



团 体 标 准

T/BECS 0005—2025

北京市老旧小区改造 规划设计指南

Guidelines for planning and design of renovation of old
residential communities in Beijing

2025-03-04 发布

2025-04-01 实施

北京工程建设标准化协会 发 布
中 国 标 准 出 版 社 出 版

团体标准

北京市老旧小区改造
规划设计指南

Guidelines for planning and design of renovation of old residential communities in Beijing

T/BECS 0005—2025

主编单位：北京建筑大学

清华大学

批准部门：北京工程建设标准化协会

施行日期：2025 年 4 月 1 日

中国标准出版社

20×× 北京

北京工程建设标准化协会
关于发布《北京市老旧小区改造规划设计指南》的公告

公告〔2025〕001号

现批准《北京市老旧小区改造规划设计指南》为北京工程建设标准化协会团体标准，编号为T/BECS 0005—2025，自2025年4月1日起实施。

本标准由北京工程建设标准化协会归口管理，由北京建筑大学负责本标准技术内容的解释。在网站（www.becs2023.cn）公开发布。

北京工程建设标准化协会

2025年3月4日

前 言

根据北京工程建设标准化协会《关于协会团体标准立项的公告》（公告〔2024〕001号）的要求，本指南编制组经过深入调查研究，认真总结科研成果和实践经验，参考有关国外和国内先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制定了本指南。

本指南按照老旧小区改造全过程先后顺序，主要涵盖老旧小区体检、空间资源统筹、改造方案制定、建设维护管理四部分内容。

本指南由北京工程建设标准化协会归口管理，由北京建筑大学负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送北京建筑大学（地址：北京市西城区展览馆路1号，邮政编码：100044）。

主编单位：北京建筑大学

清华大学

参编单位：中国城市规划设计研究院

北京市城市规划设计研究院

北规院弘都规划建筑设计研究院有限公司

北京市建筑设计研究院有限公司

北京交通大学

中国中元国际工程有限公司

北京维拓时代建筑设计股份有限公司

北京工业大学

华诚博远工程技术集团有限公司

贵州省黔南州建筑工程质量生产安全技术中心

主要起草人：张帆 魏维 孙喆 王倩 陈思伽 郭君君 刘佳燕 连彦 石炆 李佳霓 李勤

王英童 周艺南 赵庆楠 史艳杰 于安澜 王振茂 王崇烈 马效 苏晨 许超

崔景锋 张诚 薛飞 路川霞

主要审查人：刘燕辉 鹿勤 蔡成军 涂英时 付冬楠 蒋朝晖 张磊

参与编审人员：马良伟 姜峰 林勇强 刘颖贤

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
4	老旧小区体检	4
4.1	一般规定	4
4.2	梳理需求清单	4
4.3	梳理问题清单	4
5	空间资源统筹	5
5.1	一般规定	5
5.2	挖掘存量空间	5
5.3	合理配置资源	5
5.4	兼顾公平效率	5
5.5	兼容复合利用	6
5.6	加强片区统筹	6
6	改造方案制定	7
6.1	一般规定	7
6.2	落实基本任务	7
6.3	完善配套设施	7
6.4	优化公共空间	8
6.5	改善道路交通	9
6.6	提升景观风貌	9
6.7	补充韧性设施	10
7	建设维护管理	11
7.1	一般规定	11
7.2	科学有序施工	11
7.3	长效运营管理	11
7.4	提升社区治理	12
7.5	开展评估改进	12
附录 A	老旧小区体检评估表	13
附录 B	北京市老旧小区典型类型及特征	15
附录 C	北京市老旧小区综合整治清单	16
附录 D	设施复合利用一览表	19
附录 E	老旧小区景观种植分类表	20
用词说明		21
引用标准名录		22
附：条文说明		23

Contents

1	General provisions	1
2	Terms	2
3	Basic requirements	3
4	Old residential community examination and evaluation	4
4.1	General requirements	4
4.2	Compiling a list of needs	4
4.3	Compiling a list of issues	4
5	Spatial resource coordination	5
5.1	General requirements	5
5.2	Exploiting existing space	5
5.3	Rational allocation of resources	5
5.4	Balancing fairness and efficiency	5
5.5	Compatible and composite utilization	6
5.6	Strengthening district coordination	6
6	Development of renovation plans	7
6.1	General requirements	7
6.2	Implementing basic tasks	7
6.3	Supplementing supporting shortcomings	7
6.4	Optimizing public spaces	8
6.5	Improving roads and transportation	9
6.6	Enhancing landscape and appearance	9
6.7	Supplementing resilient facilities	10
7	Construction, maintenance, and management	11
7.1	General requirements	11
7.2	Scientific and orderly construction	11
7.3	Effective operation and management	11
7.4	Enhancing community governance	12
7.5	Long-term assessment mechanism	12
	Appendix A Basic indicators for old community examination and evaluation	13
	Appendix B Typical types and characteristics of old communities	15
	Appendix C Comprehensive remediation checklist for old communities	16
	Appendix D Overview of facility compound utilization	19
	Appendix E Classification of landscape planting in old communities	20
	Explanation of wording	21
	List of quoted standards	22
	Addition; Explanatory of provisions	23

1 总 则

1.0.1 为科学、系统地指导老旧小区改造的规划设计，落实宜居、绿色、低碳的规划设计理念，实现老旧小区的高质量更新和可持续发展，编制本指南。

1.0.2 本指南适用于北京市老旧小区改造的规划设计和维护管理。

1.0.3 城市老旧小区改造的规划设计和维护管理应遵循以人为本、因地制宜、文化传承、绿色低碳、全龄友好、健康宜居、安全韧性、治管并举的基本原则。

1.0.4 城市老旧小区改造的规划设计和维护管理除应符合本指南外，尚应符合国家及北京市现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 老旧小区 old residential community

建成年代较早、建设标准较低、基础设施老化、配套设施不完善、未建立长效管理机制的住宅小区。

注：现阶段，北京市老旧小区是指 2000 年（含）以前建成的住宅小区。

2.0.2 老旧小区改造 renovation of old residential community

对老旧小区进行可持续性改善，以实现空间优化、功能提升、环境改善、韧性增强的建设活动。

2.0.3 老旧小区体检 old residential community examination and evaluation

依据相关政策及现行标准，通过主客观相结合的方法，对老旧小区的基本特征、改造需求、现状问题开展的检查，为后期的空间资源挖潜、改造方案制定、建设维护管理等工作提供基础的支撑。

3 基本规定

3.0.1 老旧小区改造应遵循老旧小区体检、空间资源统筹、改造方案制定、建设维护管理的程序展开。

3.0.2 老旧小区体检应结合城市体检工作构建符合本小区特点的体检评估指标体系，可采用自评估或第三方评估等方式，系统梳理居民需求和问题短板，形成体检报告。体检评估指标可借鉴附录 A。

3.0.3 空间资源统筹应针对需求清单与问题清单，挖掘小区存量空间，形成资源清单，统筹协同周边可用资源，注重公平效率与复合利用。

3.0.4 改造方案制定应基于需求清单、问题清单和资源清单，总结重点建设内容，落实基本任务、完善配套设施、优化公共空间、改善道路交通、提升景观风貌、补充韧性设施，注重历史文化遗产与保护，注重绿色低碳，提高方案的可实施性。

3.0.5 建设维护管理应确保改造质量和居民满意度，开展科学有序的施工管理，构建持续高效的运营机制，建立健全社区治理结构，形成基于反馈的评估改进机制。各环节工作应统筹安排，严格遵循相关政策和法规，落实社区居民参与机制，保障改造效果的长期稳定。

4 老旧小区体检

4.1 一般规定

4.1.1 老旧小区改造应开展体检工作，宜统筹考虑老旧小区建设年代、空间布局规律等，把握基本特征。基本特征可借鉴附录 B。

4.1.2 老旧小区改造应形成体检报告，报告内容应涵盖楼本体和小区公共区域。

4.2 梳理需求清单

4.2.1 老旧小区体检应通过问卷调查、座谈访问和大数据分析等方式，厘清老旧小区居民“急难愁盼”的改造诉求，重点关注“一老一小”，研判居民对于楼本体、公共空间和公共服务设施等的各类需求，形成小区更新改造的需求清单。

4.2.2 老旧小区体检宜聚焦全龄友好，加强特殊人群的需求调查。

4.2.3 老旧小区体检应通过线上线下多渠道开展居民问卷调查，全面征集居民对于老旧小区现状问题、改造意愿、长效治理等方面的相关意见。问卷调查样本量应符合相关法律法规要求。

4.2.4 老旧小区体检应与居民、社区工作者、物业管理人员、产权单位等相关主体开展座谈和访谈，收集汇总各方意见建议。

4.2.5 老旧小区体检应利用政务服务便民热线、互联网、大数据分析等技术手段，收集和分析居民诉求、日常行为数据，精准把握居民需求。

4.3 梳理问题清单

4.3.1 老旧小区改造应结合体检结果，对照北京市老旧小区综合整治清单，梳理老旧小区内楼本体、配套设施、公共空间、韧性设施、治理维护等现状情况，形成问题清单，明确改造工作重点。整治清单按照附录 C。

4.3.2 老旧小区应对楼本体的建筑结构、基础设施和节能用能等方面进行系统评估，识别存在问题和安全隐患。

4.3.3 老旧小区应收集内部的医疗、教育、养老、托育、文化、体育、社区服务、停车、社区商业等各类公共服务设施的数量规模、服务半径，掌握各类设施的服务人数、服务范围、空间分布等情况，综合评价设施服务质量和效能。

4.3.4 老旧小区应梳理违法建设、违规使用等公共空间的不合理使用情况，评估现有公共空间的规模、质量、空间分布和使用情况，研判各类公共空间与交通流线、公服设施、停车场之间布局关系的合理性，明确改进重点。

4.3.5 老旧小区应调查是否存在消防安全隐患，按照现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 调查消防设施、消防通道运行维护情况，以及电动车充电设施等危险点使用情况，查找问题短板。

4.3.6 老旧小区应调查是否存在内涝积水等情况，按照现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《建筑给水排水设计标准》GB 50015 判断是否达标，针对设施设备老化、功能不全、标准不足等问题进行梳理。

