

广州北站东侧老旧小区成片连片 微改造项目 可行性研究报告



广州市国际工程咨询有限公司
广州市交通规划研究院有限公司



二〇二三年六月



编号: S0112020007274G(S-1)
统一社会信用代码
91440101190479592X

营业执照

(副本)



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 广州市国际工程咨询有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 张维

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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 壹仟万元(人民币)

成立日期 1992年11月15日

住所 广州市越秀区寺右新马路111号五羊新城东成广场9楼



登记机关

2022年11月07日

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称： 广州市国际工程咨询有限公司

住 所： 广东省广州市寺右新马路111号五羊新城东成广场9楼

统一社会信用代码： 91440101190479592X

法定代表人： 张维

技术负责人： 张维

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑，农业、林业，水利水电，电力（含火电、水电、核电、新能源），公路，铁路、城市轨道交通，电子、信息工程（含通信、广电、信息化），石化、化工、医药，轻工、纺织，市政公用工程，生态建设和环境工程

证书编号： 甲232021011067

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





编号: S0112022000048G(1-1)

统一社会信用代码

91440101MA9Y9W7L7W



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。

营业执照

(副本)

名称 广州市交通规划研究院有限公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 景国胜

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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 贰仟万元(人民币)

成立日期 2022年01月14日

营业期限 2022年01月14日至长期

住所 广州市越秀区广卫路10号(自编)西侧1-6层

登记机关

2022年01月14日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称： 广州市交通规划研究院有限公司

住 所： 广州市越秀区广卫路10号西侧

统一社会信用代码： 91440101MA9Y9W7L7W

法定代表人： 景国胜

技术负责人： 马小毅

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 其他（城市规划），市政公用工程

证书编号： 甲232020010210

有 效 期： 2020年11月30日至2023年11月29日



发证单位： 中国工程咨询协会



| | | |
|-----------|-------|---------------|
| 总 经 理 | 张 维 | 高 级 工 程 师 |
| 副 总 经 理 | 赵 崇 煦 | 高 级 经 济 师 |
| 项 目 经 理 | 韩 洋 | 注 册 咨 询 工 程 师 |
| 项 目 负 责 人 | 池 卓 轩 | 高 级 工 程 师 |
| 技 术 负 责 人 | 张 皇 | 工 程 师 |
| 编 写 人 员 | 方 舟 | 高 级 工 程 师 |
| | 韩 洋 | 注 册 咨 询 工 程 师 |
| | 张 皇 | 工 程 师 |
| | 代 卓 耕 | 注 册 咨 询 工 程 师 |
| | 吴 希 颖 | 高 级 工 程 师 |
| | 臧 沁 | 工 程 师 |
| | 利 智 锋 | 助 理 工 程 师 |
| | 林 逸 风 | 助 理 工 程 师 |
| | 岑 熹 | 助 理 工 程 师 |
| 审 核 | 池 卓 轩 | 注 册 咨 询 工 程 师 |
| 审 定 | 卢 世 珺 | 注 册 咨 询 工 程 师 |
| | | 高 级 工 程 师 |

目录

| | |
|------------------------------|-----------|
| 第一章 概述 | 1 |
| 1.1 项目单位概况 | 1 |
| 1.2 项目概况 | 1 |
| 1.3 编制依据 | 3 |
| 1.4 主要结论和建议 | 6 |
| 第二章 项目建设背景及必要性 | 8 |
| 2.1 项目建设背景 | 8 |
| 2.2 规划政策符合性 | 10 |
| 2.3 项目建设必要性 | 11 |
| 第三章 项目需求分析与产出方案 | 17 |
| 3.1 项目需求分析 | 17 |
| 3.2 项目建设内容和规模 | 30 |
| 3.3 项目产出方案 | 30 |
| 第四章 项目选址与建设条件 | 31 |
| 4.1 项目选址 | 31 |
| 4.2 项目建设条件 | 32 |
| 4.3 要素保障分析 | 40 |
| 第五章 建设方案 | 41 |
| 5.1 工程方案 | 41 |
| 5.2 建设管理方案 | 149 |

| | |
|-----------------------------|------------|
| 第六章 项目运营方案 | 153 |
| 6.1 运营服务方案 | 153 |
| 6.2 运营管理方案 | 153 |
| 第七章 项目投融资与财务方案 | 154 |
| 7.1 项目投资估算 | 154 |
| 7.2 盈利能力分析 | 157 |
| 第八章 项目影响效果分析 | 160 |
| 8.1 经济影响分析 | 160 |
| 8.2 社会影响分析 | 160 |
| 8.3 生态环境影响分析 | 163 |
| 8.4 资源和能源利用效果分析 | 170 |
| 8.5 碳达峰碳中和分析 | 177 |
| 第九章 项目风险管理管控方案 | 178 |
| 9.1 风险识别与评价 | 178 |
| 9.2 风险防范和化解方案 | 186 |
| 9.3 风险应急预案 | 204 |
| 9.4 风险等级 | 210 |
| 第十章 树木保护专章 | 212 |
| 10.1 编制依据及原则 | 212 |
| 10.2 树木资源调查内容与方法 | 215 |
| 10.3 资源概况分析 | 217 |
| 10.4 树木保护方案 | 220 |

| | |
|-------------------------------|------------|
| 10.5 树木保护总体结论 | 229 |
| 第十一章 海绵城市专章 | 230 |
| 11.1 背景分析 | 230 |
| 11.2 设计原则 | 230 |
| 11.3 标准规范 | 231 |
| 11.4 建设目标及策略 | 231 |
| 11.5 设计参数 | 231 |
| 11.6 控制指标 | 232 |
| 11.7 建设措施 | 234 |
| 第十二章 历史保护专章 | 238 |
| 第十三章 安全设施与安全条件论证 | 240 |
| 13.1 设计原则及采用标准 | 240 |
| 13.2 生产过程危害因素分析 | 241 |
| 13.3 劳动安全设计中采用的主要防范措施 | 241 |
| 13.4 预期效果及评价 | 242 |
| 第十四章 防止大拆大建专章 | 243 |
| 第十五章 结论与建议 | 244 |
| 15.1 结论 | 244 |
| 15.2 建议 | 245 |
| 第十六章 附表、附图、附件 | 247 |

第一章 概述

1.1 项目单位概况

项目建设管理单位为广州市花都区人民政府新华街道办事处（以下简称新华街道办）。新华街道办主要职责：

1. 在区委、区政府领导下，贯彻执行党和国家的各项方针、政策、法律、法规；负责街辖范围内的地区性、群众性、公益性、社会性工作。
2. 负责精神文明建设工作，积极组织以提高市民素质为目的的活动，树立文明新风。
3. 按照职责范围，负责街辖范围内的城市建设和管理、市容环境卫生、园林绿化、环境保护、市政、房地产等监督、管理、服务工作。
4. 负责街辖范围内的维护稳定及社会治安综合治理工作，依照有关规定做好出租屋和非本市户籍人口的管理工作；负责民事调解，法律服务工作，维护村（居）委会的合法权益。
5. 负责社区建设和管理，积极开展社区服务工作，大力兴办社会福利事业，发动和组织各村（居）委会开展各类社区公益活动；负责拥军优属、优抚安置、社会救济、社会福利、残联、社区文化、科普、体育、教育等工作。
6. 发展街道经济，管理街道国有资产和集体资产，为街道经济组织提供人才、科技、信息和其他各种服务，以经济、法律和必要的行政手段推动街道经济发展和维护市场经济秩序。

7. 负责计划生育、劳动就业、安全生产监督、初级卫生保健、民兵、兵役、侨务等工作；尊重少数民族的风俗习惯，保障少数民族的权益。

8. 指导和帮村（居）民委员会搞好组织建设和制度建设，发挥村（居）民委员会的群众自治组织作用。

9. 配合有关部门做好防汛、防风、防火、防震、抢险和防灾工作。

10. 向区人民政府反映村（居）民群众的意见和要求，办理人民群众来承办区政府交办的其他工作。

1.2 项目概况

1. 项目名称：广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目。

2. 项目地点：项目的改造研究范围北至秀全大道、南至新街河、东至建设路、西至新民路，面积约 71.4 公顷。

3. 项目建设目标：全要素微提升，以绣花功夫重塑老城区新活力，打造生机盎然的活力宜居完整社区。

4. 建设内容与规模：项目主要建设内容包括 126 个老旧小区的微改造工程、人居环境提升工程、市政交通提升改造工程以及排水改造工程等。具体实施内容以花都区政府批复的项目实施方案为准。

5. 建设工期：项目建设周期 4 年，计划于 2023 年 9 月开工，2027 年 8 月竣工完成。

6. 投资规模和资金来源：项目建设投资 59319.53 万元，其中工程费用 49087.23 万元、工程建设其他费 6874.60 万元，预备费 3357.70 万元。项目资金来源为市区 4:6 比例的财政资金，计划申请中央和省奖补资金。

7. 建设模式：项目采用代建制。

表 1.2-1 项目经济技术指标表

| 序号 | 项目内容 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|----------|----|----------|------------|
| 1 | 项目用地面积 | 公顷 | 71.4 | |
| 2 | 老旧小区改造数量 | 个 | 126 | 以审批的实施方案为准 |
| 3 | 项目投资 | 万元 | 59319.53 | |
| 3.1 | 工程费用 | 万元 | 49087.23 | |
| 3.2 | 工程建设其他费 | 万元 | 6874.60 | |
| 3.3 | 预备费 | 万元 | 3357.70 | |
| 4 | 项目工期 | 年 | 4 | |

1.3 编制依据

1.3.1 项目可行性研究报告编制要求参考依据

(1) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

(2) 《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（发改投资〔2006〕1325号）。

1.3.2 国家、广东省、广州市相关政策文件、规划依据及相关会议纪要

(1) 《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》；

(2) 《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》；

(3) 《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》；

(4) 《花都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》；

(5) 《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）；

(6) 《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）；

(7) 《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）；

(8) 《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）；

(9) 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）；

(10) 《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）；

(11) 《广东省住房和城乡建设厅广东省发展和改革委员会广东省财政厅关于进一步促进城镇老旧小区改造规范化提升质量和效果的通知》（粤建节函〔2022〕55号）；

(12) 《广东省关于结合城镇老旧小区改造等工作系统推动城市居住社区建设补短板行动的函》（粤建节函〔2022〕48号）；

(13) 《广东省城镇老旧小区改造工作指引（2022版）》（粤建节〔2022〕27号）；

(14) 《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（粤建节〔2021〕80号）；

(15) 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市以绣花功夫打造老旧小区成片连片改造示范区工作实施方案的通知》（穗府办〔2022〕55号）；

(16) 《广州市住房和城乡建设局广州市发展和改革委员会广州市财政局转发广东省住房和城乡建设厅广东省发展和改革委员会广东省财政厅关于进一步促进城镇老旧小区改造规范化提升质量和效果的通知》（穗建环境〔2022〕169号）；

(17) 《广州市老旧小区改造工作实施方案》（穗府办函〔2021〕33号）；

(18) 《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）；

(19) 《广州市“十四五”期间老旧小区“三线”整治工作实施方案》（穗建环境〔2022〕346号）；

(20) 《广州市老旧小区改造设计导则（修编）》（穗建环境〔2022〕166号）；

(21) 《广州市老旧小区改造共同缔造参考指引》（穗建环境〔2022〕123号）；

(22) 《广州市老旧小区改造联动工作机制》（穗城建领〔2022〕1号）；

(23) 《广州市老旧小区微改造场地设计指引》；

(24) 《广州市花都区老旧小区改造五年（2021—2025年）工作实施方案》（花府办函〔2021〕17号）；

(25) 《广州市花都区实施城市更新工作领导小组会议的纪要》（2022年第6次）；

(26) 《广州市花都区实施城市更新工作领导小组会议的纪要》（2023年第1次）。

1.3.3 国家现行的有关法律法规及建设标准、规范

(1) 《中华人民共和国文物保护法》（2017）；

(2) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017）；

- (3) 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- (4) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014，2018年版）；
- (5) 《商店建筑设计规范》（JGJ48-2014）；
- (6) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
- (7) 《公园设计规范》（GB51192-2016）；
- (8) 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012，2016年版）；
- (9) 国家现行的其他有关规范、规定和标准等。

1.3.4 项目建设单位提供的其他相关资料。

(1) 广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目策划方案等资料。

1.4 主要结论和建议

1.4.1 主要结论

1. 项目的建设是贯彻落实国家省市关于全面推进城镇老旧小区改造工作相关政策要求的需要；是以绣花功夫重塑老城区新活力，建设站城一体老城综合服务中心的需要；是改善居民生活条件，提升公共空间环境，打造生机盎然的活力宜居完整社区的需要，项目的建设是必要的。

2. 项目有利于提高人民的生活质量，提高项目周边土地的开发利用，带动其他产业的发展，产生的间接效益非常可观。项目可为区域的发展创造了良好的环境，为经济发展起到了极大的促进作用。从长远看，本项目的实施对经济的促进有重要意义。

1.4.2 建议

1. 建议下阶段结合居民意愿调查结果，深化建设方案设计。

2. 本项目建设内容较多，且资金需求量大，建议下阶段建设单位/代建单位会同有关部门结合项目实际情况，进一步明确项目建设

内容，同时做好协调工作，从整体上进行统筹，合理安排建设计划，以保证项目建设的顺利进行。

3. 科学合理组织施工设计，尽量避免对居民生活的影响。

第二章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

城市更新改造，社区容貌品质提升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。为全面推进城市更新改造提升工作。城市更新改造对象首要范围是城市或县城建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区，各地方政府要结合实际，合理界定本地区改造对象范围。城市年代较早、失养失修的片区改造升级是党中央、国务院高度重视的重大民生工程和发展工程。

《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》和《国家新型城镇化规划（2021—2035年）》指出，要坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的特色新型城镇化道路，明确“十四五”时期深入推进以人为核心的新型城镇化战略文件持续推进和指导片区升级改造工作。随后，2022年6月，国家发展改革委发布《国家发展改革委关于印发“十四五”新型城镇化实施方案的通知》（发改规划〔2022〕960号）提出目标要推进新型城市建设，有序推进城市更新改造。重点在老城区推进以“三区一村”改造为主要内容的城市更新改造，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。开展年代较早、失养失修小区改造，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，促进公共设施和建筑节能改造，有条件地加装电梯，打通消防通道，统筹建设电动自行车充电设施，改

善居民基本居住条件。因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。注重改造活化既有建筑，防止大拆大建，防止随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。

2021年1月，广东省印发《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）（下称《实施意见》），提出按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。《实施意见》提出2021年，全省开工改造不少于1300个城镇老旧小区，惠及超过25万户居民，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制。到“十四五”期末，基本完成广东省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成2005年前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2021年4月，广州市出台《广州市老旧小区改造工作实施方案》（下称《实施方案》）。《实施方案》提出健全居民群众参与机制、调动各方参与，完善社会治理体系，在实现城市人居品质提升的基础上挖掘文化资源，提升产业活力，向提升城市综合实力迈进。《实施方案》要求强化顶层设计，建立健全老旧小区改造工作机制，全面摸排2000年底前建成的老旧小区，按照“细分阶段、动态管理”原则，以混合改造“留、改、拆、建”为创新点和突破口，与旧城改造相结合实现有机更新，持续为“老”城市注入“新”活力。《实施方案》提出至2021年底改造100个老旧小区，至2025年底，基本完成2000年底前建成的需改造老旧小区改造任务的具体目标。

广州北站东侧老旧小区片区为新华街道旧城区，整体建成度高，建筑密度大；建筑高度普遍较矮，使用率较低，现状居住总户数8002户，总人口22859人，片区内低收入人群较多，住房环境较差，居

民满意度较低。同时片区存在着老旧小区管养缺失、社区环境质量低、公服设施水平滞后、互动交流载体不足等问题，严重影响着片区内居民的幸福感。

为贯彻落实国家省市关于城市更新的政策要求，以及切实提升居民的幸福感，花都区新华街道办启动广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目。2023年6月，新华街道办委托广州市国际工程咨询有限公司和广州市交通规划研究院有限公司联合体开展项目前期工作。

2.2 规划政策符合性

2.2.1 《花都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》

《花都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》提出，三、持续推进中心城区改造加快推进中心城区城市更新，重点推进机场周边区域、花都湖南部片区旧村庄以及广州北站、主城区CBD片区周边旧村庄改造。积极支持狮岭皮革城西侧等村级工业园改造试点，打造一批“工改工”的示范园区。大力整治中心城区简易厂房、铁皮屋、锌瓦棚等建筑物和构筑物。充分利用科技成果，在城市更新和建设的过程中植入更高端的技术和标准，实现城市的现代化和高科技化。建设智能管廊、智能停车场、生活垃圾智能分类系统等，推进智慧城市、绿色城市、低碳城市建设。简化城市更新主要手续，提升城市更新项目审批效率。

项目的建设符合花都区十四五的建设规划政策要求。

2.2.2 《广东省城镇老旧小区改造实施方案（2021年~2025年）》 （粤府办〔2021〕3号）

《广东省城镇老旧小区改造实施方案（2021年~2025年）》（粤府办〔2021〕3号）提出，确定改造对象范围。各地结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，**重点改造2000年底前建成的老旧小区**。计划征收拆迁和纳入棚改范围的小区（独栋住宅）不得作为改造对象。符合要求的国有企事业单位自建或混建、军队所属城镇老旧小区，按属地原则纳入改造范围。

《广州市老旧小区改造工作实施方案》（穗府办函〔2021〕33号）提出，（一）改造对象。老旧小区是指我市行政区内建成年代较早，失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），**重点改造2000年底前建成的老旧小区**。

广州北站东侧片区为花都区老旧小区较为集中的区域，普遍建成年代在2000年以前。因此项目符合省市改造对象和范围的要求。

2.3 项目建设必要性

2.3.1 项目的建设是贯彻落实国家省市关于全面推进城镇老旧小区改造工作的政策要求的需要

《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》（下称《指导意见》）（国办发〔2020〕23号）提出，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。《指导意见》提出，以习

近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，**大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件**，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

《指导意见》提出，2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

《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，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。2021年，全省开工改造不少于1300个城镇老旧小区，惠及超过25万户居民，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成2005年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

各地结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，**重点改造2000年底前建成的老旧小区**。计划征收拆迁和纳入棚改范围的小区（独栋住宅）不得作为改造对象。符合要求的国有企事业单位自建或混建、军队所属城镇老旧小区，按属地原则纳入改造范围。

《广州市老旧小区改造工作实施方案》提出，新时期老旧小区改造要健全居民群众参与机制、调动各方参与，完善社会治理体系，在实现城市人居品质提升的基础上挖掘文化资源，提升产业活力，向提升城市综合实力迈进。强化顶层设计，建立健全老旧小区改造工作机制，全面摸排 2000 年底前建成的老旧小区，按照“细分阶段、动态管理”原则，以混合改造“留、改、拆、建”为创新点和突破口，与旧城改造相结合实现有机更新，持续为“老”城市注入“新”活力。

（一）精准施策有序推进。

第一阶段（2020 年 7 月—2021 年 12 月），完成 2016 年摸排在册、纳入实施计划、目前正在推进的 323 个项目（484 个小区）的改造任务；完成全市老旧小区助残设施改造；完成 2000 年底前建成老旧小区改造需求的摸排工作，基本建成老旧小区数据库；推动一批社会资本参与改造的试点项目实施。

第二阶段（2021 年 7 月—2025 年 12 月），按照“成片连片，分步实施”的原则，结合老旧小区数据库存量，建立储备项目库，每年滚动修编老旧小区改造计划。将片区划分为若干实施项目，逐年推进。到 2025 年底，基本完成 2000 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

（二）创新改造机制体制。

到 2021 年，进一步完善老旧小区改造的制度框架和工作机制，在项目审批、居民参与、用地管理、房屋管理、产业导入、金融支持和长效运营管理等方面形成一批政策制度。到 2022 年，建立完善成熟的老旧小区改造政策体系。

广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目为花都区老旧小区较为集中的区域，普遍建成年代在 2000 年以前。因此项目的建设符合国家省市关于全面推进城镇老旧小区工作的政策要求。

2.3.2 项目的建设是以绣花功夫重塑老城区新活力，建设站城一体老城综合服务中心的需要

《广州北站控制性详细规划修编》提出，广州北站周边 10 平方公里的区域将按“站城一体”理念进行整体规划。根据现有的城市设计，广州北站片区将成为广州北部空铁联运大型交通枢纽、商旅门户及现代服务业平台、绿色生态站城融合发展区。

2021 年 12 月 31 日，广州北站东广场中旅免税综合体项目正式开工，项目位于花都区广州北站东广场，总建筑面积约为 60 万平方米，总投资预计 136 亿元，包含免税商城、奥特莱斯商城、商务办公、商业服务、生态居住及部分公共配套设施等。金地商置都会项目则位于花都区广州北站西广场，总建筑面积约 68 万平方米，将打造集商务、居住、购物、人文于一体的大型 TOD 综合体，包含商业商务地标、商业综合体、公交总站、长途客运站、高端居住及酒店公寓等。这两个项目的启动将为广州北站片区的发展注入强劲的活力。

广州北站东侧老旧小区位于中旅免税综合体项目的南部相邻地块，以秀全大道、新民路、建设路等与广州北站相连的重要道路为界线。因此，老旧小区片区的整体风貌在北站片区占据着重要的地位，改善老城区的建筑风貌，环境风貌和文化特色风貌的需求较为迫切。另外，依托空铁北站枢纽门户，片区将导入高端商业服务、城市免税零售（中旅、中免等）、T4 航站楼、生态居住等业态。借助区域高速发展的机遇，项目可以缝合新旧城区，在持续保持旧城

活力的前提下，为老城居民解决公共服务配套问题，以绣花功夫重塑老城区新活力。

2.3.3 项目的建设是改善居民居住条件，提升公共空间环境，打造生机盎然的活力宜居完整社区的需要。

微改造作为老旧小区改造的方向和方式，在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜对公共空间进行修复，能够有效改善城市区域内的人居环境。在微改造中合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，释放或重构的公共空间能够催生城市的创造力，从而促进城市的可持续发展。城市的发展建设离不开宜人环境的建设，老旧小区微改造尊重当地居民的生活习惯、行为特点以及环境心理需求，从居民的行为习惯来规划核实的空间环境和绿道景观，让绿道景观的使用者能够感受到安全、亲切、方便、舒适。通过规划建设满足人们对美好生活的需求，为片区的居民提供一个亲切舒适的休闲、交往、健身的场所，进一步提高城市的居住环境。

广州北站东侧老旧小区位于旧城核心、北站商务区内，片策范围约 71.4ha。片区涉及五个社区及新华村，五个社区分别为福宁社区、丰盛社区、新民社区和聚贤社区（部分）及华南社区（部分）。片区内现状居住总户数 8002 户，总人口 22859 人。片区整体建成度较高，建筑密度较大。区域内行政办公用地集聚（老干局、法院、公安局等），但与生活息息相关的生活圈配套设施（如医疗卫生、教育、体育、文化娱乐、社区服务等）严重缺乏，配套的公共服务设施与市政设施较为落后。另外还存在停车设施总体供给不足，缺少公共活动空间，公共绿地空间等问题。这些问题一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整体城市品质的提升和可持续发展。

通过项目的建设可改善居民居住条件，提升公共空间环境，打造生机盎然的活力宜居完整社区。

综合以上分析，项目的建设是贯彻落实国家省市关于全面推进城镇老旧小区改造工作相关政策要求的需要；是以绣花功夫重塑老城区新活力，建设站城一体老城综合服务中心的需要；是改善居民生活条件，提升公共空间环境，打造生机盎然的活力宜居完整社区的需要，项目的建设是必要的。

第三章 项目需求分析与产出方案

3.1 项目需求分析

3.1.1 居民意愿调查

项目组联合社区居委会，通过问卷调查、入户访谈和深入调查等方式了解居民需求。本次老旧小区改造涉及四个社区（聚贤社区不涉及需改造的老旧小区），共 126 个老旧小区。目前已收到 2536 户居民改造意愿调查问卷（占总户数 49%），其中同意参与改造 2399 户（占总户数 47%），同意出资 1776 户（占总户数 34%）。在项目实施方案及设计阶段，建设单位/代建单位会同设计单位就居民意愿将做进一步的详细调查以及对设计方案作充分的征求意见工作。

其中 100%的居民要求重置雨污分流，超 80%的居民要求修缮楼栋本体，超 60%的居民要求完成三线下地。根据调查表，居民的主要需求集中于房屋建筑本体的基础改造项目，以及排水、消防、铺装、小区入口等方面。



图 3.1-1 居民填写的老旧小区改造问卷调查表

3.1.2 片区特征

3.1.2.1 片区发展历史

新华街道人杰地灵,素有光荣的革命传统和深厚的文化底蕴。早在清朝年间,这块沃土就孕育了太平天国农民革命领袖洪秀全、洪仁玕、冯云山等英雄人物,他们创立“拜上帝会”,开展反封建,推翻清皇朝的革命斗争,谱写了近代农民革命史光辉的一页;辛亥革命时期,十八位新华籍的志士仁人在反封建的革命斗争中壮烈牺牲,被载入黄花岗七十二烈士名册;抗战后期,清潭村的“南阳基础小学”又成了共产党进行革命活动的联络点,培育了大批革命青年;孕育了名震海内外的文化艺人白玉堂(毕村人)、黄君武(岐山村人)、徐小明(三华村人)等。还有被列为广东民俗文化博物馆的岭南古建筑群——“资政大夫祠”,全国重点保护文物“洪秀全故居”和“洪秀全纪念馆”,新华村作为传统村落有两处保护性

建筑分别为不可移动文物“厚之徐公祠”、推荐传统风貌建筑“高岗书院”等，新华村南边紧邻花都湖国家湿地公园，东临秀全公园，周边有丰富的生态资源。

新中路是新华老城区最具人间烟火气的便民服务之路。

新中路，位于新华旧城区，穿新华市场而过。全长约 0.76 公里，道路大致呈南北走向，连接秀全大道与新华村。新华市场作为公共服务设施的便利程度使新中路家喻户晓。

新中路按照街区产业分布特色及业态特点分为四段，每段道路特点各不相同：

①秀全大道—商业大道段：太子步行商业街及东铁美食购物广场等集中式商业，临街还分布有不同种类、不同层级、不同规模的商铺。

②新华市场段：依托新华市场—花都地区历史悠久的菜市场，现在仍然是花都最繁华的市场之一，人声鼎沸、人气兴旺。

③新华路—华南路段：新中路路段道路红线最窄的部分，两边集中较多政府办公建筑，建有花都早期的电影院—花都 1958 影院，还有规模相对较大的居住社区，距离秀全公园不到 500 米，步行环境相对较好。

④华南社区—新华村段：新华村内有徐公祠、花都湖湿地公园等游览休憩点，是很好的历史文化和生态休闲的游憩路径。



图 3.1-1 新中路航拍照片

3.1.2.2 片区居民特征

片区共涉及 5 个社区及新华村，超 13%的老龄化率，超 33%的流动化率。根据最近人口普查数据，片区现状居住总户数 8002 户，总人口 22859 人，其中户籍人口 12170 人，占总人口的 53%，流动人口 7604 人，60 岁以上老年人 3085 占总人口的 13%。

福宁社区：常住总人口 3412 人，其中户籍人口 1784 人，流动人口 1628 人；60 岁以上老人 528 人，占总人数的 15.5%；总户数 1857 户，其中出租屋 501 间，空置 662 间。

丰盛社区：常住总人口 3553 人，户籍人口 2274 人，流动人口 1279 人；60 岁以上老人 650 人，占总人数的 18.3%；总户数 1838 户，其中出租屋 512 间，空置 641 间。

新民社区：常住总人口 3359 人，户籍人口 2707 人，流动人口 652 人；60 岁以上老人 703 人，占总人数的 20.9%；总户数 1586 户，其中出租屋 414 间，空置 470 间。

聚贤社区（范围内）：常住总人口 1935 人，户籍人口 1354 人，流动人口 581 人；60 岁以上老人 358 人，占总人数的 18.5%；总户数 833 户，其中出租屋 141 间，空置 193 间。

华南社区（范围内）：常住总人口 2881 人，户籍人口 1968 人，流动人口 913 人；60 岁以上老人 525 人占 18.2%，总户数 1208 户，出租屋 130 间，空置 279 间。

新华村：常住总人口 7719 人，户籍人口 2083 人，流动人口 5636 人；60 岁以上老人 321 人占 4.2%，总户数 680 户，出租屋 4878 间。

3.1.3 现状问题

3.1.3.1 片区现状用地布局不完善

片区现状居住用地占比 34%、商业用地占比 28%，缺乏社区公服配套设施、绿地开敞空间不足。现状用地构成中，以下三类用地占比较大：居住用地面积约 24.5 公顷，占城市建设用地比例约 34%；商业服务业设施用地面积约 13.8 公顷，占城市建设用地比例约 19%；道路与交通设施用地面积约 6.8 公顷，占城市建设用地比例约 10%；其他用地占比为：公共管理与公共服务用地面积约 4.3 公顷，占城市建设用地比例约 6%。物流仓储用地面积约 1.2 公顷，占城市建设用地比例约 2%；绿地与广场用地面积约 2.1 公顷，占城市建设用地比

例约 3%；村庄建设用地面积约 14.8 公顷，占城市建设用地比例约 21%。

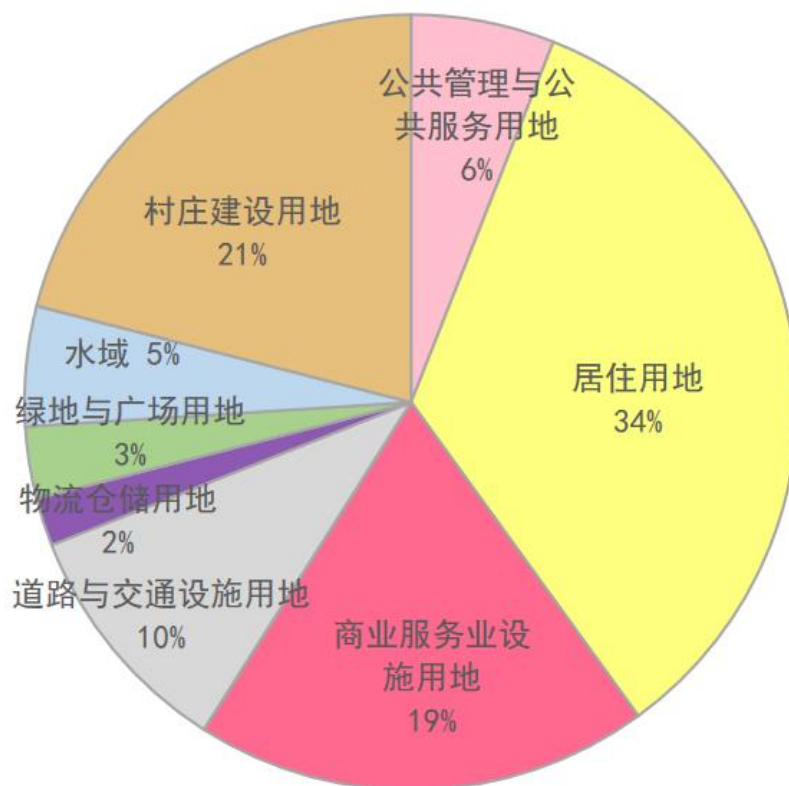


图 3.1-2 片区现状用地构成比例

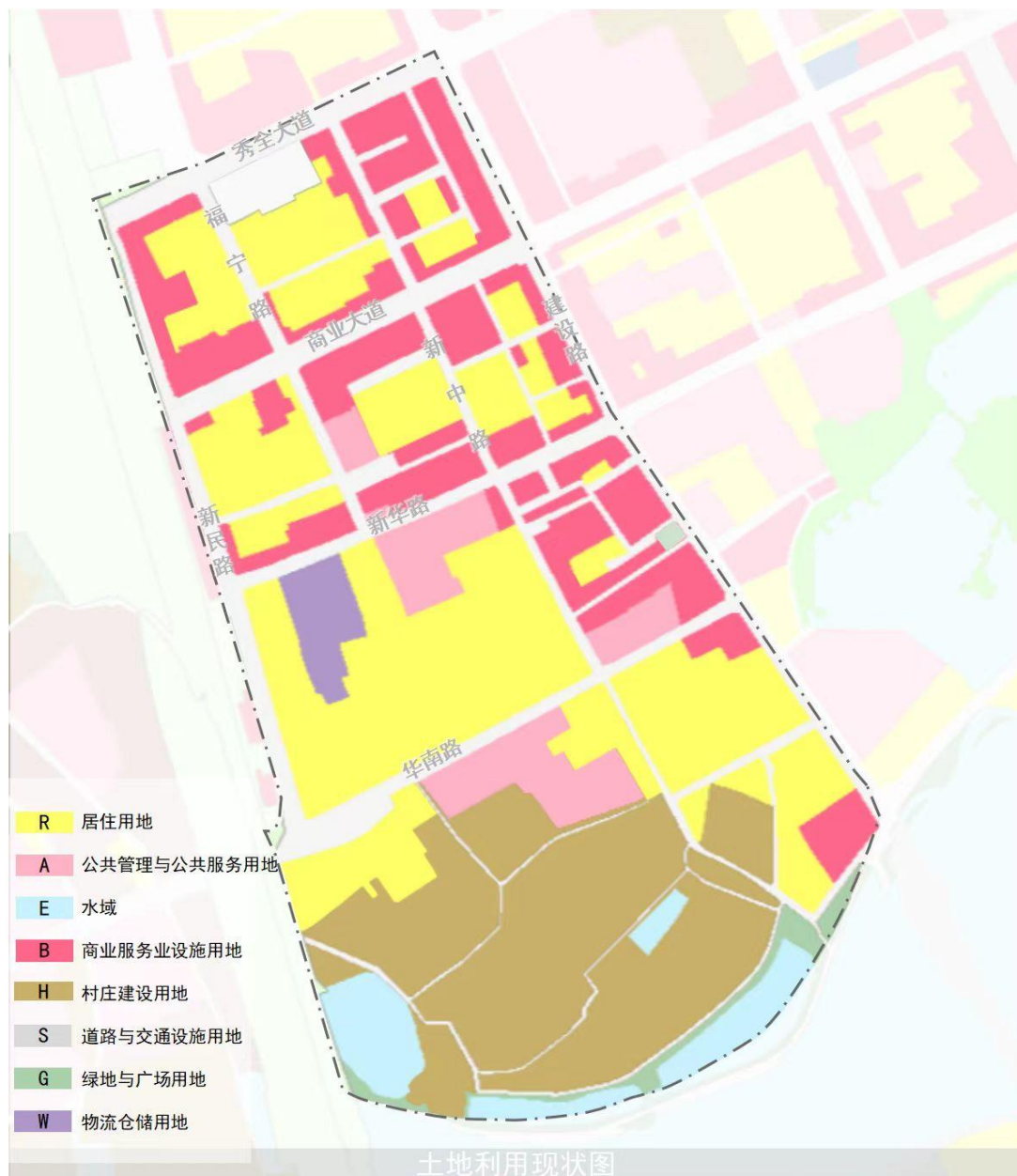


图 3.1-3 土地利用现状图

3.1.3.2 片区功能业态低端

片区内建筑首层功能基本以商业服务为主，品类多元化，但整体品质一般。片区内超 90%的沿路建筑首层均为商业功能，商铺面积约 5.3 万平方米，拥有花都区最老派的商业步行街之一（太子步行街）和最人声鼎沸的菜市场之一（新华市场），建筑临街首层基本以商业服务功能为主，服务门类多样，基本涵盖便民配套所需的内

容，但是档次较为低端，品质一般。片区沿路摊贩较多，多以菜市场集中区、小吃食品类、手工饰品类、专业维修类为主，商品价格较低但对于市容市貌影响较大。



图 3.1-4 片区内沿街商铺现状图

3.1.3.3 老旧小区破旧失修

片区内的房屋建筑质量总体较好。片区除街巷内体量较小的矮矮老房子、平房、临建的建筑质量较差外，其余建筑整体房屋质量较好。

片区内房屋建筑高度总体较低，房屋建筑高度大多数为 4-9 层，10 层及以上建筑共有 6 栋。沿建设路和秀全大道以及新华路有 10 层

以上的高层建筑共 6 栋。片区内的居住小区建设密度偏高，建设年代较早，开发强度一般。商业建筑多为 2-3 层建筑，利用率较低。

根据现场实地调研，各小区普遍存在以下问题：

（1）楼栋整体老旧，品质待提升。大多数楼栋门破旧、缺乏对讲系统、楼栋内设施灯具损坏、墙面污损、缺乏楼栋消防设施。

（2）弱势群体出行不便，安全待提升。小区内道路路面敷设不平整，存在破损问题，部分井盖缺失或者与道路不平齐；缺乏适老化设施和无障碍设施、缺少电梯。

（3）基础设施老旧，质量待提升。小区室外排水设施老旧、室外照明缺失、室外消火栓破损等。

（4）公共空间缺乏，活力待提升。小区缺乏公共活动空间和健身康体设施，绿化单一、杂乱，缺乏管理。

3.1.3.4 公共配套设施严重缺乏

经项目调查，项目片区内停车设施总体供给不足，以空地停车、街巷停车为主，路内违章停车较严重。同时，社区级便民公共服务设施较为缺乏，目前只有 4 个社区居委会、1 个幼儿园、1 处公共厕所、1 处养老中心，片区内无医疗卫生设施，缺乏体育场（地）馆全民健身中心、小型多功能运动场地、儿童及老年人活动场地等体育设施以及缺乏文化娱乐设施和社区级教育设施。

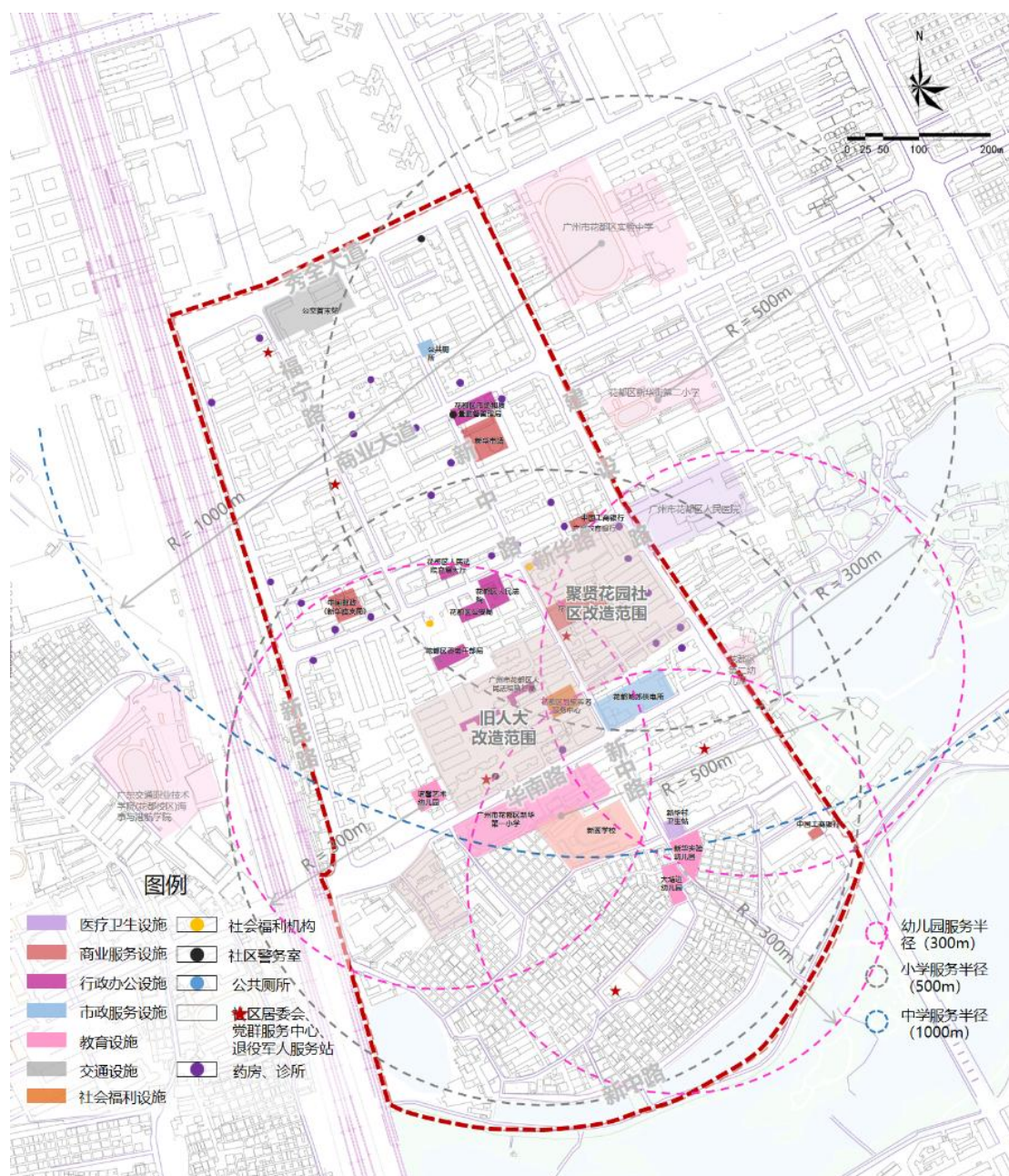


图 3.1-5 现状公服设施布点图

3.1.3.5 社区公共空间及绿地景观不足

片区内仅有 1 处街心公园（聚贤花园），开敞空间主要集中在福宁社区，居住小区内部及周边小公共空间，基本被市政服务（垃圾分类）和停车占用，且整体分布不均，社区内的公共空间及绿地景观不足。

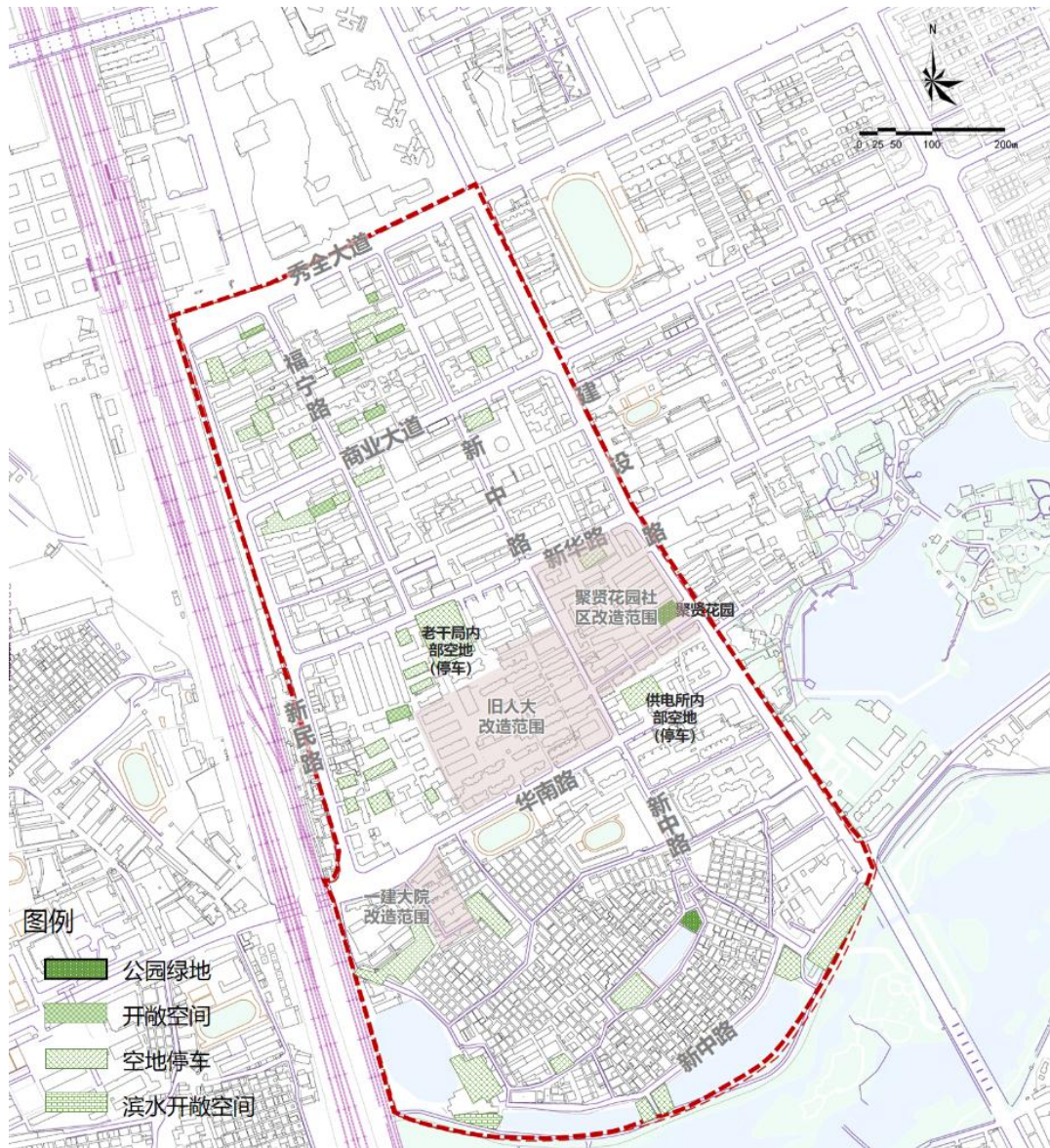


图 3.1-6 现状绿地及开敞空间位置图

3.1.3.6 交通增长空间有限

经交通量现状分析，片区区域路段总体运作水平为 C 级及以上，建设路/华南路交叉口高峰时段运作紧张。从现状道路交通运作来看，华南路服务水平为 D 级，新华路和建设路服务水平达到 C 级，其余路段服务运作均在 C 级以上，运作均保持稳定状态；对于建设路沿线交叉口运作情况，华南路—建设路交叉口处于 C 级服务水平，其余交叉口服务水平均在 C 级以上。

北侧广州北站东广场免税综合体建成后，高峰期将新增 3.2 万人次出行量，产生约 8000pcu/h 交通量，必然对片区交通运作产生较大影响，可能导致常发性拥堵情况。

3.1.3.7 三线混乱

改造范围内电力线和弱电线以架空线敷设为主，局部区域仍存在通信和电力共杆、通信杆基础歪斜、弱电线乱飞乱吊、废弃线缆未清理等问题。

表 3.1-2 现状问题表

| 序号 | 管线设施 | 存在问题 | 问题分类 |
|----|----------|-------------------------|-------|
| 1 | - | 通信杆和电力杆共杆，强、弱电线交叉安全距离不够 | 安全 |
| 2 | 光缆、电缆、吊线 | 通信杆基础歪斜不稳 | 安全 |
| 3 | | 原有吊线负荷过大，跨路飞线严重，存在安全隐患 | 安全 |
| 4 | 用户线 | 用户线缺少吊线，乱飞乱吊 | 安全 |
| 5 | | 废弃、无用网线、皮缆、电话线未进行清理 | 美观 |
| 6 | 箱体 | 部分箱体废弃或老化严重 | 美观、安全 |
| 7 | 线缆入盒 | 通信线绑扎后，扎带断裂，容易出现混乱反弹 | 美观、安全 |

3.1.3.8 排水现状

片区范围内主要为居民建筑，住宅楼普遍建有化粪池，建在建筑内或建筑外。住宅小区目前以直排式合流制为主，排水系统不完善，雨污水通过合流管道或暗渠，排入周边市政管网。

3.1.4 需求分析

结合居民意愿改造需求以及片区内现状问题，项目提出以下需求：

3.1.4.1 老旧小区微改造工程

参照《广州市老旧小区微改造设计导则》，对老旧小区的楼栋设施、建筑修缮、服务设施、小区道路、市政设施、公共环境、房屋建筑提升、小区公共空间、公共设施提升等要素进行微改造。

3.1.4.2 人居环境提升工程

增加公共绿地和绿化面积，美化社区环境。加强对社区内油烟、噪声等的整治，净化社区环境。按照“一社区一特色”的要求，挖掘、传承社区的历史文化，配套文化设施建设，复活城市记忆，打造社区特色。

3.1.4.3 增设公共服务配套设施

增设群众活动场所，改善社区居民群众休闲娱乐文化活动条件。增加社区级便民公共服务设施：医疗卫生设施、体育场（地）馆全民健身中心、小型多功能运动场地、儿童及老年人活动场地等体育设施，以及文化娱乐设施和社区级教育设施。

3.1.4.4 片区交通优化

构建微循环交通。疏通街巷、减少路边停车、增设停车楼（计划由权属单位自行改造，暂不纳入本项目实施范围）、提升停车泊位数。慢行断面优化、交叉口慢行优化、增加慢行设施，完善慢行交通系统。

3.1.4.5 排水改造需求

对范围内住宅小区进行改造治污，对工程范围内各居民污染源进行收集处理，其中包括居民建筑立管雨污分流改造、埋地污水管道敷设（包括巷间、主巷、支路等）及化粪池改造、新建污水主管等等。

3.2 项目建设内容和规模

项目主要建设内容包括 126 个老旧小区的微改造工程、人居环境提升工程、市政交通提升改造工程以及排水改造工程等。具体实施内容以花都区政府批复的项目实施方案为准。

3.3 项目产出方案

项目虽为政府投资类项目，但项目涉及部分可营收内容，包括公房、停车位、广告位及摊位等，具体财务测算详见“7.2 盈利能力分析”章节。

第四章 项目选址与建设条件

4.1 项目选址

项目改造研究范围北至秀全大道、南至新街河、东至建设路、西至新民路，面积约 71.4 公顷。项目涉及五个社区及新华村，五个社区分别为福宁社区、丰盛社区、新民社区和聚贤社区（部分）及华南社区（部分）。

