

常州市金坛区 华城四村 老旧小区改造方案

Reconstruction of old community in HuaChengSiCun, Jintan District, Changzhou City Scheme

江苏省住房和城乡建设厅住宅与房地产业促进中心
2023年08月

目 录

Contents

01、背景概述

- 1、政策背景
- 2、技术支撑
- 3、技术路线

02、现状解析

- 1、前期工作
- 2、基本情况
- 3、现状分析
- 4、现状研判

03、改造内容

- 1、总平面方案
- 2、交通组织
- 3、专项改造
- 4、项目清单





01 背景概述

Background overview



■ 政策背景

■ 政策解读—国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见（国办发【2020】23号）

- **基础类**：为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。
- **完善类**：为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。
- **提升类**：为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。



国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》

2020-07-20 11:14 来源：新华社

【字体：大 中 小】 打印 分享 微信 微博 +

新华社北京7月20日电 国务院办公厅日前印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（以下简称《意见》），要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。



■ 政策背景

■ 政策解读—住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》

■ 有序推进城镇老旧小区改造计划实施

(1) 扎实抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”等3个重点；(2) 着力消除安全隐患；(3) 加强“一老一小”等适老化及适儿化改造；(4) 开展“十四五”规划实施情况中期评估。

■ 合理安排2024年城镇老旧小区改造计划

(1) **明确改造对象范围**；重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区，在确保可如期完成2000年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于2000年底后、2005年底前的住宅小区纳入改造范围。

(2) **加强相关工作和计划统筹衔接**；按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则，尽快自下而上研究确定2024年改造计划，于2023年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，鼓励具备条件的项目提前至2023年开工实施。

(3) **上报改造计划**；各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门，组织市、县自下而上研究提出本地区2024年城镇老旧小区改造计划任务。



住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》

2023-07-19 12:03 来源：住房和城乡建设部网站

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

为深入贯彻党中央有关决策部署，落实2023年《政府工作报告》要求，近日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26号），部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划2024年改造计划。通知主要内容如下：



■ 技术支撑

□ 江苏省美丽宜居居住区评价办法、江苏省城镇老旧小区改造评价办法

江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2022〕45号

省住房和城乡建设厅关于印发《江苏省美丽宜居居住区评价办法》和《江苏省城镇老旧小区改造评价办法》的通知

各设区市住房和城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

为贯彻落实国家和省关于美丽宜居城市建设和城镇老旧小区改造的有关决策部署，进一步规范我省美丽宜居居住区建设和城镇老旧小区改造工作，我厅对《江苏省宜居居住区建设（老旧小区改造）评价办法（试行）》（苏建房管〔2019〕417号）进行了修订。现将修订后的《江苏省美丽宜居居住区评价办法》和《江苏省城镇老旧小区改造评价办法》印发给你们，请结合实际贯彻执行。执行过程中，如有问题和意见，请及时反馈我厅。

附件：1. 江苏省美丽宜居居住区评价办法
2. 江苏省城镇老旧小区改造评价办法
3. 《江苏省宜居居住区建设（老旧小区改造）评价办法（试行）》修订说明

江苏省住房和城乡建设厅

2022年3月4日

（此件依申请公开）

■ 技术支撑

□ 江苏省美丽宜居居住区评价办法

江苏省美丽宜居居住区评价指标

(2022年修订版)

(满分100分)

评价指标	序号	评价内容	分值	评分要点
房屋建筑 (20分)	建筑安全 (3分)	1. 建立安全隐患及时发现和处置机制。	1.	符合要求得1分。
		2. 房屋及设施设备无安全隐患。	2.	符合要求得2分。
	建筑性能 (10分)	3. 房屋建筑达到星级绿色建筑或A级住宅标准,或实施了建筑节能改造。	3.	符合要求得3分。
		4. 住区广泛采用可再生能源设施和节能型设备。	2.	符合要求得2分。
		5. 已开展多层住宅加装电梯,或有加装电梯实施计划、方案、措施。	3.	每加装1部得1分,最高得3分;未加装但有计划、方案、措施得1分。
		6. 建筑出入口符合无障碍设计规范要求;走廊、楼梯间等设置安全扶手、翻板式休息座椅,并确保安全稳固、构件完备。	2.	符合要求得2分,有一处不符扣0.5分,扣完为止。
	建筑风貌 (7分)	7. 建筑外立面管线、空调外机、防盗网、晾晒架等安装有序、美观、牢固。	2.	符合要求得2分。
		8. 小区大门、围墙造型新颖、美观安全,与整体建筑风貌相协调。	1.	符合要求得1分。
		9. 住区无违章搭建,公共区域无乱堆乱放、乱涂乱画。	2.	符合要求得2分,有一处不符扣0.5分,扣完为止。
		10. 建筑色彩、装饰、墙绘等与片区整体风貌协调,体现住区文化风貌特色。	2.	符合要求得2分。
环境景观 (20分)	自然景观 (10分)	11. 住区内公共绿地宽度不小于8米,人均面积不低于0.5平方米,老旧小区不低于0.35平方米。	2.	符合要求得2分。
		12. 公共绿地无侵占,植物搭配合理,养护良好,季相变化丰富。	2.	符合要求得2分。

□ 江苏省城镇老旧小区改造评价办法

江苏省城镇老旧小区改造评价指标

(2022年修订版)

(满分100分)

第一部分 基础类(60分)

评价指标	序号	评价内容	分值	评分要点
房屋建筑 维修 (10分)	建筑安全 (8分)	1. 建立安全隐患及时发现和处置机制。	2.	符合要求得2分。
		2. 屋面和建筑外墙无渗漏、无破损。	2.	符合要求得2分。
		3. 楼道门窗、楼梯踏步和扶手等房屋公共部位无安全隐患。	2.	符合要求得2分。
		4. 建筑外立面和公共楼道墙面整洁、管线有序,空调外机、防盗网、晾晒架等安装有序、牢固且无安全隐患。	2.	管线整齐有序,得1分;空调外机、防盗网、晾晒架安装牢固、无安全隐患,得1分。
	建筑风貌 (2分)	5. 建筑色彩、装饰、墙绘等与片区整体风貌协调,注重历史文化保护。	2.	符合要求得2分。
基础设施 整治 (30分)	道路交通 (6分)	6. 道路路面平整、无破损。	2.	符合要求得2分。
		7. 主要道路满足消防、救护等应急车辆通行,消防通道畅通、无占用。	2.	消防通道无占用,得1分;主要道路满足应急车辆通行,得1分。
		8. 道路划线及交通指示牌设置合理,因地制宜设有凸面转角反光镜、减速带等。	2.	符合要求得2分。
	管线整治 (12分)	9. 供水、供电、供气、供热、通信、广电等设施完好、运行安全、供给稳定。	2.	符合要求得2分。
10. 实施管线序化,无空中飞线、私拉乱接。		2.	符合要求得2分。	
11. 实施强电、弱电管线入地。		6.	弱电管线入地得3分,强电管线入地得3分,不符合不得分。	
12. 实施雨污分流,排水系统畅通,无内涝。		2.	符合要求得2分。	
环卫设施 (4分)	13. 公共区域无暴露垃圾,无污水横流。	2.	符合要求得2分。	
	14. 垃圾分类收集点的位置和数量设置科学合理,且生活垃圾日产日清。	2.	符合要求得2分。	

■ 技术支撑

□ 江苏省城镇老旧小区改造技术导则

江苏省住房和城乡建设厅

苏建函房管〔2022〕371号

省住房和城乡建设厅关于印发《江苏省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的函

各设区市住房和城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

为贯彻落实《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）等文件精神，科学指导和有序推进全省城镇老旧小区改造工作，我厅组织编制了《江苏省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，已通过专家审查。现印送你们，请参照执行。

附件：江苏省城镇老旧小区改造技术导则（试行）

江苏省住房和城乡建设厅

2022年8月8日

（此件公开发布）

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2022年8月 日印发

江苏省城镇老旧小区改造技术导则 （试行）

江苏省住房和城乡建设厅

2022年8月

■ 技术支撑

□ 常州市城镇老旧小区改造技术指南



目 录

一、改善建筑质量.....	001
二、消除安全隐患.....	031
三、保障基础设施安全供应.....	043
四、改善交通及停车设施.....	065
五、保持小区环境整洁卫生.....	081
六、方便居民日常生活.....	087
七、以人为本改善公共活动空间.....	095
八、提升绿化环境景观.....	111
九、规范物业管理.....	123
十、建立长效机制.....	131



