

DB4201

武汉市地方标准

DB4201/T 679—2023

武汉市老旧小区改造技术导则

Technical guidelines for renovation of old residential areas in Wuhan

2023-07-10 发布

2023-08-10 实施

目 次

前言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	3
4 基本规定	4
5 策划	5
5.1 一般规定	5
5.2 策划流程	5
6 基础类改造项目设计	6
6.1 给排水设施	6
6.2 强弱电设施	7
6.3 道路设施	8
6.4 燃气设施	9
6.5 消防设施	9
6.6 安防设施	10
6.7 环卫设施	10
6.8 房屋本体	11
6.9 违法建设	12
7 完善类改造项目设计	12
7.1 电梯设施	12
7.2 景观绿化	12
7.3 小区照明	13
7.4 适老设施	13
7.5 无障碍设施	13
7.6 停车设施	14
7.7 充电设施	14
7.8 智能快递柜及信报箱	14
7.9 文化休闲设施	15
7.10 体育健身设施	15
7.11 物业用房	15
7.12 建筑节能	15
7.13 集中供暖（冷）设施	16
8 提升类改造项目设计	16
8.1 公共服务设施及智慧化改造	16
8.2 社区专项服务设施	17
8.3 海绵城市建设	18

9 施工、验收、移交与保修.....	18
9.1 一般规定.....	19
9.2 工程施工.....	19
9.3 竣工验收.....	19
9.4 移交.....	20
9.5 保修.....	20
10 管理与评价.....	20
10.1 长效管理.....	20
10.2 改造后评价.....	20
附录 A（规范性） 老旧小区改造工作流程	21
附录 B（规范性） 老旧小区基本信息表	22
附录 C（规范性） 老旧小区改造居民意愿调查表.....	26
附录 D（规范性） 老旧小区改造项目信息公示牌.....	29
参考文献.....	30

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由武汉市住房保障和房屋管理局提出并归口管理。

本文件起草单位：武汉市民用建筑设计研究院有限责任公司、湖北中南标科技有限公司、武汉市政工程设计研究院有限责任公司。

本文件主要起草人：张四维、唐棣、李跃、邬家琪、张静、武文杰。

武汉市老旧小区改造技术导则

1 范围

本文件提供了武汉市老旧小区改造的范围、基本规定、策划、设计、施工、验收、移交、保修、管理与评价的指导。

本文件适用于武汉市中心城区、开发区、风景区以及新城区原城关镇内，建成20年以上（含）的失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全且居民改造意愿强烈的老旧小区（含单栋住宅楼）。

涉及危房治理、加固改造的建筑，其治理和加固应按照规定执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 5749 生活饮用水卫生标准
- GB 5768.2 道路交通标志和标线 第2部分：道路交通标志
- GB 19272 室外健身器材的安全 通用要求
- GB 35114 公共安全视频监控联网信息安全技术要求
- GB 50009 建筑结构荷载规范
- GB 50013 室外给水设计标准
- GB 50014 室外排水设计标准
- GB 50015 建筑给水排水设计标准
- GB 50016 建筑设计防火规范
- GB 50028 城镇燃气设计规范
- GB 50034 建筑照明设计标准
- GB 50052 供配电系统设计规范
- GB 50054 低压配电设计规范
- GB 50057 建筑物防雷设计规范
- GB 50067 汽车库、修车库、停车场设计防火规范
- GB 50084 自动喷水灭火系统设计规范
- GB 50096 住宅设计规范
- GB 50118 民用建筑隔声设计规范
- GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
- GB 50180 城市居住区规划设计标准
- GB 50210 建筑装饰装修工程质量验收规范
- GB 50217 电力工程电缆设计标准
- GB 50289 城市工程管线综合规划规范
- GB 50300 建筑工程施工质量统一验收标准

- GB 50345 屋面工程技术规范
- GB 50348 安全防范工程技术标准
- GB 50352 民用建筑设计统一标准
- GB 50373 通信管道与通道工程设计标准
- GB 50395 视频安防监控系统工程设计规范
- GB 50420 城市绿地设计规范
- GB 50437 城镇老年人设施规划规范
- GB 50736 民用建筑供暖通风与空气调节设计规范
- GB 50763 无障碍设计规范
- GB 50846 住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范
- GB 50966 电动汽车充电站设计规范
- GB 50974 消防给水及消火栓系统技术规范
- GB 51158 通信线路工程设计规范
- GB 51348 民用建筑电气设计标准
- GB 55009 燃气工程项目规范
- GB 55013 市容环卫工程项目规范
- GB 55014 园林绿化工程项目规范
- GB 55019 建筑与市政工程无障碍通用规范
- GB 55020 建筑给水排水与节水通用规范
- GB 55022 既有建筑维护与改造通用规范
- GB 55024 建筑电气与智能化通用规范
- GB 55026 城市给水工程项目规范
- GB 55030 建筑与市政工程防水通用规范
- GB 55031 民用建筑通用规范
- GB 55036 消防设施通用规范
- GB 55037 建筑防火通用规范
- GB/T 17219 生活饮用水输配水设备及防护材料的安全性评价标准
- GB/T 19095 生活垃圾分类标志
- GB/T 21741 住宅小区安全防范系统通用技术要求
- GB/T 23858 检查井盖
- GB/T 24295 智能信包箱
- GB/T 33169 社区老年人日间照料中心设施设备配置
- GB/T 50375 建筑工程施工质量评价标准
- GB/T 51149 城市停车规划规范
- GB/T 51223 公共建筑标识系统技术规范
- GB/T 51313 电动汽车分散充电设施工程技术标准
- GB/T 51368 建筑光伏系统应用技术标准
- GY/T 306.1 有线电视网络光纤到户系统技术规范
- YZ/T 0150 智能快件箱设置规范
- DL/T 5700 城市居住区供配电设施建设规范
- CJJ 27 环境卫生设施设置标准

CJJ 45 城市道路照明设计标准
 CJJ 140 二次供水工程技术规程
 CJJ 179 生活垃圾收集站技术规程
 CJJ/T 34 城镇供热管网设计标准
 CJJ/T 153 城镇燃气标志标准
 JGJ 39 托儿所、幼儿园建筑设计规范
 JGJ 59 建筑施工安全检查标准
 JGJ 80 建筑施工高处作业安全技术规范
 JGJ 100 车库建筑设计规范
 JGJ 147 建筑拆除工程安全技术规范
 JGJ 168 建筑外墙清洗维护技术规程
 JGJ 173 供热计量技术规程
 JGJ 242 住宅建筑电气设计规范
 JGJ 450 老年人照料设施建筑设计标准
 JGJ/T 53 房屋渗漏修缮技术规程
 JGJ/T 129 既有居住建筑节能改造技术规程
 JGJ/T 163 城市夜景照明设计规范
 JGJ/T 235 建筑外墙防水工程技术规程
 XF 836 建设工程消防验收评定规则
 GA/T 1781 公共安全社会视频资源安全联网设备技术要求
 DB42/T 559 低能耗居住建筑节能设计标准
 DB42/T 1386 建筑防水工程技术规范
 DB42/T 1955 电动自行车停放充(换)电场所消防安全管理规定
 DB4201/T 496 住宅电梯配置和选型通用要求
 DB4201/T 574 武汉市优秀历史建筑保护修缮技术规程
 DB4201/T 649 武汉市排水管网建设管理技术规程
 DB4201/T 651 武汉市排水管道混错接改造技术规程

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

老旧小区

中心城区、开发区、风景区以及新城区原城关镇内，建成 20年以上（含）、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（含独栋住宅楼）。

3.2

基础类改造项目

为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是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。包含给排水设施、强弱电设施、道路设施、燃气设施、消防设施、安防设施、环卫设施、房屋本体、违法建设等9部分14项。

3.3

完善类改造项目

为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋增设电梯等。包含电梯设施、景观绿化、小区照明、适老设施、无障碍设施、停车设施、充电设施、智能快递柜及信报箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房、建筑节能、集中供暖（冷）设施等13部分13项。

3.4

提升类改造项目

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容。包含公共服务设施配套建设及智慧化改造（社区综合服务设施、公共卫生设施、幼儿教育设施、智能感知设施）、社区专项服务设施（养老设施、托育设施、助餐设施、家政保洁设施、便民市场、便利店、邮政快递末端服务站）、海绵城市建设等3部分12项。

3.5

违法建设

是指违反城乡规划管理有关法律、法规规定的下列情形：未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的；未经批准进行临时建设、未按照批准内容进行临时建设或者临时建（构）筑物超过批准的使用期限不拆除的；在乡、村庄规划区内未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的。

3.6

专营单位

为专业经营单位的简称，主要指供水、排水、电力、通信、供气、供热等专业经营单位。

4 基本规定

4.1 坚持科学合理，确保安全。老旧小区改造不得降低原有建设等级和标准，有条件的应当满足现行国家规定的建设等级和标准，确保居民基本安全需求，倡导绿色低碳，切实改善人居环境。

4.2 坚持政府主导，属地管理。区人民政府为老旧小区改造责任主体，建立政府主导、街道组织、居民参与、职能部门配合的工作机制。明确各有关部门、单位和街道、社区职责分工，共同推进老旧小区改造工作。

4.3 坚持居民参与，尊重民意。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，广泛发动居民全流程参与改造工作，实现老旧小区改造决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

4.4 坚持统筹规划，分步实施。按照先民生后提升、先拆违后改造、先功能后景观、先地下后地上的要求，同步推进各分项工程立项、设计、施工、验收、移交工作。对给排水、强弱电、燃气、智能化等专业管线安装应采取管线布置综合平衡技术，组织设计施工。

4.5 坚持保护历史，彰显特色。坚持保护历史文化和自然生态资源，注重历史文化遗存保护和传承，保护古树和大树等自然生态资源，突出本地特色，按照“一小区一方案”的要求，打造内容丰富、各具特色的武汉本土小区风貌。

4.6 坚持资金多元，社会参与。积极争取中央资金和地方财政资金；引导专营单位履行社会责任，出资同步参与老旧小区相关设施的改造提升；鼓励居民、原产权单位对老旧小区改造给予资金等支持；吸纳社会资本投资；引导金融机构积极参与，建立改造资金合理共担机制。

4.7 坚持建管并重，长效管理。在党建引领下选择符合老旧小区特点的物业服务模式，建立和完善老旧小区长效管理机制，共同维护改造成果，促进基层治理体系和治理能力现代化。

