

汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目

规划设计方案

(公示版)

广东省建科建筑设计院有限公司
建学建筑与工程设计所有限公司

2024年08月

目 录

- 01 | 项目概况
Project Overview
- 02 | 改造提升策略
Transformation strategy
- 03 | 主街巷沿线小区及周边改造
(红海大道西、海港路、金鹏路、香江大道)
Scheme design
- 04 | 公共服务配套
Design of supporting facilities
- 05 | 专项设计
Special Design
- 06 | 意见及建议采纳情况
Opinions and suggestions adopted

PART 01

整体设计

1.1 项目背景 1.2 规划依据 1.3 上位规划 1.4 区位分析 1.5 现状分析 1.6 周边资源
1.7 改造范围 1.8 重点改造 1.9 改造项目库



一、国家层面

2024年,《政府工作报告》提出,“推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题”。

2022年,全国两会。强调改造一批城镇老旧小区,推进无障碍环境建设和适老化改造。

2020年,国务院办公厅印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》**明确了全国城镇老旧小区改造的行动方向**。强调要改造和建设小区及周边适老设施、无障碍设施、文化休闲设施、体育健身设施,有条件的楼栋加装电梯等。

2014年《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》**指出要着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇老旧小区和老旧小区改造、中西部地区城镇化**等问题,推进城镇化沿着正确方向发展。

国务院办公厅《关于进一步做好城镇老旧小区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号)指出各地区、各有关部门2014年**持续加大老旧小区改造工作力度**。



中华人民共和国中央人民政府

www.gov.cn



首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 |

住房和城乡建设部——抓好今年城镇老旧小区改造工作

2024-06-07 07:27 来源: 人民日报

字号: 默认 大 超大 | 打印 | 分享 | 收藏



二、广东省层面

2021年2月广东省印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，到“十四五”期末，基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区任务。

《广东新型城镇化规划（2014-2020）》指出到2020年，农业转移人口落户城镇、**城镇老旧小区和城中村改造**、农村富余劳动力向城镇转移成效显著，**城市内部二元结构逐步得到破除**。

2020年，广东省人民政府发布了《关于加快推进老旧小区改造工作的意见》；指出要把城镇老旧小区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在**加快推进集中成片城市城镇老旧小区改造的基础上**，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造老旧小区，**逐步将其他城镇老旧小区、城中村统一纳入城镇老旧小区改造范围**。

三、项目地区层面

2020年12月汕尾市印发《汕尾市人民政府关于推进城市有机更新工作的实施意见》，按照“试点先行、建管并举、共同缔造”的理念，稳步有序推进城镇老旧小区改造工作。

2021年3月汕尾市城区印发《汕尾市城区老旧小区改造实施方案》，提出2021-2025年要完成72个老旧小区升级改造工作。



中华人民共和国中央人民政府

www.gov.cn



首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 | 邮箱



广东省住房和城乡建设厅

夜间护眼

分享

T 字号 大 中 小 T 繁 打印

首页 > 政务专题 > 城市建设 > 城建市政

名称: 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省推进建筑和市政基础设施设备更新工作方案》的通知
文号: 粤建城〔2024〕72号
发布机构: 本网
分类: 城乡建设
成文日期: 2024年04月07日

广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省推进建筑和市政基础设施设备更新工作方案》的通知

广东：推动城镇老旧小区改造等工作

2023-07-29 10:19 来源：南方日报

字号：默认 大 超大 | 打印 已 | 收藏 评论 分享

一、国家、地区有关支持性规范

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 3、《中华人民共和国建筑法》；
- 4、《中华人民共和国环境保护法》（2015年修订）；
- 5、《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）；
- 6、《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础〔2015〕1788号）；
- 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、《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）；
- 9、《汕尾市城区城市有机更新“十四五”规划》；
- 10、《汕尾市人民政府关于推进城市有机更新工作的实施意见》（2020年12月）；
- 11、《汕尾市城区老旧小区改造实施方案》（2021年3月）；

二、现行技术标准与规范

- 1、《公园设计规范》GB 51192-2016
- 2、《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；
- 3、《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；
- 4、《城市无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 5、《城市道路交通标志和标线设置规范》（GB51038-2015）；
- 6、《电动汽车充电设施通用技术要求》（Q/CSG11516.1-2010）；
- 7、《电动汽车充电站及充电桩设计规范》（Q/CSG11516.2-2010）；

三、其他

- 1、《广东省城镇老旧小区改造技术导则》2021年5月；
- 2、《汕尾市区空间结构与景观风貌管控规划设计指引》2024年1月；
- 3、《汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目可行性研究报告》2022年10月
- 4、建设单位提供的相关资料等。

老旧小区微改造是促进老城区焕发新活力的有效途径

汕尾市国民经济与社会发展“十四五”规划

- **通过微改造促进城镇老旧小区有机更新**，通过“绣花针”式精细化管理，促使老城区焕发新活力。结合未来社区建设和基层社会治理，促进功能完善、空间挖潜和服务提升。

汕尾市国土空间总体规划（2020-2035年）

- **打造全域覆盖的十五分钟城乡生活圈社区**，实施差异化的社区公共服务配套引导，重点推动老城改造，整合社区零星微空间，提高教育、养老、体育等设施的服务效率和水平。
- **营造“300米见绿、500米见园”绿地开敞空间**，完善中心城区生态网络和“自然公园、城市公园、社区公园”三级公园体系。

汕尾市城市总体规划（2011-2020年）

- 对项目所在老城区的定位是以居住、传统商业贸易、批发零售和特色产品销售展示、旅游休闲等功能为主导的建设区，是**汕尾传统民俗民风和建设风貌的集中展示区**，是**汕尾民俗旅游的重要节点和体验地**。

汕尾市区“三旧”改造专项规划（2016-2020）

- 旧城镇综合整治以改善环境、提升城市形象为主要目标，以**改善基础设施和配套设施、整治立面和环境为主要改造内容**，不涉及建构筑物大规模拆建，用地性质与建筑使用功能基本不发生改变。



城区在汕尾市区位

西片区在城区区位

片区之困：基础设施老旧，文化活力低迷



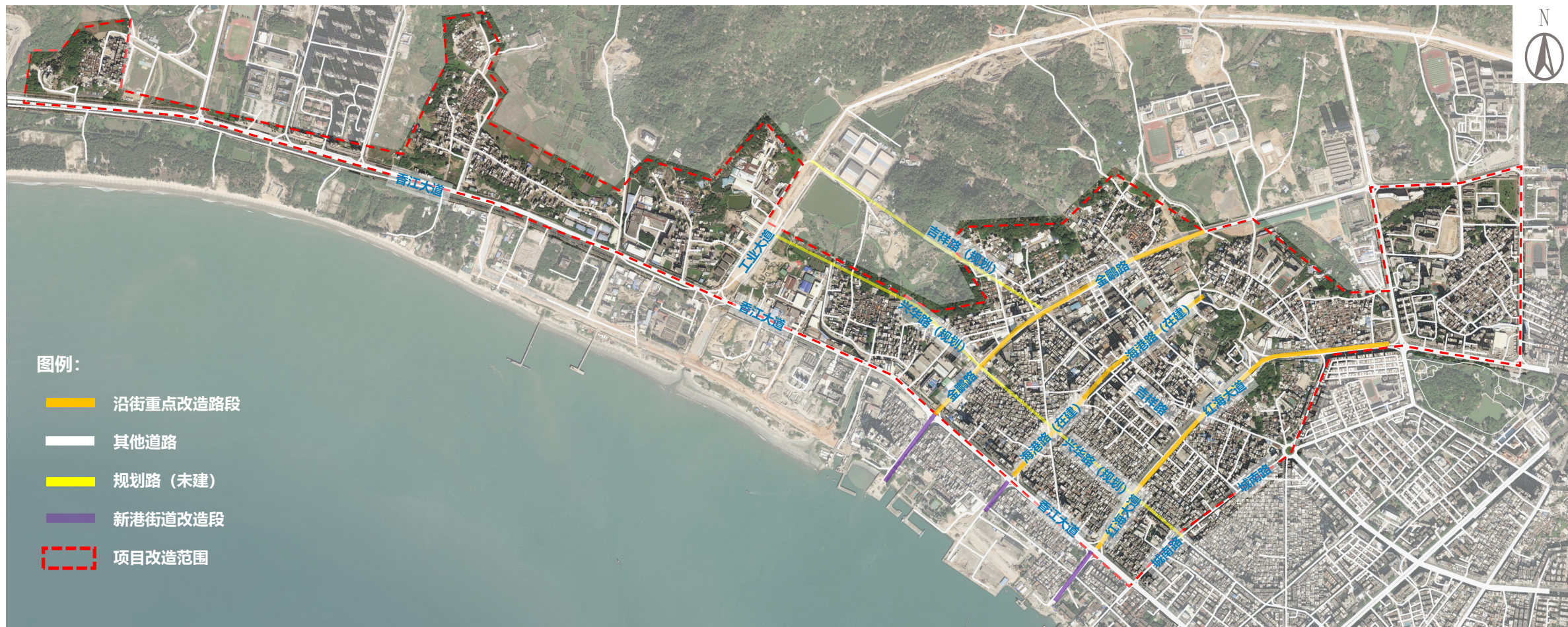


汕尾城区内传统民俗文化突出，多处布置宗祠、祭祀节点，宗教文化影响深厚。此外，坎下城古城位于城西社区，坎下城城墙是中国两座保存最完整的明代海防城池之一，也是广东省目前保存最好的一处明代古城池，为省级历史文物。拟建明城公园（坎下城公园） 古建文化专类公园。

规划范围内，除行道树，林地外，居民区改造范围约有48株大树，改造过程中需进行保护及利用。

本项目主要为香洲微改造城南路以西片区微改造工程，项目占地面积约10.4 平方千米、建筑面积约 1.234平方千米，包括城西社区城南路中段、新城社区、新楼社区文德路中路、兴祥社区、新兴社区、盐仕社区、西兴社区、梧桐社区、西洋社区等社区。

建设内容主要包括房屋建筑本体、小区公共部分、覆盖全区的智慧燃气管理系统和征地改造新建部分等。其中立面改造部分以香江大道（5075m，重点段1050m）、红海大道（1575m）、海港路（1075m）及金鹏路（1605m）等主干路沿线小区外立面改造为重点。





重点改造 | 城市空间形态控制

根据《汕尾市区空间结构与景观风貌管控规划设计指引》的改造要求，香江大道、红海大道、海港路、金鹏路四条城市主干路为综合城市功能结构和景观特征划定的重点区域。因此，本项目改造对以上四条城市主干路沿线老旧小区立面改造时，考虑城市全域的整体设计，传承汕尾市区空间基因，强化路段总体风貌秩序感，增加路段风貌丰富度，塑造高品质艺术品质的城市空间。

天际线：形成高低错落，优美起伏，丰富多变的多层次天际线，沿线建筑应适当增加城市界面开敞度，形成**前低后高**的空间层次。

色彩：基调色立足“暖白亮灰”的主色调，与周边自然环境、人工环境相协调，具有多样性的城市色彩新格调。色彩搭配以**大面积协调、小面积对比**的原则，相邻地块同类型值的建筑色彩宜选择同一色系，结合群体建筑布局，在建筑行列之间或组团间进行色彩分区规划。

图例：

-  沿街重点改造路段
-  项目改造范围



重点改造 | 公共空间

以人为本，营造精细化品质化的公共空间，构建安全活力便捷的品质街巷。展现城市魅力与生活融合，根据居民生活和城市公共活动需要，拓展步行、活动和绿化空间，提升街道特色和活力。

完善慢步系统：通过城市更新，营造以多层建筑为主、慢性网络紧凑的传统城市肌理与便捷通达、疏密有致开阔舒朗的高品质街区。

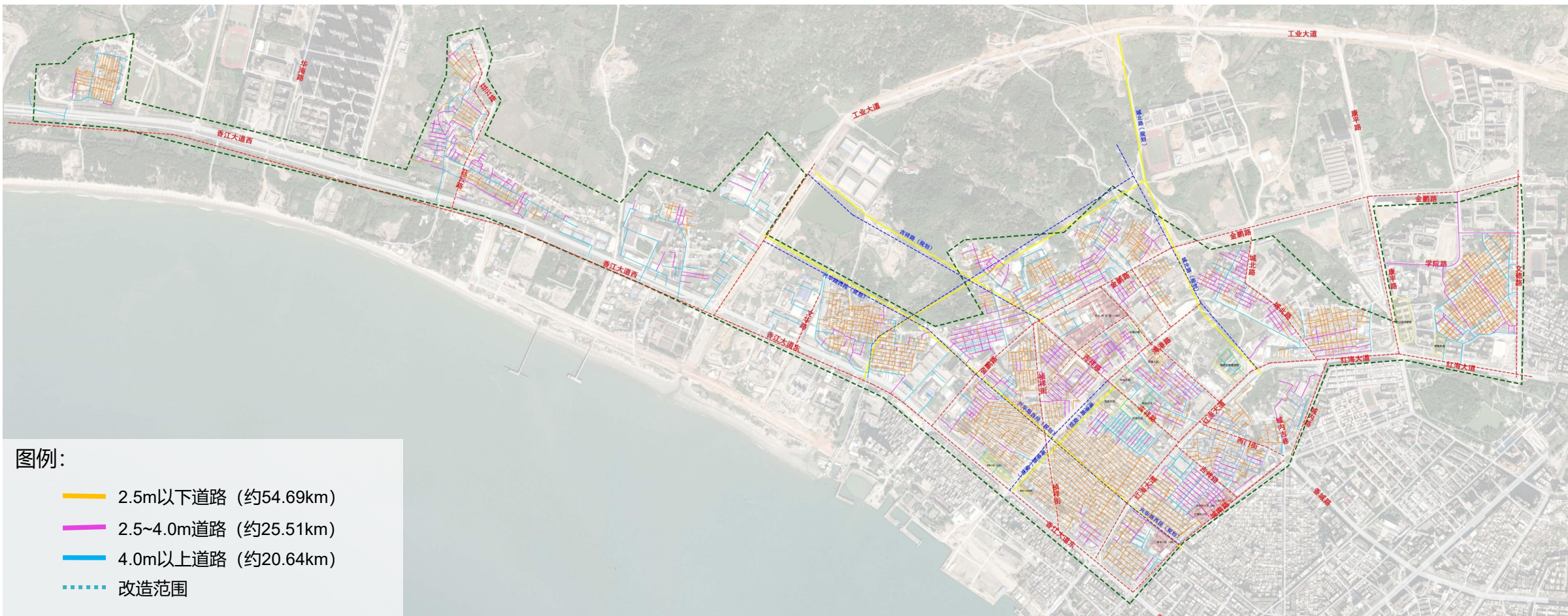
点--线--面更新：通过点状的更新改造来联动周边环境，强调其“微”“小”“渐进”的介入尺度，以解决居民实际生活需求为目的，进行碎片式的更新，用小而美的改造，让道路变得平整，让空间适合共享，让社区更加美丽，从而提升人们的幸福感。



