

吉林省工程建设地方标准

## 城镇老旧小区改造评价标准

Evaluation criteria for the renovation of old urban communities

DB22/T 5174-2024

主编部门：吉林省建设标准化管理办公室

批准部门：吉林省住房和城乡建设厅

吉林省市场监督管理厅

施行日期：2024年12月20日

2024·长春



# 吉林省住房和城乡建设厅 吉林省市场监督管理厅

## 通告

第 667 号

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省市场监督管理厅  
关于发布《既有住宅适老化改造工程技术标准》等  
5 项吉林省工程建设地方标准的通告

现批准《既有住宅适老化改造工程技术标准》《雨水生物滞留设施技术标准》《工业建筑信息模型设计应用标准》《城镇老旧小区改造评价标准》《城市轨道交通工程资料管理标准》为吉林省工程建设地方标准，编号依次为：DB22/T 5171-2024，DB22/T 5172-2024，DB22/T 5173-2024，DB22/T 5174-2024，DB22/T 5175-2024，自发布之日起实施。

吉林省住房和城乡建设厅  
吉林省市场监督管理厅  
2024 年 12 月 20 日



# 前 言

根据吉林省住房和城乡建设厅《关于印发〈2021 年全省工程建设地方标准制定（修订）计划（一）〉的通知》（吉建函〔2021〕171 号）要求，标准编制组会同有关单位，依据国家相关标准，结合我省具体情况，并在广泛征求意见的基础上，编制本标准。

本标准的主要技术内容：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 项目管理；5 城市设计引导；6 环境综合整治；7 公共设施完善；8 基础设施整治；9 房屋综合整治；10 社区治理。

本标准由吉林省建设标准化管理办公室负责管理，由吉林省建筑科学研究设计院负责具体技术内容的解释。

本标准在执行过程中，请相关单位总结经验，积累资料，随时将有关意见和建议反馈给吉林省建设标准化管理办公室（长春市贵阳街 287 号建设大厦，邮政编码 130051，Email: jljsbz@126.com），以供今后修订时参考。

本标准主编单位：吉林省建筑科学研究设计院

本标准主要起草人员：彭慧君 李大伟 张奇志 张雪楠  
赵 巍 崔永生 马根华 王龙飞  
马新宇 白明伟 曲堂华 杨恩亮  
杨 光 岳利波 王 磊 张 哲  
刘 扬 季 聪 冯 伟 卢 强  
卢 涛 孙宇航 金永华 孙书涵  
贾 旋 赵长和 徐园园 何晋充  
韩士军 高 凯 王 健 卢宝发  
张庆磊 徐嘉宁 李建伟 陈天放  
本标准主要审查人员：周 毅 陶乐然 赵英鹏 张乃民  
吕耀军 马青龙 王 巍



# 目 次

1	总则 .....	1
2	术语 .....	2
3	基本规定 .....	3
4	项目管理 .....	5
5	城市设计引导 .....	7
5.1	空间引导 .....	7
5.2	风貌引导 .....	7
6	环境综合整治 .....	9
6.1	违建整治 .....	9
6.2	景观更新 .....	9
6.3	安全防范设施 .....	10
6.4	适老化与无障碍设施 .....	11
6.5	照明设施 .....	11
6.6	海绵城市建设 .....	11
6.7	物理环境提升 .....	12
7	公共设施完善 .....	14
7.1	公共管理和公共服务设施 .....	14
7.2	商业服务设施 .....	14
7.3	社区服务设施 .....	15
7.4	便民服务设施 .....	16
8	基础设施整治 .....	17
8.1	给排水管线 .....	17
8.2	供热管线 .....	18
8.3	电力管线 .....	18
8.4	弱电管线 .....	19