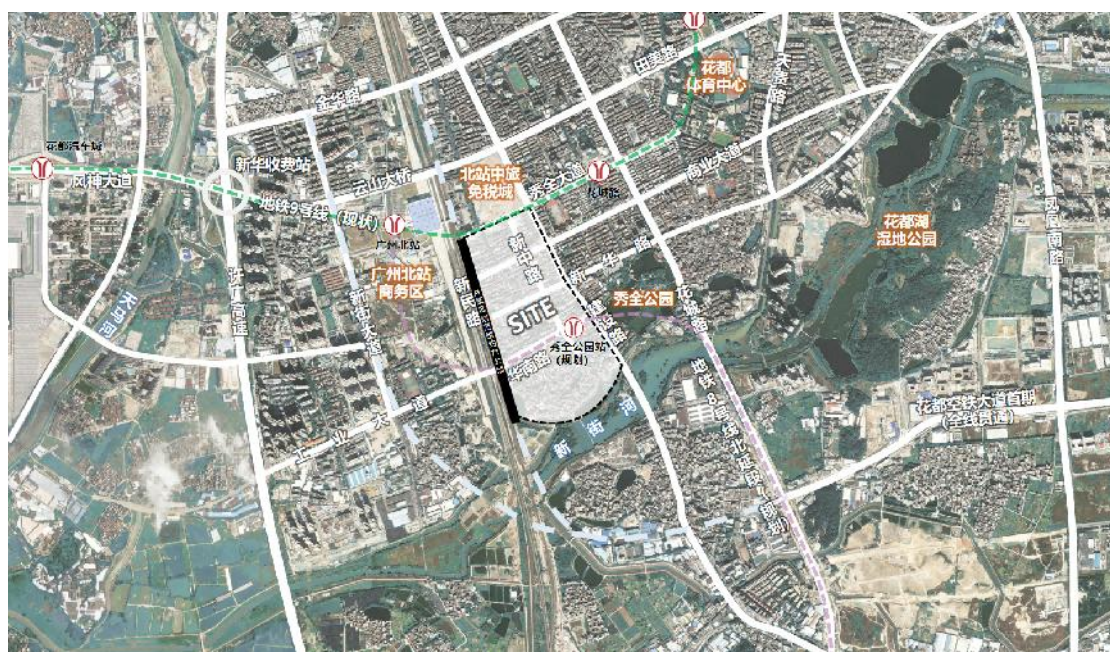


图 4.1-1 项目区位图



图 4.1-2 项目范围图

4.2 项目建设条件

4.2.1 社会经济条件

1.花都区概况

花都区位于广州市北缘,地处北纬 $23^{\circ} 14' 01'' \sim 23^{\circ} 37' 01''$,东经 $112^{\circ} 57' 06'' \sim 113^{\circ} 28' 10''$,全区总面积 970.04 平方千米,东接广州市从化区,南与广州白云区相接,西连佛山市三水区 and 南海区,北邻清远市。京广铁路、武广客运专线纵贯全境,京港澳高速公路、许广高速公路、机场高速公路、乐广高速公路、大广高速公路、珠三角环线高速和沈海高速公路构成花都境内南北和东西走向高速公路网。东部流溪河、西部的巴江(白坭河)南汇珠江,船只直航港澳。位于花都的广州白云国际机场是国内三大空中交通枢纽之一。区内还有广州地铁 9 号线、广清城际和广州东环城际铁路,形成外联内通的国际空铁枢纽格局。

2021 年,花都区下辖新华、新雅、秀全、花城 4 个街道办事处和花山、花东、赤坭、炭步、狮岭、梯面 6 个镇。全区村民委员会

188 个，其中新华街 8 个、新雅街 11 个、秀全街 7 个、花城街 9 个、花山镇 26 个、花东镇 45 个、赤坭镇 30 个、炭步镇 27 个、狮岭镇 17 个、梯面镇 8 个；全区社区居民委员会共 71 个，其中新华街 33 个、新雅街 4 个、秀全街 6 个、花城街 10 个、花山镇 1 个、花东镇 5 个、赤坭镇 2 个、炭步镇 2 个、狮岭镇 7 个、梯面镇 1 个；全区村民小组 1980 个、居民小组 251 个。

根据广州市地区生产总值统一核算结果，2022 年花都区地区生产总值为 1770.81 亿元，同比下降 1.1%。其中，第一产业增加值为 52.06 亿元，同比增长 4.4%；第二产业增加值为 762.20 亿元，同比下降 3.3%；第三产业增加值为 956.54 亿元，同比增长 0.3%。

综上所述，项目所在地社会经济条件良好

4.2.2 自然环境条件

1. 地形地貌

花都区的地势由东北向西南阶梯式斜降，北部多丘陵，海拔高度在 300~500m 之间，属南岭九连山余脉；中部浅丘台地，南部平原。境内最高峰是牙英山，海拔 581m；最低点在巴江河畔的万顷洋，海拔 1.2m。花都层状地貌明显，存在海拔 350~400m、150~200m、100~150m 三级夷平面和 60~80m、30~40m、15~40m、15~25m 四级岗地或阶地。

2. 气候

2021 年花都区平均气温 24℃，比常年偏高 1.3℃；极端最高气温 39.1℃，比常年偏高 1.3℃；高温日数 61 天，比常年偏多 30.8 天；低温日数 4 天，比常年偏多 0.9 天；极端低温 3.3℃，比常年偏低 0.5℃。全年总降水量 1403.2 毫米，较常年偏少 25.7%；汛期降水量 1169.2 毫米，较常年偏少 23.3%；龙舟水期间降水量 402.2 毫米，较常年偏

多 25.1%。全年日照总时数 1807.1 小时，接近常年。全年影响花都的台风 3 个，影响偏轻。2021 年花都天气气候的总体特征是：温高雨少龙舟水重，前涝后旱台风影响轻。总体而言，2021 年花都区总体气候影响属一般年景。

3. 河流与水文

花都区水面面积 104.7 平方千米，水面率 10.8%，包括流溪河（含一级支流 3 条、二级支流 2 条）、白坭河（含一级支流 21 条、二级支流 12 条、三级支流 13 条、四级支流 6 条、五级支流 2 条）、梯清河 3 大水系，总长度为 380.75 千米。全区有水库 53 座，中型水库 4 座、小（1）型水库 13 座、小（2）型水库 36 座。全区中小型水库总库容 1.50 亿立方米；3 个人工湖（花都湖、人民公园湖、秀全公园湖），其中花都湖占地面积 2 平方千米、湖面面积 1.17 平方千米。水利工程设施有 495 宗，分别为水库、灌区、堤防、水闸、泵站、水电站等六大类。多年平均降水量为 1792.3 毫米，降水量年内分配不均，由西南向东北递增。汛期（4—9 月）降水量占全年的 90%。多年平均径流量 11 亿立方米，丰水年（ $P=10\%$ ）年径流量为 15.34 亿立方米，枯水年（ $P=90\%$ ）年径流量为 7.12 亿立方米。

4. 地质条件

项目暂未开展地质勘探工作，本报告暂参照项目周边建设工程的地质资料。

根据附近区域的工程钻探资料，场区主要揭露第四系全新统人工填土层（ $Q4ml$ ）、全新统河流相冲积层（ $Q4al$ ）、上更新统坡积层（ $Q3dl$ ）、上更新统河流相冲积层（ $Q3al$ ）、残积层（ Qel ）及燕山三期（ $\gamma 52(3)$ ）花岗岩。现根据场地岩土层的成因、岩性和状态自上而下划分为：

(1) 第四系全新统人工填土层 (Q4ml) 根据组成成分可分为:

1) 杂填土:

呈杂色, 湿, 结构疏松—稍压实, 主要由碎石、砖块、砼等建筑垃圾、少量生活垃圾及亚粘土组成, 硬质物含量占 20%—40%。此层均出露于地表, 层厚 0.60—4.30m, 平均 1.68m。

2) 素填土:

呈褐黄色、暗紫红色、灰色及杂色, 湿~饱和, 结构疏松~稍压实, 组成物质一般为亚黏土或花岗岩风化土、碎石及中砂。部分地段该层顶部 0.25m 为砼路面。层顶埋深 0.00~3.00m, 层厚 0.40~6.90m, 平均 1.59m。

(2) 第四系全系统河流相冲积层 (Q4al)

呈灰黑色, 深灰色, 饱和、流塑, 含少量有机质和粉细砂, 局部可见腐木碎块及树叶。层顶埋深 0.40—3.30m, 层厚 0.30~4.00m, 平均 0.98m。

(3) 第四系上更新统坡积层 (Q3dl)

呈褐红黄色, 夹灰白色, 花斑状, 可塑为主, 局部硬塑, 普遍含石英砾石, 具砂感。层顶埋深 0.00-7.10m, 层厚 0.60~9.30m, 平均 4.37m。

(4) 第四系上更新统河流相冲积层 (Q3al)

主要分布于冲积平原, 由于场地冲积层是受多次水流冲积而形成的, 因此冲积层层序比较复杂, 多呈互层状交错出现。按其岩性及状态自上而下可分为:

1) 软塑亚粘土:

呈灰色, 灰黄色, 灰白色, 软塑。层顶埋深 2.00—8.30m, 层厚 0.50~3.80m, 平均 1.56m。

2) 可塑粘土、亚粘土:

呈灰色, 浅灰色, 青灰色, 灰黄色, 灰白色, 可塑为主, 局部硬塑, 具砂感。层顶埋深 0.00-14.50m, 层厚 0.50—9.10m, 平均 2.30m。

3) 流塑淤泥:

呈灰黑色, 深灰色, 饱和、流塑, 含少量有机质和细砂, 局部可见腐木碎块及树叶。层顶埋深 2.30—9.70m, 层厚 0.50—2.60m, 平均 0.98m。

4) 松散细砂:

呈灰色, 青灰色, 灰白色, 褐黄色, 饱和, 松散, 颗粒不均匀, 含少量粘性土和石英砾石, 局部含少量卵石。层顶埋深 1.50—11.50m, 层厚 0.60—6.10m, 平均 1.51m。

5) 松散中砂、粗砂:

呈灰色, 褐黄色, 灰白色, 青灰色, 饱和, 松散, 颗粒不均匀, 含少量粘性土和石英砾石, 局部含少量卵石。层顶埋深 1.30—9.10m, 层厚 0.50—3.70m, 平均 1.74m。

6) 稍密粉砂、细砂:

呈浅灰色, 灰白色, 褐黄色, 饱和, 稍密为主, 局部松散或中密。颗粒不均匀, 含少量粘性土和石英砾石。层顶埋深 2.20~13.20m, 层厚 0.50~5.90m, 平均 1.76m。

7) 稍密中砂、粗砂、砾砂:

呈灰白色, 褐黄色, 饱和, 稍密为主, 局部松散或中密。颗粒不均匀, 含少量粘性土和石英砾石, 局部含少量卵石。层顶埋深 2.00—15.00m, 层厚 0.50—6.90m, 平均 1.93m。

8) 中密中砂、粗砂:

呈灰白色，褐黄色，饱和，中密为主，局部稍密，颗粒不均匀，含少量粘性土和石英砾石，局部含少量卵石。层顶埋深 5.00—13.80m，层厚 0.50—5.00m，平均 2.11m。

9) 中密粉砂、细砂：

呈浅灰色—灰白色，褐黄色，饱和，中密，颗粒不均匀，含少量粘性土和石英砾石。层顶埋深 5.10—13.60m，层厚 0.90—4.70m，平均 2.44m。

10) 卵石：

呈褐黄色、灰黄色、灰白色，饱和，稍密。卵石含量约为 50%—60%，卵石直径一般 2—5cm，个别达 7cm，呈次圆状—圆状，成分为石英或石英砂岩。充填物为粉细砂。层顶埋深 5.80~15.60m，层厚 0.50—1.70m，平均 1.09m。

(5) 残积层 (Qel)

为花岗岩风化残积土，分布于剥蚀残丘，按其状态自上而下可分为：

1) 可塑砂质粘性土：

呈黄褐色、红褐色，局部呈灰白色，可塑，遇水易软化崩解。层顶埋深 0.00-16.50m，揭露厚度 0.90—26.20m，平均 6.24m。

2) 硬塑砂质粘性土：

呈黄褐色、红褐色，局部呈灰白色，硬塑，遇水易软化崩解。层顶埋深 3.40—30.50m，揭露厚度 3.20—21.30m，平均 13.13m。

(6) 燕山三期 (γ 52 (3)) 花岗岩

场区基岩主要为燕山三期 (γ 52 (3)) 花岗岩。中、粗粒花岗结构，块状构造，矿物成分主要为石英、长石、黑云母等。在本次勘

察过程中，基岩主要揭露于小桥和人行天桥，按其风化程度自上而下可分为：

1) 全风化带：

呈褐灰色，灰色，褐黄色。原岩结构尚可辨，长石、黑云母矿物大部分已风化成土状。岩芯呈坚硬土柱状，土质遇水易软化崩解。层顶埋深 17.50—32.20m，带厚 1.60—18.0m，平均 8.45m。

2) 强风化带：

呈褐灰色，灰色，褐黄色。岩石风化强烈，岩芯多呈坚硬土柱状及半岩半土状，局部夹碎块状岩芯，岩芯一般遇水软化崩解，岩块用手可折断。层顶埋深 13.60—41.60m，带厚 0.70—19.10m，平均 6.65m。

3) 弱风化带：

呈灰绿色，灰白色，褐灰色，岩石裂隙发育，见铁染。岩芯多呈块状、扁柱状或短柱状。岩质较坚硬，锤击声脆。层顶埋深 14.30—47.10m，揭露厚度 1.10m。

4) 微风化带：

呈灰白色，肉红色，青灰色。岩石裂隙不甚发育。岩芯多呈 10~40cm 柱状，最大节长 120cm。岩质新鲜，致密坚硬，锤击声脆。

4.2.3 交通运输条件

项目位于旧城核心—新华腹地，北侧紧邻北站中旅免税城，西侧紧靠广州北高铁站，东侧建有秀全公园，南接花都湖湿地公园，区位条件优势突出。片区对外高速交通便利，公路交通有待提升。片区与广清高速公路出入口直线距离 1.4 公里，受铁路、公园阻隔，东西向对外道路主要依靠云山大道、华南路，部分道路尚未打通。

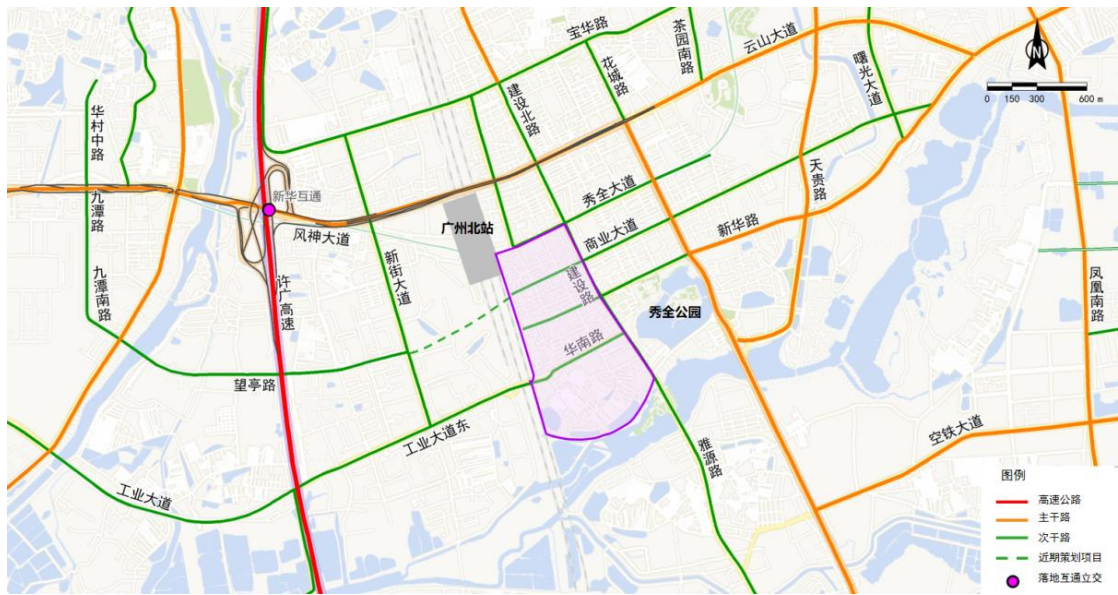


图 4.2-1 现状轨道交通示意图

4.2.4 公用工程条件

本项目位于城区内，市政配套设施仍有待完善。

社区的自来水、电力、排水、排污、燃气、电信等主干线均设置在各社区附近，项目为微改造项目，不新增大用电量、用水量、用气量，初步预计现有市政自来水、电力、排水、排污、燃气、电信容量基本可满足项目的需求。

经现场调查了解，各社区市政排污管道、市政雨水管道基本已沿市政主要道路两侧埋设，但不少楼栋因历史原因没有实施“雨污分流制”，在小区内部管线方面总结如下：

(1) 排水管线：1) 小区排水系统为雨污合流系统，在小区外汇集排入现状排污管网。2) 楼栋天面排水为有组织排水，现状外墙铸铁污水管和雨水管锈蚀较为严重。3) 暴雨天气下小区雨污合流排水量剧增，导致首层地面雨水口污水反涌现象常见。

(2) 供水管线：项目所在区域供水已完成自来水供应。

(3) 供电线缆：改造范围内电力线缆以架空线敷设为主，局部区域仍存在通信和电力共杆、通信杆基础歪斜、弱电线乱飞乱吊、废弃线缆未清理等问题。

(4) 电信网络：已安装通讯网络，架空敷设，较为凌乱。

综上所述，项目所在区域交通条件优越，周边环境良好，项目公用工程条件可基本满足项目的建设需求。

4.3 要素保障分析

项目为老旧小区成片连片微改造项目，对现状进行提升改造，不涉及新增建设用地，土地要素有保障，不新增水资源、大气环境及生态资源等环境要素。项目不涉及取水总量、能耗、碳排放强度和污染减排指标控制要求等，不存在环境敏感区和环境制约因素。

第五章 建设方案

项目为微改造项目，非生产类及信息化项目，不涉及技术方案、设备方案、用地用海征收补偿（安置）方案及数字化方案等内容。

5.1 工程方案

5.1.1 改造依据和原则

5.1.1.1 改造原则

1. 坚持以人为本，把握改造重点

从人民群众最关心的最直接最现实的切身问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

2. 坚持因地制宜，做到精准施策

科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

3. 坚持经济实用，做到节能环保

充分利用改造经费，遵循“实用、实惠、耐用”的原则，粗材精做，做到施工材料本地化、经济化。

5.1.1.2 改造目标

1. 站城一体的老城综合服务中心

依托空铁北站枢纽门户，导入高端商业服务、城市免税零售（中旅、中免等）、T4 航站楼、生态居住等业态。借助周边高速发展机

遇，缝合新旧城区，在持续保持旧城活力的前提下，为老城居民解决公共服务配套问题，以绣花功夫重塑老城区新活力。

2. 生机盎然的活力宜居完整社区

结合慢行轴线、老城区记忆点，释放空间，提升景观质量，同时梳理街巷空间，改善场地内部交通，提高社区互动性。另外，策划多类型的社区活动，包括共同营造，社区管养，文娱活动等，为社区居民提供日常交流的机会和场所。

5.1.2 设计依据

1. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014，2018年版）；
2. 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；
3. 《商店建筑设计规范》JGJ48-2014；
4. 《办公建筑设计标准》JGJ/T67-2019；
5. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014；
6. 《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005；
7. 《人民防空工程设计防火规范》GB50098-2009；
8. 《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010；
9. 《智能建筑设计标准》GB50314-2015；
10. 《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；
11. 《民用建筑绿色设计规范》JGJ/T229-2010；
12. 《广东省公共建筑节能设计标准》DBJ15-51-2020；
13. 《广州城市规划管理技术规定》；
14. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
15. 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010，2015年版）；
16. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010，2016年版）；
17. 《工程结构可靠性设计统一标准》（GB50153-2008）；

18. 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）（2009年版）；
19. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）（2016年版）；
20. 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
21. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
22. 《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第641号）；
23. 《城镇道路路面设计规范》（CJJ169-2012）；
24. 《城市给水工程项目规范》（GB55026-2022）；
25. 《室外给水设计标准》GB50013-2018；
26. 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）；
27. 《建筑外墙防水工程技术规程》（JGJ/T235-2011）；
28. 《建筑工程饰面砖粘结强度检验标准》（JGJ/T110-2017）；
29. 《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
30. 《房屋渗漏修缮技术规程》（JGJ/T53-2011）；
31. 《抹灰砂浆技术规程》（JGJ/T220-2010）；
32. 《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》（JGJ130-2011）；
33. 《无障碍设计规范》（BG50763-2012）；
34. 《建筑外墙防水工程技术规程》（JGJ/T235-2011）；
35. 《建筑防水维修用快速堵漏材料技术条件》（JG/T316-2011）；
36. 《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
37. 《住宅建筑电气设计规范》（JGJ242-2011）；
38. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
39. 《公园设计规范》（GB51192-2016）；
40. 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；
41. 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012，2016年版）；
42. 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；

43. 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
44. 《国家建筑标准设计图集》（中国建筑标准设计研究院）；
45. 《广东省城镇老旧小区改造实施方案（2021年~2025年）》（粤府办〔2021〕3号）；
46. 《广东省城镇老旧小区改造工作指引》；
47. 《广东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》（粤府办〔2021〕80号）。

5.1.3 片区规划方案

5.1.3.1 规划策略

1. 再链接：结合周边开发，打造一个开放互联的街区。

依托“秀全大道+建设路”十字轴线及商业大道发展轴线打造提升的契机，推进沿街立面改造，促进片区整体提升。

2. 再融合：支持行政国企单位自主改造、支持建筑首层“住转商”，导入新产业，提升新活力。

大力支持行政单位、区属国企自主改造自有物业，盘活国有资产，优先以公共属性功能，提升建筑功能性，增强区域活力。同时鼓励建筑首层“住转商（无烟）”，增加便民服务设施品类和新兴商业业态。国有物业融合集中发展，建议联合业主及社会资本，实现“1+1>2”的产业提升。

3. 再提升：梳理开敞空间，优化景观环境，营造舒适宜人便民的公园体系。

利用小微空地和可修葺建筑，打造开敞空间节点和景观节点，疏通场地空间。结合慢行轴线，梳理街巷空间，改善场地内部景观，促进人工环境与自然环境和谐共存，提供开放、舒适、易达的空间环境，增进居民交往。

5.1.3.2 规划结构

一轴：结合城市发展和重点项目落位，打造新中路老城记忆轴线，南北向串联，老区旧芯缝合。

三带：推进商业大道发展带、建设路发展带和秀全大道发展带建设，打造福宁路生活服务带。

四片区：按照社区进行分片，包括福宁社区片区、丰盛社区片区、新民社区和聚贤社区片区、华南社区与新华村片区 4 个片区。

多节点：通过现状调查调研，感知中心区重要的老城记忆，优化提升整体片区风貌。

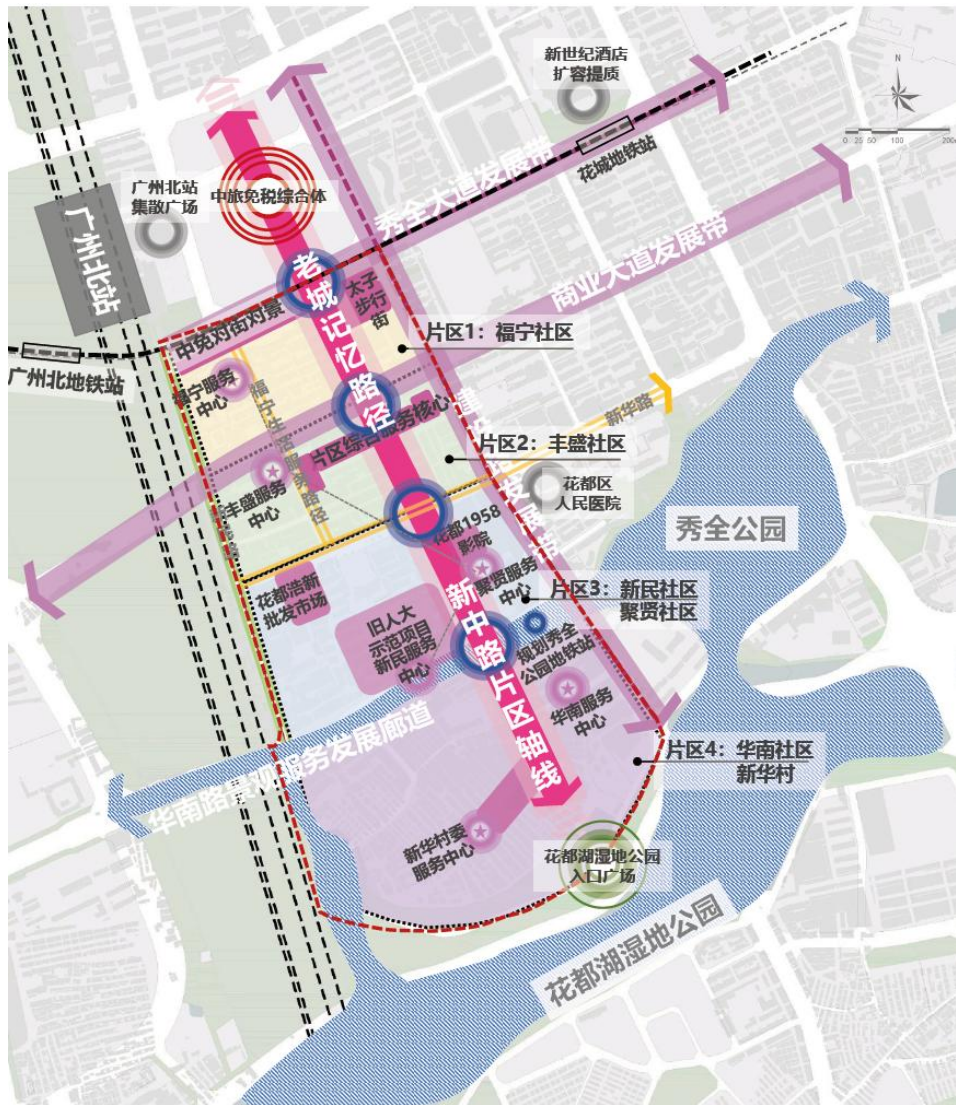


图 5.1-1 规划结构图

5.1.4 人居环境改造提升

5.1.4.1 改造目标和策略

全要素微提升，局部拆改焕新；激发老城区新活力；营造生态多彩第五立面。

依托“新中路”轴线及商业大道发展轴线打造提升的契机，推进沿街立面改造，促进片区整体提升；结合本地业态，融合当地文化，建设“新华墟市”核心；沿新中路轴线，落实多个节点的改造，以点连线、以线成面。

5.1.4.2 改造内容清单

表 5.1-1 人居环境改造项目清单

| 序号 | 项目名称(策划名) | 改造内容 | 改造面积(m ²) |
|------------------------|-----------------|--|-----------------------|
| 一、U型空间改造提升 | | | |
| 1 | 新中路U型空间改造 | 1. 沿街建筑立面统一提升（立面清洗、外墙重新粉刷、材质优化、三线整理等） | 43274 |
| | | 2. 新中沿街路面改造提升（路面材质更换，增加城市家具、路灯等市政设施） | 7693 |
| | | 3. 老旧小区出入口区域重点改造设计 | 20886 |
| 二、市政道路和街巷空间改造提升 | | | |
| 2 | 秀全大道改造（新民路—建设路） | 更换智慧灯杆，加装市政护栏 | 6258 |
| 3 | 商业大道改造（新民路—建设路） | 1. 路面病害处理，加铺沥青； 2. 人行道与非机动车道改造； 3. 更换侧平石等； 4. 交通工程。 | 10056 |
| 4 | 新民路改造（秀全大道—华南路） | 1. 加铺沥青； 2. 人行道与非机动车道改造； 3. 更换侧平石等； 4. 交通工程。 | 12461 |

| | | | |
|----|-------------------|---|-------|
| 5 | 福宁路改造(秀全大道—新华路) | 1. 加铺沥青; 2. 人行道与非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 5590 |
| 6 | 华南路改造(新民路—建设路) | 1. 加铺沥青; 2. 非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 9237 |
| 7 | 建设路(秀全大道—花都湖湿地公园) | 更换智慧灯杆, 加信号灯。 | 14686 |
| 8 | 新华路(新民路—建设路段) | 1. 路面病害处理; 2. 人行道与非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 9237 |
| 9 | 工业大道东 | 更换智慧灯杆, 加信号灯 | 1400 |
| 10 | 聚贤街(新中路—建设路段) | 1. 路面病害处理, 加铺沥青; 2. 人行道与非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 1504 |
| 11 | 甘斗四巷 | 1. 路面病害处理, 加铺沥青; 2. 人行道与非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 1232 |
| 12 | 油甘四巷 | 1. 路面病害处理, 加铺沥青; 2. 人行道与非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 1082 |
| 13 | 后街二路 | 1. 路面病害处理, 加铺沥青; 2. 人行道与非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 3863 |
| 14 | 新华村街巷 | 1. 路面病害处理, 加铺沥青; 2. 人行道与非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 5811 |
| 15 | 华南新村南侧街巷 | 1. 路面病害处理, 加铺沥青; 2. 人行道与非机动车道改造; 3. 更换侧平石等; 4. 交通工程。 | 1387 |

| | | | |
|-------------------|-----------|--|------|
| 16 | 新华市场、墟市街巷 | 1. 路面病害处理，加铺沥青； 2. 人行道与非机动车道改造； 3. 更换侧平石等； 4. 交通工程。 | 1237 |
| 17 | 维新路改造 | 1. 路面病害处理，加铺沥青； 2. 人行道与非机动车道改造； 3. 更换侧平石等； 4. 交通工程。 | 2498 |
| 18 | 丰盛街改造 | 1. 路面病害处理，加铺沥青； 2. 人行道与非机动车道改造； 3. 更换侧平石等； 4. 交通工程。 | 1447 |
| 19 | 新中路改造 | 在 U 型空间改造提升计列，不在此重复计列。 | |
| 三、景观节点改造提升 | | | |
| 20 | 新华墟市 | 1. 集市空间，提升现有道路两侧传统市场环境和功能 2. 增加遮阳棚 3. 市场档位及标识统一改造 | 8856 |
| 21 | 儿童岛改造 | 1. 广场低效绿地简化，部分绿地空间硬化化处理 2. 广场空间新增座椅及休息设施 3. 增加儿童娱乐设施 | 3000 |
| 22 | 咖啡岛改造 | 1. 集市空间，提升现有街巷两侧传统市场环境和功能 2. 增加活动遮阳棚 3. 广场空间新增座椅及休息设施 | 2336 |
| 23 | 红砖坊改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 1370 |
| 24 | 养老花园改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 2426 |
| 25 | 大塘边花园改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 2241 |
| 26 | 新华村委风水塘改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 6566 |
| 27 | 维内花园改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 1275 |

| | | | |
|----|-----------|---|------|
| 28 | 厚之徐公祠广场改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加历史文化底蕴，增加休憩空间 | 1733 |
| 29 | 维新花园改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 2451 |
| 30 | 街头广场改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 1029 |
| 31 | 聚贤花园 | 1. 广场低效绿地简化，部分绿地空间硬质化处理 2. 广场空间新增座椅及休息设施 | 2015 |



图 5.1-2 人居环境改造提升项目清单

5.1.4.3 新中路 U 型空间改造提升

1. 建设规模

表 5.1-2 项目建设内容与规模表

| 序号 | 所属社区 | 项目名称 | 工作内容 | 建设量 (m ²) |
|----|------|------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1 | 福宁社区 | 新中路福宁社区段 U 型立面改造 | 秀全大道、建设路、新中路及福宁路福宁社区段建筑外立面提升 | 17393 |
| | | | 路面改造提升 (路面材质更换、城市家具、路灯等市政设施) | 1539 |
| | | | 新中路、福宁路福宁社区段道路空间提升 | 7196 |
| 2 | 丰盛社区 | 新中路丰盛社区段 U 型立面改造 | 建设路、新中路及福宁路丰盛社区段建筑外立面提升 | 11185 |
| | | | 路面改造提升 (路面材质更换、城市家具、路灯等市政设施) | 2430 |
| | | | 新中路、福宁路丰盛社区段道路空间提升 | 2412 |
| 3 | 新民社区 | 新中路新民社区段 U 型立面改造 | 新中路新民社区段建筑外立面提升 | 8291 |
| | | | 路面改造提升 (路面材质更换、城市家具、路灯等市政设施) | 1526 |
| | | | 新中路新民社区段道路空间提升 | 2170 |
| 4 | 华南社区 | 新中路华南社区段 U 型立面改造 | 建设路、新中路华南社区段建筑外立面提升 | 6405 |
| | | | 路面改造提升 (路面材质更换、城市家具、路灯等市政设施) | 1554 |
| | | | 新中路华南社区段道路空间提升 | 9108 |

2. 整体效果图



图 5.1-3 新中路 U 型立面改造整体效果图

3. 建设内容

新中路福宁社区段部分：作为新华街市的入口空间和交通节点空间进行重点设计。在交通上，对路口进行静稳化设计，增设人行过街设施，局部抬高路口地面空间，增设路灯等市政设施；在建筑立面上，整理沿街建筑立面，对商业广告牌进行改造，形成连续的广告立面特征。另外对新华市场牌坊进行改造，增设有特色的建筑构件，对损坏的部分进行修复。



图 5.1-4 北段路口效果图

新中路丰盛社区段部分：对沿新中路两侧建筑立面进行整体提升，整理沿街店铺的广告招牌，对损坏的建筑外立面进行整体修复和整饰；对建筑外立面的材质进行统筹考虑，控制街区的建筑色调；改造街道断面，增设临时摊位外摆区和非机动车道；增设街道的市政设施如路灯、智慧停车、非机动车停车等；增设城市家具和人行休憩空间等景观设施。



图 5.1-5 新中路丰盛社区段 U 型立面改造效果图-1



图 5.1-6 新中路丰盛社区段 U 型立面现状照片-1



图 5.1-7 新中路丰盛社区段 U 型立面改造效果图-2



图 5.1-8 新中路丰盛社区段 U 型立面现状照片-2



图 5.1-9 新中路丰盛社区段 U 型立面改造效果图-3



图 5.1-10 新中路丰盛社区段 U 型立面现状照片-3

新中路新民社区段部分：对沿新中路两侧建筑立面进行整体提升，整理沿街店铺的广告招牌，对损坏的建筑外立面进行整体修复和整饰；对建筑外立面的材质进行统筹考虑，控制街区的建筑色调；改造街道断面，增设临时摊位外摆区和非机动车道；增设街道的市政设施如路灯、智慧停车、非机动车停车等；增设城市家具和人行休憩空间等景观设施。



图 5.1-11 店铺 LOGO 改造前



图 5.1-12 店铺 LOGO 改造后



图 5.1-13 新中路新民社区段 U 型立面改造效果图-1



图 5.1-14 新中路新民社区段 U 型立面现状照片



图 5.1-15 新中路新民社区段 U 型立面改造效果图-2



图 5.1-16 新中路新民社区段 U 型立面现状照片-2

华南社区新中路部分：对沿新中路两侧建筑立面进行整体提升，整理沿街店铺的广告招牌，对损坏的建筑外立面进行整体修复和整饰；对建筑外立面的材质进行统筹考虑，控制街区的建筑色调；改造街道断面，增设临时摊位外摆区和非机动车道；增设街道的市政设施如路灯、智慧停车、非机动车停车等；增设城市家具和人行休憩空间等景观设施

5.1.4.4 市政道路和街巷空间改造提升

片区内交通改造提升主要包含是市政道路改造提升和街巷空间改造提升两部分，具体建设位置和规模如下图和表格所示：

表 5.1-3 交通改造工程量表格-1

| 序号 | 起讫桩号 | 长度 (m) | 道路等级 | 行车道沥青路面预防性养护 | | 行车道水泥路面养护维修 | | | | | 行车道景观铺装 (m ²) | 人行道 | | |
|----|------------------|-----------|------|-------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| | | | | 2cm薄层热拌(改性)沥青混凝土罩面(m ²) | 沥青路面病害处置(裂缝灌浆,坑槽、剥落、车辙、啃边处置)(m ²) | 20cm水泥路面(含换板和新建)(m ²) | 水泥路面病害处置(接缝、裂缝、)(m ²) | 加铺沥青层 | | | | 6cm仿花岗岩混凝土透水砖(m ²) | 2cm M10干硬性透水水泥砂浆(m ²) | 基层增强补土补强(m ²) |
| | | | | | | | | 4cm 细粒式改性沥青混凝土(AC-13C)(m ²) | 1cmSB S改性热沥青应力吸收层(m ²) | 铣刨1cm混凝土面板(m ²) | | | | |
| 1 | 新中路(秀全大道—商业大道) | 244 | 城市支路 | 1708 | 51 | | | | | | | 586 | 586 | 293 |
| 2 | 新中路中段(商业大道—新华路) | 210 | 城市支路 | | | | | | | 1876 | | 1365 | 1365 | 546 |
| 3 | 新中路南段(新华路—华南路) | 287 | 城市支路 | 2921 | 146 | | | | | | | 574 | 574 | 230 |
| 4 | 新中路(华南路—新华实验幼儿园) | 232 | 城市支路 | | | 81 | 162 | 1624 | 1624 | 1624 | | 510 | 510 | 204 |
| 5 | 新中路(花都湖湿地公园段) | 485 | 城市支路 | 2664 | 80 | | 49 | 988 | 988 | 988 | | 1940 | 1940 | 388 |
| 6 | 福宁路(秀全大 | 479 | 城市支路 | 4311 | 129 | | | | | | | 1150 | 1150 | 172 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------|------|-------|-------|-----|-----|------|------|------|------|--|------|------|-----|
| | 道—新华路) | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 新民路（秀全大道—华南路） | 761 | 城市支路 | 10274 | 514 | | | | | | | 1674 | 1674 | 167 |
| 8 | 建设路（秀全大道—花都湖湿地公园） | 1049 | 城市次干道 | | | | | | | | | | | |
| 9 | 秀全大道（新民路—建设路） | 447 | 城市次干道 | | | | | | | | | | | |
| 10 | 商业大道（新民路—建设路） | 480 | 城市次干道 | | | 720 | 1440 | 7200 | 7200 | 7200 | | 936 | 936 | |
| 11 | 新华路（新民路—建设路） | 513 | 城市次干道 | 7182 | 359 | | | | | | | | | |
| 12 | 华南路（新民路—建设路） | 606 | 城市次干道 | 2937 | 147 | | | 3729 | 3729 | 3729 | | | | |
| 13 | 工业大道东 | 100 | 城市次干道 | | | | | | | | | | | |
| 14 | 新中路（新华实验幼儿园—花都湖湿地公园） | 171 | 街巷 | | | | 68 | 684 | 684 | 684 | | | | |
| 15 | 维新路（秀全大道—华南路） | 461 | 街巷 | | | 100 | | 2305 | 2305 | 2305 | | 369 | 369 | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----|--------------|-----|----|-------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|------|
| 16 | 丰盛街（新民路—新中路） | 332 | 街巷 | | | 116 | 232 | 2324 | 2324 | 2324 | | 174 | 174 | |
| 17 | 聚贤街（新中路—建设路） | 179 | 街巷 | | | 54 | 107 | 1074 | 1074 | 1074 | | 430 | 430 | |
| 18 | 甘斗四巷 | 194 | 街巷 | | | 58 | 116 | 1164 | 1164 | 1164 | | 68 | 68 | |
| 19 | 油甘四巷 | 169 | 街巷 | | | 51 | 101 | 1014 | 1014 | 1014 | | 68 | 68 | |
| 20 | 后街二路（新华村段） | 230 | 街巷 | | | 81 | 161 | 1610 | 1610 | 1610 | | 437 | 437 | |
| 21 | 后街二路（华南社区段） | 204 | 街巷 | | | 71 | 143 | 1428 | 1428 | 1428 | | 388 | 388 | |
| 22 | 新华村街巷 | 710 | 街巷 | 1904 | 95 | 153 | 307 | 3066 | 3066 | 3066 | | 746 | 746 | |
| 23 | 华南新村南侧街巷 | 136 | 街巷 | | | 48 | 95 | 952 | 952 | 952 | | 435 | 435 | |
| 24 | 新华市场、墟市街巷 | 261 | 街巷 | | | 186 | 247 | 1237 | 1237 | 1237 | | | | |
| | 合 计 | | | 33901 | 1521 | 1718 | 3231 | 30399 | 30399 | 30399 | 1876 | 11848 | 11848 | 2000 |

表 5.1-4 交通改造工程量表格-2

| 序号 | 起讫桩号 | 非机动车道 | | 侧平石、车止石、树池 | | | 智慧灯杆(套) | 拆除工程 | | | | 交通工程 | | | | | | | |
|----|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------|--------------|---------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------|------------------------|---|-----------|-----------|------------|---------|---------|-----|
| | | 4cm C25 彩色透水混凝土 (m ²) | 6cm C25 原色透水混凝土 (m ²) | 仿花岗岩侧石(含后座) (m) | 车止石(个) | 生态树池含树池篦子(个) | | 刨除车道面层铺装 (m ²) | 挖除绿化带 (m ²) | 拆除现状人行道面层铺装 (m ²) | 拆除侧石 (m) | 交通标线 (m ²) | 交通标志 Φ80cm 或□80cm 杆件Φ76mm×3.75mm×3500mm 含基础 (套) | 车行道信号灯(套) | 人行道信号灯(套) | 交通信号控制机(套) | 电子警察(套) | 市政护栏(m) | |
| 1 | 新中路(秀全大道—商业大道) | 732 | 732 | 146 | 8 | 20 | 8 | | | 1318 | | 207 | 3 | | | | | | |
| 2 | 新中路中段(商业大道—新华路) | | | 420 | 16 | | 12 | 1876 | 1365 | 420 | 486 | 6 | | | | | | | 启动区 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|--|--|-----|----|----|----|-----|--|------|-----|-----|---|---|----|---|---|--|---------|
| 3 | 新中路 南段(新 华路— 华南路) | | | 287 | 24 | 12 | | | | 574 | 287 | | 7 | | | | | | 启动 区 |
| 4 | 新中路 (华南 路—新 华实验 幼儿园) | | | 139 | 24 | 8 | 10 | 336 | | 336 | 70 | 174 | 2 | | | | 2 | | |
| 5 | 新中路 (花都 湖湿地 公园段) | | | 485 | 36 | | | | | 1940 | 485 | 364 | 2 | | | | 2 | | |
| 6 | 福宁路 (秀全 大道— 新华路) | | | 383 | 36 | 15 | 20 | | | 1150 | 383 | 431 | 4 | | | | 3 | | |
| 7 | 新民路 (秀全 大道— 华南路) | | | 609 | 50 | | 31 | | | 1674 | 609 | 685 | 6 | | | | 6 | | |
| 8 | 建设路 (秀全 大道— 花都湖 湿地公 | | | | | | 84 | | | | | | | 8 | 16 | 2 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|-----|----|----|----|------|--|------|-----|-----|---|---|---|---|---|-----|--|
| | 园) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 秀全大道(新民路一建设路) | | | | | | 18 | | | | | | | | | | | 250 | |
| 10 | 商业大道(新民路一建设路) | 1920 | 1920 | 438 | 36 | 16 | 40 | 1656 | | 1920 | 438 | 456 | 6 | | | | 6 | | |
| 11 | 新华路(新民路一建设路) | 2052 | 2052 | | 36 | | 42 | | | 2052 | | 385 | 6 | 3 | 6 | 1 | 6 | | |
| 12 | 华南路(新民路一建设路) | 2424 | 2424 | | | | | | | 2424 | | | 2 | | | | 2 | | |
| 13 | 工业大道东 | | | | | | | | | | | | | 3 | 2 | 1 | | 50 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|--|--|--|-----|--|--|--|-----|-----|-----|-----|---|--|--|--|---|--|--|
| 14 | 新中路 (新华 实验幼 儿园— 花都湖 湿地公 园) | | | | | | | | | | 86 | 2 | | | | | | |
| 15 | 维新路 (秀全 大道— 华南路) | | | 184 | | | | 100 | 100 | | 231 | | | | | | | |
| 16 | 丰盛街 (新民 路—新 中路) | | | 116 | | | | 116 | 174 | 116 | 166 | 2 | | | | 2 | | |
| 17 | 聚贤街 (新中 路—建 设路) | | | 107 | | | | 54 | 430 | 107 | 90 | | | | | | | |
| 18 | 甘斗四 巷 | | | 68 | | | | 58 | | | 97 | 4 | | | | 2 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-------------|------|------|------|-----|----|-----|------|-----|-------|------|------|----|----|----|---|----|-----|--|-----|
| 19 | 油甘四巷 | | | 68 | | | | 51 | | | | 85 | 4 | | | | | 2 | | |
| 20 | 后街二路(新华村段) | | | 92 | | | | 81 | | 92 | 92 | 115 | | | | | | | | |
| 21 | 后街二路(华南社区段) | | | 82 | | | | 71 | | 82 | 82 | 102 | 2 | | | | | 1 | | |
| 22 | 新华村街巷 | | | 497 | | | | 153 | | | | 355 | 6 | | | | | 2 | | |
| 23 | 华南新村南侧街巷 | | | | | | | 48 | | | | 68 | | | | | | | | |
| 24 | 新华市场、墟市街巷 | | | | | | | 186 | | | | 131 | | | | | | | | 启动区 |
| | 合计 | 7128 | 7128 | 4122 | 266 | 71 | 265 | 4786 | 100 | 15530 | 3089 | 4711 | 64 | 14 | 24 | 4 | 36 | 300 | | |

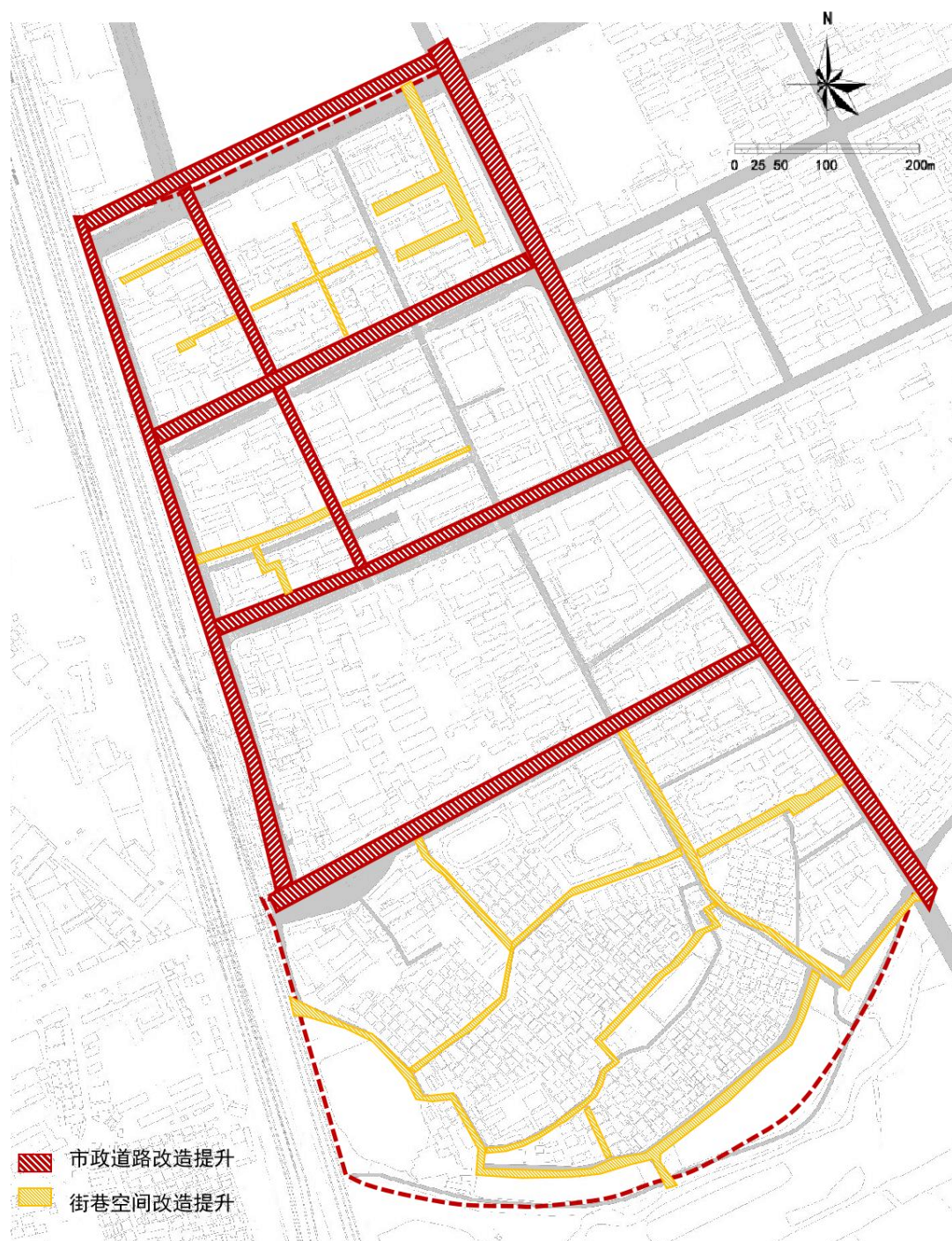


图 5.1-17 市政道路和街巷空间改造提升位置示意图

2. 优化思路

首先综合街道交通功能与服务功能，对道路网络进行分级分类，优化客货运交通组织方案；其次，落实“窄马路、密路网”理念，深化街道空间断面设计；最后，结合交通需求，对重要节点进行精细化设计。

3. 优化内容

范围内交通秩序较乱、背街小巷空间侵占严重、慢行系统缺失、停车泊位匮乏，为了优化片区交通功能、交通组织，提升片区交通品质，支撑城市高质量发展，有必要开展交通专项工作，分别从路网优化、停车优化、慢行优化、公交优化等四方面进行系统优化。