4.8 坚持改前评估，改后评价。改造前应对老旧小区进行综合评估，在充分征求居民意愿的前提下，根据必要性、紧迫性、改造成本和综合效益等科学制定和审查改造方案；改造后应对改造工作开展全面评价，根据科学性、客观性等评价和反馈改造效果。

5 策划

5.1 一般规定

5.1.1 改造策划应调阅小区原竣工资料，对照小区现状进行查勘，与现场不符的资料应进行补勘，完善竣工资料，作为项目策划的基础资料。老旧小区改造应根据完善的竣工资料、空间组成结构、功能需求、改造模式等因素，按照国土空间规划、控制性详细规划及各类专项规划要求、资金筹措情况和居民改造意愿，合理确定改造内容。

5.1.2 改造策划应充分挖掘小区历史沿革、人文背景、建筑风格和周边环境等个性特色，展现小区历史文化和风貌特色，延续城市的地域性和可识别性。历史风貌片区的改造方案应符合上位规划。建筑物修缮、院墙翻新、小区内活动空间的打造等，应与周边风貌协调，注重街巷、环境、景观的尺度、肌理与材质运用。宜以街、巷为主线，推进沿路老旧小区改造，重点突出街景立面整修、管线入地、店牌店招整治和街头绿地、口袋公园建设等，打造特色传统街区。

5.1.3 改造前应在充分调研的基础上，统筹养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政、快递、社会治安，专营单位等有关方面的改造计划，避免重复立项、重复建设。

5.1.4 因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，应在充分征求居民意见基础上，由所在区按“一事一议”的原则予以解决。涉及调整或占用已建成绿地的，应当符合绿线调整的规定要求，遵循绿地总量平衡原则，充分征求居民意见，按相关规定办理园林审批服务手续。

5.1.5 选用经济适用、节能减碳、绿色环保的技术、工艺、材料、产品，鼓励采用符合环保要求的新技术、新工艺、新材料、新设备。

5.1.6 改造工作应充分考虑后期实施的工序配合与衔接，先期开展项目应为后期开展项目创造改造条件，后期开展项目不得破坏前期改造成果，如确实需要，应不得低于原标准恢复。

5.1.7 对于居民“急难愁盼”、存在严重安全隐患的改造项目，应优先列入改造项目清单。

5.1.8 改前评估应结合方案联合审查进行，同时结合 15 分钟生活圈、12 分钟文体圈、10 分钟公共活动圈和中心城区 10 分钟、新城区 12 分钟医疗急救圈建设，宜将规划单元附近的小区整合打包，实现统一规划、统一设计、统一实施，完善文物建筑和历史建筑功能，保护街区风貌，提升城市品质。

5.2 策划流程

5.2.1 策划流程包括：政策宣传、信息收集、意愿调查、现场查勘、方案编制、联合审查、方案公示、并联审批、设计等九个阶段（见附录 A）。

5.2.2 政策宣传：由街道、社区对已列入改造计划的小区进行老旧小区改造政策宣传。主要通过媒体、小区业主群、微信小程序、现场宣传点、小区宣传栏、发放宣传册、悬挂张贴条幅等形式，宣传国家、省、市老旧小区改造的政策和相关知识。

5.2.3 信息收集：由街道、社区组织收集小区基本情况信息，包括户数、建筑面积、产权性质、建成时间等，填写“老旧小区基本信息表”（见附录 B）。可附现状照片、相关规划资料及长效管理方案等。

5.2.4 意愿调查：由街道、社区组织开展居民意愿调查，主要通过问卷填写“老旧小区改造居民意愿

调查表”（见附录 C）、召开座谈会等方式，了解居民改造需求、物业管理思路等，形成“居民改造意愿调查报告”。

5.2.5 现场查勘：由街道组织社区规划师或专业单位，对拟改造的小区进行现场查勘，根据原竣工图纸、小区现状、居民改造意愿，结合小区人文资料等，提出初步改造项目清单。

5.2.6 方案编制：街道或实施单位聘请具有相应资质的设计单位，依据初步改造项目清单，按照“一小区一方案”的要求编制小区改造方案和资金测算。

5.2.7 联合审查（改前评估）：街道报区人民政府，组织区发改、财政、自然资源规划、城乡建设、房管、城管执法、水务和湖泊、园林、公安、文旅、消防救援、通信等相关职能部门及专营单位，根据资金测算和现场实际情况进行方案联合审查，确定改造方案，明确改造内容。

5.2.8 方案公示：联合审查后，完善的小区改造方案应在小区显著位置予以公示，公示期不少于 7 天。方案公示后由街道、社区确认。对公示中居民有异议的改造内容，街道、实施单位和设计单位应进行研究，合理意见应予采纳并调整。所有异议采纳和不采纳的情况及理由，应予以公示说明。

5.2.9 并联审批：方案公示无异议或调整有异议的改造内容后，由具有相关资质的单位编制可行性研究报告，由街道或实施单位报相关主管部门办理立项、用地、规划等审批手续。

5.2.10 设计：街道或实施单位委托设计单位根据并联审批的方案进入施工图设计文件编制阶段。

6 基础类改造项目设计

6.1 给排水设施

6.1.1 给水设施

6.1.1.1 对水压不足、水质不达标、给水管网存在跑冒滴漏的，应进行给水设施改造。

6.1.1.2 给水设施改造应符合 GB 5749、GB 50013、GB 50015、GB 55020、GB 55026、GB/T 17219、GB/T 23858、CJJ 140 和《湖北省城镇二次供水工程技术导则》等有关标准的规定。

6.1.1.3 充分考虑相邻小区或居民楼的实际情况，因地制宜、集中合并编制二次供水改造方案，并按照相关规范要求进行设计和建设。

6.1.1.4 改造后的生活水箱应设置消毒设施。

6.1.1.5 改造后的水表宜安装在楼栋入口、公共楼梯间等易于抄见、维护的部位。

6.1.1.6 供水管道应设置于建筑物内公共部位。室外明露或有可能冰冻的管道应有防冻措施。室内、室外管材应分别满足表 1、表 2 的要求：

表1 建筑物室内二次供水管道管材及配件材料

管径（mm）	选用管材及配件名称	相关标准
15≤DN≤300	★不锈钢给水管及配件	GB/T 12771、GB/T 19228
	PSP钢塑复合给水管及配件	CJ/T 183、CJ/T 253、CJ/T 237
注1：★标记的产品为该类管径产品中推荐的首选产品。		
注2：如需选用其它给水管材需征求供水企业意见。		

表2 建筑物室外二次供水管道管材及配件材料

管径 (mm)	选用管材及配件名称	相关标准
DN<100	★不锈钢给水管及配件	GB/T 12771、GB/T 19228
	PSP钢塑复合给水管及配件	CJ/T 183、CJ/T 253、CJ/T 237
100≤DN≤300	★球墨铸铁管及配件	GB/T 13295
	不锈钢给水管及配件	GB/T 12771
300<DN≤1200	★球墨铸铁管及配件	GB/T 13295
	螺旋焊或卷制直缝焊钢管及配件	GB 50268
注1: ★标记的产品为该类管径产品中推荐的首选产品。		
注2: 如需选用其它材质的给水管材需征求供水企业意见。		

6.1.2 排水设施

6.1.2.1 对渍水、污水漫溢、排水管道破损老化严重、排水设施规模不足的，应进行排水设施改造。对规划分流制区域内有合流、混流的小区应实施雨污分流改造。

6.1.2.2 排水设施改造应符合 GB 50014、DB4201/T 649、DB4201/T 651 和《武汉市中心城区排水防涝专项规划（2012-2030）》的规定。

6.1.2.3 对渍水的老旧小区，应根据现场实际调整路面、场地坡度，新增收水设施等措施提升雨水收集能力。对具备条件的小区宜增大排水管道管径，提升小区整体排水能力。靠重力自排不能解决内涝问题的小区，宜增设提升泵站或提升泵坑。

6.1.2.4 阳台落水管应与屋面雨水管分别设置，生活排水不得直接排入雨水系统，建筑屋面雨水不得排入污水系统。

6.1.2.5 对井盖缺失破损、井口下沉凸起、井口周边路面龟裂破损，应进行加固处理。检查井盖应满足设计承载力及强度要求，并安装防坠落、防盗、防噪音装置。

6.1.2.6 对污水满溢的小区，应对雨污水管道及化粪池进行疏通和清淤，更换破损、管径或坡度不符合标准的排水管；清理借用雨污水管道内的电力、通信等管线。

6.1.2.7 对小区内产生油污的餐饮、洗车等管沟，应设立独立的隔油池、沉砂池等排水预处理设施。

6.1.2.8 老旧小区实施改造前应进行管网设施排查与统计。包含甄别源头建筑立管属性（雨水、污水和合流）、小区内部埋地雨污水管走向、小区内部埋地管网运行情况（混接、结构性缺陷、功能性缺陷）、小区化粪池数量及分布等。

6.1.2.9 老旧小区实施改造前应核查实际每日用水量与排污量。应对底层沿街商铺进行包括经营类型，是否设置预处理设施、雨污水走向等调查。

6.1.2.10 改造前宜对小区污水出水管进行 COD 和氨氮污水浓度本底检测。

6.2 强弱电设施

6.2.1 供配电设施

6.2.1.1 对户均容量不满足要求、供配电设施老化、管线杂乱无章，存在安全隐患的，应进行配电设施的改造。

6.2.1.2 供配电设施改造应符合 GB 55024、GB 50052、GB 51348、DL/T 5700 的规定。防雷和接地系统改造应符合 GB 50054、GB 50057、JGJ 242 和 DL/T 5700 等有关标准的规定。

6.2.1.3 对户均容量不满足要求的，应综合考虑所在区域用电负荷，按标准进行配置。小区供电计量应实现“一户一表”远程抄表，采用符合国家标准智能电表。

6.2.1.4 超过设计年限或绝缘性能不良的管线应进行更换。楼道、电梯间、加压泵站等公共区域配线，以及所有穿越公共区的线缆，应采用阻燃铜芯线缆或耐火线缆。高层住宅建筑中明敷的线缆应选用低烟无卤阻燃线缆。每户进线应设接地线。

6.2.1.5 小区内低垂松垮凌乱的架空管线，宜采用入地敷设的方式改造。电缆路径的选择应综合考虑安全性、经济性、便于维护等因素，与其他地下管线统筹安排，并满足国家有关标准要求。不具备入地条件的，应按照安全规范、强弱电分离的防火要求，采取套管、线槽等方式规范架设架空电力线路，进行统一梳理、有序规整。