■ 技术路线

现状调查

资料收集

Cad
地形图

各小区
基础资料

相关规划

现场踏勘

建筑单体

安全设施

交通设施

管网设施

环境绿化

周边条件

空置场地

征集意见

居民意见

部门意见

问题总结

工作思路与技术路线

分析策划

明确定位

区域位置

特色挖掘

改造策略

改造内容

改善建筑质量

消除安全隐患

保障基础设施安全供应

改善交通及停车设施

提升小区环境卫生

方便居民日常生活

改善公共活动空间

提升绿化环境景观

规范物业管理

建立长效机制



02 现状解析

Analysis Of Current Situation

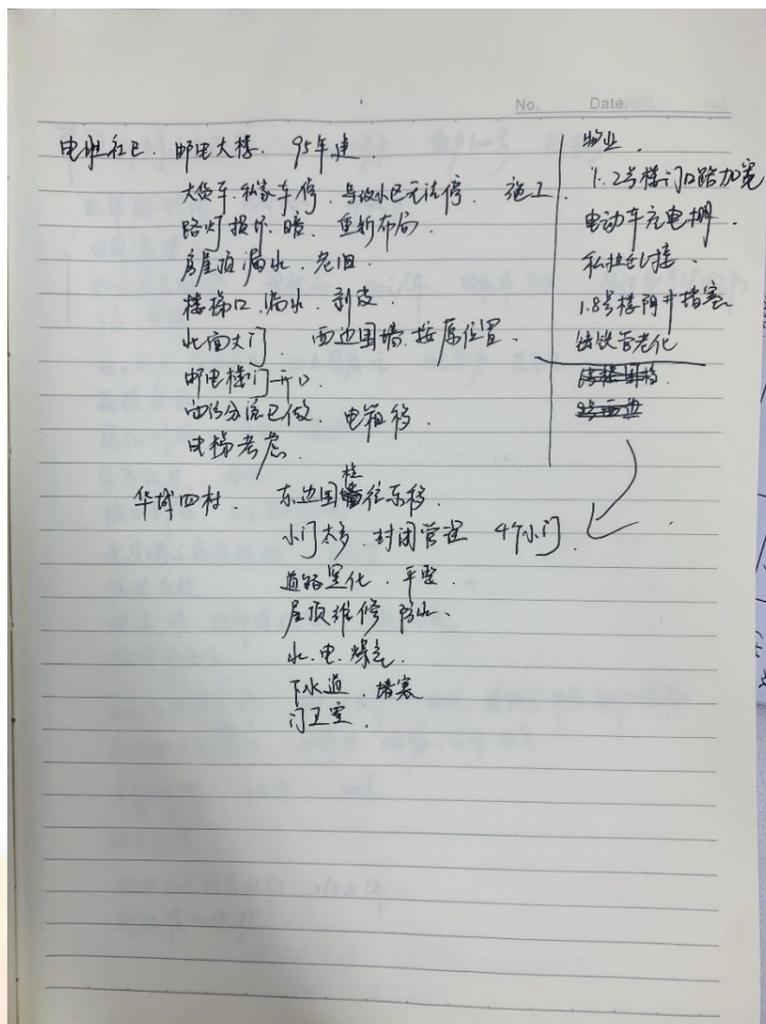


■ 前期工作

■ 社区座谈

通过现场调研及居民座谈会，整理居民主要反馈的问题如下：

1. 小区东边围墙老旧破损，有一处铁皮围挡存在安全隐患；
2. 小区有4个小门，出入口过多难以封闭管理；
3. 道路坑洼不平整；
4. 屋顶破损需要维修；
5. 供水管为铸铁管老化锈蚀，电、煤气设施存在老旧问题；
6. 下水道存在堵塞问题；
7. 门卫室老旧需要出新；
8. ①、②号楼栋门口道路需要加宽；
9. 电动车私拉乱接现象严重，需要加装电动车充电棚；



■ 基本情况

■ 环境概述——区位交通

华城四村位于东城街道电胜社区，东靠逸景苑，西临岳庄路，南侧为华城路，北侧是棚户区。

周边设施：

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



区位交通

■ 基本情况

■ 本体概述——小区简介

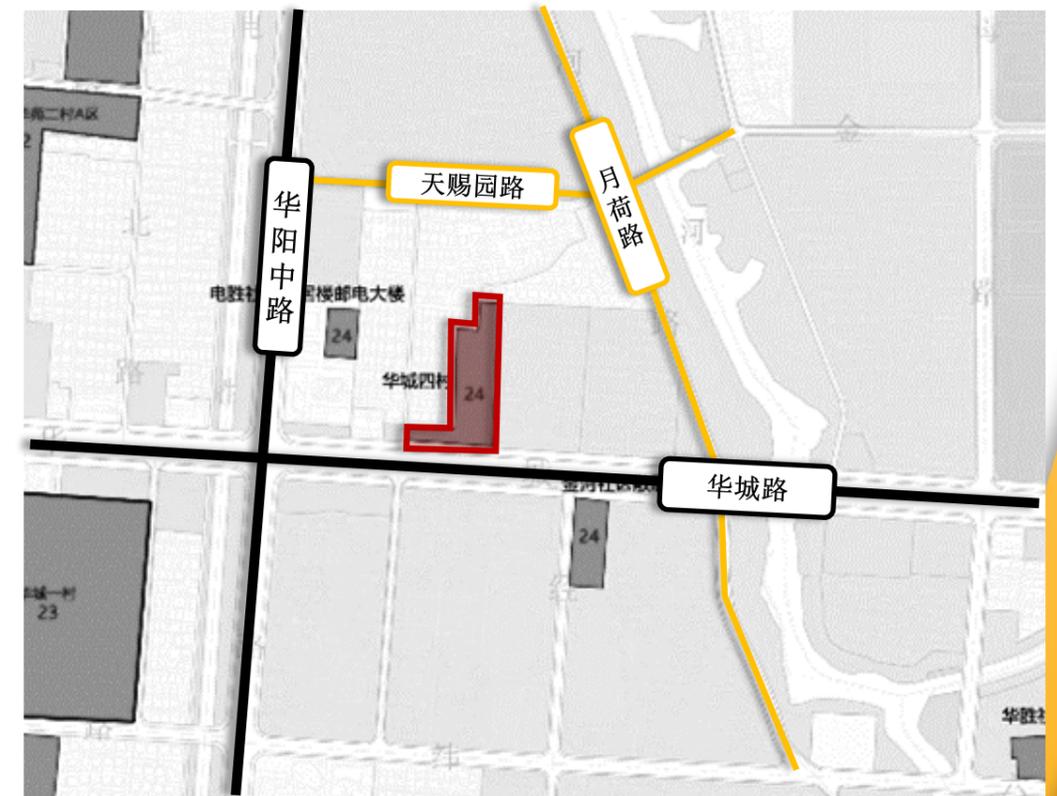


片区布局



研究范围

华城四村隶属东城街道电胜社区，属于房改房性质；本次研究范围为1.36公顷，2024年改造建筑规模为2.3万平方米，共7栋居民楼，预计投资为900万元；其中共涉及住户199户；片区内建筑组团最早建成时间为1998年。

