湖北省地方标准

DB42/T XXXX—XXXX

ICS 91.040.30

|  |
| --- |
| DB 42 |

CCS P

湖北省城镇老旧小区改造技术规程

 Technical Regulations for Renovation of Old Residential Quarters in HuBei Province

XXXX - XX - XX发布

XXXX - XX - XX实施

|  |  |
| --- | --- |
| 湖北省住房和城乡建设厅 | 联合发布 |
| 湖北省市场监督管理局  |

目次

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 3

4 基本规定 5

4.1 工作总则 5

4.2 改造程序 5

4.3 改造内容 6

5 基础类设施改造 6

5.1 一般规定 6

5.2 供水设施 7

5.3 排水设施 8

5.4 供配电设施 10

5.5 照明设施 11

5.6 通信设施 11

5.7 供热设施 11

5.8 供气设施 12

5.9 道路交通设施 12

5.10 消防设施 13

5.11 安防设施 13

5.12 环卫设施 14

6 完善类设施改造 14

6.1 一般规定 14

6.2 违建拆除 14

6.3 建筑结构加固 15

6.4 建筑（非主体结构）改造 15

6.5 绿色建筑技术应用 17

6.6 加装电梯 18

6.7 无障碍设施 18

6.8 适老化设施 18

6.9 小区风貌整治 19

6.10 停车设施整治 21

6.11 充电设施 21

6.12 智慧便民设施 22

6.13 文化体育设施 22

6.14 海绵城市建设 22

7 提升类设施改造 23

7.1 一般规定 23

7.2 社区服务设施 23

7.3 医疗卫生服务设施 24

7.4 养老服务设施 24

7.5 儿童友好设施 25

7.6 抚幼服务设施 26

7.7 便民商业设施 27

7.8 智慧管理 27

8 片区联动改造 27

8.1 一般规定 28

8.2 市政配套基础设施连片改造 28

8.3 公共服务及便民商业服务设施连片改造 28

8.4 公共活动空间改造 29

8.5 历史文化保护 29

1. 前言

为贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，规范和指导湖北省城镇老旧小区改造工作，依据国务院办公厅《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）、湖北省人民政府办公厅《关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（鄂政办发〔2021〕19号）、《湖北省城镇老旧小区改造技术导则》（湖北省城镇老旧小区改造工作协调推进小组办公室2023年5月），湖北省住房和城乡建设厅组织湖北省城建设计院股份有限公司等单位，在深入调研、总结实践经验和广泛征求意见基础上，结合我省实际编制本规程。

本文将主要内容：范围、规范性引用文件、术语和定义、基本规定、基础类设施改造、完善类设施改造、提升类设施改造、片区联动改造。

本文件按照GB/T1.1—2020《标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由湖北省住房和城乡建设厅提出并归口管理。

本文件起草单位：湖北省城建设计院股份有限公司、湖北省规划设计研究总院有限责任公司、武汉大学城市设计学院、湖北省建筑设计院有限责任公司、中建三局基础设施投资有限公司。

本文件主要起草人：

本文件实施应用中的疑问，可咨询湖北省住房和城乡建设厅，联系电话：027-68873088，邮箱：bkc@hbszjt.com。对本文件的有关修改意见建议请反馈至湖北省城建设计院股份有限公司，联系电话：027-84877765，邮箱：hbucdi@126.com。（地址：湖北省武汉市汉阳区隆祥街1号，邮编430051）

湖北省城镇老旧小区改造技术规程

* 1. 范围

本文件规定了城镇老旧小区改造程序、基础类设施改造、完善类设施改造、提升类设施改造、片区联动改造的设计技术要求。

本文件适用于湖北省域内城市或县城规划区内建成使用年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、未列入征收计划且居民改造意愿强烈的住宅小区。

* 1. 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T1781 公共安全社会视频资源安全联网设备技术要求

GB5749 生活饮用水卫生标准

GB7588 电梯制造与安装安全规范

GB/T17219 生活饮用水输配水设备及防护材料的安全性评价标准

GB/T18106 零售业态分类

GB/T18920 城市污水再生利用城市杂用水水质

GB/T18921 城市污水再生利用景观环境用水水质

GB/T19095 生活垃圾分类标志

GB 19272 室外健身器材的安全通用要求

GB/T21741 住宅小区安全防范系统通用技术要求

GB/T23858 检查井盖

GB/T25499 城市污水再生利用绿地灌溉水质

GB/T34290 公共体育设施室外健身设施的配置与管理

GB/T37915 社区商业设施设置与功能要求

GB50013 室外给水设计标准

GB50014 室外排水设计标准

GB50015 建筑给水排水设计标准

GB50016 建筑设计防火规范

GB50023 建筑抗震鉴定标准

GB50028 城镇燃气设计规范

GB50033 建筑采光设计标准

GB50052 供配电系统设计规范

GB50054 低压配电设计规范

GB50057 建筑物防雷设计规范

GB50067 汽车库、修车库、停车场设计防火规范

GB50069 给水排水工程构筑物结构设计规范

GB50096 住宅设计规范

GB50116 火灾自动报警系统设计规范

GB50118 民用建筑隔声设计规范

GB50140 建筑灭火器配置设计规范

GB50180 城市居住区规划设计标准

GB50189 公共建筑节能设计标准

GB50217 电力工程电缆设计标准

GB50207 屋面工程质量验收规范

GB50217 电力工程电缆设计标准

GB50268 给水排水管道工程施工及验收规范

GB50289 城市工程管线综合规划规范

GB50292 民用建筑可靠性鉴定标准

GB50311 综合布线系统工程设计规范

GB50332 给水排水工程管道结构设计规范

GB/T50337 城市环境卫生设施规划标准

GBT50344 建筑结构技术检测标准

GB50348 安全防范工程技术规范

GB50352 民用建筑设计统一标准

GB50357 历史文化名城保护规划规范

GB50367 混凝土结构加固设计规范

GB50395 视频安防监控系统工程设计规范

GB50396 出入口控制系统工程设计规范

GB50400 建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范

GB50437 城镇老年人设施规划规范

GB50442 城市公共服务设施规划标准

GB50494 城镇燃气技术规范

GB50555 民用建筑节水设计标准

GB50617 建筑电气照明装置施工与验收规范

GB50642 无障碍设施施工验收及维护规范

GB50702 砌体结构加固设计规范

GB50763 无障碍设计规范

GB50846 住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范

GB/T50893 供热系统节能改造技术规范

GB50966 电动汽车充电站及充电桩设计规范

GB50974 消防给水及消火栓系统技术规范

GB/T51149 城市停车规划规范

GB/T51161 民用建筑能耗标准

GB／T51223 公共建筑标识系统技术规范

GB51251 建筑防排烟系统技术标准

GB51309 消防应急照明和疏散指示系统技术规范

GB/T51345 海绵城市建设评价标准

GB51348 民用建筑电气设计标准

GB/T51366 建筑碳排放计算标准

GB55013 市容环卫工程项目规范

GB55015 建筑节能与可再生能源利用通用规范

GB55016 建筑环境通用规范

GB55019 建筑与市政工程无障碍通用规范

[GB55021 既有建筑鉴定与加固通用规范](http://www.baidu.com/link?url=NW4S35Mu_pwhabguTq9CwvQt5RfPuQWLQbJynSwfueWhidoqbVh-pN_R_6DVeQGjJLldnrAb_NLJEf3HI5G4SOMxmknvGxw2KNh4Xa-8IXZHZeAyYfjvLqtMkPun3ZLENLdDca7AoFL0HwKvIdpcHsfTn7Z5nruswBy5UqGinK7" \t "https://www.baidu.com/_blank)

GB55022 既有建筑维护与改造通用规范

JGJ16 民用建筑电气设计规范

JGJ39 托儿所、幼儿园建筑设计规范

JGJ100 车库建筑设计规范

JGJ116 建筑抗震加固技术规程

JGJ／T117 民用建筑修缮工程查勘与设计规程

JGJ/T129 既有居住建筑节能改造技术规程

JGJ/T163 城市夜景照明设计规范

JGJ203 民用建筑太阳能光伏系统应用技术规范

JGJ242 住宅建筑电气设计规范

JGJ/T390 既有住宅建筑功能改造技术规范

JGJ450 老年人照料设施建筑设计标准

JGJ/T484 养老服务智能化系统技术标准

CJ94 饮用净水水质标准

CJJ33 城镇燃气输配工程施工及验收标准

CJJ34 城镇供热管网设计规范

CJJ36 城镇道路养护技术规范

CJJ45 城市道路照明设计标准

CJJ/T102 城市生活垃圾分类及其评价标准

CJJ/T110 建筑与小区管道直饮水系统技术规程

CJJ140 二次供水工程技术规程

CJJ/T149 城市户外广告和招牌设施技术标准

CJJ/T153 城镇燃气标志标准

CJJ169 城镇道路路面设计规范

CJJ193 城市道路路线设计规范

CJJ194 城市道路路基设计规范

CJ244 游泳池水质标准

NB/T33004 电动汽车充换电设施工程施工和竣工验收规范

建标175 幼儿园建设标准

建标163 社区卫生服务中心、站建设标准

建标 167 城市社区服务站建设标准

DB42/T559 低能耗居住建筑节能设计标准

DB42/T1554 湖北省智慧社区工程设计与验收规范

DB42/T1887 海绵城市建设技术规程

* 1. 术语和定义

城镇老旧小区 older residential communities in towns

公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的，建成年限一般满20年以上的住宅小区。已纳入棚户区改造计划的小区，以及居民自建房为主的区域和城中村等，不属于老旧小区范畴。

