

# 设计说明

为进一步提升南安市柳城街道金街社区金华信用社套房（金华小区）居住环境质量，改善小区居住环境，完成老旧小区改造整治提升工作，为确保如期全面完成改造整治提升目标，特制定如下实施方案。

## 一、指导思想

深入贯彻落实科学发展观，着眼于加快推进城市建设，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，坚持政府主导、社会参与、业主自治，着眼长远、标本兼治，属地负责，突出重点、分布实施的原则，着力解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理制度不健全等群众反映强烈的问题。

## 二、主要目标

在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，争取实现“八个有”，即有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有维修管理。

## 三、基本原则

（一）分类实施、统筹推进。小区综合治理分为基本型和提升型，在改造过程中优先进行基本型改造，结合实施条件和示范要求实施提升型。基本型小区整治是将影响居民生活的散水开裂、地面下沉、下水道堵塞、道路破损、消防设施缺失、绿化单一、停车场紧缺、等作为基本内容；提升性整治是在满足基本型改造后，增加节能改造或“全龄化”改造，配套体育休闲设施等内容。

（二）综合整治、标本兼治。注重改造小区的整体环境，改造小区智能化、排污等生活配套设施，既要小区环境进行硬化、绿化、美化、亮化等，又要注重日常物业管理长效机制建立，实现建管并举、标本兼治。

（三）政府主导、居民参与。在综合整治和后期物业管理中，突出居民共同参与，确保居民的“知情权、参与权、选择权、监督权”，明确居民共同管理小区的义务与职责。

## 四、整治内容

### （一）完善基础设施

- 修整、翻建局部小区道路。做到道路畅通，路面平整无坑洼，路牙整齐无缺损。有条件的地方尽可能做到无障碍通行。
- 修整、规范杆管线设施。完善和规范路灯、消防等杆管线及设施设备，杜绝乱拉乱接。

- 楼栋一层新增电动车充电桩，局部增加设置雨棚。
- 电线整治。规整小区内强、弱电管线、通信线路等，拆除无用管线，走线尽量隐蔽，新增线路要统一走管，集中设置。不具备条件的要进行捆绑分类整理，并统一设置桥架或小型管廊等。

### （二）修缮改造房屋

- 整治楼道：清理楼道乱堆乱放、乱搭乱建，楼梯间内部白墙重新统一粉刷，栏杆进行重新刷漆，参其他零星项目改造说明。
- 对楼梯间外露电线进行规整。
- 建筑一层以下外墙面重新粉刷。
- 建筑二层以上外立面砖墙裸露、以及外立面墙砖脱落、掉漆情况，对脱落出裸露的墙面部分进行仿石漆涂料刷白，做法详详JZT-03“建筑构造用料做法表”中“涂2”。

### （三）提升环境质量

- 小区合理布置垃圾分类收点。
- 修整小区绿化。

### （四）改造安防设施

- 完善小区公共部分照明系统。
- 增补公共安防监控。
- 更换部分梯间灭火器，灭火器具体样式详其他零星项目改造说明。

### （五）施工注意事项

- 施工单位应切实按照各项施工规程及验收规范进行施工及验收。
- 施工过程中如有发现图纸不妥之处或需变更设计等请及时有设计人员协商解决，凡未尽事请遵照国家现行规范及法规进行施工。
- 施工单位施工过程中应确保人员各项安全措施。



正道设计有限公司  
市政行业(排水工程、道路工程)专业甲级  
A151026363

项目名称  
PROJECT TITLE

南安市2025年度市区老旧小区改造配套基础设施建设工程

建设单位  
CLIENT

南安市住房建设有限责任公司

项目负责人  
PROJECT DIRECTOR

龙家富林焜宏

审 定  
AUTHORIZED BY

段 晶

审 核  
EXAMINED BY

钟敦字

专业负责人  
DISCIPLINE RESPONSIBLE BY

钟敦字

校 对  
CHECKED BY

熊德举

设计/制图  
DESIGNED/DRAWING BY

田 静

钟敦字

熊德举

田 静

图 纸 名 称  
DRAWING TITLE

设计说明

工程编号  
PROJECT NO.

SCZD

专 业  
SPECIALTY

建筑工程

版 本  
VERSION

第 1 版

图 号  
DRAWING NO.

JZ-01

设计阶段  
DESIGN STAGE

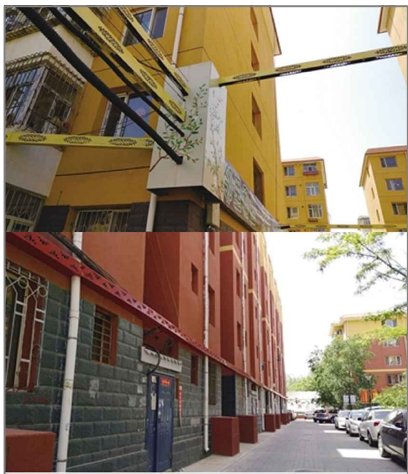
施工图

日 期  
DATE

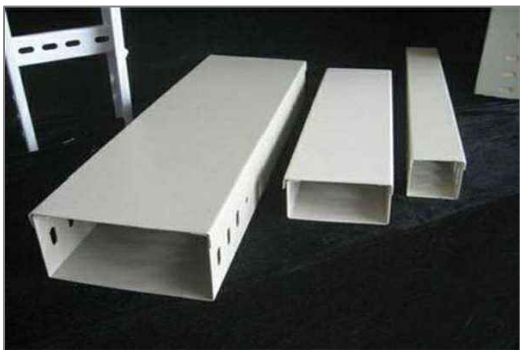
2025.05

其他零星项目改造说明

- 一、本小区内现有墙壁上等位置的电线整治，拆除无用管线，不具备条件的要进行捆绑分类整理,并统一装饰。
- 把所有的楼体外、楼与楼之间的线缆采用成品铝合金收纳盒，收纳盒与楼体颜色一致，约1000米。
- 二、配置垃圾分类箱，详金华信用社套房（金华小区）改造总平面图。
- 三、新增大门，重新设计规划门头。



