

湖南省住房和城乡建设厅关于修订印发 《湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案编制 大纲》《湖南省城镇老旧小区改造项目 实施方案审核要点》的通知

各市州住房和城乡建设局，长沙市城市人居环境局，湘江新区开发建设局：

为推进城镇老旧小区改造与城市更新、城市体检、绿色完整居住社区创建、城镇燃气等老旧管网改造、电梯加装、海绵城市建设等工作有机结合，更好地发挥城镇老旧小区改造民生工程、发展工程作用，进一步提升城镇老旧小区改造质量和效果，我厅对原《湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案文本编制模板》及《湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案审核要点》进行了修订。现将修订后的《湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案编制大纲》《湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案审核要点》印发给你们，

请按此开展改造方案审查及备案工作。

- 附件：1. 湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案编制大纲
2. 湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案审核要点

附件 1

湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案 编制大纲（修订稿）

（包括但不限于以下内容）

第一章 编制依据

1.1 相关法律法规（包括但不限于）：

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》
- （2）《中华人民共和国土地管理法》
- （3）《中华人民共和国建筑法》

1.2 国家、省、市州、县市区关于城镇老旧小区改造相关的政策文件（包括但不限于）：

（1）《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）；

（2）《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）；

（3）《国家发展改革委 住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）；

(4)《住房和城乡建设部等部门关于印发绿色社区创建行动方案的通知》（建城〔2020〕68号）

(5)《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）

(6)《财政部 住房和城乡建设部关于印发中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法的通知》（财综〔2022〕37号）；

(7)《湖南省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（湘政办〔2021〕56号）；

(8)《湖南省人民政府办公厅关于湖南省居民自建房安全管理若干规定实施工作的意见》（湘政办发〔2023〕7号）；

(9)《湖南省绿色完整居住社区创建行动方案》（湘建设〔2023〕61号）。

1.3 相关片区控制性详细规划及相关专项规划计划(应包含项目所在地老旧小区改造专项规划)。

1.4 相关技术规范、标准、规程及技术导则（应包括《湖南省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》）

1.5 其他

第二章 现状调查

2.1 小区调查

2.1.1 基本情况

提供小区基本情况表（附表 1-1），涉及多个小区的应逐个

小区提供。应包含反映小区名称、区位、范围、符合老旧小区改造政策的楼栋位置的现状图（应在 2000 国家大地坐标系，比例尺 1:2000），注明符合老旧小区改造政策的楼栋数、户数、建筑面积、建成时间、房屋性质、产权情况、人口规模及结构。

2.1.2 建筑调查。房屋数量、使用年限、建筑权属；建筑结构类型、房屋质量、房屋设施设备情况；已检查出的危破房数量和状态；违章建筑情况；自建房数量与安全等级。

2.1.3 场地调查。项目包含的历史文化资源、古树大树、特色风貌；公共服务设施、市政基础设施（应包括供水、排水、雨水、供电、供气、通信等）、便民商业服务设施；公共活动空间环境、智能安防设施、海绵化改造和适老化改造情况等。

2.1.4 安全排查。建筑物安全隐患；消防安全隐患；危化品安全隐患；燃气设施、排水设施、电力设施等市政基础设施安全隐患。

2.1.5 居民意愿调查。调查居民反映强烈的问题、拆除违章建筑、拆除围墙、出资、引入专业物业的意愿及物业费承受能力。

2.1.6 小区管理现状调查。包括成立小区党支部、居民委员会、业主委员会、现状物业管理情况等。

2.1.7 问题清单

根据小区调查结果，对照《湖南省城镇老旧小区改造内容清单》梳理需要解决的问题并进行排序，制定《湖南省城镇老旧小区改造现状问题清单》（附表 1-2）。

注：对改造内容进行排序时，涉及基础类改造内容的，应改尽改；涉及完善类、提升类改造内容的，根据问题的突出程度、居民意愿的强烈程度，合理确定优先顺序。

2.2 片区调查。老旧小区相对集中的区域应优先采取片区化、市场化方式联动改造并开展片区调查，摸清片区基本情况，明确上位规划、城市体检有关要求，确定结合城镇老旧小区改造同步推进绿色完整居住社区创建的有关改造需求。

未开展的，注明“未开展片区调查”。

2.2.1 片区基本情况。

提供片区划定图。明确片区名称、区位、空间范围、人口规模、包含的老旧小区；改造涉及的街道社区、片区内主要企事业单位等。

注：划定片区改造范围时，应充分衔接相关规划要求、城市体检结论，深入分析老旧小区居民及片区内群众的生产生活需求，围绕创建绿色完整居住社区的目标，综合考虑老旧小区及其周边区域的公共服务设施、便民商业设施、市政基础设施、综合防灾设施、存量资源分布、路网边界、自然边界、产权边界、行政管理边界等因素合理划定。

2.2.2 上位规划传导。梳理与片区相关的国土空间总体规划，城市更新规划，以及老旧小区、交通、公共服务设施、市政基础设施、绿地系统、历史文化保护、综合防灾减灾等专项规划，以及控制性详细规划对片区的具体要求，明确片区的规划管控要求。

2.2.3 城市体检传导。设区城市原则上要开展城市体检，其他有条件的地区应开展城市体检。简述城市体检情况，分析片区存在的“城市病”，从体检成果“城市治理对策”、“近期行动计划”中提取改造任务及时序安排的依据。

2.2.4 绿色完整社区评估。有条件的区域结合城镇老旧小区改造同步推进绿色完整居住社区创建。确定结合老旧小区改造创建绿色完整居住社区的数量并划定空间范围，进行自评并提供《湖南省绿色完整居住社区自评表》，制定《湖南省绿色完整居住社区创建有关改造需求清单》（附表 1-3）。

2.3 存量资源调查。详细调查小（片）区内的空间类、建筑类、人文类等资源资产，尤其是闲置或未充分利用的空间类资源、建筑类资源等，明确其面积、位置、权属等，制定《湖南省城镇老旧小区改造存量资源清单》（附表 1-4）。

第三章 片区联动改造策划

（本章适用于采取片区化、市场化方式联动改造的片区）

3.1 片区联动改造内容策划

结合现状调查，统筹考虑多种改造方式（包括老旧小区改造、老旧管网改造、危房改造、棚户区改造、低效用地利用、老旧街区及老旧厂区有机更新、背街小巷整治、历史文化街区保护、自建房整治等），综合考虑法律法规、相关政策、规划、技术、资金、居民意愿、绿色完整居住社区创建有关改造需求等因素，制

