

重庆市工程建设标准

老旧小区改造提升建设标准

Construction standard for renovation and improvement
of old residential areas

DBJ50/T-376-2020

主编单位：重庆市建筑科学研究院有限公司

重庆市设计院有限公司

批准部门：重庆市住房和城乡建设委员会

施行日期：2021年4月1日

2020 重 庆

重庆工程建筑

重庆市住房和城乡建设委员会文件

渝建标〔2020〕48号

重庆市住房和城乡建设委员会
关于发布《老旧小区改造提升建设标准》
的通知

各区县(自治县)住房城乡建委,两江新区、经开区、高新区、万盛经开区、双桥经开区建设局,有关单位:

现批准《老旧小区改造提升建设标准》为我市工程建设推荐性标准,编号为 DBJ50/T-376-2020,自 2021 年 4 月 1 日起施行。

本标准由重庆市住房和城乡建设委员会负责管理,重庆市建筑科学研究院有限公司负责具体技术内容解释。

重庆市住房和城乡建设委员会

2020 年 12 月 25 日

重庆工程建筑

前 言

根据重庆市住房和城乡建设委员会《关于下达 2019 年度重庆市工程建设标准制订修订项目立项计划(第一批)的通知》(渝建标[2019]11 号)文件要求,标准编制组经广泛调查研究,认真总结工程实践经验,参考有关国家及行业标准,并在广泛充分征求意见的基础上,制定本标准。

本标准的主要技术内容为:1. 总则;2. 术语;3. 基本规定;4. 室外环境;5. 房屋建筑;6. 配套基础设施;7. 社区服务设施与社区管理;8 施工与验收。

本标准由重庆市住房和城乡建设委员会负责管理,由重庆市建筑科学研究院有限公司负责具体技术内容的解释。使用中的意见或建议,请随时反馈给重庆市建筑科学研究院有限公司(重庆市渝中区长江二路 221 号,邮政编码:400016),以供今后修订时参考。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人和审查专家：

主编单位：重庆市建筑科学研究院有限公司

重庆市设计院有限公司

参编单位：重庆市市级机关公房管理处

重庆市土木建筑学会

重庆市建设工程质量检验检测中心

重庆市规划设计研究院

重庆建工住宅建设有限公司

重庆医科大学附属第三医院

重庆建筑工程职业学院

主要起草人：张京街 张超 居梁 何建 张国庆
周刚 方小桃 袁兵 田玲 罗冬梅
袁建波 吴华勇 王凯 杨曦 袁诗佳
陈怡宏 潘群 吴欣 周蔚然 陈海波
陈勇 范旭 刘案 王伟 王征
黄勇 张意 余水 吕忠 黄非遗
尹政雯 李浩 曹淑上 铁磊 吴羽柔
李知 蒋志军 蒋登伟 刘海峰 吴瑾其
李炳奎

审查专家：李英军 龚文璞 谢自强 丁勇 贺渝
陈家锋 邹时畅

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
3.1	基本要求	3
3.2	评估	3
3.3	方案与实施	5
4	室外环境	6
4.1	公共空间	6
4.2	小区道路	7
4.3	绿地植被	8
4.4	景观风貌	8
4.5	雨水控制与利用	9
5	房屋建筑	11
5.1	建筑	11
5.2	结构	12
5.3	设备	12
5.4	消防	13
6	配套基础设施	15
6.1	小区管线	15
6.2	安防设施	16
6.3	消防设施	16
6.4	环卫设施	17
7	社区服务设施与社区管理	18
7.1	社区服务设施	18
7.2	社区管理	19

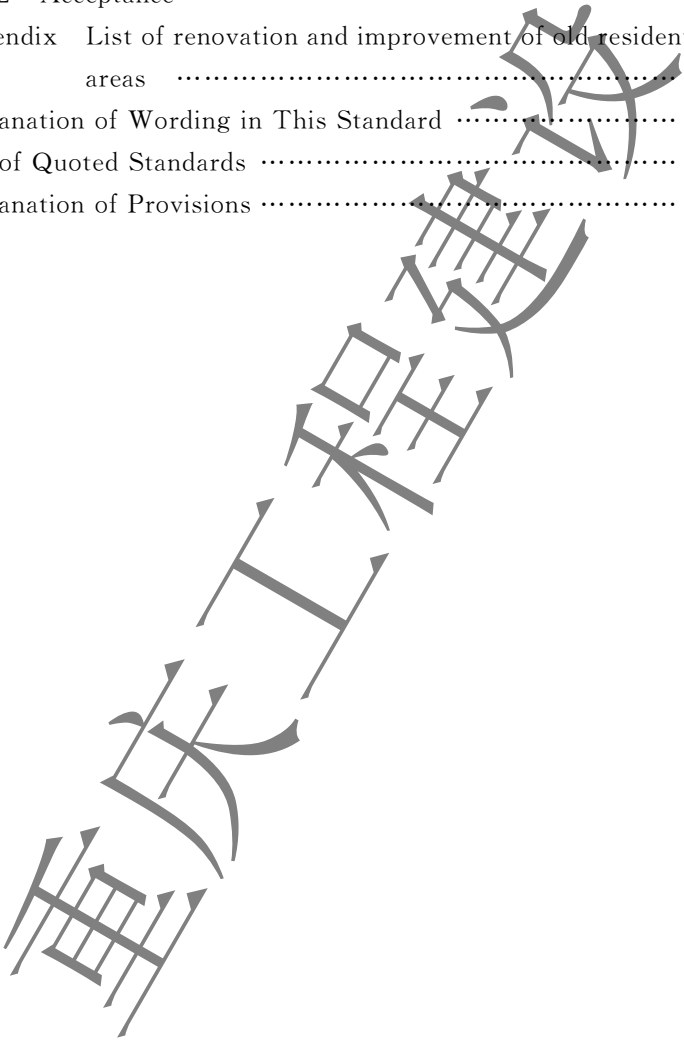
8 施工与验收	20
8.1 施工	20
8.2 验收	20
附录 老旧小区改造提升项目	22
本标准用词说明	25
引用标准名录	26
条文说明	29



Contents

1	General provisions	1
2	Terms	2
3	Basic requirements	3
3.1	General requirements	3
3.2	Assessment	3
3.3	Plan and execution	5
4	Outdoor environment	6
4.1	Pubic space	6
4.2	Road	7
4.3	Green space	8
4.4	Landscape	8
4.5	Rainwater control and utilization	9
5	Building	11
5.1	Architecture	11
5.2	Structure	12
5.3	Equipment	12
5.4	Fire protection	13
6	Infrastrucrture	15
6.1	Community pipleline	15
6.2	Security facility	16
6.3	Fire protection facility	16
6.4	Environmental sanitation facility	17
7	Public service facilities	18
7.1	Public service facilities	18
7.2	Community management	19

8 Construction and acceptance	20
8.1 Construction	20
8.2 Acceptance	20
Appendix List of renovation and improvement of old residential areas	22
Explanation of Wording in This Standard	25
List of Quoted Standards	26
Explanation of Provisions	29



1 总 则

1.0.1 为明确重庆地区老旧小区改造提升建设要求,指导和规范老旧小区改造提升工作实施,改善居民居住条件,提升小区宜居水平,编制本标准。

1.0.2 本标准适用于重庆地区城镇老旧小区改造和社区服务提升。

1.0.3 老旧小区改造提升应遵循以人为本、因地制宜、保护优先、建管并重的原则,综合考虑安全、适用、经济、绿色、美观、便利等要求,着力提升小区功能品质和社区服务水平。

1.0.4 老旧小区改造提升除应符合本标准的规定外,尚应符合国家及行业有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 老旧小区 Old residential area

城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管,存在环境质量差、建筑功能不完善、公共活动空间不足、配套基础设施不完善、公共服务设施和社区管理机制不健全等问题,影响居民基本生活的居住小区或单栋住宅楼组成的生活聚居地。

2.0.2 改造提升 Renovation and improvement

在现有条件基础上,采用经济合理的技术措施,结合治理模式创新,对小区环境、公共空间、房屋建筑、配套基础设施、公共服务设施和社区管理机制等进行整治、改善和提高。

2.0.3 社区 Community

居住在一定地域内的人们所组成的多种社会关系的生活共同体。

注:目前我国城市社区的范围一般是指经过社区体制改革后作出了规模调整的居(村)民委员会或社区工作站辖区。

2.0.4 社区服务设施 Community service facility

以居民步行5~10分钟可满足其基本生活需求为原则,对应5000人~12000人(约1500~4000套住宅)居住人口规模配套建设的生活服务设施,主要包括托幼、社区服务及文体活动、卫生服务、养老助残、商业服务等设施。

3 基本规定

3.1 基本要求

- 3.1.1 应坚持以人为本,改善居民居住条件,营造社区宜居环境。
- 3.1.2 应消除安全隐患,提高抗灾减灾能力,确保居民基本安全需求。
- 3.1.3 应进行统筹规划,合理平衡当前改造的迫切性和后续完善的可持续性。
- 3.1.4 应注重历史传承,保护具有地域特色的街区和建筑,挖掘历史文化资源,营造特色社区文化。
- 3.1.5 应充分利用智能化信息技术,提升社区治理能力和服务水平。
- 3.1.6 应充分利用绿色环保的技术、工艺、材料、产品,提高项目的绿色化水平。

3.2 评估

3.2.1 老旧小区改造前,应参考现行相关标准的要求,对小区环境、公共空间、房屋建筑、配套基础设施、公共服务设施及物业管理等现状情况进行分析评估,并形成评估报告。

3.2.2 评估报告宜包括以下内容:

1 拟改造小区基本信息,如名称、位置、所属街道社区、修建年代、楼栋数、户数、典型户型面积及居住人口规模、居民组成特点、历史文化资源等;