4.3.7 老旧小区应从社区治理、物业管理等方面全面评估老旧小区在日常运行维护方面存在的问题。

5 空间资源统筹

5.1 一般规定

5.1.1 老旧小区改造应充分挖掘存量空间，合理配置空间资源，兼顾公平效率，兼容复合利用。

5.1.2 老旧小区资源挖潜应注重规划引领，加强片区统筹。

5.2 挖掘存量空间

5.2.1 老旧小区改造应结合需求清单、问题清单开展存量空间摸排，注重梳理零星用地、低效闲置的用地用房等各类存量资源，用于补齐老旧小区公共服务及其他配套设施。

5.2.2 老旧小区改造中可通过责任规划师的技术支持，提升存量资源摸底的科学性与准确性。

5.2.3 老旧小区改造可通过行业主管部门填报数据与街道办事处、社区及专业人员现场调研相结合的形式，确定存量资源的用地类型和现状情况，形成老旧小区资源清单。

5.2.4 老旧小区存量空间挖掘应分析小区用地和空间使用情况变化，建立低效闲置用地用房的台账。

5.2.5 老旧小区存量空间摸排应基于不同时期的建设档案，进行违建整治与停车整顿，恢复被占用或挪作他用的小区空间场地，并符合以下要求：

1 老旧小区内违建整治应以规划建设主管部门的违法建设认定为依据，对小区内私搭乱建、超期使用的临时性建筑物、构筑物、相应设施等依法进行整治；

2 老旧小区内停车整顿应重点清理机动车和非机动车乱停乱放区域，拆除私建地锁，杜绝私自划线、乱收费等行为。

5.2.6 老旧小区改造可依据房屋管理部门认定结果，实施危旧楼房拆除，释放小区空间资源。

5.2.7 老旧小区改造应充分挖掘屋顶空间、地下空间的可利用资源，实现屋顶空间和地下空间的规范、合理使用。

5.3 合理配置资源

5.3.1 老旧小区改造应因地制宜盘活低效闲置资源，补齐公共空间、公共服务设施和基础设施短板，打造社区多元服务场景，实现老旧小区各类服务设施、场地资源的系统整合与品质提升。

5.3.2 老旧小区改造中涉及市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施改造的，增加的建筑面积可不纳入街区规模总量管控。

5.3.3 老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地应优先用于设置小微公共空间、电动自行车充电设施和非机动车停放设施等。

5.3.4 老旧小区低效闲置用地宜建设社区综合服务中心，植入养老、托育、助餐、医疗、便民商业等配套服务功能，构建文化、艺术、生活、服务等多元体验生活场景。

5.3.5 老旧小区低效闲置用房宜在合理改造的基础上进行功能转换和兼容，转化为养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等用房。

5.3.6 老旧小区改造可采用拆除非必要围墙等方式实现低效用地的连通与资源共享。

5.4 兼顾公平效率

5.4.1 老旧小区改造应结合小区实际情况，平衡不同群体诉求，寻求个体利益和公共利益的最大公约数。

5.4.2 老旧小区改造应优先保障老年人、儿童、残障人士的需求，以适儿化、适老化、无障碍为关

键切入点，提升社区宜居品质，并符合以下要求：

- 1 宜结合人口结构变化与需求优先增补养老托幼设施；
 - 2 宜从社区服务设施完善便利、活动场地特色趣味、出行路径安全连续等方面推进适儿化改造；
 - 3 宜在社区道路、公共空间、服务设施方面进行适老化和无障碍改造，并优化信息设备。
- 5.4.3** 老旧小区改造应保障改造后的公共绿地面积和公共活动空间面积不低于现状，尽量满足小区居民步行不超过 5 min 可达，人均公共绿地面积在尊重居民意愿的基础上可适度降低标准。
- 5.4.4** 老旧小区改造应合理确定停车泊位规模和占地规模，处理好停车设施与公共空间的协调关系，并符合以下要求：
- 1 机动车停车位数量应根据老旧小区机动车保有量、所处区位、用地条件、公共交通情况、现状停车需求等因素综合确定，原则上不宜低于改造前停车泊位供给数量；
 - 2 应统筹规划立体停车设施，合理控制地上车位数量、比例。

5.5 兼容复合利用

- 5.5.1** 老旧小区改造应推动已建成场地设施复合利用和存量建筑空间功能转换。
- 5.5.2** 老旧小区各类可兼容设施宜集中设置，鼓励将养老、托育、助餐、医疗、便民商业、停车等与社区综合服务中心合并建设，提供“一站式”社区服务，构建多元公共服务场景。设施复合利用应符合附录 D 的规定。
- 5.5.3** 各类社区公共服务设施宜具备灵活调整和转换功能的潜力，以满足不同时期居民的多样化需求。
- 5.5.4** 各类社区公共服务设施宜进行错时开放，根据使用需求的时间差异优化管理机制，通过分时共享等管理手段，提高空间利用效率。
- 5.5.5** 老旧小区宜依托公共建筑和配套设施开展立体绿化，将可利用的露台、屋顶改造成为整洁有序、分区清晰、环境舒适的公共活动场所。绿化改造宜结合雨水收集系统统筹设计，节约水资源，实现可持续发展。

5.6 加强片区统筹

- 5.6.1** 老旧小区改造应加强区域资源统筹配置，宜通过统筹扩容、资源置换等方式引导老旧小区及周边地区城市服务功能的整体提升，激发城市和社区活力。
- 5.6.2** 老旧小区改造宜通过集中连片的统筹改造，在具备空间资源的小区扩大公共服务设施规模，覆盖内部建设空间不足小区居民的日常使用需求。
- 5.6.3** 老旧小区改造宜通过市区统筹、部门协调，借助老旧小区周边可利用存量资产使用权转移，增补配套设施，实现资源补充。

6 改造方案制定

6.1 一般规定

6.1.1 老旧小区改造应基于小区体检和空间统筹，匹配任务和资源，制定改造方案，落实小区在楼本体、配套设施、公共空间、道路交通、景观风貌、韧性设施等方面的改造内容。

6.1.2 老旧小区改造方案应具备可实施性，并形成项目清单和实施计划。

6.2 落实基本任务

6.2.1 老旧小区改造方案制定应重点解决老旧小区“急难愁盼”的问题，优先开展满足居民安全需要和基本生活需求的治理和改造内容，推动综合治理、楼本体和管线设备改造。

6.2.2 综合治理基本任务应符合以下要求：

- 1 应整治违法建设、私装地桩地锁等侵占行为，治理开墙打洞、清理群租；
- 2 地下空间、半地下空间应根据现行消防规范及人防要求进行整治，完善标志标识，规范地下空间利用。

6.2.3 楼本体改造基本任务应符合以下要求：

- 1 应根据体检评估结果和结构综合安全鉴定结果，进行抗震加固改造；
- 2 应对节能效果未达到民用建筑节能标准 50% 的楼房进行节能改造；
- 3 应对建筑立面进行空调规整、楼体外面线缆规整、对楼本体进行清洗粉刷；
- 4 宜综合考虑安全、隔声、保温要求和整体外观进行外门窗更换；
- 5 应对楼梯等公共部位维修，完善建筑单元出入口无障碍设施，根据需要增设电梯；
- 6 建筑单元出入口外门应选用具有防盗功能的安全门；
- 7 有条件的小区宜开展屋顶绿化和太阳能技术改造。

6.2.4 管线设备改造基本任务应符合以下要求：

- 1 应根据体检评估情况，对楼栋内和小区内的管线设备进行维修或更换；
- 2 有条件的小区宜建设达到节能减排、智慧运维等高品质要求的市政基础设施；
- 3 宜采用透水铺装、雨水花园等海绵城市建设措施，避免和解决社区内涝积水问题；
- 4 在电路改造中应预留电动车充电设施安装条件，综合考虑供电线缆铺设、配电箱安装等需求。

6.3 完善配套设施

6.3.1 老旧小区改造方案制定宜通过改造、置换、补建等方式，完善社区基础设施和公共服务设施，创造宜居的社区空间环境。社区基础设施和公共服务应包括综合服务、物业服务、医疗卫生、社会福利、基础教育、便民商业、物流配送、垃圾收集、文化设施、体育设施等内容。

6.3.2 综合服务用房每处面积不宜小于 150 m²，应包括老年人和儿童活动室、室内文化活动室、室内健身活动室和便民食堂等。

6.3.3 物业服务用房每处面积不宜小于 150 m²，应包括业委会办公用房、值班值守人员用房、物业管理办公用房、物业管理项目档案资料室、维修、绿化、保洁、保安、库房值班室、卫生间等。

6.3.4 社区卫生服务站每处面积不宜小于 350 m²，可独立或依附其他服务设施统筹建设，宜安排在建筑首层，有独立出入口，能够提供预防、医疗、计生等基础医疗卫生服务，并应制定平急转换方案。

6.3.5 养老服务驿站每处面积不宜小于 300 m²；选址应尽可能满足交通便利、环境安静、日照充

足、符合卫生和环保要求，宜与医疗卫生设施邻近设置，宜与残疾人设施邻近或合并设置。

6.3.6 托幼设施增补应符合以下要求：

- 1 宜因地制宜增加托育设施，满足 2 岁～3 岁婴幼儿入托需求；
- 2 宜将幼儿园调整为托幼设施，接收 2 岁～6 岁婴幼儿和儿童；
- 3 宜根据实际情况利用社区综合服务设施解决 0 岁～2 岁婴幼儿入托需求。

6.3.7 便民商业设施每处建筑面积不宜小于 100 m²，服务内容宜包括便民菜店和便利店等小型商业，满足蔬菜、肉类、主副食、日常简易生活用品的日常采购，以及提供餐厅、理发、洗衣、修理等日常商业服务；可集中布置在社区商业服务中心，或沿街配建形成居民便于使用的商业店铺。

6.3.8 末端配送场所设置应符合以下要求：

- 1 应设置快递服务站和智能信包箱等快递物流服务设施；
- 2 快递服务站每处建筑面积应为 20 m²～30 m²。

6.3.9 垃圾分类收集设施宜结合老旧小区出入口、道路交通流线、公共空间布局合理设置，并符合以下要求：

- 1 应包括生活垃圾收集点、废旧衣物收集箱、建筑垃圾与大件垃圾堆放点；
- 2 设置点位应便于居民投放、收集作业，兼顾安全卫生；
- 3 有条件的老旧小区宜实施生活垃圾就地消纳。

6.4 优化公共空间

6.4.1 老旧小区公共空间优化应依托改造过程中挖掘的空间资源，考虑多样化生活需求和日照、通风等物理因素，优化功能分区、提升使用效率、完善无障碍环境、丰富景观绿化。

6.4.2 老旧小区公共空间优化应结合住宅布局特点，并符合以下要求：

- 1 应综合考虑日照、通风等条件，避免噪声、空气污染等不利影响，减少对周边住宅的干扰；
- 2 公共空间宜满足弹性使用需求，提升互动性和安全性；
- 3 活动空间和休憩空间可相邻设置，通过小品、植物等实现动静分区。

