

老旧小区改造技术标准

目 次

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	4
4 基础类改造	5
4.1 一般规定	5
4.2 供 水	5
4.3 供 电	6
4.4 燃 气	8
4.5 供 热	9
4.6 排水管网	10
4.7 消防设施	11
4.8 安防设施	12
4.9 道 路	13
4.10 绿 化	14
4.11 光纤入户及管线规整	16
4.12 建筑物修缮	17
4.13 公共照明	17

4.14 环卫设施	18
4.15 拆违拆临	19
4.16 特色风貌	20
5 完善类改造	22
5.1 一般规定	22
5.2 社区综合服务站	22
5.3 物业管理与服务用房	23
5.4 公共活动场地	23
5.5 无障碍及适老化改造	24
5.6 非机动车停车棚及充电设施	25
5.7 机动车停车位（场、库）	26
5.8 海绵化改造	27
5.9 建筑节能改造	28
5.10 加装电梯	29
5.11 邮件、快件送达设施	30
5.12 文化休闲设施	31
6 提升类改造	32
6.1 一般规定	32
6.2 老年服务站	32

6.3 托儿所、幼儿园	33
6.4 社区卫生服务站	33
6.5 小超市、便利店	34
6.6 便民商业网点	34
6.7 社区食堂	35
6.8 信息发布设施	35
6.9 智慧住区	36
7 组织实施	37
7.1 居民意愿调查	37
7.2 编制改造方案	37
7.3 施工质量安全	40
7.4 项目验收移交	41
8 群众满意度评价	43
附录 A 城镇老旧小区改造居民意愿调查表	44
附录 B 城镇老旧小区改造方案	46
附录 C 城镇老旧小区居民满意度评价表	50
本标准用词说明	51
引用标准名录	52
条文说明	56

1 总 则

1.0.1 为规范城镇老旧小区改造工作,完善老旧小区基础设施和公共服务设施,提升居民居住环境和生活品质,制定本标准。

1.0.2 本标准适用于山东省行政区域内的城镇老旧小区改造项目。

1.0.3 城镇老旧小区改造除应符合本标准规定外,尚应符合国家和山东省现行有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 城镇老旧小区 old residential community

在城市或县城国有土地上建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。

2.0.2 城镇老旧小区改造 renovation of the old residential community

对城镇老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行改造、完善和提升的活动，包含基础类、完善类、提升类改造内容。

2.0.3 基础类改造 basic renovations

满足居民安全需要和基本生活需求的改造，主要包括供水、供电、燃气、供热、排水、消防、安防、道路、绿化、光纤入户及管线规整、建筑物修缮、公共照明、环卫、拆违拆临等。

2.0.4 完善类改造 improve renovations

满足居民改善型生活需求和生活便利性需要的改造，主要包括社区综合服务站、物业管理与服务用房、公共活动场地、无障碍及适老化改造、非机动车停车棚及充电设施、机动车停车位（场、库）、海绵化改造、建筑节能改造、加装电梯、邮件快件送达设施、文化

休闲设施等。

2.0.5 提升类改造 promote renovations

丰富社区服务供给和提升居民生活品质的改造，主要包括老年服务站、托儿所、幼儿园、社区卫生服务站、小超市、便利店、便民商业网点、社区食堂、信息发布设施及智慧住区等。

3 基本规定

3.0.1 城镇老旧小区改造应与城市发展规划相适应，符合国土空间规划、城市总体规划、控制性详细规划、专项规划等相关规定。

3.0.2 城镇老旧小区改造应结合相邻小区及周边地区实施联动、连片改造。

3.0.3 城镇老旧小区改造应采用健康、绿色、低碳环保技术。

3.0.4 城镇老旧小区改造应保护和利用具有历史价值的优秀建筑、古树名木、街巷道路和特色景观等。

3.0.5 城镇老旧小区改造工程应实施全过程质量安全监管。

4 基础类改造

4.1 一般规定

4.1.1 城镇老旧小区基础类改造主要包括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。

4.1.2 城镇老旧小区内管线改造应符合现行国家标准《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的有关规定。

4.2 供水

4.2.1 供水改造应符合现行国家标准《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020、《建筑给水排水设计标准》GB 50015 和现行行业标准《二次供水工程技术规程》CJJ 140 的规定。

