

长沙市城市人居环境局文件

长人环发〔2020〕10号

长沙市城市人居环境局 关于印发《长沙市城镇老旧小区综合改造 提升技术导则》的通知

内五区城市人居环境局，长沙县城乡和住房建设局，望城区、浏阳市、宁乡市住房保障服务中心，局机关各处（室），局征收办：

为加强对全市城镇老旧小区改造工作的技术指导，提高城镇老旧小区改造质量和水平，现将《长沙市城镇老旧小区综合改造提升技术导则》印发给你们，请结合实际贯彻执行。

长沙市城市人居环境局

2020年7月16日



长沙市城市人居环境局办公室

2020年7月16日印发

长沙市城镇老旧小区综合改造提升技术导则

长沙市城市人居环境局

2020年07月

目 录

一、前言.....	2
二、总则.....	4
1、目标与意义.....	4
2、对象与适用范围.....	4
三、基本规定.....	5
1、基本原则.....	5
2、《导则》实施内容分类及标注说明.....	5
3、其他规定.....	6
四、设计审查指引.....	8
1、一般规定.....	8
2、设计流程.....	8
3、方案设计深度要求.....	9
4、初步设计及施工图设计深度要求.....	12
五、实施内容及标准要求.....	13
1、公共安全（5项，▲5）.....	14
2、基础设施（18项，▲9、●6、★3）.....	17
3、建筑修缮（12项，▲5、●4、★3）.....	25
4、环境整治（9项，▲3、●1、★5）.....	29
5、便民设施（16项，▲3、●5、★8）.....	33
6、社会治理（3项，▲2、●1）.....	37
附件：引用及参考文件名录.....	38

一、前言

1、为系统推进长沙市城镇老旧小区综合改造提升，完善小区功能，改善人居环境，持续增进民生福祉，提升城市形象和文明程度，制定本导则。

2、本导则由长沙市城市人居环境局委托湖南省建筑设计院有限公司进行编制。在编制过程中，通过对待改造老旧小区和前期改造小区的征询走访、深入调研、问题剖析和经验总结，通过学习借鉴其他城市的方法与成果，结合国家和住建部对长沙作为城镇老旧小区改造试点城市的部署要求，编制《长沙市城镇老旧小区综合改造提升技术导则》（以下简称《导则》）。

3、本《导则》由“前言”、“总则”、“基本规定”、“设计审查指引”、“实施内容及标准要求”及相关附件组成，用以指导长沙市城镇老旧小区改造工程设计及评审。

4、本导则自 2020 年 08 月 16 日起生效。

主编单位：长沙市城市人居环境局
湖南省建筑设计院有限公司

《导则》主要起草人员：

彭 丹

谢南杰

刘从宇

黄妍妍

蒋王伟

简天佐

曾 炜

邹靖宇

胡建冬

赵晶宇

刘 桦

《导则》主要审查人员：

殷昆仑

孟焕平

黄金辉

焦 胜

何丽波

二、总则

1、目标与意义

1.1 长沙是国家城镇老旧小区改造试点的首批城市之一，作为长江中游地区重要的中心城市，全国“两型社会”综合配套改革试验区，坚持以人民为中心的发展思路，不断提高城市社区的建设品质、文化品质、功能品质和治理品质，不断提升城市居民的获得感、幸福感和安全感，不断推进城市社会治理体系和能力现代化，是我市进一步推进城镇老旧小区改造的宏观方向。

1.2 长沙是一座 2400 多年城址不变的历史文化名城，新老小区、建筑夹杂毗邻，老旧小区改造任重道远。坚持问题导向，补齐以居民生活需求和行为轨迹为重点的民生短板，切实改善人居环境，实现“干净、整洁、平安、有序”的小区居住环境，分年度、分步骤、有计划地推进老旧小区改造，不断完善工作常态机制和优化政策体系，是进一步推进老旧小区改造的总体目标。

1.3 为有序指导推进老旧小区的综合改造提升，通过建立模块化、菜单式的项目标准管理体系，压实责任、落实措施、夯实基础、注重实效，统筹兼顾推进，强化长效管理，是制订本技术导则的意义所在。

2、对象与适用范围

本《导则》适用改造对象为房屋建成时间较长、市政配套设施老化问题突出、公共服务设施缺项较多的小区。原则上为长沙市城市建成区内 2000 年以前（含）建成的环境条件较差、配套设施不全或破损严重、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），以及 2000 年以后建成、问题比较突出、居民改造意愿强烈，经第三方评估确实急需改造的小区。

已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），不属于老旧小区改造范畴；以居民自建住房为主的区域和城中村暂不纳入城镇老旧小区改造范围。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟以拆除新建（改建、扩建、翻建）方式实施改造的住宅小区（含独栋住宅楼），不得申报纳入中央补助资金支持城镇老旧小区改造计划。

三、基本规定

1、基本原则

1.1 以人为本、安居惠民

综合改造提升前必须广泛征询街道、社区、居民和物业的需求与意见，依据《导则》开列的相关内容要素进行较为全面的调查，立足于小区居民最关心、最迫切的痛点和需求，结合进行现场勘查，形成决定综合改造提升范围和内容的明确依据，制定因地制宜、需求合理、安居惠民、经济可行的综合改造提升工作方案。

1.2 统筹兼顾、分类施策

从完善基础设施入手，统筹环境整治、建筑修缮和公共安全，完善便民设施，推进社会治理。重点组织对老旧小区的水电气信、道路交通、绿化环境、停车场等民生设施的整治改造，可分类施策，优化组合改造时序。

1.3 改造为主、特色提升

坚持整治改造为主、兼顾提升改造。可重点兼顾“适老化”、开敞空间、智慧小区等提升改造，在提升居民获得感、幸福感和安全感的同时，强化长效管理。

1.4 精心设计、严格管控

开展精心设计，延续城市特色风貌，挖掘小区历史文化，构建自然环境特征，协调建筑风貌色彩，优选工艺材料技术，打造未来人居理念。

从规范要求入手，实施严格的项目组织管理。管控设计、招标、施工、监督和验收各个环节，严控工程造价和变更，严控施工过程中的安全。

2、《导则》实施内容分类及标注说明

2.1 长沙市城镇老旧小区改造提升内容共 63 个子项要素，分别归纳在六大类中：

- 1、公共安全（5 项，▲ 5）
- 2、基础设施（18 项，▲ 9、● 6、★ 3）
- 3、建筑修缮（12 项，▲ 5、● 4、★ 3）
- 4、环境整治（9 项，▲ 3、● 1、★ 5）
- 5、便民设施（16 项，▲ 3、● 5、★ 8）
- 6、社会治理（3 项，▲ 2、● 1）

总计 63 个子项要素，依据实施要求及改造资金管理方式的不同分为 3 种项目类型：

①基础项（以▲符号表示）：符合改造条件的必须按规定全部进行改造的项目，满足居民居住安全需要和基本功能需求的改造；

②完善项（以●符号表示）：积极按规定完善的项目，满足居民改善型居住功能需求和生活便利性需要的改造；

③提升项（以★符号表示）：可以自选的非规定项目，可结合老旧小区实际情况和小区群众改造意愿选择性进行，丰富社会服务供给的改造。

2.2 本《导则》中，“必须”、“应”定义为综合改造中涉及该部分时，应当严格遵守的内容；“宜”、“可”定义为综合改造提升涉及该部分时，建议采取和可以自行选择完成的内容或方式。

2.3 基础项为应改尽改的改造项目，完善项和提升项可根据现状情况、居民意愿、是否为重点改造项目、投资额度等因素综合考量选择。如改造小区获中央和省级资金支持，则中央和省级资金用于小区基础项改造内容的占比不得低于 70%。

3、其他规定

3.1 老旧小区改造应因地制宜地选取成熟技术，坚持协同改造的原则：给水设施（含二次供水）改造应与创建节水型城市（县城）相结合；排水设施改造应与雨污分流、城镇污水提质增效、海绵化改造相结合；环卫设施改造应与垃圾分类工作相结合；小区道路改造应与停车设施建设相结合；园林绿化改造应与创建园林城市（县城）、园林式小区相结合；老旧小区改造应与历史城区、历史文化街区、历史建筑创新保护利用相结合；管线改造应与强弱电入地相结合。制定老旧小区改造方案时应在实施步骤、技术方案等方面与各专项改造方案有机衔接，统一实施。

3.2 鼓励相近或相连的多个规模较小的老旧小区，在征求居民意见和无产权相关问题的前提下，通过拆除围墙等障碍物，打破空间分割，拓展公共空间，整合共享公共资源，结合实际集中连片整体改造。

3.3 老旧小区改造应注重维护传统风貌特色、地域特征和传统街巷肌理，整体色彩和色调应与周边保持协调。小区内历史保护建筑的改造应符合历史建筑保护的相关法规规定。

3.4 老旧小区改造前，应协调水、电、气、暖、通信等运营企业开展小区内以及直接相关的基础设施联动改造，将行业改造计划与老旧小区改造计划有效对接。多项联动改造宜同步进行。

3.5 老旧小区改造前，对小区内房屋公共部分设施、园林景观、道路等进行相应的安全排查、鉴定，并编制排查结果清单。根据排查鉴定结果，对于涉及安全和基本功能的为必须改造内容。老旧小区改造应遵循因地制宜的原则，按现行国家相关标准制定改造方案进行改造，并对发现的问题进行处理。

3.6 老旧小区改造所用建筑材料应符合国家、行业和本省现行有关标准的规定，不得采用国家和当地建设行政主管部门依法明令禁止使用的建筑材料、构配件及半成品，应积极采用节能照明灯具、节水器具，提高绿色建材应用比例。

3.7 老旧小区改造的实施应遵循“以人为本，绿色环保”的原则，积极采取绿色施工措施，确保施工和居民出行安全，降低改造施工对小区及附近居民的生活干扰。

3.8 老旧小区改造应满足下列要求：

老旧小区改造应符合国家、行业和湖南省现行相关标准的规定，以及国家及地方有关政策的规定；

老旧小区的改造不应降低相邻幼儿园、托儿所、养老院及中小学教学楼等有日照要求的建筑原有的日照标准；

老旧小区改造的规划和室外消防通道、室内疏散通道等改造应符合国家现行有关标准的规定，当确有困难时不应降低其原有设计要求；

老旧小区按照本导则所列的既有住宅建筑改造，同步实施节能改造时，应符合国家、行业和湖南省现行既有居住建筑节能改造标准的规定，有条件的可参照新建居住建筑节能设计标准执行。

老旧小区既有住宅建筑的改造，除增设电梯外，不包括既有住宅建筑的改建和扩建工程。

3.9 为防止极端疫情的发生和影响，老旧小区改造时应对防疫需要有所考虑。将“三区两通道（即清洁区、潜在污染区、污染区，以及医务人员通道、患者通道）”理念落实到老旧小区改造里。老旧小区改造要尽量补齐配套短板，做到需封闭时不影响本小区、城市其他区域的生产生活。要建立配齐社区医院（医疗点）和小超市，提供基本服务和储备，要提供充足的活动空间，解决停车难问题，建造500米可达的幼托和小学等。