8.5	燃气管线	19
8.6	道路与停车	19
8.7	环卫设施	20
9	房屋综合整治	21
9.1	立面整治	21
9.2	屋面修缮	21
9.3	楼道整修	22
9.4	节能改造	22
9.5	建筑消防及防雷	23
10	社区治理	25
附录 A	城镇老旧小区改造项目管理评价评分表	26
附录 B	城镇老旧小区改造项目技术评价评分表	28
附录 C	城镇老旧小区改造群众满意度调查表	36
	本标准用词说明	37
附：	条文说明	39

# 1 总则

**1.0.1** 为完善城镇老旧小区基本功能，改善居民居住条件，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，综合提高老旧小区改造水平，推进老旧小区改造的持续健康发展，制定本标准。本标准主要用于对项目完成程度及整体提升效果的评价。

**1.0.2** 本标准适用于城镇老旧小区改造项目的评价。

**1.0.3** 城镇老旧小区改造评价应结合本省不同地区的环境资源、经济社会发展水平和文化习俗等因素，在保证居民居住安全和基本生活需求的基础上，按整体性能提升程度对改造成果进行评价。

**1.0.4** 城镇老旧小区改造的评价应坚持以人为本、实事求是、科学评价的原则。

**1.0.5** 城镇老旧小区改造的评价除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

## 2 术语

### 2.0.1 城镇老旧小区 old urban communities

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（含单栋住宅楼）。

### 2.0.2 小区改造 community renovation

在房屋安全、建筑节能、市政设施、住区环境、生活配套服务设施等方面，通过采用既有建筑改造、改扩建、新建或设施提升等手段，补充必备的生活服务设施、改善居住环境、提升住宅建筑各种功能的建筑活动。

## 3 基本规定

**3.0.1** 城镇老旧小区改造评价应在项目全部按计划完成并通过竣工验收后进行。

**3.0.2** 对城镇老旧小区改造项目评价前应先审查该小区“城镇老旧小区改造工程竣工验收报告”、“居民征求意见表”、“改造设计施工图”、“群众满意度调查表”,群众满意度调查结果满意度应不少于80%。

**3.0.3** 申请评价方应对参评小区的前评估、设计、施工、运行阶段进行全过程控制,并应在综合改造后评价时提交分析报告和相关资料。申请评价方应对所提交资料的真实性和完整性负责。

**3.0.4** 城镇老旧小区改造评价应由地方政府或建设单位组织并委托第三方机构完成。第三方评价机构应对申请评价方提交的分析报告、检测报告和相关文件进行审查,并在开展现场踏勘后,出具评价报告,确定评价等级,并对报告负责。

**3.0.5** 城镇老旧小区改造评价指标体系应包括项目管理、城市设计引导、环境综合整治、公共设施完善、基础设施整治、房屋综合整治、社区治理及项目类别所涉及的不同改造内容。

**3.0.6** 城镇老旧小区改造评价运用评分制评价体系,各基本改造项目按基础类、完善类、提升类进行归类并赋予相应评价分值。

**3.0.7** 城镇老旧小区改造评价等级按以下程序确定:

1 城镇老旧小区改造评价应以满足项目管理为基础控制项,满分为50分,项目管理实际总得分 $Q_1 \geq 40$ 分,按附录A进行评分并统计。改造的具体技术指标评分按附录B确定相应分值;

2 对改造中未涉及的技术指标项,不参与评分,“得分”栏内划“/”;

3 技术指标换算总得分按以下公式进行计算:

$$Q_2 = (Q_3/Q_4) \times 50 \quad (3.0.7-1)$$

式中： $Q_2$ -技术指标评价换算总得分，满分为 50 分；

$Q_3$ -技术指标评价各项实际总得分；按附录B 进行评分并统计；

$Q_4$ -技术指标评价各项总分值，按附录B 改造项目进行统计；

4 参评小区最终得分  $Q$  按以下公式计算：

$$Q = Q_1 + Q_2 + Q_A \quad (3.0.7-2)$$

式中： $Q$ -城镇老旧小区改造评价最终得分，满分为 150 分；

$Q_1$ -项目管理实际总得分，满分为50 分；

$Q_A$ -综合影响得分，满分为 50 分。当已完成改造的整体完成质量及综合感官较差时，取值 0~10 分；当符合标准要求时，取值 11~30 分；当综合感官比较好时，取值 31~50 分；

