

# 人民南-光复南历史文化街区保护活化利用 项目可行性研究报告



广东省建筑设计研究院有限公司

二〇二二年十一月

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

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

法定代表人：曾宪川

技术负责人：罗赤字



项目名称：人民南-光复南路历史文化街区保护活化利用项目

委托单位：广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心



### 编制人员

分工专业	姓名	备注
审定	徐春来 (高级工程师、一级注册建筑师)	徐春来
审核	朱志远 (咨询工程师(投资))	朱志远
项目负责人	蒙金华 (城市规划设计工程师)	蒙金华
	刘也 (经济师、咨询工程师(投资))	刘也
编制人员	夏嘉业、杨诗莹、谢昭婉、李诗凡、吴思桦、王礼燕、 杨娇等	



# 资信证书

## 工程咨询单位资信证书

单位名称： 广东省建筑设计研究院有限公司

住 所： 广州市荔湾区流花路97号

统一社会信用代码： 914400004558576332

法定代表人： 曾宪川

技术负责人： 苏素华

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑， 市政公用工程

证书编号： 甲232021011036

有 效 期： 2022年01月21日至2025年01月20日



发证单位： 中国工程咨询协会



## 目 录

<b>第一章 总论</b> .....	1
1.1 项目背景 .....	1
1.2 项目概况 .....	7
1.3 问题建议 .....	9
1.4 专家评审会意见回复 .....	9
<b>第二章 项目背景与必要性</b> .....	15
2.1 项目建设背景 .....	15
2.2 项目建设必要性 .....	24
<b>第三章 建设内容与规模</b> .....	28
3.1 历史文化街区 .....	28
3.2 项目现状分析 .....	38
3.3 项目区域改造意愿问卷调查及座谈、访谈等分析 .....	69
3.4 项目建设需求分析 .....	78
3.5 本项目改造内容与规模 .....	81
<b>第四章 场址与建设条件</b> .....	93
4.1 场址位置 .....	93
4.2 场址现状 .....	94
4.3 建设条件 .....	95
4.4 综合评述 .....	99
<b>第五章 工程方案</b> .....	100
5.1 整体空间策略 .....	100

5.2	历史文化建筑保护利用 .....	108
5.3	活化提利用方案 .....	140
5.4	基础设施改造方案 .....	200
5.5	供配电系统 .....	255
5.6	给排水系统 .....	257
5.7	三线下地工程 .....	258
5.8	燃气管道改造 .....	261
5.9	施工期间保护措施方案 .....	264
5.10	与其他项目方案衔接 .....	266
5.11	本项目保障体系规划 .....	267
5.12	本项目分期建设安排 .....	272
<b>第六章</b>	<b>海绵城市 .....</b>	<b>277</b>
6.1	设计依据 .....	277
6.2	海绵城市指导思想及建设原则 .....	277
6.3	海绵城市基础设施设计 .....	278
6.4	采取措施 .....	283
<b>第七章</b>	<b>树木保护 .....</b>	<b>285</b>
7.1	设计依据 .....	285
7.2	树木现状资源调查与分析 .....	287
7.3	树木健康安全状况分析 .....	294
7.4	树木资源保护策略 .....	296
<b>第八章</b>	<b>历史文化遗产保护 .....</b>	<b>297</b>

8.1	项目概况 .....	297
8.2	历史文化价值 .....	297
8.3	文化遗产情况 .....	297
8.4	保护措施 .....	308
8.5	街区活化建议 .....	312
<b>第九章</b>	<b>节能、节水评价 .....</b>	<b>314</b>
9.1	编制依据 .....	314
9.2	项目能耗分析 .....	314
9.3	节能措施 .....	315
9.4	节能评价 .....	316
<b>第十章</b>	<b>环境影响评价 .....</b>	<b>318</b>
10.1	评价依据及标准 .....	318
10.2	环境现状 .....	319
10.3	项目污染源分析 .....	319
10.4	环境污染治理措施 .....	322
10.5	评价结论 .....	328
<b>第十一章</b>	<b>劳动安全卫生与消防 .....</b>	<b>329</b>
11.1	设计原则 .....	329
11.2	编制依据 .....	329
11.3	劳动安全措施 .....	330
11.4	卫生措施 .....	332
11.5	消防措施 .....	333

<b>第十二章 建设管理方式</b> .....	335
12.1 项目建设管理方式.....	335
12.2 运营期组织管理方式.....	335
<b>第十三章 工期进度与招投标</b> .....	336
13.1 实施进度.....	336
13.2 招投标.....	337
<b>第十四章 投资估算与资金筹措</b> .....	339
14.1 投资估算.....	339
14.2 资金筹措与投资计划.....	370
<b>第十五章 财务评价</b> .....	371
15.1 编制依据.....	371
15.2 编制说明.....	371
15.3 财务分析.....	371
15.4 财务评价结论.....	375
<b>第十六章 社会评价</b> .....	383
16.1 社会评价.....	383
16.2 社会风险分析.....	388
16.3 分析结论.....	393
<b>第十七章 社会稳定风险分析</b> .....	394
17.1 编制依据.....	394
17.2 风险调查.....	395
17.3 项目主要风险识别.....	399

17.4	项目主要风险防范及化解措施 .....	402
17.5	分析结论 .....	411
<b>第十八章</b>	<b>结论与建议 .....</b>	<b>412</b>
18.1	结论 .....	412
18.2	建议 .....	413
	附图附件 .....	415
	附图一：项目平面图 .....	415
	附件：专家组意见及专家个人意见 .....	417

## 第一章 总论

### 1.1 项目背景

#### 1.1.1 项目名称

项目名称：人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告。

项目选址：本项目位于广州市荔湾区。

项目性质：改建项目。

#### 1.1.2 建设单位

单位名称：广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心。

#### 1.1.3 编制单位

单位名称：广东省建筑设计研究院有限公司。

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

发证机关：中国工程咨询协会。

法定代表人：曾宪川。

单位地址：广州市流花路 97 号。

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

设先进集体、广东省勘察设计行业领军企业、广州市总部企业、综合性城市建设技术服务企业。

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

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

GDAD 现有“广东省现代建筑设计工程技术研究中心”和“广东省水环境与生态工程技术研究中心”2 个省级科研中心，同时设有高等结构、BIM 设计、钢结构、绿色建筑、机电工程、地下空间、人防工程、TOD、智慧城市等专项研究部门，先后完成一批国家及省市重点科研课题和技术攻关项目，在基础研究、政策研究、国家地方行业标准规范编制、科研成果转化以及行业技术创新等方面做出积极贡献，获得多项发明专利、实用新型专利及软件著作权。

GDAD 先后设计完成中国工艺美术馆、北京钓鱼台国宾馆、广东大厦、广州人民路 623 路高架桥、广东国际大厦、深圳国际金融大厦、深圳华润万象城、广州内环路主线桥梁工程、广州白云国际机场、北京奥运自行车馆、广州大坦沙污水处理厂、广州兴丰生活垃圾填埋场、

广东省博物馆、广州亚运馆、广州珠江新城核心区地下空间、广州西江引水工程、广州地铁 5 号、21 号线站厅、广州中新知识城、粤剧艺术博物馆、深圳蛇口邮轮中心、肇庆新区体育中心、港珠澳大桥管理养护中心、广东（潭洲）国际会展中心、中国散裂中子源、昆明南火车站等国家及省市重点工程项目，屡获国家、省、市级奖项。

#### 1.1.4 编制依据及范围

##### 1.1.4.1 编制依据

- 1、国家计委、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325号）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（2015年修正）；
- 4、《国家十四五和 2035 远景发展》；
- 5、《“十四五”文化产业发展规划》；
- 6、《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》；
- 7、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；
- 8、《中华人民共和国建筑法》；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》；
- 10、《中华人民共和国环境保护法》；
- 11、《历史文化名城名镇名村保护条例》；
- 12、《文物建筑开放导则》（2019）；

- 13、《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》；
- 14、《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）；
- 15、《广州市人民政府关于印发广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 16、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33 号）；
- 17、《广州市老旧小区微改造实施方案编制工作指引(试行)》（2018 年 11 月）；
- 18、《荔湾区各级不可移动文物单位名录》（2021 年统计）；
- 19、《老旧小区与历史文化街区范围叠加对比》（2020 年 1 月 10 日）；
- 20、《广州市荔湾区人民政府办公室关于印发三大平台三年行动方案的通知》；
- 21、《荔湾文商旅活力区保护传承三年行动方案（2022—2024 年）》；
- 22、《光复南历史文化街区保护和利用规划》（2021 年 4 月）；
- 23、《人民南历史文化街区保护利用规划》（2017 年 12 月）；
- 24、《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（建办科〔2021〕2 号）；
- 25、《广州市历史文化名城保护条例》；

- 26、《广州市关于深入推进城市更新促进历史文化名城保护利用的工作指引》；
- 27、荔湾区政府常务会议纪要（荔府17届14次[2022]7号）；
- 28、《荔湾区历史建筑、传统风貌建筑及线索表》；
- 29、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020年）；
- 30、其他技术性规范和标准；
- 31、业主单位和建设单位提供的相关会议纪要等资料。

#### 1.1.4.2 编制范围

项目可行性研究报告研究范围包括：

- 1、总论；
- 2、项目背景与必要性；
- 3、建设内容与规模；
- 4、场址与建设条件；
- 5、工程方案；
- 6、海绵城市
- 7、树木保护
- 8、历史文化遗产保护
- 9、节能、节水评价；
- 10、环境影响分析；
- 11、劳动安全卫生与消防；
- 12、建设管理模式；
- 13、工程进度与招投标；

- 14、投资估算与资金筹措；
- 15、财务分析；
- 16、社会评价；
- 17、社会稳定风险分析；
- 18、结论与建议等。

### 1.1.5 项目提出的理由与过程

城市是一个民族文化和情感记忆的载体，历史文化是城市魅力的关键。习近平总书记多次强调：人民城市人民建、人民城市为人民。以“绣花”功夫绣出人民城市。住有所居是宜居的基础，要加强城市的更新和存量住房的改造活化，做好城镇老旧小区改造，加快补齐老旧小区在卫生防御、防疫、社区服务等方面的短板。

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

2022 年 1 月，广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心为了尽快推进建设历史街区保护及活化工程项目，组织我单位联合街道办展

开了多次调研，座谈及访问等工作，并完成编制《人民南-光复南历史文化街区保护改造项目建议书》。根据区政府常务会议纪要（荔府17届14次[2022]7号），区政府召开常务会议，会议听取了区发改局关于《上下九—第十甫等12个历史文化街区保护活化利用项目建议书》的说明，并进行了讨论。会议原则同意《上下九—第十甫等12个历史文化街区保护活化利用项目建议书》；由区发改局负责，按会议意见修改完善，报区政府审核后印发。

与此同时，我单位继续驻场咨询，深度获取信息和资料。随后，我单位开展《人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》的编制工作，以便项目尽快立项，推动项目早日落地。

## 1.2 项目概况

### 1.2.1 项目位置

本项目位于广州市荔湾区，北面与上下九-第十甫历史文化街区相邻，北至万钟首约、德宁里，南至沿江西路，西至康王南路，东至人民南路。场地周边交通便捷，场地西南有地铁六、八号线文化公园地铁站。

### 1.2.2 建设内容与规模

本项目为人民南-光复南历史文化街区保护活化利用工程，项目范围总面积43.61公顷，其中光复南历史文化街区全域17.06公顷、怀远社区部分区域1.81公顷、人民南历史文化街区部分荔湾区辖属区域24.74公顷。根据片区改造方案策略及现状，主要建设内容包括

三大部分，第一部分为历史文化保护对象保护活化，主要包括文化遗产保护利用、环境改造、公房活化、公共管理/公共服务及商业服务设施改造、施工期间保护方案、结构加固、照明工程、历史环境要素保护、市政道路改造、照明增设、标识系统增设及消防工程等内容；第二部分为基础设施改造内容，含维修安装楼栋门、维修安装楼栋门对讲系统、维修安装楼道照明、粉刷楼道（含墙面零星抹灰）、修复公共楼梯等 60 项内容；第三部分为市政道路改造，主要包括杨巷路、浆栏路、十三行路、兴隆北路、光复南路、长乐路、人民南路、新基路、西堤二马路、靖远北路、杉木栏路、德兴路的主干道改造、电气灯光改造、市政设施改造等内容。

具体建设内容详见章节 3.5。

### 1.2.3 主要建设条件

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

### 1.2.4 工期进度安排

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目整个建设周期为 60 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作至 2026 年 12 月底前竣工验收并交付使用。其中：2022 年 1 月——12 月完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制、EPC 招标等前期工作；2023 年 1 月——2026 年 11 月分阶段完成 EPC，其中，2023 年 1 月至 2023 年 12

月，完成一期工程 EPC；2024 年 1 月至 2026 年 11 月，完成二期工程 EPC；2026 年 12 月竣工验收、交付使用。

### 1.2.5 投资估算与资金筹措

经估算，本项目建设投资 130062.80 万元，其中：建筑安装工程费 103367.86 万元，工程建设其他费 17060.66 万元，预备费 9634.28 万元。

本项目建设资金来源为财政资金及政府专项债券。

## 1.3 问题建议

1、项目具有较好的社会效益，为使项目早日建成和发挥作用，更需得到各级政府有关部门的大力支持。

2、结合项目工期，建议积极协调建设各方，合理衔接各项工作内容，确保项目保质、如期完工。

3、项目建设过程中严格执行国家环保、节能等方面的政策和规定，采取有效措施，以保证项目能够顺利、有序进行，使项目发挥应有的投资效益。建议项目及早实施，早日发挥效益。

4、项目后续运营过程中需进一步落实公房产权、使用权、租金、物业管理费等问题，建议严格按照相关政策和规定，采取相应免租措施，留住大师名人工作室，使项目发挥应有的投资及社会效益。

## 1.4 专家评审会意见回复

### 评审意见汇总表

表 1.4-1

序号	评审意见	修改采纳情况
一	<b>专家组意见</b>	
1	补充完善相关编制依据和标准，与上位规划进一步衔接	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第一、三、五章。
2	建议进一步加强对片区人口特征、现状文商旅环境等情况进行研究，为项目改造内容和方法提供更加科学的依据	采纳，已进一步补充人口分析、深化活动策划。详见《可研报告》第三、五章。
3	补充区内提高绿地率和绿视率的方案内容，复核古树后续资源相关数据	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第三、五章。
4	进一步复核文化遗产相关数据，落实保护传承要求	采纳，按意见落实，详见《可研报告》第三、五、八章。
5	复核细化相关经济指标，完善工程建设其他费用	采纳，按意见落实，详见《可研报告》第十四章。
二	<b>专家个人意见</b>	
(一)	<b>王敏</b>	
1	建议规划依据增加：1、《中华人民共和国建筑法》；2、《中华人民共和国土地管理法》；3、《中华人民共和国环境保护法》；4、《历史文化名城名镇名村保护条例》。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第一、五章。
2	建议加强对现状文商旅环境情况的研究，进一步对片区外来人口特征、老龄化、产业特征等情况进行研究，为项目的改造内容和方法提供更加科学的依据。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第三、五章。 已进一步深化活动策划。由于街区建筑密度高。

序号	评审意见	修改采纳情况
3	<p>建议公房和公共空间的活化利用方案要聚焦新技术、新产业、新业态、新模式，通过“四新”经济吸引年轻人入驻，从根源上解决老城活力不足的问题，打造适宜荔湾青年创业与居住的西关风情活力社区单元。</p>	<p>采纳。详见《可研报告》第三、五章。</p> <p>人民南街区：人民南街区拟于首期四处节点分别建设：（1）上九路古脉新生活力节点，活化公房形成商业发展组织引领；（2）太平桥会馆节点，活化历史环境要素，建成文旅配套设施；（3）人民形象门户：交通银行旧址和周边网红景点保护活化，完善公共空间设施；（4）“千年商都”图书馆节点：改造滨江带核心区，保护活化历史遗产，建成具有战时功能的文旅配套设施。</p> <p>光复南街区：光复南街区拟于首期三处节点分别建设：（1）印象太平，活化太如茶楼旧址建设行业商会，形成片区商业发展的组织引领；（2）十三行·时尚云宇宙：活化侨批局旧址作为世界记忆遗产“侨批”主题展示馆，周边利用集中的公房打通作为电商孵化基地，同时充分利用屋顶空间作为时尚网拍点；（3）新怀远驿：活化杨巷路29、怀远驿24号及其周边公房，改造作为新怀远驿，可进行商谈、娱乐、住宿等活动。</p>
4	<p>建议市政道路和基础设施改造要充分考虑年轻人的交通出行特征，加强与快速交通的接驳，结合产业和居住需求，合理布局共享单车、共享汽车、充电桩和智慧慢行交通系统。</p>	<p>采纳。详见《可研报告》第三、五章。</p> <p>人民南历史文化街区：已优化街区内部慢行体系规划，并根据现状可实施性优化慢行系统，布局自行车道，增设共享充电桩等智慧交通内容，详见慢行交通规划与完整社区规划。</p> <p>光复南历史文化街区：光复南规划新增10处非机动车停车，其中4处配建有充电桩；强化步行系统连通，形成街区与地铁文化公园、一德路站的连续慢行通道。</p>
5	<p>建议第九章节能节水章节增加绿色建筑内容</p>	<p>历史文化街区内建筑保护活化利用主要为微改造，根据住建指引，减少楼体绿化，绿色建筑主要为绿色屋顶，已在海绵规划设计内容中明确。详见《可研报告》第五章。</p>
6	<p>进一步加强该项目的社会效益、经济效益和生态效益论证。经济效益应评价项目在实现区域经济发展目标、有效配置经济资源、增加供应、创造就业、改善环境、提高人民生活等方面的效益，尽量有具体的数据作为支撑。</p>	<p>采纳，按意见落实，详见《可研报告》第五、十六章。</p>
(二)	陈海津	

序号	评审意见	修改采纳情况
1	在项目建设内容与范围的描述说明不够清晰，应进一步明确说明	采纳，按意见落实，补充说明各节点建设(改造)项目的范围的详细建设内容。详见《可研报告》第三、五、八章。
2	应补充上一层级城市规划资料及区域控制性规划内容	采纳，按意见落实，详见上位规划衔接及保护规划衔接内容。详见《可研报告》第三、五、八章。
3	街区内“三线”整治、排水、排污、燃气、照明等市政基础设施改造复杂而量大，应做好摸底工作。报告里对现状的描述略显简单，另外这些工程哪部分纳入此项目内容应详细说明。	采纳，按意见落实，详见《可研报告》第三章。
4	光复南历史文化街区是旧广州最有活力的区域。该项目定位清晰，目标明确，策略可操作性强。建议策略上可增加“激发活力”、“外市内坊”，“内坊”居住功能活力的激发形成“活力社区”是关键。	采纳。规划强化“外市内坊”的街区功能传承，以光复南路、杨巷路、浆栏路、和平东路、十三行路作为街区商业活力重要空间载体，首期三大节点通过引入新业态、改善民生设施等措施，激发社区活力。详见《可研报告》第五章。
5	历史建筑保护活化应做到“一栋一例”、“一栋一法”，科学而慎重。	采纳，按意见落实。依据历史文化街区保护规划文件的保护要素及保护要求，制定“一栋一策”的修缮措施与标准。详见《可研报告》第五章。
6	历史建筑的保护活化要形成系统，线索清晰。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第五章。
7	活化的商业业态要充分论证，有前瞻性。考虑新经济、新业态的适应性。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第五章。
8	交通、慢行系统改造的目标及策略描述不清晰。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第五章。
9	消防上应对区域内建筑进行分类，对“木结构”建筑应予以重视，在“消防分区”上进行综合考虑。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第五章。
(三)	谭广文	
1	对于区内现存的古树及后续资源的调查资料，应当补充、详述，各株详细资料。	采纳，按意见复核。详见《可研报告》第五章。
2	对于胸径大于100cm的古树，应当进行树龄鉴定，并根据现场实际情况，提出明确保护方案初步思路。	实施方案阶段将建议由相关部门尽快安排专业人员对其实行鉴定，符合标准的尽快纳入广州市古树名木名录。

序号	评审意见	修改采纳情况
3	补充区内绿地率等相关指标。应提出提高绿地率和绿视率的初步方案。尽量见缝插绿增绿。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第五章。现状基本无集中绿地，绿化率主要依靠树木支撑，实施方案结合现状提出通过建设公园、屋顶花园等措施，见缝插针进行街区绿化，并保留现状树木，以提高绿视率，规划街区整体绿化覆盖率可提高至 25%
4	应当增加区内口袋公园建设的规划内容，以改善区内的人居环境。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第五章。
(四)	<b>张振华</b>	
1	建议进一步完善编制依据	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第一、五章。
2	建议进一步核对文本中的保护对象的描述和数据	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第三、五、八章。
3	建议在文本中，进一步落实和细化法定保护规划的相关保护传承要求。	采纳，按意见落实。详见《可研报告》第三、五、八章。
(五)	<b>曾文河</b>	
1	历史建筑（公有产权）第一、二期经济指标；每平方 9800 元，其中结构加固每平方 2600 元，可能经济指标较高，建议复核费用。	采纳，按意见复核。详见《可研报告》第十四章。
2	供电设施；老旧供配电线路维修和配电房增容或更换变压器单价相差很大，变压器更换每台 20-40 万元，估算按每平方 2000 元计算，一、二期合计：5+125=130 万元，如果变压器大部分需要更换钱就不够，建议落实具体更换变压器工程量，请复核。	采纳，按意见复核。详见《可研报告》第十四章。
3	工程建设其他费；本项目基本上是修复、装饰工程，工程勘察费没有必要性，后面已计算规划测量验线费 130 万元，建议复核 1036 万元勘察费可以不计或少计。	采纳，按意见复核。详见《可研报告》第十四章。
4	设计咨询费 693 万元已包括施工图审查费，建议按文件复核取消施工图审查费。	采纳，按意见复核。详见《可研报告》第十四章。
二	<b>职能部门意见</b>	
(一)	<b>区发改局</b>	
1	建议进一步核实投资估算，并与其他历史文化街区项目不重复	采纳，按意见复核。
(二)	<b>区文广旅体局</b>	
1	建议“三线”整治方案应与历史文化街区风貌协调	采纳，按意见落实。

序号	评审意见	修改采纳情况
(三)	<b>荔湾交警大队</b>	
1	项目交通方案涉及道路组织，断面调整、道路组织等方案建议发函征求意见。	采纳。
2	施工、疏解等文件材料递交至交警大队进行审批。	采纳。
(四)	<b>荔湾供电局</b>	
1	建议“三线”整治以规整方式为主	采纳。实际以最终实施方案为准。

## 第二章 项目背景与必要性

### 2.1 项目建设背景

#### 2.1.1 历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展相关规划及政策

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

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

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

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

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

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

### 2.1.2 文化产业融合发展的相关规划及政策

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

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

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

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

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进文化和旅游产业高质量发展若干措施的通知》(穗府办规〔2021〕9号)提出要大力培育“文旅+”新动能。推进“文旅+农业”融合,建设一批集农耕体验、田园观光、教育展示等功能于一体的休闲农业综合体,推进“农民进城、市民下乡”文旅体验活动,建设一批旅游文化特色村镇。推进“文旅+工业”融合,发展厂区体验游等工业旅游产品。推进“文旅+体育”融合,在足球、马拉松、网球、羽毛球等专业品牌赛事中融入文旅元素,充分利用香港赛马会从化马场资源,推动赛马产业与旅游融合发展,培育文旅体融合发展的综合型产业。

为构建岭南文化创新发展中心,《广州市岭南文化中心区(荔湾

片区)发展规划(2019-2025年)》提出要荔湾文商旅活力区位于荔湾区北片,北至西湾路、增埗河,南至沙面岛,东至人民中路、人民南路,西濒珠江,面积约12平方公里。涉及金花、西村、南源、逢源、多宝、龙津、昌华、岭南、华林、沙面、站前、彩虹共12个街道。活力区积极构建现代“文化+”产业体系。大力发展新兴文化创意产业,优化发展文化旅游业,打造特色商贸中心,加快发展总部经济,打造夜间经济新标杆。

### 2.1.3 历史文化街区和历史建筑保护与利用的相关规划及政策

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

《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》(建办科〔2021〕2号)提出要**加强修复保护,充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值**。各地要加大投入,开展历史文化街区保护修复工作。结合老旧小区改造,重点围绕建筑加固保护,沿街立面风貌整治,路面整修改造,以及配套完善水电热

气、通讯照明、垃圾收集中转、消防安防设施等方面，修复和更新历史文化街区，持续提高历史文化街区的宜居性。加强历史建筑安全评估，对存在安全风险的历史建筑进行抢救性保护。支持和鼓励在保持外观风貌、典型构件基础上，赋予历史建筑当代功能，与城市和城区生活有机融合，以用促保。

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

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

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

《广东省人民政府办公厅印发关于加强历史建筑保护意见的通知》（粤府办〔2014〕54号）提出**要强化历史建筑的规划管理、及**

时开展历史建筑抢救性保护、加强对历史建筑的保护维护、鼓励历史建筑活化利用等主要工作。

《广州市人民政府关于印发广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》提出要**建设岭南文化中心区。加快荔湾区、越秀区、海珠区岭南文化传承创新展示核心区建设**，联合佛山、潮州等共建中华优秀传统文化传承创新示范区。整体保护历史街区的传统格局和历史风貌，复兴古代、近代传统中轴线，放大永庆坊改造效应，**推进重点历史文化片区品质提高，活化利用民俗风情区，加强民俗文化传播利用。**

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

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

#### **2.1.4 老旧小区改造的相关规划及政策**

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众

美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

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

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）明确了**城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、活化利用类3类**。一是基础类，为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造改善以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。二是完善类，为满足居民生活便利需要和提高型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。三是活化利用类，为丰富社区服务供给、提高居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。

为积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题，《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）提出，**一是坚持划定底线，防止城市更新变形走样；严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁，确保住房租赁市场供需平稳。二是坚持应留尽留，全力保留城市记忆；保留利用既有建筑，保持老城格局尺度，延续城市特色风貌。三是坚持量力而行，**

**稳妥推进改造改善**；加强统筹谋划，探索可持续更新模式，加快补足功能短板，提高城市安全韧性。

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

《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）提出，从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，主要分为基础类、完善类、活化利用类3类。基础类要发挥财政资金的主导作用，做到应改尽改；完善类要在尊重居民意愿的前提下，做到宜改即改；活化利用类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33号）提出，老旧小区改造内容分为基础类、完善类、活化利用类、统筹类。以上四类改造内容，具体实施类别要结合片区（社区）老旧小区居民需求和实际条件确定。

### **2.1.5 光复南、人民南历史文化街区保护利用规划**

一、《光复南历史文化街区保护利用规划》明确了规划目标：（1）

保留光复南历史文化街区的文化特色与生活气息；（2）探索新方法，运用新技术，实现规划编制的创新；（3）打造新试点，成为街区活化的范例。

光复南历史文化街区具有独特的历史文化价值与特色，是明清广州城外各国商贸“入粤互市第一步”的见证地，西关地区特色商贸发展积淀的后方腹地，同时也是清末民初城市肌理和中西合璧岭南建筑风貌的代表地区之一。

规划中提出，光复南的业态保护与引导是：保护且鼓励生活类沿街商业发展，保留南侧两片区的商业活动氛围，鼓励建筑功能复合与兼容性利用，商业、民宿、居住、文创办公产业复合叠加，提高街区的活动丰富性与功能多元化。鼓励以服饰精品、时尚设计、文化创意办公、艺术画廊、服装展销产业为核心。逐步移除街区内的低端批发、仓储功能。除此之外，可适当增加餐饮娱乐等配套产业，通过对小型建筑的更新改造，打造风格特色鲜明，形成规模的时尚文化街区。

最后还提出了建设时序的建议：（1）近期重点：加强街区不可移动文物保护，对遭到破坏的不可移动文物进行抢救性保护，完善街区基础配套设施，标识体系。选取街区内典型的文物和历史建筑，探索保护性建筑活化利用策略。（2）远期重点：推进街区业态升级，整合调整建筑功能，引入多样化的新型商业；推进社区微改造，实现小规模渐进式更新，整治环境，完善设施。

二、《人民南历史文化街区保护利用规划》明确了规划目标：（1）在上版规划基础上，进一步普查梳理人民南历史文化街区的历史文化资源，深入挖掘价值与特色，建立完善的保护体系，划定合理的保护

范围，制订有效的管控措施；（2）加强历史环境的保护管理与更新利用，升级街区业态，打造成为集商贸交往、文化旅游、休闲娱乐、居住生活为一体的广州历史文化街区活化典型案例之一。

人民南历史文化街区具有独特的历史文化价值与特色，是人民南历史文化街区是古代广州乃至中国对外贸易的南大门，是广州古今商业发展和对外贸易的见证地。同时也是是广州岭南建筑艺术的典型范例之一，集岭南建筑艺术之大成。

规划中提出，人民南的街区活化建议从以下几部分进行：骑楼街保护控制、核心保护、风貌协调、重点改造及开发建设。

最后还提出了建设时序的建议：（1）加强街区不可移动文物保护，对遭到破坏的不可移动文物进行抢救性保护，完善配套设施。选取人民南路典型骑楼建筑，探索保护性建筑活化利用策略（2018年前）。（2）推进状元坊、安业里社区微改造，实现小规模渐进式更新，整治环境，完善设施，逐步整合和调整建筑功能，实现业态升级（2020年前）。（3）通过整合完善全域的交通系统和慢行系统，解放人民南高架，并在竖向方面创新设计，实现地区品牌的打造（2020年以后）。

## 2.2 项目建设必要性

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

《关于学习贯彻习近平总书记重要讲话精神 全面加强历史文化遗产保护的通知》提出了“全面加强历史文化遗产保护利用”，“统

筹好历史文化遗产保护与城乡建设、经济发展、旅游开发”。《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》明确，历史文化保护传承工作全面融入城乡建设和经济社会发展大局，人民群众文化自觉和文化自信进一步改善。

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

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

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

项目区域内有丰富的历史文化资源，除了已登记的历史文化建筑和特色的非物质文化遗产，还有许多有待挖掘的名人故事和历史价值建筑，这些文化遗产现状尚未得到恰当的保护，也未充分发挥其使用

价值，不利于历史文化保护传承。为传承和保护区域历史文化价值与特色，项目的建设将大力挖掘区域历史文化资源，修复保护历史文化建筑，保护非物质文化遗产，推进荔湾区历史文化街区保护活化利用，充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值。

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

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

本项目范围内现状存在街区老旧、三线线路架空敷设且散乱、管道老化、缺乏公共服务设施、公房闲置等问题，道路及慢行交通现状存在慢行不连贯、步行环境品质差、车辆乱停乱放、停车位不足等问题，周边环境及开敞空间现状存在场地空间不足、界面封闭等问题，区域的整体居住环境及公共空间品质具有较大的优化空间。

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

因此，本项目的建设将为区域居民提供舒适的居住环境，改善公

共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境，促进城市可持续发展。

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

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

《荔湾文商旅活力区保护传承三年行动方案（2022—2024年）》提出，通过文商旅融合，发展改善历史文化街区的经济、社会效益，有机串联上下九、恩宁路、沙面、西堤、荔枝湾、陈家祠等历史街区，突出永庆坊、泮塘五约等关键节点，努力将荔湾北片区打造为看点集中、业态丰富、魅力十足的文商旅活力片区，实现党建引领文商旅活力片区基层治理质量和建设水平整体跃升。本项目将完善区域基础设施，保护历史文化建筑，增加公共服务设施，打造特色历史文化街区环境，吸引特色的、多元化的业态集聚，推动区域文商旅融合发展，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区。

综合以上分析，本项目建设是必要且迫切的。

## 第三章 建设内容与规模

### 3.1 历史文化街区

#### 3.1.1 市区历史文化街区概况

我国首次提出应对“历史街区”进行保护是在1986年国务院公布第二批国家级历史文化名城时：“作为历史文化名城，不仅要看城市的历史，及其保存的文物古迹，还要看其现状格局和风貌是否保留着历史特色，并具有一定的代表城市传统风貌的街区。”

2002年修订的《中华人民共和国文物保护法》中第十四条，正式将历史街区列入不可移动文物范畴：“保存文物特别丰富并且具有重大历史价值或者革命意义的城镇、街道、村庄，并由省、自治区、直辖市人民政府核定公布为历史文化街区、村镇，并报国务院备案”。2005年公布的《历史文化名城保护规划规范》提出了“历史城区、历史地段、历史文化街区”概念，并在随后2008年公布的《历史文化名城名镇名村保护条例》中进一步明确历史文化街区的定义，“经省、自治区、直辖市人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域”。

《广州市历史文化名城保护条例（2020修正）》提出，历史文化名城的保护对象包括历史城区的自然格局和传统风貌、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村，历史建筑、历史风貌区、传统村落，古树名木、传统地名、文物和非物质文化遗产等。

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

### 广州市 26 处历史文化街区名单

表 3.1-1

序号	街区名称	所属行政区
1	沙面历史文化街区	荔湾区
2	上下九—第十甫历史文化街区	荔湾区
3	传统中轴线（近代）历史文化街区 3-1 传统中轴线（近代）北段 3-2 传统中轴线（近代）中段 3-3 传统中轴线（近代）南段	越秀区
4	耀华大街历史文化街区	荔湾区
5	人民南历史文化街区	荔湾区、越秀区
6	北京路历史文化街区	越秀区
7	南华西街历史文化街区	海珠区
8	逢源大街—荔湾湖历史文化街区 8-1 逢源大街 8-2 荔湾湖	荔湾区
9	昌华大街历史文化街区	荔湾区
10	宝源路历史文化街区	荔湾区
11	多宝路历史文化街区	荔湾区
12	宝华路历史文化街区	荔湾区
13	华林寺历史文化街区	荔湾区
14	和平中历史文化街区	荔湾区
15	光复南历史文化街区	荔湾区
16	光复中历史文化街区	荔湾区
17	五仙观—怀圣寺—六榕寺历史文化街区	越秀区
18	海珠中历史文化街区	越秀区
19	海珠南—长堤历史文化街区	越秀区
20	文德南历史文化街区	越秀区
21	洪德巷历史文化街区	海珠区
22	龙骧大街历史文化街区	海珠区
23	恩宁路历史文化街区	荔湾区
24	新河浦历史文化街区	越秀区
25	华侨新村历史文化街区	越秀区
26	长洲岛历史文化街区	黄浦区

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

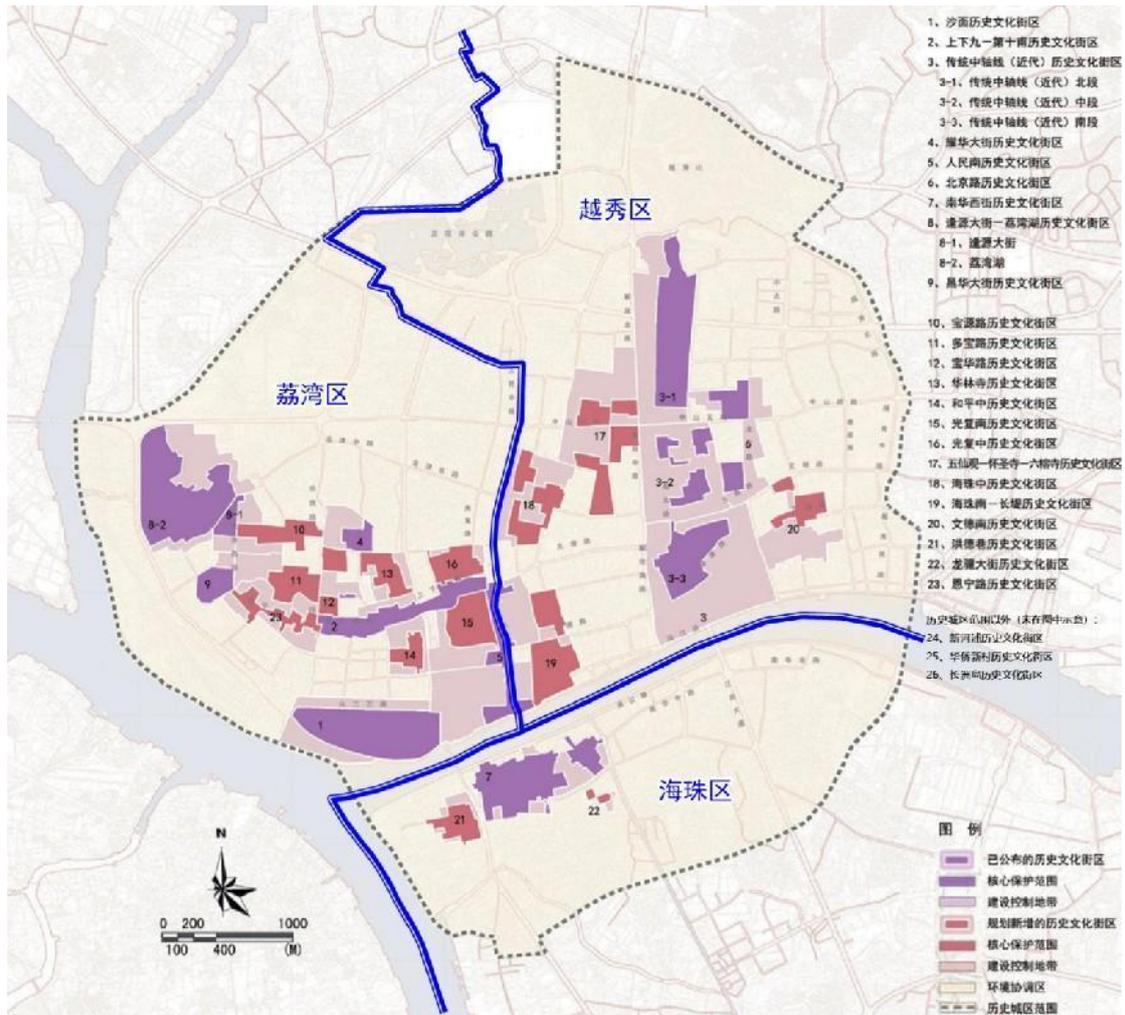


图 3.1-1 广州市历史文化街区分布示意（未含历史城区外三处）

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

### 3.1.2 街区历史文化价值分析

物质文化遗产是具有一定物质形态的文化遗产，包括历史文物、历史区域、人类文化遗址。非物质文化遗产是指被各群体、团体、有

时为个人所视为其文化遗产的各种实践、表演、表现形式、知识体系和技能及其有关的工具、实物、工艺品和文化场所，其中包括“无具体物质形态的部分”和“物质承载部分”。历史文化街区是法定保护的区域，包括外观的整体风貌，构成历史风貌的文物古迹、历史建筑，以及构成整体风貌的所有要素。但历史文化街区的保护不仅限于“物质”范畴，更涉及大量“非物质”的内容，包括居民生活方式，特有的社区文化，动态历史过程和活态文化遗产。所以，历史文化街区的保护包含物质文化和非物质文化两部分，不能只保护历史建筑的躯壳，还应该保存它承载的文化，保护非物质形态的文化内容和保存文化多样性。因此，从物质和非物质的角度看，历史文化街区的保护包括物质文化遗产和非物质文化遗产。历史文化街区是非物质文化遗产的物质承载，非物质文化遗产是历史街区的文化内核。非物质文化遗产保护是历史文化街区保护的必然要求，历史文化街区保护是非物质文化遗产保护的有效途径。

对人民南、光复南历史文化街区采取合理的、适宜的方式保护活化利用，首先要分析人民南、光复南历史文化街区所处区域的历史文化环境及其本身的历史文化价值进行分析。

广府文化即广府民系的文化，以广州方言为标准音，涵盖整个粤中、粤西和粤北部分地区，是珠江三角洲及粤语地区三大地域文化之一。秦朝时期中原人民大规模迁至南粤，在长期生活中将中原文化不断融合创新，逐渐形成独特的海陆合一的广府文化，包括岭南画派、岭南绿植空间、广东音乐、粤剧、粤曲、粤菜、广绣、广彩、醒狮等

文化形态。广府文化具有开放性、多元性和兼容性，是中华优秀传统文化的重要组成部分。西关文化是广府文化的典型代表，是西关人民在社会实践中创造的物质财富和精神财富的总和。西关文化可分为物质形态内容和非物质形态内容，通过相关文献阅读和对西关地区的实地调研，并结合构成要素概念，将西关地区文化构成要素内容总结为以下框架。

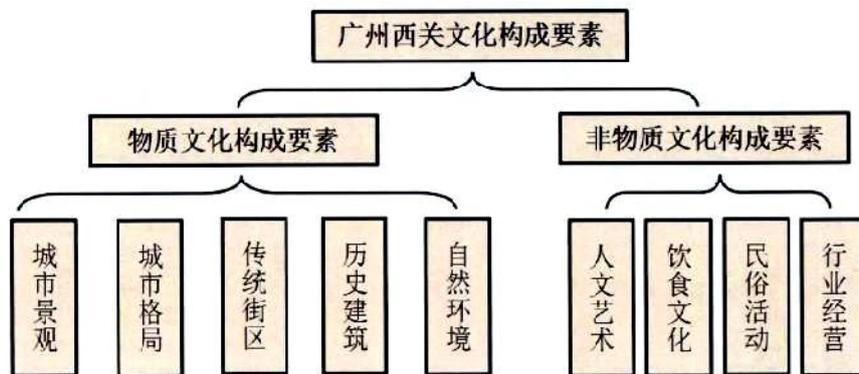


图 3.1-2 荔湾历史文化街区文化要素构成框架

西关地区的文化构成要素是西关传统文化的具体组成部分，是反映西关传统风貌的具体内容。通过对文化构成要素的提炼和总结，可以探寻出西关历史街区的风貌类型。总体来看，荔湾西关文化要素主要体现在西关多样的建筑文化、繁荣的商贸文化、根基深厚的民俗文化和中外闻名的饮食文化，并通过不同的历史文化街区承载和体现。

### 历史文化文化要素构成表

表 3.1-2

文化要素构成	要素分类	要素内容	主要体现	典型代表
物质文化要素	城市环境	特色水系及城市绿地滨江环境	白鹅潭、沙基涌、荔枝湾涌、荔湾湖公园等	逢源大街—荔湾湖，沙面，昌华，恩宁
	城市格局	典型方格网街巷系统组成的居住街坊	西关大屋住宅区、竹筒屋住宅区等	昌华，宝源，多宝，耀华，和平中，逢源
	传统街区	商业型居住文化的空间	骑楼街、竹筒屋等	上下九—第十甫，宝

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

荔湾西关历史文化街区是以物质构成要素为主，非物质文化构成要素对街区活力起着重要的促进作用。历史建筑是物质构成要素的重要组成部分，现有的历史建筑从功能性质上来讲主要包含商业类、居住类、历史遗留类和信仰类四种类型。不同功能性质的历史建筑，对历史文化街区不同风貌的形成有着重要的影响。

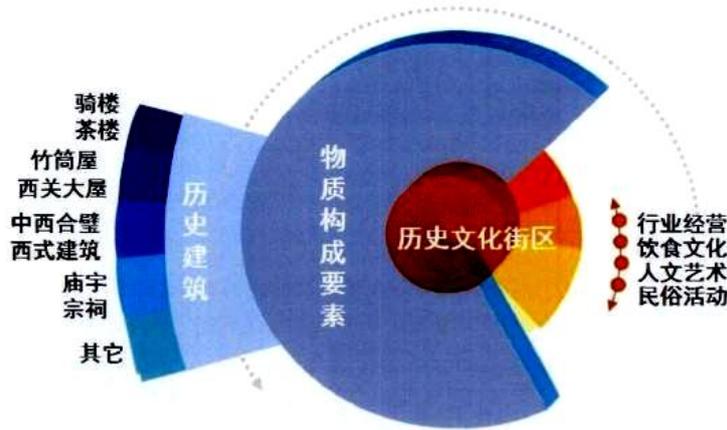


图 3.1-3 荔湾历史文化街区文化要素承载图

所谓“食在广州，味在西关”，饮食文化是整个西关生活的一部分，建筑与饮食共同作用着西关传统文化。民俗活动丰富了日常生活，自然环境和城市环境创造了舒适的空间场所，它们共同营造了一个娱乐休闲的生活氛围。在拥有共同的基础文化构成要素的前提下，与不同的特色文化构成要素相结合，分别形成了独特的文化风貌：典型方格网街巷系统组成的居住街坊与西关大屋、竹筒屋等历史建筑的结合，形成传统居住风貌；基于西关地区的文化底蕴，粤剧曲艺与民间技艺等人文艺术特色文化构成要素，形成了文化遗迹风貌；特色行业以传统的成行成街的方式进行经营，形成了特色商业文化风貌；珠江西关沿线、白鹅潭、荔枝湾等自然环境和独特的城市环境体现出西关独有的特色自然环境，在融入民俗活动的同时，形成了风情文化休闲风貌。

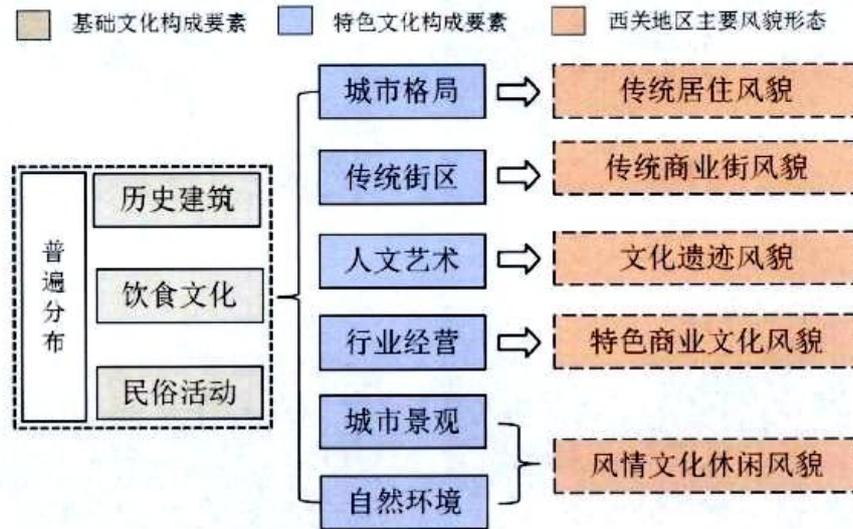


图 3.1-4 荔湾历史文化街区主要风貌形态

人民南物质文化遗产要素：物质文化遗产要素共计 47 处，其中包括 7 处不可移动文物，公布的 17 处历史建筑，23 处传统风貌建筑。传统街巷 12 条（一类传统街巷 5 条，二类传统街巷 4 条，一类骑楼街 3 条）。历史环境要素 2 处（历史水系 2 条）。非物质文化遗产要素为人民南路、大新路沿线以传统戏服产业为主的特色商业、手工业；大同酒家等老字号和传统商业氛围；以状元坊为中心的岭南名人文化；古今对外交流的开放精神。

光复南物质文化遗产要素：物质文化遗产要素共计 155 处，其中包括 5 处不可移动文物，公布的 53 处历史建筑，4 处传统风貌建筑和 93 处线索。传统街巷 23 条（一类传统街巷 18 条，二类传统街巷 5 条）。历史环境要素 16 条（麻石板街巷 15 条，历史水系 1 条）。包括添男茶楼、西荣横参茸行、万源堂参茸行等在内的传统老字号非物质文化遗产 1 项。非物质文化遗产要素为风情民俗、民间技艺和名

人事迹共 6 项。

这些物质与非物质文化遗产是岭南文化传承的基本要素，其中蕴含着土生土长的广府气息和沉淀数千年的遗产技艺，记录着该地区人们的生活与生产方式，在历史街区和城市发展中越来越受到重视和尊崇。人民南、光复南历史街区的持续发展应关注其中大量“非物质”范畴的内容，如街区居民的生活方式，特有的社区文化和历史的演变过程。既要立足本土文明也应放眼世界、博采众长，将粤剧、粤曲、粤菜等传统文化中的智慧延续继承，保持文化的多样性和持续性。

### 3.1.3 历史文化街区发展趋势及启示

根据《2020 城市更新白皮书系列：历史文化街区的活化迭代》分析，当前历史文化街区行业发展有如下特点：一是以历史建筑为空间载体，以文化积淀为内容驱动，由历史文化引领街区赋能。政府和企业在进行规划建设时也开始关注这种文化带来的影响力，在开发经营商业街时，充分挖掘原有自然条件之外能对项目价值产生影响的历史、社会和文化基因，选择最能表现地域历史积淀的特定文化作为商业街的文化亮点，由历史文化引领街区赋能。二是以特定人群为导向，打造新旧交融城市商业文化。一般来说，历史文化街区广泛受到年轻人的欢迎，他们具有一定的经济能力，同时比较注重生活享受和文化品味。为了满足特定人群的消费需求，成功的历史文化街区都会引入创新理念，在历史文化和现代商业结合的空间里采取新颖的商业营销模式，从体验式设计、商品陈列、活动举办等方面给予消费者不同的体验。三是以丰富业态为支撑，共历消费与怀旧历程。以历史文化为

特色的商业街区，在引入酒吧、艺术等国际时尚元素的同时，支持本土时尚创意力量集合发展，通过具有创意性的购物、餐饮、娱乐、休闲、体育、会展、旅游等场所，创造和传播时尚，引领时尚消费经营。成功的历史文化街区无一不是既有历史文化特色，又具现代时尚风采。这些集餐饮、商业、娱乐、文化为一体的时尚休闲步行街，已经逐渐成为浓缩城市人文精神和历史风采、引领时尚的现代城市客厅。

人民南、光复南历史文化街区是以居住为主、保留一定历史文化遗迹的居住复合型街区。居住复合型街区改造活化的挑战在于：第一，人口混杂，产权、户籍、用地性质复杂；第二，建筑老旧，改善居住体验需要较多资金投入，政府资金与社会资本资金平衡难；第三，部分商业性尝试可能招致居民反对。因此，对于人民南、光复南历史文化街区的活化应找到上述挑战的平衡点，以保障居住功能为根、物质文化要素保护与非物质要素活化为枝、文商旅业态导入、融合为叶的系统工程，从根→枝→叶提供历史文化街区生存的根本，以叶→枝→根促进历史文化街区发展的活力，打通历史文化街区发展的“双循环”。

此外，人民南、光复南历史文化街区的发展仍需围绕注重历史街区更新与城市发展的关系、从单纯的物质更新到多元的内容更新、从旧改模式到有机更新、注重文化在街区内的体现、注重街区建筑与整体环境相协调、实现文化+商业的共赢、增添街区“烟火气”等方面深入研究。

## 3.2 项目现状分析

### 3.2.1 项目基础设施现状分析

#### 一、整体建筑概况

本项目包括人民南历史文化街区和光复南历史文化街区，其中，人民南历史文化街区涉及社区有十三行、杨仁东和故衣街 3 个社区，现状占地 40.39 公顷街区面积；光复南历史文化街区涉及社区有杨仁东、杨仁西、故衣街和怀远共 4 个社区，现状占地 18.87 公顷街区面积，核心保护区范围内合计共 1816 栋建筑。

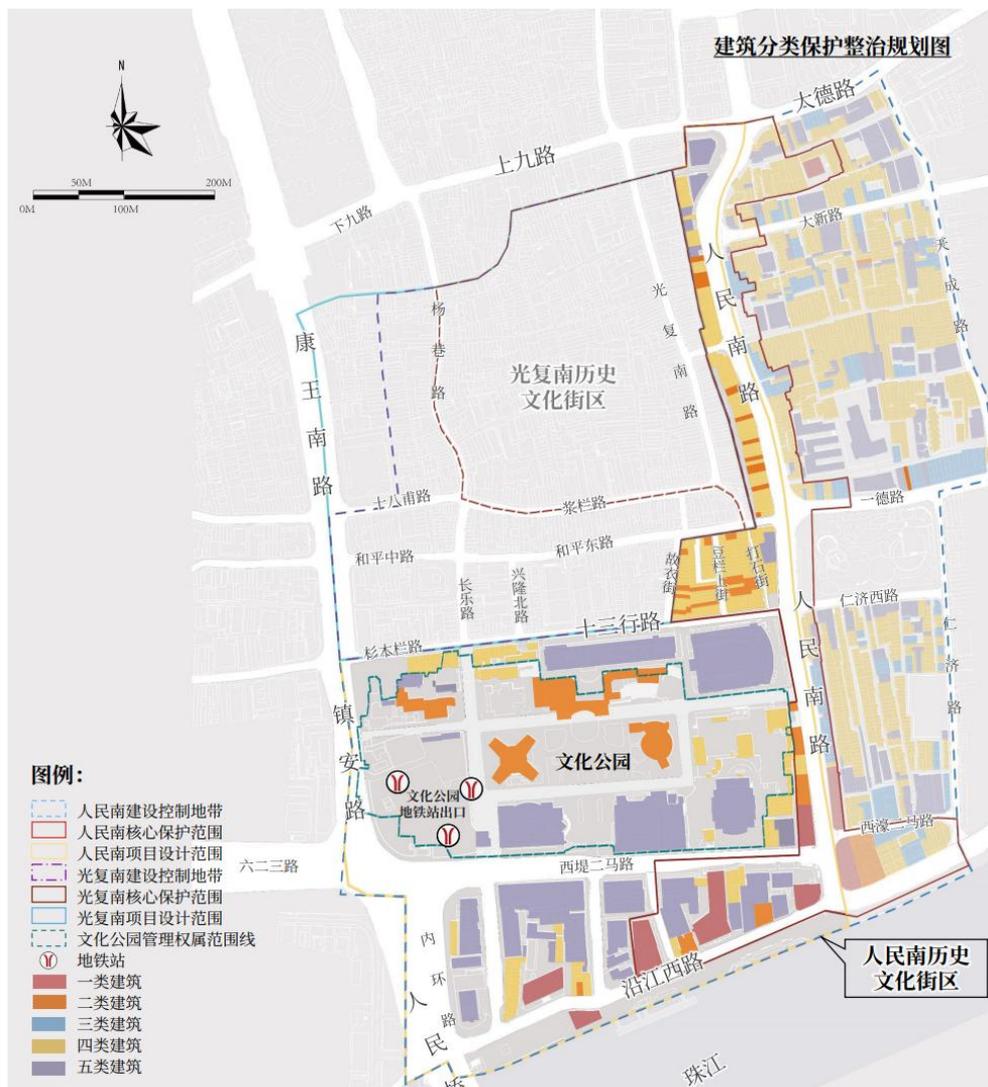


图 3.2-1 人民南改造范围内建筑等级信息示意图

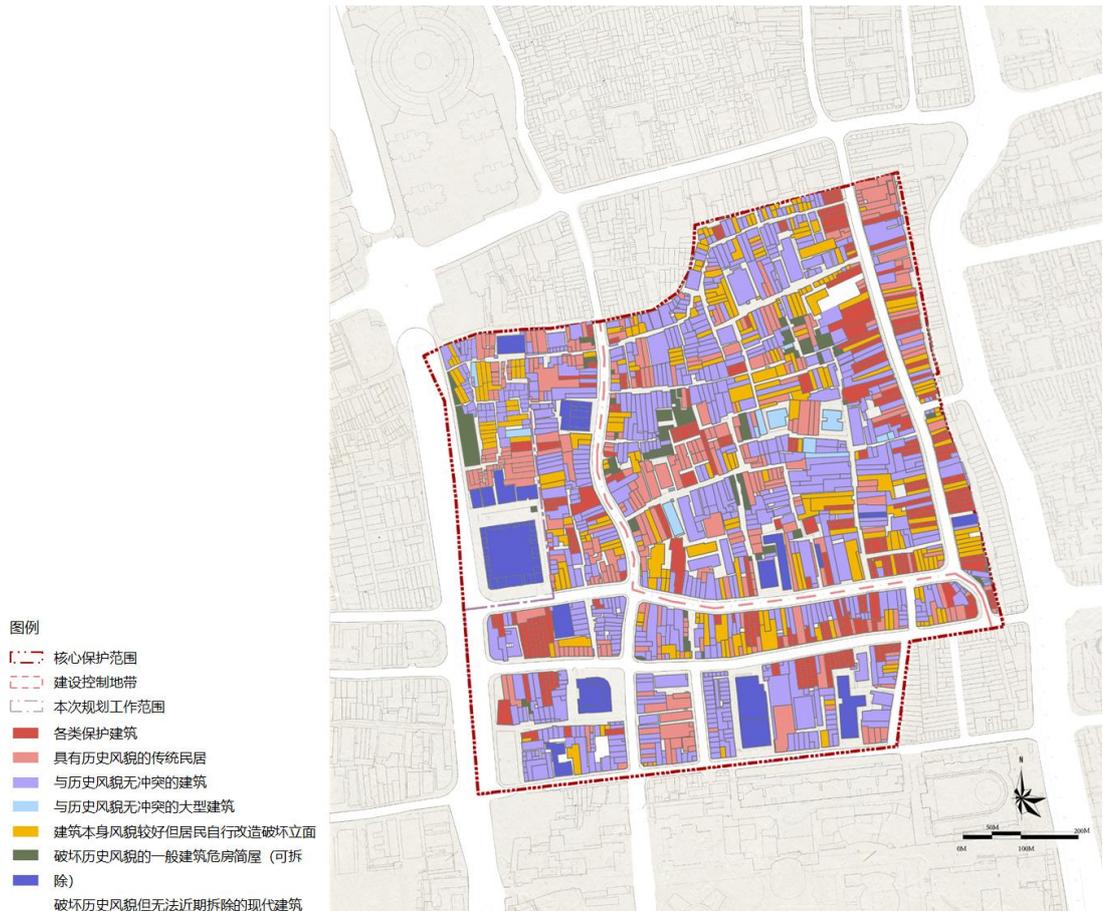


图 3.2-2 光复南红线范围内建筑分类与整治划分示意图

## 二、基础设施概况

人民南、光复南历史文化街区内历史资源丰富，街区肌理保存完整，竹筒屋、西关大屋、骑楼交融并存；紧邻文化公园地铁站，公共交通便利。项目街区现状部分建筑经保护风貌条件较好，大部分建筑质量较一般，存在部分质量较差建筑，拥有较多历史建筑。各街区基础设施概况如下：

(1) 人民南历史文化街区：项目红线范围内的**基础设施隐患大**，街区内“三线”整治、排水、排污、燃气入户、照明设施更新等问题的改造需求较大，民南路骑楼街存在淌水漏水现象，下水渠也存在堵

塞缺清理现象；同时现有商铺及仓库的货运对居民噪音骚扰亟待解决。



图 3.2-3 人民南红线范围市政公用设施现状及规划策略示意图

(2) 光复南历史文化街区：周边街区排水系统相对欠缺，目前尚为合流制，下水道堵塞、漏水现象仍存在，雨季仍存在内涝现象。内巷入户管网未全面覆盖，仍有大部分居民无法使用管道燃气。街巷内部照明设施较为陈旧，故衣街缺少照明设施。现状沿主要道路步行道设置有 12 处台架变压器，压缩步行交通空间且影响街道美观。现状三线均为架空敷设，影响城市环境且存在安全隐患。

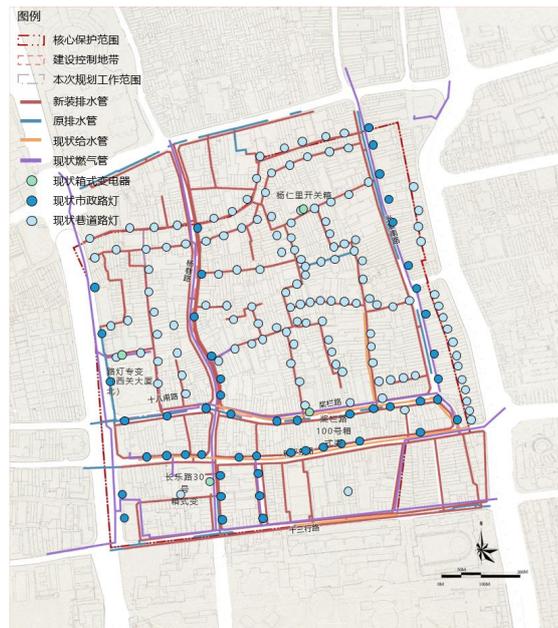


图 3.2-4 光复南红线范围市政公用设施现状

总体来说，现状街区内巷子狭窄，项目基础设施现状较差，需进行改造。

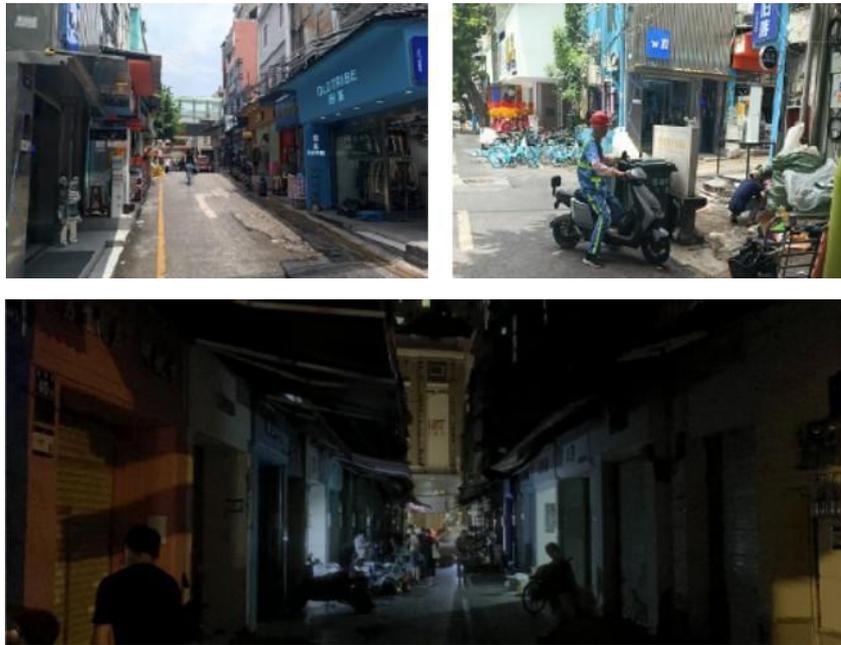




图 3.2-5 项目红线范围内市政设施现状照片

### 三、公共服务配套设施现状

(1) 人民南历史文化街区：设有 5 处停车场，1 处党群服务中心，1 处垃圾转运站，2 处公共厕所，1 处幼儿园，1 个消防支队，1 处微型消防站。

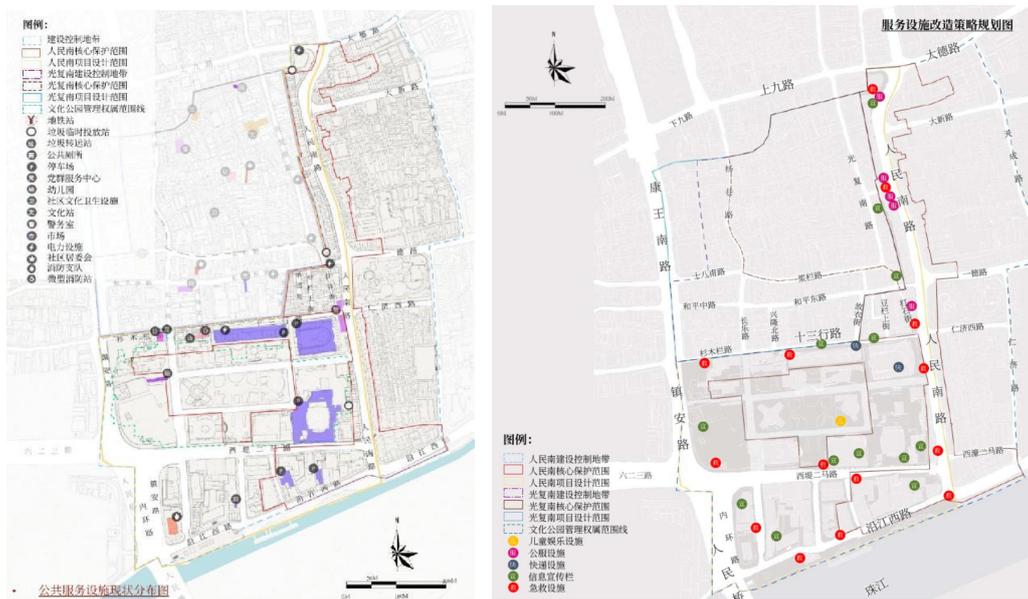


图 3.2-6 人民南红线范围内公服配套设施现状及改造策略示意图

(2) 光复南历史文化街区：设有 1 处体育健身设施，1 处社区卫生服务中心，4 处公共厕所，2 个居委会，1 个幼儿园，1 个市容卫生

环境站，1个综合执法队，2个文化站，1个老年人大学，1个人才培  
养基地，1个家庭综合服务中心，1个肉菜市场 and 1个辅警中心。

根据现场调研可知，现有公共休憩和活动空间不足，街角空间被  
共享单车、垃圾桶、消防设施等占据，空间消极。公共厕所等便民服  
务设施较少，缺乏集中的单车、电动车停放点。垃圾桶布置散乱、不  
合理，街巷卫生难以维持。变电器在狭窄的步行道设置，压缩步行  
交通空间且影响街道美观。



图 3. 2-7 光复南红线范围公共服务配套设施的现状与规划分布图

现有公共休憩和活动空间不足，街角空间被共享单车、垃圾桶、  
消防设施等占据，空间消极。





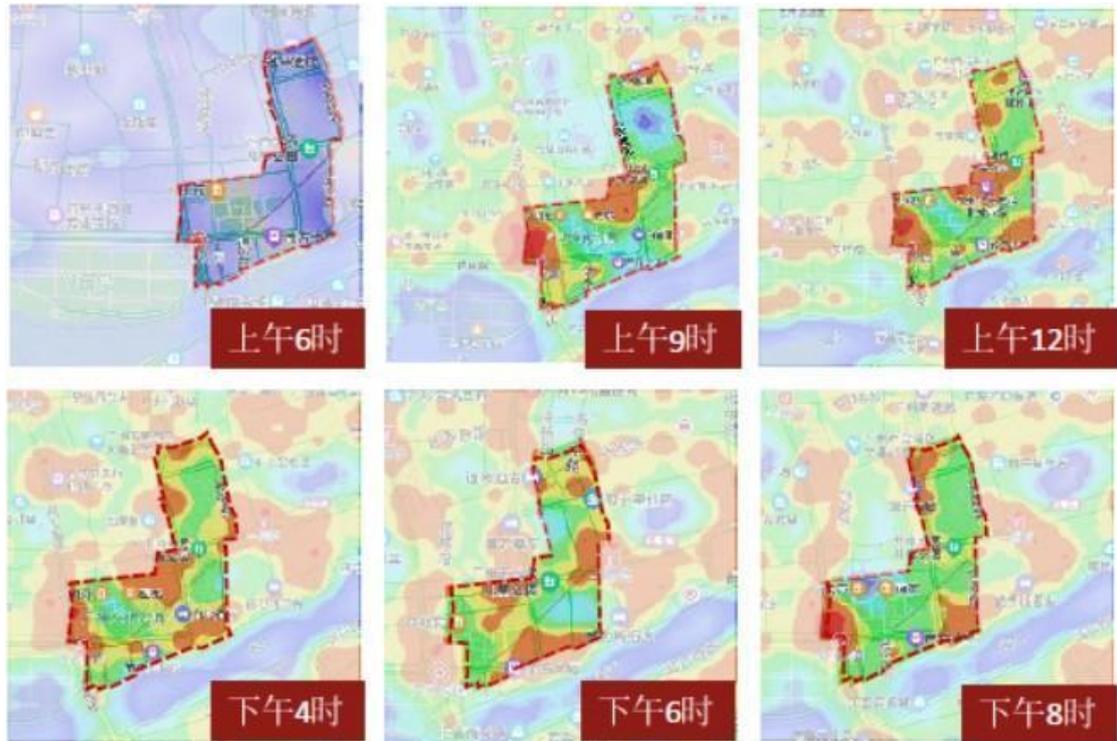


图 3.2-10 人民南红线范围内道路交通区域时段热力图

光复南历史街区东西两侧为人民南路、康王南路，街区内部除光复南路为次干路外，车行道基为 1~2 车道的单向支路，街坊内部则为慢行巷道。整体呈现生活街区的交通特质。市政道路现状为人行道狭窄且常被货物等占用，车路则混杂了人流、手推车、非机动车及机动车。停车系统方面，场地缺乏公共停车位，常见机动车违规沿路停放，侵占非机动车道。距离文化公园、一德路地铁站较近，片区可达性较好。整体交通压力较小，但由于车行道单车和货物较多，偶有出现拥堵现象，十三行路段最为拥堵。



