

甘建城〔2020〕329号

甘肃省住房和城乡建设厅
关于印发《甘肃省城镇老旧小区改造技术导则
(试行)》的通知

各市(州)住房和城乡建设局、兰州新区城乡建设和交通管理局、各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院，省委、省政府关于全面推进城镇老旧小区改造工作的安排部署，指导各地规范有序的改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，我厅组织编制了《甘肃省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》。现印发给你们，请结合实际认真贯彻

落实。

附件：《甘肃省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》。

甘肃省住房和城乡建设厅

2020 年 10 月 19 日

甘肃省城镇老旧小区改造技术导则

(试行)

甘肃省住房和城乡建设厅
2020 年 10 月

前 言

为贯彻国家关于城镇老旧小区改造的决策部署，落实甘肃省关于城镇老旧小区改造工作要求，甘肃省住房和城乡建设厅委托中国市政工程西北设计研究院有限公司，依据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《甘肃省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（甘政办发〔2020〕102号），在深入调研、总结实践、借鉴经验的基础上，开展导则编制工作。

在导则编制过程中，编制组认真总结我省各地城镇老旧小区改造的实践经验，参考山东、浙江、四川、陕西等省市老旧小区改造技术导则，多次征求专家及相关部门意见，参照相关规范、标准，结合我省实际，编制本导则。

本导则主要包括：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.基础类改造；5.完善类改造；6.提升类改造；7.组织实施；8.长效管理。

本导则由甘肃省住房和城乡建设厅负责管理，中国市政工程西北设计研究院有限公司负责具体内容的解释。在执行过程中若有意见和建议，请及时反馈至中国市政工程西北设计研究

院有限公司(地址 :兰州市城关区定西路 459 号 ,邮编 :730000 ,
电话 : 0931-8613785 , 邮箱 : 491085418@qq.com。

编制单位 : 中国市政工程西北设计研究院有限公司

编制人员 : 王 斌 孙 笑 陈海龙 张 旭 童景盛
孙海峰 王 瑾 邢 睿 华海洁 陈双庆
雷克刚 詹金虎 吴咏琪 牛 磊 修 菲
朱权秀 贾向利 王可宏

审查人员 : 刘 胜 王春好 杨忠平 庾惠斌 毛明强
杨鹏举 杜 雷

目 录

1	总 则	- 1 -
2	术 语	- 3 -
3	基 本 规 定	- 5 -
4	基础类改造	- 7 -
4.1	建 筑	- 7 -
4.2	道 路	- 8 -
4.3	供 水	- 9 -
4.4	排 水	- 10 -
4.5	电 力	- 11 -
4.6	电 信	- 12 -
4.7	供 气	- 13 -
4.8	供 热	- 13 -
4.9	环 卫 设 施	- 14 -
4.10	消 防 设 施	- 14 -
4.11	安 防 设 施	- 15 -
4.12	信息发布设施	- 15 -
4.13	与小区直接相关的市政基础设施	- 16 -
5	完善类改造	- 17 -
5.1	节 能 改 造	- 17 -

5.2	加 装 电 梯	- 17 -
5.3	拆 违 拆 临	- 18 -
5.4	绿 化	- 19 -
5.5	公 共 照 明	- 20 -
5.6	5G 移动通信基础设施	- 20 -
5.7	适老化与无障碍设施	- 21 -
5.8	停 车 库 (场)	- 22 -
5.9	电动自行车及汽车充电设施	- 22 -
5.10	智能快件箱、信包箱	- 23 -
5.11	文化休闲设施	- 23 -
5.12	体育健身设施	- 24 -
5.13	物 业 用 房	- 24 -
5.14	特 色 风 貌	- 24 -
6	提升类改造	- 25 -
6.1	养 老 设 施	- 25 -
6.2	托 育 设 施	- 25 -
6.3	教 育 设 施	- 26 -
6.4	助 餐 设 施	- 26 -
6.5	医疗卫生设施	- 27 -
6.6	家 政 保 洁	- 27 -
6.7	便民市场、便利店	- 27 -
6.8	邮政快递末端综合服务站	- 28 -

6.9	社区党群服务中心（站）	- 28 -
6.10	社区服务用房（站）	- 28 -
6.11	智慧化社区	- 29 -
6.12	景观绿化	- 30 -
6.13	海绵化改造	- 30 -
6.14	供水	- 31 -
6.15	道路	- 31 -
6.16	安防设施	- 32 -
7	组织实施	- 33 -
7.1	一般规定	- 33 -
7.2	开展居民意愿调查	- 34 -
7.3	编制改造方案	- 35 -
7.4	推进项目实施	- 35 -
7.5	项目验收	- 36 -
7.6	满意度调查	- 36 -
8	长效管理	- 37 -
附录 A	老旧小区改造居民意愿调查表	- 38 -
附录 B	老旧小区改造方案	- 40 -
附录 C	老旧小区改造居民满意度调查问卷	- 43 -
附录 D	引用标准名录	- 52 -

1 总 则

1.0.1 为完善城镇老旧小区（以下简称老旧小区）居住功能，提升居民居住环境和生活品质，引导规范甘肃省老旧小区改造，制定本导则。

1.0.2 老旧小区的改造要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

1.0.3 本导则适用于甘肃省城市或县城（城关镇）建成年代较早、结构安全、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），重点改造 2000 年 12 月 31 日前建成的老旧小区。

1.0.4 老旧小区改造应坚持“以人为本，把握改造重点；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”的基本原则。改造方案在遵循城市总体风貌规划的基础上突出地方文化特色，具有识别性。

1.0.5 老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程，老旧小区改造应与城市发展规划相适应，统筹考虑群众生产生活需要，与城市更新、旧城改造、棚户区改造等协调推进，并符合国土空间规划、城市总体规划、控制性详细规划、专项规划等相关规定。

1.0.6 老旧小区在改造过程中力求做到共建共治共享，同时尽可能做到相邻小区互通，增强区域交通系统微循环。鼓励相近或相连的老旧小区通过拆除围墙等障碍物，打破空间分割，拓展公共空间，整合共享公共资源，结合实际集中连片整体改造。

1.0.7 老旧小区改造除应符合本技术导则规定外，尚应符合国家和地方相关政策要求。

2 术 语

2.0.1 城镇老旧小区

城市或县城（城关镇）建成年代较早、结构安全、失养失修失管严重、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

2.0.2 基础类改造

为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位的维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2.0.3 完善类改造

为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周围绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育

健身设施、物业用房等配套设施。

2.0.4 提升类改造

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套及其智能化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

3 基本规定

3.0.1 老旧小区改造应在摸底调查的基础上，建立项目储备库。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，分步推进改造工作。

3.0.2 老旧小区改造前应对小区及建筑物进行综合调查，广泛征询小区居民意见，确定改造内容和标准，制定安全合理、经济适用的改造方案，改造方案要突出小区特色并符合相关要求。

