

奉节县2023年老旧小区改造提升方案 征求意见表



目录

项目背景概况

- 国家背景
- 地方政策
- 文化背景
- 上位规划

现状分析

- 项目区位
- 项目概况
- 建筑现状
- 环境现状
- 现状评估
- 问卷调查
- 现状总结

设计策略

- 改造愿景
- 设计策略

提升设计

- 改造内容梳理
- 建筑本体设计
- 环境提升设计
- 完整社区
- 专项设计

投资估算

- 编制依据
- 投资估算表
- 经济收益
- 总结

- 上位规划
- 文化背景
- 地方政策
- 国家背景

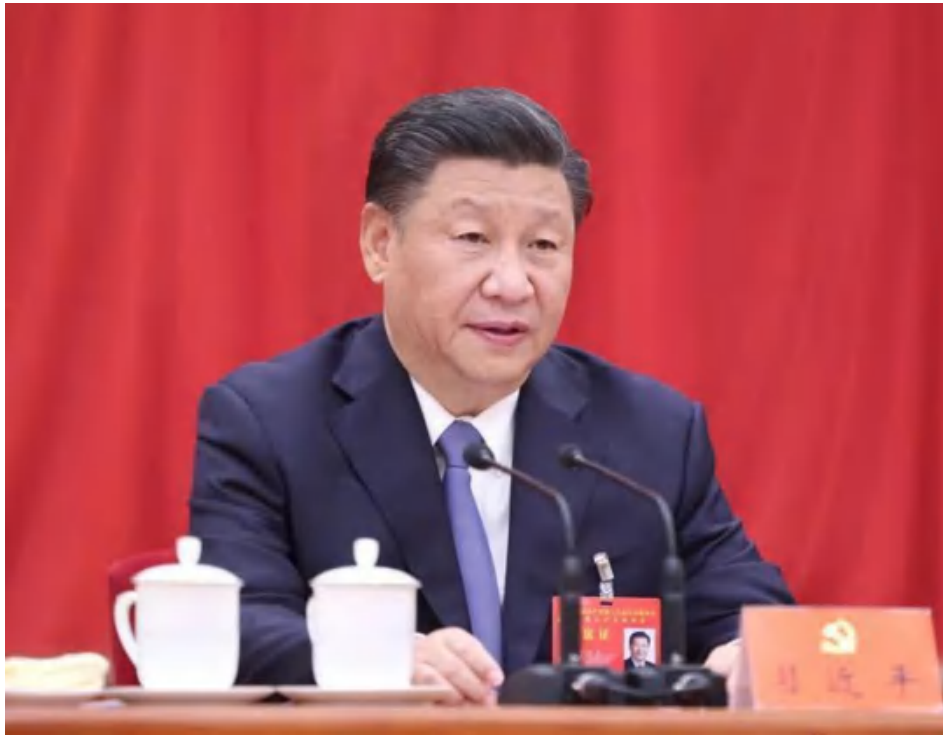
01

项目背景概况

PROJECT OVERVIEW

项目背景Project overview

1.1 国家背景



“推进以人为核心的新型城镇化”和“实施城市更新行动”、“**加强城镇老旧小区改造和社区建设**”是“十四五”时期重要的国家战略。

“实施城市更新行动”上升为一项**国家行动**，首次出现在国民经济和社会发展规划里。

老旧小区改造作为城市更新的重要内容，不仅仅是物质空间层面的拆拆建建、修修补补，而是一项推动城市可持续发展、高质量发展、高水平治理的系统工程。

——《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》

国家级文件落实，推进计划实施

《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》等文件



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

各省、自治区、直辖市及计划单列市、新疆生产建设兵团发展改革委、住房城乡建设厅（住房城乡建设委、建设和交通委、建设局）：

加强城镇老旧小区改造配套设施建设，关乎人民群众生命财产安全，关乎满足人民群众美好生活需要，是“我为群众办实事”的一项生动实践。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强城镇老旧小区改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合工作，现将有关要求通知如下：

住建部公布全国城镇老旧小区改造进展情况



2021年1—9月全国新开工改造 城镇老旧小区5.12万个

2021年《政府工作报告》提出，新开工改造城镇老旧小区3.9万个。经汇总各地统计、上报情况，2021年1—9月份，全国新开工改造城镇老旧小区5.12万个，占年度目标任务94.8%。其中，2021年计划任务全部开工的地区：上海、安徽、新疆生产建设兵团、河南、山东、河北、江苏、黑龙江、陕西、江西、吉林、甘肃、青海、湖南；开工进度排名靠后的地区：湖南、福建、山西、西藏。

2021年1—9月份，全国新开工改造城镇老旧小区**5.12万个**，占年度目标任务的**94.8%**。

中央补助资金，支持城镇老旧小区改造



关于2020年中央补助支持城镇老旧小区改造任务的通知

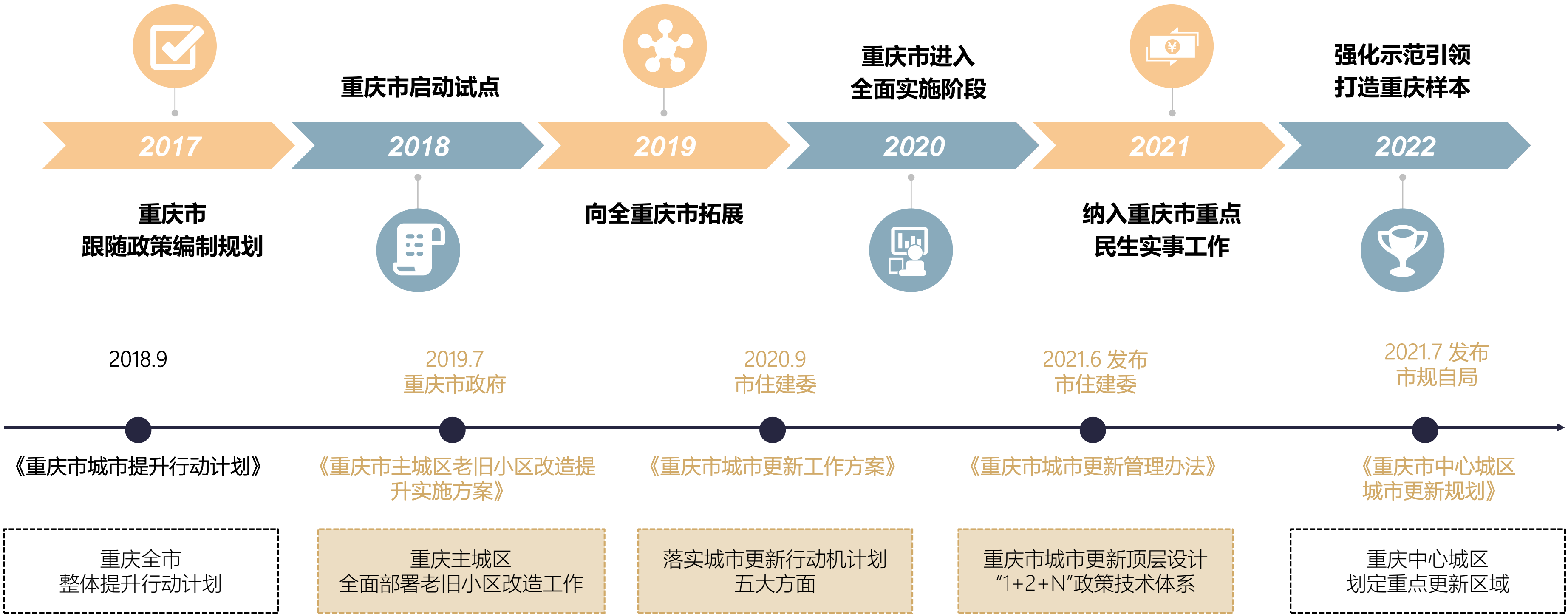
日期：2020-09-15 来源：物业处 大 中 小

渝建物业〔2020〕28号

2020年，国务院办公厅印发《关于全面推进老旧小区改造工作的指导意见》。同时，**中央安排补助资金**，支持各地有序实施老旧小区改造。2019年来，中央财政一共下达补助资金**超过2450亿元**。

1.2 地方政策——重庆市人民政府积极落实

重庆——2021年6月，正式发布《重庆市城市更新管理办法》，切实推动城市更新、老旧小区改造工作落实



重庆市积极落实老旧小区改造，连续出台《重庆市主城区老旧小区改造提升实施方案》、《重庆市城镇老旧小区改造和社区服务提升项目管理办法（试行）》、《重庆市城市更新管理办法》等多个文件，到“十四五”末期完成改造2000年底以前建成的老旧小区4570个，1亿平方米，惠及近117万户居民。

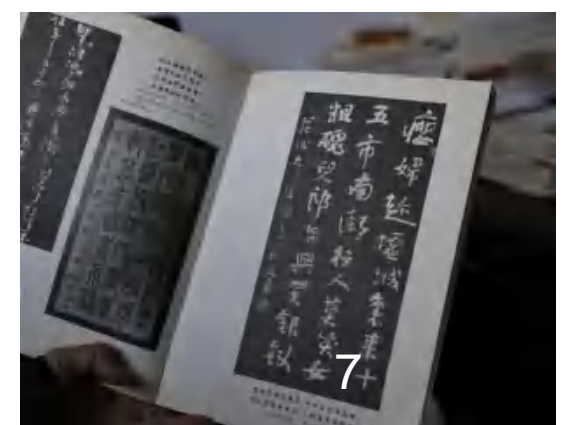
1.3 文化背景

奉节，中华诗词绕不开的地标

壮丽长江的历史积淀和精神滋养，催生了奉节的人文交流与发展。千百年来，骚人墨客在奉节「登三峡之巅，咏绝美风景」，在山水间纵情享乐，或寄托情感，演绎了长达 2000 多年的**夔州诗词史**。

诗词的继承与发展、繁荣与蜕变、争鸣与实践，都在历代夔州诗词中得到不同程度的体现。王维、李白、杜甫、孟郊、白居易、刘禹锡、李贺、苏轼、苏辙、王十朋等历代上千诗人在此创作了上万首诗歌，使得**奉节「诗城」美誉自古有之**，逐步孕育出**鲜明的「诗城文化」**。

奉节，就是浸润在诗中的城市。



1.3 文化背景

（一）三峡之巅：三峡之巅风景区位于重庆市奉节县，地处长江三峡之首，有 **“奉节最美”** 之称。奉节三峡之巅景区对外开园，游客将在 **海拔 1388 米的长江三峡最高处**，鸟瞰欣赏**瞿塘峡两岸如诗如画**的风景。



鸟瞰三峡之巅

（二）白帝城：白帝城是观**「夔门天下雄」**的**最佳地点**。历代著名诗人李白、杜甫、白居易、刘禹锡、苏轼、黄庭坚、范成大、陆游等都曾登白帝，游夔门，留下大量诗篇。

李白在这里写出天下第一快诗**「朝辞白帝彩云间，千里江陵一日还」**；杜甫在这里写出天下第一律诗**「无边落木萧萧下，不尽长江滚滚来」**；刘禹锡在这里写出天下第一情诗**「东边日出西边雨，道是无晴却有晴」**，故白帝城又有**「诗城」之美誉**。



白帝城观景平台

（三）瞿塘峡：从三峡之巅俯瞰长江，瞿塘峡映入眼帘。

瞿塘峡，位于**长江三峡之西首，又称夔峡**，西起白帝城，东至黛溪，全长 8 公里。瞿塘峡两岸如削，岩壁高耸，大江在悬崖绝壁中汹涌奔流，**自古就有「险莫若剑阁，雄莫若夔」的美称**。

重峦叠峰、群峰对峙、烟笼雾锁，万里长江络绎不绝汇聚于此，汹涌奔腾，穿越万丈峡谷之中，气势庄严而浩荡等均是形容瞿塘峡的壮丽之词。



瞿塘峡全景图

1.3 文化背景

(四) 夔门：赤甲山连白帝山，三巴三峡百牢关。

夔门位于长江三峡之首的瞿塘峡西端入口处，为瞿塘峡**标志性景观**之一。它双峰欲合，如门半开，锁镇全川之水，扼巴蜀之咽喉，气势磅礴，雄伟壮观，素有「**夔门天下雄**」之美称。



夔门红叶

(五) 三峡原乡：三峡原乡——惬意浪漫的田园风情景区，七彩花田、九曲花阶、桃花坞的酒窖、田园牧歌的手工面包、繁花清吧、幸福草坪、亲子牧场、漫游步道、「**世界最大的山门——旱夔门**」。

春来，鸟语花语；夏至，虫声四起；秋来，硕果累累；冬至，白雾皑皑。四季分明的交换，抒写尽春华秋实，夏月冬雪。一幅优美的版图呈现眼前，尽收眼底，美不胜收。



原乡风景

(六) 小寨天坑：小寨天坑，位于兴隆镇小寨村，坑口直径 622 米，坑底直径 522 米，深 666.2 米，是构成**地球第四纪演化史的重要例证**，更是长江三峡成因的「**活化石**」。

从坑口下望，千丈的绝壁直插地下，深不见底，令人胆寒。坑底有地下河流经，小寨天坑是地下河的一个「**天窗**」。站在坑底抬头仰视，但见蓝天如一轮圆月，颇有「**坐井观天**」之感。



地球之眼——小寨天坑

1.3 文化背景

诗城水利文化：水利文化作为水文化的一种特殊形态，有其独特的文化结构，可以分为**水利物质（器物）文化、制度文化和精神（观念）文化**三个层次。

1、水利物质文化：是指以**水利工程、水利工具、水环境**和水利文化阵地等为主要载体的物质表现形式，是人们水利观念、水利意识的外在表现。

长江三峡水利工程，堪称中华水利物质文化的经典之作。奉节作为三峡库区**旅游资源大县**，不仅资源丰富而且类型较多，让这些旅游资源发挥最大的潜力、组合好旅游资源，彰显奉节县境内的**旅游文化特色**是发展好县内旅游的基础。



三峡水利工程

2、水利制度文化（也称行为文化），是指**水利的法律形态、组织形态和管理制度**以及行为规范构成的外显文化，是水利文化的格式化、具体化和现实化。包括**管理水利的政府机构、官职设置、权力授予、决策程序和运行机制等**，相沿成袭，代有发展，这些都是水利制度文化建设的重要体现。



奉节县水利局

3、水利精神文化，是指人类在水利实践中创造的非实在性财富，主要包括水利价值观念、水利道德伦理、水利哲学思想以及水利科技、理论等。比如古代的**大禹治水精神**现代的**红旗渠精神、“98抗洪精神”、“献身、负责、求实”的水利行业精神等**，都是中国水利永恒的价值取向和宝贵的精神财富。

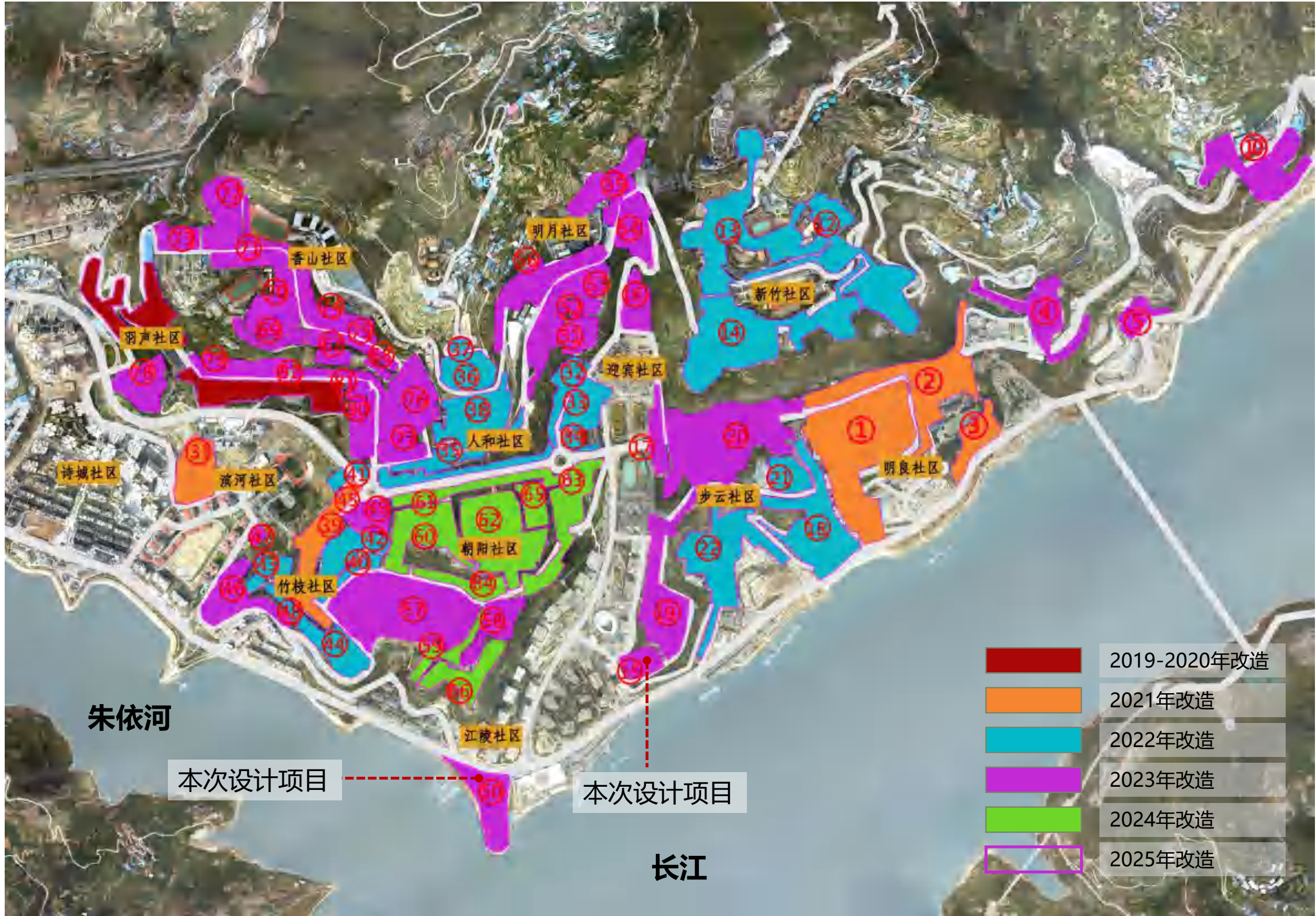


大禹治水精神文化

项目背景Project overview

1.4 上位规划

奉节县老旧小区分期改造时序图



奉节县 城镇老旧小区									
所属社区	编号	片区名称	所属社区	编号	片区名称	所属社区	编号	片区名称	
鱼复街道明月社区	1	五金公司片区老旧小区	永安街道滨河社区	31	邵家桥片区老旧小区	永安街道朝阳社区	61	曼州路老旧小区	
	2	山河片区老旧小区		32	上人和街老旧小区		62	县城路老旧小区	
	3	水井湾片区老旧小区		33	下人和街老旧小区		63	少阳路老旧小区	
	4	熊里坪老旧小区		34	曼州路老旧小区		64	人设劳动局城关区老旧小区	
	5	熊家包老旧小区		35	诗仙西路老旧小区		65	新明巷老旧小区	
鱼复街道茶店社区	6	茶店街老旧小区	永安街道人和社区	36	彩云街老旧小区	永安街道香山社区	66	古政祠老旧小区	
	7	陡龙虎片区老旧小区		37	人和康福康小区		67	锦绣苑小区	
	8	三号桥片区老旧小区		38	背云街老旧小区		68	钢厂老旧小区	
	9	何家巷老旧小区		39	竹枝路片区老旧小区		69	二联公司老旧小区	
	10	吴家湾老旧小区		40	少陵路小区		70	电力公司老旧小区	
鱼复街道康宁社区	11	三塘航运公司宿舍	永安街道竹枝社区	41	竹枝路老旧小区	永安街道香山社区	71	德源街老旧小区	
	12	新竹坪康康小区		42	赤水街老旧小区		72	人和家园老旧小区	
	13	槐园路老旧小区		43	康康康中段老旧小区		73	居民自建房老旧小区	
	14	崇仙门路老旧小区		44	龙船河小区		74	西江老旧小区	
	15	熊家包老旧小区		45	还建房及民丰老旧小区		75	机械厂老旧小区	
鱼复街道瑞瑞社区	16	东牙街老旧小区	永安街道江岸社区	46	熊家包下段老旧小区	永安街道瑞声社区	76	巴蜀花园老旧小区	
	17	人和街老旧小区		47	搬运及群群宿舍小区		77	公司宿舍老旧小区	
	18	步云街老旧小区		48	光明康社及秀路段小区		78	清河水岸小区	
	19	永安路老旧小区		49	康康康小区		79	三台院	
	20	曼州路片区老旧小区		50	水利局及鱼解站小区		80	民丰小区	
鱼复街道步云社区	21	明巷老旧小区	永安街道明月社区	51	西康路老旧小区	永安街道瑞声社区	81	印刷厂宿舍	
	22	诗城路老旧小区		52	教委宿舍老旧小区		82	下王家坪康康康小区	
	23	熊家包老旧小区		53	平康街老旧小区				
	24	工业康司康康老旧小区		54	电力公司老旧小区				
	25	香花村老旧小区		55	西江公司老旧小区				
夔门街道宝塔坪社区	26	赵家包小区	永安街道朝阳社区	56	彩云街老旧小区				
	27	八阵街小区		57	刘康包老旧小区				
	28	芝麻湾小区		58	长安街老旧小区				
	29	攀林小区		59	金康街老旧小区				
	30	林溪湾老旧小区		60	赤水街老旧小区				

奉节县老旧小区上位规划中，规划区位于诗城西路与海城路的交接处，紧邻夔门广场，是老城区重要的城市门户形象展示区域；项目为老旧小区改造项目，地块属性、地块功能均未改变。

- 现状总结
- 问卷调查
- 现状评估
- 环境现状
- 建筑现状
- 项目概况
- 项目区位

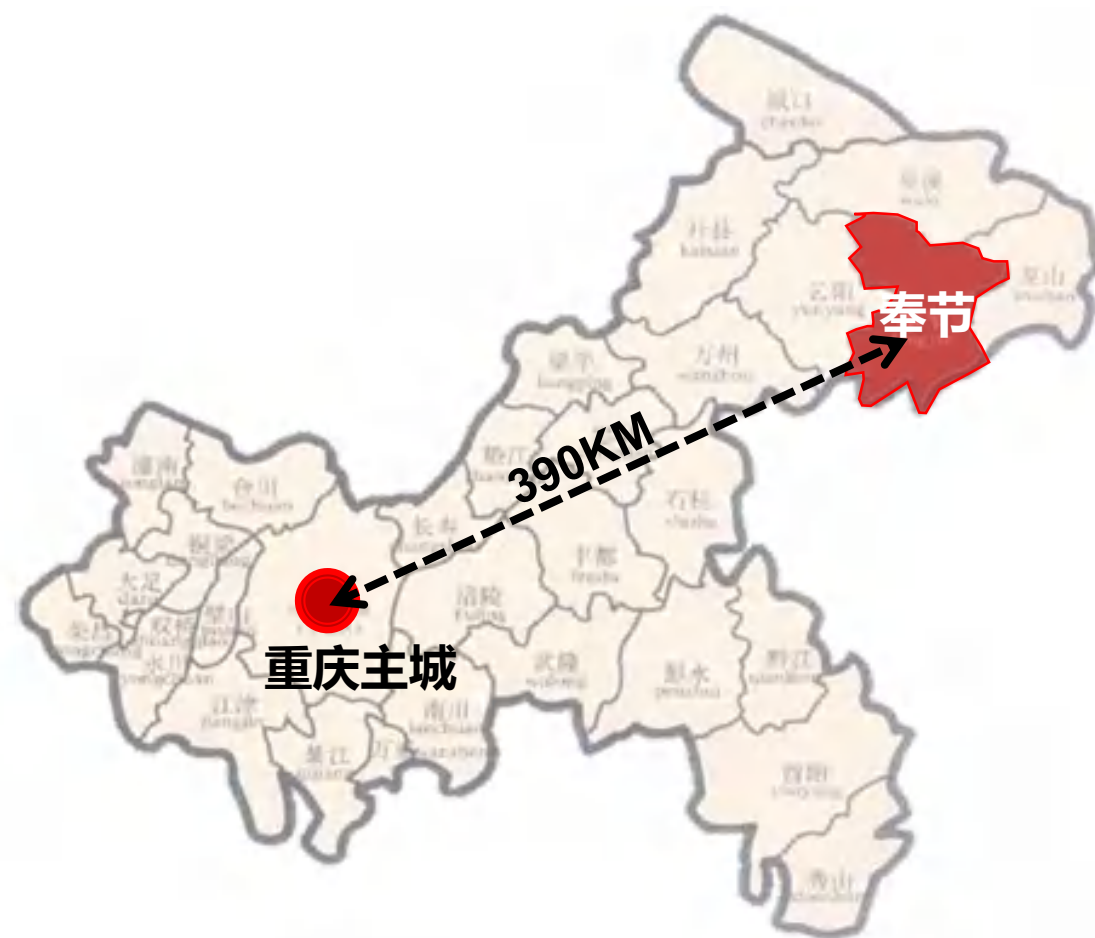
02

问题分析

ANALYSIS OF EXISTING PROBLEMS

2.1 项目区位

奉节县位于**重庆市东北部**，地处**三峡库区腹心**，扼长江之咽喉、西控巴蜀东连荆楚，自唐宋以来一直是渝陕鄂边区交通枢纽与物资集散地。郑万高铁通车后，奉节将实现2小时到重庆，3小时到成都，4小时到广州、郑州，6小时到北京。



奉节脐橙



白帝城·瞿塘峡景区



夔州博物馆

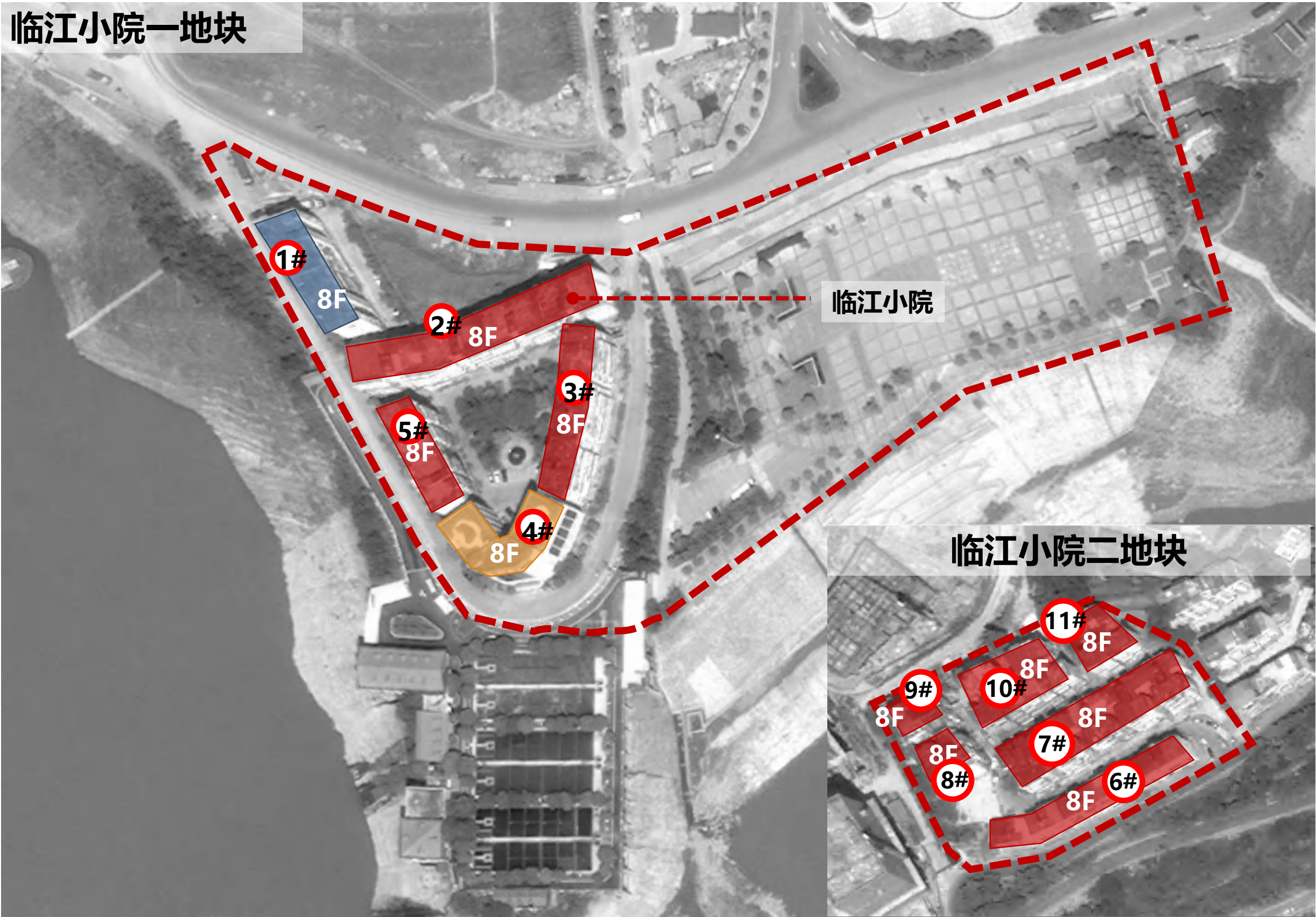


2.2 项目概况



2.3 建筑现状

临江小院一地块



建筑现状

项目共计11栋建筑，总建筑面积约为：5.61万平方米，层数均为8F，已加装电梯两部。

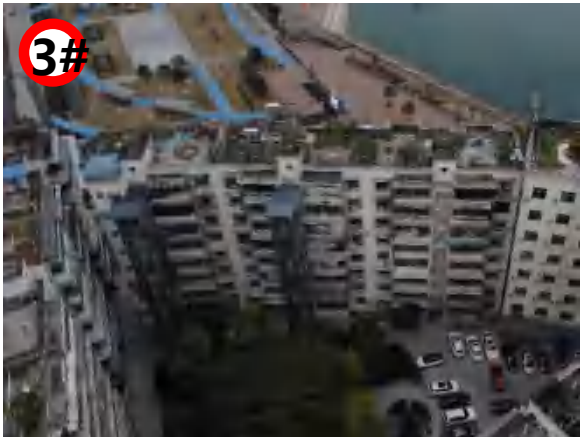


项目背景Project overview

2.3 建筑现状——建筑情况

临江小院一地块建筑							
序号	编号	占地面积	建筑面积	楼层	建筑年代	存在问题	产权归属
1	临江小院1#	416.90	3335.2	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、可燃雨棚 5、立面店招杂乱 6、空调机位杂乱	私有产权
2	临江小院2#	1214.02	9712.16	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、可燃雨棚 5、立面店招杂乱 6、空调机位杂乱	私有产权
3	临江小院3#	678.54	5428.32	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、可燃雨棚 5、空调机位杂乱	私有产权
4	临江小院4#	705.57	5644.56	8	2000年	1、墙面材料脏乱 2、电线私搭乱接 3、空调机位杂乱	国有产权
5	临江小院5#	475.19	3801.52	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、可燃雨棚 5、空调机位杂乱	私有产权

临江小院二地块建筑							
序号	编号	占地面积	建筑面积	楼层	建筑年代	存在问题	产权归属
6	临江小院6#	875.29	7002.32	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	私有产权
7	临江小院7#	1160.22	9281.76	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	私有产权
8	临江小院8#	244.82	1958.56	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	私有产权
9	临江小院9#	233.99	1871.92	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	私有产权
10	临江小院10#	677.04	5416.32	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	私有产权
11	临江小院11#	337.14	2697.12	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	私有产权



2.3 建筑现状——临江小院一地块



临江小院一地块建筑现状



建筑现状

- 建筑立面外墙涂料脱落严重
- 底层沿街商业店招凌乱、样式繁多
- 立面状况较差，色彩单一
- 建筑立面空调机位凌乱
- 部分雨棚为可燃雨棚，具有一定安全隐患

2.3 建筑现状——临江小院一地块



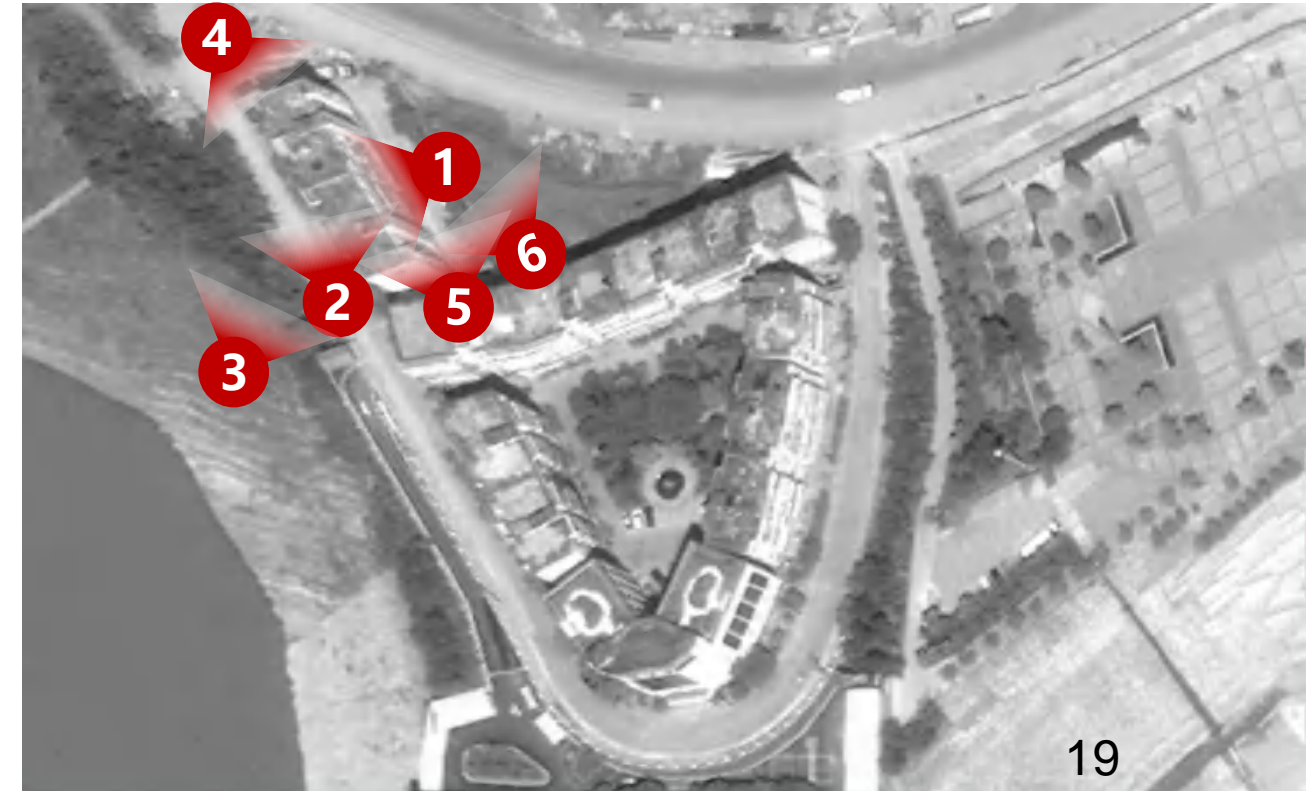
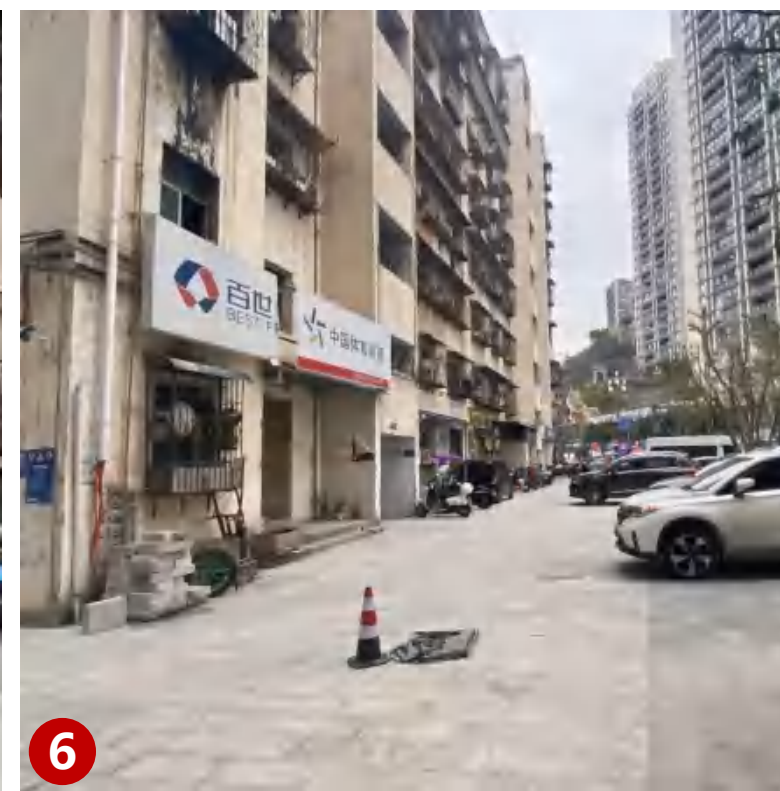
临江小院一地块建筑现状



