

# 常州市金坛区电胜社区散居楼老旧小区改造方案

Reconstruction of old community in DianShengSheQuSanJuLou, 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、专项改造
- 3、项目清单







# 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 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—住房和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。



# 住房和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：住房和城乡建设部网站

字号：[默认](#) [大](#) [超大](#) | [打印](#) [分享](#) [收藏](#)

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，住房和城乡建设部、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



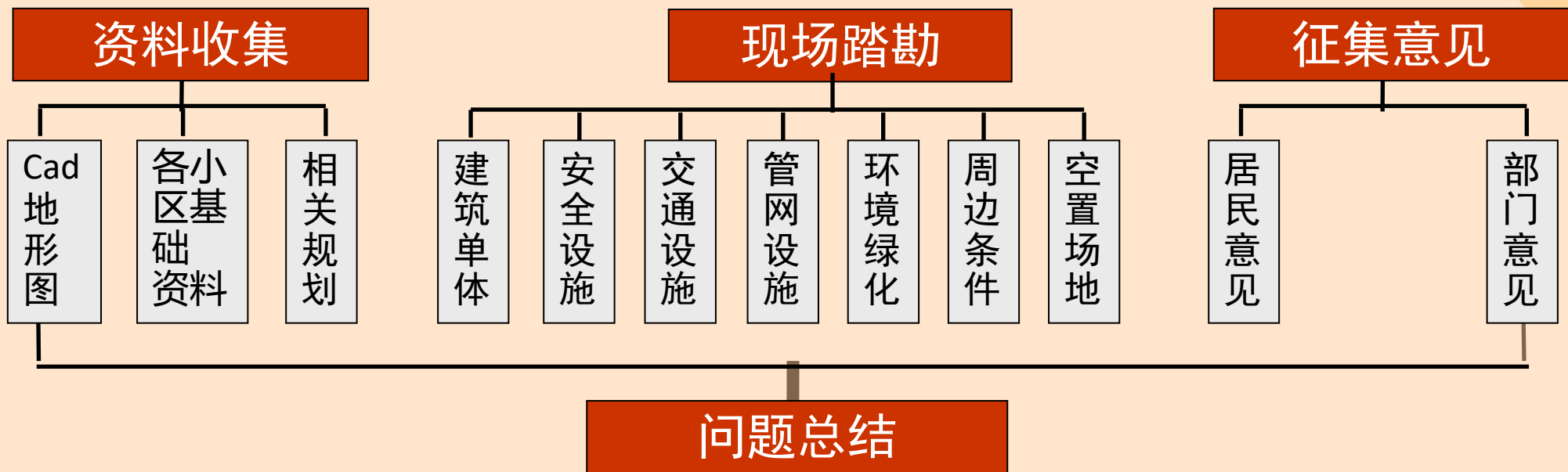
## 目 录

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

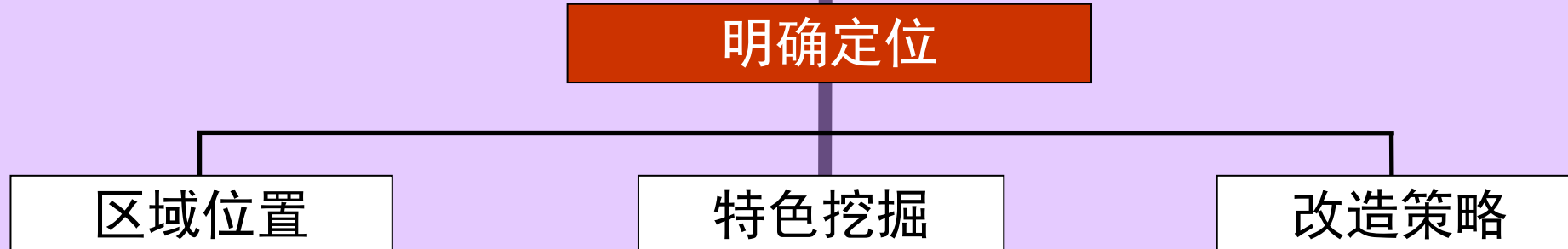


## ■ 技术路线

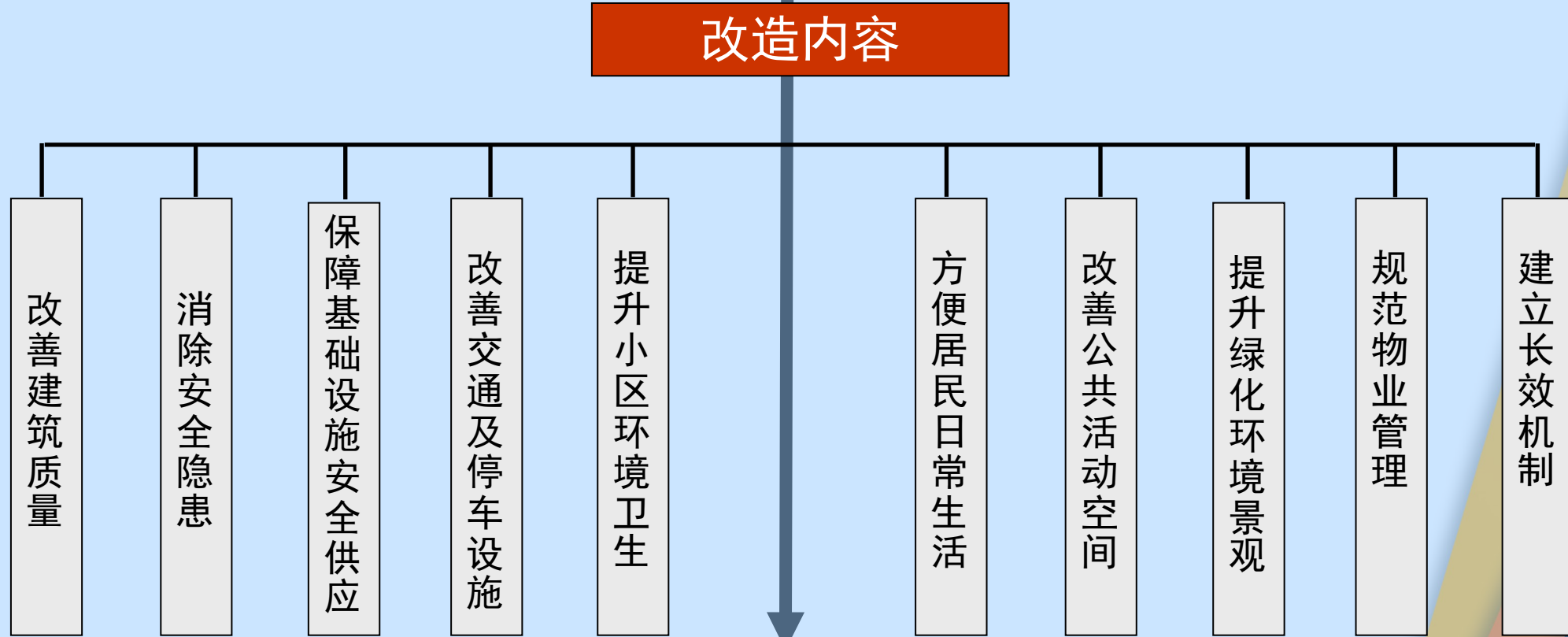
现状调查



分析策划



改造内容



工作思路与技术路线





## 02 现状解析

Analysis Of Current Situation



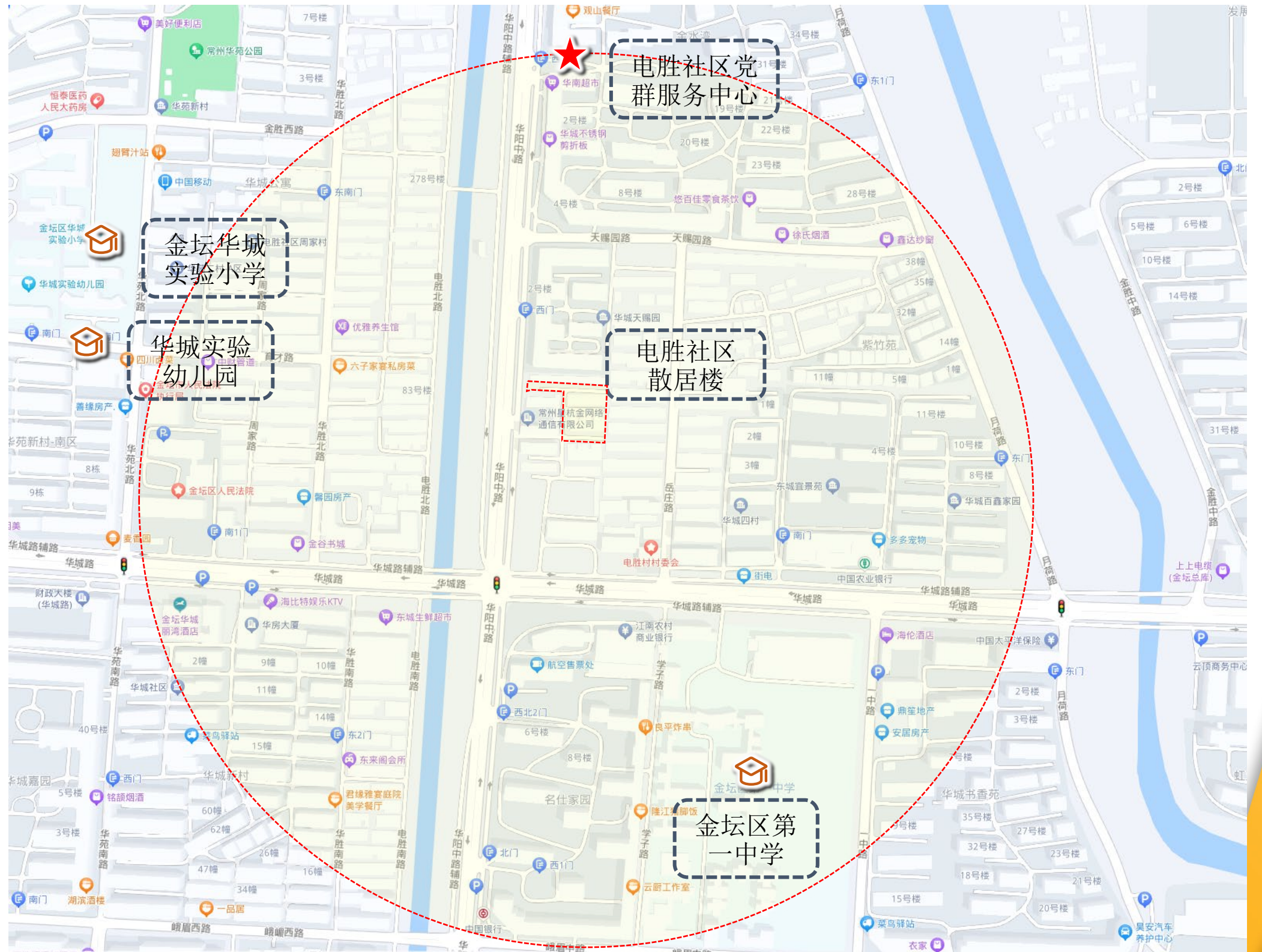
## ■ 基本情况

### ■ 环境概述——区位交通

电胜社区散居楼位于东城街道电胜社区，东靠逸景苑，西临岳庄路路，南侧为华城路，北侧是棚户区。

#### 周边设施：

华城四村地理位置一般，周边有电胜党群服务中心、金坛区第一中学、金坛华城实验小学、华城实验幼儿园。

