

内部资料

妥善保管

# 中央国家机关老旧小区综合整治

## 技术导则

国家机关事务管理局

2014年7月

# 关于印发《中央国家机关老旧小区 综合整治技术导则》的通知

(国管办发〔2014〕19号)

中央国家机关各部门办公厅(室):

根据《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》(国管房地〔2013〕342号)精神,为进一步做好中央国家机关老旧小区综合整治项目申报、审批和监管,以及工程设计、评审、施工、用材、验收和维护等工作,我局组织中国建筑科学研究院编制了《中央国家机关老旧小区综合整治技术导则》,现印发给你们,请结合实际参照执行,并及时反馈意见建

议。

国管局办公室

2014年7月18日

## 前 言

本导则根据《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》(国管房地〔2013〕342号)有关要求,由国家机关事务管理局委托中国建筑科学研究院编制完成。本导则编制过程中,编制组进行了广泛深入的调查研究,认真总结老旧小区综合整治的实践经验,研究分析老旧小区的现状和发展,参考有关国家政策法规和技术标准,结合中央国家机关老旧小区实际,完成本导则编制工作。

本导则共分七章,主要内容有:总则、基本规定、房屋建筑鉴定与加固、房屋综合整治、基础设施改造、公共服务设施改造和小区环境整治。

本导则由国家机关事务管理局负责管理,由中国建筑科学研究院负责具体技术内容的解释。

本导则在执行过程中如有意见和建议,请反馈至中国建筑科学研究院建筑设计院(地址:北京市朝阳区北三环东路30号,邮编:100013)。



# 目 录

<b>1</b>	<b>总则</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>基本规定</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>房屋建筑鉴定与加固</b> .....	<b>5</b>
3.1	房屋安全和抗震鉴定 .....	5
3.2	房屋建筑的加固设计 .....	6
3.3	加固施工与验收 .....	7
<b>4</b>	<b>房屋综合整治</b> .....	<b>9</b>
4.1	屋面保温 .....	9
4.2	外围护结构保温 .....	9
4.3	楼内保温构造 .....	10
4.4	建筑内外饰面做法 .....	10
4.5	电梯 .....	11
4.6	楼内公共管线 .....	12
4.7	地下空间 .....	19
<b>5</b>	<b>基础设施</b> .....	<b>22</b>
5.1	总体要求 .....	22
5.2	小区市政管网 .....	22
5.3	供热热源 .....	26

5.4	小区电气管网 .....	27
5.5	电力增容 .....	29
5.6	用电设施节能 .....	29
5.7	用水设施节能 .....	30
5.8	热计量 .....	31
<b>6</b>	<b>公共服务设施 .....</b>	<b>34</b>
6.1	总体要求 .....	34
6.2	无障碍设施 .....	34
6.3	便民设施 .....	35
6.4	通信及有线广播电视设施设备 .....	35
6.5	安防设施 .....	36
<b>7</b>	<b>小区环境整治 .....</b>	<b>38</b>
7.1	小区道路 .....	38
7.2	小区绿化 .....	38
7.3	小区照明 .....	39
7.4	垃圾分类收集 .....	40
7.5	违章建筑 .....	40
	<b>附录 老旧小区综合整治内容分类表 .....</b>	<b>41</b>
	<b>引用文件及标准目录 .....</b>	<b>43</b>

# 1 总 则

1.0.1 为贯彻落实国家防震减灾、节能减排、棚户区改造、绿色建筑行动等工作要求，规范中央国家机关老旧小区综合整治工作，提供技术支持，统一整治标准，根据《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》(国管房地〔2013〕342号)和《关于印发中央国家机关老旧小区综合整治工作实施方案的通知》(国管房地〔2013〕396号)，依据有关法律、法规、标准、规范，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于在京中央国家机关老旧小区综合整治(以下简称综合整治)项目申报、审批和监管，以及工程设计、评审、施工、用材、验收和维护。

1.0.3 综合整治应根据老旧房屋建筑和小区实际情况，明确政府保障资金的有限目标，遵循多“雪中送炭”、少“锦上添花”的原则，参照本导则附录分类表确定综合整治内容，并分类实施。

1.0.4 综合整治应因地制宜、节约资源、保护环境，做到安全、适用、经济、美观，符合节地、节能、节水、节材的要求，尚应充分考虑便于居民使用和日常维护管理。

1.0.5 综合整治工作除应符合本导则的规定外，还应符合国家

和北京市现行的有关标准规定。

1.0.6 本导则中所引用的国家和北京市地方标准，除注明外均为现行标准。

## 2 基本规定

- 2.0.1 综合整治应符合经济、合理、有效利用土地和空间的要求。
- 2.0.2 具备条件的综合整治应以人为本，除应满足一般居住使用要求外，尚应充分考虑老年人、残疾人等特殊群体的使用要求。
- 2.0.3 综合整治时，日照、自然采光、通风和隔声标准宜满足《城市居住区规划设计规范》(GB 50180)的要求。
- 2.0.4 老旧房屋建筑已满足《民用建筑节能设计标准(采暖居住建筑部分)》(JGJ 26-95)要求的，可不进行节能改造；不满足要求的，应按照《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》(JGJ 26)进行节能改造。
- 2.0.5 老旧房屋建筑结构加固改造应满足安全、适用和耐久的要求。
- 2.0.6 综合整治应符合现行相关防火规范的规定。
- 2.0.7 综合整治机电系统应满足功能有效、运行安全、维修方便等基本要求。
- 2.0.8 综合整治前应进行详细的现场勘查，与相关单位充分沟通，了解小区现状，及时与居民沟通，尊重居民利益，依据实

际情况、整治目标、实施条件，提出合理、经济的综合整治技术方案，尽可能减少对居民生活的干扰。

2.0.9 综合整治不应随意改变现有房屋和土地的使用功能和规划用途，当需要改变时，须获得相关部门的批准。

2.0.10 综合整治的项目申报、整治范围与内容、招标采购、组织实施、资金支付与使用、竣工验收等应满足《关于印发中央国家机关老旧小区综合整治工作实施方案的通知》（国管房地〔2013〕396号）的要求。

2.0.11 综合整治工程宜按北京市《绿色建筑设计标准》（DB 11/928）的规定进行设计，对于条件成熟的老旧小区应积极申报北京市和国家的绿色建筑标识。

## 3 房屋建筑鉴定与加固

### 3.1 房屋安全和抗震鉴定

3.1.1 对于综合整治中 1980 年以前建成、抗震设防标准低的老旧住宅建筑和 2002 年以前建成的公共建筑(如学校、幼儿园、礼堂等),应按现行国家标准和北京市地方标准进行房屋安全性鉴定与抗震鉴定。

3.1.2 根据住宅的结构类型、高度、层数、结构构件材料的实际强度等条件,通过对结构体系的合理性、住宅整体连接构造的可靠性、局部易倒易损部位构件自身及其与主体结构连接构造的可靠性、墙体抗震承载能力的综合分析,对整栋住宅的房屋安全和抗震性能进行鉴定。

