

# 广东省城镇老旧小区改造技术导则

## （试行）

广东省住房和城乡建设厅

2021年5月

# 前 言

为有序推进广东省城镇老旧小区改造工作，切实加强对城镇老旧小区改造的规范引导，广东省住房和城乡建设厅组织力量，认真总结各地经验做法，在广泛征求意见的基础上，制订本导则。本导则的主要内容包括：1.总则；2.基本规定；3.建筑本体修缮；4.基础设施改造；5.小区环境整治；6.服务设施提升；7.片区联动改造。附录 A：增设电梯；附录 B：城镇老旧小区改造规划参考提纲；附录 C：城镇老旧小区改造方案参考提纲。

本导则由广东省住房和城乡建设厅负责管理，由广东省城乡规划设计研究院有限责任公司负责具体技术内容的编写和解释。各地在执行过程中如有意见或建议，请寄送至广东省城乡规划设计研究院有限责任公司（地址:广州市海珠区南洲路 483 号，邮编 510290，联系电话 020-34478885）。

# 目 录

1 总则	1
2 基本规定	2
2.1 基本要求	2
2.2 城镇老旧小区改造范围划定	2
2.3 规划与评估	2
2.4 城镇老旧小区分类改造重点	3
2.5 改造项目	6
3 建筑本体修缮	10
3.1 建筑结构加固	10
3.2 楼梯和公共空间更新改造	10
3.3 建筑外立面改造	11
3.4 屋面整修	12
3.5 节能改造	12
3.6 无障碍设计及适老化设施改造	13
3.7 更换和增设电梯	13
3.8 建筑配套设施改造	15
4 基础设施改造	17
4.1 小区道路整治	17
4.2 给排水设施改造	17
4.3 供配电和照明设施改造	18
4.4 智慧设施改造建设	20
4.5 燃气设施改造	21
4.6 垃圾分类与环卫设施改造	21
4.7 消防安全保障	21
4.8 无障碍通道设施改造	22
5 小区环境整治	24
5.1 小区风貌整治	24
5.2 公共空间改造	24
5.3 绿化环境整治	25
5.4 停车设施整治	26
5.5 标识系统改造	26
6 服务设施提升	28
6.1 文体活动设施改造	28
6.2 老人服务设施改造	28
6.3 功能性服务设施改造	29
6.4 长效管养	29
7 片区联动改造	31

7.1 改造片区划定 .....	31
7.2 道路交通设施连片改造 .....	31
7.3 市政公用设施连片改造 .....	31
7.4 公共空间和公共服务设施连片改造 .....	32
7.5 历史文化保护 .....	32
附录 A 增设电梯 .....	34
附录 B 城镇老旧小区改造规划参考提纲 .....	36
附录 C 城镇老旧小区改造方案参考提纲 .....	38
用词说明 .....	44
名词解释 .....	45
引用的规范、标准名录 .....	47

## 1 总则

1.0.1 为贯彻以人民为中心的发展思想，全面推进广东省城镇老旧小区改造工作，改善城镇老旧小区居住环境和功能品质，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于广东省城市、县城（城关镇）的建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）改造。重点改造 2000 年底前建成的老旧小区，不包括已计划征收拆迁和纳入棚改范围的小区（独栋住宅）。其他各镇街老旧小区改造可参照本导则执行。

1.0.3 城镇老旧小区改造指在保持城镇老旧小区用地现状建设格局基本不变的前提下，以局部拆建、加建、改建、翻建等“微改造”和“混合改造”模式进行的改造。改造内容包括建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治、服务设施提升等。鼓励对城镇老旧小区相对集中的片区实施联动改造。

1.0.4 城镇老旧小区改造除应符合本导则规定外，还应符合国家和广东省现行有关标准的规定。

## 2 基本规定

### 2.1 基本要求

#### 2.1.1 城镇老旧小区改造应坚持以下原则：

1.以人为本。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，根据居民意愿合理确定改造内容，重点关注建筑本体修缮和市政基础设施改造，有条件的小区提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。充分考虑儿童、老年人、残障人等特殊群体的使用需求，合理配建无障碍设施。

2.共同缔造。激发居民热情，调动小区关联单位和社会力量的积极性，共同参与老旧小区改造。

3.因地制宜。根据城镇老旧小区所在的地区气候环境特点、小区类型等，科学制定改造方案，合理确定改造内容和标准，不搞“一刀切”，杜绝政绩工程、形象工程。

4.先急后缓。优先实施居民改造意愿强烈的老旧小区改造项目，优先解决消防、结构老化、内涝等安全隐患问题，重点保障居民用水、用电、用气等基本生活需要。

5.安全环保。安全第一、节约资源、保护环境、可持续，做到安全、适用、经济、美观。

2.1.2 城镇老旧小区在改造过程中，应深度挖掘小区特色文化，严格保护小区内的文物、历史建筑、古树名木以及具有历史文化价值的街巷和景观，对危旧文物、历史建筑等依法开展修缮整治，在保护范围和建设控制地带内的各项工程建设应按程序报批。

2.1.3 以“完整社区”“绿色社区”“智慧社区”等先进理念引领城镇老旧小区改造。结合城镇老旧小区改造，大力补齐建设短板，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区；开展绿色社区创建行动，将绿色发展理念贯穿老旧小区改造项目的规划设计、建设、管理和服务等全过程；鼓励互联网、人工智能等信息技术在老旧小区中的应用，整合各类服务资源，为社区居民提供政务、商务、娱乐、教育、医护及生活互助等多种便捷服务。

### 2.2 城镇老旧小区改造范围划定

2.2.1 城镇老旧小区改造范围的划定包括以下几种情况，一是既有已命名的小区，根据小区实际管理的范围进行划定；二是由自然分界线、围墙或道路所围合的小区，根据相应的围合边界进行划定；三是独栋或多栋住宅，根据改造、维护、管理等工作需要，连同宅旁用地进行划定。

2.2.2 相对集中的多个小区可片区联动改造，与小区联系的城市供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热等基础设施改造，纳入片区层面进行统筹。

### 2.3 规划与评估

2.3.1 以市县为单位，开展城镇老旧小区基础数据摸查，科学编制城镇老旧小区改造五年规划和年度改造计划。五年规划编制应与历史街区保护规划、相关设

施管线改造规划等相衔接，明确改造目标任务，建立改造项目库，测算改造资金等。五年规划编制内容详见附录 B。

2.3.2 城镇老旧小区改造前，应以街道（乡镇）为单位，对小区进行综合调查和评估，对小区的房屋建筑本体、基础设施、小区环境、服务设施等进行诊断评估，并广泛征询小区原产权单位、物业公司和居民意见，调查评估和征询意见结果作为确定老旧小区改造内容的依据。

2.3.3 城镇老旧小区的房屋建筑本体应按现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292 及其他相关标准，重点对建筑结构安全、抗震性能、消防安全、楼梯及公共走道、建筑外立面、屋面、无障碍设施等的综合情况进行分析评估。存在下列情况时，应列入改造范围：

- 1.楼梯及公共走道破损，外墙破损、渗漏或附着管线混乱，空调外机无序悬挂，屋面存在保温层损坏、渗漏等情况；
- 2.建筑入口、通道及楼梯等不满足无障碍设计要求；
- 3.建筑内部的水电气、消防等建筑设备设施超过使用年限、老化损坏、不满足正常使用要求等。

2.3.4 基础设施应按本导则要求，重点对小区市政管网、道路、消防等综合情况进行分析评估。存在下列情况时，应列入改造范围：

- 1.市政管线及附件破损老化，强弱电架空线路混乱，排水系统未实现雨污分流，排水不畅易产生内涝积水，环卫与安防设施不满足要求等；
- 2.道路不满足消防、救护等通行要求，路面破损，停车设施严重不足，步行系统不健全或连通性差、无障碍设施不完整等。

2.3.5 城镇老旧小区的公共环境和服务设施应按本导则要求，参照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB50180 及其他相关标准，重点对小区公共空间、公共服务设施等综合情况进行分析评估。存在下列情况时，有条件的可纳入改造范围：

- 1.缺乏公共空间，绿地被建筑物、构筑物侵占，绿化植被质量差，缺失标识系统等；
- 2.文体活动设施、老人服务设施、社区管理等公共服务设施配套不足或老旧破损。

2.3.6 城镇老旧小区改造实施前应在尊重居民意愿、维护居民利益的基础上，根据调查评估结果和改造目标，按照“一小区一方案”要求编制改造方案。方案应符合实际、技术合理、经济可行、兼顾环境与风貌保护，主要内容详见附录 C。方案编制过程应组织公众参与和专家论证。

## 2.4 城镇老旧小区分类改造重点

2.4.1 城镇老旧小区类型包括街巷型、单位大院型、商品房型等。

2.4.2 街巷型老旧小区大多建于 1980 年之前，以居民个体为主，基于原有城市肌理改（扩）建而形成，或成街区的独立式住宅片区。该类老旧小区改造重点为

修缮破损房屋、改造老化基础设施、整治“三线”乱搭等。

**表 2.4.1 街巷型老旧小区改造重点**

建筑本体 修缮	建筑结构加固	既有建筑结构改造与加固
	楼梯和公共空间更新改造	清理楼道
		楼道构件修整
		楼道照明灯更换
		楼梯及公共走道空间内部饰面更新
	屋面整修	防雷排查整治
		防水改造
	无障碍及适老化设施	住宅入口无障碍改造
楼梯间无障碍及适老化设施改造		
基础设施 改造	给排水设施改造	供水系统改造
		排水残旧管网改造和定期清理疏通
		化粪池改造和清掏
	供配电和照明设施改造	供配电设施改造
		照明设施改造
		燃气接入改造
	环卫设施与生活垃圾分类	环卫设施改造
		生活垃圾分类改造
	消防安全保障	消防通道整治
		消防设施改造
无障碍通道设施改造	无障碍通道设施改造	
小区风貌整治	小区沿街建筑外立面整治	
服务设施 提升	文体活动设施改造	康体设施改造
		儿童游乐设施改造

2.4.3 单位大院型老旧小区主要形成于计划经济时期和改革开放初期，依托单位集体住房分配体制建造而成。该类老旧小区改造重点为改造老化基础设施、整治小区绿化环境和公共空间、完善养老设施等。

**表 2.4.2 单位大院型老旧小区改造重点**

建筑本体 修缮	楼梯和公共空间更新改造	清理楼道
		楼道构件修整
		楼道照明灯更换
		楼梯及公共走道空间内部饰面更新
	建筑外立面改造	拆除违章搭建
	屋面整修	防雷排查整治
		防水改造
	无障碍及适老化设施	住宅入口无障碍改造
楼梯间无障碍及适老化设施改造		
更换和增设电梯	未设电梯住宅增设电梯	
基础设施 改造	小区道路整治	车行道改造
		人行道改造
	给排水设施改造	供水系统改造
		排水残旧管网改造和定期清理疏通
	化粪池改造和清掏	



