

罗湖区城市第六立面试点工程

项目建议书

委托单位：罗湖区住房和建设局

编制单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

二〇二二年十一月

罗湖区城市第六立面试点工程

项目建议书

项目负责：	杨中保	注册咨询工程师
		高级工程师
编制人员：	刘德一	建筑工程师
	徐洪敏	投资分析师
	张文明	投资分析师
	刘长明	预算员
审核人员：	吴慧博	高级工程师
		造价工程师

深圳市栋森工程项目管理有限公司

二〇二二年十一月

工程咨询单位资信证书

单位名称： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

住 所： 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元

统一社会信用代码： 914403007271416560

法定代表人： 范莹莹

技术负责人： 杨中保

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑， 市政公用工程

证书编号： 甲242021011110

有 效 期： 2022年01月21日至2025年01月20日



发证单位： 中国工程咨询协会



目录

第一章 总论	1
1.1 项目概况	1
1.1.1 项目名称	1
1.1.2 项目建设单位	1
1.1.3 项目提出过程及理由	6
1.1.4 项目建议书编制依据	8
1.1.5 建设地点	9
1.1.6 建设内容与规模	11
1.1.7 投资匡算与资金来源	11
1.2 承担项目建议书编制单位	11
1.3 结论与建议	12
1.3.1 结论	12
1.3.2 建议	13
第二章 项目建设背景与必要性	14
2.1 项目建设背景	14
2.1.1 国家大力推进美丽中国建设	14
2.1.2 深圳市作为先行示范区将加强一流国际化城市环境的建设	14
2.1.3 深圳市部署开展城市第六立面提升专项行动	15
2.1.4 罗湖区提出推进全面提升城市整体形象，打造舒适宜居的生态环境	16
2.2 项目建设必要性	17
2.2.1 落实深圳市城市环境品质提升的要求	17
2.2.2 实现系统提升城市功能与品质、促进空间挖潜与复合利用的要求	18
2.2.3 展现“美丽罗湖”城市形象的需要	19
第三章 项目现状需求分析与建设规模分析	21
3.1 场址位置	21
3.2 场地现状	23
3.2.1 京基一百大厦顶层俯瞰区域	23
3.2.2 银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域	29
3.3 深圳市城市第六立面提升专项行动建设要求	34
3.4 采用的规范和标准	36
3.4.1 采用的规范和标准	36
3.4.2 主要技术标准	36
3.5 提升对象	42
3.6 项目建设规模分析	43
3.7 项目地理及气候条件	44
3.7.1 地形地貌	44
3.7.2 气候条件	44
3.8 工程施工条件	44
3.8.1 交通运输条件	44
3.8.2 公共设施条件	45
3.8.3 市政配套设施条件	45
第四章 建设方案	46

4.1 指导思想与原则	46
4.2 提升路径	46
4.3 设计策略	47
4.4 京基一百大厦顶层俯瞰区域改造	47
4.5 银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域改造	48
第五章 节能节水措施	50
5.1 节能节水的必要性	50
5.2 节能措施	50
5.2.1 主要日常管理过程节能	50
5.2.2 公用工程节能	51
5.2.3 其他节能措施	51
5.3 节水措施	51
5.3.1 雨水收集利用	52
5.3.2 主要过程节水	52
5.3.3 公用工程节水	52
5.3.4 其他节水措施	52
第六章 环境影响评价	54
6.1 项目场地环境现状	54
6.2 环境影响评价	54
6.2.1 编制依据	54
6.2.2 编制原则	55
6.2.3 项目对环境的影响	55
6.2.4 环境保护措施	57
第七章 劳动安全卫生与消防	60
7.1 设计依据	60
7.2 危害因素与危害程度分析	60
7.3 劳动安全措施方案	60
7.3.1 防火灾	60
7.3.2 防触电	61
7.3.3 防坠落	61
7.3.4 安全管理	61
7.4 消防	61
7.4.1 火灾隐患分析	61
7.4.2 消防设施与措施	62
第八章 项目组织实施及管理	64
8.1 项目招标	64
8.1.1 依据文件	64
8.1.2 组织形式	64
8.1.3 招标范围及方式	64
8.2 项目实施内容和建设阶段	65
8.2.1 项目实施原则	65
8.2.2 项目实施内容	65
8.3 项目建设工期安排	66
8.3.1 进度计划	66

8.4.2 建设工期安排	66
第九章 投资匡算及资金筹措	68
9.1 估算范围	68
9.2 编制依据	68
9.3 投资匡算	69
9.3.1 项目投资	69
9.3.2 项目资金筹措（投融资分析）	72
第十章 社会效益分析	73
10.1 项目的社会影响分析	73
10.2 与项目关系密切的主要群体分析	74
10.3 主要社会效益分析	74
10.4 负面影响与对策	74
10.4.1 负面影响	74
10.4.2 减少负面影响的对策	75
10.5 项目与所在地相互适应性分析	75
10.6 社会评价结论	76
第十一章 经济效益分析	77
11.1 项目经济效益分析	77
11.2 建设成本	77
11.3 可用于经营收费项目基本情况	77
11.4 可用于经营收费项目运营收入测算	78
11.5 可用于经营收费项目运营成本费用测算	78
11.6 可用于经营收费项目经济效益评价	79
第十二章 结论与建议	80
12.1 结论	80
12.2 建议	80
第十三章 附件及附图	82
13.1 附图	82

第一章 总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

罗湖区城市第六立面试点工程

1.1.2 项目建设单位

一、建设模式：本项目由深圳市罗湖区住房和建设局负责前期立项至概算批复。取得概算批复后移交给深圳市罗湖区桂园街道办事处和深圳市罗湖区清水河街道办事处，街道办事处负责后续建设管理工作及结决算。

二、前期单位：罗湖区住房和建设局，主要职能：

（一）贯彻执行国家、省、市有关城市建设、工程建设、房地产、建筑、物业管理、燃气等行业以及房屋安全、住房制度改革、人才住房和保障性住房建设、住房公积金管理、房屋租赁、棚户区改造等方面的法律、法规和政策。拟订相关规范性文件，经批准后组织实施。

（二）组织编制全区住房发展规划，拟订人才住房、安居型商品房和公共租赁住房等安居工程年度实施计划并监督实施。负责全区房地产市场和行业管理工作。负责全区住房租赁管理工作。

（三）负责推进全区住房制度改革和住房保障工作。负责全区人才住房、保障性住房、政策性住房的筹建、维修、租售和监督管理以及相关基础资料的信息化和档案工作。

(四)负责牵头全区棚户区改造工作,负责棚户区改造工作领导小组办公室日常工作。

(五)负责统筹全区房屋安全管理工作,贯彻执行上级关于房屋安全的制度和技术标准。

(六)承担全区物业管理的指导和监督管理工作。承担全区物业专项维修资金的监管职责,确保物业专项维修资金安全和有效使用。协调指导物业服务企业党建工作。

(七)承担建筑工程质量安全监管职责。负责建设工程质量、建筑安全生产和文明施工的监督管理。负责水务工程中的市政及小区给排水管网工程质量和安全监督管理工作。负责房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装,以及城镇市政基础设施工程的施工许可管理。组织或参与工程质量、安全事故的调查处理。负责建设工程竣工验收备案管理。负责对全区建设工程质量安全监督机构进行业务指导和监督管理。

(八)负责推进全区建筑节能减排、绿色建筑、装配式建筑及建筑标准化工作。负责全区建设行业科技发展工作。负责全区建筑废弃物排放管理和综合利用管理工作。

(九)承担全区地下综合管廊建设的协调、督促、管理等职责。

(十)承担建筑市场和建设行业监管职责。规范建筑市场。监管全区建设工程招标投标活动。负责按照市政府规定的项目管理权限对区管工程造价活动进行监督管理。

(十一)负责人民防空管理工作，研究拟订并组织实施人民防空发展规划和政策措施，指导和监督检查人民防空建设。

(十二)承担建设工程消防设计审查验收职责，负责对建设工程施工使用的消防产品和装修装饰材料进行监督管理。

(十三)承担全区燃气行业管理和安全监管职责。承担燃气设施的安全监管职责。依法组织或参与燃气事故的调查处理。

(十四)按照安全生产责任制的要求，负责对本行业领域的安全生产工作实施监督管理。

(十五)协调和指导宜居城市建设。

(十六)会同有关部门拟订人才安居政策和规划，负责全区本领域人才队伍建设，配合做好市、区重大人才工程的服务保障工作。

(十七)按要求落实本领域文明城市创建工作责任，并配合建立长效常态的创建工作机制。

(十八)承担法律、法规、规章和区级以上规范性文件规定的其他职责。

(十九)完成区委、区政府和上级交办的其他任务。

(二十)职能转变。区住房建设局应当贯彻高质量发展要求，践行新发展理念，深入推进住房建设领域改革创新，全面推动住房新政策落地实施，强化建设科技引领，提升宜居城区建设质量水平。

三、建设单位：

京基一百大厦顶层俯瞰区域建设单位：罗湖区桂园街道办事处。

银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域建设单位：罗湖区清水河街道办事处。

街道办事处主要职能：

（一）宣传贯彻落实党和国家各项方针政策和法律法规，执行上级的决议、决定。研究决定街道党的建设、社区发展、公共管理、公共服务、公共安全等方面的重大问题，坚持改革创新，团结、组织党内外干部群众，推进基层治理体系和治理能力现代化建设。

（二）贯彻落实党和国家粤港澳大湾区建设和深圳建设中国特色社会主义先行示范区等战略和决策部署，组织落实省、市、区关于“双区”建设等工作部署。

（三）落实基层党建工作责任制，以党的政治建设为统领，全面推进党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设。全面加强和改进城市基层党建工作，推进街道社区党建与单位党建、行业系统党建、区域化党建共建共联互动，统筹抓好辖区内新领域新业态新群体党建工作。

（四）落实全面从严治党要求，加强基层党风廉政建设。落实意识形态工作责任制，加强理论武装、舆论引导、思想教育、文化建设、文明城市创建等工作。加强和落实统一战线、民族宗教等工作。

（五）坚持和完善人民代表大会制度、中国共产党领导的多党合作和政治协商制度，为人大代表和政协委员的联络等工作提供服务保障。

（六）充分发挥党工委统筹协调各方、领导基层治理的作用。坚持党建带群建，动员辖区内各类单位、社会组织和居民等社会力量参与社会治理，加强社区

发展建设，指导居民委员会工作，支持和促进居民依法自治，实现共建共治共享。

（七）做好国防教育等国防动员工作。负责兵役等人民武装工作。按照有关规定做好人民防空工作，负责退役军人管理与服务、双拥优抚等工作。

（八）统筹负责辖区综合治理工作，组织实施辖区平安建设工作。负责信访工作。预防、排查、化解矛盾纠纷，防范化解重大风险，维护社会和谐稳定。坚持依法治街，做好司法行政工作。

（九）加强党群服务中心建设，统筹负责并组织实施辖区与居民生活密切相关的公共服务工作，落实卫生健康、养老助残、社会救助、劳动保障、文化体育等领域的相关法律法规和政策。建设和完善综合政务服务大厅，实施一体化、智慧化政务服务。

（十）统筹落实辖区发展的重大决策，参与辖区建设规划、公共服务设施建设规划的编制和实施。落实辖区城市更新、棚户区改造、土地整备等工作职责。

（十一）建立健全辖区应急指挥体系，负责辖区安全生产、防灾减灾救灾、突发事件应急处置和抢险救援等各项应急管理工作。按规定落实消防等领域的公共安全管理工作的。

（十二）统筹负责辖区综合行政执法工作。按照有关法律规定，实施安全生产执法、规划土地监察执法和城市管理综合执法。逐步依法承接相关领域行政处罚权，以街道名义开展行政执法工作。落实属地管理责任，统筹协调专业支持力量，建立条块协同监管机制。

（十三）做好市容和环境卫生、秩序治理、房屋租赁、物业管理监督、人口

与房屋综合管理、水务管理、生态环境保护等城市综合管理工作，实施网格化、精细化城市管理、营造辖区良好发展环境。开展企业服务、集体经济指导与监管、统计等经济服务工作，优化和提升辖区营商环境。落实扶贫开发工作任务。

（十四）贯彻党管干部、党管人才原则，按照干部管理权限，负责干部的培育、选拔、管理和使用工作，加强年轻干部培养和干部队伍梯队建设。做好辖区人才管理服务工作的。

（十五）承担法律、法规、地方政府规章等规定的其他职责。

（十六）完成区委、区政府交办的其他任务。

四、接收管理单位

京基一百大厦顶层俯瞰区域接收管理单位：罗湖区桂园街道办事处。

银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域接收管理单位：罗湖区清水河街道办事处。

1.1.3 项目提出过程及理由

城市第六立面是展示城市文化和形象的重要窗口。“城市第六立面”，指的是人们在可达的较高视点，如山体、高层建筑和飞机起降区等，俯瞰城市时可感知的城市风貌。具体包括，建筑屋顶（建筑第五立面）及建筑立面、街道、空中连廊、开放空间等城市空间元素。城市第六立面提升，主要包括城市第六立面景观风貌的提升和空间资源利用的提升两方面。提升对象以量大面广、问题最多、见效明显的建筑屋顶为主；同时对现状问题严重、提升潜力大或提升需求高的建筑立面、建筑周边场地、街道、空中连廊和开放空间等城市第六立面其他空间要素，根据实际情况和发展需要同步提升。

2022年2月9日下午，覃伟中市长主持召开会议，研究加大居住用地供应等工作。会议听取了市规划和自然资源局《关于进一步加大居住用地供应的若干措施（送审稿）》（下称《若干措施》）及配套工作方案修改情况、《深圳市公园城市建设总体规划暨三年行动计划（2022—2024年）（含山海连城计划）》（下称《公园城市规划》）初步成果和市住房建设局关于《深圳城市第六立面提升专项行动工作方案》的汇报。会议提出开展城市第六立面提升工作、建设公园城市是贯彻落实习近平生态文明思想的重要行动，是提升城市治理体系和治理能力现代化水平、落实低碳生态理念、推动城市绿色发展、增强市民城市认同感的两项重要系统性工程。各相关单位务必高度重视，扎实稳步推进各项工作。会议强调，要坚持生态优先、节约优先、保护优先，以先行示范标准，将第六立面提升作为城市现代化治理的重要创新举措之一，在保障安全的前提下，为市民提供更优质、更普惠、更友好的公共空间，让城市的辨识度更高、活力更强劲、韧性更可持续。请市住房建设局会同各区政府在全市范围内选取10个高层建筑平台、10个山顶平台作为第六立面提升试点区域，由各区政府组织实施，每个区试点项目数量原则上不少于1个、最多不超过3个。试点项目力争2022年底前完成，最晚完成时限不得超过2023年6月底。

根据《深圳市城市第六立面提升专项行动工作方案》提出的工作内容：第一阶段（从2022年3月至2023年8月），开展试点片区城市第六立面提升工作，并构建完善的技术指引体系。其中开展试点片区城市第六立面提升工作：各区结合前期摸底情况，细化试点范围，合理确定工作内容，制定城市第六立面提升试点工作实施方案，确定项目安排、资金预算和后期维护计划。对公共建筑、政府楼宇等试点片区内产权主体相对明确清晰的建筑，先行开展城市第六立面提升工