四、设计审查指引

1、一般规定

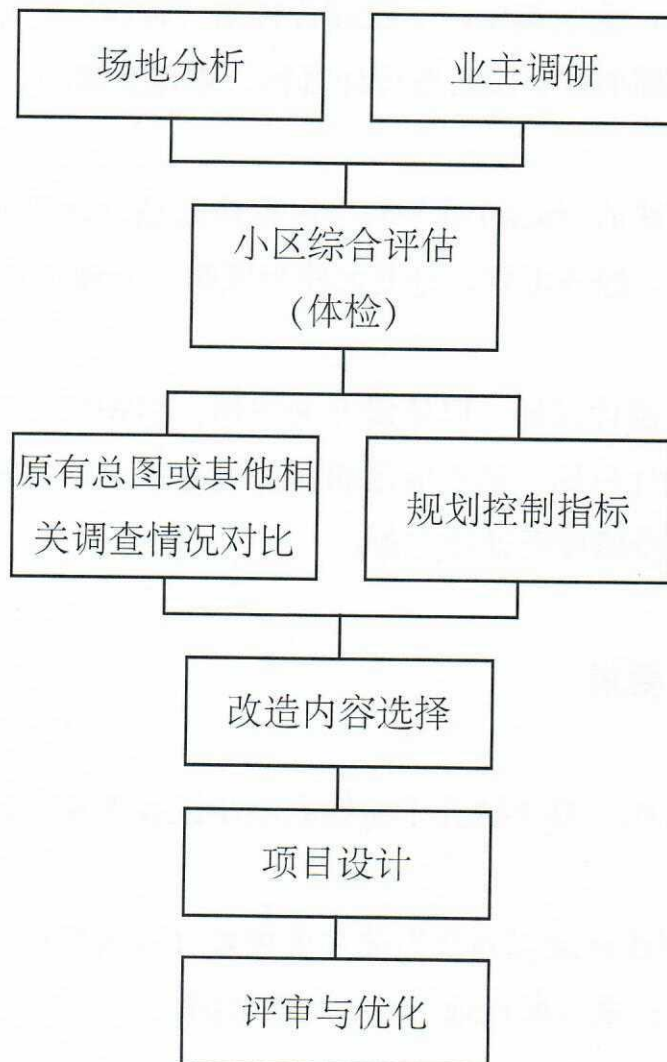
1.1 老旧小区综合改造工程各设计阶段的设计文件应满足国家及地方性法规的相关要求。

1.2 老旧小区综合改造工程应结合现状场地调研、相关检测报告、产权相关资料、居民意见征集和周边情况，以及前期小区综合评估（体检）成果，确定老旧小区综合改造工程的规模和技术组合。

1.3 通过组织介绍、设置科普牌等方式在项目设计、施工和建成后对居民进行人居环境改造提升理念、生态知识和相关小区设施维护注意事项的宣传工作。

2、设计流程

设计流程如图所示：



2.1 场地分析

对项目小区内的绿化、车行交通、人行交通、活动节点、标识标牌、照明(含楼道、公共区域)、建筑、给排水、基础设施等进行充分调研。

2.2 业主调研(附表1)

以建设方为主体,以改造项目为基础,调查小区住户对改造项目的需求。

2.3 小区综合评估(体检)

由第三方专业机构对小区综合评估(体检),发现小区问题和缺陷,初步确定改造需求和内容;挖掘可整合存量资源;测算小区改造投入产出和资金平衡分析;提出小区改造要点和改造建议。

2.4 原有总图或其他相关调查情况及查询上位规划

对比原有总图或其他相关调查情况,梳理违法搭建的建构筑物;查询上位规划,明确小区基础设施建设目标指标。

2.5 改造内容选择

通过综合场地分析、业主调研、小区综合评估(体检)、相关控制指标体系及项目整体工程造价,明确项目小区改造设计目标,确定完善项、提升项的选择。

2.6 项目设计

结合项目小区综合评估(体检)成果和小区整体改造设计要求,对项目进行设计,以环境提升、技术先进、经济可靠、进度可控为原则,合理布置、提升改造内容。

2.7 评审与优化

根据项目小区改造设计目标,以建设方为主体,组织相关部门及业主代表,评审设计是否达到预定设计目标,是否满足居民使用需求。评审结果用于设计方案的优化和调整,重复上述步骤直至设计完善。

3、方案设计深度要求

3.1 编制依据

3.1.1 国家、省、市州、县市区关于城镇老旧小区改造相关政策文件(根据实际情况列举)。

3.1.2 相关片区控制性详细规划及相关专项规划(应包括项目所在地区老旧小区改造规划及年度计划);项目所在地 1:2000 地形图。

3.1.3 相关法律法规及现行的相关技术规范、标准、规程及技术导则。

3.1.4 其他相关资料。

3.2 小区概况

3.2.1 小（片）区名称、地址、小区所属市州 / 县市 / 街道 / 社区（片区中包含多个住宅小区的，应逐一列举小区名称）、小区占地面积。

3.2.2 改造涉及楼栋数、总户数、总建筑面积。

3.2.3 小区建成时间、产权情况、人员规模及结构、群众改造意愿和筹资能力、引入社会资本的可性、成立业主委员会情况、现物业管理情况等。

3.3 现状调查及问题分析

3.3.1 现状调查

3.3.1.1 需求调查: 建筑改造及公共空间改造需求; 基层公共管理与公共服务设施、商业服务设施、市政公用设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施等改造需求; 群众参与公共事务意愿、小区改造建议、出资意愿、引入专业物业的需求及物业费用的承受能力; 引入社会资本的可性等。

3.3.1.2 场地调查: 小区历史文化资源、特色风貌、古树名木; 小区道路街巷、市政基础设施、配套服务设施、管线情况; 公共空间环境、消防及安全隐患等。

3.3.1.3 建筑调查: 房屋数量、使用年限、建筑用途、建筑权属; 建筑结构类型、房屋质量、房屋设施设备情况; 已检查出的危破房数量和状态; 违章建筑情况。

3.3.2 现状调查及问题清单（附表 2）

填表说明: 对照导则, 逐项填写调查结论, 梳理需要解决的问题, 并进行排序。涉及基础类改造内容的, 应改尽改; 涉及完善类、提升类改造内容的, 根据问题的突出程度、居民意愿的强烈程度, 合理确定优先顺序。

3.4 改造内容与设计

3.4.1 改造内容清单（附表 3）

填表说明: 根据现状调查及问题清单, 综合考虑法律法规、相关规划、技术、资金、居民意愿等因素, 科学确定改造内容, 列出改造内容、改造措施及工程量。

3.4.2 改造规划设计（应达到修建性详细规划深度）

3.4.2.1 总平面设计图：标明小区及周边市政基础设施、环境景观设施、公共服务设施，标出周边道路、市政管线，标明场地竖向标高；确定改造空间范围。对改造小区建筑环境进行总平面图布局，明确保留建筑、拆除违章建筑（构筑物）和违法设施、改造（修缮）建筑，梳理建筑群体空间关系，确定各类建筑功能；明确小区改造道路、场地、绿化总平面图布局。

3.4.2.2 交通改造规划设计图：对改造小区机动交通、非机动车、步行、消防通道、停车、充电桩等进行统筹规划和布局。

3.4.2.3 市政综合管线改造规划设计图：明确水、电、气、通信等管线的现状，明确与水、电、气、通信等管线单位专项规划对接情况。在此基础上，对改造小区给水、污水、雨水、电力、电信、燃气等管线进行综合布局，确定管线综合改造总平面图。

3.4.2.4 公共空间及环境设施改造规划设计图：对小区绿化、广场、庭院、小区安防监控设施、体育健身场地、改造和增设公共照明设施、修缮围墙大门等进行综合布局，确定空间及环境改造总平面图。

3.4.2.5 服务设施改造规划设计图：对小区党建活动室、读书阅览室、农贸市场、便民市场、助餐、家政、健身、便利店、医疗等配套服务设施等进行综合布局，确定服务设施改造总平面图。

3.4.2.6 文化特色塑造：对改造小区文化本底、空间特色、文化特色进行分析，针对既有文化及空间特色，在改造规划设计中应对文化特色塑造提出具体方案。

3.4.3 单项改造内容及措施：针对改造内容逐条制定具体的改造措施，每项改造内容的措施至少应包括措施名称、实施部位及数量、实施流程及技术要点、参照的相关标准规范、验收要求以及实施效果等。应提供相应图纸，达到为投资估算提供编制依据的设计深度。

3.4.4 基础类改造内容未纳入改造的说明：逐项进行说明，并提供佐证材料。

3.5 投资估算

3.5.1 投资估算编制说明。包括编制原则、依据等。

3.5.2 按国家及地方现行相关规定执行。

4、初步设计及施工图设计深度要求
按国家及地方现行相关规定执行。

五、实施内容及标准要求

1、公共安全（5项，▲5）

1.1 拆违及通道清理▲

1.1.1 对小区内既有违法建筑依法依规拆除处理，对私自改变房屋使用功能、危及房屋安全的应依法作安全处理或恢复原状。

1.1.2 对阻碍公共空间和侵占小区绿地的违法建筑物、构筑物及设施依法予以清理拆除，改造提升过程中小区内不得新增违法建筑。

1.1.3 清拆违法户外广告，规范设置户外招牌。

1.1.4 清理占压燃气、消防设施的杂物和楼宇间杂物，保证燃气管道安全，不得设置影响消防车通行的道闸和石墩，保证消防通道畅通，使其满足相关规范要求。

1.2 消防安全设施▲

1.2.1 配齐和完善小区消防配套设施。确保室外消火栓完好有效，对有渗漏或经常性爆裂的地下管道进行更换，使其满足《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974-2014 要求。

1.2.2 消防水源不符合消防要求的，应改造并满足国家规范要求。

1.2.3 在小区指定电动车充电桩区域，应按照相关规范配置干粉灭火器等消防设施器材。

1.2.4 有条件的小区应加强消防智能化建设。

1.2.5 有条件的小区应参照《社区微型消防站建设标准（试行）》（公消【2015】301号文）的相关要求，充分利用社区服务中心等现有的场地、设施，依托消防安全网格化管理平台和体系，发挥治安联防、保安巡防等群防群治队伍作用，建立社区微型消防站。

1.3 照明设施▲

1.3.1 改造小区的公共照明系统要遵循经济、简洁、高效的原则，要使照明设计与环境空间相协调，通过合理选择照明方式、光源种类、灯源功率、照明点位数量、形式与光色，使得小区照明在满足功能需求的同时，改善空间立体感，烘托环境气氛。

1.3.2 小区安全照明应包含：公共活动集中区（含小区入口）、主要路口、住宅楼栋前、停车场、小区道路及甬道等，以确保居民夜晚室外活动的安全性，并可按

照此顺序逐级调低照明强度与色温。参照国家建筑标准设计图集《城市照明设计与施工》16D702-6、16MR606。

1.3.3 在一般照明的基础上应增加应急照明，应急灯宜设在侧壁，应急照明要满足紧急状态下人流疏散的要求。参照国家建筑标准设计图集《应急照明设计与安装》19D702-7。

1.3.4 宜采用发光效率高、显色性好、使用寿命长、启点可靠的高性价比光源；宜采用智能照明系统进行定时或自动监控，以达到节能、有效延长灯具寿命、管控光污染和方便管理维护的作用。

