

乐山市沙湾区城镇老旧小区改造
“十四五”规划

乐山市沙湾区住房和城乡建设局

二〇二一年五月

乐山市沙湾区老旧小区改造工作领导小组办公室

关于同意《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划》的批复

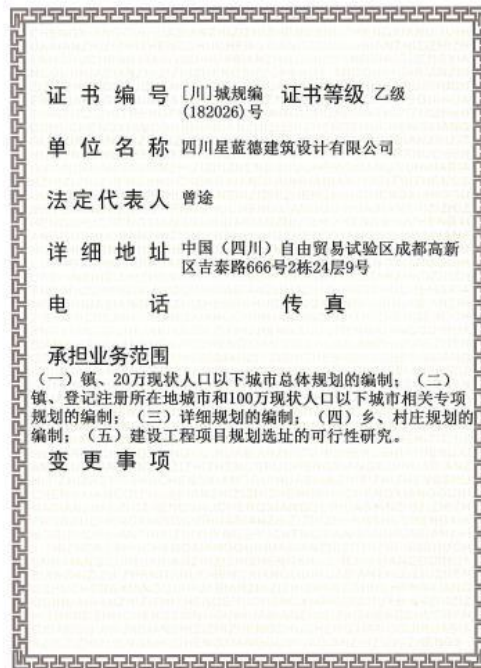
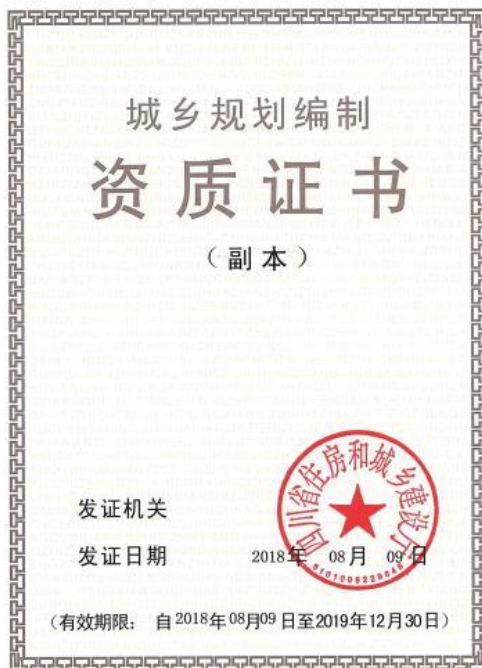
各成员单位：

经领导小组审查，原则同意《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划》，请相关单位按照规划要求，认真组织实施，确保“十四五”期间城镇老旧小区改造工作有序推进。

乐山市沙湾区老旧小区改造工作领导小组办公室（代章）

2021年4月13日





当前位置：省自然资源厅 > 政务公开 > 通知公告

【打印】 【关闭】

四川省自然资源厅关于延长城乡规划编制单位乙级及以下资质证书有效期的公告

2020-03-16 | 来源： | 分享到：

我省审批的城乡规划编制单位乙级及以下资质证书均于2019年12月31日到期，为确保城乡规划编制单位依法从事规划编制业务，按照城乡规划编制单位乙级及以下资质审批权限，参照相关省做法，经研究，决定将本公告发布之日前，依法取得的由我省审批的城乡规划编制单位乙级及以下证书延至2020年12月31日，不再换发新证书，并暂停升资、增资和新申请资质的相关业务。延续期内，如自然资源部出台编制单位资质认定相关规定，按照自然资源部规定执行。各城乡规划编制单位应严格按照《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城乡规划条例》《城乡规划编制单位资质管理规定》等相关法律法规从事规划编制业务。

特此公告。

四川省自然资源厅

2020年3月16日

企业名称	四川星蓝德建筑设计有限公司		
详细地址	成都高新区吉泰路666号2栋24层9号		
建立时间	2015年06月09日		
注册资本金	400万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	915101004516469009		
经济性质	有限责任公司(自然人投资或控股)		
证书编号	A151008029-6/3		
有效期	至2021年10月21日		
法定代表人	曾途	职务	董事长
单位负责人	曾途	职务	总经理
技术负责人	陈晖更 (川建专)	职称或执业资格	高级工程师
备注:			

业务范围
建筑行业(建筑工程)甲级。 可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。 可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。 *****
 发证机关:(章) 2016年10月24日 No.AF 0385688

证书延期
有效期延至____年____月____日
核准机关(章)
年 月 日
有效期延至____年____月____日
核准机关(章)
年 月 日
有效期延至____年____月____日
核准机关(章)
年 月 日

企业变更栏
同意企业注册地址变更为: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区吉泰路666号2栋24层9号 同意变更企业技术负责人为: 王 亮
 变更核准机关(章) 2017年10月22日
同意注册经济类型变更为: 有限责任公司(自然人投资或控股)
 变更核准机关(章) 2017年10月28日
变更核准机关(章) 年 月 日

项目名称：乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

委托单位：乐山市沙湾区住房和城乡建设局

承担单位：四川星蓝德建筑设计有限公司

城乡规划证书等级：乙级【川】城规编第（182026）号

工程设计证书等级：甲级 A151008029-6/3

总 经 理：曾途

总 规 划 师：闫思婷（一级注册城乡规划师）

审 定 审 核：王桅（一级注册建造师、高级工程师）

项目 负责人：闫思婷（一级注册城乡规划师）

项目组成员：

王桅（一级注册建造师、高级工程师）

孙丁香（高级工程师）

崔 翔（工程师）

黄 成（工程师）

代 玺（工程师）

蔡学英（造价工程师）

成 果 盖 章：

编制完成时间：二〇二一年五月

乐山市沙湾区国土空间规划委员会

会议纪要

2021年4月29日，沙湾区国土空间规划委员会在区委第三会议室召开2021年第1次会议，区委书记、区国土空间规划委员会顾问袁仕伦参加会议，会议由区委副书记、区人民政府区长、区国土空间规划委员会主任汪秀丽主持。会议纪要如下：

一、乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

为贯彻落实国务院办公厅《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），省委、省政府《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）等文件精神，结合沙湾区城镇老旧小区实际，编制《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划》。

会议决定：原则同意该规划，会议要求：

（一）明确每个片区改造类型，编制示范小区标准图则；充分征求群众意见，增加民意调查内容；补充资金筹措来源及比例。

（二）应注重保护历史文化，做到均衡性、均好性，重点解决好群众关注问题（如供水水压不足问题）。

（三）尽快编制完成试点建设方案，启动改造试点工作。

二、沙湾区戏剧小镇二期建设项目设计方案

该项目位于乐山市沙湾区戏剧小镇北侧，南临乐沙城际生态

**关于《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”
规划》国土空间规划委员会意见的回复**

序号	规委会意见	回复
1	明确每个片区改造类型, 编制示范小区标准图则; 充分征求群众意见, 增加民意调查内容; 补充资金筹措来源及比例。	已修改 1) 片区改造类型详见《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划》文本附件二: 沙湾区城镇老旧小区改造分类表。 2) 示范小区标准图则详见《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划》改造示例文本, 包含屋面防水、楼道修缮、外墙修缮、屋面整治、外墙悬挂物、违建整治、道路、绿化、安防、照明和投资估算等。 3) 征求群众意见, 增加民意调查内容。详见文本附件六: 沙湾区老旧小区改造项目民意调查情况汇总。 4) 资金筹措来源及比例详见文本第 33 页。项目总投资额为 4.5 亿元, 其中专项债 2 亿元, 银行贷款 1.5 亿元, 地方政府配套资金 1 亿元。

2	应注重保护历史文化，做到均衡性、均好性，重点解决群众关注问题（如供水水压不足问题）。	已修改 1) 详见《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划》文本第 8 页，融入铜河文化、沫若文化特色，并结合沙湾发展历程中形成的钢铁文化、三线文化、南丝绸之路文化、小区特性文化。 2) 解决群众关注的问题，详见文本第 13-24 页的改造要求。
3	尽快编制完成试点建设方案，启动改造试点工作。	已修改 改造试点建设方案详见《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划》改造示例文本，分别对盛世佳苑 B 区、乐轧社区、水电七局 A 区进行试点改造，改造内容包含屋面防水、楼道修缮、外墙修缮、屋面整治、外墙悬挂物、违建整治、道路、绿化、安防、照明和投资估算等。

目 录

第一章 沙湾区老旧小区改造现状.....	1
一、改造范围.....	1
二、改造情况.....	1
三、存在问题.....	2
第二章 总体要求.....	4
一、指导思想.....	4
二、规划依据.....	4
三、规划原则.....	5
第三章 规划目标.....	7
一、人居环境更加优美.....	7
二、社区功能更加完善.....	7
三、邻里关系更加和谐.....	8
四、人文特色更加鲜明.....	8
五、城市形象更加靓丽.....	9
第四章 规划任务.....	10
一、改造对象.....	10
二、改造内容.....	10
三、改造要求.....	13
四、改造措施.....	25
第五章 规划实施.....	29
一、改造时序.....	29

二、实施步骤.....	31
第六章 保障措施.....	33
一、政策保障.....	33
二、组织保障.....	33
三、资金保障.....	33
四、管理保障.....	34
附件一：沙湾区城镇老旧小区改造规划项目库.....	35
附件二：沙湾区城镇老旧小区改造计划表.....	36
附件三：沙湾区城镇老旧小区改造计划表.....	39
附件四：沙湾区城镇老旧小区改造市政配套设施项目表.....	40
附件五：沙湾区城镇老旧小区改造部门职责表.....	44
附件六：沙湾区城镇老旧小区改造项目民意调查情况汇总.....	46
附图：	
改造示例：	

前言

“十四五”时期（2021年-2025年），是深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想、党的十九大和十九届三中、四中、五中全会精神的重要时期，是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期。“十四五”规划是开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年规划。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以新的发展思想，坚持新的发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

为贯彻落实国务院办公厅《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），省委、省政府《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）等文件精神，结合沙湾区城镇老旧小区实际，编制《乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划》。本规划主要明确沙湾区“十四五”期间城镇老旧小区改造的工作重点、项目清单和实施要点，是沙湾区城镇老旧小区改造第十四个五年规划蓝图和行动纲领。

第一章 沙湾区老旧小区改造现状

为贯彻落实中央和省市决策部署，积极推进沙湾区城镇老旧小区改造，以《乐山市推进城镇老旧小区改造工作方案》《2020 年乐山市老旧小区改造工作计划》为指导，沙湾区已对现有全区老旧小区及所在社区进行了全面的调查摸底评估，并制定了相应的工作计划、成立了工作领导小组，明确了各部门职责，沙湾区老旧小区改造工作正在有序推进。

一、改造范围

本次改造范围包括沙湾区 4 镇 1 办事处下辖的 8 个社区，分别为余溪社区、嘉农社区、牛石社区、太平社区、沫江社区、绥山社区、南陵社区、观峨社区，总面积 15.91 平方公里，总人口 84888 人。

通过对沙湾现有 145 个老旧小区入户调查，确定本次规划主要针对通过三分之二民调的 116 个老旧小区进行改造。

表一：沙湾区城镇老旧小区改造范围统计表

序号	社区名称	位置	社区规模 (平方公里)	社区人口 (人)
1	南陵社区	铜河街道	2.80	18913
2	余溪社区	南陵路 3、4、12、30、39、56、58 号；铜河路南段 405 号、8 号；女神路 366 号、茶溪路 29 号	1.2	10325
3	绥山社区	铜河街道	2.80	20325
4	观峨社区	铜河街道	4.00	25785
5	沫江社区	太平镇	0.75	2883
6	太平社区	太平镇	0.86	3127
7	牛石社区	牛石镇	1.5	2230

8	嘉农社区	嘉农街道	2.00	1300
合计			15.91	84888

二、改造情况

2018 年以来，创建国家卫生城市的集结号一吹响，沙湾全区上下凝心聚力，同步推进城乡基础设施建设和专项整治行动，有力、有序开展“创卫”各项工作任务。

结合创卫工作，沙湾全面开展“三无”小区整治工作，将城区 83 个“三无小区”交由 51 个机关事业单位牵头管理和规范治理，强化了小区内部环境的整治，有 34 个小区签订自治协议，57 个小区选举楼长或成立业主委员会，18 个小区收取了物业管理费或保洁费，10 个小区安装门禁系统，小区均设置健康教育宣传专栏、便民张贴栏及宣传栏，聘请专人对“三无”小区进行清扫保洁和垃圾转运。

三、存在问题

（一）老旧小区基础资料缺失

乐山市沙湾区老旧小区大多建于上世纪 80 年代，由于许多施工图纸，文本资料缺失，尤其是地下给水管网、排水管网、电力设施等一些隐蔽工程现状不明，极大的增加了老旧小区基础配套设施的改造难度。

（二）老旧小区主体混乱

乐山市沙湾区老旧小区既有单位宿舍、也有商品房、回迁房、房管所公房等，再加上房改体制的推进，住宅产权已

呈现多元化。早期房屋重建设、轻管理，导致建管脱节，同时随着企业的破产、合并、重组，加之近年来单位开始推进职工住宅物业服务社会化和后勤服务体系改革，通过发放物业补贴，逐渐和单位宿舍脱钩。

（三）基础设施老化严重

乐山市沙湾区老旧小区经过二三十年的使用，小区路面，墙面、地面、栏杆扶手、楼道门窗、照明、给水、排水、电力等设施老化破损较为严重，无楼道门、监控技防设施等较新的基础设施，小区外墙面、线杆、线路私拉乱扯问题严重，消防设施不全。

（四）公共设施配套缺乏

因乐山市沙湾区老旧小区规划建设年代早、建设技术不够完善，现状复杂，普遍存在停车位、安防监控、绿化景观、无障碍和养老服务等设施缺乏问题，同时由于老旧小区建设密度大及违法乱搭乱建占用公共空间，大多不具备增加公共服务设施的条件。

第二章 总体要求

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会以及省委十一届六次、七次全会精神,坚持以人民为中心的发展思想,坚持新发展理念,树立“存量思维”,大力改造提升城镇老旧小区,推进城市更新和开发建设方式转型,按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求,不断满足人民日益增长的美好生活需要。

二、规划依据

(一) 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)

(二) 《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)

(三) 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018;

(四) 四川省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(川办发【2020】63号)

(五) 《四川省老旧小区改造更新技术导则》(试行)

(六) 《四川省城镇老旧小区改造工作手册》

(七) 《四川省住房和城乡建设厅等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的实施意见》意见建议的函

(八) 《四川省完整居住社区建设标准(试行)》

（九）《乐山市推进城镇老旧小区改造工作方案》

（十）《乐山市国土空间总体规划（2019-2035）》

（十一）《乐山市城市总体规划(2011-2030)》(2017 版)

（十二）《乐山市沙湾区太平镇总体规划》(2018—2030)

（十三）《乐山市沙湾区牛石镇总体规划》(2015-2030)

（十四）相关法律、法规及现行的相关技术规范、标准及技术规定。

三、规划原则

（一）坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，沙湾区老旧小区改造以基础设施改造为主，保证小区居民基本诉求；解决防水、渗漏、路面、楼道、违建、雨棚等问题，确保小区环境和房屋立面干净、整洁、清爽，提升小区的整体形象。

（二）坚持因地制宜，做到厉行节约。科学制定改造方案，既尽力而为又量力而行，合理确定老旧小区改造投入，通过“一小区一方案”的方式，改善居住条件、提高小区环境品质。

（三）坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（四）坚持保护优先，注重文化传承。兼顾完善功能和

传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，重点突出“旧而美”和历史年代感。充分结合沙湾小区特有文化传承，融入铜河文化、沫若文化、三线文化、水电文化、钢铁文化等，展现城市特色，延续历史文脉。

（五）坚持建管并重，加强长效管理。坚持“党建引领、多元共治”，深入开展“党建+老旧小区环境综合整治”，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

第三章 规划目标

到“十四五”末，沙湾区计划完成20个片区，共涉及116个老旧小区，共计10428户，415栋住宅楼，970个单元，总建筑面积95.81万平方米，计划投资45000万元，实现全区老旧小区综合改造全覆盖，近期重点打造2个试点小区，逐步在沙湾区推广实施，推进沙湾区老旧小区改造工作高质量发展，引领沙湾区成为全省乃至全国老旧小区改造工作示范区。在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上，力争基本完成2005年前建成使用的老旧小区改造，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。

一、人居环境更加优美

按照现代化的要求有序推进小区改造，从维护小区内居民切身利益和方便居民现代生活要求出发，征求居民意见合理确定改造内容。重点改造完善社区治理体系，积极实施“增绿”计划，补绿增绿，大幅改善社区居住环境，提升居民生活质量，满足人们基本生活的现代化需求，让老旧小区重新焕发升级，改造成为信息化、智能化、便利化、环境优美的现代社区，让群众生活更方便、更舒心。

二、社区功能更加完善

打造完整社区，加快建设和完善社区基础及公共服务设施，为整个区域服务功能提升带来均衡性、普惠性。以行政

社区为单位，以 5-10 分钟生活圈为合理的辐射范围，统筹布局满足规划社区范围内人口生活配套功能，设定提升标准。

三、邻里关系更加和谐

坚持以人民为中心，注重精神家园的重塑，培育良好的邻里氛围。在小区内完善健身园、休闲凉亭等休憩场所，增加社区居民感情联络的机会，转变“生人社会”为“熟人社区”；通过社会组织在社区公共活动空间专责运营，包括提供便民信息、举办趣味活动、支援老年人生活、进行步行道修复等微小的社区改造，构建老旧小区成为活动丰富的有机社区。运用这一系列规划设计和活动组织等方式，打造社区共享公共空间、培育和睦友好的邻里关系、提升老旧小区的居民的获得感、幸福感和安全感，改造老旧小区成为有“温度”的和谐社区。

四、人文特色更加鲜明

将沙湾区人民群众喜闻乐见的铜河文化、沫若文化特色、融入老旧小区改造，以此来统领和指导老旧小区改造。并结合沙湾发展历程中形成的钢铁文化、三线文化、南丝绸之路文化、小区特性文化等，以独特的“沙湾语言”赋予到老旧小区改造各要素中，形成“大文化普及、小文化独特”的格局，使得沙湾特色的人文典故、民俗文化、民俗风情变成城市符号，赋予文化灵魂，镌刻沙湾记忆。对有历史文化特色的老旧小区予以保留，确保老旧小区修旧如旧、新修如故，

让老街道的文化价值被重新认识和适当保留，走出一条在小区改造中增强文化自信的新路径。

五、城市形象更加靓丽

推进小区出入口、房屋外墙立面、围墙等综合整治，加强对临违建筑、店招店牌等街面秩序整治，统筹优化停车、休憩、娱乐、健身和景观绿化小品等空间格局，充分落实街道整体管线规整、落地、翻建老街道铺装道路、平整老旧小区内部道路等工程，抓好老旧小区的亮化工作，推动城市形象向更加靓丽转变，提升城市品位和形象，增强城市竞争力。

第四章 规划任务

一、改造对象

依据国家、省市要求，规划重点对沙湾区 2000 年底前建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅片区进行改造，同时在财政、管理和组织等方面尚有余力的基础上，对沙湾区 2005 年底前建成的老旧片区纳入改造范畴。

拟改造片区位于余溪社区、嘉农社区、牛石社区、太平社区、沫江社区、绥山社区、南陵社区、观峨社区，共涉及 20 个老旧片区。

二、改造内容

根据《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）、《四川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》（川办发〔2020〕63 号）及《四川省城镇老旧小区改造技术导则》（试行）、《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）及《四川省完整居住社区建设标准（试行）》相关内容，确定沙湾区城镇老旧小区改造内容分为“三大改造分类、四个重点方面改造、六类配套设施建设”。

（一）三大改造分类

1、**基础类**：为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，

主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括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、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2、完善类：为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3、提升类：为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

（二）四个重点方面改造

1、基础设施：主要包括供水、排水、电力、通信、照明、环卫、供气、管综、道路、停车、消防、安防、防雷。

2、小区建筑：屋面防水、楼道修缮、外墙修缮美化、屋

面整治、外墙构建、外墙悬挂物、增设厨卫、加装电梯、建筑节能改造、太阳能利用。

3、小区环境：违建整治、烟道排烟、单元门修缮、环境要素保护和绿化修缮、公共活动场地、围墙修缮、出入口改造、公共晾晒区、微、小绿地改造、绿化设施。

4、服务设施：卫生服务设施、适老设施、托幼服务设施、助餐服务设施、邮件快递设施、公共厕所、商业配套设施、信息指示标识、文化休闲设施、物业服务设施、物业管理系统、火灾警报系统、无障碍设施。