3.0.3 老旧小区改造应明确基础类、完善类、提升类改造内容。基础类改造内容应坚持应改尽改；完善类改造内容，应坚持尊重群众意愿、能改则改；提升类改造内容，应坚持立足小区及周边实际条件积极推进，发挥财政资金引导作用，吸引社会力量以市场化方式参与改造及后期运营。

3.0.4 老旧小区改造应合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。

3.0.5 建筑物修缮时不得破坏原有建筑的结构安全性，并确保改造后使用安全。

3.0.6 新增的设施、管线等应满足防火、防爆等安全要求。

3.0.7 老旧小区改造应选择经济和技术上可行的综合改造方式，鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。严禁采用国家、省市明令禁止的产品及施工工艺。

3.0.8 老旧小区改造应尊重、保护和利用具有历史文化价值的文化资源、街巷道路、特色景观、历史建筑及古树名木等。延续原有的城市肌理，传承历史文脉。涉及历史文化街区、文物保护单位及历史建筑的老旧小区改造应符合现行国家导则《历史文化名城保护规划导则》GB/T 50357 及甘肃省有关历史文化街区管理的规定。

4 基础类改造

4.1 建筑

4.1.1 建筑外立面整治应符合街区总体风貌和整体形象，与周边环境相协调。

4.1.2 建筑外立面整治应以清洗、修补为主，尽量保证原有风貌和特征。破损面积较大、严重影响周边整体环境风貌的可进行立面翻新。

4.1.3 建筑物雨落水管、空调凝结水主立管破损、锈蚀，管道支撑存在安全隐患，屋面雨水斗缺失或损坏时应进行改造、维修或更换。

4.1.4 建筑物的空调机位宜统一规划设置或设计遮挡装饰，保持建筑立面整齐美观。

4.1.5 重点街区沿街面的建筑风貌应符合城镇整体风貌的规定要求。

4.1.6 住宅楼应结合现场情况设置单元防盗门，宜配置门禁系统。

4.1.7 清理楼道杂物、小广告，清洗粉刷楼道污损墙面；恢复原有楼道通道宽度，完善消防配套设施，保障消防通道畅通。

4.1.8 建筑物公共区域楼梯、扶手、栏杆、灯具等设施损坏、

锈蚀、断裂等应进行维修或更换。

4.1.9 屋面修缮宜将屋面防水、保温节能、屋面美化等结合进行，并符合消防规定。

4.2 道路

4.2.1 老旧小区内路网系统宜结合现状条件进行改造，与城市道路交通系统有机衔接，明确小区道路性质；步行系统改造后应连续、安全、符合无障碍设计要求。

4.2.2 老旧小区道路改造坚持先地下后地上的原则，综合整治修复质量较差的既有道路，结合围墙拆改统筹改造片区道路系统，改善道路通行能力。

4.2.3 老旧小区道路路面宽度，宜按现状小区道路宽度改造。有条件情况下，根据现行相关规范要求执行。

4.2.4 老旧小区车行道路路面材料宜采用沥青路面或混凝土路面，宅间路宜结合海绵城市相关技术措施，在地质条件许可情况下优先考虑透水铺装材料。

4.2.5 老旧小区宜在现状场地范围内，综合考虑场地排水及市政管网敷设的要求，理顺场地竖向标高。

4.2.6 老旧小区道路改造时对湿陷性黄土等特殊路基，应查明情况，分析危害，结合相关规范要求，采取相应处理措施，增

强工程可靠性。

4.2.7 小区道路应完善交通标志和标线设置，重点标识消防通道和消防登高场地。

4.2.8 小区道路上的各类井盖应检查、修整使之与路面衔接平顺、无异响。对井盖缺失破损、井口下沉或凸起超出误差范围、井墙损坏、井框变形等情况，应进行井盖整治，井盖应采用防盗、防坠落措施。

4.3 供水

4.3.1 供水管网存在以下情形时，应进行改造、修复或更换：

- 1 给水管材、设备不符合国家卫生标准和相关政策要求；
- 2 给水管道因使用年代久而存在跑、冒、滴、漏现象，阀门锈蚀、漏水；
- 3 二次供水设施不符合相关卫生和安全标准。

4.3.2 供水管网改造应充分利用市政管网水压直接供水。改造后应保证供水水质、水量、水压稳定可靠，满足小区内全部用水要求。生活给水系统用水点处供水压力不宜大于 0.20MPa，并应满足卫生器具工作压力要求。

4.3.3 供水管网改造应选用供水安全、耐久耐腐蚀、节能节水的管道及设备。

4.3.4 二次供水改造应依据城镇供水管网条件，综合考虑小区和建筑物类别、高度、使用标准等因素，经技术比较后合理选择二次供水系统。

4.3.5 供水、储水设备应设置安全防范措施，有条件的可加装远程监控设备；废弃的屋顶水箱应拆除或封闭。

4.3.6 设置室外消火栓的室外给水管，管径不得小于 100mm。老旧小区内既有给水引入管管径小于 100mm，可与当地市政供水部门协调以备后续衔接。

4.3.7 小区业主用水应分户计量，分户水表宜相对集中读数，且宜设置于户外；对设在户内的水表宜采用远传水表或 IC 卡水表等智能化水表。

4.4 排 水

4.4.1 因地制宜推进老旧小区雨污分流改造，对于既有合流制系统，可先在小区外建设截流设施，再逐步实施内部雨污分流改造，改造过程中不得影响住户正常生活排水。

4.4.2 建设标准低、老化破损、堵塞渗漏的排水管道，应进行局部维修或整体更换，并接入市政管网。渗漏损坏的化粪池、隔油池等小型污水处理设施，应进行更换或拆除重建。社区食堂或其他餐饮含油污水应经隔油处理后排入污水管道。老旧小区