作。注重统筹协调跨专业、跨部门出现的各种问题，保证各阶段的良好衔接。通过试点工作，在技术标准、项目管理、实施机制、宣传舆论、后期管理维护等方面，形成具有推广和借鉴意义的工作经验。（责任单位：各区政府、大鹏新区管委会、前海管理局，完成时限：2023年6月底前）

根据《深圳市城市第六立面提升试点范围划定方案》，纳入本次城市第六立面提升试点工作的俯瞰点共计20个（包括高层建筑俯瞰点10个、山体俯瞰点10个）；基于俯瞰点，相应地共划定20个片区的试点范围。其中，罗湖区2个，为京基一百大厦顶层（俯瞰点高度443米）和银湖山铜鼓钮观景台（俯瞰点高度303米）。

《罗湖区城市第六立面提升试点工作实施方案》提出全面开展城市第六立面试点提升工作，根据《罗湖区政府投资项目策划生成管理细则》规定，单纯装饰装修、设备购置、维修改造、绿化提升、公交停靠站、交通安全设施、城市照明、燃气管道等类型项目免于策划生成论证，可直接申报项目建议书，批复后直接纳入储备库。区住房建设局负责编制项目建议书进行申报，区发展改革局负责审核按规定完成立项工作。为抓紧开展相关前期工作，及时报罗湖区发展和改革局审批，罗湖区住房建设局特委托专业咨询机构进一步研究论证项目建设的可行性及必要性，编制项目建议书。

1.1.4 项目建议书编制依据

- 1.《投资项目可行性研究指南（试用版）》（2002年3月）；
- 2.国家发改委、建设部联合制定《建设项目经济评价方法与参数》（第四版）；

3. 《深圳市政府投资项目前期工作技术文件编制指南（试行）》；
4. 《深圳经济特区建设项目环境保护条例》（2017年修订）；
5. 《深圳市城市总体规划（2016-2035）》；
6. 《深圳市城市第六立面提升专项行动工作方案》；
7. 《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2016）；
8. 《深圳市国家森林城市建设总体规划（2016-2025年）》；
9. 《罗湖区产业发展“十四五”规划》（2017-2035年）；
10. 《罗湖区城市第六立面提升试点工作实施方案》；
11. 《深圳市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纲要》；
12. 《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》；
13. 项目调研资料。

1.1.5 建设地点

项目分为两个试点范围，分别为京基一百大厦顶层俯瞰区域及银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域。京基一百大厦顶层俯瞰区域北至安鹏街，南至解放路，东至宝安南路，西至蔡屋围五街，改造范围面积约 16946 平方米；银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域北至金湖路，南至北环大道，东至金景花园西侧内部道路，西至银湖路，改造范围面积约 25032 平方米。具体范围详见下图

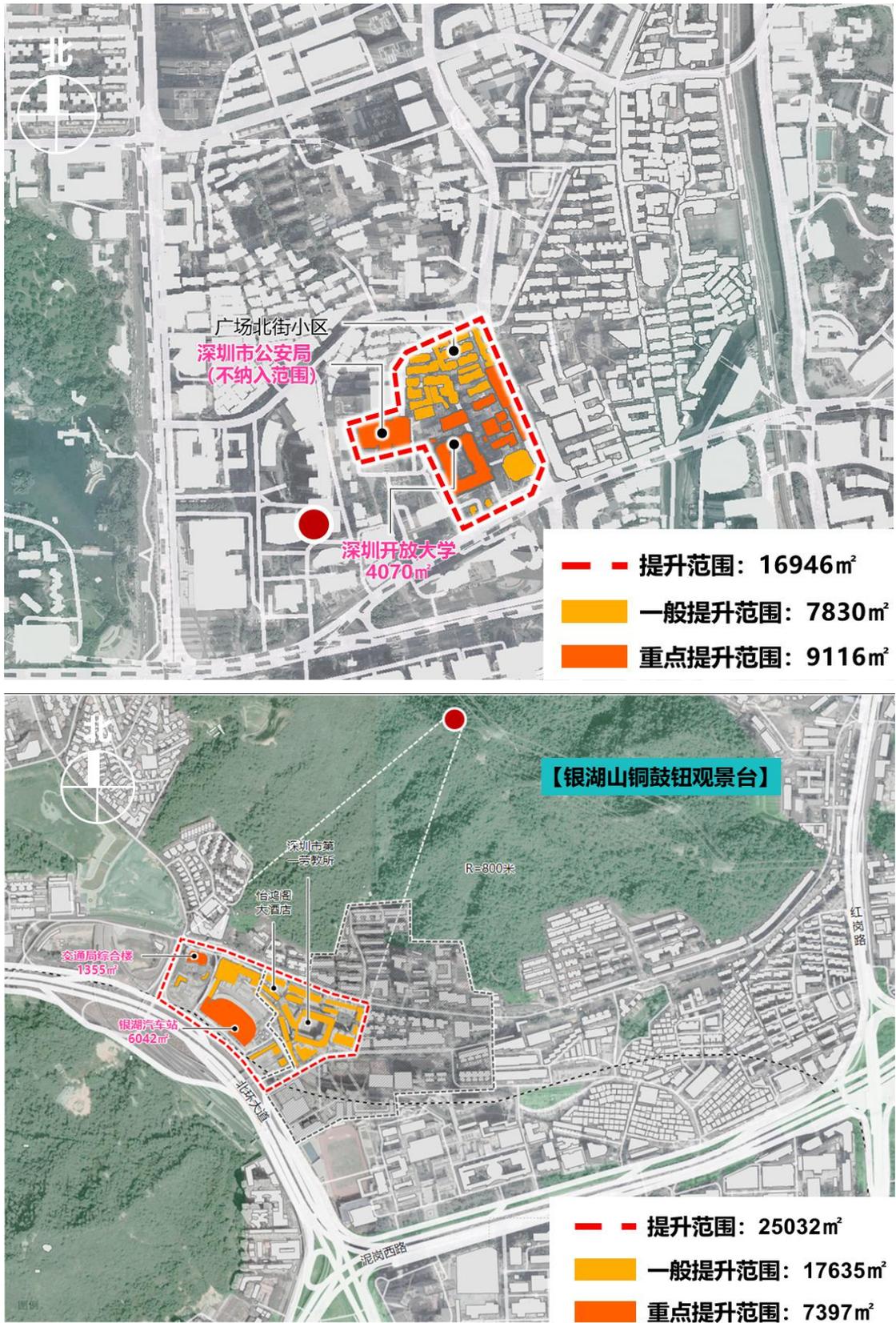


图 1-1 项目位置图

1.1.6 建设内容与规模

项目建设内容包括一般提升工程及重点提升工程两个部分。一般提升工程面积约 25465 平方米，重点提升工程面积约 16513 平方米，具体建设内容及规模如下：

表 1-1 建设内容与规模

序号	项目名称	单位	工程量	备注
(一)	屋顶一般提升	m ²	25465	清理屋顶杂物垃圾、铺设假草皮和规整管线设施
1	京基一百大厦顶层俯瞰区域	m ²	7830	
2	银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域	m ²	17635	
(二)	重点提升工程		16513	进行理序、降碳、增趣、焕彩全方面的改造
1	京基一百大厦顶层俯瞰区域	m ²	9116	
2	银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域		7397	

1.1.7 投资匡算与资金来源

罗湖区城市第六立面试点工程总投资匡算为 3404.64 万元，其中：建安工程费用 2873.13 万元，工程建设其他费用 279.31 万元，预备费 252.20 万元。

项目改造完成后，对公众开放，不收取费用，为公众提供优质环境休闲运动游憩，主要为社会效益，项目建设有利于推动罗湖区的城市形象。因此，本项目所需资金全部来自罗湖区政府投资。

1.2 承担项目建议书编制单位

深圳市栋森工程项目管理有限公司是经建设部批准的甲级工程造价咨询单

位、甲级工程招标代理单位,国家发展计划委员会批准成立的甲级工程咨询单位,广东省建设厅批准的甲级工程监理企业,是中国招标投标协会、深圳市造价工程师协会、深圳市工程咨询协会和深圳市监理协会会员。公司现有工程技术人员236人。其中高级职称16人,中级职称52人,注册造价工程师20名、注册监理工程师18名、招标师12名、注册咨询工程师19名、一级注册建造师8名,教授级技术顾问3名。公司主要经营范围有:建设项目建议书、可行性研究及投资估算、项目申请报告、资金申请报告的编制、审核及项目经济评价;工程概算、预算、结算、竣工结(决)算、工程招标代理、投标报价的编制和审核;提供建设项目各阶段工程造价监控及工程索赔业务服务;提供工程造价信息咨询服务;接受司法机关与仲裁机构委托对工程经济纠纷进行鉴定,与工程造价业务有关的其他业务;工程监理。

单位地址:深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元。

联系电话:(0755)82117366

传 真:(0755)82117175

1.3 结论与建议

1.3.1 结论

1.罗湖区城市第六立面试点工程位于罗湖区核心区域,周边是楼盘林立人口密集的区域,是一个惠及民众的城市公益事业,建成后必将在改善城市生态环境、提升居住品质和文化内涵、促进经济发展等多方面起到积极作用,是落实城市生态文明建设的具体行动。

2.本项目建设必要性充分,方案合理,项目建成后所带来的社会、环境效益是十分显著的,同时造就优美的城市风貌,提升城市品味、促进生态文明建设,

打造生态花园城市，项目建设是十分必要的。项目场地的地形条件、水文条件、水电条件、交通条件等各项建设条件均满足项目的建设要求。

3.项目的建设是《深圳市罗湖区生态环境保护“十四五”规划》及奋力打造宜居宜业宜游的美丽新罗湖的具体落实，且紧密契合深圳打造世界著名花城的目标。通过对第六立面的美化规整，促进空间挖潜与复合利用，提高城市人居环境质量。

1.3.2 建议

1.本项目包含有楼宇立面、屋面改造，目前所需要改造升级的建筑均在正常使用中，可能会影响大楼商户的正常运营及居民的正常生活，施工中产生的噪音和粉尘也会影响出入人群。因此在施工前要充分与商户、居民沟通，施工中要做好防护和降低噪音的措施，每日施工完毕要及时清理装修材料垃圾，尽量将影响降低到最小。

2.由于项目建设工期紧，建议项目建设单位应全面统筹安排，抓紧工程设计及施工阶段的各项工作，使工程尽快实施，以确保工程如期投入使用。

3.本项目建设应该按照相关基本建设管理办法和《深圳市政府投资项目管理条例》的有关规定，严格进行工程项目的管理。

4.本项目建设过程中，建议项目建设单位加强风险意识，通过采取积极有效的管理手段，防范各种风险，以保证项目顺利实施。

第二章 项目建设背景与必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 国家大力推进美丽中国建设

随着“美丽中国”在党的十八次全国代表大会上作为执政理念首次提出，以及党的十九大将“美丽”写入强国目标，“美丽”正成为全国各地生态文明建设和城市环境建设的共同追求。在 2018 年 5 月 18 日至 19 日召开的全国生态环境保护大会上，习近平总书记发表重要讲话强调生态文明建设是关系中华民族永续发展的根本大计，提出到 2035 年基本实现美丽中国的目标。“美丽中国”建设包括推进绿色发展、着力解决突出环境问题、加大生态系统保护力度、防范生态环境风险、提高环境治理水平等内容，涉及到生态文明建设的方方面面。

党的十九大报告指出，“必须树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，坚持节约资源和保护环境的基本国策，像对待生命一样对待生态环境，统筹山水林田湖草系统治理，实行最严格的生态环境保护制度，形成绿色发展方式和生活方式，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，建设美丽中国，为人民创造良好生产生活环境，为全球生态安全作出贡献。”

2.1.2 深圳市作为先行示范区将加强一流国际化城市环境的建设

党中央作出兴办经济特区重大战略部署 40 年来，深圳敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干，创造了发展史上的奇迹，成为全国改革开放的一面旗帜。2019 年 8 月，以习近平同志为核心的党中央作出支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的重大决策。根据《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施

方案（2020—2025年）》，明确深圳战略定位即高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋。其中，可持续发展先锋战略定位明确要求牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，打造安全高效的生产空间、舒适宜居的生活空间、碧水蓝天的生态空间，在美丽湾区建设中走在前列，为落实联合国2030年可持续发展议程提供中国经验。

近年来，深圳市委市政府始终高度重视生态文明建设，践行绿色低碳发展理念，通过以世界先进城市为标杆，打造一流的市容环境、生态生活环境、交通环境、社区环境、人文环境，以一流国际化城市环境集聚高端生产要素、促进宜居宜业、提升城市品位，加快建成现代化国际化先进城市。

通过树立崇尚质量、追求卓越的思维与理念，高标准规划和建设一流的国际化城市环境，形成更多具备世界水准、体现中国风格和深圳特色的城市风景线，打造城市建设的国际“新标杆”，把深圳逐步建设成为全球有重要影响力的“国际城市”。按照景观优美、精致典雅的要求，打造国际花园城市新景观，提升美丽深圳新形象。

2.1.3 深圳市部署开展城市第六立面提升专项行动

“城市第六立面”是整体的，是开放的，不是分散的，封闭的。提升城市第六立面，就是充分利用起建筑屋顶、建筑立面、街道、空中连廊、开放空间等种种公共空间，予以科学的统筹协调，精心编织一条条绿色“纽带”，让我们的城市风貌更加生动、立体和富有绿色生机。

2022年8月3日，深圳市城市规划委员会第一次会议召开，部署开展城市第六立面提升专项行动。此项行动是深圳市经过40年的沉淀积累迈入高质量发

展新阶段，探索超大型城市低碳绿色发展、空间资源挖潜、精细化复合利用以及城市高水准治理的一项重大创新举措。

将贯彻“安全优先”“先易后难”“低碳低扰”“公共普惠”“协同建设”和“开源共创”等建设原则，组织开展 20 个试点片区城市第六立面的提升实施工作，力争明年全面完成试点区域提升工作，为后续全市城市第六立面提升总结可参考借鉴的经验范式和工作模板。

塑顶部风貌，营多彩空间。深圳市将以“整洁有序”为基础目标，鼓励实现“绿色低碳”“空间利用”“凸显特色”等提升目标，按“试点先行”和“全面提升”两大阶段，循序渐进地推进城市第六立面提升工作，力争到 2025 年底，基本完成全市城市第六立面提升工作。

2.1.4 罗湖区提出推进全面提升城市整体形象，打造舒适宜居的生态环境

在“十四五”时期，罗湖围绕新定位，将在八个方面当先锋、作示范，分别是全面深化改革、扩大对外开放、推动高质量发展、建成民生幸福标杆、打造美丽中国典范、提升城区规划建设管理、谱写城市文明典范新篇章、加快推进平安建设等。

罗湖区将深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实习近平总书记对广东、深圳重要讲话和重要指示批示精神，坚持以习近平生态文明思想和新发展理念为指导，抢抓粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区“双区驱动”、北部都会区建设重大历史机遇，以建设“山水共融典范生态城区”为目标，打造“六大标杆城区”，厚植绿色生态优势，加快推进生态环境治理体系和治理能力现代化，推动城市生活、生产、生态空间有机融合，让

