

常州市金坛区汇贤社区散居楼（职教公寓）老旧小区改造方案

Reconstruction of old community in Huixian 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、策划研究

- 1、改造策略
- 2、改造目标

04、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。



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 分享 微信 微博 +

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。



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居住区建设和城镇老旧小区改造工作，我厅对《江苏省宜居居住区建设（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

□ 江苏省美丽宜居居住区评价办法

江苏省美丽宜居居住区评价指标

(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

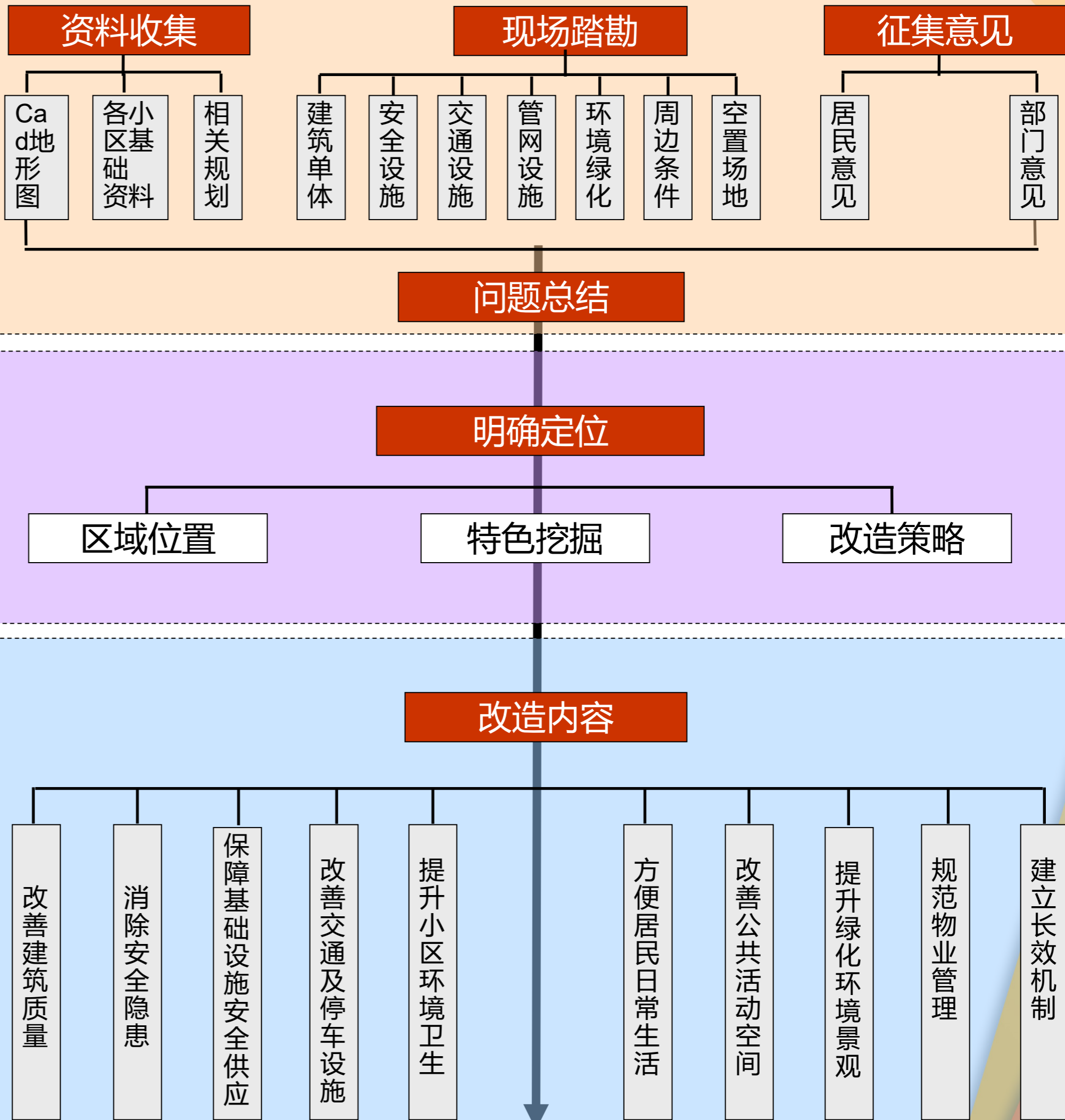
■ 技术路线

工作思路与技术路线

现状调查

分析策划

改造内容





02 现状解析

Analysis Of Current
Situation

■ 基本情况

■ 环境概述——区位交通

汇贤社区散居楼（职教公寓）位于东城街道汇贤社区，东靠金胜小区，南临峨眉路，北侧为金花河，西侧为下塘桥河。

周边设施：汇贤社区散居楼（职教公寓）地理位置一般，周边有汇贤社区党群服务中心、金坛开放大学、金坛区第一中学、金坛区第五中学、金坛区第二人民医院、金坛区碧水华庭慧乐幼儿园。



■ 基本情况

■ 本体概述——小区简介

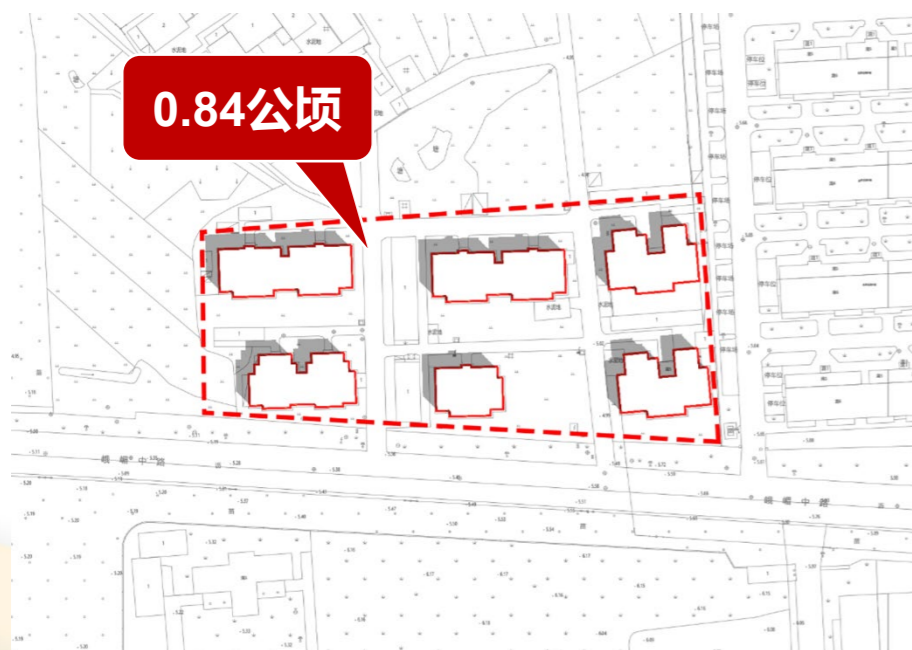
汇贤社区散居楼（职教公寓）隶属东城街道汇贤社区，共有6栋楼，总居民户数100户，本次研究范围为0.84公顷，2024年改造建筑规模总建筑面积1.10万平方米，建成年代为1996年，全部为房改房；本次改造预计投资额420万元。



区位交通



正摄图



片区布局

■ 现状分析

■ 建筑本体

建筑本体

建筑整体风貌良好，为灰白色水泥饰面，南侧阳台为马赛克瓷砖饰面，存在以下主要问题：

- 1.建筑立面管线杂乱，面墙体有部分污损、渗水现象；
- 2.南侧阳台处的马赛克瓷砖脏污，影响建筑整体风貌；
- 3.屋面为红瓦坡屋面，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。



■ 现状分析

■ 环境景观

环境景观

小区居住环境一般，有一处健身场地，存在较大的改进空间：

- 1.小区内现状仅有一处活动场地，布置有部分健身器材，但缺少休憩座椅等设施；
- 2.小区内绿化空间较少，仅有部分道路沿线的零星绿化带；小区内有两处水井，周边缺少防护设施，存在安全隐患，且影响小区整体空间布局；
- 3.小区非封闭式小区，且现状无物业管理；小区周边自建房居民需从小区内部通过；
- 4.小区西侧围墙边有一处空地，现状有居民私搭乱建，占用了公共空间，可考虑拆除违建后建设老年人活动室。



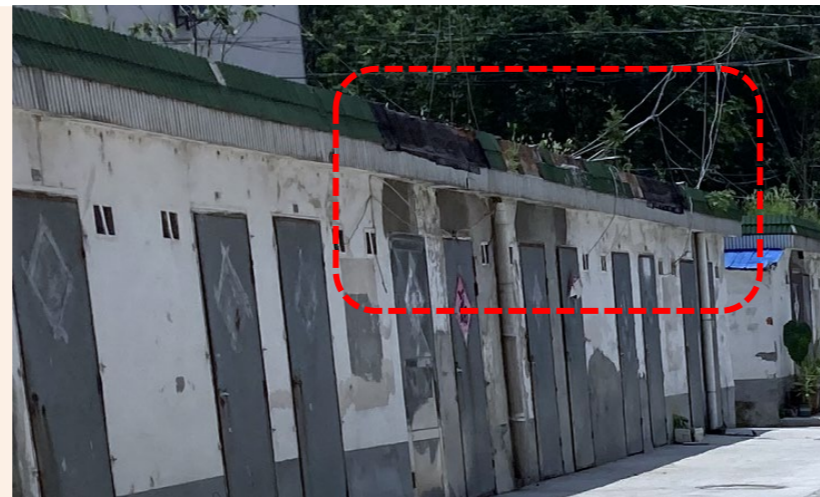
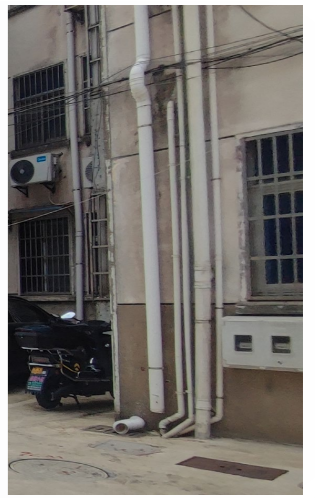
■ 现状分析

■ 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；小区内主要道路有高杆路灯，但数量不足；小区内无监控设备；
- 2.燃气设备缺少警示标志，存在安全隐患；供水管为铸铁管，因年代久远存在锈蚀情况，影响居民用水；
- 3.小区进行过雨水管改造，但居民反映仍存在排水不畅的情况；
- 4.小区内现状为水泥路面，有部分破损，有两处集中的机动车停车场地，存在路边违停的情况；小区有非机动车库，但数量不足，且无法满足充电需求；非机动车库建筑老旧，屋檐瓷砖破损严重，存在安全隐患。

