279 号骑楼、人民中路 281 号骑楼、人民中路 301、303 号骑楼、人民中路 305、307 号骑楼、人民中路 321 号骑楼、长寿东路 414 号、担贵巷 7、9 号民居、长庆社 6 号民居、南社巷 2 号民居、小甫新街 1、3、5 号民居、小甫北 37、39、41 号民居、小甫园 35 号民居、小甫园 33 号民居、小甫园 23 号民居、德星路 120 号、德星路 70 号、德星路 64 号	
三、其他保护要素	整体历史风貌和传统格局	0		0	
	历史环境要素(、山体街巷、铺地、古树名木等)	街巷	40		光复中路北段、小甫北、福来里、仁祥里、小甫园街、榕芳巷、聚丰里、鸣谦里、安良里、德星路、贵华里、怀安里、高寿里、志公巷、小甫南、南社巷、安良南、八甫水脚、洗家巷、福余里、长庆社、高源巷、担贵巷、贵华里、高门楼、思祝里、连桂里、上九东街、金积巷、兴财新街、发福巷、塘边巷、中南街、福家巷、永福巷、小甫新街、聚德里、南社巷、明耀里、仁凤里； 人民中路
		门楼	1	小甫园 18 号西侧门楼	
		水系	1	西濠涌	
		古树名木	0	无	
		其它	0	无	
传统文化及非物质文化遗产	2		民国时期报纸文化、传统饮食制作技艺，如银记肠粉等		

注：具体以下一阶段的历史文化遗产保护专章为准。

8.4 保护措施

1、上位规划保护要求

此次项目范围共涉及三个上位规划，分别是《广州历史文化名城保护规划》、《光复中历史文化街区保护利用规划》和《广州麻石街保护利用指引》。当《广州历史文化名城保护规划》与《光复中历史文化街区保护利用规划》冲突时，按照时序性原则以较新的《光复中历史文化街区保护利用规划》为准。

2、高度控制要求

根据上位规划，建筑高度控制应遵循“整体协调、分类分区严控”的方针。对同一地块有多种建筑高度控制要求时，采取“从严管控”的原则进行控制：历史文化街区核心保护范围内，维持现状建筑高度不变，新建或扩建的建筑高度应控制在 12 米以下。历史文化街区建设控制地带内，维持现状建筑高度不变，新建或扩建的建筑高度应控制在 18 米以下。环境协调区新建或扩建的建筑高度宜控制在 30 米以下。

3、街巷格局保护措施

保护与延续各片区街巷由正交式格局形成的传统西关方格街巷系统；保护广州传统居住区肌理，西关传统民居和密集完整的麻石街巷，传统的商贸区人居环境等；保护窄面宽、大进深、紧贴线、低层高密度的建筑形态是其的典型肌理特征，应重点保护与控制。

4、保护类建筑文化遗产保护措施

(1) 历史建筑以日常保养和“改善”为主。应保护其临街立面

及其它有 价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和 部位、历史环境要素不改变；除此之外的其他部位，可根据保护和利 用要求适当改变，须遵循可逆和可识别原则，不得损害核心价值要素。

(2) 传统风貌建筑以日常保养、改善和整修为主。传统风貌建筑应保 护其临街立面及其它有价值的外立面风貌、形制、特色材料装饰部位 不得改变的基础上，对建筑外观加以维护修饰，确保建筑的可持续利 用。建筑内部允许进行改善和更新，改善建筑使用条件，适应现代的 使用方式。改善和更新需要须遵循可逆和可识别原则。

(3) 对发生过特定历史事件、名 人事迹，名人故居等建筑，不建议引入与该建筑历史记忆相悖较多的 功能以及功利、经营性质较强的功能。并应符合有关消防技术标准和 规范，按照有关规定办理审批手续。

(4) 保护现状街道的宽度及断面形式、道路的线型、骑楼建筑的连续 性、街道立面建筑的高度与轮廓线，控制可更新街段街道的高宽比、 建筑单元的面宽韵律。

应保存街巷肌理和传统建材与风格，严禁拓宽和铺设沥青等材料。保护“主街-巷/坊”的街巷格局、传统尺度和比例关系，对主街的建筑的立面和形体中不符合街区整体风貌的部分进行适当保护与整修；

控制巷坊宽度为 3-5 米，街巷高宽比为 1.5-2.5。严格控制沿街新建建筑的高度、体量、尺度、建筑形式、材料、色彩等，使其与街

道整体风貌相协调。保护有传统特色的路面铺装，在保持历史真实性的前提下，按照原有风貌对其进行保护和整治。

(5) 严格保护街区现存的麻石板街巷铺装，不宜移除或覆盖，保留麻石板的原有格局、肌理和风貌。对麻石板街巷的保护整治应采用传统工艺、传统材料、传统形式。铺装有条件的宜逐步更换为石板路样貌。

(6) 禁止拆除光复中历史文化街区现有的 1 处街门楼。对门楼保护修缮，保持其原有的高度、色彩、材质、砌筑形式及砖雕、石雕不变。

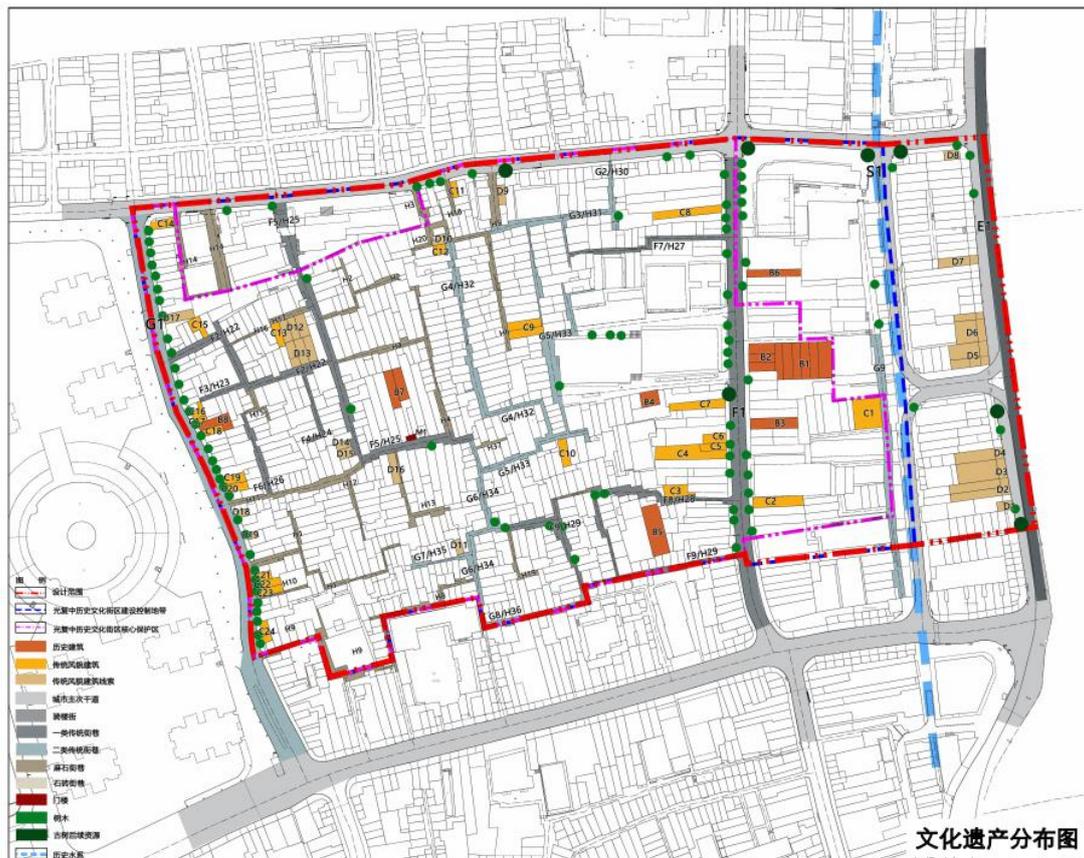


图 8.4-1 项目范围内文化遗产分布示意图

8.5 街区活化建议

产业指引方面，以保护以玉器、针车、服装辅料行业为代表的传统商业，对老字号重点企业商标、商号进行保护，尽量避免引入大量同类型的商业店铺，体现老字号的独特性，选取个别店铺作为历史记忆展示节点，结合文化创意产业向游客和市民展示。

功能组合方面，结合光复中路报业文化，将光复中历史文化街区发展为商住混合型社区，以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主要商业功能。

第九章 节能、节水评价

9.1 编制依据

- 1、《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）；
- 2、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 3、《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；
- 4、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 5、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 6、《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能检测方法》（GB/T7106-2019）；
- 7、《建筑外门窗保温性能检测方法》（GB/T8484-2020）；
- 8、《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；
- 9、《广东省用水定额》（DB44/T1461-2021）；
- 10、《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）；
- 11、国家和地方颁布的其他有关设计规范和用能标准。

9.2 项目能耗分析

本项目为改造项目，新增用电改造内容主要包括路灯照明、广场照明、停车场照明等，新增用水主要为浇洒道路和场地用水、绿植用水。

9.3 节能措施

项目新增能耗主要为照明系统与浇洒道路和场地用水、绿植用水的用水能耗，同时，加强施工期间节能管理措施，因此从以下方面开展节能措施。

9.3.1 照明系统节能措施

1、按照《建筑照明设计标准》（GB50034-2013），严格控制各个场所的照度值与照明功率密度值。

2、尽可能选用国家批准的节能产品，以增加设备使用寿命和节省能耗。路灯照明、平台广场照明、停车场照明宜采用双光源灯具，以便下半夜关掉一半灯具，同时下半夜采用能自动降低灯泡功率的镇流器，以降低灯泡消耗的电能。

3、在灯具控制方式上，宜结合智能照明控制系统，采取分区、定时、感应等方式集中控制灯光或适当增加照明开关点，以减少不必要的用电。

4、减少配电线路的损耗，调节功率因数、实现合理的配电方式，通过分散补偿和优化配电方式减少配电线路的损耗。

9.3.2 节水措施

水资源不足已经成为制约国民经济和社会发展的的重要因素。解决这个问题，关键要加强水资源的节约、保护和科学利用，努力提高水的利用效率。因此本项目拟采取以下措施节水：

1、节水的前提是防止漏损，最大的漏损途径是管道，自来水管管道漏损率一般都在10%左右。为了减少管道漏损，在铺设管道时，

需选用质量好的管材并采用橡胶柔性接口。另外还须加强日常的管道检漏工作。

2、浇洒道路和场地用水、绿植用水等系统水源尽可能利用再生水、中水、雨水等非传统水源。

3、绿植浇洒宜采用使用喷灌、微灌、滴灌等高效节水灌溉方式，禁止用自来水涌灌。

4、浇洒系统宜采用符合标准的节水器具，同时，宜采用湿度传感器等自动控制其启停。

9.3.3 施工期间节能管理措施

1、按照上级节能管理部门的规定和要求，制定并实施节能管理工作规章制度；对施工机械的能源消耗要实行定额管理，严格按定额实行逐级考核，定期向上一级节能主管部门报送能源消耗报表。

2、建立设备用能技术档案，节能技术措施、设备运行能源消耗指标等有关节能方面的技术、资料要与其它技术文件同等归档。

3、大力推广应用节能“新技术、新工艺、新产品、新材料”。

4、施工单位的技术、机关等管理部门，应实行节能管理责任制，并接受上级部门的监督检查。

9.4 节能评价

项目应结合实际情况，合理地采用节能措施和建议，选用节能型设备和建筑材料，不选用淘汰落后产品，尽量减少用电量、用水量和燃气用量，充分考虑可再生能源的利用，满足国家的政策、规定、标

准的要求，达到地方政府节能法规、标准，项目运营期辅助相关的节能管理制度，能实现项目的节能目标。

第十章 环境影响评价

10.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2014年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2016年11月7日修正版）；
- 3、《中华人民共和国水污染防治法》（2017年6月27日第二次修正）；
- 4、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
- 5、《中华人民共和国大气污染防治法》（中华人民共和国主席令第三十一号）；
- 6、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 7、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 8、《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 9、《建设项目环境保护管理条例》（中华人民共和国国务院令 第682号）；
- 10、《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）；
- 11、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 12、《广东省水污染物排放限值》（DB44/26-2001）；
- 13、《广东省大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）。

10.2 环境现状

本项目范围位于广州市荔湾区，片区现状主要为居民住宅区，主要环境污染为噪音、汽车尾气、固体废弃物等。

10.3 项目污染源分析

10.3.1 建设期主要污染源和污染物分析

本工程施工期间，可能引起的环境和生态变化，主要污染源有施工材料、施工机械设备、装饰装修材料、施工人员生活产生的污染物等。

1、废水

本工程的水污染源主要是施工期间产生的污水，污染物主要是油类和 COD、BOD₅、SS 等，具体如下：

(1) 施工场地产生的生活污水，包括施工人员的盥洗水、食堂用水和厕所冲刷水等。

(2) 施工机械运转产生的油污水。

(3) 土方挖掘、施工等过程中产生的含泥污水。

以上污水若未经处理而直接排入附近河涌、海域，将对区域水质产生影响。但此类水环境污染的影响仅在施工期间产生，一旦施工结束，影响将随之结束。

2、废气

施工期间，废气来自各类施工机械、运输车辆将排放废气以及施工活动中产生的扬尘。各类机械、运输车辆排放的尾气主要污染物有 CO、SO₂、NO_x、碳氢化合物等。扬尘主要来自土方开挖、现场切割、

破碎建筑材料、装运、清理、剔凿、切割、铣刨、钻扣作业、物料装卸等施工活动。

大量的扬尘和废气排放会导致空气污染，被施工人员和周围居民吸入后会影晌人们的健康。此外，粉尘附着于周围的建筑和绿植植被，不利于保持干净的城市面貌。

3、固体废物

施工期间，固体废物主要来自施工活动中会产生生活垃圾和施工垃圾。生活垃圾主要为施工人员的食物残渣、废旧用品、废纸等；施工垃圾主要为施工现场的清扫、清表物，废弃的建筑材料等。若不及时处理建设现场的固体废弃物，将对施工活动的施工安全和施工环境造成不利影响；建设现场的固体废弃物具有组成多、容量大的特点，若不按规范处理，将造成较严重的环境污染。

4、噪声

施工期间，噪声主要包括设备噪声和机械噪声。施工设备的噪声为挖掘机、铲车、装卸车等设备的发动机噪声及电锯噪声；机械噪声为机械挖掘土石噪声、挖掘机的材料撞击声等。

5、生态环境

施工活动可能会破坏场址范围内及周边的植被、树木。

6、防火防盗

本项目改造的建筑建造年代久远，建筑材料耐火等级低，用电线路、煤气管道老化，消防等公共设施陈旧，并且老旧小区停车多是乱停乱放，消防通道“通而不畅”，施工过程中一旦由于操作不当或其他

意外因素导致火宅发生，极易造成火烧连营，无法挽救。此外，施工过程中由于各种工种交叉作业，人员来自不同单位，特别是在室内施工阶段，有可能导致居民家庭或不同施工队伍之间发生被盗现象。

7、居民日常生活

本项目改造工程涉及很多入户工作，比如维修改造室内排水管道、疏通维修化粪池及排污卧管、维修房屋户外构造等，均需进到居民家中进行施工，会对居民的日常生活产生影响，比如室内施工噪声、扬程，居民为了配合施工需安排人员在家中等。

10.3.2 运营期主要污染源和污染物分析

拟建项目为改造项目，运营期的污染物主要是生活中产生的废水、废气、噪声和固体废物。

1、废水

项目用水中绿植用水在使用过程中无废水产生。本项目其它用水都将形成废水排放，主要为场地冲洗废水，属于一般的城市生活污水。污水的主要污染因子是 CODCr、BOD5、氨氮、SS、动植物油等。

2、废气

本项目改造范围包含了车行道，因此主要的废气为出入项目区域车辆的汽车尾气。汽车尾气的主要污染成分为碳氢化合物、氮氧化物、一氧化碳、二氧化硫、含铅化合物、苯并芘及固体颗粒物等，会产生温室效应、破坏臭氧层、产生酸雨和黑雨等现象并引起光化学烟雾。

3、固体废物

拟建项目运营期间产生的固体废弃物主要为旅行活动产生的生活垃圾。若不及时清理固体废物，将造成垃圾过度堆积和产生难闻的臭气并滋生蚊虫，不利于人体健康和良好环境。

4、噪声

拟建项目运营期间的噪声污染源主要为项目区域、周边道路的交通噪声。

10.4 环境污染治理措施

10.4.1 项目建设期环境保护措施

工程开工之前，按照法律、法规要求向环保部门申请，经批准并获得许可证后方能组织施工，并在施工过程中向环保主管部门通报执行情况，随时接受检查。针对施工期间各主要污染源和污染物，制定如下环境保护防治措施：

1、水污染防治措施

(1) 施工期间，施工现场食堂要设置隔油池，厕所宜设置成品化粪池，生活污水应经过处理之后才可排入市政污水井。此外，在施工期间必须制定严格的施工制度，该制度必须对施工人员提出严格要求，并加以严格监督。要对工人宣传保护环境的重要性，要求他们自觉遵守规章制度。对于施工人员的吃饭、洗漱、洗衣、洗澡及废弃物抛弃地点统一安排。禁止向项目区域外倾倒一切废弃物。

(2) 含泥污水防治措施

项目施工期间，施工单位应严格执行《建设工程施工场地文明施工及环境管理暂行规定》，对地面水的排放进行组织设计，严禁乱排、乱流污染道路、环境或淹没市政设施。施工废水采用污水沉淀池进行处理，经过絮凝、沉淀等工序达到规定排放标准后才可排放。

2、废气污染防治措施

施工单位要加强对散体物料堆场的管理，要合理确定砂土等散体物料的堆场位置，应及时摊铺、压实、覆盖，在堆场四周设置挡风墙，要适时洒水湿润，减少可能的起尘量。

针对施工机械、运输车辆产生的废气，施工现场宜使用达到国家第三阶段排放标准的，或者经检测排放达到非道路柴油机械烟度排放三类限值的非道路移动机械。

运输卡车及建筑材料运输车应按规定配置防洒装备，装载不宜过满，保证运输过程中不散落；并规划好运输车辆的运行路线与时间。运输车辆加蓬盖，且出装、卸场地前将先冲洗干净，减少车轮、底盘等携带泥土散落路面。对运输过程中洒落在路面上的泥土要及时清扫，以减少运行过程中的扬尘。