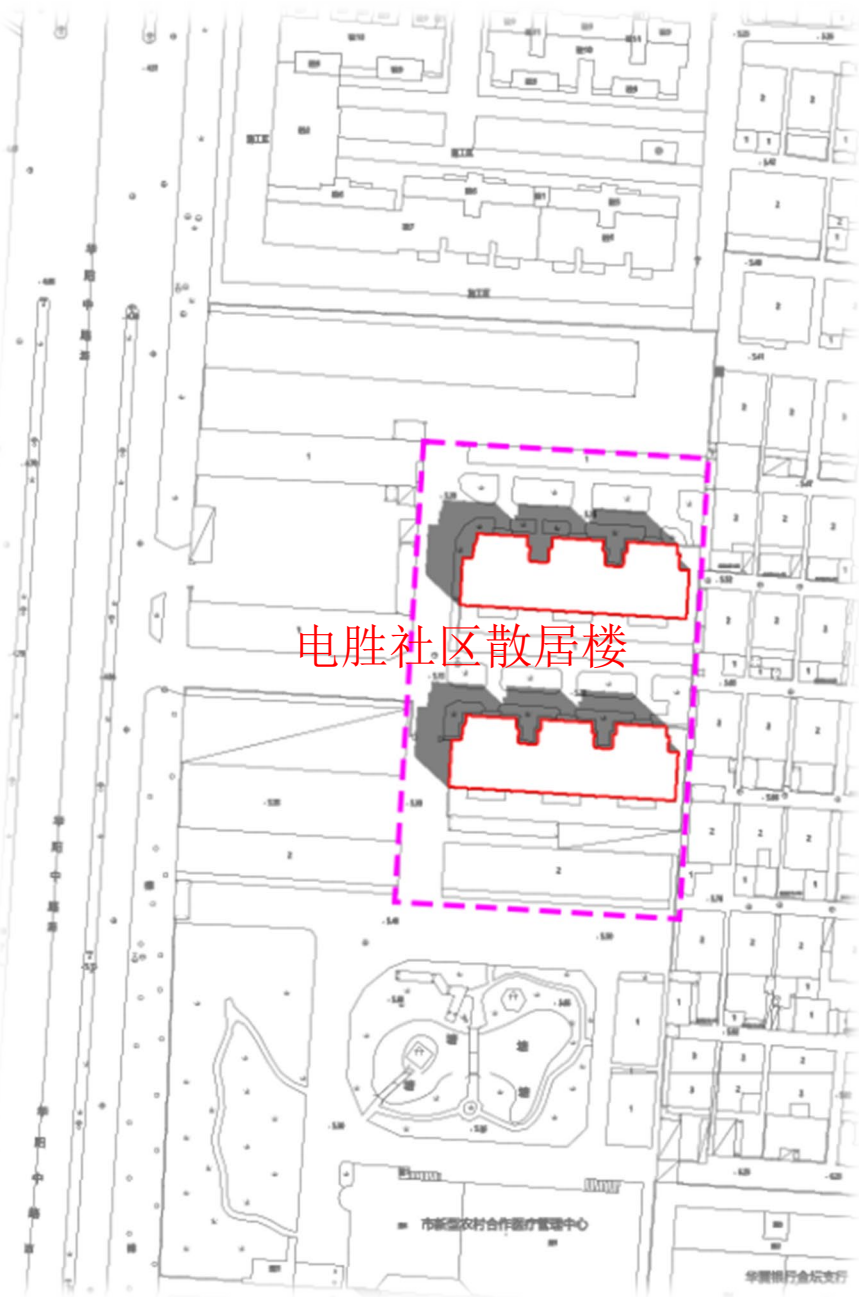


区位交通



## ■ 基本情况

### ■ 本体概述——小区简介

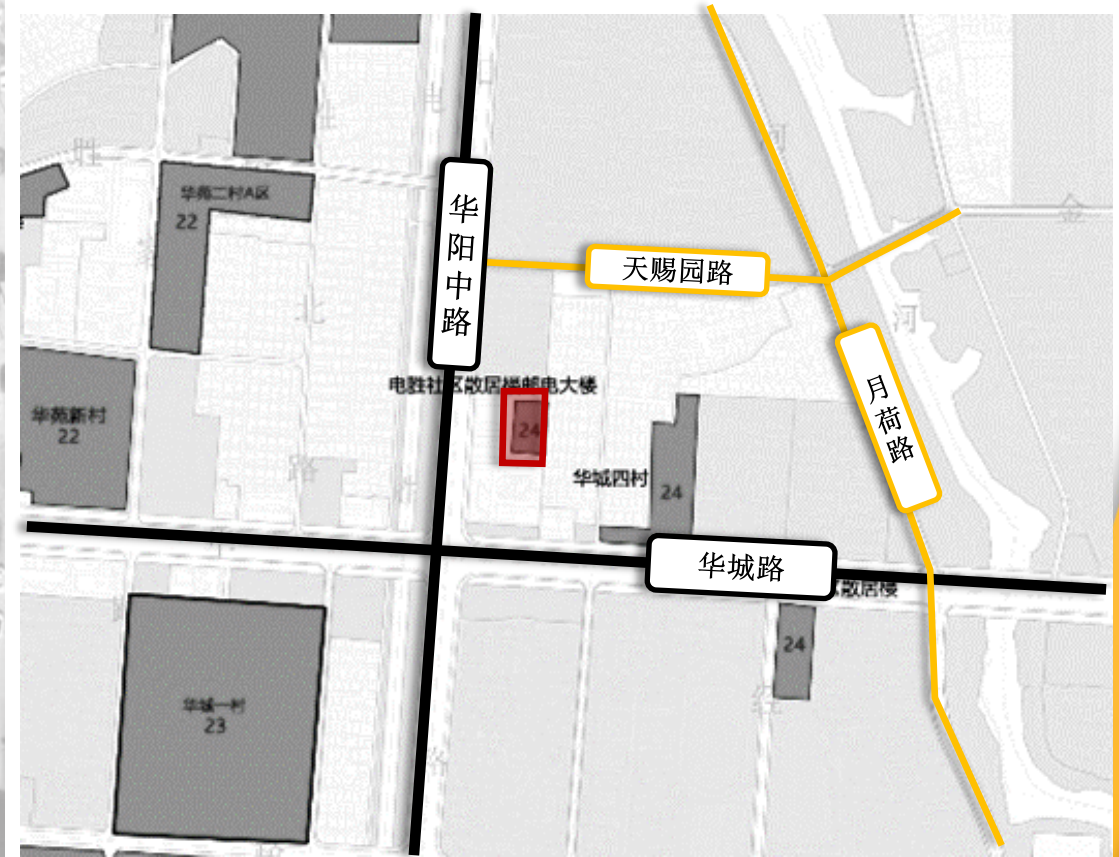


片区布局



研究范围

电胜社区散居楼隶属东城街道电胜社区，属于商品房性质；本次研究范围为0.4公顷，2024年改造建筑规模为**0.8万平方米**，共**2栋**居民楼，预计投资为**310万元**；其中共涉及住户**60户**；片区内建筑组团最早建成时间为**1996年**。



区位交通



## ■ 基本情况

### ■ 本体概述——小区简介



航测现状风貌



航测正射影像采集



## ■ 现状分析

### ■ 建筑本体

#### 建筑本体

电胜社区散居楼主要问题为：小区内存在部分私搭围挡；建筑屋面老化破损，下雨天漏水现象严重，建筑立面有部分墙皮风化脱落，存在安全隐患；立面管线杂乱无章且存在私拉乱接飞线充电的情况，影响消防安全；单元门内部缺少单元门灯和楼道灯，楼道设施老旧，线路杂乱影响美观。



屋面瓦片破损，存在漏水现象；太阳能摆放和管线杂乱影响风貌；屋顶防雷设施老旧。



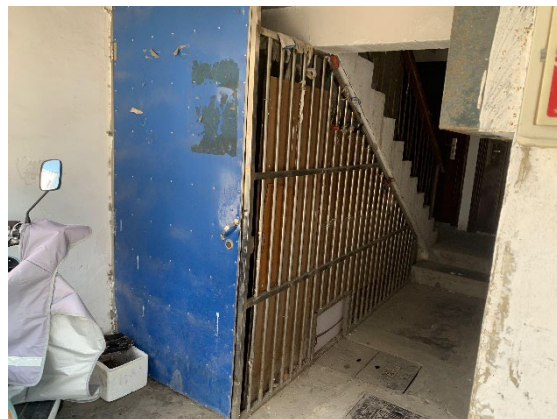
立面墙皮存在剥落现象存在安全隐患；整体建筑立面风貌不统一，形象较差；建筑缺少楼栋标识。



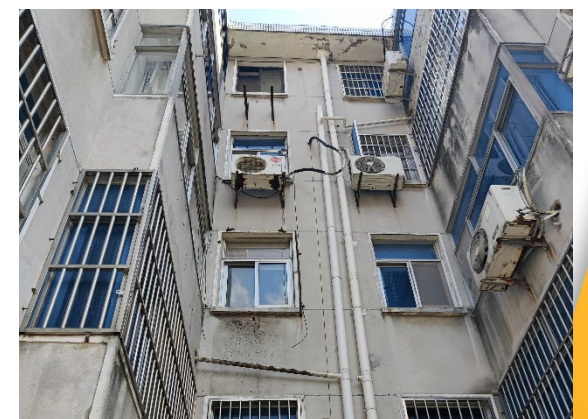
小区内部存在部分私搭围挡。



单元门偏低，缺少警示标识，单元门存在不同程度破损；缺少单元门灯和楼道灯，首层楼梯缺少扶手；楼道内部墙皮剥落，楼道墙面信报箱老旧，线路杂乱。



立面马赛克瓷砖风化脱落，空调机架锈蚀老化，立面管线杂乱；厨房排烟口缺少遮挡。





## ■ 现状分析

### ■ 环境景观

#### 环境景观

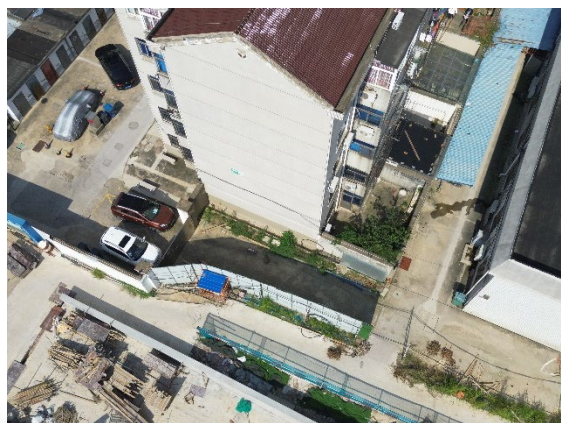
电胜社区散居楼主要问题为：出入口缺乏标示性，小区出入口与北侧工厂出入口过近，存在安全隐患，绿化情况较差，西侧因工地施工有一处铁皮围挡影响美观，其他围墙存在部分破损现象，缺少活动场地，有一处居民自费建设的休闲石凳。



