安徽省城镇老旧小区改造技术导则（2021修订版）

安徽省住房和城乡建设厅

2021年2月

# 

# 前 言

为贯彻落实党中央国务院全面推进城镇老旧小区改造决策部署，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）、《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（皖政办〔2020〕21号）等要求，安徽省住房和城乡建设厅组织安徽省城乡规划院对《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2020修订版）进行修编。

本导则在修编过程中，认真总结全省各地城镇老旧小区改造实践经验，进行调查研究，征求各方意见，并吸收了国内有关省市老旧小区改造工作的成熟做法，形成本导则。

本导则由正文和附录构成。正文包括：总则、基本规定、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、连片改造、方案实施和验收、负面清单和附则等13章内容。附录为安徽省城镇老旧小区改造项目生成指引、安徽省城镇老旧小区改造方案编制模板。

导则由安徽省住房和城乡建设厅负责管理，安徽省城乡规划院负责具体技术内容的解释。各单位在使用本导则过程中如有意见和建议，请寄送至安徽省城乡规划院（合肥市包河区紫云路996号，邮编：230091）。

导则主编单位：安徽省住房和城乡建设厅

安徽省城乡规划院

导则起草人员：王立国 胡厚国 奚星伍 徐林溪 张高华 吴 珊 刘 雷 刘 强

本导则主要审查人员：黄闯 马红涛 徐涛松 张帆 吴军

目 录

[前 言 - 1 -](#_Toc1431)

[1 总则 - 3 -](#_Toc12052)

[2 基本规定 - 4 -](#_Toc32191)

[3 基础设施整治 - 5 -](#_Toc27787)

[3.1 一般规定 - 5 -](#_Toc6962)

[3.2 道路整治 - 5 -](#_Toc15305)

[3.3 综合管线整治 - 5 -](#_Toc15182)

[3.4 环卫设施整治 - 6 -](#_Toc9236)

[4 房屋综合整治 - 7 -](#_Toc21042)

[4.1 一般规定 - 7 -](#_Toc29494)

[4.2 屋面修缮 - 7 -](#_Toc8199)

[4.3 立面整治 - 7 -](#_Toc29741)

[4.4 楼道整修 - 7 -](#_Toc2398)

[5 公共设施整治 - 9 -](#_Toc28816)

[5.1 一般规定 - 9 -](#_Toc29592)

[5.2 公共空间 - 9 -](#_Toc31194)

[5.3 绿化环境 - 9 -](#_Toc19828)

[5.4 停车 - 10 -](#_Toc8756)

[5.5 充电设施及场所 - 10 -](#_Toc27964)

[5.6 管理用房 - 10 -](#_Toc31014)

[5.7 其他设施 - 10 -](#_Toc31129)

[6 安防、消防改造 - 12 -](#_Toc29663)

[6.1 一般规定 - 12 -](#_Toc14685)

[6.2 安防改造 - 12 -](#_Toc5730)

[6.3 消防改造 - 12 -](#_Toc22403)

[7 建筑节能改造 - 13 -](#_Toc10627)

[7.1 一般规定 - 13 -](#_Toc22922)

[7.2 外窗及遮阳改造 - 13 -](#_Toc25814)

[7.3 屋面改造 - 13 -](#_Toc2170)

[7.4 外墙改造 - 13 -](#_Toc17890)

[7.5 其他改造 - 14 -](#_Toc27105)

[8 “适老化”改造 - 15 -](#_Toc10676)

[8.1 一般规定 - 15 -](#_Toc25979)

[8.2 配套设置 - 15 -](#_Toc1108)

[8.3 室外空间 - 15 -](#_Toc9578)

[8.4 无障碍设计 - 15 -](#_Toc11442)

[9 加装电梯改造 - 16 -](#_Toc27885)

[9.1 一般规定 - 16 -](#_Toc10484)

[9.2 总平面 - 16 -](#_Toc16875)

[9.3 建筑结构 - 16 -](#_Toc1622)

[9.4 机电设备 - 17 -](#_Toc26582)

[10 连片改造 - 18 -](#_Toc24830)

[10.1 一般规定 - 18 -](#_Toc24246)

[10.2 公共服务设施 - 18 -](#_Toc9072)

[10.3 道路交通 - 19 -](#_Toc28495)

[10.4 公共活动空间 - 19 -](#_Toc636)

[10.5 特色风貌 - 19 -](#_Toc8680)

[11 实施和验收 - 20 -](#_Toc26166)

[12 负面清单 - 21 -](#_Toc28450)

[12.1 基础设施整治 - 21 -](#_Toc8970)

[12.2 房屋综合整治 - 21 -](#_Toc27321)

[12.3 公共设施整治 - 21 -](#_Toc15138)

[12.4 安防、消防改造 - 21 -](#_Toc7798)

[12.5 建筑节能改造 - 22 -](#_Toc22017)

[12.6 “适老化”改造 - 22 -](#_Toc11582)

[12.7 加装电梯改造 - 22 -](#_Toc1692)

[12.8 连片改造 - 22 -](#_Toc4916)

[12.9 实施管理 - 22 -](#_Toc16775)

