

# 株洲市城镇老旧小区改造技术导则

株洲市住房和城乡建设局

株洲市规划设计院

项目名称：株洲市城镇老旧小区改造技术导则

委 托 方：株洲市住房和城乡建设局

承 担 方：株洲市规划设计院

统一社会信用代码：9143020044517808XE

城乡规划编制证书等级：甲级

城乡规划编制资质证书编号：[建]城规编 141181

质量管理体系：GB/T19001-2016/ISO9001：2015 标准

质量管理体系认证号：UQ181766R2

院            长：李   良   高级规划师 注册规划师

（签 字）：

院副总规划师：唐志军   高级规划师 注册规划师

（签 字）：

技术成果专用章：

**编制部门：**株洲市规划设计院 景观工程设计研究中心

**分管副总：**田 军 高级工程师

（签 字）：

**院副总规划师：**唐志军 高级规划师 注册规划师

（审 定）：

**景观工程设计研究中心主任：**吴 玉 高级工程师 注册规划师

（审 核）：

**校 对：**付 璐 高级工程师 注册规划师

（签 字）：

**项目负责人：**付 璐 高级工程师 注册规划师

（签 字）：

**项目组成员：**雷凤翔 高级工程师

成 芳 工程师

罗 璇 工程师

编制完成时间：二〇二一年十二月

## 前 言

为推进株洲市城镇老旧小区改造工作，改善群众居住环境，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）、《湖南省住房和城乡建设厅湖南省发展和改革委员会湖南省财政厅关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》（湘建城〔2020〕50号）、《湖南省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的要求，深入调查、摸排株洲市老旧小区，总结相关工程经验，参考国内相关城市改造的优秀案例，查找最新标准、规范和文件，并在广泛征求设计、施工、建设等相关单位意见的基础上，制定本导则。

本导则的主要内容是：第一部分总体要求，包括：1 总则；2 基本规定；第二部分改造技术要求，包括：3 基础达标类设施改造；4 生活便利完善类设施改造；5 幸福提升类设施改造；第三部分项目管理要求，包括：6 项目策划，附件。

本导则由株洲市住房和城乡建设局负责管理，由株洲市规划设计院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送至株洲市规划设计院（地址：株洲市天元区联谊路132号，邮政编码：412000）

主编单位：株洲市住房和城乡建设局

株洲市规划设计院

主要起草人：付璐、成芳、罗璇、雷凤翔

主要审查人：唐志军、田军、吴玉



# 目 录

<b>第一部分 总体要求</b> .....	<b>1</b>
1 总 则 .....	2
2 基本规定 .....	3
<b>第二部分 改造技术要求</b> .....	<b>5</b>
3 基础达标类设施改造 .....	6
3.1 违章建筑 .....	6
3.2 房屋公共部分修缮（涉及安全基本功能） .....	7
3.3 市政设施 .....	9
3.4 道路及停车设施 .....	20
3.5 环境景观及配套设施 .....	23
3.6 适老、无障碍设施 .....	27
3.7 配套物业管理用房 .....	29
3.8 引导小区成立业委会等自治组织 .....	30
4 生活便利类设施改造 .....	32
4.1 建筑物本体 .....	32
4.2 安防和便民设施 .....	36
4.3 环境景观整治 .....	47
4.4 停车设施 .....	53
4.5 鼓励小区引入市场化专业物业管理服务 .....	56
5 幸福提升类设施改造 .....	57
5.1 海绵设施 .....	57
5.2 环境景观整治 .....	60
5.3 电梯 .....	69
5.4 应急管理设施 .....	70
5.5 智慧管理 .....	74
5.6 服务设施 .....	75
5.7 建筑节能 .....	82

5.8 化整为零统一物业管理 .....	83
<b>第三部分 项目管理要求.....</b>	<b>85</b>
6 项目策划 .....	86
6.1 地区改造规划 .....	86
6.2 小区改造方案 .....	86
<b>附件 A.....</b>	<b>89</b>
湖南省城镇老旧小区改造内容清单 .....	89
<b>附件 B.....</b>	<b>91</b>
株洲市城镇老旧小区改造内容清单 .....	91
<b>附件 C.....</b>	<b>93</b>
株洲市城镇老旧小区改造工作流程 .....	93

## 第一部分 总体要求

## 1 总 则

**1.01** 为推进株洲市城镇老旧小区（以下简称“老旧小区”）改造工作，进一步明确老旧小区改造的技术要求，规范老旧小区改造的全过程管理，制定本导则。

**1.02** 本导则适用于城市、县城（城关镇）建成时间较早、公共设施落后、影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。不包含已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房）、不包括已纳入城镇三供一业改造计划、已经使用财政资金、已经完成老旧小区改造的小区，暂不包括居民自建住房为主的区域和城中村。

**1.03** 老旧小区改造应按照“政府引导、多方参与，科学规划、分布实施，综合改造、基础优先，保护历史、绿色改造”的基本原则，遵循“先基础后完善、先功能后提升、先地下后地上”的顺序，基本实现“房屋使用安全、配套设施完善、环境景观舒适、管理服务优化”的总体目标。

**1.04** 老旧小区改造应符合本导则以及相关文件和技术标准规定。

## 2 基本规定

**2.01** 结合湖南省城镇老旧小区改造内容清单，分为基础类，完善类，提升类，具体内容详见附件 A，根据株洲市实际情况，将改造内容进行适当调整。

**2.02** 株洲市老旧小区改造内容分为基础达标类设施、生活便利完善类设施、幸福提升类设施三类：

1 基础达标类设施改造内容：为满足居民安全需要和基本生活需求的内容。

2 生活便利完善类设施改造内容：为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容。

3 幸福提升类设施改造内容：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。

基础达标类设施改造内容为必须改造内容，符合改造条件的应全部进行改造；生活便利完善类设施和幸福提升类设施改造内容为鼓励改造内容，可结合老旧小区实际情况和小区群众改造意愿选择性进行改造。三类改造具体内容详见附录 B。

**2.03** 老旧小区改造应因地制宜地选择成熟技术，坚持协同改造的原则：给水设施（含二次供水）改造应与创建节水型城市（县城）相结合；排水设施改造应与雨污分流、城镇污水提质增效、海绵化改造相结合；环卫设施改造应与垃圾分类工作相结合；小区道路改造应与停车设施建设相结合；园林绿化改造应与创建国家生态园林城市结合；老旧小区改造应与历史城区、历史文化街区、历史建筑创新保护利用相结合；管线改造应与强弱电入地相结合。制定老旧小区改造方案时应在实施步骤、技术方案等方面与各专项改造方案有机衔接，统一实施。

**2.04** 鼓励相近或者相连的老旧小区通过拆除围墙等障碍物，打破空间分割、拓展公共空间，整合共享公共资源，结合实际集中连片整体改造。

**2.05** 老旧小区改造应注重维护城市传统风貌特色、地域特征和传统街巷肌理、整体色彩和色调与城镇保持协调。小区内历史保护建筑的改造应符合历史建筑保护和相关法规规定。

**2.06** 老旧小区改造前，实施单位应协调水、电、气、暖、通信等运营企业开展小区内以及直接相关的基础设施的联动改造，将行业改造计划于老旧小区改造计划有效对接。多项联动改造宜同步进行。

**2.07** 老旧小区改造前,实施单位应根据确定的改造内容对小区建筑物、构筑物、园林景观、道路及相关设施等进行相应的安全排查、鉴定,并编制排查结果清单。根据排查鉴定结果,对于涉及安全和基本功能的为必须改造内容。老旧小区改造应遵循因地制宜的原则,按现行国家相关标准制定改造方案进行改造,并对发现的问题进行处理。

**2.08** 老旧小区改造所用建筑材料应符合国家、行业和本省现行有关标准的规定,不得采用国家和当地建设行政主管部门明令禁止使用的建筑材料、构配件及半成品,应积极采用节能照明灯具、节水器具,提高绿色建材应用比例。

**2.09** 老旧小区改造的实施应遵循“以人为本,绿色环保”的原则,积极采取绿色施工措施,确保施工和居民出行安全,降低改造施工对小区及附近居民的生活干扰。

**2.10** 老旧小区改造应满足下列要求:

1 老旧小区改造应符合国家、行业和湖南省、株洲市现行相关标准的规定,以及国家及地方有关政策的规定;

2 老旧小区的改造不应降低相邻幼儿园、托儿所、养老院及中小学教学楼等有关日照要求的建筑原有的日照标准;

3 老旧小区改造的规划和室外消防通道、室内疏散通道应符合国家现行有关标准的规定,当确有困难时不应降低其原有设计要求;

4 老旧小区按照本导则所列的既有住宅建筑改造,同步实施节能改造时,应符合国家、行业和湖南省、株洲市现行既有居住建筑节能改造标准的规定,有条件的可参照新建居住建筑节能设计标准执行。

**2.11** 老旧小区既有住宅建筑的改造,除增设电梯外,不包括住宅建筑的改建和扩建工程。

**2.12** 本导则根据基础达标类设施、生活便利完善类设施、幸福提升类设施三类改造内容建立改造项目“菜单”,以正负清单的形式,结合造价,改造要点展示,形成易读易操作实用的技术导则。

## 第二部分 改造技术要求

### 3 基础达标类设施改造

#### 3.1 违章建筑

##### (1) 改造内容：

包括侵占老旧小区公共空间内的违章建筑（构筑物）和侵占绿化、道路及消防通道的违法设施。

##### (2) 改造标准：

针对违章建筑（构筑物）和侵占绿化、道路及消防通道的违法设施提出改造标准。

1) 违章建筑整治原则：①街道社区与建设单位对违建清册，坚持应拆尽拆原则。②因特殊历史原因留下的无产权的煤屋、杂物间等，保证安全的前提下，与主管部门协商，特殊程序解决。

2) 违章搭建清理实施：①相关责任部门、社区、建设单位共同制定拆违方案和计划，明确责任人。②做好违建拆除的宣传发动、矛盾协调、维稳工作。③与街道社区、城管、公安、消防等部门联合执法，拆除过程做好影像资料留存。④拆除违建建筑垃圾日产日消，不影响居民出行和生活。



图 2-1 违章建筑负面清单



图 2-2 违章建筑拆除改造意向图



(3) 设计依据:

依据《建筑拆除工程安全技术规范》（JGJ147-2016）等相关规范；

建议针对违建建议出台相关的禁止违法建设管理办法，联合公安、城管部门及社区，依法有序拆除存量违建。

### 3.2 房屋公共部分修缮（涉及安全基本功能）

#### 3.2.1 房屋结构问题

(1) 改造内容:

包括房屋结构开裂、建筑结构不满足抗震要求等问题。

(2) 改造标准:

1) 改造前，实施单位对小区内房屋公共部分设施进行安全排查、鉴定。根据相关标准，进行危险性等级鉴定，制定改造方案，确保不存在 C、D 级危房。

2) 对不满足安全和正常使用的雨棚、单元入口坡道、台阶、栏杆扶手等户外构件，应进行改造维护。无雨棚的楼道单元入口应增设防坠落雨棚。

3) 对于建筑外墙存在风化、剥落及不满足安全和防火要求的建筑构配件和附加公共设施，应进行改造、修复、拆除或加固处理。



图 2-3 房屋结构存在问题负面清单



图 2-4 房屋问题处理意向图

(3) 设计依据:

依据《屋面工程质量验收标准》(GB50207-2019)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)、《湖南省住宅工程质量通病防治技术规程》(DBJ 43/T306-2014)等相关规范。

### 3.2.2 屋顶、屋面漏水

(1) 改造内容:

包括小区屋顶及屋面老旧、破损、渗漏等问题。

(2) 改造标准:

1) 屋顶漏水: ①对于房屋局部漏水, 应对漏水点进行清理, 重新铺设防水层, 并做好与原有防水层的搭接。②对于大面积漏水, 整栋楼应重铺设防水层, 鼓励采用防水性能好、耐久新型防水材料。老旧破损的屋面雨水口和雨水斗等设施应与更换, 屋面更新材料应选用对径流雨水水质无影响的外装饰材料。③在符合房屋主体结构安全下, 可实施平改坡的处理方式。根据原有房屋的结构承载力的情况, 增建的坡屋顶主体结构宜采用轻钢龙骨架等自重较轻的结构材料。

2) 外墙翻新, 规整落水管: 外墙漏水破损严重的, 进行外墙整体翻新, 立面及外排水管应结合风貌规划来确定外墙和外排水管的颜色及样式。



图 2-5 屋顶、屋面漏水负面清单



图 2-6 屋顶、屋面漏水改造意向图

(3) 设计依据:

依据《屋面工程质量验收规范》(GB50207-2019)、《房屋渗漏修缮技术规程》(JTG/T53-2011)、《湖南省住宅工程质量通病防治技术规程》(DBJ43T306-2014)、《建筑外墙涂料通用技术要求》(JGT512-2017)等相关规范。

### 3.3 市政设施

#### 3.3.1 供排水设施

##### 要素 1: 水表改造

(1) 改造内容:

包括水表实现一户一表,规整管道及水表箱,整治乱接、乱搭水表、水管等内容。

(2) 改造标准:

1) 一户一表改造: ①水表进行一户一表改造。②统一设置水表箱。③管道排布整齐。

2) 设施维护,水压保证: ①管道排查,老旧漏损的应按现行规范对小区地下给水管道及附属设施进行更换,改造后应满足生活用水使用要求。②水压不足,增设二次供水设施。③室外消防栓,确保消防用水。④景观、绿化设备用房单独计量。



水表箱破损



水表外露



水表外露

图 2-7 水表设施负面清单



图 2-8 水表设施改造意向图



(3) 设计依据:

依据《建筑给排水设计标准》(GB50015-2019)、《城镇居民生活用水量标准》(GB/T50331-2002)等相关规范。

**要素 2: 二次供水设施**

(1) 改造内容:

包括二次供水设施清理、污染治理等内容。

(2) 改造标准:

1) 二次供水系统中涉水设备及材料应符合现行国家标准《生活饮用水输配水设备及防护材料的安全性评价标准》(GB/T17219)的规定。

2) 新建居住建筑的二次加压设施至用户水表前室内给水管道应采用 S30408 及以上不锈钢管或铜管, 已建成建筑二次供水设施改造, 当立管和表后管道于户外明设时, 应采用 S30408 及以上材质不锈钢管及配件, 并应做好防结露或保温隔热措施。

3) 二次供水设施及管道系统在交付投入使用前, 应强制清洗消毒, 并由相关检测部门进行水质检测, 合格后方可投入使用。

4) 水箱(池)以及输送饮用水的管道均应由具有相关资质的清洗消毒单位定期进行清洗消毒, 每半年不得少于 1 次。

5) 具体操作标准见《湖南省城镇二次供水设施技术标准》(DBJ43/T353-2020)。

6) 应采用节能型供水设备与创建节水型城市相结合, 统一实施。



图 2-9 二次供水设施清理、设备管理意向图

(3) 设计依据:

依据《湖南省城镇二次供水设施技术标准》(DBJ43/T353-2020)、《城镇居民生活用水量标准》(GB/T 50331-2002)、《二次供水工程技术规程》(CJJ140-2018)、《二次供水设施卫生规范》(GB17051-1997)等相关规范。

### 要素 3：雨污分流改造

#### （1）改造内容：

包括雨水管、污水管分流及雨水管、污水管疏通、清淤治理，排水管线材质等。

#### （2）改造标准：

- 1) 管线排查：①通过检测雨水流量及氨氮浓度方式，摸清管道混接情况。②必要时可通过 CCTV、QV 管道检测手段，判断管线完好程度。
- 2) 根据小区情况制定改造方案：①结合现状情况，校核污水量、雨水量，合理划分排水分区，制定雨污管网改造方案。②污水接户管靠近建筑敷设，雨水接户管、排水沟应远离建筑敷设，防止居民私接混接。③原立管可用作污、废水立管，接入污水井。④新敷设的雨水落水管需远离阳台、厨房、卫生间，防止居民再次混接。
- 3) 管网材料要求：①雨、污水管材根据实际情况，采用塑料类管材或球磨铸铁管。②排水立管和支管应采用超静音或其它降噪的塑料管材、柔性机制排水铸铁管，减少水流噪音污染。