图 3.2-11 光复南红线范围道路交通现状



图 3.2-12 光复南红线范围车行交通现状



图 3.2-13 项目红线范围内道路交通现状分布示意图

## (2) 公共交通

规划范围内现状设有文化公园地铁站和人民公园地铁站，场地东部主要依靠公交线路衔接，规划范围内设有多条公交线路，另有十三行总站、德星路总站（上下九步行街）2个公交首末站。此外，荔湾区规划的3条旧城巴士环线中途经本项目所涉片区，串联旧城住宅区、旅游区、商贸区等功能区。总体而言公共交通对外联系较好。

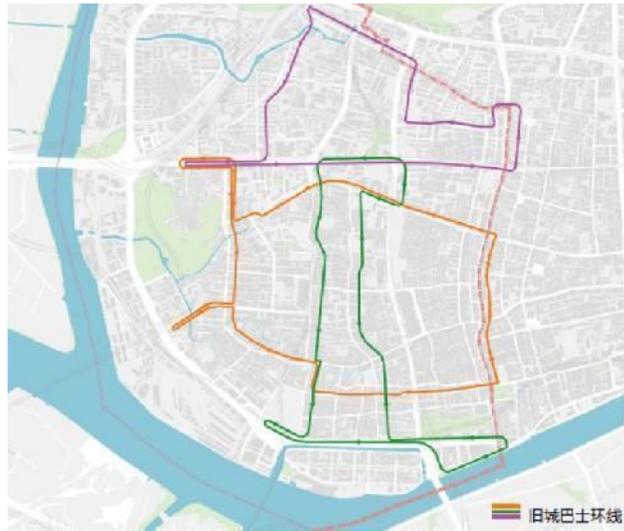


图 3.2-14 旧城巴士环线示意图



图 3.2-15 项目所在地红线范围公共交通现状图

### (3) 慢行交通

片区内部慢行道路被货物挤占，机动车、非机动车混行严重，影响步行、骑行。街巷道路较为狭窄，且通行空间被单车挤占。

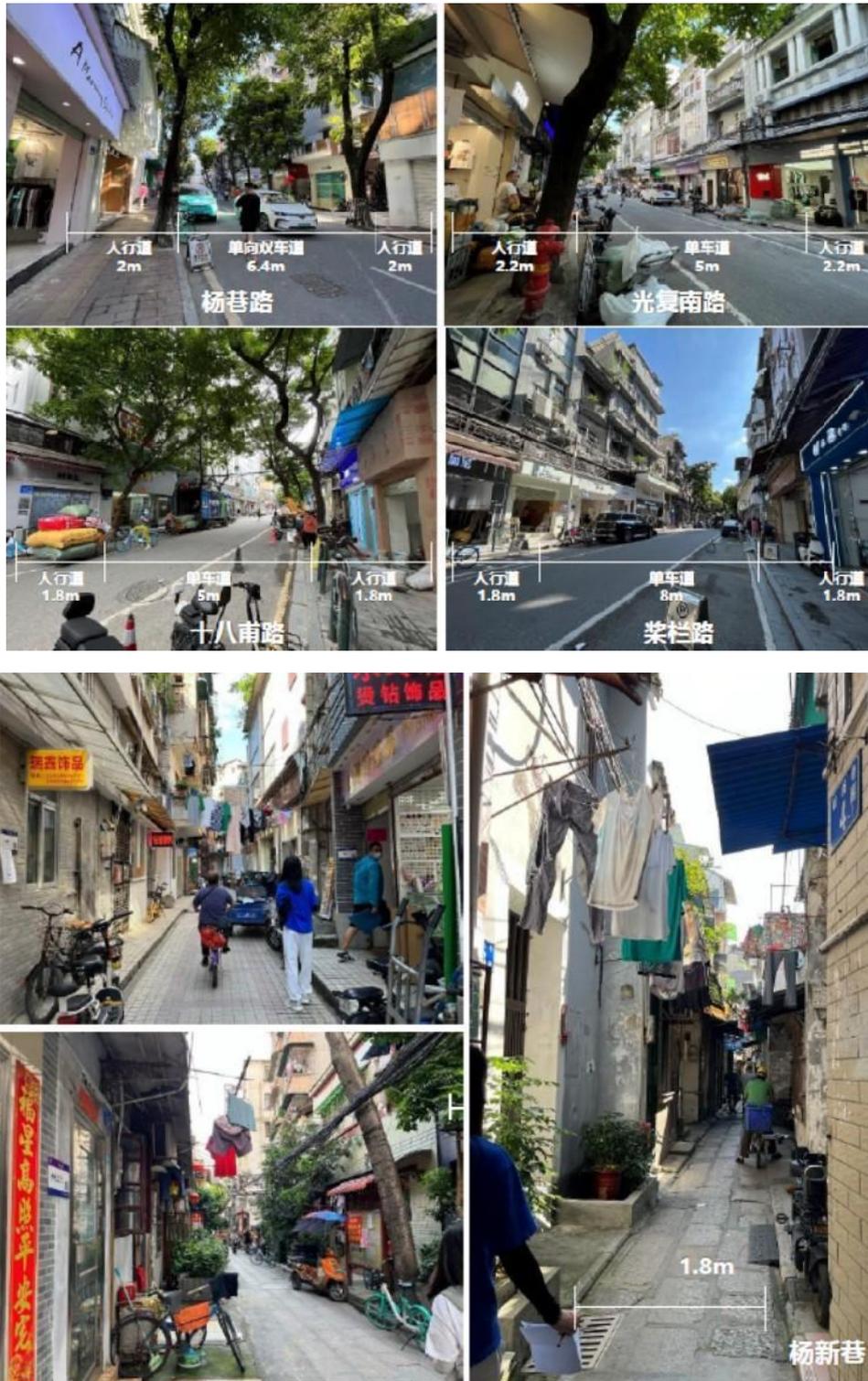


图 3.2-16 项目所在地红线范围部分慢行交通现状照片

#### (4) 静态交通

片区路边临时停车空间较少，人行道和自行车道均存在因机动车或非机动车临时停放而阻断的情况。

### 3.2.2 项目文商旅环境状分析

本项目位于广州市荔湾区，其中人民南历史文化街区涉及社区有十三行、杨仁东、故衣街社区，合计常住人口 2416 人，户籍人口 1477 人，共 886 户。目前区域内 0-14 岁常住人口数量占比 6.68%，15-59 岁常住人口数量占比 54.47%，60-65 岁常住人口数量占比 19.25%，65 岁以上常住人口数量占比 19.35%。常住户籍人口比例为 5%，流动人口比例为 95%。

人民南历史文化街区规划区内涉及十三行、杨仁东、故衣街社区，常住人口 2416 人，常住户籍人口 1477 人，在籍户数 886 户，流动人口共约 30700 人。区域内 0-14 岁常住人口数量占比 6.68%，15-59 岁常住人口数量占比 54.47%，60-65 岁常住人口数量占比 19.25%，65 岁以上常住人口数量占比 19.60%。目前区内以流动就业人口为主，流动人口与常驻户籍人口比例高达 95:5，是以就业发展为主导功能的历史文化街区。

光复南历史文化街区涉及社区有杨仁东、杨仁西、故衣街和怀远社区，合计常住人口 10019 人，户籍人口 2949 人，共 2660 户。目前区域内 0-14 岁常住人口数量占比 6.10%，15-59 岁常住人口数量占比 61.36%，60-65 岁常住人口数量占比 15.01%，65 岁以上常住人口数量占比 17.53%。常住人口比例为 42.17%，流动人口比例为 57.83%。

总体而言，本项目所在片区常住人口中租赁人数比自住人数稍多，本地老龄化特征较为明显，但同时大量的流动人口促进了本地城市街道空间活力的提高。

项目范围整体片区公房空置率较低，建筑质量一般。数量多，面积大。沿主路的公房以“首层商铺+二层住宿”的形式为主，较少整栋商业和整栋住宿；街巷内的公房以整栋住宿为主，较少商业店铺，不少居民直接利用街巷空间摆摊售卖。这为街区活化利用工作提供了良好的空间基础。

经调研、资料整理，光复南历史文化街区部分整栋为公房 308 处、首层及与其相邻楼层为公房 125 处、仅首层为公房 75 处，对以上公房进行划分，从中筛选出合同期将近的对象，进一步筛选出可利用闲置公房 13 处、重建后可使用危房 2 处。而人民南历史文化街区现有公房 775 处，现存挖潜可利用公房共 70 栋（全栋或全间可用公房 34 处，首层可用公房 36 处）。

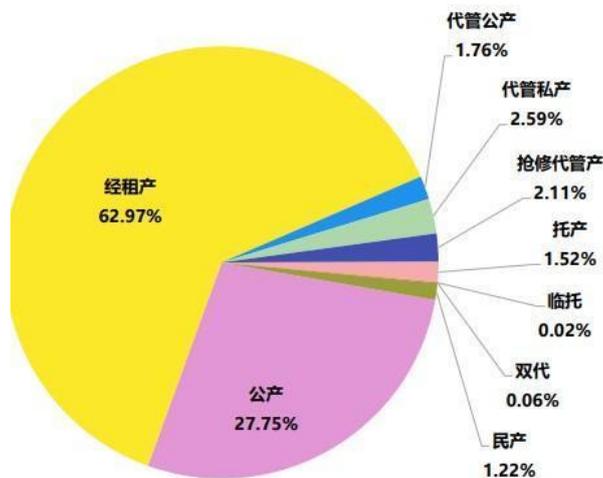


图 3.2-17 现有公房类型概况示意图



图 3.2-18 光复南区域现有公房类型分布及对应示例图





图 3.2-19 光复南区域现有可利用公房分布示意图

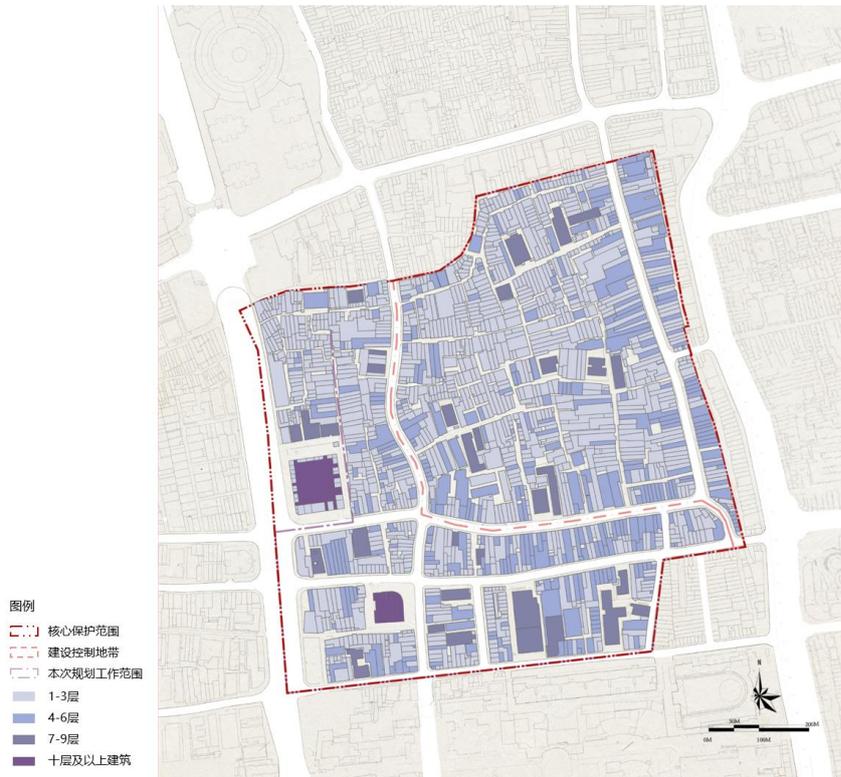


图 3.2-20 光复南区域现状建筑高度示意图

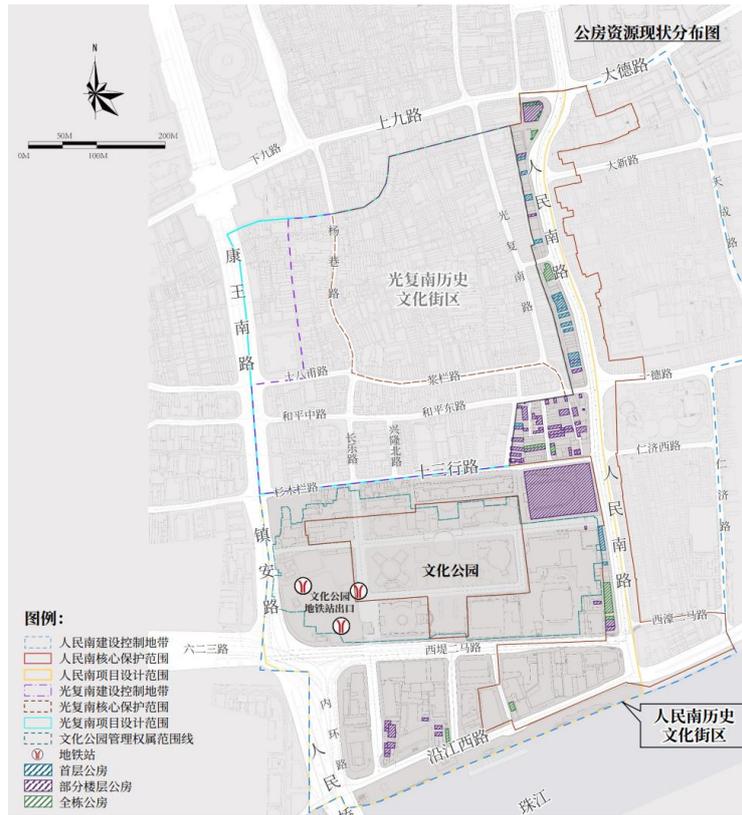


图 3.2-21 人民南红线范围内公房升级活化规划图

项目所在区域自明清始，商贸繁荣、人流汇聚，改革开放后稳定于服装商贸。

光复南建筑首层的功能与业态类型以居住、餐饮、服务业、服装零售与批发、服装加工、零售、公共服务设施、仓储、物流、品牌策划与广告为主，面积占比最高的前三类分别为服装零售与批发、居住和仓储。此外，结合街区特色，可对将场地范围内十类功能业态划分为服装相关行业（服装零售与批发、服装加工、仓储、物流、品牌策划与广告）与城市生活服务（居住、餐饮、服务业、零售、公共服务设施）两大类。光复南具体主要业态概况如下：

#### （1）服装零售与批发+服装加工+品牌策划与广告

服装零售与批发业是场地范围内最主要、占比最大的业态类型，

主要沿外街分布，也有部分向内巷渗透；服装加工业（洗唛、车标、辅料等）则穿插分布在服装零售与批发业中；服装品牌策划与广告业的点位则较少，基本分布在场地的西南方。

### （2）餐饮+服务业+零售+公共服务设施

场地范围内有餐饮业（快餐店、奶茶店等）、服务业（打印、中介、电信、理发店等）、零售业（便利店、杂货店、美妆、饰品、劳保、五金等）和公共服务设施（市场、卫生站、公厕、长者食堂等）四类提供城市基本生活的功能与业态，但其规模基本偏小且较为低端。

### （3）物流

场地范围内的物流业主要分布在西南侧（十八甫路、和平中路、长乐路、兴隆北路两侧），以小规模的网点为主。手推车拉货往返于其与店家仓库之间，是场地范围内噪音产生的原因之一。

### （4）居住+仓储

场地范围内“住改仓”现象普遍，不仅存在于首层，也存在于二层及以上。其基本皆分布在内巷两侧，有采用卷闸门的，也有采用居住式入户门的，采用后者的仓库从建筑立面/外观上难以与居住功能进行区分。

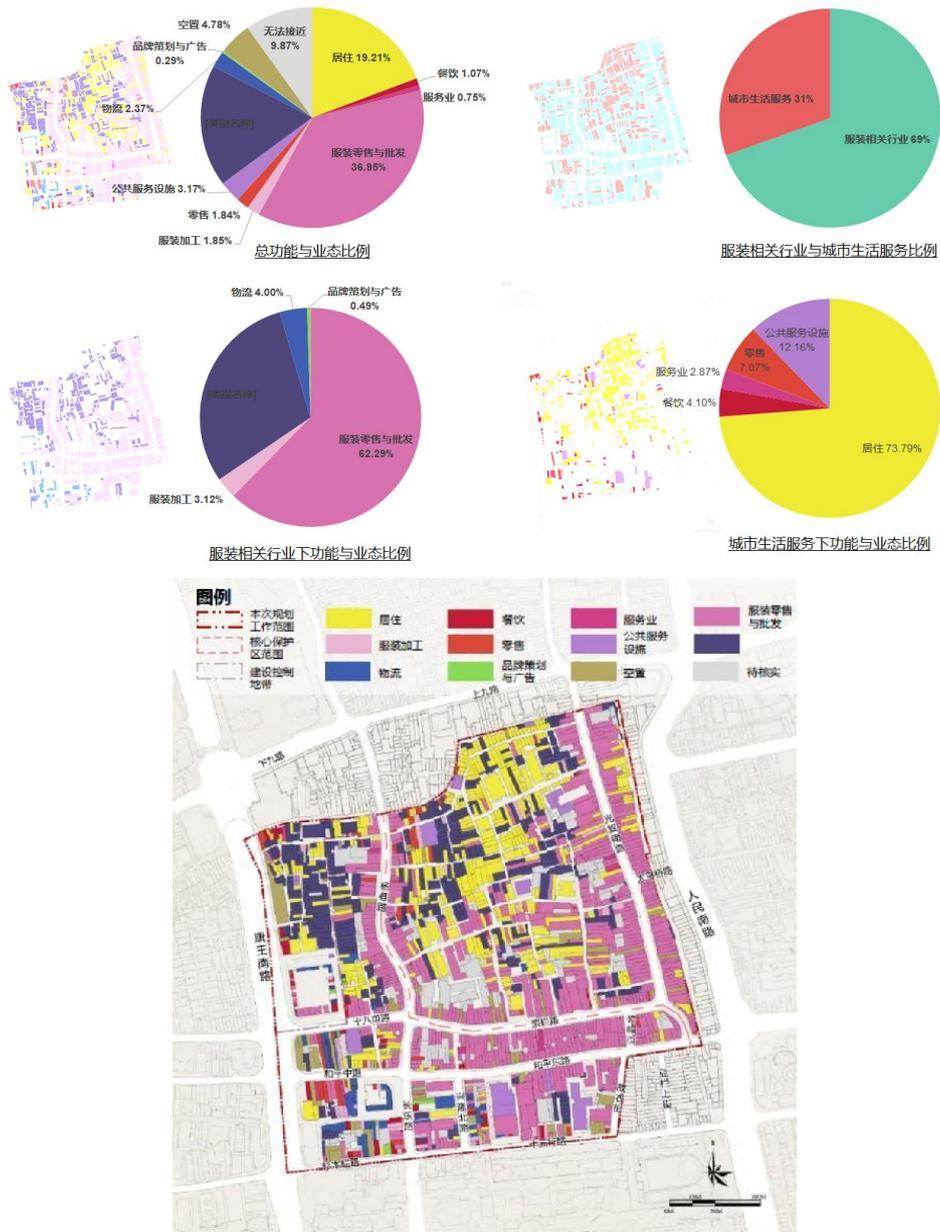


图 3.2-22 光复南区域现有建筑首层业态功能比例及分布示意图



图 3.2-23 光复南区域服装及广告类业态分布图



图 3.2-24 光复南区域城市基本生活服务业态分布图



图 3.2-25 光复南区域物流业态分布图



图 3.2-26 光复南区域居住及仓储业态分布图

人民南首层建筑的商业功能基本以低端小商品、成衣零售及批发为主，辅以物流仓储与餐饮业。

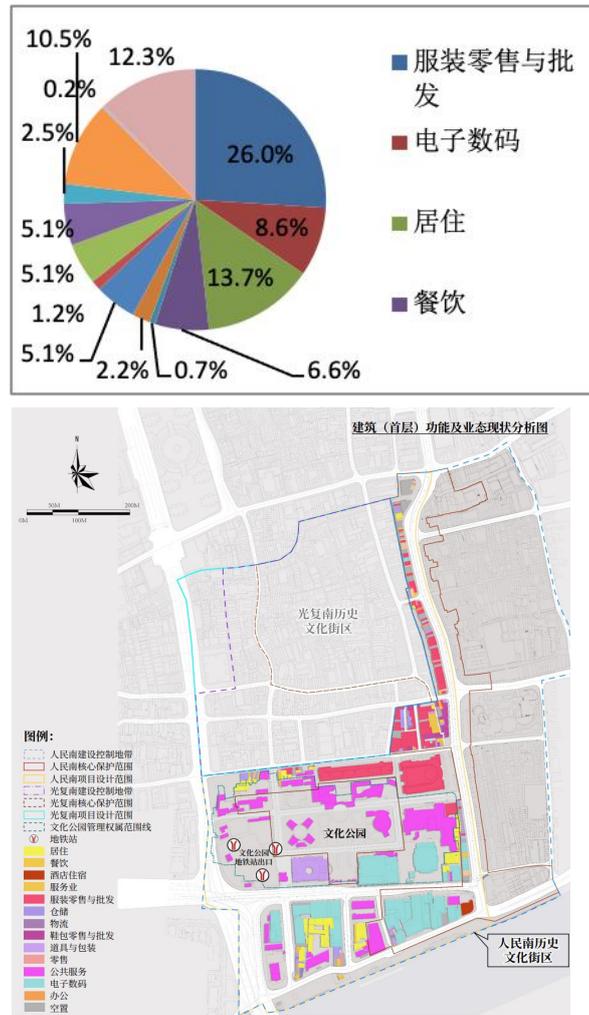


图 3.2-27 人民南区域现有建筑首层业态功能比例及分布示意图

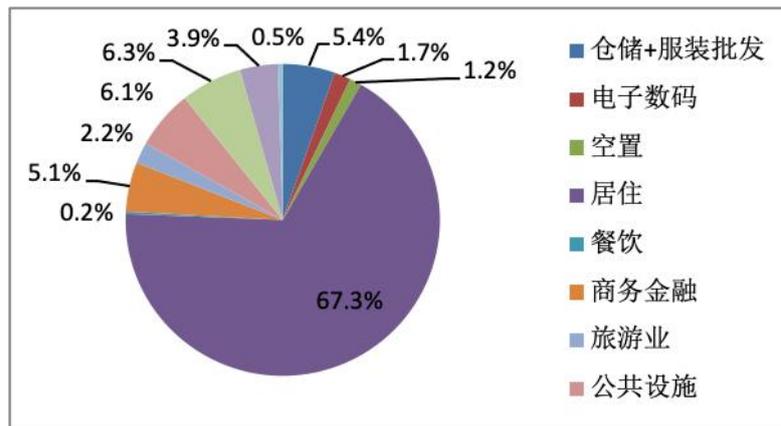




图 3.2-28 人民南区域现有建筑二层业态功能比例及分布示意图

总体而言，两街区的部分功能具有进一步多样化和集约化的可能性。本地以服装批发销售为核心功能的业态组织形式多样，可概括为下店上仓、前店后仓、内店外仓、外店内仓四种形式，物流仓储量大，对街区空间品质（特别是交通状况与声环境）造成了较大影响，为历史文化街区更新留下了较大的提高潜力。

根据 2022 年 2 月 15 日广州市房屋交易建管中心印发的《2021 年广州市房屋租金参考价的通知》（穗房交监〔2022〕7 号），项目周边商业租金介于 90~800 元/m<sup>2</sup>/月之间，其中距离本项目较近的区域租金在 144~800 元/m<sup>2</sup>/月之间。除高层办公楼之外的其他区域办公用房租金，人民南路平均值在 75 元/m<sup>2</sup>/月左右，西堤二马路平均值在

87 元/m<sup>2</sup>/月左右，十三行路平均值在 82 元/m<sup>2</sup>/月左右，十三行社区平均值在 87 元/m<sup>2</sup>/月左右。项目范围内长租公寓租金平均值在 70-90 元/m<sup>2</sup>/月之间。

### 3.2.3 项目历史建筑现状分析

本项目所涉的两街区是《广州历史文化名城保护规划》（2014）确定的历史文化街区，是广州历史文化名城的重要保护内容。其中人民南历史文化街区是广州海上丝绸之路发源地之一，本地商业萌芽和发展繁荣地区，也是集岭南建筑艺术之大成的区域，拥有全市连续度最高、最精华的骑楼街之一，保留了典型的传统城市肌理，拥有多种典型民居、商业建筑与历史建筑，同时也是体现西关传统文化的重要非物质文化遗产之一。而光复南历史文化街区则是明清广州城外各国商贸“入粤互市第一步”的见证地，也是西关地区特色商贸发展积淀的后方腹地，更是清末民初城市肌理和中西合璧岭南建筑风貌的代表地区之一。

本项目红线范围内，两片区的历史建筑概况如下：

（1）人民南历史文化街区：历史建筑主要集中在人民南路、文化公园内部及沿江西路沿线。人民南历史文化街区保护要素主要有：共计 47 处，其中包括 7 处不可移动文物，公布的 17 处历史建筑，23 处传统风貌建筑。传统街巷 12 条（一类传统街巷 5 条，二类传统街巷 4 条，一类骑楼街 3 条）。历史环境要素 2 处（历史水系 2 条）。其中包括全国重点文物保护单位粤海关旧址、省级保护文物保护单位广州邮政管理局旧址，传统风貌建筑人民南路 33、35、37 号骑楼、打石

街5、7号民房，豆栏上街14、16号民房，历史建筑豆栏上街12号民房，历史建筑蛇王福祉等。

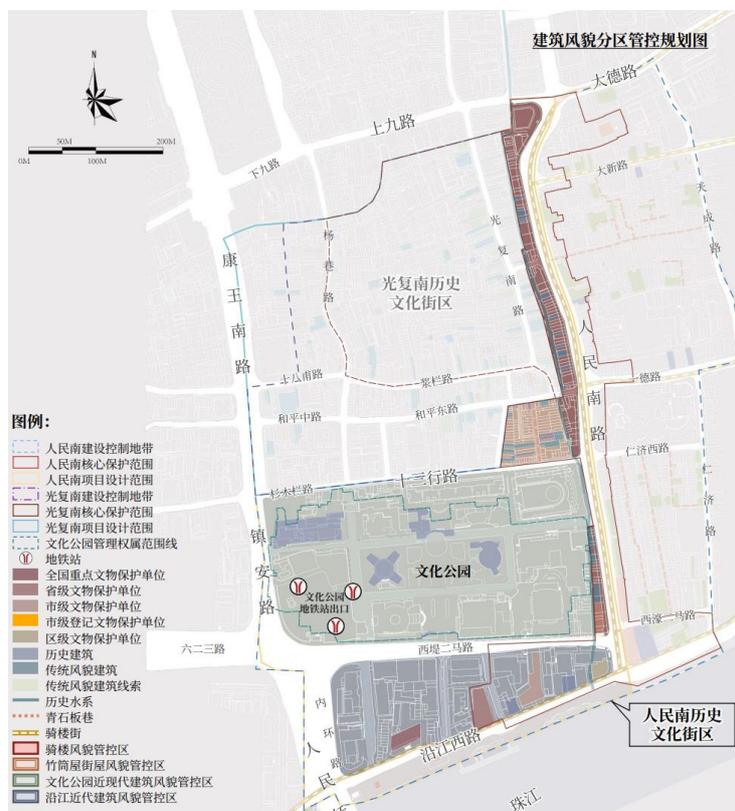


图 3.2-29 人民南历史文化街区建筑风貌分区管控规划图

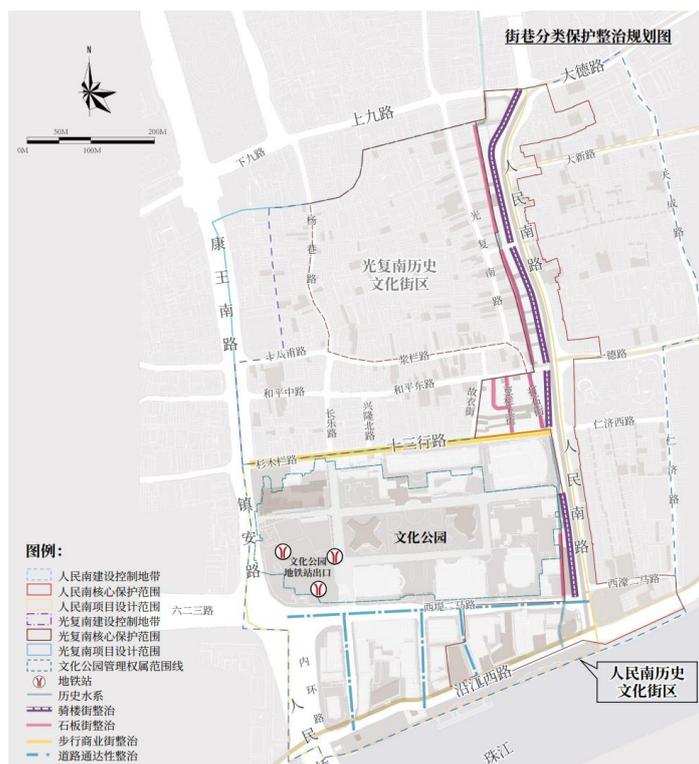


图 3.2-30 人民南历史文化街区街巷分类保护整治规划图



图 3.2-31 人民南历史文化街区文化遗产现状分布图

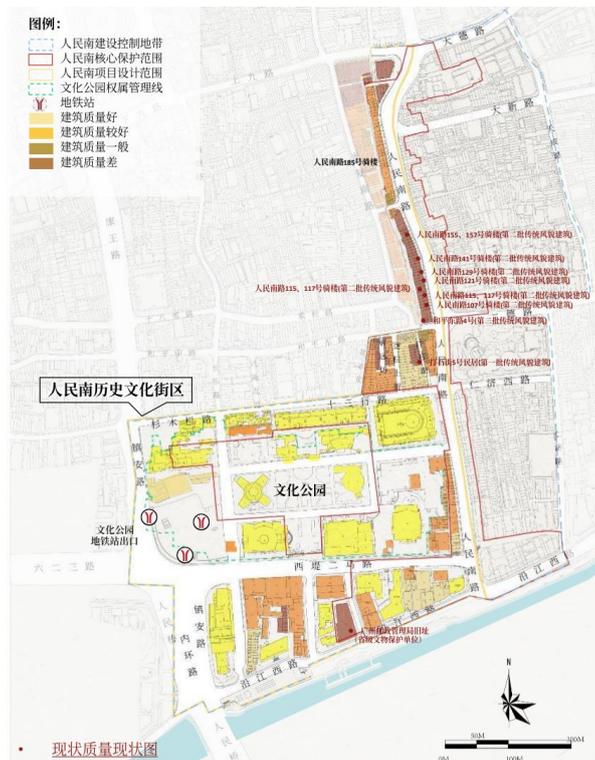


图 3.2-32 人民南历史文化街区建筑风貌现状质量图



图 3.2-33 人民南历史文化街区建筑分类保护与整治示意图

(2) 光复南历史文化街区：十三行后方腹地的形象主要体现在杨巷路、光复南路、浆栏路等围合而成的内部街坊格局和建筑格局，西豪涌则是历史水系的演变及现代见证地，展示了“十三行”时期延续至今的“外街营市，内巷居住”的功能组织模式。光复南历史文化街区保护要素主要有：共计 155 处物质文化遗产要素，其中包括 5 处不可移动文物，公布的 53 处历史建筑，4 处传统风貌建筑和 93 处线索。传统街巷 23 条（一类传统街巷 18 条，二类传统街巷 5 条）。历史环境要素 16 条（麻石板街巷 15 条，历史水系 1 条）。非物质文化遗产要素为风情民俗、民间技艺和名人事迹。沿浆栏路、和平东路、西荣巷分布有传统老字号旧址 21 处，如添男茶楼、西荣横参茸行等，

但建筑立面及风貌保护情况不佳，原本传统业态不存。目前未活化利用的建筑有 10 处，质量较差的建筑 29 处，78 处建筑的历史风貌因加建、不恰当的外立面改造等原因导致被破坏。现有传统街巷的街巷肌理、尺度保存较好，在光复南路、杨巷路、浆栏路等一级传统街巷中一些建筑的材料和色彩与整体风貌不协调。共有 5 处麻石铺地的街巷需进行修复。



图 3.2-34 光复南历史文化街区历史文化资源布局示意图



图 3.2-35 光复南历史文化街区需修复的麻石街示意图

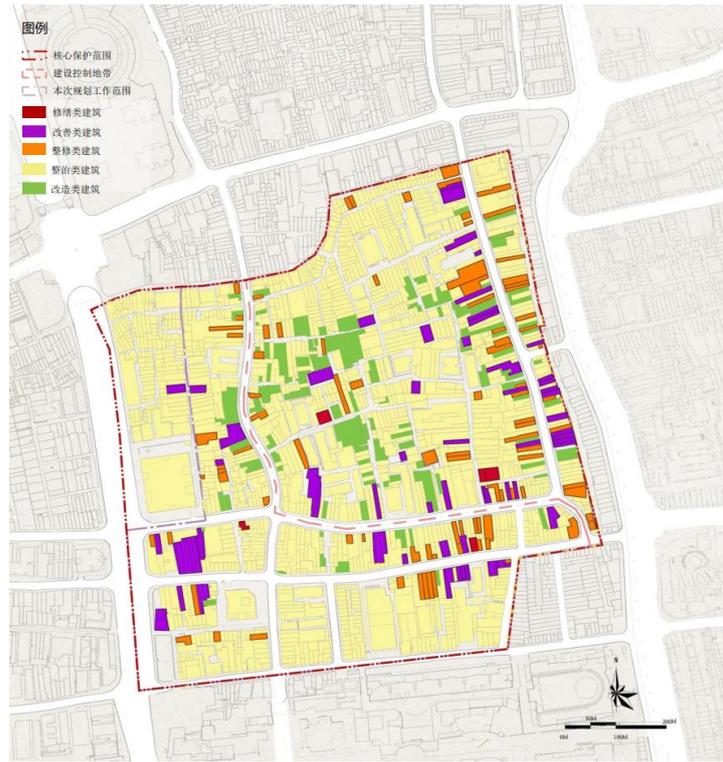


图 3.2-36 光复南历史文化街区建筑分类保护与整治示意图

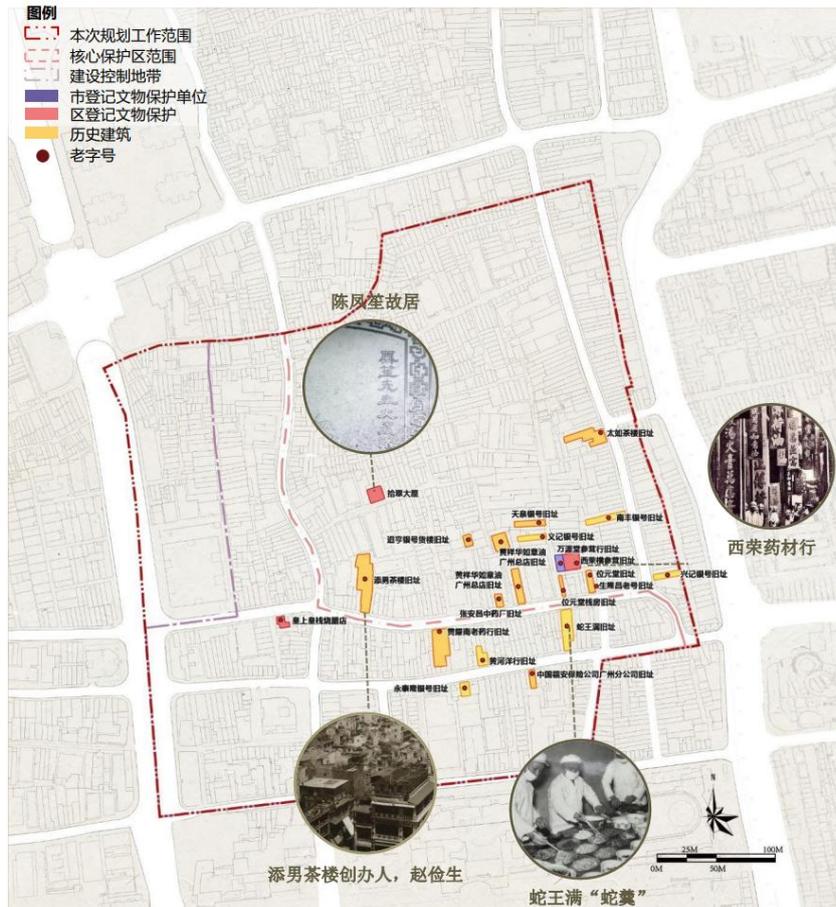


图 3.2-37 光复南历史文化街区文化遗产布局示意图

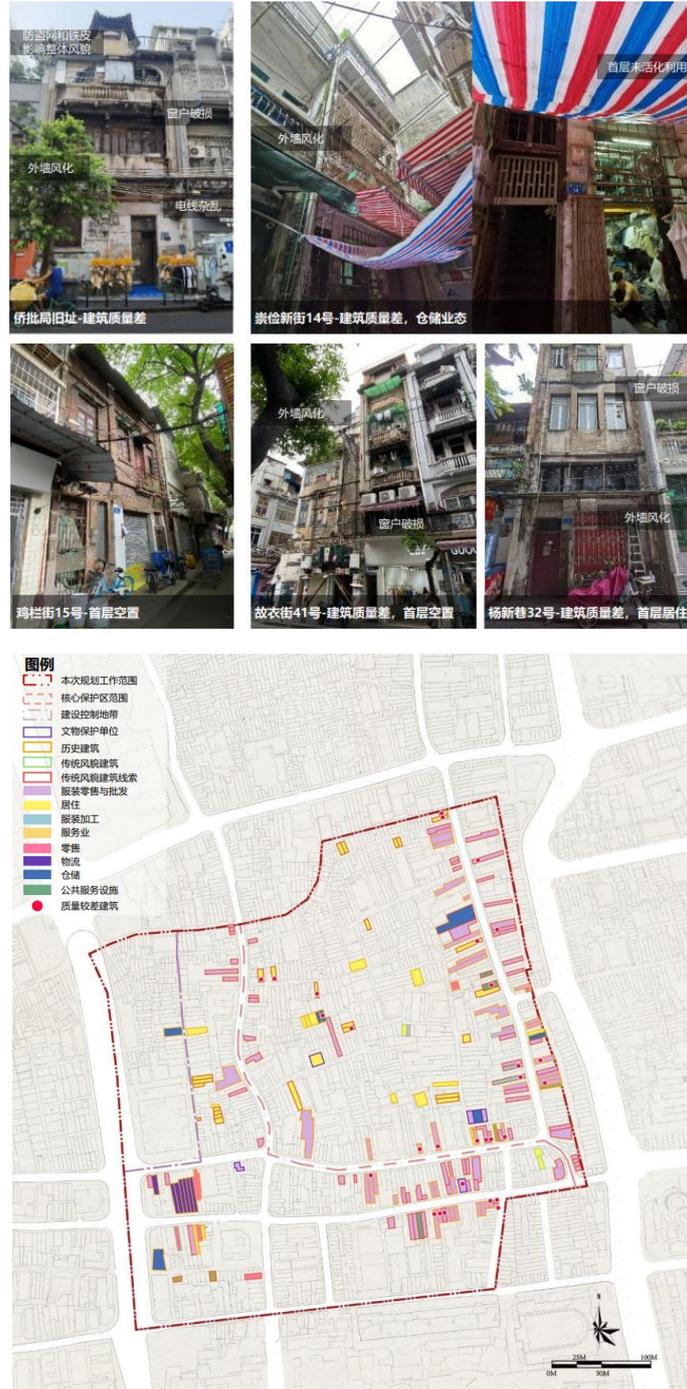


图 3.2-38 光复南历史文化街区质量较差建筑分布图



图 3.2-39 光复南历史文化街区风貌不佳建筑分布图

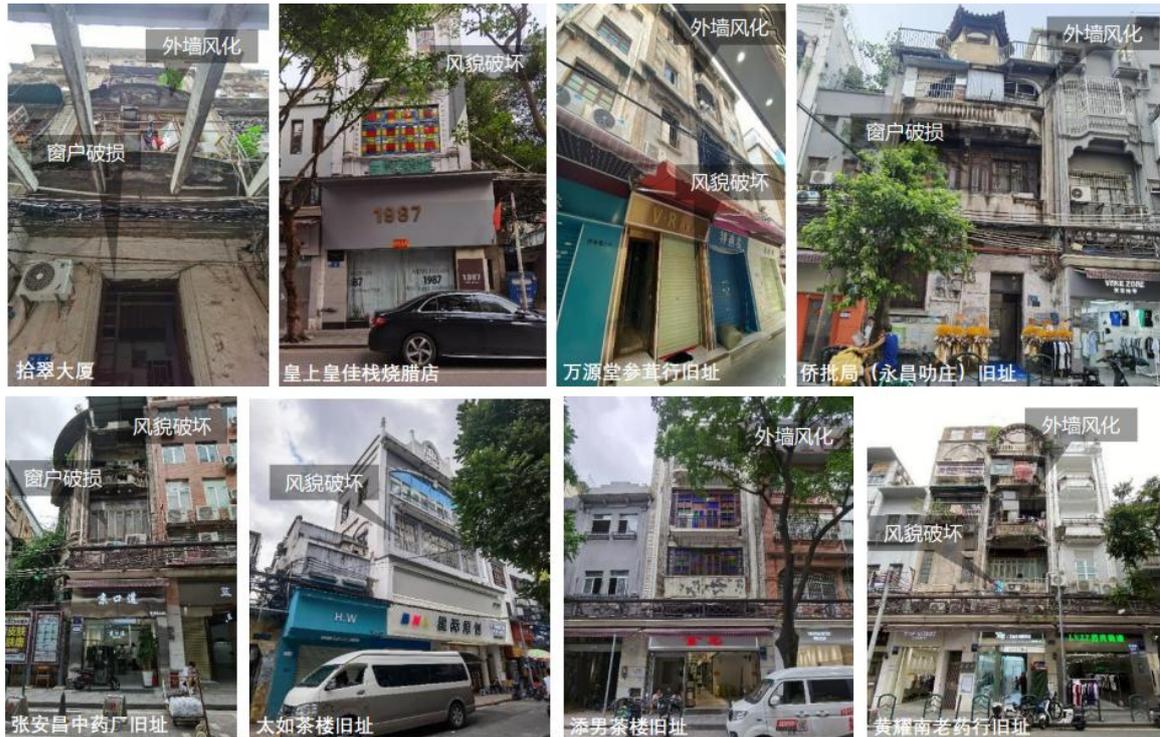


图 3.2-40 项目建筑风貌现状照片

本项目历史建筑具有较高的建筑艺术特征：传统西关方格形街巷系统，诸如丁字巷、直巷的交接方式。习惯早期商住混合的代表，以竹筒屋和西关大屋为主要形式。同时也具有一定的科学文化价值：建筑材料、结构和施工工艺代表了一定时期的建造科学与技术，传统建造技艺的传承，具有群体心理认同感。建筑价值要素分类屋顶——坡屋顶瓦屋面、山花；柱式——方柱、仿西方古典柱式、山花部位承重柱；窗——满洲窗；雕饰——屋顶山花、阳台栏杆、窗框装饰；阳台——凹阳台、凸阳台、凹凸结合。

建筑要素	窗	阳台	栏杆	山花	柱式
要素特点	玻璃窗户色彩丰富，主要有蓝、红、黄、绿等颜色。多使用满洲窗，窗洞一般呈矩形或拱形。窗户样式灵活多变，具有一定的观赏性。	阳台主要有三种形式：凹阳台、凸阳台、凹凸结合。阳台大多以装饰性为主，不具备功能性。阳台的平面形式分有矩形、曲线形、多边形等。	栏杆立面造型丰富，有镂空栏杆、局部镂空栏杆以及全砌栏杆。造型灵活多变，有基本图案拼接而成、水平排列支柱造型、仿巴洛克式造型等。	形式灵活多变，具有多种不同风格来源。可分为简约平面式、圈圆涡卷式、立体神龛式、神龛牌匾混合式等。	柱体的形式丰富，有形式比较简单的带有柱础的方柱，也有复杂一些的仿西方古典柱式。山花部位的柱子有承受山花出挑部分荷重的功能。
现状照片					

图 3.2-41 项目建筑风貌保护要素示意图

建筑现状存在历史年限久远产生的风化造成的老旧现象，也存在缺少保护与利用的现象。有些历史建筑挂牌后，因维修房子条件严苛，修葺与维护老建筑的工作难以开展。也有因为产权问题等，历史文化建筑出现空置、无人维修的问题。

### 3.3 项目区域改造意愿问卷调查及座谈、访谈等分析

通过发放问卷及座谈，访谈，深度访谈等方式，收集项目区域内现状问题及居民的改造意愿。

#### 3.3.1 改造意愿问卷调查

本项目涉及社区有岭南街道、华林街道共 2 个街道的十三行、杨仁东、杨仁西、故衣街和怀远 5 个社区，根据项目涉及社区，对社区发放了《广州市荔湾区历史文化街区改造意愿调查汇总表》。

问卷主要从两个维度提出问题，一个是老旧小区相关问题上，一个是历史活化相关问题上。整体片区均以建筑保护活化与街巷空间安全整治为主要诉求，重点优化建筑本体、公共空间、社区照明与交通

组织。

(1) 人民南历史文化街区：社区全员参与本次调研问卷，共发出 886 份问卷，收回 861 份，收回率 97.18%，同意改造 856 份，不同意改造 5 份。普遍认为规范物业管理、维修排水排污管道、修复屋面防水层、无障碍改造以及三线整治等为主要诉求。其中有 23.4% 的居民提出要完善规范物业管理，22.8% 的居民提出要疏通、维修化粪池及排污卧管，有 22.2% 的居民提出要维修、改造、增设楼内排水管道，有 21.8% 的居民提出要修复屋面防水层（含烟道、上人孔、雨篷刚性防水），有 21.6% 的居民提出要在出入口进行适老设施及无障碍改造，有 21.4% 的居民提出要整治漏洞三线，有 18.8% 的居民提出小区要进行公共“三线”整治。

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| ■ <u>23.4%</u> 完善规范物业管理                | ■ <u>17.2%</u> 加装电梯          |
| ■ <u>22.8%</u> 疏通、维修化粪池及排污卧管           | ■ <u>16.92%</u> 管道燃气入户改造     |
| ■ <u>22.2%</u> 维修、改造、增设楼内排水管道          | ■ <u>16.7%</u> 疏通、更换小区排水管网   |
| ■ <u>21.8%</u> 修复屋面防水层（含烟道、上人孔、雨篷刚性防水） | ■ <u>16.0%</u> 维修安装楼道照明      |
| ■ <u>21.6%</u> 出入口适老设施及无障碍改造           | ■ <u>15.9%</u> 公共空间雨污分流      |
| ■ <u>21.4%</u> 整治楼栋三线                  | ■ <u>15.6%</u> 完善小区公共空间无障碍设施 |
| ■ <u>18.8%</u> 小区公共“三线”整治              | ■ <u>15.1%</u> 维修完善人行安全设施    |
|  | ■ <u>14.8%</u> 粉刷楼道（含墙面零星抹灰） |

图 3.3.-1 人民南改造范围内社会需求



图 3.3-2 人民南改造范围内社会需求调查汇总图

(2) 光复南历史文化街区：社区全员参与本次调研问卷，共发出问卷 2660 份，收回 2544 份，回收率 95.64%；其中有效问卷 2384 份，同意改造 2221 份，不同意改造 161 份。在老旧小区相关问题上：居民意见集中在排水管道、化粪池与排污管、三线和管道燃气入户等问题上。其中基础类项目中按需求占比排序分别为排水管道、化粪池及排污卧管、整治楼栋三线、小区公共“三线”整治、燃气入户改造及公共空间雨污分流；完善类项目中无较明显的重点关注项，比例相

对较高的需求项有加装电梯、维修更新小区照明设施和设置充电桩；合理配置公共空间公共服务设施上。

历史活化相关问题上:居民意见主要集中在整治违法搭建与私自占用公共空间情况、增加体现街区历史文化特色的城市家具、建立负面清单,禁止某类功能或业态进入社区、增加小型公共空间、增加文化长廊等问题上。根据调查结果,居民对于以下方面持否定意愿:加入历史文化保护监督队伍、出资保护及更新房屋、成为导游志愿者、制止违建及破坏行为、通过房屋征收的方式实现异地置业安居等。

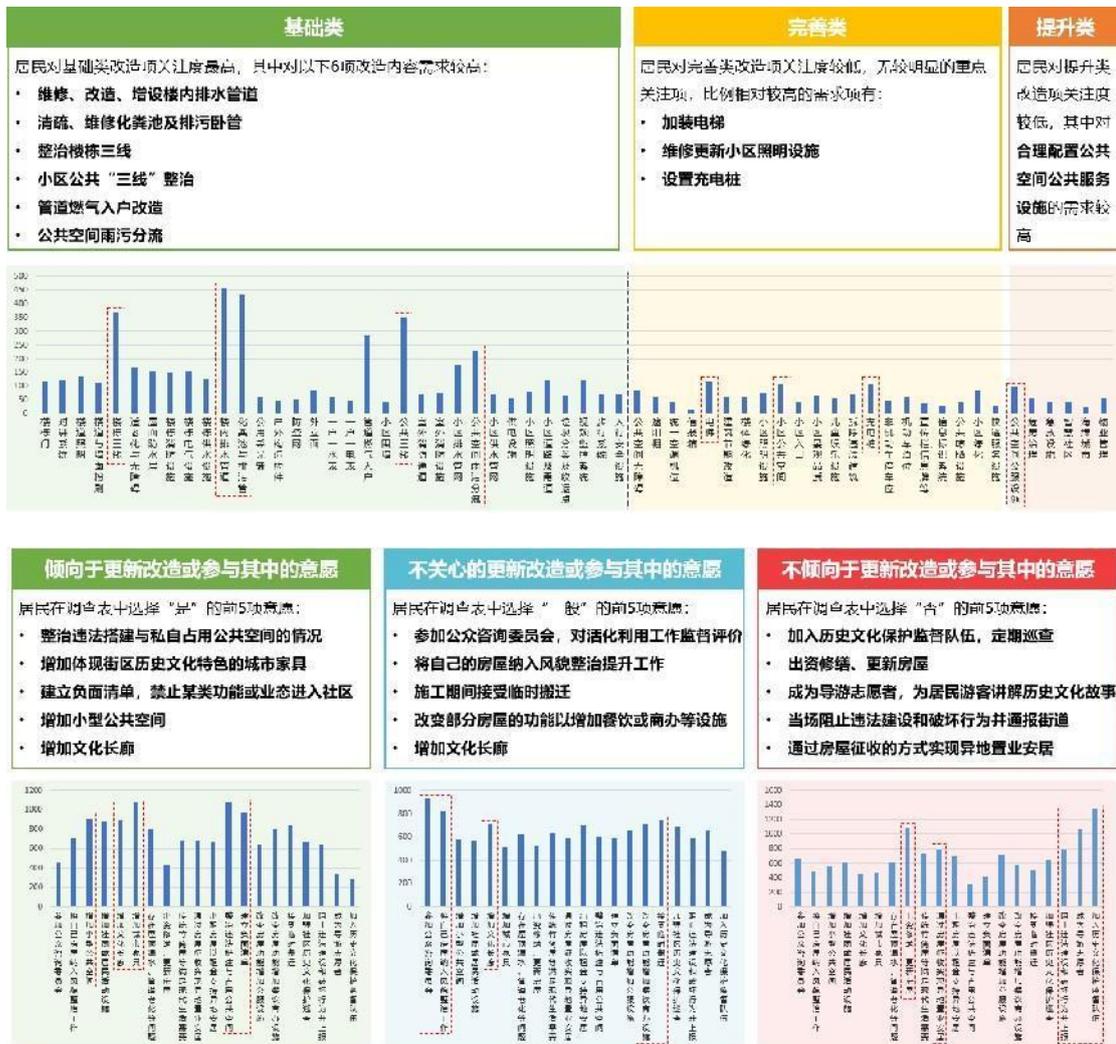


图 3.3-3 光复南改造范围内问卷情况统计分析图

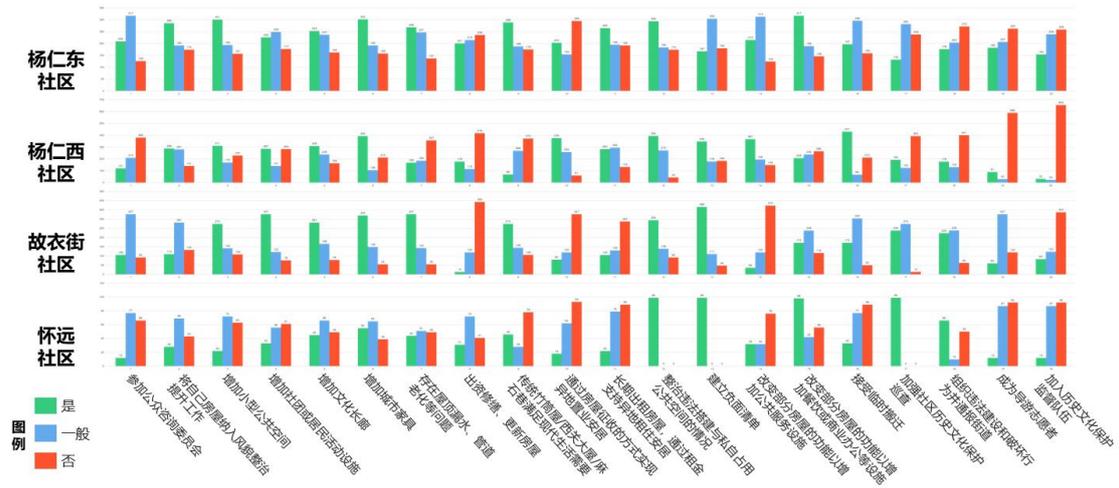


图 3.3-4 光复南历史文化街区改造相关内容的意愿统计

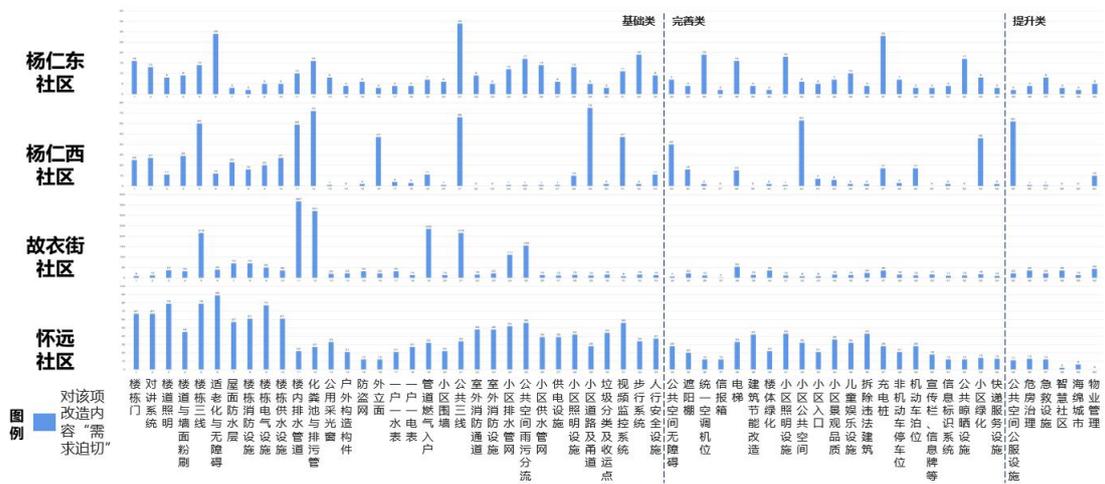


图 3.3-5 光复南老旧小区改造相关内容的意愿统计

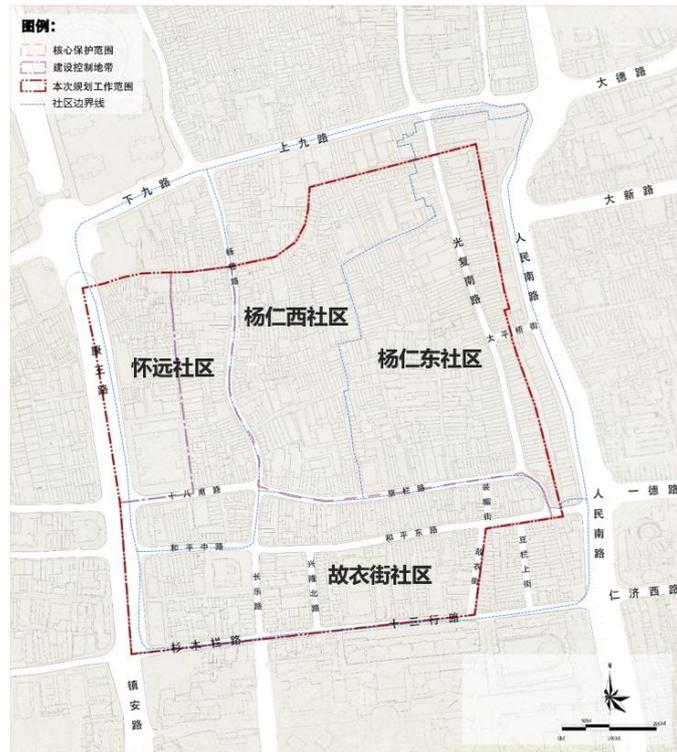


图 3.3-6 光复南社区边界线

### 3.3.2 项目调研及访谈

对街区内各条街巷进行实地调研，深度入户访谈及街头访谈。从中了解民生保障、历史建筑与整体风貌、功能业态及名木古树大树等方面存在的问题。

#### 一、民生类

交通流线混乱，存在消防通道断点，各类管网需进行保护，现状变压器影响人行交通，三线均未下地，部分路段缺少照明及相应的监控设施，垃圾收集点不足，诸如无障碍设施、充电桩、儿童娱乐设施等公服设施较少，缺少化粪池，空调机位杂乱无规划。

#### 二、历史建筑与整体风貌类

部分历史建筑内部空间存在破损；新建、改建建筑的材质、形状、颜色与周边街区环境不协调，改变原有街区氛围；立面添加与风貌不

相符的雨篷和排水管，或同一建筑设置多种不同风格的雨篷和排水管；部分公共空间被占用。

### 三、功能业态类

违建、越红线摆卖，营商与风貌存在矛盾。

### 四、名木古树大树类

新建建筑物、构筑物、“三线”距离古树名木大树过近以致对古树名木大树生存与生长造成影响；部分大树存在树体受损问题。



图 3.3-7 项目调研座谈及访谈的照片

### 3.3.3 项目座谈会

同时，联合了街道办举办多形式的座谈会，开展多场多形式多元利益方座谈会，参与主体包括居民、商户、政府部门、社工组织、两代表一委员及设计师等。明确完善排水排涝、引导公共空间秩序、改善业态及鼓励文化活动等需求。座谈会得出以下三点需求：

一、民生保障：物流集散带来的噪音困扰，消防、公厕等设施不足，照明设施和环卫设施不足等。

周边仓储物流手推车噪声大；没有一个集中的物流集散区；社区内部街巷街灯普遍偏暗；部分路段由于地势低洼会有积水；生活刚需的商业设施较少；仓储空间存在消防安全问题；邻里花园周围住户的门口存在私人物品堆放及垃圾桶设置点、垃圾堆放等问题；主要街巷及公共空间电动车行驶过快、随意停放；市政管线影响风貌。

二、功能业态：实体商业受电商、疫情影响大，业态杂乱低端、受面人群窄。

受电商发展、新冠疫情的影响，服装店实体商业生意下滑，需要进行整体统筹与宣传；现有功能业态相对杂乱、低端，缺少对年轻人的吸引力，需要置入新业态，焕发活力。

三、文化活动：受疫情影响老年人室内活动减少，文化活动空间减少

受疫情影响，老年人防范意识较强，抗拒室内聚集性活动，活动减少，身心健康受一定影响。目前开放性更强的首层主要用于打疫苗点及留观室，现时社工站及文化站更多面向固定的团体。儿童游乐设

施和日常锻炼用的康体设施缺乏。



图 3.3-8 历次项目座谈会现场照片

### 3.4 项目建设需求分析

从 3.1 章节的项目现状分析可知，本项目红线范围内现状主要问题有三大问题：

从 3.1 章节的项目现状分析可知，本项目红线范围内现状主要问题有三大问题：

一、文化空间分布不均。项目所在片区文化脉络与历史要素集聚度高，公共文化空间高度集中在文化公园与沿江一带，场地北部分布不均，人民南路高架桥、西堤二马路、光复南路、康王南路等路段分割历史脉络，文化遗产高价值与周边环境低质量不匹配，缺少与周边历史文化街区、历史脉络联动活化。

二、产业兴旺但待升级优化，空间分布不均。服贸产业占主导地位，零售批发、仓储等下游产业占据人民南及光复南历史街区商住片区，商业活动、物流交通、货运等交通占用公共空间，影响整体文化与活动空间品质，也缺乏相应的策划联动。

三、配套缺乏，商住失衡。老龄化、外溢业态功能低端导致人口流失，公共服务设施难以平衡居住与商业诉求，基础市政设施亟待保护维护，界面风貌新旧混杂，负面因素较多。

但本项目历史价值高，比如历史资源丰富，街区肌理保存完整，西关大屋、竹筒屋、麻石板、骑楼街等元素交融并存；是清末民初城市肌理和中西合璧岭南建筑风貌的代表地区之一。同时文化传承优，作为广州海上丝绸之路发源地之一，本地商业氛围浓厚，是商贸文化的延续展示地区。

从 3.2 章节及各种访谈座谈可知，人民南历史文化街区的居民意见集中在规范物业管理、维修排水排污管道、修复屋面防水层、无障碍改造以及三线整治等问题上。光复南历史文化街区居民意见集中在完善基础配套设施、增加生活设施、改善周边噪音及物流集散等问题上。但居民问卷显示两个片区超过 90%的居民同意进行项目改造及活化。

综上，本次项目需求是基于现状扎实的多次调研，及关注民生诉求，用问卷与访谈结合充分了解改造意愿，同时进行入户访谈，专访，座谈会，最后通过日常参与式驻场咨询挖掘社区亮点，践行共同缔造。本项目的的需求主要分为以下几类：

### 一、历史文化建筑保护需求分析

历史文化建筑保护需求体现为历史风貌需修复与协调。改造区域范围为历史文化街区改善区，维护保护历史建筑，塑造连续历史街区风貌界面，协调设施与街区风貌：

风貌建筑修复需求。部分风貌建筑立面有不同程度的破损情况。

新旧风貌的协调。现代新生产业的风格与历史风貌并存。

设施的协调处理。补齐公服设施应协调考虑历史文化街区的风貌与生活品质。

### 二、文商旅活化利用需求分析

改造区域范围为历史文化街区改善区，通过叠合历史人文印记、城市功能业态、空间特色要素，基于既有“外室内坊”的业态功能布局，以“年轻化、高品质、单维多向”为发展导向，结合文化公园、

十三行、太平桥会馆、怀远驿等多个要素，通过引导负面业态的转型发展，以服装行业为基础，鼓励引入文化体验、品质上业、创业创新、生活服务这四大业态形式，实现区域文商旅活化利用，以建筑保护、功能活化、文化传承、民生提质一体化设计。同时以公房、公服设施与公共空间为载体，打造适宜荔湾青年创业与居住的西关风情活力社区单元。

文商旅活化利用需求体现为产业兴旺但有待升级完善：

拓展配套业态。基于现有服装产业，一是需要提高高端产业形式比例，二是需要提供对外服务和对内服务的基础服务型产业。

住改仓形式的安全性改善。

物流集散形式的再改善。街区内手推车式的物流分发形式有一定的负面影响。

### 三、基础设施改造需求分析

改造区域范围为历史文化街区及老旧小区改造区，主要为民生最为关注的问题及现状急需解决的问题。疏通街巷脉络，优化主要街巷交通断面，改善慢行空间环境，强化慢行体验，优化环境等等。

基础设施改造需求体现为公服设施需增加与完善：

基础配套亟待完善。市政、消防等与居民基本生活相关的设施不足、老旧、走线杂乱。

居住环境需要改善。居民内部厕所、厨房等功能不完善。品质较差。

生活性设施待增加。属于居民室内外活动的场所较少、教育、商

业设施不完备。

### 3.5 本项目改造内容与规模

本项目为人民南-光复南历史文化街区保护活化利用工程，项目范围总面积 43.61 公顷，其中光复南历史文化街区全域 17.06 公顷、怀远社区部分区域 1.81 公顷、人民南历史文化街区部分荔湾区辖属区域 24.74 公顷。根据片区改造方案策略及现状，主要建设内容包括三大部分，第一部分为历史文化保护对象保护活化，主要包括文化遗产保护利用、环境改造、公房活化、公共管理/公共服务及商业服务设施改造、施工期间保护方案、结构加固、照明工程、历史环境要素保护、市政道路改造、照明增设、标识系统增设及消防工程等内容；第二部分为基础设施改造内容，含维修安装楼栋门、维修安装楼栋门对讲系统、维修安装楼道照明、粉刷楼道（含墙面零星抹灰）、修复公共楼梯等民生保障 60 项内容；第三部分为市政道路改造，主要包括杨巷路、浆栏路、十三行路、兴隆北路、光复南路、长乐路、人民南路、新基路、西堤二马路、靖远北路、杉木栏路、德兴路的主干道改造、电气灯光改造、市政设施改造等内容。

具体建设内容及规模如下表所示。

项目建设内容及规模表

表 3.5-1

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街 区	光复南街 区	合计	
一	一期实施				102449.53	m <sup>2</sup>
1	文化遗	1.1 文物建筑	6663.6	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>

序号	建设内容		建设规模			单位	
			人民南街 区	光复南街 区	合计		
产保护 利用	1.1.1	建筑本体保护	5664.06	249.08	5913.14	m <sup>2</sup>	
	1.1.2	室内整饰优化	6663.6	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>	
	1.1.3	结构加固费	6663.6	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>	
	1.1.4	外立面泛光照明工程	5664.06	249.08	5913.14	m <sup>2</sup>	
	<b>1.2 历史建筑（公有产权）</b>		<b>0</b>	<b>1807.85</b>	<b>1807.85</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.2.1	建筑本体保护	0	1590.91	1590.91	m <sup>2</sup>	
	1.2.2	室内整饰优化	0	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>	
	1.2.3	结构加固费	0	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>	
	1.2.4	外立面泛光照明工程	0	1590.91	1590.91	m <sup>2</sup>	
	<b>1.3 历史建筑（私有产权）</b>		<b>0</b>	<b>1656.02</b>	<b>1656.02</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.3.1	建筑本体保护	0	1490.42	1490.42	m <sup>2</sup>	
	1.3.2	外立面泛光照明工程	0	1490.42	1490.42	m <sup>2</sup>	
	<b>1.4 传统风貌建筑（私有产权）</b>		<b>0</b>	<b>510.48</b>	<b>510.48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.4.1	建筑本体保护	0	459.43	459.43	m <sup>2</sup>	
	1.4.2	外立面泛光照明工程	0	459.43	459.43	m <sup>2</sup>	
	<b>1.5 传统风貌建筑线索（公有产权）</b>		<b>0</b>	<b>2666.15</b>	<b>2666.15</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.5.1	建筑本体保护	0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	
	1.5.2	室内整饰优化	0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	
	1.5.3	结构加固费	0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	
	1.5.4	外立面泛光照明工程	0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	
	<b>1.6 传统风貌建筑线索（私有产权）</b>		<b>0</b>	<b>964.61</b>	<b>964.61</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.6.1	建筑本体保护	0	868.15	868.15	m <sup>2</sup>	
	1.6.2	外立面泛光照明工程	0	868.15	868.15	m <sup>2</sup>	
	<b>合计</b>	<b>1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6</b>		<b>6663.6</b>	<b>7898.15</b>	<b>14561.75</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

