

青岛市老旧街区改造技术导则

2023-03-09 发布

2023-03-16 实施

青岛市住房和城乡建设局

前 言

为切实做好青岛市老旧街区改造工作，提高改造工作的质量和水平，建设安全健康、设施完善、管理有序的居住社区，增强老旧街区居民生活获得感、幸福感和安全感，青岛市住房和城乡建设局组织编制了《青岛市老旧街区改造技术导则》（以下简称《导则》）。

本《导则》主要包含了老旧街区改造的范围，明确了改造工作的重点任务和建设标准，提出了实施和后续运维管理的要求等。

本《导则》由青岛市住房和城乡建设局组织编制并负责管理，由山东金诺建设项目管理有限公司负责具体技术解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送青岛市住房和城乡建设局。

主编单位：山东金诺建设项目管理有限公司

主要起草人：曹天宇、袁德志、李克先、陈国森、徐斌熙、边 诚、穆海明、李法岭、刘金雷、邹立文、连振宇、鉴小宝、宫常青、张建军、王学智、高 赫、张 坤、梁 影、陈京英、朱佳堃、刘文明

主要审查人：毕维准、季成涛、盛 文

目 录

1. 总则	1
2. 编制依据	3
3. 术语	5
4. 基本规定	7
5. 老旧小区改造	10
5.1 基础类改造	10
5.2 完善类改造	35
5.3 提升类改造	45
6. 市政基础设施建设	51
6.1 道路及交通系统	51
6.2 街区照明设施	51
6.3 市政配套管线设施	52
6.4 街区消防设施	53
6.5 街区缆线整治	53
6.6 街区环卫设施	53
6.7 街区景观风貌	54
6.8 海绵城市	55
7. 公共服务设施建设	57
7.1 社区综合服务设施	57
7.2 养老服务设施	57
7.3 抚育抚幼设施	58
7.4 停车设施	59

7.5 文化设施	60
7.6 体育设施	60
8. 专项服务设施建设	62
8.1 智慧化建设	62
8.2 便民医疗	62
8.3 商业便民服务设施	63
8.4 助餐服务设施	63
9. 建设和运维管理	65
9.1 项目生成	65
9.2 项目实施	65
9.3 运维管理	68
9.4 资金筹措	69
9.5 党群共建	71

1. 总则

1.0.1 为规范老旧街区改造工作，完善公共服务设施，提升公共服务功能，改善居住生活环境，满足居民美好生活需要，制定本《导则》。

1.0.2 本《导则》所称老旧街区改造，是指对建成年代较早、市政基础设施不完善、公共服务设施不配套的区域进行的整体性、系统化改造行为，一般以业主改造意愿强烈、集中连片的老旧小区改造为主。

本《导则》中所称老旧小区是指在城市或县城国有土地上建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。集中连片的老旧小区一般是指在地理位置上相邻的，包含两个及以上或总建筑面积不小于8万平方米的小区。

1.0.3 老旧街区改造应当遵循“规划引领、统筹实施、多方参与、建管并重”的原则，以老旧小区改造为中心，将区域内老旧小区改造、市政基础设施建设、公共服务设施建设、专项服务设施建设等连片统一规划，综合考虑安全、整洁、便捷、绿色、智慧等要素，统筹推进实施。

1.0.4 老旧街区改造应保护和传承城市特色风貌，按照相关规定做好文物、历史建筑、传统风貌建筑和古树名木的保护工作。

1.0.5 老旧街区改造应符合国家、省、市相关政策、

规范、标准等的规定。

2. 编制依据

《关于开展完整社区建设试点工作的通知》建办科〔2022〕48号

《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》国发办〔2021〕23号

《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》建办城〔2021〕50号

《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》发改投资〔2021〕1275号

《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》财综〔2019〕31号

《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》发改投资规〔2019〕1035号

《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》鲁政办字〔2020〕28号

《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》
(JD14-051-2020)

《关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见（试行）》（鲁建审改字〔2020〕24号）

《山东省住房和城乡建设厅关于印发山东省城镇老旧小区改造内容清单的通知》（鲁建房函〔2021〕13号）

《青岛市老旧街区改造管理办法》（青岛市人民政府

令 第 295 号)

《青岛市关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（青政办发〔2021〕4号）

《青岛市城镇老旧小区改造试点工作方案》（青政办字〔2020〕13号）

《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》（青规字〔2018〕57号）

国家、省、市现行标准、规范。

3. 术语

3.0.1 海绵城市：通过城市规划、建设的管控，从“源头减排、过程控制、系统治理”着手，综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等技术措施，统筹协调水量与水质、生态与安全、分布与集中、绿色与灰色、景观与功能、岸上与岸下、地上与地下等关系，有效控制城市降雨径流，最大限度地减少城市开发建设行为对原有自然水文特征和水生态环境造成的破坏，使城市能够像“海绵”一样，在适应环境变化、抵御自然灾害等方面具有良好的“弹性”，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式，有利于达到修复城市水生态、涵养城市水资源、改善城市水环境、保障城市水安全、复兴城市水文化的多重目标。

3.0.2 智慧街区：利用物联网、云计算、大数据、人工智能等新一代信息技术，融合街区场景下多种数据资源，提供面向政府、物业、居民和企业的管理与服务类应用，提升管理与服务的科学化、智能化、精细化水平，实现共建共治共享的智慧化街区。

3.0.3 适老化设施：结合老年人的身体机能及行动特点配建的相应设施，以满足老年人的生活及出行需求。

3.0.4 慢行系统：街区内连贯各类配套设施、公共活动空间与住宅的步行道及自行车道。

3.0.5 交通微循环：利用干道网络以外的窄巷、小

街以及便道等组成的交通网。通过疏通微循环网络，达到分流干道网络的目的。

3.0.6 小区路：一般用以划分组团的道路。

3.0.7 组团路：上接小区路、下连宅间路的道路。

3.0.8 宅间路：住宅建筑之间连接各住宅出入口的道路。

3.0.9 雨落管：敷设在建筑物外墙，用于排除屋面雨水的排水立管。

3.0.10 T 接箱：在主电缆上制作分支接头时，用来保护接头部位的防护箱体。

3.0.11 建筑围护结构：围合建筑空间四周的墙体、门、窗等。

3.0.12 物防：即实体（物）防范，是传统的安全防范手段（如围墙、单元门等）。

3.0.13 技防：即技术防范，将高新技术（如人脸识别、智能围墙周界）移植、应用于安全防范工作中，是一种重要的安全防护手段。

4. 基本规定

4.0.1 本《导则》中老旧街区改造分为老旧小区改造、市政基础设施建设、公共服务设施建设、专项服务设施建设等四部分。

4.0.2 老旧街区改造应立足街区实际，优先将业主改造意愿强、参与积极性高的老旧小区所在的老旧街区列入改造计划。加强规划引领，科学确定改造目标，合理制定改造方案，提升改造系统性、完整性、协同性。

4.0.3 老旧街区改造以老旧小区改造为基础，通过空间梳理、联动开发，实现老旧小区、市政基础设施、公共服务设施、专项服务设施等统筹建设、联动实施。上述设施改造宜同时设计、同步施工、同步验收投入使用。

4.0.4 坚持“先治理、后改造”，依法拆除违法建设、圈占绿地等，影响改造工程的应在改造前拆除。推动屋顶太阳能热水器拆除、空调更新或移机、防盗窗拆除和内置金刚网防护窗加装等，清理规整楼体立面外窗护栏、晾衣架、空调冷凝管等附着物。按照“能入地皆入地、应规整尽规整、须套管均套管”原则，提前实施缆线整治。

4.0.5 老旧街区改造方案应广泛征求业主意见，充分考虑儿童、老年人、残疾人等特殊群体的使用需求。老旧小区内的改造内容需经法定比例以上居民书面（线上）表决同意后方可进行改造；老旧小区外的改造内容需广泛征求街区内老旧小区、沿街商户、企事业单位、相关联

的其他小区等意见建议；涉及产权单位、产权人的改造内容需征得相应单位、权利人同意。

4.0.6 老旧街区改造建筑外立面应保持原有的城市风貌特质，与周边建筑环境相协调。建筑色彩、工艺、用材应遵循原有规划设计。涉及特殊风貌控制区域或属于青岛市历史文化名城保护范围内的，改造方案及内容应符合《青岛市历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用条例》等相关规定要求。

4.0.7 改造应坚持充分利用既有基础条件、材料及设施，如原有铺装石材、现状树木、植被及老旧屋面瓦等，因地制宜精细化设计，实现投资可控和品质提升。

4.0.8 应充分考虑老旧街区老年人多等特点，在道路、电梯、健身设施、休闲广场等公共服务区域、活动场所充分考虑适老化设施改造及建设。供老年人使用的设施，边角应做成圆角形式。无障碍通道上的地面有高差时，应设置轮椅坡道。

4.0.9 鼓励采取集中采购、家电换新等措施协调企业实施让利惠民，提高业主参与改造积极性。业主户内下水管道、供热等专有设施设备有改造意愿且自行出资的，应纳入老旧街区同步改造内容。

4.0.10 鼓励同步进行电梯加装，落实电梯加装奖补政策，实施集中采购、连片加装、统一维护，提前考虑基础预留、管线避让等，有效降低电梯加装居民出资额度。

暂不具备电梯加装条件的，因地制宜在楼道改造中增设休息座椅、爬楼代步设备等，解决老年人上下楼难问题。

4.0.11 内部挖潜、合理规划、适度超前，统筹各类存量设施使用，利用机关、企事业单位等闲置或低效使用的配套用房等存量设施，利用街区内空地、荒地、待改造用地及拆除违法建设腾空土地等，加装、改建、插建、补建停车、养老、托育、商业便民等配套设施。

5. 老旧小区改造

5.1 基础类改造

5.1.1 拆违治乱

坚持先治理、后改造，改造前应全面清理整治违法建设、私搭乱建、乱圈乱占、乱堆乱放、乱贴乱画等。

5.1.1.1 拆除清理地上、地下及楼宇附着物（窗改门、屋顶违建、违法广告牌等）等违法建设，恢复小区空间；清理破坏或圈占绿化、道路等公共用地的设施，并对绿地、道路等恢复。

5.1.1.2 应拆除逾期使用的临时建筑物（构筑物）。

5.1.1.3 应及时拆除、清理楼宇公共空间和疏散通道内的乱堆杂物、乱搭乱建和乱贴乱画等。

5.1.2 安防设施

5.1.2.1 结合“平安青岛”建设，完善小区物防、技防等安防设施。

5.1.2.2 小区原有监控系统应能正常使用，不能正常使用的应统一检修更换。主要出入口、主要交通通道、公共休闲设施、机动车及非机动车充电区域等应设置监控系统，其他人员密集活动场所宜设置监控系统，监控视频保存期限不宜少于 30 天。系统应成像清晰，不得侵犯居民隐私，具备条件的应接入警务数据系统。

5.1.2.3 小区主要出入口宜设置大门、安装车辆道闸等出入管理系统，并增设门卫值班室。

5.1.2.4 单元楼道入口宜设置门禁系统。对于既有单元门，现有功能完好的应进行清洁除污；破损严重的应予以检修更换。没有单元门的，宜统一设置。

5.1.2.5 小区改造可通过增设围墙、智能围栏周界等措施完善安防设施。

5.1.3 环卫设施

5.1.3.1 完善环卫设施，落实垃圾分类投放工作，实施垃圾桶“撤桶并点、定点投放”。应按照《青岛市生活垃圾分类投放点升级改造技术导则》要求对分类点进行升级改造，并至少建设 1 处生活垃圾分类收集房，服务半径不应大于 300m，宜采用独立式建设。

5.1.3.2 现状不满足垃圾分类使用要求的垃圾桶应统一进行更换，堆放点、转运点应统一进行修缮、整改。应满足《青岛市城市生活垃圾分类收集设施配置标准》的有关规定。

5.1.3.3 宜结合智慧小区建设增设智慧垃圾分类收集设施。



智慧垃圾分类设施示意图

5.1.4 消防设施

结合实际配置消防设施，合理建设小区消防系统。无法按照国家现行标准设置的，应制定针对性的防火安全保障方案，进行专项审核，且不应低于建成时的消防技术标准。

5.1.4.1 全面排查小区公共消防系统，不满足需求的，应增建、改建、配置或进行技术改造。改造后应明确管理主体，定期维护保养。

5.1.4.2 小区应结合场地情况布设微型消防站，可参照山东省《微型消防站建设标准》相关要求建设。宜在小区入口 200 米范围内布设，并设置明显标识，应配备灭火器、水枪、水带等灭火器材和铁锹、沙袋、手电筒及个人防护装备等。

