

DB

内蒙古自治区工程建设地方标准

DBJ/T03-118-2020

住房和城乡建设部备案号：J15238-2020

内蒙古自治区城镇老旧小区改造技术导则

Technical Guidelines for the Old Neighborhood Reconstruction

in Inner Mongolia Autonomous Region

2020-07-27 发布

2020-07-27 实施

内蒙古自治区住房和城乡建设厅发布

内蒙古自治区工程建设地方标准

内蒙古自治区城镇老旧小区改造技术导则

Technical Guidelines for the Old Neighborhood Reconstruction  
in Inner Mongolia Autonomous Region

**DBJ/T03-118-2020**

批准部门：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

主编单位：内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司

施行日期：2020年7月27日

# 内蒙古自治区住房和城乡建设厅公告

第 127 号

---

## 内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于 发布工程建设地方标准《内蒙古自治区城镇 老旧小区改造技术导则》的公告

现批准《内蒙古自治区城镇老旧小区改造技术导则》为内蒙古自治区工程建设地方标准，编号为 DBJ/T03-118-2020，自发布之日起实施。

本规程由内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司负责解释，内蒙古自治区建设工程标准定额总站负责有关出版、发行工作。

2020 年 7 月 27 日

## 前 言

为贯彻落实《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）、内蒙古自治区住房和城乡建设厅印发的《推进老旧小区改造试点工作实施方案》（内建房〔2018〕62 号）文件精神，改善我区城镇老旧小区存在建设标准不高、市政基础设施陈旧、各类管线破损严重、配套设施不齐全、停车位及绿化不足等问题，根据内蒙古自治区住房和城乡建设厅《关于公布 2018 年上半年内蒙古自治区地方标准制定（修订）项目名单的通知》（内建设函〔2018〕126 号）的要求，结合近年来我区城镇老旧小区改造和治理的实际情况，深入各地调查研究，认真总结经验做法，制定了本导则。

本导则共分 8 章，主要内容包括：总则、基本规定、完善基础设施、优化居住环境、提升服务功能、打造小区特色、绿色化改造技术措施及方案实施程序。

本导则由内蒙古自治区住房和城乡建设厅负责管理，由内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司负责具体技术内容的编写和解释。在本导则的实施、应用过程中，如有意见、建议或需要修改、补充的内容及有关资料交内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司（内蒙古呼和浩特市如意开发区如意和大街西蒙奈伦广场四号楼，邮编：010000）。

主要起草人员：杨永胜 王海滨 霍玉军 张文婷 付晓东  
李凤祥 张卫民 肖永生 许有明 张 瑞  
张 召

主要审查人员：唐汝宁 高晨光 马广兴 王 飞 于建民  
刘鹰岚 辛海平 于利群 李 昂

## 目 次

1 总 则.....	-1-
2 基本规定.....	-3-
3 改造基础设施.....	-4-
3.1 道路交通.....	-4-
3.2 楼梯间及楼道整修.....	-4-
3.3 给排水及供暖设施.....	-5-
3.4 电力、通信设施.....	-6-
3.5 建筑防雷.....	-7-
3.6 燃气设施.....	-7-
3.7 环卫设施.....	-8-
3.8 屋面修缮 .....	-8-
3.9 消防设施.....	-8-
3.10 安防设施.....	-9-
4 完善居住环境.....	-11-
4.1 节能改造.....	-11-
4.2 文体、休闲设施.....	-11-
4.3 无障碍及适老性设施.....	-12-
4.4 多层住宅加装电梯.....	-12-
4.5 立面改造.....	-12-
4.6 绿化改造.....	-13-