5 按照城镇老旧小区改造评价最终得分  $Q$ ，将参评小区评定等级分为“优”、“良”、“合格”、“不合格”。具体详见表 3.0.7；

表 3.0.7 城镇老旧小区改造评价等级和分值要求

评价等级	分值要求
优	$Q \geq 120$ 分
良	100 分 $\leq Q < 120$ 分
合格	90 分 $\leq Q < 100$ 分
不合格	$Q < 90$ 分

3.0.8 城镇老旧小区评价方法应以“查阅资料”、“现场踏查”为主。

## 4 项目管理

**4.0.1** 城镇老旧小区改造项目应符合基本程序管理要求，改造评价主要从组织领导、项目申报、资金管理、组织实施四个方面进行。

**4.0.2** 应对改造项目的组织领导进行评价，评价总分为 10 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 成立领导小组并有效运行，得 6 分；
- 2) 组建工作专班并有效运行，得 4 分；

2 提交资料：组建领导小组及工作专班的相关记录文件、会议纪要、职责分工要求；

3 评价方法：评价查阅提交资料。

**4.0.3** 应对改造项目的项目申报进行评价，评价总分为 10 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 开展老旧小区改造普查，充分发动群众，及时开展违法建筑普查工作，得 2 分；
- 2) 根据普查结果制定五年工作规划，得 2 分；
- 3) 制定项目年度计划和实施方案，得 2 分；
- 4) 项目前期手续齐全，得 3 分；
- 5) 同步建立老旧小区改造长效管理机制，得 1 分；

2 提交资料：相关记录文件、会议纪要、规划方案、证件手续材料、管理措施文件；

3 评价方法：评价查阅提交资料。

**4.0.4** 应对改造项目的资金管理进行评价，评价总分为 15 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 企业、居民、管线单位注入改造资金，得 4 分；
- 2) 建立预算执行、绩效监控机制，得 4 分；
- 3) 按照工作（工程）进度及时拨付资金，得 4 分；

- 4) 地方政府落实出资责任, 得 3 分;
  - 2 提交资料: 相关记录文件、会议纪要、管理措施文件;
  - 3 评价方法: 评价查阅提交资料。
- 4.0.5** 应对改造项目的组织实施进行评价, 评价总分为 15 分。
- 1 按下列规则分别评分并累计:
    - 1) 项目实施程序规范科学, 符合规范、导则、手册要求, 监督管理合规, 改造方案、建筑材料及施工工艺和设计、施工、监理单位对小区居民进行了公示, 项目资料归档及时齐全, 得 10 分;
    - 2) 提供工作信息齐全、真实、准确, 报送信息及时, 得 3 分;
    - 3) 在项目设计、招标、督查巡查、验收、资金管理、长效机制建立、居民参与全过程监督等方面推广创新举措, 得 2 分;
  - 2 提交资料: 相关设计、验收记录文件、公示材料、会议纪要、管理措施文件;
  - 3 评价方法: 评价查阅提交资料。

## 5 城市设计引导

### 5.1 空间引导

**5.1.1** 对老旧小区改造的空间引导效果进行评价，评价总分为5分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 遵循国土空间规划要求，具有原始上位规划资料，得1分；
- 2) 老旧小区发展定位明确，主要问题梳理清晰，得1分；
- 3) 小区平面功能组织与城镇公共空间和交通系统有效衔接，得1分；
- 4) 小区区域空间规划井然有序、功能合理、动静分区、景观宜人，得1分；
- 5) 统筹街道、公园及小广场等公共空间形成连续、完整的公共空间系统，得1分；