2 评估实施情况说明,不同专项评估报告及其他评估成果

资料；

3 小区环境、公共空间、房屋建筑、配套基础设施、公共服务设施及物业管理情况现状分析以及影响居民日常生活的突出问题，可利用的闲置空间及存量房屋资源等；

4 对小区消防安全、房屋及连廊、天桥、边坡、挡墙、堡坎等结构安全的分析评估意见及处理措施建议；

5 对其他影响小区公共安全或影响老、幼、残障群体日常生活基本功能事宜的分析评估意见；

6 对改造方案的要求及建议。

3.2.3 评估结果存在下列情况时，必须进行改造：

1 小区存在消防救援通道不畅、安全疏散通道占用、消防设施不完善等消防安全隐患；

2 房屋及连廊、天桥、边坡、挡墙、堡坎等存在结构安全隐患；

3 地势低洼小区存在防汛设施缺失或损坏，有内涝隐患；

4 存在其他影响小区公共安全或影响老、幼、残障群体日常生活基本功能。

3.2.4 评估结果存在下列情况时，应进行改造：

1 道路存在塌陷、坑塘、车辙、变形、损坏等明显缺陷；

2 雨水排放不畅，污水管道堵塞，景观水体污染等；

3 未设防雷设施，电气线路私拉乱接、绝缘层老化、漏电保护器失效等；

4 屋面有渗漏，外墙装饰破损、脱落明显等；

5 安防设施、环卫设施缺失等；

6 有其他影响小区基本功能或居民日常生活的。

3.2.5 评估结果存在下列情况时，宜进行改造：

1 小区环境条件差，公共活动空间不足，照明设施不足，无障碍设施不完善等；

2 多层及高层建筑未安装电梯的；

- 3 未实行雨污分流的；
- 4 私搭防盗护栏和雨棚，空调外机、灯箱广告牌悬挂混乱等；
- 5 基本公共服务设施和便民商业服务设施配套不足；
- 6 有其他影响小区居住品质的。

3.3 方案与实施

3.3.1 应根据评估结果，综合考虑居民意愿和经济、技术等因素，合理确定老旧小区改造提升内容和目标。改造提升项目选择可参考本标准附录。

3.3.2 应针对确定的改造内容和目标，编制老旧小区改造提升技术方案，并按相关规定进行审查。

3.3.3 改造实施单位应具有相应资质并按相关规定编制施工方案。施工方案应包含保证工程质量和安全的措施，并应充分考虑对居民日常生活的影响。

3.3.4 改造实施过程中技术方案或施工方案有重大变更的，应按相关规定重新审查或论证。

3.3.5 老旧小区改造提升项目评估、设计、施工、监理、验收等相关资料应存档。

4 室外环境

4.1 公共空间

4.1.1 小区公共空间改造设计,应考虑居民日常生活和出行习惯,处理好建筑、道路、广场、院坝、绿地、公共服务设施和建筑小品之间的关系,以及与外部公共空间和公共交通系统的衔接。

4.1.2 小区宜因地制宜设置公共活动场地,并符合下列要求:

- 1 公共活动场地建设宜符合无障碍设计的要求;
- 2 宜设置健身步道、健身器材、休息座椅等设施;
- 3 供老年人、儿童、残障人使用的活动及健身设施应设置护栏、柔软地垫、警示牌等安全设施。

4.1.3 影响消防安全或小区公共安全的私设建(构)筑物必须拆除。

4.1.4 小区天桥、连廊、边坡、挡墙、堡坎等存在结构安全隐患的,应进行安全鉴定并采取必要的处理措施。

4.1.5 小区照明设计宜符合国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 和《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163 的有关规定。

4.1.6 需要增设小区安保围栏时,宜在保证对不良环境进行有效隔离的前提下,选用经济耐用的通透式院墙围栏,其型式和颜色应与周边环境和建筑风格相协调。

4.1.7 宜通过以下方式增加小区停车位:

- 1 结合现场条件,增设地面停车位、地下停车库、机械停车设施和优化停车位布置等;

- 2 在广泛征求小区业主意见和保证规范管理的前提下,配置夜间或定时段临时停车位。

条件允许时,宜设置无障碍停车位和新能源停车位,并设置

新能源汽车充电桩。

增加小区停车设施或配置临时停车位不得影响消防疏散和救援救护通道畅通。

4.1.8 宜结合小区居民实际需要,合理设置非机动车集中停放点。

4.1.9 宜设置社区平面示意图、小区名称、楼栋号、道路引导指示牌、安全警示牌等标识标牌,标识标牌的型式和颜色应与周边环境和建筑风格相协调。

4.1.10 当条件允许时,宜在方便使用、安全卫生处设置户外饮用水器、户外洗手池及消毒设施,并应与给排水管网衔接。饮用水器供水应满足现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的有关规定。

4.2 小区道路

4.2.1 小区机动车出入口及救援救护通道应满足消防、救护、工程抢险等车辆的通行要求。对不满足通行要求的,应结合现场条件对出入口和内部路网结构进行改造。

4.2.2 宜优化小区内部路网结构,合理组织人流和车流,在主要出入口和重要交叉口实行人车分隔。居民到附近公交站点或周边服务设施不方便时,宜结合现场条件增设出入口或对出入口进行优化调整。

4.2.3 路面存在塌陷、坑塘、车辙、变形、损坏等明显病害时,应根据病害原因进行整治处理。路面材料选用与设计应符合行业标准《城镇道路路面设计规范》CJJ 169 和《公路沥青路面设计规范》JTG D50 的有关规定,并宜满足雨水排放的相关要求。

4.2.4 小区出入口以及幼儿园、老年人服务点、公共服务设施出入口等应设置明显的交通警示标志和必要的机动车限速措施。标志标线应符合国家标准《城市道路交通标志和标线设置规范》

GB 51038 的有关规定。小区内宜设置鸣笛警示标识,减少车辆噪声污染。

4.2.5 小区步行系统应安全、连续、满足无障碍设计要求,与住宅、各类配套设施、公共活动空间、停车场、小区出入口等联系便捷,有条件的还宜与城市慢行系统衔接。健身步道系统铺装应选择坚实、牢固、防滑、防摔和透水的材料,沿线应根据需要设置休憩座椅、垃圾箱、指示牌和警示标识等。

4.2.6 道路照明设计应符合行业标准《城市道路照明设计标准》CJJ 45 的有关规定。

4.3 绿地植被

4.3.1 宜根据现状条件对小区绿地系统进行整体规划,结合边角地、废弃地等改造增加公共绿地。公共空间受限的,可考虑通过屋顶绿地、垂直绿化等方式,增加小区绿化面积。

4.3.2 植物配置宜考虑小区场地规划布局、光照条件和居民户外活动遮阳的需求。绿化植物应常绿与落叶植物相结合,选择适应本地气候及土壤条件的植物品种,鼓励乡土植物应用。应避免易产生过敏或对人体造成刺激、伤害的植物。下凹式绿地应结合海绵化需求,选择耐淹的植物品种。

4.3.3 小区规划范围内的古树名木及古树后备资源应原地保留,并设立古树名木保护标志,建立档案,落实保护制度,严禁损毁伤害或影响正常生长的行为。主要乔木、灌木宜悬挂标识牌,标明植物名称、科属种、习性、生态或药用价值等信息。

4.4 景观风貌

4.4.1 宜结合小区出入口、围墙、景观构筑物、绿地、照明以及建筑风貌和周边环境等,对小区景观进行整体设计。

4.4.2 宜根据现状条件设置防雨、遮阳、避风的廊架等景观建筑。可通过增设建筑小品强化景观效果,小区出入口、中心绿地的景观小品设置宜与夜景照明相结合。

4.4.3 有水景景观的,应保证景观用水水质安全,并宜结合现场条件提高景观非传统水源利用。居民可接触到的水景,应根据水深等实际情况设置驳岸或防护措施,并设置警示标识。

4.4.4 宜根据现状条件进行小区夜景景观设计。小区夜景景观宜考虑建筑、绿化、水景景观和景观小品的特点以及与城市区域夜景景观的协调,突出小区特点。夜景照明设计宜符合行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163的有关规定。

4.5 雨水控制与利用

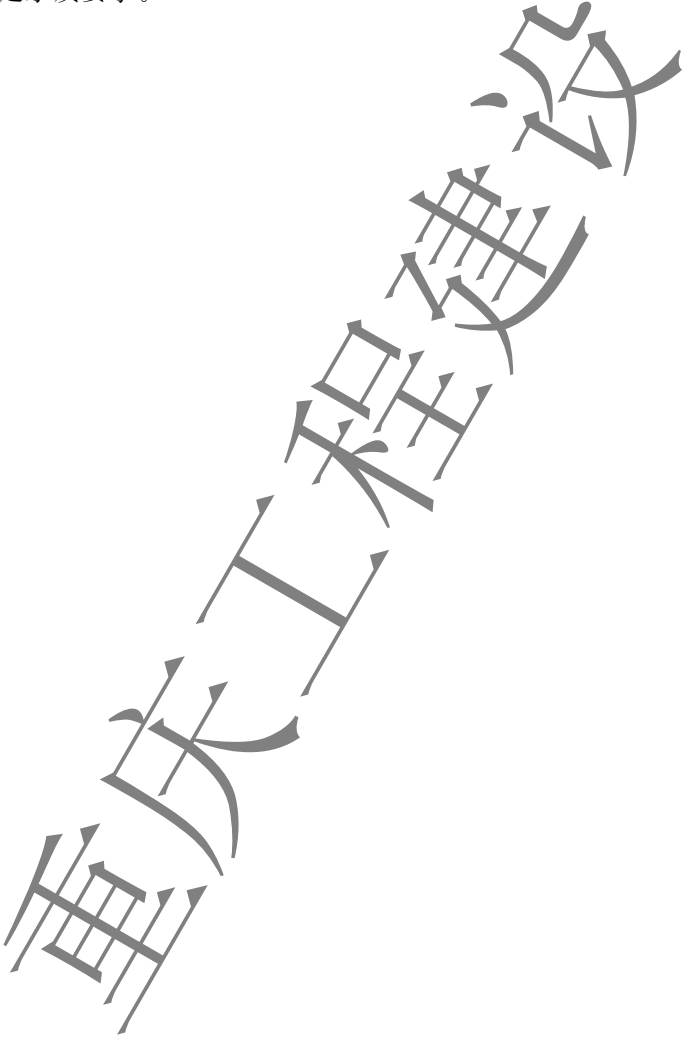
4.5.1 宜结合现场场地条件,采取适宜的雨水渗透、储存、调节、传输和净化技术,提高建筑与小区雨水积存和蓄滞能力。有条件的小区,宜实施系统地海绵化改造。

