

安徽省住房和城乡建设厅

公 告

第 37 号

为指导各地科学有序开展老旧小区改造，切实增强居民获得感、幸福感和安全感，在原有导则的基础上，我厅组织修订了《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2020 修订版），现予发布，请结合实际参照执行。

附件：《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2020 修订版）



抄送：各市住房城乡建设局，合肥、阜阳、淮南市住房保障和房产管理局。

安徽省住房和城乡建设厅办公室

2020年4月8日印发

附件

安徽省城镇老旧小区改造技术导则（2020 修订版）

安徽省住房和城乡建设厅

2020 年 4 月

前言

为贯彻落实党中央国务院关于城镇老旧小区改造工作决策部署，落实住房城乡建设部关于老旧小区改造工作部署，依据《安徽省人民政府关于加强城镇基础设施建设的实施意见》（皖政〔2019〕64号）《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》（建房〔2019〕116号）要求，由安徽省住房和城乡建设厅组织安徽省城乡规划局会同有关单位对《安徽省城市老旧小区整治改造技术导则（2019修订版）》进行了修编。

本导则在编制过程中，认真总结安徽省各地城镇老旧小区改造的实践经验，深入调查研究，征求各方意见，并吸收有关省市老旧小区改造工作特色做法，形成本导则。

本导则由正文和附录构成。正文包括：总则、基本规定、基础设施整治、房屋综合整治、公共设施整治、安防消防改造、建筑节能改造、“适老化”改造、加装电梯改造、成片改造、实施和验收、负面清单和附则等13章内容。附录为安徽省城镇老旧小区改造项目生成指引。

本导则由安徽省住房和城乡建设厅负责管理，安徽省城乡规划局负责具体技术内容的解释。各单位在使用本导则过程中如有意见和建议，请寄送至安徽省城乡规划局。（合肥市包河区紫云路996号，邮编：230091）。

导则主编单位：安徽省住房和城乡建设厅

安徽省城乡规划局

导则起草人员：王立国 胡厚国 奚星伍 徐林溪 张高华

吴珊 刘雷 刘强 徐慧

本导则主要审查人员：叶小群 毕功华 张帆 王光礼

王瑞

目 录

1	总则	1
2	基本规定	2
3	基础设施整治	3
3.1	一般规定	3
3.2	小区道路整治	3
3.3	综合管线整治	3
3.4	环卫设施整治	4
4	房屋综合整治	5
4.1	一般规定	5
4.2	屋面修缮	5
4.3	立面整治	5
4.4	楼道整修	5
5	公共设施整治	7
5.1	一般规定	7
5.2	公共空间	7
5.3	绿化环境	7
5.4	停车	8
5.5	充电设施及场所	8
5.6	管理用房	8
5.7	其他设施	9
6	安防、消防改造	10
6.1	一般规定	10
6.2	安防改造	10
6.3	消防改造	10
7	建筑节能改造	11
7.1	一般规定	11
7.2	外窗及遮阳改造	11
7.3	屋面改造	11
7.4	外墙改造	12
7.5	其他改造	12
8	“适老化”改造	13
8.1	一般规定	13
8.2	配套设置	13
8.3	室外空间	13
8.4	无障碍设计	13

9	加装电梯改造	15
9.1	一般规定	15
9.2	总平面	15
9.3	建筑结构	15
9.4	机电设备	16
10	成片改造	17
10.1	一般规定	17
10.2	完善公共服务设施	17
10.3	塑造片区特色	17
11	实施和验收	19
12	负面清单	20
12.1	基础设施整治	20
12.2	房屋综合整治	20
12.3	公共设施整治	20
12.4	安防、消防改造	20
12.5	建筑节能改造	21
12.6	“适老化”改造	21
12.7	加装电梯改造	21
12.8	成片改造	21
12.9	实施管理	21
13	附则	22
附录	安徽省城镇老旧小区改造项目生成指引	23