序号	建设内容			建设规模			单位
				人民南街区	光复南街区	合计	
2	公共空间活化利用	2.1	立面整治	0	1842.75	1842.75	m <sup>2</sup>
		2.2	公共空间节点	7884	507	8391	m <sup>2</sup>
		2.3	道路整治	0	278.85	278.85	m <sup>2</sup>
		2.4	绿植环境	4730.4	353.64	5084.04	m <sup>2</sup>
		2.5	导视系统和VI系统建立			1	项
3	公房活化	3.1 公房改造					
		3.1.1	建筑本体保护	994.5	2925.58	3920.08	m <sup>2</sup>
		3.1.2	结构加固费	663	798.65	1461.65	m <sup>2</sup>
		3.1.3	室内整饰优化	1657.5	3981.82	5639.32	m <sup>2</sup>
		3.1.4	外立面泛光照明工程	994.5	2925.58	3920.08	m <sup>2</sup>
4	公共管理、公共服务及商业服务设施整治	4.1	行政办公设施整治	0	100	100	m <sup>2</sup>
		4.2	文化设施整治	0	306.55	306.55	m <sup>2</sup>
		4.3	社会福利设施整治	0	139	139	m <sup>2</sup>
		4.4	其他设施整治	0	124.83	124.83	m <sup>2</sup>
		4.5	商业设施整治	0	81.56	81.56	m <sup>2</sup>

序号	建设内容	建设规模			单位	
		人民南街区	光复南街区	合计		
5	<b>5.1 片区联动</b>					
	5.1.1	消防通道	0	3	3	项
	5.1.2	供电设施(电力扩容)	0	25	25	m <sup>2</sup>
	<b>5.2 基础设施</b>					
	5.2.1	室外消防设施	0	2	2	项
	5.2.2	无障碍设施改造	0	2	2	处
	5.2.3	人行安全设施	0	2	2	个
	5.2.4	垃圾分类	0	2	2	处
	5.2.5	充电桩	0	16	16	个
	<b>5.3 服务设施</b>					
	5.3.1	儿童娱乐设施	0	1	1	组
	5.3.2	信息宣传栏	0	2	2	项
	5.3.3	急救设施	0	3	3	处
	<b>5.4 街区环境</b>					
	5.4.1	地面铺装	0	770.76	770.76	m <sup>2</sup>
	5.4.2	信息标识	0	3	3	项
	5.4.3	公共晾晒设施	0	5	5	组
	5.4.4	小区入口	0	1	1	项
	5.4.5	公共空间小品	0	1	1	项
	5.4.6	非机动车泊车	0	210	210	m <sup>2</sup>
	5.4.7	建设海绵城市	1945	353.64	2298.64	m <sup>2</sup>

序号	建设内容	建设规模			单位
		人民南街区	光复南街区	合计	
	<b>5.5 建筑本体</b>				
	5.5.1 屋面防水	0	2571.93	2571.93	m <sup>2</sup>
	5.5.2 建筑户外构造构件	0	2	2	项
	5.5.3 空调机位	0	74.4	74.4	m <sup>2</sup>
	<b>合计</b>			<b>87135.84</b>	
<b>二</b>	<b>二期实施</b>			<b>375631.72</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1	<b>1.1 文物建筑</b>	<b>0</b>	<b>1637.3</b>	<b>1637.3</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	1.1.1 建筑本体保护	0	1391.71	1391.71	m <sup>2</sup>
	1.1.2 室内整饰优化	0	1637.3	1637.3	m <sup>2</sup>
	1.1.3 结构加固费	0	1637.3	1637.3	m <sup>2</sup>
	1.1.4 外立面泛光照明工程	0	1391.71	1391.71	m <sup>2</sup>
	<b>1.2 历史建筑（公有产权）</b>	<b>1180.8</b>	<b>820</b>	<b>2000.8</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	1.2.1 建筑本体保护	1039.1	721.6	1760.7	m <sup>2</sup>
	1.2.2 室内整饰优化	1180.8	820	2000.8	m <sup>2</sup>
	1.2.4 结构加固费	1180.8	820	2000.8	m <sup>2</sup>
	1.2.5 外立面泛光照明工程	1039.1	721.6	1760.7	m <sup>2</sup>

序号	建设内容		建设规模			单位	
			人民南街区	光复南街区	合计		
2	公共空间活化利用	1.3 历史建筑（私有产权）		3782.5	5688.96	9471.46	m <sup>2</sup>
		1.3.1	建筑本体保护	3404.25	5120.06	8524.31	m <sup>2</sup>
		1.3.2	外立面泛光照明工程	3404.25	5120.06	8524.31	m <sup>2</sup>
		1.4 传统风貌建筑（公有产权）		3095	0	3095	m <sup>2</sup>
		1.4.1	建筑本体保护	2723.6	0	2723.6	m <sup>2</sup>
		1.4.2	室内整饰优化	3095	0	3095	m <sup>2</sup>
		1.4.3	结构加固费	3095	0	3095	m <sup>2</sup>
		1.4.4	外立面泛光照明工程	2723.6	0	2723.6	m <sup>2</sup>
		1.5 传统风貌建筑（私有产权）		2829	221.44	3050.44	m <sup>2</sup>
		1.5.1	建筑本体保护	2546.1	199.3	2745.4	m <sup>2</sup>
		1.5.2	外立面泛光照明工程	2546.1	199.3	2745.4	m <sup>2</sup>
		1.6 传统风貌建筑线索（公有产权）		0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
		1.6.1	建筑本体保护	0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
		1.6.2	室内整饰优化	0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
		1.6.3	结构加固费	0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
		1.6.4	外立面泛光照明工程	0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
		1.7 传统风貌建筑线索（私有产权）		0	3623.38	3623.38	m <sup>2</sup>
		1.7.1	建筑本体保护	0	3261.04	3261.04	m <sup>2</sup>
		1.7.2	外立面泛光照明工程	0	3261.04	3261.04	m <sup>2</sup>
			合计	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7	10887.3	12735.98	23623.28
2	公共空间活化利用	2.1 立面整治		8400.15	25557.02	33957.17	m <sup>2</sup>
				13682.96	0	13682.96	m <sup>2</sup>
		2.2	公共空间节点	31202.21	6268.96	37471.17	m <sup>2</sup>
		2.3	绿植环境	16230.9	309	16539.9	m <sup>2</sup>
		2.4	停车设施改造	2984.5	0	2984.5	m <sup>2</sup>
	2.5	导视系统和VI系统建立			1	项	
3	公房活	3.1 公房改造					

序号	建设内容		建设规模			单位	
			人民南街区	光复南街区	合计		
	化	3.1.1	建筑本体保护	3879.99	3832.55	7712.54	m <sup>2</sup>
		3.1.2	结构加固费	2586.66	2695.4	5282.06	m <sup>2</sup>
		3.1.3	室内整饰优化	6466.65	8000.32	14466.97	m <sup>2</sup>
		3.1.4	外立面泛光照明工程	3879.99	3832.55	7712.54	m <sup>2</sup>
4	公共管理、公共服务及商业服务设施改造	4.1	行政办公设施整治	128	213.2	341.2	m <sup>2</sup>
		4.2	文化设施整治	0	132	132	m <sup>2</sup>
		4.3	教育设施整治	1070	0	1070	m <sup>2</sup>
		4.4	社会福利设施整治	0	98	98	m <sup>2</sup>
		4.5	其他设施整治	1395	148.06	1543.06	m <sup>2</sup>
		4.6	商业设施整治	0	280.82	280.82	m <sup>2</sup>
5	民生保障(60项)	5.1 片区联动					
		5.1.1	消防通道	15	10	25	项
		5.1.2	小区道路	6289.8	8220.62	14510.42	m <sup>2</sup>
		5.1.3	排水管网(非雨污分流)	4533	728.54	5261.54	m
		5.1.4	燃气管网	2447	306.84	2753.84	m
		5.1.5	监控设施	65	9	74	点
		5.1.6	“三线”整治				
		5.1.6a	三线下地	3628	2108.3	5736.3	m
		5.1.6b	弱电下地、强电套管架空	905	1167.85	2072.85	m
		5.1.6c	三线规整	0	3793	3793	m
		5.1.7	雨污分流	3628	947.04	4575.04	m
		5.1.8	供电设施(电力增容)	300	325	625	m <sup>2</sup>
		5.1.9	供水管网	2266.5	3585	5851.5	m
5.1.10	照明设施	380	3	383	盏		

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
	5.1.11	拆除违法建设	103	824.3	927.3	m <sup>2</sup>
	5.1.12	智慧社区	84	30	114	点
	<b>5.2 基础设施</b>					
	5.2.1	室外消防设施	46	35	81	项
	5.2.2	无障碍设施改造	4	26	30	处
	5.2.3	人行安全设施	21	15	36	个
	5.2.4	垃圾分类	14	14	28	处
	5.2.5	充电桩	57	12	69.33	个
	<b>5.3 服务设施</b>					
	5.3.1	儿童娱乐设施	1	5	6	组
	5.3.2	信息宣传栏	13	4	17	项
	5.3.3	急救设施	14	5	19	处
	<b>5.4 街区环境</b>					
	5.4.1	地面铺装	5648	8718.69	14366.69	m <sup>2</sup>
	5.4.2	改造围墙	0	1061.46	1061.46	m <sup>2</sup>
	5.4.3	信息标识	28	4	32	项
	5.4.4	公共晾晒设施	0	4	4	组
	5.4.5	小区绿植	9466	0	9466	m <sup>2</sup>
	5.4.6	小区公共空间	4	0	4	项
	5.4.7	小区入口	9	0	9	项
	5.4.8	公共空间小品	3	1	4	项
	5.4.9	非机动车泊车	0	272	272	m <sup>2</sup>

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
	5.4.10	机动车泊车	15	0	15	个
	5.4.11	危房治理	581	932.1	1513.1	m <sup>2</sup>
	5.4.12	建设海绵城市	49117	7032.89	56149.89	m <sup>2</sup>
	<b>5.5 建筑本体</b>					
	5.5.1	楼栋门	408	583	991	樘
	5.5.2	门禁系统	408	583	991	户
	5.5.3	楼道照明	408	2287	2695	处
	5.5.4	楼道改造	9250	28962	38212	m <sup>2</sup>
	5.5.5	楼栋“三线”	408	2089	2497	栋
	5.5.6	楼栋消防设施	480	2163	2643	套
	5.5.7	楼栋供水设施	26	326	352	台
	5.5.8	楼栋排水设施	11232	583	11815	m

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
	5.5.9	屋面防水	3860	20347.17	24207.17	m <sup>2</sup>
	5.5.10	化粪池	446	402	848	个
	5.5.11	电气设施	9250	69320	78570	m <sup>2</sup>
	5.5.12	外墙治理	0	129395	129395	m <sup>2</sup>
	5.5.13	建筑户外构造构件	408	832	1240	项
	5.5.14	公用采光窗	1063.2	4081	5144.2	m <sup>2</sup>
	5.5.15	防盗网	1063.2	5439.85	6503.05	m <sup>2</sup>
	5.5.16	一户一水表	886	1385	2271	户
	5.5.17	一户一电表	886	1385	2271	户
	5.5.18	适老化设施	408	132	540	处
	5.5.19	遮阳蓬	3987	6356.08	10343.08	m <sup>2</sup>
	5.5.20	空调机位	532	373.2	905.2	m <sup>2</sup>

序号	建设内容		建设规模			单位	
			人民南街区	光复南街区	合计		
	5.5.21	外立面整饰	27360	65142.85	92502.85	m <sup>2</sup>	
	5.5.22	楼体绿植	48195	539.79	48734.79	m <sup>2</sup>	
	5.5.23	信报箱	886	1385	2271	户	
	5.5.24	广告牌	123	23	146	个	
	<b>合计</b>	<b>5.1+5.2+5.3+5.4+5.5</b>			<b>348543.36</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
6	市政道路及其配套工程	6.1	车行道(车行道刨铺)	0	2228	2228	m
		6.2	人行道(铺装翻新)	1891	3202.2	5093.2	m <sup>2</sup>
		6.3	人行道(铺装修补)	1891	0	1891	m <sup>2</sup>
		6.4	路沿石	4321	3769.4	8090.4	m
		6.5	道路绿植改造				
		6.5.1	树池哑铃砖	168.75	244.9	413.65	m <sup>2</sup>
		6.5.2	更换树池压条 150*12*Lcm	900	800	1700	m
		6.5.3	绿植改造	168.75	0	168.75	m <sup>2</sup>
		6.6	拆除工程	9956.5	6404.39	16360.89	m <sup>2</sup>
		6.7	管线及路灯工程				
		6.7.1	电气灯光	23193.5	6404.39	29597.89	m <sup>2</sup>
		6.7.2	给排水工程	0	6404.39	6404.39	m <sup>2</sup>
		6.8	交通疏解及施工围蔽	2582	2232	4814	m <sup>2</sup>
		6.9	交通标线	26209	15427.52	41636.52	m <sup>2</sup>
		6.10	栏杆工程				m
		6.10.1	机非分隔护栏	2158	0	2158	m
		6.10.2	栏杆	1098	0	1098	m
		6.11	市政配套及城市家具				项
6.11.1	车止石(不锈钢)	135	80	215	个		
6.11.2	井盖	480	228	708	套		
6.11.3	垃圾箱	30	14	44	个		

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街 区	光复南街 区	合计	
	6.11.4	市政配套设施（箱）	15	0	15	套
	6.11.5	标识系统（灯柱、电子信息等）	13	41	54	套
	6.11.6	人行道不锈钢装饰检查井（井座调升、更换井盖、加防坠网）	216	99	315	个

注：实际以最终实施方案为准。

## 第四章 场址与建设条件

### 4.1 场址位置

本项目位于广州市荔湾区，北面与上下九-第十甫历史文化街区相邻，北至万钟首约、德宁里，南至沿江西路，西至康王南路，东至人民南路。场地周边交通便捷，场地西南有地铁六、八号线文化公园地铁站。



图 4.1-1 项目范围示意图

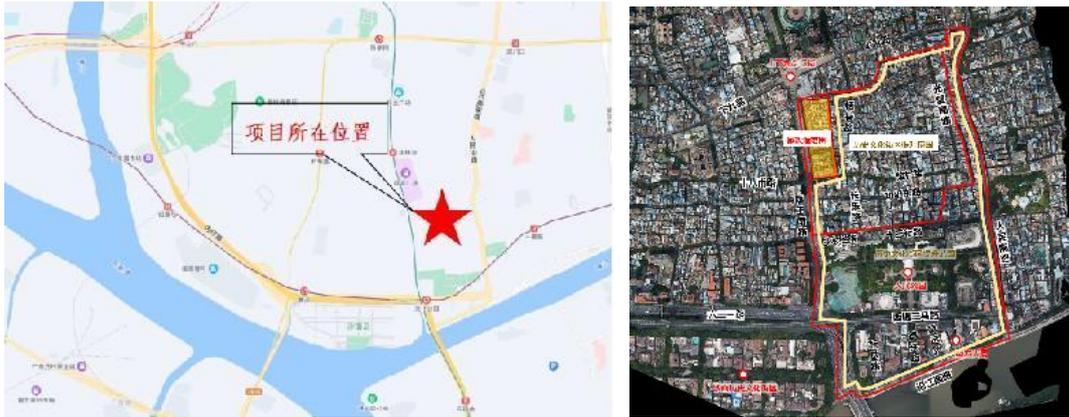


图 4.1-2 项目位置示意图

## 4.2 场址现状

拟改造范围内历史文化资源丰富，包括点状的文物保护单位、历史建筑 and 传统风貌建筑、线性的骑楼街和特色商业街道以及连片的历史文化街区等。

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

项目街区现状整体风貌较好，建筑立面破损程度小，立面风格相对统一，拥有较多历史建筑，项目街区主要存在问题包括建筑破损、建筑风格杂乱、街道铺地破损。项目街区十三行作为广州“千年商都”起源，一直以来文商旅环境较好，商贸繁荣、人流汇聚、业态组织多样。项目街区居住配套不足、缺少公共空间，慢行交通流线不佳、缺少临时停车场设施。场址现状详见章节 3.2 分析。

## 4.3 建设条件

### 4.3.1 地形地貌

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

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

### 4.3.2 水文条件

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

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

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

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

### 4.3.3 气候条件

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

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

#### 4.3.4 交通运输条件

项目场址西接康王南路，北接上九路、大德路，东邻人民南路，南临沿江西路。场地周边交通便捷，项目范围内西南接地铁六、八号线文化公园地铁站。

#### 4.3.5 社会经济条件

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

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

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

全年商品进出口总值 175.3 亿元，增长 2.5%，其中，出口总值 91.1 亿元，增长 1.2%；进口总值 84.3 亿元，增长 4.1%。实际利用外资 0.44 亿美元，下降 73.9%；合同利用外资 1.15 亿美元，下降 63.4%。

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

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

年末资质等级以上建筑业企业 56 家，全年建筑业总产值 170.39 亿元，增长 13.2%；新签订合同金额 327.73 亿元，增长 5.0%。房屋施工面积 881.87 万平方米，下降 3.4%。

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

#### 4.3.6 公共设施配套

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

#### 4.3.7 施工条件

项目场地可通过康王南路、人民南路、沿江西路、大德路等连通中山路、六二三路、内环路等道路，因此，可以满足项目进场施工和材料的运输。项目建设所需要的水泥、河砂、石子、石灰、钢材等主要材料为可就地购买。项目场址周边已建的各类市政管线可以满足项目建设临水、临电使用需求。综上所述，本项目施工条件基本具备。

#### 4.4 综合评述

综上所述，本项目选址得当，建设条件基本具备，适宜建设。

## 第五章 工程方案

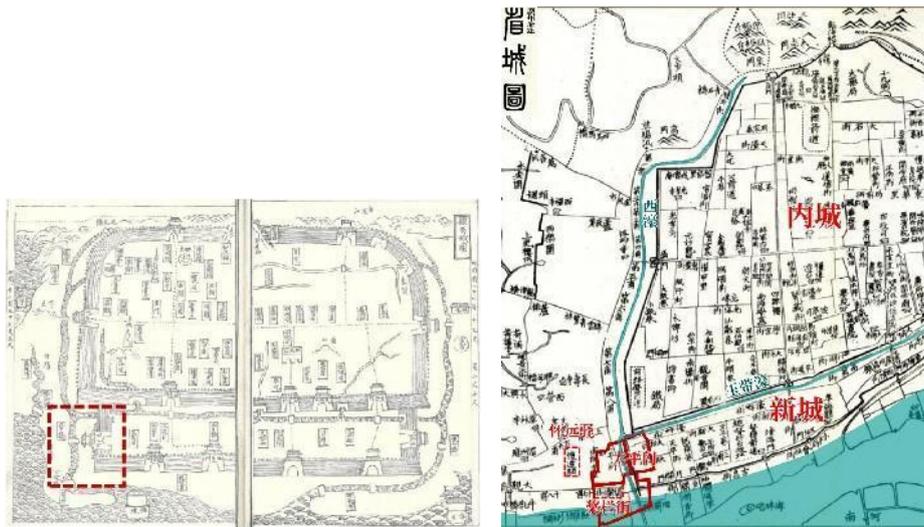
### 5.1 整体空间策略

#### 5.1.1 传统格局演变

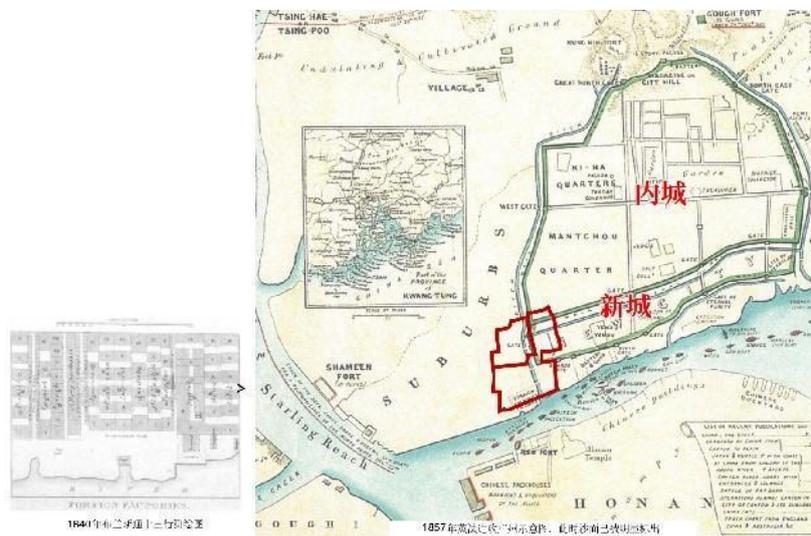
通过历史资料收集分析及现状调研等工作，了解人民南、光复南历史文化街区的演变及价值与特色。

西关是因水而生，随西关平原逐代沉积，不断向西扩展。也是因河而兴的，明清时期起沿河聚居，商贸发达。

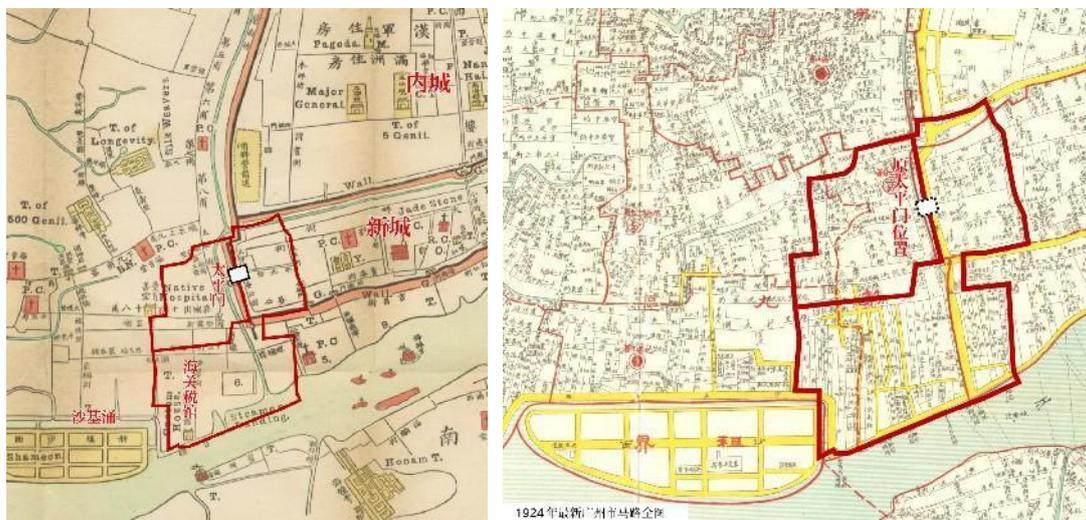
光复南、人民南历史文化街区最初位于清代广州城西城墙太平门外，西城门外西濠从往珠江出入口从秦汉起就是离广州城最近的泊岸，自古商贸活动频繁，临城墙西南外的江边有十八甫接待海外诸番朝贡使的怀远驿；到了 17 世纪 50 年代，清代“一口通商”时期沿水设置“十三行”，加速了该地区的繁荣，从垄断对外贸易到成为“天子南库”，出现商行、商馆；18 世纪 50 年代十三行大火，英法占沙面；1880-1919 年代洋务运动修建长堤、拆城筑路；1937-1950 年代西堤商铺区炸毁、重建西堤灾区，1951 年以华南土特产交流会会址重整西堤灾区，后作为文化公园，由商贸交流转变为文化交流；1960 年代以后交通线路开通，从途径现文化公园的无轨电车线路、太平路易名人民路到广州火车站建成后因交通紧张建设全国第一座人民高架桥、连接了旧广交会流花展馆，再到“十三行”服装批发贸易兴起，最后于 1996 年开始建设康王路。光复南、人民南历史文化街区传统格局一直演变至今，见证了广州古今商业发展和对外贸易的全过程。



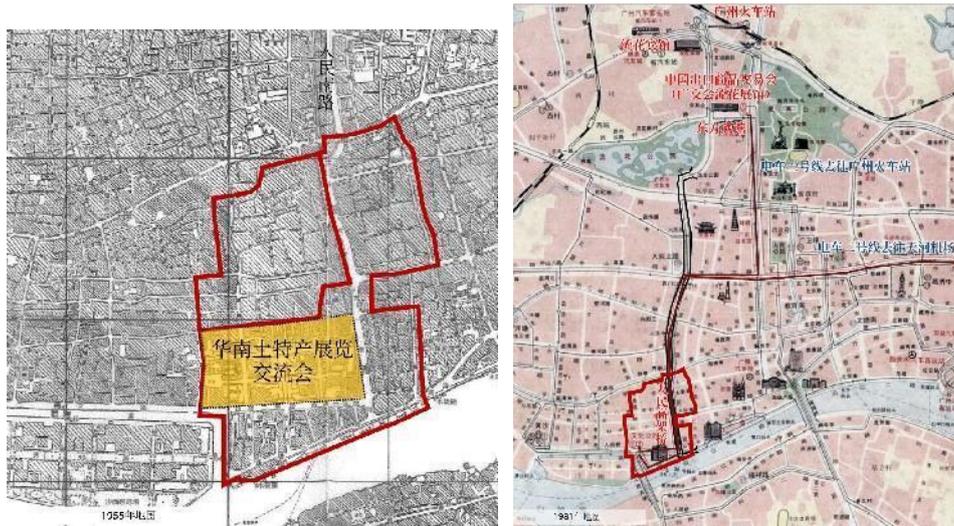
历史起源：城下之地



17 世纪 50 年代十三行兴起



18 世纪 50 年代英法占沙面、1880-1919 年代修建长堤/拆城筑路



1955年重建西堤灾区、1981年交通线路开通

图 5.1-1 光复南、人民南历史文化街区传统格局演变示意图

光复南历史文化街区是明清广州城外各国商贸“入粤互市第一步”的见证地，人民南历史文化街区是古代广州乃至中国对外贸易的南大门，人民南、光复南历史文化街区都是广州古今商业发展和对外贸易的见证地。

光复南历史文化街区是西关地区特色商贸发展积淀的后方腹地。光复南历史文化街区接收十三行、上下九等商业中心区以及洗基医药街、光雅里仪仗街等专业街的辐射，曾是全市大店、老店、名店和特色商店与专业市场的集中之地，衍生出的一系列老字号和特色行业也集中于此。目前光复南历史文化街区是广州历史城区中少数具有多重功能属性的复合型街区，承担着城市的商业性消费服务功能和部分居住、办公、仓储功能。

人民南、光复南历史文化街区都是广州岭南建筑艺术的典型示范。首先，光复南历史文化街区是广州老城区保存较为完整、具有典

型传统商业街格局特色的街区，是广州作为国家级历史文化名城整体风貌的重要组成部分之一；光复南历史文化街区内非常完整地保留了清末民初的建筑和街巷格局。整个街区以建筑群的整体性、空间结构的步行特征而富有较好的艺术价值。再者，人民南历史文化街区街区内拥有全市连续度最高、最精华的骑楼街之一——人民南路，而状元坊等地保留了典型的传统城市肌理，多种典型岭南民居坐落其中；长堤地区的新亚大酒店、南方大厦、粤海关大楼等建筑，代表了近代广州岭南建筑艺术的伟大成就；文化公园的主体建筑如水产馆等，已评为广州市历史建筑，是新岭南建筑的一系列表现形式。

### 5.1.2 本项目定位及改造策略

#### 1、项目定位

本项目定位：保留人民南、光复南居住主导功能，依托光复南、人民南街区商贸中心，延续十八甫怀远驿、十三行及广州作为“千年商都”外贸窗口文化印记，完善居住、产业基础设施配套，促进产业转型、业态高端化发展，做到历史可读化、生活便捷化、功能灵活化、创意多元化，打造宜居、宜业的融合新街坊和市级公共文化、商旅活动中心。

拟将光复南历史文化街区定位为“商贸六百年，宜居创业地”。依托光复南街区自明清至今商贸繁荣、人流聚集的服装商贸中心基础，延续“外商通衢、商旅并行”的十三行文化印记、岭南地区保留较好的历史商业街区“外河内街”的空间布局模式，沿用自发形成并

有序运行的“分离式、层级型”集散贸易模式，提出由市场演化逐渐形成的“外市内坊”复合分配的功能利用模式，融合传统、新兴贸易形式，促进传统服饰批发市场向高端商贸、文化创意等现代服务业转型发展，打造宜居、宜业的融合新街坊。

拟将人民南历史文化街区定位为“怀远驿埠，外贸窗口，摩登商街”。依托十八甫怀远驿、十三行及太平桥会馆等的历史背景和发展沿革，延续广州作为“千年商都”的外贸窗口印记，承接上下九与沿江文旅引流，优化文化公园-十三行“文化+产业”体验，打造市级公共文化与商旅活动中心。

## 2、项目目标

本项目目标：用“绣花”功夫，以全域式精细化历史遗产保护、渐进式文化与特色活化、织补式民生设施与环境提质三大核心工作，形成可描述、可期待的实施方案，指导人民南、光复南历史文化街区保护活化推进。

## 3、改造策略

从注重物质环境更新转向目标与政策结合，社会，文化，生态，经济多维价值的整体更新。主要从三个大的策略进行活化，分别是历史保护，文化活化及提质民生。

**历史保护方面**主要是维持历史街区肌理与建筑尺度，保护建筑特色与整体风貌，留住人民南、光复南各时期历史记忆。

**文化活化方面**主要是全景叙述脉络的功能策划，渐进式的业态引导，慢行游径融入区域格局及创新活化与适配政策。

提民生方面主要是补足完整社区的配套，进行改造。

### 5.1.3 本项目空间结构

叠合历史人文印记、城市功能业态、空间特色要素，以光复南、人民南两个历史文化街区为核心，将本项目划分为 2 条轴带、4 个片区和 N 个历史传承与文商旅特色节点，全景展现人民南、光复南的历史与未来。

#### 1、“一带一路”主要发展轴带

人民南路文商旅发展主轴、精品珠江博物馆群文旅发展带。

#### 2、商贸协同发展轴带

海丝文化发展轴、上下九第十甫西关风情文商旅发展轴、和平东商甫文化特色发展带。

#### 3、1 个商埠文商旅重点发展片区、1 个商住混合特色片区

文化公园-十三行商埠文商旅片区、和平东路以北商住混合片区。

#### 4、N 个历史传承与文商旅特色节点

湾区商贸文化原点、古脉新生活力节点、城桥印象艺术节点、千年商都文化节点、新商甫创意节点、滨江形象门户节点等。



图 5.1-2 本项目空间结构示意图

#### 5.1.4 本项目平面图

本项目采取针灸式改造，全景式绣花方式构建全景叙事脉络，改变小而散的单一保护方式，延续人民南、光复南片区街巷格局，优化路径串联，统筹片区一栋一策功能主题与活化策略，以全景叙事逻辑统筹人民南、光复南文化遗产与街区活化利用。

项目光复南历史文化街区、人民南历史文化街区总平面图，项目整体鸟瞰图如下所示。





图 5.1-4 本项目整体鸟瞰图

## 5.2 历史文化建筑保护利用

### 5.2.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国建筑法》；
- 2、《中华人民共和国 土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》；
- 4、《历史文化名城名镇名村保护条例》；
- 5、《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）；
- 6、《历史文化街区与历史建筑防火标准（征求意见稿）》；
- 7、《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》；
- 8、《广州市历史建筑修缮图则》；

- 9、《广州市历史建筑结构安全与加固指引》；
- 10、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）——传统居民》；
- 11、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）——骑楼》；
- 12、《光复南历史文化街区保护利用规划》（2021年7月）；
- 13、《人民南历史文化街区保护利用规划》（2017年12月）。

### 5.2.2 历史文化建筑保护

根据《光复南历史文化街区保护利用规划》、《人民南历史文化街区保护利用规划》，光复南、人民南历史文化街区内建（构）筑物按照保护级别、价值及保存状况分为“一类、二类、三类、四类、五类”5类，见下表。

#### 历史文化街区内的建筑物、构筑物的保护整治措施

表 5.2-1

分类	一类	二类	三类	四类	五类
适用建筑类别	文物保护单位	历史建筑、传统风貌建筑	不可移动文化遗产保护线索、其他具有保护价值的建筑	其他建筑物、构筑物	
				与历史风貌无冲突的其他建筑物、构筑物	与历史风貌有冲突的其他建筑物、构筑物

街区内的—、二、三类建筑应按照《中华人民共和国文物法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》、《中国文物古迹保护准则》、《广州市文物保护规定》等文物保护相关的法规、规章、文件进行保护。

#### 1、不可移动文物的保护要求

- (1) 应有计划的完善街区内各级文物保护单位的保护规划编制，

公布文物保护单位、未定级的不可移动文物的保护区划、保护要求，明确保护管理主体，确定日常保养和各项保护工程计划，完善文物标识。

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

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

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

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，负责保护建筑物及其附属文物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。

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

## 2、历史建筑的保护整治要求

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

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

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

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

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保

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

### 3、传统风貌建筑的保护整治要求

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

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

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

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

(4) 在符合相关法规和保护的的要求前提下，可按《广州市历史

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

具体历史文化建筑保护要求以最终的经文物保护单位认可的文物保护单位专项要求为准。

### 5.2.3 价值要素保护原则和方法

#### 1、价值要素的保护原则

价值要素需严格保护。部分价值要素在项目保护、完善、改造中不可避免地面临拆卸、保护、复原、异地保护等情况，保护设计时必须谨慎，将其保护工作作为首要任务。价值要素的保护应当遵守以下原则：

(1) 真实性原则。真实性是指历史建筑本身的材料、工艺、设计及其环境和它所反映的历史、文化、社会等相关信息的真实性。修复应根据完整、详细的资料进行，并尽可能保留原来的构件和材料，尽可能不丢失原来构件和材料上残存的工具加工痕迹。最大限度地保护历史建筑本体和历史环境，一般情况下不做任何添加。

(2) 可识别原则。在保护工作中和日后的使用中，采取一些方法使历史建筑的历次改动、保护、破坏以及环境的变化可以清晰地显示出来。缺失部分的修补必须与整体保持协调，但同时须区别于原作，以使修复不歪曲其艺术或历史见证。

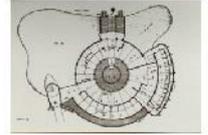
(3) 安全有效保护原则。应当使用经检验有利于历史建筑长期

保存的成熟技术，历史建筑原有的技术和材料应当保护。所有保护措施不得妨碍再次对历史建筑进行保护，在可能的情况下应当是可逆的。

(4) “四原”原则。历史建筑的价值要素的保护，应遵循“四原”原则，即保护工作应尽量采用原材料、原工艺，按原来的原形制、原结构开展。价值要素，是体现历史建筑历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰，是法定的保护对象。

## 2、价值要素类型

在维护、保护历史建筑时应按价值要素保护原则对其进行保护。价值要素涵盖建筑平面、立面、构筑物、建筑构件、建筑结构、建筑装饰、建筑材料等方面，也有多个构件合为一个要素的，类型较多，目前广州市已有 32 种法定保护的价值要素。

<p><b>1. 主要立面</b></p>  <p>指历史建筑价值高度集中，装饰精美丰富，对整体风貌有决定性影响的立面。通常是建筑面向城市街道以及面向庭院的立面。</p>	<p><b>2. 主体结构</b></p>  <p>指历史建筑中承受建筑主体重量及荷载的部分，一般包括材料、构造等主要因素。</p>	<p><b>3. 平面布局</b></p>  <p>指建筑平面的组织形式，包括室内外分隔、房间的组织以及构成，如门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院的位置和平面形式等。</p>	<p><b>4. 历史环境要素</b></p>  <p>指保护范围内对形成建筑特色风貌有重要作用的环境要素，例如围墙、大门等构筑物，水塘、树木、水体、地形、室外地面铺装等。</p>
<p><b>5. 花阶砖</b></p>  <p>表面具丰富纹样的地面砖，民国至建国初期常用于室内铺地，属于水泥制品，其生产工艺分水压机与人力摩擦压力机两种。</p>	<p><b>6. 特色楼梯</b></p>  <p>建筑物中作为楼层间垂直交通用的部位，用于高差较大时的交通联系，是建筑中兼具功能性与装饰性的组成部分。楼梯由踏步和栏杆组成。栏杆分为扶楼梯、扶手和杆件。</p>	<p><b>7. 青砖墙</b></p>  <p>青砖是运用广泛的建筑材料，其烧制过程与红砖有差异，因而颜色不同。青砖在广府传统建筑中比较常见，主要用于砌筑墙体，比较考究的祠堂和民居会用水磨青砖。</p>	<p><b>8. 清水红砖墙</b></p>  <p>红砖为广州民国时期常见的建筑材料，常见于墙体砌筑。红砖外墙面刷成后，只需要勾缝，不需要外墙面装饰。</p>

<p>9. 上海批荡</p> 	<p>10. 意大利批荡</p> 	<p>11. 西式柱式或拱券</p> 	<p>12. 特色阳台</p> 
<p>即水刷石饰面，其面层具有天然石材质感，色泽庄重美观，较为坚固耐久，耐污染，不褪色。表面常因石了大小，细密程度不同而呈现多种效果。俗称上海批荡，广州地区称之为“洗石米”。</p>	<p>带颜色外墙饰面做法的统称，广东一带称意大利批荡。多用水磨石的做法，将碎石拌入彩色水泥制成混凝土制品后表面磨光，使建筑表面颜色丰富。拉毛做法也被归为此类。</p>	<p>仿西方古典柱式和拱券，结合广州本地特点形成的立面装饰或结构要素，多用于阳台和入口处。</p>	<p>包括凸阳台或凹阳台。凸阳台，即阳台突出墙面，其扶手多用砖或混凝土，栏杆材质大多用铁艺，样式丰富。凹阳台，则多采用门洞式，西式拱券、柱式都是其常用的构造方式及装饰元素。</p>
<p>13. 西式栏杆</p> 	<p>14. 新艺术装饰线条</p> 	<p>15. 落水管</p> 	<p>16. 趟梳等门口三件</p> 
<p>栏杆为台、坛、楼或廊边上防人、物下坠之设施。西式栏杆指具有西式风格的栏杆。按材质分为：木栏杆、铁艺栏杆、水泥栏杆和石栏杆。</p>	<p>受艺术装饰风格 (ART DECO) 影响形成的装饰纹样，在建筑表层做出竖向、横向或多种线条组合而成的条纹，也有多种线条组合的形式。</p>	<p>收集屋面雨水或渠中引至地面以下铺设的雨水管内的构件，属于落水系统的组成部分。广州市历史建筑的落水管多为陶制，造型丰富而精美。</p>	<p>趟梳设置在居住建筑大门的板门外，是广府地区常见的小木作构件，有防盗、采光、通风的作用，常与板门、矮脚门一起构成广府民居常见的大门三件套。</p>
<p>17. 满洲窗</p> 	<p>18. 槛窗</p> 	<p>19. 西式山头</p> 	<p>20. 封檐板等檐口三件</p> 
<p>由传统的木框架镶嵌套色玻璃釉刻画组成的窗子。套色玻璃刻画是中西文化结合的实用工艺品，以传统装饰图案为内容，采用进口玻璃进行蚀刻、磨刻或喷沙脱色制作的彩色玻璃画。</p>	<p>槛窗为平开方式，平开窗在广府地区传统建筑中最常见，较传统者构造样式与屏门类似，主要山边框、格心、缘框板、裙板这些基本构件组成。</p>	<p>俗称拦河，现称山花，位于建筑正立面顶层的矮墙，形式多样，多为西式。</p>	<p>封檐板又称檐口板、遮檐板，是指在檐口或山墙顶部外侧的挑檐处钉置的木板。封檐板与瓦当、滴水合称檐口三件。</p>
<p>21. 辘筒瓦</p> 	<p>22. 中式琉璃瓦</p> 	<p>23. 中式凉亭</p> 	<p>24. 西式构筑物</p> 
<p>用四面向上的板瓦和半圆形的筒瓦阴阳组合而成，在筒瓦外表用灰浆包抹成筒状的瓦面做法。</p>	<p>用优质粘土塑形烧制后，表面上釉，烧制成型。多用于中国固有式风格、民族形式的建筑屋顶，以绿色为主。</p>	<p>中式风格建筑的凉亭，常见于庭院，广州地区亦有建于屋顶者。</p>	<p>具有西式风格的构筑物，庭院、屋顶皆常见。</p>
<p>25. 西式铁艺</p> 	<p>26. 斗拱</p> 	<p>27. 灰塑</p> 	<p>28. 木雕</p> 
<p>铁艺是钢铁锻造成的艺术，将铁锻造流畅，变化多端的线条，考究的造型设计，常用于窗花、楼梯和阳台的栏杆等部位。</p>	<p>在立柱顶、额枋和檐檩间或构架间，层层探出的承重结构。向外探出者称栱，栱与栱之间的方形垫块叫斗，合称斗栱。</p>	<p>灰塑是以草筋灰、纸筋灰或贝壳灰等为主要塑形材料，辅以竹钉、铁钉、铜丝、瓦片等为骨架，使用灰匙等工具塑造并加上色彩进而描绘成型的一种建筑装饰。</p>	<p>木雕一般采用硬木，以柚木、波罗格为主，还有坤甸木、樟木、东京木、杉木等。主要应用于梁架及其构件，包括梁身、梁头、驼峰、驼墩、水束、雀替、封檐板、屏风、门窗、神龛等。</p>

29. 砖雕	30. 石雕	31. 彩画	32. 琉璃构件
			
砖雕一般采用质地细腻、硬度适中的青砖为材料，与建筑墙体结合较为密切，一般应用在照壁、楣头、漏窗、墙檐、门窗楣、神龛等部位。	石材坚硬，具有防潮、耐磨、耐风化，不易变形损坏的特点。石雕常应用在柱础、柱子、基台、门枕石、抱鼓石、檐枋梁架、驼峰、梁头、雀替等部位。	彩画涉及的建筑部位主要是祠堂、民居的山墙顶端与檩条交接处和头门中墙顶端。	广州市历史建筑中出现的琉璃构件，由上述上彩色釉后烧制而成。通常作为琉璃花窗、琉璃拦河和琉璃落水管道。

图 5.2-1 广州市历史建筑价值要素简介

### 3、价值要素保护策略

(1) 主体结构。被确定为价值要素的主体结构，不得任意改动；如需加固保护利用，应遵循可逆性和可识别性原则，且不得破坏历史建筑风貌。

(2) 平面布局。被确定为价值要素的平面布局，不得增加、拆除或改动相应的房间间隔以及门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院等的位置和形式。其他改动应遵循可逆性和可识别性原则。

(3) 主要立面。被确定为价值要素的主要立面，不得改变其整体形状、材质、色彩等原状，以及各门窗洞的位置和比例。保护或局部改动，须与原状协调，并遵循可识别和可逆原则。结构加固优化的设计方案应当在不影响立面效果的基础上，考虑结构与建筑立面的拉结，避免立面与结构脱离而发生倒塌等破坏情况。

(4) 花阶砖。①原位复原。作为价值要素的花阶砖应尽量原位保护，如因工程需临时拆下时，应对其编号后方可进行拆除，待建筑保护后回归原位。②转移保护。当花阶砖无法原地保留时，可将其转移到某一房间集中铺设，继续发挥其作用。③异地展示。当花阶砖无

法继续发挥原作用时，可将其制作成与结构脱离的装饰，在建筑内另觅合适的地点集中展示。

(5) 壁炉。壁炉应就地维护修复，不可拆除。在不造成重大伤害的前提下，可根据需要对其进行活化利用，如设计为展柜等用途。

(6) 特色栏杆。对位于室外阳台、天台等影响外立面特色的栏杆，应当原位、原状修复，不得拆除。对位于室内的栏杆，可采取以下方法保护。①原位复原。当栏杆可被整体拆卸转移时（如室内楼梯的铁艺栏杆或木质栏杆），可对其编号后进行拆除，待建筑保护后回归原位。②转移保护。当建筑布局改变导致栏杆无法原地保留时，可将其转移到建筑内同功能处，继续发挥其作用。如将旧栏杆安装于新楼梯处，新楼梯设计应与旧栏杆相适应。③异地展示。当栏杆无法继续发挥原作用时，可对其进行整体拆卸转移，在建筑内另觅合适的地点进行展示。

(7) 室内装饰。墙角饰线一般难以原物使用，保护时可对其进行测量记录，新结构筑成后，按原样复制装于墙角，重现原风貌。其他情况可采取以下方法保护。①原位复原。该类价值要素宜原位保护，如因保护工程需临时拆下时，应先进行测绘记录，待建筑保护后回归原位。②转移保护。该类价值要素无法原地保留时，可对其进行整体拆卸，并转移到建筑内同功能处，继续发挥其作用。③异地展示。当雕刻无法继续发挥原作用时，可将其制作成与结构脱离的装饰或展品，在建筑内另觅合适的地点展示。

(8) 木隔断。①原位复原。作为价值要素的木隔断应尽量原位

保护，如因保护工程需临时拆下者，应对其编号后进行拆除，待建筑保护后回归原位。②转移保护。如因结构加固优化致木隔断无法原地保留时，可将其转移到历史建筑内同功能处，继续发挥作用。如用于新客厅分隔、作背景墙使用等。③异地展示。当木隔断无法继续发挥原作用时，可将其制作成与结构脱离的装饰或展品，在建筑内另觅合适的地点展示。

(9) 特色门窗、铁艺。①原位复原。作为价值要素的特色门窗应原位、原状保护，如因保护工程需临时拆下者，应对其编号后方可进行拆除，待建筑保护后回归原位。②转移保护。如因结构保护优化致门窗扇无法原地保留时，可将其转移到同建筑它处，继续发挥其作用。新筑门、窗洞应与门、窗相适应。③异地展示。当门窗无法继续发挥原作用时，可将其制作成固定装饰或室内分割，在建筑内另觅合适的地点展示。

#### 5.2.4 结构加固原则和常用做法

##### 1、结构保护加固的一般原则

历史建筑的结构保护加固，既需考虑房屋结构安全，也要顾及其历史信息的保护，保护加固时应两方面综合考虑。部分历史建筑的结构属于价值要素，是法定保护对象，保护前应首先确认建筑结构是否属于价值要素再进行设计与施工，其主要原则如下：

(1) 结构属于价值要素：①应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；②应以加固为主要保护方式，加固保护不可破坏原结构，且后加构件应

与原物有所区别；③结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；④当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

(2) 结构不属于价值要素：尽量保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

(3) 结构保护加固与建筑整体有重要关系，设计保护前应了解该建筑的价值要素，保护加固应保证建筑价值要素的安全。

## 2、结构保护加固的常用做法

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

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

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

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

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

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

### （1）增大截面加固法

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

优点：施工技术成熟、施工工艺简单、适应性强。

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



图 5.2-2 增大截面加固法示意

### （2）外粘型钢加固法

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

采用外粘型钢加固法时，应优先选用角钢；角钢的厚度不应小

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

优点：能够大幅度提高截面承载力。

缺点：不适用于增大原构件截面的加固柱砌体，加固费用昂贵。

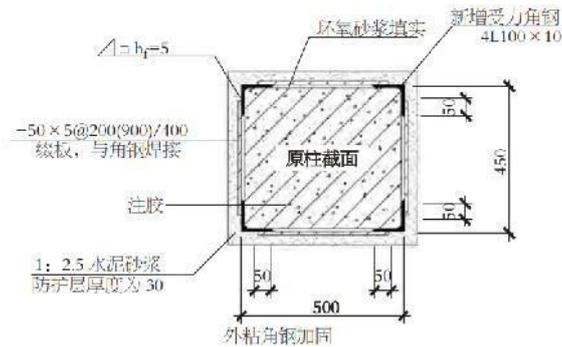


图 5.2-3 外粘型钢加固法示意

### (3) 粘贴钢板加固法

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

优点：施工简便，原结构自重增加小，不改变结构外形，不影响建筑使用空间。

缺点：有机胶的耐久性和耐火性问题，钢板需进行防腐、防火处理。



图 5.2-4 粘贴钢板加固法示意

#### (4) 粘贴纤维复合材料加固法

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

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

缺点：有机胶的耐久性和耐火性问题；纤维复合材料的有效锚固问题。

#### (5) 钢筋网水泥砂浆加固法

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

优点：施工简便、效率高，具有极佳的耐腐蚀和耐久性能，广泛适用于各种结构类型、结构形状及多个结构部位的加固修补，对结构

形状影响不大，经济效益好。

缺点：该方法单面加固对结构强度提高的效果不大。

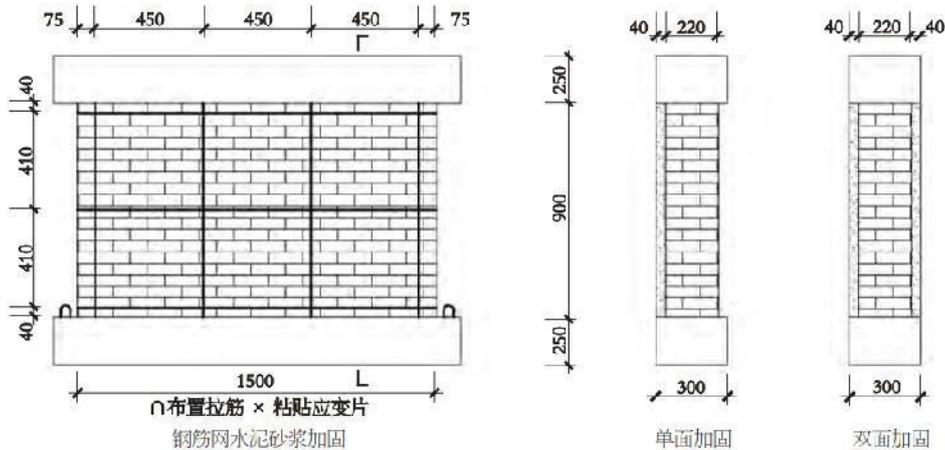


图 5.2-5 钢筋网水泥砂浆加固法示意

#### (6) 地垄墙加固法

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

#### (7) 增设支点加固法

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

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

缺点：显著影响使用空间；改变了原结构的应力分布，将应力重

新进行分布。

#### (8) 增加内框架钢筋混凝土结构

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

优点：施工简便、具有较好的耐腐蚀和耐久性能、耐火性强，经济性较好等。

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

#### (9) 增加内框架钢结构

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

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

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

#### (10) 结构替换中的价值保护

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

新加结构代替原结构。

### 1) 木结构——整体替换

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

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

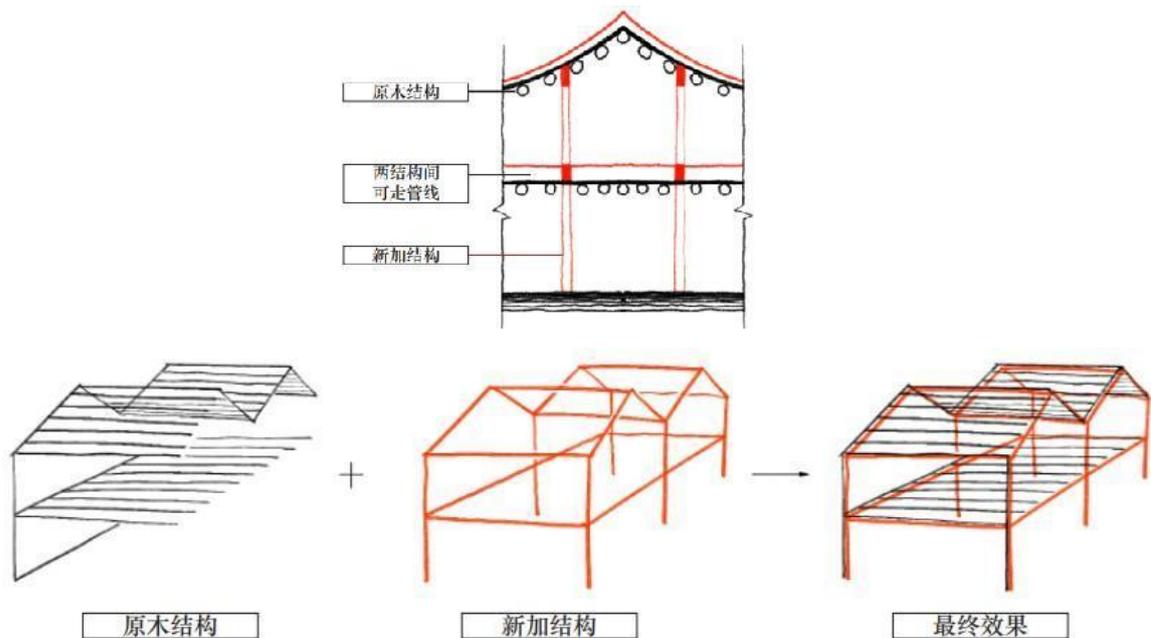


图 5.2-6 木结构整体替换示意图

### 2) 木结构——局部加固

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

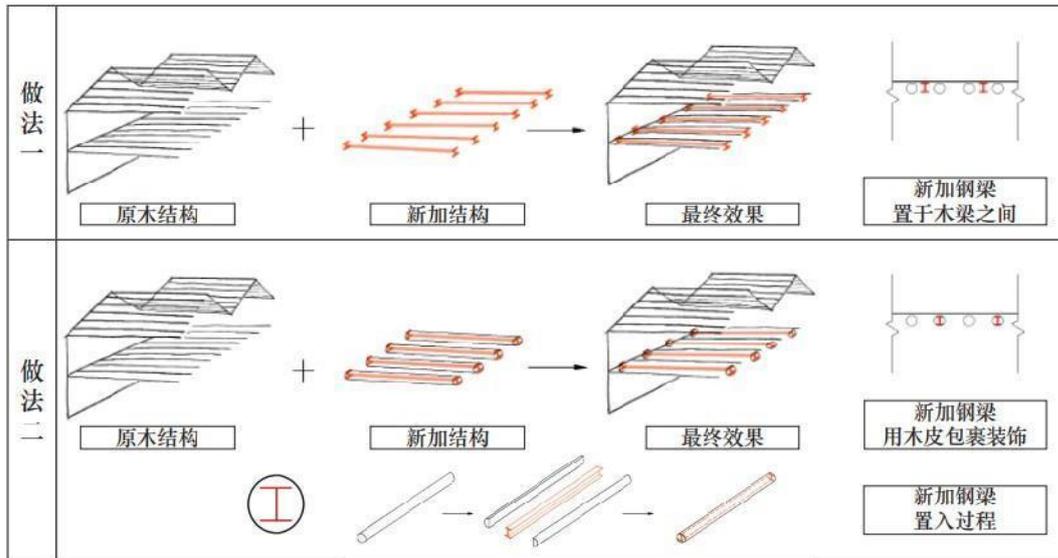
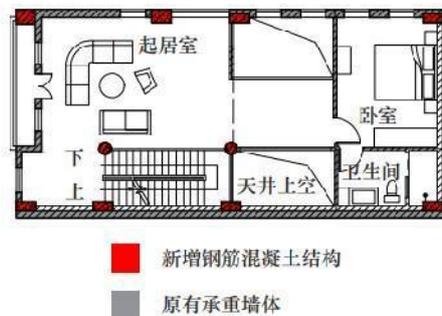


图 5.2-7 木结构局部加固示意图

### 3) 砌体结构——整体替换

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

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



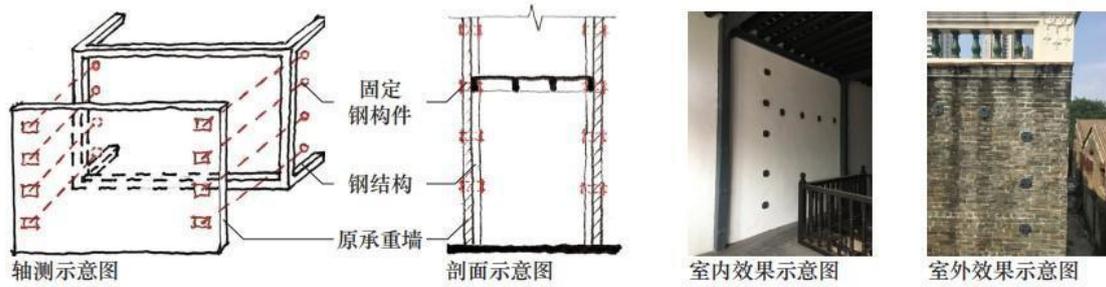


图 5.2-8 砌体结构整体替换示意图

#### 4) 砌体结构——局部替换

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

新增钢梁代替砖墙承担局部荷载，从而满足历史建筑新功能对大空间的需求。

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

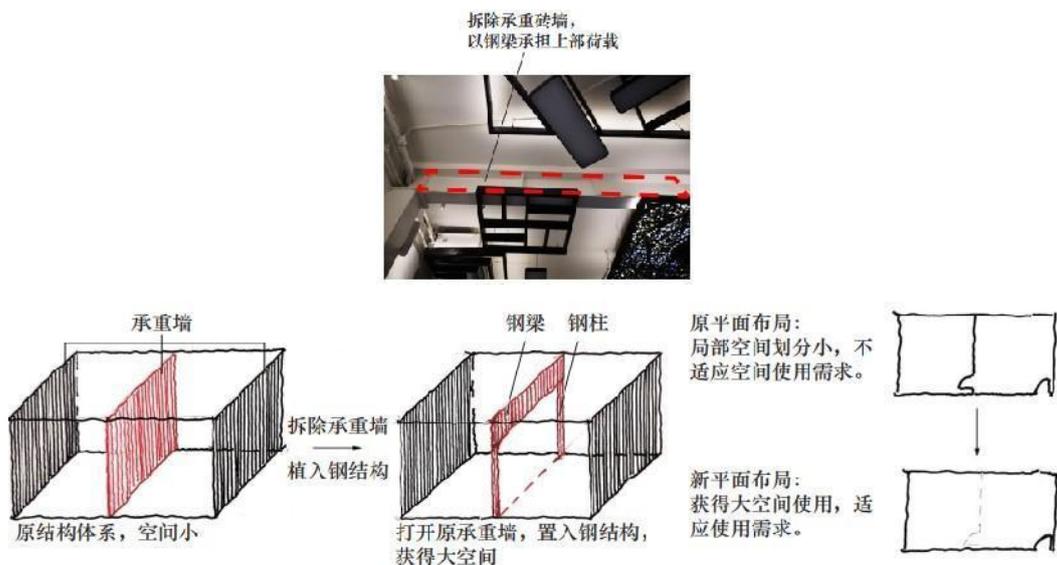


图 5.2-9 砌体结构局部替换示意图

### 5.2.5 建筑物保护改善整修及整治改造

#### 1、建筑保护整治措施

根据《人民南历史文化街区保护利用规划》、《光复南历史文化街区保护利用规划》，对建筑保护整治措施分为五类，分别为保护类、改善类、整修类、整治类和改造类。各类保护措施要求如下：

(1) 保护类建筑：为文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。保护类建筑严格按照相关法律、法规要求保护不可移动文物。保护类建筑在使用和保护过程中，主要立面、主体结构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。

(2) 改善类建筑：为历史建筑、传统风貌建筑。改善类建筑在使用和保护过程中，建筑应保持原有高度、体量、外观形象及色彩；建筑主要立面、体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰不得改变。在符合相关法律、法规要求的前提下，内部可根据功能需求予以改善更新；应延续现有功能，迁离对保护不利的功能，可适当引入文化展示、公共服务功能。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。

(3) 整修类建筑：为传统风貌建筑线索。整修类建筑原则上不得迁移，不宜拆除重建，鼓励整修类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行改善、适合现代使用；鼓励、支持整修类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能；应按照规定办理审批手续。

(4) 整治类建筑：本规划划定的与传统风貌协调的建筑。整治

类建筑可采取整治改善的措施进行更新；应保持原有建筑体量，整治改善后的外观应符合传统风貌特征；建筑更新过程中应保护具有历史文化价值的构件或装饰物。允许内部进行必要的更新改造，适应使用功能的需要。确有需要可以进行扩建、改建和拆除重建，应符合相关法律法规，获城乡规划行政主管部门许可，与传统风貌相协调并符合控制性详细规划的要求。

(5) 改造类建筑：本次规划划定的与传统风貌冲突的建筑，违章建筑、其他因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要拆除的建筑。可采取整治、改造等措施，通过改变建筑色彩、屋顶形式、减层、局部拆除等措施与历史街区的传统风貌相协调。对传统风貌的负面影响较大，建议在条件许可的情况下，结合更新改造予以拆除重建，新建建筑应与历史街区的传统风貌相协调。违章建筑不得进行扩建和改建，应当予以拆除，拆除后的空地必须按照规划要求进行建设。

对于一二三类建筑，主要采取保护、改善和整修措施。

### 本项目一二三类公房建筑保护整治措施

表 5.2-2

分类	一类	二类	三类
适用建筑类别	文物保护单位、不可移动文物	历史建筑、传统风貌建筑	不可移动文化遗产保护线索、其他具有保护价值的建筑
保护	√		
改善		√	
整修			√

按照现行街区的历史文保护规划及结合实际情况，本项目提出项目范围全域 2225 处建筑按保护、改善、整修、整治、改造 5 类措施

分类保护，文物、历史建筑实施一户一策。实际以最终实施方案为准。

保护 12 处（人民南 7 处、光复南 5 处）：文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。主要立面、主体结构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。

改善 97 处（人民南 40 处、光复南 57 处）：历史建筑、传统风貌建筑。建筑应保持原有高度、体量及外观形象，特色材料、装饰、构造等不得改变，内部可根据需求改善更新。

整修 93 处（人民南 0 处、光复南 93 处）：传统风貌建筑线索。建筑原则不得迁移，不宜重建，鼓励对外观维护修饰，对内部进行改善。

整治 1780 处（人民南 309 处、光复南 1471 处）：与传统风貌协调的建筑。保留原有建筑体量及传统风貌特征。允许内部进行必要的更新改造，必要时可进行改扩建及重建。

改造 243 处（人民南 52 处、光复南 191 处）：与传统风貌冲突的建筑、违章建筑及因其他需求需拆除改造的建筑。可改变建筑色彩、屋顶形式及进行局部拆除。条件许可的情况下可进行拆除重建。

## 2、历史文化建筑分布

本项目历史文化建筑主要集中在历史保护街区内，光复南、人民南沿线分布较多。项目分一、二期建设，各类历史文化建筑保护利用建设情况如下：

### 各类历史文化建筑保护利用建设情况表

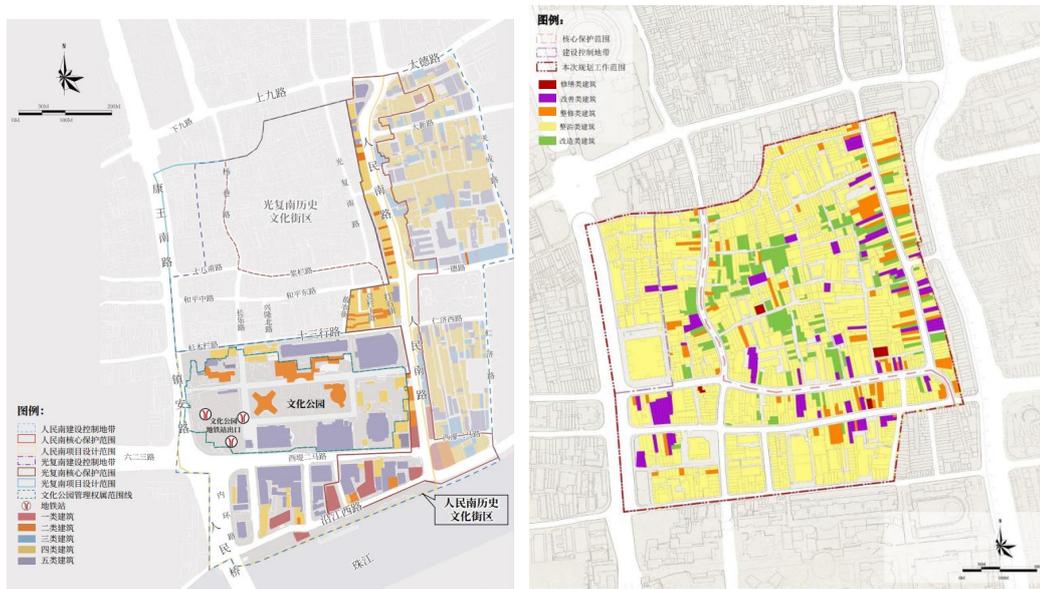
表 5.2-2

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南 街区	光复南街 区	合计	
一	一期实施					
1	1.1 文物建筑		6663.6	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>
	1.1.1	建筑本体保护	5664.06	249.08	5913.14	m <sup>2</sup>
	1.1.2	室内整饰优化	6663.6	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>
	1.1.3	结构加固费	6663.6	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>
	1.1.4	外立面泛光照明工程	5664.06	249.08	5913.14	m <sup>2</sup>
	1.2 历史建筑（公有产权）		0	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>
	1.2.1	建筑本体保护	0	1590.91	1590.91	m <sup>2</sup>
	1.2.2	室内整饰优化	0	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>
	1.2.3	结构加固费	0	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>
	1.2.4	外立面泛光照明工程	0	1590.91	1590.91	m <sup>2</sup>
	1.3 历史建筑（私有产权）		0	1656.02	1656.02	m <sup>2</sup>
	1.3.1	建筑本体保护	0	1490.42	1490.42	m <sup>2</sup>
	1.3.2	外立面泛光照明工程	0	1490.42	1490.42	m <sup>2</sup>
	1.4 传统风貌建筑（私有产权）		0	510.48	510.48	m <sup>2</sup>
	1.4.1	建筑本体保护	0	459.43	459.43	m <sup>2</sup>
	1.4.2	外立面泛光照明工程	0	459.43	459.43	m <sup>2</sup>
	1.5 传统风貌建筑线索（公有产权）		0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>
	1.5.1	建筑本体保护	0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>
	1.5.2	室内整饰优化	0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>
	1.5.3	结构加固费	0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>
	1.5.4	外立面泛光照明工程	0	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>
	1.6 传统风貌建筑线索（私有产权）		0	964.61	964.61	m <sup>2</sup>
	1.6.1	建筑本体保护	0	868.15	868.15	m <sup>2</sup>
	1.6.2	外立面泛光照明工程	0	868.15	868.15	m <sup>2</sup>

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南 街区	光复南街 区	合计	
	合计	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6	6663.6	7898.15	14561.75	m <sup>2</sup>
二	二期实施					
1	1.1 文物建筑		0	1637.3	1637.3	m <sup>2</sup>
	1.1.1	建筑本体保护	0	1391.71	1391.71	m <sup>2</sup>
	1.1.2	室内整饰优化	0	1637.3	1637.3	m <sup>2</sup>
	1.1.3	结构加固费	0	1637.3	1637.3	m <sup>2</sup>
	1.1.4	外立面泛光照明工程	0	1391.71	1391.71	m <sup>2</sup>
	1.2 历史建筑（公有产权）		1180.8	820	2000.8	m <sup>2</sup>
	1.2.1	建筑本体保护	1039.1	721.6	1760.7	m <sup>2</sup>
	1.2.2	室内整饰优化	1180.8	820	2000.8	m <sup>2</sup>
	1.2.4	结构加固费	1180.8	820	2000.8	m <sup>2</sup>
	1.2.5	外立面泛光照明工程	1039.1	721.6	1760.7	m <sup>2</sup>
	1.3 历史建筑（私有产权）		3782.5	5688.96	9471.46	m <sup>2</sup>
	1.3.1	建筑本体保护	3404.25	5120.06	8524.31	m <sup>2</sup>
	1.3.2	外立面泛光照明工程	3404.25	5120.06	8524.31	m <sup>2</sup>
	1.4 传统风貌建筑（公有产权）		3095	0	3095	m <sup>2</sup>
	1.4.1	建筑本体保护	2723.6	0	2723.6	m <sup>2</sup>
	1.4.2	室内整饰优化	3095	0	3095	m <sup>2</sup>
	1.4.3	结构加固费	3095	0	3095	m <sup>2</sup>
	1.4.4	外立面泛光照明工程	2723.6	0	2723.6	m <sup>2</sup>
	1.5 传统风貌建筑（私有产权）		2829	221.44	3050.44	m <sup>2</sup>
	1.5.1	建筑本体保护	2546.1	199.3	2745.4	m <sup>2</sup>
	1.5.2	外立面泛光照明工程	2546.1	199.3	2745.4	m <sup>2</sup>
	1.6 传统风貌建筑线索（公有产权）		0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
	1.6.1	建筑本体保护	0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
1.6.2	室内整饰优化	0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>	