[13 附则 - 23 -](#_Toc8109)

[附录1 安徽省城镇老旧小区改造项目生成指引 - 24 -](#_Toc22924)

[附录2 安徽省城镇老旧小区改造方案编制模板 - 28 -](#_Toc16368)

# 1 总则

1.0.1 为适应新发展阶段高质量发展要求，建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市，改善城镇老旧小区居民的生活环境和居住条件，增强其获得感、幸福感和安全感，有序开展全省城镇老旧小区改造工作，制定本导则。

1.0.2 适用范围

本导则适用于安徽省城镇老旧小区改造规划、建设与验收。

1.0.3 改造对象

城镇老旧小区应为城镇建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅）。各地应当结合实际，因地制宜界定改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区，统筹改造2005年底前建成的城镇老旧小区。

1.0.4 城镇老旧小区改造应与海绵城市建设、城市有机更新、城市生态保护与修复相结合。

1.0.5 城镇老旧小区改造除应符合本导则规定外，尚应符合国家和安徽省现行有关标准的规定。

# 2 基本规定

2.0.1 老旧小区改造包括小区基础设施、房屋整修、公共设施、安防消防、建筑节能、“适老化”和有条件的小区加装电梯等内容。实施连片改造，科学有序实施，适应老旧小区居民生活要求，提升居民的居住品质。

2.0.2 老旧小区改造项目确定前对小区（含单栋住宅）进行综合排查和评估，广泛征询居民、物业服务企业或小区管理单位意见，排查和评估结果作为确定老旧小区改造范围及内容的依据。

2.0.3 市、县住房城乡建设（房地产）部门会同相关部门，结合摸底情况，梳理老旧小区周边空间资源，编制“十四五”城镇老旧小区改造规划和年度计划。

2.0.4 由街道（乡镇）牵头，充分了解居民需求，在改造内容、方式等方面协商达成共识，优先考虑居民改造意愿强、参与积极性高的小区，谋划老旧小区改造片区范围，统筹推进老旧小区连片改造，协同制定改造初步方案。

2.0.5 各县人民政府要统筹考虑实施小区改造及改造后设施运营、后期管理等因素，明确改造项目实施（投资）主体。

2.0.6 项目实施（投资）主体进行老旧小区改造项目设计，应进行现场勘查，充分考虑居民需求，协同制定安全合理、经济可行的改造技术方案，绘制小区改造总图及项目施工图。

2.0.7 老旧小区改造建设中应按照相关规定做好施工安全防护，保障居民基本生活。

2.0.8 老旧小区改造应尊重、保护和利用具有历史文化价值的住区文化、街巷道路和特色景观。

# 3 基础设施整治

## 3.1 一般规定

3.1.1 老旧小区基础设施整治应包括小区道路整治、综合管线整治、环卫设施整治或更新改造等内容。

3.1.2 基础设施整治前，应充分调查老旧小区周边和内部道路、管线系统现状，居民出行规律及出入口分布，并对路网、管网、道路质量、管线设施、环卫设施等多种要素进行调查、评估，确定改造内容、范围，制定改造方案。

## 3.2 道路整治

3.2.1 应按功能要求明确细化道路等级，优化路网系统。

3.2.2 应设置道路标识，明确消防通道和无障碍通道。

3.2.3 小区道路应能满足消防、救护等应急车辆通行。

3.2.4 小区道路路面改造时宜采用柔性路面（沥青混凝土为面层的道路），宅间路可采用刚性路面（水泥混凝土路面结构）。人行道部分宜采用透水性较好的砌块路面。小区出入口、地下车库出入口宜设置减速带。

3.2.5 对出现龟裂、坑槽、沉陷等问题的路面，应结合管线排查进行局部修补。

## 3.3 综合管线整治

3.3.1 小区各类管网改造应统一规划建设，宜选择地下敷设的方式。对保留的架空电力、电讯等线路，宜统一高度和线路走向，积极推动弱电等空中管线下地，并满足相关规范要求。

3.3.2 管道燃气覆盖范围内的小区，应铺设燃气管道。

3.3.3 水、电、气三表未出户的小区，应结合小区水电气改造，实现“一户一表”管理到户，水表、电表宜集中设置于公共区域。

3.3.4 小区内不能满足功能需要的给水管道、消防管网应进行更新，管道用材宜选用PE管等新型材料。

3.3.5 应按照雨污分流的原则确定小区排水系统，制定化粪池、商业隔油池整治方案。鼓励实施雨水收集和再生水利用工程。

3.3.6 室外排水管宜采用HDPE双壁波纹管，管材应符合国标及行业标准的要求。雨、污水检查井可采用混凝土检查井、成品塑料检查井等。检查井井盖可采用球墨铸铁井盖、复合材料井盖等。

3.3.7 小区变压器、供电线路改造应符合《居住区供配电系统技术规范》DB34/T1469的规程要求。

3.3.8 小区内室外配电箱、柜改造应符合《外壳防护等级（IP代码）》GB/T 4208的规程要求。

3.3.9 小区改造宜同步实施光纤到户通信系统，并符合《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB50846的规程要求。

