

吉林省工程建设地方标准

城镇老旧小区改造评价标准

Evaluation criteria for the renovation of old urban communities

DB22/T xxxx-2024

主编部门：吉林省建设标准化管理办公室

批准部门：吉林省住房和城乡建设厅

吉林省市场监督管理厅

施行日期：2024 年 XX 月 XX 日

2024·长 春

前 言

根据吉林省住房和城乡建设厅《关于印发〈2021 年全省工程建设地方标准制定（修订）计划（一）〉的通知》（吉建函〔2021〕171 号）要求，标准编制组会同有关单位，依据国家相关标准，结合我省具体情况，并在广泛征求意见的基础上，编制本标准。

本标准的主要技术内容：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 项目管理；5 城市设计引导；6 环境综合整治；7 公共设施完善；8 基础设施整治；9 房屋综合整治；10 社区治理。

本标准由吉林省建设标准化管理办公室负责管理，由吉林省建筑科学研究设计院负责具体技术内容的解释。

本标准在执行过程中，请相关单位总结经验，积累资料，随时将有关意见和建议反馈给吉林省建设标准化管理办公室（长春市贵阳街 287 号建设大厦，邮政编码 130051，Email: jljsbz@126.com），以供今后修订时参考。

本标准主编单位：吉林省建筑科学研究设计院

本标准主要起草人员：彭慧君 李大伟 张奇志 张雪楠

赵 巍 崔永生 马根华 王龙飞

马新宇 白明伟 曲堂华 杨恩亮

杨 光 岳利波 王 磊 张 哲

刘 扬 季 聪 冯 伟 卢 强

卢 涛 孙宇航 金永华 孙书涵

贾 旋 赵长和 徐园园 何晋充

韩士军 高 凯 王 健 卢宝发

张庆磊 徐嘉宁 李建伟 陈天放

本标准主要审查人员：周 毅 陶乐然 赵英鹏 张乃民

吕耀军 马青龙 王 巍

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
4	项目管理	5
5	城市设计引导	7
5.1	空间引导	7
5.2	风貌引导	7
6	环境综合整治	9
6.1	违建整治	9
6.2	景观更新	9
6.3	安全防范设施	10
6.4	适老化与无障碍设施	11
6.5	照明设施	11
6.6	海绵城市建设	11
6.7	物理环境提升	12
7	公共设施完善	14
7.1	公共管理和公共服务设施	14
7.2	商业服务设施	14
7.3	社区服务设施	15
7.4	便民服务设施	16
8	基础设施整治	17
8.1	给排水管线	17
8.2	供热管线	18
8.3	电力管线	18
8.4	弱电管线	19

8.5	燃气管线.....	19
8.6	道路与停车.....	19
8.7	环卫设施.....	20
9	房屋综合整治	21
9.1	立面整治	21
9.2	屋面修缮.....	21
9.3	楼道整修.....	22
9.4	节能改造	22
9.5	建筑消防及防雷	23
10	社区治理	25
附录 A	城镇老旧小区改造项目管理评价评分表.....	26
附录 B	城镇老旧小区改造项目技术评价评分表.....	28
附录 C	城镇老旧小区改造群众满意度调查表.....	36
	本标准用词说明	37
	附：条文说明	39

1 总则

1.0.1 为完善城镇老旧小区基本功能，改善居民居住条件，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，综合提高老旧小区改造水平，推进老旧小区改造的持续健康发展，制定本标准。本标准主要用于对项目完成程度及整体提升效果的评价。

1.0.2 本标准适用于城镇老旧小区改造项目的评价。

1.0.3 城镇老旧小区改造评价应结合本省不同地区的环境资源、经济社会发展水平和文化习俗等因素，在保证居民居住安全和基本生活需求的基础上，按整体性能提升程度对改造成果进行评价。

1.0.4 城镇老旧小区改造的评价应坚持以人为本、实事求是、科学评价的原则。

1.0.5 城镇老旧小区改造的评价除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 城镇老旧小区 old urban communities

城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

2.0.2 小区改造 community renovation

在房屋安全、建筑节能、市政设施、住区环境、生活配套服务设施等方面，通过采用既有建筑改造、改扩建、新建或设施提升等手段，补充必备的生活服务设施、改善居住环境、提升住宅建筑各种功能的建筑活动。

3 基本规定

3.0.1 城镇老旧小区改造评价应在项目全部按计划完成并通过竣工验收后进行。

3.0.2 对城镇老旧小区改造项目评价前应先审查该小区“城镇老旧小区改造工程竣工验收报告”、“居民征求意见表”、“改造设计施工图”、“群众满意度调查表”,群众满意度调查结果满意度应不少于80%。

3.0.3 申请评价方应对参评小区的前评估、设计、施工、运行阶段进行全过程控制,并应在综合改造后评价时提交分析报告和相关资料。申请评价方应对所提交资料的真实性和完整性负责。

3.0.4 城镇老旧小区改造评价应由地方政府或建设单位组织并委托第三方机构完成。第三方评价机构应对申请评价方提交的分析报告、检测报告和相关文件进行审查,并在开展现场踏勘后,出具评价报告,确定评价等级,并对报告负责。

3.0.5 城镇老旧小区改造评价指标体系应包括项目管理、城市设计引导、环境综合整治、公共设施完善、基础设施整治、房屋综合整治、社区治理及项目类别所涉及的不同改造内容。

3.0.6 城镇老旧小区改造评价运用评分制评价体系,各基本改造项目按基础类、完善类、提升类进行归类并赋予相应评价分值。

3.0.7 城镇老旧小区改造评价等级按以下程序确定:

1 城镇老旧小区改造评价应以满足项目管理为基础控制项,满分为50分,项目管理实际总得分 $Q_1 \geq 40$ 分,按附录A进行评分并统计。改造的具体技术指标评分按附录B确定相应分值;

2 对改造中未涉及的技术指标项,不参与评分,“得分”栏内划“/”;

3 技术指标换算总得分按以下公式进行计算:

$$Q_2 = (Q_3/Q_4) \times 50 \quad (3.0.7-1)$$

式中：Q₂—技术指标评价换算总得分，满分为 50 分；

Q₃—技术指标评价各项实际总得分；按附录 B 进行评分并统计；

Q₄—技术指标评价各项总分值，按附录 B 改造项目进行统计；

4 参评小区最终得分 Q 按以下公式计算：

$$Q = Q_1 + Q_2 + Q_A \quad (3.0.7-2)$$

式中：Q—城镇老旧小区改造评价最终得分，满分为 150 分；

Q₁—项目管理实际总得分，满分为 50 分；

Q_A—综合影响得分，满分为 50 分。当已完成改造的整体完成质量及综合感官较差时，取值 0～10 分；当符合标准要求时，取值 11～30 分；当综合感官比较好时，取值 31～50 分；

5 按照城镇老旧小区改造评价最终得分 Q，将参评小区评定等级分为“优”、“良”、“合格”、“不合格”。具体详见表 3.0.7；

表 3.0.7 城镇老旧小区改造评价等级和分值要求

评价等级	分值要求
优	$Q \geq 120$ 分
良	$100 \text{ 分} \leq Q < 120 \text{ 分}$
合格	$90 \text{ 分} \leq Q < 100 \text{ 分}$
不合格	$Q < 90 \text{ 分}$

3.0.8 城镇老旧小区评价方法应以“查阅资料”、“现场踏查”为主。

4 项目管理

4.0.1 城镇老旧小区改造项目应符合基本程序管理要求，改造评价主要从组织领导、项目申报、资金管理、组织实施四个方面进行。

4.0.2 应对改造项目的组织领导进行评价，评价总分为 10 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

1) 成立领导小组并有效运行，得 6 分；

2) 组建工作专班并有效运行，得 4 分；

2 提交资料：组建领导小组及工作专班的相关记录文件、会议纪要、职责分工要求；

3 评价方法：评价查阅提交资料。

4.0.3 应对改造项目的项目申报进行评价，评价总分为 10 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

1) 开展老旧小区改造普查，充分发动群众，及时开展违法建筑普查工作，得 2 分；

2) 根据普查结果制定五年工作规划，得 2 分；

3) 制定项目年度计划和实施方案，得 2 分；

4) 项目前期手续齐全，得 3 分；

5) 同步建立老旧小区改造长效管理机制，得 1 分；

2 提交资料：相关记录文件、会议纪要、规划方案、证件手续材料、管理措施文件；

3 评价方法：评价查阅提交资料。

4.0.4 应对改造项目的资金管理进行评价，评价总分为 15 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

1) 企业、居民、管线单位注入改造资金，得 4 分；

2) 建立预算执行、绩效监控机制，得 4 分；

3) 按照工作（工程）进度及时拨付资金，得 4 分；

- 4) 地方政府落实出资责任, 得 3 分;
 - 2 提交资料: 相关记录文件、会议纪要、管理措施文件;
 - 3 评价方法: 评价查阅提交资料。
- 4.0.5 应对改造项目的组织实施进行评价, 评价总分为 15 分。**
- 1 按下列规则分别评分并累计:
 - 1) 项目实施程序规范科学, 符合规范、导则、手册要求, 监督管理合规, 改造方案、建筑材料及施工工艺和设计、施工、监理单位对小区居民进行了公示, 项目资料归档及时齐全, 得 10 分;
 - 2) 提供工作信息齐全、真实、准确, 报送信息及时, 得 3 分;
 - 3) 在项目设计、招标、督查巡查、验收、资金管理、长效机制建立、居民参与全过程监督等方面推广创新举措, 得 2 分;
 - 2 提交资料: 相关设计、验收记录文件、公示材料、会议纪要、管理措施文件;
 - 3 评价方法: 评价查阅提交资料。

5 城市设计引导

5.1 空间引导

5.1.1 对老旧小区改造的空间引导效果进行评价，评价总分为5分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1)** 遵循国土空间规划要求，具有原始上位规划资料，得1分；
 - 2)** 老旧小区发展定位明确，主要问题梳理清晰，得1分；
 - 3)** 小区平面功能组织与城镇公共空间和交通系统有效衔接，得1分；
 - 4)** 小区区域空间规划井然有序、功能合理、动静分区、景观宜人，得1分；
 - 5)** 统筹街道、公园及小广场等公共空间形成连续、完整的公共空间系统，得1分；
- 2** 提交资料：相关设计施工文件、居民征求意见表、会议纪要；
- 3** 评价方法：评价查阅提交资料及现场踏查。