3.1.3 1980 年以后建成老旧房屋建筑,确实存在结构安全隐患的,如地基基础沉降塌陷、梁板柱开裂等情况的,也应进行房屋安全性鉴定与抗震鉴定。

3.1.4 鉴定时,除有特殊要求外,应采用后续使用年限 30 年进行抗震鉴定。对鉴定结论为不满足鉴定要求的建筑,鉴定报告须提出相应的加固处理建议。

## 3.2 房屋建筑的加固设计

3.2.1 1980 年以前建造的、经鉴定可继续使用的老旧房屋建筑，经加固后续使用年限不应少于 30 年。

3.2.2 老旧房屋建筑的加固设计应以鉴定报告为依据，并应满足《混凝土结构加固设计规范》(GB 50367)、《砌体结构加固设计规范》(GB 50702)、《建筑抗震鉴定与加固技术规程》(DB11/T689)和《建筑抗震加固技术规程》(JGJ 116)的要求。

3.2.3 结构加固方案应根据鉴定结果经综合分析后确定，分别采用但不限于以下方案：房屋整体加固、局部加固或构件加固，或分为结构性加固和构造性加固，以加强房屋整体性、改善构件受力状况、提高综合抗震能力。

3.2.4 老旧房屋建筑的加固设计可参照《北京市房屋建筑抗震节能综合改造图集》中《柱、圈梁、钢拉杆加固分册》、《外套装配式混凝土加固分册》、《板墙及砂浆面层加固分册》等图集进行。

3.2.5 砌体结构房屋的抗震加固应符合下列原则：

1 同一楼层中，自承重墙体加固后的抗震能力不应超过承重墙体加固后的抗震能力。

2 对非刚性结构体系的房屋，应选用有利于消除不利因素的抗震加固方案，当采用加固柱或墙垛、增设支撑或支架等保持非刚性结构体系的加固措施时，应控制层间位移和提高其变形能力。

3 当选用区段加固的方案时，应对楼梯间的墙体采取加强措施。

4 加固后的房屋抗震承载力应沿楼层均匀分布，防止相邻楼层间抗震承载力相差较大而出现薄弱层，如果本层抗震承载力超过下一层 20% 时，下一层也需要加固。

5 同一楼层中，墙段受力应均匀，防止个别构件失效后导致结构发生连续破坏。

3.2.6 钢筋混凝土结构房屋的抗震加固应符合下列原则：

1 抗震加固时应根据房屋的实际情况选择加固方案，分别采用提高结构构件抗震承载力、增强结构变形能力或改变结构体系的方案。

2 加固后的框架应避免形成短柱、短梁或强梁弱柱。

3 采用综合抗震能力指数验算时，加固后楼层屈服强度系数、体系影响系数和局部影响系数应根据房屋加固后的状态计算和取值。

3.2.7 经鉴定没有抗震加固价值的老旧平房、简易楼、筒子楼等，经报批后可进行翻建。翻建项目应按照新建项目办理项目审批和相关建设手续。

### 3.3 加固施工与验收

3.3.1 老旧房屋建筑的加固施工应委托具有相应资质的专业施工队伍施工。施工前应编制施工组织设计。无设计资料的旧

有建筑物进行加固施工时应详细勘察现场，并应认真核对加固图纸与现有建筑物是否相符，如有不符处应通知设计单位出具相应设计变更。

3.3.2 加固施工应避免或减少对原结构造成损伤。施工时若发现原结构的隐蔽部位有严重缺陷时，应立即停止施工，建设单位要会同加固设计单位协商制定有效处理措施后方可施工。对可能导致的倾斜、开裂或局部倒塌等现象，应预先采取安全措施。

3.3.3 加固施工现场应有相应的施工技术标准、健全的质量管理体系。

3.3.4 应严格实施工程监理制。加固方案、施工组织方案和技术措施一经确定，不得随意变更，以确保房屋安全和工程施工质量。

3.3.5 加固工程的结构验收应按照《建筑结构加固工程施工质量验收规范》(GB 50550) 及相关国家标准进行结构验收。

## 4 房屋综合整治

### 4.1 屋面保温

4.1.1 改造或新增设的屋面保温材料其性能应达到相应节能标准的要求，并应符合消防管理规定。

4.1.2 屋面保温不满足节能要求时，应重新铺设保温层，并满足《屋面工程技术规范》(GB 50345)的要求。

4.1.3 沿城市主要干道的住宅需要进行平改坡的，可结合城市建筑风貌进行改造。

### 4.2 外围护结构保温

4.2.1 外墙外保温材料应满足《关于加强老旧小区综合改造工程外保温材料使用与消防安全管理工作的通知》(京公消字〔2012〕391号)的要求；保温性能应满足相关的标准要求。

4.2.2 根据墙体材料、构造、厚度、饰面做法及剥蚀程度，确定房屋外墙及热桥部位的保温构造做法，并满足《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》(JGJ 26)的要求。

4.2.3 更换不能达到节能标准的旧有外窗。外窗性能应满足节能设计标准的要求。

4.2.4 楼梯间等公共部位外窗，可结合外立面改造选用节能外

窗。

4.2.5 楼梯间等公共部位外门，可结合外立面改造选用节能外门。

### 4.3 楼内保温构造

4.3.1 分隔供暖与非供暖空间的隔墙应按照相应建筑节能标准的要求，进行节能改造。如楼梯间内无采暖设施，且楼梯间内的墙体又为住户的分隔供暖与非供暖空间的隔墙，在满足疏散宽度的前提下，根据现场情况进行节能改造。

4.3.2 不供暖地下室顶板应按照相应建筑节能标准的要求，进行节能改造，且保温材料的选择应满足防火要求。

### 4.4 建筑内外饰面做法

4.4.1 楼内公共区域

1 楼内公共区域进行涂料粉刷。

2 原楼梯间栏杆、扶手根据现状破损状况进行相应更换及重新粉刷。

4.4.2 楼外饰面

1 楼外原饰面材料如为涂料仍采用涂料做法。当原外饰面为其它材料，改造时应根据具体情况选择合理的外饰面材料和保温做法，外饰面材料宜与小区整体设计协调。

2 外墙雨水立管如有破损，应进行更换。

- 3 统一设置空调室外机位，并设空调冷凝水排水管。
- 4.4.3 高层建筑的外饰面宜优先选用涂料、饰面砂浆等不易剥离脱落的材料。
- 4.4.4 对四合院等特色建筑保温改造时，外立面应保持原有建筑风貌。

## 4.5 电梯

- 4.5.1 对高层住宅的电梯应进行安全隐患的排查，及时维修保养。如无法满足正常使用，经质监部门出具检测意见后，可进行改造或更新电梯。
- 4.5.2 两部以上电梯，可增加节能运行控制。
- 4.5.3 四层（不含）以上无电梯的多层住宅，在条件允许的前提下，可增设电梯，并应当满足《关于北京市既有多层住宅增设电梯的若干指导意见》（京建发〔2010〕590号）的有关要求。
  - 1 增设电梯应当经用地权属单位同意后，由本单元业主共同决定。
  - 2 应征得因增设电梯后受到采光、通风和噪声直接影响的本单元业主的同意。
  - 3 同意增设电梯的业主应当达成电梯运行维修费用分担、运行维护保养委托等方案的协议。
  - 4 增设电梯后的建筑间距、建筑日照、消防安全、建筑平面设计、结构安全等应当满足相关规范标准要求。

5 住宅楼在原报建时未预留电梯井的，应当办理规划审批手续。

## 4.6 楼内公共管线

### 4.6.1 给水排水

1 核查楼内公共部位的给水排水管道、阀门及其外保温，对已损坏或存在安全隐患的应进行更换，并满足现行规范的要求。

2 当高层住宅给水系统已有的生活水箱、加压设备及水泵房不满足《二次供水工程技术规程》(CJJ 140)及《北京市生活饮用水设计审查和竣工验收卫生要求》的要求时，可进行更新改造。更新改造时应满足：