定片区联动改造内容清单，明确片区拟实施的改造内容及各项改造内容的工程量、投资估算等。

3.2 片区联动改造项目策划

综合考虑实施主体、改造时序、资金平衡等因素，将改造内容进行合理组合，生成一个或若干项目。

3.2.1 片区联动改造项目清单（附表2）

提供片区联动改造总平面图，标明各改造项目空间范围（可包含老旧小区改造项目、老旧管网改造项目、绿色完整社区创建有关项目、危房改造项目、棚户区改造项目、低效用地利用项目、老旧街区及老旧厂区有机更新项目、背街小巷整治项目、历史文化街区保护项目、自建房整治项目等）；列明全部改造项目名称，逐个项目列明具体改造内容、改造方式、投资估算、资金平衡方式、建设时序、实施主体等。

3.2.2 项目策划方案

3.2.2.1 各项目应逐个提供策划方案及相应图纸（达到为投资估算提供编制依据的设计深度）。

3.2.2.2 制定项目进度计划，明确开工前期工作关键节点（如完成规划调整、土地整理、闲置房产移交使用、特许经营确权、项目可研批复、取得施工许可等）时间安排，明确开、竣工时间。

3.2.2.3 涉及运营的项目应制定运营计划，明确片区内项目运营方式。

3.3 控制性详细规划调整情况

简述控制性详细规划调整的必要性，提出控制性详细规划的调整建议及需要修改的内容，包括调整后规划条件的主要变化和土地利用的计划安排。

3.4 存量资源盘活情况

对照片区资源清单，说明存量资源的运营主体、转让与盘活利用方式、预期收益方式等。

3.5 投融资平衡策划

编制片区改造投资估算，明确资金筹措方案，阐明预期收益来源、投融资平衡方式等。

第四章 老旧小区改造项目设计

（本章只针对片区联动改造项目清单中的城镇老旧小区改造项目，不包含以其他方式实施改造的项目）

4.1 老旧小区改造项目建设内容清单（附表3）。

列明城镇老旧小区改造项目的各项建设内容

注：不属于《湖南省城镇老旧小区改造内容清单》，但结合老旧小区改造同步实施的建设内容应一并列明，并备注“不使用老旧小区改造相关专项资金”。

4.2 总平面设计（达到修建性详细规划深度）

确定改造项目的空间范围，标明改造项目及周边市政基础设施、环境景观设施、公共服务设施、便民商业设施等，标出周边道路、市政管线，标明场地竖向标高；注明各改造内容的数据指

标；对改造小区建筑环境进行总平面图布局，明确保留建筑、拆除违章建筑（构筑物）和违法设施、改造（修缮）建筑，梳理建筑群空间关系；明确小区改造道路、场地、绿化总平面图布局；明确予以现状保留的古树大树及其具体保护措施。

注：规划设计要因地制宜，改造理念需充分体现 8 个结合：老旧小区改造与绿色完整社区创建相结合，供水设施（二次供水）改造与创建节水型城市（县城）相结合，排水设施改造与雨污分流、城镇污水提质增效、海绵化改造、黑臭水体治理相结合，环卫设施改造与垃圾分类工作相结合，小区道路改造与停车设施、充电桩建设相结合，绿化改造与园林城市（县城）创建相结合，公共环境改造与无障碍环境建设、适老化改造相结合，管线改造与老旧燃气管网等改造、三网融合、强弱电入地、加装电梯（管线避让）等相结合。

4.3 专项设计。每个改造专项至少应包括现状描述（附现场照片）、具体做法、实施部位及数量、实施流程及技术要点、参照的相关标准规范、验收要求以及实施效果等，相关设计应达到为投资估算提供编制依据的设计深度。

4.3.1 房屋公共部分修缮。对建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位进行排查，确定改造方案和详细设计。

4.3.2 基础设施专项设计。

（1）市政综合管线改造专项设计。调查水、电、气、通信等管线现状，说明与水、电、气、通信等管线单位专项规划对接情

况。在此基础上，对改造片区给水、消防给水、污水、雨水、电力、电信、燃气等管线进行综合布局，确定管线综合改造总平面图和详细设计。

(2) 交通改造专项设计。对小区机动交通、非机动车、慢行系统、消防通道、停车位、充电桩等进行统筹规划布局和详细设计。

(3) 无障碍及适老化设施改造（加装电梯）专项设计。综合考虑工程特点、现场条件、设计意图和居民诉求等，对小区的无障碍人行通道、无障碍机动车位、加装电梯、适老化设施等进行总体布局和详细设计。具备电梯加装技术条件，暂时无法同步进行电梯加装的，应考虑将来加装电梯的可能性，进行位置预留和管线避让。

4.3.3 便民商业服务设施专项设计。对综合超市、邮件和快件寄递服务设施、便利店、助餐、家政、健身、医疗等便民服务设施进行综合布局，确定便民服务设施改造总平面图和详细设计。

4.3.4 公共服务设施专项设计。对小区党建活动室、便民服务站、幼儿园、婴幼儿照护服务设施、老年人日间照料中心等公共服务设施进行综合布局，确定公共服务设施改造总平面图和详细设计。

4.3.5 公共活动空间专项设计。对小区绿化、广场、庭院、小区安防监控设施、体育健身场地、改造和增设公共照明设施、修缮围墙大门等进行综合布局，确定空间及环境改造总平面图和详

细设计。

4.3.6 消防安全专项设计。对小区消防车道、新增建构物位置和防火间距、增设和改造消防设施等进行统筹规划布局和详细设计。

4.3.7 海绵化改造专项设计。综合考虑场地建成环境，结合场地内的空地、荒地和拆违空地，对海绵型设施进行综合布局和详细设计。

4.3.8 风貌特色专项设计。对历史文化资源、建筑风貌特色、公共空间文化特色进行分析，在改造规划设计中对风貌特色塑造提出具体实施建设方案。

4.4 其他改造内容设计

针对 8 项专项设计以外的其他改造内容，逐项制定具体的改造措施。至少应包括现状描述（附现场照片）、具体做法、实施部位及数量、实施流程及技术要点、参照的相关标准规范、验收要求以及实施效果等。应提供相应技术图纸，达到为投资估算提供编制依据的设计深度。

