

山东省住房和城乡建设厅

鲁建房函〔2021〕13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

各市住房城乡建设局：

为深入推进城镇老旧小区改造，丰富改造内容、提升改造效果，我们依据《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）、《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（鲁政办字〔2020〕28号）、《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》等文件，编制了《山东省城镇老旧小区改造内容清单》，现印发给你们，请结合当地实际，进一步细化相关要求和标准。并提出以下要求：

一、基础类改造内容要应改尽改。基础类是为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要改造项目有15项，包括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。各地要组织对拟改造小区进行全面诊断评估，对基础

类改造内容做到应改尽改。

二、完善类改造内容要能改则改。完善类是为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容,主要改造项目有13项,包括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。各地要广泛征求小区居民代表意见,结合小区现状和居民改造需求,根据各地财力物力、当地经济发展水平以及相关政策要求能够改造的尽量改造。

三、提升类改造内容要尽量改造。提升类是为丰富社区服务供给、提升居民生活品质的内容,主要改造项目有8项,包括养老、托育、医疗卫生、便民市场、便利店、社区食堂以及智能化改造等。各地立足小区及周边实际条件积极推进,涉及到新建公共建筑的,要充分征求小区居民特别是相关利益人意见,充分论证对新建建筑周围业主的采光、噪音、出行等的影响,取得一致意见后实施。

四、加强居民意愿摸底调查。要按照“居民主体、政府引导、社会参与”的原则,改造前问需于民、改造中间计于民、改造后问效于民,将民主协商贯穿于改造全过程,使居民从原本不关心小区建设的“局外人”,变成为小区改造提升的“主人翁”。要开展两轮意见征询工作,真正做到改不改居民说了算,改造什么内容居民说了算。要着力解决老百姓“急、难、愁、盼”问题,对改造意愿强烈、改造意见一致的要集中资金、空间资源优先予以解决,需要居民出资的引导居民出资。

五、提升老旧小区改造方案设计水平。要按照做小区规划的

要求,围绕小区公共空间怎么用、完善提升类改造内容怎么布局,着力提升老旧小区设计方案水平。要注重精细化改造,一个小区一个方案,着眼于小区现状,注重保护现有绿化,下足绣花功夫,避免粗放式改造。

六、强化改造后长效管理。要统筹考虑物业管理模式,充分征求业主意愿,构建社区居委会、业主委员会、物业服务企业等联动协调机制,实现物业管理全覆盖。鼓励合理确定物业服务收费标准,选聘专业物业服务企业实施规范物业管理,也可通过委托国有公益性物业服务实体管理,或由社区成立公益性物业服务企业实施物业管理。

七、加大财政资金投入。各地要切实将老旧小区改造作为重大民生工作牢牢抓在手上,要在年度预算中充分考虑老旧小区改造需求,列支财政补助资金,“面子”“里子”一起改,既要好看又要好住,确保改造效果,提升群众满意度。

山东省住房和城乡建设厅
2021年10月28日



附件：

山东省城镇老旧小区改造内容清单

改造类别	改造项目	改造内容及要求
基 础 类	建筑物修缮	建筑物（公共部位）修缮内容应结合居民意愿、小区现状等进行外立面、楼梯间等改造，且应符合以下要求： 1 应根据建筑功能、建筑物年代等情况确定，做到安全适用、经济合理、技术先进； 2 建筑物修缮应保障建筑物本体的结构安全； 3 建筑立面修缮与改造应与周边建筑环境相协调，突出建筑外立面风格与特色，色彩宜欢快明亮，避免暗淡沉闷。
	供水	供水主要针对小区内供水管线、设施、分户计量等进行改造，且应符合以下要求： 1 供水管网存在跑、冒、滴、漏，设备超期使用等现象时，应进行改造； 2 小区业主用水应分户计量。
	供电	供电应根据小区用电负荷和居民使用要求进行电线、电力设施等改造，且应符合以下要求： 1 现有架空敷设的电缆应优先采用穿管埋地敷设的方式进行改造，确因条件限制无法埋地的应进行规范梳理； 2 供电改造应实行一户一表计量方式。
	管线规整及 光纤入户	小区内散乱的通信光缆、有线电视等线路应进行规范梳理，且应符合以下要求： 1 小区内（含楼道内外）明设的电线、通信光缆、有线电视等线路应进行规范梳理，室外管线有条件的应全部埋地敷设； 2 宜采用光纤入户的接入方式进行改造； 3 满足多家电信业务经营机构平等接入、用户自由选择电信业务经营者的要求。
	燃气	小区内燃气管道改造主要针对管线、设施等存在安全隐患的进行改造，且应符合以下要求： 1 燃气管道增设或改造应由具备相应资质的专业经营单位实施； 2 老旧小区燃气管道、管件、调压设施等有损坏、超期使用的应进行维修或更换； 3 燃气管道应采用耐腐蚀、耐久性强、工艺先进的管材。