4.5.2 室外地面改造时,宜按行业标准《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ 83的有关规定优化竖向设计,避免雨水向建筑基础汇集,并与现有排水设施有效衔接。硬化地面周边宜设置绿地,有条件的可改造为下沉式绿地、雨水湿地、湿式植草沟、渗透管渠等。

4.5.3 小区人行道、机动车道、非机动车道、停车场及广场等宜进行透水铺装改造。道路路面应优化横坡坡向,有路缘石的道路应将道路两侧路缘石做间隔开口改造,将雨水引入道路绿化带或周边绿地,同时将原道路雨水口改造为绿化带溢流口,衔接雨水管网系统。

4.5.4 建筑屋面和立面改造材料应采用对径流雨水水质影响低的材料。雨落管改造宜采取雨落管断接或设置集水井等方式进行雨水收集。

4.5.5 景观水体补水、绿化灌溉、道路浇洒用水、小区清洁用水等宜优先采用收集雨水等非传统水源，并应采取必要的净化措施以满足水质要求。



5 房屋建筑

5.1 建筑

5.1.1 屋面防水修缮时,宜参考行业标准《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53 的有关规定进行查勘,根据屋面防水等级和设防要求,结合查勘结果、建筑结构特点、现场条件等,编制修缮方案。

5.1.2 房屋保温系统改造时,应根据房屋节能现状情况、建筑结构特点、现场条件等,合理确定改造目标,选择适宜的改造方式。外窗改造宜在满足传热系数要求的同时,满足遮阳系数、气密性、隔声等要求。

5.1.3 房屋外墙装饰破损、脱落明显时应进行改造。改造应综合考虑外立面清洗、粉刷或装饰以及管线、雨棚、空调外机、阳台和外窗护栏等的安全和布设规整,合理制定改造方案。建筑保温和外墙装饰的材料性能和构造应满足国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 等标准规范的规定。

5.1.4 老旧房屋屋面和立面改造宜考虑与周边环境和建筑风格相协调,体现重庆地方特色风貌。因设置屋顶绿化、垂直绿化或节能改造等增加结构荷载时,应进行结构安全鉴定。

5.1.5 房屋声环境改善时,宜根据周围环境噪声源、房屋隔声性能现状情况、建筑结构特点、现场条件等,合理采取降噪、隔声或吸声等措施。

5.1.6 建筑出入口与室外地面之间应设置无障碍坡道及扶手,改造后应符合国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 的有关规定。建筑出入口应有防止高空坠物伤人的安全防护措施。

5.1.7 有条件的小区宜实施增设电梯等适老化改造。增设电梯应符合《既有住宅增设电梯技术标准》DBJ50/T-358 的相关规定。

5.1.8 公共区域墙面和顶棚应平整洁净,侧墙宜做耐污墙裙。宜结合社区文化建设,统一规划设置信息公示栏和广告宣传栏。

5.1.9 公共楼梯踏步和扶手应构件齐备、安全稳固、外观整洁、色彩样式协调统一。扶手材料宜选用导热系数小的木质或塑料等材料。

5.1.10 公用走廊、楼梯间、候梯厅、门厅等共用部位应设置公共照明、疏散指示标志、应急照明等设施。公共照明应采用高效节能的照明装置和节能控制措施。当应急照明采用节能自熄开关时,必须采取消防时应急点亮的措施。

5.2 结 构

5.2.1 房屋结构改造前,应按现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292、《既有建筑地基可靠性鉴定标准》JGJ/T 404 的有关规定对主体结构进行鉴定,并对女儿墙、悬挑式阳台、水平连廊、雨棚、空调悬挑板、栏杆、楼梯踏步等局部构件进行安全评估。

5.2.2 当房屋存在安全隐患或不能满足正常使用功能要求时,应按现行国家标准《既有建筑地基基础加固技术规范》JGJ 123、《混凝土结构加固设计规范》GB 50702、《砌体结构加固设计规范》GB 50702、《建筑抗震加固技术规程》JGJ 116 的有关规定进行加固处理。加固方案应考虑加固实施对结构整体受力性能的影响。

5.2.3 既有住宅增设电梯的结构设计和定期检查应符合《既有住宅增设电梯技术标准》DBJ50/T-358 的相关规定。

5.2.4 既有住宅改造应确保主体结构安全,不得随意改变现有住宅使用性质,不得随意改动原有承重结构构件。

5.3 设 备

5.3.1 应对供水、供电、燃气设施等进行一户一表改造。宜采用

智能化计量设备,实现自动远程计量与自助缴费。

5.3.2 燃气设备的使用场所应具有可靠的排风措施。住宅内各类用气设备的烟气应排至室外。当不能满足要求时,应按国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 和《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251 的有关规定进行改造。

5.3.3 厨房应设置排油烟机机械排气装置,排油烟机的位置应与炉灶位置对应,并应与排气道直接连通。餐饮废水中油脂含量较大时宜设置隔油池。具备条件的,可采用整体式厨房进行改造。

5.3.4 浴室、厕所、卫生间应设置与室外空气直接流通的外窗或洞口。不能设置外窗或洞口时,应设置机械通风换气设施。

5.3.5 底层商用的居民楼应根据商户性质和特点采取适宜的排污、排烟、隔声等措施。

5.3.6 供水压力不满足居民日常用水需求的小区,应设置二次加压给水设施,二次加压给水水质应符合国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的相关规定。

5.3.7 有线电视、电话、信息网络等信息设施系统以及信息化应用系统改造宜符合国家标准《智能建筑设计标准》GB/T 50314、《民用建筑电气设计规范》JGJ 16 和《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242 的有关规定。

5.3.8 建筑防雷设置应按国家标准《建筑物防雷设计规范》GB 50057 的有关规定,因地制宜采取防雷措施。

5.3.9 改造引起用电负荷增加时,应对小区现有供电容量进行复核,必要时与供电系统进行同步改造。

5.4 消防

5.4.1 老旧小区改造不得降低原有建筑的耐火等级。当居住人员密集存在较大消防风险时,宜结合现场条件设置防火分隔。设

置防火分隔应考虑荷载增加对结构安全的影响。

5.4.2 连接建筑物的天桥、连廊等,应有防止火灾在建筑间蔓延的措施。当仅供通行的天桥、连廊采用不燃材料,且建筑物通向天桥、连廊的出口符合安全出口的要求时,该出口可作为安全出口。

5.4.3 屋面平改坡形成的顶部空间应符合国家标准《建筑防火设计规范》GB 50016 的有关规定,且不得作为居住、储藏等使用空间。

5.3.4 有使用功能改变时,住宅与非住宅部分之间的防火(隔)墙、楼板以及建筑外墙上、下层开口之间的防火措施应符合《建筑防火设计规范》GB 50016 的有关规定。住宅与非住宅部分的安全出口和疏散楼梯等宜独立设置。

5.4.5 有电气线路私拉乱接、绝缘层老化、漏电保护器失效等情况时,应按《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242 等标准有关要求要求进行改造。

6 配套基础设施

6.1 小区管线

6.1.1 应对破损、老化、不满足使用要求的供水、排水、供气等市政管道和供电、通信光缆、有线电视等电气线路及配套设施进行改造。改造应符合《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 等国家标准的有关规定。

6.1.2 供水管网改造应符合国家标准《建筑给水排水设计规范》GB 50015 和《民用建筑节能设计标准》GB 50555 的有关规定。改造后应保证水量、水质、水压稳定可靠,可向所有用户不间断供水。

6.1.3 排水系统改造时,应更换受损或老化的设施,并宜进行雨污分流,正确接入城市雨污管网。

6.1.4 燃气管网改造应符合国家标准《城镇燃气技术规范》GB 50494 和《城镇燃气设计规范》GB 50028 的有关规定。当条件允许时,无燃气系统的小区宜增设燃气系统。

6.1.5 供电线路和设施改造时,宜按国家标准《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040 和《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242 的有关规定,重新对电力负荷、供配电系统容量、供电线缆截面和保护电器的动作特性、电能质量等进行验算评估,并应根据验算评估结果采取相应的改造措施。

6.1.6 通信电缆改造时,应满足光纤到户的需求,并宜保证同时具备三家及以上运营商光缆接入条件。有条件的小区宜同步推进 5G 网络建设。

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相关安全距离要求的管线进行调整或更换,改造时应避免管线

受腐蚀、沉陷、震动及重压。

6.1.8 架空线路宜采用地下敷设方式进行规整改造。当条件允许时,宜采用共同沟方式统筹综合改造,避免反复开挖。

6.2 安防设施

6.2.1 物业管理用房、设备用房、老年人服务中心、幼儿园等应设置安防设施,并宜符合国家标准《安全防范工程技术标准》GB 50348 和《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741 的有关规定。