1.4 安防设施▲

1.4.1 改造后的老旧小区应设置小区门禁系统和车辆出入管理系统，实施封闭管理。配备的门禁系统和车辆出入管理系统具备实名实人认证登记功能，可根据小区管理制度授权通行，相关数据依法予以上传和管理。

1.4.2 依据相关规范要求，小区视频监控系统在小区主次出入口、主要路段、户外空间节点均应设置监控探头，力争安全监控无死角，具体安装工作应依法进行。监控探头安装位置应视野开阔、无遮挡、无眩光干扰，保证成像清晰，主次入口监控探头依法开发人脸抓拍、对比功能，采取隐私保护措施。已有智能监控的小区应进行检修，更换老旧破损设备线路。

1.4.3 缺少单元门及门禁系统或破损严重的，应予以安装或更换。单元门应安全牢固，开启顺畅，单元门禁具备密码、遥控开启和对讲等基本功能。有条件的小区宜安装智能门禁系统，保证每户和单元门可视对讲畅通，支持手机APP、二维码扫码、人脸识别等实名实人认证授权通行，相关数据依法予以上传和管理。

1.5 小区应急避难场所▲

1.5.1 小区应急避难场所的规模应与周边人口对应，满足应急集结疏散的基本需求，用于民众躲避火灾、爆炸、洪水、地震、疫情等突发公共事件的安全疏散避难场所。有条件的小区，预留满足应对公共事件的指挥、医疗、储备、供水、供电等场地需求。

1.5.1 小区应急避难场所应与各类防灾专项规划相衔接，宜与小区入口、绿地、广场、人防工程、小区物业等建设相结合，场地平坦、通风良好、交通便利，预留

设置医疗救护与卫生防疫点至少 15 m² 的平坦空间（或室内空间）。

1.5.3 小区应急避难所应在显著位置设置独立标志牌，在闲时宣传应急逃生知识，让应急避难所一处多用，提升市民防灾应急意识。

2、基础设施（18项，▲9、●6、★3）

2.1 供水管线改造▲

2.1.1 对居民住宅区加压泵房等加压设施、庭院管网、上下供水立管进行改造，供水公司安装水表，改造完成后供水设施依法移交和管理，杜绝乱接乱建，确保水压达到国家标准，保障居民正常用水。

2.1.2 全面摸查小区供水管网现状，对残旧破损管网进行改造，其供水管材设备等，应符合《生活饮用水输配水设备及防护材料安全性评价标准》GB/T17219-1998，未达到现行国家标准的应予以更换。

2.1.3 维修、改造仍在使用的屋顶生活水池（箱），满足供水需求、防水防漏、安全防护及用水卫生要求。

2.2 排水管线改造▲

2.2.1 对残旧排水管网进行改造，修复坍塌堵塞的排水管道，提升排水能力。

2.2.2 清理疏通排水管网、排水口、雨水口，更换破损井盖、雨水口等设施，清理管网淤积，确保排水顺畅。

2.2.3 井盖表面标高应与路面标高齐平，保持路面平整。雨水口标高及位置要保证排水顺畅、雨水不积水，减少径流污染。

2.2.4 排水边沟要保证排水顺畅，避免人员摔伤。

2.2.5 排水设施外观形态应与建筑和小区风格协调统一。

2.3 雨污分流▲

2.3.1 可参照《长沙市居住小区海绵城市建设设计导则（试行）》DBCJ015-2017要求，纳入改造的老旧小区应以问题为导向，实施公共部分雨污分流。排水管网存在雨污混接、错接的，应进行截污纳管、雨污分流改造。

2.3.2 小区的雨污主管管径和流量应满足使用要求，确保排水畅通。雨污水干（立）管锈蚀严重的应当更换。对既有雨污管道及化粪池应全面进行疏通清淤，对破损淤堵管段进行重点检查，更换或重建局部管道和检查井，深度超过1.2米的检查井应依据相关规范安装防坠落装置并确保安装质量。

2.3.3 处于低洼地带或配有地下车库的老旧小区，应增设排水防涝设施，提升小

区防涝水平。

2.3.4 设置单独的污水立管，卫生间、厨房、阳台等污水全部纳入污水管道集中收集。对阳台类（包括连廊、消防通道等）污废水系统进行改造，阳台污废水与屋顶落水管实行分离设置，改建后能确保雨污完全分流。对小区内存在的餐饮、生活超市、美容美发、洗浴洗车等产生的污水，应设立排水预处理设施和水质监测井，构建雨污分流管网系统。

2.4 一户一表▲

2.4.1 一户一水表：依法按照水表出户的规定安装改造用户供水管网和水表；合理安装用户开关阀位置，便于操控和管理。

2.4.2 一户一电表：依法安装改造用户线路，集中安装一户一电表；对小区内非标准一户一表计量装置及其相关设备（含接户线、开关、电表箱、表位及表箱连线、楼面线、线管、线槽、软管和接地线等）进行改造更换。

2.5 三线整治及供电设施▲

2.5.1 对老旧小区的电力线、电话线、有线电视线及其它通信网络线路实施综合整治。其主、次干道的“三线”必须下地处理，内街内巷的“三线”可通过管槽敷设形式进行规范。

2.5.2 通信线、有线电视线整治：按相关规范标准，主干接入由运营商自行负责，小区红线内由一家运营商按照光纤到户国家建设标准进行建设（运营商按区域协商建设责任单位），并依法进行验收，验收合格后统一发接入函给运营商，运营商收到接入函后再进行小区接入建设。小区内的弱电管道、寄挂线路及楼道内通信槽盒依相关规定随其他公共管道统一建设；通信运营商完成线路建设及复通工作后，依法依规剪除清理旧有废弃线路，严禁违规提前剪线造成通信安全事故；严格执行光纤到户的国家建设标准，全程采用光纤到户的方式进行小区内的通信线路改造整治，杜绝新建铜线通信网络，禁止二次布放。

2.5.3 架空电力线整治：消除强弱电相互搭设引致的安全隐患，实现强弱电分离，弱电进套盒，符合安全规范；小区内可进小汽车的主道路需创造条件建设地下电力管廊，架空低压线路下地；对不具备条件下地的低压架空线路进行附墙敷设，敷设

的路径尽量贴近建筑物墙体，并避开居民可触碰的范围，做到横平竖直，整齐美观。

2.5.4 对小区原有电网改造的，应在小区现有用电数据上进行，并适当预留远期发展容量。原有容量不能满足改造后需求时，应与供电部门沟通，确定变压器的配置方案。电气设备宜选用节能、环保类设备，电力设施用房与周边环境相适应，并应满足防水、通风、消防等要求。有条件的小区可加装对配用电设备、用电线路等进行监测和动态管理的智能设备，提高用电安全性和可靠性。

2.6 修整规范杆管线设施▲

2.6.1 完善和规范路灯、供电、供水、通信、邮政、广电、燃气、消防等杆管线及设施设备。

2.6.2 有条件的小区要做到杆管线下地，条件不具备的小区要统一高度和线路走向，杜绝私拉乱接。

2.6.3 可协调相应的管线权属单位通过多杆合一、共杆分线、多箱合一等方式进行梳理归整，以拆除多余重复的杆管设施。

2.7 燃气管线改造▲

2.7.1 对符合安装燃气条件且未通燃气的老旧小区，应一次性增设天然气管道系统。改造和置换老旧的管道、阀门和调压箱柜等燃气设施，有条件的用户宜改造安装远传智能气表。

2.7.2 避免小区内杂物堆放、严禁临时建筑搭建骑压管道。

2.7.3 小区内使用燃气的餐饮等服务场所，满足油烟排放、通风良好、产权明晰等条件的，同步增设天然气管道系统，切实解决管道燃气“最后一米”问题。

2.7.4 燃气管线安全检查和保障工作按照《城镇燃气管理条例》（国务院令第583号）的规定进行。

2.8 无障碍通道和适老设施▲

2.8.1 增设、改造无障碍通道及适老设施，应满足《无障碍设计规范》GB50763-2012要求。

2.8.2 对未配建无障碍设施的路段进行重新铺设，包括盲道、轮椅坡道及缘石坡

道等。

2.8.3 对已有无障碍设施的路段采取修补、维护、清障等措施，确保无障碍设施系统的连续性和实用性。

2.8.4 为使无障碍通道及适老设施更好地为相关人士服务和易于识别，应在显著位置设置标志牌，无障碍标志牌建议采用共杆的原则设置。

2.8.5 小区绿地内的步行道宜为无障碍通道，尽量设平直道路，减少汀步式通道，尽量消除台阶式步行道；设置休息座椅的休憩场所，宜留有轮椅停留空间。

2.8.6 无法加装电梯的多层住宅，有条件的宜在楼板转角处设置可供老年人休息的设施。

2.8.7 有条件的小区，宜结合改造提升，给小区内有远程呼救需求的住户提供相关设备的安装条件。

2.9 与小区直接相关的城市、县城（城关镇）基础设施▲

2.9.1 与小区直接相关的城市、县城（城关镇）道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等基础设施改造升级内容应符合相关上位规划要求，因地制宜综合考虑，并纳入老旧小区改造计划，且宜将老旧小区改造计划与行业改造计划有效对接，结合实施。

2.9.2 与小区直接相关的城市、县城（城关镇）道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等基础设施改造升级应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018和《城市生活垃圾管理办法》（2015年住房和城乡建设部令第24号），可以参照湖南省文件《湖南省住宅物业住房品质分类导则》（湘建科【2019】60号）的规定。

2.10 小区车行道路改造●

2.10.1 合理组织小区内部交通，以慢行优先为原则，有条件的小区宜实施人车分流，对主要人车冲突点应设置相关交通安全设施。

2.10.2 结合小区周边道路现状及规划情况，合理确定小区出入口接入方式，确保交通安全。

2.10.3 小区车行路面应满足相关规范要求，有足够的结构强度、稳定性、耐久

性和平整、抗滑、耐磨与低噪声等功能，不宜采用透水路面，保证路面的安全性、连通性、平整度以及舒适度。

2.10.4 小区车行道路双向通行净宽宜 ≥ 6 米，单向通行净宽宜 ≥ 4 米，满足消防、救护等车辆通行需求；不满足净宽需求的小区，应设回车场及会车区。小区车行出入口、地下车库出入口应设置减速带，应完善道路交通标识、标线系统，急弯道路及视距不满足相关规范要求处应设置反光转角凸镜。

2.10.5 道路标志标线设计应符合中华人民共和国国家标准《城市道路交通标志和标线设置规范》GB 51038-2015、《道路交通标志和标线》GB 5768-2009 以及长沙地方标准的规定。

2.10.6 车行道路与景观节点、广场重叠的区域，道路铺装材料选用可因地制宜、合理选材，且应兼顾与周边环境的景观统一性与协调性。

2.11 小区步行系统及人行设施●

2.11.1 小区步行系统宜多样化、生态性地连接小区开敞空间，疏通内部街巷，完善步行网络。

2.11.2 应保障小区步行道路的安全平顺，对高差较大的位置增加护栏、扶手等安全防护设施，步道上出现的各类井盖应安全稳固且与路面平接，各类井盖应满足“四防（防沉降、防异响、防盗、防坠落）”要求，同时为提升小区整体品质，可采用装饰井盖或凸显小区特色的文化井盖；在人行路径与车行接驳冲突区域应安放隔离墩或车止石。