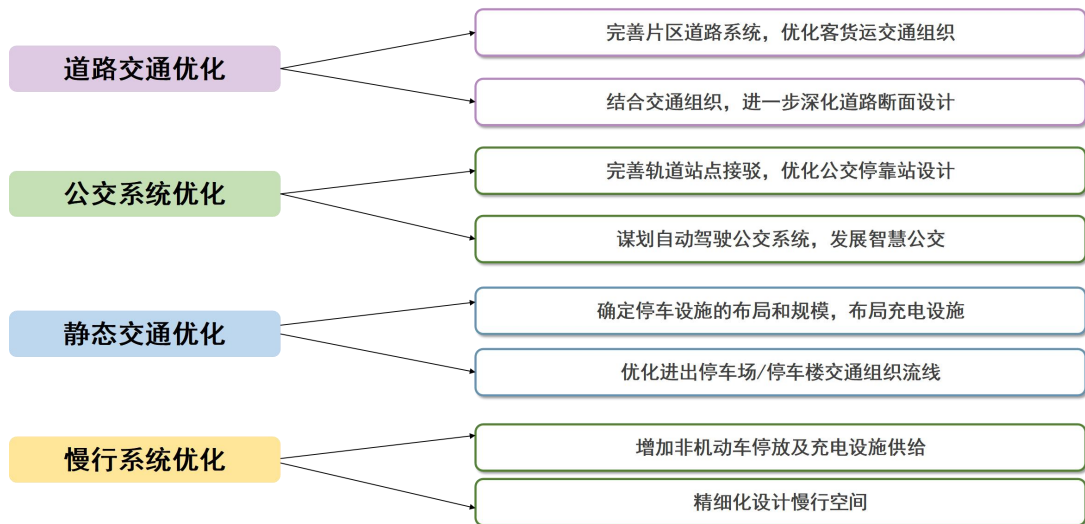


图 5.1-18 交通优化思路

4. 路网组织优化

整体考虑启动区道路组织，片区内部交通组织对片区对外交通影响较小。

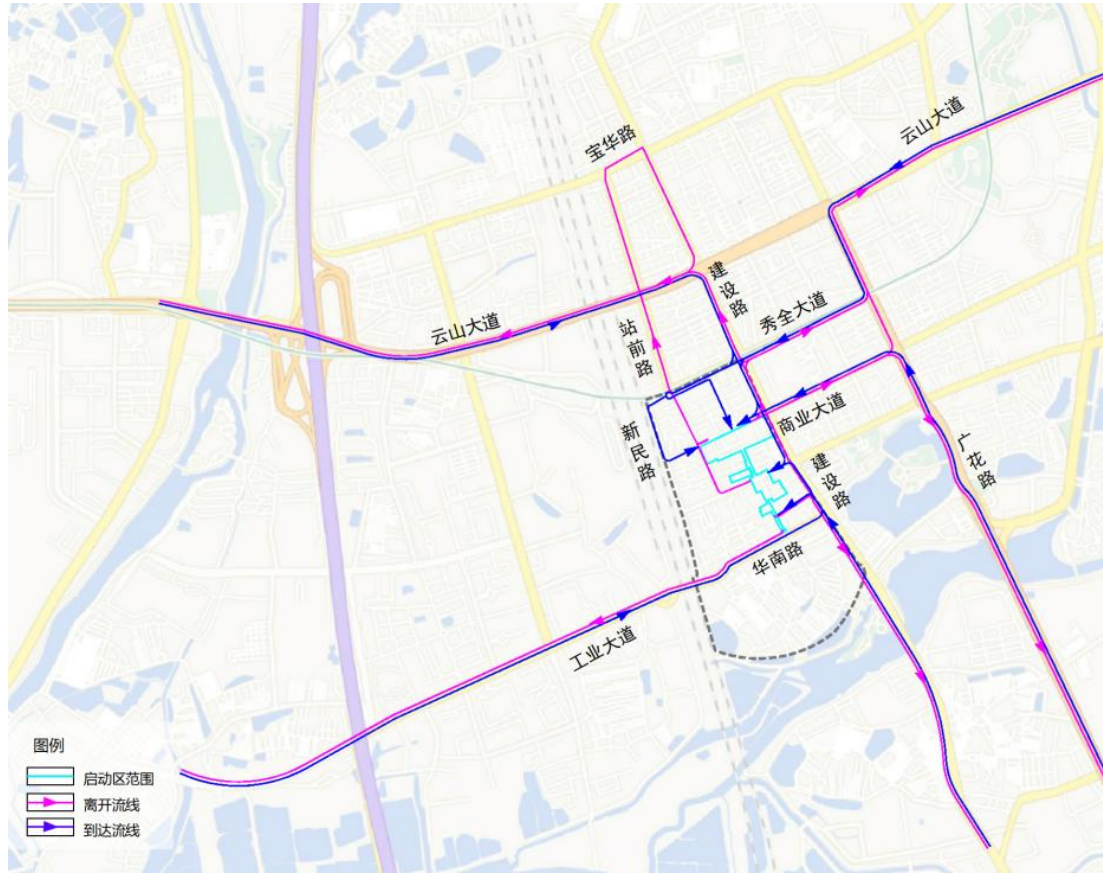


图 5.1-19 交通组织优化

构建微循环交通，增设 3 处路口信号控制：建议将新中路（华南路—秀全大道段）采用北往南单向通行，通过福宁路—秀全大道—新中路—新华路，形成多个微循环交通系统，畅通片区内部交通。华南路西往东掉头车流与东往西直行车流存在交织，新华路西往北左转与东往西直行车流存在交织，导致局部路段拥堵，建议增设信号控制；建设路/商业大道、建设路/华南路路口高峰期较拥堵，结合信号配时优化，缓解交通拥堵。

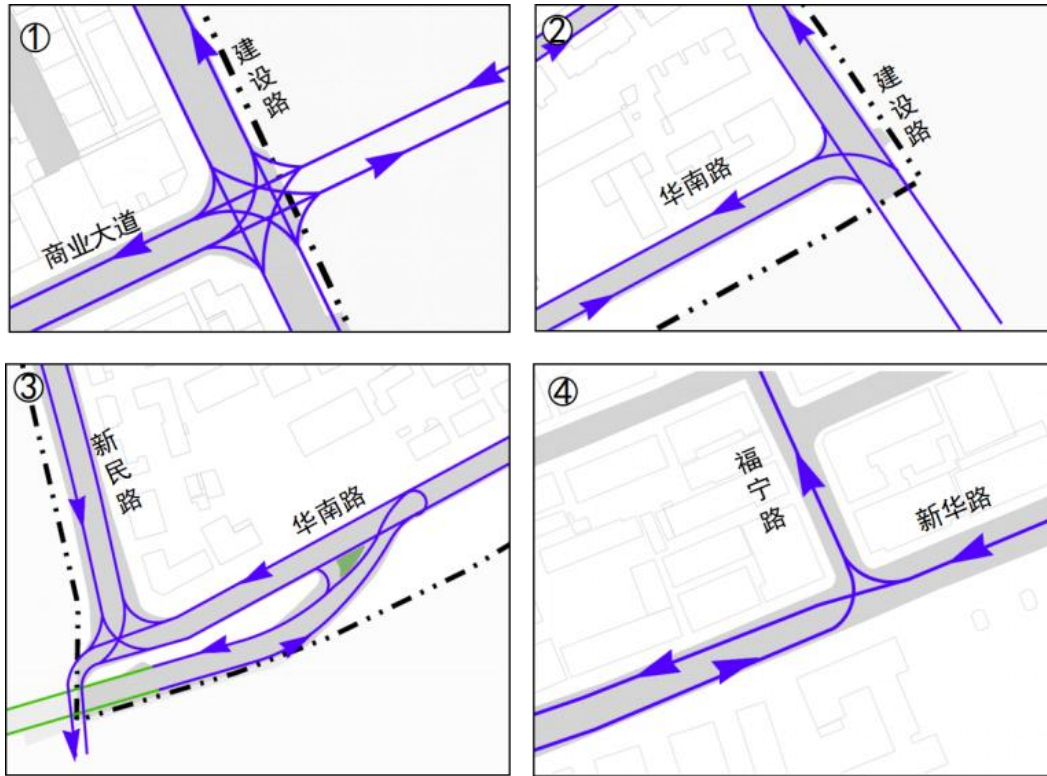


图 5.1-20 路口信号控制

5. 静态交通组织优化

通过疏通街巷、增加路边停车、增设停车楼（初步计划由权属单位自行改造）等方法提升停车泊位数。规划范围内现状停车泊位数量共 696 泊，规划新增 781 泊停车泊位（其中路外 600 泊，路内 76 泊，街巷 105 泊），合计片区内泊位共 1477 泊。

| 停车泊位规划与现状数据对比表 | | | |
|----------------|-----|------|------|
| 类型 | 现状 | 规划新增 | 合计 |
| 路外停车 | 376 | 600 | 976 |
| 路内停车 | 216 | 76 | 292 |
| 街巷停车 | 104 | 105 | 209 |
| 总计 | 696 | 781 | 1477 |

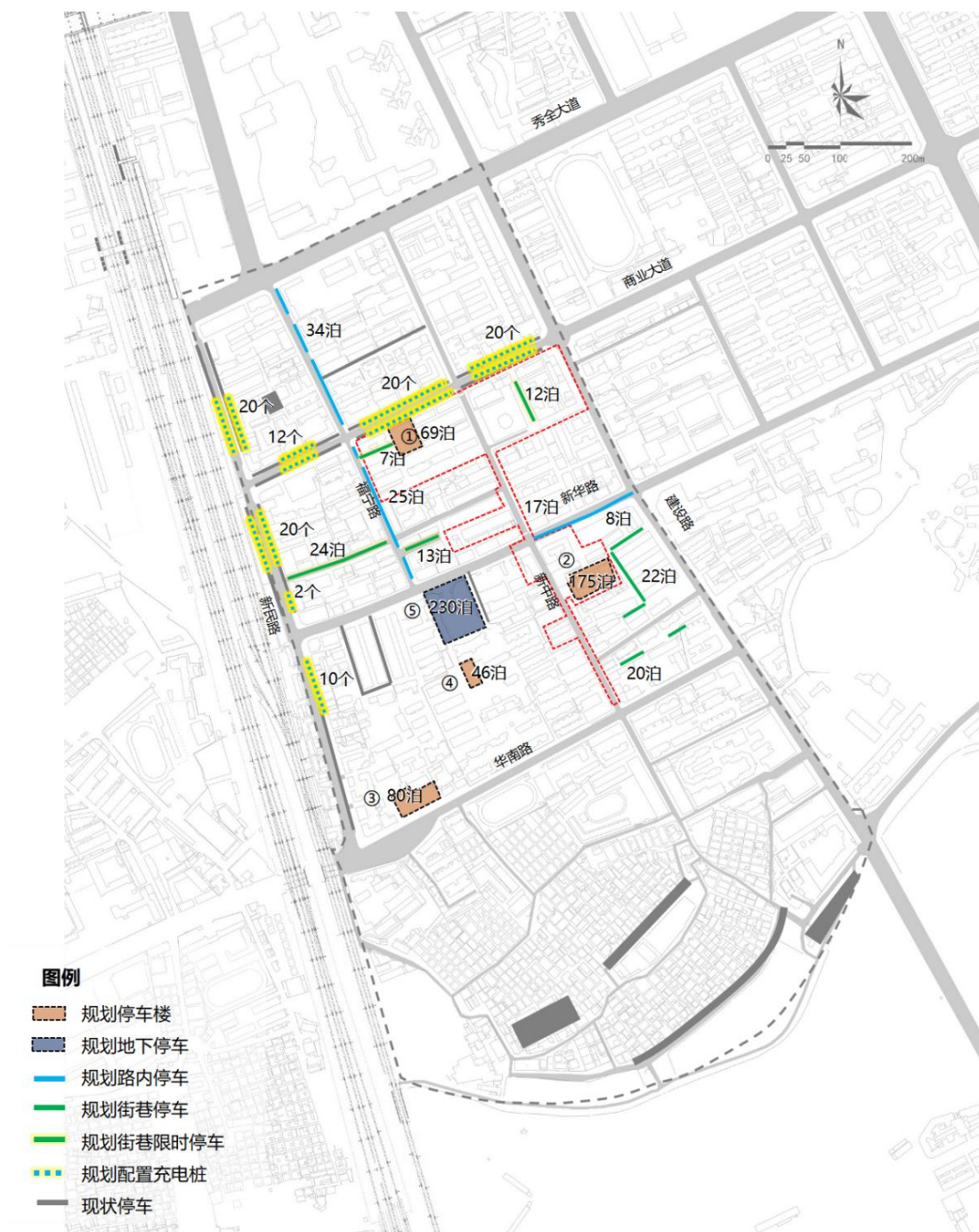


图 5.1-21 停车设施规划图

6. 慢行系统优化

围绕慢行断面优化、交叉口慢行优化、增加慢行设施、慢行精细化设计四大方面制定优化方案，完善慢行交通系统。

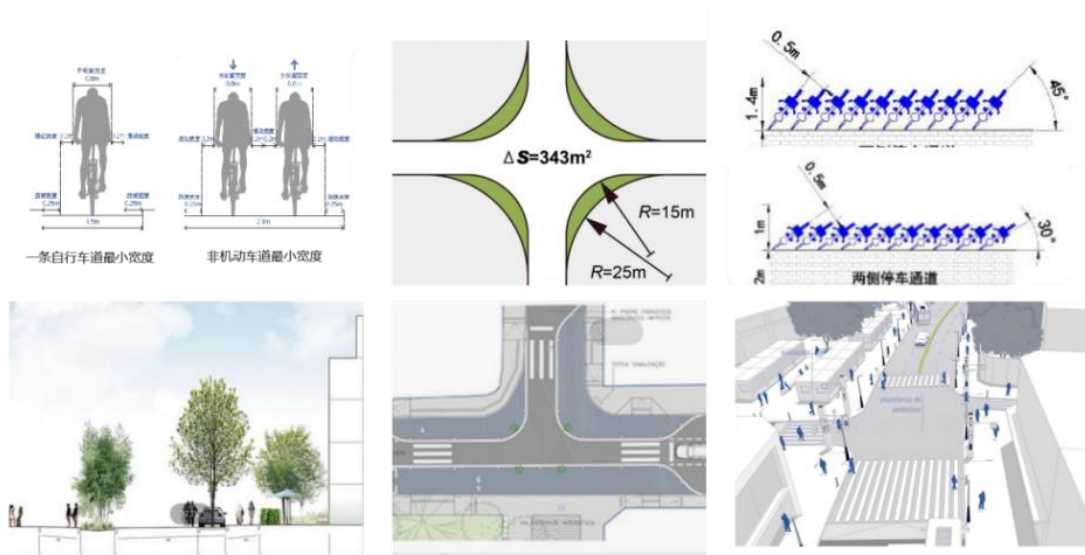


图 5.1-22 慢行系统优化策略示意图

以新中路为中轴打造慢行系统，道路分类分级进行慢行提升优化改造。

慢行主廊道（秀全大道、新中路、花都湖湿地公园步）：优化道路慢行断面，压缩机动车道空间，设置非机动车专用道；增加非机动车停放设施和充电设施；对重点地段进行慢行精细化设计，设置机动车临时停放区，设置临时摊位摆放区等。

慢行次廊道（新华路、福宁路）：优化道路慢行断面，在不影响机动车行驶的前提下增设非机动车道划线；增加非机动车集中停放设施。

背街小巷（丰盛街、福兴巷、太子步行街、聚贤巷、后街二路、油甘四巷及其他无名小路）：打通片区内背街小巷，贯通慢行廊道；禁止机动车穿行，增设电动自行车车道画线；有条件的改为全步行廊道，更换地面铺装，设计景观小品装置；

普通慢行道路（商业大道、华南路、新民路、建设路等）；维持现有道路断面不变；增设路边机动车停车设施。

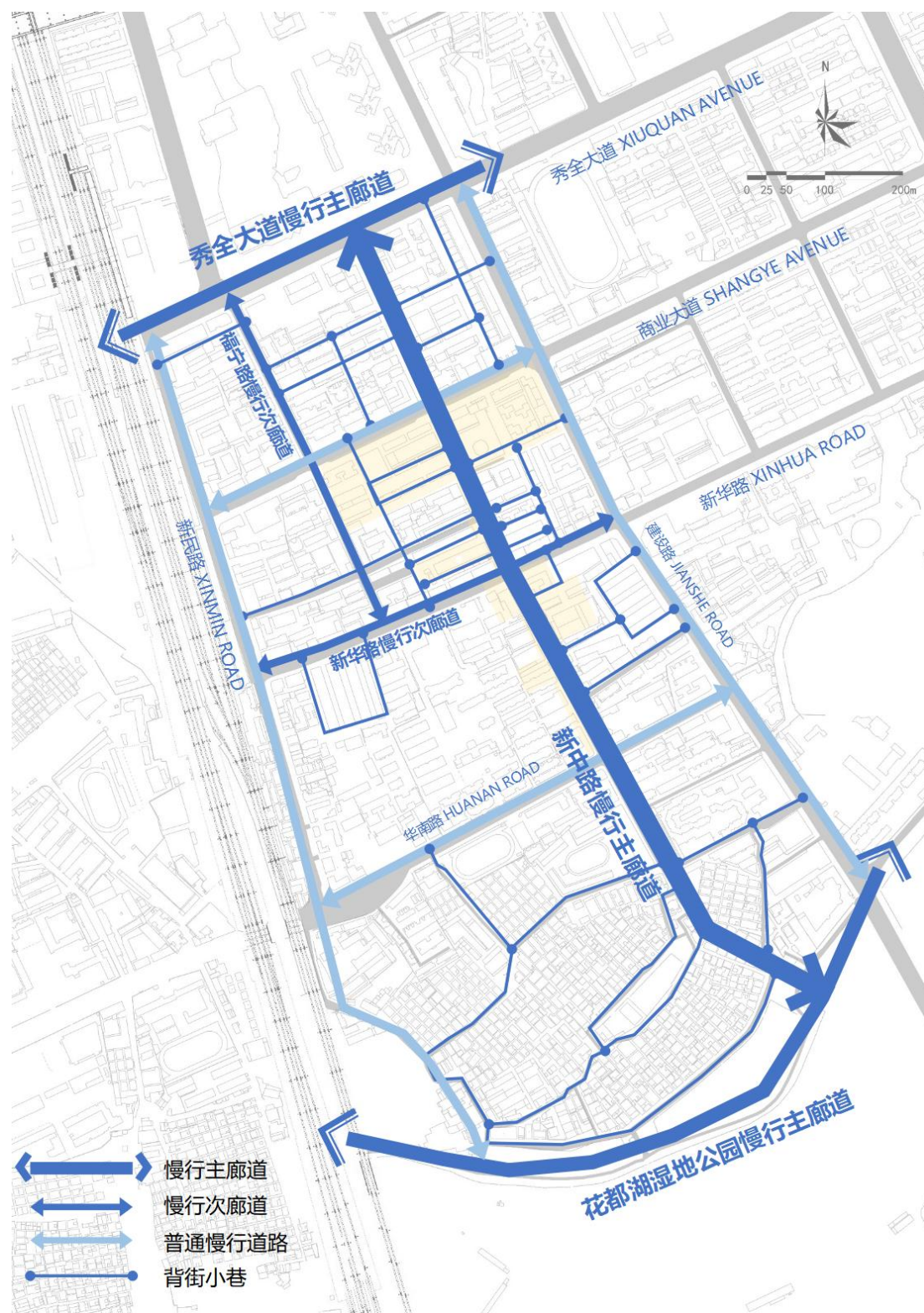


图 5.1-23 慢行分类分级图

5.1.4.1 景观节点改造提升项目

景观节点改造提升包含共 12 个节点。



图 5.1-24 景观节点改造提升项目分布位置和內容

表 5.1-5 景观节点改造提升建设规模

| 序号 | 项目名称（策划名） | 改造内容 | 改造面积（m ² ） |
|----|-----------|---|-----------------------|
| 1 | 新华墟市 | 1. 集市空间，提升现有道路两侧传统市场环境和功能 2. 增加遮阳棚 3. 市场档位及标识统一改造 | 8856 |
| 2 | 儿童岛改造 | 1. 广场低效绿地简化，部分绿地空间硬质化处理 2. 广场空间新增座椅及休息设施 3. 增加儿童娱乐设施 | 3000 |
| 3 | 咖啡岛改造 | 1. 集市空间，提升现有街巷两侧传统市场环境和功能 2. 增加活动遮阳棚 3. 广场空间新增座椅及休息设施 | 2336 |
| 4 | 红砖坊改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 1370 |
| 5 | 养老花园改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 2426 |
| 6 | 大塘边花园改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 2241 |
| 7 | 新华村委风水塘改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 6566 |
| 8 | 维内花园改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 1275 |
| 9 | 厚之徐公祠广场改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加历史文化底蕴，增加休憩空间 | 1733 |
| 10 | 维新花园改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 2451 |
| 11 | 街头广场改造 | 1. 广场、活动场地和道路地面铺装更换 2. 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 1029 |
| 12 | 聚贤花园 | 1. 广场低效绿地简化，部分绿地空间硬质化处理 2. 广场空间新增座椅及休息设施 | 2015 |

1. 新华墟市

设计理念：缤纷“集社”：集社+集市+社区

集社是由一定数量，有共同共享价值观的人聚集在一起的街区，是一个多功能，多业态的社区邻里交互场所。

集社的理念，通过空间流线的设计，同时对立面风貌和景观环境的提升，将新华农贸市场和服装市场的室内市场空间往室外和住宅底商延伸，形成“泛集市”的商业空间。同时因为打造出有氛围活跃的泛市场，对建筑和景观的提升改造也规整和拓展了户外的经营面积，增加了社区的营收活化了户外的消极场地，起到街区内居民的生活更加便捷和有活力，也拉近了老城区甚至花都区市民的友好邻里关系，增强花都区市民的归属感和凝聚力。



图 5.1-25 总平面图



图 5.1-26 效果图

2. 儿童岛周边环境提升

原砖房立面进行修缮，对原商业空间进行改造提升，增加路灯等市政设施，更换路面材质为灰色生态砖，建筑外立面增设褐色耐候钢板。



图 5.1-27 儿童岛效果图-1



图 5.1-28 儿童岛效果图-2

3. 咖啡岛改造

增设休憩凉棚，更换地面铺装为红砖和芝麻灰方格砖材质，立面设置铝制穿孔板，缩窄路面沥青空间，铺设荔枝面芝麻灰色地砖。



图 5.1-29 咖啡岛改造效果图-1

4. 红砖坊周边环境提升

增设橙红色铝板座椅，更换地面铺装为透水铺装，小区入口增设青石浮雕和蓝色钢化玻璃装饰。内部设置橙红色休憩座椅和儿童娱乐设施。



图 5.1-30 红砖坊效果图-1



图 5.1-31 红砖坊效果图-2

5. 养老花园周边环境提升

增设小区绿化空间和居民休憩空间，地面铺装更换为芝麻灰方砖材质。



图 5.1-32 养老花园效果图

6. 大塘边滨水沿街景观（包括维新花园、维内花园和大塘边花园）提升美化

主要安排以下内容：新华村环村道路和出入口改造提质，确保交通顺畅、规划建设静态停车设施，提升公共空间周边设施便利、滨水空间景观梳理整改优化，提高新华村外部景观风貌。



图 5.1-33 大塘边滨水沿街景观效果图

7. 新华村村委会风水塘广场提质改造

主要安排以下内容：广场、活动场地和道路地面铺装更换、沿街巷立面提质，展现新华村的历史和文化遗产、优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间、雨污分流，三线下地。



图 5.1-34 风水塘广场提质改造项目效果图

8. 厚之徐公祠改造提升

厚之徐公祠提质项目，主要安排以下内容：对厚之徐公祠进行保护提升，修缮建筑外立面和内部功能空间，改造建筑物前广场空间，增加市政设施和便民设施。



图 5.1-35 厚之徐公祠改造提升项目效果图

9. 街头广场改造

街头广场改造包括：广场、活动场地和道路地面铺装更换；沿街巷立面提质，展现新华村的历史和文化遗产；优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间；雨污分流，三线下地。

10. 聚贤花园改造提升

聚贤花园改造提升项目，主要安排以下内容：街巷道路地面铺装更换、沿街巷党建文化长廊和墙画提质、优化街巷慢行空间，增加休憩空间、雨污分流，三线下地。



图 5.1-36 聚贤花园效果图

5.1.5 老旧小区改造提升

5.1.5.1 改造项目清单

项目范围内共有 126 个老旧小区，共 300 栋居民楼，所有老旧小区均已纳入花都区老旧小区改造近期实施项目库之中，总用地面积为 224755 m²，总建筑面积为 608320 m²，具体指标见下表：

表 5.1-1 拟改造老旧小区一览表

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 用地面积(m ²) | 建筑面积(m ²) | 户数 | 楼栋数(栋) | 层数 | 基底面积(m ²) |
|----|------|------------------|-----------------------|-----------------------|----|--------|----|-----------------------|
| 1 | 福宁社区 | 新建直街小区 | 6504.75 | 21222.00 | 96 | 10 | 7 | 4853 |
| 2 | 福宁社区 | 新建直街 16 号 | 920.85 | 2072.00 | 20 | 1 | 7 | 450 |
| 3 | 福宁社区 | 新建直街 14 号 | 812.93 | 2072.00 | 20 | 1 | 7 | 372 |
| 4 | 福宁社区 | 新建直街 12 号 | 1013.75 | 2368.00 | 24 | 1 | 8 | 354 |
| 5 | 福宁社区 | 新建直街 8 号 | 892.45 | 3150.00 | 30 | 1 | 7 | 406 |
| 6 | 福宁社区 | 新建直街 2 号、4 号、6 号 | 2950.54 | 9576.00 | 48 | 3 | 6 | 1854 |
| 7 | 福宁社区 | 商业大道 21 之一 | 794.50 | 2580.00 | 20 | 1 | 6 | 344 |
| 8 | 福宁社区 | 商业大道 23 号 | 1683.73 | 13200.00 | 60 | 1 | 17 | 601 |
| 9 | 福宁社区 | 秀全路 14 号 | 3688.45 | 4620.00 | 30 | 8 | 7 | 1862 |
| 10 | 福宁社区 | 横街 2-4 号 | 2244.79 | 4320.00 | 24 | 2 | 6 | 1595 |
| 11 | 福宁社区 | 建新巷 3 号 | 376.44 | 1182.00 | 12 | 1 | 6 | 216 |
| 12 | 福宁社区 | 建新巷 2 号 | 711.85 | 960.00 | 10 | 1 | 6 | 425 |
| 13 | 福宁社区 | 商业大道 17 号 | 2026.04 | 12728.00 | 72 | 1 | 8 | 1525 |
| 14 | 福宁社区 | 新中路 52 号 | 1731.51 | 1536.00 | 15 | 1 | 8 | 950 |
| 15 | 福宁社区 | 新中路 50 号 | 819.27 | 2400.00 | 32 | 1 | 6 | 495 |
| 16 | 福宁社区 | 新中路 48 号 | 2550.68 | 6175.00 | 37 | 3 | 6 | 1222 |
| 17 | 福宁社区 | 新中路 46 号 | 2068.45 | 8454.00 | 34 | 2 | 9 | 958 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 用地面积(m ²) | 建筑面积(m ²) | 户数 | 楼栋数(栋) | 层数 | 基底面积(m ²) |
|----|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|--------|----|-----------------------|
| 18 | 福宁社区 | 新中路 42 号 | 2581.90 | 8982.00 | 58 | 5 | 7 | 1456 |
| 19 | 福宁社区 | 商房巷 4 号 | 1063.17 | 2328.00 | 20 | 1 | 6 | 376 |
| 20 | 福宁社区 | 新中路 40 号 | 1486.39 | 12620.00 | 48 | 2 | 8 | 909 |
| 21 | 福宁社区 | 商房巷 2 号 | 446.01 | 2604.00 | 20 | 1 | 6 | 332 |
| 22 | 福宁社区 | 商业大道 15 号 | 1621.91 | 10032.00 | 31 | 1 | 6 | 1410 |
| 23 | 福宁社区 | 商房巷小区 | 4020.51 | 12380.00 | 100 | 4 | 6 | 1764 |
| 24 | 福宁社区 | 商房巷 3 号 | 1092.14 | 3360.00 | 20 | 1 | 6 | 414 |
| 25 | 福宁社区 | 商房巷 1 号 | 523.86 | 1680.00 | 16 | 1 | 6 | 330 |
| 26 | 福宁社区 | 商业大道 11 号 | 799.65 | 2880.00 | 16 | 1 | 6 | 396 |
| 27 | 福宁社区 | 福宁路 24 号、30 号、 32 号 | 4107.23 | 12460.00 | 130 | 5 | 6 | 2403 |
| 28 | 福宁社区 | 福宁路 22 号 | 1452.42 | 3840.00 | 16 | 1 | 5 | 558 |
| 29 | 福宁社区 | 福宁路 20 号 | 1232.47 | 1800.00 | 24 | 1 | 5 | 450 |
| 30 | 福宁社区 | 商业大道 9 号 | 1315.45 | 3240.00 | 36 | 1 | 6 | 761 |
| 31 | 福宁社区 | 民盛楼 | 746.65 | 4752.00 | 36 | 1 | 9 | 445 |
| 32 | 福宁社区 | 福宁路小区 | 3209.04 | 8870.00 | 83 | 5 | 6 | 2145 |
| 33 | 福宁社区 | 福宁路 37 号 | 1833.64 | 4680.00 | 44 | 2 | 8 | 689 |
| 34 | 福宁社区 | 福田巷 1-8 号 | 714.51 | 2136.00 | 8 | 8 | 4 | 390 |
| 35 | 福宁社区 | 福宁路 29-31 号 | 1366.43 | 2391.00 | 21 | 5 | 3 | 722 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 用地面积(m ²) | 建筑面积(m ²) | 户数 | 楼栋数(栋) | 层数 | 基底面积(m ²) |
|----|------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----|--------|----|-----------------------|
| 36 | 福宁社区 | 福宁路 25、27 号 | 2510.93 | 8532.00 | 87 | 4 | 7 | 1260 |
| 37 | 福宁社区 | 福宁路 23 号、商业大道 7 号 | 2500.68 | 4240.00 | 41 | 4 | 5 | 1070 |
| 38 | 福宁社区 | 商业大道 5 号 | 1838.85 | 4284.00 | 24 | 1 | 8 | 337 |
| 39 | 福宁社区 | 新民路 87 号北座 | 1118.53 | 6300.00 | 35 | 1 | 8 | 311 |
| 40 | 福宁社区 | 新民路 87 号南座 | 661.48 | 3056.00 | 50 | 1 | 7 | 359 |
| 41 | 福宁社区 | 新民路 86 号 | 1114.25 | 2590.00 | 24 | 1 | 3 | 820 |
| 42 | 福宁社区 | 新民路 76 号、78 号 | 1709.21 | 1866.00 | 32 | 2 | 4 | 366 |
| 43 | 福宁社区 | 商业大道之一 | 976.35 | 849.18 | 58 | 1 | 8 | 1100 |
| 44 | 福宁社区 | 新民路 70 号 | 1307.26 | 3340.00 | 15 | 1 | 6 | 599 |
| 45 | 福宁社区 | 商业大道 3 号 | 491.06 | 3576.00 | 12 | 1 | 6 | 596 |
| 46 | 福宁社区 | 商业大道 1 号 | 576.10 | 2400.00 | 20 | 1 | 8 | 296 |
| 47 | 福宁社区 | 秀全大道 2 号 | 1999.27 | 27852.00 | 108 | 2 | 23 | 1299 |
| 48 | 新民社区 | 华建楼 | 1137.80 | 3557.60 | 28 | 1 | 8 | 507 |
| 49 | 新民社区 | 新源楼 | 1188.40 | 4037.80 | 48 | 1 | 6 | 740 |
| 50 | 新民社区 | 聚新楼 | 1640.60 | 8199.90 | 50 | 1 | 11 | 716 |
| 51 | 新民社区 | 聚贤街 15 号 | 971.30 | 1551.30 | 8 | 1 | 4 | 446 |
| 52 | 新民社区 | 旧民政局宿舍小区 | 2665.30 | 6977.30 | 136 | 2 | 7 | 1220 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 用地面积(m ²) | 建筑面积(m ²) | 户数 | 楼栋数(栋) | 层数 | 基底面积(m ²) |
|----|------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----|--------|----|-----------------------|
| 53 | 新民社区 | 新华路 24 号小区 | 1581.00 | 4940.40 | 55 | 3 | 7 | 828 |
| 54 | 新民社区 | 新中路小区 | 1487.35 | 2649.08 | 16 | 2 | 4 | 690 |
| 55 | 新民社区 | 华南路 9 号 | 465.50 | 755.70 | 15 | 1 | 5 | 150 |
| 56 | 新民社区 | 华南路 7 号 | 497.70 | 1469.60 | 15 | 1 | 9 | 152 |
| 57 | 新民社区 | 华南路 5 号 | 486.30 | 2788.30 | 32 | 1 | 8 | 349 |
| 58 | 新民社区 | 华南路 3 号 | 735.60 | 1804.40 | 25 | 1 | 6 | 300 |
| 59 | 新民社区 | 锦都商业楼 | 1131.10 | 2630.30 | 40 | 1 | 8 | 410 |
| 60 | 新民社区 | 新民路 4 号 | 406.80 | 1696.20 | 28 | 1 | 7 | 243 |
| 61 | 新民社区 | 新民路 6 号 | 433.30 | 398.90 | 8 | 1 | 3 | 132.97 |
| 62 | 新民社区 | 新民路 8 号 | 250.20 | 516.50 | 10 | 1 | 5 | 103.08 |
| 63 | 新民社区 | 新民路 8 号之一 | 782.80 | 2959.80 | 45 | 1 | 9 | 322.36 |
| 64 | 新民社区 | 新民路 10 号 | 488.80 | 1908.80 | 42 | 1 | 6 | 318.25 |
| 65 | 新民社区 | 新华路 16 号小区 | 5444.40 | 11419.60 | 115 | 6 | 7 | 1810.75 |
| 66 | 新民社区 | 兴发楼 | 579.90 | 3013.70 | 28 | 1 | 9 | 347.36 |
| 67 | 新民社区 | 新华路 2 号 | 473.30 | 2519.30 | 28 | 1 | 9 | 279.9 |
| 68 | 新民社区 | 新民路 32-42 号小区 | 860.10 | 1664.80 | 5 | 5 | 5 | 310.56 |
| 69 | 新民社区 | 新民路 30 号 | 240.00 | 916.20 | 12 | 1 | 6 | 152.71 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 用地面积(m ²) | 建筑面积(m ²) | 户数 | 楼栋数(栋) | 层数 | 基底面积(m ²) |
|----|------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----|--------|----|-----------------------|
| 70 | 新民社区 | 新民路 22-28 号 | 941.00 | 1640.90 | 4 | 4 | 4 | 401.88 |
| 71 | 新民社区 | 桂花巷小区 | 2227.90 | 2643.00 | 27 | 27 | 4 | 1398 |
| 72 | 新民社区 | 新民路 12 号 | 918.60 | 716.50 | 16 | 2 | 2 | 288.5 |
| 73 | 新民社区 | 新民路 10 号之二 | 651.40 | 1536.40 | 12 | 1 | 4 | 384.53 |
| 74 | 丰盛社区 | 供销社小区 | 5711.20 | 14232.32 | 84 | 5 | 8 | 2856.38 |
| 75 | 丰盛社区 | 新民路 56、58 号 | 1436.38 | 4047.51 | 40 | 2 | 6 | 719.31 |
| 76 | 丰盛社区 | 新民路 52、54、57 号， 丰盛街 57 号之一 | 1781.63 | 6516.03 | 46 | 4 | 8 | 1325.26 |
| 77 | 丰盛社区 | 德志楼 | 1403.44 | 7407.04 | 52 | 1 | 8 | 1085.24 |
| 78 | 丰盛社区 | 丰盛街 39、41 号 | 1026.19 | 4143.71 | 30 | 2 | 7 | 612.62 |
| 79 | 丰盛社区 | 丰盛街 37 号 | 547.23 | 2253.20 | 20 | 1 | 7 | 322.45 |
| 80 | 丰盛社区 | 商业大道 6 号 | 494.79 | 2134.59 | 24 | 1 | 8 | 266.82 |
| 81 | 丰盛社区 | 商业大道 8 号 | 290.14 | 1090.55 | 8 | 1 | 5 | 152.41 |
| 82 | 丰盛社区 | 福宁路 15 号之一，之 二 | 2574.98 | 2231.60 | 28 | 2 | 4 | 647.11 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 用地面积(m ²) | 建筑面积(m ²) | 户数 | 楼栋数(栋) | 层数 | 基底面积(m ²) |
|----|------|-------------------|-----------------------|-----------------------|----|--------|----|-----------------------|
| 83 | 丰盛社区 | 福宁路13号, 13号之一, 之二 | 1226.18 | 3315.20 | 42 | 3 | 5 | 719.07 |
| 84 | 丰盛社区 | 丰盛街46号 | 421.91 | 1843.67 | 12 | 1 | 4 | 230.46 |
| 85 | 丰盛社区 | 丰盛街44号 | 733.10 | 4346.62 | 42 | 1 | 9 | 473.86 |
| 86 | 丰盛社区 | 丰盛街42号 | 226.44 | 821.31 | 12 | 1 | 5 | 164.26 |
| 87 | 丰盛社区 | 丰盛街38号 | 398.67 | 2330.99 | 24 | 1 | 8 | 291.37 |
| 88 | 丰盛社区 | 福宁路3、7号 | 1263.37 | 4001.20 | 32 | 2 | 7 | 281.68 |
| 89 | 丰盛社区 | 新华路11号, 11号之一 | 2791.73 | 4315.17 | 45 | 2 | 7 | 308.22 |
| 90 | 丰盛社区 | 新华路15号 | 1219.67 | 1626.57 | 9 | 1 | 4 | 898.2 |
| 91 | 丰盛社区 | 粤华商住楼 | 1277.67 | 6607.60 | 48 | 1 | 9 | 824.16 |
| 92 | 丰盛社区 | 凯旋大厦 | 1745.64 | 9951.01 | 72 | 1 | 8 | 1396.37 |
| 93 | 丰盛社区 | 新港楼 | 1292.43 | 7072.79 | 54 | 1 | 9 | 785.86 |
| 94 | 丰盛社区 | 华安街26、30号 | 881.39 | 2884.37 | 27 | 2 | 7 | 240.36 |
| 95 | 丰盛社区 | 交通楼 | 773.05 | 3046.88 | 30 | 1 | 5 | 510.13 |
| 96 | 丰盛社区 | 华安街28号 | 467.61 | 1879.42 | 18 | 1 | 5 | 362.53 |
| 97 | 丰盛社区 | 商业大道14号A、B | 2810.75 | 3606.97 | 32 | 2 | 6 | 593.88 |
| 98 | 丰盛社区 | 新中路34号, 34号之一 | 1049.61 | 2601.01 | 24 | 2 | 4 | 668.11 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 用地面积(m ²) | 建筑面积(m ²) | 户数 | 楼栋数(栋) | 层数 | 基底面积(m ²) |
|-----|------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|--------|----|-----------------------|
| 99 | 丰盛社区 | 集群街2号 | 555.28 | 1702.49 | 24 | 1 | 5 | 327.46 |
| 100 | 丰盛社区 | 新中路32号 | 575.16 | 1724.94 | 24 | 1 | 5 | 332.09 |
| 101 | 丰盛社区 | 集群街9号, 新中路 26、30号 | 1795.48 | 5106.85 | 50 | 4 | 5 | 1083 |
| 102 | 丰盛社区 | 盛华楼 | 1561.35 | 7514.65 | 40 | 1 | 7 | 713 |
| 103 | 丰盛社区 | 凌云巷26号, 新中路 22号 | 1455.44 | 4300.90 | 35 | 2 | 5 | 850 |
| 104 | 丰盛社区 | 商业大道16号 | 1166.46 | 2548.51 | 36 | 1 | 5 | 488 |
| 105 | 丰盛社区 | 新中路19号, 集群街 13、14号 | 2629.60 | 7553.82 | 43 | 3 | 5 | 1544 |
| 106 | 丰盛社区 | 富华楼 | 1656.99 | 8240.46 | 40 | 2 | 7 | 519 |
| 107 | 丰盛社区 | 新中路17号 | 1757.40 | 6184.48 | 45 | 1 | 7 | 1267 |
| 108 | 丰盛社区 | 华安街1号, 新华路 37、43号 | 3209.97 | 1391.80 | 72 | 3 | 7 | 1730 |
| 109 | 丰盛社区 | 商业大道20号, 竹凤 街18号之一, 之二, 之三, 之四 | 3754.59 | 11869.25 | 102 | 5 | 8 | 2970 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 用地面积(m ²) | 建筑面积(m ²) | 户数 | 楼栋数(栋) | 层数 | 基底面积(m ²) |
|-----|------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|--------|----|-----------------------|
| 110 | 丰盛社区 | 建设路 19 号 | 1732.00 | 2229.28 | 19 | 1 | 2 | 1064 |
| 111 | 丰盛社区 | 建设路 17 号 | 1090.51 | 4884.00 | 36 | 1 | 9 | 800 |
| 112 | 丰盛社区 | 建设路 13 号, 13 号之一 | 1512.55 | 3551.64 | 44 | 2 | 7 | 885 |
| 113 | 丰盛社区 | 税政巷 11、13、15 号 | 1183.23 | 5520.19 | 72 | 3 | 7 | 810 |
| 114 | 丰盛社区 | 税政巷 12、14、16 号 | 934.49 | 4377.89 | 80 | 2 | 7 | 627 |
| 115 | 丰盛社区 | 竹凤街 3 号 | 648.05 | 1407.15 | 24 | 1 | 3 | 485 |
| 116 | 丰盛社区 | 新华路 59 号 | 257.08 | 881.04 | 9 | 1 | 5 | 176 |
| 117 | 丰盛社区 | 文贤巷 2、4 号, 建设路 11 号之一, 之二 | 1398.95 | 4632.88 | 40 | 4 | 7 | 850 |
| 118 | 华南社区 | 三十七号小区 | 9431.16 | | 248 | 11 | 5 | 4496 |
| 119 | 华南社区 | 华南苑 | 14177.38 | | 410 | 8 | 9 | 7052 |
| 120 | 华南社区 | 新科楼 | 1825.58 | 11925.45 | 108 | 3 | 9 | 1730 |
| 121 | 华南社区 | 南苑楼 | 321.25 | 2891.25 | 36 | 1 | 9 | 320 |
| 122 | 华南社区 | 金丰大厦 | 2516.45 | 20874.59 | 80 | 1 | 11 | 2330 |
| 123 | 华南社区 | 新中路 2 号 | 1123.06 | 1855.85 | 30 | 1 | 5 | 647 |
| 124 | 华南社区 | 新中路 4 号 | 1249.25 | 3208.70 | 20 | 1 | 4 | 369 |
| 125 | 华南社区 | 华南路 2 号、4 号 | 11303.35 | | 182 | 9 | 8 | 4210 |
| 126 | 新民社区 | 粮食局小区 | 13193 | 34187.4 | 359 | 10 | 9 | 4838 |

5.1.5.2 楼栋本体改造

楼栋本体改造主要包含楼栋门、门禁系统、楼道粉刷、公共楼梯修缮、楼栋“三线”、楼栋消防设施、屋面防水隔热层、屋面安装护栏、公用楼道采光窗、建筑户外构件、外墙整饰、防盗网、适老化设施和空调机位等内容，具体的建设量见下表：

