

# 广州市地方标准《老旧小区改造技术规范》 编制说明

## 一、工作简况，包括任务来源、制定背景、起草过程

《老旧小区改造技术规范》编制（以下简称“《规范》”），是面向技术人员实操需求而非浅谈“大致方向”的规范，立足于直接给出型式和数据，直接用，直接答，直接解决痛点，是以真实的经验总结得到可具体落实的型式和数据为根本编制风格的。

在目前已有的标准规范中，只有《城市旧居住区综合改造技术标准》等为数很少但刚性较强（要求各个专项都应满足现有规范）的几本相关规范，且未能就老旧建筑无法满足现有规范这一问题提出解决思路。《规范》首次明确提出类似问题的解决办法，针对各类不适用的条款进行了甄别和矛盾化解工作。

《规范》编制提出部门是广州市住房和城乡建设局城市环境建设管理处；主要起草单位是广州市建设科技中心、广州市城市更新规划设计研究院有限公司、广州市城市规划勘测设计研究院、广州建筑股份有限公司、广东省建筑设计研究院有限公司；广州建设工程质量安全检测中心有限公司、广东东方雨虹防水工程有限公司、厦门美益绿建科技有限公司、广州市设计院集团有限公司、广东工业大学、华南理工大学、中建四局第一建设有限公司、广州市第一市政工程有限公司均参与编制。

## 二、广州市地方标准编制原则、主要内容及其确定依据（包括试验验证、统计数据）

《规范》按照《广州市地方标准管理办法》，提交的“广州市公共服务类地方标准制定（修订）计划项目申报表”已经得到有效签注。《规范》的技术依据包括 75 个不同的已有规范，涵盖了建筑结构、混凝土结构设计、建筑抗震设计、防火设计、隔声设计、岩土工程勘察、抗震鉴定、自动喷水灭火设计、住宅设计、灭火器配置设计、热工设计、居住区规划设计、建筑节能设计、工程施工质量验收、给水排水及采暖工程施工、管道工程施工、工

程管线综合规划、民用建筑可靠性鉴定、建筑工程施工质量验收、建筑电气工程施工、智能建筑设计、老年人居住建筑设计、屋面工程技术、民用建筑设计统一标准、混凝土结构加固设计、住宅建筑规范、建筑节能工程施工质量验收、建筑结构加固工程施工质量验收、住宅信报箱工程技术、砌体结构加固设计、建设工程施工现场消防安全、工程施工废弃物再生利用技术、无障碍设计、消防给水及消火栓系统技术、建筑防烟排烟系统建设、民用建筑电气设计、工程结构通用、园林绿化工程项目、建筑节能与可再生能源利用通用、建筑环境通用、建筑与市政工程无障碍通用、建筑给水排水与节水通用、既有建筑鉴定与加固通用、既有建筑维护与改造通用、建筑电气与智能化通用、建筑与市政工程防水通用、民用建筑通用、消防设施通用、建筑防火通用、电梯制造与安装安全、可再生能源建筑应用工程评价、电动汽车分散充电设施工程技术、既有建筑绿色改造评价、城市道路照明设计、建筑外墙清洗维护技术、铝合金门窗工程技术、建筑变形测量、种植屋面工程技术、倒置式屋面工程技术、夏热冬暖地区居住建筑节能设计、危险房屋鉴定、城市夜景照明设计、建筑地面工程防滑技术、既有社区绿色化改造技术标准、居住区绿地规划设计、城市电力电缆线路设计技术、建筑防水工程技术、民用建筑电线电缆防火技术、电动汽车充电基础设施建设技术、广东省公共厕所设计标准、既有建筑混凝土结构改造设计、地下管线探测技术、电动自行车停放充电场所消防安全、广州市既有住宅增设电梯技术、广州市户外广告和招牌设置规范、广州市海绵城市工程施工与质量验收标准（道路工程）、既有建筑运维期结构安全评价标准、既有建筑结构安全监测技术标准、建筑外墙空调器室外机平台技术规程（重复列出，不计入总数）、建筑运维期结构安全数据模型技术标准、砌体结构后锚固技术规程、高韧性混凝土加固砌体结构技术规程等。

