

广东省城镇老旧小区改造技术导则

条文说明

广东省住房和城乡建设厅

2021年5月

目 录

1 总则	1
2 基本规定	1
2.2 城镇老旧小区改造范围划定	1
2.3 规划与评估	2
3 建筑本体修缮	3
3.1 建筑结构加固	3
3.2 楼梯和公共空间更新改造	6
3.3 建筑外立面改造	7
3.4 屋面整修	8
3.5 节能改造	8
3.6 无障碍设计及适老化设施改造	10
3.7 更换和增设电梯	10
4 基础设施改造	11
4.1 小区道路整治	11
4.2 给排水设施改造	12
4.3 供配电和照明设施改造	13
4.4 智慧设施改造建设	15
4.6 垃圾分类与环卫设施改造	15
4.7 消防安全保障	16
4.8 无障碍通道设施改造	18
5 小区环境整治	18
5.1 小区风貌整治	18
5.2 公共空间改造	19
5.3 绿化环境整治	21
5.4 停车设施整治	22
5.5 标识系统改造	24
6 服务设施提升	24
6.1 文体活动设施改造	24
6.2 老人服务设施改造	26
6.3 功能性服务设施改造	28
7 片区联动改造	29
7.1 改造片区划定	29
7.2 道路交通设施连片改造	30
7.4 公共空间和公共服务设施连片改造	30
7.5 历史文化保护	32

1 总则

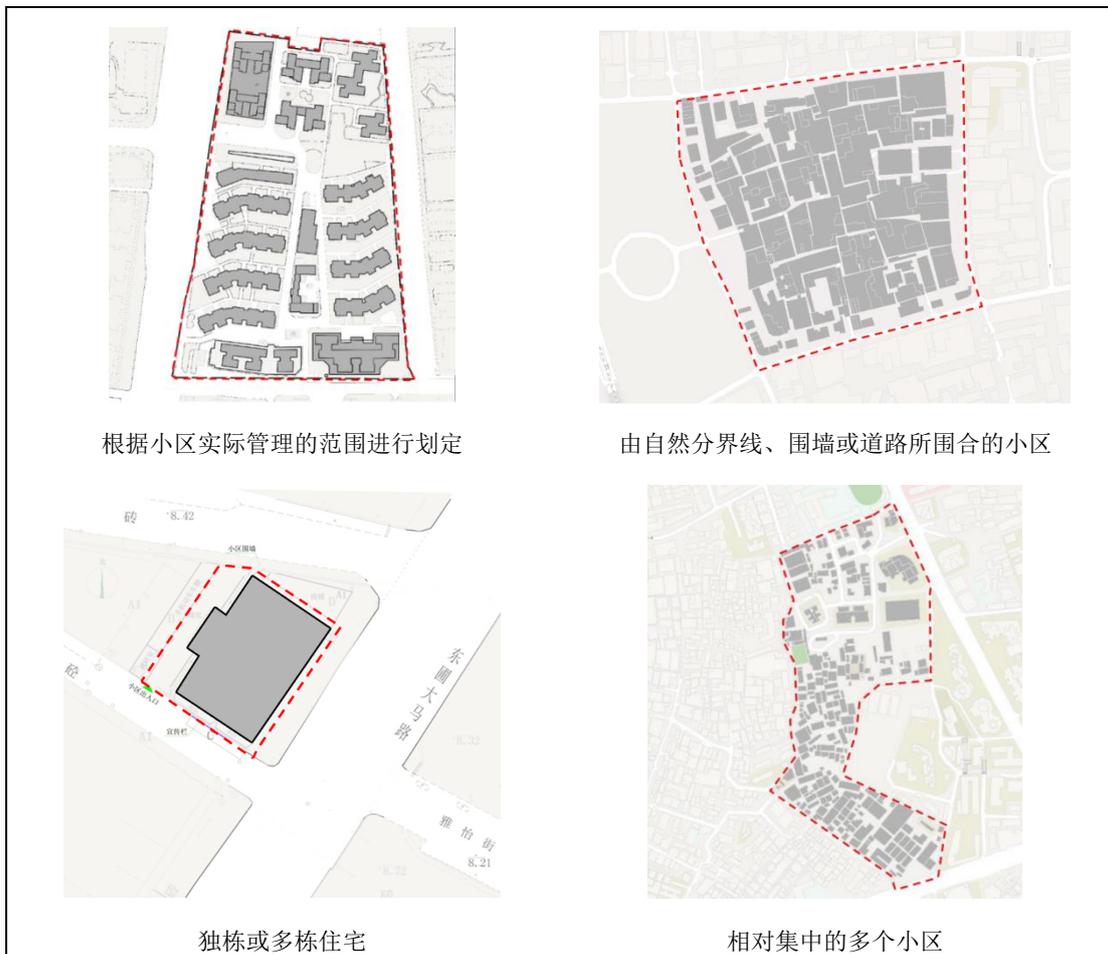
1.0.1 本导则的制定是按照《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）及《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）要求，根据有关法律法规及政策规定，在借鉴国内外经验基础上，结合广东省实际制定。