2.11.3 可利用步行体系建设风雨走廊连接交通站点、教育、医疗、物业等公服设施，便利小区居民生活。

2.11.4 步行道路铺装材料宜优先选用透水材料，充分利用再生材料，且应兼顾与周边环境的景观统一性与协调性。

2.12 非机动车停车设施●

2.12.1 维修车棚，保证车棚结构安全、构件安装牢固，满足防风、防雨、遮阳要求。

2.12.2 维修、更换自行车停车设施，做到便利、完整、适用。

2.12.3 合理设置非机动车停车位和停放区域，规范停车标识，确保车辆停放有序。

2.12.4 非机动车停车设施宜增设电动自行车充电桩，或预留不少于 30% 车位的充电桩安装空间。

2.12.5 小区需要增设（改、扩建）电动自行车充电库（棚）的，宜按独立式在室外建设；确有困难而按附建式建设的，可在主体建筑一层、半地下及地下一层设置。严禁在建筑走道、楼梯间及前室、疏散通道、安全出口、门厅等公共区域存放电动自行车及为之充电。应符合《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 关于非机动车库的规定。

2.12.6 电动自行车应相对集中地有序停放。每辆电动自行车外廓尺寸可按长 2.0 m、宽 0.8 m 计。电动自行车停放方式可采取垂直式或斜列式。其停车位的宽度、通道宽度宜符合下表规定。

电动自行车停车位宽度、通道宽度表

停车方式		停车位宽度 (m)		车辆横向 间距 (m)	通道宽度 (m)	
		单排停车	双排停车		一侧停车	两侧停车
垂直式		2.1	3.4	0.8	1.7	2.8
斜列式	60°	1.9	3.2	0.75	1.7	2.8
	45°	1.5	2.6	0.75	1.3	2.2
	30°	1.1	2.0	0.75	1.3	2.2

2.13 机动车停车设施●

2.13.1 对小区内住户的机动车信息进行数据统计，合理编制小区的可行性停车管理方案。

2.13.2 合理选择场地配置机动车泊位，划定临时停车位。有条件的小区可增设或改建立体机械停车位。

2.13.3 在征求大部分业主同意的情况下，可通过区域平衡等方式，改造部分绿化用地用于设置生态停车位。

2.13.4 独立建设的停车场地在确保基层结构强度的基础上，宜采用透水性铺装，增加雨水自然渗透空间。

2.14 电动汽车充电桩●

可参照《长沙市住宅区电动汽车充电设施设计导则（试行）》DBCJ017-2017 执行。

2.15 公用移动通信基站建设●

2.15.1 合理规划 5G 等通信基础设施所需站址及电力、传输等配套资源，实现 5G 建设与工程主体同步设计、同步施工、同步验收，达到基站设计美观、安全、和谐，实现小区 5G 通信覆盖。

2.15.2 协调施工单位采取有效措施保护通信光缆、管道、基站、铁塔、机房、光缆交接箱等网络基础设施安全；改造小区楼顶新建的通信基站应已纳入通信基站专项规划，并按照规定办理相应的准入手续，且施工前需进行公示。可优先改造利用现有的铁塔、室内分布系统等设施。

2.16 儿童出行路径★

2.16.1 通过安全路径将小区内儿童步道与幼儿园、活动场地、小学等串联起来，可以使儿童步行或骑行安全地到达各个目的地。

2.16.2 儿童出行路径应有明显地警示标识，易识别。

2.17 小区人脸识别门禁★

2.17.1 人脸识别门禁通过人脸影像采集解锁门禁，住户出门不再需要随身携带磁条卡，在高效便利的同时更具卫生安全的特点，且与传统磁条卡或指纹门禁相比，人脸识别门禁的三维采集、人脸搜索、活体检测等智能算法将使解锁数据难以复制。

2.17.2 对于小区中出租房占比较高，人员出入情况复杂的小区，应安装具备实人实名认证功能的智能门锁、人脸识别门禁，鼓励出租房安装智能门锁，相关数据依法予以上传和管理，有效加强对流动人口的管理，可更精准地提升小区人口安全及卫生管理，化解物业管理和业主需求的矛盾。

2.17.3 推荐使用健康码智能门禁系统，在人脸识别的基础上，可完成身份信息（实名实人认证）、人脸识别、健康码和测温等信息技术联动，提升老旧小区公共服务和社会治理的时效性和精准性，高水平推动基层社区治理现代化。

2.18 智慧车辆出入管理系统★

2.18.1 智慧车辆出入管理是智能停车管理体系中的关键一环，自动识别放行系统可防止闸机下降时对人体与车辆造成的意外伤害，能提升小区业主车辆的安全进出、静态管理。

2.18.2 建立智慧小区停车管理系统，接入城市级停车场系统进行统一运营，解决城市停车难问题。

2.18.3 车辆出入管理系统宜进行车牌识别，相关数据依法予以上传和管理。

3、建筑修缮（12项，▲5、●4、★3）

3.1 建筑构配件安全维护▲

3.1.1 老旧小区改造前，应对小区内房屋公共部分设施进行安全排查、鉴定，并编制排查结果清单。根据排查鉴定结果，对于涉及安全和基本功能的建筑构配件应进行安全维护，按现行国家相关标准制定改造方案进行改造。

3.1.2 对于不满足安全和正常使用要求的雨棚、单元入口坡道、台阶、栏杆扶手等户外构件，应进行改造和修复。无雨棚的楼道单元入口应增设防坠落雨棚。

3.1.3 对于外墙上存在风化、剥落等安全隐患的建筑构配件，应依法进行修复、拆除或加固处理。

3.1.4 对于建筑外墙上不满足安全和防火要求的附加公共设施，应依法进行改造和修复。

3.2 建筑屋顶及墙体防水▲

3.2.1 屋顶防水改造应符合《屋面工程技术规范》GB50345-2012，满足屋顶防水、保温、隔热等要求。屋面防水材料应满足抗老化、防水、耐火等级等相关技术指标。屋面防水改造一般采取去除原有失效防水层后重新设置防水层的方式，做法根据屋面类型可从中南标图集《平屋面》15ZJ201、《种植屋面》15ZJ203、《坡屋面》15ZJ211中挑选。

3.2.2 外墙防水改造应符合《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T 235-2011，不应有外墙装修层、保温层脱落现象。同时对主要装修材料的耐久性指标提出要求，如抗裂性能、耐擦洗性能、防霉变能力、耐脱落性能、耐脱色性能、耐冲撞性能、耐磨性能等。

3.2.3 屋面及外墙构造用料做法根据具体情况可参照中南标图集《建筑构造用料做法》15ZJ001实施。

3.2.4 改造的小区建筑色彩应符合相关规划要求。建筑色彩改造宜按照所在片区的色彩指引执行，以形成统一协调的色彩风格。

3.3 楼道修缮▲

3.3.1 对破旧、黑暗、杂乱的楼道应进行修缮整治，达到安全、明亮、整洁的标准。

3.3.2 对首层楼梯铁质大门进行除锈、防锈和重新上漆；对首层楼梯不锈钢大门清洗刷亮。

3.3.3 粉刷楼道，修复楼梯、踏步、扶手、栏杆、窗户及楼道灯。楼梯踏步应使用防滑耐磨的材料，可修复或增加踏步防滑条。

3.4 化粪池▲

清疏、维修化粪池，清疏排污卧管及沙井，清疏堵塞部位，保证畅通、无渗漏。

3.5 加装电梯▲

3.5.1 有条件加装电梯的小区，应按《长沙市人民政府办公厅关于印发长沙市既有住宅增设电梯管理规定的通知》（长政办发【2018】11号）、《长沙市既有住宅增设电梯办理细则》（长住建发【2019】31号）及国家相关要求建设。

3.5.2 增设电梯应结合现有建筑条件，在不改变、不破坏原有建筑结构的原则下进行。增设电梯遇到需要使用共有部位或改变共有部位外形、结构的情况，应本着“业主自愿、公开透明、充分协商”原则，实施改造。

3.5.3 尚未实施电梯加装的小区，可根据现场条件预留增设电梯所需场地、管线接口及电力容量。

3.6 规范油烟净化设施●

清洗外墙油渍，无厨房排气道的建筑，集中统一设置室外厨房排气道，排气道末端设置油烟净化装置。防止厨房油烟扩散至其他空间。

3.7 建筑防雷●

应符合《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303-2015及主管部门相关要求，可结合屋顶修缮对防雷设施进行修复更新，对屋顶原有太阳能热水器做防雷接地处理，确保各防雷设备的可用性和安全性。

3.8 空调排水管●

统一设置空调冷凝水管，首层排水至雨水沟。

3.9 建筑节能●

3.9.1 在保证建筑的室内环境和室内人员居住舒适度的前提下,对围护结构、用能设备和系统采取节能技术措施,以降低建筑运行能耗。节能改造工作应在结构安全的前提下开展,综合改造及单项改造后其主体结构的后续使用年限不应少于规定年限。

3.9.2 改造技术措施宜以夏季隔热为主,兼顾冬季保温、隔音,可进行综合节能改造,也可根据需要单项节能改造,主要内容为外窗改造、遮阳改造、屋面和外墙改造。

3.9.3 外窗节能改造宜优先采用窗扇改造措施安装符合节能要求的窗扇,有条件的保留原窗框;屋面节能改造可采用平屋面加保温系统或平屋面改坡屋面。屋顶安装的设施、设备应规范设置,并与屋面进行一体化设计。平屋面改坡屋面做法参见国家建筑标准设计图集《平屋面改坡屋面建筑构造》03J203。

3.9.4 鼓励创新,结合节能、节水措施,宜采用如太阳能、雨水收集等节能新技术。

3.9.5 建筑节能改造可参照《夏热冬冷地区既有建筑节能改造技术导则(试行)》(建科【2012】55号)和《长沙市既有居住建筑节能改造技术导则》(长住建发【2014】324号)相关要求;并参见国家建筑标准设计图集《既有建筑节能改造》16J908-7,《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T129-2012。

3.10 屋顶整饰★

3.10.1 清洗、修复女儿墙顶部、屋面檐口等部位。

3.10.2 设置平改坡屋顶的,宜在原有结构基础上进行修缮,注意与周边建筑屋顶的协调和美观。

3.11 建筑外墙整治★

3.11.1 建筑外墙整治应遵循“安全、美观、节能、环保”的原则,外立面造型宜与周边建筑和环境相协调。位于历史城区、历史文化风貌区、历史文化街区内的小区,外墙整治应保持其风貌特色,强化区域特质,并符合相关保护规划的要求。

