

四川省城镇老旧小区改造技术导则

(试行)

四川省住房和城乡建设厅

二〇二〇年七月

前 言

根据四川省住房和城乡建设厅《关于下达四川省工程建设地方标准<四川省老旧小区改造更新技术导则>编制计划的通知》（川建标发[2019]491号）的要求，结合近年来我省城镇老旧小区改造的实际情况，由中国建筑西南设计研究院有限公司、四川省城乡建设研究院共同编制本导则。

在导则编制过程中，开展了深入的调查研究，认真总结我省各地城镇老旧小区改造的实践经验，参考住建部及国内有关省市老旧小区改造技术导则，在多次征求专家、相关部门和地方意见的基础上，制定本导则。

本导则共分导则和附件，导则为8章，主要技术内容包括：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 基础设施；5 小区建筑；6 小区环境；7 服务设施；8 改造实施与管理机制；附件为《老旧小区改造要素设计指引》。

本导则由四川省住房和城乡建设厅负责管理，由四川省城乡建设研究院负责具体技术内容的解释。各地各单位在使用导则过程中如有意见和建议，请寄送至四川省城乡建设研究院（四川省成都市人民南路四段36号，邮编：610041，企业邮箱：SIURC@163.com）。

主 编 单 位： 中国建筑西南设计研究院有限公司

四川省城乡建设研究院

主要起草人：贾刘强 秦盛民 罗 晖 朱 萌 韩 巧

罗静霏 冯可心 唐浩文 骆 杰 林冰凌

罗国夫 史悠志 吴奕霖 熊泽祝 张瀚文

余 强 魏芝格 刘鹏彦 郑良秋

主要审查人：贺 刚 刘 民 赵 炜 赵东亚 张 勇

王 洪 黄志强

目 次

1 总 则.....	1
2 术 语.....	2
3 基本规定.....	5
4 基础设施.....	7
4.1 市政、道路.....	7
4.2 安全设施.....	13
5 小区建筑.....	15
6 小区环境.....	18
6.1 违建整治.....	18
6.2 小区附属设施.....	18
6.3 绿化空间及设施.....	18
7 服务设施.....	20
7.1 无障碍设施.....	20
7.2 公共服务设施.....	20
7.3 智慧物业管理系统.....	22
8 改造实施与管理机制.....	23
8.1 老旧小区改造的实施.....	23
8.2 改造后的长效管理机制.....	24
附录 A 分类实施清单.....	25
本导则用词说明.....	27
引用标准名录.....	28

Contents

1	General provisions.....	1
2	Terms.....	2
3	Basic regulation.....	5
4	Infrastructure.....	7
	4.1 Municipal administration and road.....	7
	4.2 Safety facilities.....	13
5	Community building.....	15
6	Community environment.....	18
	6.1 Illegal construction.....	18
	6.2 Community ancillary facilities.....	18
	6.3 Green space and facilities.....	18
7	Service facilities.....	20
	7.1 Barrier-free facilities.....	20
	7.2 Public service facilities.....	20
	7.3 Smart property management system.....	22
8	Renovation implementation and management mechanism.....	23
	8.1 Implementation of old community renovation.....	23
	8.2 Long-term management mechanism after transformation.....	24
	Appendix A Classified Implementation Checklist.....	25
	Explanation of wording in this specification.....	27
	List of quoted standards.....	28

1 总 则

1.0.1 为高效、规范推进我省城镇老旧小区改造工作，切实改善城镇老旧小区人居环境，提高居民生活品质，推动完整社区建设，特制定本导则。

1.0.2 本导则适用于四川省县级以上城镇老旧小区改造工作，其他城镇参照执行。

1.0.3 城镇老旧小区改造应坚持先整体规划设计、后分批推动实施的原则，应编制本区域城镇老旧小区专项改造规划和年度计划，建立改造项目库。应科学编制改造项目设计方案，确保改造项目可实施、可操作。

1.0.4 城镇老旧小区改造除应按照本导则规定外，可参考国家和四川省现行有关标准的规定，改造标准不应低于原标准。各地可依据本导则，结合实际编制本地老旧小区改造技术实施细则。