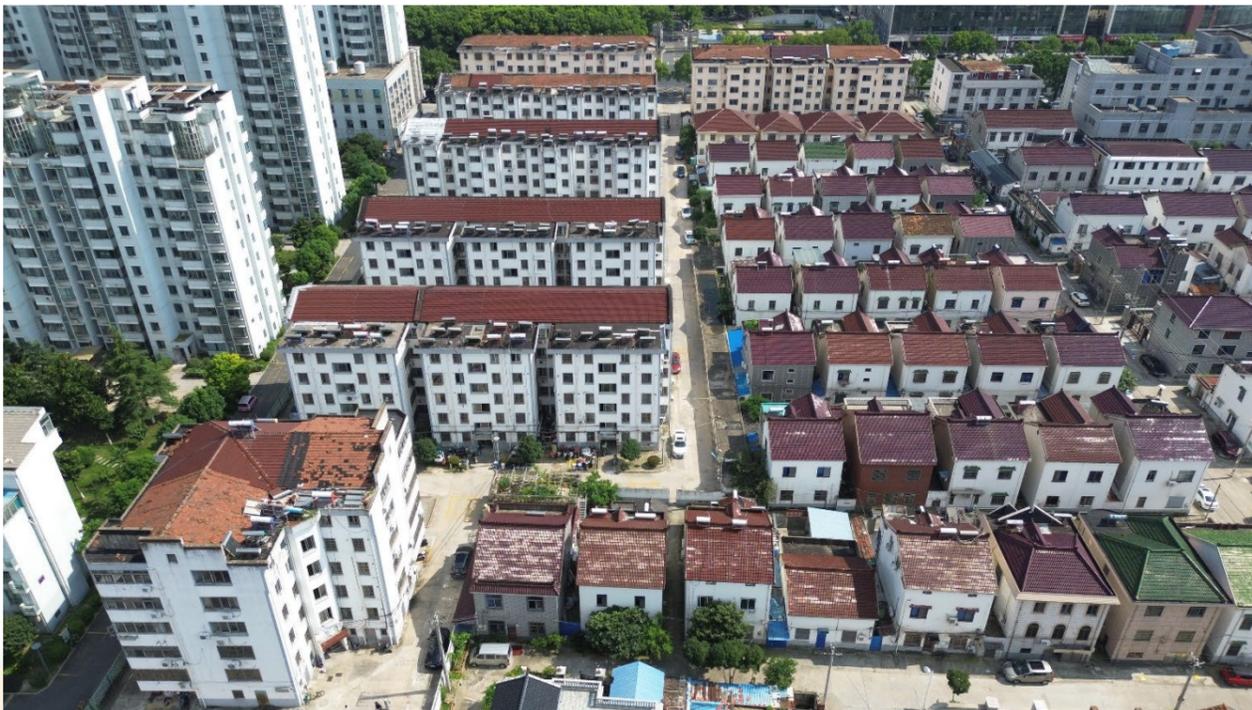


区位交通

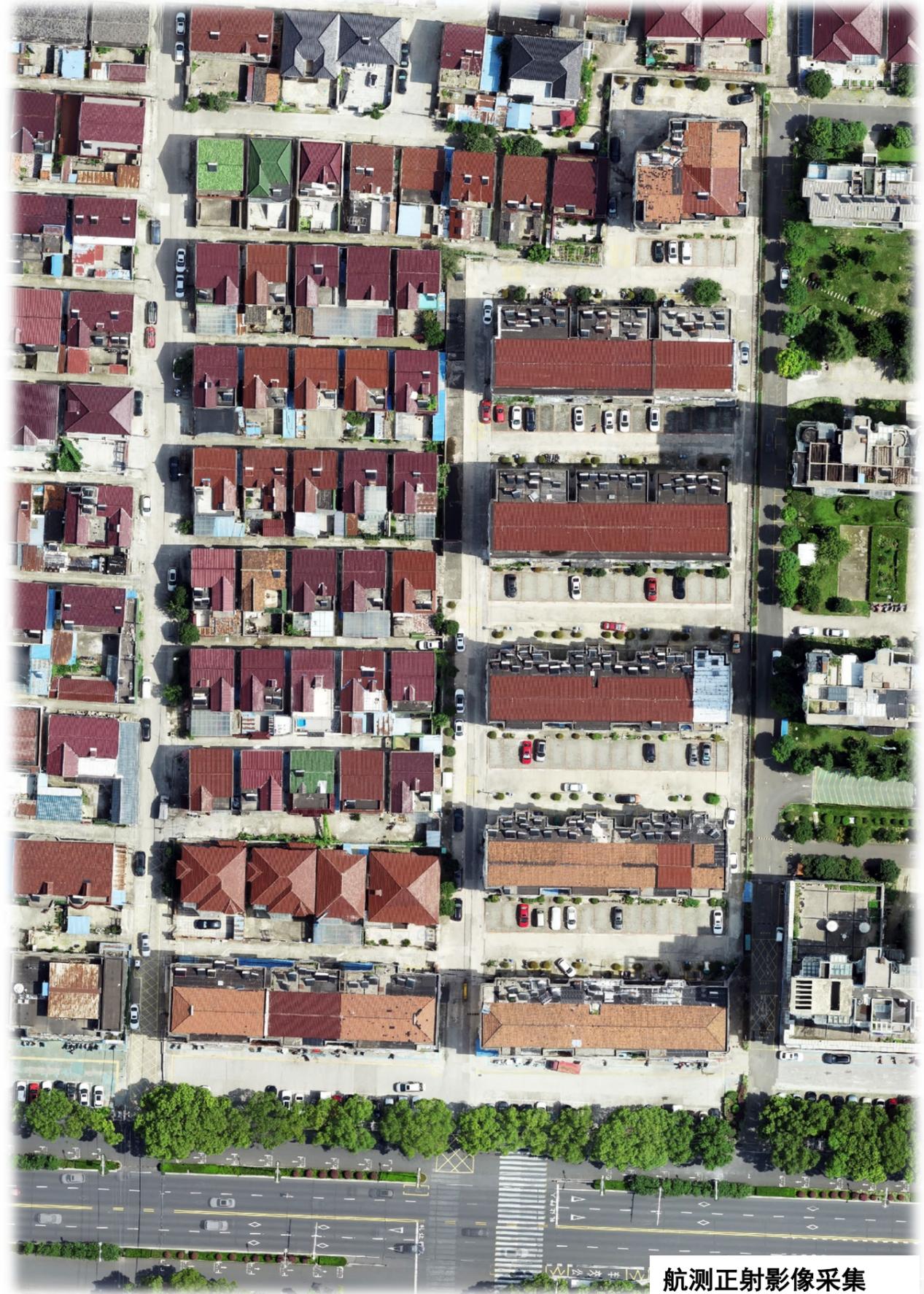


■ 基本情况

■ 本体概述——小区简介



航测现状风貌



航测正射影像采集

■ 现状分析

■ 建筑本体

建筑本体

华城四村小区主要问题为：小区内存在部分私搭围挡；建筑屋面老化破损，下雨天漏水现象严重，建筑立面有部分墙皮风化脱落，存在安全隐患；立面管线杂乱无章且存在私拉乱接飞线充电的情况，影响消防安全；单元门内部缺少单元门灯和楼道灯，楼道设施老旧，线路杂乱影响美观。



屋面存在破损漏水现象；太阳能摆放和管线杂乱影响风貌；屋顶防雷设施老旧。



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



小区内部存在部分私搭围挡。



单元门雨棚瓦片存在不同程度破损；缺少单元门灯，部分楼道灯损坏不亮；楼道内部墙皮剥落，部分设施老旧线路杂乱。



立面设施老旧，空调机架锈蚀；立面管线部分杂乱；厨房排烟口缺少遮挡。



■ 现状分析

■ 环境景观

环境景观

华城四村小区主要问题为：出入口多不便管理，主出入口缺少标示性，植物占用道路停车，东侧有一处铁皮围挡影响美观，围墙存在部分破损现象，设施摆放位置不合理，路面高差导致通行不便。



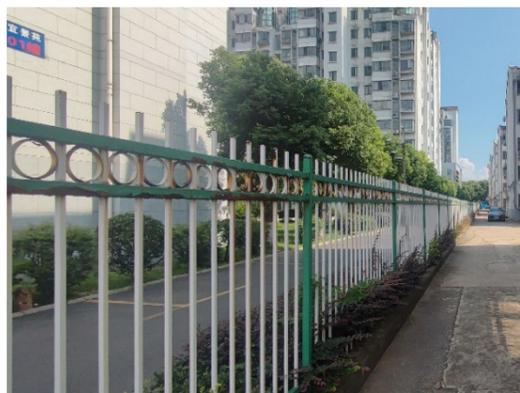
小区南侧有一处主出入口，缺少小区名称等重要标识，现状门卫室较为破旧；西侧、北侧各有一处人行出入口与周边私宅区相连，不便于管理。



小区绿化空间不足，现状绿化植物以灌木为主，植物长势较差，缺乏管理，且部分植株位置影响车辆停放，1、2号楼栋旁道路挤占道路。



小区东侧有一处因疫情封闭的铁皮围挡，影响美观，北侧围栏有锈蚀破损，存在有安全隐患。



小区入口处存在一处智能换电站，但缺乏有效管理线路杂乱影响风貌，多处电箱占用道路转弯位置，影响车辆通行。



小区多处路面不平整，路缘石高出路面影响使用。

■ 现状分析

■ 设施服务

设施服务

华城四村小区主要问题为：消防设施不足，水泥路面破损，缺少机动车充电设施和非机动车停车棚，小区雨污分流改造效果较差，需要重新改造，小区南侧餐饮商业排污管油污堵塞导致小区污水管排污堵塞，现状垃圾分类设施不足，路灯存在破损，监控覆盖不足。



小区有一处微型消防站但较为老旧，路面有消防车道标识，楼道内无消防设施，现状消防栓老旧缺失。

小区道路现状为水泥路面，破损程度不一；机动车停车车位不能满足停车需求，缺乏充电设施，现仅有两处业主自费安装的充电桩；小区非机动车停车缺少充电停车棚，以靠近楼栋停车为主，缺少充电设备，飞线充电现象严重。