6.2.1.6 对于具有电气竖井的老旧小区应开展规范化整治，竖井内应设置电气照明，不应有其他管线穿过，楼板处的洞口、电缆井与走道等相连通的孔隙应采用防火材料封堵。

6.2.1.7 由于增设充电桩、电梯等造成现有容量不满足使用要求的，应改造专用供配电系统，预留一定容量，满足后期增设充电桩和电梯的使用要求。

6.2.2 通信设施

6.2.2.1 对老化严重、杂乱无章、私搭乱接等存在安全隐患和影响市容市貌的通信设施，应进行改造。改造应符合 GB 50289、GB 50373、GB 50846、GB 51158、GY/T 306.1 等的规定。

6.2.2.2 架空通信线路原则上采用入地敷设。不具备入地条件的，可通过桥架等方式进行有序规整。多家权属的通信线路应统一设计、统一敷管，多家权属的架空管线应统一归整至同一管槽内。管材应为阻燃非金属材料或金属材料。

6.2.2.3 架空通信线缆应统一包扎，做到横平竖直。包扎线和挂钩设置间距应均匀整齐。包扎带应使用统一、牢固、美观的材料。架空管线应挂设明确管线管理权属单位的标识。

6.2.2.4 通信设施改造应采用光纤入户的接入方式。楼道内入户线宜采用暗管暗线或明管暗线方式敷设，不得沿墙壁钉线、飞线和非规范打孔穿线。清理拆除废弃闲置的通信线路和箱体及附属物。

6.2.2.5 电信间、设备间等公共配套设施改造提升，应改造专用供配电系统。有条件的小区可同步建设 5G 基础设施，并按用电容量设置直供电表。

6.3 道路设施

6.3.1 道路

6.3.1.1 对存在阻碍消防车辆通行、路面沉降开裂渍水、路牙、排水系统等道路设施损毁或丧失功能的，应进行道路改造。

6.3.1.2 道路设施改造应保留和利用原有历史文化价值的街道（如青石路面等），延续原有的城市肌理。改造应结合小区道路及无障碍设施、路牙、排水管网、交通标识、路灯及供电通讯管网等道路设施综合改造。

6.3.1.3 改造后的消防通道不得降低原有设计标准，其净宽、净高、转弯半径及承重要求应满足下列要求：

- 不得设置停车泊位、水泥墩、限高杆及道闸等影响消防车通行的固定障碍物；
- 消防车道与建筑之间不得设置妨碍消防车举高操作的架空管线、广告牌、装饰物等障碍物；
- 断头路和瓶颈路宜打通，确实无法打通尽头的消防车道应设置回车场地，回车场尺寸应满足规范要求；
- 在地下建筑上布置消防车道时，地下建筑的楼板荷载计算应考虑消防荷载需求。

6.3.1.4 道路横断面设计宜调整道路横坡坡向、路面与道路绿化带及周边绿地的竖向关系，应根据实际情况结合管线改造、海绵城市建设实施。

6.3.1.5 步行系统改造后应连续、安全、符合无障碍要求。

6.3.2 交通设施

6.3.2.1 对交通标牌、标线缺失的，应进行交通设施改造。

6.3.2.2 增设道路路名牌、交通指示标牌、消防通道路面警示标线及道路反光镜等，应符合 GB 5768.2、GB/T 51223 和《武汉市城市标识系统导则》的规定。

6.3.2.3 消防通道应设置鲜明醒目的标志标线、警示牌等，技术指标应满足下列要求：

- 在消防车通道侧缘石立面和顶面施划黄色禁止停车标线；无缘石的道路应当在路面上施划禁止停车标线，标线为黄色单实线，距路面边缘 30cm，线宽 15cm；
- 消防车通道沿途每隔 20m 距离在路面中央施划黄色方框线，在方框内沿行车方向标注内容为“消防车道 禁止占用”的警示字样；
- 消防车通道出入口路面，按照消防车通道净宽施划禁停标线，标线为黄色网状实线，外边框线宽 20cm，内部网格线宽 10cm，内部网格线与外边框夹角 45 度，标线中央位置沿行车方向标注内容为“消防车道 禁止占用”的警示字样；在消防车通道两侧设置醒目的警示标牌，提示严禁占用消防车道，违者将承担相应法律责任等内容。

6.3.2.4 应合理增设道路阻车桩，其设置应不妨碍行人通行安全和无障碍通行。

6.4 燃气设施

6.4.1 对燃气设施不满足安全要求的，应进行燃气设施改造；未接入管道燃气且具备条件的，应增设燃气设施。

6.4.2 改造和增设燃气设施应符合 GB 55009、GB 50028、CJJ/T 153 的规定。

6.4.3 燃气管道增设或改造应由具备相应资质的专营单位实施。老旧小区燃气改造和增设应实现“一户一表”。燃气计量监控系统宜采用自动远程计量监控系统。配套电力供应线路同步敷设，供电电源应安全可靠。

6.4.4 对已设置的调压箱、立管等未设置保护措施，应设置防冲撞栏等设施加以保护。

6.5 消防设施

6.5.1 对存在重大消防安全隐患的，应进行消防设施改造。更换或新增的防火分隔、消防给水、自动灭火等固定消防设施、设备应符合 GB 50016、GB 50084、GB 50140、GB 50974、GB 55037 等相关消防技术标准。

6.5.2 按照现行国家消防技术标准应设置而未设置建筑消防设施的住宅建筑，鼓励因地制宜设置安装自动喷水灭火系统、消防疏散设施、灭火救援设施等消防设施。

6.5.3 垂直垃圾道应拆除或封堵；电缆井、管道井应独立设置，井壁耐火等级不应低于 1.00 小时，井壁上的检查门应采用丙级防火门；各井道应在每层楼板处采用不低于楼板耐火极限的不燃材料封堵，与房间、走道等相联通的孔隙应采用防火封堵材料封堵。

6.5.4 公共疏散楼梯和走道直接对外的门窗不应设置防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物，必须设置时，应有便于从外部开启的措施。

6.5.5 封闭楼梯间、防烟楼梯间及消防前室严禁穿过或设置可燃气管道；当住宅建筑公共敞开楼梯间内确需设置可燃气体管道和可燃气体计量表时，应采用金属管和设置紧急切断阀。

6.5.6 灭火器设置点的位置和数量应满足 GB 50140、GB 55036 的要求，并保证最不利点至少在 1 具灭火器的保护范围内。

6.5.7 各小区应以社区为单位，依托社区服务管理中心设置社区微型消防站(应急服务站)，人员、站房、装备配置及运行机制应满足《社区微型消防站建设标准》和《武汉市消防管理规定》（市人民政府令第 311 号）的相关要求。

6.5.8 设置有消防控制室的老旧小区，更换或新增的图形显示装置应预留连接城市远程监控系统的接口。

6.6 安防设施

6.6.1 对安防设施缺失或损坏、设施不满足标准、设施采集的数据未接入相应平台的，应进行安防设施改造或增设。

6.6.2 小区安防设施的设置应符合 GB 50348、GB 50395、GB 35114、GB/T 1781、GB/T 21741 的规定。

6.6.3 小区公共区域、电动自行车停放充电场所等重要部位应安装视频监控，做到全覆盖。视频监控探头应使用高清数字探头，监控范围内的平均照度应不低于 50lx。小区应搭建系统管理平台(或数据汇聚点)，汇聚视频监控、大门门禁等各前端设备采集的信息，所有视频监控的储存设备，保障监控录像保存期限应不少于 30 天。

6.6.4 小区人员出入口通道上应安装双向的人脸监测视频探头。视频探头同框应能抓拍 4 张以上人脸，并支持特定人员的识别和报警功能。

6.6.5 小区机动车出入口应设置集成道闸、抓拍机、补光灯、LED 屏、语音播报、车检器等功能的车辆通行一体化道闸，支持车辆抓拍、车牌识别等功能。

6.6.6 小区每个楼栋单元门口应设置单元门禁，单元门禁系统必须满足消防疏散的要求。有条件的小区，可设置门禁卡、人脸、密码、手机等多种方式通行的智能门禁。

6.6.7 小区周界围墙、栅栏、与外界相通的水域、易于攀爬等部位应安装防攀爬设施。

6.6.8 应按照国家地址、实有人口、实有房屋、实有单位的“一标三实”要求，设置“二维码”门牌、“标准地址”。

6.7 环卫设施

6.7.1 对未设置生活垃圾分类投放点及垃圾分类收集容器的，应优先增设垃圾分类房(屋)，确有困难的增设垃圾分类投放点。

6.7.2 生活垃圾分类收集容器和分类投放点的设置应符合 CJJ 27、CJJ 179 的规定。分类收集容器和分类投放点标识应符合 GB/T 19095 的规定。生活垃圾分类收集房(屋)应符合 GB 55013 和《关于印发进一步加强新改建项目配套生活垃圾收集设施建设和管理的通知》（武城管〔2022〕18 号）的规定。

6.7.3 垃圾分类投放点应按照便民化、精细化、人性化功能设置和改造，投放点地面应硬化，并采取地面划线、设置亭站棚或港湾式改造等方式固定投放点位置，便于居民投放垃圾，且不阻塞消防通道，不影响道路通行。

6.7.4 应按照每小区不低于一组的要求设置可回收、有害、厨余、其他垃圾“四分类”收集容器，其他的分类投放点容器可结合垃圾产生量灵活设置容器，可采取撤桶并点等方式设置投放点。

6.7.5 有条件的小区宜至少配置一座生活垃圾分类收集房(站)，并设置明显标识。生活垃圾分类收集房(站)应设置在人流量较小、方便垃圾清运，供电供水排污设施完善的地方；收集房(站)应为封闭有顶的建构物。收集房(站)内应采用隔断或划线方式进行分区，按类别暂存各类垃圾。有条件的小区可增设大件、装饰装修垃圾暂存点。

6.7.6 小区内原有垃圾池应拆除或改造为收集房（站），楼道垃圾井应进行封堵。

6.8 房屋本体

6.8.1 原则

6.8.1.1 对住宅渗漏、外墙脏污、空鼓、局部破损、楼梯及其扶手损坏的，应进行房屋本体改造。

6.8.1.2 老旧小区改造计划范围内的历史建筑修缮，包括文物保护建筑、优秀历史建筑、历史风貌建筑等，应符合《中华人民共和国文物保护法》及 DB4201/T 574 的规定。