1) 选用的水箱、饮用水处理装置(包括消毒设备)、供水设备及管材必须有省级以上卫生行政部门颁发的卫生许可批件。

2) 水箱所选用的不锈钢板、搪瓷钢板、玻璃钢等材质的水箱内外壁必须光滑、洁净、平整，不得选用已经列入淘汰产品目录的产品。

3) 所选用水泵噪声应符合行业标准《泵的噪声测量与评价方法》(JB/T 8098)中的B级要求，震动应符合行业标准《泵的震动测量与评价方法》(JB/T 8097)中的B级要求；采用变频供水装置时，水泵额定转速时的工况点应位于水泵高效区的

末端，且宜配置小泵或气压罐。

4) 消毒设备可选择紫外线消毒器和水箱自洁消毒器等。紫外线消毒器应具有对紫外线照射强度的在线监测，并有自动清洗功能；自洁水箱消毒器宜采用外置式消毒器。

5) 生活水泵房内管道及设备应采取隔声、吸声、降噪、隔震等措施。

3 在具备市政中水供水条件的地区，可在楼内公共区域增加室内中水供水管道系统。当采用中水冲洗便器时，中水管道和预留接口应设明显标识，严禁与自来水管道连接，防止误饮误用。

4 更新改造的排水立管和支管应采用超级静音或其它降噪的塑料管材、柔性机制排水铸铁管，减少对楼内人员的水流噪音污染；更新改造的给水管道，可采用塑料给水管、塑料和金属复合管；更新改造的阀门可采用全铜、铁壳铜芯、全塑阀门等。

5 公共用水部位改造时，均应采用节水器具和设备。卫生器具应选用《当前国家鼓励发展的节水设备(产品)目录》中公布的节水器具，根据用水场合的不同，合理选用节水水龙头、节水便器、节水淋浴装置等，所有卫生器具应满足《节水型生活用水器具》(CJ 164)及《节水型产品技术条件与管理通则》(GB 18870)的要求。

6 套内用水点的供水压力，不应小于用水器具要求的最低

工作压力；当套内供水点压力大于 0.20MPa 时，宜采用减压措施。

7 设有内排雨水系统的房屋，宜将雨水排出管道断接，使雨水直接排放至首层室外散水，经绿地入渗。高层建筑的雨水直排管应在出口处做消能处理。

#### 4.6.2 消防设施改造

1 房屋建筑原有的消防设施，应检查修缮保证其完好、有效。

2 房屋建筑本体未设置消防设施的，按照《建筑设计防火规范》(GB 50016)、《高层民用建筑设计防火规范》(GB 50045)及相关标准规定，宜增设相应的消防设施。

3 给排水消防设施、防排烟系统不满足现行防火规范的，应进行改造。

4 楼梯间和消防电梯前室的正压送风机达不到使用要求的，应进行更换。更换后的风管的材料、配件及柔性接头等应满足现行国家标准的有关要求。

5 高层一、二类建筑物公共区域内的火灾自动报警系统及应急照明疏散指示系统应满足现行标准。

#### 4.6.3 采暖设备及管道

1 对于楼内公共部位已经损坏的采暖管线和设备进行拆改，改造后的设备材料应符合相关规范的规定。

2 对于公共部位原有的散热器，能够正常工作且不影响计

量仪表和恒温控制阀正常运行的，应予以保留。

3 拆改后的采暖管道的保温应采用高效保温材料，保温层的厚度应满足《居住建筑节能设计标准》(DB 11/891)的相关要求。

4 拆改后的采暖管道在穿防火墙或楼板时，应采取防火封堵措施。

#### 4.6.4 通风

1 住宅厨房排油烟机的排气管道当通过外墙直接排至室外时，应统一考虑在室外排气口设避风、防雨和防止污染墙面的装置。

2 对于原有的公共卫生间、厨房的通风竖井进行排查，如有堵塞或损坏应进行疏通和修复。

#### 4.6.5 电气

1 对楼内公共区至各户表箱的电源管路进行检查、诊断。原敷设管路不满足现行标准要求时，可采用暗敷设方式进行重新敷设；现有电源进线的导体截面和敷设管路已满足每套住宅用电需求时，可不进行改造。

##### 2 住宅建筑电线的选择

1) 住宅建筑套内的电源线在进行改造时，应选用铜材质导体。

2) 改造后每户供电能力为 3~6 kW，每套住宅用电负荷及进线电缆截面详见附表 4.6.5-1。

表 4.6.5-1 住宅用电负荷及进线电缆截面

建筑面积 S ( m <sup>2</sup> )	用电负荷 ( kW )	进户线截面 ( mm <sup>2</sup> )
S ≤ 60	3	不应小于 6
60 ≤ S ≤ 90	4	不应小于 10
90 ≤ S ≤ 150	6	

3) 在公共区域敷设的供电干线应满足现行规范要求，一、二类高层住宅建筑的公共疏散通道的应急照明，宜采用低烟无卤阻燃的线缆。

4) 电源布线宜考虑电磁兼容性和对其它弱电系统的影响。配电线路的布线系统应符合《民用建筑电气设计规范》( JGJ 16 ) 和《住宅建筑电气设计规范》( JGJ 242 ) 的相关规定。

#### 4 低压配电系统

1) 小区建筑单相用电设备由三相电源供配电时，应考虑三相负荷平衡。

2) 每栋住宅建筑的消防及其它防灾用电负荷，应单独配电。

3) 每套住宅均设置电表计量、家居配电箱。对于合用卫生间、厨房的场所，宜设单独电表计量箱、配电箱应设置自恢复式过、欠电压保护电器。

4) 家居配电箱应装设同时断开相线 and 中性线的电源进线开关电器，供电回路应装设短路和过负荷保护电器；连接手持

式及移动式家用电器的电源插座回路，应装设剩余电流动作保护器。

5) 电源进线箱敷设在室外时箱体防护等级不宜低于 IP54。

## 5 楼内公共区域照明

1) 照明灯具改造时应选用节能光源、节能附件，灯具应选用绿色环保材料，电气照明设计应符合国家现行标准和供电部门的有关规定。

2) 在门厅、前室、公共走道、楼梯间、地下空间等应设人工照明及节能控制，公共照明应设置便于残疾人使用的照明开关，并应设有标识。

3) 应急照明采用节能自熄开关时，应采取消防时应急点亮的措施。

4) 应急照明的回路上不应设置电源插座。

## 6 防雷接地

1) 应根据建筑的重要性、使用性质和发生雷电事故的可能性及后果，进行防雷设计，并应符合《建筑物防雷设计规范》(GB 50057) 的标准和供电部门的相关规定。

2) 根据所改造的建筑物所处位置、进行预计雷击次数计算，并确定采取相应的防雷措施。防雷类别确定见表 4.6.5-2。

3) 当改造的住宅建筑物较低且相邻有高层建筑时，可测量并估算两建筑高度差、改造的住宅建筑物最远边缘与高层建筑的间距。若两建筑高度差大于该间距时，该改造的住宅建筑处

于较高建筑接闪器保护范围内，可不单独设置防雷装置，但需要做可靠接地。

表 4.6.5-2 防雷类别

预计雷击次数	防雷分类
大于 0.25 次/a	第二类防雷建筑
建筑高度为 100m 或 35 层及以上的住宅建筑	
大于或等于 0.05 次/a 且小于或等于 0.25 次/a	第三类防雷建筑
建筑高度为 50-100m 或 19-34 层的住宅建筑	
小于 0.05 次/a	可不设防雷，仅设接地等电位联结系统