4.7 机动车停车设施.....	-13-
4.8 非机动车停车设施.....	-13-
4.9 电动汽车充电设施.....	-14-
4.10 信包箱及快递设施.....	-14-
4.11 物业用房等配套设施.....	-14-
4.12 其他设施.....	-14-
5 提升服务功能.....	-15-
5.1 社区服务设施.....	-15-
5.2 托幼设施.....	-15-
5.3 物理环境提升.....	-15-
6 打造小区特色.....	-16-
6.1 小区特色培育.....	-16-
6.2 小区亮化.....	-16-
6.3 围墙形象提升.....	-16-
7 绿色化改造技术措施.....	-18-
8 方案实施程序.....	-19-
附录A 内蒙古自治区城镇老旧小区改造内容清单.....	-20-
附录B 内蒙古自治区城镇老旧小区改造入户调查表.....	-23-
本导则用词说明.....	-25-
引用标准名录.....	-26-

## 1 总 则

**1.0.1** 为推进全区城镇老旧小区（以下简称老旧小区）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，特制定本技术导则。

**1.0.2** 本导则适用于全区城市、县城（城关镇）建成区内 2000 年以前建成的，居民改造意愿强烈的住宅小区，2000 年及以后建成，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，经评估确需改造和完善提升的小区。

**1.0.3** 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。

**1.0.4** 老旧小区改造提升应因地制宜。坚持未来社区、海绵城市、绿色节能、信息化、智能化等先进理念，遵循施工有序、设置灵活、维护便捷、经济高效的要求，采用新技术、新工艺、新材料进行低影响改造提升。

**1.0.5** 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。

**1.0.6** 老旧小区改造资料应按相关建设程序整理存档。

**1.0.7** 老旧小区改造工作除应符合本导则的规定外，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

**2.0.1** 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。

**2.0.2** 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。

**2.0.3** 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。

**2.0.4** 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。

**2.0.5** 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。

**2.0.6** 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** 小区车行道路应满足消防、救护等车辆通行要求，且车道净宽度和净高度均不小于 4 米，不符合消防规范要求的道路及出入口应进行整改。小区出入口、地下车库出入口应设置减速带。

**3.1.2** 小区道路应完善交通标志和标线设置，标识消防通道和救援场地，优化老旧小区交通流线，规范行车秩序，实现小区交通畅通。

**3.1.3** 道路路面出现龟裂、坑槽、沉陷等质量问题，可根据市政道路养护和维修工作标准进行病害评级界定，实施维修。

**3.1.4** 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，应选用防滑、耐久、透水性好的材料，并优先考虑透水铺装材料。道路各类井盖应与路面衔接平顺、无异响。

**3.1.5** 有条件的老旧小区内，宜增设安全、连续、舒适的步行道网络，满足人车分流。

**3.1.6** 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，有条件的情况下，路面排水宜采用生态排水方式。

#### 3.2 楼梯间及楼道修整

**3.2.1** 磨损严重的楼梯踏步应进行整修。

**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** 应对老旧小区房屋公共楼梯间、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** 小区给水设施宜实现“一户一表”管理到户，宜采用智能远程抄表。

#### **3.3.2 给水管网**

小区内不能满足安全、卫生、节水等需要的给水管道应进行更换，更换的管材及管件应符合国家现行有关产品标准的要求。

#### **3.3.3 二次给水设施**

**1** 对不满足给水压力要求的小区应设置符合国家标准的二次加压给水设施；

**2** 二次加压给水泵房应单独设置且符合国家相关标准，储水装置应有安全防范措施；

**3** 二次加压给水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749 的相关规定；

**4** 给水管道、二次给水设施进行更换、改造后，按照国家有关要求，将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**

对雨水、污水管道以及化粪池应进行全面排查，对破损严重的管

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，防止地面雨水排入污水系统，实现雨水污水分流。

### **3.3.5 供暖管网**

**1** 老旧小区建筑入户处应设置热量计量装置及静态水力平衡阀，设置要求应符合现行国家规范《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736 的有关规定；

**2** 小区内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** 小区原有电网需要改造的，应在小区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。电气设备应选用节能、环保类设备，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。有条件的小区，可加装对配用电设备、用电线路等进行监测和动态管理的智能设备，提高用电的安全性与可靠性。

