

吉林省城镇老旧小区改造 技术导则

Technical guidelines for renovation of old residential
districts in Jilin Province

主编部门：吉林省建设标准化管理办公室

批准部门：吉林省住房和城乡建设厅

施行日期：2020年2月5日

2020·长春

吉林省工程建设地方标准全文公开

吉林省住房和城乡建设厅

通告

第 545 号

吉林省住房和城乡建设厅关于发布《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》的通告

为实现城市可持续发展和宜居发展目标，做好吉林省城镇老旧小区改造提升工作，切实改善城市居民的居住条件和人居环境，现发布《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》，自发布之日起实施。

吉林省住房和城乡建设厅

2020年2月5日

吉林省工程建设地方标准全文公开

前 言

根据吉林省住房和城乡建设厅《关于做好2020年城镇老旧小区改造工作的通知》（吉建标[2019]70号）要求，由编制组调查研究，认真总结实践经验，参考国家现行有关标准，在广泛征求意见的基础上，修订了《吉林省城市老旧小区整治提升技术导则》。

本导则的主要内容是：1 总则；2 基本规定；3 城市设计引导；4环境综合整治；5 公共设施完善；6 基础设施整治；7 房屋综合整治；8 社区软环境治理。

本次修订的主要内容：1 名称修改为《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》；2 新增“3城市设计引导”和“8社区治理”；3 取消“原7创新提升改造”放入其他相应章节；4 补充“5公共设施完善”和“6基础设施完善”章节中的内容；5 按改造重点调整章节次序；6 与现行国家标准、行业标准、建设标准进行对接与协调。

本导则由吉林省建设标准化管理办公室负责管理，由吉林省吉规城市建筑设计有限责任公司负责具体技术内容的解释。

本导则在执行过程中，请相关单位注意总结经验，积累资料，随时将有关意见和建议反馈给吉林省建设标准化管理办公室（长春市民康路519号，邮编130041，联系电话：0431-88932615，电子邮箱：jljsbz@126.com），以供今后修订时参考。

主编单位：吉林省吉规城市建筑设计有限责任公司

参编单位：吉林省城乡规划设计研究院

吉林省建筑科学研究设计院（吉林省建筑工程质量检

测中心)

主要起草人:

李 越 刘欣伟 李一楠 刘继斌 刘冬梅 孙亚东
孟 漪 满玉珍 王 巍 王铁军 李 昊 王皓石
王琦博 郑佳鑫 李胜楠 刘 颖 王婷婷 申市兴
孙玉宏 杨艳双 夏俊华 林 涛 赵 巍 (男)
陈秋伯 赵 巍 (女) 刘 焯 王宏姝 甘茂东
张奇志 蔡 磊 公尚彦 贾 旋 孙书涵 林洪鹏
赵长和 李志国 崔永生 孙 鹏 王云松

主要审查人:

周 毅 陶乐然 惠 群 赵英鹏 石永桂 马青龙
张乃民

目 次

1 总则	1
2 基本规定	2
3 城市设计引导	4
3.1 一般规定	4
3.2 老旧小区发展更新	4
3.3 老旧小区空间引导	4
3.4 老旧小区风貌引导	5
4 环境综合整治	6
4.1 一般规定	6
4.2 拆除违建	6
4.3 景观更新	6
4.4 安全防范设施	7
4.5 适老化与无障碍设施	8
4.6 照明设施	8
4.7 海绵城市建设	9
4.8 物理环境提升	9
5 公共设施完善	11
5.1 一般规定	11
5.2 公共管理和公共服务设施完善	11
5.3 商业服务设施完善	12
5.4 社区服务设施完善	13
5.5 便民服务设施完善	13
6 基础设施整治	14
6.1 一般规定	14
6.2 给排水管线整治	15

6.3	供热管线整治	16
6.4	电力管线整治	17
6.5	弱电管线整治	17
6.6	燃气管线整治	18
6.7	道路与停车整治	18
6.8	环卫设施整治	20
7	房屋综合整治	21
7.1	一般规定	21
7.2	立面整治	21
7.3	屋面修缮	22
7.4	楼道整修	23
7.5	节能改造	24
7.6	建筑消防	24
7.7	建筑防雷	25
7.8	加装电梯	25
8	社区治理	27
附录 A	吉林省城镇老旧小区改造居民入户调查表	28
附录 B	吉林省城镇老旧小区改造小区现状排查表	30
附录 C	吉林省城镇老旧小区改造内容表	38
	本导则用词说明	44
	引用标准名录	45

1 总 则

1.0.1 为实现城市可持续和宜居发展目标，做好吉林省城镇老旧小区改造提升工作，切实改善城市居民的居住条件和人居环境，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于全省城市或县城（城关镇）失养失修失管严重、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全的居住区（含独栋住宅楼、住宅小区、多个住宅区相连的街区）的改造工作。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟拆除新建方式实施改造的住宅小区（含独栋住宅楼），不得纳入老旧小区改造计划。

1.0.3 老旧小区改造除应符合本导则外，尚应符合国家现行有关标准的规定及吉林省发展和改革委员会、财政厅、教育厅、民政厅、卫生健康委员会、文化和旅游厅、自然资源厅、体育局、广播电视局、通信管理局、吉林省电力公司等相关部门的有关规定。

2 基本规定

2.0.1 老旧小区改造应坚持“美好环境与幸福生活共同缔造”的思想理念；坚持以人为本、统筹谋划、机制创新的原则。

2.0.2 老旧小区改造应综合考虑宜居便利、安全韧性、经济集约、绿色生态、智能共享、文脉传承等要求，多方参与，居民自愿，共治共管。

2.0.3 改造后的老旧小区应建立长效管理机制，选择专业化物业管理或组建物业管理服务机构，落实物业专项维修资金制度，实现常态化的养护。

2.0.4 老旧小区改造应坚持整体改善居民的居住生活条件，提升居民居住品质。

2.0.5 老旧小区改造应确保居民基本安全需求，消除安全隐患，提高抗灾减灾能力；应以建设补缺、逐步完善生活圈配套的方式进行改造；宜打破小区分割，进行集中连片改造；并考虑儿童、老年人、残障人等特殊群体的使用需求。

2.0.6 老旧小区改造应依据原有设计文件与相关技术资料，并进行现场踏查、测量、检测、评定。技术资料不全时，应根据技术要求补充完善。

2.0.7 老旧小区改造前应对景观环境、公共服务设施、市政基础设施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应按本导则附录 A 吉林省城镇老旧小区改造居民入户调查表、附录 B 吉林省城镇老旧小区改造小区现状排查表，作为老旧小区改造进行“一区一案、一案一审”的依据之一，形成附录 C 吉林省城镇老旧小区改造内容表。

2.0.8 参照既有建筑评定与改造的相关规定，结合踏查、评估实际情况，制定安全合理、经济可行的改造技术方案。

2.0.9 老旧小区改造应维护原有房屋功能，不得随意改变现有住宅使用性质。

2.0.10 老旧小区改造应确保主体结构安全，不得随意改动原有房屋承重结构构件。若改造过程中涉及结构安全问题，应对原有结构和构件进行如下处理，并符合现行规范的相关规定：