罗湖的天更蓝、水更清、地更绿、城市更宜居，推动罗湖区加快建设成为社会主义现代化可持续发展先锋城区。

深圳市罗湖区生态环境保护“十四五”规划提出：通过城区绿化美化、宜居社区创建、海绵城市建设、强化地质灾害防范与水土保持、倡导绿色低碳生活方式等系列工作，全面提升城市整体形象，打造舒适宜居的生态环境，构建以人与自然和谐为基础的生态宜居体系。开展创意屋顶绿化、垂直绿化、绿墙、阳台绿化、桥体绿化等，实施见缝插绿和补绿增绿。依托城市更新改造，充分挖掘立体空间绿化潜力。重点以政府机构、公共建筑、卫生与公园公共服务设施等为试点示范，在建筑密集区推进立体绿化。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 落实深圳市城市环境品质提升的要求

通过树立崇尚质量、追求卓越的思维与理念，高标准规划和建设一流的国际化城市环境，形成更多具备世界水准、体现中国风格和深圳特色的城市风景线，打造城市建设的国际“新标杆”，把深圳逐步建设成为全球有重要影响力的“国际城市”。按照景观优美、精致典雅的要求，打造国际花园城市新景观，提升美丽深圳新形象。

“城市管理要像绣花一样精细。越是超大城市，管理越要精细。”深圳不断探索超大型城市治理的特点规律，提升城市治理能力和治理水平现代化，瞄准市容环境管理难点、痛点和堵点，精准施策，以绣花之功破瓶颈、攻难关，绣出市容环境的高颜值、高品质，让城市环境既有颜值又有内涵，既有面子又有里子，让人民群众有更多的获得感，创造更加幸福的美好生活。建筑物立面风貌不仅是

一个城市形象的直观反映，更直接影响着城市居民生活环境，建筑物立面改造加强城市市容管理，提高城市人居环境质量。

随着城市规模的扩大，城市中心用地日益紧张。本项目包含建筑屋顶及建筑立面、街道、空中连廊、开放空间等城市空间元素的改造，是开拓城市空间的有效办法，建设拥挤城市里绿色、宽阔的“生态屋顶”，更彰显出一种崇尚自然、环保的原生态生活方式。

项目的建设将大大改善了城市面貌、凝聚了商业氛围、大大提升了城市承载力和辐射力，加强城市市容管理，提高城市人居环境质量，落实深圳市城市环境品质提升的要求。

2.2.2 实现系统提升城市功能与品质、促进空间挖潜与复合利用的要求

深圳拥有区别于国内其他一线城市独一无二的山海景观资源。“山在城中，城在山中”，山海城景交融，市民们可以从城中多处山体观景点近距离欣赏鹏城美景。同时，深圳也是全国高层建筑最多的城市，100米以上超高层建筑已超过900栋。人们从高空俯瞰城市景观的行为日趋日常化。

由于深圳在40多年快速发展的过程中对城市“顶部风貌”和“顶部空间”的关注利用较少，部分城区建筑屋顶杂乱无序、屋面老化失修、屋顶空间闲置低效。另一方面，深圳拥有约2亿平方米的屋顶存量空间，为城市进一步挖掘空间立体复合使用、拓展文体活动空间、补充公共交往场所、增加城市绿量、实现节能减碳、推广建筑新能源新技术应用等，提供了巨大的潜力空间资源。

城市第六立面提升专项行动是贯彻落实习近平总书记提出的“一个尊重、五

个统筹”城市发展新理念，特别是落实“统筹生产、生活和生态三大布局、提高城市发展的宜居性”基本要求的重要举措，也是深入贯彻落实中央出台的包括推动城市建设绿色发展、防止大拆大建、推进城市有机更新、加强超高层建筑规划建设管理在内的一系列政策的重要行动。把城市第六立面提升行动作为探索超大型城市低碳绿色发展、空间资源挖潜、精细化复合利用和城市高水平治理的创新举措，推动城市高质量发展。

本项目对第六立面进行改造，对增强民生福祉，系统提升城市功能与品质，促进空间挖潜与复合利用，协同推进公园城市、文体旅游、老旧小区改造等市政府部署的各重点专项规划建设实施，具有重要意义。

2.2.3 展现“美丽罗湖”城市形象的需要

“十三五”时期，罗湖区始终坚持以习近平生态文明思想为指导，积极践行绿水青山就是金山银山的理念，顺利完成了“十三五”生态文明指标、重点任务和重大工程项目，在推动经济高质量发展的同时，生态环境保护和生态文明建设取得显著成效。通过五年的坚持与发展，罗湖区生态空间持续优化，环境质量稳步提升，生态经济不断壮大、生态文化日臻成熟、生态制度逐步完善，荣获“国家生态文明建设示范区”“新时代·中国最美生态宜居名城”和“新时代·中国最美绿水青山生态名城”称号，实现生态、生活、生产和谐发展，为打造国际一流的生态环境质量，建成宜居宜业的美丽罗湖，助力深圳率先打造人与自然和谐共生美丽中国典范提供有力支撑。

深圳市罗湖区生态环境保护“十四五”规划提出：将立体绿化作为新建建筑设计中必备要素，鼓励建筑业主自觉参与建筑立体绿化建设，不断拓宽绿化领域、

形式和空间，推进建筑外立面、第五立面综合整治；开展最美阳台等评选活动，营造全民开展立体绿化氛围；将桥体立体绿化作为新建人行天桥和立交桥设计和实施中的必备要素，综合考虑种植池体量、承重荷载和给排水等基础配套设施，因地制宜推进新建人行天桥和立交桥垂直绿化美化，大幅度增加城市立体可视绿量。到 2025 年，全区有条件的人行天桥和立交桥持续绿化全覆盖。

本项目在建筑屋顶（建筑第五立面）及建筑立面、街道、空中连廊、开放空间等城市空间元素上进行改造，打造具有区域性和标志性的第六立面，坚持绿色低碳发展理念，推动绿色与创新相融合，鼓励第六立面提升与既有建筑绿色低碳改造相结合，推广光伏建筑一体化。推动城市第六立面空间复合利用、立体开发利用和功能混合，打造市民群众喜闻乐见的绿色休闲空间，展现“美丽罗湖”城市形象。

第三章 项目现状需求分析与建设规模分析

3.1 场址位置

罗湖区试点两个，其中建筑俯瞰点一个、山体俯瞰点一个，与深圳市立体绿化建设发展行动（计划屋顶绿化重点引导区）和深圳市立体绿化建设发展行动计划综合示范区范围不重复。

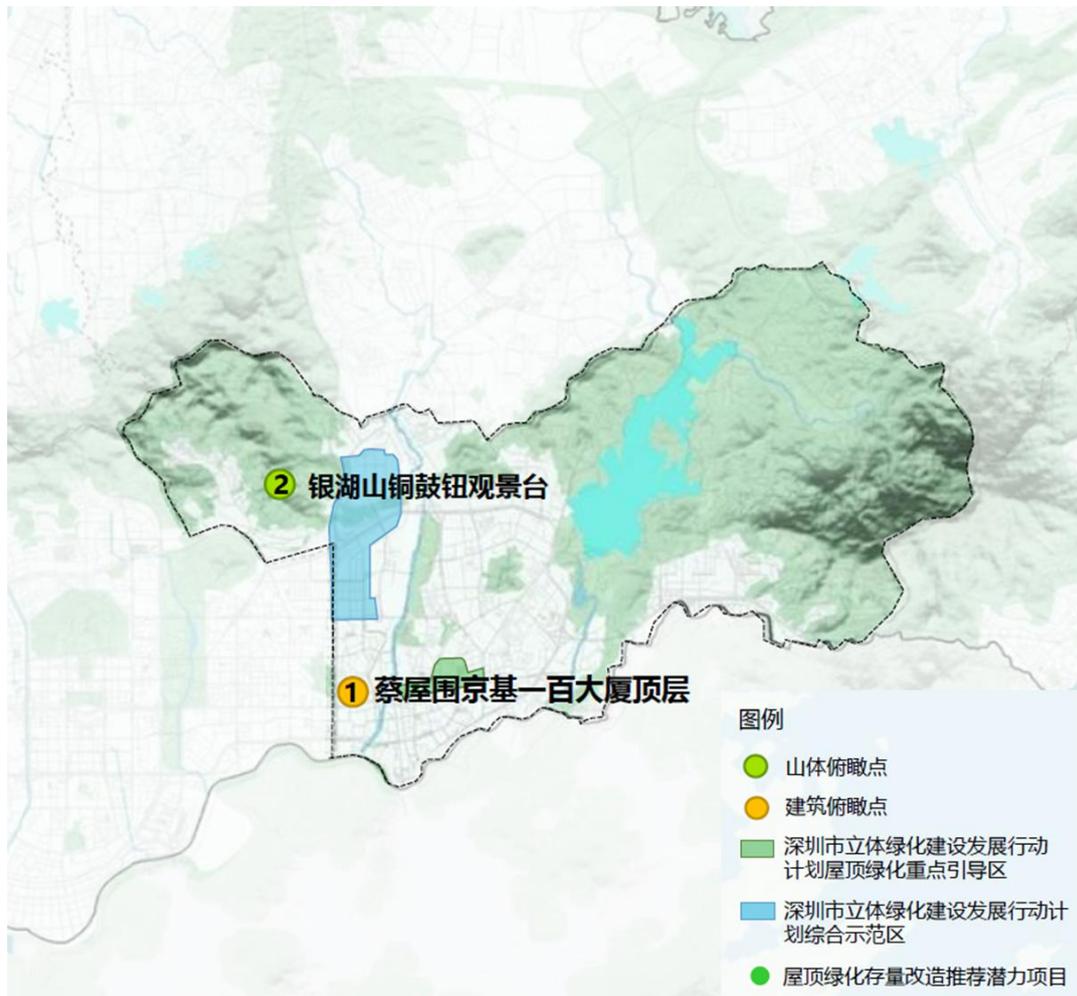


图 3-1 项目宏观位置图

项目分为两个试点范围，分别为京基一百大厦顶层俯瞰区域及银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域。京基一百大厦顶层俯瞰区域北至安鹏街，南至解放路，东至宝安南路，西至蔡屋围五街，改造范围面积约 16946 平方米；银湖山铜鼓钮观景

台俯瞰区域北至金湖路，南至北环大道，东至金景花园西侧内部道路，西至银湖路，改造范围面积约 25032 平方米。具体范围详见下图。

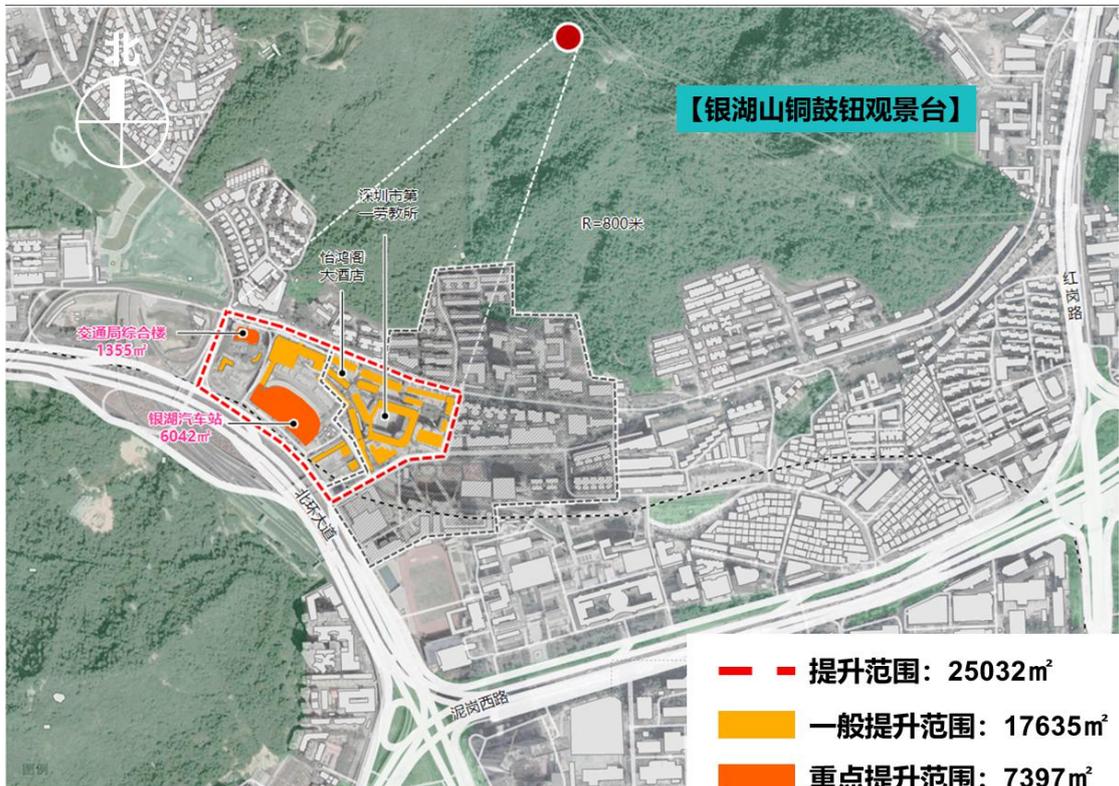
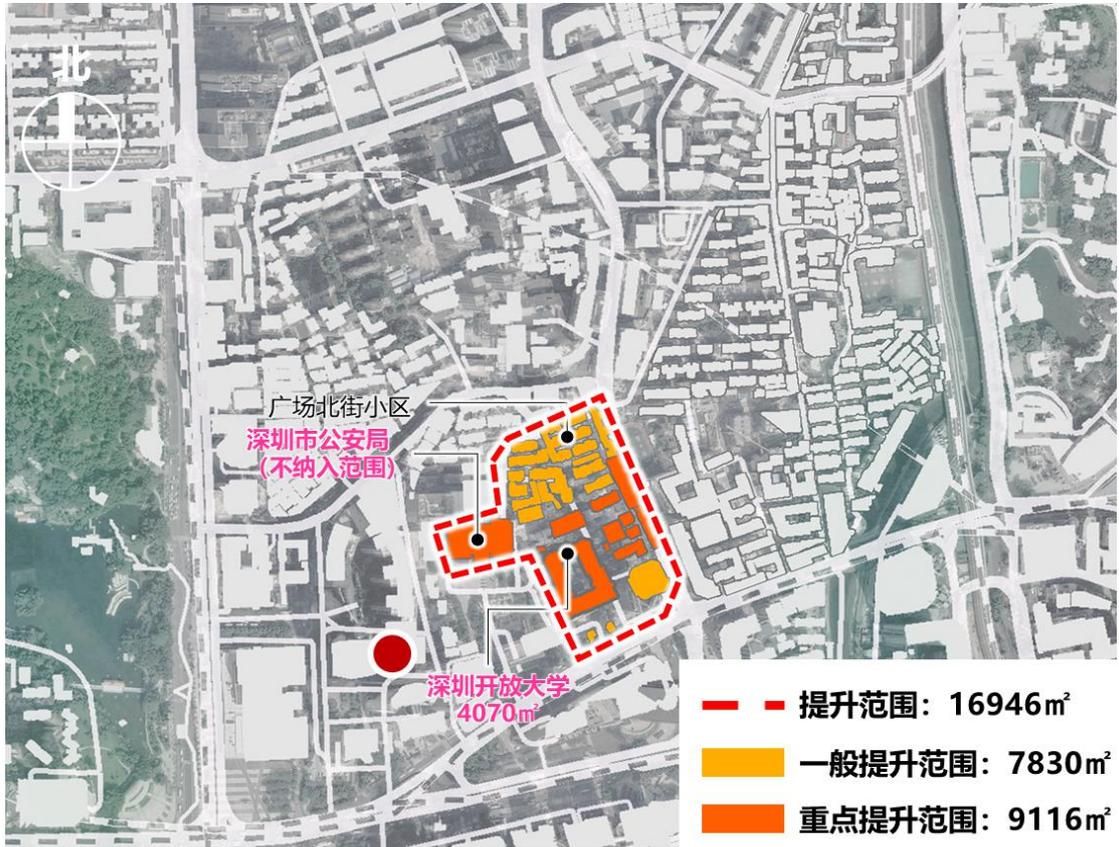