十五分钟生活圈15-min pedestrian-scale neighborhood

以居民步行十五分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围，配套设施完善的地区。

十分钟生活圈10-min pedestrian-scale neighborhood

以居民步行十分钟可满足其基本物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围，配套设施齐全的地区。

五分钟生活圈5-min pedestrian-scale neighborhood

以居民步行五分钟可满足其基本生活需求为原则划分的居住区范围，配建社区服务设施的地区。

居住街坊 neighborhood block

由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元，并配建有便民服务设施。

室外健身设施outdoor fitness equipments

设置在室外供人们开展健身活动的器材和设备。

社区商业 community commerce

以特定居住区的居民为主要服务对象，以便民、利民和满足居民生活消费为目标，提供日常生活需要的商品和服务的属地型商业。

智慧社区 Smart Community

对利用物联网、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。

城市社区服务站community service stations in the city

政府利用公共资源和社会力量为社区居民提供公共服务、便民服务的开放性综合平台，主要包括工作场地、必要的服务设施和相应的人力资源配置。

完整居住社区 Complete residential community

在居民适宜步行范围内具有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业服务和健全的社区管理机制，且居民归属感、认同感较强的居住社区。

* 1. 基本规定
		1. 工作总则

老旧小区改造应按照城镇国土空间规划、控制性详细规划、专项规划及GB50180的相关要求，合理规划布局各项设施。

 老旧小区改造应依照地方气候及地形地貌等自然条件，传承城镇发展机理，尊重、保护和利用具有历史文化价值的居住区环境、街巷空间和特色景观，彰显地域文化特色，优化城镇空间秩序，改善城镇环境品质，塑造舒适宜人与充满活力的居住生活环境。

老旧小区改造前应对小区进行综合调查和评估，广泛征询小区居民意见，同时征求产权单位、物业服务企业、配套基础设施运营单位的意见，调查评估和征询意见的结果作为确定老旧小区改造范围、内容、改造计划及改造实施方案的依据。

老旧小区改造包括基础类改造、完善类改造和提升类改造。

老旧小区改造应以街道或社区为单元，对区域内社区进行集中连片改造，统筹配套公共服务设施和便民设施，实现共建共享。

老旧小区改造应确保居民基本安全需求，消除安全隐患，提高抗灾减灾能力；建筑物修缮时不得破坏原有建筑的结构安全性，并确保改造后使用安全；新增的设施、管线等应满足防火、防爆等安全距离的要求。

老旧小区改造应选择住宅共用部位和设备设施进行改造；居民宜同步对自用部分和设备设施进行改造，自用部分改造应不影响共用部分和设备设施使用。

城镇老旧小区改造除应满足一般居民使用要求外，根据实际尽可能满足老年人、残疾人等特殊群体以及儿童的使用要求。

老旧小区改造应选择经济和技术上可行的综合改造方式，充分利用健康、节能、节水、节材等绿色低碳环保技术。

改造后的老旧小区应建立长效管理模式，选择专业化物业管理或组建物业管理服务机构，实现常态化的管理与运营维护。

* + 1. 改造程序

老旧小区改造工程建设主要程序包括前期调研、征集意见、编制实施方案、招标、设计、施工、验收、管理维护等部分。

老旧小区前期调研应包括以下内容：

1. 基本情况：包括小区历史、建设范围、小区楼栋数及建设时间、小区占地面积、建筑面积、小区户数、住户年龄结构、小区管理情况等；
2. 建筑调研：包括房屋数量、使用年限、建筑权属、建筑结构类型、房屋安全等级、房屋设施设备、危破房数量、违章建筑情况等；
3. 居民需求：包括住户现状满意度，对基础类、改善类、提升类等改造内容需求，对引进专业物业管理需求及缴费承受能力等；
4. 小区诊断：包括小区道路、绿化、公共照明、广场、垃圾收集设施，小区出入口、围墙，小区非机动车和机动车停车情况；小区供排水、供气、供暖、电力、通信等设施情况和管线、管网现状；小区公共服务、社区医疗、教育设施现状，小区及周边养老、托育、购物、家政、餐饮等设施现状;
5. 其他。街道、物业公司、供热、供水、供电、排污、通信以及其他相关管理单位要详细调查相应的基础数据，为实施老旧小区改造提供科学依据。

老旧小区改造应广泛征询意见。在老旧小区前期调研基础上，及时与居民沟通，广泛征询小区居民意见，居民意见的覆盖面应不小于3/4。邀请居民填写《老旧小区改造居民意愿调查表》，见《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》。汇总统计后，形成居民改造意愿项目清单，摸清居民改造项目意愿。

老旧小区改造宜符合下列要求：

1. 按照突出重点、分步实施的原则，结合老旧小区实际，重点解决建筑节能设施、基础配套设施、消防设施、公共服务设施等方面的问题，确定改造内容；
2. 对于规模较小的老旧小区或分散独立的住宅建筑，有改造需求的应进行归并整合，统一规划，同步改造，统一管理形成组团；
3. 老旧小区改造前应制定安全合理、经济可行的改造技术方案，改造方案要突出小区特色并符合相关要求；
4. 方案编制应根据调研评估结果、改造主体意愿和经济技术水平等综合确定老旧小区具体改造项目。
	* 1. 改造内容

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；
4. 基础类改造应坚持应改尽改；完善类改造应坚持尊重群众意愿、能改则改；提升类改造应坚持立足小区及周边实际条件积极推进，吸引社会力量以市场化方式参与改造与运营。

改造项目宜参照评价内容（基础类、完善类、提升类），科学确定改造目标，合理确定改造内容，重点解决老旧小区市政基础设施老化、居住环境差、公共服务缺失等问题。结合实际需要，围绕基础设施整治、房屋综合整治、公共设施整治、安防消防改造、建筑节能改造、“适老化”改造、加装电梯改造、成片改造等方面，确定相应的老旧小区改造内容，并对改造名单、改造内容进行公示。

* 1. 基础类设施改造
		1. 一般规定

老旧小区基础设施改造前，对供水、供电、供热、通信、燃气管线及设施等存在安全隐患、超过使用年限、老化损坏、不满足正常使用或不符合现行相关标准要求的设施设备应进行充分检查、检测与评定，确定改造范围及内容，制定改造方案。

基础设施改造应与道路、绿化等地面工程同步实施。道路实施硬化、完善小区车行、完善人行道路系统及无障碍通道等设施。

基础设施改造应对破损、老化、不满足使用要求的供水、供热、供气等市政管道和供电、通信光缆、有线电视等电气线路及配套设施在满足相应专业的设计规范及安全使用的前提下进行更新、加固、移址或重建。当条件允许时，宜采用共同沟方式统筹综合改造，合理集中布局，避免反复开挖。

涉及危房按照相关规定进行治理，再纳入城镇老旧小区改造设计内容。

* + 1. 供水设施

根据《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》及GB50013对现状供排水管径、压力、流量、管网管材健康程度、使用年限进行评估。

供水设计原则上保留原供水方式，市政管网压力满足要求时应充分利用外网水压直接供水，条件许可的枝状管网宜优先改造为环状管网。当市政管网压力不足时考虑二次供水改造，小区二次供水主干管网宜环状布置，与二次供水管网连接的加压泵站出水管不应少于2条，环状管网应设置阀门分段。单体建筑二次供水管道宜布置成枝状管网，单向供水。

居住区内各类用水的水质应符合国家现行标准的相关要求，并应符合下列规定：

1. 生活饮用水、直饮水、游泳池池水、集中生活热水等水质宜每季度检测1次，非传统水源水质每半年检测1次；如供水水质不达标时，应增设水处理设备和系统；
2. 供水系统的涉水产品应符合现行国家标准GB/T17219的有关规定，如不符合，应对设施进行改造或更换；
3. 生活饮用水水池、水箱等储水设备应方便清洗消毒，每半年应清洗消毒1次。

对老旧小区现状地下管道陈旧并有不同程度的腐蚀和结垢，造成跑漏严重、供水不足或不能满足生活饮用水卫生标准的供水管道及附属设施（水表井、阀门井等）进行更新改造。改造后的供水管道及附属设施应满足生活及消防用水对水压及水质的相关要求。