5.2 风貌引导

5.2.1 对老旧小区改造的风貌引导效果进行评价，评价总分为5分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1)** 延续城镇历史文脉，体现城镇的风貌特色，整体风貌定位协调，得1分；
- 2)** 尊重地方气候及地形地貌等自然条件，传承城市发展机理，得1分；
- 3)** 结合现状业态基础，充分关注并引用新功能、新业态，突出产业更新，得1分；
- 4)** 建筑色彩与城市色彩相协调，遵循艺术审美原则，适合

城市气候特征，得 1 分；

- 5) 重点街路的建筑风貌符合城镇整体风貌的规定要求，建筑立面风貌整治体现当地的地域特色和文化特色，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、居民征求意见表、会议纪要；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料及现场踏查。

6 环境综合整治

6.1 违建整治

6.1.1 对违建整治成果进行评价，评价总分为 5 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 对私搭乱建的违法建筑依法进行拆除，得 2 分；
 - 2) 对私自改变房屋使用功能、危及房屋安全的恢复原状，得 2 分；
 - 3) 违法建筑拆除方案确保人身和财产安全，经济、合理、扰民小，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、拆除方案、会议纪要；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.2 景观更新

6.2.1 补植和修整小区绿化绿植，增设和美化室外设备设施，评价总分为 6 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 恢复被占用绿地，得 1 分；
 - 2) 绿植缺失的部位补植乔木、灌木、花卉、绿篱、草坪等绿化绿植，得 1 分；
 - 2) 绿植长势弱的部位补植乔木、灌木、花卉、绿篱、草坪等绿化绿植，得 1 分；
 - 4) 完善绿化设施，丰富绿化层次，得 1 分；
 - 5) 增设景观绿化草坪灯，美化遮蔽室外电箱、燃气箱等设备设施，得 1 分；
 - 6) 废物箱、垃圾收集点等环境卫生公共设施卫生、耐用、

美观，采用遮护、围挡，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.2.2 老旧小区内硬质铺装建设遵循美观、耐用、经济、安全的原则，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

1) 整治破损地面，得 1 分；

2) 整治易滑地面，得1分；

2 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.2.3 老旧小区增加完善健身、儿童活动设施，评价总分值 1 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.2.4 老旧小区增加亭、廊、休闲座椅、文化小品等休闲设施，评价总分值 1 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.3 安全防范设施

6.3.1 完善老旧小区监控系统，在主要交通节点覆盖电子监控摄像头，安全监控无死角，在主控制室配备视频监控系统，并接入公安联防联控系统。已有智能监控的老旧小区进行了设备检修，更换了老旧破损设备线路，评价总分值 2 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.3.2 小区主要出入口、楼栋单元入口更新设置了安防设施；小区内的幼儿园、物业管理用房、设备用房（如换热站、二次供水泵站、配电室、燃气调压站等）设置了安防设施。评价总分值 2 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.4 适老化与无障碍设施

6.4.1 老旧小区公共建筑走廊、住宅公共走廊、坡道等增设扶手，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.4.2 维修楼宇单元入口台阶、坡道，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.4.3 老旧小区公共活动区域增设和完善无障碍设施，评价总分值 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.4.4 老旧小区建筑加装或更换电梯，评价总分值为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.5 照明设施

6.5.1 对小区内照明设施提升效果进行评价，评价总分值 1 分。

- 1 按下列规则分别评分：

小区内主干道路设置路灯，健身场地与单元门入口附近设置庭院灯，完善室外照明供电系统，照明灯具光源选用高效节能 LED 光源，小区照明控制采用时控、光控等控制方式；

- 2 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.6 海绵城市建设

6.6.1 对老旧小区的屋面排水、道路雨水收集、广场雨水收集、冬季积雪堆放等，合理增设低影响开发设施，包括下凹式绿地、下凹

树池、植草沟、干塘等，评价总分值 2 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.6.2 铺装材料采用防滑、缝隙式结构透水砖，评价总分值 1 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、检测报告、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.6.3 对老旧小区的內涝点进行治理，评价总分值 2 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.6.4 防止含有融雪剂的雪水对绿地植物和土壤造成破坏，采用人工除雪、禁止使用融雪剂等措施，评价总分值 2 分。

1 提交资料：相关除雪施工方案资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料。

6.7 物理环境提升

6.7.1 老旧小区受周边噪声影响时，采取噪声防控措施；对小区内影响居民生活的噪声源进行降噪、减噪处理，评价总分值 1 分。

1 提交资料：相关降噪施工方案及竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.7.2 对老旧小区进行风环境优化，在对人体可能造成损伤风道上的道路、建筑出入口等居民必经之处增设树墙、绿篱等设施，评价总分值 1 分。

1 提交资料：相关风环境优化方案及竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.7.3 对老旧小区内存在的安全影响（如易燃、易爆等）设施进行检查和整治，评价总分值 2 分。

1 提交资料：相关易燃、易爆设施的检查整治会议纪要、检查整治方案及竣工验收材料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.7.4 对人行系统和老年人、儿童活动空间采取防滑设施，评价总

分值 1 分。

1 提交资料：地面防滑优化方案及竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.7.5 对老旧小区垃圾收集设施进行改造评价，评价总分为 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

1) 修缮生活垃圾收集站，更换卫生、安全的垃圾收集设施，得 1 分；

2) 生活垃圾收集点更换分类收集垃圾箱，得 1 分；

2 提交资料：相关设计文件、会议纪要、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.7.6 完善标识系统，增设小区平面图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼牌、单元牌、门牌等标识，评价总分为 1 分。

1 提交资料：相关设计文件、会议纪要、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.7.7 在老旧小区主要出入口、集中活动场地等处设置文化宣传栏、便民信息宣传栏等设施，评价总分为 1 分。

1 提交资料：相关设计文件、会议纪要、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

6.7.8 完善信号覆盖系统，地下空间（地下室）可增设通讯信号覆盖设施，评价总分为 1 分。

1 提交资料：相关设计文件、会议纪要、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

7 公共设施完善

7.1 公共管理和公共服务设施

7.1.1 补充完善公共设施，完善十五分钟生活圈居住区在合理的步行距离范围内的配套设施，评价总分值 5 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 完善文化活动中心，得 1 分；
- 2) 完善社区服务中心（街道级），得 1 分；
- 3) 完善卫生服务中心（社区医院），得 1 分；
- 4) 完善街道办事处等服务设施，联合建设并形成街道综合服务中心，得 1 分；
- 5) 完善养老院及老年养护院设施，可联合设置，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

7.1.2 完善十分钟生活圈居住区在合理的步行距离范围内的配套设施，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 设置中型多功能运动场地，得 1 分；
- 2) 合理优化九年义务教育步行距离，调整服务半径，使之满足十分钟生活圈居住区要求，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

7.2 商业服务设施

7.2.1 完善十五分钟生活圈居住区在合理的步行距离范围内的配套设施，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 完善商业形态补充商场, 优化服务业态, 得 1 分;
 - 2) 合理布局邮政营业场所, 得 1 分;
 - 2 提交资料: 相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料;
 - 3 评价方法: 评价查阅提交资料或现场踏查。
- 7.2.2** 完善十分钟生活圈居住区在合理的步行距离范围内的配套设施, 评价总分值 3 分。
- 1 按下列规则分别评分并累计:
 - 1) 完善菜市场及生活超市, 得 1 分;
 - 2) 完善早餐店、快餐厅等便民餐饮设施, 得 1 分;
 - 3) 合理布点银行网点及电信网点, 得 1 分;
 - 2 提交资料: 相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料;
 - 3 评价方法: 评价查阅提交资料或现场踏查。

7.3 社区服务设施

7.3.1 社区服务设施以五分钟生活圈居住区为主进行功能完善, 五分钟生活圈居住区, 在合理的步行距离范围内配套设施完善, 评价总分值 8 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计:
 - 1) 完善社区服务站(含居委会、治安联防站), 得 1 分;
 - 2) 完善文化活动站(含青少年活动站、老年活动站、残疾人康复室)等服务设施, 得 1 分;
 - 3) 完善小型多功能运动(球类)场地及室外综合健身场地(含老年、儿童户外场地)等活动场地, 得 1 分;
 - 4) 完善幼儿园照料中心, 并优先配套幼儿园等抚幼设施, 得 1 分;
 - 5) 完善老年人日间照料中心(托老所)等养老设施, 并优先配套老年人日间照料中心、长者食堂、社区食堂等养老设施, 得 1 分;
 - 6) 完善社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美发店等), 得 1 分;
 - 7) 完善再生资源回收点、生活垃圾收集站, 得 1 分;

- 8) 完善公共厕所等环卫设施，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

7.4 便民服务设施

7.4.1 便民服务设施以居住街坊为主进行功能完善，居住街坊在合理的步行距离范围内配套设施完善，评价总分值 10 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 优化物业管理与服务，完善安防、保洁制度，得 2 分；
- 2) 合理布局便利店（菜店、日杂等），得 2 分；
- 3) 合理布局邮件和快递送达设施，得 2 分；
- 4) 合理布点生活垃圾收集设施，结合垃圾收集场、站等布置，得 1 分；
- 5) 合理布点环卫工人休息用房，补充完善保洁水源、保洁水池等保洁设施，得 1 分；
- 6) 完善居民停车场（库），得 2 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、制度方案、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

8 基础设施整治

8.1 给排水管线

8.1.1 对给水管线整治成果进行评价，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 对室外地下陈旧给水管线及附属设施进行更换，得 1 分；
- 2) 对楼内公共区域的给水管线、阀门及其外保温进行更换，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

8.1.2 对二次供水设施整治成果进行评价，评价总分值 2 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 对二次供水设备进行维修维护、定期清洗，得 1 分；
- 2) 对储水设备进行维修改造，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