3.11.2 居民私自搭建的建筑外部悬挂物、构件等影响建筑立面的应依法予以拆

除，拆除位置做好技术处理，不应影响原有建筑使用和美观。

3.11.3 空调外机机位宜整齐或设计遮挡装饰，并对原有空调外机支架进行检查，对不满足安全要求的，应采取防护措施。

3.11.4 外立面存在渗漏水或脱落的，应根据受损程度采取局部修补或重做外立面粉刷层、喷涂层进行整治，确保不渗漏水、不脱落。

3.11.5 建筑墙脚因雨水、冲洗等损坏严重的，在不影响原建筑基础安全前提下，宜整体采取景观美化处理。

3.12 协调建筑户外构造构件★

3.12.1 建筑户外构造构件包括外门窗、防盗网、雨篷、屋檐、空调机位等，对于其年久失修、存在安全隐患的，或者安装不规范合理的，可予以统一的除拆、安装或更新。

3.12.2 同一临街面的建筑户外构造构件宜统一材质、样式，与周边环境相协调。

4、环境整治（9项，▲3、●1、★5）

4.1 小区信息标识▲

4.1.1 道路交通标识牌：

道路交通标识牌包括小区指示牌、小区内部道路指引、消防导引、地下停车场标识等。

4.1.2 楼栋系列标识牌：

楼栋系列标识牌包括楼栋索引牌、楼栋牌、楼层牌、电梯指示牌、门牌等，按照《长沙市二维码门楼牌管理应用工作规范》（长公通【2019】43号）进行制作，安装二维码门楼牌，要求无遮挡，符合进入视线的观看习惯。

4.1.3 公共服务标识牌：

公共服务标识牌主要包括公共服务设施、公共洗手间、物业标识等，可依据小区具体需求特色化设置。

4.1.4 安全警示类标识牌：

安全警示类标识包括消防指示、水安全、障碍提醒、公益花草牌等具有警示意义的标识牌，要求位置设置合理，醒目且具有针对性，能适老适小。

4.2 围墙维修改造▲

4.2.1 老旧小区改造中应关注围墙开裂、倾斜等安全隐患的排查。

4.2.2 在围墙维修改造中，通透式围墙可涂刷油漆或更换围墙栏杆，并结合绿化、照明设计；实体墙体表面宜通过增加装饰或结合宣传栏达到环境美化的效果。

4.2.3 小区围墙形体、材料、色调和结构等宜与小区环境相协调。可通过改变其造型、色彩及材质，提升细部设计，结合人文及地方文化体现小区特质，并与周围环境相结合形成特色景观空间。

4.3 绿化改造▲

4.3.1 小区绿化改造应坚持以人为本的基本原则，统筹考虑“与周边环境相协调，与建筑风格相协调，与人体视觉舒适度相协调”的总体要求，打造宜居、舒适、优美、健康的生活空间。

4.3.2 绿化改造应兼顾场地条件和居民综合需求，拆除占绿毁绿的违章建筑、构

筑物,优化绿地布局,对原有绿地位置进行调整的,应先取得大部分业主同意再实施。

4.3.3 绿化改造对象包括公共绿地、庭院和宅旁绿地。清除生长不良的植被,在保留原有生长良好乔木的前提下,对郁闭度较高的绿化组团进行重新设计改造。在绿化改造中,宜按照“适地适树”的原则合理选择植物配置,关注种植形式和植物季相色彩;注重绿化空间的通达性、观赏性和实用性特点。有条件的小区可增加公共绿地面积,可通过立体绿化增加绿化覆盖;可丰富庭院景观形态;可在保留原有乔木的前提下,对宅旁绿地及入户空间进行改造提升。

4.3.4 依据相关标准,绿化改造新增植被采用乡土植物数量比例不宜小于70%;常绿乔木与落叶乔木的比例不宜小于2:3。

4.4 小区海绵化改造●

4.4.1 老旧小区改造应按照国家及长沙市海绵城市建设理念与相关要求,结合小区绿地条件、雨落管改造和竖向设计、地下管网等情况,提供雨水滞留、缓释空间,就地消纳自身雨水径流。

4.4.2 在统筹考虑老旧小区实际改造难度与居民环境改善的前提下,依据小区后期物业管理及设施维护能力,可针对小区道路、停车位、广场及道路铺装、下沉式绿地、植草沟等选择性地进行小区海绵化改造。

小区道路:有条件的小区道路宜采用透水路面。

停车位:小区机动车停车位可采用植草砖等透水性铺装材料铺设。

广场及道路铺装:小区广场及游步道宜采用透水铺装铺设。

下沉式绿地与雨水花园:有条件的小区,可设置下沉式绿地、雨水花园等生态设施。雨水生态设施应设置溢流口(井),并接入小区或市政雨水管网。

植草沟:有条件的小区,主次道路及游步道两侧可设置植草沟,使路面雨水排放至植草沟内储存、下渗。

4.5 开敞活动空间★

4.5.1 小区开敞空间宜利用路旁、宅旁、架空层、空地及边角地,采用开敞式设计,有利于居民户外通风采光。

4.5.2 小区开敞空间宜与小区步行空间相结合,形成居民步行路径体系中的休闲、

娱乐、健身节点。

4.6 小区口袋公园★

4.6.1 有条件的改造小区可利用街角、较集中的闲置地块空间进行绿化种植、配置公园座椅等便民设施，形成街角口袋、街心花园、小型运动场所等，服务于当地居民。

4.6.2 规划中宜针对当地居民最集中的日常性需求进行设计与建设，打造人性化尺度、社区性特质的多样化场所。

4.7 小区入口提升改造★

4.7.1 小区入口提升改造可包括主、次入口及车行入口。设置并提升大门设计建造品质，增加居民归属感，提升小区入口对城市街道立面的整体形象。

4.7.2 对原设计老旧、设施老化的入口进行再设计包括且不限于小区名称及大门构筑、雕塑、logo 等入口标志性元素提升，可对入口门卫岗亭、物业管理及公共卫生设施等进行建设或改造。

4.7.3 小区入口提升改造要把握相应的尺度感，形成入口区域的节奏感和序列感，入口空间的景观要与外部街道及内部空间相互协调，可增设人性化无障碍通道和智能化管理等。

4.8 景观小品★

4.8.1 小区景观小品包括装饰性小品和功能性小品，包含景观艺术构筑、雕塑小品、艺术装置、城市家具、灯具等。

4.8.2 小区景观小品作为景观中的节点，应避免与本地区民风民俗相冲突，宜与气候及生态环境相和谐，与小区文化内涵和主题一致，在体量、尺度、材料、色彩和造型上讲究整体感和协调感。

4.8.3 追求形式与功能的统一，把握以人为本原则，不宜尺度超长过大，不宜采用金属光泽的制作材料；可结合景观、树池、花基等设置公共休憩设施，城市家具可配合小区内建筑、道路、绿化及其它公共服务设施而设置，路边的座椅要退离路面一段距离等。

4.9 物理环境治理★

有条件的小区可针对目前居民反馈的其它不良物理环境要素，进一步提升小区品质，包括但不限于：

4.9.1 梳理小区水景，增设水质水量及安全保障设施。

4.9.2 调研小区因泛光照明、道路工地噪音造成的声光污染，可通过补植绿化带，进行改善控制。

4.9.3 对开敞活动空间有影响的设施，如空调外机位、中央空调、变电箱等，宜考虑采取适当的隔离设施，确保使用前提下的安全性。

5、便民设施（16项，▲3、●5、★8）

5.1 环卫设施▲

5.1.1 按照小区分类投放模式合理设置生活垃圾分类收集容器。按相关规定或标准做好垃圾分类，明确大件垃圾、建筑垃圾临时堆放点，做好资源回收利用工作，并设置再生资源回收点。

5.1.2 规范垃圾收运点围挡遮蔽设施，原则上宜将原有垃圾房改造为可开启的封闭式集中垃圾收集站，并配备清洗设施，清洗后的污水纳入小区污水管网，切实改善老旧小区的公共环境质量。

5.1.3 小区原有规划设置的公共厕所不得挪作他用，需要改造时，应消除旱厕、通槽式厕所。采取加强空气流通、改善内部照明、采用防滑地面、更换洁具等技术措施，满足居民使用功能需要，提升内外部整体美观。

5.1.4 改造的公共厕所大便器、小便斗严禁采用非专用冲洗阀；进出口有明显性别标志；污水经化粪池处理后排入城市污水管道；有市政再生水或小区允许的情况下，可使用市政中水供公厕冲厕及绿化用水，系统应满足《建筑中水设计标准》GB50336-2018的要求。

5.1.5 历史文化街区的公共厕所男女蹲位配比应满足现行行业标准《城市公共厕所设计标准》CJJ 14-2016的有关要求；有条件的小区宜增设无障碍卫生间。

5.2 健身设施▲

5.2.1 宜利用公共空间、架空层添置健身设施。

5.2.2 检查或重新规划布局康体设施场地，做到位置选择合理。对存在安全隐患的健身器材应及时更换、修复，健身器材按质保期报废拆除并重新安装新的健身器材；健身场地周边可设置围栏、告示牌，说明其用途。

5.2.3 设施器械选择宜兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。

5.2.4 有条件的小区可增加室内健身设施，丰富设施种类并长期对市民开放，减少天气对居民锻炼的影响。

5.3 快递设施▲

5.3.1 宜结合小区便民店、小区服务驿站、物管用房等增设和布局。

5.3.2 智能快递柜的布局应便于居民使用，可设置在架空层、广场边缘或紧挨建筑外墙等位置，可尝试与旧信件箱结合布局，不应设于靠道路等影响交通或通行的位置。

5.3.3 户外安装智能快递柜宜增设遮阳挡雨等设施。

5.4 游乐设施●

5.4.1 小区游乐设施的规划可结合小区组团绿地、宅旁绿地设置等，避免游乐的喧闹尖叫对近处居民造成困扰。

5.4.2 设施周边可设置荫棚、座椅、花架等荫凉空间和休憩设施。

5.4.3 游戏器械选择和设计应尺度适宜，设置必要的保护栏、柔软地垫、警示牌等。

5.5 公共座椅●

5.5.1 满足功能性、舒适性、可访问性、耐久性、抗破坏性等要求。

5.5.2 应配合住区内建筑、道路、绿化及其它公共服务设施而设置，设置休息座椅的休憩场所，宜留有轮椅停留空间。

5.6 信息宣传栏●

5.6.1 设置一处或以上文化宣传廊；历史文化街区和历史风貌区最少设一处街区历史介绍的位置。

5.6.2 依据相关标准，宣传栏宜设置在小区入口或公共活动中心，高度不宜过高，颜色与小区整体环境风格相协调，宜选用不锈钢材、玻璃等材料，设置一定宽度的遮雨蓬；有条件的小区，可预留电子信息端口，为将来实现电子信息化提供条件。

5.7 菜市场或生鲜超市●

5.7.1 参考《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018、《长沙市便民生鲜农产品市场建设导则》（长商务发【2018】52号）执行。