5.1.4.3 消防通道应满足相关规范要求。既有消防车道应保持畅通，严禁堆放杂物和停放车辆；未设置消防车道的，应通过调整小区入口宽度、道路宽度和转弯半径等措施满足消防车道要求。消防车道应有明显标识。采用黄色网格线划定禁止停车区域，并喷涂“消防通道、严禁占用”字样。



标线及微型消防站示意图

5.1.4.4 楼宇内垂直垃圾道宜拆除或封堵，既有电缆井、管道井在每层楼板处应采用不低于楼板耐火极限的不燃材料封堵，与公共走道相连通的孔隙应采用防火封堵材料封堵，电缆井、管道井门应能正常开闭，并满足防火要求，不满足要求的应进行维修或更换。

5.1.4.5 公共疏散楼梯和走道直接对外的门窗不宜设置防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物，必须设置时，应有便于从外部开启的措施。

5.1.4.6 楼宇内超期使用的灭火器应统一更换。既有消火栓系统应检查维护，消火栓、消防水带能正常使用，消火栓箱能正常开启、无破损，箱内无杂物。

5.1.4.7 应对损坏或达到使用年限的消防防排烟设施进行更新改造，满足消防使用要求。

5.1.4.8 封闭楼梯间、防烟楼梯间及消防前室严禁

设置或穿越可燃气体管道；当住宅建筑公共敞开楼梯间内确需设置可燃气体管道和可燃气体计量表时，应采用金属管并设置紧急切断阀。

5.1.4.9 除建筑高度小于 27 米住宅建筑外，住宅建筑封闭楼梯间、防烟楼梯间及其前室、消防电梯前室或合用前室应设置疏散照明，其地面最低水平照度不应低于 5.0lx。建筑高度大于 54 米高层住宅的安全出口正上方、公共疏散走道 1.0 米以下墙面宜设置灯光疏散指示标志。

5.1.4.10 小区内高层建筑缺少消防车登高操作场地的，宜按国家现行技术标准设置，并施划标线、设置警示牌，明确标示消防车登高操作场地，严禁在消防车登高操作场地停放车辆、设置停车场（位）、放置障碍物或者乱搭乱建。

5.1.5 道路整治

5.1.5.1 结合交通微循环理念，优化小区交通流线，规范行车秩序，改善现状交通状况。道路系统宜按人车分流设置。场地道路及绿地中园路宜与住宅建筑的主要出入口实现无障碍连通，转角处应采用圆弧处理。

5.1.5.2 承担消防功能的小区路、组团路其路面宽度不应小于 4 米；宅间路路面宽度不宜小于 2.5 米。

5.1.5.3 小区道路出现坑洼、沉陷、破损等病害的应予以整修或翻建。道路常见病害类型及特征如下表所示：

表 5-1 常见沥青路面破损情况表

序号	病名	定义	特征
1	坑槽	路面材料散失后形成的凹坑	凹坑深度 $\geq 20\text{mm}$ ，面积 0.04 m^2 以上
2	松散	路面结合料失去结合力、集料松动	面积大于 0.1 m^2
3	拥包	路面局部隆起（或纵向连续起伏）	峰谷高差 $> 15\text{mm}$
4	沉陷	路面、路基有竖向变形，路面局部凹陷	用 3m 直尺量测，下陷深度 $> 10\text{mm}$
5	脱皮	路面层层状脱落	面积大于 0.1 m^2
6	啃边	路面边缘的烂边、缺口、松散	凹凸差 $\geq 5\text{mm}$ ，宽度 0.1m 以上
7	车辙	在行车作用下，沿车轮带形成的路面凹槽	凹槽深度 $\geq 15\text{mm}$ ，距离长，处在车道位置
8	龟裂	裂缝成片出现，缝间路面已裂成碎块，包括井边碎裂	缝宽 3mm 以上，且多数缝距 100mm 以内，面积在 1 m^2 以上
9	网裂	交错裂缝，把路面分割成近似网状	缝宽 1mm 以上或缝距 0.4m 以下，面积 1 m^2 以上
10	线裂	道路产生的单根线状裂缝，包括横缝、纵缝、斜缝等，有时伴有少量支缝	裂缝长度 $\geq 1\text{m}$ ，缝宽 $\geq 3\text{mm}$

表 5-2 常见水泥混凝土路面破损情况表

序号	病名	定义	特征
1	沉陷	路面连续数块板下沉	低于相邻板面深度大于 30mm
2	坑洞	路面板粗集料脱落形成局部凹坑	面积大于 0.1 m ²
3	拱胀	板块相对邻近板向上突起	突起 30mm
4	错台	接缝处相邻两块板存在垂直高差	相邻板块垂直高差大于 8mm
5	裂缝	面板内开裂	长度超过 1m 的开裂
6	缝料散失	接缝内填料散失, 或填缝料与板边脱离、凹陷 (凸出)	凹陷 (凸出) 10mm 以上

小区内道路的改造及养护应参照国家现行相关规范执行, 路面应平整、抗滑, 具有足够的强度、稳定性和耐久性。

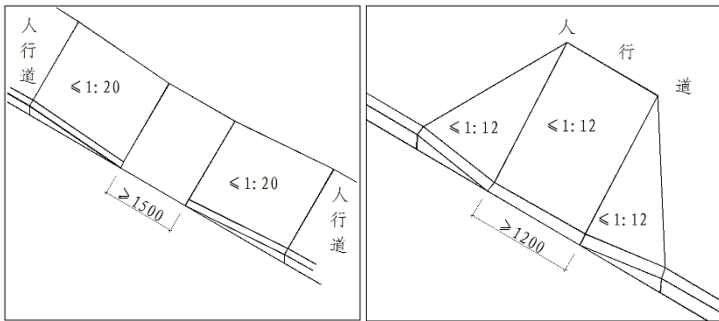
5.1.5.4 小区路、组团路改造优先选用沥青混凝土路面, 宅间路宜选用透水砖铺装路面或透水混凝土路面。各结构层材质及适宜厚度见下表:

表 5-3 小区内道路路面结构设计参考表

道路等级	小区路、组团路	宅间路	
路面结构类	沥青混凝土路面	透水混凝土路面	透水铺装路
面层	5~10cm 沥青混凝	10~15cm 透水混凝	5~6cm 透水
基层	30~40cm 二灰碎石/水稳碎石 (分层压实)	10~20cm 级配碎石	10~20cm 级配碎石
土基回弹模	≥30 (MPa)	≥20 (MPa)	≥20 (MPa)

5.1.5.5 应同步完善步行系统。步行系统宜采用透水性材料，铺装应稳固、平整、无积水。新建人行道宽度不宜小于 1.5 米。应整治破损、松动、缺失及积水路段人行道。步行系统应进行适老化改造，设置连续人行通道通达各功能场所，宜设置坡道或无障碍提升设施。供老年人使用的设施宜沿人行通道布置。

5.1.5.6 应同步完善盲道、轮椅坡道和缘石坡道等无障碍设施。不满足要求的路段应进行整治。各无障碍出入口的地面应做防滑处理。无障碍通道地面有高差时，应设置轮椅坡道。各路口、出入口和人行横道处，有高差时应设置缘石坡道。并宜符合现行标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019）的规定。



全宽式单面坡缘石坡道示意图 三面坡缘石坡道示意图

（单位：mm）

（单位：mm）

5.1.5.7 无障碍通道在临近地形变化较大区域应设置安全防护措施，必要时应设置安全警示标识。无障碍通道跨越居住区内部机动车道路时，车行道应设置限速标

识和减速设施。

5.1.5.8 改造后宜设置交通平面示意图。应在主要路口、消防通道、停车场、主要通道等位置设置明显的标线标识。标线标识位置应醒目且不得影响正常通行，内容精炼、清晰，便于记识。

5.1.5.9 车行道路在出入口、交叉口、道路转弯处与步行交通、非机动车交通混行时，宜通过交通稳静化措施，降低行驶速度，保障交通安全。行人与机动车混行路段，机动车不应大于 10km/h；非机动车与机动车混行路段，机动车不应大于 25km/h。

出入口及特殊路段应设置减速带、减速标线等限速设施。减速带长、宽、高宜采用 $500 \times 350 \times 40\text{mm}$ ，减速带高度与宽度尺寸之比不宜大于 1: 7。



减速带示意图

5.1.5.10 应结合道路整治及交通微循环建设，在满足消防通道前提下合理施划停车位。停车位尺寸应符合《城市停车规划规范》(GB/T 51149)等相关规范要求。

5.1.5.11 道路竖向设计应充分考虑各道路间衔接

及排水需求。应通过竖向设计、布设雨水口等措施整改现有积水点。

5.1.5.12 车行道上井盖应平顺、稳固、形式统一，不得有异响。井盖缺失或检查井破损等应维修更换。

5.1.5.13 受条件限制，埋深不足的管线，应在征得产权单位同意后，采取混凝土包封、钢套管等保护措施。

5.1.5.14 路缘石破损、松动、歪斜的应修整、更换，局部更换时，规格、材质宜与原路缘石一致；路缘石安装完成后应稳固，线段顺直、曲线圆滑，顶面平整无错台，勾缝饱满、缝宽一致，靠背应采用强度等级不低于 C20 的混凝土。

5.1.6 小区照明

5.1.6.1 小区现有照明系统应能满足夜间出行需求，不满足的应增设光源。现有灯具损坏的，应统一更换。

小区路宜按机动车道路要求设置照明，兼顾行人交通需求；组团路、宅间路宜按人行道路要求设置照明，兼顾机动车交通需求。具体标准参照《城市道路照明设计标准》（CJJ 45）执行。

5.1.6.2 小区道路照明宜采用 LED 节能灯。灯具的防护等级不低于 IP65，灯具效率不低于 70%；安装高度小区路、组团路宜为 3.5-5m，宅间路宜为 2.5-3m。可采用太阳能、风能等供电。

5.1.6.3 应在公共活动场地等设置照明设施，保证

无障碍通道、轮椅坡道、无障碍出入口、门、无障碍电梯和升降平台、楼梯和台阶、扶手、无障碍机动车停车位及缘石坡道等照明。宜选用柔和漫射的光源。

5.1.6.4 小区内增设夜景照明的，应注重整体景观效果和可实施性，应最大程度隐蔽照明设施，创造舒适和谐的夜景光环境。

5.1.6.5 照明灯具应高效、节能、不易损坏，宜采用分区、定时、光控等控制方式。应做好遮光、控光设计，无眩光。

5.1.6.6 小区内宜以道路照明灯杆为基础，设置整合监控杆、广播杆、通信杆、交通标识牌等为一体的综合杆。

5.1.7 景观绿化整治

5.1.7.1 整治应充分利用场地空间和地势，综合考虑功能用地与绿化用地的需求和平衡，优化绿地空间布局。采用集中与分散相结合的布局形式设置绿地，在尊重居民意愿的基础上可适量提高绿地率。

5.1.7.2 充分挖掘小区潜力，增加小区公共绿地、绿量。综合考虑公共空间使用人群的多样性，营造全龄友好视角下的参与式社区花园，塑造具有可达性高、包容性强、功能性多的绿色公共空间。公共空间在紧急情况下可转换为应急避难场所。

5.1.7.3 充分考虑绿地现状，合理保留和利用原有

树木和绿地。长势良好的宜保留和利用；长势不良或景观效果差的应加强养护或移植清理；严重影响居民采光、通行和安全的树木，应修剪养护或清理。绿地杂乱、裸地严重、“自留地”及“私家菜地”等应予以恢复。古树名木应明确保护要求和措施。迁移、砍伐树木或占用绿地的应按照相关要求办理相关审批手续。

5.1.7.4 合理利用原有景观建筑、小品（如亭、廊、花架、座椅等）及各类设施。新增设的景观建筑、小品、垃圾桶及公共晾晒架等各类设施整体风格应与景观相协调。应采用环保耐用材料，进行相应的无障碍改造。应充分考虑老年人需求，合理设置座椅等，且宜设置轮椅停留空间。

5.1.7.5 广场、园路铺装场地应充分利用现状基础、材料。现状可利用的应予以清洗、整修或再利用；新铺装的应根据通行、集散、活动、休憩等使用要求设计。新旧铺装颜色、纹理、质感应协调统一。面层应平整、抗滑、耐磨；基层结构应有足够强度和稳定性。