1.0.5 城镇老旧小区改造应与城市更新的要求相适应，且宜结合既有居住建筑节能改造、“三供一业”改造等专项改造工作同步实施。

2 术 语

2.0.1 城镇老旧小区 old city and town community

指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

2.0.2 生活垃圾分类 domestic waste classification

按照生活垃圾的不同成份、属性、利用价值以及对环境的影响，根据不同的处置方式要求，分成属性不同的种类。

2.0.3 立体停车库 three-dimensional parking garage

设置在地上或地下的用来最大量储放车辆的机械或机械设备系统。

2.0.4 三供一业 water/power/ heating (gas) supply and property management

企业的供水、供电、供热（供气）及物业管理。

2.0.5 视频安防监控系统 video security monitoring system

利用视频技术探测、监视设防区域并实时显示、记录现场图像的电子系统或网络。

2.0.6 访客对讲系统 visitor intercom system

采用(可视)对讲方式确认访客,对建筑物(群)出入口进行访客控制与管理的电子系统，又称楼寓对讲系统。

2.0.7 入侵报警系统 intrusion alarm system

利用传感器技术和电子信息技术探测并指示非法进入或试图非

法进入设防区域的行为、处理报警信息、发出报警信息的电子系统或网络。

2.0.8 无障碍设施 barrier-free facilities

保障残疾人、老年人、孕妇、儿童等社会成员通过安全和使用便利，在建设工程中配套建设的服务设施。

2.0.9 违章搭建 illegal construction

影响小区公共空间使用、违反相应法律法规的私搭乱建建筑物或构筑物，一般占用小区楼道、楼栋入口和公共绿地等空间，对小区公共环境的安全和美观十分不利。

2.0.10 公共晾晒区 public drying area

公共晾晒区是提供晾晒设施或场地，供居民晾晒衣物及床上用品的区域。

2.0.11 微、小绿地 micro and small green space

选址灵活、面积小、离散性分布的小型绿地空间，可以见缝插针地出现在小区的边角地带，在一定程度上有利于改善小区环境，同时提供可供居民使用的绿色空间。

2.0.12 适老设施 old-age facility

包括为老年人提供活动、医疗服务，照顾老年人饮食起居的设施。

2.0.13 托幼服务设施 child care service facilities

用于专门照顾和培养婴幼儿生活能力的地方,也指公共设施中因父母不在而由受过训练的服务人员临时照顾孩子们的房间或地方。

2.0.14 助餐服务设施 food service facilities

以社区为主导，为社区老年人提供膳食加工配制、外送、集中用餐等服务的场所。

2.0.15 智慧物业管理平台 smart property management platform

智慧小区管理平台系统是整个智慧社区实现的核心，是各弱电系统数据交互的核心，支持各个弱电系统之间的数据交互功能，同时，该平台还需负责社区与外部单位之间的数据交互，例如为公安、电力、自来水、燃气等单位提供社区系统数据。

3 基本规定

3.0.1 城镇老旧小区改造类型可分为基础类改造、完善类改造、提升类改造三类，主要包括基础设施改造与完善、小区建筑修缮、小区环境整治、服务设施配套等内容。基础类改造应在全省范围内普及，因地制宜推动完善类和提升类改造，鼓励有条件的地方创建完整社区。

3.0.2 老旧小区改造应坚持“先民生后提升、先功能后景观、先地下后地上、先设计后建设”的原则，重点解决用水、用电、用气、交通出行、消防等问题，消除小区安全隐患，改善基本生活条件，营造良好居住环境。

3.0.3 老旧小区改造前应进行全面摸底排查，征询小区产权单位、物业公司和居民意见，摸底调查和问卷调查结果作为确定老旧小区改造范围及内容的依据。

3.0.4 鼓励采用 BIM、倾斜摄影等新技术对改造前、后的老旧小区进行整体测绘，建立健全老旧小区改造档案。

3.0.5 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、特色建筑和特色景观，注重城市特色营造。

3.0.6 老旧小区给排水管网、电力管网、通信管网、燃气管网等改造应与现状市政管网及线路相接驳，并应与市政管网规划相衔接，预留满足未来发展的接口。市政管网及线路应统一规划、实施、改造。道路改造应与周边公共道路及环境相适应，鼓励小区对外开放内部道路。