2 基本规定

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。

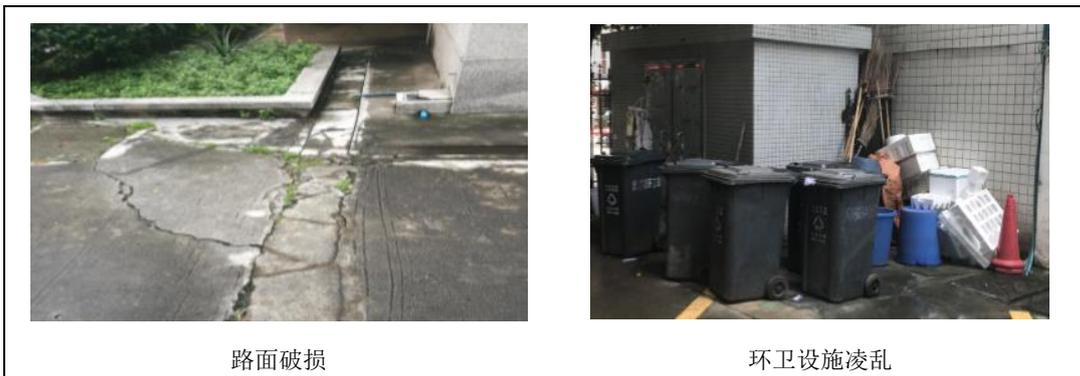


2.3 规划与评估

2.3.3 对建筑本体进行评估，存在下列情况时，应列入改造范围：



2.3.4 对基础设施进行评估，存在下列情况时，应列入改造范围：





2.3.5 对小区的公共环境和服务设施进行评估，存在下列情况时，有条件的可纳入改造范围：



3 建筑本体修缮

3.1 建筑结构加固

3.1.1 业主与设计单位应根据检测鉴定结果给出的相关结论与处理意见，结合改造的技术经济效果，分析拟采用的改造方案对原结构造成的影响，确定改造方案和结构加固措施，以确保建筑结构的可靠性。

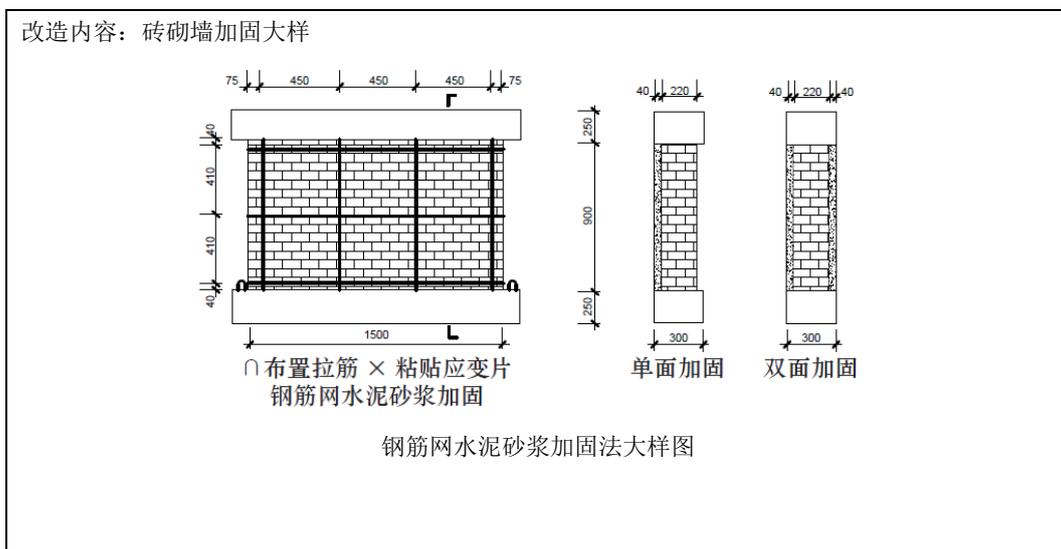
3.1.3 既有建筑加固

1.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，设计应明确结构加固后的用途，在加固设计使用年限内，未经技术鉴定或设计许可，不得改变加固后结构的用途和使用环境。

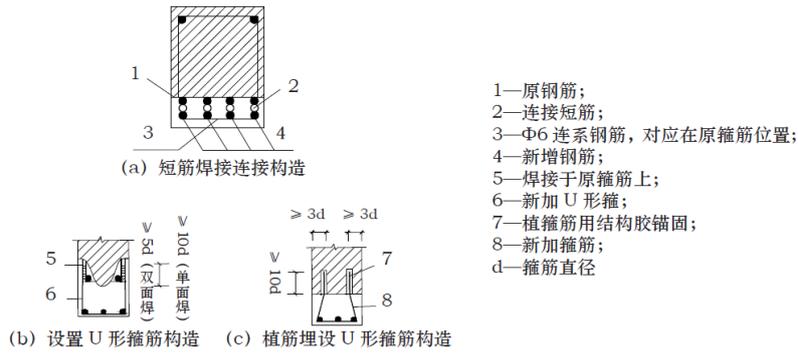
2.结构加固方案应根据改造内容对结构体系、构件的影响，结构相关的检测鉴定结果，仅局部或某一范围构件不满足设计要求的，可采用构件加固，区段加固的方式。当整栋建筑结构的安全性和抗震性能存在较多不足或问题时，应采用整体加固方式。无论采用何种加固方式，都应该满足建筑的结构整体安全要求与抗震性能要求。

3.当根据改造项目内容，既有建筑原基础设计不能满足要求的基础工程，应搜集相关地质与基础资料，对原地基基础及上部结构进行检测鉴定，根据地基基础实际承受荷载值复核原结构基础设计，并据此提出基础加固方案。在选择地基基础加固方案时，应根据所列各种因素对初步选定的各种加固方案进行对比分析，选定最佳的加固方法。在选择既有建筑地基基础加固方案时，同样也应考虑上部结构、基础和地基的共同作用，采取切实可行的措施。对承载力或沉降变形不满足设计要求时，一般采用的地基加固措施有：注浆法、锚杆静压法、微型钢管桩、树根桩、深层搅拌法、扩大基础底面积法等。

4.对既有建筑采取加固时，加固方案应结合原结构的具体特点和技术经济条件进行分析，采用新技术、新材料。加固方案宜结合维修改造、改善使用功能，并注意美观。加固方法应便于施工，并减少对生产、生活的影响。



改造内容：钢筋混凝土梁增加截面加固大样



增大截面加固法大样图

改造内容：结构混凝土柱、板、梁、墙体加固等



混凝土柱加固示意图（外粘型钢加固法）



混凝土板加固示意图（粘贴碳纤维加固法）



混凝土梁加固示意图（粘贴钢板加固法）



剪力墙加固示意图（增大截面加固法）

5.对改造范围内相关的非结构构件也应满足安全性要求。

6.对既有建筑进行抗震性能检测鉴定后，结构抗震性能不满足要求的，需进行抗震加固设计。抗震加固方案可采用消能减震、隔震等性能减震设计方案，并与抗震加固设计方案进行比较分析。