供水系统应达到“一户一表”，优先采用智能远传水表，可统一设置水表箱。为便于管理，分户水表宜相对集中设置于户外的公共区域，且应设在观察方便、不冻结、不被任何液体及杂质所淹没和不易受损处。

严禁小区自备井水源供水管道直接与市政给水管道连接。

二次供水设施改造时，应满足下列要求：

1. 对于长期供水压力不足的小区，分析压力不足原因，并结合市政给水管网供水条件合理增设二次加压设施或采取其它措施提高供水压力；
2. 二次供水可根据现场实际情况，选用适宜的供水加压方式，包括叠压供水、变频调速供水等，保证水质安全、水压稳定；采取叠压供水方式时需事先征得供水部门的同意；
3. 二次供水储水装备选址应尽量靠近用水户中心，独立设置并配有建筑围护结构，二次供水泵房应配备门禁、摄像等安全防范措施；
4. 检修清理老旧小区现状二次供水设备，有屋顶水箱的，应采取适当的水质监测和定期清洗措施；二次供水设施的设计、生产、加工、施工、使用和管理均应符合GB5749和GB17219的相关规定。如不满足要求，应对二次供水设施进行改造或更换。不得对小区消防供水系统造成影响；
5. 应采用节能型供水设备；
6. 二次供水应有运行安全保障措施；
7. 二次供水系统改造的设计应考虑原有构（建）筑物的荷载及整体安全性；
8. 二次供水工程的设计、施工应由具有相应资质的单位承担。

针对整个小区水压不足和局部楼栋3层以上供水不足情况应区分对待，选择整个小区大型无负压供水方式或局部楼栋小型无负压供水方式，所选供水设备应符合12S109叠压（无负压）供水设备选用与安装中相关要求，同时应征得供水主管部门的同意。

实施供水改造时，应与创建节水型城市相结合，统一谋划实施。

供水设施改造时应符合现行国家标准GB50015、GB50555、GB50096、GB 17219和现行行业标准CJJ140的规定。

城镇在老旧小区改造时，宜同步开展优质“直饮水”工程建设。直饮水管道系统应符合CJJ/T110的规定。无条件设置直饮水管道系统的小区宜在公共活动区域适当增设分散供水的终端直饮水点。

对于设置游泳池的小区，应参照现行行业标准CJ 244 中关于游泳池原水和补水水质指标、水质检验等方面做出的规定。

非传统水源一般用于生活杂用水，包括绿化灌溉、道路冲洗、水景补水、冲厕、冷却塔补水等，使用非传统水源时，应有严格的水质保障措施。对于设置非传统水源的住区，使用时不得对人体健康与周围环境产生不良影响，不同用途的用水应达到相应的水质标准，如：用于冲厕、道路浇洒、消防、绿化灌溉、洗车等应符合现行国家标准GB/T 18920、GB/T 25499、GB/T 18921 等城市污水再生利用系列标准的要求。

非传统水源给水系统管道和设备应设置明确、清晰的永久性标识，并采取防误接误用措施。

老旧小区供水管道管材宜按表1选择。

1. 老旧小区供水管道推荐管材

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **使用位置** | **推荐使用管材** | **备注** |
| 建筑 | 不锈钢管、铜管、塑料管、金属塑料复合管、经防腐处理的钢管 | 高层建筑给水立管不宜采用塑料管 |
| 小区 | 球墨铸铁管、钢管、聚乙烯管、硬质聚氯乙烯管 |  |

* + 1. 排水设施

排水设计应实现雨污分流，条件许可时考虑雨水利用措施。

老旧小区排水系统改造前，应调查：排水用户范围、雨污水排放口位置、建筑物阳台排水水质、雨污水排水系统运行维护情况、排水系统原始设计资料、错接乱排情况、化粪池隔油池等排水构筑物现状。根据调查情况形成调查记录表和调查报告，为后续改造方案提供依据。

改造实施前应对小区排水管网及附属设施（检查井、雨水口等）进行全面调研及普查（普查的一般手段为管线物探，必要时还需进行闭路电视检测），掌握管网现状及与周边建筑排水的衔接及市政接口条件。根据调研结果和现行规范标准要求，制定排水设施改造方案，不同类型改造方案见表2。

1. 不同类型改造方案

| **类别** | **排水情况** | **改造方案** |
| --- | --- | --- |
| Ⅰ类 | 只有一套合流排水系统，有条件新建排水立管且有条件新建一套小区排水管道的建筑与小区 | 将原有小区建筑及地面合流系统改为污水系统，直接接入市政污水系统；新建建筑雨水立管及小区内部雨水系统，接入市政雨水系统； |
| Ⅱ类 | 只有一套合流排水系统，无条件新建排水立管且有条件新建一套小区排水管道的建筑与小区 | 将原有小区合流系统作污水系统，直接接入市政污水系统；小区内新建雨水系统接入市政雨水系统，原有建筑合流立管末端设溢流设施接入新建小区雨水系统； |
| Ⅲ类 | 有雨污两套排水系统，有条件新建排水立管的建筑与小区 | 将原有合流立管接入小区现状污水系统，新建建筑雨水立管接入小区现状雨水系统； |
| Ⅳ类 | 有雨污两套排水系统，无条件新建排水立管的建筑与小区 | 原有建筑合流立管接入小区现状污水系统，立管末端设溢流设施接入小区现状雨水系统； |
| Ⅴ类 | 只有一套合流排水系统，内部无法新建一套排水系统的建筑与小区 | 在小区出户接市政管前设置分流设施进行截留； |
| Ⅵ类 | 小区内外均只有一套合流排水系统 | 当所属片区规划为分流制排水系统，参照Ⅰ类、Ⅱ类改造方案，当所属片区规划为合流制排水系统，改造方案为清淤疏堵，恢复正常排水功能。 |
| 注1：旧城改造类小区，对于已纳入片区开发、城市更新计划的区域，小区排水管网改造随旧城改造项目一并实施；对于未列入更新计划的区域，遵循“应分尽分、不能分则截”的原则。注2：既有小区采用第Ⅴ类改造方案时，应确保截流水量不影响市政污水系统正常进行。注3：能否进行立管改造的界定条件：a）小区建筑是否高于14层；b）建筑外墙有无空间安装排水立管；c）居民主观是否同意立管改造。注4：能否新建一套小区排水管道的界定条件：a）路面宽度小于2m；b）地下管线密集，无埋管空间；c）周边建筑安全情况下不允许施工；d）居民主管不同意立管改造。 |

小区排水设施改造时，应在实施步骤、技术方案等方面与城市雨污分流、城镇污水提质增效、海绵化改造等专项改造方案有机衔接，应做到雨污水分流排放；设置海绵设施后，不应降低排水管网的现行设计标准。

雨污分流应从源头进行改造，逐户落实，并应符合以下规定：

1. 建筑排水立管存在混接、错接的，应进行改造；
2. 接生活废水的阳台排水管应接入小区生活污水管道，并应设置水封装置；屋面雨水排水应单独设置雨水立管排入小区雨水管道；屋面雨水系统中设有弃流设施时，弃流设施服务的各雨水斗至该装置的管道长度宜相同。
3. 小区设有洗车设施时，应设置沉砂池处理洗车废水；小区设有餐饮营业场所时，含油餐饮废水应设置隔油设施预处理；
4. 小区原有合流制排水管完好的，参照Ⅲ类改造方案实施；小区原有合流制排水管破坏、漏损、变形严重的，应新建雨、污水管；
5. 对于临近河湖等水体的老旧小区，原有污水若直接排入水体或经过初次改造采用挂壁管形式收集的，应进行入户改造，改变原有排水流向，在小区内实现雨污分流。雨水管道直排水体时，宜增设雨水径流污染控制措施，经场地生态设施处理后达标排放至水体。

排水管、检查井和化粪池等排水设施应从下列方面进行改造：

1. 建筑周边现有排水明沟保留使用时，应先清淤，并增设盖板；
2. 对无结构性缺陷的淤堵排水管予以疏浚清淤；对破损的、管径或坡度不符合规范的排水管予以更换；
3. 对不满足使用要求的检查井和化粪池等排水设施进行疏通、清淤、修复或更换；对小区所属污水分区已完成雨污分流的，应拆除或改造利用化粪池并将原接入化粪池的污水管就近合并接入污水井；
4. 检查井应采取防坠落措施，雨水口优先采用环保雨水口；
5. 小区内雨水必须与小区外部市政雨水管渠系统衔接，对于内部有较大水塘的小区，可考虑部分雨水排放至水塘以充分利用雨水资源；
6. 根据规划合理确定汇水分区组织排水，阻断客水进入小区。采用重力排水的低洼地带的小区，因管道排水能力不足而引起积水内涝时，应改造管道提高排水能力；无法采用重力排水时，应增设排水泵等提升设施；
7. 管网改造应与道路、绿化等地面工程同步实施、合理安排；
8. 根据改造后实际情况，重新绘制小区管网图，统一整理留档；
9. 排水设施改造应符合现行国家标准GB50014、GB50015、GB50400的规定。