6.4.3 老旧小区公共空间优化可将功能相关的设施和场地统筹安排，并符合以下要求：

- 1 文化活动现场与社区公共服务设施宜结合设置，提升便利性；
- 2 儿童活动场地与老年设施宜毗邻设置，提升趣味性；
- 3 各类运动场地宜复合设置，形成多功能运动场地，提升各类活动联动性。

6.4.4 老旧小区公共空间优化宜提升日照舒适度，并符合以下要求：

- 1 体育活动空间及休憩设施宜设置在日照条件较好的位置，保证冬季阳光照射；
- 2 可通过设置高大落叶乔木、藤架等构筑物加强夏季遮荫；
- 3 日照遮挡严重的阴影区域可通过绿植美化提升，或使用明亮的色彩提升空间的明亮度和开阔感。

6.4.5 老旧小区公共空间优化宜根据出入口情况，通过设置小品、植物等改善风环境，并符合以下要求：

- 1 体育活动空间宜设置在通风条件较好的位置，但要避免设于风口、风道区域；
- 2 对风环境要求较高的运动球场周边可通过种植降低风影响；
- 3 沙坑游乐区域宜远离风口、风道区，避免起风扬尘影响环境。

6.4.6 老旧小区公共空间优化宜对人行道、出入口、活动场地、场地标识等空间及设施进行无障碍改造，并符合以下要求：

- 1 内部公共空间、配套服务设施和住宅等空间之间宜设置连贯的无障碍通行流线；
- 2 出入口与周边城市道路、公共交通站点宜形成无障碍接驳；
- 3 活动场地宜平整，标识清晰，避免尖角。

6.5 改善道路交通

6.5.1 老旧小区道路交通应结合现状条件，通过优化交通组织、慢行系统、出入口，补充停车及充电设施，融入当前生活方式，营造便捷安全、全龄友好的出行环境。

6.5.2 老旧小区道路交通改善应梳理主次道路系统，优化交通流线，序化内部交通，与外围城市交通形成顺畅衔接，并符合以下要求：

1 在满足消防要求的前提下可调整各级道路红线宽度和路幅分配，通过进出分离、单向组织等方式，减少机非混行的同时增补路侧停车位；

2 应修补破损路段，完善减速带、反光镜、井盖等相关配套设施。

6.5.3 老旧小区改造的慢行系统方案制定应符合以下要求：

1 主要通道应设置人行道，可采取单侧或双侧设置方式，可通过划线、色彩或标志等方式区分，道路两侧宜种植行道树；

2 宜结合绿地、运动健身场地和公共空间设置休闲步道，尽量实现人车分流，路侧宜种植绿植或布置遮阳设施，兼顾遮阳和观赏性；

3 人行道和休闲健身步道应采用防滑、透水的铺装材料，配备夜间照明设施，局部可结合景观塑造增设遮阳设施。

6.5.4 老旧小区改造的出入口方案制定应符合以下要求：

1 出入口宜采用人车分行交通组织方式；

2 进出车辆宜采用智能化规范管理，宜进出分离；

3 主要通道原则上至少应有两个车行出入口连接城市道路，人行口应尽量靠近公共交通站点。

6.5.5 老旧小区的出入口应合理布局门卫、岗亭、监控、入口闸机、快递收发、便民服务、宣传公告栏等设施，并符合以下要求：

1 出入口各类设施应一体化设计，做到流线合理有序；

2 出入口各类设施应注重平急两用设计，满足应急状态下的社区管控、物资分发、应急救援等要求。

6.5.6 老旧小区改造宜补充停车位及充电设施，并符合以下要求：

1 结合小区空间资源条件，采用集中和分散相结合、地面和立体相结合的方式布置机动车停车泊位；

2 优先利用边角地或路侧空间增补停车位；

3 宜在小区出入口附近设置集中停车，以减少机动车进入小区内部；

4 充电设施应结合停车方案增补电动汽车充电桩；

5 停车场设置宜兼顾绿色环保与安全舒适。

6.5.7 老旧小区改造应优化非机动车停车位布局和充电设施，并符合以下要求：

1 非机动车停车设施布局应以分散、地面停放方式为主，方便居民停放；

2 严禁将电动自行车驶入地下（半地下）车库，室外独立设置的电动自行车充电棚应配置相关安全防护措施，与建筑物间距不应小于 6 m，布置在离安全出入口 5 m 以外。

6.6 提升景观风貌

6.6.1 老旧小区改造应通过景观环境的基础治理、提升和艺术设计，建筑物的色彩与细部优化，营造优美宜人、健康低碳的居住环境和丰富的文化内涵。

6.6.2 老旧小区改造应进行景观环境基础治理，并符合以下要求：

1 景观退化严重的小区应恢复土壤功能、补种适宜树种，并制定后期运营维护方案；

2 对于影响居民生活、维护难度较高的植物，按照相关管理规定进行迁移或替换。

6.6.3 老旧小区改造应开展景观环境提升，并符合以下要求：

1 应通过多种途径增加绿化植被，营造有地方特色的植物景观，改善微气候，促进节能减碳，景观种植宜参考附录 E；

2 植物配置应与空间功能相匹配。

6.6.4 老旧小区改造应提高文化内涵和识别性，加强景观小品、道路铺装、设施与植物的统筹设计，提升社区认同感和归属感。

6.6.5 老旧小区改造应加强建筑外立面设计优化，并符合以下要求：

1 应注重挖掘小区历史文化，改造设计手法应符合地域文化特色与地域建筑风貌；

2 应注重屋顶和外立面色彩设计协调统一，与周边建筑及环境相协调；

3 对于建筑外立面上的空调室外机、雨水管等外挂设施设备，在满足功能要求和安全的前提下，应统筹考虑色彩、样式等对外立面整体风貌的影响。

6.7 补充韧性设施

6.7.1 老旧小区韧性提升应推动“平急两用”公共基础设施和公共空间建设，兼顾多灾害、多场景应急需求，补齐各类功能短板。

6.7.2 老旧小区韧性提升应根据《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》DB 11/685 相关要求，通过下凹绿地、透水铺装等形式，增强雨水蓄滞能力，并符合以下要求：

1 地势低洼区域应采取防洪排涝措施，防止客水汇入；

2 地下空间出入口、进排气口等位置应提升雨水倒灌防范能力，完善应对极端天气的设施装备。

6.7.3 老旧小区改造应充分考虑活动场地、地面停车场，以及坡度小于 7°的平缓地带等室外公共场地转换为室外避险空间的措施。

6.7.4 老旧小区的公共服务设施及配套用房应加强平急两用设计，并符合以下要求：

1 托幼用房、小学可作为室内型应急避难场所，用于灾后紧急避险及避难、人员安置和基础生活保障；

2 社区党群中心等社区配套用房的功能可转换为应急指挥、物资发放等用途；

3 地下空间可作为平急两用空间，提升应急转换能力。

6.7.5 老旧小区改造应规划应急生活物资供给和医疗救援的交通流线，应保证路线畅通、可达性强、高效协同。

6.7.6 占地面积较小、空间功能和体量上难以满足应急要求的老旧小区宜以片区为单元开展韧性规划。

7 建设维护管理

7.1 一般规定

7.1.1 老旧小区改造应结合改造方案科学有序施工，同步提升运营管理和社区治理水平。

7.1.2 老旧小区改造应关注改造后的持续管理与维护，开展评估改进和反馈提升。

7.2 科学有序施工

7.2.1 改造方案确定后，实施主体应遵循地方管理规定，遴选施工建设相关单位开展实施建设，做好施工方案和进场准备，确保有序施工和全过程留档。强化实施监督，减低施工影响。

7.2.2 实施主体在开工前应做好政策宣讲、改造方案公示等工作，编制科学合理的施工计划，并符合以下要求：

- 1 小区管线与城市市政管网体系应加强衔接，统筹协调相关基础设施联动改造；
- 2 应针对涉及户内改造部分与居民做好充分沟通。

7.2.3 施工单位在开工前应做好问题预测、影响评估等，并符合以下要求：

1 应依据图纸对涉及到的建筑单体以及室外环境进行全面摸排，对改造过程中可能遇到的问题进行预测和评估；

2 应针对施工难度及施工影响充分评估，降低施工作业对居民停车、出行、休息等日常生活的影响；

- 3 应做好涉及居民使用材料的公示，严格按照设计要求、国家标准或地方标准选用合格材料。

7.2.4 施工单位应充分采用交叉施工、流水作业等方式，科学安排施工的各环节。加强施工过程管理，减少对居民正常生活的干扰。

7.2.5 涉及居民户内改造的所有项目，施工单位应按照一户一档的原则进行记录，实施完成后应经业主验收合格并签字。

7.2.6 施工单位应严格按照合同实施建设，保障施工安全、工程质量和施工进度，提升施工精细化水平。实施主体及街道办事处、社区、物业公司应负责做好监督工作，协调施工影响。

7.3 长效运营管理

7.3.1 改造完成后的老旧小区应建立透明规范的管理机制，完善健全、高效的物业管理体系，引入多样化、智能化的运营机制。各项管理措施可根据小区实际情况灵活调整。

7.3.2 改造完成后的老旧小区宜引入专业化物业服务，并符合以下要求：

1 暂不具备条件或规模较小的老旧小区，可通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式完善物业机制；

- 2 物业收费标准和费用去向应公开透明，可通过多渠道拓宽资金来源。

7.3.3 改造完成后的老旧小区宜运用互联网、大数据、人工智能等技术开展智慧社区建设，并符合以下要求：

1 应重点在公共服务、商业服务、设备管理、安防管理、应急指挥、智慧停车等方面提供智能、便捷的服务内容；

2 有条件的小区可接入物联感知设备，实现对消防安全、高空坠物等风险的实时监测、即时预警和快速处置。

7.4 提升社区治理

7.4.1 老旧小区应通过加强党建引领、制定居民公约、鼓励居民参与日常维护等方式，充分调动居民、社会组织以及其他相关方的积极性，广泛参与社区环境、设施的管理与维护工作。

7.4.2 老旧小区改造应充分发挥党建引领作用，激励党员发挥先锋模范作用，带领居民通过协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同保障并维护改造成果。