小区供水管铸铁锈蚀，影响饮水安全；小区曾进行过雨污分流改造，但小区南侧一层底商油污管道直接接入小区排污管，缺乏管理，造成排污管拥堵。

小区现状垃圾收集设施以各单元楼下垃圾桶为主，有一处垃圾分类收集设施。

小区路灯存在破损，监控覆盖不足，且线路杂乱。

■ 现状研判

□ 民意调查

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

2024年度金坛区老旧小区改造调查问卷

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

*1. 请留下您的基本信息
您所在的小区名称: 李城四村 8# 304
您的姓名: 陈金莲

*2. 您是否支持本小区实施老旧小区改造?
 支持 不支持

*3. 您的年龄?
 18-40岁 40-60岁 60岁以上

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

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

以上都没有

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

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



2024年度金坛区老旧小区改造调查问卷

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

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

*2. 您是否支持本小区实施老旧小区改造?
 支持 不支持

*3. 您的年龄?
 18-40岁 40-60岁 60岁以上

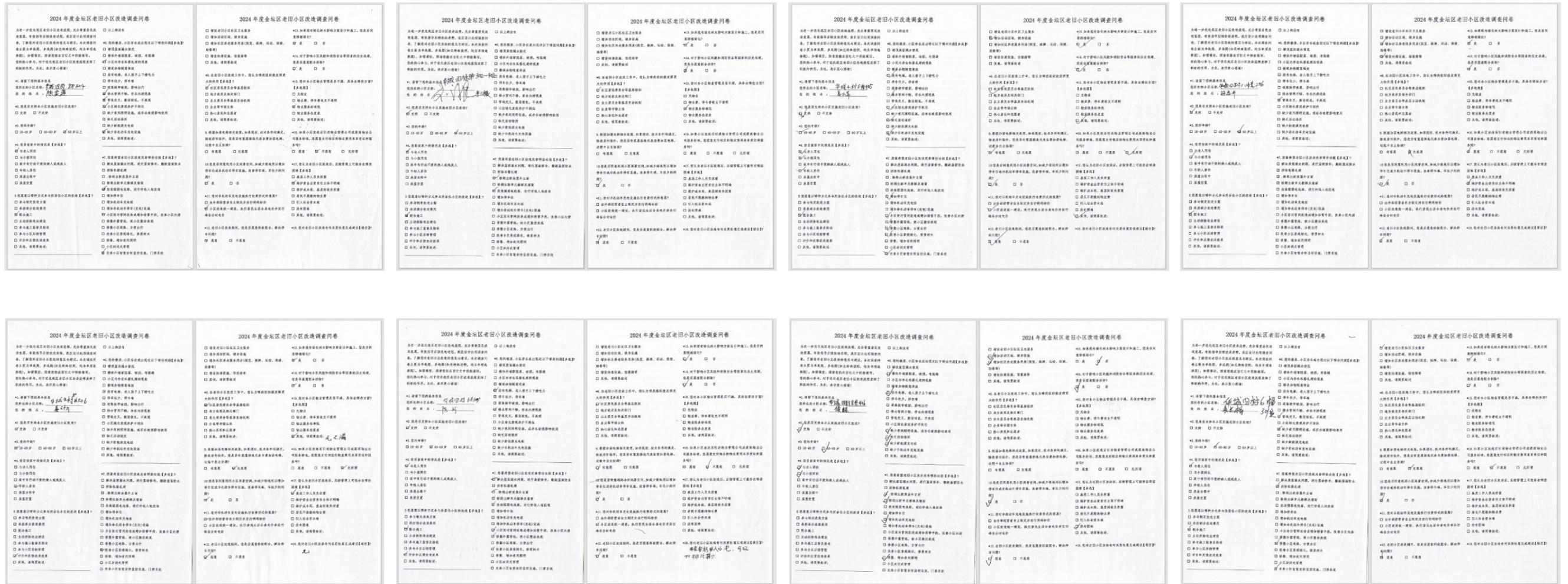
*4. 您目前家中的情况是____【多选】? 【多选题】
 A、与老人同住
 B、与小孩同住
 C、家中有行动不便的病人或残疾人
 D、年轻人居住
 E、房屋出租中
 F、房屋空置

*5. 您愿意以哪种方式参与所居住小区的改造【多选】? 【多选题】

■ 现状研判

□ 民意调查

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



现状研判

民意调查

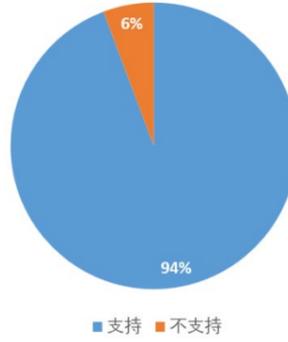
本次问卷调查共收集有效问卷共计105份，其中有94%的居民支持本次老旧小区改造，大多愿意参与小区改造过程，且大多数居民支持支付更多物业费以提高物业公司服务水平。

调研对象显示，小区居民中老年，与小孩或老人同住者居多，小区老龄化趋势明显。

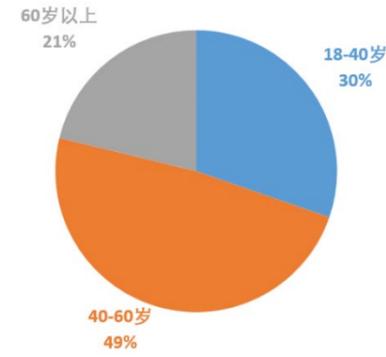
对于小区目前存在问题，大多数人选择了B. 楼体外墙面脱落、破损、有裂缝；I. 管线交叉，敷设较乱，不美观 两项问题。

对于希望老旧小区改造完善的功能，选择A. 解决屋面漏水问题，进行屋面修补，翻新屋面防水；C. 粉刷出新房屋外立面；D. 粉刷出新单元楼梯及墙面；J. 修整外露管线，使小区整洁美观；O. 完善小区智慧安防监控设施，门禁系统 的人较多。

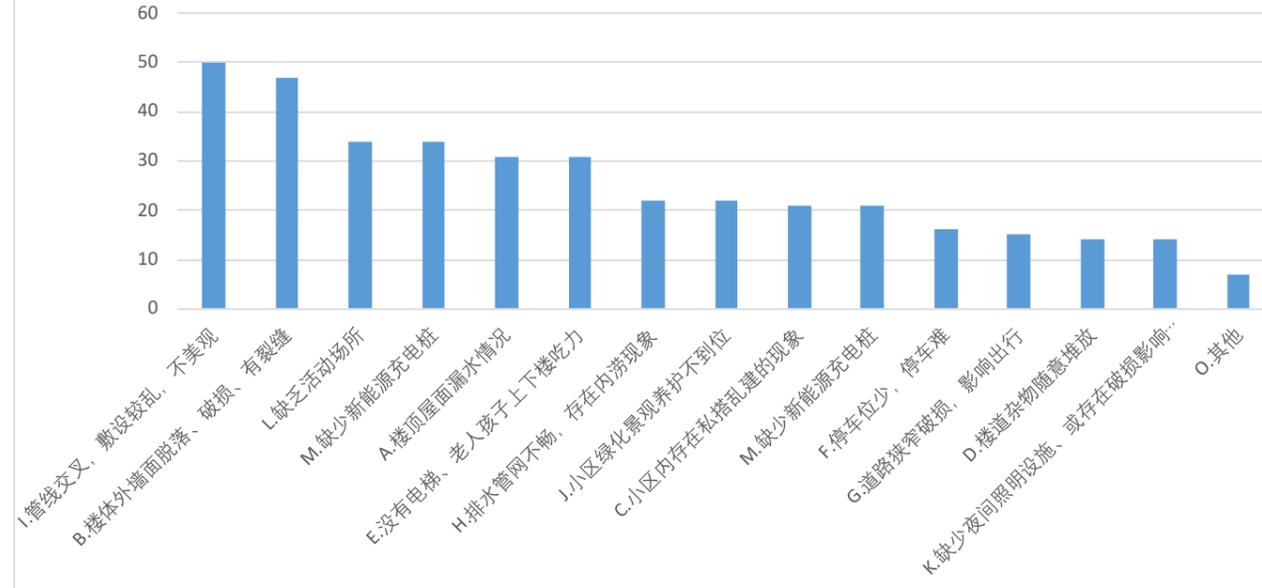
您是否支持老旧小区改造？



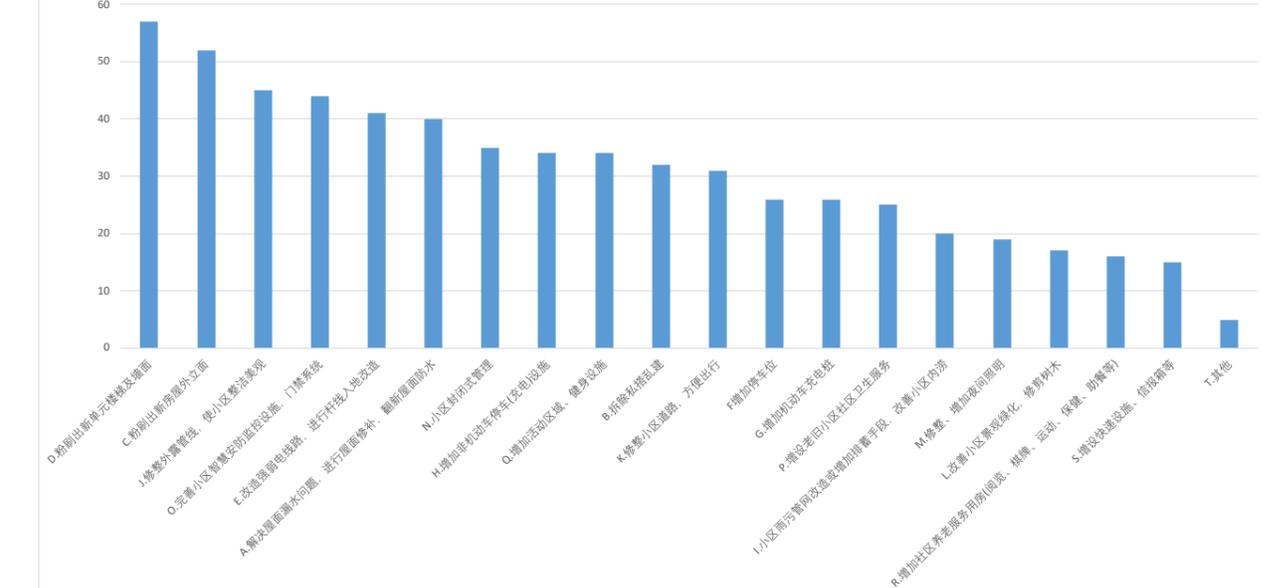
年龄分布



您的楼房、小区存在或出现过以下哪些问题



您最希望老旧小区改造完善哪些功能



楼栋	楼栋号	楼栋名称	楼栋类型	楼栋面积	楼栋户数	楼栋现状	楼栋问题	楼栋需求
1	1-101	1-101	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-102	1-102	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-103	1-103	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-104	1-104	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-105	1-105	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-106	1-106	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-107	1-107	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-108	1-108	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-109	1-109	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-110	1-110	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-111	1-111	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-112	1-112	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-113	1-113	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-114	1-114	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-115	1-115	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-116	1-116	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-117	1-117	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-118	1-118	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-119	1-119	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-120	1-120	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-121	1-121	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-122	1-122	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-123	1-123	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-124	1-124	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-125	1-125	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-126	1-126	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-127	1-127	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-128	1-128	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-129	1-129	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-130	1-130	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-131	1-131	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-132	1-132	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-133	1-133	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-134	1-134	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-135	1-135	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-136	1-136	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-137	1-137	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-138	1-138	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-139	1-139	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-140	1-140	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-141	1-141	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-142	1-142	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-143	1-143	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-144	1-144	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-145	1-145	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-146	1-146	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-147	1-147	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-148	1-148	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-149	1-149	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-150	1-150	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-151	1-151	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-152	1-152	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-153	1-153	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-154	1-154	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-155	1-155	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-156	1-156	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-157	1-157	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-158	1-158	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-159	1-159	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-160	1-160	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-161	1-161	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-162	1-162	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-163	1-163	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-164	1-164	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-165	1-165	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-166	1-166	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-167	1-167	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-168	1-168	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-169	1-169	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-170	1-170	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-171	1-171	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-172	1-172	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-173	1-173	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-174	1-174	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-175	1-175	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-176	1-176	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-177	1-177	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-178	1-178	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-179	1-179	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-180	1-180	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-181	1-181	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-182	1-182	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-183	1-183	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-184	1-184	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-185	1-185	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-186	1-186	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-187	1-187	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-188	1-188	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-189	1-189	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-190	1-190	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-191	1-191	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-192	1-192	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-193	1-193	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-194	1-194	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-195	1-195	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-196	1-196	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-197	1-197	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-198	1-198	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-199	1-199	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求
1	1-200	1-200	高层	1000	100	现状良好	无问题	无需求