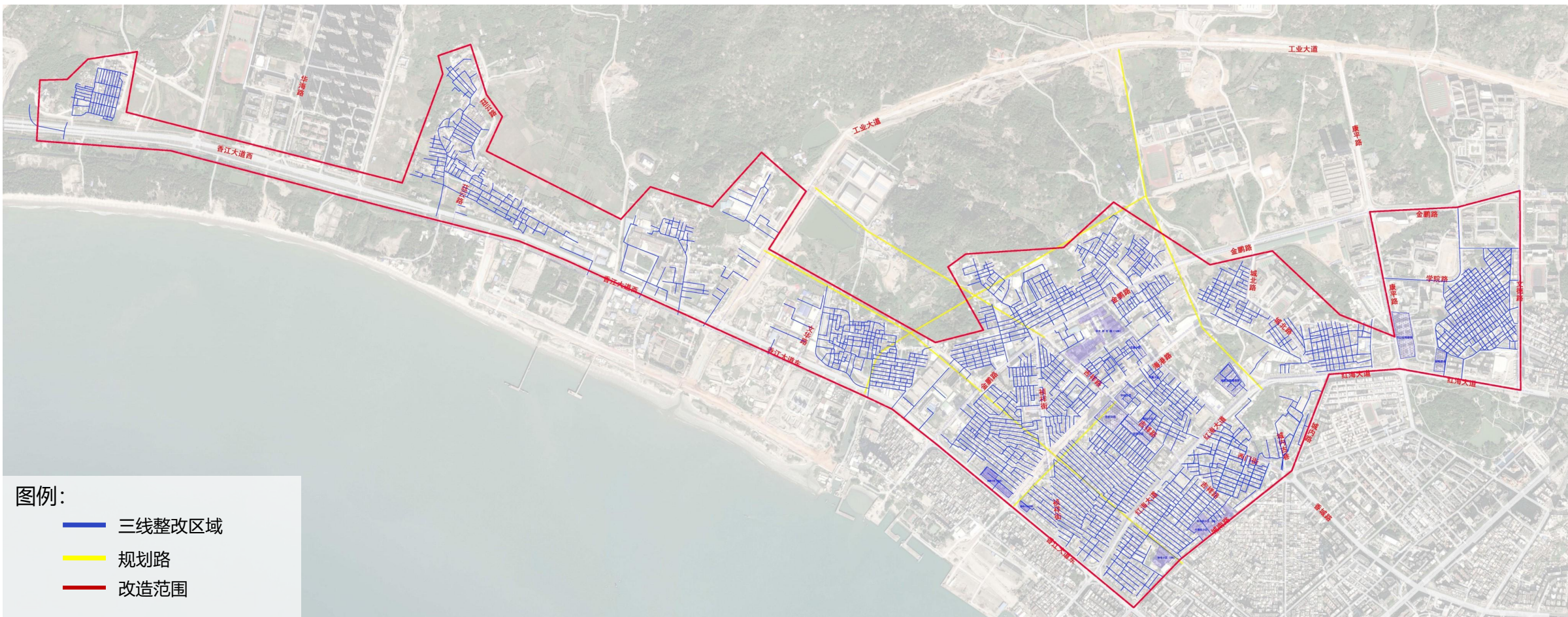
图例：

-  沿街重点改造路段
-  公共空间
-  服务配套设施
-  项目改造范围

重点改造 | 路网提升



重点改造 | 三线整改



汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目改造项目库																
序号	改造内容			综合单价 (元)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	备注	
	大项	小项	单位		新楼社区	后径社区	城西社区	新城社区	兴祥社区	新兴社区	盐灶社区	西兴社区	梧桐社区	西洋社区		
一	建筑外立面改造	1	拆除违章搭建	m ²	100	300	400	600	400	500	600	1000	700	700		
		2	建筑加固	项	1	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	0	0	0	
		3	建筑外饰面更新	m ²	300	35000	39800	36733	28500	44522	33200	46900	23200	24352	15775	
二	楼梯和公共空间更新改造	4	楼梯间改造	梯	4800	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
三	屋面防水	5	防水隔热	m ²	400	23124	23150	18017	11410	22100	6962	11600	6962	7800	6000	
四	道路整治	6	道路	m ²	360	65000	51500	41000	3900	66000	42200	67800	40066	42500	40066	
五	给排水设施改造	7	供水系统	m	500	8500	12000	9500	7600	8500	7500	13500	6000	5500	7000	
		8	雨水系统	m	500	8500	12000	9500	7600	8500	7500	13500	8000	8000	9000	
		9	污水系统	m	500	8500	12000	9500	7600	8500	7500	13500	6000	5500	7000	
六	供配电及照明	10	三线整治	m	460	8500	12000	9500	7600	8500	7500	13500	6000	5500	7000	
		11	照明设施	套	7000	150	170	400	400	420	400	450	200	220	200	
七	智慧设施	12	监控	套	1000	200	180	350	350	370	350	380	150	190	150	
		13	智能快递箱	个	20000	4	7	4	4	4	4	4	4	4	4	
八	燃气设施改造	14	燃气	项	200000	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
九	环卫设施与生活垃圾分类	15	垃圾分类	套	50000	2	4	4	4	2	4	2	4	4	4	
十	消防系统配置	16	微型消防站	套	50000	4	8	5	5	4	5	4	5	5	5	
十一	公共空间改造	17	机动车停车位	个	1200	50	60	20	20	100	20	300	100	100	100	
		18	公共活动场地改造	处	10000	3	4	2	2	3	2	3	3	3	3	
十二	绿化环境整治	19	绿化整治	处	1000	4	6	2	2	4	2	6	4	4	4	
十三	服务配套设施	20	康体设施改造	处	5000	3	5	3	3	3	3	3	3	3	3	
		21	文化设施改造	处	1	800000	400000	200000	200000	400000	200000	800000	400000	400000	400000	
		22	儿童游乐设施改造	处	1	1000000	1000000	250000	250000	750000	250000	1000000	250000	250000	250000	
		23	老人服务中心	处	1	300000	0	0	0	300000	0	300000	0	0	300000	
		24	长者食堂	处	1	500000	0	0	500000	500000	0	500000	0	0	500000	
		25	社区服务中心	处	1	6000000	0	0	2000000	0	0	6000000	0	1000000	0	
十四	小计 (万元)				7137.86	6815.30	5705.77	5534.50	6967.56	4808.78	8379.90	4009.76	4210.46	4024.53		
十五	合计 (万元)				57594.41											

PART 02

改造提升策略

2.1 改造愿景 2.2 改造策略 2.3 街道色彩设计——分类规划引导 2.4 材质搭配原则



提升城市品质形象， 打造精品精致现代化滨海城市





老旧小区基础设施破败，居民生活环境品质较低，公共空间缺少人文关怀；通过高精细度的“微设计”，增加儿童、老人设施、无障碍的体验空间，打造全龄友好的乐活社区。

以人为本 塑造全龄友好社区空间

补齐基础设施短板

增加小区停车泊位配建，垃圾转运点、消防设施；线路整治；供水排水
提升居住空间环境

增加小区景观、口袋公园；健身设施、长者饭堂、社区服务站；区间道路、背街小巷进行整治和改造

改造重要道路、景观轴线立面

重要城市道路、景观轴线进行综合整治，两侧建筑立面进行整体翻新和改造；增设集中停车场



海洋文化、民间文化艺术未充分发掘、展示及表现力不足；公共空间设计植入汕尾渔歌文化、妈祖文化、戏剧文化等非遗文化元素，全方位诠释城市的文化DNA。

以文化为魂 激发社区活力

植入乡土文化元素，打造有地域特色的空间景观

公共空间设计植入海洋文化、民俗文化、戏剧文化等非遗文化元素；为场地设计景观标识系统，将文化信息剪切到了场地系统之中

结合历史文化节点和公共空间，形成富有故事性的游径
梳理片区不同主题的空间场景，构建可感可游可读的主题路径



公共空间老旧破败，景观风貌形象差，甬道空间车辆堆积、环境脏乱；从基础设施、绿色绿植、社区硬软件改造等方面提升，同时注重绿色社区文化的营造，打造绿色生态生活。

以绿色低碳为锚 营造健康生态社区

从基础设施、绿色绿植、社区硬软件改造等方面进行提升
合理布局和建设各类社区绿地、公共活动场所、小型运动场地和健身设施

注重绿色社区文化的营造

增加对居民关于垃圾分类、爱护环境的宣传展示，推动建设海绵城市

增加公共空间-丰富肌理

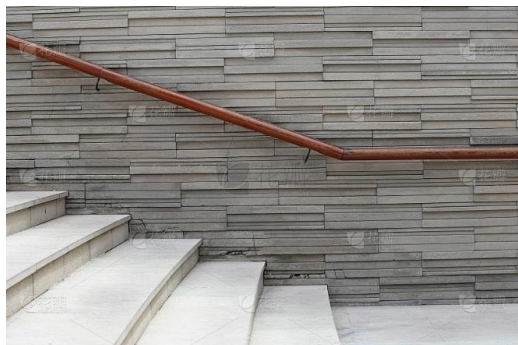
重塑街区形象

② 丰富肌理



梳理立面，丰富肌理，在新旧设计语言的对话中，
叠加时间的印迹，留住小城的过去，品味它的现在。

高差设计-台阶、挡墙、绿化、无障碍



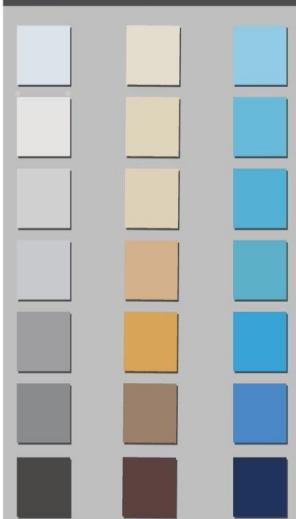
街道色彩设计——分类规划引导



居住建筑
Residential building



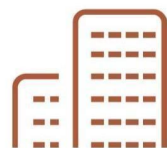
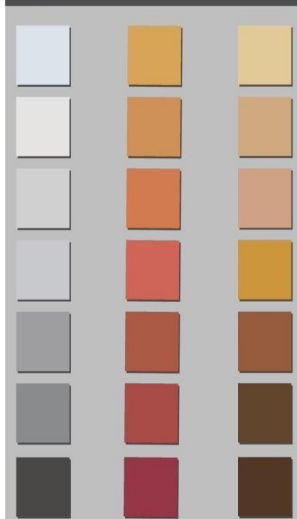
主色系 辅助特征色 点缀色
灰白色 黄色 蓝色



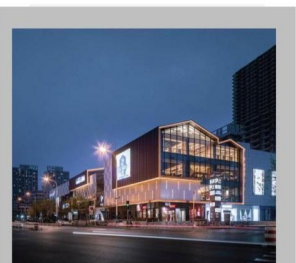
公共建筑
Public building



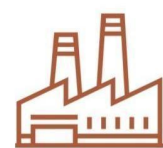
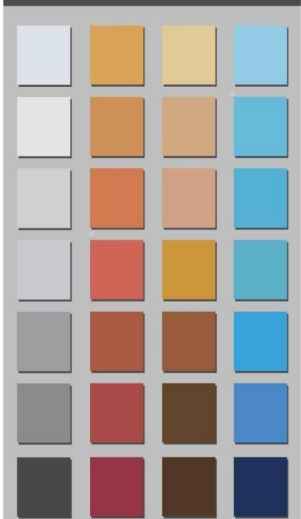
主色系 辅助特征色 点缀色
灰白色 红色 黄色