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
	1.6.3	结构加固费	0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
	1.6.4	外立面泛光照明工程	0	744.9	744.9	m <sup>2</sup>
	1.7 传统风貌建筑线索（私有产权）		0	3623.38	3623.38	m <sup>2</sup>
	1.7.1	建筑本体保护	0	3261.04	3261.04	m <sup>2</sup>
	1.7.2	外立面泛光照明工程	0	3261.04	3261.04	m <sup>2</sup>
	合计	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7	10887.3	12735.98	23623.28	m <sup>2</sup>

注：实际以最终实施方案为准。序号与项目建设内容与规模表总表对应。



人民南历史文化街区部分、光复南历史文化街区部分

图 5.2-10 项目建筑分类保护整治规划图

资料来源：《广东省历史文化街区广州市人民南历史文化街区保护利用规划》2022年8月（审查稿）、《广东省历史文化街区广州市光复南历史文化街区保护利用规划》2021年7月（报审成果稿），并在此基础上与广州市相关数据进行复核。

### 3、建筑保护方案

#### (1) 保护类建筑保护方案

本次保护与活化涵盖建筑高度及层数、主体结构、平面布局、外立面材质及色彩、装饰构件、环境要素和功能活化。保护内容包括保

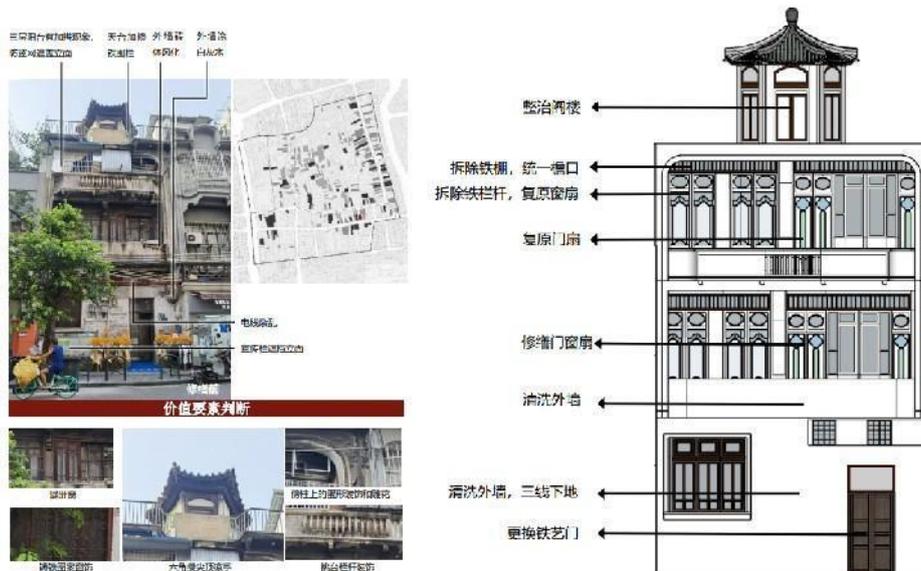
护门窗扇、复原门窗扇、清洗墙面、整治阁楼、规整檐口等。

立面控制要素和处理手法如下所示。

### 立面控制要素和处理手法情况表

表 5.2-3

立面控制要素	处理手法
色彩	维持青灰色主色调；
材质	以混凝土为主要外立面材质保护；
墙身	以蓝灰色批荡为外立面材质进行修补保护；
屋顶形式	保留六角攒尖顶砖混凉亭；
屋顶阳台绿植	鼓励阳台绿植； 鼓励屋顶绿植；
檐口及雕花装饰	保留傍柱雕花装饰；
门窗	保留及恢复脚门等传统门窗样式； 保留传统木窗及窗花； 保留和恢复灰塑、木雕等具岭南传统特色的构件； 拆除防盗门窗；
加建违建	拆除加建违建部分；
其他要素	拆除非价值要素的建筑雨棚、宣传板； 整理建筑外墙出现的电线和管道，不在价值要素立面出现。



保护前、保护后

图 5.2-11 保护类建筑保护方案示意图

(2) 改善类建筑保护方案

本次保护与活化涵盖建筑高度及层数、主体结构、平面布局、外立面材质及色彩、装饰构件、环境要素和功能活化。保护内容包括保护门窗扇、保护栏杆、清洗墙面、整治违规搭建、规整屋顶等。

立面控制要素和处理手法如下所示。

立面控制要素和处理手法情况表

表 5.2-4

立面控制要素	处理手法
色彩	维持原暖黄色和灰色主色调；
材质	保留原有水刷石外墙； 清洗墙面，恢复水刷石外墙；
墙身	清洗墙面，恢复水刷石外墙；
屋顶形式	拆除加建，恢复山花造型；
屋顶阳台绿植	鼓励阳台绿植； 鼓励屋顶绿植；
檐口及雕花装饰	保留外墙雕刻装饰花纹；
门窗	保留及恢复满洲窗；
加建违建	拆除加建违建部分；
其他要素	统一空调外机位置，不在价值要素立面出现空调外机。



保护前、保护后

图 5.2-12 改善类建筑保护方案示意图

## (3) 整修类建筑保护方案

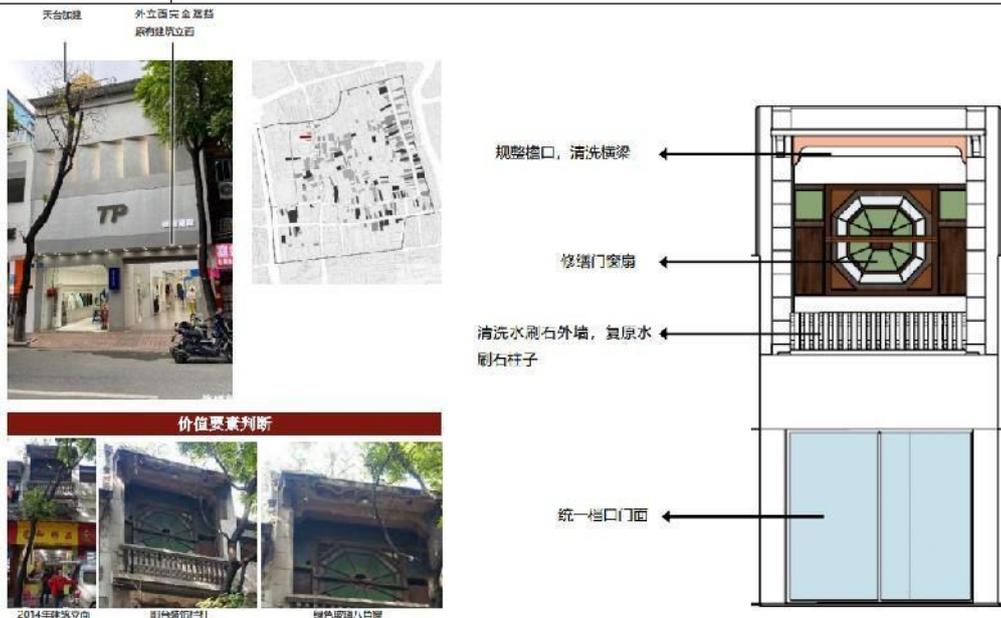
本次保护与活化涵盖建筑高度及层数、主体结构、平面布局、外立面材质及色彩、装饰构件、环境要素和功能活化。保护内容包括保护门窗扇、清洗墙面、规整檐口等。

立面控制要素和处理手法如下所示。

立面控制要素和处理手法情况表

表 5.2-5

立面控制要素	处理手法
色彩	维持灰色主色调；
材质	保留原有水刷石外墙； 清洗墙面，恢复水刷石外墙；
墙身	拆除现有建筑立面，恢复原有水刷石外墙；
屋顶形式	-
屋顶阳台绿植	鼓励阳台绿植；鼓励屋顶绿植；
檐口及雕花装饰	保留檐口样式，保护檐口装饰；
门窗	保留及修复绿色玻璃八角窗；
阳台	保留水刷石阳台栏杆及上面的纹样；
加建违建	拆除加建违建部分；



保护前、保护后

### 图 5.2-13 整修类建筑保护方案示意图

#### (4) 整治/改造类建筑保护方案

##### ①整治类建筑

范围：与传统风貌协调的建筑。

可采取整治改善的措施进行更新；应保持原有建筑体量，整治改善后的外观应符合传统风貌特征；建筑更新过程中应保护具有历史文化价值的构件或装饰物。允许内部进行必要的更新改造，适应使用功能的需要。确有需要可以进行扩建、改建和拆除重建，应符合相关法律法规，获城乡规划行政主管部门许可，与传统风貌相协调并符合控制性详细规划的要求。

##### ②改造类建筑

范围：与传统风貌冲突 的建筑、违章建筑及因其他需求需拆除的建筑。

可采取整治、改造等措施，通过改变建筑色彩、屋顶形式、减层、局部拆除等措施与历史街区的传统风貌相协调。对传统风貌的负面影响较大，建议在条件许可的情况下，结合更新改造予以拆除重建，新建建筑应与历史街区的传统风貌相协调。违章建筑不得进行扩建和改建，应当予以拆除，拆除后的空地必须按照规划要求进行建设。

##### ③建筑物内、外选材意向

沿用建筑原有特色材料装饰和部位以及历史环境要素；保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性。增加特色工艺构件及传统门窗样式，增强街道灯光照明系统，

增加标识系统。

本次保护与活化涵盖对整治、改造类建筑立面整治建立正负面清单，整体立面遵循岭南传统建筑的立面风格，采用与光复南、人民南历史街区风貌相呼应的元素，如青砖、红砖、浅灰色水刷石等。

建筑立面保护正负面清单如下。

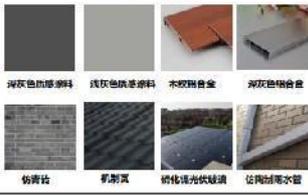
正面清单		负面清单	
传统材料		禁用材料（不协调材料）	
材料列表			
	色调		
相关要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 材料整体色调应与街区主色调相协调。</li> <li>2. 材料整体纹理及质感应与传统材料相协调。</li> <li>3. 同一界面，相邻建筑立面材料应有所区别，但保持整体和谐统一。</li> <li>4. 一、二、三类建筑应最大限度的保留原形制、原材料，采用原工艺。</li> <li>5. 四、五类建筑宜采用传统材料与现代新型材料相结合的手法，满足街区整体风貌的和谐统一。</li> <li>6. 新建及改造建筑立面材料与保留建筑的材料有所区分，避免千篇一律。</li> <li>7. 玻璃应采用透明玻璃，或玻璃反射率较小的白色及浅色玻璃。</li> <li>8. 鼓励在街区合适位置以及第五立面设置绿色新型材料，如碲化镉光伏玻璃，满足建筑节能需求。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 禁止大面积使用高饱和度原色及搭配的色彩。</li> <li>2. 禁止大面积使用光面材料，如釉面砖、反光石材、不锈钢门窗等。</li> <li>3. 禁止同一界面相邻建筑立面连续使用同一种材料。</li> <li>4. 禁止破坏一、二、三类建筑原有形制及材料。</li> <li>5. 禁止新建及改造建筑大面积使用与街区风貌不协调的建筑材料，破坏街区原有风貌。</li> <li>6. 禁止新建及改造建筑立面材料与保留建筑的材料完全一致。</li> </ol>	

图 5.-14 整治/改造类建筑立面保护正负面清单

### (5) 私有房屋翻建的风貌保护和控制

历史文化街区内的私有房屋可以个人申报翻建工程的形式进行建筑保护、改善、

#### ① 整修、整治、改造，并应满足以下要求：

私有房屋翻建工程应按照规定国土部门正式公布的程序、材料要求进行申报和审批；

应按建筑历史风貌及原有面积、原有高度、原有位置、原有形式进行房屋翻建，不得对街区传统风貌和四邻的生活、居住条件造成不利影响；

房屋翻建涉及到二类建筑(历史建筑、传统风貌建筑)和三类建筑(传统风貌建筑线索)的, 应按照导则对应章节确定方案, 尊重历史原样;

私有历史建筑的保护可享受补助资金, 具体标准参照《广州市历史建筑修缮监督管理和补助办法》。

## ②旧材料的选用

在不影响建筑安全及外观的前提下, 鼓励在建筑保护或改善中采用旧砖、瓦、木、石材。旧木料应首先进行必要的安全性检测, 可在确保结构安全的前提下选用;

选用的常见旧材料做法可参照《广州市历史建筑修缮图则》。

## 4、功能活化

一类建筑: 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019), 应当坚持合理、适度的原则, 应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应, 除鼓励延续原有传统功能外, 可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能, 并按相关规定程序进行报批、报备。

二类建筑: 在符合相关法律、法规的要求前提下, 迁离对历史建筑保护不利的功能, 鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等, 鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等, 鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等, 有关要求按照有关法律、法规和相关文件规定执行。

三类建筑：鼓励成片保护和活化利用，传统风貌建筑线索改善过程中应保护具有历史文化价值的构件和装饰物。允许内部进行必要的更新改造，以适应现代生活方式，允许注入能促进所在街区活力的新功能。

#### 5、建筑物保护维修改善

一类建筑（文物保护单位）：采取保护的保护措施，建筑外立面清洗与维护。

二、三类建筑（历史建筑、传统风貌建筑）：改善与整修的保护措施，建筑外立面清洗与维护，还原其原有色彩。

### 5.3 活化提利用方案

#### 5.3.1 编制依据

- 1、《广州市老旧小区微改造实施方案编制工作指引(试行)》（2018年11月）；
- 2、《荔湾区各级不可移动文物保护单位名录》（2021年统计）；
- 3、《老旧小区与历史文化街区范围叠加对比》（2020年1月10日）；
- 4、《广州市荔湾区人民政府办公室关于印发三大平台三年行动方案的通知》；
- 5、《荔湾文商旅活力区保护传承三年行动方案（2022—2024年）》；
- 6、《光复南历史文化街区保护和利用规划》（2021年4月）；
- 7、《人民南历史文化街区保护和利用规划》（2017年12月）。

### 5.3.2 整体活化策略

#### 1、整体策划

叠合历史人文印记、城市功能业态、空间特色要素，以光复南、人民南两个历史文化街区为核心，将本项目划分为 5 个区域，全景并联展现人民南、光复南的历史与未来。

基于共同缔造，明确街区需求与改造能力的最佳匹配点，精准把控活力释放点，通过合理利用既有资源、保障发展基底设施、明确改造意图，发掘既有活化模式、延展既有功能组织，实现民生共兴、历史共生、业态共荣、功能共塑，引导街区持续活化。

本项目拟接近、远期结合考虑。近期，着力于健全基础设施、优化拓展公共空间、挖掘深化文化特色、延展活化模式。远期，夯实实施制度与机制、动态化设计方式、持续性活化模式。



图 5.3-1 活化利用整体策划示意涂图

#### 2、业态策划

结合“做到历史可读化、生活便捷化、功能灵活化、创意多元化

的效果，打造宜居、宜业的融合新街坊和市级公共文化、商旅活动中心”的项目定位，业态策划以因地制宜为原则，主要采取延展尾链、分区塑造、定点强化的方式，围绕目前街区主要产业和产业链情况，延展产业链尾链，分区域塑造产业功能，具有针对性地强化特定区域。

产业业态方面，融合传统商贸、跨境电商、直播电商、展贸等多种贸易形式，促进传统服饰批发市场向高端商贸、电子商务、商务办公、教育培训、文化创意等现代服务业转型发展。

产业业态搭建方面，基于街区既有“外市内坊”的业态功能布局，综合人群构成，其未来发展偏向“年轻化、高品质、单维多向”的特征。通过引导负面业态的转型发展，以服装行业为基础，鼓励引入文化体验、品质商业、创业创新、生活服务四大业态形式，促进业态高端化发展。

运营策略方面，采用政府统租形式，腾退与保护要求严重不符的负面业态；然后，提出鼓励政策，引导现状与风貌有偏差的负面业态转型发展；再者，基于服装行业、盘活公房资源，鼓励相关辅助行业的引入，营造新型商业体验场景。



图 5.3-2 业态策划示意图



图 5.3-3 业态搭建建议示意图

按照延展尾链、分区塑造、定点强化的方式，叠合历史人文印记、城市功能业态、空间特色要素，以光复南、人民南两个历史文化街区为核心，将本项目划分为 5 个区域，全景并联展现人民南、光复南的历史与未来。主要包括：

文旅活力沿线——人民南路沿线。

承担上下九-滨江引流作用，鼓励引进轻餐茶饮、文创体验、非遗体验、老字号、小众设计师等特色品牌店，改善占道经营现状。

#### **产业创新体验——和平东路-十三行路。**

结合历史街区文化特征与服贸产业分工体系，建议沿街界面引入主题设计店铺、设计研发体验与服贸布料体验等业态，大力引进旗舰品牌。

内街店铺引入设计工作室、常驻品牌零售批发展示等店铺，二层活化为仓储或餐饮功能。

#### **商贸文化平台——文化公园-十三行路。**

保留现状商贸批发市场业态，鼓励优化首属业态、引进旗舰店，加强文商旅业态联动，优化批发市场物流交通空间组织引导。

活化十三行路为土三行街道，优化十三行主题 IP 店、跨界文化体验店、复合店智慧文旅等体验程度高、停留时间长的创意性产业。

文化公园宜结合各主题馆与公共空间，提供市级活动策划平台，优化且常室内外文化展示功能，改善历史文化公共空间环境空间。

#### **滨江文化门户——沿江西路沿线。**

强化精品珠江沿岸文旅与金融功能，鼓励引入与十三行历史相关的文化、科技、艺术体验与创意产业，如油画、邮政、医药等，鼓励对历史建筑进行精品酒店、特色办公等功能活化。

#### **产业+文旅融合——和平东路以北。**

光复南历史文化街区部分可分为西濠片区、太平桥片区、浆栏路-十三行片区、怀远驿片区、杨巷路片区共五个片区，其中浆栏路-十

三行片区是产业创新体验连接人民南、光复南两个历史文化街区，其余区域即和平东路以北部分，按照光复南街区特点分区施策，延续各区域历史风貌、街巷肌理，街道及其他公共空间改善，鼓励引入文化艺术与创意产业，对历史进驻进行文旅服务、展示等功能活化。



图 5.3-4 项目功能活化分区示意图

### 3、技术路线

采用全周期、齐推进的集合现状模型数据库建立、片区历史价值判断、多元实施主体构建、资源系统活化和片区项目库构建于一体的“五位一体”工作模式，



图 5.3-5 项目技术路线图

### 5.3.3 公房活化利用方案

#### 5.3.3.1 公房活化利用方案概况

本项目其他公房活化利用方案主要是公房活化改造以及公共管理、公共服务及商业服务设施改造。项目分一、二期建设，公房活化利用建设情况如下：

#### 公房活化利用建设情况表

表 5.3-1

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
一	一期实施					
3	公房活化	3.1 公房改造				
		3.1.1 建筑本体保护	994.5	2925.58	3920.08	m <sup>2</sup>
		3.1.2 结构加固费	663	798.65	1461.65	m <sup>2</sup>
		3.1.3 室内整饰优化	1657.5	3981.82	5639.32	m <sup>2</sup>

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
	3.1.4	外立面泛光照明工程	994.5	2925.58	3920.08	m <sup>2</sup>
二	二期实施					
3	3.1 公房改造					
	3.1.1	建筑本体保护	3879.99	3832.55	7712.54	m <sup>2</sup>
	3.1.2	结构加固费	2586.66	2695.4	5282.06	m <sup>2</sup>
	3.1.3	室内整饰优化	6466.65	8000.32	14466.97	m <sup>2</sup>
	3.1.4	外立面泛光照明工程	3879.99	3832.55	7712.54	m <sup>2</sup>

注：实际以最终实施方案为准。序号与项目建设内容与规模表总表对应。

### 5.3.3.2 公房活化及重要节点方案

具体重要节点、公房活化方案如下。

#### 1、太平桥节点

太平桥片区位于光复南历史文化街区东侧，紧邻人民南历史文化街区骑楼街、状元坊，现状商业氛围浓厚。太平桥历史上作为广州城内与城外联系的重要通道，具有重要历史文化价值。结合历史建筑及公房打造创意孵化中心，塑造入口节点形象，同时为街区持续发展提供动力。

项目改造内容包括 1 条街巷空间改造（太平桥）、1 处历史环境

要素保护更新（西濠涌）、1处历史建筑活化（光复南路57、59、61号即太如茶楼）、4处公房改造活化（光复南路55号，太平桥7、9、11号）、2处设施改造（光复南路61号、太平桥68号）、4处私房立面改造（太平桥16、20号，光复南路65号，光复南路67号）和2处范围外协调设计（太平桥5号立面及相邻通道空间；太平桥10号、12号立面）。

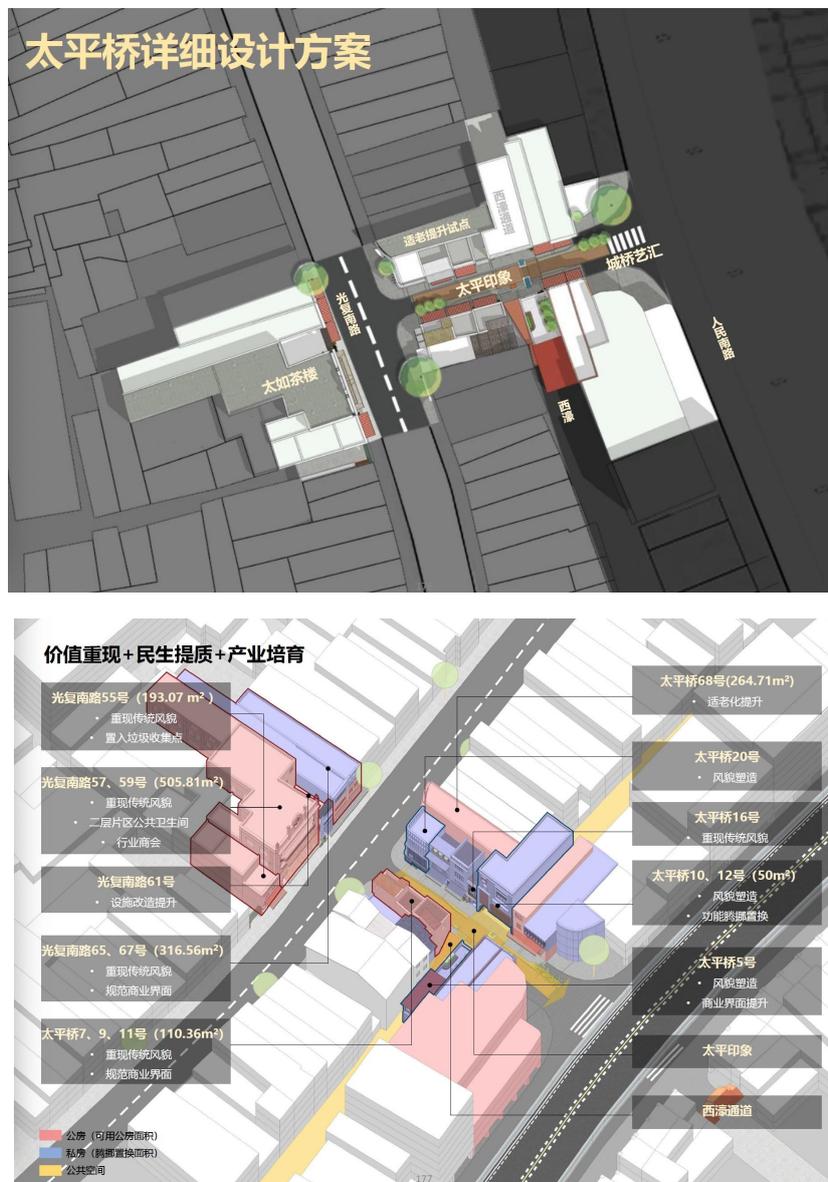


图 5.3-6 太平桥节点示意图

### 历史价值重现 — 太平印象

#### 太平桥路面提升改造

加建木桥桥，重新太平桥意向  
西岸桥边位置设置景观跌水  
利用人民路高架桥下空间采用轻质材料打造太平门形象

太平桥街现状为石，是古时广州城内通往西关的必经之桥，通过街巷空间品质提升重新激活其作为街区重要入口功能。

打造太平桥12号建筑立面作为透景，恢复西关传统建筑风貌  
利用桥基基础设置景观跌水  
内墙立面改为玻璃式，有效限制商品外置现象  
统一用漆定制

### 历史价值重现 — 太平印象

#### 恢复西津浦通廊

门牌号：光复南路太平桥街10号、12号  
产权：私房  
功能：商业  
结构：钢筋混凝土框架结构  
层数：5（有架空层）  
基底面积：77.54m²  
建筑面积：427.72m²

价值重现：重新设计建筑立面，突出西关建筑口形式  
前部透窗丰富立面表达  
透空阳台与墙面形成虚实对比

民生提质：拆除后部建筑，打通太平桥前住区建筑内部的通道

### 历史价值重现 — 太平印象

#### 重塑西津浦通廊形象

门牌号：光复南路太平桥街5号  
产权：私房  
功能：商业  
结构：混合结构  
层数：3  
基底面积：64m²

价值重现：立面采用新设计，形成更加现代通透的外观  
价值重现：二层平台设计为花园增加绿量  
产业性质：底商商铺，户内空间租金交易，增加底层公共性  
民生提质：置入铁梯（目前被拆除）形成多层次步行空间，同时设置垂直电梯和空调外机

### 太如茶楼旧址保护与活化利用

#### 太如茶楼旧址：光复南路57、59号

门牌号：光复南路57号、59号  
属性：部分公房、历史建筑  
现状用途：服装商业、上层安置  
结构：混合结构  
层数：4  
基底面积：254.67m²  
建筑面积：993.69m²  
可租赁面积：495.81m²

### 太如茶楼旧址保护与活化利用

#### 太如茶楼旧址：光复南路57、59号

修复历史立面：根据历史照片，结合现状，复原太如茶楼原初的立面风貌。

- 修缮屋顶山花
- 清洗立面雕花和壁柱
- 恢复历史立面中的四棱和三棱阳台
- 恢复窗扇、空调外机转移至侧立面
- 新增半透遮阳格栅
- 更换具有传统风貌的门窗样式

### 太如茶楼旧址保护与活化利用 — 行业商会

#### 太如茶楼旧址：光复南路57、59号

光复南太如大厦贸易商会：  
太如大厦2-4层空间，规划活化利用为光复南街区的服装贸易商会，为街区服装产业从业者提供交流、洽谈、创意、休憩、娱乐的场所。

### 太如茶楼旧址保护与活化利用 — 爱心驿站

#### 太如茶楼旧址：光复南路57、59号

置入公共卫生间：太平桥节点的一些商户、住户没有独立的卫生间，需要向他人或公共厕所的公共卫生间，很不方便。规划将太如茶楼二楼卫生间改造为面向太平桥的公共卫生间，以改善环境。

公共卫生间  
改造意向

### 民生提质 — 街面整治与设施重置

#### 光复南路55号立面整治

门牌号：光复南路55号  
产权：全体公房  
功能：服装商业、鞋包后街楼上居住  
结构：砖木结构  
层数：3  
基底面积：63.45m²  
建筑面积：193.07m²  
可租赁面积：193.07m²



图 5.3-7 现状及改造做法意向图

## 2、十三行节点

十三行节点位于光复南历史文化街区东侧, 柴栏路与人民南街区相接处, 公房分布集中, 以柴栏路历史为文化特色, 依托历史建筑和公房, 活化为文旅服务点、品牌展示点、社区共享空间等功能。

项目改造内容包括: 侨批局旧址保护活化利用、时尚云宇宙(电商孵化基地: 柴栏路 41、34、47、49、51、55 号, 和平东路 40、42、44、46 号; 十三行网红摄影基地: 柴栏路 45、47、49、51、53、55 号; 十三行时尚秀场: 和平东路 40、42 号; 元宇宙直播间: 柴栏路 41、43 号)、民生服务示范节点(市政综合体: 和平东路 12 号; 户外劳动者爱心驿站: 柴栏路 1、3、5 号; 十三行屋顶花园: 柴栏路 1、3、5 号, 和平东路 8-1 号)。



**十三行门户节点**



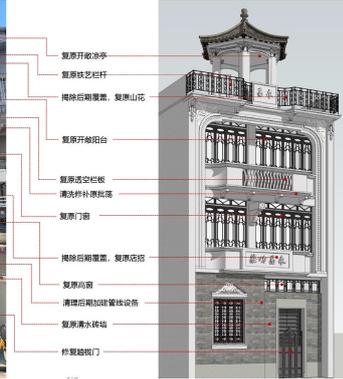
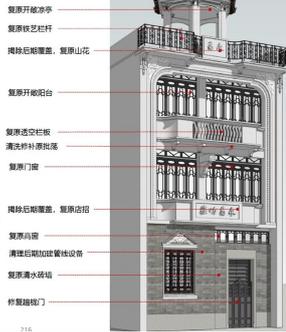
图 5.3-8 十三行节点示意图

### 侨批局旧址保护活化利用——世界记忆遗产“侨批”主题展示馆

#### 不可移动文物立面修缮方案

临南立面是本栋建筑的核心保护面，具有历史价值，现状建筑整体布局及形制基本保存，但墙面有破损之处，整体建筑以清洗维护为主，修补墙面破损部位，拆除后加不协调装饰。

具体修缮方案如图。



### 侨批局旧址保护活化利用——世界记忆遗产“侨批”主题展示馆

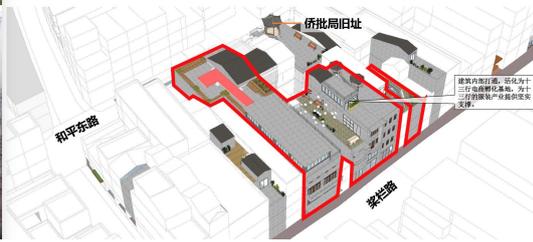
#### 侨批主题展示馆

- 现状房屋内部层高为服装零售，装饰与历史建筑主题脱离。
- 拆除原有服装店现代元素，还原历史建筑原有样貌。
- 将首层活化为首层主题展馆，内置数字化展厅，重现历史建筑功能，展示历史故事，让游客可以与历史互动。



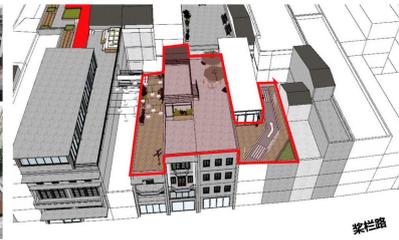
### 时尚元宇宙

- 十三行电商孵化基地** 基地编号41、43、47、49、51、55号，和平南路40、42、44、46号
- 现状大部分建筑内部为底层店铺的仓库，少部分建筑空置。
- 打通建筑内部墙体，将建筑连接起来，形成一定规模的十三行服装电商孵化基地。



### 时尚元宇宙

- 十三行网红摄影基地** 基地编号47、49、51、53、55号建筑
- 现状屋顶多为荒置，部分屋顶为违建铁皮屋。
- 将屋顶设计改造为十三行时尚网拍点，为十三行的服装电商提供网拍地点。



### 时尚元宇宙

#### 十三行网红摄影基地



### 时尚元宇宙

#### 十三行网红摄影基地



### 时尚元宇宙

#### 十三行网红摄影基地





图 5.3-9 现状及改造做法意向图

### 3、新怀远驿节点

新怀远驿节点位于光复南历史文化街区西侧，怀远社区公房分布集中区域，以怀远驿历史为文化特色，依托历史建筑和公房，活化为怀远驿站、怀远文化展示馆、社区共享空间等功能。

项目改造内容包括：1 条古巷空间改造（怀远驿街）；1 处历史建筑活化（杨巷路 29 号）；1 项街角综合整治（爱育西街、怀远驿街角）；2 处街巷联通改造（瑞兴横巷与怀远驿、怀远横巷的连接）；

5处公房改造活化（怀远驿街22、24、29号；十七甫北街17、20号）。



价值重现+产业培育+民生提质

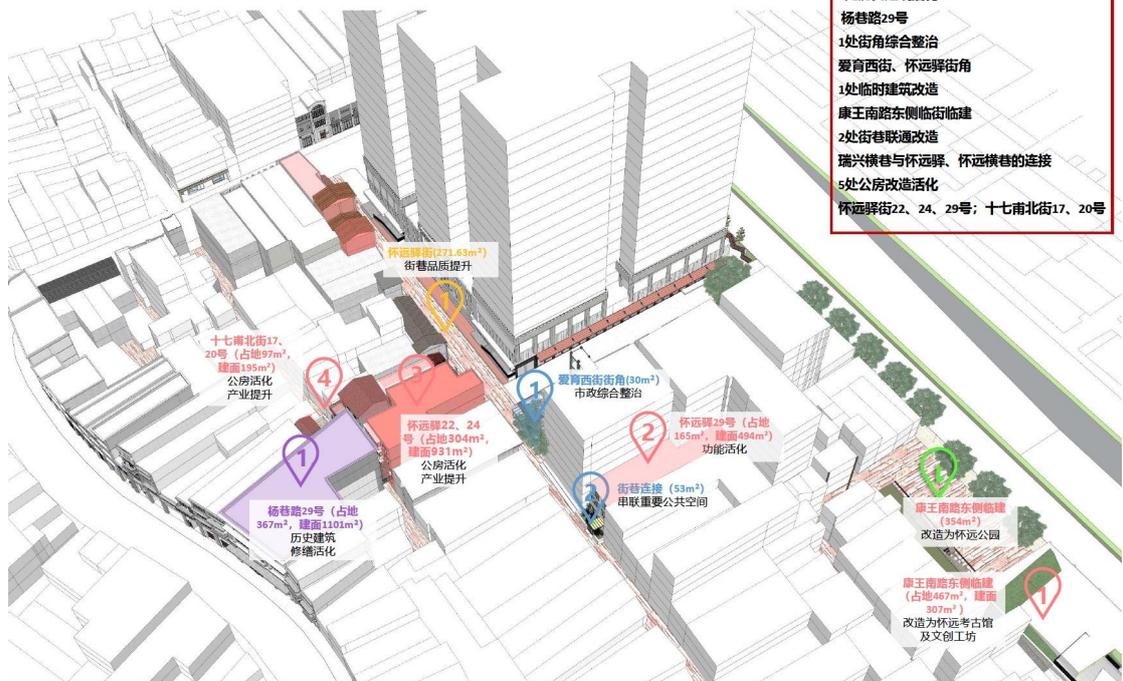
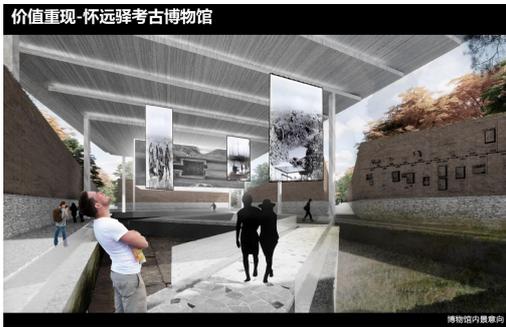


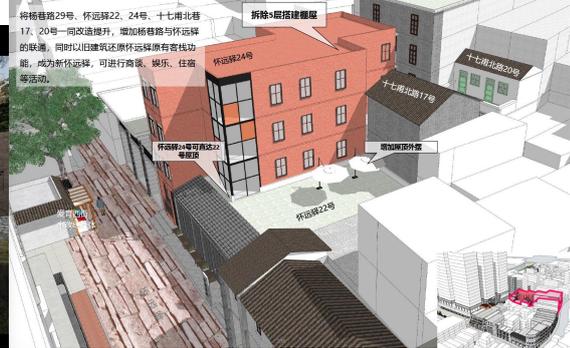
图 5.3-12 怀远驿节点示意图



价值重现-怀远驿考古博物馆



产业培育-新怀远驿



怀远青年驿站 — 历史建筑保护活化利用 (杨巷路29号)

**历史建筑立面改造方案**

主立面基本保持原貌的核心保护。具有历史价值，现状保存完好，整体建筑以局部修缮为主，保持原有肌理。拆除后不补建。主要包括以下几点做法：

1. 立面清洗以前，依据历史资料复现原有色彩体系。
2. 立面、檐口等局部修缮，保持原有肌理色彩体系并适当修补。
3. 立面局部修缮时，保持原有肌理色彩体系。
4. 局部修缮时，采用材料修复原立面。

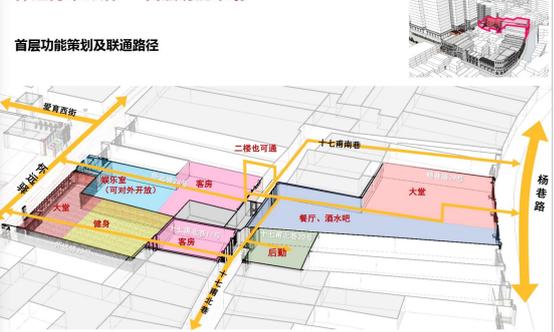
**历史建筑功能活化方案**

1. 首层内部设置城市家具艺术展示节点。
2. 设置首层户外露台与杨巷路的步行连接。
3. 二、三层为客房。

名称	怀远青年驿站
建筑面积	4980㎡
权属信息	公有
现状情况	商业建筑



怀远青年驿站 — 首层功能策划





上九路古脉新生活力节点位于人民南历史文化街区东北角，上九路路口内巷节点，为历史中西濠、玉带濠、大观河三河汇聚之处。现状河涌已经被覆盖，西濠涌方向人行道被栏杆阻隔不能走通，公共空间被环卫等设施占用，居民活动空间稀缺，卫生死角较多。

上九路节点主要是公共空间环境改造、公房活化利用。项目改造内容包括：建筑活化、改造（人民南路 231、223-227、233-239 号、光复南路 168 号、上九路 134-138 号），公共空间环境改造（西濠水口公共空间、大观河水口公共空间）。

主要做法：疏通原河流水脉过处的人行空间感受，增加公共空间环境处理及历史信息标识；更换地面铺装，暗示水流方向；增加休憩坐凳等公共休憩设施；置换环卫设施位置；远期考虑沿街主建筑立面整饰及首二层公服产业活化。

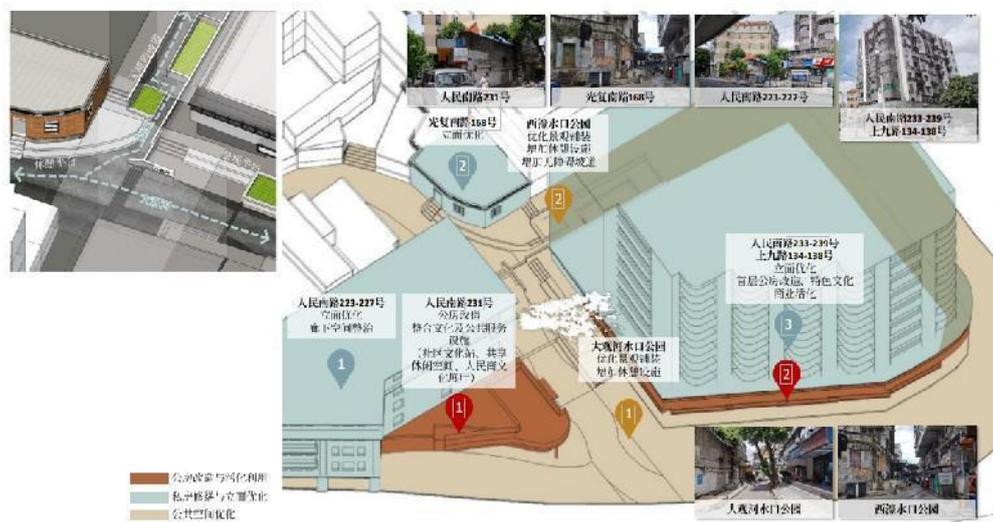


图 5.3-14 节点示意图



图 5.3-15 现状及改造做法意向图

## 5、太平桥会馆节点

太平桥会馆节点位于人民南历史文化街区东北侧，其西侧与光复南历史文化街区相接，太平桥古时为广州城外横跨西濠涌、直通太平门的主要通道，历史价值显著。现状太平桥为人车混行通道，拱形态势依稀可见；两侧商铺店招样式杂乱；路口环卫设施、自行车等乱停乱放，市政设施缺乏整理，影响历史信息的整体呈现。

太平桥会馆节点主要是公共空间环境改造、公房活化利用。项目改造内容包括：“太平门”城门艺术装置、建筑立面改造、统筹招牌样式、市政设施外观改造、地面铺设改造、建筑界面改善等。

主要做法：更替地面铺装，暗示古桥样式；整饰两侧商铺建筑立

面，及店招样式，并改善出入口高差地台；环艺装置遮盖美化现状市政设施；人民路高架桥增设太平门城楼艺术装置。

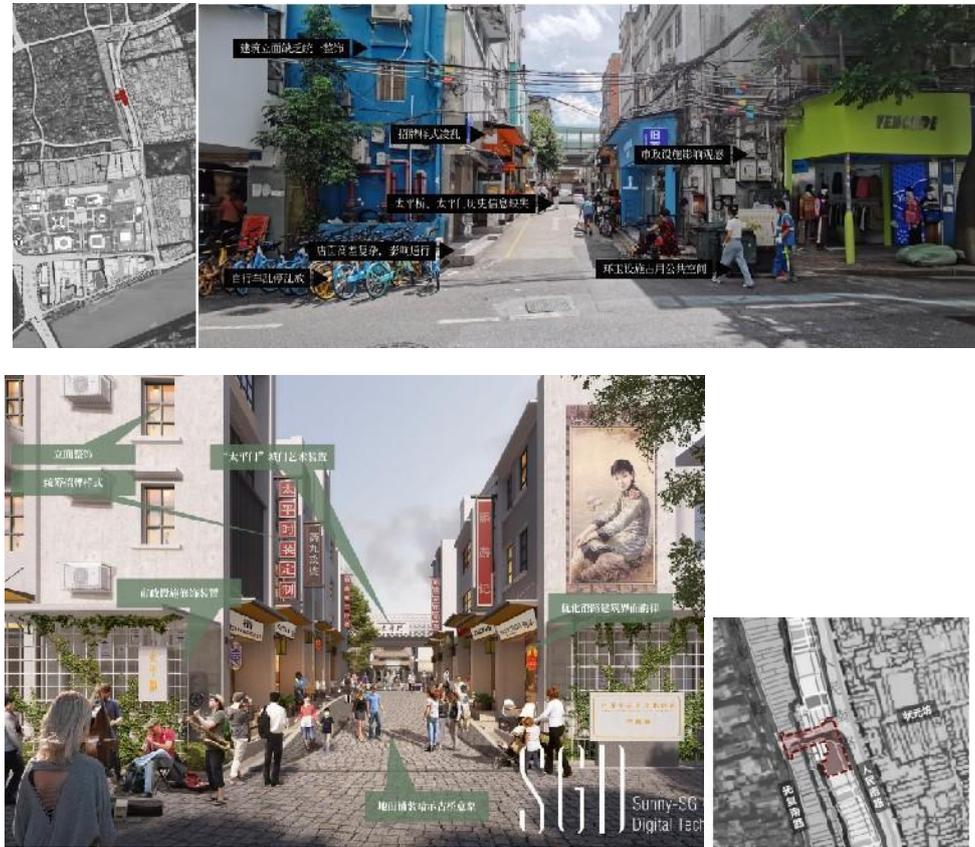


图 5.3-16 现状及改造做法意向图

## 6、人民南形象门户节点

人民南形象节点位于人民南历史文化街东侧，其西侧与光复南历史文化街区相接，人民南路西堤二马路路口，为片区人民南形象重要节点，现状人行天桥因滨江美景为网红打卡点，而桥体设施陈旧，缺乏昭示性；片区作为门户入口，整体形象亟待改善。另外，交通银行旧址作为人民南形象门户之一，位于人民南历史文化街区东南角，沿江西路 61 号建筑，现状交通银行位于人民南路沿江西路口，滨江带核心位置，是嘉南堂三栋建筑之一，区级文物保护单位，现状建筑城

市界面杂乱，立面历史信息缺失；此外，建筑相对的滨江环境，缺乏主题公共空间节点及遮阳等公服设施，缺乏导视标识，亟待综合改造。

人民南形象节点主要是公共空间环境改造。项目改造内容包括：更换人行桥栏杆样式；人民桥高架桥体美化，转角桥墩改造作为门户艺术装置；原用水设施界面作绿植处理。



图 5.3-17 改造做法意向图

## 7、“千年商都”图书馆节点

“千年商都”图书馆节点位于人民南历史文化街区南部沿江西路，现状位于沿江西路和德兴路交界，滨江带核心位置，是德兴路作为文化公园南门与沿江西路联系的通廊，由于人民高架路的辅道而使

得公共空间的连续性被割裂，亟待综合改造。

该部分主要是公共空间环境改造、历史遗产保护活化。项目改造内容包括：恢复历史风貌；种植主题植物、统一规划标识系统；增加公共服务设施。

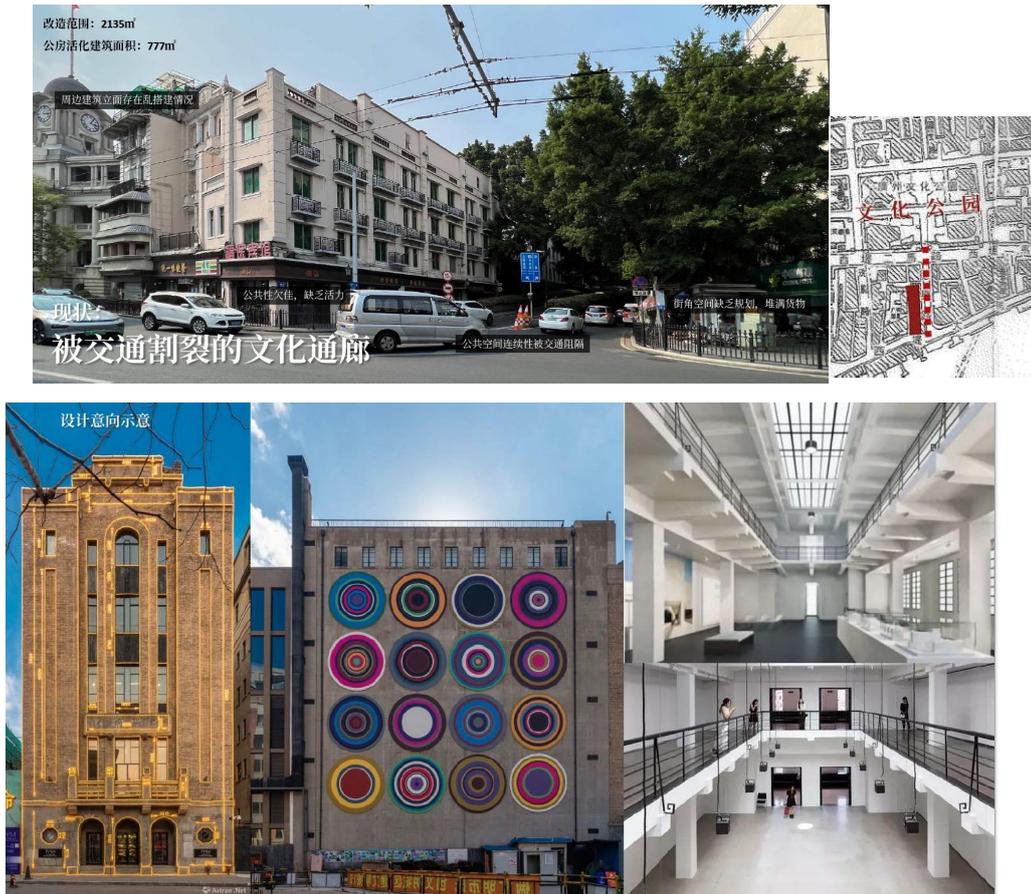


图 5.3-18 改造做法意向图

### 5.3.3.2 政策支撑模式探索

建议公房活化探索长效运营机制与资金支持措施。私房以微单元图则、风貌管控导则、功能正负面清单为基础，引导自主更新、自愿收购或租赁腾迁。

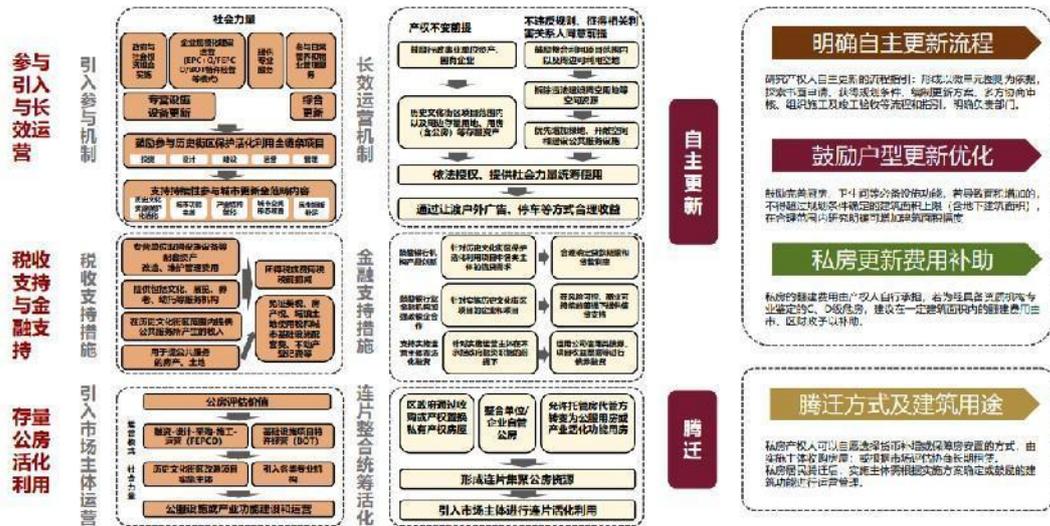


图 5.3-19 政策支持模式探索示意图

### 5.3.4 公共空间活化利用

本项目公共空间活化利用主要是公共空间环境改造，包括立面整治、公空空间节点改造、道路改造、绿植环境改造、停车设施改造和标识系统改造。项目分一、二期建设，具体公共空间活化利用方案见章节 5.3.3.2 的公房活化及重要节点方案。街区公共空间活化利用建设情况如下：

街区公共空间活化利用建设情况表

表 5.3-2

序号	建设内容		建设规模			单位	
			人民南街区	光复南街区	合计		
一	一期实施						
2	公共空间活化利用	2.1	立面整治	0	1842.75	1842.75	m <sup>2</sup>
		2.2	公共空间节点	7884	507	8391	m <sup>2</sup>

序号	建设内容		建设规模			单位	
			人民南街区	光复南街区	合计		
	2.3	道路整治	0	278.85	278.85	m <sup>2</sup>	
	2.4	绿植环境	4730.4	353.64	5084.04	m <sup>2</sup>	
	2.5	导视系统和VI系统建立			1	项	
	<b>二 二期实施</b>						
2	公共空间活化利用	2.1	立面整治	8400.15	25557.02	33957.17	m <sup>2</sup>
				13682.96	0	13682.96	m <sup>2</sup>
		2.2	公共空间节点	31202.21	6268.96	37471.17	m <sup>2</sup>
		2.3	绿植环境	16230.9	309	16539.9	m <sup>2</sup>
		2.4	停车设施改造	2984.5	0	2984.5	m <sup>2</sup>
		2.5	导视系统和VI系统建立			1	项

注：实际以最终实施方案为准。序号与项目建设内容与规模表总表对应。

本项目公共管理、公共服务及商业服务设施改造，包括行政办公设施、文化设施等，项目分一、二期建设，其建设情况如下：

### 公共管理、公共服务及商业服务设施改造建设情况表

表 5.3-1

序号	建设内容			建设规模			单位
				人民南街区	光复南街区	合计	
一	一期实施						
4	公共管理、公共服务及商业服务设施整治	4.1	行政办公设施整治	0	100	100	m <sup>2</sup>
		4.2	文化设施整治	0	306.55	306.55	m <sup>2</sup>
		4.3	社会福利设施整治	0	139	139	m <sup>2</sup>
		4.4	其他设施整治	0	124.83	124.83	m <sup>2</sup>
		4.5	商业设施整治	0	81.56	81.56	m <sup>2</sup>
二	二期实施						
4	公共管理、公共服务及商业服务设施改造	4.1	行政办公设施整治	128	213.2	341.2	m <sup>2</sup>
		4.2	文化设施整治	0	132	132	m <sup>2</sup>
		4.3	教育设施整治	1070	0	1070	m <sup>2</sup>
		4.5	其他设施整治	1395	148.06	1543.06	m <sup>2</sup>
		4.6	商业设施整治	0	280.82	280.82	m <sup>2</sup>

注：实际以最终实施方案为准。序号与项目建设内容与规模表总表对应。

#### 5.3.4.1 公共空间活化利用

##### 1、建筑风貌管控

根据遗产现状及保护价值，对项目规划范围分类提出风貌管控要求。

##### (1) 骑楼风貌管控区

重点保护现存传统骑楼，同时通过局部点式、条式的适度改造来改善和延续路段传统风貌，组织开敞空间和节点体系，营造特色显著的典型传统骑楼街路段。

##### (2) 竹筒屋街屋风貌管控区

对项目规划范围内的竹筒屋和街屋主导风貌区提出原真性保护的要求，严格控制加新加建。

### (3) 文化公园近现代建筑风貌管控区

保存或恢复岭南现代主义建筑经典形象，避免改变建筑风格的不当加改建。

### (4) 沿江近代建筑风貌管控区

严格控制沿江西路的珠江沿岸建筑天际线。

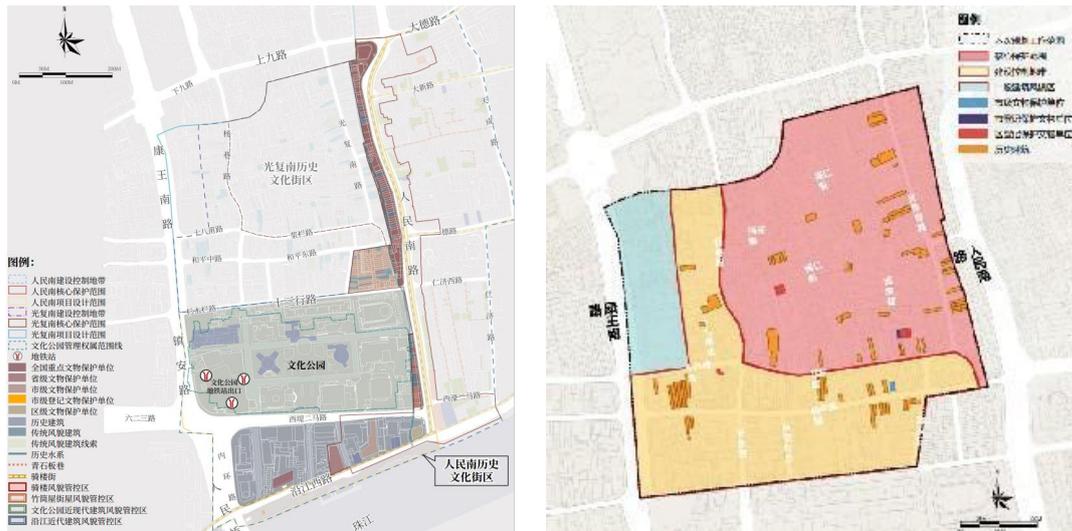
### (5) 光复南历史文化街区管控区

光复南历史文化街区根据建筑现状及保护价值，对核心范围和建筑控制地带分级分类提出风貌管控要求。

一级风貌管控区（核心保护范围）：对核心保护范围内的传统竹筒屋、西关大屋主导风貌区提出原真性保护的要求。严格控制加新、加建，保护区域整体风貌特色。

二级风貌管控区（建设控制地带）：对建设控制地带内的竹筒屋和西关大屋主导风貌区提出保护和改造要求，体量、色彩、材质应与区域主导风貌相协调。

三级风貌管控区（一般建筑风貌区）：对一般建筑风貌区内一般风貌民居、多层现代住宅、现代公共建筑、高层办公楼、简易平房等多类建筑混合分布，在与传统建筑风貌相协调的情况下，可鼓励创新性改造。



人民南历史文化街区部分、光复南历史文化街区部分

图 5.3-20 建筑风貌分区管控规划图

## 2、街巷分类保护整治

分措施保护和修复街巷肌理和空间尺度，挖潜微空间节点，改善街巷界面空间品质。

### (1) 管控思路及要素分析

#### ① 巷道边

强化西关街巷特征，满足居民聊天下棋喝茶等日常休憩需求。

#### ② 街角旁

通过界面营造和设施植入，满足社区活动、居民休憩需求。

#### ③ 大楼底

利用大楼周边空间，增设休憩活动空间，提高街区活力。

#### ④ 通廊下

打通公房首层，形成步行通廊，增强街巷通达性。



图 5.3-21 街巷风貌管控思路及要素分析汇总

(2) 街巷界面风貌管控

衔接相关规划按一类传统街巷、二类传统街巷、麻石街，从街道空间特质、环境、街道功能三个层面，提供四类街巷整治指引。





人民南历史文化街区部分、光复南历史文化街区部分

图 5.3-22 街巷风貌管控整治指引汇总

#### 5.3.4.2 市政道路改造

根据荔湾北片道路品质化改造项目要求，本项目范围内主要涉及杨杨巷路、柴栏路、十三行路、兴隆北路、光复南路、长乐路、人民南路、新基路、西堤二马路、靖远北路、杉木栏路、德兴路在内的 12 条市政道路进行改造。本项目市政道路改造情况如下信息表所示。

市政道路改造建设情况表

表 5.3-3

道路 编号	道路名称	所属街 道	起点地址	止点地 址	道路 等级	道路长度 (m)	车行道				人行道			
							现状类 型	长 (m)	宽 (m)	面积 (m <sup>2</sup> )	现状类型	总长 (m)	宽 (m)	面积 (m <sup>2</sup> )
1	杨巷路	华林	上九路	十八甫路	支路	354	沥青混 凝土	354	7.7	2722	彩色透水砖	708	2.2	1558
2	浆栏路	岭南	杨巷路	和平东 路	支路	351	沥青混 凝土	351	8.2	2891	彩色透水砖	702	2.3	1615
3	十三行路	岭南	长乐路	人民南 路	支路	347	沥青混 凝土	347	8.0	2768	彩色透水砖	694	2.8	1943
4	兴隆北路	岭南	十三行路	浆栏路	支路	149	沥青混 凝土	149	6.8	1007	彩色透水砖	298	2.3	685
5	光复南路	岭南	上九路	浆栏路	支路	407	沥青混 凝土	407	7.6	3096	彩色透水砖	814	2.3	1872
6	长乐路	岭南、华 林	浆栏路(十八 甫路)	文化公 园北门	支路	209	沥青混 凝土	209	8.0	1673	花岗岩	418	2.1	878
7	人民南路	岭南	上九路	沿江西 路	主干 路	880	沥青混 凝土	880	22.0	19362	彩色透水砖、 花岗岩	1760	4.0	7040
8	新基路	岭南	沿江西路	西堤二 马路	次干 路	172	沥青混 凝土	172	11.0	1896	彩色透水砖	345	3.8	3800

9	西堤二马路	岭南	人民南路	六二三路	次干路	530	沥青混凝土	530	15.4	7684	彩色透水砖	1060	9	9540
10	靖远北路	岭南	西堤二马路	沿江西路	支路	122	沥青混凝土	122	7.7	938	彩色透水砖	244	3	732
11	杉木栏路	岭南	十八甫南路	长乐路	支路	411	沥青混凝土	411	8.1	3333	彩色透水砖	822	2.3	1891
12	德兴路	岭南	西堤二马路	沿江西路	支路	138	沥青混凝土	138	10.7	1475	彩色透水砖	276	4.5	1242

注：实际以最终实施方案为准。

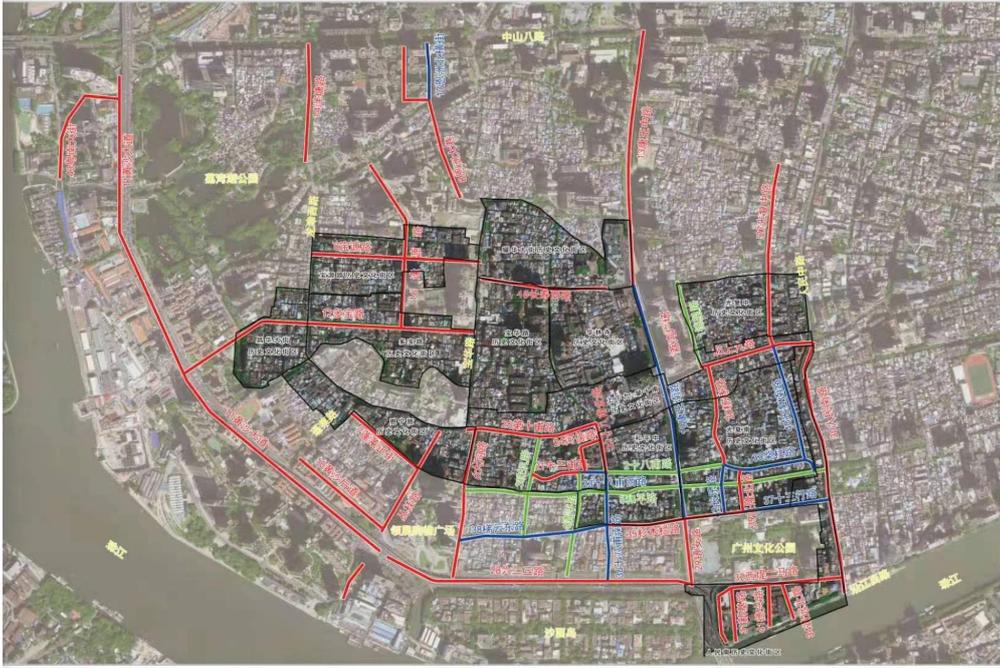


图 5.3-23 荔湾北片道路品质化改造总图

本项目市政道路改造方案主要是市政道路品质改造工程，主要包括交通工程、车行道及人行道改造及配套设施工程。项目分一、二期建设，本次市政道路改造安排在项目二期。

市政道路改造建设情况如下：

### 市政道路改造建设情况表

表 5.3-4

序号	建设内容		建设规模			单位	
			人民南街 区	光复南街 区	合计		
二	二期实施						
6	市政道路及其配套工程	6.1	车行道(车行道刨铺)	0	2228	2228	m
		6.2	人行道(铺装翻新)	1891	3202.2	5093.2	m <sup>2</sup>
		6.3	人行道(铺装修补)	1891	0	1891	m <sup>2</sup>
		6.4	路沿石	4321	3769.4	8090.4	m
		6.5	道路绿植改造				
		6.5.1	树池哑铃砖	168.75	244.9	413.65	m <sup>2</sup>
		6.5.2	更换树池压条 150*12*Lcm	900	800	1700	m

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街 区	光复南街 区	合计	
	6.5.3	绿植改造	168.75	0	168.75	m <sup>2</sup>
	<b>6.6</b>	<b>拆除工程</b>	<b>9956.5</b>	<b>6404.39</b>	<b>16360.89</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>6.7</b>	<b>管线及路灯工程</b>				
	6.7.1	电气灯光	23193.5	6404.39	29597.89	m <sup>2</sup>
	6.7.2	给排水工程	0	6404.39	6404.39	m <sup>2</sup>
	<b>6.8</b>	<b>交通疏解及施工围蔽</b>	<b>2582</b>	<b>2232</b>	<b>4814</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>6.9</b>	<b>交通标线</b>	<b>26209</b>	<b>15427.52</b>	<b>41636.52</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>6.10</b>	<b>栏杆工程</b>				<b>m</b>
	6.10.1	机非分隔护栏	2158	0	2158	m
	6.10.2	栏杆	1098	0	1098	m
	<b>6.11</b>	<b>市政配套及城市家具</b>				<b>项</b>
	6.11.1	车止石（不锈钢）	135	80	215	个
	6.11.2	井盖	480	228	708	套
	6.11.3	垃圾箱	30	14	44	个
	6.11.4	市政配套设施（箱）	15	0	15	套
	6.11.5	标识系统（灯柱、电子信息等）	13	41	54	套
	6.11.6	人行道不锈钢装饰检查井（井座调升、更换井盖、加防坠网）	216	99	315	个

注：实际以最终实施方案为准。序号与项目建设内容与规模表总表对应。

## 1、道路交通系统规划原则

根据《广州市历史城区规划道路红线优化控制原则》（2016）进一步梳理和优化街区范围内的道路红线。具体为：

（1）现状已作为城市次干道、支路的历史街道按现状道路红线宽度落实或通过微调红线线位避让保护对象。

（2）现行控规为城市道路，现状为传统街巷或麻石板街巷，下调道路等级，红线线位及宽度按街巷现状落实。

（3）取消历史文化街区保护范围内新开辟道路。

（4）考虑到地块内部的交通联系以及消防安全需要，保留具有

通行功能的现状街巷，并在不影响传统风貌和原有街巷格局的前提下，打通内部尽端路，提高内部道路可达性。

(5) 保持路网结构完整性，与已批、在编街区保护规划路网相衔接。

## 2、交通设计原则

公交慢行主导的出行模式，精准分配交通资源；提高公交和慢行设施服务水平，削减不必要的交通压力机动车、非机动车停车方案优化；集中物流，分时通行的交通优化策略。

## 3、交通策略

### (1) 道路优化

根据《广州市荔湾区历史文化街区保护活化利用实施方案道路优化调整交通影响评估（征求意见稿）》，提出杨巷路衔接德星路、长乐路，机动车道由单向 2 车道减少为单向 1 车道，其他道路以道路空间优化为主、不涉及机动车道数量的变化。

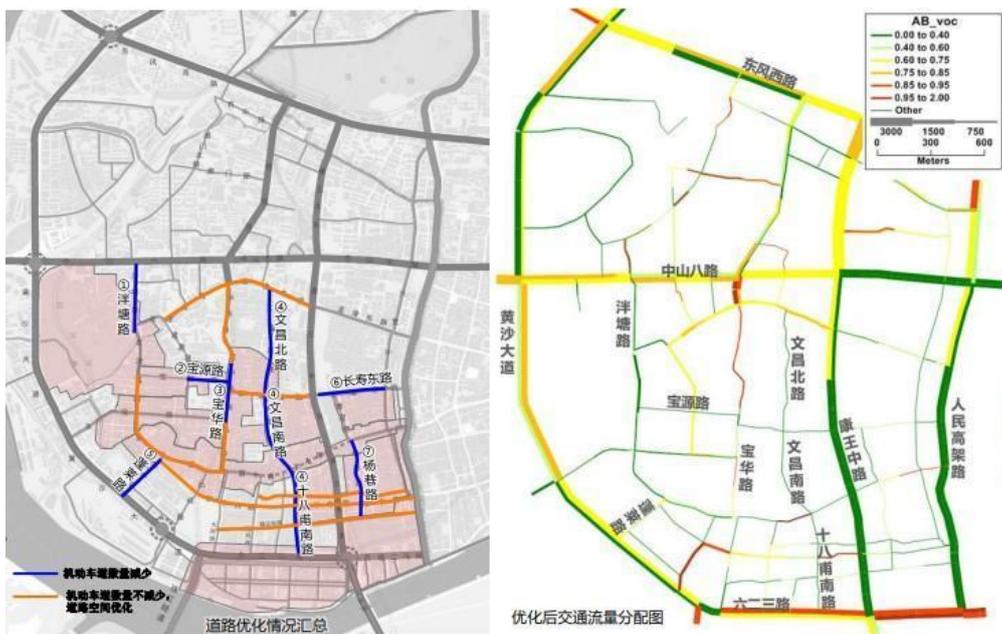


图 5.3-24 道路优化情况、优化后交通流量分配意向图

## (2) 主要道路断面优化

优化十八甫路、浆栏路、杨巷路、和平东路、光复南路、十三行路道路断面。明确路权分配，加宽非机动车道，粉饰道路铺装引导通行空间；同时，杨巷路将单向双车道改为单向单车道。