7.4.3 老旧小区改造完成后宜制定社区管理规约和居民公约，并符合以下要求：

- 1 管理规约应由业主代表、专业顾问等共同参与，并协商制定；
- 2 管理规约内容应涵盖物业管理、公共设施使用与维护、环境保护、安全管理、车辆停放与秩序维护等方面，并应明确业主、租户、物业公司等各方的权利与义务；
- 3 可在管理规约的基础上制定居民公约，内容包括邻里关系、社区活动、公共空间使用、垃圾分类等；
- 4 管理规约与居民公约的制定过程应确保民主、透明，充分反映居民意愿。

7.4.4 老旧小区改造完成后应动员居民共同维护小区公共设施和环境，可定期开展环保知识讲座和宣传，组织社区居民开展环境整治活动。

7.5 开展评估改进

7.5.1 老旧小区改造完成后，应组织开展全面评估，结合居民反馈和专家意见，分析改造效果，找出问题并提出改进措施。建立持续的反馈机制，定期跟踪评估，不断优化改造质量。

7.5.2 老旧小区改造完成后，应组织居民参与效果评价，组织专业人员开展综合评估，并提出优化建议，指导社区根据评估结果进行后续调整与完善。

7.5.3 老旧小区应基于评估结论建立动态改进机制，定期跟踪改进效果，持续收集居民反馈，形成良性循环，不断提升改造质量与居民满意度。

附录 A 老旧小区体检评估表

____区____街道（乡镇）

小区名称				门牌号地址			
产权单位							
总楼栋数/栋			总建筑面积/m ²		总户数/户		所属社区
物业管理情况 (可复选)		☐ 专业物业公司管理(☐ 区财政出资); ☐ 产权单位自管; ☐ 业主自管; ☐ 街道社区托底基本管理; ☐ 无物业服务;物业收费标准:____元/(月·m ²),年度收费率:____%					
业主自治组织 (可复选)		☐ 已成立业主委员会; ☐ 已成立业主大会; ☐ 已成立物业管理委员会; ☐ 均无					
专维资金缴纳情况		☐ 已缴; ☐ 未缴					
序号	项目	体检评估结果			备注(评估/体检,可改造,不具备改造条件)		类别
1	违法建设治理情况	☐ 无违建; ☐ 有违建					综合治理
2	私装地桩地锁和废弃车辆治理情况	☐ 无私装地桩地锁; ☐ 有私装地桩地锁 ☐ 无废弃汽车和自行车; ☐ 有废弃汽车和自行车					
3	开墙打洞治理情况	☐ 无开墙打洞; ☐ 有开墙打洞					
4	群租治理情况	☐ 无群租; ☐ 有群租					
5	地下空间治理情况	☐ 无地下空间违规使用; ☐ 有地下空间违规使用					
6	危房治理情况	☐ 无危房; ☐ 有危房____栋,建筑面积____m ²					楼本体基础类改造
7	建筑抗震情况	☐ 均满足抗震要求; ☐ 不满足抗震要求____栋,建筑面积____m ² ; ☐ 未进行抗震鉴定,抗震能力情况不详					
8	建筑变形与损伤	☐ 无损伤; ☐ 有损伤____栋,建筑面积____m ²					
9	建筑节能情况	☐ 均达到50%节能标准; ☐ 未达到50%节能标准____栋,建筑面积____m ²					
10	空间及楼体外面线缆规整情况	☐ 已全部规整; ☐ 未规整____栋,建筑面积____m ²					
11	楼体清洗粉刷情况	☐ 已全部完成; ☐ 未完成____栋,建筑面积____m ²					
12	完善单元出入口无障碍设施情况	☐ 已全部完善; ☐ 未完善____栋					
13	小区供水管道	☐ 室外供水管道正常; ☐ 室外供水管道需改造____m					小区公共区域基础类改造
14	小区排水系统	☐ 室外排水管道正常; ☐ 存在错接、混排等,需改造____条					
15	小区燃气	☐ 室外燃气管道正常; ☐ 室外燃气管道需改造____m					

表（续）

序号	项目	体检评估结果	备注(评估/体检,可改造,不具备改造条件)	类别
16	小区供热(室外)	☐ 室外供热管道正常; ☐ 室外供热管道需改造 _____ m		小区公共区域基础类改造
17	小区供电	☐ 满足要求; ☐ 需要增容		
18	小区弱电	☐ 架空线已入地; ☐ 架空线已梳理,但未入地; ☐ 架空线混乱		
19	小区道路	☐ 无损坏; ☐ 有损坏		
20	小区环卫设施	☐ 环卫设施齐全; ☐ 环卫设施需补建		
21	小区消防	☐ 消火栓和消防设施配置符合要求; ☐ 消火栓和消防设施配置不符合要求		
22	小区安防	☐ 建立了安全监控系统; ☐ 未建立安全监控系统		
23	小区其他适老化改造	☐ 小区内适老化、无障碍设施健全; ☐ 小区内适老化、无障碍设施不健全		
24	室内供水、排水和供热管道情况	☐ 已全部改造; ☐ 上下水管道需改造的_____栋,建筑面积_____m ² ,供热主 管道需改造的_____栋,建筑面积_____m ²		楼本体完善类改造
25	小区绿化	☐ 绿化符合要求; ☐ 绿化有待完善和提升		小区公共区域完善类改造
26	小区公共照明	☐ 道路照明完善; ☐ 道路照明缺失		
27	小区周边适老化及无障碍设施	☐ 适老化、无障碍设施健全; ☐ 小区内适老化、无障碍设施不健全		
28	小区非机动车停车	☐ 完善且分布合理; ☐ 需完善		
29	小区机动车停车	☐ 有序且分布合理; ☐ 需完善		
30	小区智能信包箱	☐ 信包箱满足居民生活需要; ☐ 信包箱需完善		
31	小区室外健身设施及公共场地	☐ 已完善; ☐ 需补建		
32	物业服务用房	☐ 有物业服务用房,并在用; ☐ 有物业服务用房,但被挪作他用; ☐ 无物业服务用房		
33	文化休闲设施	☐ 已完善; ☐ 需补建		楼本体提升类改造
34	太阳能光伏系统	☐ 具备加装光伏系统条件; ☐ 不具备加装光伏系统条件		
35	社区服务与党群服务中心	☐ 有; ☐ 无		小区公共区域提升类改造
36	小区及周边养老设施	☐ 小区及周边养老设施健全; ☐ 小区及周边养老设施不健全		
37	小区教育、托育设施	☐ 教育和托育设施健全; ☐ 教育和托育设施不健全		
38	社区医疗设施	☐ 医疗卫生设施健全; ☐ 医疗卫生设施不健全		
39	小区购物	☐ 购物方便、步行不超过 5 min; ☐ 购物较方便、步行不超过 15 min; ☐ 购物不方便、步行超过 15 min		
40	小区家政	☐ 小区有家政机构; ☐ 小区无家政服务机构		
41	小区餐饮	☐ 就餐便利; ☐ 步行 15 min 内没有就餐处		

责任规划师签字：_____ 街道（乡镇）签字（或盖章）：_____

年 月 日

年 月 日

注：表格来源：《北京市老旧小区体检评估工作方案》（京老旧办发〔2023〕9号）。

附录 B 北京市老旧小区典型类型及特征

类型	建筑本体	公共空间	基础设施	公共服务设施	道路交通
围合式小区	3层~4层围合式住宅 通风采光较差 建筑老化严重 无电梯	沿宅间路展开 无规模较大的集中式空间 缺乏必要的活动设施	老化严重	配套不足	未考虑人车流线关系 无地下车库
行列式小区	5层~6层板式住宅 错动式布局 注重采光通风 建筑老化 无电梯	南北向楼宇之间具有小型活动场地,包含座椅、健身器材等简单设施 宅间公共空间日照时数较少,大部分处于阴影区	老化	配套不足	未考虑人车流线关系 无地下车库
混合式小区	6层板式住宅与高层点式住宅 混合布局 采光通风较好 建筑不同程度老化 多层建筑无电梯	包含集中式与散点式的公共空间,集中绿地日照较充沛 有基础的健身、运动、儿童活动等设施	不同程度老化	配套较为齐全	道路系统较为清晰 大多采用地面停车方式 车位不足
点群式小区	16层~21层塔式高层 点群式布局 通风采光符合规范 基本结构良好 有电梯	宅间公共空间日照情况较好	较好	配套相对完善	道路系统规划较为清晰 地下停车与地面停车相结合的方式 车位不足

附录 C 北京市老旧小区综合整治清单

范围	类别		项目与内容	
综合治理	拆除违法建设		拆除小区内由规划部门认定的违法建设	
			拆除居民首层、顶外自建房屋和上部楼层自建飘窗	
	清理地桩地锁和废弃车辆		清理小区内私装地桩地锁	
			清理小区内废弃汽车与自行车	
	治理开墙打洞、群租及地下空间		对存在的开墙打洞提出处理方案并进行处理	
			提出今后治理开墙打洞的措施	
			治理群租	
			地下空间治理	
	建立长效管理机制		完善小区治理体系	
			实施规范化物业管理	
综合改造	楼本体改造	基础类改造	抗震加固	对经鉴定不满足抗震设防要求的房屋同时进行抗震加固,区分不满足程度进行:整体加固与改造、外套加固、局部加固
			对性能或节能效果未达到民用建筑节能标准 50% 的楼房进行节能改造	1 拆除楼本体窗户外所有护栏,对一层加装内嵌式隐形护栏和防盗纱窗,二层以上加装防盗纱窗; 2 屋面改造,包括屋面破损渗漏修复或屋面外新做保温、防水,对具备条件的加装太阳能光伏系统,屋面防雷系统修复; 3 外墙改造,包括新做外保温、阳台保温或已有外保温的空鼓渗漏修复; 4 外窗改造,包括公共外窗、单元门更换,住户出资更换外窗
			空调规整、楼体外面线缆规整	1 规整室外空调机护栏、冷凝管; 2 附墙管线规整入地
			对楼本体进行清洗粉刷、楼梯等公共部位维修	1 楼内公共区域的楼梯间、走道、门厅的内墙面、顶棚粉刷; 2 弱电线路规整; 3 楼梯间、公共走道更换节能灯具; 4 外墙饰面整治,包括外立面美化、雨水管更换
			完善建筑单元出入口无障碍设施	住宅楼出入口无障碍改造,满足以下三种情况之一: 1 出入口高差较小时,改造为平坡出入口 2 出入口高差较大时,同时设置入口平台、台阶、轮椅坡道与安全扶手 3 出入口高差较大时,同时设置入口平台、台阶、升降平台与安全扶手 4 住宅楼单元门拓宽门洞、消除门坎高差
		完善类改造	室内供水、排水和供热管道改造	1 更换室内不符合国家卫生标准或存在跑、冒、滴、漏现象和阀门锈蚀、漏水的给水管道(包括干管、立管,至用户水表前) 2 更换室内存在跑、冒、滴、漏现象和阀门锈蚀、漏水的排水管道(包括干管、立管、首层改为单排) 3 更换室内存在跑、冒、滴、漏现象和阀门锈蚀、漏水的供热管道
			增设电梯	有条件的四层及以上多层住宅楼房加装电梯或安装辅助爬楼辅助设施
			屋面平改坡	多层住宅屋面平改坡
		提升类改造	太阳能光伏系统	
			屋顶美化	