1 总则

1.0.1 为适应新时代高质量发展要求，改善城镇老旧小区居民的生活环境和居住条件，增强居民获得感、幸福感和安全感，有序开展全省城镇老旧小区改造工作，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于安徽省城市、县城（城关镇）老旧小区改造规划、建设与验收。城镇老旧小区应为城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地应当结合实际，因地制宜界定改造对象范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

1.0.3 城镇老旧小区改造分为基本型、完善型和提升型三种类型。

基本型改造：应为满足居民安全需要和基本生活需求，优先补齐小区功能短板，拆除违建，解决供水、排水、供气、供电、道路、通信（含光纤入户）、停车等需求。

完善型改造：在保基本的基础上，实施加装电梯、房屋维修改造、配套停车场及充电桩、活动设施、物业服务、智慧安防设施等。

提升型改造：进一步改善公共服务和公共环境，包括增设社区养老、托幼、医疗、家政、体育设施、智能信包（快件）箱等便民设施。

1.0.4 城镇老旧小区改造除应符合本导则规定外尚应符合国家和安徽省现行有关标准的规定。

2 基本规定

2.0.1 老旧小区改造包括小区基础设施、房屋整修、公共设施、安防消防、建筑节能、“适老化”和有条件的小区加装电梯等内容。推进成片改造，科学有序实施，适应老旧小区居民生活要求，提升居民的居住品质。

2.0.2 老旧小区改造前对小区及建筑物进行综合排查和评估，广泛征询小区管理单位、物业服务企业和居民意见，排查和评估结果作为确定老旧小区改造范围及内容的依据。

2.0.3 老旧小区改造前应进行现场勘查，统筹考虑居民需求，制定安全合理、经济可行的改造技术方案，绘制小区改造总图及项目施工图。

2.0.4 成片改造按照相关规划，合理布局各项设施，配套公共设施等可新建、扩建，亦可置换改造。

2.0.5 老旧小区改造建设中应按照相关规定做好施工安全防护，尽量减少对居民基本生活的影响。

2.0.6 老旧小区改造应尊重、保护和利用具有历史文化价值的住区文化、街巷道路和特色景观

3 基础设施整治

3.1 一般规定

3.1.1 老旧小区基础设施整治应包括小区道路整治、综合管线整治、环卫设施更新改造等内容。

3.1.2 基础设施整治前，应充分调查老旧小区周边和内部道路、管线系统现状，居民出行规律及出入口分布，并对路网、管网、道路质量、管线设施、环卫设施等多种要素进行调查、评估，确定改造内容、范围，制定改造方案。

3.2 小区道路整治

3.2.1 应按功能要求明确细化道路等级，优化路网系统。

3.2.2 应设置道路标识，明确消防通道和无障碍通道。

3.2.3 小区道路应能满足消防、救护等应急车辆通行。

3.2.4 小区道路路面改造时宜采用柔性路面（沥青混凝土为面层的道路），宅间路可采用刚性路面（水泥混凝土路面结构）。人行道部分宜采用透水性较好的砌块路面。小区出入口、地下车库出入口宜设置减速带。

3.2.5 对出现龟裂、坑槽、沉陷等问题的路面，应结合管线排查进行局部修补。

3.3 综合管线整治

3.3.1 小区各类管网改造应统一规划建设，宜选择地下敷设的方式。对保留的架空电力、电讯等线路，宜统一高度和线路走向，积极推动弱电等空中管线下地，并满足相关规范要求。

3.3.2 管道燃气覆盖范围内的小区，应铺设燃气管道。

3.3.3 水、电、气三表未出户的小区，应结合小区水电气改造，实现“一户一表”管理

到户，水表、电表宜集中设置于公共区域。

3.3.4 小区内不能满足功能需要的给水管道、消防管网应进行更新，管道用材宜选用 PE 管等新型材料。

3.3.5 应按照雨污分流的原则确定小区排水系统，制定化粪池、商业隔油池整治方案。鼓励实施雨水收集和再生水利用工程。

3.3.6 室外排水管宜采用 HDPE 双壁波纹管，管材应符合国标及行业标准的要求。雨、污水检查井可采用混凝土检查井、成品塑料检查井等。检查井井盖可采用球墨铸铁井盖、复合材料井盖等。

