**温州市城镇老旧小区改造技术导则**

**Technical guidelines for reconstruction of old residential quarters in Wenzhou City**

**（试行）**

**温州市住房和城乡建设局**

**2020年08月18日**

# 

**前 言**

**根据国务院推进城镇老旧小区改造部署要求，为落实国务院办公厅《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）、浙江省住房和城乡建设厅、浙江省发展和改革委员会、浙江省财政厅《关于加快推进全省城镇老旧小区改造工作的指导意见》和《全省城镇老旧小区改造试点工作方案》（浙建城〔2019〕58号）和上级有关文件，温州市住房和城乡建设局委托温州市设计集团及其下属温州建正节能科技有限公司主编，温州市城市建设开发项目前期研究中心参编，完成《温州市城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，作为老旧小区改造的技术指导文件。**

**本导则以完善老旧小区基础设施为切入点，营造平安、整洁、舒适的小区环境，缩小新老小区居住品质的差异，提高老旧小区居民的获得感、幸福感、安全感，达到“让城市更宜居、让生活更美好”的目的。**

**本导则共9个章节，包括总则、术语、基本规定、建筑、道路交通和停车、管网通信系统、景观绿化、养老托育、社区治理和服务体系等。**

**本导则由温州市住房和城乡建设局负责管理，由温州市设计集团及温州建正节能科技有限公司负责技术内容的解释，在试行过程中，如发现需要修改和补充之处，请函告温州建正节能科技有限公司（邮箱：173299760@qq.com），以供今后修订时参考。**

**管理单位：温州市住房和城乡建设局**

**主编单位：温州设计集团有限公司**

**温州建正节能科技有限公司**

**参编单位：温州市城市建设开发项目前期研究中心**

**主要起草人员：林胜华、万志美、赵璋、林将、焦静、钱康、吴安定、李明**

**聪、夏盛、任明、陈丽、曾理、何信、仇乐民、邱技光、黄叶绿、朱成豪、洪东勤、胡一星**

**主要审查人员：周守权、李海洲、项志峰、黄礼共、丁式横、黄伟明、张晓武、曾青龙、蔡丰华、朱飞宇、金寰、李文若**

**目 录**

[1 总 则 1](#_Toc48654008)

[2 术 语 2](#_Toc48654009)

[3 基本规定 3](#_Toc48654010)

[4 建筑 4](#_Toc48654011)

[4.1 基础类改造 4](#_Toc48654012)

[4.2 完善类改造 6](#_Toc48654013)

[4.3 提升类改造 7](#_Toc48654014)

[5 道路交通和停车 8](#_Toc48654015)

[5.1 基础类改造 8](#_Toc48654016)

[5.2 完善类改造 9](#_Toc48654017)

[5.3 提升类改造 9](#_Toc48654018)

[6 管网通信系统 10](#_Toc48654019)

[6.1 基础类改造 10](#_Toc48654020)

[6.2 完善类改造 14](#_Toc48654021)

[6.3 提升类改造 15](#_Toc48654022)

[7 景观绿化 17](#_Toc48654023)

[7.1 基础类改造 17](#_Toc48654024)

[7.2 完善类改造 18](#_Toc48654025)

[7.3 提升类改造 18](#_Toc48654026)

[8 养老托育 20](#_Toc48654027)

[8.1 基础类改造 20](#_Toc48654028)

[8.2 完善类改造 20](#_Toc48654029)

[8.3 提升类改造 20](#_Toc48654030)

[9 社区治理和服务体系 22](#_Toc48654031)

[9.1 基础类 22](#_Toc48654032)

[9.2 完善类 22](#_Toc48654033)

[9.3 提升类 22](#_Toc48654034)

[本导则用词说明 24](#_Toc48654035)

[引用标准名录 25](#_Toc48654036)

[附录1——前期调研报告编制提纲 26](#_Toc48654037)

[附录2——概念方案编制提纲 28](#_Toc48654038)

[附录3——项目后评价编制提纲 29](#_Toc48654039)

# 总 则

1. **为贯彻国务院办公厅《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）、浙江省住房和城乡建设厅、浙江省发展和改革委员会、浙江省财政厅《关于加快推进全省城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《全省城镇老旧小区改造试点工作方案》（浙建城〔2019〕58号）文件精神，落实《温州市城镇老旧小区改造工作指南（试行）》内容，全面改善老旧小区居住环境和功能品质，制定本导则。**
2. **本导则适用于城镇老旧小区的改造设计。**
3. **老旧小区改造分为基础类、完善类、提升类三个类别，完善类、提升类以基础类为前提。**
4. **老旧小区改造设计基本流程：****策划方案、设计方案、初步设计、施工图设计。**
5. **老旧小区改造设计审批程序参照政府主管部门相关规定执行。**
6. **鼓励采用工程总承包（EPC）及全过程工程咨询等模式，通过“一站式服务”，确保工程质量、缩短工期、降低成本。**
7. **对中央、省、市各级财政奖补的项目，应在竣工并投入运营后进行项目后评价，后评价内容须包含改造效果、社会影响、经济效益等。**
8. **老旧小区的改造设计除应符合本导则的规定外，尚应符合国家有关标准的规定。**