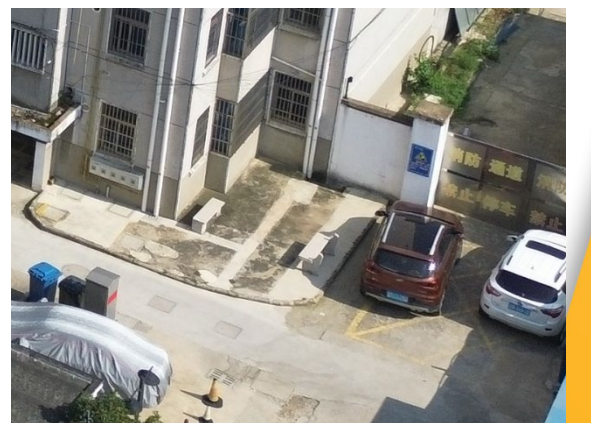
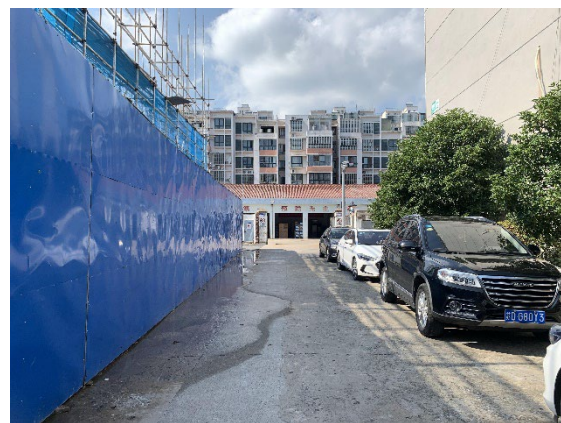
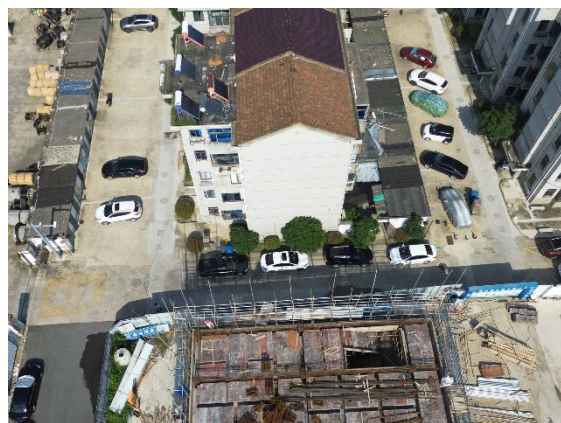
小区西北侧有一处出入口，但缺少小区名称等重要标识，小区北侧一处厂房出入口与小区出入口距离很近，共用一条道路与外部连接，且较多货车出入，存在安全隐患。



小区绿化空间不足，现状绿化植物以灌木和小乔木为主，存在方式多为树池，缺乏管理，长势较差，遮挡阳光。



因西侧工地施工原因有一处铁皮围挡，占用了部分道路，影响美观。



小区有一处活动场地，居民自费加装了石桌石凳，居民有一定的活动需求



## ■ 现状分析

### ■ 设施服务

#### 设施服务

电胜社区散居楼主要问题为：消防设施不足，水泥路面破损，缺少机动车充电设施和非机动车停车棚，小区已进行过雨污分流改造；现状垃圾分类设施不足，路灯存在破损，监控覆盖率不足。



小区有一处消防栓，无其他消防设施。



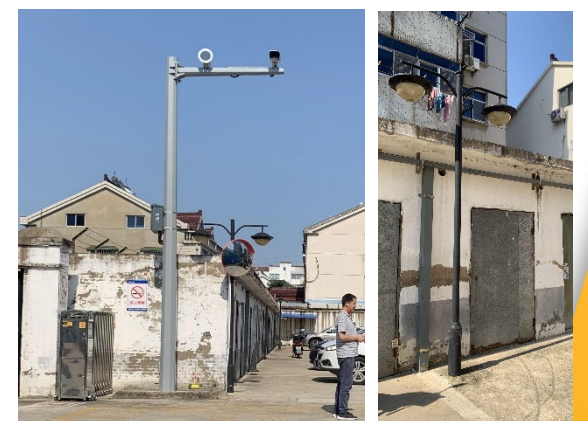
小区道路现状为水泥路面，破损程度不一；机动车停车车位不能满足停车需求，以路边停车为主；小区非机动车停车缺少充电停车棚，有划定的停车区域但无人使用，现状以靠近楼栋停车为主，缺少充电设备飞线充电现象严重。



小区供水管铸铁锈蚀，影响饮水安全；小区进行过雨污分流改造。



小区现状垃圾收集设施以各单元楼下垃圾桶为主，有一处较为集中的垃圾分类收集点。



小区路灯存在破损，监控盖率不足，且线路杂乱。



# ■ 现状研判

## □ 民意调查

本次改造前通过线上及线下问卷调查统计，对小区现状存在问题和居民诉求进行统计和调查。

2024年度金坛区老旧小区改造调查问卷

为进一步优化我区老旧小区改造流程，充分尊重居民改造意愿，有效指导后续改造进程，我区设计此项调查问卷，了解您对老旧小区改造的意见与建议。本次调查问卷主要为单选题、多选题(如无特殊说明，均为单项选择题)，如需填写，烦请您在百忙之中积极填写。您的热心参与，对于优化我区老旧小区改造流程发挥了积极的作用。为此，表示衷心感谢!

\*1. 请留下您的基本信息  
您所在的小区名称: 印月大楼  
您的姓名: 冯春阳

\*2. 您是否支持本小区实施老旧小区改造?  
 支持  不支持

\*3. 您的年龄?  
 18-40岁  40-60岁  60岁以上

\*4. 您目前家中的情况是【多选】?  
 与老人同住  
 与小孩同住  
 家中有行动不便的病人或残疾人  
 年轻人居住  
 房屋出租中  
 房屋空置

\*5. 您愿意以哪种方式参与所居住小区的改造【多选】?  
 参与制定改造方案  
 承担部分改造费用  
 配合施工  
 主动拆除违建建设  
 参与施工监督及验收  
 参与小区后续管理  
 评价和反馈改造效果  
 其他, 请简要叙述: \_\_\_\_\_

\*6. 您的楼房、小区存在或出现过以下哪些问题【多选】?  
 以上都没有  
 楼顶屋面漏水情况  
 楼体外墙面脱落、破损, 有裂缝  
 小区内存在私搭乱建的现象  
 楼道杂物随意堆放  
 没有电梯, 老人孩子上下楼吃力  
 停车位少, 停车难  
 道路狭窄破损, 影响出行  
 排水管网不畅, 存在内涝现象  
 管线交叉, 敷设杂乱, 不美观  
 小区绿化景观养护不到位  
 缺少夜间照明设施, 或存在破损影响使用  
 缺乏活动场所  
 缺少新能源充电桩  
 缺少非机动车充电设施  
 其他, 请简要叙述: \_\_\_\_\_

\*7. 您最希望老旧小区改造完善哪些功能【多选】?  
 解决屋面漏水问题, 进行屋面修补, 翻新屋面防水  
 拆除私搭乱建  
 粉刷出新房屋外立面  
 粉刷出新单元楼梯及墙面  
 改造强弱电线路, 进行杆线入地改造  
 增加停车位  
 增加机动车充电桩  
 增加非机动车停车(充电)设施  
 小区雨污管网改造或增加排涝手段, 改善小区内涝  
 修整外露管线, 使小区整洁美观  
 修整小区道路, 方便出行  
 改善小区景观绿化, 修剪树木  
 修整、增加夜间照明  
 小区封闭式管理  
 完善小区智慧安防监控设施, 门禁系统



2024年度金坛区老旧小区改造调查问卷

为进一步优化我区老旧小区改造流程，充分尊重居民改造意愿，有效指导后续改造进程，我区设计此项调查问卷，了解您对老旧小区改造的意见与建议。本次调查问卷主要为单选题、多选题(如无特殊说明，均为单项选择题)，如需填写，烦请您在百忙之中积极填写。您的热心参与，对于优化我区老旧小区改造流程发挥了积极的作用。为此，表示衷心感谢!

\*1. 请留下您的基本信息  
您所在的小区名称: \_\_\_\_\_  
您的姓名: \_\_\_\_\_

\*2. 您是否支持本小区实施老旧小区改造?  
 支持  不支持

\*3. 您的年龄?  
 18-40岁  40-60岁  60岁以上

\*4. 您目前家中的情况是\_\_\_\_【多选】? 【多选题】  
 A、与老人同住  
 B、与小孩同住  
 C、家中有行动不便的病人或残疾人  
 D、年轻人居住  
 E、房屋出租中  
 F、房屋空置

\*5. 您愿意以哪种方式参与所居住小区的改造【多选】? 【多选题】

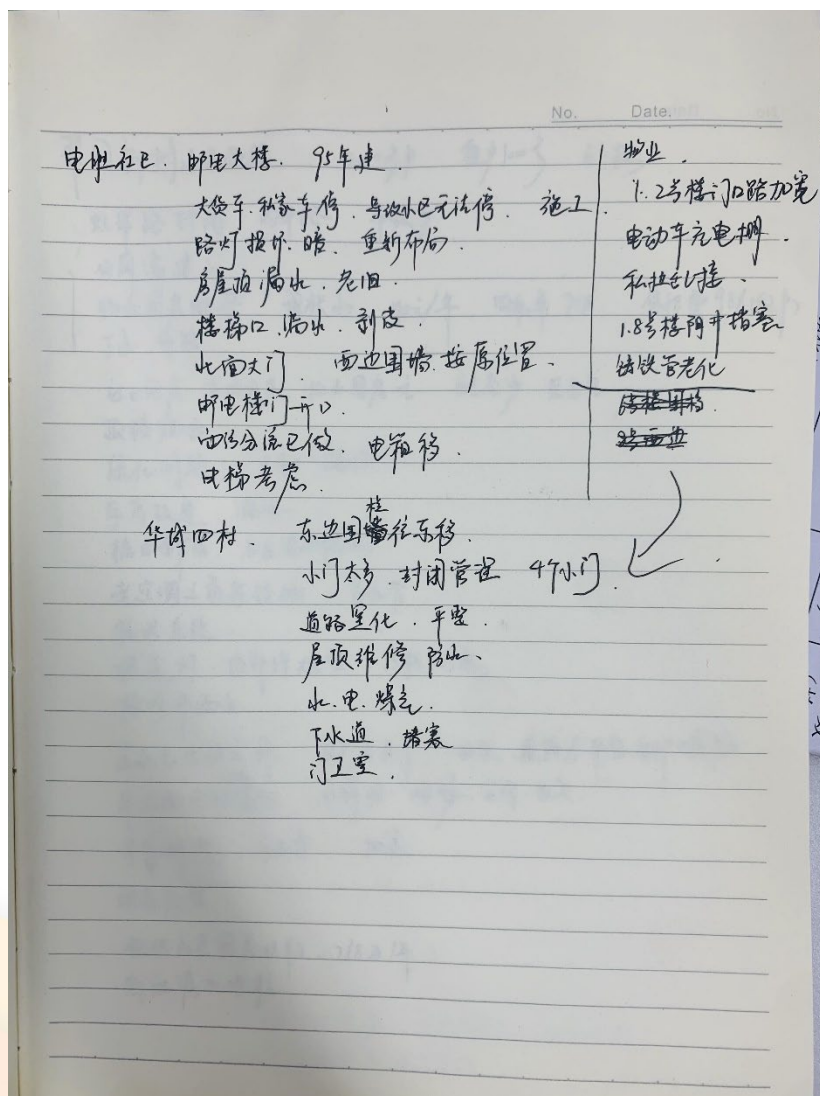


## ■ 前期工作

### ■ 社区座谈

通过现场调研及居民座谈会，整理居民主要反馈的问题如下：

1. 小区周边施工大货车私家车乱停乱放导致小区停车困难；
2. 路灯存在损坏情况，且覆盖不全，夜晚照度不足，需要重新布局；
3. 房屋屋顶存在老旧破损情况，下雨天存在漏水现象
4. 楼梯口漏水，墙面存在墙皮剥落现象；
5. 北面大门和西面围墙被工地占用，有待恢复原状；
6. 邮电楼门开口；
7. 小区已经进行过雨污分流改造；
8. 小区内电箱位置妨碍交通，需要考虑移动。