区室外排水检查井宜采用埋地成品塑料排水检查井，检查井内应设置防坠网，防坠网承重能力应 $\geq 100\text{kg}$ 。

4.4.3 小区内室外排水管道管径应经水力计算确定，且室外污水排水干管最小管径不得小于 200 mm，室外雨水排水干管最小管径不得小于 300 mm。

4.4.4 老旧小区内雨水系统改造时，应采取雨水控制利用等措施确保改造后的径流量不超过原有径流量。

4.4.5 应对老旧小区排水管道、排水明沟、暗沟及附属设施进行疏通清淤，并定期维护。

4.4.6 对地势低洼、内涝积水的老旧小区，应进行竖向梳理调整，并改造、新增雨水口及雨水管道，必要时增设排涝泵站。

4.5 电 力

4.5.1 供配电改造前应对原有建筑电气系统现场勘察，根据用电负荷、使用要求和远期发展容量进行设计。

4.5.2 供电改造应实行一户一表计量方式，采用智能电能表，若老旧小区住宅原有供电容量不满足日常负荷所需，改造后建议每户最低用电标准不宜低于 4 kW。

4.5.3 完善小区照明系统，补齐路灯、楼道灯。照明设施应覆盖小区出入口、任一单元出入口、消防通道、公共活动场所以

及各层楼道。

4.5.4 现有架空敷设的低压电缆应优先采用穿管埋地敷设的方式进行改造，拆除无用缆线，消除安全隐患，确因条件限制无法埋地的应进行梳理规整。

4.5.5 改造前应对既有建筑的防雷和接地系统进行检查，若系统设施有锈蚀、损坏、接触不良以及其他不满足国家相关标准技术要求时，应进行改造。

4.6 电 信

4.6.1 老旧小区通信网络应满足居民日常生活需求，并预留发展容量。

4.6.2 小区内（含楼道内外）明设的通信线缆、通信光缆、有线电视等线路应进行规范梳理。有条件的室外管线应全部入地敷设。

4.6.3 老旧小区通信设施改造应避免重复建设，宜采用三网融合的光纤入户接入方式进行改造，应满足多家电信业务经营机构平等接入、用户自由选择电信业务经营者的要求。有条件的小区应对电信、移动、联通、广电等通信线路实行统一设计、三网融合、有序敷设。

4.7 供 气

4.7.1 老旧小区未通管道燃气但具备供气条件的，应增设燃气管道。新增燃气管道布置应符合防火、防爆、安全间距等要求。

4.7.2 老旧小区燃气管道、管件、调压设施等有安全隐患、腐蚀老化、超期使用的应进行维修或更换，管道、管件、调压设施应符合国家现行规范的要求。对已设置的调压箱、立管等未做保护措施，应设置防冲撞栏等设施加以保护。

4.7.3 燃气管道增设或改造应由具备相应资质的专业经营单位实施。老旧小区燃气改造应实现“一户一表”。

4.7.4 燃气管道应采用耐腐蚀、耐久性强、工艺先进的管材。明设的燃气管道应有明显标识，且美观、整齐，不影响通行。

4.8 供 热

4.8.1 未实现集中供热的老旧小区，具备条件的应按照相关规划要求，配套建设供热管网及热力站等设施，实现集中供热；不具备条件的热源形式宜优先采用清洁能源。

4.8.2 同时开展节能改造的老旧小区供热改造应与建筑节能改造相结合。

4.8.3 老旧小区内供热管网管道、管件、换热设施等有损坏、超期使用的应进行维修或更换，并应符合国家现行相关标准的

规定。

4.8.4 管道上保温损坏部位，应采用高效保温材料进行维修或更换，维修或更换后的管网输送效率不低于 92%。

4.8.5 供热管网改造完成后，应对调节、计量、控制等节能装置予以核查，并与户内供暖系统进行联合调试。

4.9 环 卫 设 施

4.9.1 老旧小区环卫设施改造应布局合理，便于使用和清运。

4.9.2 老旧小区垃圾收集点布局应合理，宜设置在单元出入口的隐蔽处且位置相对固定，服务半径不应大于 70 m。垃圾收集点处应适当放置一定数量的宣传专栏，张贴垃圾分类宣传海报。

4.9.3 老旧小区应按照本地垃圾分类的要求配备垃圾分类收集容器，垃圾收集容器应做到使用方便、外形大方、简单经济。

4.10 消 防 设 施

4.10.1 老旧小区改造须实现消防安全通道和安全出口畅通。

4.10.2 穿过建筑物或进入建筑物内院的消防车通道，不应设置影响消防车通行和人员安全疏散的设施。采用封闭式管理的消防车通道出入口，应落实在紧急情况下立即打开的保障措施，确保不影响消防车通行。

4.10.3 室外消火栓的设置间距不应大于 120 m ,保护半径不应大于 150 m。

4.10.4 老旧小区内公共区域的消防设施 ,按照标准、规范进行更新和修复 ,配齐必要的消防器材 ,完善消防警示标识 ,并定期进行维护维修。具备条件的小区应按照有关消防要求增设相应的消防设施。

4.11 安 防 设 施

4.11.1 老旧小区改造应结合小区管理 ,在小区出入口、公共活动场所、物业办公管理用房、设备用房等区域安装视频监控系统。

4.11.2 老旧小区改造应在小区出入口设置门禁系统。

4.11.3 老旧小区应在单元出入口处设置楼宇对讲系统 ,对讲系统应确保语音、信息及时准确。

4.11.4 出入口控制系统必须满足紧急逃生时人员疏散的相关要求。当发生火灾或需紧急疏散时 ,人员不使用钥匙应能迅速安全通过。

4.12 信息发布设施

4.12.1 老旧小区应在主入口设置信息发布设施 ,主要包括宣传

栏、电子显示屏及标识系统等。

4.12.2 信息发布设施应安全可靠，科学设置，合理利用空间资源，与户外视觉环境相协调。

4.12.3 信息发布设施的设置应经济实用，宜与户外广告等设施统一规划，避免重复建设。

4.13 与小区直接相关的市政基础设施

4.13.1 与小区直接相关的城市、县城（城关镇）道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等基础设施改造升级内容应因地制宜综合考虑，宜将老旧小区改造计划与行业改造计划有效对接，满足服务老旧小区使用功能需求，基础设施改造升级应符合现行国家标准。

5 完善类改造

5.1 节能改造

5.1.1 老旧小区改造应结合既有建筑现状和改造目标，在不影响建筑结构安全的前提下，遵循因地制宜的原则，结合当地经济技术水平，采用适宜的绿色技术进行改造。鼓励采用新材料和新技术，并结合节水、节电进行综合改造。

5.1.2 老旧小区节能改造主要包括建筑的外围护结构、用能设备及系统等。

5.1.3 实施节能改造前，应先进行节能诊断，并根据节能诊断的结果，制定全面的或部分的节能改造方案。

5.1.4 围护结构节能改造时，应采用外保温技术，并与建筑立面改造相结合。防火设计应符合现行国家规范《建筑设计防火规范》GB 50016 的规定。

5.1.5 建筑节能改造保温材料和系统应符合国家和我省现行有关标准的规定。

5.1.6 建筑节能改造应加强施工现场防火安全管理。

5.2 加装电梯

5.2.1 加装电梯应本着业主自愿、公开透明、充分协商、确保

安全的原则进行施工与改造。应符合《甘肃省既有多层住宅建筑增设电梯的指导意见》(甘建设[2013]422号)的相关技术标准与要求。

5.2.2 加装电梯前应对既有建筑的使用寿命、安装条件、住户数量等因素进行可行性研究。

5.2.3 加装电梯前应收集原楼房的勘察报告、施工图纸等原始资料，当资料不全时，应进行补充实测。

5.2.4 加装电梯方案应综合考虑场地条件、结构安全、救援通道、消防通道等因素，尽量减少对住户在通风、采光、日照、通行、噪声等方面的不利影响。

5.2.5 加装电梯安装位置应考虑与相邻住户的安全防盗以及居室空间的私密性，严禁占用消防车道。

5.3 拆 违 拆 临

5.3.1 拆违拆临应坚持安全、快速、经济、扰民小的原则，对老旧小区违章建筑、私搭乱建、超期使用的临时性建、构筑物等依法进行拆除，确保人身和财产安全。拆除后应做好技术处理，不影响原有建筑的使用和美观。