6.8.1.3 屋面、外墙渗漏修缮应符合 GB 50345、GB 55022、GB 55030、GB 55031、JGJ/T 53、JGJ/T 235、DB42/T 1386 等的规定。外墙改造应符合 GB 50118 和《武汉市建设工程规划管理技术规定》（政府令第 248 号）的规定。外墙清洗维护应符合 JGJ 168 的规定。建筑外墙及屋顶色彩应符合《武汉市主城区建筑色彩和材质管理规定》的规定。楼道公共照明照度、功率密度值应符合 GB 50034 的规定。

6.8.2 屋面

6.8.2.1 对住宅楼顶的杂物、垃圾、违法建设应进行清理和拆除，对存在渗漏的，应进行屋面修缮。

6.8.2.2 屋面防水修缮，应收集原屋面设计技术资料、查勘渗漏部位、分析渗漏原因，制定修缮方案。屋面防水修缮不得降低原有建设等级和标准，宜满足国家现行规定的建设等级和标准。

6.8.2.3 平屋面修缮应符合下列规定：

——原防水层已严重老化、完全失去防水功能的，应全部铲除，采取翻修改造；

——原防水层仍具备一定防水功能的，宜保留原防水层，采取维修改造；

——采用细石混凝土做保护层的屋面，经设计验算，可将细石混凝土保护层修补处理后作防水基层，并重新设置防水层。

6.8.2.4 瓦屋面修缮应符合下列规定：

——少量瓦件破裂、缺损、风化时，应更换同一规格及颜色的瓦件；

——大面积瓦件破损、风化时，应重新铺设防水材料或防水垫层及瓦件。

6.8.2.5 天沟、檐口原排水坡度不符合设计要求时应纠正，更换老旧破损的地面、雨水斗和排水立管等设施，并保证排水管孔间距和排水管孔径，排水管应结合立面修缮确定颜色及样式。

6.8.2.6 做好天沟、檐口、檐沟、阴阳角、转角以及伸出屋面管道等节点附加层及嵌缝处理。

6.8.2.7 屋面防水推广使用水性、高固体分的涂料，优先采用低挥发性有机物（VOCs）含量产品和使用低挥发性有机物（VOCs）含量原辅材料的产品。

6.8.3 外墙

6.8.3.1 外墙改造重点为饰面清洗和缺陷修缮。

6.8.3.2 对外墙存在大面积脱落风险，或大面积渗漏，或位于主要干道窗口地区存在严重影响市容市貌的，应进行翻修改造，其他情况宜进行维修改造。未经规划等相关部门同意，不得改变原外墙颜色、风貌、风格等。外墙饰面层、防水层应与加固综合考虑。

6.8.3.3 清水墙面应采用聚合物水泥砂浆勾缝抹压处理，对部分损坏部位的修复措施应与原工艺一致。对较大部位的损坏，在满足功能安全的情况下进行艺术性修复。

6.8.3.4 外墙改造不得降低原外墙饰面材料的耐久性。防水推广使用水性、高固体分的涂料，优先采用低挥发性有机物（VOCs）含量产品和使用低挥发性有机物（VOCs）含量原辅材料的产品。

6.8.3.5 厨房油烟通过同层外墙直排至室外的，应在室外排气口设置避风、防雨和防止污染墙面的构件，厨房吸油烟机可选用高效油烟净化装置。

6.8.4 楼梯

- 6.8.4.1 对楼梯间杂物应清理，对存在安全隐患的应进行楼梯加固维修。
- 6.8.4.2 对照明缺失、照度达不到标准的楼梯进行新增和改造照明设施。
- 6.8.4.3 楼梯平台处宜设置老年人折叠休息座椅，并不得影响消防疏散。

6.9 违法建设

- 6.9.1 违法建设拆除应符合《中华人民共和国城乡规划法》《武汉市城市综合管理条例》和《武汉市控制和查处违法建设条例》的相关规定。
- 6.9.2 违法建设拆除应坚持安全、经济、少扰民的原则，对私搭乱建、超期使用的临时性建筑物、构筑物、相应设施等应依法进行拆除，恢复为原状，腾退用地可优先用于公共服务设施建设。
- 6.9.3 拆除工程应按照 JGJ 147 的规定执行。
- 6.9.4 楼顶(立面)违法建设拆除前，应充分考虑拆除部位的防水、隔热、安全等问题。

7 完善类改造项目设计

7.1 电梯设施

- 7.1.1 对4层以上满足电梯设置条件的，宜增设电梯。电梯设施应遵循功能合理、结构安全、不影响消防通道、对环境的影响最小的原则。
- 7.1.2 增设电梯应符合 GB 50096、GB 50763、DB4201/T 496 和《武汉市既有住宅增设电梯设计导则》的有关规定。
- 7.1.3 增设电梯前应收集原建筑相关的勘察资料、竣工图等原始资料，资料不全的应进行补充测绘。
- 7.1.4 增设电梯原则上不得拆改原建筑承重结构，确需改造的应对原结构相关部位进行承载能力验算，必要时进行整体安全性复核，并根据复核验算结果决定是否采取或进行相应的补强加固处理。
- 7.1.5 对符合条件但尚未实施增设电梯的楼栋，可根据现场条件预留增设电梯所需空间。
- 7.1.6 应在电梯内设置电动车识别管控系统。
- 7.1.7 无条件安装箱式电梯的住宅，宜增设楼道电梯（椅式升降机）。

7.2 景观绿化

- 7.2.1 对绿量不足、景观绿化长势衰退、存在倒伏安全隐患的，临近建筑严重影响底层住户采光通风、或立体绿化对建筑物造成安全隐患的，宜进行景观绿化改造。
- 7.2.2 景观绿化改造应符合 GB 50180、GB 50420、GB 55014、《武汉市城市绿化条例》和《武汉市城市绿线管理办法》的规定，确实无法满足绿地率等指标要求的，不应减少已建成绿地面积和绿量。
- 7.2.3 在保留和利用现有绿化的基础上、对占绿、毁绿的应恢复原状，对树木存在安全隐患或者死亡的应结合小区绿化养护水平，选择适宜本地生长的植物补绿，增加落叶乔木比例，少用造型灌木。
- 7.2.4 新栽乔木应与居民楼保持一定间距，预留乔木生长空间，避免影响居民通风和采光。光照条件好的区域宜栽植开花爬藤植物。古树名木应建档挂牌，明确保护要求和措施。
- 7.2.5 小区绿量不足时，宜利用拆违建退地、闲置地、边角地见缝插绿，依据比例、尺度和灵活性要求建设小型开放绿地、微型广场等居民休憩活动空间。在确保建(构)筑物结构安全前提下，可在公共建筑物、构筑物立面栽植攀援植物，或在架设载体上栽植垂直植物等方式实现立体绿化，丰富立体景观。
- 7.2.6 公共空间宜增设体现历史文化传统、具有启智教育功能的花架、凉亭、景观墙、雕塑等公共艺

术作品和户外休憩设施，营造社区文化，每个小区宜设置一到两处居民休憩活动空间的公共绿地，居民休憩空间应避免扰民。

7.2.7 公共空间应考虑儿童、老年人及其他特殊人群户外活动安全，做好公共活动区域设施和部位改造。

7.2.8 硬化地面周围绿地改造时宜采用下凹式绿地、雨水花园、植被浅沟等海绵设施。

7.2.9 墙基开裂、年久失修、存在安全隐患的围墙（栏）应维修加固修缮，并满足下列要求：

- 拆除重建围墙，应结合绿化、照明和小区文化等统一设计，宜体现小区文化特色；
- 连片改造的文化墙、相邻小区间的围墙可采用生态绿篱；
- 现状单一颜色围墙可通过造型、色彩及材质打造特色景观界面；
- 有条件的小区应腾退围墙或采用通透式围墙实现拆墙透绿，打通道路微循环系统；
- 靠市政道路一侧的绿化应与道路绿化景观协调。绿化环境差的小区宜用高绿篱围墙，内部绿化环境好的，宜采用通透式院墙。

7.3 小区照明

7.3.1 对照明设施缺乏、照度不足的，宜进行小区照明改造。

7.3.2 照明及线路的设置应符合 GB 50217 和 CJJ 45 的规定。新增景观照明宜结合景观改造、建筑立面改造同步进行，并符合《武汉市景观照明管理办法》的规定。位于居住建筑户外部的照明，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 JGJ/T 163 的规定。

7.3.3 对道路、公共活动场地等部位照明设施缺乏的，应进行增设；对杆体斜歪倒塌的应进行维修；对灯具脱落、线路老化的，应进行更新。

7.3.4 在满足照明的前提下，宜采用与道路环境协调的功能性和装饰性相结合的灯具，且上射光同比不宜大于 25%。小区室外照明宜采用时钟控制方式。

7.3.5 人行道路照明灯具的安装高度不宜低于 3.5m。不应把裸灯设置在视平线上。

7.3.6 公共照明设施应根据回路实际负荷情况，合理选取漏电保护器规格。所有立杆路灯均应在灯杆本体及电源箱处安装漏电保护。

7.3.7 照明宜采用 LED 光源，当采用 LED 光源时，光源的显色指数不宜小于 60，色温不宜高于 5000K，并宜优先选择 3000K-4000K 中低色温的光源。

7.3.8 宜采用光伏路灯，可按需选用支持电瓶车充电或支持电子广告牌的路灯。

7.4 适老设施

7.4.1 结合实际改造和增设适老设施。

7.4.2 改造和新增的适老设施应符合 GB 50180、GB 50437、GB/T 33169 和 JGJ 450 等有关标准的规定。

7.4.3 公共空间宜进行适老化改造。室外适老设施宜设置在向阳避风处，并应设置遮阳、防雨设施。临水、临空的活动场地、踏步及坡道等设施宜设置满足老年人安全需要的栏杆、扶手。

7.4.4 老年人活动场地应平整防滑、排水畅通，坡度不应大于 2.5%，并满足无障碍设施的要求。

7.4.5 鼓励特殊困难老年人家庭同步实施物理空间、辅助器具适配、无线烟感、智能安全监控等改造。

7.5 无障碍设施

7.5.1 结合实际改造和增设无障碍设施，重点对道路、坡道、出入口台阶、扶手、公共卫生间、电梯、停车场等部位进行无障碍改造。

7.5.2 无障碍设施改造应符合 GB 50763、GB 55019、《无障碍环境建设条例》等有关规定。栏杆扶手

应满足 GB 50009 的规定。

7.5.3 无障碍设施改造应规范设置无障碍标识，并对无障碍设施及其标志标识进行保护、维修。

7.5.4 鼓励残疾人等特殊家庭同步增设家庭助老呼救设施，并接入小区智能化信息平台。

7.6 停车设施

7.6.1 对停车位不足的，结合实际改造和新建停车设施。

7.6.2 停车设施改造应符合 GB/T 51149、GB 50067、JGJ 100 和 GB 5768 的规定。电动自行车集中停放场所的设置，应符合 DB42/T 1955 的规定。