表二：沙湾区城镇老旧小区改造分类项目表

实施类型	分项	实施内容
基础类	基础设施	供水、排水、电力、通信、照明、环卫、供气、管综、道路、消防、安防、防雷
	小区建筑	屋面防水、楼道修缮、外墙修缮美化
	小区环境	违建整治、烟道排烟、单元门修缮、环境要素保护和绿化修缮、公共活动场地
	服务设施	火灾警报系统
完善类	基础设施	停车
	小区建筑	屋面整治、外墙构建、外墙悬挂物、增设厨卫、加装电梯、建筑节能改造、太阳能利用
	小区环境	围墙修缮、出入口改造、公共晾晒区、微、小绿地改造、绿化设施
	服务设施	无障碍设施
提升类	服务设施	卫生服务设施、适老设施、托幼服务设施、助餐服务设施、邮件快递设施、公共厕所、商业配套设施、信息指示标识、文化休闲设施、物业服务设施、物业管理系统

注：引自《四川省城镇老旧小区改造技术导则》（试行）

（三）六类配套设施建设

1、基本公共服务设施：社区综合服务站（含文化服务站）、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站。

2、便民商业服务设施：综合超市、多个邮件和快件寄递服务设施、其他便民商业网点（包括理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等）。

3、市政配套基础设施：设供水、排水、供电、道路、供气、消防设施、通信设施、停车及充电设施、慢行系统、电梯及无障碍设施、环境卫生设施。

4、公共活动空间：公共活动场地（含体育文化场地）、公共绿地。

5、物业管理：物业服务、物业管理服务平台。

6、管理机制：管理机制、综合管理服务、社区文化。

（四）沙湾区老旧小区主要改造内容

通过对沙湾区老旧小区现状调研，目前全区老旧小区给水、排水等基础设施已实施了综合改造，“十四五”期间主要针对老旧小区屋面防水、楼道修缮、外墙修缮、屋面整治、外墙构建、外墙悬挂物、违建整治、道路、绿化进行改造，同时在财政、管理和组织等方面尚有余力的基础上，对有条件实施的老旧小区加建电梯、增加养老、托幼及其他配套服务设施。

三、改造要求

沙湾区城镇老旧小区改造严格按照《四川省城镇老旧小区改造技术导则》（试行）规定，实施各要素改造。

（一）基础设施

1、供水

采用具有耐久性、符合国家饮水标准的管材更换原有给水管道；更换破损的水表，采用 IC 智能型水表及抄表系统；室外埋地管道采取有效措施避免管网破损。解决原有给水线路、水压等问题，保障小区供水需求。

2、排水

小区公共部分的排水系统进行雨污分流改造；管道和排水沟维修、疏通（含更换排水检查井）；排水系统融合绿色建筑及海绵城市建设的相关要求进行改造，采用屋面径流控制措施、增设透水铺装、下凹式绿地等措施；沿街商铺（餐饮类）的含油脂污水不得排入雨水管网，排入市政污水管网。

3、电力

对原有供电线路选择规整或地下敷设的方式，并与其它地下管线统筹安排；对老旧供配电线路及装置进行维修；增容或更换变压器，预留满足中期发展电缆敷设接口。

4、通信

采用通信光纤入户、架空线缆规整的方式进行改造。楼栋各单元集中设置“多网合一”光分纤箱，各单元内设置水平、垂直通道，每户单独布放皮线光缆。涉及入地的情况，一事一议。加快推进光纤入户建设，提高固网宽带接入速率。

5、照明

满足夜间出行需求：维修或增设小区公共照明设施；满足经济高效需求：设计做到照明适度设计和统一规划，以符

合不同场所的具体使用要求，突出社区的特色。

6、环卫

合理设置生活垃圾分类收集容器，并设置再生资源回收点；统一规范垃圾收运点围蔽设施建设，切实改善老旧小区的公共环境质量；处于小区主导风向的下风向位置减少垃圾腐败气体的污染，垃圾收运点的布局设计方便居民与垃圾回收员的垃圾处理工作；在小区的显著位置设置《生活垃圾分类公示牌》，设置宣传专栏，张贴垃圾分类宣传海报，宣传垃圾分类工作。

7、供气

对原有燃气管道进行整合；对老旧燃气管道及设施进行维修；对市政管道燃气覆盖范围内但未通燃气的老旧小区，增设燃气设施，并实现“一户一表”。

8、管综

管道维修：全面摸排社区供水管网现状，对残旧破损管网进行改造，达到供水管网无渗漏。

新增管道：基于老旧小区中内街巷宽度均较窄，无法满足管线敷设现行规范要求，因此需采取保护措施或者采用新工艺减小安全距离。

烟道：老旧小区底商设置油烟净化达标并设置烟道上屋顶排放。

9、道路

修复：对于出现路面质量问题的道路进行修复。

新增：根据使用需求，适当新增道路或人行便道。

美化、改造：对于重点道路进行道路改造、美化工作。

10、消防

对狭窄路段进行适当拓宽，满足消防车通行及救援要求。对现状中影响消防通行救援条件等情况，采取必要措施予以恢复，确保消防救援功能完整；对消防车道范围内，设立警示标志，设立隔离措施，预防消防通道违规占用。

11、安防

根据实际情况维护或增建小区安全防护设施，构筑小区安全防护网，建设安防小区。

12、防雷

根据现状具体情况对防雷设施进行增加补充，保证防雷设备的可用性；根据建筑防护等级及地理气象环境，进行全面规划，将外部防雷措施和内部整体统一考虑，做到安全可靠，技术先进，施工维护方便；对建筑已有但出现锈蚀的防雷设施进行修复。

13、停车

结合小区现实条件，因地制宜，参考相关规范，保证运行安全；结合现代化立体景观一体设计，与小区的整体风貌环境相协调；建立管理机制，保证功能的正常和良性运行，并且停车设施兼顾考虑与住宅之间的距离。

（二）小区建筑

1、屋面防水

根据现状的具体情况对屋面进行不同层面的防水构造处理、适用性量化评估，按评估结果保障屋顶修缮工作的推进实施。

2、楼道修缮

根据现状具体情况对楼道内地面、墙面、管线等要素进行安全性、适用性量化评估，按评估结果保障楼道修缮工作的推进实施。

3、外墙修缮

对建筑外立面进行更新改造，并且要与沙湾区建筑基本色调（主色为白灰色调，辅色为红砂石色彩赭石色），凸显乐山地域特色。对涉及危房的老旧建筑，需按危房相关要求进行治疗；建筑立面更新改造应注重街区整体形象特征塑造，体现地方特色，涉及历史建筑、传统风貌建筑，应符合相关保护规划的规定。

4、单元门

安装智能刷卡门禁系统防盗门，加强老旧小区的安全管理；大门样式需结合小区的整体风貌设计，历史小区应尽量选用传统样式，与整体环境协调统一。

5、屋顶整治

对太阳能等设备进行统一整齐布置，相关管线按单元集中合理布置；建筑物屋面存在渗漏水或防水材料超过使用年限的，应对屋面防水层、隔热保温层进行修缮。修缮后屋面其他部分（屋脊、泛水、天沟、水落管）宜增加屋面女儿墙

分隔缝，同步清理屋顶堆积杂物；楼梯间高出屋面部分，天棚内墙存在渗漏水的，可在室内吊顶进行引流，墙面开洞排管接室外雨水管。

6、外墙构件

建筑立面防盗网、遮阳篷附加设施的设置符合城市公共安全和市容环境管理的要求，并且能满足色彩样式与建筑统一的要求，满足消防逃生。如有安防系统，可取消防盗网；对建筑结构进行复核检查，危房及简易房屋的外墙立面不得安装建筑外立面附加设施。

7、外墙悬挂物

建筑立面空调机位应统一位置与样式，符合城市公共安全和市容环境管理的要求；室外机位应满足外机良好换热的要求。

8、建筑功能

结合小区楼栋结构进行具体改造，并满足相关规范要求；做好厨卫空间的防水工作；4层以上的老旧小区宜加装电梯，提升居民生活的便利性；充分调研居民意向，做到“一个楼门一个方案”，针对性的解决问题。

9、建筑节能改造

对原有的基础机构进行修复保养；对老旧围合结构进行评估，选择适宜的保温材料进行围护结构节能改造；因地制宜，采用适宜的内外保温形式。

10、太阳能利用

利用太阳能进行光伏发电；统一协调管理屋顶集热系统；注意对高寒地区太阳能被动采暖技术及储热系统的应用。

（三）小区环境

1、违章搭建处理

对于公共空间进行定期检查，杜绝违章搭建。针对影响公共空间使用及安全的违章搭建行为进行沟通整治处理。

2、烟道排烟

集中考虑烟道排烟，降低上下户串烟的影响；对于有条件的小区增设烟道进行统一排放，同时安装烟道止回阀，防止串烟；考虑对立面的影响，降低无组织排烟对外墙的影响。并且考虑卫生防疫问题。

3、围墙修缮

针对老旧小区建筑围墙存在安全隐患或影响外观形象的建筑，在现状建筑结构基础上运用工程技术手段解决功能和美观问题，统一小区整体环境风貌；围墙内部景观较好的小区宜以通透的栏杆、绿篱等替换现状围墙，内部景观较差的可保留实体围墙并进行绿化和艺术化处理；围墙修缮应结合安防设施一体设计。

4、出入口改造

一体化设计：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。

设计多样化：提倡多样化、艺术化的入口标识设计以提高识别性，不建议随意采用仿古牌坊形式。

住户导向性：提供较为全面的标识信息便于住户导向。

保护、修缮：有历史价值的入口牌坊应进行保护和修缮。

5、环境要素保护和绿化修缮

评估小区现有植物，根据相关规定对保护树木采取相应的保护措施；根据现状条件对原有绿地进行优化调整，结合可利用的平台、屋顶及墙面设置绿地植物，提高小区绿化率；植物配置应与小区整体氛围相契合，适地适树，突出特色。

6、公共活动场地

延续性：注重本地文化的保护与发展，发掘自身历史文化传统优势，在此基础上进行创新创造。

多样性：公共活动空间需考虑不同年龄、不同时段，不同区域的多样化需求，进行有效整合。

场所性：对公共活动空间进行暗示或限定，利用绿篱、台阶坡道、铺地等变化，提高活动场所的归属感和凝聚力。

安全性：注重对老年、有障人群的活动保护，例如地面防滑处理、器械软性包裹、坡道设计等。

7、公共晾晒设施

应避开小区主要出入口、楼栋出入口、消防疏散通道及其他人流密集区域；尽可能结合小区空旷草坪、屋顶设置，避免占用公共活动空间；晾晒设施应有较高的强度和抗侧推、抗风摆的特性，保证安全性。

8、微、小公园打造

鼓励实行“针灸式”微改造。充分利用边角地带，落实

“见缝插绿”；增设游乐、休憩设施。同时协调好绿地与停车、交通等功能关系。

9、绿化设施

对小区内树池、花坛、挡土墙等绿化设施进行提升和完善。对现有树池进行生态化改造，可覆盖网格式透气护栅或增设休闲座椅，材质可采用经久耐用的生态环保材料。对小区内挡土墙进行安全质量评估，并采取措施消除安全隐患。

（四）服务设施

1、火灾报警系统

小区公共区域按照相应规范满足不同规模小区配置火灾报警系统的配置；针对老旧消防报警系统的主要部件进行跟换，提高系统安全性；住户内可以采用独立式火灾探测器进行火灾报警；通过声光报警、互联网、移动终端等方式对居民和消防人员及时提供火灾信息，为求将火灾情况及时控制，把损失程度降到最小。

2、出入口智能管理系统

对进出小区所有出入口进行 24 小时监控,切实保障小区内部管理；配置合理的安保系统，应对实时发生的状况；对后端服务器进行实时更新，做到真正保护居民、便利居民。

3、无障碍设施

设置具有一定的个性化特征及识别性的标识；完善小区的无障碍设计，提高老人及残疾人出行便利性。

4、远程呼叫系统

针对有需求的住户提供远程呼救设备安装。

5、卫生服务设施

纳入小区管理机制内，保证其功能的可持续、正常良性运行及日常维护；针对 SARS、新冠病毒等危害公共防疫系统的疾病传播，应有突发事件应急预案。

6、适老设施

完善小区的无障碍设计，提高老人出行便利性；提升老人公共生活质量，增加社交、健身内容及其相关配套设施；对于公共设施增加防滑处理，阳角处理，踏步起止提示等措施；小区标识系统应明显，并具有一定的个性化特征以增强识别性。

7、托幼服务设施

纳入小区管理机制内，保证其功能的可持续、正常良性运行及日常维护；鼓励小区居民借助已有住宅积极参与。

8、助餐服务设施

以社区为主导，为社区老年人提供膳食加工配制、外送、集中用餐等服务的场所。重点帮助解决高龄、独居、纯老家庭以及生活需要照料的老年群体的日常用餐难问题，提高老年人生活质量。

按照“政府投入和社会资源相结合，就近便利和网络分布相结合”的原则，依托专业送配餐公司以及区域内的养老机构、社区老年人日间照料中心、企事业单位食堂等社区服务资源，整合利用，统一规划布点。

9、邮件快递设施

根据小区的平面布局合理地选择快递设施的位置；根据小区的规模与人流量合理地选择快递设施的尺寸大小。如小区未设置统一信报箱或信报箱过于老旧，可尝试引进自助快递柜，将信报箱和快递柜功能合二为一。

10、公共厕所

根据相关规范标准，配置确定公共厕所规模，合理配置服务覆盖范围；依据规范进行无障碍设计；合理配置男女厕所设施比例：适当提高厕所女性设施配置比例。

11、商业配套设施

依托“互联网+”提供“点菜式”就近便捷服务，支持连锁化、综合化、品牌化运营；充电设施可结合老旧小区电气更新进行一体化改造升级设计之中。充电设施的维护管理运营满足相应规范规定要求。

12、信息指示标识

信息标志的位置应醒目，其大小和比例应考虑位置、表达方式及给人的视觉感受，避免过大与周边环境不符，避免过小无法起指示作用；标志的色彩、造型设计应充分考虑其所在地区建筑、景观环境以及自身功能的需要；标识标牌风格应统一，应与小区主题、建筑相契合，兼顾美观和功能性；小区内信息标识主要包括指示牌和警示牌，应对于标识不清、设置位置有误的指示牌应予以清除；对于人流量大、交叉路口或标识缺乏的区域应补增必要的标识标牌；对永久性公共

空间的标识指示牌应避免维修，不应采用耐久性差的材料及制作方法。

13、文化休闲设施

考虑老年人外出步行休憩设施间距（400m 半径设置休憩设施）；满足老年人、小孩日常休憩日照需求的生活习惯，在日照充足的公共区域尽量多放置休憩设施；远离通风通道避免影响使用舒适性，如高层建筑之间；当座椅使用率高时，提供连续座位但不应直接紧挨，保持适当的隐私性。

14、物业服务设施

由物业牵头，政府支持，没有业委会的成立业委会。通过成立业委会或物管会，推进小区管理由“代民作主”向“由民作主”转化。社区居委会应协助小区成立业委会和物业公司等；物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的小区，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

15、智慧物业管理平台

火灾警报系统：无火灾警报系统的老旧小区应配备火灾警报系统的有关设施；物业管理系统：宜配置安保系统，包含门禁系统、智能车闸管理系统、保安岗亭等子系统，并对后端服务器进行实时更新。针对疫情等特殊时期，在出入口设置隔离设施和智能化设备，实行封闭式管理，采用进出人员登记制度，建设智慧平安小区。

四、改造措施

（一）因地制宜制定改造标准：按照“一区一策”的要求，在每个老旧片区小区改造前，动员群众参与，首先征求居民群众的意见，根据居民群众的意见确定改造实施内容，然后根据实施内容委托专业机构对小区进行规划和施工图设计，规划设计方案经业主委员会、社区、办事处初审后，报给区组织规划、财政、住建、国土、文化、消防、园林等多部门综合把关，确定改造规划方案和改造内容，对基础类改造内容，坚持基于群众意愿、做到应改尽改；对完善类改造内容，尊重群众意愿、能改则改；对于提升类改造内容，立足小区及周边实际积极推进。

（二）引导小区居民积极参与：加强社区党建工作，提高基层治理水平，坚持共同缔造原则，广泛发动群众共谋共建共管共评，实现改造成果共享。街道、镇（办）要会同社区党组织、居委会组织发动老旧小区居民成立业主委员会、物管会、自管会等自治组织，强化政策宣传，征求居民意愿，确定改造项目、内容及改造完成后的物业管理模式。

（三）加强区域统筹，建设完整社区：将老旧小区改造与社区功能完善、城市整体发展充分对接，对具备改造条件的小区，率先补齐短板，同步配套必要的生活服务设施，同时深入挖掘小区内空间资源，整合小区周边零星碎片化土地，利用机关企事业单位的空置房屋等社会资源，在老旧小区内

及周边健全社区养老、托幼、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站等公共服务设施，完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施，按规定标准建设完善社区党群服务中心。对由于小区自身条件限制暂时无法配套的功能，可结合后续的片区规划和更新改造统一考虑实施。

（四）发挥试点带动，推进小区改造：将具有问题普遍性、交通条件良好且改造前后效果对比明显的老旧小区，遴选为试点小区，同步建设试点社区，以探索城市老旧小区改造新模式，为推进全区老旧小区改造形成可复制、可推广的沙湾模式。

同时，开展试点的小区利用多种媒体渠道，引导居民转变思想观念，培育主人翁意识，共同参与改造，珍视改造成果。

（五）突出重点问题，强化小区特色：对小区现状存在的问题如基础设施、公共服务设施、环境风貌等方面进行全面的评估，找出需重点解决的问题，梳理特色资源，形成能够凸显小区特色的改造实施方案，同时结合沙湾区特色文化以及小区独有文化对老旧小区和城市景观进行完善改造提升，塑造良好的城市形象。

（六）推进老旧片区小区联动改造：以社区为单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，利用小区及周边空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等存量土地资源，在不违反规划且征得居民同意的前提下，建设环境及配套设施和公

共服务设施。统筹利用共有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设各类服务设施。另外，还可通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量，投资参与城镇老旧小区中各类设施的设计、改造、运营。

（七）强化专营设施协同改造：老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、通信网络、有线电视等专业经营设施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，政府通过“以奖代补”等方式，支持专营单位及专业机构出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。老旧小区内入户端口以内需要改造的水、电、气户表设施，居民出资标准宜控制在应出资费用的20%至50%之间，政府通过“以奖代补”等方式承担缺口费用。鼓励专营单位或专业机构对老旧小区内入户端口以内需要改造的户表等设施一并出资改造，依法享受税前扣除、税费减免等政策。

（八）加强老旧小区软、硬件同步建设：将完善小区物业服务列为老旧小区改造的前置条件，在老旧小区硬件条件改造的同时，归集补足住宅专项维修资金用于日后小区共用设备设施的中、大维修；督促物业服务企业到社区报到，接受社区监督管理，推动社区治理，巩固老旧小区改造成果，防止改后失管现象。

（九）加强工程建设管理和物业管理：以街道或社区为单位对区域内的老旧小区联动改造，统一设计、招标、建设和竣工验收，鼓励采用工程总承包模式组织实施，确保工程质量和施工安全。建立老旧小区改造评价机制和信息管理系统。推行社区党组织领导下的社区居委会、小区自治组织、物业服务方共商事务、协调互通的管理模式。建立分类施策的老旧小区物业管理模式，改造后的老旧小区实现物业管理全覆盖。

第五章 规划实施

一、改造时序

通过对老旧片区小区全面调查摸底，广泛征求群众意愿，相关部门及各镇（办）意见，遵循居民自愿、自下而上、先易后难、试点带动、统筹兼顾的原则，确定本次规划改造时序。

（一）2021 老旧片区改造计划

2021 年改造老旧片区 2 个，涉及住宅建筑 63 栋楼、125 个单元、1275 户居民，改造总建筑面积约 8.98 万平方米，重点打造 2 个老旧片区改造试点项目，改造内容包括小区市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修、小区环境改造、小区内建筑节能改造、加装电梯、公共服务设施配套建设及其智慧化改造。同时，完善片区小区所在绥山社区、南陵社区配套设施，包括基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间及物业管理，计划投资 10300 万元。