## 3.4 环卫设施整治

3.4.1 小区改造按照生活垃圾分类要求，推行垃圾分类和减量化、资源化，设置生活垃圾分类投放设施，明确管理责任人。

3.4.2 小区合理设置生活垃圾集中投放点，便于投放和清运，不影响小区环境卫生。

3.4.3 小区固定垃圾集中投放点应按要求设置，不得影响道路通行和小区景观。

# 4 房屋综合整治

## 4.1 一般规定

4.1.1 老旧小区房屋综合整治应包括屋面修缮、立面整治、楼道整治等相关内容。

4.1.2 房屋整治前应充分结合周边环境和居民要求，合理确定老旧小区内每幢房屋的改造内容和改造重点。对具有历史文化价值的住区文化应予以保护与承传。

4.1.3 统筹开展危险房屋整治，房屋所有人应对经鉴定的危险房屋按照鉴定机构的处理建议，按规定进行分类处理。

## 4.2 屋面修缮

4.2.1 漏水的建筑物屋面，应结合实际情况按照施工工艺流程进行修缮，以达到防水和使用要求。宜结合建筑节能改造进行，宜选用平改坡方案。

4.2.2 屋面原太阳能水管应按单元集中布置。

4.2.3 屋面雨水立管及阳台排水管应分别设置，阳台排水管应接入污水管网。

4.2.4 结合屋顶修缮应对防雷设施进行修复更新。

## 4.3 立面整治

4.3.1 对沿街建筑物较完整的外墙饰面宜进行清洗或重新饰面粉刷，并与周边环境风貌相协调。

4.3.2 破损、风化严重的房屋外墙应结合实际进行防渗、粉刷处理。

4.3.3 空调冷凝水管应改为有组织排水。空调外机机位宜整齐或设计遮挡装饰，并对住户原有空调外机支架进行检查，对不满足安全要求的，应督促采取加强或防护措施。

4.3.4 对破损的房屋散水坡进行整治，满足排水要求。

## 4.4 楼道整修

4.4.1 破旧、黑暗、杂乱的楼道应进行修缮整治，达到安全、明亮、整洁的标准，楼道内公共设施使用正常。

4.4.2 应对影响正常使用的护栏、扶手进行整修。

4.4.3 应对小区房屋公共楼梯间、走道的老旧照明灯进行更换。光源应选用节能型灯具，控制方式宜采用自动控制装置。

# 5 公共设施整治

## 5.1 一般规定

5.1.1 老旧小区公共设施整治包括公共空间、绿化、停车、充电设施及场所、管理用房、健身器材、信报箱、智能快件箱、公共宣传栏、无障碍设施、大门围墙、标识标牌等设施的整治。

## 

## 5.2 公共空间

5.2.1 老旧小区改造宜见缝插针开辟具有休息、游憩功能的公共空间。

5.2.2 主要公共空间宜设置游步道、健身设施，修剪原有绿化，补充更新花木品种。

5.2.3 小区宜设置应急预留空间，满足卫生防疫、社区服务等小区管理和基本生活需求。

## 5.3 绿化环境

5.3.1 拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），应恢复原有绿化功能。

5.3.2 优化绿化空间布局，调整乔灌木配比和常绿落叶植物比例，改善居住景观环境。对严重影响居住采光的，经相关业主同意、绿化主管部门批准，按规定要求进行绿化修剪。

5.3.3 宜保留小区原有的高大乔木、立体绿化等绿化特色，可适量增加座椅、花架、廊架、景亭等景观小品。

5.3.4 因空间不足难以保证绿化要求的小区，宜采用立体绿化等方式，改善公共空间景观环境。

5.3.5 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。

5.3.6 应对小区内原有的古树名木制定保护方案。

## 5.4 停车

5.4.1 宜采用多种形式的停车方式以满足居民非机动车和机动车的停车需求。

5.4.2 因地制宜设置非机动车车棚。新建车棚不得影响周边居民住宅通风采光，宜采用轻型材质建造，色彩与周边环境协调，并配置充电插座、充气筒。

5.4.3 结合小区道路交通条件，设置机动车泊车位和生态停车位；整顿修复原有车库、车位停车功能；增设交通标志；鼓励有条件的小区向社会分时共享机动车泊位；不能满足停车需求的小区，有条件的可在周边非交通性道路或支路设置夜间临时停车位。

