

# 浙江省城镇老旧小区改造技术导则

2022 年版

浙江省住房和城乡建设厅  
2022 年 9 月

# 前 言

为贯彻落实浙江省委、省政府关于城镇老旧小区改造的决策部署，切实加强对城镇老旧小区改造的规范指导，浙江省住房和城乡建设厅组织力量，深入各地调查研究，认真总结经验做法，在广泛征求意见的基础上，制订本导则。

本导则的主要内容包括：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.基础设施改造；5.小区环境优化；6.服务功能提升；7.施工和验收；8.全周期管理；9.改造内容汇总表。

本导则由浙江省住房和城乡建设厅负责管理，由浙江省建筑设计研究院负责具体技术内容的编写和解释，由浙江省建科建筑设计院有限公司协助。各地在执行过程中如有意见或建议，请寄送至浙江省建筑设计研究院（地址：杭州市安吉路18号，邮编310006，联系电话：0571-85050020，电子邮箱：anjil8@126.com）。

主编单位：浙江省建筑设计研究院

参编单位：浙江省建科建筑设计院有限公司

主要编制人员：陈志青 张金星 沙 洋 郎利民 高 嵩  
张溯天 李耀华 唐金达 杨 彤 何 江  
姚国梁 蒋 纹 王贵美 潘 辉 杨乐欣  
叶 啸 蓝 莉 金杨波 方甫兵 徐 剑  
吴 昕 周平槐 吴 军 刘译泽 周晨亮  
刘 炜 周 剑 陈 静 程 江 孙攸莉  
朱伟凯 齐晓韵 张 瑾 刘祥宏

主要审核人员：王晓春 李 萍 陈海明 王 卡 武前波  
顾 澎 陈 弘

主要审定人员：姚昭晖

# 局部修订说明

《浙江省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（以下简称“技术导则”）于2020年4月颁布，指导浙江省城镇老旧小区改造工作，两年来浙江省累计改造2000个城镇老旧小区，技术导则为浙江省城镇老旧小区改造工作起到了重要作用。为适应社会快速发展，不断满足人民群众多样化需求。根据“关于印发《贯彻落实全省城乡社区工作会议精神重点任务分工》的通知”浙现社办〔2022〕1号文要求，浙江省住房和城乡建设厅决定对本技术导则进行局部修订，现将主要修订内容的说明如下：

为联动老旧小区改造和现代社区建设，把现代社区的理念植入老旧小区改造中，本次修订中增加现代社区的公共配套设施，特别关注老旧小区“一老一小”服务配置，完善无障碍设施和适老化设施，使老旧小区改造能适应现代社区的基本要求，助力实现共同富裕现代化基本单元。

# 目 次

1 总则.....	1
2 术语.....	3
3 基本规定.....	4
3.1 基本要求.....	4
3.2 程序建设.....	5
4 基础设施改造.....	7
4.1 道路交通.....	7
4.2 无障碍设施.....	7
4.3 给排水设施.....	8
4.4 电气设施.....	10
4.5 燃气设施.....	12
4.6 安防设施.....	12
4.7 房屋修缮.....	13
4.8 违章违建.....	15
4.9 环卫设施.....	16
4.10 停车设施.....	16
4.11 地下空间.....	17
4.12 通信设施.....	17
5 小区环境优化.....	19
5.1 小区特色风貌.....	19
5.2 外立面改造.....	19
5.3 绿色节能改造.....	20
5.4 海绵化改造.....	21
5.5 景观绿化.....	22
6 服务功能完善.....	24
6.1 休闲健身设施.....	24
6.2 公共配套用房.....	24
6.3 多层住宅加装电梯.....	25

6.4	机动车位改造.....	25
6.5	局部改扩建.....	26
6.6	其他设施.....	26
7	施工和验收 .....	28
7.1	一般规定.....	28
7.2	工程施工.....	28
7.3	工程验收.....	29
8	全周期管理 .....	30
8.1	建立管理机制.....	30
8.2	智慧管理.....	32
9	改造内容汇总表.....	33

# 1 总则

1.0.1 为指导浙江省城镇老旧小区（以下简称：老旧小区）改造工作，全面改善老旧小区居住环境和功能品质，以政府引导、居民主体、多方参与、整体谋划、有序推进、创新机制、优化治理为原则制定本导则。

1.0.2 本导则适用于浙江省城镇老旧小区改造。不包括已纳入棚户区改造计划的小区。

1.0.3 老旧小区改造的主要任务有：科学制定改造计划、合理确定改造内容、共同制定改造方案、多方筹措改造资金、加强项目建设管理、建立长效管理机制。

1.0.4 老旧小区改造前，应以街道（乡镇）为单位，结合老旧小区需求缺口与用地资源潜力，合理划分改造范围。应建立评估及引导机制，经过综合评估，结合小区突出问题，制定经济、合理、可行的更新改造技术方案。

1.0.5 老旧小区改造应实现“六个有”目标：有完善的基础设施、有整洁的居住环境、有配套的小区服务、有长效的管理机制、有特色的小区文化、有和谐的邻里关系。

1.0.6 老旧小区应坚持“同步改造提升、同步服务提升”的基本原则，改造完成后建立配套物业管理服务。

1.0.7 老旧小区改造中应当通过整合存量房产或建设增量房产，力争设置不低于小区地上总建筑面积千分之七比例的物业管理用房，其中千分之三为物业管理办公用房，千分之四为物业管理经营用房，为物业服务企业提供必要的管理办公