3、固体废物污染防治措施

施工活动中会产生施工废弃物、施工人员的生活垃圾等固体废弃物。生活垃圾按照生活垃圾分类处理的有关规定进行合理分类投放处置，在生活、业务临时设施内设置分类垃圾桶等设施设备，并配置清洁工及时清扫、处理、集中，送到垃圾收集点，每天由市政垃圾车运送到垃圾场处理。

针对固体的建筑废弃物，加强施工的组织和管理工作，提高施工管理水平，加强施工现场施工人员环保意识，减少施工废弃物的产生量。针对已产生的固体的建筑废弃物，施工现场应设置建筑废弃物专用堆放场地且应设置明显的分类堆放标志。建筑垃圾堆放高度不宜超过3米，并及时清运建筑废弃物，按照有关部门的规定将建筑废弃物运输至经批准的消纳、综合利用场地。根据《广州市建筑废弃物管理条例》，建设工程施工单位应当对建筑废弃物进行分类，建筑废弃物分为余泥、余渣、泥浆、其他废弃物四类。运输建筑废弃物应当遵守下列规定：（一）保持车辆整洁、密闭装载，不得沿途泄漏、遗撒，禁止车轮、车厢外侧带泥行驶；（二）承运经批准排放的建筑废弃物；（三）将建筑废弃物运输至经批准的消纳、综合利用场地；（四）运输车辆随车携带《广州市建筑废弃物运输车辆标识》、运输联单；（五）按照建筑废弃物分类标准实行分类运输，泥浆应当使用专用罐装器具装载运输；（六）按照市人民政府规定的时间和路线运输；（七）禁止超载、超速运输建筑废弃物。

4、噪声污染防治措施

施工噪声主要分为施工机械作业产生的噪声和运输车辆产生的交通噪声，应该分别采取相应的控制措施，严格遵照广州市对施工噪声管理的时限规定，防止噪声影响周围环境和人们的正常生产生活。

合理安排施工进度和作业时间，加强对施工场地的监督管理，对高噪设备应采取限时作业的措施，避免施工噪声对周围敏感点的影响。

优先选择性能良好的高效低噪的施工设备，加强对施工机械设备的维修和保养。为降低机械设备噪声，除选用新型低噪设备外，还用对机械设备加装消音装置，降低空气动力性噪声；对于起重设备、风机及水泵等设备，应采用橡胶减震垫或减震吊架进行减震处理，所有设备连接的管道，应采用柔性接口。这样，可以最大限度的降低设备本身的噪声。

加强设备维修保养，使之保持良好运行状态，设备不用时应关掉或减速。

5、生态影响防治措施

项目在施工过程中，应尽量避免破坏植被，及时清运渣土。并且在施工结束后要及时恢复植被、植树、铺草等。

6、防火防盗

为避免施工期间发生防火防盗，造成居民和施工单位人员伤亡和财产损失，建议采取如下防火防盗措施：

(1) 施工单位要重视施工防火安全，始终将防火工作放在重要位置。将防火工作列入工作日程，做到与施工同计划、同布置、同检查、同总结，交施工任务同时交防火要求，使防火做到经常化、制度化、群众化。

(2) 按照“谁主管、谁负责”的原则，从上到下建立多层次的防火管理网络，实行分工负责制，明确施工防火的目标和任务，使施工现场防火安全得到组织保证。建立防火领导小组，成立居民、施工单位等参加的综合治理防火办公室，协调工地防火管理。领导小组或联

合办公室要坚持每月召开防火会议和每月进行一次防火安全制度检查,找出施工过程中的薄弱环节,针对存在的问题制定落实整改措施。

(3) 成立义务消防队,每个班组都要有一名义务消防员为班组防火员,负责班组施工的防火。同事要根据建筑面积、楼层数和防火重要程度,配专职防火干部、专职消防员,对整个工程进行防火管理,检查监督、配置器材和巡逻监护。

(4) 领导小组要加强同上级主管部门、消防监督机关和周围地区的横向联系,加强对施工队的管理、检查和监督。建立多层次的防火管理网络,使现场防火工作始终处于受控状态,保障施工的顺利进行。

(5) 施工现场的防盗贯彻以预防为主、综合治理的方针。施工单位施工计划应提前在小区公示,与居民做好适当的沟通工作;配合人事部做好员工的思想道德考察工作,保证员工队伍的纯洁,如发现不适合的人员,则按有关规定进行调换或辞退;保安人员要加强日常巡查工作,发现可疑的人和事及时进行上报。

7、居民日常生活

为避免施工期间对居民日常生活产生严重影响,建议采取如下措施:

(1) 施工前的沟通工作:现场维修、改造前,施工单位应联系街道、社区和监理等相关单位召开座谈会,共同商讨如何开展施工工作,做到施工不扰民,保证工程质量和社区整体环境。及时将施工项目、施工时间、地点等明细内容和安全注意事项在社区公示栏进行公

示。

(2) 尽量缩短入户施工时间：统一安排不同工种的施工人员在同一时间段内进行施工，提前与住户沟通留人在家，施工人员在最短时间内完成维修、改造工作。

(3) 突发情况应对措施：设置专门接待室，处理施工生产期间与居民之间产生的问题，做好居民住户的问题处理、矛盾解决等工作，及时接待居民提出的疑问。

(4) 对施工人员的要求：施工开始前对参与项目的施工人员做好安全文明施工教育和思想教育，树立工人的文明施工意识，同时教育好工人要遵纪守法，严禁施工人员骚扰附近单位、居民，不给居民增加负担。

10.4.2 项目运营期环境保护措施

1、废水处理措施

项目的冲洗废水排入市政污水管网，经处理 CODCr 达广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段二级标准，其余指标达《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）二级标准后排入珠江。

2、废气处理措施

汽车尾气的产生不可避免，但可适当采取措施，合理疏导进出各类车辆，避免堵塞，减少汽车怠速行驶。同时，项目内应保持良好的路况，定期清扫和冲洗路面，减少道路积尘，防止和减少道路二次扬

尘。

3、固体废弃物处理措施

固体废弃物主要为日常生活产生的生活垃圾，应设置分类垃圾桶，引导使用人员将垃圾分类丢分，并配置清洁人员每天定期清理，由市政垃圾车运送到垃圾场进行集中回收处理。

4、噪声治理措施

本项目的噪声污染主要为项目区域、周边道路的交通噪声，通过合理引导项目区域内汽车行驶、加强项目区域及四周的绿植种植，降低交通噪声的影响。

10.5 评价结论

参照一般经验，若能在施工过程中遵守有关环保方面的法律法规，执行有关施工制度文明施工以及自觉保护环境，则能将施工工程对环境造成的影响降到最低。项目运营期间，在各项污染治理措施切实逐项落实，并加强污染治理设施的运行管理的前提下，项目对于其所在区域的自然环境、生态环境和社会环境的影响都将得到严格的控制，是可以接受的。因此，本项目建设在环保的角度上是可行的。

第十一章 劳动安全卫生与消防

11.1 设计原则

劳动安全及卫生必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据国家及地方相关劳动安全及卫生的规程、规范及标准，确定工程设计采用的劳动安全及卫生技术标准。

因地制宜，选择技术成熟、性能可靠、经济实用的劳动安全及卫生措施工艺。新建项目的劳动卫生防护措施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。

工程项目及劳动场所的劳动安全卫生防护措施和有毒有害因素的浓度（强度），必须符合国家有关劳动安全卫生技术标准和相关的设计卫生标准。

建筑施工现场的运输道路、机械安装、供水、排水、供电系统、材料堆放等临时设施，必须符合安全和劳动卫生的要求，最大限度减少劳动安全事故隐患，确保工程施工期间安全、文明施工。

11.2 编制依据

- 1、《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）；
- 2、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 3、《工业企业厂界噪声标准》（GB12348-2008）；
- 4、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 5、《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2015）；

- 6、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016版）；
- 7、《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
- 8、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）等。

11.3 劳动安全措施

11.3.1 危害因素和危害程度分析

本项目仅针对一般情况的主要危险有害因素进行论述。

1、项目所在地属亚热带季风气候，夏天天气炎热，在室外高温工作或室内闷热、不通风处工作，容易使人高温中暑。

2、项目所在地位于沿海地带，夏、秋季经常有台风侵袭，易风吹对建设过程的临时建筑物产生破坏、大雨造成场地内涝或产生雷击，从而造成人员伤害。

3、项目实施过程中，日常进出的车辆较多，车辆可能意外撞击人体，发生车辆对人体的伤害。

4、机械伤害：主要有挤压、碰撞和撞击、接触(包括夹断、剪切、割伤、擦伤、卡住)等。在施工及设备使用过程中，由于使用不当或意外故障可能导致对机械安装使用人员的伤害。

5、电气伤害：电气事故可分为触电事故、静电事故和电气系统故障危害事故等几种。

6、违反操作规程或吸烟有可能引发火灾。

11.3.2 安全管理措施

根据项目建设的相关法律、法规，在施工中建筑安全生产管理必

须坚持落实贯彻“安全第一、预防为主”的指导思想，严格执行相关法律法规，建立健全的安全生产责任制度和群防群治制度，做好安全管理工作。在项目施工方案设计中应充分遵循“以人为本”的原则，为职工创造良好舒适的工作环境。

1、对施工现场的安全管理人员、特种作业人员及其施工作业人员进行安全生产培训。

2、在编制组织设计时，应当根据工程的特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程，应当编制专项的安全施工组织设计，并采取安全技术措施。专项安全施工组织设计，必须报市建筑安全生产监督机关备案。

3、施工现场使用的安全防护用品、电气产品、安全设施以及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要求。

4、要注意夏季的防暑降温，从场地规划、临时建筑设计、环境绿植等方面做好积极的防护。

5、对于夏秋台风侵袭要有足够的防范措施和警戒预告设备，并要在设计施工上达到行业标准规定。

6、机电设备的选型、安装施工、验收必须严格按照有关规范进行。为防止及减少漏电事故发生，电力配电线路采用三相五线制，除消防设备外用电设备全部装有接零系统，移动电器需加漏电保护器，所有插座回路均设置性能可靠的漏电保护开关，专设 PE 线与接地体联结。浴室设置辅助等电位联结。

7、加强电气设备的日常检查和保护，使设备保持良好运行状态。

8、交通组织分布合理，有清晰的行车路线标识、夜间照明和警示标识。

11.4 卫生措施

项目施工弃渣土应引起高度重视，要严格按照广州市政府所颁布的各项管理条例实施预防，避免由于管理不严，产生水土流失和扬尘污染环境。

施工期间所产生的污水，应通过市政管理部门指定的排放方式排向污水系统，排出前应作沉淀及分离处理。

施工期所产生的废气，应按市环保部门规定的排放标准排放，严禁超标排放造成污染。对产生的有害气体、粉尘、油烟及废热等场所，应根据有害物质的特点、性质、数量和危害程度，考虑采取有效的消烟除尘和通风措施，配置必要的除尘、净化或回收装置，以保证施工场所及其周围环境空气达到国家环保、劳动卫生及能源部门等有关法规、规定的标准。

对操作高噪声、振动设备的工作人员，应配备隔音耳塞并对设备采取加减振垫等，以保证工作人员身体健康。

建筑工地应成立疫情防控小组，明确职责，建立防控体系。疫情防控小组应在工地入口设立健康观察点，对所有进场人员实施体温检测。做好疫情期间人员管控、宣传教育、防疫物资储备等工作，落实项目建设期新冠肺炎常态化防控措施。

11.5 消防措施

11.5.1 火灾危险性分析

1、项目的临时设施可能使用较多的可燃物，如木材、塑料、纤维织品等可燃材料，火灾隐患大幅度增加，增大了发生火灾的几率和危害。

2、项目区临时设施的用电器如果使用不当，很容易造成局部过载、短路等引起火灾。电气线路若安装使用不当，很容易发生火灾。

11.5.2 消防措施

本项目应根据建筑防火设计规范和“预防为主，防消结合和”的方针，进行有关的消防规划。根据建筑特点及火灾种类配置适量的手提式灭火器，以扑救初始火灾。

项目的建设过程根据《中华人民共和国消防法》和广东省实施《中华人民共和国消防法》办法等国家和广东省有关消防及管理的法律法规执行。

- 1、消防安全责任应该落实到人，消防安全责任人应该履行职责。
- 2、管理人员应当坚守岗位，加强值班和检查；对员工进行消防安全知识培训。
- 3、组织消防安全检查专员，制定相关电气设备、线路、消防通道、消防设施以及其他消防敏感点进行检查的机制。
- 4、建设期间的临时建筑按规定设置消防车道或消防车道；临时建筑之间有适合的防火间距。
- 5、建设期间的临时建筑物应该设有足够数量和宽度的安全出口，

且有明显的标示，有稳定的应急照明设备。

6、临时设施按规定设置防烟排烟设施。

7、生活临时设施按规定设置室外消防给水设施和室内消火栓系统，按标准设置消火栓、配备数量足够的灭火器材。

8、安装、使用电气设备必须符合防火规定。

9、必要的地方使用防火材料；在管理、监督、检查等方面要按《中华人民共和国消防条例》、《消防设施器材维护管理制度》、《治安管理条例》等消防法规执行。

10、制定事故应急救援预案，定期组织演练，提高自救能力和应变能力。

第十二章 建设管理方式

12.1 项目建设管理方式

项目建设管理的是一个复杂的系统工程，有其内在的客观规律，需要采用与之相适应的管理模式和管理方法去实现。项目由业主负责本项目的筹建工作，具体办理通过招投标确定的设计、监理、施工的委托手续及签订相应的合同和协议等事项。

项目初步拟定采用设计施工一体化工程总承包模式。

12.2 运营期组织管理方式

项目建成后拟交由荔湾区市相关部门或街道办事处进行运营、维护、管理。

第十三章 工期进度与招投标

13.1 实施进度

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目整个建设周期为 48 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作至 2025 年 12 月底前竣工验收并交付使用。各阶段具体建设工期如下：

- 1、2022 年 1 月——2022 年 12 月完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制等前期工作、EPC 招标；
- 2、2023 年 1 月——2023 年 6 月完成一期工程 EPC；
- 3、2023 年 7 月——2025 年 11 月完成二期工程 EPC；
- 4、2025 年 12 月竣工验收、交付使用。

项目实施进度计划表

表 13.1-1

序号	工作阶段	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	
		1~6	7~12	1~6	7~12	1~6	7~12	1~6	7~12
1	前期工作、EPC 招标 (12 个月)	■							
2	一期 EPC (6 个月)			■					
3	二期 EPC (29 个月)				■				
4	竣工验收 (1 个月)								■

注：以上各项工作时间为理想状态下计划完成时间，如前置工作完成时间延迟，则后续工作将顺延。

13.2 招投标

13.2.1 招标投标的基本原则

根据《中华人民共和国招标投标法》的要求，为确保项目建设的质量，缩短工期，节省投资，防范和化解工程建设中的违规、违法行为，本项目的建设过程将实行严格、规范的工程项目招投标管理体制，建设的各主要环节应通过招标方式进行。根据本项目的具体情况，招标工作应遵循以下原则：

1、公开原则。工程项目招标应具有高的透明度，实行招标信息、招标程序公开。

2、公平原则。应给予所有投标人平等的机会，使其享有同等的权利，并履行共同的义务。

3、公正原则。评标时应按事先公布的标准对待所有的投标人。

4、诚实信用原则。招标人应以诚实、守信的态度行使权利，履行义务，以维护招投标双方的利益平衡，以及自身利益与社会利益的平衡。

5、独立原则。招标人在招标过程中应自主决策，不受任何外界因素的干扰。

6、接受行政监督原则。遵守有关法律法规以及有关规定，接受有关行政监督部门依法实施的监督。

13.2.2 招标内容与方式

为了鼓励竞争，吸引先进技术，降低工程造价，缩短工期，在项目的勘察、设计、施工、与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，

将参照国家发展改革委印发《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令第16号）和省市有关招标限额规定，拟采用招标方式的招标内容详见表13.2-1。

建设工程招标可采用公开招标和邀请招标两种方式。结合项目的实际情况，参考《中华人民共和国招标投标法》《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》、《广州市工程建设项目招标投标管理办法》及荔湾区有关规定，本项目招标基本情况如下表所示。

招标基本情况表

表 13.2-1

招标内容	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标估算金额（万元）	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标			
勘察	√			√	√			355.30	
设计	√			√	√			1181.40	
工程施工	√			√	√			35530.26	
监理	√			√	√			637.85	
其它								15277.18	
情况说明：									
建设单位盖章 年 月 日									

注：实际以审批部门批复为准

第十四章 投资估算与资金筹措

14.1 投资估算

14.1.1 投资估算范围

本项目投资估算编制范围为光复中历史文化街区保护活化利用工程的建设投资，按照建筑安装工程费用、工程建设其他费用、预备费用分别估算。

本项目为改造工程，改造界面 9.62 公顷街区面积，具体建设内容详见方案章节及投资估算表。

14.1.2 编制依据

1、国家发展改革委和建设部批准发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；

2、国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

3、《国家计委办公厅关于出版<投资项目可行性研究指南（试用版）>的通知》（计办投资[2002]15号）；

4、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；

5、《建筑工程设计文件编制深度规定》(2021年版)；

6、中国建设工程造价管理协会发布的《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015；

7、定额依据：《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（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）》；

8、《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；

9、本项目可行性研究报告中的相关建设内容及标准；

10、类似工程造价指标。

14.1.3 投资估算编制说明

1、可行性研究报告编制费：参照计价格[1999]1283号文《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计。

2、文物影响评估费：按《城市规划设计计费指导意见》（2017）第12.1条历史文化名城保护规划专题计费，评估文物保护工程以外的其他建设工程对文物的影响。所涉各文物保护单位，按专题研究10万元/每个收取。

3、历史文化遗产保护专章：参照2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取。

4、交通影响评估费：参照2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取。

5、环境影响咨询费：参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）以及粤价[2000]8号文计列。

6、勘察与设计相关费用：含勘察费、基本设计费、竣工图编制

费等费用，参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）计列。

7、施工监理费：参照国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）的通知计列。

8、工程保险费：参照中国国际工程咨询公司咨经[1998]11号文，结合中国人民保险公司的有关规定，按建安工程费用总额的0.3%计算。

9、设计咨询费：按（总投资-土地相关费用）*0.55%计费

10、检验监测费参照《广州市建设工程造价管理站关于调整我市工程检验监测费费率的通知》（穗建造价[2019]38号）计取。

11、施工图审查费：参照发改价格[2015]299号，标准参考建标[2007]164号计列。

12、建设单位管理费参照《财政部关于印发基本建设项目成本管理规定的通知》（财建[2016]504号）计取。

13、造价咨询费：含施工图预算编制费、二类费结算审核费、概算评审费，参照粤价函[2011]742号计取。

14、招标代理费：参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考国家计委计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》、发改

