

# 山东省住房和城乡建设厅

鲁建房字〔2020〕18号

---

## 山东省住房和城乡建设厅 关于公布《山东省城镇老旧小区改造 技术导则(试行)》的通知

各市住房城乡建设局,各有关单位:

由山东省建筑设计研究院有限公司等单位编制的《山东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》业经审定通过,编号 JD14—051—2020,现予以公布,自 2020 年 8 月 1 日起施行。

本技术导则由山东省住房和城乡建设厅负责管理,山东省建筑设计研究院有限公司负责具体内容的解释。

附件：山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）



山东省城镇老旧小区改造技术导则  
(试行)

2020 - 07 - 09 发布

2020 - 08 - 01 实施

---

山东省住房和城乡建设厅

发布

# 前 言

为贯彻国家关于城镇老旧小区改造的决策部署，落实山东省关于城镇老旧小区改造工作要求，山东省住房和城乡建设厅组织山东省建筑设计研究院有限公司、山东省建设发展研究院等单位，依据《物权法》、《物业管理条例》等相关法律法规，按照《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》，在深入调研、总结实践、借鉴经验的基础上，参照国内相关规范、标准，结合我省实际，编制本导则。

本导则主要内容：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 基础类改造内容；5. 完善类改造内容；6. 提升类改造内容；7. 组织实施；8. 长效管理。

本导则由山东省住房和城乡建设厅负责管理，山东省建筑设计研究院有限公司负责具体内容的解释。在执行过程中若有意见和建议，请及时反馈至山东省建筑设计研究院有限公司（地址：济南市市中区小纬四路2号，邮编：250001，电话：0531-87913065，邮箱：shizheng@sdad.cn）。

主编单位：山东省建筑设计研究院有限公司

参编单位：山东省建设发展研究院

山东城市建设职业学院

同圆设计集团有限公司

编制人员：刘宝富 张德祥 张永光 达娟 陈一全 杨伟伟 张遵强 王钧  
张荣辰 许念勇 赵琅 高翔 韩吉兵 花树聪 王世轶 赵风强 许可 刘淑燕 张世魁 明婷婷 张兴 刘锦正

审查人员：王昭 孙鸿昌 李鹏 刘金雷 亢磊

# 目 录

1 总则.....	7
2 术语.....	8
3 基本规定.....	9
4 基础类改造内容.....	10
4.1 建筑物修缮.....	10
4.2 专业经营设施.....	11
I 供水.....	11
II 供电.....	11
III 管线规整及光纤入户.....	11
IV 燃气.....	12
V 供热.....	12
4.3 排水管网.....	12
4.4 道路更新.....	13
4.5 绿化.....	13
4.6 公共照明.....	14
4.7 环卫设施.....	14
4.8 消防设施.....	15
4.9 安防设施.....	15
4.10 拆违拆临.....	16
4.11 特色风貌.....	16
5 完善类改造内容.....	17
5.1 社区党群服务中心（站）.....	17
5.2 社区服务用房（站）.....	17
5.3 物业管理与服务用房.....	17
5.4 室外健身设施及公共活动场地.....	17
5.5 无障碍及适老化改造.....	18
5.6 非机动车停车棚及充电设施.....	18
5.7 机动车停车位（场、库）.....	18
5.8 海绵化改造.....	19

5.9 建筑节能改造.....	19
5.10 加装电梯.....	20
5.11 智能信包箱、快递柜.....	20
5.12 文化休闲设施.....	20
5.13 应急救援站.....	21
6 提升类改造内容.....	22
6.1 养老服务设施.....	22
6.2 托育设施.....	22
6.3 医疗卫生设施.....	22
6.4 便民市场、便利店.....	22
6.5 家政服务网点.....	23
6.6 社区食堂.....	23
6.7 信息发布设施.....	23
6.8 智慧住区.....	23
7 组织实施.....	25
7.1 一般规定.....	25
7.2 居民意愿调查与诊断评估.....	25
7.3 改造方案.....	26
7.4 项目施工.....	26
7.5 项目验收.....	27
8 长效管理.....	29
附录 A 《老旧小区改造居民意愿调查表》.....	30
附录 B 《老旧小区改造方案》.....	32
附录 C 《老旧小区改造居民满意度调查表》.....	35
引用标准名录.....	36

## 1 总 则

**1.0.1** 为完善城镇老旧小区（以下简称老旧小区）居住功能，提升居民居住环境和生活品质，引导规范山东省老旧小区改造，补齐设施和环境短板、完善管理和服 务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”，制定本导则。

**1.0.2** 本导则适用于 2005 年 12 月 31 日前在城市、县城（城关镇）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，重点是 2000 年前建成的小区。不包括拟对居民进行征收补偿安置或者拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的住宅。

**1.0.3** 老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程，应与城市发展规划相适应，统筹考虑群众生产生活需要，与城市更新、旧城改造、棚户区改造等协调推进，并符合国土空间规划、城市总体规划、控制性详细规划、专项规划等相关规定。

**1.0.4** 老旧小区改造坚持政府引导、市场运作、因地制宜、协同改造，多方参与、共同缔造，完善机制、专项治理的原则，树立“全周期管理”意识，着力探索老旧小区治理新路子。

**1.0.5** 老旧小区改造除应符合本导则规定外，尚应符合国家、省现行有关标准规范规定，以及国家和地方相关政策要求。

**1.0.6** 各市、县（市、区）可结合本导则，因地制宜制定相关技术文件，确定改造的具体范围、标准、内容等。

## 2 术语

### 2.0.1 老旧小区

2005年12月31日前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 老旧小区改造

对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（不含住宅拆除新建）。

### 2.0.3 基础类改造内容

满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容，主要是建筑物修缮、水电气暖、管线规整、光纤、排水、道路、绿化、照明、环卫、消防、安防、拆违拆临等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题。