4.2.2 供水改造前应查清原有管道走向、管径、配水点、流量等情况。

4.2.3 供水改造包括对既有供水管网进行修复、更换或优化管道走向等内容，当存在下列情形时，应进行修复或更换：

- 1 供水管材、设备不符合国家现行卫生标准和相关政策规定；
- 2 供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现行国家相关卫生和安全标准；

4 最不利配水点压力小于 0.1MPa，或在运行工况压力条件下，流量小于器具额定流量的 80%。

4.2.4 供水改造应充分利用市政管网的水压直接供水。当水压、水量不满足要求时，可采用变频供水、叠压供水等方式供水。

4.2.5 供水改造应选用供水安全、结实耐久、节能节水的管道及设备。

4.2.6 设置室外消火栓的室外供水管，管径不应小于 100mm。

4.2.7 供水改造后应实现分户计量，计量设施应符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 的规定。

4.2.8 住宅的分户水表宜相对集中读数，且宜设置于户外。

4.3 供 电

4.3.1 供电改造应符合现行国家标准《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024 的规定。

4.3.2 供电改造前应对原有供配电系统进行现场勘察，查明供配电系统结构及负荷、线路规格型号、敷设方式、路径和运行状况、配电箱（板）元器件规格型号、计量表规格型号、安装位置和运行状况、接地形式等。

4.3.3 供电改造包括对既有电气设施进行修复、更换或优化，当存在

下列情形时，应进行修复或更换：

1 供电设施存在超期运行、过载运行、设备老化、损坏等安全隐患；

2 国家明令淘汰的产品；

3 架空线路影响市容市貌；

4 防雷和接地系统设施锈蚀、接触不良等。

4.3.4 原配电箱（板）、弱电箱等安装位置环境不良的，修缮时应将其移装于干燥、通风、安全及便于维修的位置。

4.3.5 现有架空敷设的低压电缆应视小区工程条件、环境特点、电缆类型、数量等因素，优先采用穿管保护直接埋地敷设的方式进行改造。

4.3.6 既有接地故障保护系统修缮时，不对原设计进行随意改动。原配电系统无接地故障保护的，在修缮时应设置接地故障保护，并应与配电线路保护相适应。

4.3.7 对建筑物原有的防雷接地系统应进行检查，当设施有锈蚀、破损、接触不良，或由于土建施工而受到影响以及其他不满足国家现行相关标准技术要求时，应进行修复或替换。

4.3.8 进行一户一表改造时应采用智能电能表，满足阶梯电价及分时计费需求。

4.3.9 供电设施改造后，电力电缆及电线、接闪器、人工接地装置等材料应符合国家现行标准的规定。

4.4 燃 气

4.4.1 城镇老旧小区内未通管道燃气但具备增设条件的小区应增设燃气管道。

4.4.2 城镇老旧小区内新增、改造的燃气管道应符合现行国家标准《燃气工程项目规范》GB 55009、《城镇燃气设计规范》GB 50028的规定，达到防火、防爆等安全要求。

4.4.3 燃气设施改造所使用的材料和设备应满足节能环保及系统介质特性、功能需求、外部环境等设计条件的要求。

4.4.4 用户燃气管道的改造安装不应损坏建筑的承重结构及降低建筑结构的耐火性能、承载力。

4.4.5 外立面改造时沿建筑物外墙敷设的燃气管道净距应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 的规定。