3.0.7 统筹部署公共活动空间、绿化空间及服务设施,鼓励老旧小区打破围墙、地籍权属的界限,统一进行物业管理。

4 基础设施

4.1 市政、道路

4.1.1 供水

1 分户水表宜相对集中设置在观察方便和不易受损的户外公共区域。更换损坏的水表，宜采用 IC 卡智能型水表及抄表系统。实现“一户一表，一户一阀”。

2 对老旧小区腐蚀结垢造成跑漏严重、供水不足或不能满足生活饮用水水质安全的给水管道及水表井、阀门等附属设施进行更新改造。改造后的管网应满足生活用水及室外消防用水的使用要求。改造部分的给水系统材料选型应符合现行规范，且管径大于 DN32 的明装给水管道不宜采用热胀冷缩系数大的塑料管材。

3 新增市政给水管道严禁与小区原有自备井水源供水管道直接连接。

4 老旧小区高楼层水压不够的，可结合市政给水管网供水条件合理增设二次加压设施，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。

5 埋地式生活饮用水贮水池周围 10m 内，不得有化粪池、污水处理构筑物、渗水井、垃圾堆放点等污染源。生活饮用水水池（箱）周围 2m 内不得有污水管和污染物。

4.1.2 排水

1 因地制宜推进老旧小区雨污分流改造，改造过程中不得影响现状住户正常的生活排水。阳台立管洗衣污水、因改变使用功能而产生

污水的阳台排水、小区景观换水应排入污水管网。阳台排水立管应结合外墙材料和颜色协调统一处理。可先在小区外建设截流设施，再逐步实施内部分流改造。

2 老旧小区排水系统可融合绿色建筑及海绵城市建设的相关要求进行改造。

3 应对老旧小区排水管道和排水明沟、暗沟进行全面的疏通清淤，排水明沟宜定期进行加盖翻新，并更换淤堵、渗漏严重的排水管道及检查井。对地势低洼、内涝积水的老旧小区，应进行竖向梳理，改造、新增雨水管道及雨水口。改造的排水系统材料选型应符合现行标准和规范。

4 老旧小区室外排水管道系统，宜采用埋地排水塑料管和塑料排水检查井，检查井内应设置防坠网。改造后的排水管道宜敷设在人行道或草地下。老旧小区室外排水管道管径应根据水力计算确定。

5 老旧小区生活污水应通过污水管道排入市政污水管网，不得新建化粪池。对老旧小区已建的化粪池应进行疏通、更换，更换时宜采用成品化粪池。对现状设置不合理的老旧化粪池可结合管网改造将其取消。

6 老旧小区分流改造时，对雨污水排水管道不能以重力自流排入市政雨污水管道的区域，如地下停车库等地下建筑，应增设提升泵站或提升泵坑。

7 老旧小区底层沿街店面或地下停车库内设有洗车设施时，应设置沉砂池，洗车废水经预处理达标后排入市政污水管道。

8 老旧小区底层餐饮商铺的含油脂污水应排入市政污水管网,不得排入雨水管网。在接入市政污水管网前,应取得城镇污水排入排水管网许可证,增设隔油装置,宜选用成品隔油装置,确保水质符合要求。

9 老旧小区可增设中水系统,将盥洗废水、淋浴废水、洗衣废水等优质排水作为中水水源,经处理后回用于厕所冲洗和绿化用水。

4.1.3 电力

1 因地制宜推动户均容量标准配置的升级和老旧配电设备的更换,以提高居民生活质量及减少安全隐患。

2 老旧小区电力管网整治改造,宜选择地下敷设的方式,并与其它地下管线统筹安排。

3 在电力管线下地有困难的老旧小区,应规范户外缆线的架设,采取套管、线槽等方式,对老旧小区内的电力架空线路进行统一整治。

4 电表未出户的老旧小区,应结合老旧小区供电设施设备,实现“一户一表”和远程抄表。电能表应集中安装在公共区域,并与小区环境相协调。安装于户外的表箱应有防雨措施,并避免阳光直射。

5 老旧小区变压器及供电线路改造、室外配电箱及柜体改造、三相变压器选型等应与小区整体景观相协调。

4.1.4 通信

1 老旧小区通信管网整治改造,宜选择地下敷设的方式。电缆路径的选择应综合考虑安全运行、维护方便及节省投资等因素,并与其它地下管线统筹安排。

2 老旧小区应规范户外缆线的架设,对老旧小区内的通信架空线路进行统一整治。通过分类捆扎、分类穿管、分层架设等方式,对新增通信线路实行统一设计、统一敷设,集中设置室外、楼道内光纤分配箱,杜绝反复开挖、拉线。

