

关于老旧小区综合整治实施 适老化改造和无障碍环境建设的指导意见

(征求意见稿)

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）、《关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》（建房〔2020〕92号），以及国家和本市有关规定，现就推进老旧小区综合整治同步实施适老化改造和无障碍环境建设，制定本指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，落实市委市政府决策部署，坚持以人民为中心，坚持首善标准，积极应对人口老龄化，在老旧小区综合整治中突出适老化改造和无障碍环境建设，创建安全、舒适、便利，代际和睦、人人共享、和谐发展的全龄、全人群宜居生活环境。

（二）目标任务。“十四五”期间，实施综合整治的老旧小区，因地制宜逐个明确小区适老化改造和无障碍环境建设内容，实现通行无障碍；支持有条件的既有多层住宅加装电梯，合理利用空间完善养老服务设施，引导有需求的老年人家庭开展居家适老化改造；推动和支持物业服务企业、养老服务机构等提供养老服务，切实增加居家养老服务有效供给，

有效满足老年人居家养老需求。

二、主要改造内容

老旧小区适老化改造和无障碍环境建设，包括通行无障碍改造、公共空间适老化改造、完善适老化公共服务设施、增加居家养老服务有效供给等方面，具体改造内容分为基础类、完善类和提升类。基础类是必须改造的内容，完善类和提升是根据居民意愿确定的改造内容。

（一）通行无障碍改造

1.公共设施改造。重点在单元门、坡道、电梯、扶手等公共区域建筑节点进行无障碍改造，满足老年人及行动不便人员基本的安全通行需求，有条件的既有多层住宅加装电梯或安装爬楼代步器。

2.小区内道路交通无障碍改造。拆除路面障碍物、平整路面，完善道路照明系统。规范停车管理，有条件的增设无障碍车位，

（二）公共空间适老化改造

根据小区实际情况，优化绿地、休闲空间，建设适老且无障碍的公共活动场所；完善更新带有安全扶手和靠背的公共休息座椅；增设有安全防护措施的公共健身器材；有条件的增设安全、无障碍的电动车充电停车棚；鼓励利用闲置公共空间，设置参与式无障碍种植园区、自主康复区或健康步道场所；临近公共活动场所，鼓励增设独立无障碍卫生间。

（三）室内居住环境改造

引导老年人家庭对室内环境和日常生活设施进行适老

化改造，有条件的将居家适老化改造与信息化、智能化居家养老服务相结合。

（四）完善适老化公共服务设施

1.完善小区为老服务、商业服务、公共服务等设施的适老化改造和无障碍环境建设，强化通行无障碍、操作便利无障碍和信息感知无障碍。

2.已建成的公共卫生间实施无障碍改造，有条件的小区应增设无障碍公共卫生间。

3.有条件的小区可引入社会资本增设为老服务机构与设施，包括养老机构、医疗机构、餐饮机构、生活便利机构等，强化设施功能完备，提升为老服务效能。

（五）增加居家养老服务有效供给

推动和支持物业服务企业、养老服务机构等采用“物业服务+养老服务”模式，专门提供助餐、助浴、助洁、助急、助行、助医、照料看护等定制养老服务。

鼓励物业服务企业加强与社区居民委员会、业主委员会（物业管理委员会）的沟通合作，协助社区居委会搭建老年文化活动平台，开展居民结对帮扶老年人志愿服务和代际沟通活动。

三、组织实施

（一）公共区域适老化改造

1.加强设计管理。老旧小区综合整治项目实施主体会同街道和社区，充分征求居民意见，在责任规划师指导下，结合小区现实情况，因地制宜确定公共区域适老化改造和无障碍

环境建设菜单，以小区环境品质改善、垃圾分类等，进行一体化城市设计。实施主体组织设计单位在总体设计方案下，制定适老化改造和无障碍环境建设专项设计方案，专项设计方案应当和总体设计方案在小区内一并公示。专项设计方案纳入施工图审查范围。

2.加强施工过程管理。公共区域适老化改造和无障碍环境建设应与老旧小区综合整治同步施工，实施主体组织施工单位严格按专项设计方案施工，加强施工过程监管，业主委员会（物业管理委员会）做好全过程监督。