4.5 基础类改造内容未纳入改造的说明

逐项进行说明，并提供佐证材料。

4.6 绿色完整居住社区创建有关改造内容说明

在《湖南省绿色完整居住社区创建有关改造需求清单》中列明列入老旧小区改造的事项，对未列入的事项，逐项说明原因，并提供佐证材料。

第五章 老旧小区改造投资估算及资金筹措

5.1 投资估算与资金筹措一览表（附表4）

根据项目改造内容清单逐项进行估算，根据投资估算制定资金筹措方案。

5.2 投资估算编制说明

包括编制原则、依据、估算过程等。

5.3 资金筹措方案说明

明确中央及省级补助资金、地方财政补助资金、居民自筹资金、社会资金各项占比。

5.4 资金管理

介绍各类资金的使用方案、监管措施和资金风险管理预案。

第六章 组织实施

6.1 组织架构情况

简述本地区老旧小区改造的领导组织架构，小区改造的管理架构。明确老旧小区改造项目实施主体、老旧小区改造项目直接监管责任单位、社会资本引入主体。简述街道社区、专营单位、社会资本方、闲置资产权属方、专业服务企业或机构（快递物流、智慧安防、充电设施、电梯、物业、卫生防疫等）、咨询机构的基本情况及其参与规划设计的情况。

6.2 居民参与情况（附表5）

提供《湖南省城镇老旧小区改造居民参与情况一览表》，明确改造前成立居民自治组织情况；就“改不改”征求居民意见，居民参与率、同意率情况；就“如何改”征求居民意见，改造实施方案现场公示及经法定比例以上居民书面（线上）表决同意情况；建立改造中居民意见的收集和反馈工作机制，明确居民意见反馈第一责任人。

6.3 进度计划

制定施工进度计划，制定项目建设管理制度，确保改造工程质量 and 安全生产。

注：列入省老旧小区改造年度计划的项目应于当年6月底前开工，次年6月底前完工。

6.4 长效管理

改造后小区物业管理方式，包括物业管理模式、物业管理费收取、物业维修资金归集等情况。

通过改造创建绿色完整居住社区的项目，制定健全相关管理机制的工作计划。

第七章 其他（其他需要说明的内容）

附表清单

附表：1. 湖南省城镇老旧小区改造现状调查一表三清单

- 1-1. 湖南省城镇老旧小区改造基本情况调查表★
- 1-2. 湖南省城镇老旧小区改造现状问题清单★
- 1-3. 湖南省绿色完整居住社区创建有关改造需求清单
- 1-4. 湖南省城镇老旧小区改造现状调查资源清单
2. 片区联动改造项目清单
3. 湖南省城镇老旧小区改造项目建设内容清单★
4. 湖南省城镇老旧小区改造投资估算及资金筹措一览表★
5. 湖南省城镇老旧小区改造居民参与情况一栏表★

（备注：★项为必备材料，片区化、市场化推进的老旧小区改造项目应提供所有附表。）

附表 1-1

湖南省城镇老旧小区改造基本情况调查表

填表日期:

入户调查组织单位 (盖章):		直接监管责任单位(盖章):	
小区名称		小区地址	
小区 所属	市/州	县/市区	
	街道	社区	
	街道负责人 及联系方式	社区负责人 及联系方式	
入户调查组织单位名称 原则上应为街道(乡镇) 或社区(村委会)		直接监管责任 单位名称	
入户调查组织单位 录入意见	本单位承诺本表信息内容真 实、来源准确,如有虚假,愿 承担因此引起的后果责任。	直接监管单位 核准意见	本单位已按湖南省城 镇老旧小区改造相关 规定对本表信息进行 了内容真实性审查, 并已组织对现场公示 情况进行了查验核 实。经审查,本表内 容真实可信。
小区总栋数		小区总户数	
总建筑面积		包含小区数	

小（片）区现状平面图：

- ① 应反映小（片）区区位；
- ② 应准确清晰体现小（片）区的范围边界；
- ③ 应清晰反映改造所涉及的楼栋、单元，准确标注楼栋号及建筑层数；

(现状平面图)

(现状平面图楼栋号与下表对应。涉及片区改造范围较大的，可提供多张图纸)

改造涉及栋数、户数、建筑面积汇总表：

序号	楼栋号	建筑层数 (层)	改造涉及户数 (户)	楼栋建筑面积 (m ²)
1	1#栋楼			
2	2#栋楼			
3	3#栋楼			
.....				
总计	...	/

备注：建筑面积可通过以下方式获取：①通过小区图纸获取每栋住宅建筑基底面积乘以楼层数 ②通过房产证资料获取每户建筑面积后累加。

经核实，情况属实。

核实单位：（加盖项目所在地老旧小区改造牵头部门公章）

xx 年 x 月 x 日

附表 1-2

湖南省城镇老旧小区改造现状问题清单

改造内容	现状情况及问题描述	改造支持率	支持率排序
一、基础类问题			
1. 违章建筑	依法妥善处理老旧小区内侵占公共空间的违章建筑（构筑物）		
	侵占绿地、道路的违法设施		
2. 房屋公共部分修缮	对存在安全隐患和影响基本功能的进行修缮。（应明确栋号及楼栋位置）		
	楼顶屋面维修和防水		
3. 供排水设施	维修改造小区内的供水管线，实施“一户一表”		
	维护改造不符合相关技术、卫生以及安全防范标准的老旧二次供水设施		
	实施小区雨污分流，设置单独污水立管，卫生间、厨房、阳台等污水全部纳入污水管道集中收集		
	小区室外排水管网雨污分流改造和雨污混、错接改造		
	疏浚、改造排水管网、检查井及化粪池，更换破损窖井盖		
	对处于低洼地带或配有地下车库的老旧小区增设排水防涝设施		
4. 供电设施及管线设施	维修改造小区内的供电管线，实施“一户一表”		
	整理归并小区内弱电线缆，拆除无用缆线		
	弱电线缆下地铺设		

改造内容		现状情况及问题描述	改造支持率	支持率排序
5. 通信及安防设施	对新增广电、电信、移动、联通等光纤线路实行统一设计、统一走管			
	集中设置室外、楼道内光纤分配箱			
	完善小区安防监控设施，在小区出入口及重要区域配置安防监控设备，并建立小区监控室等			
6. 道路设施	整治翻修小区破损道路			
	清除各类占道物品，合理设置机动车和非机动车停车位，保障机动车和非机动车道通行功能，标识标线清晰			
7. 供气设施	小区接入管道天然气，改造和置换老旧的管道、阀门和调压箱柜等燃气设施			
	用户改造安装远传智能气表			
8. 环卫设施	改造原有垃圾收集点、垃圾房和转运站等设施，合理设置密封式垃圾桶（箱）或垃圾分类厢房，明确大件垃圾、建筑垃圾临时堆放点			
	取缔原有垃圾道、垃圾池，按标准配建垃圾收集点			
	改造提升小区原有老旧公共厕所			
9. 照明设施	合理布置路灯管线，改造和增设公共照明设施，满足小区夜间照明和安全用电标准			
10. 围墙大门	修缮存在安全隐患或老化的围墙、大门			
	“围墙腾退”或“拆除围墙”的方式释放内部公共空间			
	打通道路微循环系统			