2 提交资料：相关设计施工文件、居民征求意见表、会议纪要；

3 评价方法：评价查阅提交资料及现场踏查。

### 5.2 风貌引导

**5.2.1** 对老旧小区改造的风貌引导效果进行评价，评价总分为5分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 延续城镇历史文脉，体现城镇的风貌特色，整体风貌定位协调，得1分；
- 2) 尊重地方气候及地形地貌等自然条件，传承城市发展机理，得1分；
- 3) 结合现状业态基础，充分关注并引用新功能、新业态，突出产业更新，得1分；
- 4) 建筑色彩与城市色彩相协调，遵循艺术审美原则，适合

城市气候特征，得 1 分；

- 5) 重点街路的建筑风貌符合城镇整体风貌的规定要求，建筑立面风貌整治体现当地的地域特色和文化特色，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、居民征求意见表、会议纪要；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料及现场踏查。

## 6 环境综合整治

### 6.1 违建整治

**6.1.1** 对违建整治成果进行评价，评价总分为 5 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 对私搭乱建的违法建筑依法进行拆除，得 2 分；
  - 2) 对私自改变房屋使用功能、危及房屋安全的恢复原状，得 2 分；
  - 3) 违法建筑拆除方案确保人身和财产安全，经济、合理、扰民小，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、拆除方案、会议纪要；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

### 6.2 景观更新

**6.2.1** 补植和修整小区绿化绿植，增设和美化室外设备设施，评价总分为 6 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 恢复被占用绿地，得 1 分；
  - 2) 绿植缺失的部位补植乔木、灌木、花卉、绿篱、草坪等绿化绿植，得 1 分；
  - 3) 绿植长势弱的部位补植乔木、灌木、花卉、绿篱、草坪等绿化绿植，得 1 分；
  - 4) 完善绿化设施，丰富绿化层次，得 1 分；
  - 5) 增设景观绿化草坪灯，美化遮蔽室外配电箱、燃气箱等设备设施，得 1 分；
  - 6) 废物箱、垃圾收集点等环境卫生公共设施卫生、耐用、

美观，采用遮护、围挡，得 1 分；

- 2 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.2.2** 老旧小区内硬质铺装建设遵循美观、耐用、经济、安全的原则，评价总分值 2 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 整治破损地面，得 1 分；
  - 2) 整治易滑地面，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.2.3** 老旧小区增加完善健身、儿童活动设施，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.2.4** 老旧小区增加亭、廊、休闲座椅、文化小品等休闲设施，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

### 6.3 安全防范设施

**6.3.1** 完善老旧小区监控系统，在主要交通节点覆盖电子监控摄像头，安全监控无死角，在主控制室配备视频监控系统，并接入公安联防监控系统。已有智能监控的老旧小区进行了设备检修，更换了老旧破损设备线路，评价总分值 2 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.3.2** 小区主要出入口、楼栋单元入口更新设置了安防设施；小区内的幼儿园、物业管理用房、设备用房（如换热站、二次供水泵站、配电室、燃气调压站等）设置了安防设施。评价总分值 2 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 6.4 适老化与无障碍设施

**6.4.1** 老旧小区公共建筑走廊、住宅公共走廊、坡道等增设扶手，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.4.2** 维修楼宇单元入口台阶、坡道，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.4.3** 老旧小区公共活动区域增设和完善无障碍设施，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.4.4** 老旧小区建筑加装或更换电梯，评价总分值为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 6.5 照明设施

**6.5.1** 对小区内照明设施提升效果进行评价，评价总分值 1 分。

- 1 按下列规则分别评分：

小区内主干道设置路灯，健身场地与单元门入口附近设置庭院灯，完善室外照明供电系统，照明灯具光源选用高效节能 LED 光源，小区照明控制采用时控、光控等控制方式；

- 2 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 6.6 海绵城市建设

**6.6.1** 对老旧小区的屋面排水、道路雨水收集、广场雨水收集、冬季积雪堆放等，合理增设低影响开发设施，包括下凹式绿地、下凹

树池、植草沟、干塘等，评价总分值 2 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.6.2** 铺装材料采用防滑、缝隙式结构透水砖，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、检测报告、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.6.3** 对老旧小区的內涝点进行治理，评价总分值 2 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.6.4** 防止含有融雪剂的雪水对绿地植物和土壤造成破坏，采用人工除雪、禁止使用融雪剂等措施，评价总分值 2 分。