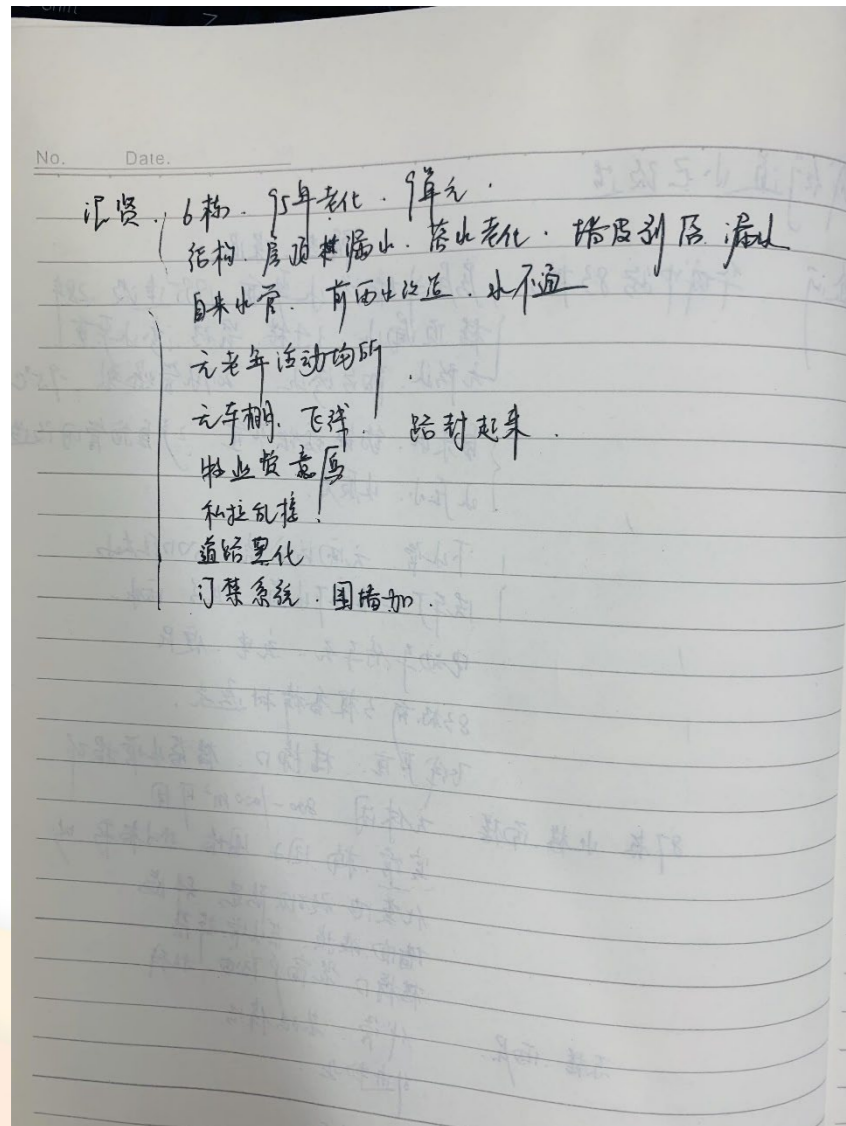


■ 现状研判

■ 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：

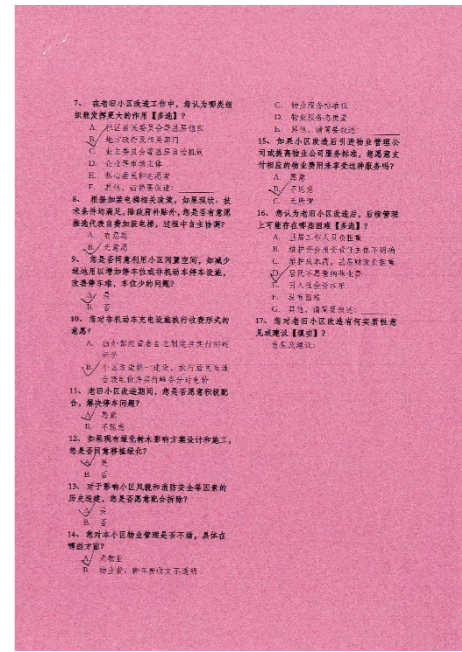
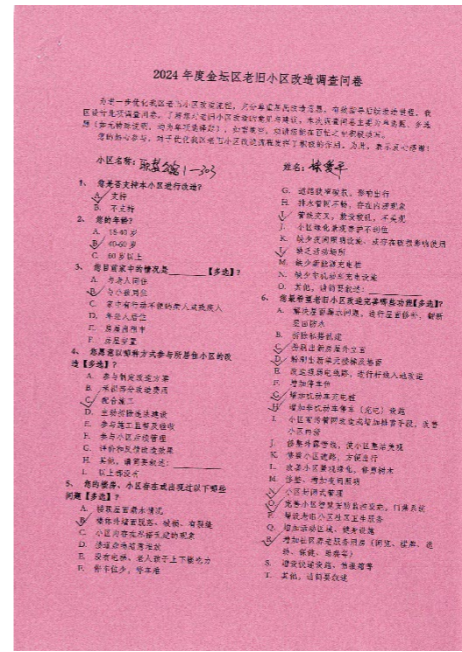
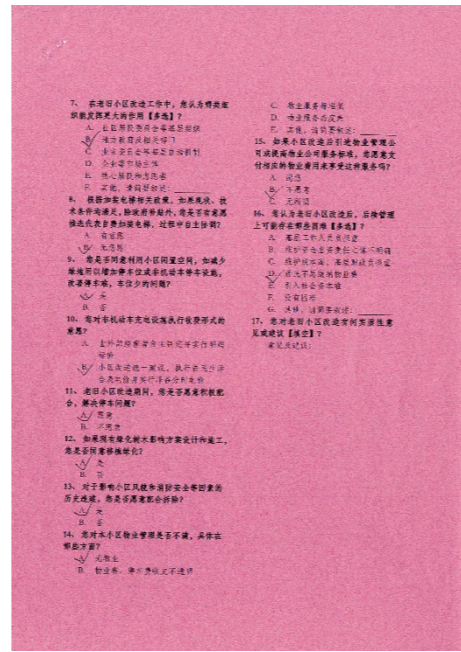
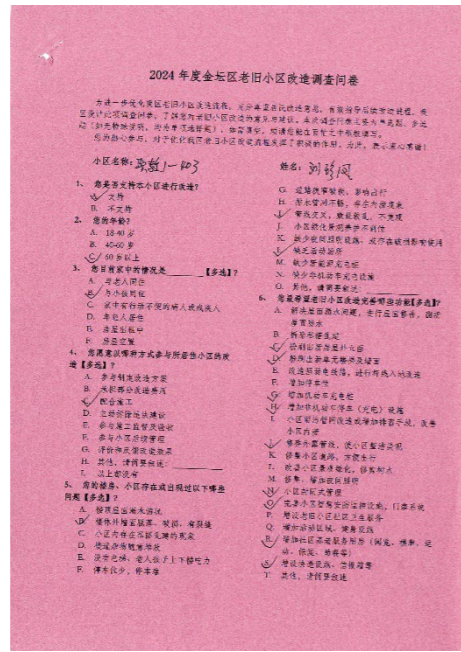
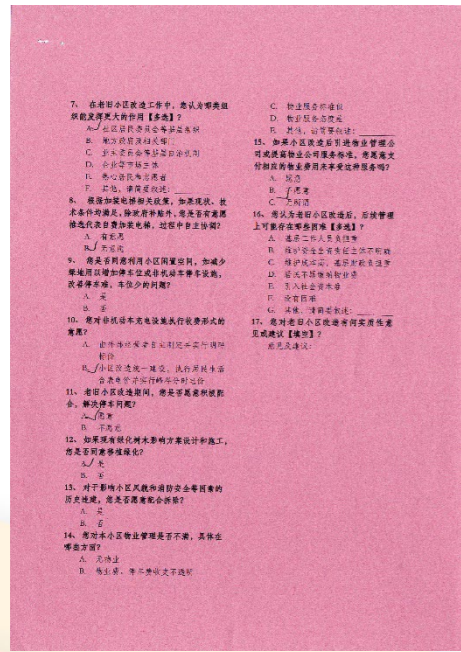
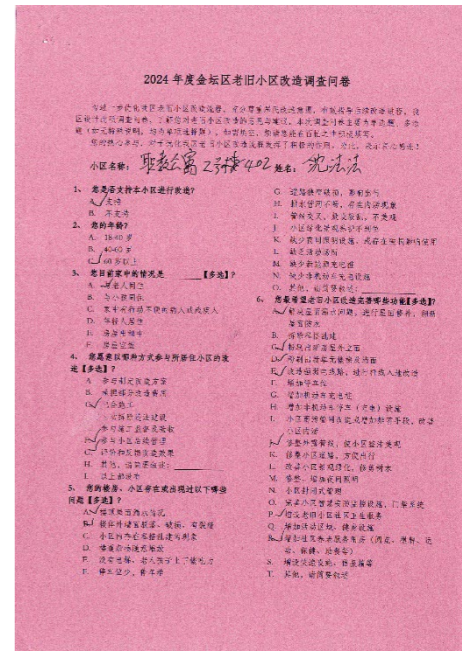
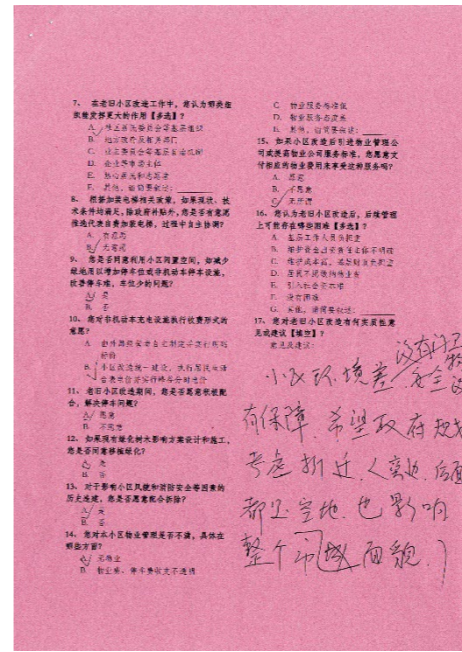
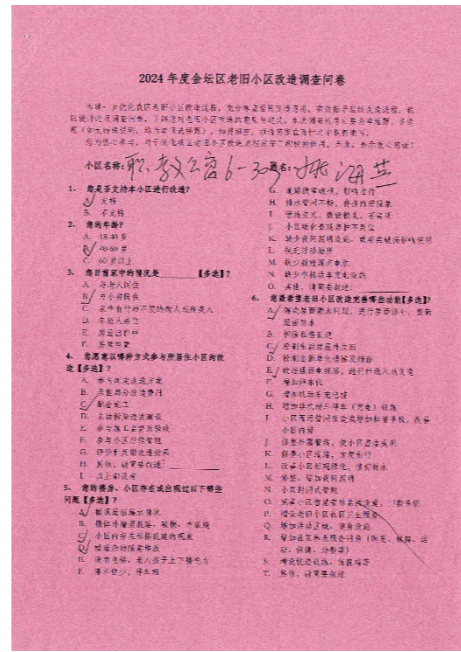
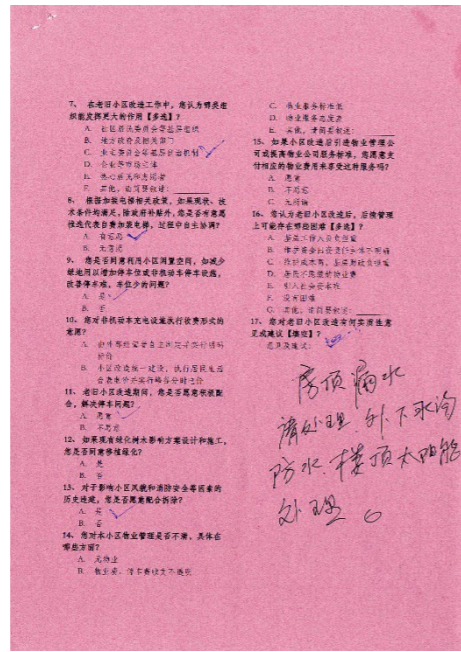
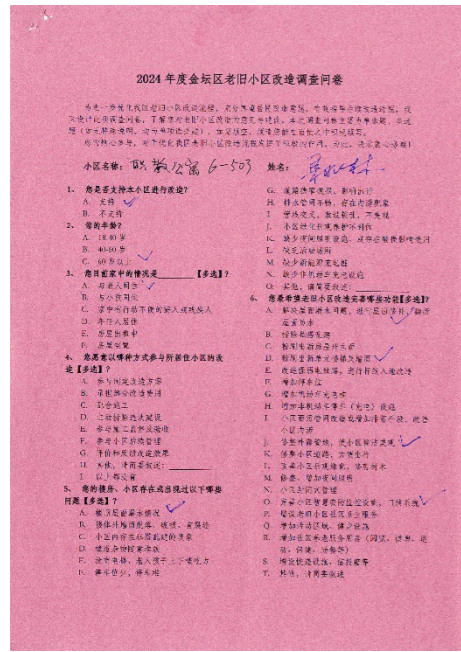
1. 屋面漏水，墙皮剥落渗水
2. 自来水管锈蚀，水压不足
3. 雨水管道虽经过改造但仍排水不畅
4. 小区缺少老年活动场所
5. 无非机动车充电棚
6. 封闭式管理小区，引入物业服务
7. 小区内私拉乱接问题
8. 道路黑化
9. 增加围墙与门禁系统