图 2-10 未雨污分流、乱排乱放负面清单



图 2-11 雨污分流改造意向图

### (3) 设计依据:

依据《建筑给排水设计标准》(GB50015-2019)、《城镇给水排水技术规范》(GB50788-2012)、《城市雨水系统规划设计暴雨径流计算标准》(DB11/T969-2016)、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》(GB50400-2016)等相关规范。

## 要素 4: 排水防涝设施改造

### (1) 改造内容:

包括排水管不畅、堵塞、漏水等问题整治,增设排水防涝设施等内容。

### (2) 改造标准:

针对排水管不畅、堵塞的情况提出达标、提升类两类改造标准。

1) 达标类: ①排水明沟改造, 增设盖板。②低洼地带, 地下车库采取防涝措施。③因管道排水能力不足引起内涝, 改造排水管道, 提高排水能力, 仍无法排水应增设排水泵。④地下室车道出入口应设置截水挡水设施。

2) 提升类: 有条件小区, 防涝改造宜通过增设下凹式绿地、雨水花园、雨水收集设施等海绵化改造措施提升小区的排水及防涝能力。



图 2-12 排水防涝设施负面清单



图 2-13 达标类-增设排水防涝设施意向

图 2-14 提升类-增下凹式绿地意向

### (3) 设计依据:

依据《建筑给排水设计标准》(GB50015-2019)、《城镇给水排水技术规范》



(GB50788-2012)、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》(GB50400-2016)等相关规范。

## 要素 5：窨井盖改造

### (1) 改造内容：

针对窨井堵塞、窨井盖破损、缺失等问题进行改造。

### (2) 改造标准：

针对窨井堵塞、窨井盖破损的情况提出达标、提升类两类改造标准。

1) 达标类：①对堵塞窨井进行疏通、清淤、对破损窨井盖修复或更换。②重新布置窨井盖：若涉及地下管线改造，则根据新规划的井盖位置重新布置，其中尽可能将原有满足使用要求的道路井盖重新利用，检查井应满足设计承载力及强度要求，检查井应采取防坠落措施。

2) 提升类：有条件小区，对窨井盖进行涂鸦、美化。



图 2-15 窨井盖设施负面清单



图 2-16 达标类-清理淤堵窨井、更换窨井盖意向图



图 2-17 提升类-对窨井盖美化意向图

### (3) 设计依据：

依据《检查井盖》(GBT 23858-2009)等相关规范。

## 要素 6：化粪池改造

### (1) 改造内容：

针对化粪池堵塞、破损、脏水外溢、容量小的问题进行改造。

(2) 改造标准:

1) 对化粪池进行清淤或更换: ①对不满足使用要求的化粪池进行疏通、清淤、修复或更换, 现状良好的进行维护。

2) 改造成下埋式化粪池, 满足居民要求: ①化粪池的容量应按照设计规范设计要求计算, 满足居民使用需求。改造后明确排放口, 与市政管网连接避免混接混排。②更换为地埋式玻璃钢化粪池。



图 2-18 化粪池负面清单



图 2-19 化粪池改造意向图

(3) 设计依据:

依据《建筑给排水设计标准》(GB50015-2019)、《玻璃钢化粪池技术要求》(CJ/T409-2012)等相关规范。

### 3.3.2 供电、通信设施

#### 要素 1: 电表、光纤箱改造

(1) 改造内容:

包括实现电表一户一表、光纤箱规范设置、线路规整、老化电表箱更换等内容。

(2) 改造标准:

针对电表无一户一表、线路杂乱的情况提出达标、提升类两类改造标准。



1)达标类:①电表进行一户一表改造。每套居民住宅供电标准不宜低于 4KW。②管线排查,老旧破损的先进行更换,杜绝安全隐患,不能满足正常使用需要时应考虑增容。③室外楼道内光纤分配箱宜与单元配电箱集中布置,摆放整齐。④室外箱体防护等级不应低于 IP54。

2)提升类:有条件小区可对室外电表箱统一规整,进行箱体美化。



图 2-20 电表、光纤箱负面清单

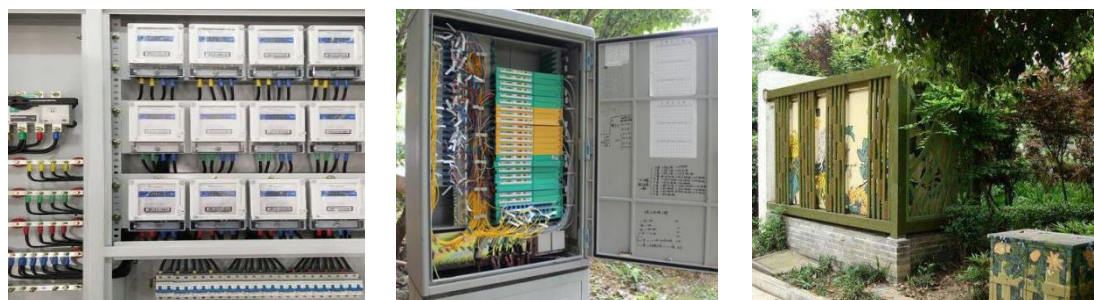


图 2-21 达标类-电表改造、光纤箱设置意向图

图 2-22 提升类-箱变美化意向图

### (3) 设计依据:

依据《城市电力规划规范》(GBT/50293-2014)、《居民住宅小区电力配置规范》(GB/T36040-2018)、《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》(GB 50846-2012)、《湖南省住宅小区及商住楼通信设施建设标准》(DBJ 43/003-2012)等相关规范。

## 要素 2: 线路改造

### (1) 改造内容:

包括小区线路规整,预埋备用线路管道,更换老化线路等内容。

### (2) 改造标准:

1) 线路整治原则:①管线规整尽量横平竖直、有序规整。②现场条件限制不能埋地的应进行梳理规整,拆除无用缆线,消除安全隐患。③走线尽量隐蔽,跨越道路的管线,桥架高度,必须满足消防要求。

2) 线路整治方式: ①沿墙体敷设的强电线路可采用格栅或广告牌等方式遮蔽。弱电线路可采用套管进行统一规整。②室外线路没有合适墙体敷设时, 采用线杆规整方式, 应进行集中梳理、捆扎或套管处理。③强电线路应高于弱电线路, 中压线路与弱电线路的垂直距离不小于 2.5m, 低压线路与弱电线路的垂直距离不小于 1.5m。④室外供电及通信、网络等线路改造, 应优先采用穿管或沿排埋地敷设方式并预留备用管道, 杜绝反复开挖、拉线。



图 2-23 小区线路负面清单



图 2-24 小区线路改造意向图

### (3) 设计依据:

依据《居民住宅小区电力配置规范》(GB/T36040-2018)、《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)等相关规范。

### 3.3.3 照明设施

#### (1) 改造内容:

包括照明设施布设、照明设施破损更换等内容。

#### (2) 改造标准:

针对照明系统缺失、破损、老化的情况提出达标、提升类两类改造标准。

1) 达标类: ①小区入口、道路、公共活动空间、停车场及楼栋单元入口、楼道等公共区域应完善照明设施, 满足居民夜间室外活动需求并确保安全性。②

有条件的小区宜采用高效节能灯具，如 LED 灯、太阳能灯具。③小区道路宜采用带遮光罩的庭院灯，合理安排灯具的间隔距离和位置，照明光线严格控制在场内地内，在满足需求的同时避免对周边住宅产生干扰光。

2) 提升类：有条件的小区对照明统一规划，突出小区特色的景观照明。应科学合理选取小型公共构筑物、园林绿化景观等设置景观灯光，营造舒适的夜晚光环境。



图 2-25 小区照明设施负面清单



图 2-26 达标类-新增路灯照明设施意向图

图 2-27 提升类-小区照明统一规划意向图

(3) 设计依据：

依据《建筑电气照明装置施工与验收规范》（GB50617-2010）、《绿色照明检测及评价标准》（GB/T51268-2017）、《城市夜景照明设计规范》（JGJ/T163-2008）等相关规范。

3.3.4 供气设施

(1) 改造内容：

包括对老旧小区天然气表及天然气管道改造两部分内容。

(2) 改造标准：

针对设置天然气一户一表，天然气管道未规整的情况提出达标、提升类两类改造标准。



1) 达标类：①天然气表进行一户一表改造，管道排布整齐。②对于未通管道燃气，进行评估，采用架设、埋地、套管等不同方式，做到管线燃气安全入户。③对于严重腐蚀、损坏失效等存在安全隐患的管道、阀门和调压箱柜等燃气设施应进行更换。④设置醒目的标识标牌，低楼层住宅立管应安装防盗设施，燃气管道周边严禁堆放杂物及搭建构筑物。

2) 提升类：当所在地区具备远传条件时宜改造安装远传智能气表。



图 2-28 小区燃气设施负面清单



图 2-29 达标类-一户一表改造意向图



图 2-30 提升类-改造远传智能气表意向图



(3) 设计依据：

依据《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）（2020 修订版）、《城镇燃气输配工程施工及验收规范》（CJJ33-2005）等相关规范。

### 3.3.5 消防设施

#### 要素 1：消防通道

(1) 改造内容：

消防车道路疏通、尺度、标识等改造内容。

(2) 改造标准：

1) 保证消防通道畅通，满足消防救援要求。结合道路改造完善小区内部消防通道，消防通道宽度、高度 $\geq 4$ 米，车道转弯半径不小于 6m。在无法满足车道不小于 4 米的情况下，通过采取消防摩托车、微型消防车通道的方式，满足消防

安全需求。

2) 环形消防车道至少应有两处与其他车道连通。尽端式消防车道应设置回车场或回车场，回车场的面积不应小于  $12\text{m} \times 12\text{m}$ ；对于高层建筑，不宜小于  $15\text{m} \times 15\text{m}$ ；供重型消防车使用时，不宜小于  $18\text{m} \times 18\text{m}$ 。

3) 加强消防通道管理，设置标识，完善消防道路系统，保持消防通道通畅，严禁私自占用、堵塞消防通道。

4) 小区改造涉及的道路、绿化、管线、水沟等均不应影响消防救援条件。



图 2-31 小区消防通道负面清单



图 2-32 小区消防通道改造意向图

(3) 设计依据：

依据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《湖南省城市综合管理条例》等相关规范。

## 要素 2：消防设施

(1) 改造内容：

包括维修及增设消防设施，增加消防标识等。

(2) 改造标准：

针对消防设施提出改造标准。

1) 室外消火栓：结合消防通道布设，应保证每栋建筑都在其保护半径以内；DN100 或 DN150 的主出水口应朝向消防车道，便于消防车取水；杜绝将室外消火

栓设在绿岛中央或无消防车道处的情况。

2) 水泵接合器：水泵接合器应设在消防车便于操作的地点，距水泵接合器 15-40m 范围内应设置室外消火栓。

3) 灭火器：住宅每层的公共部位建筑面积超过 100 m<sup>2</sup>时，应配置 1 具 1A 的手提式灭火器，每增加 100 m<sup>2</sup>时，增配 1 具 1A 的手提式灭火器。

4) 室内消火栓：超过 7 层的单元式住宅，超过 6 层的塔式住宅、通廊式住宅、底层设有商业网点的单元式住宅及所有的高层住宅应设施室内消火栓系统。

5) 微型消防站：合理划分最小灭火单元，配建微型消防站，配备消防器材及人员。



图 2-33 小区消防设施负面清单

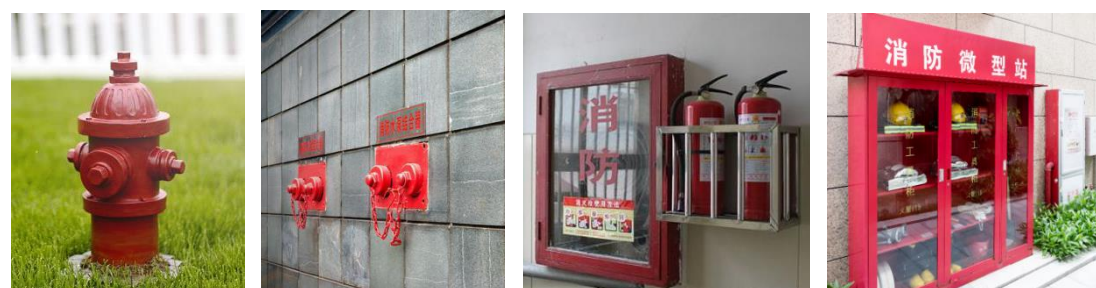


图 2-34 小区消防设施改造意向图

### (3) 设计依据：

依据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《湖南省城市综合管理条例》等相关规范。

## 3.4 道路及停车设施

### 3.4.1 道路设施

#### 要素 1：道路修缮

##### (1) 改造内容：



包括小区道路修补、翻新、拓宽、设置标线、标牌等内容。

## (2) 改造标准:

针对破损道路、道路积水、未实现人车分流的情况提出改造标准。

1) 修补或翻新路面: ①对于只是面层龟裂、沉陷, 道路基层、垫层质量较好的道路, 可对其进行局部面层铲除, 用原材料进行重新铺设, 或采用新材料对面层进行重新铺设。②对于破损严重的小区道路, 应进行重新铺整, 其面层/基层/垫层构造应根据道路性质的荷载要求进行设计, 路面排水畅通、无积水现象。③车行道路路面采用柔性路面, 宅间道路宜采用刚性路面。④具备条件的小区道路宜人车分流, 加强与城市慢行道的衔接, 结合海绵城市要求进行改造。

2) 梳理主次道路系统, 优化交通流线: ①结合小区空间结构, 梳理优化主次道路系统, 避免出现断头路, 有序化小区交通。②优化各级道路宽度及路幅分配, 保障通行宽度, 扣除停车空间, 双向通行道路宽度不宜小于 5.5m, 单向通行道路宽度不宜小于 3m。



图 2-35 小区道路负面清单



图 2-36 道路修补意向图



图 2-37 小区道路断面优化建议意向图

### （3）设计依据：

依据《城市道路交通设施设计规范》（GB50688-2011）（2019 年版）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等相关规范。

## 要素 2：停车位

### （1）改造内容：

包括停车位的合理划分及设计要求。

### （2）改造标准：

针对停车设施提出改造标准。

1）梳理闲置空间，合理布置停车位：①根据小区现状，处理好停车设施与景观绿化之间的协调关系，利用各类空间，边角地带、设置停车位。②应结合小区空间条件，因地制宜的结合小区道路沿线空间采用垂直、斜列或平行方式排列泊位。③利用住宅背向院落布设停车位。

2）停车场地设计要求：①停车场应以生态植草砖和沥青路面为主，也可以用彩色沥青区分其他铺装。②完善停车地面标识、标牌、标线、编号等要素，规范停放区域。③通过植物等设施打造林荫停车空间。



图 2-38 小区停车设施负面清单



图 2-39 设置停车位意向图

### （3）设计依据：

依据《城市居住区规范设计标准》（GB50180-2018）、《建筑设计防火规范》



(GB50016-2014) (2018 年版)、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019) 等相关规范。

## 3.5 环境景观及配套设施

### 3.5.1 清理小区脏乱环境

#### (1) 改造内容:

包括清理垃圾杂物、清理乱贴乱画、配置保洁人员及配备专业垃圾收运车辆。

#### (2) 改造标准:

1) 清理垃圾杂物: 小区物业负责及时清理小区道路、公共空间、楼宇间和楼道内的垃圾。

2) 清理乱贴乱画: ①小区物业负责及时清理乱贴乱画、乱写乱刻现象, 保证小区环境干净整洁。②结合小区出入口、公共活动空间设置公告栏、宣传栏, 集中发布消息, 公告栏样式应与小区整体环境相协调。