2.3 建筑现状——临江小院一地块



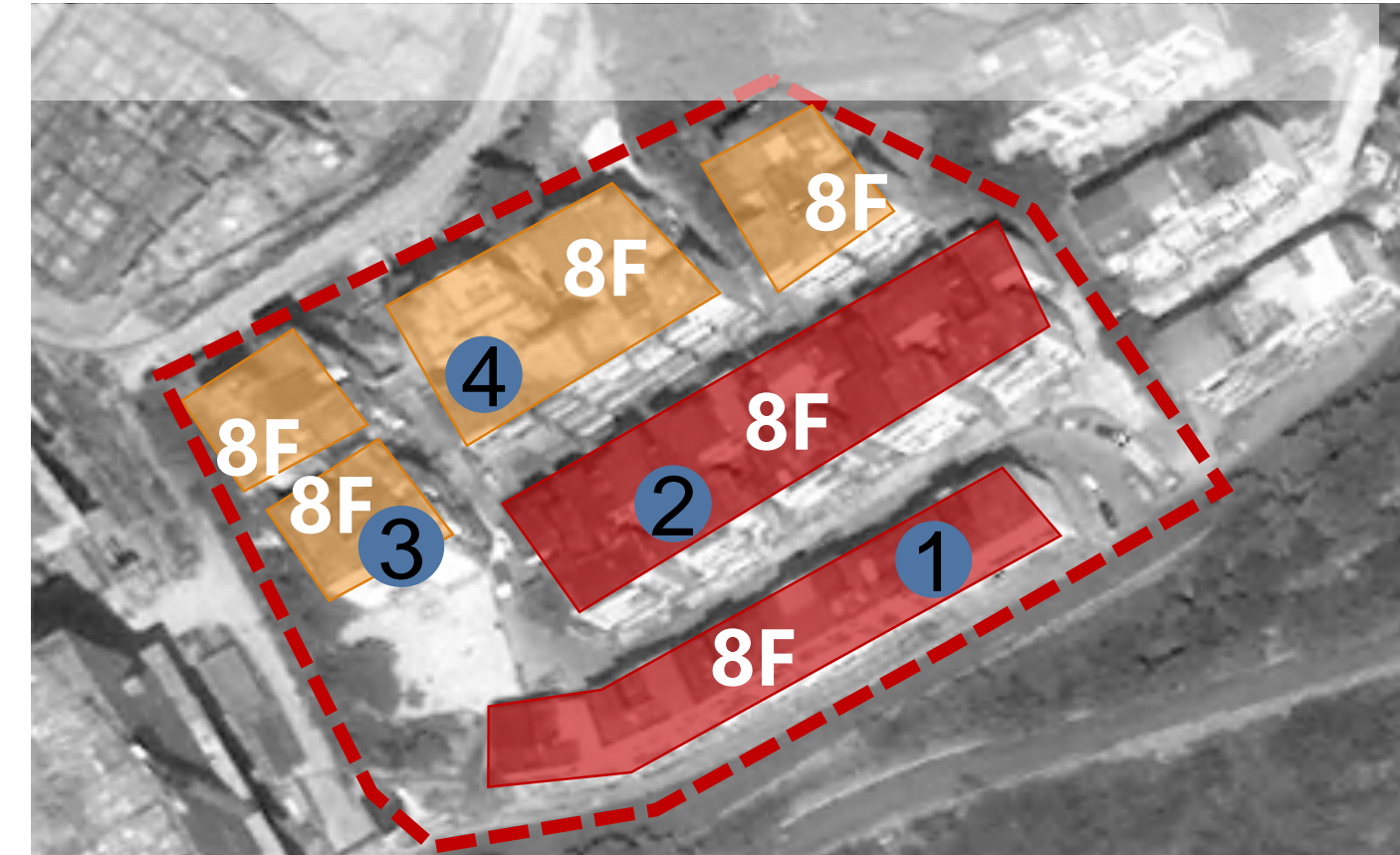
临江小院1#建筑现状



2.3 建筑现状——临江小院二地块



临江小院二地块建筑现状



建筑现状

- 建筑立面外墙涂料脱落严重
- 建筑立面空调机位凌乱
- 建筑立面管线私搭乱接，具有一定的安全隐患

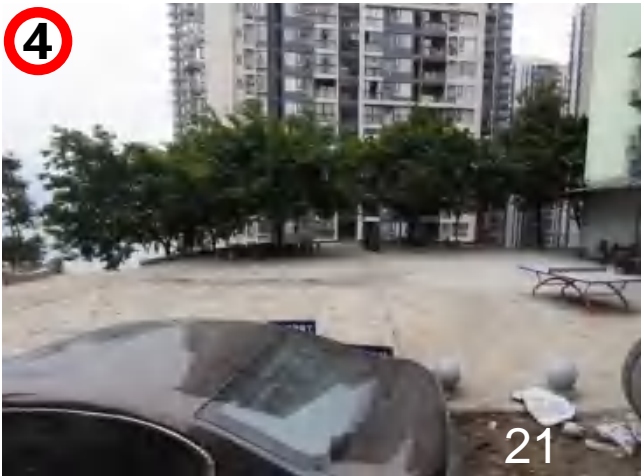
2.4 环境现状

临江小院一地块



环境现状

项目占地面积为4.33万平方米，其中临江小院一地块占地面积：32156.71 m²，其中市政广场占地面积3514.56m²、社区花园占地2452.51m²；临江小院二地块占地11136.16 m²。场地周边道路两侧停车较多。



2.4 环境现状——临江小院一地块



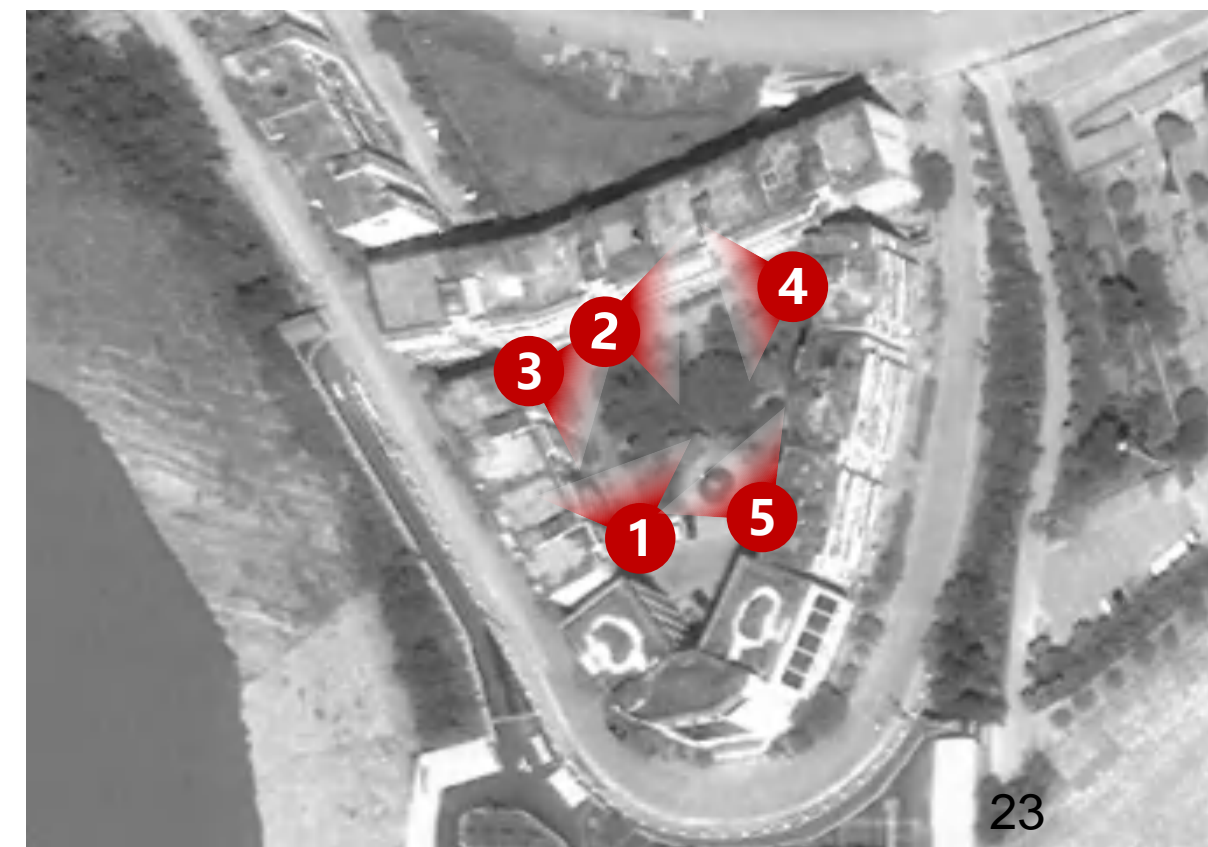
环境场地

- 缺少体现地域特色及社区文化的小品
- 休息座椅缺少
- 入口处无招示性门头
- 植物无修剪，对底层住户采光影响严重
- 空间场地色彩单一，缺乏活力

2.4 环境现状——临江小院一地块



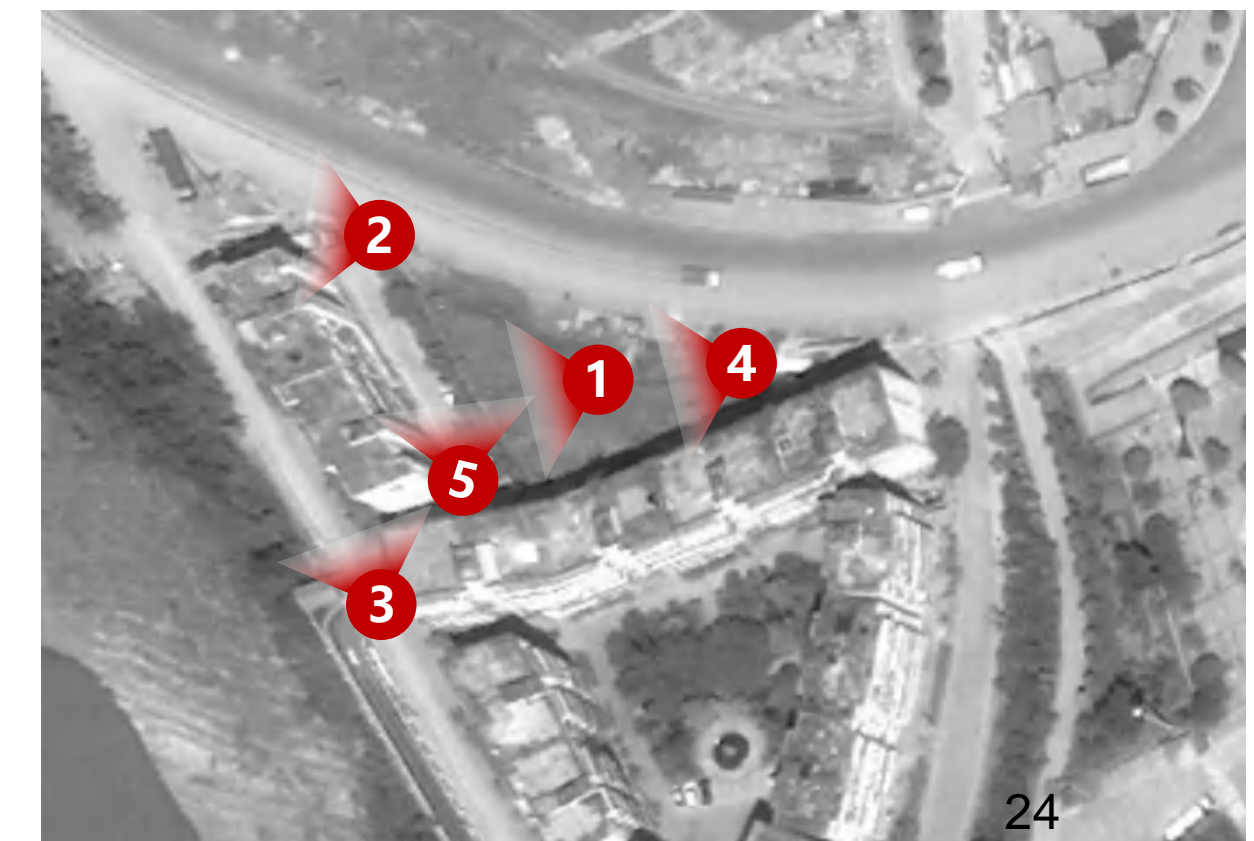
临江小院一地块内环境现状



2.4 环境现状——临江小院一地块



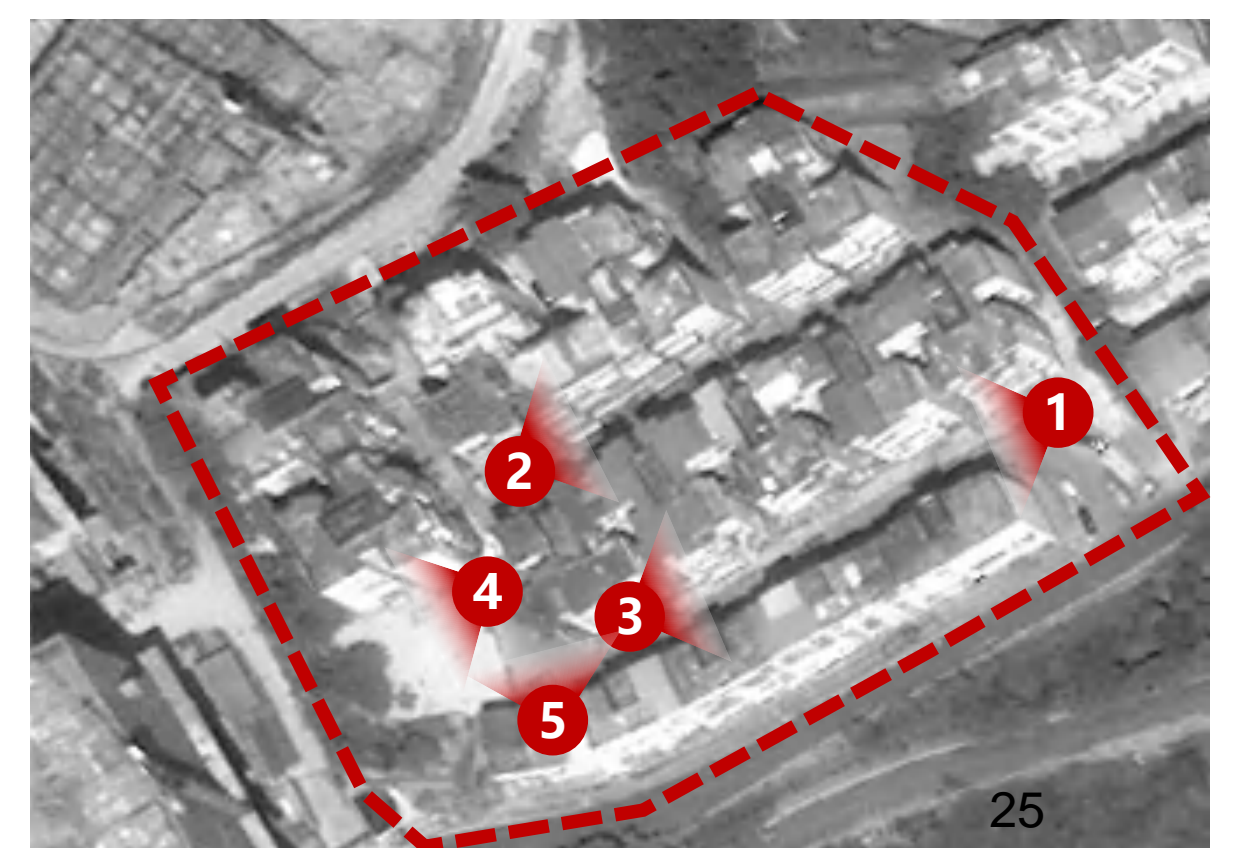
临江小院一地块市政广场现状



2.4 环境现状——临江小院二地块

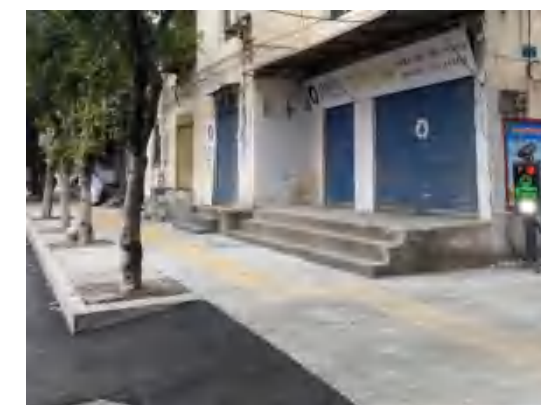


临江小院二地块环境现状



2.4 环境现状——交通现状

临江小院一地块

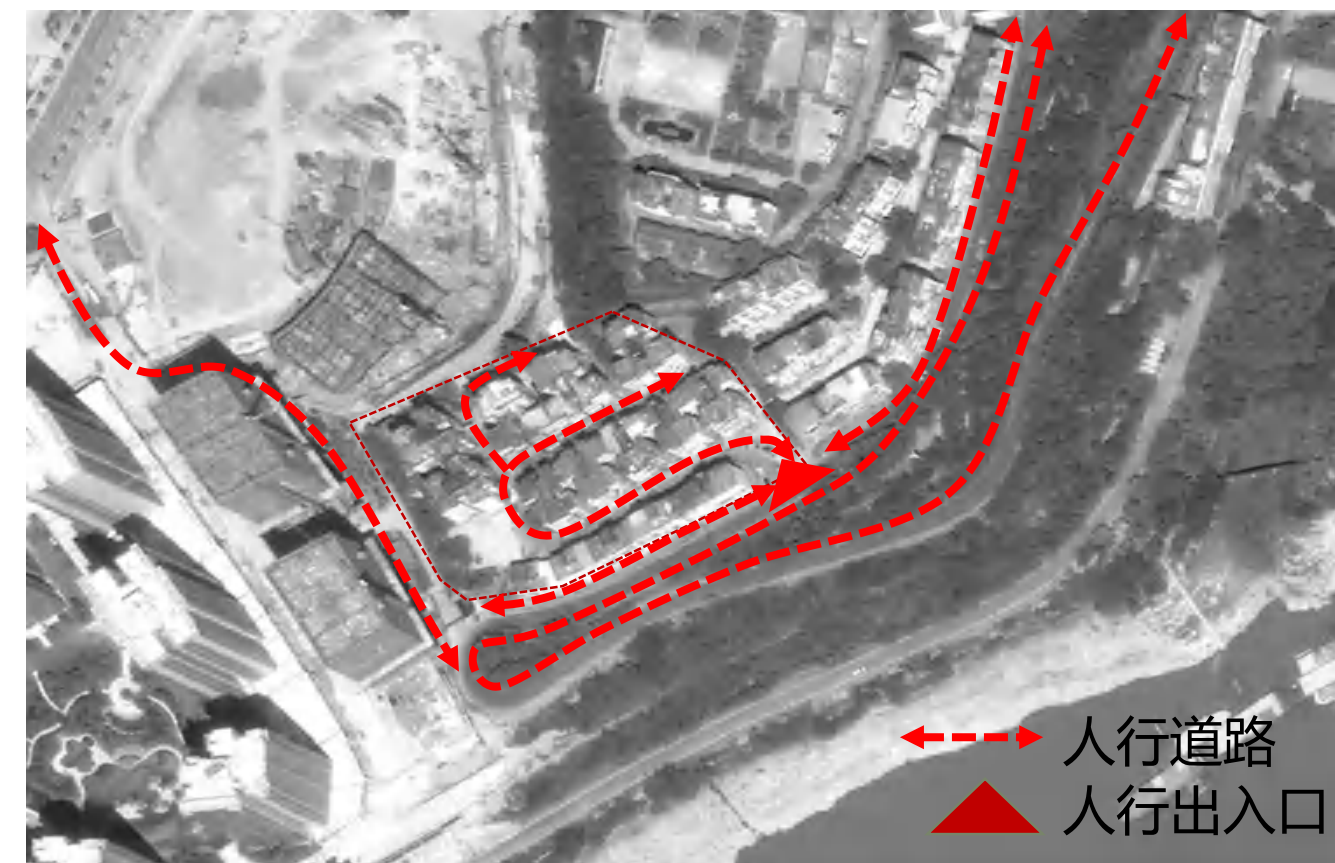
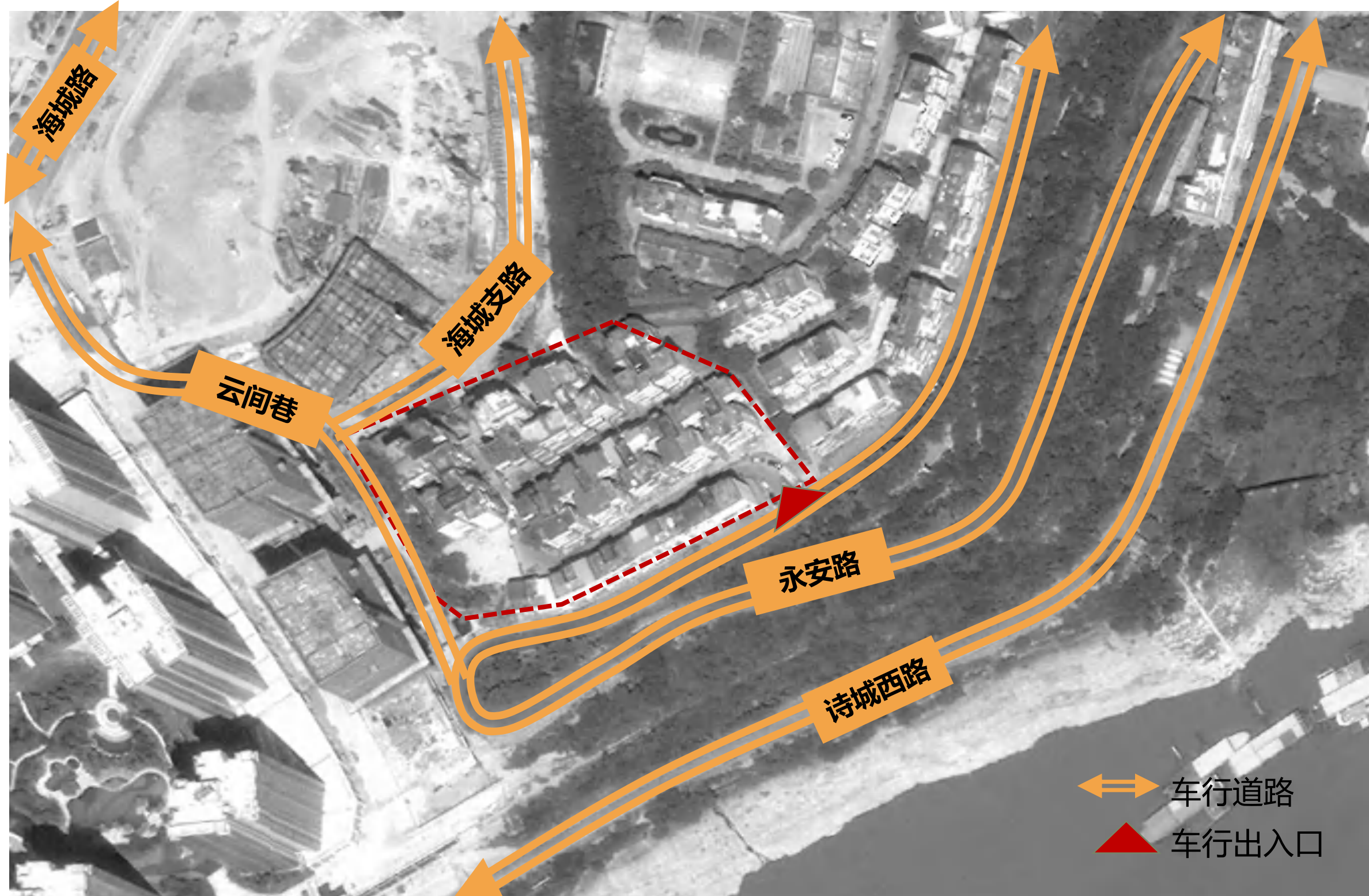


交通现状

- 片区内道路交通较为完善，邻近诗城西路主干道；
- 车行、人行道路品质较好，盲道系统较完善，但局部盲道仍有断点。

2.4 环境现状——交通现状

临江小院二地块



交通现状

- 片区内道路交通较为完善，邻近永安路、诗城西路、海城路主干道，
- 车行道路品质较好，人行道路品质一般，破损污渍较多。

2.4 环境现状——停车现状



2.4 环境现状——周边现状

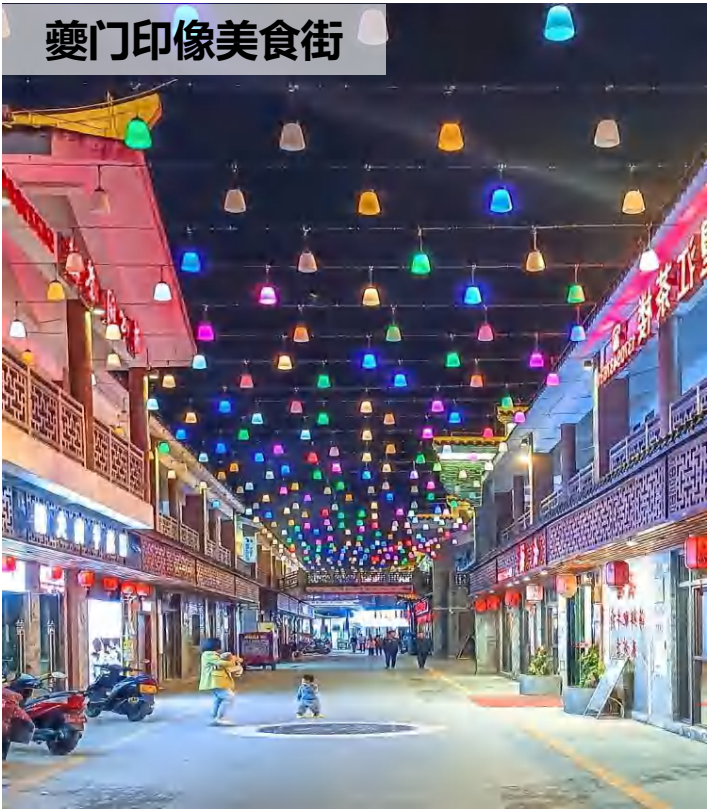


2.4 环境现状——周边配套设

片区范围内教育、医疗、商业等配套完善，但**停车、慢行系统、管理机制**等缺乏。



2.4 环境现状——周边配套设

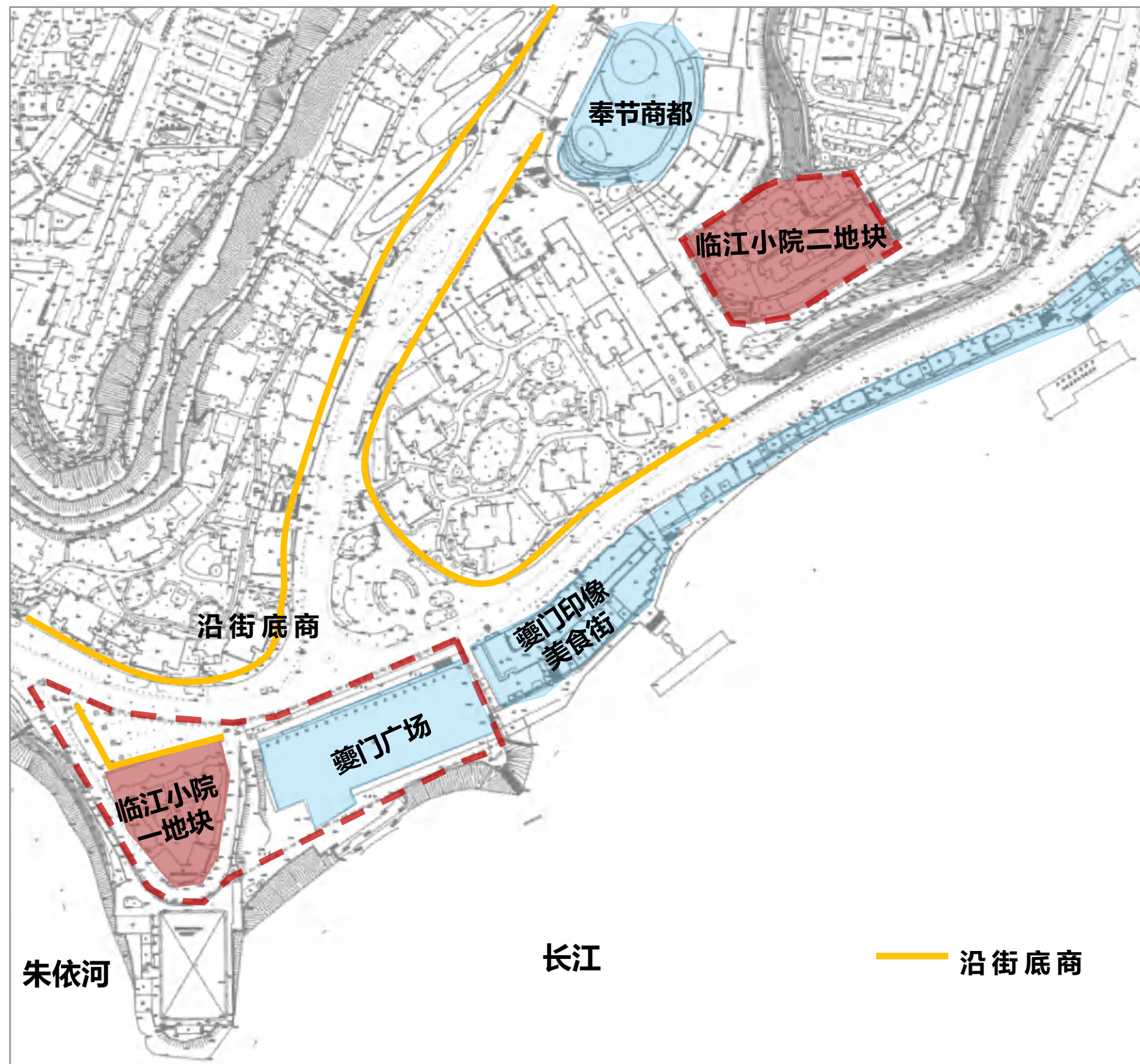


片区范围内生活配套设施完善，有大型的商都、美食街及休闲广场，沿街商业种类丰富，满足居民日常生活需求。

项目背景Project overview

2.4 环境现状——周边产业

项目周边为住宅区，周边产业多以餐饮、药店、超市等生活配套为主，在休闲娱乐上有夔门印象美食街、奉节商都等购物、美食综合体



夔门印象美食街:

滨江国际、夔门印象,旅游休闲美食街, 打造城市旅游美食综合体。



奉节商都:

位于滨江国际海成金街,是一家大型综合性百货商场,是奉节最全、最新的时尚购物中心。



社区沿街商业:

项目道路沿线分布社区商业、集中底商等沿街商业, 满足居民日常生活等需求。

2.5 现状评估

现状评估		
房屋工程评估	建筑概况	1.建筑数量11栋，私有产权10栋，国有产权1栋；2.建筑现状立面材料脱落较多，外立面质量较差；3.建筑屋顶防水较差，部分楼栋屋顶有渗水情况；4.建筑楼道照明情况较差，部分灯具无法使用，未进行维修。
	结构、设备情况	1.现状建筑无危破房屋；2.无结构加固需求；3.已加装电梯2部；4.现状空调冷凝水散排，无统一冷凝水水管，雨水管部分有破损，需进行更换。
室外环境评估	公共空间	1.活动空间场地范围小，休憩设施、康体设施缺乏。2.照明设施老旧，灯光颜色不统一。3.入口处无招示性门头。4.小区信息公告栏信息张贴杂乱，无文化展示空间。
	道路	1.道路局部破损，场地品质不佳。2.道路为单向通行，人车混流。3.道路两侧均有停车。
	绿地植被	1.无效绿化多，养护差，植物无修剪，对底层住户采光影响严重。
	景观风貌	1.缺少体现地域特色及社区文化的小品。
	雨水控制及利用	1.室外路面铺装部分破损。2.现状无雨污分流。
基础配套设施	管线	1. 市政管线杂乱，需要整治。
	安防设施	1.监控设施缺少，部分地方未设置监控。2.无门禁，安全性低。
	消防设施	1.楼栋内消防设施完善。2.消防疏散通道现状为人车混流，部分车辆占用消防道路。
	环卫设施	1. 设有少量垃圾回收桶，但不够充分。
公共服务设施	社区服务中心	1.无社区公共服务中心。2.沿街部分设有底商，超市、菜市场、便民服务点等公共服务设施，公共生活配套设施较为完善。
	停车设施	1.无非机动车位置，无电动车充电装置。2.项目内约停116辆车，均为露天停放，占据道路两侧，小区内部有少量停车位，需规范停车位。
	养老、抚幼、助残设施	1.无适老设施、儿童游戏设施，休息座椅缺少。
	便民服务设施	1.仅有快递收发点，共有两处。2.无社区办事服务店及信息平台。

道路两侧停车现状



小区内停车现状



门头现状



照明设施现状



信息栏现状



垃圾回收点现状



项目背景Project overview

2.6 问卷调查

项目共计11栋建筑，建筑面积约5.61万平方米，共计576户。



问卷调查表格发放

奉节县永安街道临江小院老旧小区改造提升问卷调查表

一、设施方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到12需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.完善消防设施		7.电表实现“一户一表”	
2.疏通或改造排污管网		8.水表实现“一户一表”	
3.加装、改造电梯		9.接通燃气到户	
4.增设养老设施		10.对老化的电线等电力设施更新	
5.增设托幼设施		11.安装或更新小区防盗门等安防系统	
6.增设菜市场、便民服务中心等公共服务设施		12.利用空地设置快递柜	

二、环境方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到7需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.增加或更换垃圾桶（箱）		5.增加或维修健身设施	
2.增加小区绿化		6.增加或维修小区公示栏	
3.平整道路		7.增加小区座椅、桌子	
4.增加或更换路灯		8.增设公共厕所	

三、房屋方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到5需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.解决房屋漏水		4.统一摆放空调外机，消除隐患	
2.对公共楼梯、扶手维修、更换		5.公共区域线路统一穿管或暗埋	
3.对外墙面修复、清洗、粉刷		6.结构加固	

四、管理方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到4需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.成立业委会等自治组织，由自治组织开展物业管理，不引入物管公司服务		3.引入物管公司服务	
2.不成立业委会，由社区居民委员会组织居民开展物业管理		4.规范停车管理	