3.1.4 鉴定目标的使用年限，应根据该建筑的使用史、当前安全状况和今后维护制度，由业主（含老旧小区改造主体）和鉴定机构共同商定，并满足现行相关规范要求。对采取加固措施的建筑，其目标使用年限应满足《建筑抗震鉴定标准》

GB50023 对建筑后续使用年限的规定要求、《混凝土结构加固设计规范》GB50367 对混凝土结构的加固设计使用年限的规定要求，以及《砌体结构加固设计规范》GB50702 对砌体结构的加固设计使用年限的规定要求等相关规范条款规定。

3.2 楼梯和公共空间更新改造

3.2.2 楼道护栏及扶手缺失、损坏而影响正常使用的，应进行修配或拆除更换。楼梯踏步及休息平台面层、防滑条等损坏严重，影响正常使用或存在安全隐患的，应进行修补或翻新。



3.2.3 加强老旧小区的安全管理，安装智能刷卡门禁系统防盗门，做到单元住户封闭式自防。



3.2.7 根据实际检测情况，对照明灯进行修整和更换。光源宜选用节能型灯具，控制方式宜采用自动控制装置。可根据实际情况逐步完成替换更新。

3.3 建筑外立面改造

3.3.2 房屋的安全性应得到首要保障。根据国家及城市相关规范条例进行筛查和判定，对危及房屋安全的违章建筑和构筑物依法处理。

3.3.5 外围护构件经过测评鉴定后，根据实际情况采取维修、改造或替换等方案。一般超过 25 年建议改造或修缮。

3.3.6 外墙及外饰面经过测评鉴定后，根据实际现状情况采取清洗、维修、翻新或改造等方案。一般超过 25 年建议改造或修缮，具体外立面及外墙悬挂物的风格、色彩等可根据各城市规划管理条例或上层规划要求具体设计。



3.3.10 缺扇、开启不灵活、没有维修价值的采光窗宜进行更换。采光窗及其附件和玻璃的质量应符合勘查设计和有关技术标准规定。



3.4 屋面整修

3.4.2 根据现状的具体情况对屋面进行不同层面的防水构造处理、适用性量化评估，按评估结果实施屋面防水改造工作。老旧房屋屋面防水层存在漏水现象或15年内未有过防水改造的屋面，可考虑重新铺设防水层。



3.4.3 屋面形式宜结合屋面节能一体化设计进行改造。

3.5 节能改造

3.5.6 考虑小区整体风貌对屋面进行美化整饰，进行立体全方位的改造，让老旧小区重焕活力。利用屋面扩大公共活动范围，提高建筑空间使用效率，增加景观活动层次。种植屋面改造设计应满足《种植屋面工程技术规程》JGJ155 的有关规定。

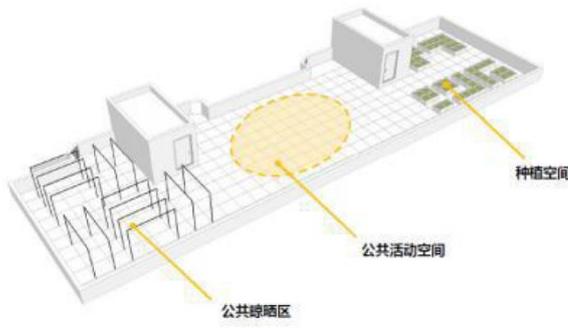
改造内容：屋面搭盖清理、屋面设施整治、太阳能屋顶、屋顶美化等



太阳能屋顶改造示意图



屋顶娱乐改造示意图

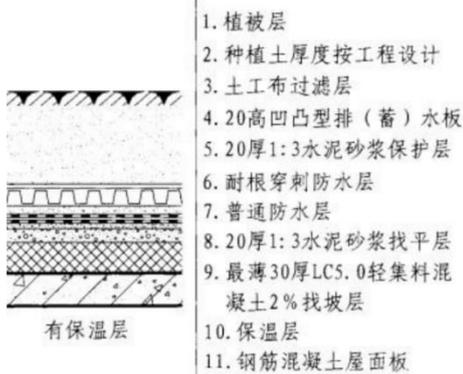


屋面改造示意图

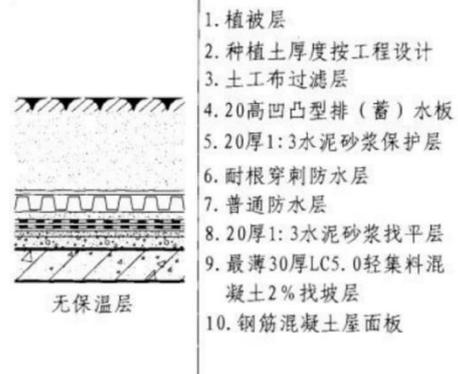


屋面绿化改造示意图

改造内容：屋面改造为种植屋面的做法



有保温层做法示意图



无保温层做法示意图

3.5.7 经评估属于重点地段的沿街及城市设计有要求的，可做夜间泛光照明。

3.6 无障碍设计及适老化设施改造

3.6.2 专门的老年人住宅应考虑楼梯间的无障碍和适老化设施的设置。老年人比例较高的普通小区，有条件的应设置。

改造内容：加装无障碍升降电梯、无障碍扶手等无障碍和适老化设施



无障碍升降电梯改造示意图



无障碍扶手改造示意图

3.7 更换和增设电梯

3.7.1 设有电梯的住宅均应建立日常维保制度。使用达到 15 年的电梯可根据鉴定结果进行维修或更换，使用达到 25 年的电梯应进行替换更新。

改造内容：加装电梯



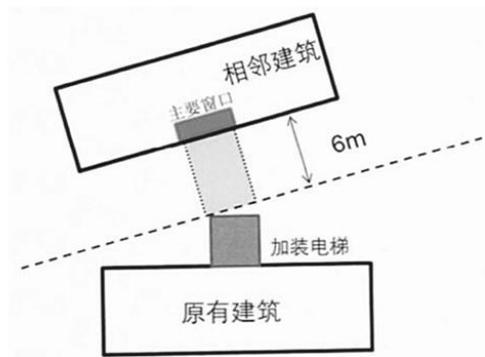
改造前



改造后示意图



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 电梯井若需占用现状通道，应确保剩余的通道宽度满足下表的规定：