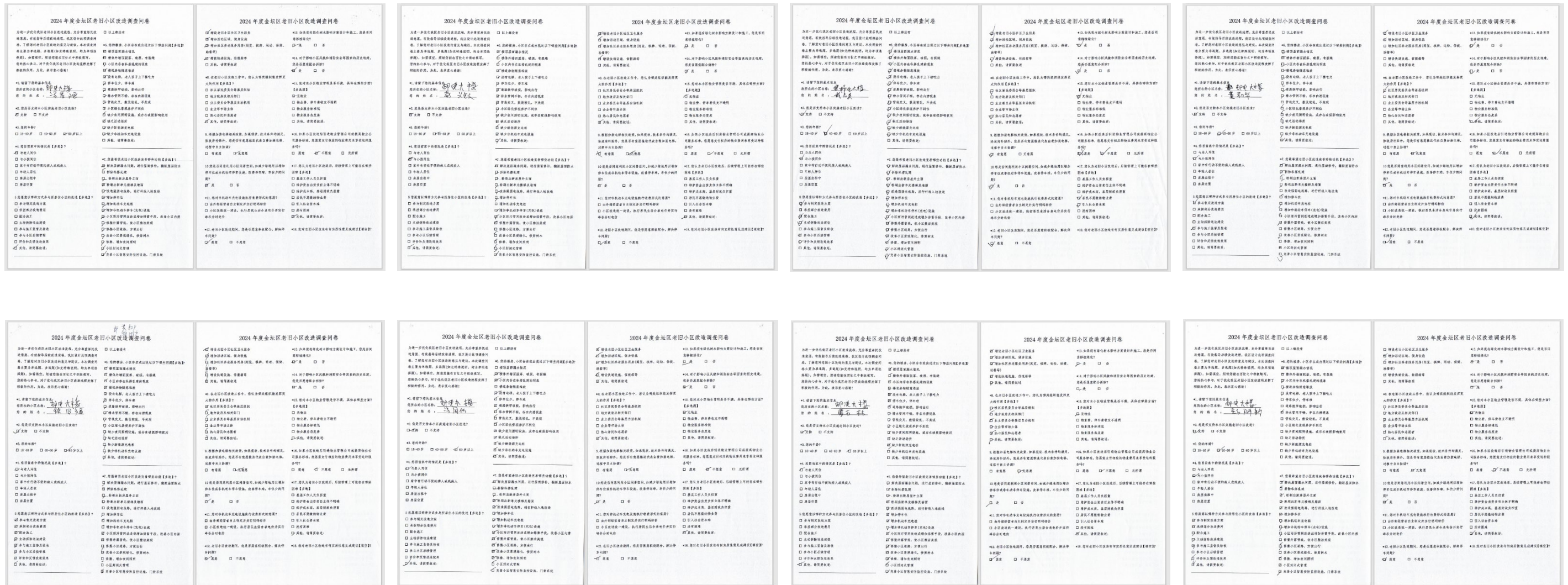




# 现状研判

## 民意调查

本次改造前通过线上及线下问卷调查统计，对小区现状存在问题和居民诉求进行统计和调查。









## ■ 现状研判

### □ 现状总结

# 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

建筑风貌亟待提升

停车设施严重不足

配套设施需要完善

公共安全有待加强

物业管理比较混乱



## 03 改造内容

Transformation Content





## ■ 总平面方案

### ■ 建筑本体

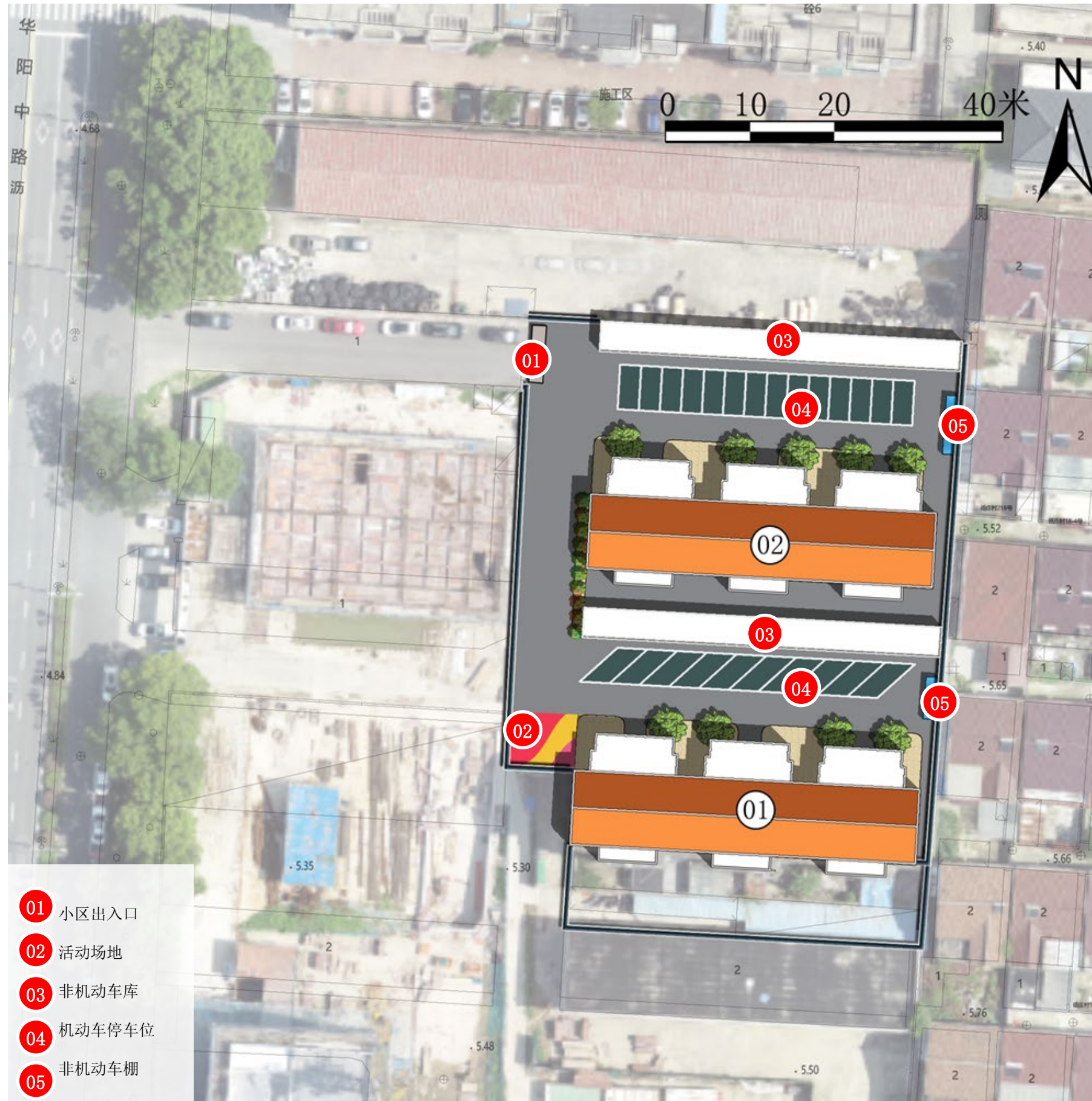
- 违章建筑统一拆除；
- 屋顶统一排查，修补破损及漏水处，天沟统一清理、出新，平屋顶统一维修出新，坡屋面维修更换破损部分，统一序化太阳能摆放；
- 建筑立面统一出新，采用弹性涂料，与整体建筑风貌相协调，梳理立面管线，统一空调机位并增加遮罩；
- 用太阳能等可再生能源设施和节能型光源灯具，增加无障碍设计、走廊、楼梯间、安全扶手、翻板式休息座椅等设置；
- 出新单元门内外墙面，增加门牌、门灯。

### ■ 公共空间

- 道路统一黑化，因地制宜设置凸面转角反光镜、缓冲带等设施；
- 清理部分道路两侧绿化，重新布设机动车停车位及非机动车停车位；
- 增加一处活动场地，增加休闲座椅设施；
- 出新小区围墙，确保小区的安全性和隐私性；
- 出新小区大门，使其更具标示性。

### ■ 配套设施

- 电力、通讯线统一入地，无法入地的部分管线进行序化并入理线槽；
- 小区雨污水统一改造，采用雨污分流排放；
- 监控全覆盖，设备接入社区物业监控机房；
- 排查小区消防栓、灭火器等设施，损坏的统一更换，保证小区消防通道通畅，增设禁止停车标识，结合道路给水改造增设消防栓；
- 统一更换分类垃圾收集箱；
- 信报箱、邮政箱统一出新；
- 小区内增加宣传栏，统一标识系统。





## ■ 专项改造

### ■ 建筑本体

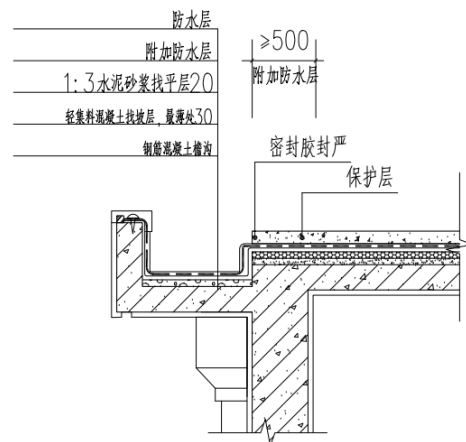
#### □ 屋面出新

##### 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，铺设防水卷材，确保稳固无渗漏；
2. 对所有建筑屋面避雷设施进行检测维修，并制定定期安全检测机制；
3. 序化摆放太阳能，梳理太阳能管线。

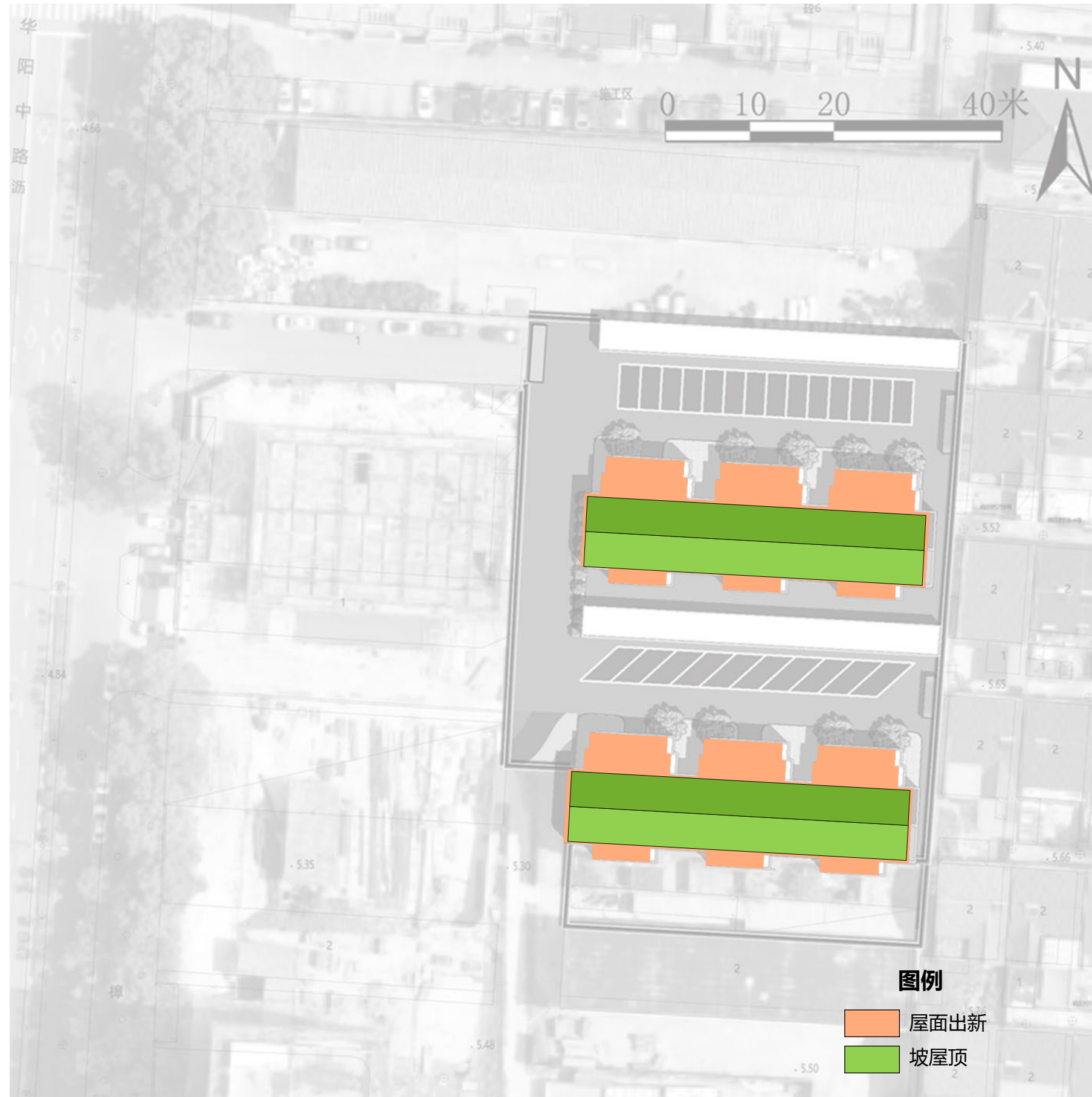
##### ➤ 坡屋面防水改造做法:

- 1、清除渗漏处破损屋面瓦；
- 2、检修现状屋面屋架；
- 3、重新铺设sbs屋面防水卷材，并重新挂瓦。



檐沟节点大样示意

屋面改造内容	
类别	工程量
屋面修缮	986平方米
检测屋面避雷设施	所有屋面
屋面太阳能序化	所有屋面



# ■ 专项改造

## ■ 建筑本体

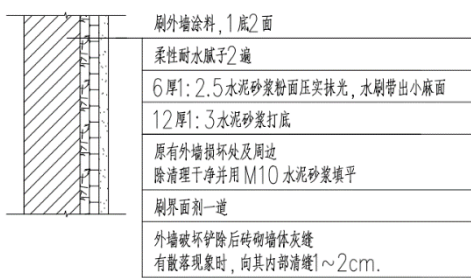
### □ 立面出新

#### 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. 屋檐处的马赛克瓷砖有部分破损脱落现象, 存在安全隐患。

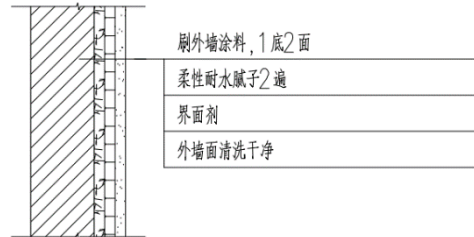
#### 改造措施:

1. 在小区实施改造前拆除小区内的违章建筑;
2. 对小区的外立面出新, 修补破损, 整体重新进行粉刷, 采用弹性涂料, 统一建筑风格;
3. 考虑到住宅建设年代久远, 仅有阳台有面砖, 并且面砖已发生脱落、发霉、脏污严重的, 建议铲除面砖后, 参外墙大样图 2 处理。



外墙改造大样图1

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)



外墙改造大样图2

注: 适用于外立面不铲除时  
(适用于基面为水泥砂浆的部位)

立面改造内容	
类别	工程量
立面出新	2268平方米



图例

立面出新



## ■ 专项改造

### ■ 建筑本体

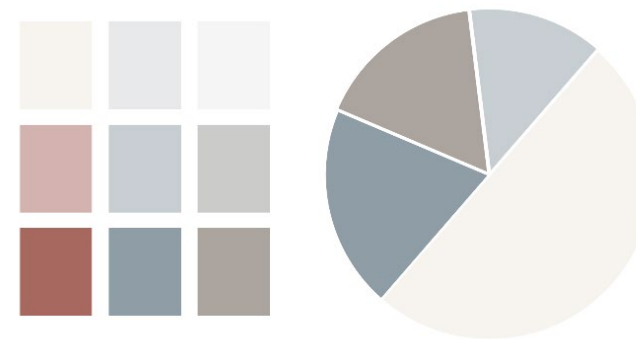
#### □ 整体风貌引导

建筑屋面仍保留现状红顶坡屋面为主的色调，主要对建筑立面色彩进行引导，立面色彩主要体现在墙面色及墙面点缀色两个层面。片区周边建筑墙面色彩以咖啡色、象牙白、杏红色、棕红色等色调为主。

考虑与周边建筑风貌的协调，改造建议采用如下方式：以象牙白弹性涂料为主，点缀采用棕红色、杏红色色弹性涂料。



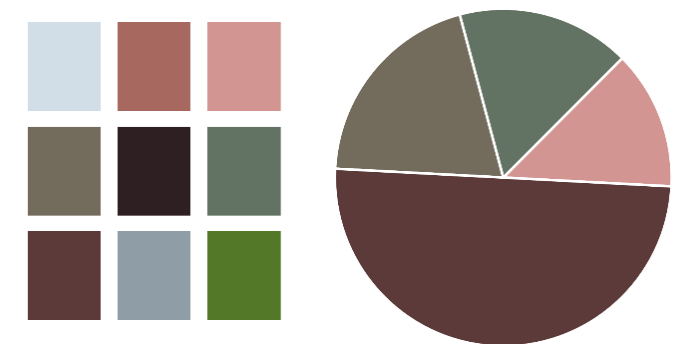
项目东侧北侧小区色彩提取



墙面色色谱



项目南侧小区色彩提取



点缀色色谱



建筑色彩风貌引导①  
象牙白+杏红色



建筑色彩风貌引导②  
象牙白+杏红色



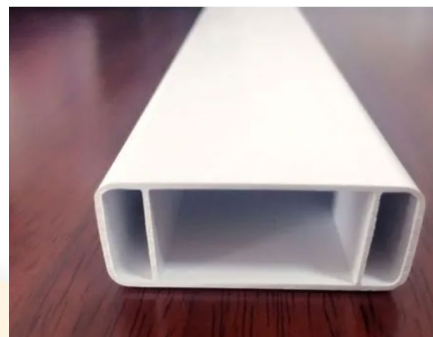
## ■ 专项改造

### ■ 建筑本体

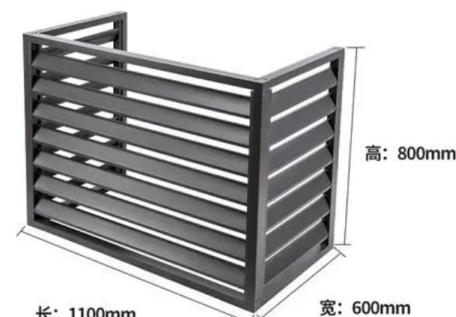
#### □ 建筑立面设施改造

##### 改造措施:

1. 建筑立面的强弱电管线，有条件的结合小区道路改造管线下地统一入地，没有条件的统一规整序化并入管线槽；
2. 增补外立面雨污水管，更换破损水管，南侧阳台增加污水管道；
3. 墙面的太阳能管线应统一整理序化，可使用竖向理线盒遮挡隐藏；
4. 对于临街建筑应统一设置空调外机遮罩。



PVC和铝合金管线序化线槽样式引导



合金空调外机遮罩样式引导



PVC雨污水管样式引导





## ■ 专项改造

### ■ 建筑本体

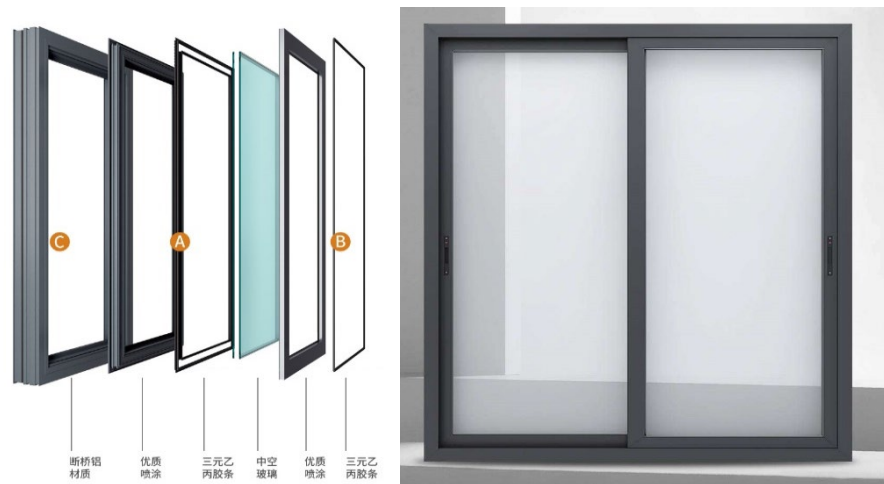
#### □ 单元出入口和楼梯间改造

##### 楼梯间改造措施:

1. 隐藏杂乱线路，出新电箱、信报箱等设施；
2. 修缮出新楼道窗，采用保温型节能窗；
3. 更新栏杆，栏杆喷涂防锈漆，对扶手漆面进行修缮，打磨原有破损漆面保证扶手连贯无倒刺；
4. 增加楼道灯、单元门灯和单元门牌光源采用节能型LED灯具，控制方式宜采用人体感应延时关闭的自动控制装置；
5. 统一更新楼道公开栏、警务栏、文化宣传栏其他楼道宣传设施。

##### 适老化改造措施:

1. 楼梯的入户平台和半层平台同时设置照明设施；
2. 在不影响消防疏散通道的前提下，设置双侧安全扶手，有条件的设置连续双层扶手；
3. 楼梯踏面前缘增设防滑条；
4. 楼梯梯段起点、终点位置设置楼层导视标识和安全提示警示标志；
5. 一层半、三层半楼梯休息平台设置翻板式休息座椅，方便老年住户短暂停留休憩。



楼道窗示意

楼梯间改造内容	
类别	工程量
楼梯首层踏步防滑条	6套
楼梯安全警示标识	6套
双侧安全扶手	6套 (60米)
出新楼梯扶手	6套 (300米)
修缮出新楼道窗	24套
翻板式休息座椅	12套
出新楼道灯及单元门灯	36个
出新楼道墙面	1440平方米
楼梯间宣传栏	6套



