宁波市城镇老旧小区改造三年行动方案（2020—2022年）

(征求意见稿)

为进一步改善我市城镇老旧小区居住环境，完善城市功能、提升城市形象，根据国务院有关会议精神和加快推进城镇老旧小区改造的工作部署，结合我市实际，特制定本行动方案。

# 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，贯彻党的十九大精神，落实中央城市工作会议部署，以共同缔造为理念，大力改造提升城镇老旧小区，补齐城市配套设施、人居环境突出短板，完善城市管理和服务，不断满足人民日益增长的美好生活需要，建设美好家园、凝聚社会共识、塑造共同精神，推进“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”机制建立，打造共建共治共享社会治理格局，合力共建美丽宁波。

（二）工作目标。从2020年起，力争通过三年努力，基本完成全市城镇老旧小区改造任务，形成小区长效管理、基层有序治理、城市有机更新的工作机制，实现“六有”目标，即有完善的基础设施、有整洁的居住环境、有配套的社区服务、有长效的管理机制、有特色的小区文化、有和谐的邻里关系。

（三）基本原则

**1、基层推进、党建引领。**按照“属地管理”的原则，区县（市）加强政治领导、组织领导，充分发挥街道（镇乡）、社区在城镇老旧小区改造过程中的主导作用。夯实基层党建，坚持党员先行，充分发挥基层党组织的群众工作优势，强化基层党组织对社区治理的领导核心作用。

**2、群众参与、共同缔造。**确立群众的主体地位并尊重群众的主体作用，基层政府与相关部门从传统的决策者、包办者转变为引导者、激励者，改造前问需于民，改造中问计于民，改造后问效于民，自下而上地开展城镇老旧小区改造工作，群众的事让群众商量着办，发挥群众的积极性、参与性和创造性。

**3、先保基础、后促改善。**坚持问题导向，以改善人民群众生命财产安全、房屋使用安全状况为第一改造任务，重点解决影响居住安全和居住功能且群众反映迫切的房屋结构严重安全隐患和基础设施、服务功能欠缺问题；综合城镇老旧小区自身特色和居民意愿，统筹考虑品质提升、美化靓化工程。

**4、统筹兼顾、条块并联。**以城镇老旧小区为基本改造单元，整体推进片区改造提升，丰富完善城镇老旧小区及其周边区域公共服务和社会服务的配套与供给。以“最多改一次”为目标，推行小区改造与各专项工程的统筹整合，同步落实公共设施改造和管线整治改造，实施统一管理，整体推进。

**5、建管并举、标本兼治。**坚持贯彻“改管结合、以改促管”的理念，通过老旧小区改造，凝聚小区共识，推动构建老旧小区长效管理机制，探索推进小区治理体系和治理能力现代化。

# 二、改造任务

（一）改造范围。优先改造国有土地上2000年底前建成交付且未列入棚改计划、征收计划的老旧小区和可维修加固使用的楼房。2000年后建成的使用功能不完善、配套设施不完备、公共服务及社会服务缺项较多且居民改造意愿强烈的住宅小区，也可进行城镇老旧小区改造。全市安置房、保障房小区改造计划由各地自主确定。纯别墅小区不单独列入城镇老旧小区改造范围。

（二）改造内容。研究编制城镇老旧小区改造规划设计的技术指导文件，分类明确改造内容及其具体要求。

**1、基础类改造内容。**主要满足居民公共安全需要和基本生活需求，包括违建拆除、破墙开店状况整治、外墙安全隐患治理、建筑户外结构构件维修、危房加固解危等建筑本体的修缮；小区道路、无障碍设施等道路交通设施和配套管线、环卫设施等配套基础设施的改造。加强危房治理解危，力争改造小区内实现危房清零。实施片区整体改造提升的，基础类改造内容还包括所涉区域内市政基础设施的改造。

**2、完善类改造内容。**主要满足居民改善型生活需求和生活便利性需要，包括加装电梯、楼道修缮、空调机位整治、外墙整饰等房屋建筑本体的改善；口袋公园、智慧管理、宣传栏等公共空间和公共环境的改善。

**3、提升类改造内容。**主要丰富小区及周边配套服务的供给，包括小区内外康体、文化、老人服务、抚幼、医疗、停车库（场）等公共服务设施的统筹配套，引导发展社区家政保洁、便民市场、便利店、快递设施等社会服务。

# 三、资金筹措

城镇老旧小区改造的基础类改造内容政府重点予以支持，完善类改造内容政府适当给予支持，提升类改造内容引导社会市场主体投入，政府重点在资源统筹使用等方面给予政策支持。

（一）财政资金。统筹使用、规范管理城镇老旧小区改造中央专项补助资金，积极争取国家专项债券支持。市级财政按年度对市中心城区（不含奉化区）老旧小区改造政府出资额的40%给予补助，补助资金基数按核定的竣工财务决算数为准（不包括加装电梯、危房解危等专项）。老旧小区改造中实施的危险房屋解危、电梯加装、物业费提价等补助资金安排继续按原政策执行。区级财政整合适老化改造、雨污分流及海绵城市建设等各渠道专项工程相关资金，提高资金使用效率。