商业商务建筑
Commercial building



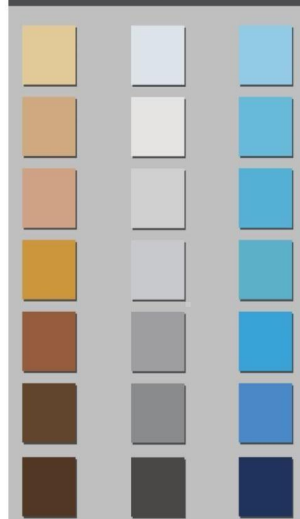
主色系 辅助特征色 点缀色
红色 白色 黄色



产业建筑
Industrial Architecture



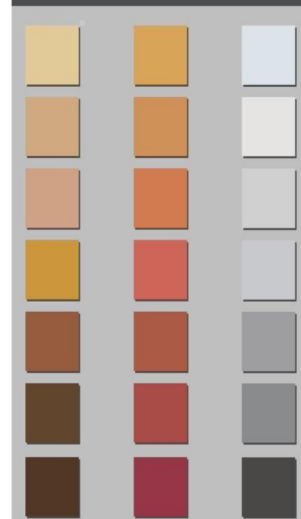
主色系 辅助特征色 点缀色
黄色 灰白色 蓝色



民俗建筑
Folk architecture



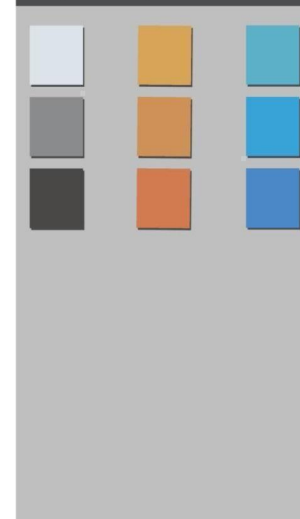
主色系 辅助特征色 点缀色
黄色 红色 灰白色



景观铺装
Landscape pavement



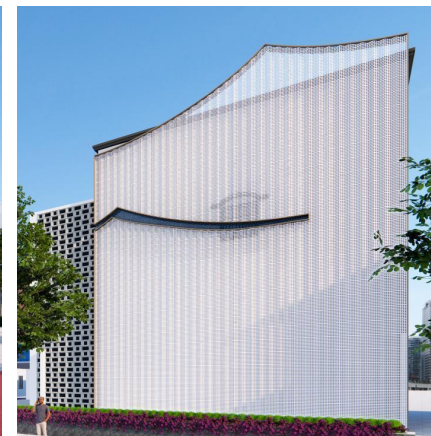
主色系 辅助特征色 点缀色
灰白色 黄色 蓝色



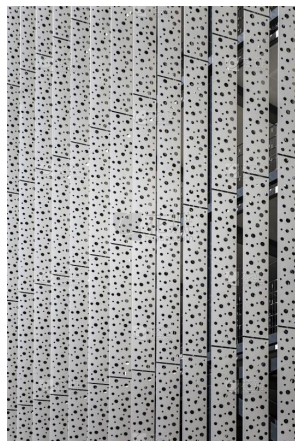


叠檐——线条

层层叠叠的屋檐



现代——轻——质感



历史感——重——沉淀



PART 03

-01-

主街巷沿线小区及周边改造——红海大道西

- 1、改造平面分布图
- 2、改造主题与元素特点
- 3、香江大道—兴华路
- 4、兴华路- 吉祥路
- 5、吉祥路—城北路



现状问题：1、拆迁遗留的建筑外墙局部破损；2、建筑多为低矮杂乱建筑，影响城市印象；3、两侧人行道与建筑之间高差较大；4、两侧缺少公共活动空间。

改造策略：道路交叉口及重要节点重点处理，此外，其他建筑统一形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



图例：

- 高差处理段
- 建筑立面改造
- 建筑重点改造

改造范围全长约1575m。

改造策略： 道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用深灰**仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，点缀蓝灰、灰色等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



**改造前:**

- 1、拆迁遗留的建筑外墙局部破损，部分存在安全隐患；
- 2、两侧人行道与建筑之间高差较大，设有挡墙，缺少无障碍设施及特色设计。



西侧建筑立面改造

改造后:

用现代抽象的手法，建筑立面以白色及蓝灰色的穿孔板，打造以“山、海、渔舟、白帆、屋脊”等富有汕尾城市特色元素的主题路段。

**现状:**

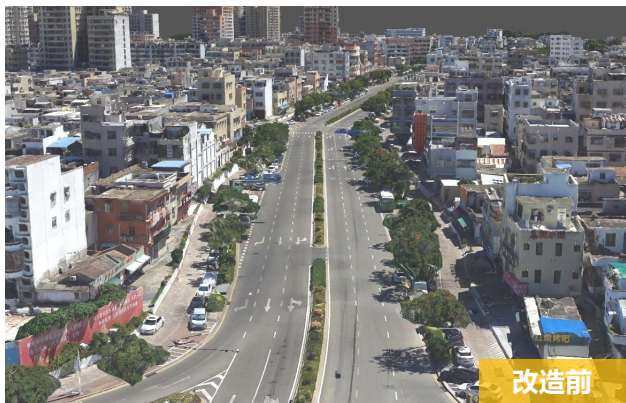
- 1、本侧建筑多为低矮杂乱建筑，无法展现现代城市印象；
- 2、两侧人行道与建筑之间存在高差，缺少无障碍设施及特色设计。



东侧建筑立面改造

改造后:

用现代抽象的手法，建筑立面以白色及蓝灰色的穿孔板，打造以“山、海、渔舟、白帆、屋脊”等富有汕尾城市特色元素的主题路段。

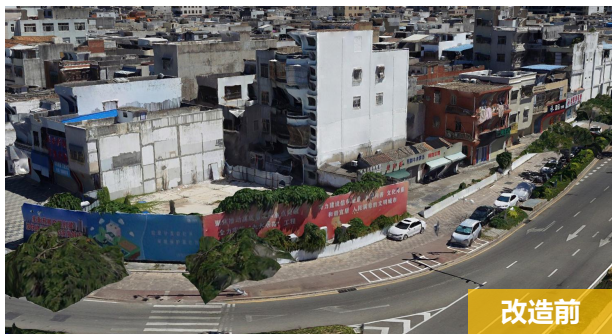


改造前

改造策略： 道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以**米白、米黄**为主色调，点缀**蓝灰、灰色**等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



改造后



改造策略：道路交叉口建筑采用现代抽象打造，本节点设计去掉现状广告围挡，打开视线对周边环境进行提升覆绿，并通过增加景观小品体现节点文化特色，宣传和弘扬“善道文化”既是传承汕尾传统人文美德的需要。“善心·善行”是对汕尾美好生活更高追求的最好诠释。



主街巷沿线小区及周边改造——红海大道西 香江大道—兴华路 (西侧)

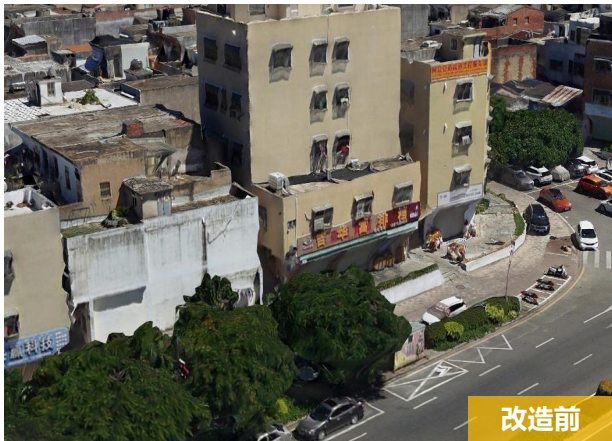
03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略： 道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以**米白、米黄**为主色调，点缀**蓝灰、灰色**等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。





改造前

改造策略：道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以**米白、米黄**为主色调，点缀**蓝灰、灰色**等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。

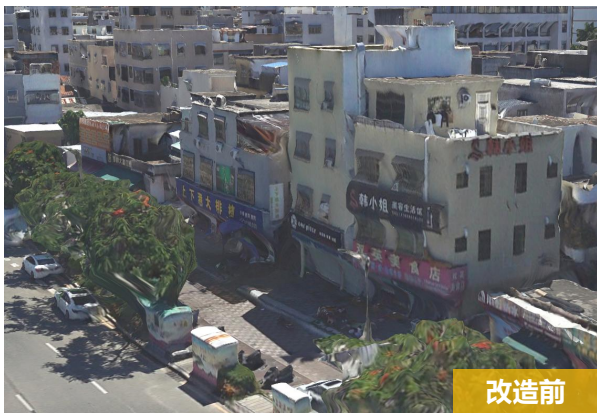


改造后

主街巷沿线小区及周边改造——红海大道西 香江大道—兴华路 (东侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造前

改造策略：道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，点缀蓝灰、灰色等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



改造后

主街巷沿线小区及周边改造——红海大道西 香江大道—兴华路 (东侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略： 道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，点缀蓝灰、灰色等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



**现状:**

- 1、拆迁遗留的建筑外墙局部破损，部分存在安全隐患；
- 2、两侧人行道与建筑之间高差较大，设有挡墙，缺少无障碍设施及特色设计。

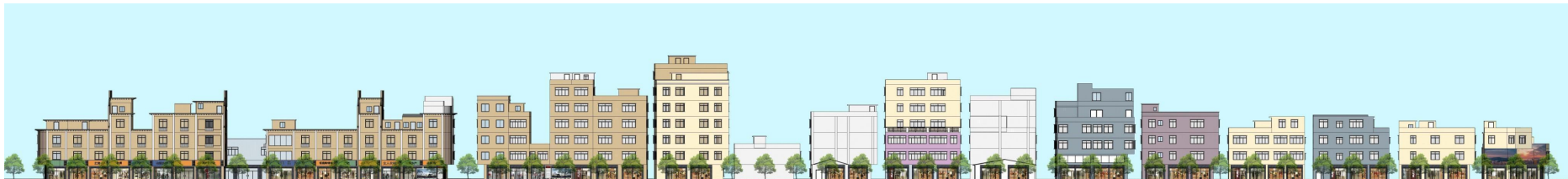
**改造后:**

用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、渔舟、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的主题路段。

西侧建筑立面改造

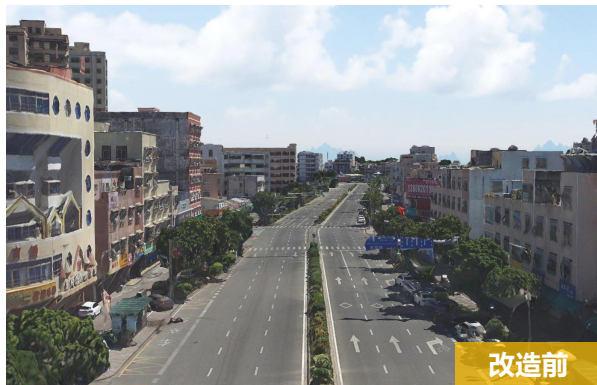
**现状:**

- 1、本侧建筑多为低矮杂乱建筑，无法展现现代城市印象；
- 2、两侧人行道与建筑之间存在高差，缺少无障碍设施及特色设计。

**改造后:**

现状建筑较新且饰面与整体路段协调的考虑保留，仅对杂乱且无序的广告牌进行规整统一；
沿线建筑檐口采用深灰仿传统屋檐，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，点缀蓝灰、灰色等。

东侧建筑立面改造



改造前

改造策略： 道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以**米白、米黄**为主色调，点缀**蓝灰、灰色**等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



改造后

主街巷沿线小区及周边改造——红海大道西 兴华路—香江大道 (东侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略： 道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以**米白、米黄**为主色调，点缀**蓝灰、灰色**等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



主街巷沿线小区及周边改造——红海大道西 兴华路—吉祥路 (西侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造前

改造策略：道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以**米白、米黄**为主色调，点缀**蓝灰、灰色**等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。

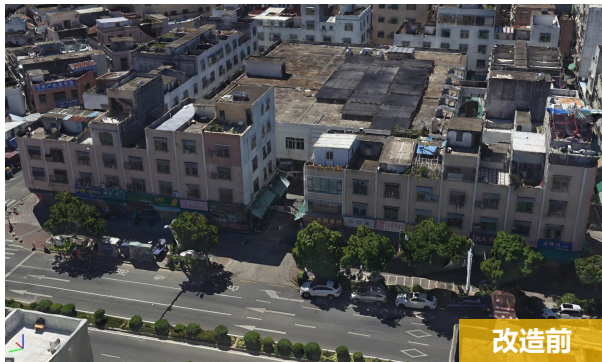


改造后

主街巷沿线小区及周边改造——红海大道西 兴华路—吉祥路 (东侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造

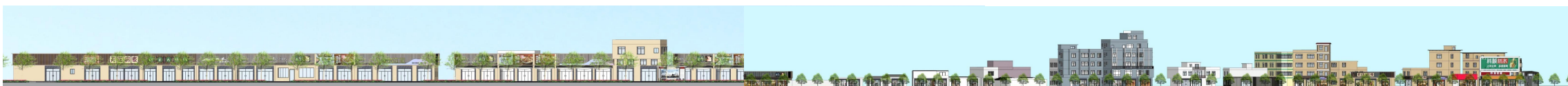


改造策略： 道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以“**山、海、白帆、屋脊**”等富有汕尾城市特色元素的**主题路段**，此外，沿线建筑檐口采用**深灰仿传统屋檐**，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以**米白、米黄**为主色调，点缀**蓝灰、灰色**等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。





西侧建筑立面改造



东侧建筑立面改造

现状:

- 1、此路段两侧高层为小区及宿舍楼，建筑较老旧，统一改造；
- 2、其他为低矮棚房或民房，较为杂乱；

改造后:

- 1、公安宿舍建筑立面重新改造，并重新规整内部空间，提高小区内空间使用效率；
- 2、低矮棚房区通过规整广告位，整体提升沿街风貌；
- 3、构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。



改造策略：道路低矮棚房区通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。





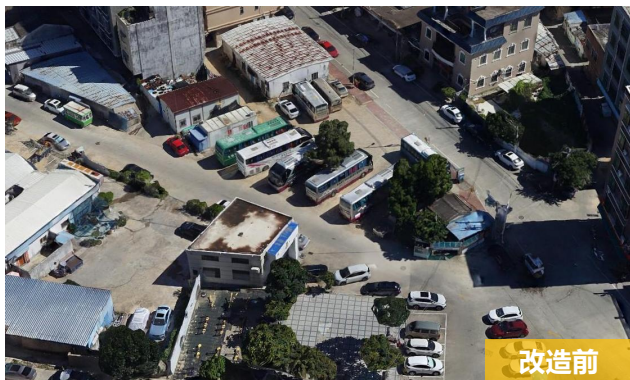
改造策略：道路低矮棚房区通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。



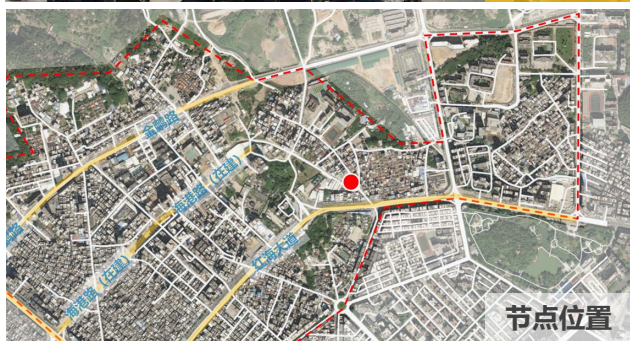


改造策略：道路低矮棚房区通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。





改造前



节点位置

现状问题：1、场地闲置率高，利用率低，功能少；2、绿化杂乱；3、公共活动空间未被有效利用。

改造策略：梳理周边环境，将原荒置的空地打造儿童游乐区；对原有健身活动场地进行改造，提升场地绿化，重新设计场地铺装。



改造后

主街巷沿线小区及周边改造——红海大道西 吉祥路—城内路 (东侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略：道路低矮棚房区通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。