# 术 语

1. **城镇老旧小区 old town residential quarters**

**建设标准不高、房屋年久失修、设施缺损、功能不全、环境脏乱差、影响居民基本生活且群众改造意愿强烈的住宅小区，重点是2000年前建成的小区，不包括已纳入棚户区改造计划的小区。**

1. **维护 maintenance**

**延缓建筑构配件和设备设施材料损伤和老化速度的措施。**

1. **修复 repair**

**对损伤采取的恢复原状或恢复设备设施等原有性能或功能的处理措施。**

1. **修缮 remedy**

**修复建筑性能或功能的措施。**

1. **加固 strengthening**

**提高建筑结构和围护结构整体性及承载能力、构配件连接牢固性的措施。**

1. **改造 retrofitting alteration**

**改变建筑用途或提升建筑功能或性能的技术措施。**

1. **绿色改造 green retrofitting**

**以节约能源资源、改善人居环境、提升使用功能为目标，对既有建筑进行的维护、更新、加固等活动。**

1. **适老化改造 Suitable for aging retrofitting**

**通过施工改造、设施设备、辅具适配等方式，改善老年人的居家生活环境，对老年人缺失的生活能力进行补偿或代偿，缓解老年人因生理机能变化导致的生活不适应，提升居家生活品质的一种活动。**

1. **性能 performance**

**保障建筑实现预期功能的能力，如承载能力、维持建筑功能的能力、抵抗环境侵蚀的能力和抵抗偶然作用的能力。**

1. **功能 function**

**实现建筑或其功能空间用途的要素或能力。**

# 基本规定

1. **老旧小区改造应以人为本，除应满足一般居住使用要求外，尚应根据需要满足老年人、残疾人等特殊群体的使用要求。**
2. **老旧小区改造应根据现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292 进行可靠性鉴定，并根据鉴定结果制定相应的改造方案；鉴定结果出现低于B（b、Ⅱ）级时，该小区改造不适用本导则。**
3. **老旧小区改造应满足设备系统功能有效、运行安全、维修方便等基本要求，并应为相关设备预留合理的安装位置。**
4. **老旧小区改造的改造策划方案应包括前期调研报告和概念方案。**
5. **前期调研采取检查、检测和评定等方法，与相关单位充分沟通，了解小区现状，及时与居民沟通，尊重居民利益，提出合理、经济的改造技术方案。**
6. **前期调研应包括下列内容，其中建筑可靠性、地下管线、地形图等应由具备相应资质单位出具，场地调研和建筑调研中的现状情况应有航拍影像资料：**

**1 基本情况：社区发展历史、用地情况、人口构成、居民收入、建筑功能、历史文化资源、社区特色、社区管理与服务水平等。**

**2 需求调研：现状居住满意度、楼栋改造需求、公共空间改造需求、公共设施配置需求、市政设施改造需求、参与公共事务意愿、社区改造建议、改造可承受度、机动车及非机动车充电设施需求等。**

**3 场地调研：总体地形、小区道路街巷及交通组织、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、机动车及非机动车拥有量、停车泊位数量、停车泊位分布等。**

**4 建筑调研：房屋栋数楼龄、建筑权属、建筑结构类型、建筑可靠性、房屋质量、房屋设施设备、危破房数量、违章建筑情况等。**

**5 社会稳定风险评估：社会风险调查、风险识别、风险估计、风险防范及化解措施、风险等级、评估结论。**

1. **概念方案在前期调研的基础上，应包括改造目标、改造措施、资金筹措、进度安排、对周边影响等内容。**
2. **老旧小区改造的初步设计和施工图设计应满足最新的《建筑工程设计文件编制深度规定》等文件的要求。**
3. **老旧小区改造禁止使用国家明令淘汰的产品。**
4. **老旧小区改造应遵循因地制宜原则，深度挖掘小区特色文化，尊重及利用具有历史文化价值的街巷和景观，保护小区内的历史建筑及古树名木。**

# 建筑

## 基础类改造

### 立面

1. **对明显影响建筑立面的构件进行统一处置，对影响安全的构件进行加固或拆除。**
2. **外墙管线采取破损修复、规整集中、外包、涂饰等措施。**
3. **老旧小区建筑局部外墙面出现渗漏，应进行防水改造，改造范围内的饰面颜色和材质应与周边墙面相协调。**
4. **老旧小区外墙出现开裂、破损、脱落等情况严重的，应进行修补，统一饰面。**
5. **老旧小区楼、单元、门牌等相关标识设施宜结合小区整体改造，具有一定辨识度、文化特色。**

