

# 湖南省住房和城乡建设厅文件

湘建城〔2020〕64号

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

各市州住房和城乡建设局、长沙市城市人居环境局：

为加强对全省城镇老旧小区改造工作的技术指导，提高老旧小区改造质量和水平，现将《湖南省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》印发你们，请结合实际贯彻执行。

湖南省住房和城乡建设厅

2020年4月26日



# 《湖南省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》

湖南省住房和城乡建设厅

2020年4月

# 前 言

为推进我省城镇老旧小区改造工作，改善群众居住环境，根据《湖南省住房和城乡建设厅湖南省发展和改革委员会湖南省财政厅关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》（湘建城〔2020〕50号）的要求，编制组深入调查研究，认真总结工程经验，参考国内最新标准、规范和文件，并在广泛征求设计、施工、建设等相关单位意见的基础上，制定本导则。

本导则的主要内容是：第一部分总体要求，包括：1 总则；2 基本规定；第二部分改造技术要求，包括：3 基础类改造；4 完善类改造；5 提升类改造；第三部分项目管理要求，包括：6 项目策划；7 项目实施；8 项目验收；9 其他。

本导则由湖南省住房和城乡建设厅负责管理，由湖南省建筑科学研究院有限责任公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送至湖南省建筑科学研究院有限责任公司（地址：湖南省长沙市芙蓉区解放中路88号，电话：0731-89905801，邮政编码：410000）。

主编单位：湖南省住房和城乡建设厅

湖南省建筑科学研究院有限责任公司

参编单位：长沙理工大学

湖南建工集团有限公司

中机国际工程设计研究院有限责任公司

湖南大学

湖南省建筑设计院有限公司

主要起草人：肖 敏 彭琳娜 段正湖 周 伟

刘宏成 任 娟 尹建新 聂科恒

张慧颖 李建良 许建和 王宏明

刘健璇 颜 佩 李敬良

主要审查人：殷昆仑 朱晓鸣 江山红 黄一桥

郭 翔 孟焕平 朱正荣 姚付猛

张平根 王剑友 伍灿良

# 目录

第一部分总体要求	5
1 总则	6
2 基本规定	7
第二部分改造技术要求	9
3 基础类改造	10
3.1 违章建筑	10
3.2 房屋公共部分修缮（涉及安全和基本功能）	10
3.3 供排水设施	11
3.4 供电设施及管线设施	12
3.5 通信设施	14
3.6 道路设施	14
3.7 供气设施	15
3.8 环卫设施	15
3.9 照明设施	17
3.10 围墙大门	17
3.11 消防设施	18
3.12 电梯和适老、无障碍设施	18
3.13 与小区直接相关的城市、县城(城关镇) 基础设施	19
4 完善类改造	20
4.1 房屋公共部分修缮（不涉及安全和基本功能）	20
4.2 道路和停车设施	20
4.3 安防和便民设施	22
4.4 环境景观整治	23
4.5 建筑节能改造	25
5 提升类改造	27
5.1 立面整治	27
5.2 服务设施	27
5.3 智慧管理	27
5.4 特色风貌	28
第三部分项目管理要求	29
6 项目策划	30
7 项目实施	33
8 项目验收	34
9 其他	35
附录 1	36
湖南省城镇老旧小区改造内容清单	36
附录 2	38
湖南省城镇老旧小区改造工作流程	38

## 第一部分总体要求

# 1 总 则

**1.0.1** 为推进全省城镇老旧小区（以下简称“老旧小区”）改造工作，进一步明确老旧小区改造的技术要求，规范老旧小区改造的全过程管理，制定本导则。

**1.0.2** 本导则适用于城市、县城（城关镇）建成时间较早、公共设施落后、影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。不包括已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），暂不包括居民自建住房为主的区域和城中村。

**1.0.3** 老旧小区改造应按照“政府引导、多方参与，科学规划、分步实施，综合改造、基础优先，保护历史、绿色改造”的基本原则，遵照“先基础后完善、先功能后提升、先地下后地上”的顺序，基本实现“房屋使用安全、配套设施完善、环境景观舒适、管理服务优化”的总体目标。

**1.0.4** 老旧小区改造应符合本导则以及相关文件和技术标准的规定。

## 2 基本规定

**2.0.1** 老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类三类：

- 1 基础类改造内容：满足居民居住安全需要和基本功能需求的改造；
- 2 完善类改造内容：满足居民改善型居住功能需求和生活便利性需要的改造；
- 3 提升类改造内容：丰富社会服务供给的改造。

基础类改造内容为必须改造内容，符合改造条件的应全部进行改造；完善类和提升类改造内容为鼓励改造内容，可结合老旧小区实际情况和小区群众改造意愿选择性进行改造。三类改造具体内容详见本导则附录 A。

**2.0.2** 老旧小区改造应因地制宜地选取成熟技术，坚持协同改造的原则：给水设施（含二次供水）改造应与创建节水型城市（县城）相结合；排水设施改造应与雨污分流、城镇污水提质增效、海绵化改造相结合；环卫设施改造应与垃圾分类工作相结合；小区道路改造应与停车设施建设相结合；园林绿化改造应与创建园林城市（县城）、园林式小区相结合；老旧小区改造应与历史城区、历史文化街区、历史建筑创新保护利用相结合；管线改造应与强弱电入地相结合。制定老旧小区改造方案时应在实施步骤、技术方案等方面与各专项改造方案有机衔接，统一实施。

**2.0.3** 鼓励相近或相连的老旧小区通过拆除围墙等障碍物，打破空间分割，拓展公共空间，整合共享公共资源，结合实际集中连片整体改造。

**2.0.4** 老旧小区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，整体色彩和色调应与城镇保持协调。小区内历史保护建筑的改造应符合历史建筑保护的相关法规规定。

**2.0.5** 老旧小区改造前，实施单位应协调水、电、气、暖、通信等运营企业开展小区内以及直接相关的基础设施联动改造，将行业改造计划与老旧小区改造计划有效对接。多项联动改造宜同步进行。

**2.0.6** 老旧小区改造前，实施单位应根据确定的改造内容对小区建筑物、构筑物、园林景观、道路及相关设施等进行相应的安全排查、鉴定，并编制排查结果清单。根据排查

鉴定结果，对于涉及安全和基本功能的为必须改造内容。老旧小区改造应遵循因地制宜的原则，按现行国家相关标准制定改造方案进行改造，并对发现的问题进行处理。

**2.0.7** 老旧小区改造所用建筑材料应符合国家、行业和本省现行有关标准的规定，不得采用国家和当地建设行政主管部门明令禁止使用的建筑材料、构配件及半成品，应积极采用节能照明灯具、节水器具，提高绿色建材应用比例。

**2.0.8** 老旧小区改造的实施应遵循“以人为本，绿色环保”的原则，积极采取绿色施工措施，确保施工和居民出行安全，降低改造施工对小区及附近居民的生活干扰。

**2.0.9** 老旧小区改造应满足下列要求：

1 老旧小区改造应符合国家、行业和湖南省现行相关标准的规定，以及国家及地方有关政策的规定；

2 老旧小区的改造不应降低相邻幼儿园、托儿所、养老院及中小学教学楼等有日照要求的建筑原有的日照标准；

3 老旧小区改造的规划和室外消防通道、室内疏散通道等改造应符合国家现行有关标准的规定，当确有困难时不应降低其原有设计要求；

4 老旧小区按照本导则所列的既有住宅建筑改造，同步实施节能改造时，应符合国家、行业和湖南省现行既有居住建筑节能改造标准的规定，有条件的可参照新建居住建筑节能设计标准执行。