价格[2011]534号文《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》计列。

15、场地准备费及建设单位临时设施费：参考建标[2007]164号，按建筑安装工程费的0.5%计列。

16、产业策划费：根据2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取。

17、公房搬迁费：根据《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）第二十九条：房屋征收部门按户为单位，向被征收人或政府公房承租人支付搬迁费每户不低于5000元，该费用一次性支付。

18、预留三年物业管理费：设置36个月后续管养过渡期，培养居民付费意识，过渡期内按0.8元/m²/月计算物业管理费，由政府承担。数量按全部建筑面积，单价按0.8元/m²/月计算。

19、基本预备费按第一部分“建安工程费用”与第二部分“工程建设其它费用”之和的8%计取。

20、涨价预备费根据计投资[1999]1340号文《国家计委关于加强基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》中的规定执行，投资价格指数为零，取费为零。

14.1.4 投资情况说明

经估算，本项目建设投资52981.99万元，其中：建筑安装工程费35530.26万元，工程建设其他费13527.14万元，预备费3924.59万元。具体投资估算情况见表14.1-1。

投资估算表

表 14.1-1

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
一	建安工程费	35530.26		35530.26	m ²	201880.94		67.06%	
第一部分	一期实施	4060.13		4060.13					
(一)	历史文化保护对象保护	2702.76		2702.76	m ²	4731.86	5712		
1	保护公有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	1190.07		1190.07	m ²	2152.02	5530		(二、三类公房)
1.1	保护公有产权历史建筑及传统风貌建筑	1190.07		1190.07	m ²	2152.02	5530		(二类、公房)
1.1.1	建筑本体保护	142.03		142.03	m ²	430.40	3300		1、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改造，不损害核心价值要素、保护其真实性、完整性 2、参考文物保护建筑标准：青砖墙面、

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等	
1.1.2	室内整饰优化	613.33		613.33	m ²	2152.02	2850	1、范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等	
1.1.3	结构加固费	430.40		430.40	m ²	2152.02	2000	1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性	
1.1.4	外立面照明工程	4.30		4.30	m ²	430.40	100	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计	
2	其他公房（产业空间）活化利用	1148.03		1148.03	m²	2579.84	4450	(四、五、六类公房)	
2.1	建筑本体保护	490.17		490.17	m ²	2579.84	1900	1、外饰面标准：清水砖外墙、防水涂料、	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								贴面砖外墙 2、门窗及其他：采用与传统风貌相符塑造大门及其特色装饰构件	
2.2	室内整饰优化	374.08		374.08	m ²	2579.84	1450	1、范围：室内墙体拆改、地面翻新（防滑砖）、墙面及天棚（乳胶漆、釉面砖等）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等	
2.3	结构加固费	257.98		257.98	m ²	2579.84	1000	1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：按常规加固方案进行加固	
2.4	外立面照明工程	25.80		25.80	m ²	2579.84	100	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计	
3	公共空间活化利用	364.66		364.66	m²	200.00	18233	(历史保护街区范围内)	
3.1	历史环境要素保护	15.00		15.00	m ²	200.00	750		
3.1.1	麻石街修复（含麻石街两侧铺	15.00		15.00	m ²	200.00	750	1、单价含开挖换掉基层、重新铺设基层	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
	地)								及面层(原麻石板或类似颜色的国产麻石板), 麻石两侧非麻石部分替换铺地。 2、麻石板修复做法: 开挖现状麻石板街, 保留麻石板, 开挖过程中注意不得损坏麻石板; 然后素土夯实; 上敷 150 厚 3:7 灰土, 100 厚 C10 混凝土垫层, 20 厚 1:3 干硬性水泥砂浆; 最后铺设原麻石板或类似颜色的国产麻石板。
3.2	公共空间环境整治	215.30		215.30	m ²	978.63	2200		1、其中街头小品: a、城市艺术雕塑, 参考许鸿飞的胖女人系统、为食猫等标准; b、其他公园设施, 如: 垃圾桶、艺术座椅(材料、规格: 1500*800*600, 不规则不锈钢板 4 厚, 型钢骨架等) 2、水景: 含跌级水景、水景灯的新建及原水景工程维修改造 3、文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施: 含光伏光电玻璃屏、木纹铝合金接头文化栏; 含风雨连廊中文化连廊

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
									4、地被更新及造型乔木种植及养护
3.3	室外照明工程	17.56		17.56	项	1.00	175597		仿古灯、地灯、立杆灯及线路改造
3.3.1	城市界面（商业界面）	0.76		0.76	m	25.35	300		
3.3.2	室外照明工程（公共空间环境范围）	14.68		14.68	m ²	978.63	150		
3.3.3	室外照明工程（内部街巷范围）	2.12		2.12	m	70.66	300		
3.4	导视系统和 VI 系统建立	116.80		116.80	项	1.00	1168039		1、包含消费者洞悉服务、品牌新视觉识别体系塑造设计、品牌新视觉 VI 基础部分使用规范编制、应用明细公共环境设计、样板展厅呈现设计等 2、含整个光复中历史保护街区及市政道路的范围 3、详见可研章节 5.3.4.7
(二)	基础设施改造工程	1083.82		1083.82					
4	基础设施完善—其他私房及公共部分	1083.82		1083.82					
4.1	基础类	510.32		510.32					
4.1.1	房屋建筑本体共用部分	134.32		134.32					

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
4.1.1.1	楼栋门	2.40		2.40	樘	10.00	2400		1、沿重要街巷更换与历史文化街区整体风貌不相符的楼栋门
4.1.1.2	门禁系统	2.00		2.00	户	10.00	2000		1、更换门禁楼栋系统； 2、一梯多户的多层住宅
4.1.1.3	楼道照明	0.20		0.20	处	10.00	200		1、楼梯、走道、电梯间的照明工程； 2、一梯多户的多层住宅，2处/层/梯
4.1.1.4	楼道改造	1.25		1.25	m ²	50.00	250		1、含粉刷楼道和修复公共楼梯、栏杆等； 2、一梯多户的多层住宅，
4.1.1.5	楼栋“三线”	10.00		10.00	栋	10.00	10000		1、弱电分离，各类管线入管入盒； 2、一梯多户的多层住宅
4.1.1.6	楼栋消防设施	0.45		0.45	套	10.00	450		1、更换铝合金灭火器箱，内有4个灭火器，4个防毒面具； 2、增设或完善消防水工程； 3、一梯多户的多层住宅
4.1.1.7	楼栋排水设施	0.02		0.02	m	10.00	20		1、更换成与历史文化街区协调的雨水管； 2、完善排水系统； 3、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
4.1.1.8	屋面防水	24.00		24.00	m ²	400.00	600	1、重做屋面防水、保温、隔热，结合历史街区风貌设计。 2、一梯多户的多层住宅及其他单体；	
4.1.1.9	化粪池	48.00		48.00	处	40.00	12000	1、排查、清梳或更换化粪池，更换排污管	
4.1.1.10	建筑户外构造构件	30.00		30.00	件	15.00	20000	1、对与历史街区整体风貌不相符的户外构件进行更换或拆除； 2、对日久失修、存在安全隐患构件进行拆除及更换； 3、构件包含：檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙含散水、阳台板等	
4.1.1.11	公用采光窗	12.00		12.00	m ²	120.00	1000	1、维修或更换破损公用采光窗，尺寸暂定 1m*1.2m 2、窗框及玻璃色彩应与街区立面设计协调	
4.1.1.12	防盗网	4.00		4.00	m ²	200.00	200	1、拆除或加固已建防盗窗，暂定尺寸按 1*1.2 标准	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造 价 (元)		
4.1.2	小区公共部分	376.00		376.00					
4.1.2.1	消防通道	15.00		15.00	项	1.00	150000	1、楼宇消防标识、梯间消防通道、确保消防通道顺畅	
4.1.2.2	室外消防设施	3.90		3.90	处	13.00	3000	1、室外消防栓 13 处	
4.1.2.3	无障碍设施改造	2.50		2.50	处	5.00	5000	1、室外无障碍通道、扶手、盲道、标识	
4.1.2.4	小区道路	72.00		72.00	m ²	1500.00	480	1、路面标准：普通沥青混凝土路面	
4.1.2.5	垃圾分类	9.80		9.80	处	13.00		垃圾站点现状更新、新增垃圾站点	
4.1.2.5a	垃圾分类(新增)	5.00		5.00	处	5.00	10000	1、新增垃圾站点	
4.1.2.5b	垃圾分类(更新)	4.80		4.80	处	8.00	6000	1、垃圾站点现状更新	
4.1.2.6	排水管网(非雨污分流)	31.20		31.20	m	390.00	800	1、残旧管网改造、定期疏通，含更换管网及井盖	
4.1.2.7	监控设施	7.50		7.50	处	15.00	5000	1、合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点	
4.1.2.8	“三线”整治	90.30		90.30	m	390.00	2315		
4.1.2.8a	三线下地	27.30		27.30	m	182.00	1500	1、七八甫水脚 182m 2、强电、弱电等均下地	
4.1.2.8b	弱电下地、强电套管架空	63.00		63.00	m	210.00	3000	1、弱电下地、强电套管架空	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
4.1.2.9	雨污分流	97.50		97.50	m	390.00	2500		1、新建污水管道，进行立管雨污分流改造
4.1.2.10	供电设施	11.20		11.20	m ²	56.00	2000		1、老旧供配电线路及配电装置 2、维修小区变配电房、增容或更换变压器
4.1.2.11	供水管网	35.10		35.10	m	390.00	900		1、残旧供水管网更新
4.2	完善类	396.00		396.00	m ²				
4.2.1	房屋建筑本体共用部分	33.60		33.60	m ²				
4.2.1.1	外立面整饰	33.60		33.60	m ²	800.00	420		1、对建筑外立面进行翻新，暂定标准为真石漆。 2、位于历史城区内的小区，外墙整治应保持原有风貌特色； 3、主要沿街区域及其他范围 4、工程量不含二三类公房、二三类私房、四五六类公房的外立面面积
4.2.2	小区公共部分	362.40		362.40					
4.2.2.1	信息标识	5.00		5.00	项	1.00	50000		1、各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								2、该项费用含在 VI 设计中，为保证有此开项，将其数量定为 1	
4.2.2.2	公共晾晒设施	0.20		0.20	组	2.00	1000	1、屋顶天面设置晾晒设施，其中屋顶天面应有相应防雷设施	
4.2.2.3	小区绿植	15.40		15.40	项	1.00		光复中路以东：古树后续资源 5 棵，大树 25 棵，其他树木 2 棵，均为原址保护	
4.2.2.3a	古树后续资源	5.00		5.00	棵	5.00	10000		
4.2.2.3b	大树	10.00		10.00	棵	25.00	4000		
4.2.2.3c	其他树木	0.40		0.40	棵	2.00	2000		
4.2.2.4	非机动车泊车	15.60		15.60	m ²	62.40	2500	1、维修更换自行车停车设施、车棚 2、室外电动自行车独立集中停放、充电区域；引入运营企业，预留用电容量 3、范围：小区范围选择	
4.2.2.5	机动车泊车	280.00		280.00	个	56.00	50000	1、新建 1 处垂直循环式的立体停车楼，长 25m，宽 6.3m，高 18m，共 8 层，机械停车位，智慧停车场，按数量考虑	
4.2.2.6	拆除违法建设	1.20		1.20	m ²	240.00	50	1、拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建设 2、按外立面修复面积的 30%考虑	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
4.2.2.7	充电桩	45.00		45.00	个	25.00	18000	1、含非机动车充电桩、电动汽车充电桩 2、含充电桩线路改造及末端设备	
4.3	活化利用类	177.50		177.50					
4.3.1	小区公共部分	177.50		177.50					
4.3.1.1	危房治理	125.50		125.50	m ²	251.00	5000	1、按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。	
4.3.1.2	急救设施	12.00		12.00	处	2.00	60000	1、智能急救站。站内宜放置 AED、轮椅、担架等器械，及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品	
4.3.1.3	建设海绵城市	40.00		40.00	m ²	1000.00	400	1、因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等	
(三)	市政道路及公共空间整治工程	273.55		273.55					
5	市政道路及公共空间整治工程	273.55		273.55	m	265.00			
6.1	车行道（车行道刨铺）支路	48.94		48.94	m	265.00	1847	光复中路一段	
6.2	人行道（铺装翻新）	65.29		65.29	m ²	1360.28	480		
6.3	路沿石	17.78		17.78	m	507.99	350		
6.4	道路绿植整治	11.70		11.70	m	265.00	441		

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造 价 (元)		
6.4.1	树池哑铃砖	1.39		1.39	m ²	199.24	70.00		
6.4.2	更换树池压条 150*12*Lcm	4.77		4.77	m	530.00	90.00		
6.4.3	绿植	5.53		5.53	m ²	158.04	350.00		
6.5	拆除工程	5.67		5.67	m ²	1642.49	35		
6.6	管线及路灯工程	19.04		19.04					
6.6.1	电气灯光	10.88		10.88	m ²	1360.28	80.00		
6.6.2	给排水工程	8.16		8.16	m ²	1360.28	60.00		
6.7	交通疏解及施工围蔽	39.75		39.75	m ²	265.00	1500		
6.8	交通标线	1.60		1.60	m ²	2002.88	8		
6.9	栏杆工程	40.64		40.64	m	507.99	800		
6.10	市政配套及城市家具	23.14		23.14	项	1.00			
6.10.1	车止石(不锈钢)	4.51		4.51	个	41.00	1100.00		
6.10.2	井盖	8.63		8.63	套	46.00	1875.00		
6.10.3	垃圾箱	0.60		0.60	个	6.00	1000.00		
6.10.4	市政设施配套设施(箱)	1.20		1.20	个	8.00	1500.00		
6.10.5	休闲座椅(1.8米长的花岗岩)	0.90		0.90	组	5.00	1800.00		
6.10.6	标识系统(灯柱、电子信息等)	2.24		2.24	组	4.00	5600.00		

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
6.10.7	人行道不锈钢装饰检查井 (井座调升、更换井盖、加防坠网)	5.06		5.06	套	23.00	2200.00		
第二部分	二期实施	31470.13		31470.13					
(一)	历史文化保护对象保护	18334.47		18334.47	m ²	38536.13	4758		
1	保护公有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	1774.56		1774.56	m ²	2515.63	7054		(二、三类公房)
1.1	保护公有产权历史建筑及传统风貌建筑	1517.01		1517.01	m ²	2098.22	7230		(二类、公房)
1.1.1	建筑本体保护	484.69		484.69	m ²	1468.75	3300		1、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改造，不损害核心价值要素、保护其真实性、完整性。 2、参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等	
1.1.2	室内整饰优化	597.99		597.99	m ²	2098.22	2850	1、范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等	
1.1.3	结构加固费	419.64		419.64	m ²	2098.22	2000	1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性	
1.1.4	外立面照明工程	14.69		14.69	m ²	1468.75	100	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计	
1.2	保护公有产权传统风貌建筑线索	257.54		257.54	m ²	417.41	6170	(三类、公房)	
1.2.1	建筑本体保护	73.05		73.05	m ²	292.19	2500	1、除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外,其余可根据保护和利	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								用的要求适当改变,采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改善,在不损害历史风貌建筑真实的原则下,按照风貌指引对建筑外观加以维护修饰。 2、参考文物保护建筑标准:青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等	
1.2.2	室内整饰优化	98.09		98.09	m ²	417.41	2350	1、范围:室内墙体拆改、硬装翻新(花阶砖)、机电改造(水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程)、软装(摆件、造型隔断、家具)、屋面翻新等	
1.2.3	结构加固费	83.48		83.48	m ²	417.41	2000	1、加固范围:基础、柱墙梁板等主体加固, 2、方案:注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则:遵守不改变文物原状的原则,保护其真实性、完整性	
1.2.4	外立面照明工程	2.92		2.92	m ²	292.19	100	1、方案:仿古洗墙灯、射灯、灯带等	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计	
2	保护私有产权文物单位、历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线索	2634.63		2634.63	m ²	12532.29	2102	(二、三类私房)	
2.1	保护私有历史建筑及传统风貌建筑	1503.45		1503.45	m ²	6317.03	2380	(二类、私房)	
2.1.1	建筑本体保护	1459.23		1459.23	m ²	4421.92	3300	1、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改造，不损害核心价值要素。 2、参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等	
2.1.2	外立面照明工程	44.22		44.22	m ²	4421.92	100	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								合建筑立面设计	
2.2	保护私有传统风貌建筑线索	1131.18		1131.18	m ²	6215.26	1820	(三类、私房)	
2.2.1	建筑本体保护	1087.67		1087.67	m ²	4350.68	2500	1、除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外,其余可根据保护和利用的要求适当改变,采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改善,在不损害历史风貌建筑真实的原则下,按照风貌指引对建筑外观加以维护修饰。 2、参考文物保护单位标准:青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等	
2.2.2	外立面照明工程	43.51		43.51	m ²	4350.68	100	1、方案:仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程,线缆包管结合建筑立面设计	
3	其他公房(产业空间)活化利用	10452.25		10452.25	m ²	23488.21	4450	(四、五、六类公房)	
3.1	建筑本体保护	4462.76		4462.76	m ²	23488.21	1900	1、外饰面标准:清水砖外墙、防水涂料、	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								贴面砖外墙 2、门窗及其他：采用与传统风貌相符塑造大门及其特色装饰构件	
3.2	室内整饰优化	3405.79		3405.79	m ²	23488.21	1450	1、范围：室内墙体拆改、地面翻新（防滑砖）、墙面及天棚（乳胶漆、釉面砖等）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等	
3.4	结构加固费	2348.82		2348.82	m ²	23488.21	1000	1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：按常规加固方案进行加固	
3.5	外立面照明工程	234.88		234.88		23488.21	100	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计	
4	公共空间活化利用	3473.03		3473.03	m²	12111.00	2868	(历史保护街区范围内)	
4.1	历史环境要素保护改造	493.28		493.28	m ²	6577.00	750		
4.1.1	麻石街修复（含麻石街两侧铺	493.28		493.28	m ²	6577.00	750	1、单价含开挖换掉基层、重新铺设基层	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
	地)								及面层(原麻石板或类似颜色的国产麻石板), 麻石两侧非麻石部分替换铺地。含无障碍设施、扶手等 2、麻石板修复做法: 开挖现状麻石板街, 然后素土夯实; 上敷 150 厚 3:7 灰土, 100 厚 C10 混凝土垫层, 20 厚 1:3 干硬性水泥砂浆; 最后铺设类似颜色的国产麻石板。
4.2	市政道路整治 (长寿东路)	173.06		173.06	m ²	5534.00	312.72		1、这部分为光复中街区外围的市政道路 (缓行设计范围)
4.2.1	慢行空间改造	106.13		106.13	m ²	3216.00	330		1、含原人行道路的拆除及新建人行道, 材料尽量利旧
4.2.2	车行空间优化	11.59		11.59	m ²	2318.00	50		长寿东路 (德星路-光复中路区间常规段) 道路断面调整
4.2.3	新增附属设施	55.34		55.34	m ²	5534.00	100.00		道路绿植、城市家具、新增减速垄、收水井
4.3	公共空间环境整治	1186.54		1186.54	m ²	5393.37	2200.00		1、其中街头小品: a、城市艺术雕塑, 参考许鸿飞的胖女人系统、为食猫等标