3.3.7 小区变压器、供电线路改造应符合《居住区供配电系统技术规范》DB34/T1469 的规程要求。

3.3.8 小区内室外配电箱、柜改造应符合《外壳防护等级（IP 代码）》GB/T 4208 的规程要求。

3.3.9 小区改造宜同步实施光纤到户通信系统，并符合《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB50846 的规程要求。

3.4 环卫设施整治

3.4.1 小区改造按照垃圾分类要求，积极推进垃圾分类，垃圾容器宜为分类收集垃圾箱。不宜在楼梯间设置生活垃圾分类收集容器。

3.4.2 小区按楼栋分布合理设置生活垃圾集中投放点，按照垃圾分类要求，设置在合适位置，便于投放和清运，不影响小区环境卫生。

3.4.3 小区固定垃圾收集点应按要求设置，不得影响道路通行和小区景观。

4 房屋综合整治

4.1 一般规定

- 4.1.1 老旧小区房屋综合整治应包括屋面修缮、立面整治、楼道整治等相关内容。
- 4.1.2 房屋整治前应充分结合周边环境和居民要求，合理确定老旧小区内每幢房屋的改造内容和改造重点。对具有历史文化价值的住区文化应予以保留。

4.2 屋面修缮

- 4.2.1 漏水的建筑物屋面，应结合实际情况按照施工工艺流程进行修缮，以达到防水和使用要求。宜结合建筑节能改造进行，宜选用平改坡方案。
- 4.2.2 屋面原太阳能水管应按单元集中布置。
- 4.2.3 屋面雨水立管及阳台排水管应分别设置,阳台排水管应接入污水管网。
- 4.2.4 结合屋顶修缮应对防雷设施进行修复更新。

4.3 立面整治

- 4.3.1 对沿街建筑物较完整的外墙饰面宜进行清洗或重新饰面粉刷，并与周边环境风貌相协调。
- 4.3.2 破损、风化严重的房屋外墙应结合实际进行防渗、粉刷处理。
- 4.3.3 空调冷凝水管应改为有组织排水，禁止随意排放。空调外机机位宜整齐或设计遮挡装饰，并对住户原有空调外机支架进行检查，对不满足安全要求的，应督促采取加强或防护措施。

4.4 楼道整修

- 4.4.1 破旧、黑暗、杂乱的楼道应进行修缮整治，达到安全、明亮、整洁的标准，楼

道内公共设施使用正常。

4.4.2 应对影响正常使用的护栏、扶手进行整修。

4.4.3 应对小区房屋公共楼梯间、走道的老旧照明灯进行更换。应选用节能型灯具，控制方式宜采用自动控制装置。

5 公共设施整治

5.1 一般规定

5.1.1 老旧小区公共设施整治包括公共空间、绿化、停车、充电设施及场所、管理用房、健身器材、信报箱、智能快件箱、公共宣传栏、无障碍设施、大门围墙、标识标牌等设施的整治。

5.2 公共空间

5.2.1 老旧小区改造宜见缝插针开辟具有休息、游憩功能的公共空间。

5.2.2 主要公共空间宜设置游步道、健身设施，修剪原有绿化，补充更新花木品种。

5.2.3 小区宜设置应急预留空间，满足卫生防疫、社区服务等小区管理和基本生活需求。

5.3 绿化环境

5.3.1 拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），恢复原有绿化功能。

5.3.2 优化绿化空间布局，调整乔灌木配比和常绿、落叶植物比例，改善居住景观环境。

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

5.3.4 因空间局促难以保证绿化要求的小区，宜采用立体绿化等方式，改善公共空间景观环境。

5.3.5 绿地改造中应关注合理利用雨水资源，结合雨落管改造和竖向设计，提供雨水滞留、缓释空间，就地消纳自身雨水径流。

5.3.6 应对小区内原有的古树名木制定保护方案。

5.4 停车

- 5.4.1 宜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。
- 5.4.2 因地制宜设置非机动车车棚。新建车棚不得影响周边居民住宅通风采光，宜采用轻型材质建造，色彩与周边环境协调，并配置充电插座、充气筒。
- 5.4.3 结合小区道路交通条件，设置机动车停车位和生态停车位；整顿修复原有车库、车位停车功能；增设交通标志，可在老旧小区周边非交通性道路或支路设置夜间临时停车位。