和经营场所，并形成小区后续服务自我“造血能力”。

1.0.8 老旧小区改造方案应符合国土空间详细规划，统筹设置公共服务配套设施，同步完善停车、道路、基础设施等配套工作。

1.0.9 老旧小区改造过程中应合理拓展小区内外交互空间，优化小区内部公共空间环境建设，完善小区应急防控管理措施或设施，增加公共卫生服务和公共安全管理功能。

1.0.10 老旧小区改造工作除应符合本导则的规定外，尚应符合国家、行业 and 地方的法律法规和相关标准的规定。

## 2 术语

### 2.0.1 城镇老旧小区

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。

### 2.0.2 老旧建筑

城镇老旧小区内超过建筑合理使用年限三分之二以上的既有建筑。

### 2.0.3 老年人设施

专为老年人服务的公共服务设施。

### 2.0.4 无障碍设施

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

### 2.0.5 生活垃圾收集点

也叫垃圾投放点，专门用于生活垃圾的分类投放、收集点位置。

### 2.0.6 三网融合

实现有线电视、电信以及计算机通信三者之间的融合，目的是构建一个健全、高效的通信网络，从而满足社会发展的需求。

### 2.0.7 检查评定

通过目视观察或简单仪器测量，了解既有对象的状况，并对既有对象进行判断的行为。



## 3 基本规定

### 3.1 基本要求

- 3.1.1 老旧小区改造用地应符合城市国土空间规划要求，应遵循安全、实用、经济、美观、低碳原则。
- 3.1.2 老旧小区改造设计前各专业应进行前期调研、现场踏勘、检查评定或检测鉴定，在此基础上制定改造设计方案。
- 3.1.3 老旧小区改造设计应依据现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 和现行国家和地方标准进行复核，宜补齐配套设施。
- 3.1.4 老旧小区改造应控制建筑增量，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。
- 3.1.5 创新老旧小区改造投资融资机制，探索多元化融资，运用市场化方式吸引社会力量参与。
- 3.1.6 既有建筑改变主体结构、使用荷载时，应进行检测鉴定，由原设计单位确认或由具备相应资质的单位对既有建筑进行可靠性（安全性、耐久性和可用性）鉴定，根据检测鉴定结论制定改造或加固措施。
- 3.1.7 既有居住区的室外架空管线宜采用地下管道方式敷设。
- 3.1.8 在不改变现有使用功能和主体结构的既有建筑更新改造设计时，当条件不具备、执行现行规范确有困难时，应不低于原建造时的设计标准。

## 3.2 程序建设

3.2.1 老旧小区改造应结合现代社区建设，以社区行政边界为基础，参考生活圈覆盖范围，划定老旧小区改造的片区范围，编制片区老旧小区改造的实施方案。

3.2.2 前期调研应包括下列内容：

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

2 需求调研：现状居住满意度、建筑改造需求、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、小区改造建议、改造可承受度、引入专业物业的需求及物业费用的承受能力、移动通信覆盖需求等。

3 场地调研：小区道路街巷、市政基础设施、配套服务设施、管线情况、公共空间环境、消防及安全隐患等。

4 建筑调研：房屋数量、使用年限、建筑权属、建筑结构类型、房屋质量、房屋设施设备、危破房数量、违章建筑情况等。

5 产业调研：产业结构、产业类型、产业规模、产业效益、从业人群等。

3.2.3 改造方案应采用适宜合理的改造技术和符合定位的产品材料，并应符合现行国家和地方对于老旧小区改造的相关标准或要求。

3.2.4 改造设计成果应包括下列内容：

1 方案报告包括改造目标、改造措施、资金筹措、进度安排、对周边影响等。

2 设计方案包括设计总说明、总平面图、改造重点区域平面图及必要的立面图和效果图、改造工程量清单及估算投资。

3 施工图文件宜参照《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求执行。

3.2.5 按“政府引导、多方参与”的原则，积极开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，加强政府引导和统筹协调，动员群众广泛参与。

## 4 基础设施改造

### 4.1 道路交通

4.1.1 梳理小区内路网系统，小区道路应满足消防、救护等车辆通达要求，主要道路应有两个车行出入口连通城市道路，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。

4.1.2 小区道路路面龟裂、坑槽、沉陷等问题，根据市政道路养护和维修工作标准进行病害评级界定，实施保养小修工程、中修工程、大修工程、改扩建工程四类路面修补措施。车行道宜采用沥青路面，宅间路宜采用铺装路面，并优先考虑透水铺装材料。

4.1.3 小区道路上的各类井盖应检查、修整使之与路面衔接平顺、无异响。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。

4.1.4 小区道路应完善交通标志和标线设置，重点标识消防通道和消防登高场地。

4.1.5 完善小区道路照明设施，达到保障交通安全、方便人民生活、满足治安需求的目的，并应采取措施防止对住宅主要房间的光污染。

4.1.6 小区道路改造时应设置横坡防止积水，并宜控制道路标高略高于道路周边绿地，道路雨水口宜设在下沉绿地内，并符合本导则 5.4.4 条的规定。

### 4.2 无障碍设施

4.2.1 完善小区道路、居住绿地、配套公共设施、居住建筑、停车场（库）等范围的无障碍设施。

4.2.2 无障碍建筑出入口、坡道、楼梯、台阶、通道、扶手等符合现行国家规范《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019 规范要求。

