

# **楚雄州 2019—2025 年城镇老旧小区 改造建设规划**

**(成果稿)**

项目名称：楚雄州 2019—2025 年城镇老旧小区改造建设规划

规划委托单位：楚雄州住房和城乡建设局

规划编制单位：楚雄州勘测规划设计院

城乡规划编制资格证书：乙级：【云】城规编 152022

工程设计资格证书：丙级：2346083 号

旅游规划资格证书：丙级：旅规丙：008——2004

测绘资格证书：乙级：乙测资字 53013

院长：王维先（注册规划师）

项目组成员：崔玉婷

李 荣

姜宏钢

罗靖雯

陆 焯

张继宇

云南省城乡规划成果电子章		
单位名称：楚雄州勘测规划设计院		
证书编号：[云]城规编（152022）		
制章日期：2019年12月30日		
电子编号：G152022191Z30012[云]		
项目名称：楚雄州城镇老旧小区改造建设规划		
制章用途：规划出图		
云南省自然资源厅监制		

审核、审定：王维先

校 对：王进伟

# 城乡规划编制资质证书

证书编号 [云]城规编 (152022)

证书等级 乙 级

单位名称 楚雄州勘测规划设计院

承担业务范围 在全国范围内承担以下任务:

- 1、镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制;
- 2、镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制;
- 3、详细规划的编制;
- 4、乡、村庄规划的编制;
- 5、建设工程项目规划选址的可行性研究。

(有效期限: 自 2015年 02月 05日至2019年12月30日)

2015 年 02 月 05 日

发证机关云南省住房和城乡建设厅



中华人民共和国住房和城乡建设部印制

# 目 录

第一章 规划背景.....	1
一、 项目建设背景.....	1
二、 项目的意义.....	4
第二章 现状概况.....	7
一、 楚雄州域概况.....	7
二、 楚雄州老旧小区现状.....	9
三、 存在的主要问题.....	11
第三章 规划依据、指导思想和原则.....	14
一、 规划编制依据.....	14
二、 指导思想.....	17
三、 规划原则.....	17
第四章 任务目标.....	19
一、 明确任务.....	19
二、 总体目标.....	19
三、 具体目标.....	20
第五章 老旧小区改造建设工程.....	22
一、 改造内容及要求.....	23
二、 改造要求.....	51
三、 改造措施.....	52
四、 具体实施步骤.....	53
第六章 特色风貌控制.....	54
一、 特色风貌控制原则.....	55
二、 老旧小区改造建设风貌控制总体思路.....	56
三、 老旧小区特色风貌控制管理措施.....	57
四、 各县（市）城市特色风貌控制设计引导.....	58
第七章 保障措施和组织管理要求.....	60
一、 加强组织领导，健全工作机制.....	60
二、 加大资金筹措力度，多渠道筹集改造资金.....	62
三、 优化项目实施流程，建立健全项目推进机制.....	64
四、 建立绩效评价考核体系，强化评价结果应用.....	66

# 第一章 规划背景

## 一、项目建设背景

习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒 心、更美好。

### 1. 国家政策背景

#### 《2019 年政府工作报告》指出

城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配 套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、 停车场等生活服务设施。

#### 《2020 年政府工作报告》指出

新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，支持管网改造、加装电梯等，发 展居家养老、用餐、保洁等多样社区服务。

#### 《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》

国务院 2020 年 7 月印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导 意见》指出，各地要大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件。按 照《意见》要求，城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。

### 2. 云南省政策背景

《云南省人民政府关于“美丽县城”建设的指导意见》（云政发〔2019〕8号）

为贯彻落实习近平总书记考察云南重要讲话精神及省委决策部署，加快推进县城改造提升，促进云南省新型城镇化和县域经济高质量发展，助力云南省争当全国生态文明建设排头兵和建设中国最美丽省份。2019年2月1日，云南省人民政府下发了《云南省人民政府关于“美丽县城”建设的指导意见》，对“老旧小区改造”提出了相关要求：

改造老旧小区。充分利用国家棚改政策，采取更新改造、集中拆除、置换盘活等多种方式，集中整治和改造县城内老社区、老街区、老厂区、城中村、棚户区等。逐步推进老旧小区实施物业服务，提高小区物业化管理水平。积极开展和推进老旧小区电梯改造工作。

《云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（云建城〔2019〕213号）

2019年12月2日，省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅联合下发了云建城〔2019〕213号，结合国家、省政府相关文件及会议精神，按照“保基础、抓提升、促完善”的基本思路，全面部署全省城镇老旧小区改造工作，进一步明确全省城镇老旧小区改造工作重点：

① 安全设施

根据实际，在小区主要出入口设置大门和门卫值班室，安装车辆道闸管理系统，在小区内增设监控探头，有条件的小区实现无死角监控；维修

和安装楼宇单元防盗门。

## ② 环境整治

取消楼体垃圾道，在小区内配建垃圾收集点，设置分类垃圾收集箱。清理小区内和楼道内的私搭乱建，对违法违规建筑进行全面清理。清理小区内的各种小广告和宣传。见缝插针增绿补绿，有条件的小区鼓励开展小景小品建设，改善人居环境。

## ③ 房屋维修养护

对老旧小区破损、陈旧、风化严重的房屋外墙进行防渗、粉刷处理；对有漏水的屋面重新铺设防水层；加固楼道内公共楼梯踏步和扶手，确保楼梯踏步及扶手安全稳固，补齐楼道照明设施；有条件的推进老旧小区电梯改造或加装。

## ④ 道路和停车

对老旧小区的内部路面实施硬化、修复或重建。更换小区内破损的井盖。清理占用道路、绿地的停车行为，合理设置机动车、非机动车停车位，最大限度满足居民停车需求。

## ⑤ 便民设施

完善小区主要部位和公共活动区域无障碍设施，方便残疾人、老年人等人群使用。有条件的小区增补健身器材，拓展居民活动空间。

## ⑥ 物业管理

整治改造完成后，落实物业管理措施，巩固整治成果，防止先改后乱。全面推行社区党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业的“四

位一体”社区管理模式。

## 二、项目的建设意义

### 1. 城镇老旧小区改造是下一轮经济社会发展的战略动力

当前区域经济总体还处于以建设为主的发展阶段，无论是投资还是消费，由新型城镇化带来的城市规模扩张和城市居民消费增长，都是扩大内需、拉动增长的主要动力源。2019年，全州生产总值仅占滇中五州市的8.6%，全州人均生产总值45499元，低于全省2445元、低于全国25393元，城镇常住居民人均可支配收入36868元，低于全国5491元，全州工业化率25.85%，低于全国7.1个百分点，分别低于红河州、曲靖市7.59个百分点和1.76个百分点，规模以上工业企业仅有336户，仅占全省的7.85%，与发达地区相比，差距则更大。在工业快速扩张期已经过去的背景下，新型城镇化建设投入占总投入比重势必大幅提升。实施城镇老旧小区改造行动，谋划推进一系列城市建设领域民生工程和发展工程，有利于充分释放发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环，促进经济长期持续健康发展。

### 2. 城镇老旧小区改造是产业转型的重要突破口

城市建设是贯彻落实新发展理念、推动高质量发展的重要载体。随着我国经济发展由高速增长阶段进入高质量发展阶段，过去“大量建设、大量消耗、大量排放”和过度房地产化的城市开发建设方式已经难以为继。实施城镇老旧小区改造行动，推动城市开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向

以提升城市品质为主的存量提质改造，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，从源头上促进经济发展方式转变。目前，全州的中心城区吸引力、聚集力还不强，部分县城在新一轮城镇化竞争中存在被边缘化的可能，只有加快城镇老旧小区改造，不断放大城区集聚辐射的极化效应，才能抢占新一轮区域经济发展制高点，保障我州今后一个时期继续走在前列。

### 3. 城镇老旧小区改造是保障民生需求的重要抓手

城镇老旧小区改造，一头连着发展，一头系着民生，是提升人民群众生活品质的重要平台之一。习近平总书记强调，城市是人民的城市，人民城市为人民。无论是城市规划还是城市建设，无论是新城区建设还是老城区改造，都要坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求，合理安排生产、生活、生态空间，走内涵式、集约型、绿色化的高质量发展路子，努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境，让人民有更多获得感和幸福感。2017年以来，楚雄州开展文明城市、卫生城市、园林城市、森林城市等各型城市创建，通过建管并举，城乡环境面貌有了新提升，城市综合承载能力得到增强，但是对照人民群众的新要求、新期盼还有不少差距，随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与和谐宜居城市的建设。我国各大城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难

题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：要稳步实施城中村改造，有序推进老旧住宅小区的综合治理危房和非成套住房改造。通过城镇老旧小区改造，提升城市人居品质，最大程度地满足人民群众的生产生活需要，让生活在城市的人们充满发展的自豪感、生活的幸福感、心灵的归属感和城市的荣誉感。实施城镇老旧小区改造行动，对于扩内需补短板，增投资促消费、全面恢复正常经济社会秩序，培育经济发展新“引擎”，推进城市建设领域民生工程和发展工程，是做好“六稳”和落实“六保”任务的重要抓手。

#### 4. 城镇老旧小区改造是实现人民宜居宜业的现实需求

城镇化本身就是一个不断满足人们日益增长的物质、文化生活需要的过程，城镇老旧小区改造主要任务就是完善小区居住功能，提升居民居住环境，它能有效促进水电气、交通道路、医疗卫生、文化设施等公共设施的共建共享，更好地满足市民不断增长的物质文化生活需求；有效带动城市经济尤其是现代服务业提速发展，为市民创业就业提供更大空间和舞台，构建资源节约型和环境友好型社会；有效推动地域文化的传承积淀与现代文明的传播扩散，强化文化的教化功能和城市的人文气息，真正营造富民惠民的高品质城市功能和环境。

#### 5. 城镇老旧小区改造是建设“最美州市”“美丽县城”的具体措施

2019年5月中共云南省委办公厅、云南省人民政府办公厅印发了《关

于努力将云南建设成为中国最美丽省份的指导意见》，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。《云南省人民政府关于“美丽县城”建设的指导意见》中专门对“老旧小区改造”提出了相关要求，楚雄州人民政府也提出了建设全省最美丽州市、争创美丽县城的工作目标。楚雄州城镇老旧小区改造项目是其中一项重点工作内容，将使楚雄州九县一市一区的“小区改造”指标达到“最美丽州市”“美丽县城”相关指标要求，是各县（市）创建“美丽县城”的具体措施。

## 第二章 现状概况

### 一、楚雄州域概况

#### 1. 区位概况

楚雄州地处滇中腹地，位于云南省的地理中心，是滇中城市群和滇中城市经济圈的重要成员，也是习近平总书记考察云南时提出的“努力成为我国民族团结进步示范区、生态文明建设排头兵、面向南亚东南亚辐射中心”的核心区。

楚雄州境内路网、水网、电网、能源管网、通信网密布，素有“省垣门户、迤西咽喉、川滇通道”之美誉，是滇西南地区和川滇两省互联互通的陆路要冲，是内地通往南亚、东南亚直达印度洋的大通道，也是连接“一带一路”“长江经济带”、中国—中南半岛和孟中印缅经济走廊、京津冀一体化、长三角、珠三角、成渝经济区重要的交通、水利、能源、大数据、

物流枢纽，战略地位十分重要。

楚雄州是面向南亚东南亚辐射中心重要的交通枢纽。公路方面，境内现有 4 条国道、3 条国家高速公路联通滇川和南亚东南亚，有公路总里程 19164 公里，其中高等级公路 823 公里（高速公路 393.4 公里）。铁路方面，全州现有成昆、广大、广昆复线 3 条铁路，总里程 393 公里，在建 295.4 公里。

## 2. 行政区划

楚雄州辖 9 县 1 市 103 个乡（镇），其中乡 38 个（含民族乡 4 个）、镇 65 个，1101 个村民委员会和社区居民委员会（其中：971 个村民委员会，130 个社区居民委员会）。

## 3. 人口与社会经济情况

### ① 人口与民族

2019 年末全州常住人口 275.50 万人，出生率 12.0‰，死亡率 6.88‰，自然增长率 5.12‰。常住人口城镇化率 46.53%，比上年提高 1.2 个百分点。按公安户籍人口统计，年末全州总人口 2660363 人，比上年末增加 5565 人。其中，乡村人口 1789662 人，城镇人口 870701 人。在户籍总人口中，少数民族人口 973051 人，占总人口的 36.58%，其中，彝族人口 782113 人，占总人口的 29.4%，占少数民族人口的 80.4%。万人以上少数民族有彝族（782113 人）、傈僳族（59777 人）、苗族（50348 人）、傣族（24254 人）、回族（21909 人）和白族（18807 人）。

## ② 社会经济情况

2019 年全年全州实现生产总值（GDP）1251.90 亿元，按可比价计算，比上年增长 9.1%。其中：第一产业增加值 221.80 亿元，增长 5.7%，拉动经济增长 1.0 个百分点；第二产业增加值 493.11 亿元，增长 11.7%，拉动经济增长 4.9 个百分点；第三产业增加值 536.99 亿元，增长 7.7%，拉动经济增长 3.2 个百分点。第一、第二、第三产业对生产总值增长的贡献率分别为 10.7%、54.3%和 35%。第一、二、三产业增加值占生产总值的比重分别为 17.7%、39.4%、42.9%。全州人均生产总值（GDP）达 45499 元，比上年增长 8.9%。非公有制经济增加值 614.34 亿元，占 GDP 的比重为 49.1%。