6.2.2 小区出入口、主要通道、楼栋单元门处应安装视频监控设施,并应接入物业值班室、社区治安或派出所平台。安防监控设施改造应符合国家标准《民用闭路电视系统工程技术规范》GB 50198 和《民用闭路电视系统工程设计规范》GB 50395 的有关规定。宜结合小区智能化改造的要求和现场条件设置小区周界防范系统。

6.2.3 宜根据需要在小区出入口、楼栋单元门、地下停车场与楼内通道门处设置门禁系统。

6.3 消防设施

6.3.1 应按国家标准《消防应急照明疏散指示系统》GB 17945 和《消防安全标志》GB 13495 的有关规定,设置消防疏散指示标志和消防应急照明。当发生火警时,疏散通道和出入口处的门禁应能集中解锁或能从内部手动解锁。

6.3.2 老旧小区改造不应降低原有消防车通行条件。消防车道、消防车登高操作场地宜满足国家标准《建筑防火设计规范》GB 50016 的有关规定。建筑物与消防车登高操作场地相对应的范围内,应设置直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口。

6.3.3 应按国家标准《建筑防火设计规范》GB 50016 的有关规定设置室外消火栓系统、室内消火栓系统、火灾自动报警系统等消防设施,并按国家标准《消防安全标志》GB 13495 的有关规定设置相应标志。

6.4 环卫设施

6.4.1 社区应配建公共厕所,有条件的宜设置无障碍厕位,受条件约束时可采用集成箱体式公共厕所。增设公共厕所时,宜按国家标准《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337 和《城市公共厕所设计标准》CJJ 14 的有关规定进行选址和建设,并符合下列规定:

1 宜设置在邻近居民集中活动场地或人流较多的道路沿线等便于抵达的区域。应设置明显的引导标识,方便居民寻找和使用;

2 无障碍设施应同步设计、同步建设;

3 卫生要求应符合国家标准《城市公共厕所卫生标准》GB/T 17217 的有关规定,污水应接入市政污水管网。

6.4.2 小区应设置生活垃圾回收站和再生资源回收点。生活垃圾收集站设置应便于使用和清运,位置相对固定,不影响周边卫生和景观环境,并宜按行业标准《城市生活垃圾分类及其评价标准》CJJ/T 102 的有关规定和本地垃圾分类要求设置收集容器、箱房。当条件允许时,可设置厨余垃圾处理装置,促进垃圾源头减量和循环利用。

6.4.3 粪便与化粪池粪渣污泥未纳入城市污水管网处理的小区,应对现有粪便处理设施的安全性进行检查,并按国家标准《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337 的有关规定进行疏通和增容等改造。

7 社区服务设施与社区管理

7.1 社区服务设施

7.1.1 应结合社区统筹规划,针对居民切实需要,参考国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 以及国家推进完整居住社区建设的有关规定,确定社区服务设施配建方案。

7.1.2 宜通过以下方式增设社区服务设施:

1 结合现场条件,将符合安全要求、便捷可达的闲置空间改造为基本公共服务设施、便民商业服务设施或物业管理用房;

2 统筹利用社区服务站、物业管理用房、超市等现有存量房屋资源,增设基本公共服务设施和便民商业服务设施。

7.1.3 社区服务站宜包含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等,同时宜结合“放管服”改革,推行一站式便民服务。有条件的宜设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识等。

7.1.4 宜结合社区统筹规划,按照国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 以及国家推进完整居住社区建设的有关规定,配建幼儿园以及托儿所等婴幼儿照护服务设施。

7.1.5 社区卫生服务站应提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务。其建设宜符合国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 以及国家推进完整居住社区建设的有关规定。

7.1.6 老年人日间照料中心配建宜符合《社区老年人日间照料中心服务基本要求》GB/T 33168 等国家标准的有关规定,并考虑适老化和无障碍设计的有关要求。当条件允许时,宜配置护理型床位,推广适老化智能终端应用的新技术。

7.1.7 邮件与快件寄递服务设施宜设置在人流出入便捷处,可

单独设置快递柜、快递收发点,也可结合门卫、收发室、超市、便利店等联合设置。

7.1.8 相邻社区宜联动改造,结合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 对十五分钟生活圈居住区配套设施的设置要求,共建共享中小学、养老院、多功能运动场地、社区医院、文化活动中心等设施。

7.2 社区管理

7.2.1 应结合小区实际情况,合理选择引入物业服务企业、建立社区物业服务中心等物业管理方式。不具备条件的,可由社区牵头实行居民自治管理,协商建立共建共管共享的长效机制。

7.2.2 应考虑居民组成特点,搭建便于居民参与和基层协商的沟通议事平台。宜建立物业管理服务平台,具备条件的可与城市综合管理服务平台相衔接。

7.2.3 应根据小区实际情况,针对消防疏散和救援救护通道等影响小区公共安全事宜,建立日常巡查制度。当条件允许时,宜结合小区智能化改造,对重点公共区域实行智能化监控。

7.2.4 当条件允许时,宜建立智能停车管理系统,推动与临近小区和企事业单位停车设施共享。

7.2.5 宜结合社区工作情况,在小区或楼栋出入口、公共活动空间等位置设置展示社区党建文化和便民信息的设施。

7.2.6 宜设置社区公共服务信息平台,建立居民信息档案,及时发布各类通知、公告。

8 施工与验收

8.1 施工

8.1.1 施工或总承包单位应根据改造技术方案和相关标准要求,结合现场条件,编制施工方案。宜采用信息化手段对施工过程进行精准化和动态管理。

8.1.2 应充分考虑居民组成以及日常生活习惯,针对现场施工方式特点,合理设置安全通道以及安全防护设施,并在施工现场设置明显可见的安全警示标识。

8.1.3 危险性较大的工程施工,应充分考虑现场条件制定安全应急预案。施工过程中的危险源、拟采取的措施以及其他需要居民知情的事宜提前进行公告。

8.1.4 宜采用对居民日常生活和环境影响小的施工技术,避免夜间施工。当确需进行夜间施工时,应与居民提前沟通协调,按相关规定办理夜间施工许可,并采取控制噪声和光污染的技术措施。

8.1.5 施工现场应采取有效措施进行降尘降噪、污水排放和垃圾处理。施工场地区域总悬浮颗粒物浓度应符合国家标准《环境空气质量标准》GB 3095 的有关规定。施工噪声应符合国家标准《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523 的有关规定。

8.2 验收

8.2.1 老旧小区改造工程主要材料、半成品、成品、构配件、器具和设备等应进行进场检验。涉及安全和主要使用功能的,还应按相关技术标准、管理文件以及项目技术方案的有关规定进行

复验。

8.2.2 改造过程中,应根据具体改造项目和内容,由业主组织相关单位,按照相关技术标准、管理文件以及项目技术方案的有关规定进行验收。隐蔽工程验收合格后方可继续施工。

8.2.3 施工完成后,应由业主组织项目各方以及社区、居民代表等进行竣工验收。改造过程及竣工验收记录均应存档。

8.2.4 项目竣工后,应在便于居民知悉的醒目位置设置工程竣工标识牌。

8.2.5 改造完成后,宜由社区组织居民代表对改造实施过程及效果进行满意度评价。

附录 老旧小区改造提升项目

项目分类		选项单
4 室外环境	4.1 公共空间	4.1.1 改造设计
		4.1.2 公共活动场地
		4.1.3 私设建(构)筑物
		4.1.4 外部结构安全
		4.1.5 小区照明
		4.1.6 安防围栏
		4.1.7 停车位
		4.1.8 非机动车停放
		4.1.9 标识标牌
		4.1.10 户外饮水器和洗手池
	4.2 小区道路	4.2.1 救援救护通道
		4.2.2 人车分隔和出入口
		4.2.3 路面
		4.2.4 交通警示标志和车辆限速
		4.2.5 步行系统和健身步道系统
		4.2.6 道路照明
	4.3 绿地植被	4.3.1 小区绿地
		4.3.2 绿化植物
		4.3.3 树木保护和标牌
	4.4 景观风貌	4.4.1 景观提升
		4.4.2 景观建筑和小品
		4.4.3 水景景观
		4.4.4 夜景景观
	4.5 雨水控制与利用	4.5.1 雨水积存和蓄滞
		4.5.2 室外地面
4.5.3 透水铺装		
4.5.4 屋面立面改造材料和雨落管		
4.5.5 雨水利用		

5 房屋建筑 底层	5.1 建筑	5.1.1 屋面防水
		5.1.2 保温系统
		5.1.3 立面
		5.1.4 风貌协调和结构荷载增加
		5.1.5 声环境
		5.1.6 出入口
		5.1.7 增设电梯
		5.1.8 公共区域
		5.1.9 公共楼梯
		5.1.10 照明和疏散指示
	5.2 结构	5.2.1 结构鉴定与评估
		5.2.2 结构加固
		5.2.3 增设电梯
		5.2.4 结构安全
	5.3 设备	5.3.1 一户一表
		5.3.2 燃气设备排风排烟
		5.3.3 厨房
		5.3.4 浴室、厕所、卫生间
		5.3.5 底层商用居民楼
		5.3.6 二次加压给水
		5.3.7 信息设施系统和信息化应用系统
		5.3.8 建筑防雷
	5.4 消防	5.4.1 防火分隔
		5.4.2 天桥连廊
		5.4.3 平改坡形成屋面空间
5.4.4 住宅与非住宅部分之间防火设施		
5.4.5 电气线路		