供热	小区内供热管道改造主要针对管线管件、供热设施等进行，且应符合以下要求： 1 未实现集中供热的老旧小区，具备条件的应按照相关规划要求，配套建设供热管网及热力站等设施； 2 老旧小区内供热管网管道、管件、换热设施等有损坏、超期使用的应进行维修或更换。
排水管网	小区内排水管网改造主要针对雨污分流、管线及小型污水处理构筑物等设施进行改造，且应符合以下要求： 1 小区内建设标准低、使用时间长、堵塞破损的排水管道及附属设施，应进行改造； 2 排水系统应采用雨污分流。
道路更新	小区内道路主要针对破损道路、道路违章设施等进行改造，且应符合以下要求： 1 小区内道路出现破损、龟裂、坑槽、沉陷等问题时，应进行改造； 2 小区道路应满足消防、救护等车辆通达要求，明确消防通道； 3 小区内路网系统宜结合现状条件改造，并与城市道路交通系统有机衔接。
绿化	小区内绿化改造主要整治违法侵占绿地、改善居民居住环境等进行，且应符合以下要求： 1 小区应根据现状条件，优化绿地空间布局，强化植物景观空间效果，改善居住景观环境； 2 小区绿化改造应选择本地适用的植物品种，合理保留和利用原有树木和绿地，对古树名木建档挂牌。
公共照明	公共照明改造主要对小区内路灯、楼道灯等进行改造，且应符合以下要求： 1 小区应完善车行道路、步行道路、公共场地等照明系统宜采用分区、定时、感应等节能控制方式； 2 小区内与城市道路相连的道路宜按机动车道路要求改造照明系统，兼顾行人交通需求； 3 小区内连接各建筑的道路宜按人行道路要求改造照明系统，兼顾机动车交通需求，并应符合现行国家标准的规定； 4 小区内及其附近道路的照明，应合理选择灯杆位置、光源、灯具及照明方式。
环卫设施	小区内环卫设施改造主要是合理设置居民生活垃圾投放点，且应符合以下要求： 1 老旧小区环卫设施改造应布局合理，便于使用和清运； 2 老旧小区应按照本地垃圾分类的要求配备垃圾分类收集容器并配置垃圾分类告示牌。
消防设施	小区内消防设施改造主要是对消防管道、消防栓等进行改造，且应符合以下要求： 1 小区改造应实现消防安全通道和安全出口畅通； 2 应完善消防栓等设施。
安防设施	小区内安防设施改造主要是对出入口控制系统、视频监控等安防设施进行改造，且应符合以下要求： 1 老旧小区改造应结合小区管理周界合理设置出入口控制系统等安防设施 2 老旧小区应在小区主要出入口、安防中心控制室、停车场、非机动车车库的充电区域等位置安装视频监控设施