### 4. 楚雄州发展战略

- ▶ 将楚雄州建设成为滇中城市群新的增长极；
- ▶ 国家“一带一路”、长江经济带、孟中印缅和中国-中南半岛经济走廊的重要战略枢纽；
- ▶ 打造对内对外开放高地、全国民族特色创新创业高地、全国 30 个民族自治州现代产业体系建设高地；
- ▶ 成为面向南亚东南亚辐射中心的核心支撑区、全国民族团结进步示范区、全省生态文明建设先行示范区。

## 二、楚雄州老旧小区现状

前期对全州老旧小区建设年代、公共基础设施配套、居民改造意愿等方面进行详细摸底和现状调研，摸底范围主要是：

① 城市、县城（城关镇）于 2000 年底前和 2000 年底后建成，具有合法产权的小区，适度对 2005 年底前建成小区一并进行摸排。

② 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）。

但不包括已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等。

经过前期摸底调查，楚雄州九县一市一区老旧小区众多，根据国家、省相关文件要求，进行认真筛选甄别后，全州符合老旧小区改造标准的小区共计 867 个，涉及户数 44909 户，涉及楼栋数 2725 栋，总建筑面积 432.2400 万平方米。

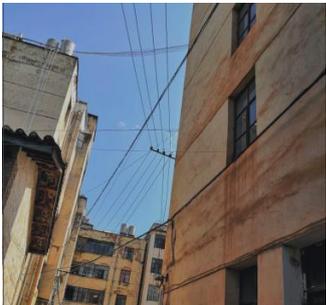
**楚雄州 2019—2025 年各县（市）老旧小区任务量一览表**

县市	小区数（个）	户数（户）	楼栋数（个）	建筑面积（万平方米）	预计投资（万元）
楚雄市	312	18126	1055	163.5409	78505.50
开发区	77	9232	255	83.4314	35493.50
双柏县	41	1115	127	11.8832	10647.00
牟定县	53	1560	126	16.2298	18819.13
南华县	34	2151	154	26.5860	13966.84
姚安县	27	593	43	5.5416	4742.51
大姚县	79	2560	301	25.4820	25676.08
永仁县	65	1307	125	10.8940	10950.58
元谋县	53	1810	153	23.4186	19828.97
武定县	21	1670	127	18.3387	13616.83
禄丰县	105	4785	259	46.8938	39327.97
总计	867	44909	2725	432.2400	271574.91

### 三、存在的主要问题

通过现场调研，现存老旧小区均建成于 2000 年底前后，部分建成于 80 年代初，由于建成时间都较为久远，建设标准和配套指标普遍偏低，房屋老化严重，配套设施不全，同时由于部分房屋产权转移，相关管理措施不到位，导致大部分老旧小区长期处于自然衰败状态，缺乏必要的物业管理和更新改造资金，缺少定期的维护、修缮，处于无人管理和维护的困境。

目前这些老旧小区存在的共性问题，可归纳为小区环境质量差、基础设施陈旧、缺乏环卫设施、垃圾未分类、公共设施不完善、安全设施缺乏、建筑老旧、屋面渗漏六大问题。

分类	现状问题	具体表现	现场照片
小区环境	小区环境质量差	1、小区三线私搭乱接、杂乱无章	 
		2、小区内私搭乱建、乱堆乱放	 

		<p>3、缺少绿化</p>	
<p>基础 设施 陈旧</p>		<p>1、小区内道路、院子地面破损</p>	
		<p>2、路灯破旧、或无照明</p>	
		<p>3、雨污混流，雨水沟破损</p>	
		<p>4、未设置消防系统</p>	
		<p>5、管线未入地</p>	
		<p>6、未配置消防设施</p>	
		<p>7、未配置管道燃气</p>	
		<p>8、停车位规划不合理</p>	

<p>环卫设施</p>	<p>缺乏环卫设施、垃圾未分类</p>	<p>1、小区缺少垃圾收集设施</p> <p>2、垃圾未分类</p>	
<p>公共设施</p>	<p>公共设施不完善</p>	<p>1、缺少活动场地</p> <p>2、停车位紧张，缺少停车设施</p> <p>3、缺乏物业管理</p> <p>4、缺少康体建设设施</p> <p>5、绿化缺乏养护</p>	
<p>安全设施</p>	<p>缺乏安全设施</p>	<p>1、小区未设门禁系统</p> <p>2、小区入口无门卫</p> <p>3、缺乏物业管理</p> <p>4、消防通道堵塞</p> <p>5、围墙年久失修存在倒塌风险</p>	
<p>建筑主体</p>	<p>建筑老旧、屋面渗漏</p>	<p>1、部分小区建筑屋面漏水</p> <p>2、建筑外立面破旧、污损、变色</p> <p>3、部分小区外窗及防盗笼老化破损，存在安全隐患</p> <p>4、未设单元门禁</p>	

		5. 楼栋“三线” 杂乱无章，未统 一拉挂	
		6. 雨水管老旧 破损	

### 第三章 规划依据、指导思想和原则

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记、李克强总理以及国家住房和城乡建设部在 2019 年、2020 年多次安排部署推进城镇老旧小区改造工作，顺应群众期盼改善居住条件。

#### 一、规划编制依据

- (1) 住房和城乡建设部《关于推进老旧小区改造试点工作的通知》（建城函〔（2017）〕322 号）；
- (2) 《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）；
- (3) 《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》（财综〔2019〕31 号）

- (4) 《云南省进一步提升城乡人居环境五年行动计划（2016-2020 年）》；
- (5) 《云南省人民政府关于“美丽县城”建设的指导意见》（云政发〔2019〕8 号）
- (6) 《云南省住房和城乡建设厅关于认真做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》；
- (7) 《云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 云南省公安厅等 13 厅局关于印发城市既有住宅增设电梯指导意见的通知》；
- (8) 《云南省住房和城乡建设厅关于认真做好城镇老旧小区改造相关工作的紧急通知》；
- (9) 《云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》；
- (10) 《云南省城镇老旧小区改造技术导则》；
- (11) 《楚雄州住房和城乡建设局 楚雄州发展和改革委员会 楚雄州财政局关于加快推进楚雄州城镇老旧小区改造工作的实施意见》（楚住建城〔2020〕1 号）
- (12) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (13) 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352—2019）；
- (14) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (15) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 年版））；
- (16) 《中华人民共和国特种设备安全法》；
- (17) 《电梯制造与安装安全规范》（GB7588）

- (18) 《既有住宅加装电梯工程技术标准》（T/ASC 03-2019）；
- (19) 《电梯安装验收规范》（GB/T10060-2011）；
- (20) 《无障碍设计规范》GB50763-2012；
- (21) 《屋面工程技术规范》GB50345-2012；
- (22) 《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；
- (23) 《云南省民用建筑节能技术标准》DBJ53/T-39-2011；
- (24) 《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016；
- (25) 《西南地区建筑标准设计通用图》等现行国家规范和图集；
- (26) 《城市道路路线设计规范》（CJJ 19--2012）；
- (27) 《城市道路工程设计规范》（CJ 37-2012）；
- (28) 《城镇道路路面设计规范》（CJ 169-2012）；
- (29) 《城市道路路基设计规范》（CJJ 194-2013）；
- (30) 《混凝土路缘石》（JCT899-2016）；
- (31) 《室外工程》（12J003）；
- (32) 《建筑给水排水设计规范》（GB50015—2003）（2009 版）；
- (33) 《室外给水设计标准》（GB50013—2018）；
- (34) 《室外排水设计规范》（GB50014—2006）（2016 版）；
- (35) 《城市道路照明设计标准》（CJJ25-2015）；
- (36) 《低压配电设计规范》GB50054-2011；
- (37) 《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2018）；
- (38) 《城市工程管线综合规划规范》GB50289-2016；

- (39) 《通信管道与通道工程设计规范》(GB50373-2019)；
- (40) 《楚雄彝族自治州城市特色规划及建筑方案设计》（2014 年）；
- (41) 《楚雄彝族自治州城乡特色风貌建设条例》；
- (42) 《楚雄州阳光房和雨棚必拆指导意见》；
- (43) 楚雄州各县总体规划；
- (44) 楚雄州各县特色规划；
- (45) 《楚雄州州域城镇体系规划（送审稿）》（2018—2035）；
- (46) 国家现行法规及行业相关规程、规范、规定。

## 二、指导思想

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面贯彻落实党的十九大及十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足建设更高质量的幸福城市，以为民惠民为出发点，结合“美丽县城”建设，运用“共同缔造”理念，抓重点、补短板、强弱项，重点解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、服务管理不健全等群众反映强烈的问题，努力提升老旧小区居民的居住条件和生活品质，完善社区治理体系，让人民拥有更多获得感、幸福感和安全感。

## 三、规划原则

(1) 以人为本、共同缔造。坚持群众主体地位，服务群众需求，充分运用“共同缔造”理念，进一步调动群众参与老旧小区改造的积极性，实

现共谋、共建、共管、共评、共享，全面改善群众居住条件，提升生活品质，重塑城市形象。

(2) 政府主导、多方参与。由政府主导，统一谋划、制定标准。同时，积极探索居民、市场、政府多方共同筹措资金机制，采取利用居民住宅专项维修资金、原产权单位出资、管线单位投入、政府补助、社会捐资（物）等方式，整合资源，凝聚合力。

(3) 规划先行、一院一策。根据地域、文化、周边配套现状，重新规划功能小区，使每个功能小区成为一个经济单元、管理单元、服务单元，实现网格化。因地制宜进行单独规划设计，一院一策。规划设计要同时兼顾美丽县城、文明城市、智慧城市、海绵城市建设以及养老服务工作的开展要求。

(4) 统筹兼顾、分类实施。改造工作要统筹考虑小区道路、配套、景观，地上、地下的管网、管线，楼里、楼外的环境卫生、功能提升，改造后的小区要与周边环境景观融为一体。

(5) 注重质量、科学谋划。探索健全一次改造、长期保持的管理机制。严格按照施工规范和材料标准进行，实施全程质量监管，确保改造过程符合国家有关建设标准和质量要求。科学谋划改造项目，拆除违章建筑要和小区改造同时进行。

## 第四章 任务目标

### 一、明确任务

楚雄州 2019-2025 年老旧小区改造范围主要是全州九县一市一区域城镇老旧小区包括城市、县城（城关镇）建成于 2000 年底后、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区，不包括已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等。

经过前期摸底调查，楚雄州九县一市一区老旧小区众多，根据国家、省相关文件精神进行认真筛选甄别后全州符合老旧小区改造标准的小区共计 867 个，涉及户数 44909 户，涉及楼栋数 2725 栋，总建筑面积 432.2400 万平方米，预计总投资约 271574.91 万元。

### 二、总体目标

力争至 2025 年，完成全州建成于 2000 年底前（年限适度放宽至 2005 年底前，改造比例按国家相关规定执行）的城镇老旧小区改造和提档升级工作，彻底解决老旧小区违章建筑、安全隐患、建设标准不高、设施设备老化、功能配套不全等问题。至 2025 年底，实现城镇老旧小区功能齐全、配套完善、出行方便、绿化美观、安全整洁的宜居宜业目标。

### 三、具体目标

在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，完善物业管理，实现“安全、路平、灯亮、草绿、水畅、卫生”的目标。（详见附表：楚雄州 2019-2025 年老旧小区改造任务计划表）

2019-2025 年共计划改造老旧小区 867 个，建筑楼栋数 2725 栋，居住户数 44909 户，建筑面积 432.2400 万平方米，预计总投资约 271574.91 万元。其中：

2019 年改造任务：95 个小区，建筑楼栋数 311 栋，居住户数 4974 户，总建筑面积 65.3471 万平方米，预计投资约 38617.56 万元；

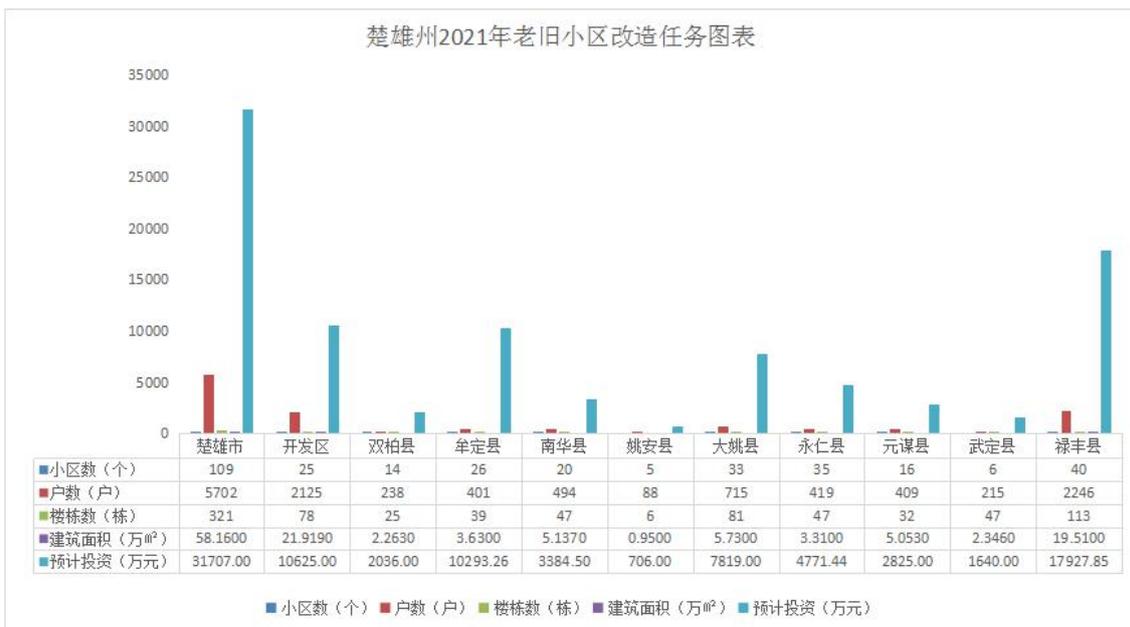
2020 年改造任务：240 个小区，建筑楼栋数 893 栋，居住户数 12485 户，总建筑面积 143.3229 万平方米，预计投资约 69646.90 万元；