5.1.7.6 小区可利用楼宇间、边角地、行道树空等位置设置绿地、栽植树木以增加绿化量。有条件时应设置绿荫生态停车位。

5.1.7.7 出入口、转弯处等不应种植遮挡视线的植物，保持通视。不应妨碍消防救援。

5.1.7.8 按照因地制宜、适地适树、植物多样性的

原则，突出季相变化，满足小区功能需要，提高绿化品质。合理选择植物种类，常绿树和落叶树比例合理，乔木、灌木、草坪、花卉相结合。应选择占地少、遮荫好、生态效能高、养护成本低的苗木，满足居民休憩、纳凉、健身、社交和冬季建筑采光等需求，如悬铃木、国槐、流苏、元宝枫、椴树、榉树、朴树、刺槐、樱花、红叶李、巨紫荆等落叶阔叶乔木。减少小灌木、绿篱、地被、模纹、草坪等养护成本高、生态能效低、养护复杂的苗木。

5.1.7.9 改造后应科学养护管理，标准化、规范化、制度化、精细化养护。养护管理应达到无病虫害、枝干健壮、树冠完整美观、修剪均匀适宜、整齐一致，保持良好长势。

5.1.8 建筑物修缮

建筑物修缮应由上而下，由内而外系统性梳理，全面整治改造。屋面渗漏、墙面破损修缮宜结合建筑屋顶整治和节能改造工程统一实施。

涉及楼宇结构改造的应征询原设计、施工单位意见，并参照原竣工图。必要时应由业主委托具备资质的单位进行结构安全性检测，依据检测报告确定改造方案。

5.1.8.1 屋面修缮

屋面防水修缮应先拆除屋面违章建筑，清除杂物。宜结合屋面保温同步修缮，确保不渗漏。

平屋面防水层轻微裂缝、起壳等局部损坏面积 $\leq 20\%$

且不存在漏水现象的应进行修复，屋顶漏水或损坏面积 >20%的应进行防水层翻建。

坡屋面屋面瓦破损总面积 \leq 30%的，应采用与原屋面规格、色泽相同或相近的瓦片进行更换；破损总面积 >30%的，应全部翻建，完好的老旧屋面瓦应进行合理的利用。楼宇屋面瓦修缮应同步修缮不满足要求的基础层。

屋面修缮应符合青岛市“红瓦绿树”的整体环境要求，并做到修旧如旧。

5.1.8.2 楼宇墙面修缮

1 建筑外立面修缮应注重延续城市历史风貌，色彩、材料、造型等与周围自然环境、地域整体色调相适应，并满足整洁、美观、安全、耐久的使用要求。有文化主题、传承价值的特色外立面应保留原有特征。

2 建筑外立面修缮应按照《青岛市建筑外立面管理办法》《青岛市建筑改造立面控制导则》《青岛市建筑附属空调、管线、基站设置导则》《青岛市既有居住建筑节能保暖工程技术导则》等文件要求实施。涉及外立面变更的改造方案应报相关部门审批。

3 同一小区、功能相同的单体和群体建筑配色应遵循变化与统一的形式，不应使用单一颜色整体涂装。对原有色彩杂乱突兀的建筑，应参考周边环境进行装饰或整治。

4 楼宇外立面基层和面层老化起壳剥落的，应适当

扩创后再进行修缮。修缮应按基层、面层、涂层的表里关系，由里及表的进行修缮，具体修缮要求见下表。

表 5-4 外立面修缮情况表

修缮部位	抹灰（涂装）破损状况		修缮措施
基层	起壳面积	≤0.1 m ² 且无裂缝	可适当处理
		>0.1 m ²	斩粉处理
		>0.2 m ² 或 30%抹灰面积	局部扩创铲除后重抹
		>0.5 m ² 或 50%抹灰面积	全部铲除后重抹
	裂缝宽度	≤0.3mm 且无起壳	嵌缝处理
		>0.3mm	拓缝后嵌缝处理
面层	起壳面积	≤0.1 m ²	斩粉处理
		>0.1 m ² 或 10%抹灰面积	局部扩创铲除后重抹
		>0.3 m ² 或 30%抹灰面积	全部铲除后重抹
	裂缝宽度	≤0.3mm	嵌缝处理
		>0.3mm	斩粉处理
涂装层	损坏面积	≤30%涂装面积	铲除，批嵌后局部涂装
		>30%涂装面积	铲除，批嵌后全部涂装

5 外立面细部处理应多样化，对有特色的阳台、造型线条、线脚、檐口、窗洞口、雕刻图案、铁艺外挂构件等建筑元素，不应失去原有建筑立面风格，宜保持原有特色。

6 同步进行保温改造的建筑外立面修缮应全面封闭门窗洞口、檐口、阳台等细节部位；应清除保温层“扣洞”

现象，保持外立面完整性；应注意利用保温材料增加门窗洞口、阳台边缘、屋顶檐口等部位线脚，增加界隔，提升建筑外立面防水性能及层次感。

7 增加保温层后的建筑外立面应保留原有风貌及特色。原立面为干挂石材的，应先拆除原石材，增加保温后再恢复。无法表现原外立面工艺的，宜采用新材料、新技术达到近似效果，原有建筑外立面为水刷石、扫毛拉毛工艺、拼贴砖墙的宜采用质感涂料替代，为清水砖墙工艺的宜采用仿清水砖墙贴面施工技术。

8 建筑外立面附属设施和附加设施，应与建筑外观进行一体化设计，达到隐蔽、美观、有序、安全的总体要求。如夜景照明、排气扇、近地空间的空调室外机等应当隐蔽设置。附着线缆应采用线槽方式、沿建筑的次要立面或者阴角部位敷设。线缆及套管颜色应当与建筑外立面色彩相同或相近。

9 建筑公共部位内墙粉刷前，应彻底清理乱贴乱画、废弃箱体等墙面附着物，拆除废弃管道；沿墙架空敷设的电力、通信等裸露缆线应分类入线槽敷设，规整或剪除废弃缆线；妨碍内墙粉刷的供热管道保温层宜先拆除，粉刷完毕后恢复。

10 建筑公共部位内墙渗漏、泛潮处，应先堵漏密封，再修复。抹灰翘裂、脱落处，应进行剔缝嵌补，补平后做面层修补。

5.1.8.3 楼宇内部环境整治

1 楼宇内公共设施应使用正常。老旧的护栏（扶手）等应进行除锈、粉刷。因损坏影响正常使用的，应进行维修或更换。

2 楼宇内公共部位破损的窗扇、窗框、玻璃及其附件应维修或更换。原窗洞四周墙体损坏部位应予以维修，粉刷层应铲除重粉。既有不能封闭的楼道窗应进行维修涂刷，在满足消防功能的前提下做到整洁美观，维修后应与外立面色彩、风貌保持一致。

3 楼宇内使用功能完好的灯具应进行清洁除尘；缺损的灯具应补充、更换，满足照明要求。灯具应采用节能光源，宜采用声光控制。楼宇内可结合实际情况设置应急照明指示设施。

4 楼宇内公用供热、给水、燃气等管线锈蚀、存在使用安全隐患的，应进行维修或更换；保温、保护层开裂、破损的应按照原结构进行修复。强弱电缆线宜单独设置桥架，宜采用防火光电缆桥架、钢制无孔托盘光电缆桥架或防火镀锌桥架等，便于维修和保护电路连续性，并符合相应行业规范标准。缆线入户应使用套管。

5 楼宇新设桥架、通信立管等宜远离单元门两侧布置，保证单元门厅规整清洁。

5.1.8.4 楼宇外部环境整治

1 楼宇单元入口台阶、坡道结构应稳固安全、外观

整洁完整。局部坑槽、麻面、裂缝应进行挖补修复；具备条件的，应设无障碍坡道。

台阶踏步宽度不宜小于 300mm，踏步高度不宜大于 150mm。梯段内踏步宽度和高度应均匀一致；不应采用无踢面和直角形突缘的踏步；踏步防滑条、警示条等附着物均不应突出踏面；台阶踏步数不应小于两级，踏步数大于等于三级时应在两侧设置连续的扶手，扶手起点和终点处应水平延伸，延伸长度不应小于 300mm，扶手末端应向下延伸，延伸长度不应小于 100mm。

2 公共服务、便民服务等设施的引导标识应齐全、整洁、醒目，无遮掩、破损。单元楼牌号应统一设计、安装，增强楼宇识别性，满足《地名标志》（GB 17733）相关要求。

3 屋面防雷接地设施有锈蚀、破损等问题或不满足国家相关技术标准要求时，应进行修复。

4 应整修楼宇现状散水，无散水的应增设，应注意散水与墙角根部的防渗漏水处理。

5 雨落管及空调冷凝水排水立管应新建或整修，老化破损、锈蚀、渗漏、堵塞的应更换，应有序设置，由散水或埋地支管接入排水管道。

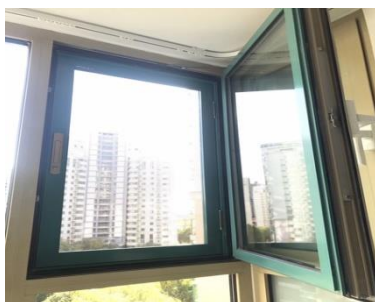
6 空调室外机布置分散的宜进行集中移机改造，改造后空调室外机沿外墙应横平竖直。

7 引导居民实施拆除防盗窗并加装内置金刚网防护

窗。



空调室外机及雨落管规整示意图



空调室外机冷凝水立管图 金刚网防护窗示意图

8 建（构）筑物及依附于建（构）筑物的玻璃幕墙、展板等应安全牢固、完好无损。

5.1.8.5 建筑物共有及专有部分修缮

业主有改造意愿且自主承担费用对建筑物及其附属设施的共有及专有部分进行维修养护的，宜与老旧小区改造同步进行。

1 户内排水立管及出户管存在老化破损、锈蚀、渗漏、堵塞等问题影响正常使用的，在征得利害关系人同意

后，推动居民出资纳入改造一并更换。

2 阳台设置洗衣机或厨房的，在征得利害相关人同意后，推动居民出资新建阳台污水收集系统，将污水排入室外配建污水管道，实现雨、污分流。

5.1.9 管线整治

5.1.9.1 给水管线

1 对小区进行一户一表改造。水表改造更换宜采用远传式水表。

2 小区内破损、锈蚀、老化等不满足供水需求的附属设施及配件，应重新校核、更换。室外供水管线改造时，管径 \geq DN100的管线，宜采用球墨铸铁管；管径 $<$ DN100及楼宇内供水管线，宜采用衬塑管、内衬不锈钢复合钢管或给水用塑料管。

5.1.9.2 排水管线

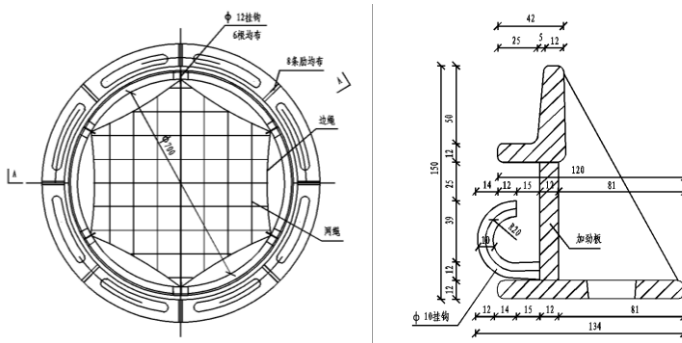
1 小区排水系统应实现雨污分流。合流制或不完全分流制的排水系统应进行雨污分流改造。

2 小区雨水系统改造过程中排水流向及径流组织应结合海绵改造统筹考虑。可通过截洪沟、雨水泵站等措施解决小区因客水、超标雨水等引起的积水、内涝问题。

3 小区既有排水设施应予以排查。建设标准低、超期服役、破损的排水管线及其附属设施应更换。淤积堵塞的排水检查井、雨水口应疏通。破损检查井圈、雨水口应按照《青岛市城市道路检查井通用图集》维修加固。

4 新建检查井优先采用预制装配式混凝土检查井，具体做法参照《青岛市城市道路检查井技术导则》《青岛市城市道路检查井通用图集》，无安装条件的可采用塑料检查井。

5 新建排水检查井井盖下方应安装防坠网，防坠网应符合《安全网》（GB 5725）的技术要求。既有检查井无防坠网的应同步安装；不满足满足国家标准要求的，应统一进行更换。



检查井防坠网示意图

6 渗漏、损坏的化粪池应进行拆除、维修或更换。新建化粪池应便于机械清掏，且不得影响现有建筑物（构筑物）的安全，宜采用玻璃钢、不锈钢等成品化粪池。

污水处理厂处理能力满足城镇发展、市政管线完善的，原则上应取消现状化粪池。取消化粪池的小区，管网末端可增加格栅井。没有污水处理设施或污水处理设施处理能力不满足使用要求的，可暂时保留原有化粪池，并

