

CECS

T/CECS-2020

中国工程建设标准化协会标准

既有住区公共设施改造技术规程

Technical specification for public facility renovation of existing residential
quarters

(征求意见稿)

2020年8月

前 言

根据中国工程建设标准化协会《关于印发〈2018年第二批协会标准制订、修订计划〉的通知》（建协标[2018]030号）的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外标准，并在广泛征求各方意见的基础上，制定本标准。

本标准共分9章，主要技术内容包括：1. 总则、2. 术语、3. 基本规定、4. 目标策划与改造实施方案编制、5. 市政交通设施改造、6. 公共服务设施改造、7. 公共空间设施改造、8. 实施机制与方法。

本标准由中国工程建设标准化协会绿色建筑与生态城区专业委员会归口管理，由中国中建设计集团有限公司、全联城市更新有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送至中国中建设计集团有限公司（地址：北京市海淀区三里河路15号中建大厦A座6层；邮政编码：100037）。

本标准主编单位：

本标准参编单位：

本标准主要起草人员：

本标准主要审查人员：

目 次

1	总 则	1
2	术 语	3
3	基本规定	4
4	目标策划与改造实施方案编制	10
4.1	改造内容分类	10
4.2	项目改造实施方案编制	14
5	市政交通设施改造	18
5.1	给排水设施	18
5.2	供电供气供热设施	20
5.3	照明与电信设施	22
5.4	道路设施	25
6	公共服务设施改造	30
6.1	服务设施配置	30
6.2	新型服务设施	34
7	公共空间设施改造	38
7.1	公共活动场地	38
7.2	防险避难设施	40
7.3	环境卫生设施	43
7.4	全龄友好无障碍设施	45
8	实施机制与方法	49
8.1	运行维护与物业服务	49
8.2	共同缔造实施机制	51
8.3	运行服务与资金筹措	53
	本标准用词说明	60
	引用标准名录	61

Contents

1	General Provisions.....	1
2	Terms.....	3
3	Basic Requirements.....	4
4	Objective Planning and Renew Implementation Plan Development.....	10
4.1	Classification of Renovation Content.....	10
4.2	Project Renew Implementation Plan Development.....	14
5	Renovation of Municipal Transportation Facilities.....	18
5.1	Water Supply and Drainage Facilities.....	18
5.2	Power-supply, Air-supply and Heat-supply Facilities.....	20
5.3	Lighting and Telecommunication Facilities.....	22
5.4	Road Facilities.....	25
6	Renovation of Public Service Facilities.....	30
6.1	Allocation of Service Facilities.....	30
6.2	New Service Facilities.....	34
7	Renovation of Public Space Facilities.....	38
7.1	Appreciation of Elderly Friendly Habitation.....	38
7.2	Appreciation of Supporting Services.....	40
7.3	Appreciation of Performance Upgrade.....	43
7.4	Standardization of Operation Management.....	45
8	Implement Mechanisms and Methodology.....	49
8.1	Operation Maintenance and Property Service.....	49
8.2	Co-found Implement Mechanisms.....	51
8.3	Operational Service and Financing.....	53
	Explanations of Wording in This Standard.....	58

既有住区公共设施改造技术规程（征求意见稿）

1 总 则

1.0.1 为完善老旧小区居住功能，改善人居环境，满足居民的生活需求，提升老旧小区公共设施的改造水平，制定本《标准》。

【条文说明】

本条为制定本《标准》的目的。老旧小区公共设施改造应体现新时代高质量发展理念，充分挖掘老旧小区的特色和资源，完善居住功能，改善人居环境，提高社区公共设施性能和品质。为指导老旧小区公共设施的更新改造，提升改造水平，特制定本《标准》。

1.0.2 本标准所指老旧小区公共设施为：市政基础设施、配套服务设施、公共空间设施等。

【条文说明】

本条明确了《标准》中所指公共设施包括：社区市政基础设施、配套服务设施、公共空间设施等内容。

1.0.3 本标准所规定的老旧小区公共设施改造的技术要求与规定应符合国家现行有关法规、标准和规范的规定。

【条文说明】

本条明确了老旧小区公共设施改造应执行国家和各省市颁布的相关标准和规范，同时又要结合老旧小区改造的实际情况，依法有序推进老旧小区的改造。

1.0.4 按照“设计先行，一区一策，系统实施”的原则，合理制定系统的改造实施方案，充分反应居民需求，体现不同地区改造特色。

【条文说明】

本条标准提出应结合我国国情以及各地的实际情况，坚持以人民群众日益增长的美好生活需要为出发点。以规划设计为先行，统筹存量资源利用，因地

制宜差异化实施。

老旧小区改造的关键问题是改造实施方案和模式的确定，只有因地制宜地将需求与服务，技术与模式紧密结合才能制定出有效的实施方案，保障老旧小区改造得以落实。

既有住区公共设施改造技术规程（征求意见稿）

2 术 语

2.0.1 老旧小区 Old Residential Area

老旧小区是指城市、县城（城关镇）建成 20 年以上，配套设施不足、建筑功能不完善、结构安全存在隐患、影响居民基本生活的住宅小区。普遍存在如老旧小区规划布局不合理、有结构安全隐患、保温效果不佳、渗漏久治不决、雨污合流、公共用房及配套设施缺损等难以满足居民生活基本需求，以及电负荷配置不足、给排水管道破损渗漏、小区安防、技防设施缺失、小区停车位不足等问题，难以满足居民生活基本需求。对部分建成不足 20 年，但具备前述定义特征的亦可视为老旧小区。

2.0.2 片区综合改造设计 Comprehensive Design and Renovation for Certain District

是指至少以步行时间 5 分钟，步行距离 300-500 米，常住人口为 0.5-1.0 万人的区域为基本规模进行的片区综合改造。对其所辖地域内各类单位和居民区可利用的地上、地下存量资源、道路系统、公共服务、公共空间设施等进行梳理，编制的改造片区专项改造设计。

2.0.3 信息化服务设施 Informatization Service Facility

人民群众日益增长的美好生活需要对社区配套服务设施提出了越来越高的要求，信息化服务设施是指充分利用 5G 技术、互联网、物联网、大数据、云计算等新一代信息技术的集成应用，结合社区智慧机房建设，设置小型设施和器具，为居民提供社区线上、线下联动的“无接触式”网购配送、集成售卖柜、数字博物馆、移动智能图书馆、邻里共享学堂、二手市集、事务办理、健康电子档案、人工智能（AI）诊断、共享健身仓、智能健身绿道、社区文化娱乐等的信息化服务设施。

3 基本规定

3.0.1 老旧小区公共设施改造应坚持街区、片区连片改造，充分挖掘存量资源，全面提升居住生活质量。

【条文说明】

本条明确了老旧小区公共设施改造应依据城市总体规划要求，充分考虑所在区域和周边存量资源利用，以片区改造为改造范围，制定经济可行的实施方案。

3.0.2 至少以步行时间 5~10 分钟，步行距离 300~500 米，常住人口为 0.5-1.0 万人的区域为基本规模，编制改造片区综合改造设计方案，并应包括下列内容：

1. 片区综合改造规划设计包括：交通系统、服务设施、公共空间、综合整治、地下空间利用等方面的内容；
2. 片区综合改造建筑设计包括：危旧楼房改建、建筑立面更新、建筑性能提升等方面的内容；
3. 片区综合改造技术措施包括：绿色建筑、智慧社区、健康社区、海绵城市、工业化装配和适老无障碍等方面的技术集成。

【条文说明】

随着社会经济发展和人民群众日益增长的美好生活需要的不断增长，很多老旧小区片区在建设过程中缺乏统一规划，各自圈地建房，造成片区内用地混杂，圈地圈墙严重，道路系统不通，配套服务和环境设施不足。所以，应以居民步行可达的范围为基础，统筹考虑一定社区规模和范围的改造，才能够更好提升环境质量，统筹利用存量资源，筹集落实改造资金。

片区综合改造设计应对其所辖地域内各类单位和社区可利用的地上、地下存量资源，市政基础设施、配套服务设施、公共空间设施等进行统筹。社区改造的建设增量应以区域总量平衡、动态零增长、居民无意见为原则，统筹利用

存量资源，合理确定各项资源调配指标和控制要素，更新规划布局各类设施。

目前，我国老旧小区改造的实际工作中缺乏系统性，造成改造对象和内容不全面、工作碎片化现象严重，在很大程度上影响了改造工作的推进。本条明确专项改造设计应系统地提出有关：道路交通阻断、公共空间匮乏、安全管理堪忧、公共服务不足、社区文化缺失、建筑性能退化等问题的解决方案，以及与提升居住环境品质相关集成技术。

3.0.3 应保证改造片区内交通系统通行顺畅，与城市路网联系便捷，疏通调整消防和救护等应急通道和急避难场所，并应符合下列规定：

1. 沿城市支路每 300m 至少有一条通行顺畅的组团车行道路；
2. 改造片区内的步行道路连贯安全，步行300~500米可便捷到达公交车站；
3. 疏通和增补消防车道，清理消防扑救面场地，规划应急避难路径，增加避难场地；
4. 调整不符合消防通行和应急避难要求的道路和出入口，使其满足消防、救护和搬家等通达要求。

【条文说明】

本条提出了对老旧小区路网进行更新的原则和规定。保证社区内道路路面平整，无坑洼、破损等安全隐患；道路通行顺畅，安全便捷，尺度适宜。并要求社区道路与城市外部交通形成便捷的接驳。

本条提出了对老旧小区消防通道和避难场所进行改造更新的原则和规定。要求满足消防车、急救车通达要求，要求有两条及以上不同方向的应急通道与外部应急避难场地有效连通，通道的有效宽度不应小于 4m。并应设置明显的应急避灾安全疏散引导标识。

要求应有满足居民应急避难要求的场所，配置必要的设施，满足应急避难休息、应急医疗救护、应急物资储备分发、应急管理、应急厕所、应急垃圾收

集、应急供电、应急供水、应急排水、应急广播和消防等要求。

3.0.4 应合理补差配置 5 分钟步行距离的社区服务设施，并应符合下列规定：

1. 必配设施应包括：社区服务站、文化活动的站、居家养老（助残）驿站、便民商业点、物业管理用房、公厕、垃圾收集房（点）、智慧机房、快件送达等设施；
2. 可配设施应包括：学习培训类、健康服务类、精神慰藉类、邻里互助共享类、文艺展演类、创新创业类设施。

【条文说明】

老旧小区片区内普遍缺少公共服务设施，服务布局碎片化，设施陈旧现象严重。社区各类服务设施应坚持开放共享的原则，遵循集中和分散布局兼顾、独立和混合使用并重的原则，以更大的片区存量资源统筹规划服务设施布局。

5 分钟步行距离的社区范围可由多个封闭街坊组成，步行距离约为 300m，在社区内或边界空间补差配套服务设施，其特点是规模小、无选择性，可提供日常必须的便民服务，主要服务于社区内居民。

其中必配设施主要包括：社区服务站（社区居委会、党建、警务）、文化活动的站（图书室、健身、棋牌、文艺活动、心理咨询）、居家养老（助残）驿站、社区商业网点（超市、便利店、药店、洗衣店、理发店、家政服务、社区餐厅等）、生活垃圾收集站、公共厕所等。

其中菜市场或生鲜超市满足果蔬、肉类、熟食等食品、用品销售。便利店满足居民日常生活用品销售。社区餐厅为社区居民尤其是老年人提供助餐服务。家政服务为社区居民提供保洁、护理等家政服务。维修点提供户内水电气暖等设施维修、家电维修等服务。邮件和快件送达设施满足可寄送和接收邮件和快件等网购物流服务。物业管理与服务满足建筑与设备维修、保安、绿化、环卫管理服务。

