

逢源街惠城、泰兴片区微改造 (惠城、泰兴社区) 实施方案

编制年月:2023年09月

目录

1. 项目概况部分
2. 问题总结部分
3. 设计目标部分
4. 改造内容部分
5. 公共景观部分
6. 建筑共用部分
7. 投资估算部分

1. 项目概况部分

项目背景

逢源街

逢源街道位于广州市荔湾区北部，东与龙津街道相邻，南接华林街道，西邻昌华街道，北与彩虹街道、金花街道相邻，面积0.72平方千米。截至2011年末，逢源街道辖惠城、泰兴、源胜、华贵、何家祠、耀华、厚福、马基涌、隆城、富力东、富力西、公寿里、梁家祠、逢源北14个社区。

项目拟对惠城、泰兴2个社区进行改造，建设内容主要由房屋建筑本体共用部分和小区公共部分组成。

项目范围

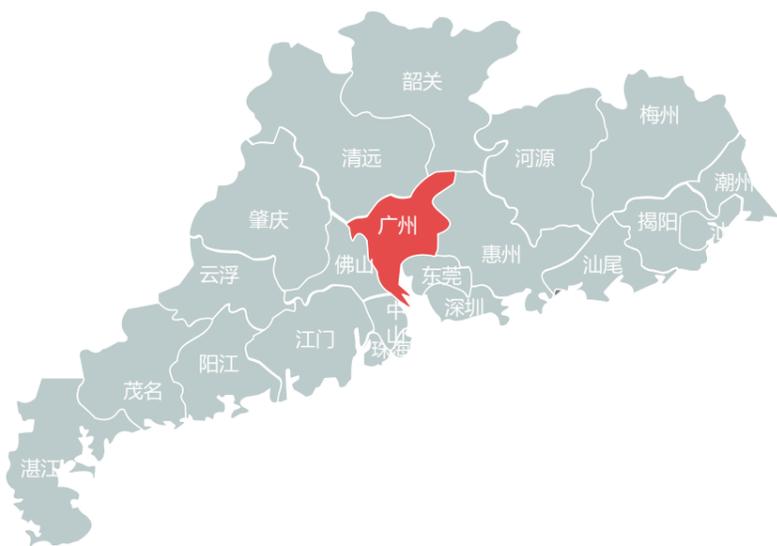
项目拟对惠城、泰兴2个社区内房屋建筑本体及小区公共部分进行改造。总改造范围约10.6公顷，南面以田料古道为分界，与历史街区范围无重叠。

项目必要性

该项目以保障民生的“三线”改造、地下管网、楼道修缮等为重点，推动老旧小区实现设施健全、服务便捷、管理精细。以空间节点、小区道路、楼栋楼道为抓手，查漏补缺，围绕建筑本体共用部分、市政设施、文化标识等要素，加强城市公共空间设计和管理，推动社区内街环境提升，建设有烟火气息、有岭南特色的传统街道。