老旧小区排水管道管材宜按表3选择。

1. 老旧小区排水管道推荐管材

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **使用位置** | **推荐使用管材** | **备注** |
| 建筑 | UPVC等建筑排水塑料管、柔性接口机制排水铸铁管 | 压力排水管道可采用耐压塑料管、金属管、钢塑复合管 |
| 小区 | PE管、混凝土管、玻璃钢管、水泥砂浆抹面渠道 |  |

* + 1. 供配电设施

根据《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》及GB50052对小区用电负荷需求进行评估核算，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，确保供电安全稳定。

根据GB50052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。

根据GB50052要求当配变电所设在住宅建筑外时，配变电所的外侧与住宅建筑的外墙间距，应满足防火、防噪声、防电磁辐射的要求，配变电所宜避开住户主要窗户的水平视线。设置在住宅建筑内的变压器，应选择干式、气体绝缘或非可燃性液体绝缘的变压器。

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，满足GB50052的有关要求。

室内外配电箱、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。

对架空及附着于建筑外墙的中低压电力线路，清理乱接乱搭线路，拆除无用缆线，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。

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JGJ242室外布线要求。

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，应满足消防车通行要求。

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。电缆与电缆、管道、道路、建构筑物之间允许最小距离应符合GB50217的相关规定。因条件所限，无法避免产生交叉的，应采取套管等保护措施，满足相关安全规范要求。

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。

* + 1. 照明设施

根据《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》及GB50217、CJJ45，对道路、公共活动场地等部位照明设施进行评估；对缺乏的进行增设；对杆体斜歪倒塌的进行维修；对灯具脱落、线路老化的，应进行更新。

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、道路通道、小区出入口、公共活动场所等区域。

人行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，相关设备都应采用取安全措施。

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。

公共照明设施应根据回路实际负荷情况，合理选取漏电保护器规格。所有立杆路灯均应在灯杆本体及电源箱处安装漏电保护。

* + 1. 通信设施

根据《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》对通信系统进行评估。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。

根据城市5G通信基站布点规划的要求，同步开展老旧小区5G基站的建设，满足小区未来网络改造升级及5G系统需求，发展构建智慧社区的通信环境。

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。

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。跨越道路的线路高度，应满足消防车通行要求。

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。

* + 1. 供热设施

根据《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》及CJJ34对城镇老旧小区供热设施进行评估。未实现集中供热的老旧小区，应按照相关规划要求，配套建设供热管网及热力站等设施。集中供热条件不足的小区可采用集中或分户供暖。

老旧小区供热改造应与建筑节能改造相结合，并应符合DB42/T559的要求，不低于原设计标准。

供热管线改造应符合下列规定：

1. 室外供热管线改造前，应对管线、阀门、配件及其外保温进行检查，对已损坏或存在安全隐患的，不满足使用要求的应进行更换并符合现行规范相关规定；
2. 供暖管网改造时应按CJJ34有关规定修补或更换受损管道、保温部件及相关设备。改造后的计量装置、阀门等设备应符合GB/T50893的有关规定；
3. 供热区内供热系统热力入口应设置水力平衡调节装置，水力平衡装置应选用静态水力平衡阀。供热管网改造应进行水力平衡计算，并根据管网水力特性曲线和循环水泵特性曲线校核水泵运行的工况，确保设计工况下水泵高效运行。

有条件的小区宜将普通集中供热系统改造为分户控制，宜将分户控制设置在住宅公共区域内。

供热管网改造完成后，应检查调节、计量、控制等节能装置，并与户内供暖系统进行联合调试，确保各建筑供暖系统供热量满足供暖需求。

老旧小区改造后供暖能耗指标、输配系统能耗指标应符合GB/T51161的规定。

* + 1. 供气设施

根据《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》及GB50028的要求对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进行综合评定，对不满足规范及安全要求的管道及其附属构件进行维修或更换。

燃气立管应尽量沿着建筑物外墙敷设，调压器的位置应选择在车辆无法到达处并加装防撞护栏。附着于建筑上的燃气管线应统一归置、固定，保证整体美观。

室外燃气管道覆盖层上应有明显标志，燃气管道明设段应涂黄色防腐识别漆或标贴明显的燃气标志。

具备安装燃气管道条件的小区，应同步铺设小区燃气管道。

根据GB50028要求设置燃气浓度检测报警器。

燃气管道增设或改造应由具备相应资质的专营单位实施。老旧小区燃气改造和增设应实现“一户一表”。燃气计量监控系统宜采用自动远程计量监控系统。配套电力供应线路同步敷设，供电电源应安全可靠。

供气设施改造应符合现行国家标准GB50028、GB50494、CJJ/T153、CJJ33等规定的要求。

* + 1. 道路交通设施

根据《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》及CJJ36对现状道路进行综合评定，结合理论和需求进行道路改造。

结合小区整体情况优化路网系统，小区应根据有限的空间和现状结合进行人车分流改造，保障居民出行安全。

小区内主要道路应有不小于两个车行出入口连接城市道路，小区主出入口宜适当后退，与城市道路之间设公共缓冲场地，小区主出入口道路宽度不应小于6m。

小区内主要道路应能满足消防、救护等应急车辆通行。单车道道路车道净宽度不应小于4m，净空高度不应小于4.0m，转弯半径不应小于9m，纵坡不宜大于6%。对于现状达不到标准的，改造标准应不低于建设时的标准，并应逐步改造，达到标准。

小区道路路基、路面改造设计应满足CJJ169、[CJJ194](http://www.baidu.com/link?url=jwc9RTQO2oPgvGY7YDPDKvrI5hKL-7Jq7USI7J1Ng8TJqbsrKnJNWQVUlZll1sAcwyXcxo-9OkwbwlD-M64k0K" \t "_blank)的要求，若无特殊要求，可按城市支路标准执行。

老旧小区道路路面出现龟裂、坑槽、沉陷等，应根据CJJ36进行病害评级界定，实施保养小修、中修和大修三类维修工程或实施改扩建工程。

对于道路路面小面积破损情况，应采用原结构材料进行修补；对于大面积破损道路路面，宜采用沥青混凝土材料进行修复，路面基层宜优先选用无机结合料半刚性基层，路面底基层宜选用透水性好的粒料类材料。

人行道改造应保证连通性、平整度和舒适度，路面材质宜选用透水材料，铺装风格宜与周边环境协调一致。小区步行系统应安全、连续、满足无障碍设计要求，与住宅﹑各类配套设施、公共活动空间、停车场、小区出入口等联系便捷，有条件的还宜与城市慢行系统衔接。

小区道路改造时应设置横坡防止积水。横坡坡度参考CJJ193的规定。

合理增设道路车止石，其设置不应妨碍行人通行安全，且不应妨碍无障碍通行，做到设置规范、整齐、美观，降低对道路景观的不良影响。

小区道路应完善交通标志和标线设置，明确消防通道和无障碍通道。

小区道路出入口及交通复杂路段应设置必要的交通设施，以便于诱导交通，避免交通事故的发生。

对小区道路上的各类井盖进行检查、修整，使之与路面衔接平顺。对井盖缺失破损、井口下沉或凸起超出误差范围、井墙损坏、井框变形等情况，应进行井盖整治，井盖应采用防盗、防坠落措施。

有条件的小区融入海绵城市建设的理念，公共停车位、休闲广场、人行道等宜优先采用透水砖、植草砖等路面结构。

道路设施改造应符合现行国家标准GB50180、CJJ169、[CJJ194](http://www.baidu.com/link?url=jwc9RTQO2oPgvGY7YDPDKvrI5hKL-7Jq7USI7J1Ng8TJqbsrKnJNWQVUlZll1sAcwyXcxo-9OkwbwlD-M64k0K" \t "_blank)的规定。

* + 1. 消防设施

现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。

小区内设有消防通道的应保持畅通，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。

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。

小区消防设施和消防电源应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。

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。

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。

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

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。

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。

小区应有消防安全管理人员负责管理、维护消防设施、器材。

鼓励城镇老旧小区改造综合运用物防、技防措施，强化消防管理来满足消防安全需要，探索采用新技术、新工艺、新材料，实现改造可行性和技术合理性的统筹协调。

* + 1. 安防设施

根据《湖北省城镇老旧小区改造综合评价标准》及GB50348、GB 50395、GB/T 1781、GB/T 21741对城镇老旧小区安防设施进行评估，并按规定进行改造。

小区应根据现状条件，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。

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。

* + 1. 环卫设施

生活垃圾收集点设置应便于使用和清运，位置相对固定，不得影响周边卫生和景观环境，并应按现行行业标准CJJ/T102的有关规定和本地垃圾分类要求设置收集容器、箱房，实现垃圾分类全覆盖。当条件允许时，可设置厨余垃圾处理装置，促进垃圾源头减量和循环利用。