五、其他方面：您还有哪些具体的建议

1. 若居民共同出资做以上事，您愿意承担的出资金额（主要涉及电梯或室内等相类内容）：500元以下（ ）；500~2000元（ ）；2000~5000元（ ）；5000元以上（ ）

2. 其他具体建议：

六、您的联系方式：_____ 姓名：_____ 电话：_____

问卷调查表格收取

奉节县永安街道临江小院老旧小区改造提升问卷调查表

一、设施方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到12需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.完善消防设施	2	7.电表实现“一户一表”	
2.疏通或改造排污管网	2	8.水表实现“一户一表”	
3.加装、改造电梯	5	9.接通燃气到户	
4.增设养老设施	9	10.对老化的电线等电力设施更新	1
5.增设托幼设施	5	11.安装或更新小区防盗门等安防系统	
6.增设菜市场、便民服务中心等公共服务设施	6	12.利用空地设置快递柜	2

二、环境方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到7需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.增加或更换垃圾桶（箱）		5.增加或维修健身设施	4
2.增加小区绿化	2	6.增加或维修小区公示栏	
3.平整道路		7.增加小区座椅、桌子	3
4.增加或更换路灯	1	8.增设公共厕所	

三、房屋方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到5需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.解决房屋漏水	3	4.统一摆放空调外机，消除隐患	1
2.对公共楼梯、扶手维修、更换		5.公共区域线路统一穿管或暗埋	
3.对外墙面修复、清洗、粉刷	2	6.结构加固	

四、管理方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到4需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.成立业委会等自治组织，由自治组织开展物业管理，不引入物管公司服务		3.引入物管公司服务	
2.不成立业委会，由社区居民委员会组织居民开展物业管理		4.规范停车管理	1

五、其他方面：您还有哪些具体的建议

1. 若居民共同出资做以上事，您愿意承担的出资金额（主要涉及电梯或室内等相类内容）：500元以下（ ）；500~2000元（ ）；2000~5000元（ ）；5000元以上（ ）

2. 其他具体建议：道路两头设置平开

六、您的联系方式：_____ 姓名：曹明奎 电话：1373876903

奉节县永安街道临江小院老旧小区改造提升问卷调查表

一、设施方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到12需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.完善消防设施	3	7.电表实现“一户一表”	
2.疏通或改造排污管网	1	8.水表实现“一户一表”	
3.加装、改造电梯	5	9.接通燃气到户	
4.增设养老设施	5	10.对老化的电线等电力设施更新	
5.增设托幼设施	4	11.安装或更新小区防盗门等安防系统	
6.增设菜市场、便民服务中心等公共服务设施		12.利用空地设置快递柜	5

二、环境方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到7需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.增加或更换垃圾桶（箱）	5	5.增加或维修健身设施	1
2.增加小区绿化	1	6.增加或维修小区公示栏	2
3.平整道路	3	7.增加小区座椅、桌子	2
4.增加或更换路灯	4	8.增设公共厕所	7

三、房屋方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到5需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.解决房屋漏水	3	4.统一摆放空调外机，消除隐患	5
2.对公共楼梯、扶手维修、更换	1	5.公共区域线路统一穿管或暗埋	4
3.对外墙面修复、清洗、粉刷	2	6.结构加固	6

四、管理方面：最需要开展的工作，按优先需求程度排序（1代表最需要，从1到4需求程度依次递减）

事项	需求排序	事项	需求排序
1.成立业委会等自治组织，由自治组织开展物业管理，不引入物管公司服务		3.引入物管公司服务	
2.不成立业委会，由社区居民委员会组织居民开展物业管理		4.规范停车管理	1

五、其他方面：您还有哪些具体的建议

1. 若居民共同出资做以上事，您愿意承担的出资金额（主要涉及电梯或室内等相类内容）：500元以下（ ）；500~2000元（ ）；2000~5000元（ ）；5000元以上（ ）

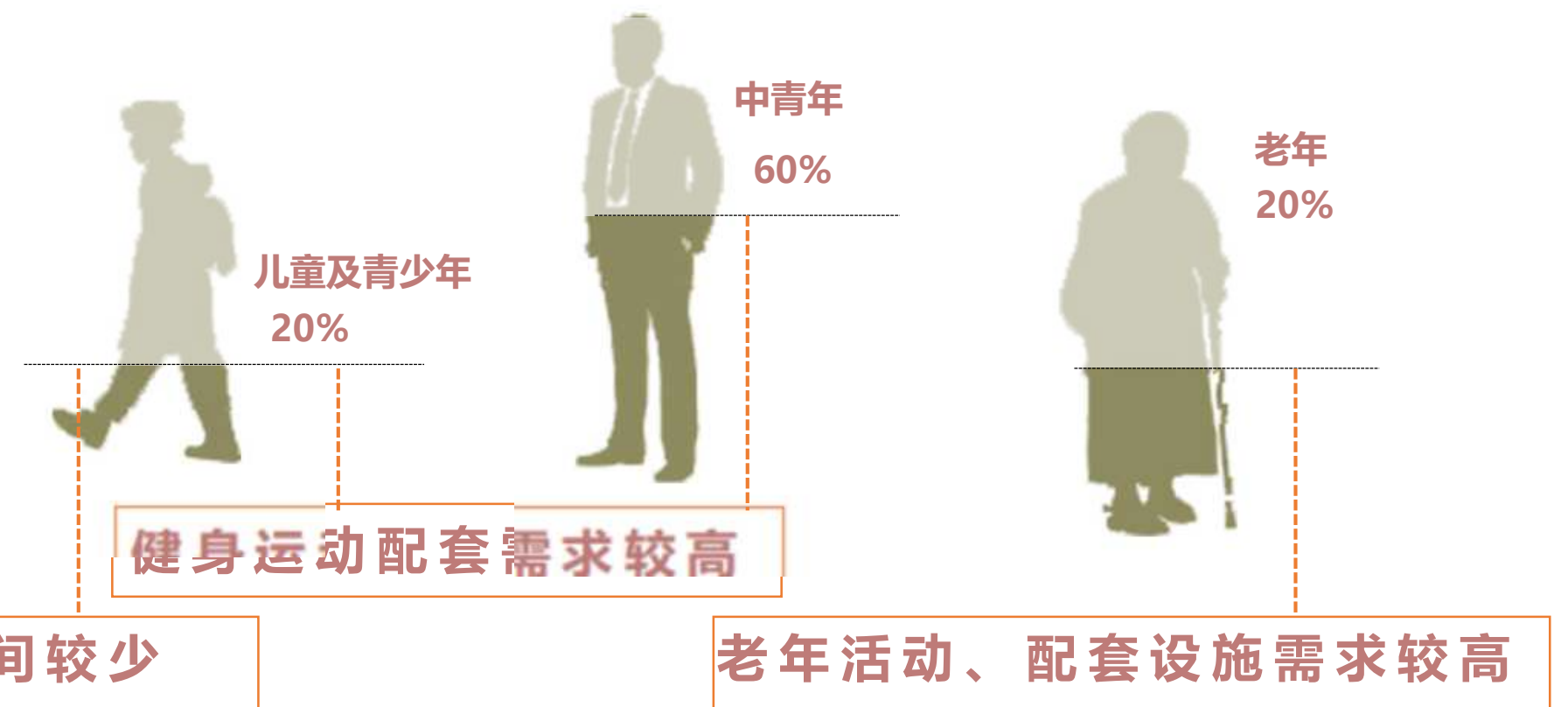
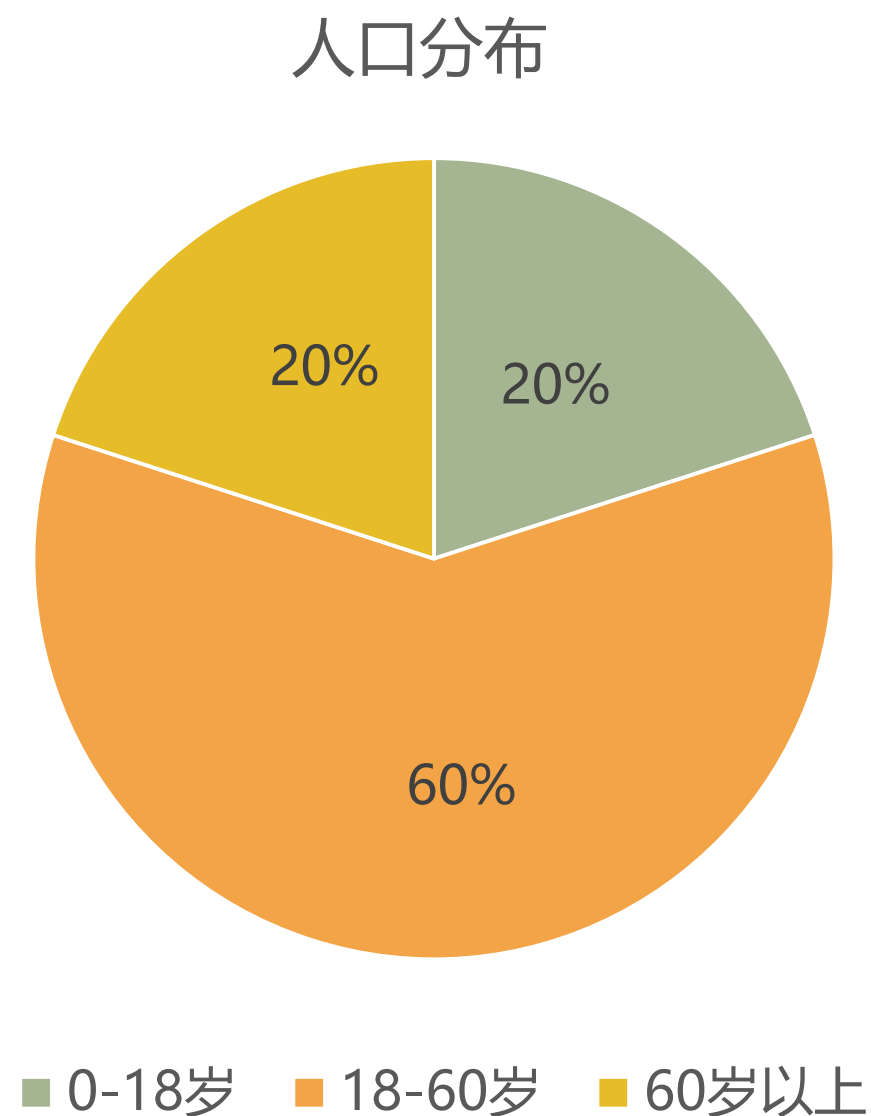
2. 其他具体建议：加装扶手设施使用

六、您的联系方式：_____ 姓名：熊永志 电话：15023562460

本次共计发放问卷调查180份左右，收回有效问卷150份，其中居民主要对养老、扶幼设施，增设休闲座椅、增设活动空间、规范停车比较关心。

2.6 问卷调查

社区居民中，中青年占较大比例，儿童及老年人占比20%。



居民意愿

增加休闲活动场所

社区环境整治

增设健身运动设施

线缆整治

屋顶漏水整治

停车、活动空间

改善楼道内环境

增设活动中心

2.6 问卷调查——受访居民总结及问题总结

根据收集回来的问卷调查结论如下：

- 1、中年居民占一半以上，其余为儿童与老人。对**社区环境整体**满意度偏低。
- 2、居民对现状的**交通与停车、公共空间、服务功能、植物景观**等满意度均偏低。
- 3、居民认为**停车问题**较大，能够接受拆除少量花坛修建停车、活动空间。有居民特别强调内部**交通如方便步行、消防通道**等问题，因老人较多，内部通道不完善可能会导致救护车不便进入。
- 4、居民希望改善**入口环境**、补充**儿童活动场所、老年活动**场地等。
- 5、居民认为广场缺乏**运动、休闲**等设施。
- 6、居民对管理不足导致**社区内部环境卫生**相对较差不满意，希望加强内部管理。
- 7、居民对路灯照明数量不足比较不满意。

2.7 现状总结

本次改造提升的奉节县临江小院小区现状情况如下：

- 1、小区临近城市商业、广场、社区内部现状**与周边城市氛围不符。**
- 2、小区内部公区，**局部破损，闲置空间较多。**
- 3、小区**荒废灌木、花坛较多**，空间**利用率低**
- 4、**建筑外立面墙面涂料脱落严重，立面品质较差，可燃雨棚较多具有一定的安全隐患。**
- 5、社区居民**停车需求度高**，小区内部停车位不能满足需求。

因此，依据国家与重庆市各部门相关要求，亟需对小区进行改造提升，综合利用修缮改造、设施改造、功能改造、综合整治等方式实施老旧小区人居环境的有机更新工作，改善城市形象。

活动空间脏乱、功能单一



建筑可燃雨棚存在安全隐患



灌木、花坛较多，空间利用率低



社区停车需求高，公共空间较少



2.7 现状总结

劣势

场地绿植较多，公共活动场地较少
内部缺少公共活动设施

S

W

优势

周边配套完善/处于老城主要入口地区
景观资源好/滨江特色明显

机会

紧邻诗城西路，商业价值高，人流大
周边医疗、商业及教育配套丰富

O

T

挑战

如何打造奉节的特色社区
如何提升社区活力，带来更多价值
打造可持续发展的社区生活

• 改造愿景
• 设计策略

03

设计策略

ANALYSIS OF EXISTING
PROBLEMS

3.1 改造愿景



以共享化、创新化、未来化的改造理念
打造渝东北典型示范“未来生活聚合体”

3.2 设计策略

策略一：

社区资源共享化 —— 置入公共服务场景，激活失落空间

策略二：

社区体验创新化 —— 营造多感官社区环境，丰富居民感知体验

策略三：

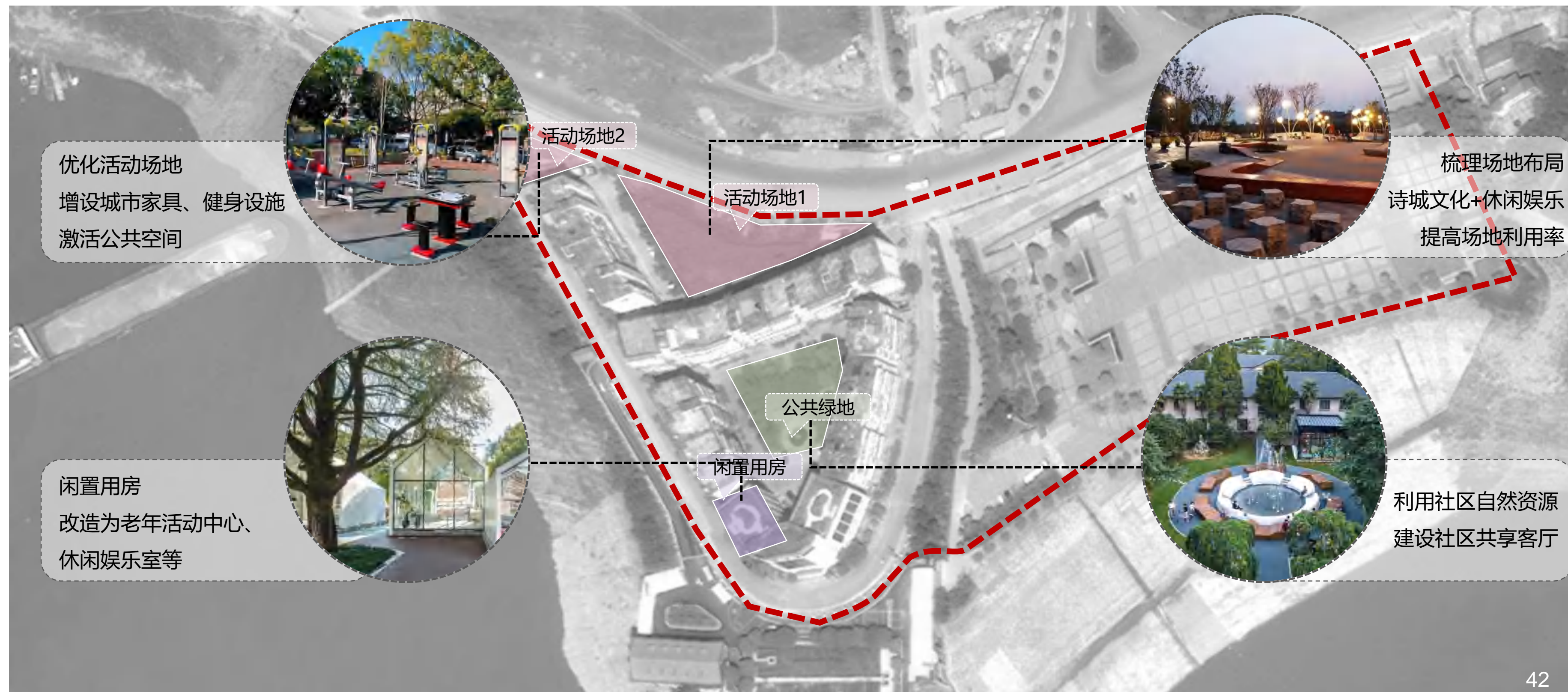
社区场景未来化 —— 建设绿色智慧社区，实现社区可持续更新

策略四：

社区微改造 —— 改造基础建筑与环境，提升人居生活品质

3.2 设计策略——社区资源共享化

□ 摸排社区存量资源：闲置建筑、公共空间...



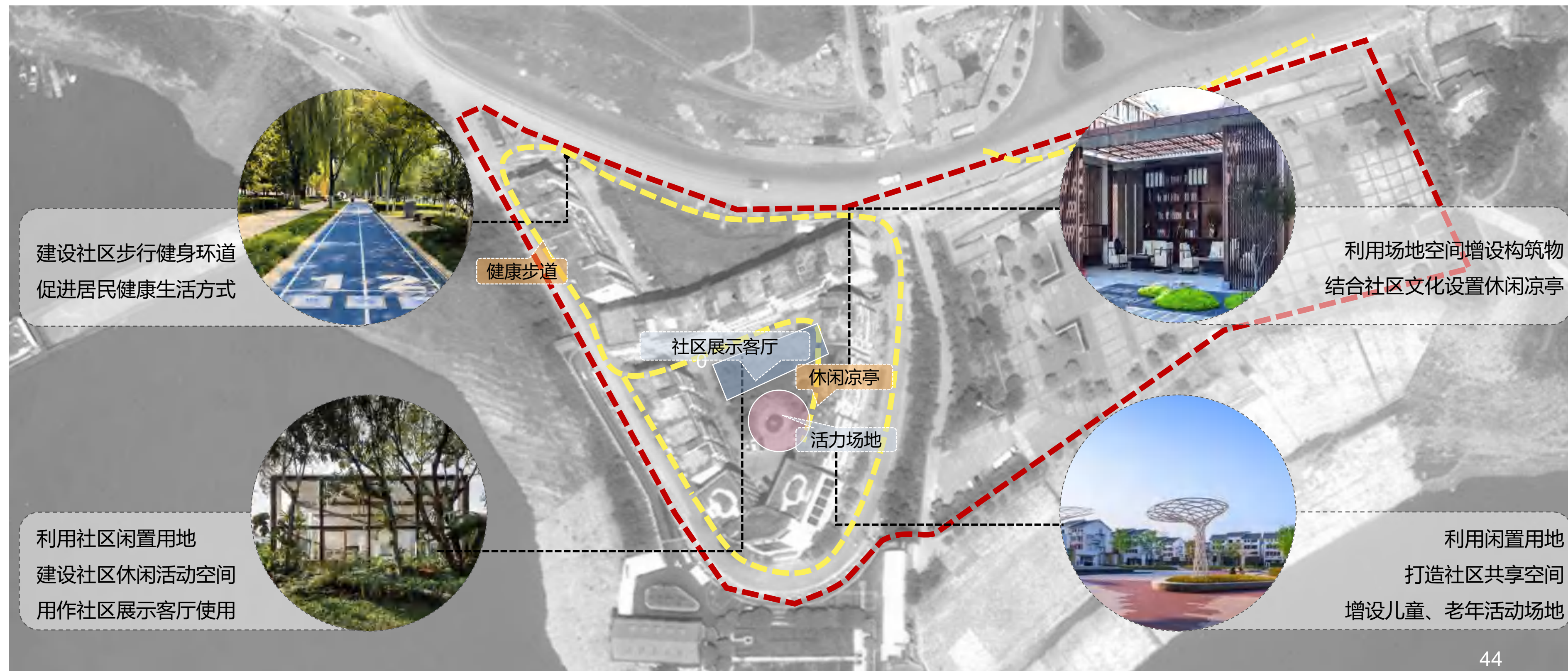
3.2 设计策略——社区体验创新化

□ 社区感知容器：沉浸式体验社区生活



3.2 设计策略——社区场景未来化

□ 绿色、智慧、健康、生态的可持续发展社区



3.2 设计策略——社区微改造、高提升

改造基础建筑与环境，消除安全隐患、提升人居生活品质。



- 改造内容梳理
- 建筑本体设计
- 环境提升设计
- 完整社区
- 专项设计

04

提升设计

ELEVATE THE DESIGN

提升设计 Elevate the design

4.1 改造内容梳理——内容清单

综合改造内容及指导标准							
项目类别		序号	项目名称	改造提升内容	改造提升标准	项目性质	设计情况
基础配套设施更新改造	小区内基础设施	1	供水管网改造	供水“一户一表”改造；供水老化管（线）及设施更新改造。	水压力稳定，抄表到户。	基础项	早前已完成
		2	供电管网改造	供电“一户一表”改造；供电管（线）及设施更新改造。	电压力稳定，抄表到户。	基础项	早前已完成
		3	供气管网改造	供气“一户一表”改造；供气老化管（线）及设施更新改造。	气压力稳定，抄表到户。	基础项	早前已完成
		4	地面绿化补建	结合小区现状绿化情况，对原有绿地进行恢复改造，对空地按宜绿则绿的原则建设。对原有绿地或空地进行规划和绿化建设。	绿量平衡、有序。	基础项	本社区无此情况
		5	墙体绿化规范	通过窗台、阳台等绿化实施楼体绿化，有条件的实施屋顶绿化。	绿量平衡、有序。	增加项	√
		6	道路平整	对破损道路进行修复平整，同步进行坡道改造和人行盲道建设，完善步行道路。	道路平整通畅，坡道、盲道完善。	基础项	√
		7	公共照明增设	小区公共通道有基本照明功能。	设置规范，布局合理，符合实际。	基础项	√
		8	消防设施设备更新改造	对损坏、缺失消防设施进行修复、更换、增设，整治消防车道、救援场地、疏散楼梯、疏散通道、安全出口。鼓励充分运用物联网技术，对公共消防设施、建筑消防设施、电气线路以及燃气管线等运用情况进行实时监测，并接入城市消防远程监控系统。	符合消防法和国家工程建设消防技术标。	基础项	早前已完成
		9	安防设置更换或增设	对小区防盗门、对讲系统、监控系统等进行修缮、更换或增设。	门禁系统完好，保障每户对讲通畅。监控系统符合国标 GB28181，完好无损，存储时间 30 天以上。	增加项	√
		10	雨污管网改造	实施雨污分流改造。难以改造的，采取截流、调蓄和治理等措施，屋面雨水应单独接入雨水管道，阳台污水应接入污水管道。	雨污分流，排放有序。	基础项	√
		11	增设垃圾收分类容器	对破损垃圾桶（箱）等进行修复更换。	垃圾桶（箱）规格一致，外观整洁，分类归集，分布合理。	基础项	√
基础配套设施更新改造	与小区相关相邻市政基础设施	12	相关相邻道路补缺改造提升	对与小区直接相关相邻的破损道路进行更新改造，同步进行坡道改造和人行盲道建设改造，完善步行道路。	道路平整通畅，坡道、盲道完善。	基础项	√
		13	相关相邻水、电、气管网补缺改造提升	对与小区直接相关相邻的水、电、气老化管线及设施进行更新改造。	水、电、气压力稳定，线路规整。	基础项	√
		14	相关相邻供排水设施补缺改造提升	对与小区直接相关相邻的老化供排水设施进行改造提升。	供排水设施运行通畅，无渗漏。	基础项	本社区无此情况
		15	相关相邻停车库（场）补缺改造提升	合理规划、布局与小区相关相邻停车库（场），对与小区直接相关相邻停车库（场）进行改造提升。	停车库（场）设置科学、有序，保障消防安全和车辆出入。	增加项	√
		16	相关相邻污水处理设施补缺改造提升	实施雨污设施改造提升。难以改造的，采取截流、调蓄和治理等措施，严防污水混接雨水管道、雨水混接污水管道，做到雨、污水收集、排放有序。	污水设施无渗漏，雨污分流。	基础项	√
		17	相关相邻垃圾处理设施补缺改造提升	按垃圾分类的管理原则，对相关相邻垃圾站（场）等进行改造提升，对破损垃圾桶（箱）等进行修复更换。	垃圾站（场）整洁有序，垃圾桶（箱）规格一致，外观整洁，分类归集，分布合理。	基础项	√
房屋公共区域修缮改造		18	电梯加装	具备条件的实施电梯加装工作。	具备条件的按照住建部及重庆市相关要求建设。	增加项	后期引导
		19	海绵城市建设	具备条件的实施绿色屋顶、透水铺装、下沉式绿地、雨水花园、传输型植被草沟等海绵城市建设措施，提高老旧小区的雨水积存和蓄滞能力。	具备条件的按照住建部及重庆市相关要求建设。	增加项	本社区无此情况
		20	体育设施安装或修复	维修原有体育器械，达到安全使用要求；新安装体育器械，符合实用原则。	兼顾实用和安全。	基础项	√
		21	小区公共空间建设	利用架空层或公共场地，设置休憩设施或物业服务用房。	设施完好，布局合理。	增加项	√

4.1 改造内容梳理——内容清单

项目类别		序号	项目名称	改造提升内容	改造提升标准	项目性质	设计情况
房屋公共区域修缮改造		22	修缮破损围墙、屋面	对破损围墙、屋面等进行修缮。治理渗透问题，清除影响市容市貌或有安全隐患的吊挂物等。	符合防水要求。修复屋面色彩与本栋楼外观色彩基本一致。	基础项	√
		23	楼体外线缆规整	对供电、通信、有限电视等各种线缆进行规整，对线缆穿管、穿墙、外露等进行遮避。	管线布局整洁、有序。	基础项	√
		24	修复公共楼梯	对楼梯、扶手进行修缮、更新。	实用、整洁。	基础项	√
		25	对空调机位规整	对空调机位设置有安全隐患的，实施重新移位。	布局合理，无安全隐患。	增加项	√
公共服务设施建设改造		26	公共服务设施配置	按照街道和社区综合服务中心的规划布局，既有小区内部或周边具备条件配置便民服务中心、菜市场等公共服务设施的，按标准配置。	配置符合规定。	基础项	本社区无此情况
		27	养老抚幼设施配置	引导按照区域式、分布式相结合补充适老养老、抚幼设施，具备条件的通过购置、置换、租赁等方式配置适老养老、抚幼设施。	配置符合规定。	基础项	√
		28	无障碍设施改造	具备条件的，对出入口有高差位置进行无障碍坡道改造；台阶入口增加栏杆或扶手。	配置符合规定。	基础项	√
		29	设置快递服务设施	设置快递服务设施。	布局合理，方便使用。	增加项	√
		30	更新补建信报箱	对原有已损毁的信报箱进行修复或补建信报箱。	按标准统一安装。	增加项	本社区无此情况
		31	停车库（场）设置	合理规划、设置小区内交通标示、标线和道闸等，明确相应机构或人员实施停车管理；分路段、分时段科学划定路内停车泊位，鼓励开放小区周边路内夜间停车；具备条件的，支持增加机械式停车设施。	车位设置科学、有序，能保障消防安全和车辆出入。	增加项	√
公共服务设施建设改造		32	设置社区特色景观	结合小区文化、历史、地貌等特色，设置具有特色的绿色、人文景观。	合理布局，艺术美观。	统筹实施项	√
		33	设置社区综合文化服务中心	合理利用小区公共区域或空置空间，挖掘小区文化脉络和集体智慧，新建或完善社区综合文化服务中心，配套设置宣传橱窗、书吧、文化活动室、文体设施、多媒体互动宣传查询等功能设施	合理、方便、实用，有助于居民文化提升和信息传达	统筹实施项	本社区无此情况
		34	卫生服务站配置	根据居民要求，在社区卫生服务中心难以覆盖的地区，可通过购置、置换、租赁等方式设置卫生服务站。	配置符合规定。	统筹实施项	本社区无此情况
		35	日间料理站配置	小区内部或周边具备条件的，通过购置、置换、租赁等方式配置日间料理站，为居民提供用餐、加工、送餐等服务。	配置符合规定，严格食品选配和加工标准，保证食品卫生安全。	统筹实施项	本社区无此情况
		36	实施“雪亮工程”	按照工程要求，改善修复小区整体照明设施。	配置符合规定。	统筹实施项	√
		37	设置社区警务室	根据片区派出所警力分配，合理设置社区警务室。	合理布局，维护社区公共安全，提高社区治安管控水平。	统筹实施项	本社区无此情况
		38	公共停车场和步行系统建设	对小区内或周边具备条件的，新建智能化公共停车场，改造完善小区及周边步行系统。	合理布局，不影响公共交通和消防系统，方便快捷。	统筹实施项	√
		39	设置公共厕所	具备条件的，新建或修复更新公共厕所。	合理布局，卫生方便。	统筹实施项	本社区无此情况

注：打“√”选项为本次改造涉及的内容。

4.1 改造内容梳理——改造内容总结

基础类：

满足居民安全需要和基本生活需求

• 市政配套基础设施改造提升

供水

排水

供电

弱电

道路

供气

供热

消防

安防

生活垃圾分类

移动通信等基础设施

光纤入户

架空线规整（入地）

• 小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等

完善类：

满足居民生活便利需要和改善生活需求

• 环境及配套设施改造改建

拆除违法建设

绿化

照明等环境

适老设施

无障碍设施

停车库（场）

电动自行车及汽车充电设施

智能快件箱

智能信包箱

文化休闲设施

体育健身设施

物业用房等配套设施

• 小区内建筑节能改造

• 有条件的楼栋加装电梯

提升类：

丰富社区服务供给、提升居民生活品质

• 公共服务设施配套建设及其智慧化改造

社区综合服务设施

卫生服务站等公共卫生设施

幼儿园等教育设施

周界防护等智能感知设施

养老

托育

助餐

家政保洁

便民市场

便利店

邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施

基础类：改造雨污管网352m，楼道线缆规整584m，改造立面面积3.07万平方米，修缮外立面2.14万平方米；

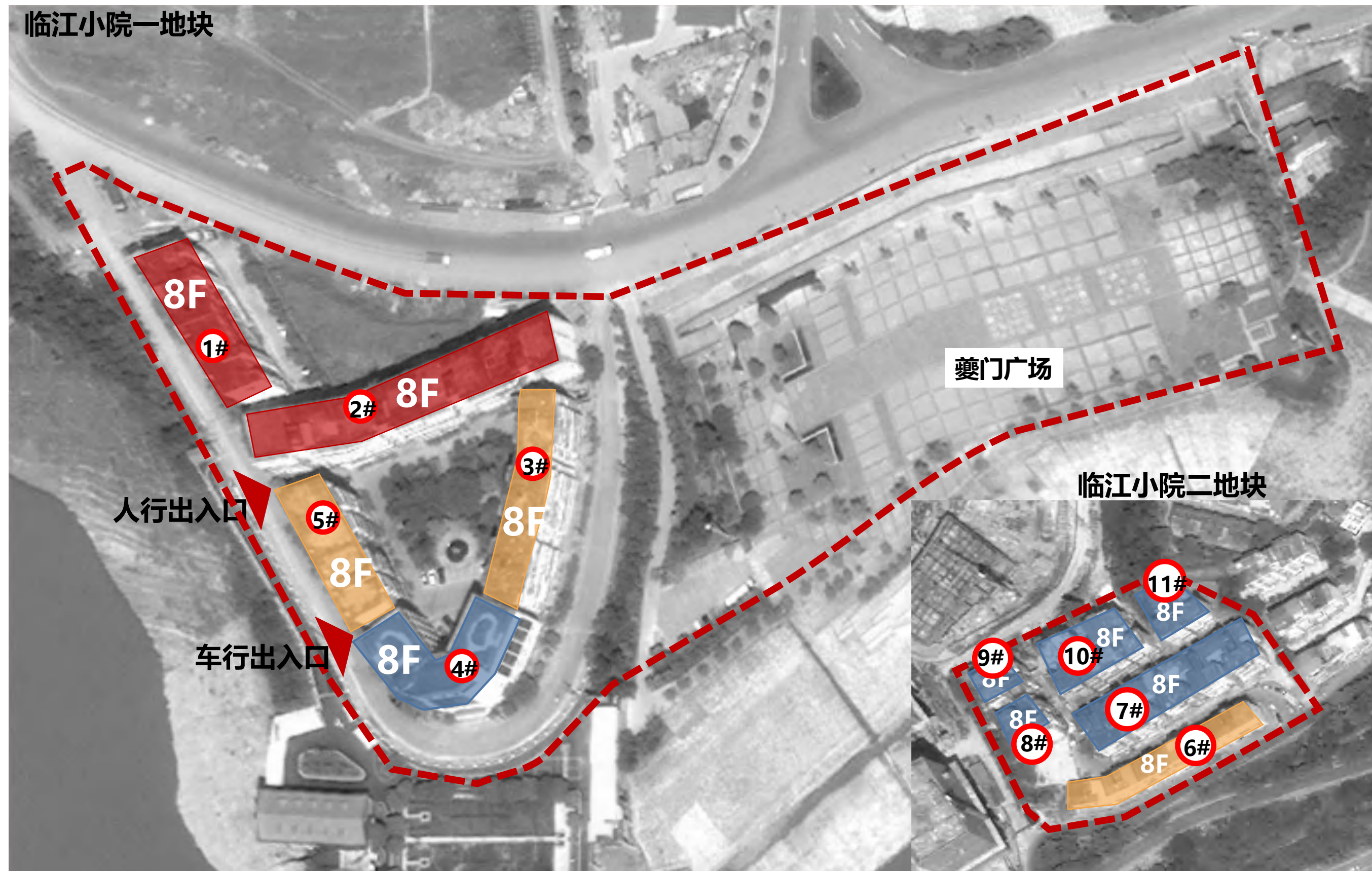
完善类：改造公共空间7627.8㎡，停车场划线停车，更换照明、休闲、无障碍、环卫设施；

提升类：补充1处老年活动中心，一处物业门厅，一处快递末端综合服务站设施。

A wide-angle photograph of a city skyline at night, with numerous skyscrapers and buildings illuminated. The lights are reflected in the calm water in the foreground. The sky is a deep blue with some light clouds. The overall mood is serene and modern.