表 5.1-2 楼栋本体改造工程量表

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|--------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| 1 | 新建直街小区 | 10 | 10 | 4212 | 1404 | 320 | 78 | 4853 | 1250 | 140.4 | 570.33 | 19011 | 1901.1 | 30 | 468 |
| 2 | 新建直街16号 | 1 | 1 | 378 | 126 | 30 | 7 | 450 | 172 | 12.6 | 65.55 | 2185 | 218.5 | 3 | 42 |
| 3 | 新建直街14号 | 1 | 1 | 378 | 126 | 30 | 7 | 372 | 111 | 12.6 | 54.63 | 1821 | 182.1 | 3 | 42 |
| 4 | 新建直街12号 | 1 | 1 | 432 | 144 | 35 | 8 | 354 | 170 | 14.4 | 64.14 | 2138 | 213.8 | 3 | 42 |
| 5 | 新建直街8号 | 2 | 2 | 378 | 126 | 36 | 7 | 406 | 101 | 12.6 | 63.63 | 2121 | 212.1 | 3 | 126 |
| 6 | 新建直街2号、4号、6号 | 6 | 6 | 324 | 108 | 160 | 36 | 1854 | 423 | 21.6 | 133.26 | 4442 | 444.2 | 9 | 90 |
| 7 | 商业大道21之一 | 2 | 2 | 324 | 108 | 60 | 12 | 344 | 127 | 10.8 | 21 | 700 | 70 | 9 | 108 |
| 8 | 商业大道23号 | 1 | 1 | 918 | 306 | 55 | 17 | 601 | 277 | 30.6 | 186.36 | 6212 | 621.2 | 3 | 204 |
| 9 | 秀全路14号 | 3 | 3 | 810 | 270 | 70 | 14 | 1862 | 705 | 27 | 172.26 | 5742 | 574.2 | 168 | 90 |
| 10 | 横街2-4号 | 3 | 3 | 594 | 198 | 90 | 11 | 1595 | 437 | 19.8 | 98.07 | 3269 | 326.9 | 6 | 72 |
| 11 | 建新巷 | 1 | 1 | 324 | 108 | 70 | 6 | 216 | 85 | 10.8 | 37.2 | 1240 | 124 | 3 | 48 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|---------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 3号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 建新巷2号 | 1 | 1 | 324 | 108 | 40 | 6 | 425 | 142 | 10.8 | 39.54 | 1318 | 131.8 | 3 | 40 |
| 13 | 商业大道17号 | 3 | 3 | 432 | 144 | 110 | 8 | 1525 | 426 | 14.4 | 181.98 | 6066 | 606.6 | 9 | 312 |
| 14 | 新中路52号 | 2 | 2 | 756 | 126 | 70 | 14 | 950 | 335 | 25.2 | 123.48 | 4116 | 411.6 | 6 | 72 |
| 15 | 新中路50号 | 3 | 3 | 648 | 108 | 90 | 12 | 495 | 182 | 21.6 | 83.76 | 2792 | 279.2 | 6 | 128 |
| 16 | 新中路48号 | 4 | 4 | 1188 | 198 | 160 | 22 | 1222 | 355 | 39.6 | 166.95 | 5565 | 556.5 | 12 | 148 |
| 17 | 新中路46号 | 3 | 3 | 1296 | 216 | 110 | 24 | 958 | 180 | 43.2 | 151.56 | 5052 | 505.2 | 9 | 136 |
| 18 | 新中路42号 | 8 | 8 | 1998 | 333 | 180 | 37 | 1456 | 382 | 66.6 | 197.79 | 6593 | 659.3 | 21 | 232 |
| 19 | 商房巷4号 | 1 | 1 | 324 | 54 | 40 | 6 | 376 | 180 | 10.8 | 108 | 3600 | 360 | 10 | 80 |
| 20 | 新中路40号 | 4 | 4 | 1512 | 252 | 90 | 28 | 909 | 236 | 50.4 | 166.44 | 5548 | 554.8 | 12 | 192 |
| 21 | 商房巷2号 | 1 | 1 | 324 | 54 | 30 | 6 | 332 | 83 | 10.8 | 44.82 | 1494 | 149.4 | 3 | 80 |
| 22 | 商业大道15号 | 3 | 3 | 972 | 162 | 70 | 18 | 1410 | 169 | 32.4 | 101.4 | 3380 | 338 | 9 | 124 |
| 23 | 商房巷小区 | 8 | 8 | 2268 | 378 | 265 | 42 | 1764 | 511 | 75.6 | 242.7 | 8090 | 809 | 6 | 400 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|----------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| 24 | 商房巷3号 | 1 | 1 | 324 | 54 | 35 | 6 | 414 | 141 | 10.8 | 63.72 | 2124 | 212.4 | 5 | 80 |
| 25 | 商房巷1号 | 2 | 2 | 648 | 108 | 40 | 12 | 330 | 94 | 21.6 | 47.94 | 1598 | 159.8 | 10 | 64 |
| 26 | 商业大道11号 | 1 | 1 | 648 | 108 | 30 | 12 | 396 | 87 | 21.6 | 52.2 | 1740 | 174 | 5 | 64 |
| 27 | 福宁路24号、30号、32号 | 6 | 6 | 2052 | 342 | 155 | 38 | 2403 | 452 | 68.4 | 245.91 | 8197 | 819.7 | 35 | 520 |
| 28 | 福宁路22号 | 3 | 3 | 432 | 72 | 65 | 8 | 558 | 174 | 14.4 | 73.08 | 2436 | 243.6 | 15 | 64 |
| 29 | 福宁路20号 | 3 | 3 | 810 | 135 | 80 | 15 | 450 | 154 | 27 | 66.84 | 2228 | 222.8 | 15 | 96 |
| 30 | 商业大道9号 | 2 | 2 | 648 | 108 | 65 | 12 | 761 | 152 | 21.6 | 91.2 | 3040 | 304 | 10 | 144 |
| 31 | 民盛楼 | 1 | 1 | 972 | 162 | 45 | 18 | 445 | 93 | 32.4 | 80.91 | 2697 | 269.7 | 5 | 144 |
| 32 | 福宁路小区 | 7 | 7 | 1998 | 333 | 145 | 37 | 2145 | 420 | 66.6 | 201.78 | 6726 | 672.6 | 35 | 332 |
| 33 | 福宁路37号 | 3 | 3 | 2808 | 468 | 100 | 52 | 689 | 545 | 93.6 | 114.36 | 3812 | 381.2 | 15 | 176 |
| 34 | 福田巷1-8号 | 5 | 5 | 432 | 72 | 65 | 8 | 390 | 111 | 14.4 | 53.7 | 1790 | 179 | 25 | 32 |
| 35 | 福宁路29-31 | 6 | 6 | 972 | 162 | 80 | 18 | 722 | 241 | 32.4 | 79.53 | 2651 | 265.1 | 30 | 84 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|---------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | 福宁路25、27号 | 6 | 6 | 1782 | 297 | 120 | 33 | 1260 | 341 | 59.4 | 195.66 | 6522 | 652.2 | 30 | 348 |
| 37 | 福宁路23号、商业大道7号 | 4 | 4 | 1080 | 180 | 100 | 20 | 1070 | 238 | 36 | 136.14 | 4538 | 453.8 | 20 | 164 |
| 38 | 商业大道5号 | 2 | 2 | 432 | 72 | 35 | 8 | 337 | 77 | 14.4 | 60.06 | 2002 | 200.2 | 10 | 96 |
| 39 | 新民路87号北座 | 2 | 2 | 864 | 144 | 50 | 16 | 311 | 76 | 28.8 | 59.28 | 1976 | 197.6 | 10 | 140 |
| 40 | 新民路87号南座 | 2 | 2 | 756 | 126 | 50 | 14 | 359 | 95 | 25.2 | 65.55 | 2185 | 218.5 | 10 | 200 |
| 41 | 新民路86号 | 2 | 2 | 864 | 144 | 70 | 16 | 820 | 148 | 28.8 | 13.32 | 444 | 44.4 | 10 | 96 |
| 42 | 新民路76号、78号 | 4 | 4 | 432 | 72 | 110 | 8 | 366 | 132 | 14.4 | 15.84 | 528 | 52.8 | 20 | 128 |
| 43 | 商业大道之一 | 2 | 2 | 864 | 144 | 70 | 16 | 1100 | 161 | 28.8 | 125.58 | 4186 | 418.6 | 10 | 232 |
| 44 | 新民路 | 1 | 1 | 324 | 54 | 50 | 6 | 599 | 98 | 10.8 | 67.62 | 2254 | 225.4 | 5 | 60 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|----------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 70号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | 商业大道3号 | 2 | 2 | 648 | 108 | 20 | 12 | 596 | 102 | 21.6 | 61.2 | 2040 | 204 | 10 | 48 |
| 46 | 商业大道1号 | 2 | 2 | 864 | 144 | 70 | 16 | 296 | 84 | 28.8 | 65.52 | 2184 | 218.4 | 10 | 80 |
| 47 | 秀全大道2号 | 2 | 2 | 2484 | 414 | 80 | 46 | 1299 | 175 | 82.8 | 383.25 | 12775 | 1277.5 | 10 | 432 |
| 48 | 华建楼 | 1 | 1 | 432 | 72 | 55 | 8 | 507 | 109 | 14.4 | 85.02 | 2834 | 283.4 | 5 | 112 |
| 49 | 新源楼 | 2 | 2 | 324 | 54 | 50 | 6 | 740 | 119 | 10.8 | 82.11 | 2737 | 273.7 | 10 | 192 |
| 50 | 聚新楼 | 2 | 2 | 594 | 99 | 55 | 11 | 716 | 121 | 19.8 | 127.05 | 4235 | 423.5 | 10 | 200 |
| 51 | 聚贤街15号 | 1 | 1 | 216 | 36 | 45 | 4 | 446 | 104 | 7.2 | 12.48 | 416 | 41.6 | 5 | 32 |
| 52 | 旧民政局宿舍小区 | 4 | 4 | 1404 | 234 | 75 | 26 | 1220 | 252 | 46.8 | 163.71 | 5457 | 545.7 | 20 | 544 |
| 53 | 新华路24号小区 | 3 | 3 | 1404 | 234 | 70 | 26 | 828 | 131 | 46.8 | 66.81 | 2227 | 222.7 | 15 | 220 |
| 54 | 新中路小区 | 4 | 4 | 1404 | 234 | 70 | 26 | 690 | 198 | 46.8 | 83.16 | 2772 | 277.2 | 20 | 64 |
| 55 | 华南路9号 | 1 | 1 | 270 | 45 | 15 | 5 | 150 | 48 | 9 | 24.48 | 816 | 81.6 | 5 | 60 |
| 56 | 华南路7号 | 1 | 1 | 486 | 81 | 25 | 9 | 152 | 51 | 16.2 | 44.37 | 1479 | 147.9 | 5 | 60 |
| 57 | 华南路 | 2 | 2 | 432 | 72 | 20 | 8 | 349 | 84 | 14.4 | 65.52 | 2184 | 218.4 | 10 | 128 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|-------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 5号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 58 | 华南路3号 | 1 | 1 | 324 | 54 | 40 | 6 | 300 | 75 | 10.8 | 45 | 1500 | 150 | 5 | 100 |
| 59 | 锦都商业楼 | 2 | 2 | 432 | 72 | 20 | 8 | 410 | 88 | 14.4 | 68.64 | 2288 | 228.8 | 10 | 160 |
| 60 | 新民路4号 | 1 | 1 | 378 | 63 | 30 | 7 | 243 | 64 | 12.6 | 44.16 | 1472 | 147.2 | 5 | 112 |
| 61 | 新民路6号 | 1 | 1 | 162 | 54 | 30 | 3 | 132.97 | 62.12 | 5.4 | 16.7724 | 559.08 | 55.908 | 3 | 18 |
| 62 | 新民路8号 | 1 | 1 | 270 | 90 | 30 | 5 | 103.08 | 42.71 | 9 | 19.2195 | 640.65 | 64.065 | 3 | 30 |
| 63 | 新民路8号之一 | 1 | 1 | 486 | 162 | 30 | 9 | 322.36 | 99.14 | 16.2 | 80.3034 | 2676.78 | 267.678 | 3 | 54 |
| 64 | 新民路10号 | 2 | 2 | 324 | 108 | 30 | 6 | 318.25 | 108.22 | 10.8 | 58.4388 | 1947.96 | 194.796 | 6 | 36 |
| 65 | 新华路16号小区 | 9 | 9 | 2106 | 702 | 180 | 39 | 1810.75 | 147.47 | 70.2 | 281.1762 | 9372.54 | 937.254 | 27 | 234 |
| 66 | 兴发楼 | 1 | 1 | 486 | 162 | 30 | 9 | 347.36 | 76.22 | 16.2 | 61.7382 | 2057.94 | 205.794 | 3 | 54 |
| 67 | 新华路2号 | 1 | 1 | 486 | 162 | 30 | 9 | 279.9 | 70 | 16.2 | 56.7 | 1890 | 189 | 3 | 54 |
| 68 | 新民路32-42号小区 | 5 | 5 | 1080 | 360 | 150 | 20 | 310.56 | 65.2 | 36 | 63.1872 | 2106.24 | 210.624 | 15 | 120 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|-----------------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| 69 | 新民路30号 | 1 | 1 | 324 | 108 | 30 | 6 | 152.71 | 50.17 | 10.8 | 27.0918 | 903.06 | 90.306 | 3 | 36 |
| 70 | 新民路22-28号 | 5 | 5 | 810 | 270 | 120 | 15 | 401.88 | 83.38 | 27 | 56.3679 | 1878.93 | 187.893 | 15 | 90 |
| 71 | 桂花巷小区 | 27 | 27 | 216 | 72 | 420 | 4 | 1398 | 653.61 | 7.2 | 176.4747 | 5882.49 | 588.249 | 81 | 24 |
| 72 | 新民路12号 | 3 | 3 | 216 | 72 | 60 | 4 | 288.5 | 112.49 | 7.2 | 20.2482 | 674.94 | 67.494 | 9 | 24 |
| 73 | 新民路10号之二 | 1 | 1 | 216 | 72 | 30 | 4 | 384.53 | 83.78 | 7.2 | 30.1608 | 1005.36 | 100.536 | 3 | 24 |
| 74 | 供销社小区 | 12 | 12 | 1512 | 504 | 150 | 28 | 2856.38 | 158.87 | 50.4 | 295.4187 | 9847.29 | 984.729 | 36 | 168 |
| 75 | 新民路56、58号 | 4 | 4 | 648 | 216 | 60 | 12 | 719.31 | 209.87 | 21.6 | 113.3298 | 3777.66 | 377.766 | 12 | 72 |
| 76 | 新民路52、54、57号，丰盛街57号之一 | 6 | 6 | 972 | 324 | 120 | 18 | 1325.26 | 187.42 | 32.4 | 131.4018 | 4380.06 | 438.006 | 18 | 108 |
| 77 | 德志楼 | 2 | 2 | 432 | 144 | 30 | 8 | 1085.24 | 132.26 | 14.4 | 95.2272 | 3174.24 | 317.424 | 6 | 48 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|-----------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| 78 | 丰盛街39、41号 | 3 | 3 | 702 | 234 | 60 | 13 | 612.62 | 145.92 | 23.4 | 83.8665 | 2795.55 | 279.555 | 9 | 78 |
| 79 | 丰盛街37号 | 2 | 2 | 378 | 126 | 30 | 7 | 322.45 | 81.9 | 12.6 | 51.597 | 1719.9 | 171.99 | 6 | 42 |
| 80 | 商业大道6号 | 2 | 2 | 432 | 144 | 30 | 8 | 266.82 | 80.5 | 14.4 | 57.96 | 1932 | 193.2 | 6 | 48 |
| 81 | 商业大道8号 | 1 | 1 | 270 | 90 | 30 | 5 | 152.41 | 49.6 | 9 | 22.32 | 744 | 74.4 | 3 | 30 |
| 82 | 福宁路15号之一,之二 | 4 | 4 | 378 | 126 | 60 | 7 | 647.11 | 197.1 | 12.6 | 61.8399 | 2061.33 | 206.133 | 12 | 42 |
| 83 | 福宁路13号,13号之一,之二 | 3 | 3 | 756 | 252 | 90 | 14 | 719.07 | 212.69 | 25.2 | 88.4043 | 2946.81 | 294.681 | 9 | 84 |
| 84 | 丰盛街46号 | 1 | 1 | 216 | 72 | 30 | 4 | 230.46 | 70.46 | 7.2 | 25.3656 | 845.52 | 84.552 | 3 | 24 |
| 85 | 丰盛街44号 | 2 | 2 | 486 | 162 | 30 | 9 | 473.86 | 90.8 | 16.2 | 73.548 | 2451.6 | 245.16 | 6 | 54 |
| 86 | 丰盛街42号 | 1 | 1 | 270 | 90 | 30 | 5 | 164.26 | 55.82 | 9 | 25.119 | 837.3 | 83.73 | 3 | 30 |
| 87 | 丰盛街 | 2 | 2 | 432 | 144 | 30 | 8 | 291.37 | 78.09 | 14.4 | 56.2248 | 1874.16 | 187.416 | 6 | 48 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|----|---------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 38号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 88 | 福宁路3、7号 | 4 | 4 | 810 | 270 | 90 | 15 | 281.68 | 242.15 | 27 | 105.8976 | 3529.92 | 352.992 | 12 | 90 |
| 89 | 新华路11号, 11号之一 | 4 | 4 | 756 | 252 | 60 | 14 | 308.22 | 140 | 25.2 | 88.2 | 2940 | 294 | 12 | 84 |
| 90 | 新华路15号 | 3 | 3 | 594 | 198 | 90 | 11 | 898.2 | 220.66 | 19.8 | 73.2771 | 2442.57 | 244.257 | 9 | 66 |
| 91 | 粤华商住楼 | 2 | 2 | 486 | 162 | 30 | 9 | 824.16 | 122.3 | 16.2 | 99.063 | 3302.1 | 330.21 | 6 | 54 |
| 92 | 凯旋大厦 | 2 | 2 | 432 | 144 | 30 | 8 | 1396.37 | 150.52 | 14.4 | 108.3744 | 3612.48 | 361.248 | 6 | 48 |
| 93 | 新港楼 | 2 | 2 | 486 | 162 | 30 | 9 | 785.86 | 173.19 | 16.2 | 140.2839 | 4676.13 | 467.613 | 6 | 54 |
| 94 | 华安街26、30号 | 4 | 4 | 648 | 216 | 60 | 12 | 240.36 | 143.18 | 21.6 | 77.031 | 2567.7 | 256.77 | 12 | 72 |
| 95 | 交通楼 | 2 | 2 | 270 | 90 | 30 | 5 | 510.13 | 117.53 | 9 | 63.4662 | 2115.54 | 211.554 | 6 | 30 |
| 96 | 华安街28号 | 1 | 1 | 270 | 90 | 30 | 5 | 362.53 | 77.03 | 9 | 34.6635 | 1155.45 | 115.545 | 3 | 30 |
| 97 | 商业大道14号A、B | 4 | 4 | 648 | 216 | 60 | 12 | 593.88 | 165.92 | 21.6 | 89.5968 | 2986.56 | 298.656 | 12 | 72 |
| 98 | 新中路34号, | 4 | 4 | 432 | 144 | 60 | 8 | 668.11 | 174.77 | 14.4 | 62.9172 | 2097.24 | 209.724 | 12 | 48 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|-----|------------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 34号之一 | | | | | | | | | | | | | | |
| 99 | 集群街2号 | 2 | 2 | 270 | 90 | 30 | 5 | 327.46 | 86 | 9 | 38.7 | 1290 | 129 | 6 | 30 |
| 100 | 新中路32号 | 2 | 2 | 270 | 90 | 30 | 5 | 332.09 | 86.34 | 9 | 38.853 | 1295.1 | 129.51 | 6 | 30 |
| 101 | 集群街9号,新中路26、30号 | 6 | 6 | 1620 | 540 | 90 | 30 | 1083 | 305 | 54 | 153.21 | 5107 | 510.7 | 30 | 150 |
| 102 | 盛华楼 | 2 | 2 | 756 | 252 | 75 | 14 | 713 | 155 | 25.2 | 106.95 | 3565 | 356.5 | 10 | 120 |
| 103 | 凌云巷26号,新中路22号 | 4 | 4 | 1080 | 360 | 105 | 20 | 850 | 168 | 36 | 87.12 | 2904 | 290.4 | 20 | 105 |
| 104 | 商业大道16号 | 2 | 2 | 540 | 180 | 60 | 10 | 488 | 125 | 18 | 63.75 | 2125 | 212.5 | 10 | 108 |
| 105 | 新中路19号,集群街13、14号 | 4 | 4 | 540 | 180 | 80 | 10 | 1544 | 344 | 18 | 166.92 | 5564 | 556.4 | 20 | 129 |
| 106 | 富华楼 | 4 | 4 | 756 | 252 | 50 | 14 | 519 | 164 | 25.2 | 113.16 | 3772 | 377.2 | 20 | 120 |
| 107 | 新中路 | 3 | 3 | 1134 | 378 | 70 | 21 | 1267 | 400 | 37.8 | 158.64 | 5288 | 528.8 | 15 | 135 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|-----|---------------------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 17号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108 | 华安街1号,新华路37、43号 | 9 | 9 | 3456 | 1152 | 140 | 64 | 1730 | 342 | 115.2 | 186.84 | 6228 | 622.8 | 45 | 216 |
| 109 | 商业大道20号,竹凤街18号之一,之二,之三,之四 | 8 | 8 | 3240 | 1080 | 240 | 60 | 2970 | 712 | 108 | 301.8 | 10060 | 1006 | 40 | 306 |
| 110 | 建设路19号 | 7 | 7 | 1296 | 432 | 180 | 24 | 1064 | 282 | 43.2 | 107.73 | 3591 | 359.1 | 35 | 57 |
| 111 | 建设路17号 | 4 | 4 | 1944 | 648 | 110 | 36 | 800 | 251 | 64.8 | 123.24 | 4108 | 410.8 | 20 | 108 |
| 112 | 建设路13号,13号之一 | 4 | 4 | 1512 | 504 | 85 | 28 | 885 | 205 | 50.4 | 141.45 | 4715 | 471.5 | 20 | 132 |
| 113 | 税政巷11、13、 | 4 | 4 | 1458 | 486 | 100 | 27 | 810 | 230 | 48.6 | 134.28 | 4476 | 447.6 | 20 | 216 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|-----|---------------------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 15号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 114 | 税政巷12、14、16号 | 4 | 4 | 1296 | 432 | 120 | 24 | 627 | 173 | 43.2 | 106.77 | 3559 | 355.9 | 20 | 240 |
| 115 | 竹凤街3号 | 2 | 2 | 324 | 108 | 60 | 6 | 485 | 100 | 10.8 | 33 | 1100 | 110 | 10 | 72 |
| 116 | 新华路59号 | 1 | 1 | 270 | 90 | 30 | 5 | 176 | 53 | 9 | 27.03 | 901 | 90.1 | 5 | 27 |
| 117 | 文贤巷2、4号,建设路11号之一,之二 | 4 | 4 | 1404 | 468 | 135 | 26 | 850 | 326 | 46.8 | 157.02 | 5234 | 523.4 | 20 | 120 |
| 118 | 三十七号小区 | 24 | 24 | 6696 | 2232 | 480 | 124 | 4496 | 795 | 223.2 | 646.29 | 21543 | 2154.3 | 120 | 744 |
| 119 | 华南苑 | 29 | 29 | 11070 | 3690 | 880 | 205 | 7052 | 1091 | 369 | 1228.47 | 40949 | 4094.9 | 145 | 1230 |
| 120 | 新科楼 | 6 | 6 | 2916 | 972 | 150 | 54 | 1730 | 450 | 97.2 | 222.72 | 7424 | 742.4 | 30 | 324 |
| 121 | 南苑楼 | 1 | 1 | 972 | 324 | 45 | 18 | 320 | 80 | 32.4 | 69.6 | 2320 | 232 | 5 | 108 |
| 122 | 金丰大厦 | 4 | 4 | 2376 | 792 | 150 | 44 | 2330 | 620 | 79.2 | 404.04 | 13468 | 1346.8 | 20 | 240 |
| 123 | 新中路2号 | 3 | 3 | 810 | 270 | 80 | 15 | 647 | 130 | 27 | 66.3 | 2210 | 221 | 15 | 90 |
| 124 | 新中路 | 2 | 2 | 540 | 180 | 80 | 10 | 369 | 108 | 18 | 45.36 | 1512 | 151.2 | 10 | 60 |

| 序号 | 小区名称 | 楼栋门(套) | 门禁系统(套) | 楼道粉刷(m ²) | 公共楼梯修缮(m ²) | 楼栋“三线”(m) | 楼栋消防设施(套) | 屋面防水隔热层(m ²) | 屋面安装护栏(m) | 公用楼道采光窗(m ²) | 建筑户外构件(m ²) | 外墙整饰(m ²) | 防盗网(m ²) | 适老化设施(m ²) | 空调机位(个) |
|-----|----------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | 4号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 125 | 华南路2号、4号 | 18 | 18 | 4914 | 1638 | 450 | 91 | 4210 | 668 | 163.8 | 386.82 | 12894 | 1289.4 | 90 | 546 |
| 126 | 粮食局小区 | 22 | 22 | 9720 | 3240 | 720 | 180 | 4838 | 858 | 324 | 770.61 | 25687 | 2568.7 | 110 | 1077 |

楼栋本体改造具体做法：

维修安装楼栋门：每个楼栋安装楼栋门，首层楼梯铁质大门除锈，一遍防锈漆，二遍面漆。



图 5.1-37 楼栋门改造前



图 5.1-38 楼栋门改造后

门禁系统：楼栋维修或安装门禁系统。

楼道粉刷：对松散的旧墙、梯栏板批荡铲除，用清水淋湿纯水泥浆，重批干混抹灰砂浆子两遍，面油白色乳胶漆两遍。天花、楼道扫一遍纯水泥浆、满刮腻子两遍，面油白色乳胶漆两遍。



图 5.1-39 楼道改造前

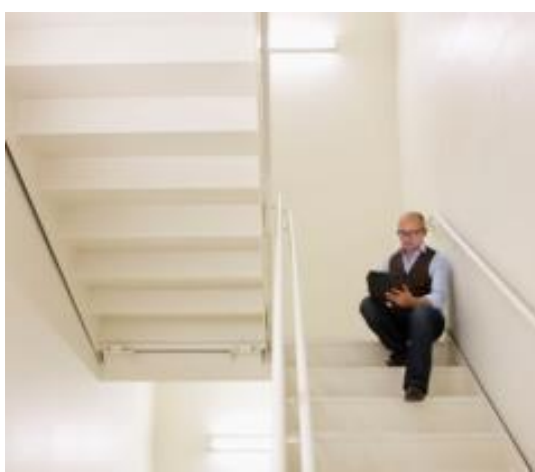


图 5.1-40 楼道改造后

公共楼梯修缮：采用防滑耐磨的面层材料修复楼梯踏步，修复踏步防滑条。栏板栏杆应满足防护高度及防攀爬要求，修复楼梯栏杆、栏板及扶手。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，干混地面砂浆修补，面刷原色水泥油；踢脚线宜贴亚光釉面砖。

楼栋消防设施：更换楼栋内老旧、过期灭火器材，保持完好有效。拆换楼道内破损消防管及消防箱。有条件的住宅小区的公共走道或每个居室设置独立式火灾探测报警器。



图 5.1-41 楼栋消防设施

屋面防水隔热层和安装护栏：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》的基础完善类。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。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 5.1-42 屋面改造前



图 5.1-43 屋面改造后

公用楼道采光窗：维修或更换破损门窗，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。



图 5.1-44 公用采光窗改造前



图 5.1-45 公用采光窗改造后

建筑户外构件：户外构件维修应保证结构安全，安装牢固，满足防风、防水、防火要求。户外构造维修应满足外墙防水、防潮、防腐要求，选用环保节能材料。

外墙整饰：遵循安全、美观、节能、环保，与周边建筑环境相协调的原则；外墙整治应保持原有风貌特色，强化区域特色。对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补。外墙翻新：粉刷类旧外墙翻新，外墙松散批荡铲除并重新批荡：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）或贴陶瓷面砖。外墙砖类、水刷石类立面清洗翻新。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。



图 5.1-46 外立面改造前



图 5.1-47 外立面改造后

防盗网：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。新装防盗网应当安装在窗扇内

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。新装防盗网不得设置在阳台、外走廊及其栏杆上，确需安全防护的，可安装不影响市容景观的、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。整改维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、式样。



图 5.1-48 防盗网改造示意图

适老化设施：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。没有条件加设或进行无障碍坡道改造的，宜增加可推轮椅的坡道并加设栏杆扶手。台阶入口应增加栏杆或扶手。

空调机位：拆除或加固日久失修、存在安全隐患的飘蓬、空调机位等户外附加构件；规范整治室外空调机位安装，飘蓬建议安装铝合金支架，3mm 厚 PVC 胶板。

5.1.5.3 小区公共部分

小区公共部分改造主要包含小区入口、小区道路、垃圾分类、三线遮挡百叶、非机动车停车设施、小区活动空间和小区绿化等内容。具体建设内容见下表：

表 5.1-3 小区公共部分工程量表

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|----|------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 | 福宁社区 | 新建直街小区 | 50 | 826 | 50 | 75 | 165 | 330 | 165 |
| 2 | 福宁社区 | 新建直街 16 号 | 50 | 235 | 5 | 10 | 47 | 94 | 47 |
| 3 | 福宁社区 | 新建直街 14 号 | 50 | 220 | 5 | 7 | 44 | 88 | 44 |
| 4 | 福宁社区 | 新建直街 12 号 | 50 | 330 | 5 | 10 | 66 | 132 | 66 |
| 5 | 福宁社区 | 新建直街 8 号 | 50 | 243 | 5 | 6 | 49 | 97 | 49 |
| 6 | 福宁社区 | 新建直街 2 号、4 号、 6 号 | 50 | 548 | 15 | 25 | 110 | 219 | 110 |
| 7 | 福宁社区 | 商业大道 21 之一 | 50 | 225 | 5 | 8 | 45 | 90 | 45 |
| 8 | 福宁社区 | 商业大道 23 号 | 50 | 541 | 5 | 17 | 108 | 217 | 108 |
| 9 | 福宁社区 | 秀全路 14 号 | 50 | 913 | 40 | 42 | 183 | 365 | 183 |
| 10 | 福宁社区 | 横街 2-4 号 | 50 | 325 | 10 | 26 | 65 | 130 | 65 |
| 11 | 福宁社区 | 建新巷 3 号 | 50 | 80 | 5 | 5 | 16 | 32 | 16 |
| 12 | 福宁社区 | 建新巷 2 号 | 50 | 143 | 5 | 9 | 29 | 57 | 29 |
| 13 | 福宁社区 | 商业大道 17 号 | 50 | 251 | 5 | 26 | 50 | 100 | 50 |
| 14 | 福宁社区 | 新中路 52 号 | 50 | 391 | 5 | 20 | 78 | 156 | 78 |
| 15 | 福宁社区 | 新中路 50 号 | 50 | 162 | 5 | 11 | 32 | 65 | 32 |
| 16 | 福宁社区 | 新中路 48 号 | 50 | 664 | 15 | 21 | 133 | 266 | 133 |
| 17 | 福宁社区 | 新中路 46 号 | 50 | 555 | 10 | 11 | 111 | 222 | 111 |
| 18 | 福宁社区 | 新中路 42 号 | 50 | 563 | 25 | 23 | 113 | 225 | 113 |
| 19 | 福宁社区 | 商房巷 4 号 | 50 | 344 | 5 | 11 | 69 | 137 | 69 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|----|------|------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 20 | 福宁社区 | 新中路 40 号 | 50 | 289 | 10 | 14 | 58 | 115 | 58 |
| 21 | 福宁社区 | 商房巷 2 号 | 50 | 57 | 5 | 5 | 11 | 23 | 11 |
| 22 | 福宁社区 | 商业大道 15 号 | 50 | 106 | 5 | 10 | 21 | 42 | 21 |
| 23 | 福宁社区 | 商房巷小区 | 50 | 1128 | 20 | 31 | 226 | 451 | 226 |
| 24 | 福宁社区 | 商房巷 3 号 | 50 | 339 | 5 | 8 | 68 | 136 | 68 |
| 25 | 福宁社区 | 商房巷 1 号 | 50 | 97 | 5 | 6 | 19 | 39 | 19 |
| 26 | 福宁社区 | 商业大道 11 号 | 50 | 202 | 5 | 5 | 40 | 81 | 40 |
| 27 | 福宁社区 | 福宁路 24 号、30 号、 32 号 | 50 | 852 | 25 | 27 | 170 | 341 | 170 |
| 28 | 福宁社区 | 福宁路 22 号 | 50 | 447 | 5 | 10 | 89 | 179 | 89 |
| 29 | 福宁社区 | 福宁路 20 号 | 50 | 391 | 5 | 9 | 78 | 156 | 78 |
| 30 | 福宁社区 | 商业大道 9 号 | 50 | 277 | 5 | 9 | 55 | 111 | 55 |
| 31 | 福宁社区 | 民盛楼 | 50 | 151 | 5 | 6 | 30 | 60 | 30 |
| 32 | 福宁社区 | 福宁路小区 | 50 | 532 | 25 | 25 | 106 | 213 | 106 |
| 33 | 福宁社区 | 福宁路 37 号 | 50 | 572 | 10 | 13 | 114 | 229 | 114 |
| 34 | 福宁社区 | 福田巷 1-8 号 | 50 | 162 | 40 | 10 | 32 | 65 | 32 |
| 35 | 福宁社区 | 福宁路 29-31 号 | 50 | 322 | 25 | 14 | 64 | 129 | 64 |
| 36 | 福宁社区 | 福宁路 25、27 号 | 50 | 625 | 20 | 23 | 125 | 250 | 125 |
| 37 | 福宁社区 | 福宁路 23 号、商业大 道 7 号 | 50 | 715 | 20 | 22 | 143 | 286 | 143 |
| 38 | 福宁社区 | 商业大道 5 号 | 50 | 751 | 5 | 5 | 150 | 300 | 150 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|----|------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 39 | 福宁社区 | 新民路 87 号北座 | 50 | 404 | 5 | 5 | 81 | 162 | 81 |
| 40 | 福宁社区 | 新民路 87 号南座 | 50 | 151 | 5 | 6 | 30 | 60 | 30 |
| 41 | 福宁社区 | 新民路 86 号 | 50 | 147 | 5 | 9 | 29 | 59 | 29 |
| 42 | 福宁社区 | 新民路 76 号、78 号 | 50 | 672 | 10 | 8 | 134 | 269 | 134 |
| 43 | 福宁社区 | 商业大道之一 | 50 | 100 | 10 | 10 | 10 | 25 | 15 |
| 44 | 福宁社区 | 新民路 70 号 | 50 | 354 | 5 | 6 | 71 | 142 | 71 |
| 45 | 福宁社区 | 商业大道 3 号 | 50 | 150 | 2 | 6 | 0 | 30 | 20 |
| 46 | 福宁社区 | 商业大道 1 号 | 50 | 140 | 5 | 5 | 28 | 56 | 28 |
| 47 | 福宁社区 | 秀全大道 2 号 | 50 | 350 | 10 | 11 | 70 | 140 | 70 |
| 48 | 新民社区 | 华建楼 | 50 | 315 | 5 | 7 | 63 | 126 | 63 |
| 49 | 新民社区 | 新源楼 | 50 | 224 | 5 | 7 | 45 | 90 | 45 |
| 50 | 新民社区 | 聚新楼 | 50 | 462 | 5 | 7 | 92 | 185 | 92 |
| 51 | 新民社区 | 聚贤街 15 号 | 50 | 263 | 5 | 6 | 53 | 105 | 53 |
| 52 | 新民社区 | 旧民政局宿舍小区 | 50 | 723 | 10 | 15 | 145 | 289 | 145 |
| 53 | 新民社区 | 新华路 24 号小区 | 50 | 377 | 15 | 8 | 75 | 151 | 75 |
| 54 | 新民社区 | 新中路小区 | 50 | 399 | 10 | 12 | 80 | 159 | 80 |
| 55 | 新民社区 | 华南路 9 号 | 50 | 158 | 5 | 3 | 32 | 63 | 32 |
| 56 | 新民社区 | 华南路 7 号 | 50 | 173 | 5 | 3 | 35 | 69 | 35 |
| 57 | 新民社区 | 华南路 5 号 | 50 | 69 | 5 | 5 | 14 | 27 | 14 |
| 58 | 新民社区 | 华南路 3 号 | 50 | 218 | 5 | 5 | 44 | 87 | 44 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|----|------|------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 59 | 新民社区 | 锦都商业楼 | 50 | 361 | 5 | 5 | 72 | 144 | 72 |
| 60 | 新民社区 | 新民路4号 | 50 | 82 | 5 | 4 | 16 | 33 | 16 |
| 61 | 新民社区 | 新民路6号 | 50 | 150 | 5 | 4 | 30 | 60 | 30 |
| 62 | 新民社区 | 新民路8号 | 50 | 74 | 5 | 3 | 15 | 29 | 15 |
| 63 | 新民社区 | 新民路8号之一 | 50 | 230 | 5 | 6 | 46 | 92 | 46 |
| 64 | 新民社区 | 新民路10号 | 50 | 85 | 5 | 6 | 17 | 34 | 17 |
| 65 | 新民社区 | 新华路16号小区 | 50 | 1817 | 30 | 29 | 363 | 727 | 363 |
| 66 | 新民社区 | 兴发楼 | 50 | 116 | 5 | 5 | 23 | 47 | 23 |
| 67 | 新民社区 | 新华路2号 | 50 | 97 | 5 | 4 | 19 | 39 | 19 |
| 68 | 新民社区 | 新民路32-42号小区 | 50 | 275 | 25 | 10 | 55 | 110 | 55 |
| 69 | 新民社区 | 新民路30号 | 50 | 44 | 5 | 3 | 9 | 17 | 9 |
| 70 | 新民社区 | 新民路22-28号 | 50 | 270 | 20 | 10 | 54 | 108 | 54 |
| 71 | 新民社区 | 桂花巷小区 | 50 | 415 | 135 | 39 | 83 | 166 | 83 |
| 72 | 新民社区 | 新民路12号 | 50 | 315 | 10 | 7 | 63 | 126 | 63 |
| 73 | 新民社区 | 新民路10号之二 | 50 | 133 | 5 | 5 | 27 | 53 | 27 |
| 74 | 丰盛社区 | 供销社小区 | 50 | 1427 | 25 | 33 | 285 | 571 | 285 |
| 75 | 丰盛社区 | 新民路56、58号 | 50 | 359 | 10 | 13 | 72 | 143 | 72 |
| 76 | 丰盛社区 | 新民路52、54、57号, 丰盛街57号之一 | 50 | 228 | 20 | 16 | 46 | 91 | 46 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|----|------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 77 | 丰盛社区 | 德志楼 | 50 | 159 | 5 | 8 | 32 | 64 | 32 |
| 78 | 丰盛社区 | 丰盛街 39、41 号 | 50 | 207 | 10 | 9 | 41 | 83 | 41 |
| 79 | 丰盛社区 | 丰盛街 37 号 | 50 | 112 | 5 | 5 | 22 | 45 | 22 |
| 80 | 丰盛社区 | 商业大道 6 号 | 50 | 114 | 5 | 5 | 23 | 46 | 23 |
| 81 | 丰盛社区 | 商业大道 8 号 | 50 | 69 | 5 | 3 | 14 | 28 | 14 |
| 82 | 丰盛社区 | 福宁路 15 号之一, 之 二 | 50 | 964 | 10 | 12 | 193 | 386 | 193 |
| 83 | 丰盛社区 | 福宁路 13 号, 13 号 之一, 之二 | 50 | 254 | 15 | 13 | 51 | 101 | 51 |
| 84 | 丰盛社区 | 丰盛街 46 号 | 50 | 96 | 5 | 4 | 19 | 38 | 19 |
| 85 | 丰盛社区 | 丰盛街 44 号 | 50 | 130 | 5 | 5 | 26 | 52 | 26 |
| 86 | 丰盛社区 | 丰盛街 42 号 | 50 | 31 | 5 | 3 | 6 | 12 | 6 |
| 87 | 丰盛社区 | 丰盛街 38 号 | 50 | 54 | 5 | 5 | 11 | 21 | 11 |
| 88 | 丰盛社区 | 福宁路 3、7 号 | 50 | 491 | 10 | 15 | 98 | 196 | 98 |
| 89 | 丰盛社区 | 新华路 11 号, 11 号 之一 | 50 | 1242 | 10 | 8 | 248 | 497 | 248 |
| 90 | 丰盛社区 | 新华路 15 号 | 50 | 161 | 5 | 13 | 32 | 64 | 32 |
| 91 | 丰盛社区 | 粤华商住楼 | 50 | 227 | 5 | 7 | 45 | 91 | 45 |
| 92 | 丰盛社区 | 凯旋大厦 | 50 | 175 | 5 | 9 | 35 | 70 | 35 |
| 93 | 丰盛社区 | 新港楼 | 50 | 253 | 5 | 10 | 51 | 101 | 51 |
| 94 | 丰盛社区 | 华安街 26、30 号 | 50 | 321 | 10 | 9 | 64 | 128 | 64 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|-----|------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 95 | 丰盛社区 | 交通楼 | 50 | 131 | 5 | 7 | 26 | 53 | 26 |
| 96 | 丰盛社区 | 华安街 28 号 | 50 | 53 | 5 | 5 | 11 | 21 | 11 |
| 97 | 丰盛社区 | 商业大道 14 号 A、B | 50 | 1108 | 10 | 10 | 222 | 443 | 222 |
| 98 | 丰盛社区 | 新中路 34 号, 34 号 之一 | 50 | 191 | 10 | 10 | 38 | 76 | 38 |
| 99 | 丰盛社区 | 集群街 2 号 | 50 | 114 | 5 | 5 | 23 | 46 | 23 |
| 100 | 丰盛社区 | 新中路 32 号 | 50 | 122 | 5 | 5 | 24 | 49 | 24 |
| 101 | 丰盛社区 | 集群街 9 号, 新中路 26、30 号 | 50 | 356 | 20 | 18 | 71 | 142 | 71 |
| 102 | 丰盛社区 | 盛华楼 | 50 | 424 | 5 | 9 | 85 | 170 | 85 |
| 103 | 丰盛社区 | 凌云巷 26 号, 新中路 22 号 | 50 | 303 | 10 | 10 | 61 | 121 | 61 |
| 104 | 丰盛社区 | 商业大道 16 号 | 50 | 339 | 5 | 8 | 68 | 136 | 68 |
| 105 | 丰盛社区 | 新中路 19 号, 集群街 13、14 号 | 50 | 543 | 15 | 21 | 109 | 217 | 109 |
| 106 | 丰盛社区 | 富华楼 | 50 | 569 | 10 | 10 | 114 | 228 | 114 |
| 107 | 丰盛社区 | 新中路 17 号 | 50 | 245 | 5 | 24 | 49 | 98 | 49 |
| 108 | 丰盛社区 | 华安街 1 号, 新华路 37、43 号 | 50 | 740 | 15 | 21 | 148 | 296 | 148 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|-----|------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 109 | 丰盛社区 | 商业大道 20 号, 竹凤街 18 号之一, 之二, 之三, 之四 | 50 | 392 | 25 | 43 | 78 | 157 | 78 |
| 110 | 丰盛社区 | 建设路 19 号 | 50 | 334 | 5 | 17 | 67 | 134 | 67 |
| 111 | 丰盛社区 | 建设路 17 号 | 50 | 145 | 5 | 15 | 29 | 58 | 29 |
| 112 | 丰盛社区 | 建设路 13 号, 13 号之一 | 50 | 314 | 10 | 12 | 63 | 126 | 63 |
| 113 | 丰盛社区 | 税政巷 11、13、15 号 | 50 | 187 | 15 | 14 | 37 | 75 | 37 |
| 114 | 丰盛社区 | 税政巷 12、14、16 号 | 50 | 154 | 10 | 10 | 31 | 61 | 31 |
| 115 | 丰盛社区 | 竹凤街 3 号 | 50 | 82 | 5 | 6 | 16 | 33 | 16 |
| 116 | 丰盛社区 | 新华路 59 号 | 50 | 41 | 5 | 3 | 8 | 16 | 8 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|-----|------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 117 | 丰盛社区 | 文贤巷 2、4 号, 建设 路 11 号之一, 之二 | 50 | 274 | 20 | 20 | 55 | 110 | 55 |
| 118 | 华南社区 | 三十七号小区 | 100 | 2468 | 55 | 86 | 494 | 987 | 494 |
| 119 | 华南社区 | 华南苑 | 100 | 3563 | 40 | 93 | 713 | 1425 | 713 |
| 120 | 华南社区 | 新科楼 | 50 | 48 | 15 | 27 | 10 | 19 | 10 |
| 121 | 华南社区 | 南苑楼 | 50 | 120 | 2 | 5 | 10 | 20 | 10 |
| 122 | 华南社区 | 金丰大厦 | 50 | 93 | 5 | 37 | 19 | 37 | 19 |
| 123 | 华南社区 | 新中路 2 号 | 50 | 238 | 5 | 8 | 48 | 95 | 48 |

| 序号 | 所属社区 | 小区名称 | 小区入口 (m ²) | 小区道路 (m ²) | 垃圾分类 (m ²) | 三线遮挡百 叶 (m ²) | 非机动车停车 设施 (m ²) | 活动空间 (m ²) | 小区绿化 (m ²) |
|-----|------|----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 124 | 华南社区 | 新中路4号 | 50 | 440 | 5 | 6 | 88 | 176 | 88 |
| 125 | 华南社区 | 华南路2号、4号 | 100 | 3547 | 45 | 45 | 709 | 1419 | 709 |
| 126 | 新民社区 | 粮食局小区 | 100 | 4178 | 50 | 67 | 836 | 1671 | 836 |

5.1.5.4 水电改造部分

水电改造部分包含安装小区照明设施、楼道照明、监控设施、楼栋排水设施、化粪池、小区公共消防环管和室外消火栓、防雷设施、公共排水管网（雨污分流）和三线整治等相关内容。

表 5.1-4 水电改造部分工程量表

| 序号 | 小区名称 | 安装小区 照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水 设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防 环管和室外消 火栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整 治 (m) |
|----|----------------------|---------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------|----------------------------|-------------|-------------------------|--------------|
| 1 | 新建直街小区 | 1250 | 1260 | 30 | 1260 | 10 | 75 | 1250 | 750 | 375 |
| 2 | 新建直街 16 号 | 172 | 126 | 3 | 126 | 1 | 10.32 | 172 | 103.2 | 51.6 |
| 3 | 新建直街 14 号 | 111 | 126 | 3 | 126 | 1 | 6.66 | 111 | 66.6 | 33.3 |
| 4 | 新建直街 12 号 | 170 | 144 | 3 | 144 | 1 | 10.2 | 170 | 102 | 51 |
| 5 | 新建直街 8 号 | 101 | 252 | 4 | 126 | 2 | 6.06 | 101 | 60.6 | 30.3 |
| 6 | 新建直街 2 号、 4 号、6 号 | 423 | 648 | 12 | 324 | 6 | 25.38 | 423 | 253.8 | 126.9 |
| 7 | 商业大道 21 之 一 | 127 | 216 | 4 | 108 | 2 | 7.62 | 127 | 76.2 | 38.1 |
| 8 | 商业大道 23 号 | 277 | 306 | 3 | 306 | 1 | 16.62 | 277 | 166.2 | 83.1 |
| 9 | 秀全路 14 号 | 705 | 378 | 19 | 1008 | 3 | 42.3 | 705 | 423 | 211.5 |
| 10 | 横街 2-4 号 | 437 | 324 | 7 | 216 | 3 | 26.22 | 437 | 262.2 | 131.1 |
| 11 | 建新巷 3 号 | 85 | 108 | 3 | 108 | 1 | 5.1 | 85 | 51 | 25.5 |
| 12 | 建新巷 2 号 | 142 | 108 | 3 | 108 | 1 | 8.52 | 142 | 85.2 | 42.6 |
| 13 | 商业大道 17 号 | 426 | 432 | 5 | 144 | 3 | 25.56 | 426 | 255.6 | 127.8 |
| 14 | 新中路 52 号 | 335 | 288 | 4 | 144 | 2 | 20.1 | 335 | 201 | 100.5 |
| 15 | 新中路 50 号 | 182 | 324 | 5 | 108 | 3 | 10.92 | 182 | 109.2 | 54.6 |
| 16 | 新中路 48 号 | 355 | 432 | 10 | 324 | 4 | 21.3 | 355 | 213 | 106.5 |
| 17 | 新中路 46 号 | 180 | 486 | 7 | 324 | 3 | 10.8 | 180 | 108 | 54 |
| 18 | 新中路 42 号 | 382 | 1008 | 18 | 630 | 8 | 22.92 | 382 | 229.2 | 114.6 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区 照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水 设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防 环管和室外消 火栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整 治 (m) |
|----|------------------------|---------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------|----------------------------|-------------|-------------------------|--------------|
| 19 | 商房巷 4 号 | 180 | 108 | 3 | 108 | 1 | 10.8 | 180 | 108 | 54 |
| 20 | 新中路 40 号 | 236 | 576 | 8 | 288 | 4 | 14.16 | 236 | 141.6 | 70.8 |
| 21 | 商房巷 2 号 | 83 | 108 | 3 | 108 | 1 | 4.98 | 83 | 49.8 | 24.9 |
| 22 | 商业大道 15 号 | 169 | 324 | 5 | 108 | 3 | 10.14 | 169 | 101.4 | 50.7 |
| 23 | 商房巷小区 | 511 | 864 | 16 | 432 | 8 | 30.66 | 511 | 306.6 | 153.3 |
| 24 | 商房巷 3 号 | 141 | 108 | 3 | 108 | 1 | 8.46 | 141 | 84.6 | 42.3 |
| 25 | 商房巷 1 号 | 94 | 216 | 4 | 108 | 2 | 5.64 | 94 | 56.4 | 28.2 |
| 26 | 商业大道 11 号 | 87 | 108 | 3 | 108 | 1 | 5.22 | 87 | 52.2 | 26.1 |
| 27 | 福宁路 24 号、 30 号、32 号 | 452 | 648 | 16 | 540 | 6 | 27.12 | 452 | 271.2 | 135.6 |
| 28 | 福宁路 22 号 | 174 | 270 | 5 | 90 | 3 | 10.44 | 174 | 104.4 | 52.2 |
| 29 | 福宁路 20 号 | 154 | 270 | 5 | 90 | 3 | 9.24 | 154 | 92.4 | 46.2 |
| 30 | 商业大道 9 号 | 152 | 216 | 4 | 108 | 2 | 9.12 | 152 | 91.2 | 45.6 |
| 31 | 民盛楼 | 93 | 162 | 3 | 162 | 1 | 5.58 | 93 | 55.8 | 27.9 |
| 32 | 福宁路小区 | 420 | 756 | 17 | 540 | 7 | 25.2 | 420 | 252 | 126 |
| 33 | 福宁路 37 号 | 216 | 432 | 7 | 288 | 3 | 12.96 | 216 | 129.6 | 64.8 |
| 34 | 福田巷 1-8 号 | 170 | 360 | 21 | 576 | 5 | 10.2 | 170 | 102 | 51 |
| 35 | 福宁路 29-31 号 | 241 | 324 | 16 | 270 | 6 | 14.46 | 241 | 144.6 | 72.3 |
| 36 | 福宁路 25、27 号 | 385 | 756 | 14 | 504 | 6 | 23.1 | 385 | 231 | 115.5 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区 照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水 设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防 环管和室外消 火栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整 治 (m) |
|----|-----------------------|---------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------|----------------------------|-------------|-------------------------|--------------|
| 37 | 福宁路 23 号、 商业大道 7 号 | 361 | 360 | 12 | 360 | 4 | 21.66 | 361 | 216.6 | 108.3 |
| 38 | 商业大道 5 号 | 77 | 288 | 4 | 144 | 2 | 4.62 | 77 | 46.2 | 23.1 |
| 39 | 新民路 87 号北 座 | 76 | 288 | 4 | 144 | 2 | 4.56 | 76 | 45.6 | 22.8 |
| 40 | 新民路 87 号南 座 | 95 | 252 | 4 | 126 | 2 | 5.7 | 95 | 57 | 28.5 |
| 41 | 新民路 86 号 | 148 | 108 | 4 | 54 | 2 | 8.88 | 148 | 88.8 | 44.4 |
| 42 | 新民路 76 号、 78 号 | 132 | 288 | 8 | 144 | 4 | 7.92 | 132 | 79.2 | 39.6 |
| 43 | 商业大道之一 | 161 | 288 | 4 | 144 | 2 | 9.66 | 161 | 96.6 | 48.3 |
| 44 | 新民路 70 号 | 98 | 108 | 3 | 108 | 1 | 5.88 | 98 | 58.8 | 29.4 |
| 45 | 商业大道 3 号 | 102 | 216 | 4 | 108 | 2 | 6.12 | 102 | 61.2 | 30.6 |
| 46 | 商业大道 1 号 | 84 | 288 | 4 | 144 | 2 | 5.04 | 84 | 50.4 | 25.2 |
| 47 | 秀全大道 2 号 | 175 | 828 | 6 | 828 | 2 | 10.5 | 175 | 105 | 52.5 |
| 48 | 华建楼 | 109 | 144 | 3 | 144 | 1 | 6.54 | 109 | 65.4 | 32.7 |
| 49 | 新源楼 | 119 | 216 | 4 | 108 | 2 | 7.14 | 119 | 71.4 | 35.7 |
| 50 | 聚新楼 | 121 | 396 | 4 | 198 | 2 | 7.26 | 121 | 72.6 | 36.3 |
| 51 | 聚贤街 15 号 | 104 | 72 | 3 | 72 | 1 | 6.24 | 104 | 62.4 | 31.2 |
| 52 | 旧民政局宿舍 小区 | 252 | 504 | 8 | 252 | 4 | 15.12 | 252 | 151.2 | 75.6 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防环管和室外消防栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整治 (m) |
|----|---------------|--------------|------------------------|----------|------------|---------|--------------------|----------|-------------------|----------|
| 53 | 新华路 24 号小区 | 131 | 378 | 9 | 378 | 3 | 7.86 | 131 | 78.6 | 39.3 |
| 54 | 新中路小区 | 198 | 288 | 8 | 144 | 4 | 11.88 | 198 | 118.8 | 59.4 |
| 55 | 华南路 9 号 | 48 | 90 | 3 | 90 | 1 | 2.88 | 48 | 28.8 | 14.4 |
| 56 | 华南路 7 号 | 51 | 162 | 3 | 162 | 1 | 3.06 | 51 | 30.6 | 15.3 |
| 57 | 华南路 5 号 | 84 | 288 | 4 | 144 | 2 | 5.04 | 84 | 50.4 | 25.2 |
| 58 | 华南路 3 号 | 75 | 108 | 3 | 108 | 1 | 4.5 | 75 | 45 | 22.5 |
| 59 | 锦都商业楼 | 88 | 288 | 4 | 144 | 2 | 5.28 | 88 | 52.8 | 26.4 |
| 60 | 新民路 4 号 | 64 | 126 | 3 | 126 | 1 | 3.84 | 64 | 38.4 | 19.2 |
| 61 | 新民路 6 号 | 62.12 | 54 | 3 | 54 | 1 | 3.7272 | 62.12 | 37.272 | 18.636 |
| 62 | 新民路 8 号 | 42.71 | 90 | 3 | 90 | 1 | 2.5626 | 42.71 | 25.626 | 12.813 |
| 63 | 新民路 8 号之一 | 99.14 | 162 | 3 | 162 | 1 | 5.9484 | 99.14 | 59.484 | 29.742 |
| 64 | 新民路 10 号 | 108.22 | 216 | 4 | 108 | 2 | 6.4932 | 108.22 | 64.932 | 32.466 |
| 65 | 新华路 16 号小区 | 482.49 | 1134 | 21 | 756 | 9 | 28.9494 | 482.49 | 289.494 | 144.747 |
| 66 | 兴发楼 | 76.22 | 162 | 3 | 162 | 1 | 4.5732 | 76.22 | 45.732 | 22.866 |
| 67 | 新华路 2 号 | 70 | 162 | 3 | 162 | 1 | 4.2 | 70 | 42 | 21 |
| 68 | 新民路 32-42 号小区 | 167.57 | 450 | 15 | 450 | 5 | 10.0542 | 167.57 | 100.542 | 50.271 |
| 69 | 新民路 30 号 | 50.17 | 108 | 3 | 108 | 1 | 3.0102 | 50.17 | 30.102 | 15.051 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区 照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水 设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防 环管和室外消 火栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整 治 (m) |
|----|-----------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------|----------------------------|-------------|-------------------------|--------------|
| 70 | 新民路 22-28 号 | 166.12 | 360 | 13 | 288 | 5 | 9.9672 | 166.12 | 99.672 | 49.836 |
| 71 | 桂花巷小区 | 653.61 | 1944 | 81 | 1944 | 27 | 39.2166 | 653.61 | 392.166 | 196.083 |
| 72 | 新民路 12 号 | 112.49 | 108 | 7 | 72 | 3 | 6.7494 | 112.49 | 67.494 | 33.747 |
| 73 | 新民路 10 号之 二 | 83.78 | 72 | 3 | 72 | 1 | 5.0268 | 83.78 | 50.268 | 25.134 |
| 74 | 供销社小区 | 543.92 | 1728 | 22 | 720 | 12 | 32.6352 | 543.92 | 326.352 | 163.176 |
| 75 | 新民路 56、58 号 | 209.87 | 432 | 8 | 216 | 4 | 12.5922 | 209.87 | 125.922 | 62.961 |
| 76 | 新民路 52、54、 57 号, 丰盛街 57 号之一 | 270.63 | 864 | 14 | 576 | 6 | 16.2378 | 270.63 | 162.378 | 81.189 |
| 77 | 德志楼 | 132.26 | 288 | 4 | 144 | 2 | 7.9356 | 132.26 | 79.356 | 39.678 |
| 78 | 丰盛街 39、41 号 | 145.92 | 378 | 7 | 252 | 3 | 8.7552 | 145.92 | 87.552 | 43.776 |
| 79 | 丰盛街 37 号 | 81.9 | 252 | 4 | 126 | 2 | 4.914 | 81.9 | 49.14 | 24.57 |
| 80 | 商业大道 6 号 | 80.5 | 288 | 4 | 144 | 2 | 4.83 | 80.5 | 48.3 | 24.15 |
| 81 | 商业大道 8 号 | 49.6 | 90 | 3 | 90 | 1 | 2.976 | 49.6 | 29.76 | 14.88 |
| 82 | 福宁路 15 号之 一, 之二 | 197.1 | 288 | 8 | 144 | 4 | 11.826 | 197.1 | 118.26 | 59.13 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防环管和室外消防栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整治 (m) |
|----|----------------------|--------------|------------------------|----------|------------|---------|--------------------|----------|-------------------|----------|
| 83 | 福宁路 13 号, 13 号之一, 之二 | 212.69 | 270 | 9 | 270 | 3 | 12.7614 | 212.69 | 127.614 | 63.807 |
| 84 | 丰盛街 46 号 | 70.46 | 72 | 3 | 72 | 1 | 4.2276 | 70.46 | 42.276 | 21.138 |
| 85 | 丰盛街 44 号 | 90.8 | 324 | 4 | 162 | 2 | 5.448 | 90.8 | 54.48 | 27.24 |
| 86 | 丰盛街 42 号 | 55.82 | 90 | 3 | 90 | 1 | 3.3492 | 55.82 | 33.492 | 16.746 |
| 87 | 丰盛街 38 号 | 78.09 | 288 | 4 | 144 | 2 | 4.6854 | 78.09 | 46.854 | 23.427 |
| 88 | 福宁路 3、7 号 | 242.15 | 504 | 8 | 252 | 4 | 14.529 | 242.15 | 145.29 | 72.645 |
| 89 | 新华路 11 号, 11 号之一 | 140 | 504 | 8 | 252 | 4 | 8.4 | 140 | 84 | 42 |
| 90 | 新华路 15 号 | 220.66 | 216 | 5 | 72 | 3 | 13.2396 | 220.66 | 132.396 | 66.198 |
| 91 | 粤华商住楼 | 122.3 | 324 | 4 | 162 | 2 | 7.338 | 122.3 | 73.38 | 36.69 |
| 92 | 凯旋大厦 | 150.52 | 288 | 4 | 144 | 2 | 9.0312 | 150.52 | 90.312 | 45.156 |
| 93 | 新港楼 | 173.19 | 324 | 4 | 162 | 2 | 10.3914 | 173.19 | 103.914 | 51.957 |
| 94 | 华安街 26、30 号 | 143.18 | 504 | 8 | 252 | 4 | 8.5908 | 143.18 | 85.908 | 42.954 |
| 95 | 交通楼 | 117.53 | 180 | 4 | 90 | 2 | 7.0518 | 117.53 | 70.518 | 35.259 |
| 96 | 华安街 28 号 | 77.03 | 90 | 3 | 90 | 1 | 4.6218 | 77.03 | 46.218 | 23.109 |
| 97 | 商业大道 14 号 A、B | 165.92 | 432 | 8 | 216 | 4 | 9.9552 | 165.92 | 99.552 | 49.776 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防环管和室外消防栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整治 (m) |
|-----|-----------------------------------|--------------|------------------------|----------|------------|---------|--------------------|----------|-------------------|----------|
| 98 | 新中路 34 号, 34 号之一 | 174.77 | 288 | 8 | 144 | 4 | 10.4862 | 174.77 | 104.862 | 52.431 |
| 99 | 集群街 2 号 | 86 | 180 | 4 | 90 | 2 | 5.16 | 86 | 51.6 | 25.8 |
| 100 | 新中路 32 号 | 86.34 | 180 | 4 | 90 | 2 | 5.1804 | 86.34 | 51.804 | 25.902 |
| 101 | 集群街 9 号, 新中路 26、30 号 | 305 | 540 | 14 | 360 | 6 | 18.3 | 305 | 183 | 91.5 |
| 102 | 盛华楼 | 155 | 252 | 4 | 126 | 2 | 9.3 | 155 | 93 | 46.5 |
| 103 | 凌云巷 26 号, 新中路 22 号 | 168 | 360 | 8 | 180 | 4 | 10.08 | 168 | 100.8 | 50.4 |
| 104 | 商业大道 16 号 | 125 | 180 | 4 | 90 | 2 | 7.5 | 125 | 75 | 37.5 |
| 105 | 新中路 19 号, 集群街 13、14 号 | 344 | 360 | 10 | 270 | 4 | 20.64 | 344 | 206.4 | 103.2 |
| 106 | 富华楼 | 164 | 504 | 8 | 252 | 4 | 9.84 | 164 | 98.4 | 49.2 |
| 107 | 新中路 17 号 | 400 | 378 | 5 | 126 | 3 | 24 | 400 | 240 | 120 |
| 108 | 华安街 1 号, 新华路 37、43 号 | 342 | 1134 | 15 | 378 | 9 | 20.52 | 342 | 205.2 | 102.6 |
| 109 | 商业大道 20 号, 竹凤街 18 号之一, 之二, 之三, 之四 | 712 | 1152 | 18 | 720 | 8 | 42.72 | 712 | 427.2 | 213.6 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防环管和室外消防栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整治 (m) |
|-----|---------------------------|--------------|------------------------|----------|------------|---------|--------------------|----------|-------------------|----------|
| 110 | 建设路 19 号 | 282 | 252 | 9 | 36 | 7 | 16.92 | 282 | 169.2 | 84.6 |
| 111 | 建设路 17 号 | 251 | 648 | 6 | 162 | 4 | 15.06 | 251 | 150.6 | 75.3 |
| 112 | 建设路 13 号, 13 号之一 | 205 | 504 | 8 | 252 | 4 | 12.3 | 205 | 123 | 61.5 |
| 113 | 税政巷 11、13、15 号 | 230 | 504 | 10 | 378 | 4 | 13.8 | 230 | 138 | 69 |
| 114 | 税政巷 12、14、16 号 | 173 | 504 | 8 | 252 | 4 | 10.38 | 173 | 103.8 | 51.9 |
| 115 | 竹凤街 3 号 | 100 | 108 | 4 | 54 | 2 | 6 | 100 | 60 | 30 |
| 116 | 新华路 59 号 | 53 | 90 | 3 | 90 | 1 | 3.18 | 53 | 31.8 | 15.9 |
| 117 | 文贤巷 2、4 号, 建设路 11 号之一, 之二 | 326 | 504 | 12 | 504 | 4 | 19.56 | 326 | 195.6 | 97.8 |
| 118 | 三十七号小区 | 1428 | 2160 | 46 | 990 | 24 | 85.68 | 1428 | 856.8 | 428.4 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防环管和室外消防栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整治 (m) |
|-----|----------|--------------|------------------------|----------|------------|---------|--------------------|----------|-------------------|----------|
| 119 | 华南苑 | 1554 | 4698 | 45 | 1296 | 29 | 93.24 | 1554 | 932.4 | 466.2 |
| 120 | 新科楼 | 450 | 972 | 12 | 486 | 6 | 27 | 450 | 270 | 135 |
| 121 | 南苑楼 | 80 | 162 | 3 | 162 | 1 | 4.8 | 80 | 48 | 24 |
| 122 | 金丰大厦 | 620 | 792 | 6 | 198 | 4 | 37.2 | 620 | 372 | 186 |
| 123 | 新中路2号 | 130 | 270 | 5 | 90 | 3 | 7.8 | 130 | 78 | 39 |
| 124 | 新中路4号 | 108 | 144 | 4 | 72 | 2 | 6.48 | 108 | 64.8 | 32.4 |
| 125 | 华南路2号、4号 | 753 | 2592 | 36 | 1296 | 18 | 45.18 | 753 | 451.8 | 225.9 |

| 序号 | 小区名称 | 安装小区 照明设施 (m) | 楼道照明 (m ²) | 监控设施 (套) | 楼栋排水 设施 (m) | 化粪池 (个) | 小区公共消防 环管和室外消 火栓 (m) | 防雷设施 (m) | 公共排水管网 (雨污分流) (m) | 三线整 治 (m) |
|-----|-------|---------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------|----------------------------|-------------|-------------------------|--------------|
| 126 | 粮食局小区 | 1115 | 3564 | 42 | 1620 | 22 | 66.9 | 1115 | 669 | 334.5 |