其中可配设施主要包括：社区老年学校、兴趣培训学校、职业培训中心、

儿童教育培训。社区主动健康大数据服务，精神慰藉类服务冥想空间和心灵港湾等，服务小学生的4点半放学后托管。文艺展演类服务包括小剧场和艺术展演室等，并通过数字博物馆、移动图书馆智能设施，提供更加丰富的文化生活服务。建立社区线上、线下联动的邻里共享学堂；工具漂流、二手市集和4点半课堂等邻里互助；文创工坊等社区“双创”服务；以及共享厨房、共享书吧、共享健身房等社区共享服务设施。

3.0.5 应合理补差配置10分钟步行距离的社区服务设施，并应符合下列规定：

1. 必配设施应包括：社区服务中心、派出所、社区商业中心、社区卫生服务中心、社区日间照料中心、再生资源回收、社区文化中心、社区健身中心、社区超市、社区物流配送、社区综合应急防灾中心；
2. 可配设施应包括：社区图书馆、体育健身场馆；有条件的，可配置社区主动健康诊疗和康复诊疗服务，并设置与家庭病房和综合医院相联通的信息化远程诊疗平台。

【条文说明】

该类配套设施主要满足附近居民的日常生活所需，一般集聚在小区生活性街道旁。可通过分散多点的布局方式满足配建要求，如条件许可，也鼓励配套社区“小微中心”，为居民提供便捷的“一站式”公共服务，方便居民使用。相对集中配套建设文体、医疗卫生、养老等设施，可将社区卫生服务站、老年人日间照料中心等医疗卫生和养老服务功能统筹配置，并结合居民实际需求配置相应的便民服务和文体活动功能。

随着居民对有氧运动、文化阅读等日益增长的需要，有条件的社区，可增配社区图书馆，可建设1处800-1300平方米的运动场地，配备5人制足球场、篮球、排球、乒乓球等球类场地。鼓励各社区共享城市图书馆、文化馆、体育场馆等设施，并通过数字博物馆、移动图书馆智能设施，提供更加丰富的生活服务。

3.0.6 应配建满足居民健康健身生活需求的公共活动场地，并应符合下列规定：

1. 在 300 半径范围内，应有 1 处 150-750 平方米的活动场地，满足社区居民跳广场舞和健身需要；
2. 场地地面铺装平坦防滑，并应配建适当的健身器材、休闲座椅和遮荫等设施；
3. 有条件的社区，可建设 1 处 800-1300 平方米的运动场地，配备 5 人制足球场、篮球、排球、乒乓球等球类场地。

【条文说明】

社区内应确保留有居民交往休闲场地不被侵犯占用，考虑到活动场地老年人使用率较高，建议其半径不宜超过 300m。活动场地可以结合社区内宅间绿地、口袋公园和社区公园等公共绿地统筹设置。地面铺装平坦防滑，并应配建适当的健身器材、休闲座椅和遮荫等设施。

2015 年 3 月，国务院办公厅印发《中国足球改革发展总体方案》，要求扩大足球场地数量。研究制定全国足球场地建设规划。把兴建足球场纳入城镇化和新农村建设总体规划，明确刚性要求，由各级政府组织实施。因地制宜建设足球场，充分利用城市和乡村的荒地、闲置地、公园、林带、屋顶、人防工程等，建设一大批简易实用的非标准足球场。创造条件满足校园足球活动的场地要求。

3.0.7 应合理划定居住街坊封闭管理单元，并应符合下列规定：

1. 居住街坊封闭管理单元是以居住功能为主的集中区域，其封闭管理尺度可由社区内的车行道路和边界通行道路进行界定；
2. 居住街坊封闭管理单元应以能实施技防物防的社区管理为原则，其出入口应当直接开向城市支路或新疏通的街坊车行道路，并应设有两个可保证消防车通行和应急疏散的出入口。

【条文说明】

依据我国国情,社区管理应开放与封闭相结合,其封闭管理单元可根据车行道路和边界通行道路,以及物业管理服务能力进行划定,建议封闭管理的居住街坊单元规模不宜超过1500户。完善社区居委会、业主委员会、物业服务公司和社区组织,建立健全社区议事会、联席会制度,形成党建核心引领、社区组织多元参与的治理格局。应按照不低于物业总建筑面积的2%的比例配置物业管理用房,发展线上线下相结合服务模式,配备专业物业服务人员。

3.0.8 社区公共服务设施和公共空间设施改造应符合上位城市设计相关规定,深入挖掘社区历史沿革,营造体现地域文化特征和社区文化价值的建筑风貌。

【条文说明】

应重视社区历史沿革,积极挖掘地方特色、文化价值和历史记忆。依据上位城市设计对建筑风貌的相关规定,对服务设施建筑界面的用材和色彩等进行整体控制,注重建筑细节设计,使其符合地域文化特征。避免出现为了迎合时代潮流,标新立异改造建筑立面。

3.0.9 各阶段和各专业设计成果交付的设计文件应包括建筑信息模型,并应保证各设计文件之间、各专业模型之间的协调一致性。

【条文说明】

当前,老旧小区很多已图纸资料存档不全,应利用改造的机会,重新建立建筑文档资料。同时,改造项目参与主体较多,工作零散,现场调整较多,采用建筑信息模(BIM)进行交付可以保证信息资料与实际情况的一致性,并为未来数字孪生社区建设提供了基础信息。

4 目标策划与改造实施方案编制

4.1 改造内容分类

4.1.1 老旧小区公共设施改造内容包括：小区市政基础设施改造、小区配套服务设施改造、小区公共空间改造。

【条文说明】

本条明确了本标准所涉及的改造内容，要求针对所规定的内容进行目标策划与改造实施方案的编制。

4.1.2 应立足小区实际情况，将改造内容区分为基础类（民生工程）、完善类（提升工程）、提升类（配增工程），并制定相应的改造内容清单、具体改造标准，明确改造重点。

【条文说明】

纳入基础类的，应为满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容。包括：小区内以及小区红线外与小区直接联系的水、电、路、气、信以及北方供暖地区供热等设施的改造，小区内照明、安防、消防、绿化、生活垃圾分类等设施的提升，以及小区内违法建设的拆除。

纳入完善类的，应为满足居民改善型生活需求和生活便利性需要的改造内容。包括：增设无障碍、适老、充电、智能快递柜、文化休闲、体育健身等设施，以及建筑节能改造，建设物业用房、停车库（场），有条件的加装电梯等。

纳入提升类的，应为丰富社会服务供给、提升居民生活品质的改造内容。包括：建设社区综合服务、卫生服务、养老、抚幼、助餐、家政保洁、便民市场、便利店等服务设施。

4.1.3 基础类（民生工程）改造内容应符合表 4.1.3 的规定。

表 4.1.3 基础类（民生工程）改造内容

类别	项目	改造内容	
安全适用	防火更新	清除消防通道堆放堵塞垃圾，保持消防逃生通道顺畅	
		修缮完善街道消防栓；更换、增设消防设施设备；住宅的公共部位宜设置临时消防卷盘	
配套设施	市政基础设施	供水	小区内未通自来水的要接入城市供水管网，实行“一户一表”，抄表到户，水压稳定。
		供电	更新改造小区内供电管网老化，实行“一户一表”抄表到户，同时，对于项目设计供电容量不足的，进行增容改造，确保供电管网全覆盖，保障电力供应。
		供气	未通管道燃气的小区建设天然气管道（线），保证管道燃气进户
		弱电	建设集中通信管线，光电、电信、移动、联通等通信线路统一走管。对原有明线进行拆除。
		道路	对小区范围内道路进行梳理整治、敷设修缮。保证通行顺畅，与城市路网联系便捷，满足消防车、急救车通达要求，并满足夜间照明要求。
		雨污设施	对雨污管网重新规划设计，实现雨污分流。屋面雨水引入周边绿地等海绵设施，布设雨水管网和污水管网，有必要的，对化粪池进行改造或重建
	活动设施	因地制宜增加活动场地和设施	
		室外增设休息座椅	
		完善休闲健身、儿童娱乐设施	
	基础服务设施	对原有垃圾房、垃圾池进行拆除，更换成封闭式垃圾桶、垃圾箱等，使其规格一致，外观整洁，分类归集，分布合理。	
对路灯等小区公共照明设施进行更换、维修或增设。达到照明			

		设施完好，布置合理。根据需要实施照明节能改造。
		完善广告牌位及文化宣传栏，增设引导标识等。达到外观整齐，布局合理。
		修缮或增设非机动车场地
		结合小区实际，对围墙、小区大门修缮、改造或增设。实现可封闭式管理

【条文说明】

本条明确了基础类（民生工程）改造内容清单，并将其分类为安全适用工程和配套设施工程。本条所列的改造内容除应满足本条规定的改造后所达到的标准外，还应符合国家现行有关法规、标准和规范的规定。

4.1.4 完善类（提升工程）改造内容应符合表 4.1.4 的规定。

表 4.1.4 完善类（提升工程）改造内容

类别	项目	改造内容
环境美化	小区道路更新	对小区内道路进行修复或增建，达到道路平整无破损。
		对规划停车设施被改变用途的，先进行整治，恢复停车功能；合理规划、设置小区内交通标示、道闸等。
	绿地和景观更新	对原有绿地或空地进行规划设计，绿化、美化环境
		对居民活动场所进行硬化，增设小区景观小品
综合环境整治	拆除小区内违章建筑	
运维管理	安全防范	安装小区视频监控系统，保证小区公共区域无监控盲点。
		完善小区门禁系统增设小区汽车智能挡车管理系统
		增设小区门卫值班岗

		维修或安装单元防盗门和对讲系统，保证每户对讲通畅。
	信息网络管理	设置物业管理服务平台
功能提升	加装电梯	按照各地相关规定，有条件的加装电梯。
	立体停车库	有条件地区根据现场条件及需要增加立体停车库（场）

【条文说明】

本条明确了完善类（提升工程）改造内容清单，并将其分类为环境美化工程、运维管理工程和功能提升工程。本条所列的改造内容除应满足本条规定的改造后所达到的标准外，还应符合国家现行有关法规、标准和规范的规定。

4.1.5 提升类（配增工程）改造内容应符合表 4.1.5 的规定。

表 4.1.5 提升类（配增工程）改造内容

类别	项目	改造内容
适老宜居	适老设施	对楼道和小区出入口进行无障碍宽度及坡道改造
		对小区道路实施无障碍通道、盲道改造
		修缮加装或完善适老扶手、照明等设施
		修缮或增加无障碍休息区
	养老服务设施	设置养老活动中心、医疗保健用房、公共活动用房、老年人日间照料用房等
配套设施 功能增值	增值设施	设置幼儿园、婴幼儿托育、儿童活动设施等
		设置便民设施（便民超市、助餐、保洁、快递驿站等）
		设置文化设施（便民服务公示栏、文化宣传栏、信息栏）

		对地下空间开发再利用，采取扩建加层改造等
--	--	----------------------

【条文说明】

本条明确了提升类（配增工程）改造内容清单，并将其分类为适老宜居工程和配套设施功能增值工程。本条所列的改造内容除应满足本条规定的改造后所达到的标准外，还应符合国家现行有关法规、标准和规范的规定。

4.2 项目改造实施方案编制

4.2.1 在老旧小区改造实施决策阶段应编制详细的改造实施方案，保证其实施决策的科学性和可实施性，并应包括以下内容：

1. 改造片区摸底调研和评估鉴定报告；
2. 改造对象内容清单和出资筹资金融方案；
3. 片区综合改造设计与存量资源整合利用方案；
4. 物业管理和配套服务设施运行方案；
5. 沟通协商与组织方法、政策帮扶建议。