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。拆除老旧小区内不达标、卫生条件差的垃圾房及垃圾池，封堵楼体垃圾井、垃圾道。

垃圾收集点宜设置冲洗用的给排水设施，方便清洗排水。

垃圾分类收集容器标志标识、颜色、尺寸等应按照GB/T19095执行。

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。

垃圾堆积处等容易滋生蚊虫的区域，应定时消杀。

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。

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。小区公厕应消除旱厕、通槽式厕所。设置无障碍厕位，应采用坐便器，其它厕位可采用蹲式大便器。

* 1. 完善类设施改造
		1. 一般规定

完善类主要为满足居民生活便利性需要和改善型生活需求的内容，在基础类设施改造的基础上完善社区的各项设施建设，包括小区及周边违法建设拆除及景观绿化、照明等环境，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内容。

以街、巷为主线，重点突出街景立面整修、缆化下地、店牌店招整治，街头绿地、口袋公园的建设设计。

私自搭建的非建筑物的悬挂物应一并拆除，拆除部位做好技术处理措施，不应影响原有建筑使用安全和美观。违规悬挂物拆除后，考虑整体建筑立面效果，进行原貌恢复或立面整治，做到整齐、统一、美观。

拆除工程有关单位的技术装备条件和安全操作流程，应按《建筑拆除工程安全技术规范》JGJ 147的规定执行。

完善类设施改造应充分尊重民意，考虑智慧社区、绿色社区的理念。

* + 1. 违建拆除

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、道路及消防通道的违法行为。

依法拆除老旧小区内违章违建的建筑物（构筑物），对老旧小区内各类违章设施、搭建物、堆放物等进行统一整治。

清理楼宇间、疏散通道及窗外乱堆杂物，恢复原有通道宽度，需满足消防逃生相关规范要求。

拆除占绿、毁绿的违章建筑物和构筑物，恢复原有绿化功能。

居民自主搭建影响消防、安全、日照及建筑立面效果的建筑物外部构件应拆除，拆除位置做好技术处理，应保证建筑安全，不应影响原有建筑使用和美观。

影响消防、安全、住宅日照的违章建筑物应依法依规处理。对不影响消防安全、住宅日照的违章建筑物（构筑物）可根据小区实际情况合理利用，宜改造为公共服务设施。

拆除老旧小区内违建私搭油烟管道，消除安全隐患。为控制油烟污染，根据现状厨房油烟排放情况，应采取安全卫生的处理方式，对油烟排放方式进行集中处理。可将原排气扇更换为油烟净化机。

* + 1. 建筑结构加固

改造加固前，应根据住建部门发布的[GB 55021](http://www.baidu.com/link?url=NW4S35Mu_pwhabguTq9CwvQt5RfPuQWLQbJynSwfueWhidoqbVh-pN_R_6DVeQGjJLldnrAb_NLJEf3HI5G4SOMxmknvGxw2KNh4Xa-8IXZHZeAyYfjvLqtMkPun3ZLENLdDca7AoFL0HwKvIdpcHsfTn7Z5nruswBy5UqGinK7" \t "https://www.baidu.com/_blank)、GB 55022，委托具有相应资质的第三方检测单位，或具有相应技术力量的鉴定机构，依据GBT50344、G850292等现行国家与湖北省规范、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出具相应的房屋鉴定报告，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。

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GB50023对现有建筑的抗震性能进行鉴定.

既有建筑需加固的结构构件或体系，应根据GB50367、GB50702、JGJ116等现行规范与规程，采取相应的加固措施。

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。

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。

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。

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。

* + 1. 建筑（非主体结构）改造

楼梯、公共空间（非主体结构）更新改造

破旧、昏暗、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。

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GB50352、GB55019等的规定。

若已有单元门出现破损则维修更换、若没有则鼓助增设，尽可能做到单元封闭式安全防护。

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。

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，做到干净整法。鼓励有条件的小区集中设立公共信息发布栏，通过规范设置公共信息栏，有效疏导小区有关房屋租赁、家电维修、家政服务等经营性信息的规范张贴，将持续推进物业小区环境卫生整治行动，督促物业企业做好引导张贴，规范宣传管理，及时更新张贴内容，把文明理念落实在细微处。

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。

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。

建筑外立面改造

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。

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。

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架设的架空线。小区废弃的管线设备必须拆除。

拆除或加固年久失修，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。

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。

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风格进行选用。

破损、陈旧、风化严重的房屋外墙应进行防水、防渗、粉刷处理。难以复原的外立面宜根据JGJ／T117中的措施重新考虑外立面，可运用新材料，新材料宜与小区整体环境保持协调。

建筑散水沉降或破损应进行修复与改造。

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、风格及尺寸宜根据CJJ/T149进行设计。

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。

屋面整修

老旧建筑防雷装置不能满足安全要求时，应按GB50057更新改造。

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1级，并宜结合节能改造同时进行。

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。

上人屋面女儿墙高度需满足当临空高度在24.0m以下时，高度不应低于1.05m；当临空高度在24.0m及以上时，高度不应低于1.1m，高度不满足时应加设防护栏杆，栏杆顶部需满足水平推力不小于1kN/m。

屋顶的水池、通信通讯基站等构筑物松动、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。

* + 1. 绿色建筑技术应用

绿色建筑改造应用

老旧小区建筑绿色改造前应收集勘察报告、竣工图纸、施工验收资料、前期使用等资料，综合考虑项目现状、改造模式、功能需求等因素进行改造前评估，根据GB55015，在科学经济合理的基础上确定绿色建筑改造等级目标，并应对改造效果进行改造后评估。

改造前应对老旧小区热岛强度进行实测或模拟计算，根据实测或模拟结果采取改造措施降低老旧小区热岛强度。

老旧小区绿色改造应检测改造建筑内的环境噪声值，不符合GB50180的相关要求时，应采取降噪措施改善建筑声环境；降噪措施宜采用被动隔声方式。

老旧小区绿色改造宜进行室内自然采光专项分析，并采取适宜的改造措施，改造后的建筑室内光环境应满足现行国家标准GB50033的要求。

老旧小区绿色改造宜进行室内自然通风专项分析，室内无法形成流畅的通风路径时，宜设置辅助通风装置以加强建筑的自然通风性能，改造后应满足建筑的自然通风的要求。

老旧小区绿色改造宜进行建筑碳排放计算分析，采取措施降低单位建筑面积碳排放强度，尽量满足GB/T51366的要求。

老旧小区应在不影响建筑结构安全的情况下，因地制宜地开展全面的节能改造或部分节能改造。改造内容包括外窗及遮阳、屋面、外墙等改造，可以单项改造，有条件的鼓励进行一体化设计和综合改造。

外窗节能改造宜采用更换节能窗的方式；不具备整窗更换条件的，可采用增加外窗玻璃层数、更换节能玻璃的方式，也可采用外窗玻璃贴膜、涂膜方式；改造后外窗的热工性能应满足DB 42/T559、GB50189、GB55015及GB55016等的规定，改造后外窗开启面积应符合GB50016、GB51251等的规定。外窗的改造应同时改善隔声性能，改造后应能满足现行GB50118的隔声要求。

应改善外门窗及阳台门的气密性、水密性和抗风压性能。

外窗遮阳改造宜设置综合遮阳板、水平遮阳板、垂直遮阳板或倾斜简易固定外遮阳，可采用卷帘式百叶、活动织物外遮阳，也可结合建筑外墙修缮确定形式。

屋面节能改造应对屋面工程进行检查和修复，核查改造建筑的屋面防水等级及防水使用年限，若超出合理使用年限或者防水层已破损，则应重做防水层。采用增加屋面保温层时，宜与屋面防水修缮同步进行。

宜采用复层绿化方式及屋顶绿化技术。

外墙节能改造宜与外墙修缮工程同步进行，有条件的可采用外墙保温装饰一体化的技术形式。

提高外墙的隔热性能应优先采用反射隔热涂料和浅色饰面等技术措施，在条件允许时也可采用外墙绿化技术。

节能改造应确定外墙、屋面等保温层的厚度，计算外墙平均传热系数和屋面传热系数，确定外窗的传热系数和遮阳系数。必要时，应对外墙、屋面、窗洞口等可能形成热桥的构造节点进行结露验算。

外墙节能改造所用材料性能、构造措施、施工要求应符合JGJ/T129等的规定。

屋面平改坡

屋面“平改坡”改造应在改造前对现有房屋主体结构承载力进行校核计算，开展结构安全评估，评估通过且满足规划部门关于整体立面、日照要求的前提下，方可开展改造。

屋面“平改坡”改造应符合JGJ/T 390及JGJ/T 129 的相关规定。

光伏发电设施

屋顶太阳能光伏发电设施改造应在改造前对现有房屋主体结构承载力进行校核计算，开展结构安全评估，评估通过且满足规划部门关于整体立面、日照要求的前提下，方可开展改造。室外照明、走廊灯等光伏设施安装需满足小区公共部分环境规划要求。光伏设施改造前需征求业主同意。