### 屋面

1. **老旧小区建筑屋面存在漏水现象，应进行屋面防水改造，重新铺设防水层和屋面面层，改造范围视现场情况确定为局部或整个屋面。改造屋面的保温性能应达到相应节能标准的要求，且保温材料的选择应满足消防的防火要求。**
2. **应对老旧建筑的防雷和接地系统进行检查，并对系统设施有锈蚀、接触不良以及其他不满足国家相关标准技术要求时进行改造；新增避雷带要与原有避雷带作电气联结，防雷接地应符合《建筑物防雷设计规范》的相关要求。**

### 楼道

1. **疏散通道和安全出口应保持畅通，拆除影响逃生和救援的障碍物，清理影响人员疏散的堆放物品。**
2. **破旧、黑暗、杂乱的小区楼道等公共区域应进行修缮整治，达到安全、明亮、整洁的标准：**

**1 存在破损、脱落、开裂严重的墙面、顶棚，应铲除后重做基层和饰面层，饰面层颜色宜采用浅色为主，饰面层选择涂料时，宜选择耐污涂料；**

**2 存在破损的楼梯扶手，采取更换维修、重新油漆等措施；**

**3 损坏严重，影响正常使用和存在安全隐患的楼梯踏步、休息平台面层、楼道地面等，应进行修补或更新；**

**4 楼道采光改造宜充分利用自然光，人工照明作为辅助光源和夜间光源使用，楼道照度应达到《建筑采光标准》GB 50033的标准值。**

**5 楼道人工照明宜采用节能型灯具，宜有节能控制方式。**

### 其他

1. **老旧小区地下室、半地下室空间昏暗或破损的灯具，宜统一集中更换，使照度达到规范要求值。**
2. **老旧小区内部及周边餐饮排放不达标的油烟处理设备应督促经营者进行整改，达到《饮食业油烟排放标准》GB 18483的要求。**

## 完善类改造

### 立面

1. **结合建筑造型，合理安排空调室外机设备平台和冷凝水管位置，并对空调室外机位进行遮挡装饰，装饰面应具备良好的通风散热条件。**
2. **老旧小区内商业广告牌宜结合小区整体风貌进行统一整治。**
3. **老旧小区外墙饰面老旧、脏污、色差明显，宜统一修饰。**

### 屋面

1. **老旧小区建筑屋面改造宜采取有保温隔热基层的通风架空屋面、种植屋面、涂刷反射隔热面层等措施。**

### 楼道

1. **破旧或损坏的单元防盗门，应统一更换。**
2. **单元出入口统一设置雨蓬。**

### 其他

1. **老旧小区设有地下空间的，应进行如下改造：**

**1 应清理疏散通道，完善消防疏散标志标识等消防配套设施；**

**2 应排查地下空间的排水管沟、地漏、出入口、窗井、风井等，采取防倒灌措施；**

**3 应修缮或更换破损的地面、墙面、排水管沟等部位、设施。**

**4 应统一更换昏暗、破损的灯具，使照度达到规范要求值。**

## 提升类改造

### 立面

1. **老旧小区外门窗改造宜综合考虑安全、采光、视野、隔声、遮阳、通风、气密性、水密性和节能要求，可采取外门窗替换措施。**
2. **西向（西偏北30度至西偏南60度）外墙、外窗宜有防西晒措施，如外墙增设反射隔热涂料、增设外遮阳措施、提高外窗玻璃遮阳系数等。**
3. **老旧小区外墙面改造采用体现小区特色风貌的饰面层及设计风格。**

### 屋面

1. **老旧小区建筑屋面可采用平改坡等形式，并体现小区特色风貌。**
2. **老旧小区建筑屋面改造宜进行可再生能源一体化设计，采用太阳能光伏发电系统或太阳能热水系统。**

### 楼道

1. **楼道地面宜采用石材、面砖等面层材料，且满足防滑要求。**

# 道路交通和停车

## 基础类改造

1. **根据实际情况对道路的龟裂、坑槽、沉陷等问题结合管线排查进行局部修补。**
2. **老旧小区主要车行道路应满足消防、救护等车辆通行需求，不符合通行及消防规范要求的道路及出入口应进行整改，不得设置影响消防车通行的固定道闸，消防车通道应设置明显标识，改善消防车辆操作场地，确保消防车通行和操作。**
3. **完善老旧小区道路系统，优化道路交通标志标线，合理设置单行线，加强车辆进出管理，打造小区交通“微循环”。**
4. **各类井盖应保证与路面平顺，妥装稳固，无异响。**
5. **有条件的老旧小区可引入海绵城市的做法。**
6. **优化地面车位布局，合理设置（非）机动车停车位和停放区域，增加标识，规范停车秩序。**
7. **老旧小区出入口、地下车库出入口应确保行车视距，不满足视距要求的应设反光镜或减速带。**
8. **老旧小区停车改造应结合场地条件合理增加停车位，缓解居民的停车需求，宜利用架空层、半地下空间等增加停车位。**