【条文说明】

老旧小区改造是一个系统工程，本条规定了项目改造实施方案编制的详细内容，要求针对改造全过程和改造后的社区运行管理进行详细的工作策划。要求明确项目实施主体，改造内容范围和改造重点，出资筹资方式，组织实施方法，审批流程机制和希望获得的政策帮扶，提出项目“一揽子”整体解决方案建议。其内容包括了现状评估、设计、物业管理、运行服务、筹资和工作措施等不同的工作环节和工作内容，只有将这些工作深入融合，协同衔接，才能保证改造全过程工作的科学性和可实施性。

拟改造区域广泛的综合调查、评估和诊断是支撑专项改造设计和制定实施方案的基础。只有扎实地做好调研评估，才能明确改造对象、内容和范围，合理确定改造重点；才能不搞一刀切，杜绝政绩工程、面子工程；才能合理制定

改造实施方案，充分反映居民需求，体现地域特点。

4.2.2 以 5~10 分钟步行距离为半径开展改造片区摸底调研和评估鉴定，编制摸底调研和评估鉴定报告。

【条文说明】

改造片区摸底调研和评估鉴定工作内容包括：现状项目基础情况和建筑本体调查评估、居民改造需求和意愿调查和存量资源调研评估。

所需调研的存量资源包括：用地和房屋资源，片区内公共服务设施资源，片区内住户资源、可市场运行项目资源。

用地和房屋资源包括：拆除违法违规建筑、临时建筑腾空的土地，整理乱堆乱放区域等获得的用地，小区及周边空地、荒地、闲置地、待改造用地及绿地等资源；可利用的闲置锅炉房、杂物房、地下人防等公有房屋资源。片区内公共服务设施资源包括：10 分钟步行距离范围内的学校、医院、商业、交通等公共服务设施资源；片区内住户资源包括：人口状况、户数、楼栋数、建筑面积、土地和建筑权属关系、企事业单位公共建筑；可市场运行项目资源包括：房屋租赁、停车收费、广告租赁、场地租赁、网购派送等收费情况，以及便民商业、社区养老、健康医疗各类配套服务设施的运行和租赁情况。调研报告作为改造项目立项文件。

4.2.3 开展改造内容功能评估，明确必改民生工程、提升工程和增配工程改造内容，明确多主体出资责任和出资比例。

【条文说明】

针对社区内需要改造的民生工程（基础类）、提升工程（改善类）和配增工程（提升类）内容进行评估，首先判定必须改造民生工程（基础类）的改造内容，并明确出资方和出资比例。通过地方各级政府预算安排财政资金，直接用于民生工程（基础类）改造。或由政府建立专项的设施改造基金，实施“以奖代补”。评估报告作为改造项目立项文件。

原则上基础类改造内容，即满足居民安全需要和基本生活需求的，政府应重点予以支持；完善类，即满足居民改善生活需求便利性需求的，政府应适当给予支持；提升类，即丰富社会服务供给的，以市场化运作为主，政府重点在资源统筹使用方面给予政策支持。

老旧小区改造项目策划应该尽力而为、量力而行，不能“大拆大建”，不能搞房地产，杜绝政绩工程、面子工程，充分反映居民需求，体现小区特点。应明确完整社区目标值，明确改造对象内容、范围和重点，明确要改哪些、必须改哪些，拆分改造项目清单。

列细分类分项出资方案，明确政府出资、专项市政公司出资、社会资本出资、居民个人出资等各项出资项目。列细各类改造内容成本测算、可运营项目回款方案，后续社区管理资金平衡方案以及小区改造资金整体平衡方案。

4.2.4 至少以5~10分钟步行时间，步行距离300~500米，常住人口5000~10000人为改造范围，编制片区综合改造设计方案，并应包括下列内容：

1. 合理疏通改造消防和救护通道，构建小区慢行系统；
2. 重新划定居住街坊物业管理单元；
3. 划定应拆除的违建、临建和乱堆乱放区域；
4. 确定应拆除原址重建的危房和非成套住房；
5. 利用腾空和整理所获得的用地，规划公共空间和配套服务设施；
6. 地下空间和半地下空间的资源利用；
7. 利用片区内企事业单位公共建筑所进行的复合功能更新改造；
8. 社区公共空间和社区风貌提升规划等相关内容；
9. 分类改造工程所达到的技术性能目标值。

【条文说明】

本条文明确了老旧小区片区综合改造设计方案应以片区为规划范围，成片连片改造更有利于引入社会资本，市政设施、交通停车、社区服务配套等问题

也可以在更大范围内更好地进行统筹。同时，明确了片区综合改造设计方案的主要编制内容。

4.2.5 以区域总量平衡、动态零增长、群众无矛盾，符合国家和各地方现行相关标准规范为原则，推行并联审批，联合审图等快速审批流程。

【条文说明】

明确在符合消防、日照、防扰等方面的相关规范要求，并在征得 90%居民同意前提下，对社区改造专项建设规划进行评审批复。涉及用地问题的按相关规定执行，不涉及用地问题的配套服务设施建筑或临时便民设施应明确使用年限。

建立适应改造需要的项目审批制度和模式，建议开辟“绿色通道”，实行“立项、审查、审议、决策”等流程的多线并联机制。建议在住房和城乡建设各层级部门下新设老旧小区改造工程管理处，负责统筹协调组织、审批、管理等工作，在改造完成后将成果与资料报自然资源与规划部门备案。

5 市政交通设施改造

5.1 给排水设施

5.1.1 采用市政管网直接供水，保证用水安全，并应符合下列规定：

1. 应采用避免水质二次污染的无负压供水设备，由市政管网直接供水。市政管网直接供水的水压不能满足要求时，水压不足楼层应设置增压设施；
2. 对水泵、泵房等加压设施进行更新，定时清洗维护；
3. 对漏损严重、管材不符合现行标准规范的老旧管道进行更换，更换的供水管道和设备应设置明确清晰的标识。

【条文说明】

老旧小区二次供水改造中最重要的就是解决居民饮用水水质安全问题，老旧小区供水管网多采用铁管材质，出现的老化、生锈、渗漏等问题都直接影响着居民用水安全。尤其是部分老旧小区的二次供水设施使用的蓄水池蓄水，若蓄水池无专人维护管理，不按规定定期清洗、消毒，导致鼠虫等微生物出现，很容易造成滋生细菌，成为二次供水的污染源。

二次供水是供水的重要环节，不仅关系到居民日常生活取水的方便，更与健康息息相关。供水系统改造时，应采用无负压供水设备的供水方式，供水设备与市政管网直联，采用全封闭式结构，避免污染源进入系统，防止水质的二次污染。同时，应对漏损严重、管材落后不符合现行标准规范的老旧管道进行更换，更换的供水管道和设备应设置明确清晰的标识，便于后期维护、检修。

5.1.2 采用供水分户出户计量，应对未达到一户一表、计量出户要求的用户水表进行更新。

【条文说明】

为解决老旧小区供水共用水表、水费分摊等引发的各种社会矛盾，便于供

水单位为居民提供更好的服务，老旧小区改造时，应对未达到一户一表、计量出户要求的用户水表进行更新。

5.1.3 保证排水通畅，实行雨污分流，达到排放标准，并应符合下列规定：

1. 应对淤积严重，不能满足雨污水排放要求的管道进行清淤更新，更换老旧破损的排水管道；
2. 未实行雨污分流的小区应实行雨污分流。

【条文说明】

老旧小区基础设施老旧，排水管道年久失修，经常出现排水不畅、化粪池堵、下雨积水的情况，严重影响居民出行和居住环境。疏通掏挖旧管道，更换破损管道可有效解决排水排污问题。

老旧小区的雨污水管混接、错接现象较为普遍，污水处理较为困难。对没有雨水管线的老旧小区建设雨水管线，实现雨污分流，一方面可以让雨水全部收集，有效减少内涝，节约利用水资源；另一方面，提高污水收集率，充分发挥已建管网及污水厂的作用，改善城市水环境。

5.1.4 设置雨水渗透和收集系统，避免内涝，并应符合下列规定：

3. 可结合道路、绿化等基础设施的更新，建设可渗透路面、下沉式绿地及雨水储蓄设施；
4. 应独立设置屋面雨水排水系统，宜增设屋面雨水收集系统。

【条文说明】

小区地面及屋面雨水的海绵渗透和收集回用不仅可以减少城市街道雨水径流量，提高城市防洪能力，同时还能有效降低雨污合流，减轻城市污水处理压力，改善水环境。特别是很多老旧小区的乔木树龄较长，已形成较好的林荫环境，结合环境整治采取海绵渗水的技术措施，可有效改善提高社区绿植环境质量。

5.2 供电供气供热设施

5.2.1 应保证用电安全可靠，并应符合下列规定：

1. 应定期检查和维修供电系统与装置，对存在漏电、变压器过载运行等问题的设备进行更换；
2. 定期检查和维修防雷装置，如不能满足安全要求，应进行整体改造。

【条文说明】

在对老旧小区进行改造时，需确保用电的安全可靠性，对供电系统的线路、变压器、开关柜等设备应进行检查与维修。其中部分老旧小区可能存在私改线路、乱搭乱建的现象，应对线路进行排查。变压器可能存在外壳损坏、过载、临近报废年限等隐患。对于存在安全隐患的设备，应及时进行更换，避免用电安全事故发生。

对于各防雷建筑物所设置的防直击雷的外部与内部防雷设施，应进行检查，若不满足现行规范与地方标准规范要求，应进行维修或改造。

5.2.2 供电应实施分户出户计量，每套住宅均应按户设置计量电表。

【条文说明】

为解决老旧小区供电共用电表、电费“公摊”现象，提高居民节能意识，住宅供电应实施分户、出户计量，每套住宅应按户设置计量电表。

5.2.3 应保证用气供应和用气安全，并应符合下列规定：

1. 根据当地气源条件，应推进使用煤气罐的小区实施管道燃气入户；
2. 厨房无外窗时，禁止增设燃气管道和设备；
3. 应安装厨房燃气泄露报警装置；
4. 当室外管网和调压站的容量不足，调压站与其他建筑物、构筑物的水平净距不足时，应对室外管网和调压站进行改造。

【条文说明】

随着社会的发展，人民生活水平的提高，瓶装液化石油气灌装使用不方

便，运输存储不安全，残渣处理不环保等问题日益凸显，老旧小区改造时，应推进燃气管道化供应，结合当地实际情况，加快燃气管道的安装改造，完成燃气管道的铺设和天然气的置换。依据《住宅设计规范》GB50096-2011中的规定，厨房应具有自然通风条件，可以保证炊事人员基本操作时和炊事用可燃气体泄露时所需的通风换气要求。厨房没有外窗时，禁止将可燃气体管道接入厨房。

为方便居民用气、缴费和日常燃气管道的安全检查，应完善用户安检和服务管理系统。为确保居民日常用气安全，燃气管道改造后应在每套住宅厨房安装燃气泄露报警装置。

5.2.4 应保证采暖区供热达标，提高供热能效，并应符合下列规定：

1. 对于采暖地区无采暖设施的老旧小区，应通过集中供暖、燃气或电力自取暖的方式增设采暖设施；
2. 针对集中供暖老旧小区应提升热力站设备的能效。改造供热管网、管井和设施敷设方式，加强输送管网效能；
3. 对需要扩径的管网应进行升级改造，并对室外露明管道进行规整美化；
4. 在住宅围护结构保温改造的前提下，合理确定住宅室内热负荷；
5. 实施室内温度自主调节、分户计量。

【条文说明】

老旧小区的供热管线超期服役、老化严重，管线存在跑冒滴漏等问题，管线失水量大，输送能力明显下降。这样既浪费能源，也影响供热效果，更存在安全隐患。对老旧小区供暖设施进行改造，能有效供暖效果，减少安全隐患。

