

ᠤᠮᠤᠯᠠᠰᠤ ᠲᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ

乌海市住房和城乡建设局文件

乌建局政字〔2021〕62号

签发人：李君

乌海市住房和城乡建设局 关于印发《乌海市城镇老旧小区改造标准》 的通知

三区住建局：

经市住建局研究同意，现将《乌海市城镇老旧小区改造标准》印发给你们，请认真贯彻执行。



乌海市城镇老旧小区 改造标准

乌海市住房和城乡建设局

目 次

1 总则	- 1 -
2 基本规定	- 2 -
3 改造基础设施	- 3 -
3.1 道路交通	- 3 -
3.2 楼梯间及楼道修整	- 3 -
3.3 给排水及供暖设施	- 3 -
3.4 电力、通信设施	- 4 -
3.5 建筑防雷	- 5 -
3.6 燃气设施	- 6 -
3.7 环卫设施	- 6 -
3.8 屋面修缮	- 6 -
3.9 消防设施	- 6 -
3.10 安防设施	- 7 -
4 完善居住环境	- 8 -
4.1 节能改造	- 8 -
4.2 文体、休闲设施	- 8 -
4.3 无障碍及适老性设施	- 8 -
4.4 多层住宅加装电梯	- 9 -
4.5 立面改造	- 9 -
4.6 绿化改造	- 10 -
4.7 机动车停车设施	- 10 -
4.8 非机动车停车设施	- 10 -
4.9 电动汽车充电设施	- 10 -
4.10 信包箱及快递设施	- 10 -
4.11 物业用房等配套设施	- 11 -

4.12 其他设施	- 11 -
5 提升服务功能	- 12 -
5.1 社区服务设施	- 12 -
5.2 托幼设施	- 12 -
5.3 物理环境提升	- 12 -
6 打造小区特色	- 13 -
6.1 小区特色培育	- 13 -
6.2 小区亮化	- 13 -
6.3 围墙形象提升	- 13 -
7 绿色化改造技术措施	- 14 -
7.1 可再生能源	- 14 -
7.2 海绵建设	- 14 -
7.3 节能改造	- 14 -
7.4 中水回收利用改造	- 14 -
7.5 社区绿化	- 14 -
7.6 智慧社区	- 14 -
8 方案实施程序	- 15 -
8.1 调查摸底与评估	- 15 -
8.2 制定改造方案	- 15 -
8.3 组织实施	- 15 -
8.4 竣工验收	- 15 -
附录 乌海市城镇老旧小区改造内容清单	- 16 -
本标准用词说明	- 19 -

1 总则

1.1 为推进全市城镇老旧小区改造工作，全面改善老旧小区居住环境，提升服务功能，增强居民获得感、幸福感和安全感，按照“完善功能、优化环境、提升服务、打造特色、绿色节能”的目标有序推进，特制定本标准。

1.2 本标准适用于全市 2005 年以前建成的，居民改造意愿强烈的住宅小区。

1.3 老旧小区改造原则：坚持以人为本，把握改造重点；坚持因地制宜，做到精准施策；坚持居民自愿，调动各方参与；坚持保护优先，注重历史传承；坚持建管并重，加强长效管理。

1.4 根据适应居民不同层次生活需求，老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类。基础类为满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容，坚持应改尽改。完善类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，坚持尊重群众意愿、能改则改。提升类主要是为丰富社区服务供给、提升居民生活品质，坚持立足小区及周边实际条件积极推进的内容，发挥财政资金的引导作用，吸引社会力量以市场化方式参与改造及后期运营。

1.5 老旧小区改造资料应按相关建设程序整理存档。

1.6 老旧小区改造工作除应符合本标准的规定外，尚应符合国家、行业 and 地方的法律法规和相关标准的规定。

2 基本规定

2.1 老旧小区改造前应对小区及建筑物进行综合排查和评估，广泛征询小区居民意见，排查评估和征询意见结果作为确定老旧小区改造范围和内容的依据。建立公示制度，及时公示、收集、整理、完善改造方案。

2.2 老旧小区改造前应进行现场勘查，制定安全合理、经济可行的改造技术方案。

2.3 老旧小区改造应根据资金筹措情况按照完善设施、优化环境、提升服务、绿色化改造四个层级逐步完善或有重点改造。

2.4 老旧小区改造应按照城市总体规划、控制性详细规划及各类专项规划要求，合理布局各项设施，对小区内的私搭乱建及违法建筑应予以拆除。小区内配套公共设施可新建、扩建，亦可置换改造。