5.5 充电设施及场所

- 5.5.1 改造中应结合小区实际情况，因地制宜，满足安全、统筹解决的原则对小区的室外停车场和地下停车库配置或预留电动汽车充电桩。
- 5.5.2 小区的电瓶车充电场所宜采用在室外独立设置的的车棚。电瓶车不应在疏散通道、安全出口、楼梯间等公共区域停放或充电。
- 5.5.3 电瓶车和电动车的停放充电场所应采取防雷、防风、防雨及排水等措施。充电装置应采取防撞措施。
- 5.5.4 车棚和车库内集中充电设施具备定时充电、自动断电等功能。电气设备和线路铺设符合现行国家及地方规程要求。

5.6 管理用房

- 5.6.1 对小区原有物业管理用房挪作他用的，恢复其原有用途。
- 5.6.2 未按照《安徽省物业管理条例》规定设置物业管理用房、小区保安室（门卫室）的，可增建改造。

5.7 其他设施

5.7.1 应根据小区不同年龄层次人群的需求，合理配置健身设施。健身设施的设立应保证安全，每项健身器械或场地内均应设置相应的保护措施。

5.7.2 维修、更新升级小区内破旧的信报箱，增设智能快件箱；信报箱、智能快件箱规格和设置应规范并方便居民使用。

5.7.3 宜在小区主入口或公共活动场地附近设置公共宣传设施。

5.7.4 应在公共区域的主要出入口、住宅出入口增设无障碍设施。

5.7.5 宜增设总平面示意图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼栋号等标识，完善小区服务管理的标识系统。

6 安防、消防改造

6.1 一般规定

6.1.1 老旧小区安防、消防设施改造包括小区防盗、监控和消防设施的改造。

6.2 安防改造

6.2.1 应根据小区实际情况，维修小区单元防盗门，宜增加小区大门门禁系统，满足小区安全管理需要。

6.2.2 小区宜安装视频监控系统。按照智慧安防要求，小区主要出入口、重要通道、公共区域、车辆集中停放等区域宜设置监控设备。视频监控系统主控室宜设在物业值班室，并接入公安联防监控系统。

6.2.3 已安装智能化监控系统的小区应对现有设备及线路进行检修，及时更换损坏设备、改造升级安防监控系统。

6.3 消防改造

6.3.1 按照居住区相关消防规范要求，维护完善消防配套设施，确保小区消防设施完好有效。

6.3.2 老旧小区应按防火规范要求增补小区室内外消火栓，疏通消防通道，在公共设施建筑内合理增设挂墙式灭火器。对室外消火栓进行排查及修缮，符合标准。

7 建筑节能改造

7.1 一般规定

7.1.1 老旧小区建筑节能改造技术措施应充分考虑夏热冬冷地区的气候特点，以夏季隔热为主，兼顾冬季保温，改造分项内容依次包括外窗及遮阳、屋面、外墙等改造，可以综合改造也可以单项改造。