设计单位应结合当地气候条件，制定经济合理的综合节能改造方案。在保证室内热舒适性的前提下，采暖能耗应满足当地现行居住建筑节能设计标准要求。

随着人民生活水平的日益提高，居民对用热个性化和提高舒适性的要求越

来越迫切。在传统供热系统中，用户处于被动状态，室内温度由供热单位进行调节，这种单一调节不能满足居民的不同需要。实施供热计量就可以满足居民根据自身要求，利用室内温度控制装置（如暖气温控阀）在一定温度范围内自主调节所需室温。

5.3 照明与电信设施

5.3.1 应保证室外照明无死角，满足照明舒适度要求，并应符合下列规定：

1. 不符合要求的区域应增设室外照明设施或对光源和灯具等进行更新改造；
2. 实施架空线入地、电缆更换，对腐朽损坏的灯基灯杆更新改造；
3. 对无独立电源、分散控制、电源容量不足的室外照明设施应进行配电和线路更新改造。

【条文说明】

小区不同区域的室外照明照度、光源类型等应符合相关标准规范的要求，如不能满足要求应增设照明设施。同时，应避免出现照明灯具安装角度和位置不合理，产生光污染，影响居民生活。

有的老旧小区照明灯基灯杆存在腐朽损坏现象，不仅对行人安全造成影响，还存在触电、漏电等安全隐患。故应针对破旧损坏的灯基灯杆进行排查、更新改造。有的老旧小区架空线存在外部保护层脱落、坠地等现象，为保障居民安全，应采取入地措施。应对小区内室外照明的电源、控制和容量等进行核查，如不符合现行相关标准规范，应进行更新改造。

5.3.2 采用环保节能的照明设施，并应符合下列规定：

1. 应采用高效节能 LED 或节能光源；
2. 有条件的社区应设置智能化节能控制系统；
3. 可根据实际情况设置太阳能集成路灯和屋顶太阳能光伏设施。

【条文说明】

小区路灯照明系统应采用高效节能 LED 或节能光源，有条件的社区应设置智能化节能控制系统，达到绿色环保的目的。应采用防眩光灯罩，保证照度的均匀性，并有效限制眩光及光污染。

道路灯杆、配电箱、无线网络等道路设备应统筹考虑各类设施的集成组合，形成组合设施。当条件许可时，可结合具体情况采用太阳能集成路灯，可在公共设施屋顶装设太阳能光伏设施，解决其周边环境和建筑公共场所的照明。

5.3.3 应保证每户住宅光纤入户。宜设置便于数据统计和管理，方便居民水、电、气、热等生活缴费的无线网络计量系统。

【条文说明】

响应国家实施的“宽带中国”战略，应保证每套住宅网络光纤接入。应根据实际情况，制定光纤入户管线敷设改造方案，方便居民使用光纤网络。

随着我国新型基础设施和智能化技术的日益发展和完善，设置无线网络计量系统是小区智能化管理系统的重要组成部分，发挥了相当重要的作用。不仅便于数据的统计和管理，而且极大地提高了物业管理服务工作的效率，同时为小区居民的水、电、气、热等生活缴费提供了方便，实现住户在家就可以缴纳生活水、电、物业费、燃气等生活费用。

5.3.4 宜设置具有预警分析功能的社区公共设备和管网智慧运行监测系统，实现公共设备重大质量安全隐患的预警预报。

【条文说明】

设置公共管网智慧运行监测系统，可减少和消除公共管网运行中的安全隐患，实现管网运行负荷、溢流、堵塞、内涝等方面的预警分析，有效提升管网安全管理水平，做到管网运行的“全程可见”。建立社区公共设备管网日常维护管理信息平台，实现社区公共设备重大质量安全隐患的预警预报。

5.3.5 应配置可视对讲等安防系统，以及社区公共区域实时安全监控系统，并应

包括以下系统：

1. 有条件的居住街坊封闭管理单元和单元出入口宜设置人脸识别门禁系统；
2. 应设置社区公共区域安全防范监控系统。

【条文说明】

应设置可视对讲系统，满足小区安全管理的需要。有条件的可设置人脸识别门禁系统，提升社区安全精准管理能力。

可根据社区安全防范管理的需求，对社区的主要出入口、通道进行监控，全面记录实时情况，并与城市综合治理信息系统联动。

5.3.6 应设置社区智慧机房，并结合改造设置 5G 基站，并应符合下列规定：

1. 社区需要 200-300 米半径范围应配建一个 5G 基站；
2. 分级配置社区智慧机房。

【条文说明】

按合理的服务半径，在老旧小区建设 5G 基站，提升信息化服务功能，并结合社区管理分级配置智慧机房。

5.3.7 道路灯杆、配电箱、环境监测、安防监控、无线网络等各类设备设施应集成组合，形成道路组合杆。

【条文说明】

老旧小区改造时，可设置如智慧灯杆等集多种功能于一体的智慧集成设施，建立智慧环境监控系统，可实现气象、氮氧化物、硫氧化物及 PM2.5 等空气质量监测和噪音等环境质量监测，社区居民以及相关管理部门可实时获得身边环境参数，以便及时采取有效的防护措施，有利于保障居民生命健康安全。

智慧环境监测系统主要包括气象数据监测和空气质量监测两部分。气象数据监测主要包括对温度、湿度、雨、雪、雾等气象参数的监测；空气质量监测主要包括对氮氧化物、硫氧化物及 PM2.5 等的监测。

5.4 道路设施

5.4.1 对不能满足标准规范要求的道路设施进行改造，并应采取下列措施：

1. 对出现龟裂、坑槽、沉陷等问题的路面进行局部修补，保证路面平整无破损；
2. 对于道路各类井盖进行核查，不满足标准规范要求的应进行整治改造。

【条文说明】

对老旧小区原有砖石、土基道路及活动场地翻新重建，对出现龟裂、坑槽、沉陷等问题，影响美观，存在安全隐患的道路设施应进行改造。应检查老旧小区各类井盖与路面是否平顺，安装稳固，无异响，对于井盖缺失、破损、井口下沉或凸起超出误差范围、井口周边路面龟裂破损、井墙损坏、井框变形等情况，应及时进行整治更换。

5.4.2 应优化社区道路和断面设计，并应符合下列规定：

1. 小区内部组团道路的路面宽度不应小于 4.0m，宅前道路的路面宽度不宜小于 2.5m；
2. 步行道的路面宽度不应小于 1.5 m。人车混行时，人行道与车行道路面之间不宜设有高差，并应采用材质或颜色进行区分。

【条文说明】

可将小区内部道路分为组团路和宅前路两类。组团路是进出居住街坊的主要通道，为了保证社区与城市有良好的交通联系，同时保证消防、救灾、疏散等安全需要，组团路应至少设置两个出入口。从而使其道路不会呈尽端式格局，以保证消防、救灾、疏散等的可靠性，但两个出入口可以是两个方向，也可以在同一个方向与外部连接。组团路多为人车混行，一般按一条自行车道和一条人行带双向计算，路面宽度为 4m，同时也能满足现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016 对消防车道的净宽度要求。

宅间路为进出住宅的最末一级道路，这一级道路平时主要供居民出入，基

本是自行车及人行交通，并要满足清运垃圾、救护和搬运家具等需要，按照居住区内部有关车辆低速缓行的通行宽度要求，轮距宽度在 2m~2.5m 之间。所以，宅间路路面宽度一般为 2.5m~3m。为兼顾必要时大货车、消防车的通行，宅间路路面两边应各留出宽度不小于 1m 的路肩。

针对老旧小区普遍存在道路较窄、无法人车分离的情况，建议取消路牙石的人行道高差，或采用坡化路牙石、材质变化等措施区分路面功能，减少磕绊跌倒风险，并可相互借用有限的道路空间。

5.4.3 改造更新畅行连贯的社区慢行系统，使社区、城市道路和城市公园等形成点、线、面的系统接驳。并应符合下列规定：

1. 设有 1 套联贯社区各类服务设施、公共空间与居住与非居住建筑的慢行系统；
2. 慢行道路与机动车道应通过色彩提示、路缘石、隔离带等实现空间分离，优先保证慢行系统连续、安全；
3. 控制社区内机动车与非机动车行车时速，机动车最大时速宜为 25 公里，非机动车最大时速宜为 15 公里。

【条文说明】

2020 年 1 月，住房和城乡建设部印发《关于开展人行道净化和自行车专用道建设工作的意见》，要求开展人行道净化专项行动，推动自行车专用道建设，切实改善绿色出行环境，使人民群众走得通畅、走得安全、走得舒适。

本条提出了对老旧小区慢行交通系统改造更新原则和规定。加强自行车道和步行道慢行系统建设，结合慢行系统建立社区漫步环境，为健康慢跑、漫步活动提供安全保障，其路面采用防滑、透水的铺装材料，配备专用照明、健身步道、景观小品等设施，营造舒适的慢行环境。

5.4.4 应对已形成一定便民服务设施的社区内部生活性道路进行更新改造，并应符合下列规定：

1. 整治社区内部生活性道路边界开墙打洞的底商违规行为，将建筑边线至道路边线的边界空间整治为绿地或可供居民活动的公共活动场所；
2. 沿社区内部生活性道路的公共建筑首层和入口场地应对社区开放，为社区提供更多的公共活动场所；
3. 整治沿街广告牌匾和店面边界环境，住宅建筑底层不应设置具有油烟、噪声等污染的商业经营场所。

【条文说明】

为实现社区公共资源共享、与城市功能空间有机融合，营造富有活力的社区氛围和完善社区功能。应对社区内已嵌入的各类公共建筑场地进行更新改造。应将其出入口广场改造为可晚间开放的街头广场，营造更多可供居民活动的公共场地。应治理社区违规底商，避免开墙打洞，治理沿街广告牌匾和店面边界环境。同时应避免便民服务设施对住户的干扰，增强居民的安全感、归属感和认同感。

5.4.5 小区道路改造应采取可渗透路面和生态排水方式，车行道路路面材料应采用低噪声材料。

【条文说明】

小区机动车、非机动车、人行道路和场地改造应采取可渗透路面和透水铺装地面，竖向设计应将雨水等地表水汇集截污后引流向绿地。有条件的小区可再经过绿地的渗透过滤后将雨水收集到贮水池，收集的雨水可用作灌溉以及其他景观用水。路基的防渗、路面强度和稳定性等应满足现行标准规范的规定。

车行道路路面可采用多孔隙沥青混凝土路面，能有效的降低行车时的噪音。人行道路可采用透水混凝土、彩色防滑路面、高聚物道路等防滑材料。

5.4.6 合理规划社区内部和周边的各类停车设施，并应采取下列措施：

1. 应规划老旧小区内部和周边城市道路的停车位，并利用各类边角用地设置各类垂直立体停车设施；

2. 应与周边公共停车场地或企事业单位的停车场建立错时共享的停车管理机制；
3. 应配置电子计时收费、空车位数据实时推送等智慧共享停车管理设施设备。

【条文说明】

随着人均汽车拥有量的增加，老旧小区以及周边环境的停车位大多远远不能满足居民的使用需求。小区内停车位紧张，乱停车现象严重。通过重新规划社区社区内部和周边城市道路的停车位，并利用各类边角用地设置各类垂直立体停车设施，配置智慧共享停车管理设施等措施，解决片区内居民停车难问题。

智慧停车系统主要包括停车位信息采集与登记系统、停车位预约服务、停车引导系统、停车自动缴费系统等，实现停车位资源的实时更新、查询、预订与导航服务一体化。利用电子屏幕、手机客户端等方式提供车位状态实时数据，对车辆进出、停放时间、车位状态和收费等进行智能化管理。