7.6.3 增设机动车停车位，宜优先采用生态停车位或立体停车设施。可采用绿地复合利用的形式建设林下绿化停车场。

7.6.4 新建停车设施及电动自行车车棚不得占用消防通道、挤占步行空间及公共活动场所，不得影响房屋通风采光，与建筑物开口部位保持一定安全距离。

7.6.5 电动自行车车棚应选择合适位置集中设置，电动自行车车棚不得影响消防设施、安全疏散设施的正常使用，所设置的防风雨棚应采用不低于 B1 级燃烧性能的材料制作；宜设置在室外露天区域，确有困难需要设置在建筑内时，所在建筑耐火等级不应低于二级，且应设置在建筑架空层或首层靠外墙的独立房间内，其疏散门不应直接正对住宅的疏散楼梯间。

7.6.6 室内电动自行车停放充电库应按照 GB/T 51313 的规定划分防火单元，每个防火单元内安全疏散及设施设备应满足现行规范要求。电动自行车库外墙开口与上层门窗洞口之间应设置高度不低于 1.2m 的不燃烧体实墙或宽度不小于 1.0m 的不燃烧体防火挑檐。

7.6.7 新增停车设施应根据有关规定设置交通标志、标线。

7.7 充电设施

7.7.1 结合实际设置电动汽车和电动自行车的充电设施。充分利用屋顶、车棚顶等小区资源进行太阳能发电，鼓励用太阳能发电产生的电能为充电设施供电。每个小区电动汽车充电桩覆盖不少于 30% 的车位，电动自行车充电设备数量覆盖不少于 35% 小区居民用户数。按需配置充电停车塔，以增加小区停车位。

7.7.2 电动汽车充电设施应符合 GB 50966、DB42/T 1955 和《武汉市新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》（武发改能源〔2021〕298 号）等有关规定。

7.7.3 鼓励老旧小区建设电动自行车集中充电场所。电动自行车集中充电场所应当独立设置，并与住宅建筑保持安全距离；确需设置在建筑内的，应当与该建筑的其他部位进行防火分隔，应按照 GB/T 51313 的规定划分防火单元，每个防火单元内安全疏散及设施设备应满足现行规范要求。

7.7.4 充电设施应采取防雷、防风、防水、防撞等措施。

7.7.5 充电设施供电线路应设置专用配电箱，应加装智能用电监测系统，具备过充保护、过流保护和短路保护等功能。

7.7.6 有条件的小区宜设置电动自行车换电设施，换电柜内应具备 BMS 电池管控系统、柜控系统和消防自动灭火装置。

7.7.7 充电设施需支持接入电网运行调度系统，能够接受电网调控，满足低压配电网安全稳定运行要求。

7.8 智能快递柜及信报箱

7.8.1 对废弃信报箱应进行拆除，结合实际合理集中设置智能快递柜及信报箱。

7.8.2 新增智能快递柜及信报箱应符合 GB/T 24295 和 YZ/T 0150 的规定。

7.8.3 可结合现有门卫室、物业用房或超市便利店等联合设置智能快递柜及信报箱。

7.9 文化休闲设施

7.9.1 结合实际改造和增设文化休闲设施。

7.9.2 文化休闲设施应合理规划公共空间，并与小区绿化景观、公共休憩空间相结合，充分挖掘小区历史文化内涵，结合建筑风格，通过打造本地特色艺术文化，如荆楚文化、码头文化、红色文化、首义文化、里份文化、知音文化、盘龙文化等，展现本小区人文环境。设置红色文化宣传、低碳文化宣传、文明行为倡导、信息布告、便民信息发布等功能，鼓励绿色低碳生活新时尚。

7.9.3 可利用小区内闲置房屋及公共空间，结合绿化景观，打造满足本小区文化艺术活动的艺术长廊、读书角等特色文化设施。

7.9.4 小区室外公共活动场地，宜具有良好的日照、通风、排水等。

7.9.5 老旧小区内破损的公共座椅及休闲设施宜修缮或更换。可结合树池、花坛增设休闲座椅，材质宜选用经济、美观、耐用、方便维护的生态环保材料。新增的座椅应结合使用需求，布置在利用率高的场地。

7.10 体育健身设施

7.10.1 结合实际新增和改造体育健身设施和户外运动场、健身步道。

7.10.2 增设和改造的公共文化体育设施，应符合《公共文化体育设施条例》、《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》等有关文件和 GB 19272、GB 50180 等有关标准的规定。

7.10.3 小区之间宜保留公共活动空间（街心公园），公园内必须设有健身步道和健身设施，场地条件允许的应建设标准健身体育运动场，满足居民篮球、足球等运动需求。

7.10.4 鼓励社区打造儿童“微空间”，提供室内外儿童活动场所，打造儿童“游戏角”，提供适龄儿童步行路径，增设儿童游乐场地和体育运动场地。

7.10.5 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，并根据标准设置必要的沙坑、柔软地垫和告示牌等。

7.11 物业用房

7.11.1 对没有物业用房的应进行物业用房改造。物业用房建筑面积不得低于总建筑面积的 2%，且不宜低于 80 m²。

7.11.2 可采取新建、改建、扩建、购置调配等方式筹集物业服务用房。

7.11.3 相邻小区及周边地区可通过整合资源，统筹利用公有住房、社区居委会办公用房、闲置锅炉房等存量房屋资源，改建成物业用房。

7.12 建筑节能

7.12.1 原则

7.12.1.1 小区建筑节能改造应在不影响建筑结构安全的前提下，结合夏热冬冷地区气候特点，重点对建筑物屋顶、外窗及雨阳篷、照明系统、节水器具等内容进行改造。

7.12.1.2 改造应符合 JGJ/T 129、DB42/T 559 的规定。光伏发电设施改造应符合 GB/T 51368 的规定。

7.12.2 屋面节能

7.12.2.1 屋面节能改造宜与屋面防水修缮同步进行。

7.12.2.2 进行屋面防水修缮的,可采用增加保温层、平改坡、设置通风架空层等技术方式进行屋面节能改造,鼓励结合太阳能光伏发电装置整体改造;不进行屋面防水修缮的,宜设置倒置式保温屋面。

7.12.3 外窗节能

7.12.3.1 外窗节能可采用更换节能玻璃、改用双层窗、整体换窗或玻璃贴膜、涂膜等方式进行改造。

7.12.3.2 外窗遮阳改造宜设置水平或倾斜固定外遮阳措施,可采用卷帘式百叶、活动织物外遮阳或雨阳篷等形式。增设外遮阳时,应确保增设结构的安全性。

7.12.4 照明节能

7.12.4.1 居住建筑内的照明光源可采用高效节能光源。

7.12.4.2 公共部位的照明,除了高层住宅的电梯厅和应急照明外,宜采用节能自熄开关。

7.12.4.3 鼓励居民多采用自然光源采光,可结合小区公共环境,采用太阳能光伏照明。

7.12.5 其他节能

7.12.5.1 鼓励居民对改造后的老旧小区进行室内装饰装修,更换节水器具,如抽水马桶、洗衣机、水龙头等。鼓励有条件的安装太阳能热水器和更换节能灶具。

7.12.5.2 有条件的小区可建设雨水收集系统,用于绿化灌溉等。

7.13 集中供暖(冷)设施

7.13.1 对已接入区域集中供暖(冷)系统的,应排查供暖(冷)管网及设施,对老化、破损、不满足使用安全要求的,应予以改造。

7.13.2 对未接入区域集中供暖(冷)系统、具备接入区域集中供暖(冷)系统条件、符合区级集中供热规划且落实供热热源的小区,宜根据居民意愿有组织的统一设置集中供暖(冷)系统,与小区改造同步设计、同步施工。

7.13.3 集中供暖(冷)设施应符合 GB 50096、GB 50736、CJJ/T 34、JGJ 173 等有关标准的规定。

7.13.4 户外供暖(冷)管道设置应满足分户计量的需求。供热(冷)计量监控系统宜采用自动远程计量监控系统。配套电力供应线路同步敷设,供电电源应安全可靠。

8 提升类改造项目设计

8.1 公共服务设施及智慧化改造

8.1.1 社区综合服务设施

8.1.1.1 结合实际新建、改建、扩建、调配社区综合服务设施。

8.1.1.2 社区综合服务站建筑面积宜为 800 m²,可设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等。

8.1.1.3 新建的社区综合服务用房应与小区整体风格相协调。

8.1.1.4 有条件的小区可建设水、电、气数据统一管理平台,建设社区能源智慧管理设施。

8.1.2 公共卫生设施

- 8.1.2.1 结合实际设置社区卫生服务站。
- 8.1.2.2 社区卫生服务站建筑面积不宜小于 120 m²，应设置在建筑首层并配有专用的出入口。
- 8.1.2.3 社区卫生服务站主要提供预防、医疗、计生、康复、防疫，以及远程诊疗、远程呼救等相关医疗服务。

8.1.3 幼儿教育设施

- 8.1.3.1 根据武汉市总体规划和教育专项规划的要求改造和增设幼儿教育设施。
- 8.1.3.2 幼儿园建筑面积不小于 2200 m²，为 3-6 岁幼儿提供普惠性学前教育服务。
- 8.1.3.3 幼儿教育设施的改造和增设应符合 GB 50352、JGJ 39 的规定。

8.1.4 智能感知设施

- 8.1.4.1 结合实际改造和建设智能门禁、视频监控、人脸识别、电子围栏、WIFI 卡口、垃圾分类投放等前端感知设备，配套建设电量、烟感、消防栓水压等监测设备。
- 8.1.4.2 有条件的小区可在小区周界围墙、栅栏、与外界相通的水域、易攀爬管道等部位，应用视频侦测、生物磁场感应、红外、微波等多种传感技术，设置报警装置。
- 8.1.4.3 有条件的小区可在电表箱侧安装安全感知终端，监测户内电瓶车充电行为。