### 2.0.4 完善类改造内容

满足居民改善型生活需求和生活便利性需要的改造内容，主要是社区党群服务中心、社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场（库、位）、文化休闲设施、体育健身设施、无障碍及适老化改造等。

### 2.0.5 提升类改造内容

丰富社会服务供给和提升居民生活品质的改造内容，主要是养老、托育、医疗、家政、商业设施以及智慧住区等。

### 2.0.6 共同缔造

按照决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享的原则，建立党建引领、政府引导、居民主体、社会支持、企业参与的老旧小区改造机制，实现老旧小区改造由政府为主向社会多方参与转变。



### 3 基本规定

**3.0.1** 老旧小区改造应坚持共同缔造理念，在摸底调查的基础上，逐级生成县（市、区）、市、省老旧小区改造总体计划（2020-2025）和分年度计划，科学确定改造项目及时序。

**3.0.2** 老旧小区改造前应按照科学性、合理性和可操作性的原则编制改造方案，改造方案要突出小区特色并符合相关要求。

**3.0.3** 老旧小区改造应明确基础类、完善类、提升类改造内容。基础类改造内容应坚持应改尽改；完善类改造内容，应坚持尊重群众意愿、能改则改；提升类改造内容，应坚持立足小区及周边实际条件积极推进，发挥财政资金引导作用，吸引社会力量以市场化方式参与改造及后期运营。

**3.0.4** 鼓励以街道或社区为单元，对区域内老旧小区联片改造，统筹配套公共服务设施和便民设施，实现共建共享。

**3.0.5** 小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。个别危旧建筑、平房等可以拆除。

**3.0.6** 建筑物修缮时不得破坏原有建筑的结构安全性，并确保改造后使用安全。

**3.0.7** 新增的设施、管线等应满足防火、防爆等安全距离的要求。

**3.0.8** 老旧小区改造应选择经济和技术上可行的综合改造方式，充分利用健康、节能、节水、节材等绿色低碳环保技术。

**3.0.9** 老旧小区改造应结合当地海绵城市建设实施方案、海绵城市专项规划等要求对小区建筑、道路、绿地等采取有效控制雨水径流措施。

**3.0.10** 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。涉及历史文化街区、文物保护单位及历史建筑的老旧小区改造应符合现行国家标准《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357 及山东省有关历史文化街区管理的规定。

## 4 基础类改造内容

### 4.1 建筑物修缮

- 4.1.1** 建筑物（公共部位）修缮方案应结合建筑功能、建筑物年代等情况确定，做到安全适用、经济合理、技术先进。
- 4.1.2** 建筑物修缮应保障建筑物本体的结构安全。涉及加固或改变原有结构的，改造前应根据现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292 进行可靠性鉴定，并根据鉴定结果制定相应的改造方案。
- 4.1.3** 建筑立面修缮与改造应与周边建筑环境相协调，突出建筑外立面风格与特色，色彩宜欢快明亮，避免暗淡沉闷。
- 4.1.4** 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时应进行改造、维修或更换。雨落管改造可采取雨落管断接或设置集水井等方式将屋面雨水断接并引入周边低影响开发设施。
- 4.1.5** 建筑立面改造时宜将空调室外机统一规划设置，保持建筑立面整齐美观。空调冷凝水管宜改为有组织排水。
- 4.1.6** 住宅楼应结合现场情况设置单元防盗门，宜配置门禁系统。防盗门外观应简洁大方，安装牢固，开启方便。
- 4.1.7** 建筑物公共区域楼梯、扶手、栏杆等设施损坏、锈蚀、断裂等应进行维修或更换。修缮后的楼梯踏步和扶手应安全稳固、构件完备、外观整洁，符合现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的规定。
- 4.1.8** 住宅楼公共部位窗户有破损的应进行更换，并符合节能要求。
- 4.1.9** 楼道内墙面与顶棚应平整洁净，侧墙宜做耐污墙裙。楼道内灯具设置应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 的规定。
- 4.1.10** 屋面修缮宜将屋面防水、保温节能、屋面美化、太阳能热水系统改造结合进行，并符合防火规定。
- 4.1.11** 屋面防雷接地设施有锈蚀、破损等不满足国家相关技术标准要求时，应进行修复。

## 4.2 专业经营设施

### I 供水

4.2.1 供水管网存在以下情形时，应进行改造、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要求；
- 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。

4.2.2 供水管网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，应设置贮水调节和加压装置，设置储水调节装置时不应影响市政供水系统。改造后应保证供水水质、水量、水压稳定可靠，满足小区内全部用水要求。

4.2.3 供水管网改造应选用供水安全、结实耐久、节能节水的管道及设备；当条件允许时，可实施直饮水工程，提高用水品质。

4.2.4 室外埋地供水管应采取有效措施避免管网漏损，做好防冻、防漏措施。

4.2.5 设置室外消火栓的室外给水管，管径不得小于 100 mm。

4.2.6 小区业主用水应分户计量，分户水表宜相对集中读数，且宜设置于户外；对设在户内的水表宜采用远传水表或 IC 卡水表等智能化水表。

### II 供电

4.2.7 供配电改造前应对原有建筑电气系统现场勘察，根据用电负荷和使用要求进行设计。

4.2.8 现有架空敷设的低压电缆应优先采用穿管埋地敷设的方式进行改造，确因条件限制无法埋地的应进行规范梳理。

4.2.9 供电改造应实行一户一表计量方式，采用智能电能表，满足阶梯电价及分时计费需求。

### III 管线规整及光纤入户

4.2.10 小区内（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范梳理。室外管线有条件的应全部埋地敷设。