	拆违拆临	小区内拆违拆临主要是针对小区内违规违建的搭设，清除小区内乱堆杂物，且应符合以下要求： 1 拆违拆临应坚持安全、快速、经济、扰民小的原则，对私搭乱建、超期使用的临时性建筑物、构筑物、设施等依法进行拆除 2 老旧小区应及时拆除、清理楼宇公共空间和疏散通道内的乱堆杂物及墙体违规附着物
	特色风貌	结合小区自身基础条件、居民意愿，做好小区整体风貌改造与提升工作，且应符合以下要求： 1 老旧小区改造应注意挖掘小区特色、历史文化； 2 老旧小区改造应结合小区主出入口、围墙、建筑外立面、景观构筑物、绿化、照明等对环境景观风貌进行综合改造和提升设计； 3 改造后的小区整体色彩与色调应与小区周边环境和城市整体风貌相协调。
完 善 类	社区党群服务中心 (站)	结合小区规模和实际情况，统筹设置，且应符合以下要求： 1 以县（市、区）为单位规范社区党群服务中心（站）建设，统一外观标识、功能布局； 2 可与居委会办公室、图书阅览室等联合建设； 3 可按照每百户居民拥有综合服务设施不低于30m ² 的标准建设。
	社区服务用房 (站)	结合小区规模和实际情况，按照5分钟生活圈居住区配套设施的要求进行建设和改造，且应符合以下要求： 1 服务半径不宜大于300m； 2 可与警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室等联合建设。
	物业管理服务用房	结合小区规模和实际情况，按照居住街坊配套设施的要求进行建设和改造，且应符合以下要求： 1 可按照物业服务总建筑面积的2%配置物业管理与服务用房； 2 可与社区服务用房等联合建设。
	室外健身设施及 公共活动场地	结合小区自身基础条件、居民意愿，做好室外健身设施及公共活动场地改造与提升工作，且应符合以下要求： 1 室外健身设施宜在居住街坊范围内结合绿地设置； 2 公共活动场地服务半径不宜大于300m。
	无障碍及适老化 改造	结合小区自身基础条件，按照现行国家标准的要求进行建设和改造，且应符合以下要求： 1 改造重点针对道路、坡道、单元入口、台阶、扶手、电梯、停车场（库）等地方； 2 规范设置无障碍标志标识。

<p>机动车停车位 (场、库)</p>	<p>结合小区自身基础条件、居民意愿等重新规划、建设机动车停车位，且应符合以下要求： 1 服务半径不宜大于150m； 2 停车位（场）不应挤占步行空间及公共活动场所； 3 明确机动车停车区域； 4 增设新能源汽车充电桩，或预留电力接口，配备防雨、防雷、防火等安全防护措施，配备灭火器材； 5 加装汽车充电桩前应明确后期运维主体，确保充电桩长期安全、有效运行。</p>
<p>非机动车停车棚及 充电设施</p>	<p>结合小区自身基础条件、居民意愿等重新规划、建设非机动车停车位，且应符合以下要求： 1 明确非机动车停车区域，有条件的宜设置非机动车棚； 2 适当位置配置电动自行车充电设施，并应采取防雨、防雷、防火等安全防护措施，配备灭火器材； 3 非机动车停放设施或停放点宜就近设置于居住街坊出入口附近； 4 非机动车停车棚面积可按照0.8m²/辆~1.2m²/辆的标准配置； 5 加装非机动车充电设施前应明确后期运维主体，确保充电设施长期安全、有效运行。</p>
<p>海绵化改造</p>	<p>老旧小区海绵化改造应结合我省海绵城市建设工作统筹进行，且应符合以下要求： 1 因地制宜结合绿地和景观水体优先选择生物滞留设施、渗井等工程措施，实施海绵化改造； 2 因空间限制等原因无法建设低影响开发设施的，有条件的径流雨水可通过城市雨水管渠系统引入城市绿地与广场内的低影响开发设施。</p>
<p>建筑节能改造</p>	<p>老旧小区建筑节能改造应结合既有建筑现状和居民意愿进行改造，且应符合以下要求： 1 实施节能改造前，应先进行节能诊断； 2 节能改造防火设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016的规定； 3 建筑高度大于27m时，外墙保温材料应采用燃烧性能等级为A级的材料。</p>
<p>加装电梯</p>	<p>老旧小区加装电梯应结合建筑及环境实际，遵循居民意愿进行建设和改造，且应符合以下要求： 1 因地制宜进行方案设计，严禁占用消防车道； 2 加装电梯附属建筑工程应符合我省《既有居住建筑加装电梯附属建筑工程技术标准》DB 37/T 5156的规定； 3 加装电梯改造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。</p>