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85份，居民问卷采集率达到85%。



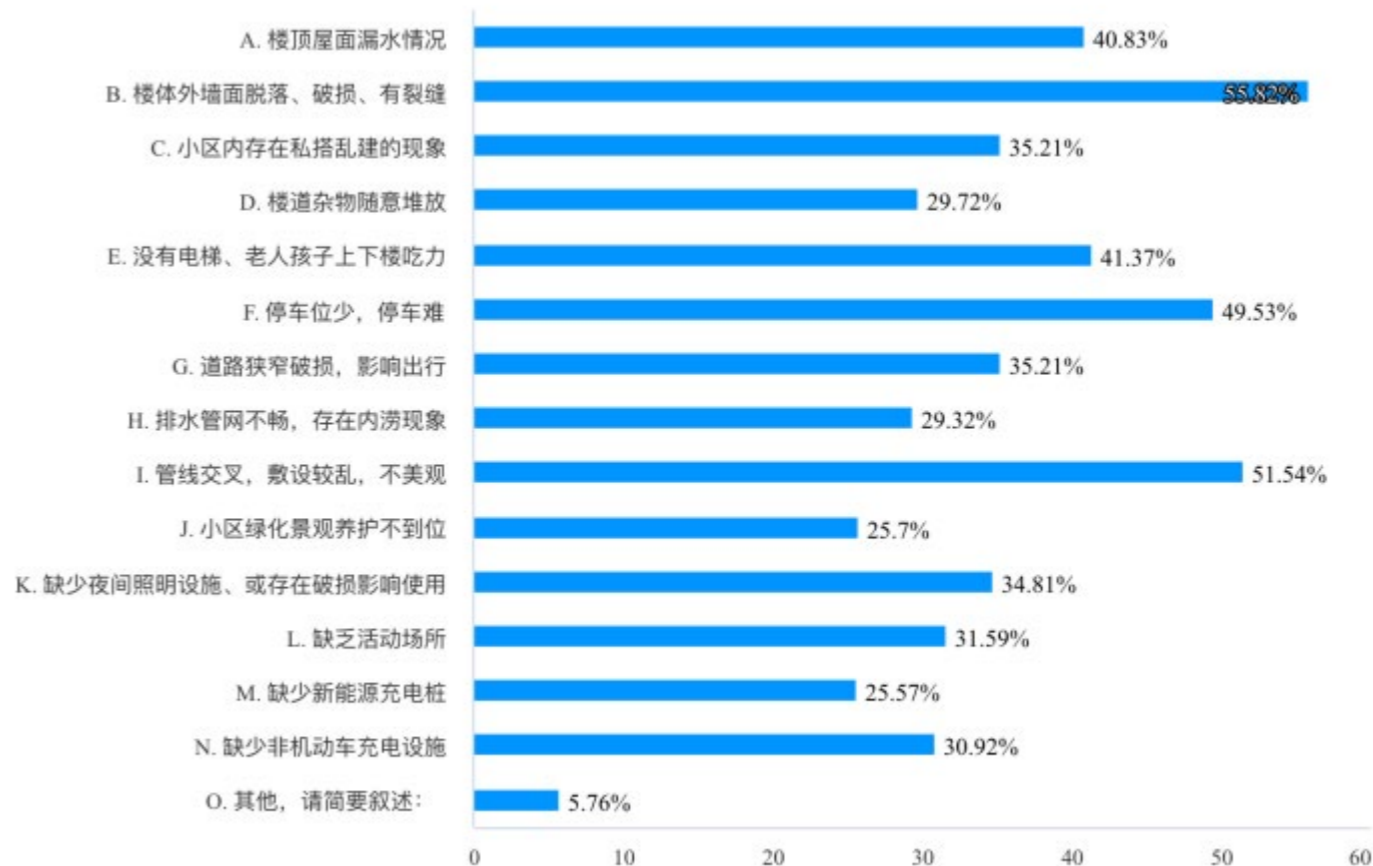
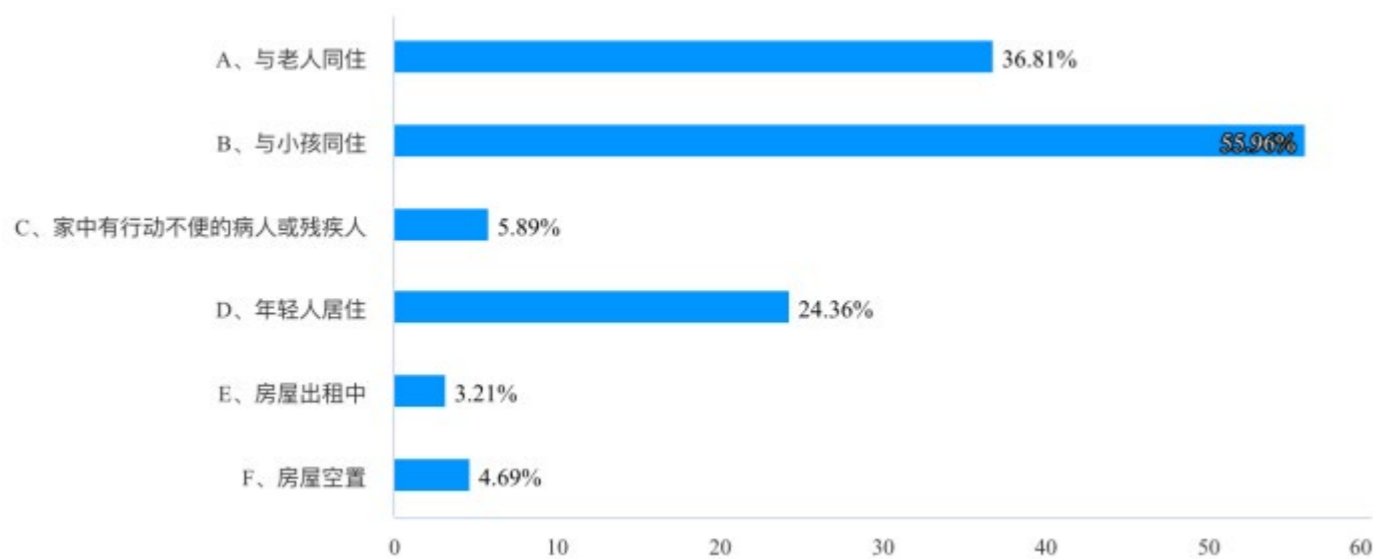
■ 现状研判

■ 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%。

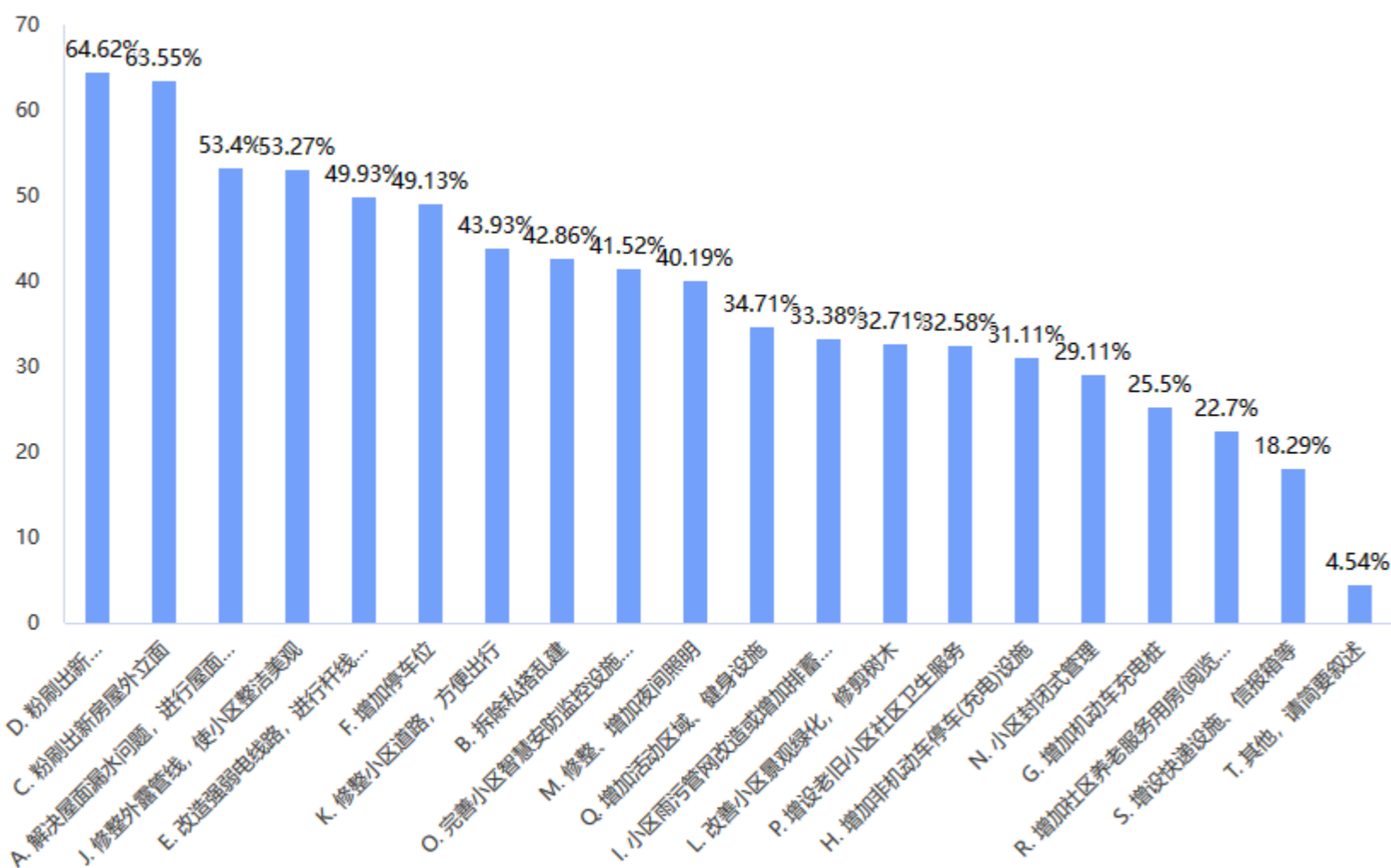
从家中的居住情况来看，有55.96%的居民是与小孩同住的，有36.81%的居民是与老人同住，有5.89%的居民表示家中有行动不便的病人或残疾人，在小区后续的改造中需要考虑儿童以及老年人的活动需求，同时进行无障碍改造，满足行动不便人群的出行需求。从居民反映的小区出现的各类问题来看，楼梯外墙脱落、破损、有裂缝的情况最多，占比达到55.82%；同时管线交叉杂乱、停车位少、停车困难、楼顶屋面漏水等问题的占比也超过了40%。



