

# 云南省住房和城乡建设厅

## 云南省住房和城乡建设厅关于印发云南省 城镇老旧小区改造技术导则（试行）的通知

各州、市住房和城乡建设局：

为加强城镇老旧小区改造，为改造工作提供技术支撑，提升城镇老旧小区改造水平，现将《云南省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

云南省住房和城乡建设厅

2019年11月21日



# 云南省城镇老旧小区改造技术导则

(试行)

云南省住房和城乡建设厅

2019年11月

## 前 言

本导则依据《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函[2019]243号）、《关于申报2020年城镇老旧小区改造计划任务的通知》（建办城[2019]70号）和《云南省人民政府关于美丽县城建设的指导意见》（云政发[2019]8号），并结合近年来云南省城镇老旧小区的实际状况，由云南省住房和城乡建设厅、云南省设计院集团有限公司会同云南省有关单位编制而成。

本导则在编制过程中，对全省城镇老旧小区进行了摸底调查，现场调研了昆明部分老旧小区改造项目并召开座谈会。结合调研成果，认真总结昆明、大理市和红河州等老旧小区改造实践经验，参考国内有关省、市老旧小区改造技术导则，并多次征求专家和各市有关部门意见。

本导则的主要内容包括：总则、基本规定、安全工程、功能提升、环境整治、实施和验收、工程造价标准。

主编单位：云南省设计院集团有限公司

副主编单位：昆明官房建筑设计有限公司

参编单位：北京城建设计发展集团股份有限公司、云南省城乡规划设计研究院、昆明市建筑设计研究院股份有限公司、云南省建筑工程设计院、昆明理工泛亚设计集团有限公司、云南安泰兴滇建筑设计有限公司、昆明市政工程设计科学研究院有限公司、昆明供电设计院有限责任公司

主要起草人员：邓宏旭、孙明洁、李姝、许丁、李达、刘伟、陈田军、饶冬生、杨筱隽、吴黄华、曹理、陈英、杨阳、林晓东、曾建、刘敏、李龙良、张亚萍、陶勇、冯东亮、夏元通、田华安、汪方方

主要审查人：周建平、李平辉、钊林、蒋庆辉、肖焕鑫、陈荔晓、余广鹁、陆泳、俞国锋、王红、周容、郭爱东

## 目 录

1 总则.....	1
2 基本规定.....	1
3 安全工程.....	2
4 功能提升.....	3
5 环境整治.....	8
6 实施和验收.....	11
7 工程投资.....	11
8 工程档案管理.....	11
用词说明.....	13

# 1 总则

1.1 为解决城市发展不平衡、不充分的问题，加快城镇化发展、城镇更新改造，改善城镇人居环境，提升城镇居民生活品质，增强城镇居民获得感、幸福感、安全感，有序推进全省城市（县城）老旧小区改造工作，结合我省实际，特制定本导则。

1.2 本导则适用于云南省城市或县城（城关镇）老旧小区改造工作。

1.3 城镇老旧小区改造要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入践行以人民为中心的发展思想和“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，落实“坚持在发展中保障和改善民生”的要求，积极推进老旧小区提升改造工作，改善城镇人居环境，提高城镇综合承重能力。

1.4 城镇老旧小区改造应坚持政府统筹、市场运作，因地制宜、分类指导，尊重民意、公开透明，完善机制、建管并重的原则，调动和激发城镇居民和有关单位积极性，按照先补齐短板、后提升改造的思路，重点完善各类配套设施，消除安全隐患、优化功能、改善环境、提升档次，优先解决群众最关心的问题。

1.5 本导则城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早（建成于2000年1月1日以前）、失养失修失管严重、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，已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建、改扩建（翻新）实施改造的棚户区（居民住房）以及居民自建住房为主的区域和城中村等不得纳入老旧小区改造范畴。严禁借城镇老旧小区改造之名变相搞房地产开发。