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

4.2.12 老旧小区光纤到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。

**4.2.13** 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，以满足小区未来网络升级及 5G 建设需求。

#### **IV 燃气**

**4.2.14** 老旧小区未通管道燃气但具备条件的，应增设燃气管道。新增燃气管道布置应符合防火、防爆等安全距离的要求。

**4.2.15** 老旧小区燃气管道、管件、调压设施等有损坏、超期使用的应进行维修或更换，管道、管件、调压设施应符合国家现行相关标准的规定。对已设置的调压箱、立管等未做保护措施的，应设置防冲撞栏等设施加以保护。

**4.2.16** 燃气管道增设或改造应由具备相应资质的专业经营单位实施。老旧小区燃气改造应实现“一户一表”。

**4.2.17** 燃气管道应采用耐腐蚀、耐久性强、工艺先进的管材。明设的燃气管道应有明显标识，且美观、整齐，不影响通行。

#### **V 供热**

**4.2.18** 未实现集中供热的老旧小区，具备条件的应按照相关规划要求，配套建设供热管网及热力站等设施，不具备条件的热源形式宜优先采用清洁能源。

**4.2.19** 老旧小区供热改造应与建筑节能改造相结合，并符合既有建筑节能改造标准的要求。

**4.2.20** 老旧小区内供热管网管道、管件、换热设施等有损坏、超期使用的应进行维修或更换；管道、管件、换热设施应符合国家现行相关标准的规定。

**4.2.21** 管道上保温损坏部位，应采用高效保温材料进行修补或更换，维修或更换后的管网保温效率应大于 97%。

**4.2.22** 供热管网改造完成后，应检查调节、计量、控制等节能装置，并与户内供暖系统进行联合调试。

#### **4.3 排水管网**

**4.3.1** 建设标准低、使用时间长、堵塞破损的排水管道及附属设施，应进行局部维修或整体更换，并接入市政管网。排水系统应采用雨污分流。

**4.3.2** 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。检查

井内应设置防坠网。

**4.3.3** 小区内室外排水管道管径应经水力计算确定，且室外污水排水干管最小管径不得小于 200 mm，室外雨水排水干管最小管径不得小于 300 mm。

**4.3.4** 老旧小区内雨水系统改造时，应采取雨水控制利用等措施确保改造后的径流量不超过原有径流量。

**4.3.5** 渗漏损坏的化粪池，应进行维修、更换或拆除。社区食堂或其他餐饮含油污水应经隔油处理后排入污水管道。

**4.3.6** 老旧小区改造宜与海绵城市建设相结合、整体实施，或采用海绵城市相关技术，提高小区的雨水积存和蓄滞能力。

#### **4.4 道路更新**

**4.4.1** 小区内路网系统宜结合现状条件改造，并与城市道路交通系统有机衔接。步行系统改造后应连续、安全、符合无障碍要求。

**4.4.2** 小区道路应满足消防、救护等车辆通达要求，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。

**4.4.3** 小区内道路出现破损、龟裂、坑槽、沉陷等问题，应按照现行国家标准《城镇道路养护技术规范》CJJ 36 的要求进行评价，并根据评价结果采取相应的养护对策。

**4.4.4** 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、防坠落措施。

**4.4.5** 老旧小区道路改造应根据实际情况结合管线改造、海绵工程实施。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。

**4.4.6** 老旧小区应保留和利用原有历史文化价值的街道，延续原有的城市肌理。

#### **4.5 绿化**

**4.5.1** 老旧小区宜根据现状进行绿地改造，采用集中与分散、大小相结合的布局方式，适当增加公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地、道路绿地等面积。可采取多点分布以及立体绿化等方式改善居住环境，人均公共绿地面积不宜低于现

行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 相应控制指标的 70%。

**4.5.2** 老旧小区在进行绿地改造时，应结合小区实际情况逐步完善浇灌系统及水源，提高非传统水源使用效率。

**4.5.3** 老旧小区应根据现状条件，结合建筑采光、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。

**4.5.4** 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树木和绿地，对古树名木建档挂牌，明确保护要求和措施。

**4.5.5** 建筑、道路、广场、停车场等硬化地面周围绿地改造时宜采用下凹式绿地、雨水花园、植被浅沟和渗透管渠等源头径流控制设施。

## **4.6 公共照明**

**4.6.1** 老旧小区应完善小区内车行道路、步行道路、公共场地等照明系统。宜采用分区、定时、感应等节能控制方式。

**4.6.2** 老旧小区内与城市道路相连的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。

**4.6.3** 老旧小区内连接各建筑的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。

**4.6.4** 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，在居住建筑窗户外表面产生的垂直面照度和灯具朝居室方向的发光强度最大允许值应符合现行行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163 的规定，必要时应对灯具采取相应的遮光措施。