光伏发电设施改造应符合JGJ 203及地方相关法律法规规定。

* + 1. 加装电梯

针对老旧小区住宅无电梯，本着居民自愿、充分协商、加强引导、落实责任、确保安全等原则，鼓励加装电梯，满足居民日益增长的美好生活需求。当增设电梯遇到需要使用共有部位或改变共有部位外形、结构的情况，应本着业主自愿、公开透明、充分协商的原则，实施改造。

尚未实施电梯加装的小区，改造时宜根据现场条件预留增设电梯场地及管线接口。

加装电梯不应影响小区建筑日照、通风和结构安全，不应影响消防安全，不应影响相邻建筑采光，不应对建筑内外排水、燃气、强弱电管线产生影响。

加装电梯的结构形式宜选用质量轻、施工便捷的结构，可采用钢结构、混凝土结构。应进行多方案比选，宜选用对原结构影响小的结构形式。老旧小区内加装电梯形式宜统一，外观与小区及周边景观环境相协调。

加装电梯需对原结构墙体作局部开洞处理时，应对原结构的相关部位进行局部承载力验算，并采取相应的补强加固措施。当与原结构相连时，应优先采用消能部件，并进行整体结构抗震性能分析。

加装电梯影响楼梯平台水表、电度表、燃气表、消防箱、弱电分线箱等既有设备的设置和使用时，应对受影响的既有设备和管线进行改造。电梯配电应设专用供电回路和专用电度表。

老旧小区加装电梯，宜采用无障碍电梯或可容纳担架的电梯。

加装电梯应符合《特种设备安全监察条例》、GB7588、GB50016等的规定。

* + 1. 无障碍设施

老旧小区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，完善无障碍标识系统，确保无障碍设施系统的连续性和实用性。

老旧小区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GB55019、GB50642的相关要求。

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GB55019、GB50642的相关要求。

* + 1. 适老化设施

改造和新增的适老设施应符合GB50180、GB50437、JGJ 450和《湖北省居家适老化改造技术指南（2021年版）》等有关标准的规定。

公共空间宜进行适老化改造。室外适老设施宜设置在向阳避风处，并应设置遮阳、防雨设施。临水、临空的活动场地、踏步及坡道等设施宜设置满足老年人安全需要的栏杆、扶手。

老年人活动场地应平整防滑、排水畅通，坡度不应大于2.5%，并满足无障碍设施的要求。

鼓励特殊困难老年人家庭同步实施物理空间、辅助器具适配、无线烟感、智能安全监控等改造。

老旧小区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。

* + 1. 小区风貌整治

小区公共空间改造

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，根据GB55013优化整治小区的整体风貌。

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荆楚特色的设计元素。

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。局部维修困难，宜采用与原围墙相同或相近的立面形式、饰面材料和色彩。

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关化环境的效果。条件允许时，围墙样式可融入荆楚设计元素，彰显荆楚风格。

小区出入口宜为应急设施预留空间。可与门房合设，兼顺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。小区维护设施要考虑紧急时期封闭和隔离的需求。

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。

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。

公共空间场地整体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。

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。

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。

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。

标识系统改造

改造应完善小区建筑楼、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。

根据GB/T51223的要求，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。

小区内标识牌风格应统一美观，围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，标识牌样式可融入荆楚特色设计元素，体现荆楚风格。

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。

绿化环境改造

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。

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。

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。

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。

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。

小区内宜普及节水灌溉技术，如喷灌、滴灌系统等。

易受风害的乔本应进行必要的支撑。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。

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，清除四害草生栖息场所。

景观照明设施

景观照明及线路的设置应符合GB 50217和CJJ45的规定。新增景观照明宜结合景观改造、建筑立面改造同步进行。位于居住建筑窗户外的照明，表面产生的垂直面照度和灯具朝居室方向的发光强度最大允许值应符合JGJ/T 163的规定。

在满足照明的前提下，宜采用与道路环境协调的功能性和装饰性相结合的灯具，且上射光同比不宜大于25%。小区室外照明宜采用时钟控制方式。

照明宜采用LED光源，当采用LED光源时，光源的显色指数不宜小于60，色温不宜高于5000K，并宜优先选择3000K～4000K中低色温的光源。

特色风貌建筑改造

传统、历史风貌建筑改造：老旧小区内如保留有文物保护单位、历史建筑、历史环境要素等的，应按照相关法律、法规要求进行保护和修缮。

荆楚风貌建筑：荆楚风格老旧小区建筑形式丰富多彩，且与其他住宅小区建筑形式存在一定的差异。改造的过程中应保护好荆楚风格小区建筑的纯正性、空间的丰富性、格局的完整性、细节的精美度等。

民国风貌建筑：民国风貌建筑应按历史文化遗产开发的标准，结合当地区域的历史文化背景，在建筑整体风貌进行规划的基础上，通过适宜的改造手段，有效地保护和利用民国风貌建筑，促进自身及周边地区的经济文化发展。

民国风貌建筑应根据《湖北省历史文化街区划定标准》和《湖北省历史建筑认定标准》进行分类；改造措施应满足JGJT390及地方相关历史建筑保护修缮相关法律法规。

文保类风貌建筑：文保类风貌建筑在保持建筑总体特色的前提下，对历史建筑进行修缮整治，使其满足现代化的功能要求。通过对资源的合理利用，将反映历史阶段的演变过程重新融入到周边环境中。

1. 对文保类风貌建筑应采取主动保护的积极态度进行再利用，对历史遗产找到恰当的用途，使其符合社会经济，文化整体发展目标，实现对宝贵遗产资源最大限度的保存与再现。对文保类风貌建筑应在功能、结构等方面的改变降低到最低限度，并且使这种改变可以得到复原；
2. 文保类风貌建筑需根据《湖北省历史文化街区划定标准》和《湖北省历史建筑认定标准》进行分类；总体保护应满足GB50357要求；改造措施应满足JGJT390及地方相关历史、文保建筑保护修缮相关法律法规。

其他特色风貌建筑改造

1. 涉及地方传统文化、少数民族特色或位于特殊历史地段等其他特色风貌建筑。应结合自身基础条件和居民意愿，做好相应的保护、修缮和改造提升工作。应保留其原有形式与风格，周边老旧小区改造或新建建筑应与其建筑色彩、材质、风格相协调；
2. 挖掘小区历史文化、自然环境等方面的个性特色资源，在完成老旧小区基础设施改造的前提下，进一步打造内涵丰富、各具特色的小区风貌；
3. 对于小区居住建筑和公共建筑，在其结构质量进行整体评估的基础上，宜结合城市空间环境和小区风貌品质的要求，酌情进行分类整治；
4. 建筑物的外部整治应当符合地域文化特色、地域建筑风貌，反映小区原有的生活氛围，保持居民对环境认知的延续性。
	* 1. 停车设施整治

老旧小区改造宜采用多种形式结合的停车方式，增设机动车泊位，机动车停车位数量应根据居住区所处区位、用地条件、公共交通情况、现状停车需求等因素综合确定，不宜小于住宅总套数的80%。

老旧小区改造优化小区停车布局，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和生态停车泊位的景观设计，与周边环境相协调。

老旧小区内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。

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。

老旧小区内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，车棚宜设置非机动车充电设备。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。

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。

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。

各个居民小区或者社区联合行动对停车设施进行整治，共同行动，保持协调一致性，以便达到良好的效果。

* + 1. 充电设施

根据《湖北省新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》的要求，支持现有居民区充电基础设施建设改造。各地要结合城镇老旧小区改造工作，按“适度超前”原则，统筹推进现有居民区停车场地电气化改造。

电动汽车充电设施应符合GB50966、《湖北省新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》等有关规定。

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。

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。

充电设施应采取防雷、防风、防水、防撞等措施。

充电设施供电线路应设置专用配电箱，应加装智能用电监测系统，具备过充保护、过流保护和短路保护等功能。

电动自行车集中充电场所应当独立设置，并与住宅建筑保持安全距离；确需设置在建筑内的，应当与该建筑的其他部位进行防火分隔。

电动自行车集中充电场所应安装简易喷淋系统或悬挂式超细干粉自动灭火装置；应配置灭火器材，灭火器配置应按照GB 50140中的民用建筑中危险等级进行设计。

有条件的小区宜设置电动自行车换电设施，换电柜内应具备BMS电池管控系统、柜控系统和消防自动灭火装置。

* + 1. 智慧便民设施

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。

小区设施根据DB42∕T1554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。

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。

* + 1. 文化体育设施

文化活动站应满足周边居民室内文化活动需求，尤其是满足老年人休闲娱乐，康体健身等功能需求。老旧小区文化体育设施规模标准见表4。

1. 老旧小区文化体育设施规模标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **主要内容** | **规模标准（㎡/千人）** | **圈层结构** |
| 文化活动中心（含青少年，老年活动中心） | 38-98 | 10-15分钟生活圈 |
| 文化活动站（含青少年，老年活动站） | 34-40 | 5分钟生活圈 |