建筑改造

4.2 建筑本体设计——建筑分类



■ A类：沿主干道楼栋（2栋）

A类楼栋位于主干道沿线，部分建筑老旧影响城市形象。

改造原则：基础改造、公建化外立面改造、增设空调机位、**店招改造**、屋顶防水改造。

■ B类：基础改造楼栋（3栋）

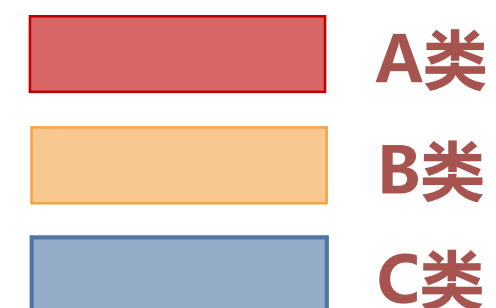
B类建筑较差，需要提升外立面形象。

改造原则：基础改造、公建化外立面、增设空调机位、屋顶防水改造。

■ C类：基础改造楼栋（6栋）

C类建筑情况一般，仅做基础改造。

改造原则：基础改造、屋顶防水改造。



4.2 建筑本体设计——建筑基本情况及改造内容



临江小院一地块建筑								
序号	编号	占地面积	建筑面积	楼层	建筑年代	存在问题	改造内容	产权归属
1	临江小院1#	416.90	3335.2	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、可燃雨棚 5、立面店招杂乱 6、空调机位杂乱	1、铲除原有墙面材料至基础 2、重新喷涂浅黄色真石漆 3、拆除可燃雨棚 4、线缆规整 5、统一店招设计 6、统一设置空调机位	私有产权
2	临江小院2#	1214.02	9712.16	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、可燃雨棚 5、立面店招杂乱 6、空调机位杂乱	1、铲除原有墙面材料至基础 2、重新喷涂浅黄色真石漆 3、拆除可燃雨棚 4、线缆规整 5、统一店招设计 6、统一设置空调机位	私有产权
3	临江小院3#	678.54	5428.32	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、可燃雨棚 5、空调机位杂乱	1、铲除原有墙面材料至基础 2、重新喷涂浅黄色真石漆 3、拆除可燃雨棚 4、线缆规整 5、统一设置空调机位	私有产权
4	临江小院4#	705.57	5644.56	8	2000年	1、墙面材料脏乱 2、电线私搭乱接 3、空调机位杂乱	1、对立面进行清洗修缮 2、线缆规整 3、增设空调机位	国有产权
5	临江小院5#	475.19	3801.52	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、可燃雨棚 5、空调机位杂乱	1、铲除原有墙面材料至基础 2、重新喷涂浅黄色真石漆 3、拆除可燃雨棚 4、线缆规整 5、统一设置空调机位	私有产权
临江小院二地块建筑								
序号	编号	占地面积	建筑面积	楼层	建筑年代	存在问题	改造内容	产权归属
6	临江小院6#	875.29	7002.32	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	1、铲除原有墙面材料至基础 2、重新喷涂浅黄色真石漆 3、拆除可燃雨棚 4、线缆规整 5、统一设置空调机位	私有产权
7	临江小院7#	1160.22	9281.76	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	1、铲除原有墙面材料至基础 2、重新喷涂浅黄色真石漆 3、拆除可燃雨棚 4、线缆规整 5、统一设置空调机位	私有产权
8	临江小院8#	244.82	1958.56	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	1、清洗修缮外立面 2、拆除可燃雨棚 3、线缆规整 4、统一设置空调机位	私有产权
9	临江小院9#	233.99	1871.92	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	1、清洗修缮外立面 2、拆除可燃雨棚 3、线缆规整 4、统一设置空调机位	私有产权
10	临江小院10#	677.04	5416.32	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	1、清洗修缮外立面 2、拆除可燃雨棚 3、线缆规整 4、统一设置空调机位	私有产权
11	临江小院11#	337.14	2697.12	8	2000年	1、墙面材料脱落 2、立面脏乱 3、电线私搭乱接 4、空调机位杂乱	1、清洗修缮外立面 2、拆除可燃雨棚 3、线缆规整 4、统一设置空调机位	私有产权

提升设计 Elevate the design

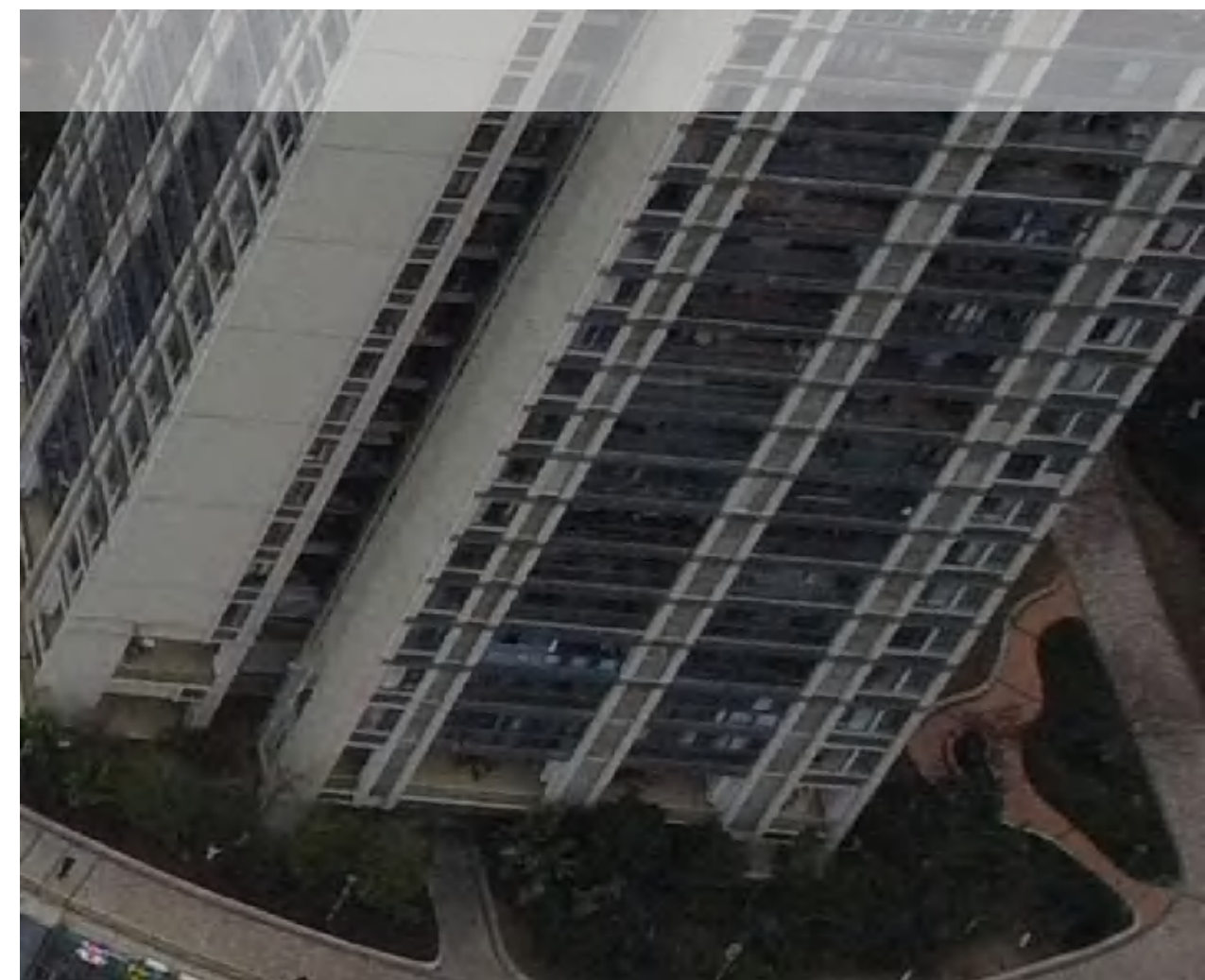
4.2 建筑本体设计——建筑色彩分析



滨江国际浅黄色外立面



滨江国际浅灰色外立面



滨江国际深色横向构件



临江小院浅黄色外立面



临江小院浅灰色外立面

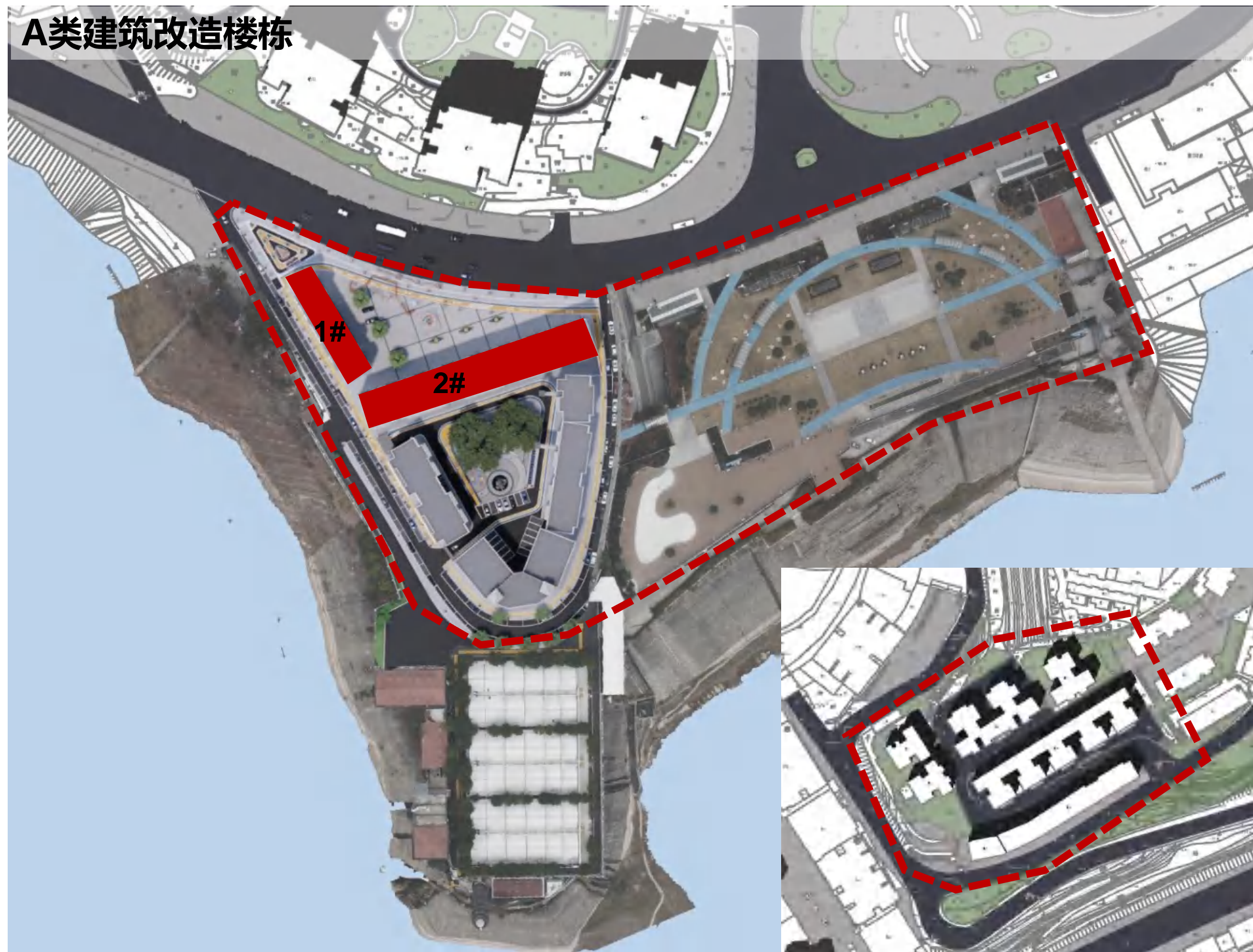


临江小院深色横向构件

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑

A类建筑改造楼栋



可燃雨棚



墙皮脱落



立面空调机位凌乱



店招凌乱、不统一



改造内容：底商统一改造，外立面喷涂真石漆，统一空调机位，拆除可燃雨棚，屋顶防水改造，楼道改造；
改造楼栋：临江小院1#、2#。

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑临江小院1#（方案一）



改造前

拆除店招 铲除原有墙面



改造后

隐形防盗网

增设空调冷凝水管

统一空调机位

统一店招

外包铝板装饰柱

立面喷涂真石漆

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑临江小院2#（方案一）



提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑（方案一）



提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑临江小院2#（方案一）



改造前

拆除店招

拆除可燃雨棚



改造后

隐形防盗网

外包铝板装饰柱

统一店招

统一空调机位

铝方通格栅

外立面真石漆

空调冷凝水管

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑临江小院1#（方案二）



改造前



改造后

拆除店招 铲除原有墙面



增设空调冷凝水管

统一空调机位

统一店招

外包铝板装饰柱

立面喷涂真石漆

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑临江小院2#（方案二）



提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑（方案二）



提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑临江小院2#方案二



改造前

拆除店招

拆除可燃雨棚



改造后

外包铝板装饰柱 统一店招

统一空调机位

铝方通格栅

外立面真石漆

空调冷凝水管

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——A类建筑（墙绘意向）

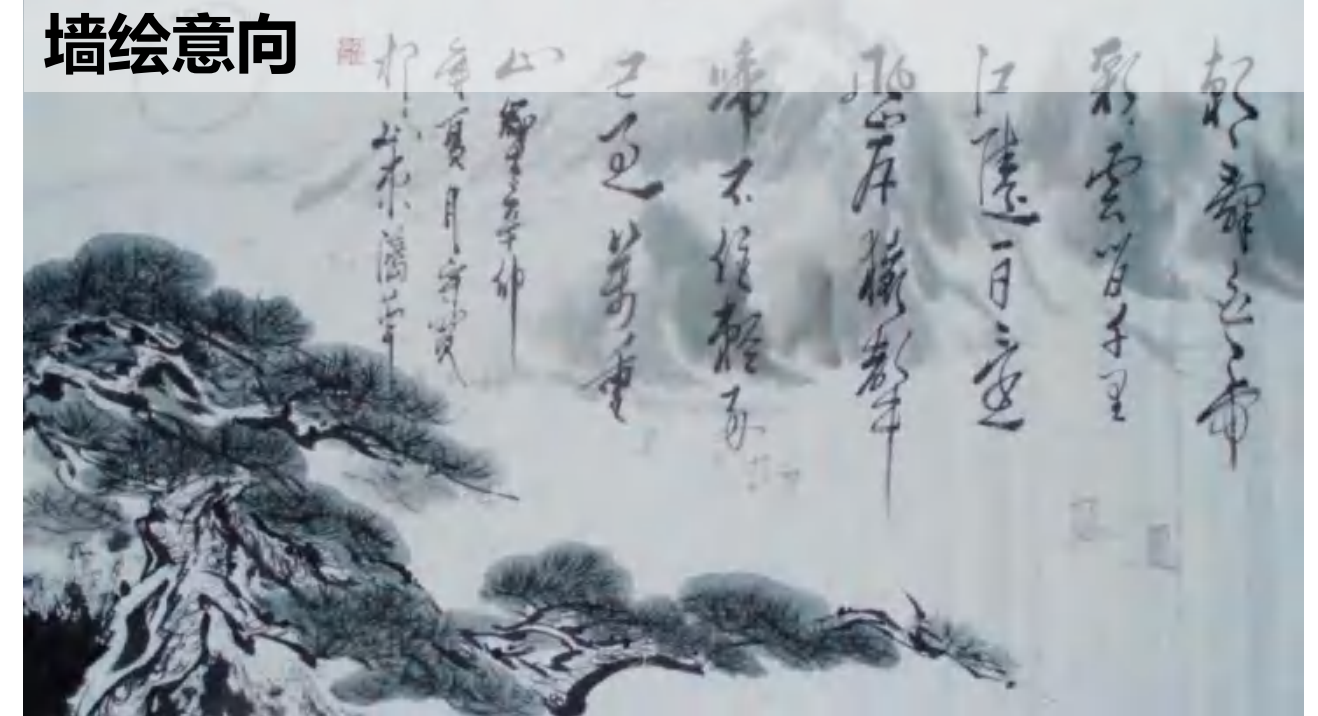
对建筑立面可进行彩色墙绘处理，增添社区文化气息



拆除墙面面层



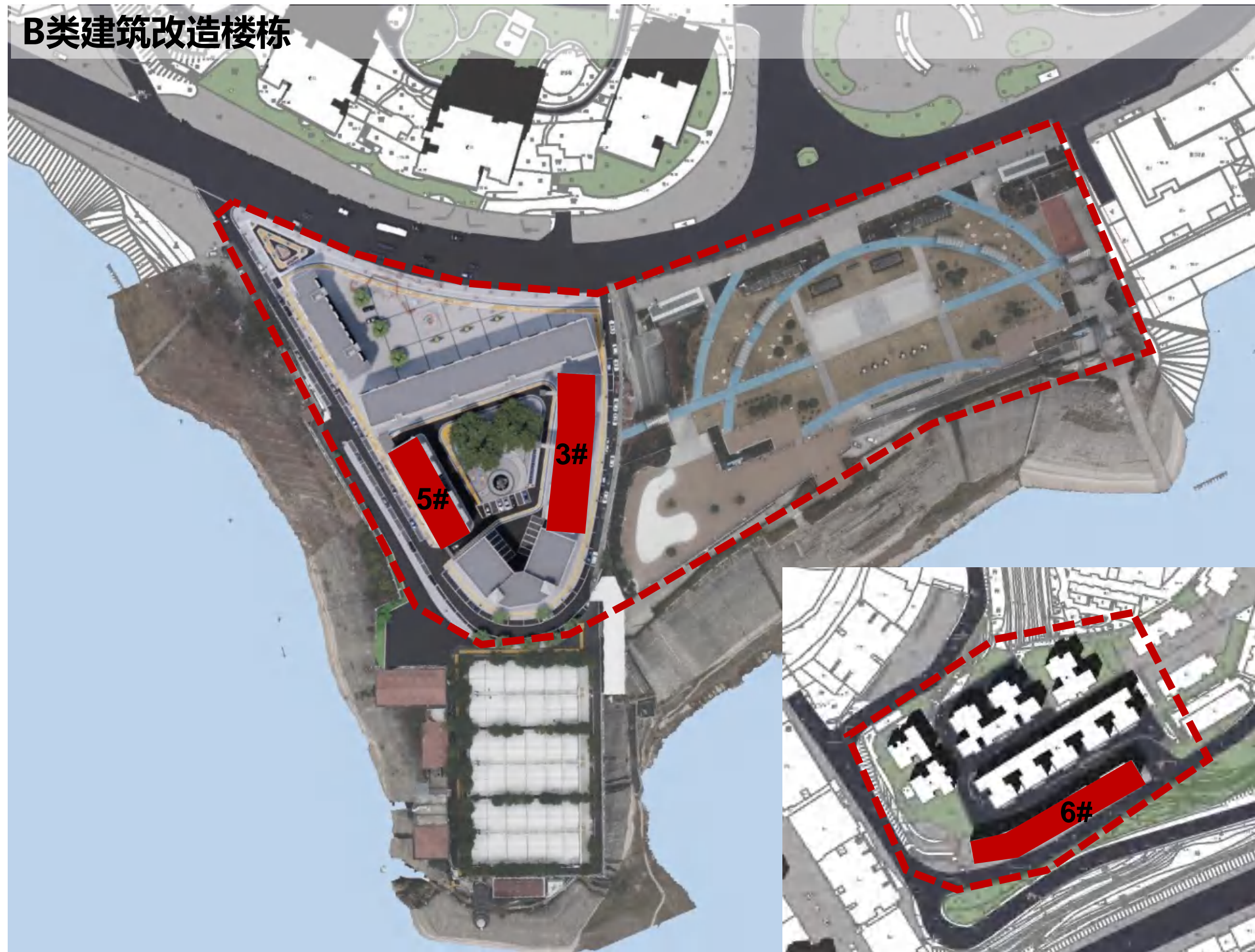
浅灰色真石漆 山水画墙绘 统一空调机位



提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——B类建筑

B类建筑改造楼栋



可燃雨棚



墙皮脱落



封闭式防盗网



立面空调机位凌乱



改造内容：外立面喷涂真石漆，统一空调机位，拆除可燃雨棚，屋顶防水改造，楼道改造；
改造楼栋：临江小院3#、5#、6#、7#。

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——B类建筑（临江小院5#）



改造前

铲除墙面基层

拆除可燃雨棚



改造后

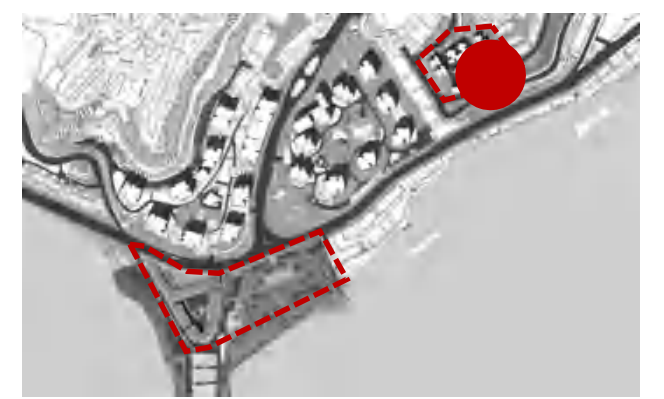
统一空调机位

立面喷涂真石漆

空调冷凝水管

提升设计 Elevate the design

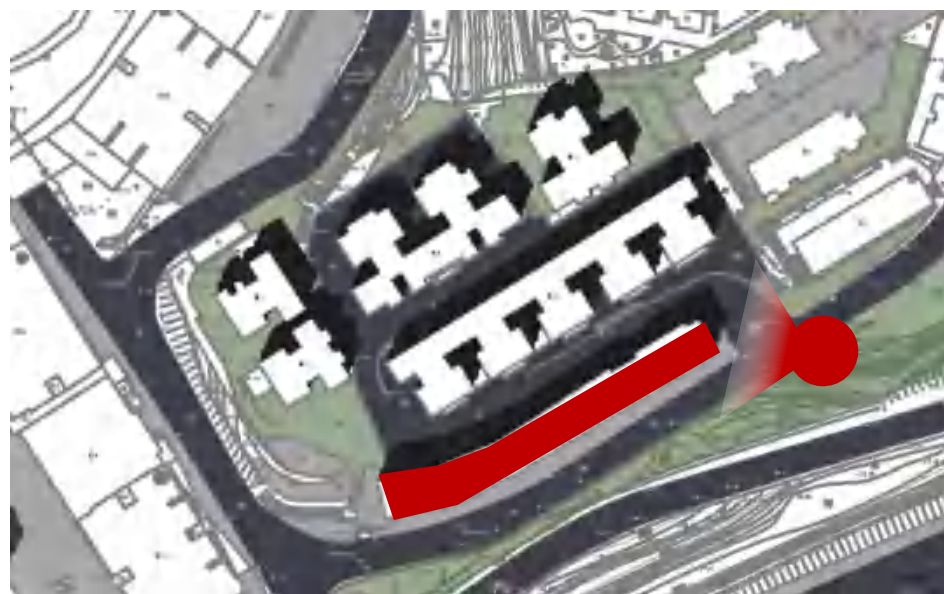
4.2 建筑本体设计——B类建筑（临江小院6#）



改造前

拆除可燃雨棚

铲除墙面基层



改造后

增设空调机位

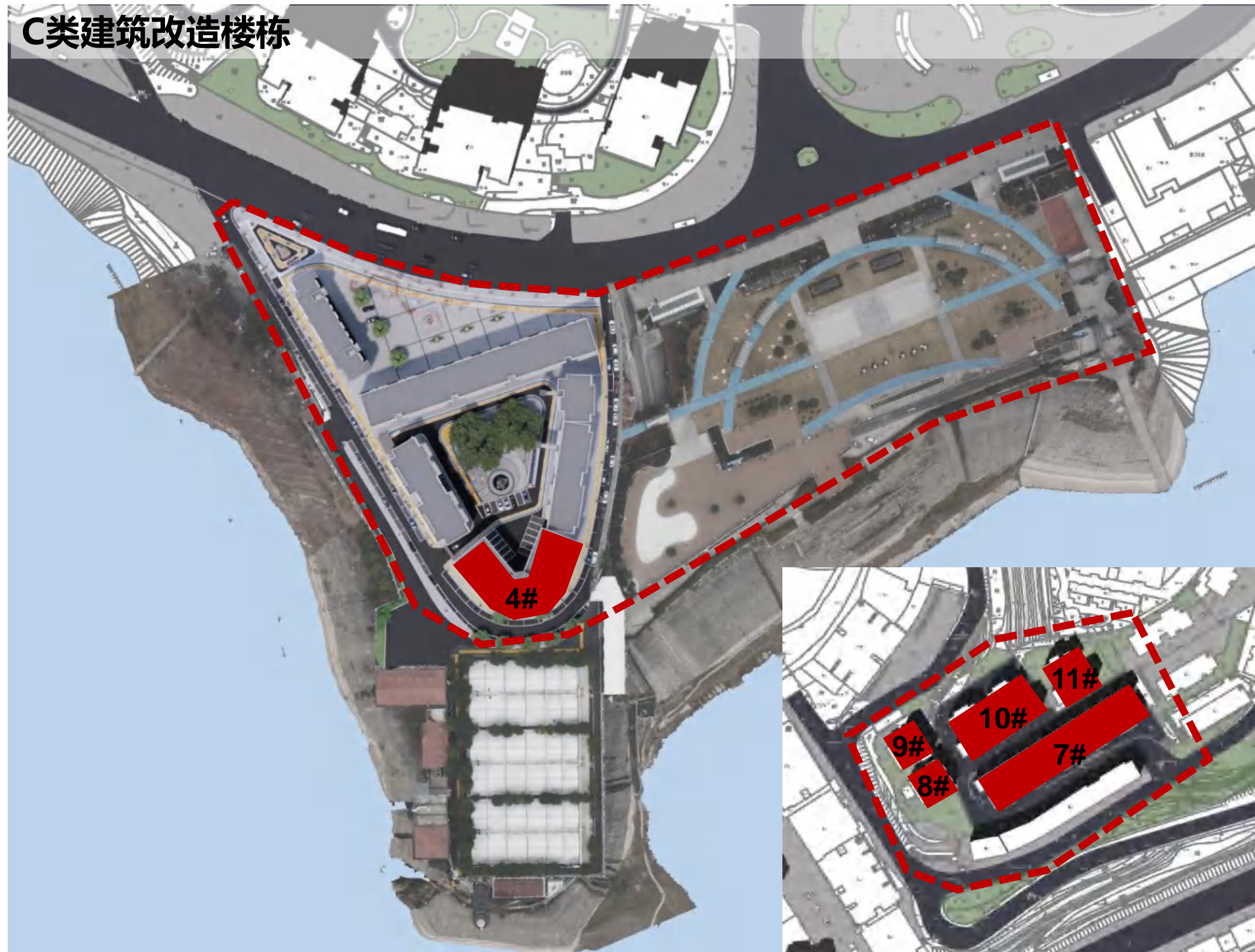
增设空调冷凝水管

外立面涂刷真石漆

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——C类建筑改造

C类建筑改造楼栋



可燃雨棚



立面空调机位凌乱



墙皮脱落



店招凌乱、不统一

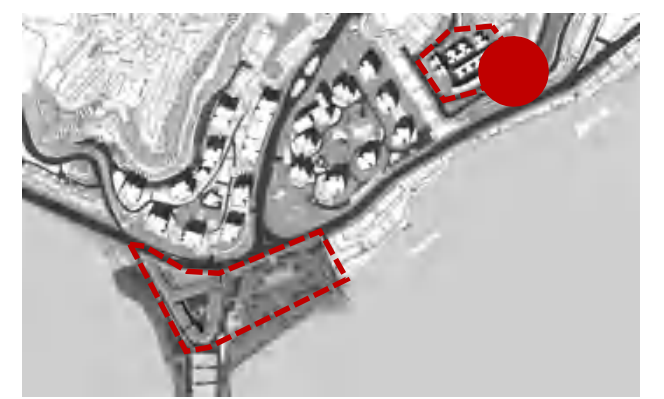


改造内容：外立面清洗修缮，统一空调机位，拆除可燃雨棚，屋顶防水改造，楼道改造；

改造楼栋：临江小院4#、8#、9#、10#、11#。

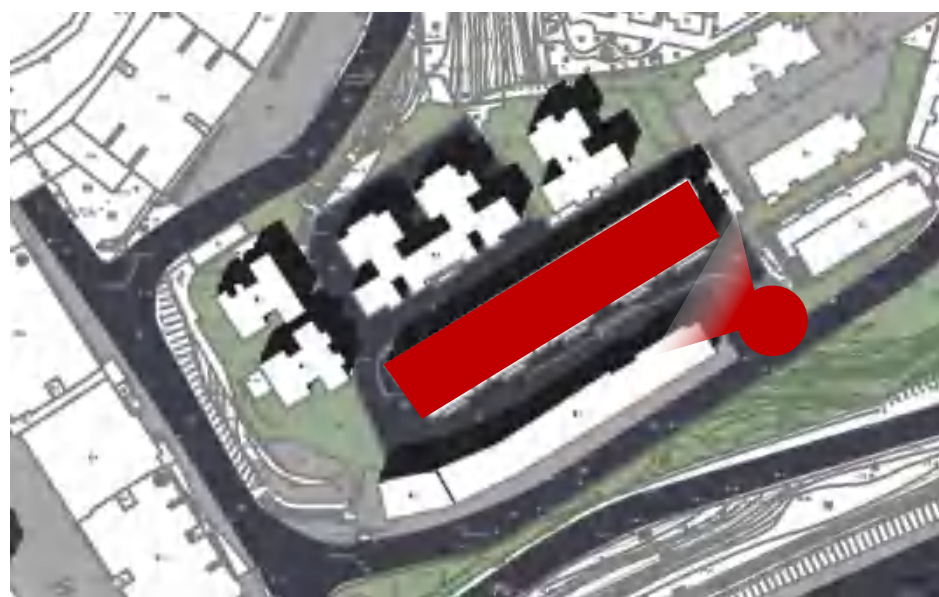
提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——C类建筑改造（临江小院7#）



改造前

铲除墙面基层



改造后

底商不纳入此次改造

增设空调机位

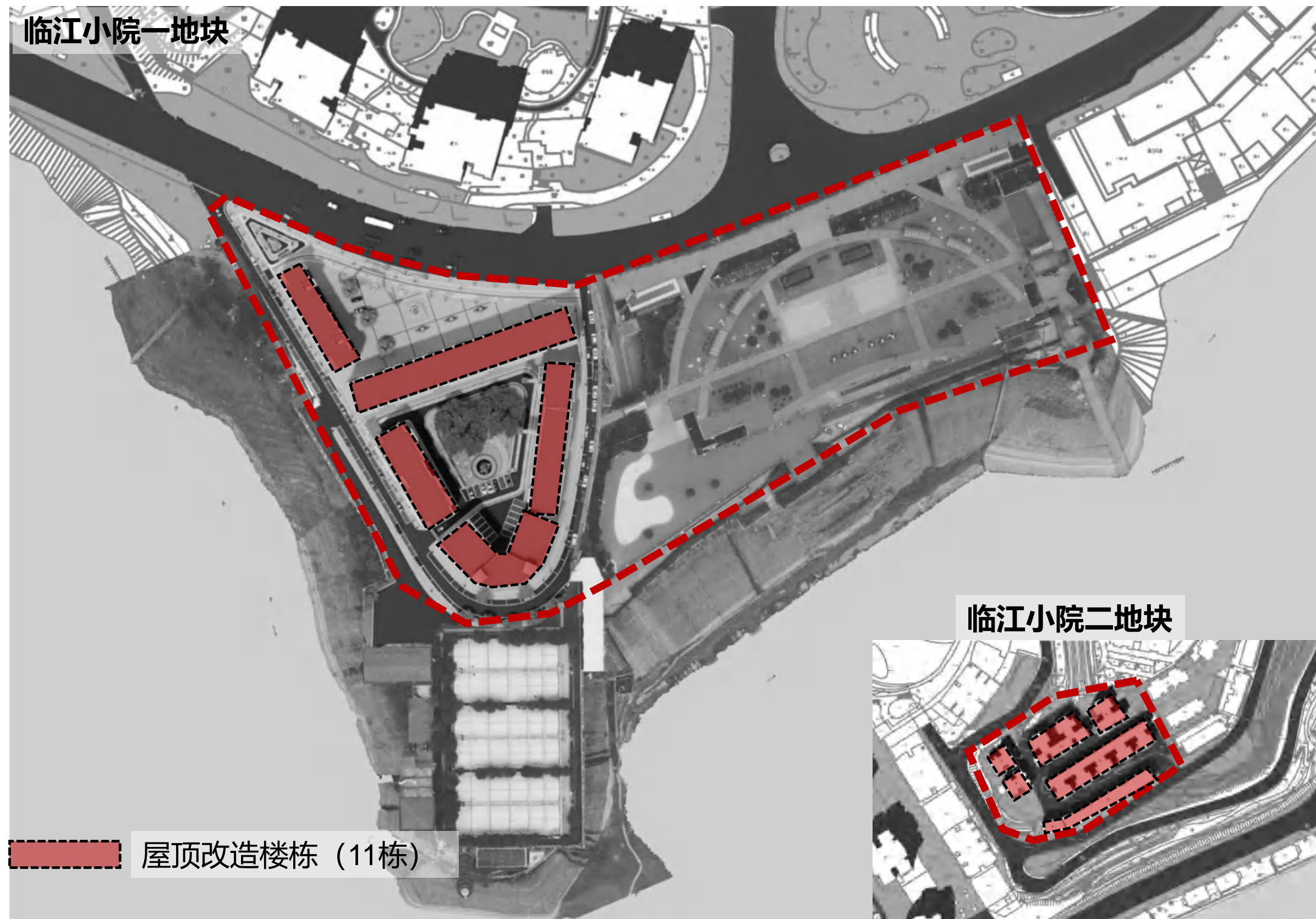
外立面平涂外墙漆

提升设计 Elevate the design

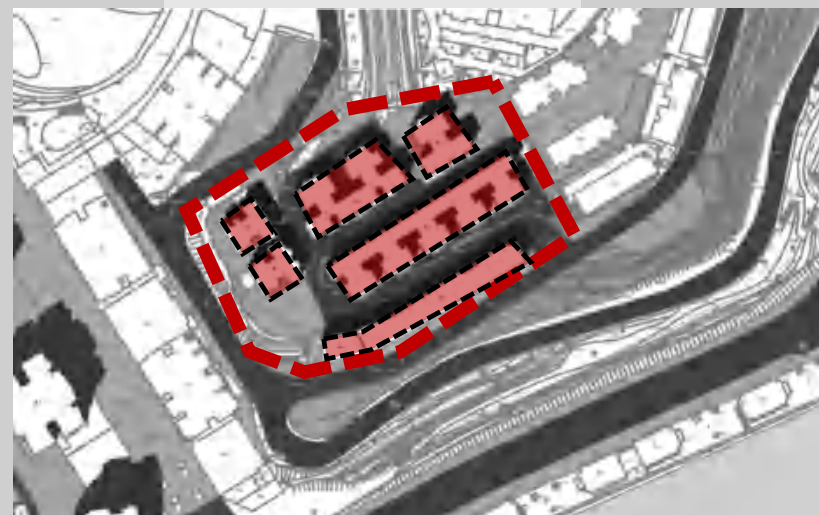
4.2 建筑本体设计——屋顶改造

屋顶改造楼栋

临江小院一地块



临江小院二地块



屋顶改造楼栋（11栋）

屋顶现状



建筑屋顶居民自建菜园较多，私搭构件较多，导致屋顶有漏水、开裂等情况，此次改造主要内容为：清理屋面垃圾、土壤，若屋面存在违章搭建，通知业主自行拆除。检查屋顶落水管，更新已破损或堵塞的落水管。

提升设计 Elevate the design

4.2 建筑本体设计——屋顶改造

拆除屋顶土壤、菜园花坛



屋顶防水改造意向



4.2 建筑本体设计——楼梯间改造



楼道内部改造手法：

1. 建筑楼道内墙身剔除原饰面层至结构层，重新涂刷无机涂料；更换破损栏杆扶手；
2. 楼道内地面清洗修缮；
3. 使用线槽统一梳理管线。
4. 更换、增设照明设施。
5. 改造楼栋：临江小院1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#。