1 当建筑在设计使用年限内且不怀疑承重结构和构件存在可靠性问题时，可不进行结构鉴定、加固；

2 当建筑在设计使用年限内，怀疑房屋承重结构和构件存在可靠性问题时，需对其进行检测、鉴定，根据检测鉴定结果对结构进行可靠性加固及抗震性加固；

3 当建筑超出设计使用年限时，不在本次改造范围内。

2.0.11 老旧小区改造项目文件和资料应随项目进度收集和处理，并按档案管理标准和规定进行归档，归档资料应真实、有效和完整。

2.0.12 老旧小区改造工程建设组织模式可采用全过程咨询方式进行，可应用如卫星遥感、三维激光扫描、空间句法、GIS、BIM等技术。

3 城市设计引导

3.1 一般规定

3.1.1 在老旧小区改造工作中，应充分运用城市设计的手法，遵循国土空间规划要求，尊重地方气候及地形地貌等自然条件，传承城市发展机理，彰显地域文化特色，优化城市空间秩序，改善城市环境品质，塑造舒适宜人与充满活力的居住生活环境。

3.2 发展更新

3.2.1 老旧小区发展定位要基于现状分析和系统评估，梳理总结主要问题，结合区域经济社会发展目标导向与方针策略，提出老旧小区发展定位。

3.2.2 老旧小区功能更新要突出产业更新，结合现状对商业、文娱、旅游等业态充分关注并引用新功能、新业态，促进旧城区域产业发展，提升产业发展持久动力。

3.3 空间引导

3.3.1 老旧小区空间组织上，应充分与城镇公共空间和交通系统有效衔接，符合居民的生活习惯和诉求，合理组织交通流线、休憩空间、停车设施和景观绿化，宜形成功能合理、动静分区、景观宜人的居住空间。

3.3.2 应统筹街道、公园及小广场等公共空间形成连续、完整的公共空间系统，并应符合下列规定：

- 1 宜结合配套设施的布局塑造连续、宜人、有活力的开放空

间；

- 2 宜构建动静分区合理，边界清晰连续的小游园、小广场；
- 3 宜设置景观小品美化生活环境。

3.3.3 老旧小区改造的成片、成街、成组的建筑群体内，建设补缺、配套完善的建筑应在相关部门许可的规划条件下形成高低、大小、进退的变化，保证区域空间井然有序。

3.4 风貌引导

3.4.1 老旧小区风貌引导应延续城镇历史文脉，体现城镇的风貌特色，与城镇的整体风貌定位相协调。重点街路沿街界面的建筑风貌引导应符合城镇整体风貌的规定要求，建筑立面风貌整治应体现当地的地域特色和文化特色，营造美观的居住景观环境。

3.4.2 老旧小区建筑色彩应与城市色彩相协调，遵循艺术审美原则，适合城市气候特征，注重体现城市历史文化内涵。

4 环境综合整治

4.1 一般规定

4.1.1 环境综合整治内容主要包括除违建整治、景观更新、安全防范设施、适老化与无障碍设施、照明设施、海绵城市建设、物理环境提升。

4.2 违建整治

4.2.1 对私搭乱建的违法建筑依法进行拆除。

4.2.2 对私自改变房屋使用功能、危及房屋安全的应恢复原状。

4.2.3 应从实际出发，在确保人身和财产安全的前提下，选择经济、合理、扰民小的拆除方案，进行科学组织，实现安全、经济、速度快、扰民小的目标。

4.2.4 拆除工程应符合《建筑拆除工程安全技术规范》JGJ147 及国家现行标准的相关规定。

4.3 景观更新

4.3.1 绿地布局应符合下列规定：

1 整治老旧小区内绿地，应恢复被占用的绿地，宜适当增加公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地等，相应指标应符合规范要求。当确有困难时，可根据相关部门的要求适当降低标准，但不应减少原有绿地面积；

2 老旧小区绿地布局改造应采用集中与分散、成片与零星相结合的布局方式，充分体现小区居民使用绿地的均好性；

3 老旧小区应适当增加开放绿地，布置形式符合不同年龄段居民的需求，充分体现绿地的开放性、亲人性。

4.3.2 植物配置应符合下列规定：

1 新增植物品种选择以乡土树种为主；

2 对小区内已有的古树、名木，具有一定生态价值的树木与良好生态效益的植被应采取原地保护措施。无法原地保留的应采用异地移栽保护措施。

4.3.3 老旧小区内绿化建设应遵循适用、美观、经济、安全的原则，并应符合下列规定：

1 应种植适宜当地气候和土壤条件的植物；

2 绿地景观应以植物造景为主，宜采用乔、灌、草相结合的复层绿化方式，宜采用立体绿化的方式丰富景观层次、增加环境绿量；

3 应充分考虑住宅建筑与场地的日照和遮阴需求；

4 应保留并利用已有的水体；

5 有活动设施的绿地应符合无障碍设计要求并与小区的无障碍系统相衔接。

4.3.4 老旧小区内硬质铺装建设应遵循美观、耐用、经济、安全的原则。

4.3.5 老旧小区可适当增加亭、廊、休闲座椅、文化小品等休闲设施。

4.4 安全防范设施

4.4.1 有条件的老旧小区，在居住街坊的主要出入口宜增设大门、门岗或安装抬杆、电动伸缩门等设施。

4.4.2 完善老旧小区监控系统，在主要交通节点覆盖电子监控摄像头，有条件的老旧小区应做到安全监控无死角，应在主控制室配备视频监控系统，并接入公安联防监控系统。对已有智能监控的

老旧小区应进行设备检修，更换老旧破损设备线路。

4.4.3 根据老旧小区现状，应更换或维修现有单元入口破旧防盗门，宜设置门禁对讲系统，有条件时宜与物业或社区联网，为今后居安养老创造条件。

4.4.4 老旧小区内的幼儿园、物业管理用房、设备用房（如换热站、二次供水泵站、配电室、燃气调压站等）应设置安防设施。并应符合现行国家标准《安全防范工程技术标准》GB 50348的相关规定。

4.5 适老化与无障碍设施

4.5.1 老旧小区公共建筑走廊、住宅公共走廊、坡道等宜增设扶手，其样式、规格、材质应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763的相关规定。

4.5.2 维修楼宇单元入口台阶、坡道，使其结构稳固、尺度规范、安全。

4.5.3 老旧小区公共活动区域应增设和完善无障碍设施。无障碍设施的设置应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763的相关规定。

4.6 照明设施

4.6.1 根据老旧小区现状，统一做好住宅建筑、配套建筑、公共场地、道路等的照明建设，宜突出老旧小区特点，提高小区辨识度。

4.6.2 老旧小区室外照明供电宜采用 TT 系统，老旧小区照明可考虑设置庭院灯、草坪灯及路灯等。小区内照明避免过度亮化，同时避免光污染。

4.6.3 老旧小区内主干道路应设置路灯，小区内健身场地与单元门

入口附近宜设置庭院灯。

4.6.4 选用太阳能路灯及太阳能庭院灯时，不应设置于建筑物、高大树木等经常遮挡太阳照射的场所。

4.6.5 路灯、庭院灯的灯杆高度应根据道路宽度、地面照度值要求等指标确定，同时应符合现行行业标准《城市道路照明设计标准》CJJ 45、《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163的相关规定。

4.6.6 小区照明灯具光源应选用高效节能光源，小区照明控制应采用时控、光控等控制方式。

4.7 海绵城市建设

4.7.1 根据老旧小区的实际情况，综合通过“渗、滞、蓄、净、用、排”途径，采用适合的海绵城市建设措施，并应符合国家现行标准《建筑与小区雨水利用工程技术规范》GB 50400 及《吉林省海绵城市建设技术导则（试行）》的相关规定。