5.3.2 应及时拆除、清理楼宇公共空间和疏散通道内的乱堆杂物及墙体违规附着物，恢复原有使用功能。

5.4 绿 化

5.4.1 老旧小区宜优化绿地空间布局，尽可能增加公共绿地、宅旁绿地、道路绿地等面积。改造后人均公共绿地面积不宜低于原绿地率标准。

5.4.2 拆除占绿、毁绿的违章建、构筑物，恢复原有绿化功能。

5.4.3 老旧小区绿化植物生境条件差，绿化种植土壤一般采用客土换填，客换土理化性状应符合有关植物种植的土壤标准。

5.4.4 绿化整治宜保留和利用原有树木和绿地，对原有生长较好的植物，应予以保留并通过合理配置组合成景。新配植的树木应与原有树木相互协调，且不可影响原有树木的生长。

5.4.5 在苗木选择中应遵循“适地适树”的原则，绿化种植设计中当选用外界引入新植物种类（品种）时，应避免有害物种入侵；严禁使用有毒、有刺等宜对儿童造成伤害的植物。

5.4.6 园路及休憩空间硬化场地宜采用透水、透气、防滑材料铺设。

5.4.7 老旧小区绿化改造应对古树名木建档挂牌，明确保护要求和措施。对于影响建筑物，地下管线及采光通风的现有乔、灌木（非古树名木）应进行移植或进行整形修剪。

5.5 公共照明

5.5.1 老旧小区应完善小区内车行道路、步行道路、公共场地等照明系统，达到保障交通安全、方便人民生活、满足治安需求的目的，并应采取措施防止对住宅主要房间的光污染。

5.5.2 老旧小区内与城市道路相连的道路宜按机动车道路照明要求改造，兼顾行人交通需求。老旧小区内连接各建筑的道路宜按人行道路照明要求改造，兼顾机动车交通需求，道路照明设施还应有良好的诱导性。

5.5.3 小区景观照明应与建筑立面整修、小区绿化改造提升、围墙形象设计统一考虑，有条件的小区可对照明设施进行统一规划，通过多种照明方式突出小区特色。

5.5.4 室外照明设施与周围环境相协调，避免对原有建筑物、植物等设施造成破坏。古树名木上不应安装景观灯光设施，景观照明设施应科学设置照射时间，避免妨害夜间植物生长。

5.5.5 小区道路及庭院此类公共空间照明应优先采用节能灯具，宜选用 LED 灯，采用分时自动控制。

5.6 5G 移动通信基础设施

5.6.1 老旧小区应完善室内移动通讯信号覆盖系统，降低通讯信号遮挡损耗、消除通讯信号盲区，并应考虑后期多种技术标

准的无线信号接入的需求。

5.6.2 老旧小区改造可因地制宜地开展 5G 基站建设，实现 5G 通讯网络覆盖。

5.7 适老化与无障碍设施

5.7.1 改造前应对小区适老化及无障碍设施环境进行调查，对不满足现行国家标准要求的根据小区实际情况进行改造。改造时应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则适当考虑增加适老化设施，方便老龄居民出行。

5.7.2 适老化和无障碍改造应重点针对道路、广场、坡道、单元入口、台阶、扶手，以及公共厕所、电梯、停车场（库）等进行。

5.7.3 老旧小区改造应规范设置无障碍标志标识，并对无障碍设施及其标志标识进行保护、维修。

5.7.4 老旧小区适老化改造时可根据居民意愿设置家庭助老呼救等信息系统。

5.7.5 鼓励有条件的小区结合城镇老旧小区改造同步开展居家适老化改造。

5.8 停 车 库 (场)

5.8.1 规范管理已有机动车停车库 (场)，完善相关交通标识，明确机动车辆停车区域，保证车辆停放有序，交通组织安全、顺畅。

5.8.2 根据现状条件对已有非机动车停车设施进行调整与再利用规划，优化提升原有非机动车停车设施。无非机动车停车棚的小区在有条件的情况下宜新建停车棚。

5.8.3 设置在露天场地的地面停车位 (场) 不应挤占步行空间及公共活动场所，有条件的宜进行生态化改造设计，实现绿地与停车相结合。

5.8.4 增设停车设施时，要保证小区内的交通组织合理有序，并应满足消防条件，不得影响住宅的日照、采光、通风要求。

5.8.5 鼓励有条件的老旧小区利用架空层、地下 (半地下) 空间增建机械车库，缓解居民停车需求。

5.9 电动自行车及汽车充电设施

5.9.1 鼓励有条件的小区按配建标准增设新能源汽车充电桩，或预留电力容量并预设充电桩布线条件及接口。

5.9.2 非机动车集中停放区域应配置电动自行车充电设施，并采取防雨、防雷、防火等安全防护措施，配备灭火器材。电

气设备和线路铺设应符合现行国家及地方规范、标准要求。

5.10 智能快件箱、信包箱

5.10.1 根据老旧小区规模、场地条件、群众意愿，开展老旧信报箱的更换和升级工作，安装智能快件箱、信包箱，满足小区居民投递和寄递需求。

5.10.2 智能快件箱、信包箱宜设置在小区出入口附近，同时满足无障碍通行、安全疏散的要求。

5.10.3 老旧小区户数较少时，可考虑将临近小区连片集中设置智能快件箱、信包箱。

5.11 文化休闲设施

5.11.1 文化休闲设施宜结合小区居民年龄结构、人口数量确定设置规模。

5.11.2 文化休闲设施可通过购置、置换、租赁、借用等方式进行设置。鼓励与社区党群服务中心、社区服务用房等设施联合建设。

5.11.3 文化休闲设施应设置于方便到达、采光和通风条件较好、环境和景观较佳的位置。

5.12 体育健身设施

5.12.1 老旧小区改造中应结合实际情况配建室外健身设施。

5.12.2 室外健身设施的设置、建设安装、管理维护应按照国家标准的规定执行。

5.12.3 供老年人、儿童和残疾人等特殊群体使用的健身设施应设置护栏、柔软地垫、警示牌等安全设施。

5.13 物业用房

5.13.1 老旧小区应结合实际，按照甘肃省物业管理的相关规定，合理配置物业管理与服务用房，明确物业管理服务区域。

5.13.2 可通过购置、改建、扩建小区闲置房屋用做物业用房；利用小区空闲地、拆违拆临用地新建物业用房。

5.14 特色风貌

5.14.1 老旧小区改造应注重挖掘地域文化特色，结合城市整体风貌，通过对小区主出入口、围墙、建筑外立面、景观构筑物、绿化、照明等综合改造，力求打造文化、绿色、智慧、和谐的幸福小区，增强居民的认同感和归属感。