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
									准；b、其他公园设施，如：垃圾桶、艺术座椅（材料、规格：1500*800*600，不规则不锈钢板4厚，型钢骨架等） 2、水景：含跌级水景、水景灯的新建及原水景工程维修改造 3、文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施：含光伏光电玻璃屏、木纹铝合金接头文化栏；含风雨连廊中文化连廊 4、地被更新及造型乔木种植及养护
4.4	配套设施及公共艺术装置	480.00		480.00					
4.4.1	公共艺术装置	400.00		400.00	组	5.00	800000		
4.4.2	其他绿色公共空间设施	80.00		80.00	组	100.00	8000		垃圾桶、艺术座椅、健身器材等
4.5	室外照明工程	201.46		201.46	项	1.00	2014562		仿古灯、地灯、立杆灯及线路改造
4.5.1	城市界面（商业界面）	31.84		31.84	m	1061.18	300		德星路、长寿东路、光复中路、人民中路
4.5.2	室外照明工程（公共空间环境范围）	80.90		80.90	m ²	5393.37	150		
4.5.3	室外照明工程（内部街巷范围）	88.72		88.72	m	2957.34	300		
4.6	导视系统和VI系统建立	938.70		938.70	项	1.00	9387038		1、包含消费者洞悉服务、品牌新视觉识

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
									别体系塑造设计、品牌新视觉 VI 基础部分使用规范编制、应用明细公共环境设计、样板展厅呈现设计等 2、含整个光复中历史保护街区及市政道路的范围 3、详见可研章节 5.3.4.7
(二)	基础设施改造工程	12441.61		12441.61	m ²	158612.95			
5	基础设施完善—其他私房及公共部分	12441.61		12441.61	m ²	158612.95	784		
5.1	基础类	6340.97		6340.97	m ²				
5.1.1	房屋建筑本体共用部分	4294.70		4294.70	m ²				
5.1.1.1	楼栋门	237.60		237.60	樘	990.00	2400		1、沿重要街巷更换与历史文化街区整体风貌不相符的楼栋门
5.1.1.2	门禁系统	18.00		18.00	户	90.00	2000		1、更换门禁楼栋系统； 2、一梯多户的多层住宅
5.1.1.3	楼道照明	5.80		5.80	处	290.00	200		1、楼梯、走道、电梯间的照明工程； 2、一梯多户的多层住宅，2处/层/梯
5.1.1.4	楼道改造	123.75		123.75	m ²	4950.00	250		1、含粉刷楼道和修复公共楼梯、栏杆等；

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								2、一梯多户的多层住宅，	
5.1.1.5	楼栋“三线”	190.00		190.00	栋	190.00	10000	1、弱电分离，各类管线入管入盒； 2、一梯多户的多层住宅	
5.1.1.6	楼栋消防设施	22.05		22.05	套	490.00	450	1、更换铝合金灭火器箱，内有4个灭火器，4个防毒面具； 2、增设或完善消防水工程； 3、一梯多户的多层住宅	
5.1.1.7	楼栋供水设施	7.50		7.50	台	5.00	15000	1、更换成与历史文化街区协调的雨水管； 2、完善给水系统：增加加压水泵，修补、改造屋面水箱； 3、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体	
5.1.1.8	楼栋排水设施	5.98		5.98	m	2990.00	20	1、更换成与历史文化街区协调的雨水管； 2、完善排水系统； 3、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体	
5.1.1.9	屋面防水	1202.99		1202.99	m ²	20049.75	600	1、重做屋面防水、保温、隔热，结合历史街区风貌设计。	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
									2、一梯多户的多层住宅及其他单体；
5.1.1.10	化粪池	192.00		192.00	处	160.00	12000		1、排查、清梳或更换化粪池，更换排污管
5.1.1.11	电气设施	15.00		15.00	m ²	5000.00	30		1、用电保护接地设施、防雷接地设施 2、一梯多户的多层住宅及其他单体；
5.1.1.12	外墙治理	0.03		0.03	m ²	1.00	310		1、对建筑外立面进行局部修补及清洗。 2、对与历史街区整体风貌不相符的外立面进行更换； 3、主要沿街区域及其他范围 4、此项工作内容同 5.2.1.3 外立面整饰，为保证有此开项，将其数量定为 1
5.1.1.13	建筑户外构造构件	1250.00		1250.00	件	625.00	20000		1、对与历史街区整体风貌不相符的户外构件进行更换或拆除； 2、对日久失修、存在安全隐患构件进行拆除及更换； 3、构件包含：檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙含散水、阳台板等

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
5.1.1.14	公用采光窗	398.00		398.00	m ²	3980.00	1000	1、维修或更换破损公用采光窗，尺寸暂定 1m*1.2m 2、窗框及玻璃色彩应与街区立面设计协调	
5.1.1.15	防盗网	396.00		396.00	m ²	19800.00	200	1、拆除或加固已建防盗窗，暂定尺寸按 1*1.2 标准	
5.1.1.16	一户一水表	120.00		120.00	户	1500.00	800	1、改造用户供水管和水表，采用智能水表	
5.1.1.17	一户一电表	90.00		90.00	户	1500.00	600	1、安装改造用户线路，集中安装一户一电表	
5.1.1.18	适老化设施	20.00		20.00	处	200.00	1000	1、无障碍出入口：增设无障碍坡道、增设栏杆扶手等 2、一梯多户的多层住宅及其他单体	
5.1.2	小区公共部分	2046.27		2046.27	m ²	1001.00	20442		
5.1.2.1	消防通道	15.00		15.00	项	1.00	150000	1、楼宇消防标识、梯间消防通道、确保消防通道顺畅	
5.1.2.2	室外消防设施	11.70		11.70	处	39.00	3000	1、室外消防栓 39 处	
5.1.2.3	无障碍设施改造	7.50		7.50	处	15.00	5000	1、室外无障碍通道、扶手、盲道、标识	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
5.1.2.4	人行安全设施	3.00		3.00	个	20.00	1500		1、破旧栏杆、扶手更换、人车部分设置车止石 2、结合历史街区风貌设计并更换
5.1.2.5	小区道路	48.00		48.00	m ²	1000.00	480		1、路面标准：普通沥青混凝土路面
5.1.2.6	地面铺装	0.06		0.06	m ²	1.00	600		1、人行道面层更换，部分需要更换基层及垫层 2、结合历史街区风貌设计并更换 3、与麻石街修复重复，为保证有此开项，将其数量定为 1
5.1.2.7	排水管网（非雨污分流）	211.04		211.04	m	2638.00	800		1、残旧管网改造、定期疏通，含更换管网及井盖
5.1.2.8	监控设施	22.50		22.50	处	45.00	5000		1、合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点
5.1.2.9	保护围墙	4.80		4.80	米	40.00	1200		1、清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆 2、结合历史街区风貌设计并更换
5.1.2.10	“三线”整治	759.75		759.75	m	2636.00	2882		
5.1.2.10a	三线下地	31.05		31.05	m	207.00	1500		1、善俗里口袋公园 207m

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
									2、强电、弱电等均下地
5.1.2.10b	弱电下地、强电套管架空	728.70		728.70	m	2429.00	3000		1、弱电下地、强电套管架空
5.1.2.11	雨污分流	659.50		659.50	m	2638.00	2500		1、新建污水管道，进行立管雨污分流改造
5.1.2.12	供电设施	66.00		66.00	m ²	330.00	2000		1、老旧供配电线路及配电装置 2、维修小区变配电房、增容或更换变压器
5.1.2.13	供水管网	237.42		237.42	m	2638.00	900		1、残旧供水管网更新
5.2	完善类	5632.34		5632.34	m ²				
5.2.1	房屋建筑本体共用部分	5177.12		5177.12	m ²				
5.2.1.1	遮阳蓬	140.00		140.00	m ²	4000.00	350		1、更换遮阳蓬，尺寸为高3m、宽3m、钢结构，平面尺寸暂按3*1.5考虑；
5.2.1.2	空调机位	325.00		325.00	m ²	5000.00	650		1、拆除、加固及清洗外机 2、考虑空调机铜管增长及加雪种费用
5.2.1.3	外立面整饰	4629.62		4629.62	m ²	110229.07	420		1、对建筑外立面进行翻新，暂定标准为真石漆。 2、位于历史城区内的小区，外墙整治应保持原有风貌特色；

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								3、主要沿街区域及其他范围 4、工程量不含二三类公房、二三类私房、四五六类公房的外立面面积	
5.2.1.4	楼体绿植	60.00		60.00	m ²	1000.00	600	1、包含屋顶及立体绿植 2、部位：街角及公共空间环境整治连接处及部分屋顶	
5.2.1.5	信报箱	22.50		22.50	户	1500.00	150	1、更新补建信报箱，做到一户一信报箱，本项目按普通的信报箱考虑	
5.2.2	小区公共部分	455.22		455.22					
5.2.2.1	照明设施	0.18		0.18	盏	1.00	1800	1、室外照明、安全照明； 2、单元出入口、道路甬道、小区出入口、活动场地 ，结合历史保护街区风貌设计 3、本项同 4.5 项室外照明重合，为保证有此开项，将其数量定为 1	
5.2.2.2	信息标识	5.00		5.00	项	1.00	50000	1、各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号 2、该项费用含在 VI 设计中，为保证有此	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
									开项, 将其数量定为 1
5.2.2.3	公共晾晒设施	0.80		0.80	组	8.00	1000		1、屋顶天面设置晾晒设施, 其中屋顶天面应有相应防雷设施
5.2.2.4	小区绿植	30.20		30.20	项	1.00			光复中路以西: 古树后续资源 2 棵, 大树 65 棵, 其他树木 11 棵, 均为原址保护
5.2.2.4a	古树后续资源	2.00		2.00	棵	2.00	10000		
5.2.2.4b	大树	26.00		26.00	棵	65.00	4000		
5.2.2.4c	其他树木	2.20		2.20	棵	11.00	2000		
5.2.2.5	小区公共空间	50.00		50.00	处	1.00	500000		1、增设公共空间环境整治、宅间活动空间、小区广场、屋顶交流空间等公共空间 2、本项同属于 4.3 工作内容, 为保证有此开项, 将其数量定为 1
5.2.2.6	小区入口	20.00		20.00	项	1.00	200000		1、人车分流进行一体化, 有历史价值的入口牌坊应进行保护和改造
5.2.2.7	环境小品	10.00		10.00	项	1.00	100000		1、环境小品主题应与小区文化内涵和主题一致 2、本项同属于 4.3 及 4.4 工作内容, 为保证有此开项, 将其数量定为 1
5.2.2.8	儿童娱乐设施	5.00		5.00	组	1.00	50000		1、增加儿童娱乐设施、维修原有儿童娱

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
								乐设施 2、本项同属于 4.3 及 4.4 工作内容, 为保证有此开项, 将其数量定为 1	
5.2.2.9	非机动车泊车	45.90		45.90	m ²	183.60	2500	1、维修更换自行车停车设施、车棚 2、室外电动自行车独立集中停放、充电区域; 引入运营企业, 预留用电容量 3、范围: 小区范围选择	
5.2.2.10	拆除违法建设	165.34		165.34	m ²	33068.72	50	1、拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建设 2、按外立面修复面积的 30%考虑	
5.2.2.11	充电桩	122.40		122.40	个	68.00	18000	1、含非机动车充电桩、电动汽车充电桩 2、含充电桩线路改造及末端设备	
5.3	活化利用类	468.30		468.30					
5.3.1	小区公共部分	468.30		468.30					
5.3.1.1	公服设施	0.30		0.30	m ²	1.00	3000	1、优化 2 处邻里中心布局, 新增社区综合服务站、老年服务站、托儿所、便民商业等设施 28 处 2、已含在公房活化中, 为保证有此开项,	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
									将其数量定为 1
5.3.1.2	危房治理	296.00		296.00	m ²	592.00	5000		1、按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。
5.3.1.3	急救设施	12.00		12.00	处	2.00	60000		1、智能急救站。站内宜放置 AED、轮椅、担架等器械，及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品
5.3.1.4	智慧社区	40.00		40.00	项	1.00	400000		1、硬件设施选取人脸识别门禁、智慧路灯、智慧井盖、智慧消防栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设
5.3.1.5	建设海绵城市	120.00		120.00	m ²	3000.00	400		1、因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等
(三)	市政道路及公共空间整治工程	694.04		694.04					
6	市政道路及公共空间整治工程	694.04		694.04					
6.1	车行道（车行道刨铺）支路	124.47		124.47	m	674.00	1847		德星路与光复中路
6.2	人行道（铺装翻新）	166.07		166.07	m ²	3459.72	480		
6.3	路沿石	45.22		45.22	m	1292.01	350		
6.4	道路绿植整治	29.75		29.75	m	674.00	441		

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造 价 (元)		
6.4.1	树池哑铃砖	3.55		3.55	m ²	506.76	70.00		
6.4.2	更换树池压条 150*12*Lcm	12.13		12.13	m	1348.00	90.00		
6.4.3	绿植	14.07		14.07	m ²	401.96	350.00		
6.5	拆除工程	14.43		14.43	m ²	4177.51	35		
6.6	管线及路灯工程	48.44		48.44					
6.6.1	电气灯光	27.68		27.68	m ²	3459.72	80.00		
6.6.2	给排水工程	20.76		20.76	m ²	3459.72	60.00		
6.7	交通疏解及施工围蔽	101.10		101.10	m ²	674.00	1500		
6.8	交通标线	4.08		4.08	m ²	5094.12	8		
6.9	栏杆工程	103.36		103.36	m	1292.01	800		
6.10	市政配套及城市家具	57.13		57.13	项	1.00			
6.10.1	车止石(不锈钢)	11.33		11.33	个	103.00	1100.00		
6.10.2	井盖	21.56		21.56	套	115.00	1875.00		
6.10.3	垃圾箱	1.50		1.50	个	15.00	1000.00		
6.10.4	市政设施配套设施(箱)	3.00		3.00	个	20.00	1500.00		
6.10.5	休闲座椅(1.8米长的花岗岩)	2.16		2.16	组	12.00	1800.00		
6.10.6	标识系统(灯柱、电子信息等)	5.04		5.04	组	9.00	5600.00		

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
6.10.7	人行道不锈钢装饰检查井 (井座调升、更换井盖、加防坠网)	12.54		12.54	套	57.00	2200.00		
二	工程建设其他费用		13527.14	13527.14				25.53%	
1	前期工作相关费用		448.59	448.59					
1.1	编制可行性研究报告		61.67	61.67					计价格[1999]1283号、粤价[2000]8号
1.2	历史文化遗产保护专章		30.00	30.00	项	1.00	300000		根据2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取
1.3	环境影响咨询费		23.25	23.25					计价格[2002]125号
1.4	洪涝安全评估		30.00	30.00	项	1.00	300000		根据2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取
1.5	交通影响评估费		30.00	30.00	项	1.00	300000		根据2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取；
1.6	设计咨询费		243.67	243.67					穗建技[1999]313号
1.7	树木保护专项评估		30.00	30.00					
2	勘察与设计相关费用		1631.21	1631.21					

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
2.1	勘察费		355.30	355.30				计价格[2002]10号,含工程测量、场地勘测、工程物探	
2.2	基本设计费		1181.40	1181.40				计价格[2002]10号,专业调整系数为1.0;工程复杂程度按整系数为1.0;附加调整系数:改扩建和技术改造建设项目,附加调整系数为1.1-1.4,取1.25;	
2.3	竣工图编制费		94.51	94.51				计价格[2002]10号,(设计费8%)	
3	实施与生产相关费用		1669.86	1669.86					
3.1	施工监理费		637.85	637.85				发改价格[2007]670文	
3.2	工程保险费		106.59	106.59				《广东省建设工程概算编制办法(2014)》,(建安费0.3%)	
3.3	规划测量验线		60.56	60.56	m ²	201880.94	3	参考国测财字[2002]3号,按建筑面积*3暂估	
3.4	房屋鉴定费		77.47	77.47				按照广东省既有房屋建筑安全性鉴定收费指导价,普通住宅为15~17元/平方米,本项目较多历史文物建筑等,按17元计取	
3.5	检验监测费		710.61	710.61				穗建造价[2019]38号文(建安费用2%)	

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
3.6	施工图审查费		76.79	76.79					计价格[2002]10号, 按设计费 6.5%
4	建设单位管理费		490.50	490.50					财建[2016]504号
5	造价咨询费		341.02	341.02					粤价函[2011]742号文
5.1	施工图预算编制费		118.14	118.14					设计费 10%
5.2	二类费结算审核费		18.81	18.81					
5.3	概算评审费		60.20	60.20					
5.4	施工图预算审核费		143.87	143.87					
6	招标代理费		59.89	59.89					计价格[2002]1980号文
6.1	工程招标服务费		43.32	43.32					
6.2	服务类招标		16.57	16.57					
7	产业策划费		30.00	30.00	项	1.00	300000		根据 2003 年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按 30 万元/个计取；暂定，按实际发生计取
8	场地准备费及建设单位临时设施费		177.65	177.65					
9	与土地使用的相关费用		8678.42	8678.42	项	1.00			
9.1	公房搬迁费		75.00	75.00	户	150.00	5000		根据《广州市人民政府关于印发广州市国

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造价 (元)		
									有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》(穗府规〔2021〕2号)第二十九条:房屋征收部门按户为单位,向被征收人或政府公房承租人支付搬迁费每户不低于5000元,该费用一次性支付
9.2	房屋收储费		6505.00	6505.00	m ²	1301.00	50000		收储公私产权混合的保护类建筑、保护不力的私有产权保护类建筑及重要节点的私房
9.3	房屋租赁费		180.00	180.00	m ²	1000.00	50		10年租约,仅计算三年改造期内租赁费,参照周边租金,按50元/m ² /月进行统租。
9.4	房屋收储费劳务费		1337.00	1337.00	项				
9.5	预留3年物业管理费		581.42	581.42	m ² /月	201880.94	0.8		通过居民议事完善社区治理体系,创新多元物业管养模式;设置36个月后续管养过渡期,培养居民付费意识,过渡期内按0.8元/m ² /月计算物业管理费,由政府承