**2.0.10** 老旧小区既有住宅建筑的改造，除增设电梯外，不包括既有住宅建筑的改建和扩建工程。



## 第二部分改造技术要求

## 3 基础类改造

### 3.1 违章建筑

3.1.1 依法妥善处理老旧小区内侵占公共空间的违章建筑（构筑物）和侵占绿地、道路及消防通道的违法设施时，应满足下列要求：

1 依法拆除老旧小区内侵占公共空间的违章建筑物和构筑物，清理道路和消防通道上的障碍物；

2 拆除占绿、毁绿的违章建筑物和构筑物，恢复原有绿化功能。

3.1.2 拆除违章建筑和违法设施应符合现行行业标准《建筑拆除工程安全技术规范》JGJ 147 的规定。

### 3.2 房屋公共部分修缮（涉及安全和基本功能）

#### I 建筑构配件安全维护

3.2.1 老旧小区改造前，实施单位应对小区内房屋公共部分设施进行安全排查、鉴定，并编制排查结果清单。根据排查鉴定结果，对于涉及安全和基本功能的建筑构配件应进行安全维护，按现行国家相关标准制定改造方案进行改造。

3.2.2 对于不满足安全和正常使用要求的雨棚、单元入口坡道、台阶、栏杆扶手等户外构件，应进行改造和修复。无雨棚的楼道单元入口应增设防坠落雨棚。

3.2.3 对于外墙上存在风化、剥落等安全隐患的建筑构配件，应进行修复、拆除或加固处理。

3.2.4 对于建筑外墙上不满足安全和防火要求的附加公共设施，应进行改造和修复。

#### II 屋顶维修

3.2.5 屋顶维修时，应满足下列要求：

1 应对楼顶屋面老旧破损情况和渗漏原因进行排查，编制排查结果清单，并根据排查结果制定修缮或更新重做方案；

2 屋面细部构造应符合现行国家标准《屋面工程技术规范》GB 50345 的规定；

3 屋面存在局部渗漏时，应对漏水点进行局部清理，重新铺设防水层，并做好与原有防水层的搭接；

4 老旧破损的屋面雨水口和雨水斗等设施应予以更换，外排水管应结合立面修缮确定颜色及样式；

5 屋面更新改造材料应优先选用对径流雨水水质无影响或影响低的外装饰材料，不宜采用沥青油毡屋面；

6 屋面修缮除抢修外，不宜安排在雨期进行；

7 屋顶维修时，有条件的小区宜结合进行屋面节能改造。

3.2.6 实施海绵化改造或其他有条件的老旧小区，可通过在雨水出口位置增加下渗绿地或将落水管延伸至小区绿地等方式，将屋面雨水纳入海绵化改造的海绵设施中。

3.2.7 屋顶维修应符合现行国家标准《屋面工程技术规范》GB 50345、《屋面工程质量验收规范》GB 50207、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB 50400 和现行行业标准《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53 及湖南省工程建设地方标准《湖南省住宅工程质量通病防治技术规程》DBJ 43/T 306 的规定。

## 3.3 供排水设施

### I 供水设施

3.3.1 小区内给水管改造时，应满足下列要求：

1 应按照相关标准要求，对用户水表与水表前的管道及系统实施改造；

2 给水系统改造应实现“一户一表”，计量水表采用智能水表；

3 老化、破损的给水管、水表、供水设备等应更换，供水水质、水量和水压应满足生活用水要求。生活饮用水箱应独立设置，其材质应符合生活饮用水卫生标准。当水量和水压不满足要求时，应增设二次供水设施；

4 生活给水管应避开毒物污染区，当受条件限制不能避免时，应采取防护措施；

5 用户水表及其控制阀门，应便于管理维护；

6 室外给水管网改造时，应设置室外消火栓，水量和水压应满足消防用水要求。

**3.3.2** 二次供水设施改造时，应满足下列要求：

- 1 不得对小区消防供水系统造成影响；
- 2 分区给水应充分利用市政压力供水，并保证用水点供水压力不大于 0.2MPa；
- 3 生活水箱（池）应独立设置并配置消毒设施，水箱（池）材料应符合卫生要求，水箱（池）应定期清洗并采取防二次污染的措施；
- 4 应采用节能型供水设备。

**3.3.3** 小区给水设施改造时，有条件的小区应按下列方式进行：

- 1 与创建节水型城市（县城）相结合，统一实施；
- 2 与供水企业开展的小区以及直接相关的基础设施改造对接，联动实施。

**3.3.4** 给水设施改造应符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB50015、《城镇给水排水技术规范》GB 50788、《民用建筑节能设计标准》GB 50555、《住宅设计规范》GB 50096 和现行行业标准《二次供水工程技术规程》CJJ140 的规定。

## II 排水设施

**3.3.5** 改造实施前应对小区排水设施进行专项调研，并根据调研结果制定排水设施改造方案。

**3.3.6** 小区排水设施改造时，应在实施步骤、技术方案等方面与城市雨污分流、城镇污水提质增效、海绵化改造等专项改造方案有机衔接。

**3.3.7** 雨污合流的小区应进行雨污分流改造。

**3.3.8** 排水存在雨污混、错接情形的，必须进行改造，并应满足下列要求：

- 1 生活阳台应设置独立的生活排水立管；建筑生活排水不得排入雨水系统，建筑屋面雨水不得排入生活排水系统；
- 2 小区生活排水不得排入小区雨水管网，小区雨水不得排入小区污水管网。

**3.3.9** 低洼地带及地下车库应采取排水防涝措施，提升小区防涝水平。

- 1 小区防涝改造宜通过增设下凹式绿地、雨水花园、雨水收集设施等海绵化改造措施提升小区的防涝能力；

2 采用重力排水的低洼地带的小区，因管道排水能力不足而引起积水内涝时，应改造排水管道提高排水能力；仍无法满足排水要求时，应增设排水泵等提升设施，改重力排水为机械排水；

3 地下室车道地面出入口应设置防止雨水进入的截水和挡水设施；地下室集水坑的排水泵应采用水位信号控制启停，宜设置水位报警信号传送至监控中心。

**3.3.10** 排水管、检查井和化粪池等排水设施应从下列方面进行改造：

- 1 对淤堵的排水管予以疏浚清淤；
- 2 对破损的、管径或坡度不符合规范的排水管予以更换；
- 3 对不满足使用要求的检查井和化粪池等排水设施进行疏通、清淤、修复或更换；
- 4 检查井盖应满足设计承载力及强度要求，检查井应采取防坠落措施。

**3.3.11** 排水设施改造应符合现行国家标准《城镇给水排水技术规范》GB 50788、《建筑给水排水设计标准》GB 50015、《建筑与小区雨水控制及利用技术规范》GB 50400 的规定。

## 3.4 供电设施及管线设施

**3.4.1** 小区供电实施“一户一表”改造时，应满足下列要求：

- 1 小区的供电设备、管线，应“一户一表”配置，每套居民住宅供电标准不宜低于 4kW；
- 2 “一户一表”应采用智能电表，电表箱应安装在公共区域，安装位置不得影响居民的正常通行。