4) 对现有防雷装置，进行接地电阻的测试，当满足规范要求时，可不进行改造否则增设接地极。

5) 对于重新敷设保温层的屋面，其防雷设施需修复时，屋面接闪器、屋面金属设备、金属管道及构件的设置应满足现行规范要求。

6) 建筑物最底层的电气系统设备、进出建筑物的金属管线应做等电位接地联结。

## 7 信息设施

1) 有线广播电视每户接入 1 个点位。

2) 每套住户配置一个光纤点，其光电转换装置设置在各户弱电箱内。

3) 光纤网络点的敷设，与电信专业公司共同协商完成。

4) 楼内宜使用暗敷设，当暗敷无法施工安装时，则应采用通信钢管或线槽明敷设。管内穿放同轴电缆、大对数电缆、4芯以上光缆时，管径利用率应为50%-60%。新建垂直竖向主干管内径宜为50-100mm。新建线槽根据线缆条数确定规格。

#### 4.6.6 燃气

1 排查和拆改腐蚀损坏的燃气管线及阀门。

2 老旧小区以下场所未设置燃气浓度检测报警器的应增设：

1) 建筑物内专用的封闭燃气调压、计量间。

2) 公共燃气管道竖井。

3) 地下室、半地下室燃气引入管穿墙处。

4) 有燃气管道的管道层。

3 没有燃气的老旧小区，有条件的可以增设天然气管道系统。

## 4.7 地下空间

4.7.1 地下空间整治包括普通地下室和人防工程综合整治。整治重点是清理地下空间违规使用和消除安全隐患。清理公共区域、疏散通道内现有杂物，恢复原有通道宽度。

4.7.2 修补或更换有缺陷的结构构件。对地下室的主体结构进行检查，对发现的结构构件的裂缝、沉陷及结构表面的侵蚀、风化、影响结构强度的孔洞等损坏，应进行修补。修补钢筋混

凝土结构时，应采用高于原结构混凝土强度等级一级的不收缩混凝土。治理渗漏水，达到地下室内无渗漏、地面无积水，无倒灌隐患。

4.7.3 检查更新老旧给水排水管道、污水、雨水提升泵、阀门等设备设施；检查更新地下集水坑的液位计，更新的液位计应具有报警功能，防止雨水倒灌，各系统应满足《建筑给水排水设计规范》(GB 50015)的要求。消防系统应按照相关消防国家标准及北京市的有关规定执行。

4.7.4 对地下室的出入通道、人员疏散通道、设备用房的应急照明、照度不满足现行标准要求的进行整治。地下空间进、排风设备齐全、运转正常，设备保持整洁、干燥。各种配件漆面良好、无锈蚀，橡胶件无老化；除湿设备工作正常。

4.7.5 维修维护电气系统。配电箱(柜)安装应符合规范要求，更换老化的电气线路和设备，电气设备应选用防潮性能好的定型品。容量满足使用要求；电气元件工作正常，性能良好；照明设备固定牢固无松动、清洁，工程内无任意接线用电，潮湿场所的电气设备，应加设剩余电流保护器，应急照明设备数量充足，性能良好；火灾报警系统处于完好状态。

4.7.6 安装在地下室的配电、供水、消防、供暖等设备，应进行检修。对损坏的泵阀、管道及设备应按照现行规范要求更新或改造。当消防水泵、防烟和排烟风机等设备的消防联动不能正常运行时，对其系统进行整治。

4.7.7 对地下室需要单独管理的区域，宜独立设置采暖环路；对需要安全防范的区域，可增设安防摄像头等设备。

4.7.8 人防工程整治主要指人防工程基本防护功能整治。采取因地制宜、经济合理、分类整治的原则，按以下三类区分确定。

1 安全隐患突出，结构变形或渗漏水严重的，不具备防护功能的早期老旧人防通道和防空洞，按有关规定报废回填。

2 防护功能基本丧失，投入较大才能恢复基本防护功能，性价比不高的，不进行防护功能整治。其平时使用功能整治内容，随普通地下室，纳入地下空间整治内容。

3 防护功能缺失不多，投入不大即可恢复基本防护功能的，或者其所在小区及周边人防工程数量及面积不足、不能满足使用需求，整治必要性较大的，应进行防护功能整治。

4.7.9 对经过分类，确定要进行防护功能整治的人防工程，其防护功能整治内容主要包括人防工程的建筑、结构和风水电系统的维护。

4.7.10 人防工程整治，不得改变使用性质，改造方案、图纸依据《人民防空地下室设计规范》(GB 50038)、《中央国家机关人民防空工程维护管理标准》确定，并经中央国家机关人民防空办公室审核批准后实施。

4.7.11 因改建、翻建、扩建、报废需要拆除、回填或新建人防工程的，应按照《中央国家机关人民防空工程建设和拆除暂行办法》办理相关审核报批手续。

## 5 基础设施

### 5.1 总体要求

5.1.1 小区地下管网包括供水、排水（雨水、污水）、燃气、热力、电力、通信、广播电视等管线及其附属设施，是保障小区运行的重要基础设施和“生命线”。

5.1.2 管网改造应以消除安全隐患、保障小区正常运行为基础，对超过使用年限或因材质落后、渗漏严重、地质或水毁破坏等的管线，以及容量不足的供水、电力、供暖、燃气等管线，应按行业标准加强隐患排查和专业规划设计，实施增容扩容升级改造，推进架空线缆入地改造。

5.1.3 管网改造应与道路、绿化等地面工程同步实施、合理安排，有条件的可实施管廊建设。加大力度清理拆除占压地下管线的违法建（构）筑物，及时清除处置存在安全隐患的废弃管线。

### 5.2 小区市政管网

#### 5.2.1 室外热力管线

1 室外管网节能改造时，热网敷设宜优先考虑采用原热网敷设方式和路由。应根据室外采暖管线的腐蚀及损毁程度决定

是否更换室外供暖管道，如仅为保温层的损坏，应以修复为主。对于坍塌的室外暖沟及检查井，应予以修复。及时更换损坏的管道、阀门及保温等部件。

2 更换改造后的室外供暖管道宜采用钢管、保温层、保护外壳结合成一体的预制保温管道，其技术要求要符合《高密度聚乙烯外护管聚氨酯泡沫料预制直埋保温管》(CJ/T 114) 和《玻璃纤维增强塑料外护层聚氨酯泡沫料预制直埋保温管》(CJ/T 129) 的规定。

3 室外管网改造时，应进行严格的水力平衡计算，各并联环路之间的压力损失差值不应大于 15%。当室外管网的水力平衡计算不能满足要求时，应采取水力平衡措施。

4 水力平衡阀的选择和设置，应符合《北京市供热计量应用技术导则》(京政容发〔2010〕115号) 的相关规定。同时遵循以下原则：

1) 水力平衡阀的规格应按热媒设计流量、工作压力及阀门允许压降等参数经计算确定。

2) 水力平衡阀两端的压差范围应符合阀门产品标准的要求。

5 在室外架空敷设的供暖管道宜采用镀锌钢板、铝合金、塑料外护等做保护层。

## 5.2.2 自来水等供水管线和设施设备改造

1 地下管道陈旧并有不同程度的腐蚀和结垢，造成水质

差、供水不足、跑漏严重的老旧小区，应按现行规范对地下给水管道及附属设施（水表井、地下消火栓、阀门井、水泵接合器等）进行更换，改造后的管网应满足生活及消防用水的使用要求。