表 加装电梯占用现状通道时应确保的通道宽度

通道宽度	通道功能
$\geq 1.5\text{m}$	仅供人行和非机动车通行
$\geq 4.0\text{m}$	供机动车通行

4 基础设施改造

4.1 小区道路整治

4.1.2 小区内的主要道路，应至少设置两个出入口，避免尽端式格局，路面宽度为 4.0m ，应满足消防车道的净宽度要求，并考虑自行车道和人行道设置。小区支路路面宽度一般为 $2.5\text{m}\sim 3.0\text{m}$ ，以自行车道和人行道为主，为兼顾必要时大货车、消防车的通行，支路的路面两边应各留出宽度不小于 1m 的路肩，并要满足清运垃圾、救护和搬运家具等需要。

4.1.3 城镇老旧小区道路使用年限较长，路面破损率高，通行舒适性差，道路改造时应采用具有足够强度和良好稳定性的结构构造，达到表面平整、密实和抗

滑的要求，同时提高道路使用的耐久性。

4.1.7 城镇老旧小区的交通组织复杂，小区内人行、机动车和非机动车混行比例高，道路改造要充分调查小区的交通情况和通行需求，结合现状进行整体规划，因地制宜地制定改造方案，宜逐步实现小区内部人车分离。



4.2 给排水设施改造

4.2.4 雨污分流改造

1、城镇老旧小区地下排水管网复杂，雨污混接现象突出，需在充分调研的基础上，综合考虑技术性和经济性，因地制宜制定改造策略。



2、基于老城区复杂的路况及地下管线分布，许多地下给排水管道、管段不适合大开挖施工。宜采用非开挖原位修复技术，在保证施工人员安全、工程质量及工期要求的情况下，把对周边交通、空气、噪音、市容的不良影响降至最低。



4.3 供配电和照明设施改造

4.3.2 城镇老旧小区变电所一般属于公变房，小区供配电设施的改造提升宜由属地政府主管部门牵头组织实施，当地供电部门参与改造方案的编制及审查。新增变电所选址必须满足消防和防水浸要求，并避免噪声、电磁干扰等影响周围居民。

4.3.9 电力线路整治需注意各管线间的最小水平净距、最小垂直净距，为减小电力线路对小区弱电线路的干扰，电力和弱电线路宜统一设计、同步实施。

改造内容：电力架空线路整治

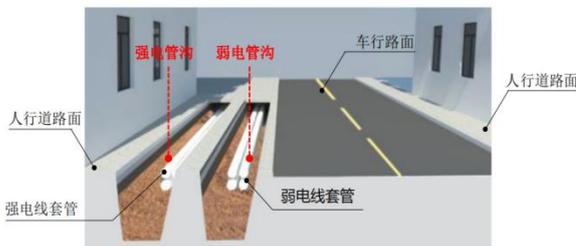


改造前

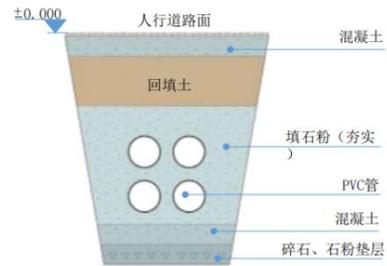


改造后示意图

改造内容：架空线路改造做法示意



电缆下地平面布置示意图



电缆管线断面示意图



格栅遮挡



槽盒遮蔽

4.3.10 小区公共照明设施

1.以经济、简洁、高效为原则，不同区域合理选择照明方式和布置方式。公共照明应采用高效节能灯具产品，如LED灯、荧光灯、金属卤化物灯等，宜优先选用中或低色温光源。

2.应采用节能技术和节能设备，设备设施选型应坚持“优先考虑国产优质产品”和“符合国家标准要求的环保节能型产品”的原则，最大化地节约能源。

3.室外照明配电宜采用TN-S或局部TT系统，照明回路应设剩余电流动作保护装置，并宜在每个灯杆处设置单独的短路保护装置。控制方式宜采用自动控制装置。室外灯杆金属部分均应可靠接地。

4.3.13 充电设施

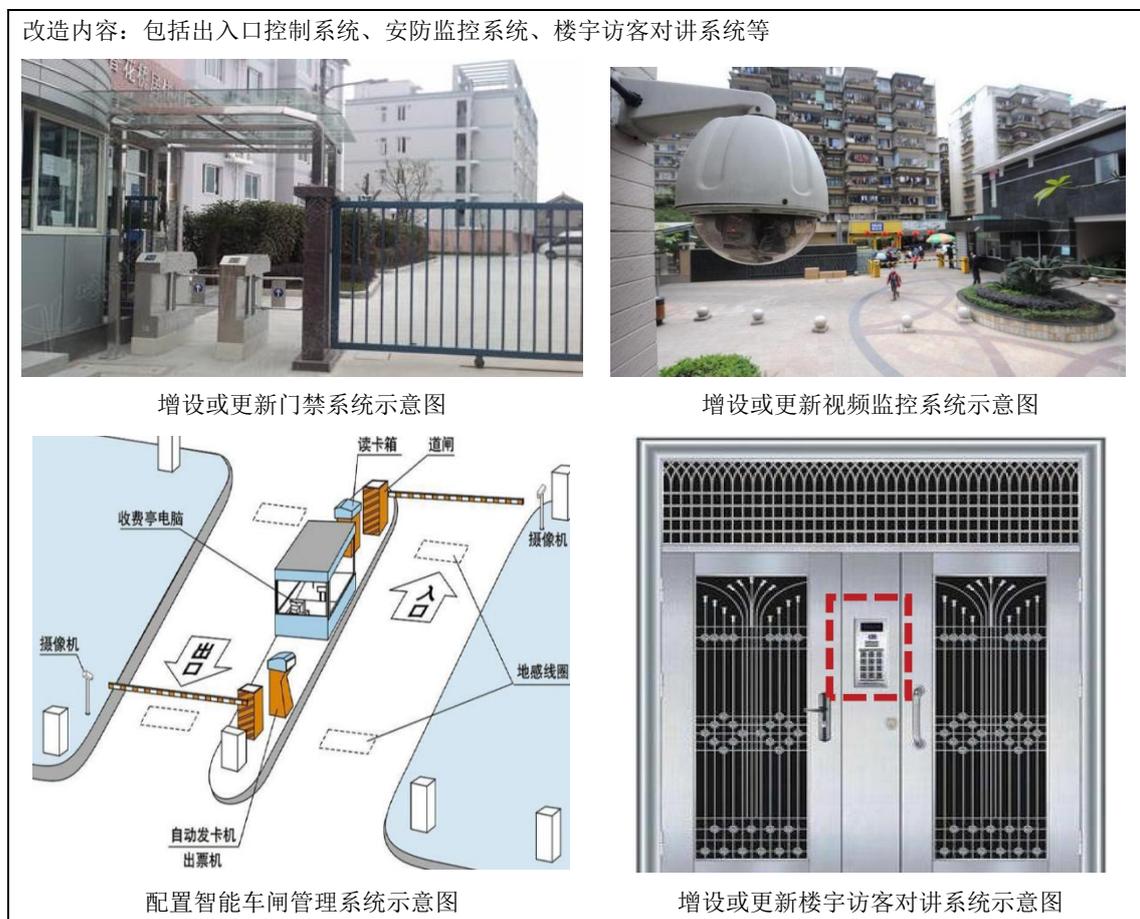
1.电动汽车充电设施宜尽量设置在室外停车场；当设置在室内停车库时，应严格按现行有关国家和地方标准实施。