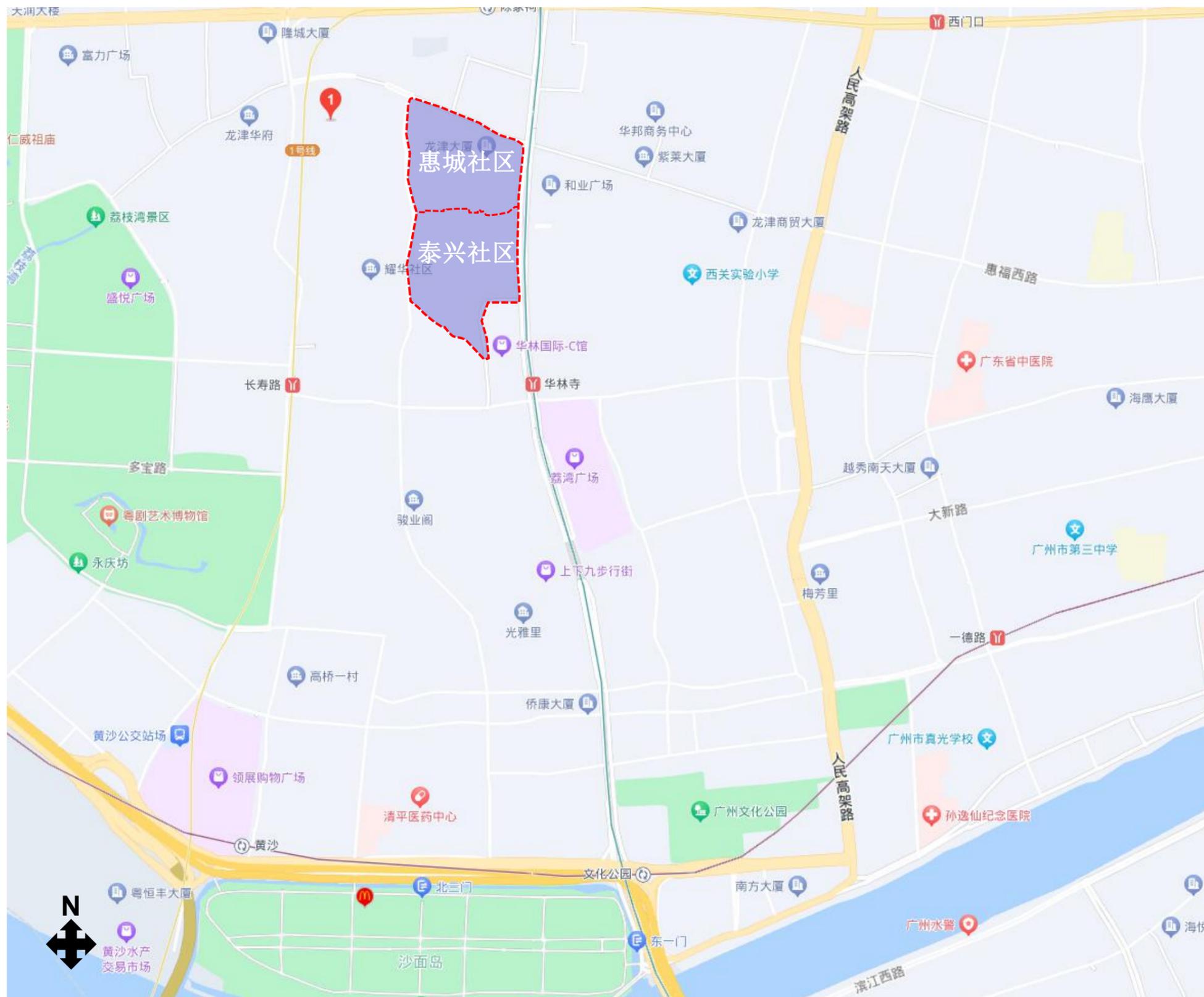
1. 项目概况部分

项目改造范围



区位优势

项目周边交通便利，且位于广州传统中轴线历史文化街区轴线东侧，历史文化底蕴深厚。



2. 问题总结部分

问题总结·房屋建筑本体共用部分

房屋建筑本体共用部分



楼栋楼道脏污、破损，有待修缮；
部分楼道缺乏消防设施、适老化设施，
有待新增栏杆。



楼栋门、楼栋门禁破损失效。



建筑外立面破损残旧。

2. 问题总结部分

问题总结·小区公共部分

小区公共部分



无障碍设施、人行安全设施不足



小区道路破损



部分区域三线混乱



垃圾收运点缺乏遮蔽



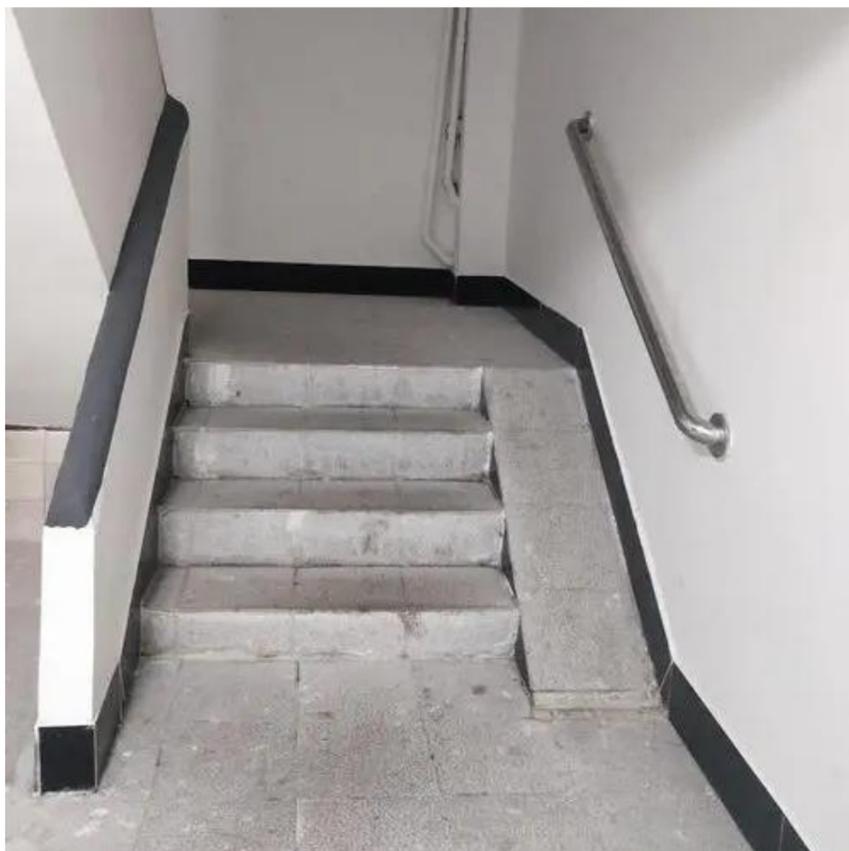
小区围墙破旧，存在安全隐患



公共空间活力弱，使用率底下

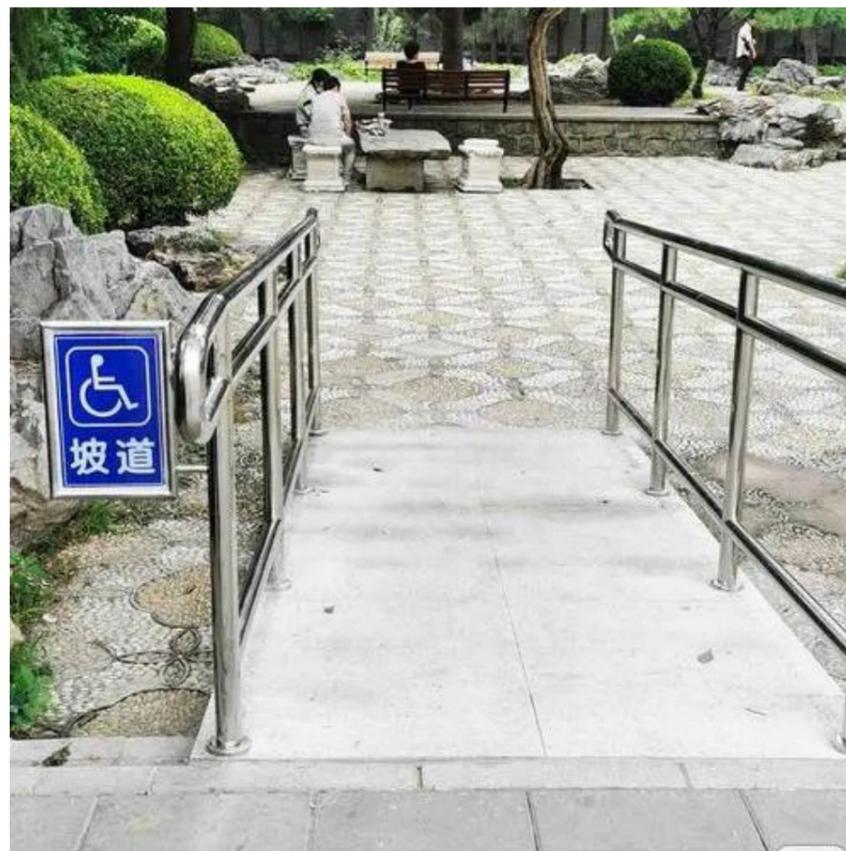
3. 设计目标部分

设计策略



修缮建筑楼道