图 2-40 垃圾分类宣传栏

3) 根据人口规模配置保洁人员: 物业应按照小区人口规模配备足够数量的保洁人员, 建立健全并落实小区清扫保洁、分片包干、巡查监督等管理制度, 做到垃圾日产日清。

4) 配备专业垃圾收运车辆: 物业应配备专业垃圾清运车辆, 实行密闭化运输, 避免垃圾清运中渗滤液所带来的二次污染。



图 2-41 专业垃圾清运车

(3) 设计依据:

依据《生活垃圾转运站技术规范》(CJJ/T47-2016)、《生活垃圾收集站技术规程》(CJJ179-2012)、《环境卫生设施设置标准》(CJJ27-2012)等相关规范。

### 3.5.2 合理设置垃圾收集点

(1) 改造内容:

设置垃圾分类收集点、集中垃圾分类收集房。

(2) 改造标准:

1) 分散设置垃圾分类收集点: ①宜按单元或楼栋在适宜位置分别设置收集厨余、其他垃圾的垃圾容器。②高层住宅按照每栋, 小高层和多层住宅按照每1-2栋, 设置一组可回收垃圾收集点。③有害垃圾收集点宜设置在小区主要出入口, 并满足有害垃圾处理要求。④建筑垃圾、大件垃圾堆放点宜单独设置, 设置点便于车辆通行。



图 2-42 垃圾分类收集点

2) 集中设置垃圾分类收集房:

选址布局: ①垃圾分类收集房应选择利于清运的地点, 并对居民生活、景观效果影响较小的地段, 与周围建筑物间隔不小于 5m, 规模较大的垃圾房按服务半径不超过 70m。②暂无条件设置垃圾收集房的小区可分散设置垃圾分类收集, 或采用生活垃圾流动收集车。③分布集中的开放式小区可共享垃圾分类收集房。

设施配套: ①垃圾分类收集房配备分类垃圾桶、分类指引说明、洗手池、排水口等配套设施, 并安排专人进行管理的垃圾分类督导。②垃圾分类收集房场地应做硬化和防水处理, 完善排水、消毒、消防等设施。③有条件的小区还可结合设置废旧物品回收点、环卫工人休息处、科普教育点等。



图 2-43 上海共和新路街道“悠和绿站”改造案例

### (3) 设计依据：

依据《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47-2016）、《生活垃圾收集站技术规程》（CJJ179-2012）、《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）等相关规范。

### 3.5.3 设置生活垃圾分类投放设施

#### (1) 改造内容：

生活垃圾投放方式、废旧衣物收集箱、开展垃圾分类宣传活动及运用智能垃圾分类设备。

#### (2) 改造标准：

1) 生活垃圾投放方式：①采用“四分类”法，将居民生活垃圾按照可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾进行分类。②提倡撤桶并点、设置垃圾箱(房)，推行生活垃圾及时定时定点分类收集。

2) 废旧衣物收集箱：①宜结合主要出入口、主要通道设置废旧衣物收集箱，服务半径不宜超过 300m。②设施应密闭、防雨、防潮、阻燃，并具备专人开启功能。

3) 开展垃圾分类宣传活动：物业应积极宣传推动垃圾分类行动，可采取积分兑换制度、垃圾分类宣传活动、社区游戏等方式，鼓励居民设施垃圾分类。



图 2-44 垃圾分类图



图 2-45 垃圾分类宣传活动

4) 运用智能设备提高垃圾分类收运效率：①有条件小区，可采用具有智能辨识类别功能、自动计量的智能垃圾分类投放设备，提高管理效率。②利用智能垃圾分类系统，管理部门可掌握小区垃圾分类的工作情况，及时改进工作。



图 2-46 智能垃圾分类设备

### (3) 设计依据：

依据《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47-2016）、《生活垃圾收集站技术规程》（CJJ179-2012）、《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）等相关规范。

## 3.5.4 围墙、挡护

### (1) 改造内容：

围墙、挡护改造风貌要求以及复合功能需求。

### (2) 改造标准：

1) 围墙应与小区风貌及周边环境协调：①高度：一般小区围墙高度控制在 2.1~2.4m，最小高度不宜低于 1.8m。②形式：简洁雅致，与周边环境相协调。③材质：注重经济、地域特色。④细节：入口处围墙结合小区 LOGO、景观绿化等组合设计，提升精致感。

2) 围墙功能复合利用：①鼓励围墙复合功能利用，可融入党建、文化等展示宣传功能，凸显特色。②结合绿化、照明、休闲设施等景观元素整体设计，实现“一墙多用”。





图 2-47 小区围墙、挡护负面清单



图 2-48 小区围墙、挡护改造意向

### (3) 设计依据：

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）等相关规范。

## 3.6 适老、无障碍设施

### 3.6.1 提供老人、儿童活动场地

#### (1) 改造内容：

包括儿童活动及老人活动场地设计要求。

#### (2) 改造标准：

1) 儿童活动场地应满足安全性、趣味性要求：①宜结合小区绿地、广场等公共空间设置，具有良好的日照、通风条件，远离交通干扰；同时应与住宅楼保持一定距离，避免活动声音对周边居民的干扰。②活动场地铺装与设施材质应环保、牢固，场地视线通透，可设置座椅、遮荫花架等家长看护区。③活动区设计增添趣味性，挖掘场地特色，设计符合儿童尺度和审美的空间环境。

2) 老人活动场地应提供遮阳避雨设施：①宜结合小区绿地、广场等公共空间设置，具有良好的日照、通风条件。②结合老人兴趣，提供健身、棋牌、种植等活动场地，合理分区。③提供休息及遮阳避雨设施。④场地高差处理应采用坡

道，结合无障碍设施设计。



图 2-49 老人、儿童活动场地负面清单



图 2-50 儿童活动场地改造意向



图 2-51 老人活动场地改造意向

### (3) 设计依据：

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《城市绿地设计规范》（GB50420-2007）等相关规范。

## 3.6.2 无障碍设施

### (1) 改造内容：

无障碍设施的合理布置，包括无障碍坡道及扶手栏杆等。

### (2) 改造标准：

1) 小区形成完整的无障碍步道系统：①无障碍步道连接小区各类活动场地、住宅单元入口、停车场等，并与城市道路步行系统无障碍衔接。②小区步道应满足无障碍要求，尽量避免卵石、汀步等形式，并采用防滑材质。

2) 建筑出入口均应设置坡道：①结合周边空间可以采取多种形式，如一字型、U 型等。②坡道的坡度、宽度以及建筑入户门的宽度应符合相关规范标准，方便轮椅通过。

3) 无障碍休闲空间：①加强步行空间结构多样化，在步行空间基础上增加休闲、娱乐、健身等场地。②优化道路布局，尽量采用人车分离模式，提升步行空间安全性。

4) 规范管理：整治车辆停放、堆放杂物等占道的问题，保障出行空间畅通无阻。



图 2-52 无障碍设施负面清单



图 2-53 无障碍设施改造意向图

### (3) 设计依据：

依据《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《无障碍设施施工验收及维护规范》（GB50642-2011）等相关规范。

## 3.7 配套物业管理用房

### (1) 改造标准：

#### 1) 物业管理用房应满足物业管理要求

老旧小区改造应完善物业管理用房，配置标准参考《株洲市物业管理办法》应当按照房屋总建筑面积 3%-5%的标准配置物业管理用房，但最低不低于 60 平方米。

有条件的小区可以增设小区议事厅、党群服务站等社区服务设施，方便居民开展活动。

#### 2) 利用公共用房、公共租赁等设施进行改造

物业管理用房根据小区场地条件，采用集中、分散相结合的方式完善。

结合小区现有公共用房改造或扩建增设物业管理用房，完善门卫、岗亭等物业管理设施。



在符合法律的前提下，租用住户住宅底层或架空层进行改造。

在不影响周边住户环境的前提下，利用小区空地建设物业管理用房，需处理好与环境相邻环境的协调。

(2) 设计依据：《株洲市物业管理办法》



图 2-54 物业用房改造

### 3.8 引导小区成立业委会等自治组织

(1) 改造标准：

1) 引导成立业委会依法履行职责

街道、社区及其党委要发挥引领作用，引入物业企业的同时推动小区成立业委会。

业委会需要发挥应有的作用，凝聚业主力量监督物业公司履行物业服务合同，形成议事和执行机构，处理业主集体事物，制定小区居民行为守则等。

加强社区党组织、社区居委会对业主委员会的指导 and 监督，将小区业委会组建和换届工作纳入基层党建工作的重点内容。

2) 定期召开业主大会

按照业主大会议事规则，业主委员会应定期组织召开业主大会。

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

3) 暂不具备成立业委会条件的，可由街道组织成立物业管理委员会

物业管理委员会街道办事处（乡镇人民政府）代表、社区居民委员会代表、辖区派出所代表、建设单位代表和业主代表组成，体现业主、物业服务企业和属



地政府三方对小区的共建共治共享。

物业管理委员会为公益性组织，无偿为小区业主服务，代行业主大会和业主委员会职责。



图 2-55 小区召开议事会

## 4 生活便利类设施改造

### 4.1 建筑物本体

#### 4.1.1 建筑外墙整治

##### (1) 改造内容：

建筑立面风格、材质、色彩及临街建筑店招无统一规划与整体片区风貌不协调。

##### (2) 改造标准：

1) 整体要求：①通过外墙清洗、局部修补、翻新等手段使建筑立面达到安全、美观的原则，符合片区风貌规划。②外墙改造不应破坏原有建筑结构、不应降低原有建筑防火、消防安全性、不影响原有建筑日照、采光、通风条件。

2) 立面风格：立面色彩及风格应基于片区整体考虑，体现片区文化特色，杜绝与整体不协调的色调。

3) 立面材质：立面材质应选用易施工耐久性好的新型材料。材质的选择应与建筑色彩及风格一并考虑。

4) 临街建筑店招：店招牌色彩、风格应体现区域特色，依附于建筑和周边公共空间的户外广告设施的广告色底色应与建筑主色调相协调，店招牌匾形式应与店面相协调，凸显行业特色。



图 2-56 建筑立面负面清单



图 2-57 立面风格意向图

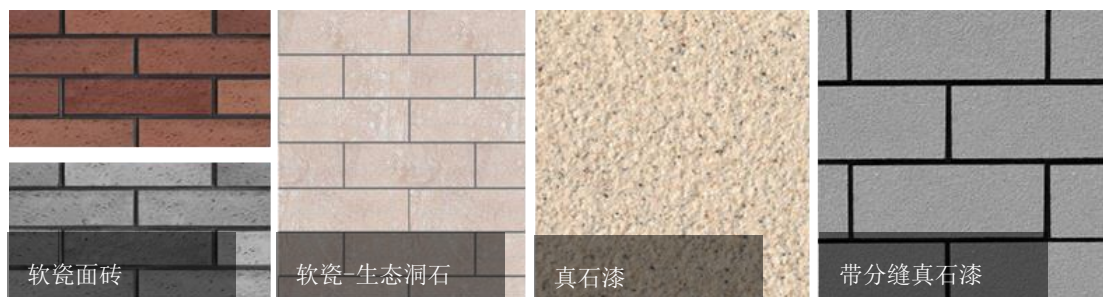


图 2-58 立面材质意向图

### (3) 设计依据：

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《株洲市城市色彩规划与研究》（2009-2020）、《株洲市城市户外广告和牌匾控制规划》（2018—2035）、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）等相关规范。

## 4.1.2 公共窗户、屋檐、建筑护栏

### (1) 改造内容：

主要对建筑公共窗户、屋檐、建筑护栏的修缮，与建筑风格统一。

### (2) 改造标准：

1) 修缮破损的公共窗户、屋檐、建筑护栏等。

2) 色彩及风格需与小区风貌相统一。

3) 原则上不能改变现有结构，对涉及结构性的建筑构件需经专业机构鉴定后根据其结果进行处理。



图 2-59 小区公共窗户、屋檐、建筑护栏负面清单



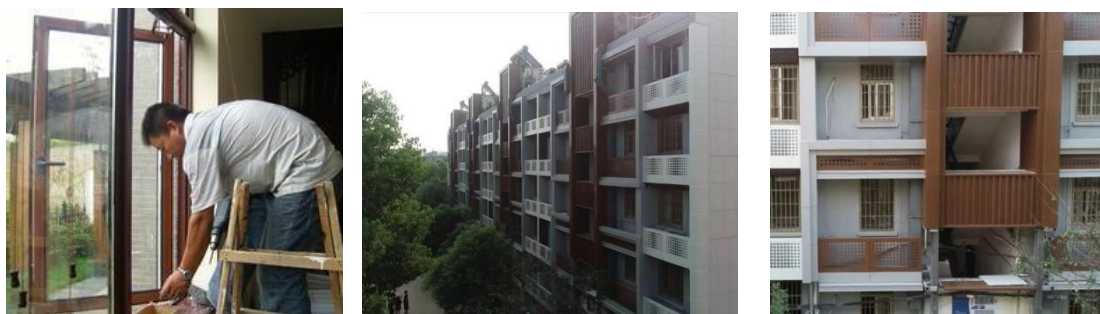


图 2-60 小区公共窗户、屋檐、建筑护栏改造意向

### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）等相关规范。

### 4.1.3 防盗网

#### (1) 改造内容：

针对防盗样式，统一风格。

#### (2) 改造标准：

1) 对于破旧不起防护作用的防盗网拆除重新设计，结合建筑风格选择合适的防盗网样式。

2) 拆除困难的防护窗，进行统一规整、统一喷漆。

3) 安装应考虑外墙承载能力，不破坏原有建筑结构，新设防盗窗考虑逃生要求。



图 2-61 小区防盗网负面清单



图 2-62 小区防盗网改造方案意向

### (3) 设计依据:

依据《建筑外立面附加设施设置安全技术规程》（DG/TJ08-2003-2006）等相关规范。

## 4.1.4 空调机位

### (1) 改造内容:

针对空调机位样式，统一风格。

### (2) 改造标准:

1) 空调机位统一: ①通过移位使空调机位摆放有序, 并设置统一的空调机罩构架使其和谐美观。②空调机罩的装饰栏杆宜选用透空率良好的百叶或者金属杆件, 不影响空调外机的正常散热性能。

2) 空调机位安装方式: ①隐藏式: 利用隐蔽地方设置空调机位, 如阴角、凹槽、广告位、阳台栏杆内、屋顶女儿墙内②外凸式: 外墙承托空调外机并用格栅、百叶装饰遮挡。③管线: 应统一整齐布置, 冷凝水管集中布放于墙面阴角或有规则排列, 也可结合空调外罩及装饰线条隐藏。



图 2-63 小区空调机位负面清单

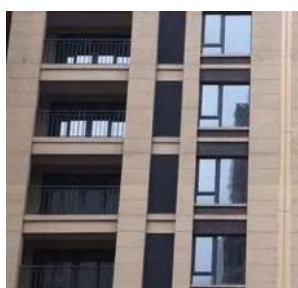


图 2-64 小区空调机位改造意向图

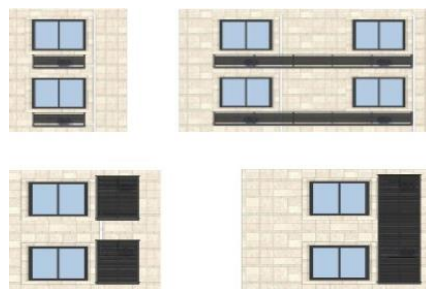


图 2-65 小区空调机位安装方式改造意向

### (3) 设计依据：

依据《建筑外立面附加设施设置安全技术规程》（DG/TJ08-2003-2006）等相关规范。

## 4.2 安防和便民设施

### 4.2.1 监控系统

#### (1) 改造内容：

包括监控系统的设置及管理。

#### (2) 改造标准：

1) 小区各主要出入口、围墙、道路、停车场、公共活动场所等区域安装监控摄像头，不留监控盲点。

2) 结合物业管理中心或门卫室设置视频监控中心和相应的辅助设施。

3) 小区公共场所监控系统应保证全天候监控，并尽量不留盲区，监控室宜独立设置或结合门卫、物业管理设置。

4) 视频监控系统接入消防控制室（或物业值班室）、街道综治维稳中心或派出所三级平台，监控录像保持期限不少于 30 天。

5) 由小区物业或业委会统一管理。



图 2-66 小区安防设施改造意向

(3) 设计依据:

依据《安全防范工程技术标准》(GB50348-2018)、《入侵报警系统工程设计规范》(GB50194-2007)、《视频安防监控系统工程设计规范》(GB50395-2007)等相关规范。

#### 4.2.2 道闸

(1) 改造内容:

道闸设施的增设与修复。

(2) 改造标准:

1) 合理规划、增设小区的道闸系统,加强小区车辆出入管理,有效控制小区车辆进出,提高小区安防管理。

2) 结合小区出入口设置道闸,采用车辆识别系统,有序管理小区车辆出入,杜绝外来车辆随意停放。

3) 对原有道闸设施损坏破旧的,进行整治恢复。



图 2-67 小区道闸改造意向

(3) 改造依据:

《安全防范工程技术标准》 GB50348-2018。

#### 4.2.3 快递设施

(1) 改造内容:

包括快递投放设施布置及快递设施投放设施场地设计。

(2) 改造标准:

1) 快递投放设施应满足一定服务半径: ①宜结合小区出入口和主要通道布置,服务半径不超过 200m。②可与门卫、围墙结合设置,采取“外投内取”的



模式，方便投取。



图 2-68 快递投放设施意向

2) 合理设计快递投放场地：①快递箱柜设置的场地应硬化，排水、防滑，固定装置须牢固安全，并定期检修。②须考虑夜间照明设施，并应注意夜间照明及噪声对邻近居民的影响。③大件快递应做好防雨、防盗等措施。④有条件的小区，快递投放可结合驿站进行整体化设计。



图 2-69 快递投放场地改造意向

(3) 设计依据：

依据《公共信息导向系统设置原则与要求》（GB/T15566. 20-2021）等相关规范。

#### 4.2.4 宣传栏、报刊栏

(1) 改造内容：

包括宣传栏、报刊栏设置及风格设计等内容。

(2) 改造标准：

针对宣传栏、报刊栏提出达标类与提升类两类改造要求。

1) 达标类：根据小区的实际情况合理设置宣传栏，放置在小区主入口、主要人行通道等人流性较大的地方，分为公共宣传栏和单元宣传栏。

2) 提升类：①有条件的小区设置数字、多媒体智能宣传栏。②可结合围墙



设置，打造特色景观；有条件的小区设置数字多媒体智能宣传栏。



图 2-70 小区宣传栏、报刊亭设施负面清单



图 2-71 达标类-宣传栏、报刊亭改造意向图



图 2-72 提升类-宣传栏、报刊亭改造意向



(3) 设计依据：

依据《公共信息导向系统设置原则与要求》（GB/T15566. 20-2021）等相关规范。

4.2.5 健身设施

- (1) 改造内容：
- 包括健身设施放置，风格设计等内容。
- (2) 改造标准：
- 1) 应根据小区不同年龄层次人群的需求，合理配置健身设施。健身设施应保证安全，器材场地应设置相应的保护措施，符合相关要求。
  - 2) 对于健身设施缺乏的老旧小区，结合闲置空间设置，方便居民可达。
  - 3) 不应影响交通及居民休息。
  - 4) 儿童游戏及成人健身设备及场地，必须符合安全、卫生的要求，避免干扰周边环境，周边设置保护栏杆，警示牌。
  - 5) 对于损坏的健身设施予以修复，不能修复的设施予以拆除。



图 2-73 小区健身设施负面清单



图 2-74 小区健身设施改造意向

### (3) 设计依据：

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《公共体育设施室外健身设施应用场所安全要求》（GB/T34284-2017）等相关规范。

## 4.2.6 配建室外活动场地

### (1) 改造内容

包括利用零散用地活动空间、主要公共空间规模及提供人性化设施等改造。

### (2) 改造标准

1) 充分挖掘零散用地增设公共活动空间：①利用院落背向空间、宅旁、边角等零散空闲地改造为公共活动空间。②改造后的活动广场、绿地应与步道系统衔接。

2) 小区主要的公共空间应具有一定规模：①主要公共活动空间宜设置在具有一定面积的开敞区域。②合理划分功能分区，形成功能复合的活动场所。③保证一定的硬质铺装区，便于居民开展活动。



图 2-75 利用零散用地改造公共活动空间

3) 结合公共空间设置健身场地且提供座椅等人性化设施：①健身场地周边应合理布置绿化，降低噪音对居民的影响。②场地铺装应选用弹性缓冲材料。③结合广场活动功能，提供休憩、遮阳避雨等人性化设施。④对公共活动空间周边如停车位、垃圾箱等干扰因素进行调整优化。



图 2-76 上海杨浦翔殷三村社区花园改造意向

### (3) 设计依据

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）等相关规范。

## 4.2.7 公共设施符合人性化要求

### (1) 改造内容：

包括公共设施的材料选择、座椅设置、花坛设置及室外高差设计要求。

### (2) 改造标准：

1) 选择安全经济、易维护的景观材料：①安全舒适的景观材料：居住区所用的景观材料应为老人、儿童营造安全舒适的户外活动公共空间。如彩色塑胶、彩色防滑路面、塑木等。②生态环保的景观材料：微更新提倡生态环保，融入海绵城市理念，减少石材等不可再生材料的应用。如 PC 仿石砖、透水混凝土砖、透水彩色沥青等。③避免使用的材料：为保障老人、儿童在户外空间的安全，避



免使用散置卵石、瓷砖、易长青苔的青砖、抛光石材等有安全隐患的材料。

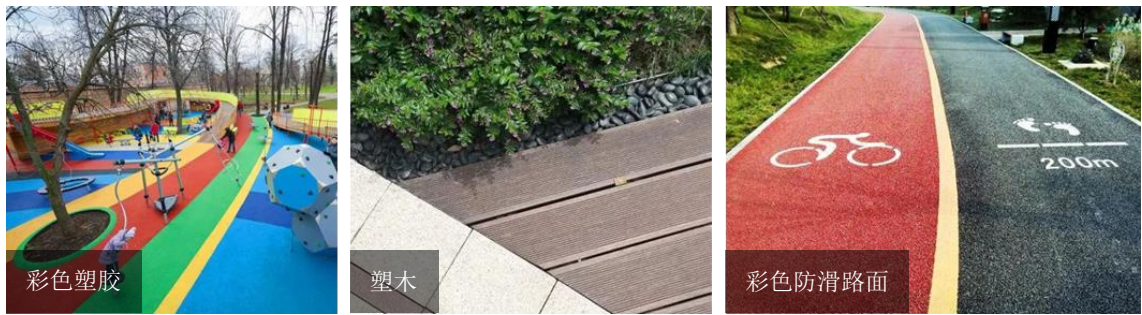


图 2-77 安全舒适材料意向



图 2-78 生态环保材料意向



图 2-79 避免使用材料意向

2) 座椅—提供温暖的座面和靠背：①户外座椅使用者以老人居多，坐高建议 35~40cm，尽可能提供靠背及扶手，选用木质类温暖材料。②小区步道沿线应布置休憩座椅，间距不宜大于 100m，步道宽度大于 1.5m 时，休憩设施可沿步道一侧布置，步道宽度小于 1.5m 时，应结合沿线空间呈凹入式布置，不影响人行交通。③鼓励座椅设计反映空间个性和特色，结合现状、功能需求及景观增加空间活力。





图 2-80 座椅改造意向

3) 花坛—避免尖锐的转角和边缘：花坛造型应避免设计成锐角，花坛、挡墙、路缘石等边缘建议采用倒角设计。在满足功能的前提下，可鼓励创意设计，营造温馨的居住环境。

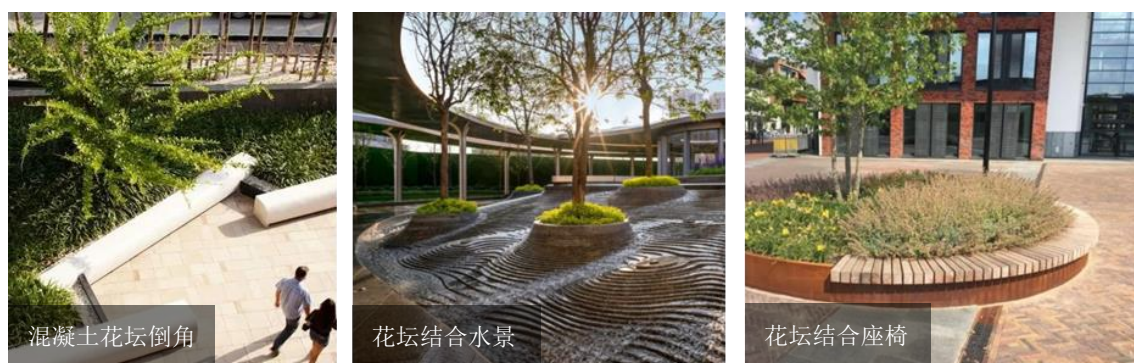


图 2-81 花坛改造意向

4) 高差—衔接宜舒缓和防滑：①室外台阶高度 10-15cm，至少设置 2 级踏步。②低于 10cm 的高差宜采用坡道处理；台阶材质应考虑防滑面。③单元入户、有路牙的人行道及其他主要出入口需增加无障碍出入口及坡道。④小区主要活动场地需要有方便轮椅及婴儿车进出的无障碍通道。



图 2-82 高差处理意向

### (3) 设计依据:

依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)等相关规范。

## 4.2.8 单元入口空间

### (1) 改造内容:

包括维修或增添更换楼栋单元门及标识标牌。

### (2) 改造标准:

针对单位入口空间提出达标与提升类两类改造要求。

1) 达标类: ①单元门破损、缺失的予以更换、增设。②楼栋门样式选择应与小区建筑、环境相协调。③新增小区单元门标识、楼栋标识等。

2) 提升类: ①有条件的小区可新增可视对讲系统, 宜具备密码开锁功能及设有物业管理小区可选用互联网可视对讲系统, 紧急报警功能。



图 2-83 小区单元入户门负面清单





图 7-84 达标类-小区单元入户门改造意向图



图 2-85 提升类-小区单元入户门改造意向图

### (3) 设计依据:

依据《建筑外立面附加设施设置安全技术规程》(DG/TJ08-2003-2006)、《楼寓对讲系统第 1 部分:通用技术要求》(GB/T31070.1-2014)、《控制网络 HBES 技术规范住宅和楼宇控制系统》(GB/T20965-2013)等相关规范。

## 4.2.9 公共晾晒

### (1) 改造内容:

包括公共晾晒设施的布设位置、样式及场地设计等。

### (2) 改造标准:

1) 合理设置晾晒场地: ①晾晒场地宜结合住宅院落、日照充足的位置布设, 注意避开主要出入口、消防疏散通道等区域。②场地铺装宜采用硬质平整的材质或耐踩踏植物, 不宜采用植草砖等镂空铺装, 方便老人行动。

2) 晾晒设施形式兼顾实用与景观性: ①设施应符合相应规范标准, 应有较高强度和抗侧推、抗风摆的特性, 保证安全。②小区设施设计应统一, 鼓励融入创意文化, 实用与景观兼顾。



图 2-86 小区公共晾晒设施负面清单



图 2-87 小区公共晾晒设施改造意向

(3) 设计依据：

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等相关规范。

#### 4.2.10 美化垃圾收集设施

(1) 改造内容：

包括垃圾收集设施的改造更新与点位美化。

(2) 改造标准：



图 2-88 垃圾收集设施负面清单

1) 改造更新：①设施应定期清洗、保养，保持整洁完好。②通过绘画、改造等形式，融入地域文化或垃圾分类知识，为老旧垃圾设施披上“新衣”。③拆除小区内原有不达标、破旧的垃圾收集设施，规划更新与小区环境风格统一，简约美观的垃圾收集设施。



图 2-89 垃圾收集设施改造更新意向

2) 点位美化：①规划摆放，不仅便于垃圾清运，同时也美化了小区环境。②在垃圾收集设施周边种植特色植物，或楼道内进行墙绘装饰，打造回家路上的景观小品。





图 2-90 垃圾收集设施点位美化意向

### (3) 设计依据:

依据《生活垃圾转运站技术规范》(CJJ/T47-2016)、《生活垃圾收集站技术规范》(CJJ179-2012)、《环境卫生设施设置标准》(CJJ27-2012)等相关规范。

## 4.3 环境景观整治

### 4.3.1 小区绿化

#### (1) 改造内容:

小区绿化包括道路绿化、宅旁绿地和种植设施。

#### (2) 改造标准:

1) 总体要求: ①根据小区功能用地与绿化用地的需求和平衡关系, 合理进行整体景观设计, 对于部分绿化消极空间, 可结合居民需求进行适当改造。②可利用各类空间, 屋顶、墙面等提高立体效果。③考虑适用性便于养护。④对影响居民日常生活、老化、有安全隐患的大树应进行妥善处理。⑤可采用多种种植形式, 创造良好效果。

2) 道路绿化: ①结合道路及管网改造, 合理设置路侧绿化。②根据实际道路尺度进行绿化配置, 绿化不应影响行车视线及行人通行。

3) 宅旁绿地: ①杂乱绿地、表土裸露区域应进行合理补栽, 新增植物品种选择应以乡土植物为主。②保留、利用小区原高大乔木、临近建筑乔木可迁移或修剪, 以不影响底层住户采光通风为宜。

4) 种植设施: ①根据场地条件合理选择种植设施, 结合景观、休憩需求设计特色花池、树池、墙面垂直花架等; ②花池、树池可结合设置休息座椅。



图 2-91 小区绿化负面清单



图 2-92 小区绿化改造意向

### (3) 设计依据：

依据《城市绿地设计规范》(GB50420-2007)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《海绵城市建设评价标准》(GB/T51345-2018)等相关规范。

## 4.3.2 大门及入口

### (1) 改造内容：

包括大门及入口翻新、门卫设施、大门风格设计。

### (2) 改造标准：

针对大门及入口提出达标类、提升类两类改造要求。

1) 达标类：对存在安全隐患或老化大门，进行维修或增添更换。

2) 提升类：①有条件的增设保安亭、门卫、安装智能道闸、门禁设施等。

②可结合小区风格，大门设计与景观相结合。③提倡多样化、艺术化的入口空间设计以提高识别性。④有条件进行人车分流的小区，入口标识可人车分流进行一体化设计，人行通道宽度不小于 1.2m。



图 2-93 小区大门负面清单



图 2-94 达标类-小区大门改造意向图



图 2-95 提升类-小区大门改造意向图



### (3) 设计依据：

依据《城市居住区规范设计标准》(GB50180-2018 )等相关规范。

## 4.3.3 出入口优化

### (1) 改造内容：

包括出入口模式的优化及出入口设施设置。

### (2) 改造标准：

#### 1) 出入口优化方式：

①模式一：人行居中、车行两侧。

②模式二：人车同向、进出分离。

③模式三：单向进出、人车分离



模式一：人行居中、车行两侧      模式二：人车同向、进出分离      模式三：单向进出、人车分离

图 2-96 出入口优化模式意向图

2) 合理布局出入口各类设施：①出入口设施包括门卫、岗亭、快递柜、宣传公告栏等，应整体设计，做到流线合理、有序，便于管理。②可精细组织出入口空间，因地制宜实现人车分流。条件允许的情况下，小区主要出入口宜通过绿岛形式实现进出分离；空间有限的情况下，可通过组织单向交通实现进出分离模式。③在小区主要出入口和人车交织的地点设置减速带，在车辆视距受限的转角处设置凸面转角反光镜，保障小区道路的行人步行安全。