## 5.5 充电设施及场所

5.5.1 改造中应结合小区实际情况，因地制宜，满足安全、统筹解决的原则对小区的室外停车场和地下停车库配置或预留电动汽车充电桩。

5.5.2 小区的电瓶车充电场所宜采用在室外独立设置的的车棚。电瓶车不得在疏散通道、安全出口、楼梯间等公共区域停放或充电。

5.5.3 电瓶车和电动车的停放充电场所应采取防雷、防风、防雨及排水等措施。充电装置应采取防撞措施。

5.5.4 车棚和车库内集中充电设施具备定时充电、自动断电等功能。电气设备和线路铺设符合现行国家及地方规程要求。

5.5.5 非机动车充电设施应指定管理责任人，建成后可由物业公司或投资建设方代管。

## 5.6 管理用房

5.6.1 对小区原有物业管理用房挪作他用的，恢复其原有用途。

5.6.2 未按照《安徽省物业管理条例》规定，设置物业管理用房、小区保安室（门卫室）的，可增建改造。

## 5.7 其他设施

5.7.1 应根据小区不同年龄层次人群的需求，合理配置健身设施。健身设施的设立应保证安全，每项健身器械或场地内均应设置相应的保护措施。

5.7.2 维修、更新升级小区内破旧的信报箱，增设智能快件箱；信报箱、智能快件箱规格和设置应规范并方便居民使用。

5.7.3 宜在小区主入口或公共活动场地附近设置公共宣传设施。

5.7.4 应在公共区域的主要出入口、住宅出入口增设无障碍设施。

5.7.5 宜增设总平面示意图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼栋号等标识，完善小区服务管理的标识系统。

6 安防、消防改造

## 6.1 一般规定

6.1.1 老旧小区安防、消防设施改造包括小区防盗、监控和消防设施的改造。

6.1.2 鼓励综合应用物防、技防、人防等措施满足小区安全需要。

## 6.2 安防改造

6.2.1 应根据小区实际情况，增设或更换、维修小区单元防盗门，宜增加小区大门门禁系统，满足小区安全管理需要。

6.2.2 小区宜安装视频监控系统。按照智慧安防的要求，小区出入口、重要通道、公共区域、车辆集中停放等区域宜设置监控设备。视频监控系统主控室宜设在物业值班室，并接入公安联防监控系统。

6.2.3 已安装智能化监控系统的小区应对现有设备及线路进行检修，及时更换损坏设备、改造升级安防监控系统。

## 6.3 消防改造

6.3.1 按照居住区相关消防规范要求，维护完善消防配套设施，确保小区消防设施完好有效。

6.3.2 老旧小区应按防火规范要求增补小区室内外消火栓，疏通消防通道，在公共设施建筑内合理增设挂墙式灭火器。对室外消火栓进行排查及修缮，符合标准。

# 7 建筑节能改造

## 7.1 一般规定

7.1.1 老旧小区建筑节能改造技术措施应充分考虑夏热冬冷地区的气候特点，以夏季隔热为主，兼顾冬季保温，改造分项内容依次包括外窗及遮阳、屋面、外墙等改造，可以综合改造也可以单项改造。

7.1.2 老旧小区建筑节能改造应执行安徽省地方标准《既有居住建筑节能改造技术规程》。

7.1.3 老旧小区建筑节能改造应当优先改善门窗的保温和遮阳性能、屋面和外墙等保温隔热性能，并宜同时改善自然通风条件。

7.1.4 老旧小区建筑节能改造不得影响建筑结构安全和使用功能，设计、施工应符合国家和地方现行安全和防火标准规范的规定。

## 7.2 外窗及遮阳改造

7.2.1 外窗节能改造可采用换玻璃、包覆窗框、双层窗和换整窗的方法，改造后其传热系数、气密性等级应满足安徽省建筑节能设计标准。

7.2.2 外窗遮阳改造宜设置水平或倾斜简易固定外遮阳，也可采用卷帘式百叶、活动织物外遮阳或玻璃贴膜、涂膜，改造后综合遮阳系数、可见光透射比应满足设计标准。

## 7.3 屋面改造

7.3.1 屋面节能改造宜与屋面防水修缮同步进行。

7.3.2 有风貌要求的地区平屋面宜改造成坡屋面，或采用增加保温层，设置通风架空层等技术方法进行屋面节能改造。

## 7.4 外墙改造

7.4.1 外墙节能改造宜与外墙饰面工程同步进行，有条件地区可采用外墙保温装饰一体化、隔热涂料等技术形式，改造后的外墙平均传热系数应满足设计标准。

7.4.2 外墙节能改造的施工操作过程应符合国家和地方现行安全和防火标准规范的规定，以及相关工艺要求。

## 7.5 其他改造

7.5.1 老旧小区建筑节能改造时宜采用绿色建筑技术措施，设计安装太阳能等可再生能源，对屋顶、外墙面等部位实施立体绿化，既有建筑绿色改造评价可执行《既有建筑绿色改造评价标准》。

7.5.2 小区公共空间照明宜采用LED照明，小区道路及庭院照明宜采用太阳能路灯、节能灯及LED灯。

# 8 “适老化”改造

## 8.1 一般规定

8.1.1 老旧小区“适老化”改造应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则。“适老化”改造应符合老年人生理和心理特征。