6 配套基础设施	6.1 小区管线	6.1.1 市政管道和线路
		6.1.2 供水管网
		6.1.3 排水系统
		6.1.4 燃气管网
		6.1.5 供电线路和设施
		6.1.6 通信电缆和5G网络
		6.1.7 影响建筑物安全管线
		6.1.8 架空线路
	6.2 安防设施	6.2.1 安防设施设置
		6.2.2 视频监控设施和周界防范系统
		6.2.3 门禁系统
	6.3 消防设施	6.3.1 消防疏散
6.3.2 消防救援		
6.3.3 消防设施		
6.4 环卫设施	6.4.1 公共厕所	
	6.4.2 垃圾分类及回收	
	6.4.3 粪便处理设施	
7 社区服务设施 与社区管理	7.1 社区服务设施	7.1.1 配建方案
		7.1.2 增设社区服务设施
		7.1.3 社区服务站
		7.1.4 幼儿园和托儿所
		7.1.5 社区卫生服务站
		7.1.6 老年人日间照料中心(老年服务站)
		7.1.7 邮件与快件寄递服务设施
	7.2 社区管理	7.1.8 社区联动
		7.2.1 物业管理和长效管理机制
		7.2.2 沟通议事和物业管理平台
		7.2.3 日常巡查和重点公共区域监控
		7.2.4 智能停车管理
		7.2.5 社区党建文化和便民信息展示
		7.2.6 社区公共服务信息平台

本标准用词说明

1 为了便于在执行本规程条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:

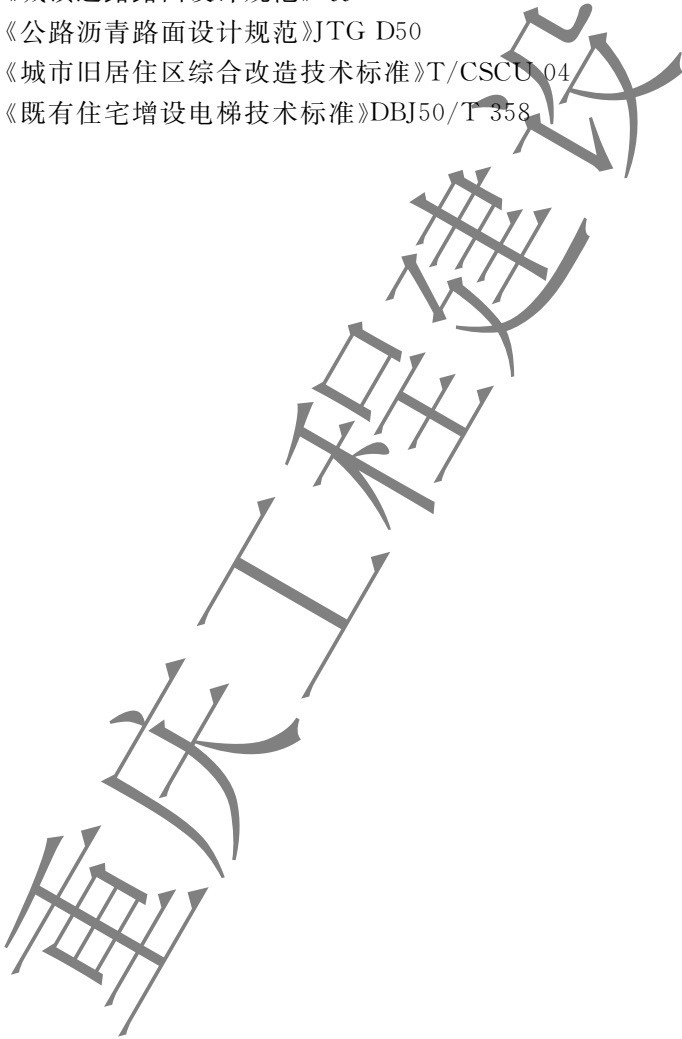
- 1) 表示很严格,非这样做不可的:
正面词采用“必须”,反面词采用“严禁”;
- 2) 表示严格,在正常情况下均应这样做的:
正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”;
- 3) 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的:
正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”;
- 4) 表示有选择,在一定条件下可以这样做的:采用“可”。

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

- 《消防安全标志》GB 13495
- 《消防应急照明疏散指示系统》GB 17945
- 《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741
- 《社区老年人日间照料中心服务基本要求》GB/T 33168
- 《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040
- 《建筑给水排水设计规范》GB 50015
- 《建筑防火设计规范》GB 50016
- 《建筑抗震鉴定标准》GB 50023
- 《城镇燃气设计规范》GB 50028
- 《建筑照明设计标准》GB 50034
- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180
- 《城市工程管线综合规划规范》GB 50289
- 《智能建筑设计标准》GB/T 50314
- 《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337
- 《安全防范工程技术标准》GB 50348
- 《城镇燃气技术规范》GB 50494
- 《民用建筑节能设计标准》GB 50555
- 《无障碍设计规范》GB 50763
- 《城市道路交通标志和标线设置规范》GB 51038
- 《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251
- 《民用建筑电气设计规范》JGJ 16
- 《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53
- 《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163
- 《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242
- 《城市公共厕所设计标准》CJJ 14
- 《城市道路照明设计标准》CJJ 45

- 《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ 83
《城市生活垃圾分类及其评价标准》CJJ/T 102
《城镇道路路面设计规范》CJJ 169
《公路沥青路面设计规范》JTG D50
《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04
《既有住宅增设电梯技术标准》DBJ50/T 358



重庆工程建筑

重庆市工程建设标准

老旧小区改造提升建设标准

DBJ50/T-376-2020

条文说明

2020 重 庆

重庆工程建筑

目 次

1	总则	33
2	术语	36
3	基本规定	38
3.1	基本要求	38
3.2	评估	39
3.3	方案与实施	39
4	室外环境	41
4.1	公共空间	41
4.2	小区道路	42
4.3	绿地植被	42
4.4	景观风貌	43
4.5	雨水控制与利用	43
5	房屋建筑	45
5.1	建筑	45
5.3	设备	46
6	配套基础设施	48
6.1	小区管线	48
6.2	安防设施	49
6.3	消防设施	49
6.4	环卫设施	50
7	社区服务设施与社区管理	51
7.1	社区服务设施	51
7.2	社区管理	52

8 施工与验收	54
8.1 施工	54
8.2 验收	54

重慶工程學院

1 总 则

1.0.1 随着城市开发建设由增量建设为主转向存量提质改造和增量结构调整并重,城市更新逐渐成为城市内涵式发展的重要途径。老旧小区改造作为城市有机更新和存量住房改造提升的重要载体,是解决城市发展不平衡不充分问题、实现人民群众对美好生活向往的重要举措,也是国家和市委市政府重点推进的重大民生工程和发展工程。早在 2015 年,中央城市工作会议就要求加快老旧小区改造,不断完善城市管理和服 务。2016 年 2 月《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出,有序推进老旧住宅小区综合整治、危房和非成套住房改造,加快配套基础设施建设。2019 年政府工作报告指出,我国城镇老旧小区量大面广,要大力进行改造提升,更新水电路气等配套设施,支持加装电梯,健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施;6 月 19 日国务院召开常务会议,部署推进城镇老旧小区改造,顺应群众期盼改善居住条件,明确要求推动建立小区后续长效管理机制,并将老旧小区的改造工作上升到国家的高度。2020 年 4 月 14 日召开的国务院常务会议确定加大城镇老旧小区改造力度,推动惠民生扩内需。中共中央政治局 4 月 17 日召开会议,强调要积极扩大有效投资,实施老旧小区改造,加强传统基础设施和新型基础设施投资,促进传统产业改造升级,扩大战略性新兴产业投资。《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)提出了城镇老旧小区改造的总体要求,明确了改造任务,并提出了机制建设和配套政策方面的具体要求。《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7 号)以 0.5~1.2 万人口规模的完整居住社区为基本单元,以建设

安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标,以完善居住社区配套设施为着力点,大力开展居住社区建设补短板行动,提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力,增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。《住房和城乡建设部等部门关于印发绿色社区创建行动方案的通知》(建城〔2020〕68号)提出贯彻生态文明和绿色发展理念,以城市社区为对象,以简约适度、绿色低碳的方式,推进社区人居环境建设和整治,不断满足人民群众对美好环境与幸福生活的向往,推动社区最大限度地节约资源、保护环境。重庆市委市政府贯彻落实党中央、国务院关于推进城镇老旧小区改造工作的决策部署,提出城市提升行动计划和城市有机更新工作要求,在2018年试点、2019年扩大试点的基础上,扎实推进城镇老旧小区改造和社区服务提升。重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市发展和改革委员会、重庆市财政局联合印发《重庆市主城区老旧小区改造提升实施方案》(渝建〔2019〕360号)。2020年6月,《重庆市全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案》(渝城办〔2020〕14号)正式发布,全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升,加大基础设施补短板力度,加快补齐老旧小区在卫生防疫、社区服务等方面的短板,建立共管共治长效机制,促进人居环境改善和城市品质提升。

老旧小区量大面广、情况各异。《住房和城乡建设部关于在城乡人居环境建设和整治中开展美好环境与幸福生活共同缔造活动的指导意见》(建村〔2019〕19号)提出,坚持群众为主体,尊重群众意愿,从群众关心的事情做起,从让群众满意的事情做起,激发群众参与,凝聚群众共识,打造共建共治共享的社会治理格局,使人民获得感、幸福感、安全感更加具体、更加充实、更可持续。然而,与新建小区建设不同,老旧小区改造有其独特的考虑和要求。除了居民意见、资金筹措和审批等程序上的问题外,还涉及区域规划、设计施工、消防救援、绿化景观、道路停车、房屋建筑、加装电梯、管网改造、安防消防、适老设施、无障碍设施、公共

服务设施配套建设及其智慧化改造等多领域多专业的问题,需要对老旧小区改造提升工作进行有效的规范和指导。

1.0.2 本标准适用的老旧小区为城市或县城(城关镇)建成区内,通常为多层或高层成套住宅,主体建筑基本完好,未纳入城市棚户区改造计划的住宅小区(含独栋住宅楼)。建制镇、工矿区、林区、垦区等建成区的老旧小区改造提升可参照本标准执行。