8.1.3 对室外消防管线及设施进行维修或更换，评价总分值为 1 分。

1 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

8.1.4 对排水管线整治成果进行评价，评价总分值 7 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 对排水系统进行局部维修或整体更换，得 1 分；
- 2) 对雨、污水检查井进行维修改造，得 1 分；
- 3) 对化粪池进行维修改造，得 1 分；
- 4) 把污水处理系统接入市政污水管线，得 1 分；
- 5) 会同老旧小区改造、道路建设、园林绿化、市政等相关
部门，完善雨水排水管线的整体化设计，得 1 分；
- 6) 对路面地下管线进行雨污分流，得 1 分；

- 7) 老旧小区增设雨水利用系统, 得 1 分;
- 2 提交资料: 相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料;
- 3 评价方法: 评价查阅提交资料或现场踏查。

8.2 供热管线

8.2.1 对老旧小区供热管线整治成果进行评价, 评价总分值 5 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计:
 - 1) 对室外受损供热管线及相关设备进行维修或更换, 得 1 分;
 - 2) 对室外地下供热管线保温材料进行更新改造, 得 1 分;
 - 3) 供热区内供热系统热力入口增设水力平衡调节装置, 得 1 分;
 - 4) 对室内公共区域的受损供热管线及相关设备进行维修或更换, 得 1 分;
 - 5) 对室内公共区域的供热管线保温材料进行更新改造, 得 1 分;
- 2 提交资料: 相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料;
- 3 评价方法: 评价查阅提交资料或现场踏查。

8.3 电力管线

8.3.1 对老旧小区内的电力管线整治成果进行评价, 评价总分值为 4 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计:
 - 1) 对小区电力配电箱进行更换改造, 消除其安全隐患, 得 1 分;
 - 2) 对小区电力干线进行更换改造, 消除其安全隐患, 得 1 分;
 - 3) 对小区的电力线路进行直埋或扶墙改造, 得 1 分;
 - 4) 对小区单元公共楼道内的电力管线进行整治, 得 1 分;
- 2 提交资料: 相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料;
- 3 评价方法: 评价查阅提交资料或现场踏查。

8.4 弱电管线

8.4.1 对老旧小区弱电管线整治进行评价，评价总分为 3 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 对老旧小区弱电线路进行扶墙改造，得 1 分；
 - 2) 对老旧小区室外弱电线路进行排管改造，得 1 分；
 - 3) 对老旧小区室外架空废弃弱电线路进行拆除整治，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

8.5 燃气管线

8.5.1 对老旧小区燃气管线整治进行评价，评价总分为 2 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 对老旧小区室外地下燃气管线进行更换改造，得 1 分；
 - 2) 对老旧小区室外地下燃气管道、管件、阀门等设备进行更换改造，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

8.6 道路与停车

8.6.1 对老旧小区内道路整治成果进行评价，评价总分为 4 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 小区内道路路面整治，得 1 分；
 - 2) 小区内道路结构整治，得 1 分；
 - 3) 小区内道路缘石整治，得 1 分；
 - 4) 小区车行系统整治，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

8.6.2 对老旧小区内停车设施改造成果进行评价，评价总分为 6 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 小区内停车场路面改造，得 1 分；
 - 2) 小区内停车场结构改造，得 1 分；
 - 3) 小区内停车场路基改造，得 1 分；
 - 4) 小区内自行车棚改造，得 1 分；
 - 5) 小区内非机动车充电桩改造，得 1 分；
 - 6) 小区内机动车充电桩改造（包括预留机动车充电桩建设安装条件），得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

8.7 环卫设施

8.7.1 对老旧小区内环卫设施整治进行评价，评价总分值 2 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 对小区内垃圾收集、转运设施进行改造，保证卫生、耐用、美观，并进行适当遮护、围挡等，得 1 分；
 - 2) 增设小区内废物箱、垃圾收集点等，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

9 房屋综合整治

9.1 立面整治

9.1.1 对建筑外立面整治成果进行评价，评价总分值为 8 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 建筑外墙饰面选用材料、颜色与周边环境风貌协调，得 1 分；
 - 2) 对建筑立面的承重结构构件破损部位进行修复、加固处理，得 1 分；
 - 3) 对空调外机机位进行加强防护措施，得 1 分；
 - 4) 对外墙雨水管进行维修或更换，得 1 分；
 - 5) 对违规悬挂物进行整治，得 1 分；
 - 6) 对临街牌匾进行整治，得 1 分；
 - 7) 对小区内餐饮厨房、烟道的排烟设施进行整治，得 1 分；
 - 8) 对散水进行整治，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

9.2 屋面修缮

9.2.1 对建筑屋面整治成果进行评价，评价总分值为 5 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 对屋面防水卷材进行整治，得 1 分；
 - 2) 对屋面保温进行整治，得 1 分；
 - 3) 对屋面防水基层进行整治，得 1 分；
 - 4) 对屋面渗漏点进行整治，得 1 分；
 - 5) 对屋面的细部构造进行整治，得 1 分；

- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

9.3 楼道整修

9.3.1 对建筑楼道整治成果进行评价，评价总分为 6 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 对楼梯间、楼道的老旧外门、外窗进行更换，得 1 分；
 - 2) 对楼道内的单元入户门更换为保温防盗门，得 1 分；
 - 3) 对楼梯间、楼道的老旧内墙、顶棚进行修缮，得 1 分；
 - 4) 对楼梯间、楼道的老旧楼地面、踏步、踢脚进行修缮，得 1 分；
 - 5) 对护栏、扶手进行整修，得 1 分；
 - 6) 对楼梯间、楼道的老旧照明灯进行更换。光源应为节能型灯具，控制方式应采用节能自熄开关控制，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

9.4 节能改造

9.4.1 对建筑节能改造成果进行评价，评价总分为 5 分。

- 1 按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 对建筑外窗等围护结构进行节能改造，得 1 分；
 - 2) 对建筑屋面保温进行节能改造，得 1 分；
 - 3) 对建筑外墙保温进行节能改造，得 1 分；
 - 4) 对建筑进行太阳能热水系统、光伏系统等可再生能源节能改造，得 1 分；
 - 5) 对社区公共服务设施进行节能节水器具改造，得 1 分；
- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

9.5 建筑消防及防雷

9.5.1 整治清除小区内私搭乱建、楼宇间和楼道内乱堆杂物，评价总分为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

9.5.2 对小区内消防车道改造，评价总分为 1 分。

- 1 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、验收资料；
- 2 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

9.5.3 对老旧小区消防设施的维修或更换成果进行评价，评价总分为 6 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 维修或更换封闭楼梯间、防烟楼梯间及其前室、消防电梯前室或合用前室的防火门及闭门器，得 1 分；
- 2) 维修或更换消火栓箱、消防水龙带、消防干管支管，得 1 分；
- 3) 维修或更换消防水泵房与消防控制室的相关设备，得 1 分；
- 4) 维修或更换楼梯间及其前室、消防电梯前室或合用前室的防烟和排烟设施，得 1 分；
- 5) 维修或更换疏散照明、疏散指示标志和楼层指示灯等，得 1 分；
- 6) 维修或更换火灾报警联动系统，得 1 分；

2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；

3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

9.5.4 对老旧小区建筑防雷改造成果进行评价，评价总分为 3 分。

1 按下列规则分别评分并累计：

- 1) 维修或更换接地电阻检测箱，得 1 分；
- 2) 维修或更换屋顶接闪带，得 1 分；
- 3) 增设人工接地极，得 1 分；

- 2 提交资料：相关设计施工文件、会议纪要、竣工验收资料；
- 3 评价方法：评价查阅提交资料或现场踏查。

10 社区治理

10.0.1 健全、完善社区治理体系，评价总分为 1 分。

1 提交资料：体现基层党组织领导、基层政府主导的多方参与、共同治理的社区治理体系及文件；

2 评价方法：评价查阅提交资料。

10.0.2 打造社区智慧数字信息管理平台，评价总分为 1 分。

1 提交资料：设计、施工及运维阶段信息数字化所采用的社区智慧数字信息管理平台；

2 评价方法：评价查阅提交资料。

附录 A 城镇老旧小区改造项目管理评价评分表

A.0.1 城镇老旧小区改造项目管理评价评分可采用表 A。

表 A 城镇老旧小区改造项目管理评价评分表

管理类别 (分值)	管理内容 (分值)	条文号	项目管理细节 (分值)	评分	累计 评分	备注
组织领导 (10 分)	成立领导 小组 (6 分)	4.0.2	及时成立改造工作领导小组 (2 分)			
			领导小组组长由主要领导担任, 成员齐全、人员变化及时调整 (2 分)			
			由领导小组组长 (副组长) 组织召开本年度改造推进会议, 并印发会议纪要 (2 分)			
	组建工作 专班 (4 分)	4.0.2	成立工作专班 (2 分)			
			人员配备齐全, 工作职责明确 (2 分)			
项目申报 (10 分)	项目申报 (10 分)	4.0.3	开展老旧小区改造普查, 充分发动群众, 及时开展拆违工作 (2 分)			
			根据普查结果制定五年工作规划 (2 分)			
			制定项目年度计划和实施方案 (2 分)			
			项目前期手续齐全 (3 分)			
			同步建立老旧小区改造长效管理机制 (1 分)			

续表 A

管理类别 (分值)	管理内容 (分值)	条文号	项目管理细节 (分值)	评分	累计 评分	备注
资金管理 (15 分)	资金管理 (15 分)	4.0.4	企业、居民、管线单位注入改造资金（4 分）			
			建立预算执行、绩效监控机制（4 分）			
			按照工作（工程）进度及时拨付资金（4 分）			
			地方政府落实出资责任（3 分）			
组织实施 (15 分)	项目实施 (10 分)	4.0.5	项目实施程序规范科学，符合规范、导则、手册要求（4 分）			
			项目监督管理科学规范(2 分)			
			改造方案、 建筑材料及施工工艺和设计、施工、监理单位对小区居民公示(2 分)			
			项目资料归档及时齐全(2 分)			
	信息报送 (3 分)		提供工作信息齐全、真实、准确，报送信息及时(3 分)			
	管理创新 (2 分)		在项目设计、招标、督查巡查、验收、资金管理、长效机制建立、居民参与全过程监督等方面推广创新举措（2 分）			
项目管理评价总得分（Q ₁ 总分值 50 分）						
小区名称				总建筑面积		
地 址				建筑栋数		