3 老旧小区整治改造应积极推动同步实施光纤到户通信系统。老旧小区改造可因地制宜地开展 5G 基站建设。

4.1.5 照明

1 老旧小区公共照明设施改造,应坚持统一规划、适度实用。

2 应在楼栋通道、单元出入口、道路通道、小区出入口、活动场所设置小区公共照明。鼓励采用高效节能灯具产品、自动感应灯和绿色生态能源。

4.1.6 环卫

1 在小区内合理布局垃圾分类收集容器,垃圾收集容器应做到使用方便、外形大方、简单经济,配套设置“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。有条件的老旧小区垃圾收集应纳入城镇垃圾分类体系。

2 拆除老旧小区内不达标、卫生条件差的垃圾房及垃圾池,改造或拆除楼体垃圾井、垃圾道。改造原有垃圾收集点与收集站,场地应围蔽且地面硬底化,具有良好的封闭性。

3 对室内无配套独立卫生间的老旧小区,如有附建公厕的,应对其进行提升改造;未建公厕的,可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的要求。

4.1.7 供气

- 1 应对老旧的燃气管道及设施进行改造整治。
- 2 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。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。
- 3 对市政管道燃气覆盖范围内但未通燃气的老旧小区,宜增设燃气设施,并实现“一户一表”。

4.1.8 管综

- 1 老旧小区各类管网整治改造,宜选择地下敷设的方式,管线与管线、管线与建筑物之间保留足够的安全防护距离。对保留的架空电力、通信等线路,宜统一高度和线路走向,分层架设,分类捆扎。
- 2 工程管线交叉敷设时,自地表向下的排列顺序宜为:通信、电力、燃气、给水、再生水、雨水、污水,且给水、再生水和排水管线应按自上而下的顺序敷设。
- 3 小区地下管线间最小水平及垂直净距应符合相关规定。当无法满足管线敷设现行规范要求时,需采取保护措施或者采用新工艺减小安全距离。

4.1.9 道路

- 1 坚持先地下后地上的原则,综合整治修复质量较差的既有道路,结合围墙拆改统筹改造片区道路系统,改善道路通行能力。应设置明显的道路标识和行车标识,明确消防通道和无障碍通道。小区道路应满足消防、医护等应急车辆通行,对于现状条件达不到标准的,

应逐步改造达标。

2 道路出入口以及周边交通复杂的路段应设置必要的交通安全设施，引导交通，避免交通事故。

4.1.10 停车

1 应从区域层面统筹非机动车和机动车停车设施。

2 小区停车设施宜采用集中为主、分散为辅的方式改造或新建，并合理利用闲置的停车空间。

3 地面停车设施宜集中在小区角落闲置空地、次要出入口周围等，且宜采用不燃或难燃的轻型或绿色环保材料建造，其色彩应与周边环境相协调。对现状未满足相关要求的地下停车库进行调整和完善，并优化、提升停放管理和维护措施。有条件的小区可适当增加机动车停车位或增设立体停车库，鼓励引入智能化停车管理系统，提高使用效率。

4 在满足安全的条件下，结合停车位统筹配置（或预留）小区内停车位充电设施，严禁电瓶车在楼梯间、应急通道处等充电。停车位充电设施及其配套设施设备应符合相关规定，为电动（汽）车提供安全的充电环境。

5 充分利用共享单车，整治、改善原有公共停车位功能，增设交通标志。结合城市交通规划布局要求，可在小区周边设置夜间限时停车位。

4.2 安全设施

4.2.1 消防

1 应优化调整小区出入口宽度、道路宽度、道路转弯半径和道路承载力，满足消防车道基本条件、消防车通行及救援要求。可对消防车道采取景观美化措施，提升小区形象品质。应清除侵占消防车登高操作场地的障碍物，确保场地通畅并与消防车道连通。无条件设置消防车道的，则由地方主管部门制定相应的防火安全保障措施。

2 应系统检查老旧小区公共区域的消防设施，按照标准、规范更新和修复消防设施，配齐消防应急照明、消火栓、灭火器等消防器材，完善消防警示标识系统，并定期进行维护维修。未设置消防设施的，应按照有关消防技术管理规定增设相应的消防设施。

3 消防水源应与生活饮用水独立计量。

4.2.2 安防

1 老旧小区宜设置视频安防监控系统。对小区主要出入口、小区周界、主要道路、公共区域、车辆集中停放区域、电梯（厅）等场所设置监控系统，避免监控盲点。小区可独立设置监控中心，或与消防控制中心共用房间。小区围墙周界、建筑出入口、建筑内公共区域等场所可设置入侵报警系统。