5.1.5.5 老旧小区改造位置示意图

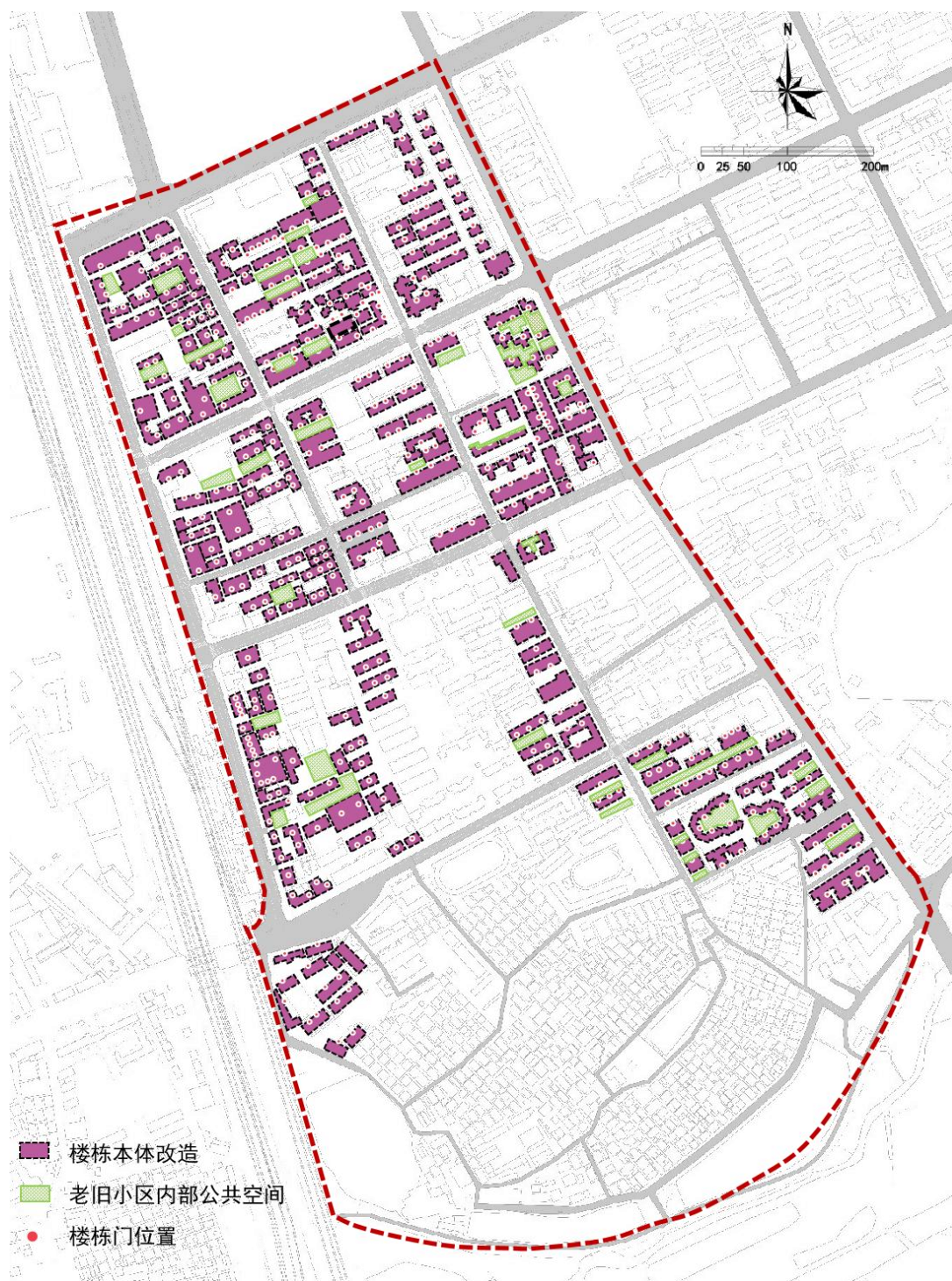


图 5.1-49 老旧小区改造位置示意图

5.1.5.6 小区微改造示例

1. 新中路小区

小区北临新源楼，南临聚新楼和人民法院执行局，东临新中路，建于 80-90 年代，占地面积 1487 m²，建筑面积 2738 m²，建筑密度 45%，北侧为新源楼，容积率 1.84，共有 48 户，住宅楼 2 栋。



图 5.1-50 新中路小区改造范围



图 5.1-51 改造平面图

2. 商业大道十六号小区

小区紧邻新华市场，北侧为商业大道，建于 90 年代，占地面积 1166.46 m²，建筑面积 2674.15 m²，建筑密度 51%，容积率 2.29，共有 36 户、住宅楼 1 栋；小区 1 层局部为停车库，庭院中央有 2 棵椰子树。

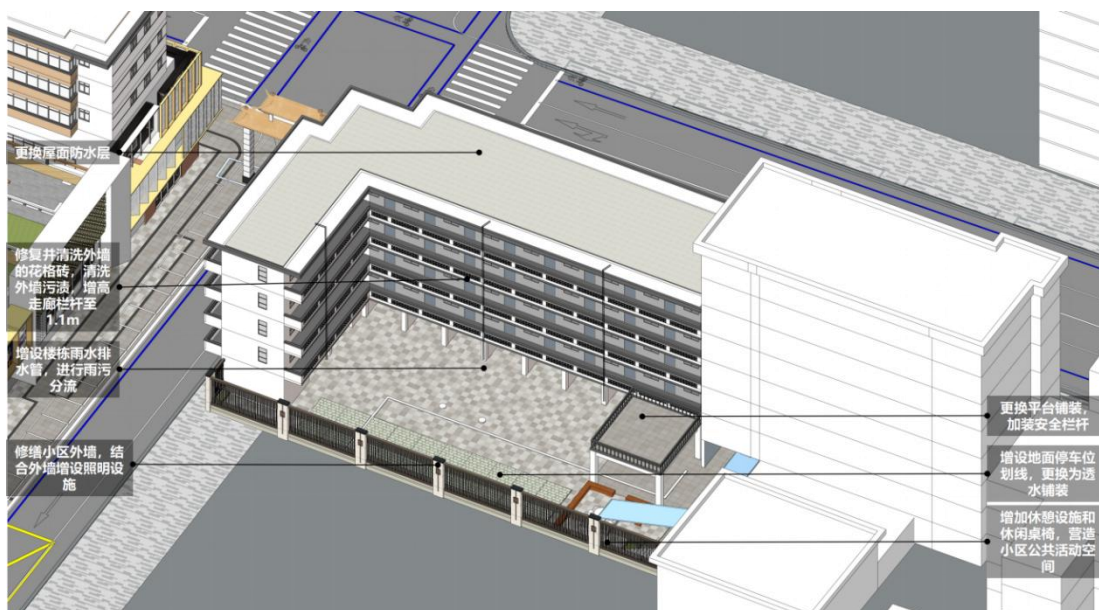


图 5.1-52 商业大道十六号小区改造范围及效果图

3. 商业大道十四号 AB 小区

建于 80 年代，占地面积共 1235.05 m²，建筑面积共 6031.05 m²，共有 72 户、住宅楼 4 栋；小区 1 层为商业店铺，公共空间为市集、非机动车停车位。



图 5.1-53 新中路 34, 34 之一、新中路 32 号、集群街 2 号小区改造范围及效果图

5.1.6 三线整治方案

5.1.6.1 整治思路

坚持“先建设、再复通、后剪线”的原则，推动建设、复通和剪线工作紧密有序衔接，高效推进。

5.1.6.2 原则

1. 三线下地原则

- (1) 小区 5m 以上的主要道路的架空线路；
- (2) 横跨道路的架空线路；
- (3) 具备下地条件的其他架空线路。

2. 三线规整原则

(1) 不具备下地条件的区域，通过装饰性遮挡、入槽盒、套管等方式进行规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。

(2) 不具备条件采用槽盒（套管）的区域，宜采用钢绞线（吊线）进行有序捆扎。室外线路没有合适墙体敷设钢绞线时，采用线杆规整方式。

(3) 强电、弱电线路同杆设置的应保持安全距离或分杆挂设。

(4) 同步清理废弃线路、线杆，以及各种安放在墙体上的负载物。

5.1.6.3 做法示例



图 5.1-54 三线规整示例图

地面铺装

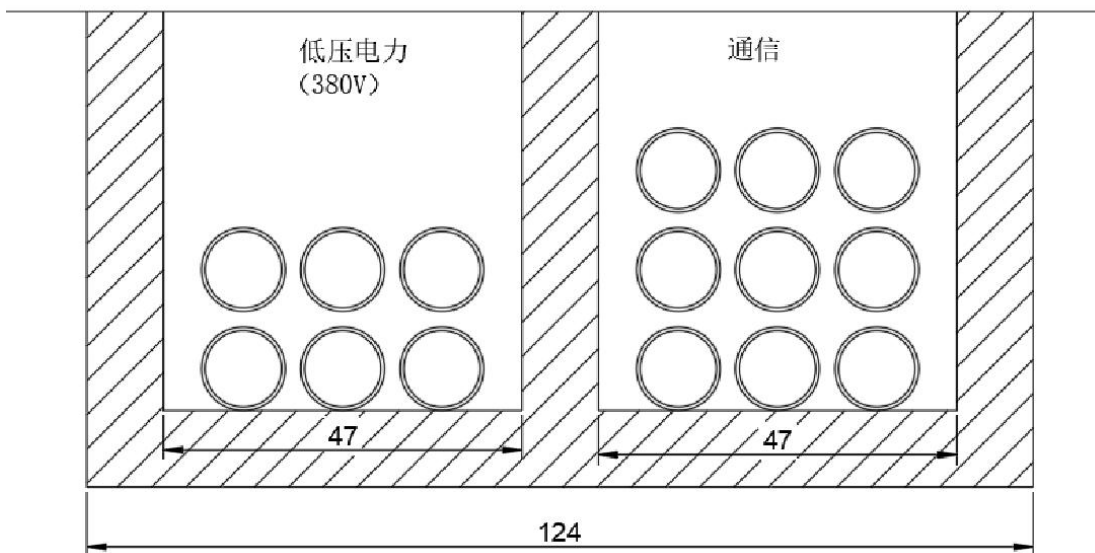


图 5.1-55 三线下地示例图

5.1.7 排水改造方案

5.1.7.1 建筑排水改造方案

- (1) 保留现状雨水立管，接入现状埋地合流排水管道内。
- (2) 保留现状污水立管和粪水立管，直接接入或通过化粪池再接入新建埋地污水管道内。

(3) 对现状合流立管进行改造。把连接屋面雨水斗的合流立管从建筑顶层处截断，接入新建雨污分流立管中，并把截断后的建筑立管在建筑外墙新建通气口，作为污水立管使用。

当现状立管在房屋内时，对其进行改造需在墙身上开洞，新建弯头及管道把屋面雨水引至外墙新建雨污分流立管中，并在截断的立管上新建弯头和管道，引至外墙再设置通气口。开凿的墙洞需进行套管并灌浆防渗。

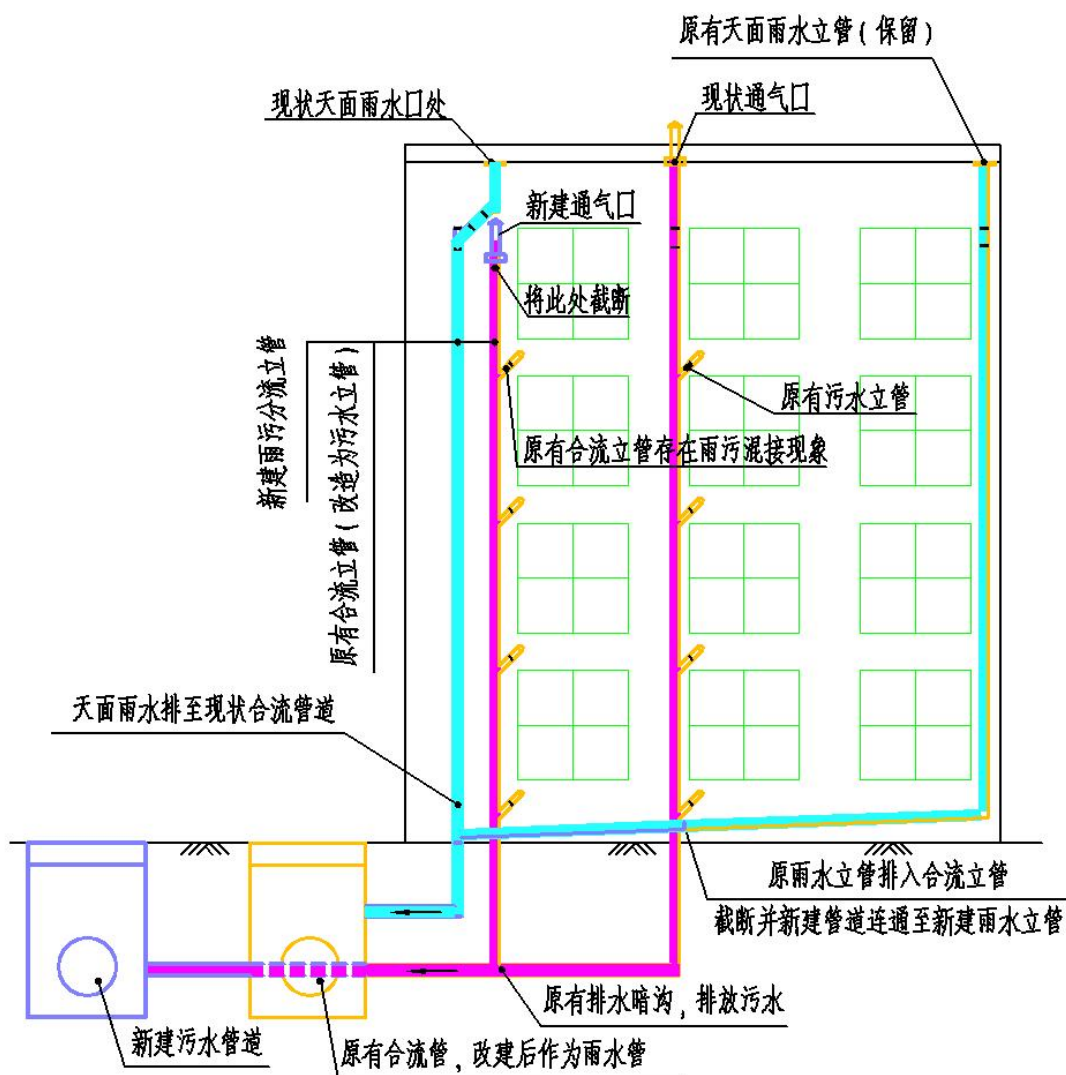
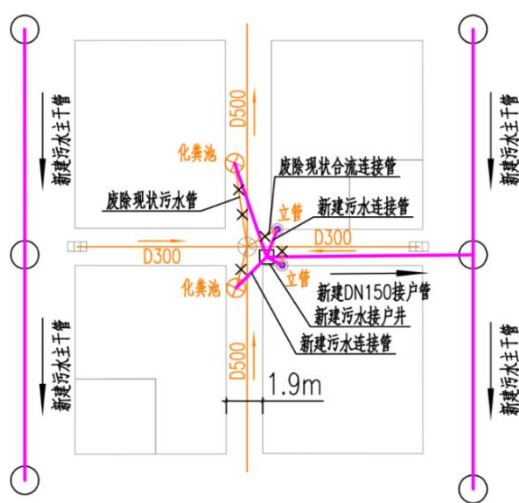


图 5.1-56 建筑立管改造示意

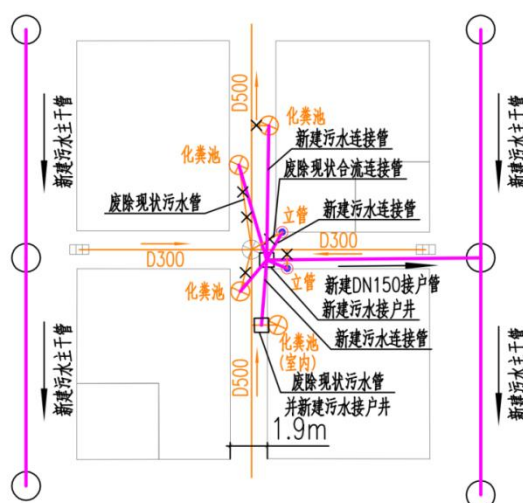
5.1.7.2 污染源收集方式

表 5.1-5 污染源收集方式表

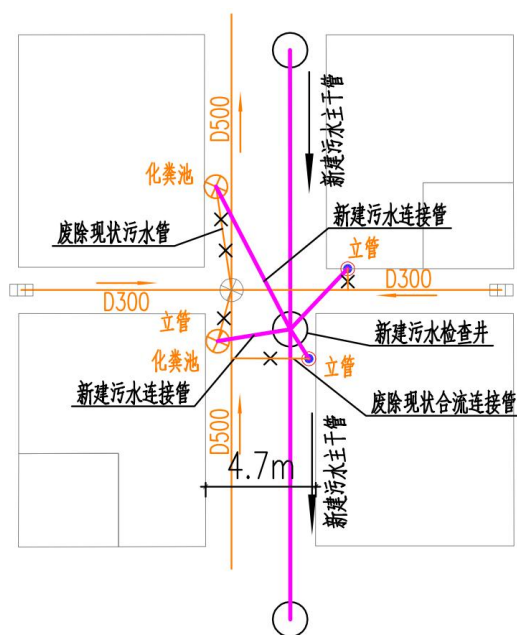
| 序号 | 名称 | 现状情况 | 接户管道及接户井设置 |
|----|---------------|--|---|
| 1 | 巷道窄, 化粪池布置规则 | 合流管道和排水沟布置在巷道内, 巷道较窄 (宽度 1.5~3.0 米), 化粪池规则布置在巷道内。 | 截断现状合流立管和化粪池出水管, 新建连接管道接入新建方形砖砌污水检查井, 再排入新建污水主干管道内。新建污水主干管道布置在其他较宽巷道内。 |
| 2 | 巷道窄, 化粪池布置不规则 | 合流管道和排水沟布置在巷道内, 巷道较窄 (宽度 1.5~3.0 米), 化粪池不规则布置在巷道内或建筑内。 | 截断现状合流立管和化粪池出水管, 新建连接管道接入新建方形砖砌污水检查井, 再排入新建污水主干管道内。部分化粪池出水管连接管道需设置清扫口或检查井, 以便管道转向。新建污水主干管道布置在其他较宽巷道内。 |
| 3 | 巷道宽, 化粪池布置规则 | 合流管道和排水沟布置在巷道内, 巷道较宽 (宽度>3.0 米), 化粪池规则布置在巷道内。 | 截断现状合流立管和化粪池出水管, 新建连接管道接入新建污水主干管道内。新建污水主干管道布置在该巷道内。 |
| 4 | 巷道宽, 化粪池布置不规则 | 合流管道和排水沟布置在巷道内, 巷道较宽 (宽度>3.0 米), 化粪池不规则布置在巷道内或建筑内。 | 截断现状合流立管和化粪池出水管, 新建连接管道接入新建污水主干管道内。新建污水主干管道布置在该巷道内。 |



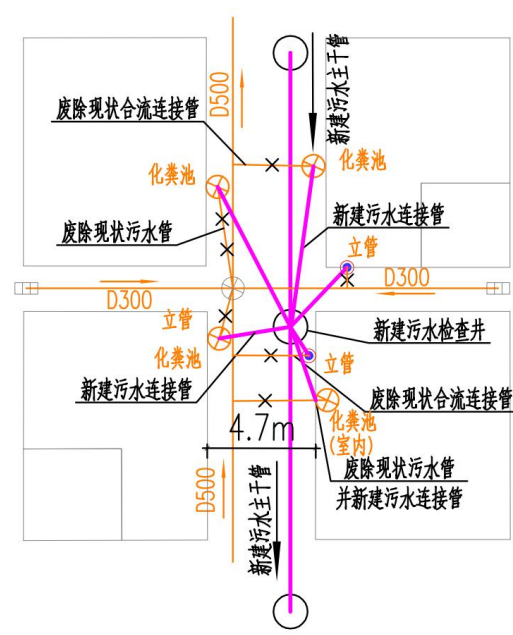
第一类接户管道和接户井设置方式示意图



第二类接户管道和接户井设置方式示意图



第三类接户管道和接户井设置方式示意图



第四类接户管道和接户井设置方式示意图

5.1.8 交通疏解方案

5.1.8.1 交通疏解方案设计原则

1. 占一还一：充分挖掘现有道路资源，合理利用绿化带和人行道及周边空置用地，新建机动车道及人行道，达到“占一还一”，减少对既有交通影响。

2. 区域疏解：对现状用地及交通情况进行充分调查分析，对交通需求进行准确预测，对施工期间交通影响进行合理评估和交通组织进行深入分析、仿真模拟等，结合上述成果，利用周边路网进行大区域疏解。



图 5.1-57 占一还一方案示意图

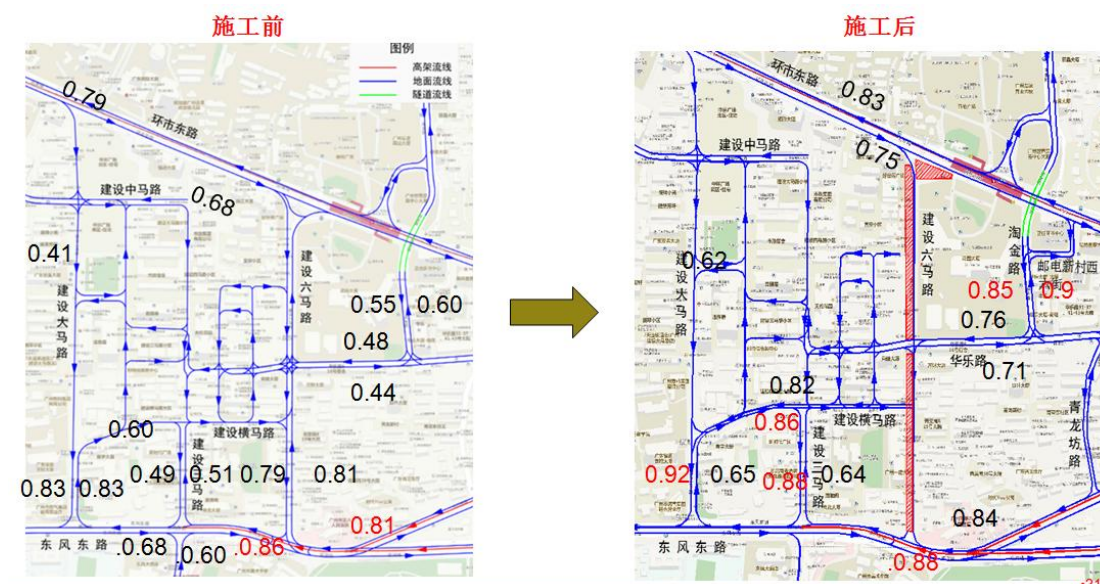


图 5.1-58 区域疏解方案示意图

3. 保证小交通：交通疏解除保证车行交通外，还需保证人行、非机动车等小交通通行。根据需要设置于交通疏解作业区的上游过渡区、缓冲区、工作区和下游过渡区的靠近交通流的一侧，或对向行驶的交通流之间，护栏应具有防撞性能，端头应贴附反光面，用以保护作业现场设施和人员。



图 5.1-59 保证小交通措施方案示意图

5.1.8.2 交通疏导措施

1. 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，并在批准的期限内修复路面、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。

2. 需要封闭道路进行施工时，应当报市政管理部门和公安交通管理部门批准后实施。封闭的路段、期限应当对外公布，并提供绕行路线。

3. 对交通影响较大的道路占道施工，建设单位/代建单位应当制定交通组织疏导方案、应急预案和道路修复方案，并通过电视台、报纸、广播电台等媒体发布施工通告、公交临时调整等信息。

4. 公共设施影响风险防范及化解措施：在施工前，应充分做好各种准备工作，对所涉及的道路地下管线作详细的调查，并提前协同有关部门确定拆迁、改移方案，并做好应急准备工作，确保施工过程中不影响地区水、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。

5. 对区域交通影响减缓措施：严格控制施工工期，优化施工工艺，采取分段式施工，并与交通管理部门协商，对城市交通车辆走

行进行分流规划，对施工机械及运输车辆走行路线进行统一安排，在施工道路上减少交通流量，防止交通堵塞。

6. 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，集中减少施工对居民造成的日常生活、出行等的影响。

7. 根据《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/141-2010），建设项目交通影响评价应根据建设项目所在地区的土地利用和交通系统状况，评价建设项目新生成交通需求对评价范围内交通系统运行的影响，并应根据交通影响的程度，提出对评价范围内交通系统以及建设项目选址、建设项目报审方案的改善建议。

8. 施工告知：（1）施工围蔽前，应通过网络，报刊等媒体通告本项目的施工疏导情况，让广大驾驶员了解施工区域的交通组织，告知施工区域限制货车通行，并建议车辆绕行。（2）在施工期间遇突发事件，或严重交通堵塞，通过充分利用广播、周边道路 LED 诱导屏或各类互联网、移动终端等平台发布道路信息，及时向司机及社会发布施工区的交通信息，以保证交通畅通和出事后及时疏散、分流交通。

5.1.8.3 交通组织应急预案

1. 在施工期间遇突发事件，或严重交通堵塞，通过充分利用广播、周边道路 LED 诱导屏或各类互联网、移动终端等平台发布道路信息，及时向司机及社会发布施工区的交通信息，以保证交通畅通和出事后及时疏散、分流交通；

2. 增加现场指挥人员，协调合作增强临时交通指挥和秩序的维持，对造成严重堵塞或引发事故路段设置引导人员挥旗令其提前停车，以避免发生交通事故，同时立即上报交警及路政部门采取疏通措施；

3. 在相交路口增设交通引导人员，提前将转入车辆分流缓解堵塞；

4. 协助执法人员在施工区域内疏导交通，指挥社会车辆通行，并始终在此区域内保证有一台小型应急车辆，以处理可能发生的突发事件。

5. 发生事故后，现场安全负责人必须立即报告，同时组织自救，采取一切措施防止事故的扩大和蔓延协助交警保护事故现场、疏导交通、清除路障，并提供有关抢险救援服务，密切与交警配合。

5.1.9 拆建方案

5.1.9.1 房屋现状

项目计划拆除的房屋位于广州市花都区新华街集群街1号，新华市场对街墟市，管辖社区为丰盛社区，总建筑面积为1733.04 m²。房屋为区住建直管公房，2019年房屋经过安全鉴定，鉴定等级为严重损坏，目前房屋处于空置状态，房屋严重损坏，周边环境差，缺乏公共空间。

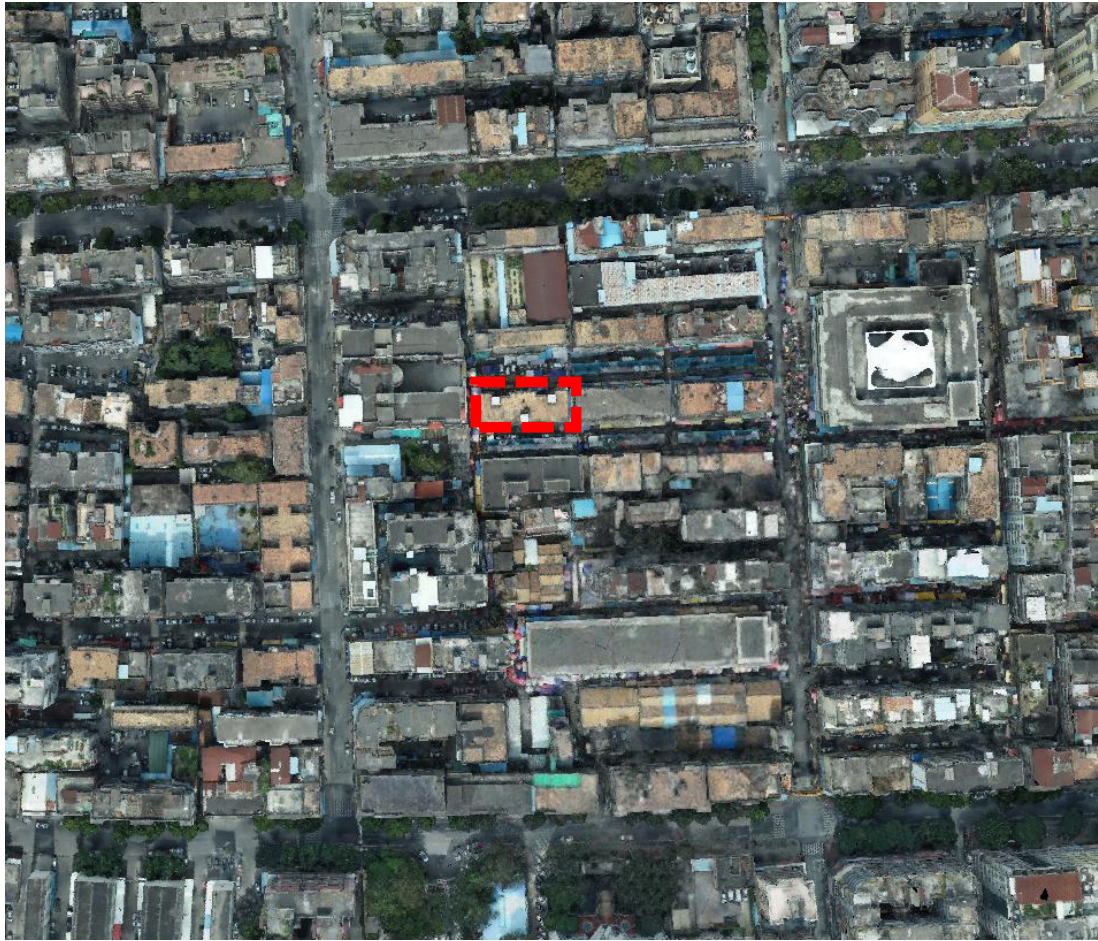


图 5.1-60 项目平面位置图

广东保顺检测鉴定有限公司

报告编号：保顺签字[2019]0206号

房屋安全鉴定报告

报告编号：保顺签字[2019]0206号

| | | | | | |
|---------------------|--|------|------|------|------------|
| 委托单位 | 广州市花都区国土资源和规划局、广州市花都区住房和城乡建设局 | | | | |
| 房屋地址 | 广州市花都区新华街集群街1号 | | | | |
| 房屋名称 | 集群街1号房屋 | | | | |
| 结构形式 | 混合 | 层数 | 五层 | 委托日期 | 2019-01-10 |
| 建筑面积 m ² | 1254.84 | 建筑年代 | 解放前 | 鉴定日期 | 2019-02-26 |
| 用途 | 空置 | 产别 | 直管公房 | 有效日期 | 2020-02-26 |
| 鉴定类别 | 房屋安全鉴定 | | | 鉴定等级 | 严重损坏 |
| 主要检查情况综述 | <p>该房屋现时的损坏情况主要表现在：①四面外侧砖墙严重风化且有开裂现象；②部分阳台与墙体交接处出现开裂且挑板出现发霉、渗水现象；③门窗设施的陈旧破损及水电设备的缺失现象。</p> | | | | |
| 鉴定结论 | <p>依照《房屋完损等级评定标准》[城住字（1984）第678号]，评定广州市花都区新华街集群街1号-集群街1号房屋的完损性等级为“严重损坏”。</p> | | | | |
| 处理建议 | <p>详见后文第六部分处理建议。</p> | | | | |

| | | | |
|----------------------------|-----|-------|--------------|
| 鉴定人员 | 姓名 | 技术职称 | 执业注册证号 |
| | 郑习根 | 工程师 | SFAJX/T-0258 |
| | 江洪波 | 工程师 | SFAJX/T-0256 |
| | 陈雨顺 | 助理工程师 | SFAJX/T-0759 |
| 编写人 | 郑习根 | 工程师 | SFAJX/T-0258 |
| 审核人 | 江洪波 | 工程师 | SFAJX/T-0256 |
| 签发人 | 欧阳丹 | 工程师 | SFAJX/T-0365 |
| 鉴定单位（鉴定专用章） 二〇一九年四月二十七日 | | | |

图 5.1-61 房屋鉴定报告截图



图 5.1-62 房屋现状图

5.1.9.2 现行控规

项目用地性质为二类居住用地，用地面积 24463 m²，容积率为 2.9，可计容建筑面积为 70943 m²，建筑密度为 30%，绿地率不低于 30%。



图 5.1-63 控规图

5.1.9.3 拆建思路

根据前期研究，项目拆除直管公房集群街1号（危房）后，可进行原址复建，也可不复建作为公共空间使用。项目暂推荐原址复建方案，具体以实际方案为准。

5.1.9.4 拆建方案

项目拟拆除区住建局直管公房集群街1号（危房），重新对场地进行建设，以释放闲置城市空间，提升场地空间品质注入区域运转动力，探索微改造项目中的创新模式，形成具有广州特色的“城市系统和谐更新”。

项目计划按照控规要求，保留房屋原有居住功能，底层置入新业态；通过开敞空间营造连接周边建筑公共功能。

项目复建建筑面积约1733.04 m²，其中商业面积为209 m²，配套设施面积为209 m²，人才公寓面积为1355.05 m²。

具体的效果图如下图所示：



图 5.1-64 复建效果图

5.2 建设管理方案

5.2.1 建设组织模式

项目建设组织模式主要包括代建制和自建制。项目建议采用代建制管理。代建制是建设单位通过招标的方式，选择社会专业化的项目管理单位（代建单位），负责项目的投资管理与建设施工组织工作，项目建成后交付使用单位，建设单位付给代建单位一定管理费用的制度。代建制实质是通过建设工程的专业化管理，提高建设项目的建设管理水平和投资效益。相对于自建制，具有以下优点：

1. 项目管理水平和工作效率大幅提高

代建单位往往是专业从事项目投资建设管理的咨询机构。它们拥有大批专业人员，具有丰富的项目建设管理知识和经验，熟悉整个建设流程。委托这样的机构代行业主职能，对项目进行管理，能够在项目建设中发挥重要的主导作用，通过制订全程项目实施计划，设计风险预案，协调参建单位关系，合理安排工作，能极大地提升项目管理水平和工作效率。而使用单位也可从盲目、繁琐的项目管理业务中超脱出来，将精力更多地放到本职工作上去。

2. 项目控制得到真正落实

代建制为建设单位投资项目引入严格的以合同管理为核心的法制建设机制，在满足项目功能的前提下，项目的投资、质量和进度要求在使用单位与代建单位的委托合同中一经确定，便不得随意改动。

3. 竞争机制发挥充分作用

代建制采用多道环节的招标采购，竞争充分，无论是投标代建的单位还是投标前期咨询、施工或设备材料供应的单位，必然会尽

其所能，以合理的报价提供最优的技术方案、服务和产品，这不仅有利于降低项目总成本，还能起到优化项目的作用。

因此，为保障本项目的顺利实施，本项目拟采用代建制，通过招标的方式，选择社会专业化的项目管理单位（代建单位），负责项目的投资管理与建设施工组织工作。

项目计划采用 EPC 工程总承包管理模式，有利于在项目建设工程全过程投资控制的同时，能够更好地协调质量、工期、安全等目标，促进合同的全面履行以及项目的质量和工期。

5.2.2 建设工期计划

项目建设周期 4 年，计划于 2023 年 9 月开工，2027 年 8 月竣工完成。同时项目计划分期实施，具体分期实施计划视居民意愿改造需求及资金拨付情况而定。具体工期安排如下：

（1）可研编制前期工作：2023 年 6 月；

（2）实施方案编制及 EPC 招投标阶段：2023 年 7 月-8 月；

（3）施工及竣工验收阶段：2023 年 9 月-2027 年 8 月，其中启动区计划于 2023 年 9 月至 2024 年 6 月实施完成。

5.2.3 招标方案

5.2.3.1 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。招标人应是独立的法人，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。

5.2.3.2 招标投标的范围、程序及方式

根据《中华人民共和国招标投标法》《广东省建设工程招标投标管理条例》等有关规定，本项目需采用公开招标。

考虑到承办单位非专业单位，缺乏与招标工程复杂程度相适应的技术、经济方面的专业力量和经验，建议应委托具备资质的招标代理机构组织招标。

招标基本程序为：申请招标、准备招标文件、发布招标公告、资格审查、确定投标人名单、发售招标文件、组织现场考察、召开开标前会议、发送会议记录、接受投标书、公开开标、审查标书、澄清问题、评标比较、评标报告、定标、发出中标通知书、签订合同等。

项目招标情况详见表 5.2-1。

表 5.2-1 项目招标情况表

| 项目名称 | 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 | √ | | | √ | √ | | | 392.70 | |
| 设计 | √ | | | √ | √ | | | 1863.74 | |
| 建安工程 | √ | | | √ | √ | | | 49087.23 | |
| 监理 | √ | | | √ | √ | | | 836.88 | |
| 设备 | | | | | | | | | |
| 重要材料 | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | |
| 其他情况说明： | | | | | | | | | |

第六章 项目运营方案

6.1 运营服务方案

6.1.1 运营主体

项目运营主体为新华街道办。

6.1.2 运营内容范围

项目运营内容范围主要包括老旧小区、公共空间环境、市政交通部分及公共配套服务设施等。项目片区内还涉及公房资源和停车位资源，其中根据初步数据，公房建筑面积约 3.11 万 m²。

6.1.3 运营模式

项目的老旧小区部分建议由居民成立业委会招选物业单位进行管养维护；公共空间环境维护和公共配套服务等建议由街道与社区自行安排预算，委托第三方运营单位进行维护运营；市政交通部分建议移交予交通局进行专门的管养。

6.2 运营管理方案

建议运营主体下阶段明确项目的具体运营管理方案，包括运营机构的设置、运营管理制度的建立等内容。项目考虑采用委托运营的方式，可对第三方运营单位设置绩效考核方案及奖惩机制。

第七章 项目投融资与财务方案

7.1 项目投资估算

7.1.1 编制范围

本投资估算的编制范围为广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目的建设投资，包括其工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

工程建设其他费主要包括建设单位管理费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、工程保险费、招标代理服务费等等。

预备费用主要考虑基本预备费用。

7.1.2 投资估算编制依据

1. 国家发展改革委、建设部联合以“发改投资〔2006〕1325号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法（第三版）；

2. 中国国际工程咨询公司咨经〔1998〕11号《关于印发经济评估方法的通知》，中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；

3. 中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

4. 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》；

5. 国家计委、建设部计价格〔2002〕10号《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》；

6. 广东省住房和城乡建设厅《广东省建设工程计价通则（2018）》；
7. 国家计委计价格〔2002〕1980号《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》；
8. 按照国家计委、国家环境保护总局《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）规定；
9. 国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费标准》（发改价格〔2007〕670号）；
10. 根据广东省建设厅《关于执行建筑工程施工图技术审查中介服务收费标准的通知》（粤建设函〔2004〕353号）、国家发改委《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）计取施工图审查费；
11. 国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“涨价预备费”管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340号）；
12. 《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》（征求意见稿）；
13. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
14. 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
15. 《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
16. 建设单位提供的其他资料；
17. 材料价格参照广州市2023年5月的材料信息价。

7.1.3 建筑工程其他费及预备费取费费率

1. 建设单位管理费：根据财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉通知》（财建〔2016〕504号）进行估算；
2. 工程建设监理费：根据国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费标准》（发改价格〔2007〕670号）进行估算；

3. 可行性研究报告编制费：参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）计算；
4. 工程设计费：按国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）进行估算；
5. 工程勘察费：按国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）进行估算；
6. 竣工图编制费：按国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）进行估算；
7. 全过程造价咨询服务费：根据广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742号）进行估算；
8. 检验监测费：根据广州市建设工程造价管理站《关于调整我市工程检测监测费费率的通知》（穗建造价〔2019〕38号），按工程费用的2%计取；
9. 施工图技术审查费：根据国家发改委《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），因计列设计咨询费，不再重复计算；
10. 招标代理服务费：根据国家计委《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）进行估算；
11. 设计咨询费暂按工程费用的0.7%计算；
12. 工程保险费：参照市场水平，取工程费用的0.3%；
13. 基本预备费：取工程费用和工程建设其他费用之和的6%；
14. 涨价预备费：不计取。

7.1.4 项目投资估算

项目建设投资 59319.53 万元，其中工程费用 49087.23 万元、工程建设其他费 6874.60 万元，预备费 3357.70 万元。投资估算详见下附表 1。

7.1.5 项目资金筹措使用表

项目资金按照工期计划分 4 个年度分别投入，具体资金筹措使用表如下表 7.1-1 所示。

表 7.1-1 项目资金筹措使用表

| 年份 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 资金使用比例 | 100.00% | 11.80% | 25.29% | 25.29% | 20.23% | 17.40% |
| 费用（万元） | 59320 | 7000 | 15000 | 15000 | 12000 | 10320 |

7.2 盈利能力分析

7.2.1 编制依据

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
2. 《投资项目可行性研究指南》；
3. 企业财务通则；
4. 企业会计准则；
5. 其他有关经济法规和文件。

7.2.2 测算说明

测算范围：报告测算时假定片区内的公房资源和停车资源等已统筹至项目使用，报告在此基础上进行盈利能力分析。报告测算的数据来源于广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目策划方案以及相关前期材料，具体相关数据以实际为准。

7.2.3 项目收入

项目收入主要包括租金收入、停车收入，因广告牌和摊位数量暂未明确，后续结合方案做进一步测算。

(1) 租金收入。片区内可产生运营收入建筑面积约 3.11 万 m^2 ，其中住宅性质建筑面积约为 0.97 万 m^2 ，非住宅性质建筑面积约为 2.14 万 m^2 。参照同地段租金市场价，住宅部分单价暂按 22 元/ m^2 /月计取，非住宅部分暂按 14 元/ m^2 /月计取。租金按每三年上涨 3%，承租率为 70%。经计算，租金收入（2024 年—2032 年）为 3996 万元。

(2) 停车位收入。机关公房直属资产改造并规范原有临停车位，按规划可产生收入的车位共 3628 个。参考《广州市发展改革委、广州市住房和城乡建设局、广州市交通运输局、广州市市场监管局发出〈关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知〉》（穗发改规字〔2021〕2 号）与项目周边停车场价格，暂定每个车位每天收入暂定为 30 元，车位使用率为 70%，停车费用每三年上涨 5%。经计算，收入（2024 年—2032 年）达 26127 万元。

综上所述，项目收入为 30123 万元。

具体计算表详见附表 2。

7.2.4 运营成本测算

项目后期运营维护费用主要为停车楼的改建成本、住宅与非住宅公房及停车场的运营管理及日常养护（停车场、充电桩日常养护等）、运营能耗（水、电）等费用，基础物业运维成本不纳入本项目运营成本范畴，主要为日常运营维护成本。

(1) 停车楼改建成本。项目计划改建部分公房为停车楼，初步计算，停车楼改建面积约 10000 m^2 ，按改建单价 1000 元/ m^2 计算，改建成本约 1000 万元。

(2) 住宅与非住宅公房运营成本主要为日常维护及维护费，按公房改造成本的 3%考虑，每三年增长 5%。经计算，运营成本（2024 年—2032 年）为 612 万元。

(3) 停车场成本主要包括设备系统维护与人工成本等运营成本。其中设备系统维护按每月维护费用 150 元/个计算，每三年增加 5%，人工成本按 20 人，每人每年工资福利费 10 万元考虑，每三年增加 5%。仅计算，运营成本（2024 年—2032 年）为 8067 万元。

综上所述，项目成本（2024 年—2032 年）为 9679 万元。具体计算表详见附表 2。

7.2.5 收益平衡情况

综合上述所述，项目在 2024 年至 2032 年项目共盈利 20444 万元。具体计算表详见附表 2。

第八章 项目影响效果分析

8.1 经济影响分析

项目通过新华墟市的改造，创造商业效益，促进背街里巷活力；同时公房改造为经营性商业吸引更多的商业注入，提升区域经济水平。项目集合了社区商业与历史文化要素，商业运营采用“生活+文化+商业”的发展定位，推动文商旅居融合发展，传递有共识的“在地文化+慢生活+连接社区”相结合的生活方式和态度。项目经济影响良好。

8.2 社会影响分析

8.2.1 项目的社会效益

（1）完善各类设施

完善全龄化的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间。促进公共服务的均等化，从而提高归属感及认同感，提升人民群众的幸福感和获得感。项目建设改善了区域内公共服务基础设施使用紧张的现状问题，满足了片区内不同群体的需求，使居民生活更方便、更舒心、更美好。