附录 B 城镇老旧小区改造项目技术评价评分表

B.0.1 城镇老旧小区改造项目的具体技术指标评分可采用表 B。

表 B 城镇老旧小区改造项目技术评价评分表

评价指标		条文号	基本改造项目		实际得分	改造分类 (国办23号)	备注
城市设计引导	上位规划	5.1.1	空间引导（5分）			基础类	
		5.2.1	风貌引导（5分）			提升类	
环境综合整治	拆除违建	6.1.1	违法建筑拆除（5分）			完善类	
	景观更新	6.2.1	绿化 绿植 、 美化 室外 设备 设施	绿地被占用整治（1分）		基础类	
				绿植缺失整治（1分）		完善类	
				绿植长势弱整治（1分）		提升类	
				绿化层次单一整治（1分）		提升类	
				绿化设施改造（1分）		基础类	
				室外设备设施改造（1分）		基础类	
		6.2.2	硬质 铺装	破损地面整治（1分）		基础类	
				易滑地面整治（1分）		完善类	
		6.2.3	健身设施改造（1分）			提升类	
		6.2.4	休闲设施改造（1分）			提升类	
	安全防范设施	6.3.1	监控设施改造（2分）			完善类	
		6.3.2	门禁设施改造（2分）			基础类	
	适老化与无障碍设施	6.4.1	公共空间扶手改造（1分）			提升类	

续表 B

评价指标		条文号	基本改造项目		实际得分	改造分类 (国办23号)	备注
环境综合整治	适老化与无障碍设施	6.4.2	台阶、坡道改造（1分）			提升类	
		6.4.3	无障碍设施改造（1分）			基础类	
		6.4.4	加装或更换电梯（1分）			完善类	
	照明设施	6.5.1	路灯、庭院灯改造（1分）			基础类	
	海绵城市建设	6.6.1	海绵设施改造（2分）			基础类	
		6.6.2	铺装材料改造（1分）			完善类	
		6.6.3	内涝点整治（2分）			提升类	
		6.6.4	融雪剂使用（2分）			完善类	
	物理环境提升	6.7.1	声噪影响改造（1分）			基础类	
		6.7.2	环境优化（1分）			完善类	
		6.7.3	危险品设施整治（2分）			基础类	
		6.7.4	防滑设施改造（1分）			完善类	
	物理环境提升	6.7.5	垃圾收集设施	更换垃圾桶（1分）		基础类	
				垃圾收集点整治（1分）		基础类	
		6.7.6	完善标识（1分）			基础类	
		6.7.7	设置宣传栏、信息栏（1分）			完善类	
		6.7.8	完善信号覆盖系统（1分）			基础类	
公共设施完善	公共管理和公共服务设施	7.1.1	十五分钟生活圈	完善文化活动中心（1分）		完善类	
				完善社区服务中心（街道级）（1分）		提升类	
				完善卫生服务中心（社区医院）（1分）		提升类	

续表 B

评价指标		条文号	基本改造项目		实际得分	改造分类 (国办23号)	备注
公共设施完善	公共管理和公共服务设施	7.1.1	十五分钟生活圈	完善街道办事处（1分）		提升类	
				完善养老院及老年养护院（1分）		提升类	
		7.1.2	十分钟生活圈	设置中型多功能运动场地（1分）		完善类	
				优化九年义务教育步行距离（1分）		完善类	
	商业服务设施	7.2.1	十五分钟生活圈	补充商场（1分）		提升类	
				完善邮政营业网点（1分）		提升类	
		7.2.2	十分钟生活圈	完善菜市场、生活超市（1分）		提升类	
				完善餐饮设施（1分）		提升类	
				完善电信、银行网点（1分）		提升类	
	社区服务设施	7.3.1	五分钟生活圈	完善社区服务站（1分）		提升类	
				完善文化活动站（1分）		完善类	
				小型多功能运动场地（室外综合健身场地）（1分）		完善类	
				补充幼儿园（1分）		提升类	
				完善老年日间照料中心（1分）		提升类	
				完善商网（小超市、药店、洗衣店、美发店）（1分）		提升类	
				完善生活垃圾收集站（1分）		基础类	
				完善公共厕所（1分）		提升类	

续表 B

评价指标		条文号	基本改造项目		实际得分	改造分类 (国办23号)	备注
公共设施完善	便民服务设施	7.4.1	居住街坊	优化物业管理（2分）		完善类	
				完善便利店（菜店、日杂）（2分）		提升类	
				完善快递驿站（2分）		提升类	
				完善垃圾收集场（1分）		基础类	
				完善环卫休息室（1分）		提升类	
				完善居民停车场（2分）		完善类	
基础设施整治	给排水管线	8.1.1	给水管线整治	室外地下给水管线及附属设施整治（1分）		基础类	
				楼内公共区域给水管线、阀门及其外保温整治（1分）		基础类	
		8.1.2	二次供水整治	二次供水设备维修改造（1分）		基础类	
				储水设备改造（1分）		基础类	
		8.1.3	消防管线整治	室外消防管线及设施整治（1分）		基础类	
		8.1.4	排水管线整治	排水系统维修更换（1分）		基础类	
				雨、污水检查井维修改造（1分）		基础类	
				化粪池维修改造（1分）		基础类	
				污水管线接入市政污水处理系统整治（1分）		基础类	
				完善雨水排水管线（1分）		基础类	
				雨污分流改造（1分）		基础类	
				增设雨水利用系统（1分）		基础类	

续表 B

评价指标		条文号	基本改造项目	实际得分	改造分类 (国办23号)	备注
基础设施整治	供热管线	8.2.1	维修或更换室外受损供热管线及相关设备（1分）		基础类	
			更新改造室外地下供热管线保温材料（1分）		基础类	
			供热室外入户阀门井维修改造（1分）		基础类	
			维修或更换室内公共区域受损供热管线及相关设备（1分）		基础类	
			更新改造室内公共区域供热管线保温材料（1分）		基础类	
	电力管线	8.3.1	更换改造电力配电箱（1分）		基础类	
			更换改造室外电力干线（1分）		基础类	
			电力线路直埋或扶墙改造（1分）		基础类	
			公共楼道内电力管线整治（1分）		基础类	
	弱电管线	8.4.1	弱电线路扶墙整治（1分）		基础类	
			室外弱电线路排管整治（1分）		基础类	
			废弃弱电线路拆除整治（1分）		基础类	
	燃气管线	8.5.1	室外地下燃气管线改造（1分）		基础类	
			室外地下燃气管道、管件、阀门等设备改造（1分）		基础类	
	道路与停车	8.6.1	道路路面整治（1分）		基础类	
			道路结构整治（1分）		基础类	
			道路缘石整治（1分）		基础类	
			车行系统整治（1分）		基础类	

续表 B

评价指标		条文号	基本改造项目		实际得分	改造分类 (国办23号)	备注
基础设施整治	道路与停车	8.6.2	停车设施改造	停车场路面改造(1分)		完善类	
				停车场结构改造(1分)		完善类	
				停车场路基改造(1分)		完善类	
				自行车棚改造(1分)		完善类	
				非机动车充电桩改造(1分)		完善类	
				机动车充电桩改造(1分)		完善类	
	环卫设施	8.7.1	垃圾收集、转运设施改造(1分)			基础类	
			增设废物箱、垃圾收集点(1分)			基础类	
房屋综合整治	立面整治	9.1.1	外墙饰面整治(1分)			基础类	
			立面构件整治(1分)			基础类	
			空调室外机位整治(1分)			基础类	
			雨水管整治(1分)			基础类	
			悬挂物整治(1分)			基础类	
			牌匾整治(1分)			基础类	
			餐饮烟道整治(1分)			基础类	
			散水整治(1分)			基础类	
	屋面修缮	9.2.1	防水卷材整治(1分)			基础类	
			屋面保温整治(1分)			基础类	
			防水基层整治(1分)			基础类	
			渗漏点整治(1分)			基础类	
			细部构造整治(1分)			基础类	

续表 B

评价指标		条文号	基本改造项目		实际得分	改造分类 (国办23号)	备注
房屋综合整治	楼道整修	9.3.1	外窗、外门更换整治（1分）			基础类	
			单元入户门更换整治（1分）			基础类	
			内墙顶棚修缮整治（1分）			基础类	
			楼地面、踏步、踢脚整治（1分）			基础类	
			护栏、栏杆、扶手整治（1分）			基础类	
			照明灯更换整治（1分）			基础类	
	节能改造	9.4.1	外窗等围护结构节能改造（1分）			完善类	
			屋面保温节能改造（1分）			完善类	
			外墙保温节能改造（1分）			完善类	
			太阳能热水系统、光伏系统等节能改造（1分）			完善类	
			节能节水器具节能改造（1分）			完善类	
房屋综合整治	建筑消防及防雷	9.5.1	整治私搭乱建、楼道杂物（1分）			完善类	
		9.5.2	消防车道改造（1分）			基础类	
		9.5.3	消防设施	维修或更换公共区域防火门、闭门器（1分）		基础类	
				维修或更换消火栓箱、消防水龙带、消防干管支管（1分）		基础类	
				维修或更换消防水泵房与消防控制室的相关设备（1分）		基础类	
				维修或更换防烟和排烟设施（1分）		基础类	
				维修或更换疏散照明、疏散指示标志和楼层指示灯等（1分）		基础类	

续表 B

评价指标		条文号	基本改造项目		实际得分	改造分类 (国办23号)	备注
房屋综合整治	建筑消防及防雷	9.5.3	消防设施	维修或更换火灾报警联动系统（1分）		基础类	
		9.5.4	防雷设施	维修或更换接地电阻检测箱（1分）		基础类	
				维修或更换屋顶接闪带（1分）		基础类	
				增设人工接地极（1分）		基础类	
社区治理	社区治理	10.0.1	健全、完善社区治理体系（1分）			提升类	
		10.0.2	打造社区智慧数字信息管理平台（1分）			提升类	
改造项目技术指标评价实际总得分值Q ₃						/	
改造项目技术指标评价各项总分值Q ₄						/	
改造项目技术指标评价换算总得分Q ₂ =（Q ₃ /Q ₄ ）×50						/	

附录 C 城镇老旧小区改造群众满意度调查表

C.0.1 城镇老旧小区改造项目的群众满意度调查表可采用表 C。

表 C 城镇老旧小区改造群众满意度调查表

尊敬的居民：

您好!感谢您参加本次问卷调查，请填写真实信息，并在您认为最合适的选项前打“√”。本次调查占用您的时间我们再次向您致以诚挚的谢意!