**3.4.2** 对小区内架空敷设的电力、通信线路应进行梳理并入盒进箱，有条件的宜埋地敷设。

**3.4.3** 用电计量应全部实现“一户一表”管理到户，宜采用智能远程抄表。

**3.4.4** 室内公共部位电气线路不符合相关规定时，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 照明系统改造应满足以下规定：**

**1** 对既有室外照明系统的电气安全及节能进行检查，不符合国家相关标准时，应进行改造，完善小区照明系统。道路照明应采用节能型灯具；

**2** 防雷和接地、供配电与控制、电击防护、线路和灯具等不符合国家标准的相关要求应进行改造。

**3.4.6** 小区通信网络应能保障现有通信、电视、宽带等网络需求，开放楼顶空间、路灯杆、监控杆等资源，满足小区未来网络改造升级及5G系统的需求。

**3.4.7** 小区通信线路改造应同步实施光纤到户通信系统，并符合现行《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB50846的相关规定。

### **3.5 建筑防雷**

**3.5.1** 应对老旧建筑的防雷、接地与安全系统进行检查，有锈蚀、接触不良以及其他不满足国家相关标准时，应进行改造。

**3.5.2** 老旧小区未设置防雷接地装置的工程应按照现行国家规范《建筑物防雷设计规范》GB50057的要求设置防直击雷、侧击雷等外部防雷装置，并应采取防闪电电涌侵入的措施。

**3.5.3** 结合屋面修缮应对防雷设施进行修复更新，对屋面原有太阳能热水器系统做防雷接地处理，确保防雷设备的可靠性。

### **3.6 燃气设施**

**3.6.1** 应排查燃气管线、阀门、燃气调压阀等安全隐患，腐蚀老化的应拆改。由相关主管部门及专业公司进行设计、施工，并应符合国家、行业及地方相关规定。

**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，应满足国家行业标准《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。燃气管道材料及敷设应符合国家规范《城镇燃气设计规范》GB50028 规定。

**3.6.4** 有条件的老旧小区用户改造安装远传智能气表。

### **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** 老旧小区应设置垃圾分类收集容器，容器标志标识、颜色等按照当地统一规定执行。垃圾分类收集容器宜设置在单元入口附近。

### **3.8 屋面修缮**

**3.8.1** 屋面修缮应遵循“安全为主、因地制宜、防排结合、合理选材、综合治理”的原则，并应符合现行国家行业标准《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53 的相关要求。

**3.8.2** 屋面修缮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，并应符合国家及自治区相关施工及质量验收规范规定。

### **3.9 消防设施**

**3.9.1** 在楼梯间、安全出口及疏散走道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，通过调整现状绿化带、人行道，拓宽消防通道，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** 应依托社区社会服务管理中心增设微型消防站，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，在防火重点部位多点设置消防器材装备，满足快速处置要求。

**3.9.5** 有消防设施的老旧小区，应维护、完善消防设施，确保小区消防设施完好有效。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** 根据小区实际情况，在不影响城市交通路网布局的前提下，无大门的小区，可在小区主要出入口设置大门、增设小区门卫值班室及围墙（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。有条件的小区宜实行无死角视频监控。



**3.10.4** 小区主要出入口设置并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，单元防盗门外观应简洁大方，安装牢固，开启顺畅。单元门禁系统宜具备对讲和报警功能，并由住户遥控防盗门的开启。

## 4 完善居住环境

### 4.1 节能改造

- 4.1.1** 已进行过节能改造的既有建筑，不参与节能评估与改造。
- 4.1.2** 未进行节能改造的小区，应进行节能评估并制定有效的节能改造方案，节能标准应按照地方政府现行有关规定执行。
- 4.1.3** 外墙节能改造应符合现行国家规范《建筑设计防火规范》GB 50016 中的相关规定。
- 4.1.4** 对未进行节能改造的住宅，门窗不满足节能要求的应整体更换为节能型门窗，并应符合相关规范要求。
- 4.1.5** 室内供暖系统节能改造应符合下列规定：
- 1** 供暖改造宜分户计量，分户控制；
  - 2** 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；
  - 3** 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** 小区内合理配置体育健身设施、儿童活动设施。采用绿化等隔离设施，降低对居民生活的影响。
- 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** 老旧小区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** 小区应在公共区域的主要出入口、住宅出入口增设无障碍设施，方便老年人、残疾人等特殊群体的出行，并应满足现行国家规范《无障碍设计规范》GB50763 的相关规定。