5.14.2 改造后的小区整体色彩与色调应与小区周边环境和城市整体风貌相协调。

6 提升类改造

6.1 养老设施

6.1.1 老旧小区改造应充分考虑社区养老需求，建立健全养老服务设施。有条件的小区可以在社区卫生服务站内增加日间照料、呼叫服务、健康指导、心理慰藉、助老、助浴等老年服务项目。

6.1.2 鼓励通过购置、置换、租赁闲置房屋，拆违拆临用地建设日间照料中心等养老服务设施。

6.1.3 养老服务设施的设置应坚持便民、便利的原则，宜与社区卫生、社区食堂、文教、体育健身等服务设施集中或邻近设置，提高利用效率。

6.2 托育设施

6.2.1 老旧小区应按照普惠优先、安全健康的原则，综合考虑居民需求，科学规划，合理布局，健全托育设施。

6.2.2 托育设施应选择在自然条件良好、交通便利、阳光充足、便于接送的地段。

6.2.3 托育设施的服务半径不宜大于300 m。设置规模宜根据适龄儿童人口确定。

6.3 教育设施

6.3.1 老旧小区改造宜按照区域规划的要求，健全幼儿园等教育设施，补齐教育短板。

6.3.2 老旧小区的教育设施应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段，服务半径不宜大于 300 m，选址与规模应满足相关规范要求。

6.3.3 鼓励在人口较多、服务半径较大、公共教育资源难以覆盖的社区设置幼儿园。

6.4 助餐设施

6.4.1 老旧小区应根据小区实际设置社区食堂，为小区居民特别是老年人提供助餐服务。

6.4.2 社区食堂宜按照五分钟生活圈居住区的服务半径设置，可结合小区社区服务站、文化活动站等服务设施联合建设。

6.4.3 社区食堂应设置在老年人口相对密集、方便老年人出行的地上一层或二层。

6.4.4 社区食堂应满足无障碍设计要求，配备消防及应急用品，做好安防和消防措施。

6.4.5 可通过改造提升原有食堂、新建中央厨房、社区老年食堂、社区助餐服务点，以及集中配餐、送餐入户等模式，为社

区居民提供多样化服务。

6.5 医疗卫生设施

6.5.1 老旧小区的医疗卫生设施应规模适宜、功能适用、装备适度、经济合理、安全卫生。充分利用现有卫生资源，避免重复建设或过于集中。

6.5.2 社区卫生服务中心不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻设置。

6.5.3 鼓励发展社区“互联网+医疗健康”线上模式，建立健康云服务中心，打造家门口的一站式综合健康服务站，涵盖网络医院、智慧药房、智慧养老、慢病管理和肿瘤全程管理等，助推智慧社区发展。

6.6 家政服务

6.6.1 老旧小区应结合社区服务设施（场地）实际情况设置家政服务网点。家政服务网点应管理有序、运营高效。

6.6.2 家政服务网点应具备可保障经营需要的固定的、合法的经营场地。

6.7 便民市场、便利店

6.7.1 老旧小区宜按照商业网点规划，充分考虑周边设施，结

合住户需求，设置便民市场、便利店。

6.7.2 便民市场、便利店的设置应便于社区居民的消费，与银行、邮局等其他公共服务设施相协调。

6.7.3 便民市场的服务半径不宜大于500 m。

6.7.4 便利店宜1000人～3000人设置1处，满足居民购买日常生活用品需求。

6.8 邮政快递末端综合服务站

6.8.1 老旧小区应积极推进邮政设施强基工程，推动邮政快递末端综合服务站建设，为居民提供快件代收、代投、收件人自取、智能快件箱等快递服务以及其他生活、便民等增值服务的场所。

6.9 社区党群服务中心（站）

6.9.1 老旧小区改造应统筹建设社区党群服务中心（站），实现社区党群服务中心（站）共享共用。社区党群服务中心（站）宜与居委会办公室、图书阅览室等联合建设。

6.10 社区服务用房（站）

6.10.1 老旧小区改造应结合实际，加强和规范社区服务用房建

设。社区服务用房（站）宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、老年人日间照料等统筹建设，发挥社区综合服务效益。

6.10.2 社区服务用房（站）的建设规模应以社区常住人口数量为基本依据进行设计，设置在交通便利、方便居民出入、便于服务辖区居民的地段，并符合无障碍要求。

6.11 智慧化社区

6.11.1 老旧小区改造应充分应用现代信息技术整合住区资源，按照前瞻性、可操作性、可扩展性的原则建设智慧化社区，实现住区服务与管理的数字化、网络化、智能化、人性化。

6.11.2 智慧化社区设计应充分考虑小区居民的年龄结构、生活特点、实际需求等，提升小区住户的安全性、便利性。应包括通信5G网络和无线覆盖、智能停车道闸系统、周界防护和高空抛物监测系统等内容，应建立小区管理和服务综合信息平台，利用互联网、物联网、云计算等技术，提供物业服务、健康养老、商业金融、家庭教育、卫生医疗等各类生活服务。

6.11.3 老旧小区宜建设小区物业管理信息系统，综合利用互联网、移动终端、视频监控等信息化手段，对小区人员、车辆、建筑、设备等进行数字化管理，实现设施运行、维修管理、公共秩序维护、房屋信息管理、环境管理等信息化，提高物业管

理水平。

6.11.4 老旧小区宜建设社区生活服务平台，可与公共服务平台对接，按需开展交互协同，满足居民资源共享、邻里互助、公共服务等需求。

6.12 景观绿化

6.12.1 有条件的小区可考虑立体绿化，屋顶绿化等方式，通过增加绿量，更好的改善居住环境。屋顶绿化应符合相关技术标准和要求。

6.12.2 绿化种植宜采用复层绿化种植方式，根据植物的生态习性和季相变化，考虑绿化配置的四季景观效果，合理使用乔、灌木、地被植物配比和常绿、落叶植物比例，尽量增加花灌木种植。

6.12.3 结合绿化改造，在绿地空间内适量增加座椅、廊架、景观亭等景观小品和健身器材等文化休闲设施的布设。

6.13 海绵化改造

6.13.1 老旧小区改造应按照甘肃省海绵城市建设工作要求，同步实施海绵化改造。各地老旧小区海绵化改造参照当地海绵城市专项规划（或海绵城市建设实施方案、技术导则等）建设