2.充电设施供电电源宜与变电所扩容改造同步实施,或按远期需求预留足够的供配电设备空间。

3.充电设施更新与建设,应与小区物业管理结合施行,保证安全可靠与功能合理。

4.4 智慧设施改造建设

4.4.6 安防设施是基于安全防范功能的各种系统、产品,主要包括出入口控制系统、视频安防监控系统、楼宇访客对讲系统等,城镇老旧小区安防设施改造宜选择技术先进、经济可靠、易于扩展、方便实施的产品。



4.4.9 整合标志杆件,现状道路上宜只保留路灯杆(“一杆”),其他标识标牌、安防监控等宜合并到“一杆”上,不再单独设置。

4.6 垃圾分类与环卫设施改造

4.6.2 小区内应因地制宜设置特殊垃圾临时堆放点,以防过多占用垃圾收集容器,保证专人负责清运。



4.6.7 公厕

1.结合环境卫生设施相关规划，严格按照相关技术标准规范要求，补足老旧小区公厕短板。优先改造老旧公厕，严禁随意拆除现有公厕，因道路拓宽等确需拆除，应遵循“拆一补一，就近建设，优化服务”的原则补建，不应减少现有公厕建筑面积。公厕设计和建设要严格按照有关技术标准规范要求，突出环境整洁、干净卫生、方便舒适等实用功能。

- 2.公厕服务范围内应有明显的指示牌，照度不足时应增加人工照明。
- 3.应采用节水器具，应设置机械排风装置，公厕墙面应采用便于清洗的材料。
- 4.地面应采用防滑材料铺设。
- 5.公厕的排水改造宜采用侧排方式，坐便器及洁具靠近外墙设置。

4.7 消防安全保障

4.7.2 小区内的道路设置应满足防火要求，其规划设计应符合国家标准《建筑设计防火规范》GB50016中对消防车道、救援场地和入口等内容的相关规定。

4.7.6 消防设施改造

1.街区、建筑层面

(1) 针对城镇老旧小区的街巷尺度不满足消防车道要求的问题，应对街巷整体进行治理，对于有条件改造的道路应适当拓宽、打通，并根据老旧小区的道路等级，合理划定街区内的消防通道，保持其通畅度。

(2) 对于城镇老旧小区中耐火等级较低的、有火灾风险的建筑进行消防改造。

(3) 消防安全布局：城镇老旧小区内部布局需要进行分类整治，控制危险源，改变不合理的用地结构。

(4) 改造完善老旧小区的燃气管道，减少煤气站、液化气瓶库等有火灾隐患的场所。对于必要建设的，应调整至街区周边，并设置必要的防火间距。

(5) 规整建筑消防疏散通道：选取小区内宽度较大的主要街道，在不破坏原有小区布局的前提下进行改造。在无法满足车道不小于 4 米的情况下，应结合社区街巷设消防摩托车、小型消防车辆等特种车辆通道，在保留小区原有肌理的同时，满足消防安全需求。

(6) 消防车的转弯半径一般均较大，通常为 6m~12m，该转弯半径可以结合当地消防车的配置情况和区域内的建筑物建设与规划情况综合考虑确定。

(7) 提高建筑耐火等级，降低火灾荷载：根据其使用功能，在不改变外观立面的前提下，对其内部结构、材料和空间布局进行适当改造。如增添防火分隔，开辟疏散通道，将原有可燃性的装修、结构材料替换成难燃的砖、石、混凝土等材料，降低火灾荷载，提高耐火等级。

2.基础设施层面

(1) 消防供水：对小区消防给水设施的更新改造，应实地勘查、检测现有消防给水设施，对于老旧、破损的消防箱、喷头、消防管道等消防设施，应尽可能按照标准配置、更换。建筑楼道、公共活动空间内应配置灭火器，并按居住或使用人数配备相应的防毒面具。原有消防水源不符合消防要求的，应通过改造使其满足国家规范要求。

(2) 消防通风、排烟：建筑本体进风口、排风口的位置应满足消防要求，并尽量不影响住户，其高度、材质及颜色应与景观园林和道路协调。风管优先选用镀锌钢板制作，可选用无机玻璃钢、机制玻镁复合材料制作。