- 1 提交资料：相关除雪施工方案资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料。

## 6.7 物理环境提升

**6.7.1** 老旧小区受周边噪声影响时，采取噪声防控措施；对小区内影响居民生活的噪声源进行降噪、减噪处理，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关降噪施工方案及竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.7.2** 对老旧小区进行风环境优化，在对人体可能造成损伤风道上的道路、建筑出入口等居民必经之处增设树墙、绿篱等设施，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关风环境优化方案及竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.7.3** 对老旧小区内存在的安全影响（如易燃、易爆等）设施进行检查和整治，评价总分值 2 分。

1 提交资料：相关易燃、易爆设施的检查整治会议纪要、检查整治方案及竣工验收材料；

- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.7.4** 对人行系统和老年人、儿童活动空间采取防滑设施，评价总

分值 1 分。

- 1 提交资料：地面防滑优化方案及竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.7.5** 对老旧小区垃圾收集设施进行改造评价，评价总分为 2 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 修缮生活垃圾收集站，更换卫生、安全的垃圾收集设施，得 1 分；
  - 2) 生活垃圾收集点更换分类收集垃圾箱，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.7.6** 完善标识系统，增设小区平面图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼牌、单元牌、门牌等标识，评价总分为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.7.7** 在老旧小区主要出入口、集中活动场地等处设置文化宣传栏、便民信息发布栏等设施，评价总分为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**6.7.8** 完善信号覆盖系统，地下空间（地下室）可增设通讯信号覆盖设施，评价总分为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 7 公共设施完善

### 7.1 公共管理和公共服务设施

**7.1.1** 补充完善公共设施，完善十五分钟生活圈居住区在合理的步行距离范围内的配套设施，评价总分值 5 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 完善文化活动中心，得 1 分；
- 2) 完善社区服务中心（街道级），得 1 分；
- 3) 完善卫生服务中心（社区医院），得 1 分；
- 4) 完善街道办事处等服务设施，联合建设并形成街道综合服务中心，得 1 分；
- 5) 完善养老院及老年养护院设施，可联合设置，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**7.1.2** 完善十分钟生活圈居住区在合理的步行距离范围内的配套设施，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 设置中型多功能运动场地，得 1 分；
- 2) 合理优化九年义务教育步行距离，调整服务半径，使之满足十分钟生活圈居住区要求，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

### 7.2 商业服务设施

**7.2.1** 完善十五分钟生活圈居住区在合理的步行距离范围内的配套设施，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 完善商业形态补充商场，优化服务业态，得 1 分；
  - 2) 合理布局邮政营业场所，得 1 分；
  - 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
  - 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。
- 7.2.2** 完善十分钟生活圈居住区在合理的步行距离范围内的配套设施，评价总分值 3 分。
- 1 按下列规则分别评分并累计：
    - 1) 完善菜市场及生活超市，得 1 分；
    - 2) 完善早餐店、快餐厅等便民餐饮设施，得 1 分；
    - 3) 合理布点银行网点及电信网点，得 1 分；
  - 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
  - 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

