附件

关于全面推动城镇老旧小区改造

暨“美好环境与幸福生活共同缔造”

活动的实施方案

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照国务院办公厅《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）和住房和城乡建设部、陕西省人民政府签署的《在城乡人居环境建设中开展美好环境与幸福生活共同缔造活动合作框架协议》精神，全面推动我省城镇老旧小区改造暨“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，结合全省实际，特制定本方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实习近平总书记来陕考察重要讲话，按照党中央、国务院决策部署和省委、省政府安排要求，坚持以人民为中心的发展思想，以“美好环境与幸福生活共同缔造”为路径，全面推进城镇老旧小区改造提升，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。

二、改造目标

“十四五”期间，全省计划改造城镇老旧小区近1万个，惠及约100万户居民。全省改造工作按照“三步走”：2021年新开工改造城镇老旧小区3622个，惠及39.23万户居民；到2022年，完成60%的改造任务，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，建设环境整洁、设施完善、绿色生态、安全有序、管理规范、和谐宜居的“美好幸福小区”。

三、改造范围

城镇老旧小区改造是指对老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行改造、完善和提升的活动（不含住宅拆除新建）。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、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），各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

四、改造内容

城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

**（一）基础类。**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、楼梯等公共部位维修、清理楼道杂物及各类小广告等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造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。

**（二）完善类。**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整治小区“脏、乱、差”，清理、拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违章设施，整治小区及周边绿化、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、智慧安防等配套设施。

**（三）提升类。**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建设及其智慧化改造，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。

各地应根据上述内容，结合当地实际情况，依据《陕西省城镇老旧小区改造导则》，确定具体的改造内容清单、可操作的改造标准和支持政策。

五、工作方式

**（一）工作流程。**城镇老旧小区改造坚持政府引导，遵循以下流程：开展摸底排查——居民意愿调查——设计方案审查——制定实施方案——初步方案公示（居民决策）——申报确定实施方案——制定改造标准及建立改造项目库——组织实施——竣工验收——建立长效管理机制。

**（二）实施步骤。**

**1.制定年度改造计划**

**（1）摸底调查。**由各市、县（区）人民政府组织本级住房和城乡建设部门会同发展改革、财政等部门实施，街道办事处、社区配合，梳理群众改造意愿及群众对改造项目的意见建议。通过摸底调查拟改造项目的具体情况，梳理小区改造项目库。对片区内距离近，但分属不同产权或不同管理主体的老旧小区，鼓励打破小区分割，实施统一设计、统一改造、统一管理，进行集中连片改造。

**（2）编制年度改造计划。**由各市、县（区）住房和城乡建设部门会同发展改革、财政等部门按照本地区城镇老旧小区改造规划，区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制年度改造计划，不得盲目举债铺摊子，经同级人民政府同意后，报送上一级住房和城乡建设、发展改革、财政部门。建立激励机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区（包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区）实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造计划有效对接，同步推进实施。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

**2.制定小区改造方案**

列入改造计划的城镇老旧小区应由确定的项目主体单位组织编制改造方案。改造方案应包括项目基本情况、现状调研、改造内容、施工图文件、工程量清单、投资估算、资金来源、物业管理模式、社会经济效益分析等内容。改造方案应在小区进行公示。

**3.开展项目审批**

城镇老旧小区改造方案公示通过后，应报各县（区）住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源、文化和旅游等部门联合审查批准，同步办理立项、用地、规划等前期手续。

**4.实施改造施工**

**（1）质量安全监管。**施工单位制定科学的施工组织设计，确保施工质量和安全文明施工。施工现场要公布投诉热线电话，接受居民咨询及监督。建设工程质量安全监督机构要全程介入，做好施工过程监督。住房和城乡建设部门加强对施工现场的监督检查，强化对隐蔽工程全过程监管，杜绝施工扰民。

**（2）技术服务指导。**设计、施工、管线等单位和技术团队要全过程现场开展跟踪技术服务，根据现场情况调整或变更设计，及时解决现场技术问题，并就调整或者变更设计的技术合理性和经济性向建设单位书面说明。涉及重大内容、投资改变的，履行报批手续后要在小区进行公示。