改造前

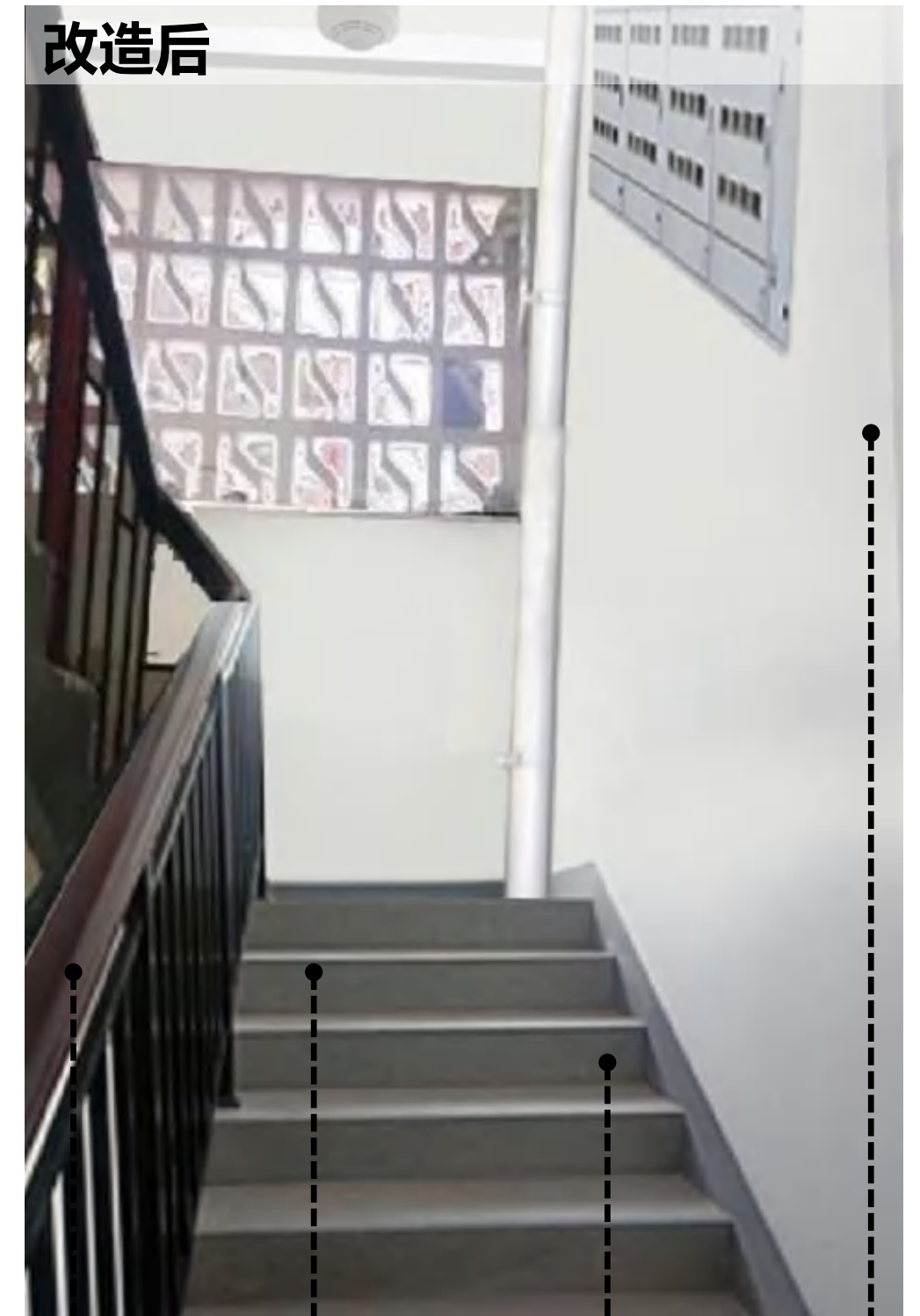


栏杆损坏

台阶脏乱

墙面破损

改造后



栏杆修缮

清洗修补踏步

地面清洗

墙面粉刷

4.2 建筑本体设计——防盗网处理

防盗网改造方式需要与居民协商，沿主干道部分推荐更换隐形防盗网，其余沿小区内部推荐开安全逃生窗。

现状防盗网



改造方式一（更换隐形防盗网）



改造方式二（防盗网开安全门）

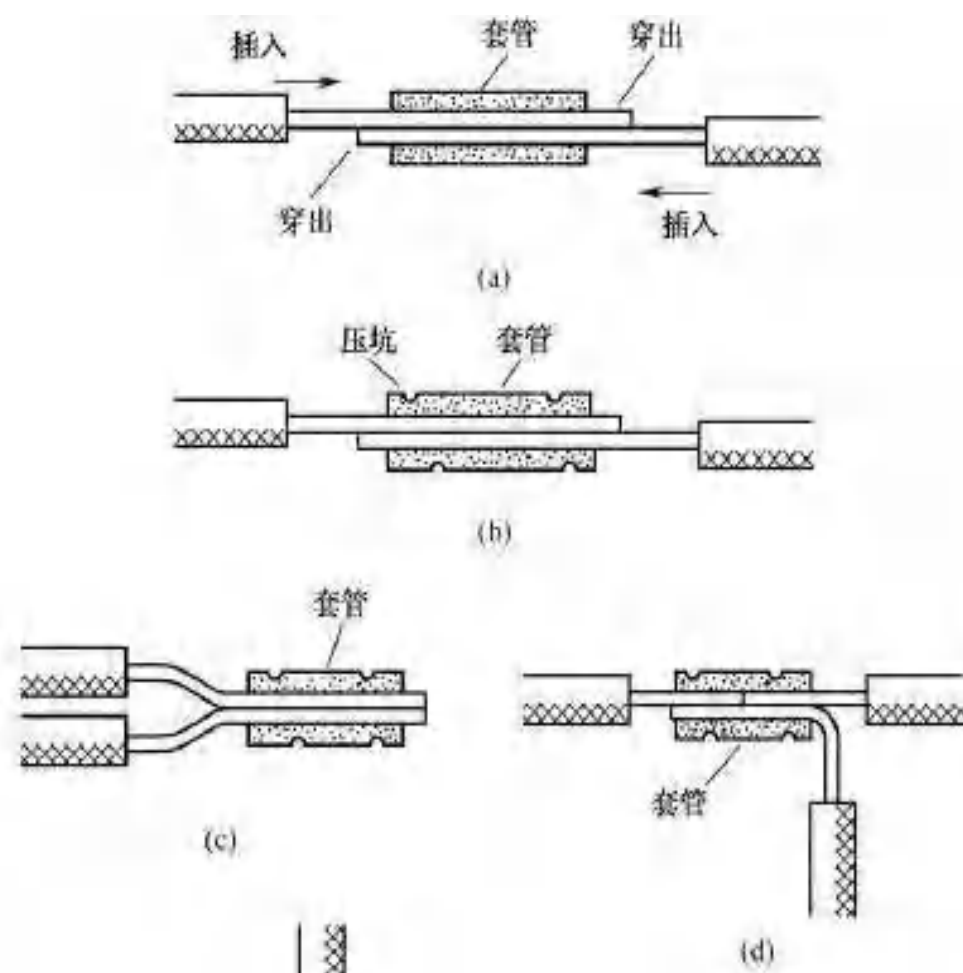


4.2 建筑本体设计——线缆整治

线缆现状



穿管



成捆成束



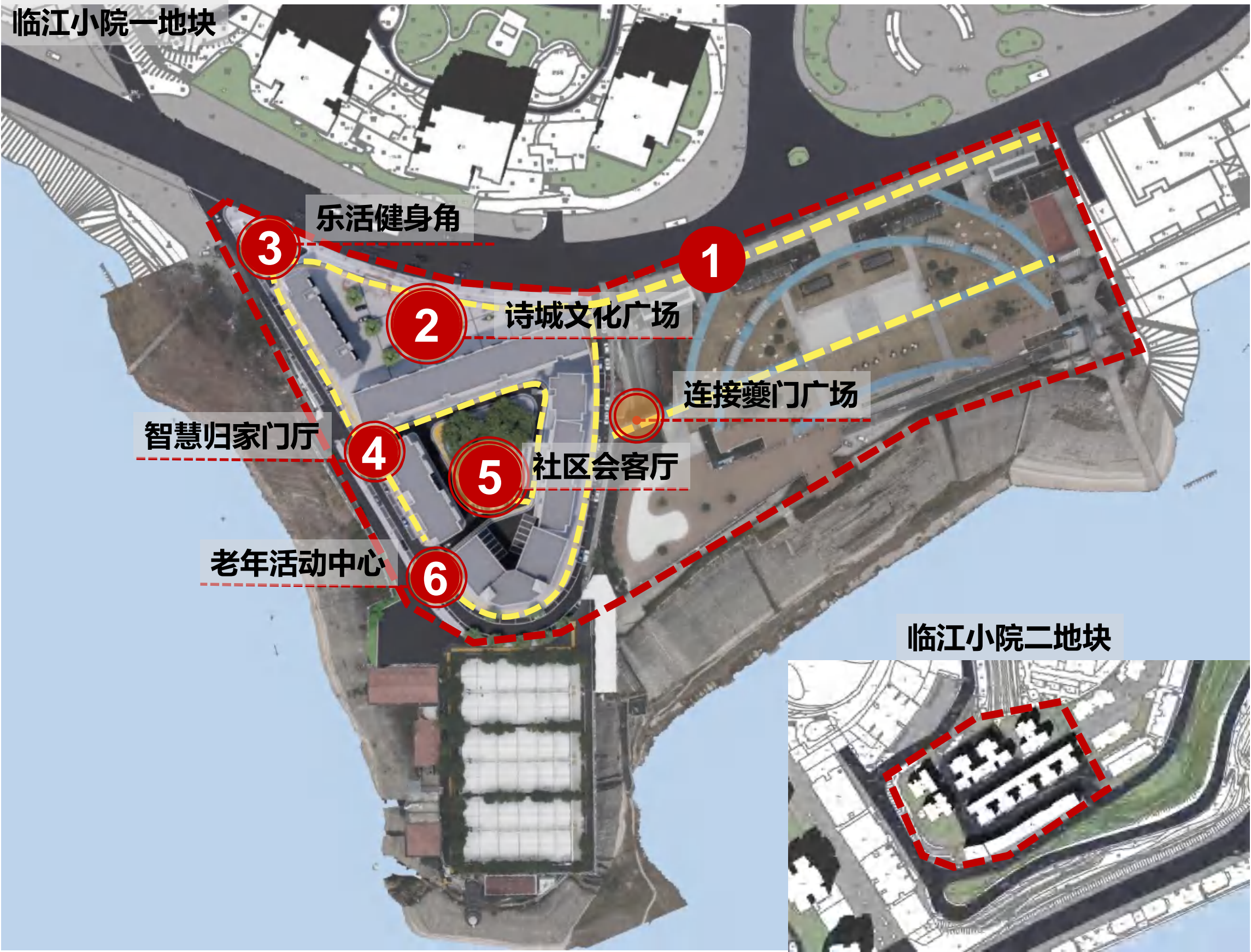
电缆下地



A wide-angle photograph of a city skyline at night, with numerous skyscrapers and buildings illuminated. The lights are reflected in the calm water in the foreground. The sky is a deep blue with some light clouds. The overall mood is serene and modern.

环境提升设计

4.3 环境提升设计

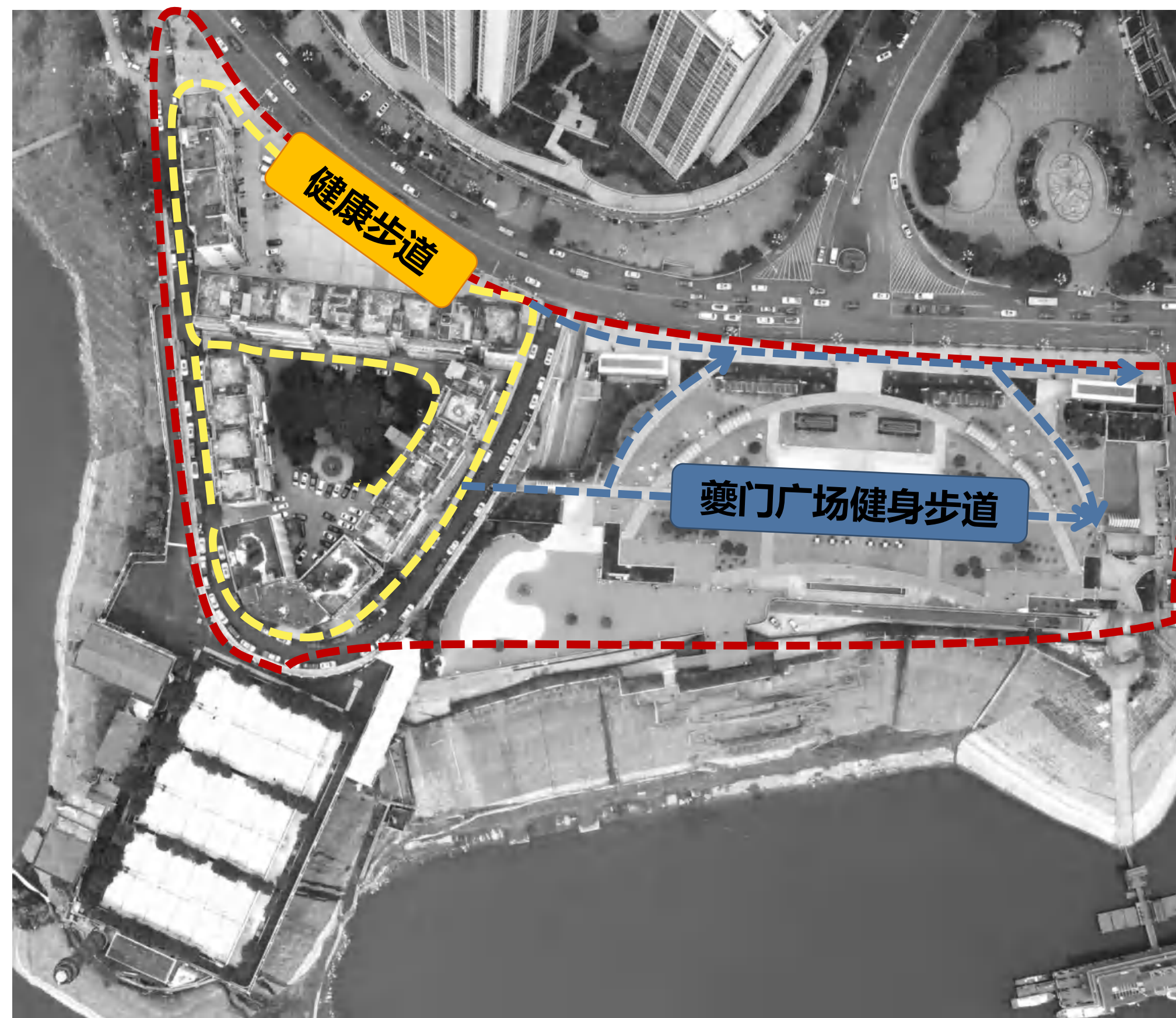


一环串五点，三化新场景

- 一环：
- 社区生活环：健康步道
- 五点：
- 诗城文化广场
 - 乐活健身角
 - 智慧归家门厅
 - 社区会客厅
 - 老年活动中心

序号	节点名称	改造内容	改造面积
1	健康步道	拆除部分地面铺装，增设透水混凝土铺装，字体喷涂	849.57m²
2	诗城文化广场	补充配套设施；增设文化设施	3543.56m²
3	乐活健身角	社区活动场地品质提升；增设健身配套设施；清洗场地	411.61m²
4	智慧归家门厅	新增人行出入口，做到人车分流	180.73m²
5	社区会客厅	社区活动场地品质提升；配套设施补充；更换铺装；拆除花池	2462.51m²
6	老年活动中心	水利局闲置用房改造	180m²

4.3 环境提升设计——社区生活环



场地现状



场地交通现状



改造类型：环境改造

改造面积：849.57m²

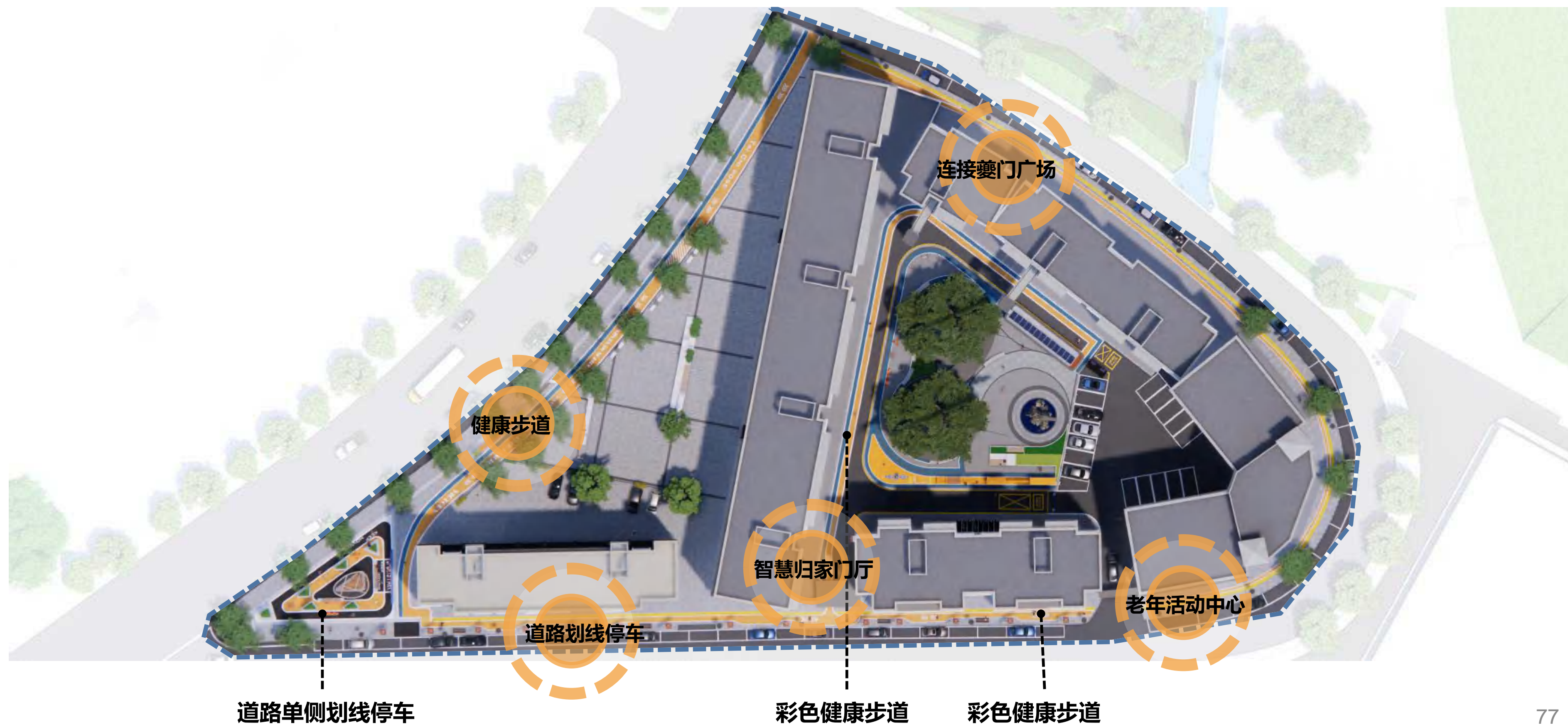
改造前现状：场地空间环境色调单一，场地品质较为一般，场地道路上乱停乱放车辆较多，没有统一规划停车空间。

改造思路：通过新建健康生活步道串联社区文化广场以及社区会客厅，并连接夔门广场，形成完整的社区健康慢行步道系统；

改造内容：拆除部分地面铺装，增设彩色透水混凝土铺装，字体喷涂，道路划线。

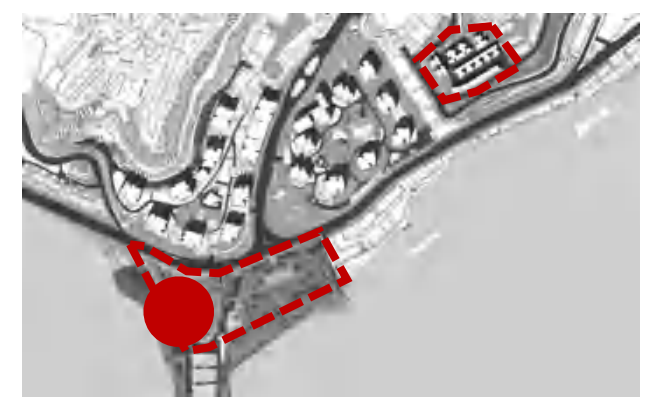
提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环



提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：健康步道



改造前

现状灰色步道 拆除部分地面铺装 新增步道



改造后

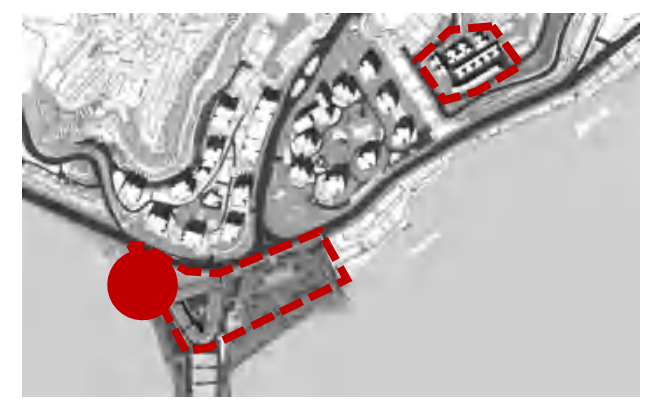
彩色透水混凝土
铺装

新建彩色透水混
凝土步道

增设智慧充电车位

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：道路划线停车



改造前



改造后



道路单侧划线停车

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：智慧归家门厅



现状

人行出入口

车行出入口



现状



改造类型：环境改造

改造面积：180.73m²

改造前现状：整个场地仅有一处人行、车行出入口，人车混行具有一定的安全隐患。

改造思路：通过拆除原有围墙打开社区空间形成人行出入口，增设智慧门禁、智慧快递柜、自动贩卖机等提升社区服务配套设施，提升小区配套服务品质。

改造内容：拆除围墙，新增人行出入口、增设智慧门禁、快递柜、自动贩卖机等社区配套设施。

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：智慧归家门厅（人行出入口）



道路单侧划线停车

新建小区门头(人行出入口)

彩色健康步道

车行主要出入口

老年活动中心改造

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：智慧归家门厅（人行出入口）



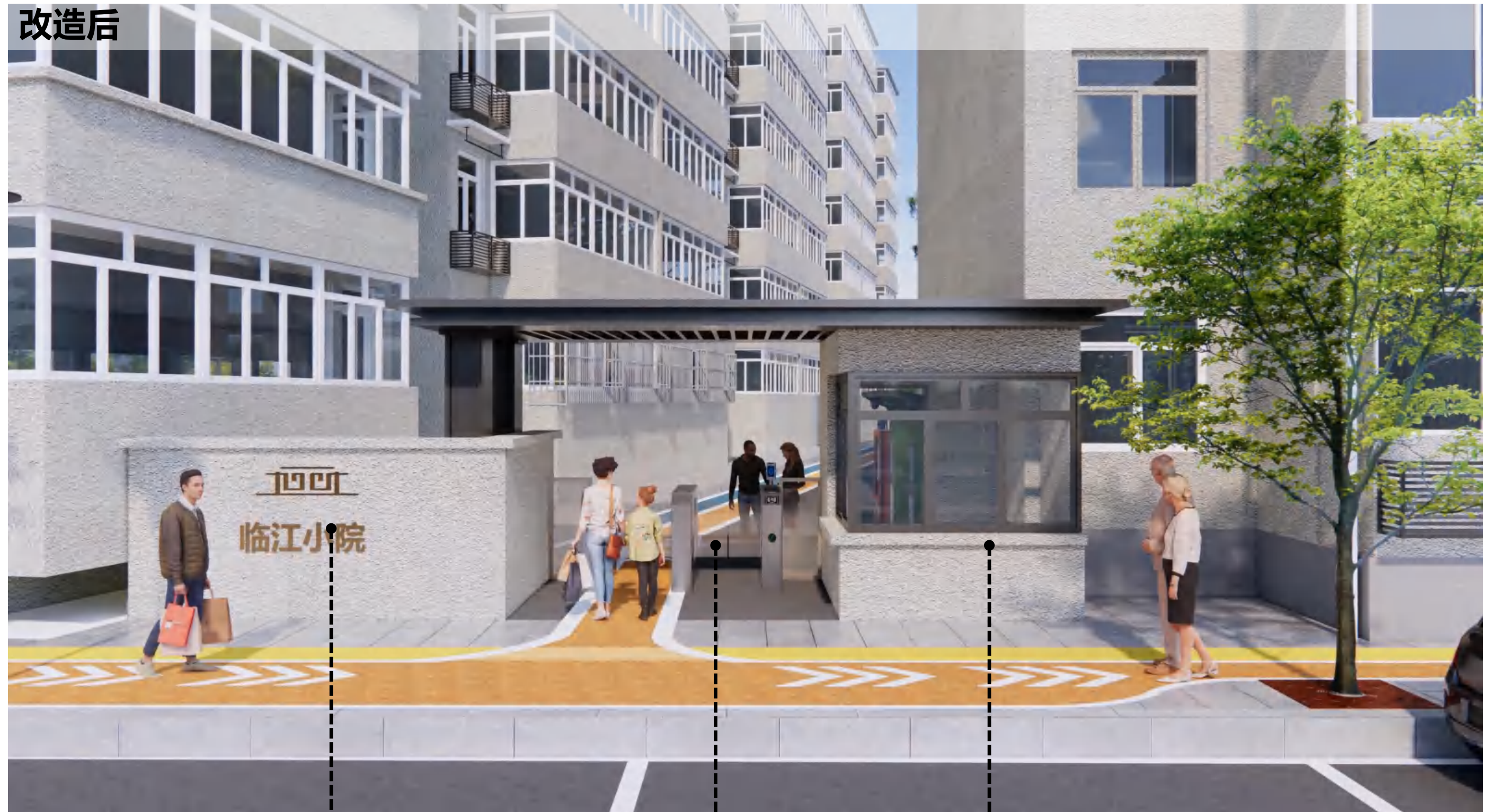
改造前



拆除围墙



改造后



新建小区门头

增设人脸识别道闸

新建门岗

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：智慧归家门厅（人行出入口）



拆除围墙



仿石材透水铺装

增设自动贩卖机

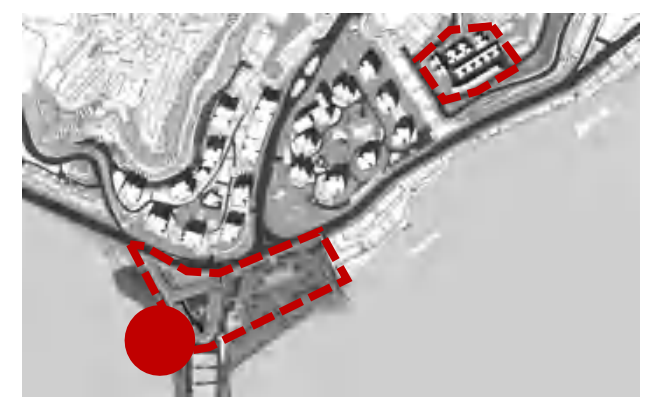
增设智慧快递柜

增设人脸识别道闸

彩色透水混凝土

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：智慧归家门厅（车行出入口）



改造前

剔除原有饰面层 拆除原有地面面层



改造后

彩色透水混凝土

地面沥青铺装

增设小区宣传栏

小区门头

增设人脸识别道闸

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：老年活动中心改造

现状



闲置用房



改造类型：建筑外立面改造

改造面积：82.35m²

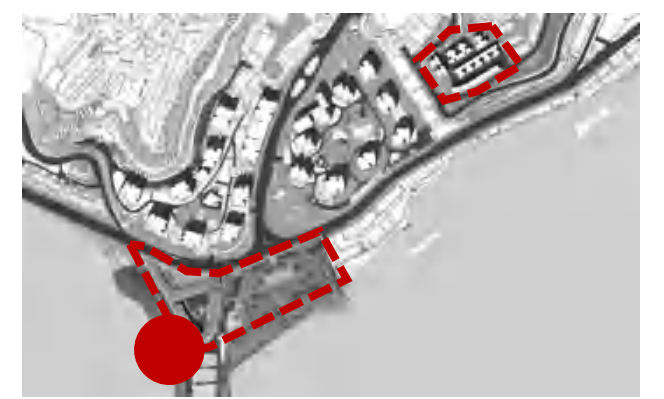
改造前现状：水利局闲置用房

改造思路：外立面统一改造，提升形象；室内装修通过引入社会资本进行装修改造（室内装修内容不纳入本次改造）。

改造内容：拆除现有店招、卷帘门，提升立面形象。

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：老年活动中心



改造前



水利局闲置用房



改造后



米白色真石漆

防坠雨棚

亚克力发光字体

防木纹铝板装饰柱

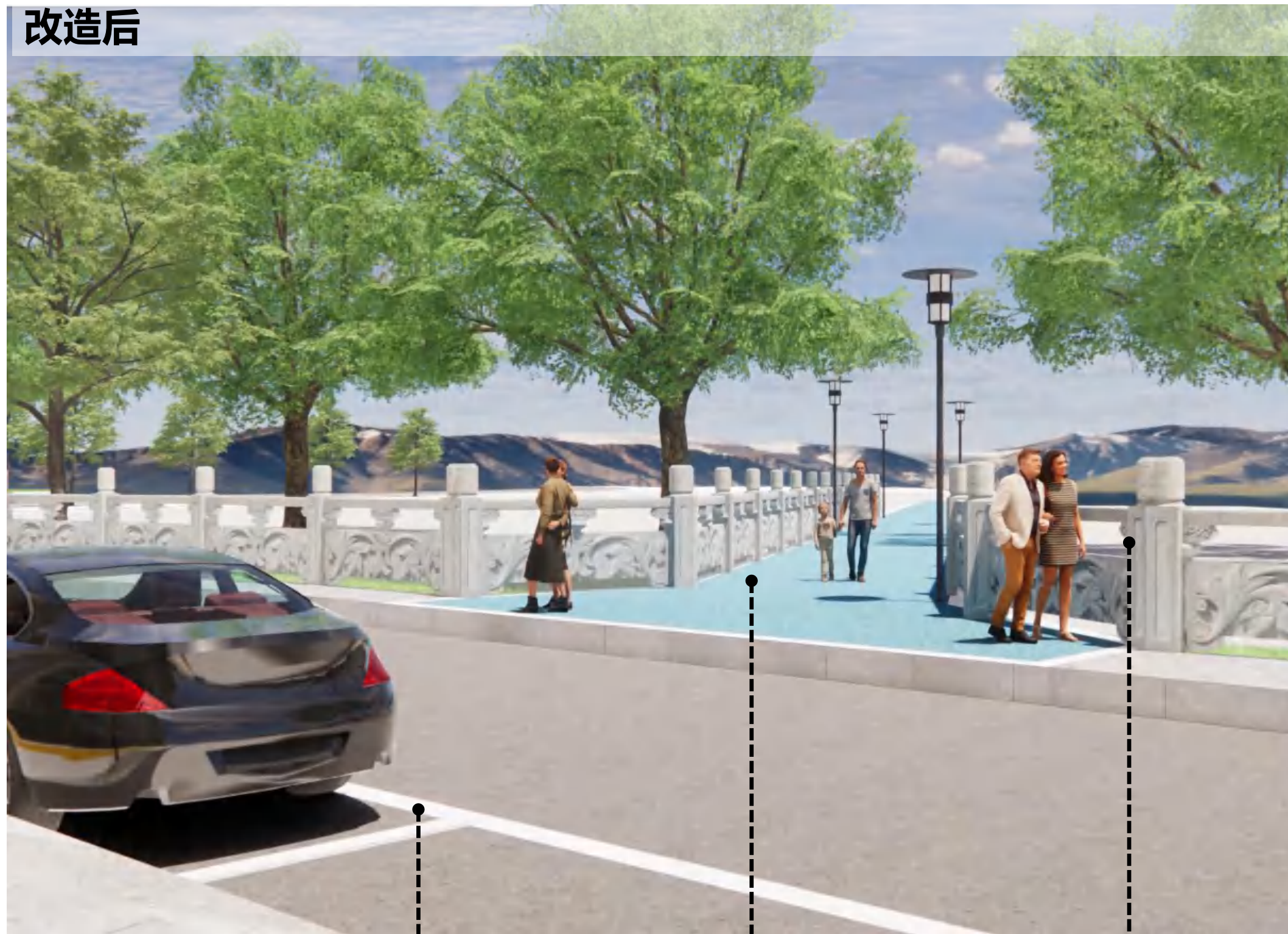
更换窗户

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区生活环：连接夔门广场



拆除现状围墙



道路单侧划线停车 与夔门广场同色透水混凝土铺装 新增栏杆



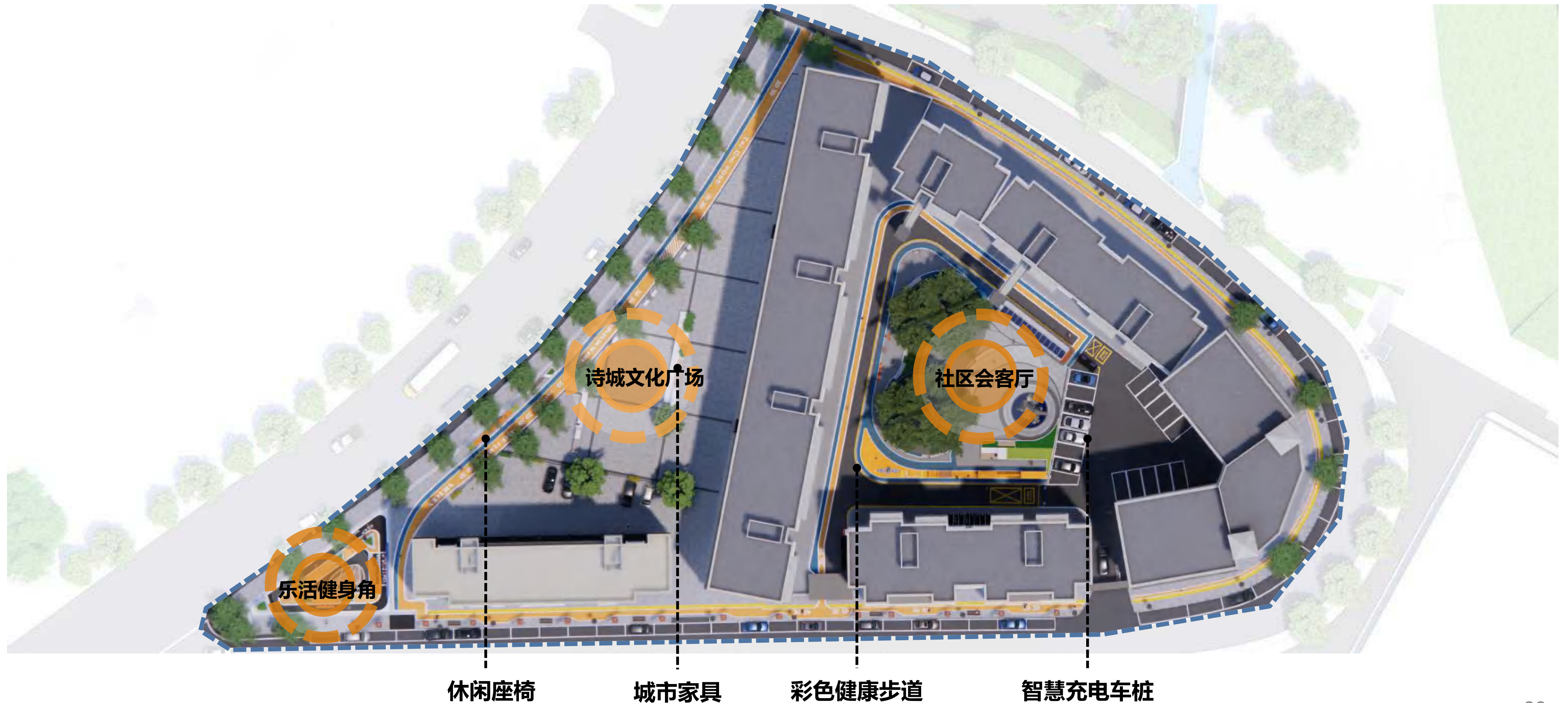
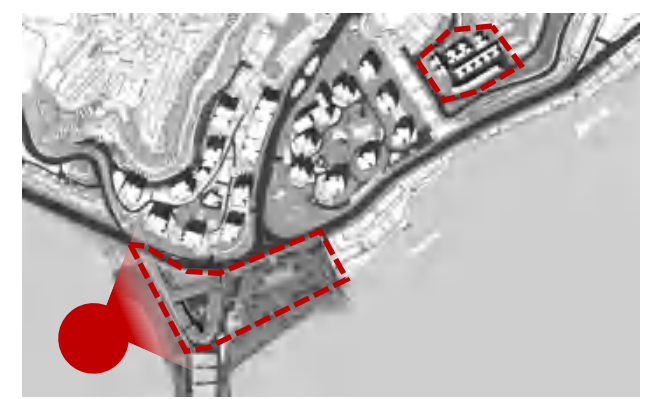
周围现状栏杆样式