4.4.6 燃气设施的施工、运行维护和抢修等场所及重要的燃气设施应

设置规范、明显的安全警示标志。

4.4.7 使用管道供应燃气的用户应设置燃气计量器具。

4.4.8 城镇老旧小区燃气管道改造应由城镇燃气供应单位负责设计、改造等相关工作。

4.4.9 改造后的燃气设施应实现供气连续稳定，运行安全的要求。

4.5 供 热

4.5.1 城镇老旧小区未实现集中供热的小区应根据相关规划配套建设供热管网及运行维护设施。

4.5.2 城镇老旧小区供热改造应符合现行国家标准《供热工程项目规范》GB 55010、行业标准《城镇供热系统运行维护技术规程》CJJ 88 的规定。

4.5.3 城镇老旧小区供热系统改造时使用的材料和设备应满足系统功能、介质特性、外部环境等设计条件的要求。

4.5.4 废弃的供热管道及构筑物应拆除；不能及时拆除时，应采取安全保护措施，不应对公共安全造成危害。

4.5.5 对不符合安全使用条件的供热管道，应及时停止使用，经修复或更新后方可启用。

4.5.6 供热改造工程施工现场及重要的供热设施，应有规范、明显的安全警示标志。

4.5.7 供热工程正常运行过程中产生的污染物和噪声应符合现行国家标准《供热工程项目规范》GB 55010 等相关规范的规定。

4.5.8 城镇老旧小区改造后的供热管网，应满足稳定供热、节能高效的要求。

4.6 排水管网

4.6.1 城镇老旧小区排水管网改造前应对既有排水系统进行现场勘察，查明既有排水管网雨污分流情况、管网敷设方式和路径、管材等情况。

4.6.2 城镇老旧小区排水管网改造应采用雨污分流。

4.6.3 城镇老旧小区排水管网采用国家禁用淘汰产品、建设标准低、使用时间长、堵塞破损的排水管道及附属设施，应进行整体更换或局部维修。

4.6.4 城镇老旧小区室外排水管网系统，宜采用埋地排水塑料管和塑料排水检查井等密封性能良好的材料。检查井内应设置防坠落设施。

4.6.5 城镇室外排水管道管径应经水力计算确定。

4.6.6 城镇老旧小区已建有污水收集和集中处理设施时，分流制排水系统不应设置化粪池。

4.6.7 未实施雨污分流、无市政污水处理设施或处理能力不满足要求的小区可保留或改造现有化粪池。

4.6.8 渗漏损坏的化粪池，应进行维修、更换或拆除。

4.6.9 城镇老旧小区内餐饮等服务设施排放的含油污水应经隔油处理后排入污水管道。

4.7 消防设施

4.7.1 城镇老旧小区消防设施改造前应进行现场勘察，查明建筑防火及疏散、消防及给水、防烟及排烟、电器与通讯、自动灭火系统、移动式灭火器材等设施配置运行情况。

4.7.2 城镇老旧小区消防设施存在超期使用、锈蚀损坏、缺失等现象时，应进行更换或补充。

4.7.3 城镇老旧小区室外消火栓的设置间距不应大于 120m，保护半径不应大于 150m。

4.7.4 城镇老旧小区住宅楼每层的公共部位建筑面积超过 100m² 时，应设置 1 具 1A 的手提式灭火器，每增加 100 m² 时，增配 1 具 1A 的

手提式灭火器。

4.7.5 城镇老旧小区内新增的非机动车充电桩及非机动车充电设施，应按规定配置消防设施并统一管理。

4.7.6 城镇老旧小区改造后消防设施的设置除应符合本标准规定外，尚应符合现行国家标准《消防设施通用规范》GB 55036、《建筑设计防火规范》GB 50016、《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974、《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140的规定。

4.8 安防设施

4.8.1 城镇老旧小区安防设施改造应符合现行国家标准《安全防范工程通用规范》GB 55029 的规定。

4.8.2 城镇老旧小区安防设施改造应充分利用小区内既有系统及设施设备资源，进行局部或整体改造。

4.8.3 城镇老旧小区改造宜结合小区管理周界合理设置出入口控制系统、视频监控系统、周界入侵报警系统、停车库（场）管理、广播等安防设施。

4.8.4 城镇老旧小区封闭式小区机动车出入口应设置停车库（场）安全管理系统，非机动车和人员出入口应设置出入口控制装置，实现

对出入小区车辆和人员的管理。

4.8.5 城镇老旧小区重要设备用房，包括水、电、气、热、通信等设备间宜安装入侵报警装置和出入口控制装置。

4.8.6 城镇老旧小区视频监控系统应满足对重点防护部位和区域的监视，监视图像应能清晰显示人员出入、活动和车辆的通行等情况。

4.8.7 城镇老旧小区封闭式小区宜安装周界入侵报警系统，并应与周界的形状和出入口设置协调，不留盲区。

4.9 道路

4.9.1 城镇老旧小区内道路改造应符合现行国家标准《城市道路交通工程项目规范》GB 55011 的规定。

4.9.2 城镇老旧小区道路改造宜与管线改造、海绵化改造同步设计、同步施工。道路横断面设计应优化道路横坡坡向、路面与道路绿化带及周边绿地的竖向关系，便于径流雨水汇入绿地内低影响开发设施。路面排水宜采用生态排水方式。