表二：沙湾区 2021 年城镇老旧片区改造计划

年限	数量	老旧片区改造清单
2021 年	2 个	金广路 242 号（大菜地）片区小区、绥山路片区小区

（二）2022 老旧片区改造计划

2022 年改造老旧片区 10 个，涉及住宅建筑 156 栋楼、438 个单元、3264 户居民，改造总建筑面积约 29.83 万平方米，改造内容包括小区市政配套基础设施改造提升以及小区

内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修、小区环境改造、小区内建筑节能改造等。同时，完善片区所在余溪社区、嘉农社区配套设施，包括基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间及物业管理，计划投资 17000 万元。

表三：沙湾区 2022 年城镇老旧小区改造计划

年限	数量	老旧小区改造清单
2022 年	10 个	区委政府片区小区、水运处宿舍片区小区、德胜大道片区小区、铁厂片区小区、嘉农片区小区、韩王路片区小区、沫若大道片区小区、沫水街片区小区、文豪路片区小区、茶溪路片区小区

（三）2023 老旧小区改造计划

2023 年改造老旧小区 8 个，涉及住宅建筑 196 栋楼、407 个单元、5889 户居民，改造总建筑面积约 57.00 万平方米，改造内容包括小区市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修、小区环境改造、小区内建筑节能改造等。同时，完善片区所在牛石社区、太平社区、观峨社区、沫江社区配套设施，包括基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间及物业管理，计划投资 13700 万元。

表四：沙湾区 2023 年城镇老旧小区改造计划

年限	数量	老旧小区改造清单
2023 年	8 个	牛石片区小区、老街片区小区、乐轧家属片区小区、余溪路片区小区、文昌巷片区小区、交运局宿舍片区小区、沫若苑片区小区、沫江老矿片区小区

（四）2024 老旧小区改造计划

2024 年主要为巩固老旧小区改造成果，加强长效管

理，同时实现动态改造，对新出现老旧问题的片区小区进行提升改造，计划投资 2500 万元。

表五：沙湾区 2024 年城镇老旧片区改造计划

年限	数量	老旧片区改造清单
2024 年	——	巩固老旧片区小区改造成果，加强长效管理，同时实现动态改造，对新出现老旧问题的片区小区进行提升改造

（五）2025 老旧片区改造计划

2025 年主要为巩固老旧片区改造成果，加强长效管理，同时实现动态改造，对新出现老旧问题的片区小区进行提升改造，计划投资 1500 万元。

表六：沙湾区 2025 年城镇老旧片区改造计划

年限	数量	老旧片区改造清单
2025 年	——	巩固老旧片区小区改造成果，加强长效管理，同时实现动态改造，对新出现老旧问题的小区进行提升改造

二、实施步骤

沙湾区城镇老旧片区小区改造规划各年度实施分三个阶段实施：

（一）前期准备阶段（2021 年 1 月—2021 年 6 月）

全面完成老旧小区摸排与民意调查，制定改造计划，完成本辖区全部老旧小区改造项目招投标任务。

（二）全面改造阶段（2021 年 7 月—2023 年 12 月）

依据改造时序对 20 个老旧片区小区分年度进入全面施工阶段，项目竣工后，对照改造内容进行综合验收。竣工验收合格后，实施物业管理。

（三）成果巩固阶段（2024 年 1 月—2025 年 12 月）

巩固老旧片区小区改造成果，加强长效管理，同时实现

动态改造，对新出现老旧问题的小区进行提升改造。

第六章 保障措施

一、政策保障

通过制定相关的制度、办法，明确各级政府及相关部门职责（附件四）、资金筹集方式、实施程序等内容，为老旧小区改造工作的推进提供有力的管理办法、制度依据。

二、组织保障

按照“政府主导，业主参与”原则，成立由区级主要领导任组长、分管副区长任副组长、各相关镇（办事处）和区级相关部门（单位）任成员的沙湾区老旧小区改造工作领导小组，组建老旧小区改造项目专班。通过建立健全领导小组机制，引导小组各成员按照“集中力量、分片推进”原则，全力配合老旧小区改造工作，将老旧小区改造项目打造成“群众得实惠、城市提品质、政府得民心”的民生工程和发展工程。

三、资金保障

建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制，按照“政府主导、民意为先、一区一策”原则，保障资金合理、高效使用。对于房屋修缮、水电气等基础类改造项目，以政府投入为主；对于完善类项目，则通过引导社会资本、鼓励居民出资、专营单位和原产权单位资金支持等实现多渠道筹措改造资金。项目总投资额为 4.5 亿元，其中专项债 2 亿元，银行贷款 1.5 亿元，地方政府配套资金 1 亿元。

四、管理保障

落实整管结合要求，竣工验收后，各改造小区由所在镇（街道办）的社区进行日常监督管理，努力确保“改造一个，管理一个”。鼓励推行社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务“三位一体”的社区管理机制，实现物业服务完善、业主自治有序，共同维护改造成果，全面提升小区居民的居住和生活体验。在实践中不断探索行之有效的小区长效管理模式。

附件一：沙湾区城镇老旧小区改造规划项目库

序号	所属社区	个数	小区名称
1	余溪社区	1	铁厂片区小区
2	嘉农社区	1	嘉农片区小区
3	牛石社区	1	牛石片区小区
4	太平社区	1	老街片区小区
5	沫江社区	1	沫江老矿片区小区
6	绥山社区	6	韩王路片区小区
7			沫若大道片区小区
8			金广路 242 号片区小区
9			水运处宿舍片区小区
10			德胜大道片区小区
11			乐轧家属片区小区
12	南陵社区	8	区委政府片区小区
13			交运局宿舍片区小区
14			沫水街片区小区
15			绥山路片区小区
16			文豪路片区小区
17			文昌巷片区小区
18			余溪路片区小区
19			茶溪路片区小区
20	观峨社区	1	沫若苑片区小区

附件二：沙湾区城镇老旧小区改造分类表

改造类型	名称	所在街道	所在社区	存量房屋 建筑面积 (m ²)	数量 (个)
提升类	沫若苑小区	铜河街道	观峨社区		5
	区委政府小区	铜河街道	南陵社区		
	大钢家属区	铜河街道	南陵社区		
	水电七局 A 区	铜和街道	绥山社区		
	紫霞街 102 号盛世佳苑 A 区	铜河街道	南陵社区		
完善类	富祥小区 2	飞韵巷 2 号	余溪社区		111
	石灰厂小区	茶溪路 29 号	余溪社区		
	铁厂小区	南陵路 4 号	余溪社区		
		南陵路 4 号	余溪社区		
		南陵路 1 号	余溪社区		
		南陵路 1 号	余溪社区		
		南陵路 1 号	余溪社区	150	
		南陵路 1 号	余溪社区		
	豆地坪一组小区	五九〇街道	牛石社区		
	望月巷（原教职工住宿）小区	五九〇街道	牛石社区		
	交通旅馆小区	五九〇街道	牛石社区		
	政府家属区	五九〇街道	牛石社区		
	科研所	朝山街道	牛石社区	5387	
	新希望职工住宿区	五九〇街道	牛石社区		
	碗儿厂小区	五九〇街道	牛石社区		
	朝山街小区	朝山街道	牛石社区		
	草坝上街小区	太平镇	沫江社区	40500	
	草坝街小区	太平镇	沫江社区	19200	
	老矿小区	太平镇	沫江社区	84000	
	韩王路 28 号（大航宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	韩王路 88 号（国土局、老林业局宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	韩王路 110 号（派出所宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	沫若大道南段 104 号（工行宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	沫若大道南段 118 号（保险公司、财政局宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	沫若大道南段 132 号（地税局宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	沫若大道南段 148 号（邮电局宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	金广路 55 号（环卫电局宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	石龙街 44 号（建行宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	铜河路南段 749 号（大航宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	铜河路南段 797 号（大航宿舍）	铜和街道	绥山社区		
	尤埂路 71 号	铜和街道	绥山社区		
	绥山中学宿舍	铜和街道	绥山社区		

	物资局宿舍	铜和街道	绥山社区	
	镇政府宿舍	铜和街道	绥山社区	
	沫若中学教师宿舍	铜和街道	绥山社区	
	金广路 145 号	铜和街道	绥山社区	
	尤埂路 2 号（印刷厂）	铜和街道	绥山社区	
	石沟巷 101 号（畜牧局宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	绥山路 2 号（金城大厦）	铜和街道	绥山社区	
	绥山路 42 号（供销社宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	绥山路 60 号（农机站宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	绥山路 112 号（乡企局宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	女神西路 154 号（老水厂）	铜和街道	绥山社区	
	德胜大道 78 号（医院宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	德胜大道 86 号（运管所宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	德胜大道 96 号（信用社宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	沫若大道南段 16 号（供销社宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	沫若大道南段 60 号	铜和街道	绥山社区	
	德胜大道 100 号（老建行宿舍）	铜和街道	绥山社区	
	乐 轧 一 家 属 区	铜和街道	绥山社区	15600
	乐 轧 二 家 属 区	铜和街道	绥山社区	
	大 修 厂 家 属 区	铜和街道	绥山社区	
	乐 轧 单 身 宿 舍	铜和街道	绥山社区	
	邮政、移动、电信小区	铜河街道	南陵社区	
	教育局宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	农机局宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	国税局宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	运管所宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	交运局宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	矿业公司宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	大航社宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	经信局宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	纸厂宿舍小区（64 号）	铜河街道	南陵社区	
	纸厂宿舍小区（142 号）	铜河街道	南陵社区	
	老就业局宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	沫水街 20 号小区	铜河街道	南陵社区	
	沫水街 54 号小区	铜河街道	南陵社区	
	沫水街 90 号小区	铜河街道	南陵社区	
	沫水街 132 号移民局宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	沫水街 140 号小区	铜河街道	南陵社区	
	沫水街 160 号原沫若宾馆宿舍	铜河街道	南陵社区	
	天市街 26 号小区	铜河街道	南陵社区	
	天市街 60 号小区	铜河街道	南陵社区	
	天市街 120 号小区	铜河街道	南陵社区	
	天市街 9 号小区	铜河街道	南陵社区	

	天市街 21 号小区	铜河街道	南陵社区	
	天市街 41 号小区	铜河街道	南陵社区	
	天市街 51 号小区	铜河街道	南陵社区	
	天市街 85 号小区	铜河街道	南陵社区	
	天市街 129 号小区	铜河街道	南陵社区	
	德胜大道 173 号小区	铜河街道	南陵社区	
	绥山路 3 号天香苑小区	铜河街道	南陵社区	
	绥山路 5 号小区	铜河街道	南陵社区	
	绥山路 27 号工行宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	绥山路 43 号中医院宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 240 号小区	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 254 号小区	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 414 号小区	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 309 号附 2 号小区	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 335 号附 4 号小区	铜河街道	南陵社区	
	文豹街 27 号小区	铜河街道	南陵社区	
	文豹街 53 号小区	铜河街道	南陵社区	
	文昌巷 4 号商业局宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	余溪路 282 号粮站宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	沫水街 131 号原食品公司宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	沫水街 87 号小区	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 273 号西楼	铜河街道	南陵社区	
	余溪路 129 号粮站宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	紫霞街 101 号盛世佳苑 B 区	铜河街道	南陵社区	
	独栋	铜河街道	南陵社区	
	飞韵巷 1 号	铜河街道	南陵社区	
	茶溪路 13 号农业局家属区	铜河街道	南陵社区	
	茶溪路 111 号重钢 A 区	铜河街道	南陵社区	
	茶溪路 144 号重钢 B 区	铜河街道	南陵社区	
	德胜大道 173 号	铜河街道	南陵社区	
	茶溪路 126 号绥山中学	铜河街道	南陵社区	
	港口路 225 号榕树苑	铜河街道	南陵社区	
	港口路 227 号饭庄	铜河街道	南陵社区	
	余溪路 55 号沙汽司宿舍	铜河街道	南陵社区	
	余溪路 71 号计生指导站	铜河街道	南陵社区	
	紫嫣 5、8 号东楼	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 165 号沙湾小学教师宿舍小区	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 61 号水泥厂家属区	铜河街道	南陵社区	
	文豪路 21 号林场家属区	铜河街道	南陵社区	
	滨河路大钢小区	铜河街道	观峨社区	

附件三：沙湾区城镇老旧小区改造计划表

年限	数量	老旧小区改造清单
2021 年	2 个	金广路 242 号（大菜地）片区小区、绥山路片区小区
2022 年	10 个	区委政府片区小区、水运处宿舍片区小区、德胜大道片区小区、铁厂片区小区、嘉农片区小区、韩王路片区小区、沫若大道片区小区、沫水街片区小区、文豪路片区小区、茶溪路片区小区
2023 年	8 个	牛石片区小区、老街片区小区、乐轧家属片区小区、余溪路片区小区、文昌巷片区小区、交运局宿舍片区小区、沫若苑片区小区、沫江老矿片区小区
2024 年	——	巩固老旧小区改造成果，加强长效管理，同时实现动态改造，对新出现老旧问题的片区小区进行提升改造
2025 年	——	巩固老旧小区改造成果，加强长效管理，同时实现动态改造，对新出现老旧问题的片区小区进行提升改造

附件四：沙湾区城镇老旧小区改造市政配套设施项目表

序号	社区名称	类型	需完善设施	数量 (个)	建设内容	
					用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	南陵社区	基本公共服务设施	社区综合服务站	1		800
			老年服务站	2	——	700
			托儿所	3	——	720
			社区食堂	3	——	180
		便民商业服务	快递服务设施	——	建设邮政快递末端综合服务站	
		市政配套设施	停车及服务设施	——	建设非机动车停车棚、停车架等设施；具备条件的居住社区建设电动车集中停放和充电场所，做好消防安全管理	
			消防设施	——	加强消防水源、消防车通道、停车位、微型消防站建设、提升安防管理水平	
			通信设施	——	4G、5G 网络入社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
			慢行系统	——	建设联通各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统	
			电梯及无障碍设施	——	老旧电梯改造、适老化改造、设置低位服务台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所	
		公共活动空间	环境卫生设施	——	新建垃圾分类收集点 10 个；生活垃圾收集站 8 个；公共厕所建筑面积 30m ² ，用地面积 60—120m ² ；再生资源回收点设置 5 处，每处用地面积 10m ²	
			公共活动场地	2	1800	——
			公共绿化	4	16000	——
2	余溪社区	基本公共服务	幼儿园	1	3500	2200
			托儿所	1	——	200
			社区食堂	1	——	60
			社区卫生服务站	1	120	220
		便民商业服务	综合超市	1	——	300
			快递服务设施	——	建设邮政快递末端综合服务站	
		市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络入社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	

3			电梯及无障碍设施	——	老旧电梯改造、适老化改造、设置低位服务台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所	
			环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集点 6 个公共厕所建筑面积 30m ² ，用地面积 60—120m ² ；再生资源回收点设置 5 处，每处用地面积 6—10m ²	
		公共活动空间	公共活动场地	1	800	——
			公共绿化	1	4000	——
		物业管理	物业管理服务平台	1	——	60
	绥山社区	基本公共服务设施	托儿所	2	——	480
			社区食堂	2	——	120
			老年服务站	1	——	350
		便民商业服务	综合超市	2	——	600
			快递服务设施	——	建设邮政快递末端综合服务站	
		市政配套设施	水电路气	——	建设供水、排水、供电、道路、供气等设施，达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求	
			通信设施	——	4G、5G 网络进社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
			停车及服务设施	——	建设非机动车停车棚、停车架等设施；具备条件的居住社区建设电动车集中停放和充电场所，做好消防安全管理	
			慢行系统	——	建设联通各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统	
			电梯及无障碍设施	——	老旧电梯改造、适老化改造、设置低位服务台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所	
			环境卫生设施	——	新建垃圾分类收集点 10 个；生活垃圾收集站 8 个；公共厕所建筑面积 30m ² ，用地面积 60—120m ² ；再生资源回收点设置 5 处，每处用地面积 6—10m ²	
			消防设施	——	加强消防水源、消防车通道、停车位、微型消防站建设、提升安防管理水平	
		公共活动空间	公共活动场地	2	1600	——
			公共绿地	3	12000	——
		物业管理	物业管理服务平台	1	——	60
4	观峨	基本公共服务	托儿所	1	——	200
			社区食堂	1	——	60

	社区	设施	老年服务站	1	——	350
			卫生服务站	1	——	220
		市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络进社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
			停车及服务设施	——	建设非机动车停车棚、停车架等设施、电动车集中停放和充电场所	
			环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集站 3 个；公共厕所建筑面积 30m ² ，用地面积 60—120m ² ；再生资源回收点设置 3 处，每处用地面积 6—10m ²	
		公共活动空间	公共绿地	1	4000	——
			公共活动场地	1	800	——
5	沫江社区	基本公共服务设施	康养中心	1	180	——
		市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络进社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
			环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集站 4 个；公共厕所建筑面积 30m ² ，用地面积 60—120m ² ；再生资源回收点设置 1 处，每处用地面积 6—10m ²	
		公共活动空间	老年活动中心	1	——	240
			青少年活动中心	1	——	300
			文化广场	1	200	——
			文化馆	1	150	——
6	太平社区	基本公共服务设施	托儿所	1	——	240
			社区食堂	1	——	60
		市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络进社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
			环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集点 4 处；公共厕所建筑面积 30m ² ，用地面积 60—120m ² ；再生资源回收点设置 3 处，每处用地面积 6—10m ²	
		物业管理	物业管理服务平台	1	——	60
		公共活动空间	公共活动场地	1	800	——
			公共绿地	1	4000	——
7	牛石社	基本公共服务设施	托儿所	1	——	240

	区	便民商业服务	便利店	2	——	160
		市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络进社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
			环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集点 3 处；公共厕所建筑面积 30m ² ，用地面积 60—120m ² ；再生资源回收点设置 1 处，每处用地面积 6—10m ²	
		公共活动空间	公共绿地	1	4000	——
8	嘉农社区	基本公共服务设施	托儿所	1	——	200
		市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络进社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
			环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集点 3 处；公共厕所建筑面积 30m ² ，用地面积 60—120m ² ；再生资源回收点设置 1 处，每处用地面积 6—10m ²	
		公共活动空间充足	公共活动场地	1	800	——
			公共绿地	1	4000	——

附件五：沙湾区城镇老旧小区改造部门职责表

相关部门 (单位)	职责
区委目标绩效办	负责对老旧小区改造工作推进不力、工作进展缓慢的单位予以督查督办。
发改委	1. 负责牵头争取老旧小区改造专项债资金和中央预算内投资；2. 完成领导小组交办的其他工作任务。
公安分局	1. 负责查处阻止妨碍依法改造项目的案件及维稳工作；2. 完成领导小组交办的公安机关职责范围内的其他工作任务。
财政局	1. 积极争取中省政策和筹集财政配套资金支持；2. 负责对专项债的使用绩效考核，并严格监督资金使用支出；3. 完成领导小组交办的其他工作任务。
自然资源局	1. 负责做好老旧小区项目的规划审批工作，并结合老旧小区改造实际需要对适当的地域进行合理调规；2. 完成领导小组交办的其他工作任务。
行政审批局	1. 负责老旧小区改造项目的初步设计审批、办理施工许可证等工作；2. 完成领导小组交办的其他工作任务。
住建局	1. 负责统筹、协调全区老旧小区改造相关工作，加强对各镇（街道办）改造工作的指导；2. 指导督促老旧小区专项维修资金归集、物业管理落实情况；3. 指导督促老旧小区改造（含不需要报建的项目）施工现场、工程质量、施工安全和工程竣工验收备案的监督管理落实情况；4. 指导督促老旧小区改造道路、绿化、照明、排水、天然气管网的维护和改造工作。
综合执法局	1. 负责老旧小区内违规临建的拆除工作；2. 完成领导小组交办的其他工作任务。
市场监管局	1. 负责老旧小区加装电梯安装过程的监督检验等具体工作及使用维保的监管工作；2. 完成领导小组交办的其他工作任务。
铜河街道办、沙湾镇、嘉农镇、太平镇、牛石镇	1. 街道办及各镇是老旧小区改造的具体责任单位，负责指导各老旧小区成立居民自治组织或业主委员会，负责配合规划编制单位对小区改造方案的制定，在充分摸清小区情况、充分了解业主需求、切实尊重业主意愿的基础上，公开改造（设计）方案、公开改造施工单位、公开改造验收标准、公开物业管理方式及相关标准、公开房屋专项维修资金的筹集标准及管理方式，确保业主意愿的充分表达，改造方案的最大优化；2. 负责改造项目后期管理工作，并将老旧小区改造与基层治理有机结合，将基层党组织战斗堡垒作用延伸至各小区；