## **4.7 环卫设施**

**4.7.1** 老旧小区环卫设施改造应布局合理，便于使用和清运。

**4.7.2** 老旧小区垃圾收集点宜设置在单元出入口的隐蔽处且位置相对固定，服务半径不应大于 70 m。

**4.7.3** 损坏破旧的垃圾转运站、垃圾收集点、公共厕所等，应进行拆除、改造或重建。

**4.7.4** 老旧小区应按照本地垃圾分类的要求配备垃圾分类收集容器并配置垃圾分

类告示牌。

## 4.8 消防设施

**4.8.1** 老旧小区改造应实现消防安全通道和安全出口畅通。

**4.8.2** 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。

**4.8.3** 室外消火栓的设置间距不应大于 120m，保护半径不应大于 150m。

**4.8.4** 住宅楼每层的公共部位建筑面积超过 100 m<sup>2</sup>时，应设置 1 具 1A 的手提式灭火器，每增加 100 m<sup>2</sup>时，增配 1 具 1A 的手提式灭火器。

**4.8.5** 消防设施宜采用新技术、新材料、新产品，并应符合现行国家标准《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 等相关规范的规定。

## 4.9 安防设施

**4.9.1** 老旧小区改造应结合小区管理周界合理设置视频安防监控系统、楼宇（可视）对讲系统、出入口控制系统、电梯对讲通话系统，停车库（场）管理系统等安防设施。

**4.9.2** 老旧小区改造应在老年人及幼儿活动场所、物业办公管理用房、设备用房等公共设施安装安防设施。

**4.9.3** 老旧小区应在下列位置安装视频监控设施：

- 1 小区主要交通通道（含消防通道）、主要出入口，住宅楼出入口；
- 2 住宅楼室外停车场及出入口；
- 3 地下机动车库车流主干道、交叉口、出入口；
- 4 非封闭型小区与外界直接相通通道；
- 5 非封闭型小区住宅楼栋周围；
- 6 非机动车车库的充电区域；
- 7 电梯轿厢；
- 8 顶层平台出入口；
- 9 安防中心控制室等。

**4.9.4** 楼栋出入口处宜设置楼宇（可视）对讲系统。对讲系统应确保语音、图像清晰，信息及时准确。

**4.9.5** 小区出入口、楼栋出入口、地下车库出入口等位置宜按照要求设置出入口控制设备。出入口控制系统必须满足紧急逃生时人员疏散的相关要求。当发生火灾或需紧急疏散时，人员不使用钥匙应能迅速安全通过。

**4.9.6** 电梯对讲通话系统应实现电梯轿厢与安防监控中心的保安对讲作用，应安装易于识别和触及的报警装置。

#### **4.10 拆违拆临**

**4.10.1** 拆违拆临应坚持安全、快速、经济、扰民小的原则，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，确保人身和财产安全。

**4.10.2** 老旧小区应及时拆除、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。

**4.10.3** 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。

#### **4.11 特色风貌**

**4.11.1** 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。

**4.11.2** 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。

**4.11.3** 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。

**4.11.4** 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。

**4.11.5** 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。



## 5 完善类改造内容

### 5.1 社区党群服务中心（站）

**5.1.1** 老旧小区改造应统筹建设社区党群服务中心（站），实现社区党群服务中心（站）共享共用。

**5.1.2** 老旧小区改造应结合小区规模和实际情况，改建、扩建或新建社区党群服务中心（站）。

**5.1.3** 社区党群服务中心（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。

**5.1.4** 社区党群服务中心（站）宜与居委会办公室、图书阅览室等联合建设。

### 5.2 社区服务用房（站）

**5.2.1** 老旧小区改造应结合实际，加强和规范社区服务用房建设，按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 及《城市社区服务站建设标准》建标 167 的规定执行。

**5.2.2** 社区服务用房（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，发挥社区综合服务效益。

**5.2.3** 社区服务用房（站）的建设规模应以社区常住人口数量为基本依据进行设计，设置在交通便利、方便居民出入、便于服务辖区居民的地段，并符合无障碍要求。

### 5.3 物业管理与服务用房

**5.3.1** 老旧小区应结合实际，合理配置物业管理与服务用房，明确物业管理服务区域。

**5.3.2** 物业管理与服务用房的设置应符合山东省物业管理的相关规定，规模应结合物业服务区域的总建筑面积确定，可按照不小于物业服务小区总建筑面积的 2%配置。

**5.3.3** 可通过购置、改建、扩建小区闲置房屋，利用小区空闲地、拆违拆临腾挪用地新建物业管理与服务用房，为小区居民提供物业、快递、购物等服务。

### 5.4 室外健身设施及公共活动场地

**5.4.1** 老旧小区改造应坚持因地制宜、建管并重、服务群众的原则，建设室外健

身设施和公共活动场地。

**5.4.2** 室外健身设施的设置应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180居住街坊配套设施的规定。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。

**5.4.3** 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。

**5.4.4** 公共活动场地宜结合街坊附属绿地、室外健身设施等统筹设置，以提高公共空间的使用效率。

## **5.5 无障碍及适老化改造**

**5.5.1** 老旧小区改造应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则，对小区无障碍及适老化设施环境进行评估，对不满足现行国家标准要求的应根据小区实际情况进行改造。

**5.5.2** 无障碍和适老化改造应重点针对道路、坡道、单元入口、台阶、扶手，以及公共厕所、电梯、停车场（库）等进行。

**5.5.3** 老旧小区改造应规范设置无障碍标志标识，并对无障碍设施及其标志标识进行保护、维修。

**5.5.4** 老旧小区适老化改造时可根据居民意愿设置家庭助老呼救等信息系统。

## **5.6 非机动车停车棚及充电设施**

**5.6.1** 老旧小区改造时应梳理并整治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。

**5.6.2** 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 m<sup>2</sup>/辆~1.2 m<sup>2</sup>/辆的标准配置。

**5.6.3** 老旧小区宜在适当位置配置电动自行车充电设施，并应采取防雨、防雷、防火等安全防护措施，配备灭火器材。

## **5.7 机动车停车位（场、库）**

**5.7.1** 有条件的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。

**5.7.2** 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。

**5.7.3** 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。

**5.7.4** 鼓励有条件的老旧小区建设地下车库、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** 老旧小区改造应按照山东省海绵城市建设工作要求，同步实施海绵化改造。各地老旧小区海绵化改造应参照当地海绵城市专项规划（或海绵城市建设实施方案、技术导则等）建设指标和汇水面积确定本小区雨水径流总量。