进行相应维修、维护。

7 小区内餐饮、商铺无隔油池的油污排水，应通过新建隔油池等设施预处理，达标后排入污水管线。既有隔油池存在冒溢堵塞的应予以疏通。隔油池应采用钢筋混凝土或成品隔油池。

5.1.9.3 供热管线

1 原有架空供热管线应入地直埋敷设。受空间限制，无法入地的管线，应整体性梳理规整，拆除废弃管道。

2 供热管网管道、管件、换热设施等有损坏、超期使用的应进行维修或更换。无供热系统的，优先采用市政供热系统，也可采用空气源、地热源、燃气锅炉等新能源供热形式实现集中供热。

3 楼宇内既有供热串联系统应改造为分户系统。单元供热公共立管及户内采暖设施改造宜结合楼宇内部环境整治同步实施。

4 原有供热设施应进行排查，运行年限较长、不满足安全使用要求的应更换。

5.1.9.4 燃气管线

1 原有燃气管道、管件、调压设施等有损坏、超期使用的应进行维修或更换。管道、管件、调压设施应符合国家现行相关标准的规定。对已设置的调压箱、立管等未做保护措施，应设置防冲撞栏、警示标示等设施加以保护。

2 具备增设管道燃气条件的，应同步实施改造。新

增燃气管道布置应符合防火、防爆等安全距离的要求。

3 燃气管道应采用耐腐蚀、耐久性强、工艺先进的管材。明设的燃气管道应有明显标识，且美观、整齐，不影响通行。

4 对影响保温层施工的附墙燃气管线应与产权单位协商，采取措施避免遮挡、覆盖或进行迁改。

5 燃气管线敷设后，应在地面设置管道标志牌，原有管线上方无标志牌的应在查明管线位置后补设，并由相关单位进行维护管理。

5.1.9.5 电力管线

1 现有架空敷设的电缆应采用穿管埋地敷设的方式改造，无法改造的应进行规范整理，清理废弃线杆。

2 应实施一户一表改造。

3 原电能表较为分散的宜集中安装改造；推进物业“转供电”等设施管理权向电业局移交工作。

5.1.9.6 通信管线

1 以小区单元为基础整治单位，各通信专营单位逐户上门“扫楼”式逐线认领；对在用、停用、废弃缆线逐条确认，做好标记。

2 应进行光纤入户、多网合一设计，采用桥架方式敷设，并满足多家通信业务经营机构平等接入、用户自由选择的要求。

可进一步结合智能化改造，统筹天网、监控、门禁、

弱电“多网合一”等综合设计；暂无条件实施统一改造时，应提前预留相应点位及路由。

3 合理规划桥架、线槽走向，满足缆线布放容量需求。桥架宜沿墙设置，外墙桥架横向接入各单元，高度不宜低于 2.2 米；楼道内桥架竖向接至各楼层；入户门位置统一打眼，并铺设扣槽。桥架材料宜选用冷轧板、镀锌板、铝合金和不锈钢等，安装前应进行防水除锈处理。桥架颜色宜与小区整体色调相协调。

4 共享光交箱应根据小区布局设置。多网合一箱应结合单元楼道空间合理布局，箱内通信接入端口数量应覆盖所有用户。

5 各专营单位统一穿线接入多网合一箱，沿桥架敷设入户，入户线宜根据楼内用户数全覆盖布放，一般情况下每户两回光纤布放。穿线后桥架扣板封闭牢固。

6 老旧小区改造宜优先在改造初期组织专营单位进行通信多网合一综合改造。已建有通信管道的小区主要工序及参考工作时长：多网合一箱安装、桥架敷设及穿线、光缆布放、主光接箱施工、小区外主路由设计等（30 天）；光缆入地验收及整改、小区新设管道线缆验收及整改、小区外主缆接入等（15 天）；用户割接转化（20-45 天）；拆除旧缆等（10-40 天）。需新建地下通信管道的小区，应结合小区现状调整相应工序，采取在管道建成前同步进行其他相关工序。

7 可利用光缆普查仪和光时域反射仪等进行废线判定，及时拆除废线。废旧缆线及外立面各附着构件清除完毕后，方可进行外墙保温、楼梯间粉刷等立面施工。废旧缆线未拆除完成，不得报小区改造完工。

8 通信管道应提前预留充足检修空间。人（手）孔建设应符合《通信管道人孔和手孔图集》（YD/T-5178）以及相关行业规范标准要求，满足多家运营商割接需求。

5.1.9.7 管线附属设施

小区内换热站、燃气调压箱、给水加压泵房、电力通信用房、小型排水构筑物等需改造的，应与老旧小区改造同步进行。

5.1.10 管线规整

5.1.10.1 飞线整治

1 结合小区电动车充电需求，设置充电车棚或其他形式的充电设施，并拆除既有飞线。

2 既有充电车设施可通过增加防火墙、灭火器等措施消除消防隐患。

3 通过智慧平台、物业巡查等手段对单元楼及沿街门店等重点部位进行监管，杜绝飞线现象。

5.1.10.2 缆线整治

1 应结合《青岛市城镇老旧小区专营设施设备协同改造工作指导意见》在楼宇修缮前集中整治空中缆线，避免造成返工。

2 应按照“能入地都入地、不入地就套管、不套管就规整、不规整就拆除”的总体要求进行空中缆线整治。原则上应全部入地，确不具备条件的采取捆扎、套管、扣盒等方式进行整治。

3 通信缆线设置应安全牢固、强弱分设、捆扎均匀、标识清晰，走线应横平竖直、相对平行，通信缆线余留、接头盒捆扎整齐，符合相关标准。入户通信缆线要沿墙敷设槽、管，通信缆线要横平竖直、入管入盒，无废弃杆线及通信蜘蛛网现象。

5.2 完善类改造

5.2.1 建筑节能改造

5.2.1.1 既有居住建筑实施节能保暖改造前，应先进行节能诊断，并根据节能诊断结果制定节能保暖改造方案。经鉴定为危险的房屋不得列入节能保暖改造工程范围。

5.2.1.2 建筑节能保暖改造的鉴定、设计和施工，应由具有相应建筑评估、设计、施工资质的单位和人员承担。围护结构节能保暖改造时，不得随意更改既有建筑结构构造。节能改造方案应满足《青岛市既有居住建筑节能保暖工程技术导则》要求。

5.2.1.3 外墙进行外保温技术改造前宜将外墙附着物拆除移位，更换缺失、断裂、破损的空调室外机支架、雨落管。

5.2.1.4 原有建筑节能保温层局部裂缝、坑槽的应进行修补或翻建。无保温的建筑应同步进行建筑围护结构节能改造。优先使用新型低碳环保保温材料。

5.2.1.5 外墙进行外保温技术改造时，材料性能、构造措施、施工工艺应符合《外墙外保温工程技术标准》（JGJ 144）的有关规定。外墙外保温系统应包覆门窗框外侧洞口、女儿墙、封闭阳台栏板及外挑出部分等热桥部位，避免室内表面结露。

5.2.1.6 外墙进行外保温技术改造时应满足墙体保温、隔热、防火等要求，并应与防水、装饰相结合。保温工程的密封和防水构造设计应确保水不会渗入保温层及基层，重要部位应有详图。装饰采用涂料的，应采用弹性涂料涂刷。

5.2.2 公共服务用房

5.2.2.1 党建用房

1 党建用房的设置应按照中共山东省委办公厅《关于进一步加强城市社区党组织建设的若干意见》的规定执行。

2 原有党建用房破损的应进行维护修缮。党建用房可与社区综合服务设施合并建设，宜按照每小区配置一处设置。

3 党建用房应设有醒目的标志牌；室内布置应充分与党群共建相关的文化结合。



党建用房示意图

5.2.2.2 物业用房

1 物业服务用房应在满足相关规范的前提下，经有利害关系的业主同意，按照有关规定进行设置。

2 物业服务用房应具备水、电、采光、通风等正常使用功能。

3 物业服务用房面积可参照《青岛市物业管理条例》执行，业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂。无条件新建物业服务用房的小区可结合闲置公有建筑或通过租赁居民闲置住房等方式实现。

5.2.2.3 公安警务用房

改造范围内现状公安警务用房需进行房屋修缮的应一并进行改造。

5.2.3 停车设施建设

5.2.3.1 停车位（场）应结合道路硬化、绿化整治等建设，不应挤占步行空间及公共活动场所，有条件的可建设立体停车设施。停车库（场）宜与住宅的单元出入口、

主要配套设施实现无障碍连通。

5.2.3.2 小区应同步增设无障碍停车位，地面应平整、防滑、不积水，坡度不应大于 1:50。无障碍停车位一侧，应设宽度不小于 1.20m 轮椅通道；相邻两个无障碍停车位可共用一个轮椅通道；无障碍停车位应涂有停车线、轮椅通道线和无障碍标志。



无障碍停车位示意图

5.2.3.3 新增机动车停车位宜配建充电桩或预留安装条件。充电桩应符合《电动汽车传导充电系统》(GB/T 18487)、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》(GB/T 51313)的有关规定。增设充电桩的小区宜根据用电需求对现状供电系统进行扩容改造，或结合现状供电系统进行错峰充电。

5.2.3.4 小区内停车位可结合街区改造及智慧街区建设，向公众共享车位，实现街区内停车位共建共享，缓解停车位供需矛盾。

5.2.4 非机动车停车设施

5.2.4.1 应结合老旧小区改造，重新规划和改造现有非机动车停放点，按照分散为主，集中为辅的原则增设停放点。非机动车单个停车位面积可取 0.8~1.2 平方米/辆。

5.2.4.2 非机动车充电场设施应参照《青岛市住宅小区电动自行车停放充电场所设计导则（试行）》要求布设。宜增设充电车棚或其他形式的充电设施，并配置防雨、防雷、消防等措施。充电位数量宜按不低于非机动车停车位数量的 30%。不具备建设电动自行车充电棚条件的因地制宜布设充、换电柜等设施。



非机动车充电车棚示意图

5.2.5 无障碍及适老化设施

5.2.5.1 完善无障碍设施，无障碍设施应遵循《建筑与市政工程无障碍通用规范》《无障碍设计规范》的设计要求，提高老年人、残疾人等出行便利性。

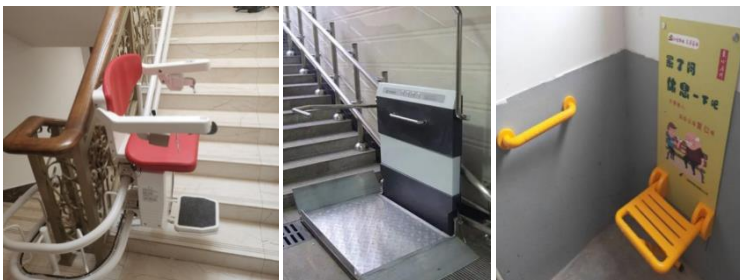
5.2.5.2 无障碍及适老化改造应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则。适老化信息设施应满足老年人需求，传递的信息简单明了，便于老年人识别。

5.2.5.3 既有住宅通行空间楼地面应满足坚固、平整、防滑、不积水、无眩光等要求。楼地面应采取防滑措施。

5.2.5.4 小区内宜结合步行系统，系统性增设轮椅通道、扶手、缘石坡道、无障碍提升设施等适老化设施，实现无障碍通路可以抵达住宅建筑、社区配套公共服务建筑的入口处。供老年人使用的设施宜沿人行通道布置。

5.2.5.5 现状坡道、扶手等设施破损、缺失的应整修。存在高差的入口应增设台阶、无障碍坡道或其他提升设施。公共走廊、坡道、台阶宜在满足相关规范要求条件下增设扶手。

5.2.5.6 鼓励有条件的楼栋单元加装电梯，鼓励不具备电梯加装条件的可通过移动爬楼器、楼道升降机、折叠式座椅等设备解决老年居民上下楼问题。



移动爬楼器、楼道升降机、折叠式座椅示意图

5.2.5.7 小区应配套设置完整的标识系统。标识位置应醒目且不得影响正常通行，内容简明精炼、清晰可辨，

便于记识，清楚地指明无障碍设施的走向及位置。标识系统应有光源、夜间照明或者采用自发光材料等。

小区房屋建筑宜采用鲜明的色彩、提示性的照明、地面的连续性导向以及特殊的标志标识等设施，增强小区各楼各户的可识别性。

5.2.5.8 根据使用情况与住户需求，鼓励居民出资对户内设施设备（厨房、卫生间、信息求助设备、天然气烟感探测报警器等）进行适老化改造，以适应老年人居家生活的需求。