8.2 社区专项服务设施

8.2.1 养老设施

- 8.2.1.1 结合实际改造和增设养老设施，包括老年人饭堂、日间照料中心、老年人活动室等。
- 8.2.1.2 老年人日间照料中心建筑面积不宜小于 350 m²，为老年人、残疾人提供日间服务。可与社区综合服务站统筹建设。社区老年人日间照料中心的设置应符合《社区老年人日间照料中心设施设备配置》GB/T 33169 的规定。
- 8.2.1.3 养老设施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；增设的老年人服务设施的主要出入口不宜开向城市主干道。

8.2.2 托育设施

- 8.2.2.1 结合实际改造和增设托儿所等托育设施和适儿化服务设施。有条件的小区，可在社区配建托育、儿童之家等儿童服务设施，关注残障儿童的特殊公共服务配套，满足儿童就近便利使用需求。
- 8.2.2.2 托儿所建筑面积不小于 200 m²，为 0-3 岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务。可结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等，新建、改建、购置、换置等方式，建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。

8.2.3 助餐设施

- 8.2.3.1 结合实际改造和增设助餐设施。
- 8.2.3.2 助餐服务用房接待能力宜满足不少于 20 人同时就餐，人均餐位面积不小于 1.5 m²的要求，为老年人、残疾人等提供助餐服务。
- 8.2.3.3 宜配套建设供老年人及特殊人群使用的桌椅、用具等。
- 8.2.3.4 改造和新增的助餐设施应符合现行消防、卫生、安全等相关法规和标准要求。

8.2.4 家政保洁设施

8.2.4.1 结合实际改造和增设家政保洁设施，为小区居民提供家政保洁服务。

8.2.4.2 家政服务网点应具备固定、合法的经营场地，保障经营需要。网点办公场所应布局合理，有条件的宜设置业务接待场地、培训场地和休息场地。

8.2.5 便民市场

8.2.5.1 结合实际改造和增设便民市场。应合理布局，宜与银行、邮局等其他公共服务设施相协调。

8.2.5.2 便民市场建筑面积不宜小于 300 m²，为小区居民提供水果、生鲜、日常生活用品等销售服务。

8.2.6 便利店

8.2.6.1 受场地条件约束，不能建设便民市场的老旧小区，可建设便利店。

8.2.6.2 便利店建筑面积宜为 50-100 m²，为小区居民提供便民服务。

8.2.7 邮政快递末端服务站

8.2.7.1 结合实际在人流出入便捷处改造和增设邮政快递末端服务站。可结合门卫、超市或便利店等联合设置。

8.2.7.2 邮政快递末端服务站建筑面积不宜小于 15 m²，为小区居民提供邮政快件收寄、投递服务。

8.3 海绵城市建设

8.3.1 结合实际进行海绵城市建设。

8.3.2 海绵城市建设应与渍水点改造、雨污分流及雨污混接改造相结合，源头海绵设施布置应与内部排水系统和外部排水系统相衔接。

8.3.3 海绵城市建设应符合《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》《市人民政府办公厅关于加快推进海绵城市建设的通知》《武汉市海绵城市规划技术导则》和《武汉市海绵城市建设设计指南》等的规定。

8.3.4 源头海绵设施布置应采取防护措施，不得影响建筑主体的安全和正常功能，渗透、滞留海绵设施距离建筑物基础不足 3m 且需要设置海绵设施的，应在建筑侧铺设防渗膜等防渗措施。

8.3.5 小区内水体有黑臭现象的，应与污水系统完善、雨污分流及雨污混接改造衔接，结合生物滞留带、雨水花园等源头海绵设施布置，控制面源污染。

8.3.6 广场、停车场、道路等区域进行改造时，宜设置为透水铺装。硬化区域宜坡向绿地，与绿地衔接处，宜采用植草沟、渗沟等地表排水设施，并设置合理的导流、汇流措施，使地表径流汇流至海绵设施。

8.3.7 绿地进行改造时，在确保现状树木生长安全和不易倒伏的前提下，可适当降低种植土高度，宜略低于路缘石、周边硬化区域，高差不宜小于 5cm，并按相关规范设置排水管(孔或沟)。

8.3.8 既有屋面改造为绿色屋顶的，应在改造前检测鉴定既有屋面的结构安全性能和防水性能。不能满足结构安全的，不得进行绿色屋顶的改造。

8.3.9 房屋建筑的屋面雨水管宜断接，雨水断接处，应铺设鹅卵石、设置消能池等消能防冲刷措施。郁闭度大于 0.6 的绿地区域内，以及保留大量落浆果等容易堵塞和污染透水铺装孔隙的乔木下方，不宜采用透水砖、透水沥青等面层透水的铺装。

9 施工、验收、移交与保修

9.1 一般规定

- 9.1.1 改造工程优先考虑设计、采购、施工一体化的 EPC 模式，应由具有设计或施工资质的单位承接。
- 9.1.2 改造施工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、灾害和突发事件制定应急预案。
- 9.1.3 改造项目施工、验收应满足设计图纸、变更联系单和施工技术方案等要求，工程质量应符合现行国家相关标准的规定。
- 9.1.4 施工、验收、移交、保修等各阶段应做好相关资料的整理备案。

9.2 工程施工

- 9.2.1 工程施工应遵守 JGJ 59、JGJ 80、《建设工程安全生产管理条例》《武汉市建设工程文明施工管理办法》《武汉市老旧小区改造安全文明施工标准化手册》和《武汉市海绵城市建设施工及验收规定》等有关规定。
- 9.2.2 工程施工前，应建立施工单位和街道、社区、居民的沟通协调机制，应对具体施工部位、施工内容、施工时间、安全隐患、安全防护措施等需要各方配合的事项提前进行沟通，并对相关情况进行公示，设置老旧小区改造项目信息公示牌（见附录 D），公示各参建单位及责任人、开竣工时间、改造内容、投资额等。
- 9.2.3 施工现场应严格执行生产安全、消防安全、生态环境保护、疫情防控等相关标准的规定。应采取有效的安全措施，保障施工人员与居民的安全。应采用有效的污染防治措施，减少空气污染、水污染、噪声污染等生态环境损害。
- 9.2.4 工程施工应遵照节水、节电、减少材料损耗、充分利用可回收资源的原则进行绿色施工，宜选用绿色环保、预制化、工厂化、可循环的施工材料。施工使用的机械、设备、材料等应符合节能环保标准和要求。
- 9.2.5 工程施工应协调、统筹安排各类地下管线的同步实施计划，避免二次开挖。地下开挖工程施工前，应与管线权属单位对接，现场协调，并沿开挖走向每隔 20m 进行人工探孔，确保施工安全。

9.3 竣工验收

- 9.3.1 改造项目完工后，应按照国家 and 地方相关标准组织验收。竣工验收项目应符合 GB 50210、GB 50300、GB/T 50375、XF 836 以及其他相关国家规范和标准的有关规定。
- 9.3.2 建设单位组织参建各方（勘察、设计、施工、监理等）、规划、建设、城管、房管、公安、园林、消防救援、供电、水务和湖泊等相关职能部门和专营单位、街道、社区和居民代表等共同参与联合竣工验收，也可邀请有关专家参加。工程验收合格后，参建各方主体在工程竣工验收报告上签字盖章。
- 9.3.3 施工单位应详细收集并保管施工过程中的原始图纸、变更说明、相关证明等有关文件资料。竣工验收后，施工单位应将相关文件资料整理后交给建设单位。给排水设施、供配电设施、通信设施、燃气设施、集中供暖（冷）设施等改造相关资料，应按照所在区行政主管部门要求同步提交工程相关竣工验收资料，并交所在区行政主管部门存档。备份资料可交由小区物业服务企业存档，没有物业服务企业的小区可交由社区居委会代为保管。鼓励采用数字化档案保存方式，并建立数据安全备份机制（备案资料一式三份）。
- 9.3.4 竣工验收备案应提交以下文件资料：
- 工程竣工验收备案表；
 - 工程竣工验收报告；
 - 明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任的质量保修书；

- 老旧小区基本信息表；
- 老旧小区改造居民意愿调查表；
- 法律法规、规章规定必须提交的其他文件资料。

9.4 移交

- 9.4.1 项目竣工验收合格后，由街道会同建设单位统一组织改造后的老旧小区改造项目移交工作。
- 9.4.2 改造后的共有部分供水、供电、供气、供暖、通信、有线等设施，依照法定程序移交相关专营单位；公共部位的其他项目移交物业服务企业管理，尚未委托物业服务企业管理的小区交由社区居委会代管；专有部位代为建设的项目如空调支架、防盗网、雨阳篷、油烟净化设备等，移交相应的居民进行维护管理。
- 9.4.3 改造项目移交应同时移交相关工程资料、竣工图纸、使用说明书和质量保修书等。
- 9.4.4 改造项目移交应办理相关手续。

9.5 保修

- 9.5.1 工程质量依法实行保修制度，在保修范围和保修期限内出现质量缺陷的，施工单位应履行保修义务。
- 9.5.2 改造项目保修期应从竣工验收合格之日起计算。
- 9.5.3 保修范围和保修期限应符合《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》（中华人民共和国国务院令 第279号）的规定。
- 9.5.4 因工程质量造成安全事故和财产损失的，应依法追究相关责任单位、责任人的责任。

10 管理与评价

10.1 长效管理

- 10.1.1 改造后的老旧小区应建设长效管理机制，发动群众参与聚合力，开展“共同缔造”参与基层社会治理，维护老旧小区改造成果和社会稳定。
- 10.1.2 街道、社区应帮助指导小区组建业主委员会，引导其选择符合小区特点的物业管理模式。
- 有条件的小区宜选聘市场化物业服务企业提供专业化服务；
 - 暂时不具备条件的小区，宜采用居民自治模式进行管理，由社区帮助提升，逐步推进市场化物业服务；
 - 街道可将多个小区打包，统一委托红色物业服务企业实施物业管理。
- 10.1.3 街道社区应帮助业主委员会建立老旧小区维修资金归集、使用、续筹等机制，促进老旧小区改造后维护更新进入良性轨道。
- 10.1.4 有条件的小区宜采用政府引导和市场运作相结合的模式创建绿色低碳社区，可结合再生资源、垃圾分类、绿色出行、植物绿化等方面探索节能减碳行动，为创建绿色低碳社区提供示范。

10.2 改造后评价

- 10.2.1 竣工验收后，街道、社区应会同建设单位在居民中开展改造后评价调查。
- 10.2.2 评价内容应包含且不限于改造工作质量、安全文明施工、实际改造效果等。
- 10.2.3 评价成果作为老旧小区改造绩效评价的基础资料。