**5.8.2** 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。

**5.8.3** 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，径流雨水可通过城市雨水管渠系统引入城市绿地与广场内的低影响开发设施。

**5.8.4** 低影响开发设施应因地制宜、经济有效、方便易行。小区内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。

## **5.9 建筑节能改造**

**5.9.1** 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。

**5.9.2** 实施节能改造前，应先进行节能诊断与判定，明确节能目标，并根据判定结果制定节能改造方案。

**5.9.3** 围护结构节能改造时，应采用外保温技术，并与建筑立面改造相结合。

**5.9.4** 围护结构节能改造时，防火设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的规定。

**5.9.5** 建筑节能改造保温材料和系统应符合国家和我省现行有关标准的规定。当

住宅建筑高度大于27m时，外墙保温材料应采用燃烧性能等级为A级的材料。

**5.9.6** 建筑节能改造应加强施工现场防火安全管理。

## **5.10 加装电梯**

**5.10.1** 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。

**5.10.2** 加装电梯前应收集原楼房的勘察报告、施工图纸等原始资料，当资料不全时，应进行补充实测。

**5.10.3** 加装电梯附属建筑工程应符合山东省《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。

**5.10.4** 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，尽量减少对住户在通风、采光、日照、通行、噪声等方面的不利影响。

**5.10.5** 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，严禁占用消防车道。

## **5.11 智能信包箱、快递柜**

**5.11.1** 老旧小区改造应清理楼道内散乱的信报箱，安装智能信包箱、快递柜，满足小区居民投递和寄递需求。

**5.11.2** 智能信包箱、快递柜应根据小区的实际情况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。

**5.11.3** 老旧小区户数较少时，可考虑将临近小区连片集中设置信包箱、快递柜。

**5.11.4** 智能信包箱、快递柜可结合物业管理设施或在居住街坊内（如门卫、收发室、便利店）设置。

## **5.12 文化休闲设施**

**5.12.1** 有条件的老旧小区改造时宜结合小区实际情况，合理设置文化休闲设施。

**5.12.2** 文化休闲设施宜结合小区居民年龄结构、人口数量确定设置规模。

**5.12.3** 文化休闲设施可通过购置、置换、租赁、借用等方式进行设置。鼓励与社区党群服务中心、社区服务用房等设施联合建设。

**5.12.4** 文化休闲设施应综合考虑采光、通风、防火防灾及管理的要求，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。

### **5.13 应急救援站**

**5.13.1** 老旧小区宜结合实际,在小区内及周边合理设置应急救援站等公共安全服务设施。

**5.13.2** 应急救援站应以小区居民为主要服务对象,承担小区消防及防汛巡查、检查,并参与和协助火灾等灾害事故初期的应急处置。

## 6 提升类改造内容

### 6.1 养老服务设施

- 6.1.1 老旧小区改造应充分考虑社区养老需求，健全养老服务设施。
- 6.1.2 养老服务设施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。
- 6.1.3 养老服务设施宜与社区卫生、文教、体育健身、残疾人康复等服务设施集中或邻近设置，以提高设施利用效率。
- 6.1.4 老年人健身和娱乐活动场地应采光、通风良好，避免烈日暴晒和寒风侵袭。
- 6.1.5 鼓励通过购置、置换、租赁闲置房屋，引入专业化、连锁化养老服务机构。

### 6.2 托育设施

- 6.2.1 老旧小区应按照普惠优先、安全健康、属地管理、分类指导的原则，综合考虑居民需求，科学规划，合理布局，健全托育设施。
- 6.2.2 托育设施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。
- 6.2.3 托育设施的服务半径不宜大于 300m。设置规模宜根据适龄儿童人口确定。
- 6.2.4 鼓励通过购置、置换、租赁闲置房屋，引入专业化、连锁化托育机构。

### 6.3 医疗卫生设施

- 6.3.1 老旧小区改造宜按照区域卫生规划的要求，健全医疗卫生设施，补齐卫生防疫短板。
- 6.3.2 老旧小区的医疗卫生设施应规模适宜、功能适用、装备适度、经济合理、安全卫生。充分利用现有卫生资源，避免重复建设或过于集中。
- 6.3.3 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区，可设置社区卫生服务站。
- 6.3.4 社区卫生服务中心不宜与菜市场、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。
- 6.3.5 鼓励发展社区“互联网+医疗健康”模式，助推智慧社区发展。