**3.4.2** 应对小区现有供电设施的配电总装机容量进行核算，不能满足正常使用需要时应考虑增容，并改造供电设备及线路。

**3.4.3** 室外供电及通信、网络、有线电视等线路改造，应优先采用穿管或沿排管埋地敷设方式并预留备用管道，现场条件限制不能埋地的应进行梳理规整，拆除无用缆线，消除安全隐患。

**3.4.4** 室内公共区域的强弱电线路改造宜采用线槽或穿管敷设的方式。

**3.4.5** 小区供电设施改造时，有条件的小区应按下列方式进行：

- 1 与城镇强弱电线路入地改造等专项改造相结合，统一实施；
- 2 与供电企业开展的小区内以及直接相关的基础设施改造对接，联动实施。

**3.4.6** 供电设施及管线设施改造应符合现行国家标准《城市电力规划规范》GB/T 50293、《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040、《城市工程管线综合规划规范》GB 50289、《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303、《住宅设计规范》GB 50096 的规定。

## **3.5 通信设施**

**3.5.1** 老旧小区通信设施改造时，应满足下列要求：

- 1 应采用光纤到户方式，实现三网融合；
- 2 新增的光纤线路应统一设计、统一敷设；
- 3 集中设置室外、楼道内的光纤分配箱。室外、楼道内的光纤分配箱位置宜与单元配电箱集中布置，摆放整齐；
- 4 室外的箱体防护等级不应低于 IP54。

**3.5.2** 小区通信设施改造时，有条件的小区应按下列方式进行：

- 1 与城镇强弱电入地改造等专项改造相结合，统一实施；
- 2 与电信运营企业或电信基础设施建设企业开展的小区内以及直接相关的基础设施改造对接，联动实施。

**3.5.3** 通信设施改造应符合现行国家标准《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB 50846、《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》GB 50847 和湖南省工程建设地方标准《住宅小区及商住楼通信设施建设标准》DBJ 43/003 的规定。

## **3.6 道路设施**

**3.6.1** 小区道路改造时，应满足下列要求：

- 1 应按功能要求确定道路等级，优化路网系统。有条件的小区宜进行人车分流改造；
- 2 小区主要道路应能满足救护、救援等车辆通行要求，并设置消防通道标识；
- 3 路面排水通畅，无积水现象；
- 4 小区道路宜加强与城市慢行系统的衔接。

**3.6.2** 小区道路路面改造时，应满足下列要求：

- 1 应根据路面破损情况进行局部修补或翻新;
- 2 路面翻新时, 道路路面改造宜采用柔性路面, 宅间路宜采用刚性路面, 休闲广场和人行道宜采用透水路面;
- 3 车行道应设置车辆行驶标示牌和标线;
- 4 无障碍道路应满足残障人士出行要求;
- 5 井盖应稳固, 与路面平顺, 无异响, 影响使用的应进行整治更换。推广使用下沉式“五防”(防盗、防坠、防沉降、防异响、防冲击) 井盖。

**3.6.3** 小区内道路、停车场、人行道道路设施改造时, 有条件的小区宜结合城市海绵改造等专项改造, 统一实施。

**3.6.4** 道路设施改造应符合现行国家标准《城市道路交通设施设计规范》GB 50688、《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的规定。

## 3.7 供气设施

**3.7.1** 管道燃气供气设施的增加或改造应由具有相应资质的企业承担。

**3.7.2** 对于符合安装管道燃气条件的老旧小区应增设管道燃气设施, 并应满足下列要求:

- 1 燃气管道应安装至居民用火点;
- 2 燃气立管应明装, 设置醒目的标牌标识, 低楼层住宅立管应安装防盗设施;
- 3 有燃气管道及设备的建筑空间应具备良好的通风条件。

**3.7.3** 对已安装管道燃气供气设施的老旧小区进行更新、改造时, 应按下列要求进行:

- 1 达到设计使用年限、已严重腐蚀、损坏失效等存在安全隐患的管道、阀门和调压箱柜等燃气设施应进行更换;
- 2 应改造安装智能气表, 当所在地区具备远传条件时宜改造安装远传智能气表。

**3.7.4** 老旧小区的管道燃气供气设施进行改造、更新、维护时, 应满足下列要求:

- 1 在燃气设施保护范围内禁止开展影响设施安全的活动, 杜绝各种影响安全的因素;
- 2 燃气管道周边严禁堆放杂物及搭建构筑物。

**3.7.5** 供气设施改造应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 和现行行业标准《城镇燃气输配工程施工及验收规范》CJJ 33 等的规定。

## 3.8 环卫设施

3.8.1 垃圾分类设施改造时，应满足下列要求：

- 1 应拆除原有的楼梯间垃圾道、垃圾池；
- 2 小区楼栋应按标准配建生活垃圾分类收集点；
- 3 小区主要道路和人流活动的公共空间应按照小区四分类投放模式合理设置密封式垃圾分类桶（箱）或垃圾分类厢房；
- 4 应明确大件垃圾、建筑垃圾临时堆放点，堆放点不得影响道路通行和小区景观，有条件的宜进行遮护和围挡；
- 5 新建垃圾收集站和转运站应完全密封、干净和整洁，并设置除臭和冲洗设施，飘尘、噪声、臭气、排水等指标应符合国家相关环境保护标准要求；
- 6 现有敞开式收集站应改造为密闭式收集站；
- 7 应在小区醒目位置设置生活垃圾分类公示牌，并设置可再生资源回收点。

3.8.2 小区公共厕所改造时，应满足下列要求：

- 1 消除旱厕、通槽式厕所；
- 2 采取加强空气流通、改善内部照明、采用防滑地面、更换洁具等技术措施，满足居民使用功能需要，提升内外部整体美观；
- 3 大便器、小便斗严禁采用非专用冲洗阀；
- 4 进出口有明显性别标志；
- 5 污水经化粪池处理后排入城市污水管道；
- 6 历史保护小区厕所的男女蹲位配比应满足现行行业标准《城市公共厕所设计标准》CJJ 14 的有关要求；
- 7 有条件的小区宜增设无障碍卫生间。

3.8.3 环卫设施改造应符合现行行业标准《生活垃圾转运站技术规范》CJJ/T 47、《生活垃圾收集站技术规程》CJJ 179、《城镇环境卫生设施设置标准》CJJ 27、《城市公共厕所设计标准》CJJ 14、《环境卫生图形符号标准》CJJ/T 125 的规定。