附录 A (规范性) 老旧小区改造工作流程

工作阶段	工作流程	工作要求
策划	政策宣传	由街道、社区对已列入改造计划的小区进行老旧小区改造政策宣传。主要通过媒体、小区业主群、微信小程序、现场宣传点、小区宣传栏、发放宣传册、悬挂张贴条幅等形式，宣传国家、省、市老旧小区改造的政策和相关知识。
	信息收集	由街道、社区收集小区基本情况信息、包括户数、建筑面积、产权性质、建成时间等，填写“老旧小区基本信息表”（见附录B），可附现状照片、相关规划资料及长效管理方案等资料。
	意愿调查	由街道、社区组织开展居民意愿调查，主要通过问卷填写“老旧小区改造居民意愿调查表”（见附录C）、召开座谈会等方式，了解居民的改造诉求、物业管理建设等，形成“居民改造意愿调查报告”。
	现场勘察	由街道组织社区规划师或专业单位，对拟改造的小区进行现场查勘、根据原竣工图纸、小区现状、居民改造意愿，结合小区人文资料等，提出初步改造项目清单。
	方案编制	街道或实施单位聘请具有相应资质的设计单位，依据初步改造项目清单，按照“一小区一方案”的要求编制小区改造方案和资金测算。
	联合审查 (改前评估)	街道报区人民政府，组织区财政、自然资源规划、城乡建设、城管执法、水务和湖泊、园林林业、公安、文旅、消防救援、通信等相关职能部门及专营单位，根据资金测算和现场实际情况进行方案联合审查，确定改造方案，明确改造内容。
	方案公示	联合审查后，完善的小区改造方案应在小区显著位置予以公示，公示期不少于7天。方案公示后由街道、社区确认。对公示中居民有异议的改造内容，街道、实施单位和设计单位应进行研究，合理意见应予采纳并调整。所有异议采纳和不采纳的情况及理由，应予以公示说明。
	并联审批	方案公示无异议或调整有异议的改造内容后，由具有相关资质的单位编制可行性研究报告，由街道或实施单位报相关主管部门办理立项、用地、规划等审批手续。
	设计	街道或实施单位委托设计单位根据并联审批的方案进入施工图设计文件编制阶段。
设计	施工图设计	根据基础类改造项目、完善类改造项目、提升类改造项目3类进行老旧小区改造设计。
施工 验收 移交 保修	施工、验收	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程施工前，应建立施工单位和街道、社区、居民的沟通协调机制，提前进行沟通，并进行公示。 2. 施工单位根据国家相关规定组织施工。 3. 老旧小区改造项目完工后，应按照国家 and 地方有关标准组织验收。 4. 竣工验收后，施工单位应将相关文件资料整理后交给建设单位，由建设单位办理竣工验收备案。
	移交、保修	<ol style="list-style-type: none"> 1. 项目竣工验收合格后，应有街道会同建设单位统一组织老旧小区改造项目移交工作。 2. 相应单位按照《建设工程质量管理条例》规定的保修期限进行保修。
管理 评价	管理与评价	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在党建引领下，街道、社区应帮助指导小区组建业主委员会，引导其选择符合小区特点的物业管理模式。 2. 街道社区应帮助业主委员会建立老旧小区维修资金归集、使用、统筹等机制，促进老旧小区改造后维护更新进入良性轨道。 3. 竣工验收后，街道、社区应会同建设单位在居民中开展改造后评价调查。

附 录 B
(规范性)
老旧小区基本信息表

表 B.1 老旧小区基本信息表

一、老旧小区基本资料								
小区名称		小区地址/范围		建成时间(年)		(以竣工资料为准)		
用地面积(平方米)		总建筑面积(平方米)		总户数		总人数		
总栋数(栋)		总单元数(个)		学龄前儿童人数		60岁以上老人数		
隶属区/街道		联系电话		小区负责人		联系电话		
是否与城改部门核实十四五期间未纳入征收计划			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		是否有物业			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
近五年内已完成或计划完成改造项目								
小区历史底蕴,包括但不限于:人文背景、历史沿革、建筑风貌等相关信息简介								
房屋性质	<input type="checkbox"/> 公房和房改房小区 <input type="checkbox"/> 保障房小区 <input type="checkbox"/> 商品房小区 <input type="checkbox"/> 其他	房屋 本体	房屋结构	<input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 框架 <input type="checkbox"/> 其他	外墙饰面形式	<input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 面砖 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 不上人平屋面 <input type="checkbox"/> 不上人平屋面	
			屋面形式	<input type="checkbox"/> 坡屋面 <input type="checkbox"/> 上人平屋面 <input type="checkbox"/> 不上人平屋面	电梯	<input type="checkbox"/> 有 部 <input type="checkbox"/> 无		

表B.1 (第2页/共4页)

二、小区基础类项目情况						
1、给排水设施	一户一表	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		跑冒滴漏	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	水压不足	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		水质不达标	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	渍水	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		污水漫溢	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	规划分流制区域内的合流、混流的小区 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否					
2、强弱电设施	一户一表	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		户均容量不满足	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	管线设施老化	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		管线杂乱无章	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	管线私搭乱接	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		光纤到户	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3、道路设施	路面材质	<input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 沥青 <input type="checkbox"/> 其他		破损、龟裂	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	断头路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		坑槽、沉陷	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	消防通道畅通	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		滞水	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	标识标线	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		-	-	
4、燃气设施	种类	<input type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 煤气 <input type="checkbox"/> 无		是否存在不安全因素	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5、消防设施	消防给水及消火栓系统设置不足 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			锈蚀、损坏严重、不能正常使用	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	灭火救援设施	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		消防疏散设施	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
6、安防设施	单元门禁	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	停车道闸	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	视频监控系统	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
7、环卫设施	垃圾分类收集	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		垃圾分类收集房(屋)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
8、房屋本体	屋面漏水	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		外墙脏污、空鼓、局部破损、渗水	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	楼梯踏面、踢面、栏杆扶手等楼门楼道公共部位破损			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
9、违法建设	违法建设	<input type="checkbox"/> 有 _____平方米 <input type="checkbox"/> 无		超期使用的临时建筑、构筑物	<input type="checkbox"/> 有 _____平方米 <input type="checkbox"/> 无	

表B.1 (第3页/共4页)

三、小区完善类项目情况						
1、景观绿化	绿化休憩空间	<input type="checkbox"/> 有 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 无		围墙破损	<input type="checkbox"/> 有 _____ 米 <input type="checkbox"/> 无	
2、小区照明	小区内路灯	<input type="checkbox"/> 有 _____ 盏 <input type="checkbox"/> 无		杆体斜歪、灯具脱落、线路老化	<input type="checkbox"/> 有 _____ 盏 <input type="checkbox"/> 无	
3、适老设施	适老设施	<input type="checkbox"/> 有 _____ 设施 <input type="checkbox"/> 无				
4、无障碍设施	无障碍设施	<input type="checkbox"/> 有 _____ 设施 <input type="checkbox"/> 无				
5、停车设施	增加停车位条件	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		非机动车车棚	<input type="checkbox"/> 有 _____ 处 <input type="checkbox"/> 无	
6、充电设施	机动车充电装置	<input type="checkbox"/> 有 _____ 处 <input type="checkbox"/> 无		非机动车充电装置	<input type="checkbox"/> 有 _____ 处 <input type="checkbox"/> 无	
7、智能快递柜及信报箱	智能快递柜	<input type="checkbox"/> 有 _____ 处 <input type="checkbox"/> 无		信报箱	<input type="checkbox"/> 有 _____ 处 <input type="checkbox"/> 无	
8、文化休闲	文化宣传栏	<input type="checkbox"/> 有 _____ 处 <input type="checkbox"/> 无				
9、体育健身	体育健身设施	<input type="checkbox"/> 有 _____ 处 <input type="checkbox"/> 无				
10、物业用房	物业用房	<input type="checkbox"/> 有 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 无		改建物业用房条件	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
11、建筑节能	保温隔热屋面	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	节能外窗	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	节能照明系统	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
12、电梯设施	增设电梯需求	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		增设电梯条件	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
13、集中供暖(冷)设施	集中供暖(冷)	<input type="checkbox"/> 有 _____ <input type="checkbox"/> 无		种类	<input type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 电 <input type="checkbox"/> 其他	

表B.1 (第4页/共4页)

四、小区提升类项目情况			
1、公共服务设施及智慧化改造	公共服务及配套设施	<input type="checkbox"/> 社区综合服务设施 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 幼儿教育设施 _____ 平方米	<input type="checkbox"/> 公共卫生设施 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 智能感知设施 _____ 处
2、社区专项服务设施	社区专项服务设施	<input type="checkbox"/> 养老设施 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 助餐设施 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 便民市场 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 邮政快递末端综合服务站 _____ 平方米	<input type="checkbox"/> 托育设施 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 家政保洁设施 _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 便利店 _____ 平方米
3、海绵城市	海绵城市建设	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
五、共建共管共享			
1、居民出资参与改造意愿	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
2、物业管理	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	引入物业管理意愿	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
六、对本小区老旧改造其他意见与建议			

附录 C
(规范性)
老旧小区改造居民意愿调查表

亲爱的居民朋友：

您好！

本次调查目的是收集居民对社区的发展诉求，为下一步更好地编制本社区改造项目提供参考和依据。该问卷为实名填写，所有信息只用于数据统计，期待您的支持和帮助！感谢您的配合！

[请在您同意的方框内划√]

一、居民基本情况

1. 您的年龄：18-60岁 60岁以上
2. 您现在居住的房屋是：自有住房 出租房
3. 您家的居住建筑面积有_____m²；您家的居住人口有_____人；您在此已居住了_____年。
4. 您家现有的机动车数量：0 1辆 2辆 2辆以上
5. 您家现有的电动车数量：0 1辆 2辆 2辆以上