	3. 完成领导小组交办的其他工作任务。
水务局、经信局	负责指导电力、自来水、移动、电信、联通、广电网络等管线单位，依据各管线单位工作职责及管线改造规划，统筹安排改造过程中涉及的管线改造、保障工作和负责清理各小区的空中垃圾，做好相关工程的验收工作，完成领导小组交办的其他工作任务。
华盈水务投资有限公司	作为项目业主，在领导小组及项目主管部门指导下，推进项目建设各项工作，负责后期运营、维护和专项债还本付息

附件六：沙湾区城镇老旧小区改造项目民意调查情况汇总

一、调查依据

2020 年 12 月底，沙湾区按照国务院办公厅《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），省委、省政府《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63 号）等文件精神，开展了全区老旧小区改造民意调查，由各相关社区居委会干部与居民面对面沟通，居民就基础类、完善类、提升类三个不同改造类型进行菜单式选择。

二、调查内容

通过填写调查表的形式，摸排居民对小区的道路工程、给排水工程、供电工程、绿化及公共照明工程、安防和消防、电梯、外墙外立面改造，附属工程养老中心、便利店、停车场、广告位等设施及配套工程的期许程度，为小区是否改造、后期设计改造方案提供依据。

三、调查范围

此次民意调查覆盖了全区 4 镇 1 办事处（分别为：沙湾镇、太平镇、嘉农镇、牛石镇铜、河街道办）的 145 个老旧小区，共计 10428 户、415 栋住宅楼、970 个单元、总建筑面积 95.81 万 m²。

四、调查结果

根据收回的调查问卷显示，支持率超过三分之二的小区有 116 个，涉及铜河街道办、沙湾镇、太平镇、嘉农镇、牛石镇。其中，太平镇沫江社区 4 个小区，沙湾镇余溪社区 3 个小区，牛石镇牛石社区 8 个小区，铜河街道办观峨社区 2 个小区、南陵社区 64 个小区、绥山社区 35 个小区。

附图：

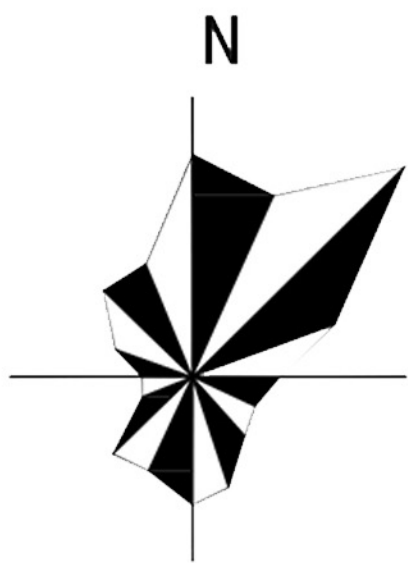
图纸目录

- 01、沙湾区城镇老旧小区分布图
- 02、余溪社区总平面图
- 03、余溪社区配套设施规划图
- 04、嘉农社区总平面图
- 05、嘉农社区配套设施规划图
- 06、牛石社区总平面图
- 07、牛石社区配套设施规划图
- 08、太平社区总平面图
- 09、太平社区配套设施规划图
- 10、绥山社区总平面图
- 11、绥山社区配套设施规划图
- 12、南陵社区总平面图
- 13、南陵社区配套设施规划图
- 14、沫江社区总平面图
- 15、沫江社区配套设施规划图
- 16、观峨社区总平面图
- 17、观峨社区配套设施规划图

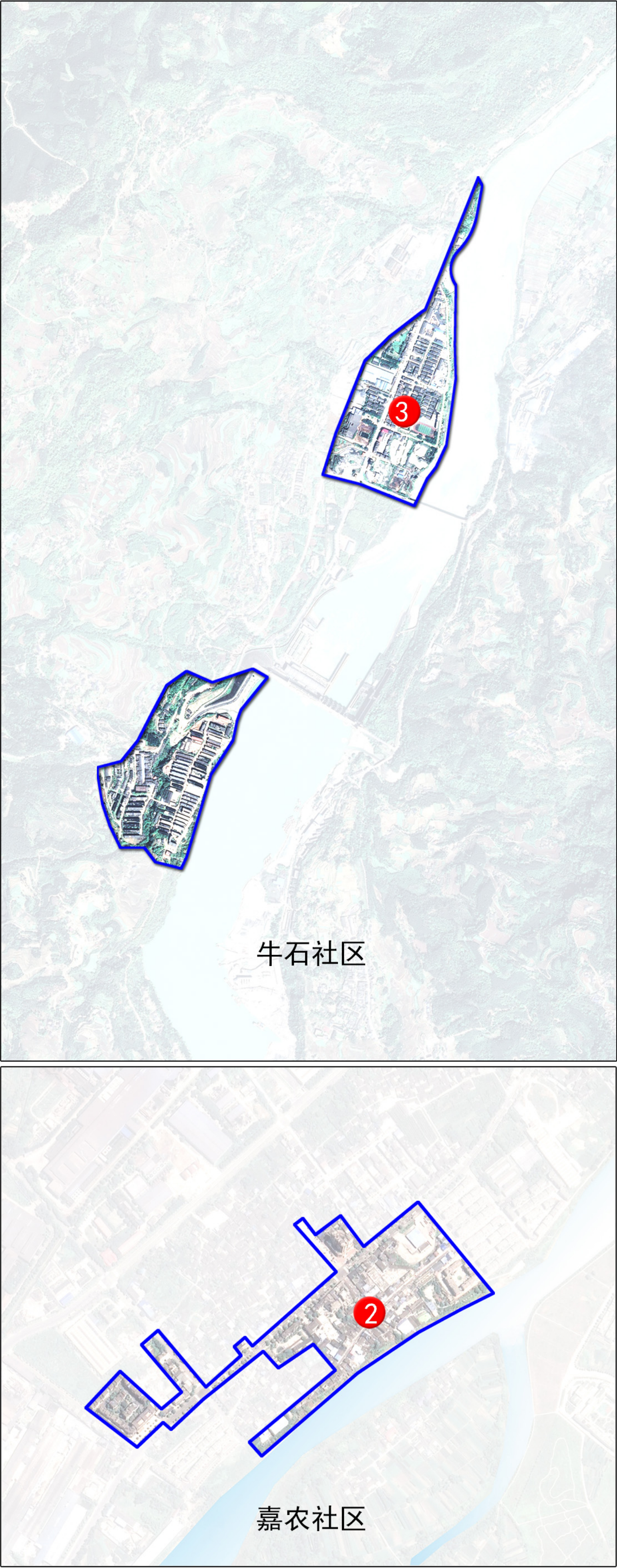
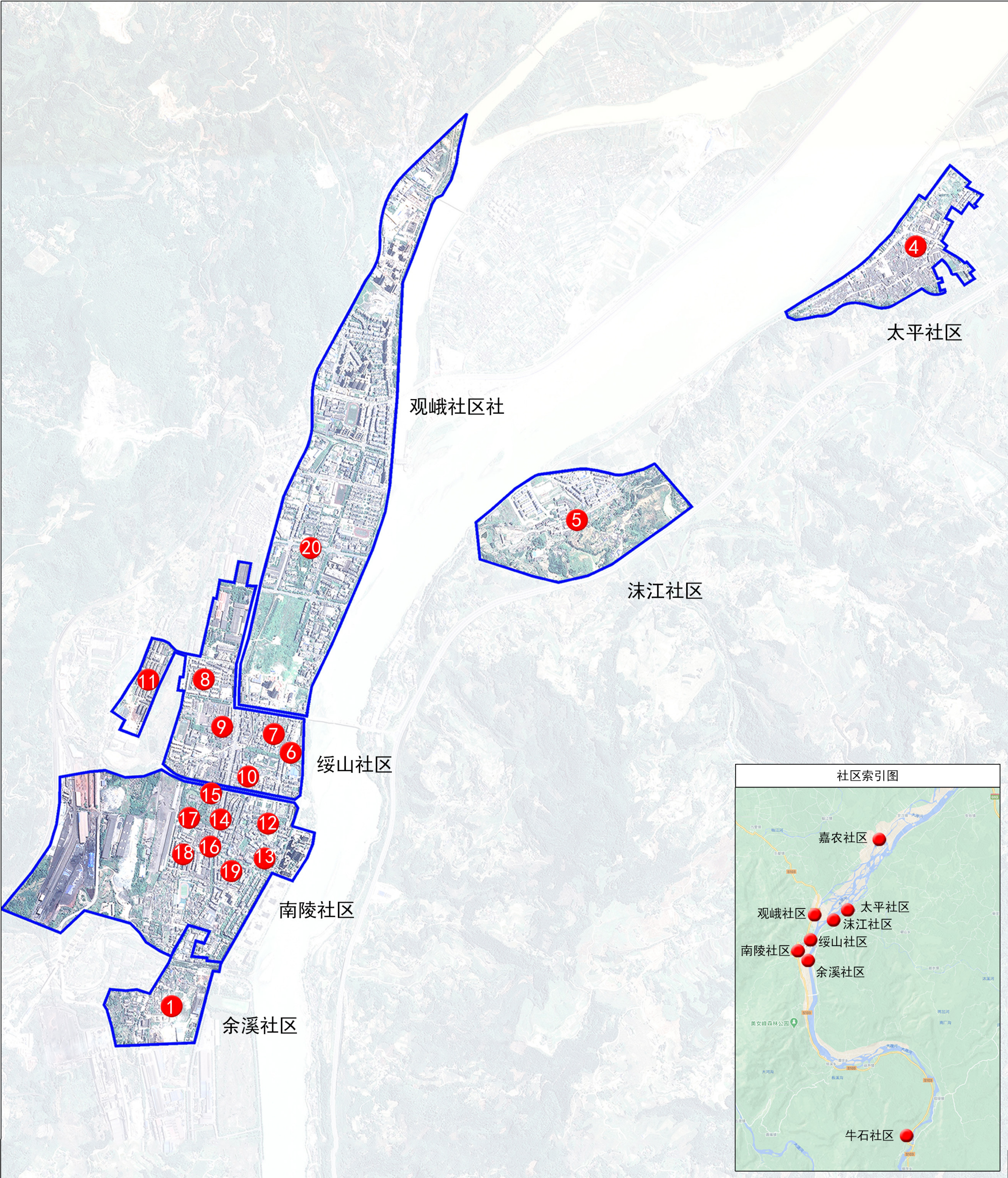


乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

一 沙湾区老旧小区分布图

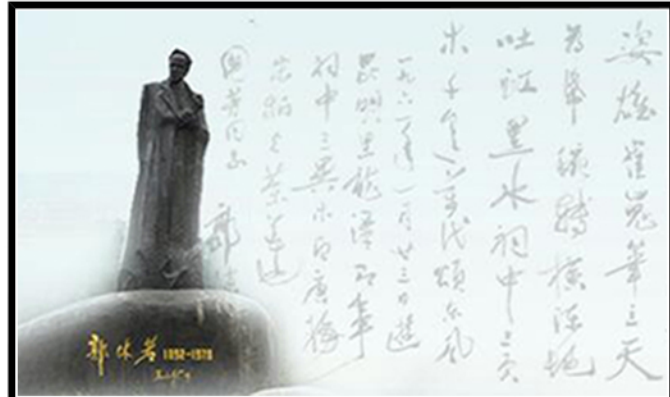


0 300 600 1200M



序号	所属社区	小区名称
1	余溪社区	铁厂片区小区
2	嘉农社区	嘉农片区小区
3	牛石社区	牛石片区小区
4	太平社区	老街片区小区
5	沫江社区	沫江老矿片区小区
6	绥山社区	韩王路片区小区
7	绥山社区	沫若大道片区小区
8	绥山社区	金广路242号(大菜地)片区小区
9	绥山社区	水运处宿舍片区小区
10	绥山社区	德胜大道片区小区
11	绥山社区	乐轧家属区片区小区
12	南陵社区	区委政府片区小区
13	南陵社区	交通局宿舍片区小区
14	南陵社区	沫水街片区小区
15	南陵社区	绥山路片区小区
16	南陵社区	文豪路片区小区
17	南陵社区	文昌巷片区小区
18	南陵社区	余溪路片区小区
19	南陵社区	茶溪路片区小区
20	观峨社区	沫若苑片区小区

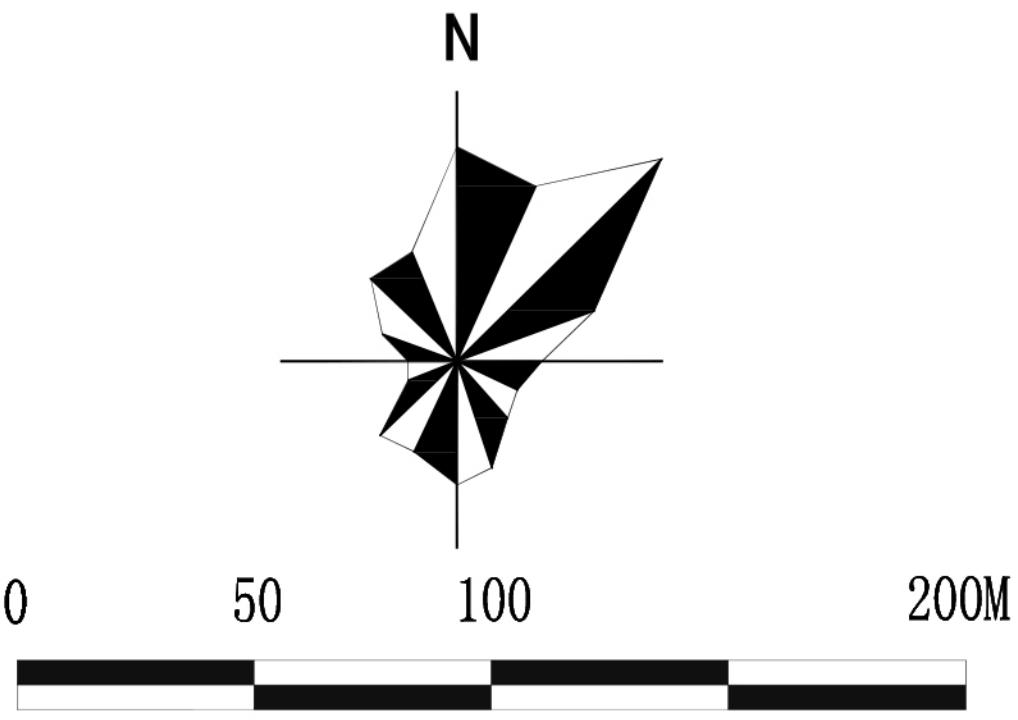
图例：● 小区位置 — 社区范围



乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

居住 区 级 别	设施名称	配置标准要求
居住街坊	物业管理与服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2% 配置物业管理用房
	儿童、老年人活动场地	(1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施 (2) 用地面积不应小于 170m²
	室外健身器械	(1) 宜结合绿地设置 (2) 宜在居住街坊范围内设置
	便利店	1000 人-3000 人设置 1 处
	邮件和快件送达设施	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	生活垃圾收集点	服务半径不应大于 70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用密闭方式
	非机动车停车场(库)	宜设置在居住街坊出入口附近; 并按照每套住宅配置 1-2 辆配置, 停车库面积按照 0.8m²/辆—1.8m²/辆配置; 电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场, 并宜配置充电控制设施
	机动车停车场(库)	服务半径不宜大于 150m

—— 余溪社区总平面图

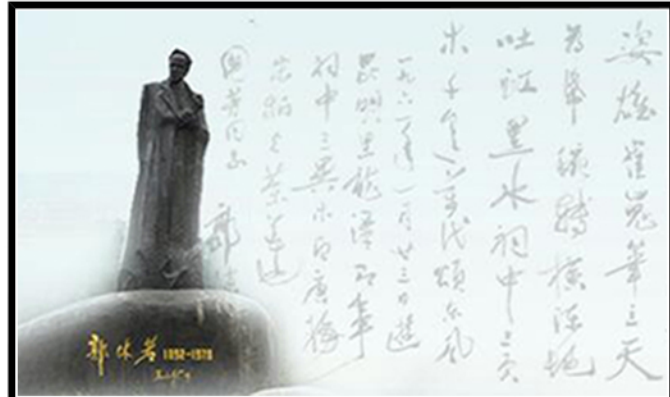


小区名称

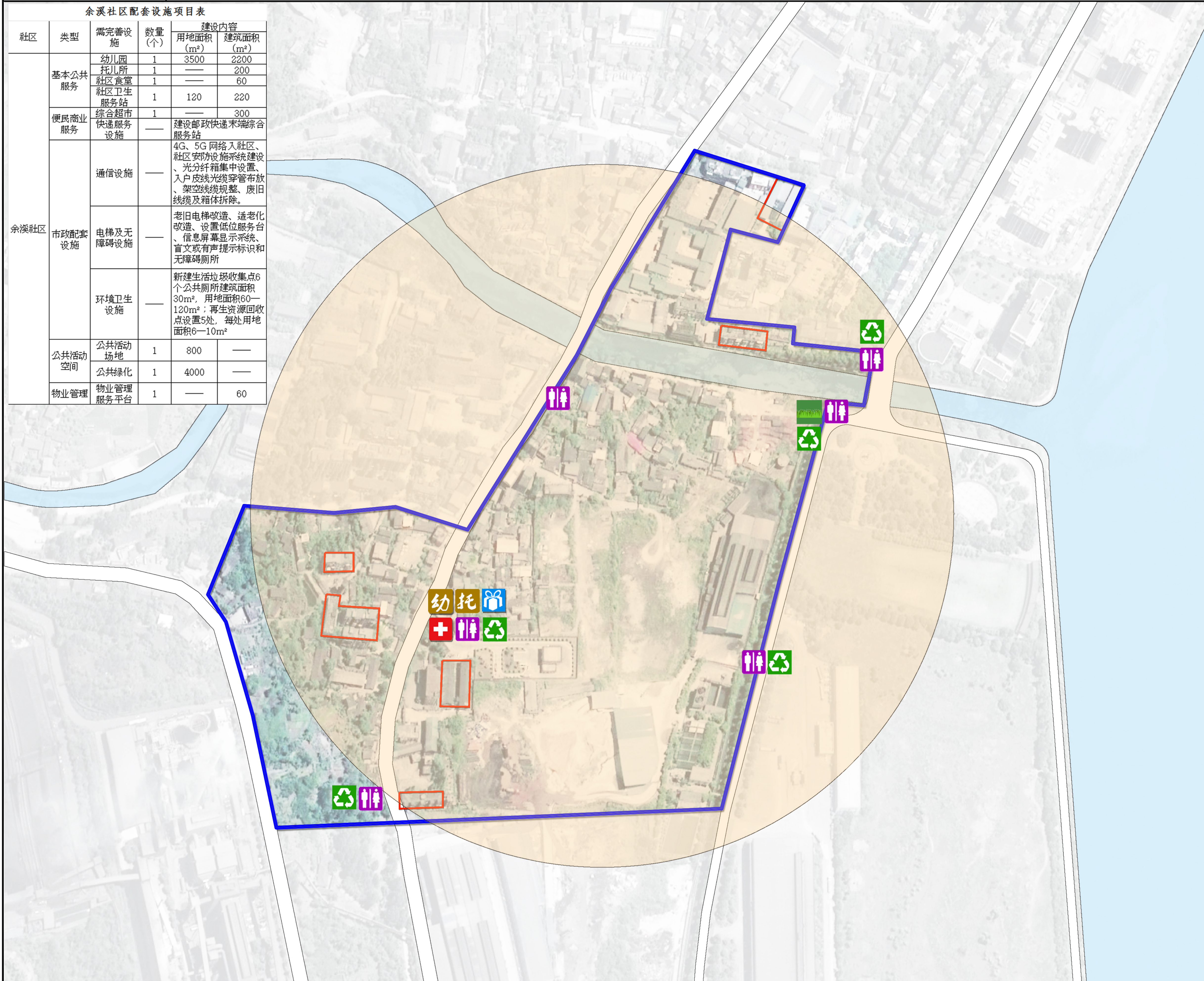
铁厂片区小区

图例:

- 老旧小区
- 社区范围



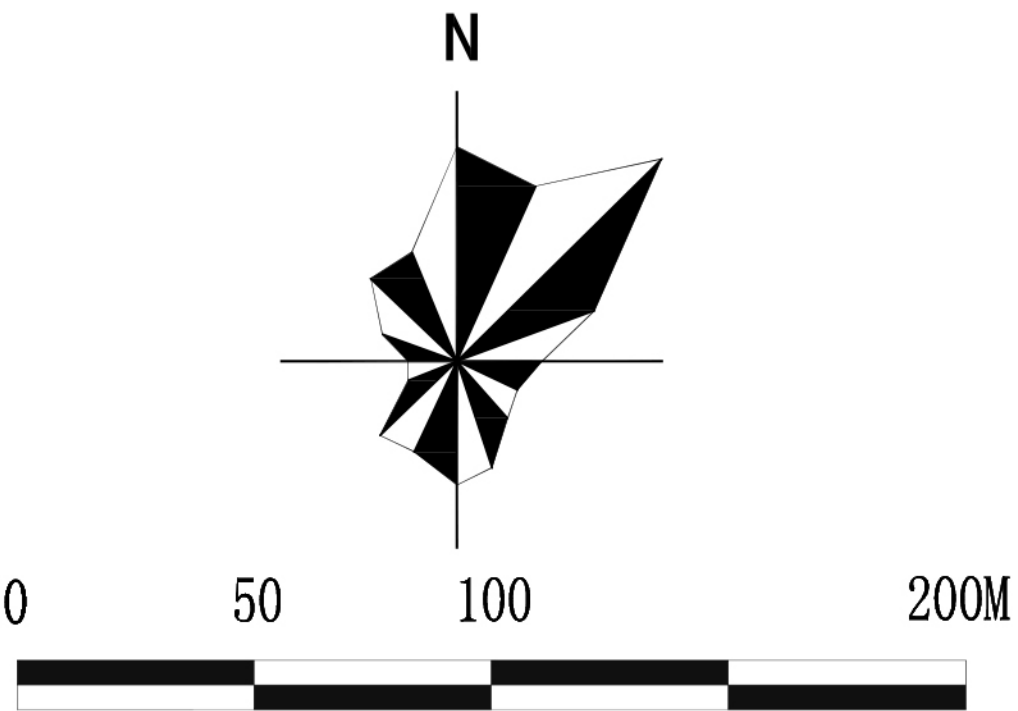
乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划



余溪社区配套设施项目表

社区	类型	需完善设施	数量(个)	建设内容	
				用地面积(m²)	建筑面积(m²)
余溪社区	基本公共服务	幼儿园	1	3500	2200
		托儿所	1	—	200
		社区食堂	1	—	60
		社区卫生服务站	1	120	220
	便民商业服务	综合超市	1	—	300
		快速服务设施	—	建设邮政快递末端综合服务站	
	市政配套设施	通信设施	—	4G、5G网络入社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
		电梯及无障碍设施	—	老旧电梯改造、适老化改造、设置低位服务台、信息屏显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所	
		环境卫生设施	—	新建生活垃圾收集点6个公共厕所建筑面积30m²，用地面积60—120m²；再生资源回收点设置5处，每处用地面积6—10m²	
	公共活动空间	公共活动场地	1	800	—
		公共绿化	1	4000	—
	物业管理	物业管理服务平台	1	—	60

— 余溪社区配套设施规划图



图例

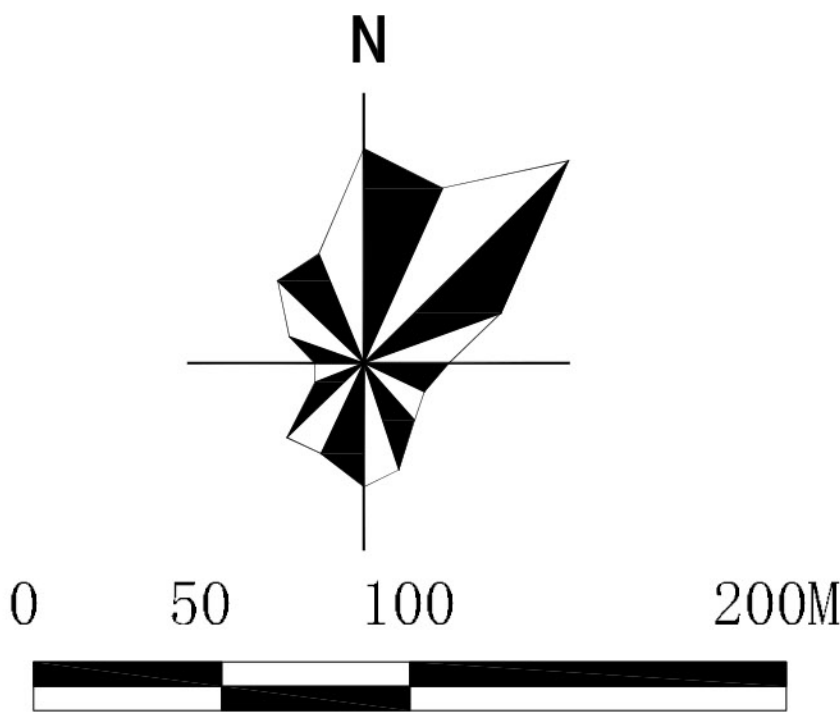
- 社区综合服务站
- 老年服务站
- 幼儿园
- 托儿所
- 社区卫生服务站
- 社区食堂
- 公共活动场地
- 健身设施
- 综合超市
- 公共绿地
- 垃圾收集点
- 再生资源回收点
- 公厕
- 停车场
- 小区范围
- 社区范围
- 5分钟生活圈



乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

居住 区级 别	设施名称	配置标准要求
居住 街坊	物业管理与 服务	宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置物业管理用房
	儿童、老年 人活动场地	(1) 宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施 (2) 用地面积不应小于170m²
	室外健身器 械	(1) 宜结合绿地设置 (2) 宜在居住街坊范围内设置
	便利店	1000人-3000人设置1处
	邮件和快件 送达设施	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	生活垃圾收 集点	服务半径不应大于70m。生活垃圾收集点应采用分类收集,宜采用 密闭方式
	非机动车停 车场(库)	宜设置在居住街坊出入口附近;并按照每套住宅配置1-2辆配置, 停车库面积按照0.8m²/辆—1.8m²/辆配置;电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场,并宜配置充电控制 设施
	机动车停车 场(库)	服务半径不宜大于150m

— 嘉农社区总平面图

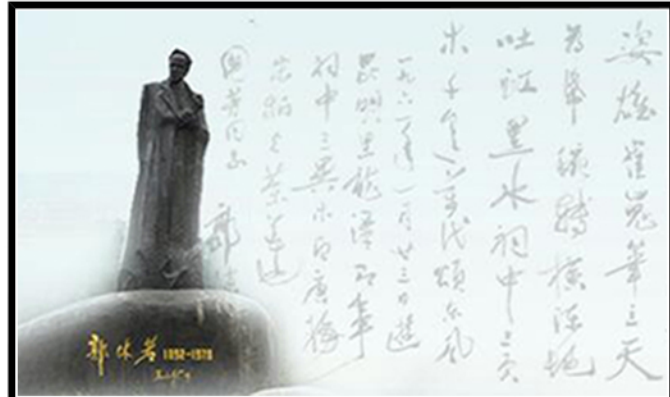


小区名称

嘉农片区小区

图例:

- 老旧小区
- 社区范围

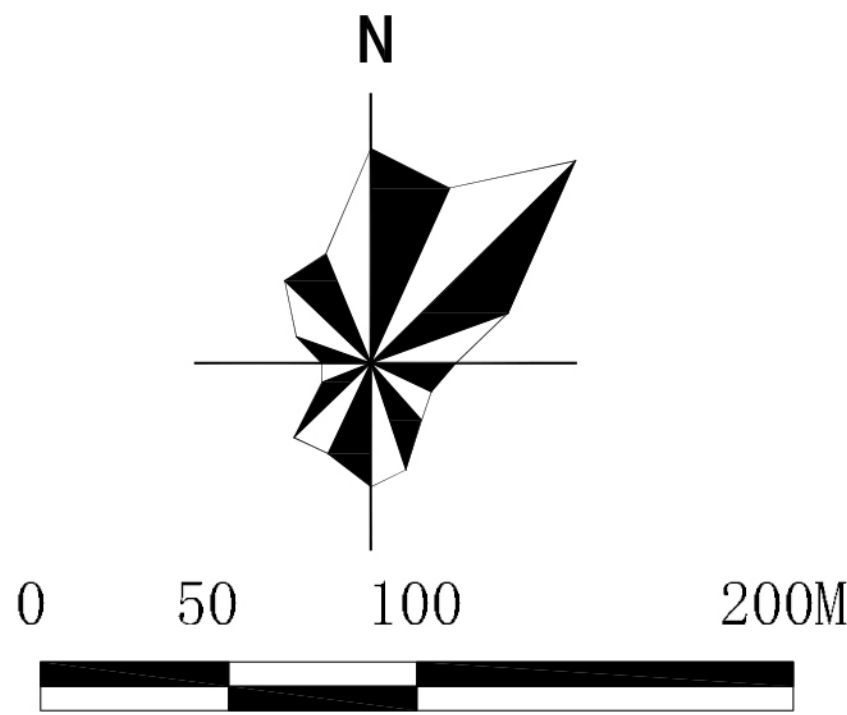


乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

嘉农社区配套设施项目表

社区名称	类型	需完善设施	数量(个)	建设内容	
				用地面积(m²)	建筑面积(m²)
嘉农社区	基本公共服务设施	托儿所	1	——	200
	市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络入社区、社区安防设施系统建设、光纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
		环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集点3处；公共厕所建筑面积30m²，用地面积60—120m²；再生资源回收点设置1处，每处用地面积6—10m²	
	公共活动空间充足	公共活动场地	1	800	——
		公共绿地	1	4000	——

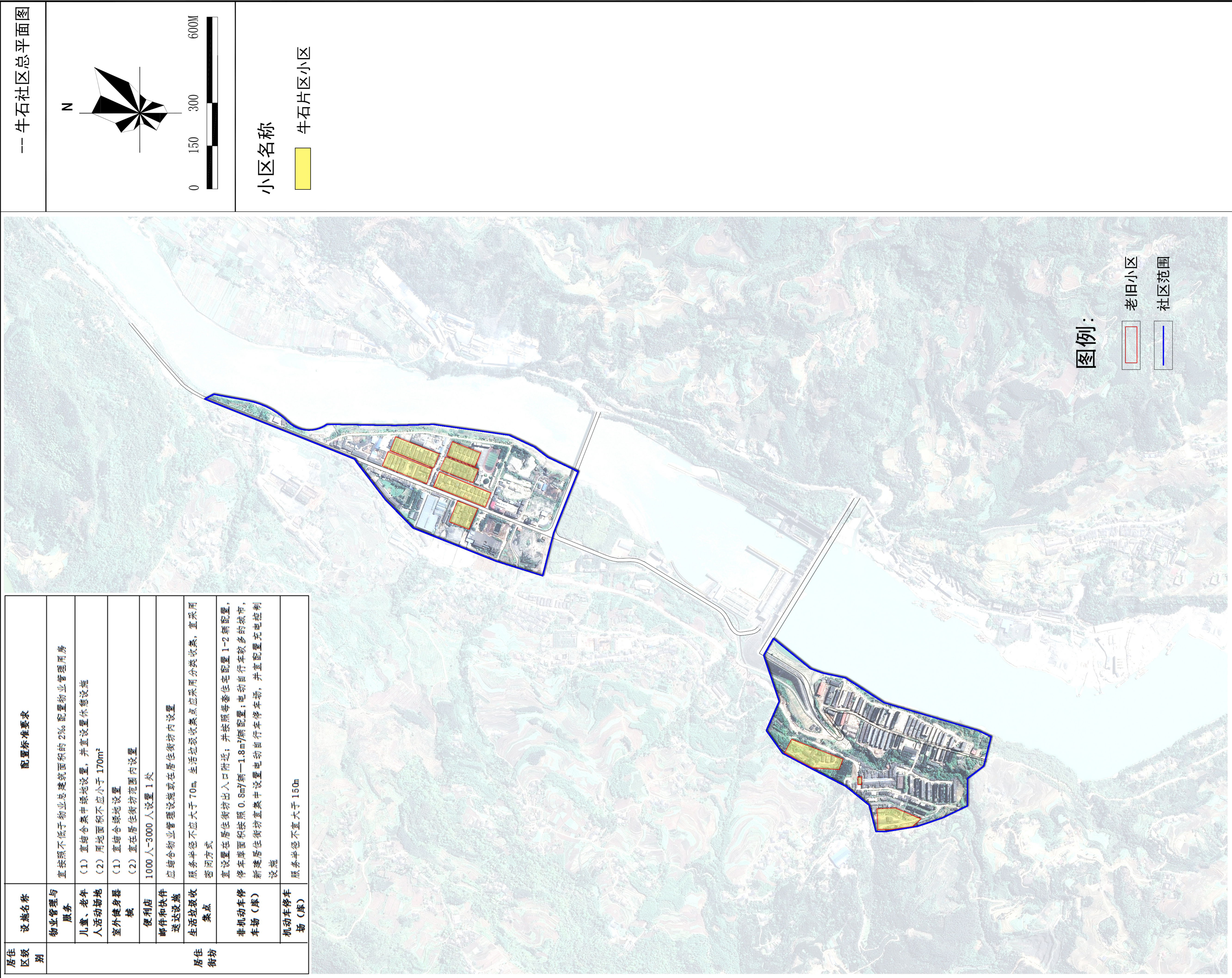
— 嘉农社区配套设施规划图



图例

- 社区综合服务站
- 老年服务站
- 幼儿园
- 托儿所
- 社区卫生服务站
- 社区食堂
- 公共活动场地
- 健身设施
- 综合超市
- 公共绿地
- 垃圾收集点
- 再生资源回收点
- 公厕
- 停车场
- 小区范围
- 社区范围
- 5分钟生活圈

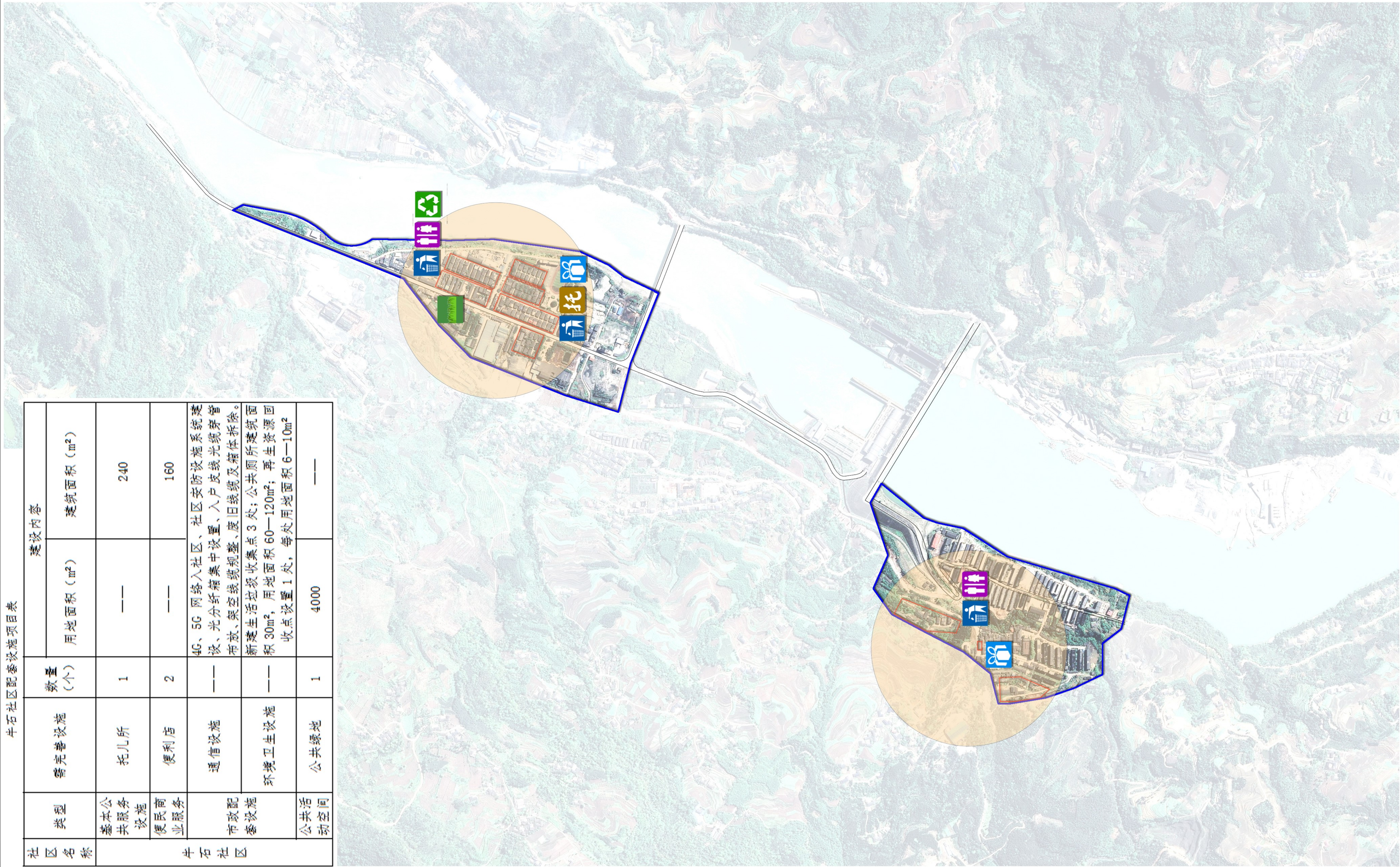
乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划



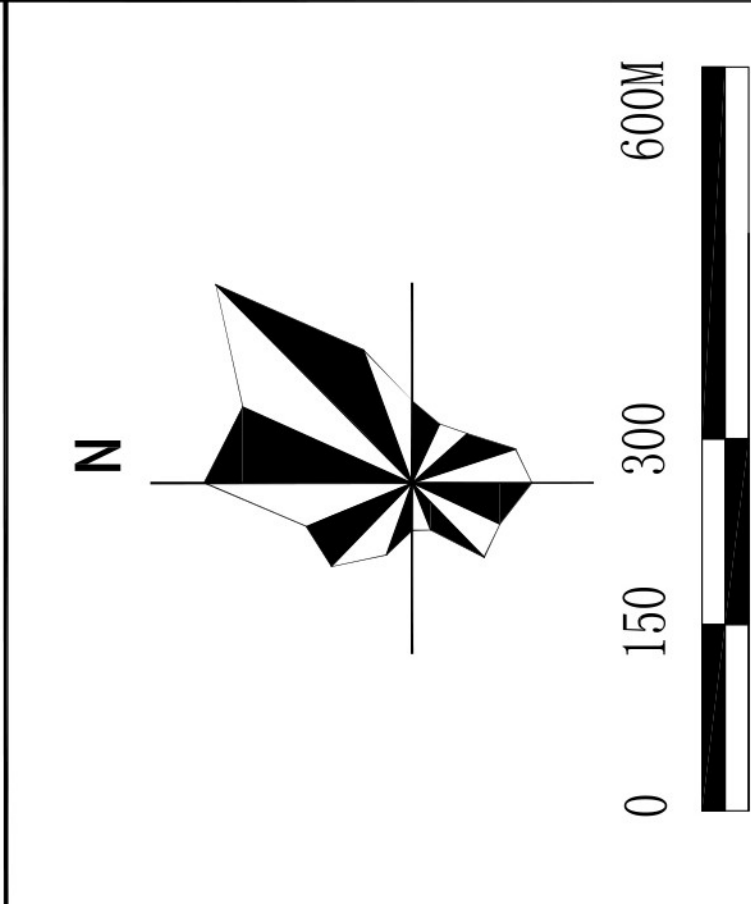
乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

牛石社区配套设施项目表

社区名称	类型	需完善设施	数量 (个)	建设内容	
				用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)
牛石社区	基本公共服务设施	托儿所	1	——	240
	便民商业服务	便利店	2	——	160
	市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络入社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
		环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集点 3 处；公共厕所建筑面积 30m²，用地面积 60—120m²；再生资源回收点设置 1 处，每处用地面积 6—10m²	
	公共活动空间	公共绿地	1	4000	——