楼梯间内的地面最低水平照度不应低于5.0 LX

白色圆形

尺寸: φ30\*5cm

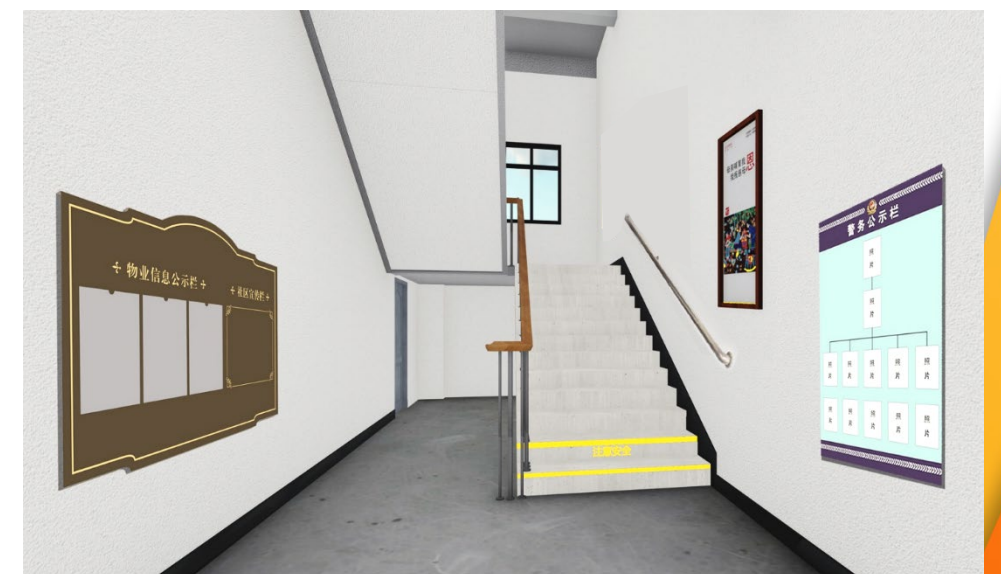
适用: 4~7m<sup>2</sup>

空间: 阳台、过道

单元门灯改造样式



增设翻板式休息座椅改造样式



楼道改造示意



## ■ 专项改造

### ■ 建筑本体

#### □ 楼梯间改造



改造前

隐藏杂乱线路

电箱设施更新

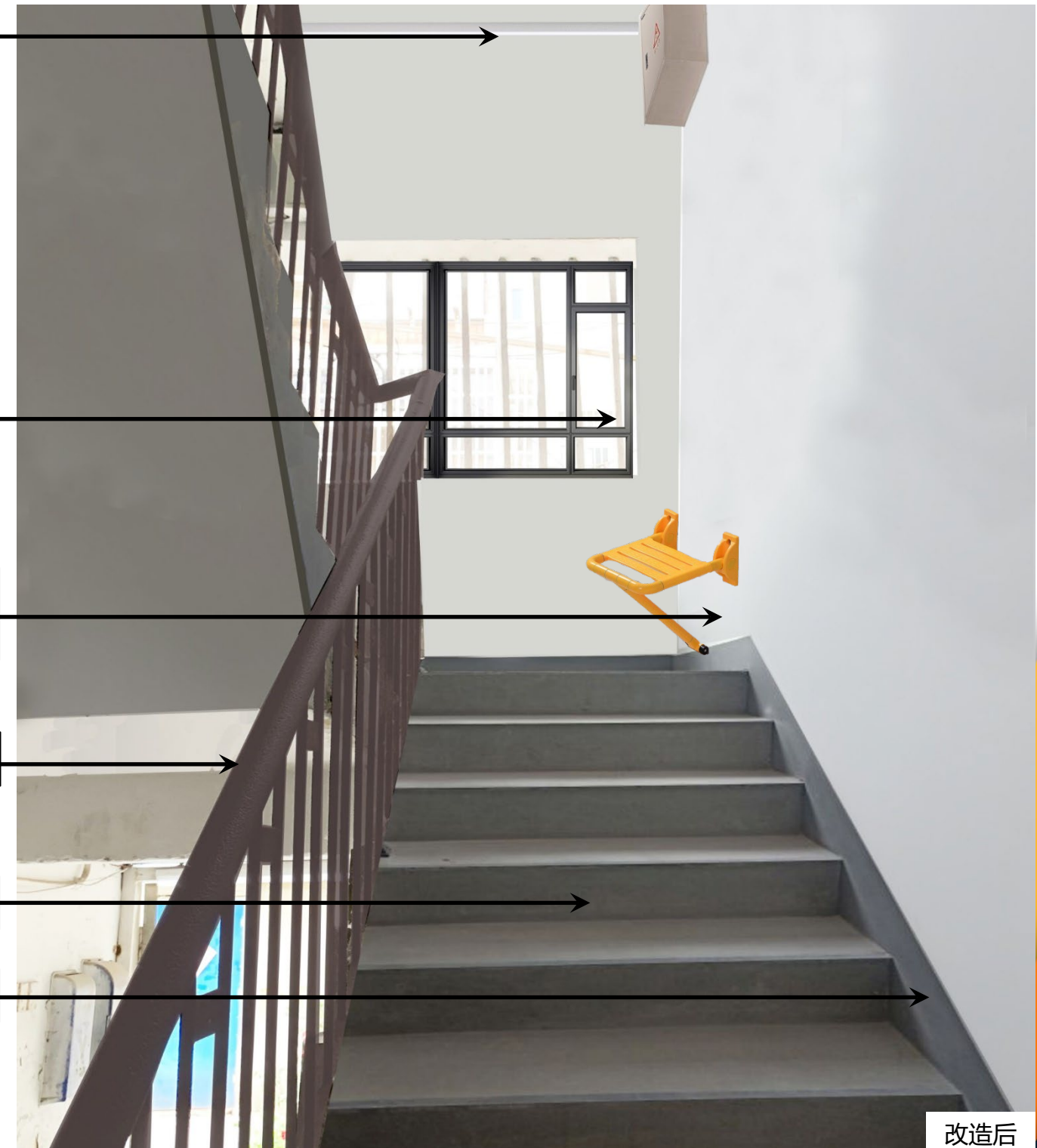
出新楼道窗

增加适老化休息座椅

出新扶手栏杆

出新台阶

出新踢脚线



改造后



## ■ 专项改造

### ■ 环境景观

### □ 道路设施

#### 改造措施:

1. 在原有水泥混凝土路面的基础上加铺沥青混凝土进行黑化, 并重新绘制路面交通标线, 机动车停车位采用沥青路面划线的方式;
2. 对破损的人行路面重新进行硬化铺装, 高大乔木增设树池, 移除长势不良的低矮植株;
3. 机动车道路宜采用低噪或降噪路面, 设置限速行驶标识、禁止鸣笛标识、凸面转角反光镜、减速带等设施。



机动车导向箭头、人行道横道等交通标线



凸面转角反光镜样式示意

道路改造内容	
类别	工程量
出新道路 (沥青)	1850平方米
人行路面硬化	250平方米





## ■ 专项改造

### ■ 环境景观

#### □ 出入口管理

##### 现状问题:

1. 小区原有的出入口和北侧工厂出入口重合，工厂车辆出入和人行出入共用通道，居民出行也存在安全隐患。

##### 改造措施:

1. 在墙面和地面增加慢行和警示标识;
2. 原址新建小区大门，提升小区入口形象，与整体建筑风貌相协调，同时加装车行道闸及人行闸机。



小区主出入口改造样式示意





## ■ 专项改造

### ■ 环境景观

#### □ 围墙出新

##### 改造措施:

1. 对小区现状蓝色铁皮围挡改建为实体围墙;
2. 围墙适当增加宣传栏和装饰画。



围墙出新样式示意

围墙改造内容	
类别	工程量
围墙出新	200米 (约400平方米)



图例

— 围墙出新范围



## ■ 专项改造

### ■ 环境景观

### □ 活动场地

#### 改造措施:


1. 结合小区空闲，新建一处活动场地，采用彩色沥青进行地面铺装，并安装休闲座椅。



活动场地示意



#### 图例

 活动场地



## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

#### □ 消防设施

##### 改造措施:

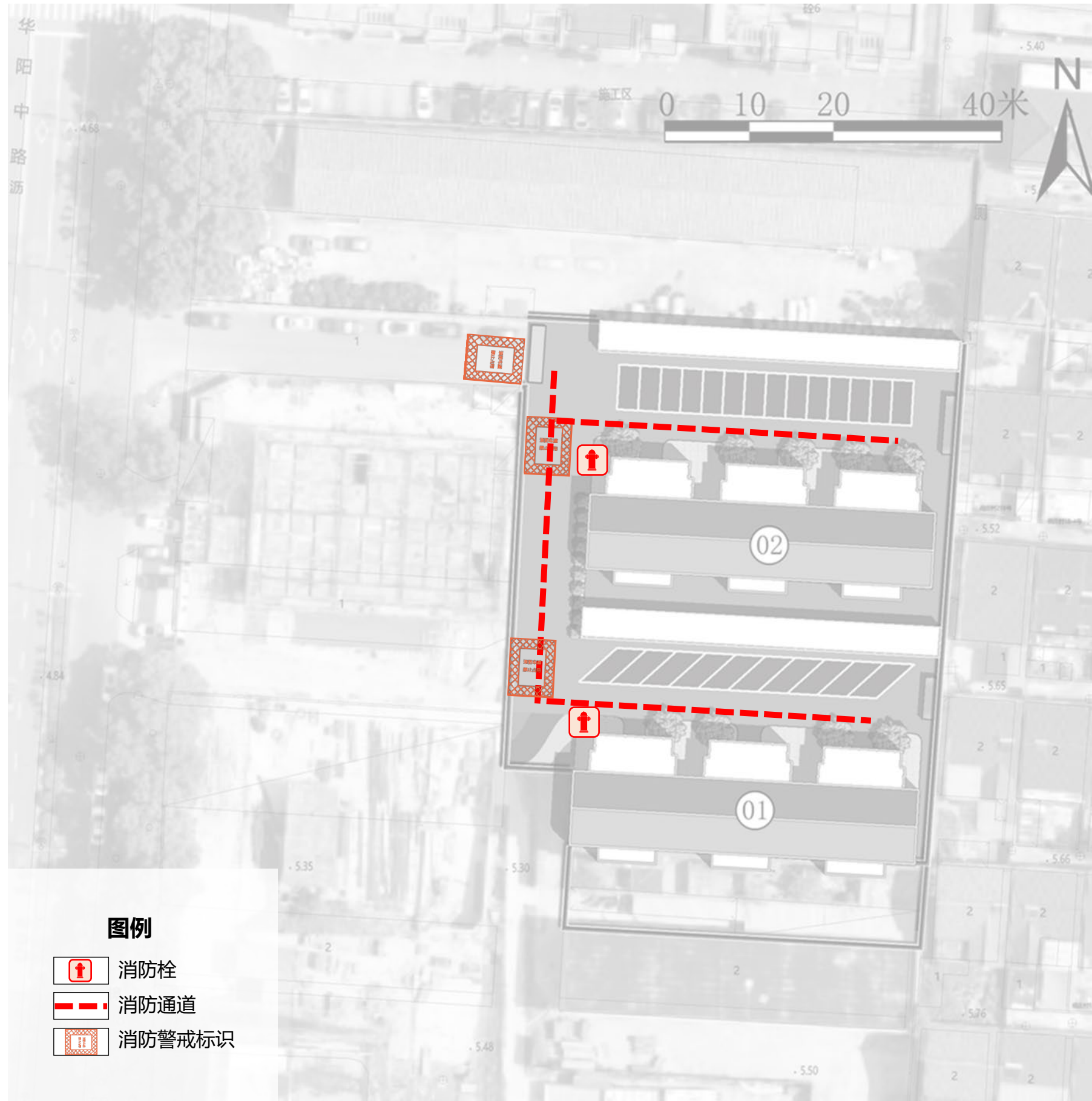
1. 出新微型消防站，增补并维护消防器材；
2. 每栋楼前增加消防灭火器；
3. 结合地下管线改造沿主要道路增加消防栓3处；
4. 打通消防通道，结合周边城市道路构建环形消防通道系统，满足消防要求。区内消防通道绘制警戒标识。





消防通道警戒标识



消防栓、灭火器箱样式引导



##### 图例

-  消防栓
-  消防通道
-  消防警戒标识



## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

#### □ 安防监控设施

改造措施:

1. 在小区出入口处布设1处监控摄像头;
2. 监控统一接入公安监控网络。





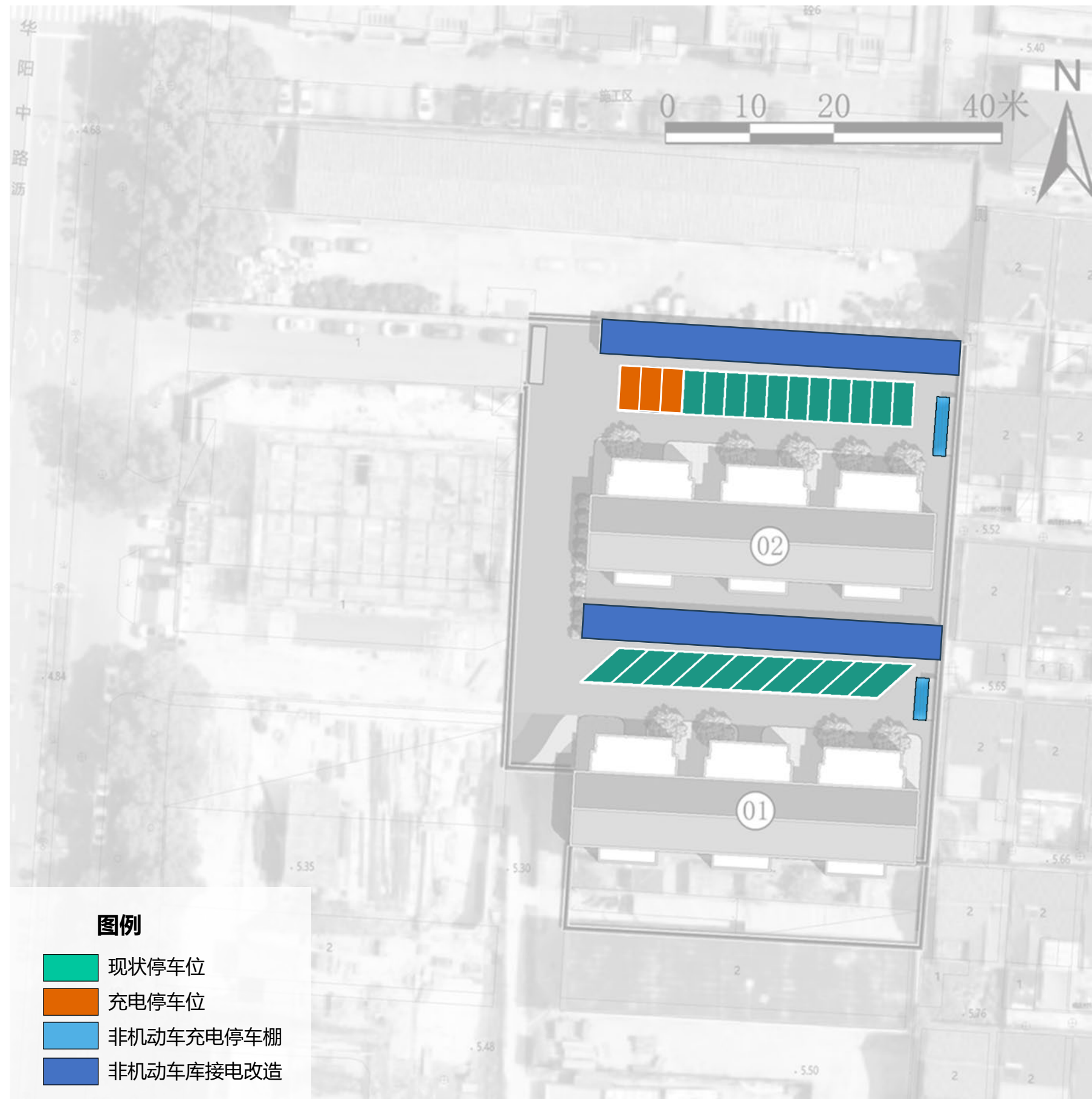
## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

### □ 停车设施

#### 改造措施:

1. 机动车停车主要以沿路停车及宅间停车两种方式为主；规划车位共计24个，同时新增3处充电桩以满足居民需求。
2. 非机动车停车设施主要结合楼栋之间小块空地布设，最大限度满足居民停车需求。
3. 非机动车停车库进行接电改造。





## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

#### □ 供水设施改造

##### 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:

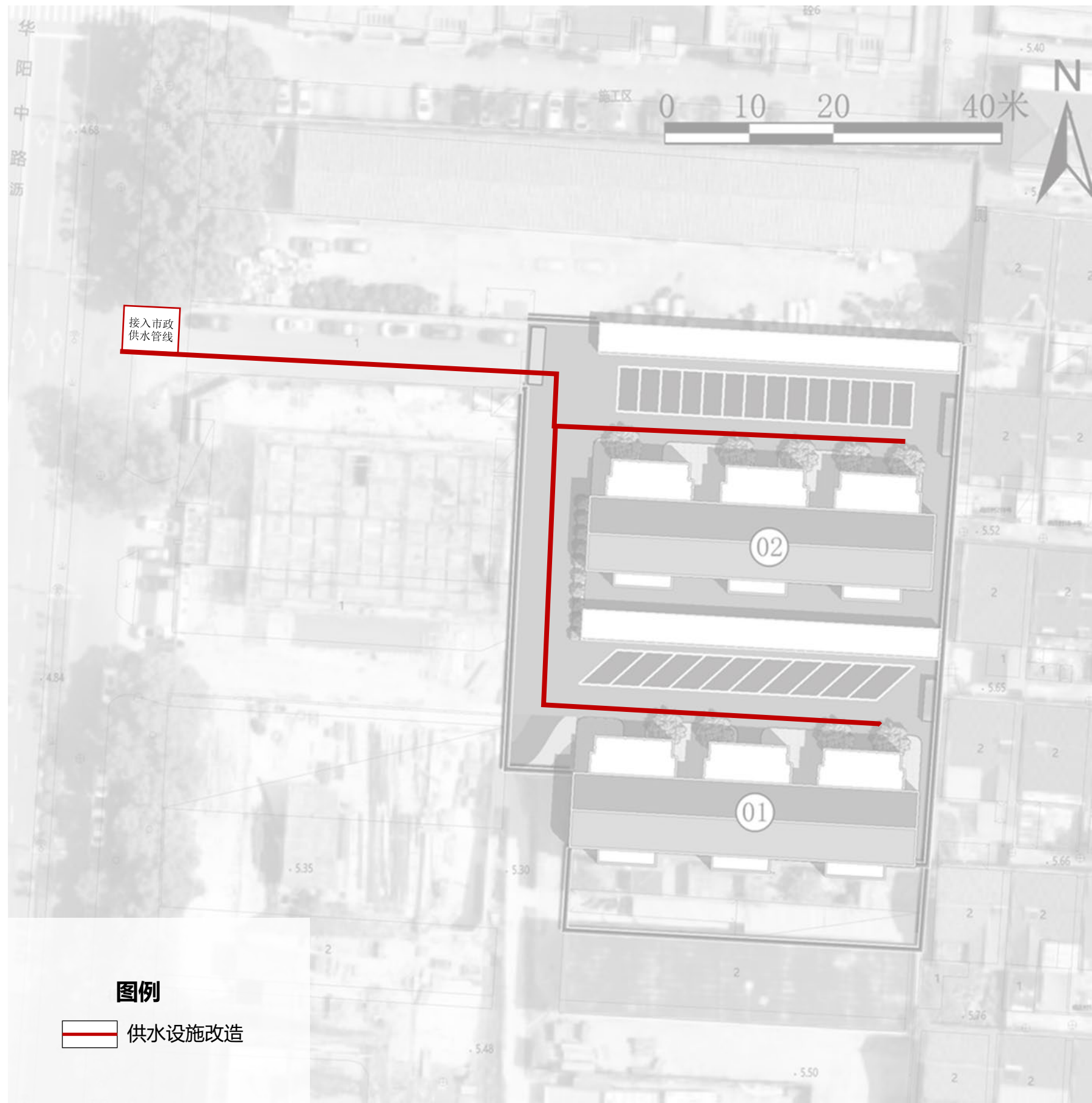
1. 重新铺设供水管道，自来水主管采用球墨铸铁管，表后管采用ppr管，并协调供水部分进行调压增压，满足居民用水需求。



球墨铸铁供水管示意



PPR供水管示意



##### 图例

— 供水设施改造



## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

#### □ 燃气设施改造

#### 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;
2. 增加燃气安全警示标识。



燃气设施现状



燃气设施检查示意



燃气安全警示标识



## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

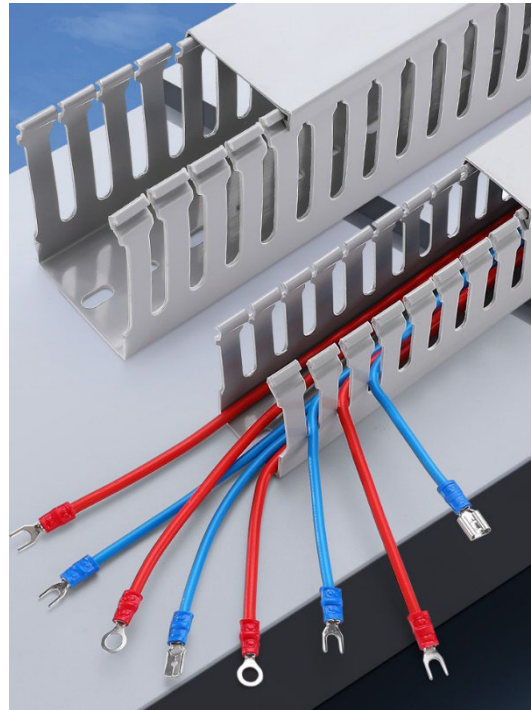
#### □ 弱电线路入地

##### 改造措施:

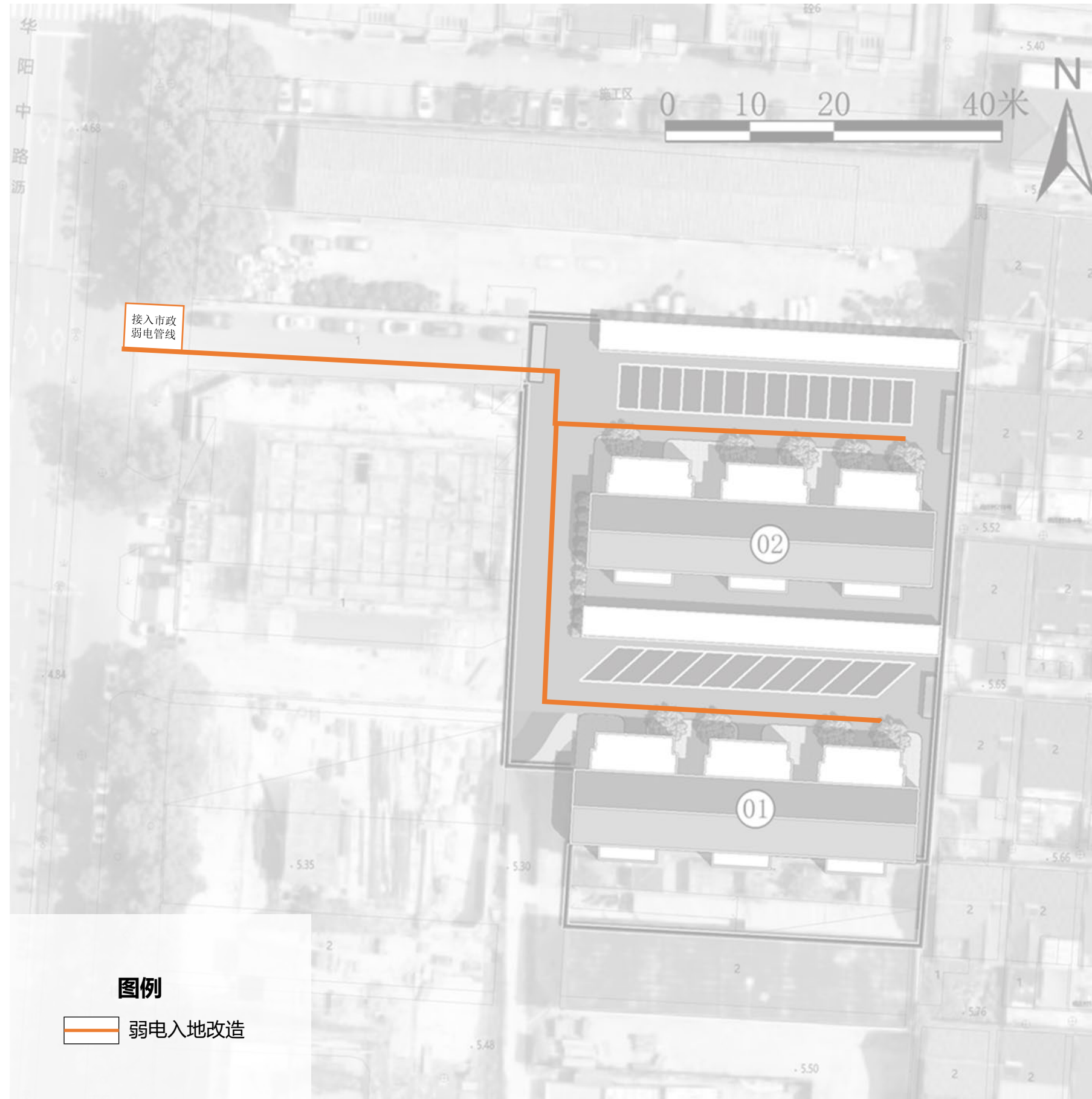
1. 结合道路改造对弱电设施进行改造，弱电线路建议优先考虑下地，无法入地的弱电线路可沿墙面进行序化整理；
2. 对小区配电箱或通讯箱外侧加装栅格遮罩，符合安全、美观的要求；
3. 弱电线路长度约170米。