表（续）

范围	类别		项目与内容	
综合改造	小区公共区域改造	基础类改造	供水与排水	1 对给水管材、设备不符合国家卫生标准和相关政策要求的,给水管道使用年限较长,存在跑、冒、滴、漏现象和阀门锈蚀、漏水的,采用自备井供水的,应进行改造、修复或更换 2 排水系统存在雨污混、错接情况的,应进行改造 3 雨水控制利用宜与海绵城市建设相结合 4 地下室车道地面出入口应有防止雨水进入的截水和挡水设施
			燃气与供热改造	1 小区燃气管道、管件、调压设施等有严重腐蚀、损坏失效应维修或更换 2 小区供热管网管道、管件、换热设施等有损坏、超期使用的应维修或更换
			供电改造	1 不满足正常使用或增设电梯等需要时应考虑增容 2 现有架空敷设的低压电缆规范梳理
			弱电架空线规整(入地)	小区内明设的通信光缆、有线电视等线路应进行规范梳理
			道路更新	1 宜结合现状条件进行改造、梳理消防通道、车行、人行系统 2 修补破损道路等,人行道铺装修复及补建 3 破损井盖更换及周边路面龟裂破损维修 4 小区内人行道路无障碍改造,实现小区入口、主要道路、主要活动场地和住宅单元出入口之间的无障碍通行
			环卫设施	配备垃圾分类收集容器,维修破损的垃圾转运站、垃圾收集点、公共厕所
			消防、安防设施	1 应实现消防安全通道和安全出口畅通 2 合理设置视频安防监控系统、楼宇(可视)对讲系统、出入口控制系统、电梯对讲通话系统,停车库(场)管理系统等安防设施
			其他适老化改造	1 小区内主要道路至住宅楼单元门增设夜间照明系统 2 小区内为老服务机构及为老服务商出入口无障碍改造,满足以下三种情况之一: 1)出入口高差较小时,改造为平坡出入口 2)出入口高差较大时,同时设置入口平台、台阶、轮椅坡道与安全扶手 3)出入口高差较大时,同时设置入口平台、台阶、升降平台与安全扶手 3 小区内老年人专用活动场地平整地面、更换防滑地材及消除场地高差坎 4 小区内高台、水池等临空、临水处增设安全警示标志及防护措施 5 小区内导引指示标志系统适老化改造 6 公共场所及住宅楼加装宣传橱窗或电子屏,加强养老、孝老、敬老文化宣传
		完善类改造	小区及周边绿化	1 通过栽种树木、增设公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地、道路绿地等方式补建完成相应面积的绿地 2 在进行绿地改造时,应结合小区实际情况逐步完善浇灌系统及水源,提高非传统水源使用效率
			公共照明	完善路灯照明
			改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施	1 小区内道路宜采用人车分行管理 2 小区绿化与公共场地整治改造,增设老年人活动场地并保证轮椅可通达 3 老年人活动场地增设健康锻炼器材及使用指导说明,老年人活动场地及散步道沿途增设休憩座椅和公共娱乐设施 4 老年人活动场地设置专用放置随身物品及衣物的设施 5 老年人活动场地周边增设无障碍卫生间或在临近公共卫生间内设置无障碍厕位 6 小区内商业、医疗、银行及其他公共设施出入口无障碍改造,满足以下三种情况之一: 1)出入口高差较小时,改造为平坡出入口 2)出入口高差较大时,同时设置入口平台、台阶、轮椅坡道及安全扶手 3)出入口高差较大时,同时设置入口平台、台阶、升降平台与安全扶手 7 小区内商业、医疗、银行及其他公共设施内的公用卫生间增设无障碍厕位或无障碍卫生间 8 小区内商业、医疗、银行及其他公共设施内增设老年人专用休憩区或服务区

表（续）

范围	类别		项目与内容	
综合改造	小区公共区域改造	完善类改造	停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施	1 根据现状条件重新规划、建设停车位(场、库),预留充电设施安装条件,并同步改造或新建供电设施 2 建设电动车集中停放和充电场所
			智能信包箱	清理楼道内散乱的信报箱,安装智能信包箱
			室外健身设施及公共活动场地	统筹设置室外综合健身场地(含老年户外活动场地)和设置儿童、老年人活动场地及室外健身器械
			物业服务用房	原规划建设物业服务用房被挪作他用的,应回归物业服务,有条件的建设物业服务用房
			文化休闲设施	结合小区人口结构、数量统筹设置文化活动站
		提升类改造	社区服务与党群服务中心(站)	
			养老服务设施	
			托育设施	
			医疗卫生设施	
			便民市场、便利店	
			家政服务网点	
			社区食堂	
			信息发布设施	
			智慧小区	
			小区特色风貌	

注：表格来源：《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》（京建发〔2021〕274号）。

附录 D 设施复合利用一览表

设施 设施类别		可复合利用设施											
		幼有所育	学有所教	病有所医	老有所养	弱有所扶	文体服务		商业服务	综合服务			
		托幼设施	基础教育	医疗卫生	为老服务	社会福利	文化活动	体育健身	便民商业	公共服务	行政管理	交通设施	市政公用
幼有所育	托幼设施	—	○	○	○	○	○	○	○	√	○	○	×
学有所教	基础教育	○	—	×	×	×	√	√	○	√	○	○	×
病有所医	医疗卫生	○	×	—	√	√	○	○	○	√	○	○	×
老有所养	为老服务	○	×	√	—	√	√	√	○	√	○	○	×
弱有所扶	社会福利	○	×	√	√	—	√	○	○	√	○	○	×
文体服务	文化活动	○	√	○	√	√	—	√	√	√	○	○	○
	体育健身	○	√	○	√	○	√	—	√	√	○	○	○
商业服务	便民商业	○	○	○	○	○	√	√	—	√	○	○	×
综合服务	公共服务	√	√	√	√	√	√	√	√	—	√	○	×
	行政管理	○	○	○	○	○	○	○	○	√	—	○	○
	交通设施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○
	市政公用	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	—

注：结合每类设施在规范中的选址与建设具体要求，明确设施是否具备“复合利用”的可行性，形成“设施复合利用目录”，存在以下情况：

1 “√”表示建议合并建设；

2 “○”表示有条件合并建设，应结合社区实际情况，开展相关专题研究，确定是否合并建设；

3 “×”表示设施具有邻避性，不建议合并建设。

4 “—”表示同类设施，无需进行引导。

附录 E 老旧小区景观种植分类表

类别	树种	植物名称	喜阴/喜阳
经济类	乔木	刺槐	喜阳
	小乔木	珍珠梅	喜阳
	小乔木	碧桃	喜阳
	小乔木	丁香	喜阳
	小乔木	榆叶梅	喜阳
	灌木	大叶黄杨	喜阳
	灌木	卫矛	喜阳
	灌木	迎春	喜阳
	灌木	猢狲实	喜阳
	灌木	红王子锦带	喜阳
	灌木	铺地柏	喜阳
	草本	大花萱草	喜阳
	草本	八宝景天	喜阳
	草本	白车轴草	喜阴
	草本	玉簪	喜阴
	草本	鸢尾	喜半阴
普适类	乔木	国槐	喜阳
	乔木	栾树	喜阳
	小乔木	西府海棠	喜阳
	小乔木	紫叶李	喜阳
	小乔木	金银木	喜阳
	灌木	连翘/紫叶矮樱	喜阳
	灌木	冬青	喜阳
	灌木	金叶女贞	喜阳
	草本	紫花地丁	喜阳
	草本	麦冬	喜半阴
观赏类	乔木	银杏	喜阳
	乔木	法桐	喜阳
	乔木	白蜡树	喜阳
	乔木	白玉兰	喜阳
	乔木	北美海棠	喜阳
	小乔木	紫叶桃	喜阳
	小乔木	木槿	喜半阴
	小乔木	鸡爪槭	喜半阴
	木本	月季	喜阳
	灌木	棣棠	喜半阴
	灌木	天目琼花	喜阴

用词说明

为便于在执行本指南条文时区别对待，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用词，采用“可”。

引用标准名录

本指南引用下列标准，其中，注日期的，仅该日期对应的版本适用于本指南；不注日期的，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本指南。

《建筑给水排水设计标准》GB 50015

《建筑设计防火规范》GB 50016

《民用建筑设计统一标准》GB 50352

《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》DB11/ 685

北京市老旧小区改造

规划设计指南

T/BECS ×××—202×

条文说明

目 次

1	总则	25
3	基本规定	26
4	老旧小区体检	27
4.1	一般规定	27
4.2	梳理需求清单	27
4.3	梳理问题清单	27
5	空间资源统筹	28
5.2	挖掘存量空间	28
5.3	合理配置资源	28
5.4	兼顾公平效率	28
5.5	兼容复合利用	29
5.6	加强片区统筹	29
6	改造方案制定	30
6.2	落实基本任务	30
6.3	完善配套设施	30
6.4	优化公共空间	31
6.5	改善道路交通	32
6.6	提升景观风貌	32
6.7	补充韧性设施	33
7	建设维护管理	34
7.2	科学有序施工	34
7.3	长效运营管理	34
7.4	提升社区治理	34
7.5	开展评估改进	35

1 总 则

1.0.1 当前我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元，是服务人民群众的“最后一公里”。大量老旧小区由于建设标准低、设施老化严重，面临服务设施供给缺失、空间要素资源紧张、适老适幼与实际需求脱节等突出问题，影响人民群众的幸福感和获得感、安全感。《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出大力推进老旧小区改造。为有效改善老旧小区改造面临的现实问题，特编制《北京市老旧小区改造绿色宜居规划设计指南》。本指南旨在为老旧小区改造的规划设计提供科学、系统的指导，引导各级政府管理人员、老旧小区产权单位、实施主体、改造规划设计者在完成楼本体、管线设施、场地铺装等基本改造任务的同时，把握改造契机，对老旧小区空间资源进行再配置，对景观环境进行再优化，对交通流线进行再组织，对社区韧性进行再提升，以实现老旧小区的高质量更新和可持续发展。强调在改造全过程中融入宜居、绿色、低碳的规划设计理念。