**4.3.2** 小区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，安装楼道扶手或在楼层间安装挂壁式休息椅，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** 老旧小区住宅增设电梯时，应对建筑主体结构进行鉴定审查，保障住宅建筑安全、耐久、适用、经济，并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。

**4.4.2** 新增电梯的安装和运行维护须接受特种设备检验机构的法定监督检验，符合现行国家规范《电梯制造与安装安全规范》GB7588 的有关规定。

**4.4.3** 对于预计增设电梯但尚未实施的小区，可根据现场条件预留增设电梯所需场所、管线接口及电力容量。

### **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** 老旧小区内绿化改造，应优先恢复被占用的绿地。

**4.6.2** 对老旧小区内绿地现状进行合理改造，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面积。结合景观、休憩需求，合理选择植物配置、种植形式，并考虑易于管理，不易受侵占。

**4.6.3** 老旧小区内绿地布局应采用集中与分散、大小相结合的布局方式，体现小区居民使用绿地的均匀性。

**4.6.4** 对老旧小区内的古树、名木应进行保护，其他挡光树木与当地园林部门协商后进行修剪式适当迁移，以不遮挡底层住户采光通风为宜。

## **4.7 机动车停车设施**

**4.7.1** 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。

**4.7.2** 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。

## **4.8 非机动车停车设施**

**4.8.1** 在不影响室外居住环境情况下，结合老旧小区的用户需求，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。

**4.8.2** 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。

#### **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现行国家标准《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**

有条件的小区安装智能快件箱、智能信包箱等自助服务设备，预留电源及网络接口，上述设施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，恢复其原有用途。

**4.11.2** 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。

#### **4.12 其他设施**

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**

有条件的小区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**

对不符合要求的幼儿园应进行整体改造，符合现行国家规范《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ39、《建筑设计防火规范》GB50016的有关规定。

### **5.3 物理环境提升**

**5.3.1** 老旧小区周边对小区形成噪声影响时，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。

**5.3.2** 宜对老旧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** 老旧小区在保持原有城市风貌不变的前提下，以街道、社区为单位，结合每个街道、社区的功能和历史演化进程，通过设计改造，塑造各具特色的社区文化，增进居民对社区的认同感、归属感和自豪感。

**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** 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

### 7.0.1 可再生能源

有条件小区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。

### 7.0.2 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。

### 7.0.3 节能改造

按照低能耗标准进行改造，可实现能耗评价。

### 7.0.4 中水回收利用改造

有条件的小区可设置中水利用系统。

### 7.0.5 社区绿化

优先种植本地植物，采用少维护、耐候性强的植物，采用生态绿地，应对乔木、灌木和攀缘植物进行合理配置，构成多层次的复合生态结构。地面停车场采用透水地面，并结合绿化为车辆遮荫。

### 7.0.6 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

**8.0.1** 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。

**8.0.2** 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。

**8.0.3** 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。

**8.0.4** 竣工验收。老旧小区改造项目竣工后，由建设单位组织街道办事处、专业经营单位、物业服务企业、居委会等相关单位进行竣工验收。

# 附录 A 内蒙古自治区城镇老旧小区改造内容清单

**表 A 内蒙古自治区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应进行整修。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。应对老旧小区房屋公共楼梯间、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；维护改造不符合相关技术、卫生以及安全防范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；推进小区室外排水管网雨污分流改造和雨污混、错接改造；疏浚、改造排水管网、检查井及化粪池，更换破损窨井盖；对处于低洼地带或配有地下车库的老旧小区增设排水防涝设施，提升小区防涝水平。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。	
	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，楼顶屋面维修和防水。	

类别	项目名称	具体内容	备注
	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，适当增加公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地等面积。采用集中与分散、大小相结合的布局方式，体现小区居民使用绿地的均匀性。	
	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。	
	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。	