改造前



改造后

图例：

- | | |
|-----------|---------|
| 1、入口大门 | 8、健康跑道 |
| 2、小区景墙 | 9、车行道 |
| 3、口袋公园 | 10、宅旁绿地 |
| 4、非机动车停车位 | 11、围墙 |
| 5、光伏停车棚 | 12、原有大树 |
| 6、路边停车位 | 13、停车棚 |
| 7、儿童游乐区 | |



现状问题：1、场地闲置率高，利用率低，功能少；2、绿化杂乱；3、停车空间少，未作合理规划；4、公共活动空间未被有效利用。

改造策略：大门翻新，梳理小区内交通路线，重新规划原有休闲活动空间，并结合路网的规划增设健康步道；闲置绿地利用为停车场地，增设停车空间，并将原荒置的绿地空间打造儿童游乐区。



现状问题：1、场地闲置率高，利用率低，功能少；2、绿化杂乱；3、停车空间少，未作合理规划；4、公共活动空间未被有效利用。

改造策略：大门翻新，梳理小区内交通路网，重新规划原有休闲活动空间，并结合路网的规划增设健康步道；闲置绿地利用为停车场地，增设停车空间，并将原荒置的绿地空间打造儿童游乐区。



口袋公园效果图



小区鸟瞰图



小区大门区效果图

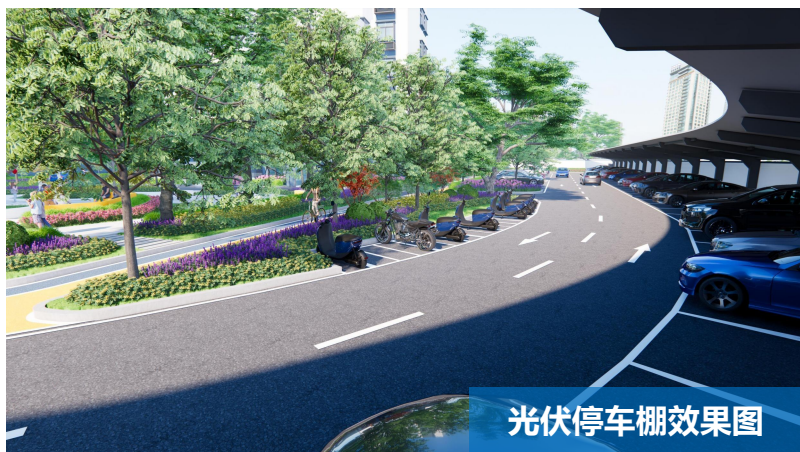
现状问题：1、场地闲置率高，利用率低，功能少；2、绿化杂乱；3、公共活动空间未被有效利用。

改造策略：重新规划原有休闲活动空间，并结合路网的规划增设健康步道；将原荒置的绿地空间打造儿童游乐区。

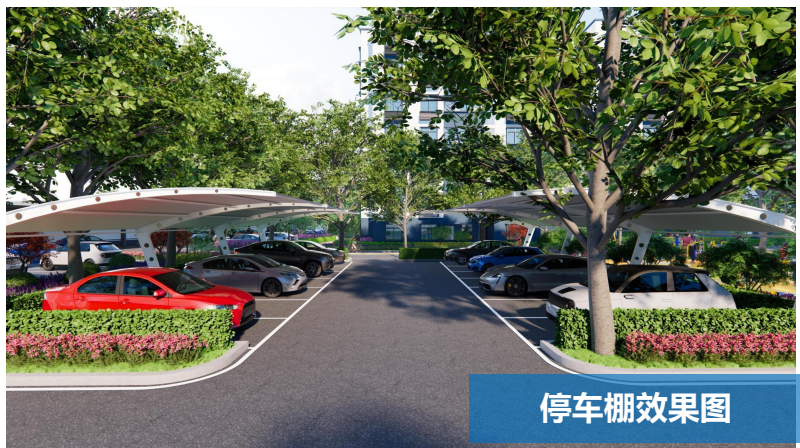


现状问题：1、场地闲置率高，利用率低，功能少；2、绿化杂乱；3、停车空间少，未作合理规划。

改造策略：梳理小区内交通路网，闲置绿地利用为停车场地，增设停车空间，新增太阳能停车棚、非机动车停车位、充电桩停车位等。



光伏停车棚效果图



停车棚效果图



小区后围墙区停车空间效果图

PART 03

-02-

主街巷沿线小区及周边改造——海港路

- 1、改造平面分布图
- 2、改造主题与元素特点
- 3、香江大道—祯祥街
- 4、祯祥街- 吉祥路
- 5、吉祥路—城北路



现状问题：1、拆迁遗留的建筑外墙局部破损；2、建筑多低矮杂乱建筑，影响城市印象；3、两侧人行道与建筑之间高差较大；4、两侧缺少公共活动空间。

改造策略：道路交叉口及重要节点重点处理，**路段建筑以特色组团形式打造**，其中较整齐的路段建筑保留，而背景杂乱的建筑组团考虑视觉范围内做建筑边线强化，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，保留汕尾城市发展的印记的同时，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



图例：



高差处理段



小区建筑立面改造



重点节点改造

改造范围全长约1050m。

改造策略： 道路交叉口及重要节点采用现代抽象的手法打造，1、建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼潮汕地区民居的山墙特点，形成**“金木水火土”五行山墙**主题建筑组团；2、利用原**拆迁留下的剪影**，讲述**汕尾城市发展的印记**；3、采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色；4、主题山墙构架结合口袋公园打造，为周边居民提供休闲空间的同时，作为城市路段特色标识；5、路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



**现状:**

- 1、拆迁遗留的建筑外墙局部破损，部分存在安全隐患；
- 2、天际线及可视面部分建筑老旧杂乱，未形成良好的城市景观。



西侧建筑立面改造

改造后:

建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼潮汕地区民居的山墙特点，形成“金木水火土”五行山墙主题建筑组团。

**现状:**

- 1、本侧建筑多为低矮杂乱建筑，无法展现现代城市印象；
- 2、天际线及可视面部分建筑老旧杂乱，未形成良好的城市景观。



东侧建筑立面改造

改造后:

建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼潮汕地区民居的山墙特点，形成“金木水火土”五行山墙主题建筑组团。采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色



改造策略：重要路段及节点采用现代抽象的手法打造，建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼潮汕地区民居的山墙特点，形成“**金木水火土**”五行山墙主题建筑组团；路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。





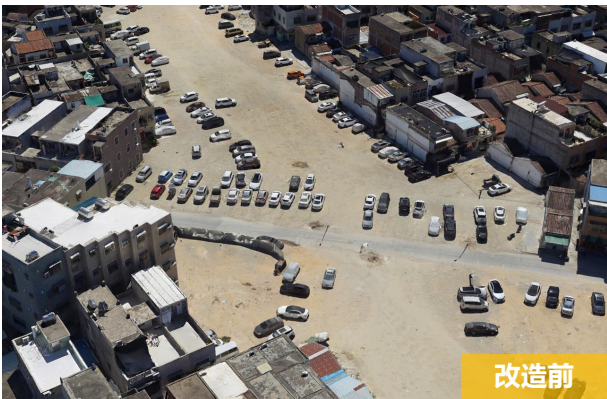
改造策略：重要路段及节点采用现代抽象的手法打造，建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼潮汕地区民居的山墙特点，形成“**金木水火土**”五行山墙主题建筑组团；路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。





改造策略：重要路段及节点采用现代抽象的手法打造，建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼潮汕地区民居的山墙特点，形成“**金木水火土**”五行山墙主题建筑组团；路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



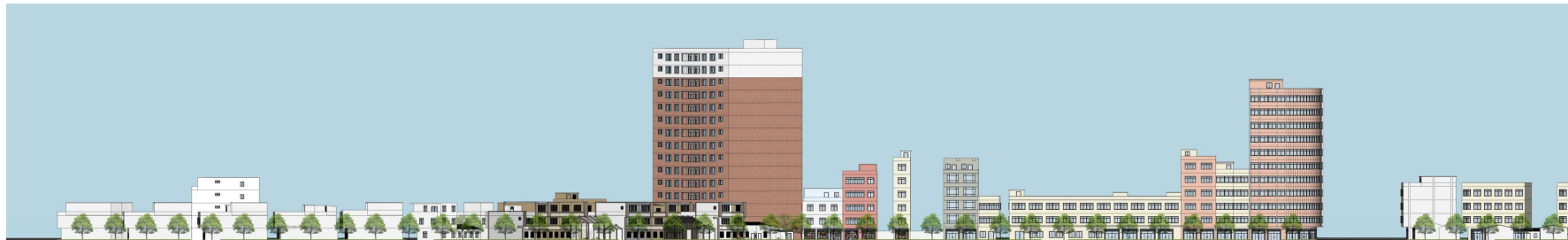


改造策略：建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼“**金木水火土**”五行山墙主题建筑组团；利用原**拆迁留下的剪影**，讲述**汕尾城市发展的印记**；采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色；主题山墙构架结合口袋公园打造，为周边居民提供休闲空间的同时，作为城市路段特色标识



改造策略：利用拆除闲置的用地打造口袋公园，为周边居民及行人提供休闲娱乐的场地。





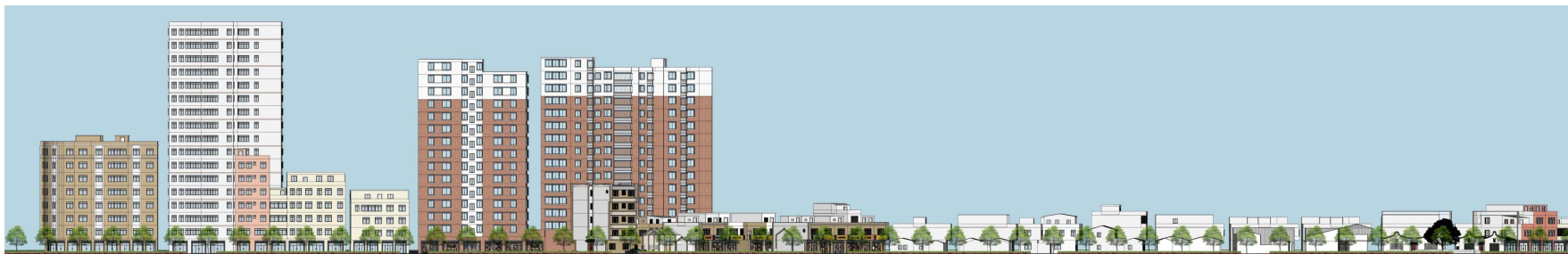
西侧建筑立面改造

现状:

- 1、本侧建筑多为低矮杂乱建筑，无法展现现代城市印象；
- 2、天际线及可视面部分建筑老旧杂乱，未形成良好的城市景观。

改造后:

- 1、较新的小区及民居不作改动；
- 2、低矮、传统的建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼潮汕地区民居的山墙特点，形成“金木水火土”五行山墙主题建筑组团，采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色。



东侧建筑立面改造

现状:

- 1、本侧建筑多为低矮杂乱建筑，无法展现现代城市印象；
- 2、天际线及可视面部分建筑老旧杂乱，未形成良好的城市景观。

改造后:

- 1、较新的小区及民居不作改动；
- 2、低矮、传统的建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼潮汕地区民居的山墙特点，形成“金木水火土”五行山墙主题建筑组团，采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色。



改造策略：建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼“**金木水火土**”五行山墙主题建筑组团；利用原**拆迁留下的剪影**，讲述**汕尾城市发展的印记**；采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色；主题山墙构架结合口袋公园打造，为周边居民提供休闲空间的同时，作为城市路段特色标识。





改造前

改造策略：建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼“**金木水火土**”五行山墙主题建筑组团；利用原**拆迁留下的剪影**，讲述**汕尾城市发展的印记**；采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色；主题山墙构架结合口袋公园打造，为周边居民提供休闲空间的同时，作为城市路段特色标识。



改造后



改造策略：通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。



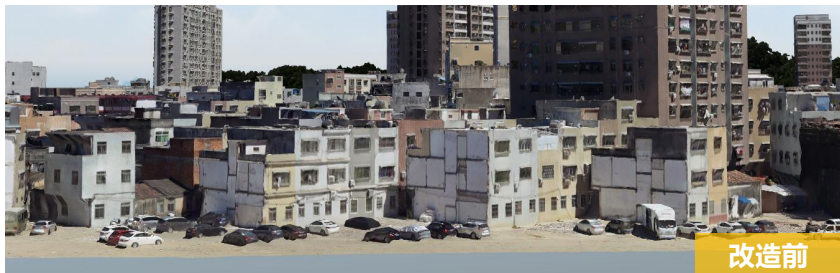


改造前

改造策略：建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色；主题山墙构架结合口袋公园打造，为周边居民提供休闲空间的同时，作为城市路段特色标识。



改造后



改造前



主街巷沿线小区及周边改造——海港路 祯祥街—吉祥路 (西侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略：建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色；主题山墙构架结合口袋公园打造，为周边居民提供休闲空间的同时，作为城市路段特色标识。



主街巷沿线小区及周边改造——海港路 祯祥街—吉祥路 (东侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略：建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色；主题山墙构架结合口袋公园打造，为周边居民提供休闲空间的同时，作为城市路段特色标识。





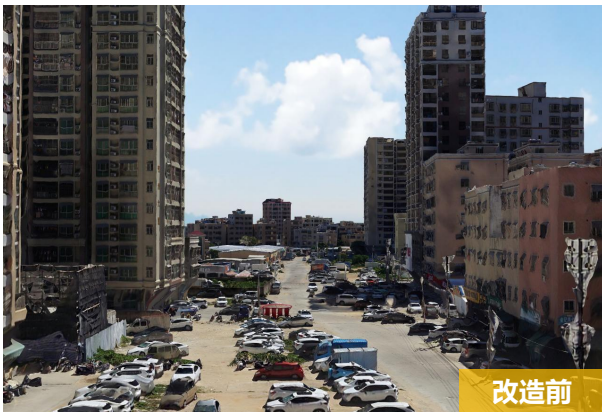
改造策略：建筑基本保留原有构造特色，以组团形式打造，通过提炼“**金木水火土**”五行山墙主题建筑组团；利用原**拆迁留下的剪影**，讲述**汕尾城市发展的印记**；采用钢制构造山墙脊线做为背景墙或视觉延伸效果，强化路段天际线特色；主题山墙构架结合口袋公园打造，为周边居民提供休闲空间的同时，作为城市路段特色标识。