二、社区总体评价

1. 您对小区的总体印象：
好 良好 一般 较差

2. 您对小区室外居住环境的满意程度：

满意 基本满意 不满意

三、社区规划意愿调查

1. 您是否同意您居住的小区进行老旧改造？

同意 不同意 原因 _____

2. 您是否愿意参与本小区的改造过程？

愿意 不愿意 原因 _____

3. 您认为您居住的小区目前急需解决的基础类项目有哪些？（最多选五项）

供水 排水/污 供电 光纤入户 管线规整（入地） 道路

燃气 消防 安防 环卫 违法建设

屋面漏水 外墙渗漏 楼门楼道 其他 _____

4. 您希望对小区哪些地方进行完善提升？（最多选三项）

景观绿化 小区照明 适老设施 无障碍设施 体育健身设施

停车设施 充电设施 智能快递柜及信报箱 文化休闲设施

物业用房 建筑节能 增设电梯设施 集中供暖（冷）设施

公共服务设施及智慧化改造 社区专项服务设施 海绵城市建设

5. 您是否愿意出资参与对本小区的老旧项目改造？

愿意 不愿意 原因_____

6. 您愿意出资参与改造的项目有哪些？

供水 排水/污 供电 光纤入户 管线规整（入地） 道路 燃气

消防 安防 环卫 屋面漏水 外墙渗漏 楼门楼道

违法建设 景观绿化 小区照明 适老设施 无障碍设施

停车设施 充电设施 智能快递柜及信报箱 文化休闲设施 体育健身设施

物业用房 建筑节能 增设电梯设施 集中供暖（冷）设施

公共服务设施及智慧化改造 社区专项服务设施

海绵城市建设

其他_____

7. 您是否愿意社会参与出资方式增加停车设施？

同意 不同意 原因_____

8. 您是否愿意社会参与出资方式增加充（换）电站？

同意 不同意 原因_____

9. 您是否愿意社会参与出资方式增加公共服务设施及智慧化改造？

同意 不同意 原因_____

10. 您希望小区增设什么样的景观绿化？

11. 您希望小区增设什么样的适老设施？

12. 您希望小区增设什么样的无障碍设施？

13. 您希望小区增设什么样的文体设施？

14. 您希望小区增设什么样的公共服务设施？

社区综合服务设施 公共卫生设施 幼儿教育设施

15. 您希望小区增设什么样的社区专项服务设施？（最多选三项）

养老设施 托育设施 助餐 家政保洁

便民市场 便利店 邮政快递末端综合服务站

16. 小区改造后您是否有对自住房屋进行改造的意愿？

有 无

17. 小区改造后您对自住房屋进行改造的项目有哪些？

更换家电 户内装修 更换厨房油烟设备 建筑节能改造（外窗）

18. 您是否愿意在小区改造后引入物业管理对改造成果维护运营？

同意 不同意 原因_____

19. 您能接受的物业管理费标准是？

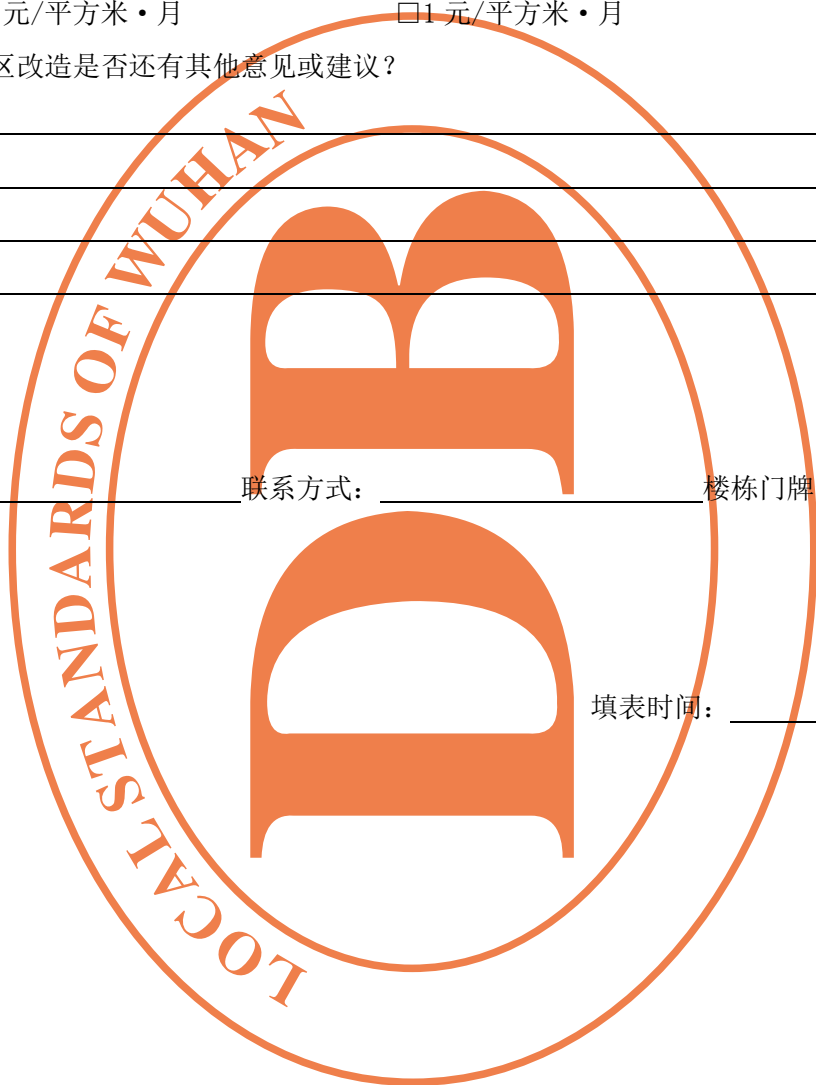
低于 0.6 元/平方米·月 0.6 元—0.8 元/平方米·月

0.8 元—1 元/平方米·月 1 元/平方米·月

20. 您对本小区改造是否还有其他意见或建议？

签名：_____ 联系方式：_____ 楼栋门牌号：_____

填表时间：_____

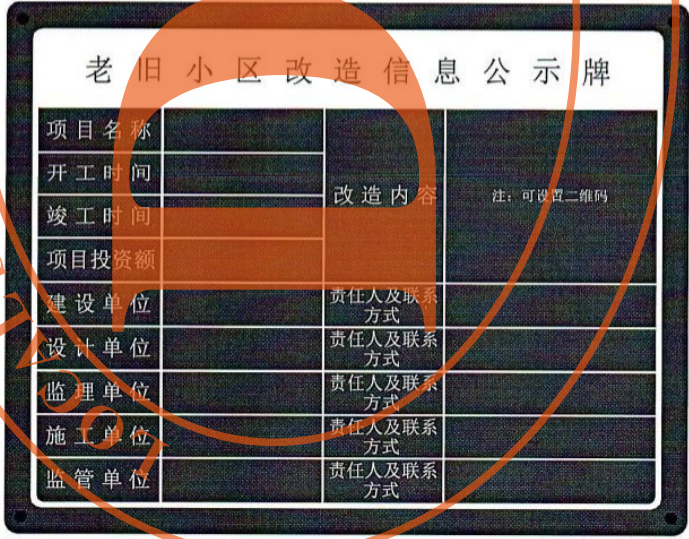


附录 D
(规范性)
老旧小区改造项目信息公示牌



序号	材料名称	规格(mm)	单位	数量	备注
1	铝版	420x300x2	kg	0.72	
2	膨胀螺栓	M6x60	套	4	45号钢

说明：
1.本图尺寸以mm为单位。
2.本图适用于城镇老旧小区改造项目，用于公示相关信息。
3.信息公示牌应设置在小区大门或主要进出通道醒目位置，
通过膨胀螺栓固定于墙体或施工围挡上，颜色为蓝底白字。



参考文献

- [1] 《中华人民共和国城乡规划法》
- [2] 《中华人民共和国建筑法》
- [3] 《中华人民共和国文物保护法》
- [4] 《城市绿化条例》（中华人民共和国国务院 100 号令）
- [5] 《建设工程质量管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 279 号）
- [6] 《公共文化体育设施条例》（中华人民共和国国务院令 第 382 号）
- [7] 《建设工程安全生产管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 393 号）
- [8] 《无障碍环境建设条例》（中华人民共和国国务院令 第 622 号）
- [9] 《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》（国发〔2014〕46 号）
- [10] 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75 号）
- [11] 《生活垃圾分类制度实施方案》（国办发〔2017〕26 号）
- [12] 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）
- [13] 《国家卫生健康委关于印发托育机构设置标准（试行）和托育机构管理规范（试行）的通知》（国卫人口发〔2019〕58 号）
- [14] 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7 号）
- [15] 《社区微型消防站建设标准》
- [16] 《湖北省城镇供水条例》
- [17] 《湖北省城乡生活垃圾分类技术导则》
- [18] 《湖北省城镇二次供水工程技术导则》
- [19] 《省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（鄂政办发〔2021〕19 号）
- [20] 《关于印发〈湖北省城镇二次供水工程技术导则〉的通知》（鄂建办〔2020〕48 号）
- [21] 《武汉市燃气管理条例》
- [22] 《武汉市城市绿化条例》
- [23] 《武汉市城市综合管理条例》
- [24] 《武汉市控制和查处违法建设条例》
- [25] 《武汉市古树名木和古树后续资源保护条例》
- [26] 《市人民政府办公厅关于全市既有住宅增设电梯的意见》（武政办〔2013〕158 号）
- [27] 《市人民政府办公厅关于加快推进海绵城市建设的通知》（武政办〔2017〕128 号）
- [28] 《市人民政府办公厅转发关于推进全市智慧平安小区建设工作方案的通知》（武政办〔2019〕2 号）
- [29] 《市人民政府办公厅关于进一步推进城镇老旧小区改造工作的通知》（武政办〔2021〕69 号）
- [30] 《市人民政府关于既有住宅增设电梯工作的意见》（武政规〔2018〕27 号）

- [31] 《关于印发〈武汉市新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法〉的通知》（武发改能源〔2021〕298号）
- [32] 《关于印发进一步加强新改建项目配套生活垃圾收集设施建设和管理的通知》（武城管〔2022〕18号）
- [33] 《武汉市建设工程规划管理技术规定》（政府令第248号）
- [34] 《武汉市建筑工程文明施工管理办法》（市人民政府第109号令）
- [35] 《武汉市城市绿线管理办法》（市政府299号令）
- [36] 《武汉市景观照明管理办法》（政府令第306号）
- [37] 《武汉市消防管理规定》（市人民政府令第311号）
- [38] 《武汉市生活垃圾分类实施方案》（武办文〔2017〕71号）
- [39] 《武汉市居住区公共服务设施配建规定》
- [40] 《武汉市中心城区排水防涝专项规划（2012-2030）》
- [41] 《武汉市老旧小区改造安全文明施工标准化手册》
- [42] 《武汉市海绵城市规划技术导则》
- [43] 《武汉市海绵城市建设设计指南》
- [44] 《武汉市海绵城市建设施工及验收规定》
- [45] 《武汉市主城区建筑色彩和材质管理规定》
- [46] 《武汉市城市标识系统导则》
- [47] 《武汉市既有住宅增设电梯设计导则》
-