4.2.3 小区内停车场（库）应按规范配建无障碍车位，车库出入口及附属无障碍楼梯、通道的设置应符合规范要求。

4.2.4 老旧小区在改造过程中应完善小区室外和公共建筑内无障碍标识系统。

4.2.5 无配套电梯的老旧建筑，有条件的宜加装电梯，加装电梯应结合建筑实际情况，因地制宜进行或设计预留，并应符合本导则 6.3 条的规定。

4.2.6 有条件的小区应对小区公共厕所进行无障碍厕所改造。

4.2.7 公共服务设施宜设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识等适老化设施。

### 4.3 给排水设施

4.3.1 改造前应通过查询原设计及竣工图纸、现场测量及调查等方式明确给水、雨水、污水管道及附属设施的位置、走向及其他相关条件，并对平时运行中存在的问题进行调研。

符合以下情形的必须进行改造、修复或更换：

- 1 给水管材、设备不符合国家卫生标准和相关政策；
- 2 给水管道使用年限较长，存在跑、冒、滴、漏现象，阀门锈蚀、漏水；
- 3 二次供水设施不符合相关卫生和安全标准；

- 4 排水系统为雨污合流或雨污水管道有错接混接的情况；
- 5 雨污水管道、检查井、化粪池等排水设施年久失修，出现严重的破损、沉降等情况；
- 6 雨水管道排水能力不足，导致雨天小区道路、场地有严重积水情况；
- 7 建筑外立面雨落水管、空调凝结水管破损、锈蚀，管道支撑存在安全隐患，屋面雨水斗缺失或损坏；
- 8 其他严重影响使用功能或存在安全隐患的情况。

4.3.2 生活给水系统改造前，应会同相关供水单位明确供水方案和计量方式。根据市政供水条件采用市政直接供水方式或二次加压供水方式：采用市政直供水时，应从室外供水管道接管直接引至住户，改造管道不宜设置在建筑物外墙，住户计量水表应按一户一表设置，水表应设置于住户外；采用二次加压供水时，系统应符合《二次供水工程技术规程》CJJ 140 的规定以及当地相关管理部门制定的规则。

4.3.3 给水系统应采用符合国家卫生标准的管材、管件及阀门，其公称压力不应小于实际工作压力。埋地给水管应采用耐腐蚀、接口严密耐久的管材，并应能承受相应的地面荷载，埋地管施工应做好管道基础和回填土夯实工作。

4.3.4 原采用高位水箱重力供水的给水系统改造为完全市政直接供水时，应符合以下规定：

- 1 高位水箱出水至住户的供水管道应全部予以拆除，不储存消防用水的水箱，其进水管自引入点起的管道全部拆除，避免生活给水系统出现长期不流动的存水管段；

2 储存消防用水的高位水箱，应保留水箱进水管并更换性能可靠的进水浮球阀，水箱进水管应有独立的计量水表，同时应设置水箱水位显示装置和溢流报警装置。

4.3.5 小区生活排水与雨水排水系统应采用分流制，并应符合以下规定：

1 接洗衣机排水的阳台排水管应接入小区生活排水管道，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排水管道；

2 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处理，小区设有医疗服务场所时，应设置医疗污废水消毒设施。

4.3.6 应根据小区实际条件，积极采取雨水径流外排总量控制、面源污染控制措施：

1 小区道路、场地的初期雨水径流引导至相邻的下凹绿地、雨水花园等生物滞留设施；

2 有条件的部位，屋面雨水落水管宜采用断接排水方式，利用生物滞留设施的蓄水和入渗功能，减少外排雨水径流量；

3 雨水入渗设施不得影响建筑物的基础和结构安全。

4.3.7 如小区同时纳入“污水零直排”改造、海绵化改造计划，应进行统筹结合、整体实施，并满足相应的改造目标。

## 4.4 电气设施

4.4.1 改造前应在对老旧建筑电气系统现场勘察的基础上，根据改造后建筑物的用电负荷情况和使用要求进行电气设计，且应符合国家和地方现行标准的规定。

4.4.2 住宅小区变配电室改造应遵循安全可靠、经济合理、便于运行管理和留有发展可能的原则，并符合环境、环保、消防、供电、防洪防涝等技术要求。

4.4.3 室外中、低压配电网改造应优先考虑采用电缆地下敷设的方式，电缆与电缆、管道、道路、构筑物、建筑物等之间允许最小距离应符合国家现行标准《电力工程电缆设计标准》GB 50217 的相关规定。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，采用架空电缆敷设，敷设路径应统一规划并应符合国家相关标准的规定。

4.4.4 室内公共部位电气线路不符合现行相关标准时，应进行改造，线路应穿管或在槽盒内敷设。

4.4.5 表箱表计改造应满足以下规定：

1 非成套表箱、表箱锈损或存在安全隐患时，应进行改造。

2 计量表箱应采用符合国家和电力行业市场准入制度的成套产品。

4.4.6 照明系统改造应满足以下规定：

1 对既有室外照明系统的电气安全进行检查，不符合国家相关标准时，应进行改造。

2 灯具、线路、防雷和接地、供配电与控制、电击防护等技术要求应符合国家标准的相关规定。

3 宜采用发光二极管（LED）照明，公共部位应采用节能控制措施。

4.4.7 防雷和接地系统改造应符合以下规定：



1 应对老旧建筑的防雷和接地系统进行检查，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，应进行改造。