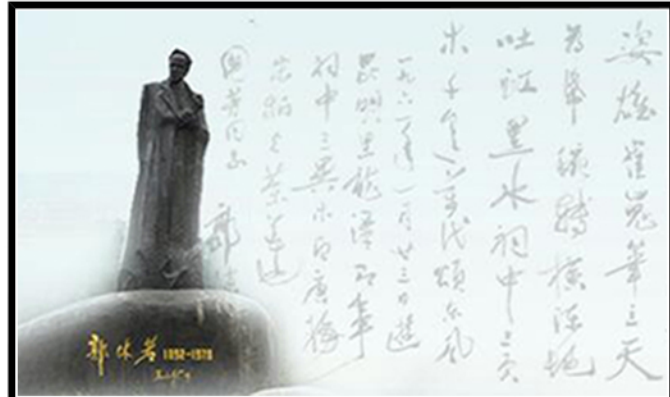


——牛石社区配套设施规划图



图例

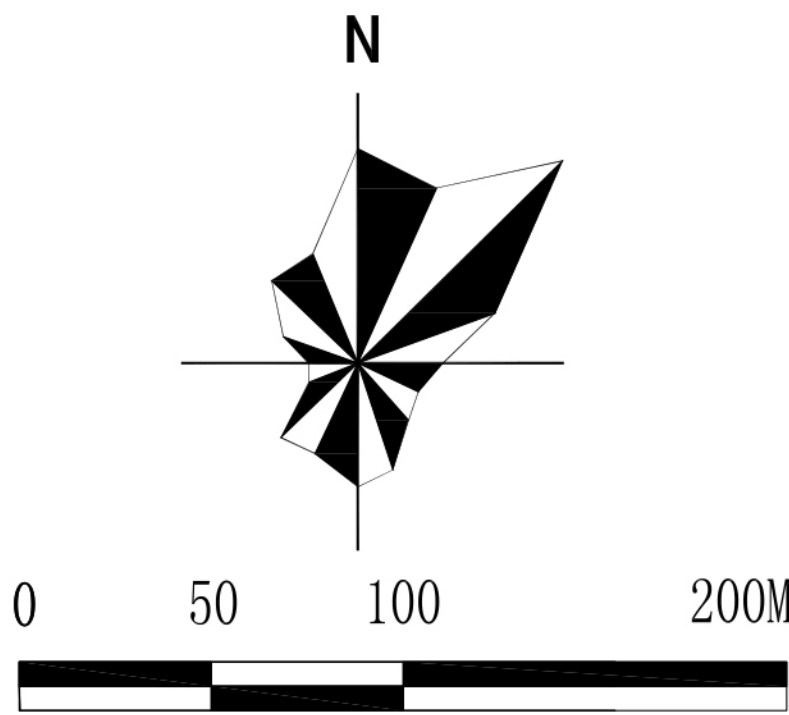
- 社区综合服务站
- 老年服务站
- 幼儿园
- 托儿所
- 社区卫生服务站
- 社区食堂
- 公共活动场地
- 健身设施
- 综合超市
- 公共绿地
- 垃圾收集点
- 再生资源回收点
- 公厕
- 停车场
- 小区范围
- 社区范围
- 5分钟生活圈



乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

居住 区级 别	设施名称	配置标准要求
居住 街坊	物业管理与 服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2% 配置物业管理用房
	儿童、老年 人活动场地	(1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施 (2) 用地面积不应小于 170m ²
	室外健身器 械	(1) 宜结合绿地设置 (2) 宜在居住街坊范围内设置
	便利店	1000 人-3000 人设置 1 处
	邮件和快件 送达设施	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	生活垃圾收 集点	服务半径不应大于 70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用 密闭方式
	非机动车停 车场 (库)	宜设置在居住街坊出入口附近; 并按照每套住宅配置 1-2 辆配置, 停车库面积按照 0.8m ² /辆—1.8m ² /辆配置; 电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场, 并宜配置充电控制 设施
	机动车停车 场 (库)	服务半径不宜大于 150m

—— 太平社区总平面图

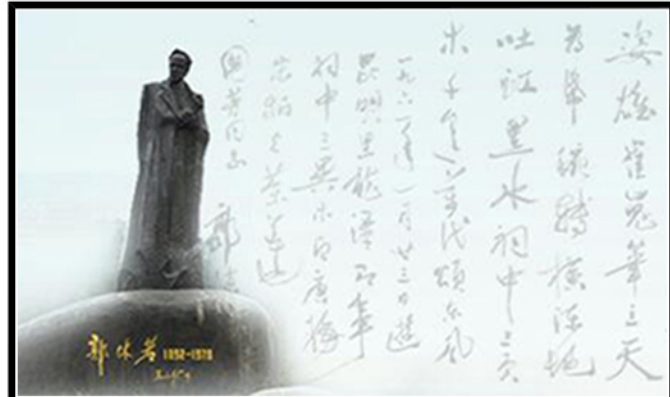


小区名称

老街片区小区

图例:

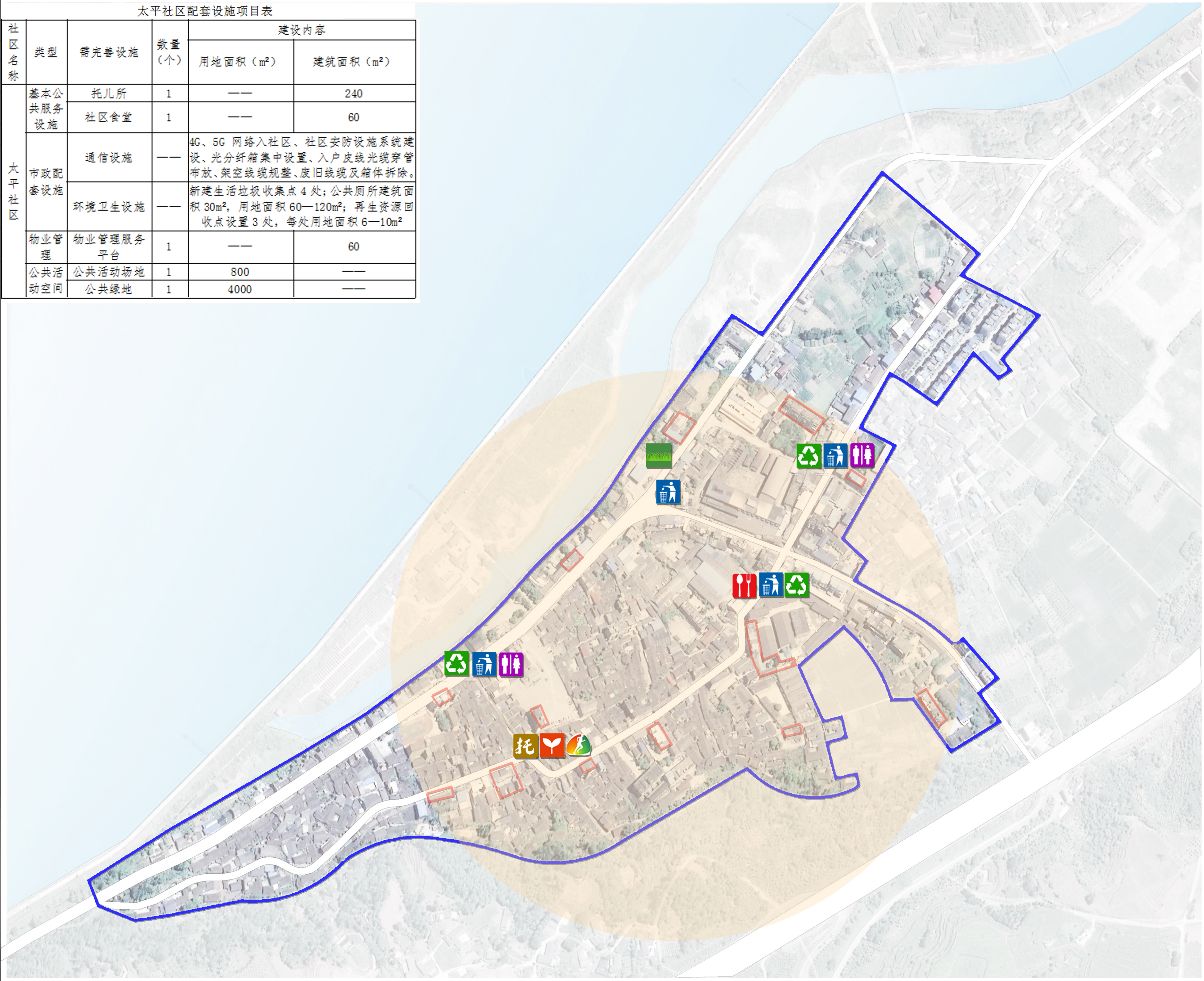
- 老旧小区
- 社区范围



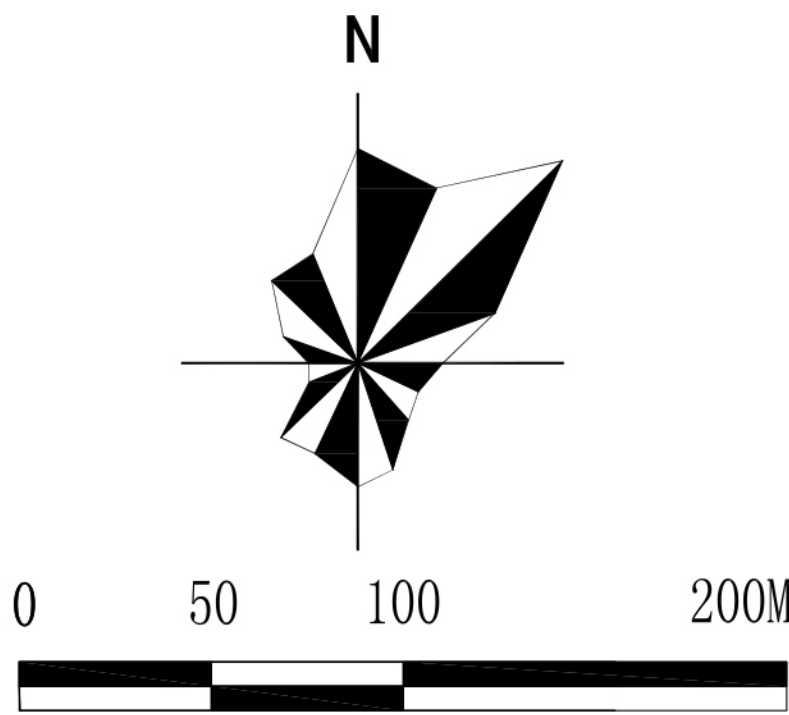
乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

太平社区配套设施项目表

社区名称	类型	需完善设施	数量 (个)	建设内容	
				用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)
太平社区	基本公共服务设施	托儿所	1	——	240
		社区食堂	1	——	60
	市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络进社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
		环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集点 4 处；公共厕所建筑面积 30m²，用地面积 60—120m²；再生资源回收点设置 3 处，每处用地面积 6—10m²	
	物业管理	物业管理服务平台	1	——	60
	公共活动空间	公共活动场地	1	800	——
		公共绿地	1	4000	——

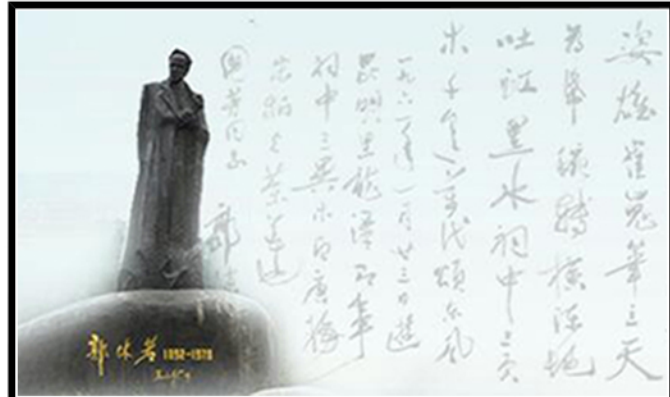


—— 太平社区配套设施规划图



图例

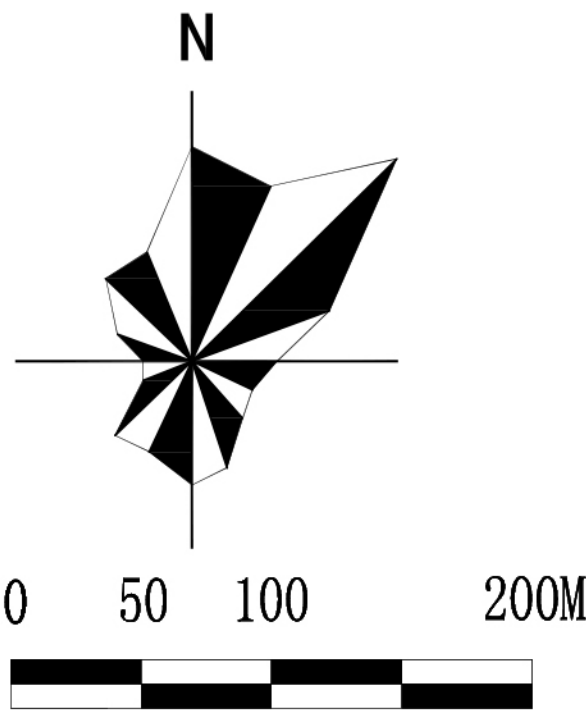
- 社区综合服务站
- 老年服务站
- 幼儿园
- 托儿所
- 社区卫生服务站
- 社区食堂
- 公共活动场地
- 健身设施
- 综合超市
- 公共绿地
- 垃圾收集点
- 再生资源回收点
- 公厕
- 停车场
- 小区范围
- 社区范围
- 5分钟生活圈



乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

居住区级别	设施名称	配置标准要求
居住街坊	物业管理与服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2% 配置物业管理用房
	儿童、老年人活动场地	(1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施 (2) 用地面积不应小于 170m²
	室外健身器械	(1) 宜结合绿地设置 (2) 宜在居住街坊范围内设置
	便利店	1000 人-3000 人设置 1 处
	邮件和快件送达设施	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	生活垃圾收集点	服务半径不应大于 70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用密闭方式
	非机动车停车场(库)	宜设置在居住街坊出入口附近; 并按照每套住宅配置 1-2 辆配置, 停车库面积按照 0.8m²/辆—1.8m²/辆配置; 电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场, 并宜配置充电控制设施
	机动车停车场(库)	服务半径不宜大于 150m

— 绥山社区总平面图

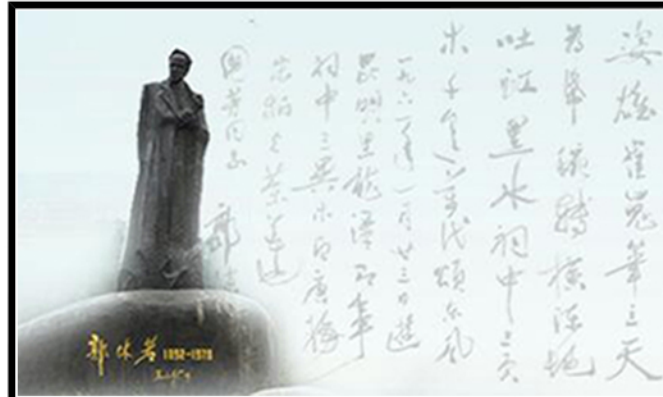


小区名称

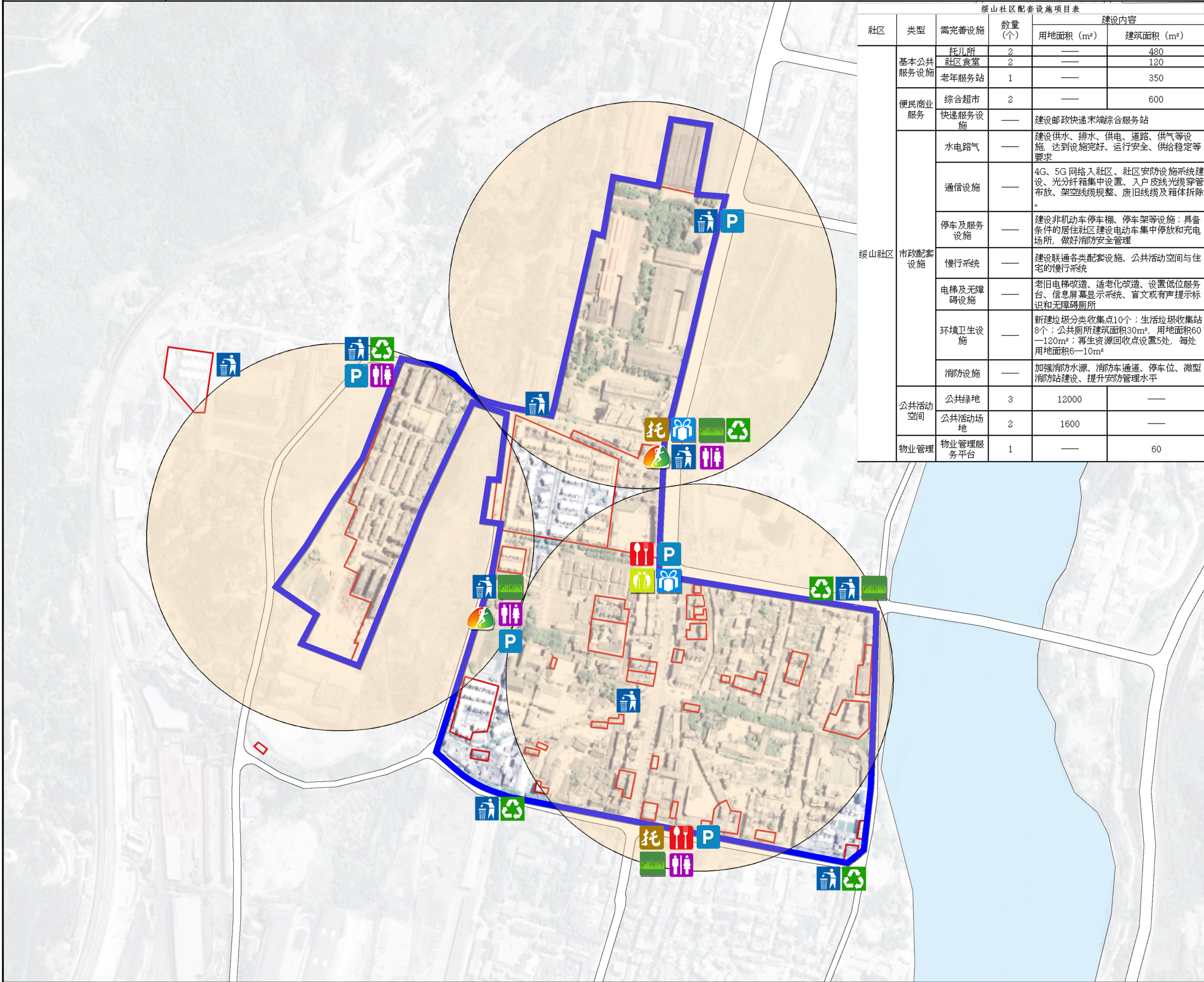
- 韩王路片区小区
- 沫若大道片区小区
- 金广路 242 号(大菜地)片区小区
- 水运处宿舍片区小区
- 绥山路片区小区
- 乐轧家属区片区小区

图例:

- 老旧小区
- 社区范围



乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划



绥山社区配套设施项目表				
社区	类型	需完善设施	数量 (个)	建设内容
				用地面积 (m²) 建筑面积 (m²)
绥山社区	基本公共服务设施	托儿所	2	— 480
		社区食堂	2	— 120
		老年服务站	1	— 350
	便民商业服务	综合超市	2	— 600
		快递服务设施	—	建设邮政快递末端综合服务站
	市政配套设施	水电路气	—	建设供水、排水、供电、道路、供气等设施，达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求
		通信设施	—	4G、5G网络入社区、社区安防设施系统建设、光纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。
		停车及服务设施	—	建设非机动车停车棚、停车架等设施；具备条件的居住社区建设电动车集中停放和充电场所，做好消防安全管理
		慢行系统	—	建设联通各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统
		电梯及无障碍设施	—	老旧电梯改造、适老化改造、设置低位服务台、信息屏显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所
		环境卫生设施	—	新建垃圾分类收集点10个；生活垃圾收集站8个；公共厕所建筑面积30m²，用地面积60—120m²；再生资源回收点设置5处，每处用地面积6—10m²
		消防设施	—	加强消防水源、消防车通道、停车位、微型消防站建设、提升安防管理水平
	公共活动空间	公共绿地	3	12000 —
		公共活动场地	2	1600 —
	物业管理	物业管理服务平台	1	— 60