2.5 老旧小区改造应延续城镇特色风貌，整体色彩与色调应与城镇色彩保持协调，做好历史文化建筑的保护工作。

2.6 老旧小区所用建筑材料均应符合国家、行业及地方标准要求，宜优先采用节能、绿色建材。

3 改造基础设施

3.1 道路交通

3.1.1 小区车行道路、出入口应满足消防、救护等车辆通行要求，完善交通标识、减速带设置，优化交通流线。

3.1.2 道路路面出现龟裂、坑槽、沉陷等质量问题，可根据情况进行局部修补或重建。

3.1.3 车行道路路面材料宜采用沥青路面，宅间路宜采用铺装路面。道路各类井盖应与路面衔接平顺、无异响。

3.1.4 宜增设安全、连续、舒适的步行道网络，满足人车分流。

3.1.5 道路竖向应优化路面与道路绿化带及周边绿地的竖向关系。

3.2 楼梯间及楼道修整

3.2.1 磨损严重的楼梯踏步、休息平台应进行整修、翻新。

3.2.2 应对存在安全隐患的护栏、扶手进行整修，并应符合现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的相关规定。

3.2.3 应对房屋公共楼梯间、楼道的老旧照明灯进行更换，采用节能型灯具及控制方式。

3.2.4 应对楼梯间及楼道内墙、顶棚进行修整。

3.3 给排水及供暖设施

3.3.1 给水设施宜实现“一户一表”，宜采用智能远程抄表。

3.3.2 不能满足安全、卫生、节水等需要的给水管道应进行更换。

3.3.3 二次给水设施

a 应设置符合国家标准的二次加压给水设施，给水泵房应单独设置，储水装置应有安全防范措施，水质应符合《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的相关规定；

b 应将改造完成后的二次给水设施移交或委托供水企业进行运营维护，实行专业化管理。

3.3.4 排水管网

破损严重的管道、化粪池等应更换或重建；新建或重建道路时，应合理设置雨水排水系统，实现雨水污水分流；对处于低洼地带或配有地下车库的小区，应增设排水防涝设施。

3.3.5 供暖管网

a 应按照《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 的有关规定设置热量计量装置及静态水力平衡阀；

b 室外管网及室内公共部位不能满足安全、节能需要的供暖管道应进行更换。

3.4 电力、通信设施

3.4.1 原有电网需要改造的，应在现有用电容量基础上进行，并预留余量。原有变压器容量不能满足改造后需求时，宜与供电部门

沟通并解决变压器容量问题。电力设施用房应与周边环境相适应并满足防水、通风、消防等要求。可加装智能监测和管理设备。

3.4.2 架空敷设的电力、通信线路应进行梳理并入盒进箱，宜埋地敷设。

3.4.3 用电计量应实现“一户一表”，宜采用智能远程抄表。

3.4.4 不符合相关规定的室内公共部位电气线路应进行改造，线路应采用穿管或在槽盒内敷设，建筑内的电缆井、管道井应在每层楼板处采用不低于楼板耐火极限的不燃材料或防火封堵材料封堵，井壁上的检查门应采用丙级防火门。

3.4.5 不符合国家相关标准的室外照明系统、防雷和接地、供配电与控制、电击防护、线路和灯具等应进行改造，完善照明系统。

3.4.6 通信网络应能保障现有通信、电视、宽带等网络需求，并满足小区未来网络改造升级及 5G 系统的需求。

3.4.7 通信线路改造应按照《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 的相关规定，同步实施光纤到户通信系统。

3.5 建筑防雷

3.5.1 不满足国家相关标准的防雷、接地与安全系统应进行改造。

3.5.2 未设置防雷接地装置的工程应按照《建筑物防雷设计规范》GB 50057 的要求设置。

3.6 燃气设施

3.6.1 存在安全隐患的燃气设施应拆改。可安装远传智能气表。

3.6.2 燃气入户口的阀门应安装在住户外。完善燃气管道标志标识，应满足《城镇燃气标志标准》CJJ/T 153 的相关要求。

3.6.3 管道燃气覆盖范围内的小区，应铺设燃气管道，符合《城镇燃气设计规范》GB 50028 规定。

3.7 环卫设施

3.7.1 封堵楼内垃圾道，按标准配建垃圾收集点，设置密封式垃圾桶（箱）。

3.7.2 应设置垃圾分类收集容器，容器标志标识、颜色等应满足《城市生活垃圾分类标志》GB/T 19095 的相关要求，宜设置在单元入口附近。

3.8 屋面修缮

屋面修缮应符合《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53 的相关要求。主要内容应包括瓦屋面的瓦片固定、女儿墙及伸缩缝处裂缝处理、挑檐或造型等存在松散脱落隐患部位的处理，以及防水、排水口、落水管、屋面节能等修缮改造。