1.0.4 与新建项目不同,老旧小区改造通常是在有限条件下,对功能设施不完善的小区在现状基础上进行改造和提升,目的是为了改善居民居住条件,但改造方案和实施受现状条件的制约,加上国家标准体系本身在不断完善,标准要求整体也在不断提高,因此改造项目要完全符合现行国家及行业标准的要求并不现实。对于改造标准的把握,一是不能降低小区现有标准水平,二是如涉及安全的事项一定要严格把关。

2 术 语

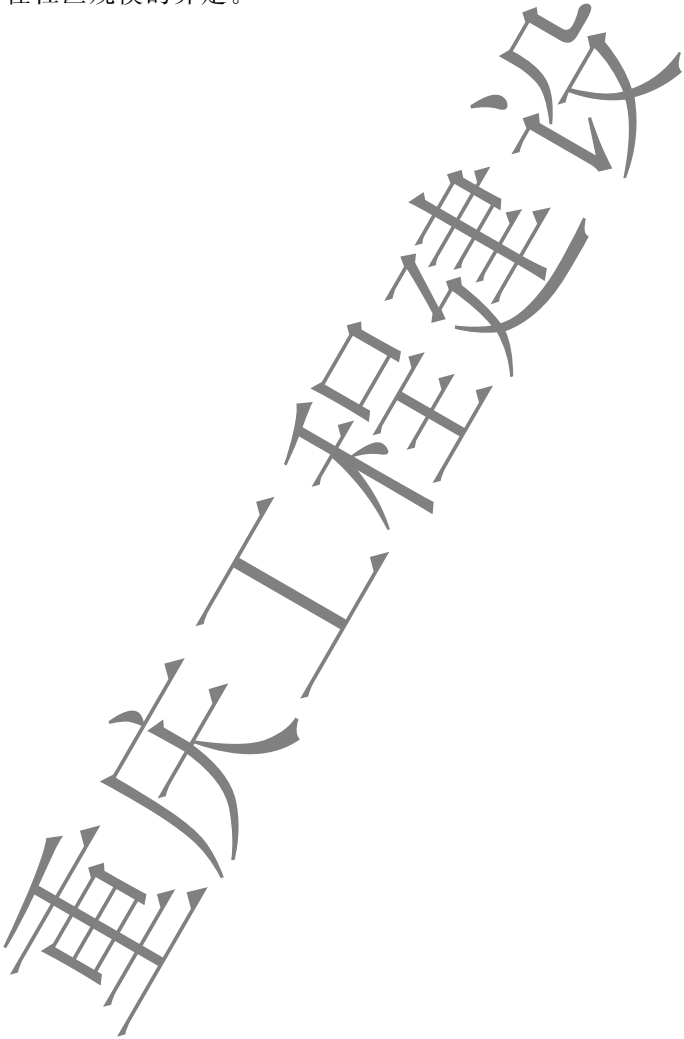
2.0.1 本标准老旧小区范围包括城市以及县城(城关镇)建成区范围内的老旧小区。重庆地区老旧小区数量较多,情况各不相同。从形成和性质来看,有不同机构和单位的家属区,有拆迁安置的居民小区,有修建时间较早的商业住宅小区;从空间形态来看,有以墙或道路围合形成、具有明确空间界线的居住小区,也有多栋单体居民楼及其间公共区域组成的居住生活聚居地。这些小区的公共服务设施配套往往不能满足《城市居住区规划设计标准》GB 50180的要求,很多没有专门的物业管理单位,而由所属街道社区进行统一管理,改造实施也由街道社区划定具体的区域范围,这些在本标准里面都称为老旧小区。

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018不再沿用前版标准城市居住区、居住小区和居住组团的划分,而是采用“生活圈居住区”的概念,既有利于对接国家有关基本公共服务到基层的政策要求,也更便于评估旧区各项居住区生活服务设施的配建情况。我国大多数社区的常住人口规模为5000人~12000人(约1000户~3000户),大致对应新版标准中的五分钟生活圈居住区,相应配套设施也定义为社区服务设施,规模较小的小(社)区可参考居住街坊(居住人口规模1000~3000人)的要求配建便民服务设施。《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7号)中完整居住社区也是对应0.5~1.2万人口规模的居住社区。

2.0.3 本条参考了《社区服务指南 第1部分:总则》GB/T 20647.1第3.1条和《社区信息化 第1部分:总则》GB/T 31490.1第2.1条关于社区的定义。

2.0.4 本条参考了《城市居住区规划设计标准》GB 50180第2.

0.4 条、第 2.0.10 条的定义以及《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7 号)对居住社区规模的界定。



3 基本规定

3.1 基本要求

3.1.1 根据国家统计局数据,2018年我国65岁及以上人口占比为11.9%,重庆地区为14.47%,老龄化率高于全国平均水平。对部分老旧小区实地调研发现,重庆老旧小区居住人口老龄化的情况比较普遍,有的社区老龄化人口占比超过30%,是重庆地区平均水平的2倍还要多。另外,根据《2006年第二次全国残疾人抽样调查主要数据公报》数据,推算全国有残疾人的家庭户共7050万户,占全国家庭户总户数的17.80%。在改善居民整体居住生活条件的同时,充分考虑老年人、儿童、残障人等特殊群体的日常生活需求,十分重要。

3.1.2 老旧小区火灾频发,外墙脱落伤人的情况也时有发生。住宅火灾极易造成财产损失甚至人员伤亡。根据应急管理部消防救援局消息,2019年全国火灾死亡1335人,其中城乡居民住宅火灾全年共造成1045人死亡,占总数的78.3%,而在住宅火灾中,火灾亡人的老龄人口所占比重更达到42.9%,瘫痪、残疾、精神病人等群体的比重达到44.3%(与年龄分别统计)。

3.1.3 老旧小区情况各异,受到资金等条件限制,难以一次性解决所有问题,因此要在对小区整体情况进行系统评估的基础上,综合考虑技术、经济、居民意愿等因素进行统筹规划,避免因为重复改造引起成本浪费,同时要充分利用现有设施进行集约改造。

3.1.4 重庆是典型的的山水之城,辖区内建设用地很多为山区坡地,自古以来形成了诸如“吊、挑、台、错”等独具特色的山地建筑方法和山城建筑文化,独具特色的立体城市景观也是城市靓丽名片。改造时应因地制宜,充分利用重庆山地建筑的特点,在

场地竖向优化设计和立体景观打造方面突出重庆的地域特色。同时,建筑是文化的重要载体,很多传统建筑都具有鲜明的地域和时代特色,很多老的街区和厂区也都有着深厚的历史文化底蕴,这些宝贵的历史文化资源在改造过程中应该充分地保护和挖掘利用。

对于历史文化名城、名镇、名村,以及历史文化街区、传统风貌区、历史建筑和传统风貌建筑的规划、保护、利用和管理,重庆市有专门的法规和政策文件规定,这些区域内的老旧小区改造应严格落实相关保护修缮要求。

3.2 评 估

3.2.1 旧小区普遍存在设施不足、功能低下等问题,不仅不能满足现行相关标准的要求,有些问题也切实影响居民基本生活。参考现行相关标准要求,对老旧小区环境、公共空间、房屋建筑、基础配套设施和公共服务设施等进行综合诊断评估,是科学制定改造方案和确保改造顺利实施的前提和基础。可通过居民问卷调查、物业街道走访、档案资料查阅、现场踏勘、委托第三方结构检测等方式,掌握小区存在问题,了解居民改造诉求,同时结合区域整体规划进行分析,科学客观评估。老旧小区改造项目繁多,不同改造内容评估机构资质和资格条件要求不同,具体应按相关管理文件规定执行。

3.3 方案与实施

3.3.1 老旧小区改造工作要充分尊重居民意愿,妥善考虑公众参与环节提出的意见,切实解决居民日常生活中的实际问题。改造前应积极宣传相关政策,向居民科普老旧小区改造的基本知识,让居民清楚老旧小区改造的效果和影响,启发居民改造意愿。

鼓励居民通过业主委员会或其他自治组织形式参与改造,表达居民意愿,维护居民利益。对因为增设电梯、停车库等公共设施导致利益受损的居民,应客观评定损失,积极沟通协调,妥善制定补偿方案。

3.3.3 施工方案编制应充分考虑对既有结构、消防安全和小区环境的影响,减少对居民日常生活的干扰。

3.3.4 老旧小区涉及内容广泛,现场情况复杂,技术资料又往往缺失,不排除在方案实施过程中出现新的情况,需要对方案进行调整。技术方案或施工方案有重大变更的,需要重新组织审查或论证,并将相关情况向小区居民公示。

3.3.5 评估、设计、施工过程质量控制以及验收资料存档,一方面有利于保证工程质量安全溯源,另一方面也有利于后期运行维护工作的开展。鼓励在有条件的情况下,考虑档案信息的数字化以及数据信息的共享和应用。

4 室外环境

4.1 公共空间

4.1.1 居住区公共空间的各种要素均有其内在的联系,而内在联系的核心是居民,本条强调要从满足居民日常生活和出行需求出发,考虑各要素的空间布局以及小区与外部公共空间和公共交通系统的衔接,见缝插针开辟具有休息、运动及生活功能的公共活动场所。空间布局应合理组织人流和车流,创造安全、安静和方便的居住环境。

4.1.2 老旧小区居民对公共活动空间和健身设施的需求非常普遍,改造宜因地制宜优化宅间绿地、空地布置,增加公共活动场地。本条还参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第 6.2.5 条的规定。

4.1.3 老旧小区私自搭建建(构)筑物的情况相当普遍,形成原因也比较复杂,尤其年代久远后有的已经成为特定居民群体正常生活的重要部分,因此对于私设建(构)筑物,宜考虑实际情况妥善处理,但对于影响小区消防安全或小区公共安全的,必须予以拆除。