2021 年改造任务：329 个小区，建筑楼栋数 836 栋，居住户数 13052 户，总建筑面积 128.0080 万平方米，预计投资约 93735.05 万元；

2022-2025 年改造任务：203 个小区，建筑楼栋数 685 栋，居住户数 14398 户，总建筑面积 95.5620 万平方米，预计投资约 69575.40 万元。

2025 年以后，查缺补漏，完善及巩固前期工作。





## 第五章 老旧小区改造建设工程

本建设规划结合老旧小区现状存在问题，提出科学有效的解决方案，确保稳步推动老旧小区公共设施改造提升，有效改善居民居住条件和生活品质。

## 一、改造内容及要求

依据《云南省城镇老旧小区改造技术导则》，在确保改造小区消防安全、结构安全、安防安全、建筑防雷安全以及改造施工安全的前提下，按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”的要求，以居民住宅建筑和小区公共区域等两部分要素为改造重点，涉及必须改造项目 20 项、提升改造项目 16 项（共计 36 项），改造紧密结合小区实际，因地制宜、按需设施，确保实现城镇老旧小区改造所有项目应改尽改，能改则改。

### （一）民居住宅建筑主体改造

必须满足“五不”要求：屋顶不漏、底层不堵、楼道不暗、管线不乱、上楼不难。

#### 1. 基本必改项目主要改造内容

##### （1）屋面渗漏修缮

针对现状漏水建筑屋面进行屋面防水改造。

屋面整治：拆除太阳能、屋顶水箱；清理屋面垃圾，拆除屋面防水层及保温层，并清理干净；女儿墙防水有空鼓的地方清除，凹凸的滴水线凿除，然后采用水泥砂浆抹平；根据情况设置太阳能基座；铺贴防水层及保温层；养护试水无问题后复原住户太阳能；有条件的安装屋顶晾晒设施。

防水处理：将原有屋面隔热层全部拆除，在不增加原有屋面荷载的前提下，重建屋面隔热防水层。



## (2) 整治私搭乱建

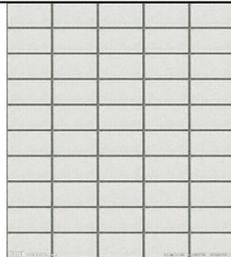
结合老旧小区改造，清理楼宇间和楼道内乱堆杂物，拆除小区内违章建构筑物及设施。应做到小区内无新增违章建筑，既有违章建筑得到依法处理，楼宇间和楼道内无乱堆杂物。保障小区消防通道及消防空间通畅，消除小区居民消防安全隐患，保障小区居民生命财产安全。

## (3) 建筑悬挂物件处理

重点摸排老旧小区建筑物外墙悬挂物（户外广告、照明设施、监控设施、指示牌、空调外机及附属设施以及居民悬挂花盆、衣架、杂物等）情况，结合本次老旧小区改造，对建筑悬挂物进行全面整治，拆除清理不符合相关安全规范的悬挂物，如居民悬挂花盆、衣架、杂物，小区废弃广告牌、废弃照明设施和监控设施、废弃指示牌等。对一些必要的建筑悬挂物应进行专业安全检测，并按照相关规范要求进行了加固处理或拆除重新安装处理。正确引导小区居民养成良好的生活习惯，杜绝出现私拉乱挂行为，建立防范空中坠物的长效工作机制，改善建筑悬挂物坠落情况，将空中坠物事件发生概率降到最低，确保不发生安全事故。

#### (4) 建筑外立面渗漏修补

分类实施：

完全翻新	局部修补	立面清洗
		
<p>针对建筑年代较早的一批黄泥批荡墙体，全部铲除后重新采用水泥砂浆批荡，重新做外墙防水后面层涂刷。</p>	<p>针对水刷石类外墙，仅出现局部面层破损，局部进行修补，后涂刷面层涂料。</p>	<p>针对瓷砖类，面层基本完好，存在污渍和局部瓷砖脱落现象的，考虑局部修补及外墙清洗。</p>

墙面整治：

抹灰(涂装)类、饰面砖类的外墙面，应按基层、面层、涂层的表里关系，由里及表地进行更新改造；新旧抹灰之间、面层与基层之间必须粘结牢固。

空调室外机应统一规划设置，避免建筑立面混乱。

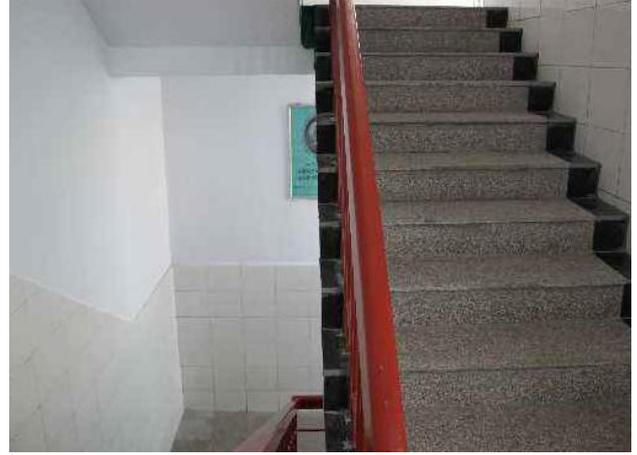
阳台栏杆设计必须采用防止儿童攀登的构造，栏杆的垂直杆件间净距应满足现行国家标准的要求。

外墙悬挂物有松动、铁胀、严重锈蚀、缺损等而导致自身强度不足，或与墙体连接不牢固时，进行修缮或更换。

#### (5) 单元楼道整修

对老旧小区内破旧、黑暗、杂乱的楼道进行全面修缮整治，达到安全、明亮、整洁的标准，确保楼道内公共设施使用正常。应对楼道内影响正常使用的护栏、楼梯扶手进行整修，并进行清洁处理，表面刷防锈漆。对楼

道内老旧照明设备进行及时更换，光源应选择节能型灯具，控制方式以自动控制为主。对楼道内污损墙面进行修复和清洁处理，清除楼道墙面张贴的小广告、私拉乱接的各种管线，确保楼道干净整洁，消除楼道消防安全隐患。



#### (6) 供电供水供气一表一户改造

依托老旧小区改造，结合地方供电、供水、供气部门整体布局，针对老旧小区共用户表情况进行一户一表分户改造。改造前应全面摸排小区供水、电、气管网现状情况，先对破损管网进行更换改造，达到管网无破损渗漏。更换管网优先采用耐久、节能、环保、成本低的建筑材料和工艺，降低建设和维护成本，保证管道正常使用的时间，确保居民生活便利。水表、电表宜集中设置在公共区域，水表宜采用 IC 卡智能型水表及抄表系统。供水、供电、供气分户管网改造应符合相关规范要求，改造前应结合实际情况进行科学合理的改造施工设计。

#### (7) 楼道内强弱电设施整治

针对现状很多老旧小区存在的楼道内强弱电设施设置混乱，私拉乱接

现象较为突出，私拉电线进行违规充电的情况，结合老旧小区改造，联合相关强弱电公司，对现状楼道内强弱电设施进行整理，对破损线路进行更换，彻底清除楼道内废弃强弱电设施，对保留设施依据相关规范要求科学合理的设计，规整理顺楼道内强弱电设施的设置，确保居民生活安全便利。

### (8) 楼道照明系统

根据现状情况，维修或增设住宅楼道内照明设施，以满足居民夜间上下楼出行基本照明需求，设计以经济、简洁、高效为原则，做到照明适度 and 统一规划设计，楼道照明灯具和配电线路应符合安全保护等级要求，照明灯具采用高效节能灯具，控制方式应采用智能型控制系统。

在疏散通道上设置疏散指示灯，安全出口设置安全出口指示灯，楼梯、电梯前厅设置应急照明灯。

出口标志灯、疏散指示灯、应急照明灯采用自带蓄电池，持续供电时间大于 45min，应满足《消防应急灯具》GB17945 的相关要求。

### (9) 防雷设施

为确保小区居民生命财产安全，结合老旧小区现状和具体情况，维修或增设小区防雷设施，建筑物的防雷装置应满足防直击雷、防雷电感应及雷电波的侵入，并设置总等电位联结。

接闪器：在屋顶采用 $\varnothing 12$ 镀锌圆钢作避雷带，且避雷带网格不大于 20mX20m 或 24x16m。

引下线：利用建筑物钢筋混凝土柱子或剪力墙内两根 $\phi 16$ 以上主筋通长焊接、绑扎作为引下线，间距不大于 25m，引下线上端与避雷带焊接，下端与建筑物基础底梁及基础底板轴线上的上下两层钢筋内的两根主筋焊接。外墙引下线在室外地面下 1m 处引出与室外接地线焊接。

接地极：防雷接地低压电器保护接地利用构造柱主筋四根为引下线，利用基础钢筋为接地装置，防雷网与接地极，引下线上端与避雷网焊接，下端与接地极连通，焊长 $\geq 8d$ 。接地电阻应 $< 1$  欧，安装完实测，凡高出屋面的金属构件与避雷网可靠连接，凡正常不带电，而当级缘破坏有可能呈现电压的一切电气设备金属外壳均应可靠接地部分引下线在室外地坪下 -1.0 处焊出一根 40X4 镀锌扁钢或焊出一根 12 镀锌钢筋，在室外地坪 0.5m 处做测试卡子箱，伸出室外距外墙皮不小于 1m。弱电箱接地采用 40mmx4mm 镀锌扁钢与综合接地装置可靠连接，室外接地凡焊接处应刷沥清防腐。

防雷接地施工中，所有接驳处均应电焊，进出建筑金属管道及天面金属构筑物应与接地体、引下线及避雷网连接，金属接驳处焊接要注意安全操作，高空作业应佩戴安全帽，上、下作业应派专人看护，施工中必须注意安全作业。

## (10) 消防设施

室内楼梯间应结合相关规范要求设置手提式干粉灭火器，灭火器应设置于楼梯间开敞、易达的区域，方便取用，并根据相关规范要求定期进行质量检测，以满足使用需求。

## 2. 提升改造项目主要改造内容

### (1) 单元防盗门及门禁

根据实际情况，广泛征求居民意愿，维修或增设小区单元防盗门及门禁，以满足小区安全管理需求。

### (2) 单元入口增设遮阳雨棚

根据实际情况，结合老旧小区改造，依据《楚雄州阳光房和雨棚必拆指导意见》，维修或增设小区单元入口遮阳雨棚。

建筑外雨棚附加设施的结构设计应符合《钢结构设计规划》（GB50017）的有关规定。

建筑外雨棚附加设施的制作，应按《钢结构工程施工质量验收规划》（GB50205）和《楚雄州阳光房和雨棚必拆指导意见》中的要求执行，构件制作宜在工厂内进行，按设计图纸要求进行放榜和下料。

建筑外雨棚附加设施与建筑外墙立面的锚固，必须根据建筑物墙体的实际情况，采用相对应的锚固材料和方式。建筑外防盗网附加设施不得占用公共人行道。

凡拆除不符合标准的雨棚后需要重新设置的，由专业技术部门负责，对改造后留下的金属钉要切除，墙面的污迹要予以清除，恢复墙面原状，以达到美化市容环境的目的。

防盗网应作活动式栏网或至少一个可以供人员安全疏散的活动口。老旧小区考虑经济和市场因素，防盗网推荐采用不锈钢形式，形式上必须统一考虑，避免样式过多，原则上不凸出于外墙。

### (3) 多层住宅楼房增设电梯

根据实际调研显示，目前很多老旧小区居民以老年人口占比非常大的情况，规划结合小区实际情况，对有条件的小区可广泛征求小区居民意愿，根据小区居民意愿对多层住宅楼房增设电梯，以方便小区住户上下楼出行。



老旧小区多层住宅楼房增设电梯应聘请有资质的专业设计单位、有经验的技术人员依据《既有住宅加装电梯工程技术标准》（T/ASC 03-2019）、《电梯制造与安装安全规范》（GB7588）、《电梯安装验收规范》（GB/T10060-2011）、《中华人民共和国特种设备安全法》《云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 云南省公安厅等 13 厅局关于印发城市既有住宅增设电梯指导意见的通知》等相关法律法规及规范要求执行，并符合以下要求：