2 防雷和接地系统改造应符合国家现行标准《建筑物防雷设计规范》GB 50057 和《低压配电设计规范》GB 50054 的相关规定。

4.4.8 电动自行车充电设施应采用专用充电装置，严禁采用接线板及其他非专用充电装置为非机动车充电，应设置集中充电区域。

4.4.9 室外照明、智能信包箱、电动汽车充电装置、电动自行车充电装置等公共用电电气装置，必须采用不超过 30mA 的剩余电流动作保护作为电击防护的附加防护措施。

## 4.5 燃气设施

4.5.1 排查燃气管线及阀门，腐蚀老化的应拆改。有条件时应将燃气引入口的阀门安装在住户外。同时完善燃气管道标志标识，并满足《城镇燃气标志标准》CJT153 要求。

4.5.2 在已通天然气的城镇，未通燃气的小区宜一次性预设天然气管道系统或预留管网接口。小区内使用燃气的小餐饮店、小副食品店等场所，满足油烟排放、产权明晰等条件的，同步增设天然气管道系统。

## 4.6 安防设施

4.6.1 小区已安装安全防范系统，改造时应对已有系统进行检测，更换老旧破损设备线路并保证其正常运行，改造后的

系统应满足智慧安防的需要，当有防控需求时应能方便拓展功能。

4.6.2 居住区应设置周界安防监控系统。

4.6.3 完善小区的监控系统，小区主要出入口、主要路段应设置监控探头，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。有条件的小区宜实行无死角视频监控，并应有效保证居民隐私。

4.6.4 完善单元防盗门和单元门禁系统，单元防盗门外观应简洁大方，安装牢固安全，开启方便顺畅。单元门禁系统宜具备对讲和报警功能，并由住户遥控防盗门的开启。门禁系统宜具备密码开锁功能。

4.6.5 完善小区出入口门禁或读卡闸机系统，有条件的小区宜在主要人行出入口设置人脸识别系统。小区主要出入口应设置并完善车辆出入管理系统，宜采用车辆牌照识别系统和车位数量预告系统。

4.6.6 清理疏通小区消防通道和消防登高场地，不得设置影响消防车通行的道闸，确保消防车通行和消防登高场地救援。

4.6.7 消防疏散通道和安全出口应保持畅通，严禁在公共楼道内堆放物品影响人员疏散。

4.6.8 消防应急照明、疏散指示标志、楼层指示标识、消火栓及灭火器等的设置应符合相关标准的规定。

## **4.7 房屋修缮**

4.7.1 老旧建筑加固，应根据检测鉴定结果由具有相应资质的单位进行加固设计和施工。

#### 4.7.2 屋面修缮

1 屋面修缮应遵循因地制宜、防排结合、合理选材、综合治理的原则。除抢修外，不应安排在雨季进行；实施应符合《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T53 的相关要求。

2 根据屋面是否存在渗漏水问题确定改造方案。屋面存在渗漏水或防水材料超过使用年限的，应重做屋面防水层和屋面隔热保温层，确保屋面不渗漏，同时考虑与周边建筑屋面（即“第五立面”）环境协调、美观。

3 重点区域、重点街道的屋面渗漏水可以根据规划要求，在符合房屋主体结构安全前提下，开展立体绿化或“平改坡”等形式改造，屋面“平改坡”改造应符合本导则 5.3.5、5.3.6 条的规定。

4 屋顶防雷接地系统修缮应符合本导则第 4.4.7 条的规定。

#### 4.7.3 楼道整修

1 破旧、黑暗、杂乱的楼道应进行整修，达到安全、明亮、整洁的标准。

2 清理楼道内杂物、小广告，对存在破损、脱落、开裂的楼梯间内墙、顶棚应予以整治，颜色宜以白色或浅色为主，改造后要求新老结构结合度好，无起壳、剥落现象。

3 楼道护栏及扶手宜重新油漆，对缺失、损坏而影响正常使用的应予以更换维修。

4 楼道电气系统整修应符合本导则第 4.4.4 条、4.4.5 条和 4.4.6 条的规定。

5 楼梯踏步及休息平台面层损坏严重，影响正常使用，

存在安全隐患的应进行修补或更新。

6 在楼梯平台处宜设置老年人临时休息座椅。

4.7.4 建筑墙脚散水损坏严重的，在不影响原建筑基础安全前提下，宜整体采取美化处理。

4.7.5 房屋外立面存在渗漏水或脱落的，应根据受损程度采取局部修补或重做外立面粉刷层、喷涂层进行整治，确保不渗漏、不脱落。

4.7.6 电梯维护

1 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。应根据评估结论确定对电梯进行修理、改造或更新。

2 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。

3 新装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查，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。

## 4.8 违章违建

4.8.1 梳理小区配套用房，对被占用或闲置的小区配套用房进行清理、清退和调整，恢复使用功能。

4.8.2 清理楼宇间和疏散通道内乱堆杂物，恢复原有通道宽度，完善消防配套设施，并建立长效管理机制。

4.8.3 公共部位的架空管线整治应由相关单位梳理规整，拆除私拉管线，并符合本导则第4.4.3条的规定。

4.8.4 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。

4.8.5 改造范围内的违章建筑应依法依规处理。处理到位后，对不影响建筑安全、消防安全、住宅日照的违建及构筑物可根据小区实际情况鼓励改造为公共服务设施依法使用。

## 4.9 环卫设施

4.9.1 老旧小区的垃圾应分类投放，可分为生活垃圾和特殊垃圾。生活垃圾包含可回收垃圾、有害垃圾、易腐垃圾、其他垃圾四大类；特殊垃圾包含大件垃圾、园林垃圾和装修垃圾。