4.9.3 城镇老旧小区道路应明确消防通道。消防通道应按规定设置鲜明醒目的标志标线、警示牌等，并定期维护。

4.9.4 城镇老旧小区穿过建筑物或进入建筑物内院的消防车通道，不

应设置影响消防车通行和人员安全疏散的设施。采用封闭式管理的消防车通道出入口，应落实在紧急情况下立即打开的保障措施，确保不影响消防车通行。

4.9.5 城镇老旧小区内道路上井盖缺失、破损、井口下沉或者凸起超出误差范围、井口周边路面龟裂破损、井墙损坏时，应及时维修、更换。井盖宜采取防盗措施。

4.9.6 改造后的小区路网系统应与城市道路交通系统有机衔接，满足消防、救护等车辆通达要求，步行系统实现连续、安全、符合无障碍建设的相关规定。

4.10 绿 化

4.10.1 城镇老旧小区改造前应对小区内功能分区、基础设施、植物配置等进行勘察并对相关数据进行梳理分析，根据调查分析结果和居民需求确定改造方案。绿化改造应符合现行国家标准《园林绿化工程项目规范》 GB 55014 的规定。

4.10.2 城镇老旧小区存在以下情形时，应进行绿化改造：

- 1** 非法侵占绿地；
- 2** 高大乔木遇强风有折断危险；

3 树木与地基、路灯、地下管线等设施距离过近，超出规范距离；

4 原有绿地苗木损坏严重，植株缺株，地表裸露；

5 小区绿化档次风格不一、整体观感不佳；

6 绿化设施落后及损坏；

7 小区绿化管理差，没有养护或养护管理不到位等。

4.10.3 城镇老旧小区绿化改造应采用集中与分散、大小相结合的布局方式，根据实际增加公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地、道路绿地等面积。

4.10.4 城镇老旧小区内集中绿地应设置一定面积的活动场地。

4.10.5 城镇老旧小区绿地改造应结合小区实际完善浇灌系统，提高非传统水源使用效率。

4.10.6 城镇老旧小区绿化改造应选择本地适用的植物品种，合理保留和利用原有植被和绿地，对古树名木建档挂牌，明确保护要求和措施。

4.10.7 城镇老旧小区绿化改造应结合老旧小区内建筑采光和季节变化，优化绿地空间布局，强化植物景观空间效果，改善居住景观环

境，满足居民户外活动需要。

4.10.8 城镇老旧小区应加大绿化养护力度，根据植被生长习性，合理修剪枝叶，避免苗木过度生长，影响绿化带美观和道路交通安全，同时适时预防病虫害，保证苗木良好生长。

4.11 光纤入户及管线规整

4.11.1 城镇老旧小区进行管线规整前，应查明原有弱电设备、系统构成和管线敷设等情况。

4.11.2 城镇老旧小区含楼道内外，明设的电线、通信光缆、有线电视等线路应进行规整梳理。有条件的老旧小区，室外管线应全部埋地敷设。

4.11.3 城镇老旧小区弱电设施损坏时，应进行修缮或更换。

4.11.4 城镇老旧小区通信设施应避免重复建设，宜采用光纤入户的接入方式进行改造。

4.11.5 城镇老旧小区光纤入户通信设施工程的改造设计，应满足多家电信业务经营机构平等接入、用户自由选择电信业务经营者的要求。

4.11.6 城镇老旧小区通信网络应满足居民日常生活及智慧住区应用

需求，并预留新一代业务发展的容量。

4.12 建筑物修缮

4.12.1 城镇老旧小区建筑物修缮之前，应对建筑物功能、建成年代、使用年限、损坏部位及损坏程度进行检查、勘测，结合居民意见确定修缮方案，做到安全适用、经济合理、技术先进。

