常州市金坛区金河社区散居楼老旧小区改造方案

Reconstruction of old community in Jinhe community, Jintan District, Changzhou City Scheme

江苏省住房和城乡建设厅住宅与房地产业促进中心

2023年08月

目　录
Contents

01、背景概述

1、政策背景

2、技术支撑

3、技术路线

02、现状解析

1、前期工作

2、基本情况

3、现状分析

4、现状研判

03、改造内容

1、总平面方案

2、交通组织

3、专项改造

4、投资估算

01 背景概述

Background overview

■ 政策背景

■ 政策解读—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）

- **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等。
- **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。
- **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。

中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

简 | 繁 | EN | 注册 | 登录

国务院 | 总理 | 新闻 | 政策 | 互动 | 服务 | 数据 | 国情 | 国家政务服务平台

首页 > 新闻 > 滚动

国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》

2020-07-20 11:14 来源： 新华社 【字体：大 中 小】 打印

新华社北京7月20日电 国务院办公厅日前印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（以下简称《意见》），要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。

■ 政策背景

■ 政策解读—住房城乡建设部等部门印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》

■ 有序推进城镇老旧小区改造计划实施

（1）扎实抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”等3个重点；（2）着力消除安全隐患；（3）加强“一老一小”等适老化及适儿化改造；（4）开展“十四五”规划实施情况中期评估。

■ 合理安排2024年城镇老旧小区改造计划

（1）明确改造对象范围；重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区，在确保可如期完成2000年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于2000年底后、2005年底前的住宅小区纳入改造范围。

（2）加强相关工作和计划统筹衔接；按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则，尽快自下而上研究确定2024年改造计划，于2023年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，鼓励具备条件的项目提前至2023年开工实施。

（3）上报改造计划；各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门，组织市、县自下而上研究提出本地区2024年城镇老旧小区改造计划任务。

中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

首页 | 繁体 | 英文EN | 登录 | 邮箱

住房城乡建设部等部门印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》

2023-07-19 12:03　来源：住房城乡建设部网站　　字号：默认 大 超大 | 打印 |

为深入贯彻党中央有关决策部署，落实2023年《政府工作报告》要求，近日，住房城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26号），部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划2024年改造计划。通知主要内容如下：

■ 技术支撑

□ 江苏省美丽宜居住区评价办法、江苏省城镇老旧小区改造评价办法

江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2022〕45 号

省住房和城乡建设厅关于印发《江苏省美丽宜居住区评价办法》和《江苏省城镇老旧小区改造评价办法》的通知

各设区市住房和城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

为贯彻落实国家和省关于美丽宜居城市建设和城镇老旧小区改造的有关决策部署，进一步规范我省美丽宜居住区建设和城镇老旧小区改造工作，我厅对《江苏省宜居住区建设（老旧小区改造）评价办法（试行）》（苏建房管〔2019〕417号）进行了修订。现将修订后的《江苏省美丽宜居住区评价办法》和《江苏省城镇老旧小区改造评价办法》印发给你们，请结合实际贯彻执行。执行过程中，如有问题和意见，请及时反馈我厅。

附件：1. 江苏省美丽宜居住区评价办法

2. 江苏省城镇老旧小区改造评价办法

3. 《江苏省宜居住区建设（老旧小区改造）评价办法（试行）》修订说明

江苏省住房和城乡建设厅

2022年3月4日

（此件依申请公开）

■ 技术支撑

□ 江苏省美丽宜居住区评价办法

江苏省美丽宜居住区评价指标

(2022 年修订版)