## 3.9 照明设施

3.9.1 老旧小区公共照明设施改造时，应满足下列要求：

- 1 公共照明设施改造应达到小区公共场所照明标准，确保用电安全；
- 2 公共照明应覆盖小区道路、出入口和活动场地、单元出入口、楼梯间等；
- 3 住宅门厅、楼道等公共空间照明应采用节能灯具，宜选用 LED 灯，并设置红外感应或声光控延时开关控制；
- 4 小区道路及庭院照明应采用节能灯具，宜选用 LED 灯或高压钠灯，并采用时间控制方式；
- 5 小区夜间照明应满足安全、舒适、节能、环保要求，应限制夜间照明光污染，控制照明灯具的亮度、照射角度，避免眩光对居民生活产生影响；
- 6 增设的室外照明设施应与周围环境相协调，避免对原有建筑物、植物等设施造成破坏。古树名木上不应安装景观灯光设施，景观照明设施应科学设置照射时间，避免妨害夜间植物生长；
- 7 在进行局部区域的室外照明设施改造时，可采用“微亮化”理念实施，应科学合理地选取小型公共构（建）筑物、园林绿化景观等小微设施配置景观灯光，营造舒适的夜晚光环境。

3.9.2 老旧小区公共照明设施改造应符合现行国家标准《建筑电气照明装置施工与验收规范》GB 50617、《绿色照明检测及评价标准》GB/T 51268 和现行行业标准《城市道路照明设计标准》CJJ 45、《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163 的规定。

## 3.10 围墙大门

3.10.1 应对破损、存在安全隐患的围墙和大门进行修缮，确保安全使用。

3.10.2 围墙改造时，应满足下列要求：

- 1 不应新增不通透的实体围墙；
- 2 围墙尺度、材料、色调和结构等应与小区环境相协调；
- 3 对围墙大门进行改造时，有条件的小区宜结合进行围墙腾退或采用通透式围墙实现拆墙透绿，释放内部公共空间，打通道路微循环系统。

**3.10.3** 围墙大门改造应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《民用建筑设计统一标准》GB 50352 和湖南省文件《湖南省城市综合管理条例》的规定。

### **3.11 消防设施**

**3.11.1** 消防设施改造时，应满足下列要求：

- 1 消防设施的改造应按照消防改造实施方案的要求进行；
- 2 清理疏通消防通道，修复完善消防设施，满足原设计要求；
- 3 应检查修缮小区公共区域既有的消防设施，更换老旧、过期的灭火器材、疏散照明灯等消防设施；
- 4 未设置室外消火栓系统的小区，应结合室外供水管网改造增设室外消火栓系统；
- 5 消防水源、电源不能满足使用要求的，应结合室外供水管网、供电设施改造等一并进行改造。

**3.11.2** 消防设施改造应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《民用建筑设计统一标准》GB 50352 和湖南省文件《湖南省城市综合管理条例》的规定。

### **3.12 电梯和适老、无障碍设施**

**3.12.1** 具备条件的老旧小区多层住宅建筑增设电梯时，应满足下列要求：

- 1 应按照《湖南省城市既有住宅增设电梯指导意见》（湘建房〔2018〕159号）实施，有条件增设电梯的，应纳入改造内容；
- 2 增设电梯应遵循安全、节能、环保、经济等原则，满足结构安全、消防、防灾等工程建设强制性标准的要求，妥善处理相邻关系；
- 3 增设电梯应根据用户需求，综合考虑施工、安装和运行维护等要求；
- 4 增设电梯设计应对原有结构进行结构安全评估，制定适宜的技术方案，确保结构安全；
- 5 增设电梯的设计和施工应符合规划、消防等相关要求；
- 6 增设电梯不应降低幼儿园、托儿所、医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、中小学教学楼、老年人照料中心等日照要求的相邻建筑原有的日照标准；

7 增设电梯用地应位于既有住宅小区建设用地建筑红线范围内，不得占用市政道路、消防通道、公园绿地，不得破坏既有建筑结构，不得压占地下管线，不得危及公共安全。

**3.12.2** 老旧小区多层住宅建筑增设电梯应符合现行行业标准《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390 和湖南省工程建设地方标准《湖南省既有多层住宅建筑增设电梯工程技术规程》DBJ 43/T344 的规定。

**3.12.3** 适老、无障碍设施改造时，应满足下列要求：

1 应因地制宜地完善无障碍设施；应设置户外残疾人、老年人及儿童活动场地；

2 残疾人、老年人及儿童活动场地应设置夜间照明；

3 对已有无障碍设施、适老设施的路段采取修补、维护、清障等措施，确保无障碍设施系统的连续性和实用性；

4 对未配建无障碍设施、适老设施的路段进行重新铺设，包括盲道、轮椅坡道及缘石坡道等；

5 应在醒目位置设置易于识别的无障碍标志牌和安全警示牌。

**3.12.4** 适老、无障碍设施的改造和维护应符合现行国家法律法规《无障碍环境建设条例》（国务院令第 622 号）和现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《无障碍设计规范》GB 50763、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300 的规定。

### **3.13 与小区直接相关的城市、县城(城关镇) 基础设施**

**3.13.1** 与小区直接相关的城市、县城(城关镇)道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库(场)、污水与垃圾处理等基础设施改造升级内容应因地制宜综合考虑，并纳入老旧小区改造计划，且宜将老旧小区改造计划与行业改造计划有效对接，结合实施。

**3.13.2** 与小区直接相关的城市、县城(城关镇)道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库(场)、污水与垃圾处理等基础设施改造升级应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、现行管理办法《城市生活垃圾管理办法(2015 年修正本)》（建设部令第 157 号）和湖南省文件《湖南省住宅物业住房品质分类导则》的规定。

## 4 完善类改造

### 4.1 房屋公共部分修缮（不涉及安全和基本功能）

4.1.1 有条件的小区宜对破损和风化严重的房屋外墙进行防渗、加固和粉刷处理，必要时重新进行隔热保温、装饰层施工。

4.1.2 有条件的小区宜对沿街建筑物较完整的外墙饰面进行清洗或重新饰面粉刷，并与周边环境风貌相协调。位于历史城区内的小区，其外墙治理应保持原有风貌特色，强化地域文化特色。

4.1.3 有条件的小区宜对破旧、黑暗和杂乱的楼道进行修缮整治。楼道内墙和顶棚应进行粉刷，饰面宜平整光滑并以浅色调为主；楼道内公共设施应满足正常使用要求。

4.1.4 有条件的小区宜根据建筑风格统一的要求，对雨棚、单元入口坡道、台阶等户外构件进行整修改造，对陈旧楼梯的栏杆扶手重新涂装、刷新或更换。

4.1.5 破损严重的公共部位窗户应统一进行修缮或更换，并按现行国家相关标准要求增加护栏。

4.1.6 房屋公共部分修缮应符合现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《无障碍设计规范》GB 50763、《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210 和现行行业标准《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T 235、《外墙饰面砖工程施工及验收规程》JGJ 126、《建筑外墙清洗维护技术规程》JGJ 168 的规定。

### 4.2 道路和停车设施

#### I 道路设施

4.2.1 有条件的小区可对路面公共停车位、休闲广场、人行道等进行海绵化改造，并应满足下列要求：

1 老旧小区提质改造前，依据上位规划确定的海绵城市建设指标中年径流总量控制率确定小区雨水源头控制的设计降雨量；

2 广场、停车场、人行道等路面可采用易维护、易清理、透水效果好的铺装材料。

4.2.2 道路设施改造应符合现行国家标准《透水路面砖和透水路面板》GB/T 25993、《海绵城市建设评价标准》GB/T 51345、《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 和湖南省工程建设地方标准《湖南省透水混凝土路面应用技术规程》DBJ 43/T347 的规定。