改造内容		现状情况及问题描述	改造支持率	支持率排序
11. 消防设施	清除消防通道上的障碍物，确保救护和消防通道畅通			
	清理楼栋间和楼道内乱堆杂物，完善消防配套设施			
12. 电梯和适老、无障碍设施	既有多层住宅楼房加装电梯。栋号及单元号：			
	完善无障碍和适老设施			
	建设无障碍通道			
13. 与小区直接相关的城市、县城(城关镇)基础设施	与小区直接相关的城市、县城(城关镇)基础设施 (与小区直接相关的城市、县城(城关镇)基础设施的改造升级是指：道路和公共交通、通信、供电、供水、排水、供气、供热、停车库(场)、污水处理、垃圾处理)			
二、完善类问题				
1. 房屋公共部分修缮(不涉及安全和基本功能)	对确需修缮但不存在安全隐患和不影响基本功能的进行修缮。栋号或栋名：			
2. 道路和停车设施	路面公共停车位、休闲广场、人行道等进行海绵化改造			
	利用空坪隙地规划增设停车位，合理设置机动车和非机动车停车场地			
	建设机械式立体车库			
	配置充电桩，规范充电设施			
3. 便民设施	修缮、配建邮政、快递设施和公告宣传栏			
	安装健身器材，增设休闲座椅，完善适老设施，配建养老、托幼等服务设施			

改造内容		现状情况及问题描述	改造支持率	支持率排序
4. 环境景观整治	整治小区“脏、乱、差”，清理楼道各类小广告			
	整治餐饮油烟等环境污染问题			
	整修、打通小区内部道路，疏通步行网络，连接城市慢行系统			
	按照节约型园林绿化要求实施园林绿化提质工程，建设小区游园、林荫路等可进入林荫空间，对小区绿地实施海绵化改造			
5. 建筑节能改造	既有建筑节能改造			
三、提升类问题				
1. 立面整治	规范整治老旧小区立面、窗户和阳台防盗网、外墙外挂空调等			
2. 服务设施	增设小区党建活动室、邻里中心、读书阅览室、便民服务站等			
	提标改造城市农贸市场，配套便民市场、助餐、家政、健身、便利店、医疗等配套服务设施			
3. 智慧管理	推进移动通信 5G 网络的深度覆盖，建立小区管理和综合信息平台			
	增设小区可视化大门、智能门禁系统及道闸，安装楼道智能门禁系统			
	推广应用具有“一杆多用”功能的小区智慧灯杆			
4. 特色风貌	挖掘小区历史文化内涵和特色风貌			
	打造特色景观、雕塑等			
	制作文化长廊、社区历史、文化展示墙等			

备注：改造支持率是指支持改造的户数占小区总户数的比例。

附表 1-3

湖南省绿色完整居住社区创建有关改造需求清单

类别	项目名称	建设内容	现状情况描述	改造需求描述	改造支持率	支持率排序	是否纳入老旧小区改造	备注（未纳入旧改的，说明原因）
一、基本公共服务设施	1. 社区综合服务站	<input type="checkbox"/> 建筑面积以 800 平方米为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	2. 幼儿园	<input type="checkbox"/> 不小于 6 班，建筑面积不小于 2200 平方米，用地面积不小于 3500 平方米，为 3-6 岁幼儿提供普惠性学前教育服务					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	3. 托育机构	<input type="checkbox"/> 建筑面积不小于 200 平方米，为 0-3 岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务。可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	4. 养老助残服务站	<input type="checkbox"/> 与社区综合服务站统筹建设，为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、康复、文化娱乐等服务					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 建设 1 个建筑面积不小于 350 平方米的老年人日间照料中心，为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5. 社区卫生服务站	<input type="checkbox"/> 建筑面积不小于 150 平方米，提供健康教育、预防、保健、康复、计划生育技术服务和一般常见病、多发病的诊疗服务工作					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
二、便民商业服务设施	6. 综合超市	<input type="checkbox"/> 建筑面积不小于 300 平方米，提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 受场地条件约束可以建设 2-3 个 50-100 平方米的便利店提供相应服务					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	7. 邮件和快件寄递服务设施	<input type="checkbox"/> 建设多组智能信包箱、智能快递箱，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的 1-1.3 倍					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 因地制宜建设邮政快递末端综合服务站					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
8. 其他便民商业网点	<input type="checkbox"/> 建设理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、社区食堂等便民商业网点					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

类别	项目名称	建设内容	现状情况描述	改造需求描述	改造支持率	支持率排序	是否纳入老旧小区改造	备注（未纳入旧改的，说明原因）	
三、市政配套设施	9. 水、电、气、信等设施	<input type="checkbox"/> 建设供水、排水、供电、供气、通信等设施，达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 开展基础设施现状调查评估，如存在基础设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的情形，应进行改造					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 供水：公共供水覆盖率100%，供水水质符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749）检测标准					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 排水：雨污分流，无雨污水管网混接错接现象；排水防涝达到《室外排水设计标准》（GB50014）规定标准要求					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 供气：燃气普及率不低于98%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 通信：实现光纤入户和多网融合					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 推动5G网络进社区					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 公共免费无线Wifi覆盖主要公共活动区域					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 市政公用设施设备完好率90%以上，事故率低于2%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	10. 道路交通	<input type="checkbox"/> 采取“小街区、密路网”的交通组织方式，城市道路间距不超过300米。						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 社区道路路面平整坚实，无行车障碍与安全隐患，采取人、车分流措施						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 如经评估，存在社区道路综合整治改造必要性的，应开展相应综合整治和改造建设						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	11. 停车及充电设施	<input type="checkbox"/> 统筹空间资源和管理措施，协调解决停车问题						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 社区停车秩序规范，无占压消防、救护等生命通道的情况						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 建设非机动车停车棚、停放架等设施						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