7.1.2 老旧小区建筑节能改造应执行安徽省地方标准《既有居住建筑节能改造技术规程》。

7.1.3 老旧小区建筑节能改造应当优先改善门窗的保温和遮阳性能、屋面和外墙等保温隔热性能，并宜同时改善自然通风条件。

7.1.4 老旧小区建筑节能改造不得影响建筑结构安全和使用功能，设计、施工应符合国家和地方现行安全和防火标准规范的规定。

7.2 外窗及遮阳改造

7.2.1 外窗节能改造可采用换玻璃、包覆窗框、双层窗和换整窗的方法，改造后其传热系数、气密性等级应满足安徽省建筑节能设计标准。

7.2.2 外窗遮阳改造宜设置水平或倾斜简易固定外遮阳，也可采用卷帘式百叶、活动织物外遮阳或玻璃贴膜、涂膜，改造后综合遮阳系数、可见光透射比应满足设计标准。

7.3 屋面改造

7.3.1 屋面节能改造宜与屋面防水修缮同步进行。

7.3.2 有风貌要求的地区平屋面宜改造成坡屋面，或采用增加保温层，设置通风架空层等技术方法进行屋面节能改造。

7.4 外墙改造

7.4.1 外墙节能改造宜与外墙饰面工程同步进行，有条件地区可采用外墙保温装饰一体化、隔热涂料等技术形式，改造后的外墙平均传热系数应满足设计标准。

7.4.2 外墙节能改造的施工操作过程应符合国家和地方现行安全和防火标准规范的规定，以及相关工艺要求。

7.5 其他改造

7.5.1 老旧小区建筑节能改造时宜采用绿色建筑技术措施，设计安装太阳能等可再生能源，对屋顶、外墙面等部位实施立体绿化，既有建筑绿色改造评价可执行《既有建筑绿色改造评价标准》。

7.5.2 小区公共空间照明宜采用 LED 照明，小区道路及庭院照明宜采用太阳能路灯、节能灯及 LED 灯。

8 “适老化”改造

8.1 一般规定

8.1.1 老旧小区“适老化”改造应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则。“适老化”改造应符合老年人生理和心理特征。

8.1.2 老旧小区“适老化”改造内容包含配套设置、室外空间、无障碍设计。

8.2 配套设置

8.2.1 老旧小区改造时，宜通过置换、改建等方式，配套建设社区居家养老服务设施。

8.2.2 小区宜增加居民家庭适老助老呼救系统。有条件的小区，宜结合改造，为小区住户提供远程呼救设备安装条件。

8.2.3 小区应选择地形平坦、自然环境良好、排水通畅的室外场地，配设无障碍设施，有条件小区宜配置康复训练设施。

8.3 室外空间

8.3.1 老旧小区改造时，小区宜建设老年人适宜的交往空间。外部空间“适老化”应考虑安全性、便利性、舒适性、智慧型、便于交往等方面设计改造措施。

8.3.2 适合老年人活动的室外场地宜种植较大阔叶乔木和硬铺装，为老人的活动创造充足的具有遮荫条件的场所。逐步提升小区的功能性和舒适性。

8.4 无障碍设计

8.4.1 小区主要公共活动区域，应完善无障碍设施，增加无障碍坡道，休息座椅留有轮椅停留空间，方便特殊人群使用。

8.4.2 宜对小区公共建筑、住宅楼的室内外高差进行改造，对建筑入口进行无障碍设

计。小区公共建筑走道、住宅公共走廊宜增设扶手。

8.4.3 宜在有条件的老年人居住区比例高的既有住宅加装电梯。

8.4.4 条件允许的小区，宜推进设置无障碍停车位。

9 加装电梯改造

9.1 一般规定

9.1.1 加装电梯工程应遵循自愿、安全、节能、环保、经济原则，并便于施工、安装和运营维护。

9.1.2 同一居住区内加装电梯时建筑风格宜保持一致，并与原有建筑风格和居住区环境相协调。

9.1.3 加装电梯工程应确保既有住宅的结构安全。应对既有住宅结构进行安全性评估。

9.1.4 多层住宅加装电梯工程应符合相关规范要求，并考虑加装电梯对建筑内外排水、燃气、强弱电管线产生的影响。

9.1.5 加装电梯工程应根据各市加装电梯建设流程进行审批。工程实施中，应尽量减少对居民生活的影响，保障施工安全。加装电梯工程完成后，按相关规定组织竣工验收，办理使用登记后方可投入使用，并宜由生产厂家维护保养。