图 2-97 小区出入口负面清单



图 2-98 小区出入口优化改造意向图

### (3) 设计依据：

依据《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等相关规范。

## 4.3.4 步行系统、慢行系统

### (1) 改造内容：

包括小区步行道、慢行步道等内容。

### (2) 改造标准：

1) 提供环形闭合步道、慢行道：①利用小区主路人行道、小区围墙沿线空间设置步行道，宽度为 1.2-2m。②可利用小区主路沿线空间、宅旁空间等进行慢行道设置，相互连通。

2) 步道、慢行道系统材质、颜色：①步道以沥青、透水混凝土等具有一定弹性的材质为主。②可利用色彩进行区分。③以无障碍设计为原则，避免台阶。④步道可衍生更多功能（如休憩、夜跑、热身、标识短语等）。





图 2-99 小区步行系统负面清单



图 2-100 小区步行系统、慢行系统、健身步道意向图

### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等相关规范。

## 4.3.5 油烟机

### (1) 改造内容：

包括老化破损烟机、烟管，烟道口不统一等内容。

### (2) 改造标准：

1) 针对老旧小区存在烟道口不统一、屋顶空间不足，有底层一楼临街餐饮情况：可在室外或楼顶安装油烟净化器，按照相关规范要求统一安装烟管。

2) 针对家庭餐厨油烟：可把传统的排风扇更换成新型的餐厨油烟净化机，将油烟净化后排出。

3) 结合相关补贴政策，根据实际情况进行油烟机统一更换。



图 2-101 小区油烟问题负面清单



图 2-102 小区油烟机改造意向图

### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）等相关规范。

## 4.3.6 楼道修缮

### (1) 改造内容：

包括楼道清理、粉刷，踏步栏杆、公共照明和管线设施改造。

### (2) 改造标准：

1) 楼道公共空间整洁有序：①清理楼梯走道内乱堆杂物、乱贴的小广告。②修补、美化老旧破损的墙面、顶棚和踏步。③完善楼梯间照明设施。④整理并归纳楼道内管线及各类生活设施。

2) 楼道空间安全：①修补破旧、损坏的栏杆扶手。②有条件的小区可双侧增加楼梯扶手，首层踏步坡道化处理。



图 2-103 楼道负面清单



图 2-104 楼道修缮意向图

### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑电气照明装置施工与验收规范》（GB50617-2010）、《绿色照明检测及评价标准》（GB/T51268-2017）等相关规范。

## 4.4 停车设施

### 4.4.1 停车棚、充电桩

#### 要素 1：机动车充电桩

##### (1) 改造内容

针对机动车充电桩提出改造标准，规范停车秩序。

##### (2) 改造标准

1) 结合小区实际情况，利用公共车位，配置或预留电动车充电桩，充电设施安装应符合消防及其他相关规范要求，配套自动断电、故障报警等功能。综合考虑电线、电缆铺设、配电箱及消防安全、后期维护等安全因素，保障充电安全。

2) 引入充电桩企业作为第三方进行建设运营。



图 2-105 停车设施负面清单





图 2-106 机动车充电桩改造意向图

### (3) 设计依据

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《电动汽车充电站设计规范》（GB50966-2014）等相关规范。

## 要素 2：非机动车充电桩及停车棚

### (1) 改造内容

包括非机动车充电设施及停车棚改造。

### (2) 改造标准

1) 非机动车充电桩以地面方式为主，设置标识标牌，辅以停车棚，方便居民使用。

2) 小区非机动车充电桩的规划宜充分应用就近的供电、交通、消防、给排水及防洪等公用设备，并对充电桩、电源进出线走廊、给排水及防洪设备合理规划、统筹布局。

3) 非机动车充电桩不应靠近有潜在风险的区域，应符合相关规范。

4) 充电设施安装应符合消防及其他相关规范要求，配套自动断电、故障报警等功能。



图 2-107 非机动车充电设施改造意向图

### (3) 设计依据

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《电动汽车充电站设计规范》（GB50966-2014）等相关规范等相关规范。

#### 4.4.2 立体停车库

##### (1) 改造内容：

包括立体停车库的设计要求。

##### (2) 改造标准：

针对立体停车库设施提出改造标准。

1) 选择小区边缘地带、对小区交通干扰少、景观影响小的地带，建设立体停车设施。

2) 立体停车库层高不宜影响居民住宅采光。

3) 鼓励空间复合利用，结合小区公共空间改造建设半地下停车场。

4) 立体停车设施的车位宽度、高度应考虑越野车及稍长轿车的尺寸，避免出现车位窄、难停车的情况。

5) 可利用小区周边空地建设立体停车库，解决老旧小区无法建设立体停车库的问题。

6) 空间不够时可采用平行立体停车库的方式。



图 2-108 小区停车设施负面清单



图 2-109 立体停车库设计意向

##### (3) 设计依据：

依据《城市居住区规范设计标准》（GB50180-2018）、《机械式停车库工程设计规范》（JGJT326-2014）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）等相关

规范。

#### 4.5 鼓励小区引入市场化专业物业管理服务

##### (1) 改造标准：

###### 1) 及时引入物业服务企业开展规范化服务

物业是为小区业主提供对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序等活动服务企业。

鼓励小区实施改造前即引入适合的市场化专业物业管理服务，支持物业服务企业全程参与改造过程。

###### 2) 鼓励物业企业提供更加多元化、个性化的服务，不断提高物业管理水平

物业公司可以探索提供养老医疗、社区资产管理、智慧服务等高品质服务。开发专门的手机 APP 为业主提供便利服务。街道办事处对物业管理和后期运营做好监督工作，确保小区物业服务有序。

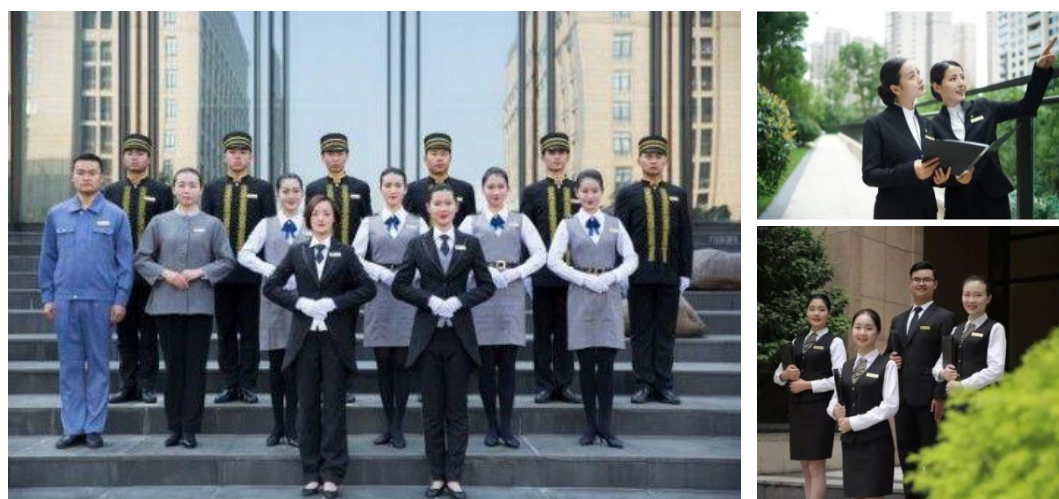


图 2—110 规范化物业管理服务



## 5 幸福提升类设施改造

### 5.1 海绵设施

#### 5.1.1 屋面雨水的控制与利用

(1) 改造内容：

包括小区屋面雨水的控制与利用。

(2) 改造标准：

1) 采取雨落管断接或导流设施（雨水管或植草沟）等方式将屋面雨水引入周边绿地内的海绵设施（下凹式绿地、雨水花园等）进行雨水的削污、滞蓄处理。

2) 还可通过雨水立管直接断接进入高位花坛或雨水罐进行调蓄，雨水罐内雨水可用于绿化浇洒等。

3) 雨水罐、雨落管设计应注意与景观的协调性。



图 2-111 屋面雨水收集设施改造意向图

(3) 设计依据：

依据《海绵城市建设评价标准》（GB/T51345-2018）、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）等相关规范。

#### 5.1.2 绿地

(1) 改造内容：

包括小区绿化海绵设施的利用及改造。

(2) 改造标准：

1) 绿地是老旧小区海绵化改造的重点，绿地内选用的海绵设施一般包括植草沟、下凹式绿地、雨水花园等。

2) 改造设计时需注意设施中植物的选择和搭配。不仅能发挥海绵设施对雨水的滞蓄作用，还应具备一定的景观效果。



图 2-112 小区绿地负面清单



图 2-113 小区绿地海绵化改造意向图

(3) 设计依据：

依据《海绵城市建设评价标准》（GB/T51345-2018）、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）等相关规范。

5.1.3 铺装

(1) 改造内容：

包括将路面及停车位铺装改成透水材质。

(2) 改造标准：

- 1) 小区内的人行道、机动车道、停车场及公共活动广场的更新改造宜采用透水铺装。
- 2) 小区道路改造时应适当优化竖向，满足道路雨水径流竖向关系，使路面坡向绿化带或周边绿地。
- 3) 对有路缘石遮挡的小区道路，可将路缘石做开口 更新改造，将雨水引入绿地内。
- 4) 道路两侧设置植草沟，在较低洼处设置下凹式绿地或雨水花园。



图 2-114 小区铺装负面清单

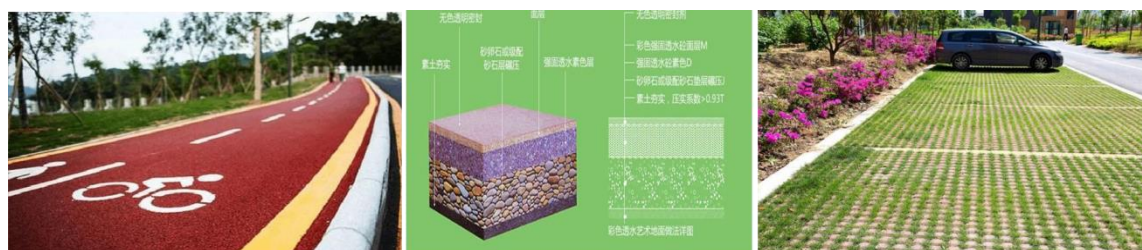


图 2-115 小区铺装海绵化改造意向图

### (3) 设计依据:

依据《透水路面砖和透水路面板》(GB/T25993-2010)、《海绵城市建设评价标准》(GB/T51345-2018)、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》(GB 50400-2016)、《湖南省透水混凝土路面应用技术规程》(DBJ43/T 347-2019)等相关规范。

## 5.1.4 雨水及污水再利用

### (1) 改造内容:

包括小区雨水及污水的再次利用。

### (2) 改造标准:

1) 为集约利用水资源,降低小区内涝风险,可以在小区雨水排入市政管网前进入集中雨水收集利用设施,如蓄水池等,经过净化后供小区景观补水及绿化浇洒。

2) 小区雨水口设置截污篮或者环保雨水口,防止杂物堵塞管道。

3) 有条件的小区可在小区内建设污水处理设施,收集处理小区废水,处理后可用于冲厕、景观喷灌等。

4) 污水处理设施尽量利用地下空间,设计要与小区建筑环境相协调。

5) 同时设有雨水回用和中水系统时,原水不应混合,出水可在清水池混合。

6) 应单独敷设再生水(包括雨水和中水)回用供水管道。再生水供水管道



应与生活饮用水管道分开设置，严禁再生水进入生活饮用给水系统。再生供水管道不得装设取水龙头，并应采取防止误接、误用、误饮的措施。

7) 再生水供水管外壁应按设计规定涂色或标识；当设有取水口时，应设锁具或专门开启工具；水池（箱）、阀门、水表、给水栓、取水口均应由明显的“再生水”标识。



图 2-116 小区污水、雨水再利用改造意向图

(3) 设计依据：

依据《海绵城市建设评价标准》（GB/T51345-2018）、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）等相关规范。

## 5.2 环境景观整治

### 5.2.1 打造微花园、微广场

(1) 改造内容：

包括微花园、微广场、屋顶花园等小微活动空间改造。

(2) 改造标准：

1) 挖掘小区低效闲置空间：见缝插针利用无绿化、无设施的边角地块，设施陈旧、难以使用的广场绿地，闲置绿地、菜地、屋顶公共空间等居民身边的低效闲置空间，美化打造微花园、微广场、屋顶花园等小微活动空间。

2) 改造应征得周边居民同意：①充分了解周边居民需求、征求相关人员意见，制订改造方案。②改造不应对周边居民日常生活、通风、采光等带来负面影响。



图 2-117 小微活动空间负面清单



图 2-118 小微活动空间改造意向图

### (3) 设计依据：

依据《城市绿地设计规范》(GB50420-2007)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《海绵城市建设评价标准》(GB/T51345-2018)等相关规范。

## 5.2.2 标识系统

### (1) 改造内容：

合理设置方向指引标识，标识设计应注意事项。

### (2) 改造标准：

- 1) 合理设置方向指引标识：①小区入口应结合进出方向设置小区平面图。
- ②主要道路转弯处应设置方向指示牌。
- ③停车场应设置出入口标识、无障碍车位标识。
- ④楼栋编号宜设置于山墙，字体、高度等要便于辨识。
- ⑤楼栋单元入口编号应设置在入口醒目处，便于找寻。



图 2-119 标识系统意向图

2) 标识设计应注意事项：①标识牌设计应简洁、美观、表达清晰，尺寸大小应符合辨识、审美要求。②标识风格统一具有系列性，且与小区整体建筑环境风貌相和谐。③标识应有足够照明或内置光源，满足夜间使用。④公共场所应完善标识规范行为，根据需要设置安全警示、无障碍设施标识牌等。

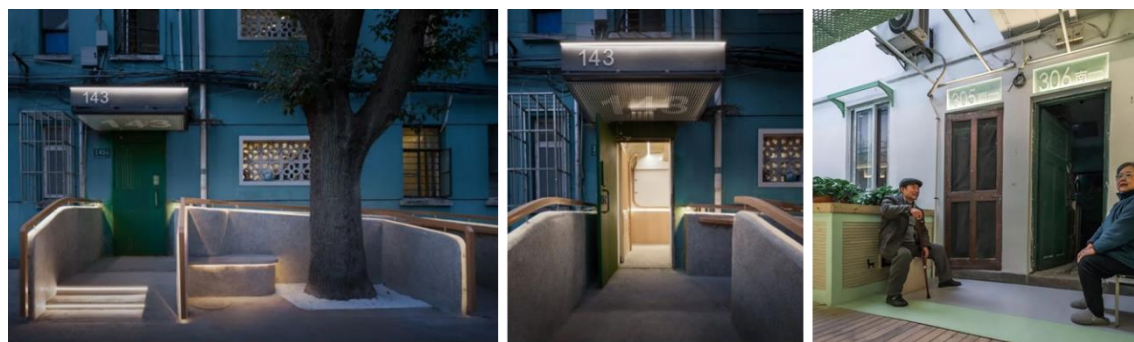


图 2-120 楼栋标识意向图

### (3) 设计依据：

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《公共建筑标识系统技术规范》（GB/T51223-2017）等相关规范。

## 5.2.3 提质周边街巷空间

### (1) 改造内容：

包括优化街道断面，建筑退后空间与人行道一体化设计，美化沿街建筑、围墙、绿化景观。

### (2) 改造标准：

1) 优化街道断面，提供充足的人行空间：①修整人行道铺装，满足平坦、顺畅、防滑的需求，保障步行安全。②社区道路可适当压缩车行空间，拓宽人行空间，有条件的可重新规划社区内部交通流线，创建单行共享街道。③有条件的可设置设施带，统筹布局行道树、休憩设施、自行车停车等功能，减少设施布设对人行空间的占用和影响，同时形成与机动车道的分隔。