4.9.2 老旧小区应设置垃圾分类收集容器，容器标志标识、颜色等按照当地统一规定执行，容器样式兼顾功能性、便捷性、美观性、实用性、保障性需求。分类名称、标识、颜色色标参照浙江省《城镇生活垃圾分类标准》DB33/T1166 执行。

4.9.3 完善小区内生活垃圾收集点布局，参照《城市居住区规划设计标准》GB50180，生活垃圾收集点布置服务半径不应大于 70 米，对于小区原生活垃圾收集点距离超出标准的，根据小区实际情况予以增设。

4.9.4 每个小区设置一处生活垃圾收集站，方便生活垃圾收集和垃圾车清运接驳。

4.9.5 每个小区设置一处特殊垃圾存放点。特殊垃圾应实行预约投放或定时定点投放，并预约物业管理及时清运。

4.9.6 小区生活垃圾收集点、收集站排水应接入污水管网。

## 4.10 停车设施

4.10.1 梳理并整治小区机动车、非机动车车位，有条件适当增加机动车停车位，完善标识，增加无障碍残疾人车位。

4.10.2 因地制宜整治非机动车集中停放棚（库），配建电动自行车充电设施。并应符合本导则第 4.4.8 条和第 4.4.9 条的规定。

4.10.3 新建车棚（库）不得影响周边居民住宅通风采光。宜采用轻型材质，外观简洁悦目，色彩与周边环境协调。

4.10.4 有条件的小区宜按配建标准增设新能源汽车充电桩，或预留电力容量和变压器及相应电力设备的位置，并预设充电桩布线通道条件及接口。

## 4.11 地下空间

4.11.1 地下空间功能应根据现行消防规范及人防要求进行整治，并完善标志标识。

4.11.2 地下工程的排水管沟、地漏、出入口、窗井、风井等，应统一排查，采取防倒灌措施；部分外露区域的排水沟应采取防冻措施。

4.11.3 地下车库出入口顶棚、坡道及内部地坪破损的应进行修缮。

4.11.4 有条件的小区可新开发建设地下停车场（库），采用社会化投资管理模式。

## 4.12 通信设施

4.12.1 老旧小区通信基础设施改造宜推动“三网融合”，促

进“最后一公里”入户网端共建共享模式的推广以及光纤到户工作的改造实施。老旧小区移动通信基础设施设置应符合《城市通信基础设施专项规划》、《城市控制性详细规划》、《建设工程配建 5G 移动通信基础设施技术标准》要求，保留已有站点和室内分布系统、预留移动通信基础设施。

4.12.2 老旧小区通信网络应满足居民日常生活、小区内智慧养老、智慧安防、智慧消防、智慧停车、远程抄表等智慧小区应用的通信需求。移动通信设施应保障信号覆盖质量，并预留新一代业务发展的容量，应预留通信机房，以满足小区未来网络升级及移动通信网络需求。

4.12.3 应开放小区楼顶、路灯杆、监控杆、弱电井道等资源，鼓励探索综合覆盖解决方案，如利用楼顶天线、灯杆、监控杆等方式对小区内弱覆盖和热点区域进行全方位覆盖。

## 5 小区环境优化

### 5.1 小区特色风貌

5.1.1 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。

5.1.2 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。

5.1.3 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。

5.1.4 小区入口处应增设总平面示意图、房屋引导牌、道路引导指示牌等标识，完善小区服务管理的标识系统。

5.1.5 小区、楼、单元、门牌等相关标识宜结合小区整体改造，具有辨识度和文化特色。

5.1.6 小区主次入口、单元组团入口、活动广场周边以及其他重要场所绿地宜结合小区特色进行提升改造，丰富植物品种、色彩与层次。

5.1.7 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。

### 5.2 外立面改造

5.2.1 外立面改造应遵循安全、实用、经济、美观、低碳的原则，并符合城市风貌控制要求。



### 5.2.2 外立面改造应符合下列规定：

1 小区位于城市重要道路或重点区域的要结合国土空间详细设计要求，做到外立面色彩、造型与周边建筑外立面相协调。

2 重做外墙粉刷层、防水层、喷涂层的，外墙面色彩征求业主意见后，与周边环境协调、美观。

3 结合小区文化建设，可在征得居民意见后，部分墙面采取涂鸦喷绘的形式，营造小区活力和强化意识形态。

### 5.2.3 设备平台应符合下列规定：

1 建筑主立面的设备平台宜整齐或设计遮挡装饰，并对住户原有设备平台支架进行检查，对不满足安全要求的，应采取加强防护措施。

2 设备平台改造应符合现行地方标准《住宅设计标准》DB33/1006 的相关规定。

3 空调冷凝水管宜改为有组织排水。

5.2.4 防盗窗改造应征求居民意见，在强化智能小区安防配套建设的情况下，宜拆除防盗窗（保笼）；不拆除的，可进行整治，做到外观整体协调。

## 5.3 绿色节能改造

5.3.1 既有居住建筑绿色改造应综合考虑项目现状、改造模式、功能需求等因素进行改造前评估、改造策划，并对改造效果进行改造后评估。

5.3.2 既有居住建筑节能改造应根据国家节能政策和省现行有关居住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节能改造。