栏杆意向

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计



休闲座椅

城市家具

彩色健康步道

智慧充电车桩

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区会客厅

现状



废弃树池



缺乏公共活动空间



改造类型：环境改造

改造面积：2618.95m²

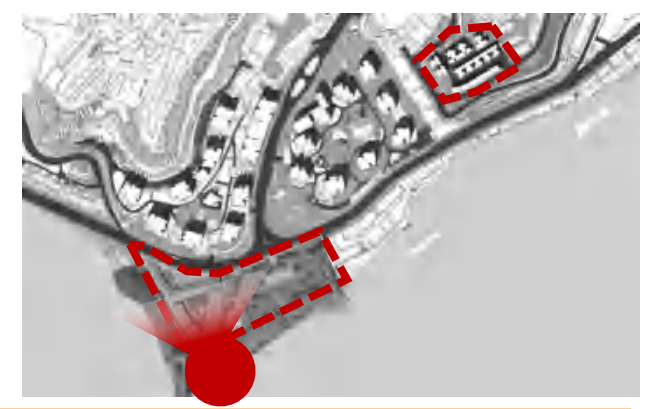
改造前现状：场地内废弃树池较多，公共活动空间较少，多为品质较差的灌木丛。

改造思路：通过拆除现状树池、灌木形成公共活动空间，增设休闲娱乐、儿童游玩等设施,满足一老一小日常活动、休闲、游玩等需求。

改造内容：拆除树池、灌木，增设透水铺装、增设休闲凉亭、健康娱乐设施等。

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区会客厅



非机动车停车位

阻车石

预留电梯
加装点位

仿石材透水铺装

增设智慧充电桩

休闲凉亭

垃圾分类箱 健康步道

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区会客厅（社区停车）



拆除树池、灌木 拆除原有地面铺装



预留电梯
加装点位

增设智慧充电桩

划线停车位

新建会客厅构筑物 增设休闲凉亭

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区会客厅（休闲凉亭）



改造前



改造后



休闲凉亭

新增仿石材透水铺装

新建休闲凉亭

增设太阳能板

增设智慧电桩

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区会客厅（休闲会客厅）



改造前



改造后



新建休闲会客厅

增设运动器材

新增透水铺装

树木修剪

增设休闲座椅

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区会客厅（童趣广场）



增设非机动车停车位

增设阻车石

消防通道划线

新增儿童翻翻乐墙

预留电梯加装点位

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——社区会客厅（童趣广场）



改造前



改造后



增设运动器材

增设休闲座椅

新增树池座椅

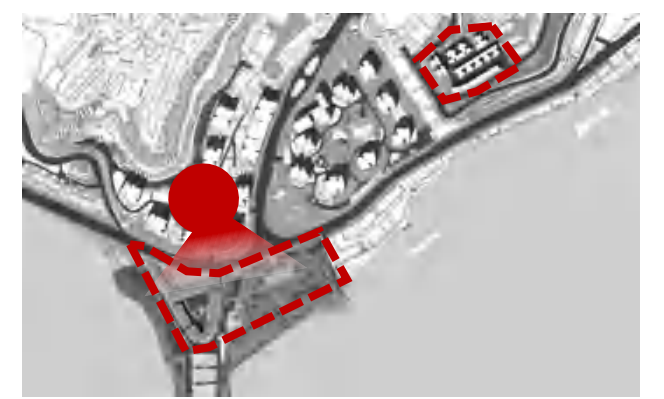
儿童活动空间

预留电梯加
装点位

新增休闲座椅

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——诗城文化广场



休闲座椅

城市家具

生态树池

地面清洗

场地现状



改造类型：环境改造

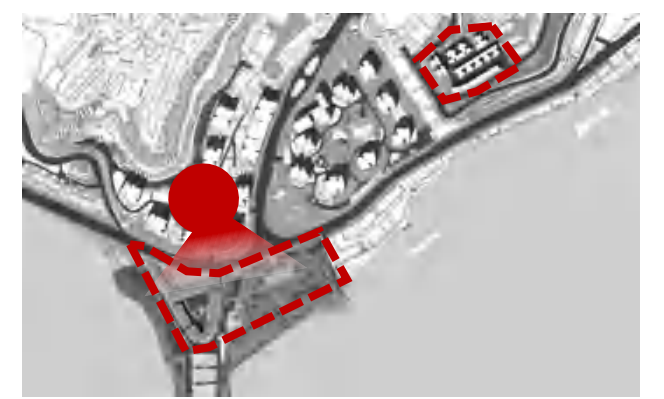
改造面积：3543.56m²

改造前现状：场地空间环境色调单一，缺乏文化、休闲设施。

改造内容：拆除部分地面铺装，增设彩色透水混凝土铺装，字体喷涂。

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——诗城文化广场



地面清洗

休闲座椅

彩色透水铺装

城市家具

生态树池

城市家具

加装电梯

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——诗城文化广场



色彩单一



增设生态树池

增设城市家具

彩色透水混凝土铺装

地面清洗

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——诗城文化广场



增设城市家具

彩色透水混凝土

地面清洗

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——诗城文化广场



休闲座椅

增设城市家具

增设隔离设施 100

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——乐活健身角

现状



色彩单一

场地功能单一

盲道断点



场地色调单一



改造类型：环境改造

改造面积：411.61 m²

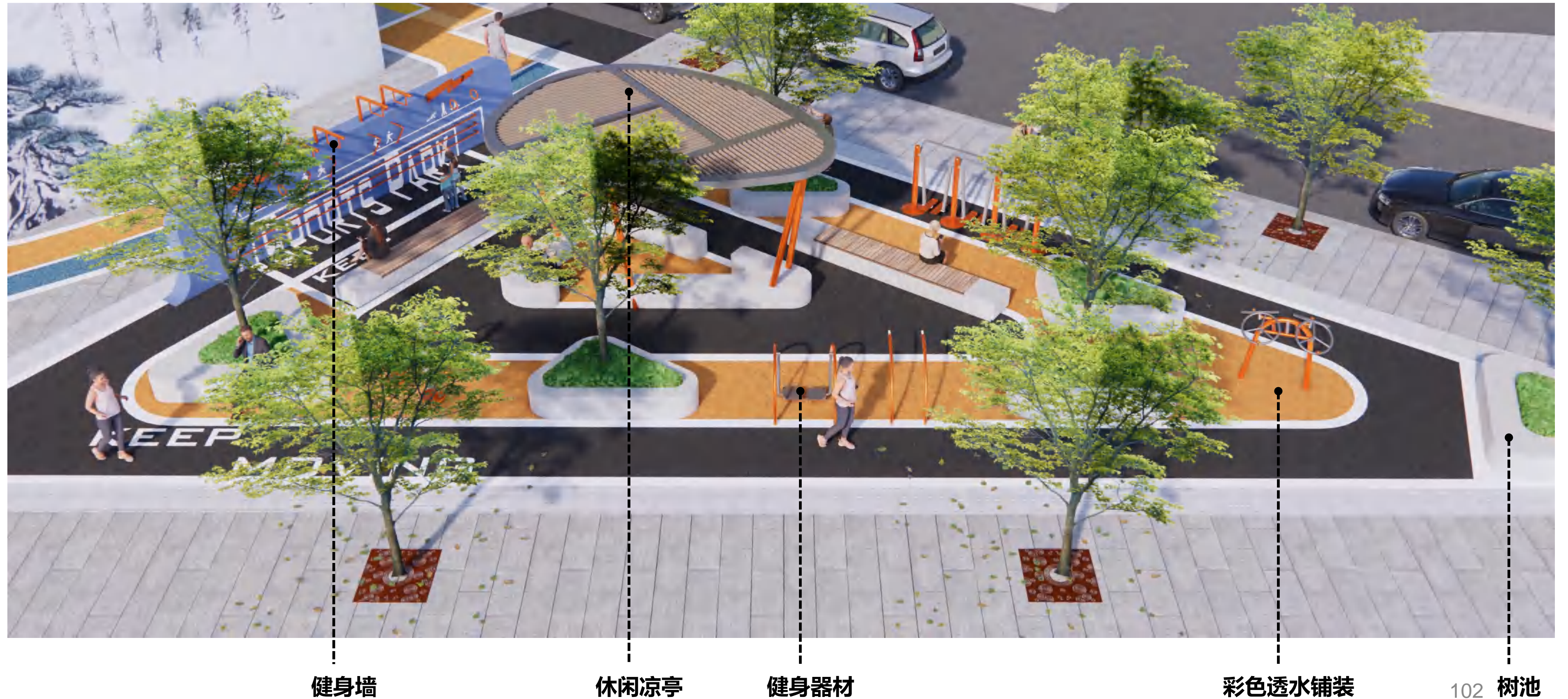
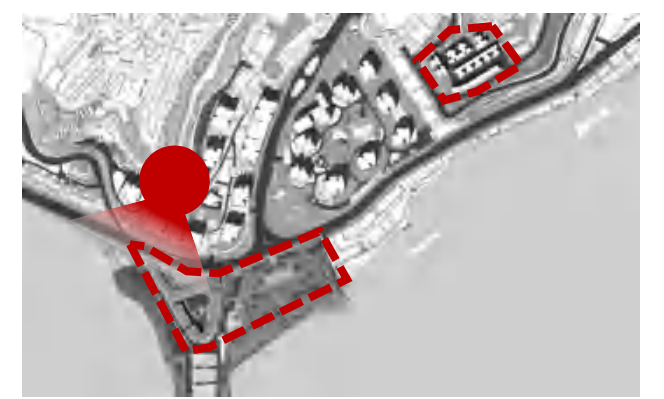
改造前现状：场地空间环境色调、功能单一，盲道有断头处。

改造思路：通过区域划分形成共享健身活动场所，为居民提供一个集休闲、运动、健身、交流于一体的城市角落。

改造内容：拆除部分地面铺装，增设彩色透水混凝土铺装，增设健身活动设施，休闲座椅、生态树池等。

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——乐活健身角



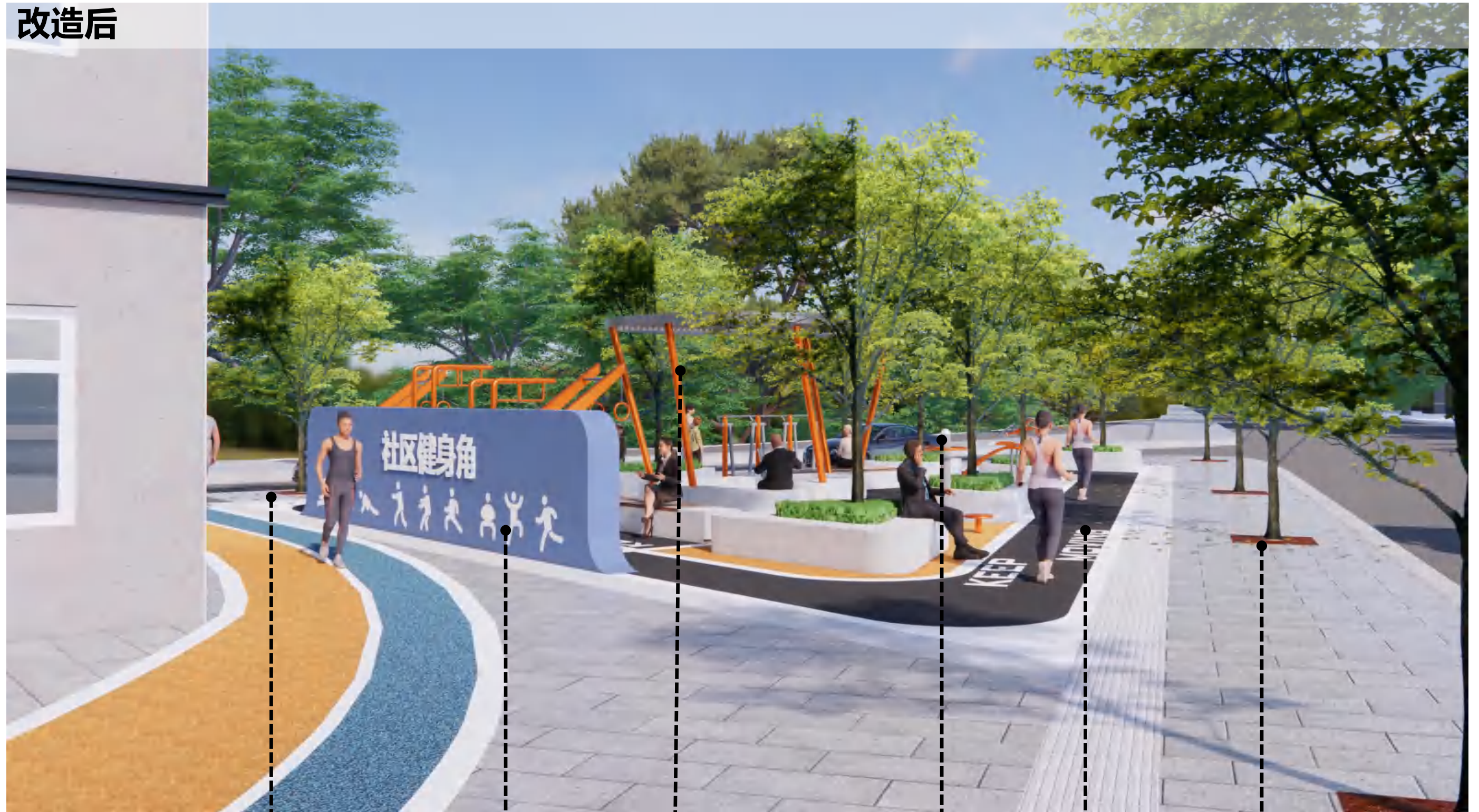
提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——乐活健身角



清洗地面

拆除部分铺装



完善盲道断点

健身墙

休闲亭

健身器材 彩色透水混凝土

生态树池

提升设计 Elevate the design

4.3 环境提升设计——乐活健身角



改造前



改造后



新增树池座椅

增设休闲座椅

增设健身器材

山水诗画墙绘喷涂

新建盲道

提升设计 Elevate the design

4.4 完整社区

序号	条文类型	技术类型	技术措施	技术说明	是否增加	增量成本
1	基本分	社区综合服务站	社区内应至少建设1处社区综合服务站	社区建设有社区综合服务站，集中或分散设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房和党群活动中心等社区功能用房，满足居民需求和工作需要	是	根据业主方要求建设
2	附加分			社区综合服务站建筑面积不小于600平方米	否	无
3	附加分	社区文化活动站	社区内建设1处社区文化活动站（室）	社区内建设1处满足群众基本文化权益和文化活动诉求的文化活动站（室）	是	根据业主方要求建设
4	基本分	幼儿园	社区内或邻近区域有满足居民需求的幼儿园	幼儿园作为社区内必要教育设施，是近年居民反映较为强烈的民生问题。保证社区及邻近区域有幼儿园是提升居民获得感、社区认同感的重要支撑。	否	无
5	附加分	幼儿园	社区内或邻近区域有满足居民需求的幼儿园	社区内建设有普惠性幼儿园	否	无
6	附加分	托育设施	社区内宜有托育设施（机构）	社区内建设有托育设施（机构）	否	无
7				社区内有建筑面积不小于200平方米的托育设施（机构）	否	无
8	基本分	适老设施	社区内应有老年服务站（日间照料中心）等向老年人提供服务的设施	社区内或邻近区域建设有满足居民需求的老年服务设施（日间照料中心）等	否	无
9	附加分			社区内建设有民政部门认证且建筑面积不小于200平方米的老年服务站（日间照料中心）	否	无
10	基本分	卫生服务站	社区内应有社区卫生服务站	社区内有满足居民需求的社区卫生服务站或所属街道有满足居民需求的社区卫生服务中心	否	无
11	附加分			社区内有建筑面积不小于120平方米的卫生服务站	否	无
12	基本分	商业服务设施	社区内应有提供蔬菜、水果、生鲜和日常生活用品销售服务的综合超市（或便利店、菜店等）	社区内日常生活用品零售门店满足居民需求	是	根据业主方要求建设
13	附加分			社区内有建筑面积不小于500平方米的菜店（平价超市）	否	无
14	基本分	快递服务设施	社区内应有提供邮件快件收寄、投递服务的邮件和快件寄递服务设施	社区内邮政快递末端综合服务站（如菜鸟驿站）、智能快递箱等邮件和快件寄递服务设施满足居民需求	是	根据业主方要求建设
15	附加分			社区内有建筑面积不小于15平方米的邮政快递末端综合服务站	是	根据业主方要求建设
16	附加分	商业服务设施	社区内应建设有其它便民商业网点	社区内有满足居民需求的理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店、便民综合体或社区商业E站等其他便民商业服务设施	是	根据业主方要求建设
17	附加分	商业服务设施	社区内应建设有其它便民商业网点	社区建设有特色化商业服务设施：如文创店、书屋等	是	根据业主方要求建设
18	基本分	市政基础设施	社区内供水、排水、供电、道路、供气、通信等设施应齐备，并且设施完好、运行安全、供给稳定	社区内供水、排水、供电、道路、供气、通信等设施齐备，并且设施完好、运行安全、供给稳定	否	无
19	附加分			社区已实现光纤入户	否	无
20	附加分	社区安防系统	智能安防设施及系统	社区内有包含视频监控系统、门禁管理、停车管理、公共活动区域监测或公共服务设施监管等功能的智能安防设施及系统	否	无
21	基本分	规范停车	社区内应停车秩序规范	社区内无乱停车占用消防和救护等生命通道等问题	否	无
22	附加分			社区内建设非机动车停车棚、停放架等设施，无非机动车停放相关问题反馈	否	无
23	附加分			社区配建电动车停放场所、充电设施，并做好消防安全管理	否	无
24	基本分	社区配套	社区应建设有连通社区各类配套设施	社区建设有连通社区各类配套设施、公共活动空间、公共交通站点与住宅的慢行系统，且无相关问题反馈	否	无
25	附加分	慢行系统	社区应建设有连通社区各类配套设施与住宅的慢行系统	社区慢行系统能够与城市公园绿道或滨水绿道等城市慢行系统进行有效衔接	否	无

提升设计 Elevate the design

4.4 完整社区

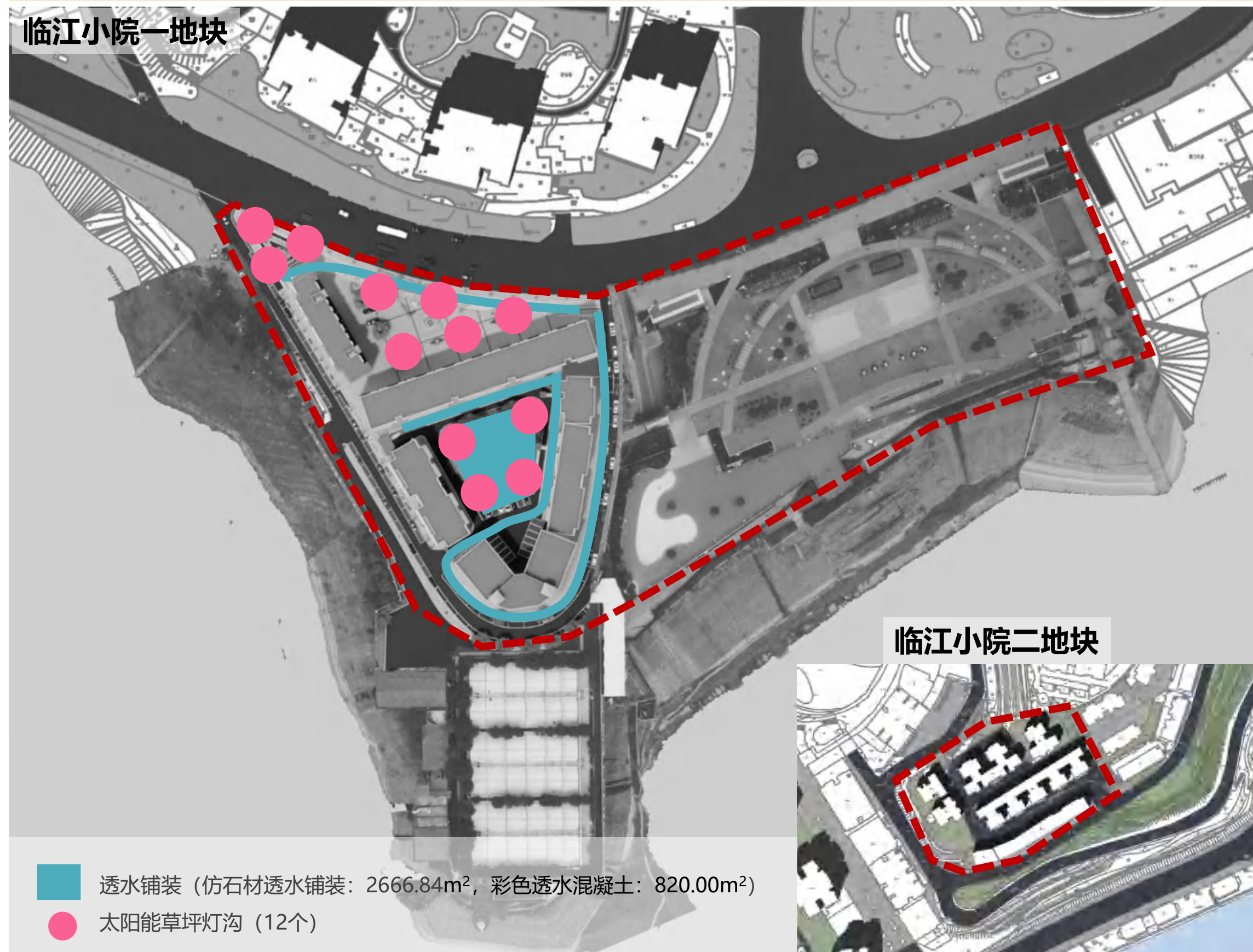
26	附加分	公交站点	社区应建设有连通公共交通站点与住宅的慢行系统	社区居民步行10分钟可以到达公交站点	否	无
27	基本分	无障碍出行	住宅和公共建筑出入口应满足无障碍出行需求，并与公共活动场地、道路等户外环境无障碍衔接	社区内住宅和公共建筑出入口满足无障碍出行需求，并与公共活动场 地、道路等户外环境无障碍衔接，且无相关问题反馈	否	无
28	附加分			社区开展特色无障碍化设施与环境建设，如：加装住宅电梯，加装公 共空间出行电梯，建设无障碍厕位，盲文提示等。	否	无
29	基本分	垃圾分类	社区应实行生活垃圾分类，生活垃圾分类收集点覆盖完善	社区内已实行生活垃圾分类，生活垃圾分类收集点覆盖完善	是	根据业主方要求建设
30	基本分	公共卫生间	社区内应建设有至少一处公共厕所或集成箱体式公共厕所	社区内公共厕所能满足居民需求	否	无
31	附加分			社区内有至少一处公共厕所建筑面积不小于30平方米	否	无
32	基本分	公共活动场地	社区内应至少有一片公共活动场地	社区内有一片或多片公共活动场地（广场），总用地面积不小于150 平方米，且满足居民需求	是	根据业主方要求建设
33	附加分			社区内公共活动场地（广场）总用地面积不小于800平方米	否	无
34	附加分			社区内公共活动场地配置5人制足球、篮球、排球、乒乓球或门球等 球类场地	否	无
35	基本分	休憩场地	社区内或邻近区域应至少有一片开放的社区游园、带状公园、口袋公园、袖珍公园等公共绿地	社区内或邻近区域拥有一片满足居民需求的开放公共绿地（非居住小 区内部附属绿地），如：社区游园、带状公园、口袋公园、袖珍公园 等	是	根据业主方要求建设
36	附加分			社区内开放公共绿地用地面积不小于4000平方米	是	根据业主方要求建设
37	基本分	物业管理	社区应物业服务全覆盖	社区内物业管理服务全覆盖，且无相关问题反馈	否	无
38	附加分			社区内专业化物业管理覆盖率达到60-100%	否	无
39	基本分	物管用房	社区应配置一定物业管理用房	社区内居民小区或独立居住楼栋物业管理用房满足需求	否	无
40	附加分			社区内居住小区或独立居住楼栋物业管理用房建筑面积不低于该物业 总面积的3%。且不低于50平方米	否	无
41	基本分	物管平台	社区应具备物业管理服务平台的一定基础	社区因地制宜通过社区定期电话、社区微信群或QQ群、专业物业 APP等各种方式满足居民物业管理服务需求	否	无
42	附加分			社区或小区内物业服务业企业有专业物业服务平台，不限形式（物业 公司APP、社区服务微信群、社区统一开发平台等）	否	无
43	基本分	社区管理机制	社区应建立起“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的完善社区管理机制	社区党委、居委会、业委会（居民小组等代表居民的组织或居民个 体）、企事业单位等各主体有共同讨论社区相关事项的相应机制	否	无
44	附加分	社区管理机制	社区应建立起“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的完善社区管理机制	社区管理机制有亮点，具备一定示范作用	是	无
45	基本分	社区管理机制	社区应主动联系配合相关部门或自组织开展综合管理服务	社区积极主动配合相关部门依法依规查处私搭乱建等违法违规行为， 或社区不涉及该情况	否	无
46	附加分	社区管理机制	社区应主动联系配合相关部门或自组织开展综合管理服务	社区内无私搭乱建等违法违规行为	是	无
47	基本分	居民公约	社区应制定发布社区居民公约	社区制定发布社区居民公约	是	无
48	附加分	社区文化活动	社区应组织文化活动	社区积极主动配合相关部门或自组织，在社区引导居民参与社区环境 整治、生活垃圾分类、环保知识普及等文化活动	是	无
49	附加分	文物古迹保护	社区内相关文物古迹、历史建筑、古树名木得到历史文化资源有效保护、开放和利用	社区内相关文物古迹、历史建筑、古树名木得到历史文化资源有效保 护、开放和利用，或该社区不涉及相关资源	是	无

注：（1）“否”代表原改造方案有，“是”代表原改造方案无，需增加（红色字体）。

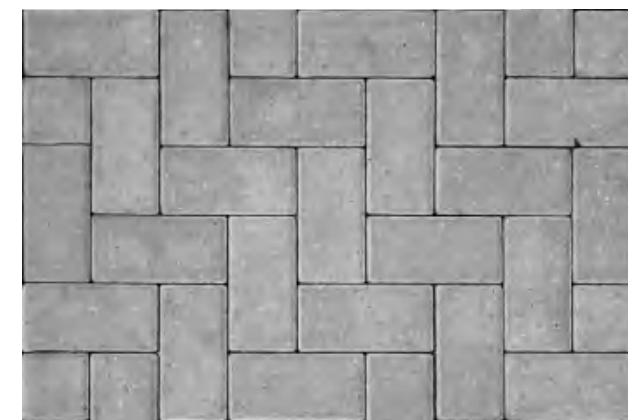
（2）增量成本中“/”表示目前项目已有相关配套，未填部分为不清楚。

专项设计

4.5 专项设计——绿色化改造



透水铺装



- 采用仿石材透水砖以及彩色透水混凝土，解决社区地面湿滑问题。

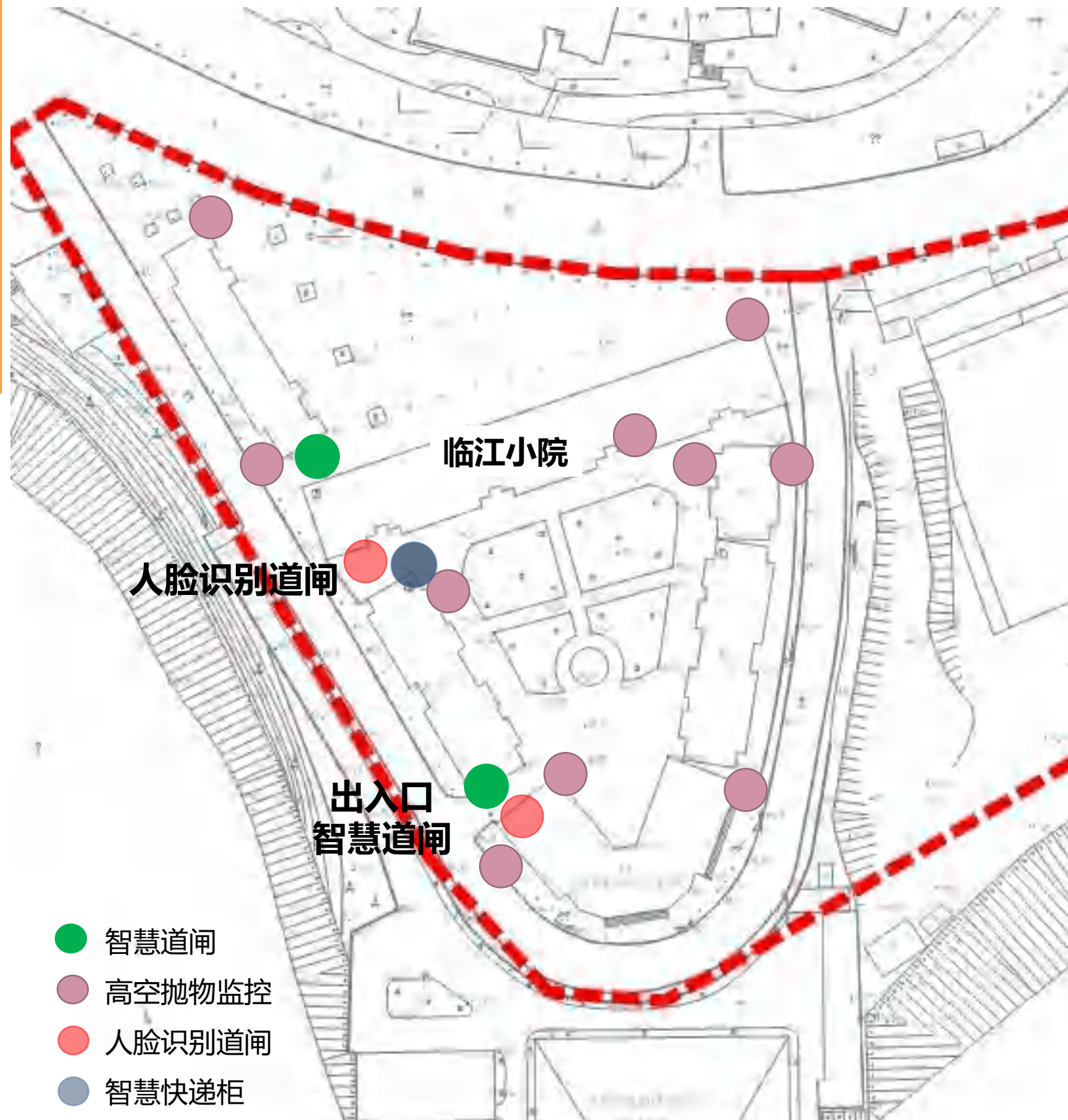
太阳能草坪灯



- 均匀布置于社区内约12个。
- 适配光源为7W~35WLED灯、节能灯等。
- 照度通常为12lux~26lux (可根据要求设计)
- 太阳能草坪灯仅作为辅助灯光使用。

提升设计 Elevate the design

4.5 专项设计——智慧化改造（本页仅表示本项目有智慧化改造专项内容，具体设计已纳入片区整体智慧化改造中）



智慧道闸



高空抛物监控



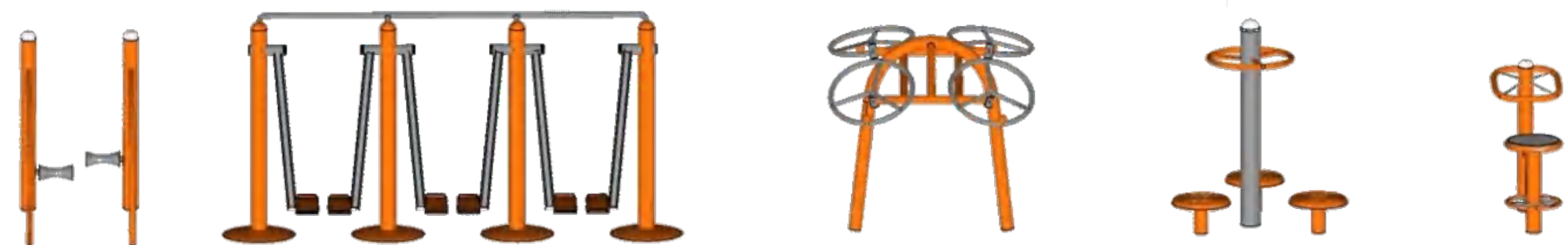
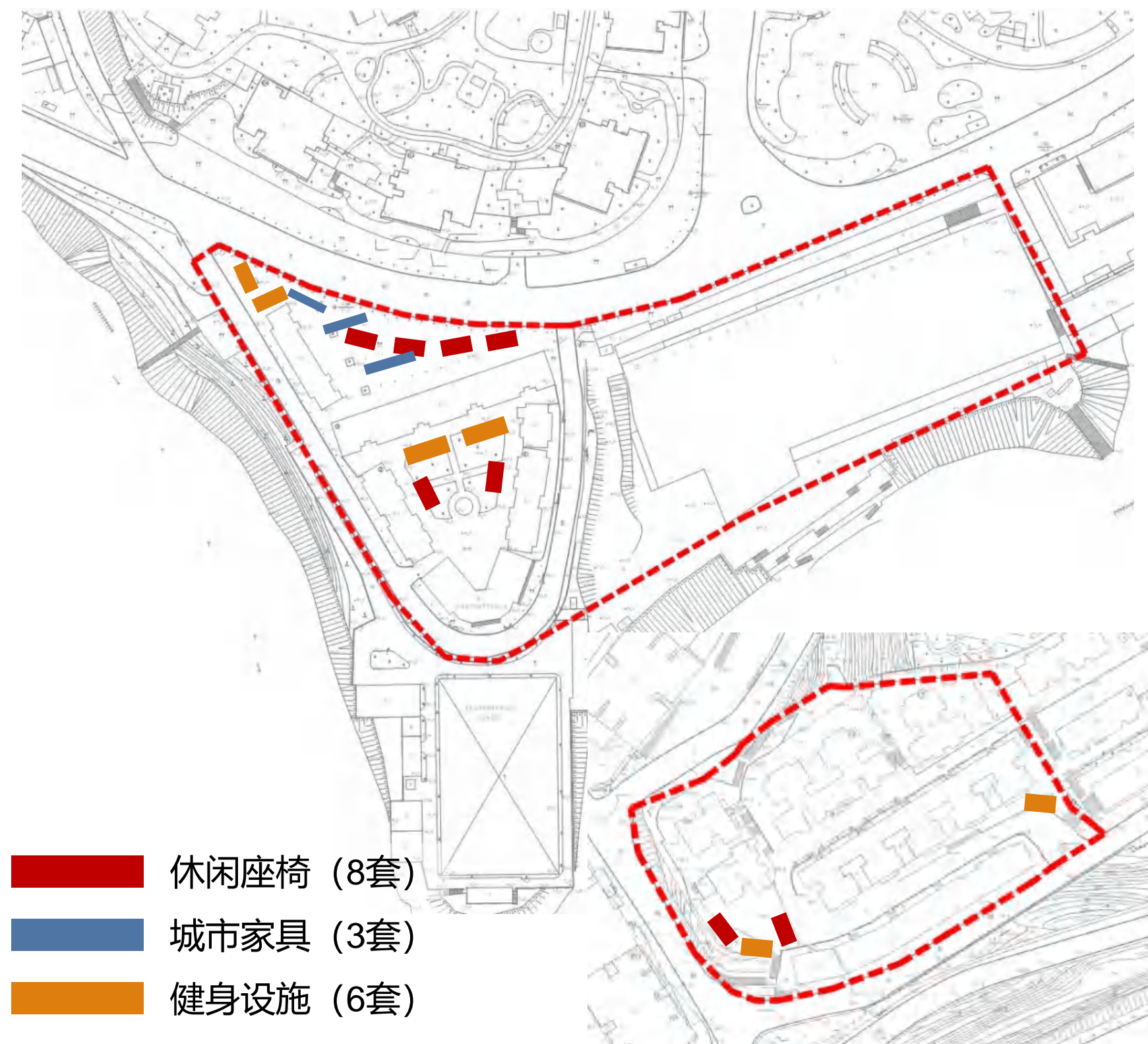
加装人脸识别道闸