4.7.2 老旧小区改造指标应依据上位规划确定年径流总量控制率确定。当确有困难时，可根据具体情况适当降低指标要求，如年径流总量控制率、下沉绿地率、透水铺装率等。

4.7.3 应针对老旧小区的屋面排水、道路雨水收集、广场雨水收集、冬季积雪堆放等，合理增设低影响开发设施，包括下凹式绿地、下凹树池、植草沟、干塘等。

4.7.4 铺装材料宜采用防滑、缝隙式结构透水砖。

4.7.5 老旧小区改造应防止含有融雪剂的雪水对绿地植物和土壤造成破坏，宜采用人工除雪、禁止使用融雪剂等措施。

4.8 物理环境提升

4.8.1 老旧小区受周边噪声影响时，应采取隔噪声措施；对小区内影响居民生活的噪声源应进行降噪、减噪处理。

4.8.2 宜对老旧小区进行风环境优化，在对人体可能造成损伤风道上的道路、建筑出入口等居民必经之处增设树墙、绿篱等设施。

4.8.3 老旧小区改造应对小区内存在的安全影响(如易燃、易爆等)设施进行整治或拆除。

4.8.4 老旧小区应完善标识系统，宜增设小区平面图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼牌、单元牌、门牌等标识。

4.8.5 在小区主要出入口、集中活动场地等处应设置文化宣传栏、便民信息发布栏等设施。

4.8.6 老旧小区应完善信号覆盖系统，地下空间（地下室）可增设通讯信号覆盖设施。

5 公共设施完善

5.1 一般规定

5.1.1 公共设施的完善内容主要包括公共管理和公共服务设施、商业服务设施、社区服务设施完善和便民服务设施。

5.1.2 公共设施的完善应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则。

5.1.3 公共设施的完善应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 中的相关规定，按照居住区步行距离、居住人口、住宅数量的控制规模确定居住区分级，再按照十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区、居住街坊的配套设施规定进行公共设施补充完善。

5.1.4 补充完善公共设施的建设规模和设置要求宜按现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 中居住区配套设施规划建设控制要求执行；对于用地确有困难的区域，控制要求可适当降低或在步行距离合理范围内联合建设。

5.1.5 老旧小区改造范围内的配套公共服务设施可新建、扩建、改建，亦可置换改造，并符合国家现行标准的相关规定。

5.1.6 老旧小区改造范围内的各类配套公共服务设施应做到风貌一致、标识统一。

5.2 公共管理和公共服务设施完善

5.2.1 公共管理和公共服务设施完善应补充街道办事处、社区服务中心、文化活动中心、养老设施、卫生服务中心、多功能运动场

地等配套设施。

5.2.2 十五分钟生活圈居住区应在合理的步行距离范围内完善如下配套设施：

1 文化活动中心、社区服务中心(街道级)、卫生服务中心（社区医院）、街道办事处等服务设施，宜联合建设并形成街道综合服务中心；

2 应完善养老院及老年养护院设施，可联合设置。

5.2.3 十分钟生活圈居住区宜在合理的步行距离范围内完善如下配套设施：

1 设置中型多功能运动场地；

2 合理优化九年义务教育步行距离，适当调整服务半径，使之满足十分钟生活圈居住区要求。

5.3 商业服务设施完善

5.3.1 商业服务设施完善应补充商场、菜市场及生活超市、餐饮设施、银行营业网点、电信营业网点、邮政营业场所等配套设施。

5.3.2 十五分钟生活圈居住区应在合理的步行距离范围内完善如下配套设施：

1 完善商业形态，优化服务业态；

2 按现有存量适当补充餐饮设施；

3 合理布局银行营业网点、电信营业网点、邮政营业场所。

5.3.3 十分钟生活圈居住区应在合理的步行距离范围内完善如下配套设施：

1 完善菜市场及生活超市；

2 完善早餐店、快餐厅等便民餐饮设施；

3 合理布点银行网点及电信网点。

5.4 社区服务设施完善

5.4.1 社区服务设施以五分钟生活圈居住区为主进行功能完善。

5.4.2 五分钟生活圈居住区应在合理的步行距离范围内完善如下配套设施：

- 1 完善社区服务站（含居委会、治安联防站）、文化服务站（含青少年活动站、老年活动站、残疾人康复室）等服务设施；
- 2 完善小型多功能运动（球类）场地及室外综合健身场地（含老年、儿童户外活动场地）等活动场地；
- 3 完善幼儿园及老年人日间照料中心（托老所）等养老抚幼设施。鼓励老旧建筑改造再利用，并优先配套幼儿园、老年人日间照料中心等养老抚幼设施；
- 4 完善社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店等）；
- 5 完善再生资源回收点、生活垃圾收集站、公共厕所等环卫设施。

5.5 便民服务设施完善

5.5.1 便民服务设施以居住街坊为主进行功能完善。

5.5.2 居住街坊应在合理的步行距离范围内完善如下配套设施：

- 1 优化物业管理与服务，完善安防、保洁制度；
- 2 补足儿童及老年人活动场地、室外健身器械；
- 3 合理布局便利店（菜店、日杂等），邮件和快递送达设施；
- 4 合理布点生活垃圾收集设施，结合垃圾收集场、站等布置环卫工人休息用房，补充完善保洁水源、保洁水池等保洁设施；
- 5 完善居民停车场（库）。

6 基础设施整治

6.1 一般规定

6.1.1 老旧小区基础设施整治内容主要包括小区给排水管线、供热管线、电力管线、弱电管线、燃气管线、道路与停车、环卫设施。

6.1.2 综合管线的整治应会同供水、供热、供电、电信、有线电视、燃气等部门对其确定实施范围，制定整治方案。

6.1.3 老旧小区基础设施整治前，对供水、供热、供电、电信、燃气管线及设施等存在安全隐患、超过使用年限、老化损坏、不满足正常使用或不符合现行相关标准要求的设施设备应进行充分检查、检测与评定。

6.1.4 供水、供电、供气设施全部实现“一表一户”管理到户，将水表、电表、燃气表放入楼内公共部位。

6.1.5 道路实施硬化、修复或新建时，宜建立和完善小区车行、人行道路系统，有条件的小区可设置无障碍通道。

6.1.6 管线改造应与道路、绿化、等地面工程同步实施、合理安排。

6.1.7 应对影响建筑物安全、与建筑物或构筑物水平间距不符合要求的管道线路进行调整或更换，改造时应避免管线受腐蚀、沉降、震动及重压。

6.1.8 具备条件的老旧小区宜采用综合管沟方式，统筹综合改造，合理集中布局，避免反复开挖。

6.1.9 占压地下管线的违法建（构）筑物应进行违建整治，地上、地下废弃管线及设施应清理拆除，地上保留缆线应整理疏通，保证整齐美观。

6.2 给排水管线整治

6.2.1 给水管线整治应符合以下规定：

1 室外地下管线陈旧并有不同程度的腐蚀和结垢，造成水质差、供水不足、跑漏严重的老旧小区，应按现行规范对地下给水管线及附属设施进行更换，改造后的管线应满足生活用水的使用要求，管材应符合给水卫生标准；