5.2.6 电梯加装

5.2.6.1 建立“老旧小区改造+加装电梯”工作机制，落实电梯加装资金奖补政策，有效降低居民出资额度，满足居民便捷出行需求。

5.2.6.2 电梯加装应遵循安全、适用、经济原则，因地制宜，满足规划、消防、节能、环保等要求，应按照《青岛市既有住宅加装电梯设计技术导则》《青岛市既有住宅加装电梯暂行办法》具体要求实施，并应执行国家、省、市现行法律、法规和技术标准。

5.2.6.3 电梯加装应对建筑物进行结构安全鉴定，设计单位应根据结构安全鉴定结论进行合理设计，设计方案应满足消防应急、《既有住宅建筑功能改造技术规范》（JGJ/T 390-2016）等相关规范的要求。

5.2.6.4 电梯加装应统一规划、统一设计，电梯加

装工程的色彩与风格宜与既有建筑相协调，同一小区、同一类型，在结构形式、电梯井道大小、位置、连廊长度、退让、建筑风格等方面宜保持一致。

5.2.6.5 电梯加装应避免占用道路、停车位、绿地及原有管线设施，确需占用的应制定可行的改造方案并按规定对接主管部门及管线产权单位办理相关审批手续。

5.2.6.6 电梯加装设计方案在小区和本单元显著位置进行公示，公示时间不得少于 10 日，涉及历史文化名城保护和城市风貌保护区的，公示时间不得少于 20 日；公示设计方案应包含管线迁改方案及收费方案，公示期间，实施主体应积极响应并采纳居民提出的合理化建议，降低对相关业主的不利影响，公示完成后出具公示结果说明。

5.2.6.7 对有电梯加装计划，但暂未达到加装条件的建筑，老旧小区改造中应超前设计，预留电梯安装条件，提前规划管线迁改位置，并考虑基础预留、电力扩容、管线移位等方案，避免重复施工。

5.2.6.8 电梯加装前应明确后期运维主体，确保改造后的电梯长期安全、有效运行。安装完成后，实施主体应当组织设计、施工、安装、监理等单位共同对项目进行竣工验收。项目相关档案资料应当由实施主体移交至所在区（市）加装电梯牵头部门，验收通过后应在通过特种设备使用登记手续，方可投入使用。

5.2.7 文化设施

5.2.7.1 结合小区实际及居民意愿，合理设置文化宣传及保护措施，配备相应的宣传栏等设施。

5.2.7.2 改造过程中应充分挖掘原有历史文化传统，并通过融合提升进一步对其保护宣传。

5.2.7.3 小区改造应结合全国文明典范城市测评体系要求，在显著位置设置或预留空间、墙面，并运用多种形式宣传展示精神文明创建内容，应展示市民公约、不小于三处公益广告等内容。各级文明社区在显著位置有公益广告景观小品。

5.2.7.4 在小区主要出入口、活动场所、单元门口设置宣传栏、信息发布栏，并满足老年人阅读需求。现有宣传栏破损锈蚀严重的应统一更换，缺失的应统一增设。具备条件的可设置电子宣传屏。

5.2.7.5 小区改造可结合景观小品、廊架、文化墙及各类墙面等丰富文化宣传。

5.2.8 健身设施

5.2.8.1 可参照新建小区有关规划要求，增设室外活动场地，场地应选址合理、布局科学，采光、通风良好。宜通过绿化等措施隔离，降低噪音对周边居民的影响。布置宜动静分区，应设置健身器材、休息座椅和阅报栏等设施 and 禁止车辆进入标志。

5.2.8.2 老旧小区宜新建儿童文体活动场地。儿童

文体活动场地应划出固定区域，并应配置相应的科学、历史等文化设施。

5.2.8.3 既有室外健身设施及场所不能正常使用的应进行整修、增补。有条件时设置的健身步道，其宽度不宜小于 1.20m，宜结合风雨连廊设置为连续环路，并设置距离标识。

5.2.8.4 供老年人、儿童和残疾人等特殊群体使用的活动场地应设置护栏、柔软地垫、警示牌等安全设施。老年人活动场地坡度不应大于 2.5%，且不应小于 0.3%，并应合理组织排水。活动场地出入口地面应无高差，有高差时宜设轮椅坡道；并至少有一个无障碍出入口。

5.2.8.5 老年人活动频率高的区域的铺装宜选用防腐木材地面或塑胶地面。

5.2.9 便民医疗服务设施

5.2.9.1 小区可结合周边商业网点及闲置用房合理规划配建便民诊所，能够为小区居民提供便捷的问诊、购药、血压测量等基本医疗服务。

5.2.9.2 通过引入相关企业，在小区周边配建便民药店。便民药店营业场所使用面积宜符合《山东省药品（零售）企业许可验收实施标准》。

5.2.10 完善快递服务

5.2.10.1 应在小区主要出入口、人员密集处设置智能信包箱、快件箱，便于居民及时使用。

5.2.10.2 智能信包箱、快件箱可考虑连片设置，满足小区居民投递和寄递需求。

5.2.10.3 暂无智能信包箱、快件箱安装计划的应预留电力接线、基础安装等条件，且服务半径不大于500米。智能信包箱、快件箱可通过引入社会资本进行设置。

5.2.10.4 智能信包箱、快件箱可结合物业管理设施或在居住街坊内（如门卫、收发室、便利店）设置。

5.2.10.5 现状信报箱应统一维护修缮，保证清洁无锈。

5.2.10.6 新增信报箱高度应考虑适合站姿和乘坐轮椅的老年人的共同使用，正面应设置宽度不小于1.50m的轮椅回转空间。

5.2.11 海绵建设

5.2.11.1 海绵建设应与积水内涝改造同步进行。优化路面与周边场地的竖向关系，便于雨水径流汇入绿地。

5.2.11.2 人行道应采用透水砖、透水混凝土等透水性材料铺装；停车位宜采用嵌草砖、透水混凝土、透水沥青等材料铺装；游憩小径可采用鹅卵石、碎石等点缀铺装。

5.2.11.3 海绵建设应合理选择适生植物，实现景观效果与周边环境相协调。加强海绵设施运行维护，确保设施排空时间达到设计要求，避免雨水花园、下沉式绿地内雨季滋生蚊虫，影响居民生活。

5.3 提升类改造

5.3.1 智慧化建设

5.3.1.1 总体要求

1 智能化改造应充分利用小区内既有系统及设施设备资源，结合现场因地制宜进行局部或整体改造。改造前应明确智能化系统运维主体，确保改造后的智能化系统长期有效运行并不断优化。

2 宜综合利用现代信息、计算机网络、智能控制等技术，在对老旧小区智能化设施现状诊断的基础上，以物联网、大数据、人工智能等新一代信息技术为基础构建，对各类智慧化系统等进行新建或改造、提升等。

3 智能化改造包括基本改造内容和提升改造内容，鼓励根据小区实际实施改造。小区基本改造内容包括信息设施系统、公共安全系统、公共照明及控制。提升改造内容包括综合信息服务平台、综合安防系统、建筑设备管理系统、物业管理与服务系统等。

4 智能化改造应注重小区物业管理信息化建设，提升物业管理智能化水平。

5 鼓励各地结合年度老旧小区改造计划，以区（市）或街道等为单元对区域内老旧小区统一实施智能化改造。

5.3.1.2 信息设施系统改造

1 系统包括信息接入、综合布线、移动通信、有线电视、信息导引及发布等内容。

2 信息接入机房面积、管道容量及配电设计应满足

多家运营商平等接入的要求，用户可自由选择运营商。

3 综合布线系统应满足信息网络、电话和有线电视系统的系统架构及传输要求。有条件的可按照光纤入户设置综合布线，光纤入户设计施工应符合相关规定。

5.3.1.3 公共安全系统

1 包括出入口控制、视频监控、火灾自动报警、周界入侵报警等基本公共安全子系统。

2 完善楼道独立式烟感火灾探测报警器等预警智慧消防设施，通过联动视频、联动报警系统，实时上报火灾消防信息。

3 建设智能门禁、视频监控、高空抛物监测、车辆管理等智慧安防建设，完善小区安防，保障居民生活安全。

4 具有人脸识别功能的系统应符合《出入口控制人脸识别系统技术要求》（GA/T 1093）的相关规定。

5.3.1.4 公共照明与控制

公共区域照明应采用 LED 等节能型灯具。具备分时自动控制功能，楼梯间照明应具备声、光、红外感应控制功能。

5.3.1.5 综合信息服务平台

1 可结合小区实际情况适度建设综合信息服务平台，平台可集成综合安防、建筑设备管理、物业管理与服务等功能。应具备数据长期存储能力，支持本地或云端存储模式，满足数据查询与数据分析的需求。

2 平台应进行统一的数据管理，具有信息汇聚、资源共享、协同运行、优化管控等综合应用功能，支持 Web 客户端和手机 APP 等访问，实现平台接入、设备监控。应具有与智慧社区、智慧城市等上一级平台对接功能。

5.3.1.6 综合安防系统

1 综合安防系统可根据实际选择性的集成视频监控、出入口控制、电子巡查、入侵报警、访客管理、停车库(场)管理、广播等多个子系统，实现多子系统的统一管理与互联互通。

2 住户室内宜设置煤气泄漏、火灾、求助等紧急报警系统，并与小区综合信息服务平台对接。

3 通过增设电动自行车进入电梯识别管控系统，对电动自行车进入单元楼栋事件进行监测并告警。

5.3.1.7 建筑设备管理系统

1 系统包括建筑设备监控系统、能效监管系统，以及需纳入管理的其他业务设施系统等。内容宜包括小区公共照明、给排水、供配电、电梯、充电桩、换热站等。

2 鼓励推进独居老人水电使用监测系统，及时将异常数据推送至物管平台，确保社区及物业人员能够及时发现居家异常情况，提高居家安全性。

5.3.1.8 物业管理与服务系统

1 具有房屋信息管理功能，实现小区内房产的位置、现状、结构、户型、住户信息等的管理。

2 具有维修养护功能，用户可通过移动终端、Web 访问等方式，实现在线报修、修理状态查询等功能。具有房屋本体及公共设施维护保养计划、维护保养实施与维修档案等记录和查询功能。

3 宜实现提供物业费等生活缴费在线缴费功能；提供小区公告信息发布、应急或关爱提醒、服务查询等服务；提供线上购物及配送、保姆、护理、保洁、餐饮、房屋租赁等便民及家政服务。

4 宜提供住区互动功能，实现在线交流、业务咨询、服务评价、服务投诉、诉求反馈等功能。

5 宜通过对接智慧社区平台，提供社区党建、电子政务、社区医疗、社区养老等社区管理与服务。

5.3.2 养老设施

养老设施宜结合街区改造内容统筹考虑。

5.3.3 抚育扶幼设施

抚育扶幼设施宜结合街区改造内容统筹考虑。

5.3.4 家政服务设施

5.3.4.1 可通过依托各类社区服务设施改造建设、以奖代补等方式，为家政服务机构提供场所。同时，鼓励大型家政服务企业到社区设立各类家政服务网点。

5.3.4.2 可通过“物业+家政”模式，让居民可以在家门口申请到日托、上门照料、送餐、陪护、保洁等家政服务项目，便捷居民，补贴物业。

5.3.4.3 设置的家政服务网点，宜按照《家政服务—居家养老服务质量规范》进行配置。

5.3.4.4 依托社区便民服务点，针对有就业、创业意愿的居民开展家政从业人员培训，为居民提供灵活的就业岗位。

5.3.5 商业便民服务设施

5.3.5.1 小区改造过程中可合理利用现有空闲建筑，按照商业网点规划，充分考虑小区及周边设施，适当增设果蔬店、便利店、美容美发店、书店、快递收发等商业便民设施。

5.3.5.2 商业便民设施设置位置应便于小区居民消费，能够满足居民五分钟生活圈需求。

5.3.5.3 鼓励小区内通过引入厂家建设或社会资本参与等方式，统一建设直饮水系统或便民水站。

5.3.6 社区食堂

社区食堂等助餐服务设施宜结合街区改造内容统筹考虑。

6. 市政基础设施建设

老旧街区改造过程中所涉及的市政基础设施不满足使用需求的应同步进行改造。

6.1 道路及交通系统

6.1.1 梳理街区内的交通网络系统，打通瓶颈路，鼓励行人优先和公交导向，实现便捷高效、绿色低碳、安全舒适的交通出行目标。

6.1.2 重点保护的历史文化名城及有历史价值的传统风貌地段，应保留原有道路格局。

6.1.3 结合街区实际情况增设慢行系统，与城市慢行系统相衔接。依托慢行系统设计无障碍通道，保障特殊群体安全便捷出行。

6.1.4 街区内出现病害的道路应按照国家、省、市相关规范予以整修或翻建。

6.1.5 市政杆件、箱体的设置，不得设置在道路空间以内。确需要设置在道路空间以内的市政杆件、箱体，应结合绿化带设置，不得占用人行道，且应采取相应美化措施。

6.2 街区照明设施

6.2.1 街区内功能性照明设施应满足《城市照明管理规定》《城市道路照明设施养护维修服务规范》(DB37/T 1173-2021)、《城市道路照明设计标准》(CJJ 45)相关要求。