指标执行。

6.13.2 建筑屋面和小区路面径流雨水宜通过有组织的汇流与转输，经截污等预处理后引入绿地内的低影响开发设施。

6.13.3 老旧小区因空间限制等原因在小区内无法建设低影响开发设施，径流雨水可通过城市雨水管渠系统引入城市绿地的低影响开发设施。

6.13.4 低影响开发设施应因地制宜、经济有效、方便易行。小区内应结合绿地和景观水体优先选择生物滞留设施等工程措施。

6.14 供水

6.14.1 当条件允许时，可实施直饮水工程，提高用水品质。

6.15 道路

6.15.1 小区主要道路应有两个车行出入口连通城市道路，小区主出入口宜适当后退，与城市道路之间设公共缓冲场地。对于现状条件达不到标准的老旧小区，应逐步改造。

6.15.2 条件允许的小区尽可能做到人车分流。

6.15.3 对不能满足消防、救护等应急车辆通行的小区道路应进行改造。道路改造后，应设置明显的道路标识和行车标识，明

确消防通道和无障碍通道。

6.16 安 防 设 施

6.16.1 老旧小区应在下列位置安装视频监控设施：

- 1 小区主要交通通道（含消防通道）、主要出入口，住宅楼出入口；
- 2 住宅楼室外停车场及出入口；
- 3 地下机动车库车流主干道、交叉口、出入口；
- 4 非封闭型小区与外界直接相通通道；
- 5 非封闭型小区住宅楼栋周围；
- 6 非机动车车库的充电区域；
- 7 电梯轿厢；
- 8 顶层平台出入口；
- 9 安防中心控制室等。

6.16.2 电梯对讲通话系统应实现电梯轿厢与安防监控中心的保安对讲作用，应安装易于识别和触及的报警装置。

7 组织 实施

7.1 一 般 规 定

7.1.1 老旧小区改造应建立统筹协调机制。各地要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确各有关部门、单位和街道（镇）、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

7.1.2 老旧小区改造应健全动员居民参与机制。与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合。建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。

7.1.3 老旧小区改造应搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治共享”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，发动居民积极参与改造方案制定、配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。组织引导社区内机关、企事业单位积极参与改造。

7.1.4 老旧小区改造应建立改造项目推进机制。区县人民政府

要明确项目实施主体，健全项目管理机制，推进项目有序实施。
积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民有效参与改造。

7.2 开展居民意愿调查

7.2.1 改造前应对拟改造小区开展前期调研工作，调研内容应包括：

1 基本情况：小区历史、建设范围，小区楼栋数及建设时间，小区占地面积、建筑面积，小区户数、住户年龄结构，小区管理情况；

2 小区环境：小区道路、绿化、公共照明、广场、垃圾收集设施，小区出入口、围墙，小区建筑物外立面、室外管线，小区违建临建情况，小区非机动车和机动车停车情况；

3 小区设施：小区供排水、供气、供暖、电力、通信等设施情况和管线、管网现状。小区公共服务、社区医疗、教育设施现状，小区及周边养老、托育、购物、家政、餐饮等设施现状；

4 居民需求：住户现状满意度，对基础类、改善类、提升类等改造内容需求，对引进专业物业管理需求及缴费承受能力。

7.2.2 可采用入户调查、问卷调查、集中座谈等方式组织开展老旧小区居民意愿调查工作，填写《老旧小区改造居民意愿调查表》（附录 A）。

7.3 编制改造方案

7.3.1 改造方案应在前期调研和摸底调查基础上，根据当地经济发展水平、老旧小区实际情况以及居民改造意愿进行编制，并填写附录（B）。

7.3.2 改造方案应符合老旧小区改造相关政策规定，具有可操作性、能够确保老旧小区改造项目按时开工、有序推进、按期建成。

7.3.3 改造方案应在小区显著位置公示。

7.4 推进项目实施

7.4.1 加快老旧小区改造项目审批进度，推行改造方案联合审查，简化立项审批及用地规划许可手续，精简合并工程建设许可和施工许可手续。

7.4.2 各市（州）、县市区政府和兰州新区管委会对本地区老旧小区改造工作负总责。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接老旧小区改造，支持有实力的国有企业参与老旧小区改造项目建设。

7.4.3 施工单位应综合考虑老旧小区所处位置、交通条件、居民出行等情况，科学组织施工，推行绿色施工、文明施工，减少对居民生活的影响。

1 施工现场应严格执行安全生产、扬尘污染防治、消防安全等要求；

2 施工现场应按要求设置围护，悬挂标识牌；

3 严格按照国家标准控制施工噪音，噪音大的工程应避免夜间和休息日、节假日施工；

4 施工过程中应定期洒水，容易产生粉尘的建筑材料运输车辆应封闭良好，加强扬尘控制；

5 按照先地下后地上的原则，统筹安排施工，避免反复开挖路面；

6 施工完成后应及时清运建筑垃圾和剩余建筑材料，移除建筑施工机械。

7 施工过程中对于局部地下管网及设施采用封堵废弃措施时，应于竣工图中明确其始末位置等相关参数。

7.5 项目验收

7.5.1 老旧小区改造项目完成后，应按照国家 and 省、市相关标准及时组织验收，并做好资料归档工作。

7.5.2 鼓励相关各方进行老旧小区改造项目联合验收。

7.6 满意度调查

7.6.1 改造完成后应进行居民满意度调查并填写附录 (C)

8 长 效 管 理

8.0.1 结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。

8.0.2 建立健全老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

8.0.3 老旧小区改造完成后应建立健全物业管理服务措施，实现物业管理服务全覆盖。条件成熟的老旧小区，鼓励选聘专业物业服务企业实施规范物业管理；不具备条件的，划定物业管理区域后，也可通过委托国有公益性物业服务实体管理，由社区成立公益性市场化物业服务企业或实施准物业管理等方式，落实保洁、绿化、秩序维护等基础性物业服务；规模较小的零散老旧小区，可并入相邻小区实施统一管理。

8.0.4 老旧小区改造与绿色社区创建、完整居住社区建设同步推进，提升老旧小区管理水平。

附录 A 老旧小区改造居民意愿调查表

老旧小区改造居民意愿调查表

姓名		性别		年龄		住址		
单位						填表时间	年 月 日	
是否同意您所属小区改造：是 ☐ 否 ☐								
是否同意改造后进行物业管理并缴纳物业费：是 ☐ 否 ☐								
请您选择个人出资方式：业主直接出资 ☐ 、住宅专项维修资金 ☐ 、小区共有部位和共有设施设备收益以及其他属于业主所有的资金 ☐ 其他 ☐								
序号	改造内容					同意	不同意	其他意见
1	基础类改造内容	建筑物（公共部位）修缮						
		道路						
		供水						
		排水						
		电力						
		电信（管线规整及光纤入户）						
		供气						
		供热						
		环卫设施						
		消防设施						
		安防设施						
		信息发布设施						
		与小区直接相关的市政基础设施						
		2	完善类改造内容	建筑节能改造（外墙保温，楼梯间窗户等）				
加装电梯								
拆违拆临								
绿化								
公共照明								
室内移动信号覆盖								