2 老旧小区宜设置出入口控制系统。小区可增设保安岗亭和智能车闸系统。

3 有条件的小区人行出入口可设置身份识别、体温检测等多功能门禁系统，提高物业管理水平和应急防疫能力。住宅出入口可设置门

禁系统和访客对讲系统。

4.2.3 防雷

应系统检查老旧小区建筑的防雷设施是否满足要求,应对不满足要求的防雷设施进行维修。

5 小区建筑

5.0.1 屋面防水

1 建筑物屋面存在渗漏水或防水材料超过使用年限的,应对屋面防水层、隔热保温层进行修缮。修缮后屋面其他部分(屋脊、泛水、天沟、水落管)宜增加屋面女儿墙分隔缝,并同步清理屋顶堆积杂物。

2 楼梯间出屋面炮楼天棚内墙存在渗漏水的,可在室内吊顶进行引流,墙面开洞排管接室外雨水管。

5.0.2 屋顶整治

1 宜对太阳能等设备进行统一整齐布置,太阳能热水管道应做好防冻、防热、防爆等措施,相关管线按单元集中合理布置。

2 结合城市或居住区整体景观与建筑风貌改造要求,可对原屋面形式进行改造。屋顶风格、材料、色彩等应与整体风貌相协调。

5.0.3 楼道修缮

1 应整修或更换破损的公共楼梯踏步和扶手。扶手材料宜选用导热系数小的木质或塑料等材料。增加适老化设施如无障碍通道、扶手、楼层标识等便于老、弱、病、残人员使用。

2 应更换缺扇、开启不灵活、没有维修价值的采光窗。楼道内墙与顶棚应平整洁净,侧墙宜做耐污墙裙。

5.0.4 单元门修缮

对脏污、破损、存在安全隐患的楼栋门进行修缮或更换,对楼栋门内外的杂物和废品进行清理。楼栋门宜与小区风格协调,外观应简洁大方,安装牢固安全,开启方便顺畅。

5.0.5 外墙修缮美化

1 应对建筑立面进行整治修缮，按基层、面层、涂层由里及表进行修缮，墙面修缮应先进行原层全铲除处理，也可结合外墙轻质保温一体板整体修缮。对存在漏水、渗水现象的外墙同步进行防水处理，同时做好外墙隔热保温措施。外墙面修缮应与街区整体形象特征保持一致，涉及历史建筑、传统风貌建筑，应符合相关地区保护规划的规定。

2 鼓励小区进行建筑立面垂直绿化改造提升。

5.0.6 外墙构件

外墙构件有松动、锈蚀、缺损的，应进行修缮或更换。对外墙构件可进行整体布置、统一更换样式。可拆除临街面的防盗网、雨棚等构件，保持立面景观风貌协调，恢复墙面原状。防盗网应作活动式栏网或至少应有一个安全疏散活动口，鼓励安装防盗纱窗。

5.0.7 外墙悬挂物

外墙立面空调机位宜统一位置与样式，设计遮挡装饰，不能影响建筑结构安全。空调外机位应满足外机良好换热的要求。空调排水管及冷媒管（内外机的联系管）宜结合建筑阴角位设置，上下层空调机可共同使用排水管。空调冷凝水管宜改为有组织排水。空调排水管及冷凝水立管应结合外墙材料和颜色协调统一处理。

5.0.8 增设厨卫

1 老旧小区增设独立厨卫需对原结构墙体作局部开洞处理时，应由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位对原结构相关部位进

行承载力验算，采取加固措施确保结构安全。当新增结构与原结构相连时，应进行整体结构安全鉴定。

2 老旧小区增设独立厨卫，不应影响小区消防道路，不应影响小区建筑结构安全和消防安全，不应对小区建筑内外排水、燃气、强弱电管线产生影响，宜与小区及周边景观环境相协调。