6.2.2 全面排查整治既有照明设施，检查处理、维修存在漏电等安全隐患的路灯接线、杆门等，更换出现故障和损坏的照明设施。

6.2.3 街区内新增夜景照明设施应遮蔽处理，做到日间与夜间视觉环境的和谐统一。

6.3 市政配套管线设施

市政配套管线设施改造过程中既有管线改造及新增管线，管线间距应满足《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289)相关要求。不满足规范要求的应制定相应的管线保护或迁改方案，方案经专家评审通过并征得相应管线管理单位同意后方可实施。

6.3.1 应全面摸排改造范围内供水、排水、供电、供气、供热、通信等设施的状况，补齐短板，保障设施安全和正常运行。

6.3.2 给水系统应满足日常用水需求，不满足使用需求的管线及附属设施应更新改造。

6.3.2.1 室外消火栓设置应满足《消防设施通用规范》(GB55036)要求。消火栓保护半径不应大于 150 米。原有消防水源不符合要求的，应予以整改。

6.3.2.2 街区既有给水管网应与周边市政配套管网形成环状供水，提高供水安全可靠性的。

6.3.3 不满足现行规范标准的排水管线，应结合防洪排涝规划，对现状管线翻建改造，降低内涝风险。

6.3.4 现状架空热力管线宜直埋敷设，拆除废弃架空热力管线。新建供热系统优先采用市政热源。

6.4 街区消防设施

6.4.1 街区内消防系统应保证能够正常运转，宜结合智慧街区建立消防预警系统。

6.4.2 应整治占用消防通道、消防登高场地及消防车回车场等现象。

6.4.3 街区内宜配置微型消防站，可参照山东省《微型消防站建设标准》相关要求布进行布设。

6.5 街区缆线整治

6.5.1 实施通信“联合管道”入地建设。空中低压电力、通信、有线电视、交警、治安监控、飞线等六种缆线应全部入地，不宜入地的应采取捆扎、扣盒等方式进行治理。空中缆线及附属设施应完好，线杆、线箱应无松动、歪斜、不影响观瞻，线杆拉线牢固可靠。

6.5.2 不满足使用要求的检查井、地下缆线排管应进行修复，破损井盖应进行更换，统一井盖型式及标志。

6.5.3 T接箱、箱变、光缆交接箱等露天箱体设施应由各产权单位进行维护，箱体设施应无破损、锈蚀现象、无安全隐患。

6.5.4 供电、通信管理部门宜对街区内有条件的零散箱体设施合建，无条件的箱体应统一梳理，排列整齐。

6.6 街区环卫设施

6.6.1 街区内环卫设施应方便居民使用，满足卫生环境和景观环境要求。垃圾转运点、垃圾收集容器的设置应满足分类收集要求。

6.6.2 结合景观小品、宣传栏等加大垃圾分类宣传力度，提高居民垃圾分类意识。

6.6.3 垃圾收集站、垃圾转运站应设置于相对隐蔽处，方便垃圾外运且不得对周边环境产生影响。

6.6.4 现状垃圾收集容器、垃圾收集站、垃圾转运站、公共厕所等环卫设施应保持整洁，不得污染环境；应定期维护和更新，确保设施完好，运转正常。垃圾收集设施应有分类投放标识，分类投放、分类收集。

6.6.5 街区内宜配套建设公共厕所，公厕的设置应满足《青岛市公共厕所建设技术导则（试行）》的相关规定。

6.7 街区景观风貌

6.7.1 街区改造应注重地域文化和地域景观特色的保护和传承，并与城市整体景观风格相协调。挖掘街区历史文化，自然环境等方面的个性特色资源，进一步打造内涵丰富、各具特色的空间格局和风貌特征，形成代表性强、辨识度高、认同感好的街区景观。

6.7.2 主要街道和重点区域内的建筑外立面设计应当体现城市界面作用，建筑墙体、门窗阳台、广告载体、门头招牌、公共标识、夜景照明、建筑屋顶等应当具有修

复及景观效果提升作用。重点区域可以根据时代特色、特点和需要，做好立体景观绿化，提升公共艺术性。主要街道和重点区域建筑外立面残损、变色、有明显污渍，影响市容的应进行整修、清洗或者粉刷。

6.7.3 街区景观风貌可结合景观建筑、道路广场、植物景观、水体景观、景观小品和设施及景观照明等景观元素进行综合改造和提升。景观照明设施应同其他各类景观元素相结合，在满足基本照明需求前提下，对照明设施进行美化处理。

6.7.4 结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设的“口袋公园”、“袖珍公园”等公共空间，宜增设体现历史文化传统、具有启智教育功能的文化长廊、文化展示墙、特色雕塑等营造街区文化景观。

6.7.5 街区绿化按照适地适树、植物多样性的原则，体现功能、生态、与景观的和谐统一。街头绿地、口袋公园、道路两侧绿地应结合周边环境进行设计，保持在路段内连续与完整的景观效果，因地制宜推广立体绿化，提倡使用乡土树种。植物配置应以乔木、灌木、草坪、花卉合理搭配，种植遮荫效果好，生态效能高，养护成本低的落叶乔木，适量减少绿篱、模纹、草坪等养护成本高，生态能效低的种植形式。

6.8 海绵城市

6.8.1 街区改造应充分结合海绵城市建设理念，并

满足《青岛市海绵城市专项规划》《青岛市海绵城市建设规划设计导则》等文件要求。

6.8.2 改造及新建工程应充分融入海绵城市建设理念，灵活选取“渗、滞、蓄、净、用、排”等多种措施组合，减少街区内涝风险。

6.8.3 海绵城市建设可通过透水铺装、下沉绿地、模块化蓄水池、雨水花园等技术措施，建设自然渗透、自然净化、自然储存、自然利用的海绵型街区。

7. 公共服务设施建设

改造前应摸清街区各类公共服务设施情况，梳理需改造小区及周边地区可盘活的闲置房屋、空闲用地、低效利用的公共设施等存量资源，利用街区内存量资源通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式合理规划、配建公共服务设施。

7.1 社区综合服务设施

老旧街区宜设置社区综合服务站，建筑面积以800平方米为宜，社区综合服务站内部应设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心。

7.2 养老服务设施

7.2.1 街区可通过购置、置换、租赁等方式建设连锁化、专业化的养老服务设施。养老服务设施应选择在交通方便、基础设施完善、公共服务设施使用方便，远离污染源、噪声源的地段。既有养老服务设施、日间照料设施应能正常发挥作用。

7.2.2 街区内可结合闲置社区闲置资源集中建设日间照料中心，为社区老年人提供餐饮、娱乐、日间托养、保健康复、休闲娱乐等日间托养服务。

7.2.3 既有建筑改建的老年人照料设施，应预先进行可行性评估，确保通过改建能够符合《山东省城镇老旧小区适老化改造指南》《老年人照料设施建筑设计标准》

以及其他国家现行有关标准的规定。

7.2.4 街区老年人照料设施可与社区活动中心等设施合建，具备建设条件的可按每百户 15 平方米且面积不小于 350 平方米增设养老照料设施，建设居家社区养老服务中心、嵌入式养老机构等照料设施。

7.2.5 街区可通过配建专门的老年服务站，为老年人提供活动室、保健室、阅览室、家政服务用房、室外活动场地等养老服务。

7.3 抚育抚幼设施

7.3.1 抚育抚幼设施的设置应综合考虑经济社会发展水平和群众需求，科学规划，合理布局。

7.3.2 街区可通过购置、置换、租赁等方式建设连锁化、专业化的抚育抚幼服务设施。可结合社区综合服务站、社区医疗卫生服务中心等合建。服务半径宜为 300~500 米。

7.3.3 应结合街区实际情况配套建设幼儿园。建设规模参照《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》《山东省幼儿园办园条件标准》等相关规范标准执行。

7.3.4 街区内可建设婴幼儿照护服务设施建设，建设亲子室，提供半日托、计时托、临时托、亲子活动等多样化服务。

7.3.5 鼓励支持街区内有条件的幼儿园在满足区域内 3-6 岁儿童入园需求基础上依法依规开设托育机构，

统筹托幼服务资源，提高资源使用效益。

7.4 停车设施

7.4.1 应合理利用空置公共用地建设停车场（库），缓解老旧街区停车难问题。

7.4.2 鼓励社会资本参与、居民集资新建地下或立体式机械停车场（库），充分利用街区空间，科学增设机动车停车位。停车场宜与光伏发电、风力发电等清洁能源结合，停车场顶棚、侧墙等可采用光伏一体化等新能源技术。



立体式机械停车场（库）示意图

7.4.3 新建停车场（库）应结合电动车辆发展需求，100%预留充电设施安装条件，并同步改造或新建供电设施，充电桩停车位数量不宜少于车位总数的 20%。

7.4.4 新建停车场（库）应按照《城市停车规划规范》（GB/T 51149）要求布设无障碍停车位。停车区域应设置清晰可见的到达、出口和向导标识，在停车场入口显著位置、停车场每个转向处设立无障碍标识，引导停车人

沿正确的路线到达无障碍停车位。

7.4.5 老旧街区可通过市场引入充换电设备或配建非机动车充电车棚，为街区提供便利的充换电服务。

7.5 文化设施

7.5.1 老旧街区闲置用房可改造为图书室、历史文化展览室、座谈室等学习、娱乐活动中心，丰富居民日常生活。活动中心应满足采光、通风、防灾及管理的要求。并适当增加电子阅览设施。

7.5.2 文化服务中心宜按照每 0.7 万人~1.5 万人设置 1 处，服务半径不宜大于 1000 米。

7.5.3 改造过程中应充分挖掘原有历史文化传统，并通过融合提升进一步保护宣传，形成其特有的文化符号。具有文化意义的建筑、古树等应予以保留并加强管理，树龄 50 年以上的树木，在不威胁人民群众生命财产安全的前提下，应予以保留。

7.6 体育设施

7.6.1 应完善老旧街区体育健身设施，满足街区居民健身锻炼需求。现有健身器材不能正常使用的应进行维修或更换，现有健身器材单一的，可结合场地情况进行适当增补。健身器材的设置应符合国家相关标准要求。

7.6.2 现状活动场地地面破损严重的应重新铺装，新铺装场地应满足易清洗、耐磨、防滑、环保等要求；休息区宜种植遮阳乔木，并设置适量的座椅。

7.6.3 老旧街区活动场地的建设应能够起到教育、宣传作用，活动场地既能满足人民日常活动需求，兼有应急避难疏散功能。

7.6.4 可盘活利用闲置房屋资源、空闲用地等，因地制宜结合基础条件和居民意愿有针对性的配建全龄友好的体育健身设施，加强适老化及适儿化改造。

8. 专项服务设施建设

通过配建专项服务设施，进一步完善街区功能，激发街区活力。

8.1 智慧化建设

8.1.1 街区改造应同步推进智慧化街区通信网络建设，并为新一代业务发展预留容量，满足街区未来网络升级及 5G 建设需求。

8.1.2 利用信息技术整合街区资源，实现街区服务与管理的数字化、网络化、智能化、互动化和协同化。

8.1.3 推进智慧物业管理服务平台与城市运行管理服务平台、智能家庭终端互联互通和融合应用，提供一体化管理和服务。采集人员、房屋、车辆等信息，推行基础信息网络电子化管理；建设物管平台，实现物业管理、在线生活缴费、报事报修、邻里热聊、网络购物、社区团购等各项服务，整合家政保洁、养老托育等社区到家服务；通过公共服务信息平台实时发布政府、街道、物业等各类公告及信息。

8.2 便民医疗

8.2.1 医疗卫生设施建设应符合城市总体规划和区域卫生规划的要求，充分利用现有卫生资源，避免重复建设或过于集中。

8.2.2 医疗卫生服务中心可与养老设施合建，宜按照每 3 万~5 万人设置 1 处，且建筑面积不宜小于 120 平

方米。街区宜结合既有公共服务设施按每 0.7 万人~1.5 万人设置 1 处社区卫生服务站。

8.2.3 积极发展街区“互联网+医疗健康”，助推智慧街区发展。

8.3 商业便民服务设施

老旧街区改造过程中可合理利用现有空闲建筑适当增设商业便民设施，包括综合超市、便民市场、便利店、菜店、理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点等。