3.9 消防设施

3.9.1 在楼梯间、安全出口等公共部位和场所应按照规定设置应

急照明、疏散指示灯具及楼层指示标志、灭火器等消防设施。

3.9.2 疏散通道和安全出口应保持畅通。严禁在楼道内堆放物品，通往楼顶的通道、出口严禁锁闭、封堵。门窗不应设置防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物，如确需设置，门窗应能从内部易于开启。

3.9.3 清理疏通小区消防车通道，消防车道和救援场地应设置明显消防标识，不得设置妨碍登高消防车作业和消防车通行的绿化场地或道闸、隔离墩等障碍物。

3.9.4 应增设微型消防站，合理划定最小灭火单元。规模较大的小区，应按照“一站多点”模式建站。

3.9.5 有消防设施的小区，应维护、完善消防设施。对室外消火栓进行排查及修缮，消防管网完好率应达到 100%。

3.10 安防设施

3.10.1 在不影响城市交通路网布局的前提下，无大门的小区，可增设大门、门卫值班室及围墙（栏）。

3.10.2 完善维修小区出入口的门禁或读卡闸机系统。

3.10.3 完善维修小区的监控系统，小区主要出入口、主要路段应设置监控探头。宜实行无死角视频监控。

3.10.4 设置完善车辆出入管理系统，宜采用车辆牌照识别系统和车位数量预告系统。

3.10.5 完善维修单元防盗门和单元门禁系统。

4 完善居住环境

4.1 节能改造

4.1.1 应进行节能评估并制定有效的节能改造方案。

4.1.2 外墙节能改造应符合《建筑设计防火规范》GB 50016 中的相关规定。

4.1.3 住宅门窗不满足节能要求的应整体更换为节能型门窗。

4.1.4 室内供暖系统节能改造应符合下列规定：

a 供暖改造宜分户计量，分户控制；

b 分户供暖系统的立管不应设在住宅套内，户内系统管路不应穿越其他住户；

c 室内供暖系统改造时应实现水力平衡。

4.2 文体、休闲设施

4.2.1 合理配置体育健身设施、儿童活动设施。

4.2.2 在单元入口、道路两侧、住宅之间等居民活动频繁的地方，增设固定座椅等设施。

4.2.3 闲置服务用房宜改造为公共活动用房。

4.3 无障碍及适老性设施

4.3.1 应在公共区域的主要出入口、住宅出入口增设无障碍设施，满足《无障碍设计规范》GB 50763 的相关规定。

4.3.2 宜采用提示性的照明、地面的连续性导向以及特殊的标志标识等措施，增强各楼各户的可识别性。

4.3.3 适老性社区向智能化转变。可结合光纤入户工程实施，增加居民家庭老年人助老呼救等系统。

4.3.4 多层住宅可增设电梯或配置爬楼辅具，楼梯踏步采取防滑措施并设置蓄光标识等。

4.4 多层住宅加装电梯

4.4.1 增设电梯时，应对建筑主体结构进行鉴定审查，符合现行城市规划、建筑设计、消防、结构和电气等规范和标准。

4.4.2 新增电梯的安装和运行维护应符合《电梯制造与安装安全规范》GB 7588 的有关规定。

4.5 立面改造

4.5.1 沿街建筑物较完整的外墙饰面宜进行清理或重新粉刷，破损、陈旧、风化严重的房屋外墙应进行墙体质量判定，先修复再进行节能、防渗、粉刷处理，并与周边环境风貌相协调。