2 室外给水管道应沿道路敷设，宜平行于建筑物敷设在人行道、慢行车道、或草地下；管道外壁距建筑物外墙的净距不宜小于1m，且不得影响建筑物基础。室外给水管道与其它地下管线及乔木之间的最小净距、室外给水管道与污水管道交叉的最小净距，应满足《建筑给水排水设计规范》（GB 50015）的要求。室外给水管材可采用塑料给水管、有衬里的铸铁管或经可靠防腐处理的钢管。严禁小区自备井水源供水管道与市政给水管道直接连接。

3 按照《民用建筑节能设计标准》（GB 50555）及管理要求，检查、设置、更新计量装置。

4 当老旧小区长期供水压力不足时，应根据市政给水管网供水条件分析压力不足原因，合理确定二次供水方案。二次供水系统应具有防污染能力，并不得影响城市管网的正常供水；二次供水设施中的涉水产品应符合现行国家标准《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）的有关规定。

### 5.2.3 污水、雨水等排水管线和设施设备改造

1 应对老旧小区室外地下排水管道及雨水管道等进行彻

查、疏通及检测，掌握管网与周边建筑排水的衔接及市政接口条件。

2 因建设标准低、使用时间长导致堵塞破损渗漏的污水管道、雨水管道及附属设施，按现行规范更换，以满足日常使用及运行要求。

3 对有渗漏坏情况的化粪池应进行维修或更换。化粪池的位置应便于机动车清掏，并不得影响现有建筑基础安全；公共食堂、营业餐厅的含油废水应经室外地下隔油池处理后方可排入污水管道。

4 当小区处于低洼地段，排水不畅出现倒灌或排出管管道标高低于市政接口标高时，应按照《建筑给水排水设计规范》(GB 50015) 设置提升装置。

5 老旧小区内雨水口的设置应根据地形、建筑物和道路的布置，并结合雨水回渗利用、园林的下凹绿地、景观等的要求合理布置。

6 采用雨水污水合流制排放系统的老旧小区，应结合小区周边雨水污水管网远近期规划的实施，宜做到雨污水管网分流排放。

7 老旧小区雨水系统改造，应满足《城市雨水系统规划设计暴雨径流计算标准》(DB/T 969) 的要求。

8 老旧小区雨水利用改造宜采用雨水入渗的措施，有条件的情况下可结合小区用地及绿化等情况，设置雨水调蓄或回收

利用系统。雨水利用系统设计应符合《建筑与小区雨水利用工程技术规范》(GB 50400)的规定,亦可参照执行北京市《雨水控制与利用工程设计规范》(DB11/T 685)和《新建建设工程雨水控制与利用技术要点(暂行)》(市规发〔2012〕1316号)。

#### 5.2.4 消防水源、管线和设施设备改造

1 应检查修缮小区公共部分原有的消防设施,并保证其完好、有效。

2 小区公共部分未设置消防设施的,按照《建筑设计防火规范》(GB 50016)、《高层民用建筑设计防火规范》(GB 50045)等有关消防技术规定,宜增设相应的消防设施。

3 原有消防水源不符合消防要求的,应通过改造使其满足国家规范要求。

### 5.3 供热热源

5.3.1 供热热源改造前,需要与供热单位充分沟通,进行现场踏勘,了解供热系统现状,掌握各项技术参数,重点分析供热系统在供热量调节、水力平衡、水泵选型、锅炉效率等方面存在的问题,有针对性地提出技术改造方案。

5.3.2 热源及供热管网热平衡改造,包括供热系统节能改造和供热系统计量与能耗监测改造,可按照《北京市既有居住建筑供热计量改造技术和服务要求》(京政容函〔2012〕516号)、《北京市供热计量应用技术导则》(京政容发〔2010〕115号)执行。

5.3.3 热源或热力站改造时，应在热力出口（一级网、二级网供水侧）安装热量计量装置。同时宜根据室外气象条件和供热室温实施气候补偿自动调节热源供热量。

5.3.4 冬季供暖自备热源系统，如锅炉房改造时选用高效率节能锅炉，锅炉的最低设计效率满足《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 26）的相关要求。并按系统实际负荷需求和运行负荷规律，合理配备锅炉容量和数量。

5.3.5 燃气锅炉改造时宜采用烟气冷凝热回收装置。

5.3.6 根据小区供热系统的实际运行情况，对原循环水泵进行校核计算，确定是否需要更换水泵，以满足建筑物入口的资用压差和系统调节特性的要求。

5.3.7 更换后的采暖循环水泵，其耗电输热比（EHR）应满足《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 26）的相关要求。

5.3.8 热源和换热站改造需增设或完善必要的水处理装置（软化与除氧），应保证系统的水质符合《低压锅炉水质标准》（GB 1576）的规定，控制水质和系统补水水质溶解氧 $\leq 0.1\text{mg/L}$ 。

## 5.4 小区电气管网

### 5.4.1 规整线缆

规划室外线缆时，住宅用电为局管的小区应征得供电部门同意。小区内强、弱电架空线路应根据业主需求及结合小区建

设等道路改造工程的现场实际情况，实施架空线整合或线路入地。

5.4.2 各类地下管线敷设的最小水平净距离，宜符合《住宅建筑电气设计规范》(JGJ 242)、《电力工程电缆设计规范》(GB 0217)中对室外布线的规定。当受场地限制无法按照规范铺设所有管线时，可考虑部分配电管线沿墙面敷设。

1 当室外架空线埋地，供电到户为局管时，应根据供电部门的要求，同一路径电缆12根以下时宜采用电缆排管敷设方式，并埋于冻土层下。

2 电缆与建筑平行埋地敷设时，应埋于建筑物散水坡外，电缆进出住宅建筑时应避开人行出入口，所穿保护管应在住宅建筑散水坡外，且距离不应小于200mm；管口应实施阻水堵塞，并宜在距建筑外墙3~5m处设电缆井。

3 各类地下管线之间的最小水平距离和交叉净距应符合现行相关标准。

5.4.3 小区内通信管道改造要求

1 通信管道应选择地下、地上障碍物较少、易于维护的路由。

2 小区外运营商提供的通信管道应与小区建筑的通信引入管道（或引上管）相链接形成完整通路，其引入管道位置宜选在建筑物内用户引入线较多的一侧。

## 5.5 电力增容

5.5.1 住宅用电未经过一户一表改造的小区，应重新核算小区总用电量，确定用电负荷。

5.5.2 当现有负荷增长，变电所变压器容量不满足改造后用户用电需求时，应与供电部门沟通，确定变压器的设置方案。

5.5.3 为缩小低压供电半径，在取得供电部门及用地许可的情况下，可采取住宅区内分装小型化箱变的供电方式，并需考虑对景观效果和周边住户的影响。

## 5.6 用电设施节能

### 5.5.1 供配电系统节能

1 在改造方案阶段，应制定合理的供配电系统增容方案，尽量设置在变配电所和配电间局域用电负荷中心的位置，减少线路损耗，宜采用节能技术和节能设备，以便最大化的节约能源。