9.2 总平面

9.2.1 加装电梯后居住区需通行消防车的道路，其净宽和净高应符合有关规范的要求。当原有道路宽度不满足现行规范要求时，不得再减小道路宽度。

9.2.2 加装电梯工程应减少对相邻建筑、现状绿化和城市景观的影响，按照要求不得降低相邻幼儿园、托儿所等的原有日照标准。

9.3 建筑结构

9.3.1 加装电梯宜以平层进入相应楼层为主要方式。

9.3.2 加装电梯宜选用无机房电梯，贴邻原有楼梯间布置。

9.3.3 加装电梯井道结构宜采用钢结构形式。

9.3.4 候梯厅深度不宜小于 1.5m,当电梯厅和楼梯共用平台时,平台深度不宜小于 1.8m。

9.3.5 井道、轿厢与电梯参数符合下列要求:

- 1、 电梯载重量不宜小于 630kg。
- 2、 轿厢净深不宜小于 1.4m,净宽不宜小于 1.1m。
- 3、 轿厢门应设开门保护装置,门净宽不应小于 0.8m。
- 4、 轿厢地面材料应防滑,侧壁宜设 0.85~0.9m 高扶手。
- 5、 宜选择可容纳担架的电梯。

9.3.6 首层电梯厅、电梯井道应有防止雨水灌入的措施。

9.4 机电设备

9.4.1 应根据工程特点、用电容量和实际供电条件合理确定机电方案,电梯电源应自住宅计量总箱(柜)以专用回路供电,并设置专用的计量装置,接入方案应符合当地供电技术规程要求。

9.4.2 加装电梯工程应符合《建筑物防雷设计规范》GB 50057 的相关要求。

9.4.3 应根据既有住宅门禁系统、视频监控系统等智能化系统实际情况,结合用户需求,合理设置智能化系统。

9.4.4 在电梯轿厢、电梯厅、连廊等公共区域宜设置视频监控系统或预留安装条件。

9.4.5 电梯轿厢内应设置紧急报警装置。轿厢内的对讲设备、专线电话与监控信号应接至小区的安保控制中心或物业值班室;若无安保控制中心或物业值班室时应引至单元入口门厅等公共部位的声光报警装置。

9.4.6 加装电梯宜设置梯控系统。

10 成片改造

10.1 一般规定

10.1.1 坚持统筹安排、统一规划，成片改造老旧小区，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强片区服务设施、公共空间共建共享。

10.1.2 将有共同改造需求，独栋、零星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合，统一设计、同步改造，形成片区，鼓励支持改造后进行统一的物业管理。

10.1.3 坚持规划引导，按照原有资金来源渠道和实施主体，推进成片改造。

10.2 完善公共服务设施

10.2.1 对片区内的公共服务设施整体测算，集中建设、共同享用。重点完善片区的医疗、文教、体育、养老、托幼、助餐、家政、邮政快递服务站等功能性公共服务设施，鼓励打造社区便民生活服务圈，拓展形成“完整社区”。

10.2.2 鼓励新建项目在满足小区自身需求的基础上，与相邻老旧住宅区共享公共服务设施。公共服务设施的服务半径不宜超过相关规定。

10.2.3 构建片区公共设施开放格局，鼓励附属设施向公众开放、分时共享，解决空间不足困境，补充公共服务设施短板。

10.2.4 片区公共空间改造统筹考虑景观和应急避难要求。

10.3 塑造片区特色

10.3.1 延续片区文化，挖掘片区的发展历史、地域特点、特色建筑、文化共识等元素，融入片区改造设计，打造独特片区文化。对具有历史文化保护价值的建筑等历史名录，按规定进行历史文化保护，体现文化传承，强化城市特色空间。

10.3.2 片区建筑色彩与城市色彩相协调，增强不同建筑的可识别性。

10.3.3 注重社区引导牌、道路引导指示牌等标识，完善小区服务管理的标识系统；小区、楼、单元、门牌等相关标识宜结合小区整体改造，具有一定辨识度、文化特色。

10.3.4 小区围墙宜通过改变其造型、色彩及材质与周围环境相结合形成特色景观空间；增强片区联系，相邻小区间的围墙，有条件的宜采用生态绿篱进行替代，以增加小区的空间感受，增加居民交往连通性。