**5.竣工验收**

项目完工后，由建设单位组织，街道办事处、社区、业主委员会（或业主代表）和设计、施工、监理、管线等单位共同参与进行验收。同时，要组织小区居民对改造实效进行评价和反馈，及时整改存在问题。验收通过后，抓紧完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理（特别是隐蔽工程的资料）、归档和移交工作。

**6.建立长效管理机制**

各县（区）可将有条件的若干个老旧小区捆绑打包，委托物业服务企业管理。引导业主委员会自主选择专业化物业管理；对未建立住宅专项维修基金的老旧小区，引导业主补交专项维修基金；对已完成改造的无上级产权单位、无物业管理、无人防物防的“三无”小区，可采取引入物业管理、业主自治等多种模式；改造好的小区可通过公共房屋出租、停车计时收费等形式，盘活小区资源，增加小区“造血功能”，为后期维护管理提供资金保障。

六、工作措施

**（一）优化项目审批。**各地要结合审批制度改革，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目审批效率。可由市、县（区）人民政府组织有关部门联合审查改造方案，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，简化相关审批手续。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。鼓励相关各方进行联合验收。

**（二）完善标准体系。**各地要依据《陕西省城镇老旧小区改造导则》，研究制定本地区改造方案，逐项明确改造内容。合理确定设计方案及施工工艺，明确智能安防建设要求，鼓励综合运用物防、技防、人防等措施满足安全需要。及时推广应用新技术、新产品、新方法。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，可在广泛征求居民意见的基础上一事一议予以解决。

**（三）整合存量资源。**各地要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。深入挖掘、统筹利用既有资源空间，增加小区停车位（场）及充电设施供给。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民同意的前提下，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。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。整合社区服务投入和资源，通过统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设各类服务设施，有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务。

**（四）明确土地支持政策。**城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

七、工作机制

**（一）建立统筹协调机制。**建立“省级统筹、市县落实、街道办事处和社区、产权单位、小区居民等全程参与”的工作协调机制。省级相关部门主要负责政策顶层设计、年度改造计划的确定和中央、省级补助资金的拨付，同时协调解决工作推进中的重大问题。各市、县（区）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、单位和街道办事处（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。

**（二）健全动员居民参与机制。**各市（区）要结合全省“美好环境与幸福生活共同缔造”活动试点，以老旧小区改造为抓手，建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥街道办事处、社区党组织的领导作用，组织引导社区内机关、企事业单位积极配合、参与改造。统筹协调社区居民委员会、小区业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。开展基层党组织引领的多种形式基层协商，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，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项目方案制定、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,实现决策共谋、问题共找、方案共定、资金共筹、改造共管、效果共评、成果共享。

**（三）建立改造项目推进机制。**省住房和城乡建设厅会同省发展改革委、省财政厅等部门，采取“月统计、季通报、年考核”的工作推进机制，对全省老旧小区改造计划、项目建设、运行管理等方面进行督导和监管。各市、县（区）人民政府要明确项目实施主体，健全政府、街道办事处、社区、项目实施主体等共同参与的项目推进工作机制，确保项目有序实施。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接城镇老旧小区改造，支持有实力的国有企业参与城镇老旧小区改造项目建设。支持市、县政府现有的融资平台在不承担政府融资职能的前提下，通过市场化运营，作为实施主体承接城镇老旧小区改造服务。鼓励采用工程总承包（EPC）、全过程工程咨询服务等推进项目建设。积极推动设计师、工程师、法律顾问以及志愿者进社区，辅导居民有效参与改造。为专业经营单位的工程实施提供支持便利，禁止收取不合理费用。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的，应严格落实相关保护修缮要求,注重维护城市传统风貌特色、地域特征和传统街区肌理，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。结合城镇老旧小区改造，同步开展“美好幸福小区”、“绿色社区”创建。

**（四）强化改造过程质量安全监督机制。**各市、县（区）人民政府要把老旧小区改造质量安全管理作为重点工作，切实健全责任主体、实施单位等各方的监督管理制度，细化分工，明确责任，督导责任主体和实施单位按照质量安全标准和规范要求，严把质量安全关，杜绝不合格建材进场，在开复工前对施工现场重要环节、重点部位进行全面彻底检查，重点监督检查各类脚手架、起重设备等安全使用情况，以及危大工程、临时用电、消防等安全管理情况，消除安全生产隐患。要落实全过程留痕要求，特别是隐蔽工程应录制影像资料。要防止不合理赶工期、抢进度现象，严防超定员、超强度加班带来的安全风险，严防高浓度酒精等消毒制剂以及易燃易爆品诱发火灾。