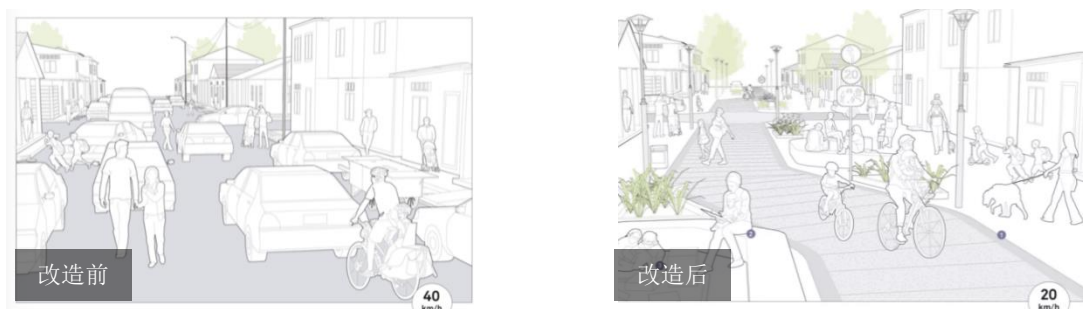


图 2-121 单行共享街道改造意向

2) 建筑退后空间与人行道一体化设计：①通过铺装、色彩等区分人行道和建筑退后空间。②利用街道竖向空间增加休憩娱乐设施。③通过墙面、街角、座椅、景观小品等打造特色街道景观。



图 2-122 小区周边街巷负面清单



图 2-123 小区周边街巷改造意向

3) 整饰沿街建筑立面：①整合沿街店铺招牌，鼓励建筑底层功能混合，美化橱窗设计。②统一整饬建筑外挂空调机架、遮阳设施，做到和谐有序。



图 2-124 沿街建筑立面改造意向

4) 美化沿街围墙界面：①利用栅栏式围墙破墙透绿或拆除围墙，使街景与

居住区相互渗透。②通过彩绘、绿植等多元手法增加围墙的艺术气息。③增加橱窗等设计手法，使围墙成为文化宣传的窗口。

5) 提升沿街绿化景观：①行道树宜选用本土树种，体现地域化特征。②结合绿化带、围墙设施搭配花卉品种，实现见绿见花、四季缤纷。③树木绿化可与街道家具并置，并将生态和使用功能有机结合。④沿街结合建筑退后空间嵌入多种开放空间，提供多样化活动场所。



图 2-125 沿街绿化景观改造意向

(3) 设计依据：

依据《城市绿地设计规范》（GB50420-2007）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等相关规范。

5.2.4 多方式连通社区绿道

(1) 改造内容：

包括绿道设计需求及绿道布置方式。

(2) 改造标准：

1) 满足居民就近散步、健身的需求：①提供成环的步道系统，满足周边居民不同散步、健身距离的需求。②加强与上一级（城区级）绿道网络的衔接。③绿道应尽可能串联服务设施和绿地公园。



图 2-126 上海古美社区绿道系统案例



图 2-127 绿道沿线布置健身设施意向

2) 充分利用消极空间，让绿色看得见也走得近：①利用滨水绿带空间、用



地后退道路红线空间、道路的防护绿带建设社区绿道。②空间有限的情况下，可借用人行道路空间。③连接形成闭环的社区级绿道网，宽度不小于 1.2m，提升沿线绿化景观，统一铺装样式，加强空间标识性。



图 2-128 利用闲置空间建设绿道意向

3) 绿道沿线应提供人性化的服务设施：①安全设施：太阳能照明灯具、监控摄像头。②休憩设施：座椅、遮阳避雨的亭廊花架。③市政设施：分类垃圾桶、移动公厕、宠物厕所。



图 2-129 绿道沿线人性化服务设施意向

4) 展示独特主题景观或社区文化：①不同路段可结合沿线资源，形成不同的主题特色。②设置能反映社区文化的创意小品雕塑，营造独特景观。



图 2-130 市井创意小品景观意向



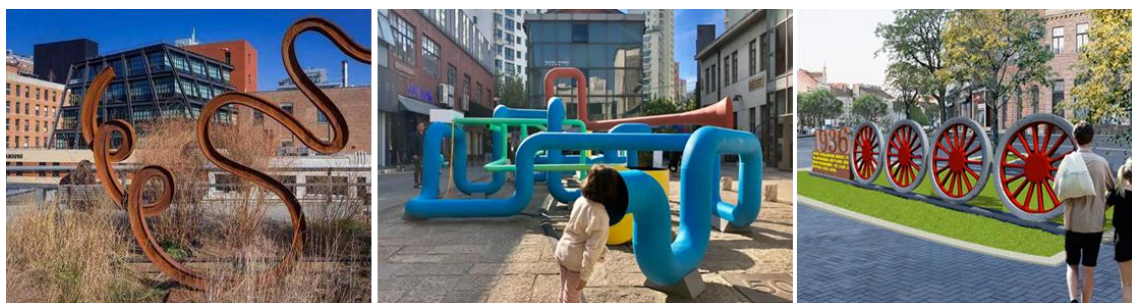


图 2-131 工业创意小品景观意向

### (3) 设计依据：

依据《城市绿地设计规范》（GB50420-2007）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等相关规范。

## 5.2.5 多方式提高小区绿地率

### (1) 改造内容：

包括小区立体绿化、公共绿地、宅旁绿地、道路沿线绿地改造，植物配置及后期维护建议。

### (2) 改造标准：

1) 完善小区绿地系统，鼓励立体绿化：①依据现状条件完善点、线、面相结合的绿地系统。②公共绿地景观：合理功能分区，形成疏密有致、方便进入与观赏的绿地景观。③修整宅旁绿地：表土裸露区域合理补栽植物，房屋南侧不宜种植高大乔木。④道路沿线绿地：注重原行道树保护和利用，沿线绿化设计应发挥雨水管理作用。⑤鼓励垂直绿化：结合屋顶、围墙、廊架、车棚等进行复合设计。



图 2-132 小区绿化改造意向

2) 共创共享共维，发动居民参与设计和维护：①鼓励组织居民共同参与，从设计、实施到维护进行全生命周期的管理。②提高绿地的参与性与互动性，采用丰富的互动性良好的植物，让居民体验种植、采摘、使用的喜悦，并组织趣味

活动，打造小区自然课堂。

(3) 设计依据：

依据《城市绿地设计规范》(GB50420-2007)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《海绵城市建设评价标准》(GB/T51345-2018)等相关规范。

## 5.2.6 市政设施景观化处理

(1) 改造内容：

包括电箱、电表、井盖等市政设施改造设计。

(2) 改造标准：

1) 运用立面彩绘、创意构架、立体绿化、雕刻等设计手法对市政设施进行趣味改造。

2) 改造风格应与建筑风貌统一协调。



图 2-133 市政设施负面清单



图 2-134 电箱改造意向



图 2-135 电表改造意向



图 2-136 井盖改造意向

(3) 设计依据：

依据《城市绿地设计规范》(GB50420-2007)、《城市居住区规划设计标准》

（GB50180-2018）、《检查井盖》（GBT23858-2009）等相关规范。

### 5.2.7 提升住区环境特色与文化氛围

#### （1）改造内容：

居住建筑风貌控制，注重环境要素的系列化设计，鼓励居民自主的文化表达。

#### （2）改造标准：

1）居住建筑风貌控制：①小区建筑特色风貌结合株洲市景观风貌规划和色彩规划对居住建筑风格、色彩进行控制。②挖掘地域传统建筑文化，提炼地方建筑元素和色彩，结合外立面设计。

2）注重环境要素的系列化设计：①深入挖掘地域人文内涵，保护小区的历史遗存、古树名木及河塘水体等特色要素，结合公共设施、公共空间给予合理利用，使其成为小区独特的景观。②环境小品：鼓励运用地方材料，选择乡土树种，体现地域景观特色。③标识系统：进行系列化设计，同时与建筑、环境的整体风格呼应。



图 2-137 上海曹杨社区 梧桐叶主题改造案例

3）鼓励居民自主的文化表达：①引导社区居民自发进行文化创意表达，如楼栋美化、围墙彩绘、园艺展示、增设公共艺术作品等。②挖掘社区传统文化，通过多种形式加以传承，弘扬社区文化。



图 2-138 居民自主文化表达意向



(3) 设计依据:

依据《城市绿地设计规范》(GB50420-2007)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)等相关规范。

### 5.3 电梯

(1) 改造内容:

包括电梯安装标准,居民意见统一,安装费用,审查程序。

(2) 改造标准:

1) 申请加装电梯的建筑应为建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划、且未设电梯的四层及以上非单一产权住宅。

2) 符合《既有住宅加装电梯工程技术标准》(T/ASC 03-2019)、《湖南省既有多层住宅建筑增设电梯工程技术规程》(DBJ43/T344-2019)相关规定。

3) 一般应满足楼栋单元户数的一定比例,并需对费用分担等相关事项达成协议。

4) 电梯位置一般建议布置在建筑北立面,如有必要可考虑山墙和建筑南立面,应尽量减少对现有住宅采光、通风等消极影响。

5) 电梯入户方式可分平层入户和错层入户两种方式,结合楼栋现有条件、居民意愿、资金投入等合理选择。

6) 规定各部门职责,联合审查,涉及电信、供水、燃气等部门,可开通绿色通道,减少审批时间。

7) 一般流程: 第一步: 业主意见征询。第二步: 方案设计。第三步: 现场公示。第四步: 规划许可办理。第五步: 施工许可办理。不具备办理规划许可、施工许可的可以采用部门联合会审形式办理。第六步: 视情况办理消防设计备案、人防改造手续。第七步: 电梯安装质监施工公告。第八步: 施工安装。第九步: 电梯验收。第十步: 交付使用



图 2-139 小区电梯加装方案意向图

### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《电梯安装验收规范》（GB/T10060-2011）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《既有住宅加装电梯工程技术标准》（T/ASC03-2019）、《湖南省既有多层住宅建筑增设电梯工程技术规程》（DBJ43/T344-2019）等相关规范。

## 5.4 应急管理设施

### 5.4.1 社区应急性管理

#### (1) 改造内容：

包括建立社区应急性景观系统、应急管理服务中心、非接触式景观空间、非接触式活动预约 APP 等。

#### (2) 改造标准：

1) 应急性景观系统：①应对公共事件，预留 10%风险预留转换区：利用主入口区域访客区域，如遇应急公共事件，撤掉访客区域座椅，转换体温登记区，疫情物资堆放处等。②明确功能分区：设置临时停车空间、访客区、储物间（物资堆放处）等。③明确入口流线：人行、车行成为独立动线互不干扰，且兼顾考虑无接触，信息共享等。④无接触管理：设置无触碰社区门禁，业主信息共享，无接触式 LED 屏等。⑤智能快递：外投内取快递柜（可双面开门）。⑥应急食堂：架空层功能空间应急转换，分隔成为小隔间，提供应急便捷的餐饮（提供盒饭等），满足日常需求。

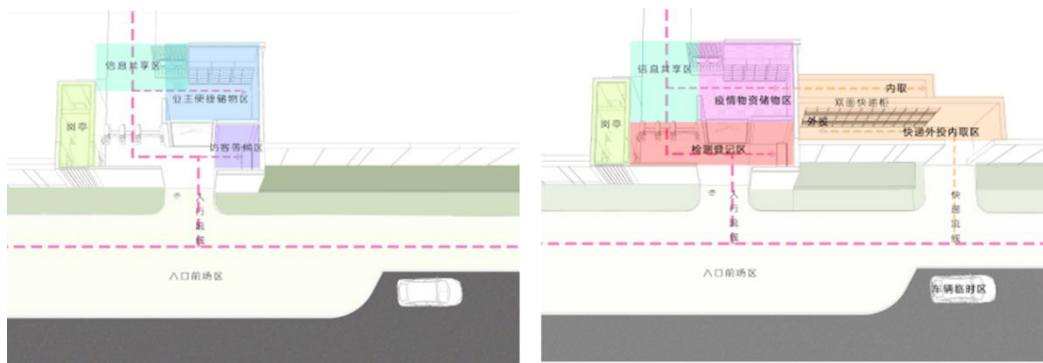


图 2-140 风险预留转换区意向图

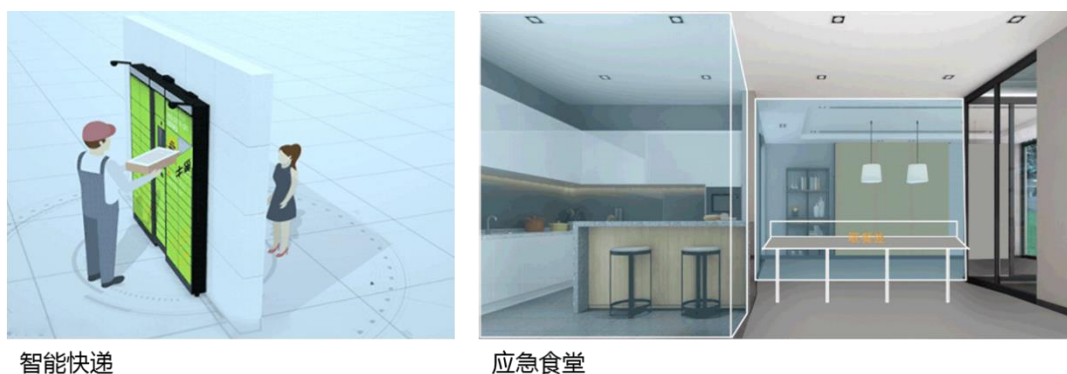


图 2-141 智能快递、应急食堂意向图

2) 应急管理服务中心：成立应急管理服务中心，推进社区综合减灾组织体系、工作机制、队伍建设、应急预案、物资装备、宣传教育等，完善防灾减灾物资储备、应急避难场所等硬件设施。

3) 非接触式景观空间：每个空间和空间相互之间存在一定距离(约 2-5 米)，整体之间有联系又独立，小空间交互，大空间融合，丰富社区开放、半开放和私隐景观空间，满足居民不同活动需求。

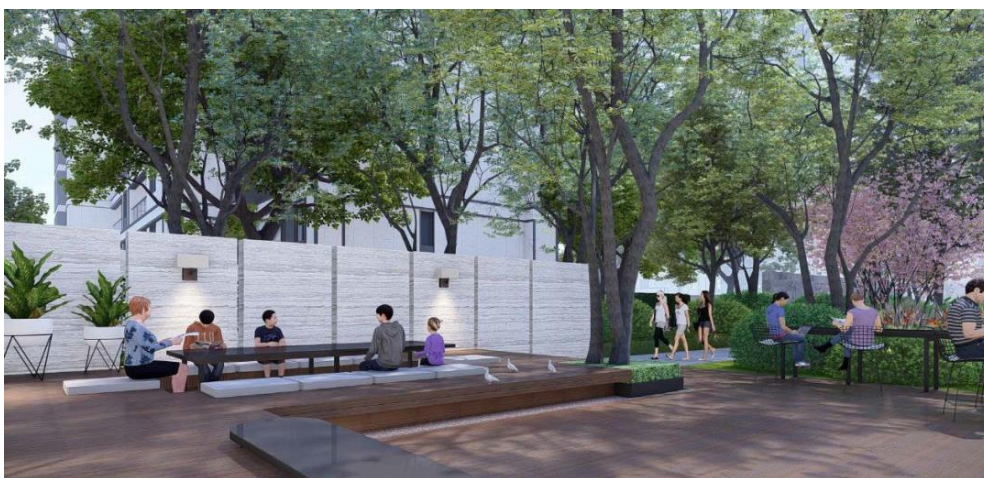


图 2-142 非接触式景观空间意向图



4) 活动预约 APP: 设计小区内部活动预约软件, 居民可进行非接触式场地活动预约, 错峰使用小区活动场地, 提高社区的便利性与生活质量。

(3) 设计依据:

依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)和国务院办公厅印发《突发事件应急预案管理办法》(国办发〔2013〕101号)的规定。