11 实施和验收

11.0.1 老旧小区改造应明确实施责任主体，规范建设和管理程序。

11.0.2 改造项目应有完整的设计文件、施工方案与技术措施。

11.0.3 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，科学合理地组织施工，减少对附近居民生活的干扰。

11.0.4 确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则，规范引入物业管理，同步建立小区后续长效管理机制。

11.0.5 项目竣工后，应按规定组织验收，并做好资料归档。

12 负面清单

12.1 基础设施整治

- 12.1.1 道路改造达不到设计要求的，未做到路平、灯明、水通的。
- 12.1.2 小区管网未做雨污分流的，阳台污水落水管未接入污水管网的。
- 12.1.3 燃气管道施工未达到设计标准，存在燃气泄漏、爆炸隐患的。

12.2 房屋综合整治

- 12.2.1 违章建筑等未按相关规定进行拆除整治的。
- 12.2.2 改造过程中未经批准擅自改变建筑使用功能的。
- 12.2.3 屋面改造未按标准施工，不符合安全要求的。
- 12.2.4 墙面外饰改造不切合实际，不符合适用、经济、美观原则，搞不重实效面子工程的。

12.3 公共设施整治

- 12.3.1 绿化小品等设计不符合实际、贪大求洋，搞不切实际形象工程的。
- 12.3.2 小区环境改造不符合安全防护要求的。
- 12.3.3 对具有历史文化保护价值的历史建筑、古树名木等未按规定要求进行保护的。
- 12.3.4 未经征求居民意愿等程序，改变小区公共绿地等用途的。
- 12.3.5 停车场出入口设置不满足交通安全要求的。
- 12.3.6 充电设施设置达不到安全防护和使用要求的。

12.4 安防、消防改造

- 12.4.1 道路改造后，降低原有道路消防、救护等要求的。

12.4.2 消防器材等设施配备不达标的。

12.5 建筑节能改造

12.5.1 建筑节能改造影响建筑结构安全和使用功能,不满足相关安全和防火规范规定的。

12.6 “适老化”改造

12.6.1 小区主要公共活动区域未设置无障碍通道的。

12.7 加装电梯改造

12.7.1 增设电梯影响建筑住用安全的。

12.8 成片改造

12.8.1 成片改造项目未进行整体规划的,未达到改善片区公共服务、公共环境成效的。

12.9 实施管理

12.9.1 改造前未征求居民及物业服务等相关单位意见的,改造项目未立项的,未公示的。

12.9.2 改造项目未按程序设计、不招标进行施工的。

12.9.3 未按照施工安全管理规范施工,未做好安全防护、未及时清理施工现场的。

12.9.5 改造项目未经验收就移交使用的,改造后未建立长效管理机制的。

13 附则

13.0.1 各地可结合实际情况，制定本地区城镇老旧小区改造技术导则或实施细则。

附录

安徽省城镇老旧小区改造项目生成指引

一、前期摸排

由县（市）区住房城乡建设主管部门、街道（镇）、社区组织相关单位和人员，结合居民改造申请，以街道（镇）、社区为单元，对符合改造条件的城镇老旧小区进行摸排，梳理需要改造的老旧小区，以及有共同改造需求、可成片整体改造的片区。

摸排调查老旧小区的基本情况，了解掌握小区的建成年代、建筑面积、楼栋数、单元数、居住户数、建筑物的基本结构等情况，了解小区地下管网的分布、使用情况等，充分征询改造小区居民意见建议，填写《老旧小区单体楼现状一览表》《老旧小区改造提升居民需求调查表》等（见附表 1、附表 2）。

建议在摸排时对成片的城镇老旧小区，做好社区养老、托幼、医疗、家政、体育设施、智能信报包（快件）箱、便民超市等公共服务设施的需求调查工作。

二、项目排序

1. 初步确定年度老旧小区改造名单

在前期摸排的基础上，对摸排的老旧小区进行初步科学排序，区分轻重缓急，制定年度计划，初步确定年度老旧小区改造名单。建立激励先进机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。