## 完善类改造

1. **老旧小区根据实际情况宜采用“白改黑”的方式对道路进行提升。**
2. **老旧小区根据实际情况应完善步行系统，在重要的区域应实现人车分流。**
3. **新增或改造地面停车位时，在确保基层结构强度的基础上，宜采用透水性铺装。**
4. **有条件的小区，可配建集中电动汽车、自行车充电设施，具体要求详见**6.2.4、6.2.5**条。**
5. **机动车停车场出入口和停车位出口宜设置声音提示。**

## 提升类改造

1. **应视场地条件，建设立体车库、停车楼等停车场所供小区有偿使用。**
2. **小区停车改造宜建立智能停车管理系统，提供车牌识别、车位管理、停车引导等功能，实现快速取停车。**

# 管网通信系统

## 基础类改造

### 给排水系统

1. **应按照居住小区消防要求，完善消防配套设施，确保老旧小区消防设施有效运行。对室外消火栓进行排查、修缮、增设，消防管网应保证安全有效。对楼道等公共部位的消火栓进行排查、修缮，增设灭火器。**
2. **应对有跑、冒、滴、漏的供水管线，出现损坏或启动不灵的各类阀门，进行维修或更换。**
3. **老旧小区供水计量应按一户一表设置，水表应设置于住户户外，并宜集中布置。**
4. **给水市网直供的老旧小区，应对不储存消防用水的废弃高位水箱进出水管予以拆除；对储存消防用水的高位水箱，应更换性能可靠的进水浮球阀、设置独立的计量水表。**
5. **应对存在问题的二次供水设施进行改造和完善。**
6. **应对现有截流式合流制排水系统进行改造，取消截流井，整治河水倒灌、雨污混接等问题，落实雨污分流、生活污水“零直排”。**
7. **老旧小区的雨、污水主管管径和流量应满足使用要求，高程顺畅。对既有雨、污水管道及化粪池进行疏通清淤，对脱节、错口、腐蚀、破损管段予以更换、修复或重建。**
8. **粪便污水应经化粪池处理后排入市政污水管网。**
9. **老旧小区路面排水不畅、地势低洼处应增设雨水口。**
10. **雨水系统改建时，应统筹考虑海绵设施。**
11. **对井盖缺失破损、井墙损坏、井框变形等情况，应进行整治更换。井深大于1.0米的增设防坠落网。**
12. **阳台类(包括连廊、消防通道等)污废水接入雨水管的应进行雨污分流改造。**
13. **老旧小区改造应考虑防疫功能，阳台、卫生间排水立管改造时应完善或增设水封装置，隔绝室外污水管网气体进入室内。**
14. **对老旧小区内存在的餐饮、副食品、美容美发、洗车等行业废水，应设立排水预处理设施，构建雨污分流管网系统。**

### 供电系统

1. **实施架空线路下地，各类强电、弱电线路优先采用电缆地下敷设。因条件限制不满足地下敷设的相关规定时，应由相关单位梳理归整，采用架空线缆敷设，敷设路径应统一规划并应符合国家相关标准的规定。**
2. **经核查属于个人违章私拉的线路应拆除。**
3. **进出变电所的高低压管线等产权属于电力部门的线路，在线路改造时应邀请当地电力部门参与，提出改造要求，由其进行评估并配合改造。**
4. **电缆与电缆、管道、道路、构筑物、建筑物、给排水、燃气、燃油等其他专业管道之间允许最小距离应符合《电力工程电缆设计标准》GB 50217的相关规定。**
5. **景观照明（包括喷泉水泵等）、快递柜、电动汽车充电装置、非机动车充电装置等公共用电电气装置，必须采用不超过30mA的瞬时剩余电流动作保护措施。**
6. **室内公共部位强弱电线路应分开设置；线路应采用铜质导体；应采取穿金属线槽、金属管、阻燃PVC管等方式敷设；并对线路进行标记，明确归属，便于管理。**
7. **应对线路老化、线路过载发烫等问题线路进行检测和排查，杜绝漏电、火灾等安全隐患，必要时可装设电气火灾监控系统进行预警。**
8. **电表箱损坏和存在安全隐患的应整改；表箱应有序集中设置；对于电表位置不恰当，线路杂乱的，应采取电表移位，整理表前表后线路。产权属于电力部门的电表箱，向电力部门提出要求，由其配合进行改造。**
9. **居民用电应做到一户一表，公共用电计量不漏项，宜采用远程计量方式对用电量进行集中监测管理。**
10. **电气设备应选用节能环保型设备，新建、扩建的电力设施用房应与环境协调，并满足防水、通风、消防等要求。**