5.0.9 烟道排烟

应对老旧小区油烟进行收集和集中排放。鼓励加装公共烟道、油烟集中净化器，定期清洗排烟设施。

5.0.10 加装电梯

鼓励老旧小区加装电梯，实行“一部电梯一个方案”。

5.0.11 建筑节能改造

1 老旧小区宜在不影响建筑结构安全的情况下，充分考虑当地的地理气候条件、经济技术水平，进行节能改造。鼓励采用新材料和新技术，鼓励结合节水、节电进行综合改造。

2 外墙、外窗（门）、屋顶改造宜统筹进行节能型改造，并对原有基础结构进行修复保养。

3 在通过小区现有房屋主体结构安全评估且满足相关部门关于立面、日照要求的前提下，老旧小区可开展屋顶“平改坡”改造。

5.0.12 太阳能利用

老旧小区可采用光伏板、太阳能集热板、被动式采暖等技术手段，充分利用太阳能创造新能源。

6 小区环境

6.1 违建整治

应依法整治老旧小区影响整体风貌、结构及消防安全的室外、楼顶违章搭设,清除室外堆放的杂物废品,清理室外的广告产品等设施。对老旧小区底层餐饮商铺违建和私搭的油烟管道进行改造或拆除。

6.2 小区附属设施

6.2.1 围墙修缮

对存在安全隐患和老化破损的围墙进行修缮,保证居民和行人安全。对小区铁艺围墙进行除锈并重新喷涂,严重老化和破损的,应进行更换;原有围墙为砖砌围墙的,可结合立体绿化进行改造,宜设置为通透式围墙,围墙修缮可采用立体绿化嵌入的方式。

6.2.2 出入口改造

对存在安全隐患及老化破损的小区大门进行修缮或更换;增设小区入口标识系统设施,展示小区平面布局;有条件的可结合门卫室增设无接触式配送物品暂存点。

6.2.3 公共晾晒区

应避开小区主要出入口、楼栋出入口、消防疏散通道及其他人流密集区域设置公共晾晒区。可结合空旷草坪、屋顶天台设置,避免占用公共活动空间。

6.3 绿化空间及设施

6.3.1 环境要素保护和绿化修缮

保护小区内文保单位、历史建筑、历史环境要素和古树名木,保

留和利用小区原有树木，整治公共绿地，恢复绿化功能。可建设花园式、果园式小区，鼓励垂直绿化和阳台绿化。需借助附属构件的立体绿化，应确保构件安全、牢固。

6.3.2 公共活动场地

1 维修和完善老旧小区内广场、绿地和居民健身活动场地，并配置座椅、亭子等公共设施。活动场地应满足地势平坦、环境良好、排水通畅的要求，保证居民活动的安全。可对建筑界面围合成的公共空间进行“一体化”改造，营造小区特色植物景观，增设体现小区历史文化特色的亭廊、景观墙、雕塑等构筑物，增强小区生态和文化特色。

2 可结合围墙转角、断头路口和被居民侵占的公共绿地等空间，开辟公共活动场地，布置公共活动设施。鼓励打破围墙及社区、用地归属的界线，整合闲置边角地带，统一布置公共活动空间及交通流线。

6.3.3 微、小绿地改造

鼓励实行“针灸式”微改造。充分利用边角地带，广种花草，新增雕塑小品，落实“见缝插绿”；增设游乐、休憩设施。同时协调好绿地与停车、交通等功能关系。

6.3.4 绿化设施

对小区内树池、花坛、挡土墙等绿化设施进行提升和完善。对现有树池进行生态化改造，可覆盖网格式透气护栅或增设休闲座椅。对小区内有安全隐患的挡土墙进行修整，并采取措施消除安全隐患。

7 服务设施

7.1 无障碍设施

小区单元出入口、游步道、休憩设施、儿童游乐场、休闲广场、健身运动场、公共厕所等公共空间宜设置无障碍设施。小区中宜设置完善的无障碍标识。对小区公共空间突出物，应进行拆除或者软性防碰撞处理。

7.2 公共服务设施

7.2.1 卫生服务设施

小区物业中心应将消防急救包、消毒杀菌装备、疫情防护装备纳入年度采购计划。在小区增设卫生服务设施，可采用移动式与固定式相结合的形式，药品存放需符合相关规范要求。

7.2.2 适老设施

老年人服务设施中可配置护理型床位，推广适老化智能终端应用等技术。宜在社区、街区统筹设置居家养老服务中心、社区食堂、老年活动室、日间照料中心、医疗救护设施等适老性公共配套设施。小区内集中室外活动场地宜设置满足老年人使用的无障碍卫生间。