1.6 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我省现行有关标准的规定。

1.7 城镇老旧小区改造应结合“美丽县城”建设、历史文化名镇名村保护、文化旅游开发等，整体推进实施。

1.8 城镇老旧小区改造设施设备选型应优先考虑国产优质产品，并符合国家相关标准要求。

# 2 基本规定

2.1 城镇老旧小区改造包括安全工程、功能提升及环境整治等三个方面内容。

2.2 城镇老旧小区改造前应对小区及建筑物进行综合调查和评估，广泛征询小区原产权单位、物业服务公司和居民意见，按调查评估和征询意见结果确定老旧小区改造范围及内容，优先考虑改造意愿强烈、条件成熟和可整体推进的城镇老旧小区。

2.3 城镇老旧小区改造前应进行现场勘查，制定安全合理、经济可行的改造方案，绘制小

区改造总图及各改造内容施工图。

2.4 城镇老旧小区的改造，需在满足国家和地方相关规范规定的前提下进行。

2.5 城镇老旧小区改造应符合各级国土空间总体规划（国土空间总体规划审批实施前，应符合土地利用总体规划、城市总体规划）、详细规划和相关专项规划要求，合理布局各项设施。老旧小区改造规划方案应经当地规划部门认可，合理布局各项设施。

2.6 城镇老旧小区改造应注重保护历史文脉、民族特色、老城记忆和乡愁韵味，注重保护历史文物和历史建筑，彰显县域文化和街区特色。

### 3 安全工程

3.1 消防安全 对小区进行消防改造，满足《建筑设计防火规范》（GB50016）、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067）相关要求。实在不能满足现行规范要求时，应满足小区建设时，原设计所执行的相关规范版本。

3.1.1 清理疏通消防通道，确保消防通道的畅通，以及必要的扑救场地。

3.1.2 完善小区配套消防设施，并设置明显标识。

3.2 结构安全 对既有建筑的提升改造，不应影响原有建筑的结构安全。对确实存在安全隐患或提升改造过程中可能影响主体结构布置及荷载的既有建筑应进行加固。

3.2.1 建筑加固

3.2.1.1 既有建筑结构加固前，应根据需要加固的建筑物的种类进行结构检测或鉴定，再进行加固设计和施工。

3.2.1.2 房屋鉴定应依据国家现行的相关检测鉴定规范进行。既有建筑的抗震鉴定和危险评估，应符合《建筑抗震鉴定标准》（GB50023）、《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292）、《危险房屋鉴定标准》（JGJ125）等标准的要求。

3.2.1.3 既有建筑的检测鉴定、加固设计和施工，应由具有相应资质的单位和有经验的专业技术人员承担。

3.2.2 加固设计的范围，可按整幢建筑物或其中独立的结构单元确定。如按指定的结构、构件或连接确定加固范围时，应确保该结构的整体可靠性。

3.2.3 加固后结构的安全等级，应根据结构破坏后果的严重性、结构的重要性和加固设计使用年限，由委托方与设计方按有关国家技术标准要求和实际情况共同商定。

3.2.4 结构的加固设计使用年限，应按照国家相关技术标准，由业主和设计单位共同商定。在加固设计使用年限内，未经技术鉴定或设计许可，不得改变加固后结构的用途和使用环境。

3.2.5 室外场地存在滑坡、沉降的小区，应进行室外场地加固改造。

3.2.6 对房屋的屋面、立面等的修缮改造，不应影响原有结构安全性。设备修缮时，当新增水箱、设备等设置于建筑楼面或屋面时，或建筑使用功能、荷载发生变化时，应复核结构安全性和可靠度。

3.3 安防安全 对小区的监控、照明、门禁等系统进行改造。

3.3.1 完善小区监控系统。宜在小区主要出入口、主要路段、节点设置监控探头，有条件的小区宜实行无死角监控。监控探头所在位置应视野开阔、无明显障碍物或眩光光源，保证成像清晰，同时，应有效保证居民隐私。有条件时，按照相关国家标准，联网接入全市（县）相关视频系统。