		5G 通讯网络覆盖			
		适老化与无障碍设施			
		机动车停车位（场、库）			
		非机动车停车棚			
		自行车及汽车充电装置			
		智能信包箱、快递柜			
		文化休闲设施			
		体育健身设施			
		物业管理与服务用房			
		特色风貌			
3	提升类改造 内容	养老设施			
		托育设施			
		教育设施			
		助餐设施			
		医疗卫生设施			
		家政保洁			
		便民市场、便利店			
		邮政快递末端综合服务站			
		景观绿化			
		海绵化改造			
		社区党群服务中心（站）			
		社区服务用房（站）			
		直饮水设施			
		增设联通城市道路出入口及人车分流			
		智慧化社区			
		增设视频监控系统及升级电梯对讲通话系统			
您对小区改造的意见、建议：					
签名： 联系方式：					

附录 B 老旧小区改造方案

老旧小区改造方案

项 目 名 称 _____

实 施 单 位 _____

编 制 单 位 _____

编 制 时 间 _____

一、项目改造基本情况表

小区地址			
户数（户）		楼栋数（栋）	
改造面积 （万m²）		改造范围	
改造总投入 （万元）			
起止时间			
改造分类	改造内容	预计投入（万元）	
基础类改造			
完善类改造			
提升类改造			
投入合计（万元）			

二、项目现状

1.项目概况。包括小区历史、特色、用地、建筑物、人口结

构、居民收入、管理现状，基础设施、服务设施、产业设施现状等内容。

2.居民需求。包括征集居民意愿情况，居民改造及后续管理需求，公共服务设施和社会服务设施需求，提出的意见建议等。

三、改造内容

包括基础类、完善类、提升类项目改造内容、技术特点、改造成本、改造范围改造数量，小区改造特色和亮点打造等。

四、工程实施进度及计划安排

充分考虑老旧小区住户生产生活需求，合理安排工期，明确工程实施进度和计划；分析施工对小区及附近居民生活产生的影响程度，并提出针对施工产生的影响所应采取的应对措施等。

五、经济社会效益分析

包括改造总体投入及分项投入，改造后产生的经济、社会效益分析。

六、长效管理模式

包括改造后采用的物业管理模式。

七、保障措施

包括推进项目实施的组织保障、质量安全保障、资金保障、实施效果保障等。

八、成果要求

改造方案设计成果应包括设计总说明、建筑总平面图、室外管线综合图和效果图、改造工程量清单及投资估算等。

老旧小区改造居民满意度调查问卷

督导员签名:

第一部分 被访者基本情况

5、未受过教育

A5 . 您的职业

- 1、党政机关人员 2、事业单位人员 3、军事武警人员
4、企业单位人员 5、专业技术人员 6、进城务工人员
7、下岗失业 8、离退休人员 9、在校学生
10、其他 (请注明_____)

第二部分 调查内容

B1 . 您对老旧小区改造工程施工质量的总体满意程度怎么样？

- 1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意
5、不满意 6、不了解

B2 . 您对施工所用原材料、构件或设备的质量满意吗？

- 1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意
5、不满意 6、不了解

B3 . 你认为施工方案和工序是否科学、合理？

- 1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意
5、不满意 6、不了解

B4 . 您在施工过程中有发现不符合工艺要求的现象吗？

- 1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意

5、不满意 6、不了解

B5 . 您对施工工人技术水平是否满意？

1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意

5、不满意 6、不了解

B6 . 您对老旧小区改造工程施工安全的总体满意程度怎么样？

1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意

5、不满意 6、不了解

B7 . 您认为施工部门和监理单位重视施工安全吗？

1、很重视 2、比较重视 3、一般 4、不太重视

5、不重视 6、不了解

B8 . 您认为施工现场采取的安全防护措施是否有保障？

1、很有保障 2、比较有保障 3、一般 4、不太有保障

5、完全没保障 6、不了解

B9 . 你觉得老旧小区改造工程在施工过程中有安全隐患吗？

1、没有 2、较少 3、较多 4、多

5、很多 6、不了解

B10 . 你认为施工工人的安全是否有保障？

1、很有保障 2、比较有保障 3、一般

4、不太有保障 5、完全没保障 6、不了解

B11 . 您对老旧小区改造工程施工进度的总体满意程度怎么样？

- 1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意
5、不满意 6、不了解

B12 . 您了解施工的总体规划吗？

- 1、很了解 2、比较了解 3、一般 4、不太了解
5、完全不了解

B13 . 你觉得施工计划是否科学、合理？

- 1、很合理 2、比较合理 3、一般 4、不合理
5、很不合理 6、不了解

B14 . 你觉得施工计划的执行情况好吗？

- 1、很好 2、好 3、一般 4、不好
5、非常不好 6、不了解

B15 . 你觉得老旧小区改造工程的组织安排和工序衔接合理吗？

- 1、很合理 2、比较合理 3、一般 4、不合理
5、很不合理 6、不了解

B16 . 您对老旧小区改造工程文明施工的总体满意程度怎么样？

- 1、很满意 2、比较满意 3、基本满意
4、不太满意 5、不满意 6、不了解

B17 . 您对施工材料堆放整齐有序的评价如何？

- 1、很满意 2、比较满意 3、基本满意
4、不太满意 5、不满意 6、不了解

B18 . 您对施工过程中及时处理废弃垃圾，做到工完场清的评价如何？

- | | | |
|--------|--------|--------|
| 1、很满意 | 2、比较满意 | 3、基本满意 |
| 4、不太满意 | 5、不满意 | 6、不了解 |

B19 . 您对施工中采取防尘或防噪音措施，尽量做到不扰民的评价如何？

- | | | |
|--------|--------|--------|
| 1、很满意 | 2、比较满意 | 3、基本满意 |
| 4、不太满意 | 5、不满意 | 6、不了解 |

B20 . 您对施工过程中完善保护成品的评价如何？

- | | | |
|--------|--------|--------|
| 1、很满意 | 2、比较满意 | 3、基本满意 |
| 4、不太满意 | 5、不满意 | 6、不了解 |

B21 . 您对老旧小区改造工程廉政的总体满意程度怎么样？

- | | | |
|--------|--------|--------|
| 1、很满意 | 2、比较满意 | 3、基本满意 |
| 4、不太满意 | 5、不满意 | 6、不了解 |

B22 . 您对施工单位及协调组的工作成效是否满意？

- | | | |
|--------|--------|--------|
| 1、很满意 | 2、比较满意 | 3、基本满意 |
| 4、不太满意 | 5、不满意 | 6、不了解 |

B23 . 您觉得施工单位、监理单位、协调组之间工作配合是否默契？

- | | | |
|-------|--------|--------|
| 1、很默契 | 2、比较默契 | 3、基本默契 |
|-------|--------|--------|