应由社区居委会组织，与小区周边公共停车场地或企事业单位的停车场建立停车错时共享机制，并制定规范有效的管理制度，配备智能管理设备。

5.4.7 应规范各类非机动车停车场地，并应采取下列措施：

1. 应重新规划社区内部自行车、电动自行车停车位（停车架）；
2. 应在社区与城市道路交接的出入口处设置共享单车接驳点；
3. 应为老年人、残疾人专用非机动车提供专用停车位。

【条文说明】

老旧小区多数没有设置规范的非机动车停车场地，造成小区内外，单元门前非机动车乱停乱放现象严重。常常出现电动车与自行车混杂、私家单车与共享单车交错、部分共享单车被停到小区内甚至占为私有，严重影响到小区环境和市容市貌。所以，老旧小区改造要规范非机动车停车场地，设置非机动车停

车场地和器械，采用竖向停车措施，增加停车数量。小区出入口处设置共享单车停车场地，使其与公共交通站点便捷衔接。老年人、残疾人专用非机动车停车位应靠近单元出入口，并应有无障碍路线相连通。

5.4.8 设置机动车与非机动车充电设施，共享充电资源，并应符合下列规定：

1. 结合停车位（场）设置一定比例的电动汽车充电设施，有固定车位的用户，优先在停车位配置充电设施，没有固定停车位的用户，鼓励通过在社区配建公共充电车位，建立充电车位分时共享机制；
2. 结合电动自行车停车场所，合理设置电动自行车集中充电设施。

【条文说明】

机动车与非机动车充电设施在停车场中宜集中设置，地面停车场电动汽车充电停车位宜设置在出入便利的区域，不宜设置在靠近主要出入口和公共活动场所附近。地下停车场电动汽车充电停车位宜设置在靠近地面层区域，不宜设置在主要交通流附近。对于有固定停车位的电动车用户，优先结合停车位建设充电桩。对无固定停车位、无电源条件的小区，通过共享充电等方式，有效缓解充电难问题。应结合电动自行车集中停放区域，配置集中充电设施，并加强消防安全管理。

充电设施技术条件应符合现行国家及行业相关标准，充电桩防护等级应不低于 IP32(室内) IP54(室外)。充电桩设施应具备定时充电、自动断电、故障报警等功能，与停车位、建筑物的最小间距应满足安装、电器安全、操作及检修的要求。

6 公共服务设施改造

6.1 服务设施配置

6.1.1 应配置幼儿园和托儿所，满足学龄前儿童接受教育、照护等需求，并应符合下列规定：

1. 应按 300~500 米步行距离配置幼儿园和婴幼儿照护设施（托儿所）；
2. 不具备建设托儿所条件的，可以在幼儿园配置一定比例的托儿班；条件具备的，可以独立建设建筑面积不少于 360 平方米的托儿所。

【条文说明】

2019 年 1 月，国务院办公厅印发《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》，要求城镇小区严格依标配建幼儿园，没有规划、规划不足、建设不到位的，要依据国家和地方配建标准通过补建、改建或就近新建置换、购置等方式予以解决。

2019 年 4 月，国务院办公厅印发《关于促进 3 岁以下婴幼儿照护服务发展的指导意见》，要求地方各级政府按标准和规范在新建居住区建设婴幼儿照护服务设施；已建成居住区无婴幼儿照护服务设施的，要限期通过购置、置换、租赁等方式建设，为 0-3 周岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务。

6.1.2 应配置社区居家养老服务设施，并应符合下列规定：

1. 应配置老年人日间照料中心，建筑面积宜为 350-750 平方米；为老年人提供营养配餐、日间照料、康复护理、文化娱乐、过夜照料等服务；
2. 应配置老年人助餐点，提供为老年人助餐、送餐上门等服务；
3. 应配置老年人活动室，提供书画、健身、棋牌、文艺活动等服务；
4. 应配置老年人户内一键呼救、语音订餐、语音帮助等功能随身电子设备。

【条文说明】

2019年4月，国务院办公厅印发《关于推进养老服务发展的意见》，要求持续完善居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系。将社区居家养老服务设施建设纳入城乡社区配套用房建设范围。对于空置的公租房，可探索允许免费提供给社会力量，供其在社区为老年人开展日间照料、康复护理、助餐助行、老年教育等服务。如条件具备的，提供老年人全托、康复护理、健康照护、健身、授课、讲座等服务，做到医养康养结合，满足老年人健康养老需求。

2019年10月，国家卫生健康委、民政部、住房和城乡建设部等12个部门联合印发《关于深入推进医养结合发展的若干意见》，要求实施社区医养结合能力提升工程，社区卫生服务机构、乡镇卫生院或社区养老机构、敬老院利用现有资源，内部改扩建一批社区（乡镇）医养结合服务设施；城区新建社区卫生服务机构可内部建设社区医养结合服务设施。

6.1.3 应设置满足居民基本生活及购物的便利店、超市、菜市场、洗衣店、理发店和家政服务等便民商业设施，并应符合下列规定：

1. 便利店宜1000人~3000人设置1处，超市、洗衣店等便民商业设施的步行距离不宜大于500米；
2. 菜市场可集中配置，并应设置机动车、非机动车停车场；
3. 餐饮店等容易产生异味和噪声的商业服务设施不应设置于住宅底层，避免对住户造成干扰。

【条文说明】

老旧小区商业服务设施规划建设不足的，应通过恢复挪作他用的原配套商业服务设施功能、改造闲置公共配套设施，购买、租赁有关设施等措施，增加社区商业服务网点，为居民提供日常基本生活服务及购物需求，配套建设综合性超市（提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务）、餐饮店、理发店、洗衣店、药店、维修点等便民商业服务设施。鼓励引入品牌连锁便利店，

提供 24 小时便民服务。配置菜市场，用于销售各类农产品、食品和生鲜等。配置家政服务用房，提供对孕产妇、婴幼儿、老人、病人、残疾人等的照护以及保洁、烹饪等服务。

应结合当地主导风向、周边环境等微气候条件，对于餐饮店等容易产生气味和油烟的商业服务设施进行合理布局，避免设置在住宅底层，并设置有效的油烟排放设施，避免对居民生活造成影响。

6.1.4 社区卫生服务中心难以覆盖的社区，可以补充配建 1 处建筑面积不小于 120 平方米的卫生服务站，并应符合下列规定：

1. 社区卫生服务站可与社区综合服务站或其他服务设施统筹建设，但应安排在建筑首层，并应有专用出入口；
2. 有条件的社区，可配置健康诊疗和康复诊疗服务，并设置与家庭病房和综合医院相连通的信息化远程诊疗平台。

【条文说明】

2006 年 2 月，国务院印发《关于发展城市社区卫生服务的指导意见》，要求推进社区卫生服务体系建设和在大中型城市，政府原则上按照 3—10 万居民或按照街道办事处所辖范围规划设置 1 所社区卫生服务中心，根据需要可设置若干社区卫生服务站，提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务。

2015 年 9 月，国务院办公厅印发《关于推进分级诊疗制度建设的指导意见》，要求基层医疗卫生机构和康复医院、护理院等为诊断明确、病情稳定的慢性病患者、康复期患者、老年病患者、晚期肿瘤患者等提供治疗、康复、护理服务。通过政府举办或购买服务等方式，科学布局基层医疗卫生机构，合理规划服务区域，加强标准化建设，实现城乡居民全覆盖。

2020 年 2 月，中共中央国务院印发《关于深化医疗保障制度改革的意见》，要求构建全国统一的医疗保障经办管理体系，大力推进服务下沉，实现省、市、县、乡镇（街道）、村（社区）全覆盖。逐步将门诊医疗费用纳入基

本医疗保险统筹基金支付范围，改革职工基本医疗保险个人账户，建立健全门诊共济保障机制。

6.1.5 应完善社区综合服务设施，提供社区服务和文体活动，并应符合下列规定：

1. 建设 1 处 600~1000 平方米的社区综合服务站，提供党建、警务、文化、图书阅览、基层事务办理等社区服务和等文体活动；
2. 有条件的，可提供亲子、儿童托管、助餐、党群活动、心理咨询，以及书画、棋牌、文字、健身、美术、手工活动等服务。

【条文说明】

老旧小区公共服务设施规划建设不到位的，要通过补建、改建或就近新建、购置、置换等方式补齐短板。应充分利用和挖掘存量资源，利用各种边角地，通过改造其他公共设施、综合配置等方式配建社区综合服务功能。充分利用各类可利用空间，推动社区综合服务站、社区卫生服务站、社区文化中心、老年人日间照料中心等统筹设置。

6.1.6 应结合社区内建筑和场地的翻建，统筹建设地下空间，配置社区公共服务功能，并可采取下列措施：

1. 利用局部空地、公园、街头绿地，学校风雨操场等场地建设地下停车场或垂直立体停车设施；
2. 结合原址拆除翻建和环境整治设置地下和半地下公共服务设施。

【条文说明】

应结合片区综合改造设计，充分利用局部空地、公园、街头绿地，学校风雨操场等场地建设地下停车场或垂直立体停车设施。可结合危旧楼房原址拆除改建和环境整治设置地下和半地下公共服务设施。

近年来，我国大力推广与发展地下空间开发利用新技术、新工艺，为老旧小区地下空间利用提供了便利条件。如预制地下墙施工技术及工艺，盖挖法施

工技术及工艺，预制装配式地下机械停车库等施工新技术、新工艺、新装备。可以根据不同的场地条件，采用不同的工程技术及工艺来开发老旧小区地下空间。

6.1.7 应通过消防预防与性能化设计方法，提升地下空间消防性能，并结合危旧房屋拆除重建设置下沉庭院、补齐联通等方式有效利用地下空间。

【条文说明】

当前，老旧小区普遍存在地下工程点状多、贯通少、利用效率低等问题，可通过既有地下空间功能转换，设置下沉庭院，补齐联通等方式解决地下工程大量闲置问题。

针对地下空间功能转换存在与现行消防规范矛盾的问题，可通过增强消防预防与性能化设计方法，并结合社区配套服务缺项功能，配置物业管理用房、社区智慧机房、邻里互助、社区双创等经营性与非经营性公共服务设施。

6.2 新型服务设施

6.2.1 配置线上线下智慧共享服务设施，并应符合下列规定：

1. 鼓励各社区共享城市图书馆、文化馆、体育场馆等设施，并配置数字博物馆、移动图书馆等智能设施；
2. 鼓励配置社区邻里共享学堂、工具漂流、二手市集和 4 点半课堂，以及共享厨房、共享书吧、共享健身房等社区共享服务设施。

【条文说明】

推动统筹利用已有的教育、文化、体育、休闲等公共服务设施，应开放共享城市既有的图书馆、文化馆、运动场地、训练中心、体育场馆等设施，也可设置数字博物馆，移动图书馆等智能便民服务设施。满足各类基层服务和文化生活需求。

应结合社区各类可利用空间或利用集成箱体模块配置社区邻里共享学堂；

工具漂流、二手市集和4点半课堂等邻里互助；以及共享厨房、共享书吧、共享健身房等社区共享服务设施。

6.2.2 没有条件增设相应配套设施的，可配置下列智慧舱体设施，补齐配套服务设施不足：

1. 可配置无人智慧便利店、智慧超市柜、智慧图书柜等舱体设施；
2. 可配置箱体早餐点、箱体公共卫生间等集成装配舱体设施。

【条文说明】

对于一些没有条件增加便民服务设施的社区，应按照服务需求规划，统一布设用于药品、商超用品、蔬菜鲜果等不同品类物件的多功能柜。推动无人智慧便利店、智慧超市柜、智慧微菜场、智能回收站等各类智慧零售终端加快布局，提升智能化、集成化和综合化社区共享服务功能，通过临时智慧舱体设施的建设，补齐配套服务设施不足。