5.7.2 考虑合理的服务半径，宜设置在运输车辆方便进出的相对独立的地段，设置机动车与非机动车停车位。

5.8 公共晾晒设施●

5.8.1 应避开小区主要出入口、楼栋出入口、消防疏散通道及其他人流密集区域。可结合小区集中绿化的空旷草坪、屋顶设置，避免占用公共活动空间。

5.8.2 应有较高的结构力强度和抗侧推、抗风摆特性，保证安全性。

5.9 公共连廊★

5.9.1 连接轨交站点与公交站点、站点与商业、教育、医疗等设施、小区主要出入口，有条件可连接各楼栋建筑，形成风雨步行系统。

5.9.2 可结合慢行系统设置连廊，宜结合连廊设置座椅、雨棚、报刊栏，满足居民休憩、交流、乘凉、避雨的需求。

5.10 文化设施★

5.10.1 宜优先利用小区公共用房设置多种功能复合的文化设施，在条件不充足时可考虑设置在住宅架空层。

5.10.2 有条件应配置室外活动场地，宜结合小区公共活动空间、小广场设置。

5.10.3 应避免小区文化活动产生的喇叭音响扰民，可通过绿化等隔离设施，减轻活动对附近居民的影响。

5.11 幼儿园及托儿所★

5.11.1 参考《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 执行。

5.11.2 考虑合理的服务半径，并设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段。

5.12 居家养老设施★

5.12.1 有条件的小区宜利用公共服务用房、建筑首层设置居家养老设施，有独立出入口，符合无障碍通行要求。

5.12.2 居家养老服务站按照我市老年人日间照料中心和居家养老服务中心项目

建设有关规定予以落实。

5.13 便利店（菜店、日杂等）★

参考《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 执行。可结合住宅低层或者地下室安排便利店、小卖部等。

5.14 银行、电信、邮政等营业场所★

参考《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 执行。宜与商业服务设施结合或临近设置，便于居民就近、延时、错峰办理服务。

5.15 小区服务驿站★

有条件的小区可结合小区物管用房、建筑首层或闲置空间，以 10 分钟生活圈为服务半径，设置以快递、团购、增值业务（家政、洗衣、电信等业务办理）等功能为主的小区服务驿站。

5.16 信报箱★

5.16.1 可在小区出入口、各楼栋出入口设置，做到一户一箱。

5.16.2 宜优先考虑共享型智能信报箱。

6、社会治理（3项，▲2、●1）

6.1 业主委员会▲

6.1.1 落实一小区一业主委员会，并通过引进物业服务企业，以便改造后能够及时进行后续长效管理；根据省住建厅、省发改委、省财政厅《关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》（湘建城【2020】5号）规定，条件不成熟的小区可实行社区托管或产权单位管理，也可实行业主自管或委托其他人管理。

6.1.2 业主委员会会议事场地可利用小区公共用房布置。

6.2 小区物业▲

6.2.1 参照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018和我市居住公共服务设施配置有关规定相关规定执行。

6.2.2 落实一小区一物业，功能上包含房管、维修、绿化、环卫、家政服务、市政管理、小区治安管理、自动化监控等。

6.3 小区党建阵地●

6.3.1 贯彻落实中共长沙市委有关要求，以党建引领基层自治，以党员为骨干，设立群防群治工作站，推动全市群防群治，建立政府与居民“共谋、共建、共治、共享”的工作机制，打通城市治理的最后“一公里”，打造基层综合治理新模式。

6.3.2 小区党建阵地或服务站可利用小区公共用房布置。

附件：引用及参考文件名录

法律法规、技术规范及标准

- 《既有居住建筑节能改造技术规程》 JGJ_T129-2016
- 《夏热冬冷地区既有居住建筑节能改造技术导则（试行）》（建科【2012】173号）
- 《长沙市既有居住建筑节能改造技术导则》（长住建发【2014】324号）
- 《平屋面改坡屋面建筑构造》 03J203
- 《建筑构造用料做法》 中南 15ZJ001
- 《种植屋面》 中南 15ZJ203
- 《平屋面》 中南 15ZJ201
- 《既有建筑节能改造》 16J908-7
- 《城市照明设计与施工》 16D702-6、16MR606
- 《应急照明设计与安装》 19D702-7
- 《无障碍设计》 12J926
- 《海绵城市图集》 湘 2015SZ103
- 《长沙市居住小区海绵城市建设设计导则（试行）》 DBCJ015-2017
- 《长沙市住宅区电动汽车充电设施设计导则（试行）》 DBCJ017-2017
- 《城市旧居住区综合改造技术标准》 T/CSUS 04-2019
- 《城市居住区规划设计标准》 GB50180-2018
- 《民用建筑设计通则》 GB50352-2005
- 《建筑给水排水设计规范》 GB50015-2019
- 《室外排水设计规范》 GB50014-2006
- 《污水排入城镇下水道水质标准》 GB/T 31962-2015
- 《二次供水工程技术规程》 CJJ140-2010
- 《生活饮用水卫生标准》 GB5749-2006
- 《民用建筑电气设计规范》 JGJ 16-2008
- 《低压配电设计规范》 GB 50054-2011
- 《电力工程电缆设计规范》 GB 50217-2018
- 《建筑设计防火规范》 GB 50016-2014
- 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50974-2014

《建筑灭火器配置设计规范》 GB 50140-2005

《安全防范工程技术规范》 GB 50348-2018

《入侵报警系统工程设计规范》 GB 50394

《公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》 GB/T 28181-2016

《住宅建筑电气设计规范》 JGJ 242-2011

《屋面工程技术规范》 GB 50345-2012

《房屋渗漏修缮技术规程》 JGJ/T 53-2011

《建筑防雷设计规范》 GB 50057-2010

《城市道路照明设计标准》 CJJ 45-2015

《城市夜景照明设计规范》 JGJ/T 163-2008

《城市道路照明施工及验收规程》 CJJ 89-2012

《城镇燃气设计规范》 GB 50028-2006

《城镇燃气标志标准》 CJJT 153-2010

《建筑照明设计标准》 GB 50034-2013

《老年人居住建筑设计规范》 GB 50340-2016

《老年人照料设施建筑设计标准》 JGJ 450-2018

《无障碍设计规范》 GB 50763-2012

《城市独立式公共厕所》 07J920

《住宅信报箱工程技术规范》 GB 50631-2010

《地名标志》 GB 17733-2008

《建筑与小区雨水利用工程技术规范》 GB 50400-2006

《民用建筑雨水控制及利用设计规程》 DB33/T 1167-2019

《城镇道路路面设计规范》 CJJ 169-2012

《城镇道路路基设计规范》 CJJ 194-2013

《检测井盖》 GB/T 23858-2009

《托儿所、幼儿园建筑设计规范》 JGJ39-2016

《公共安全视频监控数字视音频编解码技术要求》 GB/T 25724-2017

《公共安全视频监控联网信息安全技术要求》 GB 35114-2017

《公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》 GB/T 28181-2016

《安防监控视频实时智能分析设备技术要求》 GB/T 30147 -2013

- 《安全防范视频监控人脸识别系统技术要求》 GB/T 31488 -2015
- 《安全防范工程技术规范》 GB 50348-2018
- 《入侵和紧急报警系统技术要求》 GB/T 32581-2016
- 《出入口控制系统技术要求》 GB/T 37078 -2018
- 《楼宇对讲系统安全技术要求》 GA 1210-2014
- 《保安服务操作规程与质量控制》 GA/T 594 -2006
- 《联网型可视对讲系统技术要求》 GA/T 678 -2007
- 《楼宇对讲电控安全门通用技术条件》 GA/T 72-2013
- 《安防人脸识别应用视频人脸图像提取技术要求》 GA/T1344-2016
- 《出入口控制人脸识别系统技术要求》 GA/T1093-2013
- 《信息系统安全管理要求》 GB/T20269-2006
- 《信息安全技术公共及商用服务信息系统个人信息保护指南》 GB/Z28828-2012
- 《信息安全技术个人信息安全规范》 GB/T 35273-2020
- 《长沙市便民生鲜农产品市场建设导则》 长商务发【2018】52号
- 《长沙市二维码门楼牌管理应用规范》（长公通【2019】43号）

附表 1

长沙市老旧小区改造居民意愿调查问卷

(此表供参考, 可根据实际修改)

尊敬的居民朋友:

您好!首先,衷心感谢您参与本次调查!

为改善您的小区居住环境,给您生活带来便利,我们开展本次老旧小区改造意愿调查,了解您房屋及家庭的基本情况,以及您对所在小区的改造需求及相关意愿。本次调查关系到您小区的改造内容和改造程度,请您根据自己的真实情况和感受进行填写。本次调查结果将用于您所在小区居民改造意愿的统计和分析,不会泄露您的任何隐私,也不会给您家人带来任何麻烦。

感谢您的合作!

(带*的为必填/必选题)

一、小区/房屋基本信息

1. 您的住址是: _____ 区 _____ 小区 _____ 栋 _____ 号[填空题] *
2. 您房屋的产权面积: _____ 平方米 [填空题] *
3. 您房屋的性质是: [单选题] *
 商品房 房改房 经济适用房 集资房 自建房
4. 您的房屋是否有加建、改/扩建? [单选题] *
 是 否
5. 您的房屋内是否有独立的厨房、卫生间? [单选题] *
 有 无
6. 您目前住房的使用情况: [单选题] *
 自住 闲置 出租,目前的租金水平是(元/月): _____ *
7. 您觉得所在小区居住环境如何? [单选题] *
 好 一般 差
8. 您的小区存在以下哪些问题? [多选题] *
 楼栋主体结构存在安全隐患,无法满足抗震设防要求
 楼顶屋面漏水

- 存在违法建筑物（构筑物）
- 水表未实行“一户一表”或供水水压不足
- 排水管网不畅，雨水管、污水管未分流，无排水防涝设施，窨井盖、化粪池破损
- 电力、通讯、广电等线路错综复杂，形成蜘蛛网
- 道路破损
- 无管道天然气
- 无电梯
- 环卫设施不足，公共厕所破损严重
- 消防通道不畅，无消防配套设施
- 公共照明设施配置不足，无充电桩
- 环境“脏、乱、差”，无绿化或绿地面积偏少
- 无停车场或车位偏少
- 无快递等便民服务设施
- 无物业管理
- 其他_____

二、居民改造意愿

9. 您同意所在小区开展老旧小区改造吗？[单选题]*

- 同意 不同意

10. 老旧小区改造内容分为基础项、完善项和提升项，下列基础项的改造内容，您改造的需求程度是？[单选题]*

- | | | | | | |
|-----------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| (1) 拆违及通道清理 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (2) 消防安全设施 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (3) 照明设施 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (4) 安防设施 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (5) 小区应急避难场所 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (6) 供水管线改造 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (7) 排水管线改造 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (8) 雨污分流 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (9) 一户一表 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (10) 三线整治及供电设施 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (11) 修整规范杆管线设施 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (12) 燃气管线改造 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |
| (13) 无障碍通道和适老设施 | <input type="radio"/> 很需要 | <input type="radio"/> 比较需要 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太需要 | <input type="radio"/> 不需要 |

- (14) 与小区直接相关的城市、县城（城关镇）基础设施 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (15) 建筑构配件安全维护 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (16) 建筑屋顶及墙体防水 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (17) 楼道修缮 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (18) 化粪池 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (19) 加装电梯 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (20) 小区信息标识 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (21) 围墙维修改造 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (22) 绿化改造 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (23) 环卫设施 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (24) 健身设施 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (25) 快递设施 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (26) 业主委员会 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要
- (27) 小区物业 很需要 比较需要 一般 不太需要 不需要