■ 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

空间充足，可改造性强

基础较好、配套设施完善

问题

建筑风貌亟待提升

屋面外墙漏水严重

供水排水等基础设施较差

物业管理欠缺

活动空间需要提升

缺少非机动车充电设施



03 策划研究

Transformation Content



■ 规划策略



围绕“民生导向、长效运营、解决实用问题”三大目标，制定本次改造策略。



遵循意愿，人性改造

根据现场调研的实际情况，遵循小区居民的改造意愿，解决居民的合理需求，合理制定改造方案。



尊重现状，合理改造

充分尊重现状，利用现状低效资源，增加小区活动空间，满足居民活动需求。



严守标准，合规改造

对照各级评价标准，高要求高质量完成改造。





■ 改造目标

通过改造，将小区打造成房屋建筑精美、环境景观优美、基础设施完善、配套服务齐全、住区治理精细的美好新家园。



04 改造内容

Transformation Content



■ 总平面方案

建筑本体改造：

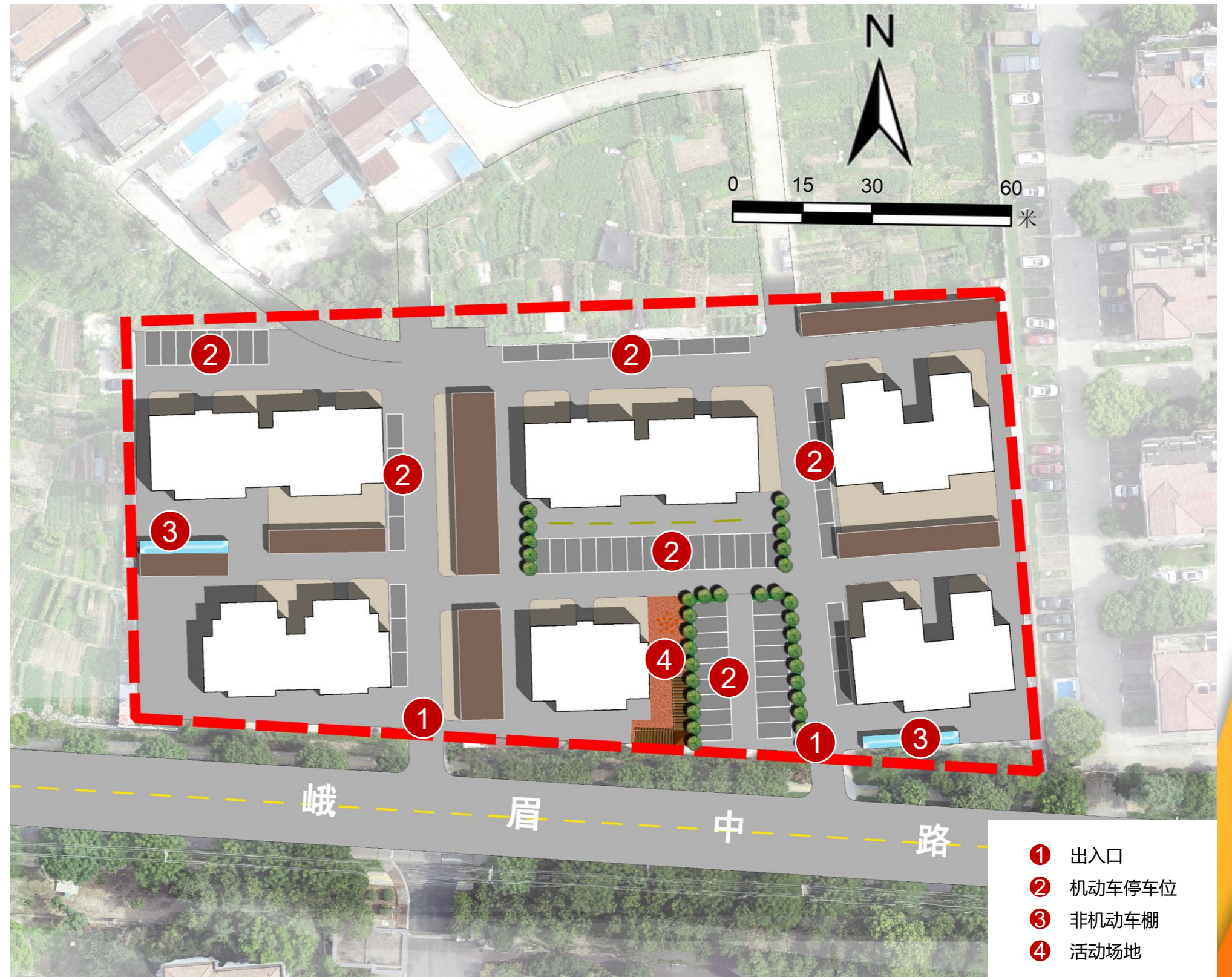
1. 建筑屋面修补出新改造
2. 建筑外立面出新改造
3. 出新单元出入口
4. 建筑适老化改造

公共空间改造：

1. 小区出入口更新改造
2. 出新活动场地
3. 道路黑化改造

配套设施改造：

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



■ 交通组织

交通体系：

对小区内道路及绿化空间进行重新梳理，合理规划交通系统，对较窄路面进行合理拓宽，保证机动车通行顺畅。

小区内交通体系主要分为小区的主要道路与次要道路，主要道路宽度**5-7米**，沥青铺装，次要道路宽度**4-5米**，沥青铺装。

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。

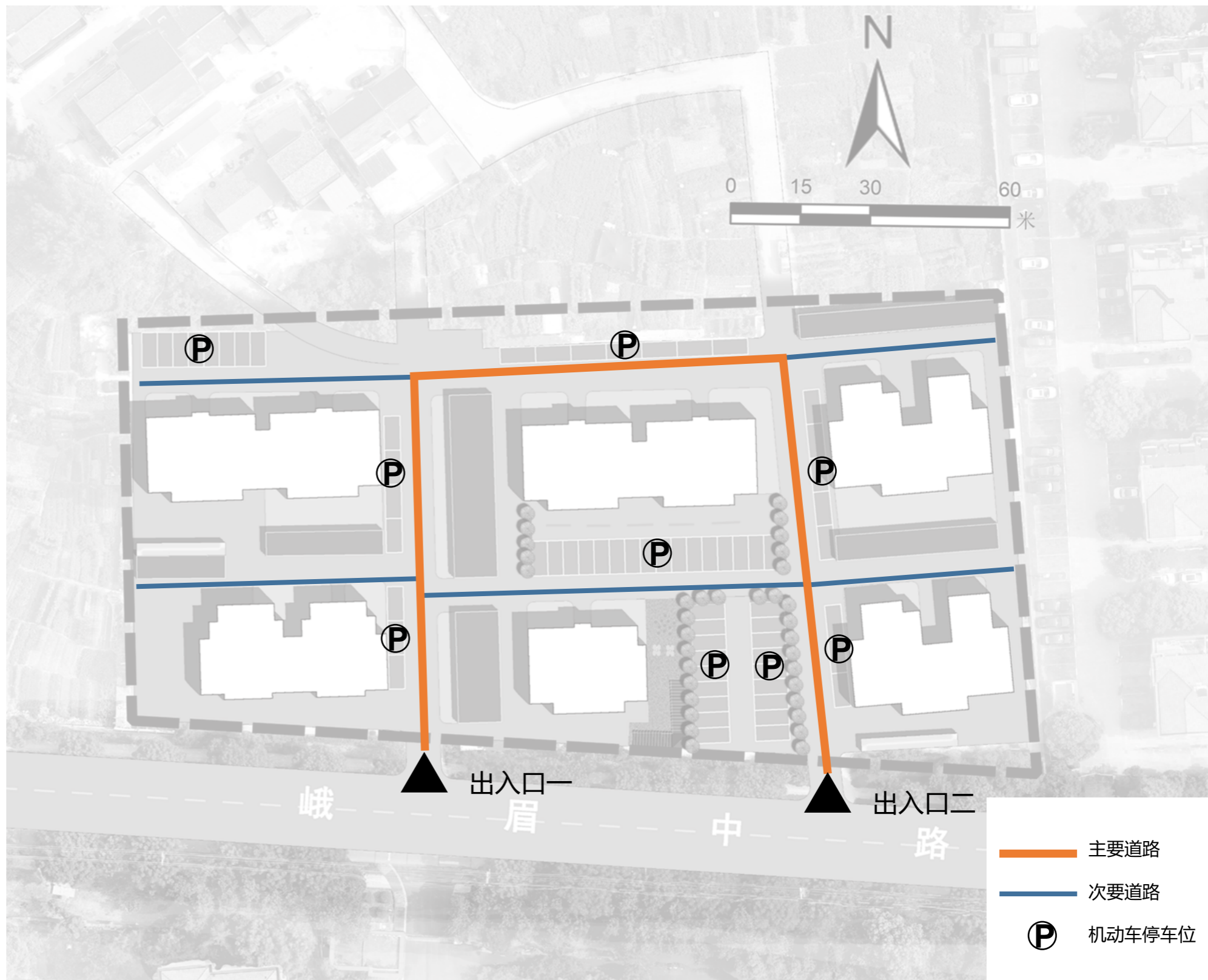
机动车停车主要通过小区内集中停车场地以及路边停车位解决，重新划线后小区内机动车停车位共64个，基本满足居民停车需求。

非机动车停车主要利用小区原有的非机动车停车库，同时增补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：

改造后小区内共有两个出入口，都为机动车与行人混行出入口。

各个出入口均增设道闸系统与人脸识别系统，同时设置门卫岗亭对机动车与行人进行管理。



■ 专项改造

□ 建筑本体

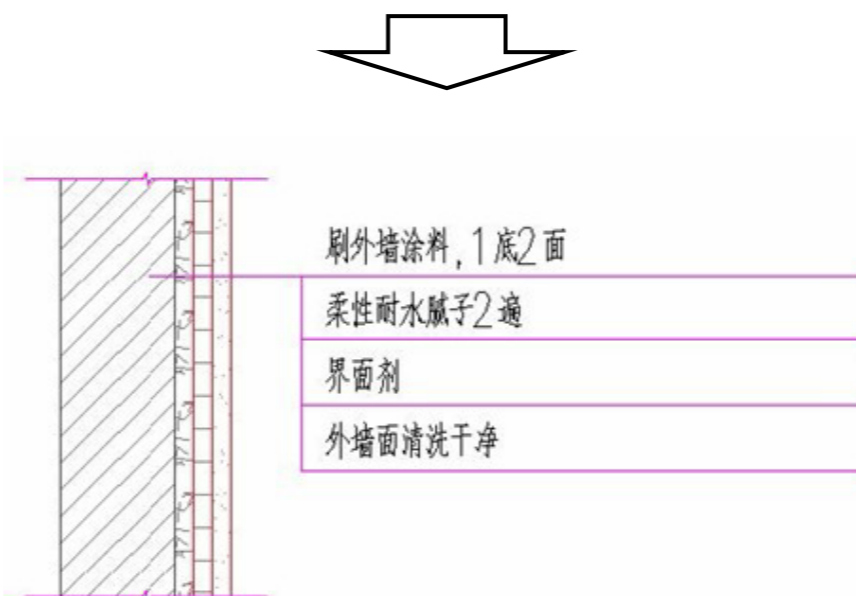
□ 建筑立面改造

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、渗水现象;
3. 屋檐处的马赛克瓷砖有部分破损脱落现象, 存在安全隐患。

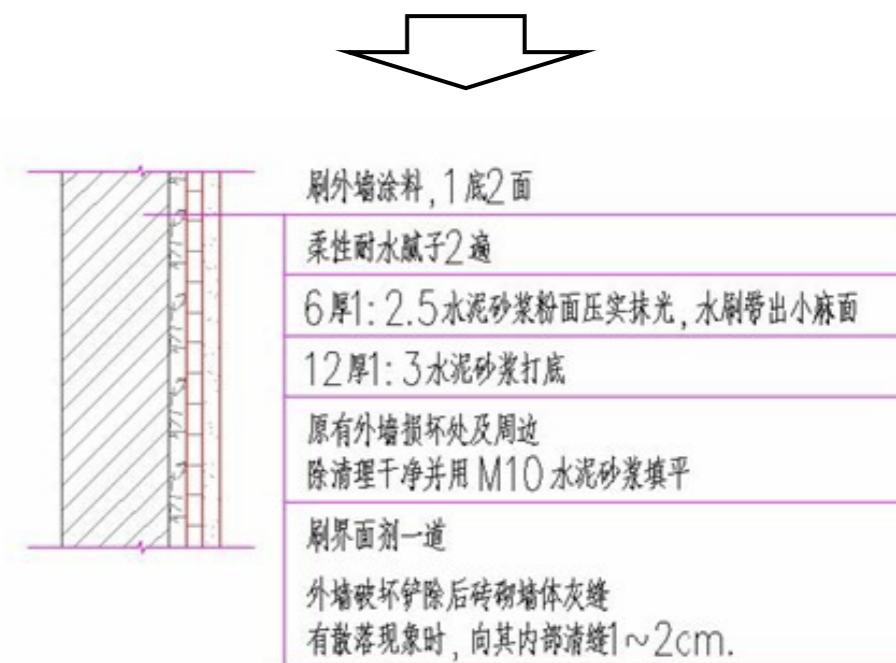
改造措施:

1. 在小区实施改造前拆除小区内的违章建筑;
2. 对于表面有涂料、表面完整无破损的墙面: 基层清理完成后, 不批腻子, 刷外墙涂料、一底两面, 确保外墙不出现透底、反色、不均匀的现象。
3. 对原有阳台处及屋檐的马赛克瓷砖进行铲除后, 进行外墙处理。



外墙面改造大样图

注: 适用于外立面不铲除时
(适用于基面为水泥砂浆的部位)



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)