6.2.3 应满足居民日常网购需求，配置快递配送便民服务设施，并应符合下列规定：

1. 在社区与外部城市道路连通处，应配置快递接收点以及智能末端配送设施，方便快递配送和社区居民取件；
2. 条件具备的社区，宜配置“无接触式配送”接收设施，保障卫生安全；
3. 条件具备的社区，宜配置配送点，提供网购快递到户、外卖送餐到户、呼叫医疗救助、安排志愿服务等社区便民服务。

【条文说明】

为解决居民网购和快递配送取件设施不足的问题，应在社区与外部城市道路连通处，封闭街坊出入口处应配置邮政业末端综合服务场所、快递接收点或快递自提柜等设施，提供寄送和接收邮件、快件服务，方便快递配送和社区居民取件。

可设置网购代买商业服务点，帮助居民代买、代接受快递邮件，弥补便民

商业网点不足的问题。并应加大配置“无接触配送”智能取物柜组件等智能末端配送设施的覆盖力度。

应结合社区“新基建”建设，配置网购代买商业服务点。实现住户（特别是老年人、有障碍人士）可通过电话、网站和手机移动 APP 等实现便捷呼叫，提供网购快递到户、外卖送餐到户、呼叫医疗救助、安排志愿服务等功能的社区便民服务。

6.2.4 应建立社区公共服务信息平台，提供下列社区事务信息化服务：

1. 及时发布各类通知、公告，方便居民了解各类公共服务信息；
2. 为社区内居民提供便捷的事务受理，实现社区事务信息化网络办理。

【条文说明】

建立社区公共服务社区信息平台，及时发布各类社区服务和管理通知、公告，方便居民了解各类公共信息，并实现社区事务办理信息化。实现公共服务体系包括教育、公共卫生、社区文化、社会福利等网络化服务。

6.2.5 应建立社区住户管理服务平台，提供下列社区管理信息化服务：

1. 应建立社区住户档案、社区房屋信息档案，接入所在地社区信息管理系统；
2. 建立公共管网建筑能效管理系统。水、电、热等能耗数据实时采集、分析和集中展示，能耗计量与能效监测；
3. 建立社区居民健康大数据服务系统，为居民提供精准主动健康干预服务。

【条文说明】

老旧小区租住者较多，应结合社区安防系统以及进出门禁系统的维护升级（如楼宇对讲、人脸识别门禁、车牌识别道闸等）建立住户档案。

可结合居民随身电子设备、智能家居设施开发健康信息采集系统，结合社区智慧机房，开发社区居民健康大数据服务系统，配置网上健康医疗咨询等社

区主动健康服务。

设置老年人智能呼救系统，特别针对失能、半失能老人和残疾人的家庭康复数字信息采集与回馈，便于急救人员对急病发作、摔倒等进行及时救助。

既有住区公共设施改造技术规范（征求意见稿）

7 公共空间设施改造

7.1 公共活动场地

7.1.1 应拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），改造微绿地环境，增加绿地绿化，并应符合下列规定：

1. 应利用街道界面、边角地块、街角空间等处改造口袋公园和微绿地，社区内微绿地的间距应小于 300 米；
2. 因地制宜对原有杂乱的绿化绿植进行改造，恢复原有绿化功能；
3. 调整乔灌木配比和常绿落叶植物配比，增加大乔木和爬藤植物，淘汰不适宜社区栽种的树种；
4. 应保护道路两侧、绿地内成树树冠成荫面积较大的乔木，避免因改造砍伐树木。

【条文说明】

根据中共中央国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中要求“合理规划建设广场、公园、步行道等公共活动空间，方便居民文体活动，促进居民交流。强化绿地服务居民日常活动的功能，使市民在居家附近能够见到绿地、亲近绿地”。

绿地是营造社区良好公共环境空间的一项重要因素，老旧小区改造应根据社区具体情况，因地制宜，充分利用闲置空间打造各类微绿地空间。对社区现有草坪、花灌、乔木进行分类提升，增加大乔木和爬藤植物，适当增加精品绿化。对一些平台、屋顶及墙面设置立体绿化，增加绿量。

保留和利用社区内已有树冠成荫面积较大树木，避免因改造进行砍伐。并结合停车位和各类活动场地改造栽植乔木，形成更多的林荫空间。

7.1.2 在 300 半径范围内，至少有 1 处 100-150 平方米的儿童游戏场地，并应符合下列规定：

1. 设有儿童游戏器材、沙坑、坐凳等设施；
2. 周边宜配建老少同乐的健身活动器具和休息座椅。

【条文说明】

应按照儿童和老年人舒适的步行距离配置儿童游戏场地，其周边应避免机动车通行，并应方便家长监护陪伴。其内应设置儿童游乐器械、沙坑沙地、软质铺地和亲子活动设施，并应考虑老少同乐的活动器具、休息座椅和遮荫等设施。

7.1.3 依托社区内各类公共绿地、社区内生活性支路步行道等形成连续、安全的健身步道，并应符合下列规定：

1. 应与车行系统实现空间分离，并结合公共空间节点设置健身场所，其内设置健身器械、休息座椅和公共艺术品等设施；
2. 健身步道净宽度不宜小于 1.5 米，路面采用防滑、透水的铺装材料，配备专用照明等设施。

【条文说明】

社区内的健身步道应结合社区内各类公共绿地、生活性支路建设连续、安全的健身步道，形成便于居民散步、锻炼的环状道路系统。其健身步道和汽车道间宜有种植绿带或行道树分隔。

7.1.4 社区公共活动场地的环境家具、小品、宣传栏和标识等应体现独特的社区文化，并应符合下列规定：

1. 应根据社区文化特质设计造型简洁、美观，展现文化底蕴的环境家具和设施，并应因地制宜选择符合生态环保要求的材料；
2. 点缀的环境小品、观赏绿植等元素应符合社区文化特色要求；
3. 应设置具有社区文化特色，醒目、易辨识的道路交汇处导视牌、楼栋门牌和文明提示等导视标识系统；
4. 设置社区文化宣传，党建宣传栏，为群众提供邻里生活交流、文化交

流、党建交流的空间。

【条文说明】

老旧小区改造应增设或修复小区环境家具、路灯和标识设施等，以及增设体现社区文化的景观小品，对于其样式、材质和色彩等应符合上位城市设计和风貌整治要求。公共空间内点缀的环境小品应符合社区文化主题，强调社区共同缔造的文化内涵。

建立合理、完善的标识导视系统，体现独特的社区文化。在社区出入口处应设置住区规划图和住栋位置图，道路交汇处应设置导视牌，住宅楼应设置楼栋牌和单元出入口门牌。社区出入口处或单元门厅入口处均应设置公告栏（或电子屏）。

应设置文化宣传，党建宣传，数字化设施为群众提供邻里生活交流、文化交流、党建交流的空间，形成社区归属感认同感的微生长空间。

7.2 防险避难设施

7.2.1 应确保社区消防设施完备，并应采取下列措施：

1. 应结合室外管网改造，依据现行标准增设室外消火栓系统；
2. 定期对疏散楼梯和走道的灭火器、火灾应急照明、消防应急箱和指示标识进行检查，出现损坏和缺失时，应予以配备、修补和更换；
3. 定期对楼道内外的可燃物及杂物进行清理，保障消防通道畅通。

【条文说明】

由于老旧小区长期缺乏有效的管理，年久失修，消防设备损坏缺失的现象普遍，消防隐患严重。应定期检查与维修，并结合改造增设室内外消防设施。当疏散楼梯和走道的指示标识和火灾应急照明等设施出现损坏和缺失时，应予以修补和更换。

应定期检查并清理楼道内外的可燃物、杂物等影响消防安全的物品，保障

消防通道畅通。借助小区文化橱窗、电梯广告栏或显示屏、网页、微信、短信、APP 等渠道，定期进行消防安全的宣传。

7.2.2 应设置社区安全防范系统，并应采取下列措施：

1. 应在人行、车行出入口处设置 IC 卡管理和视频监控；
2. 在单元出入口处和地下车库候梯厅处设置门禁；
3. 有条件的，应设置居住街坊和单元出入口人脸识别门禁系统；
4. 有条件的，在底层住宅窗体和顶层住户窗体之间设置红外线智能监控报警设备。

【条文说明】

应在居住组团人行出入口、车行出入口和地下车库出入口处设置可供保安人员执勤的岗亭或值班室，实行 IC 卡管理，并应在以上部位设置视频监控探头。

应在住宅楼单元门厅出入口处和地下车库候梯厅处设置门禁。有条件的，可设置人脸识别等智能门禁系统，可在居住街坊封闭管理单元的周界、底层住宅窗体和顶层住户窗体之间设置与物业管理监控中心联通的红外线智能监控报警设备。

7.2.3 应防止高处坠落危险，并应采取下列措施：

1. 单元出入口上方应采取防止高空坠物，并应对楼体采取智能监控技术措施；
2. 人行道边与设有窗体的建筑物外墙之间的距离不应小于 2.5 米；
3. 应在经常有人流通过的高层住宅底部场地处应设置安全提示标识；
4. 社区内应避免建筑高空外挂构件和标牌标识，避免发生灾害时倒塌坠物伤人；
5. 应采取窗体（凸窗）和阳台栏杆防止攀爬的安全防护技术措施，防止儿童无意识攀爬窗台面发生坠楼事故。

【条文说明】

老旧小区对高空坠物的防护措施较为缺乏，应对建筑构件、保温、装饰材料定时进行安全检查，及时更换存在安全隐患的构件和表面装饰材料（尤其是粘贴的墙砖）。单元出入口上方应设置挑出宽度不小于1.0米的防护挑檐。应加强防止坠物安全知识宣传力度，并设置安全提示标识，提醒居民避免高空抛洒坠物。有条件的小区应结合安全监控设施，安装高空坠物监控摄像头。

7.2.4 应防止发生意外危险，并应采取下列措施：

1. 车行道路应设置减速带、限速标识、护栏等车行限速和防护设施；
2. 人行道路、车行道路和地面停车场所的夜间灯光应符合相关国家标准；
3. 管井盖、树池等不应与人行道的路面产生高差，避免出现磕绊现象；
4. 应在台阶起止处设置提示标识，避免出现一步高差，有高差处应设置照明设施；
5. 水景临岸5米范围内涉水深度不应大于0.60米，当大于以上涉水深度时，应在临水岸线边沿设置不低于0.75米的临水护栏，避免发生落水溺水危险。

【条文说明】

老旧小区的道路多为人车混行，应通过设置减速带、限速标识、车止石、人行护栏等措施有效避免人车混行存在的危险。同时，应避免因视线不清发生老年人出行跌倒或伤及儿童的危险，具体照度可参照《城市夜景照明设计规范》（JGJ/T163-2008）。很多老旧小区因年久失修，其道路管井盖、树池等处与路面存在高差，容易发生老年人磕绊跌倒。同时，台阶和“一步高差”处都存在跌倒的危险，所以应采取相关措施避免出现居民磕绊跌倒危险。

具有水景空间的老旧小区，应控制其临岸涉水深度或设置临水护栏，避免发生儿童玩耍的落水溺水危险。

7.2.5 应设有满足居民应急避难要求的场所，并应符合下列规定：

1. 有两条及以上不同方向的应急通道与外部应急避难场地有效连通，通道的有效宽度不应小于4米；
2. 应设置明显的应急避灾安全疏散引导标识。

【条文说明】

可以结合公共绿地、活动场地、道路统筹设置应急避难场所和疏散通道，配置完善的设施和物资储备。应急避难场所内应配置必要的设施，满足应急避难休息、应急医疗救护、应急物资储备分发、应急管理、应急厕所、应急垃圾收集、应急供电、应急供水、应急排水、应急广播和消防等要求。