（2）老旧小区环境改善：

改善现有小区的老旧破损状态，提升片区的整体居住环境，让居民的幸福指数增强。通过老旧小区改造对临街建筑进行商业开发和利用，将建筑首层作为商铺对外出租，引入餐饮、医疗、康养、休闲娱乐、便民服务等，丰富和完善城市的服务功能；把现有的沿街商业街带或商业网点打造成为商业与服务内街，把城市功能细化和延伸到社区里来，为片区提供复合多样的社区公共服务。

（3）和谐宜居社区建设

改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设，提高生活质量提升感和群众满意度。项目集合了社区商业与历史文化要素，商业运营采用“生活+文化+商业”的发展定位，旨在将商业与人文链接，让人们更真实地体会时代更新下带来的生活品质、审美、文化和自信心的提高，传递有共识的“在地文化+慢生活+连接社区”相结合的生活方式和态度。

项目有利于提高人民的生活质量，促进项目周边土地的开发利用，带动其他产业的发展，产生的间接效益非常可观，为区域的发展创造了良好的环境。从长远看，本项目的实施对经济的促进有重要意义。

8.2.2 负面影响与对策

项目建设期间，施工中产生的噪声会给社区居民的生活带来一定影响。另外，施工过程中建筑垃圾、建筑涂料、建筑污水可能造成区域环境的破坏。但经过采取相应措施处理后，对周围环境不会造成太大影响。因此，项目建设应做好如下几方面的工作：

1. 必须搞好场区内卫生和环境管理，要按照“两高一低”原则，即高科技产品、高质量施工、低污染原则进行项目建设，选用技术含量高、污染低的绿色建材，这样可以在一定程度上减少工程用水量和建筑垃圾，减少对环境的污染。

2. 项目建设区域周围生态绿地要尽量保护好，使社区内的生态状况尽可能地遵从自然原始状态；公共绿地也按规划严格执行，改善生态景观。

3. 要加强对施工队的监管，确保施工过程做到规范围蔽、留出人行道，以方便居民的出行。

4. 做好工程工期安排，精心规划施工方案，尽量缩短工期，避免雨期施工，把项目建设带来的不利环境影响降到最低。

8.2.3 项目与所在地互适性分析

本项目受到了市、区政府部门的大力支持。此外，项目范围内的社区居民等人群是项目的直接受益者，项目的建设也得到了民众的较广泛支持。但是由于项目建设会造成一定污染，需做好环境保护措施，争取居民的理解与支持。项目的建设基本上能够与所在地的社会环境、人文条件相适应。

项目主要利益相关者如下：

1. 建设单位

项目的建设单位，希望项目尽快通过审批和实施，实现项目定位，满足居民的迫切需求。

2. 花都区政府

项目建设有助于带动花都区经济发展，提升本区城市形象，增强竞争能力。

3. 当地居民、周边房地产商

项目建成后，土地和房屋升值，经营环境和条件改善，增加效益或增加谋生和就业机会，生活和工作条件会得到大幅度改善。

4. 设计、施工、监理等单位

项目的受益者，通过参与本项目的建设，获得合理利润，积累建设经验，提升企业的实力。

8.2.4 社会效益评价结论

项目有利于改善街区的环境品质，有利于改善人居环境，优化的片区产业结构，增加了就业和政府税收，项目实施的社会效益较好。建设带来的负面影响，主要是施工和运营中对环境带来一定的

污染，但只要采取积极有效的措施都是可以得到妥善解决的。项目所在地的社会环境、人文环境条件适应项目的建设与发展，社会风险小。

8.3 生态环境影响分析

8.3.1 编制依据

1. 《中华人民共和国环境保护法》；
2. 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；
3. 《中华人民共和国水污染防治法》；
4. 《中华人民共和国噪声污染防治法》；
5. 《中华人民共和国大气污染防治法》；
6. 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及2018年修改单；
7. 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
8. 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）一级标准；
9. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
10. 《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
11. 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
12. 《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）；
13. 其他有关的法规与标准。

8.3.2 项目所在区域环境质量现状

1. 环境空气质量现状

该项目所在区域位于广州市花都区，该项目所在区域二氧化硫、二氧化氮日均值均优于国家二级标准，可吸入颗粒物日均值符合国家二级标准，降尘量月均值符合省推荐的标准。

2. 水环境质量现状

本项目生活污水和场地清洗污水，周围地表水，水质优良，符合Ⅱ~Ⅲ类水质标准。水质类别为Ⅱ~Ⅳ类，达到水环境功能区要求。

3. 声环境现状

花都区昼间等效声级 1 类区和 2 类区超标，夜间等效声级 1 类区、3 类区、4 类区超标。全市昼间等效声级平均值 62.7dB（A），夜间等效声级平均值 55.3dB（A）。

声环境质量总体处于较好水平。

4. 地下水质量现状

项目地下水环境质量执行《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的Ⅲ类水质标准，开采水位降深控制在 5—8m 以内。该区域地貌类型为一般平原区，地下水类型为孔隙水，其水质达到《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的Ⅲ类水质标准。

8.3.3 环境保护的目标

1. 水环境保护目标

控制主要水污染物的排放，保护评价区内地表水环境符合《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅳ类标准要求。地下水环境符合《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的Ⅲ类水质标准要求。

2. 环境空气保护目标

控制主要大气污染物的排放，保护评价区内环境空气质量符合《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准要求。

3. 声环境保护目标

控制施工活动及机动车辆产生的噪声，保护评价区内噪声环境符合《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准要求。

4. 固体废弃物控制目标

确保本项目的固体废弃物得到妥善处置，不对周围环境产生影响。

5. 生态保护目标

控制施工期对植被的破坏，防止水土流失和生态破坏，保护和修复植被的完整性，确保该区域具有良好的生态环境。

6. 环境保护敏感点

主要施工车辆产生的废气和噪声防治。

8.3.4 施工期环境影响分析

1. 施工期大气污染环境的影响分析结论

施工期的大气污染源主要来自施工过程中产生的施工扬尘、各种施工机械及运输车辆排放的尾气。

①扬尘

为减缓施工期间扬尘对周边大气环境的影响，施工方必须采取一定的降尘措施，本阶段建议如下：

加强地面施工工地的管理，文明施工，车辆出工地前应冲洗车轮和车身；对施工道路、施工场地、材料堆场等处定时洒水；地面施工边界设置不低于 1.8m 的围挡；地面施工场地的材料堆场应平整坚实，当天施工结束后应采用篷布覆盖等措施；运输粉状材料和其他易飞扬的细颗粒建筑材料的车辆应覆盖篷布；尽量避免在大风天气下进行施工作业；建筑垃圾应及时处理、清运、以减少占地，防止扬尘污染，改善施工场地的环境。

②施工机械、运输车辆尾气

施工机械一般采用柴油作为动力，作业时会产生一些废气，其中主要污染物为氮氧化物、二氧化硫和一氧化碳，这些酸性气体的排放将影响区域大气环境质量，增加酸雨发生的概率，并影响周围

植物的生长。因此对施工期应采取一定措施，防止尾气对大气造成污染，本阶段建议如下：

采用含硫率 $\leq 0.035\%$ 的柴油，运输车辆安装尾气净化器，尾气应达标排放。运输车辆禁止超载，物料运输路线也应该绕开住宅区、机关单位等敏感点。

2. 施工期地表水环境影响分析结论

施工期污水主要为施工废水和施工人员的生活污水。

施工单位应在施工场地内构筑相应容量的集水沉砂池和排水沟，以收集地表径流和施工过程中产生的废水，废水必须经过沉淀处理，上清液回用于施工现场的洒水抑尘或排入市政污水管网引至污水处理厂集中处理。

施工人员租用附近民房，施工场地不设临时生活设施，生活污水经化粪池预处理，达到广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准后，排入市政污水管网，进入污水处理厂进行综合处理。

采取上述措施后，项目施工期废水对周边环境的影响不明显。

3. 施工期声环境影响分析结论

施工噪声主要包括施工现场的各类机械设备和物料运输的交通噪声。施工场地噪声主要是施工机械噪声，物料装卸碰撞噪声及施工人员的活动噪声。施工场地噪声一般比较大，噪声大部分在70~90dB(A)。施工过程可能会对附近居民的正常生活造成不良影响，建设单位/代建单位建议要求施工单位采纳如下噪声防治措施：

①施工单位应选用低噪型设备，这样可从根本上降低噪声源强。尽量选用低噪声或带隔声、消声的施工机械和工艺，如用液压工具代替气压工具，为机械应安装消声器等。

②加强机械设备的检查、维护和保养，保持机械设备润滑、及时紧固各部件，对脱和松动的架构件要及时进行补焊加固，以减小运行振动噪声。

③降低人为噪声，按规定操作机械设备，模板、支架拆卸吊装过程中，遵守作业规定，减少碰撞噪声。尽量少用哨子等指挥作业，以现代化设备代替，如用无线对讲机等。在拆除作业中，禁止使用爆破法。

④施工机械应采用市电，以避免柴油发电机组的噪声和柴油机废气的产生。

⑤在项目施工边界四周设置施工围挡。

⑥合理安排施工时间，制订施工计划时，应尽可能避免大量的设备同时施工。并对机械设备在运行过程中进行必要的屏蔽防护。除此之外，严禁在中午（12:00~14:00）和夜间（22:00~6:00）期间作业，因特殊需要延续施工时间的，必须报有关管理部门批准，施工场界噪声应控制在《建筑施工场界环境噪声排放标准》

（GB12523-2011）限值之内，才能施工作业。

经采取上述措施后，项目的施工对周围敏感点的影响可降到最低限度，且伴随着施工期的结束，污染亦随之结束。即本项目的施工建设对周围环境的影响较小。

4. 施工期固体废物污染环境的影响分析结论

建筑垃圾应集中处理，分类回收再利用，不能回收利用的应及时清理出施工现场，运往政府指定的填埋场填埋处理。弃土应运至政府指定的填埋场填埋处理。生活垃圾集中堆放，由环卫部门及时清运。

5. 施工期生态环境影响分析结论

为减少施工期对生态环境的影响，建议采取下述生态保护措施：

①施工之前要制定完整的施工方案，方案中必须考虑以下 4 个方面：要尽力保持原的自然地形地貌，不可进行过量的场地平整；建设现场要采取分区逐步推进的做法，不可同时使现有绿地大片裸露成为建设工地；要严格和切实采取水土保持和生态恢复等有效措施，确保水土流失和生态破坏降到最低程度；要依据需要做好生态廊道建设，为行人留出必要的通道。

②采用先进的施工方式，加强施工期的各项管理工作，制定严格的生态环境保护计划，文明施工，减少对环境的影响。

③施工的临时占地在工程完成后尽量进行植被的恢复，在施工过程中设置工程警戒线，不允许随便占用额外土地，最大限度减少对植被的破坏或侵占道路。

④加快施工进度，合理安排施工时间。对于土方工程应避开雨季。根据实际情况，雨量主要集中在 4-9 月份，这段时间应尽量避免。在雨季或其他季节施工过程中，若碰到下雨时，应及时采用帆布等物对裸露面进行覆盖，防止雨水冲刷。施工完成后，应尽快清理场地，并及时恢复植被，避免地面裸露。

⑤地表开挖时，土方应分层堆放，尤其是将表层 0.2m 厚的营养土单独堆放，待工程完毕后，分层回填，并把营养土铺在最表层，以利于植被的恢复及绿化。

采取以上措施后，可使植被及土壤结构受破坏程度减轻，并在施工结束后得以恢复。

8.3.5 运营期环境影响分析

1. 水环境污染影响分析结论

项目用水中绿化用水在使用过程中无废水产生，本项目其他用水将形成废水排放，主要为场地冲洗废水及生活污水，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。

本项目生活污水经三级化粪池预处理达到广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准后，经市政污水管网引至污水处理厂集中处理，污水处理厂出水水质执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》DB32/4440-2022 级 A 标准及地表 V 类水标准的较严值。

2. 大气环境影响分析结论

项目建成后，废气主要来源于垃圾收集点废气。垃圾收集点废气采取定期消毒、除臭、清洗等防治措施，有效地减少异味气体的产生。

3. 固体废物环境影响分析结论

生活垃圾收集后由环卫部门统一及时清运处理，对周围环境影响不大。

8.3.6 环境保护措施及建议

1. 切实落实生态恢复与污染防治措施必须与工程同时设计、同时施工、同时投产的“三同时”制度。

2. 建设单位/代建单位建议设立专门的环境保护管理小组，确保环保措施的落实。

3. 委托有资质的监理部门对工程施工的环境保护措施实施监理制度。

4. 建设单位/代建单位建议制定并执行施工期生态、水、气、声和水土流失等环境监测计划。

5. 项目在建设过程中严格按照《城市市容和环境卫生管理条例》《广东省城市垃圾管理条例》和《广州市建筑废弃物管理条例》等有关规定分类处理建设过程中产生的各类垃圾。

8.3.7 环境评价结论与建议

综上所述，项目符合国家、广东省、广州市相关产业政策，只要建设单位/代建单位保证严格执行建设项目环境保护“三同时”制度，能切实落实各项污染防治和生态环境保护措施，确保污染物达标排放，则本项目对周围环境的影响在可接受范围内。从环境保护角度分析，本项目建设是可行的。

8.4 资源和能源利用效果分析

8.4.1 编制依据

1. 《企业能量平衡通则》（GB/T3484—2009）；
2. 《节能监测技术通则》（GB/T15316—2009）；
3. 《用能单位节能量计算方法》（GB/T13234-2018）；
4. 《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）；
5. 《用能单位能源计量器具配备和管理通则》（GB17167—2006）；
6. 《建筑采光设计标准》（GB50033—2013）；
7. 《公共建筑节能设计标准》（DBJ/T45-096-2022）；
8. 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；
9. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
10. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；
11. 《民用建筑节能管理规定》（建设部部长令第76号）；
12. 《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》（粤发改资环〔2018〕268号）；
13. 《城市道路照明设计标准》（GJJ45-2015）；

14. 国家和地方颁布的其他有关设计规范和用能标准。

8.4.2 能耗分析

本项目的能耗主要是供电、供水的能耗，供电能耗主要为照明系统。供水能耗指各具体项目的生活和清洗用水消耗。

8.4.3 节能措施

1. 规划、设计节能理念

本项目在规划、设计过程中，执行建筑节能标准，加强建筑物用能设备的运行管理，合理设计建筑围护结构的热工性能，提高采暖、制冷、照明、通风、给排水和通道系统的运行效率，以及利用可再生能源，在保证建筑物使用功能和室内热环境质量的前提下，降低建筑能源消耗，合理、有效地利用能源。

设计单位进行建筑物设计，应当执行建筑节能标准，设计单位提供的设计方案和施工图设计文件应当包含建筑节能的内容。所有工程项目施工图设计图纸的总说明中必须有节能篇章，内容应包括围护结构等的节能设计技术指标、做法，采取的节能措施、窗墙面积比、保温隔热材料的导热系数，新能源采用情况等并能指导施工。

推广应用节能型的建筑、结构、材料、用能设备和附属设施及相应的施工工艺、应用技术和管理技术，促进可再生能源的开发利用。

2. 设计阶段节能措施

(1) 绿化节能设计

加强建筑周围的绿化，种植遮阴效果好的乔木，广植草地、花木，以减少太阳辐射的影响，调节小环境的温、湿度，降低空调冷负荷。

(2) 建筑节能方案设计

1) 项目中的主要建筑物采用坐北朝南，尽量使建筑南面最大化，可保证阳光充足，减少用电；

2) 建筑规划设计有利于自然通风或者组织自然通风；

3) 在设计上采用合理的窗墙比，使有利于自然通风和采光；

4) 新型节能墙体和屋面的保温、隔热技术与材料；

5) 配电房的位置尽量靠近负荷中心，以减少线路的损耗；

6) 采用太阳能热水系统等可再生能源应用技术及设备；

7) 采用建筑照明节能技术与产品；

8) 采用空调制冷节能技术与产品；

9) 其他技术成熟、效果显著的节能技术和节能管理技术。

(3) 机电一体化节能设计

1) 照明系统

照明系统设计采用自然照明光导照明、人工照明相结合方式，充分利用自然照明，采用高效、节能的光导照明，达到高效、节能、舒适、有益环境和提高工作效率的目的。

选用发光效率高的节能型光源，具有光照效率高、使用寿命长、环保、色彩丰富、可控性和灯具节能 30%—50%等优点。如：高大空间采用陶瓷金卤光源、标准金卤光源等高显色性的气体放电光源。普通空间采用光导照明、稀土三基色高效荧光灯和紧凑型节能灯光；路灯、景观灯、射灯和公共通道等选用环保节能产品 LED 和无极灯作为照明灯具。

在功率补偿方面，电容补偿采用分散和集中结合的补偿方式。每台变压器低压母线上装设干式调谐电容器组，对系统进行无功功率自动补偿，使补偿后的功率因数大于 0.9 并降低谐波。气体放电类灯为单管就地补偿，补偿后的功率因数大于 0.9。

2) 配电系统

整个变配电系统可采用高效节能型变压器、配置供电系统综合节电装置、节能型电气设备，减少变配电能耗和供电线路损耗。大功率电机可采用高压变频调速方式供电运行。设备采用有源和无源滤波相结合的谐波治理设计，智能型无功功率动态自动补偿装置，提高功率因数等相关方法，能大大降低变压器和供电线路的谐波含量，减少谐波造成的电气和能量损耗，减少供配电系统的电能损耗（线损）、变压器自身的损耗、屋内外配电线路损耗、开关柜内各种配件仪表损耗，达到安全节能的目的。

3) 机电设备

采用高效率、节能环保机电设备，按要求配装能源计量仪表，提高设备运行效率。所选用机电设备的负荷率必须达到国家节能设计规范要求，各类设备及器材的选型一律采用国家现行技术标准的高效节能设备和器材。公共空间按其负荷特性进行内外区划分。变配电、电梯、卫生间等处采用变频调速或双速送排风机以节省能源。

3. 施工阶段节能措施

(1) 节能措施

1) 制定合理施工能耗指标，提高施工能源利用率。

2) 优先使用国家、行业推荐的节能、高效、环保的施工设备和机具，如选用变频技术的节能施工设备等。

3) 施工现场分别设定生产、生活、办公和施工设备的用电控制指标，定期进行计量、核算、对比分析，并有预防与纠正措施。

4) 在施工组织设计中，合理安排施工顺序、工作面，以减少作业区域的机具数量，相邻作业区充分利用共有的机具资源。安排施

施工工艺时，应优先考虑耗用电能的或其他能耗较少的施工工艺。避免设备额定功率远大于使用功率或超负荷使用设备的现象。

5) 根据当地气候和自然资源条件，充分利用太阳能等可再生能源。

(2) 机械设备节能

1) 建立施工机械设备管理制度，开展用电、用油计量，完善设备档案，及时做好维修保养工作，使机械设备保持低耗、高效的状态。

2) 选择功率与负载相匹配的施工机械设备，避免大功率施工机械设备低负载长时间运行。机电安装可采用节电型机械设备，如逆变式电焊机和能耗低、效率高的手持电动工具等，以利节电。机械设备宜使用节能型油料添加剂，在可能的情况下，考虑回收利用，节约油量。

3) 合理安排工序，提高各种机械的使用率和满载率，降低各种设备的单位耗能。

(3) 生产、生活及办公临时设施节能

1) 利用场地自然条件，合理设计生活设施的体形、朝向、间距和窗墙面积比，使其获得良好的日照、通风和采光。南方地区可根据需要在其外墙窗设遮阳设施。

2) 临时设施宜采用节能材料，墙体、屋面使用隔热性能好的材料，减少夏天空调、冬天取暖设备的使用时间及耗能量。

3) 合理配置空调、风扇数量，规定使用时间，实行分段分时使用，节约用电。

(4) 施工用电及照明节能

1) 临时用电优先选用节能电线和节能灯具, 临电线路合理设计、布置, 临电设备宜采用自动控制装置。采用声控、光控等节能照明灯具。

2) 照明设计以满足最低照度为原则, 照度不应超过最低照度的20%。

4. 运营阶段节能措施

(1) 能源计量仪表的配置

建立与节能标准相适应的计量监测手段, 是节能降耗、提高资源使用效率的前提; 依靠能源计量监测提供的客观数据, 准确分析能源利用状况, 可以为项目关于节能和用能方面提供科学决策的依据。

(2) 加强能源管理, 提高利用率

在硬件设计时充分考虑能源管理要求, 如对动力设备采用集中控制与分别控制相结合等方法、在走廊、过道等采用感应式照明开关和局部照明等措施, 以达到节能目的。同时, 还要加强针对能源计量管理为内容的设计, 如热、气各系统关键点设置计量仪表等, 配合必要的能源考核制度, 进行用能管理。

项目建成后, 积极宣传节约用能知识, 使得节能理念得到深入广泛实施; 通过充分满足使用功能条件下的能源计量测定, 建立科学实用的用能考核制度和节能制度, 从人为管理的软件上, 提高能源的利用效率。

根据室内温度变化, 自动、实时调控空调设备, 使其保持在最佳工作状态, 减少能耗, 降低运行费用。智能化控制系统, 同样能对照明系统, 给排水系统等进行合理调控, 实现按需服务和控制, 达到最佳的节能目标。

5. 节水措施

(1) 给水采用变频调速水泵供水设备，并充分利用市政水压供水。

(2) 选用节水型洁具及配水件：

(3) 卫生间坐便器采用容积为 3L/6L 的冲洗水箱。

(4) 公共卫生间采用感应式水嘴和感应式小便器冲洗阀。

(5) 各用水部门均采用计量收费：

每栋楼的每个竖向分区各设一只总水表，每栋建筑每层设一只户用水表。

(6) 水池、水箱溢流水位均设报警装置，防止进水管阀门故障时，水池、水箱长时间溢流排水。

(7) 给水系统采用竖向分区方式控制最不利处用水器具的静水压不超过 0.45MPa。入户管水压大于 0.20MPa 者设减压阀。

(8) 绿化用水采用微喷方式浇洒，并设置单独用水计量装置。

6. 节电措施

建筑要采用节能设备与系统。通风空调系统风机的单位风量耗功率和冷热水系统的输送能效比需符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）第 5.3.26、5.3.27 条的规定。

(1) 变压器节能变配电所应尽量靠近负荷中心，以缩短配电半径减少线路损耗。合理选择变压器的容量（变压器最经济节能运行的负载率一般在 75%—85%之间）和台数，以适应由于季节性造成的负荷变化时能够灵活投切变压器，实现经济运行，减少由于轻载运行造成的不必要电能损耗。

(2) 线路节能

选用电阻率 ρ 较小的导线，如铜芯导线，铝线次之。增大导线截面积，对于较长的线路，在满足载流量，热稳定，保护配合及电压降要求的前提下，在选定线截面时加大一级线截面。

(3) 提高供配电系统的功率因数

- 1) 减少用电设备无功损耗，提高用电设备的功率因数。
- 2) 用静电电容器进行无功补偿，采用分散就地补偿和高低压柜集中补偿等方式，达到提高功率因数同时又减少整体无功电流。

(4) 照明节能

- 1) 充分利用自然光，这是照明节能的重要途径之一。
- 2) 在满足照明质量的前提下，一般房间（场所）采用高效发光的 LED 灯。
- 3) 公共建筑场所内的荧光灯选用带有无功补偿的灯具，紧凑型荧光灯选用电子镇流器，气体放电灯采用电子触发器。
- 4) 根据照明使用特点采取分区控制灯光或适当增加照明开关点。公共场所及室外照明采用程序控制或光电、声控开关，走道、楼梯等人员短暂停留的公共场所采用节能自熄开关。

8.5 碳达峰碳中和分析

项目为微改造项目，为现状基础上进行改造提升，非高耗能、高排放项目，项目可不进行碳达峰碳中和分析。

第九章 项目风险管理管控方案

9.1 风险识别与评价

经初步识别，项目存在立项、审批程序、立项过程中公众参与、施工期环境影响、历史文化建筑影响、树木保护影响、文明施工和质量管理、商业经营影响、对周边交通的影响、施工安全卫生与职业健康、媒体舆论导向等单风险因素。

表 9.1-1 项目风险识别表

| 类型 | 序号 | 风险因素 | 发生阶段 | 参考评价指标 | 是否为该项目特征风险因素 | 项目风险分析 |
|-----------|----|--------------|---------|--|--------------|--|
| 政策规划和审批程序 | 1 | 立项、审批程序 | 决策阶段 | 项目立项、审批的合法合规性 | √ | 本项目处于立项审批程序阶段，正在按照花都区建设项目立项审批流程进行。项目在开工前需将报建的手续完善，确保项目合法合规性。 |
| | 2 | 产业政策、发展规划 | 决策阶段 | 项目与产业政策、总体规划、专项规划之间的关系等 | × | 本项目符合花都区“十四五”规划、广州市老旧小区改造工作实施方案以及相关政策规划。 |
| | 3 | 规划选线（选址） | 决策阶段 | 项目与地区发展规划的符合性、与地块性质的符合性、周边敏感目标（住宅、医院、学校、幼儿园、养老院等）与项目的位置关系和距离等 | × | 本项目为花都区基础设施改造工程，项目建设内容为改造项目，与片区发展规划等相符。 |
| | 4 | 规划设计参数（设计规划） | 决策阶段 | 容积率、绿地率、建筑限高、建筑边界、与相邻建筑形态及功能上的协调性等 | × | 本项目实施后改善居民生活条件，提升公共空间环境，打造生机盎然的活力宜居完整社区。 |
| | 5 | 立项过程中公众参与 | 决策阶段 | 规划、环评审批过程中的公示及诉求、负面反馈意见 | √ | 本项目建设内容多，建设范围涉及新华街道五个社区和新华村。项目社会稳定风险调查期间通过公示、问卷调查等方式，征询了项目周边居民群众、基层组织等各方面的意见和建议，暂未收到负面的反馈意见。后续在环评受理和批复前公示，不排除会收到居民的反对意见。 |
| 征地拆迁及补偿 | 6 | 土地房屋征收范围 | 决策/准备阶段 | 项目建设用地是否符合因地制宜、节约利用土地资源的总体要求，土地房屋征收征用范围与工程用地需求之间，与当地土地利用规划的关系等 | × | 本项目建设实施不涉及征地拆迁 |
| | 7 | 土地房屋征收征用补偿资金 | 决策/准备阶段 | 资金来源、数量、落实情况 | × | 本项目建设实施不涉及征地拆迁 |

| 类型 | 序号 | 风险因素 | 发生阶段 | 参考评价指标 | 是否为该项目特征风险因素 | 项目风险分析 |
|----|----|---------------|---------|--|--------------|-----------------------------------|
| | 8 | 被征地居民就业及生活 | 决策/准备阶段 | 居民社会、医疗保障方案和落实情况，技能培训和就业计划等 | × | 本项目建设实施不涉及征地拆迁 |
| | 9 | 安置房源数量和质量 | 决策/准备阶段 | 总房源比率、本区域房源比率，期房/现房比率、房源现状及规划配套水平（交通和周边生活配套设施等），安置居民与当地居民的融合度等 | × | 本项目建设实施不涉及征地拆迁 |
| | 10 | 土地房屋征收征用补偿标准 | 决策/准备阶段 | 实物或货币补偿与市场价格直降的关系，与近期类似地块补偿标准之间的关系（过多或过少均为欠合理） | × | 本项目建设实施不涉及征地拆迁 |
| | 11 | 土地房屋征收补偿程序和方案 | 决策/准备阶段 | 是否按国家和当地法规规定的程序开展土地房屋征收补偿工作，补偿方案是否征求公众意见等 | × | 本项目建设实施不涉及征地拆迁 |
| | 12 | 拆除过程 | 决策/准备阶段 | 拆除方案的制定和拆除过程的监管，拆房单位既往表现和产生的影响等 | × | 项目计划拆除一栋危房，已进行结构安全鉴定，拆除量较小。 |
| | 13 | 特殊土地和建筑物的征收征用 | 决策/准备阶段 | 涉及基本农田、军事用地、宗教用地等征收征用是否与相关政策的衔接等 | × | 本项目建设用地不涉及特殊土地和建筑物的征收征用 |
| | 14 | 管线迁改及绿化迁移方案 | 决策/准备阶段 | 管线搬迁方案和绿化迁移方案的合理性等 | × | 本项目涉及建筑外立面雨污分流整改，涉及部分管线迁移和绿化迁移内容。 |

| 类型 | 序号 | 风险因素 | 发生阶段 | 参考评价指标 | 是否为该项目特征风险因素 | 项目风险分析 |
|---------|----|-------------------------|------------|--|--------------|--|
| | 15 | 对当地的其他补偿 | 决策/准备阶段 | 对施工损坏建（构）筑物的补偿方案，对因项目实施受到各类生活环境影响人群的补偿方案等 | × | 项目建设内容主要为完善、提升工程，无大开挖工程，施工过程中对周边建筑物的损坏概率极小 |
| 技术和经济方案 | 16 | 工程方案 | 决策/准备阶段 | 此风险因素一般将伴随工程安全、环境影响方面的风险因素同时发生，可依具体项目展开分析（如易燃易爆项目应考虑安全距离内外可能造成破坏影响，在技术方案中执行的安全、环保标准低与群众的接受能力不一致等） | × | 本项目各子项工程方案为常规工程方案，方案设计执行国家、省、市的建设标准和规范实施。 |
| | 17 | 隧道及地下建筑工程的施工可能引起地面沉降的影响 | 决策/准备/实施阶段 | 隧道及地下建筑工程基本情况，地质条件，类似案例调查，实施单位资质和经验，明挖、暗挖机明暗结合开挖和围护方案是否充分及专项评审意见。第三方检测方案，隧道及地下建筑工程引起地面沉降，导致对周边建筑物、构筑物、道路及地下管线损失等 | × | 本项目工程内容不含隧道及地下工程。 |
| | 18 | 资金筹措和保障 | 决策/准备/实施阶段 | 资金筹措方案的可行性，资金保障措施是否充分 | × | 本项目资金来源为市区 4:6 比例的财政资金，并积极申请中央和省奖补资金，近年来广州市和花都区财政收入较为稳定，项目资金来源有保障。 |
| 生态环境影响 | 19 | 大气污染物排放 | 实施/运营阶段 | 厂界内、沿线、物料运输过程中各污染物排放与环保排放标准限值之间的关系，与人体生理指标的关系，与人气感受之间关系等，包括施工期、运行期两个阶段 | √ | 本项目在施工期间及运营期间可能因噪声、扬尘等可能引发周边群众的不满，统称为施工期环境影响。 |
| | 20 | 水体污染物排放 | 实施/运营阶段 | | √ | |
| | 21 | 噪声和振动影响 | 实施/运营阶段 | | √ | |

| 类型 | 序号 | 风险因素 | 发生阶段 | 参考评价指标 | 是否为该项目特征风险因素 | 项目风险分析 |
|----|----|------------------------|---------|--|--------------|---|
| | 22 | 电磁辐射、放射线影响 | 实施/运营阶段 | | × | 项目无放射线、电离污染排放。 |
| | 23 | 土壤污染 | 实施/运营阶段 | 重金属及有毒有害有机化合物的富集和迁移等 | × | 项目为工程建设项目，无化学污染物等的排放。 |
| | 24 | 固体废弃物及其二次污染（垃圾臭气、渗沥液等） | 实施/运营阶段 | 固体废弃物能否纳入环卫收运体系，保证日产日清，建筑垃圾、大件垃圾、工程渣土、有毒有害固体废弃物（如医疗废弃物）能否做到有资质收运单位规范处置等。 | √ | 项目在施工期间，会产生建筑垃圾，若处理不当可能引发周边群众投诉。 |
| | 25 | 日照、采光影响 | 实施/运营阶段 | 与规划限值之间关系，日照减少率，日照减少绝对量，受影响范围，性质（住宅、学校、养老院、医院病房或其他）和数量（面积、户数）等 | × | 项目无日照、采光影响。 |
| | 26 | 通风、热辐射影响 | 实施/运营阶段 | 热源及能量与人体生理指标的关系，与人群感受之间关系，通风量、热辐射变化量、变化率等 | × | 项目无通风、热辐射影响。 |
| | 27 | 光污染 | 实施/运营阶段 | 包括玻璃幕墙光反射污染和夜间市政、景观灯光污染影响的物理范围和时间范围，灯光设置合理规范性等 | × | 项目不涉及景观灯光、玻璃幕墙等内容。 |
| | 28 | 公共开放活动空间、绿地和景观 | 实施/运营阶段 | 公共活动空间质和量的变化，公共绿地质和量的变化，水系的变化，生态环境的变化，社区景观的变化等 | × | 本项目实施后将改善居民生活条件，提升公共空间环境。 |
| | 29 | 水土流失 | 实施/运营阶段 | 地形、植被、土壤结构可能发生的变化，弃土弃渣可能造成的影响，是否有水土保持方案等。 | × | 本项目工程方案以尽量减少对现有地形、植被的影响为原则。土方开挖少，水土流失方面的影响较小。 |

| 类型 | 序号 | 风险因素 | 发生阶段 | 参考评价指标 | 是否为该项目特征风险因素 | 项目风险分析 |
|------|----|------------|---------------|--|--------------|---|
| | 30 | 历史文化建筑影响 | 决策/准备/实施阶段 | 项目建设实施是否穿越文物、历史建筑、传统街巷、生态敏感区、饮用水源 | √ | 经初步摸查，项目红线范围内有广东省传统村落新华村，具体包括厚之徐公祠和高岗书室等。 |
| | 31 | 树木生长环境影响 | 决策/准备/实施阶段 | 项目建设范围是否涉及古树名木，是否对周边树木生长环境产生干扰 | √ | 经摸查，本次项目建设范围内，共有 1300 株树木，项目范围内无古树名木，古树后续资源 11 株，大树 1031 株，其他树木 258 株。项目对上述树木进行原址保护，不迁移。 |
| 项目管理 | 32 | 项目“五制”建设 | 实施阶段 | 法人负责制、资本金制、招投标制、监理制和合同管理制度等 | × | 本项目满足“五制”建设。 |
| | 33 | 项目单位六项管理制度 | 实施阶段 | 审批和核准管理、设计管理、概预算管理、施工管理、合同管理、劳务管理等 | × | 项目单位具备六项管理制度。 |
| | 34 | 施工方案 | 实施阶段 | 施工措施与相邻项目建设时序的衔接，实施过程与敏感时点（如两会、高考等）的关系，施工周期安排是否干扰周边居民生产生活等 | × | 本项目施工技术及施工工艺方案较为成熟。 |
| | 35 | 文明施工和质量管理 | 实施阶段 | 违反文明施工和质量管理的相关规定，造成环境污染，停水停电、停气，影响交通等突发情况 | √ | 随着居民群众对项目建设文明施工管理的认知不断提高，若施工单位违反文明施工的有关规定，或对当地群众和周边企业的日常生活、生命安全造成不良影响，以及占用交通道路等突发情况，极易引发居民群众和周边企业的不满甚至集体投诉。 |
| | 36 | 社会稳定风险管理体系 | 决策、准备、实施、运营阶段 | 项目单位和当地政府是否就项目进行充分的沟通，是否对社会稳定风险有充分认识并做到各司其职，是否建立社会稳定风险管理机制和联动机制，是否知道相应的应急处置预案等 | × | 项目单位和当地政府就项目进行了充分的沟通，对项目可能发生社会稳定风险有充分的认识，并建立了社会稳定风险管理联动机制，并制定了相应的应急处置预案。 |

| 类型 | 序号 | 风险因素 | 发生阶段 | 参考评价指标 | 是否为该项目特征风险因素 | 项目风险分析 |
|--------|----|---------------|---------|--|--------------|--|
| 经济社会影响 | 37 | 文化、生活习惯 | 实施/运营阶段 | 地方传统文化、邻里关系、生活习惯、社区品质等方面的改变，可能引起群众的不适 | × | 通过项目的建设改善居民居住条件，提升公共空间环境，打造生机盎然的活力宜居完整社区。 |
| | 38 | 宗教、习俗 | 实施/运营阶段 | 可能与项目所在地群众的宗教信仰和风俗习惯有冲突 | × | 本项目不会改变当地民众宗教、习俗习惯。 |
| | 39 | 对周边土地、房屋价值的影响 | 实施/运营阶段 | 土地价值变化量和变化率，房屋价值变化量和变化率等 | × | 本项目对周边土地、房屋价值有一定积极作用。 |
| | 40 | 就业影响 | 实施/运营阶段 | 项目建设、运行对周边居民总体就业率影响和特定人群就业率影响等 | × | 本项目建设能给当地民众带来间接就业机会。 |
| | 41 | 群众收入影响 | 实施/运营阶段 | 项目建设、运行引起当地群众收入水平变化量和变化率，以及收入不均匀程度变化等 | × | 通过本项目的建设，可间接地带动经济发展，对群众收入有积极的影响。 |
| | 42 | 相关生活成本 | 实施/运营阶段 | 项目建设、运行引起当地基本生活成本（水、电、燃气、公交、粮食、蔬菜、肉类等）的提高等 | × | 本项目建成后会降低群众相关生活成本。 |
| | 43 | 对公共配套设施的影响 | 实施/运营阶段 | 对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设、运行的影响等 | × | 本项目市政基础建设项目，建成后有利于完善区域公共配套设施。 |
| | 44 | 流动人口管理 | 实施阶段 | 施工期流动人口变化、运行期流动人口变化管理的影响等 | × | 本项目施工人员由施工单位统一管理，不会对当地流动人口管理带来不良影响。 |
| | 45 | 商业经营管理 | 实施/运营阶段 | 施工期、运行期对当地商业经营状况的影响 | √ | 施工过程中会在施工工地周边搭建围挡，如店铺门位于围挡遮挡区域，可能会对商业造成部分影响，特别是小店铺的经营风险承担能力较弱，可能会对其生活造成一定影响。 |

| 类型 | 序号 | 风险因素 | 发生阶段 | 参考评价指标 | 是否为该项目特征风险因素 | 项目风险分析 |
|--------|----|--------------|---------------|--|--------------|--|
| | 46 | 对周边交通的影响 | 实施/运营阶段 | 施工方案对周边人群交通出行的考虑（临时便道的设置，临时停车场安排，临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化。项目所增加的交通车流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等 | √ | 项目施工期间根据建设安全需要会占用或封闭改造区域内部分道路，居民日常出行需要绕行。项目实施后，构建微循环交通。疏通街巷、减少路边停车、增设停车楼、提升停车泊位数，增加慢行设施。 |
| | 47 | 地区历史问题 | 决策、准备、实施、运营阶段 | 项目建设地块是否存在历史遗留问题 | × | 经初步摸查，本项目改造范围内不存在历史遗留问题。 |
| 安全卫生 | 48 | 施工安全、卫生与职业健康 | 实施阶段 | 土方车和其他运输车辆的管理，施工和运行存在的问题，有害因素及安全管理制度，卫生与职业健康管理，应急处置机制等 | √ | 项目建设过程中是否制定安全管理制度，是否保障周边居民的人身安全。 |
| | 49 | 火灾、洪涝灾害 | 实施阶段 | 项目实施导致火灾、洪涝等灾害发生的概率，是否有防火预案，防洪排涝预案等 | × | 本工程建设基本不涉及火灾、洪涝灾害。 |
| 媒体舆论导向 | 50 | 媒体舆论导向 | 决策、准备、实施、运营阶段 | 是否获得媒体支持，是否协助支持有权威，有公信力的媒体公开项目建设信息、进行正面引导，是否收到媒体的关注及舆论导向性的信息 | √ | 工程施工期间，若因施工方案不合理等，与周边居民产生矛盾，则群众可能通过微博、微信、小视频等等第一时间对外发布，可能会出现社会化媒体风险。 |

根据上表初步识别，项目单风险因素共有 14 个，参照其他同类项目做法，大气污染物排放、水体污染物排放、噪声和振动影响及固体废弃物及其二次污染等风险因素合并为施工期环境影响。合并后，项目初始单风险因素共 10 个，具体为立项、审批程序、立项过程中公众参与、施工期环境影响、历史文化建筑影响、树木保护影响、文明施工和质量管理、商业经营影响、对周边交通的影响、施工安全卫生与职业健康、媒体舆论导向等单风险因素。

经定性分析，项目初始单风险因素 10 个风险因素中，4 个较大风险等级，1 个一般风险等级，5 个较小风险，单因素风险综合等级为中风险。具体风险估计表如下表所示：

表 9.1-2 项目风险估计表

| 序号 | 风险因素 | 影响程度 | 风险概率 | 风险程度 |
|----|--------------|------|------|-----------|
| 1 | 立项、审批程序 | 较低 | 中等 | 较小 |
| 2 | 立项过程中公众参与 | 较低 | 较大 | 一般 |
| 3 | 施工期环境影响 | 较高 | 较大 | 较大 |
| 4 | 历史文化建筑影响 | 较低 | 中等 | 较小 |
| 5 | 树木保护影响 | 较低 | 中等 | 较小 |
| 6 | 文明施工和质量管理 | 较高 | 较大 | 较大 |
| 7 | 商业经营管理 | 较高 | 较大 | 较大 |
| 8 | 对周边交通的影响 | 较高 | 较大 | 较大 |
| 9 | 施工安全、卫生与职业健康 | 较低 | 较小 | 较小 |
| 10 | 媒体舆论导向及其影响 | 较低 | 较小 | 较小 |

9.2 风险防范和化解方案

9.2.1 综合性风险防范和化解措施

1. 加强方案优化和施工组织管理

重视项目建设的专业性和运营维护的长期性，强化设计及施工方案方案的比选、优化和完善，选择具备相应资质、信誉度高的设计单

位与施工单位，保证工程质量，在相关的设计、施工、监理等合同中明确防止社会稳定风险的职责条款，明确采取防止风险的措施。

建设单位/代建单位、设计单位、施工单位、监理单位等需不断优化完善施工方案，达到安全、可行的目的。部分产生外部影响较多的工序和施工内容应避开车流或人流较多的时段。

2. 全面落实环保责任

严格执行环境保护“三同时”制度，按照环评要求，做好施工期噪声、扬尘等控制措施，做好施工期的隔离工作，尽最大努力减少对周围环境的影响。施工现场应设专人负责保洁工作。

项目物料运输过程中，在敞开的运输车上安装适当的侧板、尾板，并用油布盖住，以防止灰尘对环境的影响；在运输材料的装卸点安装帘子、罩子和排气过滤系统，以减少运输、倾倒过程中的灰尘。

3. 合法合规施工，建立沟通平台

工程施工各类证照齐全，确保合法合规组织施工。严格按照相关标准开展施工，确保文明、安全施工。施工过程中，建立专门的机构，及时沟通。

4. 建立健全的安全生产制度

施工单位应当建立健全安全生产责任制度和安全生产教育培训制度，制定安全生产规章制度和操作规程，保证本单位安全生产条件所需资金的投入，对所承担的建设工程进行定期和专项安全检查，并做好安全检查记录。施工单位应当设立安全生产管理机构，配备专职安全生产管理人员。专职安全生产管理人员负责对安全生产进行现场监督检查。

5. 构建风险管理联动机制

构建由建设单位、代建单位、建设、交通、综治、信访、公安、规划土地、环保等职能部门及街道共同参与的项目社会稳定工作机制，建立项目风险管理联动机制，共同做好各层面的维稳工作，同时积极依靠和发挥政府相关职能部门的作用，通过各方工作共同来预防和降低风险。

6. 加强项目的公众监督

为进一步加强项目在前期、施工和运营过程中的监督管理，充分听取群众意见，保障项目的顺利建设，建设单位/代建单位对项目应加强宣传，使群众更多了解本项目情况，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。

综上所述，经过风险防范措施后，本项目有 4 个一般风险、1 个较小风险、5 个微小风险，综合评判为低风险。

9.2.2 专项风险防范与化解措施

9.2.2.1 立项审批的合法合规性引发的风险应对措施

1. 各项工作正式开展前，建设单位/代建单位须在政府相关主管部门审核并办理相关手续后方能进行下一步工作。在项目开工前相关审批手续未完备时，项目不得擅自开工建设。

2. 建设单位/代建单位下一步工作须将本项目建设范围涉及树木的计划处置情况征求主管部门的意见，依据相关的法规规范文件，结合以往相关经验和国家政策导向，对项目涉及的树木应以尽量保护和迁移为原则完善工程建设方案，对需要砍伐的树木按照相关林业和园林等主管部门意见做好防范措施，减少风险发生的可能性。

3. 建设单位/代建单位应按照政府建设项目审批流程要求，尽快完成全部审批手续，依法依规完成建设项目立项申报及审批等涉及的各项专项工作，确保项目实施和运营过程中的所有审批手续齐备，切实做到程序规范，文件合法合规，以消除群众对项目合法性及项目审批涉及的有关问题的质疑。

4. 花都区人民政府及其相关职能部门应加强监管，避免任何逾越相关法律法规和政策文件的行为。

9.2.2.2 立项过程中公众参与引发的风险应对措施

建议建设单位/代建单位对项目应加强宣传，使群众更多了解本项目建设的社会效益、实施效果，资金筹措计划以及保障措施、项目施工期间降噪降尘以及交通疏导措施，可以降低群众疑虑，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，更能有效地降低项目风险。

9.2.2.3 环境影响引发的风险应对措施

1. 大气污染物排放引发的社会稳定风险应对措施

本工程的施工场地大多位于城市建成区，环境空气质量良好，对扬尘较敏感，工程施工期间，施工单位应严格遵守《大气污染防治法》《广东省大气污染防治条例》《广东省人民政府办公厅关于印发广东省建设工程施工扬尘污染防治管理办法（试行）的通知》《广州市环境空气重污染应急预案》等有关法律法规要求，采取合理可行的控制措施，尽量减轻施工污染程度，缩小其影响范围。建议采取的主要对策有：

（1）施工现场扬尘污染做到6个100%治理。1）施工工地周边100%围挡；2）出入车辆100%冲洗；3）拆迁工地100%湿法作业；

4) 渣土车辆 100%密闭运输；5) 施工现场地面 100%硬化；6) 物料堆放 100%覆盖。

(2) 项目施工位于重要路段、重要街区，或者临近人流、车流密集区域，为美化景观，提升城市品位，减少施工对城市景观影响，建议采用立体绿化围蔽。其余一般路段可采用装配式 H 型钢结构围蔽或者仿真绿植围蔽。



图 9.2-1 绿色围蔽效果图

(3) 所有工地出入口要设置清洗车轮措施，设有专人清洗车轮及清扫出入口卫生，渣土运输车辆应冲洗干净方可上路。

(4) 施工现场必须设立垃圾暂存点，对临时堆土场、散装建筑材料堆放场要采取压实、覆盖等预防措施，并及时回收清运工程垃圾与弃土。

(5) 施工工地需设置标准化密闭围挡，出口硬底化并安装车辆自动冲洗装置，施工过程应采取有效措施防治扬尘污染，工地排放颗粒物应符合广东省地方标准《大气污染物排放限值》

(DB44/27-2001) 中第二时段颗粒物无组织排放限值。

(6) 严格执行广州市文件要求，使用商品混凝土，不得在施工现场设立混凝土搅拌机现场搅拌混凝土，以减少粉尘污染。

(7) 应定期对施工机械和施工运输车辆排放的废气进行检查监测；严禁使用劣质油料，加强机械维修保养，使动力燃料充分燃烧，降低废气排放量。优先选用电动或天然气动力工程机械。

(8) 施工场地出口安装颗粒物在线自动监测设施和视频监控系统。

2. 噪声及振动引发的社会稳定风险应对措施

根据《中华人民共和国环境噪声污染防治法》第二十七、二十八、二十九、三十条的规定，本工程在施工期应符合国家规定的建筑施工场界环境噪声排放标准；在开工之十五日前向工程所在区登记环境保护行政主管部门申报本工程的项目名称、施工场所和期限、可能产生的环境噪声值以及所采取的噪声污染防治措施的情况；在城市市区噪声敏感建筑物集中区域内，禁止夜间进行产生环境噪声污染的建筑施工作业，因特殊需要必须连续作业的，必须有区登记以上人民政府或其有关主管部门的证明，并将批准的夜间作业时间公告附近居民。

除此之外，结合本工程实际情况，对施工期噪声环境影响提出以下防治措施与建议：

(1) 科学管理、文明施工

1) 施工期间, 必须接受城管部门的监督检查, 执行《建筑施工现场界环境噪声排放标准》(GB12523—2011) 中的规定采取有效减振降噪措施, 不得扰民; 需要夜间施工的需办理《夜间施工许可证》。

2) 噪声较大的机械如发电机、空压机等尽量布置在偏僻处或隧道内, 应远离居民区、学校等声环境敏感点, 并采取定期保养, 严格操作规程。

3) 高噪声工程机械设备的使用也要限制在 7:00~12:00、14:00~22:00 时间范围内, 若因特殊原因需连续施工的, 必须事前经环保部门批准。夜间尽量安排盾构、吊装等低噪声施工作业。

4) 运输车辆进出施工场地应安排在远离住宅区的一侧。

5) 使用商品混凝土, 不采用施工场地内设置混凝土搅拌机的做法。

6) 优化施工方案, 合理安排工期, 将建筑施工环境噪声危害降到最低程度, 在施工工程招投标时, 将降低环境噪声污染的措施列为施工组织设计内容, 并在签订的合同中予以明确。

7) 根据国家环保总局 2010 年 12 月 1 日发布的《关于加强环境噪声污染防治工作改善城乡声环境质量的指导意见》, 严格实施《社会生活环境噪声排放标准》, 严格控制加工、维修、餐饮、娱乐、健身、超市及其他商业服务业噪声污染, 有效治理冷却塔、电梯间、水泵房和空调器等配套服务设施造成的噪声污染, 严格管理敏感区内的文体活动和室内娱乐活动。积极推行城市室内综合市场, 取缔扰民的露天或马路市场。对室内装修进行严格管理, 明确限制作业时间, 严格控制在已竣工交付使用居民住宅楼内进行产生噪声的装修作业。加强中高考等国家考试期间绿色护考工作, 为考生创造良好的考试环境。

8) 施工期, 建设单位/代建单位、施工单位、设计单位联合成立专门的领导小组。设立 24 小时值守热线, 并设置专门的联络员, 做好施工宣传工作, 加强与居民的沟通, 根据居民意见及时改进管理措施, 以保证居民的生活质量。

9) 建议对受地面施工噪声影响较严重的敏感点, 采取设置临时的 2.5~3.0m 高隔声围墙或吸声屏障, 也可考虑在靠近敏感点一侧建临时工房以起到隔声墙作用, 减轻噪声影响。

10) 施工期在基础施工期对受地面施工噪声影响较严重的敏感点进行跟踪监测。

(2) 做好宣传工作

由于技术条件、施工现场客观环境的限制, 即使采取了相应的控制措施, 施工噪声仍可能对周围环境产生影响, 为此, 要向受影响的居民和单位做好宣传工作, 以提高人们对不利影响的心理承受能力, 取得谅解, 克服暂时困难, 配合施工单位顺利完成工程建设。