序号	项目名称	投资估算			技术指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费 (万元)	其他费 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	单位造 价 (元)		
									担。全部的面积，按 0.8 元/m ² /月计算
三	预备费 (一+二) *8%		3924.59	3924.59				7.41%	
四	合计 (一+二+三)			52981.99				100.00%	

14.2 资金筹措与投资计划

项目资金来源：本项目建设投资为 52981.99 万元，本项目建设资金来源为财政资金（30%）及政府专项债券（70%）。（具体以实际批复为准）

本项目整个建设周期为 48 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作，至 2025 年 12 月底完成竣工验收、交付使用。根据项目进度安排，项目资金按 0.5%、35%、30%、34.5%的比例分年度投入，详见财务评价章节。

第十五章 财务分析

15.1 编制依据

- 1、国家发展和改革委员会、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（2006 年）；
- 2、国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- 3、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；
- 4、《投资项目可行性研究指南》；
- 5、其他有关经济法规和文件。

15.2 编制说明

本项目采用国家计委和建设部建设部 2006 年 7 月 3 日以发改投资[2006]1325 号文印发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（以下简称《方法与参数》）进行经济评价。本项目是在参考广州市荔湾区近年类似项目财务情况的基础上，进行项目的财务收支平衡能力分析。

15.3 财务分析

15.3.1 基础数据

- 1、财务评价期为运营期 15 年。
- 2、项目总投资与资金筹措

项目共需筹措建设资金 52982 万元。本项目资金来源通过财政资金及政府专项债券解决，其中财政资金按不低于项目总投资 30% 比例出资，剩余的通过政府专项债券解决。

经测算，项目总投资 55667 万元，拟通过政府专项债券解决为 38965 万元，占比 70.00%，剩余 16702 万元由财政统筹解决，占比 30.00%。其中，2023 年-2025 年度分别计划发行专项债券金额 12435 万元、12886 万元和 13644 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 3.5%，分年付息，到期一次性还本。

具体项目分年度投资计划及资金筹措计划如下表所示：

项目分年度投资计划及资金筹措表

表 15.3-1

序号	年份	1	2	3	4	合计
		2022	2023	2024	2025	
1	项目投入总资金	265	18979	16781	19643	55667
1.1	建设投资	265	18544	15895	18279	52982
1.2	建设期利息	0	435	886	1364	2685
1.3	流动资金					0
2	资金筹措	265	18979	16781	19643	55667
2.1	自有资金	265	6544	3895	5999	16702
2.1.1	用于建设投资	265	6544	3895	5999	16702
2.1.2	用于建设期利息					0
2.1.3	用于流动资金	0	0	0	0	0
2.2	银行贷款	0	12435	12886	13644	38965
2.2.1	用于建设投资	0	12000	12000	12280	36280
2.2.2	用于建设期利息	0	435	886	1364	2685
2.2.3	用于流动资金	0	0	0	0	0

15.3.2 项目收入分析

本项目预计于 2026 年投入运营，项目运营期按照 2026-2040 年共 15 年进行考虑，项目收入包括：直管房租金收入、广告牌租金收入、停车位租金收入、垃圾处理费收入和其他收入，具体项目收入分

析如下：

1、直管房租金收入

项目于 2026 年开始计算运营收入，拟建成可出租直管房物业 23680 平方米，租金标准暂 80 元/m²/月（即 960 元/m²/年），租出率 95%，每五年租金价格上涨 10%考虑。

2、停车位租金收入

本项目预计能新增建成 56 个停车位，收费标准暂按 10 元/每小时/车位（即 8.76 万元/车位/年），每五年租金上涨 10%，使用率 90%考虑。

3、充电桩收入

本项目拟建成 93 个充电桩，每个充电桩每小时收费标准为 0.5 元（即 4380 元/个/年），使用率按 90%计，每五年价格上涨 10%。

4、垃圾处理费收入

预计收取垃圾费范围约为 1500 户，收费标准暂按每户每月 15 元考虑（即 180 元/户/年）。

综上分析，运营期内，本项目总收入为 44933 万元。具体情况详见项目经营期收支平衡测算表。

15.3.3 项目运营成本分析

项目建成后，影响本项目债券还本付息的支出为项目运营成本，依照目前类似设施的经营管理经验数据，本项目未来的运营成本主要包括工资福利费及相关税费。

1、工资福利费

参考目前类似设施的经营管理经验数据，本项目后期运营的工资福利费暂按 10 万元/年考虑。

2、相关税费

参考目前类似设施的经营管理经验数据，增值税按综合税率 5% 估算，附加按税率 7% 估算，房产税按 12% 估算；本项目收入属于国有资产收益，没有考虑企业所得税。综上分析，运营期内，项目总运营成本支出为 9920 万元。具体情况详见项目经营期收支平衡测算表。

15.3.4 项目现金流收支平衡分析

经估算，运营期内，本项目累计收入 44933 万元，累计支出运营成本 9920 万元，项目整体可实现净收入约 35013 万元（按运营期 15 年计算）。具体详见项目经营期收支平衡测算表。

15.3.5 债券成本分析

本项目计划发行债券 38965 万元，其中，2023 年计划发行 12435 万元，2024 年计划发行 12886 万元，2025 年计划发行 13644 万元。债券期限为 15 年，债券利率为 3.5%，利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。

具体本项目专项债券应还本付息情况详见项目长期借款还本付息估算表。

15.3.6 融资收益平衡情况

1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生与专项债券融资相关筹资活动、投资活动、经营活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流

量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

因此，本财务评价根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动对项目现金流量情况进行了测算。经测算，在债券存续期间，项目年度累计净现金流量为 20921 万元，大于 0，说明产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

具体项目现金流量测算详见项目资金来源与运用表。

2、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来运营期数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 35013 万元，无法覆盖债券本息金额 60786 万元，为令债务本息偿付保障倍数满足 1.3 倍的要求，须有政府统筹安排财政资金 44008 万元以非税补贴收入形式分 15 年进行抵补。由于本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，因此用于还本付息资金的充足性可以得到保障。

15.4 财务评价结论

在目前初步的营收方案的情况下，项目运营期收入可覆盖运营成本，在政府统筹安排补贴 44008 万元后可保证债券正常的还本付息需要，还本付息保障倍数达到 1.3，因此，项目运营期财务评价可行。

项目经营期收支平衡测算表

表 15.3-2

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计	平均值
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
一	营业收入 (万元)	2665	2665	2665	2665	2929	2929	2929	2929	2929	3219	3219	3219	3219	3219	3538	44933	2760
A	出租收入	2638	2638	2638	2638	2902	2902	2902	2902	2902	3192	3192	3192	3192	3192	3511	44528	2734
1	直管物业出租收入	2160	2160	2160	2160	2376	2376	2376	2376	2376	2613	2613	2613	2613	2613	2874	36456	2239
1.1	出租面积 (m ²)	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680	23680		
1.2	年出租单价 (万元/m ²)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.13		
1.3	租价年增长率	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%		
1.4	年出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
2	停车位收费收入	442	442	442	442	486	486	486	486	486	534	534	534	534	534	588	7453	458
2.1	停车位数量 (个)	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56		
2.2	年停车收入 (万元/车)	8.8	8.8	8.8	8.8	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	11.7		
2.3	收入年增长率	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%		
2.4	年负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
3	充电桩收入	37	37	37	37	40	40	40	40	40	44	44	44	44	44	49	619	38
3.1	充电桩数量 (个)	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93		
3.2	年充电单价 (万元/桩)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6		
3.3	年增长率	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%		
3.4	年负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计	平均值
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
B	其他经营收益	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	405	25
1	垃圾处理费收入	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	405	25
1.1	收费户数	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500		
1.2	年收费（万元）	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02		
2	其他收入																0	
二	税金及附加（万元）	445.7	445.7	445.7	445.7	490.1	490.1	490.1	490.1	490.1	538.9	538.9	538.9	538.9	538.9	592.6	7520	462
1	附加税率	186.5	186.5	186.5	186.5	205.0	205.0	205.0	205.0	205.0	225.3	225.3	225.3	225.3	225.3	247.7	3145	193
2	房产税（万元）	259.2	259.2	259.2	259.2	285.1	285.1	285.1	285.1	285.1	313.6	313.6	313.6	313.6	313.6	344.9	4375	269
三	增值税（万元）	133.2	133.2	133.2	133.2	146.4	146.4	146.4	146.4	146.4	160.9	160.9	160.9	160.9	160.9	176.9	2247	138
四	运营成本（万元）	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	153	10
1	人工成本	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	153	10
五	收支结余	2076	2076	2076	2076	2282	2282	2282	2282	2282	2509	2509	2509	2509	2509	2758	35013	2150

项目长期借款还本付息估算表

表 15.3-3

序号	项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	年初借款本息累计	0	0	12435	25321	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	26530	13644
	本金		0	12435																
	利息		0	0	0															
2	本年借款	0	12435	12886	13644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本年应计利息	0	435	886	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	929	478
	建设期利息	0	435	886	1364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	经营期利息					1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	929	478
4	本年还本付息	0	435	886	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	13799	13815	14121
	还本																0	12435	12886	13644
	付息	0	435	886	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	929	478
5	年末借款本息累计	0	12435	25321	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	38965	26530	13644	0

项目资金来源与运用估算表

表 15.3-4

序号	项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	经营活动的净现金流量	0	0	0	0	5010	5010	5010	5010	5216	5216	5216	5216	5216	5443	5443	5443	5443	5443	5692	79022
1.1	现金流入	0	0	0	0	5599	5599	5599	5599	5862	5862	5862	5862	5862	6153	6153	6153	6153	6153	6472	88942
1.1.1	营业收入	0	0	0	0	2665	2665	2665	2665	2929	2929	2929	2929	2929	3219	3219	3219	3219	3219	3538	44933
1.1.2	补贴收入				0	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	2934	44008
1.1.3	其他流入																				0
1.2	现金流出	0	0	0	0	589	589	589	589	647	647	647	647	647	710	710	710	710	710	780	9920
1.2.1	经营成本	0	0	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	153
1.2.2	增值税	0	0	0	0	133	133	133	133	146	146	146	146	146	161	161	161	161	161	177	2247
1.2.3	税金及附加	0	0	0	0	446	446	446	446	490	490	490	490	490	539	539	539	539	539	593	7520
1.2.4	所得税																				0
1.2.5	其他流出																				0
2	投资活动的净现金流量	-265	-18544	-15895	-18279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-52982
2.1	现金流入																				0
2.2	现金流出	265	18544	15895	18279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52982
2.2.1	建设投资	265	18544	15895	18279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52982
2.2.2	维持运营资金																				0
2.2.3	流动资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.4	其他流出																				0
3	筹资活动的净现金流量	265	18544	15895	18279	-1364	-1364	-1364	-1364	-1364	-1364	-1364	-1364	-1364	-1364	-1364	-1364	-13799	-13815	-14121	-5119
3.1	现金流入	265	18979	16781	19643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55667
3.1.1	项目资本金投入	265	6544	3895	5999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16702

序号	项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
3.1.2	建设投资借款	0	12435	12886	13644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38965
3.1.3	流动资金借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.4	债券																				0
3.1.5	短期借款																				0
3.1.6	其他流入																				0
3.2	现金流出	0	435	886	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	13799	13815	14121	60786
3.2.1	各种利息支出	0	435	886	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	1364	929	478	21821
3.2.2	偿还债务本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12435	12886	13644	38965
3.2.3	应付利润																				0
3.2.4	其他流出																				0
4	净现金流量	0	0	0	0	3646	3646	3646	3646	3852	3852	3852	3852	3852	4079	4079	4079	-8356	-8372	-8429	20921
5	累计盈余资金	0	0	0	0	3646	7291	10937	14583	18435	22287	26139	29991	33843	37921	42000	46079	37723	29350	20921	20921

第十六章 社会评价

16.1 社会评价

16.1.1 社会影响分析

项目的社会影响分析旨在分析预测项目可能产生的正面影响（通常称为社会效益）和负面影响。

社会影响分析从以下几点进行分析：

1、项目对所在地区居民收入的影响

本工程的建设实施过程将增加对地区的建设材料和劳动力的需求，有利于提高地区的国民生产总值和提高居民的收入。项目建成后，有利于促进当地产业发展，促进当地经济积极发展。因此，本项目的实施有利于增加该地区从事建筑工程行业和区域相关行业的居民收入水平，因此对所在地区居民收入产生一定的正面影响。

2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目范围内的现状周边环境较差，存在步行环境品质差、绿地空间不足、人车混行等问题。本项目将对周边环境进行优化，包括地面铺装、公共空间环境、停车系统等，提高周边建筑风貌及绿植品质，优化社区人居环境。但应该指出，项目在施工期间，由于施工人员工作、大量的材料和机械的使用，将对施工现场周围居民的生活环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘、交通堵塞等，所以应该注意施工管理，将负面影响降至最低。因此从长远角度看，本项目对所在地区居民生活水平和生活质量具有正面影响。

3、项目对所在地区居民就业的影响

本工程的实施将吸引人才集聚，有利于焕发区域发展活力，促进商业、高端产业发展，间接促进增加区域就业机会。同时，在项目运营需要招纳人才，因此本项目的实施在一定程度上会增加当地居民的就业机会，因此对于就业的影响是良性的。

4、项目对所在地区对不同利益群体的影响

项目建设期间，工程实施将提高从事该项目建设的有关材料商、施工方、运输行业以及建筑用地周边的商业人员的就业机会和收入，但建设期产生的噪音、空气污染等环境污染将对周边居民和商户产生一定的负面影响。项目建成后，将吸引一批优秀人才集聚，有利于企业招纳优秀人才，促进当地产业、经济发展。同时，项目建成后，有利于带动周边商铺、餐饮、商场等积极发展。因此，本项目对当地不同利益相关者存在不同的影响，总体而言，负面影响是短暂的、程度较轻的，从长远角度看，项目建设的总体影响是正面的。

5、对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响

本项目的建设将完善公共空间的地面铺装、公共空间环境、照明系统，增设街道休憩设施和标识系统，完善基础设施，提高城市的服务容量，推进城市化进程，展示崭新的城市形象。

6、项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

项目不属于文化、教育、卫生设施，也不涉及相关内容，因此项目的建设对当地文化、教育、卫生不会造成负面影响。

7、项目对当地文化遗产产生的影响

本项目为历史文化街区保护利用工程，对于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑及线索将严格按照《中华人民共和国城乡规划法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《广东省城乡规划条例》及《广州市历史文化名城保护条例》的要求，遵循科学规划、分类管理、严格保护、合理利用的原则，维护历史文化遗产的真实性和完整性，保护与其相互依存的自然和人文环境，保持、延续历史文化名城的传统格局和风貌。因此项目的建设对当地文化遗产的影响不会造成负面影响。

8、对地区弱势群体利益的影响

项目在施工期间可能会导致场址附近的妇女、儿童、残疾人等弱势群体出行不便，在一定时期内存在负面影响。但项目建成后，有利于为弱势群体提供高品质生活环境和公共空间，从长远角度看，总体影响是正面的。

9、对少数民族风俗和宗教的影响

本工程的建设符合国家的民族和宗教政策，项目的建设不会对所在地区的少数民族风俗习惯和宗教产生负面影响。

项目的社会影响综合分析详见表。

社会影响分析表

表 16.1-1

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	对居民收入的影响	建设期对当地部分居民的收入有正面影响，程度一般	促进当地社会经济发展，增加居民收入	有关部门注意引导
2	对居民生活水平与生活质量的影响	项目施工期间将对当地居民的生活水平和生活质量造成一定的负面影响，影响程度一般；从长远角度，项目建成后将改善区域的人居环境和公共空间品质，对当地居民生活水平和质量有一定的正面作用	建设期可能导致周边区域产生噪音、水、空气、固体废物等污染	文明施工，加强施工期间污染物控制和管理，及时处理施工污染物
3	对居民就业的影响	项目建成后有利于间接增加区域就业机会，对当地居民的就业有正面影响，影响程度较小	增加就业机会，提高个人收入水平，但短期内可能出现缺乏相应的技能培训、人员素质较低的现象	根据实际需求，增加就业培训课程
4	对不同利益群体的影响	项目建设期对建筑行业的从业者有正面影响，程度一般；对场址附近的居民、商户有负面影响，程度一般。项目运营后对政府、部分企业有正面影响，程度一般	建设期间施工场地会对周边居民生活产生一定的负面影响，可能出现噪音、污染等	加强施工期管理，文明施工，妥善处理矛盾
5	对脆弱群体的影响	项目在施工期间将对场址附近的弱势群体造成一定的负面影响，影响范围较小，程度一般；项目建成后，有利于为弱势群体提供高品质生活环境和公共空间，有正面影响，范围较小，程度一般	施工期间场地及其周边区域存在一定程度的环境污染、工地安全问题，不利于脆弱群体出入	文明施工，加强工地的安全措施
6	对地区文化、教育、卫生的影响	不会对文化、教育、卫生产生影响		
7	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	对场址附近的基础设施和城市化进程具有正面影响，影响程度较小		
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不会对少数民族风俗和宗教产生影响		
9	对当地文化遗产产生的影响	不会对当地文化遗产产生影响		

16.1.2 社会互适性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

从与项目关系密切的主要利益群体分析可知，项目建设对政府、企业、当地居民和工程建设相关者均有良好影响，可望得到以上几个方面利益群体的支持。社会对项目的适应性和可接受程度分析详见下表。

社会对项目的适应性和可接收程度分析表

表 16.1-2

序号	社会因素	相关者	相关者的兴趣	对项目的态度、要求	影响程度	措施建议
1	不同利益群体	企业	建设效果、施工期、建成时间	快、适用、工程质量好、美观、功能齐备	较小	群策群力，集思广益，调查意见
		附近居民	建设效果、施工期、建成时间	文明施工、美化环境	一般	正确处理矛盾与冲突
		材料供应商、设计方、监理方、施工方	价格、建设要求	价格有竞争力，技术要求合理	大	进行公开、公正的招标，解决问题
2	当地各级组织机构	区政府	建设规模、效果、时间	支持项目建设、关注项目建设中的经济、适用程度和工程质量	较大	重视
		区住建局	建设规模、效果、时间		较大	重视
		区发改委、区规自局、区财政厅	建设规模、效果、时间		较大	重视
3	当地文化、技术条件	地区特色与文化	与地区的气候特征、文化特色相协调	工程质量对地区的气候条件具备良好的耐用性、抗风险性	大	重视
		设计技术	设计方案的效果、设计收费	技术方案可行，施工方案合理，工程费用有竞争力	大	加强项目建设管理组织，采用公开招标选取最佳合作单位
		施工技术	技术要求、价格		大	
		监理	工程监管复杂程度、监理收费		大	