图 3-2 项目位置图

3.2 场地现状

3.2.1 京基一百大厦顶层俯瞰区域

京基一百大厦顶层俯瞰区域位于桂园街道，提升建筑包括深圳开放大学、深圳大学继续教育学院、广场北街小区及深圳华安国际大酒店。现状主要如下：

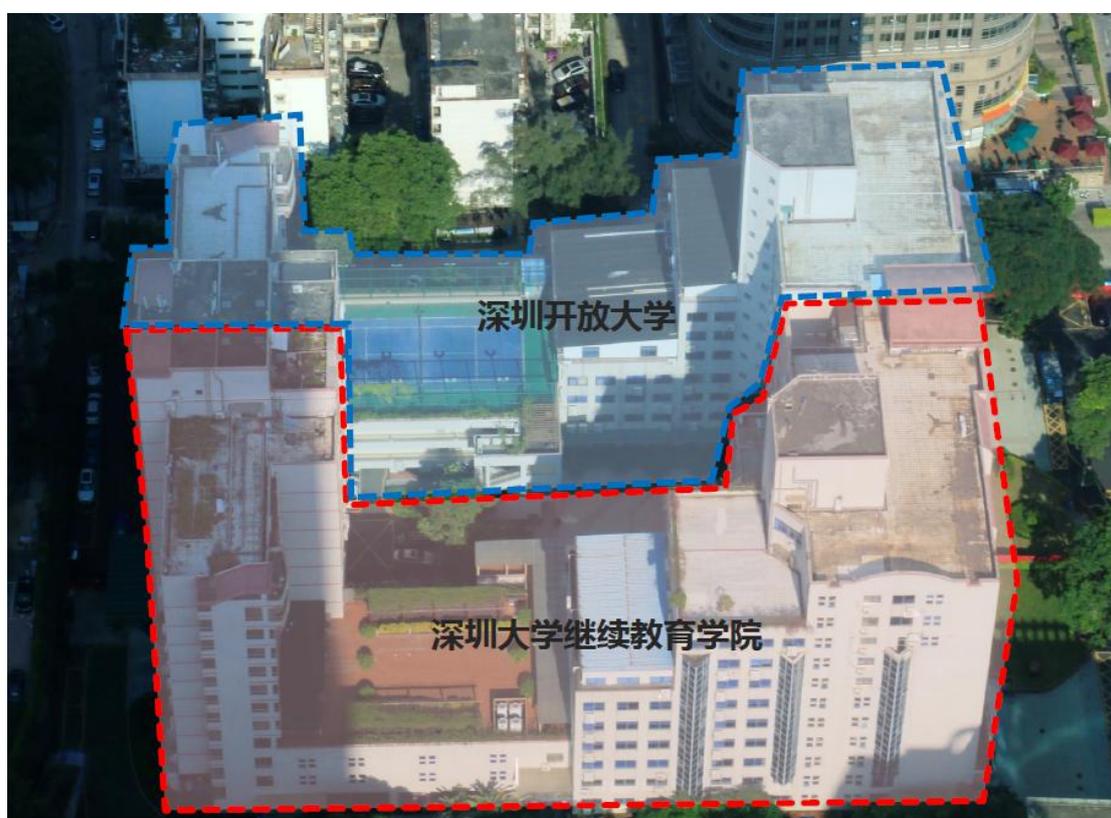


图 3-3 京基一百大厦顶层俯瞰区域图

1.深圳开放大学主体建筑目前主要作为职业高中（中专）及成人教育的教学用房。现状屋顶只能通过楼梯前往，露台通过该层公共走道前往，目前出于消防及安全考量均禁止公众使用；屋顶周边高层环立城市景观优越；现状主要问题为设备管线外露，部分建筑构件年久失修损坏，空调外机及其他设备无遮挡，屋面

地砖材料老化钢筋外露。业主反馈问题及诉求包括：屋顶栏杆高度不够、没有聚会空间停留、有违建屋顶。

2.深圳大学继续教育学院是深圳大学面向社会,开展成人高等学历教育和非学历培训的办学与管理机构,是深圳大学服务社会的重要渠道。业主反馈问题及诉求包括：屋顶栏杆高度不够、没有运动空间、职教工晒衣服不便、想做木平台及休息场所。





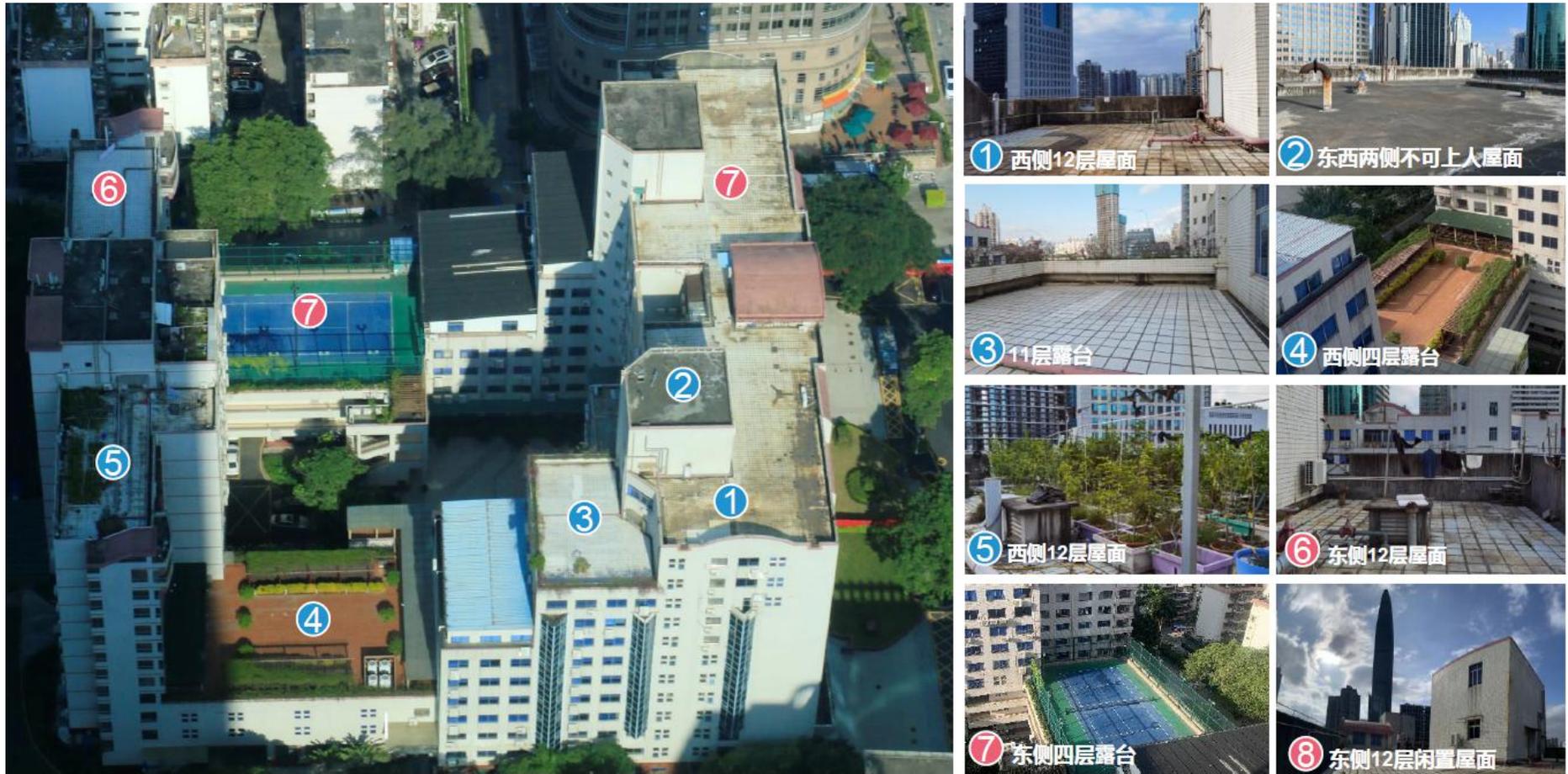


图 3-4 深圳开放大学、深圳大学继续教育学院屋顶现状图

3.广场北街小区，1980 年建成，楼栋总数 25 栋，共计房屋 561 户，建筑面积 5.30 万 m²。房屋有部分作为公安局、住房局、检查局、卫生局、气象局、平安银行、进出口贸易公司的员工宿舍使用。屋顶分为可上人屋面及不可上人屋面。

可上人屋面现状：屋顶凌乱，屋面基础破坏严重，护栏低矮，安全性差，屋面有管道设施较多。屋面有居民活动，有晾衣，种菜，种花，晒鱼干，休闲，运动等活动，物业负责人表示特别是夏季有居民喜欢来屋顶城楼乘凉，每晚都需要上屋面检查，保证居民安全。部分屋面居民自发的做屋面防水层修复处理，无杂物堆积，仅有一些水箱等屋面设施，屋面情况较好一些。屋面景观资源丰富，可见景观丰富，繁华街区里的一片小天地。业主反馈问题及诉求包括：屋顶栏杆高度不够，破损严重，管理上造成困难、没有运动空间以及休闲的地方、地面破损严重，管道裸露、有晾衣和种菜需求。

不上人屋面现状：由于没有台阶可以直达屋顶，需要爬梯才能上到屋面，无居民在屋顶活动，屋面基础由于年代久远，有的破损老化严重，急需修缮。业主反馈问题及诉求包括：防水层有破坏、无隔热空间。





图 3-5 广场北街小区屋顶现状图

4.深圳华安国际大酒店屋顶多为建筑设备装置。业主反馈问题及诉求包括：
屋顶无遮挡、设备无遮挡。



图 3-6 深圳华安国际大酒店屋顶现状图

3.2.2 银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域

银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域位于清水河街道，提升建筑包括银湖汽车站、锦城酒店、交通局综合楼和深圳市第一劳教所。现状主要如下：

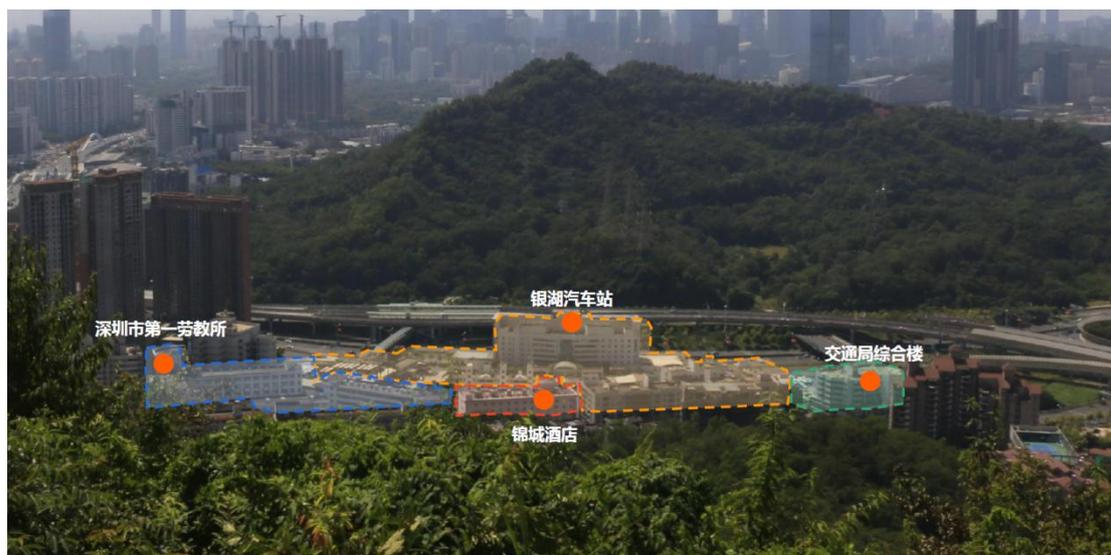


图 3-7 银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区鸟瞰图

1.银湖汽车站现状情况：顶上有加建且漏风、宿舍楼顶有晾衣和休闲需求、防护墙不高、管线裸露并缺乏保护、宿舍楼防护太矮并存在安全隐患。



汽车站大楼屋顶



汽车站大楼屋顶



图 3-8 银湖汽车站屋顶现状图

2.锦城酒店现状情况：酒店大楼为不上人屋顶，只有检修通道，上面有冷却塔，风井等设施，噪音大，影响观看面；还有一栋为员工宿舍屋顶，整体空间不大，有种菜需求。





图 3-9 锦城酒店屋顶现状图

3.深圳市第一劳教所现状情况：大部分属于监管场所，不对外开放，现有部分铁丝网陈旧；职工宿舍顶面，整体屋面干净且规则，有日常活动需求。





图 3-10 深圳市第一劳教屋顶现状图

4.交通局综合楼现状情况：屋面空间较为规整，铺装面完好，现有居民在屋面种菜及晾晒；有管线及设施外露。





图 3-11 深圳市第一劳教屋顶现状图

3.3 深圳市城市第六立面提升专项行动建设要求

结合实际情况，深圳市将以“整洁有序”为基础目标，鼓励实现“绿色低碳”“空间利用”“突显特色”等提升目标，按“试点先行”和“全面提升”两大阶段，循序渐进地推进城市第六立面提升工作，力争到 2025 年底，基本完成全市城市第六立面提升工作。

自今年 2 月以来，深圳市已陆续开展了《深圳市城市第六立面提升专项行动工作方案》《深圳市城市第六立面提升试点范围划定方案》和《试点片区城市第六立面提升操作指引》等编制工作，并形成了试点范围划定方案。纳入本次城市第六立面提升试点工作的试点片区共 20 个，根据区位特征、建筑功能类型、景观风貌特征等将 20 个试点片区分为五种类型，分别为“都会客厅”“活力中心”“科创工园”“和美社区”和“特色文化”。