(3) 加强环境管理, 接受环保部门监督

为有效地控制施工噪声影响, 除落实有关控制措施外, 还须加强环境管理, 根据国家和地方有关法律、法令、条例、规定, 施工单位应积极主动接受环保部门监督管理和检查。在工程施工和监理中设专人负责, 确保施工噪声控制措施的实施。

施工中在落实上述噪声防护的基础上, 确保施工噪声不扰民。

3. 固体废弃物污染引发的社会稳定风险应对措施

(1) 工程弃土的处置

加强施工期间出渣管理, 可在各工地范围内合理设置渣场对工程弃土进行临时堆放和处理, 但应及时清运, 不宜长时间堆积; 不

得在建筑工地外擅自堆放余泥渣土。施工完成后应及时清理场地，恢复施工场地的清洁。

（2）建筑废弃物的处理

建筑废弃物管理须满足《广州市建筑废弃物管理条例》相关规定。排放人、运输单位、消纳人需申请办理《广州市建筑废弃物处置证》后方可进行建筑废弃物相关处置。

（3）固体废物运输管理

工程垃圾的运输必须由有资质的专业运输公司运输，车辆运输时必须密闭、覆盖，不得超载、沿途洒漏；运载土方的车辆必须在规定的时间内，按指定路段行驶，尽量缩短在闹市区及居民区等敏感地段的行驶路程；运输过程中散落在路面上的泥土要及时清扫。严格执行《广州市余泥渣土管理条例》中的有关规定。

（4）施工人员生活垃圾的处置

施工期间施工人员生活垃圾应按城市生活垃圾进行管理，集中收集，指定场所存放，由城市环卫部门定时、定点收集、运送到生活垃圾处理场进行处理，不得混杂于建筑弃土或回填土中。提供流动或固定的无害化公厕处理大小便。

（5）其他固体废物的处置

严禁在工地焚烧各种垃圾废弃物，对固体废弃物中的有用成分先分类回收，确保资源不被浪费。加强对各种化学物质使用的检查、监督，化学品使用完后应做好容器的回收及现场的清理工作，不得随意丢弃。加强各类有毒、有害、易燃、易爆危险品的检查、管理，使用完后应做好容器（包括余料）的回收及现场的清理工作，不得随意丢弃。

4. 水环境污染引发的社会稳定风险应对措施

各施工单位应根据施工实际，搞好排水设施，并考虑广州降雨特征，制定雨季、特别是暴雨期的排水应急工作方案，以便在需要时实施，避免雨季排水不畅对环境敏感点的影响，避免废水无组织排放、外溢、堵塞城市下水道等污染事故的发生。

施工队伍可以就近居住，尽量减少新建施工营地；若是有临时住地，则应采用移动式厕所或设置化粪池，生活污水经处理后排入城市污水管网。

采用合理有效的施工方法，尽量缩短工期，减少对水环境的影响。

施工现场应设置专用油漆油料库，库房地面墙面做防渗漏处理，对施工过程中使用的有毒、有害、危险化学品要有专人妥善保管、储存和使用，防止污染土壤和水体。

严禁施工废水直排河涌、湖泊。

9.2.2.4 历史文化建筑的风险应对措施

1. 建设范围若涉及文物保护范围和建设控制地带，建设单位应编制文物影响评估方案，并按程序申报。

2. 根据《广州市文物保护规定》第三十二条第三款的规定，若建设涉及文物埋藏区的，应结合实际情况，开展考古调查、勘察、发掘。在施工过程中，如发现文物埋藏，建设施工单位应立即停止施工，保护现场，报告当地文物行政主管部门。

9.2.2.5 树木保护的风险应对措施

结合树木摸排情况，建议建设单位/代建单位在下一阶段就项目范围内的树木的树种，数量，大小等摸排情况征求林业和园林主管部门的意见，依据相关的法规规范文件，结合以往相关经验和国家

政策导向，对需要迁移及绿化修复的部分按照相关林业和园林主管部门意见做好防范措施，减少风险发生的可能性。

建设单位/代建单位迁移、砍伐树木应严格按照经审批的施工计划或者迁移技术方案实施。实施迁移的树木，建设单位/代建单位应按就近迁移安置的原则，优先考虑把公园绿地、附属绿地、生产绿地等作为中转苗圃，并做好管养工作。建设单位/代建单位对公共绿地内迁移的树木建立档案，实行清单管理，并对树木迁移、管养、利用等工作进行监控。

按照《广州市古树名木迁移管理办法》，参考《广州市树木保护管理规定》（2021年10月，征求意见稿）的要求，建议下一阶段建设单位/代建单位按照相关主管部门的意见，结合项目实际情况，对有关规定要求的情形进行必要性和可行性论证。

具体措施如下：

1) 严格执行工程可行性报告、水土保持方案中提出的措施与建议，对施工中可能生产的影响实施严格监控，把影响减少到最小。并在路基建成后立即对边坡进行造林绿化、植被恢复，降低项目建设对景观质量造成的不利影响。

2) 建设单位/代建单位要严格按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》等有关法律法规的规定，依法依规办理使用林地、林木采伐和绿化树木的迁移许可手续，确保合法合规施工。

3) 项目建设期间，建设单位/代建单位与施工单位共同组成监督小组，加强森林植被保护和生态环境建设措施的落实，对施工现场作业区域、森林植被恢复情况等进行监督，以减少地表植被破坏程度和范围，降低项目建设对生态环境的影响。

4) 在施工过程中, 项目建设方应严格按审核的林地范围组织施工, 严禁随意扩大或变更使用林地范围。施工期间, 工作人员在施工区进行作业时, 要强化火源管理, 做好护林防火工作, 签订防火责任书, 杜绝火灾隐患。

9.2.2.6 文明施工和质量管理引发的风险应对措施

1. 文明施工

(1) 由于项目施工期会有外来的施工人员, 施工单位要制定好一套员工管理办法, 对施工人员进行管理, 降低不文明施工引起的风险。

(2) 施工单位应通过工地广播、悬挂标语、宣传画等途径开展文明宣传工作; 工地管理人员定期与施工人员进行交流、谈心, 了解其生活上的困难和需求, 给予他们精神关怀。

(3) 施工单位依靠当地公安机关, 对施工人员进行身份备案。对施工人员的文明行为、接受普法宣传等情况进行定期考核。

(4) 施工单位需教育施工人员尊重当地群众的生活习惯、宗教信仰和风俗特点, 在发生误会时能够包容和理解当地居民。发生纠纷后, 对涉事施工人员的正当权益应予以保护, 对于其受到的损失予以补偿。

(5) 建设单位/代建单位在选择施工单位时, 需明确文明施工的要求和措施, 单列安全文明施工措施费用。实行施工总承包管理的工程, 各分包单位应当遵守总承包单位的管理规定, 落实分包工程的文明施工管理责任。

2. 质量管理

建设单位/代建单位可采取在项目施工前召开动员会议, 在施工地点树立各种警告标语, 强化质量保障意识。建设单位/代建单位在

施工期间做好施工人员的调查走访工作，做好项目建设质量宣传工作，提高参与项目建设的设计人员、施工人员和监督检查人员的工程质量意识，保障项工程保质保量地完成。建设单位/代建单位应合理制定各项工程在设计、施工、监理和验收等各环节的工作实施方案，并成立相应的工作小组，并明确各小组的主要工作责任，明确工作责任为高标准、高质量完成项目建设。

（1）建设单位/代建单位

建立健全质量检查体系，派驻质量检查专员，对工程项目的各阶段特别是施工阶段进行质量检查，发现问题及时责成有关单位进行整改，发挥质量管理的主导作用；在对施工单位进行工程进度审核和工程结算时要有监理人员和建设单位/代建单位现场管理人员的质量合格签字，对质量不合格的工程部位，不予结算和支付工程款；在项目竣工后及时组织各相关单位进行工程竣工验收。

（2）勘察、设计单位

勘察、设计单位要具备国家要求的相关资质。勘察单位要按照工程建设强制性标准进行勘察，保证勘察结果必须真实、准确。设计单位在进行项目设计时要坚持认真负责、科学严谨、周密周全等原则，保证项目建设合理、可行、安全。

（3）施工单位

作为项目工程建设的承包人，施工单位要保证高质量、高标准地完成项目工程建设。在施工过程中要严格认真、自觉高效地执行施工质量标准、规范的要求，并做好项目施工现场的管理工作。制定各项制度和预案，以应对施工过程中各种安全质量事故。

（4）监理单位

监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、建设工程监理规范、设计文件和建设工程承包合同，对项目设计、建设招标、工程施工、保养维修等各阶段实施监理，全面履行监理合同，控制工程质量、造价和进度，协调工程建设有关各方面关系，做好各个阶段的现场跟踪检查，监理工作结束后，向相关部门提交完整的监理档案资料。各阶段可采取措施如下：

①在项目设计阶段，协助设计单位做好现场测量、查勘、审核原始资料等工作。设计过程中，尽可能多地考虑各种不利因素对工程建设的影响，及时对设计方案、设计工作质量进行检查。

②在建设招标阶段，依据国家有关法律、法规，协助建设单位/代建单位对参与项目施工招标的单位资质、经历和经验进行严格把关，以确定适合项目建设需求、经验丰富的施工单位。

③在工程施工阶段，协助施工单位建立健全质量控制体系，对工程建设的材料进行检查，并对每道工序进行把关控制，督促施工人员按照规范施工。

（5）工程质量监督机构

根据建设行政主管部门的委托，依法办理建设工程项目质量监督登记手续。确定以质量监督工程师为工程项目监督负责人的质量监督组，具体承担工程监督任务，编制质量监督工作方案，检查施工现场工程建设各方主体的质量行为。实施对工程参建各方的主体质量行为、建设工程的实体质量和工程竣工验收的监督。认真履行监督职责，并出具工程监督报告，完成建设工程竣工备案，建立工程监督档案。

9.2.2.7 商业经营影响引发的风险应对措施

在项目施工前，建设单位/代建单位应尽量提早在商铺密集的区域进行施工公示，让商铺经营者有充足的时间进行准备。

在施工组织中，建设单位/代建单位重视施工工期的安排，尽量减少围蔽时间。同时在施工围蔽中，要预留行人出入口，减少对商业经营的影响。

9.2.2.8 对周边交通的影响引发的风险应对措施

1. 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营运管理单位签订合同，并在批准的期限内修复路面、清理现场。

2. 需要封闭道路进行施工时，应当报市政管理部门和公安交通管理部门批准后实施，封闭的路段、期限应当对外公布，并提供绕行路线。

3. 对交通影响较大的道路占道施工，建设单位/代建单位应当制定交通组织疏导方案、应急预案和道路修复方案，并通过市级以上电视台、报纸、广播电台等媒体发布施工通告、公交临时调整等信息。

4. 在施工前，应充分做好各种准备工作，对所涉及的道路地下管线作详细的调查，并提前协同有关部门确定拆迁、改移方案，并做好应急准备工作，确保施工过程中不影响地区水、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。

5. 交通组织应急预案

1) 在施工期间遇突发事件，或严重交通堵塞，通过充分利用广播、周边道路 LED 诱导屏或各类互联网、移动终端等平台发布道路

信息，及时向司机及社会发布施工区的交通信息，以保证交通畅通和出事后及时疏散、分流交通；

2) 增加现场指挥人员，协调合作增强临时交通指挥和秩序的维持，对造成严重堵塞或引发事故路段设置引导人员挥旗令其提前停车，以避免发生交通事故，同时立即上报交警及路政部门采取疏通措施；

3) 在相交路口增设交通引导人员，提前将转入车辆分流缓解堵塞；

4) 发生事故后，现场安全负责人必须立即报告，同时组织自救，采取一切措施防止事故的扩大和蔓延协助交警保护事故现场、疏导交通、清除路障，并提供有关抢险救援服务，密切与交警配合。

9.2.2.9 施工安全、卫生与职业健康引发的风险应对措施

1. 施工严格按照广州市建筑安全生产监督站的各项要求制定有关安全文明生产条例，落实必要安全设施，防护及各种标志牌等，确保达到市标化的要求，使每个进入现场的人员都有足够的安全感，全身心地投入到生产建设中去。

2. 施工单位应当对管理人员和作业人员每年至少进行一次安全生产教育培训，其教育培训情况记入个人工作档案。安全生产教育培训考核不合格的人员，不得上岗。作业人员进入新的岗位或者新的施工现场前，应当接受安全生产教育培训。未经教育培训或者教育培训考核不合格的人员，不得上岗作业。施工单位在采用新技术、新工艺、新设备、新材料时，应当对作业人员进行相应的安全生产教育培训。施工单位应当为施工现场从事危险作业的人员办理意外伤害保险。

3. 特种作业人员必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训，并取得特种作业操作资格证书后，方可上岗作业。

4. 本项目在实施老旧小区改造工程中，存在施工人员作业面狭窄的问题，施工单位应建立、健全有限空间作业安全生产责任制，组织制定专项作业方案，事故应急救援预案等。

5. 制定施工期的安全生产专项应急预案，要做到以下几点：①集中全力在确保安全的情况下，争分夺秒，以最快速度清理现场，搜救人员，最大限度减少人员伤亡；②一定注意现场安全，确保施救人员安全，预防和避免次生灾害；③千方百计抢救伤员，尽量减少因伤致死，因伤致残；④及时准确收集整理信息，客观准备向社会发布。⑤对在事故中失去生命或造成严重伤害的人们，要及时给予合理的补偿。

6. 加强施工安全管理责任制的建设，对主要负责人员因管理不力、现场组织检查不力、整改落实不力、措施拟定不力、制度执行不力等情况出现的安全、设备事故负主要责任。

7. 建议建设单位/代建单位制订应急预案和应急演练计划，配备应急救援人员和救援器材，加强安全生产应急演练的组织实施和监督检查，定期组织应急演练，提高应急处置能力。

9.2.2.10 媒体舆论导向及其影响引发的风险应对措施

1. 保证信息公开

项目建设初期，建设单位/代建单位应注意本项目基本建设信息的披露，信息发布的渠道选择应注意平台的权威性和普遍性。同时信息发布要讲究方式方法，注重信息的真实完整。建设单位/代建单位可加强沟通互动、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，利用系统化的专业信息有效引导舆论。

在信息公开的同时，注重舆情监测，加强对社会上各类公众关于项目的各种现象、问题所表达的信念、态度、意见和情绪等信息的收集和分析，获得舆情态势变化数据，为舆情处理的工作提供依据。

2. 加强正面宣传

在项目建设和运营的过程中，建设单位/代建单位应加强项目的宣传，在舆论引导中发出主流声音，形成完善的社会信息控制机制、积极的舆论正面引导，不给任何不法分子借助舆情阻挠项目建设的机会。建设单位/代建单位主动把握舆论导向，统一对外发布口径，特别是在项目公参调查期间，要严控媒体报道方向及网络舆情，严禁“断章取义”式的炒作。

3. 规范处置方法，树立良好的企业形象

对于群众对建设施工提出的意见、看法等，建设单位/代建单位应参照 12345 热线处理流程严格执行。通过规范化的流程管理，促使群众意见回应得到及时高效处理，确保“事事有回音，件件有结果”，提高热线服务能力和水平，更好地为市民提供咨询、求助、表扬、投诉、意见和建议等公众服务。

对于群众提出的意见，承办部门应深入调查研究，以实事求是的态度，依照有关法律法规和政策规定，以及有关热线事务办理要求办理热线事务。

a) 对于诉求合理，应该办理而且有条件办理的热线事务，应当抓紧办理或纳入计划逐步办理，并在规定的时间内回复市民，告知诉求事项的办理结果或后续办理计划等有关情况。

b) 对于诉求不合理，因各种客观原因难以解决或者缺乏可行性的事务，应当在规定的时间内向市民做好沟通解释工作。

c) 对于已依法依规办理，但由于事项内容超出法律法规规定、受到政策等客观条件限制、市民期望过高等原因导致暂时不能办理或市民不满意的，应在规定的时间内向市民做好沟通解释工作。

承办部门可根据实际，选择电话、短信、书面等方式回复市民。市民明确要求书面回复且按要求已提供个人有关信息的，承办部门应向市民提供书面回复。

承办部门应做好回复市民的电话录音、通讯记录、文件记录、短信等资料的保存工作，形成可查询、可追溯的证明材料。市民投诉承办部门没有回复的，承办部门应提供回复市民的有关证明材料；无法提供证明材料的，视为没有回复市民。

同时，对于以上热线、问题处置事务应设立主管部门对承办部门处理热线事务事项的过程及结果进行指导和检查。采取催办、检查、通报等措施，对热线事务的办理情况进行督办，确保热线事务能得到及时有效办理和回复。

9.3 风险应急预案

社会稳定问题产生根源在于项目设计、施工和运营对群众造成的各种影响，但问题的发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多变。风险只能控制，不可能完全消除。因此在全面落实上述措施化解风险的同时，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，加强维稳和风险处置能力，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。项目小组初步草拟应急预案如下：

一、编制目的

有效处置因为项目建设发生的社会稳定事件，建立统一领导、分级负责、职责明确、运转有序、反应迅速、处置有力、依法规范的群体性事件应急处置机制，预防和减少社会稳定事件的发生，最大程度降低事件造成的危害和影响，切实维护国家安全和社会稳定。

二、编制依据

依据《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国集会游行示威法》《中华人民共和国集会游行示威法实施条例》《中华人民共和国治安管理处罚法》《信访条例》《国家大规模群体性事件应急预案》《广东省大规模群体性事件应急预案》等法律、法规和规定以及省、市相关规定，制定本预案。

三、适用范围

处置本项目发生的社会稳定事件适用本预案。社会稳定事件主要包括严重危害人民群众生命财产安全、扰乱社会治安秩序的群体性行为，以及造成重大社会影响的群体性行为。

四、组织指挥体系及职责

1. 项目应急指挥部组成

总指挥由项目牵头单位领导担任，成员由政府有关部门和事发地主要负责人组成。

2. 应急指挥部的主要职责

- (1) 领导、指挥、协调特别社会稳定事件的应急处置工作。
- (2) 确定相关专项应急处置工作职责及具体分工。
- (3) 研究、制定事件处置决策和应对措施，组织、协调项目参与单位和有关部门实施，并加强监督。

(4) 研究、制定信息发布、舆论引导等方面的措施，并向上级提出相关建议。

(5) 完成市应急指挥部交办的事项，研究解决事件处置过程中的其他重大事项。

3. 政府有关部门职责

(1) 宣传部门：负责组织事件处置过程中的宣传报道工作。

(2) 公安部门：做好情报信息工作，维护社会稳定事件现场的治安秩序，依法处置事件中扰乱社会秩序、危害公共安全、侵犯公民人身安全和公私财产安全的行为；发现和搜集境外反华势力、间谍情报机关、各种敌对势力在幕后策划指挥、宣传煽动、插手利用社会稳定事件的相关情报信息，并按照职责分工组织实施侦察工作。

(3) 纪检监察：对有关部门在处置社会稳定事件中履行职责的情况进行监督检查。对因监察对象违纪对象违法问题而引发的社会稳定事件开展调查，并追究相关单位领导和责任者的责任。

(4) 司法部门：协调律师、人民调解组织、基层司法所参与社会稳定事件的调处工作；认真研究处置社会稳定事件的相关法规、政府规章，为事件妥善处置提供法律支持。

(5) 财政部门：负责社会稳定事件处置工作的经费保障。

(6) 社会保障（安全监督）部门：参与处置因劳动和安全生产问题引发的社会稳定事件。

(7) 生态环境部门：参与处置因生态和环境问题纠纷引发的社会稳定事件。

(8) 规划和自然资源部门：参与处置项目规划和土地问题引发的社会稳定事件。

(9) 建设主管部门：参与处置因建筑安全事故，拖欠工程款引发的社会稳定事件。

(10) 其他：参与处置本单位或下属单位员工参与的或本单位或下属单位引发的群体性事件，负责指导做好参与员工教育、疏导工作。

4. 专项应急指挥部的主要职责

(1) 领导、指挥、协调本专业（单位）的事件处置工作；

(2) 明确负责人、办事机构和成员单位，确定有关部门及单位的职责及具体分工；

(3) 研究、制定事件处置措施，组织、协调有关部门及单位实施并加强监督；

(4) 落实舆论引导等方面的具体措施，并向项目应急指挥部提出相关建议；

(5) 完成项目应急指挥部交办的其他重大事项。

5. 现场应急指挥部

社会稳定事件发生后，一般由项目业主成立现场应急指挥部，项目业主主要负责人担任指挥，成员由项目业主有关负责人组成。现场应急指挥部可视情况与上级指挥部合并。现场应急指挥部主要职责：

(1) 做好事件处置前的工作部署，下达现场处置指令。

(2) 具体组织实施现场处置工作，依据现场情况，正确指挥有关部门和公安进行处置，协调和落实现场处置中的具体工作事宜。

(3) 组织机动力量及装备物资，做好应急和增援的行动准备。

(4) 负责组织对人、财、物和机密档案等及时采取抢救、保护、转移、疏散和撤离等有效措施。

(5) 全面掌握事态发生、发展的过程及相关情况，及时向上级指挥机构报告，提出具体处置意见，为决策提供依据。

(6) 根据上级应急指挥机构的指示，组织现场善后处理，安排处置力量有序撤出，并组织好现场清理的保护工作。

(7) 负责现场处置工作过程中的总结、报告。

五、预防预警机制

1. 预测、预警支持系统

社会稳定风险事故应急指挥部应建立相关信息技术的支持平台、配备必要的现代办公设备并保证其正常运转，使信息传递及时反馈高效、快捷。建立高效、灵敏的情报信息网络，加强对社会不稳定因素的掌握和研判，逐步形成完善的预警工作机制。对可能发生大规模群体性事件的信息，特别是苗头性信息进行全面评估和预测，做到早发现、早报告、早控制、早解决。要特别强化情报信息工作，扩大信息收集的范围，增强信息分析的深度和广度，提高信息传报的效率，报送信息必须及时、客观、全面、准确，不得瞒报、谎报、缓报。

2. 预警受理单位

项目参与单位接到预警信息后迅速核实情况，情况属实的，要做好记录，弄清事故发生的时间、地点、单位、原因、伤亡损失情况等，并按程序及时汇报。在迅速上报信息的同时，要根据职责和规定的权限启动各自的应急预案，并考虑事件可能的方式、规模、影响，立即拟定相应工作措施，及时、有效地开展先期处置，控制事态发展，将事件消除在萌芽状态。同时，根据防控情况及时调整措施，并视情况安排人员、物资、资金和技术装备，防止事态扩大。

六、应急响应

1. 信息报告与先期处置

社会风险事故发生后，事故发生单位应立即组织应急队伍，按照本单位应急预案进行先期处置。同时迅速报告事故相关的主管部门。

报告内容包括：事故单位名称、地址、事故类别、初步认定的事故发生原因、事故影响范围及状况以及事故能否可控等。

2. 应急预案的启动与结束

(1) 应急预案的启动

项目相关单位接到报告或举报后应立即赶赴事故现场采取必要措施进行控制，防止事故扩大。同时，迅速了解情况做出判断，迅速报告区委区政府，认为现有力量无法有效控制时，立即按规定报告指挥部，由指挥部领导确定是否启动本预案。应急预案启动后，由指挥部办公室向指挥部各成员单位下达应急指令，各单位在接到指令后，要根据指挥部提出的要求，立即启动本单位的相关应急预案，及时派出应急队伍，迅速赶赴事故现场，开展防控工作。

(2) 应急结束

符合下列条件之一的，即满足应急终止条件：

事故现场得到控制，事故条件已经消除；

事故所造成的危害已经被彻底消除，无继发可能；

事故现场的各种专业应急处置行动已无继续的必要；

采取了一切必要的防护措施以保护公众免受再次危害，并使事故可能引起的中长期影响趋于合理且尽量低的水平；

指挥部确认终止时机，或由事故责任单位提出，经指挥部批准。

七、后期处置

对事故现场进行清理，消除事故的影响；对事故影响进行跟踪，继续排查隐患。

八、保障措施

1. 信息保障

各有关部门依据各自的职责，根据社会风险事故处置的实际需要，积极做好相应的信息畅通保障工作。

2. 物资保障

保障防控突发性社会风险事故所需经费、物资、设备等。

3. 宣传教育、培训和演习

(1) 公众宣传教育。指挥部办公室应通过各种渠道向工作人员广泛宣传预防和处置突发性社会风险事故的基本知识，提高应急响应能力。

(2) 培训。指挥部办公室要加强对专业技术人员、应急处置人员的岗位培训，并建立定期培训制度。

(3) 演习。指挥部办公室要有计划地开展突发性社会风险事故应急演练，并及时进行评估和总结。

9.4 风险等级

各相关风险责任主体及协助单位依法依规，有效落实各项风险防范和化解措施，形成落实措施前后各主要因素风险变化对比表如下：

图 9.4-1 落实措施前后风险因素变化对比表

| 序号 | 风险因素 | 发生概率 | 影响程度 | 风险等级 |
|----|-----------|-------|-------|-------|
| 1 | 立项、审批程序 | 较低→很低 | 中等→较小 | 较小→微小 |
| 2 | 立项过程中公众参与 | 较低→很低 | 较大→中等 | 一般→较小 |
| 3 | 施工期环境影响 | 较高→中等 | 较大→中等 | 较大→一般 |
| 4 | 历史文化建筑影响 | 较低→很低 | 中等→较小 | 较小→微小 |
| 5 | 树木保护影响 | 较低→很低 | 中等→较小 | 较小→微小 |

| | | | | |
|----|--------------|-------|-------|-------|
| 6 | 文明施工和质量管理 | 较高→中等 | 较大→中等 | 较大→一般 |
| 7 | 商业经营管理 | 较高→中等 | 较大→中等 | 较大→一般 |
| 8 | 对周边交通的影响 | 较高→中等 | 较大→中等 | 较大→一般 |
| 9 | 施工安全、卫生与职业健康 | 较低→很低 | 较小→较小 | 较小→微小 |
| 10 | 媒体舆论导向及其影响 | 较低→很低 | 较小→较小 | 较小→微小 |

综合考虑风险源识别成果以及项目具体情况，本项目依法依规并有效落实各项风险防范和化解措施后，预计可一定程度降低项目单风险因素的风险等级。采取措施后，本项目 10 个主要风险因素中，4 个一般风险，1 个较小风险，5 个微小风险，风险等级判定为低风险。

第十章 树木保护专章

10.1 编制依据及原则

10.1.1 编制依据

1. 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
2. 《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
3. 《中华人民共和国刑法》（2020年修正）；
4. 《城市古树名木保护管理办法》（2000年实施）；
5. 《广东省城市绿化条例》（2014年修正）；
6. 《城市绿化条例》（2017年修订）；
7. 《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修正）；
8. 《广州市绿化条例》（2022年）；
9. 《广州市古树名木迁移管理办法》（2020年实施）；
10. 《广州市城市树木保护专章编制指引》（2022年）；
11. 《住房和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）；
12. 《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）；
13. 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》（国办发〔2021〕19号）；
14. 《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）；
15. 《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）；

16. 《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）；
17. 《广州市关于科学绿化的实施意见》（穗办〔2021〕11号）；
18. 《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（征求意见稿）》；
19. 《广州市园林事业发展“十四五”规划》（2021年9月正式发布）；
20. 《广州市绿地系统规划》（2020—2035年）；
21. 《城市古树名木养护和复壮工程技术规范（GB/T51168-2016）》；
22. 《古树名木复壮技术规程（LY/T2494-2015）》；
23. 《古树名木鉴定规范（LY/T2737-2016）》；
24. 《古树名木普查技术规范（LY/T2738-2016）》；
25. 《古树名木管护技术规程（LY/T3073-2018）》；
26. 《园林树木安全性评价技术规范（DB4401/T17-2019）》；
27. 《古树名木保护技术规范（DB4401/T52-2020）》；
28. 《古树名木健康巡查技术规范（DB4401/T126-2021）》；
29. 《广州市树木修剪技术指引（试行）》（2021.9）；
30. 《绿化工程施工及验收规范（CJJ-82-2012）》；
31. 《园林绿化工程项目规范（GB55014-2021）》；
32. 《古树名木生长与环境监测技术规程（LY/T2970-2018）》；
33. 《园林植物保护技术规范（DB44/T968-2011）》；
34. 《园林绿地养护管理技术规范（B4401/T6-2018）》；
35. 《园林种植土（DB4401/T36-2019）》；
36. 《广州市城市道路绿化改造行道树处理技术指引》（2020.3）；

37. 《绿化植物废弃物处置和应用技术规程》(GB/T31755-2015)。

10.1.2 编制原则

1. 保护优先

建设项目和城市更新项目均应落实“保护优先”的原则，最大限度地减少对绿地的占用和树木的迁移、砍伐。遵循自然规律和经济规律、保护修复自然生态系统、改善生态环境、维护生态安全。古树名木及古树后续资源应原址保护；大树应以原址保留为主，确实需要迁移的树木，原则上在项目范围内回迁利用。

2. 分级保护

对古树名木、古树后续资源、大树进行分级保护。建设项目和城市更新项目对用地范围的古树名木必须完全避让、古树后续资源原上完全避让、大树和其他树木资源实施最大限度地避让和保护。现有绿地中古树名木、古树后备资源、大树数量集中连片分布的，应优先将其规划为公园绿地或单位附属绿地。

3. 全程保护

建设项目用地范围内的树木资源，应实施全过程保护措施，包括施工前、施工中和施工后的保护及养护措施。

4. 合理利用

经论证、审批确需迁移的树木，优先就地迁移至本项目的绿地利用，本项目无法安排利用的，迁移至临近公共绿地或其他绿地；远距离迁移须论证其必要性和可行性；迁移过程按照技术标准实施，采用免（少）修移植等先进技术，严控树冠修剪量，确保迁移树木的成活率和完好率。

10.2 树木资源调查内容与方法

10.2.1 调查范围

本次广州北站东侧老旧小区成片连片微改造实施方案项目地块红线范围内的所有建设用地。

10.2.2 调查对象

1. 范围内现有绿地的面积、范围信息和保护要求；
2. 连片成林树木的面积、范围、主体树种等信息和保护要求；
3. 范围内古树名木、古树后续资源、大树的树种、数量、坐标、生长状况、立地条件、保护设施现状等详细信息和保护要求；
4. 范围内其他树木（胸径小于 20cm）的树种、数量、位置、生长状况等详细信息和保护要求；
5. 对于野生的、形态差的、无迁移价值的杂木，如场地内的天然生长的构树，建议业主方视情况处理，无需纳入本次树木保护专章的调查对象范围。
6. 完成现有绿地调查表、古树名木每木调查表、古树名木及古树后续资源普查信息汇总表、树木资源普查信息汇总表。
7. 调查内容：包括树木种类、树高、冠幅、数量、位置、权属、管护措施、生长势、树木安全状况、立地条件、保护设施现状、环境现状等，分类编制树木信息汇总表。

10.2.3 调查方法

本项目树木保护调查采取全面调查工程项目涉及的全部树木。对工程项目涉及树木按照保护标准进行每木分级调查。

1. 定位：使用中海达 iRTK10 定位仪定位并记录胸径 $\geq 20\text{cm}$ 树木的经纬度信息。

2. 测量树高：用测距测高仪在距离目标树木一定距离的地方分别瞄准树木基部和树顶测量，仪器将给出准确的树高，精确至 m（保留一位小数点）。

3. 测量冠幅：用皮尺对树木东西、南北两个方向树冠长度进行测量，精确至 m（保留一位小数点）；也可以结合 RTK 无人机进行正射影像航拍后拼图进行冠幅圈定。

4. 测量胸径：能用胸径尺测量的直接测量胸径大小（1.3m 处测量胸径）；用皮尺测量胸围的（用皮尺/卷尺在树干 1.2—1.3m 处测量树干胸围大小）并除以 3.14 后计算树木胸径；分枝点低于 1.2—1.3m 的树木，测量地径大小，并测量每个分枝的主干直径。

5. 树木生长势分为 4 级，根据树木长势情况，判断树木长势属于正常株、衰弱株、濒危株、死亡株。

6. 根据立地土壤状况、硬质铺装程度、周边建筑情况、树干附近杂物堆放情况等将立地条件分为“良好”“一般”“较差”。

7. 拍摄目标树木全景、立地条件、枝干、病虫害情况等照片。

8. 保护设施现状：记录树木保护支撑、树池、围栏、透气铺装等保护设施情况。

9. 健康状况及安全性综合评估：依据《古树名木健康巡查技术规范（DB4401/T126-2021）》《园林树木安全性评价技术规范

（DB4401/T17-2019）》，对古树名木、古树后续资源进行健康状况及安全性综合评估。

10. 调查设备：调查采用无人机航拍、矢量数据处理及现场踏勘实测相结合的工作方法，力求准确掌握项目范围内的树木种类、数量、位置及生长状况等信息。

11. 调查所用的设备包括 RTK 定位仪，无人机，激光测树仪、树木根系雷达扫描仪、塔尺，胸径尺，皮尺，卷尺、相机、激光测距测高仪、生长锥、树木拉伸测试仪等。

10.3 资源概况分析

根据《广州市绿化条例》（2022 年）第四十五条规定，广州市古树实行分级管理。古树分为一级和二级。树龄在三百年以上的古树为一级古树，树龄在一百年以上不足三百年的古树为二级古树。珍贵稀有的，或者具有重要历史、文化、景观和科学价值的，或者具有重要纪念意义的树木为名木。名木按照一级古树保护。树龄在八十年以上不足一百年的树木或者胸径八十厘米以上的树木为古树后续资源。

1. 树木总体数量及位置

本次项目建设范围内，共有 1300 株树木，项目范围内无古树名木，古树后续资源 11 株，大树 1031 株，其他树木 258 株。

树木主要分布在项目地块红线范围内道路两侧，呈现点状分布在场地内部。

2. 树木种类情况

本次地块项目建设范围内共发现 60 种树种，主要为芒果树（*Mangifera indica*）、榕树（*Ficus microcarpa*）、大叶榕（*Ficus virens*）、栾树（*Koelreuteria paniculata* Laxm）、楝树（*Melia azedarach*）、糖胶树（*Alstonia scholaris*）、白兰（*Michelia alba*）、龙眼（*Euphoria longan*）、羊蹄甲（*Bauhinia* Linn）、无患子（*Sapindus*）、樟树（*Cinnamomum camphora*）、凤凰木（*Delonix regia*）、盆架树（*Winchia calophylla*）、高山榕（*Ficus altissima*）、广玉兰（*Magnolia grandiflora*）、黄皮（*Clausenalanisui*）、人面子

(*Dracontomelonduperreanum*)、朴树 (*Celtissinensis*)、枇杷树 (*Eriobotryajaponica*)、桂花树 (*Osmanthusfragrans*)、木棉树 (*Bombaxmalabaricum*)、秋枫 (*Bischofiajavanica*) 等。

3. 绿地

项目地块范围内无现有绿地。

4. 连片成林

项目地块范围内无连片成林。

5. 古树名木

项目地块范围内无古树名木。

6. 古树后续资源

项目地块范围内有古树后续资源 11 株，其中大叶榕 7 株、榕树 2 株、木棉树 1 株、小叶榄仁 1 株。具体数目分布详见下图。

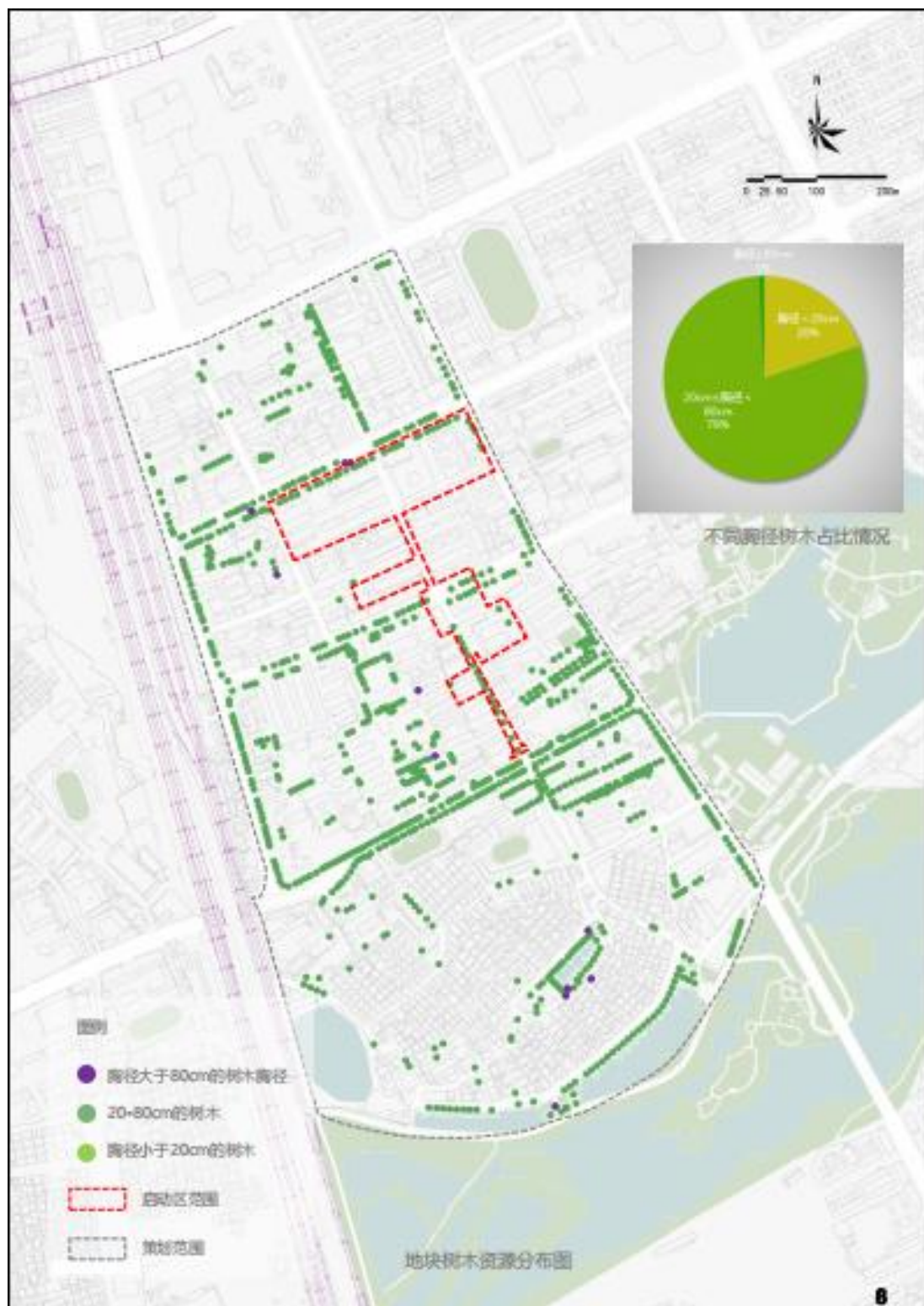


图 10.3-1 项目范围树木分布图

10.3.2 总体评估

(1) 项目范围内树木主要分布在项目地块红线范围内道路两侧，呈现点状分布在场地内部，该类树木原则全部保留。

(2) 项目范围内古树后续资源、大树以带状分布，在本次项目中不考虑树木移植问题。

10.4 树木保护方案

1. 保护利用原则

(1) 科学绿化是遵循自然规律和经济规律、保护修复自然生态系统、改善生态环境、维护生态安全的重要举措。坚持树木保护优先、分级分类，合理利用的指导思想，保护树木及其生境。

1) 古树后续资源胸径 80cm 以上的树木，应原址保留为主，应留尽留，最大限度保护。

2) 胸径在 20cm 以上（含 20cm）80cm 以下（不包含 80cm）的树木，原则上原址保留。

(2) 因地制宜、适地适绿，充分考虑水资源承载能力，宜乔则乔、宜灌则灌、宜草则草，构建健康稳定的生态系统。

(3) 坚持“以人为本”的设计理念

建设“以人为本”的道路系统，处理好慢行流线、绿化、堤岸与树木之间的关系。

(4) 注重环境保护，与周边协调

重视道路沿线的环境保护和景观设计，通过景观的多样变化，达到空间生态、绿色、景观的有机组合，在方案设计中尽量减少对自然环境的干扰。

2. 树木原址保护

(1) 树木保护范围

划定树木就地保护范围，设立树木保护区。根据《广州市绿化条例（修订草案）》（2022 年修订），古树名木树冠边缘外五米范围内、被确定为古树后续资源的树木树冠边缘外二米范围内，为控

制保护范围。对于大树及其他树木，涉及建设工程地面开挖的，施工距离应至少在树木树干边沿约两米外；若为行道树，可缩小距离，但至少应大于一米。

(2) 场地围蔽保护措施

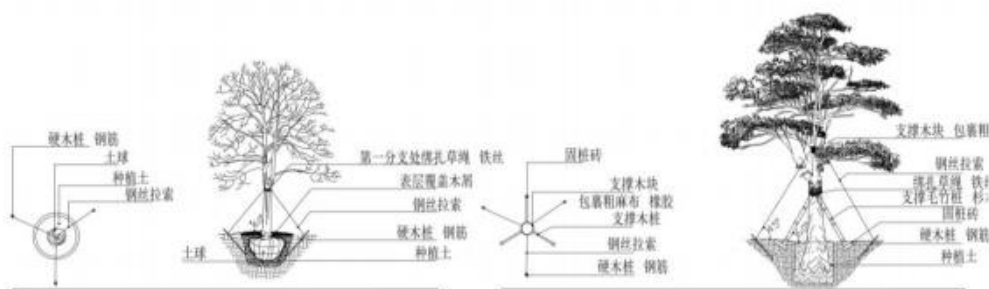
根据场地实际情况和设计内容，对原址保留树木采取围栏或围墙防护、挂牌或立牌警示等围蔽保护措施。其中，在古树名木树干边缘外五米范围内需设置保护标志，在古树名木、被确定为古树后续资源的树木控制保护范围，如涉及建设工程施工情况，须制定避让和保护措施。

(3) 保护设施建设与维护

大树及其他树木涉及建设工程地面开挖的，在树木保护范围内提供树木保护设施建设与维护。

1) 使用保护物料包裹树干。

2) 设置临时树木支撑和加固等。支撑包括硬支撑、拉纤（硬拉纤、软拉纤），加固包括拉纤加固、螺纹杆加固以及铁箍加固等方法。



乔木常用支撑方式一

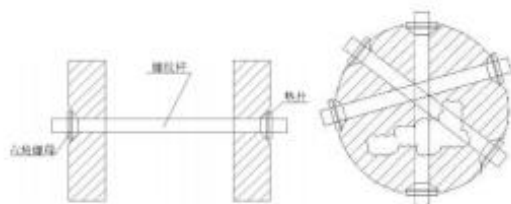
乔木常用支撑方式二（特大乔木）



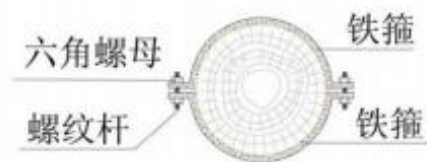
硬拉纤



软拉纤



螺纹杆加固法



铁箍加固法

3) 树池、包树箍、树池透气铺装等其他保护措施。

(4) 树木健康维护

定期检查树木健康状况，针对生长状况衰弱级别的树木制定养护措施。

1) 维护巡查：加强树木的看管保护，以减少人为的破坏。

2) 检修机械：需提前准备树木养护管理工作中所需要用的机械、车辆、工具检修、保养工具等。

(5) 立地环境改造及提升

针对立地环境的树木进行立地环境改造及提升。如原有树木立地环境存在树穴周围土壤被硬质铺装完全覆盖、树穴内堆放杂物引起土壤质量差、透气、透水性差等问题，可根据树木的特性使用硬质铺装改造技术、立地土壤改良技术、立地生境改造技术等对环境进行改造提升。

1) 根据现场实地测量信息, 场地树根标高介于+7.500 至+21.000 之间, 在现场实测树根宽度基础上, 根据树根标高和适当放坡坡度确定每一棵榕树的放坡范围, 现状树根周围做林下覆盖物或者黑色卵石或砾石填充, 粒径 1—1.5cm;



林下覆盖物



林下覆盖物

- 2) 铺装的施工的时候不能伤害根部;
- 3) 根据测量提供的地形图, 复核现状的堤岸边线及护栏边线。

(6) 濒危树木抢救复壮措施

对于长势濒危的树木应采取围栏保护、生长环境改良、有害生物管理、树腔防腐填充修补、体支撑稳固及枝条清理等措施进行抢救复壮。

1) 围栏保护

树冠下根系分布区易受踩踏、主干和枝条易受破坏的古树名木都应设置围栏, 进行保护。围栏与树干的距离应不小于 300cm。特殊立地条件无法达到此要求的, 以人摸不到树干、枝条为最低要求。围栏地面高度通常在 80cm 以上。围栏的式样应与古树名木的周边环境相协调。

2) 地上生长环境改良:

减少树木树冠投影内影响其生长的植物，修剪影响树木光照、生长的周边树木枝条。周围铺装地面应采用透气铺装。地面有硬铺装的，拆除吸收根分布区的硬铺装。同时，可结合复壮沟或孔穴土壤改良技术，改良土壤。树体高大且周围没有避雷装置的树木，应安装不损伤树体的避雷装置。在进行护根保护时，需要做到：生长于平地的树木，裸露地表的根要覆盖超过 10cm 厚度、适合根系生长的基质加以保护；生长于坡地且树根周围出现水土流失的树木，应设置护坡，回填一定厚度、适合根系生长的基质护根。护坡高度、长度及走向依地势而定；生长于水系边的树木，应据周边环境需要进行护岸加固，保护根系。可以用石驳、木桩等。



土壤改良

3) 地下环境改良

根系土壤密实板结，通气不良，可采取复壮沟土壤改良技术和土壤通气措施，改善土壤理化性质。结合复壮沟可竖向或横向埋设通气管（井），也可根据情况单独竖向埋设通气管。

根系土壤干旱缺水，应及时进行根部缓流浇水，浇足浇透；当土壤积水，影响根系正常生长时，则要采取措施排涝。

根系土壤污染，应根据污染物不同采取相应措施加以改造，清除污染源。

依据土壤肥力状况和树木生长需要，进行土壤施肥改良，平衡土壤中矿质营养元素，可结合地下复壮沟和孔穴土壤改良技术进行。

主干被埋的树木，根据需要，逐步清除填埋物，引导根系生长。

若需要换土，保留直径为树木胸径 3~5 倍的土球，土球外 2m 内的部分为换土范围。将换土范围均匀地划分为 9 个区域，按“三分之一”原则换土。取出原有土壤，深度 40cm~50cm，换上富含有机质和有益微生物、疏松透气的高效营养土。土球内的土壤，可通过打孔灌施的方式进行改良。

4) 有害生物治理

对严重影响树木生长的病虫害，应制定防治方案，并按照方案及时进行专项防治。

5) 树腔防腐填充修补

树木树体皮层或木质部腐朽腐烂，导致主干、枝干缺失，形成树洞或主干、枝干中空，造成主干、枝干轮廓缺失，在复壮时应进行防腐处理并根据情况进行填补。对树体稳固性影响小的树腔可不作填充，有积水时可在适当位置设导流管（孔），使树液、雨水、凝结水等易于流出。树腔太大或主干缺损太多，影响树体稳定，填充封堵前可做龙骨，加固树体。



树洞修补前后

6) 树体支撑稳固、牵引

树体明显倾斜、树冠大、枝叶密集、主枝中空、枝条过长、易遭风折的树木，必须在适宜位置设立具有稳固支撑力的有效支撑，或用钢索、尼龙绳等牵引加固。树冠上有断裂隐患的大分枝可利用螺纹杆、铁箍等进行固定。根据树体状况和周围环境选择合适的支撑、稳固形式。支撑、稳固设施与树体接触面加弹性垫层如橡胶、硬海绵等以保护树皮。

7) 气根牵引落地

对榕属等有气生根的树木，应在冬末开始人工牵引气根落地。可用均匀打孔的毛竹或PVC管套根，内加高效营养基质，并适时喷水保持一定的湿度。气生根下地点的土壤要求疏松肥沃。气生根下地时应及时解开套根物。



牵引气根

8) 枝条清理和促根、壮根

及时清理有安全隐患的枯死枝、断枝、劈裂枝。适当疏枝，包括部分生长衰弱枝条、病虫枝、交叉枝、萌蘖枝；适当短截树冠外围过长枝。及时疏花疏果，减少树体养分消耗。伤口应及时保护处理，选择具有防腐、防病虫、有助愈合组织形成、对树无害的伤口涂抹剂，并定期检查伤口愈合情况。应在立地土壤改良、气根牵引落地等复壮实施的同时，通过打孔灌施、树头周围淋施等方式施用树木促根液。

9) 树木输液

现状大树通过树木输液的方式保证树木的正常生长，在树木输液期间应加强巡视，发现液量不足时要及时补充，不能出空袋现象。树木救治补营养：如有长势不佳的树木可给树输液补充营养，让苗木快速进行正常的生理活动，等根部须根大量长出时，根系单位活

力恢复，这时候就几乎不用输液了，这时候输液的成分主要是营养液。

树木补充水分：在夏季，因为温度高，光照强度大，这时候遮阴网的作用有但是不是很大，可以用输液的方式给树木补水，只是把管子输液管绑在树干上，在输液管上扎上很多小孔，输液时，水顺着小孔流出把树木的树干弄湿起到保湿的效果，这是夏季抢救苗木常用的输液方法，这是输液主要的成分主要是水。

（7）施工现场树木保护方案

注意施工阶段需结合规范合理的保护方案，保证树木成活。从人、材、机角度严格制定施工方案和技术措施。积极开展尘、毒、噪声治理，最大限度地减少施工活动给周围环境造成的不利影响。加强宣传教育：在施工过程中，对全体员工加强动植物的宣传教育，提高保护动植物和生态环境的认识。不砍伐任何植物。

保护方案：单位及个人不准有下列损坏树木的行为：剥皮、挖根、架设线缆、攀登树木、刻画、钉钉；在距离树木1米以内堆放物料，2米以内挖取沙土、挖坑；向树木根部倾倒危害树木的生长的物质阻碍树木生长行为。

（8）项目竣工验收后树木健康监测与日常养护

项目竣工验收后应根据市属管养指标，制定详细的养护管理计划及质量保证措施，对树木生长情况进行监测。日常养护管理：每天应对树木进行有效的管理，使植物保持良好的生长条件，达到植物全部存活。管理工作包括淋水、松土、施肥、修剪、清除杂草、杂物、垃圾、防治病虫害、防风、防涝以及保持种植地带的整洁和美观。

浇水：浇水的原则应根据不同树种、树木大小和土壤干旱程度来确定浇水量和浇水次数，做到适时浇水。使用水车浇水的注意事项水压不能过大，不能直冲堰土；浇水要充足均匀，切忌边行车边浇水，浇成“跑马水”。