### 7.3 社区服务设施

**7.3.1** 社区服务设施以五分钟生活圈居住区为主进行功能完善，五分钟生活圈居住区，在合理的步行距离范围内配套设施完善，评价总分值 8 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 完善社区服务站（含居委会、治安联防站），得 1 分；
  - 2) 完善文化活动站（含青少年活动站、老年活动站、残疾人康复室）等服务设施，得 1 分；
  - 3) 完善小型多功能运动（球类）场地及室外综合健身场地（含老年、儿童户外活动场地）等场地，得 1 分；
  - 4) 完善幼儿园照料中心，并优先配套幼儿园等抚幼设施，得 1 分；
  - 5) 完善老年人日间照料中心（托老所）等养老设施，并优先配套老年人日间照料中心、长者食堂、社区食堂等养老设施，得 1 分；
  - 6) 完善社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店等），得 1 分；
  - 7) 完善再生资源回收点、生活垃圾收集站，得 1 分；

- 8) 完善公共厕所等环卫设施，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 7.4 便民服务设施

**7.4.1** 便民服务设施以居住街坊为主进行功能完善，居住街坊在合理的步行距离范围内配套设施完善，评价总分值 10 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 优化物业管理与服务，完善安防、保洁制度，得 2 分；
- 2) 合理布局便利店（菜店、日杂等），得 2 分；
- 3) 合理布局邮件和快递送达设施，得 2 分；
- 4) 合理布点生活垃圾收集设施，结合垃圾收集场、站等布置，得 1 分；
- 5) 合理布点环卫工人休息用房，补充完善保洁水源、保洁水池等保洁设施，得 1 分；
- 6) 完善居民停车场（库），得 2 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、制度方案、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 8 基础设施整治

### 8.1 给排水管线

**8.1.1** 对给排水管线整治成果进行评价，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 对室外地下陈旧给排水管线及附属设施进行更换，得 1 分；
- 2) 对楼内公共区域的给排水管线、阀门及其外保温进行更换，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**8.1.2** 对二次供水设施整治成果进行评价，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 对二次供水设备进行维修维护、定期清洗，得 1 分；
- 2) 对储水设备进行维修改造，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**8.1.3** 对室外消防管线及设施进行维修或更换，评价总分值为 1 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**8.1.4** 对排水管线整治成果进行评价，评价总分值 7 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 对排水系统进行局部维修或整体更换，得 1 分；
- 2) 对雨、污水检查井进行维修改造，得 1 分；
- 3) 对化粪池进行维修改造，得 1 分；
- 4) 把污水处理系统接入市政污水管线，得 1 分；
- 5) 会同老旧小区改造、道路建设、园林绿化、市政等相关  
部门，完善雨水排水管线的整体化设计，得 1 分；
- 6) 对路面地下管线进行雨污分流，得 1 分；

- 7) 老旧小区增设雨水利用系统，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 8.2 供热管线

**8.2.1** 对老旧小区供热管线整治成果进行评价，评价总分值 5 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 对室外受损供热管线及相关设备进行维修或更换，得 1 分；
  - 2) 对室外地下供热管线保温材料进行更新改造，得 1 分；
  - 3) 供热区内供热系统热力入口增设水力平衡调节装置，得 1 分；
  - 4) 对室内公共区域的受损供热管线及相关设备进行维修或更换，得 1 分；
  - 5) 对室内公共区域的供热管线保温材料进行更新改造，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 8.3 电力管线

**8.3.1** 对老旧小区内的电力管线整治成果进行评价，评价总分值为 4 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 对小区电力配电箱进行更换改造，消除其安全隐患，得 1 分；
  - 2) 对小区电力干线进行更换改造，消除其安全隐患，得 1 分；
  - 3) 对小区的电力线路进行直埋或扶墙改造，得 1 分；
  - 4) 对小区单元公共楼道内的电力管线进行整治，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 8.4 弱电管线

**8.4.1** 对老旧小区弱电管线整治进行评价，评价总分为 3 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 对老旧小区弱电线路进行扶墙改造，得 1 分；
  - 2) 对老旧小区室外弱电线路进行排管改造，得 1 分；
  - 3) 对老旧小区室外架空废弃弱电线路进行拆除整治，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 8.5 燃气管线