“都会客厅”类试点片区共有 4 处，位于罗湖区、福田区和南山区等都市核心区的中央商务区，是高密度、高复合的湾区形象代表。

“活力中心”类试点片区共有 5 处，均位于盐田区、宝安区、龙岗区和龙华区等片区中心，是集商业、文化、休闲、公共服务多元功能于一体的区级综合活力中心。

“科创工园”类俯瞰点共有 4 处，大多为计划进行综合整治和产业升级的旧工业区，是体现城市经济发展和产业迭代升级的城市形态。

“和美社区”类试点片区共有 3 处，以老旧小区及其配套学校等公共设施为主，是承载多样生活需求的城市家园。

“特色文化”类试点片区共有 4 处，分别代表了不同特色的城市风貌。小南山山顶观景台俯瞰的妈湾电厂和蛇口港代表了港口工业遗产特色风貌，光明科学城启动区一期屋顶层俯瞰范围是岭南旧村田园特色风貌，东部华侨城云顶观光区俯瞰范围是山海风情游园的特色风貌，东涌沙滩南侧山体山顶俯瞰范围是山海生态小镇的特色风貌。

下一步，将贯彻“安全优先”“先易后难”“低碳低扰”“公共普惠”“协同建设”和“开源共创”等建设原则，组织开展 20 个试点片区城市第六立面的提升实施工作，力争明年全面完成试点区域提升工作，为后续全市城市第六立面提升总结可参考借鉴的经验范式和工作模板。

同时，将启动全市城市第六立面现状普查工作，着手编制《深圳市城市第六立面提升专项规划》和《深圳市城市第六立面设计导则》，为城市第六立面提升工作的全面推广构建完善的技术指引。

展望未来,深圳市城市第六立面提升专项行动将深度挖掘深圳的“顶部空间”资源,促进城市增绿降碳、补充普惠亲民的户外活动空间。让生态融于城市,让自然流入楼宇,让幸福织入生活,着力打造深圳五彩斑斓、别具一格的城市第六立面风景。

3.4 采用的规范和标准

3.4.1 采用的规范和标准

- 1.《深圳市城市第六立面提升专项行动工作方案》
- 2.《深圳市城市第六立面提升试点范围划定方案》
- 3.《罗湖区城市第六立面提升试点工作实施方案》

3.4.2 主要技术标准

1.深圳市城市第六立面提升专项行动工作方案

城市第六立面提升,主要包括城市第六立面景观风貌的提升和空间资源利用的提升两方面。

(1) 提升对象以量大面广、问题最多、见效明显的建筑屋顶为主;

(2) 同时对现状问题严重、提升潜力大或提升需求高的建筑立面、建筑周边场地、街道、空中连廊和开放空间等城市第六立面其他空间要素,根据实际情况和发展需要同步提升。

2.深圳市城市第六立面提升试点范围划定方案

（1）试点范围划定原则

划定城市第六立面提升的试点范围,需首先选取城市第六立面提升试点的俯瞰点,以俯瞰点所俯瞰的区域划定第六立面提升试点范围,开展城市第六立面提升试点工作。

1) 俯瞰点选取原则

本次城市第六立面提升的俯瞰点包括高层建筑俯瞰点和山体俯瞰点两种类型。选取原则如下:

一是将城市作为俯瞰主体。俯瞰点能近距离俯瞰城市空间,以俯瞰建筑屋顶、立面以及建筑周边场地、街道、开放空间等景观元素为主;避免选取主要观赏山水自然景观的俯瞰点。

二是代表性强。俯瞰点尽量选择象征深圳各特定时期城市发展特征或体现某个区域精神文化内涵的地标性高层建筑物,或具有一定知名度的,能吸引游客攀爬游览的自然山体。通过两种视角俯瞰城市,感知格局明晰、风貌独特的整体城市意象。

三是可达性高。已建或在建的俯瞰点拥有便捷的交通区位和良好的公共开放性。建筑俯瞰点的高层区设有视野开阔的观光层或开放性的公共空间,山体俯瞰点尽可能靠近市民活动区域,并设置了安全便捷的登山径和易于驻足的山体观景台。

2) 试点范围划定原则

试点范围的划定需充分考虑以俯瞰点所俯瞰的范围内人眼视线可见、带动性

强、规划建设协同等因素，并结合实际情况划定试点范围：

一是保证人眼视线可见。由于人眼视线的清晰度在超过 1200 米的距离后显著降低，因此设置 1200 米为俯瞰视距上限；为保证建筑屋面在俯瞰视域占较大的比重，以人眼俯瞰视线与建筑屋面水平线的夹角大于 20° 作为划定俯瞰范围半径的依据；山体俯瞰点受到海拔高度、树木遮蔽、山体形态等因素影响，无法 360° 全景观看城市景观，根据实际调研中人眼视线可见视域作为范围划定依据。

二是带动性强。优先选取公共建筑、商业建筑、工业建筑较为集中的区域纳入试点范围，推动城市第六立面空间复合利用、立体开发利用和功能混合，打造市民群众喜闻乐见的绿色休闲空间，增强城市活力，带动区域发展。

三是与相关规划建设协同推进。城市第六立面提升试点工作与公园城市建设（含山海连城计划）、立体绿化、公共建筑能效提升、社区运动场地设施、老旧小区改造、城中村综合整治等专项规划建设工作协同并统筹推进；避免将近期计划实施的拆除重建类城市更新单元和土地整备单元的区域划入试点范围，避免重复建设。

（2）各区试点范围分布和分类

1）试点范围分布

纳入本次城市第六立面提升试点工作的俯瞰点共计 20 个（包括高层建筑俯瞰点 10 个、山体俯瞰点 10 个）；基于俯瞰点，相应地共划定 20 个片区的试点范围。其中，福田区 3 个，罗湖区 2 个，盐田区 2 个，南山区 3 个，宝安区 2 个，龙岗区 2 个，龙华区 2 个，坪山区 1 个，光明区 1 个，大鹏新区 1 个，前海合作区 1 个。

2) 试点片区类型

根据区位特征、建筑功能类型、景观风貌特征等将 20 个试点片区划分为都会客厅、活力中心、科创工园、和美社区和特色文化五种类型。“都会客厅”类试点片区共有 4 处，“活力中心”类试点片区共有 5 处，“科创工园”类俯瞰点共有 4 处，“和美社区”类试点片区共有 3 处，为承载多样生活需求的城市家园。

“特色文化”类试点片区共有 4 处。针对不同类型的城市第六立面，鼓励创新、凸显风貌特色的设计方案。

表 3-1 全市城市第六立面提升试点俯瞰点信息汇总表

序号	区域	俯瞰点类别	俯瞰点高度	俯瞰点名称	俯瞰点介绍
1	福田区	建筑	541 米	平安金融中心观光层	深圳第一高楼，城市地标建筑。楼顶设有观光层，是游客来深旅游观光的著名景点。
2			388 米	深业上城文华东方酒店大堂	福田区地标建筑。建筑 78 层为文华东方酒店大堂和餐厅。
3		山体	360 米	梅林山梅语亭	周边市民休闲活动的重要场所。
4	罗湖区	建筑	443 米	京基一百大厦顶层	罗湖区地标建筑，建筑顶层设有餐厅。
5		山体	303 米	银湖山铜鼓钮观景台	罗湖区著名景点，为《公园城市建设总体规划暨三年行动计划（2022-2024）》中规划的一级景观点及《深圳市绿道网专项规划（2021-2035）》中规划驿站。
6	盐田区	建筑	220 米	壹海国际中心凯悦酒店大堂	盐田区地标建筑，建筑顶层为凯悦酒店大堂。
7		山体	480 米	东部华侨城云顶观光区	位于东部华侨城景区内，游客来深旅游观光的著名景点。
8	南山区	建筑	392 米	中国华润大厦观光层	南山区地标建筑，建筑顶层设有观光层。
9			358 米	深湾汇云中心大厦	位于深圳湾超级总部区中心，建筑顶层具备公众开放的可能性。

				(在建)	
10		山体	430米	塘朗山极目阁平台	周边市民休闲活动的重要场所，为《公园城市建设总体规划暨三年行动计划（2022-2024）》中规划的一级观景点及《深圳市绿道网专项规划（2021-2035）》中规划驿站。
11	宝安区	建筑	128米	湾区之光摩天轮	宝安中心地标，游客来深旅游观光的著名景点，也是周边市民休闲活动的重要场所。
12		山体	204米	铁仔山观海台	现状为山体绿道驿站，也是周边市民休闲活动的重要场所。
13	龙岗区	建筑	200米	万科龙岗云中心（在建）	龙岗中心城地标建筑之一，建筑顶层具备公众开放的可能性。
14		山体	180米	大运AI小镇周边森林消防通道一期工程	为《深圳市绿道网专项规划（2021-2035）》中规划的驿站，目前绿道和驿站正在建设中。
15	龙华区	建筑	120米	首创商务大厦（在建）	龙华文化广场周边地标建筑，建筑顶层具备公众开放的可能性。
16		山体	160米	北站中心公园观景台	位于北站中心公园，是周边市民休闲活动的重要场所。
17	坪山区	山体	130米	燕子岭生态公园春晖阁	周边市民休闲活动的重要场所。
18	光明区	建筑	90米	光明科学城启动区一期屋顶层	深圳市重点发展区域，建筑顶层具备公众开放的可能性。
19	大鹏新区	山体	80米	东涌沙滩南侧山体山顶	户外爱好者经常到访的著名景点，可俯瞰被《国家地理杂志》评为中国最美海岸线之一的东涌沙滩。现有登山径和观景台有待修缮。
20	前海合作区	山体	287米	小南山山顶观景台	南山区著名景点，也是周边市民休闲活动的重要场所。

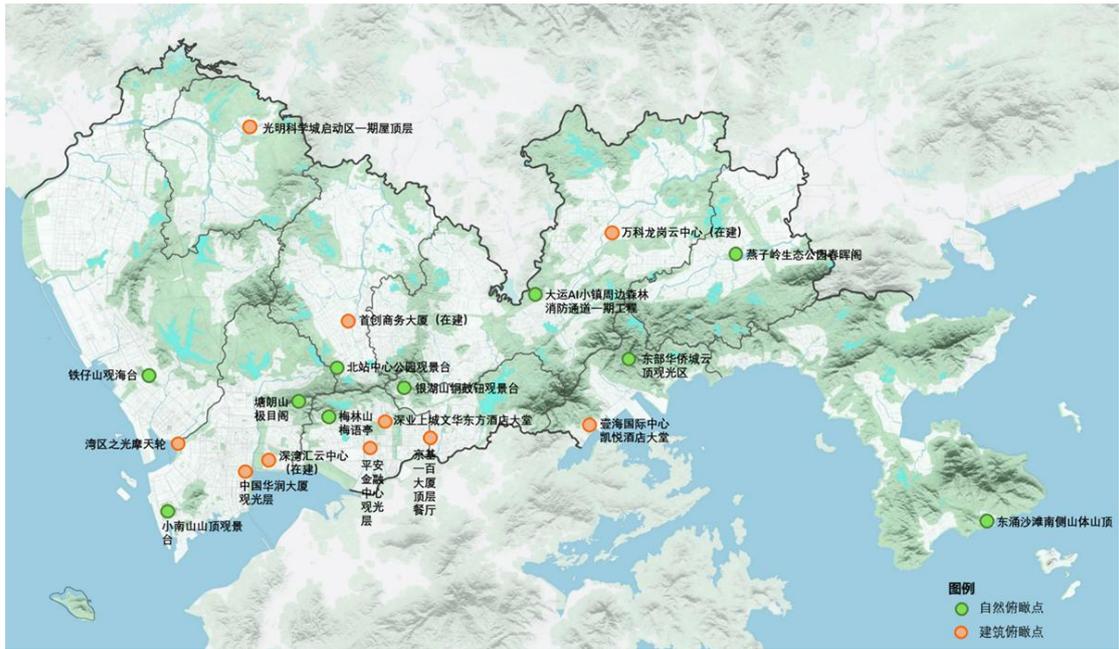


图 3-13 全市城市第六立面提升试点俯瞰点空间分布图

3. 罗湖区城市第六立面提升试点工作实施方案

1. 试点现状调研，细化提升范围通过信息收集、现场踏勘等方式，对《深圳市城市第六立面提升试点划定方案》中提及的罗湖区城市第六立面试点范围内的现状建筑类型、建筑质量、现状建筑屋顶使用情况进行初步调查和摸排，收集业主屋面提升意愿及诉求调研进一步细化和明确试点范围，分析现状主要问题，评估提升潜力，初步形成提升具体建筑面积。

2. 全面开展城市第六立面试点提升工作。

一是编制试点片区城市第六立面提升项目建议书。根据《罗湖区政府投资项目策划生成管理细则》规定，单纯装修装饰、设备购置、维修改造、绿化提升、公交停靠站、交通安全设施、城市照明、燃气管道等类型项目免于策划生成论证，可直接申报项目建议书，批复后直接纳入储备库。区住房建设局负责编制项目建议书进行申报，区发展改革局负责审核按规定完成立项工作。

二是开展试点片区城市第六立面提升工作。项目完成立项后，由试点项目所在街道办事处作为项目建设单位，依照政府投资工程程序实施。相关单位开辟绿色通道加快项目审批。

三是开展试点片区城市第六立面提升实施情况评估。对试点工作的实施建设情况、提升效果、经验做法、后期管理维护计划、主要问题等进行综合评估，并面向市民收集实施情况的满意度评价，提炼试点经验，提出优化建议，为后续全市城市第六立面的全面提升工作提供参考和指导。

3.同步开展全市城市第六立面现状普查在充分利用全市可视化城市空间数字平台已有实景三维数据的基础上，结合现场踏勘，开展全区城市第六立面现状普查，掌握城市第六立面分布特征、利用现状、存在问题等基本信息，建立数据库，为开展城市第六立面全面提升工作提供基础。

3.5 提升对象

1.范围划定

按罗湖区城市第六立面提升试点工作实施方案要求，通过试点现状调研，对《深圳市城市第六立面提升试点划定方案》中提及的罗湖区城市第六立面试点范围进行初步调查和摸排，初步确定范围为：

（1）京基一百大厦顶层俯瞰区域的近期提升范围为北至安鹏街，南至解放路，东至宝安南路，西至蔡屋围五街，改造范围面积约 16946 平方米，该片区建筑新老结合极具代表性，结合洪湖公园提升后比较容易出效果项目可分为多期开发，将城市第六面与洪湖公园片区做串联，形成绿化空间与城市的交融。

(2) 银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域因山体及树木遮挡，确定近期提升范围为北至金湖路，南至北环大道，东至金景花园西侧内部道路，西至银湖路，改造范围面积约 25032 平方米。

2.提升对象

以量大面广、问题最多、见效明显的建筑屋顶为主，从公共建筑和产权单一的建筑等先易后难开展工作。视线内清晰可见，公众可达性高，提升潜力与空间大的建筑屋顶作为重点提升对象。

3.6 项目建设规模分析

本项目属于屋顶改造项目，项目建设内容包括一般提升工程及重点提升工程两个部分。一般提升工程面积约 25465 平方米，重点提升工程面积约 16513 平方米。

表 3-2 项目建设规模

序号	项目名称	单位	工程量	备注
(一)	屋顶一般提升	m ²	25465	清理屋顶杂物垃圾、铺设假草皮和规整管线设施
1	京基一百大厦顶层俯瞰区域	m ²	7830	
2	银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域	m ²	17635	
(二)	重点提升工程		16513	进行理序、降碳、增趣、焕彩全方面的改造
1	京基一百大厦顶层俯瞰区域	m ²	9116	
2	银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域		7397	