（五）完善改造项目事中事后监管机制。各地在组织施工时，必须按照下达的项目计划，对施工具体内容、投资额、资金来源、计划施工时间等信息进行公示公开，主动接受政府有关部门和社会各界的监督，畅通投诉举报渠道,保障居民在小区改造中的“知情权、参与权、选择权、监督权”，最大限度满足居民需求，真正做到把好事办好，把老旧小区改造做成“民心工程”。各市、县（区）审计部门要适时主动介入，加强对改造项目的审计监督，及时揭示存在的问题，督促整改完善。

**（六）完善小区长效管理机制。**结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，街道办事处、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，引导小区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。建立健全城镇老旧小区全周期管理机制，完善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。省住房和城乡建设厅会同省级相关部门对全省城镇老旧小区改造建设及后续运营管理情况进行考评。制定“以奖代补”政策，鼓励老旧小区运营管理主体不断提高管理维护水平。对于涉及银行借款的老旧小区改造项目，还款期内，各市、县（区）政府部门要督导借款主体落实还款责任，确保按时偿还到期资金，维护良好信用。

八、资金筹措

**（一）居民合理出资。**按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。各市（区）人民政府组织有关部门，研究出台住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的政策。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。鼓励有出资意愿的居民结合老旧小区改造同步进行户内改造或装饰装修、家电更新。

**（二）政府财政支持。**省发展改革委、省财政厅、省住房和城乡建设厅等部门积极争取中央资金支持，并统筹省级财政补助资金支持全省城镇老旧小区改造。中央、省级资金主要用于基础类改造，可适当用于完善类、提升类部分项目的改造。市、县（区）人民政府要加大城镇老旧小区改造同级资金配套力度，要结合实际，将老旧小区改造项目纳入国有住房出售收入存量资金使用范围；同时要加大统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。

**（三）金融力量参与。**省住房和城乡建设厅积极协调各金融机构授信工作。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。国家开发银行陕西省分行、农业发展银行陕西省分行结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度。各商业银行加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。国家开发银行陕西省分行依据陕西省人民政府与国家开发银行总行签订的《开发性金融支持城镇老旧小区改造战略合作协议》，参与陕西省城镇老旧小区改造项目规划及项目筛选，在符合国家有关规定及国家开发银行内部授信政策的前提下开展授信工作，加大对老旧小区改造项目的金融服务力度，提供优惠信贷资金支持。支持各金融机构创新金融产品，改善金融服务，探索公司融资模式及项目融资模式为老旧小区改造项目提供融资支持。

**（四）专营单位投入。**鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。公房产权单位应出资参与改造。引导专业经营单位履行社会责任，出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升；专营设施改造前产权属于专业经营单位的，由专业经营单位负责改造；产权不属于专业经营单位的，改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位，由专业经营单位负责后续维护管理。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营。对具备市场化运作条件的社区养老、托幼、医疗、助餐、超市、保洁、文体等公共服务设施,采取各运营主体与小区业主利益捆绑开发、商业捆绑开发等方式,运用市场化方式吸引社会资金参与。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。

**（五）落实税费减免。**专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备等配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按90%计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

九、组织保障

**（一）统筹推进工作。**城镇老旧小区改造作为落实“美好环境与幸福生活共同缔造”活动中城市更新内容的重要载体，各市（区）要以“共同缔造”的理念，将城镇老旧小区改造作为当前城市居住社区建设补短板行动和城市更新行动的重要内容，同步推进城镇老旧小区改造工作和“美好环境与幸福生活共同缔造”活动。