2. 初步确定改造主要内容

参照改造类型（基本型、完善型、提升型），科学确定改造目标，合理确定改造内容，重点解决老旧小区市政基础设施老化、居住环境差、公共服务缺失等问题。结合实际需要，围绕基础设施整治、房屋综合整治、公共设施整治、安防消防改造、建筑节能改造、“适老化”改造、加装电梯改造、成片改造等 8 个方面，确定相应的老旧小区改造内容，并对改造名单、改造内容进行公示。

三、项目生成

向城乡建设主管部门及相关职能部门报送年度老旧小区改造工作计划，经同意后予以公布，生成年度老旧小区改造项目名单。

附表 1. 老旧小区、单体楼现状一览表

2. 老旧小区改造居民需求调查表

附表 1

老旧小区、单体楼现状一览表

小区名称 _____		小区位置 _____										
小区占地面积 _____		小区建成时间 _____										
小区住宅栋数 _____		小区户数 _____										
小区总建筑面积 _____		物业管理 _____										
停车位 _____		公共服务设施 _____										
住宅楼号	单体建成时间	住宅单元数(每栋)	住宅户数(每栋)	住宅居民数(每栋)	屋面漏水情况	三表出户情况	单元垃圾桶(有,无)	单元防盗门(有,无)	违章建设(有,无)	单元集中信箱(有,无)	单元电梯情况(有,无)	外墙及门窗保温情况(有,无)
1#												
2#												
3#												
4#												
5#												
6#												
7#												
8#												
9#												
10#												
11#												
12#												
备注：小区所有住宅楼全部列入统计												

附表 2

老旧小区改造居民需求调查表

_____小区_____幢_____单元

姓名		性别		年龄		职业		
住址						电话		
是否同意改造						是 ()	否 ()	
序号	改造内容					需要改造 (√)	备注	
一	基础设施 整治	1. 修整道路						
		2. 架空管线整治						
		3. 弱电下地						
		4. 水电气设施设备改造						
		5. 增设标准化垃圾桶						
二	房屋综合 整治	6. 拆除违法搭建建筑物、构筑物						
		7. 整修屋面						
		8. 规范屋面太阳能水管						
		9. 设置屋面雨水立管及阳台排水管						
		10. 修复屋顶防雷设施						
		11. 外立面涂装						
		12. 楼道洁化						
		13. 增设楼道灯						
三	公共设施 整治	14. 修整绿化						
		15. 增设路灯						
		16. 更新增加引导牌、楼栋号等标识						
		17. 修缮宣传栏						
		18. 增设停车位						
		19. 新增(改建)自行车棚						
		20. 增设电动自行车充电位						
		21. 增设电车汽车充电车位						
		22. 扩建物业管理用房						
		23. 新建(改造)门卫室						
		24. 更新增设信报箱、智能快递箱						
		25. 增设运动、休闲场地						
		26. 增设健身器材						
		27. 修缮公厕						
四	安防、消 防改造	28. 增设电子监控						
		29. 维修小区单元门						
		30. 疏通消防通道						
		31. 增设(修缮)室外消防栓						
		32. 增设(修缮)移动式灭火器						

五	建筑节能改造	33. 外墙保温		
		34. 屋面保温		
		35. 门窗保温		
六	“适老化”改造	36. 配套居家养老服务设施		
		37. 小区道路无障碍改造		
		38. 主要公共活动区域配套无障碍设施		
		39. 建筑出入口无障碍改造		
		40. 增加居家应急呼叫系统		
七	加装电梯改造	41. 是否愿意出资加装电梯		
八	成片改造	42. 托幼所		
		43. 幼儿园		
		44. 医疗卫生服务设施		
		45. 社区养老、日间照料中心		
		46. 便民超市、菜市场		
		47. 体育设施		
九	出资意愿	48. 直接出资		
		49. 使用（补交）住宅专项维修资金		
		50. 让渡小区公共收益		
十	您的其他需求或意见和建议			

注：被调查人意见和建议较多的可另附意见。

_____区_____街道（乡镇、社区服务中心、社区委） 联系人 _____ 电话 _____