8.1.2 老旧小区“适老化”改造内容包含配套设置、室外空间、无障碍设计。

## 8.2 配套设置

8.2.1 老旧小区改造时，宜通过置换、改建等方式，配套建设社区居家养老服务设施。

8.2.2 小区宜增加居民家庭适老助老呼救系统。有条件的小区，宜结合改造，为小区住户提供远程呼救设备安装条件。

8.2.3 小区应选择地形平坦、自然环境良好、排水通畅的室外场地，配设无障碍设施。有条件小区宜配置康复训练设施。

## 8.3 室外空间

8.3.1 老旧小区改造时，小区宜建设老年人适宜的交往空间。 外部空间“适老化”应考虑安全性、便利性、舒适性、智慧型、便于交往等方面设计改造措施。

8.3.2 适合老年人活动的室外场地宜种植较大阔叶乔木和硬铺装，为老人的活动创造充足的具有遮荫条件的场所。逐步提升小区的功能性和舒适性。

## 8.4 无障碍设计

8.4.1 小区主要公共活动区域，应完善无障碍设施，增加无障碍坡道，休息座椅留有轮椅停留空间，方便特殊人群使用。

8.4.2 宜对小区公共建筑、住宅楼的室内外高差进行改造，对建筑入口进行无障碍设计。小区公共建筑走道、住宅公共走廊宜增设扶手。

8.4.3 宜在有条件的老年人居住区比例高的既有住宅加装电梯。

8.4.4 条件允许的小区，宜设置无障碍停车位。

9 加装电梯改造

## 9.1 一般规定

9.1.1 加装电梯工程应遵循自愿、安全、节能、环保、经济原则，并便于施工、安装和运营维护。

9.1.2 同一居住区内加装电梯时建筑风格宜保持一致，并与原有建筑风格和居住区环境相协调。

9.1.3 加装电梯工程应确保既有住宅的结构安全。应对既有住宅结构进行安全性评估。

9.1.4 多层住宅加装电梯工程应符合相关规范要求，并考虑加装电梯对建筑内外排水、燃气、强弱电管线产生的影响。

9.1.5 加装电梯工程应根据各地、市加装电梯建设流程进行审批。工程实施中，应尽量减少对居民生活的影响，保障施工安全。加装电梯工程完成后，按相关规定组织竣工验收，办理使用登记后方可投入使用，并宜由生产厂家维护保养。

## 9.2 总平面

9.2.1 加装电梯后居住区需通行消防车的道路，其净宽和净高应符合有关规范的要求。当原有道路宽度不满足现行规范要求时，不得再减小道路宽度。

9.2.2 加装电梯工程应减少对相邻建筑、现状绿化和城市景观的影响，按照要求不得降低相邻幼儿园、托儿所等的原有日照标准。

## 9.3 建筑结构

9.3.1 加装电梯宜以平层进入相应楼层为主要方式。

9.3.2 加装电梯宜选用无机房电梯，贴邻原有楼梯间布置。

9.3.3 加装电梯井道结构宜采用钢结构形式。

9.3.4 候梯厅深度不宜小于1.5m，当电梯厅和楼梯共用平台时，平台深度不宜小于1.8m。

9.3.5 井道、轿厢与电梯参数应符合下列要求：

1.电梯载重量不宜小于630kg；

2.轿厢净深不宜小于1.4m，净宽不宜小于1.1m；

3.轿厢门应设开门保护装置，门净宽不应小于0.8m；

4.轿厢地面材料应防滑，侧壁宜设0.85～0.9m高扶手；

5.宜选择可容纳担架的电梯。

9.3.6 首层电梯厅、电梯井道应有防止雨水灌入的措施。

## 9.4 机电设备

9.4.1 应根据工程特点、用电容量和实际供电条件合理确定机电方案，电梯电源应自住宅计量总箱（柜）以专用回路供电，并设置专用的计量装置，接入方案应符合当地供电技术规程要求。

9.4.2 加装电梯工程应符合《建筑物防雷设计规范》GB 50057的相关要求。

9.4.3 应根据既有住宅门禁系统、视频监控系统等智能化系统实际情况，结合用户需求，合理设置智能化系统。

9.4.4 在电梯轿厢、电梯厅、连廊等公共区域宜设置视频监控系统或预留安装条件。

9.4.5 电梯轿厢内应设置紧急报警装置。轿厢内的对讲设备、专线电话与监控信号应接至小区的安保控制中心或物业值班室；若无安保控制中心或物业值班室时应引至单元入口门厅等公共部位的声光报警装置。

9.4.6 加装电梯宜设置梯控系统。

10 连片改造

## 10.1 一般规定

10.1.1 坚持统筹安排、统一规划，连片改造老旧小区，实施相邻小区及周边地区联动改造。

10.1.2 将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房和老旧小区进行归并整合；鼓励对片区内距离相近或相连的老旧小区打破空间分割，拓展公共空间，整合共享公共资源，实施集中连片整体改造。

10.1.3 鼓励拟改造老旧小区与城市建设、旧城改造、棚户区改造等项目捆绑打包，进行跨片区组合改造。

10.1.4 坚持规划引导，统一设计、同步改造，鼓励支持改造后进行统一的物业管理。

10.1.5 结合区位条件及空间特点，对片区现有配套设施进行缺口评估，提出连片改造方案。因地制宜对片区配套市政基础设施、公共服务设施等进行改造和建设。

## 10.2 公共服务设施

10.2.1 整合优化片区内公共服务资源，补充公共服务设施短板。重点完善片区的医疗、文教、体育、养老、托育、助餐、家政、邮政快递服务站等功能性公共服务设施，鼓励打造社区便民生活服务圈。