智慧快递柜，寄存到户



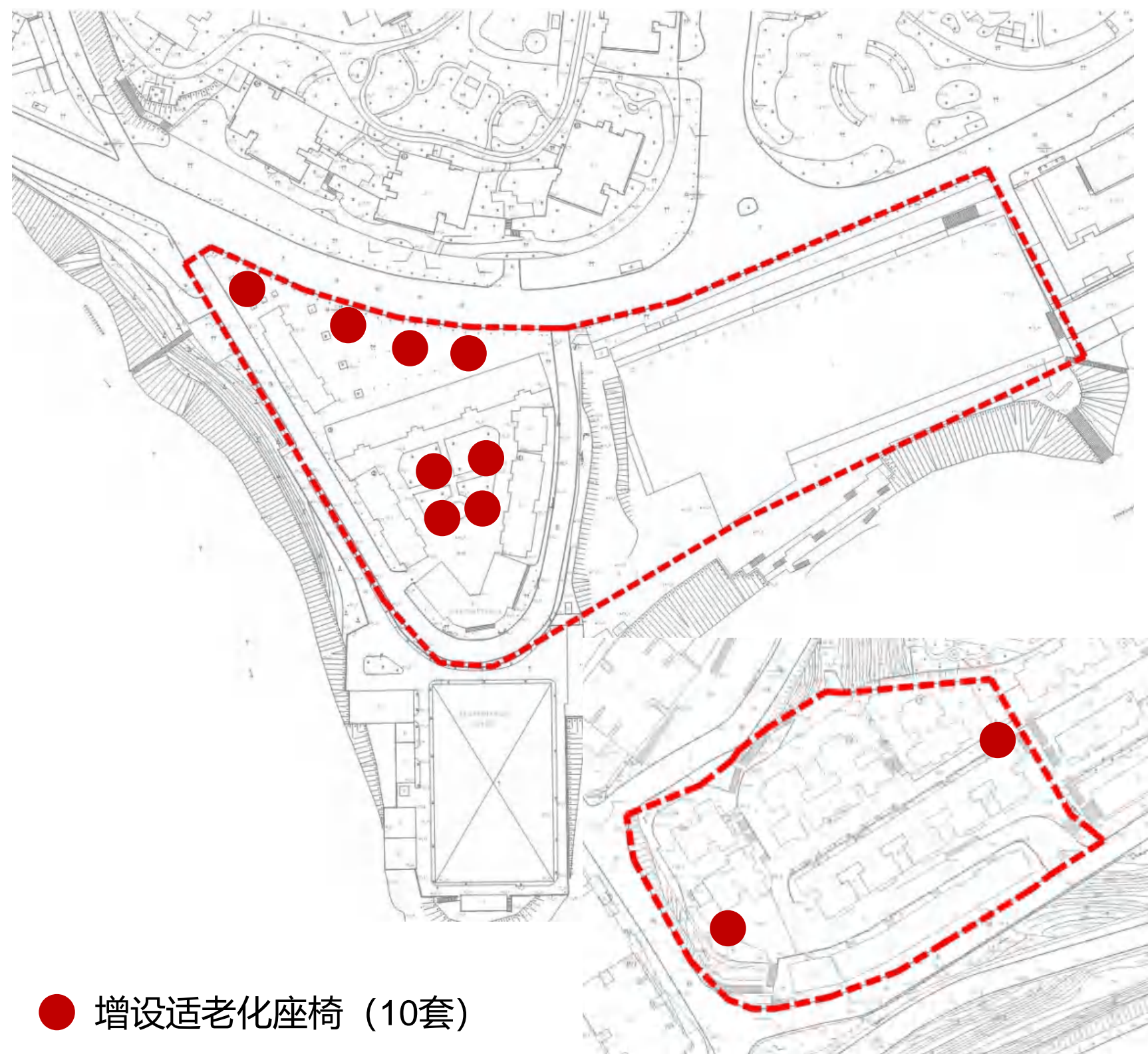
4.5 专项设计——休闲座椅与健身设施



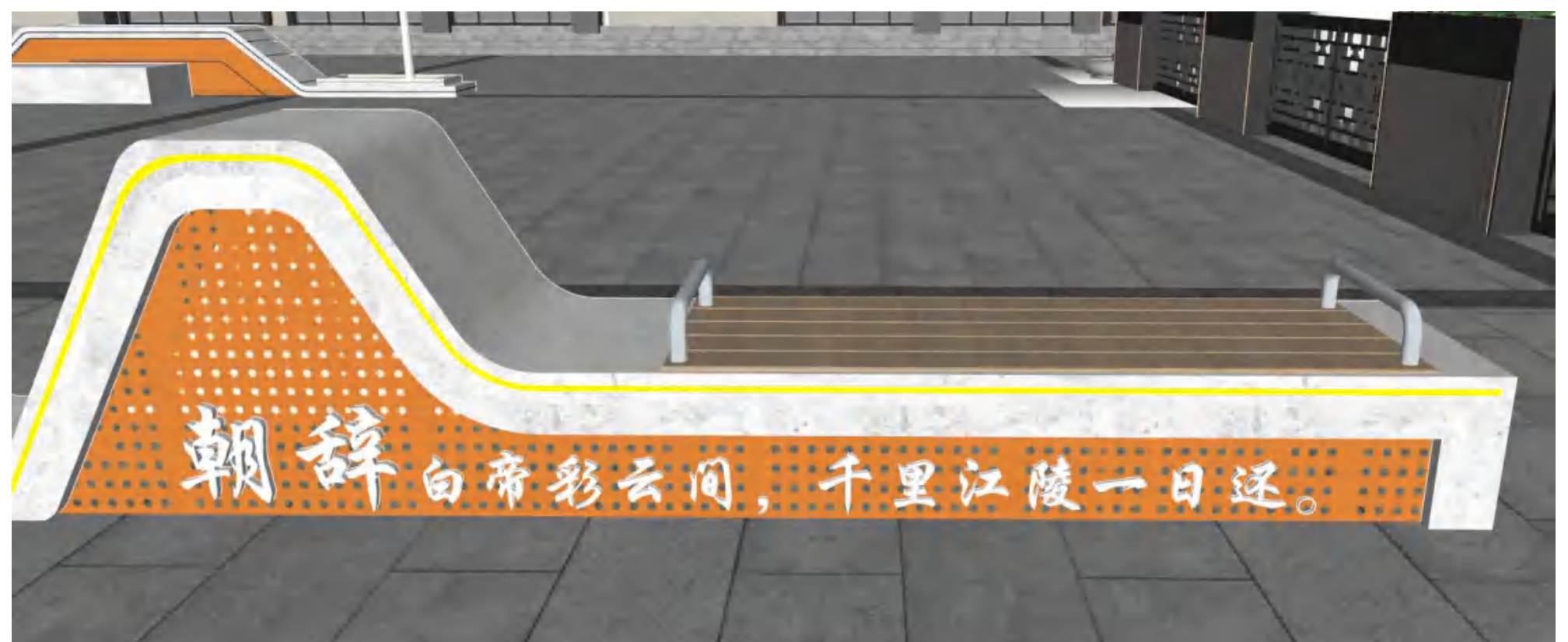
提升设计 Elevate the design

4.5 专项设计——无障碍设计

增设适老化座椅扶手点位

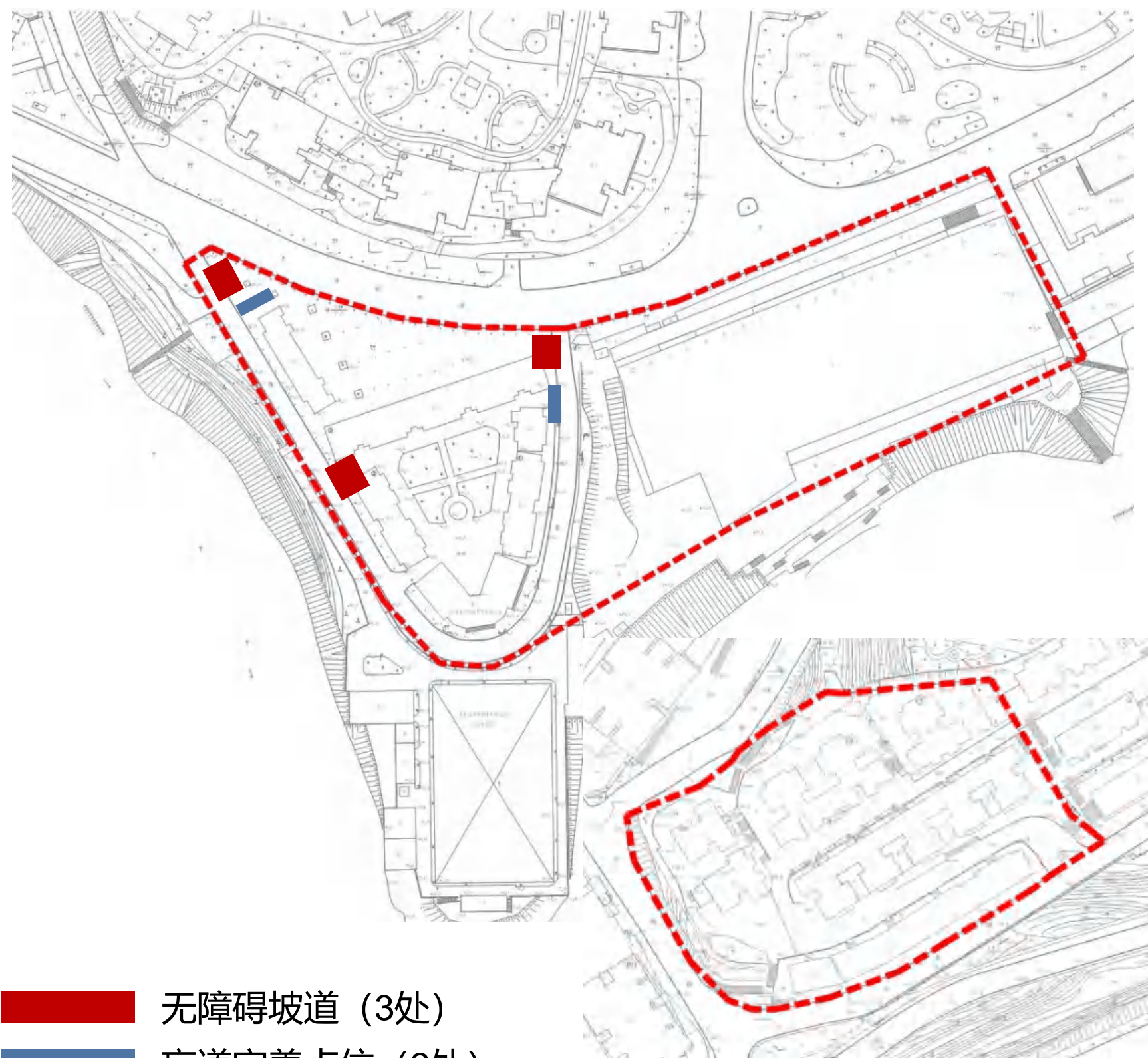


适老化座椅扶手

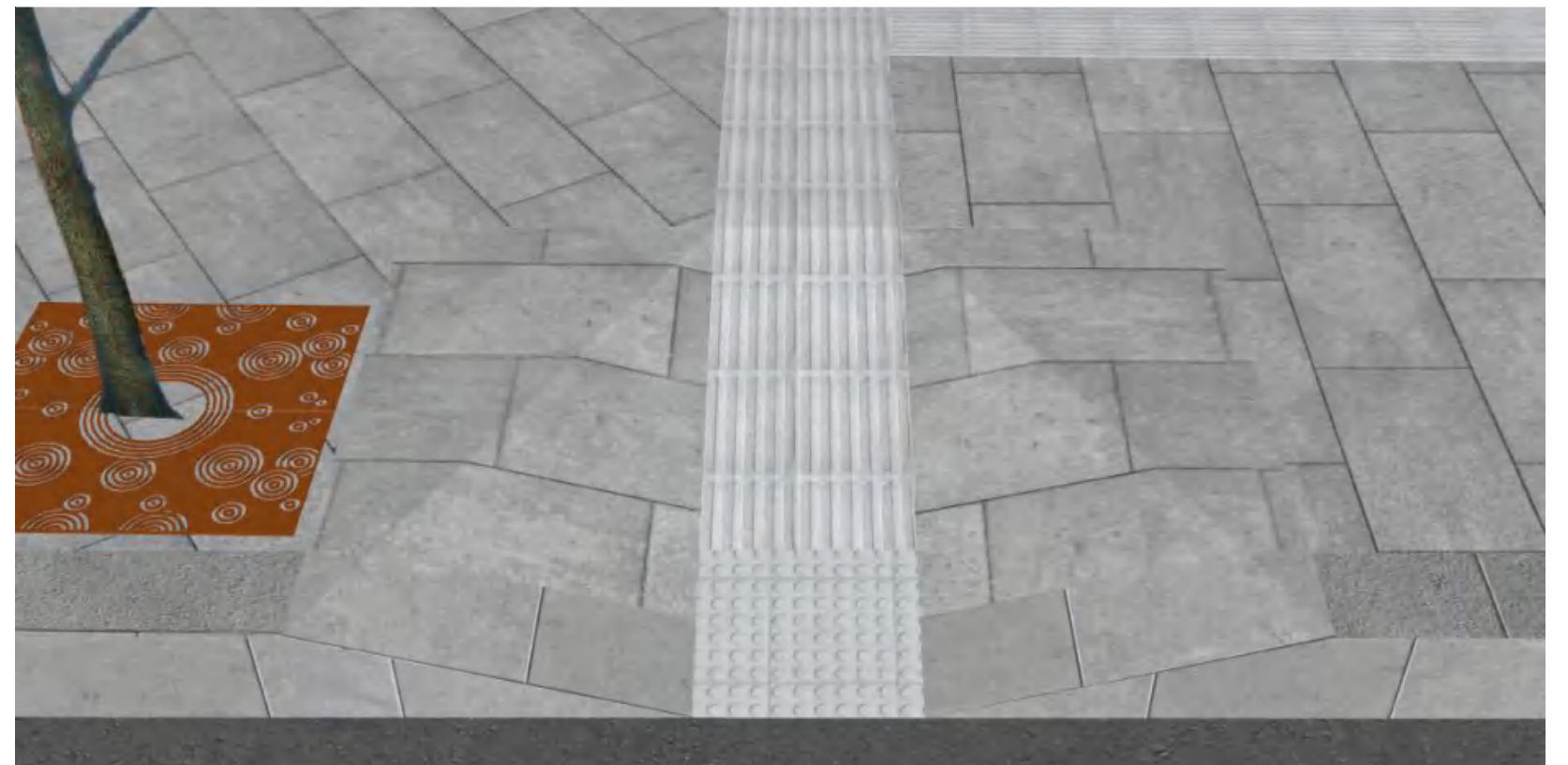


提升设计 Elevate the design

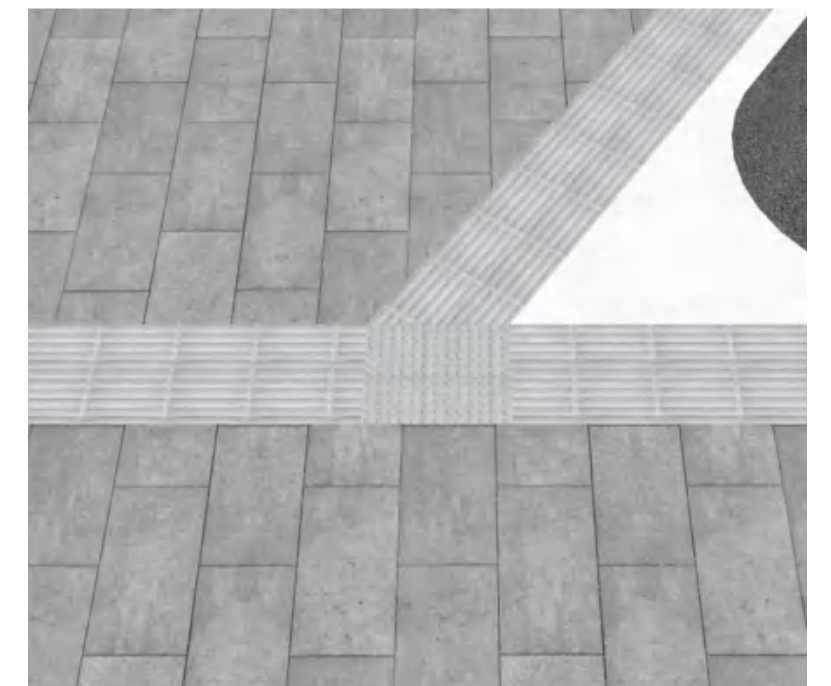
4.5 专项设计——无障碍设计



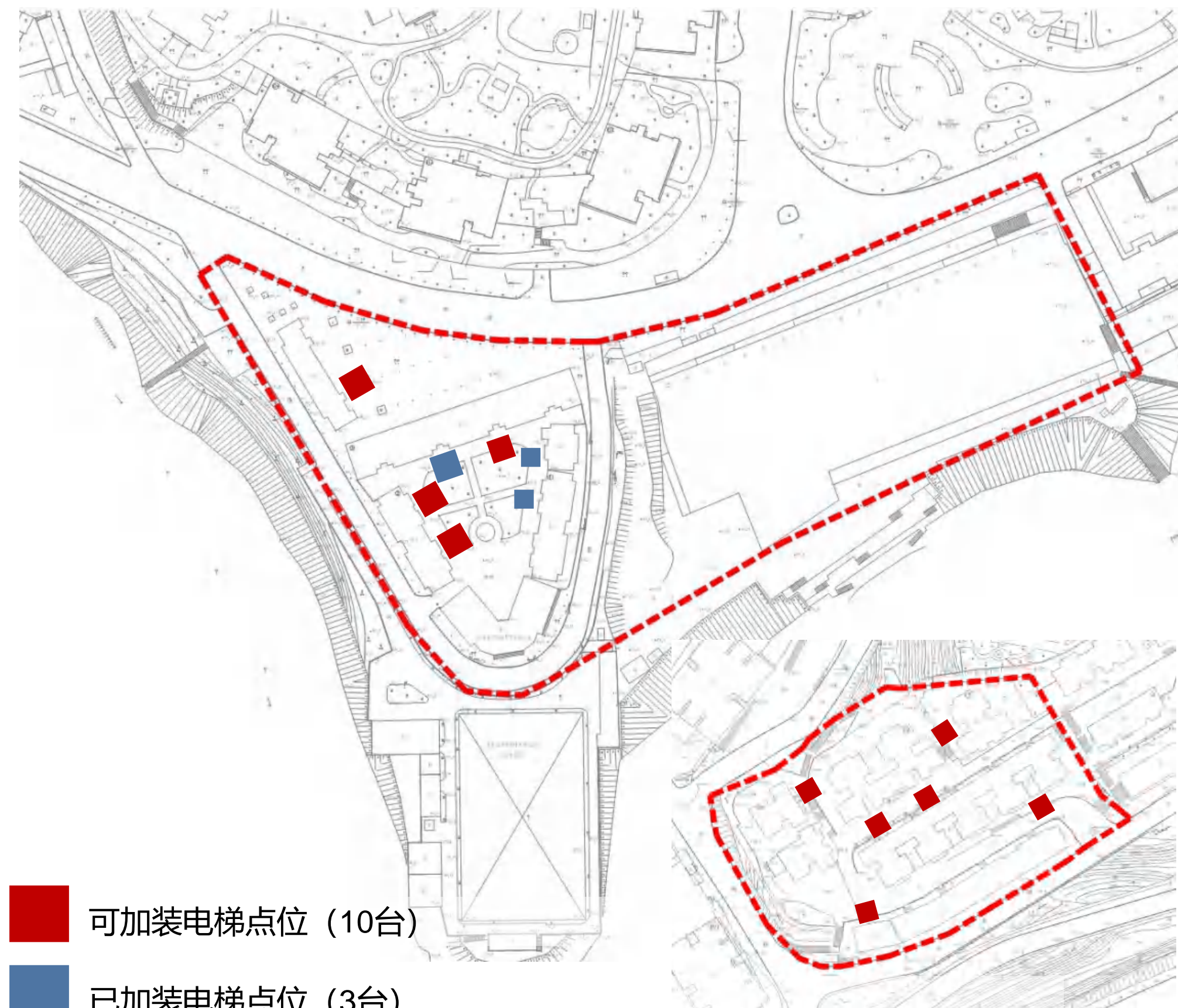
无障碍坡道



盲道完善



4.5 专项设计——电梯加装条件



电梯加装位置示意



电梯加装点位现状条件：地面无雨污管网、化粪池等，场地满足电梯加装条件,符合加装电梯点位初步条件，具体加装条件需现场勘察等。

提升设计 Elevate the design

4.5 专项设计——管网改造



化粪池、井盖、雨水边沟现状



1 混凝土化粪池井盖



2 井盖破损



3 混凝土井盖



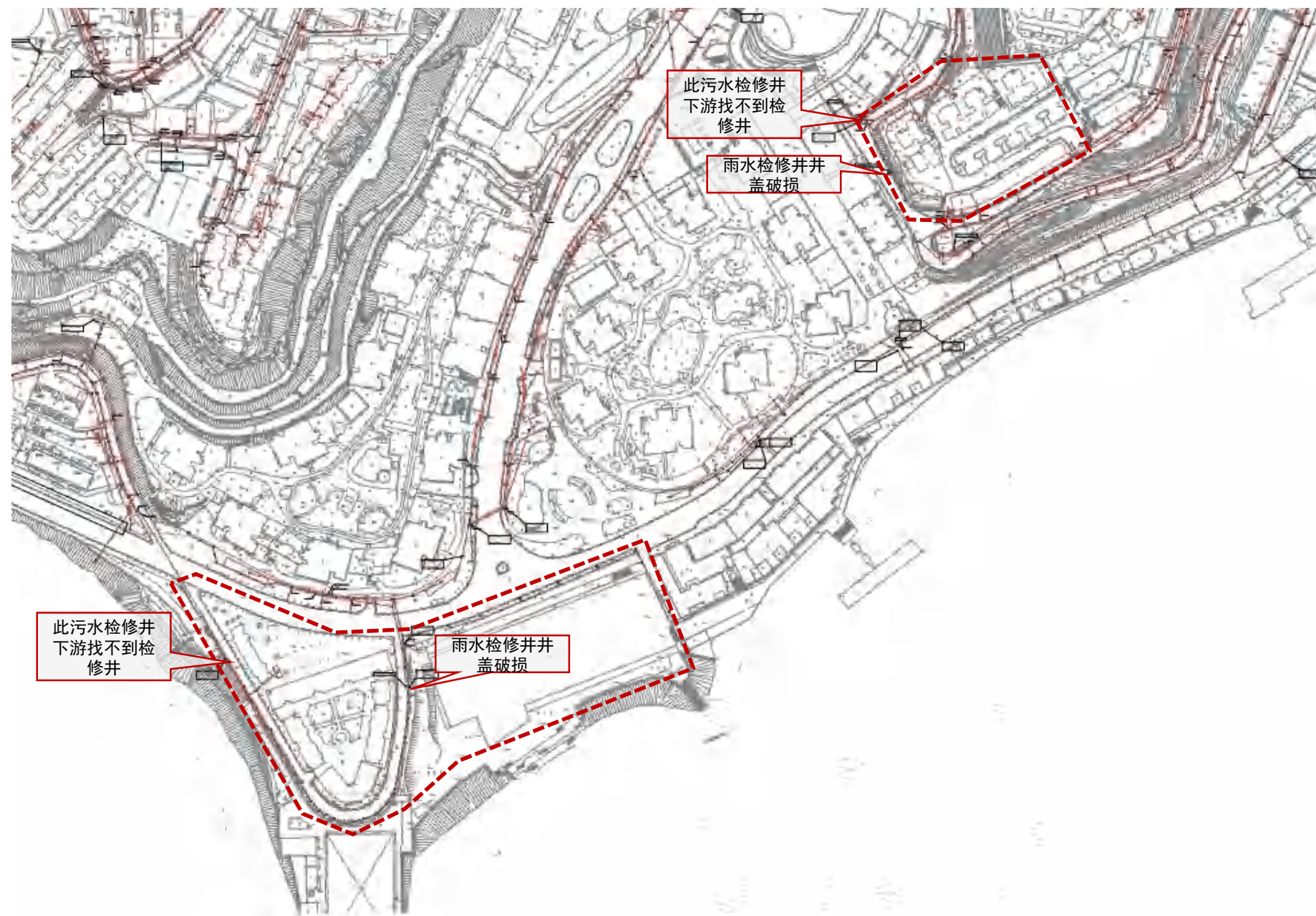
4 无雨水排水边沟

4.5 专项设计——管网改造

改造原则

本次设计范围为奉节县永安街道临江小院老旧小区及周边地块雨污分流，包括雨污水管道的平面与纵断面设计、对现状化粪池的处理及主要构筑物形式等。

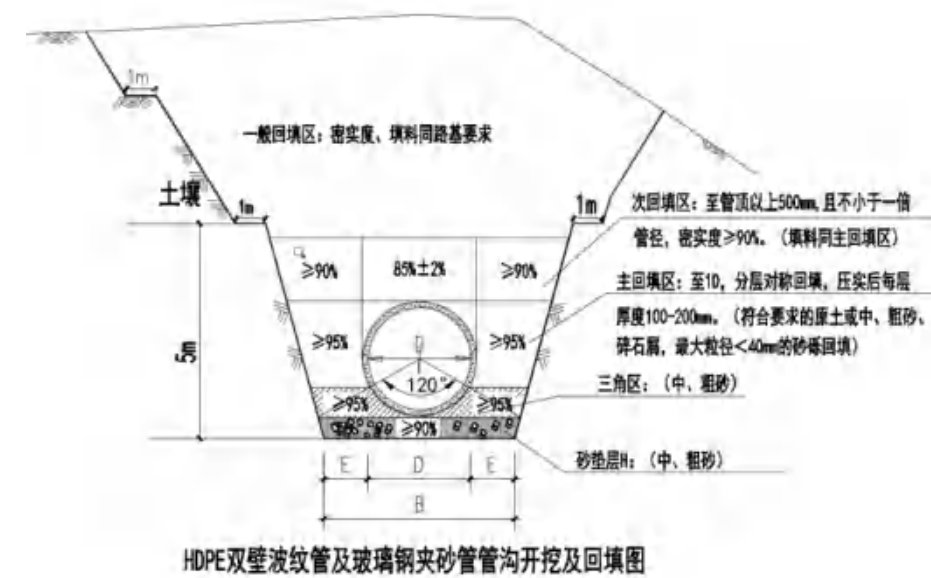
- 设计排水体制采用雨、污分流制；
- 现状地下合流管道作为污水管道（不作为雨水管道是由于社区地下私接乱接污水管线复杂可能存在未知污水管接入）尽量保持不动，新建雨水管道来实现雨污分流，在节约造价及缩短工期的情况下，做到技术合理，经济可行；
- 所有管线符合各管线设置的规范及埋深要求，相互间在平面及竖向不发生碰撞打架，与周围构筑物不发生矛盾；
- 管线布置时考虑现状管线的限制因素，人行道管线较多时可考虑敷设在车行道下，重力管优先布置；
- 根据现场实地观察结合社区负责人提供的现状管网信息，对相应的排水管线、化粪池等进行针对性的维护设计；
- 结合现状情况，合理布置管线及构筑物，减少沟槽开挖对现状建筑物的影响；对不具备开挖条件的部分，尽量保持现状运行管线。
- 执行国家关于环境的保护政策，符合国家的有关法规、规范及标准；



暂定设计方案：

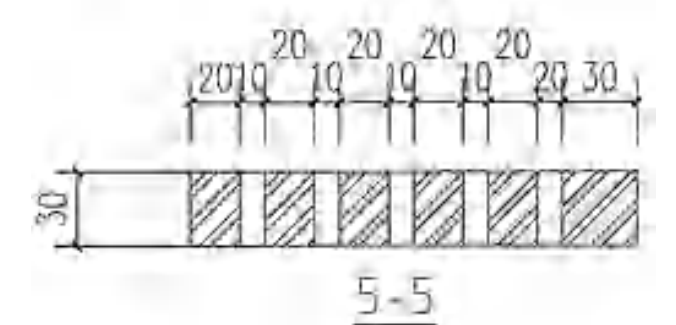
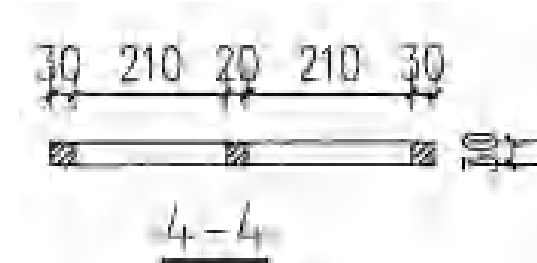
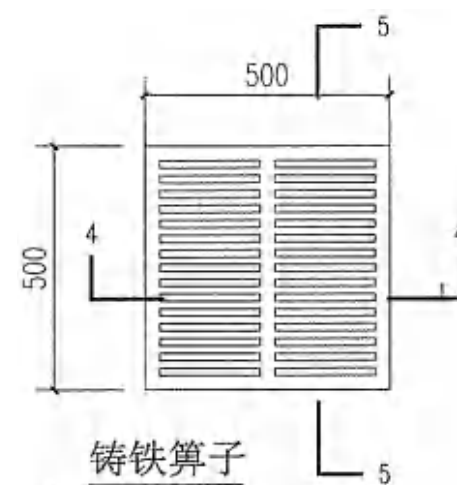
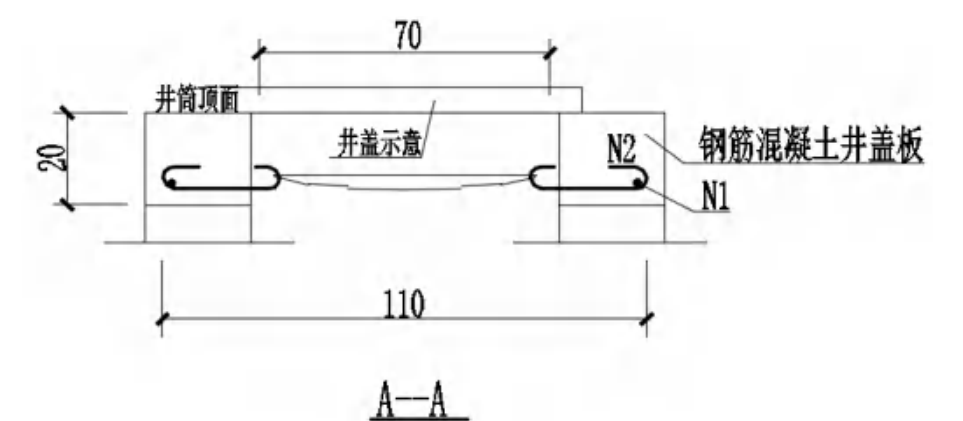
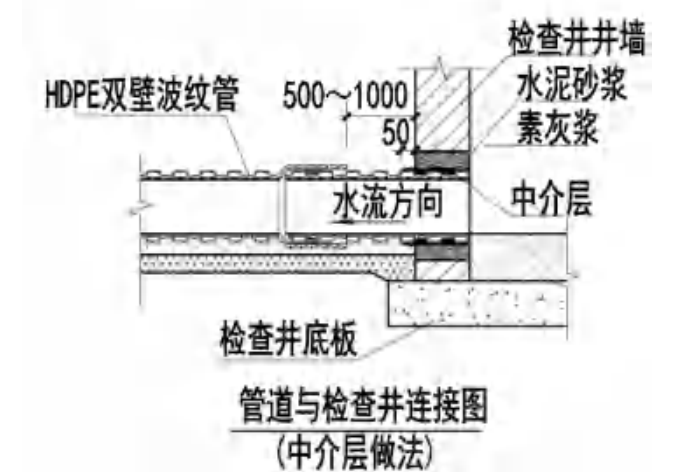
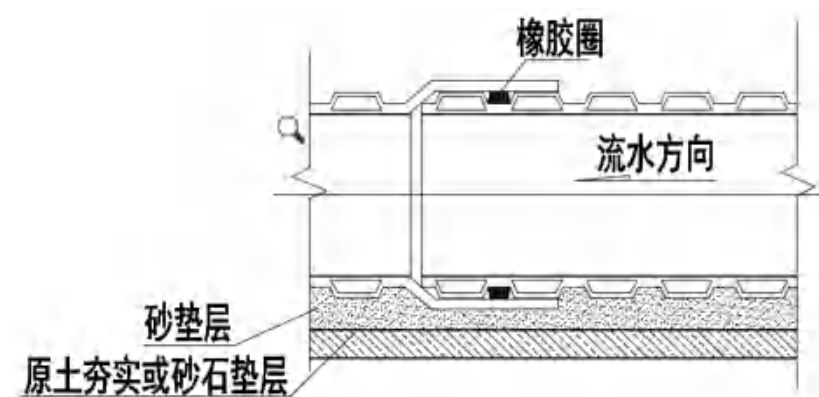
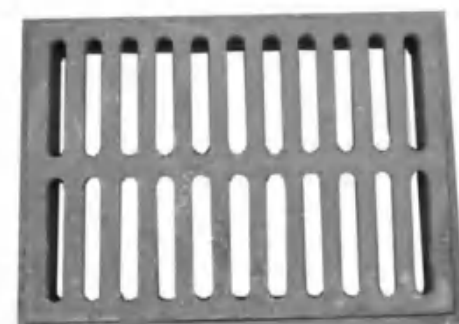
- 1、现状雨水问题：将上述散排、进污水管道的雨水顺接至新建雨水管道。同时现状雨水沟清掏、损坏雨水篦子、混凝土井盖、破损井盖进行更换。老旧破损的雨水立管进行更换。
- 2、现状污水问题：将部分现状污水进雨水沟的顺接至新建污水管道。未安装的应要求其立即整改。现状私接乱接的顺接至附近污水管道。
- 3、对化粪池进行清掏处理。