## II 停车设施

4.2.3 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，利用空坪隙地规划停车位，有条件的小区合理规划路面停车位。

4.2.4 合理设置机动车和非机动车停车场地，规范停车秩序，基本实现机动车和非机动车分区停放，标识标线清晰。

4.2.5 有条件的小区可结合小区道路交通条件，设置向社会开放的共享机动车泊位，在周边非交通性道路或支路设置夜间临时停车位。

4.2.6 新增室外停车场地时，宜采用易于维护、经济性好的可渗透地面及材料，并考虑乔木林荫带等遮阴措施。

4.2.7 有条件的老旧小区宜增设机械式立体车库。

4.2.8 停车设施改造应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《建筑设计防火规范》GB 50016、《民用建筑设计统一标准》GB 50352 和现行行业标准《车库建筑设计规范》JGJ 100 的规定。

## III 充电设施

4.2.9 在地下停车库配建电动汽车交流充电桩（慢充），在地上停车区域配建电动汽车交流充电桩或非车载充电机（快充）；在非机动车停车区域集中设置电动自行车充电设施。

4.2.10 电动汽车充电设施可根据场地条件采用一机一枪或一机多枪。

4.2.11 各类充电设施应具备充电结束后自行断电、过负荷保护、短路保护、剩余电流保护等功能。

4.2.12 有条件的小区宜引进第三方电动车充电服务企业。

4.2.13 充电设施改造应符合国家文件《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发[2015]73号）、《住房和城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》（建规[2015]99号）和湖南省文件《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办[2016]59号）的规定。

## 4.3 安防和便民设施

### I 安防设施

4.3.1 现有单元入口无防盗门的，应增设防盗门；破旧防盗门不能正常使用的，应进行更换或维修。

4.3.2 有条件的小区宜完善安防监控设施。

1 小区出入口及重要节点安装监控摄像头，并配置监控室；

2 小区视频安防监控系统宜与城市综治平台进行对接，实现联动管理。新增的视频安防监控系统宜采用数字视频监控系统；

3 已设视频监控系统的老旧小区进行设备检修，更换老旧破损的设备及线路。

4.3.3 有条件的小区内的幼儿园、物业管理用房和设备用房（如热力站、配电室和调压站等）设置监控摄像头或门禁系统等相应的安防设施。

4.3.4 监控摄像头宜安装在监视目标附近不易受外界损伤的地方，安装位置不应影响现场设备运行和人员正常活动。小区周界采用带云台变焦全景摄像机，并可与周界防范系统联动。小区主要出入口、停车场出入口、主要道路采用枪式摄像机，电梯轿厢内设置半球摄像机。

4.3.5 安防设施改造应符合现行国家标准《视频安防监控系统工程设计规范》GB 50395、《安全防范工程技术标准》GB 50348的规定。

### II 便民设施

4.3.6 修缮、配建小区邮政、快递设施和公告宣传栏。邮政、快递设施设置应满足寄递服务方便和寄递渠道安全的需求。

4.3.7 在小区公共空间设置室外活动场地，并增设固定座椅、雨棚和报刊栏等可供休憩

驻足的设施。

**4.3.8** 在室外合理集中配置文化宣传设施、体育健身设施和游乐设施，满足小区居民基本生活要求，条件不足时可布置在住宅架空层。设施器械选择应兼顾实用和美观，材料具有耐久性和环保性，并设置必要的保护栏、柔软地垫和警示牌等。对存在安全隐患的健身器材应及时更换和修复，达到安全使用要求。

**4.3.9** 增设无障碍等适老设施，方便残疾人和老年人等人群使用。

**4.3.10** 增设老年人服务设施。增设的老年人服务设施应满足国家相关标准及有关政策的要求。

1 老年人服务用房应结合老旧小区周边社区进行统筹考虑，统一设置，可考虑老年人饭堂、日间照料中心、老年人活动室等功能；

2 选址应选择日照充足、通风良好、交通方便、临近公共服务设施及远离污染源、噪声源及危险品生产、储运的区域；

3 老年人服务用房的主要出入口不宜开向城市主干道；

4 老年人服务用房内部空间及功能应以尊重和关爱老年人为理念，遵循安全、卫生、适用的原则，保障老年人的基本生活质量。

**4.3.11** 有条件的小区宜增设托儿所及幼儿园。增设的托儿所和幼儿园应满足国家相关标准及有关政策的要求。

**4.3.12** 小区便民设施的改造和增设应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《无障碍设计规范》GB 50763 和现行行业标准《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ 39、《信息栏工程技术标准》JGJ/T 424 的规定。

## 4.4 环境景观整治

**4.4.1** 小区环境整治应满足下列要求：

1 修缮整治破旧、黑暗和杂乱的楼道，清除楼道墙面小广告、污渍涂鸦等；

2 小区内营业性厨房烟气应经油烟净化装置处理后达标排放。对油渍污染的外墙宜进行统一清洗处理；

3 小区环境整治应符合现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的规定。

#### 4.4.2 小区内部道路整修应满足下列要求:

1 设置安全、连续和舒适的步行道网络, 并采用无障碍设计及适老化设计;

2 公共走廊连接邻近住宅小区和周边公共设施, 应满足下列要求:

1) 连接轨交站点与公共站点、站点与商业、教育和医疗等设施及小区主要出入口, 有条件的可连接各楼栋建筑, 形成风雨步行系统;

2) 结合慢行系统设置。

3 人行道缺乏必要的遮阴设施时, 可增设适宜的行道树和遮阴构筑物;

4 有高差的位置按现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的要求, 增加护栏、扶手等安全防护设施。栏杆扶手应坚固、耐久, 并能承受现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009 规定的水平荷载。栏杆扶手的设计风格应与小区风貌保持一致;

5 人行、小区广场及康体活动区域边缘设置车止石。车止石高度不应低于 400mm, 间距应控制在 0.8m~1.5m。车止石要求坚固美观, 与周边环境协调, 可采用仿花岗石材质、金属材质或混凝土材质;

6 小区内部道路整修应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《无障碍设计规范》GB 50763、《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《建筑结构荷载规范》GB 50009 和现行行业标准《城镇道路路面设计规范》CJJ 169 的规定。

#### 4.4.3 小区绿化提质应满足下列要求:

1 建设节约型园林绿化, 应满足当地环境保护和园林绿化建设管理要求;

2 结合小区实际情况, 优化绿化空间布局, 调整乔灌木配比和常绿落叶植物比例, 并适当增加社区公园、小区游园、公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地、道路绿地、阳台绿槽、屋顶绿化、垂直绿化和遮阴设施等面积, 提高小区立体复合绿化率。新增植物品种选择应以乡土植物为主;

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



4 小区绿地应结合绿地规模和竖向设计，建设生态植草沟、下凹绿地、渗水井、渗水管、雨水湿地等海绵设施，消纳屋面、路面、活动场地及停车场的径流雨水，并通过溢流排放系统与雨水管网系统衔接；

5 应按照有关标准对小区内原有的古树名木制定保护方案，禁止异地移栽。保护范围内不得损坏表土层和改变地表高程，除保护及加固设施外，不得设置建筑物、构筑物及架（埋）设各种过境管线，不得栽植缠绕古树名木的藤本植物，并不得设置危害古树名木的有害水、气的设施；