	供配电和照明设施改造	供配电设施改造
		照明设施改造
	燃气设施改造	燃气管线整治
		燃气接入改造
	环卫设施与生活垃圾分类改造	环卫设施改造
		生活垃圾分类改造
	消防安全保障	消防通道整治
消防设施改造		
无障碍通道设施改造	无障碍通道设施改造	
小区环境整治	小区风貌整治	小区大门及围墙改造
		小区沿街建筑外立面整治
	公共空间改造	机动车停车设施整治
		公共活动场地改造
	绿化环境整治	既有植被改造
		新增植被
服务设施提升	文体活动设施改造	康体设施改造
		儿童游乐设施改造
	老人服务设施改造	增设老年人服务中心（站）

2.4.4 商品房型老旧小区多建于 1980 年代以后，一般是由开发商投资建设商品住房小区。该类老旧小区改造重点为整治小区风貌和绿化环境、整治停车设施、完善公共服务设施等。

表 2.4.3 商品房型老旧小区改造重点

建筑本体修缮	更换和增设电梯	老旧电梯排查、维修、更换
		未设电梯住宅增设电梯
		电梯配套设施建设
基础设施改造	智慧设施改造建设	安防设施改造
		智能快件箱（智能信包箱）建设
		智慧便民设施建设
	环卫设施与生活垃圾分类改造	环卫设施改造
		生活垃圾分类改造
	消防安全保障	消防通道整治
消防设施改造		
无障碍通道设施改造	无障碍通道设施改造	
小区环境整治	小区风貌整治	小区大门及围墙改造
	公共空间改造	公共活动场地改造
		公共晾晒设施改造
	绿化环境整治	新增植被
		新增道路绿化
	停车设施整治	机动车停车设施整治
		非机动车停车设施整治
标识系统改造	建筑标识改造	
	公共标识改造	
服务设施提升	文体活动设施改造	康体设施改造
		文化设施改造
		儿童游乐设施改造

	老人服务设施改造	增设老人日间照料中心和长者饭堂
		增设老年人服务中心（站）
	功能性服务设施改造	公共管理功能用房改造
		物业用房改造
		公共卫生间改造
		增设邮政快递末端综合服务站
		增设便民设施

## 2.5 改造项目

### 2.5.1 改造项目分为基础类、完善类和提升类。

1.基础类改造项目，为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2.完善类改造项目，为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋增设电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、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。

3.提升类改造项目，为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、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，以及养老、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。

### 2.5.2 改造项目宜采用菜单式，尊重居民意愿合理确定改造内容。

表 2.5.1 城镇老旧小区改造内容建议清单

改造内容			改造类型		
			基础类	完善类	提升类
建筑本体修缮	建筑结构加固	既有建筑结构改造与加固	√		
	楼梯和公共空间更新改造	清理楼道		√	
		楼道构件修整		√	
		楼道照明灯更换		√	
		楼梯及公共走道空间内部饰面更新		√	
	建筑外立面改造	拆除违章搭建			√
		建筑外饰面更新			√
		建筑外门窗更换			√
	屋面整修	防雷排查整治		√	
		防水改造		√	

改造内容		改造类型			
		基础类	完善类	提升类	
	节能改造	屋面形式改造		√	
		屋面节能改造		√	
		外维护结构节能改造		√	
		门窗节能改造		√	
		照明节能改造		√	
	无障碍及适老化设施改造	住宅入口无障碍改造	√		
		楼梯间无障碍及适老化设施改造	√		
	更换和增设电梯	老旧电梯排查、维修、更换		√	
		未设电梯住宅增设电梯		√	
		电梯配套设施建设		√	
建筑配套设施改造	建筑公共区域水电气改造	√			
	建筑公共区域污废分流改造		√		
基础设施改造	小区道路整治	车行道改造	√		
		人行道改造	√		
		路网改造		√	
	给排水设施改造	供水系统改造	√		
		排水残旧管网改造和定期清理疏通	√		
		化粪池改造和清掏	√		
		雨污分流改造		√	
	供配电和照明设施改造	供配电设施改造	√		
		充电基础设施建设		√	
		电力线路整治		√	
		照明设施改造	√		
	智慧设施建设	通信设施改造	√		
		通信线路整治		√	
		安防设施改造	√		
		智能快件箱（智能信包箱）建设		√	
		智慧便民设施建设			√
	燃气设施改造	燃气管线整治	√		
		燃气接入改造	√		
	垃圾分类与环卫设施改造	环卫设施改造	√		
		生活垃圾分类改造	√		
	消防安全保障	消防通道整治	√		
		消防设施改造	√		
	无障碍通道设施改造	无障碍通道设施改造	√		
小区环	小区风貌整治	小区大门及围墙改造		√	

		改造内容	改造类型		
			基础类	完善类	提升类
境整治		小区沿街建筑外立面整治			√
	公共空间改造	公共活动场地改造		√	
		海绵设施改造			√
		公共晾晒设施改造		√	
		风雨连廊改造		√	
	绿化环境整治	既有植被改造	√		
		新增植被		√	
		新增道路绿化		√	
		立体绿化改造			√
	停车设施整治	机动车停车设施整治		√	
		非机动车停车设施整治		√	
	标识系统改造	建筑标识改造	√		
公共标识改造			√		
服务设施提升	文体活动设施改造	康体设施改造		√	
		文化设施改造			√
		儿童游乐设施改造		√	
	老人服务设施改造	老人日间照料中心和长者饭堂改造			√
		老年人服务中心（站）改造		√	
	功能性服务设施改造	公共管理功能用房改造		√	
		物业用房改造		√	
		公共卫生间改造		√	
		增设邮政快递末端综合服务站			√
		增设便民设施			√
	长效管养	成立小区自治组织			
		聘用物业服务企业			
片区联动改造	道路交通设施连片改造	交通组织优化			√
		路权分配优化			√
		增设立体步行通道			√
		增设公交站点			√
		共享停车设施			√
		适度开放封闭小区			√
	市政公用设施连片改造	给排水设施连片改造	√		
		供电设施连片改造	√		
		通信设施连片改造		√	
		燃气设施连片改造	√		
		环卫设施与生活垃圾分类改造		√	
	公共空间和公	改造补充急需设施			√

改造内容		改造类型		
		基础类	完善类	提升类
共服务设施连 片改造	开放单位设施			√
	公共活动场地共享			
历史文化保护	历史街区、历史建筑保护	√		
	历史街区、历史建筑修缮与活化利用		√	

### **3 建筑本体修缮**

#### **3.1 建筑结构加固**

3.1.1 改造加固前，应委托具有相应资质的检测单位、具有相应技术力量的鉴定机构，依据《建筑结构技术检测标准》GB/T50344、《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292、《既有建筑物结构安全检测技术标准》DBJ/T15-86等现行国家与广东省规范、标准，分别对老旧小区住宅建筑的结构性能进行检测，对建筑结构的可靠性进行鉴定，并对改造后建筑结构安全性及后续使用安全性做出评定。根据鉴定结果与民用建筑适修性等级，制定相关结构改造方案与加固措施。

3.1.2 改造范围内的功能改造、改扩建、续建建筑，或其它需进行抗震鉴定的建筑物，应委托具有相应资质的单位，按《建筑抗震鉴定标准》GB50023对现有建筑的抗震性能进行鉴定。

3.1.3 既有建筑需加固的结构构件或体系，应根据《混凝土结构加固设计规范》GB50367、《砌体结构加固设计规范》GB50702、《建筑抗震加固技术规程》JGJ116等现行规范与规程，采取相应的加固措施。

3.1.4 加固后的使用年限，应根据现有建筑需要与可能、现行相关规范要求，由业主（含老旧小区改造主体）与鉴定机构、设计单位共同商定，商定的结构后续使用年限应在改造结构设计文件中明确。

3.1.5 单体改造与加固方案，应考虑原结构的结构形式、结构特点与技术经济分析，减少对居民生活的影响，并满足功能改善要求与建筑美观要求。

3.1.6 对既有结构的改造设计，应根据结构现状和改造要求评估改造过程中的结构安全，对既有结构采取必要的防护措施，防止在改造过程中发生结构性破坏或倒塌。

3.1.7 改造内容中如包含新建、扩建的建（构）筑物，新、扩建部分应采用合理的结构形式，结构设计应满足现行的相关设计规范、规程与标准。

#### **3.2 楼梯和公共空间更新改造**

3.2.1 破旧、黑暗、杂乱的楼道应进行修缮整治，保障消防通道畅通，达到安全、明亮、整洁的标准。

3.2.2 建筑公共区域栏杆、扶手若有断裂、变形、松动、脱焊、锈蚀等损坏现象时，应对受损部位进行整修或整体更换。修缮后栏杆高度、立杆间距、整体抗侧向水平推力，应符合《民用建筑设计统一标准》GB50352、《无障碍设计规范》

GB50763 等的规定。

3.2.3 若已有单元门破损则维修更换、若没有则鼓励增设，尽可能做到单元封闭式安全防护。

3.2.4 楼梯及建筑物内公共空间内部装修设计应根据功能需要，并按适用、经济、美观的原则确定。如有地坪破损起尘、墙面地面渗漏等问题，应进行相应修复。

3.2.5 对楼道墙面的小广告、污渍涂鸦应进行清除，程度严重的宜进行粉刷，做到干净整洁。鼓励有条件的小区集中设立公共信息发布栏。

3.2.6 楼内公共区域原有内墙、顶棚的饰面破损严重或老旧污损均应重新粉刷；原有墙面保存尚好或为块材饰面，可保留修复和统一清洗。缺少楼层标识、原有门牌破损、遗失的，按规定进行更换。

3.2.7 应对小区房屋公共楼梯间、走道的老旧照明灯进行检修和更换。灯具宜选择声光控 LED 灯、节能荧光灯。

### 3.3 建筑外立面改造

3.3.1 建筑外立面更新改造应遵循安全美观、节能环保、与周边建筑环境相协调的原则，满足城镇街区风貌控制要求，不得影响原有建筑的日照、采光、通风、结构安全、防水。