1) 应遵循“业主自愿，充分协商，加强引导，协调服务，确保安全”的原则，同时还要考虑便于施工、安装和运行维护等相关要求。加装电梯前，应对房屋结构安全性和地下隐蔽结构进行检测。加装电梯方案应符合相关规范要求，并征得业主同意后，按照云南省住房和城乡建设厅 云南

省发展和改革委员会 云南省公安厅等 13 厅局明确的城市既有住宅加装电梯建设审批流程进行各项审批工作。电梯增设工程完成后，应按相关规定对建筑结构和电梯分别进行竣工验收、办理使用登记后方可投入使用。多层住宅加装电梯工程应符合相关规范要求，并考虑加装电梯对建筑内外排水、燃气、强弱电管线产生的影响。加装电梯运营期间维护保养建议由生产厂家或有资质的维护企业定期进行维护保养。

2) 多层住宅加装电梯时宜贴邻原有楼梯间布置，应减少加装电梯对小区道路及相邻住宅的影响。实施加装电梯工程应满足与其相接的小区道路宽度符合国家相关规范标准。加装电梯后消防车道宽度应满足现行规范要求。

3) 加装电梯建筑结构、机电设备应满足现行相关规范要求。

#### **(4) 屋面美化整饰**

针对不同小区风貌采用不同的外墙修饰样式，尽可能做到统一和谐。外墙面修饰应尽可能干净整洁，在一定年限内不会存在安全隐患。

形体与构件——加强对建筑整体性的把握，需考虑功能构件的线条效果、比例与尺度、规整性等使得建筑外立面的空间层次感提升。

色彩与质感——对建筑外立面色彩和质感进行分析，大面积以基调色为主，局部通过其他色彩来突出，使得整体与局部构成鲜明的对比。

重点与细部——明确重点部位和细部特征，对于阳台、转角、檐口、屋顶等，加强重点表现，所用材料、形式、色彩及比例按《楚雄州城乡建设色彩及材质管理技术导则》执行。

## (5) 节能改造

为贯彻落实科学发展观，执行国家节能、环保、资源综合利用等法律法规，在老旧小区改造过程中应充分结合当地经济、社会、资源和环境特点，依据《云南省节约能源条例》、《云南省民用建筑节能设计标准》（DBJ53/T-39-2011）等相关规范要求，以提高资源利用效率为核心，以节能、节水、节电、节材和发展循环经济以及大力推进可再生能源利用为重点，通过节能、节水设施的应用充分节约能源、资源。

### a、建筑节能改造

老旧小区建筑节能改造技术措施应充分考虑老旧小区所处区域的气候特点，老旧小区建筑节能改造须满足地方现行节能改造相关技术规范要求。老旧小区建筑节能改造应当优先改善门窗的保温和遮阳性能、屋面和外墙等保温隔热性能，并同时改善自然通风条件。老旧小区建筑节能改造不得影响建筑结构安全和使用功能，设计、施工应符合国家和地方现行安全和防火标准规范的规定。

### b、节水措施

供水方式选择：小区多层建筑和高层建筑 1—4 层由市政管网直接供水，5 层以上用水采用变频调速恒压供水，可大幅度降低供水系统能耗。

管材选择：给水系统采用符合现行产品标准要求的管材，选用管内壁光滑、阻力小的给水管材，以减少管道对流体动力的消耗。

用水器具选择：给水采用节水器具。给水水嘴采用陶瓷阀芯等密封性能好、能限制出流流率水嘴；禁止使用一次冲水量大于 6L 坐便器；公共卫

卫生间采用红外感应水嘴和感应式冲洗阀小便器、大便器。

管网设计及施工：优化给水工程设计，加强施工管理，减少管网的漏失率。注重管材接口。

按规定安装各级水表，以控制用水量。

### c、电气节能措施

照明设计：采用合理的照度标准和照明控制方式，选用高效光源及节能型灯具，节省照明用电。合理控制窗墙比，采用可见光透射比较高的玻璃窗，充分利用自然采光，减少照明开灯时间。

电器选择：建筑充分利用天然采光，减少电量消耗。在照明设计中，选择控光效果好、效率高的灯具，注意灯具的配光曲线，不采用效率低于70%的灯具。本项目选择使用 T5 型节能灯具。

设备选择：所有耗能设备均选用经过国家认证机构确认的符合国家能效标准的节能型产品，一律不采用已公布淘汰的机电产品及国家产业政策限制内的产品序列和规模容量。

无功功率补偿：对配电网进行无功补偿，提高设备的运行功率因数，以减少无功功率在线路上传输，降低线损。

合理选配使用变压器：选择低能耗的节能型配电变压器，并使变压器处于合理的负载区间和能耗最小的经济运行方式，可大幅度降低变压器损耗。

能源计量：配装电表等能量计量仪表，以便检查耗能情况，及时制定节能措施。

## (6) 房屋结构安全检测

房屋结构安全检测应依据国家现行的相关检测鉴定规范进行。既有建筑的抗震鉴定和危险评估，应符合《建筑抗震鉴定标准》（GB50023）、《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292）、《危险房屋鉴定标准》（JGJ125）等标准的要求。既有建筑的检测鉴定、加固设计和施工，应由具有相应资质的单位和有经验的技术人员承担。

### (二) 小区公共基础设施配套

#### 1. 改造标准

(1) 对小区破损道路实施硬化、修复或重建，建立完善小区车行、人行道路系统。有条件的小区可设置盲道。

(2) 整治完善院落绿化，适当增加居民活动空间，增补健身器材。应做到绿化整体布局合理，乔灌花草配置得当，视觉效果良好。

(3) 全面清理占用道路、绿地停车。合理设置机动车、非机动车停车位，最大限度满足居民停车需求。明确机动车辆停放区域，统一管理停车，停车标识规范，车辆停放有序。确定非机动车停车区域，非机动车应有序停放。

(4) 优化小区交通流线，规范行车秩序，畅通小区交通“微循环”，小区内设置车辆行驶标示牌和标线。

(5) 补齐小区楼牌、门牌，增设小区文化宣传栏。小区楼牌、门牌应准确清晰，便于查找。宣传栏应设置在小区主要出入口、集中活动场地等处，便于群众浏览。

(6) 完善小区照明系统，补齐路灯、楼道灯。从小区大门至任一单元入口及公共活动场地均应有路灯照明，所有住宅楼每层均应设置楼道灯。

(7) 全面整治、维修小区围墙。改造后的围墙应协调顺畅、安全稳固、功能完善、整洁美观。

(8) 整修楼宇外墙、楼宇公共部位内墙与顶棚。小区楼宇外立面整洁，饰面美观，体现小区特色。公共部位内墙与顶棚平整洁净，饰面颜色宜以浅色、亮色为主，侧墙宜做耐污墙裙。

(9) 维修楼宇单元入口台阶、坡道，使其结构稳固安全、外观整洁完整、尺度规范舒适、方便居民使用。条件具备的，应建设无障碍坡道。

(10) 修缮楼宇公共部位窗户。通过维修或更换，改造后的窗户应安装牢固无缺失，窗体完整无变形，开启灵活、关闭严密。窗框应与洞口边缘连接紧密、抹灰平整，不得堵塞窗底泄水孔。

(11) 整修公共楼梯踏步和扶手，确保楼梯踏步及扶手安全稳固、构件完备、外观整洁。

(12) 修缮外墙雨水管、雨棚、散水等建筑构配件。通过维修或更换破损雨水管，整修破损雨棚、散水等，使其满足建筑功能要求。

## 2. 基本必改项目主要改造内容

### (1) 小区安全监管系统配套

根据小区实际，在不影响城市交通路网布局的前提下，可在小区主要出入口设置大门，增设小区门卫值班室，安装车辆道闸等出入管理系统，增加居民安全感。完善小区监控系统，根据改造小区实际情况，在小区主

要出入口、主要路段、节点均应设置监控探头，有条件的小区宜实行无死角监控。监控探头所在位置应视野开阔、无明显障碍物或眩光光源，保证成像清晰。维修或安装楼宇单元防盗门，除已有单元防盗门且质量较好的可不予更换外，其它情况应安装或更换新门。新装单元防盗门外观简洁大方，安装牢固安全，开启方便顺畅。

#### a、小区出入口改造

入口标识造型应保证入口处人车视野通畅，位于转弯处的标识应设立在道路直线段，与转弯保持 3m 以上净距。入口空间有限的小区，标识立柱在人视高度的最大宽度不应超过 1.5m。有条件进行人车分流的小区，入口标识可人车分流进行一体化设计，人行通道宽度不小于 1.2m。

#### b、入口安防设施改造

小区大门增设门禁系统，实行通行管理。小区出入口控制系统依据输入设备、介质和方法可以分为密码门禁系统、刷卡门禁系统、生物识别门禁系统，根据目前实际情况，刷卡门禁系统使用较为普遍。

小区大门增设保安岗亭。保安岗亭的样式多样，可结合小区大门及社区整体风格进行设计，按材质分类，可分为彩钢保安岗亭，不锈钢保安岗亭，铝合金保安岗亭。有条件的社区可实行智能车闸管理系统，有效控制小区车辆进出，提高小区安防管理。

## (2) 垃圾分类收集点设置

结合小区实际按标准配建垃圾收集点，设置密封式垃圾桶（箱）。环卫设施配置齐全，垃圾收集容器定点设置并完好、整洁。垃圾应日产日清，

无垃圾死角。

垃圾收运点：服务半径不宜超过 70 米，垃圾收运点的位置应方便居民使用和垃圾车通行。

垃圾收集站：应设置于社区边缘区域，应与城市道路相连接，易于垃圾运输处理。

垃圾分类收集：老旧小区改造过程中，应结合环卫设施改造，根据国家相关政策精神，设置垃圾分类收集桶（箱）。



### (3) 消防设施配套

重点拆除阻碍消防通道的违法建筑物、构筑物及设施，保证消防通道畅通。清理侵占消防设施的杂物和楼间杂物。消防车道的净宽和净空高度均不应小于 4 米，应具有足够的荷载能力，以便消防车顺利通过。

#### a、消防设施布置

室外消火栓的保护半径不应超过 150m；在市政消火栓保护半径 150m 以内的，可计入小区室外消火栓覆盖面内。

停车场的室外消防栓宜沿停车场周边设置，且距离最近一排汽车不宜小于 7m。

室外消防栓应设置在便于消防车使用的地点。室外消防栓宜采用地上

式，当采用地下式消火栓时，应有明显标志。

室外地上式消防栓应有一个直径为 150mm 或 100mm 和两个直径为 65mm 的栓口。室外地下式消火栓应有直径为 100 和 65mm 的栓口各一个。室外消防栓的保护半径不应超过 150m，间距不应超过 120m。室外消防栓距路边不应超过 2m，距房屋外墙不宜小于 5m。

#### b、消防车道的设置

结合现有小区车行道，进行消防车道规划设计。打通堵塞道路，拆除违章建筑，移走消防车道路上的灌木、乔木，疏通通道，保证消防车道有 4 米净宽，车道转弯半径不小于 6 米。

在无法满足车道不小于 4 米的情况下，结合小区街巷设消防摩托车通道，在保留社区原有肌理的同时，满足消防安全需求。

### (4)化粪池整治

根据小区现状情况结合小区排水系统改造，对小区化粪池进行摸排检测，对不能满足使用要求及排放标准的化粪池应进行提升改造整治，对现有化粪池容量不能满足使用要求的应进行扩容改造。

### (5)雨污管网整治

老旧小区排水系统改造包括雨污管网改造、化粪池清掏或新建、室外排污管沟清掏及修缮。小区原有排水管道良好，局部破损的进行修补。小区原有排水管道状态较差，无法再次利用，应将其移除重新更换。

室外排水采用雨、污分流排水体制。屋面雨水由雨水排水管排入室外雨水检查井，道路雨水在室外用雨水口汇集，经入渗调蓄排入市政雨水管

网。

室外排水管管材采用 HDPE 钢带增强管，管接口采用承插式密封圈连接（柔性连接方式），基础为砂砾垫层基础。HDPE 管的施工应严格按照《埋地聚乙烯排水管道工程技术规程》CECS164:2004 及国标《埋地塑料排水管道施工》04S520-36 的技术要求进行。排水沟采用现浇混凝土雨水沟，盖板采用预制混凝土盖板，间隔 30m 加设雨水篦子。

#### (6) “三线三管”整治

老旧小区现状室外“三线三管”凌乱，三线（电力线、通信线、有线电视线）如蜘蛛网密布架空、乱拉乱接等，三管（供水管、排水管、燃气管）裸露地面、肆意交叉等问题。既存在很大安全隐患，又影响小区美观，规划结合此次老旧小区改造，对老旧小区“三线三管”问题进行全面整治，清除废弃管线，拆除多余线杆，整合线路，按照“先地下、后地上”的原则，整治更新“三线三管”。架空的管线能埋地的，应进行埋地；不能埋地的管线应由相应的专业经营单位，进行梳理归整。

入户端口以外的通信、有线电视设施设备全部实现由专营单位规范管理，供电、供水、供气设施设备全部实现由专业经营单位“一户一表”管理到户。对老化、破损、跑漏的管道及电气线路应予以更换。

入户端口以外的专业经营设施设备改造完成后，由各县（市）政府牵头，有关部门、专业经营单位、物业服务企业参与，与老旧小区其它改造工程同步进行验收。验收合格后，专业经营设施设备产权未移交的，由驻地社区、业主委员会组织召开业主大会表决；未成立业主委员会的，由社