10.2.2 结合老旧小区实际，可新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，通过未来收益平衡老旧小区改造支出。

10.2.3 鼓励新建项目在满足小区自身需求的基础上，与相邻老旧住宅区共享公共服务设施。公共服务设施的服务半径不宜超过相关规定。

10.2.4 鼓励行政事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的存量房屋，提供给街道（乡镇）、社区用于小区养老托育、医疗卫生等用途。

10.2.5 构建片区公共设施开放格局，鼓励附属设施向公众开放、分时共享，解决空间不足困境。

10.2.6 片区公共空间改造统筹考虑景观和应急避难要求。

## 10.3 道路交通

10.3.1 区分不同老旧片区的交通特点，对片区交通组织进行改造提升。

10.3.2 优化道路系统，打通微循环，提高道路通达性。

10.3.3 统筹使用片区内停车位，宜结合智能停车系统，通过资源共享、分时使用的方式，促进实现商业、办公、公共设施等非居住用地内的停车位与片区共用。

10.3.4 结合片区内公交站点、公园绿地、公共设施附近和道路两侧，宜按相关部门要求设置非机动车集中停放点。

## 10.4 公共活动空间

10.4.1 结合实际，增设或完善公用活动场地，宜配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及儿童娱乐设施；条件许可的，宜配置5人制足球、乒乓球等运动场地。

10.4.2 结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等。社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵。

## 10.5 特色风貌

10.5.1 连片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，创新历史城区、历史文化街区、历史建筑、风貌建筑保护利用方式，整体色彩与色调应与城市色彩与色调相协调，加强古树名木和现有绿化成果保护。

10.5.2 对重要历史街道、公共空间的片区，应对公共界面住宅建筑的面宽、形式、风格进行整体控制，注重街道界面高度、色彩、材质等方面的总体协调。

10.5.3 对片区内具有历史文化保护价值的建筑等历史名录，按规定进行历史文化保护，体现文化传承，强化城市特色空间。

10.5.4 注重老旧小区引导牌、道路引导指示牌等标识，完善服务管理的标识系统；小区、楼、单元、门牌等相关标识宜结合小区整体改造，具有一定辨识度、文化特色。

10.5.5 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；增强片区联系，相邻小区间的围墙，有条件的宜采用生态绿篱进行替代，以增加小区的空间感受，增加居民交往连通性。

# 11 实施和验收

11.0.1 老旧小区改造应明确实施责任主体，规范建设和管理程序。

11.0.2 改造项目应有完整的设计文件，施工方案与技术措施。

11.0.3 施工单位应综合考虑老旧小区所处位置、交通条件、居民出行等情况，科学合理地组织施工，减少对附近居民生活的干扰。

11.0.4 确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则，规范引入物业管理，同步建立小区后续长效管理机制。