3.3.2 拆除私搭乱建的违章建筑，对改变房屋使用功能的宜恢复原状、对危及房屋安全的应恢复原状。

3.3.3 综合治理外立面上的杂乱管线。架空的管线能埋地的，宜通过管沟进行埋地处理，并设置相应的标识；不能埋地的管线可由相应的专业经营单位进行梳理归整，统一高度和线路走向，做到美观、安全、耐用。严禁出现楼层之间、单元之间、楼栋之间的无固定绑扎、路径不规则等不规范敷设的架空线。小区废弃的管线设备必须拆除。

3.3.4 拆除或加固日久失修、存在安全隐患的已建防盗网。在住户同意的前提下，进行拆除或平齐建筑外立面重新安装。可根据外立面改造形式，结合空调位统一设置窗套或隐形防盗网。

3.3.5 以对外墙结构、饰面构造层及外墙附属物安全性的整体检测和评估为依据，对既有建筑上已损坏、陈旧或影响正常使用的构件、饰面材料、设备设施等

进行维修、更换。延续原有建筑外立面设计的艺术元素，对于现状较好的宜保留，局部破损的应修复。

3.3.6 有条件的小区宜对沿街建筑物较完整的外墙饰面进行清洗或重新饰面粉刷，并与周边环境风貌相协调。对于无法恢复原外饰面的，外饰面材料可根据小区整体设计的要求选用。

3.3.7 破损、陈旧、风化严重的房屋外墙应进行防渗、粉刷处理。难以复原的外立面宜根据实际情况重新考虑外立面，可运用新材料，新材料宜与小区整体环境对比中保持协调。高层建筑的外饰面优先选用涂料、饰面砂浆等轻质材料。黄泥石灰批荡的基层与饰面层宜更新批荡与饰面。

3.3.8 建筑散水沉降或破损应进行修复与改造。

3.3.9 屋顶的水池、通信通讯基站等构筑物和外墙悬挂的广告牌、标识牌、空调外架等有松动、锈蚀、缺损等导致自身强度不足，或与墙体连接不牢固时，应进行修缮或更换。外墙悬挂物颜色、材质应与建筑整体风格相协调；沿街广告牌、标识牌的色彩、风格及尺寸应服从统一管理。

3.3.10 公共区域的缺扇、开启不灵活、没有维修价值的采光窗宜进行更换。居民自行安装的外窗护栏有安全隐患的应拆除或统一更换。

### **3.4 屋面整修**

3.4.1 老旧建筑防雷装置不能满足安全要求时，应按《建筑物防雷设计规范》GB50057 更新改造。

3.4.2 屋面防水改造应征求顶层住户意见后进行。对局部渗漏的建筑物屋面，应对明显漏水点处局部铲除，重新铺设防水层，并做好与原有防水层的搭接。屋面漏水面积超过 20%屋面面积时，应整屋面重新做防水层，屋面防水等级不应低于 II 级，并宜结合节能改造同时进行。

3.4.3 屋面形式尽量不做改变，如需改造可根据小区实际需求，或结合市政街道外立面景观改造做相应改造，且应以满足原结构安全为前提，并应考虑广东地区抗风设计要求，避免台风造成影响。

### **3.5 节能改造**

3.5.1 应在不影响建筑结构安全的情况下，有条件的选择适宜方式进行节能更新改造。改造分项内容包括外窗及遮阳、屋面、外墙等改造，可以综合改造也可



以单项改造。

3.5.2 外窗节能宜根据现状条件结合外窗维护和更新进行，优先采用窗扇改造措施，安装符合节能要求的窗扇，有条件的可保留原窗框。

3.5.3 在进行围护结构墙体改造时，应综合考虑结构安全、防火、防水等因素，夏热冬冷地区应根据建筑的使用功能和围护结构现有条件选用适宜的保温、隔热措施；夏热冬暖地区宜采取反射隔热涂料、浅色饰面、遮阳等隔热技术措施。

3.5.4 维护和增设外窗遮阳，减少太阳直接辐射的影响。外窗遮阳应结合建筑外立面整治统一设计实施，并满足《建筑遮阳工程技术规范》JGJ237 的有关规定。

3.5.5 屋面节能改造可采用平屋面更新、增设隔热系统、平屋面改坡屋面等措施。屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面防水、建筑防雷等进行一体化设计。屋面的饰面材料应采用浅色材料。

3.5.6 结构条件允许、具有良好可达性的建筑屋面，可改造为绿化种植屋面，为居民提供公共休闲空间。

3.5.7 公共空间照明及建筑物夜景照明所用灯具应选用节能型灯具，光色宜选用暖色调。

3.5.8 在满足结构安全和景观协调的情况下，有条件时可增设太阳能光伏发电装置，用于公共照明、小型用电设备等用电。

### **3.6 无障碍设计及适老化设施改造**

3.6.1 未满足无障碍设计要求的住宅出入口，宜根据现状条件改造为无障碍出入口，可采用平坡出入口或同时设置台阶和轮椅坡道的出入口。同时应完善无障碍标识系统。

3.6.2 未设置扶手或仅有单侧扶手的楼梯间，在疏散楼梯宽度满足规范要求的前提下，应在楼梯梯段两侧增设扶手，可结合无障碍扶手一体化设计。无障碍设施的设计、施工、验收及维护应符合《无障碍设计规范》GB50763 和《无障碍设施施工验收及维护规范》GB50642 的相关要求。

3.6.3 可结合光纤入户工程或联网可视对讲系统，增加居民家庭应急呼叫系统。

### **3.7 更换和增设电梯**

3.7.1 对设有电梯的住宅应进行安全隐患的排查，对有安全隐患的电梯进行维

修或更换。

3.7.2 未设电梯的多层住宅，在不影响日照、采光、通风和结构安全的情况下，根据相关规定鼓励增设电梯。

3.7.3 增设电梯设计方案以实用为原则，建筑面积不计入容积率，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划的实施，尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑和城市景观的不利影响，尽量避免拟增设电梯对交通单元内住宅或相邻住宅构成通风、采光、通行的直接影响或严重遮挡，不得增加或者变相增加住宅使用空间。

3.7.4 增设电梯方案的梯井（或连廊）与本交通单元内住宅或相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距宜 $\geq 6\text{m}$ 。

3.7.5 新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得以增设电梯为名增加非交通必要的使用面积。电梯井占地尺寸 $< 2.5\text{m} \times 2.5\text{m}$ ；交通连廊净宽 $< 1.2\text{m}$ （与电梯井直接等宽相连的连廊除外）。

3.7.6 增设电梯应充分尊重原有城市风貌，在增设位置、体量大小、材料选择上应协调周边的环境，如在历史文化街区、历史风貌区等区域内增设电梯，应尽量减小增设电梯对历史风貌的影响。

3.7.7 增设电梯的建筑设计方案应考虑建筑立面的景观美化。电梯井道的立面材质和色彩宜与原有建筑和周边建筑相协调，或选择轻盈通透的立面材料；可考虑立面种植绿化的可能性，交通连廊宜兼顾通透性和安全性。

3.7.8 增设电梯的建筑设计方案应在与相邻建筑的消防间距、保证消防通道和消防车可达性以及人行疏散通道等方面满足消防规范的要求。

3.7.9 增设电梯的电气设计应按现行《民用建筑电气设计标准》GB51348 执行。电梯应具有“停电应急平层装置”等停电应对措施，轿厢内宜设置视频监控系统，确保梯内人员安全。

3.7.10 电梯电源管线应规划预埋好，宜与小区道路和电力线路改造同步施工。

3.7.11 既有住宅增设电梯的施工安装，应当选择具备保证施工质量和安全性能所必需的能力、技术力量和检测手段的施工单位，对其安装、改造、维修施工安全负责；不得使用不符合安全技术规范要求或者假冒伪劣的材料、部件、元件、附（配）件。

3.7.12 电梯增设后，应由具有相应资格的机构进行检测，并依法办理竣工验收等手续。

### 3.8 建筑配套设施改造

3.8.1 对供水、供气、供电管线未实施“一户一表”的小区，宜采用远程抄表系统或预付费系统同步实施改造。燃气计量应优先选用智能安全型燃气表。

3.8.2 入户水表位置应结合建筑的厨房、卫生间布局，统一规整设置在建筑外围，并更换损坏的表阀。

3.8.3 由于地下管道陈旧并有不同程度的腐蚀和结垢，造成水质差、供水不足、跑漏严重的小区，应按现行规范对小区地下给水管道进行更换。

3.8.4 宜充分利用市政管网的水压，直接由市政管网供水，或按现行规范要求维护修缮原有天面生活水箱，使其达到卫生防疫和供水需求。有条件的可加设环保节能型全自动二次供水设备，保证水质安全、水压稳定。

3.8.5 梳理建筑内的污、废水和雨水管网，宜结合实际情况实施雨污分流改造。阳台污水和天面雨水宜分别设置排水管，宜将原来合流立管作为污水管，新建雨水立管。

3.8.6 污水立管应确保接入室外污水管，建筑内生活污水最终进入市政管网之前必须经过化粪池。

3.8.7 雨水立管接小区雨水系统时，宜采用海绵城市理念，将雨水立管断接接至高位花坛、植草沟、线型排水沟等设施。

3.8.8 排水系统应根据管道腐蚀程度进行局部维修或整体更换，可考虑采用模块化同层排水系统。建筑内外的排水管道，有条件的可优先将原有铸铁管道和陶瓷管道更换为塑料新型管道。

3.8.9 配电系统、防雷接地系统和电气设备的保护措施与装置不满足安全要求时，应进行配电系统安全更新改造，并定期检查和维修。配电系统应采用与改造前相同的接地型式，并进行总等电位联结。

3.8.10 配电系统更新改造时，引至住户配电箱的电源线均应配置保护接地线，每单元或每栋配电箱的进线开关处，宜设置防止电气火灾的剩余电流保护装置。新敷设的电线电缆宜采用低烟低毒阻燃型线缆。

3.8.11 每套住宅应按户设置计量电表，低层、多层住宅电表宜相对集中安装、

整齐布置。

3.8.12 暖通空调凌乱的冷媒管、冷凝水管应调整到平直整齐，空调冷凝水应有组织排放；原有冷媒管、冷凝水管保温材料有损坏的，应修补或更换。住宅分体空调系统冷凝水管宜采用 PVC 管。

3.8.13 厨房油烟机宜利用竖井高空排放，当必须就近排出外墙时，应有除烟措施。

3.8.14 符合加装燃气管道设施条件的建筑物，应加装燃气管道设施；燃气管道应尽可能沿着建筑物外墙架空敷设。楼幢燃气立管宜沿着建筑物外墙敷设，明设的燃气管道应美观、整齐，不影响通行。对已通气老旧小区燃气楼幢调压箱、立管，因周边环境发生变化的，应设置防车辆冲撞栏加以保护。