■ 现状研判

□ 华城四村——现状总结

现状
综合
研判

存在
问题

出入口管理不便

建筑风貌亟待提升

停车设施较为不足

排水系统亟需改造

配套设施需要完善

公共安全有待加强



03 改造内容

Transformation Content



■ 总平面方案

■ 建筑本体

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

■ 公共空间

- 道路统一黑化找平，因地制宜设置凸面转角反光镜、缓冲带等设施；
- 清理部分道路两侧绿化，重新布设机动车停车位及非机动车停车位；
- 出新小区围墙，确保小区的安全性和隐私性；
- 出新小区大门，使其更具标示性；
- 封禁小区多处人行出入口，对小区进行封闭化管理。

■ 配套设施

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



- 01 小区出入口
- 02 活动场地
- 03 非机动车库
- 04 机动车停车位
- 05 非机动车棚

■ 专项改造

□ 建筑本体

□ 拆除违建

改造措施:

1. 拆除住区公共空间内部的违规建筑，包括私建的栅栏围挡和违规占用搭建；
2. 清除建筑周围违规堆放杂物。



违规建筑改造内容	
类别	工程量
拆除违规占用	3处 (约15平方米)



■ 专项改造

□ 建筑本体

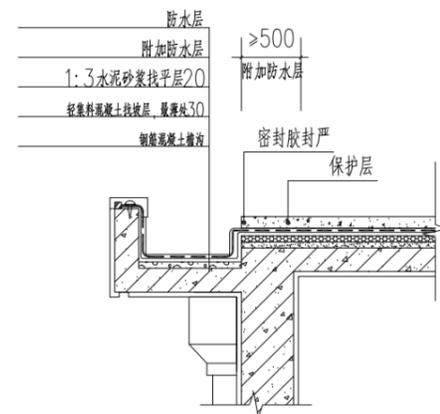
□ 屋面出新

改造措施：

1. 清理屋顶周围违规堆放杂物，天沟统一清理、出新，对所有建筑屋面进行排查，根据实际屋面情况，平屋顶统一维修出新，坡屋面维修更换破损部分，铺设防水卷材，确保稳固无渗漏；
2. 对所有建筑屋面避雷设施进行检测维修，并制定定期安全检测机制；
3. 序化摆放太阳能，梳理太阳能管线。

➤ 坡屋面防水改造做法：

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



檐沟节点大样示意

屋面改造内容

类别	工程量
屋面修缮	4180平方米
检测屋面避雷设施	所有屋面
屋面太阳能序化	所有屋面



图例



■ 专项改造

□ 建筑本体

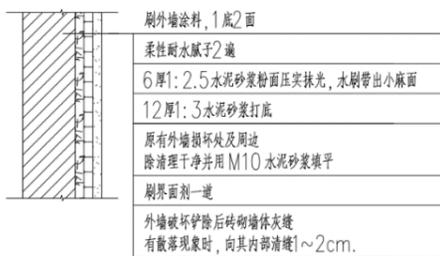
□ 立面出新

现状问题:

1. 立面墙体有部分污损、渗水、墙皮脱落现象;

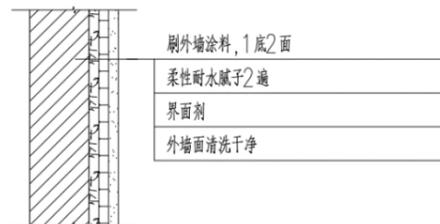
改造措施:

1. 对小区的外立面出新, 修补破损, 整体重新进行粉刷, 采用弹性涂料, 统一建筑风格。



外墙面改造大样图1

注: 适用于外立面空鼓、破损、风化铲除时
 (适用于基面为混合砂浆、砖砌体、面砖的部位)



外墙面改造大样图2

注: 适用于外立面不铲除时
 (适用于基面为水泥砂浆的部位)

立面改造内容	
类别	工程量
立面出新	17000平方米



图例

— 立面出新



■ 专项改造

■ 建筑本体

□ 整体风貌引导

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

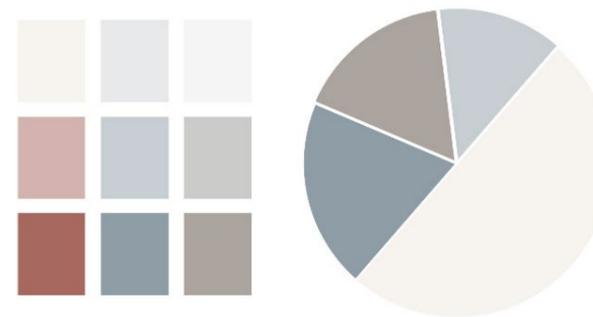
考虑与周边建筑风貌的协调，改造建议采用如下方式：以象牙白弹性涂料为主，点缀采用灰色、咖啡色弹性涂料。