4.12.2 城镇老旧小区建筑物修缮除应符合本标准规定外，尚应符合现行国家标准《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022、行业标准《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》JGJ/T 117 的规定。

4.12.3 城镇老旧小区建筑物修缮应保证建筑物本体的结构安全，且不应破坏屋面和外立面的既有保温层。

4.12.4 城镇老旧小区建筑物修缮应保证建筑外观的整体性，其形式、用料、色泽应与周边环境相协调，突出建筑风格与特色，色彩宜欢快明亮。

4.12.5 城镇老旧小区建筑物外立面改造时宜将外立面附加设施统一规划设置，保持建筑外立面整齐美观。

4.13 公共照明

4.13.1 城镇老旧小区建筑物内走廊、楼梯间、门厅及出入口等应设

公共照明，存在损坏、缺失或未按标准设置时，应对灯具及线路进行更换或补充。

4.13.2 城镇老旧小区室外照明应采用太阳能路灯、LED 路灯等节能灯具，具备分时自动控制功能。

4.13.3 城镇老旧小区建筑物内公共照明灯具应采用节能灯具，控制方式采用红外感应或声光控延时等自动控制装置。

4.13.4 城镇老旧小区内道路宜按人行道路要求改造照明系统，兼顾机动车交通需求，并应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 的规定；与城市道路相连的老旧小区道路宜按机动车道路要求改造照明系统，兼顾行人交通需求，并应符合现行国家标准《城市道路照明设计标准》CJJ 45 的规定。

4.13.5 城镇老旧小区内及其附近道路的照明，应合理选择灯杆位置、光源、灯具及照明方式。

4.14 环卫设施

4.14.1 城镇老旧小区内环卫设施存在破损严重或缺失、分布不合理、设置位置不符合使用和清运要求、影响消防安全等情形时，应进行改造。环卫设施改造应符合现行国家标准《市容环卫工程项目规范》

GB 55013 的规定。

4.14.2 城镇老旧小区垃圾收集设施应满足垃圾分类投放、分类收集的要求，与分类运输方式相适应。

4.14.3 城镇老旧小区生活垃圾收集设施的规模应根据服务区域人口数量、分类垃圾清运量、收集频次等综合确定。

4.14.4 城镇老旧小区垃圾收集设施位置应便于垃圾分类投放和收运车辆安全作业，不应占用消防通道和无障碍通道。

4.14.5 城镇老旧小区垃圾收集设施建设和运行过程中应有效控制噪声、污水、臭气和垃圾等二次污染，并应满足消防安全要求。

4.14.6 城镇老旧小区内新增的废物箱、垃圾桶/箱应采用标准规格，且应满足防雨、耐腐蚀、密闭的要求。

4.15 拆违拆临

4.15.1 城镇老旧小区改造应对私搭乱建、超期使用的临时性建筑物、构筑物、设施等依法进行拆除。

4.15.2 城镇老旧小区改造应及时拆除、清理楼宇公共空间和疏散通道内的乱堆杂物及墙体违规附着物，恢复原有使用功能。

4.15.3 城镇老旧小区拆除工程有关单位的技术装备条件和安全操作

流程，应按照现行行业标准《建筑拆除工程安全技术规范》JGJ 147 的规定执行。

4.16 特色风貌

4.16.1 城镇老旧小区改造应注意挖掘小区特色、历史文化，结合城市风貌、建筑类别等基础条件，建设文化、绿色、智慧、和谐、幸福小区，增强小区居民的认同感和融入感。

4.16.2 城镇老旧小区改造应结合小区主出入口、围墙、建筑外立面、景观构筑物、绿化、照明等对环境景观风貌进行综合改造和提升设计。

4.16.3 城镇老旧小区改造后的小区整体色彩与色调应与小区周边环境和城市整体风貌相协调。

4.16.4 城镇老旧小区主出入口应进行美化，在显著位置设置标识牌，张贴总平面图、道路引导指示牌等。

4.16.5 城镇老旧小区围墙修缮时可通过设置文化墙等方式进行改造提升。改造后的老旧小区因安全需要设置围墙的，围墙形式以通透式为主，造型、色调、材质等设计应与小区特色及周围环境相融合。