（满分 100 分）

评价指标		序号	评价内容	分值	评分要点
房屋建筑（20 分）	建筑安全（3 分）	1	建立安全隐患及时发现和处置机制。	1	符合要求得 1 分。
		2	房屋及设施设备无安全隐患。	2	符合要求得 2 分。
	建筑性能（10 分）	3	房屋建筑达到星级绿色建筑或 A 级住宅标准，或实施了建筑节能改造。	3	符合要求得 3 分。
		4	住区广泛采用可再生能源设施和节能型设备。	2	符合要求得 2 分。
		5	已开展多层住宅加装电梯，或有加装电梯实施计划、方案、措施。	3	每加装 1 部得 1 分，最高得 3 分；未加装但有计划、方案、措施得 1 分。
		6	建筑出入口符合无障碍设计规范要求；走廊、楼梯间等设置安全扶手、翻板式休息座椅，并确保安全稳固、构件完备。	2	符合要求得 2 分，有一处不符扣 0.5 分，扣完为止。
	建筑风貌（7 分）	7	建筑外立面管线、空调外机、防盗网、晾晒架等安装有序、美观、牢固。	2	符合要求得 2 分。
		8	小区大门、围墙造型新颖、美观安全，与整体建筑风貌相协调。	1	符合要求得 1 分。
		9	住区无违章搭建。 公共区域无乱堆乱放、乱涂乱画。	2	符合要求得 2 分，有一处不符扣 0.5 分，扣完为止。
		10	建筑色彩、装饰、墙绘等与片区整体风貌协调，体现住区文化风貌特色。	2	符合要求得 2 分。
环境景观（20 分）	自然景观（10 分）	11	住区内公共绿地宽度不小于 8 米，人均面积不低于 0.5 平方米，老旧小区不低于 0.35 平方米。	2	符合要求得 2 分。
		12	公共绿地无侵占。植物搭配合理，养护良好，季相变化丰富。	2	符合要求得 2 分。

□ 江苏省城镇老旧小区改造评价办法

江苏省城镇老旧小区改造评价指标

(2022 年修订版)

（满分 100 分）

第一部分 基础类（60 分）

评价指标		序号	评价内容	分值	评分要点
房屋建筑维修（10 分）	建筑安全（8 分）	1	建立安全隐患及时发现和处置机制。	2	符合要求得 2 分。
		2	屋面和建筑外墙无渗漏、无破损。	2	符合要求得 2 分。
		3	楼道门窗、楼梯踏步和扶手等房屋公共部位无安全隐患。	2	符合要求得 2 分。
		4	建筑外立面和公共楼道墙面整洁、管线有序。空调外机、防盗网、晾晒架等安装有序、牢固且无安全隐患。	2	管线整齐有序，得 1 分；空调外机、防盗网、晾晒架安装牢固、无安全隐患，得 1 分。
	建筑风貌（2 分）	5	建筑色彩、装饰、墙绘等与片区整体风貌协调，注重历史文化保护。	2	符合要求得 2 分。
基础设施整治（30 分）	道路交通（6 分）	6	道路路面平整、无破损。	2	符合要求得 2 分。
		7	主要道路满足消防、救护等应急车辆通行。消防通道畅通、无占用。	2	消防通道无占用，得 1 分；主要道路满足应急车辆通行，得 1 分。
		8	道路划线及交通指示牌设置合理，因地制宜设有凸面转角反光镜、减速带等。	2	符合要求得 2 分。
	管线整治（12 分）	9	供水、供电、供气、供热、通信、广电等设施完好、运行安全、供给稳定。	2	符合要求得 2 分。
		10	实施管线序化，无空中飞线、私拉乱接。	2	符合要求得 2 分。
		11	实施强电、弱电管线入地。	6	弱电管线入地得 3 分，强电管线入地得 3 分，不符合不得分。
		12	实施雨污分流。排水系统畅通，无内涝。	2	符合要求得 2 分。
	环卫设施（4 分）	13	公共区域无暴露垃圾，无污水横流。	2	符合要求得 2 分。
		14	垃圾分类收集点的位置和数量设置科学合理，且生活垃圾日产日清。	2	符合要求得 2 分。

■ 技术支撑

□ 江苏省城镇老旧小区改造技术导则

江苏省住房和城乡建设厅

苏建函房管〔2022〕371号

省住房和城乡建设厅关于印发《江苏省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的函

各设区市住房和城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

为贯彻落实《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）等文件精神，科学指导和有序推进全省城镇老旧小区改造工作，我厅组织编制了《江苏省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，已通过专家审查。现印送你们，请参照执行。