### 通信智能设施

1. **用户可自由选择电信业务经营者，老旧小区通信线路应有序整理，满足多家电信业务经营者平等接入。整理方式包括“上改下”、多杆合一、共杆分线、多箱合一等。**
2. **老旧小区应具备单元楼出入口楼宇对讲系统，并实现单元联网。**
3. **对已有视频监控系统的老旧小区应进行检修，更换老旧破损设备线路，有条件时进行数字化改造升级。**
4. **老旧小区视频监控系统应在小区内主要通道及广场、机动车停车场（库）及其出入口、非机动车停车场（库）出入口、充电区域、监控中心、电梯轿厢设置监控摄像机。**
5. **老旧小区新增的安全防范设施如楼宇对讲系统、出入口控制系统等，除应满足系统的安全防范效能外，还应满足紧急情况下疏散通道人员疏散的需要。**
6. **老旧小区可按照《温州市“智慧安防小区”建设项目总体技术方案（试行）》相关要求，提升改造小区安防设施。**

### 燃气管网设施

1. **老旧小区埋地燃气管网使用钢管的，如发现已有明显腐蚀，或绝缘防腐层破损较多，或阴极保护已失效的，埋地燃气管应改造置换成PE管。**
2. **小区道路、绿地沉降（沉陷）较大，且已对埋地燃气管网造成较大安全隐患，甚至接头处已出现轻微泄露现象，必须进行改造。**
3. **燃气阀门井有塌陷的情形，应重新砌筑、修复；阀门井盖破损的应及时更换；阀门严重腐蚀或有泄露或开关卡死等情形危及小区管网运行安全的，阀门必须予以更换。**
4. **老旧小区燃气管网正上方有违建构筑物、堆物等，且影响运行安全的，应移除管网上方的构筑物、堆物等，或此处燃气管网改线。**
5. **针对尚无燃气管网设施的老旧小区，且已具备实施条件的，应按新的标准设计及实施燃气管网。**

## 完善类改造

### 给排水系统

1. **复核用水高峰期居民用水情况，通过更换老旧管道，增大管道直径、采用新型环保管材，改善水压与水质问题。**
2. **对设于外墙和公共部位的使用年限较长的管道进行更换。**
3. **化粪池上游管道过长时，宜优化管线敷设、增设化粪池，减少管道淤积。**

### 供电系统

1. **有条件的小区，可配建新能源汽车充电桩或设置充电设施预留接口，实行计价充电。**
2. **有条件的小区，可配建集中电动自行车充电设施，实行计价充电，电动自行车充电设施应采用专线专用插座。**
3. **当因增设电梯、充电桩等大功率用电设备，引起变压器负载变化较大时，由电力部门牵头进行改造。**

### 通信智能设施

1. **对非可视楼宇对讲进行可视系统升级，将小区的非可视对讲系统升级为可视联网型的楼宇可视对讲系统。**
2. **小区宜按照300户为配线单元，每一配线单元设置10㎡左右通信机房，统一设置4G/5G基站、光网络设备、有线电视光设备。**
3. **小区应设置监控中心，可与消防、BAS等控制室合设，但不得用于对外的物业管理。监控中心出入口应设置视频监控和出入口控制装置。**

### 燃气管网设施

1. **老旧小区埋地燃气管网使用钢管的，且钢管使用年限已超过20年及以上的，埋地燃气管宜改造置换成PE管。**
2. **老旧小区埋地燃气管网经校核管径偏小，末端压力监测点压力负偏差较大，宜改造，置换成合适的管径。**
3. **对小区燃气管网进行改造时，如有合适的位置，宜把楼栋调压箱改为集中设置的小区调压柜，便于运行管理。**
4. **因建筑立面改造确实需要对立面燃气管道改装时，应保持燃气管道明装，立管位置宜靠近用气点，立管与门窗保持安全距离，且便于用户支管敷设，并应考虑防盗措施和立面整洁。**

## 提升类改造

### 给排水系统

1. **宜设置雨、污水排放在线监测系统，实时监测社区雨、污水排放水量及水质。**
2. **有条件的小区，宜构建分类分级资源循环利用系统，打造海绵社区和节水社区，推进雨水和中水资源化利用。**
3. **检查井盖更换为与地面铺装相协调的装饰井盖。**