2 小区变配电室采用分组自动循环投切式补偿装置，并通过采用高次谐波抑制和治理措施，以减少电气污染和电力系统的无功损耗。

### 5.6.2 居住小区道路照明节能

1 对于照明系统的节能改造，应根据照明部位的自然环境条件，结合天然采光与人工照明的灯光布置形式，合理选择照明控制模式。

2 宜选用 LED 光源、高效照明光源、高效灯具及其节能附件，在保证适当照明水平及照明质量的情况下进一步降低能耗。

3 小区的道路照明可采用太阳能照明灯或根据照度进行定时开关控制、灵活分组切换等控制方式。

### 5.6.3 计量与能源管理

对于照明、电梯、给排水等系统的用电能耗，宜采取分区、分项计量的方式。

## 5.7 用水设施节能

5.7.1 室内水压不足的建筑，应优先采用管网叠压供水或变频调速供水装置加压供水，以达到卫生节能节水的目的。在采用前应经供水等部门同意。

### 5.7.2 太阳能热水系统

1 有条件的老旧小区可参照《北京市太阳能热水系统建筑应用管理办法》（京建法〔2012〕3号）、《民用建筑太阳能热水系统应用技术规程》（DB11/T 461）设置太阳能热水系统。

2 太阳能集热器的安装应与建筑改造、结构加固同时考虑。

3 投资额在 30 万元以上或建筑面积在 300 m<sup>2</sup> 以上的既有建筑安装太阳能热水系统的改造工程，应按有关规定办理规划备案、施工图设计审查、建筑节能设计审查备案与施工许可、设备采购备案、工程质量监督、竣工验收备案手续。

5.7.3 有市政中水水源的地段可结合小区的条件，采用市政中水供冲厕或绿化用水。其供水系统应符合《建筑中水设计规范》（GB 50336）的规定，并切实采取安全措施防止中水水源的误接、误用、误饮。

5.7.4 绿化用水应采用高效节水的喷灌或微灌方式，尽可能采用中水、雨水等非传统水源，节约用水。

## 5.8 热计量

5.8.1 热计量改造时需与供热单位充分沟通，应以热源或热力站为单元，整体成片实施改造。在室内温度达到标准的前提下，应保证热源端实现预定的节能目标。室内供热系统热计量改造应包括建筑物热力入口改造、分户供热计量和室温调控的改造。同时考虑新增热计量设施的配电及数据线路的敷设。

### 5.8.2 建筑物热力入口的改造

按照《北京市既有居住建筑供热计量改造技术和服務要求》（京政容函〔2012〕516号）执行。

1 原则上应立足于建筑物原有的热力入口进行改造，条件具备的建筑物宜将热力入口设置在地下室或楼梯间。只能将热力入口设置在管沟内时，应进行防水设计。井内设备安装空间不够的，应进行扩井改造。

2 热力入口改造，应安装楼栋热量表、水力平衡装置、过滤器和关闭阀等设备。对于可能出现的供回水流向判断失误、

设备堵塞等情况，应预先考虑相应措施以便系统上水后能进行调整、维修和更换设备。

3 应以楼栋为对象设置热量表，并以此作为热量结算点。当一个楼栋设置一个以上热力入口时，应以各热力入口热量表的累加值作为热量结算值。

4 楼栋热量表应选用超声波或电磁式热量表，应综合考虑管径、供水流量、压力损失等因素进行选型。若有条件时可选用带有数据远传功能的热量表。

5 地下空间独立管理的区域单独安装热计量装置。

### 5.8.3 分户供热计量和室温调控改造

1 实施分户供热计量和室温调控的，应征得业主同意。

2 按照《国务院办公厅关于转发发展改革委、住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知》(国办发〔2013〕1号)关于“对于实行分户计量有难度的，采用按小区或楼宇供热量计量收费”的原则，进行供热计量改造。

3 室内垂直单管顺流式系统宜改为垂直双管系统或垂直单管跨越式系统，不宜将室内原垂直单管系统改为按户分环路系统。

4 有条件实施分户供热计量和室温调控的老旧小区，可参照《北京市既有居住建筑供热计量改造技术和服务要求》(京政容函〔2012〕516号)执行。当在楼梯间设置计量装置时，其位置不得影响消防疏散宽度的要求。

5 对进行分户供热计量和室温调控改造的项目，承建方应同时对全楼采暖系统的水力平衡重新调节，使其不平衡率满足规范的要求。

## 6 公共服务设施

### 6.1 总体要求

6.1.1 根据小区的实际情况，改造或增设公共服务设施，并与小区整体风格相协调。

6.1.2 小区入口处，应设置简单、明显的标识。

### 6.2 无障碍设施

6.2.1 改造或增设无障碍设施时应符合《北京市老旧小区无障碍设施改造导则》的规定。

6.2.2 有条件时，住宅单元入口应设置无障碍坡道。

6.2.3 公共区域

1 居住区道路，包括居住区路、小区路、组团路、宅间小路、人行道、小区出入口，有条件时，宜满足无障碍设计要求。

2 公共区域的主要出入口应设置为无障碍出入口；有3个以上出入口时，无障碍出入口不应少于2个。

3 基地地坪坡度、居住绿地应符合《无障碍设计规范》(GB 50763)的规定。

4 老旧小区已有休息座椅的室外活动场所，应增设轮椅停留的位置。

### 6.3 便民设施

6.3.1 对现有的自行车棚进行规范整理或改造。根据小区实际情况，可增设自行车停车位、自行车棚等非机动车停车设施。

6.3.2 规范现有的机动车停车位，禁止在非停车区域私自安装地锁或墩桩等。利用小区现有场地条件，设置树荫停车，与绿化有效结合。

6.3.3 现有地下停车位整治，应与地下空间整治相结合。

6.3.4 机动车与非机动车停车位、行车道等区域，应按照规定设置标识、施划标线。

6.3.5 根据小区的实际情况，补建或更新信报箱，增建售菜网点、科普橱窗、健身器械。

6.3.6 对小区内既有公共卫生间进行改造时，应与市政污水、化粪池相连通。

### 6.4 通信及有线广播电视设施设备

6.4.1 小区通信及有线广播电视设施设备改造，应符合《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》(GB 50846)、《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》(GB 50847)、《民用建筑通信及有线广播电视基础设施设计规范》(DB11/T 804)和《有线电视网络工程施工及验收规范》(GY 5073)的规定。

6.4.2 小区建筑应根据入住用户通信、信息业务的整体规划、需求及当地资源，设置公用通信网、因特网或自用通信网、局域网并应符合《智能建筑设计标准》(GB/T 50314)和相关规定。

6.4.3 综合配线箱、有线广播电视放大箱，过路箱（盒）宜设置在建筑物公共区域（楼道内或竖井内）。

6.4.4 楼道综合配线箱为通信及有线广播电视共用箱体。

6.4.5 小区通信及有线广播电视线路应进行网络成片改造，通讯网络宜满足 3G 或 4G 和 WLAN 覆盖，以提升宽带接入能力和城域网传输交换能力。实现家庭宽带接入能力超过百兆，社区宽带接入能力达到千兆。当小区通信改造不能满足上述要求时，可进行实线电缆布放。

## 6.5 安防设施

6.5.1 老旧小区安防设施的改造时，应符合《关于在 2012 年老旧小区综合整治工作中加强小区安防设施设备改造的通知》（京公人管字〔2012〕326 号）的相关规定。

6.5.2 小区宜实行封闭式管理，主要出入口宜设置出入口管理系统。室外停车较多的小区宜设置车辆出入管理系统。

6.5.3 根据小区的现状，可安装视频监控系统，在小区主要出入口、小区周界、重要通道、公共设施、车辆集中停放区域设置监控探头。视频监控系统应接入物业值班室、街道综合治理维护稳定中心或派出所三级平台。小区宜设周界报警系统。