4.16.6 城镇老旧小区道路更新应延续原有的城市肌理，保留和利用具有历史文化价值的街道。

4.16.7 城镇老旧小区绿地景观改造应因地制宜进行文化资源挖掘利用，形成小区中独具特色的场所符号。

5 完善类改造

5.1 一般规定

5.1.1 完善类改造主要包括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。

5.1.2 可通过新建、改建、扩建等方式建设服务用房、公共活动场地等服务设施。

5.2 社区综合服务站

5.2.1 城镇老旧小区社区综合服务站含党群服务中心，功能包括社区服务大厅、警务室、社区“两委”办公用房、居民活动用房、阅览室、会议室等。

5.2.2 城镇老旧小区社区综合服务站宜按“5分钟生活圈居住区”规划建设要求配套。

5.2.3 城镇老旧小区社区综合服务站应根据当地建设标准进行建设和改造，统一外观标识和功能布局。

5.2.4 城镇老旧小区社区综合服务站宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、老年人日间照料等统筹建设。

5.2.5 城镇老旧小区社区综合服务站应设置在交通便利、方便居民出

入、便于服务辖区居民的地段，并符合无障碍建设的规定。

5.2.6 城镇老旧小区社区综合服务站设计应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180等相关标准要求。

5.3 物业管理与服务用房

5.3.1 城镇老旧小区物业管理与服务用房宜以居民步行距离不大于300m为原则，按“居住街坊”设施规划建设要求配套。

5.3.2 城镇老旧小区物业管理与服务用房的配置可按照下列规定执行：

- 1 建筑面积按物业总建筑面积的千分之二配置；
- 2 具备水、电、采光、通风等正常使用功能。

5.3.3 城镇老旧小区通过购置、改建、扩建小区闲置房屋，利用小区空闲地、拆违拆临腾挪用地建设物业管理与服务用房。

5.4 公共活动场地

5.4.1 城镇老旧小区改造前应对小区及周边公共活动场地情况进行现场调查，根据小区服务人口年龄结构、小区建设情况等确定公共活动场地增补或改造的可行性方案。

5.4.2 城镇老旧小区公共活动场地改造应因地制宜，结合宅间绿地、

空地、拆违拆临等统筹建设，提高公共空间的使用效率。

5.4.3 城镇老旧小区公共活动场地设置类型应按照居住区分级控制规模，结合步行距离、小区及小区周边空间情况合理设置。

5.4.4 城镇老旧小区室外健身设施设置间距应合理。新增健身设施不应破坏原有空间及景观整体性。室外健身设施的建设安装与管理维护，应按照现行国家标准《室外健身器材的安全通用要求》GB 19272的规定执行。

5.4.5 城镇老旧小区供老年人、儿童和残疾人等特殊群体使用的健身设施应设置护栏、柔软地垫、警示牌等安全设施。

5.5 无障碍及适老化改造

5.5.1 城镇老旧小区无障碍及适老化改造应符合现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB 50763的规定。

5.5.2 城镇老旧小区内道路进行无障碍设计的范围应包括居住区路、小区路、组团路、宅间小路的人行道。

5.5.3 城镇老旧小区内的居委会、卫生站、健身房、物业管理、会所、社区中心、商业、公共活动场地、绿地等为居民服务的建筑应设置

坡道出入口等无障碍设施。

5.5.4 城镇老旧小区公共区域存在危险的部位应设置边界提示。

5.5.5 城镇老旧小区停车场和车库等停车位应设置无障碍机动车停车位。

5.5.6 城镇老旧小区设置的楼牌号、单元号、小区导视图、出行提示等标识应清晰醒目，适于老年人阅读。

5.5.7 城镇老旧小区无障碍及适老化设施存在损毁或者故障时，应及时进行维修，确保设施正常使用。

5.6 非机动车停车棚及充电设施

5.6.1 城镇老旧小区改造前应对小区内非机动车停车棚进行现场调查和评估，根据小区总建筑面积、小区环境等确定非机动车停车棚及充电设施改造方案。

5.6.2 城镇老旧小区改造时应梳理小区现有非机动车停车位，明确非机动车停车区域，有条件的宜设置非机动车停车棚，确保非机动车停车标识规范，车辆有序停放，出入方便。