图 5.3-25 十八甫路、浆栏路、杨巷路、和平东路、光复南路、十三行路优化前后方案示意图

### (3) “集中物流，分时通行”交通优化管控策略

货车流线组织。针对光复南街区，结合现状物流企业形成物流集中区（和平东路、杨巷路、十三行路、康王南路围合区域），利用道路单行形成环形货车流线；同时控制货车通行时间，尽量避免与大量人流交织。

人力平板车减噪措施建议：①通过手推车轮子的更换，降低噪音；②主要道路（浆栏路、和平东、十三行路、光复南路、杨巷路）路面铺筑降噪材料；三、内巷石板路平整化改造。



图 5.3-26 “集中物流，分时通行”交通优化策略示意图

#### (4) 机动车、非机动车管控方案

##### 1) 停车设施

停车严格控制区，取消部分路边停车；结合地铁文化公园站设置“微枢纽”，提高多元交通方式换乘效率。利用现状用地解决机动车临时停车的公共交通问题公共停车场。

##### ① 机动车停车系统

压缩车道并打造共享街道，减慢机动车车速，为行人提供安全空间，为社区提供充足的机动车、非机动车停放空间。路内停车综合管理建议实施差别化停车分区收费，取消全天价格封顶，因为价格封顶鼓励长时间停车等等。

##### ② 非机动车停车系统

压缩车道，设自行停车区，保障步行的空间充足；利用公共空间，

设 U 型锁桩可锁上两个车轮，比较安全，也节省空间；自行车停车需求大，空间较充足的地方，可采用双层自行车架双层车架能更有效地利用空间，满足大量的停车需求；合理规划停车泊位，结合路边停车位和自行车停车位；在地铁站周边及建筑内部设置自行车停放区；自行车停放点的位置应根据需求设置。

## 2) 管控方案

本项目提出了机动车、非机动车管控方案：

### ① 机动车管控方案

路内停车泊位设置。取消棠栏路、十三行路路内停车泊位，保留光复南路路内停车泊位。

街区商业地块配建停车。西关大厦、和乐大厦部分提供为公共停车。

利用智慧停车系统与区域共享：于光复南街区的人民公园站及人民南路西侧新增商业地块配建停车泊位共计 256 泊；于人民南街区新增 7 处机动车停车设施。

### ② 非机动车管控方案

现状非机动车停放过多且杂乱，占用大量地面空间。本项目拟于光复南街区规划新增 6 处自行车停放设施，4 处电动车充电及停车设施；于人民南街区规划新增 2 处自行车停放设施，3 处电动车充电及停车设施。



图 5.3-27 机动车、非机动车停车管控方案示意图

(2) 慢行交通优化方案

①西关旧城慢行系统

根据《广州市荔湾区历史文化街区保护活化利用实施方案》，西关旧城慢行系统呈现出的特点为：环湾串联——西关传统文化环、滨江休闲文化湾，渗透街区——文昌路两侧街区、人民路光复路两侧街区。

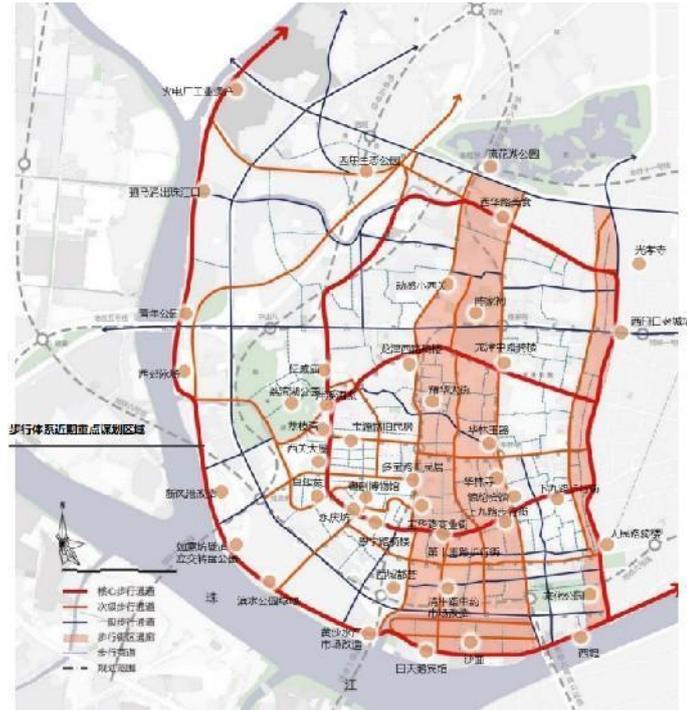


图 5.3-28 西关旧城慢行系统示意图

## ②项目慢行交通优化策略

光复南与人民南历史文化街区为西关传统文化环与滨江休闲文化湾之间的完整片区，规划应强化与环、湾之间的步行联系，打造宜人的步行环境。本项目拟规划二级慢行系统。

人民南历史文化街区部分：

沿主要道路及历史要素聚集区形成一级慢行系统。连通人民南、沿江西路、镇安路、十三行路行程内部慢行环线，同时连接周边交通枢纽。打通 3 处内部街巷断点，改造 3 处内部通廊，结合现有特色风貌支路，形成二级慢行系统。优化街区内部通达性，串联人民南与光复南历史文化街区活化节点，并配合一级慢行路径行程内区域完整慢行系统。

光复南历史文化街区部分：

光复南历史文化街区整体步行系统强调：东西向与和平中、人民南步行区域的联系；南北向与上下九核心步行通道、和平东路次级步行通道的联系。结合消防需求，通过室外通道清理、底层架空、前后门开放形式，规划利用公房打通 13 处慢行断点，提高慢行连通性。

强化人民南、光复南街区的渗透，在人民南路光复南路、浆栏路-和平东路-十三行路之间的条状街坊中通过公房首层开放性处理，形成东西向人行通道，构建“双线交通”的自由穿行游览路径，激活街坊活力。



人民南历史文化街区部分、光复南历史文化街区部分

图 5.3-29 慢行系统规划图

### (3) 响应式公交系统

优化社区微型公交系统线路组织、车型和车站设计，提供更灵活的响应式公交系统，满足区域微循环和地铁接驳交通需求，提高公交服务水平和吸引力。

光复南历史文化街区现有多条公交线路,沿康王南路人民南路、和平东路、下九路均设有公交停靠站,另有十三行总站、德星路总站(上下九步行街)2个公交首末站;街区南部为地铁人民公园站点500m覆盖范围。荔湾区规划的3条旧城巴士环线中途经和平东路及光复南路,串联旧城住宅区、旅游区、商贸区等功能区。



图 5.3-30 荔湾区规划旧城巴士环线线路图

#### (4) 人性化交通设施

针对片区人口特征对交通设施的设计进行地域化、人性化的再设计,如针对老龄人口设计的无障碍出行设施,提高居民出行安全性和便利性。



图 5.3-31 人性化交通设施意向图

#### 5.3.3.4 照明工程

##### (1) 设计依据

本工程根据甲方提供的相关资料及各专业提供的设计要求；

- 1) 参照国际照明协会 CIE 推荐标准；
- 2) 参照北美照明工程学会 IES 推荐建筑物标准；
- 3) 建筑照明设计标准（GB50034-2013）；
- 4) 公共建筑节能设计标准（GB50189-2015）；
- 5) 民用建筑电气设计规范（JGJ 16-2008）；
- 6) 低压配电设计规范（GB50054-2011）；
- 7) 建筑物防雷设计规范（GB50057-2010）；
- 8) 电力工程电缆设计规范（GB50217-2007）；
- 9) 城市夜景照明设计规范（JGJ/T163-2008）；
- 10) 城市道路照明设计标准（GJJ45-2015）。

##### (2) 照明设计

###### 1) 设计原则

###### ①整体性原则

强调灯光设计的整体性,合理的设计建筑灯光的各个构成要素。

强调灯光环境的整体性,处理好局部与整体的关系,同时还强调局部的个性与特色；

###### ②艺术性原则

照明方式、光色、亮度等灯光环境要素与其组合的艺术性,是灯光设计的一个重要目标,照明灯具与其安装的艺术性是灯光设计不可

忽略的因素。灯具设计的艺术性也可以为整个照明设计增添趣味性；

### ③开放与创新原则

灯光的开放原则是构成照明设计丰富多彩的基本途径之一,开放性原则主要体现在表现手法之上,不应简单地排斥或一味地追求某种灯光表现手法,而应依据具体环境、表现主题以及实际经济能力来定表现方法和采用设备。创新是照明设计的灵魂,积极运用新的工艺、新光源、新材料特别是应用高新技术,提高设计的科技性；

### ④个性化原则

主要通过总体创意、设计手法、设计手段与设计采用的灯光装置与设备中来体现这一原则,使照明设计做到独创性与个性化；

### ⑤安全环保原则

照明设计的安全原则包括灯光自身的安全性与灯光环境对社会治安的促进作用,充分利用高科技,开发新的高效、节能的照明手段,综合考虑各种环境因素,选择经济、实用。节能的电光源。合理选择灯具安装位置,使照明灯具发挥最大的照明效果,控制眩光,防止光污染。

## 2) 设计说明

### ①设计目标

塑造荔湾区街道历史悠久的文化氛围,提高城市整体夜间形象。

刻画整体街道风景,展现历史风貌,结合科技技术打造现代城市。

渲染街道整体氛围,突出文化特色,提高人文格调,打造广州文化产业集聚地。

## ②设计导则

### 现代风格建筑：

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

### 岭南风格建筑：

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

### 简欧风格建筑：

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

## ③亮度规划

一级照明为 80~100lx，市政道路交通节点；

二级照明为 30~50lx，市政道路及社区重要节点；

三级照明为 25~30lx，社区大街及公共环境装置；

四级照明为 10~15lx，社区巷道；

#### ④色温规划

市政道路为 3000~4000K；

社区大街建筑及节点为 3000K~3500K；

社区巷道为 2700K~3000K；

### 3) 场景模式设计与运营管理

#### ①平日的运行管理

时间：星期一至星期四；

灯具种类及范围：建筑首层壁灯及照明。

开启时间：5月1日至9月30日期间，每日开启时间：18:00；

10月1日至次年4月30日期间，每日开启时间：18:00

关闭时间：5月1日至9月30日期间，每日关闭时间：22:00；

10月1日至次年4月30日期间，每日关闭时间：22:00

#### ②节假日的运行管理

时间：星期五、星期六、星期日、端午节、儿童节、中国共产党诞生纪念日、中国人民解放军建军纪念日、中秋节、元旦假日期间及前一日。

灯具种类及范围：建筑首层壁灯及照明、建筑立面投光灯及顶部线性投光灯、街道重要节点氛围灯（立面投影及染色灯）

开启时间：5月1日至9月30日期间，每日开启时间：19:00；

10月1日至次年4月30日期间，每日开启时间：19：00

关闭时间：5月1日至9月30日期间，每日关闭时间：22：00；

10月1日至次年4月30日期间，每日关闭时间：22：00

### ③重大节假日的运行管理

时间：建筑首层壁灯及照明、建筑立面投光灯及顶部线性投光灯、街道重要节点氛围灯（立面投影及染色灯）

开启时间：每日开启时间：19：00；

关闭时间：每日关闭时间：24：00；

### ④深夜模式的运行管理

时间：每天

灯具种类及范围：建筑首层壁灯。

开启时间：每日开启时间：22：00；

关闭时间：每日关闭时间：06：00（次日）；

## （3）照明供电与控制

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

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

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

#### (4) 电气选型及安装

1) 配电箱安装于公建配电房及结合室外隐藏安装，配电箱底边距地 1.6 米；配电箱至 LED 电源分箱部分以金属线槽敷设。

2) LED 电源分箱和控制分箱安装方式结合隐藏安装。

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

4) 每盏灯具施工时,应使相邻三个灯相序为 L1,L2,L3。

#### (5) 导线选型及敷设

1) 照明采用 YJV/BVV 型电缆穿线槽/JDG 管敷设；

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

3) 电缆的弯曲半径应不小于其外径的 15 倍；电缆穿管的管径应不小于电缆外径的 1.5 倍。

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

5) 施工的管材，应选择符合国标 GB 规定壁厚和内径的合格管

材。

#### (6) 接地与安全

1) 本工程建筑物外墙及照明低压配电系统接地形式采用 TN-S 系统。

2) 电气装置的下列金属部分，均应与接地装置可靠连接。

①变压器、配电柜等的金属底座和外壳。

②配电装置的金属构架及靠近带电部位的金属遮拦等。

③电力电缆的金属接线盒和保护管。

④路灯的金属灯杆。

⑤其他因绝缘破坏可能使其带电的外露导体。

做法详国标《03D501-4》、《99D501-1》。

#### (7) 照明节能

1) 本工程灯具主要采用 LED 灯。

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

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

#### (8) 其他

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

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

- 3) 市政路灯电缆敷设路径需规划、供电等有关部门审批。
- 4) 本设计图中未注明和未说明的施工方法参见《建筑电气安装工程图集》以及相关规程、规定。
- 5) 总说明和各图纸上有冲突和矛盾之处以各图纸为准。
- 6) 未尽事宜，按国家现行相关规范执行

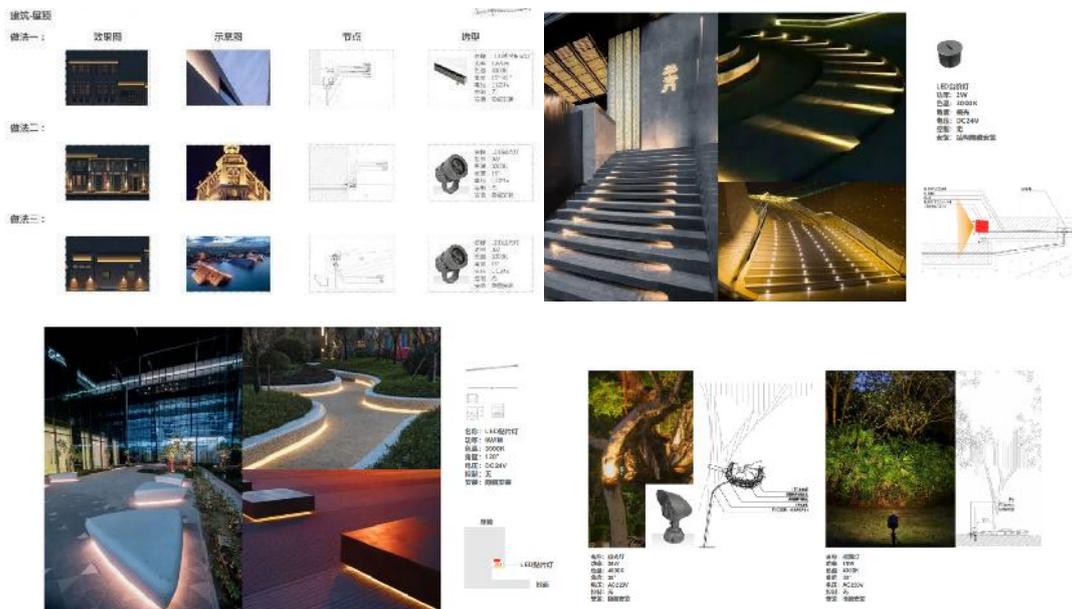


图 5.3-32 环境照明意向图

#### 5.3.4.6 公共设施改善

##### 一、止车柱

本项目主要步行街巷需设置止车柱，防止车辆进入街巷。

**设置位置：**设置于停留区边界、机动车与人行空间分隔边界等区域，不妨碍行人通行安全及无障碍通行。

**设计原则：**坚固美观，符合街区特色。

**规格尺寸：**高度 750mm，直径 120mm，间距 1500mm。

**设计颜色：**深灰色或浅灰色，结合反光条或灯光设计。



图 5.3-33 止车柱示意图

## 二、垃圾收集

垃圾桶成组布置（可回收+不可回收）。

### (1) 垃圾回收点

设置位置：设置于道路入口附近，设置地点对周边居民影响小。

设计原则：简约美观，符合街区特色，可适当遮蔽处理。

### (2) 垃圾桶

设置位置：设置于广场入口附近，摆放位置不造成通行阻碍。

设计原则：简约美观，符合街区特色，有明显标识并易于识别，光滑平整，方便清洗。

设计颜色：建议根据分区及周边环境的不同，选择深灰色或木色。



图 5.3-34 选用垃圾桶示意图

### 5.3.4.7 VI 视觉系统及标识工程

#### 1、项目概述

习近平总书记指出：坚定文化自信，是事关国运兴衰、事关文化安全、事关民族精神独立性的重大问题。十八大以来，习近平高度重视文化自信，提出了新的时代课题。习近平总书记在十八大的重要讲话中指出，“中国特色社会主义是改革开放以来党的全部理论和实践的主题”，要求全党必须“牢固树立中国特色社会主义道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，

确保党和国家事业始终沿着正确方向胜利前进”——在“四个自信”中，文化自信是更基础、更广泛、更深厚的自信，是更基本、更深沉、更持久的力量。十八大以来，习近平反复强调文化自信，从中国特色社会主义事业全局的高度作出许多深刻阐述。

“更基础、更广泛、更深厚的自信”——文化是一个国家、一个民族的灵魂。古往今来，世界各民族都无一例外受到其在各个历史发展阶段上

产生的精神文化的深刻影响——有鉴及此，和平街道整改，也是遵循该大思想指导下启动整改创意思路，尤其突出几个文化代表：红色文化、粤剧文化、餐饮文化、骑楼文化、语言文化。

#### 2、项目目的

项目目的是本土居民美好生活的实现，提高幸福感。以人为本，多元目标，包含城市功能优化、环境质量改善、治理能力提高的三重改善。

品牌视觉化设计通过特殊的图形固定特定的事物，事件，场景和抽象的精神，思想和方向，以便人们在看到标识时可以自然地与标识关联，从而识别城区街道与其他地区的区别。

其中，标志、导视系统等视觉形象通过造型简略、意义明确的一致标准的视觉符号，将街区理念、文化、愿景等要素，传递给社会公众，使之更好的辨识和认同。因此，有远见的地区非常重视品牌视觉设计。

在改造初期，良好的标识设计无疑是将来积累无形资产的重要载体。如果没有标识设计能够客观地反映企业的精神，行业特点，科学美观的造型，等待街区的发展进行标识设计的变更和调整，将给企业造成不必要的浪费和损失。因此，要创建品牌，首先必须具有良好的标识。

### 3、定位

以古色历史文化+一线城市现代结合，以土黄色、深灰色为主色调，浅灰色、红色、褐色为辅助色，并提取原建筑中的材质元素进行标识设计。



图 5.3-35 VI 色素、元素提取

#### 4、VI 视觉系统工程方案

**措施 1:** 组织项目历史文化街区范围内 20 位龙头企业，30 家本土商家（商会协助）在地行强的企业家、企业主，为荔湾发声，组织每月定期开展文化推广，推动我们荔湾活化发展。

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

**措施 3:** 为了更好地为荔湾发声，计划通过记录片的形式，从历史文化，艺术，生活，民生角度记录荔湾的文化活化，通过第四视觉的叙述为荔湾的保护，活化，推广等发声。目标是要达到国家级的纪录片标准及参加下一届的迪拜人居奖和国家人居奖做材料准备。

**措施 4:** 制定实施的荔湾 VIS 的品牌应用计划，反映到实施改造优化、文化优化和品牌优化上，多层面讲好荔湾故事。

##### （1）导视标准字体

标题根据项目人文风情可采用书法题，贴合整体文化内涵。

##### （2）设计呈现

标识系统拟采用防火木板、仿麻石、不锈钢等材料。后期可延展，根据项目环境不断迭代更新。主要设计效果呈现如下。



图 5.3-36 VI 导视系统意向图



图 5.3-37 标识系统延展效果图

#### 5.3.4.8 消防系统

##### 1、消防规划

项目范围内现状部分通道存在通道断点，消防设施缺乏、社区消防通道缺乏等问题。根据人民南、光复南历史文化街区的现状客观条件，根据消防要求梳理街区内各级消防通道，本项目拟对通道断点进行打通、划分防火控制区，增加室外消火栓、微型消防站、增设火灾自动报警、电气火灾防护、应急照明、消防软管卷盘、喷淋装置（或简易喷淋）等消防设施。同时，可按照相应要求设置室内消火栓；对

于不满足消防间距要求的建筑，针对其建筑门窗、屋顶等要素进行“一栋一策”的设施改造，详见章节 5.4 基础设施改造方案。

其中，人民南历史文化街区部分，梳理 15 个防火控制区，新增 44 处室外消火栓，新增 2 处微型消防站等消防设施；光复南历史文化街区部分，利用首层公房打通 13 处消防通道，划分 5 处防火控制区，新增 29 处室外消防栓，新增 4 处微型消防站及 1 处总站，改造 4 处简易消防站等消防设施。



人民南历史文化街区部分



光复南历史文化街区部分

图 5.3-38 消防系统规划图

## 2、各级消防通道、微型消防站

根据街区的客观条件，控制必要消防通道，并根据消防要求对街区内各级消防通道进行梳理。街巷较窄、建筑较为密集区域，设置微型消防站（30-50 平方米）以及微型消防车通道，建立社区消防系统。

## 3、防火控制区

对于建筑连片的历史文化街区，为防止火灾大范围蔓延，结合城市街道、水系、广场、绿地、防火墙等防火隔离带或其它有效的防火措施进行防火分隔，把街区划分为防火控制区。防火控制区的建筑面积不大于 20000m<sup>2</sup>，防火控制区四周采用度不小于 6m 的防火隔离带宽或防火墙进行分隔。

### 3、室外消火栓系统

街区内的室外消火栓系统采用低压消防给水系统，接市政管网。对于街区内部新改造的消防管网，室外消火栓的间距按 80m 设置，保护半径为 50m。

### 5、耐火等级与防火分隔

#### (1) 新建及改造建筑与周围住宅的防火分隔

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

#### (2) 相邻建筑单元外墙上开口之间的防火分隔

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

#### (3) 新建建筑之间的防火间距

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

#### (4) 新建建筑与改造和既有建筑之间的防火间距

1) 根据《建规》第 5.2.2 条注 2，当新建建筑高度较高时，可

以把新建筑相邻一侧外墙设置成防火墙，新建建筑与改造和既有建筑之间的防火间距不限；

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

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

①对于按照本报告第 4.1.2 条划分的防火组团之间的防火间距和防火组团内部的防火间距，根据新建、改造和既有建筑的不同，分为 $\leq 2.5\text{m}$ 、 $2.5\text{m}\sim 4.0\text{m}$  和  $4.0\text{m}\sim 6.0\text{m}$  三档分别进行要求，见表 4-2。

②新建筑和改造建筑内全部设置火灾自动报警系统和室内消火栓系统。

③当组团之间通道的防火间距不满足规范要求时，应在通道内设置消防卷盘，消防卷盘的间距不大于 50m，软管长度不小于 25m。当通道内设置招牌灯箱时，应采用不燃性材料。

④当组团内部巷道的防火间距不满足规范要求时，宜在巷道内设置消防卷盘，消防卷盘的间距不大于 50m，软管长度不小于 25m。

⑤在防火间距不满足规范要求的所有通道和巷道内，均不设置机械排烟口。





人民南街区红线范围

图 5.3-39 市政公用设施及公厕配套设施现状及改造策略示意图

#### 5.4 基础设施改造方案

本项目基础设施改造主要是维修安装楼栋门、维修安装楼栋对讲系统、维修安装楼道照明、粉刷楼道（含墙面零星抹灰）、修复公共楼梯等民生保障 60 项内容。项目分一、二期建设，街区基础设施改造建设情况如下：

#### 街区公共空间活化利用建设情况表

表 5.4-1

序号	建设内容		建设规模			单位	
			人民南街区	光复南街区	合计		
一	一期实施						
5	民生保障（60项）	5.1 片区联动					
		5.1.1	消防通道	0	3	3	项
		5.1.2	供电设施（电力增	0	25	25	m <sup>2</sup>

序号	建设内容	建设规模			单位		
		人民南街区	光复南街区	合计			
	容)						
	<b>5.2 基础设施</b>						
	5.2.1	室外消防设施	0	2	2	项	
	5.2.2	无障碍设施改造	0	2	2	处	
	5.2.3	人行安全设施	0	2	2	个	
	5.2.4	垃圾分类	0	2	2	处	
	5.2.5	充电桩	0	16	16	个	
	<b>5.3 服务设施</b>						
	5.3.1	儿童娱乐设施	0	1	1	组	
	5.3.2	信息宣传栏	0	2	2	项	
	5.3.3	急救设施	0	3	3	处	
	<b>5.4 街区环境</b>						
	5.4.1	地面铺装	0	770.76	770.76	m <sup>2</sup>	
	5.4.2	信息标识	0	3	3	项	
	5.4.3	公共晾晒设施	0	5	5	组	
	5.4.4	小区入口	0	1	1	项	
	5.4.5	公共空间小品	0	1	1	项	
	5.4.6	非机动车泊车	0	210	210	m <sup>2</sup>	
	5.4.7	建设海绵城市	1945	353.64	2298.64	m <sup>2</sup>	
	<b>5.5 建筑本体</b>						
	5.5.1	屋面防水	0	2571.93	2571.93	m <sup>2</sup>	
	5.5.2	建筑户外构造构件	0	2	2	项	
	5.5.3	空调机位	0	74.4	74.4	m <sup>2</sup>	
	合计	5.1+5.2+5.3+5.4+5.5			87135.84		
<b>二</b>	<b>二期实施</b>						
5	民生保障 (60项)	<b>5.1 片区联动</b>					
		5.1.1	消防通道	15	10	25	项
		5.1.2	小区道路	6289.8	8220.62	14510.42	m <sup>2</sup>
		5.1.3	排水管网(非雨污)	4533	728.54	5261.54	m

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
		分流)				
	5.1.4	燃气管网	2447	306.84	2753.84	m
	5.1.5	监控设施	65	9	74	点
	5.1.6	“三线”整治				
	5.1.6a	三线下地	3628	2108.3	5736.3	m
	5.1.6b	弱电下地、强电套管架空	905	1167.85	2072.85	m
	5.1.6c	三线规整	0	3793	3793	m
	5.1.7	雨污分流	3628	947.04	4575.04	m
	5.1.8	供电设施(电力增容)	300	325	625	m <sup>2</sup>
	5.1.9	供水管网	2266.5	3585	5851.5	m
	5.1.10	照明设施	380	3	383	盏
	5.1.11	拆除违法建设	103	824.3	927.3	m <sup>2</sup>
	5.1.12	智慧社区	84	30	114	点
	<b>5.2 基础设施</b>					
	5.2.1	室外消防设施	46	35	81	项
	5.2.2	无障碍设施改造	4	26	30	处
	5.2.3	人行安全设施	21	15	36	个
	5.2.4	垃圾分类	14	14	28	处
	5.2.5	充电桩	57	12	69.33	个
	<b>5.3 服务设施</b>					
	5.3.1	儿童娱乐设施	1	5	6	组
	5.3.2	信息宣传栏	13	4	17	项
	5.3.3	急救设施	14	5	19	处
	<b>5.4 街区环境</b>					
	5.4.1	地面铺装	5648	8718.69	14366.69	m <sup>2</sup>
	5.4.2	改造围墙	0	1061.46	1061.46	m <sup>2</sup>
	5.4.3	信息标识	28	4	32	项
	5.4.4	公共晾晒设施	0	4	4	组
	5.4.5	小区绿植	9466	0	9466	m <sup>2</sup>
	5.4.6	小区公共空间	4	0	4	项
	5.4.7	小区入口	9	0	9	项

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
	5.4.8	公共空间小品	3	1	4	项
	5.4.9	非机动车泊车	0	272	272	m <sup>2</sup>
	5.4.10	机动车泊车	15	0	15	个
	5.4.11	危房治理	581	932.1	1513.1	m <sup>2</sup>
	5.4.12	建设海绵城市	49117	7032.89	56149.89	m <sup>2</sup>
	<b>5.5 建筑本体</b>					
	5.5.1	楼栋门	408	583	991	樘
	5.5.2	门禁系统	408	583	991	户
	5.5.3	楼道照明	408	2287	2695	处
	5.5.4	楼道改造	9250	28962	38212	m <sup>2</sup>
	5.5.5	楼栋“三线”	408	2089	2497	栋
	5.5.6	楼栋消防设施	480	2163	2643	套
	5.5.7	楼栋供水设施	26	326	352	台
	5.5.8	楼栋排水设施	11232	583	11815	m
	5.5.9	屋面防水	3860	20347.17	24207.17	m <sup>2</sup>
	5.5.10	化粪池	446	402	848	个
	5.5.11	电气设施	9250	69320	78570	m <sup>2</sup>
	5.5.12	外墙治理	0	129395	129395	m <sup>2</sup>
	5.5.13	建筑户外构造构件	408	832	1240	项
	5.5.14	公用采光窗	1063.2	4081	5144.2	m <sup>2</sup>

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南街区	光复南街区	合计	
	5.5.15	防盗网	1063.2	5439.85	6503.05	m <sup>2</sup>
	5.5.16	一户一水表	886	1385	2271	户
	5.5.17	一户一电表	886	1385	2271	户
	5.5.18	适老化设施	408	132	540	处
	5.5.19	遮阳蓬	3987	6356.08	10343.08	m <sup>2</sup>
	5.5.20	空调机位	532	373.2	905.2	m <sup>2</sup>
	5.5.21	外立面整饰	27360	65142.85	92502.85	m <sup>2</sup>
	5.5.22	楼体绿植	48195	539.79	48734.79	m <sup>2</sup>
	5.5.23	信报箱	886	1385	2271	户
	5.5.24	广告牌	123	23	146	个
	<b>合计</b>	<b>5.1+5.2+5.3+5.4+5.5</b>			<b>348543.36</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

注：实际以最终实施方案为准。序号与项目建设内容与规模表总表对应。

### 5.4.1 房屋建筑本体方案

#### 1、楼栋门

总体要求：加强老旧小区的安全管理，安装智能刷卡门禁系统防盗门，做到单元住户封闭式自防。大门样式的选择要结合小区的整体风貌，历史小区应尽量选用传统样式与整体环境统一。

建设标准：

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



图 5.4-1 楼栋门安装及装修意向图

## 2、门禁系统

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

建设标准：维修或安装门禁楼栋系统，可以根据实际情况安装智能化门禁系统。

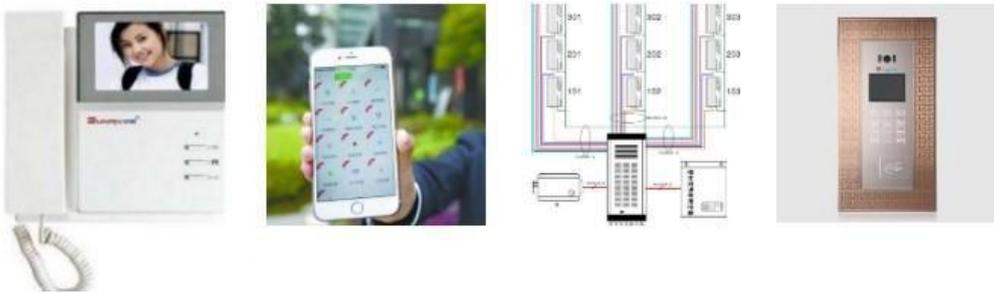


图 5.4-2 门禁系统意向图

## 3、楼道照明

总体要求：按现行规范要求改造楼道照明以保证其照度符合要求。优先选择节能灯具，耐久不易损坏。

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

## 2) 使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。



图 5.4-3 楼道照明意向图

## 4、楼道保护

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

建设标准：

### (1) 楼道粉刷（墙体翻新）

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

2) 天花松散脱落的部分扫一遍纯水泥浆、满刮腻子两遍，面油

无机涂料两遍。

## (2) 公共楼梯

1) 宜采用原饰面材料或质感、色彩接近的防滑耐磨的面层材料修复楼梯踏步。

2) 修复踏步防滑条。

3) 栏板栏杆应满足防护高度及防攀爬要求。

4) 修复楼梯栏杆、栏板及扶手。

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



图 5.4-4 楼道保护意向图

## 5、楼栋“三线”

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

建设标准：

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

## 6、楼栋消防设施

总体要求：对老旧小区消防设施的更新改造，应以实事求是原则，现规范不能满足情况下不低于原建筑消防标准。检查现有消防设施，保证火灾时可正常使用，更新修复老旧、损坏消防设施设备。对缺乏消防设计的老旧小区，有条件尽可能按标准配置消防设施并定期维护保养。有条件的小区可增设小型（临时）消防站。

建设标准：

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



改造前



改造后

图 5.4-5 楼栋消防设施改造意向图

## 7、楼栋供水设施

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

建设标准：包括维修更换楼栋加压水泵、增设屋顶生活水池水箱。对加压泵等加压设施及公共上下供水立管进行改造，按《民法典》和《广州市住宅项目配建户外供水设施移交供水单位管理维护办法》有关内容，设施由业主自行或委托相关专业公司管理，或按照《广州市住宅项目配建户外供水设施移交供水单位管理维护办法》移交条件、标准移交供水企业维护管理。杜绝乱接乱建，确保水压达到国家标准，保障居民正常用水。

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



图 5.4-6 楼栋供水设施意向图

## 8、楼栋排水设施

总体要求：

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

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

空调排水管：优先结合建筑的阴角位设置，同时考虑上下层空调机共同使用。空调冷凝水管可以接雨水排水管，利用雨水管道排放，但需做防雨水倒灌措施。结合小区整体风貌和具体实施条件，选择隐藏、帖墙布线、保护装饰管不同设计方案。

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



改造前



改造后



改造前



改造后



图 5.4-6 楼栋排水管、雨水管及空调排水意向图

## 9、屋面防水

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

建设标准：含烟道、上人孔、雨篷刚性防水。

1) 屋顶防水改造应符合《屋面工程技术规范》及《屋面工程质量验收规范》。

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

3) 屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。



图 5.4-7 楼栋屋面防水意向图

## 10、化粪池

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

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

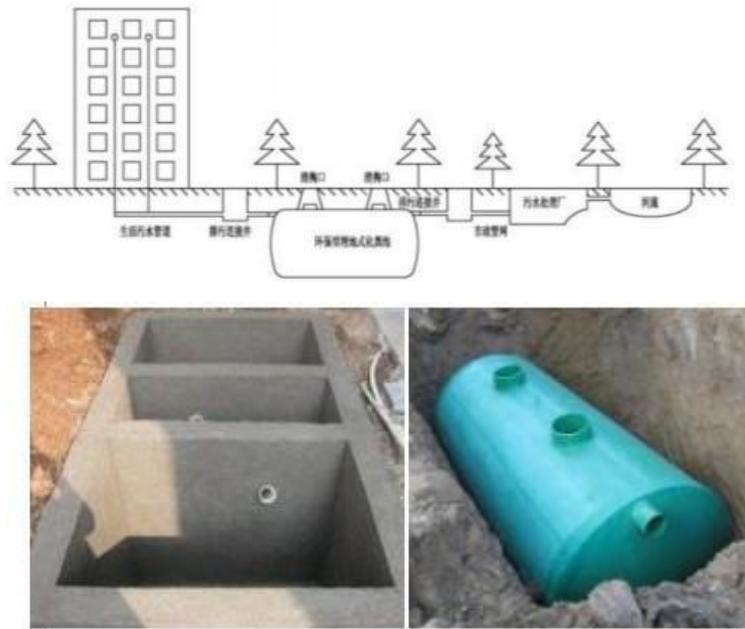


图 5.4-8 化粪池意向图

## 11、电气设施

总体要求：保证老旧小区配电系统、防雷接地系统及其他弱电系统的可靠运行，小区内的电气设备应作定期检查和维修。保证老旧小区电气设备及线路的合理使用年限，定期检查和维修。

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



图 5.4-9 电气设施意向图

## 12、外墙治理

### 总体要求：

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

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

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

### 设计指引包括：

1、整体设计流程：外立面整体评估、确定保护风格及部位、外立面方案设计以及实施保护。

### 2、设计要点：

(1) 建筑外立面更新改造应遵循安全、美观、节能、环保，符

合区域风貌控制规划，与周边建筑环境相协调的原则，对涉及危房的老旧建筑，需按广州危房相关要求进行治疗。

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

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

(4) 抹灰(涂装)类、饰面砖类的外墙面，应按基层、面层、涂层的表里关系，由里及表地进行更新改造;新旧抹灰之间、面层与基层之间必须粘结牢固。

(5) 对外立面的形体与构件，需加强对建筑整体性的把握，需考虑功能构件的线条效果、比例与尺度、规整性等使得建筑外立面的空间层次感改善。

(6) 对建筑外立面色彩和质感进行分析，大面积以基调色为主，局部通过其他色彩来突出，使得整体与局部构成鲜明的对比。

(7) 对建筑外立面的重点与细部，应明确重点部位和细部特征，对于阳台、转角、檐口、屋顶、门窗等，加强重点表现，所用材料、形式、色彩及比例仔细推敲。



图 5.4-10 本项目外立面整治界面示意图

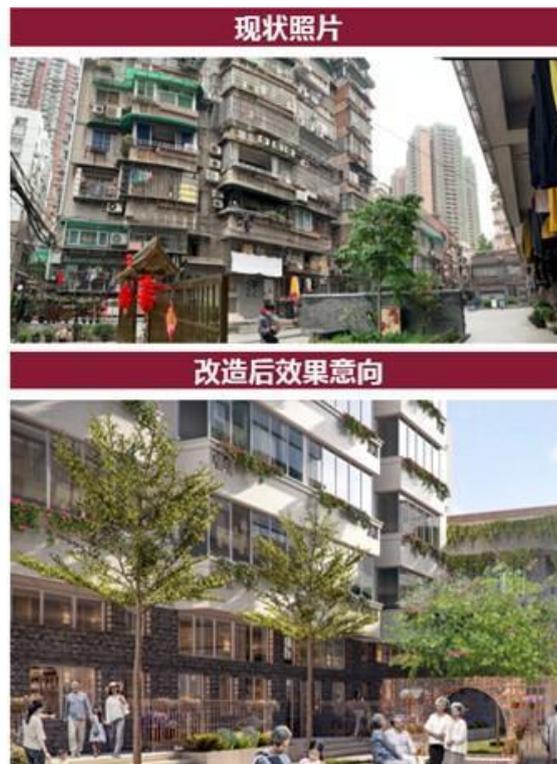


图 5.4-11 外墙治理意向图

### 13、建筑户外构造构件

总体要求：

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

2) 结合小区风貌定位，统一整体风格。

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

4) 涉及文物保护单位保护项目的保护构件，须经文物部门审核同意。

建设标准：

包括檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙等。

1) 户外构件维修应保证结构安全，安装牢固，满足防风、防水、防火要求。

2) 户外构造维修应满足外墙防水、防潮、防腐要求，选用环保节能材料。

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

4) 上人屋面的女儿墙设计应满足《民用建筑设计统一标准》要求。





图 5.4-12 建筑户外构造构件意向图

#### 14、公用采光窗

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

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

#### 15、防盗网

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

设计指引包括：

1、整体设计流程：现状基础调查、征求居民意见、设计改造方案以及逐步实施保护。

##### 2、设计要点：

(1) 建筑外防盗网的风格宜在组团及片区内统一，图案和材质可结合街区历史文化元素进行设计，达到美观整洁的要求。

(2) 建筑外防盗网的构件制作宜在工厂内进行，按设计图纸要

求进行放榜和下料。

(3) 建筑外防盗网与建筑外墙立面的锚固，必须根据建筑物墙体的实际情况，采用相对应的锚固材料和方式。

(4) 建筑外防盗网不得占用公共人行道。

(5) 凡拆除不符合标准的防盗网后需要重新设置的，由专业技术部门负责，对改造后留下的金属钉要切除，墙面的污迹要予以清除，恢复墙面原状，以达到美化市容环境的目的。



图 5.3-13 防盗网意向图

## 16、一户一水表

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

建设标准：

- 1) 按自来水公司要求安装改造用户供水管和水表。
- 2) 合理安装用户开关阀位置，便于操控和管理。
- 3) 用户水表应选用智能水表。



图 5.4-14 一户一水表意向图

### 17、一户一电表

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

建设标准：

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



图 5.4-15 一户一电表意向图

### 18、管道燃气

总体要求：根据具体的现有状况，根据不同老旧小区不同的使用

方式进行不同的管道燃气加装方式或整治策略，有条不紊推进，确保施工质量，安全通气，涉及文物保护单位及其保护范围的管道燃气加装工程，须经文物部门审批同意。原则上老旧小区改造中，未安装管道燃气的均要求安装管道燃气，普及清洁能源使用，消除安全隐患。

建设标准：

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

2) 管道无骑压：避免小区内杂物堆放、临时建筑搭建骑压管道。

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

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



图 5.4-16 管道燃气意向图

## 19、适老化设施

总体要求：

1) 安全性原则：避免老人在室外公共空间发生跌倒、碰撞等意外事件。

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

3) 可达性原则：完善小区的无障碍设计，提高老人出行便利性建设标准：

1) 楼栋出入口有高差位置宜进行无障碍出入口改造，增设无障碍坡道。

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

3) 台阶入口应增加栏杆或扶手。

4) 楼梯没有扶手的宜在墙面一侧增加扶手。

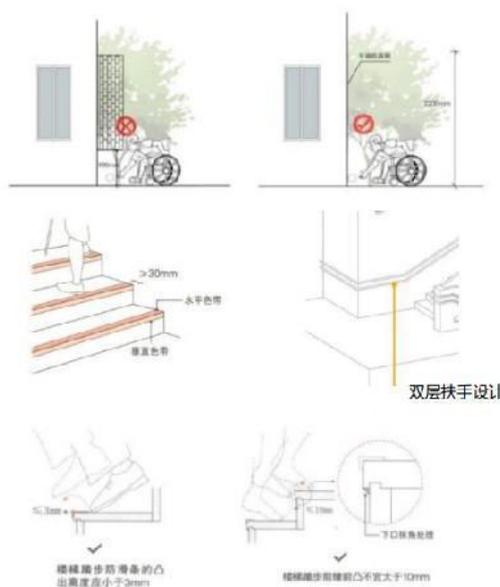


图 5.4-17 适老化设施意向图

## 5.4.2 社区公共部分方案

### 1、消防通道

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

建设标准：

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

### 2、室外消防设施

总体要求：根据现状条件，维修或增设室外消防设施，满足小区消防安全需求。

建设标准：

- 1) 维修完善主街巷消火栓：有条件的主街巷需设置市政消火栓，间距不应大于 120m，其服务半径不应大于 150m，室外消火栓应采用地上式消火栓。
- 2) 更换老旧、过期消防设施、灭火器材，保证完好有效。
- 3) 消防水源不符合消防要求的，应改造并满足国家规范要求。
- 4) 达到微型消防站建设标准的小区应建立微型消防站。



图 5.4-18 消防设施意向图

### 3、无障碍设施

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

建设标准：

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



无障碍设施标识

图 5.4-19 无障碍设施及标识意向图

#### 4、人行安全设施

总体要求：

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

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

建设标准：

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

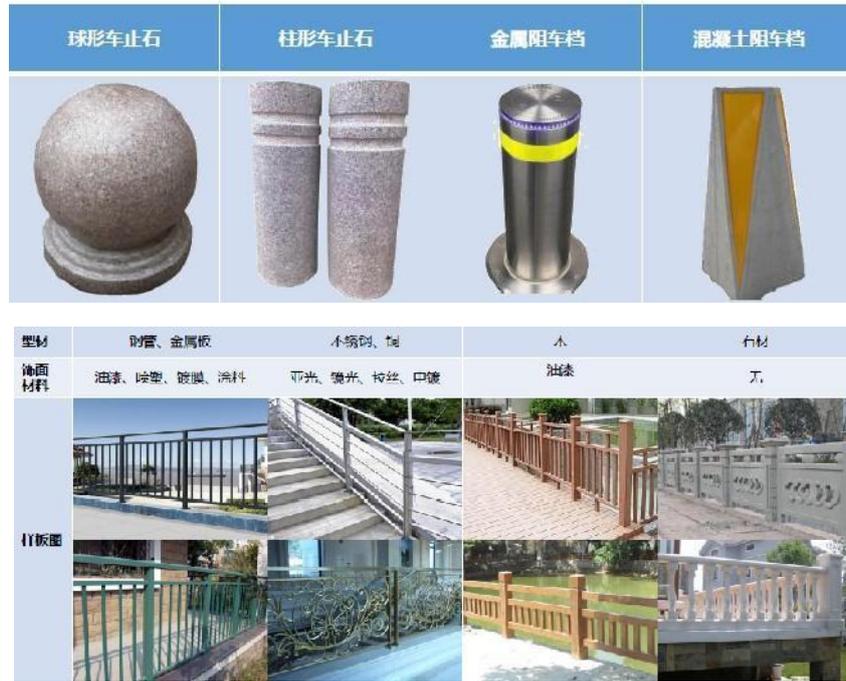


图 5.4-20 人行安全设施意向图

## 5、小区道路

总体要求：

根据现状条件对已有道路进行整治修复，对路面质量较差的道路，采用足够的强度和良好的稳定性的面层、基层、垫层构造，以达到表面平整、密实和抗滑的要求。

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

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

建设标准：

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

舒适度。

2) 人行甬道应保证连通性、平整度以及舒适度。



图 5.4-21 小区道路意向图

## 6、地面铺装

总体要求：根据道路的不同性质，选用适合的路面材质，提高社区美观性、舒适性。

建设标准：

1) 对于只是面层开裂，道路基层、垫层质量较好的道路，可对其进行局部面层铲除，用原面层材料进行重新铺设，或者采用新材质对面层进行重新铺整。

2) 铺装材料选用应因地制宜、合理选材、降低能耗，优先选用透水材料，充分利用再生材料，且应兼顾与周边环境的环境统一性与协调性。

3) 室外非车行地面铺装(活动广场、人行道、停车场等)宜采用建

筑废弃物综合利用产品。

4) 地面铺装材料应满足《广州市老旧小区改造项目室外地面铺装材料选用指引(试行)》。



图 5.4-22 路面面层类型示意图

## 7、垃圾分类

总体要求：

- 1) 按照该小区分类投放模式合理设置生活垃圾分类收集容器。
- 2) 按相关规定或标准做好垃圾分类，做好资源回收利用工作，并设置再生资源回收点。
- 3) 统一规范垃圾收运点围蔽设施建设，切实改善老旧小区的公共环境质量。
- 4) 在小区的显著位置设置《生活垃圾分类公示牌》，设置宣传专栏，张贴垃圾分类宣传海报，宣传垃圾分类工作。

建设标准：

分可回收物、有害垃圾、餐厨垃圾、其他垃圾。

- 1) 合理设置垃圾收运点，统一规范垃圾收运点围蔽设施建设。
- 2) 应满足分类收集要求，造型美观、固定设置、摆放整齐。
- 3) 收集设施应封闭性好，外体干净，周围整洁。
- 4) 垃圾收集点宜增设洗手池及照明设施。
- 5) 按照《广州市生活垃圾分类投放点设置指引》要求合理设置分类投放点，功能上满足“绿植、美化、照明”，设计上与周边环境协调相匹配，并做好周边环境保洁。



图 5.4-23 垃圾分类设施意向图

## 8、排水管网（非雨污分流）

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

建设标准：

- 1) 残旧管网改造：对小区残旧排水管网进行改造，修复坍塌堵塞排水管道，改善排水能力。
- 2) 定期清理疏通：每月对排水管网进行清理疏通，减少管网淤

积，确保排水顺畅。

3) 疏通排水管网、排水口、雨水口，更换破损井盖、雨水口等设施，清理管网淤积。

4) 井盖表面标高应与路面标高齐平，保持路面平整。雨水口标高及位置要保证排水顺畅、雨水不积水，减少径流污染。

5) 排水边沟要保证排水顺畅，保护措施完善，避免人员摔伤。

6) 排水设施应与建筑和社区色彩风格统一。

7) 完善截污管道及污水排放口，做到污水收集排放符合规定，防止外溢横流。

8) 排水沟、排水管网的检查井、管沟、基层等宜采用建筑废弃物综合利用产品砌筑。

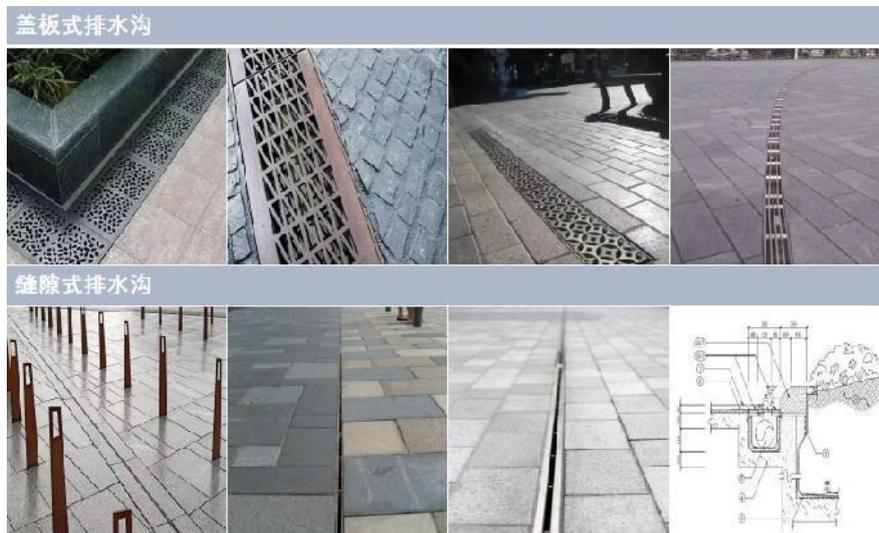


图 5.4-24 排水沟意向图

## 9、监控设施

总体要求：根据现状条件，维修或增设安全防范设施，包括建立出入口控制系统（主要指门禁管理系统）、视频安防监控系统、楼宇访客对讲系统，建设安防小区。

建设标准：合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点。



图 5.4-25 监控设施意向图

## 10、修复围墙

总体要求：

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

建设标准：

含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆等。

- 1) 维修小区围墙，油漆更换围墙栏杆。
- 2) 小区围墙形体、材料、色调和结构等应与小区环境相协调。
- 3) 通透性围墙宜结合绿植、照明等设计；实体墙体表面宜通过

增加装饰或结合宣传栏达到环境美化的效果。

4) 承受荷载要求较低的环境墙、围墙、挡土墙宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。



图 5.4-26 修复围墙意向图

## 11、“三线”整治

总体要求：

1) 选择合适的技术方案解决老旧小区“三线”混乱的问题，改善小区环境。

2) 根据现状条件，主要道路的架空线路尽量下地处理，推行四网融合，建设智能用电小区。

3) 不具备下地条件的区域，通过优化线路结构进行改造，按装饰性遮挡或入槽盒或套管或桥架等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。

4) “三线”下地和“三线”规整技术标准及具体流程详《广州市老旧小区改造“三线”整治技术标准和管理规定》，注意各管线间

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

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

建设标准：

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

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

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

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

5) 同步清理废弃的线路、线杆以及各种安放在墙体上的负载物。

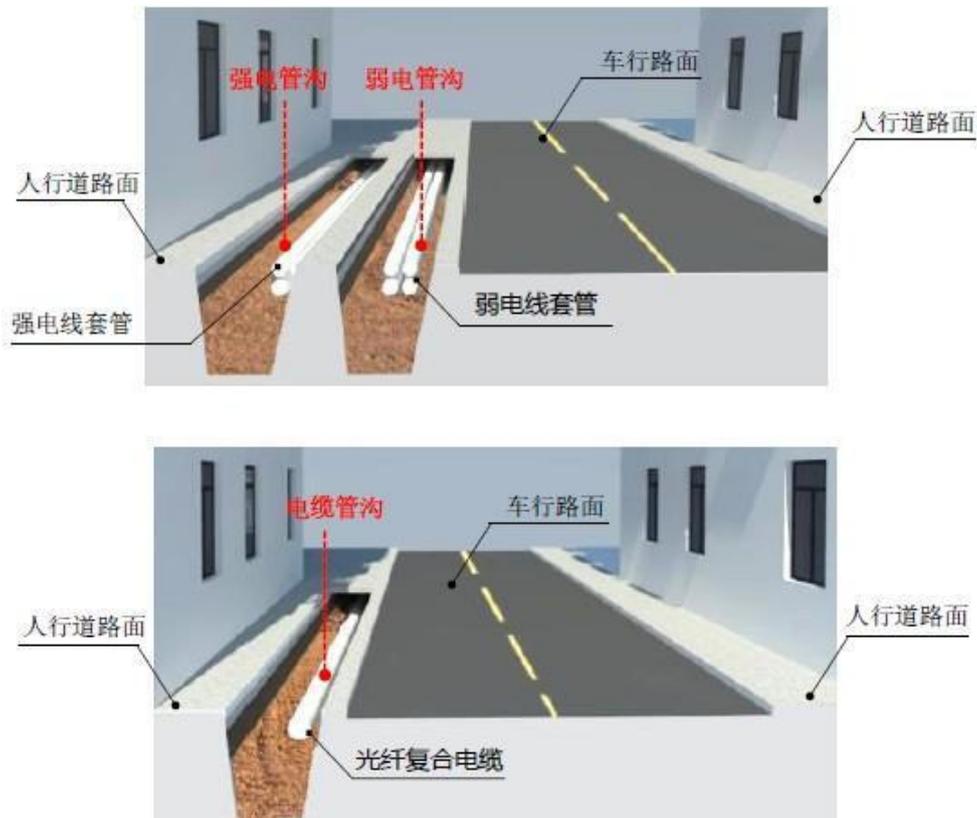


图 5.4-27 “三线”埋地敷设示意图

## 12、雨污分流

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

建设标准：

楼宇、小区共用排水设施。

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

5) 暂不具备条件的也要做到污水收集排放有序,防止外溢横流。



图 5.4-28 雨污分流工程意向图

### 13、供电设施

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

建设标准：

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



图 5.4-29 意向图

#### 14、供水管网

总体要求：

全面摸排社区供水管网现状，对残旧破损管网进行改造，达到供水管网无渗漏。

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

建设标准：

小区户外供水设施部分残旧供水管网更新。

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

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



图 5.4-30 6 米宽街巷市政管线布置断面示意图

### 15、遮阳篷

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

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



图 5.4-31 遮阳篷意向图

### 16、空调机位

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

设计指引包括：

1、整体设计流程：现状基础调查、征求居民意见、设计改造方案、逐步实施保护。

2、设计要点：

(1) 空调室外机应统一规划设置，避免建筑立面混乱，做到安装整齐美观、形式一致。

(2) 空调机位的设置应做到室内机的位置合理，空调冷媒管不能穿越客厅，卧室等主要空间。

(3) 空调机位的设置应满足空调室外机的安装及维修方便。

(4) 临街商铺要尽量将门店招牌位与空调外机的整合设计纳入立面设计的要素中。

(5) 室外机的细部设计应与应注意与住宅外立面结合，细部设计涉及外罩样式、材质、色彩等。



图 5.4-32 需要整体改造空调外机位置意向图



图 5.4-33 空调机位改造后示意图

## 17、外立面整饰

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

建设标准：

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

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

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



图 5.4-34 外立面整饰意向图

## 18、楼体绿植

总体要求：应根据屋面及建筑整体的允许载荷、防渗要求及小气

候条件进行设计，不得影响建筑结构安全及排水，应解决好排水、草木浇灌问题以及采光问题。注意植物与建筑或构筑物材质、纹理及色彩的匹配。

建设标准：

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



图 5.4-35 楼体绿植位置示意图

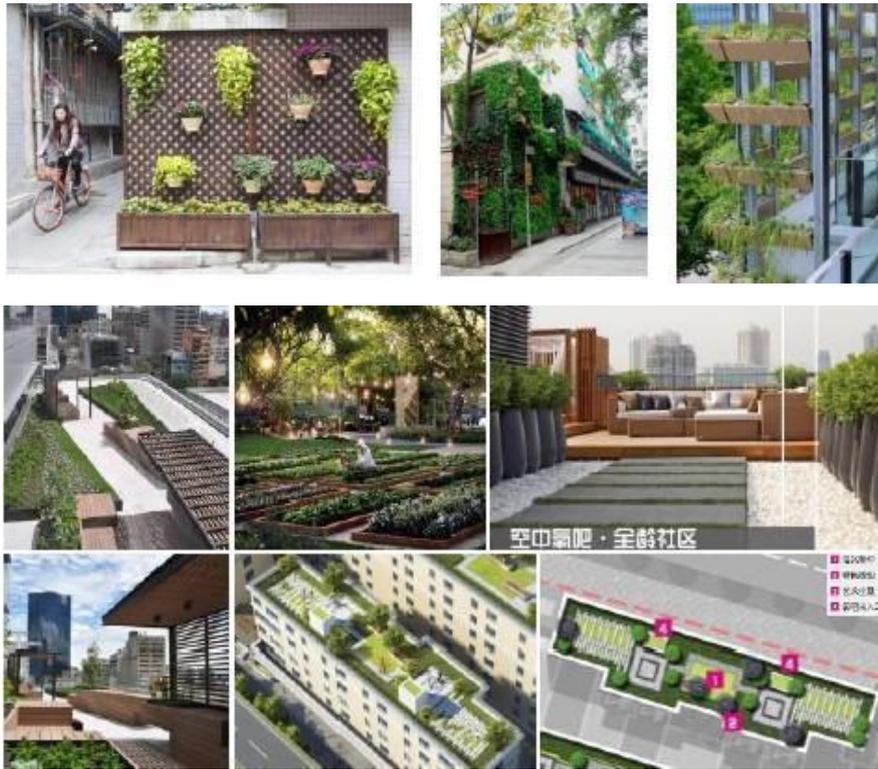


图 5.4-36 楼体绿植意向图

## 19、建筑节能改造

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

### 建设标准：

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

#### 1) 节能节水改造工作应在结构安全的前提下开展。

2) 外窗节能改造优先采用窗扇改造措施，安装符合节能要求的窗扇，有条件的保留原窗框。

3) 供配电与照明系统应采用高效节能的产品和技术。鼓励创新，结合节能、节水措施，采用如太阳能、雨水收集等节能新技术。

4) 有条件的配套建设雨水利用和再生水利用设施。



图 5.4-37 建筑节能改造意向图

## 20、加装电梯

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

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



图 5.4-38 意向图

## 21、信报箱

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

建设标准：

- 1) 更新补建信报箱，做到一户一信报箱。
- 2) 小区信报箱按统一标准安装。
- 3) 有条件的小区设置智能信报箱。



图 5.4-39 信报箱意向图

## 22、照明设施

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

建设标准：

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

2) 安全照明应覆盖单元出入口、道路甬道、小区出入口、活动场地，以确保居民夜晚室外活动的安全性。应急灯宜设在侧壁，应急

照明要满足紧急情况下人流疏散的要求。

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

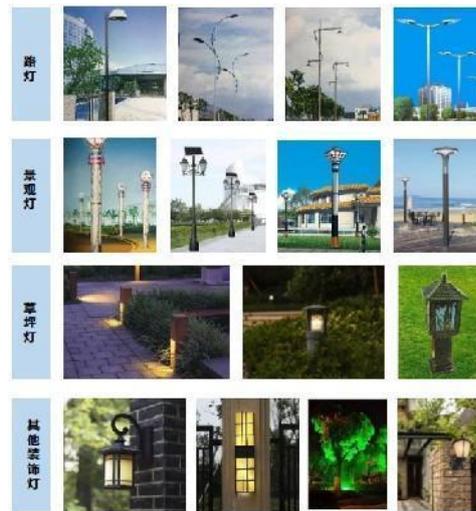


图 5.4-40 照明设施意向图

## 23、信息标识

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

建设标准：1) 各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号。

2) 标识、标牌风格应统一，应与小区主题、建筑相契合，兼顾美观和功能性。

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

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



图 5.4-41 信息标识意向图

## 24、公共晾晒设施

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

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

2) 设置晾晒设施的屋顶天面应有相应防雷设施，并严格控制晾晒设施高度。

3) 晾晒设施应采用鲜明、显眼的颜色，避免出现儿童嬉闹碰撞的危险。

4) 应有较高的强度和抗侧推、抗风摆的特性，保证安全性。



图 5.4-42 公共晾晒设施意向图

## 25、小区绿植

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

总建设标准：1) 对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿植。

2) 有条件宜结合小区公共空间设置集中绿植。

3) 绿植建设应突出通达性、观赏性和实用性特点。同时应采用开敞式设计，方便居民休憩、散步和交往的需要。

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

5) 对小区内影响住户正常采光或公共安全的植物进行修剪或迁移。



图 5.4-43 小区绿植意向图

## 26、小区公共空间

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

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

2) 设置街角休闲空间，利用宅间（宅旁）、空地及边角地安排休憩设施，开辟户外公共交往空间。

3) 宜利用场地现有建筑废弃物营造环保特色环境。



图 5.4-44 小区公共空间意向图

## 27、小区入口

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

总建设标准：1)有条件的小区入口可人车分流进行一体化设计。

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

3)对于有历史价值的入口牌坊应进行保护和保护。



图 5.4-45 小区入口意向图

## 28、环境装置

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

总建设标准：1)环境装置主题应与小区文化内涵和主题一致，在体量、尺度、材料、色彩和造型上保持整体感和协调感；应以贴近人为原则，不得尺度超长过大，不宜采用金属光泽的材料制作。

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

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

4) 应满足行业标准、功能要求、安全性。



图 5.4-46 环境装置意向图

## 29、儿童娱乐设施

总体要求: (1) 儿童游乐场地主要针对 12 岁以下的儿童设置般设置在宅旁, 常见主要设施包括秋千、滑梯、沙坑、攀登架、迷宫、跷跷板、戏水池等。其地面铺装宜采用软塑胶、彩色瓷砖等色彩鲜明的材料以及沙、木屑等软性地面。(2) 游戏器械选择和设计应尺度适宜, 且应设置必要的保护栏、柔软地垫、警示牌等。儿童游乐设施应满足各年龄组儿童的共同需求, 色彩可鲜艳, 但应与周围环境相协调。

总建设标准: 1) 维修原有儿童娱乐设施, 达到安全使用要求。

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



图 5.4-47 儿童娱乐设施意向图

### 30、非机动车泊位

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

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

2) 维修更换自行车停车设施，确保完整、可用。

3) 合理配置自行车停放点，满足服务半径及便利要求。

4) 安装自行车停放设施，合理划定共享单车停放点。

5) 有条件的小区设置室外电动自行车独立集中停放、充电区域。



图 5.4-48 非机动车泊位意向图

### 31、机动车泊位

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

总建设标准：1) 合理选择场地配置机动车泊位，划定临时停车位。

2) 独立建设的停车场地应采用可渗水地面铺装，并进行绿植。

3) 有条件可增设或改建立体机械停车位。



图 5.4-49 机动车泊位意向图

### 32、拆除违法建设

总建设标准：1) 拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建设，开辟公共开敞空间。

2) 按照我市户外广告设置规划进度，清拆违法户外广告，规范设置户外招牌。

### 33、充电桩

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

### 34、快递设施

总体要求：根据小区现状与业主需求考虑是否引进快递设施，还需落实小区快递服务场所的相关管理责任。根据小区的平面布局合理地选择快递设施的位置。根据小区的规模与客流量合理地选择快递设施的尺寸大小。如小区未设置统一信报箱或信报箱过于老旧，可尝试引进自助快递柜，将信报箱和快递柜功能合二为一。

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

2) 户外安装宜加设遮阳挡雨设施。



图 5.4-50 快递设施意向图

### 35、信息宣传栏

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

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

2) 宣传栏或信息屏一般设置在小区入口或公共活动中心，高度不应大于 3.5m，颜色应与小区整体环境风格相协调，宜选用不锈钢

材、玻璃等材料，设置一定宽度的遮雨篷；还可预留电子信息端口，为将来实现电子信息提供条件。



图 5.4-51 信息宣传栏意向图

### 36、公服设施

总建设标准：1) 物业用房可利用架空层或闲置空间设置。

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

### 37、危房治理

总建设标准：按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行。

### 38、急救设施

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

### 39、智慧社区

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

总建设标准：有条件的小区内、以信息化平台为依托，完善老旧社区公共服务体系为实体，产业集群为面，带动社区内的居民、组织及企业公共参与，资源共享，重塑充满生机及活力的智慧型老旧社区。硬件设施可选取人脸识别门禁、智慧路灯、智慧井盖、智慧消火栓、智慧安防、智能垃圾桶、智慧停车位等设施。

### 40、建设海绵城市

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

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

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

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

4) 雨水花园、浅草沟宜采用建筑废弃物综合利用产品建造。

#### 41、完善规范化物业管理（后续管理）

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

## 5.5 供配电系统

### 5.5.1 设计依据

- 1、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 2、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 3、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- 4、《通用用电设备配电设计规范》（GB50055-2011）；
- 5、《20kV及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；
- 6、《电力工程电缆设计标准》（GB50217-2018）；
- 7、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

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

### 5.5.2 用电负荷及负荷等级

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

本项目涉及改造的总建筑面积 80885 平方米（不含基础设施改造部分），其中：商业总建筑面积 38482 平方米，公服设施总建筑面积 4217 平方米，住宅 38176 平方米。根据用电指标参照国家标准设计图集《建筑电气常用数据》，商业按 130W/平方米，公服设施按 80W/平方米，住宅按 50W/平方米。全区域用电量预估商业用电量约 4447KVA，公服设施用电量约 112KVA，住宅用电量约 1273KVA。

### 5.5.3 供电回路及电压等级

配电系统采用 TN-S 制，配电电压为 220V。

### 5.5.4 供电电源与接驳方案

本项目所在区域内有变电站，其电源供电可靠，电量充足，电源质量符合国家标准，能满足本期项目的用电要求。

项目用电电源可直接与预留配电箱接驳取电。

## 5.6 给排水系统

### 5.6.1 设计依据

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

### 5.6.2 给水系统

#### 1、供水水源

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

#### 2、供水质量

项目用水对水质无特殊要求，达标市政自来水可满足用水要求。

#### 3、供水水压

项目用水供水水压为 0.3~0.35 MPa。

#### 4、用水量估算

本项目为改造利用项目，新增用水主要包括建设期用水、浇洒道

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

### 5.6.3 污水设施改造

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

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

## 5.7 三线下地工程

### 5.7.1 项目概述

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

### 5.7.2 片区现状

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

### 5.7.3 设计指引

设计指引包括：

1、整体设计流程：现状线路摸排、相关协调沟通、调整修整线路以及实施保护。

2、设计要点：

(1) 在统一规范的基础上，制订符合三通标准的整治方案，实现整治前后居民生活服务的平稳过渡。

(2) 尽可能使用新技术新材料新方法减少线路数量，提高线路品质，方便住户使用。

(3) 选择合适的技术方案解决老旧小区“三线”混乱的问题，改善小区环境。

(4) 根据现状条件，主要道路的架空线路尽量下地处理，推行四网融合，建设智能用电小区。

(5) 不具备下地条件的区域，通过优化线路结构进行改造，按装饰性遮挡或入槽盒或套管或桥架等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。

(6) “三线”下地和“三线”规整技术标准及具体流程详《广州市老旧小区微改造“三线”整治技术标准和管理规定》，注意各管线间的最小水平净距、最小垂直净距，且为减小电力线路，特别是高压电力线路对电信线路的干扰，需尤其注意电力架空杆线与电信架空杆线或地下电力电缆与电信电缆，宜分别架设在道路两侧，且与同类地下电缆位于同侧。

### 5.7.3 改造内容

由于本项目改造范围中，不包括市政道路改造，以内街内巷为主。道路宽度一般在 2-3 米内。在道路下需要建设雨水管道、污水管道、给水管道、强电管道及弱电管道等。

#### 一、强电下地

强电下地包括电力线路、道路照明线路下地。由于路面较窄，无法容纳这么多管道同时埋地敷设。原则上内街内巷电力线路、照明线路继续采用架空方式，以规整为主。

部分较宽道路 4 米以上考虑采用敷设 MPP 电力护管，管径 160。敷设数量根据周边通过电缆数量确定，并预留 1-2 根管为后期扩容需求备用。电力管线原则上布置在道路的东南侧。