附件：江苏省城镇老旧小区改造技术导则（试行）

江苏省住房和城乡建设厅

2022年8月8日

（此件公开发布）

江苏省住房和城乡建设厅办公室　　2022年8月　日印发

江苏省城镇老旧小区改造技术导则

（试行）

江苏省住房和城乡建设厅

2022 年 8 月

■ 技术支撑

□ 常州市城镇老旧小区改造技术指南

目录

一、改善建筑质量.....001
二、消除安全隐患.....031
三、保障基础设施安全供应.....043
四、改善交通及停车设施.....065
五、保持小区环境整洁卫生.....081
六、方便居民日常生活.....087
七、以人为本改善公共活动空间.....095
八、提升绿化环境景观.....111
九、规范物业管理.....123
十、建立长效机制.....131

■ 技术路线

工作思路与技术路线

- 现状调查
- 分析策划
- 改造内容

现状调查

资料收集
- Cad地形图
- 各小区基础资料
- 相关规划

现场踏勘
- 建筑单体
- 安全设施
- 交通设施
- 管网设施
- 环境绿化
- 周边条件
- 空置场地

征集意见
- 居民意见
- 部门意见

问题总结

分析策划

明确定位
- 区域位置
- 特色挖掘
- 改造策略

改造内容

改造内容
- 改善建筑质量
- 消除安全隐患
- 保障基础设施安全供应
- 改善交通及停车设施
- 提升小区环境卫生
- 方便居民日常生活
- 改善公共活动空间
- 提升绿化环境景观
- 规范物业管理
- 建立长效机制

02 现状解析

Analysis Of Current Situation

■ 基本情况

■ 环境概述——区位交通

金河社区散居楼位于东城街道金河社区，东靠华城书香苑小区，北侧为华城路，西侧为一中路。

周边设施：金河社区散居楼地理位置较好，周边服务设施齐全、生活便利，周边有金河社区党群服务中心、金坛区第一中学、金坛区第五中学、金坛区第二人民医院、金沙医院、碧水华庭慧乐幼儿园、华城实验幼儿园、苏果超市、福瑞养老护理等便民设施。

■ 基本情况

■ 本体概述——小区简介

片区布局

正射图

金河社区散居楼隶属东城街道金河社区，共有5栋楼，总居民户数85户，总建筑面积0.85万平方米，建成年代为1995年，房屋性质为商品房；本次改造预计投资额330万元。

区位交通

■ 现状分析

■ 建筑本体

建筑本体

建筑整体风貌良好，主要为水泥饰面与白色瓷砖饰面，存在以下主要问题：
1.建筑立面管线杂乱，有部分墙皮脱落现象，存在部分外墙开裂、渗水问题；
2.里面白色瓷砖脏污严重，有部分脱落，存在安全隐患；
3.屋面有部分破损漏水情况；
4.部分楼道窗破损、缺失，楼道内管线杂乱，有乱堆杂物，楼道灯缺失，居民夜间出行不便；
5.单元入口处门廊破损，存在安全隐患。

■ 现状分析

■ 环境景观

环境景观

小区内现状居住环境一般，为散居楼，绿化空间较少，主要存在以下问题：

1.周边宾馆院子内有两棵大树，紧贴围墙，影响居民采光，同时围墙也存在安全隐患，有倒塌风险；

2.现状内部公共活动空间为封闭式，居民无法进入，需打开一侧或两侧围墙；

3.现状公共空间内放置有周边洗脚城热水箱三处，存在较大的噪声污染，同时影响居民安全。

现状分析

配套设施

配套设施

小区内各项配套设施均有缺失或不足情况，严重影响居民生活：
1.小区内环卫设施现状良好，但未实行垃圾分类；小区内无路灯与监控设备，影响居民夜间出行与财产安全；
2.供水管为铸铁管，因年代久远存在锈蚀情况，且发生过爆裂情况，影响居民用水安全；
3.小区雨污水排水不畅，沿街洗车店污水排入小区内管道，经常造成小区排水堵塞；
4.小区内道路为水泥路面，部分路段破损严重，且道路狭窄，居民出行不便；
5.小区内机动车停车位较少，利用周边道路解决停车问题；小区内有非机动车停车库，但没有接通电力导致私拉乱接严重。