改造策略：通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。





改造策略：通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。



PART 03

-03-

主街巷沿线小区及周边改造——金鹏路

- 1、改造平面分布图 2、改造主题与元素特点 3、祯祥街—兴华路 4、兴华路- 吉富路
5、金鹏路—海港路 6、香江大道—祯祥街 7、吉祥路—吉富路



改造平面分布图

现状问题：1、部分建筑外墙局部破损；2、建筑多低矮杂乱建筑，影响城市印象；3、两侧缺少公共活动空间；4、待开发区或在开发区多，未能形成良好的路段景观特色。

改造策略：道路交叉口及重要节点重点处理，**路段建筑以特色组团形式打造**，其中较整齐的路段建筑保留，而背景杂乱的建筑组团考虑视觉范围内做建筑边线强化，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



图例：

— 围墙提升段

— 重点立面改造

— 简单立面改造

— 绿化提升段

— 山城景观路段

改造范围全长约1605m。

改造主题与元素特点

改造策略：重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以现代“**金**”形山墙构架，并以“**展翅**”为等与路段“金鹏”相呼应的元素打造路段意象；此外，沿线建筑檐口增设简约的钢构线条，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，局部采用**木色、香槟金**等等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。





西侧建筑立面改造



东侧建筑立面改造

主街巷沿线小区及周边改造——金鹏路 吉祥路—吉富路 (西侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略：重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以现代**“金”形山墙构架**，并以**“展翅”**为等特色元素打造路段意象，此外，沿线建筑檐口采用简约的钢构，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，局部采用**木色、香槟金**等等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。





改造前

改造策略：重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以现代“**金**”形山墙构架，并以“**展翅**”为等特色元素打造路段意象，此外，沿线建筑檐口采用简约的钢构，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，局部采用木色、香槟金等等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。

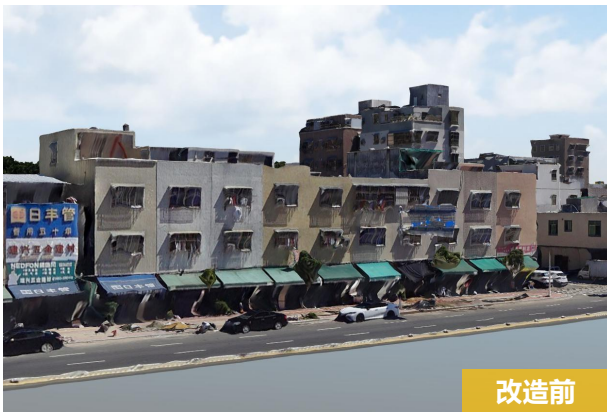


改造后

主街巷沿线小区及周边改造——金鹏路 吉祥路—吉富路 (西侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略：重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以现代**“金”形山墙构架**，并以**“展翅”**为等特色元素打造路段意象，此外，沿线建筑檐口采用简约的钢构，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，局部采用**木色、香槟金**等等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



主街巷沿线小区及周边改造——金鹏路 吉祥路—吉富路 (西侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造策略：重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以现代**“金”形山墙构架**，并以**“展翅”**为等特色元素打造路段意象，此外，沿线建筑檐口采用简约的钢构，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，局部采用**木色、香槟金**等等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



主街巷沿线小区及周边改造——金鹏路 吉祥路—吉富路 (西侧)

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



改造前

改造策略：重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以现代“**金**”形山墙构架，并以“**展翅**”为等特色元素打造路段意象，此外，沿线建筑檐口采用简约的钢构，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，局部采用**木色、香槟金**等等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



改造后



改造策略：新兴社区服务中心，建筑立面采用现代“金”形山墙构架，改变原有传统建筑的呆板颜色及线条，主楼做了双重立面，用构架及冲孔板竖条勾勒传统建筑山墙的线条，与院内建筑呼应。





改造前

改造策略：新兴社区服务中心，建筑立面采用现代“金”形山墙构架，改变原有传统建筑的呆板颜色及线条，主楼做了双重立面，用构架及冲孔板竖条勾勒传统建筑山墙的线条，与院内建筑呼应；院内两侧建筑立面提升，增加立柱与装饰线框，整体提升内部环境效果。



改造后



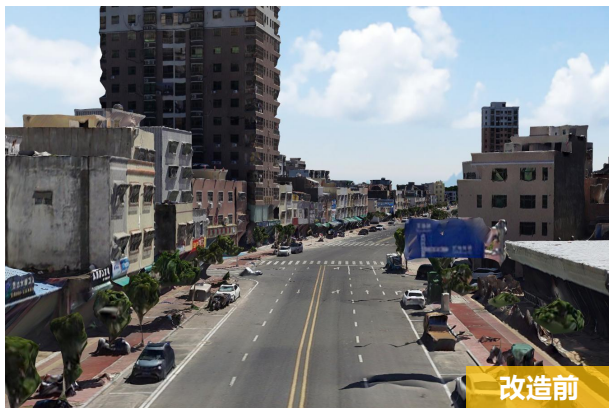
改造策略：通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。





改造策略：通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。





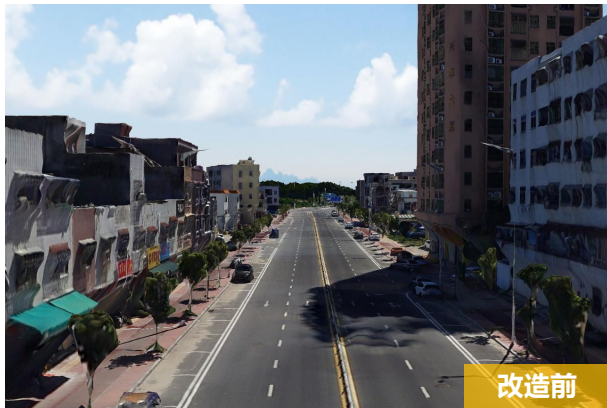
改造策略：通过规整广告位，整体提升沿街风貌；构造完好的民房则保留原有构造形式，规整不协调或老旧的广告位。





改造策略：重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以现代**“金”形山墙构架**，并以**“展翅”**为等特色元素打造路段意象，此外，沿线建筑檐口采用简约的钢构，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，局部采用**木色、香槟金**等等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。





改造策略：重要节点采用现代抽象的手法，建筑立面以**白色及蓝灰色**的穿孔板，打造以现代**“金”形山墙构架**，并以**“展翅”**为等特色元素打造路段意象，此外，沿线建筑檐口采用简约的钢构，形成**有视觉延续且高低错落的天际线效果**，路段立面色彩以米白、米黄为主色调，局部采用**木色、香槟金**等等，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



PART 03

-04-

主街巷沿线小区及周边改造——香江大道

- 1、城南路-红海大道
- 2、红海大道-祯祥路
- 3、祯祥路-海港路
- 4、海港路-金鹏路
- 5、金鹏路-工业大道





立面设计段位置

索引图

路段立面改造策略：路段北侧采用传统“四点金”建筑屋顶特色线条凸显路段视觉效果，香槟灰组合米白冲孔板的装饰条协调原有建筑杂乱的天际线，并可遮挡空调机罩和立面管线，提升整体风貌。路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



北侧建筑立面改造(香洲街道)



南侧建筑立面改造(新港街道)



北侧建筑立面改造(香洲街道)



南侧建筑立面改造(新港街道)

路段立面改造策略：路段北侧采用传统“**四点金**”建筑屋顶特色线条凸显路段视觉效果，**香槟灰组合米白冲孔板的装饰条**协调原有建筑杂乱的天际线，并可遮挡空调机罩和立面管线，提升整体风貌。路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



北侧建筑立面改造(香洲街道)



南侧建筑立面改造(新港街道)

城南路——红海大道
(城南路路口往红海大道方向)



改造前



改造后

城南路——红海大道

(红海大道路口往城南路方向)



改造前



改造后



路段立面改造策略：路段北侧采用传统“四点金”建筑屋顶特色线条凸显路段视觉效果，**香槟灰组合米白冲孔板的装饰条**协调原有建筑杂乱的天际线，并可遮挡空调机罩和立面管线，提升整体风貌。路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。



北侧建筑立面改造(香洲街道)



南侧建筑立面改造(新港街道)

红海大道——祯祥路

(红海大道路口往祯祥路方向)



改造前



改造后

红海大道——祯祥路

(祯祥路路口往红海大道方向)





立面设计段位置

索引图

路段立面改造策略：本路段基本保留原有建筑特色，以暖色调为主，局部老旧脏污的面层以蓝白灰为基底有针对性调整，两侧建筑立面通过增加橙色外附构造物协调，强调搭配的合理美观效果，展现城市的活力与多元化特点。



北侧建筑立面改造(香洲街道)



南侧建筑立面改造(新港街道)

楨祥路——海港路

(楨祥路路口往海港路方向)





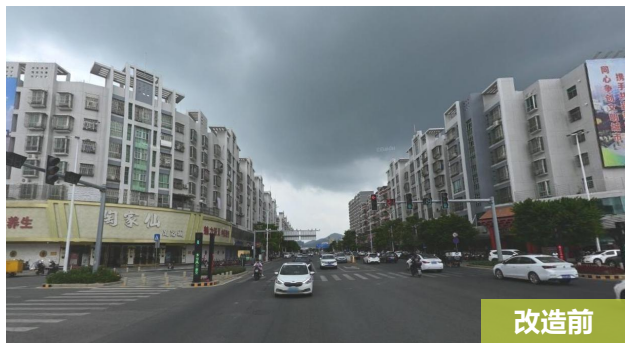
路段立面改造策略：本路段基本保留原有建筑特色，以蓝白色作为立面改造主色调，局部增设彩色金属镂空造型板，通过增加外附构造物的形式与对侧建筑立面协调，强调搭配的合理美观效果，展现城市的活力与多元化特点。



北侧建筑立面改造(香洲街道)



南侧建筑立面改造(新港街道)



海港路——金鹏路

(新兴市场往海港路方向)



改造前



改造后



改造策略：采用传统“四点金”建筑屋顶特色线条凸显路段视觉效果，香槟灰组合米白冲孔板的装饰条协调原有建筑杂乱的天际线，并可遮挡空调机罩和立面管线，提升整体风貌。路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。

改造前：1. 外立面色调杂乱，局部墙身老旧脱落；2. 空调机位杂乱，缺少规划；3. 首层店铺招牌部分破损。

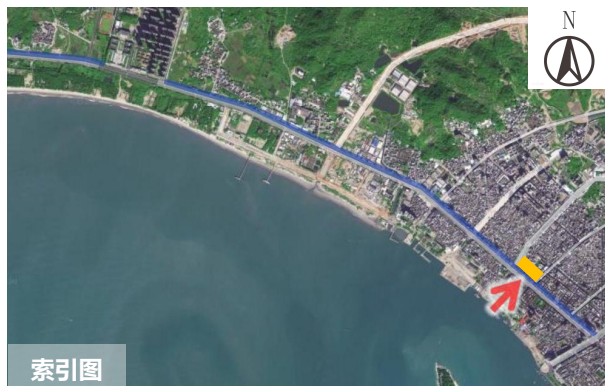
改造后：1. 外立面翻新，增加天际线线条；2. 规整空调机位；3. 对于破损招牌进行更新；3. 对商铺立柱重新整饰。



城南路至红海西路沿线建筑立面现状



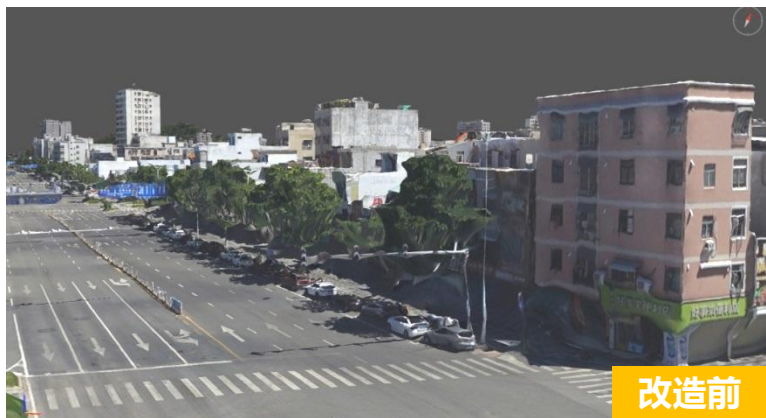
城南路至红海西路沿线建筑立面改造



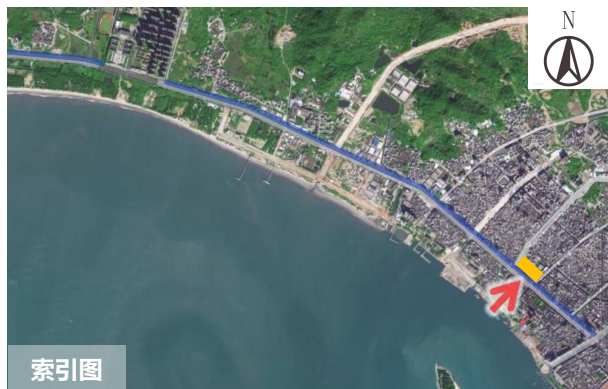
立面设计段位置

立面改造策略：采用传统“四点金”建筑屋顶特色线条凸显路段视觉效果，香槟灰组合米白冲孔板的装饰条协调原有建筑杂乱的天际线，并可遮挡空调机罩和立面管线，提升整体风貌。





改造前



索引图

立面设计段位置

立面改造策略：采用传统“四点金”建筑屋顶特色线条凸显路段视觉效果，**香槟灰组合米白冲孔板的装饰条**协调原有建筑杂乱的天际线，并可遮挡空调机罩和立面管线，提升整体风貌。



改造后

- ↓
特色屋架
- ↓
米白色
外墙漆
- ↓
香槟灰压边
米白色冲孔
板装饰条
- ↓
对商铺立柱
统一重新整
饰
- ↓
广告牌较
新予以保
留
- ↓
香槟灰压边
米白色冲孔
板装饰条
- ↓
广告位统一
规整