3.3.2 完善小区门禁系统。在不影响城市交通路网布局的前提下，应在小区主要出入口设置大门，有条件的小区宜增设小区门卫值班室，安装车辆道闸等出入管理系统。

3.3.3 完善小区周界防范系统。在有条件的小区围墙处安装周界入侵报警系统，实现人员非法入侵的监控管理，宜与视频监控系统实现其联动报警功能。

3.4 建筑防雷

3.4.1 多层住宅小区建筑宜设置防直击雷措施，并符合《建筑物防雷设计规范》。

3.4.2 住宅小区宜采取防雷击电涌侵入措施，在总配电箱处设置电涌保护器。

3.5 施工安全 为保证项目建设施工过程中符合职业安全卫生的要求，保障工人及居民施工作业、生活出行的安全，项目实施过程必须符合国家的有关法规、标准的规定。

3.5.1 设置相关的施工安全标识。

3.5.2 做好施工过程中的降噪、除尘工作。

3.5.3 对施工废物产生、排放和堆放场所设置警示牌。

3.5.4 危险作业严格按操作规程进行，要按规定配备必要的保护用具，做好安全卫生防护工作。

## 4 功能提升

4.1 建筑主体功能提升

4.1.1 房屋修缮 积极引导老小区居民出资参与房屋修缮。

4.1.1.1 房屋修缮如可能影响结构安全，需先进行检测鉴定。

4.1.1.2 房屋修缮不应进行大拆大建。

4.1.2 屋面修缮

4.1.2.1 存在局部渗漏的建筑物屋面，应加强防水措施处理。

4.1.2.2 漏水严重的建筑物屋面应采取防水措施。排水措施的方式，新做时宜结合建筑节能改造进行。

#### 4.1.3 楼道整修

4.1.3.1 老旧住宅楼道按照设计要求与实际情况补装公共部位照明。

4.1.3.2 缺扇、开启不灵活、没有维修价值的采光窗宜进行更换。采光窗及其附件和玻璃的质量，应符合查勘设计和有关技术标准规定。

4.1.3.3 成套式楼房楼梯踏步面层损坏严重，影响正常使用，存在安全隐患，应进行修补。

4.1.3.4 楼道护栏及扶手缺失、损坏，影响正常使用，应进行修配。

4.1.3.5 污损、张贴小广告严重的楼道墙面应进行清理粉刷，饰面平整光滑，颜色宜以亮色为主。

#### 4.1.4 完善单元防盗门

缺少单元防盗门或已有单元防盗门破损严重的，宜予以安装或更换。新装单元防盗门外观简洁大方，安装牢固安全，开启方便顺畅。有条件的小区，宜增设楼宇对讲系统。

#### 4.1.5 节能改造

4.1.5.1 既有居住建筑节能改造应根据国家节能政策和国家现行有关居住建筑节能设计标准、云南省民用建筑节能设计标准的要求，结合当地的地理气候条件、经济技术水平，因地制宜地开展全面的节能改造或部分的节能改造。

4.1.5.2 既有居住建筑实施节能改造前，应先进行节能诊断，并根据节能诊断的结果，制定全面的或部分的节能改造方案。

4.1.5.3 对有条件的小区，宜按照《云南省太阳能热水系统与建筑景观一体化设计图则》（云建设函〔2017〕379号），设置建筑与太阳能一体化热水系统。

4.1.5.4 应重复利用可再生能源，结合实际场地和室外条件合理采用太阳能光电照明、风能光电照明等。

4.1.5.5 小区道路、住宅走道、楼梯间照明灯具宜采用LED灯。

4.1.5.6 对于高能耗变压器等电气设备应进行更换。

#### 4.2 室外公共配套设施提升

4.2.1 给水管网 给水管网进行改造时应经过当地供水部门批准认可，方可实施。

4.2.1.1 水表未出户的小区应实行“量表出户”，宜尽量采取“集中抄表”方式。

4.2.1.2 小区内不能满足功能需要的给水管应进行更新，更新的管道管材和附件，应符合国家现行有关产品标准的要求。室外明设的给水管，应避免受阳光直接照射，塑料给水管

应设置保护措施；室外明设的给水管道、附件等应采取有效的保温措施。

4.2.1.3 对管道漏损率高的小区，宜结合管网改造采取控制措施。

#### 4.2.2 二次供水设施

4.2.2.1 二次供水设施宜独立设置，并应配有建筑围护结构。

4.2.2.2 二次供水泵房应配备门禁、摄像等安全防范措施。

4.2.2.3 二次供水储水装备应有安全防范措施。

4.2.2.4 二次供水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749 规定。

4.2.2.5 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：增加设施和高位水箱联合供水、叠压供水、变频调速供水、气压供水等。若采用叠压供水，其设计方案应经当地供水行政主管部门及供水部门批准认可。当需将水箱、设备等设置于建筑物内或屋顶上时，应复核结构安全，并且设备的安装应符合《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981 的相关规定。