现状研判

社区座谈

通过现场调研及居民座谈会，线上及线下问卷调查统计，整理居民主要反馈的问题如下：

1.雨污水排水及外墙面落水管更换
2.缺少非机动车停车棚
3.现状违建拆除
4.小区封闭式管理
5.屋顶漏水、外墙开裂渗水
6.楼道窗户、楼道灯、楼道公示栏、楼道内墙面、周边公示栏设置
7.给水水压不足，铸铁管锈蚀
8.小区无公共活动空间
9.洗脚城热水水箱影响居民生活

■ 现状研判

■ 民意调查

通过线上及线下的问卷调查，了解居民的改造诉求。本次民意调查共收到居民问卷60份，居民问卷采集率达到71%。

现状研判

民意调查

通过对收集到的数据进行统计分析，研判居民迫切需要解决的问题，了解最真实的居民诉求。

本次调查居民对于改造的支持率为100%。

从家中的居住情况来看，有55.96%的居民是与小孩同住的，有36.81%的居民是与老人同住，有5.89%的居民表示家中有行动不便的病人或残疾人，在小区后续的改造中需要考虑儿童以及老年人的活动需求，同时进行无障碍改造，满足行动不便人群的出行需求。

从居民反映的小区出现的各类问题来看，楼梯外墙面脱落、破损、有裂缝的情况最多，占比达到55.82%；同时管线交叉杂乱、停车位少、停车困难、楼顶屋面漏水等问题的占比也超过了40%。

■ 现状研判

■ 民意调查

而对于最希望小区进行完善的内容方面，粉刷出新单元楼梯及墙面、粉刷出新房屋外立面、解决屋面漏水问题、修整外露管线、改造强弱电线路为排名前五的居民诉求。

■ 现状研判

■ 现状综合研判

现状综合研判

优势

- 区位便利、配套完善
- 交通便捷、可达性强

问题

- **雨污水排水不畅**
- **屋面外墙漏水严重**
- **供水等基础设施较差**
- **缺少非机动车充电设施**
- **物业管理欠缺**
- **缺少活动空间**

03 改造内容

Transformation Content

总平面方案

建筑本体改造：

1. 建筑屋面修补出新改造
2. 建筑外立面出新改造
3. 出新单元出入口
4. 建筑适老化改造

公共空间改造：

1. 小区出入口更新改造
2. 出新活动场地
3. 道路修补

配套设施改造：

1. 消防设施改造
2. 安防设施改造
3. 非机动车停车设施改造
4. 排水设施改造，重做雨污分流
5. 强电弱电管线入地改造
6. 供水、供电、供气设施改造
7. 垃圾分类设施改造
8. 照明设施改造
9. 宣传标识设施改造

■ 交通组织

交通体系：
优化小区内的道路系统，打通部分围墙，拆除违章建筑，优化交通网络。

停车设施：
小区内停车设施分为机动车停车和非机动车停车。

机动车停车主要通过小区周边的路边停车位协调解决，小区内部不设置机动车停车位。

非机动车停车主要利用小区内原有的一处非机动车库以及新建的两处集中非机动车充电停车棚，满足居民充电需求。

小区出入口：
改造后小区内共有四个出入口，北侧入口为机动车与人行混行出入口，西侧出入口为人行与非机动车出入口。

小区内部无机动车停车位，小区入口不设置道闸，道路全部为消防通道，以满足消防需要。

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 建筑安全

小区现状建筑整体风貌较好，有一处围墙有倒塌风险，需协调周边宾馆重新修建进行解危。

存在安全隐患的围墙

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 建筑立面改造

现状问题：

1. 小区现状内有部分违章建筑；
2. 立面墙体有部分污损、渗水、墙皮脱落现象；
3. 里面墙体以水泥砂浆抹面为主，南侧立面以白色瓷砖饰面为主，瓷砖有部分污损。

改造措施：

1. 在小区实施改造前拆除小区内的违章建筑；
2. 考虑到居民反映有外墙面渗水情况，以及改造出新的效果及长久性角度，建议对原有外墙饰面、瓷砖进行铲除处理，铲除后进行水泥砂浆找平、刮腻子、涂刷弹性涂料。