	智能信包箱、快递柜	老旧小区改造应治理楼道内散乱的信报箱，结合小区实际和居民意愿安装智能信包箱、快递柜，且应符合以下要求： 1 智能信包箱、快递柜应设置在单元门、小区出入口等方便居民使用的地方； 2 智能信包箱、快递柜可考虑连片设置，满足小区居民投递和寄递需求； 3 智能信包箱、快递柜的设置位置应满足安全疏散的要求。
	文化休闲设施	有条件的老旧小区，应结合居民意愿，合理设置文化休闲设施，且应符合以下要求： 1 宜结合或靠近公共绿地设置； 2 服务半径不宜大于500m。
	应急救援站	老旧小区宜结合实际，在小区内及周边合理设置应急救援站，且应符合以下要求： 1 应急救援站应以小区居民为主要服务对象； 2 应急救援站的设置应遵循安全实用、方便生活等原则。
提 升 类	养老服务设施	老旧小区改造应充分考虑社区养老需求，根据居民意愿合理设置养老服务设施，且应符合以下要求： 1 养老服务设施应设置在方便老年人出入的地段； 2 托老所服务半径不宜大于300m； 3 宜通过购置、置换、租赁闲置房屋等方式，引入专业化、连锁化养老服务机构。
	托育设施	老旧小区改造应结合小区实际，根据居民意愿，合理设置托育设施，且应符合以下要求： 1 托育设施应设置在自然条件好、交通便利、阳光充足、便于接送的地段； 2 托育设施的服务半径不宜大于300m； 3 宜通过购置、置换、租赁闲置房屋，引入专业化、连锁化托育机构。
	医疗卫生设施	老旧小区改造应结合小区实际，结合居民意愿，合理设置医疗卫生设施，且应符合以下要求： 1 充分利用现有卫生资源，合理设置规模适宜、功能适用、装备适度、经济合理、安全卫生的医疗卫生设施； 2 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区，可设置社区卫生站加以补充； 3 社区卫生服务站服务半径不宜大于300m； 4 社区卫生服务站应设置在建筑首层并应有专用出入口。
	便民市场、便利店	老旧小区宜按照商业网点规划，充分考虑小区及周边设施，结合住户需求，设置便民市场、便利店，且应符合以下要求： 1 便民市场、便利店的设置位置应便于社区居民的消费； 2 便民市场的服务半径不宜大于500m； 3 便利店宜1000人~3000人设置1处，满足居民日常生活用品的销售。

家政服务网点	<p>老旧小区应结合社区服务设施（场地）实际情况，结合居民需求等合理设置家政服务网点，且应符合以下要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 家政服务网点应具备可保障经营需要的固定的、合法的经营场地； 2 家政服务网点的设置应便于社区居民消费； 3 宜通过购置、置换、租赁闲置房屋，引入专业化、连锁化家政机构。
社区食堂	<p>老旧小区应根据小区人口规模及人口结构、经济水平、居民需求等，设置规模合理的社区食堂，且应符合以下要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 社区食堂宜按照5分钟生活圈居住区配套设施的要求配置； 2 宜结合社区服务站、文化活动站等设置； 3 社区食堂主要为小区居民特别是老年人提供助餐服务； 4 社区食堂应满足无障碍设计要求，配备消防及应急用品，做好安防和消防措施。
信息发布设施	<p>老旧小区应结合小区环境、居民意愿等合理设置信息发布设施，且应符合以下要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一般在主入口设置信息发布设施； 2 信息发布设施的设置应安全可靠； 3 信息发布设施的设置应与户外视觉环境相协调； 4 信息发布设施的设置可与户外广告等设施统一规划。
智慧住区	<p>智能化改造前应对小区智能化技术应用现状进行诊断评估，根据诊断结果和居民需求确定改造内容，且应符合以下要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 智能化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 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； 3 提升改造后的智能化系统应满足居民安全、便捷、节能的居住环境需求。

信息公开属性：此件主动公开

山东省住房和城乡建设厅办公室

2021年10月28日印发