类别	项目名称	建设内容	现状情况描述	改造需求描述	改造支持率	支持率排序	是否纳入老旧小区改造	备注（未纳入旧改的，说明原因）
四、公共活动空间		<input type="checkbox"/> 建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	12. 慢行系统	<input type="checkbox"/> 建设联贯各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统，与城市慢行系统相衔接					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 社区居民步行 10 分钟可以到达公交站点					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 优化校园周边步行线路规划和人行道设施，设置安全上学路径，保障儿童出行安全					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 配置智能健身绿道、全息互动系统等智能设施					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	13. 无障碍设施建设	<input type="checkbox"/> 公共活动场地、道路、步行系统等户外环境建设符合无障碍设计要求					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 住宅和公共建筑出入口设置轮椅坡道和扶手					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 具备条件的居住小区实施加装电梯等适老化改造					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 设置无障碍停车位					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 服务设施设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所（厕位）					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 社区内无障碍标识牌完善					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	14. 环境卫生设施	<input type="checkbox"/> 分类生活垃圾密闭收运，合理设置垃圾分类收集站（点），原则上按照 300 户左右设置一个投放厢房的标准，保障居民投放生活垃圾					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 建设一个建筑面积不小于 30 平方米的公共厕所，受场地条件约束可以采用集成箱体式公共厕所					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		15. 公共活动场地	<input type="checkbox"/> 至少有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），用地面积不小于 150 平方米，配置健身器材、健身步道、休息座椅、沙坑等全龄康体设施					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

类别	项目名称	建设内容	现状情况描述	改造需求描述	改造支持率	支持率排序	是否纳入老旧小区改造	备注（未纳入旧改的，说明原因）	
五、安全健康	16. 公共绿地	<input type="checkbox"/> 因地制宜改造宅间绿地、空地等，增加公共活动场地					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 完善公共活动场地和设施的适儿化、适老化改造					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 推动建设社区儿童之家、社区儿童“微空间”、儿童“游戏角落”、老年人休息活动区等公共活动场所					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
		<input type="checkbox"/> 在社区综合服务设施开辟空间用于“一老一小”服务					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	17. 公共区域安全	<input type="checkbox"/> 至少有一片开放的公共绿地						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 人均公共绿地面积不小于1平方米						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”、“儿童友好公园”等						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 社区公共绿地应配备休憩设施、文化设施、康体设施，营建优美环境，体现文化内涵，在紧急情况下可转换为应急避难场所						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
17. 公共区域安全	<input type="checkbox"/> 建设社区智能安防设施系统（包含：户主、住户、访客、物业工作人员、车辆、单位等基础信息管理功能），并将上述基础信息及摄像头资源接入电子政务外网信息资源交换共享平台且运行正常						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	<input type="checkbox"/> 在社区的出入口、单元楼门口、主要道路等重要节点，区域内人员、车辆图像等信息采集率基本达到100%						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	<input type="checkbox"/> 校园、校舍符合安全要求，落实校园、校舍、校车安全管理，校园周边无台球、网吧、电子游戏机营业点等经营场所						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	<input type="checkbox"/> 公共区域治安环境良好，设置完善的警示、限速、禁止等交通标志						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	<input type="checkbox"/> 公共区域亮灯率不低于90%						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	<input type="checkbox"/> 水体或其他可能发生事故的危险区域设置了防护围栏和醒目易懂的警告标志						<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

类别	项目名称	建设内容	现状情况描述	改造需求描述	改造支持率	支持率排序	是否纳入老旧小区改造	备注（未纳入旧改的，说明原因）
	18. 灾害预防	<input type="checkbox"/> 消防通道畅通，公共消防基础设施完好率 100%，消火栓服务半径覆盖率 100%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 因地制宜建设社区微型消防站					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 防洪排涝设施达到相应设防标准，内涝积水点 24 小时排空率达 100%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 地下公共空间配备完善的汛期排水设施并有效维护					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
六、绿色低碳	19. 能源节约利用	<input type="checkbox"/> 可再生能源的使用量占总能耗的比例大于 1.5%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 非传统水源使用量占总用水量的比例不低于 3%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	20. 绿化景观	<input type="checkbox"/> 社区绿化覆盖率不低于 35%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 采用地面、平台与屋顶、垂直绿化相结合的方式，打造立体多层次复合绿化系统					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 新建改建场地乡土植物占场地全部植物种类的比例不低于 70%，且无毒害、易维护					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	21. 基础设施绿色化	<input type="checkbox"/> 在基础设施改造建设中落实经济适用、绿色环保理念					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 新建改建场地建设采用低影响开发模式，设置低影响开发雨水基础设施					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 场地径流总量控制率不低于 70%，面源污染控制率不低于 50%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 经评估需要进行海绵化改造的基础设施和新建基础设施皆应按当地海绵城市建设标准进行建设					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	22. 社区环境	<input type="checkbox"/> 合理控制建筑物表面（如玻璃、涂料）的可见光反射比，合理采取防止夜景照明眩光污染措施					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
23. 绿色建筑和绿色建造	<input type="checkbox"/> 有改造需求的项目按照《既有社区绿色化改造技术标准》（JGJ/T425-2017）进行绿色化改造					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

类别	项目名称	建设内容	现状情况描述	改造需求描述	改造支持率	支持率排序	是否纳入老旧小区改造	备注（未纳入旧改的，说明原因）
		<input type="checkbox"/> 建筑综合节水率不低于8%，高效节能灯具安装率不低于60%，智能设备安装率不低于40%					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 社区在施工过程中宜按照《建筑工程绿色施工评价标准》GB/T50640要求进行绿色施工，充分考虑施工过程中的绿色与节能					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
七、风貌特色	24. 建筑风貌	<input type="checkbox"/> 切实保护能够体现城市特定发展阶段、反映重要历史事件、凝聚社会公众情感记忆的既有建筑，不随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 整治不协调建筑和景观，延续历史风貌					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 防止大拆大建					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	25. 历史人文	<input type="checkbox"/> 保留社区记忆，通过以用促保，让社区历史文化资源，成为公众时代记忆，实现历史文化和现代生活融为一体					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 保护历史社区历史肌理、历史街巷、空间尺度、景观环境，以及古井、古桥、古树等历史要素					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		<input type="checkbox"/> 保护非物质文化遗产及其依存的文化生态，发挥非物质文化遗产的社会功能和当代价值					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
八、社区管理机制	26. 物业管理	<input type="checkbox"/> 因地制宜配置物业管理用房和业主公共用房					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	27. 居民参与	<input type="checkbox"/> 配置社区议事会、社区客厅等空间载体					<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