区居委会组织召开小区居民会议表决。表决通过后，将入户端口以外的专业经营设施设备产权无偿移交给专业经营单位，并由专业经营单位负责今后的维修、养护和更新等工作。

### (7)道路整治

**小区道路局部面层修缮：**对于只是面层开裂，道路基层、垫层质量较好的道路，可对其进行局部面层铲除，用原面层材料进行重新铺设，或者采用新材质对面层进行重新铺整。

**小区道路重新铺整：**对于破损严重的道路，可对其进行重新铺整，其面层、基层、垫层构造应根据道路性质的荷载要求进行设计。

类别	垫层要求
车行道	车行由于荷载要求高，对道路的基层要求也较高，基土碾压密实，保证压实系数 $\geq 0.93$
人行道 园道	不同于车行，人行对荷载要求较低，道路的基层要求也相应较低，基土需碾压密实

**人车分流：**对于路宽大于 5m 的道路，考虑通过铺地区分人行道与车行道。对于路宽较窄的道路，在原有交通网的基础上，根据居民出入习惯，重新规划车行和人行道路范围，并在路口通过标识区分。

**步行系统及人行设施：**在连接小区主要出入口、公共服务设施，有条件可连接各楼栋建筑，形成风雨步行系统；考虑结合休憩、景观及造景等因素的需求，注重空间相互渗透与延伸；结合书报亭、宣传、科普教育功能设置；细部色彩、材质及形体的设计应与周围建筑构筑物协调，以形成整体统一的景观效果。

## (8) 停车设施改造

居民区机动车停车场、点宜采用集中和分散相结合的方式布置。分散设置的小型停车场和停车点，路边、庭院以及边角零星地。根据要素和停车位规范，配合不同的铺地和绿化。新建路面的小区，设置生态停车位，现状较好的青石铺装路面，设置划线停车位。



## (9) 室外照明系统整治

小区公共照明须满足居民夜间室外活动的需求并确保安全性，其设置应覆盖单元出入口、道路甬道、小区出入口、活动场所。

小区公共照明灯具和配电线路应符合安全防护等级要求，并采取抗风、防雷击等安全措施。

维修更换室外灯具应具备防水、防喷、防滴、抗风、防火等特性，灯具的电气部分应防潮、防漏电和防雷击，线路和设备都应采取安全措施。

公共照明采用高效节能灯具产品和绿色生态能源，如 LED 灯具、太阳能灯具。

景观灯设计宜结合植物布置，部分区域可降低光亮，有利于植物生息，同时可利用散置的点状灯光，可营造出宁谧的夜景效果。

## (10) 围墙整治

小区围墙形体、材料、色调和结构等应与小区环境相协调，不新增围墙、不增加原有围墙高度。通过细部设计提升美化围墙，增加体现小区文化和特色的设计。对于年久失修存在倒塌风险的围墙，全部拆除重建砌体围墙。对于相邻小区可考虑打通围墙间隔，连片整合为一个片区单元进行改造。



## 3. 提升改造项目主要改造内容

### (1) 充电设施配建

改造中应结合小区实际情况，因地制宜，在满足安全、统筹解决的基础上对小区的室外停车场和地下停车库配置或预留电动汽车充电桩。小区的电瓶车充电场所宜采用在室外独立设置的的车棚。电瓶车不应在疏散通道、安全出口、楼梯间等公共区域停放或充电。电瓶车和电动车的停放充电场所应采取防雷、防风、防雨及排水等措施。充电装置应采取防撞措施。车棚和车库内集中充电设施具备定时充电、自动断电等功能。电气设备和线路铺设符合现行国家及地方规程要求。

## (2) 健身及活动设施设置

结合老旧小区改造于小区广场、公共活动场地等区域设置成人健身器材和儿童游乐设施。

设施布局应满足服务半径要求，分散布置，便捷合理；设施器械选择应兼顾实用和美观，确保安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。设施及场地不应布置在居住小区的主要道路、小区入口、停车场等区域，出入口不应设置在正对道路交叉口的的位置，且应在不干扰居民休息的情况下保证夜间适宜的灯光照明。应考虑一定的休息区，满足人流集散的要求。保证有良好的日照、通风、排水的地段，设施周边可设置荫棚、坐椅、花架等便于居民休息的荫凉空间和安放休息设施。

### 健身器材：

对存在的安全隐患的健身器材应及时更换、修复。室外健身器材的安全使用寿命应不小于 8 年，超过安全使用寿命的器材应报废拆除；在安全使用寿命内，确保及时维修、更换。增设必要的安全防护设施，通过部分棱边处理、增设地面缓冲软垫等措施，提高安全性。易接触使用者或第三者的零部件棱边应为圆滑边或加防护。

单杠、秋千等上下弹跳或可能从空中运动跌落的器材，其运动地面应松软或富有弹性缓冲，宜选用橡胶地板、聚氨酯塑胶等材质。宜利用小区边角用地添置健身器材，服务半径以 100m 左右为宜，宜结合老年人练拳操场、乒乓球场、绿化等户外场地和休息区共同设置。休息区考虑遮阴、夜间照明和休息座椅。



儿童游乐设施：

一般设置在宅旁，常见主要设施包括秋千、滑梯、攀登架、跷跷板等。其地面铺装宜采用软塑胶、彩色瓷砖等色彩鲜明的材料以及沙、木屑等软性地面。

游戏器械选择和设计应尺度适宜，且应设置必要的保护栏、柔软地垫、警示牌等。儿童游乐设施应满足各年龄组儿童的共同需求，色彩可鲜艳，但应与周围环境相协调。



### (3) 小区出入口形象提升

入口标识是小区与城市相连接的主要出入口，是整个小区的门户和形象体现。入口标识造型应保证入口处人车视野通畅、有条件的小区可人车分流进行一体化设计。提倡多样化、艺术化的入口标识设计以提高识别性。

对于有历史价值的入口牌坊应进行保护和修缮。

入口标识形象应根据小区不同条件进行设计：

对于有一定历史价值的入口牌坊，应在原有入口牌坊上加以修缮复原，保留原有小区的历史文化感。

位于重要景区、历史建筑、历史街区周边的小区，按风格协调的原则考虑仿古牌坊式入口标识设计。

一般小区的入口标识提倡多元化、艺术化设计，如简洁现代式入口、小区名石刻等，不建议随意采用复古形式。其形体、材质、细部色彩应与小区文化和周边城市风貌相适合。

小区指示牌、标识牌：

指示牌：包括出入口标志、导向标志等。考虑小区风格特色及施工便利，选用金属成品指示牌。



道路指引、服务设施标识：



楼栋号码、标识：按公安机关要求编制门牌号码，保证各类公共服务设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号，便于查找。满足适老且易于辨识的要求，楼栋号宜采用大号字体，设置在楼梯入口旁显眼位置。对历史建筑应有楼栋编号、名称标识及建筑简介铭牌。

安全警示牌：小区警示牌设在醒目、显眼的位置，标志字体颜色与背景色要对比明显。可结合草坪、儿童游乐设施及其它须安全防护的设施共同设置，形式可多样化，或结合景观小品设计进行设置。

#### **(4) 公共服务设施（物业管理用房、公共活动室、图书室、娱乐室等）配置**

有条件小区可结合小区公共活动空间、小广场等设置物业管理用房、公共活动室、图书室等公共服务设施，设施用房面积宜结合小区实际情况参照现行相关规范要求配置，建议以现有公共用房改造使用为主，有条件的也可根据需求新建。

整治改造完成后，可结合实际落实物业管理措施，巩固整治成果，防止先改后乱。实现物业管理全覆盖，全面推行社区党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业的“四位一体”社区管理模式。本着“先易后难、统筹兼顾、重点突破、以点带面”的原则，各县（市）要择优选定骨干物业企业，优化选择属地“红色物业”，与街道办事处或社区居委会签订《物业管理合作协议书》。物业企业接管老旧小区后，采取“先期介入、先行接管、先行服务，分期分层次整治改造”的办法，先配套安保、环卫设施，开展卫生保洁、秩序维护、门卫执勤等简易物业服务，再配合所在街道或社区进行整治改造。各地根据实际，也可采取先整治改造、后物业

接管的方式，也可由街道办事处或社区居委会暂时实行准物业管理（保安、保洁）。对承担老旧小区服务任务的物业企业给予经营激励政策。

**规模经营激励：**以街道办事处或社区居委会为单位，将辖区内老旧小区的物业管理整体打包，确定 1 家骨干物业企业接管，使其通过规模化经营降低成本。

**特许经营激励：**将物业管理区域内（不含市政道路和政府投资的公共设施）的广告发布权、便民服务亭设置和经营权、停车收费权、快件智能存储柜（物流自提设施）场地租赁收费权等，一并赋予相关物业企业，弥补其物业收费不足。

**拓展经营激励：**允许物业企业在法律法规范围内，围绕物业服务，自主开展家政、维修、安装、代买代卖、老人陪护、小饭桌等便民服务。

### (5) 信报箱和快递设施配置

维修、更新升级小区内已有的破旧的信报箱；现状没有的规划结合小区门卫室、物业管理用房等公共服务设施配置增设小区信报箱和快递设施，信报箱、快递设施建议采用智能化设备，二者合一使用，规格和设置应满足相关规范要求，并方便居民使用。



## (6) 绿化改造提升整治

根据现状条件对已有绿地进行调整与再利用规划，提高原有绿地的绿化率。根据小区的规划布局形式、环境特点及用地的具体条件，采用集中与分散相结合，点、线、面相结合的绿地系统，并应适当保留和利用规划范围内的已有树木和绿地。

老旧小区绿化改造过程中应结合现状具体情况，充分融入海绵城市设计理念，采用渗、滞、蓄、净、用、排等措施，结合小区绿化改造，优先利用植草沟、渗水砖、雨水花园、下沉式绿地等“绿色”措施来组织排水，以“慢排缓释”和“源头分散”控制为主要规划设计理念，既避免了洪涝，又有效的收集了雨水。充分融合海绵城市设计理念，凸显旧城海绵功能。

根据小区现状，充分利用现有空隙与边角地带，广种花草，实施“见缝插绿”。绿化与建筑之间可通过对景与借景、隔景与障景、诱导与暗示、渗透与延伸、尺度与比例、质地与肌理等设计手法进行协调。不影响通行，便于各类人群使用。注意人车分流，充分避免人行与车行相冲突。场地内存在一定高差的平台、廊道等，需要做好围护措施。



## (7) 活动场地设置

结合老旧小区改造对有条件的小区应增设小区居民公共活动空间，公共活动空间结合小区实际情况以小广场、集中绿地、特色街巷空间、口袋公园等形式为主，公共空间的设置应注重文化性、多样性和领域性。

社区迷你广场：

满足小区的人车集散、社会交往、老人活动、儿童玩耍、散步等需求。规划设计应从功能出发，为居民的使用提供方便和舒适的小空间，尽量将大型开敞广场化整为零。

功能分区组合根据小区具体条件，设计空地休闲区、绿地植被区、回廊座椅区等，共同构成层次丰富的空间。为老年人锻炼，儿童的游戏等不同活动提供场地，有较大空闲场地的可考虑为小区或周边社区提供大型活动场所。



特色街巷：根据不同的功能和性质，可将街巷空间分为康体街巷、商业街巷、文化街巷。



口袋公园：

口袋公园也称袖珍公园，指规模很小的城市开放空间，常呈斑块状散落或隐藏在城市结构中，为当地居民服务。城市中的各种小型绿地、小公园、街心花园、社区小型运动场所等都是身边常见的口袋公园。



#### (8) 公共区域无障碍设施设置

结合小区实际情况，在小区公共活动区域应设置无障碍通道。对小区内公共建筑、住宅楼的室内外高差进行改造，对建筑出入口进行无障碍设计，老年人居住比例高的有条件的小区建议对中低层建筑进行电梯加装改造，条件允许的小区建议推广设置无障碍停车位。

#### (9) 适老设施配置

老旧小区“适老化”改造应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则进行。“适老化”改造应符合老年人生理和心理特征。老旧小区“适老化”改造内容包含配套设置、室外空间、无障碍设计。

老旧小区改造时，宜通过置换、改建等方式，配套建设社区居家养老服务设施，增加居民家庭适老助老呼救系统。小区应选择地形平坦、自然环境良好、排水通畅的室外场地，配设无障碍设施，有条件小区可以配置康复训练设施。

老旧小区改造时，小区推广建设老年人适宜的交往空间。外部空间“适老化”应考虑安全性、便利性、舒适性、智慧型、便于交往等方面设计改造措施。

适合老年人活动的室外场地宜种植较大阔叶乔木和硬铺装，为老人的活动创造充足的具有遮荫条件的场所。逐步提升小区的功能性和舒适性。

## 二、改造要求

### 1. 制定科学合理的工作计划

各县（市）成立老旧小区改造领导小组，根据各地统计的老旧小区数据，建立老旧小区基础信息数据库。结合实际情况制定年度改造工作总体计划。

各县（市）应对拟改造的小区开展问卷调查，调查应覆盖小区 80%以上的居民。由街道、社区汇总问卷调查结果并上报属地县市老旧小区改造领导小组办公室作为整治的依据，有效问卷反馈中大多数（2/3 以上）居民有改造整治要求的方可列入计划。列入计划的项目报属地县市老旧小区改造领导小组审批后，作为项目立项、财政预算的依据。各街道、社区根据老旧小区改造领导小组审批的年度改造计划协助属地改造办及时办理项目规划等前期工作手续。