弱电线路现状



弱电线路序化示意



##### 图例

— 弱电入地改造



## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

#### □ 垃圾收集设施

##### 改造措施:

1. 采用“四分类”法，将居民生活垃圾按照可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾进行分类；
2. 集中设置老旧小区垃圾分类收集亭，推行生活垃圾分类收集；
3. 多进行垃圾分类宣传和科普，提升居民分类意识。




垃圾分类收集亭



分类垃圾桶标识



图例

 垃圾分类收集小屋



## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

#### □ 照明设施

##### 改造措施:

1. 对现有路灯进行重新布置, 统一路灯样式, 照明半径10-15米新增路灯;
2. 统一安装三遥, 优选灯杆造型, 灯具光源选用LED节能型产品;
3. 多杆合一设计理念: 监控部分缺失, 监控点位设置考虑路灯点位, 监控与路灯多杆合一, 将监控附着于路灯杆上, 避免小区道路沿线各类杆件布置混乱的现状, 避免各类杆的反复布置, 节省资源。



路灯样式引导

照明设施改造内容	
类别	工程量
新增路灯	9 盏



图例



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	2处
楼栋牌	2个
单元牌和门牌	6套
小区平面图	1处





## ■ 专项改造

## ■ 配套设施

## □ 宣传和标识设施

### 改造措施:

1. 利用主路边山墙沿墙设置少量宣传栏;
2. 统一出新易于辨识的楼栋牌, 单元牌和门牌;
3. 在主要出入口处设置住区平面导览牌;
4. 在电箱、变压器等存在安全隐患设施位置, 布置警示标识, 保证居民安全;
5. 结合道路围墙、公共设施以及集中场地布置宣传栏/公告栏; 保证实时发布效率, 加强党建引领以及居民精神文明建设。



楼栋牌样式  
950\*550\*0.8 mm



楼层牌样式  
350\*350\*0.8 mm



单元门牌样式  
360\*150\*0.8 mm



门牌号样式  
200\*80\*0.8 mm

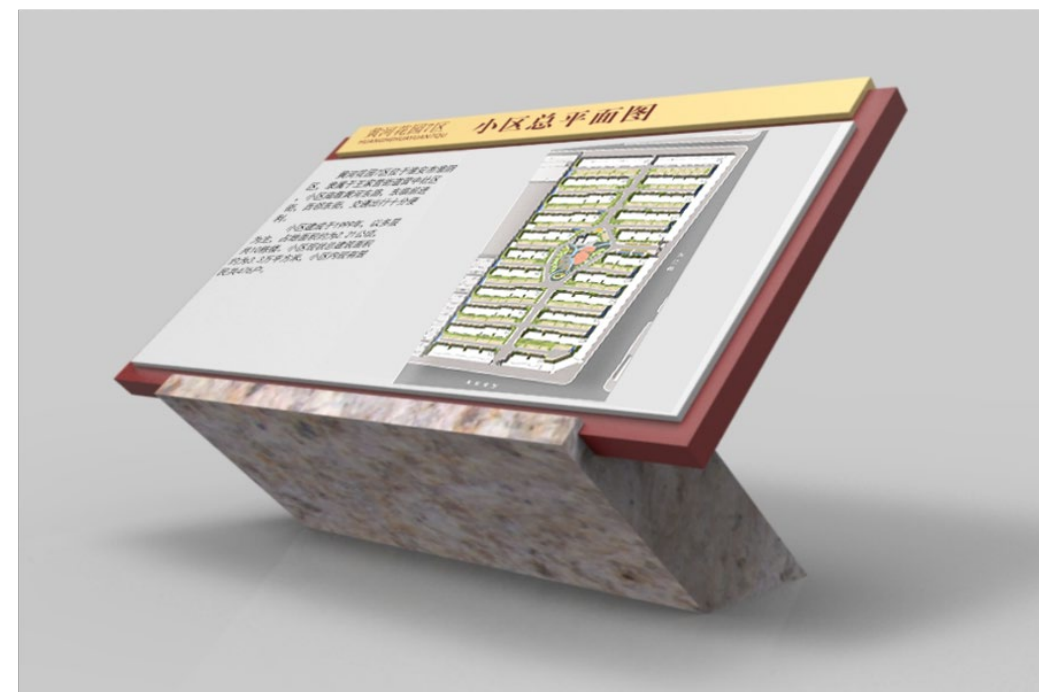
楼栋牌、门牌样式



公告栏/宣传栏样式



警示标示样式



小区总览图样式



## ■ 专项改造

### ■ 配套设施

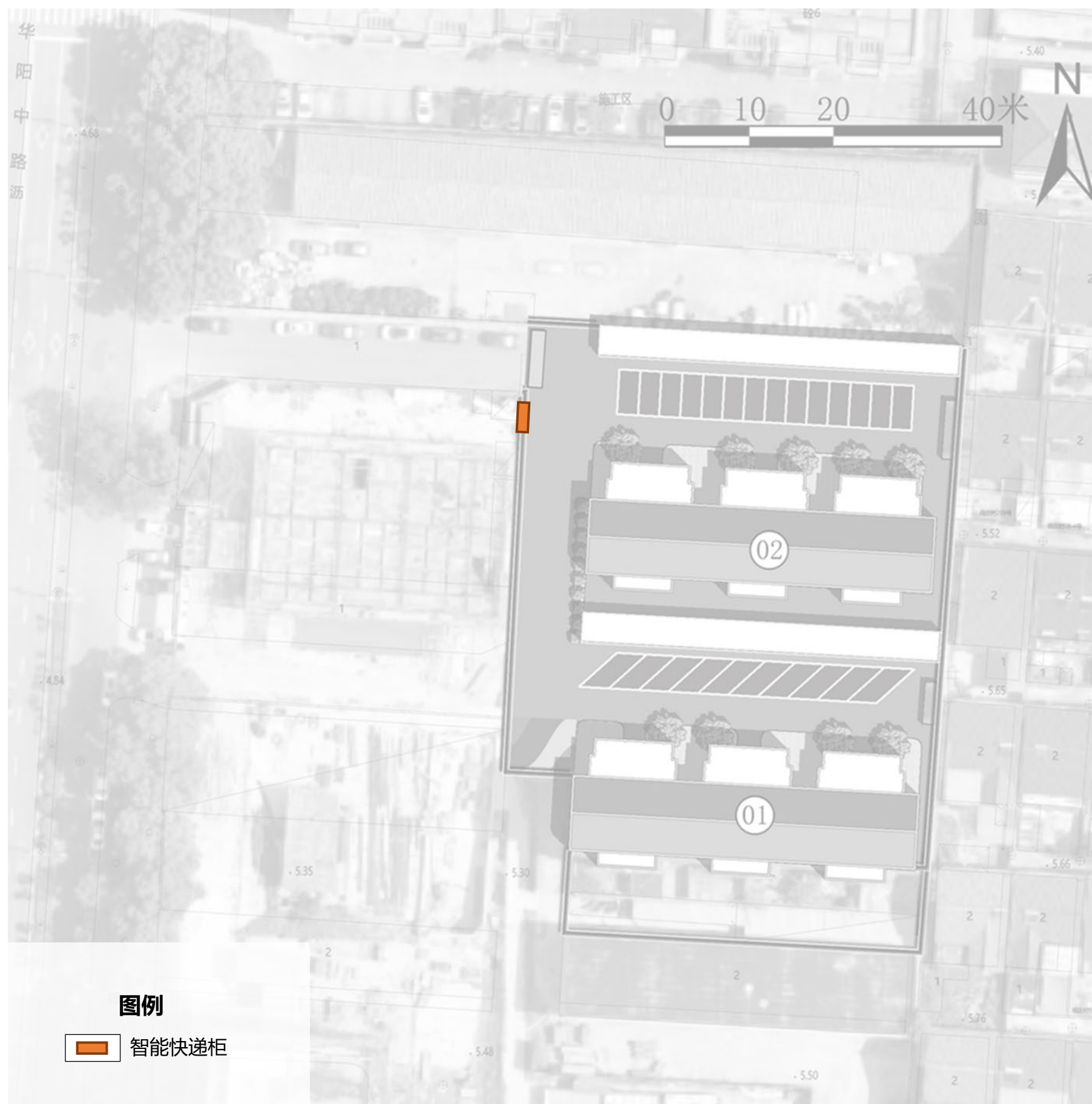
#### □ 便民服务设施

##### 改造措施:

1. 增设1处智能快递柜，便于居民24小时投取快递。智能快递柜应安装牢固，高度适宜，设有照明、防火、防雷、遮雨等安全措施，满足无障碍通行、安全疏散的要求，确保快件安全、用户信息不泄露。



智能快递柜示意



##### 图例

智能快递柜



## ■ 投资估算

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量	综合单价 (元)	合价 (元)
1	建筑屋面改造	清理违建	平方米	15	100	1500
2	建筑屋面改造	对屋顶进行排查, 天沟统一清理、出新, 平屋顶统一维修出新, 坡屋面仅维修更换破损部分	平方米	986	300	295800
		避雷针、避雷带等避雷设施检测	处	6	200	1200
		序化摆放太阳能	处	6	200	1200
3	建筑立面改造	修补破损, 墙面统一喷涂弹性涂料	平方米	2268	80	181440
4	立面设施	墙面落水管	米	430	100	43000
		太阳能上下水管	米	430	100	43000
5	单元出入口改造	新增声控led单元门灯	个	6	100	600
6	楼梯间改造	出新楼道内墙墙面	平方米	1440	100	144000
		增设楼道间宣传栏	处	6	200	1200
		出新楼梯间栏杆扶手	米	300	50	15000
		安装节能楼道灯	个	36	100	3600
		增设首级踏步醒目标识	个	6	50	300
		设置翻板式休息座椅	个	6	300	1800
		修缮楼道窗	个	24	500	12000
7	小区出入口	设置双侧安全扶手	米	60	400	24000
		小区出入口出新	处	1	50000	50000
8	围墙改造	小区围墙出新	米	200	500	100000
9	道路改造	黑化路面	平方米	1850	200	370000
		人行路面硬化出新	平方米	250	250	62500
10	活动空间	采用彩色沥青划分小区内活动场地, 增设休息座椅	平方米	25	1000	25000
11	绿化空间	移植、修剪、补植绿植	平方米	60	200	12000
12	标识标牌	增设建筑楼栋牌、单元门牌、住户门牌	项目	1	50000	50000
		小区内设置平面图、宣传栏	项	2	30000	60000
13	消防设施	小区内增设1处微型消防站	处	1	20000	20000
		单元入口处新增楼道灭火器箱	处	6	300	1800
		增加地面消防通道标识	项	3	500	1500
		检修现有消火栓	处	2	2000	4000
14	市政供水、供电、供气、通信设施	改造自来水供水管网、水表等	项	1	250000	250000
		弱电入地整治, 管线序化	项	1	200000	200000
		燃气检修梳理	项	1	200000	200000
15	机动车停车设施	改造机动车停车位	平方米	330	200	66000
16	非机动车停车设施	增设非机动车停车棚	平方米	30	400	12000
		自行车库接电改造	项	1	50000	50000
17	安防监控设施	在小区出入口处布设1处监控摄像头, 并将监控统一接入公安监控网络。	项	1	20000	20000
18	照明设施	以15米的间距对路灯进行统一改造出新, 统一安装三遥	处	9	2500	22500
19	环卫设施	增设垃圾分类收集亭	处	1	30000	30000
20	快递设施	增设智能快递柜	个	1	5000	5000
合计		——	——	——	——	<b>2388840</b>