### 供电系统

1. **有条件时，可对小区配电电网进行提升，增大入户电缆截面，满足日益增长的用电需求。**
2. **条件许可时，宜加装电气监测和动态管理系统，对配用电设备、用电线路等进行电网监测、动态管理，以提高用电安全性和可靠性。**

### 通信智能设施

1. **设置智慧社区智能化管理平台，将消防、安防、门禁、视频监控等子系统集成管理，实现智慧小区的科学管理。**

### 燃气管网设施

1. **部分老旧小区，低压水平盘管敷设在一、二层处，立面效果及防盗均不理想，外部气源为天然气时，有条件宜把低压水平盘管埋地敷设。**
2. **小区埋地中压燃气管网经校核，原设计压力为中压B等级，小区宜增设中中压燃气调压柜，以匹配小区外部燃气管网中压A等级运行要求。**

# 景观绿化

## 基础类改造

1. **根据老旧小区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，合理进行整体绿地规划设计。**
2. **对占绿、毁绿的情况进行处置，恢复原绿地功能。**
3. **修整欠维护的杂乱绿地，表土裸露区域应合理补栽花草树木，在新增苗木选择上，应采用“适地适树”原则。**
4. **临近建筑树木可适当迁移或修剪，以不影响底层住户采光通风为宜。**
5. **老旧小区大门、围墙及公共构筑物应保持完整连贯，对损坏、锈蚀围墙应进行维修。**
6. **按标准配设垃圾投放点，设置分类垃圾桶(箱)。原则上应将原有垃圾房改造为可开启的封闭式集中垃圾收集站，并配备清洗设施，清洗后的污水纳入小区污水管网。**
7. **生活垃圾收集点布置服务半径不应大于70米。**
8. **老旧小区应有室外照明，根据实际情况采取维修、更换、新设等措施，道路、庭院、景观、建筑立面照明灯宜采用LED节能型灯具，有光照和风力等条件的小区可推广使用新能源灯具。**
9. **室外照明应采取措施防止对住宅的光污染，应满足《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163的相关要求；景观灯具应结合景观、建筑立面布置并与环境相协调，为小区营造良好氛围。小区内水池灯应采用12V安全电压。**
10. **小区室外、架空层做景观改造时，不得对地面、架空层处原有通风竖井进、排气口有遮挡。**
11. **小区健身设施出现破损或不足的，应进行维修或增补，健身设施台数宜不少于小区总人数的1%。**
12. **绿地改造中应关注合理利用雨水资源，结合雨落管改造和竖向设计，提供雨水滞留、缓释空间，就地消纳自身雨水径流。**

## 完善类改造

1. **完善公共绿地结构，并应综合考虑景观、休憩以及后期管理的需求，有条件的公共绿地空间增设亭、廊、花架、坐凳等设施。**
2. **宜结合建筑物、构筑物、路侧以及其他合理方式，设置立体绿化，改善老旧小区绿地空间不足问题。**
3. **改善小区绿化品质，应合理选择植物配置、种植形式，注重美化彩化效果，体现地域植物景观风貌。有条件的小区宜适当增加公共绿地面积，通过采取立体绿化等方式增加绿化覆盖率。**
4. **改善室外公共空间，赋予不同功能，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。**
5. **有条件的小区宜设置宽度不小于1.5米的健身步道，步道面层宜采用健康环保、颜色醒目、透水的材料。**
6. **小区主要出入口设置大门，并提升大门设计建造品质，体现小区特色风貌，增加居民归属感，同时提升小区入口对城市街道立面的整体形象。**
7. **小区围墙宜通过改变其造型、色彩及材质与周围环境相结合形成特色景观空间。**
8. **在满足功能照明的同时，结合主要出入口、集中活动场地、主要景观节点、围墙等重点区域提升景观性照明，形成浓厚的社区文化艺术氛围。**

## 提升类改造

1. **挖掘小区及周边区域历史文化、自然环境等方面的个性特色资源，确定小区文化主题，进一步打造内涵丰富、各具特色的小区风貌。**
2. **小区内重要活动区域及景观节点周边适度增设文化景观小品等相关设施。**
3. **小区宜建立垃圾分类智能化管理系统，实现从领取垃圾袋到投放垃圾的智能化操作。**
4. **小区宜设置室外空气质量监测及公示系统，系统具有参数越限报警、事故报警、报警记录及公示功能。**
5. **小区绿化和设施宜有运行维护机制，各有专人负责，进行定期维护或维修，形成记录，确保植物的存活率和设施的正常使用功能。**