### 6.4 便民市场、便利店

- 6.4.1 老旧小区宜按照商业网点规划，充分考虑周边设施，结合住户需求，设置便民市场、便利店。

**6.4.2** 便民市场、便利店的设置应便于社区居民的消费，与银行、邮局等其他公共服务设施相协调，因地制宜配建停车场、货物装运通道等设施。

**6.4.3** 便民市场的服务半径不宜大于500m。

**6.4.4** 便利店宜1000人~3000人设置1处，满足居民日常生活用品销售。

## **6.5 家政服务网点**

**6.5.1** 老旧小区应结合社区服务设施（场地）实际情况设置家政服务网点。家政服务网点应管理有序、运营高效。

**6.5.2** 家政服务网点应具备可保障经营需要的固定的、合法的经营场地。网点办公场所应布局合理，具备业务接待场地、培训场地和休息场地。

**6.5.3** 家政服务网点应配备经营必备的办公、通信设备等。

## **6.6 社区食堂**

**6.6.1** 老旧小区应根据小区实际设置社区食堂，为小区居民特别是老年人提供助餐服务。

**6.6.2** 社区食堂宜按照五分钟生活圈居住区的服务半径设置，可结合小区社区服务站、文化活动站等服务设施联合建设。

**6.6.3** 社区食堂应设置在老年人口相对密集、方便老年人出行的地上一层或二层。

**6.6.4** 社区食堂应满足无障碍设计要求，配备消防及应急用品，做好安防和消防措施。

**6.6.5** 可通过改造提升原有食堂、新建中央厨房、社区老年食堂、社区助餐服务点，以及集中配餐、送餐入户等模式，为社区居民提供多样化服务。

## **6.7 信息发布设施**

**6.7.1** 老旧小区应在主入口设置信息发布设施，主要包括宣传栏、电子显示屏等。

**6.7.2** 信息发布设施应安全可靠，科学设置，合理利用空间资源，与户外视觉环境相协调。

**6.7.3** 信息发布设施的设置应经济实用，宜与户外广告等设施统一规划，避免重复建设。

## **6.8 智慧住区**

**6.8.1** 老旧小区改造应充分应用现代信息技术整合住区资源，按照前瞻性、可操

作性、可扩展性的原则建设智慧住区，实现住区服务与管理的数字化、网络化、智能化、人性化。

**6.8.2** 智慧住区设计应充分考虑小区居民的年龄结构、生活特点、实际需求等，提升小区住户的安全性、便利性。

**6.8.3** 老旧小区宜建设小区物业管理信息系统，综合利用互联网、移动终端、视频监控等信息化手段，对小区人员、车辆、建筑、设备等进行数字化管理，实现设施运行、维修管理、公共秩序维护、房屋信息管理、环境管理等信息化，提高物业管理水平。

**6.8.4** 老旧小区宜建设社区生活服务平台，可与公共服务平台对接，按需开展交互协同，满足居民资源共享、邻里互助、公共服务等需求。



## 7 组织实施

### 7.1 一般规定

**7.1.1** 老旧小区改造组织实施应坚持共同缔造原则，广泛发动群众共谋共建共管共评，实现改造成果共享。

**7.1.2** 省、市、县（市、区）应建立老旧小区改造工作协调机制，明确部门职责，统筹组织实施本行政区域内的老旧小区改造工作。各市政府为改造责任主体，县（市、区）政府为实施主体，街道办事处具体实施，社区居委会协助街道办积极参与老旧小区改造的相关工作。

**7.1.3** 各市、县（市、区）应组织对辖区内老旧小区全面调查摸底，按照总体规划、分步实施的原则，统筹安排老旧小区改造。

**7.1.4** 老旧小区改造应发挥基层党组织核心作用，构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的社区治理体系。

**7.1.5** 老旧小区改造鼓励采用工程总承包模式，由具备相应资质的单位承接实施。

### 7.2 居民意愿调查与诊断评估

**7.2.1** 街道办事处负责组织对辖区内 2005 年 12 月 31 日前建成的住宅小区进行摸底调查和初步评估，并应广泛征询小区居民意见。将摸底调查、初步评估及征询意见结果作为确定老旧小区改造范围和改造内容的依据，初步确定拟改造小区名单，报县（市、区）、市批准后实施。

**7.2.2** 街道办事处应对拟改造小区开展前期调研工作，调研内容应包括：

**1** 基本情况。小区历史、建设范围，小区楼栋数及建设时间，小区占地面积、建筑面积，小区户数、住户年龄结构，小区管理情况；

**2** 小区环境。小区道路、绿化、公共照明、广场、垃圾收集设施，小区出入口、围墙，小区建筑物外立面、室外管线，小区违建临建情况，小区非机动车和机动车停车情况；

**3** 小区设施。小区供排水、供气、供暖、电力、通信等设施情况和管线、管网现状。小区公共服务、社区医疗、教育设施现状，小区及周边养老、托育、购物、家政、餐饮等设施现状；

**4** 居民需求。住户现状满意度，对基础类、改善类、提升类等改造内容需求，

对引进专业物业管理需求及缴费承受能力。

**7.2.3** 街道办事处可采用入户调查、问卷调查、集中座谈等方式组织开展老旧小区居民意愿调查工作，形成《老旧小区改造居民意愿调查表》（附录 A）。《老旧小区改造居民意愿调查表》应包括“居民同不同意改、同不同意出资、同不同意物业管理”和对改造项目的意见建议等内容。

**7.2.4** 街道办事处负责组织专业机构对拟改造老旧小区进行诊断评估，初步确定拟改造内容、投资估算及资金筹集渠道等内容。

### **7.3 改造方案**

**7.3.1** 县（市、区）老旧小区改造牵头部门应指导各街道办事处，对列入改造计划的老旧小区组织编制《老旧小区改造方案》（附录 B）。

**7.3.2** 改造方案应在前期调研和摸底调查基础上，根据当地经济技术水平、居民意愿和诊断评估结果等编制。

**7.3.3** 改造方案应包括项目基本情况、现状调研、改造内容、施工图文件、工程量清单、投资估算、资金来源、物业管理模式、社会经济效益分析等内容。

**7.3.4** 改造方案设计成果应包括：设计总说明、建筑总平面图、室外管线综合图、室外照明总平面图、绿化景观总平面图、改造重点区域建筑平面图及必要的立面图和效果图等。

**7.3.5** 改造方案应符合国家和省对基础类、完善类、提升类改造内容的要求，改造内容应在小区显著位置公示。

**7.3.6** 方案公示通过后，应报县（市、区）住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划等部门联合审查批准。联合审查批准后，由各县（市、区）老旧小区改造牵头部门报设区市老旧小区改造牵头部门审核批准或备案。