## 4 基础设施改造

### 4.1 小区道路整治

4.1.1 小区内干道的红线宽度宜为 14m~20m，道路断面形式应满足适宜步行及自行车骑行的要求，人行道宽度不宜小于 2.5m。对于有条件的道路，可结合现状进行整体规划，优化小区交通组织，实现小区内部人车分离，保障居民出行安全。

4.1.2 小区内附属道路的规划设计应兼顾消防、救护、搬家等车辆的通达要求，主要附属道路宜设置不少于两个车行出入口连接城市道路，其路面宽度不应小于 4.0m；其他附属道路的路面宽度不宜小于 2.5m。

4.1.3 车行道道路结构改造应采用具有足够强度和良好稳定性的面层、基层、垫层构造，以达到表面平整、密实、抗滑和抗裂等要求。

4.1.4 应及时整改周边地块施工或者管线改造引起路面破裂、凹陷、路面不平整等问题。

4.1.5 小区车行道改造时，小面积破损路面应采用原结构材料进行修补，大面积破损的路面宜采用沥青混凝土材料进行修复。路面修复时，应同步修复并完善交通标志标线。

4.1.6 路面维修和提升改造时，市政检查井盖、雨水篦子等宜同步进行改造，条件允许时宜减少车行道上的井盖设置或置于车道中间，减少车轮压盖噪音。同时，市政检查井盖的设置应注意避开盲道。

4.1.7 人行道应保证连通性、平整度和舒适度，并应设置照明设施，不得随意放置影响行人通行的障碍物。

4.1.8 人行道应利用地面划线标识、地面铺装等区别道路分区，提升小区通行安全性。

4.1.9 人行道改造应结合海绵城市要求优先采用透水铺装，铺装风格宜与周边环境协调一致。

### 4.2 给排水设施改造

4.2.1 应优先选择居民反映强烈、供水水质差、压力不足、漏损严重、材质低劣的管道及附属设施（水表井、阀门井等）进行改造或更换，实现“一户一表”改造到位。

4.2.2 小区供水系统改造，有条件时宜形成环状管网，如为支状管线时，要确保入户端的供水水质、供水压力达到有关规范要求。供水设计原则上保留原供水方式，有条件时宜充分利用市政管网的水压直接供水。当小区长期供水压力不足时，应根据市政给水管网供水条件分析压力不足原因，合理确定供水改造方案。

4.2.3 供水管网改造时，宜采用具有耐久性、不影响水质变化的管材更换原有给水管道。室外埋地管道应采取有效措施避免管网漏损。

4.2.4 未进行雨污分流的小区，可结合实际情况实施雨污分流改造。按现行标准要求，校核现有排水管径，新建雨水管，把合流管变成污水管。

4.2.5 小区明渠（沟）、单体建筑明沟宜改为暗渠（沟）或管道。雨水篦子宜附有防蚊虫网盖，附防蚊虫网盖前，宜采取杀虫措施。

4.2.6 对破损及淤堵管段应进行重点检查，更换或重建局部破损的管道和检查井、井盖。管材应符合现行标准要求。雨、污水检查井可采用混凝土检查井、成品塑料检查井等，可增加预制装配式钢筋混凝土检查井。检查井井盖可采用球墨铸铁井盖、复合材料井盖等。

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

### 4.3 供配电和照明设施改造

4.3.1 应检查小区的电力管沟设施、配电系统、电气设备本体保护与防雷接地装置，检查配电房等建筑物本体渗漏水、防小动物措施和消防设施等，改造设计时应同步规划电力缆线管廊路径，对老化破旧设施予以更新改造。

4.3.2 结合小区用电负荷需求，对安装容量不能满足小区居民用电的变电所应进行扩容改造，确保小区供电安全稳定。

4.3.3 小区内存在安全隐患的室外台架式变压器和电力配电箱原则上应移入建筑内，小区改造时应预留相应电房位置及面积，建筑应满足相关防火要求，并留有通道方便电力设施运输；不能移入建筑内的，必须采取相关措施解除安全隐患。

4.3.4 新建变电所应尽量靠近用电负荷中心，宜设置在地面首层，预留足够的扩建空间，应结合工程特点、用电容量、所址环境、供电条件、节约电能、运行维护等因素，合理选用设备和确定设计方案，并满足当地供电部门有关要求。

4.3.5 室内配电箱、柜、计量装置改造应满足防水、防潮、防雷、防漏电等安全防护要求，做好相关防护措施，切实保障用电安全。

4.3.6 对架空及附着于建筑外墙的中低压电力线路，进行“三线”整治，有条件的可下地敷设，并对线路走向进行标识，消除安全隐患，营造整洁美观的小区环境。

4.3.7 有条件的区域可实施架空线路入地，实现电缆供电。室外电缆敷设应满足《住宅建筑电气设计规范》JGJ242 室外布线要求。

4.3.8 不具备下地条件的区域，可通过优化线路结构进行改造，采取装饰性遮挡或入槽盒、套管、桥架等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直的美观要求，并设置明显标识以便识别，管道容量应留有裕度以便后期维修使用。建筑门面装修时不应密封原来明敷的低压线，宜采用栅格式，便于检查配电线路。跨越道路的线路高度，必须满足消防车通行要求。

4.3.9 电力架空杆线与通信架空杆线或地下电力电缆与通信、燃气管线，宜分别敷设在道路两侧，且与同类地下线缆位于同侧。因条件所限，无法避免产生交叉的，必须满足相关安全规范要求。

4.3.10 小区公共照明设施应满足居民夜间室外活动的需求并确保安全性，应覆盖单元出入口、道路甬道、小区出入口、公共活动场所等区域。

4.3.11 新建或改建小区道路照明灯具的安装高度不宜低于 3.5m，维修更换的室外灯具应具备防水、防喷、防滴、抗风、防火等特性，灯具的电气部分应防潮、防漏电和防雷击，相关设备都应采取安全措施。

4.3.12 新建或改建路灯配电管线，应结合道路或绿化改造同步实施。

4.3.13 有条件的小区可依据现行标准配置电动汽车充电设施及其供电设施，按照因地制宜、安全可靠、技术先进、经济合理、统筹解决的原则，结合小区室外停车场和地下停车库进行配置。

4.3.14 可结合小区实际情况设置电动自行车集中充电区域，并满足安全用电和所在城市管理要求。区域内的充电插头应满足充满电可自动断电及智能化管理的要求。

4.3.15 严禁在疏散通道、安全出口、楼梯间、电梯厅等公共区域安装用于电动自行车充电的配电设施。

## 4.4 智慧设施改造建设

4.4.1 小区整治改造宜同步实施光纤到户通信系统，建设改造时应实现资源共享，避免重复建设，满足多家电信业务经营者平等接入、用户可自由选择电信业务经营者等要求。

4.4.2 光纤网络应满足 5G 和光纤宽带网络覆盖，以提升宽带接入能力，实现家庭宽带接入能力超过百兆，社区宽带接入能力超过千兆。

4.4.3 应清理小区内建筑物之间架空、建筑物外墙私搭乱接的通信线路和严重影响小区环境的弱电箱体。

4.4.4 小区内的光缆交接箱和通信管线宜集中建设，原则上小区弱电线路应统一埋地敷设，管道数量应满足多家通信运营商和其他弱电线路敷设需求。不具备下地条件的区域，可通过装饰性遮蔽或槽盒、套管、桥架等方式进行有序规整。

4.4.5 通信线路应有权属单位的明显标识，应明确标示出线路的权属、路由、服务电话等内容，标识牌颜色统一标准。

4.4.6 应根据现状条件，维修或增设安全防范设施，包括建立出入口控制系统、公共区域视频安防监控系统和楼宇访客对讲系统，增强小区安全性。

4.4.7 小区大门宜设置保安岗亭和门禁系统，实施通行管理。有条件的小区结合“智慧社区”建设，可配置人脸识别系统、智能车闸管理系统，有效控制人员、车辆进出。小区门禁管理应做到信息传输可靠、控制操作简单，满足小区安全管理的需要。

4.4.8 小区应安装视频监控系统，控制室宜设在物业值班室或消防控制室。在小区主要出入口、小区四周、重要通道、公共设施、车辆集中停放等公共区域应设置监控摄像头。视频监控系统宜同时接入街道综治维稳中心或派出所监控平台。

4.4.9 小区设施应按照集约、智慧、美观的原则，对公共标识、公告栏、电信箱、路灯、座椅、垃圾箱等设施进行统筹布局，可采用“一杆多用、一箱多用”等方式对设施功能进行整合。

4.4.10 鼓励邮政快递企业在小区内设置智能快件箱，或将原有信报箱提升改造成智能快件箱，并为投放邮件的车辆和投递人员提供适宜的场地，为智能快件箱（智能信报箱）预留电源及网络接口。



4.4.11 鼓励小区建立公共设备日常维护管理信息平台。可通过电子屏幕、手机客户端等智能化管理，为居民提供更好的资讯、通知、物业等便民服务。

#### **4.5 燃气设施改造**

4.5.1 小区老旧破损的燃气管道、室外调压箱（柜）、燃气阀门及安全防护装置应及时维修或更换。

4.5.2 附着于建筑上的燃气管线应统一归置、固定，保证整体美观。

4.5.3 具备安装燃气管道条件的小区，应同步铺设小区燃气管道。

#### **4.6 垃圾分类与环卫设施改造**

4.6.1 小区内垃圾应进行分类收集和清运。根据小区整体布局情况，合理设置生活垃圾分类收集处理设施，统一规范垃圾收集点和转运站，并与周边环境相协调。

4.6.2 垃圾收集点的布置应满足运输作业的要求，预留好作业通道，便于安排垃圾运输路线，且不影响道路交通安全。

4.6.3 垃圾收集点宜设置冲洗用的给排水设施，方便清洗排水。

4.6.4 垃圾分类收集容器不宜放置在绿化带中，应摆放整齐、外观整洁干净、分类标志清晰可见，密闭后应能防止水分和气体外溢，如有破损应及时维修、更换。有条件的小区可采用信息化、智能化技术促进生活垃圾分类收集工作。

4.6.5 积水处和垃圾堆积处等容易滋生蚊虫的区域，应定时消杀。

4.6.6 宜在小区的显著位置设置生活垃圾分类公示牌，设置宣传专栏，张贴垃圾分类宣传海报，宣传垃圾分类工作。

4.6.7 小区宜结合实际情况设置公厕，已有公厕的，可因地制宜进行提升改造；未建公厕的，可结合场地条件，在公共区域增设固定式或移动式公厕，设置地点应满足环境及景观要求。小区公厕应设置无障碍厕位，应采用座便器，其它厕位可采用蹲式大便器。