因此，项目的建设与社会总体上能互相适应，协调发展。

16.1.3 社会效益分析

本项目的建设将吸引一批优秀人才集聚于广州市、荔湾区，促进区域经济和社会积极发展，为区域发展提供强劲动力。同时，项目的建设改善了周边的交通与公共空间环境，完善城市公共服务设施和市政基础设施，为区域居民营造良好的人居环境。

16.1.4 经济效益分析

本项目以建筑立面改造、室内空间改造、公共环境优化工程为主，本项目虽不直接产生经济效益，项目建成后为当地经济发展带来动力，同时，项目建成后将改善了人民居住环境、生活条件、周边交通与公共空间环境，提高了人民的生活质量，促进项目周边的现有土地综合利用，带动其他附属产业的发展，产生的间接效益是非常可观的。同时为区域的发展创造了良好的环境，为城市的发展起到了极大的促进作用。

从长远看，本项目的实施对促进当地经济的发展有着重要意义，主要体现在以下几方面：

①项目的建设将使得片区的公共空间、基础设施条件得到改善，有利于促进社会和谐，商贸繁荣，必将产生良好的间接经济效益。

②项目建设有利于完善周边居住环境、商业环境，促进周边地区房地产价值上升，也间接促进地区经济的发展。

③项目建设将对提高周围居民生活质量有着重大的现实意义，促进区域经济社会协调发展，完善门户形象功能，优化人居环境，提高设施水平，改善交通条件，必将促进当地经济发展。

16.1.5 生态效益分析

生态效益从狭义角度而言是指生态环境中的诸物质要素，在满足

人类社会生产和生活过程中所发挥的作用。从相关因素关系而言，生态效益指人类各项活动创造的经济价值与消耗的资源及产生的环境影响的比值。生态效益概念隐含着从生态与经济两个维度考虑环境问题，在两者之间做一个最佳的配置；在进行经济和其他活动时，在创造经济价值时，尽量减少资源的消耗和对生态环境的冲击。

生态效益的主要包括：植物光能利用率、辅助能产投比、森林覆盖率、水、空气和土壤污染程度、土地沙化、碱化、侵蚀面积及程度等。

本项目通过新建公共活动空间，增加绿植，保护名木古树，保护现状树木资源，以及采取海绵城市的一些列措施，改善整个给排水系统，直接增加了区域内的植物，使得整个环境的水、空气污染程度降低，同时也有效地保护了地面。因此，整个项目生态效益积极且好。

16.2 社会风险分析

16.2.1 项目主要的风险考虑因素

本项目整个过程中可能出现的风险有多种类型，可能产生风险主要有如下几方面：社会稳定风险、市场风险、技术风险、工程风险、经营风险、财务融资风险、外部协作条件风险和不可抵抗的外力风险。

1、社会稳定风险

本项目为改造项目，存在的社会风险主要包括以下几点：

(1) 整治防盗网、不规范的遮阳棚及防护设施，拆除违法建筑物、构筑物及设施对居民利益的影响。

(2) 维修、改造、增设楼内排水管道对居民生活的影响；

(3) 规范整理楼道内电力线、电信线和有线电视线对居民生活的影响。

2、市场风险

市场风险，是指由于市场及相关的外部环境的不确定性而导致企业市场萎缩、达不到预期的市场效果乃至影响企业生存与发展的一种可能性。对于企业来说，市场风险可导致企业投资活动失败，引发投资风险等一系列的问题，产生的主要原因包括消费者的需求变动，竞争对手的行为，政策、法规的变动，不确定与不对称的信息。

本项目建设内容为历史文化街区保护活化利用工程，投资来源为政府财政资金，因此不具备市场风险。

3、技术风险

在项目进行过程中由于制度上的细节问题安排不当带来的风险，称为技术风险。这种风险的一种表现是延期，工程延期将直接导致项目不能按时竣工、交付，影响正常运营，严重的有可能导致项目的放弃。另一种情况是工程缺陷，指施工建设过程中的遗留问题。该类风险可以通过制度安排上的技术性处理减少其发生的可能性。

本项目的建设内容工程建设案例经验较多，技术含量要求较低，技术风险较小。

4、工程风险

工程风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。由于本项目为多层建筑，对工程地质条件和水文地质条件要求不高，地震、台风等自然因素将对项目单体的影响极低。如果工程

地质、水文地质条件与项目建设要求不符，将在一定程度上影响项目的建设和运营。本项目区域内发生相关工程风险的概率极小。

5、外部协作条件风险

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

本项目场址周边的市政基础配套设施较完善，能满足项目工程建设和实施需求，外部协作条件风险较小。

6、不可抗拒的外力风险

本项目和其它许多项目一样要承担地震、火灾、江水和暴雨等不可抵抗而又难以预计的外力的风险。

16.2.2 项目主要风险规避和分担

应对风险的机制有两种。一种机制是规避，即以一定的措施降低不利情况发生的概率；另一种机制是分担，即事先约定不利情况发生情况下损失的分配方案。这是本项目合同中的重要内容。国际上在各参与者之间分担风险的惯例是：谁最能控制的风险，其风险便由谁承担。

1、社会稳定风险

(1) 针对防盗网和不规范的遮阳棚及防护设施整治，项目建设单位和施工单位应提前与业主就整治方案进行沟通，阐明改造工作实施的政策依据以及对改善居住环境带来的益处。施工过程中尽量减少

对居民日常生活的影响，保证整治工作平稳实施。

针对小区内违法建筑物、构筑物及设施，为保证作业顺利实施，应与当地城管局一起制定可行的拆除方案，并提前告知居民征求意见，并从人性化执法的角度出发，找专业工人仔细拆除，将当事人损失降到最低。

(2) 针对楼内排水管道改造，施工时需要停水，应提前通知涉及到的居民，保证将施工作业对居民日常生活的影响降到最低。

(3) 针对楼道内电力线、电信线和有线电视线的“三线”改造，施工前应做好工作方案，提前通知涉及到的居民。在施工过程当中如确实会导致电力或信号暂时中断时，应提前与涉及到的居民做好沟通工作，确保尽量减少对居民生活的影响，使改造工作顺利有效进行。

2、市场风险的分担

本项目不需考虑市场风险。

3、技术风险的规避

技术风险是由于项目建设单位在与承包商进行工程分包时约束不严或监督不力造成的，所以项目建设单位应完全承担责任。对于工程延期和工程缺陷应在分包合同中做出规定，与承包商的经济利益挂钩。项目建设单位还应在工程费用以外留下一部分维修保证金或施工后质量保证金，以便顺利解决工程缺陷问题。对于影响整个工程进度和关系整体质量的控制工程，项目建设单位还应进行较频繁的期间监督。

为了将技术风险降至最低，应充分借鉴国内外的成功经验，在项

目设计、施工等阶段，采用公开招标方式，在项目建设全过程中还将组织力量对技术难题进行攻关，将风险降至最低。在初步设计评审、施工图审查等环节严格把关，必要时，在项目施工前组织专家对施工方案进行专题论证，确保施工安全和使用安全。

4、工程风险的规避

在项目实施阶段应对项目选址进行全面准确地开展地质勘探工作，以便为项目设计提供可靠的基础数据，以降低项目建设的工程风险。

5、外部协作条件风险的规避

项目场址周边供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施基本完备，项目建设期间的外部协作条件风险相对较低。

6、不可抵抗外力风险的分担

这种风险具有不可预测性和损失额的不确定性，有可能是毁灭性损失。而政府和建设单位都无能为力。对此可以依靠保险公司承担部分风险。这必然会增大工程费用，对于大型项目往往还需要多家保险公司进行分保。

16.3 分析结论

根据以上对建设工程对社会的影响分析及项目与所在地区的互适性分析可以看出，从长远角度看，本项目的建设具有显著的积极社会影响，将备受多方的关注和支持。虽然在建设过程中将产生一定的负面影响，但是只要措施得当，可将负面影响降到最低，使其正面影

响最大化，实现项目建设的最终目的。

因此，本工程的建设是合理可行的，符合相关规划政策，是社会发展的需要，是利国利民的好事，应该尽快实施，发挥其明显的社会效益和经济效益。

第十七章 社会稳定风险分析

17.1 编制依据

1、《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492号）；

2、《中共中央关于构建社会主义和谐社会若干重大问题的决定》（中发〔2006〕19号）；

3、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制指导意见>的通知》（中发办〔2012〕2号）；

4、《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）；

5、《中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发〈关于建立广东省重大事项社会稳定风险评估工作机制的意见〉的通知》（粤办发〔2011〕3号）；

6、《广东省重大行政决策听证规定》（省政府令第183号）；

7、《中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发〈关于全面推进和深化我省重大决策社会稳定风险评估工作的意见〉的通知》（粤办发〔2015〕15号）

8、《广东发展改革委重大项目社会稳定风险评估暂行办法》（粤发改重点〔2012〕1095号）；

9、《关于建立重大事项社会稳定风险评估机制的意见》（粤办

发〔2011〕3号）；

10、《中共广州市委办公厅、广州市人民政府办公厅印发〈关于对重大事项进行社会稳定风险评估的实施意见(试行)〉的通知》(穗办〔2009〕22号)；

11、《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅印发<广州市重大决策社会稳定风险评估工作规程>的通知》(穗办〔2015〕6号)。

17.2 风险调查

17.2.1 调查范围和对象

凡项目涉及的利益相关者切身利益，容易引发社会稳定风险的因素，都纳入本项目社会稳定风险调查范围。

本项目的调查范围包括：①项目范围内的居民和商户；②调查团体主要涉及沿线政府部门、基层组织及其他社会组织，街道办事处、社区居委会等；③调查企业主要涉及项目范围内沿线企业。

17.2.2 项目的“四性”分析

1、合法性分析

项目的建设符合《光复中历史文化街区保护利用规划》的规划要求，项目前期工作仍在开展之中，工程建设所需的前期支持性批复文件正在完善。

2、合理性分析

项目建设具有必要性，项目选址合理，项目立项、项目规划及设计将通过公众参与、专家论证等论证过程。

3、可行性分析

本项目为历史文化街区保护活化利用工程，项目范围覆盖历史文化街区。项目场地及周边道路、建设条件可行，项目技术成熟可行。

4、可控性分析

项目的建设和运营过程中存在一些可能影响社会稳定的风险因素，主要是征地拆迁补偿、社会治安、施工和运营期间的扬尘、噪声、水、固体废弃物等引起的环境污染等等，但引发群体性事件、集体上访，或引发社会负面舆论、恶意炒作以及其他影响社会稳定的问题可能性一般，所引发的社会稳定风险基本可控。

经初步调研，相关利益群体基本支持本项目建设，因此引发群体性事件，或引发社会负面舆论、恶意炒作以及其他影响社会稳定的问题可能性较小，基本处于可控状态。同时，政府相关职能部门也将制订相应的风险防范、化解措施，通过对比论证，措施是可行的、有效的，并得到了当地大部分群众认可与支持。项目在筹建和建设过程中有进行适当的宣传解释，所采取的舆论引导措施较为充分。项目前期已积极征求影响范围内群众意见，通过多种形式与公众进行沟通，未发现对该项目的负面报道，媒体舆情导向基本可控。

17.2.3 项目调查结果

1、项目公示与问卷调查

自2022年8月至今，项目团队在项目设计街道办事处、社区进行了项目公开公示，向项目范围内生活的居民进行征集意见、派发了群众调查问卷，就群众对项目改造意愿、总体评价等问题进行了调查。

2022年8月1日~15日，项目组在项目涉及到的街道办事处、社区居委会进行了第一次现场公示。公示期内未收到不支持意见。

2、群众调查统计分析

截止至2022年10月7日，共发放回收问卷1500份，全面摸排改造意愿。问卷主要从两个维度提出问题，一个是老旧小区改造相关问题上，一个是历史街区活化相关问题上。本次在改造范围全覆盖开展“入户问卷调查”，拟定80项“菜单式”改造需求供群众“下单”选择，全面征询群众改造需求、改造意愿和具体实施内容。共上门派发问卷1500份，收回1500份，回收率为100%，同意改造100%，不同意改造0份，收集群众意见21278条。整体在三线整治、消防安全、供水维修、人行空间等方面存在较大需求。

17.3 项目主要风险识别

按照《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492号）、《广东发展改革委重大项目社会稳定风险评估暂行办法》（粤发改重点〔2012〕1095号）等系列政策文件要求，项目在建设、运行过程中引发社会稳定风险的因素众多，归纳起来主要有九种类型：政策规划和审批程序、征地拆迁及补偿、技术经济、生态环境影响、项目管理、经济社会影响、人居社会影响、安全卫生和媒体舆情。

在项目组调研基础上，通过对照上述九种社会稳定风险因素，结合同类项目经验，初步识别本项目风险因素主要如下。

项目风险识别表

表 17.3-1

类型	序号	风险因素	是否为该项目特征风险因素	初步识别风险因素
政策规划和审批程序	1	立项、审批程序	否	项目目前正有序推进立项、审批程序，项目建设符合相关产业政策、发展规划要求，项目按照国家最新标准建设。但根据项目组走访、座谈等前期公众工作情况，周边群众及企事业单位均表示支持，未收到反对意见，但考虑到周边个别未调查到的公众和单位意见及诉求可能有所差异。因此，在立项过程中公众参与方面可能存在一定风险，风险发生概率较低。
	2	产业政策、发展规划	否	
	3	规划选址	否	
	4	规划设计参数	否	
	5	立项过程中公众参与	是	
征地拆迁及补偿	6	征地拆迁及补偿	是	项目可能涉及项目范围内直管房腾迁、私房征收等内容，可能涉及征地拆迁及补偿、土地房屋征收征用补偿资金、土地房屋征收征用补偿标准、拆除过程。项目被征群众基本为城镇居民，项目拟不涉及安置房的征拆安置方式。
	7	土地房屋征收征用补偿资金	是	
	8	被征地群众就业及生活	否	
	9	安置房源数量和质量	否	
	10	土地房屋征收征用补偿标准	是	
	11	土地房屋征收补偿程序和方案	是	
	12	拆除过程	是	
	13	特殊土地和建筑物的征收征用	否	
14	管线搬迁及绿植迁移方案	否	项目建设可能涉及管线搬迁及绿植迁移，主要是“三线下地”；绿植迁移按当地相关管理条例编制古树名木专篇。	
技术经济	15	工程技术方案	否	本项目历史文化街区保护活化利用工程将按照《广州市荔湾文商旅活力区改善实施方案》落实，充分发挥项目的经济、社会及环境效益，工程技术方案基本可行。 在项目进行过程中，项目建设方将严格控制各项建设指标、要求及制度，严控工程进度安排与实施、工程质量，避免工程缺陷现象出现，在技术上减少工程技术风险的发生概率，基本不会引起技术风险。 本项目建设投资较大，资金来源为由政府财政资金统筹解决（以审批部门实际批复为准），资金来源稳定，该风险发生概率较小，故基本不存在资金筹措和保障方面的风险。 综上，本项目基本不存在技术经济的风险。
	16	隧道及地下建筑工程的施工可能引起地面沉降的影响	否	
	17	资金筹措和保障	否	
生态环境影响	18	大气污染物排放	是	本项目是历史文化街区保护活化利用工程，项目对生态环境影响主要体现在项目建设期内，主要是部分居民担心项目建设过程产生的各类废气、粉尘；设备噪声可能影响周边群众正
	19	水体污染物排放	否	
	20	噪声和振动影响	是	
	21	电磁辐射、放射线影响	否	

类型	序号	风险因素	是否为该项目特征风险因素	初步识别风险因素
	22	病原微生物	否	常工作、生活；施工期间施工人员的生活垃圾可能因处理不当影响周边群众。为此，项目建设单位应严格执行环境保护“三同时”制度，严格落实各项环保措施，加强对施工场地的安全、卫生及施工时间的管理，将项目建设过程中对周边环境的影响降到最低。
	23	固体废弃物及其二次污染	是	
	24	土壤污染	否	
	25	日照、采光影响	否	
	26	通风、热辐射影响	否	
	27	光污染	否	
	28	公共开放活动空间、绿地、水系、生态环境和环境	否	
	29	水土流失	否	
	30	文物、古木、墓地以及生物多样性破坏	否	
项目管理	31	项目“五制”建设	否	本项目将严格按照“五制”要求落实，项目将落实项目单位六项管理制度，项目建设过程中可能会出现劳动用工纠纷，项目建设过程中可能会违反文明施工问题，本项目尚未建立社会稳定风险管理责任制和联动机制，制定相应的应急处置预案。因此，本项目因项目管理引起的风险发生概率一般。
	32	项目单位六项管理制度	否	
	33	劳动用工（合同、欠薪问题）	是	
	34	文明施工和质量管理	是	
	35	社会稳定风险管理体系	是	
经济社会影响	36	群众收入影响	否	本项目是历史文化街区保护活化利用工程，项目建设将有效改善片区人居环境、商业氛围等现状不足，通过活化区域历史建筑及线索、老旧社区改造，将有效改善历史文化街区及周边区域的活力和促进区域城市环境的综合改善。因此，本项目建设在一定程度上可提高片区土地、房屋价值，项目建设基本不会对群众收入带来负面影响，项目建设不会减少商业设施的聚集，项目建设将对周边居民带来就业机会，项目建设基本不会对周边居民生活成本产生影响。故本项目基本不存在经济社会影响方面的风险。
	37	商业经营影响	否	
	38	对周边土地、房屋价值的影响	否	
	39	就业影响	否	
	40	相关生活成本	否	
人居社会影响	41	文化、生活习惯	否	本项目是历史文化街区保护活化利用工程，项目建设对当地生活习惯产生影响较小，项目不会与当地群众的宗教信仰和风俗习惯产生冲突，项目建设对公共配套设施有正面影响。但项目建设过程中流动人口增多，如不采取有效的管理措施，可能会存在社会治安隐患；现状项目所在片区内道路多为城市支路等级，项目周边交通存在较多单行道且较为狭窄的情况，故项目建设过程中，如施工组织不合理，可能对项目所在片区周边交通造成一定影响。
	42	宗教、习俗	否	
	43	对公共配套设施的影响	否	
	44	流动人口管理	是	
	45	对周边交通的影响	是	
安全卫生	46	安全、卫生与职业健康	是	本项目施工过程中可能会出现职业安全、卫生风险，项目基本不存在运营安全事故影响。项目施工期间或出现大量施工人员及流动人口，
	47	项目运营安全事故影响	是	
	48	社会治安和公共安全	是	