备注：改造支持率是指支持改造的户数占小区总户数的比例。

附表 1-4

湖南省城镇老旧小区改造存量资源清单

序号	资源类型		资源名称	所在社区	所在小区	面积(m ²)	使用年限(年)	权属单位	权属单位意见	资源资产现状(打勾选择)		
	大类	子类								闲置(低效)	正常经营	
1	空间类资源	闲置低效场地	空地									
			低效用地									
											
2		低效空间	社区游园									
											
3		其他现状空间	存量土地									
											
4		建筑类资源	闲置物业	广告位								
				未收费停车场								
	架空层											
											
5	低效楼宇											
6	可利用设施		养老中心									
			农贸市场									
											
7	可利用屋顶空间											
8	可利用地下空间											
9	其他现状建筑											

10	人文 类资源	物质文化遗产	文物保护单位							
			历史建筑							
									
11		非物质文化遗产								
12	老字号品牌									
13	其他资源									

填表说明：

1、本表“大类”“子类”“资源名称”填写内容为示意，根据实际资源据实填写；

2、“面积”应分别填写占地面积和建筑面积；

3、“闲置场地”指零星地、插花地、边角地等闲置空间和街角空间，含拆违后的闲置场地以及堆煤场、垃圾转运场等；“低品质空间”指现状需要提质的公园绿地、街道空间等开放空间；“其他现状空间”指现状正常使用的用地，未来有可能成为更新对象；“闲置物业”指闲置用房、未收费停车场、闲置架空层、可利用围墙、可利用过道空间等；“低效楼宇”指现状低效运转的写字楼、商场等建筑；“可利用设施”指有现有及可扩容的教育、医疗、文化等现状设施；“可利用屋顶空间”指商业办公建筑的闲置屋顶空间；“可利用地下空间”指具有改造条件的社区闲置地下空间；“其他现状建筑”指现状正常使用的建筑，未来有可能成为更新对象；“物质文化遗产”是指文保单位、历史建筑、历史文化街区等；“非物质文化遗产”是指片区人民世代相传并视为文化遗产组成部分的各种传统文化表现形式，及与传统文化表现形式相关的实物和场所；“老字号品牌”指片区内具有一定知名度的品牌，包括餐饮、手工艺等类别；“其他资源”指匠人、具有特色的手工作坊等；

4、本表为可供市场化利用的资源资产情况，填写需尽量详细。

5、在资源调查过程中应了解原产权单位的产权转让意见，填写“同意”或“不同意”。在产权转让中存在困难的，应在对应文本的“项目策划方案”中阐明原因与解决措施。

附表 2

片区联动改造项目清单

序号	项目名称	改造内容	改造方式	计划开竣工时间 (年 月)	资金情况			组织实施	
					投资估算 (万元)	资金来源	资金平衡方式	实施主体	社会资本方
1									
2									
3									
.....									
总投资额						——			

填表说明:1. 改造方式可包括老旧小区改造、危房改造、棚户区改造、居民自建房整治、闲置低效用地盘活利用、闲置低效房产盘活利用、老旧街区有机更新等多种方式; 2. 资金平衡方式应填写: 项目自平衡/片区整体平衡, 涉及发行政府专项债券、银行贷款的, 简要说明还款来源。

附表 3

湖南省城镇老旧小区改造项目建设内容清单

类别	事项名称	改造内容 (勾选下栏“□”)	单位	工程量	改造方式	未纳入改造的原因(基础类)
基础类	1. 违章建筑	<input type="checkbox"/> 依法妥善处理老旧小区内侵占公共空间的违章建筑(构筑物)				
		<input type="checkbox"/> 侵占绿地、道路的违法设施				
	2. 房屋公共部分修缮	<input type="checkbox"/> 对存在安全隐患和影响基本功能的进行修缮。栋号或栋名:				
		<input type="checkbox"/> 楼顶屋面维修和防水				
	3. 供排水设施	<input type="checkbox"/> 维修改造小区内的供水管线, 实施“一户一表”				
		<input type="checkbox"/> 维护改造不符合相关技术、卫生以及安全防范标准的老旧二次供水设施				
		<input type="checkbox"/> 实施小区雨污分流, 设置单独污水立管, 卫生间、厨房、阳台等污水全部纳入污水管道集中收集				
		<input type="checkbox"/> 小区室外排水管网雨污分流改造和雨污混、错接改造				
		<input type="checkbox"/> 疏浚、改造排水管网、检查井及化粪池, 更换破损窨井盖				
		<input type="checkbox"/> 对处于低洼地带或配有地下车库的老旧小区增设排水防涝设施				
	4. 供电设施及管线设施	<input type="checkbox"/> 维修改造小区内的供电管线, 实施“一户一表”				
		<input type="checkbox"/> 整理归并小区内弱电线缆, 拆除无用缆线				
		<input type="checkbox"/> 弱电线缆下地铺设				
	5. 通信及安防设施	<input type="checkbox"/> 对新增广电、电信、移动、联通等光纤线路实行统一设计、统一走管				
		<input type="checkbox"/> 集中设置室外、楼道内光纤分配箱				
		<input type="checkbox"/> 完善小区安防监控设施, 在小区出入口及重要区域配置安防监控设备, 并建立小区监控室等				

类别	事项名称	改造内容 (勾选下栏“□”)	单位	工程量	改造方式	未纳入改造的原因(基础类)
	6. 道路设施	<input type="checkbox"/> 整治翻修小区破损道路				
		<input type="checkbox"/> 清除各类占道物品,合理设置机动车和非机动车停车位,保障机动车和非机动车道通行功能,标识标线清晰				
	7. 供气设施	<input type="checkbox"/> 小区接入管道天然气,改造和置换老旧的管道、阀门和调压箱柜等燃气设施				
		<input type="checkbox"/> 用户改造安装远传智能气表				
	8. 环卫设施	<input type="checkbox"/> 改造原有垃圾收集点、垃圾房和转运站等设施,合理设置密封式垃圾桶(箱)或垃圾分类厢房,明确大件垃圾、建筑垃圾临时堆放点				
		<input type="checkbox"/> 取缔原有垃圾道、垃圾池,按标准配建垃圾收集点				
		<input type="checkbox"/> 改造提升小区原有老旧公共厕所				
	9. 照明设施	<input type="checkbox"/> 合理布置路灯管线,改造和增设公共照明设施,满足小区夜间照明和安全用电标准				
	10. 围墙大门	<input type="checkbox"/> 修缮存在安全隐患或老化的围墙、大门				
		<input type="checkbox"/> “围墙腾退”或“拆除围墙”的方式释放内部公共空间				
		<input type="checkbox"/> 打通道路微循环系统				
	11. 消防设施	<input type="checkbox"/> 清除消防通道上的障碍物,确保救护和消防通道畅通				
		<input type="checkbox"/> 清理楼栋间和楼道内乱堆杂物,完善消防配套设施				
	12. 电梯和适老、无障碍设施	<input type="checkbox"/> 既有多层住宅楼房加装电梯。栋号及单元号(或栋名及单元号):				
		<input type="checkbox"/> 完善无障碍和适老设施				
		<input type="checkbox"/> 建设无障碍通道				