6 小区绿化提质应符合现行国家法律法规《城市绿化条例》、现行管理办法《城市绿线管理办法》和现行国家标准《城市绿地设计规范》GB 50420、《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《海绵城市建设评价标准》GB/T 51345、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB 50400、《屋面工程技术规范》GB 50345 及现行行业标准《种植屋面工程技术规程》JGJ 155 的规定。

## 4.5 建筑节能改造

4.5.1 既有居住建筑节能改造宜与既有建筑改造相结合。

4.5.2 既有居住建筑节能改造应根据国家和本省节能政策及国家和本省现行有关居住建筑节能设计和既有居住建筑节能改造技术标准的要求，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节能改造或部分节能改造。节能改造方案应依据《湖南省既有居住建筑节能改造技术方案》（湘建办函〔2014〕53号）或《湖南省居住建筑节能设计标准》DBJ 43/001 制定。

4.5.3 既有居住建筑实施节能改造前，应先进行节能诊断，节能改造方案制定时应根据节能诊断的结果确定进行全面或部分节能改造的内容。

4.5.4 既有居住建筑外墙改造采用外保温技术时，材料的性能、构造措施和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 的规定。

4.5.5 既有居住建筑节能改造应遵循因地制宜的原则，结合使用功能及地域特点，对既有居住建筑的规划与建筑、结构与材料、暖通空调、给水排水、电气等内容进行绿色改造，同时还应有效控制绿色改造施工质量，提升绿色改造后的运营管理水平。

**4.5.6** 既有居住建筑节能改造应符合现行国家标准《建筑节能工程施工质量验收标准》GB 50411、《建筑设计防火规范》GB 50016 和现行行业标准《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129、《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 134 及湖南省工程建设地方标准《湖南省居住建筑节能设计标准》DBJ 43/001、《湖南省建筑节能工程施工质量验收规范》DBJ 43/T202 的规定。

## 5 提升类改造

### 5.1 立面整治

**5.1.1** 规范设置建筑立面防盗网、遮阳篷等附加设施，宜采用同一样式，统一安装，并满足防火及防噪声的要求。

**5.1.2** 规范空调室外机的安装位置，并宜统一设置空调冷凝水管及遮挡百叶。

**5.1.4** 立面整治应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《建筑设计防火规范》GB 50016、《民用建筑设计统一标准》GB 50352 和现行行业标准《建筑外墙外保温系统修缮标准》JGJ 376 的规定。

### 5.2 服务设施

**5.2.1** 小区服务设施包括党建活动室、读书阅览室、便民服务站、城市农贸市场、便民市场、助餐、家政、健身、便利店、医疗等。

**5.2.2** 服务设施的选址应根据小区具体情况，选择日照充足、通风良好、交通方便、临近公共服务设施及远离污染源、噪声源及危险品生产、储运的区域。

**5.2.3** 优先利用小区公共用房、公房租赁使用等设置公共管理设施；当小区业主同意时，可考虑设置在住宅架空层。

**5.2.4** 利用小区零散用房，在方便居民使用的位置设置多个服务设施。

**5.2.5** 以小区中心、小区驿站的形式，集中设置多种功能复合的服务设施。

**5.2.6** 城市农贸市场、便民市场和便利店应满足下列要求：

1 城市农贸市场、便民市场和便利店的设计参考现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180，可与小区物管用房、服务驿站等结合布置；

2 考虑合理的服务半径，并设置在运输车辆方便进出的相对独立的地段；

3 设置机动车与非机动车停车场。

**5.2.7** 小区服务设施的改造和增设应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《建筑设计防火规范》GB 50016、《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的规定。

### 5.3 智慧管理

**5.3.1** 小区增设公用移动通信基站，优先改造利用现有铁塔、室外立杆、室内分布系统等设施；统筹规划建设小区通信配套设施，推进移动通信 5G 网络的深度覆盖。

**5.3.2** 建立小区管理和综合信息平台，利用移动互联网、物联网、云计算等技术为依托，提供物业服务、健康养老、商业金融、家庭教育、卫生医疗等各类生活服务。

**5.3.3** 出入口控制系统宜采用全数字架构或总线架构，可视对讲系统可采用全数字、半数字或模拟架构，设计应符合现行国家标准《出入口控制系统工程设计规范》GB 50396 的规定。

**5.3.4** 增设智能停车道闸系统，具备条件时直接接入城市级停车场系统进行统一运营管理。

**5.3.5** 有条件的小区路灯改造可选用智慧灯杆，整合小区道路各类杆件及挂载设施，实现多杆合一。应同步建设智慧灯杆的配套设施，包括强弱电线路及管道、配电设备、弱电机箱等。小区智慧灯杆的造型、体量、色彩等与小区环境景观相协调。

## 5.4 特色风貌

**5.4.1** 小区改造应延续城镇特色风貌，尊重城市的历史文脉延续和文化基因传承；整体色彩与色调应与城镇色彩与色调保持协调；传承延续小区历史文化特色；挖掘小区历史文化内涵和特色风貌。

**5.4.2** 保持原有城镇肌理不变时，宜以街道、社区、单元格为单位，结合街道、社区的功能和历史演化进程，营造特色风貌小区。特色风貌小区改造时，应综合考虑下列因素：

1 满足正常交通需求和通行路径优化时，应尽可能保留街区道路格局和路面材质；

2 特色小区与城市主要道路的交接处和与其他小区的交界面等开放界面宜进行立面风貌改造；

3 宜建设尺度适宜的特色风貌主题公园、绿化景观和雕塑等；

4 依据小区人文历史，制作文化长廊、社区历史与文化展示墙等，历史文化街区和历史风貌区应设置一处及以上街区历史介绍牌，历史建筑应进行挂牌保护；

5 小区内不可移动文物的修缮与利用，须经相关行政部门审核批准。

**5.4.3** 小区特色风貌的营造应符合现行国家法律法规《历史文化名城名镇名村保护条例》和现行国家标准《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357、《城市居住区规划设计标准》GB 50180 及《湖南省城市设计技术指南（试行）》的规定。

### 第三部分项目管理要求

## 6 项目策划

### 6.1 地区改造规划

**6.1.1** 各地应组织对管辖范围内老旧小区进行摸底并登记造册，摸底内容包括建筑面积、户数、直接相关的基础设施、产权情况、小区物业管理服务、人员规模和结构、群众改造意愿和筹资能力、引入社会资本的可行情况等。

**6.1.2** 各地应根据调查摸底编制老旧小区调查摸底报告。

**6.1.3** 各地结合摸底情况和财政承受能力，对照城市规划，梳理老旧小区周边空间资源，组织制订辖区老旧小区改造规划，并根据老旧小区改造规划建立近中期（三年）项目库。项目库应优先选取建成时间较早、设施严重落后、居民改造意愿强烈、筹资有保障的小区。

**6.1.4** 各地根据当地老旧小区改造规划和项目库，结合本地区财政承受能力和当地实际情况及上一年度老旧小区改造项目实际执行情况，制订本地区老旧小区年度改造计划。列入改造计划的项目应已明确小区物业管理模式，并应编制老旧小区改造方案。

### 6.2 小区改造方案

**6.2.1** 制定老旧小区改造方案前，应在前期摸底的基础上进一步对小区进行详细调研，并形成现状调查报告，总结亟需改造内容，结合群众改造意愿和筹资能力、引入社会资本的可行情况等基本情况，通过分析研究，找出存在问题，理清改造思路，制定合理可行、经济适用的改造方案。