(3) 火灾自动报警系统：维修维护电气系统、火灾自动报警系统；更换老化的电气线路、电气元件，保持性能良好；核查、测试火灾报警系统，保证其处于完好状态。

3.微型消防站

设置一类小型（临时）消防站布置应满足接警后 3 分钟到达责任区边缘的要求，确保值守人员 24 小时在岗在位，以方便快速出动对城镇老旧小区进行初

期火灾的灭火救援。建筑面积不宜小于 100 m²，不应小于 80 m²，消防车停车场地不宜小于 6 m²。



4.8 无障碍通道设施改造

4.8.1 城镇老旧小区道路进行无障碍设计的范围应包括居住区路、小区路、组团路、宅间小路的人行道。人行道上需设置连续的盲道，保障盲人通行的连续性和安全性。人行道在交叉路口、广场出入口、台阶处及人行横道等行人通行位置，通行线路存在立缘石高差的地方，均应设缘石坡道，以方便各类人群通行。



5 小区环境整治

5.1 小区风貌整治

5.1.3 围墙

1.重建围墙宜根据现状条件采用通透式围墙或实体围墙。小区内部景观环境较好，可采取通透式围墙，并结合绿化、照明等设计；若采用实体围墙时，可通

过垂直绿化、彩绘、灯雕等多种形式美化围墙，或结合文化宣传展示、宣传标语等强化围墙功能。

2.重建围墙的立面形式、饰面材料和色彩应与周围建筑和环境的风格相协调。重建围墙整体或部分为挡土墙时，其结构和基础应由结构专业设计，满足承载力、稳定性及抗震等要求。挡土墙立面宜结合绿化和景观设计，成为小区景观的一部分。围墙设计应充分考虑相邻建筑或小区对建设条件的限制。



5.2 公共空间改造

5.2.1 广东省属于热带和亚热带季风气候，在小区公共空间改造中需要考虑通风、防潮和隔热等问题，以改善小区人居环境。

5.2.2 对小区内破损的、无法正常使用的公共座椅进行维修、更换。根据现状条件，考虑居民步行活动规律，结合小区绿化和公共开敞空间，合理增设公共座椅等休憩设施。公共座椅可单独设置，也可结合树池、台阶设置。座椅选址应考虑遮阳、遮雨等措施，既有较好的可达性，又不影响交通，并应避免对首层住户的干扰，独立设置的公共座椅可采用防腐木、石材、不锈钢、铸铁等耐候性较好的材质，表面材料需满足耐受化学消毒剂腐蚀要求，同时注意防台风要求。座椅的形式、色彩应与周围环境相协调。

改造内容：包括健身跑道、公共广场等



改造前

改造后示意图

5.2.5 小区改造宜按照《海绵城市建设技术指南》的要求，因地制宜采取屋顶绿化、雨水调蓄收集利用、微地形等措施，提高建筑与小区的雨水积存、蓄滞和利用的能力。

改造内容：包括透水铺装、绿化带溢流口、植草沟等



透水铺装示意图



透水铺装示意图



排水明沟、蓄水池、溢流槽示意图



砂石地面、绿地等软性地面示意图

5.2.8 建筑密度高、硬化面积比例高的小区，宜优先使用透水铺装，消减雨水径流量和径流污染。

5.2.9 根据居民使用要求，结合现状条件，合理增设公共晾晒设施。对小区内已有但损坏的、无法正常使用的公共晾晒设施进行维修、更换。

5.2.10 公共晾晒设施可分为固定式和临时式，固定式为永久设施，一般采用刚性钢架、木架等形式；临时式一般采用柔性的绳索或可拆卸钢架、木架相结合。

5.3 绿化环境整治

5.3.1 根据小区内外的环境特征、绿地条件和居民的实际需求，综合考虑小区功能用地与绿化用地的需求和平衡关系，合理进行绿化环境的规划布局整治，植物的整体布局要求适地适树，展现岭南植被特色，契合地域景观风貌。

5.3.2 注重乔灌木种植面积的比例，宜控制在 70%；常绿乔木与落叶乔木种植比例宜控制在 1:3-1:4 之间。优化绿化种植的布局空间，增加荫下公共活动场所、小型运动场地和健身设施。



5.3.5 绿化植物

1.绿化植物应优先种植适宜当地气候和土壤条件的本土植物，本土植物种类和数量的选用比例不应低于 70%。

表 广东乡土植物品种推荐

种类	植物列表
乔木	美丽异木棉、芒果、羊蹄甲、蒲桃、黄瑾、木莲、香樟、秋枫、大叶紫薇、木荷、枫香、红花荷、无患子、鸡蛋花、小叶榄仁、刺桐、天料木、幌伞枫、尖叶杜英、杨桃、白兰花、木棉、黄花风铃木、
灌木	含笑、红继木、桂花、九里香、杜鹃、栀子花、桢桐、龙船花、大红花、狗牙花、琴叶珊瑚、马缨丹、红绒球、棕竹、鸭脚木、假连翘、黄金榕、福建茶、花叶良姜
草本、藤本及地被	文殊兰、华南龙胆、海芋、春羽、水君子、螃蟹菊、肾蕨、台湾草、大叶油草、沿阶草

2.广东沿海地区多台风灾害，宜多选择深根、抗风性强树种，栽植时要预留足够的土壤空间满足乔木根系生长，定植后要做好支撑。台风来临前应对存在安全隐患的乔木进行修剪，使树冠通风。常年风大的滨海地区应优选抗风性强的树种。

5.4 停车设施整治

5.4.1 条件允许时，可划定临时停车位；根据实际情况，在高度允许的条件下，宜采用立体停车设施；可在临机动车道路边的绿地中，采用嵌草铺装种植乔木且乔木间距大于 6m 条件下作为停车位使用。

改造内容：采用港湾式临时停车，避免占用小区消防通道



改造前



改造后示意图

5.4.2 立体停车设施建设和停车设施共享按照《广东省人民政府办公厅关于印发加强和改进全省城市停车管理工作指导意见的通知粤府办〔2020〕19号》相关要求执行。

改造内容：包括停车划线、规整停车区等



5.4.3 非机动车停车

1.根据城镇老旧小区规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中为主，分散为辅的非机动车停车系统，并应适当保留和利用规划范围内的已有非机动车停车设施。非机动车停车区域的地面应牢固、平整，标高宜与周边地面一致。