类别	数量
建筑立面改造	12000m ²

■ 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

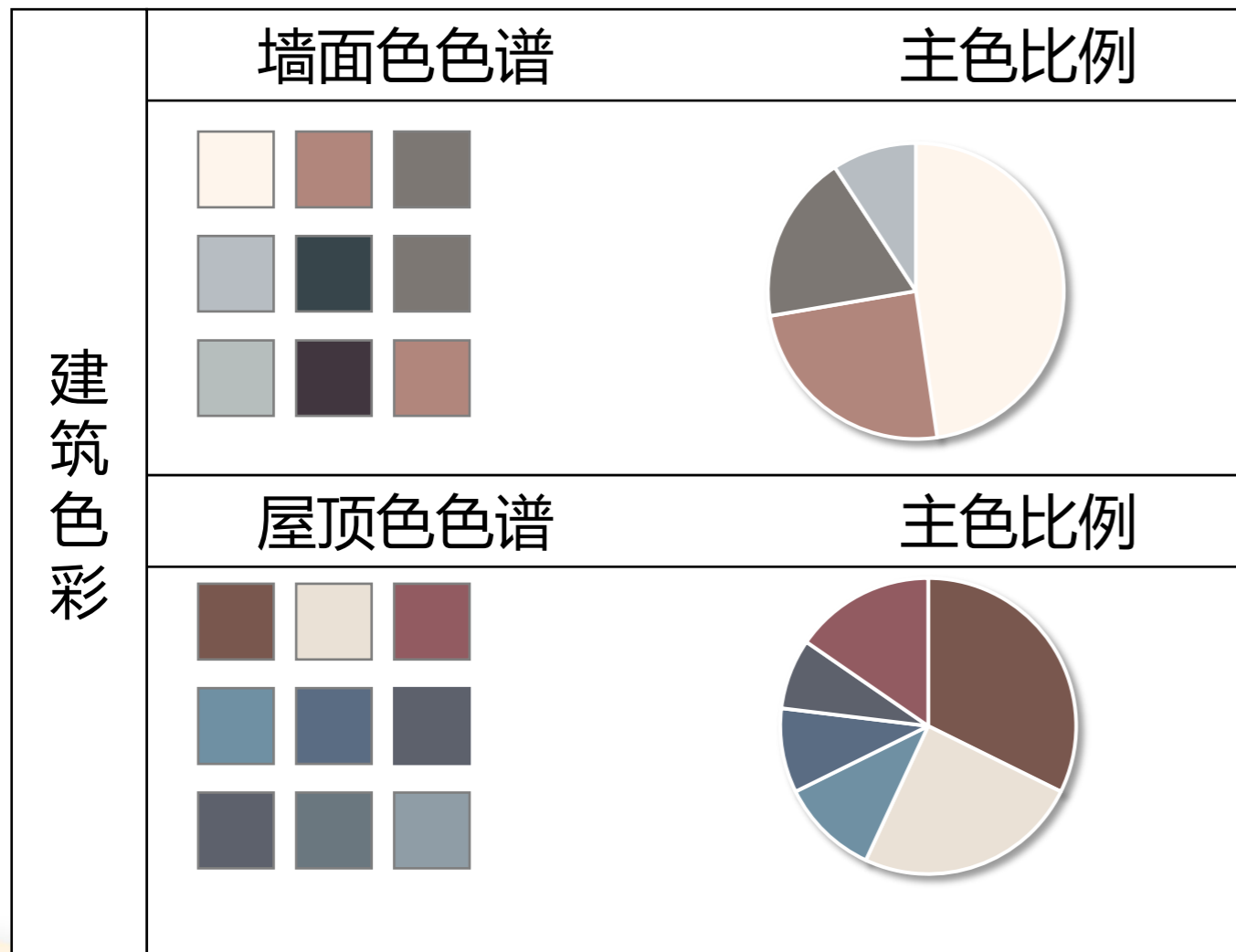
■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 建筑色彩

周边建筑色彩提取：

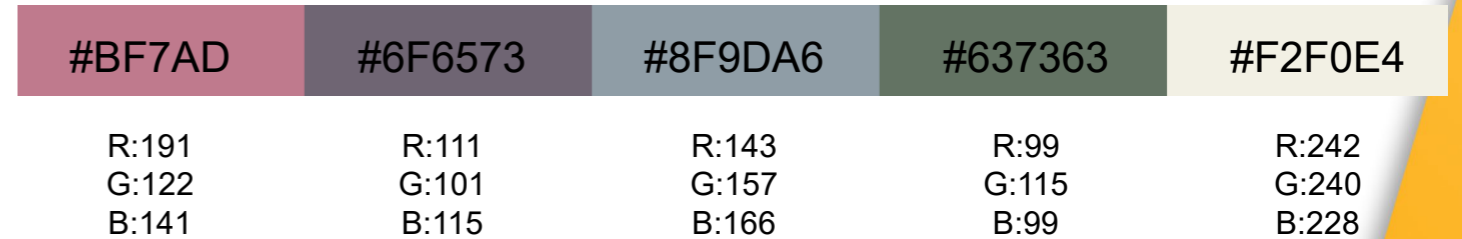
通过墙面色、墙面点缀色、屋顶色、玻璃色四方面组成建筑色彩色谱。



虹亚美丽华公寓



金胜小区



■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 建筑色彩



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绀红色弹性涂料，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

绀红

#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. 小区全部为坡屋面，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，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	2240m ²

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 单元入口改造

现状问题:

1. 现状单元出入口门廊上马赛克瓷砖有部分脱落，存在安全隐患；
2. 单元门灯缺失，影响居民夜间出行安全。

改造措施:

1. 检查加固门廊表面；
2. 增设单元门灯。



类别	数量
单元出入口改造	9处



■ 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

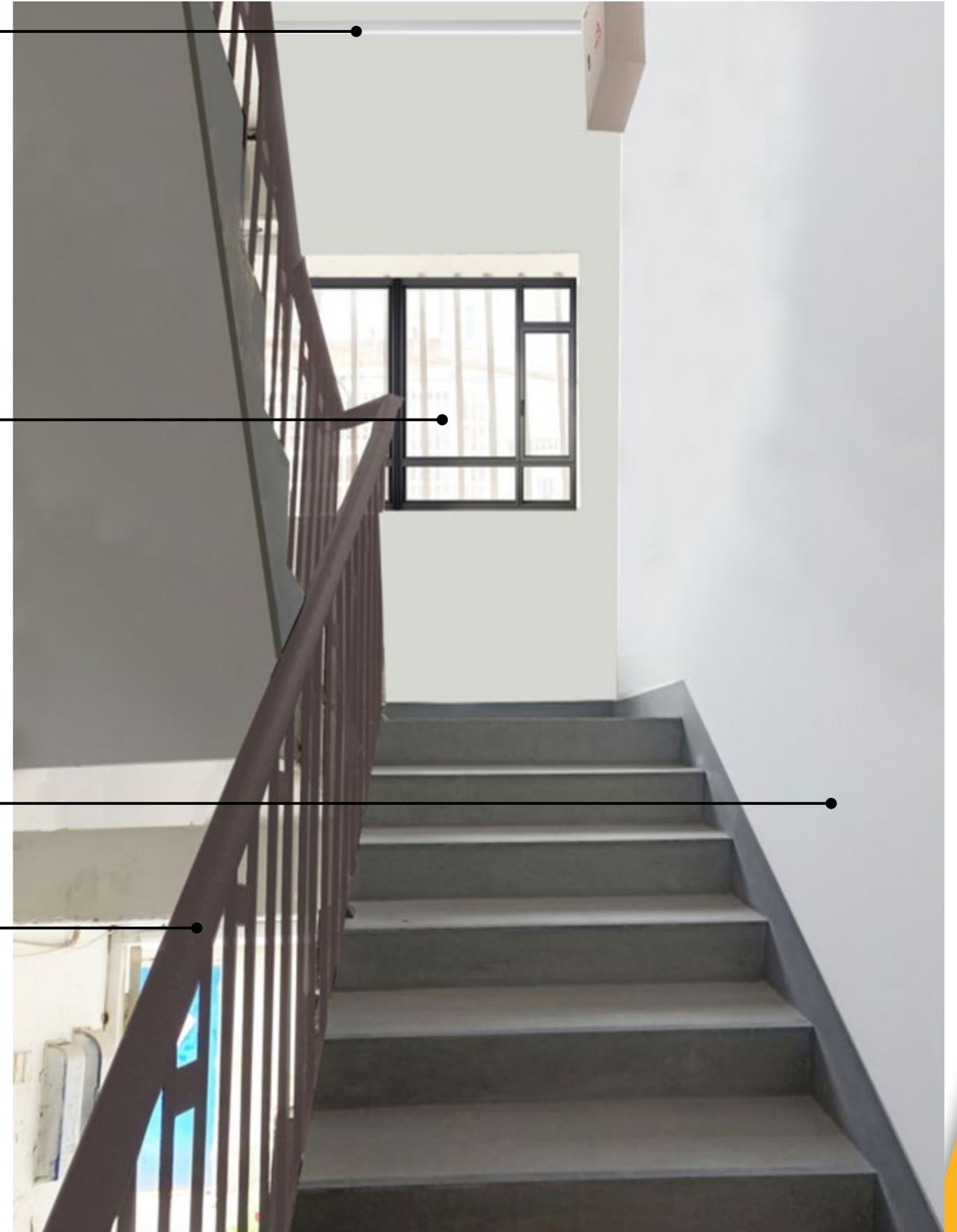


整理楼道内管线

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. 小区现状为开放式小区，小区西北侧的周边村庄村民需借道小区内部道路通行；
2. 小区内有两口水井，影响安全。

改造方式：

1. 在小区的两个入口设置小区标识，设置道闸并增设门卫岗亭，对进出小区的车辆进行管理；
2. 对两口水井在征求居民意见的情况下进行填埋处理，必要时井口周围设置必要的安全防护设施。

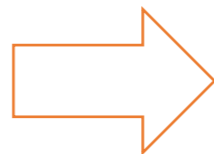


类别	数量
增设道闸	2处

■ 专项改造

□ 公共空间

□ 出入空间



■ 专项改造

□ 公共空间

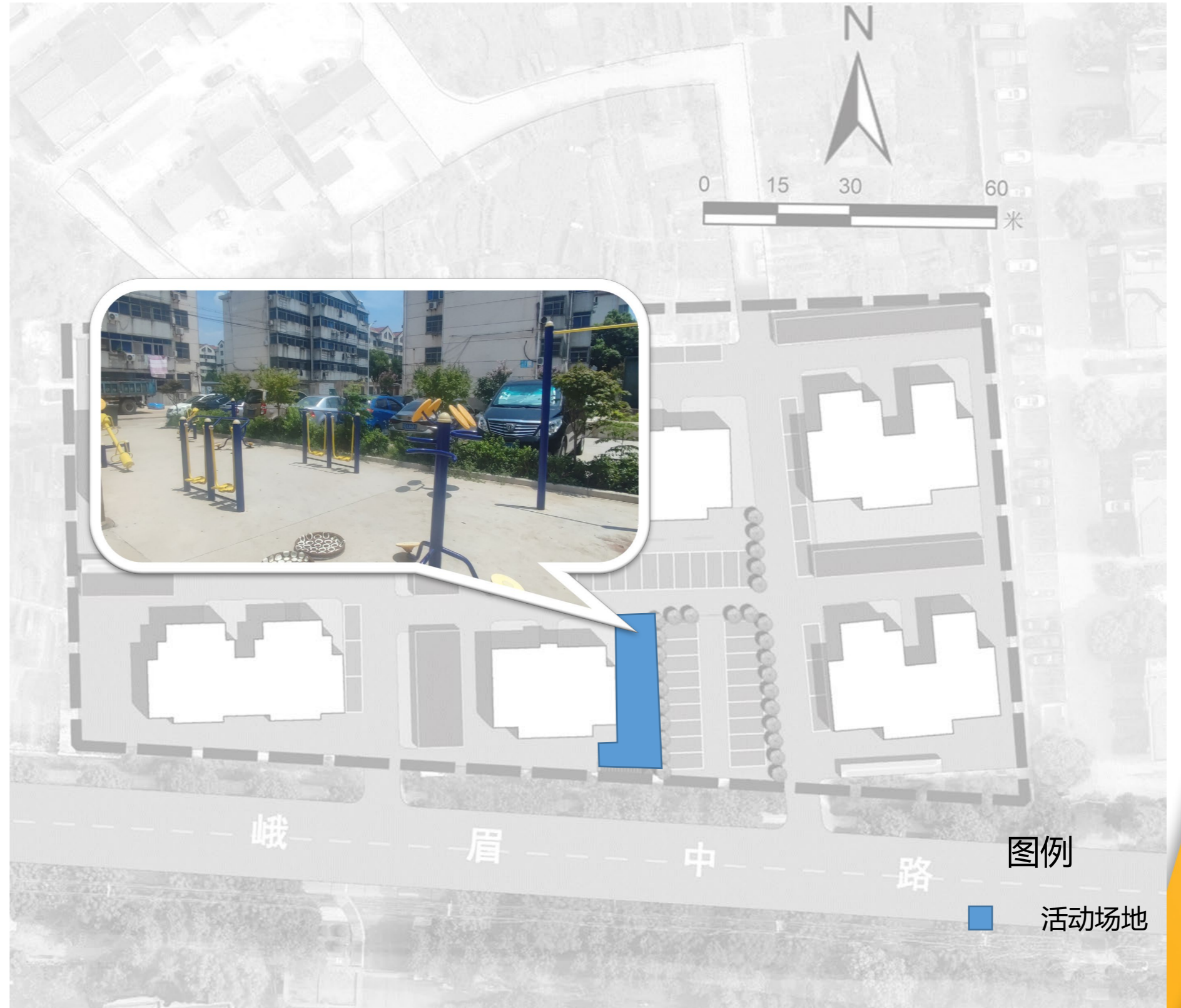
□ 活动场地

现状问题:

1. 小区内现状活动场地布置简单，缺少休憩座椅等设施。

改造方式:

1. 改造小区原有活动场地，扩大场地面积；
2. 场地内增设健身设施及休息座椅；
3. 增加宣传栏和连廊提升景观品质；
4. 同时可考虑增加部分儿童活动设施，满足小区儿童活动需求。

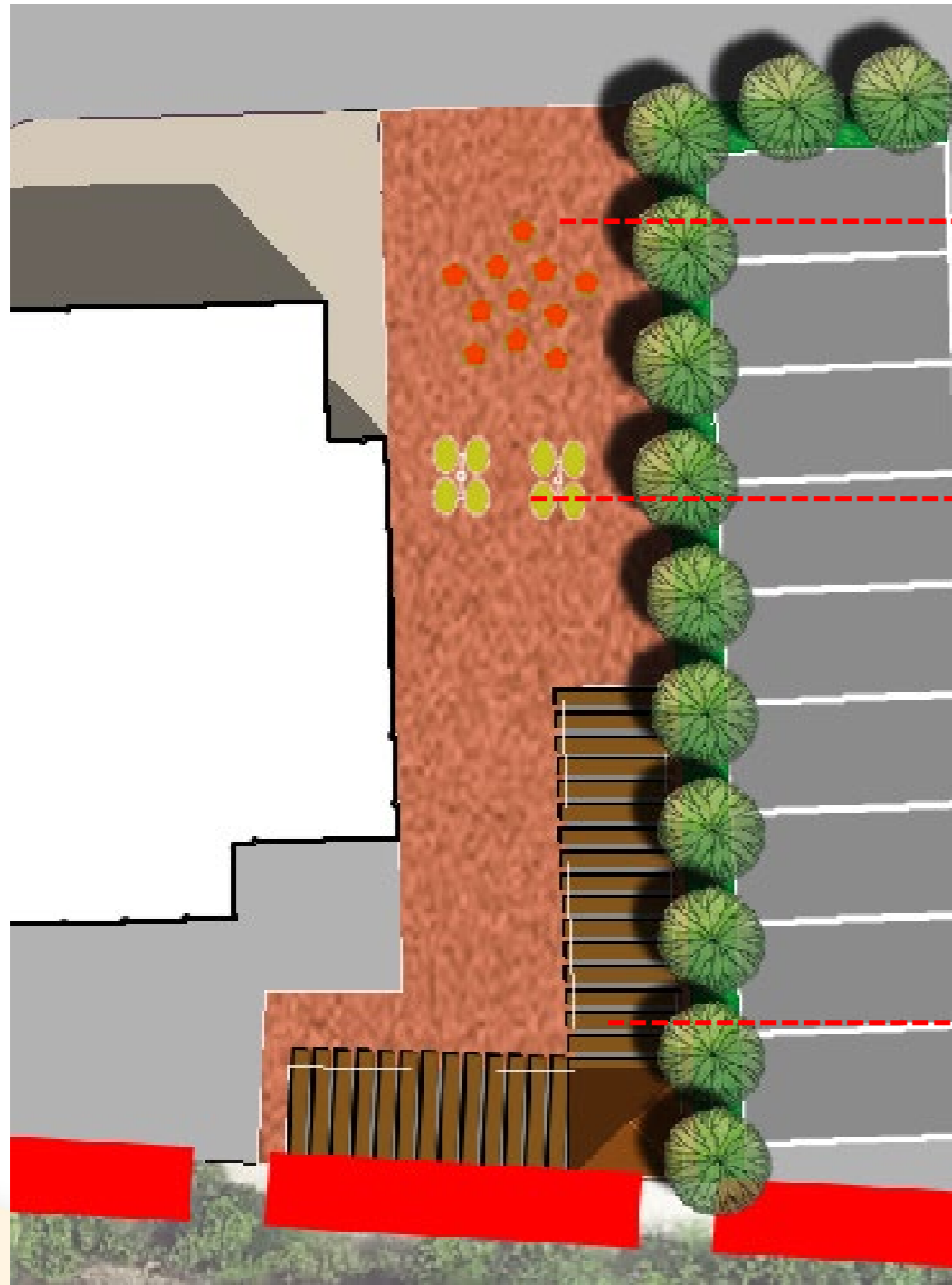


类别	数量
活动场地改造	130m ²

■ 专项改造

□ 公共空间

□ 活动场地



增加儿童活
动设施



增加健身设
施



增加文化休
闲长廊



■ 专项改造

□ 公共空间

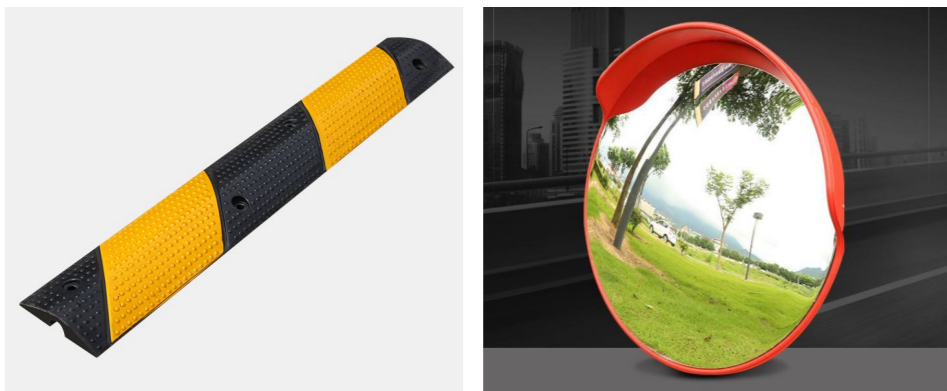
□ 道路黑色化改造

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. 结合弱电管线下地，修补破损路面，道路全面黑色化改造；
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	3500m ²



■ 专项改造

□ 配套设施

□ 消防设施

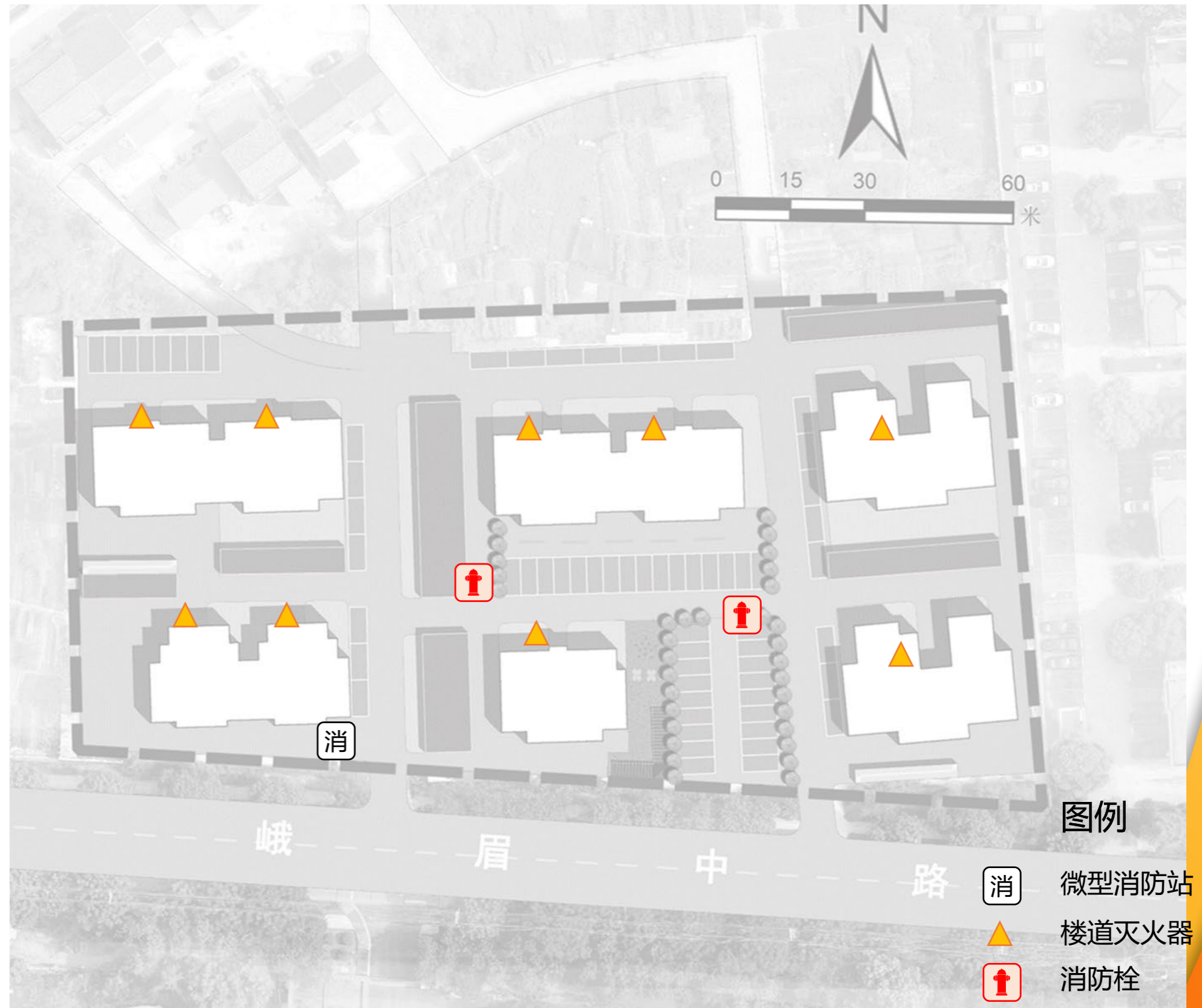
现状问题:

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	2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：