#### **4.7 消防安全保障**

4.7.1 既有建筑改造不改变使用功能的，应执行现行国家工程建设消防技术标准，受条件限制确有困难的，应不低于建成时的消防技术标准。

4.7.2 小区内设有消防通道的应保持畅通，应划定禁止停车区域，严禁在消防通道堆放各类杂物或停放车辆。未设置消防通道的，需根据小区情况，优化调整

小区入口宽度、小区内道路宽度和转弯半径，满足消防通道要求。

4.7.3 小区内高层建筑缺少消防车登高操作场地的，条件允许时应按规定划设标线、设置警示牌，明确标示消防车登高操作场地，严禁在消防车登高操作场地停放车辆、设置停车场（位）、放置障碍物或者乱搭乱建。

4.7.4 电动汽车和电动自行车停放充电场所应加强安全管理，杜绝违规储存、使用易燃易爆危险品等违法行为，确保场所符合消防安全条件。

4.7.5 应确保消防设施和消防电源始终处于正常运行状态；需要维修时，应采取相应的措施保障维修期间的消防安全，维修完成后，应立即恢复到正常运行状态。

4.7.6 对建筑原有的消防给水设施应结合实际情况进行更新改造，更换老旧、过期的消防设备器材，配齐消火栓、灭火器、消防软管等消防器材，接通消防用水。有条件的小区可增设微型消防站。

4.7.7 消火栓应有明显标识，室内消火栓箱不应上锁，箱内设备应齐全、完好，有遮挡物的应及时清理；室外消火栓不应埋压、圈占；距室外消火栓、水泵接合器 2.0m 范围内，不得设置影响其正常使用的障碍物。

4.7.8 应对达到使用年限或损坏的老旧消防防排烟设施进行更新改造，以满足消防使用要求。

4.7.9 有防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物的，应当设置逃生窗口，可配置辅助疏散逃生设施。

4.7.10 未安装应急疏散照明和火灾自动报警系统的，有条件时可因地制宜进行安装。在满足消防功能要求的情况下，可采用物联网消防产品。

4.7.11 小区应有消防安全管理人员负责管理、维护消防设施、器材。

#### **4.8 无障碍通道设施改造**

4.8.1 未配建无障碍设施的路段应进行优化改造，铺设盲道、轮椅坡道及缘石坡道等；有无障碍设施的路段应采取修补、维护、清障等措施，确保无障碍设施系统的连续性和实用性。

4.8.2 道路应满足无障碍设计要求，标识清晰，路面铺装应充分考虑轮椅顺畅通行，铺装材料应选择坚实、牢固、防滑、防摔的材质。无障碍设施的设计、施工、验收及维护应符合《无障碍设计规范》GB50763 和《无障碍设施施工验收及

维护规范》GB50642 的相关要求。

## 5 小区环境整治

### 5.1 小区风貌整治

5.1.1 小区风貌包括小区大门、围墙、出入口等外立面风格与面貌，有条件的小区可根据居民需要，优化整治小区的整体风貌。

5.1.2 当小区大门保安岗亭进行维修或增设时，保安岗亭的样式应与小区大门及小区整体风格相协调；条件允许时，大门及保安岗亭样式宜融入岭南特色的设计元素。

5.1.3 围墙破损严重或存在严重安全隐患时，应进行局部维修或改造。局部维修围墙，宜采用与原围墙相同或相近的立面形式、饰面材料和色彩。

5.1.4 通透性围墙宜结合绿化、照明等进行设计；实体围墙表面宜通过增加装饰或结合宣传栏达到美化环境的效果。条件允许时，围墙样式可融入岭南设计元素，彰显岭南风格。

5.1.5 小区出入口宜为应急设施预留空间，可与门房合设，兼顾平时与疫情应急需求，并预留专项检测系统设备接口和应急救护车辆进出通道。小区围护设施要考虑紧急时期封闭和隔离的需求。

### 5.2 公共空间改造

5.2.1 小区公共空间环境提升，宜充分利用有限空间，结合现有需求，为居民提供交流交往的场地，满足居民日常生活及活动需要。

5.2.2 小区内部主要公共空间宜设置居民聚集广场，并补充游步道、健身器材等设施，并满足夜间照明需求；宜利用边角空间见缝插绿，设置小型活动场地。条件允许时，宜结合道路设置风雨连廊。

5.2.3 公共空间场地竖向设计宜尊重小区内部原有地形，因地制宜、随坡就势，利用场地高差和坡度打造立体绿化、多级平台等特色景观节点，丰富空间形式。

5.2.4 场地铺装宜选择具有柔和光线和色彩的材料，避免选择反光、刺眼的材料，需凸显岭南风格时，部分场地可采用传统岭南庭园常用铺装样式。

5.2.5 有条件的小区宜因地制宜推进海绵设施改造，并按照《海绵城市建设技术指南》及《海绵城市建设评价标准》GB/T51345 的相关规定要求实行。

5.2.6 保护并合理利用场地内原有的湿地、坑塘、沟渠等绿色生态设施，补充作为场地排水空间。

5.2.7 小区海绵设施改造宜结合采用 LID（低影响开发技术）雨水径流管理措施，建筑、广场、停车位等周边宜采用生态透水铺装或布置可消纳径流雨水的绿地，可采取增加雨水储罐、渗井，可采用绿色屋顶、生物滞留池等分散蓄留雨水的设施。

5.2.8 小区道路排水宜因地制宜采用生态排水方式，路面标高应尽量高于周边绿化带，道路中间绿化带也应考虑渗水，形成路面→绿化带→集水井的渗流路径。道路绿化带宜满足道路雨水径流竖向关系，有路缘石遮挡的小区道路，可结合原道路雨水口间隔将路缘石做开口改造，将雨水引入绿地内，并改造原道路雨水口为绿化带的溢流口，衔接雨水管网系统。

5.2.9 应根据小区场地条件，因地制宜修缮或新增公共晾晒设施，满足居民的生活需求。公共晾晒设施设置应符合安全要求，并不得影响小区美观。

5.2.10 增设公共晾晒设施可优先选择住宅楼栋屋面，条件允许时，可结合小区绿地设置，并避开交通要道，同时采取绿化防踩踏措施。

### 5.3 绿化环境整治

5.3.1 对现有长势较差的树木应进行替换，缺损树木的补植应采用低养护乔木、草坪品种为主；条件允许时，可补植观花乔木。

5.3.2 新增绿化布局应考虑小区通风和采光要求，疏密相宜，优化绿化种植的布局空间。应梳理林下空间植物，对杂株、幼株、残株、病株进行清除，简化公共绿地开敞空间的植物层次；对组团绿地、宅旁等半私密空间可新增植物种类，调整乔灌木配比和常绿落叶植物比例，丰富绿化层次。

5.3.3 结合小区实际情况，宜增加人行道路两旁乔木绿化，控制行道树间距，设置归家林荫道路。

5.3.4 小区沿街为商铺时，沿街宜选择分支点高的乔木，分支点的高度宜高于 2 米，避免视线阻挡。

5.3.5 绿化改造应选取适应当地气候和土壤条件的本土植物，选用价格不高、少维护、耐候性强、病虫害少、多年生、对人体无害的植物。新增植物可重点考虑冠大枝密的乔木满足遮荫功能；灌木和地被植物，应选取耐水性好的植物类型。

5.3.6 小区内宜普及节水灌溉技术，如喷灌、滴灌系统等。

5.3.7 易受风害的乔木应进行必要的支撑、加固，临时性加固措施应增设醒目

标识，避免伤人；因极端天气被毁坏的树木，应及时联系相关绿化抢险部门，能抢救的应及时扶正、加固，不能抢救的应及时进行截枝、清运。

5.3.8 应定时安排剪除树木枯枝、病虫枝，加强绿化病虫灾害防治；对小区公共区域的绿化应定期进行疏通、清除积水、堵洞抹缝，清除四害孳生栖息场所。

5.3.9 应定时对小区公共区域进行白蚁等全面检查，发现白蚁等及时施药消杀。

#### **5.4 停车设施整治**

5.4.1 优化小区停车布局，整治已挪作他用的机动车停车设施，在符合规划、消防安全要求的前提下，应充分利用各类边角空地，统筹设置机动车停车位，并做好临街停车设施美化和生态停车泊位的景观设计，与周边环境相协调。应规范社区停车秩序，规范停车标识标线，确保无占压消防、救护等生命通道，清理无人认领、长期停放的废弃车辆。

5.4.2 有条件的小区可建设生态停车场或立体停车设施，可与周边的公共绿地、城市广场、公交场站等场所的地上地下空间，统筹规划立体停车设施；可运用互联网信息技术，引入停车系统，引导路边错峰停车，或与周边商业办公、公共设施等非居住用地错时共享停车，提高停车设施使用效率。

5.4.3 应整治小区内非机动车乱停乱放现象，因地制宜设置非机动车车棚，新建车棚不得影响周边居民采光，且应设有遮阳防雨设施，应避免积水和积存落叶；条件允许时，可利用小区内架空层设置非机动车车位。

5.4.4 小区内损坏的非机动车停车棚及停车设施应进行维修和更新，保证车棚结构安全。

5.4.5 在不影响行人通过的情况下，可结合小区沿街行道树间距空间设置共享单车停放区，对乱停现象及时整理摆放；小区内有停放条件的，可设置共享单车停放处，并进行小区统一管理。

#### **5.5 标识系统改造**

5.5.1 应完善小区建筑楼、单元、门牌、配套服务设施、停车场引导等标识，应保证导向信息的完整性。应修补或替换出现损坏的指示标识。

5.5.2 小区主要出入口可增设总平面示意图、服务指示、道路引导、安全警示指示牌等标识。

5.5.3 小区内标识牌风格应统一美观，图形标志应采用统一颜色，标识牌的导

向要素尺寸、设置方式和设置高度宜相同，同时应考虑标识系统的夜间使用功能；条件允许时，标识牌样式可融入岭南特色设计元素，体现岭南风格。

5.5.4 标识系统的设计应符合正常的视觉习惯与人体工程学要求，指示牌的尺寸、颜色应在不影响识别功能性的情况下，做到与环境协调。

## 6 服务设施提升

### 6.1 文体活动设施改造

6.1.1 宜结合小区实际，利用小区内的公共空地、闲置地以及拆除违章建筑物和违规占用的公共用地，增设居民文体活动场地及康体设施。

6.1.2 康体设施宜考虑一定的休息区，保证有良好的日照、通风、排水，并满足人流集散的要求。康体设施周边可设置遮荫棚、坐椅、花架等休息设施，设施及场地必须符合安全、卫生的要求，并避免干扰周边环境。