1.0.3 老旧小区改造应从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，充分征求居民意见，合理确定改造内容。

老旧小区改造应充分考虑老旧小区的资源条件，精准施策，科学制定改造方案，体现小区特点。

老旧小区改造应在规划设计、建设实施、维护治理各环节全面落实绿色低碳要求。打造完整社区，促进功能混合，塑造慢行友好环境，合理安排机动车出行，倡导绿色生活方式。推广应用新理念、新技术、新材料，促进节能减碳，积极利用新能源。

老旧小区改造应聚焦为民、便民、安民服务，重点满足“一老一小”需求，兼顾全龄人群，提升社区服务水平，营造无障碍、适老化的宜居生活环境。

老旧小区改造应以促进居民健康为目标，对老旧小区进行更新、改造、维护，提供更加健康的环境、设施和服务。

老旧小区改造应提升老旧小区基础设施抗风险能力，增强气候韧性。推广“平急两用”理念，提升社区的应急响应能力。

3 基本规定

3.0.1 北京市老旧小区改造按整治深度可分为综合治理和综合改造。

综合治理内容必须完成，包括治危房、治违法建设、治开墙打洞、治群租、治地下空间违规使用、治乱搭架空线，规范小区自治管理、规范物业管理、规范地下空间利用。

综合改造应聚焦楼本体和小区公共区域的抗震节能、市政基础设施、居民上下楼设施、停车设施、社区综合服务设施、小区治理体系、小区信息化应用能力增补，改造方式可分为基础类改造、完善类改造和提升类改造，应符合以下要求：基础类改造应符合应改尽改的原则，聚焦满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容，主要包括改造提升市政配套基础设施、建筑结构安全性与抗震节能改造等；完善类改造宜符合能改则改的原则，聚焦满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造内容，主要包括环境及配套设施改造、楼栋加装电梯或安装辅助爬楼设备、老化供（排）水和供热管道改造等；提升类改造宜符合宜改则改的原则，主要包括公共服务设施配套建设及其智慧化改造等内容。

3.0.2 根据住建部 2023 年 5 月印发的《城市体检评估技术指南（试行）》，小区、社区维度的体检评估基础指标包含三类 11 项，老旧小区体检评估可在此基础上结合自身特点增加地方特色指标，开展全面的体检工作。

4 老旧小区体检

4.1 一般规定

4.1.1 不同年代老旧小区的日照间距、公服配建标准不同，设计理念、投资标准差异较大，导致当前问题和短板也呈现年代特征。可按低层围合式、多层行列式、多层与高层混合式、高层点群式等，总结分析建筑本体、公共空间、基础设施、公服设施、道路交通的共性问题。

4.2 梳理需求清单

4.2.3 调研内容涉及建筑本体、基础设施、景观环境、交通组织、社区服务、物业管理等方面。调研样本应符合《中华人民共和国民法典》第二百七十八条有关规定。

4.2.4 发挥党建引领作用，利用基层协商平台开展社区议事工作，选择不同年龄、职业、居住时间的居民代表召开座谈会，确保广泛性和代表性；也可通过入户走访方式，了解居民具体需求和困难。

4.2.5 依托 12345 政务服务便民热线等信息平台获取居民关于老旧小区改造方面的咨询、投诉、建议等工作台账，充分掌握民情民意；合理利用小区公共区域智能监控、便民商超、手机应用等数据分析居民日常出行、休闲、消费习惯。

4.3 梳理问题清单

4.3.2 建筑结构安全性与抗震性能评估重点针对 1980 年（含）以前建成且未进行加固的城市住宅，以及 1981 年至 1990 年之间建成的城市预制板砌体住宅。基础设施重点查找既有住宅中给水、排水、供热、燃气、供电、通信等管线管道和设施设备老化破损、架空电线、跑冒滴漏、供给不足、管道堵塞、排水能力不足等问题。节能用能按照《城乡建设领域碳达峰实施方案》（建标〔2022〕53 号）要求，查找既有住宅中具备节能改造价值但尚未进行节能改造的问题。按照《北京市无障碍环境建设条例》要求，查找无障碍建设问题。

4.3.3 依据《北京市居住公共服务设施配置指标》、《北京市控制性详细规划编制技术标准与成果规范（试行）》（2022 年 9 月版）、《完整居住社区建设标准（试行）》等标准规范，以及所在街区的控制性详细规划等上位规划，评估公共服务设施规模缺口和布局盲区。评价方法包括官方统计数据、部门报告、实地调查以及地图测量等方式。

4.3.4 核算小区公共绿地、运动健身场地规模，依据相关标准规范要求，测算规模缺口。分析公共空间日照、通风、噪音、空气污染等微气候、微环境的舒适性。查找土地裸露、生态退化、植被长势差等可能存在的问题，分析现状绿化植物配置合理性。对于公共空间与人行、非机动车、机动车流线组织关系存在的问题进行梳理，包括交通安全隐患、无障碍衔接、无序停车、出入口功能合理性等方面内容。

4.3.5 排查消防门损坏或无法关闭、消火栓无水、灭火器缺失、安全出口或疏散出口指示灯损坏，以及占用消防通道、管道井堆放杂物等问题。

4.3.6 调查地面铺装、场地竖向、室外排水等情况，与《民用建筑设计统一标准》GB 50352—2019 中 5.4 及《建筑给水排水设计标准》GB 50015—2019 中 5.4 进行对比，判断是否达标。

4.3.7 调查有无业委会等社区自治组织，有无社区居民公约，有无社区文化建设和居民社群活动，有无规范物业管理等。

5 空间资源统筹

5.2 挖掘存量空间

5.2.1 零星用地包括边角地、夹心地、插花地、围墙沿线空间、底层架空空间、公共建筑屋顶等；低效闲置用地包括未利用空地或荒地、拆除违法建筑后的腾退用地等；低效闲置用房包括空置物业用房、底层杂物房、闲置地下室、闲置自行车棚或锅炉房等。

5.2.2 重点摸清老旧小区存量资源的产权、使用期限、规划条件等内容。

5.2.4 对于不符合规定的建筑物、构筑物及相应设施，应依法进行拆除，释放后的空间应根据相关法律和规划要求进行利用。加强对机动车和非机动车乱停乱放行为的整治，确保公共停车资源的公正和有序使用，维护公共空间的畅通与整洁。

5.2.5 依据《北京市危旧楼住宅楼拆除重建技术导引》（京建发〔2024〕183号），经市、区房屋管理部门认定，建筑结构差、年久失修、基础设施损坏缺失、存在重大安全隐患和经房屋安全专业检测单位鉴定没有加固价值或加固方式严重影响居住安全及生活品质的危旧住宅楼，应实施拆除重建。如拟拆除重建危旧住宅楼为历史建筑，则依据国家和北京市历史建筑保护利用的有关规定执行。

5.2.6 依据《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》（京建发〔2021〕274号），应对老旧小区内地下空间使用情况进行摸底调查，并依法依规进行治理，实现普通地下室规范使用。

5.3 合理配置资源

5.3.1 充分考虑居民实际需求和小区特点，重点针对空置物业、未利用空地等低效闲置空间资源进行改造和优化，合理规划停车场、社区服务中心、休闲绿地等功能区，提升设施的使用效率与服务质量。

5.3.2 根据《北京市建筑规模管理办法（试行）》（京规自发〔2024〕21号），为了保障居民基本生活、补齐城市短板，实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造、危旧楼房成套化改造的，增加的建筑规模计入各区建筑管控规模，可以由各区单独备案统计，进行全区统筹。

5.3.3 此类增强公共安全、公共利益的空间利用如涉及规划调整、规模总量管控等事项，可采用简化程序办理。

5.3.4 区位交通条件好、形态规则的地块，可考虑用于建设综合服务类功能设施。边缘地块可优先用于建设停车设施、电动自行车充电站、微型消防站、快递站、超市等便民服务设施。

5.3.5 鼓励社会力量参与改造和运营，通过后续物业服务、增值服务付费和空间租金收入，实现一定的投资回报。

5.4 兼顾公平效率

5.4.3 梳理整合老旧社区宅间、宅旁、楼栋入口等低效利用的零碎空间，结合需求建设“非标准场地”。鼓励在养老设施、社区卫生站周边布置以康体运动场地为主的小微绿地，在托幼设施附近布置以儿童游戏场地为主的社区游园。依据《北京市居住公共服务设施配置指标》，社区级社区公园或游园的千人指标为1000 m²，项目级集中绿地的千人指标为500 m²。

5.4.4 可与周边的公共绿地、城市广场、公交场站等场所的地上地下空间，统筹规划立体停车设施。可运用互联网信息技术，引入停车系统，引导路边错峰停车，或与周边商业办公、公共设施等非居住用地错时共享停车，提高停车设施使用效率。

5.5 兼容复合利用

5.5.2 老旧小区改造应推进不同服务场景综合设置、分时共享，实现空间场地的灵活管理和运营模式的便捷切换，提升空间利用效率。

5.5.3 衔接国家关于社区嵌入式服务设施的规划建设要求，鼓励社区级党群、行政、养老、托育、福利、文化、体育等设施合设形成社区嵌入式服务综合体（社区服务中心）。鼓励停车与公共活动场所和公共设施立体复合利用。

5.5.4 鼓励居民和各类社会力量积极参与项目设计，按需精准提供服务设施，按照可拓展、可转换、能兼容要求科学配置服务功能，使服务设施能够在不同的时间和条件下发挥最大的效用。停车设施可考虑白天作为社会车辆停车场，夜晚为居民提供共享车位；学校的图书馆、体育场馆等可避开学校使用时间，在双休日、国家法定节假日、寒暑假等时间对社会开放。

5.5.5 在实施屋顶绿化改造时需关注荷载问题、防水防渗、合理选择植物种类以及养护管理，具体实施要求可参考相关标准规范，如北京市地方标准《屋顶绿化规范》DB11/T 281—2015 等。采用棚架绿化、栽植攀援植物等立体绿化形式平衡绿化总量，其面积的 35%可折算为地面绿地面积。

5.6 加强片区统筹

5.6.1 将相对集中的多个小区统筹考虑，结合片区设施需求缺口与用地资源挖潜，与周边地区统筹交通、市政、公共服务设施配置，实现片区设施共建共享。

5.6.2 加强片区资源统筹调配，采用集中与分散结合的方式补充公共服务设施短板，保障公共服务设施能够覆盖片区。在满足日照和消防等要求的条件下，片区内闲置或低效利用的公共建筑可通过整体或局部改扩建的方式，增设公共服务设施。