类别	数量
建筑立面改造	7800㎡

外墙面改造大样图

注：适用于外立面空鼓、破损、风化铲除时

（适用于基面为混合砂浆、砖砌体、面砖的部位）

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 立面设施改造

现状问题：

1. 建筑立面各类管线杂乱，不仅影响美观，更存在一定的安全隐患；
2. 雨、污水落水管部分破损，南侧阳台缺少污水管。

改造措施：

1. 建筑立面的弱电管线进行下地改造；
2. 增补外立面雨污水管，南侧阳台增加污水管道；
3. 统一设置空调外机遮罩。

空调外机遮罩样式

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 建筑色彩

周边建筑色彩提取：

通过墙面色、墙面点缀色、屋顶色、玻璃色四方面组成建筑色彩色谱。

建筑色彩

墙面色色谱　　主色比例

屋顶色色谱　　主色比例

华城书香苑

#a68085	#7c7079	#f6f5f1	#fcfbfc	#f4f7f2
R:166 G:128 B:133	R:124 G:112 B:121	R:246 G:245 B:241	R:252 G:251 B:252	R:244 G:247 B:242

东城宜景苑

#7c7153	#a68085	#8F9DA6	#637363	#F2F0E4
R:104 G:112 B:108	R:166 G:128 B:133	R:143 G:157 B:166	R:99 G:115 B:99	R:242 G:240 B:228

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 建筑色彩

#537828 RGB 83, 120, 40 HSV 88, 67, 47 CMYK 31, 0, 67, 53 LAB 46, -27, 39	#315031 RGB 49, 80, 49 HSV 120, 39, 31 CMYK 39, 0, 39, 69 LAB 31, -19, 15	#2E1F22 RGB 46, 31, 34 HSV 348, 33, 18 CMYK 0, 33, 26, 82 LAB 14, 8, 1	#A7685F RGB 167, 104, 95 HSV 8, 43, 65 CMYK 0, 38, 43, 35 LAB 51, 24, 16	#D29592 RGB 210, 149, 146 HSV 3, 30, 82 CMYK 0, 29, 30, 18 LAB 67, 23, 11
#A75E55 RGB 167, 94, 85 HSV 7, 49, 65 CMYK 0, 44, 49, 35 LAB 48, 29, 18	#9A6D6A RGB 154, 109, 106 HSV 4, 31, 60 CMYK 0, 29, 31, 40 LAB 51, 17, 9	#57B0DA RGB 87, 176, 218 HSV 199, 60, 85 CMYK 60, 19, 0, 15 LAB 68, -14, -29	#D1DEE7 RGB 209, 222, 231 HSV 205, 10, 91 CMYK 10, 4, 0, 9 LAB 88, -3, -6	#F7F4EF RGB 247, 244, 239 HSV 37, 3, 97 CMYK 0, 1, 3, 3 LAB 96, 0, 3
#CBCBC9 RGB 203, 203, 201 HSV 60, 1, 80 CMYK 0, 0, 1, 20 LAB 82, 0, 1	#736C5C RGB 115, 108, 92 HSV 42, 20, 45 CMYK 0, 6, 20, 55 LAB 46, 0, 10	#646368 RGB 100, 99, 104 HSV 252, 5, 41 CMYK 4, 5, 0, 59 LAB 42, 1, -3	#ABA49E RGB 171, 164, 158 HSV 28, 8, 67 CMYK 0, 4, 8, 33 LAB 68, 1, 4	#F4F3EE RGB 244, 243, 238 HSV 50, 2, 96 CMYK 0, 0, 2, 4 LAB 96, -1, 3