### 2. 编制确实可行的老旧小区改造相关设计

各县（市）住建局应根据工作需要，组织编制老旧小区改造相关设计，设计应充分听取居民意见，满足居民基本需求，符合相关规范要求，科学

合理深化设计。

### 3. 严格老旧小区改造资金管理

加强老旧小区改造资金管理，严格把关老旧小区改造资金拨付程序，稳步推进老旧小区改造工作。

### 4. 加强施工管理

施工期间要充分尊重民意，扩大居民的知情权。开工后，各县（市）应组建施工监督小组督促工程进度、监督工程质量。可招募社区志愿者，充分发挥其监督作用，让社区志愿者和小区居民全过程参与小区改造项目现场的监督管理。

### 5. 严格验收、接管工作

工程竣工后，由各县（市）老旧小区改造领导小组牵头，组织相关部门进行验收。

## 三、改造措施

1、按照具体情况、具体分析的原则，在结合老旧小区实际的基础上，反复勘察现场，广泛征求群众意见，充分论证方案，科学规划设计，“一院一策”逐个小区（可连片改造的区域可统一制定一个改造方案）分别制定改造方案并组织实施，有重点地解决老旧小区停车难、雨污水管堵塞、环卫设施差、小区治安无保障等问题，彻底解决群众最关心的问题。

2、本着“应改尽改、能改则改”的原则，老旧小区改造内容依据楚雄州改造标准为基准，包括了基础设施、环境设施、安防及消防设施综合改

造提升等方面为重点的内容，从地下到地上、从楼内到楼外全方位实施改造。

3、本着“先实用后美观”的原则。老旧小区改造工作坚持改善民生原则，改造内容以基础设施、环卫设施、治安防控、清理违章及杂物为主，进一步提高房屋宜居性，有条件的小区可对外墙、风貌装饰等构件及设计进行统筹考虑。

## 四、具体实施步骤

### 1、摸底调查阶段

老旧小区的改造工作涉及的范围广、部门多、内容杂，要把这项工作做好，首先要调查老旧小区的基本情况，了解小区的建成年代、建筑面积、居住户数、面积分布、楼栋数、单元数、建筑物的基本结构情况，了解小区地下管网的使用情况等等。调查过程中要涉及居民小组、社区、物业公司、居民、供热、供水、排污、供电等相关单位。调查一定要详细、真实，为施工方案提供详实依据。

### 2、施工方案设计阶段

根据摸底调查阶段提供的基本情况作出具体的施工设计。聘请有类似经验的设计编制单位进行，施工图完成后要邀请有关单位、业界专家进行图纸会审。施工图既要符合国家及地方有关标准、规范，又要符合实际情况。

### 3、项目招投标阶段

根据改造项目类型进行分类打包招标，招标按照国家及地方有关招标投标程序进行。选择有经验、有技术、有实力的施工、监理单位来承担老旧小区的改造任务。

#### 4、项目施工阶段

施工阶段要有专门的部门来统一指挥、协调，对每一项工程要有专人负责。严格控制工程质量、进度、安全和造价。

#### 5、项目验收阶段

验收包括进度验收、分项验收、竣工验收等，每次验收须有施工单位、建设单位、监理单位、设计单位参加。验收要做到每完工一项验收一项。

#### 6、项目评价阶段

老旧小区改造工作完成后要进行改造评价，并按省财政厅、省发展改革委等相关部门关于资金使用绩效评价的相关文件进行相关绩效考核，绩效考核结果应充分运用于下一年度的改造资金分配。

## 第六章 特色风貌控制

习近平总书记在中央城市工作会议上强调要“建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市”。在城镇老旧小区改造中，要结合“美丽县城”建设，重点体现“中国彝乡”特色，为了让老旧小区能够紧跟发展时代，与时俱进，让小区面貌既大气又雅致，通过“特色+”模式，充分挖掘、保护、彰显小区独具特色的自然风貌魅力、历史文化魅力、城市品牌魅力、

人文精神魅力，把“中国彝乡”特色元素注入到改造过程中，给老旧小区带来更多新活力，新气象。以“中国彝乡”为大背景，依据《楚雄彝族自治州城乡特色风貌建设条例》《楚雄州城乡建筑色彩及材质管理技术导则》，根据各县（市）地域特色，结合居民需求和意见，坚持“留住根本、改造所需、发扬特色”，加强生态文化和特色小区风貌打造，因地制宜，加强老旧小区改造中的特色风貌控制及打造。

## 一、特色风貌控制原则

### 1. 遵循地域性原则

老旧小区特色风貌应体现老旧小区所处的环境特征，体现地域人文精神，传承地方文化与地方特色，因地制宜地创造出具有时代特点和地域特征的小区风貌。

### 2. 遵循经济性原则

从老旧小区特色风貌打造的节电、节水、节能、节材等方面引导建设节约集约型小区。

### 3. 社会性原则

老旧小区风貌规划应广泛征求群众意见，实行公示制度，提倡公众参与规划、设计、建设和管理，促进人际交往和文明建设。

### 4. 遵循适用性原则

针对各县（市）老旧小区的实际情况，在设计中明确风貌建设的适用技术，使设计切实可行。将居民现实生活的需求与经济文化的未来发展相

结合，因地制宜，合理确定老旧小区特色风貌。

## 5. 继承性原则

充分结合城市历史文化保护与传承，建设充满活力的现代化居住小区。处理好继承与发展，发展与创新的关系。

## 二、老旧小区改造建设风貌控制总体思路

### 1. 主要任务

老旧小区改造建设风貌控制主要任务是对当地城市的历史文脉、民族文化和相应的空间要素进行梳理、组织，并对其物质空间及其承载的风貌、特征和景观环境进行整体安排和分类控制。

### 2. 基本要求

(1) 在充分研究当地城市发展历史、民族文化、建筑风格和城市特色风貌控制等相关因素的基础上，确定老旧小区的总体形象特征，提出改善老旧小区形象和空间环境质量的目标。

(2) 从老旧小区所处的生态自然环境、历史人文环境、城市建设环境、民族特色和建筑风格、建筑元素、经济发展水平等方面进行综合考虑老旧小区改造建设风貌类型。

(3) 老旧小区改造建设风貌特色的定位，是城市风貌特色的集中体现，应当特色鲜明、主题突出、概况明确、简明扼要。

### 3. 特色风貌控制编制内容

#### (1) 基础分析研究

根据城市的历史文化、现状建设情况、民族特色和所处的环境特征，分别对城市特色风貌的演变历程、特色控制、整体风貌、影响因素和存在的问题等进行研究，为开展风貌控制规划提供科学的依据。

### (2) 特色风貌定位与技术路线

通过分析空间形态特征、典型建筑风格、街巷空间特色及重要特色资源，发掘、提炼城市的建筑和空间要素和总体风貌特色，制定小区风貌特色延续和发展的目标，提出优化老旧小区特色风貌的基本思路，拟定展开风貌规划的策略和措施等。

### (3) 风貌特色挖掘

根据老旧小区所处地域要素，包括整体风格特色、居民生活习惯、地形地貌特征与外部环境条件、传统文化等因素，确定景观特色。

老旧小区建筑风格应整体协调统一，本次特色风貌打造应强调与城市整体风貌的协调，反映地方特色。

## 三、老旧小区特色风貌控制管理措施

老旧小区特色风貌的打造和控制应当体现在老旧小区改造建设的全过程中。在项目初始阶段，涉及到特色风貌控制对象的，规划建设管理部门应组织编制特色风貌控制设计，在设计方案审查阶段，老旧小区规划与建筑改造方案成果中，应当提供与风貌特色控制指标相关的分析图或技术指标。在竣工验收阶段，竣工验收前的规划核实以及竣工规划验收时，增加特色风貌打造和控制指标落实情况的审查验收。

#### 四、各县（市）城市特色风貌控制设计引导

在“中国彝乡”背景下，根据自身特点提取九县一市一区各具特色的特征，提出各县市具有典型代表性的特色定位。从特色元素、建筑空间形态控制，特色载体控制引导等方面对建筑特色自上而下的进行规划引导。

<b>楚 雄 市</b>	
<b>彝族文化名都</b>	
突出“中国彝乡”风貌特色，展现彝州彝族风情和文化	
建筑风貌	以传统民族建筑装饰风格为主，
居住建筑色彩	白、灰色为主色调，黑、黄、褐为强调色
装饰图案、构件	虎文化、火文化、茶花文化、图腾文化符号或抽象化图案
设施、小品	以彝族文化图案符号为设计母题
绿化	采用本土树种进行绿化配置

<b>双 柏 县</b>	
<b>滇中秘境，哀牢山城，查姆故地</b>	
突出“虎文化”“查姆文化”“三笙文化”特色，营造民族文化浓郁的城市特色风貌	
建筑风貌	以传统民族民居风貌为主
居住建筑色彩	以浅黄为主色调，深灰、雄黄、栗色为点缀色
装饰图案、构件	虎文化、三笙文化、查姆文化符号
设施、小品	以“虎文化”“查姆文化”“三笙文化”符号为设计母题
绿化	采用本土树种进行绿化配置

<b>牟 定 县</b>	
<b>左脚舞之乡，滇中工艺城</b>	
突出“左脚舞山城”风貌特色，展现民族文化与习俗	
建筑风貌	以现代简约风貌为主，传统风貌为辅
居住建筑色彩	以白、灰色为主色调，黑、黄、红、浅蓝为点缀色
装饰图案、构件	左脚舞文化、六弦琴、月琴、民间工艺品文化符号
设施、小品	以“左脚舞”“民间工艺品”“六弦琴”、“月琴”符号为设计母题
绿化	采用本土树种进行绿化配置

<b>南 华 县</b>	
<b>古道雄关，神秀彝园，璀璨菌国</b>	
突出“野生菌文化”、“咪依噜风情文化”特色，营造山水、田园、城融合的城市风貌	
建筑风貌	以现代简约风貌为主

居住建筑色彩	以白、灰色为主色，黑、黄、红色为强调色
装饰图案、构件	野生菌图案及符号、彝族纹饰及符号
设施、小品	以野生菌、咪依噜风情文化符号为设计母题
绿化	采用本土树种进行绿化配置

**姚 安 县**

**生态荷城，历史名镇，文韵姚安**

突出“梅葛文化”、“福文化”“荷花”特色，营造山、水、荷、城融合的生态城市风貌

建筑风貌	以古镇历史风貌为主
居住建筑色彩	以白、灰色为主色，黑灰色为强调色
装饰图案、构件	梅葛文化、荷文化、福禄文化主题符号
设施、小品	以梅葛图腾、荷花、福文化符号为设计母题
绿化	采用本土树种进行绿化配置

**大 姚 县**

**山水大姚、核桃之乡、祭孔圣地**

突出“孔子文化”、“核桃文化”特色，营造山、水、田园、城融合的村庄风貌

建筑风貌	以传统演绎风貌为主
居住建筑色彩	以白、灰色为主色，黑灰色为强调色
装饰图案、构件	牛头、羊角、核桃、塔、孔子文化图案及符号
设施、小品	以核桃元素符号为设计母题，并结合地域文化进行设计
绿化	采用本土树种进行绿化配置

**永 仁 县**

**中国太阳城，云南北大门，特色产业县，民族风情园**

突出“太阳文化”、“仁文化”，“赛装文化”特色，突出“云南北大门”形象特色

建筑风貌	彝族传统建筑风格融合川蜀建筑风格
居住建筑色彩	以青灰、白色、黄色系为主色，暗黄、暗红、深褐色为强调色
装饰图案、构件	太阳图腾、赛装符号、彝族纹饰、羊角为主题
设施、小品	以苴却砚、赛装文化、太阳元素符号、彝族纹饰为设计母题
绿化	采用本土树种进行绿化配置

**元 谋 县**

**天下土林、绿色元谋，东方人类发祥地**

突出“古人类文化”、“土林”，“生态农业”特色，营造山、水、田园、产城融合特色城市风貌

建筑风貌	以热区现代简约风格为主
居住建筑色彩	以白色、灰色系为主色，暗红、浅褐色、赭石色为强调色
装饰图案、构件	东方人类文化抽象符号、土林符号、热区农业文化符号为主题
设施、小品	以果蔬、土林符号为设计母题
绿化	采用热带本土树种进行绿化配置

<b>武 定 县</b>	
<b>罗婺古郡，狮山武定</b>	
突出“罗婺文化”、“牡丹”，元素特色，打造罗婺古郡特色风貌	
建筑风貌	体现罗婺古风风貌
居住建筑色彩	以白色、浅黄色系为主色，明黄、深灰、暗红为强调色
装饰图案、构件	罗婺文化符号、彝族纹饰、鹰、牛头
设施、小品	以罗婺文化、牡丹、狮元素符号为设计母题
绿化	采用本土树种进行绿化配置

<b>禄 丰 县</b>	
<b>魅力龙城，古韵丰道，千年盐都</b>	
突出“恐龙文化”、“现代工业文化”特色，营造现代工业与城市和谐发展的特色风貌	
建筑风貌	现代建筑融合历史文化风貌
居住建筑色彩	以白、淡钢蓝为主色，墨灰、赭石色为点缀色
装饰图案、构件	以恐龙文化、工业元素符号为主题
设施、小品	以恐龙文化、工业文化符号为设计母题
绿化	采用本土树种进行绿化配置