类别	事项名称	改造内容 (勾选下栏“□”)	单位	工程量	改造方式	未纳入改造的原因(基础类)
	13. 与小区直接相关的城市、县城(城关镇)基础设施	<input type="checkbox"/> 与小区直接相关的城市、县城(城关镇)道路				
		与小区直接相关的城市、县城(城关镇)基础设施的改造升级:				
		<input type="checkbox"/> 公共交通				
		<input type="checkbox"/> 通信、供电				
		<input type="checkbox"/> 供水				
		<input type="checkbox"/> 排水				
		<input type="checkbox"/> 供气				
		<input type="checkbox"/> 供热				
		<input type="checkbox"/> 停车库(场)				
		<input type="checkbox"/> 污水处理				
		<input type="checkbox"/> 垃圾处理				
完善类	1. 房屋公共部分修缮(不涉及安全和基本功能)	<input type="checkbox"/> 对确需修缮但不存在安全隐患和不影响基本功能的进行修缮。栋号或栋名:				
	2. 道路和停车设施	<input type="checkbox"/> 路面公共停车位、休闲广场、人行道等进行海绵化改造				
		<input type="checkbox"/> 利用空坪隙地规划增设停车位,合理设置机动车和非机动车停车场地				
		<input type="checkbox"/> 建设机械式立体车库				
		<input type="checkbox"/> 配置充电桩,规范充电设施				
	3. 便民设施	<input type="checkbox"/> 修缮、配建邮政、快递设施和公告宣传栏				
		<input type="checkbox"/> 安装健身器材,增设休闲座椅,完善适老设施,配建养老、托幼等服务设施				

类别	事项名称	改造内容 (勾选下栏“□”)	单位	工程量	改造方式	未纳入改造的原因(基础类)
	4. 环境景观整治	<input type="checkbox"/> 整治小区“脏、乱、差”，清理楼道各类小广告				
		<input type="checkbox"/> 整治餐饮油烟等环境污染问题				
		<input type="checkbox"/> 整修、打通小区内部道路，疏通步行网络，连接城市慢行系统				
		<input type="checkbox"/> 按照节约型园林绿化要求实施园林绿化提质工程，建设小区游园、林荫路等可进入林荫空间，对小区绿地实施海绵化改造				
	5. 建筑节能改造	<input type="checkbox"/> 既有建筑节能改造				
提升类	1. 立面整治	<input type="checkbox"/> 规范整治老旧小区立面、窗户和阳台防盗网、外墙外挂空调等				
	2. 服务设施	<input type="checkbox"/> 增设小区党建活动室、邻里中心、读书阅览室、便民服务站等				
		<input type="checkbox"/> 提标改造城市农贸市场，配套便民市场、助餐、家政、健身、便利店、医疗等配套服务设施				
	3. 智慧管理	<input type="checkbox"/> 推进移动通信 5G 网络的深度覆盖，建立小区管理和综合信息平台				
		<input type="checkbox"/> 增设小区可视化大门、智能门禁系统及道闸，安装楼道智能门禁系统				
		<input type="checkbox"/> 推广应用具有“一杆多用”功能的小区智慧灯杆				
	4. 特色风貌	<input type="checkbox"/> 挖掘小区历史文化内涵和特色风貌				
		<input type="checkbox"/> 打造特色景观、雕塑等				
		<input type="checkbox"/> 制作文化长廊、社区历史、文化展示墙等				

类别	事项名称	改造内容 (勾选下栏“□”)	单位	工程量	改造方式	未纳入改造的原因(基础类)
不属于《湖南省城镇老旧小区改造内容清单》列明的事项，但纳入老旧小区改造项目同步实施的其他建设内容						
绿色完整居住社区创建有关建设内容	事项名称	建设内容	单位	工程量	改造方式	备注
其他建设内容						
<p>本表注：①对各项改造内容应逐项提供体现改造设计方案（图纸）、改造工程量、改造方式、改造效果的设计文件。②绿色完整居住社区创建有关建设内容是指：列入《湖南省绿色完整居住社区创建有关改造需求清单》但不属于《湖南省城镇老旧小区改造内容清单》的建设内容。应逐项进行填写，并备注“不使用老旧小区改造相关专项资金。”</p>						

附表 4

湖南省城镇老旧小区改造项目投资估算及资金筹措一览表

地区		计划所属年份		户数(户)		楼栋数(栋)					
小区名称		是否为民生实事项目 (是/否)		面积 (万平方米)		项目计划总投资 (万元)					
一、投资估算表											
类别	项目名称	具体改造内容	金额(万元)				技术经济指标			改造方式简述	
			建筑工程费用	设备及安装工程费用	其他费用	合计	估算工程量	单位	经济指标 (元/单位)		
基础类											
	...										
完善类											
	...										
提升类											
	...										
累计(万元)											
占总投资比例											
二、资金筹措方案										单位: 万元	
	中央财政	中央预算内	省级财政	市州财政	县市区财政	专项债	管线单位	居民	社会资本	其他	合计
金额											
占比											

附表 5

湖南省城镇老旧小区改造项目居民参与情况一览表

老旧小区改造项目直接监管责任单位（盖章）： 填表日期： 年月日

项目名称	改造小（片）区名称	所属街道	所在社区	改造小（片）区居民人数	建立居民自治组织情况（成立√）			“改不改”			“如何改”			物业管理情况（成立√）					改造过程中居民意见反馈第一责任人（原则上应为街道或社区负责人）		
					成立业主大会	成立业主委员会	明确业主代表	参与表决人数	参与率	表决同意率	参与表决人数	参与率	表决同意率	成立业主大会	社区托管	物业管理	业主自行管理	其他	姓名	职务	