蜘蛛网整治意向图



成品铝合金收纳盒



垃圾分类箱



灭火器样式




挂墙式宣传栏



梯间改造意向图

- 注：1、满足国标3C强制认证。
- 2、内含2个灭火器，成品采购。

 <div>正道设计有限公司 市政行业(排水工程、道路工程)专业甲级 A151026363</div>	项目名称 PROJECT TITLE	南安市2025年度市区老旧小区改造配套基础设施建设工程	项目负责人 PROJECT DIRECTOR	龙家富林焜宏	专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	钟敦字	图 纸 名 称 DRAWING TITLE	工程编号 PROJECT NO.	SCZD	图 号 DRAWING NO.	JZ-02
	建设单位 CLIENT	南安市住房建设有限责任公司	审 定 AUTHORIZED BY	段 晶	校 对 CHECKED BY	熊德举		专 业 SPECIALTY	建筑工程	设计阶段 DESIGN STAGE	施工图
			审 核 EXAMINED BY	钟敦字	设计/制图 DESIGNED/DRAWING BY	田 静		版 本 VERSION	第 1 版	日 期 DATE	2025.05
								其他零星项目改造说明			

楼梯间墙体粉刷、楼梯栏杆破损部分修复  
梯间墙体粉刷改造工程量为839平方米，栏杆改造工程量为96m

新增3个成品垃圾分类箱550mm×470mm×920mm  
具体样式参考其他零星项目改造说明

此段围墙拆除重建长度42米

门柱与围墙重新刷漆长度为163m，高度为1.8m。

涂料做法详JZT-03-涂1；门头文字为成品定制，大门具体样式参考其他零星项目改造说明

入口处新增设置一个党建宣传栏  
具体样式参考其他零星项目改造说明

一层外立面白色乳胶漆粉刷面积为133m<sup>2</sup>  
做法详JZT-03“建筑构造用料做法表”中“涂2”

金华信用社套房（金华小区）改造总平面图 1:250


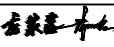




注：本次改造内容对于建筑物的使用性质、结构形式、防火类别、耐火等级、  
设计使用年限、屋面防水等级、防雷设施等等均不作改变。

 <div>正道设计有限公司 市政行业(排水工程、道路工程)专业甲级 A151026363</div>	项目名称 PROJECT TITLE	南安市2025年度市区老旧小区改造配套基础设施建设工程	项目负责人 PROJECT DIRECTOR	龙家富林焜宏	专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	钟敦字	图 纸 名 称 DRAWING TITLE	工程编号 PROJECT NO.	SCZD	图 号 DRAWING NO.	JZ-03
	建设单位 CLIENT	南安市住房建设有限责任公司	审 定 AUTHORIZED BY	段 晶	校 对 CHECKED BY	熊德举		专 业 SPECIALTY	建筑工程	设计阶段 DESIGN STAGE	施工图
			审 核 EXAMINED BY	钟敦字	设计/制图 DESIGNED/DRAWING BY	田 静		版 本 VERSION	第 1 版	日 期 DATE	2025.05
								金华信用社套房（金华小区）改造总平面图			

本图纸版权归本公司所有，未加盖本公司出图专用章无效，不得用于本工程以外范围。



金华信用社套房（金华小区）				
序号	项目名称	单位	数量	备注
1	部分污染严重外立面清洗	平方米	80	做法详JZT-03“建筑构造用料做法表”中“洗1”
2	门柱与围墙重新刷漆	米	163	做法详JZT-03“建筑构造用料做法表”中“涂1”
3	一层及以下外立面粉刷	平方米	133	做法详JZT-03“建筑构造用料做法表”中“涂2”
4	楼梯间墙体粉刷	平方米	839	做法详JZT-03“建筑构造用料做法表”中“涂2”
5	楼梯栏杆破损部分修复	米	96	做法详JZT-03“建筑构造用料做法表”中“其2”
6	增加垃圾分类箱	个	3	成品采购,具体样式参考其他零星项目改造说明
7	新增宣传栏	个	1	成品采购,具体样式参考其他零星项目改造说明
8	增设梯间灭火器	个	24	成品采购,具体样式参考其他零星项目改造说明
9	更换损坏公共照明系统(LED感应灯)	项	1	成品采购
10	安防监控更换	项	1	具体施工图详电施
11	新增设置小区标识门头	个	1	成品采购
12	围墙重建	米	42	做法详建施通JZT-09-围墙大样图二

 <div>正道设计有限公司 市政行业(排水工程、道路工程)专业甲级 A151026363</div>	项目名称 PROJECT TITLE	南安市2025年度市区老旧小区改造配套基础设施建设工程	项目负责人 PROJECT DIRECTOR	龙家富林焜宏		专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	钟敦字		图 纸 名 称 DRAWING TITLE	工程编号 PROJECT NO.	SCZD	图 号 DRAWING NO.	JZ-04
	建设单位 CLIENT	南安市住房建设有限责任公司	审 定 AUTHORIZED BY	段 晶		校 对 CHECKED BY	熊德举		建筑工程数量表	专 业 SPECIALTY	建筑工程	设计阶段 DESIGN STAGE	施工图
			审 核 EXAMINED BY	钟敦字		设计/制图 DESIGNED/DRAWING BY	田 静			版 本 VERSION	第 1 版	日 期 DATE	2025.05