改造策略：采用传统“四点金”建筑屋顶特色线条凸显路段视觉效果，香槟灰组合米白冲孔板的装饰条协调原有建筑杂乱的天际线，并可遮挡空调机罩和立面管线，提升整体风貌。路段立面整体考虑色系的统一，强调色彩搭配的合理美观效果，以简洁的视觉效果营造出现代城市的氛围，摆脱原有杂乱的路段印象。

改造前：1. 外立面色调杂乱，局部墙身老旧脱落；2. 空调机位杂乱，缺少规划；3. 首层店铺招牌部分破损。

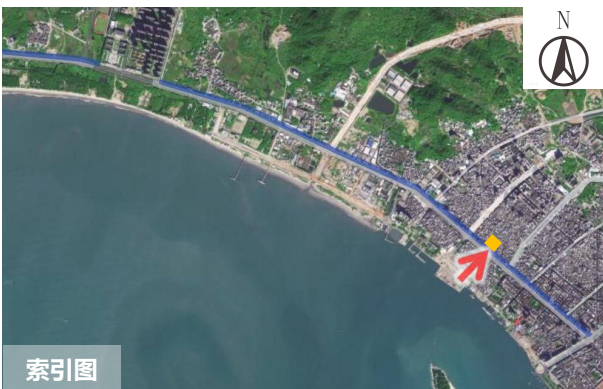
改造后：1. 外立面翻新，增加天际线线条；2. 规整空调机位；3. 对于破损招牌进行更新；3. 对商铺立柱重新整饰。



城南路至红海西路沿线建筑立面现状



城南路至红海西路沿线建筑立面改造



立面设计段位置

立面改造策略：采用暖黄、蓝及白色作为立面改造主色调，规整空调机位，增设金属镂空造型板，提升整体风貌。



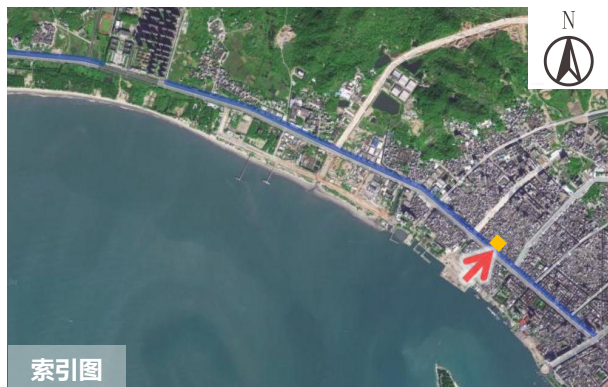
黄色外墙漆

海浪主题格栅板

对商铺立柱统一重新装饰



改造前



索引图

立面设计段位置

立面改造策略：采用暖黄、蓝及白色作为立面改造主色调，规整空调机位，增设金属镂空造型板，提升整体风貌。



改造后

黄色外墙漆

海浪主题格栅板

对商铺立柱统一重新装饰



路段立面改造策略：本路段基本保留原有建筑本色，老旧脏污的面层以蓝白灰为基底有针对性调整，通过增加外附构造物的形式与对侧建筑立面协调，强调搭配的合理美观效果，展现城市的活力与多元化特点。

改造前：1. 外立面色调杂乱，局部墙身老旧脱落；2. 空调机位杂乱，缺少规划；3. 首层店铺招牌部分破损。

改造后：1. 外立面翻新，与对侧路段建筑立面色调协调；2. 规整空调机位，增设空调机罩；3. 对于破损招牌进行更新；3. 对商铺立柱重新整饰。



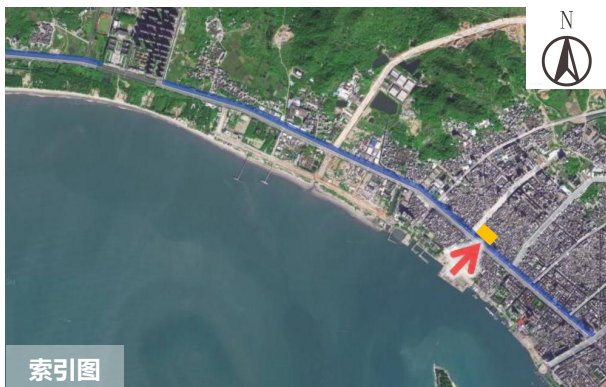
城南路至红海西路沿线建筑立面现状



城南路至红海西路沿线建筑立面改造



改造前



索引图

立面设计段位置

立面改造策略：采用暖黄、蓝及白色作为立面改造主色调，规整空调机位，增设金属镂空造型板，提升整体风貌。



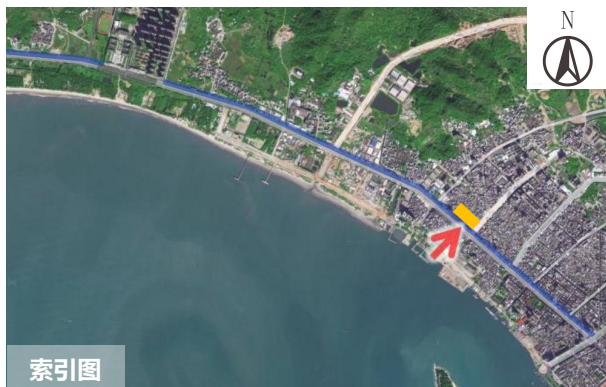
改造后

彩色外墙漆
几何图案组合

蓝色铝方通

规整杂乱招牌
统一招牌
样式

红色外墙漆

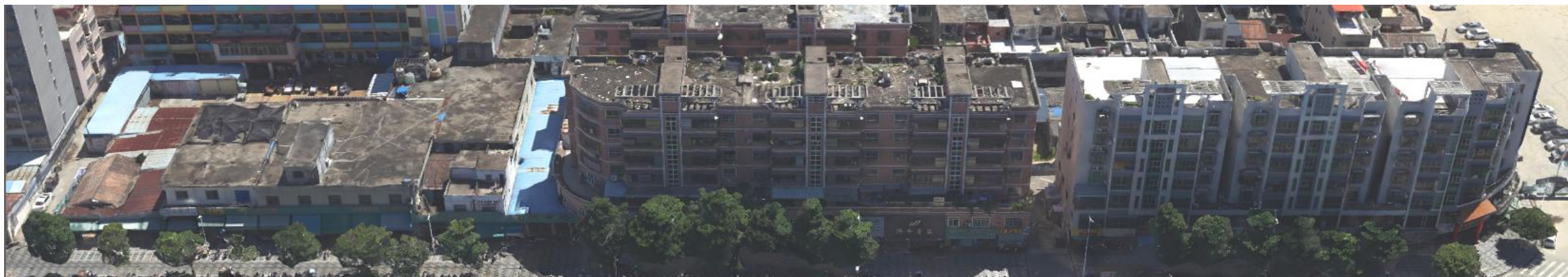


索引图

立面改造策略：本路段基本保留原有建筑本色，采用蓝白色作为立面改造主色调，增设彩色金属镂空造型板，通过增加外附构造物的形式与对侧建筑立面协调，强调搭配的合理美观效果，展现城市的活力与多元化特点。

改造前：1. 空调机位杂乱，缺少规划；2. 首层店铺招牌部分破损；3. 小区服务配套用房老旧。

改造后：1. 规整空调机位，增设空调机罩；2. 对于破损招牌进行更新；3. 翻新服务配套建筑用房外立面。

 立面设计段位置


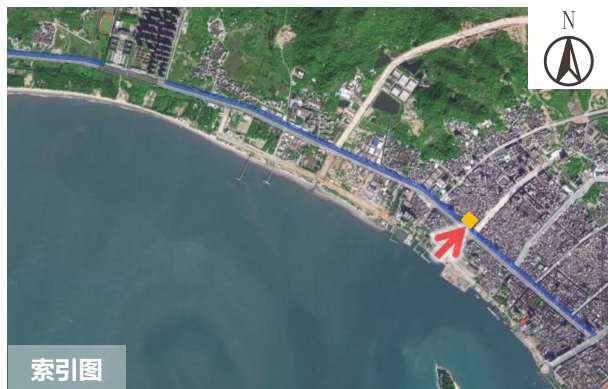
城南路至红海西路沿线建筑立面现状



城南路至红海西路沿线建筑立面改造



改造前



索引图

立面设计段位置

立面改造策略：采用蓝、白色作为立面改造主色调，规整空调机位，增设金属镂空造型板，点缀少量橙色提升整体风貌。



改造后

保留原有外墙色

规整空调外机位 (红色穿孔板)

规整空调外机位 (蓝色穿孔板)