4.5 专项设计——管网改造



排水沟改造：采用铸铁箅子

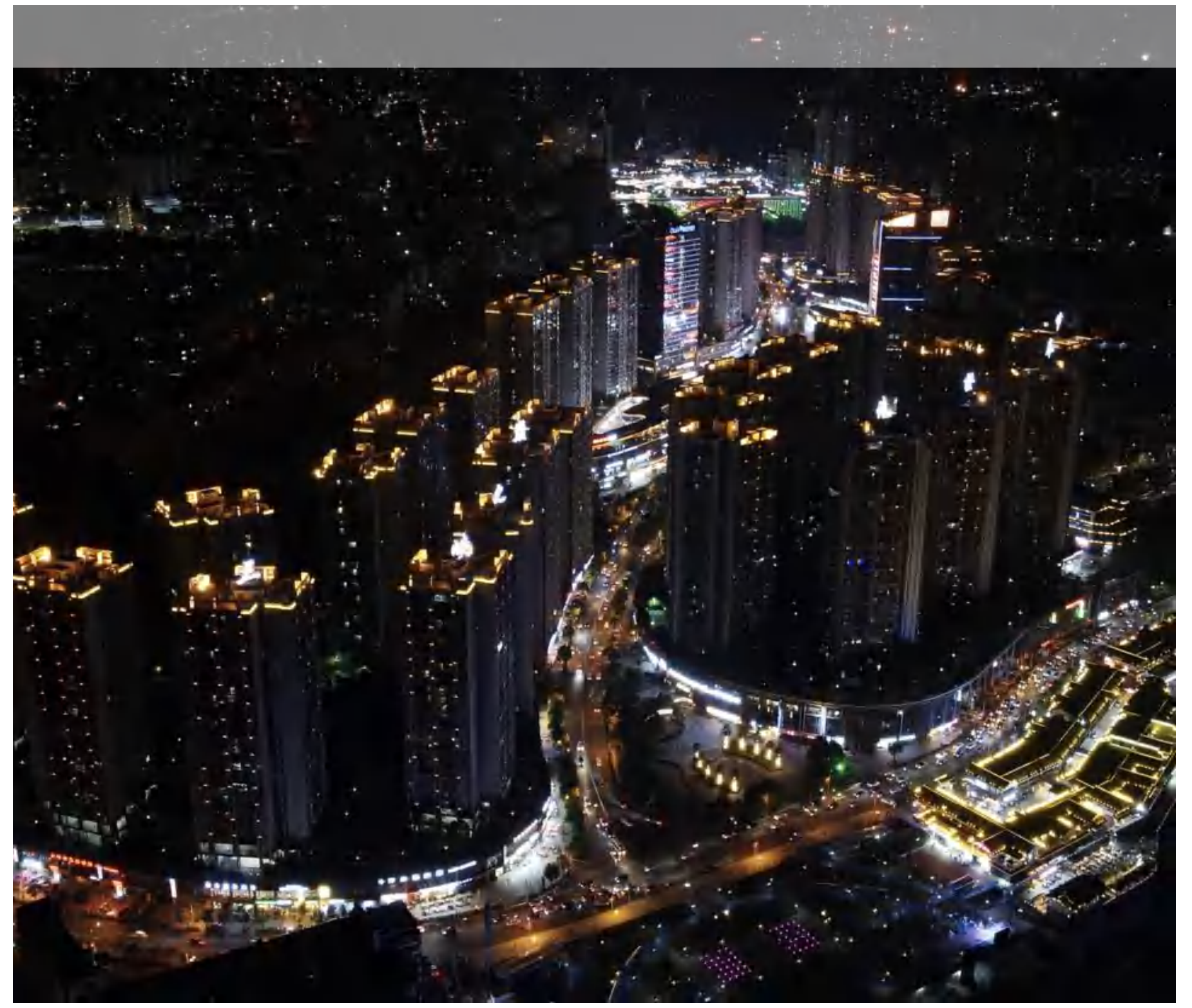
铺设水箅子，美化道路边缘，同时又有利于道路排水。



提升设计 Elevate the design

4.5 专项设计——灯饰工程

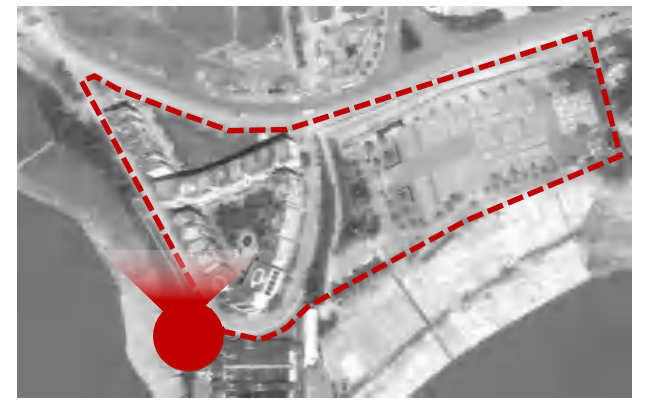
滨江国际夜景灯光



项目周围建筑灯光设计主要分布在建筑顶部，以及建筑底部商业部分，灯光采用暖色灯光居多，主要由灯带、射灯、洗墙灯等灯具组成，故在本项目建筑灯光设计时主要考虑屋顶灯带设计+局部竖向灯带+泛光灯、洗墙灯、壁灯等来打造。

提升设计 Elevate the design

4.5 专项设计——灯饰工程



建筑现状



建筑夜景照明设计

暖黄洗墙灯
3000k

太阳能路灯

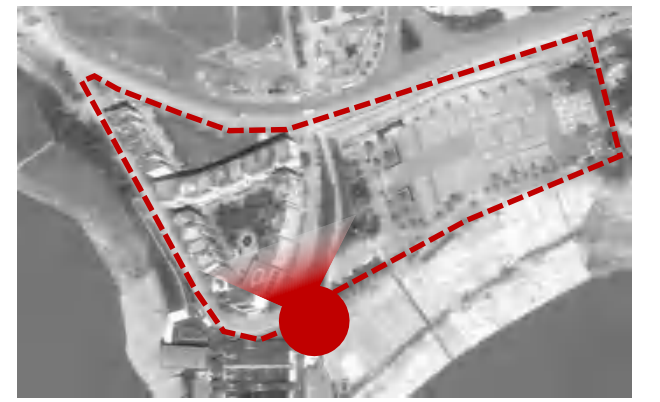
浅黄洗墙灯
4000k

投、泛光灯

暖黄壁灯
3000K

提升设计 Elevate the design

4.5 专项设计——灯饰工程



4.5 专项设计——灯饰工程

建筑照明——灯具选型

(1) 投、泛光灯

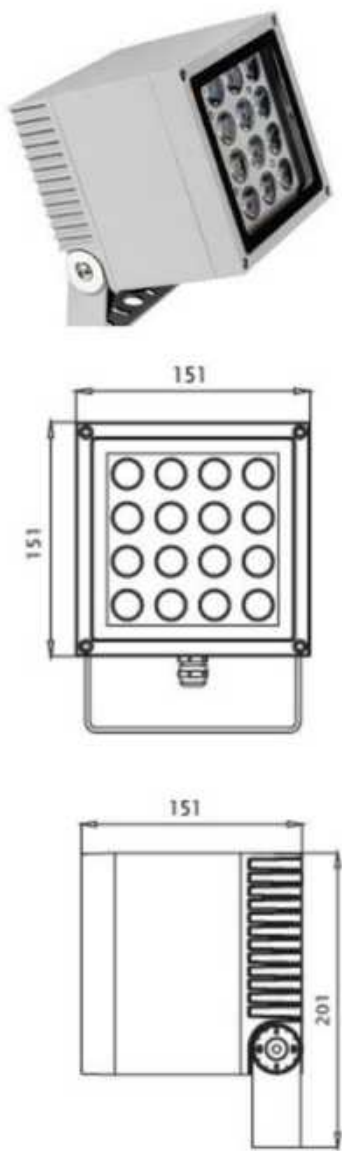
• 常规款

灯具要求：

- 1) 光源类型：大功率LED
- 2) 功率：18~48W
- 3) 工作电压：DC24V~DC36V
- 4) 适用环境温度：-30℃ ~ +45℃
- 5) 防护等级：IP65
- 6) 材质：ADC12铝合金灯体；
镀锌钢板安装支架；
硅胶密封垫；
304#不锈钢紧固螺丝；
3mm钢化安全玻璃。
- 7) 表面处理：双层耐厚耐腐蚀静电粉末喷涂

光源要求：

- 1) 光色：浅黄~暖黄，3000~4000K
- 2) 光束角：窄配光参考光束角10°~20°，宽配光参考光束角60°~120°
- 3) 使用寿命：≥10000h
- 4) 数量：24个



(2) 洗墙灯

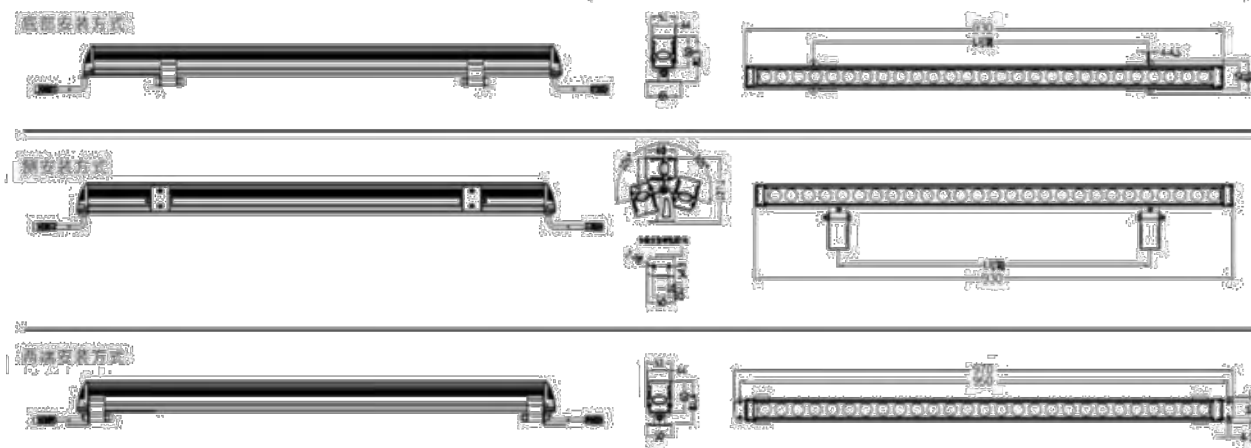
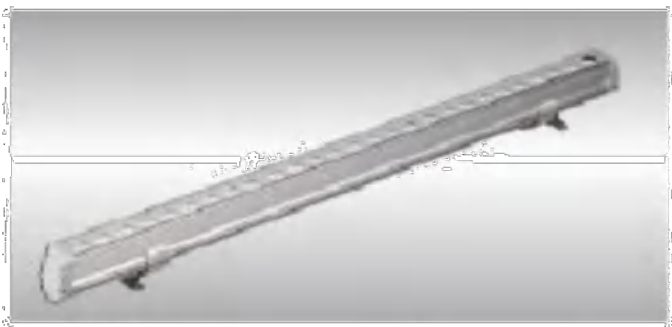
• 常规款

灯具要求：

- 1) 光源类型：大功率LED
- 2) 功率：27~36W
- 3) 工作电压：DC24V~DC36V
- 4) 参考长度1m，具体长度根据现场条件确定
- 5) 防护等级：IP65
- 6) 灯具轻薄、小巧，参考尺寸1000*40*60mm（长*宽*厚）

光源要求：

- 1) 光色：浅黄~暖黄，3000~4000K
- 2) 使用寿命：≥50000h
- 3) 数量：1800m



4.5 专项设计——灯饰工程

建筑照明——灯具选型

(3) 壁灯

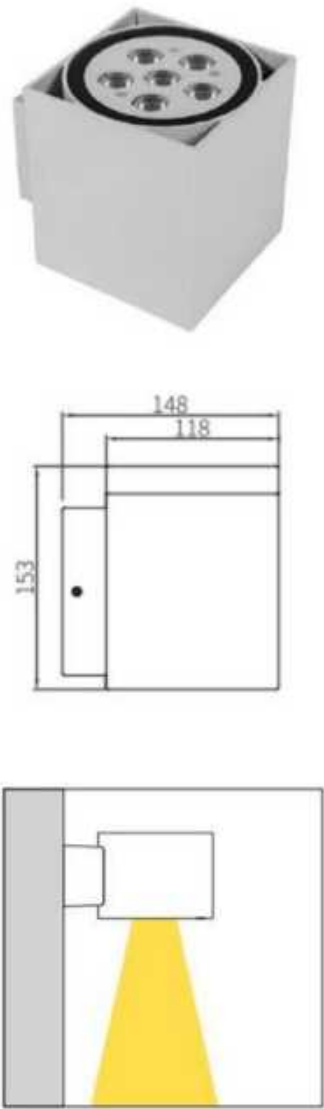
• 下照壁灯

灯具要求:

- 1) 光源类型: 大功率LED
- 2) 功率: 24W
- 3) 工作电压: DC24V~DC36V
- 4) 适用环境温度: -30℃ ~ +45℃
- 5) 表面处理: DuPont聚酯粉末喷漆
- 6) 材质: 灯体—ADC12压铸铝合金及6063
挤压铝合金
出光玻璃—3mm强化安全玻璃
密封圈——耐老化耐水蒸汽胶圈
紧固件—不锈钢内六角螺丝
- 7) 防护等级: IP65

光源要求:

- 1) 光色: 暖黄, 3000K
- 2) 光束角: 下照出光, 参考光束角10°~20°
- 3) 使用寿命: ≥20000h
- 4) 数量: 18个



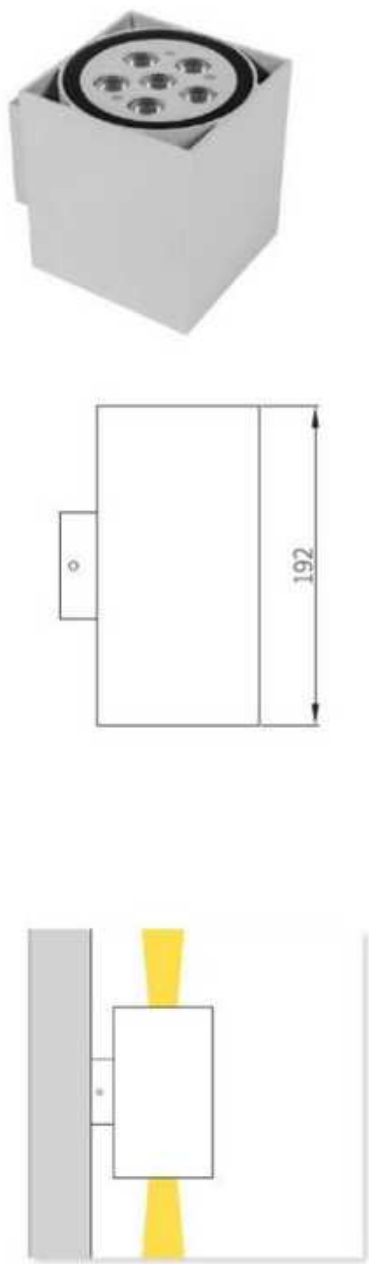
• 常规款

灯具要求:

- 1) 光源类型: 大功率LED
- 2) 功率: 24W*2, 48W
- 3) 工作电压: DC24V~DC36V
- 4) 适用环境温度: -30℃ ~ +45℃
- 5) 表面处理: DuPont聚酯粉末喷漆
- 6) 材质: 灯体—ADC12压铸铝合金及6063
挤压铝合金
出光玻璃—3mm强化安全玻璃
密封圈——耐老化耐水蒸汽胶圈
紧固件—不锈钢内六角螺丝
- 7) 防护等级: IP65

光源要求:

- 1) 光色: 暖黄, 3000K
- 2) 光束角: 双向出光, 参考光束角10°~20°
- 3) 使用寿命: ≥20000h
- 4) 数量: 6个



4.5 专项设计——“一老一小”系统

全域级安全防范系统（领先类应用系统，接入片区智慧化管理平台）

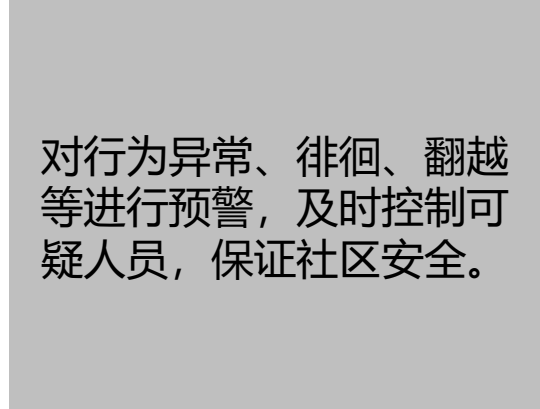
以视频监控系统为基础，建设**无盲区的全域安全防护网**，围绕社区治安，划分防护边界与防护网格，应用人脸识别等技术，推广**数字身份识别与管理**，在**重点人群关注、社区自主防范与管理**等方面全面提高社区防护等级，利用视频监控系统AI分析与判断，对社区内的老人、儿童等弱势群体进行重点关注，对危险行为进行预判与预警。



对社区内**儿童**活动进行AI分析，有推搡等情况进行预警，同时对儿童进行轨迹分析



识别**老年人**久坐、攀高、跌倒等老人重点行为，对上述情况进行预警



对行为异常、徘徊、翻越等进行预警，及时控制可疑人员，保证社区安全。



连续血糖监测仪



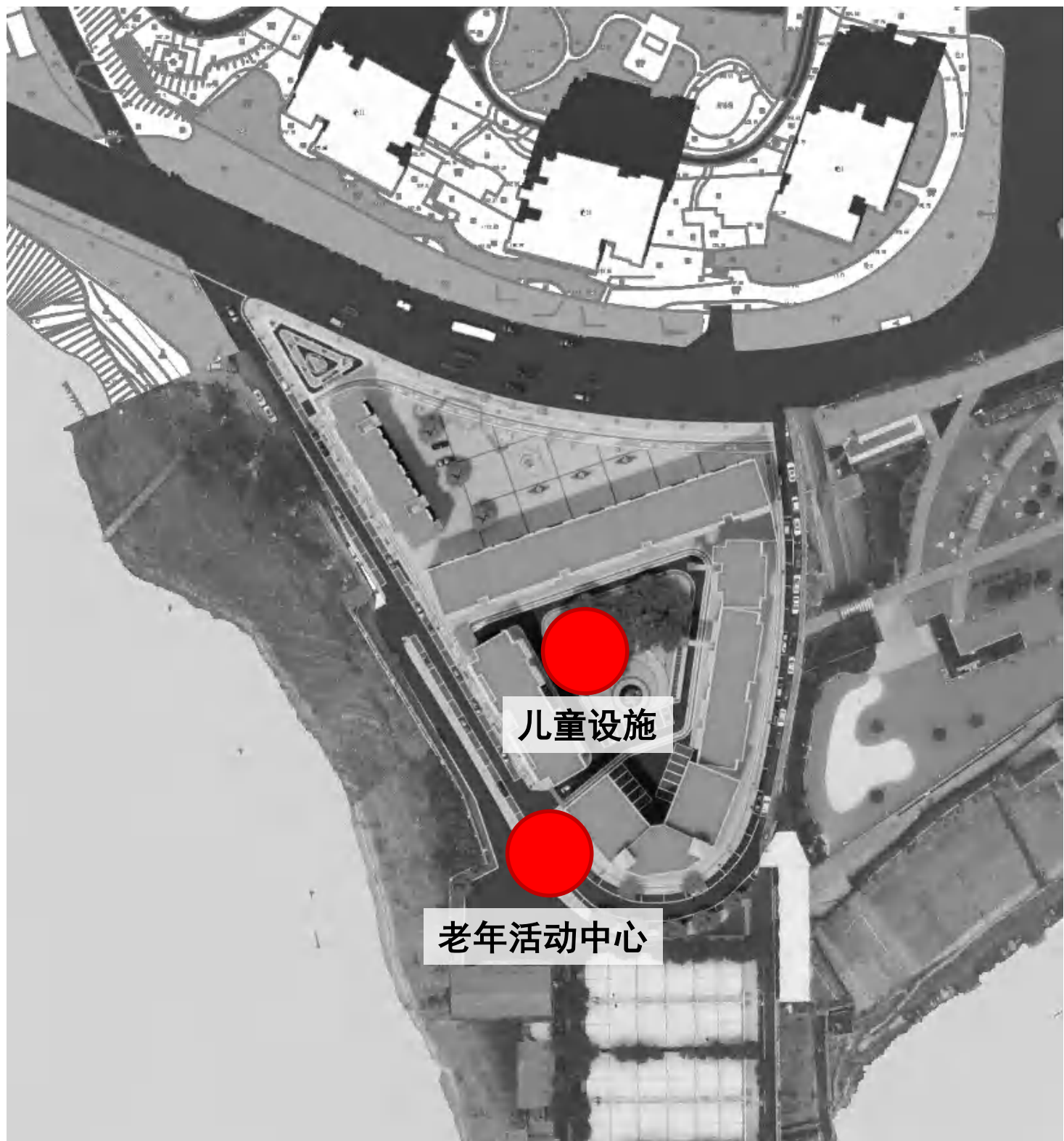
贴片式柔性体温监测仪

AI视频行为分析：利用AI摄像机进行**重点人群行为关注及分析**，配合音频监控，进一步提高社区安防能力。



防走失智慧手环（约100个）

通过智能手表、**连续血糖监测设备（CGM）、柔性心电监测仪等穿戴式智能健康监测设备**对患者进行远程健康监测，能实现平台集中管理，个人信息推送管理，监测数据远程分享，在监测异常时及时预警提醒，并提供参考处理方法。



儿童设施

老年活动中心

4.5 专项设计——长效管理

建议管理模式优先考虑专业物业公司 and 社区物业服务中心。

1、引入专业物业服务管理（推荐）

- 专业物业服务管理模式:对具备围合管理条件的部分小区采用制度化、专业化、标准化管理,根据居民意愿引入专业物业管理公司,建立健全相应的规章制度,以制度促进管理;

2、采用党建引领·居民自治

- 党建引领、居民自治:对零散分布、地形高差大的部分小区,较难形成闭合式统一管理,引入标准的物业管理公司在实施过程中较难,因此提出“**楼长制**”居民自治管理模式,并设置智能门禁、智能监控、智能报警等智能安防设施,通过搭建一个智慧管理平台,由街道统一监管,实现“**党建引领+居民自治**”新模式,同时达到降本增效、可持续性管理的效果。)



引入专业物业服务管理



智慧社区管理平台

4.5 专项设计——经济收益

对临江小院社区人居环境、建筑立面进行更新改造，提升社区环境品质，完善社区公服配套设施。

■ 具体改造指标：

- 现状功能：老旧小区
- 用地规模：4.33万 m²
- 建筑面积：5.67万 m²
- 更新建议：建筑、环境更新改造
- 赢利点：广告、停车位、开放场地活动等收益
- 预估年收益：50万元

项目运营年收益							
编号	项目	数量	单位	单价	计价单位	总价（万元）	备注
1	老年活动中心	200	m²	15	元/月/平方	4	
2	广告收益	6	组	800	元/月/组	5	20%空置率
3	停车收益	60	个	1	元/个/小时	30	50%空置率
4	充电收益	20	个	1	元/个/小时	9	50%空置率
5	场地租金（快递柜+贩卖机）	2	组	800	元/月/组	2	
小计						50	



提升设计 Elevate the design

4.5 专项设计——可持续运营

通过引入品牌运营商，对商业进行活动策划、商业运营等租赁闲置店铺，对闲置店铺内部进行基础改造，再对外进行招租，后期统一管理、维护、运营把控。

闲置店铺



店铺基础改造



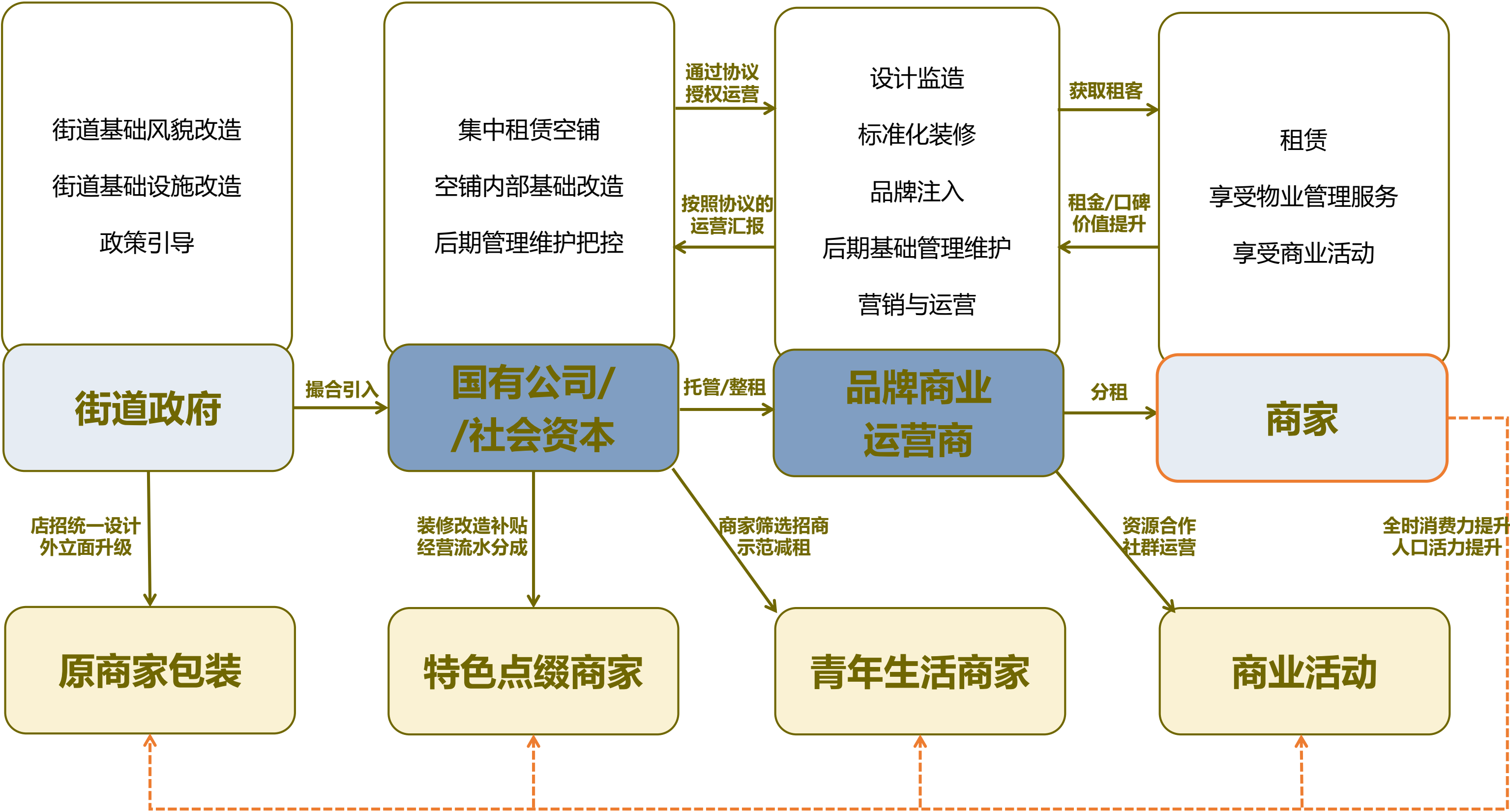
商家自发更新室内外意向



商业活动策划



4.5 专项设计——引入品牌商业运营商



- 编制依据
- 投资估算表
- 总结

05

投资估算

INVESTMENT ESTIMATION

5.1 编制依据

- 1、《重庆市房屋建筑与装饰工程概算定额》（CQGSDE-JZ-2021）
《重庆市通用安装工程概算定额》（CQGSDE-AZ-2021）
- 2、重庆市建设工程造价信息网发布的2023年第一季度区县人工信息价、材料价、周转材料及施工机具租赁信息价；
- 3、工程建设其他费用执行标准；
- 4、本改造工程设计图纸及工程量表；
- 5、改造工程设计费按重庆市勘察设计协会关于重庆市老旧小区改造设计收费指导意见进行计取；
- 6、工程预备费用暂按照建设工程总费用的5%计取。



投资估算 Investment estimation

5.2 投资估算

奉节县永安街道临江小院老旧小区改造项目造价估算									
序号	项目		单位	工程量	单价 (元)	建安工程费 (万元)	其他费用	合计	备注
—	工程费用					1720.39		1720.39	
(一)	建筑本体					1033.16		1033.16	
1	拆除工程	可燃雨棚拆除	m	1724.90	55	9.49		9.49	
2		铲除墙面涂料	m²	13132.73	4	5.25		5.25	
3		拆除店招	m²	177.55	200	3.55		3.55	
4		空调移机	台	233.00	350	8.16		8.16	
5		新增空调百叶机位	个	484.00	650	31.46		31.46	
6		外墙涂料喷涂	m²	4672.88	80	37.38		37.38	
7		外墙涂刷浅灰色真石漆	m²	17232.50	230	396.35		396.35	
8		沿街底商外立面改造	m²	511.02	300	15.33		15.33	
9		建筑立面外包铝板	m²	944.69	600	56.68		56.68	
10		新增门头及入口无障碍雨棚	个	16.00	4800	7.68		7.68	
11		墙面彩绘	m²	121.41	500	6.07		6.07	
12		外墙清洗	m²	3820.88	25	9.55		9.55	
13			楼梯间墙面翻新	m²	6048.00	35	21.17		21.17
14		楼梯间顶面翻新	m²	2016.00	45	9.07		9.07	
15		楼梯间扶手栏杆改造（含部分拆除）	m²	896.00	110	9.86		9.86	
16		楼梯间地面清洁	m²	2016.00	25	5.04		5.04	
		楼梯防滑条增设	m	2940.00	65	19.11		19.11	
17		屋顶防水改造	m²	3490.22	28	9.77		9.77	
18	电气工程	充电桩	个	20.00	3500	7.00		7.00	
19		公区照明设施更换	个	112.00	150	1.68		1.68	
20		楼梯间新增及更换楼梯间灯具照明线	m	584.00	5	0.29		0.29	
21		楼梯间灯具总开关	个	112.00	30	0.34		0.34	
22		楼道内线缆规整（穿PVC线盒）	m	584.00	60	3.50		3.50	
		电缆下地改造	m	250	1400	35.00		35.00	
23	排水工程	墙面破损落水管更新	m	672.00	50	3.36		3.36	
24		新增空调排水管（DN50）	m	912.00	35	3.19		3.19	

	临江小院二地块改造					352.83			
1	拆除工程	铲除墙面涂料	m²	7523.86	4	3.01		3.01	
2		拆除店招	m²	560.00	200	11.20		11.20	
3	改造工程	外墙涂刷浅灰色真石漆	m²	8276.24	230	190.35		190.35	
4		空调移机	台	160.00	350	5.60		5.60	
5		新增空调百叶机位	个	800.00	600	48.00		48.00	
6		沿街底商外立面改造	m²	270.00	300	8.10		8.10	
7		外墙清洗	m²	17555.66	25	43.89		43.89	
8		楼梯间墙面翻新	m²	6048.00	35	21.17		21.17	
		屋顶防水改造	m²	3528.50	28	9.88		9.88	
9		场地平整	m²	2326.00	50	11.63		11.63	
(三)	配套基础设施					301.57		301.57	
1	拆除围墙		m	12.34	200	19.68		19.68	
2	拆除地面铺装		m²	1829.74	160	29.28		29.28	
3	拆除花池		m²	829.50	120	9.95		9.95	
4	场地平整		m²	2618.95	50	13.09		13.09	
5	试点商铺形象改造		m²	398.94	1000	39.89		39.89	
6	植被修剪（高大乔木按枝叶修枝剪叶）		处	6.00	3000	1.80		1.80	
7	沥青混凝土铺装		m²	914.67	350	32.01		32.01	
8	场地清洗		m²	2940.99	30	8.82		8.82	
9	贴地花池修缮		个	20.00	600	1.20		1.20	
10	新建台阶/无障碍坡道		m²	150.00	280	4.20		4.20	
11	宣传栏		个	6.00	500	0.30		0.30	
12	导视牌		个	10.00	1000	1.00		1.00	
13	休闲凉亭		处	1.00	100000	10.00		10.00	
14	社区会客厅设施		处	1.00	300000	30.00		30.00	
15	新建栏杆		m	900.00	550	49.50		49.50	
16	儿童玩乐设施		处	2.00	50000	10.00		10.00	
17	地面文字划线		m²	849.57	40	3.40		3.40	
18	城市家具		套	6.00	5000	3.00		3.00	
19	休闲座椅		套	31.00	3000	9.30		9.30	
20	室外健身设施组合		套	6.00	1500	0.90		0.90	
21	晾衣杆		套	8.00	2000	1.60		1.60	
22	单元入户门禁		套	11.00	2400	2.64		2.64	
23	线缆整治		户	200.00	1000	20.00		20.00	

投资估算 Investment estimation

5.2 投资估算

项目总投资2124.08万元，其中政府出资站1524.08万元，占比71.8%；社会出资500万元，占比23.5%；居民自筹100万元，占比4.7%。

(四)	专项设计					385.66		385.66			
1	雨污分流改造	排水管网改造	m	152.00	1400	21.28		21.28			
		新建排水沟	m	200.00	700	14.00		14.00			
		更换井盖	个	30.00	800	2.40		2.40			
2	绿色化改造	零碳示范新风热回收系统设备	套	1.00	30000	3.00		3.00			
		零碳示范智能控制照明系统	套	1.00	25000	2.50		2.50			
		零碳示范建筑光伏一体化	套	1.00	50000	5.00		5.00			
		零碳示范空气监测与新风联动系统	套	1.00	50000	5.00		5.00			
		零碳示范数字化监测系统	套	1.00	80000	8.00		8.00			
		新建仿石材透水铺装	m²	2666.84	450	120.01		120.01			
		彩色透水混凝土铺装	m²	820.00	500	41.00		41.00			
		垃圾分类点	m²	4.00	6000	2.40		2.40			
		增设分类垃圾箱	个	8.00	450	0.36		0.36			
		路灯	个	20.00	650	1.30		1.30			
		太阳能草坪灯	个	12.00	500	0.60		0.60			
		休闲凉亭	套	1.00	100000	10.00		10.00			
		地面灯	个	40.00	150	0.60		0.60			
		楼栋入口壁灯	个	16.00	150	0.24		0.24			
		壁灯	个	24.00	800	1.92		1.92			
		泛光灯	个	24.00	600	1.44		1.44			
		灯带	m	1800.00	150	27.00		27.00			
		3	一老一小改造	智慧手环	个	100.00	350	3.50		3.50	
				儿童设施	项	1.00	100000	10.00		10.00	
AI视频监管系统	个			2.00	100000	20.00		20.00			
老年活动中心改造	m²			180.00	1600	28.80		28.80			
4	垃圾清运（40KM）		m³	2514.24	220	55.31		55.31			
一、工程费用合计						1720.39		1720.39			

分类	序号	费用名称	计价依据及标准	费用（万元）			备注
工程建设其他费用	1	建设单位管理费	财建【2016】504号	30.81		30.81	
	2	设计费	计价格【2002】10号	62.21		62.21	
	3	工程监理费	发改价格【2007】670号	47.39		47.39	
	4	工程保险费	暂按照工程费的3%计算	51.61		51.61	
	5	投标代理服务费	国家计委计价格〔2002〕1980号、国家发改委发改价格〔2011〕534号	6.02		6.02	
	6	招投标交易服务费	渝价【2011】462号	4.82		4.82	
	7	环境影响报告编制以及评估费	暂估	8.50		8.50	
	8	工程前期咨询费	暂估	5.16		5.16	
	9	工程保险费	暂按照工程费的5%计算	86.02		86.02	
二、其他费用合计				302.54		302.54	
预备费	1	基本预备费	暂按照工程费及其他费用的5%计算	101.15		101.15	
三、预备费合计				101.15		101.15	
建设项目总投资				2124.08		2124.08	

项目工程费用总投资估算约：2124.08万元

其中：

建筑本体类改造投资估算约：1033.16万元

环境配套类改造投资估算约：301.57万元

专项设计类改造投资估算约：385.66万元

二类费用约：302.51万元

预备费约：101.15万元

5.3 总结

总结

本项目主要改造内容为建筑本体和环境配套，其中主要打造“一条环形健康步道+五个空间节点”

通过绿色化、智慧化改造，形成共享化、创新化、未来化的未来生活聚合体；项目建安费约**1720.39万元**

其中：建筑本体类改造投资估算约：**1033.16万元**；环境配套类改造投资估算约：**301.57万元**，专项设计

类改造投资估算约：**385.66万元**，二类费用约：**302.51万元**，预备费约：**101.15万元**，

共计总投资约：**2124.08万元**