11.0.5 项目竣工后，应按规定组织验收，街道、社区以及居民代表等参加。项目实施单位应及时办理资料整理、归档和移交工作。

12 负面清单

## 12.1 基础设施整治

12.1.1 道路改造达不到设计要求的，未做到路平、灯明、水通的。

12.1.2 小区管网未做雨污分流的，阳台污水落水管未接入污水管网的。

12.1.3 燃气管道施工未达到设计标准，存在燃气泄漏、爆炸隐患的。

## 

## 12.2 房屋综合整治

12.2.1 违章建筑等未按相关规定进行拆除整治的。

12.2.2 改造过程中未经批准擅自改变建筑使用功能的。

12.2.3 屋面改造未按标准施工，不符合安全要求的。

12.2.4 墙面外饰改造不切合实际，不符合适用、经济、美观原则，搞不重实效的政绩工程、形象工程的。

## 

## 12.3 公共设施整治

12.3.1 绿化小品等设计不符合实际、贪大求洋，搞不切实际形象工程的。

12.3.2 小区环境改造不符合安全防护要求的。

12.3.3 对改造项目涉及历史文化街区、历史建筑、古树名木等未严格落实相关保护修缮要求的。

12.3.4 未经征求居民意愿等程序，改变小区公共绿地等用途的。

12.3.5 停车场出入口设置不满足交通安全要求的。

12.3.6 充电设施设置达不到安全防护和使用要求的。

## 

## 12.4 安防、消防改造

12.4.1 道路改造后，降低原有道路消防、救护等要求的。

12.4.2 消防器材等设施配备不达标的。

## 12.5 建筑节能改造

12.5.1 建筑节能改造影响建筑结构安全和使用功能，不满足相关安全和防火规范规定的。

## 12.6 “适老化”改造

12.6.1 小区主要公共活动区域未设置无障碍通道的。

## 12.7 加装电梯改造

12.7.1 增设电梯影响建筑使用安全的。

## 12.8 连片改造

12.8.1 连片改造项目未进行整体规划的，未达到改善片区公共服务、公共环境成效的。

## 

## 12.9 实施管理

12.9.1 改造前未征求居民及物业服务等相关单位意见的，改造项目未立项的，未公示的。

12.9.2 改造项目未依法招标实施，存在弄虚作假、偷工减料、违规施工等影响工程质量行为的。

12.9.3 未按照施工安全管理规范施工，未做好安全防护、未及时清理施工现场的。

12.9.4 改造项目未经验收移交使用的，改造后无物业管理的。

13 附则

13.0.1 各地可结合实际情况，制定本地区城镇老旧小区改造技术导则或实施细则。

附录1安徽省城镇老旧小区改造项目生成指引

为科学指导安徽省城镇老旧小区改造，建立健全项目生成机制，做到项目统筹谋划、精准识别、有序实施、高效推进，制定本指引。

一、调查摸底

市、县住房城乡建设（房地产）部门会同相关部门，组织街道（乡镇）以社区为基本单元，摸清老旧小区房屋、环境、设施现状及周边基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间、经济文化等基本情况（见附表1、附表2）。

二、明确项目

县级人民政府住房城乡建设（房地产）、自然资源和规划部门要会同有关部门，依据城镇老旧小区改造规划，在调查摸底、征求意见的基础上，按照区位相近、资源共享等原则，科学划分改造区域，合理拓展改造实施单元，明确老旧小区改造片区范围，形成改造项目，明确项目实施（投资）主体。

三、制定方案

由街道（乡镇）牵头，充分了解居民需求，体现居民、社区、物业服务企业或小区管理单位的意见，并征求相关部门和专营单位意见，配合项目实施（投资）主体协同制定改造方案，明确依据、项目概况、现状分析和评估、改造范围和内容、资金筹措 、组织实施、物业管理等内容。方案编制完成后，应广泛征求居民和相关单位的意见。

四、项目审批

结合居民和各方意见，对改造项目方案完善后，市级住房城乡建设（房地产）部门组织专家审查，完成方案审批。

附表 1.老旧小区、单体楼现状一览表

2.老旧小区改造居民需求调查表

附表1 老旧小区、单体住宅现状一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 小区名称 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 小区位置 　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  小区占地面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 小区建成时间\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  小区住宅栋数\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　 小区户数　 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  小区总建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  停车位 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 公共服务设施 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | |
| 住宅楼号 | 单体建成时间 | 住宅单元数（每栋） | 住宅户数（每栋） | 住宅居民数（每栋） | 屋面漏水情况 | 三表出户情况 | 单元垃圾桶（有，无） | 单元防盗门  （有，无） | 违章建设  （有，无） | 单元集中信报箱（有，无） | 单元电梯情况  （有，无） | 外墙及门窗保温情况（有，无） |
| 1# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12# |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 备注：小区所有住宅楼全部列入统计 | | | | | | | | | | | | |

附表2  老旧小区改造居民需求调查表

小区 幢 单元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 |  | 性别 | | |  | | 年龄 | |  | | | | 职业 | |  | | | |
| 住址 |  | | | | | | | | | | | | 电话 | |  | | | |
| 是否同意改造 | | | | | | | | | | | | 是（ ） 否（ ） | | | | | | |
| 序号 | 改造内容 | | | | | | | | | | | 需要改造（√） | | | | | 备注 | |
| 一 | 基础设施整治 | | 1.修整道路 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 2.架空管线整治 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 3.弱电下地 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 4.水电气设施设备改造 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 5.增设生活垃圾分类投放设施 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 二 | 房屋综合整治 | | 6.拆除乱搭乱建 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 7.整修屋面 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 8.规范屋面太阳能水管 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 9.设置屋面雨水立管及阳台排水管 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 10.修复屋顶防雷设施 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 11.外立面涂装 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 12.楼道洁化 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 13.增设楼道灯 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 三 | 公共设施整治 | | 14.修整绿化 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 15.增设路灯 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 16.更新增加引导牌、楼栋号等标识 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 17.修缮宣传栏 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 18.增设停车位 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 19.新增（改建）自行车棚 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 20.增设电动自行车充电位 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 21.增设电车汽车充电车位 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 22.扩建物业管理用房 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 23.新建（改造）门卫室 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 24.更新增设信报箱、智能快递箱 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 25.增设运动、休闲场地 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 26.增设健身器材 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 27.修缮公厕 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 四 | 安防、消防改造 | | 28增设电子监控 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 29.维修小区单元门 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 30.疏通消防通道 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 31.增设（修缮）室外消防栓 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 32.增设（修缮）移动式灭火器 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 五 | 建筑节能改造 | | 33.外墙保温 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 34.屋面保温 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 35.门窗保温 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 六 | “适老化”改造 | | 36.配套居家养老服务设施 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 37.小区道路无障碍改造 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 38.主要公共活动区域配套无障碍设施 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 39.建筑出入口无障碍改造 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 40.增加居家应急呼叫系统 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 七 | 加装电梯改造 | | 41.是否愿意出资加装电梯 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 八 | 连片改造 | | 42. 托幼所 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 43. 幼儿园 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 44.医疗卫生服务设施 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 45.社区养老、日间照料中心 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 46.便民超市、菜市场 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 47.体育设施 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 48.公共活动空间、公园绿地 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 49.道路交通 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 九 | 出资意愿 | | 50.直接出资 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 51.使用（补交）住宅专项维修资金 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 52.让渡小区公共收益 | | | | | | | | |  | | | | |  | |
| 十 | 您的其他需求或意见和建议 | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  |  | | |  | |  | |  | |