规整杂乱招牌统一招牌样式

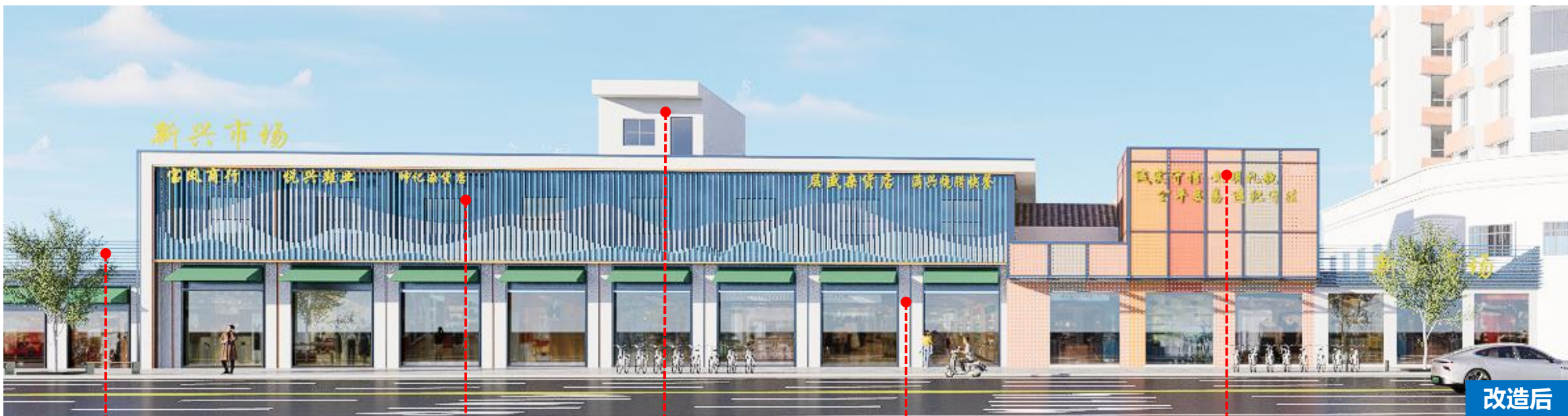
主街巷沿线小区及周边改造——香江大道 海港路——金鹏路

03

汕尾市城区西片区老旧小区改造



立面改造策略：采用蓝白色作为立面改造主色调，增设彩色金属镂空造型板，统一更新首层店铺招牌，提升城市风貌。



蓝色铝方通

海浪主题格栅板

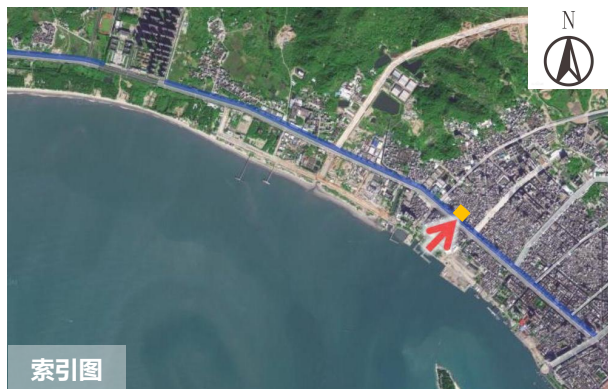
白色外墙漆

对商铺立柱统一重新整饰

彩色穿孔板



改造前



索引图

立面设计段位置

立面改造策略：采用蓝白色作为立面改造主色调，增设彩色金属镂空造型板，统一更新首层店铺招牌，提升城市风貌。



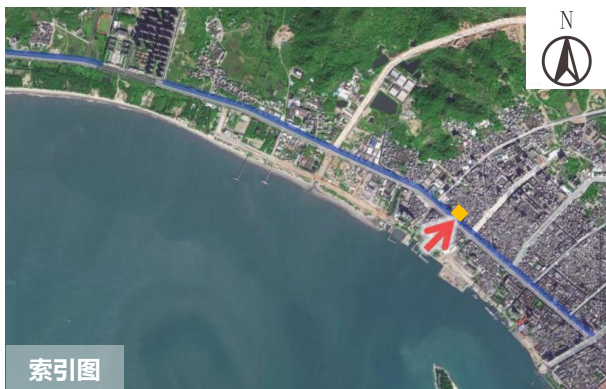
改造后

蓝色铝方通

海浪主题
格栅板对商铺立柱统
一重新整饰

彩色穿孔板

黄色外墙漆



立面设计段位置

立面改造策略：采用蓝白色作为立面改造主色调，增设彩色金属镂空造型板，统一更新首层店铺招牌，提升城市风貌。



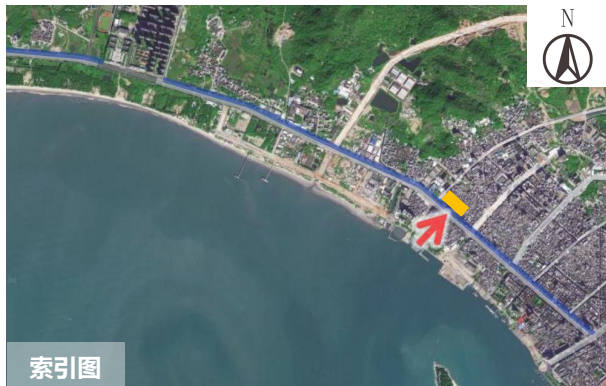
蓝色铝方通

白色外墙漆

对商铺立柱统一重新整饰

海浪主题格栅板

彩色穿孔板



改造前: 1. 空调机位杂乱, 缺少规划; 2. 首层店铺招牌部分破损。

改造后: 1. 规整空调机位, 增设空调机罩; 2. 对于破损招牌进行更新; 3. 对商铺立柱重新整饰。

立面设计段位置

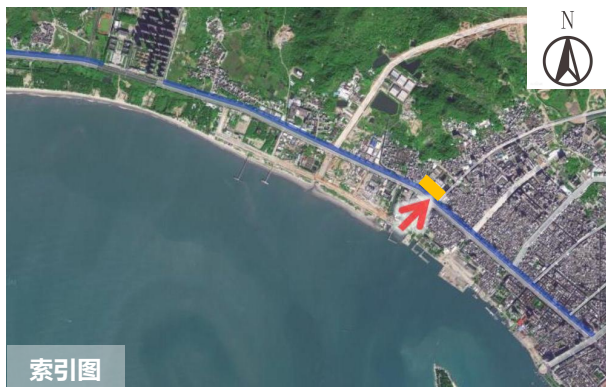


城南路至红海西路沿线建筑立面现状



城南路至红海西路沿线建筑立面改造

索引图



索引图

立面设计段位置

改造前: 1. 空调机位杂乱, 缺少规划; 2. 首层店铺招牌部分破损。

改造后: 1. 规整空调机位, 增设空调机罩; 2. 对于破损招牌进行更新; 3. 对商铺立柱重新整饰。



改造前

城南路至红海西路沿线建筑立面现状

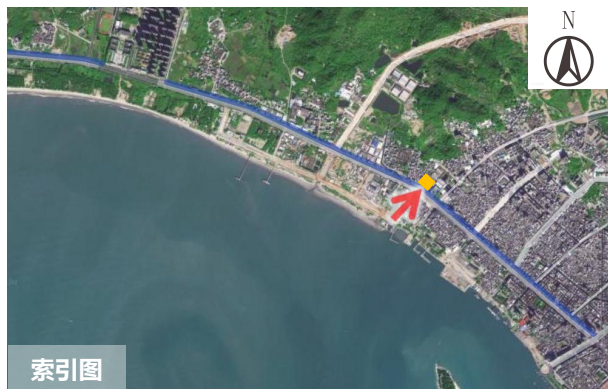


改造后

城南路至红海西路沿线建筑立面改造



改造前



索引图

立面设计段位置

立面改造策略：1.规整空调机位，增设空调机罩； 2.对于破损招牌进行更新； 3.对商铺立柱重新整饰； 4.老旧建筑外立面翻新。



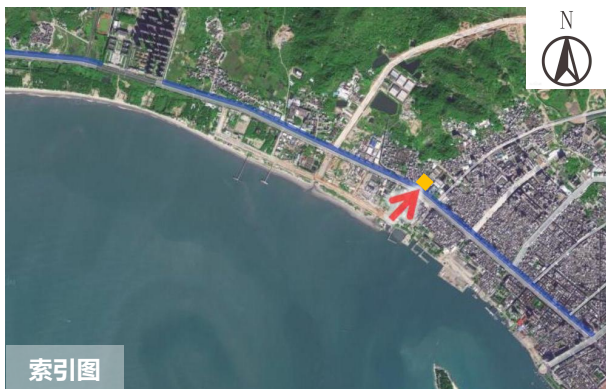
改造后

白色外墙漆

红色外墙漆

彩色铝方通

对商铺立柱统一重新整饰



立面设计段位置

立面改造策略：采用红色、白色作为立面改造主色调，规整空调机位，老旧建筑外立面翻新。提升整体风貌。



除锈翻新

白色外墙漆 红色外墙漆

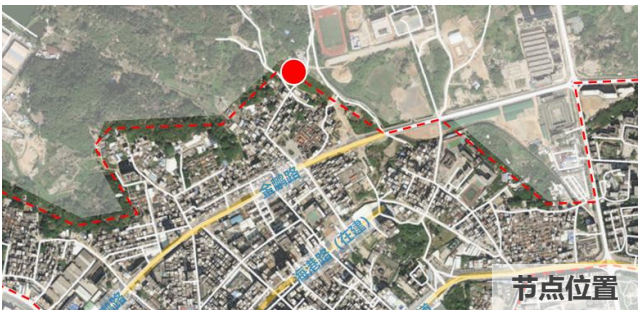
除锈翻新

PART 04

公共服务配套

4.1 盐仕社区服务中心 4.2 新楼社区服务中心





节点位置

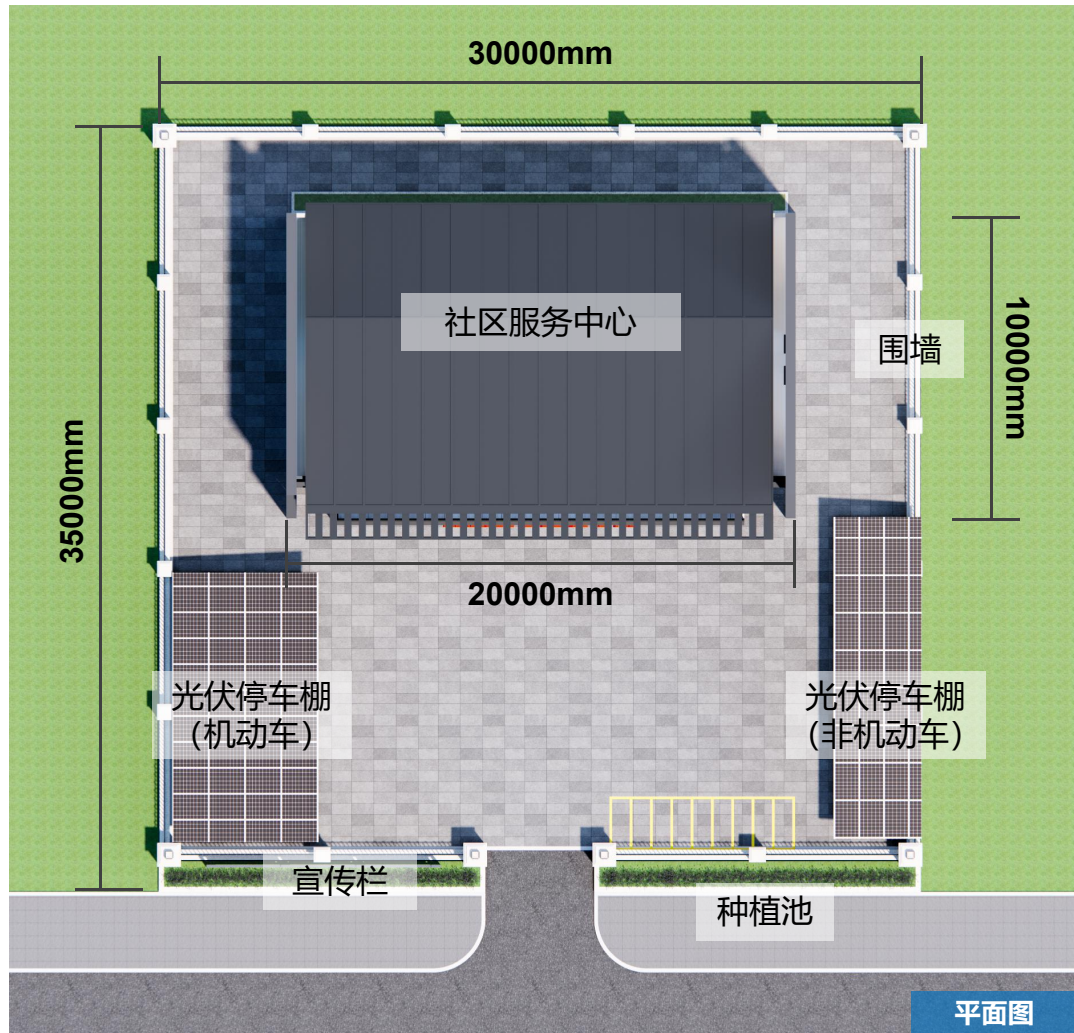


现场照片



平面图

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	1050	
2	总建筑面积	m ²	600	
2.1	其中：	地上面积	m ²	600
2.2		地下面积	m ²	0
3	建筑占地面积	m ²	200	
4	建筑密度	-	0.57	
5	绿地面积	m ²	36	
6	绿地率	%	3	
7	围墙	m	124	
8	机动车停车位	个	4	
9	非机动车停车位	个	20	



平面图

用地情况：现为拟定用地，将完善相关新建用地的规划报建手续，实际以业主单位最终完成规划报建手续的实际用地为准。

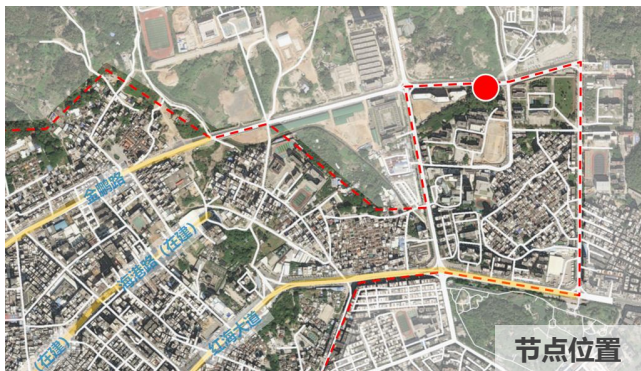


服务中心效果图二

设计说明：梳理周边环境，将闲置空地打造社区服务中心；布设机动车与非机动车停车位，并增加光伏停车棚、宣传栏等配套设施。



服务中心效果图一



节点位置



现场照片



平面图

技术经济指标表（新楼社区）				
序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	1050	
2	总建筑面积	m ²	600	
2.1	其中：	地上面积	m ²	600
2.2		地下面积	m ²	0
3	建筑占地面积	m ²	200	
4	建筑密度	-	0.57	
5	绿地面积	m ²	36	
6	绿地率	%	3	
7	围墙	m	124	
8	机动车停车位	个	4	
9	非机动车停车位	个	20	



平面图

用地情况：现为拟定用地，将完善相关新建用地的规划报建手续，实际以业主单位最终完成规划报建手续的实际用地为准。



服务中心效果图一

设计说明：梳理周边环境，将闲置空地打造社区服务中心；布设机动车与非机动车停车位，并增加光伏停车棚、宣传栏等配套设施。



服务中心效果图二

PART 05

专项设计

5.1 基础设施改造 5.2 小区环境整治 5.3 服务设施提升 5.4 海绵城市改造



道路改造

- **问题说明：**小区内部无明确车行道，且存在路面开裂、破损、沉陷的情况；人行步道铺装样式多样不协调，缺少盲道。
- **改造策略：**对破损路面进行整治，确保道路通行的安全性、实用性；对破损的人行道进行整治，可结合现状情况分路段分街巷铺设麻石或透水砖；完善小区盲道系统。



改造后 (After Renovation)

道路铺装选材示意		道路铺装剖面大样做法	
灰色透水砖	沥青铺面	透水砖剖面大样图	沥青剖面大样图

人行道 (Sidewalk)

- **问题说明：**人车混行，主路未设置人行安全防护设施，行人安全存在隐患。
- **改造策略：**1、主路合理实行人车分流；2、增加防护栏杆、划分非机动车道；3、增设车止石，防止车辆驶入乱入人行空间，路缘石坡道处设置车止石。



改造后 (After Renovation)



给排水设施整治

- **问题说明:** 该片区部分小区存在雨后积水严重、给水供应能力不足、每户需要自己加装水泵加压、污水渗漏等情况。
- **改造策略:** 对地块内进行雨污分流的升级整治，增设市政给水的相关设施。

现状照片



改造后



消防通道

- **问题说明：**地块内的老旧小区普遍存在缺少消防通道或消防通道不满足规范要求的情况；部分小区消防通道被占用，存在严重的安全隐患。
- **改造策略：**通过整体规划，重新调整停车区域，并通过划线强化消防通道，并通过管理手段，加大对占用消防通道处罚力度。

现状照片



改造后



室外消防

- **问题说明：**室外消防设施缺少，消防系统不完善。
- **改造策略：**1、根据规范增设室外消火栓，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。

现状照片



改造后



微型消防站

地上消火栓

非机动车泊位、机动车泊位

- **问题说明：**因早期建设缺少统一规划，缺少停车位，导致居民车辆乱停乱放的情况，严重影响生活出行。
- **改造策略：**利用“边角地”“闲置地”，因地制宜新建停车场、加装非机动车棚；在保证消防通道不被占用的前提下，设置路侧停车泊位。



充电桩

- **问题说明：**社区缺少集中充电桩点位，或设置不规范，各户的电动车自家充电，存在严重的安全隐患。
- **改造策略：**新增停车空间，梳理与行车通道的关系，为部分停车区域增设公共充电桩。



供配电和照明设施改造

- 问题说明：**小区内路灯及线路老旧严重；楼道照明不足；部分路段没有路灯，居民夜间出行造成不便且存在安全隐患。
- 改造策略：**结合管线改造，重新规划照明设施，更新线路及灯具，重点完善小区内主干道路灯。

现状照片



改造后



强弱电管线整治

- 问题说明：**小区内三线杂乱。
- 改造策略：**外部街巷原架空线路下地布置，内部街巷采取桥架（槽盒或套管）、外墙敷设、钢绞线、线杆等方式进行有序规整，同步清理废弃的线路、线杆以及各种安放在墙体上的附属构造物。