3.加强验收管理。老旧小区综合整治项目验收时，由实施主体组织设计、施工、监理单位和业主委员会（物业管理委员会）对适老化改造和无障碍环境建设进行专项验收。

（二）室内适老化改造

1.对有适老化改造需求的家庭，居民委托专业机构进行评估，依据评估结果确定改造方案，择优确定改造施工单位，签订改造施工协议，经老年人或者其监护人签字确认后实施。改造完成后，按协议约定验收。室内适老化改造施工宜与老旧小区综合整治同步实施。

2.对政府支持保障的特殊困难老年人家庭居家适老化改造的，按照民政部门相关政策及工作程序组织实施；残疾人家庭居家适老化改造，按照市残联相关政策及工作程序组织实施，应与老旧小区综合整治同步施工。

适老化改造和无障碍环境建设的设计建设标准，参照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）和《既有住宅适老化

改造设计指南》等有关规定执行。

四、支持政策

(一) 财税金融支持

1.老旧小区综合整治项目公共区域适老化改造和无障碍环境建设分类实施(分类改造菜单见附表),基础项、加装电梯或安装爬楼代步器,市区财政补助政策,按照《关于老旧小区综合整治市区财政补助政策的函》(京财经二〔2019〕204号)执行。

2.居家适老化改造,对特困供养、低保低收入的高龄和失能老年人家庭采取阶梯式补贴。

3.公共区域健身器材改造,由体彩公益金全额支持。

4.小区公共场所及住宅楼加装养老、孝老、敬老文化宣传橱窗或电子屏,由街道(乡镇)安排。

5.小区内养老服务驿站、养老机构、养老服务商的建设运营,按照国家和本市有关规定进行补贴和税费减免。

6.鼓励社会资本参与适老化改造运营,支持社会资本通过项目融资、公司融资等方式向金融机构申请中长期贷款。

(二) 鼓励利用小区存量资源

1.业主共有的公共房屋和设施,经业主共同决定,可交由物业服务企业统一改造用于居家养老服务。

2.政府所有的闲置房屋和设施,政府可委托物业服务企业或养老服务机构用于居家养老服务。

3.鼓励物业服务企业与房地产开发企业协商,将开发企业自持的房屋改造为养老服务用房,允许按照适老化设计要求

优化户均面积、小区车位配比等指标，相关建设工程应符合国家工程建设消防技术标准和消防安全管理要求。

（三）支持物业服务企业参与养老服务

1.物业服务企业已经取得居家社区养老服务机构营业执照的，允许其跨区域经营居家社区养老服务。

2.协调职业院校、培训机构为物业服务企业培养养老护理、康复、社会工作、心理咨询等专业人员提供人力资源支持。

3.按规定落实养老服务从业人员培训费补贴、职业技能鉴定补贴等政策。

4.将符合条件的养老服务从业人员纳入公租房或政策性租赁住房保障范围。

五、组织保障

将老旧小区适老化改造和无障碍环境建设纳入本市老旧小区综合整治联席会议重要议事内容，将市卫生健康委、市体育局、市残联新增为联席会成员单位，各区同步完善本区联席会制度。适老化改造和无障碍环境建设推进实施过程中遇到的问题，由联席会研究解决。市级各单位职责如下：

（一）市住房城乡建设委。统筹协调市有关部门，研究完善老旧小区综合整治项目实施适老化改造及无障碍环境建设相关政策，督促各区严格按照设计方案施工，在施工过程、竣工验收等环节进行监督，落实适老化改造及无障碍环境建设内容，协调解决适老化改造和无障碍环境建设过程中遇到的问题。

(二) 市规划和自然资源委。加强对老旧小区综合整治项目规划设计指导，督促设计单位和社区责任规划师贯彻适老化改造及无障碍环境建设设计理念，组织对社区责任规划师培训指导，积极参与指导老旧小区整治项目的方案设计，监督指导实施主体按设计施工。将老旧小区综合整治方案中适老化改造和无障碍环境建设的设计内容纳入施工图审查范围，给予指导评估。

(三) 市委社会工委市民政局。结合养老服务设施建设要求，指导各区积极发挥基层群众组织作用，广泛征求居民、业主意见，落实居家适老化改造政策，指导推进室内适老化改造，动员社会力量参与开展老旧小区适老化改造和无障碍环境建设。安排福彩公益金支持适老化改造和无障碍环境建设。

(四) 市卫生健康委。市老龄工作委员会办公室根据有关职责进行工作统筹，协调联络市老龄委各成员单位，抓好相关工作落实，开展养老、孝老、敬老文化宣传。市老龄协会负责协调专业组织和市老龄委专家委员会相关专家对各单位适老化改造和无障碍环境建设方案进行指导，并提出建设性意见。