文化设施应选在人口集中、交通便利、方便群众参与、易于疏散的地方独立建设，或与相关公共设施合并建设。

室外设置健身活动场地应坚持因地制宜、保证质量、服务群众的原则，并统筹考虑各类使用人群的特点，保障青少年、老年人和残疾人的健身需求，通过绿化等隔离措施避免健身锻炼对附近居民的影响。

根据使用功能综合配置不同锻炼功能的设施种类，具体功能配置以及使用人群偏好参照GB/T 34290，不同年龄结构小区应根据人口灵活配置。

具备安装条件的小区要符合GB 19272的相关规定进行建设安装和维护管理。

依托社区内各类公共绿地、社区内生活性支路步行道等形成连续、安全的健身步道，并应符合下列规定：

应与车行系统实现空间分离，并结合公共空间节点设置健身场所，其内设置健身器械、休息座椅和公共艺术品等设施；

健身步道净宽度不宜小于1.5米，路面采用防滑、透水的铺装材料，配备专用照明等设施。单向通行步道宽度不小于1.2m，道路两侧宜设缓冲带、排水设施。

* + 1. 海绵城市建设

有条件的小区宜因地制宜推进海绵设施改造，并参照DB42/T1887、GB/T51345的相关规定要求实行。

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

小区海绵设施改造宜结合采用UD（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、生物滞留池等分散滞留雨水的设施。

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。

* 1. 提升类设施改造
		1. 一般规定

公共设施的完善应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则。

公共设施的完善应符合GB50180的相关规定，按照居住区步行距离、居住人口、住宅数量的控制规模确定居住区分级。

公共设施的建设规模和设置要求宜按GB 50180中居住区配套设施规划建设控制要求执行；对于用地确有困难的区域，控制要求可适当降低或在步行距离合理范围内联合建设。

老旧小区改造范围内的配套公共服务设施可新建、扩建、改建，亦可置换改造，并应符合国家标准的相关规定。

* + 1. 社区服务设施

根据《物业管理条例》对小区物业运维管理、管理用房等进行核查。

根据建标167对公共服务设施、便民服务公示栏、文化宣传栏、信息栏等设施进行评估。

对社区服务用房面积不满足建标167中关于社区服务用房建设标准要求的小区，可考虑对小区内闲置用房进行建筑质量评定后，进行改扩建。

基于不同社区人口结构和需求特征，有针对性地差异化提供设施服务，重点关注儿童、老人及弱势群体需求。

老旧小区改造应结合实际，加强和规范社区服务站建设，应按照GB50180、建标167的有关规定执行。

社区服务站宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、老年人日间照料等统筹建设，发挥社区综合服务效益。

应完善社区综合服务设施，提供社区服务和文体活动，并应符合下列规定：

1. 建设1处600～1000平方米的社区综合服务站，提供党建、警务、文化、图书阅览、基层事务办理等社区服务和文体活动；
2. 有条件的，可提供亲子、儿童托管、助餐、党群活动、心理咨询，以及书画、棋牌、文字、健身、美术、手工活动等服务；
3. 在住区的主要出入口和人行活动密集区域设置公共宣传栏，用于发布通知信息、居规民约、宣传资料等，并定期宣传有关健康的知识。

应充分利用和挖掘存量资源，利用各种边角地，通过改造其他公共设施、综合配置等方式配建社区综合服务功能。宜利用小区闲置房屋或闲置空地设置物业管理与服务用房。

* + 1. 医疗卫生服务设施

根据国家标准GB50180、建标163对老旧小区医疗卫生服务设施改建规定的有关指标进行评估。

1. 不同等级医疗卫生服务设施的服务半径；
2. 不同等级医疗卫生服务设施的场地面积、建筑面积和分布；
3. 医疗卫生服务设施的种类、数量及管理现状。

老旧小区改造宜按照区域卫生规划的要求，健全医疗卫生设施，补齐卫生防疫短板。老旧小区医疗卫生服务设施设置标准见表5。

1. 老旧小区医疗卫生服务设施

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **主要内容** | **规模标准（㎡/千人）** | **圈层结构** | **备注** |
| 卫生服务中心（社区医院） | 38-98 | 10-15分钟生活圈 | 宜独立占地 |
| 社区卫生服务站 | 34-40 | 5分钟生活圈 | 可联合建设 |

大、中型老旧小区宜设置卫生服务中心，与三级医院合作建立医联体，提供远程诊疗、双向转诊等服务。当条件允许时，宜设置社会办全科诊所、智能医务室、中医保健点等医疗服务设施；在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区，可设置社区卫生服务站。

场地选址应满足建标163中的选址相关要求。

1. 社区卫生服务中心不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻设置；
2. 社区卫生服务站宜设置在居住社区内相对中心区域，建筑宜为相对独立的低层、多层建筑。如设在公共建筑内，应为相对独立区域的首层，或带有首层的连续楼层，且不宜超过四层。

场地布局应满足建标163中的相关要求。

鼓励发展社区“互联网＋医疗健康”模式，助推智慧社区发展。

* + 1. 养老服务设施

根据国家标准GB50180、GB50437对老旧小区养老服务设施改建规定的有关指标进行评估。

1. 不同等级养老服务设施的服务半径；
2. 不同等级养老服务设施的场地面积、建筑面积和分布；
3. 养老服务设施的种类、数量及管理现状。

老旧小区改造应充分考虑社区养老需求，健全养老服务设施。进行统筹考虑，统一规划设置，老旧小区养老服务设施设置应参照GB50180、GB50442。老旧小区养老服务设施设置标准见表6。

1. 老旧小区养老服务设施设置

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **主要内容** | **规模标准****（㎡/千人）** | **圈层结构** | **备注** |
| 养老院，老年养护院 | 40-100 | 10-15分钟生活圈 | 宜独立占地 |
| 老年人活动站，老年人日间照料中心（托老所），室外综合健身场地（含老年户外活动场地） | 34-40 | 5分钟生活圈 | 服务半径300m，对于老旧小区可将服务半径适当调整为500m；可联合建设，宜与其他非独立占地的基层公共服务设施联合建设 |
| 老年人活动场地 | 120-200 | 居住街坊 | 可联合建设，宜结合集中绿地、儿童活动场地联合布置并设置散步道以及亭廊桌椅等休憩设施。 |

场地选址

1. 养老服务设施宜与社区卫生、文教、体育健身、残疾人康复等服务设施集中或邻近设置，以提高设施利用效率；远离污染源、噪声源的地段；
2. 养老服务设施应设置在市政设施条件较好、位置适中、方便居民特别是老年人进出的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间；
3. 老年人健身和娱乐活动场地应采光、通风良好，避免烈日暴晒和寒风侵袭。老年人设施的日照标准应符合现行国家标准GB50180的规定及满足相关标准的规定。

场地设计

1. 独立占地的老年人设施的建筑密度不宜大于30%，场地内建筑宜以多层为主；
2. 养老服务设施建筑基地及建筑物的主要出入口不宜开向城市主干道。货物、垃圾、殡葬等运输宜设置单独的通道和出入口；
3. 总平面交通组织应便捷流畅，满足消防、疏散、运输要求的同时应避免车辆对人员通行的影响；
4. 道路系统应保证救护车辆能停靠在建筑的主要出入口处，且应与建筑的紧急送医通道相连；
5. 总平面内应设置机动车和非机动车停车场。在机动车停车场距建筑物主要出入口最近的位置上应设置无障碍停车位或无障碍停车下客点，并与无障碍人行道相连。无障碍停车位或无障碍停车下客点应有明显的标志；
6. 老年人日间照料设施应为老年人设室外活动场地；老年人使用的室外活动场地应符合下列规定：应有满足老年人室外休闲、健身、娱乐等活动的设施和场地条件；位置应避免与车辆交通空间交叉，且应保证能获得日照，宜选择在向阳、避风处；地面应平整防滑、排水畅通，当有坡度时，坡度不应大于2.5％。

合建与改建

1. 允许空置公租房免费提供给社会力量供其在社区为老年人开展助餐助行、日间照料、康复护理、老年教育等服务。
2. 老旧小区照料设施可与社区活动中心等设施合建，建设居家社区养老服务中心、 嵌入式养老机构等社区养老服务设施，集约用地，也可通过购置、置换、租赁等方式建设连锁化、专业化的养老服务设施。既有建筑改建的老年人照料设施，应预先进行可行性评估，确保通过改建能够符合JGJ450以及其他国家现行有关标准的规定。