6.1.3 康体设施应按照《室外健身器材的安全通用要求》GB19272 的相关要求建设，设施器械选择应兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。

6.1.4 有条件的小区可结合小区道路设置健身跑道，并用颜色醒目的透水材料加以区别。

6.1.5 应结合小区规模及实际，改造或增设文化设施，如小区文化广场、文化长廊、阅览室等。宜优先利用“三供一业”分离移交的国有企业职工家属区或其他老旧小区内的闲置国有资产、公共用房。条件不充足时，在征得小区居民、物业同意，并经相关部门许可后，可利用架空层、裙房设置。

6.1.6 小区缺乏文化宣传栏或已有设施破损严重的，宜改造或增设小区文化宣传栏；小区文化宣传栏应设置在小区主要出入口、集中活动场地等处，亦可结合小区围墙进行文化宣传展示。

6.1.7 儿童游乐场地宜结合宅旁绿地或小区组团绿地设置，游乐设施应满足各年龄组儿童的需求。小区可根据实际情况，选择设置秋千、滑梯、沙坑、攀登架、迷宫、跷跷板等游乐设施，设施下宜铺设塑胶颗粒、沙子、木屑等柔性铺装，场地周围设可供家长休息的长椅、藤架等。

### 6.2 老人服务设施改造

6.2.1 老人服务设施包括老年人日间照料中心、老年人服务中心等。

6.2.2 老人日间照料中心应设置老年人用房和管理服务用房，其中老年人用房包括生活用房、文娱与健身用房、康复与医疗用房，有条件的宜建设长者饭堂。老年人日间照料中心宜在建筑低层，相对独立，并有独立出入口。老年人日间照料中心不宜设置在地下室或半地下室，二层以上的应设置电梯或无障碍坡道。



6.2.3 老年人服务中心包括休闲娱乐、康体健身等功能，有条件的宜为老年人提供健身和娱乐的活动场地，场地位置应采光、通风良好，并避免烈日暴晒和寒风侵袭，集中的室外活动场地附近应设置公厕，且应配置无障碍厕位。

6.2.4 老人服务设施的对外通道应清晰、明确、易于识别，且有规范、系统的提示标识，线路组织应便捷、连贯。

6.2.5 有条件的小区在老年人主要活动空间应设置紧急求助报警装置。

### **6.3 功能性服务设施改造**

6.3.1 应优先利用小区公共用房、公房租赁用房等设置门房、物业服务用房、便利店、餐饮、家政保洁、医疗、理发、维修等功能性服务设施，在条件不充足时，可征得小区居民、物业同意，并经相关部门协调许可后，结合架空层、裙房等空间或局部改扩建设置。宜优先解决小区亟需的门房、物业服务用房。

6.3.2 在符合城市规划及相关政策规定要求情况下，有条件的小区可将建筑底层住宅用途调整为商业用途，增设便民设施。

6.3.3 以不影响市容、不影响交通、不污染环境、方便市民生活为前提，解决已有市场占道摆摊现象，规范经营。

6.3.4 经批准设置的临时便民市场应明确标识，统一挂牌划线，在指定区域范围内按要求经营。

6.3.5 有条件的小区宜在临近小区主要出入口区域合理布置快递综合服务场所，提供邮件、快递收寄等服务。

6.3.6 增设的功能性服务设施用房的外观样式宜与小区整体建筑风格相一致，且满足消防和日照等要求。

### **6.4 长效管养**

6.4.1 改造前，引导符合条件的小区成立小区自治组织（如业主委员会或其他形式自治组织等），鼓励同步建立基层党组织。由小区自治组织负责征集、整理改造诉求。

6.4.2 改造过程中，搭建小区联会议事平台，组织原产权单位、实施主体、设计单位、施工单位、小区自治组织、物业服务企业等参与，开展多种形式的基层协商。

6.4.3 改造后的小区可根据实际情况选择聘用物业服务企业、准物业服务或实

行业主自治管理。条件成熟的小区，鼓励选聘物业服务企业实施规范物业服务；不具备条件的，划定物业服务区域后，也可实行准物业服务或业主自治管理等方式，落实保洁、绿化、秩序维护等基础性物业服务；规模较小的零散老旧小区，可并入相邻小区实施统一管理。

6.4.4 小区自治组织（如业主委员会或其他形式自治组织等）确定物业服务模式时，应同时制定物业服务费收交以及管理规约、居民议事规则等物业服务制度。

## 7 片区联动改造

### 7.1 改造片区划定

7.1.1 城镇老旧小区改造片区，是以城市道路或自然分界线所围合或城市管理单元（如居民委员会、物业服务等）为基础，结合片区设施需求缺口与用地资源挖潜，将相对集中的多个小区合理划片。

7.1.2 在片区范围内统筹交通、市政、公共服务设施，实现片区设施共建共享。

### 7.2 道路交通设施连片改造

7.2.1 对片区交通系统进行整体改造提升，打通各类断头路，拓宽瓶颈路段，形成完整的路网系统，道路拓宽改造方案应根据上层次规划具体设计，合理设置单双向交通组织。

7.2.2 紧邻小区的城市道路宜在保障公共交通和步行交通的前提下，优化道路横断面，通过明显的道路刷漆、铺装，将自行车道与机动车道隔离开来，提升自行车道优先权。

7.2.3 宜结合智能停车系统，统筹使用小区周边商业办公、新建经营性物业或公益设施等非居住用地内的停车位，实现资源共享、分时使用。

7.2.4 应以文化场所、街道、小区为重点，打造串联多个城镇老旧小区的便捷通道，整体统筹实施改造，串联重要开敞空间与场所。

7.2.5 临近河涌的小区宜增设小区与河涌的联通步道，结合河涌两岸碧道、绿道等，形成连续的滨水步行路径。

### 7.3 市政公用设施连片改造

7.3.1 需要改造的供水、排水、供电、通信、燃气等老旧管网，应做好统筹计划，结合路网改造进行有序的分批次改造，避免重复开挖，降低对居民生活的影响。

7.3.2 应结合片区用电需求，预留开关站、配电房建设空间，统筹片区变电所的扩容改造，进一步优化中压配电网。电力线路采用电缆敷设时，电缆路径的选择应考虑安全运行、维护方便及节省投资等因素，与其它地下管线统一安排。

7.3.3 对新增或需整治的电信、移动、联通、广电等通信线路，应加强共建共享，与片区其他弱电管线实行统一设计、统一施工、统一管理，严禁搭挂电力线路，不同小区间的管线应做好衔接。

7.3.4 结合市政燃气管线建设情况，对未通燃气但具备安装条件的小区，应由片区统筹调压设施布局和燃气管道线路，实现统一供气。

7.3.5 充分利用闲置房屋、空置场地、边角地块、街角空间等，补充微型消防站、室外消火栓、消防水泵接合器等消防设施。采取片区消防设施共享的老旧小区要确保在消防设施的服务范围内。

7.3.6 鼓励有条件的片区，整合片区安保、车辆、公共设施管理、生活垃圾排放登记等数据信息，集成不同部门各类业务信息系统，搭建社区公共服务综合信息平台。

#### **7.4 公共空间和公共服务设施连片改造**

7.4.1 宜将小区周边使用效率不高或空间品质较差的小型广场绿地、边角地块、高架桥底、街角等空间，改造为口袋公园或社区体育公园，在场地允许的情况下，可增设足球场，并充分考虑适宜的服务半径和慢行可达性，打造“15分钟健身圈”。

7.4.2 对于用地紧缺的区域，可采取共享的方式，在确保安全的前提下，将机关企事业单位的运动场地、体育场馆、附属绿地、广场等设施 and 公共活动空间，错时向周边居民开放。

7.4.3 对照“完整社区”的标准，谋划服务设施布局，采用集中与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，如社区服务中心、卫生服务中心、幼儿园等。

7.4.4 在满足日照和消防等要求的条件下，片区内闲置或低效利用的公共建筑可通过局部改扩建的方式，增设公共服务设施。

#### **7.5 历史文化保护**

7.5.1 位于历史文化街区的小区改造应从整体风貌、建筑外立面、街巷空间及附属设施四个层次展开，明确街区内的整治要素。

7.5.2 对影响传统风貌的小区应进行改造、整饬，并对街区的生活条件、环境品质等进行改善和提升。整治与传统风貌不协调的建筑，规范和改善街区绿化及街巷空间内的地面铺装、景观设施、公共艺术与街道家具，规范标识系统及牌匾、广告和公益宣传，整治和规范建筑外挂设施。

7.5.3 对与传统风貌不协调的墙面、屋面，宜适当进行外立面整饬，可采取贴

仿古面砖、涂料粉刷、屋瓦替换等方式予以处理。建筑外立面整饬材料应与传统风貌相协调，不得大面积采用金属、镜面玻璃、釉面砖、反光石材等反光性强、与传统风貌不协调的外立面材料。建筑色彩应与地段内特定的标志性或代表性建筑（群）的色调风格相协调，并与周边环境相协调。

7.5.4 在不影响传统格局和风貌的前提下，可根据消防、安全疏散的需要对街巷进行局部贯通或拓宽。

7.5.5 应规范和改善街区绿化及街巷空间内的地面铺装、景观设施、公共艺术与街道家具。对现状使用频率较低或使用效果较差的公共空间，应通过适当的手段进行有效提升。

7.5.6 历史文化街区周边街道、广场、公园等街巷空间的地面铺装应在形式、色彩、材料等方面与传统风貌相协调，具备条件时可恢复历史原样或采用适当方式传达历史信息。

7.5.7 加强对古树、大树以及名贵树种的保护，原有的树木和绿地应尽量保留和利用，公共空间的规划设计宜与古树名木保护相结合。

7.5.8 街道家具应按照景观化、小型化、集成化的原则整合设置，不得影响传统风貌和居民日常生活，不得挤占通行、消防和安全疏散空间。

7.5.9 应对标识系统、牌匾、广告的数量、位置、规格、样式、色彩、材料等进行统一规范，与传统风貌相协调，应重点整治一处多匾、超高超大等情况。

7.5.10 应整治和规范影响传统风貌的建筑外挂设施，包括室外家用设备、雨棚、卷帘门、防盗门、防盗窗等。

7.5.11 电力变压器、燃气调压箱等市政箱体及市政井盖等设施的样式应简洁、低调，并采用与传统风貌相协调的材料和色彩，有条件时可做隐蔽处理，重点地区可结合当地历史文化资源进行细节设计。