## 第七章 保障措施和组织管理要求

### 一、加强组织领导，健全工作机制

#### 1. 建立统筹协调机制

按照“州级统筹、县级实施、居民参与”的原则，由州住房城乡建设局会同州发展改革委、州财政局等相关部门加强对全州老旧小区改造工作的统筹督促和协调指导。各县（市）、高新区要成立由政府主要分管领导任组长的领导小组，科学划分住建、发改、财政、自然资源、公安、民政、生态环境、应急、审计、市场监管、信访、政务服务等相关部门和镇政府、社区的工作职责，切实履行老旧小区改造主体责任，深入细致做好群

众工作，严格执行工程项目建设有关法律法规和标准规范，杜绝安全隐患，确保工程质量。

## 2. 建立协同联动机制

坚持党建引领，加强基层党建引领和工作力量配置，充分发挥镇党委、社区党组织的属地管理职能，为推动老旧小区改造工程提供坚实的组织保障。运用基层协商机制，动员小区居民群众自愿提出改造申请，全程参与方案制定、组织实施、工程质量监督、后期运营日常维护管理等工作，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

## 3. 统筹相关政策和资源

各县（市）、高新区应积极整合住建、发改、综合执法，公安、民政、医疗、教育等部门的相关项目，统筹文明城市、卫生城市、园林城市、先进平安县市、森林城市、新型智慧城市等创建以及社区服务中心标准化建设、公共服务设施建设、雨污分流、海绵城市改造、电梯加装、垃圾分类、适老化和无障碍设施建设、智慧安防小区建设等项目，实现基础设施与生活设施统筹安排、分类实施。

## 4. 落实相关专营单位责任

加大与水、电、气、通信等各专营单位的沟通协调力度，建立议事协调机制，共同商定计划安排、改造标准、资金分担、施工配合、后期维护

管理等问题，形成高效的工作合力，为推进小区改造提供便利。管线整治后，原则上由管线运营单位或使用管理单位负责小区内居民端口以外的共有管线设施的维修、养护，确保小区管线设施安全运转和居民正常使用。

## 二、加大资金筹措力度,多渠道筹集改造资金

建立多元化资金筹措机制，由政府、居民、管线单位、产权单位、市场多方筹措老旧小区改造资金。按照“谁受益、谁出资”原则，组织居民、产权单位出资参与改造，资金来源可包括但不限于以下 7 项：

1、中央补助资金。按照《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》（财综〔2019〕31号）执行。

2、地方财政配套资金。积极争取中央专项资金和省级老旧小区改造补助资金，州、县、市各级地方政府应本着既尽力而为又量力而行的原则，结合地方财政承受能力，对当地老旧小区改造给予资金投入，用于老旧小区改造。

州、县、市应整合住建、民政、公安等部门涉及城镇老旧小区专项改造资金，实现财政性资金统筹使用，发挥资金集聚效应，提高资金使用效率，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

3、引导管线单位或国有专营企业出资参与改造。一是以架空线缆梳理方式进行管线整治的老旧小区改造项目，杆路利用、线缆整理、箱盒规整等工程施工及工程费用由相关管线运营单位负责。二是以“上改下”方式

进行管线整治改造的老旧小区改造项目，土建费用由政府出资；线缆埋设、箱盒规整、杆路清理、线路迁改切割等改造项目，材料费用、施工费用由相关管线运营单位负责。三是供水、供电、供气户表改造、梳理楼栋内管线及楼栋外管线改造整理，增设片区供水增压泵房或二次供水改造，相关费用由管线单位承担。排水管网敷设或疏通相关费用由政府出资。四是各县（市）财政可以对相关管线运营单位投入老旧小区管线整治改造的相关费用予以适当补助，相关办法由各县（市）自行制定。县市承担或补助的管线整治改造相关费用，列入老旧小区改造财政出资部分。

4、鼓励并落实居民出资。各县（市）结合实际明确居民出资责任。对提升类项目进行深入细致排摸，建立提升改造项目清单。对不同改造内容，居民按不同比例承担出资责任。居民出资部分来源可包括但不限于共有部位及共有设施设备征收补偿、经营收益、赔偿资金、各户自筹集资等。居民出资部分纳入工程资金的、社区业委会应及时收取居民出资资金，保证工程款项的支付；居民出资部分不纳入工程资金的，可以划转至住宅专项维修资金账户；没有住宅专项维修资金账户的，建立住宅专项维修资金账户。

5、引导原产权单位出资参与改造。借助“三供一业”移交，主要以原企事业单位出资为主，委托属地实施原企事业单位家属生活区的改造项目，统筹推进供电、供水、燃气管道改造与房屋、小区环境改造，同步实施危房解危。小区成立业委会参与改造方案的确定和改造过程，改造后业委会委托物业公司实施物业服务管理。

6、探索以政府债券方式筹资。一是积极争取上级补助，缺口部分以地

方政府债券渠道筹措,对地方政府一般债券现有支出结构进行调整优化,争取一定比例的资金作为城镇老旧小区改造的政府支持资金投入。二是紧紧抓住城镇老旧小区改造资金扶持政策“窗口期”,抓紧做好项目的前期论证测算工作,精细化选择项目,加快项目组织申报。组织专家实地进行项目论证、资料整理业务指导,压缩申报流程,加快申报速度,在政策窗口期争取专项债券资金支持。

7、鼓励社会资本投入。在改造中探索“重整一经营一移交”的 ROT 模式和 PPP 模式,由特许经营者在获得特许经营权的基础上,对过时、陈旧的基础设施项目进行更新改造。或对具备市场化运作条件的社区养老、托幼、医疗、助餐、超市、保洁、文体等公共服务设施,采取小区业主利益捆绑开发、商业捆绑开发等方式,运用市场化手段吸引社会资金参与。鼓励物业服务公司进行投资,并通过获得特许经营、公共位置广告收益、便民服务等途径收回改造成本的方式参与老旧小区改造,鼓励各县(市)积极探索金融对老旧小区改造的支持。

### **三、优化项目实施流程,建立健全项目推进机制**

1、明确城镇老旧小区改造的责任主体和实施主体。各县(市)人民政府是城镇老旧小区改造的责任主体。城镇老旧小区改造由县市人民政府统筹实施。城镇老旧小区改造可由各县(市)住建局、属地镇政府或由政府主导的投资公司作为实施主体,具体由各县(市)人民政府研究确定。

2、明确城镇老旧小区改造工作流程。严格遵循“自下而上,共同缔造”

的原则,实行“两次表决”程序。第一次表决为征集城镇老旧小区居民是否有小区改造的意愿。业主表决通过后,由项目实施单位组织编制工程设计和工程预算,社区与业委会(业主)商议拟订小区后续管理的工作方案,综合形成包括工程设计方案、工程预算、资金筹集方案、业主自筹资金额度、后续物业管理机制、社区治理体系建设等内容的改造方案。第二次表决为确定改造方案。业主表决通过后,由需改造小区向县市住建局提交老旧小区改造申请。州、县市住建局会同发改、财政等部门对小区基本状况、居民改造意愿、长效机制建设等进行排序,根据项目排序情况、年度经费情况,统筹考虑安排辖区老旧小区改造项目年度实施计划。

3、建立适应改造需要的项目审批制度。结合工程建设项目审批制度改革,进一步优化审批程序,建立城镇老旧小区改造项目审批绿色通道。城镇老旧小区改造项目不涉及新增用地、新建管道(线)以及建筑物本体结构工程的,原则上不需办理规划选址、建设用地规划许可审批手续,以提升行政审批效率。

4、强化工程监督管理和验收。各县(市)住建局要强化城镇老旧小区改造项目的工程质量安全监管,规范老旧小区改造完成后的竣工验收和移交工作,建立相应制度,明确项目竣工验收流程、项目移交资料清单,对建设单位的项目质量保修责任、小区业主的主体责任、移交项目的后续保养维护及维保资金落实等方面提出指导意见。

## 四、建立绩效评价考核体系，强化评价结果应用

1、绩效评价对象。根据老旧小区改造项目和中央补助专项资金的管理规定,按照统一的评价指标、评价标准,对各县(市)老旧小区改造年度目标任务完成情况、工作推进情况和实施成效等进行综合评价。

2、绩效评价内容。一是申报及投入情况。包括改造项目申报情况、资金使用管理情况。二是项目实施及操作情况。包括组织领导、项目实施及信息系统填报情况。三是项目产出情况。包括目标任务完成情况、项目质量、社会满意度及试点创新工作情况。四是实施效果。包括社会效益及新闻宣传情况。

3、绩效评价评分方法。绩效评价基础分值为 100 分,具体评价参照《楚雄州住房和城乡建设局 楚雄州发展和改革委员会 楚雄州财政局关于加快推进楚雄州城镇老旧小区改造工作的实施意见》(楚住建城〔2020〕1号)。评分结果按考核评价分值分为优秀、良好、合格和不合格 4 个等次(≥90 分为优秀,≥80 分<90 分为良好,≥60 分<80 分为合格,<60 分为不合格)。对工作受到省级及以上通报批评、未按期完成城镇老旧小区改造年度工作目标任务、群众投诉较多、工程质量等出现重大问题并造成恶劣影响的,列为不合格等次。

4、绩效评价程序考核方式。一是自评。各县(市)对照《楚雄州住房和城乡建设局 楚雄州发展和改革委员会 楚雄州财政局关于加快推进楚雄州城镇老旧小区改造工作的实施意见》(楚住建城〔2020〕1号)附件绩效

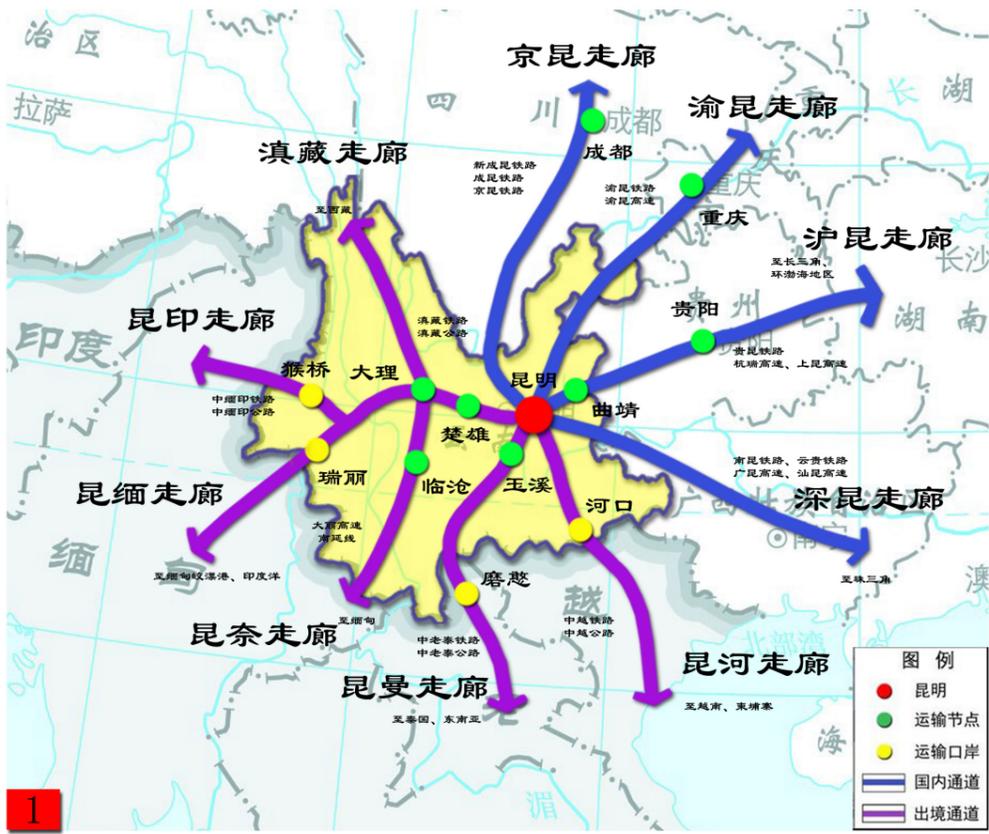
评价表中考核内容进行自评,并形成自评报告。二是复核。州住房城乡建设局会同州发展改革委、州财政局等部门结合年度城镇老旧小区改造巡查、督查和日常工作开展情况,对各县(市)自评情况进行复核,并视情况进行实地抽查。三是审议。在综合考评并征求相关部门及群众意见后形成初评意见,报州人民政府同意后确定考核等次。

5、绩效评价结果运用。考核结果作为州政府与有关部门对各县(市)政府管理绩效考核和民生工程考核评价结果的依据。对考核为优秀的县市,商请有关部门在安排下一年度计划任务时适当给予倾斜;对在考核中弄虚作假的县市给予通报批评。