— 绥山社区配套设施规划图

N

0 50 100 200M

图例

社区综合服务站

老年服务站

幼儿园

托儿所

社区卫生服务站

社区食堂

公共活动场地

健身设施

综合超市

公共绿地

垃圾收集点

再生资源回收点

公厕

停车场

小区范围

社区范围

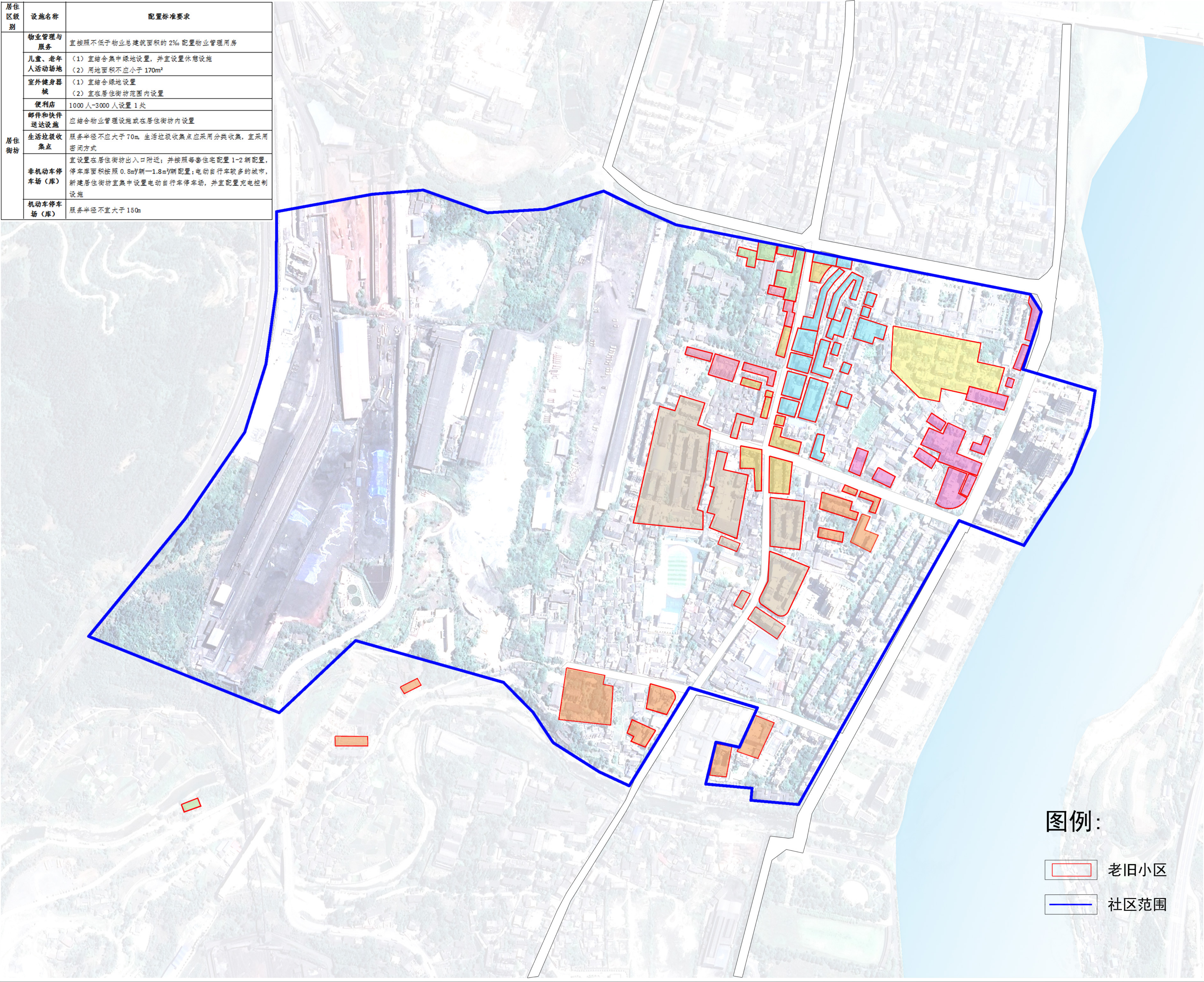
5分钟生活圈

11

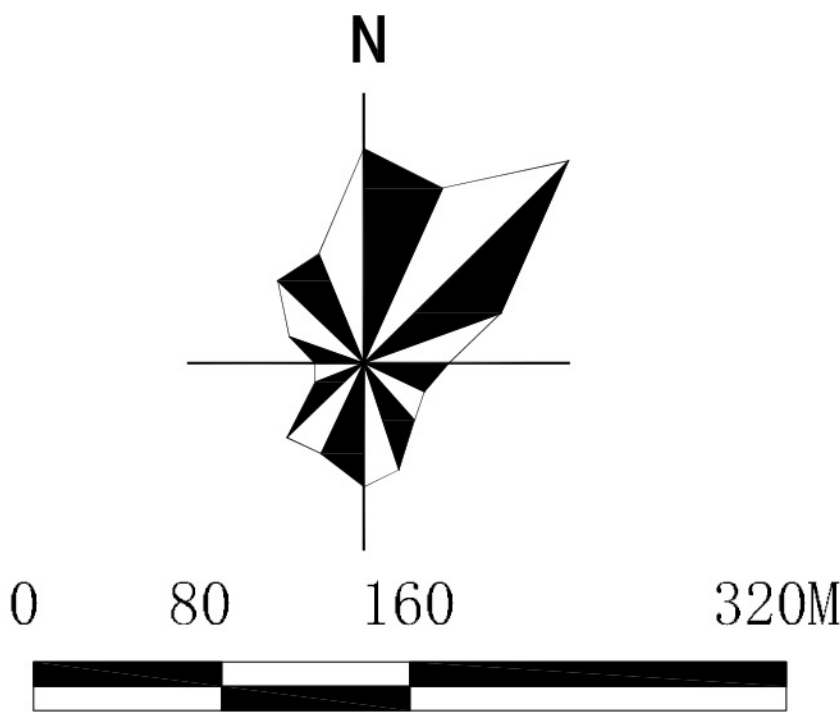


乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

居住区级别	设施名称	配置标准要求
居住街坊	物业管理与服务	宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置物业管理用房
	儿童、老年人活动场地	(1) 宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施 (2) 用地面积不应小于170m²
	室外健身器械	(1) 宜结合绿地设置 (2) 宜在居住街坊范围内设置
	便利店	1000人-3000人设置1处
	邮件和快递送达设施	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	生活垃圾收集点	服务半径不应大于70m,生活垃圾收集点应采用分类收集,宜采用密闭方式
居住街坊	非机动车停车场(库)	宜设置在居住街坊出入口附近;并按照每套住宅配置1-2辆配置,停车库面积按照0.8m²/辆—1.8m²/辆配置;电动自行车较多的城市,新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场,并宜配置充电控制设施
	机动车停车场(库)	服务半径不宜大于150m



—— 南陵社区总平面图

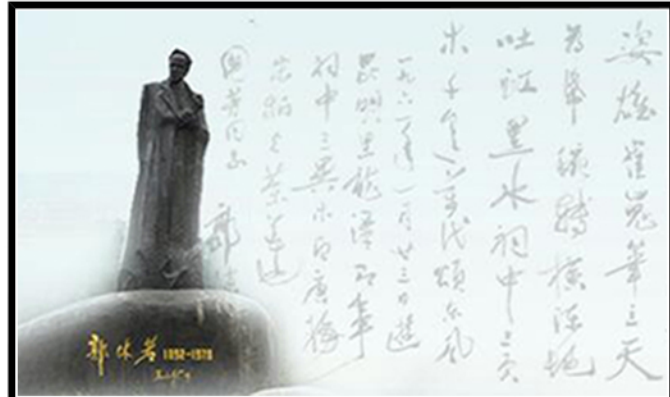


小区名称

- 区委政府片区小区
- 交运局宿舍片区小区
- 沫水街片区小区
- 绥山路片区小区
- 文豪路片区小区
- 文昌巷片区小区
- 余溪路片区小区
- 茶溪路片区小区

图例:

- 老旧小区
- 社区范围

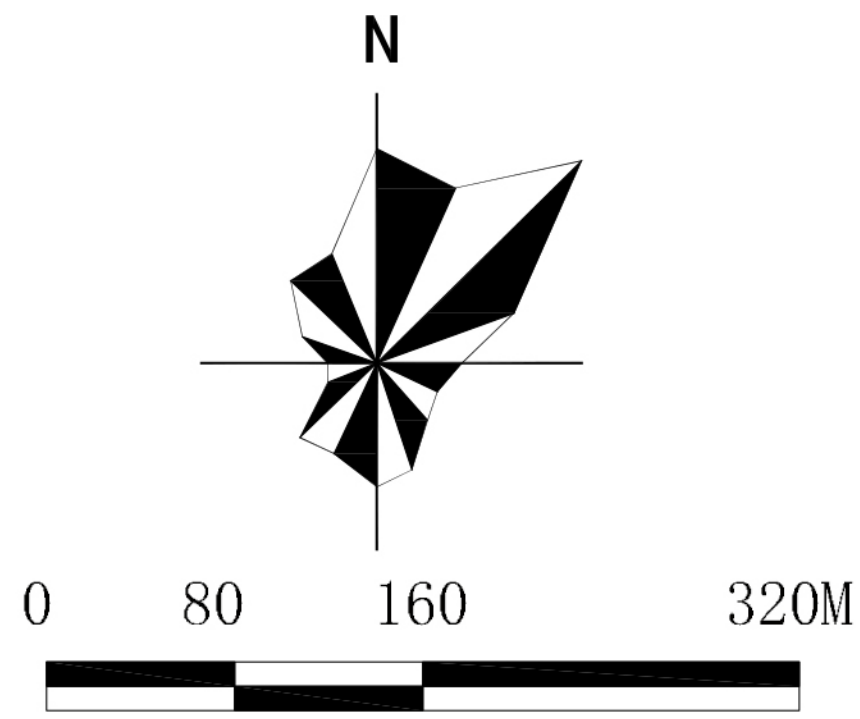


乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

社区名称	类型	需完善设施	数量(个)	建设内容	
				用地面积(m²)	建筑面积(m²)
南陵社区	基本公共服务设施	社区综合服务站	1		800
		老年服务站	2	---	700
		托儿所	3	---	720
		社区食堂	3	---	180
南陵社区	便民商业服务	快递服务设施	---	建设邮政快递末端综合服务站	
		停车及服务设施	---	建设非机动车停车棚、停车架等设施,具备条件的居住社区建设电动车集中停放和充电场所,做好消防安全管理	
	市政配套设施	消防设施	---	加强消防水源、消防车通道、停车位、微型消防站建设,提升安防管理水平	
		通信设施	---	4G、5G 网络入社区、社区安防设施系统建设,光纤进楼入户,入户皮线光缆穿管布放,架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除	
南陵社区	公共活动空间	慢行系统	---	建设联通各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统	
		电梯及无障碍设施	---	老旧电梯改造、适老化改造、设置低位服务台、信息屏显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所	
	公共活动空间	环境卫生设施	---	新建垃圾分类收集点 10 个;生活垃圾收集站 8 个;公共厕所建筑面积 30m²,用地面积 60—120m²;再生资源回收点设置 5 处,每处用地面积 10m²	
		公共活动场地	2	1800	---
南陵社区	公共活动空间	公共绿化	4	16000	---

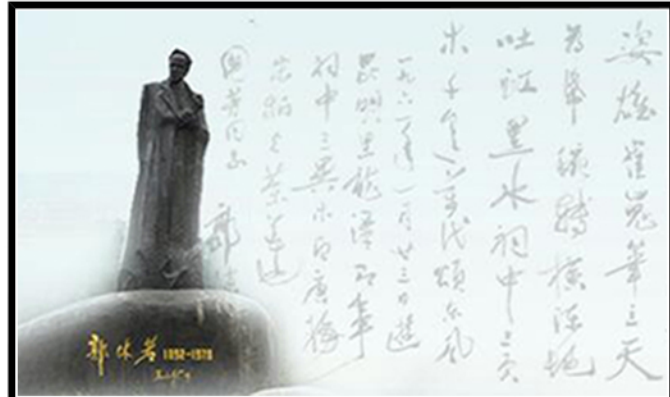


— 南陵社区配套设施规划图



图例

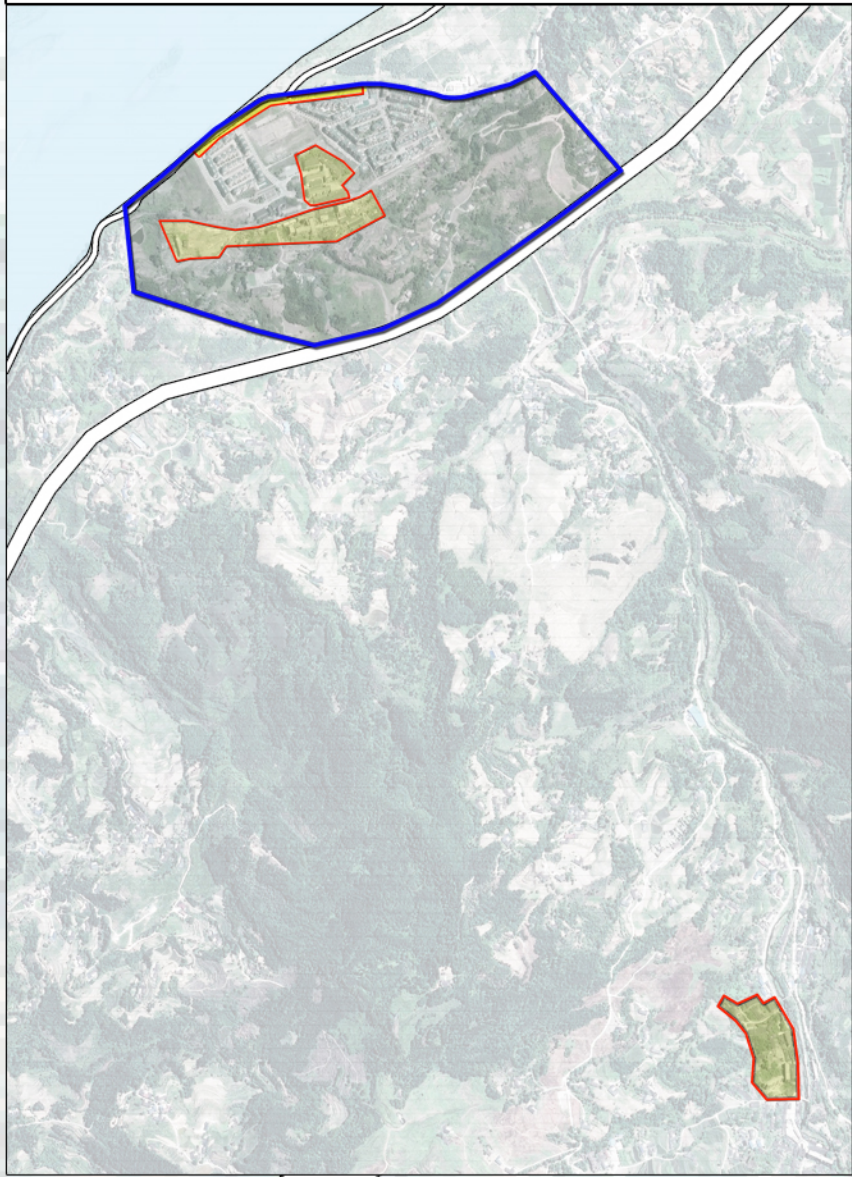
- 社区综合服务站
- 老年服务站
- 幼儿园
- 托儿所
- 社区卫生服务站
- 社区食堂
- 公共活动场地
- 健身设施
- 综合超市
- 公共绿地
- 垃圾收集点
- 再生资源回收点
- 公厕
- 停车场
- 小区范围
- 社区范围
- 5分钟生活圈



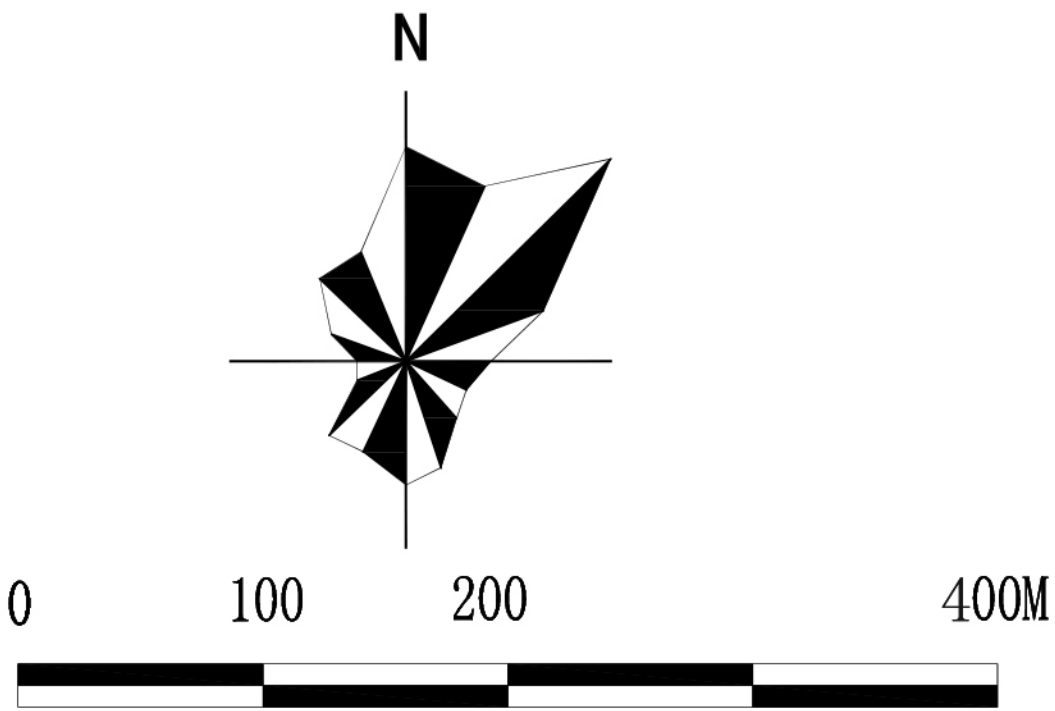
乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

居住 区 别	设施名称	配置标准要求
居住街坊	物业管理与服务	宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置物业管理用房
	儿童、老年人活动场地	(1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施 (2) 用地面积不应小于170m ²
	室外健身器械	(1) 宜结合绿地设置 (2) 宜在居住街坊范围内设置
	便利店	1000人-3000人设置1处
	邮件和快件送达设施	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	生活垃圾收集点	服务半径不应大于70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用密闭方式
	非机动车停车场(库)	宜设置在居住街坊出入口附近; 并按照每套住宅配置1-2辆配置, 停车库面积按照0.8m ² /辆-1.8m ² /辆配置; 电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场, 并宜配置充电控制设施
	机动车停车场(库)	服务半径不宜大于150m

沫江社区索引图



——沫江社区总平面图



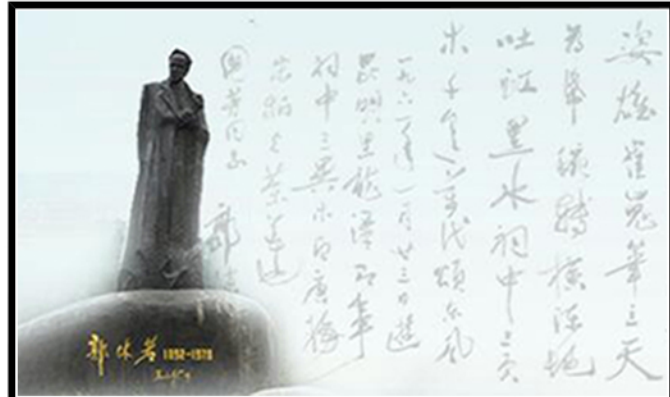
小区名称

沫江老矿片区小区

图例:

- 老旧小区
- 社区范围



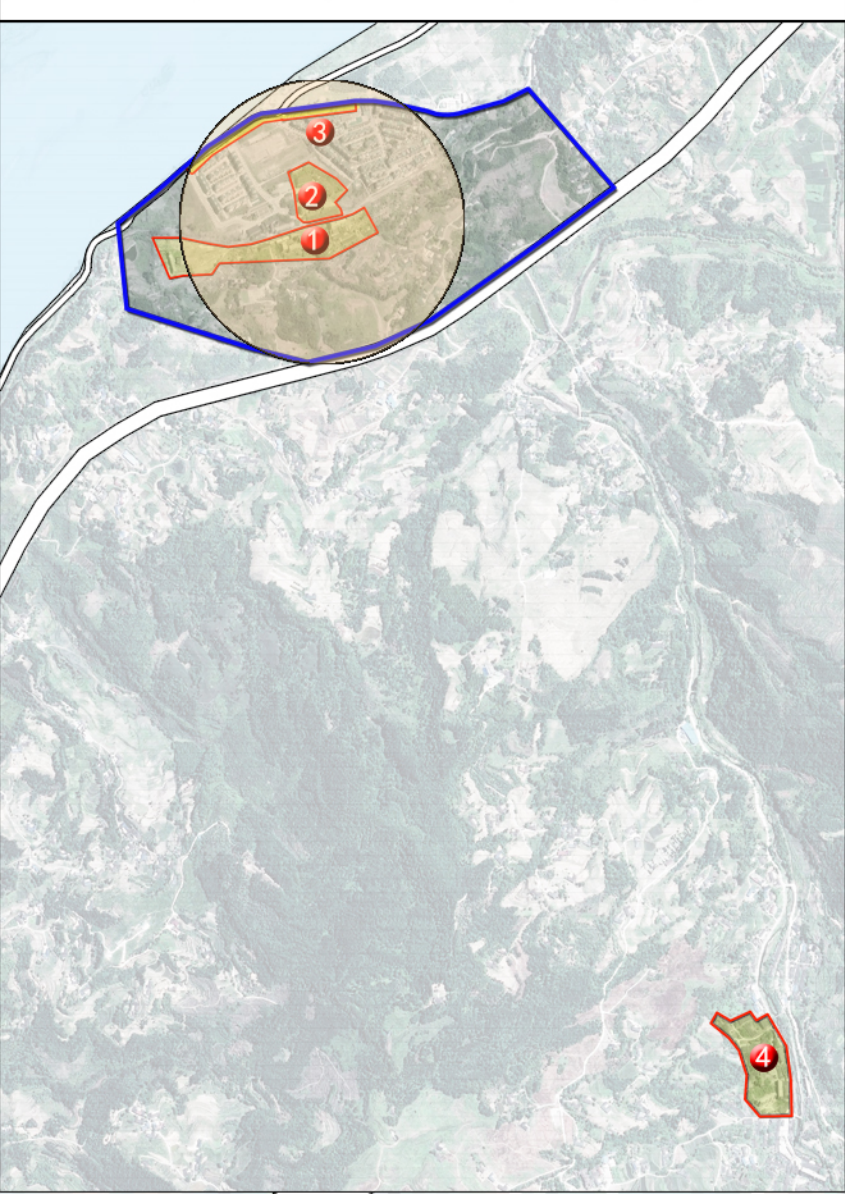


乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

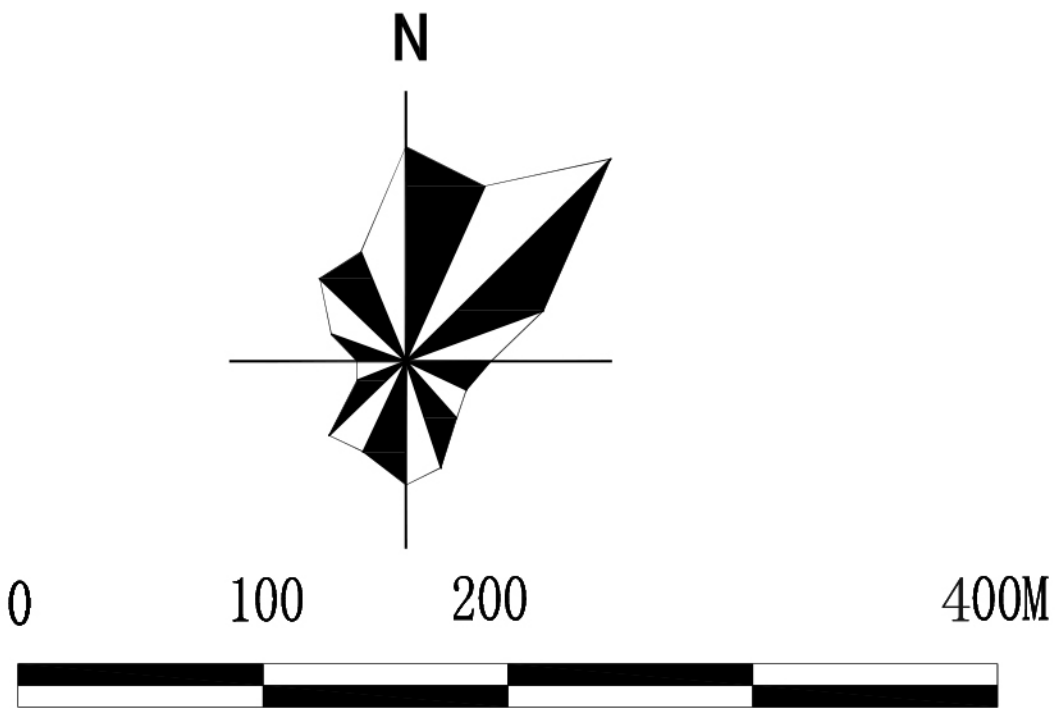
沫江社区配套设施项目表

社区	类型	需完善设施	数量 (个)	建设内容	
				用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)
沫江社区	基本公共服务设施	康养中心	1	180	—
	市政配套设施	通信设施	—	4G、5G 网络入社区、社区安防设施系统建设、光分纤箱集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
		环境卫生设施	—	新建生活垃圾收集站4个；公共厕所建筑面积30m²，用地面积60—120m²；再生资源回收点设置1处，每处用地面积6—10m²	
	公共活动空间	老年活动中心	1	—	240
		青少年活动中心	1	—	300
		文化广场	1	200	—
		文化馆	1	150	—

沫江社区索引图



沫江社区配套设施规划图

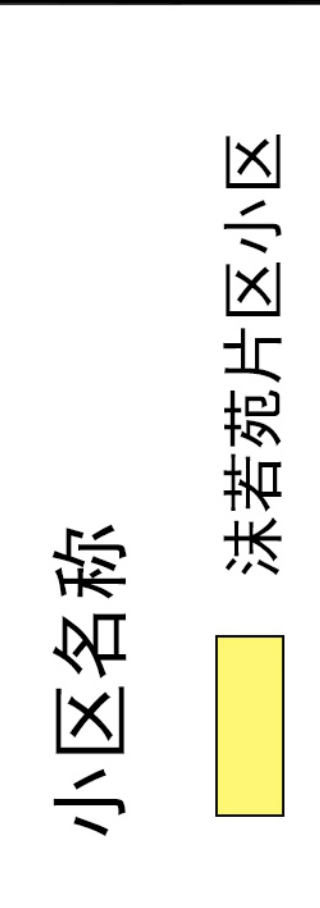
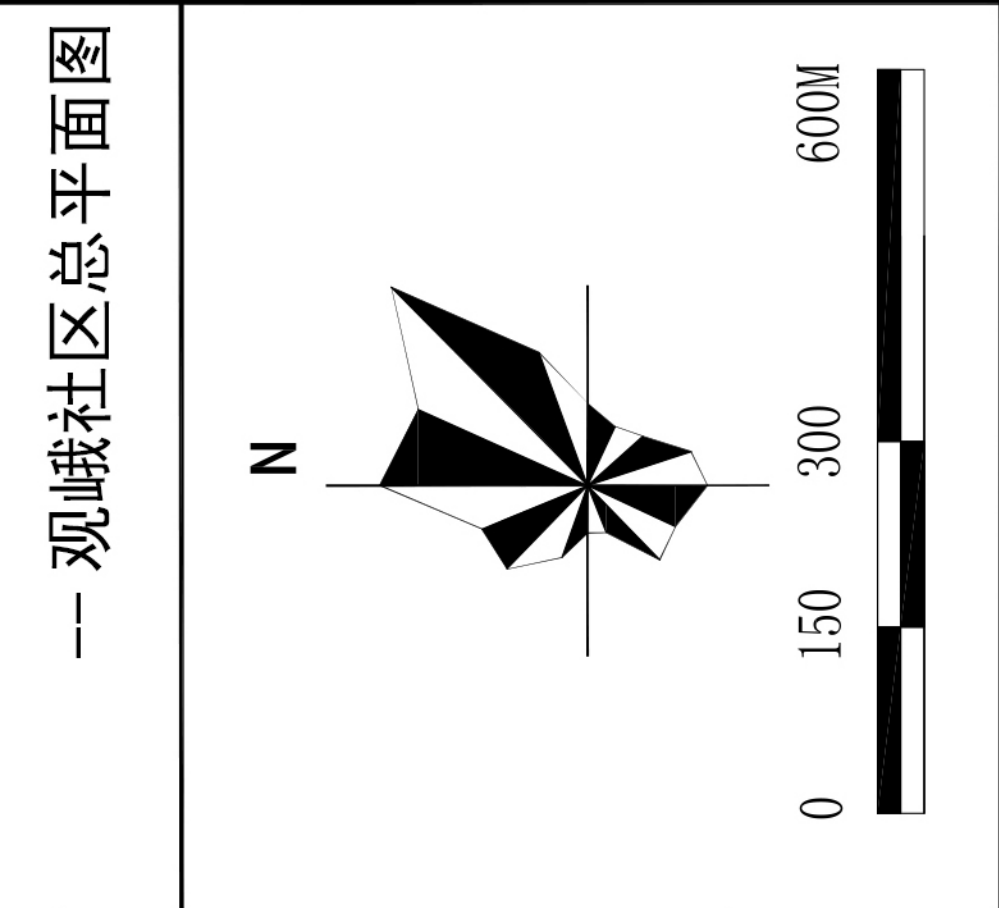
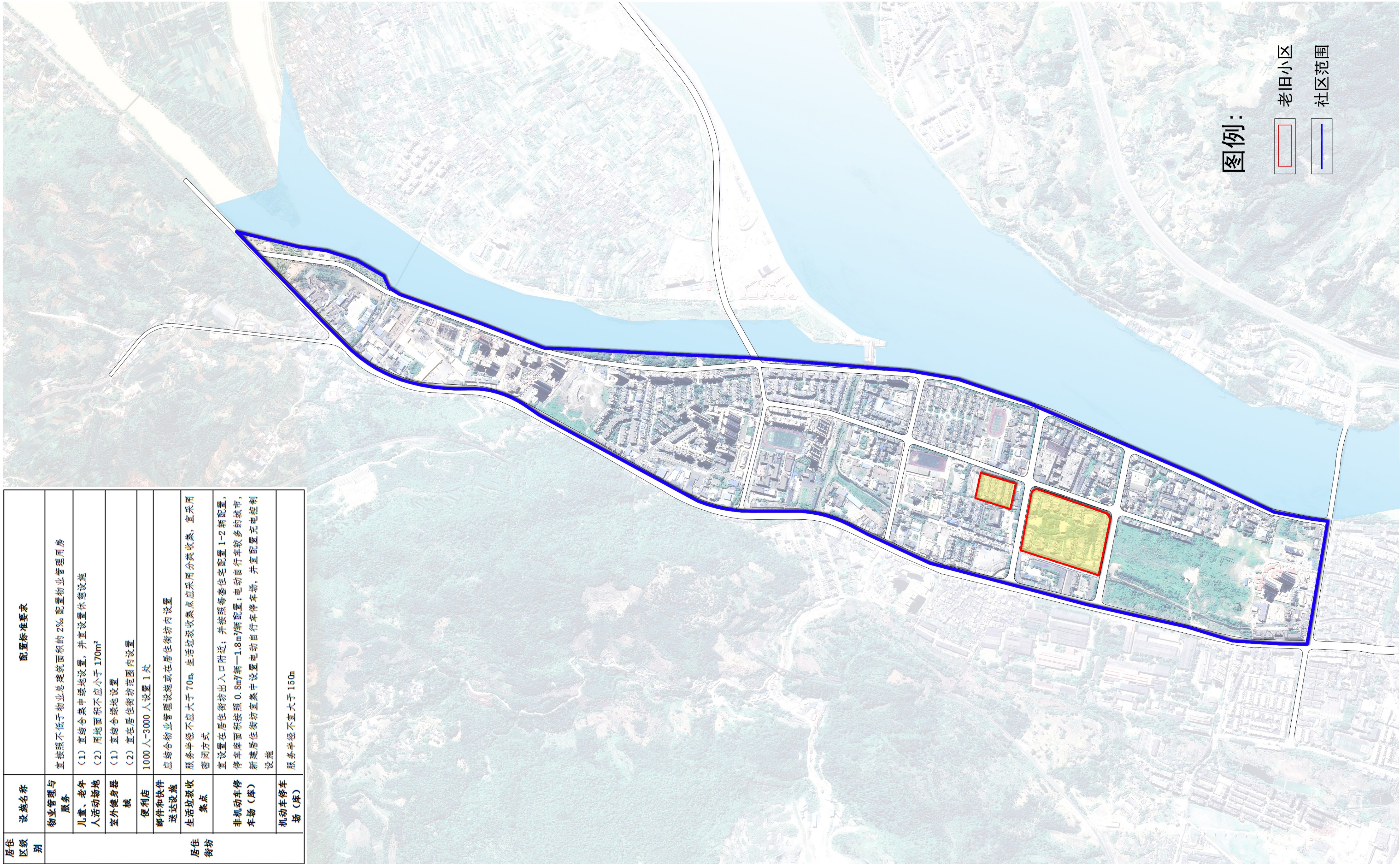


图例

- 社区综合服务站
- 老年服务站
- 幼儿园
- 托儿所
- 社区卫生服务站
- 社区食堂
- 公共活动场地
- 健身设施
- 康养中心
- 老年活动中心
- 青少年活动中心
- 文化广场
- 文化馆
- 综合超市
- 公共绿地
- 垃圾收集点
- 再生资源回收点
- 公厕
- 停车场
- 小区范围
- 社区范围
- 5分钟生活圈

乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

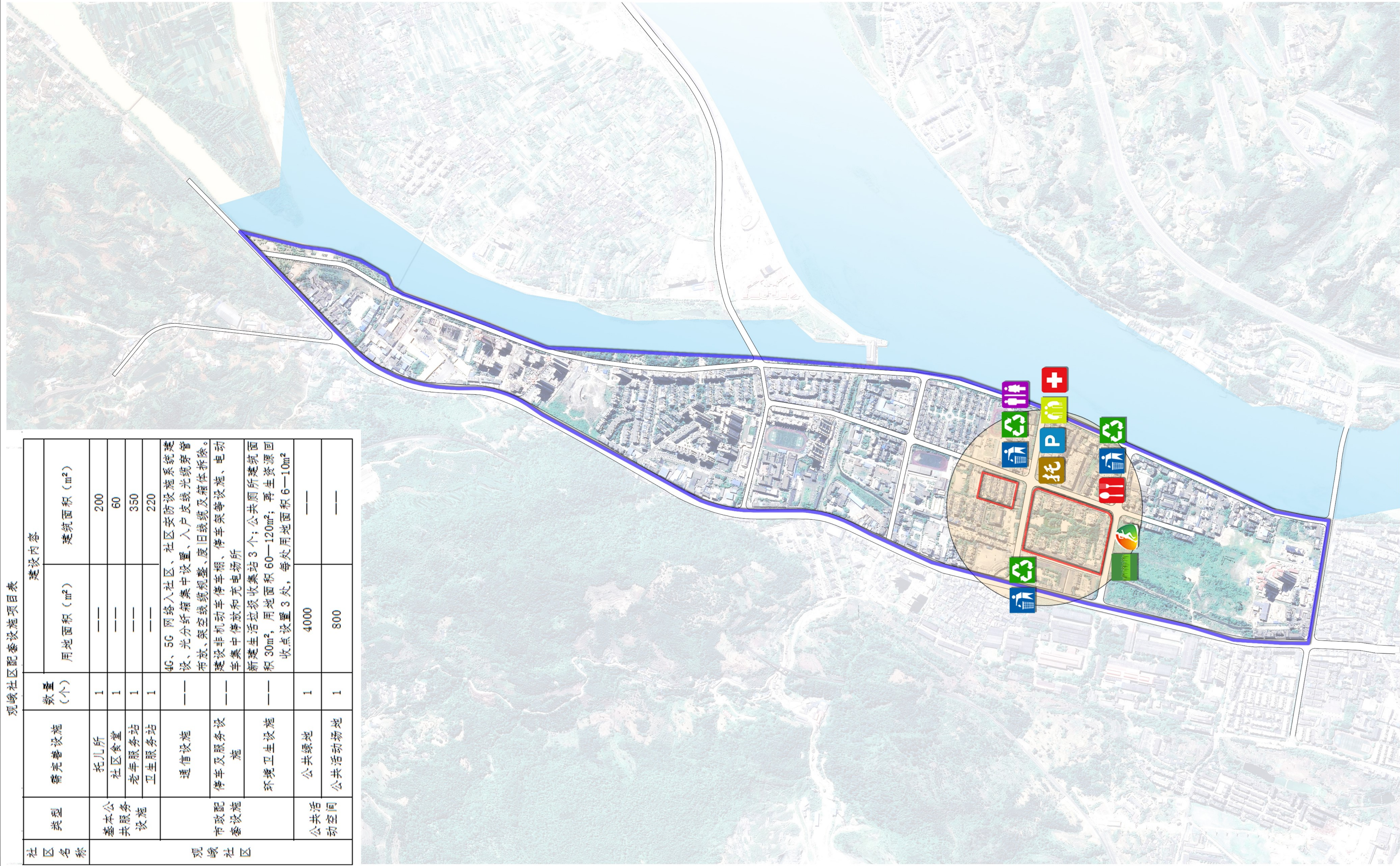
居住 区级	设施名称	配置标准要求
	物业管理与 服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2% 配置物业管理用房
	儿童、老年 人活动场地	(1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施 (2) 用地面积不应小于 170m²
	室外健身器 械	(1) 宜结合绿地设置 (2) 宜在居住街坊范围内设置
	便利店	1000 人~3000 人设置 1 处
	邮件和快件 递送设施	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
居住 街坊	生活垃圾收 集点	服务半径不应大于 70m, 生活垃圾收集点应采取分类收集, 宜采用 密闭方式
	非机动车停 车场(库)	宜设置在居住街坊出入口附近; 并应按照每套住宅配置 1~2 辆配置, 停车库面积按照 0.5m²/辆~1.8m²/辆配置; 电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场, 并宜配置充电控制 设施
	机动车停车 场(库)	服务半径不宜大于 150m



乐山市沙湾区城镇老旧小区改造“十四五”规划

观峨社区配套设施项目表

社区名称	类型	需完善设施	数量 (个)	建设内容	
				用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)
观峨社区	基本公共服务设施	托儿所	1	——	200
		社区食堂	1	——	60
		老年服务站	1	——	350
		卫生服务站	1	——	220
	市政配套设施	通信设施	——	4G、5G 网络入社区、社区安防设施系统建设、光纤纤芯集中设置、入户皮线光缆穿管布放、架空线缆规整、废旧线缆及箱体拆除。	
		停车及服务设施	——	建设非机动车停车棚、停车架等设施、电动车集中停放和充电场所	
公共空间	环境设施	环境卫生设施	——	新建生活垃圾收集站3个；公共厕所建筑面积30m²，用地面积60—120m²；再生资源回收点设置3处，每处用地面积6—10m²	
		公共绿地	1	4000	——
	活动空间	公共活动场地	1	800	——



图例

- 社区综合服务站
- 老年服务站
- 幼儿园
- 托儿所
- 社区卫生服务站
- 社区食堂
- 公共活动场地
- 健身设施
- 综合超市
- 公共绿地
- 垃圾收集点
- 再生资源回收点
- 公厕
- 停车场
- 小区范围
- 社区范围
- 5分钟生活圈

—— 观峨社区配套设施规划图