4.1.5 小区照明设计应满足居民夜晚出行和正常活动的需要,并宜考虑节约能源和点缀夜间景观。

4.1.8 受外卖市场充分发育的因素影响,重庆地区的非机动车保有量迅速增加,有需要的小区,可统筹考虑,合理设置非机动车集中停放点。

4.1.9 编制组调研发现,很多老旧小区是多栋单体居民楼及其间公共区域组成的居住生活聚居地,没有围墙,没有专门的物业管理单位而由社区统一管理。为便于社区管理和外来人员寻访,

应设置相应的标识标牌。这些标识标牌通过合理设计,还可以起到美化环境、突出区域特色的作用。

4.1.10 本条参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第 6.2.7 条的规定。

4.2 小区道路

4.2.1 据应急管理部消防救援局消息,2019 年全年共接报火灾 23.3 万起,亡 1335 人,直接财产损失 36.12 亿元,其中城乡居民住宅火灾占总数的 44.8%,但全年共造成 1045 人死亡,占总数的 78.3%。老旧小区火灾隐患多,消防设施缺损、电气线路老化、人员消防安全意识淡薄等原因易引发火灾是一方面原因,另一方面是老旧小区弱势群体占比较高、小区乱停车堵塞消防通道等原因导致老旧小区火灾更容易造成人员伤亡。保证消防和救援救护车辆的正常通行条件,减少火灾及弱势群体人员救护的风险,是老旧小区道路改造首先应该解决的问题。

4.2.2 小区路网改造宜打通断头路和瓶颈路,改善小区内部交通微循环。根据《城市居住区规划设计标准》GB 50180 和《完整社区建设标准(试行)》的有关规定,社区居民步行 10 分钟应可以到达公交站点。

4.2.3 路面病害不仅影响车辆正常通行,还可能引起车辆事故,另外,路面沉陷等病害还可能影响地下管网的结构安全和正常运行,因此,明显路面病害应进行整治改造。

4.2.4 机动车减速装置包括设置机动车道减速带、缩窄交叉口、抬高韧性横道线等。

4.3 绿地植被

4.3.1 《城市居住区规划设计标准》GB 50180 对旧区改建的绿

地率以及居住区内公共绿地的总指标均有相应规定,但编制组对重庆市部分老旧小区改造项目进行实地调研发现,这些指标往往不能满足,另外,相比于绿化面积不足,居民对公共活动空间和体育健身设施的需求往往更加迫切。在公共空间有限的条件下,如何平衡增加绿地和增设公共活动空间,需要充分征求和尊重居民意见。居民对绿化需求大的小区,可考虑屋顶绿化以及房屋、挡墙、边坡垂直绿化等方式增加绿化面积。

4.4 景观风貌

4.4.2 本条参考了住建部科技与产业化发展中心《老旧小区有机更新改造技术导则》的有关规定。

4.4.3 小区水景景观,一方面要防止水源污染,保证水质安全,另一方面居民尤其是儿童可以接触到的水景,应根据实际情况设置防火措施,并有明显的警示标识,杜绝安全事故。有条件的,宜优先采用雨水等非传统水源。

4.5 雨水控制与利用

4.5.1 老旧小区雨水控制利用改造可参考住房和城乡建设部科技与产业化发展中心《海绵城市建设技术指南》的有关规定,因地制宜,采取适宜的雨水源头减排和净流污染控制措施。具体技术措施包括透水砖铺装、绿色屋顶、下沉式绿地、雨水塘、雨水罐、雨水湿地、植草沟、渗透管渠、生物滞留设施等。

4.5.2 本条参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第4.3.3和第4.3.5的有关规定。

4.5.3 透水铺装可分为透水砖、透水水泥混凝土和透水沥青混凝土、结构(缝隙)透水铺装、嵌草砖、鹅卵石和碎石铺装等。透水砖和透水水泥混凝土主要适用于广场、停车场、人行道以及车流

量和荷载较小的道路,透水沥青混凝土可用于机动车道路面。透水铺装存在强度稳定性不统一、易堵塞等风险,应制定科学合理的施工工艺,保障持久透水性能,符合路基路面强度和稳定性等要求。

4.5.5 当设置雨水收集存储设施时,宜有相应的预处理措施,通过设置植草沟或渗透管渠来传输雨水,降低水质污染。

5 房屋建筑

5.1 建筑

5.1.1 很多老旧住宅受修建时经济技术水平限制,住宅建设标准偏低,加上防水材料选用不当、施工质量缺陷、缺乏维护管理等原因,屋面漏水现象时有发生。根据 94 版和 2004 版国家标准《屋面工程技术规范》GB 50207,一般工业与民用建筑防水层耐用年限为 10 年。也就是说,即使合理选材、正常施工,目前仍有大批老旧建筑屋面防水层已过耐用年限,这部分房屋屋面防水性能情况到底如何,还能正常使用多久,目前还缺乏系统的研究。重庆市城建档案强制归档始于 2000 年前后,这之前一般工程项目基本没有档案资料,更增加了问题的难度和复杂性。

对于屋面防水已经出现渗漏的情况,应根据现有屋面防水材料特点及渗漏情况进行查勘,找准渗漏部位,分析渗漏原因,合理选用修缮防水材料,科学制定渗漏修缮方案。修缮方案应有效指导渗漏修缮施工,明确质量控制措施,提出安全施工条件,并宜提出后续的维护建议。

5.1.2 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 134-2001 和《重庆市居住建筑节能设计标准》DB50/5024-2002 发布实施之前,重庆居住建筑没有明确的建筑节能设计标准,很多老旧住宅没有专门的保温隔热和节能措施。之后随着节能设计标准的强制实施和不断更新,节能建筑的数量和规模逐步增大,但由于材料选择、施工质量和维护管理等因素,一些建筑屋面保温和外墙外保温系统出现空鼓、开裂、渗水和脱落等问题。外墙外保温的质量问题不但会影响建筑美观,还会造成饰面层渗水,对居民日常生活产生影响,同时外墙局部区域形成“热桥”,导致保温效果

下降,饰面层空鼓、脱落等问题甚至会成为居民的安全隐患,对公共安全造成影响。

5.1.3 除了技术标准,城乡建设主管部门会出台相应的政策文件,以保证工程质量,促进新技术的应用,如重庆市建委《关于加强新型外墙饰面系统应用管理的通知》(渝建发[2009]161号)对新型外墙饰面砖系统技术要求、使用范围和使用流程等进行了规定。改造设计要符合这些政策文件的相关要求。

5.1.6 根据重庆市统计局数据,截至2018年底,重庆市65岁及以上人口达到437.35万,占总人口的14.10%,超过同期全国平均水平2.17个百分点,且人口老龄化程度较为明显,老人空巢、独居的情况也比较多,实施无障碍改造是保证高龄居民日常出行的重要举措。

5.1.9 我市2000年前后及以前修建的住宅,由于重庆地区地形高差和当时经济社会发展水平等原因,有大量七层及七层以上的住宅没有设置电梯。近年来重庆市积极出台政策,推进既有住宅增设电梯工作,但仍有不少老旧小区居民只能步行上下楼,这种情况下公共楼梯踏步和扶手的安全、舒适就显得非常重要。

5.1.10 本条参考了《住宅设计规范》GB 50096第8.7.5条和《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04第9.3.5的规定。应急照明灯具须采用经消防认证产品,光源点亮时间应符合国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016的有关规定。疏散照明和疏散指示标识灯蓄电池初始安装容量的放电时间应为规范规定光源点亮时间的3倍。蓄电池和控制方式应按国家标准《消防应急照明和疏散指示系统》GB 17945的有关规定执行。

5.3 设备

5.3.1 作为切实解决民生问题的重要举措,重庆市自2013年开始对主城区约80万户居民住宅用水实施一户一表和二次供水设

施改造；渝北区于2018年开始推进住宅民用燃气一户一表改造，确保辖区居民用气安全；今年重庆市委、市政府提出计划在2-3年内，完成20余万户老旧小区供电设施改造，消除供电设施火灾隐患，基本实现供区范围一户一表全覆盖。

5.3.2 本条参考了《住宅设计规范》GB 50096 第8.4.4条和住建部科技与产业化发展中心《老旧小区有机更新改造技术导则》第5.4.1的有关规定。

5.3.3 本条参考了《住宅设计规范》GB 50096 第5.3.3条的有关规定。

5.3.4 本条参考了《民用建筑设计统一标准》GB 50352 第7.2.1条和第7.2.6条的有关规定。

5.3.5 有的临街住宅建筑底层由个体工商户经营，用作餐馆、茶铺、便利店等，这一方面方便居民日常生活，但另一方面也可能对居民日常生活产生诸多影响，宜采取适宜的措施，减少烟气、污水排放以及噪声对居民生活的影响。直接或间接向城市排水设施排放污水的个体工商户，应按相关政策规定申请办理《城市排水设施使用许可证》，严禁向城市排水设施进口、出口、沟渠、调节池、窨井等排放垃圾、废渣及其他杂物。

5.3.7 本条参考了《住宅设计规范》GB 50096 第8.7.7条和《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第9.3.7的规定。信息化应用系统改造时，宜采用智能信息技术对停车与交通、门禁系统、市政公用服务、居民生活服务、物业管理等进行智能化改造与平台建设，实现信息的自动感知、实时传送、及时发布和整合共享，提升社区治理和管理现代化水平。