#### 二、弱电下地

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

便施工，运行维护的需要，并避免道路多次重复开挖。

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

#### 5.7.4 管线建设要求

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

### 5.8 燃气管道改造

#### 5.8.1 气源

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

#### 5.8.2 用气量

各片区主要为居民生活用气和商业用气。

由于片区内部复杂，属于开放的社区，目前没有详细的用户资料，采用分类用地面积用气指标进行用气量估算，用气量详见下表：

## 用气量表

表 5.8-1

序号	片区	占地面积 (ha)	用气指标 (万 m <sup>3</sup> /ha·a)	用气量 (m <sup>3</sup> /h)	不均匀系数	高峰用气量 (m <sup>3</sup> /h)
1	光复南、人民南	43.61	4.6	200.61	3.69	740.24

注：实际以最终实施方案为准。

### 5.8.3 调压设备

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

### 5.8.4 管网设计

#### (1) 室外埋地管道

##### 1) 管道材质

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

b) 管件选用《燃气用埋地聚乙烯(PE)管道系统第 2 部分：管件》(GB15558.2-2005)，SDR11 系列，材质为 PE100。

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

##### 2) 中压管网

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

##### 3) 低压管网

中压燃气经调压后接入燃气低压管网，低压管网呈枝状敷设，沿

地块外围接至用气点。低压燃气管管径为 De40~De160，管道埋深大于 0.9 米，管道尽量与道路相同走坡。

## (2) 室内管道

### 1) 管道材质

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

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

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

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

### 2) 室内管网

室内燃气管道及设备应固定在主体结构上，并应符合下列规定：

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

b) 管支架、管卡、吊架等固定件的按装不应妨碍管道的自由膨胀和收缩。

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

## 5.9 施工期间保护措施方案

### 5.9.1 施工准备阶段

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

二、施工期间保护措施方案需结合各街区历史文化建筑实际调研情况，以及实施方案和施工图等成果。按保养维护、保护、抢险加固、加固改善等工程进行明确分类及数量统计。

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

### 5.9.2 施工期间阶段

一、施工单位应严格按照设计方案和施工方案开展施工。施工方

案应包含历史文化建筑的施工期间保护措施方案。

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

三、施工过程中应注意脚手架搭设、材料搬运等对建筑主体外立面构件的破坏。

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

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

六、应加强监督管理。主管部门应会同有关部门在竣工验收前至少进行一次中期检查，对该建筑的价值要素保护、基础工程、隐蔽工程、施工现场安全问题等进行重点检查，发现问题及时整改，整改资料应作为竣工验收的必要资料之一。

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

### 5.9.3 竣工验收阶段

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

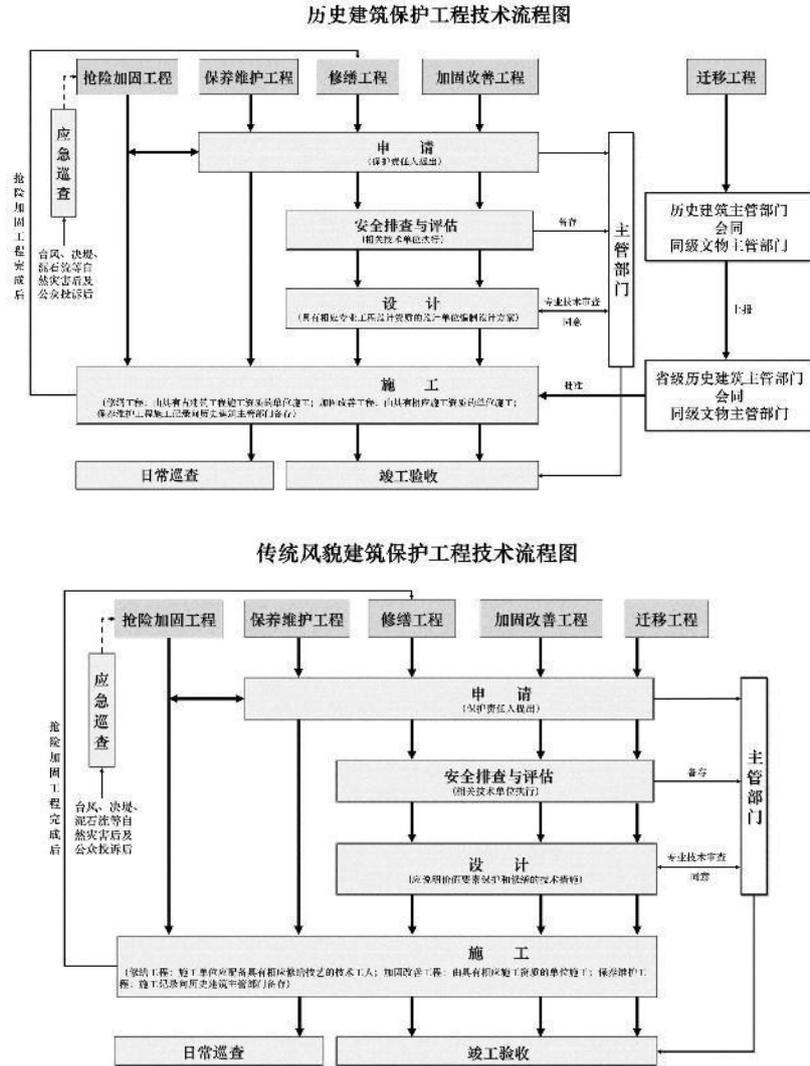


图 5.9-1 历史建筑及传统风貌保护工程技术流程图

### 5.10 与其他项目方案衔接

项目串联人民路骑楼街、十三行、文化公园、西堤，连接上下九-第十甫路历史文化街区、光复中历史文化街区，共同连接城西关风情体验环。

项目与西侧沙面历史文化街区连接、东侧与广州传统中轴线上的海珠广场联系，多着串联成为滨江精品服务带。



图 5.10-1 项目整体活化利用思路图

## 5.11 本项目保障体系规划

### 5.11.1 本项目活化利用的机制及政策的建议

一、建立健全的工作机制，多部门联动推动及多方监督检查

#### 1、总师统筹+三师领衔机制

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

#### 2、现场调研+多轮摸查机制

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

#### 3、民意需求+定制设计机制

结合项目定位需求和居民意见，按需定制化设计，实现项目和居民的双赢。

#### （4）多部门联动机制

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

#### （5）多方监督检查机制

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

## 二、政策保障规划

1，健全法制，主要是健全在活化利用过程里面商业开发监管的相关法制，及利用历史建筑活化过程中的细致管理法制。

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

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

**鼓励发展业态如：**①鼓励与非遗及传统文化传承相关行业:文化展厅、粤剧体验馆、传统工艺作坊、非遗学堂、文创工作室等。②鼓励特色体验及服务型商业:特色商品店铺、书店、精品酒店、特色民

宿、新型办公、咖啡馆、茶馆等轻餐饮、旅游服务等鼓励社区服务设施:邻里中心、社区活动中心、社区医院、福利院、老人着护等。

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

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

①公房统租:建立公房统租运营平台,租赁市场一体化配置,全盘运营。

②私有建筑:私有建筑以奖促保、以奖代补。

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

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

⑤自主更新:针对私房,颁布自主更新指引。

### 5.11.2 本项目活化利用的保障措施的建议

#### 一、技术保障

施工中有规范的突破和创新需及时与相关部门和专家沟通协调,设计单位及相关团队对相关技术问题有技术优势,可充分理解和阐述

突破点和创新点，与相关部门和专家团队协力完成创新和突破工作。

## 二、投资控制：“四算逐级收紧+一体化投资管控”

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

### 2，一体化投资管控：

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

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

## 三、资金保障

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

## 四、成立了专门领导小组，明确各部门定位及职责，多方监督

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

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

分给与见证及检查，反馈街道总结。

五，加强项目正面舆论导向，营造良好舆论环境。

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

建议建设单位对项目应加强宣传，使群众更多了解本项目建设，可以降低群众质疑，对于利益相关者所提出的诉求，前期工作中应予以重视，尽量能对其诉求进行回应，实现在前期阶段与利益相关者的良性沟通和互动，双方建立较好的理解和信任基础，降低项目风险，同时解决事故的成本和难度也会大大降低。

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

## 5.12 本项目分期建设安排

本项目按照两期建设进行，分为近期开发及远期开发。近期开发工程安排时间计划为2023年01月-2023年12月；远期开发工程安排时间计划为2024年01月-2026年11月。

近期开发范围包含光复南、人民南历史文化街区近期建设部分。人民南、光复南历史文化街区近期建设范围主要是在本项目区位重要、要素集中的区域，包括：光复南历史文化街区及其相邻的怀远社区中的新怀远驿、十三行门户、太平印象3个节点；人民南历史文化街区中的上下九古脉新生活力、“城桥艺汇”太平桥会馆、人民南形象门户、“千年商都”图书馆4个节点。

人民南-光复南历史文化街区近期建设内容主要包括：新怀远驿、十三行门户、太平印象、上下九古脉新生活力、“城桥艺汇”太平桥会馆、人民南形象门户、“千年商都”图书馆在内的7个节点及其周边片区的文化遗产保护活化利用、公共空间环境改造、公服和民生保障（60项）的内容。

除近期开发项目外，方案其余项目均为远期建设。具体建设工程内容及工程量见下表。

人民南-光复南历史文化街区近期建设工程内容及工程量构成表

表 5.12-1

序号	建设内容		建设规模			单位
			人民南 街区	光复南 街区	工程量合 计	
一	一期实施				113470.58	m <sup>2</sup>
1	文化 遗产 保护	1.1 文物建筑	6663.6 0	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>
		1.1.1 建筑本体保护	6663.60	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>

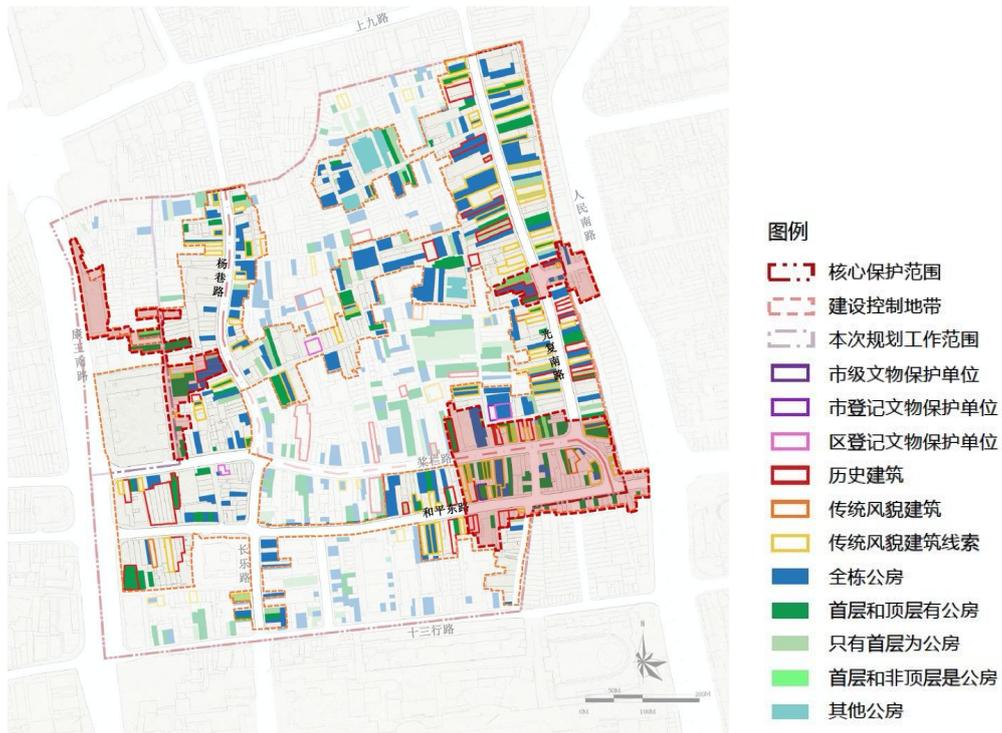
利用	1.1.2	文物展示利用	0.00	293.04	293.04	m <sup>2</sup>	
	<b>1.2 历史建筑（公有产权）</b>		<b>0.00</b>	<b>1807.85</b>	<b>1807.85</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.2.1	建筑本体保护	0.00	1265.50	1265.50	m <sup>2</sup>	
	1.2.2	室内整饰改造	0.00	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>	
	1.2.3	施工期间保护方案	0.00	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>	
	1.2.4	结构加固	0.00	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>	
	1.2.5	外立面照明工程	0.00	1265.50	1265.50	m <sup>2</sup>	
	<b>1.3 历史建筑（私有产权）</b>		<b>0.00</b>	<b>1656.02</b>	<b>1656.02</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.3.1	建筑本体保护	0.00	1159.21	1159.21	m <sup>2</sup>	
	1.3.2	施工期间保护方案	0.00	1656.02	1656.02	m <sup>2</sup>	
	1.3.3	外立面照明工程	0.00	1159.21	1159.21	m <sup>2</sup>	
	<b>1.4 传统风貌建筑（私有产权）</b>		<b>0.00</b>	<b>510.48</b>	<b>510.48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.4.1	建筑本体保护	0.00	357.34	357.34	m <sup>2</sup>	
	1.4.2	施工期间保护方案	0.00	510.48	510.48	m <sup>2</sup>	
	1.4.3	外立面照明工程	0.00	357.34	357.34	m <sup>2</sup>	
	<b>1.5 传统风貌建筑线索（公有产权）</b>		<b>0.00</b>	<b>2666.15</b>	<b>2666.15</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.5.1	建筑本体保护	0.00	1866.31	1866.31	m <sup>2</sup>	
	1.5.2	室内整饰改造	0.00	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	
	1.5.3	施工期间保护方案	0.00	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	
	1.5.4	结构加固	0.00	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	
	1.5.5	外立面照明工程	0.00	1866.31	1866.31	m <sup>2</sup>	
	<b>1.6 传统风貌建筑线索（私有产权）</b>		<b>0.00</b>	<b>964.61</b>	<b>964.61</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	1.6.1	建筑本体保护	0.00	675.23	675.23	m <sup>2</sup>	
	1.6.2	施工期间保护方案	0.00	964.61	964.61	m <sup>2</sup>	
	1.6.3	外立面照明工程	0.00	675.23	675.23	m <sup>2</sup>	
	合计	<b>1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6</b>		<b>6663.60</b>	<b>7898.15</b>	<b>14561.75</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	2	公共空间	2.1	立面整治	0.00	1842.75	1842.75
2.2			公共空间节点	7884.00	507.00	8391.00	m <sup>2</sup>

	环境改造	2.3	道路改造	0.00	278.85	278.85	m <sup>2</sup>
		2.4	绿植环境	4730.40	353.64	5084.04	m <sup>2</sup>
3	公房活化	<b>3.1 公房改造</b>		3315.00	7706.05	11021.05	m <sup>2</sup>
		3.1.1	建筑本体保护	994.50	2925.58	3920.08	m <sup>2</sup>
		3.1.2	结构加固	663.00	798.65	1461.65	m <sup>2</sup>
		3.1.3	室内整饰改造	1657.50	3981.82	5639.32	m <sup>2</sup>
4	公共管理、公共服务及商业服务设施改造	4.1	行政办公设施改造	0.00	100.00	100.00	m <sup>2</sup>
		4.2	文化设施改造	0.00	306.55	306.55	m <sup>2</sup>
		4.3	教育设施改造	0.00	0.00	0.00	m <sup>2</sup>
		4.4	社会福利设施改造	0.00	139.00	139.00	m <sup>2</sup>
		4.5	其他设施改造	0.00	124.83	124.83	m <sup>2</sup>
		4.6	商业设施改造	0.00	81.56	81.56	m <sup>2</sup>
5	民生保障(60项)	<b>5.1 片区联动</b>					
		5.1.1	消防通道	0.00	3.00	3.00	项
		5.1.2	供电设施(电力扩容)	0.00	25.00	25.00	m <sup>2</sup>
		<b>5.2 基础设施</b>					
		5.2.1	室外消防设施	0.00	2.00	2.00	项
		5.2.2	无障碍设施改造	0.00	2.00	2.00	处
		5.2.3	人行安全设施	0.00	2.00	2.00	个
		5.2.4	垃圾分类	0.00	2.00	2.00	处
		5.2.5	充电桩	0.00	16.00	16.00	个
		<b>5.3 服务设施</b>					
		5.3.1	儿童娱乐设施	0.00	1.00	1.00	组
		5.3.2	快递设施	0.00	1.00	1.00	处
		5.3.3	信息宣传栏	0.00	2.00	2.00	项
		5.3.4	公服设施(新增)	0.00	751.94	751.94	m <sup>2</sup>
		5.3.5	急救设施	0.00	3.00	3.00	处
		<b>5.4 街区环境</b>					
		5.4.1	地面铺装	0.00	770.76	770.76	m <sup>2</sup>
		5.4.2	信息标识	0.00	3.00	3.00	项
		5.4.3	公共晾晒设施	0.00	5.00	5.00	组
		5.4.4	小区入口	0.00	1.00	1.00	项
		5.4.5	公共空间小品	0.00	1.00	1.00	项
		5.4.6	非机动车泊车	0.00	210.00	210.00	m <sup>2</sup>
		5.4.7	建设海绵城市	1945.00	353.64	2298.64	m <sup>2</sup>
		<b>5.5 建筑本体</b>					
		5.5.1	屋面防水	0.00	2571.93	2571.93	m <sup>2</sup>

	5.5.2	建筑户外构造构件	0.00	2.00	2.00	项
	5.5.3	空调机位	0.00	74.4	74.40	m <sup>2</sup>
合计	5.1+5.2+5.3+5.4+5.5				87135.84	



人民南历史文化街区部分



光复南南历史文化街区部分

图 5.12-1 本项目近期开发项目的位置示意图

## 第六章 海绵城市

### 6.1 设计依据

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

### 6.2 海绵城市指导思想及建设原则

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

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

2、统筹规划，近远兼顾。在保证建设目标实现的前提下对海绵

城市相关建设项目进行统筹规划、系统协调和调整时序，并兼顾未来的可持续性。

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

4、系统协调，综合改善。统筹城市基础设施，与道路、绿地、竖向、水系、环境、防洪等相关内容充分衔接。

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

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

### 6.3 海绵城市基础设施设计

本项目海绵城市设计路段无边分带，只有树池绿植，如果采用生态树池，则无法种植大型乔木，对城市环境影响很大，因此本次海绵设计不考虑采用生态树池，通过建设环保雨水口来对路面面源污染加以控制，采用透水铺装及其下部碎石结构层对雨水进行滞留渗透和调序，并且利用中分带进行微地形下沉处理，从而达到海绵年径流总量控制率要求。

海绵城市排水系统：行车道横断面采用单面坡，排向人行道方向，

系统流程如下：行车道→环保雨水口→环保雨水口（溢流口）→市政雨水管网；人行道雨水→人行道透水铺装碎石层→环保雨水口（溢流口）→市政雨水管网。

1、中分带微地形下沉绿带植草沟结构示意图如下：

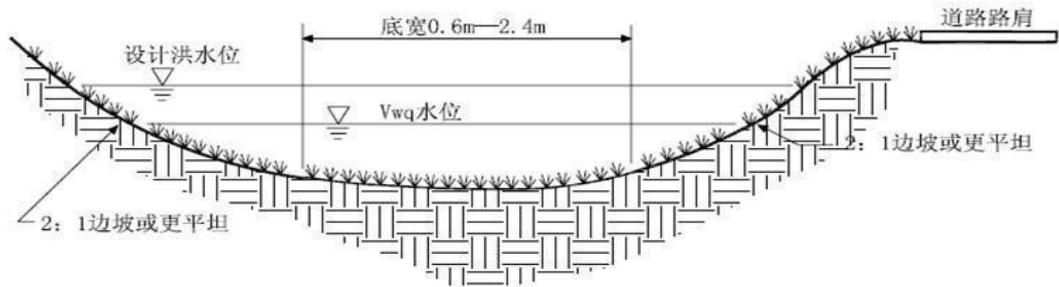


图 6.3-1 中分带微地形下沉式绿带植草沟结构示意图

2、透水铺装

透水铺装适用于非机动车道、停车场及轻交通路面。透水铺装的优点是使用区域较为广泛、施工方便，能够补充地下水并具有一定的峰值流量削减和雨水净化作用。透水铺装孔隙率较大，雨水可通过面层下渗。采用透水性混凝土、透水性地砖等材料铺装的透水路面，既满足了硬化路面的使用要求，又改善了路面的透水性和透气性。

透水铺装结构示意图如下：

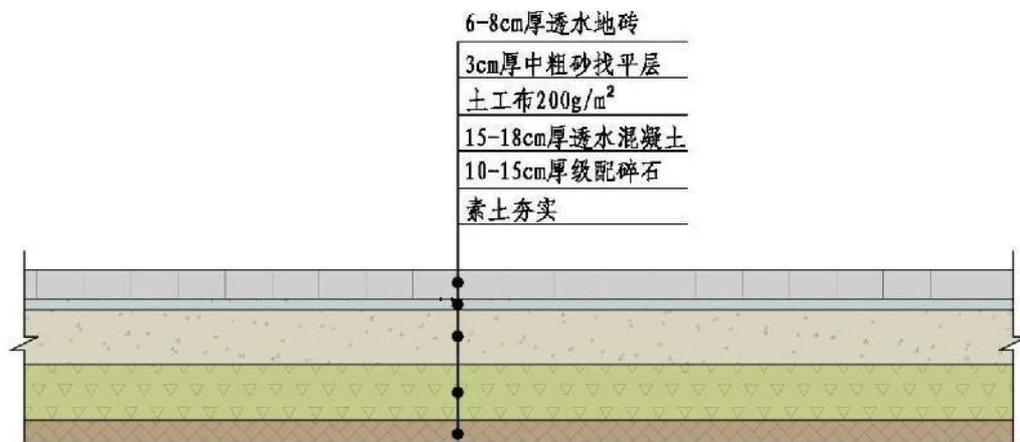


图 6.3-2 透水铺装结构示意图

概念与构造：透水铺装是一种可以将路面的雨水渗透到路基或是周围的土壤中并加以储存的生态可持续的雨洪控制与雨水利用设施。根据透水面层的不同，透水铺装可分为透水砖、透水水泥混凝土和透水沥青混凝土三种形式。

透水铺装结构应符合《透水砖路面技术规程》（CJJ/T188）、《透水沥青路面技术规程》（CJJ/T190）和《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T135）的规定。透水铺装还应满足以下要求：

（1）透水铺装对道路路基强度和稳定性的潜在风险较大时，可采用半透水铺装结构。

（2）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。

（3）当透水铺装设置在地下室顶板上时，顶板覆土厚度不应小于 600mm，并应设置排水层。

透水砖铺装典型构造如下图所示。

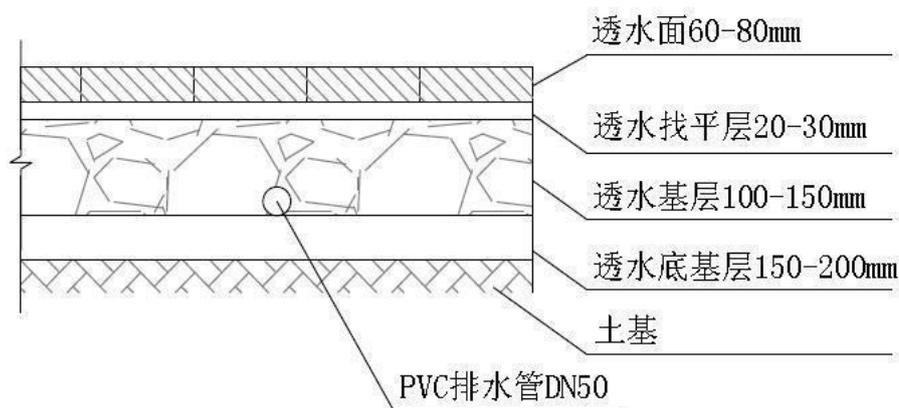


图 6.3-3 透水砖铺装典型结构示意图

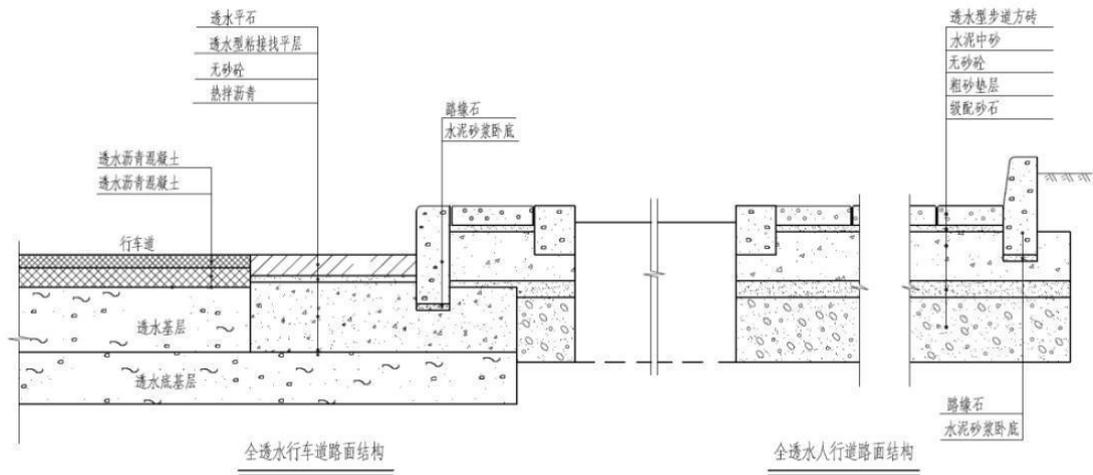


图 6.3-4 透水砖铺路面（一）

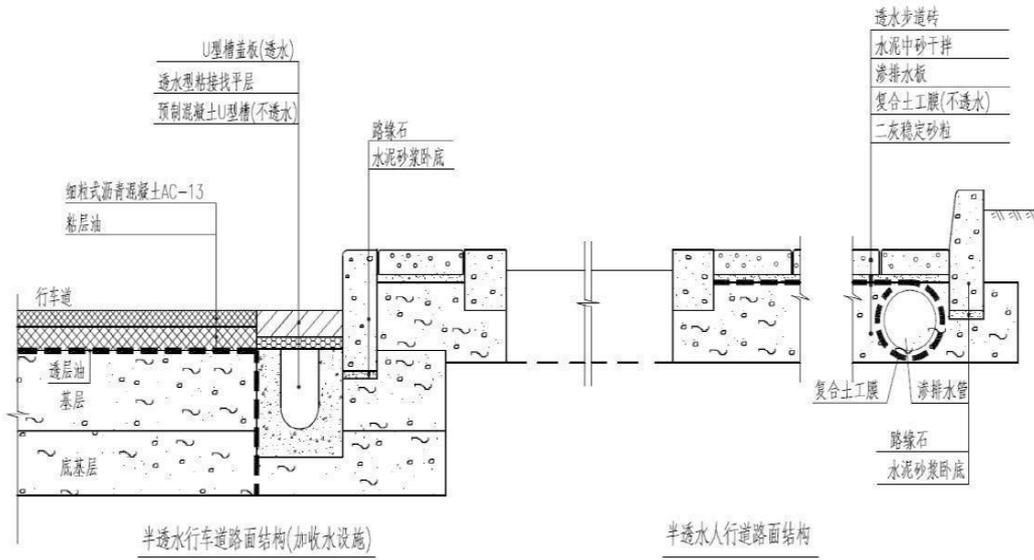


图 6.3-5 透水砖铺路面（二）

适用范围：透水铺装宜用于非机动车道、停车场及轻交通路面。

### 3、环保雨水口

环保雨水口能够使初期雨水经截污挂篮后依次进入中层滤料和内筒，逐步净化，最后渗入地下，补充地下水。初期雨水经截污挂篮后依次进入中层滤料和内筒，逐步净化，最后渗入地下，补充地下水。后期雨水经过中层滤料上部，溢流至内层，并直接排放。中层滤料为复配轻质滤料，具有生物降解功能，并易于清理泥砂杂物。环保雨水

口设计示意图如下：

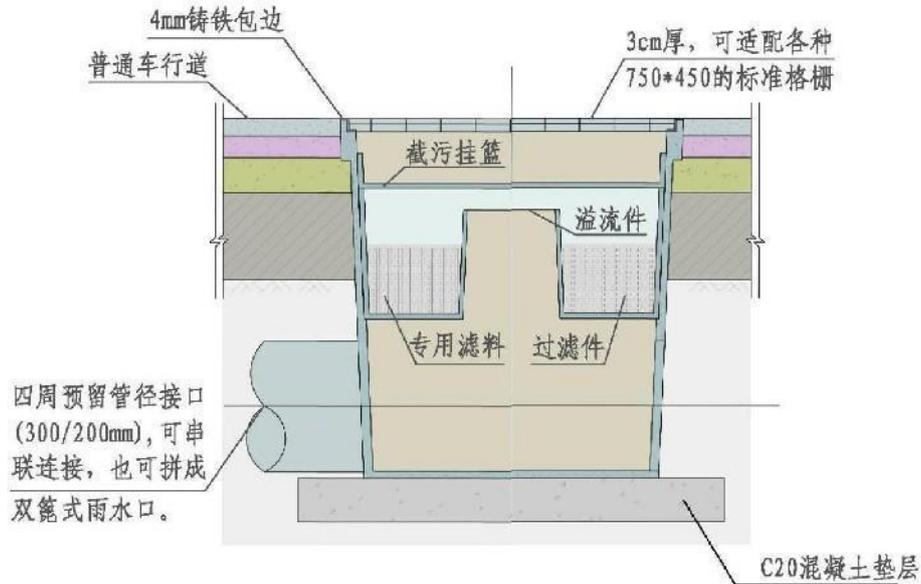


图 6.3-6 环保雨水口

4、过滤设施应包括下列构造：存水区，豆砾石层，过滤层，地下排水层，溢流设施。

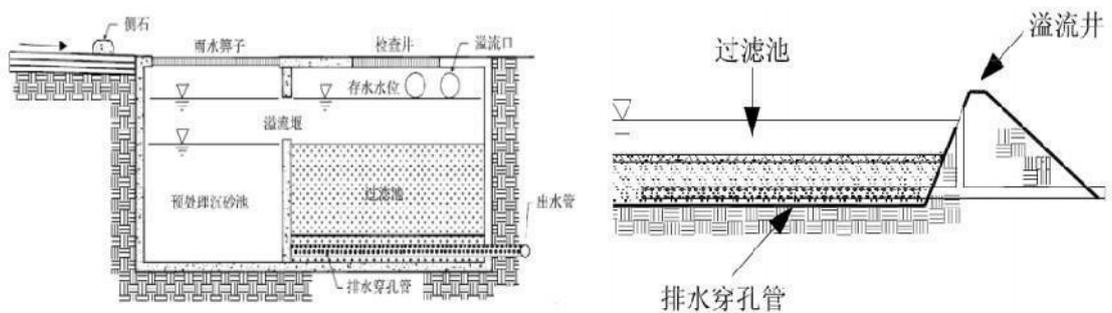


图 6.3-7 过滤设施构造示意图

5、生物滞留设施（结合公共空间环境改造布置）

生物滞留设施指在地势较低的区域，通过植物、土壤和微生物系统蓄渗、净化径流雨水的设施。生物滞留设施分为简易型生物滞留设施和复杂型生物滞留设施，按应用位置不同又称作雨水花园、生物滞留带、高位花坛等。

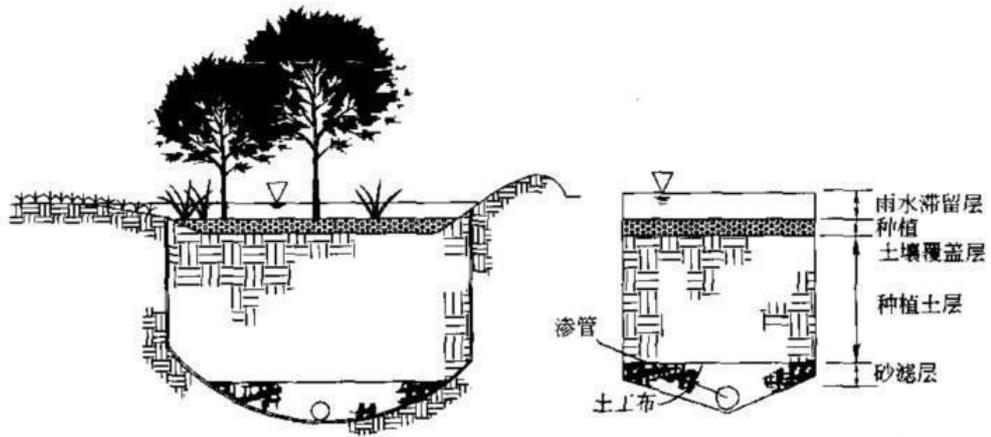


图 6.3-8 生物滞留设施构造示意图



图 6.3-9 生物滞留设施效果图

## 6.4 采取措施

### 一、场地海绵城市设计措施

1、应充分结合现状地形地貌进行场地设计与建筑布局，保护并合理利用场地内原有的湿地、沟渠等。

2、应优化不透水硬化面与绿地空间布局，建筑、广场、道路周

边宜布置可消纳径流雨水的绿地。建筑、道路、绿地等竖向设计应有利于径流汇入低影响开发设施。

3、低影响开发设施的选择除生物滞留设施、雨水罐、渗井等小型、分散的低影响开发设施外，还可结合集中绿地设计渗透塘、湿塘、雨水湿地等相对集中的低影响开发设施，并衔接整体场地竖向与排水设计。

4、环境水体补水、循环冷却水补水及绿植灌溉、道路浇洒用水的非传统水源宜优先选择雨水。

5、雨水进入环境水体之前应设置前置塘、植被缓冲带等预处理设施，同时可采用植草沟转输雨水，以降低径流污染负荷。环境水体宜采用非硬质池底及生态驳岸，为水生动植物提供栖息或生长条件，并通过水生动植物对水体进行净化，必要时可采取人工土壤渗滤等辅助手段对水体进行循环净化。

## 二、道路建设措施

1、道路横断面设计应优化道路横坡坡向、路面与道路绿植带及周边绿地的竖向关系等，便于径流雨水汇入绿地内低影响开发设施。

2、路面宜采用透水铺装，透水铺装路面设计应满足路基路面强度和稳定性等要求。

## 第七章 树木保护

### 7.1 设计依据

#### 1、法律法规

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

#### 2、指导性文件

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

大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）；

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

（7）《广州市关于科学绿化的实施意见》（穗办〔2021〕11号）；

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

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

### 3、技术标准及指引

（1）《绿化工程施工及验收规范》（CJJ-82-2012）；

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

（3）《园林绿化工程项目规范》（GB 55014-2021）；

（4）《森林资源术语》（GB/T 26423-2010）；

（5）《古树名木复壮技术规程》（LY/T 2494-2015）；

（6）《古树名木鉴定规范》（LY/T 2737-2016）；

（7）《古树名木普查技术规范》（LY/T 2738-2016）；

（8）《古树名木管护技术规程》（LY/T 3073-2018）；

（9）《古树名木生长与环境监测技术规程》（LY/T 2970-2018）；

（10）《古树名木管护技术规程》（LY/T 3073-2018）；

（11）《园林植物保护技术规范》（DB44/T 968-2011）；

（12）《园林绿地养护管理技术规范》（B4401/T 6-2018）；

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

## 7.2 树木现状资源调查与分析

### 7.2.1 绿地分布情况

本项目两个街区调查范围内无符合连片成林的树木资源区域。

### 7.2.2 连片成林情况

本项目两个街区调查范围内无符合连片成林的树木资源区域。

### 7.2.3 树木情况

#### 一、光复南街区部分

经统计，本项目调查范围内无现有绿地，无符合连片成林的绿地分布。对本项目调查范围内树木资源进行调查，树木共 288 株，采用哈钦松分类系统，树木隶属 10 科 15 种。大部分树木为岭南常见绿植

树种，如大叶榕、人面子等。其中：

- (1) 古树名木:0 株;
- (2) 树后续资源:10 株;
- (3) 大树:261 株;
- (4) 其他树木:17 株。

树木大部分长势正常，但立地环境较差，存在硬质铺装、水泥硬底化、靠近建筑、周围有杂物、电线悬挂等问题。

### 1、古树后续资源

项目调查范围内古树后续资源有 10 株，树种为大叶榕。古树后续资源 5 株长势正常，5 株长势衰弱，立地环境普遍现状一般，存在硬质铺装、水泥硬地化、周围有杂物、靠近建筑、树池破损的问题。

### 古树后续资源树木情况表

表 7.2-1

序号	树种	科名	数量(株)	占比(%)
1	大叶榕	桑科	10	100

注：实施方案阶段将建议由相关部门尽快安排专业人员对其实行鉴定，符合标准的尽快纳入广州市古树名木名录。





图 7.2-1 项目所在地树木现状照片



图 7.2-2 古树后续资源分布示意图

## 2、大树资源（胸径 20cm（含）-80cm（不含））情况

经统计，本项目调查范围内大树 261 株，分属 13 个树种(含珍贵树种降香黄檀 8 株)，其中大叶榕、人面子占比较多。本项目调查范

围内大树 261 株，其中 242 株生长势正常，比例为 92.72%;18 株生长势衰弱，比例为 6.90%;1 株生长势濒危，比例为 0.38%。

### 大树资源树木统计表

表 7.2-3

序号	树种	科	数量(株)	占比(%)
1	大叶榕	桑科漆	70	26.82
2	人面子	树科	58	22.22
3	麻楝	楝科	56	21.46
4	小叶榕	桑科	42	16.09
5	秋枫	大戟科	9	3.45
6	降香黄檀	蝶形花科	8	3.07
7	石栗	大戟科	4	1.53
8	桃花心木	棘科	4	1.15
9	木棉	木棉科	3	21.53
10	非洲棘	使君子科	3	1.15
11	石栗	楠科	2	0.77
12	白兰	木兰科	1	0.38
13	朴树	榆科	1	0.38

### 3、其它树木（胸径 20cm（不含）以下）情况

经统计，本项目调查范围内其他树木 17 株，分属 6 个树种。

#### 二、人民南街区部分

经统计，本项目调查范围内无现有绿地，无符合连片成林的绿地分布。对本项目调查范围内树木资源进行调查，树木共 686 株，采用哈钦松分类系统，树木隶属 24 科 51 种。大部分树木为岭南常见绿植树种，如大叶榕、小叶榕等。其中：

- (1) 古树名木:0 株;
- (2) 古树后续资源:52 株;
- (3) 大树:510 株;

#### (4) 其他树木:124 株。

树木大部分长势正常，但立地环境较差，存在硬质铺装、靠近房屋、水泥硬地化、堆放杂物、电线穿过、靠近高架桥、树池窄小问题。

#### 1、古树后续资源

项目调查范围内古树后续资源有 52 株。树种分别为小叶榕、大叶榕、高山榕、菩提榕、美丽异木棉、木棉，详见表 4。古树后续资源长势大部分正常，但立地环境普遍现状一般，存在水泥硬地化、硬质铺装、靠近房屋、电线穿过、堆放杂物、靠近高架桥的问题。

### 古树后续资源树木情况表

表 7.2-4

序号	树种	科名	数量 (株)	占比 (%)
1	小叶榕	桑科	24	46.16
2	大叶榕	桑科	20	38.46
3	高山榕	桑科	3	5.77
4	菩提榕	桑科	3	5.77
5	美丽异木棉	桑科	1	1.92
6	木棉	木棉科	1	1.92
合计			52	100

注：实施方案阶段将建议由相关部门尽快安排专业人员对其实行鉴定，符合标准的尽快纳入广州市古树名木名录。





图 7.2-1 项目所在地树木现状照片

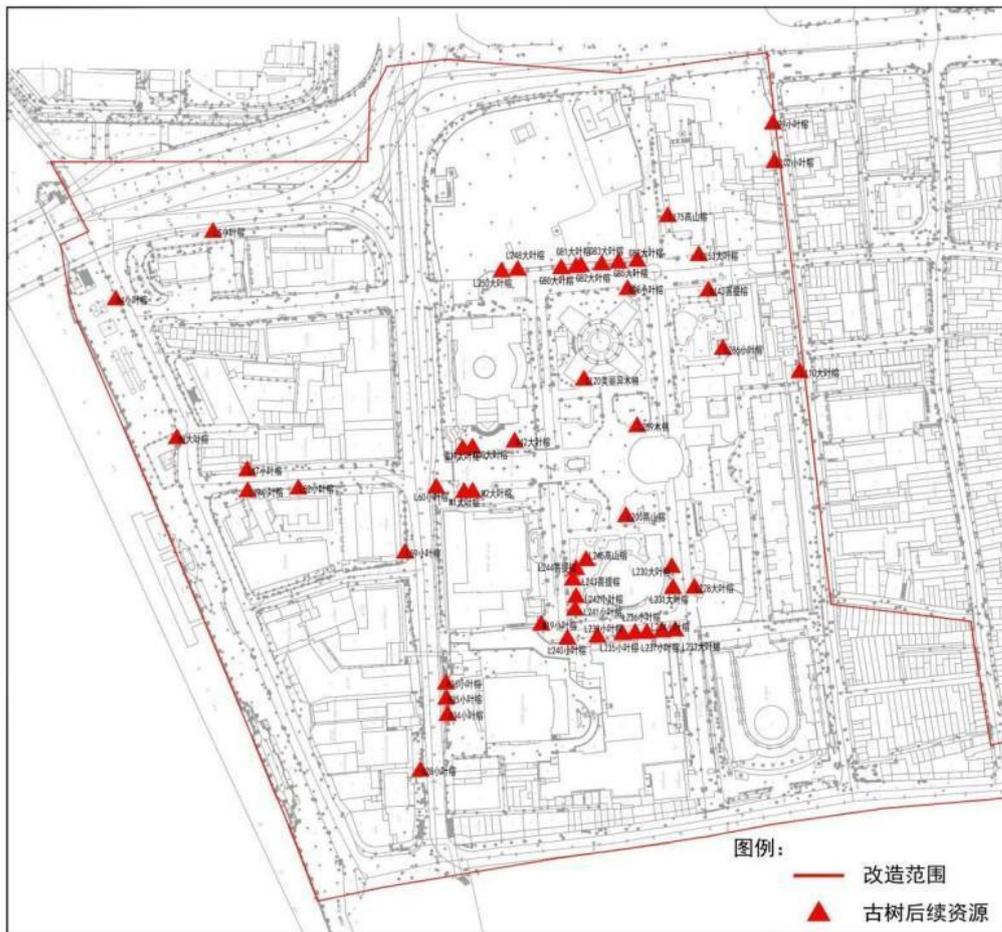


图 7.2-2 古树后续资源分布示意图

2、大树资源（胸径 20cm（含）-80cm（不含））情况

在本项目调查范围内大树 510 株，分属 45 个树种，其中小叶榕占比较多。本项目大树有 363 株立地环境良好,比例为 71.18%;139 株立地环境一般，比例为 27.25%;8 株立地环境较差，比例为 1.57%。存在硬质铺装、电线穿过、堆放杂物、水泥硬地化、靠近房屋、靠近高架桥的问题。本项目大树有 188 株存在切口、植物寄生、枯枝、树干破损、断枝、树洞、藤蔓附生、病虫害、树体倾斜、树干有钉子、树根裸露、树干腐烂的问题。

### 大树资源树木统计表

表 7.2-5

序号	树种	科	数量(株)	占比(%)
1	小叶榕	桑科	155	30.39
2	人面子	漆树科	45	8.82
3	洋紫荆	苏木科	44	8.63
4	大王椰子	棕榈科	43	8.41
5	木棉大	木棉科	29	5.69
6	叶紫薇	千屈菜科	26	5.1
7	白兰	木兰科	22	4.31
8	大叶榕	桑科	18	3.53
9	蒲葵	棕榈	18	3.53
10	石栗	科大戟科	11	2.16
11	鸡蛋花	夹竹桃科	9	1.76
12	小叶榄仁	使君子科	9	1.76
13	假槟榔	棕榈科	8	1.57
14	刺葵	棕榈科	7	1.37
15	幌伞枫	五加科	5	0.98
16	荷花玉兰	木兰科	4	0.78
17	鸡冠刺桐	蝶形花科	4	0.78
18	麻棘	楠科	4	0.78
19	朴树	榆科	4	0.78
20	秋枫	大戟科	4	0.78
22	樟树	樟科	4	0.78
23	杞果	漆树科	3	0.59
24	毛叶猫尾木	紫葳科	3	0.59
25	中国无忧树	苏木科	3	0.59
26	桂木	桑科	2	0.39

序号	树种	科	数量 (株)	占比 (%)
27	苦楝	楝科	2	0.39
28	水石榕	杜英科	2	0.39
29	糖胶树	夹竹桃科	2	0.39
30	洋蒲桃	桃金娘科	2	0.39
31	波罗蜜	桑科	1	0.20
32	非洲楝	楝科	1	0.20
33	枫香	金缕梅科	1	0.20
34	凤凰木	苏木科	1	0.20
35	高山榕	桑科	1	0.20
36	海芒果	夹竹桃科	1	0.20
37	海南红豆	蝶形花科	1	0.20
38	尖叶杜英	杜英科	1	0.20
39	腊肠树	苏木科	1	0.20
40	美丽异木棉	木棉科	1	0.20
41	南洋杉	南洋杉科	1	0.20
42	苹婆	梧桐科	1	0.20
43	菩提榕	桑科	1	0.20
44	人心果	山榄科	1	0.20
45	紫薇	千屈菜科	1	0.20

### 3、其它树木（胸径 20cm（不含）以下）情况

经统计，在本项目调查范围内其他树木 124 株，分属 21 个树种，其中大叶紫薇、黄花风铃木占比较多。

## 7.3 树木健康安全状况分析

### 1、古树后续资源健康安全状况评价结果

#### （1）健康状况评价结果

光复南街区范围的 10 株古树后续资源参考《古树名木健康巡查技术规范（DB4401/T 126-2021）》通过生长状况（树冠、树干、根系）、生长环境（立地土壤、生长空间）、生物因子（病害、虫害、寄生植物和恶性杂草）等进行健康等级评价，古树后续资源健康等级中

5 株属于正常，5 株属于衰弱。

人民南街区范围的古树后续资源参考《古树名木健康巡查技术规范 (DB4401/T 126-2021)》，通过生长状况 (树冠、树干、根系)、生长环境 (立地土壤、生长空间)、生物因子 (病害、虫害、寄生植物和恶性杂草) 等评价指标进行评价，根据巡查数据计算健康综合指数，并进行健康分级，52 株古树后续资源健康等级中 51 株属正常，1 株属濒危。

## (2) 安全性评价结果分析

光复南范围的古树依据《园林树木安全性评价技术规范 (DB4401/T 17-2019)》，通过树木外观 (主干倾斜、木质部裸露、偏冠)、主干内部受损率、根冠面积比、立地土壤理化性质、危害性病虫害、树木年龄、树种分类等评价指标评分计算安全性总得分:上述 10 株古树后续资源存在问题主要为靠近建筑、水泥硬地化、周围有杂物、树干损伤、树根裸露等，安全性评估结果为一般，建议根据实际情况改善树木长势问题，保障树木安全。

人民南范围的古树依据《园林树木安全性评价技术规范 (DB4401/T 17-2019)》，通过树木外观 (主干倾斜、木质部裸露、偏冠)、主干内部受损率、根冠面积比、立地土壤理化性质、危害性病虫害、树木年龄、树种分类等评价指标评分计算安全性总得分:上述 10 株古树后续资源存在问题主要为靠近建筑、水泥硬地化、周围有杂物、树干损伤、树根裸露等，安全性评估结果为一般，建议根据实际情况改善树木长势问题，保障树木安全。

## 7.4 树木资源保护策略

项目调查范围内现有树木主要为街区行道树、绿植树，现对街区环境进行升级改造，在改造过程中最大限度的减少对绿地的占用和对树木的影响，专章本着最大限度保护利用现有树木资源的原则，全部树木采取原址保护处理方式，详见原址保护方案。

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

原址保护措施包括两类，个性保护措施和共性保护措施。

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

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

## 第八章 历史文化遗产保护

### 8.1 项目概况

本项目位于广州市荔湾区，北面与上下九-第十甫历史文化街区相邻，北至万钟首约、德宁里，南至沿江西路，西至康王南路，东至人民南路。场地周边交通便捷，场地西南有地铁六、八号线文化公园地铁站。项目范围总面积 43.61 公顷，其中光复南历史文化街区全域 17.06 公顷、怀远社区部分区域 1.81 公顷、人民南历史文化街区部分荔湾区辖属区域 24.74 公顷。

### 8.2 历史文化价值

光复南历史文化街区是明清广州城外各国商贸“入粤互市第一步”的见证地，西关地区特色商贸发展积淀的后方腹地，同时也是清末民初城市肌理和中西合璧岭南建筑风貌的代表地区之一。

人民南历史文化街区是人民南历史文化街区是古代广州乃至中国对外贸易的南大门，是广州古今商业发展和对外贸易的见证地。同时也是是广州岭南建筑艺术的典型范例之一，集岭南建筑艺术之大成。

### 8.3 文化遗产情况

#### 8.3.1 人民南历史文化街区

根据《荔湾区历史建筑、传统风貌建筑及线索表》、《人民南历

历史文化街区保护利用规划》人民南历史文化街区的保护对象由物质文化遗产和非物质文化遗产两部分组成。详见下表。

人民南历史文化街区保护内容构成表

表 8.3-1

遗产体系	遗产类型		遗产要素		
			序号	建筑名称	地址（门牌号）
一类建筑	不可移动文物（7处）	全国重点文物保护单位	1	粤海关旧址	荔湾区沿江西路 29 号
		广东省文物保护单位	2	广东邮务管理局旧址	荔湾区沿江西路 43 号
		广州市文物保护单位	3	沙基惨案“勿忘此日”纪念碑	荔湾区沿江西路人民桥东侧
			4	南方大厦	荔湾区沿江西路 49 号
			5	塔影楼	荔湾区沿江西路 36 号
			6	嘉南堂	越秀区人民南路 2-12 号、7-15 号
		荔湾区登记保护文物保护单位	7	沿江西路 61 号民居	荔湾区岭南街道十三行社区沿江西路 61 号
二类建筑	历史建筑（17处）		1	华南土特产展览交流大会旧址水果蔬菜馆	荔湾区西堤二马路 37 号文化公园第四展馆
			2	华南土特产展览交流大会旧址省际馆	荔湾区西堤二马路 37 号文化公园第六展馆
			3	华南土特产展览交流大会旧址水产馆	荔湾区西堤二马路 37 号文化公园第八展馆
			4	华南土特产展览交流大会旧址手工业馆	荔湾区西堤二马路 37 号文化公园第七展馆
			5	华南土特产展览交流大会旧址门楼	荔湾区西堤二马路 37 号文化公园门楼
			6	沿江西路 47 号	荔湾区沿江西路 47 号
			7	沿江西路 55、57 号骑楼	荔湾区沿江西路 55、57 号
			8	豆栏上街 12 号民居	荔湾区和平东路豆

遗产体系	遗产类型	遗产要素		
		序号	建筑名称	地址（门牌号）
				栏上街 12 号
		9	沿江西路 33 号民居	荔湾区沿江西路 33 号
		10	人民南路 33 号骑楼	荔湾区人民南路 33 号
		11	人民南路 35 号骑楼	荔湾区人民南路 35 号
		12	人民南路 37 号骑楼	荔湾区人民南路 37 号
		13	豆栏上街 5 号民居	荔湾区和平东路豆栏上街 5 号
		14	豆栏上街 14、16 号民居	荔湾区豆栏上街 14、16 号
		15	蛇王福旧址	荔湾区和平东路 25、27 号
		16	人民南路 185 号骑楼	荔湾区人民南路 185 号
		17	人民南路 7 号骑楼	荔湾区人民南路 7 号
	传统风貌建筑（23 处）	1	打石街 5、7 号民居	荔湾区岭南街道和平东路打石街 5、7 号
		2	人民南路 197 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 197 号
		3	人民南路 189 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 189 号
		4	人民南路 187 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 187 号
		5	人民南路 155、157 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 155、157 号
		6	人民南路 141 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 141 号
		7	人民南路 129 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 129 号
		8	人民南路 121 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 121 号
		9	人民南路 115、117 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 115、117 号
		10	人民南路 107 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 107 号
		11	和平东路 4 号	荔湾区岭南街道和平东路 4 号

遗产体系	遗产类型	遗产要素		
		序号	建筑名称	地址（门牌号）
		12	和平东路 17、19、21 号	荔湾区岭南街道和平东路 17、19、21 号
		13	故衣街 34 号	荔湾区岭南街道和平东路故衣街 34 号
		14	故衣街 32 号	荔湾区岭南街道和平东路故衣街 32 号
		15	谦益银号旧址	荔湾区岭南街道和平东路故衣街 14 号
		16	故衣街 10 号	荔湾区岭南街道和平东路故衣街 10 号
		17	故衣街 4 号	荔湾区岭南街道和平东路故衣街 4 号
		18	豆栏上街 13 号	荔湾区岭南街道和平东路豆栏上街 13 号
		19	豆栏上街 8 号	荔湾区岭南街道和平东路豆栏上街 8 号
		20	打石街 9 号民居	荔湾区岭南街道和平中路打石街 9 号
		21	人民南路 41、43、45、47、49 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 41、43、45、47、49 号
		22	人民南路 27、29 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 27、29 号
		23	人民南路 17、19 号骑楼	荔湾区岭南街道人民南路 17、19 号
		传统街巷与骑楼街	一类传统街巷（5 条）	1
2	内街 1 条：打石街			
二类传统街巷（4 条）	3		主街 4 条：十三行路东段、新基路南段、沿江西路、人民南路	
一类骑楼街（3 条）	4		上九路、六二三路、人民南路	
历史环境要素	历史水系（2 条）	1	西濠涌、玉带濠	
优秀传统文化与非物质文化遗产	优秀传统文化（3 项）	1	传统戏服产业	
		2	传统商业文化	
		3	名人文化：状元坊	

### 8.3.2 光复南历史文化街区

根据《荔湾区历史建筑、传统风貌建筑及线索表》、《光复南历史文化街区保护利用规划》光复南历史文化街区的保护对象由物质文化遗产和非物质文化遗产两部分组成。详见下表。

光复南历史文化街区保护内容构成表

表 8.3-2

遗产体系	遗产类型		遗产要素		
			序号	建筑名称	地址
一类建筑	不可移动文物 (5处)	市级文物保护单位(1处)	1	侨批局(永昌叻庄)	荔湾区故衣街社区和平东路50号
		市登记保护文物保护单位(1处)	1	万源堂参茸行旧址	荔湾区光复南路西荣巷2号
		区登记保护文物保护单位(3处)	1	拾翠大屋	荔湾区岭南街道杨仁南路17号
			2	西荣横参茸行旧址	荔湾区光复南路西荣横12号、14号、14号之一
			3	皇上皇佳栈烧腊店	荔湾区十八甫路13号
二类建筑	历史建筑(53处)	1	太如茶楼旧址	荔湾区光复南路57、59号	
		2	添男茶楼旧址	荔湾区棠栏路130号	
		3	生隆昌老号旧址	荔湾区棠栏路42号	
		4	怀远驿37号民居	荔湾区十八甫路怀远驿37号	
		5	洗基东2、2-1、4号民居	荔湾区十八甫路洗基东2、2-1、4号	
		6	光复南路113号	荔湾区光复南路113号	
		7	光复南路121号	荔湾区光复南路121号	
		8	光复南路139、141、143号	荔湾区光复南路139、141、143号	
		9	光复南路145号	荔湾区光复南路145号	

10	光复南路 21 号	荔湾区光复南路 21 号
11	光复南路 26 号	荔湾区光复南路 26 号
12	光复南路 28 号	荔湾区光复南路 28 号
13	光复南路 30 号	荔湾区光复南路 30 号
14	光复南路 32 号	荔湾区光复南路 32 号
15	光复南路 40 号	荔湾区光复南路 40 号
16	光复南路 48 号	荔湾区光复南路 48 号
17	光复南路 50 号	荔湾区光复南路 50 号
18	光复南路 54 号	荔湾区光复南路 54 号
19	光复南路 56 号	荔湾区光复南路 56 号
20	光复南路 68 号	荔湾区光复南路 68 号
21	光复南路 87 号	荔湾区光复南路 87 号
22	光复南路 89 号	荔湾区光复南路 89 号
23	光复南路 99 号	荔湾区光复南路 99 号
24	十八甫路 33 号	荔湾区十八甫路 33 号
25	怀远驿 42 号民居	荔湾区十八甫路怀远驿 42 号
26	十八甫路 55 号	荔湾区十八甫路 55 号
27	杨巷路 29、29-2 号	荔湾区杨巷路 29、29-2 号
28	中国福安保险公司广州分公司旧址	荔湾区和平东路 59 号
29	浆栏路 102 号	荔湾区浆栏路 102 号
30	位元堂旧址、位元堂栈房旧址	荔湾区浆栏路 46 号
31	浆栏路 56 号	荔湾区浆栏路 56 号
32	位元堂栈房旧址	荔湾区浆栏路 58 号
33	崇俭新街 5、7、14、16、18 号民居	荔湾区杨巷路崇俭新街 5、7、14、16、18 号
34	张安昌中药厂旧址	荔湾区浆栏路 76 号
35	黄耀南老药行旧址	荔湾区浆栏路 93、95、97 号
36	和平中路 12~20 号(双号)民居	荔湾区华林街道和平中路 12、14、16、18、20 号
37	十七甫北 11 号民居	荔湾区华林街道十八甫路十七甫北 11 号
38	扬仁东 11、13 号民居	荔湾区岭南街道光复南路扬仁东 11、13 号
39	扬仁中 13 号民居	荔湾区岭南街道光复南路扬仁中 13 号
40	和平东路 39、41 号	荔湾区岭南街道和平

			东路 39、41 号
		41	和平东路 43、45 号
		42	和平东路 54 号民居
		43	和平东路 57 号
		44	和平东路 61 号民居
		45	和平东路 62、64 号民居
		46	和平东路 65、67 号民居
		47	黄河洋行旧址(和平东路 80 号)
		48	故衣街 39 号民居
		49	和平中路 25、27、29 号民居
		50	黄祥华如意油广州总店旧址(浆栏路 68 号)
		51	天泉银号旧址(浆栏路西荣巷 17 号)
		52	西荣巷 32 号后货楼旧址(浆栏路西荣巷 32 号后)
		53	道亨银号货楼旧址(浆栏路由义巷 3 号后座)
	传统风貌建筑(4 处)	1	光复南路 49 号
		2	余善里 9、11 号民居
		3	浆栏路 17 号
		4	和平中路 37 号
三类建筑	传统风貌建筑线索(93 处)	1	荔湾区岭南街和平东路 73 号
		2	荔湾区华林街第十甫路怀远驿 26、26-1、26-2 号
		3	荔湾区华林街十八甫路 2 号
		4	荔湾区华林街十八甫路 49 号
		5	荔湾区华林街十八甫路 57 号

	6	荔湾区华林街十八甫路十七甫北 5、5-1 号	荔湾区华林街十八甫路十七甫北 5、5-1 号
	7	荔湾区华林街十八甫路十七甫北 7 号	荔湾区华林街十八甫路十七甫北 7 号
	8	荔湾区华林街十八甫路十七甫北 9 号	荔湾区华林街十八甫路十七甫北 9 号
	9	荔湾区华林街十八甫路适居里	荔湾区华林街十八甫路适居里
	10	荔湾区华林街杨巷路 23 号	荔湾区华林街杨巷路 23 号
	11	荔湾区华林街杨巷路 59 号	荔湾区华林街杨巷路 59 号
	12	荔湾区华林街杨巷路 63 号	荔湾区华林街杨巷路 63 号
	13	荔湾区华林街杨巷路 69 号	荔湾区华林街杨巷路 69 号
	14	荔湾区华林街杨巷路 79、81、 83 号	荔湾区华林街杨巷路 79、81、 83 号
	15	荔湾区岭南街和平东路故衣街 41 号	荔湾区岭南街和平东路故衣街 41 号
	16	荔湾区岭南街光复南路 2 号	荔湾区岭南街光复南路 2 号
	17	荔湾区岭南街光复南路 15 号	荔湾区岭南街光复南路 15 号
	18	荔湾区岭南街光复南路 19 号	荔湾区岭南街光复南路 19 号
	19	荔湾区岭南街光复南路 31 号	荔湾区岭南街光复南路 31 号
	20	荔湾区岭南街光复南路 33 号	荔湾区岭南街光复南路 33 号
	21	荔湾区岭南街光复南路 34 号	荔湾区岭南街光复南路 34 号
	22	荔湾区岭南街光复南路 46 号	荔湾区岭南街光复南路 46 号
	23	荔湾区岭南街光复南路 51 号	荔湾区岭南街光复南路 51 号
	24	荔湾区岭南街光复南路 71 号	荔湾区岭南街光复南路 71 号
	25	荔湾区岭南街光复南路 73 号	荔湾区岭南街光复南路 73 号
	26	荔湾区岭南街光复南路 78 号	荔湾区岭南街光复南路 78 号
	27	荔湾区岭南街光复南	荔湾区岭南街光复南

		路 79 号	路 79 号
28		荔湾区岭南街光复南路 84 号	荔湾区岭南街光复南路 84 号
29		荔湾区岭南街光复南路 95 号	荔湾区岭南街光复南路 95 号
30		荔湾区岭南街光复南路 98 号	荔湾区岭南街光复南路 98 号
31		荔湾区岭南街光复南路 100 号	荔湾区岭南街光复南路 100 号
32		荔湾区岭南街光复南路 102 号	荔湾区岭南街光复南路 102 号
33		荔湾区岭南街光复南路 105 号	荔湾区岭南街光复南路 105 号
34		荔湾区岭南街光复南路 107、109 号	荔湾区岭南街光复南路 107、109 号
35		荔湾区岭南街光复南路 114 号	荔湾区岭南街光复南路 114 号
36		荔湾区岭南街光复南路 125 号	荔湾区岭南街光复南路 125 号
37		荔湾区岭南街光复南路 126 号	荔湾区岭南街光复南路 126 号
38		荔湾区岭南街光复南路 129-131 号	荔湾区岭南街光复南路 129-131 号
39		荔湾区岭南街光复南路 136 号	荔湾区岭南街光复南路 136 号
40		荔湾区岭南街光复南路 146 号	荔湾区岭南街光复南路 146 号
41		荔湾区岭南街光复南路 147 号	荔湾区岭南街光复南路 147 号
42		荔湾区岭南街光复南路 151、153 号	荔湾区岭南街光复南路 151、153 号
43		荔湾区岭南街和平东路 44 号	荔湾区岭南街和平东路 44 号
44		荔湾区岭南街和平东路 48 号	荔湾区岭南街和平东路 48 号
45		荔湾区岭南街和平东路 56 号	荔湾区岭南街和平东路 56 号
46		荔湾区岭南街和平东路 63 号	荔湾区岭南街和平东路 63 号
47		荔湾区岭南街和平东路 68 号	荔湾区岭南街和平东路 68 号
48		荔湾区岭南街和平东路 74、76 号	荔湾区岭南街和平东路 74、76 号

	49	荔湾区岭南街和平东路 75 号	荔湾区岭南街和平东路 75 号
	50	荔湾区岭南街和平东路 77 号	荔湾区岭南街和平东路 77 号
	51	荔湾区岭南街和平东路 79 号	荔湾区岭南街和平东路 79 号
	52	荔湾区岭南街和平中路 31 号	荔湾区岭南街和平中路 31 号
	53	荔湾区岭南街光复南路 47 号(和源银号旧址)	荔湾区岭南街光复南路 47 号
	54	荔湾区岭南街光复南路 25 号	荔湾区岭南街光复南路 25 号
	55	荔湾区岭南街浆栏路西荣巷 11 号(义记银号旧址)	荔湾区岭南街浆栏路西荣巷 11 号
	56	荔湾区岭南街和平东路 87 号	荔湾区岭南街和平东路 87 号
	57	荔湾区岭南街浆栏路由义巷 4 号	荔湾区岭南街浆栏路由义巷 4 号
	58	荔湾区岭南街浆栏路 44 号(回春阁旧址)	荔湾区岭南街浆栏路 44 号
	59	荔湾区岭南街杉木栏路鸡栏街 15 号	荔湾区岭南街杉木栏路鸡栏街 15 号
	60	荔湾区岭南街杉木栏路鸡栏街 29 号	荔湾区岭南街杉木栏路鸡栏街 29 号
	61	荔湾区岭南街浆栏路 1、3、3-1、3-2、5-1、5-2 号(和平东路 8、10 号)	荔湾区岭南街浆栏路 1、3、3-1、3-2、5-1、5-2 号(和平东路 8、10 号)
	62	荔湾区岭南街浆栏路 4、6 号	荔湾区岭南街浆栏路 4、6 号
	63	荔湾区岭南街浆栏路 8、10 号	荔湾区岭南街浆栏路 8、10 号
	64	荔湾区岭南街浆栏路 38 号	荔湾区岭南街浆栏路 38 号
	65	荔湾区岭南街浆栏路 47 号	荔湾区岭南街浆栏路 47 号
	66	荔湾区岭南街浆栏路 49 号	荔湾区岭南街浆栏路 49 号
	67	荔湾区岭南街浆栏路 50 号	荔湾区岭南街浆栏路 50 号
	68	荔湾区岭南街浆栏路	荔湾区岭南街浆栏路

		52号	52号
69	荔湾区岭南街浆栏路 57号	荔湾区岭南街浆栏路 57号	荔湾区岭南街浆栏路 57号
70	荔湾区岭南街浆栏路 61号	荔湾区岭南街浆栏路 61号	荔湾区岭南街浆栏路 61号
71	荔湾区岭南街浆栏路 103号	荔湾区岭南街浆栏路 103号	荔湾区岭南街浆栏路 103号
72	荔湾区岭南街浆栏路 109号	荔湾区岭南街浆栏路 109号	荔湾区岭南街浆栏路 109号
73	荔湾区岭南街光复南 路青丘里7、9号	荔湾区岭南街光复南 路青丘里7、9号	荔湾区岭南街光复南 路青丘里7、9号
74	荔湾区岭南街光复南 路青丘里36号	荔湾区岭南街光复南 路青丘里36号	荔湾区岭南街光复南 路青丘里36号
75	荔湾区岭南街浆栏路 41、43号（蛇王满旧 址）	荔湾区岭南街浆栏路 41、43号	荔湾区岭南街浆栏路 41、43号
76	荔湾区岭南街光复南 路太平桥14号	荔湾区岭南街光复南 路太平桥14号	荔湾区岭南街光复南 路太平桥14号
77	荔湾区岭南街浆栏路 西荣巷9号	荔湾区岭南街浆栏路 西荣巷9号	荔湾区岭南街浆栏路 西荣巷9号
78	荔湾区岭南街浆栏路 西荣新巷9、11号	荔湾区岭南街浆栏路 西荣新巷9、11号	荔湾区岭南街浆栏路 西荣新巷9、11号
79	荔湾区岭南街和平东 路70号	荔湾区岭南街和平东 路70号	荔湾区岭南街和平东 路70号
80	荔湾区岭南街光复南 路4号	荔湾区岭南街光复南 路4号	荔湾区岭南街光复南 路4号
81	荔湾区岭南街光复南 路扬仁里31号	荔湾区岭南街光复南 路扬仁里31号	荔湾区岭南街光复南 路扬仁里31号
82	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南10号	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南10号	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南10号
83	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南25号	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南25号	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南25号
84	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南41、43号	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南41、43号	荔湾区岭南街杨巷路 扬仁南41、43号
85	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷11号	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷11号	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷11号
86	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷32号	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷32号	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷32号
87	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷36号	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷36号	荔湾区岭南街杨巷路 扬新巷36号
88	荔湾区岭南街杨巷路 32号	荔湾区岭南街杨巷路 32号	荔湾区岭南街杨巷路 32号
89	荔湾区岭南街杨巷路	荔湾区岭南街杨巷路	荔湾区岭南街杨巷路