## 附录 A 增设电梯

### 1. 基本原则

1.1 需增设电梯的既有住宅，是指具有合法权属证明或者合法报批手续，已建成投入使用的 4 层及 4 层以上的多业主无电梯住宅。

1.2 增设电梯应结合建筑实际情况，因地制宜进行设计，并遵循建筑功能和交通组织合理，结构安全，对环境影响最小的原则。

1.3 增设电梯应保证相邻住户的防盗安全性、居室私密性。

### 2. 建筑设计

2.1 增设电梯应依据现行设计规范、原有相关资料、更新改造要求和由乙级以上的设计单位编制的“评估报告”等进行设计。

2.2 电梯增设的台数、额定速度、额定载重等应根据建筑功能、建筑既有条件（包括高度、空间、结构形式等）、使用要求、服务人数、建设条件等情况按相关规范进行合理选择。

2.3 电梯选型有条件的宜采用可容纳担架电梯。

2.4 电梯井道不应紧邻有噪声控制要求的房间。当受条件限制，无法避免时应采取隔声、减震的构造措施。

2.5 增设电梯选择电梯井的位置应根据规定要求并结合现状条件，尽量避让架空或地下管线及构筑物。当梯井选址需要管线改线迁移或构筑物迁移时，应由具有相应专业设计、施工资质的单位进行负责实施。应在规划阶段告知业主可能会产生相关费用，迁改涉及的设计、预算、设备、安装等费用应遵循“谁要求谁出资”的原则，由迁移需求方负责。

2.6 外部增设电梯时应处理好加建部分与既有建筑之间的防水构造；增设电梯的底坑，宜为钢筋混凝土结构。

2.7 增设电梯为钢结构时，应对钢结构进行防火处理，满足相关消防规范要求。非砌体结构的电梯井壁宜选用轻质不可燃材料。

2.8 电梯增设的底坑如悬在建筑使用空间内时，不宜使用底坑下方部分的空间。

2.9 当增设电梯兼作消防电梯时，应满足消防电梯的相关规定。

2.10 应在显著位置设置与轿厢紧急报警装置相连通的声光报警装置和对讲装置。应保障通往机房或者设备间的通道在任何情况下能安全、方便地使用，不需经过

私人房间，且符合救援要求。通道门不应 $<0.60\text{m}$ ，高度不应 $<1.80\text{m}$ ，且不得向房内开启。机房内供活动的净高度不应 $<1.80\text{m}$ ，工作区域净高不应 $<2.00\text{m}$ ；建筑物内的救援通道应保持通畅，以便相关人员无阻碍地抵达实施紧急操作的位置和层站等处。

2.11 条件允许时，增设电梯应满足无障碍电梯设计的要求。

- 1.候梯厅深度宜 $\geq 1.50\text{m}$ ；
- 2.电梯出入口设提示盲道，门洞口净宽 $\geq 900\text{mm}$ ，呼叫按钮高度 $0.90\text{--}1.10\text{m}$ ；
- 3.轿厢门开启净宽 $\geq 800\text{mm}$ ，轿厢最小规格 $\geq 1.40\text{m}\times 1.10\text{m}$ ，中型规格 $\geq 1.60\text{m}\times 1.40\text{m}$ 。

## **附录 B 城镇老旧小区改造规划参考提纲**

### **1. 工作背景**

### **2. 编制总要求**

指导思想、规划依据、规划范围与期限、规划目标、规划原则等。

### **3. 现状概况与存在问题**

3.1 城镇老旧小区现状概况（底数、空间分布等）。

3.2 存在问题（包括建筑本体、道路市政基础设施、公共服务设施、公共环境、小区管理等方面存在的问题；推进城镇老旧小区改造工作存在的法规政策、制度机制、资金筹措和技术标准等问题）。

### **4. 项目储备与各年度计划安排**

4.1 明确项目入库条件。合理确定项目入库的条件标准。

4.2 编制项目入库计划。对照入库条件，将拟于“十四五”期间开展改造的项目，区分轻重缓急，筛选纳入项目储备库。明确项目地点、小区数、涉及户数、楼栋数、建筑面积、改造内容规模、预计投资额等信息。根据项目进展情况动态更新完善项目储备库。

4.3 制定年度开工计划。根据调查摸底、居民动员和项目前期准备等情况，将前期工作成熟、具备开工条件或已开工改造的项目优先纳入各年度实施计划。

### **5. 改造任务和实施路径**

5.1 改造任务。对列入年度改造计划的老旧小区，按照基础类、完善类、提升类细化各老旧小区改造内容、改造规模或改造工作量。对建筑本体、道路市政基础设施、公共服务设施、公共环境、小区管理等提出改造工作指引。

5.2 实施路径。鼓励采取大片区或跨片区统筹改造，或用市场化的方式把新建小区开发、“三旧”改造与老旧小区改造捆绑推进等。

### **6. 改造资金测算和筹措**

6.1 改造资金测算。

6.2 资金筹措方法（包括财政投入，申请各级财政资金补助、中央预算内投资，地方政府专项债券、政府性银行及社会投资等）。

### **7. 保障措施**

7.1 政策保障。项目审批，土地、金融财税等支持政策措施。



7.2 组织保障。建立组织机构和协调机制、明确各职能部门职责分工和改造项目的实施主体等。

7.3 资金保障。确定每年财政资金安排额度（包括资金总额、支持方式等）。

7.4 其它保障。包括健全动员居民参与实施机制、健全项目管理机制、完善小区后续管理维护机制和做好宣传发动等。

## 8. 附件

城镇老旧小区现状图（附项目总库）、城镇老旧小区改造规划图（含改造范围、时序、改造方式等）、2021—2025 年城镇老旧小区改造计划表

## 附录 C 城镇老旧小区改造方案参考提纲

城镇老旧小区改造方案编制包括方案文本、方案图集、附表三部分。

### 1. 方案文本

#### 1.1 项目概况

1.1.1 项目背景：阐述城镇老旧小区改造方案编制的背景及主要过程，包括改造方案的委托、编制、公示、审查和审批过程等。

1.1.2 区位分析：说明城镇老旧小区的地理位置，分析其在区域中的功能、交通等方面的地位和作用。

1.1.3 改造范围划定：划定改造范围，说明范围内用地面积、建筑面积、人口等情况。

1.1.4 周边条件分析：对城镇老旧小区周边商业产业、公共设施配套、绿地景观、历史文化古迹等资源、周边交通情况进行简要分析。

#### 1.2 小区现状分析

对改造方案选择的改造项目（包括房屋建筑本体部分、基础设施部分、小区环境部分、服务设施部分）的现状情况作简要描述，并予以综合评述，提出存在的问题。

#### 1.3 居民意见与需求

开展前期上门走访及宣传，征询城镇老旧小区业主意见，制作《城镇老旧小区改造需求台账》（见附表），分析小区改造的迫切需求。

#### 1.4 改造思路

1.4.1 设计依据：说明改造方案编制所依据的相关设计规范、法律、法规和遵循的主要政策文件等。

1.4.2 改造原则：依据城镇老旧小区改造的相关政策要求，结合项目具体情况，确定改造原则。

1.4.3 改造目标：依据城镇总体发展方向和城镇老旧小区改造相关政策要求，结合项目的现状条件，因地制宜地提出切实可行的改造目标。

1.4.4 设计主题：说明城镇老旧小区改造方案的设计主题。

#### 1.5 改造方案

1.5.1 改造总平面图及改造项目：以图纸结合文字，总体概括改造方案的主要内

容，包括改造方案总平面图和改造方案所选择的改造建设项目。在总平面图中标示具体改造项目的位置示意。

**1.5.2 设计方案：**把改造方案所选择的改造项目一一列举，并以文字结合图片，详细说明改造内容，通过各类设施改造前后指标量化、改造前后效果对比，直观地体现改造成效。可包括建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治、服务设施提升、增设电梯等。

**1.5.3 片区衔接协调：**结合片区规划及城市建设，提出城镇老旧小区在道路交通、市政公用设施、公共服务、开敞空间与路径等方面在片区层面的衔接协调。

**1.5.4 历史文化建筑更新策略：**如改造范围内有历史文化建筑，需要根据所在城镇的文化遗产保护要求，结合片区特色，落实保护要求，并提出活化利用的策略。

## **1.6 建设管理方案**

提出城镇老旧小区改造的建设管理及流程、安全生产与施工管理措施、消防措施与施工影响、后期管养方法等。

## **1.7 项目实施进度与招标**

提出工程招投标的招标范围、招标方式，以及项目建设工期和实施计划安排。

## **1.8 投资估算**

根据改造方案的改造项目内容，编制《城镇老旧小区改造方案投资估算表》，对改造成本进行估算。

## **1.9 附件**

**1.9.1** 包括城镇老旧小区改造需求台账、房屋鉴定成果、测量成果总平面、物探成果、后期管养办法、建管委成立通知、效益评估等。

**1.9.2** 公示意见处理、相关部门和单位针对本方案出具的批复意见、修改和落实结论性意见记录等。

## 2.方案图集

方案图集是指反映改造方案意图的相关图示。包括但不限于以下内容：

**区域位置图：**标明老旧小区在所在城镇行政区域内及中心城区的地理位置、表达与周边地区的功能关系、交通联系、空间关系等内容。

**改造范围图：**结合最新航空影像图，标示老旧小区的改造范围线、以及涉及的重要城镇基础设施、公共服务设施等。

**总平面图：**标示城镇老旧小区改造内容的改造方案总平面彩图。

**基础设施改造图：**包括道路系统改造、停车系统改造、给排水管网改造、三线整治改造、综合管线规划、消防设施改造等。

**小区环境改造图：**包括小区公共空间改造、绿化系统改造、步行系统改造等，宜展现改造前后效果对比。

**改造详图：**详图包括主要材料、做法表、构造大样等。

**效果图：**包括各主要节点的效果图。

### 3. 附表

#### 城镇老旧小区改造需求台账

序号	改造项目	单位	数量	是否独立用地	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在位置	服务对象	涵盖户数 (户)	备注
一	<b>建筑本体修缮</b>			是/否				服务本小区		
1	建筑结构加固	既有建筑结构改造与加固								
2	楼梯和公共空间更新改造	清理楼道								
		楼道构件修整								
		楼道照明灯更换 楼梯及公共走道空间内部装饰更新								
3	建筑外立面改造	拆除违章搭建								
		建筑外饰面更新								
		建筑外门窗更换								
4	屋面整修	防雷排查整治								
		防水改造								
		屋面形式改造								
5	节能改造	屋面节能改造								
		外维护结构节能改造								
		门窗节能改造								
		照明节能改造								
6	无障碍和适老化设施	住宅入口无障碍改造								
		楼梯间无障碍及适老化设施改造								
7	更换和增设电梯	老旧电梯排查、维修、更换								
		未设电梯住宅增设电梯								
		电梯配套设施建设								
8	建筑配套设施改造	建筑公共区域水电气改造								
		建筑公共区域污水分流改造								
二	<b>基础设施改造</b>									
9	小区道路整治	车行道改造								
		人行道改造								
		路网改造								
10	给排水设施改造	供水系统优化								
		排水老旧管网改造和定期清理疏通								
		化粪池改造和清掏								
		雨污分流改造								
11	供配电和照明设施改造	供配电设施改造								
		充电基础设施建设								
		电力线路整治								
		照明设施改造								
12	智慧设施改造建设	通信设施改造								
		通信线路整治								
		安防设施改造								
		智慧快件箱（智能信包箱）建设								
13	燃气设施改造	燃气管线整治								
		燃气接入改造								
14	环卫设施与垃圾分类	环卫设施改造								
		生活垃圾分类改造								
15	消防安全保障	消防通道整治								
		消防设施改造								
16	无障碍通	无障碍通道设施改								