填表说明：

1. 老旧小区改造项目直接监管责任单位原则上应为项目属地城镇老旧小区改造主管部门或项目属地人民政府授权的部门。
2. 申报项目涉及多个小（片）区的，应逐个填写。
3. 征求意见情况应附佐证材料，包括“改不改”征求居民意见佐证材料、“如何改”征求居民意见佐证材料、成立居民自治组织佐证材料等。

附件 2

湖南省城镇老旧小区改造实施方案审核要点

审核内容	审核要素	审核要求	审核方式	备注
1. 申报资格	1) 改造方案是否达到申报审查的基本条件。★	① 按照《湖南省城镇老旧小区改造项目实施方案编制大纲》的要求编制改造实施方案，内容完整，相关佐证材料齐备。 ② 改造范围符合国家和省有关文件要求。	① 形式审查。 ② 资料审查、实地核查。	
2. 组织实施	2) 是否落实“无体检、不改造”。★	①制定改造实施方案前，按要求开展现状调查。	审阅项目实施方案文本中“现状调查”及《湖南省城镇老旧小区改造现状调查一表三清单》有关内容，判断是否符合要求。	
	3) 是否坚持以居民为主体，尊重居民意愿。★	①改造前成立居民自治组织，对有条件成立业主大会的老旧小区，街道办事处（城关镇人民政府）组织成立业主大会，选举业主委员会，暂不能成立的，按要求明确业主作为代表。 ②就“改不改”征求居民意见，居民对小区实施改造形成共识，参与率、同意率达到当地规定比例的方可实施改造。 ③就“如何改”征求居民意见，改造实施方案经法定比例以上居民书面（线上）表决同意。 ④建立改造中居民意见的收集和反馈工作机制，明确第一责任人。	核对《湖南省城镇老旧小区改造居民参与情况表》。	

审核内容	审核要素	审核要求	审核方式	备注
	4) 是否建立改造后的长效管理机制。 ★	①改造前居民就小区长效管理机制形成共识：业主委员会聘请物业服务企业，进行物业管理服务；对不能成立业主大会或者成立业主大会条件暂不成熟的，实行社区托管；对产权单位单一，管理责任主体明确的老旧小区，遵从居民意愿，可以选择产权单位管理方式，逐步引导实施市场化物业管理；老旧小区业主根据小区实际情况，也可实行业主自行管理或者委托其他管理人管理。	核对《湖南省城镇老旧小区改造居民参与情况表》。	
	5) 是否明确改造项目的直接监管责任单位。★	①当地政府明确小区改造的直接监管责任单位。	核对应市州、县市区政府或其授权的部门相关文件。	
	6) 进度计划是否符合要求。★	①合理安排改造时间和施工时序，提高改造施工效率，老旧小区改造项目列入计划后能当年6月底前开工，次年6月底前完工。	核对项目实施方案文本“组织实施”中关于实施计划的有关内容。	
3、改造内容与方式	7) 是否落实基础类改造类容“应改尽改”。★	①对基础类改造内容，坚持应改尽改，没有列入改造内容的基础类改造内容应提供充分、合理的理由。有条件加装电梯的，应当纳入改造内容。有条件加装电梯是指群众意愿符合要求，满足规划、消防、结构安全等条件。没有加装电梯必须提供充分、合理的理由。	审阅项目实施方案文本中“老旧小区改造项目设计”有关内容，核对改造内容的选择是否符合“综合改造，基础优先”的原则。对未纳入改造的相关内容是否提供充足、合理的理由。核对未加装电梯的小区及楼栋是否提供充分、合理的理由，是否因规划、消防、结构安全等技术性条件限制无法实施改造。	

审核内容	审核要素	审核要求	审核方式	备注
	8) 是否结合改造推进“绿色完整居住社区”创建。	<p>① 对照《湖南省绿色完整居住社区标准》开展现状调查，明确创建绿色完整居住社区的范围。</p> <p>② 开展绿色完整居住社区自评，确定“缺什么”。制定需求清单，明确需结合老旧小区改造“补什么”。</p> <p>③ 制定老旧小区改造内容清单，将绿色完整社区创建相关建设内容纳入旧改项目。对不属于《湖南省城镇老旧小区改造内容清单》的事项，可纳入旧改项目同步实施，也可另外生成项目联动改造。</p> <p>④ 对列入《湖南省绿色完整居住社区创建与老旧小区有关改造需求清单》但未纳入老旧小区改造的，应提供充分、合理的理由。</p>	<p>① 审阅项目实施方案文本“现状调查”有关内容，判断是否符合要求。</p> <p>② 审阅《湖南省绿色完整居住社区自评表》《湖南省绿色完整居住社区创建有关改造需求清单》，判断是否准确合理。</p> <p>③ 审阅“片区联动改造策划”“老旧小区改造项目设计”、《老旧小区改造内容清单》有关内容，判断是否合理可行。</p> <p>④ 审阅“老旧小区改造项目设计”有关内容，判断理由是否充分合理。</p>	
	9) 是否实施片区化改造	①合理确定改造范围及改造内容，将相临近的老旧小区及其周边区域纳入同一改造实施单元，联动改造。	审阅项目实施方案文本“片区调查”及“片区联动改造策划”“组织实施”有关内容，判断是否合理可行。	
	10) 是否实施市场化改造	①盘活存量资源，挖掘经营性收益，策划生成自求平衡的项目，引入市场力量参与改造。	审阅项目实施方案文本“改造策划”“组织实施”“投资估算与资金筹措”中有关内容，判断片区投融资平衡方案是否科学合理。	

审核内容	审核要素	审核要求	审核方式	备注
4. 资金安排	11) 老旧小区改造项目投资估算是否合理，是否明确筹资渠道。★	①估算方案合理，筹资渠道明确。	审阅项目实施方案文本“投资估算与资金筹措”有关内容以及落实资金的佐证资料(包括县市区财政预算安排表、专项债发行及债券资金到位书面证明材料、居民出资书面证明材料、市场融资书面证明材料、专营单位出资书面证明材料、其他筹资渠道书面证明材料等)，查验估算是否存在漏项、超额、异常。	

★项为控制性要求，不满足要求的，不予审核通过。

审核结论：

- 该方案不符合老旧小区改造实施方案编制要求，不予审核通过。
- 该方案符合老旧小区改造实施方案编制要求，审核通过。
- 该方案体现了老旧小区改造片区化的要求。
- 该方案体现了老旧小区改造改造市场化的要求。
- 该方案体现了结合老旧小区改造同步推进绿色完整居住社区创建的要求。