现状照片



改造后



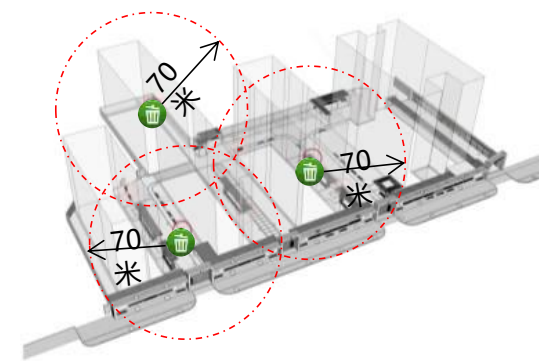
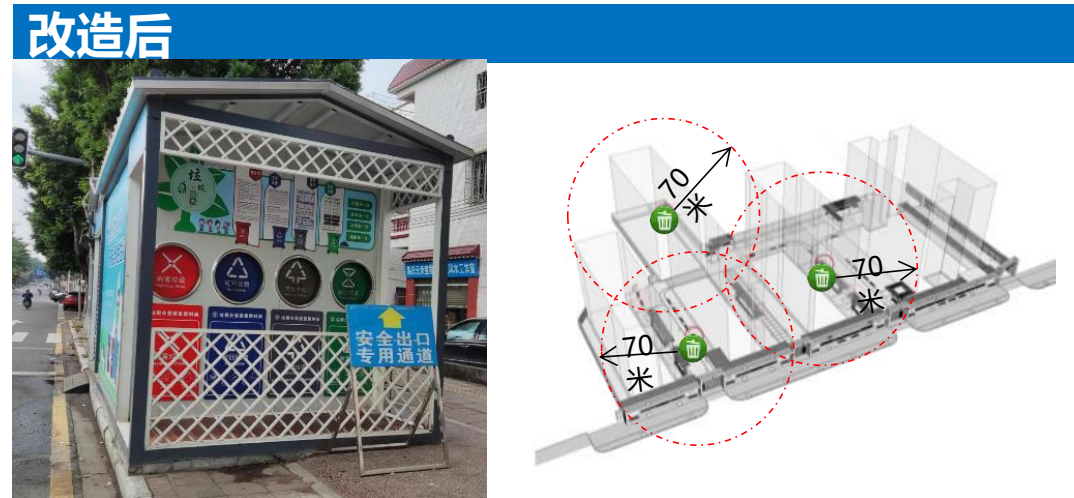
非机动车泊位、机动车泊位

- **问题说明：**社区局部道路破损严重，路面与人行道衔接处缺少过渡且无设置无障碍设施。
- **改造策略：**结合城市支路与人行道改造，增设无障碍设施，包括盲道、轮椅坡道、路缘石坡道等。



垃圾分类与环卫设施

- **问题说明：**垃圾乱摆乱放情况普遍，垃圾分类垃圾点缺乏。
- **改造策略：**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。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。



公共空间

- 改造策略：宅前屋后统一种植灌木，适应岭南气候的植物种类。根据现状条件结合季节变化与不同植物色彩配置植物，做到四季景观丰富，各具特色。



信息标识

- 改造策略：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。标识标牌风格应统一，应与社区主题、建筑相契合，兼顾美观和功能性。



公服配套

- 改造策略：老旧小区进行公服设施改造时，大多面临位置不佳、功能不全、设施破旧或不足等现状，建议利用社区现有闲置室内空间，或租用社区现有空房，设置公服设施，完善社区功能，补齐配套短板，满足现代居民的生活需求。

现状照片



改造后



长者食堂



社区图书馆



社区卫生服务



邮政快递综合



社区画廊



社区综合服务
中心



老年服务中心

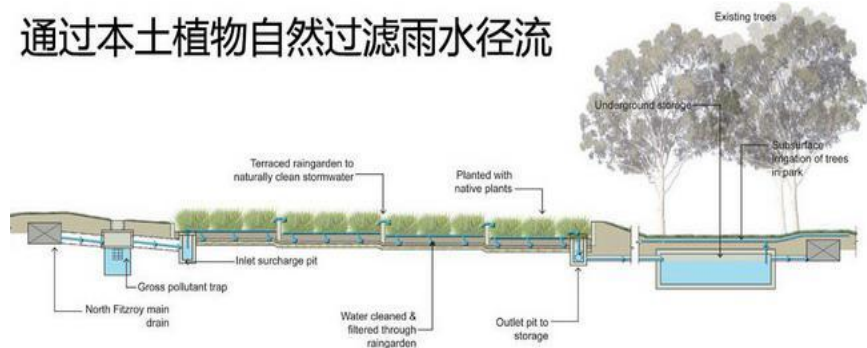


社区服务中心

雨水花园

而广义的雨水花园则可囊括具有调蓄和净化雨水径流能力的下沉式绿化设施。如下图中的墨尔本爱丁堡雨水花园，在调蓄的同时运用生物净化手段对径流进行阶梯式处理，为其所在公园提供了大量灌溉水。

通过本土植物自然过滤雨水径流



生态树池



生态滞留区

概念上来讲生态滞留区就是浅水洼地或景观区利用工程土壤和植被来存储和治理径流的一种形式，治理区域包括草地过滤，砂层和水洼面积、有机层或覆盖层、种植土壤和植被。生态滞留区在对于土壤的要求和工程技术上的要求不同于雨水花园，形式根据场地位置不同也较为多样，如生态滞留带、滞留树池等。



PART 06

意见及建议采纳情况

6.1 项目立项情况 6.2 专家评审意见及意见采纳情况 6.3 职能部门意见书 6.4 职能部门意见采纳情况



汕尾市城区香洲街道西片区
老旧小区微改造项目

可行性研究报告

建设单位：汕尾市城区住房和城乡建设局

编制单位：华联世纪工程咨询股份有限公司

编制时间：二〇二二年十月



项目立项总投资情况

1.项目总投资

本项目总投资80160.69万元

2.工程费用

包括汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目，包括房屋建筑本体、小区公共部分和征地改造新建部分等相关费用，估算投资为58126.33万元。

3.工程建设其他费用

包括工程设计费、招标代理费用、工程监理费、可研编制费等，估算投资为9041.73万元。

4.预备费

基本预备费按工程和其他费用的5%计取；涨价预备费按0计取；估算费用为3358.40万元。

5.建筑拆除补偿费

本项目建筑拆除补偿费约9634.23万元。

《汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目规划设计方案》

专家组评审意见

2024年08月15日下午，汕尾城区住房和城乡建设局在局三楼会议室组织召开了《汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目规划设计方案》（以下简称《方案》）专家评审会。会议邀请了5位专家组成了专家组，市、区住建局、发展和改革局、财政局、自然资源局、城市管理和综合执法局和香洲街道办事处等单位代表参加会议。

与会议代表和专家听取了设计单位广东省建科建筑设计院有限公司、建学建筑与工程设计所有限公司，对《方案》的汇报，建设单位做了情况介绍。经认真审阅、充分讨论和评议，认为该《方案》基础资料详实、思路清晰、方案可行，专家组原则同意《方案》通过评审，完善后可作为下一工作阶段的依据，并提出意见如下：

- 1、补充完善设计编制依据，做好与上位规划和相关项目的对接；
- 2、完善用地和规划分析，复核用地性质和用地红线；
- 3、做好老旧建筑的安全分类；
- 4、优化公共服务配套设施；
- 5、结合当地建筑风貌，优化建筑构造、建筑选材等；
- 6、结合排水排涝及消防设施，完善防灾减灾内容。

专家组签名：

2024年08月15日

序号	意见和建议	回复	备注
1	补充完善设计编制依据，做好与上位规划和相关项目的对接	意见采纳，补充设计编制依据、上位规划及其相关项目的对接。	
2	完善用地和规划分析，复核用地性质和用地红线	意见采纳，针对有新建需求的用地，复核用地红线、用地性质和用地权属。对于收购改造内容，由社区根据实际需求及条件提交用地/房屋征收申请，根据相关规定完善手续后，对满足收购要求的用地或房屋进行改造。	
3	做好老旧建筑的安全分类	意见采纳，配合房屋安全鉴定单位做好规划设计范围内老旧建筑的安全分类工作。	
4	优化公共服务配套设施	意见采纳，结合各社区的需求和对照“完整社区”的标准，结合实际用地情况，谋划服务设施布局，采用集中分散结合的方式补充急需的公共服务设施，保障公共服务设施能够覆盖片区。	
5	结合当地建筑风貌，优化建筑构造、建筑选材等	意见采纳。按意见优化建筑外立面改造构造形式，建筑选材等。	
6	结合排水排涝及消防设施，完善防灾减灾内容	意见采纳。通过雨污分流改造，结合海绵城市建设，整体提升排水防涝能力；完善消防设施建设，通过规划消防通道、设置微型消防站等，结合交通组织，提升防火减灾、应急逃生等能力。	

各职能部门意见书

项目名称	汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目		
评审主题	《汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目规划设计方案》		
编制单位	广东省建科建筑设计院有限公司 建学建筑与工程设计所有限公司	日期	2024.08.15
职能部门	研文室	职称	工程师
工作单位		职务	

1. 方案13页新建社区服务中心(党群服务中心)1000平方米负面清单。
 2. 综合管网设施改造。
 3. 计划道路两侧在2017年已改造过,现在改造设施恢复,建议以恢复为主。
 4. 方案79页也是尚的社区党群服务中心问题。
 5. 方案53页体现四年道路改造,未体现老旧小区微改造建设,建议以道路改造小区命名。

签名: 王少芳
 2024年8月15日

各职能部门意见书

项目名称	汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目		
评审主题	《汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目规划设计方案》		
编制单位	广东省建科建筑设计院有限公司 建学建筑与工程设计所有限公司	日期	2024.08.15
职能部门	区发改局	职称	
工作单位		职务	

1. 因项目申报专项债资金,新建楼堂馆所负面清单,建议将新楼社区、梧桐社区、蓝红社区新建党群服务中心(社区服务中心)剔除。
 2. 可研批复中为维修小区道路及楼间道路,建议实施绿中重新核对道路整治规划内容。
 3. 建议项目整体规划内容以再研不得进行可行性研究报告,同时加强与香洲街道老旧小区改造项目等项目的内容的核查,避免重复建设。
 4. 建议项目涉及新港街道部分与海滨大道(新港片区老旧小区改造项目)建设风格相协调。

签名: 王少芳
 2024年8月15日

各职能部门意见书

项目名称	汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目		
评审主题	《汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目规划设计方案》		
编制单位	广东省建科建筑设计院有限公司 建学建筑与工程设计所有限公司	日期	2024.08.15
职能部门	规划与建设用地管理科	职称	
工作单位	城区自然资源局	职务	
<p>一、缺乏与上位规划、国土规划、详细规划的衔接内容，要加强衔接，引用相关依据要注明准确。</p> <p>二、涉及拆迁、新建项目，要注意土地权属、用地合法程序方面内容。特别是新建项目，用地、规划等条件需要细化。</p> <p>三、相关子项目能否落实（可行性）要进一步明确。</p> <p style="text-align: right;">签名：徐丰羽 2024年8月15日</p>			

各职能部门意见书

项目名称	汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目		
评审主题	《汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目规划设计方案》		
编制单位	广东省建科建筑设计院有限公司 建学建筑与工程设计所有限公司	日期	2024.08.15
职能部门	区域管局	职称	
工作单位		职务	招法股股长
<p>1. 新建社区办公大楼、乡村文化室、服务中心等建筑物在市区规划区内，报建审批手续落实需要协调规划部门意见</p> <p>2. 低矮棚房区外立面改造事项，棚房区可能存在整治或拆除风险</p> <p>3. 项目涉及路段可能存在小产权房，是否列入改造范围，请排查明确</p> <p style="text-align: right;">签名：李樟嘉 2024年8月15日</p>			

职能部门	意见和建议	回复	备注
城区住房与城乡建设局	1 方案13页，新建社区办公大楼（党群服务中心）1000平方米，属于负面清单。	意见不采纳。本项目改造新建项目功能性质为社区服务中心，根据《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号第二点明确改造任务的提升类改造内容：“改造或建设小区及周边的社区综合服务设施……”，社区服务中心属于社区综合服务设施，为老旧小区改造内容。	
	2 缺乏体育设施建设	意见采纳，本方案已结合口袋公园、边角绿地等场地特征设置康健设施、健身步道、乒乓球台、羽毛球场等，后续结合其他用地情况，再作补充。	
	3 红海大道两侧在2017年已改造，现在改造是否重复，建议以修复为主。	意见不采纳。经核实，2017年两侧改造为临时性处理，不满足2024年1月通过的《汕尾市区空间结构与景观风貌管控规划设计指引》要求。	
	4 方案79页，设计新兴社区党群服务中心问题	意见采纳，修正“社区党群服务中心”错误表述。	
	5 方案过于体现四条道路改造，未体现出老旧小区微改造性质，建设以道路沿线小区来命名。	意见采纳。本项目以街巷型老旧小区为主，已按意见调整为沿街巷沿线小区及周边改造。	
城区发改局	1 因项目报专项债资金，新建楼堂馆所属于负面清单，建议将新楼社区、梧桐社区、盐仕社区新建党群服务中心（社区服务中心）剔除	意见不采纳。本项目改造新建项目功能性质为社区服务中心，根据《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号第二点明确改造任务的提升类改造内容：“改造或建设小区及周边的社区综合服务设施……”，社区服务中心属于社区综合服务设施，为老旧小区改造内容。	
	2 可研批复中，维修小区道路及楼间破损路，建议实施方案中宜重新核对道路整治规划内容。	意见采纳，重新核对并更新到相应图纸内容中。	
	3 项目整体规划内容不得超过可行性研究报告，同时加强与香洲街道老旧小区改造项目等内容的核查，避免重复建设	意见采纳。	
	4 建议项目涉及新港街道与新港片区老旧小区改造项目建设风格相协调。	意见采纳。	

职能部门	意见和建议	回复	备注
城区自然资源局	1 缺乏与上位规划，国空规划、详细规划的衔接内容，要加强衔接，引用相关依据要注意准确。	意见采纳，按意见补充完善到相应的图纸内容。	
	2 涉及拆迁、新建项目，要注意土地权属用地合法程序方面内容。特别是新建项目用地，规划等条件需要细化。	意见采纳，本项目所有涉及征拆、新建项目由社区根据需求及实际情况汇总到街道，由街道统一协调安排。	
	3 相关子项目能否落实（可行性）要进一步明确。	意见采纳，将进一步与各部门单位核实明确相关子项是否有变动及具体落实情况。	
区城管局	1 新建社区办公大楼、乡村文化室、服务中心等建筑物，在城区规划区内，报建审批手续落实需要协调规划部门意见。	意见采纳，将配合业主单位完善新建用地的规划报建手续。	
	2 低矮棚房区外立面改造事项，棚房区可能存在整治或拆除风险；	意见采纳，与相关部门明确处理情况，在后续设计中明确处理措施。	
	3 项目设计路段可能存在小产权房，是否列入改造范围，请排查明确。	意见采纳，将配合业主单位排查相关情况，明确老旧小区改造内容。	