11. 根据《长沙市既有多层住宅增设电梯办理细则》，“既有多层住宅增设电梯所需建设资金及运行使用、维护管理资金主要由业主承担”。

若您所在的楼栋具备加装电梯的条件，您愿意出资加装的电梯吗？[单选题]*

- 愿意 不愿意

12. 老旧小区改造应完善资源整合利用，包括但不限于利用既有用地或存量用地新建或改扩建停车场（库）等各类配套设施、服务设施、活动场所等；对各类公用用房统筹改造、增设养老、托幼、家政、便利店等服务设施等。

可引入社会资本参与投资建设和运营，有效维护小区的长效管理，您是否同意授权其对小区经营资产或公共部位进行运营（如对外开放停车场；电梯或服务设施融资租赁；广告投放等）？[单选题]*

- 非常同意 比较同意 一般 不太同意 完全不同意

13. 根据老旧小区改造资金筹措和资金共担的相关要求，对于改造内容中自选项目（完善项、提升项）的改造资金需要居民共担，合理出资，承担部分改造资金。

请问在基础类改造项目的基础上，您是否同意对自选项目进行改造并承担部分改造资金？[单选题]*

- 同意 不同意

（14-20 题基于第 13 题选择“同意”的请作答，选择“不同意”的请略过）

14. 你愿意采用的出资形式 [多选题]*

- 现金出资
 申请使用专项维修资金

提取个人住房公积金

其他方式（注：其他方式出资包括授权对小区经营资产或公共部位进行经营等形式）

15. 对于需居民合理共担改造资金的改造内容，您能接受居民自筹资金比例？ [单选题] *

A: 10%-15%

B: 15%-20%

C: 20%-25%

D: 25%-30%

E: 其他（您的具体意向比例：） _____ *

16. 以下基础设施改造的自选项目里，您出资改造的意愿是？ [单选题] *

- | | | | | | |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| (1) 小区车行道路改造 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (2) 小区步行系统及人行设施 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (3) 非机动车停车设施 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (4) 机动车停车设施 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (5) 电动汽车充电桩 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (6) 公用移动通信基站建设 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (7) 儿童出行路径 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (8) 小区人脸识别门禁 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (9) 智慧车辆出入管理系统 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |

17. 以下建筑修缮的自选项目里，您出资改造的意愿是？ [单选题] *

- | | | | | | |
|----------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| (1) 规范油烟净化设施 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (2) 建筑防雷 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (3) 空调排水管 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (4) 建筑节能 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (5) 屋顶整饰 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (6) 建筑外墙整治 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (7) 协调建筑户外构造构件 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |

18. 以下环境整治的自选项目里，您出资改造的意愿是？ [单选题] *

- | | | | | | |
|--------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| (1) 小区海绵化改造 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (2) 开敞活动空间 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (3) 小区口袋公园 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (4) 小区入口提升改造 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (5) 景观小品 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (6) 物理环境治理 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |

19. 以下便民设施改造的自选项目里，您出资改造的意愿是？ [单选题] *

- | | | | | | |
|--------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| (1) 游乐设施 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (2) 公共座椅 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (3) 信息宣传栏 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (4) 菜市场或生鲜超市 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (5) 公共晾晒设施 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |
| (6) 公共连廊 | <input type="radio"/> 非常愿意 | <input type="radio"/> 比较愿意 | <input type="radio"/> 一般 | <input type="radio"/> 不太愿意 | <input type="radio"/> 完全不愿意 |

- (7) 文化设施 非常愿意 比较愿意 一般 不太愿意 完全不愿意
- (8) 幼儿园及托儿所 非常愿意 比较愿意 一般 不太愿意 完全不愿意
- (9) 居家养老设施 非常愿意 比较愿意 一般 不太愿意 完全不愿意
- (10) 便利店（菜店、日杂等） 非常愿意 比较愿意 一般 不太愿意 完全不愿意
- (11) 银行、电信、邮政等营业场所 非常愿意 比较愿意 一般 不太愿意 完全不愿意
- (12) 小区服务驿站 非常愿意 比较愿意 一般 不太愿意 完全不愿意
- (13) 信报箱 非常愿意 比较愿意 一般 不太愿意 完全不愿意

20. 以下社会治理的自选项目：建设小区党建阵地，您出资改造的意愿是？ [单选题] *

- 非常愿意 比较愿意 一般 不太愿意 完全不愿意

21. 如小区改造后，适当收取物业费，引入专业物业公司，以提高小区品质，您愿意缴纳多少物业费？ [单选题] *

- 0.5 元/平方米·月 0.5-0.7 元/平方米·月 0.7-1.0 元/平方米·月 不愿意缴纳物业费

22. 您在小区内是否有其他搭建的临时建筑或违章建筑？ [单选题] *

- 没有 有

(23 题基于第 22 题选择“有”的请作答，选择“无”的请略过)

23. 对于搭建的临时建筑或违章建筑，您的处理方式是？ [单选题] *

- 自行拆除 统一拆除

三、背景信息

24. 您的姓名：_____ 联系电话：_____ [填空题] *

25. 您与户主（产权人）的关系是？ [单选题] *

- 本人 配偶 父母 子女 其他亲属关系 租户

26. 您家庭人口（小区常住人口）为____人。 [填空题] *

27. 您家庭（小区常住人口）有残疾人吗？____人。 [填空题] *

28. 您家庭（小区常住人口）有 60 岁以上的老年人吗？____人。 [填空题] *

29. 您家庭（小区常住人口）有党员吗？ _____人。 [填空题] *

四、其他

30. 您小区有哪些自然风貌、历史文化、人文精神？ [填空题]

31. 小区的改造，您还有哪些意见或建议： [填空题]

被调查人签字：

调查人员签字：

年 月 日

备注：

1. 此表为老旧小区改造内容的重要参考依据，请居民慎重对待；
2. 请在选择项相应的“○” (单选)、 “□” (多选)内划“√”；带*的为必填/必选题；
3. 第 14-20 题基于第 13 题的选择，选择“同意”的请对第 14-20 题进行作答，选择“不同意”的请略过；第 23 题基于第 22 题的选择，选择“有”的请对第 23 题进行作答，选择“无”的请略过。

附表 2 (样表)

现状调查及问题清单

统计截止日期		统计核准日期	
汇总录入单位 (实施单位)名称		直接监管责任 单位(组织调 查单位)名称	
汇总录入单位录 入意见	本单位承诺本表信 息内容真实、来源准 确,如有虚假,愿承 担因此引起的后果 责任。	直接监管单位 核准意见	本单位已按长沙市城镇 老旧小区改造相关规定 对本表信息进行了内容 真实性审查,并已组织 对现场公示情况进行了 查验核实。经审查,本 表内容真实可信。
汇总录入单位责 任人		直接监管单位 责任人	
汇总单位负责人		直接监管单位 负责人	
小区名称			
小区地址			
小区 所属	区/县		
	街道	社区	
小区总 户数	意见反馈 总户数		意见反馈率

改造内容 (改造内容与“项目改造内容 清单(公示前的)”应保持一 致。下栏中□打勾者为拟改造 内容)	现状情况及问题描述	意 愿	反 馈 意 见 户 数	反馈支 持意见 户占意 见反馈 总户数 的比例	反馈支 持意见 分类排 序
基础项					
公共 安全	□ 拆违及通道清 理	是			
		否			
	□ 消防安全设施	是			
		否			
	□ 照明设施	是			
		否			
	□ 安防设施	是			
		否			
	□ 小区应急避难 场所	是			
		否			

改造内容 (改造内容与“项目改造内容清单(公示前的)”应保持一致。下栏中□打勾者为拟改造内容)		现状情况及问题描述	意愿	反馈意见数	反馈支持意见户占意见反馈总户数的比例	反馈支持意见分类排序
基础设施	□ 供水管线改造		是			
			否			
	□ 排水管线改造		是			
			否			
	□ 雨污分流		是			
			否			
	□ 一户一表		是			
			否			
	□ 三线整治及供电设施		是			
			否			
□ 休整规范杆管线设施		是				
		否				
□ 燃气管线改造		是				
		否				
□ 无障碍及适老设施		是				
		否				
□ 与小区相关的市、县基础设施		是				
		否				
建筑修缮	□ 建筑构配件安全维护		是			
			否			
	□ 建筑屋顶及墙体防水		是			
			否			
	□ 楼道修缮		是			
			否			
□ 化粪池		是				
		否				
□ 加装电梯		是				
		否				
环境整治	□ 小区信息标识		是			
			否			
	□ 围墙维修改造		是			
			否			
□ 绿化改造		是				
		否				
便民设施	□ 环卫设施		是			
			否			

改造内容 (改造内容与“项目改造内容清单(公示前的)”应保持一致。下栏中□打勾者为拟改造内容)		现状情况及问题描述	意愿	反馈意见数	反馈支持意见户占意见反馈总户数的比例	反馈支持意见分类排序
	<input type="checkbox"/> 健身设施		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 快递设施		是			
			否			
社会治理	<input type="checkbox"/> 业主委员会		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 小区物业		是			
			否			
完善项						
基础设施	<input type="checkbox"/> 小区车行道路改造		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 小区步行系统及人行设施		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 非机动车停车设施		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 机动车停车设施		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 电动汽车充电桩		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 公用移动通信基站建设		是			
			否			
建筑修缮	<input type="checkbox"/> 规范油烟净化设施		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 建筑防雷		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 空调排水管		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 建筑节能		是			
			否			
环境整治	<input type="checkbox"/> 小区海绵化改造		是			
			否			
便民设施	<input type="checkbox"/> 游乐设施		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 公共座椅		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 信息宣传栏		是			
			否			

改造内容 (改造内容与“项目改造内容清单(公示前的)”应保持一致。下栏中□打勾者为拟改造内容)		现状情况及问题描述	意愿	反馈意见数	反馈支持意见户占意见反馈总户数的比例	反馈支持意见分类排序
	<input type="checkbox"/> 菜市场或生鲜超市		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 公共晾晒设施		是			
			否			
社会治理	<input type="checkbox"/> 小区党建阵地		是			
			否			
提升项						
基础设施	<input type="checkbox"/> 儿童出行路径		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 小区人脸识别门禁		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 智慧车辆出入管理系统		是			
			否			
建筑修缮	<input type="checkbox"/> 屋顶整饰		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 建筑外墙整治		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 协调建筑户外构造构件		是			
			否			
环境整治	<input type="checkbox"/> 开敞活动空间		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 小区口袋公园		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 小区入口提升改造		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 景观小品		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 物理环境治理		是			
			否			
便民设施	<input type="checkbox"/> 公共连廊		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 文化设施		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 幼儿园及托儿所		是			
			否			
	<input type="checkbox"/> 居家养老设施		是			
			否			

改造内容 (改造内容与“项目改造内容清单(公示前的)”应保持一致。下栏中□打勾者为拟改造内容)	现状情况及问题描述	意愿	反馈意见数	反馈支持意见户占意见反馈总户数的比例	反馈支持意见分类排序
□ 便利店(菜店、日杂等)		是			
□ 银行、电信、邮政等营业场所		是			
□ 小区服务驿站		是			
□ 信报箱		是			
		否			
		否			
		否			
		否			
<p>注：1、汇总录入单位录入意见为对汇总数据信息的真实性承诺；直接监管单位核准意见为对汇总数据信息真实性核准情况。</p> <p>2、汇总录入单位和直接监管单位的直接责任人、负责人应签字留存。签字原件影印件办理入库时与本电子表格一并上传入库。</p>					