色谱提取：
对周边所有涉及颜色进行分类，提取出符合标准的色号

配色方案：
建筑主体2-5层采用桃红色弹性涂料，底层辅以沉稳大气的绾红色弹性涂料，顶层运用象牙白色弹性涂料搭配提升整体风貌。

象牙白
#FFFEF8
RGB 255，254，248

绾红
#9A6D6A
RGB 154，109，106

桃红
#D29592
RGB 210，149，146

建筑立面配色效果示意

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 建筑屋面改造

现状问题：

1. 小区内共有三栋为平屋面，两栋为坡屋面，有部分破损漏水情况。

改造措施：

1. 清理屋顶周围违规堆放杂物，天沟统一清理、出新，对所有建筑屋面进行排查，根据实际屋面情况，平屋顶统一维修出新，坡屋面维修更换破损部分；
2. 对所有建筑屋面加装避雷针、避雷带等避雷设施；
3. 整理序化屋面的太阳能热水器，在屋面修补的同时增加太阳能固定支座。

类别	数量
坡屋面出新	760㎡
平屋面出新	1100㎡

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 单元入口改造

现状问题：

1. 现状单元出入口缺少防盗门；
2. 单元门灯缺失，影响居民夜间出行安全；
3. 单元入口处的台阶影响轮椅出行，不符合无障碍设计要求。

改造措施：

1. 对小区内共9个单元入口统一加装防盗门；
2. 增设单元门灯；
3. 对单元入口处进行无障碍改造。

类别	数量
单元出入口改造	9处

■ 专项改造

- □ 建筑本体
- □ 单元入口改造

单元入口改造效果示意

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 单元入口改造

检查小区内有台阶的单元入口，合理增设无障碍坡道。

无障碍坡道样式

单元入口改造示意

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 出新楼梯间设施

现状问题：

1. 楼梯间有部分乱堆杂物，楼道内管线杂乱；
2. 楼道内部分墙体脏污，墙皮脱落；
3. 楼梯扶手有掉漆生锈；
4. 部分楼道窗破损或缺失；
5. 楼道灯缺失。

改造措施：

1. 清理楼梯间杂物，整理序化楼道内管线；
2. 对楼道内墙面进行重新粉刷修补；
3. 出新楼梯栏杆扶手；
4. 增设保温节能楼道窗；
5. 楼梯间增设翻板式休息座椅，更换、新增楼道内的照明设施。

类别	数量
楼道间改造	9处

■ 专项改造

- □ 建筑本体
- □ 出新楼梯间设施

更换楼道内门窗

出新楼道墙面

加固刷新扶手栏杆

■ 专项改造

□ 公共空间

□ 出入空间

现状问题：

1. 现状小区为开放式小区，缺少入口标识。

改造方式：

1. 在小区的一个主入口及三个次入口增加入口标识，提升小区的辨识度。

入口标识示意

类别	数量
入口标识	4处

■ 专项改造

□ 公共空间

□ 活动场地

现状问题：

1. 小区内现状无活动场地，有一处未利用空地为封闭式空间，居民无法进入。

改造方式：

1. 打通空地周边的围墙，拆除空地违章建筑，整理改造小区活动场地；
2. 场地内设置健身设施及休息座椅；
3. 增加宣传栏、景观小品等提升景观品质；
4. 同时设置沙坑、梅花桩等部分儿童活动设施，满足小区儿童活动需求。

类别	数量
活动场地改造	320㎡

■ 专项改造

- □ 公共空间
- □ 活动场地

增加儿童沙坑

非机动车充电停车设施

健身与休憩场地

■ 专项改造

□ 公共空间

□ 道路黑色化改造

现状问题：

1. 小区道路为水泥路面，有部分破损、不平整情况。

改造方式：

1. 结合管线下地、雨污分楼等地下设施改造，修补破损路面；
2. 合理设置减速带、凹面反光镜等交通设施及各类交通指示标志。

类别	数量
道路黑色化	1700㎡

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 消防设施

现状问题：

1. 小区现状缺少微型消防站、消防栓等消防设施；
2. 消防通道宽度不满足规范要求，且每栋楼前缺少消防器材。

改造方式：

1. 在小区入口处设置微型消防站；
2. 每栋楼前增加消防灭火器；
3. 结合地下管线改造增加消防栓；
4. 合理拓宽道路以满足消防需求。

类别	数量
微型消防站	1处
楼道灭火器	9个
消防栓	3处

■ 专项改造

- □ 配套设施
- □ 消防设施

增加灭火器
增加消防栓
增加微型消防站

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 安防设施

现状问题：

1. 小区现状无监控安防设施。

改造方式：

1. 合理布置监控设施，满足监控规范要求，将监控接入公安管理系统。

监控枪机样式

类别	数量
监控枪机	3个

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 停车设施

现状问题：

1. 小区的机动车停车主要依靠路边停车位；
2. 小区内缺少非机动车停车充电设施；
3. 现状最南侧有一处非机动停车库，但由于没有接电源导致居民私拉乱接现象严重，存在较大安全隐患。