您的住址：_____小区_____栋

电话：_____

1.有关部门（街道办、社区）是否征求过您对本小区改造的意见和建议？

☐是☐否

2.您对老旧小区改造的政策是否了解？

☐了解☐有所耳闻☐不了解

3.本小区改造方案是否在小区进行过公示？

☐是☐否

4.您所居住小区目前采用何种物业管理方式？

☐无☐业主自治物业公司管理☐委托社区管理

5.您对本小区改造的施工质量是否满意？

☐满意☐基本满意☐不满意

6.您对小区改造的整体效果是否满意？

☐满意☐基本满意☐不满意

7. 您对本小区改造事项的其它意见及建议：

年 月 日

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对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) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
- 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的用词：
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
- 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其它有关标准、规范执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

吉林省工程建设地方标准

城镇老旧小区改造评价标准

DB22/T xxxx—2024

条文说明

制订说明

《城镇老旧小区改造评价标准》DB22/T××-2024，经吉林省住房和城乡建设厅、吉林省市场监督管理厅 20××年×月×日以第×××号通告批准、发布。

本标准编制过程中，编制组共召开全体会议 5 次，各专业专题研讨会 10 余次，广泛调研和分析了吉林省城镇老旧小区改造工程技术要求、经验总结和验收评价方法，总结了吉林省城镇老旧小区改造推进以来相应工程改造项目、相关科研实践的各类成果，同时也参考了有关国家现行标准，吸收了国内老旧小区改造工程中的先进的评价体系和研究成果，通过调研、征求意见及专家咨询，取得了适合吉林省地区的整体技术参数。

为便于广大设计、施工、检测、评审等单位在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行过程中需要注意的有关事项进行了说明。但是本条文说明不具备与规范正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握规范规定的参考。

目 次

1	总则	43
3	基本规定	44
4	项目管理	47
5	城市设计引导	49
5.1	空间引导	49
5.2	风貌引导	49
6	环境综合整治	51
6.1	违建整治	51
6.2	景观更新	52
6.3	安全防范设施	53
6.4	适老化与无障碍设施	54
6.5	照明设施	55
6.6	海绵城市建设	56
6.7	物理环境提升	56
7	公共设施完善	59
7.1	公共管理和公共服务设施	59
7.2	商业服务设施	60
7.3	社区服务设施	60
7.4	便民服务设施	61
8	基础设施整治	62
8.1	给排水管线	62
8.2	供热管线	63
8.3	电力管线	63
8.4	弱电管线	64
8.5	燃气管线	64

8.6	道路与停车.....	65
8.7	环卫设施.....	66
9	房屋综合整治	67
9.1	立面整治	67
9.2	屋面修缮	67
9.3	楼道整修.....	68
9.4	节能改造	68
9.5	建筑消防及防雷	70
10	社区治理	71

1 总则

1.0.1 本条规定了制定本标准的目的。

城镇老旧小区普遍存在着建设年代久远、小区性能不高、使用功能不全、市政公建配套不齐、设施设备缺损、小区环境脏乱、房屋年久失修、物业长效管理缺乏、不能较好地满足居民生活基本需求或较高需求的问题，居民迫切希望进行城镇老旧小区综合改造。为推进城镇老旧小区综合改造持续健康发展，提升城镇老旧小区综合改造水平，标准编制工作以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，贯彻新发展理念，落实高质量发展的要求。按照吉林省委、省政府的部署和工作要求，坚持“以人为本，精准施策；规划统筹，因地制宜；创新机制，共建共管”，制定本标准。

1.0.2 本条规定了本标准的适用范围。

1.0.3~1.0.4 本条规定了城镇老旧小区改造评价遵循的基本原则。

在总结多年来全国各地城镇老旧小区改造成功经验的基础上，结合吉林省实际情况，实事求是的提出了城镇老旧小区改造评价的基本原则。坚持将居住安全和满足居民基本生活需求贯穿于评价的始终，同时兼顾功能完善、品质提升等更高标准的需求，从而使本标准的制定在兼顾可操作性的同时，更具前瞻性。

城镇老旧小区改造评价要符合各地市总体规划、控制性详细规划、城镇老旧小区改造专项规划和相关规定要求，与城市规划功能定位、经济发展水平和文化习俗相适应，做到切实从居民业主实际需求出发，紧密结合老旧小区实际情况，充分利用现有可调配资源及方法，科学有序推进老旧小区的改造。

3 基本规定

3.0.1 城镇老旧小区改造评价工作是在老旧小区改造完成后进行，以评价改造的整体完成效果的达标程度。

3.0.2 本条规定城镇老旧小区改造应以人为本，紧密围绕居民业主的改造意愿，依据相应标准、规范、导则等进行改造设计和质量验收。

3.0.3 申请评价方应对城镇老旧小区改造进行全过程参与、控制，以提升老旧小区改造工作的科学性和有效性，申请评价方可以是老旧小区改造项目的产权单位、改造实施单位或责任主体。在改造过程中，申请评价方需对改造进行全程跟进，对项目前评估、设计、施工、运行阶段的实施情况编制项目分析报告，并及时提交真实、完整、客观的项目分析报告、检测报告及其他相关资料，为评价机构在后评价工作中提供科学依据。

3.0.4 为深入贯彻党中央、国务院推进城镇老旧小区改造的决策部署，落实《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）精神，经省政府同意，结合我省实际，就全面推进我省城镇老旧小区改造工作提出了《吉林省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》吉政办发〔2020〕30号；期间吉林省住房和城乡建设厅组织编写了《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》并于2020年2月5日发布实施。《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》作为城镇老旧小区改造设计、施工的具体技术指导，也是本标准所采用的具体技术评价指标的来源。

城镇老旧小区改造评价的责任主体为第三方评价机构，委托方为改造实施单位。委托方应落实国务院及省政府要求，结合地区实际，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动

构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，力争完成城镇老旧小区改造任务，并提供包括但不限于改造项目管理及项目改造过程中对应的记录文件、会议纪要、规划方案、证件手续材料、管理措施文件、评估检测报告及其他相关文件。第三方评价机构在出具后评价报告前需要通过书面审查及现场踏勘两种形式对老旧小区改造进行等级确定，即审查申请评价方提交的各项资料及对老旧小区改造进行现场踏勘，从而帮助提升决策及评价的合理性，确保达到结构安全、完善基本功能、传承历史风貌等要求，全面提高老旧小区改造水平，提升老旧小区改造品质和人居环境质量。

3.0.5 本条规定了城镇老旧小区改造评价指标体系涵盖的范围。

3.0.6 本条规定了城镇老旧小区改造评价采用评分制，基本改造项目依据《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）精神，按基础类、完善类、提升类进行归类并赋予相应评价分值。

3.0.7 本条规定了城镇老旧小区改造评价中确定评价等级的分值要求以及评价分值计算方法。现阶段评价着重强调城镇老旧小区改造评价应以满足项目管理要求为基础控制项，改造过程中涉及项目管理要求的管理内容项均应基本覆盖。原则上要求程序管理实际总得分 Q_1 须不小于 40 分，才能进行下一步技术指标项的评分，否则，应进行整改并满足以上 Q_1 不小于 40 分要求后，再进行下一步评价。综合影响得分 Q_A 原则上以落实《吉林省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》吉政办发〔2020〕30 号为主要评价指标，重点评价改造成果是否遵照实施意见中要求的“一个指导思想、三条基本原则”，注重以总体目标为导向，进行综合评分。

3.0.8 本条规定了对城镇老旧小区改造完成后的主要评价方法。如果现场评价某指标时，通过查阅提交资料或现场踏查无法得出评价结论，可采用补充检测并提交检测报告等有效形式进行评价。对城镇老旧小区改造评价前应先核查群众满意度调查结果的真实性。具

体采用以下核查方式：随机抽取 5%且不少于 10 份的“群众满意度调查表”进行电话回访，如电话回访结果与“群众满意度调查表”结果一致，则继续进行后续评价。考虑到城镇老旧小区改造的复杂性，在遵循以人为本理念的前提下，防止一刀切，针对本标准未涉及到的评审项目，在听取各方意见后，由专家通过论证的形式确定具体评价方式。

4 项目管理

4.0.1 本条规定了城镇老旧小区改造评价指标体系对项目管理要求涵盖的范围。

4.0.2 本条规定充分体现了组织领导的重要性。国务院文件明确要求，城镇老旧小区改造须以加强基层党建为引领，将治理能力建设融入改造过程，建立和完善基层党组织领导和基层群众自治机制，加强社区治理体系建设；充分调动居民、与小区相关联单位和社会力量积极性。在强调以人为本的同时，更应加强项目的组织领导，既要保证领导小组做好项目的统筹推进，也要配齐工作专班，以有利于掌控项目进度及项目运行质量。

4.0.3 本条规定了城镇老旧小区改造项目申报涉及到的几个方面。老旧小区改造属于既有建筑类型的改造，根据历史以往建筑改造经验，既有建筑的改造难度高于新建。要充分发动群众，及时开展拆违工作。省政府文件要求各市县结合审批制度改革，精简城镇老旧小区改造项目的审批事项和环节，对符合条件的项目，可合并简化报批文件和审批程序。可通过多方联合会商形式明确优化简化改造实施方案审批程序、材料的具体要求，并作为改造项目审批及事中事后监管的依据。在符合国土空间规划的前提下，对不涉及规划条件调整、重要街道两侧外立面改造的项目，无需办理用地规划许可证和建设工程规划许可证，由自然资源部门在会商意见中明确，并可在会商意见中明确简化规划许可的其他措施。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，建设单位履行告知承诺后，可不进行施工图审查。改造项目完工后，由项目建设单位召集相关部门、参与单位、居民代表等进行项目联合验收。各地可在改造项目中探索“清单制+告知承诺制”改革，根据改造项目的特点，制定和公布不同类型项目的审批项目清单。