**6.2.2** 老旧小区现状调查报告应包括但不限于下列内容：

**1 基本情况：**建筑面积、户数、产权情况、小区物业管理服务、人员规模和结构等情况；

**2 需求调研：**建筑改造及公共空间改造需求，基层公共管理与公共服务设施、商业服务业设施、市政公用设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施等建设需求，参与公共事务意愿、小区改造建议、出资意愿、引入专业物业的需求及

物业费用的承受能力、引入社会资本的可行性等；

**3 场地调研：**小区历史文化资源、特色风貌、古树名木、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。

**6.2.3** 小区改造方案应按照基础类、改善类、提升类三大类，遵循“基础类应改尽改，完善类和提升类能改则改”的原则，结合改造资金筹措情况，合理确定老旧小区改造内容、工程量和具体改造方式。

**6.2.4** 小区改造方案的确定应坚持“以人为本”的原则，编制过程中充分征求并尊重居民意愿。

**6.2.5** 小区改造方案分为“技术方案”和“实施方案”两部分。

**1** 技术方案应包括但不限于下列成果内容：

**1)** 设计总说明、现状调查报告及问题清单、总平面图、改造内容清单、估算投资等；

**2)** 单项改造内容设计文件：针对每项改造内容的改造设计方案（图纸）、改造工程量、改造方式、改造效果等。

**2** 实施方案应包括但不限于下列成果内容：

**1)** 投资估算与资金筹措方案：包括按照“谁受益、谁出资”的原则，制定的居民合理分担、单位投资、市场运作、财政奖补等多渠道资金筹措机制；结合小区实际合理确定改造费用分摊规则，制定的具体资金筹措方案；明确上级财政补助资金、本级财政资金、居民自筹资金、社会资金等情况及所占比例；制定各类资金来源的保障措施、使用方案以及监管措施、资金风险预案等；

**2)** 居民改造意愿及参与情况报告：包括居民参与问题共找、资金共筹、方案共定情况据实报送，改造共管、效果共评情况；涉及电梯加装的、筹集和使用维修基金的、改建（重建）建筑物及其附属设施等取得小区住宅业主同意的情况等；

3) 长效管理机制：包括日常管理、维修管理、物业费收取和使用情况等；

4) 项目实施计划：包括进度计划和组织计划（合同管理、实施管理、质量安全管理、验收管理等）等。

**6.2.6** 小区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。



## 7 项目实施

**7.0.1** 老旧小区改造应明确项目实施单位，项目实施单位可为老旧小区改造建设单位，也可受建设单位委托的具备相应资质的施工企业、安装企业、勘察、设计、咨询单位等项目管理单位，具体负责组织协调小区改造的工程报建、设计、材料采购、工程实施和验收等相关工作。

**7.0.2** 老旧小区改造项目应提供完整的设计文件。施工图设计文件应由有相应资质的设计单位设计，并按规定经施工图审查合格后方可用于施工。

**7.0.3** 老旧小区改造施工应由有相应资质的施工单位施工，并按规定办理相关施工许可手续。

**7.0.4** 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，编制详细的施工组织设计，积极采取绿色施工措施，科学合理文明地组织施工，确保施工和居民出行安全，并减少对小区及附近居民生活的干扰。

**7.0.5** 老旧小区改造应按相关规定接受质量安全监管，对老旧小区改造实施、管理的全过程质量安全监管应积极采用信息化手段。

**7.0.6** 老旧小区既有住宅建筑增设电梯的设计和施工应符合湖南省工程建设地方标准《湖南省既有多层住宅建筑增设电梯工程技术规程》DBJ 43/T344 和现行行业标准《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390 的规定。增设电梯的施工安装，应符合特种设备安全方面的相关规定要求。实施主体对增设电梯施工过程的安全生产负总责，且应当委托具有相应资质的特种设备检验机构进行监督检查。各级住房城乡建设主管部门应加大对老旧小区既有住宅建筑增设电梯施工的巡查力度，落实工程质量、安全生产、文明施工、扬尘治理等管理要求。