4、不太默契 5、不默契 6、不了解

B24 .您有发现老旧小区改造工程存在不正之风和腐败问题吗？

1、没有 2、较少 3、较多 4、多 5、很多 6、不了解

B25 . 您认为工程施工中是否存在损害百姓利益的行为？

1、没有 2、较少 3、较多 4、多 5、很多 6、不了解

B26 .您对老旧小区改造工程信息公开透明的总体满意程度怎么样？

1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意

5、不满意 6、不了解

B27 .您对设置施工信息公示牌、宣传条幅等施工宣传工作开展情况如何评价？

1、很好 2、好 3、一般 4、不好 5、非常不好

6、不了解

B28 .您对施工前张贴通知，告知施工相关信息工作的执行情况如何评价？

1、很好 2、好 3、一般 4、不好 5、非常不好

6、不了解

B29 .您对公示工程监督员名单，接受群众监督工作的执行情况如何评价？

- 1、很好 2、好 3、一般 4、不好 5、非常不好
6、不了解

B30 . 您对积极吸纳居民意见，妥善处理施工问题是否满意？

- 1、很满意 2、比较满意 3、基本满意 4、不太满意
5、不满意 6、不了解

第三部分 意见和建议

C1 . 您认为老旧小区改造工程的施工质量方面还存在哪些问题？您有何意见和建议？

C2 . 您认为老旧小区改造工程的施工安全方面还存在哪些问题？您有何意见和建议？

C3 . 您认为老旧小区改造工程的施工进度方面还存在哪些问题？您有何意见和建议？

C4 . 您认为老旧小区改造工程的文明施工方面还存在哪些问题？您有何意见和建议？

C5 . 您认为老旧小区改造工程的工程廉政方面还存在哪些问题？您有何意见和建议？

C6 . 您认为老旧小区改造工程的信息公示方面还存在哪些问题？您有何意见和建议？

表：老旧小区改造工作满意度指标体系、权重及对应题目

总指标	一级指标	二级指标
老旧小区改造工作总体满意度 (1.00)	施工质量满意度 (B1) (0.20)	施工所用原材料、构件或设备质量满意度 (B2 题) (0.06)
		施工方案和工序的合理性 (B3 题) (0.04)
		不符合工艺要求现象的存在情况 (B4) (0.05)
		施工工人技术水平满意度 (B5) (0.05)
	施工安全满意度 (B6) (0.18)	施工部门和监理单位对施工安全的重视度 (B7) (0.04)
		施工现场安全防护措施的保障程度 (B8) (0.05)
		安全隐患的存在情况 (B9) (0.05)
		施工工人安全的保障程度 (B10) (0.04)
	施工进度满意度 (B11) (0.16)	对施工计划的了解程度 (B12) (0.03)
		施工计划的合理性 (B13) (0.04)
		施工计划的执行情况 (B14) (0.05)
		组织安排和工序衔接的合理性 (B15) (0.04)
	文明施工满意度 (B16) (0.16)	施工材料堆放整齐有序满意度 (B17) (0.04)
		及时处理废弃垃圾,做到工完场清的满意度 (B18) (0.04)
		防尘或防噪音,尽量不扰民的满意度 (B19) (0.04)
		完善保护成品的满意度 (B20) (0.04)
	工程廉政满意度 (B21) (0.16)	施工单位及协调组工作成效满意度 (B22) (0.04)
		施工单位、监理单位、协调组之间工作配合默契度 (B23) (0.03)
		不正之风和腐败问题的存在情况 (B24) (0.04)
		损害百姓利益行为的存在情况 (B25) (0.05)
	信息公示满意度	施工宣传工作开展情况 (B27) (0.04)

	(B26) (0.14)	施工相关信息告知工作的执行情况 (B28) (0.03)
		公示工程监督员名单, 接收群众监督工作的执行情况 (B29) (0.04)
		积极吸纳居民意见, 妥善处理施工问题满意度 (B30) (0.03)

附录 D 引用标准名录

- 1 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 2 《民用建筑可靠性鉴定标准》 GB 50292
- 3 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 4 《建筑工程设计文件编制深度规定》
- 5 《屋面工程技术规范》 GB 50345
- 6 《屋面工程质量验收规范》 GB 50207
- 7 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 8 《建筑灭火器配置设计规范》 GB 50140
- 9 《室外健身器材的安全通用要求》 GB 19272
- 10 《无障碍设计规范》 GB 50763
- 11 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067
- 12 《既有居住建筑节能改造技术规程》 JGJ/T 129
- 13 《公共建筑节能改造技术规范》 JGJ176
- 14 《电梯制造与安装安全规范》 GB 7588
- 15 《公共建筑节能设计标准) GB 50189
- 16 《老年人照料设施建筑设计标准》 JGJ 450
- 17 《室外给水设计标准》 GB 50013
- 18 《室外排水设计规范》 GB 50014

- 19 《建筑给水排水设计标准》 GB 50015
- 20 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》 GB 50400
- 21 《城市工程管线综合规划规范》 GB 50289
- 22 《安全防范工程技术标准》 GB 50348
- 23 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50974
- 24 《城镇燃气设计规范》 GB 50028
- 25 《城镇燃气技术规范》 GB 50494
- 26 《城镇供热管网设计规范》 CJJ 34
- 27 《城镇供热管网工程施工及验收规范》 CJJ 28
- 28 《城市道路工程设计规范》 CJJ 37
- 29 《城镇道路养护技术规范》 CJJ 36
- 30 《城镇道路路面设计规范》 CJJ 169
- 31 《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB51251
- 32 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB50736
- 33 《民用建筑热工设计规范》 GB50176
- 34 《供热计量技术规程》 JGJ173
- 35 《建筑照明设计标准》 GB 50034
- 36 《城市道路照明设计标准》 CJJ 45
- 37 《综合布线系统工程设计规范》 GB 50311
- 38 《城市夜景照明设计规范》 JGJ/T 163
- 39 《低压配电设计规范》 GB 50054
- 40 《民用建筑电气设计标准》 GB51348
- 41 《住宅建筑电气设计规范》 JGJ 242

- 42 《有线电视网络工程设计标准》 GB/T50200
- 43 《通用用电设备配电设计规范》 GB50055
- 44 《建筑物防雷设计规范》 GB 50057
- 45 《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
- 46 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》 GB 50847
- 47 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》 GB 51309
- 48 《火灾自动报警系统设计规范》 GB 50116
- 49 《城市旧居住区综合改造技术标准》 T/CSUS 04
- 50 《建筑拆除工程安全技术规范》 JGJ 147
- 51 《城市环境卫生设施规划标准》 GB/T 50337
- 52 《风景园林制图标准》 CJJT 67
- 53 《城市绿地设计规范》 GB50420
- 54 《公园设计规范》 GB51192
- 55 《园林绿化工程施工及验收规范》 CJJ82
- 56 《国家园林城市标准》
- 57 《海绵城市建设评价标准》 GB/T51345
- 58 《市政公用工程设计文件编制深度规定》
- 59 《绿化种植土壤》 CJ/T340
- 60 《园林绿化养护标准》 CJJT 287

相关政策文件：

- 1 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导

意见》(国办发〔2020〕23 号)

2 《甘肃省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(甘政办发〔2020〕102 号)

抄送：甘肃省城镇老旧小区改造工作领导小组成员单位。

甘肃省住房和城乡建设厅办公室

2020 年 10 月 19 日印发