## 5.4.2 应急防灾管理

(1) 改造内容:

包括小区应急防灾管理等改造内容。

(2) 改造标准:

1) 小区主要出入口应尽量实现进出分离、人车分流, 便于应急状态下采取非常措施时, 不影响出入秩序。

2) 出入口附属设施包括门卫、快递设施等应合理布局, 减少流线交织。

3) 老旧小区改造时, 可结合出入口、交通方便的公共空间, 预留一定的弹性空间, 便于增设临时性功能或设施, 满足应急状态下的需求。

4) 结合国家防灾减灾日、国际减灾日等重大纪念日, 开展防灾减灾宣传教育活动。

5) 设置防灾减灾宣传专栏, 开展日常性的居民防灾减灾宣传教育。

6) 加强志愿者或社区工作人员对居民进行防灾减灾培训, 使居民清楚社区各类灾害风险, 以及避难场所和疏散路径。

7) 积极创造条件, 鼓励居民参与社区组织的各类防灾减灾活动, 鼓励居民成立志愿者组织, 并提供场地进行防灾演练。

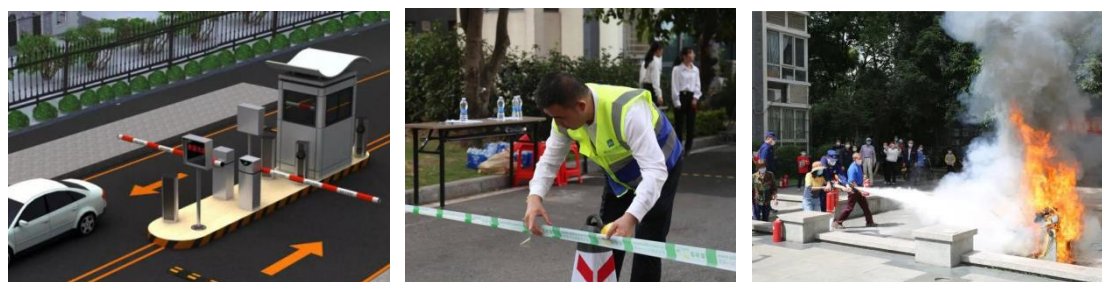


图 2-143 应急防灾管理改造意向图

(3) 设计依据:

依据《安全防范工程技术标准》(GB50348-2018)、《突发事件应急预案管理办法》(国办发〔2013〕101号)等相关规范。

### 5.4.3 小区及周边避难设施

(1) 改造内容:

包括小区内及周边避难设施等改造内容。

(2) 改造标准:

1) 结合小区道路,疏通、移除路面障碍物,整理归并管线,完善消防、疏散、救灾通道,保障应急通道通畅,提高疏散系统性。

2) 小区内成立应急管理服务中心,推进社区综合减灾组织体系、工作机制、队伍建设、应急预案、宣传教育等,完善防灾减灾物资储备等。

3) 利用小区附近的公园、广场、集中绿地、空地、小游园(3000 m<sup>2</sup>以上,依据《城市社区应急避难场所建设标准》建标 180-2017)及抗震能力较高的公共设施,建设防灾中心,配备相应防灾设施,合理设置紧急避难场所与固定避难场所,满足应急避难功能需求。

4) 避难场所应设置引导性指示牌,标出避难场所的名称,绘制出责任区域的分布图和内部功能分区图。



图 2-144 小区及周边避难设施改造意向图

(3) 设计依据:

依据《城市社区应急避难场所建设标准》(建标 180-2017)、《突发事件应急预案管理办法》(国办发〔2013〕101号)等相关规范。

## 5.5 智慧管理

### (1) 改造内容：

内容包含 5G 网络覆盖、小区管理和综合信息平台、一杆多用功能的小区智慧灯杆。

### (2) 改造标准：

1) 推进 5G 网络覆盖：小区增设公用移动通信基站，优先改造利用现有铁塔、室外立杆、室内分布系统等设施；统筹规划建设小区通信配套设施，推进移动通信 5G 网络深度覆盖。

2) 建立管理和综合信息平台：建立小区管理和综合信息平台，利用移动互联网、物联网、云计算等技术为依托，提供物业服务、健康养老、商业金融、家庭教育、卫生医疗等各类生活服务。

3) 智慧灯杆：有条件的小区路灯改造可选用智慧灯杆，整合小区道路各类杆件及挂载设施，实现多杆合一。应同步建设智慧灯杆的配套设施，包括强弱电线路及管道、配电设备、弱电机箱等。小区智慧杆的造型、体量、色彩等应与小区环境景观相协调。



图 2-145 智慧灯杆示意图

### (3) 设计依据：

依据《智慧城市建筑及居住区综合服务平台通用技术要求》（GB/T38237-2019），有关国家政策及地方基本建设规定，政府有关主管部门批文等。



## 5.6 服务设施

### 5.6.1 预留场地布设临时便民设施

#### (1) 改造内容：

包括结合小区出入口、活动广场预留临时便民场地，引导便民场地规范化。

#### (2) 改造标准：

1) 结合小区出入口、活动广场预留临时便民场地：结合小区出入口、公共活动广场预留场地，方便布设临时便民设施，或开展便民活动，如修补衣物、二手市集、理发、义诊等项目。



图 2-146 小区活动广场意向图

2) 引导便民场地规范发展：①场地设计应兼顾如常使用与临时特定功能使用要求，适应需求变化。②物业应结合便民活动做好场地管理，保障临时设施有序布设、环境整洁。



图 2-147 小区便民活动意向图

#### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等相关规范。

### 5.6.2 提供方便可寻的厕所

#### (1) 改造内容：

包括公厕选址、无障碍设施、供排水设计等。

#### (2) 改造标准：

1) 公共厕所应实现 5 分钟步行可达：①公厕可结合小区入口、门卫房、公共活动空间、社区用房等设置，方便使用。②独立设置时应合理选址，并做好邻近住户的沟通工作，邻避处置，造型风格应与小区环境协调。

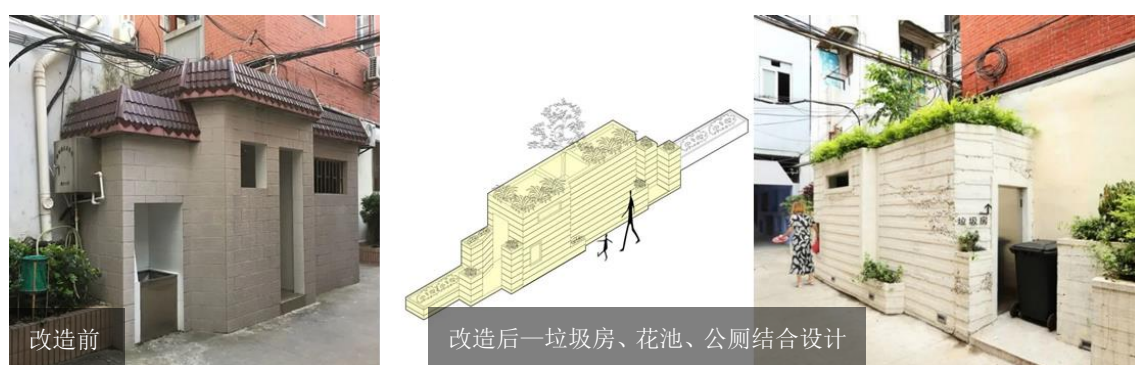


图 2-148 公厕改造案例

2) 做好供排水设计，配套无障碍设施：①完善无障碍设施，墙上应安装不同高度的安全扶手。②安全扶手的颜色应与墙体颜色形成强烈对比，照顾视力减退的居民。

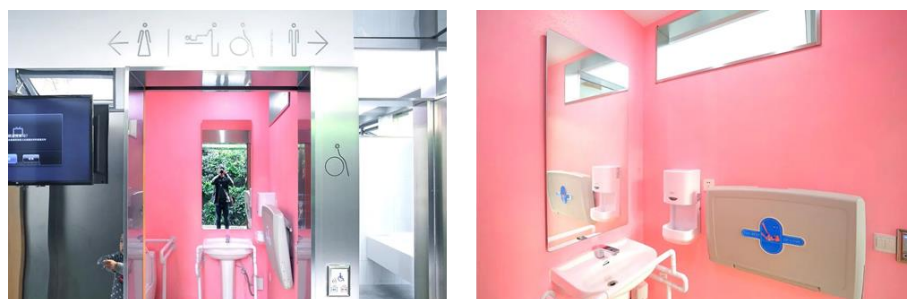


图 2-149 公厕无障碍设计

#### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）、《公共建筑标识系统技术规范》GB/T51223-2017。

### 5.6.3 老年日间照料中心、睦邻微中心

#### (1) 改造内容：

包括老年日间照料中心、睦邻微中心的设置及功能配置等内容。

#### (2) 改造标准：

1) 宜选择日照充足、通风良好、交通便利的区域设置：①鼓励利用小区闲置用房、架空层等小区存量用房进行改造。②满足日照、消防等卫生安全要求，多层建筑应配有电梯。③厨房配餐应满足相关规范要求，不得影响周边居民生活。

2) 功能配置完善：①构建“一站式”综合功能的服务中心，承载“就近式”便民服务。满足小区老人、儿童、青少年、残障人士等不同社会群体的需求，提供差异化服务。②老年日间照料中心：主要包括厨房、餐厅（无条件的可与周边餐饮合作，小区内仅设置餐厅）、康复保健用房、活动中心及其他用房，结合实际需求配置。③睦邻微中心：满足事物受理、公益分享、议事平台、读书阅览、党建活动室、便民服务站、公共管理用房等多样化功能。为居民提供小型集会、公共交流空间，完善小区功能。



图 2-150 小区日间照料中心、睦邻微中心改造意向图

#### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）等相关规范。

### 5.6.4 设置老年助餐点

#### (1) 改造内容：

包括老年助餐点的布置方式及配建相关要求。

#### (2) 改造标准：

1) 增设老年助餐点的几种方式：①结合小区公共用房改扩建增设。②利用



建筑架空层、住宅底层改造增设。③利用小区空地新建，但不得影响周边建筑安全、日照等要求。

2) 老年助餐点配建应符合相关要求：①1、加工经营场所面积一般不少于 50 m<sup>2</sup>，并符合国家规划、消防、环保等有关部门的相关要求。②应提供必备的冷藏、加热、分餐等设施，就餐区应能同时容纳城市社区 20 人以上同时就餐。③功能布局实用合理，无障碍设施完善，有适宜的温度调节设施，有条件的可设置无障碍卫生间。④条件有限的小区，可与周边小区共享老年助餐点，但步行距离应小于 300m。⑤鼓励探索“1+X”老年助餐服务模式，即 1 个老年餐集中配送和制作，为若干助餐点提供配送服务。



图 2-151 老年助餐点改造意向



图 2-152 结合社区服务中心设置老年助餐点

### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）。

### 5.6.5 便民市场

#### (1) 改造内容：

包括便民市场的设置以及规划选址。

#### (2) 改造标准：

1) 根据小区配套设施缺失情况及小区居民日常生活需求，在不影响市容、交通的前提下，在合适位置设置便民市场或摊规点，将早餐工程、流动摊贩引入便民市场或摊规点进行集中管理，解决占道经营脏乱差现象，在提升小区市容形象的同时，提升居民幸福感。

2) 统筹规划，合理布局。根据交通、环境、居住人口、服务半径、消费要求等实际情况，进行选址规划。

3) 疏堵结合，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，解决占道摆摊现象，规范经营，缓解部分片区市场规划建设的不足。

4) 有条件的小区，选择合适的场所设置室内便民市场。应做好日常维护和管理工作的。



图 2-153 小区便民市场改造意向图

#### (3) 设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）等相关规范。

### 5.6.6 挖掘周边存量资源，完善社区服务

#### (1) 改造内容：

包括梳理挖掘闲置用地，提出 2000 m<sup>2</sup> 以下及 2000 m<sup>2</sup> 以上闲置用地改造利用方向。

(2) 改造标准:

1) 挖掘梳理闲置畸零地: ①高架桥下用地②废弃仓储、工厂用地③后退道路红线用地④边角畸零地⑤公共建筑屋顶空间。



图 2-154 粟上海·公共艺术进社区营造计划-边角畸零地改造案例

2) 2000 m<sup>2</sup> 以下的闲置用地利用方向: 规模较小的闲置地块可用于完善停车设施、街角游园、健身场地(器材)、小型便民或市政设施。



图 2-155 上海普陀区石泉街道公共通道改造案例

3) 2000 m<sup>2</sup> 以上的闲置用地利用方向: ①社区用房②社区卫生服务站③便利店④幼儿园⑤社区公园⑥健身场地(球类等)。



图 2-156 上海社区·元空间改造案例

(3) 设计依据:

依据《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《城市居住区规划设计



标准》（GB50180-2018）、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）等相关规范。

### 5.6.7 提供服务便利的商业网点

#### （1）改造内容：

包括便民商业设施类型、鼓励便民商业沿线布局等。

#### （2）改造标准：

1) 5-10 分钟步行可达的便民商业设施：①菜市场②银行、电信等营业网点③超市/便利店④药店⑤洗衣店⑥理发店⑦餐饮店⑧宠物店。

2) 发挥市场作用，推动社区服务内容和形式的多样化、供给的灵活化以及服务的精准化，适应生活需求和行为方式的变化。

3) 鼓励便民商业沿街线型布局，形成活力街道空间：①结合社区生活性街道，利用沿街建筑底层布局，方便可达。②沿街线型布局，有利于提升街道活力，让居民享受社区生活。



图 2-157 便民商业沿街线型布局意向

#### （3）设计依据：

依据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）等相关规范。

### 5.6.8 提供就近的社区卫生服务

#### （1）改造内容：

包括就近社区卫生服务需求服务半径及提供亲民医疗保健服务需求类型。

(2) 改造标准:

1) 满足 10-15 分钟步行可达的服务半径: 可结合社区中心布局, 也可利用存量空间独立布局, 应方便可达。

2) 提供亲民的医疗保健服务: 满足门诊医疗、康复保健、便民取药、居民体验等服务需求。



图 2-158 社区卫生服务意向

(3) 设计依据:

依据《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)、《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)等相关规范。

## 5.7 建筑节能

(1) 改造内容:

包括建筑外窗、屋顶、墙面等节能改造内容。

(2) 改造标准:

1) 屋顶及外墙保温: ①屋顶及外墙可通过增加保温板、铺设保温卷材等方式提高保温效果。②使用太阳能屋顶, 提高资源利用率。

2) 单元门及外窗保温: 单元门及窗户外框质量良好时, 优先更换玻璃部分, 采用中空节能玻璃, 对于外框质量较差的, 采用整体更换的方式, 提高气密、水密、隔声、保温、隔热等主要物理性能。

3) 节能改造注意事项: 建筑节能改造前, 应进行节能诊断与评估, 根据节能诊断与评估结果再定制节能改造方案。保温改造宜与屋顶、屋面防水同时进行, 减少施工投入; 节能改造中材料的性能、构造措施、施工要求应符合相关技术标准要求

4) 推广运用低能耗设备: 建筑入口门厅、走廊、楼道采用节能灯具(LED),

室外采用太阳能灯具，解决小区照明问题。



图 2-159 建筑节能改造意向图

(3) 设计依据:

依据《既有居住建筑节能改造技术规程》（JGJ/T 129-2012）、《建筑节能工程施工质量验收标准》（GB50411-2019）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）、《湖南省居住建筑节能设计标准》（DBJ43/001-2017）等相关规范。