应根据市县区域内老旧小区普查结果，科学制定五年工作规划，在此基础上，更深入详细地制定项目年度计划和实施方案，充分做到规划统筹，因地制宜。老旧小区改造原则上须履行基本建设项目程序，基于对改造过程中困难的可预见性，各市县应坚持以人为本、创新机制，从而做到精准施策。

加强基层党建为引领是一个重要方向，要将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

4.0.4 本条规定了城镇老旧小区改造项目资金落实的阶段性评分要点。从改造资金的筹集和改造资金的使用都充分体现了“共建共管”的基本原则，为了追求更好的改造效果，服务于民，节省社会总体投资，原则上鼓励企业、居民、管线单位注入改造资金，科学使用改造资金并进行有效监管。

4.0.5 本条规定了城镇老旧小区改造项目的组织实施阶段评分要点。主要从项目实施程序规范性、信息报送及时性、管理创新制度性方面着手，科学引导老旧小区改造项目的推进。

5 城市设计引导

5.1 空间引导

5.1.1 本条规定了城镇老旧小区改造项目空间引导效果的评价重点。《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）文件要求，各地要合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。加强既有用地集约混合利用，满足各地市城镇老旧小区改造专项规划要求，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。《吉林省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（吉政办发〔2020〕30号）文件要求，坚持规划统筹，因地制宜。以社区为单元，落实“一区一规划”；打破小区分割，统一设计、改造、管理，鼓励集中连片改造；体现小区特点，合理制定改造方案，对照改造内容，制定改造清单；切实防止“重面子、轻里子”的倾向。

5.2 风貌引导

5.2.1 本条规定了城镇老旧小区改造项目风貌引导效果的评价重点。坚持保护优先，注重历史传承。《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）文件要求，应兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。《吉林省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（吉政办发〔2020〕30号）

文件要求，要落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，延续历史文脉，展现城市特色。

6 环境综合整治

6.1 违建整治

6.1.1 本条规定了对违法建筑的处理办法,评价时主要考核是否符合原规划审批或产权登记,依法对违法建筑进行拆除,并对整改结果进行验收。

拆除违法建筑是依据《中华人民共和国城乡规划法》中有关违法建筑处理方法的规定,见《中华人民共和国城乡规划法》“第六十四条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第六十六条 建设单位或者个人有下列行为之一的,由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除,可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款:

- 1 未经批准进行临时建设的;
- 2 未按照批准内容进行临时建设的;
- 3 临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第六十八条 城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后,当事人不停止建设或者逾期不拆除的,建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取在封施工现场、强制拆除等措施。”

6.2 景观更新

6.2.1 本条规定了小区公共绿地及室外设备设施的美化原则。

1 绿地有美化环境、改善城市小气候、保持水土、分隔空间等作用，小区改造过程中应尽力恢复被占用的绿地，还原生态功能和景观效果，优化城市人居环境，提高城市文明水平；

2、3 补植的绿化绿植需与原有景观相协调，新植的植被以绿地总体设计对植物布局的要求为依据，并需满足现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《既有建筑绿色改造评价标准》GB/T 51141 及《居住区环境景观设计导则》的有关规定；

4 完善绿化设施，丰富绿化层次是改善城市生态环境、丰富城市绿化景观重要而有效的方式。在缓解城市热岛问题、增加城市雨水蓄积能力、减少城市噪音等方面均有积极作用，在提高绿视率的同时，满足市民亲近绿色的渴望和追求；

5 增设草坪灯来提升小区照明质量、美化小区绿化景观。草坪灯具的设置需符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034、《灯具 第 2-3 部分：特殊要求道路与街路照明灯具》GB 7000.203 及《居住区环境景观设计导则》的有关规定。若采用太阳能草坪灯具还需符合国家现行标准《太阳能草坪灯系统技术规范》GB/T 35264、《太阳能草坪灯》NB/T 32002 和《建筑 LED 景观照明工程技术规程》T/CECS 501 的有关规定；

室外电箱、燃气箱的美化需与小区整体环境相协调，并符合现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096 的有关规定；

6 废物箱、垃圾收集点是生活垃圾收集系统的组成部分，具有数量多、分布广、管理难等特点，直接影响到居民的生活环境，影响市容市貌。应合理设置废物箱、垃圾收集点的数量、位置、分类，可依照《城市环境卫生设施规划规范》计算数量，垃圾收集点可采用遮盖型、围挡型、港湾型，应方便投放、转运；废物箱应采

用环保材料，坚固耐用，符合垃圾分类标准，统一尺寸颜色。

6.2.2 本条规定了小区道路设施的改造原则。

按照国家现行标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《城市道路工程设计规范》CJJ 37 有关道路要求，核查路网是否与城市道路交通系统有机衔接，避免出现无人管地带。对于街坊小区范围外破损的市政道路进行敷设、修缮，便于居民汽车的通行，同时保证行人、骑车人的安全便利，并依据相关标准对整改结果进行验收。

按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 有关道路要求，核查道路、路基、路面、人行道修复及养护、掘路修复、道路附属设施的修复及养护。保证道路畅通，平整无破损，便于居民汽车的通行，同时保证行人、骑车人的安全便利，并依据相关标准对整改结果进行验收。

6.2.3 小区公共空间注重各类人群的需求，参照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362 和《无障碍设计规范》GB 50763 的有关规定完善休闲健身、儿童活动场地。

6.2.4 按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 有关老年人、儿童活动场地的有关规定，核查是否缺失，同时结合居民需求，增设景观小品、亭廊等景观设施，提升室外景观的观赏性，增加私密性和安全性的公共空间，创造人性化的空间环境。

6.3 安全防范设施

6.3.1 按照现行国家标准《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741 核对待整改小区出入口的监控系统设置现状，如需整改，参照现行国家标准《视频安防监控工程设计规范》GB 50395、《建筑及居住区数字化技术应用智能硬件技术要求》GB/T 38319 开展相应技术方案确定与设计工作，整改后要按照国家现行

标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《安全防范系统验收规则》GA 308 的规定进行验收。对已有智能监控的老旧小区,要求对设备进行整体检修,并及时更换老旧破损设备及线路。

6.3.2 按照现行国家标准《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741 核查待整改小区出入口、小区内的幼儿园、物业管理用房、设备用房(如换热站、二次供水泵站、配电室、燃气调压站等)的安全防范系统设置现状,如需整改,参照现行国家标准《视频安防监控工程设计规范》GB 50395、《建筑及居住区数字化技术应用智能硬件技术要求》GB/T 38319 开展相应技术方案确定与设计工作,整改后要按照国家现行标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《安全防范系统验收规则》GA 308 的规定进行验收。

6.4 适老化与无障碍设施

6.4.1~6.4.3 老旧小区住宅户内的适老化改造设计是为老年人提供安全、舒适、便利的居住环境而进行的改造设计。改造内容需满足国家现行标准《住宅设计规范》GB 50096、《无障碍设计规范》GB 50763、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ 450 的规定,满足楼宇单元入口台阶、坡道扶手、助浴椅等无障碍及适老建筑产品的技术安装要求及性能要求,以及现行国家标准《无障碍设施施工验收及维护规范》GB 50642 的有关规定。满足不同身体状况老年使用者安全、舒适、便利的居住环境生活要求。

根据现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096、《无障碍设计规范》GB 50763、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 的有关规定,街坊小区出入口采用平坡出入口;单元入口设置平坡出入口,无障碍出入口,台阶出入口。当出入口采用台阶时,台阶两侧设置扶手,台阶上行及下行的第一阶在颜色或材质上与其他阶

有明显区别。出入口门槛高度及门内外地面高差不大于 15mm，并以斜面过渡，做到安全使用、技术先进、经济合理。

6.4.4 本条规定了老旧小区建筑加装或更换电梯的评价原则。

1 对设有电梯的住宅需委托检验、检测机构开展电梯安全评估，根据评估报告对电梯整体或主要部件进行报废更换；电梯主要部件报废更换需符合国家标准《电梯主要部件报废技术条件》GB/T 31821-2015 第 4 章的规定；

2 在人口老龄化的社会背景下，老旧小区加装电梯能完善住宅的适老宜居功能和改善居住品质，4 层及以上的多层住宅在改造时有条件的需加装电梯。加装电梯需符合《中华人民共和国民法典》（物权编）的相关规定及所在地政府印发的加装电梯办法和既有住宅增设电梯的技术规程。加装电梯工程可参照现行团体标准《既有住宅加装电梯工程技术标准》T/ASC 03、地方标准《既有住宅加装电梯工程技术标准》DB22/T 504、《既有住宅加装电梯结构加固技术标准》地方标准 DB22/T 5042 的规定。如受条件限制无法加装电梯时，可结合实际情况，采用适宜的社区服务运行管理方式，设置座椅式电梯或楼道代步器等上下楼装置。

6.5 照明设施

6.5.1 本条规定了对小区内照明设施提升效果的评价方法。

小区的路灯改造要符合现行业标准《城市道路照明设计标准》CJJ 45 的有关规定。小区路灯配电系统装设接地保护，其配电回路设剩余电流动作保护装置，并在每个灯杆处设置单独的短路保护装置，金属灯杆部分均就地可靠接地。小区室外照明采用节能型光源及自动控制方式。

6.6 海绵城市建设

6.6.1~6.6.4 小区室外公共空间改造要合理设计和设置雨水基础设施,根据《海绵城市建设技术指南》控制小区的径流排放量,并对小区的内涝点进行治理。

- 1) 小区改造要在建筑周边设置下凹式绿地、雨水花园等设施,通过断接、消能等措施引导屋面雨水进入地面生态设施;
- 2) 年平均降雨量在 800mm 以上的多雨但缺水地区,要结合当地气候条件和社区地形、地貌等特点,除采取措施增加雨水渗透量外,还要通过植被浅沟、雨水截流等设施将全部屋面雨水引至多功能调蓄设施中,进行调蓄或利用;
- 3) 对道路和场地等地表雨水采取透水铺装等措施加强渗透,并可设置雨水花园、下凹式绿地等地面生态设施收纳路面雨水,对内涝点进行重点治理。