#### 4.2.3 排水管网

4.2.3.1 对化粪池和雨水、污水管沟及其附属设施进行全面的疏通清淤，接入城市雨污水管网。对破损及淤堵管段进行重点检查，更换或重建局部管道和检查井、井盖。新建或重建道路时，应分别建设雨水和污水管道系统，实现雨污分流。

4.2.3.2 室外排水管宜采用塑料管材，管材质量应符合国家及行业标准的要求。并应校核埋深和道路的情况合理确定环刚度。

4.2.3.3 化粪池容积或其他功能不满足规范要求和使用要求的小区，宜对化粪池进行改造、扩建或增设。

4.2.3.4 对于存在淹积水问题的小区，应进行系统研究并改造完善。

4.2.4 中水回用 对于周边有市政中水管网的小区，宜引入市政中水管网，供给小区景观绿化用水和公共卫生间冲厕用水。

4.2.5 海绵城市 对于有条件的小区，宜考虑结合改造设置相关海绵城市设施。

4.2.5.1 停车位设置宜采用植草砖等渗透设施；

4.2.5.2 新增或改造绿地宜设置成下凹绿地；

4.2.5.3 新增或改造硬化地面宜设置成透水地面，路缘石应设置过水设施；

4.2.5.4 新增和改造雨水管道、雨水检查井、雨水沟、雨水口等宜做成相应渗透设施。

#### 4.2.6 电力设施

4.2.6.1 电力设施改造应委托具备相应资质的设计、施工单位按国家、行业相关规范、标准设计和施工。

4.2.6.2 居民计量应达到一户一表。应采用集中抄表计量。

4.2.6.3 电能表宜采用智能电能表。户表改造需满足维保部门的验收要求。

4.2.6.4 每套居民住宅负荷供电标准应执行《居民住宅小区电力配置规范》GB/T36040 的相关规定。

4.2.6.5 对于供电设施出现以下问题的，应按现有规范进行提升改造。

- (1) 变电所出现积水或漏水现象，存在安全隐患的；
- (2) 变电所已出现沉降、裂缝等情况，存在结构安全隐患的；
- (3) 电力设备因年久失修，故障率较高的。

4.2.6.6 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，对有公用通道规划的小区，应与其它地下管线统筹规划。

4.2.6.7 电缆改造宜采用排管方式敷设，并在上方设置通道标识桩或标识牌。应尽量避免强电与弱电同路同边，确实无法避免的，应按相关规范要求采取措施隔离。

#### 4.2.7 照明设施

4.2.7.1 成套式楼房楼内应具备独立的购电计量智能电表，确保居民楼内公共照明系统长期正常使用。

4.2.7.2 居民区路灯建设标准应符合《城市道路照明设计标准》CJJ45 和《城市道路照明施工及验收规程》CJJ89 的规定要求，公共区域建设标准应符合《建筑照明设计标准》GB50034 的要求。

4.2.7.3 小区住宅楼道及公共空间照明宜采用 LED 灯，小区道路及庭院照明宜采用太阳能路灯、节能灯及 LED 灯。控制方式宜采用自动控制装置。

4.2.7.4 居民区消除住区道路、公共场所的黑暗盲区。

4.2.7.5 住区照明根据需要宜结合景观设计、夜景工程。

4.2.8 光纤入户 完善小区室外通信管线的升级改造工作。对于室外通信管线使用饱和的小区，应增加室外通信管线的敷设。对于未光纤入户的楼栋，宜敷设光缆覆盖，为住户光纤入网提供条件。

#### 4.2.9 燃气管线

4.2.9.1 对已通气老旧小区的燃气楼栋调压箱、立管，因周边环境发生变化的，应设置防车辆冲撞栏加以保护。

4.2.9.2 对具备安装燃气管道条件的老旧小区，宜结合提升老旧小区综合整治工作，同步铺设小区地下燃气管道；燃气管道宜沿着建筑物外墙架空敷设。楼栋燃气立管宜沿着建筑物外墙敷设，明设的燃气管道应美观、整齐，不影响通行。