4.5.2 外墙中破损的雨水管应统一进行更换，应采用防腐坚固耐老化材料。

4.5.3 外窗及单元门颜色应与外立面风格相协调。

4.6 绿化改造

4.6.1 应优先恢复被占用的绿地，宜适当增加绿地面积，应合理选择植物配置。

4.6.2 对小区内的古树、名木应进行保护。其他挡光树木与园林部门协商后进行修剪或适当迁移，以不遮挡底层采光通风为宜。

4.7 机动车停车设施

明确机动车辆和非机动车辆停放区域，统一管理停车，停车标识规范，车辆停放有序。可建设公共停车空间。

4.8 非机动车停车设施

4.8.1 可适当改造自行车棚等非机动车停放设施，该设施应形式简易、材料耐久。

4.8.2 宜设立电动自行车“集中充电区域”，可采用智能充电桩。

4.9 电动汽车充电设施

小区宜增设或预留电动汽车充电桩位。电动汽车充电桩的安装应符合《电动汽车传导充电用连接装置》GB/T 20234 的相关规定。

4.10 信包箱及快递设施

宜安装智能快件箱、智能信包箱等自助服务设备，预留电源及

网络接口，应纳入社区公共基础设施管理。

4.11 物业用房等配套设施

4.11.1 小区原有物业管理用房挪作他用的，应恢复其原有用途。

4.11.2 可增设社区党建活动用房、文化健身用房、社区管理服务用房和物业管理用房。

4.12 其他设施

应增设总平面示意图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼栋单元号、文化宣传栏等设施。

5 提升服务功能

5.1 社区服务设施

宜提升社区服务功能，合理设置居家养老、医疗服务、社区食堂、家政、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等公共服务性场所，并应符合现行国家及地方有关规范和标准。

5.2 托幼设施

幼儿园应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ 39、《建筑设计防火规范》GB 50016 的有关规定。

5.3 物理环境提升

5.3.1 小区周边对小区形成噪声影响时，应对噪声源进行降噪、减噪处理。

5.3.2 宜对小区进行风环境分析，在通风阻力较大的道路、建筑出入口等居民必经之处进行风环境提升，增设改善风环境的设施。

6 打造小区特色

6.1 小区特色培育

6.1.1 小区在保持原有城市风貌不变的前提下，塑造各具特色的社区文化。

6.1.2 在小区主要出入口、集中活动场地等处宜设置文化宣传栏、便民信息发布栏、电子显示屏等设施。

6.2 小区亮化

6.2.1 应统一做好住宅建筑、配套建筑、公共场地、道路等亮化设计，突出小区特点。

6.2.2 小区可设置庭院灯、草坪灯及路灯等，灯具应选用节能型产品。

6.2.3 小区内重要活动区域及景观节点周边适度增设文化景观小品等相关设施，并具备夜间景观亮化条件。

6.3 围墙形象提升

6.3.1 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。

6.3.2 围墙不宜采用单一颜色，可通过细部设计提升，结合人文及地方文化宣传，体现小区文化和特点。

6.3.3 围墙宜结合绿化、照明设计采用通透式围墙。

7 绿色化改造技术措施

7.1 可再生能源

可增装太阳能热水系统。道路照明和草坪照明宜采用太阳能或风能。

7.2 海绵建设

在小区改造中采取有效的雨水渗透措施，绿化场地采用下凹式绿地，结合渗管、渗井等措施，增加雨水渗入。

7.3 节能改造

按照低能耗标准进行改造，可实现能耗评价。

7.4 中水回收利用改造

可设置中水利用系统。

7.5 社区绿化

宜采用乡土植物，应对乔木、灌木和攀缘植物进行合理配置。地面停车场宜采用透水地面，并结合绿化为车辆遮荫。

7.6 智慧社区

利用大数据、互联网等技术手段，完善智慧社区建设。

8 方案实施程序

8.1 调查摸底与评估

对老旧小区按属地原则进行全面调查摸底，建立老旧小区改造项目库，为总体实施老旧小区改造奠定基础。对存在的问题和不足进行分析，查找原因，寻求解决办法，提高老旧小区改造质量和效果。