附表：楚雄州 2019-2025 年老旧小区改造任务计划表

县市	总合计					2019 年改造任务					2020 年改造任务					2021 年改造任务					2022 年-2025 年改造任务				
	小区数 (个)	户数 (户)	楼栋数 (个)	建筑面积 (万平方米)	预计投资 (万元)	小区数 (个)	户数 (户)	楼栋数 (个)	建筑面积 (万平方米)	预计投资 (万元)	小区数 (个)	户数 (户)	楼栋数 (个)	建筑面积 (万平方米)	预计投资 (万元)	小区数 (个)	户数 (户)	楼栋数 (个)	建筑面积 (万平方米)	预计投资 (万元)	小区数 (个)	户数 (户)	楼栋数 (个)	建筑面积 (万平方米)	预计投资 (万元)
楚雄市	312	18126	1055	163.5409	78505.50	9	739	39	10.1184	5768.00	98	6625	394	77.1925	24308.50	109	5702	321	58.1600	31707.00	96	5060	301	18.0700	16722.00
开发区	77	9232	255	83.4314	35493.50	0	0	0	0.0000	0.00	8	630	33	10.4014	2093.50	25	2125	78	21.9190	10625.00	44	6477	144	51.1110	22775.00
双柏县	41	1115	127	11.8832	10647.00	1	311	37	4.2582	4051.00	6	242	29	2.6950	1819.00	14	238	25	2.2630	2036.00	20	324	36	2.6670	2741.00
牟定县	53	1560	126	16.2298	18819.13	13	432	28	5.8398	2097.13	12	305	21	2.5600	2722.00	26	401	39	3.6300	10293.26	2	422	38	4.2000	3706.74
南华县	34	2151	154	26.5860	13966.84	7	177	10	2.0660	1570.34	5	1050	74	14.5000	6000.00	20	494	47	5.1370	3384.50	2	430	23	4.8830	3012.00
姚安县	27	593	43	5.5416	4742.51	4	87	7	0.9983	815.05	11	301	22	2.6933	2282.80	5	88	6	0.9500	706.00	7	117	8	0.9000	938.66
大姚县	79	2560	301	25.4820	25676.08	2	73	7	0.8000	820.35	34	1121	164	13.7820	10397.73	33	715	81	5.7300	7819.00	10	651	49	5.1700	6639.00
永仁县	65	1307	125	10.8940	10950.58	3	218	17	2.6940	1386.21	27	670	61	4.8900	4792.93	35	419	47	3.3100	4771.44	0	0	0	0.0000	0.00
元谋县	53	1810	153	23.4186	19828.97	16	992	49	13.4099	8615.83	9	212	16	2.8787	4607.14	16	409	32	5.0530	2825.00	12	197	56	2.0770	3781.00
武定县	21	1670	127	18.3387	13616.83	5	735	50	9.5087	2716.83	0	0	0	0.0000	0.00	6	215	47	2.3460	1640.00	10	720	30	6.4840	9260.00
禄丰县	105	4785	259	46.8938	39327.97	35	1210	67	15.6538	10776.82	30	1329	79	11.7300	10623.30	40	2246	113	19.5100	17927.85	0	0	0	0.0000	0.00
总 计	867	44909	2725	432.2400	271574.91	95	4974	311	65.3471	38617.56	240	12485	893	143.3229	69646.90	329	13052	836	128.0080	93735.05	203	14398	685	95.5620	69575.40

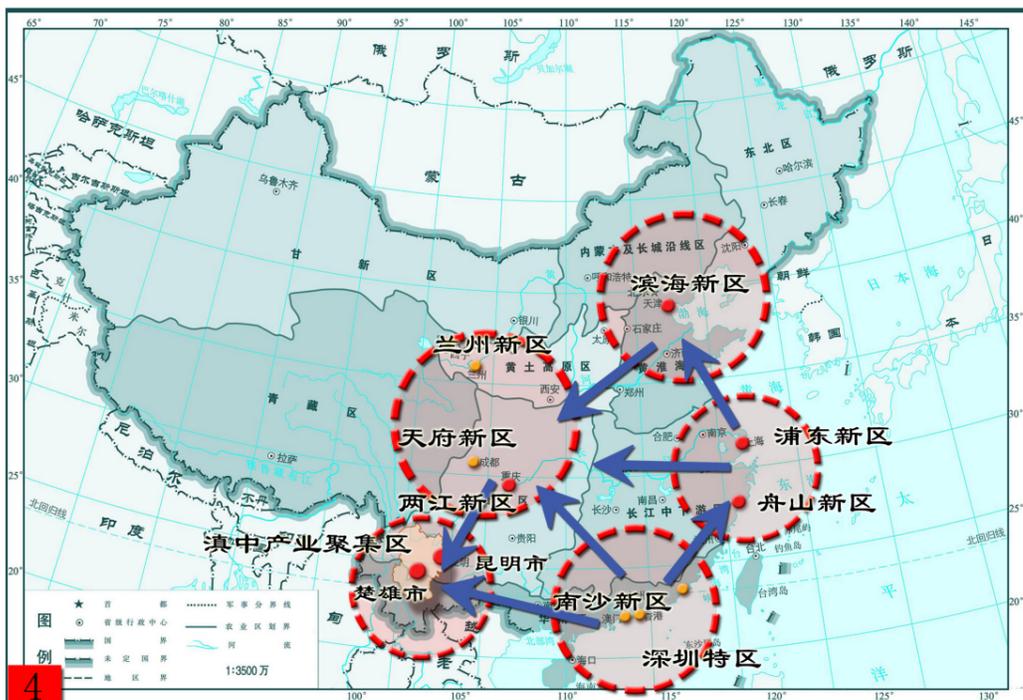
# 楚雄州2019—2025年城镇老旧小区改造建设规划



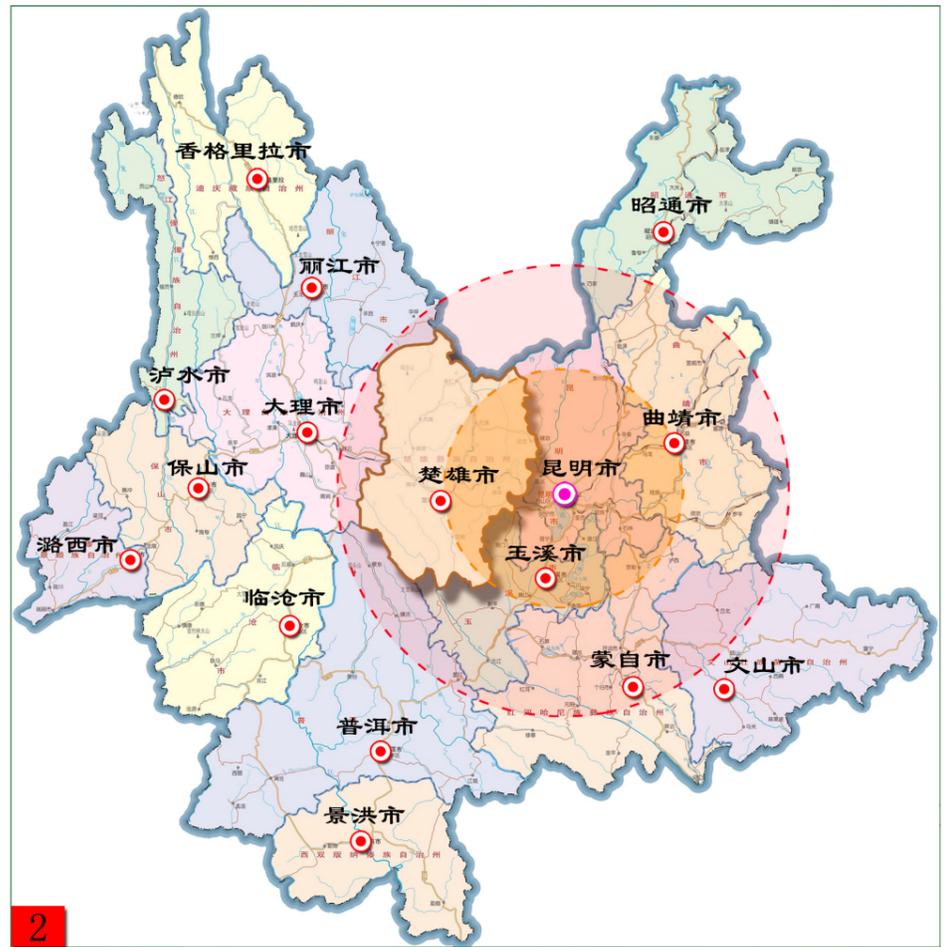
- 1 云南省在全国的内外联系图
- 2 楚雄州在云南省经济圈中的位置
- 3 楚雄彝族自治州行政区划图
- 4 楚雄在滇中产业聚集区内的位置

## 简介:

楚雄州位于云南省中北部滇中高原腹地，地跨北纬 $24^{\circ}13'$ — $26^{\circ}30'$ 、东经 $100^{\circ}43'$ — $102^{\circ}30'$ 之间。州府驻地楚雄市东距昆明165km，西距大理175km，北至攀枝花252km，东北距成昆铁路—广大铁路之广通站37km。全州行政区域总面积29258平方公里，东接省会昆明市，西邻大理白族自治州，南界玉溪、普洱市，北与四川省攀枝花市和凉山彝族自治州接壤，西北隔金沙江与丽江市相望，是省会昆明市西出滇西7州（市）及缅甸的必经之地，素有“省垣门户，迤西咽喉”之称。楚雄州辖9县1市103个乡（镇），其中乡43个（含民族乡4个）、镇60个，1098个村（居）委会。

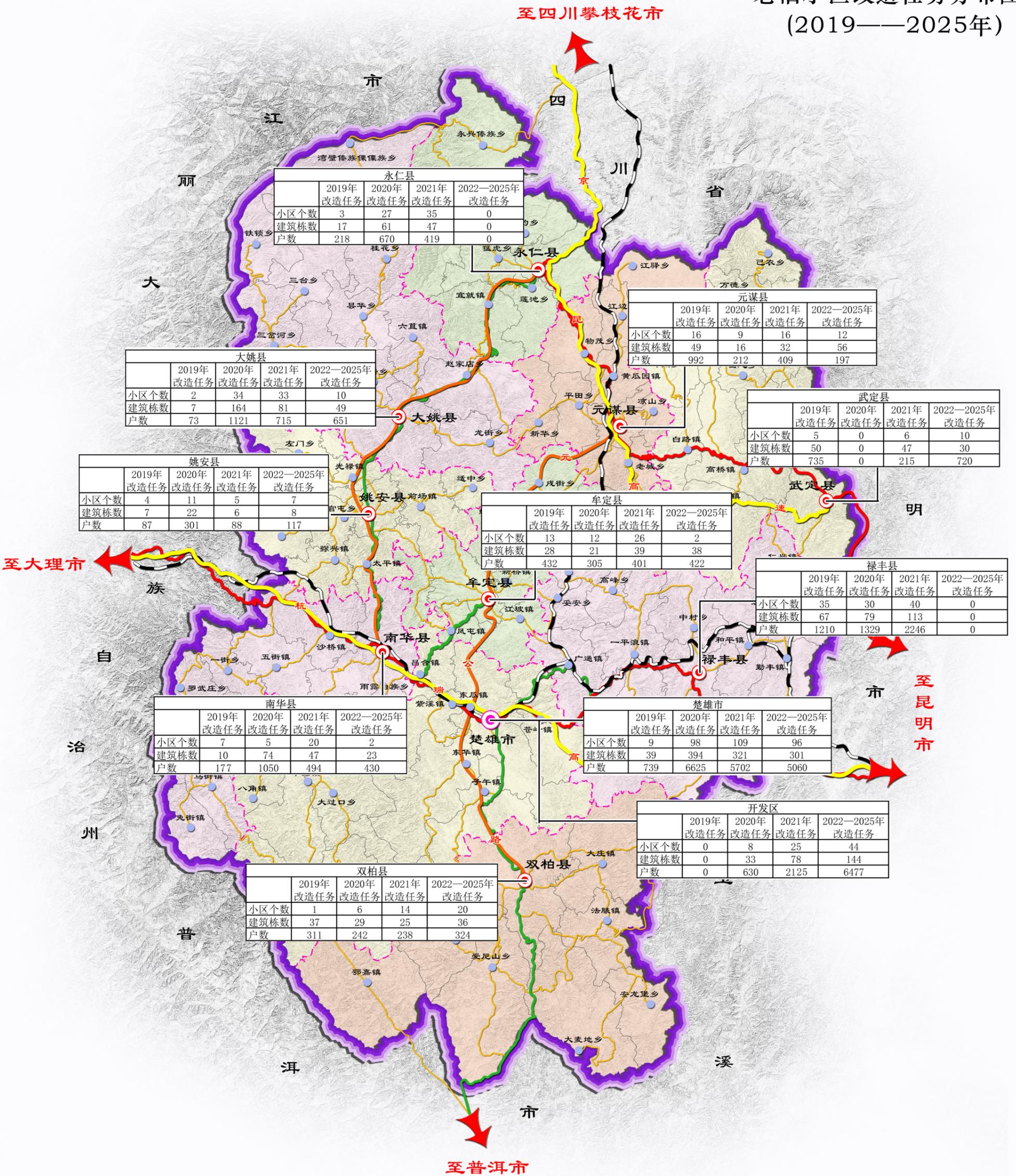


## — 区域位置图



# 楚雄州2019—2025年城镇老旧小区改造建设规划

## ——老旧小区改造任务分布图 (2019—2025年)



图例

-  州政府驻地
-  县政府驻地
-  乡(镇)政府驻地
-  州域界限
-  县域界限
-  乡(镇)界限
-  国家高速公路
-  高等级公路
-  国道线
-  省道线
-  乡(镇)公路
-  铁路线