2 核查楼内公共区域的给水管线、阀门及其外保温，对已损坏、达到使用年限、不符合卫生标准的老旧管线应进行更换，并满足现行规范的相关规定。

6.2.2 二次供水设施整治应符合以下规定：

1 供水泵房总引入管应设置水表；

2 当供水压力长期不足时，应找出原因，合理确定二次供水方案；

3 二次供水系统不应造成水质污染，并不得影响城市管线的正常供水，二次供水设施中使用的产品应符合现行国家标准的相关规定；

4 二次供水储水设备应有安全防范措施；

5 二次供水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的相关规定。

6.2.3 室外消防管线及设施不满足正常使用要求时，应进行维修或更换。

6.2.4 排水管线整治应符合下列规定：

1 应对雨水、污水管线进行疏通清淤，对破损及淤堵管线进行重点排查。排水系统应根据管道腐蚀程度进行局部维修或整体更换；

2 室外排水管材应符合国家现行标准的规定。雨、污水检查井可采用混凝土或塑料检查井，检查井井盖可采用球墨铸铁井盖等；

- 3 对有渗、漏、坏情况的化粪池应进行维修或翻建；
- 4 对有污水处理厂(站)的城镇，其老旧小区建有化粪池的，污水管线有条件接入污水处理系统的，应直接接入市政污水管线；
- 5 会同老旧小区改造、道路建设、园林绿化、市政等相关部门，完善雨水排水管线的整体化设计，因地制宜的配套建设雨水管线；
- 6 新建路面地下管线条件允许时应实现雨污分流，从根本上防止污水流入雨水管线；
- 7 老旧小区雨水利用改造应采用雨水入渗的措施，条件允许时可结合小区用地及绿化等情况设置雨水调蓄或回收利用系统，雨水利用系统设计应符合国家现行标准《建筑与小区雨水利用工程技术规范》GB 50400、《低影响开发雨水控制与利用工程技术规程》DB22/JT 168 的相关规定。

6.3 供热管线整治

6.3.1 供热管线整治应符合下列规定：

- 1 供热管线改造时应符合现行行业标准《城镇供热管网设计规范》CJJ 34 的相关规定修补或更换受损管线及相关设备；
- 2 对供热系统室外管线应针对降低漏损、加强保温方面对管线进行更新改造，室外埋地供热管线宜采用新型材料；
- 3 供热区内供热系统热力入口应设置水力平衡调节装置；
- 4 室外供热管线整治提升前，应对管线的阀门、配件进行检修，对不满足使用要求的应进行更换；
- 5 核查室内公共区域的采暖管线、阀门、配件及其外保温，对已损坏或存在安全隐患的，不满足使用要求的应进行更换并符合现行规范相关规定。

6.4 电力管线整治

6.4.1 老旧小区现有的电力管线应由相关经营单位进行梳理、统筹规划、整体设计，宜进行直埋处理，并符合现行规范的相关规定。

6.4.2 小区内存在安全隐患的室外杆上变压器和电力配电箱有条件时宜移入建筑内；不能移入建筑内的，须采取相关措施解除安全隐患。

6.4.3 直埋敷设电力管线应避免遭受机械性外力、过热、腐蚀等危害；在满足安全要求条件下，应保证管道路由最短、便于敷设、维护。

6.4.4 电力电缆敷设相互之间允许最小间距以及电力电缆与其它管线、构筑物基础等最小允许间距应符合国家现行标准《城市工程管线综合规划规范》GB 50289、《电力工程电缆设计规范》GB 50217、《城市电力电缆线路设计技术规定》DL/T 5221 相关规定；如局部不符合规定的，应采取必要的保护措施。

6.5 弱电管线整治

6.5.1 严重影响小区周边环境的室外弱电交接箱及其它有线电视、通信设施需移至建筑内或小区隐蔽位置。同步对废弃的线路、线杆以及各种安放在墙体上的负载物进行清理。

6.5.2 老旧小区现有的通信管线应由相关经营单位进行梳理、统筹规划、整体设计，通过优化线路结构进行改造，采取桥架（槽盒或套管）、外墙敷设、钢绞线、线杆等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。

6.5.3 管沟中通信电缆相互之间允许最小间距以及通信电缆与其它管线、构筑物基础等最小允许间距应符合现行国家标准《城市工程管线综合规划规范》GB 50289，如局部不符合规定的，应采取

必要的保护措施。

6.5.4 地下通信管道可采用双壁波纹式塑料管、硅芯式塑料管、栅格式塑料管、蜂窝式塑料管、多孔式塑料管等。弱电线路整治在能满足用户使用要求基础上，需预留未来发展容量，地下通信管道宜预留 1~3 孔。

6.6 燃气管线整治

6.6.1 对超过使用期限、腐蚀严重、存在安全隐患的燃气管线应予以更换。

6.6.2 燃气管线改造时，燃气设施性能应符合现行国家标准《城镇燃气技术规范》GB 50494 的相关规定，改造后管道、管件、阀门等设备应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 的相关规定。

6.6.3 无燃气管道系统的老旧小区，条件允许时宜增设燃气系统。

6.7 道路与停车整治

6.7.1 车行道路整治应符合下列规定：

1 对于不符合通行与消防规范要求的道路系统与出入口进行调整与完善，并应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 和《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的相关规定；

2 优化老旧小区交通流线，规范行车秩序，实现老旧小区交通循环畅通，宜打通断头路；

3 改造老旧小区车行道路路面，设置车辆行驶标示牌。

6.7.2 步行道路整治应符合下列规定：

1 在有条件的老旧小区内，宜增设安全、连续、舒适的步行道网络，尽量满足人车分流，注重与邻近住宅小区和周边公共设施的联接，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；

2 人行道缺乏必要的遮荫设施时，可增设适宜的行道树、遮荫构筑物；

3 改造老旧小区步行路路面铺装，宜选用防滑、耐久材料。

6.7.3 道路竖向优化应符合下列规定：

1 应优化路面与道路绿化带及周边绿地的竖向关系，路面排水宜采用生态排水方式，道路坡向周边绿地，两侧间隔一段距离将路缘石做开口改造，将雨水引入绿地内；

2 道路改造时应进行竖向优化，结合下凹绿地溢流口进入原有雨水管线系统；

3 当道路竖向优化中仍存在积水点时，应增设雨水口及雨水管线系统，确保路面无积水。

6.7.4 老旧小区的停车设施改造应遵循统一管理、标识规范、有序停放的原则，可采取如下措施最大限度满足居民停车需求：

1 老旧小区的的道路及停车场等相关设施的技术标准和道路材料选取应符合现行行业标准《城市道路工程设计规范》CJJ 37 和《城镇道路工程施工与质量验收规范》CJJ 1 的相关规定；

2 通过资源共享，错时统筹商业、办公等非居住用地的停车泊位，提高空间利用率；

3 在老旧小区改造中，对不满足居民实际使用需求的机动车停车位数量进行调整和设计，可结合公共绿地、低效空置用地等，建设公共停车空间，条件允许时可建设立体停车场（库）；

4 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、电动车等非机动车停放设施，该设施应形式简易、材料耐久；

5 老旧小区内宜建设以慢充为主的自用和专用充电基础设施，或预留建设安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留），充电设施及其设计、建设、使用应符合国家与行业标准的相关规定。

6.8 环卫设施整治

6.8.1 完善小区内垃圾收集、转运设施，废除楼梯间垃圾道。

6.8.2 规划分类投放，落实分类收集；完善生活垃圾分类处理，推进生活垃圾分类系统建设；生活垃圾收集应以居住街坊为单位，宜设置固定的垃圾箱房、垃圾桶站等分类收集站点。