5.6.3 城镇老旧小区非机动车停放设施或停放点可就近设置于居住街坊出入口附近，宜小规模、分散布置，可按照每套住宅配建不少

于1辆配置；停车棚面积可按照 $0.8\text{ m}^2/\text{辆} \sim 1.2\text{ m}^2/\text{辆}$ 的标准配置。

5.6.4 城镇老旧小区宜在适当位置集中设置电动自行车停放场所，并符合下列规定：

1 电动自行车充电设备应具备定时充电、自动断电、过载保护、漏电保护及短路保护功能；

2 宜配置充电控制设施，集中管理；

3 具备防雨、防雷、防火等安全防护措施。

5.7 机动车停车位（场、库）

5.7.1 城镇老旧小区改造前应对小区内机动车停车位（场、库）进行现场调查和评估，根据小区总建筑面积、小区服务人口需求、小区环境等确定机动车停车位（场、库）改造方案。

5.7.2 城镇老旧小区应根据现状条件重新规划、建设停车位（场、库），增加停车位数量，提高停车场地利用率，实现功能分区合理，交通组织安全、便捷、顺畅，满足消防要求。

5.7.3 城镇老旧小区设置在露天场地的地面停车位（场）不应挤占步行空间及公共活动场所，有条件的宜进行生态化改造设计，实现绿地与停车相结合。

5.7.4 城镇老旧小区应增设相关交通标识，明确机动车辆停车区域，保证车辆停放有序。

5.7.5 城镇老旧小区可因地制宜建设地下车库、立体停车库（位），增设新能源汽车充电桩，或预留电力容量并预设充电桩布线条件及接口。

5.8 海绵化改造

5.8.1 城镇老旧小区改造前应对小区内雨水管网铺设情况、小区易积水点、地表硬化率、小区绿化面积等进行现场调查，根据当地海绵城市设计要求、小区环境、居民需求等确定小区海绵化改造方案。

5.8.2 城镇老旧小区改造应对小区建筑、道路、绿地等采取有效控制雨水径流措施。

5.8.3 城镇老旧小区海绵化改造应结合绿地和景观水体优先选择生物滞留设施、渗井等工程措施。

5.8.4 城镇老旧小区建筑屋面和小区路面径流雨水应通过有组织的汇流与转输，经截污等预处理后引入绿地内的低影响开发设施。

5.8.5 城镇老旧小区雨水管网改造应与海绵城市建设相结合、整体实施，因地制宜采用海绵城市相关技术，提高小区的雨水积存和蓄滞

能力。

5.8.6 城镇老旧小区因空间限制等原因在小区内无法建设低影响开发设施的，可通过城市雨水管渠系统将径流雨水引入城市绿地与广场内的低影响开发设施。

5.9 建筑节能改造

5.9.1 城镇老旧小区建筑节能改造应符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015的规定。

5.9.2 城镇老旧小区建筑节能改造前应先进行节能诊断与判定，明确节能目标，并根据判定结果、建筑物本体构造、居民需求，按照现行山东省工程建设标准《居住建筑节能设计标准》DB 37/T 5026的要求制定节能改造方案。

5.9.3 城镇老旧小区改造应结合既有建筑现状和改造目标，采用适宜的绿色技术，遵循因地制宜的原则，同步进行建筑节能改造。建筑节能改造应与当地地理气候条件、经济技术水平相适应。

5.9.4 建筑节能改造保温材料和系统应符合国家和山东省现行有关标准的规定。

5.9.5 损坏或严重损坏的屋面，应铲除损坏部位，按照现行国家标准

《屋面工程技术规范》GB 50345 的规定重新敷设屋面各构造层再进行修缮。

5.9.6 外保温墙面不宜安装建筑外立面附加设施。

5.9.7 外门窗的节能改造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。

5.9.8 建筑节能改造应加强施工现场防火安全管理。

5.9.9 建筑节能改造时，其保温系统防火性能应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的规定，热工性能应符合现行山东省标准《居住建筑节能设计标准》DB 37/T 5026、《公共建筑节能设计标准》DB 37/ 5155 的有关规定。

5.9.10 外窗修缮，宜采用节能窗。更换为节能窗时，相关技术要求应按现行行业标准《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ / T 129 的规定执行。