# 养老托育

## 基础类改造

1. **老旧小区应完善无障碍设施，保证无障碍步行系统连贯性。**
2. **在不影响安全的前提下，楼梯平台处宜设置可活动的老年人临时休息座椅。**

## 完善类改造

1. **老旧小区应配建老年人活动场地，并设置座椅等休息设施。老年人活动场地地面应采用防滑铺装。**
2. **老旧小区应配建儿童嬉戏场地，并配有成年人休息及看护区域。儿童嬉戏场地应选用防滑有弹性的地面铺装材料，场地内所有设施无尖角。**

## 提升类改造

1. **老旧小区建筑改造时，增加居家养老服务用房，实现如下功能和空间：**

**1老年生活服务，包括休息室、淋浴间、理发室和餐厅（含配餐间）等。**

**2 老年保健康复，包括保健室、康复训练室和心理疏导室等；**

**3 老年文化娱乐，包括阅览室、书画室、网络室和多功能活动室等；**

**4 辅助，包括办公室、厨房、洗衣房、公共卫生间和其他用房（含库房）等。**

1. **老旧小区为老年人服务的建筑，地面应采用防滑铺装，室内公共区域的墙、柱等处的阳角应为圆角，并设有安全抓杆或扶手。**
2. **老旧小区改造宜建立居家养老服务机制，结合居家养老服务用房，引入养老机构，提供老人照料服务。**
3. **老旧小区建筑改造时，宜设置托儿（育）、儿童临时看护等用房，提供儿童托管服务。**
4. **老旧小区未设电梯的多层住宅，条件许可时，应进行加装电梯改造。**
5. **加装电梯宜采用钢结构、透明围护结构；加装电梯在结构上宜自成体系，与主体建筑脱离；加装电梯宜实现平层入户；条件许可时，宜设置可容纳担架的无障碍电梯。**
6. **加装电梯的防雷装置应与屋面原有避雷带可靠联结，接地系统应与原有大楼接地网联结。**
7. **无条件加装电梯的多层住宅，宜设置楼梯无障碍升降机、座椅电梯。**

# 社区治理和服务体系

## 基础类

1. **老旧小区应实现物业管理，宜聘请物业公司；无物业公司时，应成立业主委员会，实行居民自治。**
2. **老旧小区宜合理安排内外交互空间，设立智能信报箱、智能快递柜、物流服务集成平台等物流设施，宜配置物流收配分拣场所，为小区防疫生活物资配送提供便利。**
3. **老旧小区主要出入口、集中活动场地等处宜设置文化宣传栏、便民信息发布栏、电子显示屏等设施，增强社区服务功能。住宅各单元入口设置通告栏，便于信息传达和管理。**
4. **老旧小区主出入口位置宜预留防疫用红外体温检测系统设备接口和通道场地。**

## 完善类

1. **老旧小区宜结合社区服务体系改造，建立文化阵地，包含党建之家、文化礼堂、文体活动室、邻里书屋、社区警务室、综治调解室等。**
2. **老旧小区宜设置幸福驿站，包含志愿服务站点、未成年人教育活动场所等。**

## 提升类

1. **老旧小区宜对部分零星用地、既有用房实施改（扩）建和周边设施利用，通过置换、转让、腾退、收购等多种方式，增加老旧小区配套服务用房。**
2. **老旧小区配套服务用房宜按《城市居住区规划设计标准》GB 50180的相关要求配置，配套设施包括养老、托育、医疗、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。**
3. **老旧小区宜建立智慧平台，实现智慧物业服务模式，提供信息化家居服务。**
4. **老旧小区宜通过智慧平台设置预警救援、地图定位、一键式求助、联动报警等功能，实现突发事件零延时预警和应急救援。**

# 本导则用词说明

**1 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：**

**1）表示很严格，非这样做不可的：**

**正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；**

**2）表示严格，在正常情况下均应这样做的：**

**正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；**

**3）表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：**

**正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；**

**4）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，可采用“可”。**

**2 条文中指明应按其他有关导则执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。**

# 引用标准名录

* + 1. **《既有建筑评定与改造技术规程》T/CECS 497**
    2. **《既有建筑绿色改造技术规程》T/CECS 465**
    3. **《既有建筑绿色改造评价标准》 GB/T 51141**
    4. **《既有建筑外墙外保温改造技术规程》T/CECS 574**
    5. **《城市居住区规划设计标准》GB 50180**
    6. **《建筑工程裂缝防治技术规程》JGJ/T 317**
    7. **《民用建筑修缮工程施工标准》JGJ/T 112**
    8. **《建筑给水排水设计规范》GB5 0015**
    9. **《民用建筑节水设计标准》GB 50555**
    10. **《节水灌溉工程技术标准》GB/T 50363**
    11. **《民用建筑电气设计规范》JGJ 16**
    12. **《建筑照明设计标准》GB 50034**
    13. **《城镇居家养老服务设施规划配建标准》DB33/1100**
    14. **《居住建筑节能设计标准》DB33/1015**
    15. **《建筑涂饰工程施工及验收规程》JGJ/T 29**
    16. **《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163**
    17. **《健康社区评价标准》T/CECS 650**
    18. **《浙江省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》**