5.8 化整为零统一物业管理

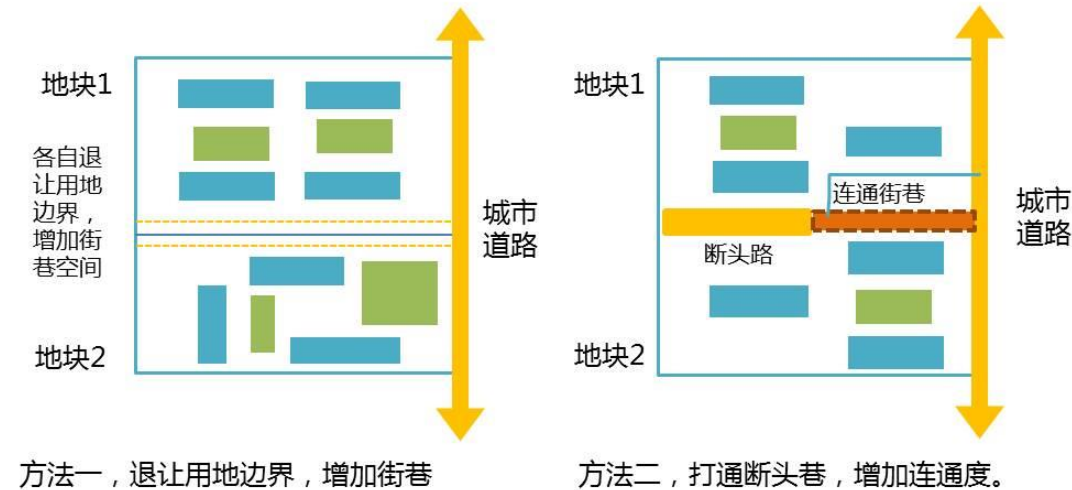
(1) 改造标准:

1) 整合零散老旧小区，统一物业管理。

对于分散式、规模小的老旧小区，可以适当组合，街道社区帮助统一引进物业管理，降低物管成本。并针对小区实际情况，开展针对性的菜单式服务。

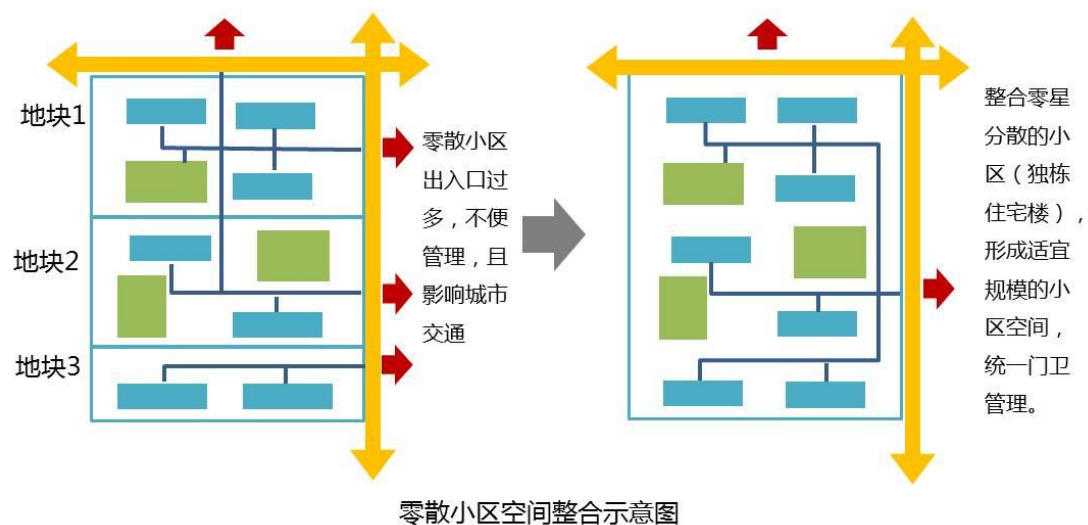
2) 有条件的地区可进一步推动老旧小区的成片改造。

通过空间整合，完善街巷微循环，满足居民出行、街区消防等要求。





适当合并零散小区出入口，统一安防管理。



### 第三部分 项目管理要求

## 6 项目策划

### 6.1 地区改造规划

**6.1.1** 各地应组织对管辖范围内老旧小区进行摸底并登记造册,摸底内容包括社区基本情况,居民意向、小区内部情况、小区外部情况四类。其中社区基本情况包含老旧小区分布、小区权属、小区栋数、户数,面积、小区建成时间、房屋性质、物业管理状态、小区公共资产类型、社区内老旧小区改造计划、资金使用计划等。居民意向包括改造意向、居住公共环境满意度、建筑满意度、公服设施满意度、市政设施满意度和小区主要问题反映等。小区内部情况包括:基础达标类设施、生活便利完善类设施、幸福提升类设施三类设施的现状情况。小区外部情况包括:周边交通体系、周边社区设施、周边市政设施、周边公园绿地。

**6.1.2** 各地应根据调查摸底编制老旧小区调查摸底报告。

**6.1.3** 各地结合摸底情况和财政承受能力,对照城市规划,梳理老旧小区周边空地资源,组织制定辖区老旧小区改造规划,并根据老旧小区改造规划建立近中远期(十五年)项目库。项目库应优先选取建成时间较早、设施严重落后、居民改造意愿强烈、筹资有保障的小区。

**6.1.4** 各地根据当地老旧小区改造规划和项目库,结合本地区财政承受能力和当地实际情况及上一年度老旧小区改造项目实际执行情况,制定本地区老旧小区年度改造计划。列入改造计划的项目应已明确小区物业管理模式,并应编制老旧小区改造方案。

### 6.2 小区改造方案

**6.2.1** 制定老旧小区改造方案前,应在前期摸底的基础上进一步对小区进行详细调研,并形成现状调查报告,总结亟需改造内容,结合群众改造意愿和筹资能力、引入社会资本的可行情形等基本情况,通过分析研究,找出存在问题,理清改造思路,制定合理可行、经济适用的改造方案。

**6.2.2** 老旧小区现状调查报告应包括但不限于下列内容:

1 基本情况:建筑面积、户数、产权情况、小区物业管理服务、人员规模和结构等情况;



2 需求调研：建筑改造及公共空间改造需求，基层公共管理与公共服务设施、商业服务业设施、市政公用设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施等建设需求，参与公共事务意愿、小区改造建议、出资意愿、引入专业物业的需求及物业费用的承受能力、引入社会资本的可性等；

3 场地调研：小区历史文化资源、特色风貌、古树名木、小区道路街巷、市政基础设施、配套服务设施、管线情况、公共空间环境、消防及安全隐患等；

4 建筑调研：房屋数量、使用年限、建筑权属、建筑结构类型、房屋质量、房屋设施设备、危破房数量、违章建筑情况等。

6.2.3 小区改造方案应按照基础达标类设施、生活便利完善类设施、幸福提升类设施三大类，遵循“基础达标类应改尽改，生活便利完善和幸福提升类能改则改”的原则，结合改造资金筹措情况，合理确定老旧小区改造内容、工程量和具体改造方式。

6.2.4 小区改造方案的确定应坚持“以人为本”的原则，编制过程中应充分征求并尊重居民意愿。

6.2.5 小区改造方案分为“技术方案”和“实施方案”两部分。

1 技术方案应包括但不限于下列成果内容：

1) 设计总说明、现状调查报告及问题清单、总平面图、改造内容清单、估算投资等；

2) 单项改造内容设计文件：针对每项改造内容的改造设计方案（图纸）、改造工程量、改造方式、改造效果等。

2 实施方案应包括但不限于下列成果内容：

1) 投资估算与资金筹措方案：包括按照“谁受益、谁出资”的原则，制定的居民合理分担、单位投资、市场运作、财政奖补等多渠道资金筹措机制；结合小区实际合理确定改造费用分摊规则，制定的具体资金筹措方案；明确上级财政补助资金、本级财政资金、居民自筹资金、社会资金等情况所占比例；制定各类资金来源的保障措施、使用方案以及监管措施、资金风险预案等；

2) 居民改造意愿及参与情况报告：包括居民参与问题共找、资金共筹、方案共定情况据实报送、改造共管、效果共评情况；涉及电梯加装的、筹资和使用维修基金、改建(重建)建筑物及其附属设施等取得小区住宅业主同意的情况等。

## 附件 A

### 湖南省城镇老旧小区改造内容清单

类别	项目名称	具体内容	备注
基础类改造内容	1. 违章建筑	依法妥善处理老旧小区内侵占公共空间的违章建筑（构筑物）和侵占绿地、道路的违法设施	满足居民安全需要和基本生活需求的改造
	2. 房屋公共部分修缮（涉及安全和基本功能）	对房屋公共部分进行排查，对存在安全隐患和影响基本功能的进行修缮；楼顶屋面维修和防水	
	3. 供排水设施	维修改造小区内的供水管线，实施“一户一表”，优先加装智能水表；维护改造不符合相关技术、卫生以及安全防范标准的老旧二次供水设施；实施小区雨污分流，设置单独污水立管，卫生间、厨房、阳台等污水全部纳入污水管道集中收集；推进小区室外排水管网雨污分流改造和雨污混、错接改造；疏浚、改造排水管网、检查井及化粪池，更换破损窨井盖；对处于低洼地带或配有地下车库的老旧小区增设排水防涝设施，提升小区防涝水平	
	4. 供电设施及管线设施	维修改造小区内的供电管线，实施“一户一表”；整理归并小区内弱电缆线，拆除无用缆线，具备条件的下地铺设	
	5. 通信设施	对新增广电、电信、移动、联通等光纤线路实行统一设计、统一走管，集中设置室外、楼道内光纤分配箱	
	6. 道路设施	整治翻修小区破损道路；清除各类占道物品，合理设置机动车和非机动车停车位，保障机动车和非机动车道通行功能，标识标线清晰	
	7. 供气设施	具备条件的接入管道天然气，改造和置换老旧的管道、阀门和调压箱柜等燃气设施，有条件的用户改造安装远传智能气表	
	8. 环卫设施	改造原有垃圾收集点、垃圾房和转运站等设施，合理设置密封式垃圾桶（箱）或垃圾分类厢房，明确大件垃圾、建筑垃圾临时堆放点；逐步取缔垃圾道、垃圾池，按标准配建垃圾收集点；改造提升小区原有老旧公共厕所	
	9. 照明设施	合理布置路灯管线，改造和增设公共照明设施，满足小区夜间照明和安全用电标准	
	10. 围墙大门	修缮存在安全隐患或老化的围墙、大门。鼓励采取“围墙腾退”或“拆除围墙”的方式释放内部公共空间，或打通道路微循环系统	
	11. 消防设施	清除消防通道上的障碍物，确保救护和消防通道畅通。清理楼栋间和楼道内乱堆杂物，完善消防配套设施	
	12. 电梯和适老、无障碍设施	加大对老旧小区加装电梯的扶持力度，具备条件的老旧小区楼房加装电梯，并按照《湖南省城市既有住宅增设电梯指导意见》（湘建房〔2018〕159号）实施；完善无障碍和适老设施；建设无障碍通道	



类别	项目名称	具体内容	备注
	13. 与小区直接相关的城市、县城（城关镇）基础设施	与小区直接相关的城市、县城（城关镇）道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等基础设施的改造升级	
完善类改造内容	1. 房屋公共部分修缮（不涉及安全和基本功能）	对房屋公共部分进行排查，对确需修缮但不存在安全隐患和不影响基本功能的进行修缮	满足居民改善型生活需求和生活便利性需要的改造
	2. 道路和停车设施	对具备条件的路面公共停车位、休闲广场、人行道等进行海绵化改造；利用空坪隙地规划增设停车位，合理设置机动车和非机动车停车场地；推广建设机械式立体车库；配置充电桩，规范充电设施	
	3. 安防和便民设施	完善小区安防监控设施，在小区出入口及重要区域配置安防监控设备，并建立小区监控室等；修缮、配建邮政、快递设施和公告宣传栏；安装健身器材，增设休闲座椅，完善适老设施，配建养老、托幼等服务设施	
	4. 环境景观整治	整治小区“脏、乱、差”，清理楼道各类小广告；整治餐饮油烟等环境污染问题。整修、打通小区内部道路，疏通步行网络，连接城市慢行系统。按照节约型园林绿化要求实施园林绿化提质工程，建设小区游园、林荫路等可进入林荫空间，对小区绿地实施海绵化改造	
	5. 建筑节能改造	对有条件的，进行既有建筑节能改造	
提升类改造内容	1. 立面整治	规范整治老旧小区立面、窗户和阳台防盗网、外墙外挂空调等	丰富社会服务供给的改造
	2. 服务设施	增设小区党建活动室、读书阅览室、便民服务站等，提标改造城市农贸市场，配套便民市场、助餐、家政、健身、便利店、医疗等配套服务设施	
	3. 智慧管理	推进移动通信 5G 网络的深度覆盖，建立小区管理和综合信息平台；增设小区可视化大门、智能门禁系统及道闸，安装楼道智能门禁系统。推广应用具有“一杆多用”功能的小区智慧灯杆	
	4. 特色风貌	挖掘小区历史文化内涵和特色风貌，打造特色景观、雕塑等，制作文化长廊、社区历史、文化展示墙等	

## 附件 B

株洲市城镇老旧小区改造内容清单

一级	二级	三级	四级	五级
必 改 类	基础设施达标类	1、建筑物本体	违章建筑	1、违章建筑及构筑物
		2、房屋公共部分修缮（涉及安全基本功能）	1、房屋结构 2、屋顶、屋面漏水	
		3、市政设施	1、供排水设施	1、水表 2、二次供水设施 3、雨污分流 4、排水防涝设施 5、窨井盖 6、化粪池
			2、供电、通信设施	1、电表、光纤箱 2、线路
			3、照明设施	路灯
			4、供气设施	天然气表、天然气管道
			5、消防设施	1、消防通道 2、消防设施
		4、道路及停车设施	道路设施	1、道路修缮 2、停车位
		5、环境景观及配套设施	环卫设施	1、清理小区脏乱环境 2、合理设置垃圾收集点 3、设置生活垃圾分类投放设施
			环境景观整治	围墙、挡护
		6、适老、无障碍设施	1、提供老人、儿童活动场地 2、无障碍设施	
		7、配套物业管理用房		
		8、引导小区成立业委会等自治组织		

一级	二级	三级	四级
自选类	生活便利完善类	1、建筑物本体	1、建筑外墙整治 3、防盗网 2、公共窗户、屋檐、建筑护栏 4、空调机位
		2、安防和便民设施	1、监控系统 3、快递设施 5、健身设施 7、公共设施符合人性化要求 9、公共晾晒 2、道闸 4、宣传栏、报刊栏 6、配建室外活动场地 8、单元入口空间 10、美化垃圾收集设施
		3、环境景观整治	1、小区绿化 3、出入口优化 5、油烟机 2、大门及入口 4、步行系统、慢行系统 6、楼道修缮
		4、停车设施	1、停车棚、充电桩 2、立体停车库
		5、鼓励小区引入市场化专业物业管理服务	
	幸福设施提升类	1、海绵设施	1、屋面雨水的控制与利用 3、铺装 2、绿地 4、雨水及污水再利用
		2、环境景观整治	1、打造微花园、微广场 3、提质周边街巷空间 5、多方式提高小区绿地率 7、提升住区环境特色与文化氛围 2、标识系统 4、多方式连通社区绿道 6、市政设施景观化处理
		3、电梯	
		4、应急管理设施	1、社区应急性管理（社区应急性景观系统、应急性管理服务中心、非接触式景观空间、非接触式活动预约 APP） 2、应急防灾管理 3、小区及周边避难设施
		5、智慧管理	1、推进 5G 网络建设 2、建立管理和综合信息服务平台 3、小区智慧灯杆
		6、服务设施	1、预留场地布设临时便民设施 2、提供方便可寻的厕所 3、老年日间照料中心、睦邻微中心 4、设置老年助餐点 5、便民市场 6、挖掘周边存量资源，完善社区服务 7、提供服务便利的商业网点 8、提供就近的社区卫生服务
		7、建筑节能	
		8、化整为零统一物业管理	
		9、社区服务	1、完整社区 2、绿色社区



株洲市城镇老旧小区改造工作流程