**8.5.1** 对老旧小区燃气管线整治进行评价，评价总分为 2 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 对老旧小区室外地下燃气管线进行更换改造，得 1 分；
  - 2) 对老旧小区室外地下燃气管道、管件、阀门等设备进行更换改造，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 8.6 道路与停车

**8.6.1** 对老旧小区内道路整治成果进行评价，评价总分为 4 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 小区内道路路面整治，得 1 分；
  - 2) 小区内道路结构整治，得 1 分；
  - 3) 小区内道路缘石整治，得 1 分；
  - 4) 小区车行系统整治，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**8.6.2** 对老旧小区内停车设施改造成果进行评价，评价总分为 6 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 小区内停车场路面改造，得 1 分；
  - 2) 小区内停车场结构改造，得 1 分；
  - 3) 小区内停车场路基改造，得 1 分；
  - 4) 小区内自行车棚改造，得 1 分；
  - 5) 小区内非机动车充电桩改造，得 1 分；
  - 6) 小区内机动车充电桩改造（包括预留机动车充电桩建设安装条件），得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 8.7 环卫设施

**8.7.1** 对老旧小区内环卫设施整治进行评价，评价总分值 2 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 对小区内垃圾收集、转运设施进行改造，保证卫生、耐用、美观，并进行适当遮护、围挡等，得 1 分；
  - 2) 增设小区内废物箱、垃圾收集点等，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 9 房屋综合整治

### 9.1 立面整治

**9.1.1** 对建筑外立面整治成果进行评价，评价总分为 8 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 建筑外墙饰面选用材料、颜色与周边环境风貌协调，得 1 分；
  - 2) 对建筑立面的承重结构构件破损部位进行修复、加固处理，得 1 分；
  - 3) 对空调外机机位进行加强防护措施，得 1 分；
  - 4) 对外墙雨水管进行维修或更换，得 1 分；
  - 5) 对违规悬挂物进行整治，得 1 分；
  - 6) 对临街牌匾进行整治，得 1 分；
  - 7) 对小区内餐饮厨房、烟道的排烟设施进行整治，得 1 分；
  - 8) 对散水进行整治，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

### 9.2 屋面修缮

**9.2.1** 对建筑屋面整治成果进行评价，评价总分为 5 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 对屋面防水卷材进行整治，得 1 分；
- 2) 对屋面保温进行整治，得 1 分；
- 3) 对屋面防水基层进行整治，得 1 分；
- 4) 对屋面渗漏点进行整治，得 1 分；
- 5) 对屋面的细部构造进行整治，得 1 分；

- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

### 9.3 楼道整修

9.3.1 对建筑楼道整治成果进行评价，评价总分为 6 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 对楼梯间、楼道的老旧外门、外窗进行更换，得 1 分；
  - 2) 对楼道内的单元入户门更换为保温防盗门，得 1 分；
  - 3) 对楼梯间、楼道的老旧内墙、顶棚进行修缮，得 1 分；
  - 4) 对楼梯间、楼道的老旧楼地面、踏步、踢脚进行修缮，得 1 分；
  - 5) 对护栏、扶手进行整修，得 1 分；
  - 6) 对楼梯间、楼道的老旧照明灯进行更换。光源应为节能型灯具，控制方式应采用节能自熄开关控制，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

### 9.4 节能改造

9.4.1 对建筑节能改造成果进行评价，评价总分为 5 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
  - 1) 对建筑外窗等围护结构进行节能改造，得 1 分；
  - 2) 对建筑屋面保温进行节能改造，得 1 分；
  - 3) 对建筑外墙保温进行节能改造，得 1 分；
  - 4) 对建筑进行太阳能热水系统、光伏系统等可再生能源节能改造，得 1 分；
  - 5) 对社区公共服务设施进行节能节水器具改造，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 9.5 建筑消防及防雷