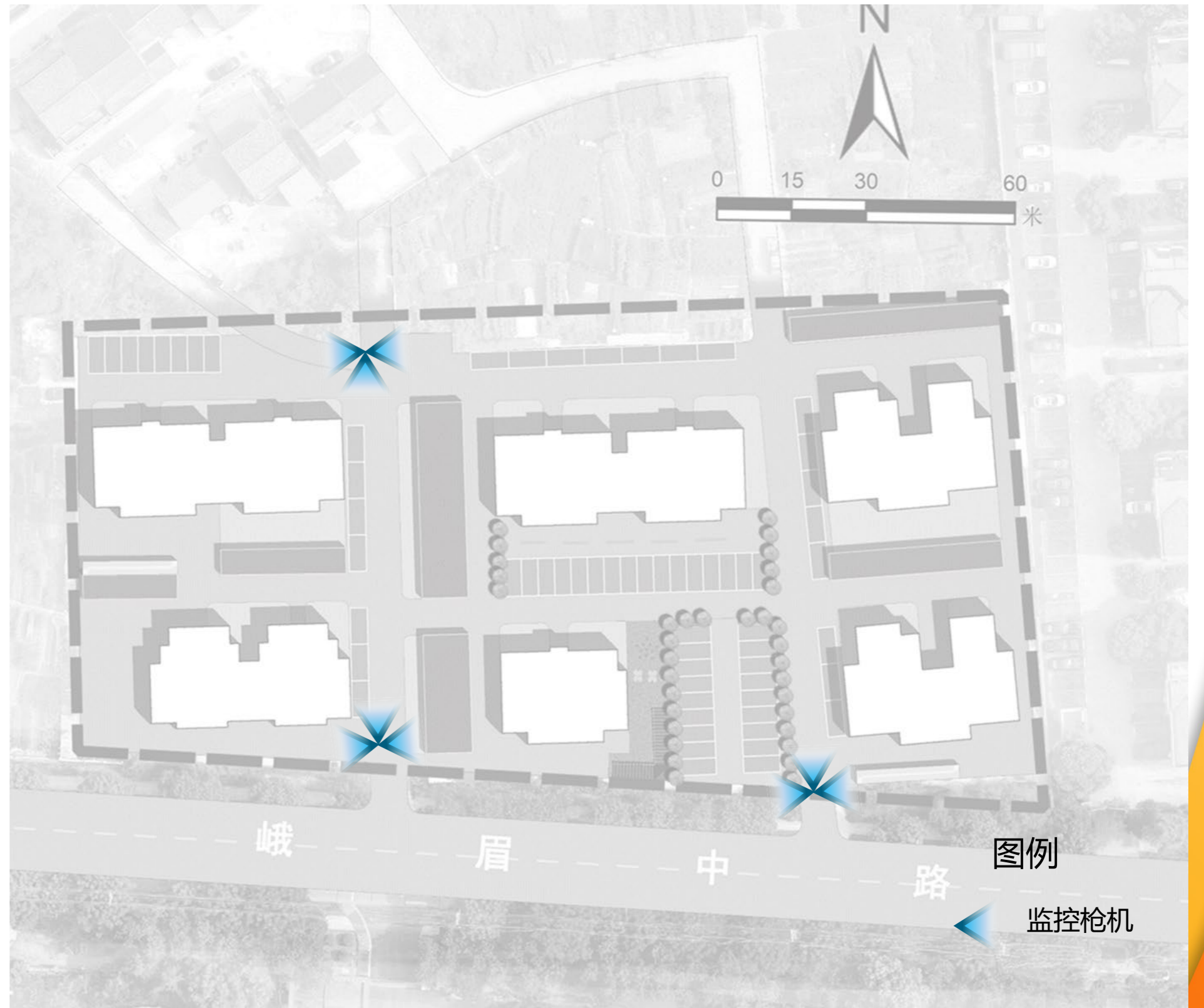
1. 小区现状无监控安防设施。

改造方式：

1. 在小区出入口合理布置监控设施，
并接入公安监控系统。



类别	数量
监控枪机	3处



■ 专项改造

□ 配套设施

□ 机动车停车设施

现状问题:

1. 机动车停车位数量略有不足，存在路边违停的情况；
2. 小区电动汽车占有量上升，现状无统一电动车充电设施。

改造方式:

1. 对两处集中停车场重新划线，合理布局，增补部分车位；
2. 在路边画设部分停车位，满足居民停车需求；
3. 改造部分停车位，统一加装电动汽车充电设施；
4. 改造后小区内共有停车位64个，其中充电车位6个。



类别	数量
机动车停车位	64个
充电停车位	6个

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 非机动车停车设施

现状问题：

1. 非机动车充电设施不足，居民车库因未通电导致私搭乱接充电现象严重，存在一定的安全隐患。

改造方式：

1. 对于现状非机动车库进行加固，外墙统一粉刷，并增加供电设施，满足居民停车充电需求；
2. 增加两处非机动车集中停放和充电的停车棚；
3. 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。

类别	数量
出新非机动车库	648m ²
新增非机动车停车棚	60m ²



■ 专项改造

□ 配套设施

□ 非机动车停车设施



新增非机动车停车棚示意

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 排水设施

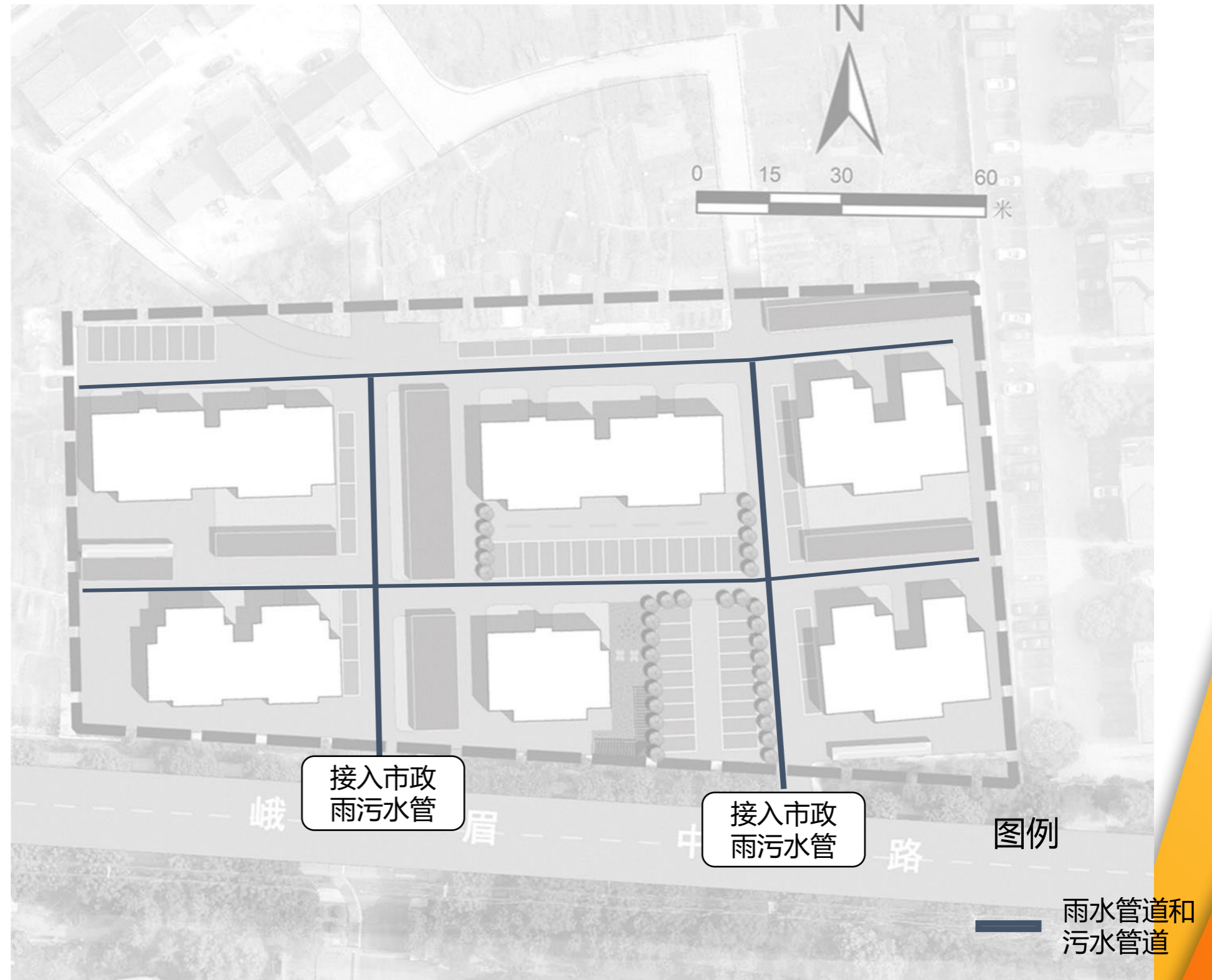
现状问题：

1. 小区内现状排水已进行雨污分流改造，但雨污分流改造效果较差，仍存在排水不畅、雨天内涝的问题；
2. 井盖与路面不齐平，影响居民出行安全。

改造方式：

1. 对雨污水管道进行检修，接入市政主管网处设置提升泵，满足排水需求；
2. 结合道路黑化布置井盖，消除高差问题。

类别	数量
雨水管	380m
污水管	380m



■ 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。

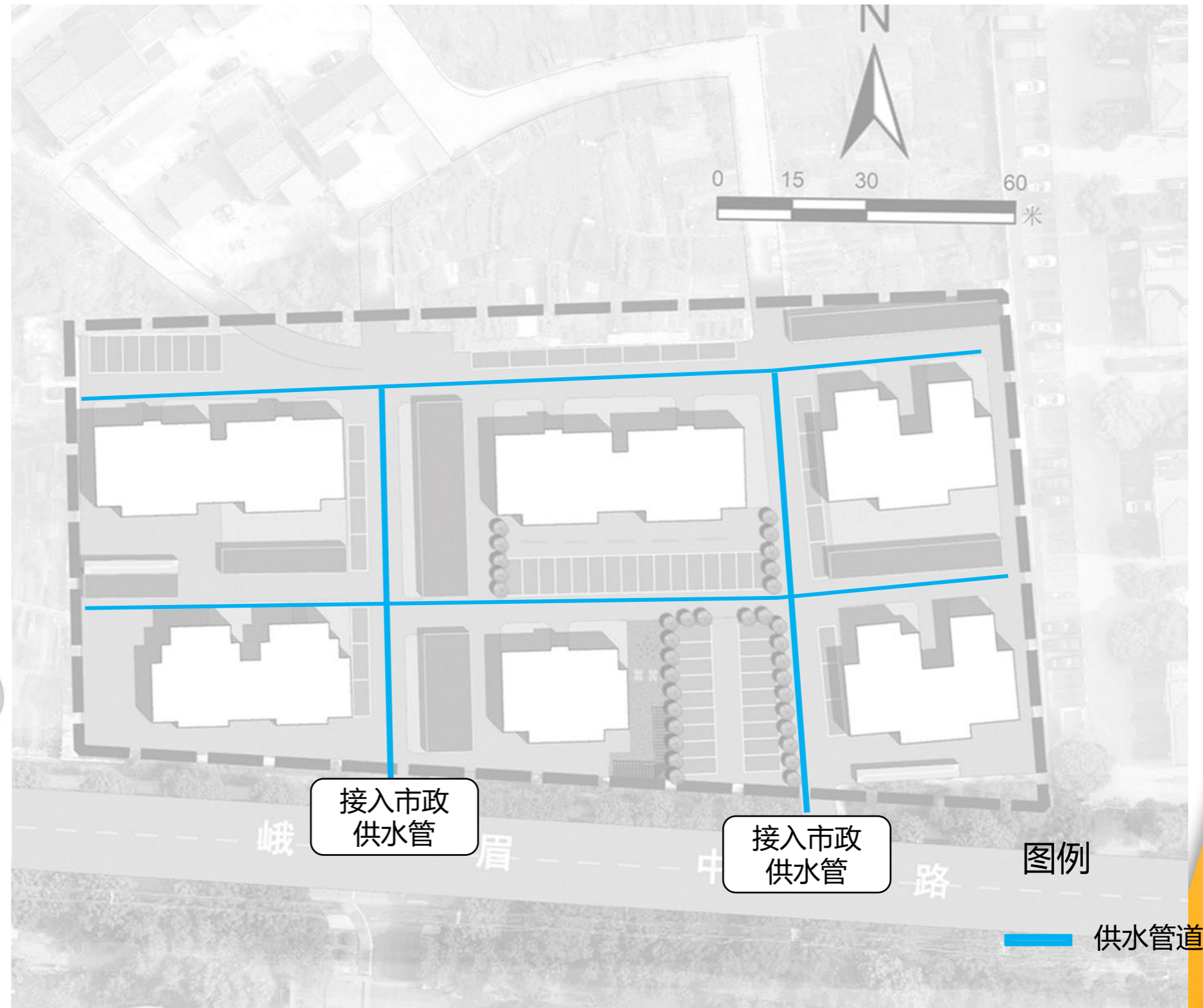
改造方式:

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	380m



■ 专项改造

□ 配套设施

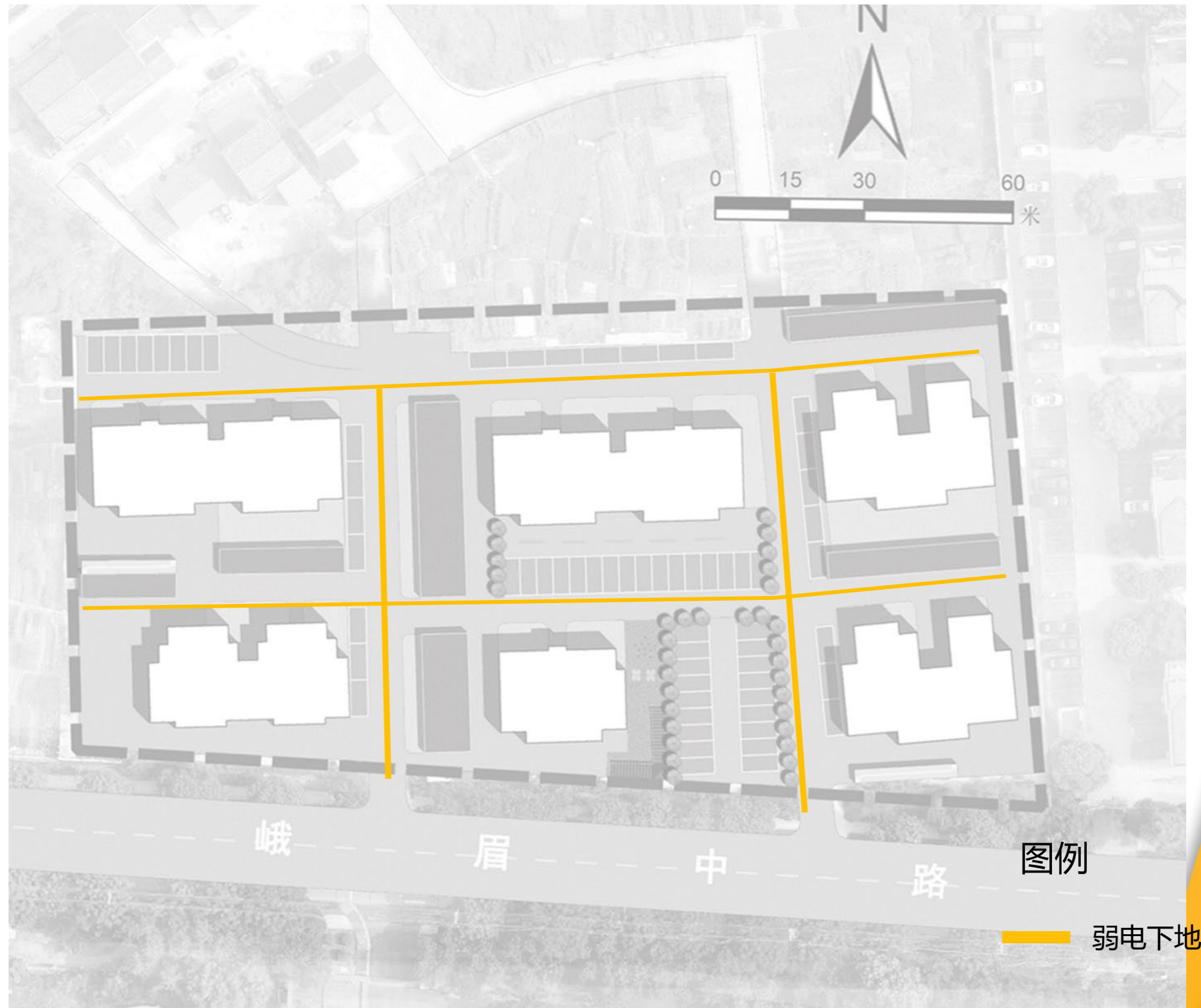
□ 电力电信设施

现状问题:

1. 现状线路杂乱无章，形象差，且有一定的安全隐患；
2. 非机动车库未接电，导致居民私拉乱接现象严重。

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。



类别	数量
弱电下地	380m

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 燃气设施

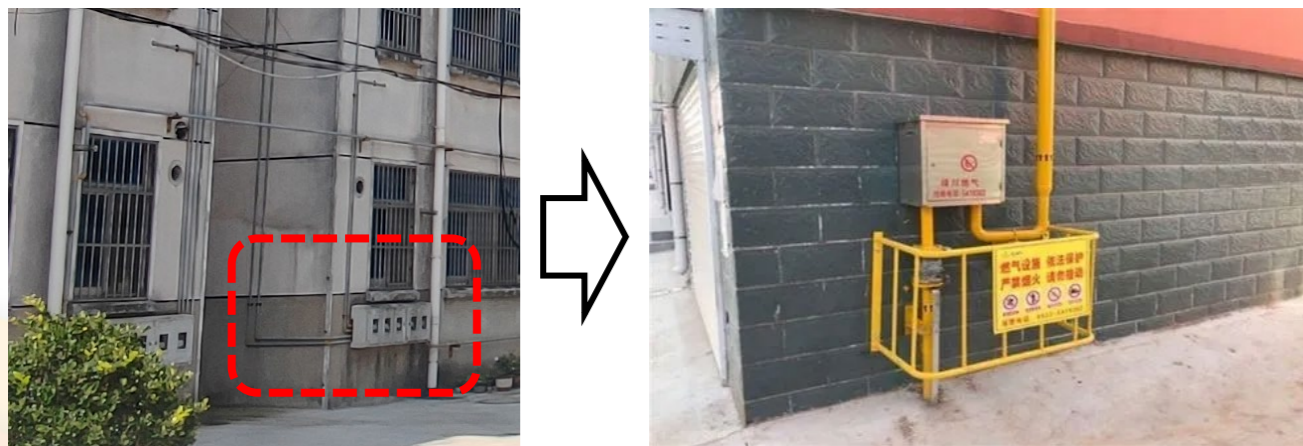
现状问题:

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。



类别	数量
垃圾分类收集亭	1处



■ 专项改造

□ 配套设施

□ 照明设施

现状问题:

1. 现状高杆路灯，数量不足，难以满足夜间照明需求。

改造方式:

1. 结合现状增补部分路灯；路灯统一安装三遥。



路灯样式

类别	数量
现状路灯	4个
新增路灯	11个



图例

- 现状路灯
- 增补路灯

■ 专项改造

□ 配套设施

□ 宣传和标识设施

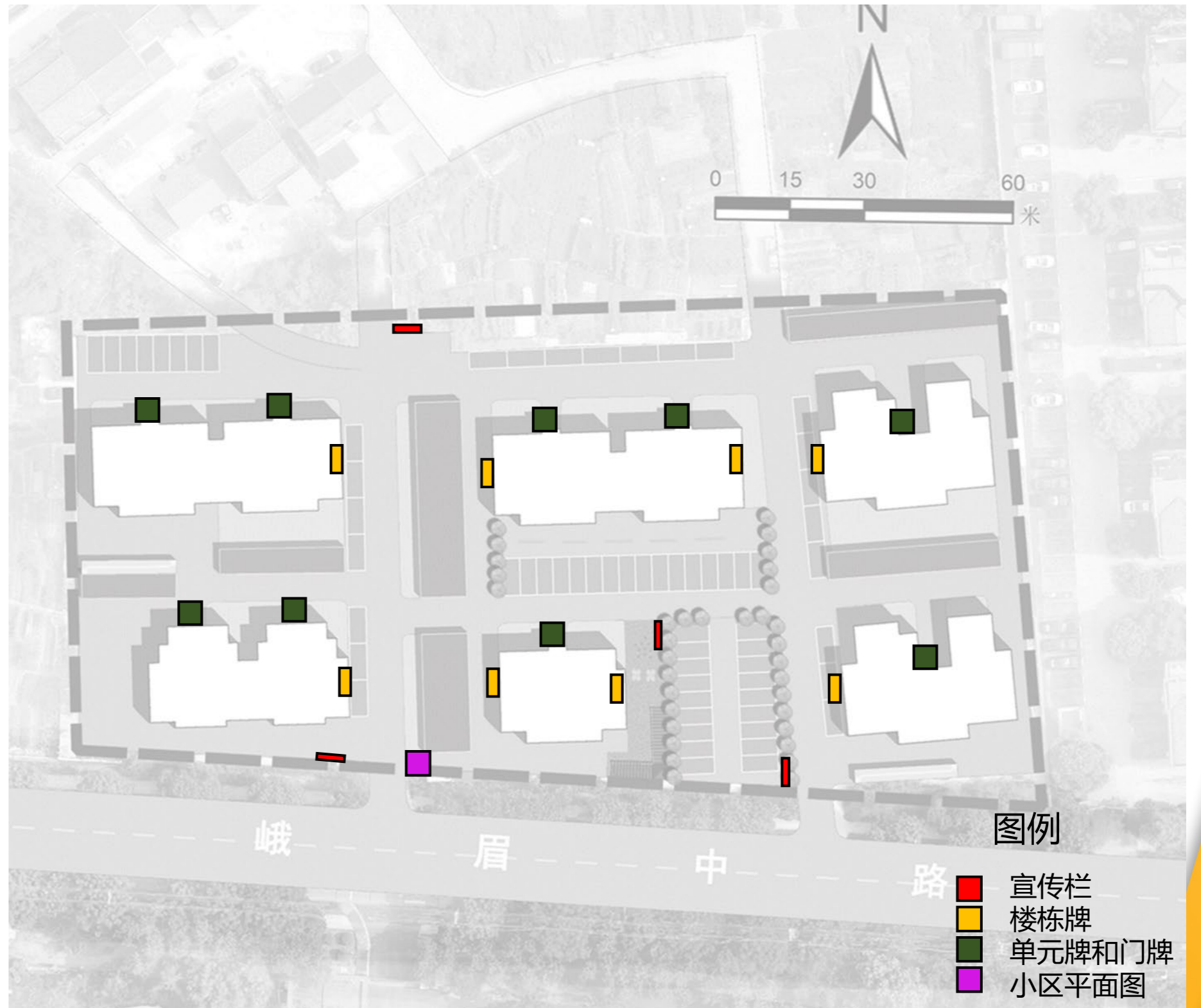
现状问题：

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	8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. 在小区实施改造前拆除小区内的违章建筑；对于表面有涂料、表面完整无破损的墙面：基层清理完成后，不批腻子，刷外墙涂料、一底两面，确保外墙不出现透底、反色、不均匀的现象；对原有阳台处及屋檐的马赛克瓷砖进行铲除后，进行外墙处理2. 建筑立面的强弱电管线，有条件的结合小区管线下地统一入地，没有条件的统一规整序化并入管线槽；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 (m ²)	12000	80	960000
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，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 (m ²)	1860	200	372000
3	单元改造	1. 检查加固门廊表面；2. 增设单元门灯。	单元数	9	5000	45000
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. 在小区的两个入口设置小区标识，设置道闸并增设门卫岗亭，对进出小区的车辆进行管理；对两口水井在征求居民意见的情况下进行填埋处理，必要时井口周围设置必要的安全防护设施。	项	1	100000	100000
6	活动场地	1. 改造小区原有活动场地，扩大场地面积；2. 场地内增设健身设施及休息座椅；3. 增加宣传栏和连廊提升景观品质；4. 同时可考虑增加部分儿童活动设施，满足小区儿童活动需求。	平方米 (m ²)	130	300	39000
7	道路出新	1. 修补破损路面，道路全面黑色化改造；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 (m ²)	3500	180	630000
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. 在小区出入口合理布置监控设施，并接入公安监控系统。	项	3	10000	30000
10	机动车停车	1. 对两处集中停车场重新划线，合理布局，增补部分车位；2. 在路边画设部分停车位，满足居民停车需求；3. 改造部分停车位，统一加装电动汽车充电设施；改造后小区内共有停车位64个，其中充电车位6个。	项	1	50000	50000
11	非机动车车位	1. 对于现状非机动车库统一增加供电设施，满足居民停车充电需求；2. 增加两处非机动车集中停放和充电的停车棚；3. 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。	项	1	90000	90000
12	市政配套整修	1. 对雨污水管道进行检修，接入市政主管网处设置提升泵，满足排水需求；2. 结合道路黑化布置井盖，消除高差问题。	项	1	300000	300000
13	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
14	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	12	3000	36000
15	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
16	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；对于非机动车库进行接电改造；2. 无法入地的电力电信设施需要进行线路梳理；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
17	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
18	其他费用		项	1	200000	200000
合计						3332000