改造方式：

1. 在中间活动广场增加两处非机动车集中停放和充电的停车棚，并配备智能充电设施，需具备定时充电、自动断电、故障报警等功能；
2. 对现状非机动车库提升改造，接通电源。

类别	数量
机动车停车位	路边停车位
非机动车停车棚	60㎡
出新非机动车库	245㎡

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 停车设施

新增非机动车停车棚示意

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 排水设施

现状问题：

1. 小区内现状存在排水不畅、雨天内涝的问题。

改造方式：

1. 重新规划雨污水管，合理进行雨污分流改造，污水管采用球墨铸铁管，检查井采用混凝土模块井、现浇井或预制井，检查井井盖采用球磨铸铁材质；雨水管采用钢筋混凝土管或高密度聚乙烯双壁波纹管，检查井宜采用混凝土模块井、现浇井或预制井，不具备条件的可采用采用砖砌井，检查井井盖采用球磨铸铁材质。

双壁波纹管样式

球墨铸铁管样式

类别	数量
雨水管	220m
污水管	220m

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 供水设施

现状问题：

1. 现状自来水管为铸铁管，年代久远，锈蚀情况严重，且水压不足。

改造方式：

1. 重新铺设供水管道，主管采用球墨铸铁管，表后管采用PPR管，并协调供水部分进行调压增压，满足居民用水需求。

PPR供水管样式

类别	数量
供水管	220m

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 电力电信设施

现状问题：

1. 现状电力、通信线路杂乱无章，形象差，且有一定的安全隐患。

改造方式：

1. 结合道路改造对弱电线路设施进行入地改造；
2. 对于非机动车库进行接电改造。

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 燃气设施

现状问题：

现状问题：

1. 燃气管道进气管杂乱且缺少警示标示，存在安全隐患。

改造方式：

1. 结合老旧小区改造对燃气管线进行梳理和检查，对不满足安全要求的燃气设施进行出新。

燃气改造示意

燃气安全警示标识

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 垃圾收集设施

现状问题：

1. 小区内现状为居民单元门口摆放的垃圾桶，样式老旧，缺乏美感，且未进行垃圾分类。

改造方式：

1. 集中设置老旧小区垃圾分类收集点；
2. 多进行垃圾分类宣传和科普，提升居民分类意识。

改造示意

类别	数量
垃圾收集用房	1处

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 照明设施

现状问题：

1. 小区现状没有路灯，居民夜间出行非常不便。

改造方式：

1. 在小区内沿主要道路布设太阳能路灯，方便居民出行；路灯统一安装三遥。

路灯样式

类别	数量
新增路灯	6个

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 宣传和标识设施

现状问题：

1. 小区内缺少宣传栏；
2. 小区缺少易于辨认的标识系统。

改造方式：

1. 统一设置宣传栏，定期更新宣传内容；
2. 统一出新易于辨识的楼栋牌，单元牌和门牌；
3. 小区入口处设置小区平面图。

类别	数量
宣传栏	4处
楼栋牌	6个
单元牌和门牌	9套
小区平面图	1处

■ 专项改造

- □ 配套设施
- □ 宣传和标识设施

宣传栏及小区总平面图改造示意

楼栋牌及单元门牌改造示意

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 宣传和标识设施

现状问题：

1. 小区内缺少快递柜等设施。

改造方式：

1. 增设一处智能快递柜，便于居民24小时投取快递。

智能快递柜样式