类别	项目名称	具体内容	备注
	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现行国家标准《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，恢复其原有用途。 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。	
	12. 其他设施	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。	
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。	丰富社会服务供给的改造
	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	采取隔噪声措施，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。	

## 附录 B 内蒙古自治区城镇老旧小区改造入户调查表

表 B 内蒙古自治区城镇老旧小区改造入户调查表

小区(楼栋) 名称		房号	栋单元层号
地址			
户主姓名		联系方式	
开展老旧小区改造：同意 <input type="checkbox"/> ；不同意 <input type="checkbox"/> ；		居住情况：自住 <input type="checkbox"/> ；租赁 <input type="checkbox"/> ；	
居住面积： <input type="text"/> m <sup>2</sup> ；		常住人口： <input type="text"/> 人；	
居民自筹一部分小区改造资金：同意 <input type="checkbox"/> ，分摊金额 <input type="text"/> 元；不同意 <input type="checkbox"/> ；			
房屋性质：商品房 <input type="checkbox"/> ；房改房 <input type="checkbox"/> ；经济适用房 <input type="checkbox"/> ；集资房 <input type="checkbox"/> ；自建房 <input type="checkbox"/> ；			
居住环境：好 <input type="checkbox"/> ；一般 <input type="checkbox"/> ；差 <input type="checkbox"/> ；			
有无自建违章建筑（构筑物）： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> ，m <sup>2</sup> ； <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> ；		拆除自建违章建筑（构筑物）： <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> ； <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> ；	
引入物业服务，并交纳物业费： <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> ，接受物业费 <input type="text"/> 月/元；不同意 <input type="checkbox"/> ；			
拆除小区所有违章搭建建筑物（构筑物）： <input type="checkbox"/> 支持 <input type="checkbox"/> ； <input type="checkbox"/> 不支持 <input type="checkbox"/> ；			
<p><b>您的小区存在以下哪些问题 [多选题]</b></p> <p><input type="checkbox"/> 楼栋主体结构存在安全隐患，无法满足抗震设防要求</p> <p><input type="checkbox"/> 楼顶屋面漏水</p> <p><input type="checkbox"/> 存在违法建筑物（构筑物）</p> <p><input type="checkbox"/> 水表未实行“一户一表”，二次供水设施破损严重</p> <p><input type="checkbox"/> 排水管网不畅，雨水管、污水管未分流，无排水防涝设施，窨井盖、化粪池破损</p> <p><input type="checkbox"/> 电力、通讯、广电等线路错综复杂，形成蜘蛛网</p> <p><input type="checkbox"/> 道路破损</p>			

- 无管道天然气或未实行气表“一户一表”
- 供暖管网破损、供热不足
- 无电梯
- 环卫设施不足，公共厕所破损严重
- 消防通道不畅，无消防配套设施
- 公共照明设施配置不足，无充电桩
- 环境“脏、乱、差”，无绿化或绿地面积偏少
- 无停车场或车位偏少
- 无邮政、快递等便民服务设施
- 无物业管理
- 其他\_\_\_\_\_

被调查人签字	
工作人员签字	年 月 日

**备注：** 1. 请在选择项相应“□”内划“√”；  
 2. 黑体字加粗部分为必填项；  
 3. 此表由当地住房城乡建设部门汇总保管，作为编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划的重要参考。

## 本导则用词说明

**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

- 1 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 2 《民用建筑设计统一标准》 GB 5749
- 3 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB 50736
- 4 《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
- 5 《建筑物防雷设计规范》 GB 50057
- 6 《城镇燃气标志标准》 CJJ/T 153
- 7 《城镇燃气设计规范》 GB 50028
- 8 《房屋渗漏修缮技术规程》 JGJ/T 53
- 9 《屋面工程技术规范》 GB 50345
- 10 《无障碍设计规范》 GB 50763
- 11 《电梯制造与安装安全规范》 GB 7588
- 12 《电动汽车充电站设计规范》 GB 50966
- 13 《电动汽车传导充电用连接装置》 GB/T 20234
- 14 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》 JGJ 39