6.8.3 废物箱、垃圾收集点等环境卫生公共设施应符合现行行业标准《环境卫生设施设置标准》CJJ 27 的相关规定。垃圾容器应卫生、耐用、美观，宜遮护、围挡。

6.8.4 垃圾收集站、垃圾转运站等环境卫生工程设施应符合现行行业标准《环境卫生设施设置标准》CJJ 27 的相关规定。垃圾转运装置应完全密封、干净、整洁，应进行遮护、围挡或美化设计。

7 房屋综合整治

7.1 一般规定

7.1.1 房屋综合整治内容主要包括立面整治、屋面修缮、楼道整治、节能改造、建筑消防、建筑防雷、加装电梯。

7.1.2 房屋综合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。

7.2 立面整治

7.2.1 立面选用材料、颜色应与周边环境风貌相协调；外墙饰面比较完整的，宜进行清理或重新粉刷，外墙破损、陈旧、风化严重的，应对外墙保温系统的质量进行判定，先修复再进行防渗、粉刷处理。

7.2.2 粉刷时宜选用弹性外墙涂料与建筑无机仿砖涂料，并应符合现行行业标准《建筑外墙涂料通用技术要求》JG/T 512 的相关规定；修复时应制定外墙外保温修复设计方案，明确修复技术要点，并应符合现行行业标准《建筑外墙外保温系统修缮标准》JGJ 376 的相关规定。

7.2.3 当承重结构失去安全性能时应对其进行加固处理；当建筑物构件发生风化剥落时应对其进行修复处理。

7.2.4 空调外机机位宜整齐有序或设计遮挡装饰，并对原有空调外机支架进行检查，不满足安全要求的应采取加强防护措施。

7.2.5 外墙雨水管应根据工程实际情况进行维修或更换，管径不应小于原管径，结合立面修缮确定颜色及样式；雨水斗、雨水管、固定件的选用与安装应符合现行行业标准《建筑屋面雨水排水系

统技术规程》CJJ 142 的相关规定；损坏严重的散水宜采取整体修复。

7.2.6 建筑悬挂物处理应满足下列规定：

1 居民自主搭建的建筑外部悬挂物等影响建筑立面效果的构件应一并拆除，拆除位置做好技术处理，不应影响安全使用；

2 违规悬挂物拆除后，建筑立面需要恢复的在符合相关标准要求的情况下，考虑整体建筑立面效果做到整齐、统一、美观。

7.2.7 临街牌匾整治应满足下列规定：

1 整治提升街区内的商铺临街牌匾，宜统一采取横置设置，实行一店一牌；

2 临街牌匾应设置在门面上方和二楼窗口下沿的区域；

3 临街牌匾应采用坚固耐用、耐腐蚀、阻燃的材料制作，鼓励使用新材料、新工艺、新技术制作临街牌匾；

4 古建筑、仿古建筑、传统老字号的门面和牌匾，应保持传统文化特色，并与建筑物风貌协调、风格统一；

5 牌匾的设置应尺度适宜，位置齐整、固定可靠，不得影响建筑的采光、通风、消防等功能。

7.2.8 小区内餐饮厨房的排烟设施应采用油烟防污设施。

7.3 屋面修缮

7.3.1 屋面修缮主要内容包含屋面防水修缮及屋面保温节能改造两部分。屋面防水修缮及屋面保温节能改造应符合现行国家标准《屋面工程技术规范》GB 50345 的相关规定。改造后，低、多层建筑应达到Ⅱ级防水要求；高层建筑及重要建筑应达到Ⅰ级防水要求。

7.3.2 漏水严重的建筑屋面，宜结合建筑节能改造进行。改造时，宜铲除屋面原有的防水保温等至基层，清理平整基层后重新做屋面保温、防水。

7.3.3 对存在局部渗漏的建筑物屋面，应对漏水点处局部清理，剔除失效部分，补齐原始构造层次，重新铺设防水层，并做好与原有防水层的搭接。

7.3.4 防水卷材宜选用改性沥青防水卷材、高分子防水卷材，并宜胶结铺设；柔性防水涂料宜选用聚氨酯防水涂料、橡胶沥青防水涂料，并宜涂布（喷涂）施工；密封材料宜选用高分子密封材料、改性沥青嵌缝油膏，并宜嵌填施工。

7.3.5 屋面的细部构造包括檐口、檐沟、天沟、女儿墙、山墙、水落口、变形缝、伸出屋面管道、屋面出入口、设施基座等，应符合现行地方标准设计《屋面卷材防水建筑构造》吉 J2013-232 的相关规定，做好收头、附加层、泛水的处理。

7.3.6 屋面渗漏修缮工程应根据房屋重要程度、防水等级使用要求，综合查勘结果，找准渗漏部位，综合分析渗漏原因，编制修缮方案。屋面防水等级和设防要求按照表 7.3.6 的规定执行。

表 7.3.6 屋面防水等级和设防要求

防水等级	建筑类别	设防要求
I 级	重要建筑和高层建筑	两道防水设防
II 级	一般建筑	一道防水设防

7.4 楼道整修

7.4.1 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。

7.4.2 对楼梯间、楼道的老旧外门、外窗应进行更换，并符合节能的相关规定，楼道内的分户门条件允许时可更换为保温防盗门，并符合现行安全防范规定和现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定。

7.4.3 对楼梯间、楼道的老旧内墙、顶棚、楼地面、踏步、踢脚进行修缮，装饰完好部分宜充分利用，抹灰损坏的要求抹灰前铲除

原底层抹灰，各抹灰层之间及底灰与基体之间粘结牢固。

7.4.4 对无法正常使用的护栏、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》GB50352的相关规定。

7.4.5 对楼梯间、楼道的老旧照明灯进行更换。光源应为节能型灯具，控制方式应采用节能自熄开关控制。

7.5 节能改造

7.5.1 老旧小区建筑节能改造应根据国家现行有关居住建筑节能设计标准，结合我省的地理气候、经济、技术条件，根据实际情况选择适宜的技术进行全面节能改造或部分节能改造。

7.5.2 老旧小区建筑实施节能改造之前，应进行节能评估，并制定有效节能改造方案；对已进行过节能改造的既有建筑，不参与节能评估。

7.5.3 围护结构的节能改造应符合现行吉林省地方建筑节能标准及国家现行标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T129的相关规定。

7.5.4 屋面保温应采用正置式屋面，基本构造层次自下而上宜为：原结构层、找平层、隔汽层、保温层、找坡层、找平层、防水层、保护层；外墙保温应选用外保温技术，并与立面整治相结合。

7.5.5 老旧小区节能改造宜支持太阳能热水系统、光伏系统等可再生能源的应用及建筑一体化的设计；宜在社区公共服务设施完善中推广节能节水器具。

7.6 建筑消防

7.6.1 清理私搭乱建，清理楼宇间和楼道内乱堆的杂物，消防车道应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016的相关规定。

定。

7.6.2 依照现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50947 与《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251 的相关规定，结合工程实际情况，对老旧小区消防设施应进行维修或更换，包含内容如下：

- 1 维修或更换封闭楼梯间、防烟楼梯间及其前室、消防电梯前室或合用前室的防火门及闭门器；
- 2 维修或更换消火栓箱、消防水龙带、消防干管支管；
- 3 维修或更换消防水泵房与消防控制室的相关设备；
- 4 维修或更换楼梯间及其前室、消防电梯前室或合用前室的防烟和排烟设施；
- 5 维修或更换疏散照明、疏散指示标志和楼层指示灯等；
- 6 维修或更换火灾报警联动系统。