4.2.10 通风设施 对于地下原有的通风设施进行检查，对设施老化的通风设备、阀门及管

道进行拆除。更换的风管、风机按照现行的相关规范执行。

#### 4.2.11 供暖系统

4.2.11.1 对既有供暖系统进行检查，对设施老化的设备、阀门及管道进行拆除。更换的设备、阀门及管道按照现行的相关规范执行。

4.2.11.2 在不影响结构荷载的前提下，供暖水管宜优先采用埋地敷设方式；否则，供暖水管应采用贴顶明装敷设方式。

#### 4.3 电梯改造提升

##### 4.3.1 加装电梯

4.3.1.1 加装电梯，应优先考虑4层（含）以上9层（不含）以下住宅，3层（含）以下住宅，不宜加装电梯。

4.3.1.2 对确实需要且有条件安装电梯的居民楼，加装电梯。加装的电梯原则上采用装配式钢结构外挂的方式，不应影响原有建筑的结构安全。

4.3.1.3 加装电梯应合理避让地下管线，保证地下管线的正常使用。

4.3.1.4 加装电梯应充分考虑应急通道、电力配置等影响安全因素，适当考虑采光、通风和噪声对本单元业主的直接影响。

4.3.1.5 加装电梯应委托具备相应资质的设计单位出具符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的设计方案，并委托具有相应资质的施工单位组织施工。

4.3.1.6 加装电梯应满足结构安全、消防、防灾等工程建设强制性标准的要求，尚应符合国家和云南省相关法律、法规和标准的规定。

##### 4.3.2 老旧电梯

4.3.2.1 定期检验不合格，不能正常使用的老旧电梯，应根据检验机构检验情况进行修理，改造或更新。

4.3.2.2 定期检验合格，但使用单位认为电梯故障率较高或存在其他需要评估的情况，老旧电梯使用单位可以委托电梯检验机构或电梯制造单位对老旧电梯进行安全评估。根据评估结论确定对电梯进行修理、改造或更新。

4.3.2.3 老旧电梯的修理、改造或更新应当按照《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》等法律法规的要求进行。

4.3.2.4 更新的电梯的安装过程或老旧电梯的大修、改造须接受特种设备检验机构的法定监督检验，符合《电梯制造与安装安全规范》GB7588等国家及地方现行有关规范标准。

## 5 环境整治

### 5.1 道路设施

5.1.1 老旧小区道路应使居住区内外联系，避免往返迂回，并适于消防车、救护车、商店货车和垃圾车等的通行。有利于居住区内各组团有机联系，以及利于治安保卫。

5.1.2 城市旧城区改造，其道路系统应充分考虑原有道路特点，保留和利用有历史文化价值的街道。

5.1.3 道路应设置道路标识，明确消防通道和无障碍通道，在居住区内公共活动中心，应设置为残疾人通行的无障碍通道。通行轮椅车的坡道宽度不应小于 1.2m，坡度不应大于 1:20，并应在坡道两侧设置扶手。

5.1.4 小区内主要道路至少应有两个出入口，居住区内主要道路至少应有两个方向与外围道路相连。

5.1.5 居住区内尽端式道路的长度不宜大于 120m，并应在尽端设不小于 12m 的回车场地。

5.1.6 为减少工程投资，尽可能利用原有道路，对出现龟裂、坑槽、沉陷等问题的路面可根据情况进行局部修补，需满足设计规范要求。

5.1.7 居住区内道路路侧应设排水系统，与周边市政道路排水系统连接，排水沟（管）径宽度应根据本地降雨强度计算确定。

5.1.8 居住区内道路路面宽度双向车道大于 7m、单向车道大于 4.5m 时，可以设置单侧临时小型车辆停车位（车位宽度按 2.2m 设置），居住区车行道宽度受限时，可采用机非混行。

5.1.9 （市政工程管线在道路横断面上的布置）各类市政工程管线应当与道路绿化、盲道等统筹协调，并符合下列规定：

5.1.9.1 新建道路，宜建设管线共同沟；

5.1.9.2 各种城市地下管线宜布置在人行道下。当管径或者检查井平面尺寸较大，管道沿途接口很少或者无接口时，也可以布置在车行道下；

5.1.9.3 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距不能满足相关规定时，须采取工程措施保证安全运行及检修要求。