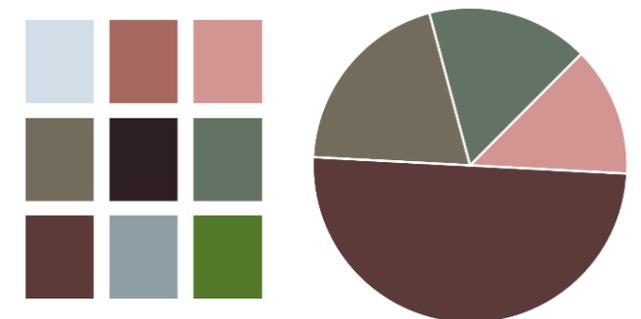
项目东侧东城宜景苑小区色彩提取



项目东侧棚户区色彩提取



墙面色色谱



点缀色色谱



建筑色彩引导示意①
象牙白+咖啡色



建筑色彩引导示意②
象牙白+浅灰色

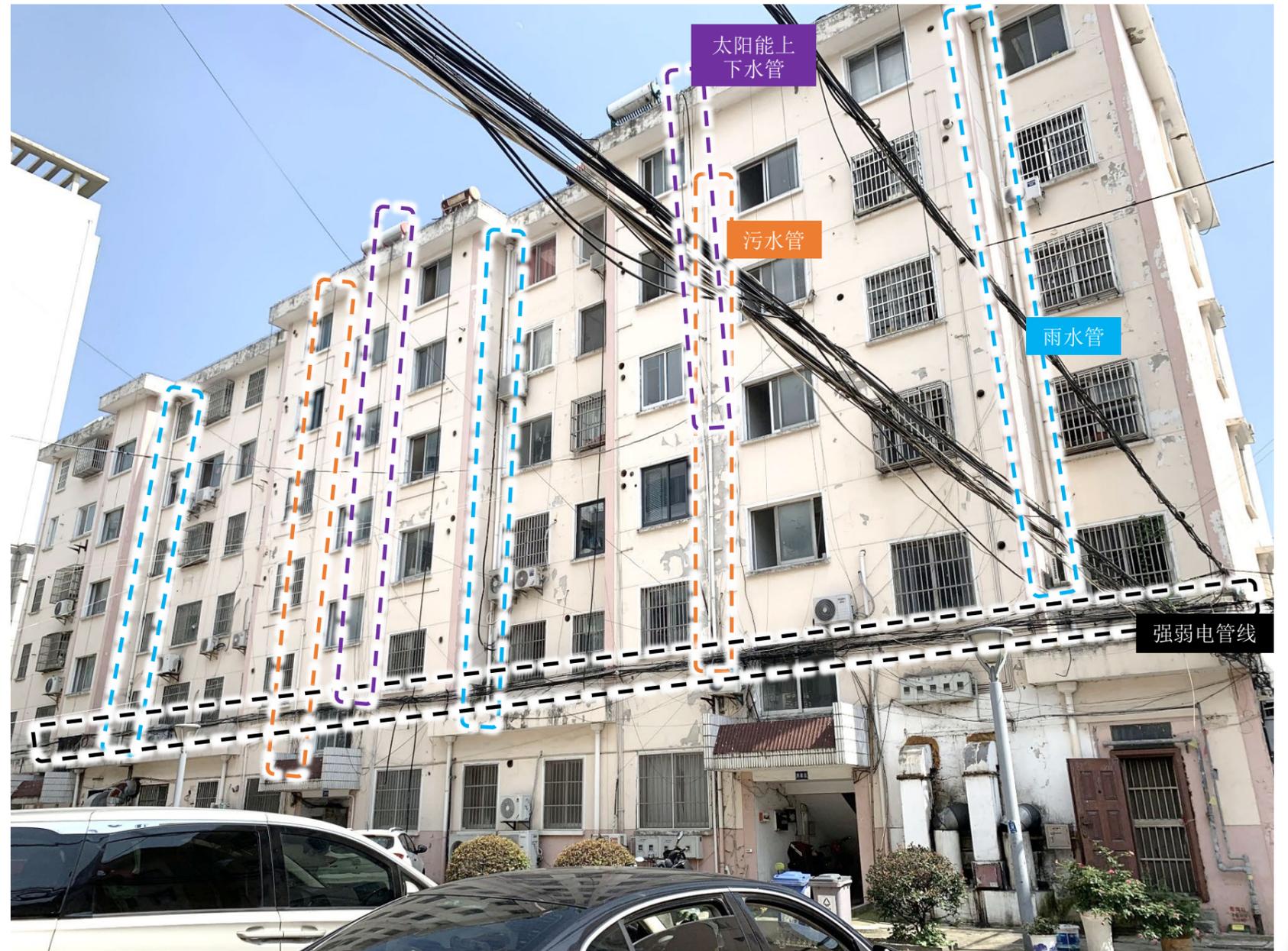
■ 专项改造

■ 建筑本体

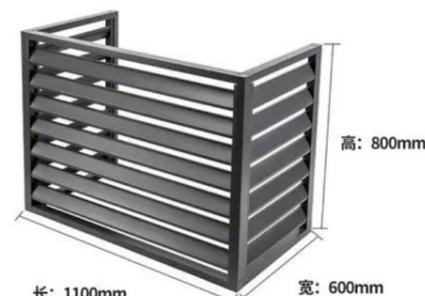
□ 建筑立面设施改造

改造措施:

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



PVC和铝合金管线序化线槽样式引导



合金空调外机遮罩样式引导



PVC雨污水管样式引导

■ 专项改造

■ 建筑本体

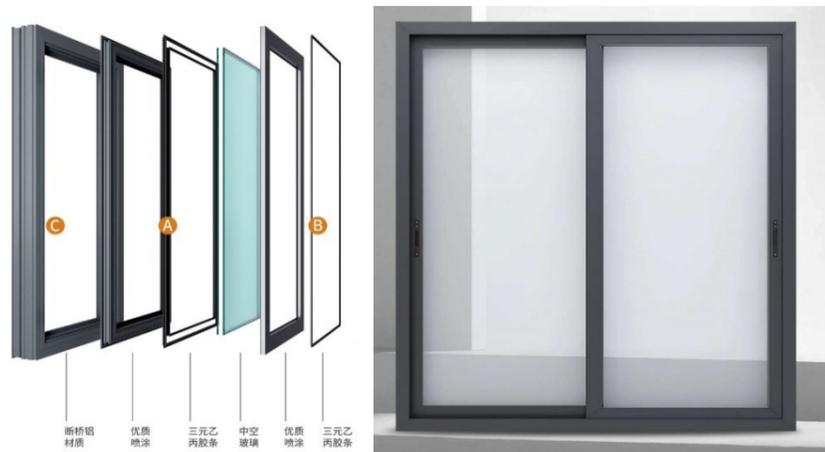
□ 单元出入口和楼梯间改造

楼梯间改造措施:

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

适老化改造措施:

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



楼道窗示意

楼梯间改造内容	
类别	工程量
楼梯首层踏步防滑条	22套
楼梯安全警示标识	22套
双侧安全扶手	22套 (220米)
出新楼梯扶手	22套 (1100米)
修缮出新楼道窗	88套
翻板式休息座椅	44套
出新楼道灯及单元门灯	132个
出新楼道墙面	5280平方米
楼梯间宣传栏	22套