3.7 项目地理及气候条件

3.7.1 地形地貌

本项目为罗湖区城市第六立面试点工程,建设范围内基本为已建建筑和道路,地势平缓。

3.7.2 气候条件

深圳属亚热带海洋性气候,气候温和,雨量充沛,日照时间长。

深圳是中国南部海滨城市。位于北回归线之南,东经 113° 46' 至 114° 37', 北纬 22° 27' 至 22° 52'。地处广东省南部,东临大亚湾和大鹏湾,西濒珠江口和伶仃洋,南边深圳河与香港相连,北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋,多处可建深水港,水产资源丰富。

深圳地处北回归线以南,属亚热带海洋性气候,气候温和,雨量充沛,日照时间长。夏无酷暑,时间长达 6 个月。春秋冬三季气候温暖,无寒冷之忧。年平均气温为 22.3℃,最高气温为 36.6℃,最低气温为 1.4℃,无霜期为 355 天。年均日照 2060 个小时,太阳年辐射量 5225 兆焦耳/平方米。每年 5 至 9 月为雨季,年平均降雨量为 1924.7 毫米。夏秋两季偶有台风,但受山峦阻挡,直接袭击市区约两年一次。

3.8 工程施工条件

3.8.1 交通运输条件

项目主要建设区域为桂园街道和清水河街道,施工区域全线路段拥有完备的

市政路网结构，具备良好的可达性。

项目的施工、运输安排，应特别注意交通段的日出行车流特征，合理安排施工时间和材料运输时间/路线，避免因项目实施对区域交通产生较大压力，影响公众出行。

3.8.2 公共设施条件

项目区域公共配套设施齐全，供水供电系统完全能满足本项目建设需要。

3.8.3 市政配套设施条件

排水系统将片区的雨水、污水等引入片区雨污泵站，进入市政污水处理厂。
项目内部市政配套管网，防洪、排涝设施已能满足项目的需要。

第四章 建设方案

4.1 指导思想与原则

1.坚持以人为本和创市建宜居环境的原则。以便民和利民为出发点和落脚点，塑造良好的宜居环境，促进社会和谐发展。

2.生态优先和生态安全原则。以生态效应为核心，以生态学原理科学进行城市绿地系统布局和园林植物的配植，确保福田区的物种生态安全和可持续发展，从根本上调节和改善城区生态环境，完善绿化生态功能。

3.整体协调性原则。分析区域的环境、社会、经济的变化规律，研究城乡一体的大环境下生态影响机制，使绿化建设与区域经济建设、社会文化建设互相促进、协调发展，加快实现环境、社会、经济健康发展的生态区域建设目标。

4.2 提升路径

分两步走，第一步为“有管理”，第二步为“有设计”。

分别对应深圳市城市第六立面提升专项行动工作方案的提升措施：

“有管理”对应：提升对象以量大面广、问题最多、见效明显的建筑屋顶为主。主要措施为清理屋顶杂物垃圾、拆除违章构筑物和规整管线设施。

“有设计”对应：提升潜力大或提升需求高的建筑屋顶，根据实际情况和发展需要同步提升。依据《试点片区城市第六立面提升操作指引》进行理序、降碳、增趣、焕彩全方面的改造。

提升路径



图 4-1 提升路径图

4.3 设计策略

- 1.安全性：保证屋面活动的安全。
- 2.美观整体：从城市面观赏具有美感。
- 3.参与性：能够带动社区内部的人群交流，产生活力。
- 4.可持续性：通过社区的不断运营，能够使景观易于维护，可以持续经营。
- 5.易施工：便于施工，易于维护。

4.4 京基一百大厦顶层俯瞰区域改造

京基一百大厦顶层俯瞰（俯瞰点高度：443 米）区域北至安鹏街，南至解放路，东至宝安南路，西至蔡屋围五街，改造范围面积约 16946 平方米。

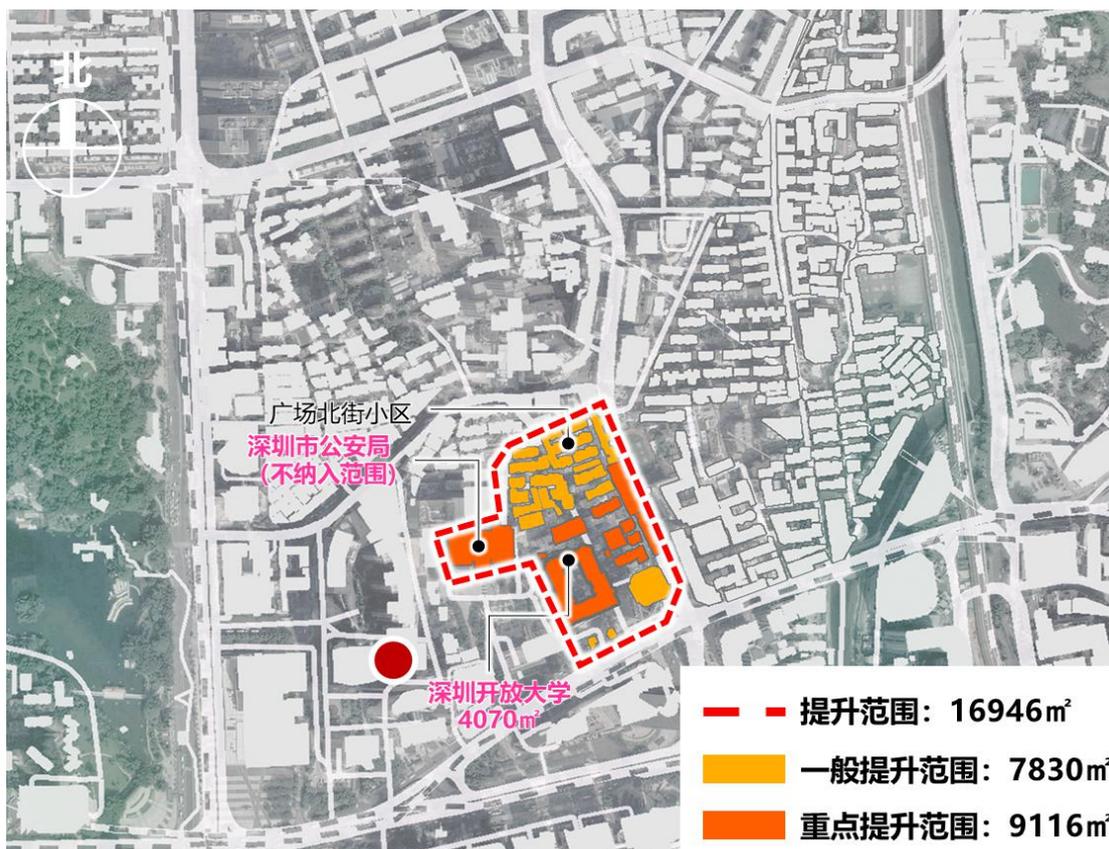


图 4-2 京基一百大厦顶层俯瞰区域范围图

4.5 银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域改造

银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域北至金湖路，南至北环大道，东至金景花园西侧内部道路，西至银湖路，改造范围面积约 25032 平方米。

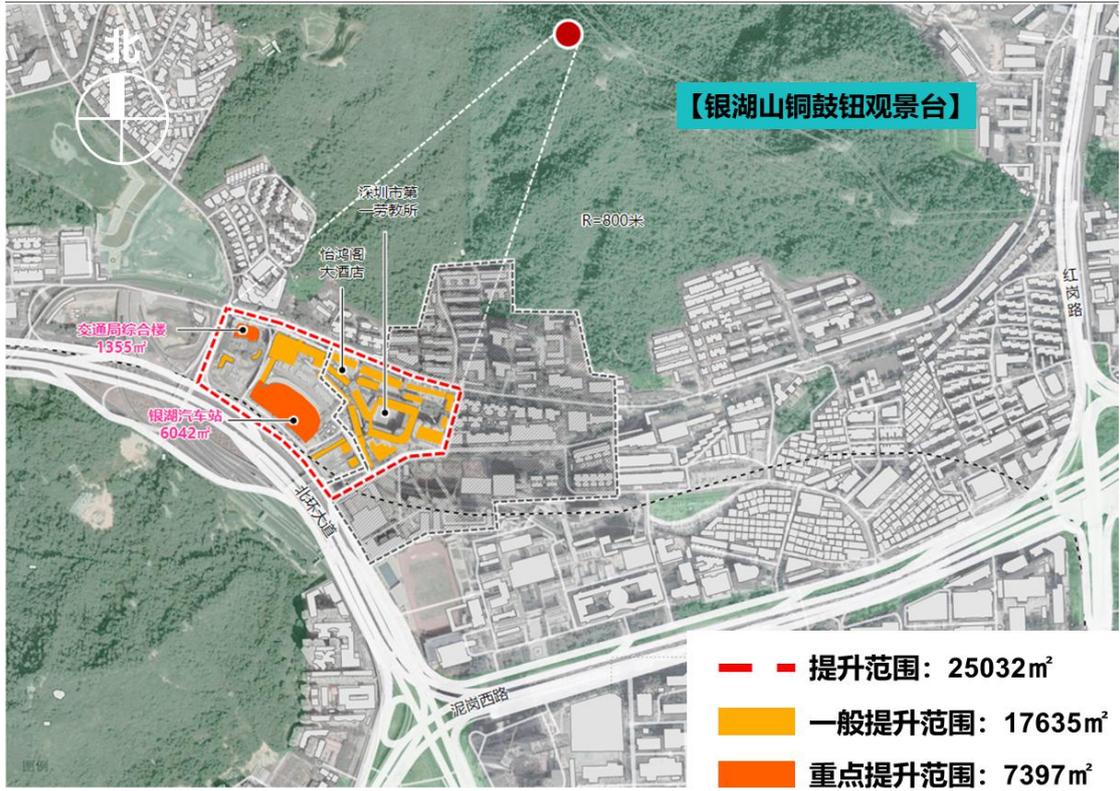


图 4-9 银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域改造范围图

第五章 节能节水措施

5.1 节能节水的必要性

能源是社会和经济可持续发展的动力和基础,随着人类社会的进步和科技的发展,能源的消耗将越来越大,能源消耗与储量的矛盾也日益突出,能源短缺已严重制约人类社会进步和经济发展。而我国的能源供应量相对不足,能源问题使得实现我国社会经济可持续发展面临更加严峻的挑战,为此,节约能源已是当前我国经济活动中一件大事,节约能源已具有十分重要的现实意义。

在工程的建设中,采用合理的节能降耗措施,对提高能源利用率,对当地国民经济向节能型发展将会起到重要作用。尤其是控制城市水土流失、降低单位GDP 能耗和改善城市生态环境起到重要作用。

5.2 节能措施

强化技术支撑。加大节能减排领域的关键、共性技术攻关力度,重点在高效用能设备、高效照明产品和节能控制系统、污染控制与治理技术等方面突破一批关键核心技术。组织实施流域综合治理技术与示范、流域农村生活污水处理技术应用示范和重点污染行业清洁生产及废水循环利用技术与示范项目。

5.2.1 主要日常管理过程节能

加强日常管理过程各环节的管理,充分利用设施设备,以达到节能的目的。

- 1.尽量选用先进、可靠、节能的设备,防止不必要的能源流失。
- 2.加强平时的管理,保证建筑内部设施高效运行,杜绝跑、冒、滴、漏现象。

3.加强经营管理过程控制，尽量避免操作不当带来的能量损耗。

5.2.2 公用工程节能

1.合理选用节能设备，选择低能耗的设备，减少能量消耗。

2.装设低压电力容器，减少无功功率消耗。

3.选用低损高效节能变压器，配变电所及电气竖井靠近负荷中心。

5.2.3 其他节能措施

在工程的建设中，采用合理的节能降耗措施，对提高能源利用率，对当地国民经济向节能型发展将会起到重要作用。尤其是控制城市水土流失、降低单位GDP能耗和改善城市生态环境起到重要作用。

本工程在建设过程中，尽量使用各种节能节水设备设施，降低水、电等消耗量，做到节能降耗。在项目建成后，应加强管理，减少水、电消耗量。因本工程属景观改造工程，本身具有美化环境、涵养水源的作用，所以在节能节水方面具有良好的促进作用。

5.3 节水措施

节约用水是落实科学发展观，实施水资源可持续利用战略的重要工作。为确保深圳市创建节水型城市和节水型社会工作的顺利进行，本项目应采取节约用水的先进技术，降低水的消耗量，提高水的重复利用率。

5.3.1 雨水收集利用

建设雨水收集体系，雨水排水管采用 UPVC 管。把屋面、道路等的雨水，通过屋面雨水立管、道路雨水口等进入雨水管网线，经过初期径流池除去受污染较重的初期径流统一排放到雨水收集池进行沉淀。

沉淀后的雨水，用作绿化用水、浇洒园内道路，多余雨水进入过滤池，再通过回灌井补给地下水。利用收集的雨水浇灌树木花草，利用收集的雨水清洗地面等。

5.3.2 主要过程节水

在用水较多的区域，尽量选用节水的新技术或新设备,如选用用水少的净化设备等。

5.3.3 公用工程节水

- 1.选用节水设备。
- 2.绿化用水采用喷、滴结合。

5.3.4 其他节水措施

城市园林绿化应当采用喷灌、微灌等方式，实行节约用水。

城市绿化、道路清扫以及生态景观等用水，应当优先使用再生水。

消防、环境卫生等市政设施的产权人或者管理人应当加强用水设施管理，防止水的泄漏、流失或者挪作他用。

城镇新区、旧城改造和市政基础设施等建设时应当实行雨污分流，配套建设雨水集流、储水设施和再生水利用设施；已建成的城区或者基础设施，应当逐步配套雨水集流、储水设施和再生水利用设施。

第六章 环境影响评价

6.1 项目场地环境现状

1.环境空气质量：总体而言，区域环境空气质量较好，能够满足环境质量标准要求。

2.声环境质量：总体而言，区域声环境质量现状尚可，区域主要噪声源为交通噪声。

3.土壤环境质量：总体来看，区内土壤环境质量现状状况良好。

4.生态环境质量：区域内部及周边区域无涉珍稀濒危物种集中分布、或重要野生动物明显集中栖息繁殖区等敏感资源生境、或敏感生态系统整体性保护问题等对规划存在的明显自然生态制约问题。

6.2 环境影响评价

6.2.1 编制依据

- 1.《建设项目环境保护管理条例》(国务院令第253号,2017年修订);
- 2.《中华人民共和国环境保护法》(2015);
- 3.《中华人民共和国水污染防治法》(2017年6月27日第二次修正);
- 4.《中华人民共和国水土保持法》(2010);
- 5.《地表水环境质量标准》(GB3838-2012);
- 6.《环境空气质量标准》(GB3095-2012);