5.1.10 居住区的改造或加固各类井盖应保证与路面平顺，安装稳固，无异响。对于井盖缺失、破损、井口下沉或凸起超出误差范围、井口周边路面龟裂破损、井墙损坏、井框变形等情况，应及时进行整治更换，排水检查井等应设置防坠网等防坠落的安全设施。

### 5.2 停车位

5.2.1 宜优化小区内部交通组织，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。

5.2.2 因地制宜设置非机动车棚，并配置充电插座。

5.2.3 有条件的小区可结合小区道路交通条件，设置机动车泊位或者装配式立体停车库，并配置或预留电动车充电设施；增设交通标志，可在老旧小区周边非交通性道路或支路设置夜间临时停车位。

### 5.3 立面整治

5.3.1 较完整的外墙饰面宜进行清洗或重新饰面粉刷，并与周围环境风貌相协调。

5.3.2 破损、陈旧、风化严重的房屋外墙应进行防渗、粉刷处理。

5.3.3 城市主要道路和主要景观带沿线建筑，拆除违章搭建结构构造，不应随意更换阳台及栏杆形式，保持与建筑整体风格统一协调，保护景观、文化风貌。

5.3.4 对于有条件的屋顶，按照《云南省太阳能热水系统与建筑景观一体化设计图则》（云建设函〔2017〕379号）的要求，进行改造。

### 5.4 公共设施

5.4.1 无公共活动室的宜按照居住区规范进行公共活动用房配建或改造，设置公共活动室、图书室、娱乐室等。

5.4.2 宜配建管理服务用房，便于小区物业管理。

5.4.3 宜增设总平面示意图、社区引导牌、道路引导指示牌等标识，完善小区服务管理的标识系统。小区、楼、单元、门牌等设置应符合《地名标志》GB17733，《云南省地名管理实施办法》等国家及地方等现行有关规范标准。

5.4.4 应对现在已不具备使用功能的公共用房进行拆除或改造。

5.4.5 充分利用老旧小区改造产生的闲置资源，合理做好空间的二次利用，设置室外健身器材。

5.4.6 场地设施配建工作应坚持因地制宜、保证质量、建管并重、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。

5.4.7 具备安装条件的小区，要按照《室外健身器材的安全通用要求》和《室外健身器材配建管理办法》的相关要求进行建设安装和维护管理。

### 5.5 适老设施

5.5.1 “适老化”改造应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则。

5.5.2 小区室外场地应地形平坦，自然环境良好，排水通畅，宜配设无障碍设施。

5.5.3 小区房屋建筑宜采用适宜的色彩、提示性的照明、地面的连续性导向以及特殊的标

志标识等措施，增强小区各楼各户的可识别性。

5.5.4 小区公共建筑及住宅楼入口宜增加无障碍坡道，实现从大门进入楼栋零踏步。小区公共建筑走道、住宅公共走廊宜增设扶手。电梯的加装，应考虑无障碍设施。

5.5.5 在符合有关规定的情况下，可结合建筑实际情况加装电梯，并遵循建筑功能和交通组织合理、结构安全、对环境影响最小的原则。

5.6 信报箱及快递柜 信报箱及快递柜的设置，应满足寄递服务投递和寄递渠道安全需求。

5.7 公共文化设施 宜在小区主入口或公共活动场地附近设置公共文化设施，满足群众文化需求。

## 5.8 小区风貌

5.8.1 宜整修小区围墙、楼宇外墙、楼宇公共部分内墙和顶棚。小区围墙、楼宇外墙面整洁，饰面美观，体现小区特色。公共部位内墙与顶棚平整洁净，饰面颜色应符合当地规划要求。