5.3.3 屋顶、外墙、外门窗改造宜统筹进行节能性改造。

5.3.4 采用外保温技术对外墙进行改造时，材料的性能、构造措施、施工要求应符合现行行业标准《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129 的有关规定。

5.3.5 屋面“平改坡”改造应在改造前对现有房屋主体结构安全进行评估，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。

5.3.6 屋面“平改坡”改造应符合《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390 及《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129 的相关规定。

5.3.7 在征求业主同意的情况下，在屋顶安装太阳能光伏发电设施，补充走廊灯等小区公共部分用电。

## 5.4 海绵化改造

5.4.1 老旧小区宜结合海绵化改造，宜优化整体竖向，采用生态排水设计，有条件的小区宜设置渗滞类设施、蓄集利用类设施，并设计溢流排放系统与市政雨水系统衔接，缓解市政雨水系统压力。

5.4.2 海绵化改造应参照当地海绵城市建设实施方案、专项规划、相关技术导则中对地块年径流总量控制率、径流污染削减率、内涝防治标准等指标的要求，并结合实际合理确定设计标准。

5.4.3 改造的机动车道、人行步道宜采用符合要求的透水材

料。

5.4.4 道路、广场、停车场及建筑周边绿地宜采用下沉式做法，将雨水引入道路周边绿地内消纳、净化。下沉式绿地应保持与建筑物基础一定的安全水平距离，一般不小于 3 米，并做好次生灾害的防护措施。对于径流污染严重、设施底部渗透面距离季节性最高地下水位或岩石层小于 1 米及距离建筑物基础小于水平距离 3 米的区域，可采用底部防渗的复杂性生物滞留设施。

5.4.5 改造后，建设低影响开发设施区域宜采用安全防范措施，并定期组织人员进行设施维护，建设、施工、运维标准应参照现行规范要求。

## 5.5 景观绿化

5.5.1 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。

5.5.2 拆除占绿、毁绿的违章建筑（构筑物），恢复违规侵占的绿地空间。

5.5.3 移除绿地内过密、长势不良、危险树种，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，增加种植层次及色彩。在新增苗木选择上，应采用“适地适树”原则。

5.5.4 完善公共绿地绿化，并应结合考虑景观、休憩以及后期管理的需求。公共绿化空间宜具有适度的可进入性与参与性。

5.5.5 宜结合建筑物、构筑物、路侧以及其他合理方式，设

置立体绿化增加绿化覆盖率，改善老旧小区绿地空间不足问题。

5.5.6 小区原有树木尽量保留和利用，古树名木应建档挂牌并明确保护措施，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。

5.5.7 新增景观照明、立面照明应符合现行国家标准《市容环卫工程项目规范》GB55013、《建筑环境通用规范》GB 55016 和《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163 的要求。景观照明的设计宜结合室外景观改造、建筑物外立面改造进行，并符合城市夜景照明专项规划的要求。

## 6 服务功能提升

### 6.1 休闲健身设施

6.1.1 室外设置健身活动场地应坚持因地制宜、保证质量、服务群众的的原则，并统筹考虑各类使用人群的特点，保障儿童、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。

6.1.2 老旧小区宜按照《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。

6.1.3 老旧小区宜结合小区道路设置健身步道，并用颜色醒目的透水材料加以区别。

6.1.4 老旧小区改造时，宜增设室外文化场地，并设置党建宣传、信息阅览、其他宣传展示设施。

### 6.2 公共配套用房

6.2.1 结合现代社区建设，有效整合、重组和优化片区内公共服务资源。居住区宜设置社区便民服务用房、社区卫生服务用房、社区养老托幼用房、社区文化设施用房、信包综合服务站用房和社区商业服务用房等公共服务设施。

6.2.2 老旧小区改造时宜设置老年人日间照料中心（托老所）、老年食堂、托儿所、幼儿园、儿童活动室等老幼专用服务设施。

6.2.3 公共服务设施和老幼专用服务设施改造应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则。

6.2.4 适老化改造的场所宜在保护个人隐私的前提下设置安全监控系统和应急呼叫系统，有条件的居住区可为老年人提供随身电子设备，并统一管理平台连接。

### **6.3 多层住宅加装电梯**

6.3.1 无配套电梯的多层住宅，在不影响消防、采光、通风，不降低日照标准的情况下，可考虑增设电梯，遵循建筑功能和交通组织合理、结构安全、对环境的影响最小的原则。

6.3.2 对既有多层住宅加装电梯，需参照《浙江省既有多层住宅加装电梯设计导则》（建设发〔2015〕384号）及《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390的相关规定执行。

6.3.3 电梯加装对日照及间距的要求应按照《城市居住区规划设计标准》GB 50180执行。

6.3.4 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。

6.3.5 尚未实施电梯加装的小区，改造时应根据现场条件预留增设电梯场地及管线接口。

### **6.4 机动车位改造**

6.4.1 宜利用架空层、半地下空间、优化地面车位布局等多种方式增建机械车库，缓解居民的停车需求。在征求业主同意的情况下，可通过绿化占补平衡，改造绿地用于增加停车位。