7.2.3 托幼服务设施

在社区内宜设置托儿所，可联合社区服务站等配套设施进行建设。

7.2.4 助餐服务设施

可结合社区食堂建设老年配餐服务中心，为老年人提供配送服务，可联合社区服务站和文化活动站设置。

7.2.5 邮件快递设施

小区长期闲置、废弃的信报箱，可进行拆除或更新。结合入口门卫室和物管在围墙边、绿化边角等地方设置快递货架，或者结合共享型智能信报箱设置智慧快递系统设施。可联合周边小区引入快递驿站等商业设施。

7.2.6 公共厕所

应对小区内年代久远、卫生状况极差的公共厕所进行更新。如需新建，应满足环境及景观的要求。

7.2.7 商业配套设施

可充分利用既有建筑内的闲置空间，引入家政服务业及公共充电设施等新型商业业态，完善小区的商业服务设施。

7.2.8 信息指示标识

指示标识可分为导向类、服务类和提醒类。信息标志的位置应醒目，且不得对行人交通及景观环境造成妨害。其大小、风格及色彩应与小区建筑相协调。

7.2.9 文化休闲设施

小区内文化休闲设施包括：儿童活动中心、图书室、阅览室和体育活动室等，可在社区或街区统筹配套建设。可将小区公共墙面改造为宣传栏和主题文化墙，并与小区标识系统设施风格协调。在符合相关法律法规要求的基础上，可以设置融媒体宣传栏，且不得造成安全隐患，不得干扰居民日常生活，产生收益应用于小区基础设施的维护。

7.2.10 物业服务设施

社区居委会应协助小区成立业委会、引入物业公司等，物业服务用房宜选取地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的小区，物业服务用房所在楼层不宜高于四层。

7.3 智慧物业管理系统

7.3.1 火灾警报系统

暂无火灾警报系统的老旧小区应配备火灾警报系统的有关设施。

7.3.2 物业管理系统

1 宜配置安保系统，包含门禁系统、智能车闸管理系统、保安岗亭等子系统，并对后端服务器进行实时更新。针对疫情等特殊时期，在出入口设置隔离设施和智能化设备，实行封闭式管理，采用进出人员登记制度，建设智慧平安小区。

2 鼓励建设智慧物业管理平台，将小区信息管理、安防管理、物业缴费管理、物业报修、访客管理等功能整合到管理平台中。

8 改造实施与管理机制

8.1 老旧小区改造的实施

8.1.1 城镇老旧小区改造应按照所在地县级以上人民政府公布的实施方案相关要求，依据地方主管部门制定的工作流程，有序组织项目实施。

8.1.2 城镇老旧小区专项改造规划应由具有相应规划资质的单位承担。专项改造规划的编制应明确改造原则、总体目标、改造模式、改造策略，制定城镇老旧小区改造项目库，为申报年度计划和中央预算内投资项目提供科学支撑。

8.1.3 老旧小区改造的勘察、设计、施工、监理以及工程建设有关的重要设备、材料等采购，按规定需要招标的，应依法进行招标；鼓励采用工程总承包模式实施老旧小区改造。

8.1.4 老旧小区改造的建设单位对工程质量安全负首要责任，勘察、设计、施工、监理等单位依法负主体责任。实行工程总承包的，由总承包单位对施工现场的安全生产负总责，并对全部建设工程质量负责。

8.1.5 老旧小区改造方案应委托具有相应设计资质的单位承担。设计单位应结合居民意愿、小区现状和资金，与小区居民共同拟定“一区一策”的改造方案，编制完整的改造方案或施工图设计文件，编制内容和深度应满足相关要求。

8.1.6 施工单位应具有相应的施工资质。施工单位应编制施工组织计划，科学合理组织施工流程，减少对居民生活的干扰。

8.1.7 改造项目竣工验收应符合相关规定。

8.2 改造后的长效管理机制

8.2.1 具备条件的老旧小区宜引入专业化物业管理,条件尚不成熟的地区可先行采用单位代管、业主自治管理或社区居委会代行管理逐步过渡的方式,提升物业管理服务水平。

8.2.2 加强政府引导,动员群众参与,推动建立居民自治组织。明确街道办事处、社区居委会、小区(院落)居民自治组织、物业企业等各方主体责任,建立一次改造、长期保持的小区长效管理机制,切实维护好小区改造的成果。

8.2.3 鼓励建立老旧小区改造专项维修基金,用于小区改造后日常维护更新。

附录 A 分类实施清单

A.0.1 为适应居民不同层次生活需求，采用三种改造类型：

1 基础类改造：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。对基础类改造内容，坚持基于群众意愿、应改尽改。