海绵城市设施布置应根据吉林省地方标准《低影响开发雨水控制与利用工程技术规程》DB22/JT 168-2017,明确标明透水铺装及雨水净化、调蓄、利用等相关设施位置和数量,且应根据项目雨水管网规划图及施工图纸并结合实际情况填写所采用的海绵城市技术及内容据此验收。为防止含有融雪剂的雪水对绿地植物和土壤造成破坏,应制定人工除雪、禁止使用融雪剂等可行性措施和方案并监督实施。

6.7 物理环境提升

6.7.1 根据国家《声环境质量标准》GB 3096 规定,在居民区内,户外允许噪音级昼间为 55 分贝,夜间为 45 分贝。

根据《中华人民共和国环境噪声污染防治法》，“昼间”是指 6:00 至 22:00 之间的时段；“夜间”是指 22:00 至次日 6:00 之间的时段。

县级以上人民政府为环境噪声污染防治的需要（如考虑时差、作息习惯差异等）而对昼间、夜间的划分另有规定的，应按其规定执行。

6.7.2 本条规定小区风道上的道路、建筑出入口等在大风环境下防护安全的改造原则。

6.7.3 本条规定对老旧小区内存在安全影响（如易燃、易爆等）设施的改造原则。

小区内改造施工应符合《建设工程施工现场消防安全技术规范》GB 50720、《易燃易爆场所防雷防静电装置检测技术规范》DB22/T 2578 等要求。根据《中华人民共和国消防法》的规定，对易燃易爆危险物品场所的设置需要符合以下要求：

- 1) 应当根据火灾危险性确定合适的场所，并严格按照规范要求要求进行防火分隔和安全疏散；
- 2) 应当配置相应的消防设施和器材，并保持完好有效；
- 3) 应当制定消防安全管理制度和应急预案，并定期进行演练；
- 4) 应当按照规定进行消防安全检查，及时发现和整改火灾隐患。

6.7.4 为保障老年人、儿童出行及活动安全，采取必要的防滑措施，按照国家现行标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《城市道路工程设计规范》CJJ 37、《无障碍设计规范》GB 50763 等相关标准，对整改结果进行验收。

6.7.5 垃圾收集点是生活垃圾收集系统的组成部分，具有数量多、分布广、管理难等特点，直接影响到居民的生活环境，影响市容市貌。应合理设置垃圾收集点的数量、位置、分类，可依照《城市环境卫生设施规划规范》计算数量，垃圾收集点可采用遮盖型、围挡型、港湾型，应方便投放、转运并更换分类收集垃圾箱。

6.7.6 本条规定了小区社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼牌、单元牌、门牌等基本配套设施的改造原则。小区所有楼栋参照现行国家标准《地名标志标识标牌》GB 17733 要求设置楼牌、单元牌和门牌等。也可在符合上述标准基础上对楼牌、单元牌和门牌增加符合地域文化特色的设计。在小区出入口、小区内主要道路交叉口设置醒目的楼栋引导标识。

6.7.7 便民服务公示栏、文化宣传栏、信息栏是社区文化和服务信息的传递窗口，为居民生活提供更多的便利，改造时可利用社区室外公共空间、单元楼门增设便民服务公示栏、文化宣传栏、信息栏等，并符合现行行业标准《信息栏工程技术标准》JGJ/T 424 的有关规定。

6.7.8 小区在适宜区域设置 Wi-Fi 探针设备，满足居民使用移动电子设备上网的需求，提高小区智能化服务水平。设备需满足现行国家标准《信息安全技术 信息系统安全通用技术要求》GB/T 20271、《信息安全技术 网络安全等级保护基本要求》GB/T 22239 的有关规定，同时，产品的安全功能根据安全等级需求满足现行行业标准《信息安全技术 无线 WiFi 信号监测产品安全技术要求》GA/T 1546 的有关规定。为满足社区服务信息化和数字网络服务要求，按合理的服务半径，在老旧小区建设通信基站，提升信息化服务功能，并结合社区管理分级配置智慧机房。

7 公共设施完善

7.1 公共管理和公共服务设施

7.1.1 本条规定了老旧小区改造过程中完善十五分钟生活圈居住区内的配套设施的评价原则。

1 文化服务中心有四大功能定位：提供基本公共文化服务、增强基层组织政治功能、组织引导群众文体活动及配合做好其他服务。按照吉林省《推进全省基层综合性文化服务中心建设实施方案》要求，增设文化服务中心；

2 社区服务中心承接公共服务，协调有关社会服务组织，承担政府委托的社会事务等方面的管理和服务项目，增设社区服务中心能为提升社区公共服务质量发挥积极作用，按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 或经过审批的老旧小区改造设计要求，增设社区服务中心（街道级）；

3 社区卫生服务中心（社区医院）是社区建设的重要组成部分，社区卫生服务的主要内容是初级卫生保障，是整个卫生系统中最先与人群接触的那一部分，所以社区卫生服务是卫生体系的基础与核心。按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《综合医院建筑设计规范》GB 51039、《社区卫生服务中心和服务站》08SJ928 增设卫生服务中心（社区医院）等有关标准设计、验收；

4 经上一级人民政府批准，设立的街道办事处，按照现行国家标准《办公建筑设计标准》JGJ/T 67 等有关标准设计、验收；

5 随着人口老龄化，目前养老需求不断增大，利用既有建筑或闲置用地增设养老院及老年养护院，能缓解部分养老难的问题，按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《养老设施建筑设计规范》GB 50867 等有关标准设计、验收。

7.1.2 本条规定了老旧小区改造过程中完善十分钟生活圈居住区内的配套设施的评价原则。

1 本条对运动场场地建设的指标作出了具体要求，中型多功能运动场地按照国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180等有关标准设计、验收；

2 按照《吉林省义务教育学校办学基本标准》等有关标准设计、验收。

7.2 商业服务设施

7.2.1 本条规定了针对十五分钟生活圈居住区商业服务配套设施的改造原则。

补充优化商场、菜市场、生活超市、餐饮设施、银行及电信营业网点、邮政营业网点可为市民提供便利，但应满足《城市居住区规划设计标准》GB 50180规定的居住区配套设施规划建设控制要求。

7.2.2 本条规定了针对十分钟生活圈居住区商业服务配套设施的改造原则。

按照《城市居住区规划设计标准》GB 50180规定的居住区配套设施规划建设控制要求。

7.3 社区服务设施

7.3.1 本条规定了针对五分钟生活圈居住区社区服务配套设施的改造原则。

1 按照《吉林省乡镇（街道）社会工作服务站工作指引（试行）》要求完善社区服务站；

2 按照吉林省《推进全省基层综合性文化服务中心建设实施方案》要求，增设文化服务中心；

3 按照国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180等有关标准对小型多功能运动（球类）场地及室外综合健身场地进行设

计、验收；

4 老旧小区居住人口规模在 5000 人以上且没有配套幼儿园的，可根据居住人口规模配置幼儿园；居住人口规模不足 5000 人的老旧小区，可联合周边小区共建幼儿园。新建幼儿园独立占地，不能与不利于幼儿身心健康以及危及幼儿安全的场所毗邻；并设于阳光充足，接近集中绿地、便于家长接送的地段。幼儿园的建筑面积规模和用地规模参照住房和城乡建设部发布的《幼儿园建设标准》建标 175-2016 的控制要求；

托儿所主要服务于 3 周岁之前的婴幼儿，单项设施建筑规模和用地面积建议结合要幼儿的年龄情况综合确定，可与社区服务中心（站）及社区卫生、文化、体育等设施的功能衔接，发挥综合效益。建设标准参照现行行业标准《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ 39；

5 按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《养老设施建筑设计规范》GB 50867 等有关标准设计、验收；

6 按照《城市居住区规划设计标准》GB 50180 规定的居住区配套设施规划建设控制要求设计、验收；

7 按照现行行业标准《生活垃圾收集站技术规程》CJJ 179、《城市生活垃圾分类及其评价标准》CJJ/T 102 的有关规定对再生资源回收点、生活垃圾收集站进行改造、验收；

8 符合现行行业标准《城市公共厕所设计标准》CJJ 14 的有关规定，并增设无障碍卫生间。

7.4 便民服务设施

7.4.1 本条规定了针对居住街坊范围内便民服务配套设施改造的评价原则。

8 基础设施整治

8.1 给排水管线

8.1.1 本条规定了给水管线整治的评价原则。

给水管道改造需符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 的规定，给水系统的设计需满足生活用水对水质、水量、水压、安全供水的要求。生活饮用水给水系统的涉水产品需符合现行国家标准《生活饮用水输配水设备及防护材料的安全性评价标准》GB/T 17219 的规定。卫生器具和用水设备等的生活饮用水管配水件出水口需满足国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019 第 3.3.4 条的规定。给水系统采用的管材和管件及连接方式，需符合国家现行标准的有关规定。

建筑原有老旧高位生活水箱和高区供水设备予以更换，提升供水能力。生活水箱更换采用成品水箱，水箱要采取保温隔热措施。对市政条件具备的小区，可采用无负压、叠压供水成套设备对高区进行直接供水，或与高位水箱结合，联合供水；对有水泵房的小区，可结合给水泵房改造对高区采用供水装置直接供水。

8.1.2 本条规定了二次供水设施整治的评价原则。

按照现行行业标准《二次供水工程技术规程》CJJ 140 的规定对二次供水系统进行改造，二次供水设施中的涉水产品要符合现行国家标准《生活饮用水输配水设备及防护材料的安全性评价标准》GB/T 17219 的规定，二次供水水质要符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的规定；当采用叠压供水系统时，需经当地供水行政主管部门及供水部门批准认可。

8.1.3 本条规定了室外消防管线及设施整治的评价原则。

8.1.4 本条规定了排水管线整治的评价原则。

排水管线改造需符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 的规定。排水管线需以良好水力条件连接，并以管线最短、转弯最少为原则，需按重力流直接排至室外检查井；当不能自流排水或会发生倒灌时，需采用机械提升排水。卫生器具、地漏、存水弯以及排水管道的布置、敷设和管材选择要符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 的有关规定。

8.2 供热管线

8.2.1 本条规定了小区供热管线整治的评价原则。

老旧小区供热管线超期服役会造成设施严重老化、管线跑冒滴漏失水量大、输送能力明显下降等问题，不仅浪费能源、影响供暖效果，同时造成安全隐患。通过对老旧小区供热设施进行改造，能有效提高供热效果，减少安全隐患。