楼梯间内的地面最低水平照度不应低于5.0 LX

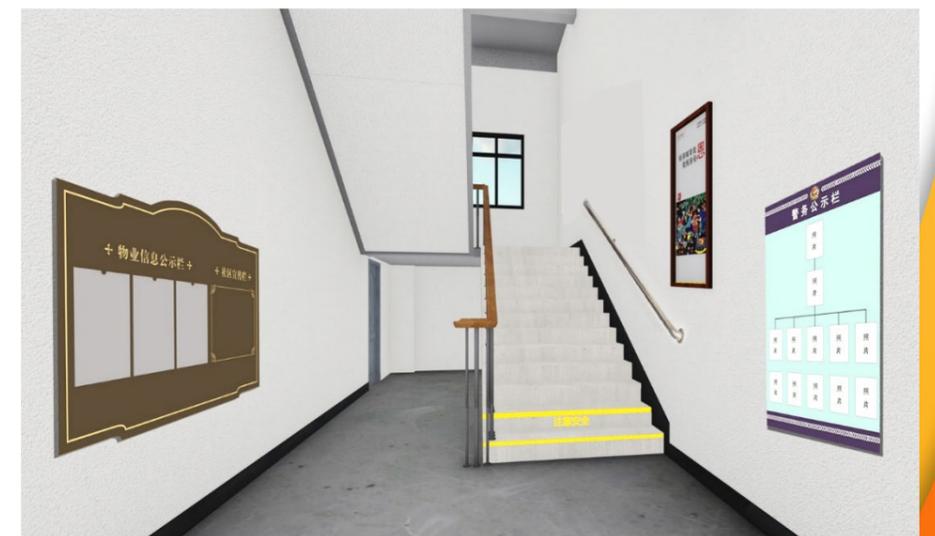
白色圆形

尺寸: $\phi 30 \times 5 \text{cm}$
适用: 4~7m²
空间: 阳台、过道

单元门灯改造样式



增设翻板式休息座椅改造样式

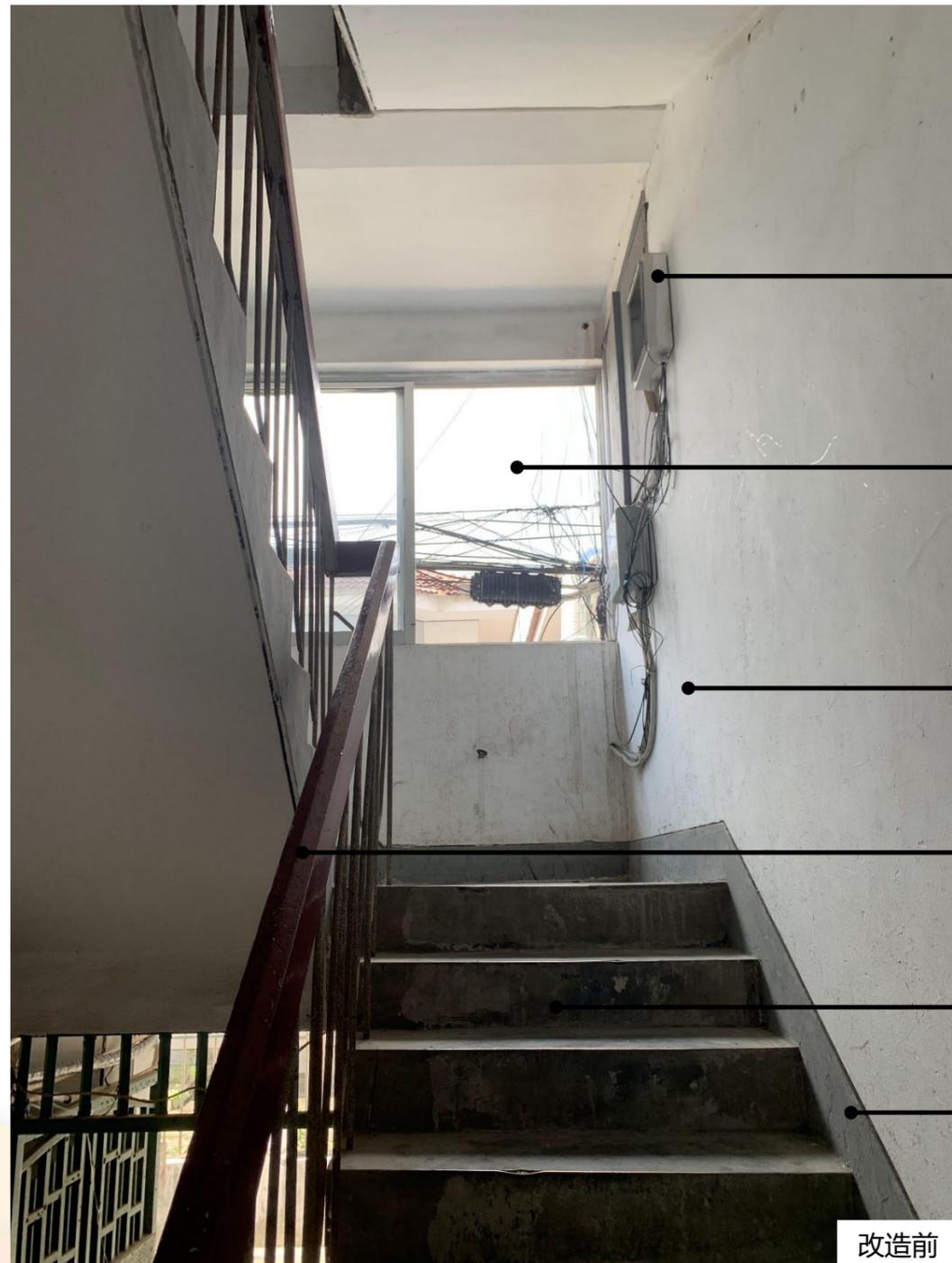


楼道改造示意

■ 专项改造

■ 建筑本体

□ 楼梯间改造



改造前

隐藏杂乱线路

电箱设施更新

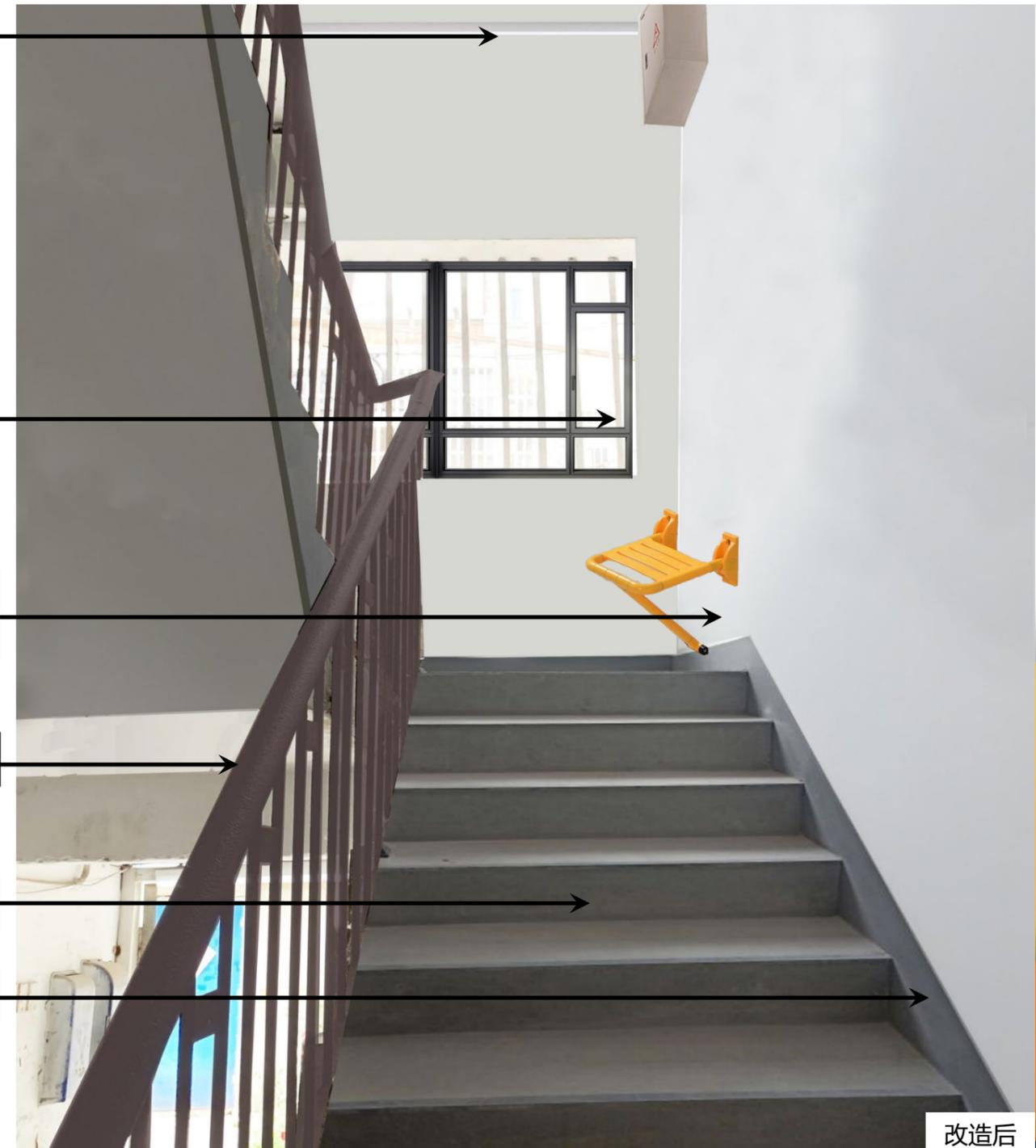
出新楼道窗

增加适老化休息座椅

出新扶手栏杆

出新台阶

出新踢脚线



改造后

■ 专项改造

■ 环境景观

□ 道路设施

改造措施:

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



机动车导向箭头、人行道横道等交通标线



减速带样式示意



凸面转角反光镜样式示意

道路改造内容	
类别	工程量
出新道路（沥青）	7650平方米
人行路面硬化	1020平方米



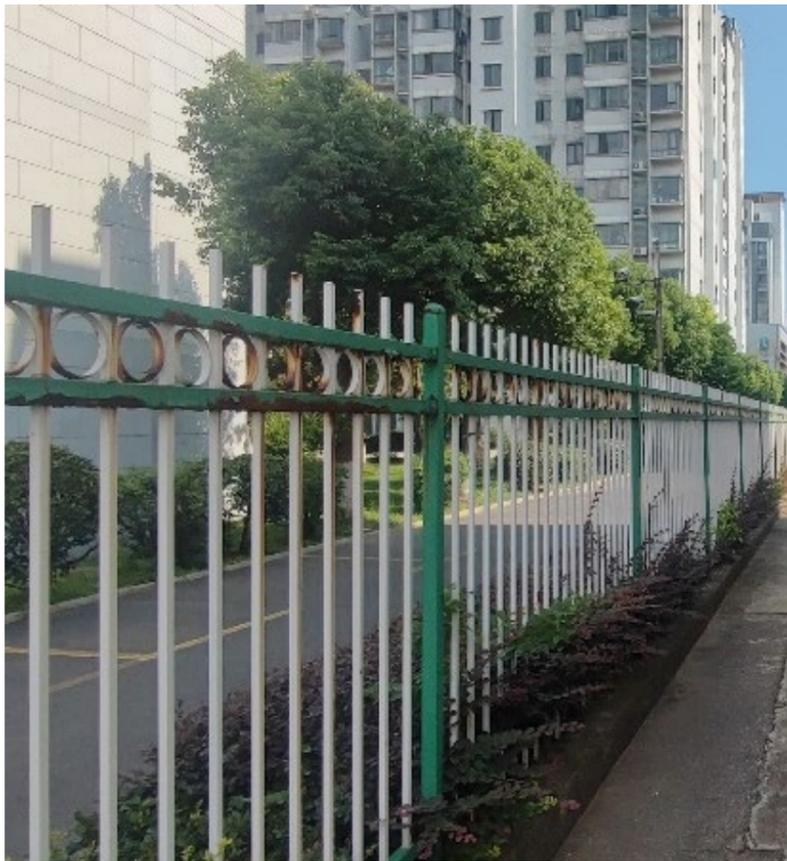
■ 专项改造

■ 环境景观

□ 围墙出新

改造措施:

1. 结合改造对现状现状破损铁栏杆出新。



现状铁栏杆存在不同程度锈蚀风化现象



刷涂防锈漆工序示意

围墙改造内容	
类别	工程量
铁栏杆出新	165米



图例

— 铁栏杆出新

■ 专项改造

■ 环境景观

□ 出入口管理

改造措施:

1. 小区原有的人行出入口过多，将主出入口之外的出入口封闭便于管理；
2. 新建小区大门，配建门卫室，提升小区入口形象，与整体建筑风貌相协调；
3. 出新车行道闸及人行闸机。



小区主出入口现状



图例

- ▶ 原出入口封闭管理
- ▶ 主出入口出新



■ 专项改造

■ 环境景观

□ 小区主出入口改造样式示意



■ 专项改造

■ 配套设施

□ 消防设施

改造措施:

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



消防通道警戒标识



消防栓、灭火器箱样式引导



图例

-  消防栓
-  消防通道
-  消防警戒标识

■ 专项改造

■ 配套设施

□ 安防监控设施

改造措施:

1. 小区出入口处布设监控设施 1 处;
2. 监控统一接入公安监控网络。



图例



监控设施

■ 专项改造

■ 配套设施

□ 停车设施

改造措施:

机动车停车主要以沿路停车及宅间停车两种方式为主；现状车位共计89个，现状车位宽度为3x6m，通过尺寸优化，修改为标准推荐的2.5x5.5m，新增13个车位，共计102个，同时，新增14个车位统一配建充电桩以满足居民需求。

非机动车停车设施主要结合楼栋之间小块空地布设，最大限度满足居民停车需求。



■ 专项改造

■ 配套设施

□ 供水设施改造

现状问题:

1. 现状自来水管为铸铁管，年代久远，锈蚀情况严重，且水压不足。

改造方式:

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



球墨铸铁供水管示意



PPR供水管示意



图例

— 供水设施改造



■ 专项改造

■ 配套设施

□ 雨污分流改造

雨水管网改造措施：

1. 结合小区内道路敷设雨水管道，排水纵坡不小于0.3%；
2. 管道管材：雨水管采用钢筋混凝土管或高密度聚乙烯双壁波纹管，检查井宜采用混凝土模块井、现浇井或预制井，不具备条件的可采用采用砖砌井，检查井井盖采用球磨铸铁材质；
3. 改造规模总长度约510米。