8.3.1 商业便民服务商设施的设置应便于社区居民的消费，并与其他公共服务设施相协调，因地制宜配建停车场、货物装运通道等设施。

8.3.2 综合超市、便民市场（菜市场、生鲜超市）宜按照 0.3 万人~1 万人设置 1 处，满足居民日常生活用品的需求。

8.3.3 街区内既有早市及传统市场在不影响市容市貌的前提下，可临时性保留，并进行便民化改造。

8.3.4 菜店、理发店、洗衣店、药店、维修点等便民服务网点可充分结合周边原有商业业态进行补充，服务半径超过五分钟的宜重新进行配套。

8.4 助餐服务设施

8.4.1 街区可以社区养老服务站为依托，为社区居家老人提供助餐助行等服务，也可通过购置、置换、租赁等方式建设连锁化、专业化的助餐服务设施。

8.4.2 社区食堂应根据实际情况，按照居住区五分钟生活圈的服务半径设置，可与街区其他服务设施合建，为社区提供助餐服务。

8.4.3 社区食堂应选址在老年人相对集中区域内，且应配置适合老年人的生理特点和生活需要的无障碍设施。

8.4.4 既有社区食堂不满足使用需求的应进行整修，能够正常发挥作用，并做适老化改造。

9. 建设和运维管理

9.1 项目生成

9.1.1 调查摸底。以集中连片分布、居民改造意愿强烈的老旧小区所在街区为重点，全面普查全市老旧街区底数，摸清街区各类市政基础设施和公共服务设施短板，梳理需改造小区及周边地区可盘活的闲置房屋、空闲用地、低效利用的公共设施等存量资源，基本明确老旧街区留、改、拆范围及内容。

9.1.2 计划申报。结合摸底调查情况，每年对辖区内改造需求较强且符合政策规定的老旧街区改造项目进行居民意愿调查，明确改造项目、改造内容及资金来源等，并报市住房城乡建设局。

9.1.3 项目评审及上报。市住房城乡建设局会同相关部门、专家、第三方评估机构等对上报的老旧街区改造项目进行评审，确定下一年度项目安排、资金预算、改造计划。须经上级有关部门审核的，应当经上级部门核准后下达并公布。

9.2 项目实施

9.2.1 改造前综合治理。坚持“先治理、后改造”，明确违法建设、圈占绿地及排查危险房屋等综合治理标准。依法拆除违法建设、圈占绿地等，影响改造工程的应在改造前拆除。推动屋顶太阳能热水器拆除、空调更新或移机、防盗窗拆除和内置金刚网防护窗加装等，清理规整

楼体立面外窗护栏、晾衣架、空调冷凝管等附着物。按照“能入地皆入地、应规整尽规整、须套管均套管”原则，提前实施缆线整治。

9.2.2 征集需求。对列入辖区改造计划的老旧街区开展居民面对面活动，充分征求居民意见，同时填写《青岛市老旧街区改造问卷调查表》（附表2）。居民意见征集达到规定比例后方可启动改造。

9.2.3 政府部门协同。结合问卷调查制订初步改造方案，将初步改造方案向辖区规划、民政、城市建设、城市管理、文化、卫生、商务、体育等有关部门征求意见，整合各渠道资源，统筹实施改造。

9.2.4 专营单位、原产权单位协同。将项目改造内容及资金筹措方式向给排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专营单位及原产权单位征求意见。区（市）政府可通过明确相关设施设备产权关系、以奖代补等方式，支持专营设施设备单位对专业经营设施设备进行改造提升，并由专营单位负责后续的维护管理。

9.2.5 完善改造方案。结合问卷调查、各有关部门、专营单位及原产权单位反馈意见，重点结合历史文化名城保护、文明典范城市创建、缆线整治、电梯安装、无障碍环境建设、停车场建设、建筑节能改造等工作完善初步改造方案。改造方案应当包括改造内容、规划设计、项目投资、资金来源、改造完成后物业管理模式等内容。

9.2.6 改造方案公示。改造方案应当在改造项目范围内通过业主座谈、入户走访、现场公示、网上征集等形式充分征求意见，公示内容应醒目、全面。方案公示期不少于 5 个工作日，公示期内应组织居民填写《青岛市老旧街区方案公示意见反馈表》（附表 3）。

9.2.7 方案联审。改造实施方案公示结束后，由区（市）人民政府组织住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、城市管理、综合执法、园林和林业等部门依法进行联合审查，出具联合审查意见，并依法办理审批手续。市住房城乡建设、自然资源和规划、城管等部门要加强对规划设计等关键环节的把关。

9.2.8 项目招标。老旧街区改造建设单位结合老旧街区项目特点和实际情况制定相应招标方案，向市或所在辖区招标管理机构提出招标申请。可将老旧街区内相关联改造项目统一招标。

9.2.9 工程实施和部门监管。项目建设单位严格按照相关法律法规和规范标准组织实施改造，加强项目管理，督促施工、监理等参建单位全面落实工程质量、安全生产、文明施工等相关要求，严禁违法分包、转包、挂靠，有效保障工程质量和施工安全。审批部门应当按照规定将审批信息推送给相关质量和安全监督部门。相关质量和安全监督部门或者单位应当履行质量和安全监督职责。

9.2.10 社会资源参与管理。建设单位将确定的设计

方案在街区显著位置公开，项目完工前不得撤除。改造项目应形成社区居民定期例会制度，街道办事处组织在街区醒目位置设置专门的民意征求意见箱，畅通网络联系群众渠道，提高居民参与度，主动接受群众监督，确保居民合理意愿及诉求得到回应。鼓励具备一定工程经验、责任心强的居民，组成监督小组或志愿服务队，定期或突击检查的方式对工程质量、安全和进度等开展巡查。

9.2.11 项目验收。老旧街区改造项目完工后，应及时开展居民满意度调查（附表4）。改造项目完成后或者地下管线等隐蔽工程完工后，实施主体应当及时组织有关部门和勘察、设计、施工、监理等单位参加验收，可以邀请街道办事处、社区、业主委员会或者业主代表、物业服务企业以及专业经营单位参加。专营企业自行组织验收的应将验收报告交项目责任单位备案。验收通过后及时办理竣工验收备案。

9.2.12 竣工财务决算。验收通过完成后，应及时完成竣工财务决算和审计，做好完工项目的档案资料整理、归档和移交工作。同时应填写《青岛市老旧街区改造项目资料表》（附表5）。

9.3 运维管理

9.3.1 建立质量管理机制。项目参建单位、相关部门、街道、社区等要全力配合、健全改造工程质量回访、保修制度以及质量问题投诉、纠纷协调处理机制，及时解

决使用过程中的问题。

9.3.2 建立管理机制。结合改造同步建立健全基层党组织领导，社区居委会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的共商、联动的管理模式，建立分类施策的老旧街区物业管理模式，促进改造后的街区实现自我管养，改造完成后共同维护老旧街区改造成果，做到“改造一个、管好一个”。

9.3.3 物业管理。根据《物业管理条例》及国家有关规定，选择物业服务企业对改造后的老旧街区实施运行管理。

9.3.4 网格化管理。老旧街区改造完成后未引入物业服务企业的可由社区统一进行网格化管理，通过社区网格长、网格管理员、楼长以及民情信息员等人员协同社区居民实现对老旧街区改造成果的维护。

9.4 资金筹措

推动由“开发方式”向“经营模式”转变，实行政府引导、市场运作、专营单位、公众参与的老旧街区改造可持续模式。政府注重协调各类存量资源，加大财政支持力度，吸引社会专业企业参与运营，以长期运营收入平衡改造投入，鼓励现有资源所有者、居民出资参与老旧街区改造。采用疏解、腾挪、置换、租赁等方式，发展新业态、新场景、新功能，不断完善老旧街区功能配套。

9.4.1 区统筹平衡模式。采用大片区统筹平衡模式

或跨片区组合平衡模式将老旧街区改造与其他能够产生现金流或社会资本参与度较高的项目捆绑统筹建设，做到项目内部统筹搭配，实现项目自我平衡或者以项目收益弥补老旧街区改造支出，实现资金平衡。

9.4.2 政府引导的多元化投入改造模式。各区（市）有能力保障的老旧街区改造项目，通过居民出资、政府补助、专营单位和原产权单位出资、吸引社会资本等渠道，统筹政策资源，筹集改造资金。

9.4.2.1 鼓励居民出资。可通过直接出资、使用房屋专项维修资金、个人结合银行创新金融产品贷款、捐资捐物、投工投劳等渠道落实居民出资。

9.4.2.2 政府资金支持。财政在预算中统筹安排资金用于老旧街区改造，并积极争取中央补助资金支持。

9.4.2.3 按照“谁出资、谁受益”原则，引导专营管线单位出资参与改造，专营单位应提前介入并配合制定改造方案及投资计划。老旧街区内入户端口以外需要改造的供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营设施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，政府通过“以奖代补”等方式，支持专营单位出资改造，与老旧街区改造同步设计、同步实施，改造后的专营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。

9.4.2.4 运用市场化方式吸引社会力量参与建设停

车库（场）、充电桩、加装电梯、智慧社区、直饮水系统等有现金流的改造项目，按照“改造+政策扶持+运营服务”的一体化运作模式推进老旧街区改造。

9.4.2.5 通过发行政府债券筹措改造资金。建设单位可向各区（市）申报政府债券需求，将符合发债条件的老旧街区改造项目纳入政府债券项目储备库，对拟发行政府专项债券项目合理编制预期收益与融资平衡方案，因地制宜拓展偿债资金来源，确定债券规模及偿还款期限，必要时可引入第三方机构协助办理。

9.4.2.6 鼓励市场主体统筹各类资源、资金，通过金融机构创新金融产品或发行债券等形式进行资金筹措。

9.4.2.7 与国家开发银行青岛市分行、中国农业发展银行青岛市分行等金融机构在依法合规、风险可控的前提下进行对接，积极争取国家开发银行、中国农业发展银行等金融机构的资金贷款及授信。

9.4.3 各区市应当对老旧街区改造资金实行专项管理、分账核算，严格按照规定用途使用。

9.5 党群共建

9.5.1 党群共建是推进老旧街区改造的重要措施、有效途径。通过基层党员党组织带头作用，积极带领社区居民自始至终的参与到老旧街区改造工程中，引导居民通过房屋专项维修资金、个人提取住房公积金、小区公共收益、捐资捐物等渠道出资改造。

9.5.2 街道、社区党组织，积极发挥党员先锋作用，夯实基层党建，提高基层治理水平，坚持共同缔造原则，广泛发动群众共谋共建共管共评，实现改造成果共享。社区党组织、居委会，组织业主委员会等基层组织，搭建沟通议事平台，实行“一街区一方案一小组”，征求居民意愿，确定改造项目、内容及改造完成后的物业管理模式。

9.5.3 创新改造模式，通过 1+N 模式积极推动老旧街区改造。通过党员先锋作用引领老旧街区居民积极参与到街区改造中。老旧街区改造完成后通过基层党组织可以有效监督老旧街区改造完成后长效管理机制的运行。

用词说明

为便于在执行本导则条文时区别对待，对改造内容要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2) 表示要求严格，正常情况下均应该这样做的用词：正面用词采用“应”，反面用词采用“不应”或“不得”。