## 8 项目验收

**8.0.1** 老旧小区改造竣工后，项目实施单位应按规定组织相关责任主体单位进行项目竣工验收并办理竣工验收备案，根据需要可邀请街道、社区以及居民代表等参加。

**8.0.2** 老旧小区改造验收除既有住宅建筑增设电梯外，应以经审核通过的项目改造方案、本导则和现行相关验收标准为依据。

**8.0.3** 老旧小区既有住宅建筑增设电梯应依法办理竣工验收手续，竣工验收合格后电梯方可交付使用。

**8.0.4** 工程质量监督机构应对老旧小区改造竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等进行现场监督。

**8.0.5** 老旧小区改造项目验收通过后，项目实施单位应及时办理资料整理、归档和移交工作。

## 9 其他

**9.0.1** 老旧小区改造后,应按改造前明确的小区物业管理模式持续规范地引入物业管理服务,建立健全小区长效管理机制。

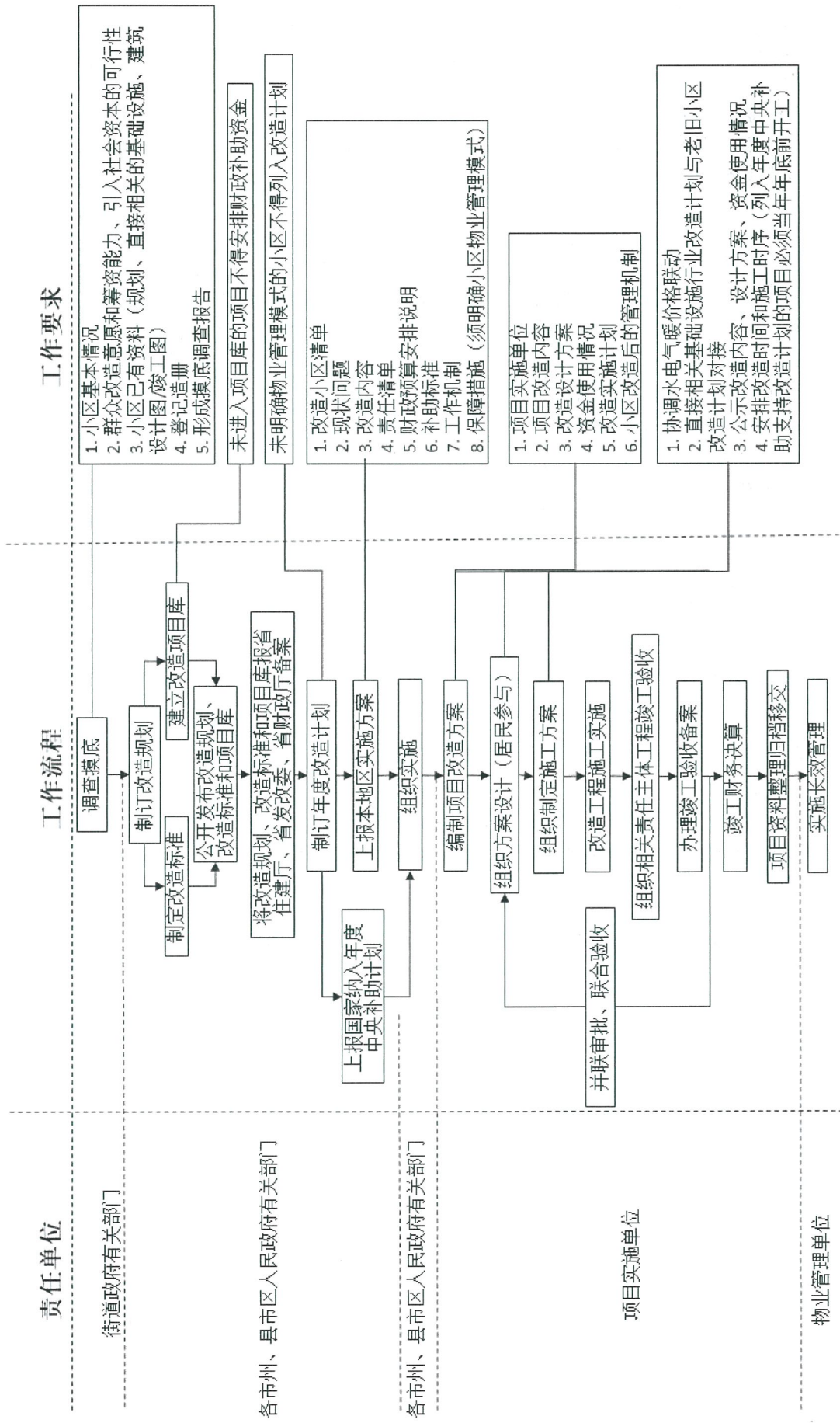
**9.0.2** 老旧小区改造具体工作流程参见本导则附录 B。

## 湖南省城镇老旧小区改造内容清单

类别	项目名称	具体内容	备注
基础类改造内容	1.违章建筑	依法妥善处理老旧小区内侵占公共空间的违章建筑（构筑物）和侵占绿地、道路的违法设施	满足居民安全需要和基本生活需求的改造
	2.房屋公共部分修缮（涉及安全和基本功能）	对房屋公共部分进行排查，对存在安全隐患和影响基本功能的进行修缮；楼顶屋面维修和防水	
	3.供排水设施	维修改造小区内的供水管线，实施“一户一表”，优先加装智能水表；维护改造不符合相关技术、卫生以及安全防范标准的老旧二次供水设施；实施小区雨污分流，设置单独污水立管，卫生间、厨房、阳台等污水全部纳入污水管道集中收集；推进小区室外排水管网雨污分流改造和雨污混、错接改造；疏浚、改造排水管网、检查井及化粪池，更换破损窨井盖；对处于低洼地带或配有地下车库的老旧小区增设排水防涝设施，提升小区防涝水平	
	4.供电设施及管线设施	维修改造小区内的供电管线，实施“一户一表”；整理归并小区内弱电线缆，拆除无用缆线，具备条件的下地铺设	
	5.通信设施	对新增广电、电信、移动、联通等光纤线路实行统一设计、统一走管，集中设置室外、楼道内光纤分配箱	
	6.道路设施	整治翻修小区破损道路；清除各类占道物品，合理设置机动车和非机动车停车位，保障机动车和非机动车道通行功能，标识标线清晰	
	7.供气设施	具备条件的接入管道天然气，改造和置换老旧的管道、阀门和调压箱柜等燃气设施，有条件的用户改造安装远传智能气表。	
	8.环卫设施	改造原有垃圾收集点、垃圾房和转运站等设施，合理设置密封式垃圾桶（箱）或垃圾分类厢房，明确大件垃圾、建筑垃圾临时堆放点；逐步取缔垃圾道、垃圾池，按标准配建垃圾收集点；改造提升小区原有老旧公共厕所	
	9.照明设施	合理布置路灯管线，改造和增设公共照明设施，满足小区夜间照明和安全用电标准	
	10.围墙大门	修缮存在安全隐患或老化的围墙、大门。鼓励采取“围墙腾退”或“拆除围墙”的方式释放内部公共空间，或打通道路微循环系统	
	11.消防设施	清除消防通道上的障碍物，确保救护和消防通道畅通。清理楼栋间和楼道内乱堆杂物，完善消防配套设施	
	12.电梯和适老、无障碍设施	加大对老旧小区加装电梯的扶持力度，具备条件的老旧小区楼房加装电梯，并按照《湖南省城市既有住宅增设电梯指导意见》（湘建房〔2018〕159号）实施；完善无障碍和适老设施；建设无障碍通道	

类别	项目名称	具体内容	备注
	<b>13.与小区直接相关的城市、县城(城关镇)基础设施</b>	与小区直接相关的城市、县城(城关镇)道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库(场)、污水与垃圾处理等基础设施的改造升级	
完善类改造内容	<b>1.房屋公共部分修缮(不涉及安全和基本功能)</b>	对房屋公共部分进行排查,对确需修缮但不存在安全隐患和不影响基本功能的进行修缮	满足居民改善型生活需求和生活便利性需要的改造
	<b>2.道路和停车设施</b>	对具备条件的路面公共停车位、休闲广场、人行道等进行海绵化改造;利用空坪隙地规划增设停车位,合理设置机动车和非机动车停车场地;推广建设机械式立体车库;配置充电桩,规范充电设施	
	<b>3.安防和便民设施</b>	完善小区安防监控设施,在小区出入口及重要区域配置安防监控设备,并建立小区监控室等;修缮、配建邮政、快递设施和公告宣传栏;安装健身器材,增设休闲座椅,完善适老设施,配建养老、托幼等服务设施	
	<b>4.环境景观整治</b>	整治小区“脏、乱、差”,清理楼道各类小广告;整治餐饮油烟等环境污染问题。整修、打通小区内部道路,疏通步行网络,连接城市慢行系统。按照节约型园林绿化要求实施园林绿化提质工程,建设小区游园、林荫路等可进入林荫空间,对小区绿地实施海绵化改造	
	<b>5.建筑节能改造</b>	对有条件的,进行既有建筑节能改造。	
提升类改造内容	<b>1.立面整治</b>	规范整治老旧小区立面、窗户和阳台防盗网、外墙外挂空调等。	丰富社会服务供给的改造
	<b>2.服务设施</b>	增设小区党建活动室、读书阅览室、便民服务站等,提标改造城市农贸市场,配套便民市场、助餐、家政、健身、便利店、医疗等配套服务设施	
	<b>3.智慧管理</b>	推进移动通信5G网络的深度覆盖,建立小区管理和服务综合信息平台;增设小区可视化大门、智能门禁系统及道闸,安装楼道智能门禁系统。推广应用具有“一杆多用”功能的小区智慧灯杆	
	<b>4.特色风貌</b>	挖掘小区历史文化内涵和特色风貌,打造特色景观、雕塑等,制作文化长廊、社区历史、文化展示墙等	

# 湖南省城镇老旧小区改造工作流程





---

抄送：住房和城乡建设部城市建设司，省发改委、省财政厅。

---

湖南省住房和城乡建设厅办公室

2020年4月27日印发

---