7.3 环境卫生设施

7.3.1 应保证社区环境清洁、卫生达标，并应采取下列措施：

1. 应对私搭乱建予以拆除，定期清理杂物；
2. 应规范居民健康饲养行为，设置提示标牌和宠物便溺物收集设施。

【条文说明】

老旧小区，私搭乱建、乱堆杂物垃圾现象普遍，缺乏完善的物业管理制度和严格的垃圾收集制度，应完善相关管理制度和配套设施设备。

为保证公共空间的环境卫生，应避免宠物无序饲养所造成的不健康环境，应规范居民健康饲养行为，设置相应的提示标牌和宠物便溺物收集设施。

7.3.2 应设置多处垃圾分类收集点，实施生活垃圾分类，满足分类投放、分类收集、分类运输的要求。

【条文说明】

垃圾收集清运设施的设置应符合现行行业标准《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337的相关规定。垃圾分类收集点应避开人流汇集区域，避免生活垃圾收集点产生异味。配置分类投放的垃圾箱，并设置相应的提示标识，说明分类投放要求和收集管理方法。

广泛开展垃圾分类的宣传、教育和倡导工作，建立完善的垃圾回收体系，使居民树立垃圾分类的环保意识。应将垃圾容器设置在单元出入口附近的隐蔽位置，生活垃圾应袋装分类收集，以便回收利用，减少环境污染。建立垃圾下游产业的专门回收队伍，实现多渠道回收；应采用封闭式设计，改善垃圾储运形式。

7.3.3 社区应配置公共厕所，其配置要求应符合下列规定：

1. 应按 300 米步行距离配置公共厕所，且男女厕位比例均应按 1：2.0 计算；
2. 公共厕所应设置肘动、感应、脚踏等非手动冲洗阀和洗手龙头，同时配有洗手液、卫生纸巾或干手器等设施，并有专人进行维护管理和记录；
3. 公共厕所应设置无障碍通道、无障碍厕位、无障碍洗手台、无障碍小便器和无障碍卫生间。

【条文说明】

社区内设置公共厕所是城镇现代化水平和文明程度提升的重要表现，可提高居民生活的质量，是一项便民、服务群众、具有人文关怀的举措。如条件有限，也可采用集成箱体公共厕所。

鉴于卫生、环保等因素，建议使用肘动、感应、脚踏等非手动冲洗阀和洗手龙头。同时，卫生间内部应配备洗手液、卫生纸说干手器等设施，并设置温馨提示牌；此外，还应建立公厕精细化、长效化管理，配备专人进行全天候的保洁工作，坚持每日消杀，配备毒饵站、捕蝇笼、防蝇帘等病媒生物防治设施，并定期对公厕进行维修保养，确保公厕干净卫生、设施正常使用。此外，建立监督审核机制，设立投诉电话，接受社区居民的监督。

公共厕所应设置无障碍通道，无障碍厕位或无障碍卫生间等设计应符合国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 的有关规定。

7.3.4 社区公共活动场地内宜设置吸烟区域，设置显著的引导标识，以及吸烟危

害等健康警示标识。

【条文说明】

烟草中含有多种有害物质，二手烟对呼吸系统的健康影响更为严重，如今二手烟雾已被美国环保署和国际癌症研究中心确定为人类A类致癌物质。因此，为了保护社区居民的健康，在无法避免社区内存在吸烟人群的情况下，宜在社区内设立相对显著、独立、集中的吸烟区域，并设有明显标识用于引导吸烟人群在指定区域吸烟，降低二手烟对其他使用者的危害。在吸烟区域应设置醒目的吸烟危害等健康警示标识，起到健康生活模式宣传引导作用。

7.4 全龄友好无障碍设施

7.4.1 设有联贯社区公共绿地、公共活动场地、各类配套服务设施和住宅的无障碍人行道系统，并应符合下列规定：

1. 社区出入口应与周边城市人行道路和公共交通站点无障碍接驳；
2. 社区人行道路有台阶高差处，以及人行和车行道交界处应进行坡地化处理或设置缘石坡道；
3. 社区无障碍人行道应采用防滑、平整的路面材料，人行道所有高差和需要提示的位置均应设置提示标识。

【条文说明】

本条规定了保障社区无障碍出行的基本改造要点，建立系统的人行道无障碍系统，使居民出行更加方便、舒适。改造时应符合《无障碍设计规范》GB 50763 关于缘石坡道的相关规定。

7.4.2 住宅单元和各类公共服务设施出入口有高差处应设置轮椅坡道及助力扶手，并应符合下列规定：

1. 出入口地面采用防滑材料，台阶踏面前缘应设置防滑提示条；
2. 公共服务设施出入口无法设置轮椅坡道时，应设置可替代性无障碍设

施，或通过服务电话求助服务方式解决有障碍人士的需求。

【条文说明】

据调查，老年人跌倒发生在社区室外通道和活动场地中的比例较大，而老旧小区住宅单元和各类公共服务设施出入口处的无障碍设施配置比例较低。所以，应针对单元和便民服务设施的出入口等老年人出行的重点路径进行无障碍设施改造。

对于受条件所限，无法进行改造的公共服务设施出入口可采用可移动临时坡道等可移动无障碍辅具和设施，配合爱心服务电话呼叫服务，采用行前预约和临时呼叫相结合的方式提供无障碍服务。

7.4.3 对于无电梯的既有住宅，应结合实际情况加装电梯，并应符合下列规定：

1. 电梯轿厢应满足一位乘轮椅者和一位陪护人员共同乘梯需要，有条件时宜采用可容纳担架的电梯；
2. 无条件加设电梯的，可配置爬楼代步器、轨道式爬楼机等可移动辅具和设施。

【条文说明】

加装电梯时，可根据电梯、楼梯、单元入口三者位置关系不同而产生了不同的加装方式。加装电梯额定载重量应满足一个轮椅老年人和一个站立的陪护人员共同乘梯所需空间大小要求，轿厢尺寸可为 1100mm* (1000~1400) mm，承载量为 450kg 和 630kg。有条件的住宅楼宜采用可容纳担架的电梯，以便于老年人紧急情况下的抢救与疏散，担架电梯的要求应满足相关规范的要求。

可结合社区综合服务站或物业管理配置可移动辅具（如：爬楼机、可移动临时坡道、可移动升降平台、担架等）租赁点，按 5 分钟步行距离配置辅具设备，由政府补贴其购置和租赁维护费用的方式，由住户按需租赁，只收取上门服务的人工费和车费。

7.4.4 社区公共绿地内步行道路和活动场地应满足轮椅使用者无障碍通行和全龄

友好的使用要求，并应符合下列规定：

1. 步行道路和活动场地应采用平坦、防滑地面；
2. 台阶高差处应设置轮椅坡道及助力扶手，可能发生危险的地方应设置提示标识、安全抓杆扶手和局部照明灯；
3. 台阶高度超过 0.70m 时，应设置助力扶手栏杆。当台阶过宽时，应按每股人流宽度为 $0.55+(0\sim 0.15)$ 米的人流股数确定扶手的设置宽度；
4. 公共活动场所内应设置一定数量具有助力扶手和靠背的座椅，满足老年人撑扶使用和人体工学的要求，每组座椅服务半径为 50 米；
5. 公共活动场所内的社区家具、安全抓杆扶手和用材等应符合人体工学对材料触感的要求。

【条文说明】

本条规定了社区公共绿地内步行道路和活动场地应满足多坡化、少台阶的通用无障碍设计要求，保证老年人、残疾人、儿童等安全性、方便性、舒适性的户外活动。同时，对于户外活动场地内较大较宽的高差台阶也建议设置缓坡台阶和助力扶手，并根据老年人撑扶使用和人体工学的要求，设置一定数量具有助力扶手和靠背的座椅，可更好地满足老年人户外活动的安全性和舒适性。

活动场地应采用平坦、防滑地面，避免雨雪等特殊天气后场地使用不便及滑倒受伤，防滑等级应满足现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 的规定；场地应尽量避免地面的高差台阶变化，高差宜以坡地形过渡，以方便老年人、残疾人等行动障碍人士的使用。坡道的坡度、宽度以及栏杆、扶手等应综合考虑弱势群体的使用安全，方便老年人、残疾人等行动障碍人士的活动；另外，在道路高差处或可能发生危险的地方应设置警示牌及安全抓杆或扶手，以便提醒行走人员注意危险。警示牌的位置及颜色要醒目，引起老年人或残障人士的注意，防止摔倒或受伤等；此外，在可能发生危险的场地还应设置局部照明灯，如在台阶踢面处增加 LED 台阶灯等措施，以提醒行人注

意，避免意外受伤。

7.4.5 为满足社区配套设施全龄友好生活需求，应采用以下措施：

1. 公共服务设施内的地面、楼梯等均应采用摩擦系数不小于 0.7 的防滑铺装面层材料；楼梯梯段起止处应设置提示标识；
2. 公共服务设施内供老年人和儿童使用的用房和设施应无尖锐突出物，墙、柱、建筑家具等阳角处应有避免磕碰的保护措施；
3. 公共服务设施内服务窗口、服务台、问询台和收银台等应符合坐姿问询和办理事务的要求，并具有容膝空间。

【条文说明】

应从全龄友好需求出发，通过人性化、精细化的设计，为老年人、残疾人、儿童等提供安全、方便和舒适的生活环境以及便利的活动设施。其地面、楼梯采用防滑铺装，设置提示标识，可防止老年人和儿童磕绊、摔倒受伤。老年人和儿童使用的用房和活动场地内应避免出现尖锐突出物，且场地地面应防滑耐磨，以免造成意外伤害。

由于儿童的心智尚未成熟，对任何新鲜事物都充满好奇，缺乏安全意识，儿童活动区内的设施和桌椅的边角应用圆角，符合儿童追求趣味心理的同时，也能够避免儿童发生刮伤、划伤等危险。

公共服务设施为满足老年人或残疾人使用轮椅出行，其服务窗口、服务台、问询台和收银台等应符合坐姿问询和办理事务的要求，其服务台应具有低位容膝空间。

8 实施机制与方法

8.1 运行维护与物业服务

8.1.1 应建立公共设施运行维护机制，健全社区市政设施、环境卫生设施等运行维护和管理机制，提升社区应急管理能力。

【条文说明】

本条规定了应建立老旧小区改造后公共设施运行维护机制，避免改造后维护管理不当，再次造成小区品质下降。应建立健全社区市政设施运行维护制度和管理机制、环境卫生设施管理制度以及社区应急管理体系，保障社区各项设施运行，维护社区环境卫生及秩序，提高社区应对消防、排涝、卫生防疫等突发事件能力。

8.1.2 按照不低于物业总建筑面积的 2%的比例配置物业管理用房，建立社区公共设施信息数据库。

【条文说明】

2018 年 3 月 19 日，中共中央 国务院印发《物业管理条例》，第三十条规定：建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

本条提出了建立老旧小区改造建筑工程信息库（平台）的要求。收集整理老旧小区改造从勘探、测量、改造方案设计、部品购置、改造施工、监理到竣工验收全过程的工程资料、技术资料、维修养护要求等资料，形成社区建筑工程信息数据库。收集的建筑工程信息主要包括：权属信息、建筑结构信息、建筑材料信息、市政管网信息、户型图纸、户内管线图纸、改造设计图纸、维修养护要求等。

8.1.3 完善物业服务，配备专业物业服务人员，为社区居民提供建筑与设备维修、保安、绿化、环卫以及应急便民、防疫等服务。

【条文说明】

已实施标准化物业管理的小区,需按照《物业管理条例》的相关规定,承担小区内市政公用设施的管理,维修,养护责任;未实施物业管理的小区,当地政府应该协调各公用设施的主管部门,采用政府委托代管、公用事业服务向小区延伸等方式,由供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。在收取市政公用设施费用时,应当考虑包含运营费和共用管网、设施设备的维修、大修、折旧费等费用。