5.8.2 清理楼道内杂物、小广告，设立小区公共信息发布栏。

## 5.9 小区绿化

5.9.1 拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），恢复原有绿化功能。

5.9.2 可结合小区实际优化绿化空间布局，调整乔灌木配比和常绿落叶植物比例，补充花草种植等改善居住景观环境，植物配置宜选用本地景观植物，建设“美丽小区”。

5.9.3 宜保留小区原有的高大乔木、立体绿化等绿化特色，应适量增加座椅、花架、廊架、景观亭等景观小品。有条件的小区因地制宜通过屋顶绿化、垂直绿化等多种方式增加绿化空间。

5.9.4 存在风险的高大乔木应适当进行修剪，以排除安全隐患。

5.10 整治私搭乱建 清理乱搭乱建，清理楼宇间和楼道内乱堆杂物。应做到小区内无新增违章建筑，既有违章建筑及构筑物得到依法处理，楼宇间和楼道内无乱堆杂物。

5.11 整治架空管线 按照“先地下、后地上”的原则，整治供水、供电、供暖、供气管道及通信、网络、有线电视等电气线路。架空的管线能埋地的，宜采用装配式管沟进行埋地处理；不能埋地的管线应由相应的专业经营单位，进行梳理归整。严禁楼层之间飞线，严禁单元之间飞线，严禁楼栋之间飞线。小区废弃的管线设备必须拆除。

5.12 完善环卫设施 取消楼体垃圾道，按标准配建垃圾收集点，设置密封式垃圾桶（箱）。环卫设施齐全，垃圾收集容器定点设置并完好、整洁。垃圾应日产日清，无垃圾死角。应设置分类垃圾箱。

5.13 公厕提升 宜对小区内已建的公厕作修缮和提升，卫生器具的配置应符合现行国家标准的要求。

## 6 实施和验收

### 6.1 实施标准

6.1.1 严格按照批复的规划方案，根据项目基本建设程序办理相关手续、施工图设计、审查及施工。

6.1.2 严格按照国家相关规范及地方标准进行施工。

6.1.3 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。

### 6.2 验收标准

6.2.1 改造项目应有完整的设计文件，施工方案与技术措施。

6.2.2 项目竣工后，由县（市、区）政府确定的实施单位组织街道办事处、居委会、业主委员会（或业主代表）、设计单位、施工单位和监理等单位共同验收，并做好资料归档。

6.2.3 老旧小区改造后，应规范引入物业管理服务或实现小区自治管理，建立健全小区长效管理机制。

## 7 工程投资

### 7.1 投资控制的原则

7.1.1 以设计为重点全过程控制。工程投资控制贯穿于项目建设全过程的同时，应注重工程设计阶段的控制。

7.1.2 提前谋划，建设主体应实施主动控制。

7.1.3 经济与技术相结合手段进行控制。

### 7.2 限额设计工程投资概算

城镇老旧小区改造项目应根据中央、省、市、县各级财政补助及用户自筹资金情况既尽力而为、又量力而行，不应超过本导则标准进行建设（完全由企业、居民等自筹进行改造的项目除外），工程结算以初步设计概算文件为依据进行项目结算，严禁在改造过程中进行增项及减项，最终投资额上下浮动比例不应超过概算投资总价的 5%。

### 7.3 财政资金绩效管理

城镇老旧小区改造项目财政资金使用和管理单位（部门）应在年末或项目终了时，开展绩效自评工作，完成自评报告并及时报送上级住建和财政等部门；绩效自评发现问题应限期整改；

绩效自评结果作为下年度分配财政资金重要考虑因素。

## 8. 工程档案管理

8.1 对在城镇老旧小区改造中涉及改建、扩建和重要部位维修的工程，建设单位应当组织设计、施工单位据实修改、补充和完善原建设工程档案。凡结构和平面布置等改变的，应当重新编制建设工程档案，并在工程竣工后三个月内向城建档案管理部门报送相关资料。

8.2 城镇老旧小区改造中有城市地下管线普查和补测补绘形成的地下管线档案应当在普查、测绘结束后三个月内接收进馆。地下管线专业管理单位每年应当向城建档案馆报送更改、报废、漏测部分的管线现状图和资料。

# 用词说明

为便于各地准确执行本导则，对改造内容要求严格程度不同的用词说明如下：

- 1 “应”表示要求严格，小区改造一般情况下应当完成相应的内容。
- 2 “宜”或“可”表示在条件具备的情况下，鼓励进行相应内容的改造，但不做严格要求。