# 附录1——前期调研报告编制提纲

**1 基本情况**

**1.1 社区发展历史**

**1.2 用地情况**

**1.3 人口构成**

**1.4 居民收入**

**1.5 建筑功能**

**1.6 历史文化资源**

**1.7 社区特色**

**1.8 社区管理与服务水平**

**2 需求调研**

**2.1 现状居住满意度**

**2.2 楼栋改造需求**

**2.3 公共空间改造需求**

**2.4 公共设施配置需求**

**2.5 市政设施改造需求**

**2.6 参与公共事务意愿**

**2.7 社区改造建议**

**2.8 改造可承受度**

**2.9车辆充电设施需求**

**3 场地调研**

**3.1 小区道路街巷及交通组织**

**3.2 市政基础设施**

**3.3 配套服务设施**

**3.4 管线情况**

**3.5 公共空间环境**

**3.6 消防及安全隐患**

**3.7车位数、车位分布及车辆拥有量**

**4 建筑调研**

**4.1 房屋栋数楼龄**

**4.2 建筑权属**

**4.3 建筑结构类型**

**4.4 房屋质量**

**4.5 房屋设施设备**

**4.6 危破房数量**

**4.7 违章建筑情况**

**5 社会稳定风险**

**5.1社会风险调查**

**5.2风险识别和风险估计**

**5.3风险防范及化解措施**

**5.4落实措施后的风险等级确定落实措施后的风险等级确定**

**5.5评估结论**

# 附录2——概念方案编制提纲

**1 概述**

**1.1 概述**

**1.2 改造目标**

**1.3 改造理念**

**2 改造措施**

**2.1道路交通和停车改造措施**

**2.2管网通信系统改造措施**

**2.2.1给排水系统**

**2.2.2 供电系统**

**2.2.3 弱电通讯系统**

**2.2.4 燃气管网系统**

**2.3景观绿化改造措施**

**2.4建筑改造措施**

**2.4.1 建筑立面**

**2.4.2 屋面**

**2.4.3 楼道**

**2.4.4 其他**

**2.5养老托育改造措施**

**2.6社区服务提升措施**

**3 投资估算和资金筹措**

**3.1投资估算**

**3.2资金筹措计划**

**3.3进度安排**

**4 图纸**

**道路交通和停车改造总平面图**

**景观绿化改造总平面图**

**给排水管网总平面图和系统图**

**供电管网总平面图**

**弱电总平面图**

**燃气管网总平面图**

# 附录3——项目后评价编制提纲

**1 项目概况**

**1.1 项目基本情况**

**1.1.1 项目建设地点**

**1.1.2 项目业主**

**1.1.3 项目性质**

**1.1.4 项目功能定位**

**1.1.5 项目开工和竣工**

**1.1.6 投入运营时间**

**1.2 项目决策理由与目标**

**1.2.1 项目决策的依据**

**1.2.2 项目决策背景**

**1.2.3 项目建设理由**

**1.2.4 项目预期目标**

**1.3 项目建设内容与规模**

**1.4 项目投资情况**

**1.5 项目资金到位情况**

**1.6 项目运营及效益现状**

**1.7 项目自我总结评价报告情况及主要结论**

**1.8 项目后评价依据、主要内容和基础资料**

**2 项目全过程总结与评价**

**2.1 项目前期决策总结与评价**

**2.1.1 项目可行性研究报告及批复意见**

**2.1.2 项目前期决策评价**

**2.2 项目建设准备、实施总结与评价**

**2.2.1 项目实施准备**

**2.2.2 项目实施组织与管理**

**2.2.3 合同执行与管理**

**2.2.4 信息管理**

**2.2.5 控制管理**

**2.2.6 重大变更设计情况**

**2.2.7 资金使用情况**

**2.2.8 工程监理情况**

**2.3 项目运营总结与评价**

**2.3.1 项目运营概况**

**2.3.2 项目运营状况评价**

**3 项目效果和效益评价**

**3.1 项目技术水平评价**

**3.2 项目财务及经济效益评价**

**3.3 项目经营管理评价**

**3.4 项目资源环境效益评价**

**3.5 项目社会效益评价**

**4 项目目标和可持续性评价**

**4.1 项目目标评价**

**4.2 项目可持续性评价**

**5 项目后评价结论和主要经验教训**

**5.1 后评价主要内容和结论**

**5.2 主要经验和教训**

**6 对策建议**

**6.1 宏观建议**

**6.2 微观建议.**