6.5.4 楼栋单元门应安装门禁系统，并具备对讲通话、防盗及燃气泄露、求助按钮报警等功能。选用联网型可视对讲系统并保证夜间来访者图像显示质量达到验收标准。

6.5.5 小区内的幼儿园、办公、物业管理用房、设备用房（如热力站、配电室、调压站等）应设置安防系统。

幼儿园采用独立摄像头，对主要公共场所进行视频监控和记录。办公、物业、设备用房等场所设置摄像头进行视频监控和记录并设置门禁系统，可从物业用房内进行查看和统一管理。

6.5.6 老旧小区围墙改造应符合《住宅小区安全防范系统通用技术要求》等相关规范的要求，形式上应与小区整体美观协调统一，加强视觉通透性，设计风格应在尽量保留原有风貌的基础上，与小区周边环境协调统一。

## 7 小区环境整治

### 7.1 小区道路

7.1.1 居住区内道路改造，包括居住区道路、小区路、组团路和宅间小路四级。各级道路的改造，应基于用地规模、用地四周环境条件，并应遵从居住区原有道路结构和位置。道路改造时，应满足消防疏散要求。

7.1.2 现有道路如被占有时，应清理恢复消防车、救护车等车辆的回车通道。当道路宽度条件有限时，宜采用铺装与绿化相结合的方式，采用草坪、地被等绿化形式保证路面宽度。

7.1.3 当小区道路重新铺装时人行路应用透水砖铺装，车行道宜用透水沥青、透水混凝土等材料铺装。

7.1.4 道路上和小区范围内的户外广告设施严禁遮挡交通标识，不应使用与交通设施易混淆的色彩，不应妨碍道路交通安全与畅通。

### 7.2 小区绿化

7.2.1 居住区内绿地包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地。小区绿地应根据小区现状进行合理改造，可

参照《北京市园林绿化局关于做好北京市老旧小区综合整治绿化美化工作的意见》(京绿城发〔2012〕4号)的要求实施。

7.2.2 绿化改造应结合小区原规划布局形式、环境特点和用地具体条件合理设计,充分利用场地空间,实施见缝插绿。

有条件的可实施立体绿化,不宜设置大面积草坪。加强古树、大树及名贵树种的保护,对缺损树木进行补植。对严重影响居住采光、通风、安全的树木,应按照国家有关技术规范及时组织修剪。

7.2.3 可将现有绿地改造成下凹绿地,小区道路路面应高于绿地。当路面设置立道牙时,应采取将雨水引入绿地的措施;或采取设置渗水井、渗水管等设施,增加雨水入渗。

### 7.3 小区照明

7.3.1 小区配电系统的接地形式宜采用局部 TT 系统,其配电回路应设剩余电流动作保护装置,并宜在每个灯杆处设置单独的短路保护装置。金属灯杆部分均应就地可靠接地。

7.3.2 小区室外照明宜采用节能型 LED 光源及自动控制方式。

7.3.3 小区照明灯具设置

1 根据小区实际绿化情况,可考虑设置庭院灯及草坪灯。

2 路灯可选用太阳能路灯,根据道路和环境的特点及照明要求,选择常规照明方式或高杆照明方式,保证夜间有足够的照明,照度标准可参见道路夜间照度标准表 7.3.1。

表 7.3.1 道路夜间照度标准

道路类型	平均照度标准 (lx)
居住小区道路交口处	$\geq 15$
居住区主干道路	$\geq 10$
居住区支干道路	$\geq 7.5$
居住区景观内小道	$\geq 5$

## 7.4 垃圾分类收集

7.4.1 垃圾可分为可回收垃圾、不可回收垃圾和厨余垃圾三类，并根据小区实际情况设置垃圾桶的数量和位置。

7.4.2 垃圾桶的放置应充分考虑小区环境、垃圾运输路线、居民生活习惯和地面清洁问题，不应设置在小区人行入口处。

7.4.3 对于原有楼内的垃圾道进行封堵或拆除。

7.4.4 垃圾收集站设置给排水设施，宜采用地面冲洗的办法进行清理。

7.4.5 根据小区的实际用地情况及需求设置废品收购点。

## 7.5 违章建筑

7.5.1 对私搭乱建的违章建筑、违规户外广告等，应配合执法部门执行拆除。拆除时应按国家相关法规执行操作。

7.5.2 对改变房屋使用功能、危及房屋安全的应按照相关法律、法规的规定恢复原状。

## 附录 老旧小区综合整治内容分类表

序号	内容分类		基础内容	附加内容	自选内容
1	老旧 房屋 建筑	抗震 加固	1) 1980 年以前建成的老旧房屋、不能满足抗震规范要求、有加固价值的进行抗震加固。	1) 1980 年以前建成的、没有抗震加固价值的老旧平房、简易楼、筒子楼等可进行翻扩建。 2) 翻扩建项目可适当增加户型面积和楼层； 3) 翻扩建项目可增设地下车库。	
2		节能 改造	2) “平改坡”改造； 3) 屋面防水、保温改造； 4) 楼体外墙保温； 5) 楼体外门窗改造； 6) 楼栋和每单元安装供热计量总表。	4) 可以安装分户供热计量装置； 5) 预留分户供热计量装置入户接口； 6) 可增设太阳能应用、雨水收集系统等节能、节水措施。	
3	本体	综合 改造	7) 公共区域及外墙清洗、粉刷； 8) 楼内水、电、气、热、通信、消防等管线改造； 9) 楼内照明系统改造； 10) 结合日常使用，对地下空间重点进行安全隐患整治等。	7) 生活、消防水箱等设施改造； 8) 楼外雨水排水管线更新； 9) 可补建门禁系统； 10) 可增设电梯等。	1) 已出租的地下空间整治； 2) 更新智能电表（协调供电部门）； 3) 增设电话、宽带、有线电视等专用线路及设备（由相关运营商投资并运营）。

序号	内容分类		基础内容	附加内容	自选内容
4	小区公共	基础 设施 改造	11) 供水管网设施改造; 12) 雨污排水管网设施改造; 13) 供电管网设施改造; 14) 弱电管网设施改造; 15) 燃气管网设施改造; 16) 供热管网设施改造; 17) 消防管网设施改造; 18) 完善安防设施等。	11) 供水和排水设施设备改造; 12) 可进行电力增容; 13) 配电(变电)等设施设备改造; 14) 架空线缆入地改造; 15) 燃气调压站等设施设备改造; 16) 增设天然气系统; 17) 锅炉房、热交换等设施设备改造; 18) 增设消防通道、设施设备改造; 19) 配套附属用房改造等。	4) 增设机械停车设施; 5) 增设健身设施(由建设单位利用体育彩票公益金或自筹等解决); 6) 增设电动自行车、汽车充电电源装置。
5	部分	环境 整治 改善	19) 规范非机动车停车, 增设或改造自行车棚等非机动车停车设施; 20) 规范机动车停车, 结合小区绿化、树荫施划机动车停车位; 21) 更新或补建信报箱; 22) 小区道路、绿化、照明设施等改造; 23) 规整线缆、室外空调等; 24) 拆除私搭乱建的违章建筑等。	20) 可增设公共卫生间; 21) 可增设无障碍设施; 22) 可增设科普橱窗、宣传栏等; 23) 清理楼内外杂乱堆砌、废弃物; 24) 规范垃圾分类收集等。	7) 小区亭廊景观、沟渠喷灌、种植名贵花草树木等。