(五) 市残联。将无障碍环境建设专项行动与老旧小区综合整治统筹实施。组织开展残疾老年人居家环境无障碍改造工作。对无障碍建设方案给予指导，并对无障碍环境设计、建设和验收过程中提供技术支持和要求。

(六) 市体育局。指导各区落实老旧小区内建设适老化

体育健身设施，同时做好体育设施区域内无障碍设施配套建设。

（七）各区政府。组织督导落实本区老旧小区综合整治工作中贯彻落实适老化改造和无障碍环境建设工作。积极打造“区级统筹、街道主导、社区协调、居民议事、社会参与”的多方联动机制。在老旧小区综合整治过程中，属地街道牵头，协调各有关部门积极推进适老化改造和无障碍环境建设有效落实。

六、工作要求

（一）提高认识，加大推进力度。各单位、各区政府要提高政治站位，充分认识在老旧小区综合整治中实施适老化改造和无障碍环境建设是老年友好宜居环境建设的重要组成部分，是经济社会发展和积极应对人口老龄化的需要，是落实“七有”“五性”民生保障的具体体现，意义重大。市住房城乡建设委、市规划和自然资源委、市卫生健康委、市委社会工委市民政局、市残联等部门建立联席会议机制，加强统筹协调，推进工作落实。

（二）因地制宜，合理规划。积极发挥业委会、物管会、责任规划师和业主主体作用，结合老旧小区实际，广泛征求居民意见，突出老年人需求，合理优化使用空间资源，从“全龄型、全人群”的角度去审视设计，实施适老化改造和无障碍环境建设，实现共建共治共享。

（三）问题导向，补齐短板。坚持问题导向，以公共场所无障碍环境建设为重点，在改造过程中，注重铺地材料防

滑性，标识清晰度，座椅、扶手、卫生间设置的标准度，完善配套设施，补齐公共服务短板，运用科技创新手段，提升居民生活品质。加强建设中的监督管理，形成“人人监督、共享共治”的工作氛围，确保适老化改造和无障碍环境建设落地落实。

（四）创新模式，整合资源。推广“劲松模式”“首开经验”，按照权责利相统一的原则，积极引入社会资本参与适老化改造和无障碍环境建设；加大金融支持力度，优化政策支持模式，推动各方资源整合，探索建设创新模式。

（五）加大宣传，示范引领。加大对老旧小区综合整治优秀项目，特别是适老化改造和无障碍环境建设典型案例的宣传力度，提高社会各界对老旧小区适老化改造和无障碍环境建设的认识，形成社会共识，营造社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

附件：老旧小区适老化改造与无障碍环境建设分类与改造内容表

附件

老旧小区适老化改造与无障碍环境建设分类与改造内容表

类别	改造内容
基础项	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。
	住宅楼单元门扩宽门洞、消除门坎高差
	小区内主要道路至住宅楼单元门增设夜间照明系统
	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
	小区内导引指示标志系统适老化改造
	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。
	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
	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

	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
完善项	小区内道路宜采用人车分行管理
	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
	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
	老年人活动场地设置专用放置随身物品及衣物的设施
	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
	小区内商业、医疗、银行及其它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。
	小区内商业、医疗、银行及其它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
小区内商业、医疗、银行及其它公共设施内增设老年人专用休憩区或服务区	
提	有条件的四层及以上无电梯住宅安装爬楼辅助设施或加装电梯等
	小区原有安全防护扶手材质升级改造，室外金属类扶手更换为树脂类扶手
	小区原有无障碍卫生间或新建公共卫生间适老化无障碍设施完善升级
	小区住宅楼栋入口附近设置无障碍停车位

升 项	小区中设置风雨连廊、风雨活动场、阳光房等设施，方便老年人和社区居民在雨雪天或较为寒冷的天气里通行或开展室外活动
	有条件的可设置老年餐桌或老年食堂
	小区公共活动场所增设与社区物业服务机构或医疗、消防、公安等有关部门联动的紧急呼救装置
	小区公共活动空间增设自动体外除颤器（AED）等用于紧急救治的移动医疗装置
	小区增设提供全日照料服务的中小型养老机构
	小区增设提供社区基本公共卫生服务和社区基本医疗服务的小型医疗机构
	小区增设老年家庭与社区医疗及为老服务机构连接的智慧系统