施肥：树木施肥的原则和时期为了树木能正常生长，要定期对树木进行施肥。乔木每月一次，可选用有机肥，无机肥间施。

复剪：对受伤枝条和栽修剪不理想的枝条，应进行复剪。

松土除草：松土一般在每年4~10月进行松土，在浇水后地面板

结时和夏季降大雨后均可进行，以保持土壤疏松，空气流通。

防病治虫：坚持以防为主，防治结合的原则，根据树种特性和病虫害发生发展规律，勤检查，做好防范工作。一旦发生病情，要对症下药，及时防治。

10.5 树木保护总体结论

本项目不涉及古树名木、老树大树、行道树的砍伐及迁移，树木修剪不在本项目范围内。同时，本项目将严格遵守《广州市绿化条例》（2022年）的要求，对项目实施范围内的树木进行保护。

第十一章 海绵城市专章

11.1 背景分析

海绵城市是指城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的“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。海绵城市建设应遵循生态优先等原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。在海绵城市建设过程中，应统筹自然降水、地表水和地下水的系统性，协调给水、排水等水循环利用各环节，并考虑其复杂性和长期性。

11.2 设计原则

1. 保护性开发原则

工程建设过程中应保护河流、湖泊、湿地、坑塘、沟渠等水生态敏感区。

2. 低影响开发原则

海绵城市建设应遵循生态优先等原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。建设“海绵城市”并不是推倒重来，取代传统的排水系统，而是对传统排水系统的一种“减负”和补充，最大程度地发挥城市本身的作用。在海绵城市建设过程中，应统筹自然降水、地表水和地下水的系统性，协调给水、排水等水循环利用各环节，并考虑其复杂性和长期性。

11.3 标准规范

1. 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）；
2. 《广东省人民政府关于加快推进城市基础设施建设的实施意见》（粤府〔2015〕56号）；
3. 《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房和城乡建设部 2014年10月）；
4. 《海绵城市建设工程材料技术标准（试行）》（DB3502/Z5011-2016）；
5. 《海绵城市建设工程施工与质量验收标准（试行）》（DB3502/Z5010-2016）；
6. 《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建（试行）》；
7. 《海绵城市建设绩效评价与考核办法（试行）》；
8. 《广州市海绵城市建设工作方案》；
9. 《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》；
10. 《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建（试行）》；
11. 其他相关的国家、行业地方技术规程、规范等。

11.4 建设目标及策略

以市政设施为基础，以生态廊道及生态基础设施为载体，综合运用“渗、滞、蓄、净、用、排”理念，构建源头、过程、末端全过程管控的分散型海绵系统。

11.5 设计参数

1. 暴雨强度公式

暴雨强度公式采用以下公式计算：

$$Q = \frac{q \times \psi \times F}{10000}$$

Q—设计雨水流量（L/s）；

ψ —径流系数，屋面取 0.9；

F—汇水面积（ha）；

q—设计降雨强度（L/s·ha），按《广州市中心城区暴雨公式及计算图标》相关公式计算。

2. 雨水流量计算公式

雨水量设计采用下列公式：

$$Q = \psi \cdot q \cdot F$$

式中：Q——雨水设计流量（L/s）；q——设计暴雨强度（L/s·h m²）； ψ ——径流系数，公共绿地，林地，园地等取 0.20~0.30，道路取 0.90，其余均采用 0.70，综合径流系数 $\psi=0.6\sim0.75$ ；F——汇水面积（h m²）。

3. 径流控制要求

道路高粘彩色透水砼非机动车车道铺装占总人行道及非机动车道铺装面积 50%以上。

对场地雨水实施外排总量控制，场地年径流总量控制率达到 70%。

11.6 控制指标

按照《广州市海绵城市建设指标体系》及《广州市海绵城市专项规划》中要求：建筑与小区系统（旧城与老旧小区）约束性二级指标 4 项，为绿地率、硬化地面室外可渗透地面率、单位硬化面积调蓄容积、下沉式绿地率；鼓励性二级指标 1 项，为绿色屋顶率；分类指导指标 1 项，为透水铺装率。

表 11.6-1 建筑与小区系统海绵城市低影响开发指标表

| 序号 | 二级指标 | 新建（含扩建、成片改造） | | | | 改建 | | | | 指标类型 |
|----|--------------|------------------------|------|------|------|-----------|------|------|------|------|
| | | 住宅 | 公建 | 工业园区 | 商业用地 | 住宅 | 公建 | 工业园区 | 商业用地 | |
| 1 | 绿地率 | ≥35% | ≥35% | ≥30% | ≥10% | ≥25% | ≥25% | ≥30% | ≥10% | 约束性 |
| 2 | 绿色屋顶率 | ≥70% | ≥60% | ≥60% | ≥80% | ≥30% | | | | 鼓励性 |
| 3 | 硬化地面室外可渗透地面率 | ≥40% | | | | / | | | | 约束性 |
| 4 | 透水铺装率 | ≥70%（约束性） | | | | ≥70%（鼓励性） | | | | 分类指导 |
| 5 | 单位硬化面积调蓄容积 | ≥500m ³ /ha | | | | / | | | | 约束性 |
| 6 | 下凹式绿地率 | ≥50%（公园除外） | | | | | | | | 约束性 |

11.7 建设措施

11.7.1 透水砖铺装

人行步道、广场、停车场宜采用透水砖铺装。

(1) 透水砖铺装常用有沙基透水砖、陶瓷透水砖、人造透水花岗岩，具体材料根据项目效果要求及投资造价进行选择。

(2) 透水找平层渗透系数应大于面层，采用粗、中砂或干硬性水泥砂浆等铺设，厚度宜为 20mm~30mm，有效孔隙率应不小于面层。

(3) 土地透水能力有限时，应在透水铺装的透水基层内设置排水水管或排水板。

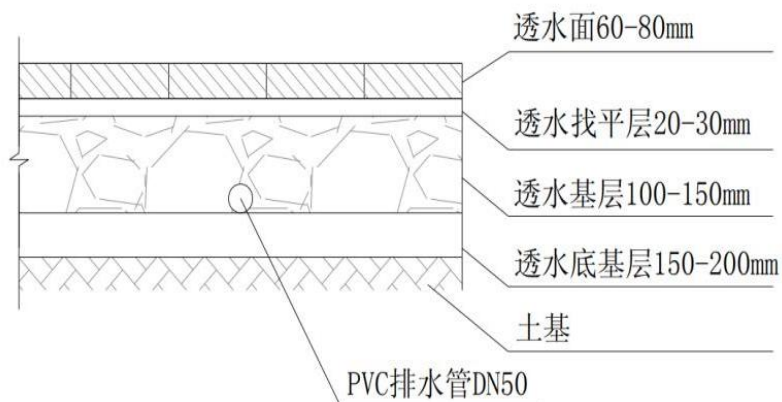
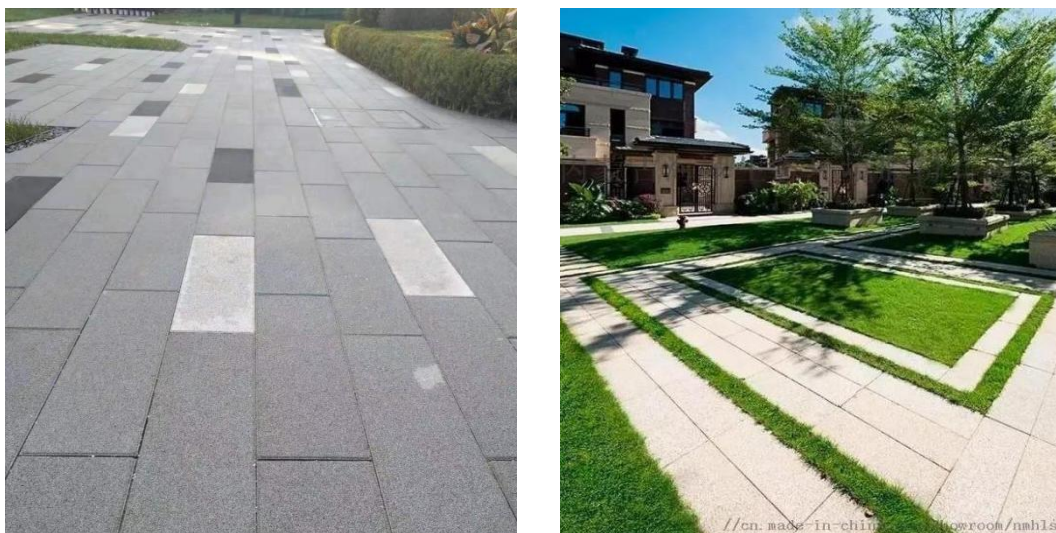


图 11.7-1 铺装示意图

土层底部一般设置透水土工布隔离层，也可采用厚度不小于 100mm 的砂层（细砂和粗砂）代替；

（3）砾石层起到排水作用，厚度一般为 250~300 mm，可在其底部埋置管径为 100~150 mm 的穿孔排水管或疏水板，砾石应洗净且粒径不小于穿孔管的开孔孔径；为提高生物滞留设施的调蓄作用，在穿孔管底部可增设一定厚度的砾石调蓄层。



图 11.7-3 雨水花园示意图

11.7.4 雨水罐

单体建筑屋面雨水的收集利用，宜采用雨水罐。雨水罐也称雨水桶，为地上或地下封闭式的简易雨水集蓄利用设施，可用塑料、玻璃钢或金属等材料制成。雨水罐多为成型产品以雨水资源利用为主要功能的雨水罐，应必须采用初期雨水弃流装置。



图 11.7-4 雨水罐示意图

第十二章 历史保护专章

项目红线范围内涉及广东省传统村落新华村，涉及厚之徐公祠和高岗书室等传统文物。后续需与《广东省广州市花都区新华村传统村落保护发展规划》进行衔接。

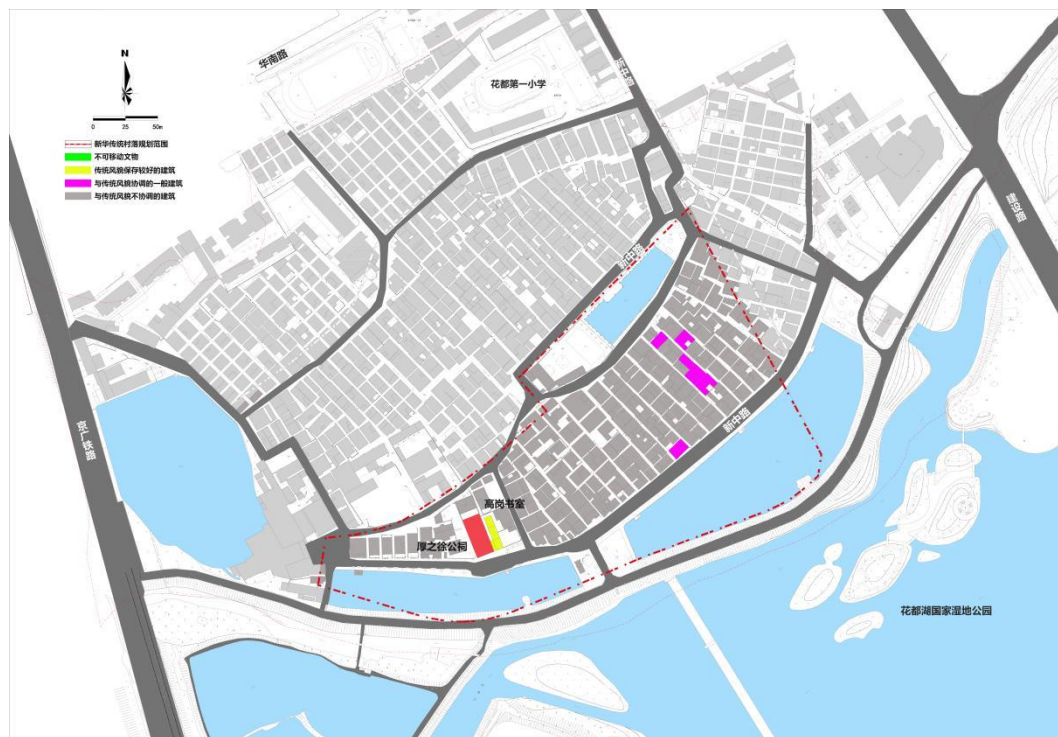


图 12.1-1 项目历史保护平面范围图

项目主要为景观环境提升，对范围内建筑物采取保留的措施，不存在开山、采石、开矿等活动，不存在生产或储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品或新建、改建、扩建排放污染物的建设项目。

建议主要项目在设计时协同文物、建设、施工单位对建设区域内的历史文物及传统村落设计保护方案，制定相应的应急措施，对方案的可行性进行科学合理的论证，把损害文物的风险降到最低限度，在工程建设和文物保护之间寻求最佳契合点。

在施工过程中，组织相关人员学习文物保护知识，提高工人保护、识别文物的能力，增强工人的文物保护意识，在挖掘中一旦发现地下文物，已开工的要立即停工保护现场，立刻采取有效保护措施，防止任何人员移动或损坏任何该类物品，尽快向工程管理人员、业主和文物保护部门汇报，并积极协助处理。

在文物保护单位区段的建设工程，应尽量减少对地表的扰动，避免设置取弃土场、弃渣场、施工营地等。

第十三章 安全设施与安全条件论证

13.1 设计原则及采用标准

13.1.1 设计原则

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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、脚手架及食堂等临时设施，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。

13.1.2 采用标准

1. 《中华人民共和国安全生产法》；
2. 《广东省安全生产条例》（2013年9月27日修订通过）；
3. 《广东省劳动安全卫生条例》；
4. 《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）；
5. 《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）；
6. 《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；

7. 《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB 50019-2015);
8. 《工业企业厂界环境噪声排放标准》 (GB 12348-2008) ;
9. 《建筑设计防火规范》 (GB50016-2014, 2018年) ;
10. 《建筑抗震设计规范》 (GB50011-2010, 2016年版) ;
11. 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012);
12. 《机械安全防止上下肢触及危险区的安全距离》 (GB 23821-2022) 。

13.2 生产过程危害因素分析

1. 营运车辆产生的噪声会对现场工作人员带来一定的影响。
2. 营运车辆尾气影响虽然是局部的、短暂的,但对现场工作人员的健康会带来一些不良影响。
3. 施工中的安全因素主要指由于操作和管理疏忽,造成用电及相关机械等对人身的危害。
4. 施工内容包括高空作业、用电作业、拆除危楼等危险性较高的施工作业,若不按安全规程正确操作,可能会导致高空掉落、触电以及坍塌等事故发生。

13.3 劳动安全设计中采用的主要防范措施

1. 认真贯彻执行党和国家的安全生产方针、政策,严格执行部颁有关施工规范和安全技术规则,对施工人员进行岗前安全教育培训,牢固树立“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的思想意识。
2. 建立健全安全保证体系,使安全工作制度化、经常化,并贯穿施工全过程。重大施工项目都应编制安全施工方案。该体系以项目经理为安全生产的第一责任人,安质部设专职安全员,工班设兼职安全员。

3. 加强现场管理，搞好文明施工，建立良好的安全施工环境。

4. 工程进行期间，应遵守市政建设的规定，实施屏蔽封闭的施工，施工人员应持证上岗，各司其责、各司其职、严禁无证上岗操作；并有措施防止非施工人员和车辆闯入，造成伤害事故。

5. 工程施工期间与运营期间的易燃易爆品及有害物品的存放，应按相关的部门申报，并按要求地点存放和妥善保管，专人管理。

6. 建设施工中的各类机械作业，均须按照有关的条文、规程规范、采取安全防护措施，加强机电设备的维修保养，施工警示等工作，防止安全隐患和工伤事故的发生。

13.4 预期效果及评价

通过以上措施，可以有效防止伤亡事故，减少职业危害，保障工作人员的身心健康。

第十四章 防止大拆大建专章

项目为城市更新项目，主要为老旧小区微改造内容，其中项目计划拆除复建广州市花都区新华街集群街1号，总建筑面积为1733.04 m²，房屋为区住建直管公房，2019年房屋经过安全鉴定，鉴定等级为严重损坏，后续进一步完善相关手续。项目不涉及大拆大建。

第十五章 结论与建议

15.1 结论

1. 项目的建设是贯彻落实国家省市关于全面推进城镇老旧小区改造工作相关政策要求的需要；是以绣花功夫重塑老城区新活力，建设站城一体老城综合服务中心的需要；是改善居民居住条件，提升公共空间环境，打造生机盎然的活力宜居完整社区的需要，项目的建设是必要的。

2. 项目为老旧小区成片连片微改造项目，对现状进行提升改造，不涉及新增建设用地，土地要素有保障，不新增水资源、大气环境及生态资源等环境要素。同时，项目不涉及取水总量、能耗、碳排放强度和污染减排指标控制要求等，不存在环境敏感区和环境制约因素。项目要素有保障。

3. 项目所在地区周围环境条件较好，公共配套条件较为完善，交通条件优越，公用条件可基本满足项目的建设需求。同时项目为微改造项目，工程方案及方式较为常见，在充分征求居民意愿同意后，项目工程具备可行性。

4. 项目建成后，项目的老旧小区部分建议由居民成立业委会招选物业服务单位进行管养维护；公共空间环境维护和公共配套服务等建议由街道与社区自行安排预算，委托第三方运营单位进行维护运营；市政交通部分建议移交予交通局进行专门的管养。项目初步的运营方案是有效的，建议下阶段进一步落实。

5. 经过财务分析，项目在 2024 年至 2032 年项目共盈利 20444 万元，项目具备一定的财务可行性。

6. 项目有利于提高人民的生活质量，促进项目周边土地的开发利用，带动其他产业的发展，产生的间接效益非常可观，也为区域的发展创造了良好的环境，为经济发展起到了极大的促进作用。从长远看，本项目的实施对经济的促进有重要意义。同时项目符合国家、广东省、广州市相关产业政策，只要建设单位/代建单位在保证严格执行建设项目环境保护“三同时”制度，能切实落实各项污染防治和生态环境保护措施，确保污染物达标排放，则本项目的建设对周围环境的影响在可接受范围内。从环境保护角度分析，本项目建设是可行的。

7. 项目依法依规并有效落实各项风险防范和化解措施后，本项目 10 个主要风险因素中，4 个一般风险，1 个较小风险，5 个微小风险，风险等级判定为低风险，项目风险具有可控性。

8. 建设内容与规模：项目主要建设内容包括 126 个老旧小区的微改造工程、人居环境提升工程、市政交通提升改造工程以及排水改造工程等。具体实施内容以花都区政府批复的项目实施方案为准。

9. 投资规模和资金来源：项目建设投资 59319.53 万元，其中工程费用 49087.23 万元、工程建设其他费 6874.60 万元，预备费 3357.70 万元。项目资金来源为市区 4:6 比例的财政资金，计划申请中央和省奖补资金。

15.2 建议

1. 建议下阶段结合居民意愿调查结果，深化建设方案设计。

2. 项目建设内容较多，且资金需求量大，建议下阶段建设单位/代建单位会同有关部门结合项目实际情况，进一步明确项目建设内容，同时做好协调工作，从整体上进行统筹，合理安排建设计划，以保证项目建设的顺利进行。

3. 科学合理组织施工设计，尽量避免对居民生活的影响。

第十六章 附表、附图、附件

一、附表

1. 项目投资估算表；
2. 项目盈利能力测算表。

二、附件

1. 广州市花都区实施城市更新工作领导小组会议（2023 年第 1 次）会议纪要。

附表 1 项目投资估算表

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|--------|-----------|----------|----------------|---------|----------|----------------|--------|--------|--------|----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| 一 | 工程费用 | 48862.61 | 224.62 | 0.00 | 49087.23 | | | | 82.72% | |
| 1 | 老旧小区 | 27154.70 | 0 | 0 | 27154.70 | | | | | |
| 1.1 | 楼栋本体 | 17960.10 | 0.00 | 0.00 | 17960.10 | | | | | |
| 1.1.1 | 维修及更换楼栋门 | 219.60 | | | 219.60 | 套 | 488 | 4500.0 | | |
| 1.1.2 | 安装门禁系统 | 14.64 | | | 14.64 | 套 | 488 | 300.0 | | |
| 1.1.3 | 楼道粉刷 | 893.30 | | | 893.30 | m ² | 137430 | 65.0 | | |
| 1.1.4 | 公共楼梯修缮 | 385.56 | | | 385.56 | m ² | 38556 | 100.0 | | |
| 1.1.5 | 楼栋“三线”规整 | 59.28 | | | 59.28 | m | 11856 | 50.0 | | |
| 1.1.6 | 楼栋消防设施更换 | 153.96 | | | 153.96 | 套 | 2566 | 600.0 | | |
| 1.1.7 | 屋面防水隔热层更换 | 3482.87 | | | 3482.87 | m ² | 116096 | 300.0 | | |
| 1.1.8 | 屋面安装护栏 | 546.29 | | | 546.29 | m | 27314 | 200.0 | | |
| 1.1.9 | 公用楼道采光窗更换 | 160.71 | | | 160.71 | m ² | 4592 | 350.0 | | |
| 1.1.10 | 维修建筑户外构件 | 264.63 | | | 264.63 | m ² | 15566 | 170.0 | | |
| 1.1.11 | 外墙整饰 | 9858.78 | | | 9858.78 | m ² | 518883 | 190.0 | | |
| 1.1.12 | 安装防盗网 | 830.21 | | | 830.21 | m ² | 51888 | 160.0 | | |
| 1.1.13 | 适老化设施 | 258.36 | | | 258.36 | m ² | 2153 | 1200.0 | | |
| 1.1.14 | 空调机位整理 | 364.92 | | | 364.92 | 个 | 18246 | 200.0 | | |
| 1.1.15 | 楼道照明设施 | 38.64 | | | 38.64 | 套 | 3220 | 120.0 | | |
| 1.1.16 | 修复防雷设施 | 13.41 | | | 13.41 | 个 | 126 | 1064.0 | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----------|-----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------|---------|-------|----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| 1.1.17 | 楼栋排水设施 | 414.94 | | | 414.94 | m | 34578 | 120.0 | | |
| 1.2 | 小区公共部分 | 9194.60 | 0.00 | 0.00 | 9194.60 | | | | | |
| 1.2.1 | 安装小区照明设施 | 641.00 | | | 641.00 | 套 | 1282 | 5000.0 | | |
| 1.2.2 | 监控设施 | 217.60 | | | 217.60 | 套 | 1088 | 2000.0 | | |
| 1.2.3 | 化粪池修复 | 58.56 | | | 58.56 | 个 | 488 | 1200.0 | | |
| 1.2.4 | 增设小区室外消火栓 | 630.00 | | | 630.00 | 项 | 126 | 50000.0 | | |
| 1.2.5 | 公共排水管网（雨污分流） | 3556.40 | | | 3556.40 | m | 17782 | 2000.0 | | |
| 1.2.6 | 室外三线整治 | 355.68 | | | 355.68 | m | 8892 | 400.0 | | |
| 1.2.7 | 小区入口提升工程 | 756.00 | | | 756.00 | 个 | 378 | 20000.0 | | |
| 1.2.8 | 小区道路铺设沥青 | 1370.34 | | | 1370.34 | m ² | 54813 | 250.0 | | |
| 1.2.9 | 增设垃圾分类点 | 189.00 | | | 189.00 | 个 | 378 | 5000.0 | | |
| 1.2.10 | 增设非机动车停车设施 | 327.26 | | | 327.26 | m ² | 10909 | 300.0 | | |
| 1.2.11 | 增设活动空间 | 874.09 | | | 874.09 | m ² | 21852 | 400.0 | | |
| 1.2.12 | 小区绿化提升工程 | 218.67 | | | 218.67 | m ² | 10934 | 200.0 | | |
| 2 | 人居环境提升工程 | 3734.77 | 0.00 | 0.00 | 3734.77 | | | | | |
| 2.1 | 新中路U型空间改造 | 1882.88 | 0.00 | 0.00 | 1882.88 | | | | | |
| 2.1.1 | 沿街建筑立面统一改造 | 1168.40 | | | 1168.40 | m ² | 43274 | 270.0 | | |
| 2.1.2 | 老旧小区出入口区域重 | 192.33 | | | 192.33 | m ² | 7693 | 250.0 | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|-------|---------------------------------|----------|----------------|---------|--------|----------------|-------|----------|-------|----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | 点改造设计 | | | | | | | | | |
| 2.1.3 | 新中沿街路面改造提升（路面材质更换、城市家具、路灯等市政设施） | 522.15 | | | 522.15 | m ² | 20886 | 250.0 | | |
| 2.2 | 新华墟市 | 731.91 | 0.00 | 0.00 | 731.91 | | | | | |
| 2.2.1 | 集市空间,提升现有道路两侧传统市场环境和功能 | 664.20 | | | 664.20 | m ² | 8856 | 750.0 | | |
| 2.2.2 | 增加遮阳棚 | 17.71 | | | 17.71 | m ² | 8856 | 20.0 | | |
| 2.2.3 | 市场档位及标识统一改造 | 50.00 | | | 50.00 | 项 | 1 | 500000.0 | | |
| 2.3 | 儿童岛改造 | 89.00 | 0.00 | 0.00 | 89.00 | | | | | |
| 2.3.1 | 广场低效绿地简化,部分绿地空间硬质化处理 | 75.00 | | | 75.00 | m ² | 3000 | 250.0 | | |
| 2.3.2 | 广场空间新增座椅及休息设施 | 4.00 | | | 4.00 | 项 | 1 | 40000.0 | | |
| 2.3.3 | 增加儿童娱乐设施 | 10.00 | | | 10.00 | 项 | 1 | 100000.0 | | |
| 2.4 | 咖啡岛改造 | 181.25 | 0.00 | 0.00 | 181.25 | | | | | |
| 2.4.1 | 集市空间,提升现有街巷两侧传统市场环境和功 | 175.20 | | | 175.20 | m ² | 2336 | 750.0 | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|-------|----------------------|----------|----------------|---------|--------|----------------|------|---------|-------|----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | 能 | | | | | | | | | |
| 2.4.2 | 增加活动遮阳棚 | 2.05 | | | 2.05 | m ² | 2336 | 8.8 | | |
| 2.4.3 | 广场空间新增座椅及休息设施 | 4.00 | | | 4.00 | 项 | 1 | 40000.0 | | |
| 2.5 | 红砖坊改造 | 75.35 | 0.00 | 0.00 | 75.35 | | | | | |
| 2.5.1 | 广场、活动场地和道路地面铺装更换 | 34.25 | | | 34.25 | m ² | 1370 | 250.0 | | |
| 2.5.2 | 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 41.10 | | | 41.10 | m ² | 1370 | 300.0 | | |
| 2.6 | 养老花园改造 | 133.43 | 0.00 | 0.00 | 133.43 | | | | | |
| 2.6.1 | 广场、活动场地和道路地面铺装更换 | 60.65 | | | 60.65 | m ² | 2426 | 250.0 | | |
| 2.6.2 | 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 72.78 | | | 72.78 | m ² | 2426 | 300.0 | | |
| 2.7 | 大塘边花园改造 | 123.26 | 0.00 | 0.00 | 123.26 | | | | | |
| 2.7.1 | 广场、活动场地和道路地面铺装更换 | 56.03 | | | 56.03 | m ² | 2241 | 250.0 | | |
| 2.7.2 | 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 67.23 | | | 67.23 | m ² | 2241 | 300.0 | | |
| 2.8 | 新华村委风水塘改造 | 50.00 | | | 50.00 | 项 | 1 | 500000 | | |
| 2.9 | 维内花园改造 | 70.13 | 0.00 | 0.00 | 70.13 | | | | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|--------|-------------------------------|----------|----------------|---------|--------|----------------|------|-------|-------|----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| 2.9.1 | 广场、活动场地和道路地面铺装更换 | 31.88 | | | 31.88 | m ² | 1275 | 250.0 | | |
| 2.9.2 | 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 38.25 | | | 38.25 | m ² | 1275 | 300.0 | | |
| 2.10 | 厚之徐公祠广场改造 | 95.32 | 0.00 | 0.00 | 95.32 | | | | | |
| 2.10.1 | 广场、活动场地和道路地面铺装更换 | 43.33 | | | 43.33 | m ² | 1733 | 250.0 | | |
| 2.10.2 | 优化广场周边慢行空间和景观，增加历史文化底蕴，增加休憩空间 | 51.99 | | | 51.99 | m ² | 1733 | 300.0 | | |
| 2.11 | 维新花园改造 | 134.81 | 0.00 | 0.00 | 134.81 | | | | | |
| 2.11.1 | 广场、活动场地和道路地面铺装更换 | 61.28 | | | 61.28 | m ² | 2451 | 250.0 | | |
| 2.11.2 | 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 73.53 | | | 73.53 | m ² | 2451 | 300.0 | | |
| 2.12 | 街头广场改造 | 56.60 | 0.00 | 0.00 | 56.60 | | | | | |
| 2.12.1 | 广场、活动场地和道路地面铺装更换 | 25.73 | | | 25.73 | m ² | 1029 | 250.0 | | |
| 2.12.2 | 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 30.87 | | | 30.87 | m ² | 1029 | 300.0 | | |
| 2.13 | 聚贤花园 | 110.83 | 0.00 | 0.00 | 110.83 | | | | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----------|------------------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------|-------|-------|----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| 2.13.1 | 广场、活动场地和道路地面铺装更换 | 50.38 | | | 50.38 | m ² | 2015 | 250.0 | | |
| 2.13.2 | 优化广场周边慢行空间和景观，增加休憩空间 | 60.45 | | | 60.45 | m ² | 2015 | 300.0 | | |
| 3 | 市政道路工程 | 6711.34 | 0.00 | 0.00 | 6711.34 | | | | | |
| 3.1 | 拆除工程 | 174.44 | | | 174.44 | | | | | |
| 3.1.1 | 刨除行车道面面层铺装 | 71.79 | | | 71.79 | m ² | 4786 | 150.0 | | |
| 3.1.2 | 拆除现状人行道面层铺装 | 93.18 | | | 93.18 | m ² | 15530 | 60.0 | | |
| 3.1.3 | 挖除绿化带 | 0.20 | | | 0.20 | m ² | 100 | 20.0 | | |
| 3.1.4 | 拆除侧石 | 9.27 | | | 9.27 | m | 3089 | 30.0 | | |
| 3.2 | 行车道沥青路面预防性养护 | 150.81 | | | 150.81 | | | | | |
| 3.2.1 | 2cm薄层热拌（改性）沥青混凝土罩面 | 135.60 | | | 135.60 | m ² | 33901 | 40.0 | | |
| 3.2.2 | 沥青路面病害处置（裂缝灌浆，坑槽、剥落、车辙、啃边处置） | 15.21 | | | 15.21 | m ² | 1521 | 100.0 | | |
| 3.3 | 行车道水泥路面养护维修 | 880.69 | | | 880.69 | | | | | |
| 3.3.1 | 20cm水泥路面（含换板 | 51.55 | | | 51.55 | m ² | 1718 | 300.0 | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|-------|-------------------------|----------|----------------|---------|--------|----------------|---------|--------|-------|----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | 和新建) | | | | | | | | | |
| 3.3.2 | 水泥路面病害处置(接缝、裂缝) | 38.77 | | | 38.77 | m ² | 3231 | 120.0 | | |
| 3.3.3 | 加铺4cm细粒式改性沥青混凝土(AC-13C) | 790.37 | | | 790.37 | m ² | 30399 | 260.0 | | |
| 3.4 | 行车道景观铺装 | 46.90 | | | 46.90 | m ² | 1876.0 | 250.0 | | |
| 3.5 | 人行道 | 730.90 | | | 730.90 | m ² | 1876.0 | 250.0 | | |
| 3.5.1 | 6cm仿花岗岩混凝土透水砖 | 473.93 | | | 473.93 | m ² | 11848.3 | 400.0 | | |
| 3.5.2 | 2cmM10干硬性透水水泥砂浆 | 236.97 | | | 236.97 | m ² | 11848.3 | 200.0 | | |
| 3.5.3 | 基层补土补强 | 20.00 | | | 20.00 | m | 2000.4 | 100.0 | | |
| 3.6 | 非机动车道 | 234.34 | | | 234.34 | m ² | 1876.0 | 250.0 | | |
| 3.6.1 | 4cmC25彩色透水混凝土 | 89.10 | | | 89.10 | m ² | 7128.0 | 125.0 | | |
| 3.6.2 | 6cmC25原色透水混凝土 | 87.67 | | | 87.67 | m ² | 7128.0 | 123.0 | | |
| 3.6.3 | C25彩色透水混凝土 | 57.57 | | | 57.57 | m ² | 4121.7 | 140 | | |
| 3.7 | 仿花岗岩侧石(含后座) | 144.26 | | | 144.26 | m | 4121.7 | 350.0 | | |
| 3.8 | 车止石 | 13.30 | | | 13.30 | 个 | 266 | 500.0 | | |
| 3.9 | 生态树池 | 7.10 | | | 7.10 | 座 | 71 | 1000.0 | | |
| 3.10 | 智慧灯杆 | 795.00 | | | 795.00 | 套 | 265 | 30000 | | |
| 3.11 | 交通标志、标线 | 357.60 | | | 357.60 | km | 8.94 | 400000 | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----------|----------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|----------|----------|-------|-----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | | | | | | | | .0 | | |
| 3.12 | 信号灯 | 1520.00 | | | 1520.00 | 套 | 38 | 400000.0 | | |
| 3.13 | 电子警察 | 1620.00 | | | 1620.00 | 套 | 36 | 450000.0 | | |
| 3.14 | 市政护栏 | 36.00 | | | 36.00 | m | 300 | 1200.0 | | |
| 4 | 排水改造工程 | 8917.69 | 0.00 | 0.00 | 8917.69 | | | | | |
| 4.1 | 新村截污纳管 | 7016.75 | | | 7016.75 | | | | | |
| 4.1.1 | 污水砖砌圆形检查井 | 542.20 | | | 542.20 | 座 | 2711.0 | 2000.0 | | |
| 4.1.2 | 小方形 500*500 砖砌户线检查井 | 1626.60 | | | 1626.60 | 座 | 16266.0 | 1000.0 | | |
| 4.1.3 | PVC-U 硬聚氯乙烯排水管（建筑立管） | 2277.24 | | | 2277.24 | m | 284655.0 | 80.0 | | |
| 4.1.4 | PVC-U 硬聚氯乙烯埋地排水管 | 401.23 | | | 401.23 | m | 21688.0 | 185.0 | | |
| 4.1.5 | 高密度聚乙烯中空壁缠绕结构管(HDPE) | 189.09 | | | 189.09 | m | 4297.5 | 440.0 | | |
| 4.1.6 | 内街沥青路面开挖及修复 | 910.82 | | | 910.82 | m ² | 16560.5 | 550.0 | | |
| 4.1.7 | 化粪池修复 | 813.30 | | | 813.30 | 座 | 6777.5 | 1200.0 | | |
| 4.1.8 | 埋地排水管道迁改 | 0.00 | | | 0.00 | m | 0.0 | 2000.0 | | 暂不计 |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|--------|--------------------------|----------|----------------|---------|---------|----------------|---------|--------|-------|-----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| 4.1.9 | 埋地给水管道迁改 | 0.00 | | | 0.00 | m | 0.0 | 2000.0 | | 暂不计 |
| 4.1.10 | DN100 立管改造 | 256.27 | | | 256.27 | 项 | 4496.0 | 570.0 | | |
| 4.2 | 旧村截污纳管 | 1823.77 | | | 1823.77 | | | | | |
| 4.2.1 | 污水砖砌圆形检查井 | 432.80 | | | 432.80 | 座 | 2164.0 | 2000.0 | | |
| 4.2.2 | 小方形 500*500 砖砌户线检查井 | 259.68 | | | 259.68 | 座 | 2596.8 | 1000.0 | | |
| 4.2.3 | PVC-U 硬聚氯乙烯排水 管（建筑立管） | 69.25 | | | 69.25 | m | 8656.0 | 80.0 | | |
| 4.2.4 | PVC-U 硬聚氯乙烯埋地 排水管 | 260.22 | | | 260.22 | m | 14066.0 | 185.0 | | |
| 4.2.5 | 高密度聚乙烯中空壁缠 绕结构管(HDPE) | 23.67 | | | 23.67 | m | 538.0 | 440.0 | | |
| 4.2.6 | 内巷混凝土路面开挖及 修复 | 401.61 | | | 401.61 | m ² | 7302.0 | 550.0 | | |
| 4.2.7 | 化粪池修复 | 129.84 | | | 129.84 | 座 | 1082.0 | 1200.0 | | |
| 4.2.8 | 埋地排水管道迁改 | 0.00 | | | 0.00 | m | 0.0 | 2000.0 | | 暂不计 |
| 4.2.9 | 埋地给水管道迁改 | 0.00 | | | 0.00 | m | 0.0 | 2000.0 | | 暂不计 |
| 4.2.10 | DN100 立管改造 | 246.70 | | | 246.70 | 项 | 4328.0 | 570.0 | | |
| 4.3 | 市政支管 | 77.17 | | | 77.17 | | | | | |
| 4.3.1 | 污水砖砌圆形检查井 | 12.40 | | | 12.40 | 座 | 62.0 | 2000.0 | | |
| 4.3.2 | II级钢筋混凝土承插圆 | 0.00 | | | 0.00 | m | 0.0 | 2000.0 | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|---------|---------|-------|-----|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | 管 | | | | | | | | | |
| 4.3.3 | 沥青路面开挖及修复 | 64.77 | | | 64.77 | m ² | 1177.6 | 550.0 | | |
| 4.3.4 | 埋地排水管道迁改 | 0.00 | | | 0.00 | m | 0.0 | 2000.0 | | 暂不计 |
| 4.3.5 | 埋地给水管道迁改 | 0.00 | | | 0.00 | m | 0.0 | 2000.0 | | 暂不计 |
| 5 | 三线下地及规整 | 1300.10 | 224.62 | 0.00 | 1524.72 | | | | | |
| 5.1 | 规整强电架空线 | | 14.00 | | 14.00 | m | 700 | 200.0 | | |
| 5.2 | 6xΦ110PVC 管道 | | 0.60 | | 0.60 | m | 300 | 20.0 | | |
| 5.3 | 双盖手孔井 | | 12.00 | | 12.00 | 个 | 20 | 6000.0 | | |
| 5.4 | 引上弯管 | | 0.02 | | 0.02 | 处 | 30 | 5.0 | | |
| 5.5 | 拆除弱电电缆 | | 20.00 | | 20.00 | m | 10000 | 20.0 | | |
| 5.6 | 规整弱电电缆 | | 75.00 | | 75.00 | m | 15000 | 50.0 | | |
| 5.7 | 新建弱电线杆 | | 40.00 | | 40.00 | 个 | 40 | 10000.0 | | |
| 5.8 | 室内新建镀锌线槽 | | 15.00 | | 15.00 | m | 15000 | 10.0 | | |
| 5.9 | 室外新建镀锌线槽（套管） | | 45.00 | | 45.00 | m | 15000 | 30.0 | | |
| 5.10 | 新建弱电接头盒 | | 3.00 | | 3.00 | 个 | 100 | 300.0 | | |
| 5.11 | 新建弱电管廊 | 1300.1 | | 0.0 | 1300.10 | m | 13334.4 | 975.0 | | |
| 6 | 拆建工程 | 844.01 | 0.00 | 0.00 | 844.01 | | | | | |
| 6.1 | 拆除工程 | 10.01 | | | 10.01 | m ² | 1668.0 | 60.0 | | |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|-----|--------------------------|----------|----------------|---------|---------|------|--------|--------|--------|--------------------|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| 6.2 | 新建工程 | 834.00 | | | 834.00 | m | 1668.0 | 5000.0 | | |
| 7 | 交通疏解费用 | 154 | 0 | | 184 | 项 | | | | 暂列 |
| 8 | 充电桩 | 16 | | | 16 | 个 | 104 | 1500 | | |
| 9 | 路边停车标识标线 | 30 | | | 30 | 项 | 1 | 300000 | | |
| II | 工程建设其他费 | | | 6874.60 | 6874.60 | | | | 12.52% | |
| 1 | 项目代建费 | | | 614.56 | 614.56 | | | | | 建设部 [2016]504号 |
| 2 | 建设工程监理费 | | | 836.88 | 836.88 | | | | | 发改价格 [2007]670号 |
| 3 | 可行性研究报告编制费 | | | 65.30 | 65.30 | | | | | 招标价 |
| 4 | 社会稳定风险分析报告编制（社区风险评估专项费用） | | | 30.00 | 30.00 | | | | | 暂列 |
| 5 | 工程设计费 | | | 1863.74 | 1863.74 | | | | | |
| 5.1 | 工程设计收费 | | | 1579.44 | 1579.44 | | | | | 计价格 [2002]10号 |
| 5.2 | 施工图预算编制费 | | | 157.94 | 157.94 | | | | | 计价格 [2002]10号 |
| 5.3 | 竣工图编制费 | | | 126.36 | 126.36 | | | | | 计价格 [2002]10号 |
| 6 | 工程勘察费 | | | 392.70 | 392.70 | | | | | 建标 |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----|-----------|----------|----------------|---------|--------|------|----|------|-------|---|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | | | | | | | | | | [2007]164号 |
| 7 | 施工图技术审查费 | | | 0 | 0 | | | | | 设计咨询费已计列 |
| 8 | 招标代理费 | | | 76.42 | 76.42 | | | | | 发改价格[2011]534号 |
| 9 | 工程保险费 | | | 147.26 | 147.26 | | | | | 建标【2007】164号 |
| 10 | 工程检验监测费 | | | 981.74 | 981.74 | | | | | 工程费用2% |
| 11 | 实施方案编制 | | | 325.48 | 325.48 | | | | | 旧城部分根据《广州市城市更新旧城镇改造项目成本核算编审技术指引（2020年版）》列项，≤3公顷，按照200万/项目；超过部分参照《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》， |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----|-----------|----------|----------------|---------|-------|------|----|------|-------|--|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | | | | | | | | | | 按照3万元/公顷计费。旧村部分参照《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》，面积≤20公顷时，按60万/每项目。需要开展前期研究及专项评估的，其费用根据实际情况确定。原测算为406.85万元，综合考虑面积大小及工作难度，下浮20%。片区范围面积为71.4公顷，其中新华村面 |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----|--------------|----------|----------------|---------|--------|------|----|------|-------|---|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | | | | | | | | | | 积 19.45 公顷。 |
| 12 | 施工阶段全过程造价咨询费 | | | 431.84 | 431.84 | | | | | 粤价函(2011)742号 |
| 13 | 树木保护专章费用 | | | 102.82 | 102.82 | | | | | 参照《广州市城市树木保护专章项目收费指导意见(试行)》，树木资源调查费用按1万元/公顷计算，专项可 |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 占总投资比例 | 备注 |
|----|-----------|----------|----------------|---------|--------|------|----|------|--------|--|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | | | | | | | | | | 研报告编制费用按0.8万元/公顷。原测算为128.52万元，考虑片区范围多为行道树，下浮20%。 |
| 14 | 交通规划专项费用 | | | 118.82 | 118.82 | | | | | 参照《城市规划设计计费指导意见》(2017年)第三部分10 交通规划，基价为20万元，用地规模50-100公顷，按1.8万元/公顷测算。原测算为148.52万元，考虑重点路段主要为新中路，下浮 |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----|-----------|----------|----------------|---------|--------|------|----|------|-------|--|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | | | | | | | | | | 20%。 |
| 15 | 公房运营专项费用 | | | 30.00 | 30.00 | | | | | 参照《广东省城市规划收费标准的建议》，特大城市专题研究费用，30万元/个。启动区按投资比例划分费用。 |
| 16 | 设计咨询费 | | | 415.24 | 415.24 | | | | | 穗建技[1999]313号，按0.7%计取。启动区按投资比例划分费用。其中施工 |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|----|-------------|----------|----------------|---------|--------|------|----|------|-------|--|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | | | | | | | | | | 图技术审查费97.88万元。 |
| 17 | 场地准备及临时设施费 | | | 392.70 | 392.70 | | | | | |
| 18 | 政策及宣传专项研究费用 | | | 30.00 | 30.00 | | | | | 按照3年（2023-2025）包干价60万，每年20万。后期宣传策划等费用，按市场行情进行测算费用。 |
| 19 | 前期策划工作费 | | | 19.11 | 19.11 | | | | | 参照《广州市城市更新旧城镇改造项目成本核算编审技术指引（2020年版）》，此 |

| 序号 | 项目名称或费用名称 | 估算金额 | | | | 估算指标 | | | 总投资比例 | 备注 |
|------------|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|------|----|------|--------------|--|
| | | 建筑工程费/万元 | 安装及设备工器具购置费/万元 | 其他费用/万元 | 合计/万元 | 单位 | 数量 | 单价/元 | | |
| | | | | | | | | | | 项费用为前述费用（序号13、15、16、17、20）之和的3%。包括但不限于针对项目前期的组织管理、居民改造意愿调查等。 |
| III | 预备费 | | | 3357.70 | 3357.70 | | | | 5.66% | |
| 1 | 基本预备费 | | | 3357.70 | 3357.70 | | | | | |
| 2 | 涨价预备费 | | | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| IV | 建设投资（一+二+三） | 48862.61 | 224.62 | 10232.30 | 59319.53 | | | | | |

附表 2 项目盈利分析表

项目收入测算表

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|-------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 租金收入/万元 | 3996 | 431 | 431 | 431 | 444 | 444 | 444 | 457 | 457 | 457 |
| 1.1 | 住宅/万元 | 1662 | 179 | 179 | 179 | 185 | 185 | 185 | 190 | 190 | 190 |
| 1.1.1 | 单价/元 | | 22 | 22 | 22 | 22.66 | 22.66 | 22.66 | 23.34 | 23.34 | 23.34 |
| 1.1.2 | 住宅面积/m ² | | 9700 | 9700 | 9700 | 9700 | 9700 | 9700 | 9700 | 9700 | 9700 |
| 1.1.3 | 出租率 | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 1.2 | 非住宅/万元 | 2334 | 252 | 252 | 252 | 259 | 259 | 259 | 267 | 267 | 267 |
| 1.2.1 | 单价/元 | | 14 | 14 | 14 | 14.42 | 14.42 | 14.42 | 14.85 | 14.85 | 14.85 |
| 1.2.2 | 住宅面积/m ² | | 21400 | 21400 | 21400 | 21400 | 21400 | 21400 | 21400 | 21400 | 21400 |
| 1.2.3 | 出租率 | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 2 | 停车位收入/万元 | 26127 | 2781 | 2781 | 2781 | 2920 | 2920 | 2920 | 3008 | 3008 | 3008 |
| 2.1 | 停车位数量/个 | | 3628 | 3628 | 3628 | 3628 | 3628 | 3628 | 3628 | 3628 | 3628 |
| 2.2 | 停车每天收入/元 | | 30 | 30 | 30 | 31.5 | 31.5 | 31.5 | 32.45 | 32.45 | 32.45 |
| 2.3 | 停车率 | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 3 | 小计/万元 | 30123 | 3212 | 3212 | 3212 | 3364 | 3364 | 3364 | 3465 | 3465 | 3465 |

项目成本测算表

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|-----|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | 停车楼改建成本 | 1000 | 1000 | | | | | | | | |
| 2 | 住宅与非住宅日常维护及维修费 | 612 | 65 | 65 | 65 | 68 | 68 | 68 | 71 | 71 | 71 |
| 3 | 立体停车场 | 8067 | 853 | 853 | 853 | 896 | 896 | 896 | 940 | 940 | 940 |
| 3.1 | 设备系统维护费 | 6176 | 653 | 653 | 653 | 686 | 686 | 686 | 720 | 720 | 720 |
| 3.2 | 人工成本 | 1892 | 200 | 200 | 200 | 210 | 210 | 210 | 221 | 221 | 221 |
| 4 | 小计 | 9679 | 1918 | 918 | 918 | 964 | 964 | 964 | 1011 | 1011 | 1011 |

项目盈利能力分析表

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|----|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | 收入 | 30123 | 3212 | 3212 | 3212 | 3364 | 3364 | 3364 | 3465 | 3465 | 3465 |
| 2 | 成本 | 8679 | 1918 | 918 | 918 | 964 | 964 | 964 | 1011 | 1011 | 1011 |
| 3 | 盈余 | 20444 | 1294 | 2294 | 2294 | 2400 | 2400 | 2400 | 2454 | 2454 | 2454 |

附件 1.广州市花都区实施城市更新工作领导小组会议（2023 年第 1 次）会议纪要

会 议 纪 要

(1)

广州市花都区实施城市更新工作领导小组办公室 2023年2月20日

广州市花都区实施城市更新工作 领导小组会议的纪要

(2023 年第 1 次)

2023 年 2 月 20 日上午，受李晓东区长委托，麦韶明副区长在区委区政府大楼五楼大会议室主持召开广州市花都区 2023 年第 1 次实施城市更新工作领导小组会议，重点审核广州北站东侧老旧小区成片连片微改造策划方案。领导小组主要成员单位、区水务局、区文化广电旅游体育局、区消防救援大队、市公安局花都区分局、新华街等单位领导参加了会议。

会议听取了区住房城乡建设局关于广州北站东侧老旧小区成片连片微改造策划方案的汇报，并进行了研究讨论。广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目位于新华街的

- 1 -

中心腹地，北至秀全大道，南至新街河，东至建设路，西至新民路，紧邻新华街道办事处，占地面积约 71.4 公顷。片区范围涉及福宁、丰盛、新民、聚贤（部分）、华南（部分）5 个社区及新华村 1 个城中村，范围内共有 126 个老旧小区，占地面积约 22.4 公顷。项目改造总投资约 5.9461 亿元，根据《广州市老旧小区改造市级财政资金补贴分配办法》（穗建环境〔2022〕602 号）按照 4:6 的市、区财政出资比例分年度安排预算。

会议明确：

一是会议原则审核通过广州北站东侧老旧小区成片连片微改造策划方案，同意由区住房城乡建设局正式行文报送市住房城乡建设局。

二是由新华街、区住房城乡建设局负责，区发展改革局、区财政局配合，加快广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目实施方案编制、立项报批、资金申报等工作，并制定行动方案，各部门形成合力，争取实现年内开工目标。

参会人员：麦韶明（区政府），黄栋洲（区政府办公室），江奇、卢祥铅、余健（区住房城乡建设局），曾洁珍（区发展改革局），朱育明（区教育局），陈颖、王玮瑜（区科技工业商务信息化局），姚睿明（区司法局），张丽（区财政局），宋志强（区交通运输局），王立波（区城市管理综合执法局），谢雄文（市规划和自然资源局花都区分局），陈

伟金（市生态环境局花都分局），张德春（区水务局），李汶峰（区消防救援大队），陈良勇（市公安局花都区分局），来雄智（区文化广电旅游体育局），吴绍军（新华街），方舟（广州市交通规划研究院有限公司）