- 注: 1. “基础内容”是指以消除安全隐患、节能减排等为主, 保障基本生活需求的整治内容。  
2. “附加内容”是指需要满足用地、规划、建筑结构等限定条件, 须征得居民及相关利益体的同意, 以完善居住区配套功能而增加的整治内容。  
3. “自选内容”是指为美化环境、提升居住区品质等而附加的整治内容。  
4. 中央国家机关老旧小区综合整治资金重点保障“基础内容”、支持“附加内容”; “自选内容”由建设单位自行解决。

## 引用文件及标准目录

- 1 关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知（国管房地〔2013〕342号）
- 2 关于印发中央国家机关老旧小区综合整治工作实施方案的通知（国管房地〔2013〕396号）
- 3 关于印发中央国家机关人民防空工程建设和拆除暂行办法的通知（国管房地〔2009〕448号）
- 4 关于印发中央国家机关人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法的通知（国管人防〔2011〕498号）
- 5 北京市供热计量应用技术导则（京政容发〔2010〕115号）
- 6 北京市太阳能热水系统城镇建筑应用管理办法（京建法〔2012〕3号）
- 7 关于做好北京市老旧小区综合整治绿化美化工作的意见（京绿城发〔2012〕4号）
- 8 关于在2012年老旧小区综合整治工作中加强小区安防设施设备改造的通知（京公人管字〔2012〕326号）
- 9 关于印发北京市老旧小区综合整治消防设施改造工作要求的通知（京公消字〔2012〕327号）
- 10 关于加强老旧小区综合改造工程外保温材料使用与消防安全管理工作的通知（京公消字〔2012〕391号）

- 11 关于北京市既有多层住宅增设电梯的若干指导意见（京建发〔2010〕590号）
- 12 北京市太阳能热水系统城镇建筑应用管理办法（京建发〔2012〕3号）
- 13 北京市既有居住建筑供热计量改造技术和服务要求（京政容函〔2012〕516号）
- 14 新建建设工程雨水控制与利用技术要点（暂行）（市规发〔2012〕1316号）
- 15 国务院办公厅关于转发发展改革委员会住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知（国办发〔2013〕1号）
- 16 北京市人民政府办公厅关于转发市城乡建设委等部门绿色建筑行动实施方案的通知（京政办发〔2013〕32号）
- 17 全国民用建筑工程设计技术措施（暖通空调·动力）（2009）
- 18 北京市既有居住区无障碍设施改造导则（2012年）
- 19 北京市建筑设计技术细则（设备专业分册）
- 20 当前国家鼓励发展的节水设备（产品）目录
- 21 全国民用建筑工程设计技术措施（给水排水）（2009）
- 22 电力工程电缆设计规范（GB 50217）
- 23 低压锅炉水质标准（GB 1576）
- 24 节水型产品技术条件与管理通则（GB 18870）
- 25 低压配电设计规范（GB 5005）
- 26 建筑设计防火规范（GB 50016）

- 27 室外给水设计规范 (GB 50013)
- 28 室外排水设计规范 (GB 50014)
- 29 建筑给水排水设计规范 (GB 50015)
- 30 建筑设计防火规范 (GB 50016)
- 31 采暖通风与空气调节设计规范 (GB 50019)
- 32 建筑抗震鉴定标准 (GB 50023)
- 33 城镇燃气设计规范 (GB 50028)
- 34 建筑照明设计标准 (GB 50034)
- 35 人民防空地下室设计规范 (GB 50038)
- 36 锅炉房设计规范 (GB 50041)
- 37 高层民用建筑设计防火规范 (GB 50045)
- 38 供配电系统设计规范 (GB 50052)
- 39 10kV 及以下变电所设计规范 (GB 50053)
- 40 建筑物防雷设计规范 (GB 50057)
- 41 汽车库、修车库、停车场设计防火规范 (GB 50067)
- 42 住宅设计规范 (GB 50096)
- 43 人民防空工程设计防火规范 (GB 50098)
- 44 城市居住区规划设计规范 (GB 50180)
- 45 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范 (GB 50242)
- 46 通风与空调工程施工质量验收规范 (GB 50243)
- 47 建筑中水设计规范 (GB 50336)
- 48 屋面工程技术规范 (GB 50345)

- 49 混凝土结构加固设计规范 (GB 50367)
- 50 住宅建筑规范 (GB 50368)
- 51 建筑与小区雨水利用工程技术规范 (GB 50400)
- 52 建筑结构加固工程施工质量验收规范 (GB 50550)
- 53 砌体结构加固设计规范 (GB 50702)
- 54 民用建筑供暖通风与空气调节设计规范 (GB 50736)
- 55 无障碍设计规范 (GB 50763)
- 56 住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范 (GB 50846)
- 57 住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范 (GB 50847)
- 58 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)
- 59 住宅信报箱 (GB/T 24295)
- 60 智能建筑设计标准 (GB/T 50314)
- 61 民用建筑节能设计标准 (采暖居住建筑部分) (JGJ 26—95)
- 62 城市道路和建筑物无障碍设计规范 (JGJ 50)
- 63 建筑抗震加固技术规程 (JGJ 116)
- 64 严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准 (JGJ 26)
- 65 供热计量技术规程 (JGJ 173)
- 66 地板辐射供暖技术规程 (JGJ 142)
- 67 住宅建筑电气设计规范 (JGJ 242)

- 68 民用建筑电气设计规范 ( JGJ 16 )
- 69 泵的噪声测量与评价方法 ( JB/T 8098 )
- 70 泵的震动测量与评价方法 ( JB/T 8097 )
- 71 居住建筑节能设计标准 ( DB11/891 )
- 72 绿色建筑设计标准 ( DB11/928 )
- 73 民用建筑太阳能热水系统应用技术规程 ( DB11/T 461 )
- 74 雨水控制与利用工程设计规范 ( DB11/T 685 )
- 75 建筑抗震鉴定与加固技术规程 ( DB11/T 689 )
- 76 城市雨水系统规划设计暴雨径流计算标准 ( DB11/T 969 )
- 77 雨水控制与利用工程设计规范 ( DB11/T 685 )
- 78 民用建筑通信及有线广播电视基础设施设计规范 ( DB11/T 804 )
- 79 北京市住宅区及住宅安全防范设计标准 ( DBJ01-608 )
- 80 居住建筑节能设计标准 ( DBJ11-891 )
- 81 简易自动喷水灭火系统设计规程 ( DBJ01-617 )
- 82 住宅区及住宅楼房邮政信报箱 ( DBJ/T11-609 )
- 83 高密度聚乙烯外护管聚氨酯泡沫料预制直埋保温管 ( CJ/T 114 )
- 84 玻璃纤维增强塑料外护层聚氨酯泡沫料预制直埋保温管 ( CJ/T 129 )
- 85 节水型生活用水器具 ( CJ 164 )
- 86 城市热力网设计规范 ( CJJ 34 )

- 87 二次供水工程技术规程 (CJJ 140)
- 88 叠压供水技术规程 (CECS 221)
- 89 有线电视网络工程施工及验收规范 (GY 5073)
- 90 北京市生活饮用水设计审查和竣工验收卫生要求

## 编制单位和编制组成员名单

**主编单位：**国家机关事务管理局

中国建筑科学研究院

**参编人员：**马立东 曾捷 胡荣国 孟莎 诸火生

张铁军 孙绍蕾 袁洁 刘永晖 王官竹

武娜 王峰 张宇 闫凤