序号	改造项目		单位	数量	是否 独立 用地	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在位 置	服务 对象	涵盖户 数 (户)	备注
	道设施改 造	造									
三	小区环境整治										
17	小区风貌 整治	小区大门及围墙改 造									
		小区沿街建筑外立 面整治									
18	公共空间 改造	公共活动场地改造									
		标识系统改造									
		海绵设施建设									
		公共晾晒设施改造									
		风雨连廊改造									
19	绿化环境 整治	既有植被改造									
		新增植被									
		道路新增绿化									
		立体绿化改造									
20	停车设施 整治改造	机动车停车设施整 治									
		非机动车停车设施 整治									
21	标识系统 改造	建筑标识改造									
		公共标识改造									
四	服务设施提升										
22	文体活动 设施改造	康体设施改造									
		文化设施改造									
		儿童游乐设施改造									
23	老人服务 设施改造	老人日间照料中心 和长者饭堂改造									
		老年人服务中心 (站)改造									
24	功能性服 务设施改 造	公共管理功能用房 改造									
		物业用房改造									
		公共卫生间改造									
		增设邮政快递末端 综合服务站									
25	长效管养	成立小区自治组织									
		聘用物业服务企业									
五	片区联动改造										
26	道路交通 设施连片 改造	交通组织优化									
		路权分配优化									
		增设立体步行通道									
		增设公交站点									
		共享停车设施									
27	市政公用 设施连片 改造	适度开放封闭小区									
		给排水设施连片改 造									
		供电设施连片改造									
		通信设施连片改造									
		燃气设施连片改造									
28	公共空间 和公共服 务设施连 片改造	环卫设施与生活垃 圾分类改造									
		补充急需设施									
		开放单位设施									
29	历史文化 保护	公共活动场地共享									
		历史街区、历史建 筑保护									
		历史街区、历史建 筑修缮与活化利用									

城镇老旧小区改造方案投资估算表

序号	改造项目	工程内容	项目类型	估算价值/万元			技术经济指标				占投资比例	备注
				建安工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 / 投资估算元 (万元)			
一	工程费用											
(一)	建筑本体修缮											
1	建筑结构加固											
1.1	既有建筑结构改造与加固											
...	...											
二	工程建设其他费用											(各市根据相关标准增加收费标准)
1	改造方案设计费											
2	工程设计费											
3	建设单位管理费											
4	工程勘察费											
5	预算编制费											
6	竣工图编制费											
7	工程建设监理费											
8	施工图审查费											
9	工程保险费											
10	房屋安全鉴定费											
11	可研编制费											
12	招标代理费											
13	检验监测费											
14	工程造价咨询费											
三	预备费用											
1	基本预备费用											
四	合计											

## 用词说明

1 为方便各使用者准确执行该导则，对导则中出现词条作以下说明：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可是首先这样做的：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。



## 名词解释

### 1 完整社区

符合“六有、五达标、三完善”要求的城市居住社区。其中，“六有”即有一个综合服务站、一个卫生服务站、一个幼儿园、一片室外活动场地、一套完善的市政设施、一套便捷的慢行系统；“五达标”即外观整治达标、公园绿地达标、道路建设达标、市政管理达标、环境卫生达标；“三完善”即组织队伍完善、社区服务完善、共建机制完善。

### 2 绿色社区

将绿色发展理念贯穿社区设计、建设、管理和服务等活动的全过程，具有健全的社区人居环境建设和整治机制、绿色化的基础设施、宜居的社区环境、较高的社区信息化智能化水平、绿色文化和绿色生活方式深入人心的城市居住社区。

### 3 智慧社区

利用物联网、云计算、大数据、人工智能等新一代信息技术，融合社区场景下的人、事、地、物、情、组织等多种数据资源，提供面向政府、物业、居民和企业的社区管理与服务类应用，提升社区管理与服务的科学化、智能化、精细化水平，实现共建、共治、共享管理模式的一种社区。

### 4 建筑外立面

建筑和建筑的外部空间直接接触的界面以及其展现出来的形象和构成的方式，或是建筑内外空间界面处的构件及其组合方式的统称。

### 5 结构加固

对可靠性不足或业主要求提高可靠度的承重结构、构件及其相关部分采取增强、局部更换或调整其内力等措施，使其具有现行设计规范及业主所要求的安全性、耐久性和适用性。

### 6 外墙饰面

用于装饰建筑外立墙面的装饰层。

### 7 外墙悬挂物

建筑物、构筑物上的附着物，如挂在外墙上的空调机，广告牌等。

### 8 “三线”整治

“三线”是室外架空设置的电力线（电压等级 10kV 及以下线路，统称“强电”）和电话线、电视信号线及其它通信网络线（统称“弱电”）的统称。“三线整治”是指对列入老旧小区改造范围内设置不合理的“三线”，通过下地处理或规整遮蔽，解决“三线”违章乱拉、乱挂等现象，消除安全隐患。

### 9 无障碍设施

保障残疾人、老年人、孕妇、儿童等社会成员通行安全和使用便利，在老旧小区改造中配套建设的服务设施。

### 10 老年人日间照料中心

为自理老年人、半自理老年人提供膳食供应、个人照料、保健康复、精神文

化、休闲娱乐、教育咨询等日间服务的养老服务设施。

#### 11 海绵设施

指在海绵城市建设中采用自然或人工模拟自然生态系统控制城市降雨径流的设施。

#### 12 年径流总量控制率

根据多年日降雨量统计分析计算,通过自然和人工强化的渗透、滞留、调蓄、净化、回用等方式,场地内累计全年得到控制(不外排)的雨量占全年总降雨量的百分比。

#### 13 三供一业

“三供一业”是指企业的供水、供电、供热和物业服务。“三供一业”分离移交是指国企(含企业和科研院所)将家属区水、电、暖和物业服务职能从国企剥离,转由社会专业单位实施管理的一项政策性和专业性较强、涉及面广、操作异常复杂的管理工作。

## 引用的规范、标准名录

- 1 《城市居住区规划设计标准》 GB50180
- 2 《民用建筑设计统一标准》 GB50352
- 3 《住宅设计规范》 GB50096
- 4 《住宅建筑规范》 GB50368
- 5 《工程结构可靠性设计统一标准》 GB50153
- 6 《建筑结构可靠性设计统一标准》 GB50068
- 7 《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223
- 8 《民用建筑可靠性鉴定标准》 GB50292
- 9 《建筑抗震鉴定标准》 GB50023
- 10 《危险房屋鉴定标准》 JGJ125
- 11 《建筑结构技术检测标准》 GB/T50344
- 12 《混凝土结构加固设计规范》 GB50367
- 13 《既有建筑混凝土结构改造设计规范》 DBJ/T15-182
- 14 《既有建筑物改造技术管理规范》 DBJ/T15-178
- 15 《既有建筑物结构安全性检测鉴定技术标准》 DBJ/T15-86
- 16 《既有建筑地基基础检测鉴定技术规范》 DBJ/T15-19117
- 17 《砌体结构加固设计规范》 GB50702
- 18 《建筑抗震加固技术规程》 JGJ116
- 19 《建筑抗震设计规范》 GB50011
- 20 《砌体结构设计规范》 GB50003
- 21 《混凝土结构设计规范》 GB50010
- 22 《建筑设计防火规范》 GB50016
- 23 《建筑遮阳工程技术规范》 JGJ237
- 24 《种植屋面工程技术规程》 JGJ155
- 25 《屋面工程技术规范》 GB50345
- 26 《屋面工程质量验收规范》 GB50207
- 27 《既有居住建筑节能改造技术规程》 JGJ/T129
- 28 《广东省绿色建筑评价标准》 DBJT15-83

- 29 《广东省居住建筑节能设计标准》 DBJ/T 15-133
- 30 《电梯制造与安装安全规范》 GB7588
- 31 《特种设备安全监察条例》
- 32 《广东省特种设备安全监察规定》
- 33 《城市道路工程设计规范》 CJJ37
- 34 《城市道路路基设计规范》 CJJ194
- 35 《城市道路路线设计规范》 CJJ193
- 36 《城市道路工程技术规范》 GB51286
- 37 《城市道路照明设计标准》 CJJ45
- 38 《城市停车规划规范》 GB/T51149
- 39 《城市配电网规划设计规范》 GB50613
- 40 《电力工程电缆设计标准》 GB50217
- 41 《住宅建筑电气设计规范》 JGJ242
- 42 《中国南方电网城市配电网技术导则》
- 43 《20kV 及以下变电所设计规范》 GB50053
- 44 《电动汽车分散充电设施工程技术标准》 GB/T51313
- 45 《电动汽车充电基础设施建设技术规程》 DBJT15-150
- 46 《广东省公共场所用电设施建设及运行安全规程》 DB44/T2158
- 47 《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》 DBJT15-190
- 48 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》 GB50846
- 49 《城镇燃气设计规范》 GB51102
- 50 《通信管道与通道工程设计标准》 GB50373
- 51 《室外排水设计规范》 GB50014
- 52 《海绵城市建设评价标准》 GB/T51345
- 53 《海绵城市建设技术指南》
- 54 《火灾自动报警系统设计规范》 GB50116
- 55 《老年人照料设施建筑设计标准》 JGJ450
- 56 《城镇老年人设施规划规范》 GB50437
- 57 《无障碍设计规范》 GB50763

58 《城市绿地设计规范》 GB50420

59 《城市夜景照明设计规范》 JGJT163

60 《室外健身器材的安全通用要求》 GB19272

61 《城市旧居住区综合改造技术标准》 TCSUSO4

导则中的规范和标准均为相关部门最新发布的规定和标准。