在物业管理模式上,可以根据老旧小区改造综合整治后房屋、环境、配套设施、业主或使用人的经济承受能力,以及对物业管理的实际需求情况,按照符合老旧居住小区实际、尊重居民意愿的原则,区分小区的不同情况和特点,采取灵活多样的后续管理模式,促进老旧居住小区管理的良性循环。

8.1.4 推进智慧社区建设,提供社区共享服务,发展线上线下相结合服务模式。

【条文说明】

推进智慧社区建设,广泛应用人脸识别、智慧门禁、电子围栏、电子巡更、智能监控等新技术,建设智慧安防系统,建设社区信息亭、信息服务自助终端、智慧停车、智慧充电桩、自助售卖机等智能终端,大力发展社区养老、托幼、医疗、助餐、快递、家政等线上服务业,提供人性化、信息化、智能化服务。

建设社区智慧管理服务平台,实现社区居民缴费、投诉、保修、咨询、基础证照办理等“一站式”服务。建立社区线上、线下联动的邻里共享学堂、二手市集、4点半课堂等邻里互助;文创工坊等社区“双创”服务;以及共享厨房、共享书吧、共享健身房等社区共享服务设施,通过平台提供线上线下相结合的专业服务。

8.1.5 建立社区公共设施和建筑定期维护机制和相关规定,建立社区长效维护运行体系。

【条文说明】

本条提出了针对改造后的老旧小区，建立社区公共设施和建筑长效维护机制，制定房屋拥有者的限时段维护监管与服务机制。加强对老旧小区定期进行维护改造的管理。同步建立小区党组织领导，居委会、业主委员会等居民自治组织、物业服务企业等多主体参与的小区管理联席会议机制，协商确定小区物业管理模式、管理规约及居民议事规则，与城镇老旧小区改造建设规划同步生效，共同维护老旧小区改造成果。建立健全老旧小区公共设施和住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，组织居委会和各产权单位加强成品保护的后续管理，防止前治后乱、治管脱节，促进改造后的小区维护运行进入良性轨道。

对于已分散出售产权给住户的老旧小区，其居委会可委托其社区组织或物业进行定期的房屋维护，其费用由房屋所有者和政府，以及专项基金共同承担，形成可持续的市场机制。同时积极制定相关规定和法规条例，通过严格的执法形成全民的意识。为可持维护提升社区公共设施和房屋性能品质创造市场条件。

8.2 共同缔造实施机制

8.2.1 应以基层党组织为核心，充分发挥社区居委会、业主委员会、物业服务企业和社区组织作用，健全动员群众参与机制。

【条文说明】

社区改造要充分依靠全覆盖统一领导的基层党组织，建立社区党建引领的社区改造工作机制，发挥社区党支部的凝聚力和向心力，充分发挥社区基层党员、退休干部的带头作用，带动身边居民宣传，解决并协调居民的实际需求。

要搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治”等线上线下手段，开展小区党组织引领的多种形式基层协商，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民主动参与改造方案制定、投工投劳、配合施工、参与监督和后续管理，评价和反馈社区改造效果。把解决居民的实际需求作为推进老旧小区改造

的出发点和落脚点。

8.2.2 引入社会资本参与社区公共设施改造，建立公共服务设施增量资源的资产和运营权属认定机制。

【条文说明】

通过对建立配套服务设施增量资源的权属认定机制，吸引专业机构、社会资本参与老旧小区改造中加装电梯、新建停车设施、配套用房及其他服务设施，以及改造后养老、抚幼、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、文化、体育等服务运营。

增设的配套服务设施在不改变其土地权属的情况下，应明确其使用权年限，按照谁投资，谁受益的原则。设立社区银行或社区改造专项基金，发行公益债券筹集资金，政府可以做为公益性 PPP 项目入库，进行投资建设，设定 5~20 年不同的建筑运营使用权。

应由区（或街道）政府根据片区综合改造设计和社区服务运行方案，针对闲置、运营不善的资产进行统筹整合。按照完整社区的改造理念，对现有资产进行盘活。应明确其运营单位的租赁使用权年限。

对于社区公共设施改造，可通过地方各级政府预算安排财政资金，或由政府建立专项的设施改造基金，实施“以奖代补”。明确政府实行优惠贷款和财政贴息。可以通过政策性银行在贷款总量、贷款利率以及贷款偿还上提供优惠，并对其贷款给予一定的财政贴息，让企业有动力去投资公共设施改造项目。

8.2.3 通过社区公共设施改造，提升社区和住宅本体的商业价值，激发居民出资，建立健全居民与政府合理共担机制。

【条文说明】

本条提出应建立激发和鼓励居民出资改造老旧小区公共设施的机制，应将整体规划社区改造的蓝图，使老百姓“看得见，摸得着”改造所带来的房产价

值升值所带来的“利好”。通过建立相应的政府担保的社区基金（社区银行）等机制，使居民放心拿出“钱”来共同提升自己家园的价值。

培育居民必须出资维护好自己家园的观念，使居民树立起“我维护，我得利”的观念。建立住房强制性定期维护机制和相关规定和法规条例，允许居民提取住房公积金和房屋维修基金用于“社区改造”。

8.2.4 应建立社区改造责任规划师机制，提供改造全过程、全要素协同设计咨询服务，以及社区全寿命期的专业化跟踪指导和咨询服务。

【条文说明】

社区责任规划师负责机制可为街镇社区提供长期、专业的跟踪指导和咨询，指导相关社区改造建设规划编制与研究，确保改造各环节的全过程、全要素高质量完成。

建议老旧小区改造应实施建筑师负责制，使社区和居民更自主地在专业建筑师的引导和管控下完成微介入式改造，做陪伴式的设计。老旧小区改造应有公众的参与，能做到每一个角落都是有设计的，才能提升其住房的性能品质，提升其价值。

8.3 运行服务与资金筹措

8.3.1 在征得 90%居民同意前提下，提出利用小区腾空和整理所获得的用地规划建设公共服务设施的运行服务方案，应包括下列内容：

1. 社区便民商业点、居家养老（助残）驿站、文化活动站、社区主动健康中心等服务运行方案；
2. 智慧停车设施、智慧充电桩、智慧社区服务平台等社区智慧服务运行方案；
3. 社区图书馆、社区体育场所等社区综合服务设施服务运行方案；
4. 社区文创工坊，共享厨房、共享书吧、共享健身房等社区共享服务设施

服务运行方案。

【条文说明】

老旧小区利用腾退用地或地下空间建设和完善服务配套设施，采取政府采购、有偿使用、落实资产权益等方式，吸引专业机构、社会资本参与社区养老、抚幼、助餐、家政、保洁、便民超市、便利店、文体、停车、健康卫生、社区智慧服务和共享服务等服务设施的改造和运营。

8.3.2 提出社区日常便民和维修服务，保安、消防、车辆服务，环境卫生服务，绿化服务等线上线下相结合的新型物业管理运行服务方案。

【条文说明】

应完善物业服务，配备专业物业服务人员，为社区居民提供更加便利的生活服务，满足居民分散化、个性化、特色化的生活需求。

建立维修基金，其管理、使用、续筹符合有关规定；建立 24 小时值班制度，接受并及时处理业主对物业管理服务报修、求助、投诉等各类信息；建立并落实便民维修服务制度。

有专业保安队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度；消防设备设施完好无损，消防通道畅通，制订消防应急方案；机动车停车场管理制度完善；非机动车车辆管理制度完善，管理有序。

清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围；房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶栏、天台公共玻璃窗等洁净。

无改变绿地用途和破坏、践踏、占用现象；花草树木长势良好，修剪整齐美观。

8.3.3 按照“居民拿一点、政府补一点、市场筹一点”的原则，建立改造资金政府与居民合理共担机制，提出差异化资金筹集方案。

【条文说明】

建立改造片区存量资源整合利用机制，以老旧小区价值资源化为切入点，充分盘活老旧小区资源，创新资金筹措思路与模式。原则上，供水、供电等市政基础设施计费表后部分的改造，小区环境改造及加装电梯、停车设施，建筑物本体修缮等费用由居民承担，各地根据财力状况，采取以奖代补方式给予支持。

将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，市、县人民政府要通过加大财政预算安排等方式确保财政支出责任落实到位。支持各地统筹各类涉及住宅小区的专项资金等财政资金，坚持重点支持基础类、积极支持完善类、适当引导提升类的原则，明确资金使用重点，提高资金使用效率。

鼓励采取政府采购服务、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引专业机构、社会资本参与城镇老旧小区改造中加装电梯、新建停车设施、配套用房及其他服务设施，以及改造后养老、抚幼、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、文化、体育等服务运营。

引导相关专业经营单位，出资改造城镇老旧小区的水电路气信及供暖、邮政等相关设施设备，接收改造后小区公共区域专营设施设备产权，负责后续维护更新管理，政府可采用以奖代补方式予以支持。鼓励采用政府与社会资本合作模式（PPP）支持城镇老旧小区改造，对于有一定收益但收益不能完全覆盖的改造项目，可采用可行性缺口补助的回报机制。

8.3.4 开展房屋租售增值分析评估，引导动员群众参与，落实居民出资责任。

【条文说明】

应对社区公共设施、公共环境和各类房屋进行改造后资产评估和增值预测，编制评估报告。针对改造工程拟实施项目分析其房屋资产价值提升空间，其分析评估内容包括：产权变更升值分析、房屋租售增值分析、公共服务收益分析等。评估报告作为改造项目立项文件。建立居民对不同改造内容，按不同比例承担出资责任的规则。

向社区居民公示“片区综合改造设计方案”、“改造片区社区运行服务方案”和“房屋租售增值分析评估报告”，使改造工程与房屋的价值提升紧密结合，使居民放心拿出“钱”来共同提升自己家园的价值，使居民树立起“我维护，我得利”的观念。

8.3.5 经过评估，其住房不满足现行标准规范中有关安全性能和成套要求时，限制其租售和房产抵押。

【条文说明】

老旧小区住房经过评估，无法满足现行标准规范中有关安全性能和成套要求时，应明确其必须进行改造。否则，其租售和房产抵押应受到限制。房改住房原产权单位应当切实履行社会责任，对城镇老旧小区改造给予资金支持。未售公房产权单位应按份额出资。国有企业结合“三供一业”改革，对已移交地方的职工住宅小区改造给予资金支持。

8.3.6 可采用物业管理、工程总承包（EPC）、服务设施运营管理和资本参与，提出改造项目的一体化实施方案。

【条文说明】

采取出资、运行、建造，改造全过程、多主体的一体化实施模式，有助于推动社会力量参与。并能够更加有效地统筹存量资源整合利用，促进改造后的小区进入良性运行维护轨道。并可提高改造实施效率，促进居民形成共识，配合施工，提升改造项目质量和精细化、人性化水平。

区级人民政府负责本行政区域城镇老旧小区改造的组织实施，要明确项目实施主体，制定改造工作流程、项目管理机制，推进项目有序实施，加强施工现场管理，确保施工安全和工程质量，组织做好工程验收移交。坚持经济实用、绿色环保理念，积极选用适用新技术、新工艺、新材料、新产品，对改造后的老旧小区开展“美丽小区”创建工作。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。建立完善老旧小区信息数据库和工程管理系统，全面掌握本地区老

旧小区基本情况，对改造工程项目进行全过程动态管理。

既有住区公共设施改造技术规程（征求意见稿）

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

《城市居住区规划设计标准》 GB 50180-2018

《住宅设计规范》 GB 50096-2011

《建筑设计防火规范》 GB 50016

《城市环境卫生设施规划标准》 GB/T 50337

《无障碍设计规范》 GB 50763

《城市夜景照明设计规范》 JGJ/T 163-2008

《建筑地面工程防滑技术规程》 JGJ/T 331

既有住区公共设施改造技术规程（征求意见稿）