**（二）层层压实责任。**市县（区）政府要落实主体责任，主要负责同志要亲自抓，成立工作领导小组，组织本级政府审核城镇老旧小区改造年度申报计划和项目内容清单，进行财政承受能力评估，多方筹措老旧小区改造资金，做好辖区内老旧小区改造工作。项目责任主体要做好项目的规划设计、质量安全监管等工作，街道办事处和社区要统筹协调业主委员会、物业服务公司等，做好老旧小区改造宣传发动、群众意愿征集、化解处理矛盾纠纷等工作。省住房城乡建设厅会同省发展改革委、省财政厅等省级相关部门加强工作指导、督导检查，确保工作有序推进。

**（三）做好宣传引导。**加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，加强政策解读，让群众知晓城镇老旧小区改造对象、条件、标准和范围。同时，充分利用传统媒体和新兴媒体以及群众喜闻乐见的多种形式组织宣传，着力引导群众转变观念，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围，不断增强群众的获得感、幸福感、安全感，奋力谱写陕西新时代追赶超越新篇章。

附件：1.陕西省城镇老旧小区改造责任分工表

2.城镇老旧小区改造标准一览表

附件1

陕西省城镇老旧小区改造责任分工表

|  |  |
| --- | --- |
| 部 门 | 责任分工 |
| 省住房城乡建设厅 | 牵头全省城镇老旧小区改造工作，负责会同省发展改革委、省财政厅指导各市（区）编制年度城镇老旧小区改造工作计划，切实担负起组织协调和督促指导责任，对城镇老旧小区改造项目进行绩效管理。牵头负责“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，负责城镇老旧小区市政基础设施、无障碍设施、停车场（库）、物业用房、环境品质提升等改造指导，负责老旧小区违法建设拆除执法工作，指导开展生活垃圾分类收集、拆墙透绿。负责建筑物公共部位维修、建筑节能改造、加装电梯指导工作等。 |
| 省发展改革委 | 负责全省城镇老旧小区改造有关立项工作的指导，中央预算内投资计划申报、中央预算内投资分配和绩效管理、地方政府专项债券项目申报等指导工作。 |
| 省财政厅 | 负责老旧小区改造专项资金中期规划和年度预算编制，确定专项资金分配方案、下达专项资金预算，对专项资金的使用管理情况进行监督和绩效再评价，地方政府专项债券发行指导，会同有关部门负责税费减免政策指导工作。 |
| 部 门 | 责任分工 |
| 省自然资源厅 | 负责简化优化老旧小区用地及规划许可、设施改造等指导工作。 |
| 省教育厅 | 负责城镇老旧小区幼儿园改造建设指导工作。 |
| 省公安厅 | 负责城镇老旧小区智慧安防设施改造建设指导工作。 |
| 省民政厅 | 负责城镇老旧小区养老（助餐）设施、社区综合服务站改造、适老化设施改造建设指导工作，负责指导社区成立居民自治组织，参与老旧小区改造及后续管理。 |
| 省审计厅 | 负责加强对改造项目的审计监督，及时揭示存在的问题，督促整改完善指导工作。 |
| 省商务厅 | 负责城镇老旧小区便利店、便民市场、家政保洁设施等改造建设指导工作。 |
| 省文化和旅游厅 | 负责文化休闲设施改造建设指导工作。 |
| 省卫生健康委 | 负责医疗、托育服务设施改造建设指导工作。 |
| 省委宣传部 | 负责做好城镇老旧小区改造政策宣传指导工作。 |
| 省退役军人事务厅 | 负责移交政府安置的军队离退休干部住宅小区改造协调、指导工作。 |
| 省委军民融合办 | 负责军队城镇老旧小区改造协调、指导工作。 |
| 省国资委 | 负责在行业有关部门的统筹指导下，做好相关配合、协调工作。 |
| 省消防救援总队 | 负责城镇老旧小区消防设施改造指导工作。 |
| 部 门 | 责任分工 |
| 省市场监管局 | 负责城镇老旧小区电梯安全评估及电梯加装指导工作，配合做好电梯的大修、改造、更新指导工作。 |
| 省体育局 | 负责城镇老旧小区体育健身设施改造建设指导工作。 |
| 省机关事务服务中心 | 负责省直机关统一管理的城镇老旧小区改造协调、指导工作。 |
| 省地方金融监管局 | 负责城镇老旧小区改造涉金融机构融资服务指导工作。 |
| 省通信管理局 | 负责城镇老旧小区光纤入户、架空线规整（入地）、移动通信设施改造指导工作。 |
| 省邮政管理局 | 负责城镇老旧小区智能快件箱（智能信包箱）、邮政快递末端综合服务站改造建设指导工作。 |
| 国家开发银行陕西省分行农业发展银行陕西省分行 | 负责城镇老旧小区改造政策性贷款指导工作。 |