5.6.3 结合老旧小区的实际需求，将周边闲置厂房、仓库、集体房屋、商业设施等社会存量资源统筹利用，对不符合城市发展方向、低效闲置的空间资源进行盘活和改造利用，明确使用权和使用年限。

6 改造方案制定

6.2 落实基本任务

6.2.2 依据《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》（京建发〔2021〕274号），开展老旧小区综合治理应坚持安全、快速、经济、扰民小的原则，确保人身和财产安全。开展相关工作应做好摸底调查，与居民核对沟通。

6.2.3 楼本体改造方案应结合建筑功能、建筑物建造年代等情况确定，并应统筹考虑制定综合解决方案，同步组织实施，做到安全适用、经济合理、技术先进，可依据《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》（京建发〔2021〕274号）执行。外墙保温技术鼓励积极利用新型保温材料。鼓励使用太阳能光伏板，在实现防水、防晒、隔热功能的同时，产生清洁能源。外门窗应与建筑整体结构、色彩、风格协调统一，应满足对门窗的保温性能要求，外窗的实际可开启面积不应小于所在房间面积的1/15。建筑单元出入口外门处应设置雨棚及明确的标识，宜有照明措施，预留信报箱的位置，并结合物业管理模式，增设门禁、监控、紧急呼叫等功能。

6.2.4 管线设备改造须强化规范性、安全性要求，可结合实际适当预留未来需求增量，具体依据《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》（京建发〔2021〕274号）执行。包括楼内老化供（排）水和供热管道改造等，改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等，达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求。

6.3 完善配套设施

6.3.1 在老旧小区空间资源允许的前提下，原则上应按《北京市居住公共服务设施配置指标》各项标准执行。结合人口结构和需求特征，具体确定补充设施的规模。确因空间资源和场地条件、改扩建条件限制的，应以街道辖区范围或社区为单元，在统筹各项规划要求、建设条件和管理服务需求的基础上，经项目所在区政府采用“一事一议”的方式灵活确定设施配置标准和布局方式。

6.3.2 综合服务用房宜选址在交通便利、日照充足的区域，邻近集中绿地、广场等布置，室外宜配置一定的绿化及活动场地；宜设于建筑首层并设置无障碍坡道，内部厕所应设置独立出入口，方便小区居民在室外活动时使用；相关用房可与文化活动、体育活动、老幼照护、便民服务等不同功能分时使用、共享空间。

6.3.3 物业服务用房宜选址于交通便利的区域，邻近主要步行出入口布置，接待居民的服务用房应具备良好的通风采光条件，主要功能空间不在首层的应配置坡道、电梯等无障碍设施。物业服务用房均应具备水、电、通信等基本使用条件，地上面积应具备采光、通风等正常使用功能。

6.3.4 社区卫生服务站应选址在居民集中、交通便利的区域，远离污染源和危险源；应通过绿化、道路、场地等与住宅、托幼设施等保持适当间距，满足医疗废物处理与污染物处理相关标准要求；宜与机构养老设施、社区养老服务设施等邻近设置，建设联合病房、托管床位，共享药房和康复护理室等医疗救助资源。

6.3.5 可根据自身设施条件和周边资源供给情况，拓展开展康复护理、心理咨询、法律咨询等延伸性功能。首都功能核心区宜结合实际情况配置，可与其他社区服务设施共同建设。

6.3.6 托幼设施独立占地，应选址于环境安全、交通便利、日照充足的区域，不应与有害危险物品、易燃易爆物品等存放地及各类污染源等邻近设置。

6.3.7 宜选址于居民集中、交通便利的区域，与各类公共服务设施临近或合并设置。鼓励菜市场与

其他商业服务设施以商业综合体的形式组合配置，最小建筑规模一般不小于 2 000 m²。

6.3.8 末端配送场所服务半径 3 km²~5 km²，可独立占地，也可结合其他商业或公共建筑设置在建筑首层或地下层，鼓励与邮政设施结合设置。快递服务站服务半径 500 m~800 m，不独立占地，可结合地下空间进行配置，利用住宅地下空间设置快递服务站的，应明确独立出入口。智能信包箱服务半径 300 m~500 m，优先设置在小区出入口处或具有独立对外出入口的位置，原则上智能信包箱前端应预留出不少于 5 m 的投取空间。

6.3.9 结合垃圾分类要求，根据《首都城市环境建设管理委员会办公室关于印发生活垃圾分类三个指引的通知》（首环建管办〔2020〕30 号）中《居民小区生活垃圾分类投放收集指引》对相关指标进行调整。

生活垃圾收集点：每 150 户~200 户设置一处生活垃圾固定桶站，占地面积不宜小于 5 m²，每 300 户~500 户设置一处生活垃圾分类驿站。垃圾收集点宜远离儿童活动场地，场地应硬化并保证平整，非操作面可通过绿篱等方式进行隔离，避免对住宅产生气味干扰。

废旧衣物收集箱：每个小区结合主要出入口、主要通道设置废旧衣物收集箱，服务半径不宜超过 300 m。设施应密闭、防雨、防潮、防腐、阻燃，并具备专人开启功能。

建筑垃圾与大件垃圾堆放点：结合小区规模，设置相对集中的建筑垃圾堆放点，可结合小区次要出入口设置，便于车辆通行且不影响小区景观。建筑垃圾、大件垃圾堆放点应与住宅保持卫生、消防安全距离，并应设置围挡，防止扬尘。

6.4 优化公共空间

6.4.1 在老旧小区改造过程中，应重点考虑全龄友好、健康促进、韧性安全、绿色低碳、美观舒适等多维目标，科学布局公共空间内的各类功能与设施，主要包括儿童活动场地、健身广场、运动球场、休憩空间、景观绿化空间等，实现老旧小区的绿色化改造。

6.4.2 行列式、围合式布局的小区中，儿童活动场地、运动球场适宜安排在开窗较少的山墙侧，较为安静的健身器械广场可安排在宅间绿地内。混合式和点群式小区中，儿童活动场地、运动球场适宜安排在相对独立的集中绿地内。尽量远离车流量大的城市道路，减少空气污染和噪声污染的伤害。靠近建筑一侧宜增加种植密度，减弱对住户的影响。

6.4.3 文化活动现场、社区绿地宜与社区文体活动用房、党群服务中心等毗邻布局，塑造社区中心。儿童活动场地宜和老年设施毗邻设置，同时满足儿童游乐、老人休憩和家长照护的需求。各类球类场地、轮滑（滑板）场地、健身路径、健身步道等体力活动场地可混合设置，形成多功能运动球场；结合绿化景观设置座椅设施，方便居民的休憩和参观。

6.4.4 鼓励在日照条件较好的位置，设置运动球场、儿童活动场地、健身广场等活动场地及室外座椅、棋牌桌、亭子等休憩设施，提升体力活动空间的日照环境适宜性。运动球场宜布置在光影交错的区域，为避免阳光直射人眼，可将场地纵轴南北向布局。条件受限时，可设置半球场或不规则球场，以满足居民的运动需求。健身广场宜布置在朝南向开口、南北宅间距较大的宅前绿地上，以在冬季获得较高的热舒适度。场地较大、阳光较为充足时，可种植高大落叶乔木或设置凉亭、雕塑、风雨连廊等构筑物，为场地遮荫。室外座椅、棋牌桌等休憩设施宜在日照较为舒适的区域安排。座椅设施可结合高大落叶乔木设置，形成特色树池座椅。

6.4.5 出入口设置在西北侧时，可种植防风挡风的树种，或设置艺术性装置、构筑物等，在冬季起到防寒保暖的作用。出入口设置在东南侧时，绿化种植不宜过密，以免阻碍场地通风，可设置喷泉、水体景观等，改善微气候环境。乒乓球、羽毛球场地可设置在室外半开放空间中或“L”型建筑的转角处，以降低风环境的影响。

避免形成横平竖直的乔木树阵，避免形成风道，可进行错位穿插布局，提升广场空间风环境的均匀分布。减少朝阳面高大乔木的遮挡，预留夏季通风廊道；选择喜阴的植物种植在建筑背阴面，增加

冬季盛行风道的防御作用，减少风寒效应。

6.4.6 亭、廊、花架等休憩设施有高差时，应在高差处设置坡道或以坡地形式过渡，并设置照明设施和提示标识。场地标识的尺寸、色彩、图案、字体大小等应符合老年人和残疾人识别要求。有条件的场地可设置紧急救助呼叫按钮与视频监控系统，便于老年人发生紧急情况时能够及时求助。地面铺装应有较强可识别性和防滑设计。活动场地宜面积适中、地面平整不积水，休息座椅宜设置扶手，设施边缘应避免尖角，宜采取圆角保护措施。

6.5 改善道路交通

6.5.2 扣除停车空间，双向通行的道路宽度不宜小于 5.6 m，单向通行的道路宽度不宜小于 4 m。保持日常车行、人行交通顺畅安全并满足消防、救护等应急车辆通行要求。主要出入口和人车交织处设置减速带，在车辆视距受限的转角处设置凸面转角反光镜，保障行人安全。

6.5.3 在无法满足现行标准的情况下，参考单股人流的通行宽度 0.6 m，人行道宽度建议不宜小于 1.2 m。休闲步道宽度不宜小于 0.6 m。道路遮阳设施选择宜轻巧、透空，具有观赏性和艺术性，可结合攀爬绿植起到遮阳和美化环境作用。道路铺装宜采用透水砖、透水沥青等环保材料，兼顾舒适性与生态性。路灯宜选择太阳能路灯，有条件的选择自动感应式照明，安装位置避免对首层居室形成干扰。

6.5.4 无法满足现行标准的老旧小区，应保证消防、救灾、疏散等车辆通达需要。鼓励安装自动道闸、感应卡读感器等设备。

6.5.5 鼓励设立外送内取的免接触快递柜。小区出入口鼓励提前储备集成化的社区防灾玄关。各楼栋鼓励按照不同风险等级开展精准管控。

6.5.6 可增建多层停车场（库）或机械式停车设备。鼓励复合利用，可结合小区公共空间改造建设半地下停车场。尽量挖掘边角零星用地，或日照遮挡严重的阴影区域、冬季主导风向的风口等微气候条件较差位置用于增补停车位。在满足机动车通行需求、保障消防通道、行人通行安全的前提下，可在道路内布置单侧或双侧停车泊位；双向通行、双侧停车道路路面宽度不小于 10 m。单向通行、双侧停车道路路面宽度不小于 8 m。充电设施应综合考虑消防安全、后期维护等因素。停车位铺装材质可使用植草格、透水砖、透水沥青等。停车场遮阳可通过拉网形式，种植攀缘植物，减少阳光对车辆的直射。停车场可设置太阳能光伏板顶棚。