### **7.4 项目施工**

**7.4.1** 老旧小区改造项目在办理相关建设手续时，应按照《山东省优化提升工程建设项目审批制度改革实施方案》的规定，实行绿色通道办理。有条件的项目实行工程建设项目审批综合服务窗口统一受理模式。

**7.4.2** 老旧小区改造项目可按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》等法律法规相关要求，以街道办事处为单位，集中打捆组织设

计、施工、监理等招标，规范项目管理。

**7.4.3** 老旧小区改造项目办理施工许可手续时，可将施工许可与质量安全报监合并办理。

**7.4.4** 老旧小区改造工程施工前应由建设单位组织设计、施工、监理等相关单位进行工程交底。施工单位应根据老旧小区改造工程特点，编制施工组织设计方案和施工方案，进行技术交底。

**7.4.5** 实施改造前，应对小区建筑的安全现状进行排查，施工中发现存在结构安全时，应及时向建设单位报告，采取措施进行加固后可继续施工。

**7.4.6** 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，科学组织施工，推行绿色施工、文明施工，减少对居民生活的影响。

1 施工现场要严格执行安全生产、扬尘污染防治、消防安全等要求；

2 施工现场要按要求设置围护，悬挂标识牌；

3 严格按照国家标准控制施工噪音，噪音大的工程应避免夜间和休息日、节假日施工；

4 施工过程中要定期洒水，容易产生粉尘的建筑材料运输车辆应封闭良好，加强扬尘控制；

5 按照先地下后地上的原则，统筹安排施工，避免反复开挖路面；

6 施工完成后要及时清运建筑垃圾和剩余建筑材料，移除建筑施工机械。

**7.4.7** 老旧小区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。因加装电梯等引起的荷载增加，施工单位应根据设计文件要求对建筑物的沉降等变形进行监测。

**7.4.8** 各县（市、区）住房城乡建设局要加大对老旧小区改造项目的质量安全监管力度，定期开展工程质量安全检查，督促参建单位落实建设工程质量终身责任制。

## 7.5 项目验收

**7.5.1** 老旧小区改造项目应建立城建档案资料和地下管线竣工测绘资料，整理归档老旧小区改造项目相关资料，确保改造项目资料完整，并按相关要求及时移交到当地城建档案馆和地下管线管理机构。

**7.5.2** 老旧小区改造项目完成后，应按照国家 and 省相关标准及时组织验收，并做

好资料归档工作。

**7.5.3** 给排水、管线、防水等隐蔽工程经验收合格后方可进入下一工序施工。

**7.5.4** 工程竣工后，建设单位要按照国家和省里的要求及时申请消防验收。

**7.5.5** 老旧小区改造项目验收应提供下列资料：

- 1 老旧小区调查基础表；
- 2 老旧小区改造诊断评估结果；
- 3 老旧小区改造居民意愿调查表；
- 4 老旧小区改造方案；
- 5 老旧小区改造相关的工程建设手续；
- 6 主要建筑材料、设备等的质量证明文件、性能检测报告、进场验收记录及复验报告等；
- 7 项目技术经济分析（包括投资结算书及造价分析）；
- 8 项目财务决算文件（包括项目融资方案明细、资金管理、中央与省级补助资金拨付及使用情况说明等）；
- 9 老旧小区改造前后照片，改造过程照片及相关视频资料。

**7.5.6** 老旧小区改造完成后应及时开展改造后自评价和群众满意度调查（附录C），报各设区市老旧小区改造牵头部门备案。

## 8 长效管理

**8.0.1** 老旧小区改造应同步建立长效管理机制，推行社区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的“四位一体”机制，形成“党建引领、社区抓总、各方联动、企业先行”物业管理工作格局。

**8.0.2** 老旧小区改造之初即应落实物业管理模式，根据业主意愿，创新社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业等联动协调机制，实现物业管理全覆盖。

**8.0.3** 街道办事处、乡（镇）人民政府负责组织业主成立业主大会，由业主大会决定物业管理模式。业主大会成立前的物业管理，由社区居民委员会组织实施。

**8.0.4** 条件成熟的老旧小区，鼓励选聘专业物业服务企业实施规范物业管理；不具备条件的，划定物业管理区域后，也可通过委托国有公益性物业服务实体管理，由社区成立公益性市场化物业服务企业或实施准物业管理等方式，落实保洁、绿化、秩序维护等基础性物业服务；规模较小的零散老旧小区，可并入相邻小区实施统一管理。

**8.0.5** 业主大会（或社区居民委员会组织）确定物业管理模式时，应同时制定物业服务费、特约服务收费收交以及管理规约、居民议事规则等物业管理制度。

**8.0.6** 市、县（市、区）可择优选择物业服务企业，采取“先期介入、先行接管、先行服务”的办法，配合街道办事处、乡（镇）人民政府或社区居民委员会实施小区改造。

**8.0.7** 老旧小区改造应按照《山东省住宅专项维修资金管理办法》，建立住宅专项维修资金的归集、使用、续筹机制，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用。

**8.0.8** 各地可因地制宜，制定老旧小区物业服务企业经营激励政策。

## 附录 A

## 老旧小区改造居民意愿调查表

姓名		性别		年龄		住址		
单位						填表时间	年 月 日	
是否同意您所属小区改造：是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>								
是否同意改造后进行物业管理并缴纳物业费：是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>								
请您选择个人出资方式：业主直接出资 <input type="checkbox"/> 、住宅专项维修资金 <input type="checkbox"/> 、小区共有部位和共有设施设备收益以及其他属于业主所有的资金 <input type="checkbox"/> 其他								
序号	改造内容			同意改造	不同意改造			
1	基础类改造内容	建筑物（公共部位）修缮						
		供水						
		供电						
		管线规整及光纤入户						
		燃气						
		供热						
		排水管网						
		道路更新						
		绿化						
		公共照明						
		环卫设施						
		消防设施						
		安防设施						
2	完善类改造内容	社区党群服务中心（站）						
		社区服务用房（站）						
		物业管理与服务用房						
		室外健身设施及公共活动场地						
		无障碍及适老化改造						
		机动车停车位（场、库）						
		非机动车停车棚及充电设施						
		建筑节能改造（外墙保温，楼梯间窗户等）						