附件2

城镇老旧小区改造标准一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **改造内容** | **改造要求** | **改造标准** |
| **基****础****类** | 1 | 道路整治 | 明确道路等级，优化路网，与城市道路交通系统有机衔接 | 《城镇道路路面设计规范》CJJ169-2012《城镇道路路基设计规范》 (CJJ 194-2013)《城镇道路养护技术规范》CJJ36-2016《无障碍设计规范》（GB 50763-2012)《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 |
| 满足安全通行及消防规范要求 |
| 路面维修养护 |
| 选用透水材质 |
| 优化排水方式 |
| 2 | 供排水设施改造 | 改造影响使用功能的老化供水管网管线及设施 | 《城镇给水排水技术规范》GB50788-2012《城市排水工程规划规范 GB50318-2017《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019《室外排水设计规范》GB 50014-2006（2016年版）《室外给水设计标准》GB 50013-2018 |
| 管网改造应满足小区内全部用水要求 |
| 供水、储配设备应具备安全防范措施 |
| 用水应分户计量，分户水表宜相对集中读数 |
| 改造影响使用功能的排水管道及附属设施，雨污分流改造 |
| 改造化粪池，含油污水应经隔油处理后排入污水管道 |
| 鼓励同步开展“直饮水”工程建设，推进中水和雨水资源循环利用 | 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB50400-2016《陕西省海绵城市规划设计导则》DBJ61/T 126-2017 |
| 3 | 电力设施改造 | 考虑远期发展容量，供配电系统升级改造，保障电力供应 | 《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019《住宅建筑电气设计规范》 JGJ242-2011《电力工程电缆设计标准》 GB50217-2018《居住区供配电系统技术规范》DB34/T1469-2019 |
| 存在安全隐患的老旧供配电线路及配电装置进行维修、更换 |
| 整治私自搭接的电线 |
| 用户计量实行“一户一表”，宜采用分层集中的安装方式。 |
| 4 | 电信设施改造 | 推动空中管线入地，对通信架空线路进行统一梳理 | 《外壳防护等级（IP代码）》GB/T4208-2017 |
| 线路实行统一设计、多杆合一、有序敷设 | 《综合布线系统工程设计规范》GB50311-2016《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB50846-2012《建筑物移动通信基础设施建设标准》DBJ/T 167-2020 |
| 结合供电线网改造，完善公共区域智能化设施 |
| 预留新一代业务发展的容量，满足未来网络升级及5G建设需求 |
| **改造内容** | **改造要求** | **改造标准** |
| **基****础****类** | 5 | 供热设施改造 | 应按照相关规划要求，配套建设供热管网及热力站等设施 | 《城镇供热管网设计规范》（CJJ34-2010）县（区）城镇供热专项规划 |
| 改造影响使用功能的老化供热管网管线及设施 |
| 维修或更换后的管网保温效率应大于97% |
| 节能装置检查 |
| 6 | 燃气设施改造 | 对影响使用的老旧管网应进行维修、更换 | 《城镇燃气规划规范》GB/T51098-2015《城镇燃气设计规范》GB50028-2006县（区）城镇燃气专项规划 |
| 按相关规范要求增设天然气管道系统 |
| 应符合防火、防爆等安全距离的要求 |
| 7 | 消防设施完善 | 对既有消防设施进行维护升级保证消防设施完整好用、布局合理 | 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）《城市消防规划规范》 GB51080-2015《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014《消防应急照明和疏散指示系统技术规范》GB51309-2018《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140-2005《中华人民共和国消防法》 |
| 保证消防通道畅通，对消防车通道实行划线、标名、立牌等标识化管理 |
| 采用新技术、新材料、新工艺、新产品，并应符合现行国家标准 | 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014 |
| 加强消防智能化建设，推广消防物联网监控系统应用 |
| 特殊人群住所应安装独立式烟感探测报警器 | 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）《建筑防排烟系统技术标准》GB51251-2017 |
| 8 | 生活垃圾分类 | 垃圾分类 | 《城市环境卫生设施规划标准》GBT50337-2018《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018《生活垃圾分类设施配置及作业规范》DB45/T1896-2018 《陕西省生活垃圾分类规划》（2019-2025年） |