6 配套基础设施

6.1 小区管线

6.1.1 本条参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第 6.1.1 条的规定。

6.1.2 本条参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第 6.1.3 条的规定。

6.1.3 重庆市城乡建设委员会 2017 年发布的《重庆市主城区排水(雨水)设施及管网规划(2015-2020)》提出,规划至 2020 年主城区范围内,除渝中半岛地区(主要有洪崖洞、大溪沟、牛角沱及储奇门流域等,约 9 平方公里,该区域还保留有部分明朝和清朝建设的排水管渠)采用截留式合流制的排水体制外,其余组团排水管网新、改建工程均采用雨污分流制。对于现状合流管线可以满足雨水重现期要求的,可在旁侧新修污水管;对于不能满足重现期要求而合流管管径较大的,可增加并联雨水管,增修污水管;合流管管径小的,可作为污水管,增修雨水管。

6.1.5 本条参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第 6.1.6 条的规定。

6.1.6 本条参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第 9.3.7 的规定。为同时满足运营商接入要求,应设置可供三家及以上运营商接入设备爱的小间,面积每个 6~10m² 左右。为落实《重庆市人民政府办公厅关于推进 5G 通信网建设发展的实施意见》(渝府办发〔2019〕4 号)、《重庆市加快推动 5G 发展行动计划(2019-2022 年)》(渝府发〔2019〕34 号)、《重庆市人民政府办公厅关于保障 5G 网络基础设施建设的通知》(渝府办发〔2020〕47 号)等文件精神,重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市通信管理

局联合发布《关于规范和加快物业小区 5G 网络建设的通知》(渝建物业〔2020〕19 号),推动物业小区 5G 网络建设。

6.1.8 根据调研发现,老旧小区架空线路散乱是老旧小区相当普遍和突出的问题,也存在较大的安全隐患。采用地下敷设,尤其是采用共同沟技术,对线路的后续维护管理非常有利,但老旧小区现场条件往往较多,埋地敷设涉及改造费用也相应较大,加上涉及经营单位多、时间久远权益难以理清等原因,有时并不具备埋地敷设的条件,无法地下敷设时可按照“横平竖直、靠边靠角、成捆成束”的原则进行规整。

6.2 安防设施

6.2.2 按照《重庆市智慧小区评价标准》DBJ50/T-279 标准要求,周界防范系统是智慧小区安全防范系统的一项重要内容,并给出了安全防范系统的指导性技术内容和要求:(1)设置小区周界电子地图,发生报警时,能在电子地图对应显示出报警区域;(2)与视频监控系统联动,发生报警时,在监控中心屏幕上,弹出对应区域的视频图像。老旧小区情况各异,如现场条件不具备,应采用人防和物防结合的方式加强小区安全防范。

6.3 消防设施

6.3.1 本条参考了《住宅设计规范》GB 50096 第 6.2 节、8.7 节和《建筑防火设计规范》GB 50016 第 5.5 节的规定。门禁系统必须满足紧急逃生时人员疏散的要求。当发生火警或需紧急疏散时,住宅楼疏散门的防盗门锁须能集中解除或现场顺疏散方向手动解除,使人员能迅速安全疏散。设有火灾自动报警系统或联网型门禁时,在确认火情后,须在消防控制室集中解除相关部位的门禁。当不设火灾自动报警系统或联网型门禁系统时,要求能在

火灾时不需使用任何工具就能从内部徒手打开出口门,以便于人员的逃生。

6.4 环卫设施

6.4.3 编制组对重庆市老旧小区改造提升工作调研发现,老旧小区因为化粪池本身容量不足、设施老化以及缺乏维护等原因,化粪池堵塞的问题比较普遍,严重影响小区环境和居民生活质量。化粪池改造也是目前老旧小区改造提升工作中一项常见的改造项目。

7 社区服务设施与社区管理

7.1 社区服务设施

7.1.1 《城市居住区规划设计标准》GB 50180 第 5.0.1 条规定,旧区改建项目应根据所在居住区各级配套设施的承载能力合理确定居住人口规模与住宅建筑容量;当不匹配时,应增补相应的配套设施或对应控制住宅建筑增量。《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7号)提出了《完整居住社区建设标准(试行)》,针对人口规模为 5000 人~1.2 万人的居住社区,从基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足以及物业管理全覆盖和社区管理机制健全等 6 个方面提出了完整社区建设的内容和要求,是开展居住社区建设补短板行动的重要参考和依据。

7.1.2 按照《完整居住社区建设标准(试行)》,基本公共服务设施包括社区综合服务站、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站等;便民商业服务设施包括超市(便利店)、邮件和快件寄递服务设施以及理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点。

7.1.3 本条参考了《城市居住区规划设计标准》GB 50180 以及《完整居住社区建设标准(试行)》的有关规定。本条还参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第 6.2.9 条的规定。

7.1.4 本条参考了《城市居住区规划设计标准》GB 50180 以及《完整居住社区建设标准(试行)》的有关规定。

7.1.5 社区在应对 2020 年新冠肺炎病毒疫情过程中发挥了举足轻重的作用,社区与居民的联系也因为疫情异常紧密,社区服

务站应在以后的社区医疗、计生、防疫工作中发挥更大的作用。

7.1.6 按《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的规定,5 分钟生活圈居住区应配建老年人日间照料中心(托老所)。《完整居住社区建设标准(试行)》提出,老年服务站为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。老旧小区老年服务站可结合现场条件与社区综合服务站或社区卫生服务站统筹设置。本条还参考了《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSCU 04 第 6.2.4 条的规定。

7.1.7 随着信息化技术和物流服务的快速发展,网上支付已经非常普遍,邮件和快递服务方式发生了很大变化,收发邮件、寄收包裹已经成为居民日常生活的重要组成部分。按《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的规定,居住街坊应设置邮件和快递送达设施,而邮件和快件寄递服务设施也是社区便民商业服务设施的重要内容。

7.1.8 十五分钟生活圈居住区在范围上可能涉及不同社区甚至不同街道,相邻社区联动改造、设施共享,有利于更好地利用现有资源,提高改造实施的实际效果。《重庆市全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案》(渝城办〔2020〕14 号)也提出,本着“连线成片”原则,持续滚动推进全市老旧小区改造和社区服务提升,着力打造“完整社区”和“绿色社区”。

7.2 社区管理

7.2.1 当前的城镇老旧小区改造通常由政府部门牵头按项目推进,但老旧小区改造和社区建设既是一个系统工程,也是一个持续的过程,通过老旧小区改造,建立完善小区长效管理机制,对维护改造成果和推动社区持续更新至关重要。

7.2.2 2020 年新冠肺炎病毒疫情让社区真正走进了普通民众的生活中,社区网格化管理让疫情防控更加精准,在抗疫斗争中发

挥了至关重要的作用。根据编制组对我市部分老旧小区改造项目的调研交流,街道和社区在这一轮的老旧小区改造提升工作中承担了项目组织实施的角色,是居民与相关主管部门和专业机构沟通协调的桥梁和纽带。老旧小区改造能否达到预期的效果,甚至改造项目能否顺利实施,很大程度上取决于居民参与的热情高不高、居民的意见能不能统一,改造实施效果好的项目往往前期居民征求意见和项目实施过程居民参与都非常充分,但社区协调工作也确实耗时、耗力而且分歧矛盾非常突出,前期征求居民意见的时间通常需要 6~8 个月甚至更长。如果前期居民意愿没有得到充分体现,会给改造项目的后期实施带来很多的不确定因素,容易造成项目进度滞后、成本增加,有时甚至激化社群矛盾,严重影响项目的顺利实施。利用信息化技术,为不同居民提供便捷、有效的沟通渠道,有利于居民广泛参与,更好地发挥居民主体作用,推动实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

7.2.4 2020 年元旦重庆加州花园小区火灾让老旧小区消防安全再次成为社会关注的焦点。这次火灾除了相关人员安全意识薄弱、用火不当等原因外,小区停车位不足加上物业管理不善导致消防通道堵塞也是一个重要因素。停车位配置不足是老旧小区的一个普遍性问题。

8 施工与验收

8.1 施工

8.1.1 施工方案宜包括工程概况、编制依据、施工计划、施工工艺流程和方法、施工质量管控措施、施工安全保证措施、应急处置措施以及必要的计算书和相关施工图纸等。BIM、物联网、移动互联网等信息化技术以及专业平台的应用可显著提高施工管理的精细化水平,并有利于相关参与方的沟通协调和工作协同。

8.1.2 老旧小区改造情况各异,内容繁多,而老年人比例整体偏高,不同人员来往频繁,现场条件较新建项目更为复杂,起重吊装、高处作业、施工用电、管线迁移、现场焊接、高空坠物等都是高风险作业,本条特别提出考虑居民组成以及日常生活习惯制定安全防护方案,强调老旧小区改造项目实施过程中安全防护的重要性。

8.1.5 减少施工现场噪声的措施包括但不限于:强噪声、强振动设备宜设置在远离居民楼,并采取相应的隔声和隔振措施;混凝土输送泵、电锯房等应采用吸声降噪屏等降噪措施;合理安排噪声与振动较大作业时间;加强运输车辆和施工机械作业时间管理,控制车辆鸣笛;结构拆除、破碎、切割采用静力方式;混凝土浇筑振捣采用低噪声振捣设备等。

8.2 验收

8.2.2 对于现行质量验收规范、标准没有涵盖的部分,应根据技术方案相关要求或实际性能检测结果进行验收。室外管网系统

改造完成后,应对管网可靠性进行检测;供水管网及排水管网主要检测管网的结构可靠性及水力可靠性;燃气管网主要检测防爆性能和防止管网积水;其他管网按照施工专业要求进行相应检测。机电系统节能改造施工完成后,应在适合工况下进行联合试运转和调试,试运转和调试应符合技术方案要求。

8.2.3 根据编制组对重庆市老旧小区改造项目专项调研的情况,目前老旧小区改造项目都有委托监理单位进行工程质量安全把控,但是并未完全纳入现有建设工程质量监督管理体系,项目通常由业主(通常是街道或平台公司)、社区和项目相关方进行验收,项目档案资料也由业主方保管。

重庆工程建筑