小区养老服务智能化改造可根据实际需求，在养老院、老年养护院配置护理型床位，推广适老化智能终端应用等技术。老旧小区养老服务智能化系统应满足JGJ／T 484相关要求。

* + 1. 儿童友好设施

社区宜提供儿童可以就近玩耍、可接触自然的户外游戏场地。

社区内提供可供儿童安全穿梭、多年龄段共享的慢行出行环境。

宜探索老年人服务设施与儿童服务设施集中布局、共建共享；充分利用党群服务中心、社区文化活动中心等载体，因地制宜设置儿童之家；儿童之家宜包括儿童议事空间、共享空间等功能区，服务规模1万人～2万人，宜进行无障碍设计，保障残障儿童的使用需求；其中，儿童议事空间可与其他公共空间复合设置，宜配置满足儿童参与活动基本需求的设施设备；宜营造让儿童感受到安全、友好、放松和激励性的参与环境；共享空间宜包括儿童图书室、儿童综合活动室、家长学校等，建筑面积宜不小于200m2，空间紧张时，可结合社区商业服务设施进行布局。

可依托社区各类公共空间为儿童设置专门的游戏场地，为不同年龄段儿童提供多样化的游戏服务。

儿童游戏场地宜有利于促进儿童自由玩耍和社会交往，为不同年龄段儿童营造多样化、自然化、包容性、创造性、可持续性的友好空间，宜为儿童开展遵循自己本能、想法和兴趣开展的，没有预定规则或指导的游戏提供支持；宜结合地形地貌与地方社会文化特色开展个性化设计，并充分征询当地儿童、居民意见。

建立社区级儿童议事组织，支持儿童参与社区事务、家庭事务及其他不违背儿童参与原则、与儿童生存与发展密切相关的事宜；关注有特殊需求的儿童，宜考虑参与儿童的实际年龄，选取适合其理解的组织方式和表达方式。

在社区内提供兼顾安全和趣味性的儿童游戏空间、慢行出行环境与儿童服务设施，通过儿童之家为儿童和家庭提供儿童议事、志愿服务等内容。

儿童专属的文化设施，其空间建设宜考虑儿童天性，启迪儿童发展。非儿童专属公共文化设施若有条件，宜设置独立的儿童馆或儿童服务区（以下简称儿童馆（区）），并结合儿童身心特点提供兼具互动性、舒适性、趣味性的空间和设施。

鼓励设置多样化的儿童运动场地和设施，满足儿童差异性的运动需求；鼓励与专业协会共建冒险型运动场地（如攀岩场、滑板场等）。

就近提供成人休憩设施及轮椅、婴儿车的停放区域，保证休憩区与游戏区的视线通畅。

* + 1. 抚幼服务设施

老旧小区抚育抚幼设施的设置应综合考虑小区经济社会发展水平和群众需求，科学规划，合理布局。老旧小区抚幼服务设施设置应参照GB50180、建标175及JGJ39的规定执行。设置规模宜根据适龄儿童人口确定，参见表7。

1. 老旧小区抚幼服务设施

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **主要内容** | **规模标准（㎡/千人）** | **圈层结构** | **备注** |
| 幼儿园 | 36名/千人，25-35人/班，规模不应超过12班 | 10分钟生活圈 | 服务半径300m，宜独立占地 |
| 托儿所 | 根据适龄儿童人口确定 | 5分钟生活圈 | 服务半径300m，可联合建设 |
| 儿童活动场地 | 120-200㎡/千人 | 居住街坊 | 可联合建设，宜集合集中绿地、老人活动场地布置 |

抚育抚幼设施应选择在自然条件良好、交通便利、阳光充足、接近集中绿地、便于接送的地段。宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面，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。

场地布局

1. 幼儿园宜独立占地，也可考虑结合功能复合的公共服务中心联合建设；
2. 托儿所可考虑结合功能复合的公共服务中心联合建设，建议纳入文化活动站统筹组织安排；
3. 儿童活动场地可考虑结合集中绿地、老年人活动场地联合布置，并设置散步道以及亭廊桌椅等休憩设施，儿童活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

满足《完整居住社区建设标准》中相关配建要求，一个完整居住社区内应有一个幼儿园，其不小于6班，建筑面积不小于2200平方米，用地面积不小于3500平方米，为3- 6岁幼儿提供普惠性学前教育服务。一个完整居住社区内应有一个托儿所，建筑面积不小于200平方米，为0-3岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务，可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。

老旧小区可通过购置、置换、租赁等方式建设连锁化、专业化的抚育抚幼服务设施。

* + 1. 便民商业设施

根据GB50180表B.0.2或经过审批的老旧小区改造设计所规定的要求针对小区便民配套设施进行核查，增设社区商业网点、社区食堂、保洁、快递驿站等设施。可结合临近小区联合设置以降低对增加社区用房的需求。

根据《社区商业设施设置与功能要求》中的相关规定对小区周边商业服务设施、菜市场、生鲜超市等大型生活便利设施的规模及环境影响进行评估。

社区商业设施的建设规模应与社区居住人口规模相匹配，社区商业设施建筑面积应符合GB 50180的要求，业态组合合理。

社区商业设置和业态配置参照GB/T 18106，零售业态分类社区商业的空间布局要充分考虑社区居民消费的便利性，合理设置社区商业网点的服务半径和数量，步行5分钟之内可到达便利店、便民店、食杂店、早餐店等，非机动车10分钟之内可到达社区生鲜超市、菜市场、餐饮店、美容美发店、洗衣店、药店、维修店等，机动车15分钟之内可到达社区购物中心。

社区商业购物服务各业态功能要求参照GB/T 37915。

老旧小区商业服务设施规划建设不足的，应通过恢复挪作他用的原配套商业服务设施功能、改造闲置公共配套设施，购买、租赁有关设施等措施，增加社区商业服务网点，为居民提供日常基本生活服务及购物需求，配套建设综合性超市、餐饮店、理发店、药店等便民商业设施。

便民市场、便利店的设置应便于社区居民的消费，与银行、邮局等其他公共服务设施相协调，因地制宜配建停车场、货物装运通道等设施。

便利店宜1000人～3000人设置1处，满足居民日常生活用品销售，便民市场的服务半径不宜大于500m。

菜市场可集中配置，并应设置机动车、非机动车停车场。

* + 1. 智慧管理

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网络的深度覆盖。

建立小区管理和服务综合信息平台，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。

出入口控制系统宜采用全数字架构或总线架构，可视对讲系统可采用全数字、半数字或模拟架构，设计应符合现行国家标准GB50396的规定。

增设智能停车道闸系统，具备条件时宜接入城市级停车场系统进行统一运营管理。

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。小区智慧灯杆的造型、体量、色彩等与小区环境景观相协调。

* 1. 片区联动改造
		1. 一般规定

城镇老旧小区改造片区，是居民步行5-10分钟到达幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施为原则，以城市道路网、自然地形地貌和现状居住小区等为基础，与社区居民委员会管理和服务范围相对接，因地制宜合理确定片区规模，原则上单个片区以0.5-1.2万人口规模为宜。结合片区设施需求缺口与用地资源，将相对集中的多个小区合理划片。

在片区范围内统筹市政配套基础设施、公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动空间、物业服务管理设施，实现片区设施共建共享。

* + 1. 市政配套基础设施连片改造

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。

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，通过明显的道路刷黑、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。

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。

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

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地分批次改造，避免重复开挖，降低对居民生活的影响。

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络。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。

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。

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。

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。

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。

* + 1. 公共服务及便民商业服务设施连片改造

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、托儿所、老年服务站、社区食堂等。

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。

可与相邻的小区组团、跨片区统筹资源，整合闲置用房、零星地、插花地，或对危房、违建拆除后腾退土地进行新建、改扩建各类公共服务设施。

可通过加大公共服务设施建设和购买服务的方式，加强公共服务保障。公共服务用房不足的小区，通过统筹利用闲置用房、购买二手房或提高容积率增加房源，作为小区物业和公共服务用房。

对老旧小区新建、改扩建公共服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。

通过整合片区资源设施广告牌、快递柜、自动售卖机、充电桩、农贸市场、商超等资源，打造片区传统商业与新型商业，提升片区商业服务承载力。

可整合片区化改造形成的规模化、标准化服务，并利用智慧化管理平台，实现智慧养老服务、在线医疗、社区团购等运营方式，保障片区改造形成收益。

* + 1. 公共活动空间改造

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”。

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、广场等设施和公共活动空间，错时向周边居民开放。

整合低效用地、零星地、插花地建设多功能运动场地，配建篮球、足球、乒乓球等球类设施，实现片区运动设施共享。

* + 1. 历史文化保护

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。

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，规范标识系统及牌画广告和公益宣传，整治和规范建筑外挂设施。

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、涂料粉别、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。镜面玻璃种面砖、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。

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疏通或拓宽。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。