7.7 建筑防雷

7.7.1 老旧小区建筑应符合现行国家标准《建筑物防雷设计规范》GB 50057 的相关规定，设置防直击雷等外部防雷装置，并应采取防闪电电涌侵入的措施。当原有接地装置进行接地电阻测试不满足规范要求时，应增加人工接地极。

7.8 加装电梯

7.8.1 老旧小区改造的住宅建筑加装电梯应结合工程实际情况，因地制宜进行，应遵循功能合理，结构安全、对环境影响最小的原则，应减少对本楼及周边住户正常生活的影响，不应影响小区道路通行和住宅单元安全疏散。

7.8.2 加装电梯除应保证自身结构构件安全外，还应对建筑的整体结构影响进行复核、验算，确保整体结构安全。

7.8.3 加装电梯的实施方案由业主和相关单位共同确定，应本着业主自愿、公开透明、充分协商的原则。

7.8.4 加装电梯应尽可能地进行优化设计，减少对住宅建筑自身相邻住户及相邻住宅建筑日照标准的影响，并符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180的相关规定。

7.8.5 加装电梯涉及建筑、结构、机电设备的各专业改造，应符合国家现行标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390的相关规定。

7.8.6 加装电梯可考虑适老化改造需求，电梯门采用缓慢关闭程序或加装感应装置。

7.8.7 加装电梯后不应降低既有建筑的节能效果，满足严寒地区的气候条件或者采取防寒保温措施，围护结构应采取防水措施。

7.8.8 加装电梯应减少对建筑室内外相关配套设施的影响，对室内外的给水、排水、供热、燃气、电力、弱电等管线产生影响时，应根据工程的实际情况采取相应措施并进行综合处理。

8 社区治理

8.0.1 把社区建设成为和谐有序、绿色文明、创新包容、共建共享的幸福家园。着力形成基层党组织领导、基层政府主导的多方参与、共同治理的社区治理体系，实现社区治理体制更加完善。

8.0.2 健全社区治理体系。发挥基层党组织领导核心作用，推动全面从严治党向社区延伸。发挥基层群众性自治组织基础作用，统筹发挥社会力量协同作用，发展社区社会组织，推进社区、社会组织、社会工作“三社联动”。

8.0.3 提升社区治理水平。鼓励引导各类市场主体参与社区服务业，促进社区服务项目、标准衔接，提高社区服务供给能力。培育心口相传的社区精神，形成与邻为善、以邻为伴、守望相助的良好氛围，强化社区文化引领能力。

8.0.4 补齐社区治理短板。改进社区物业服务管理，建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制。

8.0.5 老旧小区改造在设计、施工及运维阶段宜采集数字化信息，打造社区智慧数字信息管理平台。

附录 A 吉林省城镇老旧小区改造居民入户调查表

表 A 吉林省城镇老旧小区改造居民入户调查表

小区名称：_____ 所属社区：_____ 小区属性_____ 日期：_____

改造意愿（经过以下阅读是否同意改造）				同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	
业主姓名：		联系电话：			
住址：栋 门 室		居住情况：自主 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/>		入住时间：	
居住人口数		居住面积	_____ m ²	家庭年龄组成	
文化程度				职业情况	在职 <input type="checkbox"/> 已退休 <input type="checkbox"/>
有无自建违章：有 <input type="checkbox"/> _____ m ² 无 <input type="checkbox"/>			拆除自建违章 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>		
有无私家车	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	冬季室内温度 18℃ 以上	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	供水情况	良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 需改造 <input type="checkbox"/>
私家车数量				供气情况	良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 需改造 <input type="checkbox"/>
				供电情况	良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 需改造 <input type="checkbox"/>
				排水情况	良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 需改造 <input type="checkbox"/>
是否同意引入物业，并缴纳物业费： 同意 <input type="checkbox"/> ，接受物业费 _____ 月/元 不同意 <input type="checkbox"/>			可否承担部分费用	10% <input type="checkbox"/> 20% <input type="checkbox"/> 30% <input type="checkbox"/> 不承担 <input type="checkbox"/>	
是否缴纳住房维修基金	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		是否愿意补交住房维修基金	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	
拟建议小区亟需开展的整治工作（请在需要改造项后打√，不需要改造的打X）					
改善房屋功能项			1. 实施和完善建筑节能改造（ ） 2. 维修屋面防水（ ） 3. 对房屋外墙维修改造（ ） 4. 对公共楼道墙面进行维修改造（ ） 5. 修复或安装楼道灯（ ） 6. 对破损的屋檐、台阶、楼梯扶手进行修缮（ ） 7. 设置门禁（ ） 8. 加装电梯（ ）		

续表 A

<p>改造基础设施项</p>	<p>9. 小区内道路修建 () 10. 划置停车泊位 () 11. 维修供水管线设施 () 12. 维修供气管线设施 () 13. 维修供暖管线设施 () 14. 维修排水管线设施 () 15. 维修电力管线设施 () 16. 维修通信管线设施 () 17. 维修有线电视线路设施 () 18. 完善消防管道、消防栓、消防通道等消防设施 () 19. 完善无障碍设施 () 20. 安装小区安防设施 () 21. 修复小区路灯 () 22. 设置自行车棚 () 23. 设置居民生活垃圾投放点 ()</p>
<p>改进公共服务项</p>	<p>24. 配套养老所 () 25. 配套建设托幼所、幼儿园 () 26. 配套便利店、便民市场 () 27. 配套助餐的公共食堂 () 28. 配置公共活动场地、健身器械等 () 29. 改造利用小区内的闲置锅炉房、底层杂物房等设施建设小区配套服务设施 () 30. 配建非机动车充电桩 () 31. 配建机动车充电桩 ()</p>
<p>改观居住环境项</p>	<p>32. 整治小区餐饮油烟等环境污染现象 () 33. 对沿街建筑物立面统一规范 () 34. 清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施 () 35. 建设小区游园，增设休闲座椅 () 36. 安装健身器材 ()</p>

注：小区属性是指①商品房；②房改房；③棚改安置房；④保障性住房；
 ⑤国有企业职家属小区；⑥军队移交地方管理的干休所小区

附录 B 吉林省城镇老旧小区改造小区现状排查表

表 B 吉林省城镇老旧小区改造小区现状排查表

分类		基本项目	排查情况	评估建议	备注
城市设计引导	上位规划	原始上位规划资料	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>		
环境综合整治	拆除违建	违法建筑	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	拆除 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
		景观更新	绿地被占用	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	恢复 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>
	绿植缺失		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	补植 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	绿植长势弱		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	更换 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	绿化层次单一		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	绿化设施		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	破损地面		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	修补 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	易滑地面		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	修补 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	休闲设施		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	健身设施		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	安全防范设施	监控设施	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	适老化与无障碍设施	无障碍设施	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
		公共空间扶手	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	照明设施	路灯	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		庭院灯	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	海绵城市建设	内涝点	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	治理 <input type="checkbox"/>	
		融雪剂使用	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>		
		海绵设施	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	物理环境提升	声噪影响	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	治理 <input type="checkbox"/>	

续表 B

环境综合整治	物理环境提升	危险品设施		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	治理 <input type="checkbox"/>	
		防滑设施		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	治理 <input type="checkbox"/>	
		垃圾桶		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/>	
		垃圾收集点		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/>	
公共设施完善	公共管理和公共服务设施完善	十五分钟生活圈	文化活动中心	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			社区服务中心(街道级)	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			卫生服务中心(社区医院)	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			街道办事处	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			养老院及老年养护院	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
	十分钟生活圈	中型多功能运动场地	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/>		
	商业服务设施完善	十五分钟生活圈	商场	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			餐饮设施	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			银行营业网点	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			电信营业网点	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			邮政营业网点	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
十分钟生活圈		菜市场及生活超市	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>		
		早餐店、快餐店	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>		