		加装电梯		
		智能信包箱、快递柜		
		文化休闲设施		
		应急救援站		
3	提升类改造内容	养老服务设施		
		托育设施		
		医疗卫生设施		
		便民市场、便利店		
		家政服务网点		
		社区食堂		
		信息发布设施		
		智慧住区		
您对小区改造的意见、建议：				
<p>签名：_____ 联系方式：_____</p>				

## 老旧小区改造方案

项 目 名 称

实 施 单 位

编 制 单 位

编 制 时 间

山东省住房和城乡建设厅 编制

2020年6月



### 一、项目改造基本情况表

小区地址			
户数（户）		楼栋数（栋）	
改造面积（万m <sup>2</sup> ）		改造范围	
改造总投入（万元）			
起止时间			
改造分类	改造内容	预计投入（万元）	
基础类			
完善类			
提升类			
投入合计（万元）			

### 二、项目现状

1. 项目概况。包括小区历史、特色、用地、建筑物、人口结构、居民收入、管理现状，基础设施、服务设施、产业设施现状等内容。

2. 居民需求。包括征集居民意愿情况，居民改造及后续管理需求，公共服务设施和社会服务设施需求，提出的意见建议等。

### 三、改造内容

包括基础类、完善类、提升类项目改造内容、技术特点、改造成本、改造范围、改造数量，小区改造特色和亮点打造等。

#### **四、工程实施进度及计划安排**

充分考虑老旧小区住户生产生活需求，合理安排工期，明确工程实施进度和计划；分析施工对小区及附近居民生活产生的影响程度，并提出针对施工产生的影响所应采取的应对措施等。

#### **五、经济社会效益分析**

包括改造总体投入及分项投入，改造后产生的经济、社会效益分析。

#### **六、长效管理模式**

包括改造后采用的物业管理模式。

#### **七、保障措施**

包括推进项目实施的组织保障、质量安全保障、资金保障、实施效果保障等。

#### **八、成果附件**

改造方案设计成果应包括设计总说明、建筑总平面图、室外管线综合图、室外照明总平面图、绿化景观总平面图、改造重点区域建筑平面图及必要的立面图和效果图、改造工程量清单及投资估算等。

## 附录 C

## 老旧小区改造居民满意度调查表

小区名称:

满意度得分:

姓名		性 别		年 龄		住址				
单位						填表 时间	年 月 日			
序号	调查内容					意见				
						满意	较满意	一般满意	不满意	
1	改造意愿征求									
2	文明施工									
3	环境改善									
4	生活便利性改善									
5	建筑物修缮美化									
6	施工质量									
7	对本小区改造效果总体评价									
对小区改造的意见和建议:										
签名:						联系方式:				

注: 1. 由小区住户根据改造情况在意见栏内打勾, 满意得满分, 较满意得 80%分值, 一般满意得 60%分值, 不满意得 0 分;

2. 满分 100 分。改造意愿征求、环境改善、生活便利性改善、施工质量各 15 分; 文明施工、建筑物修缮美化各 10 分, 对本小区改造效果总体评价 20 分。

## 引用标准名录

- 1 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 2 《民用建筑可靠性鉴定标准》 GB 50292
- 3 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 4 《屋面工程技术规范》 GB 50345
- 5 《屋面工程质量验收规范》 GB 50207
- 6 《建筑照明设计标准》 GB 50034
- 7 《建筑物防雷设计规范》 GB 50057
- 8 《室外给水设计标准》 GB 50013
- 9 《室外排水设计规范》 GB 50014
- 10 《建筑给水排水设计标准》 GB 50015
- 11 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》 GB 50400
- 12 《城市工程管线综合规划规范》 GB 50289
- 13 《住宅小区供配电设施建设标准》 DB 37/T
- 14 《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
- 15 《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
- 16 《城镇燃气设计规范》 GB 50028
- 17 《城镇燃气技术规范》 GB 50494
- 18 《城镇供热管网设计规范》 CJJ 34
- 19 《城镇供热管网工程施工及验收规范》 CJJ 28
- 20 《城市道路工程设计规范》 CJJ 37
- 21 《城镇道路养护技术规范》 CJJ 36
- 22 《城镇道路路面设计规范》 CJJ 169
- 23 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 24 《建筑灭火器配置设计规范》 GB 50140
- 25 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50974
- 26 《城市绿地设计规范》 GB 50420
- 27 《海绵城市设计规程》 DB 37/T 5060
- 28 《城市道路照明设计标准》 CJJ 45
- 29 《综合布线系统工程设计规范》 GB 50311
- 30 《城市夜景照明设计规范》 JGJ/T 163
- 31 《低压配电设计规范》 GB 50054
- 32 《安全防范工程技术标准》 GB 50348
- 33 《建筑拆除工程安全技术规范》 JGJ 147

- 34 《城市环境卫生设施规划标准》 GB/T 50337
- 35 《城市社区服务站建设标准》 建标 167
- 36 《室外健身器材的安全通用要求》 GB 19272
- 37 《无障碍设计规范》 GB 50763
- 38 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067
- 39 《既有居住建筑节能改造技术规程》 JGJ/T 129
- 40 《电梯制造与安装安全规范》 GB 7588
- 41 《公共建筑节能设计标准》 GB 50189
- 42 《老年人照料设施建筑设计标准》 JGJ 450
- 43 《社区商业设施设置与功能要求》 SB/T 10455
- 44 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》 GB 51309
- 45 《火灾自动报警系统设计规范》 GB 50116
- 46 《城市旧居住区综合改造技术标准》 T/CSUS 04

信息公开属性:此件主动公开

---

山东省住房和城乡建设厅办公室

2020年7月9日印发

---