| 应预留生活垃圾分类、垃圾消毒设施等处理空间 |
| 应取消楼体垃圾道，拆除小区内原有不达标、卫生条件差的垃圾房、垃圾池、垃圾收集点、公共厕所 |
| 环卫设施改造应布局合理，便于使用和清运 |
| 分类垃圾桶宜设置在单元入口附近的隐蔽位置 |
| **改造内容** | **改造要求** | **改造标准** |
| **基****础****类** | 9 | 建筑外立面整治 | 空调机位宜整齐或设计遮挡装饰，确保满足安全要求，改为有组织排水 | 《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018 |
| 建筑外立面整治应符合城镇整体风貌，与周边建筑环境相协调。重点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 | 《陕西省城市设计标准》DBJ 61/T 128-2018《老旧小区有机更新改造技术导则》（2016年10月）《城市旧居住区综合改造技术标准》TCSUS04-2019 《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018《建筑外墙防水工程技术规程》 JGJ/T 235-2011《自粘防水材料建筑构造》《墙体节能建筑构造》 |
| 10 | 屋面修缮 | 屋面形式整治 | 《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019《屋面工程技术规范》(GB50345)-2012《屋面工程质量验收规范》GB50207-2012 |
| 屋面修缮 |
| 屋面改造 |
| 11 | 楼道楼道整修 | 整洁楼道墙面，维修楼梯扶手及楼道灯 | 《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019 《楼梯栏杆及扶手》JG/T 558-2018《无障碍设计规范》GB50763-2012 |
| 杂物清理，保障楼道干净、整洁 |
| **完****善****类** | 1 | 违法建筑拆除 | 依法拆除违法建筑 | 《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》 |
| 鼓励改造为公共服务设施 |
| 2 | 小区绿化整治 | 优化绿地空间布局，改造后人均公共绿地面积不宜低于原绿地率标准 | 《城市绿地设计规范》GB50420-2007（2016年版）《城市居住区规划设计标准》 (GB 50180-2018) |
| 拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物） | 《种植屋面工程技术规程》 (JGJ 155-2013)《老旧小区有机更新改造技术导则》（2016年10月）《垂直绿化工程技术规程》CJJ/T236-2015《城市旧居住区综合改造技术标准》TCSUS04-2019 |
| 适度增绿，提高绿化覆盖率 |
| 考虑四季景观效果，植物配置应保障安全。 |
| 采用兼有调蓄、净化、转输功能的绿化方式 |
| 3 | 照明设施改善 | 完善照明系统 | 《城市夜景照明设计规范》JGJT163-201《建筑照明设计标准》GB 50034-2013《城市道路照明设计标准》CJJ 45-2015 |
| 路灯选型应与小区整体风貌协调 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **改造内容** | **改造要求** | **改造标准** |
| **完****善****类** | 4 | 适老化与无障碍设施 | 增加适老化设施 | 《城镇老年人设施规划规范》GB 50437-2007（2018年版）《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ450-2018 |
| “互联网+医疗”的智能医疗 | 《无障碍设计规范》GB50763-2012 |
| 完善无障碍设施 |
| 5 | 停车库（场） | 规范小区停车 | 《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 |
| 优化提升原有非机动车停车设施 |
| 新增停车位 |
| 6 | 电动自行车及汽车充电设施 | 规划预留充电设施，合理设置电动自行车集中充电、停放场所 | 《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T51313-2018《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014 |
| 7 |  智能快件箱、智能信包箱 | 按需更新或升级老旧信报箱，将其改造为集信报箱和智能快件柜功能于一体的智能包裹箱。 | 《住宅信报箱工程技术规范》GB50631-2010《快递服务》YZ/T0128-2007《居住区智能信报箱应用技术标准》DBJ61/T172-2020 |
| 8 | 文化休闲设施 | 鼓励与社区党群服务中心、社区服务用房等设施联合建设 | 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018《城市社区多功能公共运动场配置要求》GB/T34419-2017）《公共体育设施室外健身设施的配置与管理》GB/T34290-2017《陕西省人民政府办公厅关于印发基层综合性文化服务中心建设实施方案的通知》（2016） |