续表 B

公共设施完善	商业服务设施完善		电信网点	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			银行网点	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
	社区服务设施完善	五分钟生活圈	社区服务站	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			文化活动站	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			小型多功能运动场地(室外综合健身场地)	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/>	
			幼儿园	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			老年日间照料中心	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			商网(小超市、药店、洗衣店、美发店)	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			生活垃圾收集站	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			公共厕所	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
	便民服务设施完善	居住街坊	物业	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			活动场地(室外健身场地)	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/>	
			便利店(菜店、日杂)	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			快递驿站	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			垃圾收集场	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
			环卫休息室	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建(置换) <input type="checkbox"/>	
居民停车场			有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 面积不足 <input type="checkbox"/>	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/>		

续表 B

基础设施整治	给排水管线整治	楼内公共部位 给水管线	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		楼内公共部位 给水管阀门	完整 <input type="checkbox"/> 损坏 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		楼内公共部位 给水管外保温	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		室外地下给水管线	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		室外给水管阀门	完整 <input type="checkbox"/> 损坏 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		室外给水管阀门井	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
		二次供水设备水 量、扬程	满足用户 要求 <input type="checkbox"/> 不满足用 户要求 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		储水设备	安全 <input type="checkbox"/> 不安全 <input type="checkbox"/>	处理达标 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		室外地下消防管线	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		室外消火栓	完整 <input type="checkbox"/> 损坏 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		消防水泵接合器	完整 <input type="checkbox"/> 损坏 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		室外消火栓井	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
		消防水泵接合器井	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
		消防水池、消防水 箱	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		室外污水管线	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 淤堵 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 疏通 <input type="checkbox"/>	
		室外污水检查井	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
		化粪池	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
		室外雨水管线	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 淤堵 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 疏通 <input type="checkbox"/>	

续表 B

基础设施整治		室外雨水检查井	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>		
	供热管线整治	室外地下供热管线	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>		
		室外地下供热管线 阀门及配件	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>		
		室外地下供热管线 保温材料	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>		
		供热室外入户阀门 井	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>		
		室内公共部位供热 管线	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>		
		室内公共部位供热 管线阀门及配件	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>		
		室内公共部位供热 管线保温材料	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>		
		室内公共部位的消 防防排烟设施	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>		
		电力管线整治	箱变老旧	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
			室外电力干线老旧 频繁故障	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	电力线路扶墙		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	入地 <input type="checkbox"/> 整理 <input type="checkbox"/>		
	弱电管线整治	弱电线路扶墙	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	入地 <input type="checkbox"/> 整理 <input type="checkbox"/>		
		弱电排管	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>		
	燃气管线整治	室外地下燃气管线	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>		
		室外地下燃气管线 管架、阀门	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>		
	道路与停车整治	道路路面	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/>		
		道路结构	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/>		
		道路缘石	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/>		

续表 B

基础设施整治	道路与停车整治	停车场路面	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/>	
		停车场结构	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/>	
		停车场路基	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/>	
		自行车棚	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/>	
		非机动车充电桩	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 增设 <input type="checkbox"/>	
		机动车充电桩	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 增设 <input type="checkbox"/>	
房屋综合整治	立面整治	外墙饰面	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	粉刷 <input type="checkbox"/> 修复 <input type="checkbox"/>	
		立面构件	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	粉刷 <input type="checkbox"/> 修复 <input type="checkbox"/>	
		空调室外机位	无序 <input type="checkbox"/> 不安全 <input type="checkbox"/>	整齐 <input type="checkbox"/> 遮挡 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/>	
		雨水管	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		悬挂物	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/>	
		牌匾	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/>	
	屋面修缮	餐饮烟道	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/>	
		散水	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		防水卷材	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		屋面保温	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		防水基层	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
		渗漏点	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
	细部构造	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>		
	分户门	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>		

续表 B

房屋综合整治	屋面修缮	内墙顶棚	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	粉刷 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
		楼地面、踏步、踢脚	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
		护栏、栏杆、扶手	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
		照明灯	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	节能改造	做过节能改造	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	做过节能改造 不评估	
		外窗等围护结构	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
		屋面保温	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
		外墙保温	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
		太阳能热水系统、 光伏系统等	需要 <input type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/>	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	
		节能节水器具	需要 <input type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/>	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	
	建筑消防	私搭乱建、楼道杂物	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	拆除 <input type="checkbox"/> 清理 <input type="checkbox"/>	
		消防车道	合规 <input type="checkbox"/> 违规 <input type="checkbox"/>	清理 <input type="checkbox"/> 重建 <input type="checkbox"/>	
		公共区域防火门、 闭门器	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		消火栓箱、消防水 龙带、消防干管支 管	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		疏散照明、疏散指 示标志和楼层指示 灯	完整 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		火灾报警联动系统	完整 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
		建筑防雷	接地电阻检测箱是 否完好	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>
	接地电阻值实测		() 欧姆。		
	屋顶接闪带是否完 好		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	

续表 B

		人工接地极	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	增设 <input type="checkbox"/>	
	加装电梯	业主意见	同意 <input type="checkbox"/> 反对 <input type="checkbox"/>	深入排查 <input type="checkbox"/>	
		宅前道路、消防道路	影响 <input type="checkbox"/> 不影响 <input type="checkbox"/>	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	
		室内外的给水、排水、供热、燃气、电力、弱电等管线	影响 <input type="checkbox"/> 不影响 <input type="checkbox"/>	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	
		建筑、结构、机电设备的各专业条件	满足 <input type="checkbox"/> 不满足 <input type="checkbox"/>	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	

注：1. 老旧小区改造现状排查表应结合原有设计文件与相关技术资料，并进行现场踏查、测量、检测、评定。技术资料不全时，应根据技术要求补充完善。

2. 现状排查人员需具备专业素养或专业人员陪同。

附录 C 吉林省城镇老旧小区改造内容表

表 C 吉林省城镇老旧小区改造内容表

分类	基本项目	改造内容	其他
拆除违建	违法建筑	拆除 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
景观更新	绿地被占用	恢复 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	绿植缺失	补植 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	绿植长势弱	更换 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	绿化层次单一	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	绿化设施	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	破损地面	修补 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	易滑地面	修补 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	休闲设施	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
健身设施	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>		
安全防范设施	监控设施	增设 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
适老化与无障碍设施	无障碍设施	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
	公共空间扶手	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
照明设施	路灯	增设 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	庭院灯	增设 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
海绵城市建设	内涝点	治理 <input type="checkbox"/>	
	海绵设施	增设 <input type="checkbox"/> 现状 <input type="checkbox"/>	
物理环境提升	声噪影响	治理 <input type="checkbox"/>	
	危险品设施	治理 <input type="checkbox"/>	
	防滑设施	治理 <input type="checkbox"/>	

续表 C

	垃圾桶	增设 <input type="checkbox"/>	
	垃圾收集点	增设 <input type="checkbox"/>	
公共管理和公共服务设施完善	文化活动中心	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	社区服务中心 （街道级）	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	卫生服务中心 （社区医院）	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	街道办事处	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	养老院及老年养护院	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	中型多功能运动场地	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/>	
商业服务设施完善	商场	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	餐饮设施	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	银行营业网点	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	电信营业网点	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	邮政营业网点	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	菜市场及生活超市	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	早餐店、快餐店	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	电信网点	新建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
银行网点	新建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>		
社区服务设施完善	社区服务站	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	文化活动站	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	小型多功能运动场地 （室外综合健身场）	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/>	
	幼儿园	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	老年日间照料中心	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	商网（小超市、药店、洗衣店、美发	新建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	