注：被调查人意见和建议较多的可另附意见。

区 街道（乡镇、社区服务中心、社区委）

联系人 电话

附录2 安徽省城镇老旧小区改造方案编制模板

一、编制依据

1.国家法律法规、国家或行业现行的相关技术规范、标准及规程；

2.现行相关的专业预算定额、施工定额；

3.项目所在地区老旧小区改造规划（十四五规划）、老旧小区改造年度计划；

4.项目所在地区老旧小区改造有关财政承受力影响评价；

5.其他

二、项目概况

1.项目区位，项目的边界和改造范围。

2.项目的基本情况。

3.改造原则及目标。明确项目改造的原则和改造目标。

三、现状分析及改造需求

**（一）现状调查**

1.房屋建筑调查

（1）小区房屋数量、使用年限、建筑权属；

（2）建筑结构类型、房屋质量、房屋设施设备情况；

（3）危房数量和状态；

（4）违章搭建情况。

2.设施配套调查

（1）市政基础设施、管线情况、消防及安全隐患；

（2）基本公共服务设施、便民商业服务设施情况；

（3）道路交通、停车问题。

3.居住环境调查

（1）公共活动空间；

（2）环境绿化；

（3）历史文化资源、特色风貌、古树名木。

4.管理水平调查

（1）物业管理情况；

（2）社区机构、组织情况；

5.其他需要调查的内容

**（二）需求调查**

1.房屋建筑改造需求；

2.市政基础设施、公共服务设施、商业服务设施、交通场站及等改造需求；

3.公共空间改造需求；

4.环境绿化改造需求；

5.其他需求。

**（三）居民意愿**

1.群众改造意愿、改造过程参与意愿、出资意愿；

2.加装电梯意愿；

3.改造后引入小区物业管理的意愿；

4.其他意愿。

**（四）需统筹考虑的方面**

1.改造项目按照协同改造的原则，与各专项改造相结合情况项目实施单位协调水、电、气、暖、通信等专营单位开展基础设施联动的情况；

2.其他需要协调的内容。

四、改造内容

**（一）老旧小区**

1.小区基础设施，包括小区道路、综合管线、环卫设施等内容；

2.房屋建筑单体，包括屋面、立面、楼道、建筑节能改造等内容；

3.小区公共设施，包括公共空间、绿化、停车、充电设施及场所、管理用房、健身器材、信报箱、智能快递箱、公共宣传栏、围墙、标志标识等内容；

4.小区安防和消防，包括小区大门、单元门、监控和消防设施等内容；

5.“适老化”改造，包括无障碍设施、配套养老服务设施、室外空间改造等内容；

6.加装电梯；

7.其他设施。

**（二）老旧小区及周边**

1.公共服务设施，包括社区综合服务站、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站、综合超市、快递邮政设施以及其他便民商业网点等公共服务设施的协调规划；

2.市政基础设施，包括供水、排水、供电、道路、供气、供热（集中供热地区）、通信等设施，停车及充电设施、无障碍设施、环境卫生设施以及慢性系统等市政基础设施的协调规划；

3.公共活动空间与环境，包括公共活动场地、公共绿地等公共空间的协调规划；

4.其他需要设施内容。

五、方案设计

1.项目区域位置图（小区及其周边道路、市政管线的关系）；

2.改造项目总平面方案图；

3.公共服务设施（养老、托育、社区服务等）平面方案图；

4.改造综合管线平面方案图；

5.改造道路、场地、绿化平面方案图；

6.其他相关内容；

7.资金估算。

六、资金筹措

按照“谁受益、谁出资”的原则，完善居民合理分担、单位投资、市场运作、财政奖补等多渠道资金筹措机制，本项目结合实际合理确定了改造费用分摊规则，制定了具体资金筹措方案、各类资金来源的保障措施、使用方案以及监管措施，制定了资金风险管理预案。

**（一）资金筹措方案**

1.中央补助资金；

2.省级财政补助资金；

3.地方财政补助资金；

3.居民自筹资金；

4.社会资本（专营单位、产权单位、规模化实施运营主体投资等）；

5.其它资金。

**（二）资金管理方案**

1.各类资金使用方案以及监管措施；

2.资金风险管理预案。

七、组织实施

**（一）项目组织**

1.本地区老旧小区改造领导组织架构；

2.项目实施单位、直接监管单位、改造技术依托单位；

3.改造项目管理组织架构。

**（二）实施计划**

1.项目的实施计划，包括组织计划（合同管理、实施管理、质量安全管理、验收管理等）；

2.改造项目总控进度计划；

3.改造实施组织保障、制度保障、技术保障资金保障等措施。

**（三）长效管理**

1.改造长效管理机制的建立（包括日常管理、维修管理、物业费收取和使用的情况）；

2.改造后物业管理模式。

八、其他（其他需要说明的内容）