污水管网改造措施：

1. 结合道路黑化布置井盖，消除高差问题；
2. 在楼栋南立面结合阳台布设污水管；
3. 污水管道采用球墨铸铁管，检查井采用混凝土模块井、现浇井或预制井，检查井井盖采用球磨铸铁材质；
4. 改造规模总长度约700米。

南部临街底商饭店存在排污不畅的问题，结合本次改造进一步进行排查，建议单独设置排污管道接入市政排污管，与小区内部生活污水分开排放。



钢筋混凝土管样式



双壁波纹管样式



球墨铸铁管样式



图例

- 规划雨水管道
- 规划污水管道
- 饭店单独排放污水管

■ 专项改造

■ 配套设施

□ 燃气设施改造

现状问题:

1. 燃气管道进气管杂乱且缺少警示标示, 存在安全隐患。

改造方式:

1. 结合老旧小区改造对燃气管线进行梳理和检查, 对不满足安全要求的燃气设施进行出新;
2. 增加燃气安全警示标识。



燃气设施现状



燃气设施检查示意



燃气安全警示标识

■ 专项改造

■ 配套设施

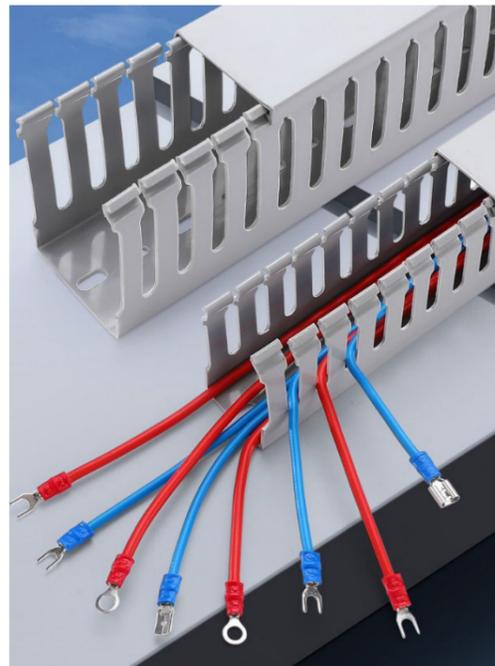
□ 弱电线路入地

改造措施:

1. 结合道路改造对弱电设施进行改造，弱电线路建议优先考虑下地，无法入地的弱电线路可沿墙面进行序化整理；
2. 对小区配电箱或通讯箱外侧加装栅格遮罩，符合安全、美观的要求；
3. 弱电线路长度约510米。



弱电线路现状



弱电线路序化示意



图例

— 弱电入地改造

接入市政
弱电管线

■ 专项改造

■ 配套设施

□ 垃圾收集设施

改造措施:

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



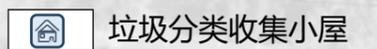
垃圾分类收集亭



分类垃圾桶标识



图例



■ 专项改造

■ 配套设施

□ 照明设施

改造措施:

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



路灯样式引导

照明设施改造内容

类别	工程量
新增路灯	22盏



图例



■ 专项改造

■ 配套设施

□ 宣传和标识设施

现状问题:

1. 小区内缺少宣传栏;
2. 小区缺少易于辨认的标识系统。

改造方式:

1. 统一设置宣传栏, 定期更新宣传内容;
2. 统一出新易于辨识的楼栋牌, 单元牌和门牌;
3. 小区入口处设置小区平面图。

照明设施改造内容	
类别	工程量
宣传栏	2处
楼栋牌	7处
单元牌和门牌	22套
小区平面图	1处



图例

- 宣传栏
- 楼栋牌
- 单元牌和门牌
- 小区平面图

■ 专项改造

■ 配套设施

□ 宣传和标识设施

改造措施:

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



警示标示样式



楼栋牌样式
950*550*0.8 mm



楼层牌样式
350*350*0.8 mm



单元门牌样式
360*150*0.8 mm

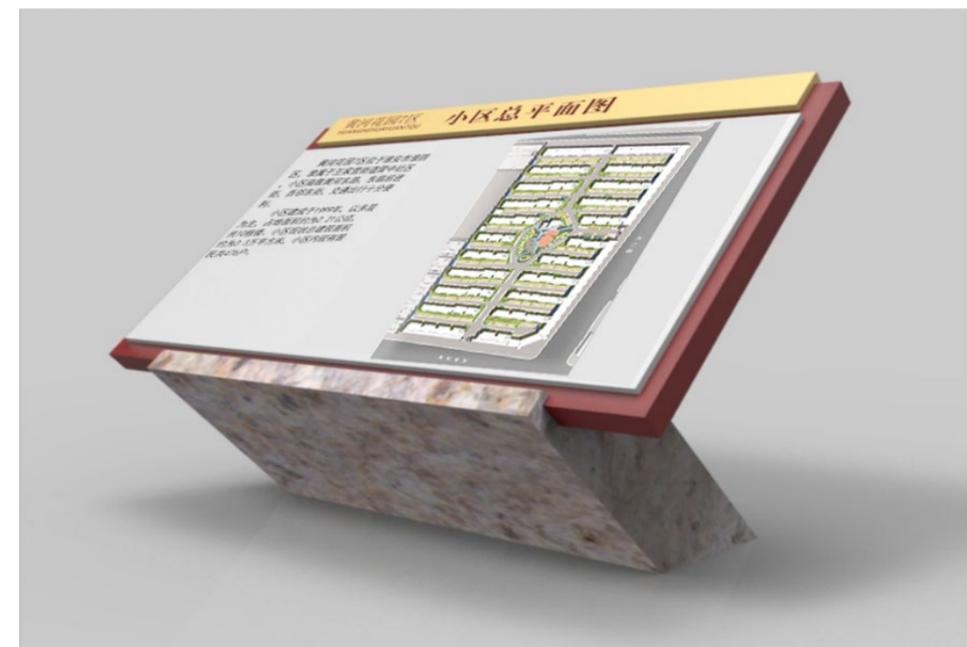


门牌号样式
200*80*0.8 mm

楼栋牌、门牌样式



公告栏/宣传栏样式



小区总览图样式

■ 专项改造

■ 配套设施

□ 便民服务设施

改造措施:

1. 增设1处智能快递柜，便于居民24小时投取快递。智能快递柜应安装牢固，高度适宜，设有照明、防火、防雷、遮雨等安全措施，满足无障碍通行、安全疏散的要求，确保快件安全、用户信息不泄露；
2. 划定第三方服务设施摆放范围，如换电站、社区直饮水站等。



智能快递柜示意



第三方服务设施示意



图例

- 智能快递柜
- 第三方服务设施



■ 投资估算

序号	项目名称	项目特征描述	单位	工程量	综合单价 (元)	合价 (元)
1	建筑屋面改造	清理违建	平方米	15	100	1500
2	建筑屋面改造	对屋顶进行排查, 天沟统一清理、出新, 平屋顶统一维修出新, 坡屋面仅维修更换破损部分	平方米	4180	300	1254000
		避雷针、避雷带等避雷设施检测	处	22	200	4400
		序化摆放太阳能	处	22	200	4400
3	建筑立面改造	修补破损, 墙面统一喷涂弹性涂料	平方米	8500	80	680000
4	立面设施	墙面落水管	米	1600	100	160000
		太阳能上下水管	米	1600	100	160000
5	单元出入口改造	新增声控led单元门灯	个	22	100	2200
6	楼梯间改造	出新楼道内墙墙面	平方米	5280	100	528000
		增设楼道间宣传栏	处	22	200	4400
		出新楼梯间栏杆扶手	米	1100	50	55000
		安装节能楼道灯	个	132	100	13200
		增设首级踏步醒目标识	个	22	50	1100
		设置翻板式休息座椅	个	22	300	6600
		修缮楼道窗	个	88	500	44000
		设置双侧安全扶手	米	220	400	88000
7	小区出入口	小区出入口出新	处	1	50000	50000
8	围墙改造	小区围墙出新	米	200	500	100000
9	道路改造	黑化路面	平方米	7650	200	1530000
		人行路面硬化出新	平方米	1020	250	255000
11	绿化空间	移植、修剪、补植绿植	平方米	110	200	22000
12	标识标牌	增设建筑楼栋牌、单元门牌、住户门牌	项目	1	50000	50000
		小区内设置平面图、宣传栏	项	2	30000	60000
13	消防设施	小区内增设1处微型消防站	处	1	20000	20000
		单元入口处新增楼道灭火器箱	处	22	300	6600
		增加地面消防通道标识	项	5	500	2500
		检修现有消火栓	处	3	2000	6000
14	市政供水、供电、供气、通信设施	改造自来水供水管网、水表等	项	1	500000	500000
		雨水管网改造	米	510	500	255000
		污水管网改造	米	700	800	560000
		弱电入地整治, 管线序化	项	1	300000	300000
		燃气检修梳理	项	1	300000	300000
15	机动车停车设施	改造机动车停车位	平方米	1402	200	280400
		机动车充电停车位	平方米	192	200	38400
16	非机动车停车设施	增设非机动车停车棚	平方米	102	400	40800
		自行车库接电改造	项	1	50000	50000
17	安防监控设施	在小区出入口处布设1处监控摄像头, 并将监控统一接入公安监控网络。	项	1	20000	20000
18	照明设施	以15米的间距对路灯进行统一改造出新, 统一安装三遥	处	22	2500	55000
19	环卫设施	增设垃圾分类收集亭	处	1	30000	30000
20	快递设施	增设智能快递柜	个	1	5000	5000
合计						7542000