2.露天非机动车停车区域应通过地面划线、标识或设置停车装置明确界定，地面铺装、划线和标识、固定装置的材质、色彩和形态，宜与小区整理的街道路面及周边建筑相协调。非机动车固定装置可结合树池、座椅等景观设施设置。

3.对小区内未设非机动车棚的宜予配建。合理布置自行车停放点，满足服务半径及便利要求。新建车棚不得影响周边居民住宅通风采光，宜采用轻型材质建造，并充分考虑其安全性及防风措施。车棚色彩应与周边环境协调。棚顶形式的设计应避免积水和积存落叶，建议坡度为 1:3-1:5。



5.5 标识系统改造

5.5.3 标识的视觉与色彩应与小区所处地域文化、建筑风格、景观环境相协调。小区标识的夜间使用，应保证有足够照明或使用内置光源。设有内置光源的标识设计应设可开启构件，方便灯具维修。

6 服务设施提升

6.1 文体活动设施改造

6.1.2 康体设施

1.对存在的安全隐患的健身器材应及时更换、修复。室外健身器材的安全使用寿命应不小于 8 年，超过安全使用寿命的器材应报废拆除；在安全使用寿命内，确保及时维修、更换。

2.宜利用小区边角用地添置健身器材，服务半径以 100m 左右为宜，宜结合老年人练拳操场、乒乓球桌、绿化等户外场地和休息区共同设置。休息区考虑遮阴、夜间照明和用于休息的固定式长凳。

3.设施器械选择在兼顾实用和美观的同时，增设必要的安全防护，通过部分棱边处理、增设地面缓冲软垫等措施，提高安全性。

4.单杠、天梯、秋千等上下弹跳或可能从空中运动跌落的器材，其运动地面应松软或有弹性缓冲，宜选用橡胶地板、聚氨酯塑胶等材质。

改造内容：包括健身器材、健身跑道、休闲座椅等



健身器材改造示意图



跑步道、休闲座椅改造示意图

6.1.5 文化设施

- 1.宜结合或靠近绿地设置。
- 2.服务半径不宜大于 1000m。
- 3.文化设施用房面积宜不小于 200 m²，可与公共管理用房集中设置。
- 4.文化设施用房宜有自然通风采光，应满足消防安全规范。

改造内容：包括小区文化广场、文化长廊、阅览室、文化宣传栏等



文化宣传栏改造示意图



文化活动室改造示意图

6.1.7 儿童游乐设施

1.利用宅旁用地，设置幼儿游乐场地，一般面积在 150-450m²，服务半径 50m，可选择玩具坐椅、滑梯、翘翘板等器械，其下铺设沙子或做柔性铺装。

2.结合小区组团绿地或小区水景设置儿童游乐场地，可利用地势起伏的草坪和平坦的铺装，选择秋千、跷跷板、游戏墙等设施，场地附近设庇荫场所。

3.游戏器械选择和设计应尺度适宜，且应设置必要的保护栏、柔软地垫、警示牌等。儿童游乐设施色彩可鲜艳，但应与周围环境相协调。

滑梯：一般采用木材、不锈钢、人造水磨石、玻璃纤维、增强塑料等材料，

保证滑板表面光滑，滑梯攀登梯架双侧设扶手栏杆。滑板倾角 30°-35°，梯下部铺厚度不小于 3cm 的胶垫，或 40cm 以上的砂土。

秋千：可设分板、座椅式、轮胎式等多种类型的秋千，其场地尺寸根据秋千摆动幅度及与周围娱乐设施间距确定，地面设施需设排水系统和铺设柔性材料。

游戏墙：控制在 1.2m 以下，供儿童跨越或骑乘，墙上可适当开孔洞。墙体顶部边沿应做成圆角，墙下铺软垫。墙上绘制图案不易退色。

攀登架：架杆宜选用钢骨和木制。多组格架可组成攀登式迷宫。架下必须铺装柔性材料。

跷跷板：普通双连式跷跷板宽为 1.8m，长 3.6m，中心轴高 45cm，跷跷板端部应放置旧轮胎等设备作缓冲垫。

改造内容：座椅、滑梯、秋千、翘翘板等器械儿童游乐设施



儿童游乐设施改造示意图



儿童游乐场改造示意图

6.2 老人服务设施改造

6.2.2 老年人日间照料中心

1.老年人日间照料中心建设，应按现行标准《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ450 的要求执行。

2.老年人日间照料中心建筑设计应符合老年人建筑设计、城市道路和建筑物无障碍设计和公共建筑节能设计等规范、标准的要求和规定。

3.小区内应按照人均用地不少于 0.1 m² 的标准设置老年人日间照料中心。

4.老年人日间照料中心消防设施的配置应符合建筑设计防火规范的有关规

定，其建筑防火等级不应低于二级。

5.老年人照料设施内供老年人使用的场地及用房均应进行无障碍设计，并应符合国家现行有关标准的规定。

老年人照料设施场地及建筑无障碍设计的具体部位

场地	道路及停车场	主要出入口、人行道、停车场
	广场及绿地	活动场地、服务设施、活动设施、休憩设施
建筑	交通空间	主要出入口、门厅、走廊、楼梯、坡道、电梯
	生活用房	居室、休息室、单元起居厅、餐厅、卫生间、盥洗室、浴室
	文娱与健身用房	开展各类文娱、健身活动的用房
	康复与医疗用房	康复室、医务室及其他医疗服务用房
	管理服务用房	人住登记室、接待室等窗口部门用房

6.老年人日间照料中心老年人休息室以每间容纳 4-6 人为宜，室内通道和床（椅）距应满足轮椅进出及日常照料的需要。老年人休息室可内设卫生间，其地面应满足易清洗和防滑的要求。

7.老年人照料设施的人员疏散应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的规定。

8.老年人照料设施的建设和场地的设计应便于保持清洁、卫生，空间布局应有利于防止传染病传播。老年人日间照料中心设有生活用房的建筑间距应满足卫生间距要求，且不宜小于 12m。