- 7.《污水综合排放标准》(GB8978-2017);
- 8.广东省地方标准《水污染物排放限值》(DB44/26-2001);
- 9.《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》;
- 10.《广东省建设项目环境保护管理条例》(2018);
- 11.《关于发布广东省地方标准〈水污染物排放限值〉、〈大气污染物排放限值〉的通知》(粤环〔2001〕141号,2001年9月20日)。

6.2.2 编制原则

- 1.符合国家环境保护法律、法规和环境功能规划的要求;
- 2.坚持污染物排放总量控制和达标排放的要求;
- 3.坚持“三同时”原则,即环境治理设施应与项目的主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用;
- 4.力求环境效益与经济效益相统一。研究环境保护治理措施时,应从环境效益经济效益相统一的角度分析论证,力求环境保护治理方案技术可行和经济合理;
- 5.注重资源综合利用,对项目建设过程中产生的废气、废水、固体废弃物,尽量提出回水处理和再利用方案。

6.2.3 项目对环境的影响

本项目在建设阶段会产生少量的大气污染、噪声污染、水污染和固体废物的污染。项目投入使用后会产生的噪声污染。

1.建设期环境影响

(1) 大气污染

大气污染物，主要是场地开挖、余土装运等施工过程中产生的建设扬尘以及运输车辆排放的尾气，污染物包括 TSP、NO₂、CO。

(2) 扬尘

主要是建设施工期间各种材料装卸、堆放、拌和，以及运输车辆行驶造成的扬尘，将会导致空气中悬浮颗粒物浓度增加。

(3) 噪声

噪声，主要是由推土机、装载机、搅拌机、挖掘机、电锯等施工机械产生，特别是夜间施工对周围环境造成较强烈的噪声污染，噪声级别一般为 70~100dB (A)。

(4) 水污染

污水，主要是施工用水排放和施工机械产生的含油废水，以及施工人员生活污水，污染物包括 BOD₅、COD_{Cr}、油类等。

(5) 固体废物

固体废弃物，主要是来自施工过程中弃、余土，废弃砖石，混凝土碎块及其它废弃物，还包括一部分生活垃圾。

2.运营期环境影响

(1) 废气

运营期的废气主要为汽车排放的尾气，主要污染物为 NO₂、CO、HC 及悬浮颗粒等。

(2) 废水

主要为生活污水，污染物包括 BOD₅、COD_{Cr} 等。

(3) 固体废弃物

主要为一些随手丢弃的垃圾废物和生活垃圾。

(4) 噪声

本项目噪声因素有汽车启动时噪声，施工噪声等。其声压一般在 60~90dB (A) 之间。

6.2.4 环境保护措施

1. 建设期环境保护措施

(1) 大气环境影响

施工期间的大气环境影响主要是施工过程中产生的施工地面扬尘和施工机械设备排放的尾气。施工单位应严格按规定使用符合国家污染物排放标准的运输车辆和施工设备，加强设备、车辆的维护保养，使机械设备保持良好的工作状态，以减轻环境空气的污染。此外，本项目室内环境应参照国标《室内空气质量标准》（GB/T18883-2002）和国标《民用建筑工程室内环境污染控制规范》

(GB50325-2001), 慎重选择装修材料, 加强室内通风。

(2) 扬尘

现场施工中, 需要使用大量建筑材料, 在装卸、堆放、拌和过程中会产生大量粉尘, 故建材的堆放及混凝土拌和应定点、定位, 并采用防尘措施, 设置挡风板。另外, 屑粒、物料与多尘料堆的四周和上方应封盖, 以减少扬尘。建筑垃圾要及时清理, 文明施工。

(3) 噪声

本项目建设不需要进行大面积施工, 只要避免夜间施工。不会对周边环境造成太大影响。

(4) 污水

施工期生活污水需经隔油处理后排放。另外, 对施工机械设备的维修、清洗也将产生少量的废水, 其成分主要是油类污染物, 应分别经沉淀等专业处理后排放。

(5) 固体废物

施工期间产生的碎石、泥土及建筑包装材料等及时运至城管部门指定地点倾倒, 对废弃油漆、涂料及其内包装材料等, 不得混入一般建筑垃圾倒掉, 应进行分类收集, 交有资质的单位进行处理, 并及时清理出施工现场。施工人员产生的生活垃圾应按环保部门要求进行分类集中后运送至垃圾处理厂进行无害化处理。

2.运营期环境保护措施

(1) 水资源保护措施

主要措施为防治水体的富营养化。对于产生的污水采用地埋式无动力生活污水净化装置或简易污水处理流程。

(2) 噪声与振动防治措施

a.各专业设备选用低噪声型，设备基础采用隔振处理，管道与设备接口处采用柔性接口。根据需要安装消声设备，达到国家或当地有关标准要求。

b.加强交通管理，禁止噪声超标车辆在区域内行驶，进入区域的机动车必须禁鸣喇叭，并且要划定行驶路线，不得驶入噪声敏感区域。

(3) 固体废弃物防治措施

a.为防止生活垃圾乱堆乱放带来的负面影响，我们建议对垃圾采取分类收集的方法，即：I、有毒有害垃圾（废电池等）；II、可降解类垃圾（剩饭、菜叶等）；III、难降解垃圾（塑料、木、石等）。各类垃圾由环卫部门统一分类收集，分别进行处理、处置。

b.人流较大的活动场所应配备新颖的与周围环境相协调的个性化垃圾桶。垃圾桶按可回收与不可回收两种类型设计。

c.不得让固体废弃物直接进入水体污染环境，从而带来更大危害。

(4) 环境监测

配合环保局等部门对环境进行监测，并制定相关措施，确保对环境的破坏减少到最低限度。

第七章 劳动安全卫生与消防

7.1 设计依据

1. 《中华人民共和国建筑法》;
2. 《建设工程质量管理条例》;
3. 《建筑工程勘察设计管理条例》;
4. 国家及地方有关建设工程勘探, 设计管理法规和规章。

7.2 危害因素与危害程度分析

本项目作为工程建设, 在实施过程中存在一定的不安全因素, 如不严格依据规章制度进行施工操作, 则有可能引发人身财产安全问题。本项目施工过程中可能引起的安全事故主要有: 电气设备引起的电气火灾及人为因素造成的火灾事故等; 使用用电设备的工作人员, 可能受到的漏电损害; 施工区域为车流集聚区, 施工期间由于安全措施不当或麻痹大意造成交通事故导致人员伤亡等。

7.3 劳动安全措施方案

针对可能产生的不安全危害因素, 必须采取积极的防范措施, 把危害降低到最低限度, 以保障人员的生命安全和健康。本项目在劳动安全工作中将采取以下措施:

7.3.1 防火灾

项目施工过程中, 施工现场各用电设备符合安全用电要求。

7.3.2 防触电

项目建设过程中，所有电气设备与操作人员的距离满足规范规定要求，设备外壳均应按规范要求采取保护性接地或接零措施。

7.3.3 防坠落

建筑施工期间采取有效的安全防范措施，加强安全生产的意识；运营期间，在相应设置防护栏和警示牌，提醒游人小心注意。

7.3.4 安全管理

项目施工过程中，建立相关安全消防制度，提高全体人员安全消防意识；采用安全的防护隔离措施，保证施工人员的人身安全；在施工地点设置安全警示牌，并引导区域人员绕道而行，远离施工现场；建筑物内设置完备的消防系统（包括安全疏散通道和楼梯、疏散标志、火灾报警器、灭火器等）。

7.4 消防

项目施工场所应设置“禁带一切火种”的警示牌，并做好消防防范措施。

7.4.1 火灾隐患分析

本建设项目的火灾隐患主要由以下两个方面：

- 1.各配电室、电控室等是主要火灾隐患场所，需重点监控；
- 2.项目重点为绿地、景观规划，植株管理、存放、运输均存在火灾的隐患，需严格监管。

7.4.2 消防设施与措施

本项目在设计、建设及建成后的使用过程中，要充分考虑消防安全问题，坚持以防为主、防消结合的方针，以保证人员、建筑物及各种设施的安全。

1.消防系统

项目消防体系安排应结合罗湖区道路体系现有的消防布局，充分考虑增量问题，使各消防系统能覆盖整本项目的各个子项目区域。

2.消防用水途径

项目的消防、绿化及其它用水需求，均可考虑通过市政管网供给和收集雨水供给两种方法满足，收集雨水供给蓄水池，通过管网输送。

3.消防设备

按相关规定要求，在必要场所配置规定数量的灭火器。

在防护区内设置感温、感烟和火焰探测器的火险自动报警系统并按要求在规
定位置设置火灾应急照明和灯光疏散指示标志。

4.消防用电

本项目消防系统将一并纳入区域市政整体消防系统考虑，消防用电采用双电源供电，最末一级配电箱互投，消防负荷用电缆选用耐火电力电缆，以保证当发生火灾切断生产、生活用电时，消防用电设备的正常投入使用。

5.组织管理

建立安全防火组织，如安全防火领导小组、安全管理委员会、消防检查小组；

制定规范的安全防范措施和安全操作规程，严格管理。遵照有关的技术规范和标准并考虑必要的安全防范措施，以最大限度地消除事故隐患，确保项目的正常运作和人身财产安全。

除以上技术措施外，本项目建成后还将建立更加完善的消防管理机制，杜绝违反消防安全规章制度的现象发生。

第八章 项目组织实施及管理

8.1 项目招标

8.1.1 依据文件

1. 《中华人民共和国招标投标法》;
2. 《工程建设项目勘察设计招标投标办法》;
3. 《工程建设项目施工招标投标办法》;
4. 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》。

8.1.2 组织形式

招标工作机构应由下列人员组成：建设单位法人或其授权代表；专业技术人员；其它人员。

8.1.3 招标范围及方式

本项目考虑到项目重要影响力,项目依据城市形象建设工程标准,整体设计、改造施工均采用公开招标形式。

本项目招标形式暂定如下：

表 8-1 招标基本情况表

招标内容	招标组织形式		招标方式		招标范围	
	委托招标	自行招标	公开招标	邀请招标	全部招标	部分招标
设计	√		√		√	
施工	√		√		√	

监理	√		√		√	
主要设备	√		√		√	
主要材料	√		√		√	

8.2 项目实施内容和建设阶段

8.2.1 项目实施原则

在项目建设实施的过程中，要本着“全面布局、合理安排、科学设计、保证质量”的原则，认真组织项目的实施，科学安排工程进度，保证项目高效率、高质量的实施。

8.2.2 项目实施内容

罗湖区城市第六立面试点工程总体分为三个阶段，前期工作阶段、施工建设阶段和后期工作阶段。

1.前期工作

前期工作阶段为 2 个月，主要的工作内容为项目建议书、可行性和工程设计阶段，其中项目建议书和可行性研究工期 1 个月，工程设计阶段工期 1 个月。

2.施工建设

施工建设阶段为 3 个月，主要工作内容为监理招标、施工招标和立面改造工程及街道景观工程的实施。其中监理招标、施工招标工期为 1 个月，第六立面改造工程的实施阶段为 2 个月。

3.后期工作

后期工作阶段为 1 个月，主要工作内容为工程调试和验收。

8.3 项目建工期安排

8.3.1 进度计划

工程的进度计划如下：

表 8-2 工程进度计划表

阶段	序号	工作内容	工期（月）
前期工作	1	可行性研究阶段	1
	2	工程设计阶段	1
施工建设阶段	3	监理招标、施工招标	1
	4	第六立面改造工程的实施	2
后期工作	5	工程调试和验收	1

8.4.2 建设工期安排

根据建筑工程的相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织情况，建设期限为 6 个月，具体安排如下表：

表 8-3 工期安排表

工作阶段	序号	工作内容	2022 年	2023 年				
			12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月
前期工作	1	可行性研究阶段						
	2	工程设计阶段						
施工建设阶段	3	监理招标，施工招标						
	4	第六立面改造工程的实施						

后期工作	5	工程调试和验收							
------	---	---------	--	--	--	--	--	--	--

第九章 投资匡算及资金筹措

9.1 估算范围

本项目投资估算范围包括项目建设在正常的咨询、设计和施工周期内，为完成建设工程所需投入的工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

9.2 编制依据

- 1.《投资项目可行性研究指南》;
- 2.《深圳市建设工程技术经济指标》(深建价[2002]55号);
- 3.《深圳市建筑工程消耗量定额》(2016);
- 4.《深圳市安装工程消耗量定额》(2020);
- 5.《深圳市市政工程消耗量定额》(2017);
- 6.《深圳市装饰工程消耗量定额》(2020);
- 7.《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额》(2017);
- 8.《深圳市建筑工程价格信息》(2022年8月)及建筑安装造价指数单价(2021年9月);
- 9.《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 10.《建筑和市政工程估算编制规程》(SJG86-2020);
- 11.国家、省或深圳市有关工程建设其它费用标准的规定。

9.3 投资匡算

9.3.1 项目投资

1.建安工程费用

建安工程费包括立面改造工程、街道景观工程两部分费用，按照有关计价依据建安工程费用具体匡算见表 9-1。

2.工程建设其它费用

按照各项费用科目的费率或取费标准估算。

(1) 建设单位管理费——根据财建[2016]504 号文计取；

(2) 工程设计费——根据计价格[2002]10 号文《工程勘察设计收费管理规定》计取；

(3) 工程监理费——根据发改价格[2007]670 号、深价规[2009]1 号《深圳市工程建设监理费规定》计取；

(4) 工程保险费——根据深建价[2018]25 号文，按照建安工程费的 0.1% 计取；

(5) 竣工图编制费——计价格〔2002〕10 号，按设计费 8%计取。

(6) 工程交易服务费——根据按深发改[2016]1066 号文计取；

(7) 招标代理服务费——根据按国家计委计价格[2002]1980 号文件计取；

(8) 前期工作咨询费——根据计价（1999）1283 号文《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计取；

(9) 工程造价咨询费——根据深价协[2019]013 号文计取。

3. 预备费

由于项目建设存在着其他不可预见费用,因此基本预备费按照建安工程费与工程建设其他费之和的 8%计取。

4. 投资估算

综合上述,罗湖区城市第六立面试点工程总投资匡算为 3404.64 万元,其中:建安工程费用 2873.13 万元,工程建设其他费用 279.31 万元,预备费 252.20 万元。具体估算见表 9-1。

表 9-1 项目投资匡算汇总表

序号	项目名称	单位	工程量	单价	总价 (万元)	备注
一	建安工程费用	m ²	41978	684.44	2873.13	84.39%
(一)	屋顶一般提升	m ²	25465	390.00	993.14	清理屋顶杂物垃圾、铺设假草皮和规整管线设施
1	京基一百大厦顶层俯瞰区域	m ²	7830	390.00	305.37	
1.1	屋面清理	m ²	7830	80.00	62.64	含屋面清理、管线规整
1.2	屋面假草皮	m ²	7830	130.00	101.79	屋顶假草皮种植
1.3	屋面防水	m ²	7830	180.00	140.94	含屋面破损修补,排水线路修补、防水层修复
2	银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域	m ²	17635	390.00	687.77	
2.1	屋面清理	m ²	17635	80.00	141.08	含屋面清理、管线规整
2.2	屋面假草皮	m ²	17635	130.00	229.26	屋顶假草皮种植
2.3	屋面防水	m ²	17635	180.00	317.43	含屋面破损修补,排水线路修补、防水层修复
(二)	重点提升工程		16513	1138.49	1879.99	进行理序、降碳、增趣、焕彩全方面的改造
1	京基一百大厦顶层俯瞰区域	m ²	9116	1145.36	1044.11	
1.1	屋面清理	m ²	9116	80.00	72.93	含屋面清理、管线规整
1.2	屋面防水	m ²	9116	180.00	164.09	含屋面破损修补,排水