类型	序号	风险因素	是否为该项目特征风险因素	初步识别风险因素
				可能出现治安与安全等隐患。因此，本项目可能因社会治安和公共安全引发社会风险，风险发生概率一般。
媒体舆情	49	媒体舆论导向及其影响	是	可能有不法分子蛊惑群众阻挠项目建设。
	50	不法分子蛊惑群众阻挠项目建设	是	媒体作为“舆论的放大器”，正确引导可以稳定公众情绪，协助政府妥善、迅速地处理危机，甚至化危机为转机；若引导不利，负面舆论得不到及时疏解，将对社会秩序造成严重影响。尤其是随着互联网在全球的迅猛发展，网络媒体凭借信息容量大、传播速度快、传播形式多样等特点，舆论导向作用愈发显著。随着社会发展，社会问题日益尖锐，可能存在部分不法分子视图阻挠项目建设。不法分子极易蛊惑群众对本项目的负面情绪，从而不知情群众聚集在项目施工现场，谩骂施工人员，阻挠工程建设，致使项目不能正常推进，造成了恶劣的社会影响。考虑到目前媒体对本项目建设总体呈现积极的正面导向，故本项目因媒体舆情引发社会风险概率一般。

17.4 项目主要风险防范及化解措施

针对风险因素的共同点以及重点风险激化乘数因素，为营造和谐氛围、疏堵结合，整体降低项目社会稳定风险发生的可能性和影响程度。

1、综合风险防范、化解措施

(1) 构建风险管理联动机制，发挥各层次维稳工作部门的作用。

坚持广州市荔湾区人民政府在项目社会稳定风险管理中的主导作用，构建由中共广州市荔湾区政法委以及应急管理局、社会管保险基金管理局、信访局、公安局、自然资源局、环保局等职能部门及项目建设单位共同参与的风险管理联动机制，发挥各层次社会矛盾调解、社会稳定风险管理工作部门的作用，特别要充分发挥当地基层居

委的作用，按照属地管理原则，由其组织形成一个合理、通畅的项目风险管理联动工作组，制定项目风险管理工作计划，有针对性地做好风险防范、化解工作，严防社稳重大事件的发生。

(2) 加强项目正面舆论导向，营造良好舆论环境。

防民之口，甚于防川。对于网络群体来说，公开充分的、真实的信息将有利于舆论引导。相反，如果信息不透明，就会使传闻与谣言有了生存的空间。信息发布要讲究方式方法，注重信息的真实完整。政府应注重从单方面采取强制措施封锁信息，改变为强调官民沟通互动、及时公布真实信息的意识形态思维，不失语、不妄语，强调公开信息的细节，确保信息的准确性，发挥信息优势，有节奏地抛出系统化的专业信息，充分利用政府与民间的信息不对称来引导舆论。

(3) 制定各项应急预案，高效及时处理突发事件

风险只能控制，不可能完全消除。为以防万一，尽可能把项目建设所造成的社会负面影响降到最低，对难以预料和把控的因素应制定应急预案，并与市政府及街道办、社区居委各级各类应急预案进行有效对接。

①项目建设单位与政府、街道办及社区居委共同建立联动机制、落实责任人、制定预案措施，确保风险出现时信息采集、传递即时、通畅，风险处理及时、有效。

②建立应急指挥授权体系，明确各类风险处置的直接负责职能部门和责任人，确立相应的解决办法和处理措施。

③对权限之外的问题，明确在第一时间向上级进行速报的方式和

途径，避免延误时机。

④建立在最坏情况下的处置预案，按最坏打算做准备，在事态极端恶化情况下，使社会负面影响降到最低限度。

2、专项风险防范、化解措施

(1) 政策规划和审批程序

本项目在立项过程中公众参与方面可能存在一定风险。

开放与透明，接受民众的监督是化解项目政策规划和审批程序矛盾的有效措施。在这方面，中共广州市荔湾区人民政府高度重视，项目建设单位积极配合，依法开展公众参与工作，让选址周边的居民参与民主决策，让真实的民意对项目决策真正有促进作用。

在本项目立项至建设运营的全过程尽可能透明公开，包括项目建成投产之后的全程监控，可以尝试由所在地居民组成独立的民间监管机构，对项目的建设规模、建设质量、运行质态、排污达标等进行全程监督，假设项目出现不达标运营情况时，可以无偿得到法律援助中心的法律援助，追究相关责任人的责任。从而确保本项目得民心顺民意，确保项目的运行高质量、高效率造福当地居民，美化自然环境。

建议建设单位对项目应加强宣传，使群众更多了解本项目建设，可以降低群众质疑，对于利益相关者所提出的诉求，前期工作中应予以重视，尽量能对其诉求进行回应，实现在前期阶段与利益相关者的良性沟通和互动，双方建立较好的理解和信任基础，降低项目风险，同时解决事故的成本和难度也会大大降低。

自项目启动至今，项目组对光复中历史文化街区及社区辖区内居

民、企事业单位开展了项目公示、群众意见征询问卷调查、基层到群众的各级座谈会等工作。项目组进行公众参与程序中，严格符合相关法规要求，项目公众参与及项目宣传公示，已基本在项目前期工作中进一步普及项目正面效益与开展正面宣传，消除项目影响范围群众与组织对项目建设负面印象，避免个别少数群体对于项目不理解导致其进程造成影响。

（2）征地拆迁及补偿

在征地拆迁过程中，应注意以下方面：

①尽可能优化范围，与道路、污水管网、排水管网等方面规划相协调，减少征地拆迁。

②据《中华人民共和国文物保护法》第二十条：“建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物”；第十七条：“文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业”；第十八条：“在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工作，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准”的规定，请依照文物保护法的上述规定要求进行规划建设并履行报批手续。

③提前与当地政府进行协调，与华林街道、岭南街道等涉及征拆群众进行必要的沟通，避免发生冲突。

④制定合理的补偿标准，可以参考类似项目或国家规定的相关标准，如《广东省征地补偿保护标准》（2016年9月）进行赔偿。在

前期投资费用时，可对这部分费用做评估后进行预算，降低可能产生的资金风险。

⑤做好居民安置。本项目线路走行区域主要位于荔湾区内，工程场地周边无安置用地，建议对拆迁户进行一次现金补偿。

（3）技术经济

本项目基本不存在技术经济的风险。

为了将技术风险降至最低，建议项目应充分借鉴国内外的成功经验，在项目设计、施工等阶段，采用公开招标方式，在项目建设全过程中还将组织力量对技术难题进行攻关，将风险降至最低。在初步设计评审、施工图审查等环节严格把关，必要时，在项目施工前组织专家对施工方案进行专题论证，确保施工安全和使用安全。

（4）生态环境影响

本项目可能因大气污染物、噪声及振动和固体废弃物等影响引发一定社会风险。

项目建设单位应严格执行环境保护“三同时”制度，严格落实各项环保措施，加强对施工场地的安全、卫生及施工时间的管理，将项目建设过程中对周边环境的影响降到最低。

大气污染物排放处理措施：易产生扬尘的土方工程区、装卸建筑散体材料区、工程渣土临时堆放区等区域，或使用风钻挖掘地面或者清扫施工现场时，应当采取洒水等抑尘措施。项目建设单位将针对生态环境影响采取相应措施，主要如下：

噪声及震动影响措施：合理安排施工时间，尤其对噪声大的施工

设备的作业时间的安排，是避免设备噪声扰民的必要措施。高噪音设备安装位置要远离人集中区，并采取适当声屏障（如绿植带）以降低噪声对周围环境的影响。

固体废弃物排放影响措施：施工人员生活垃圾应按环卫部门的规定实行分类收集和处理。在场地设置垃圾桶等设施设备，配置清洁人员及时清扫、集中，每天由市政垃圾车运送到垃圾场处理；垃圾桶分类设置，拟先分为两类，一类为容易生物降解的果皮等食物残渣，另一类为可回收利用的塑料瓶、可乐罐等。

（5）项目管理

本项目可能存在因劳动用工纠纷、违反文明施工问题、社会稳定风险管理责任制和联动机制等引起社会风险的因素。

①落实资金来源，严控资金使用，避免因资金问题引起劳资纠纷

严格落实地方劳动保障群体性事件应急预案的相关规定要求，该预案从应急组织体系、预防机制、应急处置等多个方面对劳动保障群体性事件提出风险预防和化解措施。

项目建设单位对自有资金金的投入要做好内部资金调度，并制订详细的项目实施计划和实施前的各项准备工作。项目建设单位应及早安排债务资金来源与到位计划，拓宽资金筹措渠道。

项目建设单位应严格按照招标制度选择优秀、诚信的施工企业，避免民工讨薪等问题的出现。项目建设单位应加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制

和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。

项目建设单位应及时、足额支付项目工程进度款，避免因资金问题引起的劳资纠纷。如发生施工单位未及时兑现人员工资，出现拖欠问题，项目建设单位在人社局的配合下，有权代扣施工单位的工程结算款用于发放施工人员尤其是农民工工资。

②做好项目施工和运营过程风险管理，制定风险事故应急预案

项目建设方案的制定应细化、深化、完善，同时应通过专家论证，确保安全、可行。项目施工过程中应对机械维修和故障排除制定专门应急措施，防范因施工可能引发的环境污染、停水、停电、停气、火灾、爆炸、卫生健康与职业安全等突发情况的发生，制定应急预案。

由建设单位设立突发环境事件应急处理小组，制定《环境风险事故应急预案》，该预案应从应急指挥机构设置、职责分工、应急响应程序、环境风险事故应急措施等进行详细安排，以应对可能发生的环境风险事故发生，采取有针对性的有效的措施及时处置，尽可能减少对周围环境和人群造成的不良影响。制定风险事故应急预案时应遵循《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国消防法》、《安全生产许可证条例》、《危险化学品安全管理条例》等法律、法规和文件。

未雨绸缪的建立社会稳定风险管理责任制、联动机制及制定相应的应急处置预案，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件时，要及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。

（6）经济社会影响

本项目基本不存在经济社会影响方面的风险。

（7）人居社会影响

①在施工前，应充分做好各种准备工作，对沿线所涉及的道路地下管线作详细的调查，并做好应急准备工作，确保施工过程中不影响沿线地区水、电、气、通讯等设施的正常供应和运行，保证社会生活的正常进行；减少工程施工的噪声、振动、交通组织等对临近住宅区、学校等的影响，采用减噪、减振等措施，合理设置交通组织方案；提前与周边学校进行沟通，特别是学校考试期间，停止施工或仅进行地下工程施工；加强施工过程中的环境监测，噪声、振动等指标超标，应立即采取防护措施。

②临时占用道路且时间较短的，需经路政管理机构批准后，施工或临时占用的单位方可与经营单位签订合同，并在批准的时间内修复路面、清理现场。影响交通安全的，还需征得公安交通管理部门同意，并采取相应的安全措施；与交通管理部门协商，对施工期内运输车辆行走路线进行规划，对施工机械及运输车辆走行路线进行统一安排；并通过对施工车辆行走区域的交通车行路线进行规划，在施工道路上减少交通流量，防止交通堵塞。

③周边项目互适性风险防范及化解措施：在政府的统一协调下，多方达成共同的彼此和谐施工的意向，形成统一的，以施工安全为主，减少影响的施工原则。在此基础上，多方可以共同就各自的建设工期、建设工程方案所需占用的公共空间与公共设施、对交通等的影响做一

份列表，多方可就施工程序的工期进行集中的安排，集中减少施工对村民造成的日常生活、出行等的影响。

（8）安全卫生

本项目可能因社会治安和公共安全引发社会风险。

项目将加强外来务工人员管理，防范治安突发事件。建设单位应紧密联系和依靠公安部门 and 周边村委会，采取以预防为主的治安防范措施，加强对外来务工人员法制教育和管理工作，充分尊重当地群众的生活习惯、宗教信仰和风俗特点。

公安部门应按照规定加强对外来人口的管理和社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好的治安环境。要强化主动服务意识，对项目周边的治安环境，尤其是治安隐患，矛盾纠纷要全面摸排，做到心中有数。针对本项目涉及外来务工人员多，情况复杂的实际要求，做好务工人员摸底工作，切实加强流动人口登记管理工作，避免出现不利于稳定的因素。

建设单位应加强生产企业施工期的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

（9）媒体舆情

媒体作为“舆论的放大器”，正确引导可以稳定公众情绪，协助政府妥善、迅速地处理危机，甚至化危机为转机；若引导不利，负面

舆论得不到及时疏解，将对社会秩序造成严重影响。尤其是随着互联网在全球的迅猛发展，网络媒体凭借信息容量大、传播速度快、传播形式多样等特点，舆论导向作用愈发显著。

随着社会发展，社会问题日益尖锐，可能存在部分不法分子试图阻挠项目建设。不法分子极易蛊惑群众对本项目的负面情绪，从而不知情群众聚集在项目施工现场，谩骂施工人员，阻挠工程建设，致使项目不能正常推进，造成了恶劣的社会影响。

考虑到目前媒体对本项目建设总体呈现积极的正面导向，故本项目因媒体舆情引发社会风险概率一般。

17.5 分析结论

根据以上对建设工程对社会的影响分析及项目与所在地区的互适性分析可以看出，从长远角度看，本项目的建设具有显著的积极社会影响，将备受多方的关注和支持。虽然在建设过程中将产生一定的负面影响，但是只要措施得当，可将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。

因此，本工程的建设是合理可行的，符合相关规划政策，是社会发展的需要，是利国利民的好事，应该尽快实施，发挥其明显的社会效益和经济效益。

第十八章 结论与建议

18.1 结论

本项目的建设是积极落实相关上层规划及政策，将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展的需要；是贯彻中央加强历史文化保护传承的精神，推进荔湾区历史文化街区保护活化利用工作的需要；是提高居住环境和公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境的需要；是促进区域文化产业融合发展，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区的需要。因此，项目的建设是必要的。

本项目为改造工程，改造界面范围 9.62 公顷，主要建设内容包括三部分，第一部分为历史文化保护对象保护利用，包括保护历史建筑、传统风貌建筑及传统风貌建筑线、其他公房（产业空间）活化利用、公共空间活化利用；第二部分为基础设施改造工程；第三部分为市政道路改造及公共空间整治工程，包括光复中路、德星路的主干道改造、管线及路灯工程、配置市政配套设施等。

经估算，本项目建设投资 52981.99 万元，其中：建筑安装工程费 35530.26 万元，工程建设其他费 13527.14 万元，预备费 3924.59 万元。

本项目建设资金来源为财政资金及政府专项债券。

本项目整个建设周期为 48 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作至 2025 年 12 月底前竣工验收并交付使用。2022 年 1 月——2022 年 12 月：完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制等前期

工作、EPC 招标；2023 年 1 月——2023 年 6 月：完成一期工程 EPC；2023 年 7 月——2025 年 11 月：完成二期工程 EPC；2025 年 12 月：竣工验收、交付使用。

本项目的建设，有利于增加区域内居民收入，对所在区居民生活水平和生活质量具有正面影响，同时，将吸引人才集聚，有利于焕发区域发展活力，促进商业、高端产业发展，间接促进增加区域就业机会。同时，本项目的实施在一定程度上会增加当地居民的就业机会，因此对于就业的影响是良性的。因此，具有显著的社会效益和经济效益。

因此，本项目建设是必要的和可行的。

18.2 建议

1、本项目作为荔湾众多历史文化街区中的重要组成部分，要充分考虑整个历史文化街区脉络。

2、项目具有较好的社会效益，为使项目早日建成和发挥作用，更需得到各级政府有关部门的大力支持。

3、结合项目工期，建议积极协调建设各方，确保项目保质、如期完工。

4、项目建设过程中严格执行国家环保、节能等方面的政策和规定，采取有效措施，以保证项目能够顺利、有序进行，使项目发挥应有的投资效益。建议项目及早实施，早日发挥效益。

5、项目后续运营过程中需进一步落实公房产权、使用权、租金、

物业管理费等问题，建议严格按照相关政策和规定，采取相应免租措施，使项目发挥应有的投资及社会效益。

第十九章 项目专家评审会意见及回复

19.1 评审会专家组意见

广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心于2022年10月28日（星期五）下午，采用腾讯视频会议方式，在广州市越秀区流花路109-9号达宝广场7楼会议室，主持召开《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》（以下简称《可研报告》）专家评审会。会议邀请了城市规划与设计、建筑、文保、风景园林、工程造价等专业的五位专家组成专家组（名单附后），同时邀请了区发改局、区科工信局、区财政局、区规划资源分局、区住建园林局、区水务局、区卫生健康局、区教育局、区文广旅体局、区商务投促局、区城管执法局、区消防大队、区应急管理局、区生态环境分局、荔湾交警大队、荔湾供电局、华林街道、岭南街道办事处等单位的代表参加会议并发表意见。

专家组听取了编制单位广东省建筑设计研究院有限公司对《可研报告》的介绍，认真审阅了《可研报告》的全部内容，本着客观、科学、公正的原则，结合有关部门意见，经充分讨论和评议，形成专家评审意见如下：

一、总体评价

1、本项目的建设是积极落实相关上层规划及政策，将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展，推进荔湾区历史文化街区保护活化利用工作，营造干净整洁平安有序城区环境，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区。项目的建设是必要的。

2、《可研报告》编制依据较充分，编制内容基本完整，编制深度基本符合相关要求。

专家组原则同意该《可研报告》通过评审。《可研报告》结合专家评审意见修改完善后，可作为下阶段工作的依据。

二、意见与建议

1、补充完善相关编制依据和标准。

2、进一步细化、落实区内的消防安全设施及交通配套设施。

3、补充区内提升绿地率和绿视率的方案内容，深化七株古树后续资源的保护方案。

4、根据上位规划，建设内容应充分体现报业文化，以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主要商业功能。