包括更换门窗、修整楼道，更换楼道灯等等，提升社区物质空间环境，改善居民生活环境。



补足基础设施

补足无障碍设施，更换破损老旧的排水管，补足社区基础服务设施，以经济高效的方式改善民生。



优化公共环境

增加座椅、优化绿化，结合历史文化与社区文化提升公共空间，更好地改善民生、提升居民对环境的主人感。

3. 设计目标部分 设计愿景

生活环境提升 打造完整社区 推动后续管养

完整社区

- 完善的基础设施**
 - 供暖设施
 - 楼栋防盗门 楼道窗户
 - 无障碍设施
- 宜人的公共空间**
 - 幸福广场 牡丹广场
 - 儿童乐园
 - 房前屋后
- 完整的服务体系**
 - 服务组织
 - 老人活动中心
 - 综合服务中心
- 兼容的管理体系**
 - 楼栋自治 共管组织
 - 区党群组织
 - 大党委

共同的社区认同感

- 沈飞历史文化宣讲
- 沈飞模型重现
- 社区活动记忆

4. 改造内容部分 设计内容

房屋建筑本体 共用部分

基础类

1. 楼栋门
2. 门禁系统
3. 楼道照明
4. 楼道修缮
5. 楼栋“三线”
6. 楼栋消防设施
7. 楼栋排水设施
8. 屋面防水
9. 化粪池
10. 防盗网
11. 一户一水表
12. 适老化设施

完善类

1. 遮阳篷
2. 空调机位
3. 外立面整饰

小区 公共部分

基础类

1. 室外消防设施
2. 无障碍设施
3. 人行安全设施
4. 地面铺装
5. 垃圾分类
6. 修缮围墙
7. “三线”整治

完善类

1. 照明设施
2. 信息标识
3. 公共晾晒设施
4. 小区绿化
5. 小区公共空间
6. 小区入口
7. 景观小品
8. 儿童娱乐设施
9. 非机动车泊位
10. 拆除违法建设
11. 充电桩
12. 信息宣传栏

提升类

1. 公服设施
2. 建设海绵城市
3. 完善规范化物业管理

注：该内容根据《广州市老旧小区改造内容及标准指引》《广州市老旧小区改造设计导则（修编）》的内容与要求编制。

5. 小区公共部分 节点改造

设计说明:

改造前: 康体设施区缺乏规划设计, 缺安全软垫

改造后: 增设安全软垫, 更新活动设施。

改造前



改造后



5. 小区公共部分 节点改造

设计说明:

改造前: 水泥路面破损, 绿化状态差, 但空间潜力未被发掘。

改造后: 更换地面铺装为透水砖, 整理提升景观绿化, 打造社区休闲公园。

改造前



改造后



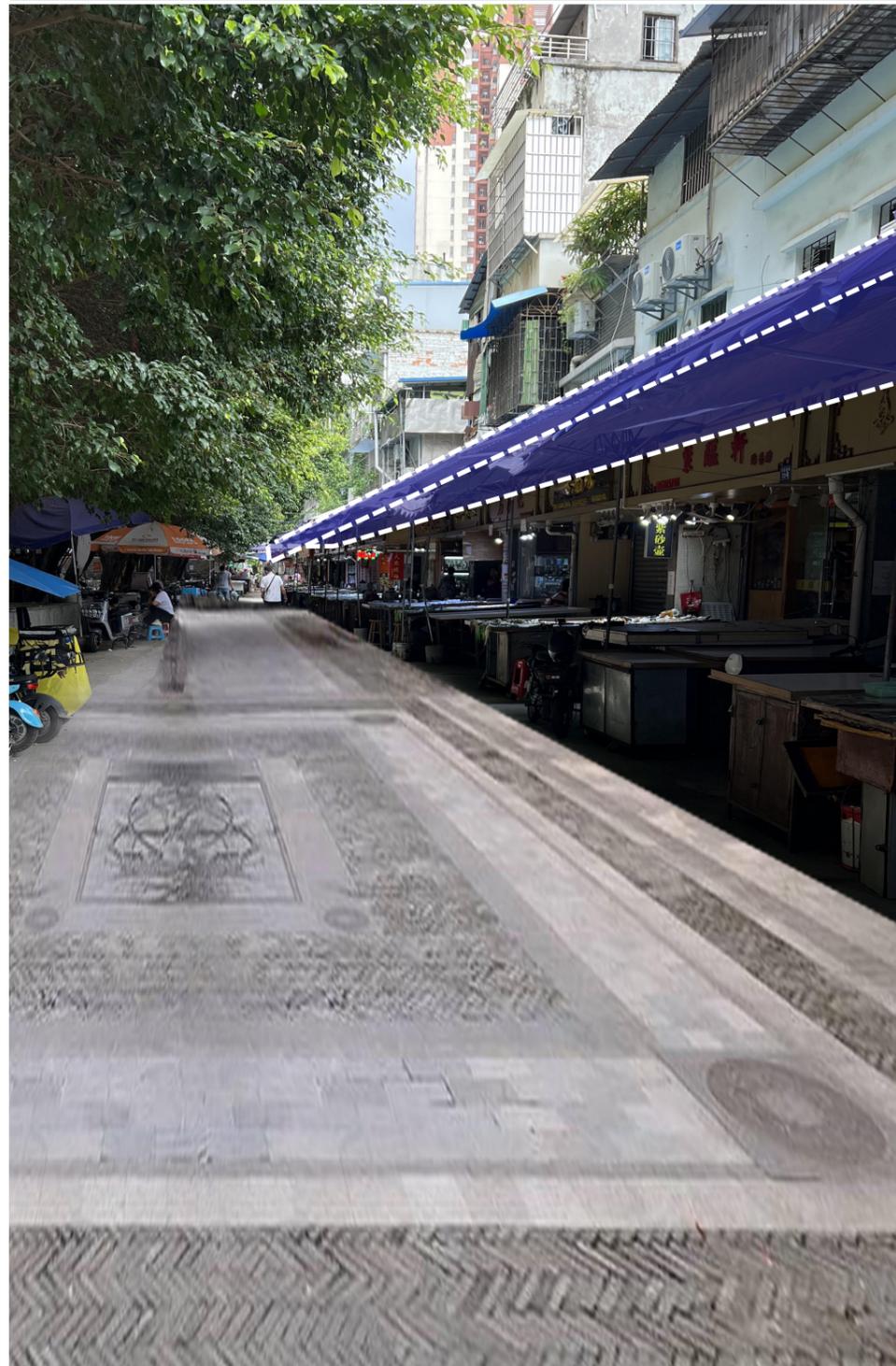
5. 小区公共部分

节点改造

改造前



改造后



设计说明:

改造前：地面铺装破损开裂，局部地面积水。

改造后：改造商街道路，优化地面铺装，改为透水砖。规整两侧商铺雨棚。

5. 小区公共部分 节点改造

设计说明:

改造前：麻石路面破损，容易积水，步行容易摔倒。

改造后：地面铺装，使用麻石路面。

改造前



改造后



5. 小区公共部分

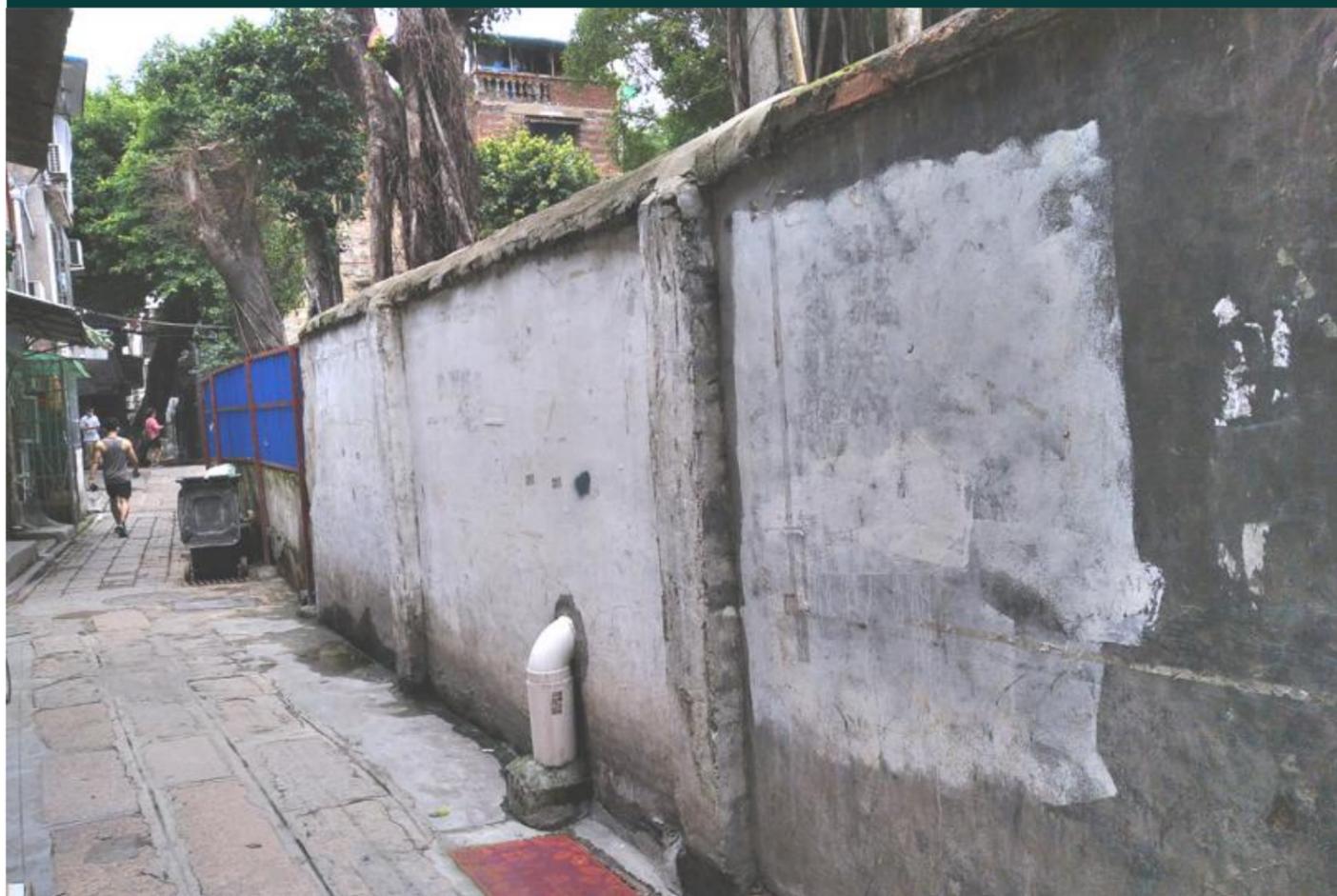
节点改造

设计说明:

改造前：地面铺装破损，围墙墙面斑驳，部分为铁皮围挡。

改造后：改造地面铺装，改为麻石路面，墙面粉刷修补，营造干净整洁的社区空间。

改造前



改造后



5. 小区公共部分

节点改造

改造前



改造后



设计说明:

改造前：此处位于元邦商城前广场，雨天、回南天湿滑，不利出行。

改造后：新做地面、地下排水系统。结合地下工程的改造，重新铺设防滑生态砖，增设扶手及无障碍标识，让人行出入更安全。

5. 小区公共部分 节点改造

设计说明:

改造前: 混凝土路面积水, 垃圾收运点缺乏围蔽。

改造后: 更换破损的混凝土路面, 改为麻石路面, 使用统一样式的垃圾投放点。

改造前



改造后



6. 建筑共用部分

楼栋门 楼栋门禁

设计说明:

改造前: 楼栋门破损, 缺门禁系统。

改造后: 更换破损楼栋门, 采用经济耐用的不锈钢防盗门; 增设楼栋门禁, 保障小区安全。

改造前



改造后



6. 建筑共用部分

楼道修缮

设计说明:

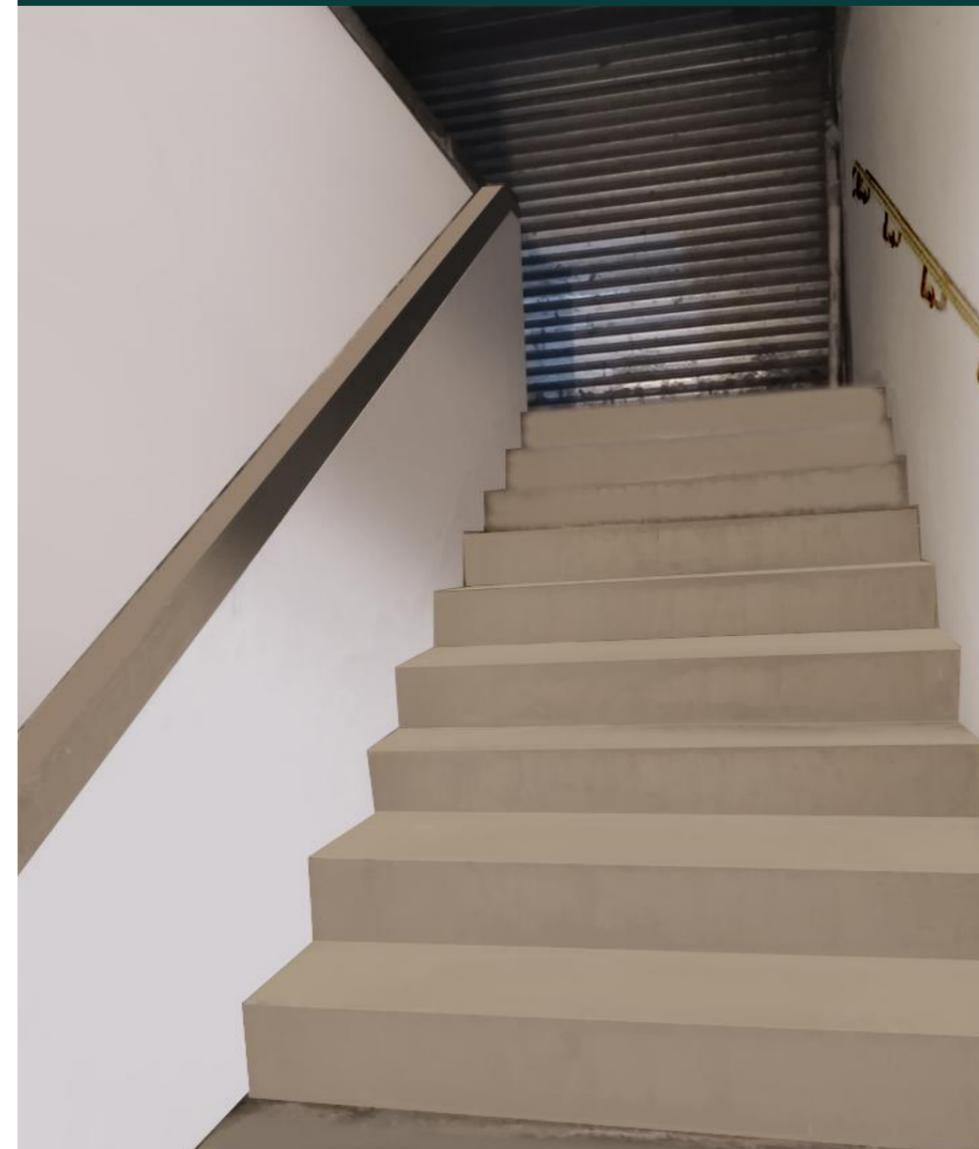
改造前：楼道脏污，外饰面破损剥落。

改造后：粉刷内墙墙面、楼梯底面，清理脏污的墙面；新增楼道不锈钢扶手，补足楼道适老化设施。

改造前



改造后



6. 建筑共用部分

外立面翻新

设计说明:

改造前：建筑外墙面破损剥落。

改造后：清理脏污的墙面，粉刷外墙墙面，

改造前



改造后



7. 投资估算部分

投资估算		
序号	费用类型	金额（万元）
一	建筑安装工程费用	4280.41
二	工程建设其他费用	744.34
三	预备费	251.24
合计		5275.99