			42号	42号
		90	荔湾区岭南街杨巷路 60、62号	荔湾区岭南街杨巷路 60、62号
		91	荔湾区岭南街杨巷路 86号	荔湾区岭南街杨巷路 86号
		92	荔湾区岭南街长乐路 23号	荔湾区岭南街长乐路 23号
		93	荔湾区岭南街光复南 路德宁里27号	荔湾区岭南街光复南 路德宁里27号
传统街巷	一类传统街巷 (18条)	1	主街：光复南路、杨巷路、和平东路、装帽街、 故衣街、柴栏路	
		2	内街：和靖里、杨新巷、履仁里、杨仁东、仁 凤里、杨仁中、杨仁南、崇俭新街、杨仁新、 西荣新、西荣巷、西荣横	
	二类传统街巷(5 条)	1	主街：十三行路东段、鸡栏街	
		2	内街：杨仁里、常庆街、怀远驿	
历史环境要素	麻石板街巷(15 条)	1	德宁里、万钟东、杨仁中、杨仁南、杨新巷、 石线巷、杨仁里、怀远横北巷、由义横、十七 甫巷、居积里、由义巷、常庆街、西荣巷、崇 俭新街	
	历史水系(1条)	1	西濠涌	
非物质文化遗产	老字号	1	添男茶楼、西荣横参茸行、万源堂参茸行等	
优秀传统文化	风情民俗	1	代表性商业门类、传统生活和生产商业习俗、 历史场所、历史专业市场等	
	民间技艺	2	清代至民国时期典当、银号钱庄、打铜业、纺 织行、药材行等；传统饮食制作技艺，如蛇肉 羹等	
	名人事迹	3	孙中山、陈少白在此设立东西药局，行医济世 并开展革命活动；陈凤笙、吴满、赵俭生开办 老字号商行实业；陈公哲、霍东阁兴办广东精 武体育会	

## 8.4 保护措施

根据街区内建(构)筑物保护级别、价值及保存状况分为“一类、二类、三类、四类、五类”5类，对应“保护、维修、改善、保留、整治”5种保护整治措施。历史文化街区内的建筑物、构筑物的保护整治措施应符合如下规定：

## 历史文化街区内的建筑物、构筑物的保护整治措施

表 8.4-1

分类	一类	二类	三类	四类	五类
适用建筑类别	文物保护单位	历史建筑、传统风貌建筑	不可移动文化遗产保护线索、其他具有保护价值的建筑	其他建筑物、构筑物 与历史风貌无冲突的其他建筑物、构筑物	与历史风貌有冲突的其他建筑物、构筑物

(1) 一类建筑：为文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，采用“保护”的保护整治措施。

(2) 二类建筑：为历史建筑、传统风貌建筑，采用“保护、维修、改善”的保护整治措施。

(3) 三类建筑：为不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑，采用“保留、维修、改善”的保护整治措施。

(4) 四类建筑：为与历史风貌无冲突的其它建筑物、构筑物。与历史风貌无冲突的建筑采用“维修、改善”的保护整治措施。

(5) 五类建筑：为与历史风貌有冲突的其它建筑物、构筑物，违章建筑、其它因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要整治改造的建筑。与历史风貌有冲突的建筑采用“整治”的措施。

(6) 传统街巷保护：保持一类传统街巷尺度、走向、名称不变，保护两侧建筑的高度、立面连续性、传统风貌，禁止拓宽街巷宽度；对于沿街建筑进行分类整治。

保持二类传统街巷的走向、名称不变，保护和整治街段风貌，控制街巷空间尺度。

新建建筑的体量、色彩应与传统风貌相协调。

保护现有麻石板街巷铺装，在保持历史真实性的前提下，逐步恢复传统街巷铺装。

整治街巷环境，拆除沿街私搭乱建、整治改造雨篷、防盗窗、空调机位等，统一布置路灯、指示牌、雨篷、空调机位、垃圾桶等，应与传统风貌相协调。

在保护的前提下，采取灵活的技术标准和手段，改善街道的基础设施条件，对占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器、沿墙外敷的电力、电信线等市政设施应入地或移位。

保护街道的绿植环境与特色；结合少量风貌和质量均较差的建筑的更新与整治，对绿植环境较差的街巷进行整治；保持街巷空间尺度，可适当拓宽风貌较差的街段，改善通行能力。

建筑控制：传统街巷两侧应避免再建设大体量建筑；新建建筑应与传统建筑风貌相协调，应采用同传统街巷风貌相协调或呼应的建筑色彩、材料，不宜使用大面积玻璃幕墙。改扩建建筑若原为传统建筑，应修复立面，去除大幅广告牌和招牌；若原为现代建筑，尽可能改扩建为传统建筑样式。建筑高度应符合街区保护规划高度控制要求，违章建筑和临时建筑必须限期拆除。

#### (7) 历史环境要素保护：

##### 1) 巷门的保护措施

- ① 禁止拆除历史文化街区现有的巷门。
- ② 对巷门保护，保持其原有的高度、色彩、材质、砌筑形式及砖雕、石雕不变。

③ 清除私搭乱建，市政电力、电信线入地，整治传统构筑物的周边环境，并在原址设置标识牌展示相关历史信息。

## 2) 麻石板街巷的保护措施

① 严格保护街区现存的麻石板街巷铺装，不宜移除或覆盖，保留麻石板的原有格局、肌理和风貌。对历史上存在的其它麻石板街巷，有条件的宜逐步恢复麻石板路样貌。

② 对麻石板街巷的保护整治应采用传统工艺，改善街巷两侧的建筑风貌。结合环境装置和植被改善街巷品质。

## 3) 历史水系的保护措施

针对现状已经消失的西关涌历史水系（现为何家祠道、田料古道），条件允许时建议恢复，并沿用历史名称；不能恢复时，建议保护已形成的绿植空间，增加历史水系相关信息标识。

## (8) 优秀传统文化与非物质文化遗产保护

① 继承与发扬光复南、人民南的优秀传统文化，加强宣传与展示利用。

② 结合街区更新整治，增加传统文化相关的文化空间。做好文化空间的建档和挂牌工作，还原其所代表的非物质文化遗产内涵，通过多种方式加强对文化空间的展示与宣传。

③ 鼓励增强街区凝聚力的节庆或民俗活动，鼓励老字号或文化类业态嵌入街区经营，鼓励有影响的文化活动在街区内开展。

④ 强化光复南、人民南优秀传统文化的宣传与系统性展示。

⑤ 保护和展示传统批发市场的历史信息，通过街巷室外环境小品和展示体系设计，延续广州传统批发行业的历史记忆。适当选取个别门面，结合现代商业模式和文化创意产业巷游客和市民展示。

## 8.5 街区活化建议

### 1、产业引导指引

结合广州市岭南文化中心区（荔湾片区）发展规划，北岸岭南文化传统风貌区及西关历史城区七大特色功能区规划，发掘光复南、人民南历史文化街区特色价值。联合上下九步行街，以文化为脉络，建筑为媒介，强调肌理延续、新旧融合、功能复合，形成传统中医文化商贸片区、传统居住片区、西关风情体验区三类产业功能分区。

### 2、建筑改造指引

分类型保护与活化利用街区内的建筑。落实《文物建筑开放导则》（2019）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）等要求，结合片区传统建筑的空间特征，在保护的前提下，优化建筑内部空间，满足现代生活使用。鼓励社会和市场的力量参与建筑改造与活化利用，改善街区活力，优先活化利用公有产权的保护建筑，鼓励私有产权保护建筑功能升级。

①文物保护单位、登记保护文物单位，按照《文物保护法》等相关法律法规，优先作为文化展示和公共服务的功能。

②历史建筑、传统风貌建筑（含线索）在满足保护要求的前提下，允许内部进行必要的更新改造，以适应现代生活方式，允许注入能促进街区活力的新功能。

③一般居住建筑，可结合区位特征，适当改变居住功能，赋予新的商业或文化经营价值。

④遵循《广东省水利工程管理条例》《广州市水务管理条例》《涉河建设项目河道管理技术规范》（DB4401/T19-2019）等的规定，区内涉及新、改、扩建的建、构筑物不得侵占河涌水系管控范围。

一般居住建筑，可结合区位特征，适当改变居住功能，赋予新的商业或文化经营价值。

### （3）功能混合指引

光复南、人民南两侧地块可采用“文商旅”相结合方式，设置文化体验、商业零售、特色餐饮、精品旅馆、创客工作室等功能。其余地块以“改造”模式保护和活化历史资源，在不影响原居住功能的前提下，鼓励居民结合传统民居，发展特色商业，兼容公共服务与文化活活动。

## 第九章 节能、节水评价

### 9.1 编制依据

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

### 9.2 项目能耗分析

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

### 9.3 节能措施

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

#### 9.3.1 照明系统节能措施

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

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

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

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

#### 9.3.2 节水措施

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

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

需选用质量好的管材并采用橡胶柔性接口。另外还须加强日常的管道检漏工作。

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

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

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

### 9.3.3 施工期间节能管理措施

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

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

3、大力推广应用节能“新技术、新工艺、新产品、新材料”。

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

## 9.4 节能评价

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

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

## 第十章 环境影响评价

### 10.1 评价依据及标准

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

## 10.2 环境现状

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

## 10.3 项目污染源分析

### 10.3.1 建设期主要污染源和污染物分析

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

#### 1、废水

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

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

(2) 施工机械运转产生的油污水。

(3) 土方挖掘、施工等过程中产生的含泥污水。

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

#### 2、废气

施工期间，废气来自各类施工机械、运输车辆将排放废气以及施工活动中产生的扬尘。各类机械、运输车辆排放的尾气主要污染物有

CO、SO<sub>2</sub>、NO<sub>x</sub>、碳氢化合物等。扬尘主要来自土方开挖、现场切割、破碎建筑材料、装运、清理、剔凿、切割、铣刨、钻扣作业、物料装卸等施工活动。

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

### 3、固体废物

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

### 4、噪声

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

### 5、生态环境

施工活动可能会破坏场址范围内及周边的植被、树木。

### 6、防火防盗

本项目改造的建筑建造年代久远，建筑材料耐火等级低，用电线路、煤气管道老化，消防等公共设施陈旧，并且老旧小区停车多是乱

停乱放，消防通道“通而不畅”，施工过程中一旦由于操作不当或其他意外因素导致火宅发生，极易造成火烧连营，无法挽救。此外，施工过程中由于各种工种交叉作业，人员来自不同单位，特别是在室内施工阶段，有可能导致居民家庭或不同施工队伍之间发生被盗现象。

## 7、居民日常生活

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

### 10.3.2 运营期主要污染源和污染物分析

拟建项目为既有建筑内部装修及周边公共空间活化利用项目，运营期的污染物主要是生活中产生的废水、废气、噪声和固体废物。

#### 1、废水

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

#### 2、废气

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

### 3、固体废物

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

### 4、噪声

拟建项目运营期间的噪声污染源主要为项目区域、周边道路的交通噪声。

## 10.4 环境污染治理措施

### 10.4.1 项目建设期环境保护措施

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

#### 1、水污染防治措施

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

#### (2) 含泥污水防治措施

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

## 2、废气污染防治措施

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

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

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

## 3、固体废物污染防治措施

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

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

#### 4、噪声污染防治措施

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

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

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

加强设备维修保养，使之保持良好运行状态，设备不用时应关掉或减速。

## 5、生态影响防治措施

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

## 6、防火防盗

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

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

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

合办公室要坚持每月召开防火会议和每月进行一次防火安全制度检查,找出施工过程中的薄弱环节,针对存在的问题制定落实整改措施。

(3) 成立义务消防队,每个班组都要有一名义务消防员为班组防火员,负责班组施工的防火。同事要根据建筑面积、楼层数和防火重要程度,配专职防火干部、专职消防员,对整个工程进行防火管理,检查监督、配置器材和巡逻监护。

(4) 领导小组要加强同上级主管部门、消防监督机关和周围地区的横向联系,加强对施工队的管理、检查和监督。建立多层次的防火管理网络,使现场防火工作始终处于受控状态,保障施工的顺利进行。

(5) 施工现场的防盗贯彻以预防为主、综合治理的方针。施工单位施工计划应提前在小区公示,与居民做好适当的沟通工作;配合人事部做好员工的思想道德考察工作,保证员工队伍的纯洁,如发现不适合的人员,则按有关规定进行调换或辞退;保安人员要加强日常巡查工作,发现可疑的人和事及时进行上报。

## 7、居民日常生活

为避免施工期间对居民日常生活产生严重影响,建议采取如下措施:

(1) 施工前的沟通工作:现场维修、改造前,施工单位应联系街道、社区和监理等相关单位召开座谈会,共同商讨如何开展施工工作,做到施工不扰民,保证工程质量和社区整体环境。及时将施工项目、施工时间、地点等明细内容和安全注意事项在社区公示栏进行公

示。

(2) 尽量缩短入户施工时间：统一安排不同工种的施工人员在同一时间段内进行施工，提前与住户沟通留人在家，施工人员在最短时间内完成维修、改造工作。

(3) 突发情况应对措施：设置专门接待室，处理施工生产期间与居民之间产生的问题，做好居民住户的问题处理、矛盾解决等工作，及时接待居民提出的疑问。

(4) 对施工人员的要求：施工开始前对参与项目的施工人员做好安全文明施工教育和思想教育，树立工人的文明施工意识，同时教育好工人要遵纪守法，严禁施工人员骚扰附近单位、居民，不给居民增加负担。

#### 10.4.2 项目运营期环境保护措施

##### 1、废水处理措施

项目的冲洗废水排入市政污水管网，经处理 CODCr 达广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段二级标准，其余指标达《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）二级标准后排入珠江。

##### 2、废气处理措施

汽车尾气的产生不可避免，但可适当采取措施，合理疏导进出各类车辆，避免堵塞，减少汽车怠速行驶。同时，项目内应保持良好的路况，定期清扫和冲洗路面，减少道路积尘，防止和减少道路二次扬尘。

### 3、固体废弃物处理措施

固体废弃物主要为日常生活产生的生活垃圾，应设置分类垃圾桶，引导使用人员将垃圾分类丢分，并配置清洁人员每天定期清理，由市政垃圾车运送到垃圾场进行集中回收处理。

### 4、噪声治理措施

本项目的噪声污染主要为项目区域、周边道路的交通噪声，通过合理引导项目区域内汽车行驶、加强项目区域及四周的绿植种植，降低交通噪声的影响。

## 10.5 评价结论

参照一般经验，若能在施工过程中遵守有关环保方面的法律法规，执行有关施工制度文明施工以及自觉保护环境，则能将施工工程对环境造成的影响降到最低。项目运营期间，在各项污染治理措施切实逐项落实，并加强污染治理设施的运行管理的前提下，项目对于其所在区域的自然环境、生态环境和社会环境的影响都将得到严格的控制，是可以接受的。因此，本项目建设在环保的角度上是可行的。

## 第十一章 劳动安全卫生与消防

### 11.1 设计原则

劳动安全及卫生必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据国家及地方相关劳动安全及卫生的规程、规范及标准，确定工程设计采用的劳动安全及卫生技术标准。

因地制宜，选择技术成熟、性能可靠、经济实用的劳动安全及卫生措施工艺。新建项目的劳动卫生防护措施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。

工程项目及劳动场所的劳动安全卫生防护措施和有毒有害因素的浓度（强度），必须符合国家有关劳动安全卫生技术标准和相关的设计卫生标准。

建筑施工现场的运输道路、机械安装、供水、排水、供电系统、材料堆放等临时设施，必须符合安全和劳动卫生的要求，最大限度减少劳动安全事故隐患，确保工程施工期间安全、文明施工。

### 11.2 编制依据

- 1、《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）；
- 2、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 3、《工业企业厂界噪声标准》（GB12348-2008）；
- 4、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 5、《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2015）；

- 6、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016版）；
- 7、《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
- 8、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）等。

### 11.3 劳动安全措施

#### 11.3.1 危害因素和危害程度分析

本项目仅针对一般情况的主要危险有害因素进行论述。

1、项目所在地属亚热带季风气候，夏天天气炎热，在室外高温工作或室内闷热、不通风处工作，容易使人高温中暑。

2、项目所在地位于沿海地带，夏、秋季经常有台风侵袭，易风吹对建设过程的临时建筑物产生破坏、大雨造成场地内涝或产生雷击，从而造成人员伤害。

3、项目实施过程中，日常进出的车辆较多，车辆可能意外撞击人体，发生车辆对人体的伤害。

4、机械伤害：主要有挤压、碰撞和撞击、接触(包括夹断、剪切、割伤、擦伤、卡住)等。在施工及设备使用过程中，由于使用不当或意外故障可能导致对机械安装使用人员的伤害。

5、电气伤害：电气事故可分为触电事故、静电事故和电气系统故障危害事故等几种。

6、违反操作规程或吸烟有可能引发火灾。

#### 11.3.2 安全管理措施

根据项目建设的相关法律、法规，在施工中建筑安全生产管理必

须坚持落实贯彻“安全第一、预防为主”的指导思想，严格执行相关法律法规，建立健全的安全生产责任制度和群防群治制度，做好安全管理工作。在项目施工方案设计中应充分遵循“以人为本”的原则，为职工创造良好舒适的工作环境。

1、对施工现场的安全管理人员、特种作业人员及其施工作业人员进行安全生产培训。

2、在编制组织设计时，应当根据工程的特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程，应当编制专项的安全施工组织设计，并采取安全技术措施。专项安全施工组织设计，必须报市建筑安全生产监督机关备案。

3、施工现场使用的安全防护用品、电气产品、安全设施以及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要求。

4、要注意夏季的防暑降温，从场地规划、临时建筑设计、环境绿植等方面做好积极的防护。

5、对于夏秋台风侵袭要有足够的防范措施和警戒预告设备，并要在设计施工上达到行业标准规定。

6、机电设备的选型、安装施工、验收必须严格按照有关规范进行。为防止及减少漏电事故发生，电力配电线路采用三相五线制，除消防设备外用电设备全部装有接零系统，移动电器需加漏电保护器，所有插座回路均设置性能可靠的的漏电保护开关，专设 PE 线与接地体联结。浴室设置辅助等电位联结。

7、加强电气设备的日常检查和保护，使设备保持良好运行状态。

8、交通组织分布合理，有清晰的行车路线标识、夜间照明和警示标识。

#### 11.4 卫生措施

项目施工弃渣土应引起高度重视，要严格按照广州市政府所颁布的各项管理条例实施预防，避免由于管理不严，产生水土流失和扬尘污染环境。

施工期间所产生的污水，应通过市政管理部门指定的排放方式排向污水系统，排出前应作沉淀及分离处理。

施工期所产生的废气，应按市环保部门规定的排放标准排放，严禁超标排放造成污染。对产生的有害气体、粉尘、油烟及废热等场所，应根据有害物质的特点、性质、数量和危害程度，考虑采取有效的消烟除尘和通风措施，配置必要的除尘、净化或回收装置，以保证施工场所及其周围环境空气达到国家环保、劳动卫生及能源部门等有关法规、规定的标准。

对操作高噪声、振动设备的工作人员，应配备隔音耳塞并对设备采取加减振垫等，以保证工作人员身体健康。

建筑工地应成立疫情防控小组，明确职责，建立防控体系。疫情防控小组应在工地入口设立健康观察点，对所有进场人员实施体温检测。做好疫情期间人员管控、宣传教育、防疫物资储备等工作，落实项目建设期新冠肺炎常态化防控措施。

## 11.5 消防措施

### 11.5.1 火灾危险性分析

1、项目的临时设施可能使用较多的可燃物，如木材、塑料、纤维织品等可燃材料，火灾隐患大幅度增加，增大了发生火灾的几率和危害。

2、项目区临时设施的用电器如果使用不当，很容易造成局部过载、短路等引起火灾。电气线路若安装使用不当，很容易发生火灾。

### 11.5.2 消防措施

本项目应根据建筑防火设计规范和“预防为主，防消结合和”的方针，进行有关的消防规划。根据建筑特点及火灾种类配置适量的手提式灭火器，以扑救初始火灾。

项目的建设过程根据《中华人民共和国消防法》和广东省实施《中华人民共和国消防法》办法等国家和广东省有关消防及管理的法律法规执行。

1、消防安全责任应该落实到人，消防安全责任人应该履行职责。

2、管理人员应当坚守岗位，加强值班和检查；对员工进行消防安全知识培训。

3、组织消防安全检查专员，制定相关电气设备、线路、消防通道、消防设施以及其他消防敏感点进行检查的机制。

4、建设期间的临时建筑按规定设置消防车道或消防车道；临时建筑之间有适合的防火间距。

5、建设期间的临时建筑物应该设有足够数量和宽度的安全出口，

且有明显的标示，有稳定的应急照明设备。

6、临时设施按规定设置防烟排烟设施。

7、生活临时设施按规定设置室外消防给水设施和室内消火栓系统，按标准设置消火栓、配备数量足够的灭火器材。

8、安装、使用电气设备必须符合防火规定。

9、必要的地方使用防火材料；在管理、监督、检查等方面要按《中华人民共和国消防条例》、《消防设施器材维护管理制度》、《治安管理条例》等消防法规执行。

10、制定事故应急救援预案，定期组织演练，提高自救能力和应变能力。

## 第十二章 建设管理方式

### 12.1 项目建设管理方式

项目建设管理的是一个复杂的系统工程，有其内在的客观规律，需要采用与之相适应的管理模式和管理方法去实现。项目由业主负责本项目的筹建工作，具体办理通过招投标确定的设计、监理、施工的委托手续及签订相应的合同和协议等事项。

初步拟定设计施工一体化工程总承包模式。

### 12.2 运营期组织管理方式

项目建成后拟交由荔湾区相关部门或街道办事处进行运营、维护、管理。

## 第十三章 工期进度与招投标

### 13.1 实施进度

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目整个建设周期为 60 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作至 2026 年 12 月底前竣工验收并交付使用。各阶段具体建设工期如下：

1、2022 年 1 月——12 月完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制、EPC 招标等前期工作。

2、2023 年 1 月——2026 年 11 月分阶段完成 EPC，其中，2023 年 1 月至 2023 年 12 月，完成一期工程 EPC；2024 年 1 月至 2026 年 11 月，完成二期工程 EPC。

3、2026 年 12 月竣工验收、交付使用。

### 项目实施进度计划表

表 13.1-1

序号	工作阶段	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		
		1~6	7~12	1~6	7~12	1~6	7~12	1~6	7~12	1~6	7~11	12
1	前期工作、EPC 招标											
2	一期工程 EPC											
3	二期工程 EPC											
4	竣工验收											

## 13.2 招投标

### 13.2.1 招标投标的基本原则

根据《中华人民共和国招标投标法》的要求，为确保项目建设的质量，缩短工期，节省投资，防范和化解工程建设中的违规、违法行为，本项目的建设过程将实行严格、规范的工程项目招投标管理体制，建设的各主要环节应通过招标方式进行。根据本项目的具体情况，招标工作应遵循以下原则：

1、公开原则。工程项目招标应具有高的透明度，实行招标信息、招标程序公开。

2、公平原则。应给予所有投标人平等的机会，使其享有同等的权利，并履行共同的义务。

3、公正原则。评标时应按事先公布的标准对待所有的投标人。

4、诚实信用原则。招标人应以诚实、守信的态度行使权利，履行义务，以维护招投标双方的利益平衡，以及自身利益与社会利益的平衡。

5、独立原则。招标人在招标过程中应自主决策，不受任何外界因素的干扰。

6、接受行政监督原则。遵守有关法律法规以及有关规定，接受有关行政监督部门依法实施的监督。

### 13.2.2 招标内容与方式

为了鼓励竞争，吸引先进技术，降低工程造价，缩短工期，在项目的勘察、设计、施工、与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，

将参照国家发展改革委印发《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令第16号）和省市有关招标限额规定，拟采用招标方式的招标内容详见表13.2-1。

建设工程招标可采用公开招标和邀请招标两种方式。结合项目的实际情况，参考《中华人民共和国招标投标法》《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》、《广州市工程建设项目招标投标管理办法》及荔湾区有关规定，本项目招标基本情况如下表所示。

### 招标基本情况表

表 13.2-1

招标内容	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标估算金额（万元）	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标			
勘察	√			√	√		1033.68		
设计	√			√	√		3078.36		
工程施工	√			√	√		103367.86		
监理	√			√	√		1547.60		
其它							21035.30		

情况说明：

建设单位盖章

年 月 日

注：实际以审批部门批复为准

## 第十四章 投资估算与资金筹措

### 14.1 投资估算

#### 14.1.1 投资估算范围

本项目投资估算编制范围为人民南、光复南历史文化街区保护活化利用项目的建设投资，按照建筑安装工程费用、工程建设其他费用、预备费用分别估算。

本项目为改造工程，改造分近期实施及远期实施，总改造面积为478081.25平方米，具体建设内容详见方案章节及投资估算表。

#### 14.1.2 编制依据

- 1、国家发展改革委和建设部批准发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；
- 2、国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- 3、《国家计委办公厅关于出版<投资项目可行性研究指南（试用版）>的通知》（计办投资[2002]15号）；
- 4、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；
- 5、文件依据：《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）、由中国建设工程造价管理协会发布的《建设项目投资估算编审规程》，编号为CECA/GC1-2015；
- 6、定额依据：《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、

《广东省市政工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；

- 7、《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；
- 8、本项目可行性研究报告中的相关建设内容及标准；
- 9、类似工程造价指标；

### 14.1.3 投资估算编制说明

1、可行性研究报告编制费：参照计价格[1999]1283号文《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计。

2、文物影响评估费：按《城市规划设计计费指导意见》（2017）第12.1条历史文化名城保护规划专题计费，评估文物保护工程以外的其他建设工程对文物的影响。所涉各文物保护单位，按专题研究10万元/每个收取。

3、历史文化遗产保护专章：参照2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取。

4、交通影响评估费：参照2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取。

5、环境影响咨询费：参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534

号)以及粤价[2000]8号文计列。

6、勘察与设计相关费用：含勘察费、基本设计费、竣工图编制费等费用，参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）计列。

7、施工监理费：参照国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）的通知计列。

8、工程保险费：参照中国国际工程咨询公司咨经[1998]11号文，结合中国人民保险公司的有关规定，按建安工程费用总额的0.3%计算。

9、设计咨询费：按（总投资-土地相关费用）\*0.55%计费

10、检验监测费参照《广州市建设工程造价管理站关于调整我市工程检验监测费费率的通知》（穗建造价[2019]38号）计取。

11、施工图审查费：参照发改价格[2015]299号，标准参考建标[2007]164号计列。

12、建设单位管理费参照《财政部关于印发基本建设项目成本管理规定通知》（财建[2016]504号）计取。

13、造价咨询费：含施工图预算编制费、二类费结算审核费、概算评审费，参照粤价函[2011]742号计取。

14、招标代理费：参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项

目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），标准参考国家计委计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》、发改价格[2011]534号文《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》计列。

15、场地准备费及建设单位临时设施费：参考建标[2007]164号，按建筑安装工程费的0.5%计列。

16、产业策划费：根据2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》，专题研究费，特大城市按30万元/个计取。

17、公房搬迁费：根据《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）第二十九条：房屋征收部门按户为单位，向被征收人或政府公房承租人支付搬迁费每户不低于5000元，该费用一次性支付。

18、预留三年物业管理费：设置36个月后续管养过渡期，培养居民付费意识，过渡期内按0.8元/m<sup>2</sup>/月计算物业管理费，由政府承担。数量按全部建筑面积，单价按0.8元/m<sup>2</sup>/月计算。

19、基本预备费按第一部分“工程费用”与第二部分“工程建设其他费用”之和的8%计取。

20、涨价预备费根据计投资[1999]1340号文《国家计委关于加强基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》中的规定执行，投资价格指数为零，取费为零。

#### 14.1.4 投资情况说明

经估算，本项目建设投资 130062.80 万元，其中：建筑安装工程费 103367.86 万元，工程建设其他费 17060.66 万元，预备费 9634.28 万元。

具体投资估算情况见表 14.1-1。

## 投资估算表

表 14.1-1

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万 元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
(一)	工程费用				478081.25	m <sup>2</sup>	2162.14	103367.86	
	一期实施				102449.53	m <sup>2</sup>	1612.74	16522.48	
1	文化遗产 保护利用	1.1 文物建筑	6663.60	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>	9675.00	6730.55	
		1.1.1 建筑本体保护	5664.06	249.08	5913.14	m <sup>2</sup>	4400.00	2601.78	1、采用原有材料及工艺进行改造，遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性。 2、文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等。 3、文物建筑结构加固：近代建筑进行基础加固、框架和楼板截面加大或黏贴碳纤维、砌体灌浆、钢筋修复、屋面揭瓦重铺等方式进行加固
		1.1.2 室内整饰优化	6663.60	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>	3850.00	2678.31	1、范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等
		1.1.3 结构加固费	6663.60	293.04	6956.64	m <sup>2</sup>	2000.00	1391.33	1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
	1.1.4	外立面泛光照明工程	5664.06	249.08	5913.14	m <sup>2</sup>	100.00	59.13	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计
	1.2	历史建筑（公有产权）	0.00	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>	7842.00	1417.72	1、含建筑本体保护、结构加固、室内整饰优化、外立面泛光照明； 2、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改造，不损害核心价值要素。参考文物保护单位建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等； 3、结构加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固，加固方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等； 4、室内整饰优化范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等； 5、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、灯带等，含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计
	1.2.1	建筑本体保护	0.00	1590.91	1590.91	m <sup>2</sup>	3300.00	525.00	
	1.2.2	室内整饰优化	0.00	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>	2850.00	515.24	
	1.2.3	结构加固费	0.00	1807.85	1807.85	m <sup>2</sup>	2000.00	361.57	
	1.2.4	外立面泛光照明工程	0.00	1590.91	1590.91	m <sup>2</sup>	100.00	15.91	
	1.3	历史建筑（私有产权）	0.00	1656.02	1656.02	m <sup>2</sup>	3060.00	506.74	1、含建筑本体保护、外立面泛光照明；

序号	工程项目及费用名称		工程量			单 位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万 元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
	1.3.1	建筑本体保护	0.00	1490.42	1490.42	m <sup>2</sup>	3300.00	491.84	2、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改造，不损害核心价值要素。参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等； 3、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、灯带等，含相应的照明供电工程，线缆保管结合建筑立面设计
	1.3.2	外立面泛光照明工程	0.00	1490.42	1490.42	m <sup>2</sup>	100.00	14.90	
	1.4	传统风貌建筑(私有产权)	0.00	510.48	510.48	m <sup>2</sup>	3060.00	156.21	1、含建筑本体改造、外立面泛光照明； 2、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改造，不损害核心价值要素。参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等； 3、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、灯带等，含相应的照明供电工程，线缆保管结合建筑立面设计
	1.4.1	建筑本体保护	0.00	459.43	459.43	m <sup>2</sup>	3300.00	151.61	
	1.4.2	外立面泛光照明工程	0.00	459.43	459.43	m <sup>2</sup>	100.00	4.59	
	1.5	传统风貌建筑线索(公有产权)	0.00	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	6950.00	1852.97	

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注	
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计					
	1.5.1	建筑本体保护	0.00	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	2500.00	666.54	优化、外立面泛光照明； 2、建筑外立面主要采用青砖、仿古窗； 3、结构加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固，加固方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等； 4、室内整饰优化范围：室内墙体拆改、地面采用与传统风貌相符样式地面、机电改造（水电空）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面按琉璃屋面考虑； 5、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、灯带等，含相应的照明供电工程，线缆保管结合建筑立面设计	
	1.5.2	室内整饰优化	0.00	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	2350.00	626.55		
	1.5.3	结构加固费	0.00	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	2000.00	533.23		
	1.5.4	外立面泛光照明工程	0.00	2666.15	2666.15	m <sup>2</sup>	100.00	26.66		
	1.6	传统风貌建筑线索 (私有产权)	0.00	964.61	964.61	m <sup>2</sup>	2340.00	225.72		
	1.6.1	建筑本体保护	0.00	868.15	868.15	m <sup>2</sup>	2500.00	217.04		
	1.6.2	外立面泛光照明工程	0.00	868.15	868.15	m <sup>2</sup>	100.00	8.68		
合计	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6		6663.60	7898.15	14561.75	m <sup>2</sup>	7478.43	10889.91		
2	公共空间活化利用	2.1	立面整治	0.00	1842.75	1842.75	m <sup>2</sup>	2100.00	386.98	1.采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改善，在不损害历史风貌建筑真实的原则下，按照风貌指引对建筑外观加以维护修缮。 2.外立面翻新，参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万 元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
									铁艺门窗窗花、造型等 3.更换遮阳棚 4.防盗网更新 5.室外空调机整理 6.立面管线整理
	2.2	公共空间节点	7884.00	507.00	8391.00	m²	2200.00	1846.02	1、其中街头小品： a、城市艺术雕塑，参考许鸿飞的胖女人系统、为食猫等标准； b、其他公园设施，如：垃圾桶、艺术座椅（材料、规格：1500*800*600，不规则不锈钢板4厚，型钢骨架等） 2、水景：含跌级水景、水景灯的新建及原水景工程维修改造 3、文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施 4、地被更新及造型乔木种植及养护
	2.3	道路整治	0.00	278.85	278.85	m²	1450.00	40.43	1、含新建人行道、新建彩色机动车道沥青路面、交通标志牌等
	2.4	绿植环境	4730.40	353.64	5084.04	m²	1000.00	508.40	1.室外绿植
	2.5	导视系统和VI系统建立			1.00	项		330.45	1、包含消费者洞悉服务、品牌新视觉识别体系塑造设计、品牌新视觉VI基础部分使用规范编制、应用明细公共环境设计、样板展厅呈现设计等 2、含整个人民南、光复南历史保护街区及市政道路的范围
	合计	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6						3112.28	
3	公房活化	3.1 公房改造							
		3.1.1 建筑本体保护	994.50	2925.58	3920.08	m²	1900.00	744.82	1、外饰面标准：清水砖外墙、防水涂料、贴面砖外墙

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万 元)	备注	
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计					
									2、门窗及其他：采用与传统风貌相符塑造大门及其特色装饰构件	
	3.1.2	结构加固费	663.00	798.65	1461.65	m²	1000.00	146.17	1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等	
	3.1.3	室内整饰优化	1657.50	3981.82	5639.32	m²	1450.00	817.70	1、范围：室内墙体拆改、地面翻新（防滑砖）、墙面及天棚（乳胶漆、釉面砖等）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等；	
	3.1.4	外立面泛光照明工程	994.50	2925.58	3920.08	m²	100.00	39.20	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计	
	合计	3.1.1+3.1.2+3.1.3						1747.88		
4	公共管理、公共服务及商业服务设施整治	4.1	行政办公设施整治	0.00	100.00	100.00	m²	2500.00	25.00	社区服务站、社区综合服务中心、便民服务点
		4.2	文化设施整治	0.00	306.55	306.55	m²	4500.00	137.95	阅览室、怀远驿文化展示馆
		4.3	社会福利设施整治	0.00	139.00	139.00	m²	3000.00	41.70	老年活动中心
		4.4	其他设施整治	0.00	124.83	124.83	m²	3000.00	37.45	便民超市+快递驿站、物业管理用房
		4.5	商业设施整治	0.00	81.56	81.56	m²	3000.00	24.47	
	合计	4.1+4.2+4.3+4.4+4.5						266.56		
5	民生	5.1 片区联动						50.00		

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万 元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
保障 (60 项)	5.1.1	消防通道	0.00	3.00	3.00	项	150000.00	45.00	1、楼宇消防标识、梯间消防通道、确保消防通道顺畅
	5.1.2	供电设施(电力 增容)	0.00	25.00	25.00	m²	2000.00	5.00	1、老旧供配电线路及配电装置 2、维修小区变配电房、增容或更换变压器
	5.2 基础设施							32.70	
	5.2.1	室外消防设施	0.00	2.00	2.00	项	3000.00	0.60	1、室外消防栓、灭火器、微型消防站
	5.2.2	无障碍设施改 造	0.00	2.00	2.00	处	5000.00	1.00	1、室外无障碍通道、扶手、盲道、标识
	5.2.3	人行安全设施	0.00	2.00	2.00	个	1500.00	0.30	1、破旧栏杆、扶手更换、人车部分设置车 止石 2、结合历史街区风貌设计并更换
	5.2.4	垃圾分类	0.00	2.00	2.00	处	10000.00	2.00	1、增设垃圾站点
	5.2.5	充电桩	0.00	16.00	16.00	个	18000.00	28.80	1、含非机动车充电桩、电动汽车充电桩 2、含充电桩线路改造及末端设备 3、每个充电桩按5个接线口考虑
	5.3 服务设施							23.80	
	5.3.1	儿童娱乐设施	0.00	1.00	1.00	组	50000.00	5.00	1、增加儿童娱乐设施、维修原有儿童娱乐 设施
	5.3.2	信息宣传栏	0.00	2.00	2.00	项	4000.00	0.80	1、设置1处或以上文化宣传廊，(不锈钢 材、玻璃材料，设置遮雨篷；还可预留电子 信息端口)
	5.3.3	急救设施	0.00	3.00	3.00	处	60000.00	18.00	1、智能急救站。站内宜放置AED、轮椅、 担架等器械，及止血包、包扎包和小伤口处 理包等小型急救用品

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
			5.4 街区环境					236.19	
	5.4.1	地面铺装	0.00	770.76	770.76	m <sup>2</sup>	600.00	46.25	1、人行道面层更换，部分需要更换基层及垫层 2、结合历史街区风貌设计并更换
	5.4.2	信息标识	0.00	3.00	3.00	项	50000.00	15.00	1、各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号
	5.4.3	公共晾晒设施	0.00	5.00	5.00	组	1000.00	0.50	1、空旷草坪、屋顶天面设置晾晒设施，其中屋顶天面应有相应防雷设施，
	5.4.4	小区入口	0.00	1.00	1.00	项	200000.00	20.00	1、人车分流进行一体化，有历史价值的入口牌坊应进行保护和改造
	5.4.5	公共空间环境小品	0.00	1.00	1.00	项	100000.00	10.00	1、公共空间环境小品主题应与小区文化内涵和主题一致
	5.4.6	非机动车泊车	0.00	210.00	210.00	m <sup>2</sup>	2500.00	52.50	1、维修更换自行车停车设施、车棚 2、室外电动自行车独立集中停放、充电区域；引入运营企业，预留用电容量 3、范围：小区范围选择
	5.4.7	建设海绵城市	1945.00	353.64	2298.64	m <sup>2</sup>	400.00	91.95	1、因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等
			5.5 建筑本体					163.15	
	5.5.1	屋面防水	0.00	2571.93	2571.93	m <sup>2</sup>	600.00	154.32	1、重做屋面防水、保温、隔热，结合历史街区风貌设计。 2、一梯多户的多层住宅及其他单体；
	5.5.2	建筑户外构造构件	0.00	2.00	2.00	项	20000.00	4.00	1、对与历史街区整体风貌不相符的户外构件进行更换或拆除；

序号	工程项目及费用名称		工程量			单 位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万 元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
									2、对日久失修、存在安全隐患构件进行拆除及更换； 3、构件包含：檐口、阳台栏板、入口挑檐、勒脚、散水、女儿墙含散水、阳台板等
	5.5.3	空调机位	0.00	74.4	74.40	m <sup>2</sup>	650.00	4.84	1、拆除、加固及清洗外机 2、考虑空调机铜管增长及加雪种费用
	合计	5.1+5.2+5.3+5.4+5.5			87135.84			505.84	
二期实施					375631.72	m <sup>2</sup>	2311.98	86845.37	
1		1.1 文物建筑	0.00	1637.30	1637.30	m <sup>2</sup>	10350.00	1694.61	
		1.1.1 建筑本体保护	0.00	1637.30	1637.30	m <sup>2</sup>	4400.00	720.41	1、采用原有材料及工艺进行保护，遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性。 2、文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等。 3、文物建筑结构加固：近代建筑进行基础加固、框架和楼板截面加大或黏贴碳纤维、砌体灌浆、钢筋修复、屋面揭瓦重铺等方式进行加固。
		1.1.2 室内整饰优化	0.00	1637.30	1637.30	m <sup>2</sup>	3850.00	630.36	1、范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等
		1.1.3 结构加固费	0.00	1637.30	1637.30	m <sup>2</sup>	2000.00	327.46	1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固，

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
									2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等 3、原则：遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性
	1.1.4	外立面泛光照明工程	0.00	1637.30	1637.30	m <sup>2</sup>	100.00	16.37	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计
	1.2	历史建筑（公有产权）	1180.80	820.00	2000.80	m <sup>2</sup>	8009.21	1602.48	1、含建筑本体保护、结构加固、室内整饰优化、外立面泛光照明；
	1.2.1	建筑本体保护	1039.10	820.00	1859.10	m <sup>2</sup>	3300.00	613.50	2、建筑立面整体风格不变，除有价值的外立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改造，不损害核心价值要素。参考文物保护单位标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等；
	1.2.2	室内整饰优化	1180.80	820.00	2000.80	m <sup>2</sup>	2850.00	570.23	3、结构加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固，加固方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等；
	1.2.4	结构加固费	1180.80	820.00	2000.80	m <sup>2</sup>	2000.00	400.16	4、室内整饰优化范围：室内墙体拆改、硬装翻新（花阶砖）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等；
	1.2.5	外立面泛光照明工程	1039.10	820.00	1859.10	m <sup>2</sup>	100.00	18.59	5、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、灯带等，含相应的照明供电工程，线缆包管

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
								结合建筑立面设计	
	1.3	历史建筑(私有产权)	3782.50	5688.96	9471.46	m <sup>2</sup>	3400.00	3220.30	1、含建筑本体保护、外立面泛光照明； 2、建筑立面整体风格不变，除有价值的立面、特色材料装饰及历史环境要素以外，其余可根据保护和利用的要求适当改变，采用与原有材料及工艺相似的新型材料进行改造，不损害核心价值要素。参考文物保护建筑标准：青砖墙面、大理石柱头装饰、浅灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等； 3、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、灯带等，含相应的照明供电工程，线缆保管结合建筑立面设计
	1.3.1	建筑本体保护	3782.50	5688.96	9471.46	m <sup>2</sup>	3300.00	3125.58	
	1.3.2	外立面泛光照明工程	3782.50	5688.96	9471.46	m <sup>2</sup>	100.00	94.71	
	1.4	传统风貌建筑(公有产权)	3095.00	0.00	3095.00	m <sup>2</sup>	8250.00	2553.38	1、含建筑本体保护、结构加固、室内整饰优化、外立面泛光照明； 2、建筑外立面主要采用青砖、满洲窗； 3、结构加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固，加固方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等； 4、室内整饰优化范围：室内墙体拆改、硬装翻新(花阶砖)、机电改造(水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程)、软装(摆件、造型隔断、家具)、屋面按琉璃屋面考虑； 5、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、
	1.4.1	建筑本体保护	3095.00	0.00	3095.00	m <sup>2</sup>	3300.00	1021.35	
	1.4.2	室内整饰优化	3095.00	0.00	3095.00	m <sup>2</sup>	2850.00	882.08	
	1.4.3	结构加固费	3095.00	0.00	3095.00	m <sup>2</sup>	2000.00	619.00	
	1.4.4	外立面泛光照明工程	3095.00	0.00	3095.00	m <sup>2</sup>	100.00	30.95	

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万 元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
								灯带等, 含相应的照明供电工程, 线缆保管 结合建筑立面设计	
	1.5	传统风貌建筑(私有 产权)	2829.00	221.44	3050.44	m²	3060.00	933.43	1、含建筑本体保护、外立面泛光照明; 2、建筑立面整体风格不变, 除有价值的外 立面、特色材料装饰及历史环境要素以外, 其余可根据保护和利用的要求适当改变, 采 用与原有材料及工艺相似的新型材料进行 改造, 不损害核心价值要素。参考文物保护 建筑标准: 青砖墙面、大理石柱头装饰、浅 灰色水刷石拱券山花、彩色蚀花琉璃窗、大 理石门窗框、铁艺门窗窗花、造型等;
	1.5.1	建筑本体保护	2546.10	199.30	2745.40	m²	3300.00	905.98	
	1.5.2	外立面泛光照 明工程	2546.10	199.30	2745.40	m²	100.00	27.45	3、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、 灯带等, 含相应的照明供电工程, 线缆保管 结合建筑立面设计
	1.6	传统风貌建筑线索 (公有产权)	0.00	744.90	744.90	m²	6950.00	517.71	1、含建筑本体保护、结构加固、室内整饰 优化、外立面泛光照明; 2、建筑外立面主要采用青砖、仿古窗; 3、结构加固范围: 基础、柱墙梁板等主体 加固, 加固方案: 注浆、粘贴钢板、碳纤维 等; 4、室内整饰优化范围: 室内墙体拆改、地 面采用与传统风貌相符样式地面、机电改造 (水电空)、软装(摆件、造型隔断、家具)、 屋面按琉璃屋面考虑; 5、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、
	1.6.1	建筑本体保护	0.00	744.90	744.90	m²	2500.00	186.23	
	1.6.2	室内整饰优化	0.00	744.90	744.90	m²	2350.00	175.05	
	1.6.3	结构加固费	0.00	744.90	744.90	m²	2000.00	148.98	
	1.6.4	外立面泛光照 明工程	0.00	744.90	744.90	m²	100.00	7.45	

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万 元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
									灯带等,含相应的照明供电工程,线缆保管 结合建筑立面设计
	1.7	传统风貌建筑线索 (私有产权)	0.00	3623.38	3623.38	m <sup>2</sup>	2340.00	847.87	1、含建筑本体保护、外立面泛光照明; 2、建筑立面主要采用旧青砖、仿古窗; 3、外立面泛光照明采用仿古洗墙灯、射灯、 灯带等,含相应的照明供电工程,线缆保管 结合建筑立面设计
	1.7.1	建筑本体保护	0.00	3261.04	3261.04	m <sup>2</sup>	2500.00	815.26	
	1.7.2	外立面泛光照明 工程	0.00	3261.04	3261.04	m <sup>2</sup>	100.00	32.61	
	合计	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6 +1.7	10887.30	12735.98	23623.28	m <sup>2</sup>	4812.95	11369.77	
2	2.1	立面整治	8400.15	25922.12	34322.27	m <sup>2</sup>	2100.00	7207.68	后冲街北、后冲街、豆栏上街、打石街、故 衣街一侧、十三行路、豆栏东沿街立面
			13884.18	0.00	13884.18	m <sup>2</sup>	7842.00	10887.97	人民南骑楼街沿街立面及廊下界面改造,骑 楼街为具有价值建筑,整治费用参照传统风 貌建筑
	2.2	公共空间节点	31202.21	6268.96	37471.17	m <sup>2</sup>	2200.00	8243.66	1、其中街头小品: a、城市艺术雕塑,参 考许鸿飞的胖女人系统、为食猫等标准;b、 其他公园设施,如:垃圾桶、艺术座椅(材 料、规格:1500*800*600,不规则不锈钢板 4厚,型钢骨架等) 2、水景:含跌级水景、水景灯的新建及原 水景工程维修改造 3、文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施 4、地被更新及造型乔木种植及养护
	2.3	绿植环境	16230.90	309.00	16539.90	m <sup>2</sup>	1000.00	1653.99	1.室外绿植
	2.4.	停车设施改造	2984.50	0.00	2984.50	m <sup>2</sup>	1000.00	298.45	

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
	2.5	导视系统和 VI 系统建立			1.00	项		1736.91	1、包含消费者洞悉服务、品牌新视觉识别体系塑造设计、品牌新视觉 VI 基础部分使用规范编制、应用明细公共环境设计、样板展厅呈现设计等 2、含整个人民南、光复南历史保护街区及市政道路的范围
	合计	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5						30028.66	
3		3.1 公房改造							
	3.1.1	建筑本体保护	3879.99	3832.55	7712.54	m <sup>2</sup>	1900.00	1465.38	1、外饰面标准：清水砖外墙、防水涂料、贴面砖外墙 2、门窗及其他：采用与传统风貌相符塑造大门及其特色装饰构件
	3.1.2	结构加固费	2586.66	2695.40	5282.06	m <sup>2</sup>	1000.00	528.21	1、加固范围：基础、柱墙梁板等主体加固， 2、方案：注浆、粘贴钢板、碳纤维等
	3.1.3	室内整饰优化	6466.65	8000.32	14466.97	m <sup>2</sup>	1450.00	2097.71	1、范围：室内墙体拆改、地面翻新（防滑砖）、墙面及天棚（乳胶漆、釉面砖等）、机电改造（水电重新铺设、增加雨污分流、消防系统工程）、软装（摆件、造型隔断、家具）、屋面翻新等；
	3.1.4	外立面泛光照明工程	3879.99	3832.55	7712.54	m <sup>2</sup>	100.00	77.13	1、方案：仿古洗墙灯、射灯、灯带等 2、含相应的照明供电工程，线缆包管结合建筑立面设计
	合计	3.1.1+3.1.2+3.1.3							4168.42
4	公共	4.1 行政办公设施整治	128.00	213.20	341.20	m <sup>2</sup>	2500.00	85.30	社区服务站、社区综合服务中心、便民服务点

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万 元)	备注	
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计					
	管 理、 公 共 服 务 及 商 业 服 务 设 施 改 造	4.2	文化设施整治	0.00	132.00	132.00	m²	4500.00	59.40	阅览室、怀远驿文化展示馆
		4.3	教育设施整治	1070.00	0.00	1070.00	m²	3000.00	321.00	学校、幼托外立面改造和公共空间改造
		4.4	社会福利设施 整治	0.00	98.00	98.00	m²	3000.00	29.40	老年活动中心
		4.5	其他设施整治	1395.00	148.06	1543.06	m²	3000.00	462.92	便民超市+快递驿站、物业管理用房
		4.6	商业设施整治	0.00	280.82	280.82	m²	3000.00	84.25	
	合计	4.1+4.2+4.3+4.4+4.5+4.6							1042.26	
5	民 生 保 障 ( 60 项)	5.1 片区联动							9943.66	
		5.1.1	消防通道	15.00	10.00	25.00	项	150000.00	375.00	1、楼宇消防标识、梯间消防通道、确保消防通道顺畅
		5.1.2	小区道路	6289.80	8220.62	14510.42	m²	480.00	696.50	1、路面标准：普通沥青混凝土路面
		5.1.3	排水管网(非雨 污分流)	4533.00	728.54	5261.54	m	800.00	420.92	1、残旧管网改造、定期疏通，含更换管网及井盖
		5.1.4	燃气管网	2447.00	306.84	2753.84	m	1000.00	275.38	
		5.1.5	监控设施	65.00	9.00	74.00	点	5000.00	37.00	1、合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点
		5.1.6	“三线”整治						1709.88	
		5.1.6a	三线下地	3628.00	2108.30	5736.30	m	1500.00	860.45	1、强电、弱电等均下线
		5.1.6b	弱电下地、强电 套管架空	905.00	1167.85	2072.85	m	3000.00	621.86	1、弱电下地、强电套管架空
		5.1.6c	三线规整	0.00	3793.00	3793.00	m	600.00	227.58	

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
	5.1.7	雨污分流	3628.00	947.04	4575.04	m	2500.00	1143.76	1、新建污水管道，进行立管雨污分流改造
	5.1.8	供电设施(电力 增容)	300.00	325.00	625.00	m²	2000.00	125.00	1、老旧供配电线路及配电装置 2、维修小区变配电房、增容或更换变压器
	5.1.9	供水管网	2266.50	3585.00	5851.50	m	900.00	526.64	1、残旧供水管网更新
	5.1.10	照明设施	380.00	3.00	383.00	盏	1800.00	68.94	1、室外照明、安全照明； 2、单元出入口、道路雨道、小区出入口、 活动场地 ，结合历史保护街区风貌设计
	5.1.11	拆除违法建设	103.00	824.3	927.30	m²	50.00	4.64	1、拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区 违法建设
	5.1.12	智慧社区	84.00	30.00	114.00	点	400000.00	4560.00	1、硬件设施选取人脸识别门禁、智慧路灯、 智慧井盖、智慧消防栓、智慧安防、智能垃 圾桶、智慧停车位等设
	5.2 基础设施							197.49	
	5.2.1	室外消防设施	46.00	35.00	81.00	项	3000.00	24.30	1、室外消防栓、灭火器、微型消防站
	5.2.2	无障碍设施改 造	4.00	26.00	30.00	处	5000.00	15.00	1、室外无障碍通道、扶手、盲道、标识
	5.2.3	人行安全设施	21.00	15.00	36.00	个	1500.00	5.40	1
	5.2.4	垃圾分类	14.00	14.00	28.00	处	10000.00	28.00	1、增设垃圾站点
	5.2.5	充电桩	57	12.00	69.33	个	18000.00	124.79	1、含非机动车充电桩、电动汽车充电桩 2、含充电桩线路改造及末端设备 3、每个充电桩按5个接线口考虑
	5.3 服务设施							150.80	
	5.3.1	儿童娱乐设施	1.00	5.00	6.00	组	50000.00	30.00	1、增加儿童娱乐设施、维修原有儿童娱乐

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
								设施	
	5.3.2	信息宣传栏	13.00	4.00	17.00	项	4000.00	6.80	1、设置1处或以上文化宣传廊，(不锈钢材、玻璃材料，设置遮雨篷；还可预留电子信息端口)
	5.3.3	急救设施	14.00	5.00	19.00	处	60000.00	114.00	1、智能急救站。站内宜放置AED、轮椅、担架等器械，及止血包、包扎包和小伤口处理包等小型急救用品
	5.4 街区环境							5577.01	
	5.4.1	地面铺装	5648.00	8718.69	14366.69	m <sup>2</sup>	600.00	862.00	1、人行道面层更换，部分需要更换基层及垫层 2、结合历史街区风貌设计并更换
	5.4.2	改造围墙	0.00	1061.46	1061.46	m <sup>2</sup>	400.00	42.46	1、清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆 2、结合历史街区风貌设计并更换
	5.4.3	信息标识	28.00	4.00	32.00	项	50000.00	160.00	1、各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号
	5.4.4	公共晾晒设施	0.00	4.00	4.00	组	1000.00	0.40	1、空旷草坪、屋顶天面设置晾晒设施，其中屋顶天面应有相应防雷设施，
	5.4.5	小区绿植	9466.00	0.00	9466.00	m <sup>2</sup>	1000.00	946.60	与2.4相同，不重复计算
	5.4.6	小区公共空间	4.00	0.00	4.00	项	500000.00	200.00	与2.2相同，不重复计算
	5.4.7	小区入口	9.00	0.00	9.00	项	200000.00	180.00	1、人车分流进行一体化，有历史价值的入口牌坊应进行保护和改造
	5.4.8	公共空间环境小品	3.00	1.00	4.00	项	100000.00	40.00	1、公共空间环境小品主题应与小区文化内涵和主题一致

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
	5.4.9	非机动车泊车	0.00	272.00	272.00	m²	2500.00	68.00	1、维修更换自行车停车设施、车棚 2、室外电动自行车独立集中停放、充电区域；引入运营企业，预留用电容量 3、范围：小区范围选择
	5.4.10	机动车泊车	15.00	0.00	15.00	个	50000.00	75.00	1、新建临时停车位，是需要机械停车位或者独立停车位，按数量考虑
	5.4.11	危房治理	581.00	932.10	1513.10	m²	5000.00	756.55	1、按照《广州市房屋使用安全管理规定》相关规定执行
	5.4.12	建设海绵城市	49117.00	7032.89	56149.89	m²	400.00	2246.00	1、因地制宜采用立管断接、透水铺装、植草沟、下沉绿地、雨水花园、雨水蓄存回用设施等
	5.5 建筑本体							21861.31	
	5.5.1	楼栋门	408.00	583.00	991.00	樘	2400.00	237.84	1、沿重要街巷更换与历史文化街区整体风貌不相符的楼栋门
	5.5.2	门禁系统	408.00	583.00	991.00	户	2000.00	198.20	1、更换门禁楼栋系统； 2、一梯多户的多层住宅
	5.5.3	楼道照明	408.00	2287.00	2695.00	处	200.00	53.90	1、楼梯、走道、电梯间的照明工程； 2、一梯多户的多层住宅，2处/层/梯
	5.5.4	楼道改造	9250.00	28962.00	38212.00	m²	250.00	955.30	1、含粉刷楼道和修复公共楼梯、栏杆等； 2、一梯多户的多层住宅，
	5.5.5	楼栋“三线”	408.00	2089.00	2497.00	栋	10000.00	2497.00	1、弱电分离，各类管线入管入盒； 2、一梯多户的多层住宅
	5.5.6	楼栋消防设施	480.00	2163.00	2643.00	套	450.00	118.94	1、更换铝合金灭火器箱，内有4个灭火器，4个防毒面具； 2、增设或完善消防水工程；

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
									3、一梯多户的多层住宅
	5.5.7	楼栋供水设施	26.00	326.00	352.00	台	15000.00	528.00	1、更换成与历史文化街区协调的雨水管； 2、完善给水系统：增加加压水泵，修补、改造屋面水箱； 3、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体
	5.5.8	楼栋排水设施	11232.00	583.00	11815.00	m	20.00	23.63	1、更换成与历史文化街区协调的雨水管； 2、完善排水系统； 3、一梯多户的多层住宅及其他需要更换的单体
	5.5.9	屋面防水	3860.00	20347.17	24207.17	m <sup>2</sup>	600.00	1452.43	1、重做屋面防水、保温、隔热，结合历史街区风貌设计。 2、一梯多户的多层住宅及其他单体；
	5.5.10	化粪池	446.00	402.00	848.00	个	12000.00	1017.60	1、排查、清梳或更换化粪池，更换排污管
	5.5.11	电气设施	9250.00	69320.00	78570.00	m <sup>2</sup>	30.00	235.71	1、用电保护接地设施、防雷接地设施 2、一梯多户的多层住宅及其他单体；
	5.5.12	外墙治理	0.00	129395.00	129395.00	m <sup>2</sup>	310.00	4011.25	1、对建筑外立面进行局部修补及清洗。 2、对与历史街区整体风貌不相符的外立面进行更换； 3、主要沿街区域及其他范围
	5.5.13	建筑户外构造构件	408.00	832.00	1240.00	项	20000.00	2480.00	1、对与历史街区整体风貌不相符的户外构件进行更换或拆除； 2、对日久失修、存在安全隐患构件进行拆除及更换； 3、构件包含：檐口、阳台栏板、入口挑檐、

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
									勒脚、散水、女儿墙含散水、阳台板等
	5.5.14	公用采光窗	1063.20	4081.00	5144.20	m <sup>2</sup>	1000.00	514.42	1、维修或更换破损公用采光窗，尺寸暂定 1m*1.2m 2、窗框及玻璃色彩应与街区立面设计协调
	5.5.15	防盗网	1063.20	5439.85	6503.05	m <sup>2</sup>	200.00	130.06	1、拆除或加固已建防盗窗，暂定尺寸按 1*1.2 标准
	5.5.16	一户一水表	886.00	1385.00	2271.00	户	800.00	181.68	1、改造用户供水管和水表，采用智能水表
	5.5.17	一户一电表	886.00	1385.00	2271.00	户	600.00	136.26	1、安装改造用户线路，集中安装一户一电 表
	5.5.18	适老化设施	408.00	132.00	540.00	处	1000.00	54.00	1、无障碍出入口：增设无障碍坡道、增设 栏杆扶手等 2、一梯多户的多层住宅及其他单体
	5.5.19	遮阳蓬	3987.00	6356.08	10343.08	m <sup>2</sup>	350.00	362.01	1、更换遮阳蓬，尺寸为高3m、宽3m、钢 结构(与3.7.20一致)，平面尺寸暂按3*1.5 考虑；
	5.5.20	空调机位	532.00	373.20	905.20	m <sup>2</sup>	650.00	58.84	1、拆除、加固及清洗外机 2、考虑空调机铜管增长及加雪种费用
	5.5.21	外立面整饰	27360.00	65142.85	92502.85	m <sup>2</sup>	340.00	3145.10	1、对建筑外立面进行翻新，暂定标准为真 石漆。 2、位于历史城区内的小区，外墙整治应保 持原有风貌特色； 3、主要沿街区域及其他范围
	5.5.22	楼体绿植	48195.00	539.79	48734.79	m <sup>2</sup>	600.00	2924.09	1、包含屋顶及立体绿植 2、部位：街角及口袋公园连接处及部分屋 顶

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万 元)	备注	
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计					
	5.5.23	信报箱	886.00	1385.00	2271.00	户	150.00	34.07	1、更新补建信报箱，做到一户一信报箱， 本项目按普通的信报箱考虑	
	5.5.24	广告牌	123.00	23.00	146.00	个	35000.00	511.00	1、新建广告牌 94 个 2、保留广告牌 52 个，广告牌总数 146 个 3、综合考虑广告牌规格、材料、工艺形式 等，单价按 35000 元/个考虑	
	合计	5.1+5.2+5.3+5.4+5.5			348543.36	m²		37730.26		
6	市政 道路 及配 套工 程	6.1	车行道(车行道 刨铺)	0.00	2228.00	2228.00	m	1847.00	411.51	
		6.2	人行道(铺装翻 新)	1891.00	3202.20	5093.20	m²	480.00	244.47	
		6.3	人行道(铺装修 补)	1891.00	0.00	1891.00	m²	100.00	18.91	
		6.4	路沿石	4321.00	3769.40	8090.40	m	350.00	283.16	
		6.5	道路绿植改造						24.10	
		6.5.1	树池哑铃砖	168.75	244.90	413.65	m²	70.00	2.90	
		6.5.2	更换树池压条 150*12*Lcm	900.00	800.00	1700.00	m	90.00	15.30	
		6.5.3	绿植改造	168.75	0.00	168.75	m²	350.00	5.91	
		6.6	拆除工程	9956.50	6404.39	16360.89	m²	35.00	57.26	
		6.7	管线及路灯工 程						275.21	
		6.7.1	电气灯光	23193.50	6404.39	29597.89	m²	80.00	236.78	
6.7.2	给排水工程	0.00	6404.39	6404.39	m²	60.00	38.43			

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万 元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
	6.8	交通疏解及施 工围蔽	2582.00	2232.00	4814.00	m²	1500.00	722.10	
	6.9	交通标线	26209.00	15427.52	41636.52	m²	8.00	33.31	
	6.10	栏杆工程				m	1194.66	173.01	
	6.10.1	机非分隔护栏	2158.00	0.00	2158.00	m	394.66	85.17	
	6.10.2	栏杆	1098.00	0.00	1098.00	m	800.00	87.84	
	6.11	市政配套及城 市家具				项	1.00	262.94	
	6.11.1	车止石(不锈 钢)	135.00	80.00	215.00	个	1100.00	23.65	
	6.11.2	井盖	480.00	228.00	708.00	套	1880.00	133.10	
	6.11.3	垃圾箱	30.00	14.00	44.00	个	1000.00	4.40	
	6.11.4	市政配套设施 (箱)	15.00	0.00	15.00	套	1500.00	2.25	
	6.11.5	休闲座椅(1.8 米长的花岗岩)	0.00	0.00	0.00	个	1800.00	0.00	
	6.11.6	标识系统(灯 柱、电子信息 等)	13.00	41.00	54.00	套	5600.00	30.24	
	6.11.7	人行道不锈钢 装饰检查井(井 座调升、更换井 盖、加防坠网)	216.00	99.00	315.00	个	2200.00	69.30	
	合计	6.1+6.2+6.3+6.4+6.5+6.6 +6.7+6.8+6.9+6.10+6.11						2505.99	

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注	
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计					
(二)	工程建设其他费用							17060.66		
1	前期 工作 相关 费用	1.1	编制可行性 研究报告			1.00	项	93.41	按照《转发国家计委关于印发建设项目前期 工作咨询收费暂行规定的通知》(粤价 [2000]8号),建筑类行业系数为0.8,工程 复杂程度调整系数为1.0。	
		1.2	文物影响评估			12.00	项	10.00	120.00	1.按《城市规划设计计费指导意见》(2017) 第12.1条历史文化名城保护规划专题计费, 评估文物保护单位以外的其他建设工程对 文物的影响。所涉各文物保护单位,按专题 研究10万元/每个收取。 人民南(7处):粤海关旧址(国保)、广 州邮务管理局旧址(省保)、南方大厦、沙 基惨案纪念碑、嘉南堂、塔影楼(市保)、 沿江西路61号(区登记); 光复南(5处):侨批局(市保)、万源堂 (市登记)、拾翠大屋、皇上皇、西荣横参 茸(区登记)
		1.3	历史文化遗产 保护专章			2.00	项	30.00	60.00	1.根据2003年的《广东省城市规划收费标 准的建议》,专题研究费,特大城市按30 万元/个计取;人民南、光复南各1项。
		1.4	环境影响咨询 费			1.00	项		38.01	计价格[2002]125号
		1.5	洪涝安全评估			2.00	项	30.00	60.00	1.根据2003年的《广东省城市规划收费标 准的建议》,专题研究费,特大城市按30 万元/个计取;人民南、光复南各1项。

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注	
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计					
								2. 该费用为暂定费用, 视项目实际需要而定。		
	1.6	交通影响评估			2.00	项	30.00	60.00	1. 根据 2003 年的《广东省城市规划收费标准的建议》, 专题研究费, 特大城市按 30 万元/个计取; 人民南、光复南各 1 项。	
	1.7	设计咨询费			1.00	项		693.71	按(总投资-土地相关费用)*0.55%计费	
	1.8	树木保护专章			2.00	项		60.00	人民南接、光复南街各自编制树木保护专章	
	合计							1185.12		
2	勘察与设计相关费用	2.1	勘察费			1.00	项		1033.68	计价格[2002]10号, 含工程测量、场地勘测、工程物探
		2.2	基本设计费			1.00	项		3078.36	计价格[2002]10号, 专业调整系数为 1.0; 工程复杂程度按调整系数为 1.0; 附加调整系数: 改扩建和技术改造建设项目, 附加调整系数为 1.1-1.4, 取 1.25;
		2.3	竣工图编制费 (设计费 8%)			1.00	项		246.27	计价格[2002]10号
	合计								4358.31	
3	实施与生产相关费用	3.1	施工监理费			1.00	项		1547.60	发改价格[2007]670文
		3.2	工程保险费(建安费 0.3%)			1.00	项		310.10	咨经[1998]11号文
		3.3	规划测量验线			1.00	项		143.42	参考国测财字[2002]3号, 按建筑面积*3 暂估
		3.4	房屋鉴定费			1.00	项		806.95	按照广东省既有房屋建筑安全性鉴定收费指导价, 普通住宅为 15~17 元/平方米, 本

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m²)	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
								项目较多历史文物建筑等,按17元计取	
	3.5	检验监测费(建安费2%)			1.00	项	2067.36	穗建造价[2019]38号文(建安费用2%)	
	3.6	施工图技术审查费(设计费6.5%)			1.00	项	200.09	计价格[2002]10号,按设计费6.5%	
	合计						5075.52		
4	建设单位管理费				1.00	项	1040.35	财建[2016]504号	
5	造价 咨询 费	5.1	施工图预算编制费			1.00	项	307.84	粤价函[2011]742号文;其中,施工图预算审核费包含审核工程量清单与审核预算造价费用
		5.2	二类费结算审核费			1.00	项	22.34	
		5.3	概算评审费			1.00	项	144.99	
		5.4	施工图预算审核费			1.00	项	344.28	
	合计						819.45		
6	招标 代理 费	6.1	工程招标代理费			1.00	项	77.23	计价格[2002]1980号文
		6.2	服务类招标代理费			1.00	项	23.51	
	合计						100.75		
7	产业策划费				1.00	项	30.00	根据2003年的《广东省城市规划收费标准的建议》,专题研究费,特大城市按30万元/个计取;暂定,按实际发生计取	