6.4.2 增设停车设施时，要保证居住小区内整体的交通组织

合理有序，并应满足消防条件，不得影响住宅的采光、通风要求，不得降低日照标准，新增车位与居住及小区配套生活用房保持合理距离，以免产生噪音、尾气等影响。

6.4.3 引入智慧停车系统，通过积极与周边企事业单位共享停车位等方式，实行错时停车，强化停车管理。

## **6.5 局部改扩建**

6.5.1 结合小区规模及小区实际情况，在不影响消防安全、不降低住宅日照标准的前提下，鼓励进行局部改扩建。

## **6.6 其他设施**

6.6.1 根据老旧小区规模、场地条件、群众意愿、宜改则改的原则，因地制宜开展老旧信报箱的更新或升级，改造为集信报箱和智能快件柜功能于一体的智能信包箱。

6.6.2 有条件的小区可在靠近出口道路与城市道路接口处建设快递综合服务场所，提供邮件、快件收寄、投递及其他便民服务，并可安装智能信包箱等自助服务设备，预留电源及网络接口，上述设施可纳入小区公共基础设施管理。

6.6.3 依托小区社会服务管理中心宜增设微型消防站，合理规划最小灭火单元。选址遵循“便于出动、全面覆盖”的原则，采取自建、合建、统建等方式建设，应达到“3分钟到场”的要求。体量较大的小区，应按照“一站多点”建设模式建站建队，满足快速处置要求。微型消防站应纳入消防部门统一调度指挥体系。

6.6.4 加强消防智能化建设，维修和完善楼道烟感报警系统，

有条件的小区可配备室内（外）消火栓水压监测系统。老旧小区应按照省有关规定将智能消防系统监控信息实时传输至消防数据应用平台。“空巢老人”和分散养老特困人员等特殊人群住所应安装独立式感烟探测报警器。

**6.6.5** 在小区主出入口位置宜预留红外体温检测系统设备接口和通道场地。



## 7 施工和验收

### 7.1 一般规定

7.1.1 老旧小区改造工程优先考虑设计、采购、施工一体化的 EPC 模式，应由具有相应设计或施工资质和能力的单位承接。老旧建筑的检测、加固设计和施工应由具有相应资质的单位承担。需要深化设计的改造工程，施工单位应具有深化设计能力，深化设计文件应经设计单位认可。

7.1.2 改造施工的全过程应有可靠的施工安全措施。承接单位应对施工过程中可能发生的危害、灾害与突发事件制订应急预案。

7.1.3 改造工程宜按绿色施工的相关规定执行。

7.1.4 改造可能影响地下管线时，应事先进行情况排查，以避免对地下管线造成破坏。

### 7.2 工程施工

7.2.1 施工前应由建设单位组织工程承接、监理、设计等相关单位对工程进行交底。

7.2.2 施工前承接单位应根据工程特点，按有关规定编制施工组织设计方案和施工方案，并组织进行技术交底。

7.2.3 改造前承接单位应对住宅的危险现状进行排查。若施工过程中发现原结构有严重缺陷或电气、燃气设施危及施工安全时，应及时向建设单位报告，在采取有效处理措施后方可继续施工。

7.2.4 燃气、电气工程的拆除，应由相应产权单位编制拆除

方案并组织实施。

7.2.5 老旧建筑改造引起荷载增加或加装电梯的改造，应根据设计文件要求对建筑物的沉降变化进行监测。

7.2.6 改造施工宜采用以下绿色施工措施：

1 运输过程中，应保持车辆整洁，防止对道路的污染，减少道路扬尘。对施工地段定期洒水，避免扬尘。

2 设置施工面围护，悬挂标识牌，临边洞口做好防护隔离措施。

3 控制噪音和遵守现行国家标准《建筑施工场界噪音限值》GB 12523 规定。

4 施工现场加强对废水、污水的管理。废水、废弃涂料和胶料排入下水管道前进行统一处理。

5 夜间施工避免对周边居民产生光污染影响。

6 施工现场对小区已有绿化采取保护措施。

7.2.7 改造施工时应应对主结构、设备设施和装饰采取有效的防护措施，不得采取振动大或可能造成较大破坏的施工工艺。

### **7.3 工程验收**

7.3.1 老旧小区改造工程验收时，各分部、分项工程和检验批的划分、验收应按国家现行标准执行，隐蔽工程经验收合格后方可进入下一工序施工。

7.3.2 设备材料进场验收和复验应满足国家现行标准的要求。

7.3.3 消防管道及附属设备的更新或改造施工，应符合国家现行标准的规定。

7.3.4 改造工程的工程资料制作应按国家和地方现行标准执行。

## 8 全周期管理

### 8.1 建立管理机制

8.1.1 老旧小区改造根据小区实际情况和资金筹措情况，明确居民需求的轻重缓急，实行总体控制、阶段落实、长期维护的改造原则，在日常维护和改造前后建立全周期管理机制。

#### 8.1.2 全周期管理的工作原则

1 坚持党和政府组织领导、业主决策、属地组织和部门指导相协调的原则。

2 坚持改造与管理同步实施的原则。

3 积极发挥业主主体责任，建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制。维护管理资金落实居民出资责任，积极探索市场化运营平衡机制。