附表 3 (样表)

老旧小区改造内容清单

类别	工作范畴	项目名称	改造内容 (勾选下栏“□”)	单位	估算 工程量	改造方式	未纳入改造的原因(基础类)
基础项	公共安全	违章建筑	<input type="checkbox"/> 拆违及通道清理; 拆除违法构筑物				
		消防设施	<input type="checkbox"/> 配齐和完善小区的消防配套设施				
		照明设施	<input type="checkbox"/> 覆盖公共活动区域的照明设施				
		安防设施	<input type="checkbox"/> 安防设施: 小区门禁、监控、单元门禁				
	<input type="checkbox"/> 火灾、爆炸、地震、疫情等应急避难场所						
	基础设施	供排水设施	<input type="checkbox"/> 供水管线改造				
			<input type="checkbox"/> 排水管线改造				
			<input type="checkbox"/> 雨污分流				
			<input type="checkbox"/> 一户一表: 水表				
		供电设施及管线设施	<input type="checkbox"/> 一户一表: 电表				
			<input type="checkbox"/> 三线整治及供电设施				
			<input type="checkbox"/> 修整规范杆线设施				
	供气设施	<input type="checkbox"/> 燃气管线改造					
	无障碍设施和适老设施	<input type="checkbox"/> 无障碍通道					
		<input type="checkbox"/> 适老设施					
	与小区直接相关的市、县(城关镇)基础设施	<input type="checkbox"/> 与小区直接相关的道路、公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库(场)、污水与垃圾处理等基础设施改造升级					
	建筑修缮	房屋公共部分修缮(涉及安全及基本功能)	<input type="checkbox"/> 建筑构配件安全维护				
			<input type="checkbox"/> 建筑屋顶及墙体防水				
			<input type="checkbox"/> 楼道修缮				
			<input type="checkbox"/> 化粪池				
<input type="checkbox"/> 加装电梯							
环境整治	标识系统	<input type="checkbox"/> 小区信息标识: 包括不限于道路交通、楼栋、公共服务、安全警示					

类别	工作范畴	项目名称	改造内容 (勾选下栏“□”)	单位	估算 工程量	改造方式	未纳入改造的原因 (基础类)	
		围墙 大门	<input type="checkbox"/> 围墙维修改造					
		环境景观 整治	<input type="checkbox"/> 绿化改造					
	便民 设施	环卫 设施	<input type="checkbox"/> 垃圾分类、垃圾站、公共 厕所等					
		服务 设施	<input type="checkbox"/> 健身设施 <input type="checkbox"/> 快递设施					
	社会 治理	便民 设施	<input type="checkbox"/> 业主委员会					
			<input type="checkbox"/> 小区物业					
	完善 项	基础 设施	道路和 停车设 施	<input type="checkbox"/> 小区车行道路改造				
				<input type="checkbox"/> 小区步行系统及人行设 施				
				<input type="checkbox"/> 非机动车停车设施				
				<input type="checkbox"/> 机动车停车设施				
<input type="checkbox"/> 电动汽车充电桩								
通信 设施		<input type="checkbox"/> 公用移动通信基站建设						
建筑 修缮		房屋公 共部分 修缮(不 涉及安 全及基 本功能)	<input type="checkbox"/> 规范油烟净化设施					
			<input type="checkbox"/> 建筑防雷					
			<input type="checkbox"/> 空调排水管 <input type="checkbox"/> 建筑节能					
环境 整治		环境景 观整治	<input type="checkbox"/> 小区海绵化改造					
便民 设施		便民 设施	<input type="checkbox"/> 游乐设施					
			<input type="checkbox"/> 公共座椅					
			<input type="checkbox"/> 信息宣传栏					
	<input type="checkbox"/> 菜市场或生鲜超市							
	<input type="checkbox"/> 公共晾晒设施							
社会 治理	服务 设施	<input type="checkbox"/> 小区党建阵地						
提升 项	基础 设施	便民 设施	<input type="checkbox"/> 儿童安全出行路径及标 识					
		智慧 管理	<input type="checkbox"/> 小区人脸识别门禁 <input type="checkbox"/> 智慧车辆出入管理系统					
	建筑 修缮	特色 风貌	<input type="checkbox"/> 屋顶整饰					
			<input type="checkbox"/> 建筑外墙整治					
			<input type="checkbox"/> 协调建筑户外构造构件					

类别	工作范畴	项目名称	改造内容 (勾选下栏“□”)	单位	估算 工程量	改造方式	未纳入改造的原因(基础类)
	环境整治	环境景观整治	<input type="checkbox"/> 小区口袋公园				
			<input type="checkbox"/> 小区入口提升改造				
			<input type="checkbox"/> 景观小品				
			<input type="checkbox"/> 物理环境治理				
	便民设施	便民设施	<input type="checkbox"/> 公共连廊				
			<input type="checkbox"/> 文化设施				
			<input type="checkbox"/> 幼儿园及托儿所				
			<input type="checkbox"/> 居家养老设施				
			<input type="checkbox"/> 便利店(菜店、日杂等)				
			<input type="checkbox"/> 银行、电信、邮政等营业场所				
			<input type="checkbox"/> 小区服务驿站				
<input type="checkbox"/> 信报箱							
本表注：对各项改造内容应逐项提供体现改造设计方案(图纸)、改造工程量、改造方式、改造效果的设计文件。							

附表 4 (样表)

小区设计评审评分表

项目名称					
会议日期			会议地点		
设计单位名称			业主单位名称		
基础项设计目标 分值		基础项 得分		得分比 (%)	
提升项设计目标 分值		提升项 得分		得分比 (%)	
完善项设计目标 分值		完善项 得分		得分比 (%)	
合计目标分值		合计设计 得分		总得分比 (%)	
是否合格 (优/合格/不合格)			评审专家		
注: 1 基础项设计目标分值/设计评分合计小于 60%的为不合格, 须对设计优化和调整直至设计完善。					
2 全部项设计评分总分/设计目标分值总分, 大于 85%的为优; 大于 60%小于 85%的为合格; 小于 60%的为不合格, 须对设计优化和调整直至设计完善。					

改造设计内容			分值	设计 评分	备注
改造设计与“改造内容清单”应保持一致。下栏中 <input type="checkbox"/> 打勾者为需改造设计内容, 合计计入相对应分值					
基础项					
公共 安全	1	<input type="checkbox"/> 拆违及通道清理	2		
	2	<input type="checkbox"/> 消防安全设施	3		
	3	<input type="checkbox"/> 照明设施	2		
	4	<input type="checkbox"/> 安防设施	2		
	5	<input type="checkbox"/> 小区应急避难场所	1		
基础 设施	6	<input type="checkbox"/> 供水管线改造	4		
	7	<input type="checkbox"/> 排水管线改造	4		
	8	<input type="checkbox"/> 雨污分流	6		
	9	<input type="checkbox"/> 一户一表	1		
	10	<input type="checkbox"/> 三线整治及供电设施	2		
	11	<input type="checkbox"/> 休整规范杆管线设施	2		
	12	<input type="checkbox"/> 燃气管线改造	3		
	13	<input type="checkbox"/> 无障碍及适老设施	5		
	14	<input type="checkbox"/> 与小区相关的市、县基础设施	1		

改造设计内容			分值	设计评分	备注
改造设计内容与“改造内容清单”应保持一致。下栏中 <input type="checkbox"/> 打勾者为需改造设计内容，合计计入相对应分值					
建筑 修缮	15	<input type="checkbox"/> 建筑构配件安全维护	2		
	16	<input type="checkbox"/> 建筑屋顶及墙体防水	2		
	17	<input type="checkbox"/> 楼道修缮	3		
	18	<input type="checkbox"/> 化粪池	1		
	19	<input type="checkbox"/> 加装电梯	6		
环境 整治	20	<input type="checkbox"/> 小区信息标识	1		
	21	<input type="checkbox"/> 围墙维修改造	1		
	22	<input type="checkbox"/> 绿化改造	3		
便民 设施	23	<input type="checkbox"/> 环卫设施	2		
	24	<input type="checkbox"/> 健身设施	1		
	25	<input type="checkbox"/> 快递设施	1		
社会 治理	26	<input type="checkbox"/> 业主委员会	2		
	27	<input type="checkbox"/> 小区物业	2		
合计					
完善项					
基础 设施	1	<input type="checkbox"/> 小区车行道路改造	3		
	2	<input type="checkbox"/> 小区步行系统及人行设施	2		
	3	<input type="checkbox"/> 非机动车停车设施	1		
	4	<input type="checkbox"/> 机动车停车设施	3		
	5	<input type="checkbox"/> 电动汽车充电桩	2		
	6	<input type="checkbox"/> 公用移动通信基站建设	1		
建筑 修缮	7	<input type="checkbox"/> 规范油烟净化设施	1		
	8	<input type="checkbox"/> 建筑防雷	2		
	9	<input type="checkbox"/> 空调排水管	1		
	10	<input type="checkbox"/> 建筑节能	5		
环境 整治	11	<input type="checkbox"/> 小区海绵化改造	5		
便民 设施	13	<input type="checkbox"/> 游乐设施	1		
	14	<input type="checkbox"/> 公共座椅	1		
	15	<input type="checkbox"/> 信息宣传栏	1		
	16	<input type="checkbox"/> 菜市场或生鲜超市	2		
	17	<input type="checkbox"/> 公共晾晒设施	1		
社会 治理	18	<input type="checkbox"/> 小区党建阵地	2		
合计					
完善项					
基础 设施	1	<input type="checkbox"/> 儿童出行路径	2		
	2	<input type="checkbox"/> 小区人脸识别门禁	4		
	3	<input type="checkbox"/> 智慧车辆出入管理系统	3		
建筑	4	<input type="checkbox"/> 屋顶整饰	2		

改造设计内容			分值	设计评分	备注
改造设计内容与“改造内容清单”应保持一致。下栏中 <input type="checkbox"/> 打勾者为需改造设计内容，合计计入相对应分值					
修缮	5	<input type="checkbox"/> 建筑外墙整治	2		
	6	<input type="checkbox"/> 协调建筑户外构造构件	2		
环境整治	7	<input type="checkbox"/> 开敞活动空间	5		
	8	<input type="checkbox"/> 小区口袋公园	5		
	9	<input type="checkbox"/> 小区入口提升改造	3		
	10	<input type="checkbox"/> 景观小品	1		
	11	<input type="checkbox"/> 物理环境治理	3		
便民设施	12	<input type="checkbox"/> 公共连廊	2		
	13	<input type="checkbox"/> 文化设施	1		
	14	<input type="checkbox"/> 幼儿园及托儿所	3		
	15	<input type="checkbox"/> 居家养老设施	4		
	16	<input type="checkbox"/> 便利店（菜店、日杂等）	2		
	17	<input type="checkbox"/> 银行、电信、邮政等营业场所	1		
	18	<input type="checkbox"/> 小区服务驿站	4		
	19	<input type="checkbox"/> 信报箱	1		
合计					