5.10 加装电梯

5.10.1 城镇老旧小区加装电梯前应收集既有建筑设计文件、竣工资料、地质勘察报告、所在区域的周边地形图、管线等原始资料。当资料不全时，应及时补充。

5.10.2 城镇老旧小区加装电梯应结合建筑及环境实际，因地制宜进行方案设计。

5.10.3 加装电梯附属建筑工程的方案设计应综合考虑场地条件、结构安全、救援通道、消防通道、环境改造、相互干扰等因素，减少对住户在通风、采光、日照、通行、噪声等方面的不利影响。

5.10.4 加装电梯安装位置应考虑与相邻住户的安全防盗以及居室空间的私密性。

5.10.5 电梯电源应以专用回路供电，并设置计量装置。

5.10.6 加装电梯附属建筑工程应符合现行山东省工程建设标准《既有居住建筑加装电梯附属建筑工程技术标准》DB 37/T 5156的相关规定。

5.11 邮件、快件送达设施

5.11.1 城镇老旧小区改造前应先对小区场地空间、物业管理、小区人口数量及年龄结构等进行调查，根据小区环境、居民需求等制定邮件、快件送达设施改造方案。

5.11.2 城镇老旧小区改造应规整楼道内散乱的信报箱，因地制宜安装智能信包箱、快递柜，满足小区居民投递和寄递需求。

5.11.3 城镇老旧小区智能快件箱、信包箱宜设置在单元门及小区出入口附近，满足无障碍通行、安全疏散的要求。

5.11.4 智能快件箱、信包箱等可结合物业管理设施设置，或在居住街坊内设置。

5.11.5 当场地条件有限时，可建设邮政快递末端综合服务站。

5.11.6 智能快件箱、信包箱等的格口数量宜为社区日均投递量的 1.0 倍~1.3 倍。

5.12 文化休闲设施

5.12.1 城镇老旧小区改造前应先对小区人口数量及年龄结构、人均收入水平、居民素质等进行摸底调查，根据小区及周边社区服务设施情况、居住区分级控制规模、居民需求及步行距离合理确定改造方案。

5.12.2 文化休闲设施宜与社区党群服务中心、社区综合服务站用房等公共设施联合建设。

5.12.3 文化休闲设施应设置于方便到达、采光和通风条件较好、环境和景观较佳的位置，满足采光、通风、防火防灾及管理的要求。

6 提升类改造

6.1 一般规定

6.1.1 提升类改造主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造等。

6.1.2 老年服务站、托儿所、幼儿园、社区卫生服务站、小超市、便利店、便民商业网点等设施的改造应同步进行无障碍设施改造，除应符合本标准规定外，尚应符合现行《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB 50763的规定。

6.2 老年服务站

6.2.1 城镇老旧小区改造应充分考虑社区养老需求，对小区达到“5分钟生活圈居住区”分级控制规模的且具备条件的小区应建设老年服务站。

6.2.2 老年服务站宜与社区服务站、社区卫生等服务设施统筹建设，为居住社区老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助残、保健、文化娱乐等服务。

6.2.3 老年服务站应设置在市政设施条件较好、位置适中、方便居民特别是老年人进出的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。

6.3 托儿所、幼儿园

6.3.1 托儿所、幼儿园应选择在自然条件良好、交通便利、阳光充足、便于接送的地段。

6.3.2 托儿所、幼儿园的服务半径不宜大于300m。设置规模应根据适龄儿童人口确定。

6.3.3 城镇老旧小区改造后的托儿所、幼儿园应安全、适用、卫生、美观，满足下列要求：

- 1 满足使用功能要求，有益于婴幼儿健康成长；
- 2 保证婴幼儿、教师及工作人员的环境安全，并具备防灾能力；
- 3 建筑物主要出入口应为无障碍出入口，宜设置为平坡出入口。

6.4 社区卫生服务站

6.4.1 城镇老旧小区改造应根据小区人口数量、所在地区社会发展状况、区域卫生规划、现有卫生资源等设置社区卫生服务站。

6.4.2 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的小区，宜设置社区卫生服务站加以补充。

6.4.3 社区卫生服务站不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻设置。

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/717002065106006025>