5、根据调整后的建设方案，复核细化投资估算。

其他详见专家个人意见。

19.2 评审意见执行情况

评审意见执行情况表

表 19.2-1

序号	评审意见	修改采纳情况
一	专家组意见	
1	补充完善相关编制依据和标准	已按意见补充相关编制依据和标准，详见章节 1.1.4.1、5.2.1、5.3.1
2	进一步细化、落实区内的消防安全设施及交通配套设施	采纳。已按意见补充完善消防安全设施、交通配套设施内容，详见章节 5.3.4.8、5.3.4.2
3	补充区内提升绿地率和绿视率的方案内容，深化七株古树后续资源的保护方案	部分采纳。已按意见补充绿地、七株古树后续资源保护措施，详见章节 6.5、7.4。关于绿视率，《荔湾区历史文化街区保护活化利用工作专班 2022 年度第 4 次会议》中明确提出所有街区不做立体绿植

序号	评审意见	修改采纳情况
4	根据上位规划，建设内容应充分体现报业文化，以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主要商业功能	采纳。按意见补充主要商业功能，详见章节 5.3.2
5	根据调整后的建设方案，复核细化投资估算	采纳。已按意见复核投资估算，详见第十四章
二	专家个人意见	
(一)	王敏	
1	进一步加强该项目的社会效益、经济效益和生态效益论证。经济效益应评价项目在实现区域经济发展目标、有效配置经济资源、增加供应、创造就业、改善环境、提高人民生活等方面的效益，尽量有具体的数据作为支撑	采纳。按意见完善效益分析，详见章节 16.1.5
2	建议该项目的改造内容中，应充分体现光复中路的报业文化，体现光复中历史文化街区以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主的商业功能	采纳。按意见补充主要商业功能，详见章节 5.3.2
3	光复中历史文化街区位于广州历史文化名城保护范围的中部，建议进一步加强与华林寺历史文化街区、上下九-第十甫等历史文化街区等周边历史文化街区的衔接与风貌统一	采纳。按意见补充相关内容，详见章节 5.1.5
4	其他建议	
4.1	P10 中的项目位置章节，建议增加项目的更大范围的区域位置图，体现项目与周边区域的联系	采纳。已按意见补充区域位置图，详见章节 1.2.1
4.2	P10 中的建议和 P336 的建议重复，建议取其一	采纳。已按意见删除
4.3	P13“文旅+农业融合”与本项目关系不大，建议不展开描述	采纳。按意见删除相关内容，详见章节 2.1.2
4.4	P92 的近、远期分期不合理	不采纳。一期工程安排时间为 2022.12 至 2023.05，根据住建、街道、社区各方的意见以及第一批街区的经验，一期项目考虑选择能否尽快实施且能够出效果的片区，作为光复中街区改造的示范样板，因此考虑将近期项目集中在条件更成熟的光复中路东侧片区，成片区改造，一次性解决光复中路东侧片区的市政基础设施以及公服配套设施

序号	评审意见	修改采纳情况
4.5	建议第九章节能节水章节增加绿色建筑内容	部分采纳。考虑到本项目是改造项目，实施绿色建筑措施的条件不足，同时，项目区域有较多历史文化建筑，不能随意进行建筑本体改造，将在下一个阶段结合现场实际情况进一步考虑是否开展绿色建筑措施
4.6	建议协调好国土、规划、环保、水利等部门的有关事宜，保证项目的顺利实施	采纳。相关意见在下一阶段中落实
(二)	冯伟	
1	结合现状情况考虑，本项目的重难点在于消防安全及交通配套不足，需要在论述中进行加强。这两个重要症结不解决，区域的活化利用很难有好的效果	采纳。按意见补充相关内容，详见章节 5.3.4.2、5.3.4.8
1.1	消防需要对现状过近房屋的改造建议进行专门论述	采纳。相关意见在下一阶段中深化
1.2	消防车可到达及救援范围进行分析	采纳。按意见补充消防车系统流程图，详见章节 5.3.4.8
1.3	对周边的市政道路交通管理、公交系统、公共停车场地给出合理化建议	采纳。按意见补充相关内容，详见章节 5.3.4.2
1.4	增加街区内部的非机动车设施布点	采纳。按意见补充非机动车区布点图，详见章节 5.3.4.2
2	街区建筑缺乏公共活动空间，除了将部分公房进行改造布点外，建议将部分违建、危房、风貌不协调公房进行拆除，腾出公共活动场地	采纳。项目建设内容包含拆除违法建设，详见章节 5.4.3
3	补充改造后社区的管理内容。居住小区为主体的街区建议引入物业管理	采纳。项目预留 3 年物业管理费，作为后续管养过渡期，培养居民付费意识，相关内容在下一阶段深化，详见章节 14.1.4
(三)	谭广文	
1	适当增加旧改街区绿地率	采纳。项目建设前后的绿植面积变化详见章节 6.5
2	尽量增加旧改街区的立体绿化，以提升街区内的绿视率	不采纳。《荔湾区历史文化街区保护活化利用工作专班 2022 年度第 4 次会议》中明确提出所有街区不做立体绿植
3	对现有 7 株古树后续资源，建议尽量增辟微型绿地（小游园、花坛），加以保护	采纳。已按意见补充古树后续资源保护措施，详见章节 7.4
4	补充街区改造后绿地率对比改造前增加的相关数据	采纳。项目建设前后的绿植面积变化详见章节 6.5
(四)	张振华	
1	编制依据增加《历史文化街区与历史建筑防火标准》	采纳。已按意见补充编制依据，详见章节 5.2.1

序号	评审意见	修改采纳情况
2	进一步规范用语，与已公布的法定保护规划保持一致	采纳。已按意见规范文化用语
3	进一步核定估算	采纳。已按意见复核投资估算，详见第十四章
(五)	曾文河	
1	麻石街修复含有原有部分重新整平、新建麻石街区分车行道，综合按每平方 1050 元难以准确，建议按上面两个内容分列计算	采纳。经复核，麻石街修复含有原有部分重新整平，没有新建，重新复核修改备注，详见章节 14.1.4
2	消防通道按每项 15 万元建议细化，建议补充通道工程量每平方，单价 600 元计算	采纳。按意见复核，本开项不是新建消防通道，是保证消防通道畅通、保证楼与楼之间、梯间消防通道通畅、清晰设置消防通道的标识。现阶段按一项 15 万元计算、下一阶段再细化
3	供电设施：老旧供配电线路维修和配电房增容或更换变压器单价相差很大，变压器更换每台大 30-50 万元，估算按每平方 2000 元计算难以准确，建议复核工程量，分列计算	采纳。下一阶段再细化变压器工程量，详见章节 14.1.4
4	楼栋消防设施：光复中估算内容一样每套 10000 元，华林寺估算每套 450 元；相差很远，建议复核统一调整费用	采纳。按意见复核相关费用，按每套 450 元进行调整，详见章节 14.1.4
5	导视系统和 VI 系统建立合计 941 万元，金额太大，内容较多，建议按包括的内容尽量细化计算	采纳。现阶段按照荔湾其他街区批复执行，下一阶段再细化，详见章节 14.1.4
6	工程建设其他费：本项目只是历史文化街道活化保护利用，基本上是装饰工程，不存在工程勘察费，后面已计算规划测量验线费 61 万元，建议复核计取 356 万元勘察费合理性	采纳。按意见复核相关费用，本项目是历史文化街道活化保护利用，改造内容比较多，需要发生场地勘测及工程物探，详见章节 14.1.4
7	产业策划费 30 万元，和本项目历史文化街区活化保护利用基本没有关系，建议复核该费用计算的合理性	采纳。按意见复核相关费用，本项目后期会邀请产业策划公司进行策划，需要保留开项及费用，详见章节 14.1.4

附图附件

附图一：项目总平面图



附件一：专家评审意见

《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》

专家评审意见

广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心于2022年10月28日（星期五）下午，采用腾讯视频会议方式，在广州市越秀区流花路109-9号达宝广场7楼会议室，主持召开《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》（以下简称《可研报告》）专家评审会。会议邀请了城市规划与设计、建筑、文保、风景园林、工程造价等专业的五位专家组成专家组（名单附后），同时邀请了区发改局、区科工信局、区财政局、区规划资源分局、区住建园林局、区水务局、区卫生健康局、区教育局、区文广旅体局、区商务投促局、区城管执法局、区消防大队、区应急管理局、区生态环境分局、荔湾交警大队、荔湾供电局、华林街道、岭南街道办事处等单位的代表参加会议并发表意见。

专家组听取了编制单位广东省建筑设计研究院有限公司对《可研报告》的介绍，认真审阅了《可研报告》的全部内容，本着客观、科学、公正的原则，结合有关部门意见，经充分讨论和评议，形成专家评审意见如下：

一、总体评价

1、本项目的建设是积极落实相关上层规划及政策，将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展，推进荔湾区历史文化街区保护活化利用工作，营造干净整洁平安有序城区环境，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区。项目的建设是必要的。

2、《可研报告》编制依据较充分，编制内容基本完整，编制深度基本符合相关要求。

专家组原则同意该《可研报告》通过评审。《可研报告》结合专家评审意见修改完善后，可作为下阶段工作的依据。

二、意见与建议

1、补充完善相关编制依据和标准。

2、进一步细化、落实区内的消防安全设施及交通配套设施。

3、补充区内提升绿地率和绿视率的方案内容，深化七株古树后续资源的保护方案。

4、根据上位规划，建设内容应充分体现报业文化，以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主要商业功能。

5、根据调整后的建设方案，复核细化投资估算。

其他详见专家个人意见。

专家组组长：

专家组成员：

2022年10月28日

附件二：专家个人评审意见

专家评估意见表

项目名称	《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
专家姓名	冯伟	工作单位	广州天华建筑设计有限公司
职称/职务	副总建筑师	评估日期	2022年10月28日
评估意见			
<p>可研报告框架完整、调研详实、论证充分，同意通过评审。</p> <p>有以下几点建议希望进行补充完善：</p> <p>一、结合现状情况考虑，本项目的重难点在于消防安全及交通配套不足，需要在论述中进行加强。这两个重要症结不解决，区域的活化利用很难有好的效果。</p> <p>1、消防需要对现状过近房屋的改造建议进行专门论述。</p> <p>2、消防车^可到达及救援范围进行分析。</p> <p>3、对周边的市政道路交通管理、公交系统、公共停车场地给出合理化建议。</p> <p>4、增加街区内部的非机动车设施布点。</p> <p>二、街区建筑缺乏公共活动空间，除了将部分公房进行改造布点外，建议将部分违建、危房、风貌不协调公房进行拆除，腾出公共活动场地。</p> <p>三、补充改造后社区的管理内容。居住小区为主体的街区建议引入物业管理。</p> <p style="text-align: right;">专家签名： </p>			

专家评估意见表

项目名称	《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目建设管理中心
专家姓名	王雄	工作单位	广东工业大学建筑规划设计院有限公司
职称/职务	高级城乡规划师/副总规划师	评估日期	2022年10月28日
评估意见			
<p>经认真研读，本人认为该《报告》编制单位进行了大量的调查研究工作。《报告》基础资料翔实，提出研究的目标和关键技术明确，研究内容具有较强的针对性，研究方案和技术线路合理可行。报告从项目的经济效益、社会效益、投资收益等各方面指标评估其可行性。文本格式规范，内容齐全，基本达到可行性报告研究的深度。本人建议如下：</p> <p>一、进一步加强该项目的社会效益、经济效益和生态效益论证。经济效益应评价项目在实现区域经济发展目标、有效配置经济资源、增加供应、创造就业、改善环境、提高人民生活等方面的效益，尽量有具体的数据作为支撑。</p> <p>二、建议该项目的改造内容中，应充分体现光复中路的报业文化，体现光复中历史文化街区以文化创意、非遗展示、休闲娱乐为主的商业功能。</p> <p>三、光复中历史文化街区位于广州历史文化名城保护范围的中部，建议进一步加强与华林寺历史文化街区、上下九-第十甫等历史文化街区等周边历史文化街区的衔接与风貌统一。</p> <p>四、其他建议</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、P10中的项目位置章节，建议增加项目的更大范围的区域位置图，体现项目与周边区域的联系。 2、P10中的建议和P136的建议重复，建议取其一。 3、P13“文旅+农业融合”与本项目关系不大，建议不展开描述。 4、P92的近、远期分期不合理。 5、建议第九章节能节水章节增加绿色建筑内容。 6、建议协调好国土、规划、环保、水利等部门的有关事宜，保证项目的顺利实施。 <p style="text-align: right;">专家签名：</p>			

专家评估意见表

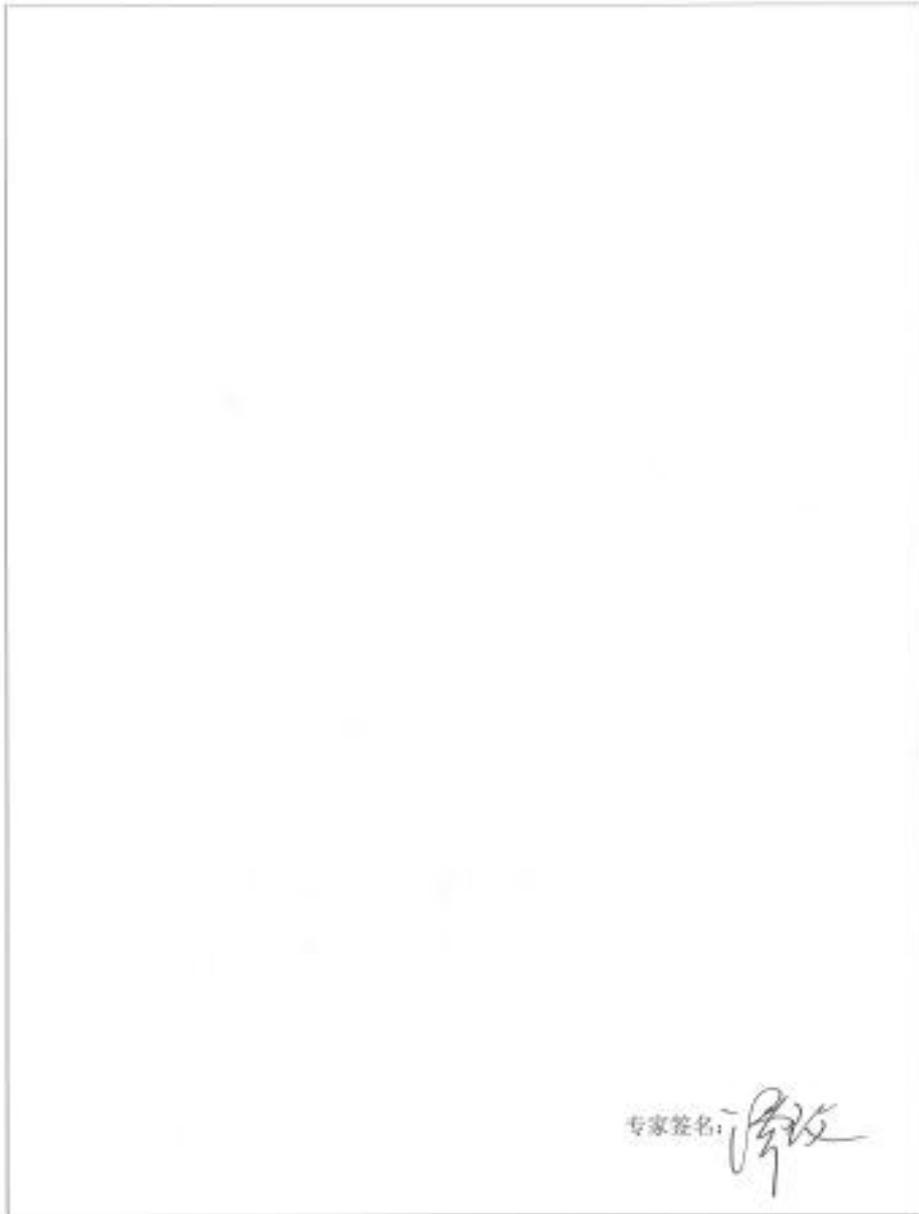
项目名称	《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
专家姓名	曾文河	工作单位	广州珠江外资建筑设计院
职称/职务	高级工程师	评估日期	2022年10月28日
评估意见			
<p>一、总体评价</p> <p>本项目可行性研究编制目录齐全，投资估算格式符合相关规定，编制依据，计费程序基本合理。总投资12782¹²⁷⁸²万元，改造面积120000²⁰¹³¹平方，其中建安工程费用35000⁰⁰⁰万元；指标每平方1766元，编制单位的确作了大量现场调研取证、分类设计等工作，但估算个别经济指标需要细化、调整；同时和华林寺估算同类别指标要保持一致，建议复核。</p> <p>二、意见和建议</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 麻石街修复含有原有部分重新整平、新建麻石街区分车行道，综合按每平方1050元难以准确，建议按上面两个内容分列计算。 2. 消防通道按每项15万元建议细化，建议补充通道工程量每平方，单价600元计算。 3. 供电设施：老旧供配电线路维修和配电房扩容或更换变压器单价相差很大，变压器更换每台大30-50万元，估算按每平方2000元计算难以准确，建议复核工程量，分列计算。 4. 楼栋消防设施：光复中估算内容一样每套10000元，华林寺估算每套450元；相差很远，建议复核统一调整费用。 5. 导视系统和VI系统建立合计941万元，金额太大，内容较多，建议按包括的内容尽量细化计算。 6. 工程建设其他费：本项目只是历史文化街道活化保护利用，基本上是装饰工程，不存在工程勘察费，后面已计算规划测量验线费61万元，建议复核计取356万元勘察费合理性。 7. 产业策划费30万元，和本项目历史文化街区活化保护利用基本没有关系，建议复核该费用计算的合理性 8. 土地相关费用 8078万元应补充工程量×相应单价费用计算。 <p style="text-align: right;">专家签字：</p> <p style="text-align: right;">2022.10.28</p>			

专家评估意见表

项目名称	《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
专家姓名	张振华	工作单位	广东省文物考古研究院
职称/职务	副研究员	评估日期	2022年10月28日
评估意见			
<p>1. 编制依据增加《历史文化街区传统建筑防火标准》</p> <p>2. 进一步规范用语,与已颁布的法定保护规划保持一致。</p> <p>3. 进一步核定估算。</p>			

专家评估意见表

项目名称	《光复中历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
专家姓名	梁汝	工作单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
职称/职务	教授、首席专家	评估日期	2022年10月28日
评估意见			
<p>该研究报告编制依据充分，编制内容基本完整，符合相关要求。原则上同意通过本研究报告。</p> <p>完善建议：</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 适当增加旧改街区的绿地率。 ② 适当增加旧改街区的立体绿地，以提升街区内的绿地率。 ③ 对原有7栋石砌的番屋资源，建议适当保留做立体绿地（小游园、花墙），加以保护。 ④ 街区旧改后，绿地率应比改造前增加10%以上。 			



专家签名: 汪政