序号	项目名称	单位	工程量	单价	总价 (万元)	备注
						线路修补、防水层修复
1.3	屋面局部围护及加固	m ²	9116	240.00	218.78	对屋顶围护进行加固，局部屋顶围护增高（增设防护网等）
1.4	屋面景观提升	m ²	9116	550.00	501.38	包含屋顶绿化、屋顶农场、屋顶球场、休闲空间等区域，具体包括地面美化处理、装配式种植槽、绿化种植、休闲廊架等。
1.5	景观及运动设施	m ²	9116	80.00	72.93	休闲座椅、晾衣架、运动设施等
1.6	屋顶球场围栏	m ²	200	700.00	14.00	深圳大学继续教育学院屋顶球场,长度约 50 米,高度约 4 米
2	银湖山铜鼓钮观景台俯瞰区域		7397	1130.03	835.88	
2.1	屋面清理	m ²	7397	80.00	59.18	含屋面清理、管线规整
2.2	屋面防水	m ²	7397	180.00	133.15	含屋面破损修补，排水线路修补、防水层修复
2.3	屋面局部围护及加固	m ²	7397	240.00	177.53	对屋顶围护进行加固，局部屋顶围护增高（增设防护网等）
2.4	屋面景观提升	m ²	7397	550.00	406.84	包含屋顶绿化、立面遮挡墙区域，具体包括地面美化处理、装配式种植槽、绿化种植、立面遮挡墙等
2.5	景观设施	m ²	7397	80.00	59.18	休闲座椅、晾衣架等
二	工程建设其他费用				279.31	8.20%
1	建设单位管理费		— × 1.67%		48.10	
2	工程设计费		— × 3.47%		99.68	
3	工程监理费		— × 2.61%		75.06	
4	工程保险费		— × 1‰		2.87	
5	竣工图编制费		工程设计费 × 8%		7.97	
6	工程交易服务费		— × 1.3‰		3.74	
7	招标代理服务费		— × 4.6‰		13.11	
8	前期工作咨询费		— × 0.2‰		5.81	
9	工程造价咨询费		— × 8‰		22.99	
三	预备费				252.20	7.41%
1	基本预备费		(一+二) * 8%		252.20	
四	合计		一+二+三		3404.64	100.00%

9.3.2 项目资金筹措（投融资分析）

罗湖区城市第六立面试点工程项目属于公益事业,工程建设资金应由罗湖区政府财政投入。建议本项目在满足相关条件和符合有关规定的前提下,优先采取发行政府专项债券的方式筹措项目建设资金。

第十章 社会效益分析

10.1 项目的社会影响分析

社会评价从以人为本的原则出发，研究拟建项目的社会影响分析、项目与所在地区的相互适应性分析和社会风险分析。本项目在其建设过程中和完成后，必然会影响到周边乃至整个罗湖区社会与经济的发展，包括产生的正面影响（通常称为社会效益）和负面影响。

社会影响分析主要涵盖以下八个方面：对居民收入的影响；对居民生活水平的影响；对居民就业的影响；对不同利益群体的影响；对所在地区个别群体的影响；对地区文化、教育、卫生的影响；对社会服务容量和城市化进程的影响；对少数民族风俗习惯和宗教的影响。表 10-1 将针对以上八个方面对该项目的社会影响进行分析。

表 10-1 项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响程度	社会效益或后果
1	对居民收入的影响	影响较小	-
2	对居民生活水平的影响	影响较大	通过该项目的实施，改变罗湖区景观条件，提升生活环境水平。提升该地块的商业价值，保证居住安全。
3	对居民就业的影响	影响较大	项目施工阶段，可以为当地的居民提供一定的就业机会，解决一部分居民的就业问题 从长远的角度看，能够改变该片区整体居民素质，提高居民就业率。
4	对不同利益群体的影响	影响较大	改善景观条件，项目实施后将会带来更多绿地面积，为市民、工作人员及参观者提供高氧、低菌、高负离子的清新环境休闲游憩，保护并美化了自然环境。
5	对个别群体利益的影响	影响很大	通过提高整体生活环境水平，保障未就业群体、失业群体等个别群体的整体素质提升，促进其技能成才，使其通过其自身改变家庭现状。
6	对地区文化、教育、卫生的影响	影响较大	项目建设可使该区的形象具有强有力的改善。该项目也将提升深圳特区的整体形象。

7	对社会服务容量和城市化进程的影响	影响较大	本项目建成之后，促进了深圳市整体城市化建设的进程。
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	影响较小	-

10.2 与项目关系密切的主要群体分析

项目所在地的社区居民，项目建设过程中他们是短期受损者。项目建设完工后，改善了试点片区的生活环境，促进应城市产业结构调整和发展、适宜广大市民就业和生活的现代化新城区，他们将成为长期受益者。

10.3 主要社会效益分析

罗湖区城市第六立面试点工程属社会公益性事业项目，项目建设坚持以人为本、回归自然的生态环境原则。项目建设根据可持续发展的规划理念，促进打造宜居宜业宜游的美丽新罗湖，更好地为打造罗湖区绿色景观工程。

该项目的建设是满足深圳市罗湖区城市建设发展的需要，可以丰富罗湖区绿地系统类型，完善罗湖区城市立体绿化系统；同时也是满足人们观赏、游览、开展科普教育需求，充分发挥立体绿化系统在改善城市生态环境、休闲等方面的作用。

10.4 负面影响与对策

10.4.1 负面影响

社会的负面影响包括：

- 1.项目施工建设产生的噪声对周边居民生活造成的影响。
- 2.立面改造施工期间对商铺营业造成的影响。

3.立面改造施工期间对居民生活造成的影响。

10.4.2 减少负面影响的对策

1.施工环境影响对策

(1) 施工时尽可能在地块红线内进行，施工人员集中的居民点生活污水不得随地倾倒，生活垃圾要集中处理。

(2) 含有害物质的建筑材料堆放点要远离社区居民点，工程废料和建筑垃圾不得随意堆放，必须及时运走。

(3) 材料在运输途中，应采取封闭或遮盖措施，避免抛撒。粉煤灰运输应湿取湿运。

2.社会经济环境影响对策

(1) 在经过居民密集敏感地段，严禁夜间施工。对运输车辆及施工机械应加强维修，保证运输车辆及施工机械处于良好的工作状态，降低噪声对周围环境的影响。

(2) 在施工前要充分与商户及居民沟通，施工中要做好防护和降低噪音的措施，每日施工完毕要及时清理装修材料垃圾，尽量将影响降低到最小。

10.5 项目与所在地相互适应性分析

本工程建设项目为民生项目，采取适当的环保措施后，本项目的建设不会对周围环境带来不良影响。本项目建设将会得到当地居民的积极支持，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设可持续发展。通过考察项目与当地社会

环境的相互适应关系，即分析项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，分析如表 10-2 所示。

表 10-2 互适性和可接受程度分析表

序号	社会因素	适应程度	说 明
一	当地居民	很 好	提供了宜居环境，给居民营造了美好的环境。
二	当地政府	很 好	提高当地的城市市容和环境水平。

本项目符合深圳市土地利用总体深圳市城市规划条件，基本上不存在难以调和处理的冲突及矛盾，项目的社会经济价值总体上是被认可的。但是对于可能出现的问题亦需采取有效可行的措施加以防范和处理。

10.6 社会评价结论

试点片区建设立面、屋面改造过程中难免会给居民及商户带来诸多不便，所以村居委会、街道办应及时做好协调、沟通工作。

罗湖区城市第六立面试点工程属社会公益性事业项目，项目建设坚持以人为本、回归自然的生态环境原则。项目建设根据可持续发展的规划理念，促进打造宜居宜业宜游的美丽新罗湖，更好地为打造罗湖区绿色景观工程。

该项目的建设是满足深圳市罗湖区城市建设发展的需要，可以丰富罗湖区绿地系统类型，完善罗湖区城市立体绿化系统；同时也是满足人们观赏、游览、开展科普教育需求，充分发挥立体绿化系统在改善城市生态环境、休闲等方面的作用。

项目改造后将吸引更多游客到罗湖区旅游，从而推动旅游业发展，带动交通、商业、娱乐等行业，促进当地社会经济发展，社会效益明显。

第十一章 经济效益分析

11.1 项目经济效益分析

本项目属于公益性工程，项目效益主要体现在社会效益和生态效益方面。本次设计设置了屋顶球场、屋顶健身区等设施，若将上述实施采用市场化方式运营管理，将产生一定的成本费用和项目收益。其他内容并不适合纳入可收费经营项目。现将屋顶球场、屋顶健身区等设施成本费用和项目收益进行初步分析。

11.2 建设成本

可收费经营项目设施建造成本测算详见下表。

表 11-1 屋顶球场、屋顶健身区工程匡算

序号	项目名称	单位	场地面积	单价（元）	合价（万元）	备注
1	屋顶球场	m ²	120	1265	15.18	
2	屋顶健身区	m ²	750	1265	94.88	
合计					110.06	

11.3 可用于经营收费项目基本情况

一、项目运营管理模式分析

本项目为政府投资建设项目，产权归属于政府部门。政府部门采取招标方式遴选专业机构，负责项目的运营管理。其中可用于经营性场所设施可采用市场化运营方式收费经营，公益性部分可由政府采用购买社会服务方式委托中标专业机构代管。

二、可用于经营收费的项目

本次设计可用于经营收费的项目包括：屋顶球场 120 平方米、750 平方米的屋顶健身区等。

三、基本假设条件

屋顶球场、屋顶健身区等设施的运营成本费用，仅包含工作人员工资及福利、能源消耗费用、维修保养费用、管理费用等；不包含固定资产折旧费、设备更新

和大修费、营业税和所得税等。

11.4 可用于经营收费项目运营收入测算

表 11-2 经营性项目运营收入测算表

收入	屋顶球场	屋顶健身区	合计（万元）
费用			
项目			
年场地使用费（万元）	4.32	27	31.32
年服务费（万元）	0.87	5.4	6.27
年其他收入（万元）	0.43	2.7	3.13
合计（万元）	5.62	35.1	40.72

说明：

（1）按屋顶球场、屋顶健身区平均每天开放时间 10 个小时（晚上 2 个小时），年平均有效使用天数 360 天计算；

（2）屋顶球场、屋顶健身区场地使用费为租赁收入，租金水平暂按每月 30 元/m²计算；

（3）服务费按场地使用费的 20%计算；

（4）其他收入按场地使用费的 10%计算。

11.5 可用于经营收费项目运营成本费用测算

表 11-3 经营性项目运营成本费用测算表

收入	屋顶球场	屋顶健身区	合计（万元）
费用			
项目			
年人员工资及福利（万元）	8	8	16
年能源消耗费用（万元）	0.58	3.62	4.20
年维修保养费用（万元）	1	1	2
年管理费用（万元）	2	2	4
合计（万元）	11.58	14.62	26.20

说明：

（1）按配备工作人员 2 人，平均人员工资及福利 8 万元/年预估；

（2）按屋顶球场、屋顶健身区平均每天开放时间 10 个小时（晚上 2 个小时）；

- (3) 电费按 0.67 元/度计算；
- (4) 维修保养费用按年平均 1 万元预估；
- (5) 管理费用按年平均 2 万元预估。

11.6 可用于经营收费项目经济效益评价

一、可用于经营收费项目经济效益预判

可用于经营收费项目的年均收入为 40.72 万元, 经营成本为年均 26.20 万元, 若考虑公益性事业申请免征营业税和所得税, 则年均净收益为 14.52 万元。项目可用于经营收费项目实现净收益正值, 使专业机构竞标运营管理的积极性提高, 政府每年可节省管养支出约 14.52 万元。

二、屋顶球场建造成本回收期预测

屋顶球场建造成本约 15.18 万元, 采用市场化运营产生稳定的经营性收入为 5.62 万元/年, 经营成本为 11.58 万元/年, 净收益为-5.96 万元/年。净利润为负, 无法回收建造成本。

三、屋顶健身区建造成本回收期预测

屋顶健身区建造成本约 94.88 万元, 采用市场化运营产生稳定的经营性收入为 35.1 万元/年, 经营成本为 14.62 万元/年, 净收益为 20.48 万元/年。若不将固定资产折旧计入成本, 并申请免征营业税及所得税, 按扣除经营成本后的净收益计算, 则展示区建造成本回收期约 4.63 年。

表 11-4 可经营性项目建造成本回收期测算表

序号	项目名称	场地面积(m ²)	工程造价(万元)	经营收入(万元/年)	经营成本(万元/年)	净收入(万元/年)	建造成本回收期(年)	备注
1	屋顶球场	120	15.18	5.62	11.58	-5.96	-	
2	屋顶健身区	750	94.88	35.1	14.62	20.48	4.63	
合计		870	110.06	40.72	26.2	14.52	7.58	合计建造成本回收期为平均值

第十二章 结论与建议

12.1 结论

1.罗湖区城市第六立面试点工程位于罗湖区核心区域,周边是楼盘林立人口密集的区域,是一个惠及民众的城市公益事业,建成后必将在改善城市生态环境、提升居住品质和文化内涵、促进经济发展等多方面起到积极作用,是落实城市生态文明建设的具体行动。

2.本项目建设必要性充分,方案合理,项目建成后所带来的社会、环境效益是十分显著的,同时造就优美的城市风貌,提升城市品味、促进生态文明建设,打造生态花园城市,项目建设是十分必要的。项目场地的地形条件、水文条件、水电条件、交通条件等各项建设条件均满足项目的建设要求。

3.项目的建设是《深圳市罗湖区生态环境保护“十四五”规划》及奋力打造宜居宜业宜游的美丽新罗湖的具体落实,且紧密契合深圳打造世界著名花城的目标。通过对第六立面的美化规整,促进空间挖潜与复合利用,提高城市人居环境质量。

12.2 建议

1. 本项目包含有楼宇立面、屋面改造,目前所需要改造升级的建筑均在正常使用中,可能会影响大楼商户的正常运营及居民的正常生活,施工中产生的噪音和粉尘也会影响出入人群。因此在施工前要充分与商户、居民沟通,施工中要做好防护和降低噪音的措施,每日施工完毕要及时清理装修材料垃圾,尽量将影响降低到最小。

2.由于项目建设工期紧,建议项目建设单位应全面统筹安排,抓紧工程设计

及施工阶段的各项工作，使工程尽快实施，以确保工程如期投入使用。

3.本项目建设应该按照相关基本建设管理办法和《深圳市政府投资项目管理条例》的有关规定，严格进行工程项目的管理。

4.本项目建设过程中，建议项目建设单位加强风险意识，通过采取积极有效的管理手段，防范各种风险，以保证项目顺利实施。

第十三章 附件及附图

13.1 附图

全市城市第六立面提升试点俯瞰点空间分布图