9.老年人照料设施应位于现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 规定的 0 类、1 类或 2 类声环境功能区。

10.老年人日间照料中心老年人用房门净宽不应小于 95cm，走道净宽不应小于 1.80m，确有困难时不应小于 1.40m，方便轮椅与辅助人员出入。

11.老年人日间照料中心老年人用房应保证充足的日照和良好的通风，充分利用天然采光，窗地比不应低于 1:6。

12.老年人日间照料中心的建筑外观应做到色调温馨、简洁大方、自然和谐、统一标识；室内装修应符合无障碍、卫生、环保和温馨的要求，并按老年人建筑设计规范的相关规定执行。

13.老年人日间照料中心供电设施应符合设备和照明用电负荷的要求，并宜配置应急电源设备。

14.老年人日间照料中心应有给排水设施，并应符合国家卫生标准。其生活服务用房应具有热水供应系统，并配置洗涤、沐浴等设施。

长者饭堂

1.应有直接采光和自然通风，且位置合理，对主要居住空间不产生干扰。

2.应满足无障碍设计和适老化设计的要求，满足老年人安全、通行和疏散的需求。

3.入口大门的宽度应大于 95cm，方便轮椅与辅助人员出入。

4.室内应满足无高差设计要求。门槛高度不应大于 15mm，并以斜面过渡。



6.3 功能性服务设施改造

6.3.2 公共管理功能用房

1.综合管理用房建筑面积为 600-1000 m²/处。

2.社区公共管理功能用房应按社区工作需要设置，应采用大开间的集中办公模式，不应设置单人办公室。

3.社区党组织和居民委员会办公用房应设置在通行便利，通风、采光良好且方便居民办事的位置。

4.社区警务用房应设置在通行便利，通风、采光良好，有独立出入通道的一楼位置，并应尽量与社区办公用房相邻。

改造内容：社区党组织和居民委员会办公用房、社区警务用房等



社区党组织办公用房改造示意图



社区警务室改造示意图

6.3.2 便民设施

包括超市、药店、洗衣店、美发店等，建议设置于住宅底层，可考虑小区物业管理用房、社区服务中心等结合布置。

改造内容：包括菜市场、生鲜超市、社区商业网点、便利店等



改造示意图

7 片区联动改造

7.1 改造片区划定

7.1.2 将地理区位临近、文化底蕴同源、产业发展相关的老旧小区合理划片，优化产业、打造色文化、焕活背街商铺经济。

案例：广州市老旧小区连片改造



7.2 道路交通设施连片改造

7.2.2 优化交通组织

1.条件受限的次干道和支路的断面改造中，可在限制通行速度、保障安全性的前提下，根据相关规范适当缩窄车道宽度，优化路权分配，保障非机动车及人行空间，完善道路功能。

2.非机动车道应设置醒目的标识，保证适宜的非机动车道宽度，路内停车不应占用非机动车道。

3.与机动车道合并设置的非机动车道宽度不应小于 2.5m，非机动车专用道路路面宽度单向不宜小于 3.5m，双向不宜小于 4.5m。

7.4 公共空间和公共服务设施连片改造

7.4.1 口袋公园和社区体育公园根据各街区整体氛围，宜进行统一的环境设计和植物配置，具有体现周边城市风貌的园林景观。公园内构筑物在建设过程中，应突出表现岭南文化、岭南材料、岭南工艺特色。植物配置应具备岭南地区自然

植被外貌特征，突出展现亚热带和热带地区四季花开、终年常绿的地域性植物风貌。

改造内容：口袋公园、社区体育公园等



口袋公园改造示意图



社区体育公园改造示意图

社区体育公园

1.社区体育公园场地的功能选择必须在保证体育锻炼为主要功能的基础上，兼顾环境品质，避免社区体育公园建设成为“社区体育场地”，体育健身设施的占地面积不宜低于 45%，绿地率不低于 25%。

2.各类体育健身设施的器材和场地应满足节能、节地、节水、节材 and 环境保护等方面的要求，确保安全、卫生、坚固、耐用，并符合相应的产品安全标准。设施的场地设计应满足《城市社区体育设施技术要求》JG/T191 的相关要求。

7.4.3 社区卫生服务中心：

1.社区卫生服务设施建筑面积 300 m²。

2.对社区卫生服务中心难以覆盖的区域，设置社区卫生站作为补充，可结合社区居委会、文化室、老年人服务站点等集中设置。

3.全部或 1/2 以上的面积应设在首层，并有方便的对外出入口。

改造内容：社区服务中心、卫生服务中心、幼儿园、托儿所等急需的公共服务设施



社区卫生服务中心改造示意图



幼儿园改造示意图

幼儿园：

1.新建幼儿园宜独立占地，不应与不利于幼儿身心健康以及危及幼儿安全的场所毗邻。

2.应设于阳光充足、接近集中绿地、便于家长接送的地段。

7.5 历史文化保护

7.5.3 建筑风貌控制

1.建筑立面修缮，整体风貌应与传统骑楼建筑相协调。

2.应采用符合路段整体基调的色彩，不应采用过鲜明对比色；注意用色比例协调，不宜使用大片同种颜色。

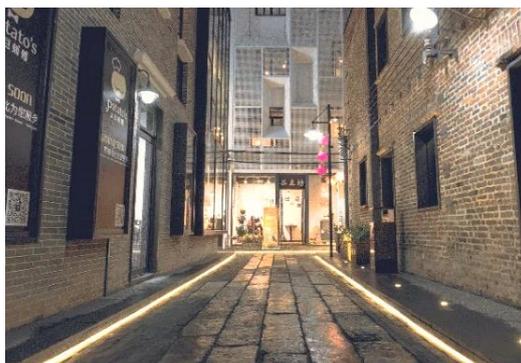
3.禁止采用大面积金属材料、反光材料、马赛克和玻璃幕墙。

4.注意细节设计，使用现代手法设计与传统建筑相协调的装饰。

改造内容：包括建筑外立面色彩、材质、建筑构件等



骑楼建筑改造示意图



现代建筑与传统建筑协调改造示意图