3) 表示允许有选择，在条件许可时首先应该这样做的用词：正面用词采用“宜”或“可”，反面用词采用“不宜”。

附件：

附件 1：青岛市老旧街区改造工作流程图

附表 2-1：青岛市区（市）老旧小区改造问卷调查表

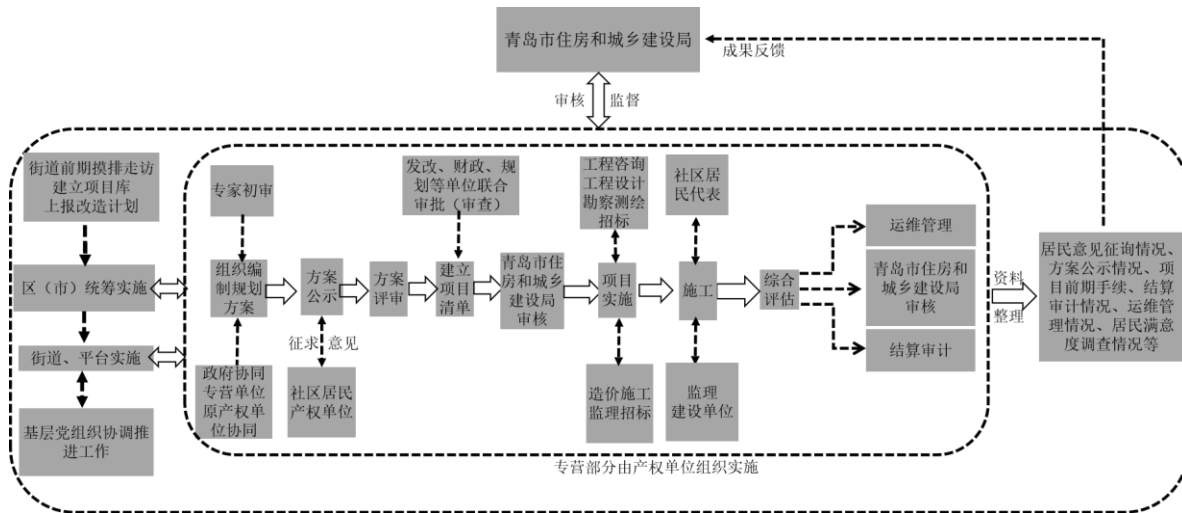
附表 2-2：青岛市区（市）老旧街区改造问卷调查表

附表 3：青岛市区（市）老旧街区（小区）方案公示
反馈表

附表 4：青岛市区（市）老旧街区（小区）满意度调
查表

附表 5：青岛市老旧街区改造--项目资料表

附件 1：青岛市老旧街区改造工作流程图



附表 2-1：青岛市区（市）老旧小区改造问卷调查表

总体情况					
姓名		联系方式		性别 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
详细地址					
常驻与否	<input type="checkbox"/> 常驻 <input type="checkbox"/> 租住 <input type="checkbox"/> 其他			居住时长 <input type="text"/> 年	
家庭构成	18 岁以下__人 18-60 岁__人 60 岁以上__人				
是否同意实施改造	<input type="checkbox"/> 同意改造 <input type="checkbox"/> 不同意改造				
是否同意增设物业	<input type="checkbox"/> 已有 <input type="checkbox"/> 暂无（ <input type="checkbox"/> 同意增加 <input type="checkbox"/> 不同意增加 <input type="checkbox"/> 居民自治）				
改造内容					
改造意愿	基础类	类别	序号	项目	具体内容
			1	拆违治乱	<input type="checkbox"/> 违法建设 <input type="checkbox"/> 圈占绿化 <input type="checkbox"/> 私搭乱建 <input type="checkbox"/> 乱贴乱画 <input type="checkbox"/> 其他__
			2	安防设施	<input type="checkbox"/> 视频监控 <input type="checkbox"/> 门卫值班 <input type="checkbox"/> 单元门禁 <input type="checkbox"/> 其他__
			3	环卫设施	<input type="checkbox"/> 垃圾分类站 <input type="checkbox"/> 四分类垃圾点 <input type="checkbox"/> 其他__
			4	消防设施	<input type="checkbox"/> 消防通道 <input type="checkbox"/> 灭火器 <input type="checkbox"/> 微型消防站 <input type="checkbox"/> 其他__
			5	道路整治	<input type="checkbox"/> 路面及人行道修复 <input type="checkbox"/> 交通安全设施 <input type="checkbox"/> 停车位 <input type="checkbox"/> 其他__
			6	公共照明	<input type="checkbox"/> 路灯 <input type="checkbox"/> 庭院灯 <input type="checkbox"/> 其他__
			7	景观绿化	<input type="checkbox"/> 更新绿化 <input type="checkbox"/> 活动场地 <input type="checkbox"/> 景观小品 <input type="checkbox"/> 其他__
			8	建筑物修缮	<input type="checkbox"/> 楼道间整治及粉刷 <input type="checkbox"/> 屋顶防水 <input type="checkbox"/> 外墙粉刷 <input type="checkbox"/> 户内排水系统（自费） <input type="checkbox"/> 其他__
			9	管线整治	<input type="checkbox"/> 翻建公共排水系统 <input type="checkbox"/> 翻建公共给水系统 <input type="checkbox"/> 整治燃气热力 <input type="checkbox"/> 电力通信管线规整下地 <input type="checkbox"/> 通信多网合一 <input type="checkbox"/> 其他__
			10	管线规整	<input type="checkbox"/> 清除电动车充电线 <input type="checkbox"/> 拆除废旧线路 <input type="checkbox"/> 其他__
		11	物业管理	<input type="checkbox"/> 增设物业管理 <input type="checkbox"/> 其他__	
	完善类		1	建筑节能改造	<input type="checkbox"/> 外墙保温 <input type="checkbox"/> 空调室外机整理 <input type="checkbox"/> 拆除防盗窗、太阳能 <input type="checkbox"/> 其他__
			2	公共服务用房	<input type="checkbox"/> 党群中心 <input type="checkbox"/> 物业用房 <input type="checkbox"/> 警务用房 <input type="checkbox"/> 其他__
		3	机动车设施	<input type="checkbox"/> 机动车停车 <input type="checkbox"/> 充电桩停车位 <input type="checkbox"/> 其他__	

改造意愿	完善类	4	非机动车设施	<input type="checkbox"/> 非机动车停车点 <input type="checkbox"/> 非机动车充电车棚 <input type="checkbox"/> 其他__	
		5	无障碍及适老化	<input type="checkbox"/> 无障碍坡道 <input type="checkbox"/> 扶手 <input type="checkbox"/> 楼梯间休息座椅 <input type="checkbox"/> 其他__	
		6	电梯加装	<input type="checkbox"/> 加装电梯（自筹部分资金） <input type="checkbox"/> 其他__	
		7	文化宣传设施	<input type="checkbox"/> 宣传栏 <input type="checkbox"/> 公益广告 <input type="checkbox"/> 文化墙 <input type="checkbox"/> 其他__	
		8	体育健身设施	<input type="checkbox"/> 健身场地 <input type="checkbox"/> 儿童活动场地 <input type="checkbox"/> 健身设施 <input type="checkbox"/> 其他__	
		9	卫生健康	<input type="checkbox"/> 便民诊所 <input type="checkbox"/> 便民药店 <input type="checkbox"/> 其他__	
		10	快递服务	<input type="checkbox"/> 快递柜 <input type="checkbox"/> 信报箱 <input type="checkbox"/> 信包箱 <input type="checkbox"/> 其他__	
		11	海绵化改造	<input type="checkbox"/> 海绵化改造 <input type="checkbox"/> 其他__	
	提升类	1	智慧化建设	<input type="checkbox"/> 智能门禁 <input type="checkbox"/> 监控 <input type="checkbox"/> 车辆管理系统 <input type="checkbox"/> 物业服务平台 <input type="checkbox"/> 其他__	
		2	养老设施	<input type="checkbox"/> 日间照料中心 <input type="checkbox"/> 养老院 <input type="checkbox"/> 其他__	
		3	扶育扶幼设施	<input type="checkbox"/> 托幼中心 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 其他__	
4		家政服务	<input type="checkbox"/> 家政服务网店 <input type="checkbox"/> 其他__		
5		商业便民服务设施	<input type="checkbox"/> 便民市场 <input type="checkbox"/> 商店 <input type="checkbox"/> 果蔬店 <input type="checkbox"/> 理发店 <input type="checkbox"/> 其他__		
6		社区食堂	<input type="checkbox"/> 社区食堂 <input type="checkbox"/> 其他__		
其他意见					
居民对问卷调查工作评价		满意		不满意	
调查人(签字):			居民(签字):		
			日期		

附表 2-2：青岛市区（市）老旧街区改造问卷调查表

总体情况				
问卷人姓名		联系方式		性别 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
详细地址				
在本区域 居住工作情况	<input type="checkbox"/> 常驻 <input type="checkbox"/> 租住 <input type="checkbox"/> 工作 <input type="checkbox"/> 其他_____		已居住时长	年
本区域 共居人构成	18 岁以下___人 18-60 岁___人 60 岁以上___人			
是否同意 实施改造	<input type="checkbox"/> 同意改造 <input type="checkbox"/> 不同意改造			
改造内容				
改造 意愿	类别	序号	项目	具体内容
	市政 基础 类	1	道路及交通 系统	<input type="checkbox"/> 打通瓶颈路 <input type="checkbox"/> 梳理交通系统 <input type="checkbox"/> 其他_____
		2	街区照明 系统	<input type="checkbox"/> 完善街区照明 <input type="checkbox"/> 其他_____
		3	市政配套 管线	<input type="checkbox"/> 改造给水、排水管线 <input type="checkbox"/> 整治燃气热力管线 <input type="checkbox"/> 其他_____
		4	街区消防	<input type="checkbox"/> 完善消防通道 <input type="checkbox"/> 配建街区微型消防站 <input type="checkbox"/> 其他_____
		5	缆线整治	<input type="checkbox"/> 规整、下地架空电力通信 <input type="checkbox"/> 规整零散箱体 <input type="checkbox"/> 其他_____
		6	环卫设施	<input type="checkbox"/> 配建垃圾转运点 <input type="checkbox"/> 配建公厕 <input type="checkbox"/> 其他__

	7	街区景观绿化	<input type="checkbox"/> 整治街区绿化 <input type="checkbox"/> 利用街角绿化打造口袋公园 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	8	海绵城市	<input type="checkbox"/> 街区海绵化改造 <input type="checkbox"/> 其他_____			
公共 服务 设施	1	社区综合服务设施	<input type="checkbox"/> 社区综合服务站 <input type="checkbox"/> 社区综合服务中心 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	2	停车设施	<input type="checkbox"/> 机动车停车场 <input type="checkbox"/> 非机动车停车点（棚） <input type="checkbox"/> 其他_____			
	3	文化设施	<input type="checkbox"/> 文化服务中心 <input type="checkbox"/> 图书室 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	4	体育设施	<input type="checkbox"/> 体育健身场馆 <input type="checkbox"/> 体育健身设施 <input type="checkbox"/> 其他_____			
专项 服务 设施	1	智慧化建设	<input type="checkbox"/> 智慧街区平台 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	2	便民医疗	<input type="checkbox"/> 便民医疗卫生服务中心 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	3	商业便民服务设施	<input type="checkbox"/> 综合超市 <input type="checkbox"/> 便民市场 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	4	助餐服务	<input type="checkbox"/> 助餐服务 <input type="checkbox"/> 其他_____			
其他 意见						
居民对问卷调查工作评价			满意		不满意	
调查人(签字):		居民(签字):				
		日期				

附表 3：青岛市区（市）老旧街区（小区）方案公示反馈表

公示内容			
反馈意见			
公示 满意度	非常满意	满意	不满意
反馈人 签字	年 月 日		
说明：公示内容由公示单位填写项目名称、改造范围、改造内容、总户数、总面积、投资金额、筹资方式等；反馈意见由居民填写。			

附表 4：青岛市区（市）老旧街区（小区）满意度调查表

问卷人姓名		联系方式		性别	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
详细地址					
常驻与否	<input type="checkbox"/> 常驻 <input type="checkbox"/> 租住 <input type="checkbox"/> 其他_____			居住时长	年
改造整体满意度	非常满意	比较满意	一般	不太满意	完全不满意
施工整体满意度	非常满意	比较满意	一般	不太满意	完全不满意
改造完成后小区日常管理情况	<input type="checkbox"/> 明显改善 <input type="checkbox"/> 略有改善 <input type="checkbox"/> 无变化 <input type="checkbox"/> 略有变差 <input type="checkbox"/> 明显变差				
针对施工方面您的建议或意见					
针对老旧小区改造您的其他建议或意见					
反馈人签字	年 月 日				
说明：本表所有反馈意见由居民填写。					

注：每个改造小区满意度调查问卷应全面覆盖，每户至少一份。调查完成后，每个区（市）应形成满意度调查报告，报告内容至少包含本区（市）整体满意度以及每个小区的满意度，并分析原因。满意度调查报告及问卷同步作为资料提交。

附表 5：青州市区（市）老旧街区（小区）项目资料表

详细地址：

建设单位：

序号	资料名称	页数（文号）	备注
1	问卷调查表情况说明（含问卷）		
2	设计单位合同复印件		
3	改造方案		
4	方案公示反馈表情况说明		
5	项目方案评审情况表复印		
6	计划批文文号		
7	土地用地意见书文号		
8	规划意见书文号		
9	施工监理中标通知书复印件		
10	施工许可复印件		
11	项目质量监管资料复印件		
12	项目安全监管资料复印件		
13	满意度调查问卷及调查报告		
14	竣工验收签字复印件		
15	项目评估情况表复印件		
16	结算审计意见书复印件		

建设单位印章：

区（市）牵头部门印章：

年 月 日

年 月 日