类别	数量
智能快递柜	1处

■ 投资估算

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量	金额（元）	
					综合单价	合价
1	建筑外立面改造	1.考虑到居民反映有外墙面渗水情况，以及改造出新的效果及长久性角度，建议对原有外墙饰面、瓷砖进行铲除处理铲除后进行水泥砂浆找平、刮腻子、涂刷弹性涂料2.建筑立面的弱电管线进行下地改造；增补外立面雨污水管，南侧阳台增加污水管道；统一设置空调外机遮罩。	平方米（㎡）	7800	80	624000
2	建筑屋面改造	1.清理屋顶周围违规堆放杂物，天沟统一清理、出新，对所有建筑屋面进行排查，根据实际屋面情况，平屋顶统一维修出新，坡屋面维修更换破损部分；2.对所有建筑屋面加装避雷针、避雷带等避雷设施； 3.整理序化屋面的太阳能热水器，在屋面修补的同时增加太阳能固定支座。	平方米（㎡）	1860	200	372000
3	单元改造	1.对小区内共9个单元入口统一加装防盗门； 2.增设单元门灯； 3.对单元入口处进行无障碍改造。	单元数	9	10000	90000
4	楼道改造	1.清理楼梯间杂物，整理序化楼道内管线； 2.对楼道内墙面进行重新粉刷修补； 3.出新楼梯栏杆扶手； 4.增设保温节能楼道窗； 5.楼梯间增设翻板式休息座椅，更换、新增楼道内的照明设施。	单元数	9	10000	90000
5	出入口出新	1.在小区的一个主入口及三个次入口增加入口标识，提升小区的辨识度。	项	4	10000	40000
6	活动场地	1.打通空地周边的围墙，拆除空地违章建筑，整理改造小区活动场地； 2.场地内设置健身设施及休息座椅； 3.增加宣传栏、景观小品等提升景观品质； 4.同时设置沙坑、梅花桩等部分儿童活动设施，满足小区儿童活动需求。	平方米（㎡）	320	300	96000
7	道路出新	1.修补破损路面；2.合理设置减速带、凹面反光镜等交通设施及各类交通指示标志。	平方米（㎡）	1700	250	425000
8	消防应急通道改善	1.在小区入口处设置微型消防站； 2.每栋楼前增加消防灭火器； 3.结合地下管线改造增加消防栓； 4.合理拓宽道路以满足消防需求。	项	1	20000	20000
9	监控系统	1.合理布置监控设施，满足监控规范要求，将监控接入公安管理系统。	项	1	100000	100000
10	非机动车车位	1.在中间活动广场增加两处非机动车集中停放和充电的停车棚，并配备智能充电设施，需具备定时充电、自动断电、故障报警等功能； 2.对现状非机动车库提升改造，接通电源。	项	1	100000	100000
11	市政配套整修	1.重新规划雨污水管，合理进行雨污分流改造，污水管采用球墨铸铁管，检查井采用混凝土模块井、现浇井或预制井检查井井盖采用球磨铸铁材质；雨水管采用钢筋混凝土管或高密度聚乙烯双壁波纹管，检查井宜采用混凝土模块井、现浇井或预制井，不具备条件的可采用采用砖砌井，检查井井盖采用球磨铸铁材质。	米	440	1500	660000
12	垃圾收集	1.集中设置老旧小区垃圾分类收集点；2.多进行垃圾分类宣传和科普，提升居民分类意识。	处	1	30000	30000
13	照明改造	1.在小区内沿主要道路布设太阳能路灯，方便居民出行。	个	6	5000	30000
14	标识整改	1.统一设置宣传栏，定期更新宣传内容； 2.统一出新易于辨识的楼栋牌，单元牌和门牌； 3.小区入口处设置小区平面图。	项	1	20000	20000
15	供水、供电、供气设施	1.结合道路改造对弱电线路设施进行入地改造；2.对于非机动车库进行接电改造；3.重新铺设供水管道，主管采用球墨铸铁管，表后管采用PPR管，并协调供水部分进行调压增压，满足居民用水需求；4.结合老旧小区改造对燃气管线进行梳理和检查，对不满足安全要求的燃气设施进行出新。	项	1	300000	300000
16	智能快递柜	1.增设一处智能快递柜，便于居民24小时投取快递。	套	1	20000	20000
17	其他费用		项	1	200000	200000
合计		3217000				