续表 C

	生活垃圾收集站	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	公共厕所	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
便民服务设施完善	物业	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	活动场地 (室外健身场地)	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/>	
	便利店（菜店、 日杂）	新建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	快递驿站	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	垃圾收集场	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	环卫休息室	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（置换） <input type="checkbox"/>	
	居民停车场	新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/>	
给排水管线整治	楼内公共部位 给水管线	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	楼内公共部位 给水管阀门	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	楼内公共部位 给水管外保温	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	室外地下给水管线	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	室外给水管阀门	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	室外给水管阀门井	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
	二次供水设备水量、 扬程	增设 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	储水设备	处理达标 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	室外地下消防管线	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	室外消火栓	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	消防水泵接合器	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	室外消火栓井	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
消防水泵接合器井	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>		

续表 C

	消防水池	维修 <input type="checkbox"/>	
	室外污水管线	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 清通 <input type="checkbox"/>	
	室外污水检查井	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
	化粪池	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
	室外雨水管线	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 清通 <input type="checkbox"/>	
	室外雨水检查井	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
供热管线整治	室外地下供热管线	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>	
	室外地下供热管线阀门及配件	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>	
	室外地下供热管线保温材料	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>	
	供热室外入户阀门井	维修 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>	
	室内公共部位供热管线	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>	
	室内公共部位供热管线阀门及配件	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>	
	室内公共部位供热管线保温材料	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>	
	室内公共部位的消防排烟设施	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 增补 <input type="checkbox"/>	
电力管线整治	箱变老旧	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	室外电力干线老旧频繁故障	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	电力线路扶墙	入地 <input type="checkbox"/> 整理 <input type="checkbox"/>	
弱电管线整治	弱电线路扶墙	入地 <input type="checkbox"/> 整理 <input type="checkbox"/>	
	弱电排管	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
燃气管线整治	室外地下燃气管线	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	室外地下燃气管线管架、阀门	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	

续表 C

道路与停车整治	道路路面	增设 <input type="checkbox"/>	
	道路结构	维修 <input type="checkbox"/>	
	道路缘石	维修 <input type="checkbox"/>	
	停车场路面	维修 <input type="checkbox"/>	
	停车场结构	维修 <input type="checkbox"/>	
	停车场路基	维修 <input type="checkbox"/>	
	自行车棚	维修 <input type="checkbox"/>	
	非机动车充电桩	维修 <input type="checkbox"/> 增设 <input type="checkbox"/>	
	机动车充电桩	维修 <input type="checkbox"/> 增设 <input type="checkbox"/>	
立面整治	外墙饰面	粉刷 <input type="checkbox"/> 修复 <input type="checkbox"/>	
	立面构件	粉刷 <input type="checkbox"/> 修复 <input type="checkbox"/>	
	空调室外机位	整齐 <input type="checkbox"/> 遮挡 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/>	
	雨水管	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	悬挂物	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/>	
	牌匾	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/>	
	餐饮烟道	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/>	
屋面修缮	散水	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	防水卷材	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	屋面保温	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	防水基层	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
	渗漏点	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
楼道整修	细部构造	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
	外窗、外门	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	分户门	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	内墙顶棚	粉刷 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	

续表 C

	楼地面、踏步、踢脚	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
	护栏、栏杆、扶手	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
	照明灯	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
节能改造	做过节能改造	做过节能改造不评估	
	外窗等围护结构	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
	屋面保温	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
	外墙保温	维修 <input type="checkbox"/> 重做 <input type="checkbox"/>	
	太阳能热水系统、光伏系统等	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	
	节能节水器具	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	
建筑消防	私搭乱建、楼道杂物	拆除 <input type="checkbox"/> 清理 <input type="checkbox"/>	
	消防车道	清理 <input type="checkbox"/> 重建 <input type="checkbox"/>	
	公共区域防火门、闭门器	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	消火栓箱、消防水龙带、消防干管支管	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	疏散照明、疏散指示标志和楼层指示灯	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	火灾报警联动系统	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
建筑防雷	接地电阻检测箱是否完好	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	屋顶接闪带是否完好	维修 <input type="checkbox"/> 更换 <input type="checkbox"/>	
	人工接地极	增设 <input type="checkbox"/>	
加装电梯	业主意见	深入排查 <input type="checkbox"/>	
	宅前道路、消防道路	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	
	室内外的给水、排水、供热、燃气、电力、弱电等管线	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	
	建筑、结构、机电设备的各专业条件	具备条件 <input type="checkbox"/> 不具条件 <input type="checkbox"/>	

注：依据老旧小区改造小区现状排查表评估建议勾选改造内容项目。

本导则用词说明

- 1 为便于在执行本导则条文时区别对待，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

- 1 《建筑给水排水设计规范》 GB 50015
- 2 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 3 《城镇燃气设计规范》 GB 50028
- 4 《住宅设计规范》 GB 50096
- 5 《供配电系统设计规范》 GB 50052
- 6 《低压配电系统设计规范》 GB 50054
- 7 《建筑物防雷设计规范》 GB 50057
- 8 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 9 《电力工程电缆设计规范》 GB 50217
- 10 《城市工程管线综合规划规范》 GB 50289
- 11 《建筑电子信息系统防雷技术规范》 GB 50343
- 12 《屋面工程技术规范》 GB 50345
- 13 《安全防范工程技术规范》 GB 50348
- 14 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 15 《通信管道与通道工程设计规范》 GB 50373
- 16 《视频安防监控系统工程设计规范》 GB 50395
- 17 《出入口控制系统工程设计规范》 GB 50396
- 18 《建筑与小区雨水利用工程技术规范》 GB 50400
- 19 《城镇燃气技术规范》 GB 50494
- 20 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB 50736
- 21 《无障碍设计规范》 GB 50763
- 22 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50947
- 23 《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB 51251
- 24 《生活饮用水卫生标准》 GB 5749
- 25 《居民住宅小区电力配置规范》 GB/T 36040

- 26 《房屋渗漏修缮技术规程》 JGJ/T 53
- 27 《既有居住建筑节能改造技术规程》 JGJ/T 129
- 28 《建筑拆除工程安全技术规范》 JGJ 147
- 29 《城市夜景照明设计规范》 JGJ/T 163
- 30 《建筑外墙外保温系统修缮标准》 JGJ 376
- 31 《既有住宅建筑功能改造技术规范》 JGJ/T 390
- 32 《建筑外墙涂料通用技术要求》 JG/T 512
- 33 《城镇道路工程施工与质量验收规范》 CJJ 1
- 34 《环境卫生设施设置标准》 CJJ 27
- 35 《城镇供热管线设计规范》 CJJ 34
- 36 《城市道路工程设计规范》 CJJ 37
- 37 《城市道路照明设计标准》 CJJ 45
- 38 《建筑屋面雨水排水系统技术规程》 CJJ 142
- 39 《城市电力电缆线路设计技术规定》 DL/T 5221
- 40 《低影响开发雨水控制与利用工程技术规程》 DB22/JT 168
- 41 《屋面卷材防水建筑构造》 吉 J 2013-232