6.5.7 已有地下（半地下）非机动车停车设施的，可结合住宅楼栋入口设置临时停放车位。没有地下（半地下）非机动车停车设施的，则结合住宅院落、宅间路、宅旁空间设置非机动车停车棚或划线停车区，确保非机动车停车标识规范，车辆有序停放。自行车充电设施应采取防雨、防雷等安全防护措施，配套自动断电、故障报警等功能，配备灭火器材。有条件的充电设施监控系统应与消防联动，并具备环境监控、热成像防火系统等功能。

6.6 提升景观风貌

6.6.2 依据《北京市园林绿化局关于印发〈居住区绿地问题专项治理行动工作方案〉的通知》（京绿办发〔2023〕42号）的相关规定，开展景观环境治理工作，主要解决土地裸露、生态退化严重、植被长势较差等问题。解决遮光扫窗、虫害扰民、开叉较低影响活动等问题；解决落叶落果难清理、养护成本高等后期维护问题。

6.6.3 结合场地条件，增加公共绿地、宅旁绿地、道路绿地、附属绿地、立体绿化，提高绿化水平。尽可能保留场地原有长势良好的树种，丰富植物配置形式，优先考虑乡土植物，维持合理的养护成本。利用植物不同的形态特征美化植物组团天际线。注重植物的季相搭配和季相变化，增加色彩多样性。建筑西侧山墙可采用多层次植物配置改善西晒，降低夏季能耗。运动球场、儿童活动场地、健身广场等体力活动空间严禁种植有毒、有刺尖、有异味的植物，避免植物枝条对场地内活动产生妨碍。

变电站、泵房等消极空间可通过立体种植遮挡。停车场周边不宜设置落果、有树胶或带刺种类的乔木，避免对车辆表面造成污染。

6.6.4 在满足基本功能需求前提下，增强环境艺术水平，统筹设计座椅、标识牌、景观灯、景石、廊架、景观围墙等景观小品。加强道路铺装的美观性和人文性，可通过色彩、铺砌材料和图案划分功能分区，强化空间定位和特色。不宜大面积采用光面材料，避免滑倒。在活动空间及步道增加夜间照明，提升夜间出行的安全性。更换模糊不清、难以辨识的小区门牌，统一标识系统，提升小区整体形象。

6.6.5 对于较大规模的成片住宅区，可分区域制定主色调，并在主色调的基础上搭配和补充副色调。同一住宅组团内可通过色相的微小变化形成相邻住宅间的微差渐变。应排除个性偏好或流行趋势等不稳定因素的影响。整体形成多色调协调统一的风格，又可避免形成千楼一面的单调感，便于辨认。

空调室外机位宜统一设计，便于安装和维修的同时与立面风格协调统一。安装时确保与建筑结构有牢固的连接，避免产生安全隐患。结合空调室外机位一体设计冷凝水立管有组织排放空调冷凝水。应有序梳理屋面排水情况，针对雨水排水不畅、雨水管老旧破损问题，补齐或更换雨水管。

6.7 补充韧性设施

6.7.1 韧性设施补充应注重“系统观念、量力而行、尽力而为、有备无患”。公共基础设施和公共空间平时可用作社区管理设施、公共服务设施、商业设施、绿地与开敞空间、生活街道等，急时可转换为集应急指挥、医疗救治、物资供应、避难安置、疏散救援为一体的基层应急保障设施。

6.7.2 雨水滞蓄绿地和雨水调蓄设施应根据《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB 11/685）相关要求落实。小区内绿地可根据场地建设需要设计成下凹式绿地、植草沟、小型雨水花园、雨水种植池、小型湿地等不同形式，布置雨水溢流管道以便过量雨水排入雨水管网。机动车道、非机动车道、人行道及广场庭院等场所宜采用透水铺装。对于存在客水汇入风险的区域，如地下停车场出入口、疏散楼梯出入口、地下设备机房的进排气口等，可采用砌围墙、入口挡水板、堆砌防汛专用沙袋、配置小型抽水泵等措施提升防范能力。设置微型防洪站或防汛物资设备专用仓库，储备沙袋、雨衣、雨鞋、手电等常规防汛防涝抢险物资。

6.7.3 室外避险空间选址应位于地势较高位置，避开高层建筑物、高耸构筑物的垮塌影响区。应保留一定面积的平整、无障碍物的硬化地面用于室外型临时避险、应急物资发放、临时检验检疫等社区应急作业需求，场地内宜空旷平坦、通风良好，科学组织场地排水以避免内涝。楼栋单元前空间宜设置小型线性活动空间，便于公共卫生事件期间分栋开展检测、物资分发、动员宣讲等活动。充分利用住宅间绿地形成“小微活动单元”，在公共卫生事件发生期间可分散分时使用，降低接触传播风险。

6.7.4 托幼用房、小学应制定平急转换预案，可采用便于收纳的可移动家具等措施。室内空间应提供充足的室内新风，保证通风口面积。运动场可作为物资派发、救灾设备装卸、避难帐篷搭建场所，校园闲置空间可适当储备应急物资。在满足人防要求的基础上，可将闲置的地下与半地下空间改造为公共服务设施，改造应注重通风、防潮、消防等相关要求。

6.7.5 严禁在救援疏散通道上设置固定式阻车设施、不易移动的围栏篱笆、难以跨越的地形高差、阻碍通行的各类植物等。对于位于道路尽端且出行不便的楼宇，要建立急时人工接驳机制，为救援车辆预留应急通行闸口。社区卫生服务中心及服务站选址在方便可达的同时具备独立的病患转运流线。

6.7.6 可结合实际情况，因地制宜划定韧性规划单元。居住人口规模较小的老旧小区，可与周边邻近小区统筹构建韧性规划单元。摸清潜力空间底数，结合权属关系和实施难度，确定可用于平急两用空间的选址、规模、功能转换和应急使用要求，结合现状条件，集中或分散布局。

7 建设维护管理

7.2 科学有序施工

7.2.2 项目实施主体应联合社区、属地物业、设计单位等共同开展施工方案宣讲、公示，并与水、电、气、暖、通信等专业部门做好沟通。结合小区现状实际情况和居民诉求，依据改造的迫切性和实施条件对拟实施项目进行排序。上下水改造拆除和恢复范围及其标准、外窗更换样式等应与居民充分沟通。

7.2.3 施工单位应了解清楚既有建筑的结构情况、基础基层条件、室内外管线布置情况，环境状况等基本条件。对给水管材、排水管材、外窗样式、地砖、墙砖等居民使用材料进行公示。宜搭建样板间，供居民选择。

7.2.4 可按照先楼本体、后室外公共区域，先地下、后地上，先户内、后户外等工序开展施工。应积极推行新工艺、新材料、新机具等技术革新，以提高施工效率，降低工程费用，加快施工进度。在满足安全、消防等要求的前提下开展，尽量减少噪音、粉尘、震动等不利影响。更换外窗应“一窗一测量”，应当天拆除当天安装完毕。上下水改造之前应做好居民用水安排，尽可能减少对住户影响。

7.2.6 可召集党支部成员、社区志愿者及具有工程管理经验的社区成员组建项目实施监督工作组，监督施工期间的环境保护、噪音控制及垃圾处理流程；监督施工全程的质量把控，定期检查施工材料、施工工艺及工程进度。如有问题，及时记录、反馈、督促整改，并向业委会（或物管会）、社区两委及相关部门通报。可组建由责任规划师和专家学者组成的技术监督团队，对改造进行全程监督。发挥专业优势，为施工中遇到的技术难题提供解决方案，为施工方提供咨询与指导。

7.3 长效运营管理

7.3.2 依据《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）第九条，参照《北京市老旧小区改造工作改革方案》第八条等相关内容，本指南围绕推动“物业+”多元化社区服务模式，多渠道拓宽物业资金来源提出指导建议。鼓励引入广告收入、停车管理收入、低效空间改造运营收益等，以及推动“物业+”的服务模式，拓展养老、托育、助餐、文化、体育、家政、健康等多元化社区服务，提升居民生活质量的同时，拓展物业公司的收益空间。

7.3.3 依据住房和城乡建设部等部门《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》（建房〔2020〕99号），《九部门印发〈关于深入推进智慧社区建设的意见〉的通知》（民发〔2022〕29号），关于智慧社区治理平台建设、物业管理智能化、融合线上线下服务等相关内容，本指南围绕社区服务、设施设备管理、安全管理、车辆管理等方面社区智慧化运营管理提出指导建议。宜建立平急两用应急指挥预案，搭建包括社区管理者、物业、居委会、志愿者、社区网格员、楼长和居民代表的沟通协调平台，通过智慧化手段实现信息传达的迅捷，提升社区协同响应能力。

7.4 提升社区治理

7.4.2 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）第三章第二条、第四条，参照《北京市住房和城乡建设委员会关于在老旧小区改造中进一步完善物业管理工作的意见》（京建发〔2023〕210号）第一章等老旧小区改造的居民参与机制的有关内容，本指南对在老旧小区改造全过程中贯彻党建引领，推动多元参与的具体做法提出指导建议。

7.4.3 为实现“一次改造、长久保持”的目标，应完善社区长效管理机制，制定管理规约和居民公约有利于规范各方权利与义务，凝聚各方共识，引导并约束各方行为，共同维护改造成果。

7.4.4 利用社交媒体、社区广播、宣传海报等多种渠道广泛宣传，以及设置激励措施吸引更多的年轻人和家庭参与如日常巡视、垃圾清理与分类、绿化维护、节约用能、公共设施修缮等活动。针对小区内存在的卫生死角、老旧设施或公共空间使用不当等特定问题，组织专项整治行动。

7.5 开展评估改进

7.5.2 《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）指出应发动居民积极参与评价和反馈小区改造效果等。可通过居民座谈会、线上线下问卷调查等方式，收集居民对改造项目在环境改善、设施更新、生活便利性及安全性提升等方面的评价，确保评估结果的客观性与全面性。监督工作组会同责任规划师、责任建筑师等专业人员对改造效果进行专业评估，涵盖工程质量、设计实施、问题解决情况及功能性、美观性等多个维度。

7.5.3 汇总和分析居民反馈与专业评估结果，针对规划设计、建设实施等不同环节的技术和管理问题，以及居民的主要关注点、满意度及不满意之处，明确改进方向。制定并实施改进措施，通过公告栏、微信公众号等渠道向居民公示，持续推动反馈-修正机制。