#### 8.1.3 组织实施

1 实施综合改造的老旧小区原则上应实行专业化物业管理；暂不具备专业化物业管理条件的，可按单位自管等现行管理方式或准物业管理方式进行管理。

2 街道办事处（乡镇人民政府）在县（市、区）主管部门的指导下负责具体实施工作，通过居民（含单位业主，下同）认可的方式组织成立业主大会、组建业委会、小区议事协调委员会等组织。社区居委会协助街道办事处（乡镇人民政府）联系小区业主积极参与有关事项的决定并进行监督。

3 街道办事处（乡镇人民政府）组织业主成立业主大会及业主委员会的，业主大会、业主委员会应当积极配合社区

居委会依法履行自治管理职责，支持社区居委会开展工作。

4 各街道办事处（乡镇人民政府）可在党工委的领导下，由社区党组织牵头建立由社区居委会、产权单位、物业服务企业、业主委员会、其他自管组织、辖区单位、政府相关部门等共同参与的小区议事协调委员会，协商解决小区物业管理过程中的重要事项。

5 实施专业化物业管理模式的，可通过招投标或其他业主认可的方式选聘物业服务企业。

#### 8.1.4 配套措施

1 强化街道办事处（乡镇人民政府）党工委在老旧小区物业管理工作中的领导作用，加强社区党组织对业主委员会的领导。

2 加强街道办事处（乡镇人民政府）物业管理方面的队伍建设，配备与承担职责相适应的人员力量，选择符合条件的物业管理单位组建老旧小区管理应急队伍，并定期开展应急能力培训和演练，确保管理无盲区。

3 建立应急管理体系，制定和完善消防、排涝、卫生防疫等应急预案，明确各类突发事件的防范处置程序和要求，健全社区应急突发事件领导机构，完善应急管理工作联络机制。

8.1.5 老旧小区改造要加强政府引导，压实地方责任，加强统筹协调，发挥社区主体作用，尊重居民意愿，动员群众参与。

8.1.6 创新投融资机制，鼓励金融机构和地方积极探索，运

用市场化方式吸引社会力量参与。

8.1.7 优化街道社区党和政府组织领导下的社区居委会、业委会和物业服务企业三方联动服务体系，强化街道、社区、业委会、物业服务企业等各方主体责任，建立后续长效维护及日常改造工作机制，巩固综合改造提升成果。

## 8.2 智慧管理

8.2.1 利用成熟的智慧小区信息化平台，将与小区有关的政府职能、物业管理、业主服务、社会服务资源、区域经济信息通过平台融为一体，进行全方位整合和充分利用。

8.2.2 整合“人、车、物、事”的信息资源库及立体动态的关系数据库，为社区的管理和服务提供信息化支撑，并进一步实现公共服务平台的联动。

8.2.3 通过智能化管理实现人工维护成本的降低，在物业费持平的情况下增加盈利空间和服务水平。

8.2.4 推广智能安保、智能垃圾分类回收、智慧停车、智能灯杆等智能化系统，实现社区管理规范、标准化、人性化。

8.2.5 在住户家庭加装智能民用三表、智能传感器等设备，保障用户的用水、用电、用气安全和小区消防安全。

## 9 改造内容汇总表

	基础项（43）	提升项（40）
<b>基础设施改造</b>		
道路交通	路网梳理	
	路面修补	
	井盖整治	
	标志标线	
	道路照明	
无障碍设施	无障碍设施	无障碍厕所
	无障碍车位	
	无障碍标识	
给排水设施	给排水设施	雨水径流控制
	供水计量	
	高位水箱	
	雨污分流制	
电气设施	配电网及线路	
	表箱表计	
	照明系统	
	防雷接地	
	公共用电设施	
燃气设施	燃气设施改造	预设燃气管道
安防设施	出入口门禁	人脸识别
	监控系统	高清智慧监控

	单元门门禁	
	车辆管理	
	消防设施	
房屋修缮	建筑加固	楼梯平台座椅
	屋面修缮	
	楼道整修	
	电梯维护	
违章违建	违章违建清理	违建改造
	架空管线整治	
环卫设施	生活垃圾收集点	
	生活垃圾收集站	
	特殊垃圾存放点	
停车设施	整治车位	汽车充电桩
	电动自行车充电设施	
地下空间	完善地下标识	新建地下停车场
	修缮地下设施	
通信设施	规范布线	三网融合
	光纤到户	数据采集
	移动信号覆盖	5G 建设
<b>小区环境优化</b>		
小区特色风貌		历史文化风貌
		服务标识系统

		重点场所提升
外立面改造		外立面改造
		设备平台改造
		防盗窗改造
绿色节能改造		节能改造
		屋面平改坡
		光伏发电设施
海绵化改造		渗滞类设施
		蓄集利用类设施
景观绿化	绿地恢复	立体绿化
	绿化修整	公共绿地
	古树名木	景观照明
<b>服务功能提升</b>		
休闲健身设施	健身设施	健身步道
		室外文化活动场地
公共配套用房		养老托幼设施
		适老适幼化改造
		应急呼叫系统
多层住宅加装 电梯		加装电梯
		预留加装条件
机动车位改造		增设机械车位
		共享停车
局部改扩建		局部改扩建



其他设施		快递设施
		微型消防站
		消防智能化
		公共卫生设施

## 用词说明：

1 为方便各使用者准确执行该导则，对导则中出现词条作以下说明：

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，在条件许可是首先这样做的：

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，采用“可”。

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