2 完善类改造：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、有条件的楼栋加装电梯等。对完善类改造内容，要尊重群众意愿、能改则改。

3 提升类改造：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。对于提升类改造内容，要立足小区及周边实际积极推进。

A.0.2 四川省老旧小区改造应参照表 A.0.2 进行实施。

表 A.0.2 老旧小区改造分类实施表

实施类型	分项	实施内容
基础类	基础设施	1.供水（4.1.1）、排水（4.1.2）、电力（4.1.3）、通信（4.1.4）、照明（4.1.5）、环卫（4.1.6）、供气（4.1.7）、管综（4.1.8）、道路（4.1.9） 2.消防（4.2.1）、安防（4.2.2）、防雷（4.2.3）
	小区建筑	屋面防水（5.0.1）、楼道修缮（5.0.3）、外墙修缮美化（5.0.5）
	小区环境	1.违建整治（6.1）、烟道排烟（5.0.9） 2.单元门修缮（5.0.4） 3.环境要素保护和绿化修缮（6.3.1）、公共活动场地（6.3.2）
	服务设施	火灾警报系统（7.3.1）
完善类	基础设施	停车（4.1.10）
	小区建筑	1.屋顶整治（5.0.2） 2.外墙构件（5.0.6）、外墙悬挂物（5.0.7）、增设厨卫（5.0.8）、加装电梯（5.0.10） 3.建筑节能改造（5.0.11）、太阳能利用（5.0.12）、
	小区环境	1.围墙修缮（6.2.1）、出入口改造（6.2.2）、公共晾晒区（6.2.3） 2.微、小绿地改造（6.3.3）、绿化设施（6.3.4）
	服务设施	无障碍设施（7.1）
提升类	服务设施	1.卫生服务设施（7.2.1）、适老设施（7.2.2）、托幼服务设施（7.2.3）、助餐服务设施（7.2.4）、邮件快递设施（7.2.5）、公共厕所（7.2.6）、商业配套设施（7.2.7）、信息指示标识（7.2.8）、文化休闲设施（7.2.9）、物业服务设施（7.2.10） 2.物业管理系统（7.3.2）

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,在条件许可时首先应这样做的:

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,采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 《生活饮用水卫生标准》GB 5749
- 《建筑给水排水设计标准》GB 50015
- 《电力工程电缆设计标准》GB 50217
- 《建筑照明设计标准》GB 50034
- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352
- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180
- 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB 50400
- 《无障碍设计规范》GB 50763
- 《城镇燃气设计规范》GB 50028
- 《综合布线系统工程设计规范》GB 5031
- 《城市工程管线综合规划规范》GB 50289
- 《建筑设计防火规范》GB 50016
- 《住宅设计规范》GB 50096
- 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974
- 《安全防范工程技术规范》GB 50348
- 《建筑物防雷设计规范》GB 50057
- 《混凝土结构加固设计规范》GB 50367
- 《城镇老年人设施规划规范》GB 50437
- 《住宅建筑结构》GB 50368
- 《污水排入城镇下水道水质标准》CJ 343
- 《城市道路照明设计标准》CJJ 45

《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSUS 04

《民用建筑电气设计规范》JGJ 16

《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242

《居住区供配电系统技术规范》DB34/T 1469

《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163

《四川省被动式太阳能建筑设计规范》DBJ 51/T019

《城镇道路路面设计规范》CJJ 169

《城市道路路基设计规范》CJJ 194

《城镇道路养护技术规范》CJJ 36

《车库建筑设计规范》JGJ 100

《建筑与小区管道直饮水系统技术规程》CJJ/T 110

《出入口控制系统技术要求》GA/T 394

《视频安防监控系统技术要求》GA/T 367

《等电位连接》15D 502

《利用建筑物金属体做防雷及接地装置安装》15D 503

《接地装置安装》14D 504

《住宅厨房》14J 913-2

《四川既有建筑电梯增设及改造技术规程》DBJ51/T 033

《既有居住建筑节能改造》16J 908

《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129

《墙体节能建筑构造》06J 123

《外墙外保温建筑构造》10J 121

《外墙内保温建筑构造》11J 122

《建筑抗震加固技术规程》JGJ 116

《建筑太阳能光伏系统设计安装》16J 908-5

《种植屋面建筑构造》14J 206