序号	工程项目及费用名称		工程量			单位	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	投资额(万元)	备注
			人民南街 区	光复南街 区	工程量合 计				
8	场地及临时设施准备费				1.00	项		516.84	
9	与土地使用的 相关费用	9.1	公房搬迁费			1.00	项	112.00	根据《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》(穗府规〔2021〕2号)第二十九条:房屋征收部门按户为单位,向被征收人或政府公房承租人支付搬迁费每户不低于5000元,该费用一次性支付
		9.2	房屋收储费			1.00	项	3047.50	收储公私产权混合的保护类建筑、保护不力的私有产权保护类建筑及重要节点的私房;人民南拟征收面积约426m <sup>2</sup> ,光复南拟征收面积约183.5m <sup>2</sup> ,按50000元/m <sup>2</sup> 标准征收此项费用
		9.3	房屋租赁费			1.00	项	36.00	10年租约,仅计算三年改造期内租赁费,参照周边租金,按50元/m <sup>2</sup> /月进行统租。
		9.4	房屋收储劳务费			1.00	项	616.70	
		9.5	预留3年物业管理费			1.00	项	122.12	通过居民议事完善社区治理体系,创新多元物业管养模式;设置36个月后续管养过渡期,培养居民付费意识,过渡期内按0.8元/m <sup>2</sup> /月计算物业管理费。
		合计							3934.32
(三)	预备费用							9634.28	
工程总投资				478081.25	m <sup>2</sup>	2720.52	130062.80		

## 14.2 资金筹措与投资计划

项目资金来源：本项目建设总投资为 130062.80 万元，本项目建设资金来源为财政资金 30%及政府专项债券 70%。（具体以实际批复为准）。

本项目整个建设周期为 60 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作，至 2026 年 12 月底完成竣工验收、交付使用。根据项目进度安排，项目资金按 5%、11%、39%、23%、23%的比例分年度投入，详见财务评价章节。

## 第十五章 财务评价

### 15.1 编制依据

- 1、国家发展和改革委员会、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（2006 年）；
- 2、国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- 3、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；
- 4、《投资项目可行性研究指南》；
- 5、其他有关经济法规和文件。

### 15.2 编制说明

本项目采用国家计委和建设部建设部 2006 年 7 月 3 日以发改投资[2006]1325 号文印发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（以下简称《方法与参数》）进行经济评价。本项目是在参考广州市荔湾区近年类似项目财务情况的基础上，进行项目的财务收支平衡能力分析。

### 15.3 财务分析

#### 15.3.1 基础数据

- 1、财务评价期为运营期 15 年。
- 2、项目总投资与资金筹措

项目共需筹措建设资金 130063 万元。本项目资金来源通过财政资金及政府专项债券解决，其中财政资金按不低于项目总投资 30%比

例出资，剩余的通过政府专项债券解决。

经测算，项目总投资 139421 万元（其中建设投资 130063 万元，建设期利息 9358 万元），拟通过政府专项债券解决为 97568 万元，占比 70%，剩余 41853 万元由财政统筹解决，占比 30%。其中，2022 年-2026 年度依次计划发行专项债券金额 6218 万元、13697 万元、40463 万元、22915 万元和 14275 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 3.5%，分年付息，到期一次性还本。

具体项目分年度投资计划及资金筹措计划如下表所示：

项目分年度投资计划及资金筹措表

表 15.3-1

序号	年份	1	2	3	4	5	合计
		2022	2023	2024	2025	2026	
<b>1</b>	<b>项目投入总资金</b>	<b>6721</b>	<b>15132</b>	<b>53686</b>	<b>31691</b>	<b>32191</b>	<b>139421</b>
1.1	建设投资	6503	14435	51573	28776	28776	130063
1.2	建设期利息	218	697	2113	2915	3415	9358
1.3	流动资金						
<b>2</b>	<b>资金筹措</b>	<b>6721</b>	<b>15132</b>	<b>53686</b>	<b>31691</b>	<b>32191</b>	<b>139421</b>
<b>2.1</b>	<b>自有资金</b>	<b>503</b>	<b>1435</b>	<b>13223</b>	<b>8776</b>	<b>17916</b>	<b>41853</b>
2.1.1	用于建设投资	503	1435	13223	8776	17916	41853
2.1.2	用于建设期利息						
2.1.3	用于流动资金						
<b>2.2</b>	<b>银行贷款</b>	<b>6218</b>	<b>13697</b>	<b>40463</b>	<b>22915</b>	<b>14275</b>	<b>97568</b>
2.2.1	用于建设投资	6000	13000	38350	20000	10860	88210
2.2.2	用于建设期利息	218	697	2113	2915	3415	9358
2.2.3	用于流动资金						

### 15.3.2 项目收入分析

本项目预计于 2027 年投入运营，项目运营期按照 2027-2041 年共 15 年进行考虑，项目收入包括：直管房租金收入、广告牌租金收入、充电桩收入、垃圾处理费收入，具体项目收入分析如下：

#### 1、直管房租金收入

项目于 2027 年开始计算运营收入，拟建成直管房物业 110749.8 平方米，租金标准暂 80 元/m<sup>2</sup>/月（即 960 元/m<sup>2</sup>/年），租出率 95%，

每五年租金价格上涨 10%考虑。

#### 2、广告牌租金收入

本项目拟建成 146 个广告牌,每个广告牌每年租金收入暂按 8000 元,使用率 90%,每五年价格上涨 10%考虑。

#### 3、充电桩收入

本项目拟建成 85 个充电桩,每个充电桩每小时收费标准为 0.5 元(即 4380 元/个/年),使用率按 90%计,每五年价格上涨 10%。

#### 4、垃圾处理费收入

预计收取垃圾费范围为 3546 户,收费标准暂按每户每月 15 元考虑(即 180 元/户/年)。

综上所述,运营期内,本项目总收入为 173802 万元。具体情况详见项目经营期收支平衡测算表。

### 15.3.3 项目运营成本分析

项目建成后,影响本项目债券还本付息的支出为项目运营成本,依照目前类似设施的经营管理经验数据,本项目未来的运营成本主要包括工资福利费及相关税费。

#### 1、工资福利费

参考目前类似设施的经营管理经验数据,本项目后期运营的工资福利费暂按 49 万元/年考虑。

#### 2、相关税费

参考目前类似设施的经营管理经验数据,增值税按综合税率 5%估算,附加按税率 7%估算,房产税按 12%估算;本项目收入属于国有资产收益,没有考虑企业所得税。

综上所述,运营期内,项目总运营成本支出为 42051 万元。具体情况详见项目经营期收支平衡测算表。

### 15.3.4 现金流收支平衡分析

经估算，运营期内，本项目累计收入 174028 万元，累计支出运营成本 42078 万元，项目整体可实现净收入约 131951 万元（按运营期 15 年计算）。

具体详见项目经营期收支平衡测算表。

### 15.3.5 债券成本分析

本项目计划发行债券 97568 万元，其中 2022 年-2026 年度依次计划发行 6218 万元、13697 万元、40463 万元、22915 万元和 14275 万元。债券期限为 15 年，债券利率为 3.5%，利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。

具体本项目专项债券应还本付息情况详见项目长期借款还本付息估算表。

### 15.3.6 融资收益平衡情况

#### 1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生与专项债券融资相关筹资活动、投资活动、经营活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

因此，本财务评价根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动对项目现金流量情况进行了测算。经测算，在债券存续期间，项目年度累计净现金流量为 55020 万元，大于 0，说明产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

具体项目现金流量测算详见项目资金来源与运用表。

#### 2、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据前述对项目未来运营期数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 131951 万元，无法覆盖债券本息金额 152206 万元，为令债务本息偿付保障倍数满足 1.3 倍的要求，须有政府统筹安排财政资金 65917 万元以非税补贴收入形式分 15 年进行抵补。由于本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，因此用于还本付息资金的充足性可以得到保障。

#### 15.4 财务评价结论

在目前初步的营收方案的情况下，项目运营期收入可覆盖运营成本，在政府统筹安排补贴 65917 万元后可保证债券正常的还本付息需要，还本付息保障倍数达到 1.3，因此，项目运营期财务评价可行。

## 项目经营期收支平衡测算表

表 15.4-1

序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计	平均值
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
一	营业收入(万元)	10316	10316	10316	10316	11341	11341	11341	11341	11341	12469	12469	12469	12469	12469	13710	174028	9857
A	出租收入	10252	10252	10252	10252	11278	11278	11278	11278	11278	12405	12405	12405	12405	12405	13646	173071	9801
1	直管物业出租收入	10100	10100	10100	10100	11110	11110	11110	11110	11110	12221	12221	12221	12221	12221	13444	170504	11141
1.1	出租面积(m <sup>2</sup> )	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750	110750		
1.2	年出租单价(万元/m <sup>2</sup> )	0.10	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.13		
1.3	租价年增长率	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%		
1.4	年出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
2	广告牌出租收入	105	105	105	105	116	116	116	116	116	127	127	127	127	127	140	1775	116
2.1	广告牌出租数(块)	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146		
2.2	年出租单价(万元/块)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
2.3	租价年增长率	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%		
2.4	年出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
3	充电桩收入	47	47	47	47	52	52	52	52	52	57	57	57	57	57	62	792	52

3.1	充电桩数 (个)	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119			
3.2	年充电单价 (万元/桩)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6		
3.3	年增长率	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%		
3.4	年负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
<b>B</b>	其他经营收益	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	957	64
1	垃圾处理费收入	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	1277	64
1.1	收费户数	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546	3546		
1.2	年收费 (万元)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02		
二	税金及附加 (万元)	1934.2	1934.2	1934.2	1934.2	2127.2	2127.2	2127.2	2127.2	2127.2	2339.4	2339.4	2339.4	2339.4	2339.4	2572.9	32643	1849
1	附加税率	722.1	722.1	722.1	722.1	793.9	793.9	793.9	793.9	793.9	872.8	872.8	872.8	872.8	872.8	959.7	12182	690
2	房产税 (万元)	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1333.2	1333.2	1333.2	1333.2	1333.2	1466.6	1466.6	1466.6	1466.6	1466.6	1613.2	20461	1159
三	增值税 (万元)	515.8	515.8	515.8	515.8	567.1	567.1	567.1	567.1	567.1	623.5	623.5	623.5	623.5	623.5	685.5	8701	493
四	运营成本 (万元)	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	734	49
1	人工成本	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	880	49
五	收支结余	7817	7817	7817	7817	8598	8598	8598	8598	8598	9457	9457	9457	9457	9457	10402	131951	7473

## 项目长期借款还本付息估算表

表 15.4-2

序号	项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	年初借款本息累计	0	6218	19915	60378	83293	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	91350	77653	37190	14275
	本金		6218	19915																	
	利息		0	0	0																
2	本年借款	6218	13697	40463	22915	14275	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本年应计利息	218	697	2113	2915	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3197	2718	1302	500
	建设期利息	218	697	2113	2915	3415	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	经营期利息						3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3197	2718	1302	500
4	本年还本付息	218	697	2113	2915	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	9632	16894	43181	24217	14775
	还本																6218	13697	40463	22915	14275
	付息	218	697	2113	2915	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3197	2718	1302	500
5	年末借款本息累计	6218	19915	60378	83293	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	97568	91350	77653	37190	14275	0

## 项目资金来源与运用估算表

表 15.4-3

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
1	经营活动的净现金流量	0	0	0	0	0	1221 2	1221 2	1221 2	1221 2	1299 3	1299 3	1299 3	1299 3	1299 3	1385 2	1385 2	1385 2	1385 2	1385 2	1385 2	1479 7	1978 68
1.1	现金流入	0	0	0	0	0	1471 1	1471 1	1471 1	1471 1	1573 6	1573 6	1573 6	1573 6	1573 6	1686 4	1686 4	1686 4	1686 4	1686 4	1686 4	1810 4	2399 46
1.1.1	营业收入	0	0	0	0	0	1031 6	1031 6	1031 6	1031 6	1134 1	1134 1	1134 1	1134 1	1134 1	1246 9	1246 9	1246 9	1246 9	1246 9	1246 9	1371 0	1740 28
1.1.2	补贴收入						4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	4394	6591 7
1.1.3	其他流入																						0
1.2	现金流出	0	0	0	0	0	2499	2499	2499	2499	2743	2743	2743	2743	2743	3012	3012	3012	3012	3012	3012	3307	4207 8
1.2.1	经营成本	0	0	0	0	0	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	734
1.2.2	增值税	0	0	0	0	0	516	516	516	516	567	567	567	567	567	623	623	623	623	623	623	685	8701
1.2.3	税金及附加	0	0	0	0	0	1934	1934	1934	1934	2127	2127	2127	2127	2127	2339	2339	2339	2339	2339	2339	2573	3264 3
1.2.4	所得税																						0

1.2.5	其他流出																				0
2	投资活动的净现金流量	-6503	-14435	-51573	-28776	-28776	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-130063
2.1	现金流入																				0
2.2	现金流出	6503	14435	51573	28776	28776	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130063
2.2.1	建设投资	6503	14435	51573	28776	28776	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130063
2.2.2	维持运营资金																				0
2.2.3	流动资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.4	其他流出																				0
3	筹资活动的净现金流量	6503	14435	51573	28776	28776	-3415	-3415	-3415	-3415	-3415	-3415	-3415	-3415	-3415	-9632	-16894	-43181	-24217	-14775	-12785
3.1	现金流入	6721	15132	53686	31691	32191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139421
3.1.1	项目资本金投入	503	1435	13223	8776	17916	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41853
3.1.2	建设投资借款	6218	13697	40463	22915	14275	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97568
3.1.3	流动资金借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.4	债券																				0

3.1.5	短期借款																					0
3.1.6	其他流入																					0
3.2	现金流出	218	697	2113	2915	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	9632	1689	4318	2421	1477	1522
																		4	1	7	5	06
3.2.1	各种利息支出	218	697	2113	2915	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3415	3197	2718	1302	500	5463
																						8
3.2.2	偿还债务本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6218	1369	4046	2291	1427	9756
																		7	3	5	5	8
3.2.3	应付利润																					0
3.2.4	其他流出																					0
4	净现金流量	0	0	0	0	0	8797	8797	8797	8797	9578	9578	9578	9578	9578	1043	4219	-304	-293	-103	22	5502
															7		2	29	65		0	
5	累计盈余资金	0	0	0	0	0	8797	1759	2639	3518	4476	5434	6392	7349	8307	9351	9773	9469	6536	5499	5502	5502
								4	1	8	6	4	2	9	7	4	4	2	2	7	0	0

## 第十六章 社会评价

### 16.1 社会评价

#### 16.1.1 社会影响分析

项目的社会影响分析旨在分析预测项目可能产生的正面影响（通常称为社会效益）和负面影响。

社会影响分析从以下几点进行分析：

##### 1、项目对所在地区居民收入的影响

本工程的建设实施过程将增加对地区的建设材料和劳动力的需求，有利于提高地区的国民生产总值和提高居民的收入。项目建成后，有利于促进当地产业发展，促进当地经济积极发展。因此，本项目的实施有利于增加该地区从事建筑工程行业和区域相关行业的居民收入水平，因此对所在地区居民收入产生一定的正面影响。

##### 2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目范围内的现状周边环境较差，存在步行环境品质差、绿地空间不足、人车混行等问题。本项目将对周边环境进行优化改善，包括地面铺装、环境、停车系统等，提高周边建筑风貌及绿植品质，优化社区人居环境。但应该指出，项目在施工期间，由于施工人员工作、大量的材料和机械的使用，将对施工现场周围居民的生活环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘、交通堵塞等，所以应该注意施工管理，将负面影响降至最低。因此从长远角度看，本项目对所在地区居民生活水平和生活质量具有正面影响。

### 3、项目对所在地区居民就业的影响

本工程的实施将吸引人才集聚，有利于焕发区域发展活力，促进商业、高端产业发展，间接促进增加区域就业机会。同时，在项目运营需要招纳人才，因此本项目的实施在一定程度上会增加当地居民的就业机会，因此对于就业的影响是良性的。

### 4、项目对所在地区对不同利益群体的影响

项目建设期间，工程实施将提高从事该项目建设的有关材料商、施工方、运输行业以及建筑用地周边的商业人员的就业机会和收入，但建设期产生的噪音、空气污染等环境污染将对周边居民和商户产生一定的负面影响。项目建成后，将吸引一批优秀人才集聚，有利于企业招纳优秀人才，促进当地产业、经济发展。同时，项目建成后，有利于带动周边商铺、餐饮、商场等积极发展。因此，本项目对当地不同利益相关者存在不同的影响，总体而言，负面影响是短暂的、程度较轻的，从长远角度看，项目建设的总体影响是正面的。

### 5、对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响

本项目的建设将完善公共空间的地面铺装、环境、照明系统，增设街道休憩设施和标识系统，完善基础设施，提高城市的服务容量，推进城市化进程，展示崭新的城市形象。

### 6、项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

项目不属于文化、教育、卫生设施，也不涉及相关内容，因此项目的建设对当地文化、教育、卫生不会造成负面影响。

### 7、项目对当地文化遗产产生的影响

本项目为历史文化街区保护利用工程，对于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑及线索将严格按照《中华人民共和国城乡规划法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《广东省城乡规划条例》及《广州市历史文化名城保护条例》的要求，遵循科学规划、分类管理、严格保护、合理利用的原则，维护历史文化遗产的真实性和完整性，保护与其相互依存的自然和人文环境，保持、延续历史文化名城的传统格局和风貌。因此项目的建设对当地文化遗产的影响不会造成负面影响。

#### 8、对地区弱势群体利益的影响

项目在施工期间可能会导致场址附近的妇女、儿童、残疾人等弱势群体出行不便，在一定时期内存在负面影响。但项目建成后，有利于为弱势群体提供高品质生活环境和公共空间，从长远角度看，总体影响是正面的。

#### 9、对少数民族风俗和宗教的影响

本工程的建设符合国家的民族和宗教政策，项目的建设不会对所在地区的少数民族风俗习惯和宗教产生负面影响。

项目的社会影响综合分析详见表。

### 社会影响分析表

表 16.1-1

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	对居民收入的影响	建设期对当地部分居民的收入有正面影响，程度一般	促进当地社会经济发展，增加居民收入	有关部门注意引导
2	对居民生活水平与生活质量的影响	项目施工期间将对当地居民的生活水平和生活质量造成一定的负面影响，影响程度一般；从长远角度，	建设期可能导致周边区域产生噪音、水、空气、固体废物等污染	文明施工，加强施工期间污染物控制和管理，及时处理施工污染物

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
		项目建成后将改善区域的人居环境和公共空间品质，对当地居民生活水平和质量有一定的正面作用		
3	对居民就业的影响	项目建成后有利于间接增加区域就业机会，对当地居民的就业有正面影响，影响程度较小	增加就业机会，提高个人收入水平，但短期内可能出现缺乏相应的技能培训、人员素质较低的现象	根据实际需求，增加就业培训课程
4	对不同利益群体的影响	项目建设期对建筑行业的从业者有正面影响，程度一般；对场址附近的居民、商户有负面影响，程度一般。项目运营后对政府、部分企业有正面影响，程度一般	建设期间施工场地会对周边居民生活产生一定的负面影响，可能出现噪音、污染等	加强施工期管理，文明施工，妥善处理矛盾
5	对脆弱群体的影响	项目在施工期间将对场址附近的弱势群体造成一定的负面影响，影响范围较小，程度一般；项目建成后，有利于为弱势群体提供高品质生活环境和公共空间，有正面影响，范围较小，程度一般	施工期间场地及其周边区域存在一定程度的环境污染、工地安全问题，不利于弱势群体出入	文明施工，加强工地的安全措施
6	对地区文化、教育、卫生的影响	不会对文化、教育、卫生产生影响		
7	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	对场址附近的基础设施和城市化进程具有正面影响，影响程度较小		
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不会对少数民族风俗和宗教产生影响		
9	对当地文化遗产产生的影响	不会对当地文化遗产产生影响		

### 16.1.2 社会互适性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

从与项目关系密切的主要利益群体分析可知，项目建设对政府、

企业、当地居民和工程建设相关者均有良好影响，可望得到以上几个方面利益群体的支持。社会对项目的适应性和可接受程度分析详见下表。

### 社会对项目的适应性和可接收程度分析表

表 16.1-2

序号	社会因素	相关者	相关者的兴趣	对项目的态度、要求	影响程度	措施建议
1	不同利益群体	企业	建设效果、施工期、建成时间	快、适用、工程质量好、美观、功能齐备	较小	群策群力，集思广益，调查意见
		附近居民	建设效果、施工期、建成时间	文明施工、美化环境	一般	正确处理矛盾与冲突
		材料供应商、设计方、监理方、施工方	价格、建设要求	价格有竞争力，技术要求合理	大	进行公开、公正的招标，解决问题
2	当地各级组织机构	区政府	建设规模、效果、时间	支持项目建设、关注项目建设中的经济、适用程度和工程质量	较大	重视
		区住建局	建设规模、效果、时间		较大	重视
		区发改委、区规自局、区财政厅	建设规模、效果、时间		较大	重视
3	当地文化、技术条件	地区特色与文化	与地区的气候特征、文化特色相协调	工程质量对地区的气候条件具备良好的耐用性、抗风险性	大	重视
		设计技术	设计方案的效果、设计收费	技术方案可行，施工方案合理，工程费用有竞争力	大	加强项目建设管理组织，采用公开招标选取最佳合作单位
		施工技术	技术要求、价格		大	
		监理	工程监管复杂程度、监理收费		大	

因此，项目的建设与社会总体上能互相适应，协调发展。

#### 16.1.3 社会效益分析

本项目的建设将吸引一批优秀人才集聚于广州市、荔湾区，促进区域经济和社会积极发展，为区域发展提供强劲动力。同时，项目的建设改善了周边的交通与环境环境，完善城市公共服务设施和市政基础设施，为区域居民营造良好的人居环境。

#### 16.1.4 经济效益分析

本项目以建筑立面改造、室内空间改造、公共环境改造工程为主，本项目虽不直接产生经济效益，项目建成后为当地经济发展带来动力，同时，项目建成后将改善了人民居住环境、生活条件、周边交通与环境环境，提高了人民的生活质量，促进项目周边的现有土地综合利用，带动其他附属产业的发展，产生的间接效益是非常可观的。同时为区域的发展创造了良好的环境，为城市的发展起到了极大的促进作用。

从长远看，本项目的实施对促进当地经济的发展有着重要意义，主要体现在以下几方面：

(1) 项目的建设将使得片区的公共空间、基础设施条件得到改善，有利于促进社会和谐，商贸繁荣，必将产生良好的间接经济效益。

(2) 项目建设有利于改善周边居住环境、商业环境，促进周边地区房地产价值上升，也间接促进地区经济的发展。

(3) 项目建设将对改善周围居民生活质量有着重大的现实意义，促进区域经济社会协调发展，完善门户形象功能，优化人居环境，改善设施水平，改善交通条件，必将促进当地经济发展。

## 16.2 社会风险分析

### 16.2.1 项目主要的风险考虑因素

本项目整个过程中可能出现的风险有多种类型，可能产生风险主要有如下几方面：社会稳定风险、市场风险、技术风险、工程风险、

经营风险、财务融资风险、外部协作条件风险和不可抵抗的外力风险。

### 1、社会稳定风险

本项目是利用改造项目，存在的社会风险主要包括以下几点：

(1) 整治防盗网、不规范的遮阳棚及防护设施，拆除违法建筑物、构筑物及设施对居民利益的影响。

(2) 维修、改造、增设楼内排水管道对居民生活的影响；

(3) 规范整理楼道内电力线、电信线和有线电视线对居民生活的影响。

### 2、市场风险

市场风险，是指由于市场及相关的外部环境的不确定性而导致企业市场萎缩、达不到预期的市场效果乃至影响企业生存与发展的一种可能性。对于企业来说，市场风险可导致企业投资活动失败，引发投资风险等一系列的问题，产生的主要原因包括消费者的需求变动，竞争对手的行为，政策、法规的变动，不确定与不对称的信息。

本项目建设内容为历史文化街区保护利用工程，投资来源为政府财政资金，因此不具备市场风险。

### 3、技术风险

在项目进行过程中由于制度上的细节问题安排不当带来的风险，称为技术风险。这种风险的一种表现是延期，工程延期将直接导致项目不能按时竣工、交付，影响正常运营，严重的有可能导致项目的放弃。另一种情况是工程缺陷，指施工建设过程中的遗留问题。该类风险可以通过制度安排上的技术性处理减少其发生的可能性。

本项目的建设内容工程建设案例经验较多，技术含量要求较低，技术风险较小。

#### 4、工程风险

工程风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。由于本项目为多层建筑，对工程地质条件和水文地质条件要求不高，地震、台风等自然因素将对项目单体的影响极低。如果工程地质、水文地质条件与项目建设要求不符，将在一定程度上影响项目的建设和运营。本项目区域内发生相关工程风险的概率极小。

#### 5、外部协作条件风险

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

本项目场址周边的市政基础配套设施较完善，能满足项目工程建设和实施需求，外部协作条件风险较小。

#### 6、不可抗拒的外力风险

本项目和其它许多项目一样要承担地震、火灾、江水和暴雨等不可抵抗而又难以预计的外力的风险。

### 16.2.2 项目主要风险规避和分担

应对风险的机制有两种。一种机制是规避，即以一定的措施降低不利情况发生的概率；另一种机制是分担，即事先约定不利情况发生情况下损失的分配方案。这是本项目合同中的重要内容。国际上在各

参与者之间分担风险的惯例是：谁最能控制的风险，其风险便由谁承担。

### 1、社会稳定风险

(1) 针对防盗网和不规范的遮阳棚及防护设施整治，项目建设单位和施工单位应提前与业主就整治方案进行沟通，阐明改造工作实施的政策依据以及对改善居住环境带来的益处。施工过程中尽量减少对居民日常生活的影响，保证整治工作平稳实施。

针对小区内违法建筑物、构筑物及设施，为保证作业顺利实施，应与当地城管局一起制定可行的拆除方案，并提前告知居民征求意见，并从人性化执法的角度出发，找专业工人仔细拆除，将当事人损失降到最低。

(2) 针对楼内排水管道改造，施工时需要停水，应提前通知涉及到的居民，保证将施工作业对居民日常生活的影响降到最低。

(3) 针对楼道内电力线、电信线和有线电视线的“三线”改造，施工前应做好工作方案，提前通知涉及到的居民。在施工过程当中如确实会导致电力或信号暂时中断时，应提前与涉及到的居民做好沟通工作，确保尽量减少对居民生活的影响，使改造工作顺利有效进行。

### 2、市场风险的分担

本项目不需考虑市场风险。

### 3、技术风险的规避

技术风险是由于项目建设单位在与承包商进行工程分包时约束不严或监督不力造成的，所以项目建设单位应完全承担责任。对于工

程延期和工程缺陷应在分包合同中做出规定，与承包商的经济利益挂钩。项目建设单位还应在工程费用以外留下一部分维修保证金或施工后质量保证金，以便顺利解决工程缺陷问题。对于影响整个工程进度和关系整体质量的控制工程，项目建设单位还应进行较频繁的期间监督。

为了将技术风险降至最低，应充分借鉴国内外的成功经验，在项目设计、施工等阶段，采用公开招标方式，在项目建设全过程中还将组织力量对技术难题进行攻关，将风险降至最低。在初步设计评审、施工图审查等环节严格把关，必要时，在项目施工前组织专家对施工方案进行专题论证，确保施工安全和使用安全。

#### 4、工程风险的规避

在项目实施阶段应对项目选址进行全面准确地开展地质勘探工作，以便为项目设计提供可靠的基础数据，以降低项目建设的工程风险。

#### 5、外部协作条件风险的规避

项目场址周边供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础设施配套设施基本完备，项目建设期间的外部协作条件风险相对较低。

#### 6、不可抵抗外力风险的分担

这种风险具有不可预测性和损失额的不确定性，有可能是毁灭性损失。而政府和建设单位都无能为力。对此可以依靠保险公司承担部分风险。这必然会增大工程费用，对于大型项目往往还需要多家保险公司进行分保。

### 16.3 分析结论

根据以上对建设工程对社会的影响分析及项目与所在地区的互适性分析可以看出，从长远角度看，本项目的建设具有显著的积极社会影响，将备受多方的关注和支持。虽然在建设过程中将产生一定的负面影响，但是只要措施得当，可将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。

因此，本工程的建设是合理可行的，符合相关规划政策，是社会发展的需要，是利国利民的好事，应该尽快实施，发挥其明显的社会效益和经济效益。

## 第十七章 社会稳定风险分析

### 17.1 编制依据

1、《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492号）；

2、《中共中央关于构建社会主义和谐社会若干重大问题的决定》（中发〔2006〕19号）；

3、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制指导意见>的通知》（中发办〔2012〕2号）；

4、《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）；

5、《中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发〈关于建立广东省重大事项社会稳定风险评估工作机制的意见〉的通知》（粤办发〔2011〕3号）；

6、《广东省重大行政决策听证规定》（省政府令第183号）；

7、《中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发〈关于全面推进和深化我省重大决策社会稳定风险评估工作的意见〉的通知》（粤办发〔2015〕15号）

8、《广东发展改革委重大项目社会稳定风险评估暂行办法》（粤发改重点〔2012〕1095号）；

9《关于建立重大事项社会稳定风险评估机制的意见》（粤办发

(2011) 3 号)；

10、《中共广州市委办公厅、广州市人民政府办公厅印发〈关于对重大事项进行社会稳定风险评估的实施意见(试行)〉的通知》(穗办〔2009〕22号)；

11、《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅印发〈广州市重大决策社会稳定风险评估工作规程〉的通知》(穗办〔2015〕6号)。

## 17.2 风险调查

### 17.2.1 调查范围和对象

凡项目涉及的利益相关者切身利益，容易引发社会稳定风险的因素，都纳入本项目社会稳定风险调查范围。

本项目的调查范围包括：①广州市荔湾区十三行、杨仁东、杨仁西、故衣街和怀远社区的居民；②调查团体主要涉及沿线政府部门、基层组织及其他社会组织，岭南街道办事处、华林街道办事处、十三行社区居委会、杨仁东社区居委会、杨仁西社区居委会、故衣街社区居委会、怀远社区居委会等；③调查企业主要涉及光复南、人民南历史文化街区范围内沿线企业。

广州市荔湾区下辖 2 个街道、5 个社区的居民及相关企事业单位。

1、项目范围内各级政府及其有关部门。

2、群众、利益相关者：十三行、杨仁东、杨仁西、故衣街和怀远社区 5 个社区的居民；各街道及行政村、涉及其他企业等相关企事业单位。

3、项目所在地的大众媒体以及网络论坛，包括百度网、凤凰网、天涯论坛、南方网等。

4、本项目筹备相关的部分工作人员。

### 17.2.2 项目的“四性”分析

#### 1、合法性分析

项目的建设符合《人民南历史文化街区保护利用规划》、《光复南历史文化街区保护利用规划》的规划要求，项目前期工作仍在开展之中，工程建设所需的前期支持性批复文件正在完善。

#### 2、合理性分析

项目建设具有必要性，项目选址合理，项目立项、项目规划及设计将通过公众参与、专家论证等论证过程。

#### 3、可行性分析

本项目为历史文化街区保护活化利用工程，项目范围覆盖历史文化街区。项目场地及周边道路、建设条件可行，项目技术成熟可行。

#### 4、可控性分析

项目的建设和运营过程中存在一些可能影响社会稳定的风险因素，主要是征地拆迁补偿、社会治安、施工和运营期间的扬尘、噪声、水、固体废弃物等引起的环境污染等等，但引发群体性事件、集体上访，或引发社会负面舆论、恶意炒作以及其他影响社会稳定的问题可能性一般，所引发的社会稳定风险基本可控。

经初步调研，相关利益群体基本支持本项目建设，因此引发群体性事件，或引发社会负面舆论、恶意炒作以及其他影响社会稳定的问

题可能性较小，基本处于可控状态。同时，政府相关职能部门也将制订相应的风险防范、化解措施，通过对比论证，措施是可行的、有效的，并得到了当地大部分群众认可与支持。项目在筹建和建设过程中有进行适当的宣传解释，所采取的舆论引导措施较为充分。项目前期已积极征求影响范围内群众意见，通过多种形式与公众进行沟通，未发现对该项目的负面报道，媒体舆情导向基本可控。

### 17.2.3 项目调查结果

#### 1、项目公示与问卷调查

本项目涉及社区有岭南街道、华林街道共 2 个街道的十三行、杨仁东、杨仁西、故衣街和怀远 5 个社区，根据项目涉及社区，对社区发放了《广州市荔湾区历史文化街区改造意愿调查汇总表》。

自 2022 年 7 月至今，项目团队在项目设计街道办事处、社区先后进行了 7 次调研踏勘、开展各级基层组织座谈会；先后 10 次进行居民入户访谈工作，并开展了公服设施现状摸排；向项目范围内生活的居民进行征集意见、派发了群众调查问卷，就群众对项目改造意愿、总体评价等问题进行了调查。



图 17.2-1 现状摸查、公众参与等工作照片

## 2、群众调查统计分析

截止至 2022 年 9 月 30 日，共发放回收问卷 2660 份，回收居民问卷 2544 份，回收率 95.64%；其中有效问卷 284 份，同意改造 2221 份，不同意改造 161 份。超社区常住人口的 70%比例居民参与本次调研问卷，普遍认为片区内步行设施安全改造、公园绿植改善与建筑保护与活化，街巷安全照明为主要改造诉求，其次为楼梯保护、规范晾晒、垃圾收集、五类车停车管理与充电桩设置，基础市政设施方面，普遍居民以物流集散带来的噪音困扰，消防、公服等设施不足，照明设施和环卫设施不足等为主要意见及建议。受疫情影响老年人室内活动减少，文化活动空间减少，居民建议增加社区服务中心与养老托老机构。

### 17.3 项目主要风险识别

按照《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492号）、《广东发展改革委重大项目社会稳定风险评估暂行办法》（粤发改重点〔2012〕1095号）等系列政策文件要求，项目在建设、运行过程中引发社会稳定风险的因素众多，归纳起来主要有九种类型：政策规划和审批程序、征地拆迁及补偿、技术经济、生态环境影响、项目管理、经济社会影响、人居社会影响、安全卫生和媒体舆情。

在项目组调研基础上，通过对照上述九种社会稳定风险因素，结合同类项目经验，初步识别本项目风险因素主要如下。

#### 项目主要风险识别表

表 17.3-1

类型	序号	风险因素	是否为该项目特征风险因素	初步识别风险因素
政策规划和审批程序	1	立项、审批程序	否	项目目前正有序推进立项、审批程序，项目建设符合相关产业政策、发展规划要求，项目按照国家最新标准建设。但根据项目组走访、座谈等前期公众工作情况，周边群众及企事业单位均表示支持，未收到反对意见，但考虑到周边个别未调查到的公众和单位意见及诉求可能有所差异。因此，在立项过程中公众参与方面可能存在一定风险，风险发生概率较低。
	2	产业政策、发展规划	否	
	3	规划选址	否	
	4	规划设计参数	否	
	5	立项过程中公众参与	是	
征地拆迁及补偿	6	征地拆迁及补偿	是	项目可能涉及项目范围内直管房腾迁、私房征拆等内容，可能涉及征地拆迁及补偿、土地房屋征收征用补偿资金、土地房屋征收征用补偿标准、拆除过程。项目被征群众基本为城镇居民，项目拟不涉及安置房的征拆安置方式。
	7	土地房屋征收征用补偿资金	是	
	8	被征地群众就业及生活	否	
	9	安置房源数量和质量	否	
	10	土地房屋征收征用补偿标准	是	
	11	土地房屋征收补偿程序和方案	是	
	12	拆除过程	是	

类型	序号	风险因素	是否为该项目特征风险因素	初步识别风险因素
	13	特殊土地和建筑物的征收征用	否	项目用地不涉及基本农田、军事用地、宗教用地。
	14	管线搬迁及绿植迁移方案	否	项目建设可能涉及管线搬迁及绿植迁移，主要是是“三线下地”；绿植迁移按当地园林管理条例编制古树名木专篇。
技术经济	15	工程技术方案	否	本项目历史文化街区保护活化利用工程将按照《广州市荔湾文商旅活力区改善实施方案》落实，充分发挥项目的经济、社会及环境效益，工程技术方案基本可行。
	16	隧道及地下建筑工程的施工可能引起地面沉降的影响	否	在项目进行过程中，项目建设方将严格控制各项建设指标、要求及制度，严控工程进度安排与实施、工程质量，避免工程缺陷现象出现，在技术上减少工程技术风险的发生概率，基本不会引起技术风险。
	17	资金筹措和保障	否	本项目建设投资较大，资金来源为由政府财政资金统筹解决（以审批部门实际批复为准），资金来源稳定，该风险发生概率较小，故基本不存在资金筹措和保障方面的风险。综上，本项目基本不存在技术经济的风险。
生态环境影响	18	大气污染物排放	是	本项目是历史文化街区保护活化利用工程，项目对生态环境影响主要体现在项目建设期内，主要是部分居民担心项目建设过程产生的各类废气、粉尘；设备噪声可能影响周边群众正常工作、生活；施工期期间施工人员的生活垃圾可能因处理不当影响周边群众。为此，项目建设单位应严格执行环境保护“三同时”制度，严格落实各项环保措施，加强对施工现场的安全、卫生及施工时间的管理，将项目建设过程中对周边环境的影响降到最低。
	19	水体污染物排放	否	
	20	噪声和振动影响	是	
	21	电磁辐射、放射线影响	否	
	22	病原微生物	否	
	23	固体废弃物及其二次污染	是	
	24	土壤污染	否	
	25	日照、采光影响	否	
	26	通风、热辐射影响	否	
	27	光污染	否	
	28	公共开放活动空间、绿地、水系、生态环境和环境	否	
29	水土流失	否		
30	文物、古木、墓地以及生物多样性破坏	否		
项目管理	31	项目“五制”建设	否	本项目将严格按照“五制”要求落实，项目将落实项目单位六项管理制度，项目建设过程中可能会出现劳动用工纠纷，项目建设过程中可能会违反文明施工问题，本项目尚未建立社会稳定风险管理责任制和联动机制，
	32	项目单位六项管理制度	否	
	33	劳动用工（合同、欠薪问题）	是	
	34	文明施工和质量管理	是	

类型	序号	风险因素	是否为该项目特征风险因素	初步识别风险因素
	35	社会稳定风险管理体系	是	制定相应的应急处置预案。因此，本项目因项目管理引起的风险发生概率一般。
经济社会影响	36	群众收入影响	否	本项目是历史文化街区保护活化利用工程，项目建设将有效改善片区人居环境、商业氛围等现状不足，通过活化区域历史建筑及线索、老旧社区改造，将有效改善历史文化街区及周边区域的活力和促进区域城市环境的综合改善。因此，本项目建设在一定程度上可提高片区土地、房屋价值，项目建设基本不会对群众收入带来负面影响，项目建设不会减少商业设施的聚集，项目建设将对周边居民带来就业机会，项目建设基本不会对周边居民生活成本产生影响。故本项目基本不存在经济社会影响方面的风险。
	37	商业经营影响	否	
	38	对周边土地、房屋价值的影响	否	
	39	就业影响	否	
	40	相关生活成本	否	
人居社会影响	41	文化、生活习惯	否	本项目是历史文化街区保护活化利用工程，项目建设对当地生活习惯产生影响较小，项目不会与当地群众的宗教信仰和风俗习惯产生冲突，项目建设对公共配套设施有正面影响。但项目建设过程中流动人口增多，如不采取有效的管理措施，可能会存在社会治安隐患；现状项目所在片区内道路多为城市支路等级，项目周边交通存在较多单行道且较为狭窄的情况，故项目建设过程中，如施工组织不合理，可能对项目所在片区周边交通造成一定影响。
	42	宗教、习俗	否	
	43	对公共配套设施的影响	否	
	44	流动人口管理	是	
	45	对周边交通的影响	是	
安全卫生	46	安全、卫生与职业健康	是	本项目施工过程中可能会出现职业安全、卫生风险，项目基本不存在运营安全事故影响。项目施工期间或出现大量施工人员及流动人口，可能出现治安与安全等隐患。因此，本项目可能因社会治安和公共安全引发社会风险，风险发生概率一般。
	47	项目运营安全事故影响	是	
	48	社会治安和公共安全	是	
媒体舆情	49	媒体舆论导向及其影响	是	可能有不法分子蛊惑群众阻挠项目建设。媒体作为“舆论的放大器”，正确引导可以稳定公众情绪，协助政府妥善、迅速地处理危机，甚至化危机为转机；若引导不利，负面舆论得不到及时疏解，将对社会秩序造成严重影响。尤其是随着互联网在全球的迅猛发展，网络媒体凭借信息容量大、传播速度快、传播形式多样等特点，舆论导向作用愈发显著。随着社会发展，社会问题日益尖锐，可能存在部分不法分子视图阻挠项目建设。不法分子极易蛊惑群众对本项目的负面情绪，从而不知情群众聚集在项目施工现场，谩骂施工人员，阻挠工程建设，致使项目不能正常推进，造成了恶劣的社会影响。考虑到目前媒体对本项目建设总体呈现积极的
	50	不法分子蛊惑群众阻挠项目建设	是	

类型	序号	风险因素	是否为该项目特征风险因素	初步识别风险因素
				正面导向,故本项目因媒体舆情引发社会风险概率一般。

#### 17.4 项目主要风险防范及化解措施

针对风险因素的共同点以及重点风险激化乘数因素,为营造和谐氛围、疏堵结合,整体降低项目社会稳定风险发生的可能性和影响程度。

##### 1、综合风险防范、化解措施

(1) 构建风险管理联动机制,发挥各层次维稳工作部门的作用。

坚持广州市荔湾区人民政府在项目社会稳定风险管理中的主导作用,构建由中共广州市荔湾区政法委以及应急管理局、社会管保险基金管理局、信访局、公安局、自然资源局、环保局等职能部门及项目建设单位共同参与的风险管理联动机制,发挥各层次社会矛盾调解、社会稳定风险管理工作部门的作用,特别要充分发挥当地基层居委的作用,按照属地管理原则,由其组织形成一个合理、通畅的项目风险管理联动工作组,制定项目风险管理工作计划,有针对性地做好风险防范、化解工作,严防社稳重大事件的发生。

(2) 加强项目正面舆论导向,营造良好舆论环境。

防民之口,甚于防川。对于网络群体来说,公开充分的、真实的信息将有利于舆论引导。相反,如果信息不透明,就会使传闻与谣言有了生存的空间。信息发布要讲究方式方法,注重信息的真实完整。

政府应注重从单方面采取强制措施封锁信息，改变为强调官民沟通互动、及时公布真实信息的意识形态思维，不失语、不妄语，强调公开信息的细节，确保信息的准确性，发挥信息优势，有节奏地抛出系统化的专业信息，充分利用政府与民间的信息不对称来引导舆论。

### （3）制定各项应急预案，高效及时处理突发事件

风险只能控制，不可能完全消除。为以防万一，尽可能把项目建设所造成的社会负面影响降到最低，对难以预料和把控的因素应制定应急预案，并与市政府及街道办、社区居委各级各类应急预案进行有效对接。

①项目建设单位与政府、街道办及社区居委共同建立联动机制、落实责任人、制定预案措施，确保风险出现时信息采集、传递即时、通畅，风险处理及时、有效。

②建立应急指挥授权体系，明确各类风险处置的直接负责职能部门和责任人，确立相应的解决办法和处理措施。

③对权限之外的问题，明确在第一时间向上级进行速报的方式和途径，避免延误时机。

④建立在最坏情况下的处置预案，按最坏打算做准备，在事态极端恶化情况下，使社会负面影响降到最低限度。

## 2、专项风险防范、化解措施

### （1）政策规划和审批程序

本项目在立项过程中公众参与方面可能存在一定风险。

开放与透明，接受民众的监督是化解项目政策规划和审批程序矛

盾的有效措施。在这方面，中共广州市荔湾区人民政府高度重视，项目建设单位积极配合，依法开展公众参与工作，让选址周边的居民参与民主决策，让真实的民意对项目决策真正有促进作用。

在本项目立项至建设运营的全过程尽可能透明公开，包括项目建成投产之后的全程监控，可以尝试由所在地居民组成独立的民间监管机构，对项目的建设规模、建设质量、运行质态、排污达标等进行全程监督，假设项目出现不达标运营情况时，可以无偿得到法律援助中心的法律援助，追究相关责任人的责任。从而确保本项目得民心顺民意，确保项目的运行高质量、高效率造福当地居民，美化自然环境。

建议建设单位对项目应加强宣传，使群众更多了解本项目建设，可以降低群众质疑，对于利益相关者所提出的诉求，前期工作中应予以重视，尽量能对其诉求进行回应，实现在前期阶段与利益相关者的良性沟通和互动，双方建立较好的理解和信任基础，降低项目风险，同时解决事故的成本和难度也会大大降低。

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

## （2）征地拆迁及补偿

在征地拆迁过程中，应注意以下方面：

①尽可能优化范围，与道路、污水管网、排水管网等方面规划相协调，减少征地拆迁。

②据《中华人民共和国文物保护法》第二十条：“建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物”；第十七条：“文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业”；第十八条：“在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工作，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡规划部门批准”的规定，请依照文物保护法的上述规定要求进行规划建设并履行报批手续。

③提前与当地政府进行协调，与华林街道、岭南街道等涉及征拆群众进行必要的沟通，避免发生冲突。

④制定合理的补偿标准，可以参考类似项目或国家规定的相关标准，如《广东省征地补偿保护标准》（2016年9月）进行赔偿。在前期投资费用时，可对这部分费用做评估后进行预算，降低可能产生的资金风险。

⑤做好居民安置。本项目线路走行区域主要位于荔湾区内，工程场地周边无安置用地，建议对拆迁户进行一次现金补偿。

### （3）技术经济

本项目基本不存在技术经济的风险。

为了将技术风险降至最低，建议项目应充分借鉴国内外的成功经

验，在项目设计、施工等阶段，采用公开招标方式，在项目建设全过程中还将组织力量对技术难题进行攻关，将风险降至最低。在初步设计评审、施工图审查等环节严格把关，必要时，在项目施工前组织专家对施工方案进行专题论证，确保施工安全和使用安全。

#### （4）生态环境影响

本项目可能因大气污染物、噪声及振动和固体废弃物等影响引发一定社会风险。

项目建设单位应严格执行环境保护“三同时”制度，严格落实各项环保措施，加强对施工场地的安全、卫生及施工时间的管理，将项目建设过程中对周边环境的影响降到最低。

**大气污染物排放处理措施：**易产生扬尘的土方工程区、装卸建筑散体材料区、工程渣土临时堆放区等区域，或使用风钻挖掘地面或者清扫施工现场时，应当采取洒水等抑尘措施。项目建设单位将针对生态环境影响采取相应措施，主要如下：

**噪声及震动影响措施：**合理安排施工时间，尤其对噪声大的施工设备的作业时间的安排，是避免设备噪声扰民的必要措施。高噪音设备安装位置要远离人集中区，并采取适当声屏障（如绿植带）以降低噪声对周围环境的影响。

**固体废弃物排放影响措施：**施工人员生活垃圾应按环卫部门的规定实行分类收集和处理。在场地设置垃圾桶等设施设备，配置清洁人员及时清扫、集中，每天由市政垃圾车运送到垃圾场处理；垃圾桶分类设置，拟先分为两类，一类为容易生物降解的果皮等食物残渣，另

一类为可回收利用的塑料瓶、可乐罐等。

### (5) 项目管理

本项目可能存在因劳动用工纠纷、违反文明施工问题、社会稳定风险管理责任制和联动机制等引起社会风险的因素。

#### ①落实资金来源，严控资金使用，避免因资金问题引起劳资纠纷

严格落实地方劳动保障群体性事件应急预案的相关规定要求，该预案从应急组织体系、预防机制、应急处置等多个方面对劳动保障群体性事件提出风险预防和化解措施。

项目建设单位对自有资金金的投入要做好内部资金调度，并制订详细的项目实施计划和实施前的各项准备工作。项目建设单位应及早安排债务资金来源与到位计划，拓宽资金筹措渠道。

项目建设单位应严格按照招标制度选择优秀、诚信的施工企业，避免民工讨薪等问题的出现。项目建设单位应加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。

项目建设单位应及时、足额支付项目工程进度款，避免因资金问题引起的劳资纠纷。如发生施工单位未及时兑现人员工资，出现拖欠问题，项目建设单位在人社局的配合下，有权代扣施工单位的工程结算款用于发放施工人员尤其是农民工工资。

#### ②做好项目施工和运营过程风险管理，制定风险事故应急预案

项目建设方案的制定应细化、深化、完善，同时应通过专家论证，确保安全、可行。项目施工过程中应对机械维修和故障排除制定专门应急措施，防范因施工可能引发的环境污染、停水、停电、停气、火灾、爆炸、卫生健康与职业安全等突发情况的发生，制定应急预案。

由建设单位设立突发环境事件应急处理小组，制定《环境风险事故应急预案》，该预案应从应急指挥机构设置、职责分工、应急响应程序、环境风险事故应急措施等进行详细安排，以应对可能发生的环境风险事故发生，采取有针对性的有效的措施及时处置，尽可能减少对周围环境和人群造成的不良影响。制定风险事故应急预案时应遵循《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国消防法》、《安全生产许可证条例》、《危险化学品安全管理条例》等法律、法规和文件。

未雨绸缪的建立社会稳定风险管理责任制、联动机制及制定相应的应急处置预案，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件时，要及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。

#### (6) 经济社会影响

本项目基本不存在经济社会影响方面的风险。

#### (7) 人居社会影响

①在施工前，应充分做好各种准备工作，对沿线所涉及的道路地下管线作详细的调查，并做好应急准备工作，确保施工过程中不影响沿线地区水、电、气、通讯等设施的正常供应和运行，保证社会生活的正常进行；减少工程施工的噪声、振动、交通组织等对临近住宅区、

学校等的影响，采用减噪、减振等措施，合理设置交通组织方案；提前与周边学校进行沟通，特别是学校考试期间，停止施工或仅进行地下工程施工；加强施工过程中的环境监测，噪声、振动等指标超标，应立即采取防护措施。

②临时占用道路且时间较短的，需经路政管理机构批准后，施工或临时占用的单位方可与经营单位签订合同，并在批准的时间内修复路面、清理现场。影响交通安全的，还需征得公安交通管理部门同意，并采取相应的安全措施；与交通管理部门协商，对施工期内运输车辆行走路线进行规划，对施工机械及运输车辆走行路线进行统一安排；并通过对施工车辆行走区域的交通车行路线进行规划，在施工道路上减少交通流量，防止交通堵塞。

③周边项目互适性风险防范及化解措施：在政府的统一协调下，多方达成共同的彼此和谐施工的意向，形成统一的，以施工安全为主，减少影响的施工原则。在此基础上，多方可以共同就各自的建设工期、建设工程方案所需占用的公共空间与公共设施、对交通等的影响做一份列表，多方可就施工程序的工期进行集中的安排，集中减少施工对村民造成的日常生活、出行等的影响。

#### (8) 安全卫生

本项目可能因社会治安和公共安全引发社会风险。

项目将加强外来务工人员管理，防范治安突发事件。建设单位应紧密联系和依靠公安部门 and 周边村委会，采取以预防为主的治安防范措施，加强对外来务工人员法制教育和管理工作的，充分尊重当地群众

的生活习惯、宗教信仰和风俗特点。

公安部门应按照规定加强对外来人口的管理和社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好的治安环境。要强化主动服务意识，对项目周边的治安环境，尤其是治安隐患，矛盾纠纷要全面摸排，做到心中有数。针对本项目涉及外来务工人员多，情况复杂的实际要求，做好务工人员摸底工作，切实加强流动人口登记管理工作，避免出现不利于稳定的因素。

建设单位应加强生产企业施工期的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

#### （9）媒体舆情

媒体作为“舆论的放大器”，正确引导可以稳定公众情绪，协助政府妥善、迅速地处理危机，甚至化危机为转机；若引导不利，负面舆论得不到及时疏解，将对社会秩序造成严重影响。尤其是随着互联网在全球的迅猛发展，网络媒体凭借信息容量大、传播速度快、传播形式多样等特点，舆论导向作用愈发显著。

随着社会发展，社会问题日益尖锐，可能存在部分不法分子试图阻挠项目建设。不法分子极易蛊惑群众对本项目的负面情绪，从而不知情群众聚集在项目施工现场，谩骂施工人员，阻挠工程建设，致使项目不能正常推进，造成了恶劣的社会影响。

考虑到目前媒体对本项目建设总体呈现积极的正面导向，故本项目因媒体舆情引发社会风险概率一般。

### 17.5 分析结论

根据以上对建设工程对社会的影响分析及项目与所在地区的互适性分析可以看出，从长远角度看，本项目的建设具有显著的积极社会影响，将备受多方的关注和支持。虽然在建设过程中将产生一定的负面影响，但是只要措施得当，可将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。

因此，本工程的建设是合理可行的，符合相关规划政策，是社会发展的需要，是利国利民的好事，应该尽快实施，发挥其明显的社会效益和经济效益。

## 第十八章 结论与建议

### 18.1 结论

本项目的建设符合国家相关政策，是贯彻中央加强历史文化保护传承的精神，推动荔湾区历史文化街区保护活化工作的需要；同时有利于城市的可持续发展，也是提供舒适的居住环境，提高公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境的需要；也是促进区域文化产业融合发展，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区的需要。因此，项目的建设是必要的。

本项目为人民南、光复南历史文化街区保护活化利用工程，项目范围总面积 43.61 公顷，其中光复南历史文化街区全域 17.06 公顷、怀远社区部分区域 1.81 公顷、人民南历史文化街区部分荔湾区辖属区域 24.74 公顷。根据片区改造方案策略及现状，主要建设内容包括三大部分，第一部分为历史文化保护对象保护活化，主要包括文化遗产保护利用、环境改造、公房活化、公共管理/公共服务及商业服务设施改造、施工期间保护方案、结构加固、照明工程、历史环境要素保护、市政道路改造、照明增设、标识系统增设及消防工程等内容；第二部分为基础设施改造内容，含维修安装楼栋门、维修安装楼栋门对讲系统、维修安装楼道照明、粉刷楼道（含墙面零星抹灰）、修复公共楼梯等 60 项内容；第三部分为市政道路改造，主要包括杨巷路、浆栏路、十三行路、兴隆北路、光复南路、长乐路、人民南路、新基路、西堤二马路、靖远北路、杉木栏路、德兴路的主干道改造、电气

灯光改造、市政设施改造等内容。详细分项目见章节 3.5。

经估算，本项目建设投资 130062.80 万元，其中：建筑安装工程费 103367.86 万元，工程建设其他费 17060.66 万元，预备费 9634.28 万元。

本项目建设资金来源为财政资金及政府专项债券。

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目整个建设周期为 60 个月，即从 2022 年 1 月开始前期工作至 2026 年 12 月底前竣工验收并交付使用。其中：2022 年 1 月——12 月完成项目建议书、实施方案及可行性研究报告的编制、EPC 招标等前期工作；2023 年 1 月——2026 年 11 月分阶段完成 EPC，其中，2023 年 1 月至 2023 年 12 月，完成一期工程 EPC；2024 年 1 月至 2026 年 11 月，完成二期工程 EPC；2026 年 12 月竣工验收、交付使用。

本项目的建设，有利于增加区域内居民收入，对所在区居民生活水平和生活质量具有正面影响，同时，将吸引人才集聚，有利于焕发区域发展活力，促进商业、高端产业发展，间接促进增加区域就业机会。同时，本项目的实施在一定程度上会增加当地居民的就业机会，因此对于就业的影响是良性的。因此，具有显著的社会效益和经济效益。因此，本项目建设是必要的和可行的。

## 18.2 建议

1、项目具有较好的社会效益，为使项目早日建成和发挥作用，更需得到各级政府有关部门的大力支持。

2、结合项目工期，建议积极协调建设各方，确保项目保质、如

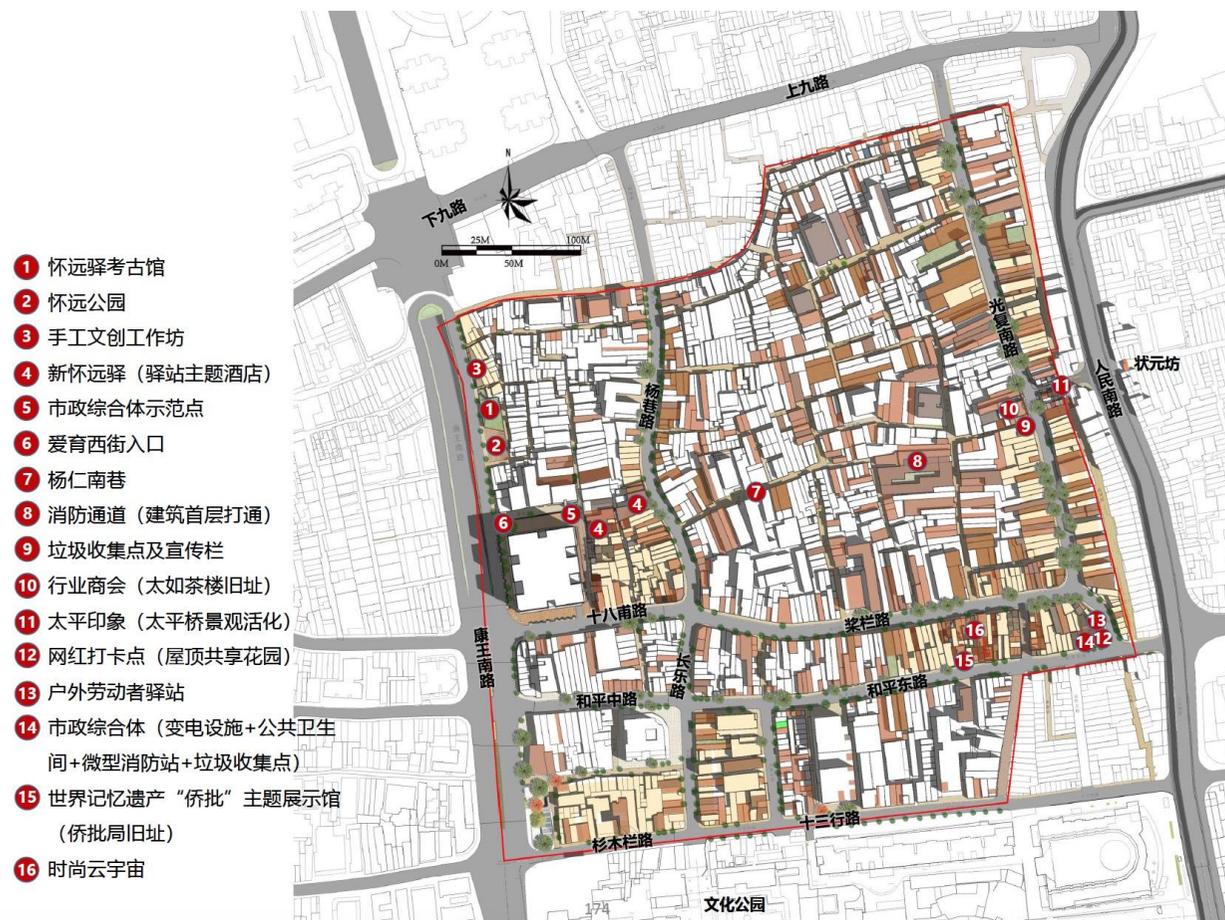
期完工。

3、项目建设过程中严格执行国家环保、节能等方面的政策和规定，采取有效措施，以保证项目能够顺利、有序进行，使项目发挥应有的投资效益。建议项目及早实施，早日发挥效益。

4、项目后续运营过程中需进一步落实公房产权，使用权，租金，物业管理费等问题，建议严格按照相关政策和规定，采取相应免租措施，留住大师名人工作室，使项目发挥应有的投资及社会效益。

## 附图附件

附图一：项目平面图



总平面图——光复南历史文化街区部分



总平面图——人民南历史文化街区部分

## 附件：专家组意见及专家个人意见

### 专家组意见

#### 《人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》

#### 专家评审意见

广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心于2022年11月1日（星期二）下午，采用腾讯视频会议方式，在广州市越秀区流花路109-9号达宝广场7楼会议室，主持召开《人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》（以下简称《可研报告》）专家评审会。会议邀请了城市规划与设计、建筑、文博、风景园林、工程造价等专业的五位专家组成专家组（名单附后），同时邀请了区发改局、区科工信局、区财政局、区规划资源分局、区住建园林局、区水务局、区卫生健康局、区教育局、区文广旅体局、区商务投促局、区城管执法局、区消防大队、区应急管理局、区生态环境分局、荔湾交警大队、荔湾供电局、华林街道、岭南街道办事处等单位的代表参加会议并发表意见。

专家组听取了编制单位广东省建筑设计研究院有限公司对《可研报告》的介绍，认真审阅了《可研报告》的全部内容，本着客观、科学、公正的原则，结合有关部门意见，经充分讨论和评议，形成专家评审意见如下：

#### 一、总体评价

1、本项目的建设是积极落实相关上层规划及政策，将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展，推进荔湾区历史文化街区保护活化利用工作，营造干净整洁平安有序城区环境，助力荔湾北片区打造文商旅活力片区。项目的建设是必要的。

2、《可研报告》编制依据较充分，编制内容基本完整，编制深度基本符合相关要求。

专家组原则同意该《可研报告》通过评审。《可研报告》结合专家评审意见修改完善后，可作为下阶段工作的依据。

## 二、意见与建议

1、补充完善相关编制依据和标准，与上位规划进一步衔接。

2、建议进一步加强对片区人口特征、现状文商旅环境等情况进行研究，为项目的改造内容和方法提供更加科学的依据。

3、补充区内提升绿地率和绿视率的方案内容，复核古树后续资源相关数据。

4、进一步复核文化遗产相关数据，落实保护传承要求。

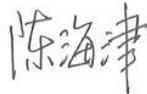
5、复核细化相关经济指标，完善工程建设其他费用。

其他详见专家个人意见。

专家组组长：



专家组成员：



2022年11月1日

## 专家个人意见

专家评估意见表

项目名称	《人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
专家姓名	王敏	工作单位	广东工业大学建筑规划设计院有限公司
职称/职务	高级城乡规划师/副总规划师	评估日期	2022年11月1日
评估意见			
<p>经认真研读，本人认为该《报告》编制单位进行了大量的调查研究工作。《报告》基础资料翔实，提出研究的目标和关键技术明确，研究内容具有较强的针对性，研究方案和技术线路合理可行。报告文本格式规范，内容齐全，基本达到可行性报告研究的深度和要求。本人建议如下：</p> <p>一、建议规划依据增加：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、《中华人民共和国建筑法》；</li> <li>2、《中华人民共和国土地管理法》；</li> <li>3、《中华人民共和国环境保护法》；</li> <li>4、《历史文化名城名镇名村保护条例》。</li> </ol> <p>二、建议加强对现状文商旅环境情况的研究，进一步对片区外来人口特征、老龄化、产业特征等情况进行研究，为项目的改造内容和方法提供更加科学的依据。</p> <p>三、建议公房和公共空间的活化利用方案要聚焦新技术、新产业、新业态、新模式，通过“四新”经济吸引年轻人入驻，从根源上解决老城活力不足的问题，打造适宜荔湾青年创业与居住的西关风情活力社区单元。</p> <p>四、建议市政道路和基础设施改造要充分考虑年轻人的交通出行特征，加强与快速交通的接驳，结合产业和居住需求，合理布局共享单车、共享汽车、充电桩和智慧慢行交通系统。</p> <p>五、建议第九章节能节水章节增加绿色建筑内容。</p> <p>六、进一步加强该项目的社会效益、经济效益和生态效益论证。经济效益评价项目在实现区域经济发展目标、有效配置经济资源、增加供应、创造就业、改善环境、提高人民生活等方面的效益，尽量有具体的数据作为支撑。</p> <p style="text-align: right;">专家签名：</p>			

专家评估意见表

项目名称	《人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
专家姓名	张振华	工作单位	广东省文物考古研究院
职称/职务	副研究员	评估日期	2022年11月1日
评估意见			
<p>1. 建议进一步完善编制依据。</p> <p>2. 建议进一步核对文本中的保护对象的描述和数据。</p> <p>3. 建议在文本中，进一步落实和细化法定保护规划的相关保护传承要求。</p> <p style="text-align: right;">张振华</p>			

专家评估意见表

项目名称	《人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
专家姓名	陈海津	工作单位	中恒建筑设计院(广州)有限公司
职称/职务	总建筑师	评估日期	2022年11月1日
评估意见			
<p>本项目可行性研究报告内容完整,结构清晰,数据充分,可在在此基础上进一步完善。现有关意见如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本项目建设内容与范围的描述说明不够清晰,应进一步明确说明。</li> <li>2. 应补充上一层级城市规划资料及区域控制性规划内容。</li> <li>3. 街区“三线”整治,排水、排污、燃气、照明等市政基础设施改造变更而量大,应做好摸底工作,报告中对现状的描述略置简略,对于这些工程哪部分纳入此项目内容应详细说明。</li> <li>4. 光复南历史文化街区是旧广州最有活力的区域,该项目定位清晰,目标明确,策略可操作性强。建议策略上可增加“激发活力”,“外市内访”,“内访”居住功能活力的激发,形成“混合社区”是关键。</li> <li>5. 历史建筑保护活化应做到“一建一例”、“一建一法”,科学而慎重。</li> </ol>			

6. 历史建筑的保护活化要形成系统, 线索清晰。
7. 活化的商业业态要充分论证, 有前瞻性。考虑新经济、新业态的适应性。
8. 交通、慢行系统改造的目标及策略描述不清晰。
9. 消防上应对区域内建筑进行分类, 对木结构建筑应予以重视, 在“消防分区”上进行综合考虑。

专家签名:

陈海津

专家评估意见表

项目名称	《人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目建设管理中心
专家姓名	济波	工作单位	广州邦固村股份合作有限公司
职称/职务	教授, 首席专家	评估日期	2022年11月1日
评估意见			
<p>本项目建设遵循的符合国家相关政策, 可研报告整体内容齐全, 符合编制要求。建议通过本区规划可研报告成果论证。但需重点关注以下内容, 方可进入下一步工作。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对于区内现存的古树及后续资源的调查资料, 应当补充、详述, 并标注详细坐标。</li> <li>2. 对于胸径大于100cm的古树, 应当进行详细鉴定, 并根据现状实际情况, 提出明确的保护措施和思路。</li> <li>3. 补充区内绿地率等指标, 应当提出提升绿地率和绿化的初步方案, 并增加绿道绿网增绿。</li> <li>4. 应当增加区内口袋园建设的规划内容, 以改善区内的人居环境。</li> </ol> <p style="text-align: right;">济波 2022-11-1</p>			

## 专家评估意见表

项目名称	《人民南-光复南历史文化街区保护活化利用项目可行性研究报告》		
报告编制单位	广东省建筑设计研究院有限公司	评估组织单位	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
专家姓名	曾文河	工作单位	广州珠江外资建筑设计院
职称/职务	高级工程师	评估日期	2022年11月1日
评估意见			
<p>一、总体评价</p> <p>本项目可行性研究编制目录齐全，投资估算格式符合相关规定，编制依据，计费程序基本合理，总投资 130064 万元，改造面积 435679 平方，其中建安工程费用 103645 万元；指标每平 2379 元，编制单位的确作了大量现场调研取证、分类设计等工作，方案工程量表与估算工程量基本相符，但估算个别经济指标需要细化、调整；建议复核。</p> <p>二、意见和建议</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 历史建筑（公有产权）第一、二期经济指标；每平方 9800 元，其中结构加固每平方 2600 元，可能经济指标较高，建议复核费用。</li> <li>2. 供电设施：老旧供电线路维修和配电房增容或更换变压器单价相差很大，变压器更换每台 20-40 万元，估算按每平方 2000 元计算，<sup>二期单价 5+12=1700</sup>如果变压器大部分需要更换钱就不够，建议落实具体更换变压器工程量，请复核。</li> <li>3. 工程建设其他费；本项目基本上是修复、装饰工程，工程勘察费没有必要性，后面已计算规划测量验线费 130 万元，建议复核 1036 万元勘察费可以不计或少计。</li> <li>4. 设计咨询费 693 万元已包括施工图审查费，建议按文件复核取消施工图审查费。</li> <li>5.</li> </ol> <p style="text-align: right;">专家签字：</p> <p style="text-align: right;">日期：2022 年 11 月 01 日</p>			