并依据 23 份《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》《城镇老旧小区改造技术导则》等政策文件。如，针对电动自行车充电设施问题，参考了宜昌市《关于加强城区电动自行车充电设施建设的通知》（宜市住建文〔2022〕16 号）的内容。

### 三、项目涉及技术在广州市的基本情况

《规范》适用于广州市行政范围内的，不进行“大拆大建”的老旧小区改造工作。老旧小区是指影响居民基本生活需求的住宅小区，居民改造意愿强烈的小区。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，不属于老旧小区范畴。《广州市老旧小区改造内容及标准指引》（“60要素”）包含的改造内容，《规范》均有明确应对内容。《规范》突出“微改造”特色，明确不进行“熟地”型改造。《规范》提出：改造涉及改变建筑功能或危旧房拆除翻建时，应遵循广州市现行相关文件的规定；涉及不可移动文物、工业遗产、历史建筑、传统风貌建筑、传统风貌建筑线索以及历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区和传统村落进行的老旧小区改造工程，应严格按照文物保护和历史文化名城保护的相关法律法规先进行保护规划和修缮设计，履行相应报批手续后，再纳入老旧小区改造工程同步实施；由行业主管部门开展的二次供水改造、排水单元达标改造、燃气安全改造等专项工作，应按其相关规定执行，并尽可能与老旧小区改造同步实施。

#### **四、项目的目的和意义**

《规范》针对老旧小区改造中的建筑本体改造、基础设施改造、公共环境改造等方面的改造技术，研究可操作的技术标准体系，为广州市老旧小区品质提升提供可行的技术规范体系和适用建议；制定一套老旧小区改造技术体系，为广州市乃至全国各地的老旧小区改造工作提供技术参考和示范（2017年底，住房和城乡建设部将广州列入了城镇老旧小区改造试点城市之一）。

#### **五、与有关法律、法规、规章和强制性标准、推荐性标准的关系**

全国已有建筑改造标准约 15 项，且大多是针对老旧建筑改造中某个专项的规定，如针对节能专项、结构加固专项、绿色改造专项，但是老旧小区改造，涉及到环境综合提升、公共基础设施、建筑物、结构、施工与验收等多个方面俱全的改造标准；另有一些地方标准、政策法规和技术文件，大多主要针对新建建筑制订。《规范》就老旧小区改造过程中涉及的技术问题，研究提供技术标准，制定出适宜现行老旧小区改造的技术规范，同时充分尊重现行规范的制订原理。

## 六、重大分歧意见的处理经过、结果和依据

《广州市老旧小区改造工程设计指引》指出“在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法实施的更新方式”，这种更新方式可以作为《规范》编制的根本遵循原则。老旧小区按不增加户数、不改变原建筑规划用途、不突破用地红线的标准实施拆除翻建。基础设施改造是保障居民基本生活要求的基本改造，改造应立足道路、供水排水、电气、燃气、安防、停车、环卫等基本功能，可按照实际要求适度延伸，增加小区环境优化及服务功能提升等改造内容。但在2024年6月20日广州市政府常务会议审议通过的《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》（穗建规字〔2024〕15号），存在危旧房的老旧小区可采取“维修加固”和“拆除翻建”两种模式，合理整合建筑使用功能，优化建筑设计，提升城市品质及改善人居环境。上述两种改造方式，存在重大分歧。

经讨论，本《规范》沿用《广州市老旧小区改造工程设计指引》的更新方式风格，主要原因是2024年提出的“拆除翻建”模式完全可以按照“熟地”重新规划重新利用的模式进行处理。

## 七、实施广州市地方标准的要求和措施建议

本《规范》提出的可以作为创新点的技术内容有：更新改造验收资料的归档问题，更新改造的消防工程检测问题，电动自行车充电设施对应的配套电气、给排水、防火、消防系列问题，老旧小区建筑主体的消防设施、无障碍、绿色化、信息化、海绵城市问题。系列问题的解决路径本身也具备创新意识。

## 八、其他应当说明的事项

广州老旧小区改造规模大，数量多，本规范能用于指导相关建设，有丰富的应用基础。其他类型的更新改造工作，也可以参照《规范》执行。