8.2 制定改造方案

由政府主导，结合小区居民意愿，参考社区管理和物业服务单位的建议，商定改造内容、资金来源，因地制宜制定小区改造方案并公示。

8.3 组织实施

按照小区改造方案，由政府相关部门组织，落实项目实施单位。

8.4 竣工验收

老旧住宅小区改造项目竣工后，由建设单位组织街道办事处、社区、专业经营单位、物业服务企业等相关单位进行竣工验收。

附录 乌海市城镇老旧小区改造内容清单

类别	项目名称	具体内容	备注
基础类 改造 内容	1. 道路交通	整治翻修小区破损道路；清除各类占道物品，保障机动车和非机动车道通行功能，标识标线清晰。	满足居民安全需要和基本生活需求的改造
	2. 楼梯间及楼道整修	磨损严重的楼梯踏步、休息平台应进行整修、翻新；应对存在安全隐患的护栏、扶手进行整修，并应符合《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的相关规定；应对房屋公共楼梯间、楼道的老旧照明灯进行更换，采用节能型灯具及控制方式；应对楼梯间及楼道内墙、顶棚进行修整。	
	3. 给排水及供暖设施	维修改造小区内的供水管线，实施“一户一表”，优先加装智能水表；维护改造不符合标准的老旧二次供水设施；实施小区雨污分流，设置单独污水立管；疏浚、改造排水管网、检查井及化粪池，更换破损窖井盖；对处于低洼地带或配有地下车库的小区应增设排水防涝设施。更换小区内室外管网及室内公共部分不能满足安全、节能需要的管道。	
	4. 电力、通信设施	维修改造小区内的供电管线，实施“一户一表”；整理归并小区内弱电线缆，拆除无用缆线，具备条件的下地铺设。对新增广电、电信、移动、联通等光纤线路实行统一设计、统一走管，集中设置室外、楼道内光纤分配箱。	
	5. 建筑防雷	检查老旧建筑的防雷、接地与安全系统，有锈蚀、接触不良以及其他不满足国家相关标准的情况，应进行改造。设置防直击雷、侧击雷等外部防雷装置，并应采取防闪电电涌侵入的措施。	
	6. 燃气设施	具备条件的接入管道天然气，改造和置换老旧的管道、阀门和调压箱柜等燃气设施，有条件的用户改造安装远传智能气表。	
	7. 环卫设施	改造原有垃圾收集点、垃圾房和转运站等设施，合理设置密封式垃圾桶（箱）或垃圾分类厢房，明确大件垃圾、建筑垃圾临时堆放点；逐步取缔垃圾道、垃圾池，按标准配建垃圾收集点。	

类别	项目名称	具体内容	备注
	8. 屋面修缮	对房屋公共部分进行排查，对存在安全隐患和影响基本功能的进行修缮，楼顶屋面维修、防水和排水。	
	9. 消防设施	清除消防通道上的障碍物，确保救护和消防通道畅通。清理楼栋间和楼道内乱堆杂物，完善消防配套设施。	
	10. 安防设施	完善小区安防监控设施，在小区出入口及重要区域配置安防监控设备，并建立小区监控室等。	
完善类改造内容	1. 节能改造	对有条件的，进行既有建筑节能改造。	满足居民改善型生活需求和生活便利性需要的改造
	2. 文体、休闲设施	安装体育健身器材、儿童活动设施，增设休闲座椅。	
	3. 无障碍及适老性设施	完善无障碍和适老设施；建设无障碍通道。	
	4. 多层住宅加装电梯	增设电梯应符合现行城市规划、建筑设计、消防、结构和电气等规范和标准。	
	5. 立面改造	清理或重新粉刷沿街建筑物较完整的外墙饰面，更换破损的雨水管。	
	6. 绿化改造	优先恢复被占用绿地，适当绿地等面积，合理选择植物配置。挡光树木进行修剪或适当迁移。	
	7. 机动车停车设施	明确机动车辆和非机动车辆停放区域，统一管理停车，停车标识规范，车辆停放有序。在老旧小区改造中，有条件、有需求的小区可建设公共停车空间。	

类别	项目名称	具体内容	备注
	8. 非机动车停车设施	在不影响室外居住环境情况下，结合老旧小区的住户需求，适当改造自行车棚等非机动车停放设施，该设施应形式简易、材料耐久。宜设立电动自行车“集中充电区域”，并积极推广智能充电桩，实时监控安全用电，确保电动车充电用电安全。	
	9. 电动汽车充电设施	小区宜增设或预留电动汽车充电桩位。电动汽车充电桩的安装应符合《电动汽车传导充电用连接装置》GB/T 20234 的相关规定。	
	10.信包箱及快递设施	增设智能快件箱、智能信包箱等自助服务设备，预留电源及网络接口。	
	11.物业用房等配套设施	小区原有物业管理用房挪作他用的，应恢复其原有用途。	
	12.其他设施	根据小区实际情况，条件允许时，增设社区党建活动用房、文化健身用房、社区管理服务用房和物业管理用房。	
提升类改造内容	1.社区服务设施	增设小区党建活动室、读书阅览室、便民服务站等，提标改造城市农贸市场，配套居家养老、便民市场、助餐、家政、便利店、医疗、邮政快递末端综合服务站等配套服务设施。	丰富社会服务的改造
	2.托幼设施	整体改造不符合要求的幼儿园。	
	3.物理环境提升	对噪声源进行降噪、减噪处理。进行风环境分析，在风阻力较大的道路、建筑出入口等居民必经之处进行风环境提升。	
	4.特色风貌	挖掘小区历史文化内涵和特色风貌，打造特色景观、雕塑等，制作文化长廊、社区历史、文化展示墙等。	
	5.绿色化改造技术措施	利用大数据、互联网等，完善智慧社区建设；有条件小区可增设太阳能热水系统，道路照明和草坪照明宜采用太阳能或风能。	

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”。