8.3 电力管线

8.3.1 本条规定了小区电力管线整治的评价原则。

1 随着生活水平的提高，居家使用的用电设备日益增加，住户的用电需求也随之增加。当前的电力配置如不能满足用电需求时，需增容改造。室外箱变如果超过使用年限可采取更换措施；

2 电气线路老化、会导致电气火灾的发生。电气线路采用符合安全和防火要求的敷设方式配线。进户线必须采用铜芯绝缘导线，中间不得有接头。进户线要有足够的长度，室外一端与接户线连接后要有一定的驰度。禁止在进户线驰度的最低处破坏绝缘层；

进户线的允许载流量大于或等于计算电流。三相计算电流不平衡时，进户线的截面按最大相的电流值选择，中性线的截面不小于相线截面。导线采用铜芯绝缘导线，且每套住宅用户线截面面积不小于 10mm^2 ；

总配电装置及电能计量装置不要安装在易燃、易爆、受震、潮湿、高温、多尘、有腐蚀性气体、有磁力影响的场所，周围环境需便于抄表和装拆维修。供电系统采用 TT、TN-S 或 TN-C-S 接地方式，并进行总等电位联结。不得利用大地作为中性线。在发生电击故障时，可靠的接地装置对人身和设备保护起重要作用。接地电阻值要满足相关规范要求；

3 为使楼梯间线路整齐、美观，楼梯间所有原明敷供电线路应进行集中敷设槽布线。明敷设的各管槽线路应沿屋顶、墙面、墙角等部位敷设，要求管线敷设平直、整齐、美观，与装修风格协调。

8.4 弱电管线

8.4.1 本条规定了小区弱电管线整治的评价原则。

按照国家标准《民用建筑电气设计标准》GB 51348、《建筑防火通用规范》GB 55037、《综合布线系统工程验收规范》GB/T 50312 进行设计、验收。

8.5 燃气管线

8.5.1 本条规定了小区燃气管线整治的评价原则。

1 城镇燃气设施是小区住户生活便利的基本配置，现行国家标准《城镇燃气技术规范》GB 50494 对城镇燃气设施的建设、运行维护和使用提出了有关规定，在保证基本功能和性能的基础上，规定了直接涉及安全、人身健康、节约资源、保护环境和公众利益等重要技术指标。当居住小区没有设置城镇燃气设施，改造时需设置燃气设施。此外还应满足《城镇燃气设计规范》GB 50028、《燃气工程项目规范》GB 55009 等规范的相关要求；

2 埋地输配管道应根据冻土层、路面荷载等条件确定其埋设深度。车行道下输配管道的最小直埋深度不应小于 0.9m，人行道

下输配管道的最小直埋深度不应小于 0.6m。

8.6 道路与停车

8.6.1 本条规定了小区道路整治的评价原则。

按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 有关道路要求，核查道路、路基、路面、人行道修复及养护、掘路修复、道路附属设施的修复及养护。保证道路畅通，平整无破损；保证救护通道疏通完善并消除消防安全隐患，便于居民汽车的通行；保证行人、骑车人的安全便利；依据相关标准对整改结果进行验收。

8.6.2 本条规定了小区停车设施改造成果的评价原则。

1 按照国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 表 C.0.3 或经过审批的老旧小区改造设计所要求的数量设置机动车、非机动车停车位。对小区现有停车设施重新规划，通过利用小区边角地和小微地块改变绿化种植形式，增设机械停车位/库等方式增加机动车停车位。恢复被占用的停车设施。统合社区和周边公共区域资源，通过错时停车、道路停车等方式提供临时停车位；

2 在老旧小区改造时需增加电动自行车充电设施，适合设在小区楼栋山墙、巷尾等不影响周边居民住宅通风、采光及消防安全的适当部位；

充电桩（柜）需支持刷卡、扫码支付等功能，周边还需配置烟感报警器、充电过载控制器、无线视频监控器等智能配套设施，确保充电安全；

电动自行车充电设施设备需符合现行团体标准《电动自行车集中充电设施设备技术规范》T/CHINABICYCLE 1 的有关规定，老旧小区增设电动自行车充电设施的技术要求可参考地方相关规定；

3 老旧小区改造需增设安装电动汽车充电桩位，并设置满足安全充电、节能环保、户外防雨、过载保护等要求的安全环保充电控制系统。可加入远程数据采集功能和故障管理功能，同时支持刷

卡、扫码等多种支付功能；

电动汽车充电桩位的安装及验收需符合现行国家标准《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313 的有关规定。

8.7 环卫设施

8.7.1 本条规定了小区内环卫设施整治的评价原则。

垃圾分类收集点服务半径不要大于 70m。提高可再生资源回收利用率，每 1000 人~3000 人设置一处用地面不小于 6m² 的可再生资源回收点。有条件的小区参照现行行业标准《再生资源回收站点建设管理规范》SB/T 10719 增设或修缮再生资源回收站点。

9 房屋综合整治

9.1 立面整治

9.1.1 本条规定了建筑外立面整治成果的评价原则。

对外立面破旧的小区建筑进行清洗、粉饰、美化和修缮整治，其外立面整治设计要符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 和当地城市或区域城市设计对建筑风貌的要求。

9.2 屋面修缮

9.2.1 本条规定了建筑屋面整治成果的评价原则。

1 参考现行行业标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26，并按照现行国家标准《砌体结构工程施工质量验收规范》GB 50203、《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《屋面工程技术规范》GB 50345、《建筑节能工程施工质量验收标准》GB 50411 的规定对屋面卷材、保温、防水基层、细部构造进行改造、验收；

2 层面渗漏勘查评估可参照现行行业标准《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53，对屋面不同部位的风险点进行排查和诊断，针对渗漏点参照国家现行标准《屋面工程技术规范》GB 50345 和国家建筑标准设计图集《建筑防水系统构造》20CJ 40 进行修复施工，验收依据为现行国家标准《屋面工程质量验收规范》GB 50207、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300 的相应部分。

9.3 楼道整修

9.3.1 本条规定了建筑楼道整治成果的评价原则。

9.4 节能改造

9.4.1 本条规定了建筑节能改造整治成果的评价原则。

1 一是按照现行国家与行业相关标准，开展外墙保温、隔热性能现状评估与修缮改造工作。参考现行行业标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26 及所在地区居住建筑节能设计标准，核查有关外墙保温隔热的性能要求。对于决定进行保温隔热性能提升改造的，性能要求需满足相关节能设计标准的要求，设计参照国家建筑标准设计图集《外墙外保温建筑构造》10J121；施工做法参照现行行业标准《外墙外保温工程技术标准》JGJ 144、《建筑外墙外保温系统修缮标准》JGJ 376、现行团体标准《既有建筑外墙外保温改造技术规程》T/CECS 574 或所在地区相关标准，验收参考现行国家标准《砌体结构工程施工质量验收规范》GB 50203、《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《建筑节能工程施工质量验收标准》GB 50411 等进行，饰面层工程施工质量需符合现行国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210 的有关规定；

二是按照国家现行相关标准，开展外墙防火性能现状评估与修缮改造工作。外墙改造材料的防火性能要严格按照现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑防火通用规范》GB 55037 和《关于印发〈民用建筑外保温系统及外墙装饰防火暂行规定〉的通知》（公通字[2009]46 号）的规定执行，验收执行现行国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210、《建筑工程施工

质量验收统一标准》GB 50300 以及当地消防主管部门的有关规定；

三是按照现行国家与行业相关标准，开展外墙防水性能现状评估与修缮改造工作。外墙渗漏勘查评估可参照现行行业标准《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53 的有关规定，对墙面不同部位的风险点进行排查和诊断，针对渗漏点参照现行行业标准《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T 235 和国家建筑标准设计图集《建筑防水系统构造》20CJ 40 进行修复施工，验收依据为现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300；

2 参照现行行业标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26 及所在地区居住建筑节能设计标准，核对待改造小区的外窗性能。对于决定进行高性能外窗更新改造的，外窗性能要求需满足相关节能设计标准的要求，并按照现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《建筑节能工程施工质量验收标准》GB 50411 的规定进行验收；

3 参考现行行业标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26 及所在地区居住建筑节能设计标准，核对待改造小区的屋面保温隔热性能。对于决定进行保温隔热性能提升改造的，性能要求需满足相关节能设计标准的要求，并按照现行国家标准《砌体结构工程施工质量验收规范》GB 50203、《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《屋面工程技术规范》GB 50345、《建筑节能工程施工质量验收标准》GB 50411 的规定进行验收；

4 当小区增设太阳能利用系统时，设计需符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015、《民用建筑太阳能热水系统应用技术标准》GB 50364、《建筑光伏系统应用技术标准》GB/T 51368 的规定，同时与小区立面整治改造设计要求协调一致。

9.5 建筑消防及防雷

9.5.1~9.5.3 以上条文规定了建筑消防整治成果的评价原则。按照现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑防火通用规范》GB 55037 的有关规定进行改造、验收。

9.5.4 老旧小区建筑防雷改造应符合现行国家标准《建筑物防雷设计规范》GB 50057 的相关规定。

10 社区治理

10.0.1 全面贯彻落实《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发〔2017〕13号）文件精神，根据中共吉林省委、吉林省人民政府《关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》要求，加强社区服务型党组织建设，拓展服务内容，创新服务方式，丰富服务载体，大力推行“互联网+社区服务”模式，更好地服务改革、服务发展、服务民生、服务群众、服务党员。健全社区党组织领导基层群众性自治组织开展工作的相关制度，依法组织居民开展自治，及时帮助解决基层群众自治中存在的困难和问题。

10.0.2 本条规定了小区建立社区智慧数字信息管理平台的改造评价内容。

1 大力发展线上线下相结合新型物业管理服务模式，主要包括社区养老、托幼、医疗、助餐、快递、家政等线上服务业，实现人性化、精细化、智能化管理和服务，为社区居民提供更加便利的生活服务，满足居民分散化、个性化、特色化的生活需求；

2 建立社区公共服务社区信息平台，及时发布各类社区服务和管理通知、公告，方便居民了解各类公共信息，并实现社区事务办理信息化。实现公共服务体系，包括教育、公共卫生、社区文化、社会福利等网络化服务。