**9.5.1** 整治清除小区内私搭乱建、楼宇间和楼道内乱堆杂物，评价总分为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**9.5.2** 对小区内消防车道改造，评价总分为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**9.5.3** 对老旧小区消防设施的维修或更换成果进行评价，评价总分为 6 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 维修或更换封闭楼梯间、防烟楼梯间及其前室、消防电梯前室或合用前室的防火门及闭门器，得 1 分；
- 2) 维修或更换消火栓箱、消防水龙带、消防干管支管，得 1 分；
- 3) 维修或更换消防水泵房与消防控制室的相关设备，得 1 分；
- 4) 维修或更换楼梯间及其前室、消防电梯前室或合用前室的防烟和排烟设施，得 1 分；
- 5) 维修或更换疏散照明、疏散指示标志和楼层指示灯等，得 1 分；
- 6) 维修或更换火灾报警联动系统，得 1 分；

- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

**9.5.4** 对老旧小区建筑防雷改造成果进行评价，评价总分为 3 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 维修或更换接地电阻检测箱，得 1 分；
- 2) 维修或更换屋顶接闪带，得 1 分；
- 3) 增设人工接地极，得 1 分；

- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

## 10 社区治理

**10.0.1** 健全、完善社区治理体系，评价总分为 1 分。

1 提交资料：体现基层党组织领导、基层政府主导的多方参与、共同治理的社区治理体系及文件；

2 评价方法：评价查阅提交资料。

**10.0.2** 打造社区智慧数字信息管理平台，评价总分为 1 分。

1 提交资料：设计、施工及运维阶段信息数字化所采用的社区智慧数字信息管理平台；

2 评价方法：评价查阅提交资料。

## 附录 A 城镇老旧小区改造项目管理评价评分表

**A.0.1** 城镇老旧小区改造项目管理评价评分可采用表 A。

表 A 城镇老旧小区改造项目管理评价评分表

管 理 类 别 (分值)	管理内容 (分值)	条文号	项目管理细节 (分值)	评分	累计 评分	备注
组 织 领 导 (10 分)	成立领导 小组 (6分)	4.0.2	及时成立改造工作领导小组 (2分)			
			领导小组组长由主要领导担任, 成员齐全、人员变化及时调整 (2分)			
			由领导小组组长 (副组长) 组织召开本年度改造推进会议, 并印发会议纪要 (2分)			
	组建工作 专班 (4分)	4.0.2	成立工作专班 (2分)			
人员配备齐全, 工作职责明确 (2分)						
项 目 申 报 (10 分)	项目申报 (10分)	4.0.3	开展老旧小区改造普查, 充分发动群众, 及时开展拆违工作 (2分)			
			根据普查结果制定五年工作规划 (2分)			
			制定项目年度计划和实施方案 (2分)			
			项目前期手续齐全 (3分)			
			同步建立老旧小区改造长效管理机制 (1分)			

续表 A

管 理 类 别 (分值)	管理内容 (分值)	条文号	项目管理细节 (分值)	评分	累计 评分	备注
资 金 管 理 (15分)	资金管理 (15分)	4.0.4	企业、居民、管线单位注入改造资金 (4分)			
			建立预算执行、绩效监控机制 (4分)			
			按照工作 (工程) 进度及时拨付资金 (4分)			
			地方政府落实出资责任 (3分)			
组 织 实 施 (15分)	项目实施 (10分)	4.0.5	项目实施程序规范科学,符合规范、导则、手册要求 (4分)			
			项目监督管理科学规范 (2分)			
			改造方案、建筑材料及施工工艺和设计、施工、监理单位对小区居民公示 (2分)			
	项目资料归档及时齐全 (2分)					
	信息报送 (3分)		提供工作信息齐全、真实、准确,报送信息及时 (3分)			
	管理创新 (2分)		在项目设计、招标、督查巡查、验收、资金管理、长效机制建立、居民参与全过程监督等方面推广创新举措 (2分)			
项目管理评价总得分 ( $Q_1$ 总分值 50分)						
小区名称				总建筑 面积		
地 址				建筑栋数		

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容  
如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/536134034035011042>