

小区综合改造项目实施方案

(沪宜公路 2185 号实施旧住房更新改造项目)

征求意见稿

一、基本情况

希望大楼小区位于沪宜公路 2185 号，竣工于 1999 年，占地面积为 3830 m²，总建筑面积 9980 平方米，住户 80 户。小区由一幢高层、一幢附属用房和一栋水泵房组成，建筑屋面均为平屋面，外墙主要以白色方形瓷砖贴面，局部为橘红色方形瓷砖铺贴。

目前该小区房屋损坏现象比较严重、屋面漏水、墙面渗水、楼道内墙面脱落等问题较为突出，小区业主意见较大。为了改善小区业主的生活环境，2023 年 3 月，经向社区全体业主书面征求意见，同意对小区进行旧住房综合改造。

二、资金来源

本项目的修缮工程经上报嘉定区住房保障和房屋管理局后，纳入嘉定区 2023 年度旧住房修缮改造项目计划，修缮工程的建设资金由市、区、镇统筹落实。

三、修缮项目

本次修缮工程的内容主要包含希望大楼本体（14层建筑）、附属用房（3层外立面）、水泵房（1层外立面）建筑及设施设备、小区内停车场、道路地面整治、雨污管网整治等。

（一）屋面

1. 面层及防水：铲除屋面面层至结构基层，修补因增设管线后期开的洞口及其他破损的屋面板，新增保温材料并重做屋面防水及面层。
2. 排水：疏通排水沟，新做防水。
3. 女儿墙：修补管线拆除后破损的地方，重新做黄沙水泥。
4. 防雷：检修防雷设施，更换损毁、失效构件。
5. 信号管线：各种信号线路所用桥架拆除废弃部分，保留还在使用的管线。

（二）外立面

- 1、外墙面：铲除外立面瓷砖，修补基层，重新做外墙弹性涂料。
- 2、空调外机：摆放规整，拔出废弃铁件，已有牢固铁件进行除锈，松动的空调机架进行加固，统一增加冷凝水立管。

（三）公共部位

1. 楼道外窗：公共部位的楼道窗以修为主，部分缺失的按照现有的窗子进行补配。
2. 楼道内墙：铲除涂料，2mm腻子批平，内墙涂料一底两面。空鼓的地方铲除到基层，新做粉刷及面层涂料。

3. 楼梯踏步面层地砖：补配楼梯踏步破损地砖、更换地面破损地砖。
4. 管线：公共走道采用 PVC 线槽将杂乱管线归整入槽。

（四）附属设施

1. 道路场地整治：小区内道路及停车场重新铺装，道路改为沥青地面，新做小区道路及停车场排水系统。
2. 小区围墙：新做外墙涂料。
3. 无障碍设施：新做扶手。
4. 路灯：对停车场及小区道路照明进行重新规划布置。
 - (1) 主干道，单侧布置间距 25 米；双侧布置单边间距 50 米。采用双臂路灯，满足行人夜间步行时照度要求。
 - (2) 路灯采用高杆 (4-6 米) LED 光源路灯，灯具自带蓄电池；
 - (3) 小区住宅楼前人行道路和小区绿化景观内照明进行修缮或原位更换 LED 节能灯，照度不够的增加路灯。
5. 雨污混接改造
 - (1) 污水管、废水管外移。
 - (2) 暂按照现状总管未设置雨污分流进行设计，对现状管网进行外移整治。
6. 停车位改造
停车位拆除现有植草砖，新做沥青车位，重新规划布置车位。
7. 小区绿化

绿化修剪，绿化补种，拆除大楼入口处花坛，增加健身区和晾晒区。

8. 车棚

拆除机动车车棚，重新规划车位。新增钢结构软膜非机动车车棚。

附件：2022 年度嘉定区马陆镇希望大楼旧住房修缮改造工程方案设计文本

上海市嘉定区马陆镇城市建设管理事务中心

2022 年 8 月 26 日