| 9 | 体育健身设施 | 建设室外体育健身设施 |
| 特殊群体使用的健身设施应设置安全设施 |
| 10 | 物业管理 | 明确物业管理服务区域 | 《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《陕西省物业管理条例》 |
| 按物业总建筑面积的0.2%配置物业管理与服务用房 |
| 11 | 建筑节能改造 | 考虑地区气候特点选择适宜方式进行节能改造 | 《老旧小区有机更新改造技术导则》（2016年10月）《城市旧居住区综合改造技术标准》TCSUS04-2019《既有居住建筑节能改造》16J908 《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T129《建筑外墙外保温工程质量保险规程》 T/CABEE 001-2019 |
| 优先改善门窗的保温和遮阳性能、屋面和外墙的保温隔热性能 | 《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T129-2012 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **改造内容** | **改造要求** | **改造标准** |
| **完****善****类** | 12 | 加装电梯 | 加装电梯前应进行可行性评估 | 《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)《电梯制造与安装安全规范》GB7588-2016《既有住宅加装电梯工程技术标准》T/ASC03-2019 |
| 电梯加装方案应避免对住户的影响 |
| 选用对原结构影响小的结构形式 |
| 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  |
| 13 | 风貌管控 | 对环境景观风貌进行综合改造和提升设计 | 《老旧小区有机更新改造技术导则》（2016年10月）《城市旧居住区综合改造技术标准》TCSUS04-2019《陕西省城市设计标准》DBJ 61/T 128-2018《陕西省城乡风貌特色研究》（2016年） |
| 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 |
| 提升老旧小区入口形象 |
| 老旧小区围墙修缮 |
| **提****升****类** | 1 | 社区综合服务设施 | 改建、扩建或新建社区党群服务中心（站） | 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 |
| 因地制宜建设社区服务用房（站） | 《城市社区服务站建设标准》建标 167-2014《城乡社区网格化服务管理规范》 GB/T34300-2017  |
| 2 | 公共卫生设施 | 健全医疗卫生设施，补齐卫生防疫短板 | 《社区卫生服务中心、站建设标准》建标 163-2013《关于促进“互联网+医疗健康”发展的意见》 |
| 鼓励发展社区“互联网+医疗健康”模式 |
| 3 | 教育设施 | 健全幼儿园等教育设施，补齐教育短板 |  《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ39-2016 |
| 4 | 智能感知设施 | 实行出入口管理 | 《居民住宅小区安全防范系统工程技术规范》2016版《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)《出入口控制系统技术要求》GA/T394-2002 |
| 普及安全监控 | 《特种设备安全监察条例》（2009年修订）《入侵报警系统工程设计规范》GB 50394-2007《视频安防监控系统工程设计规范》GB 50395-2007《智慧社区建设指南)) (试行) |
| 完善楼宇防盗 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **改造内容** | **改造要求** | **改造标准** |
| **提升类** | 5 | 社区专项服务设施 | 健全养老服务设施 | 《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ450-2018《无障碍设计规范》GB50763-2012《社区老年人日间照料中心服务基本要求》GB/T33 168-2016《社区老年人日间照料中心建设标准》(建设143-2010) |
| 健全托育设施 | 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ 39-2016《老旧小区有机更新改造技术导则》（2016年10月）《城市旧居住区综合改造技术标准》TCSUS04-2019《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）《城市消防规划规范》GB51080-2015 |
| 助餐设施 |
| 设置家政保洁服务网点 |
| 设置便民市场、便利店 |
| 设置应急救援站 |
| 6 | 智慧化社区 | 建设小区物业管理信息系统 | 《智慧社区建设指南》(试行)《视频安防监控系统工程设计规范》GB50395-2007《住宅信报箱工程技术规范》GB50631-2010《楼寓对讲系统 第1部分：通用技术要求》《特种设备安全监察条例》《入侵报警系统工程设计规范》GB50394-2007 |
| 建设社区生活服务平台 |