（二）社会资金。整合利用小区及周边区域的既有资源，积极培育市场运营主体，吸引银行、保险等金融机构的融资支持，通过多渠道融资方式筹集改造资金，引导社会资金投入城镇老旧小区改造。合理利用小区或周边的零星土地、公有闲置房屋等资源，通过购置、租赁、置换、新建等方式，提供经营场所，吸引市场主体提供养老、托幼、助餐、家政保洁、便利店等公共服务和社会服务。鼓励供电、网络通信、有线电视等经营单位[投资](https://www.tuliu.com/news/list-c129" \t "https://www.tuliu.com/_blank)老旧小区管线整治改造，提升服务质量。小区房屋属于由单位分配给职工居住或原单位职工房改购房的，鼓励原产权单位共同参与改造。

（三）业主资金。引导居民出资参与城镇老旧小区改造，各区县（市）要根据改造内容的产权和使用功能的专属程度制定相关改造内容的居民出资标准，如楼道整饰、外墙整饰、防盗窗与遮阳篷整治、空调机位整治等改造内容，居民合理承担改造费用。居民出资部分包括但不限于共有部位及共有设施设备补偿、赔偿资金、小区公共收益、个人提取公积金、直接出资、捐资捐物等。居民出资部分可列入工程直接投资，也可划转至物业专项维修资金账户。

# 四、组织实施

（一）加强基层党建引领和工作力量配置，夯实推进城镇老旧小区改造工作基础

**1、发挥基层党建引领作用。**建立政府统筹组织、职能部门协调指导、属地街道（镇乡）具体实施、社区协调推进、居民全程参与的工作模式。发挥街道（镇乡）、社区基层组织引领作用，强化政治功能、服务功能和治理功能，构建以小区党支部为核心，业主委员会、物业企业和全体业主共同参与的小区治理模式。开展基层协商，动员居民群众自发提出改造申请，全过程参与制定方案、组织实施、工程质量监督、后期维护管理等工作，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

**2、增强工作力量配置。**组织相关人员开展业务培训，让工作人员了解掌握城镇老旧小区改造的相关政策、任务、要求，为顺利推进老旧小区改造夯实工作基础。街道（镇乡）、社区要广泛宣传老旧小区改造的目的、意义、内容和实施步骤等，使群众了解，让群众支持。抓紧完善小区居民沟通议事平台建设，提升业主反映诉求、参与协商、投票决策的便利性、准确性。

（二）规范民主决策和科学决策，合理确定城镇老旧小区改造项目实施计划

**1、居民提出申请。**街道（镇乡）、社区指导小区业主委员会或居民小组向小区居民征集改造意愿、让居民选择改造内容，业主改造意愿表决通过的，统计形成群众需求集中的改造内容，小区业主委员会或居民小组向街道（镇乡）提出书面改造初步申请。

**2、制定初步改造方案。**发挥职能部门实施相关专项工程的牵头作用，多方联合参与调查摸底，掌握小区及周边的空间资源、配套设施和社会公共服务等基本情况，统筹专项工程实施。街道（镇乡）委托相关设计咨询单位结合小区实际情况、小区居民选择的改造内容和小区长效管理需求，编制初步改造方案。建立规划师进社区、设计师进小区制度，为初步改造方案的编制提供建议指导。

**3、确认改造方案。**初步改造方案应包括改造项目工程设计、工程预算、资金筹集方案、长效管理机制等内容。初步改造方案编制完成后，街道（镇乡）、社区指导业主委员会或居民小组组织业主对该初步改造方案进行表决，表决同意的，由小区业主委员会或居民小组确认并将改造方案报送所在街道（镇乡）。街道（镇乡）对辖区内老旧小区的改造提出项目初步实施方案，报属地住建部门。

**4、确定改造计划。**引入改造项目竞争性管理机制，按照“谋划一批、生成一批、实施一批、储备一批”的原则建立项目储备库，合理确定改造实施项目。属地住建部门会同有关部门结合城市有机更新理念，通盘考虑片区整体改造提升，根据老旧小区改造项目评价规则进行计分排序，拟定年度城镇老旧小区改造项目，报属地政府；属地政府于每年10月底前统筹确定年度老旧小区改造项目实施计划。

（三）强化工程组织实施和全程监督管理，有序推进城镇老旧小区改造项目建设

**1、工程组织实施。**街道（镇乡）要切实履行城镇老旧小区改造实施主体责任，按照城镇老旧小区改造项目审批制度的有关规定组织项目报建。鼓励推行工程总承包（EPC）模式，通过设计、施工一体化，提高项目建设效率。推行实施改造项目全过程咨询管理，通过咨询企业提前介入项目前期论证，有效提升项目管理水平。鼓励委托建筑市场信用评价好的企业实施老旧小区改造，确保改造工程质量。进行片区改造提升的，项目实施主体由各区县（市）自行确定。

**2、项目过程监督。**严格执行城镇老旧小区改造工程安全质量监督管理，要求参建单位项目管理人员到位、责任到位、验收到位。建设单位要在小区内建立多位一体、各方参与的现场沟通协调平台，做到“现场反映情况、现场沟通协调、现场解决问题”。建立居民参与施工过程监督的工作机制，鼓励具有技术特长的居民参与工程监督。规范城镇老旧小区改造项目的过程跟踪审计，确保项目顺利实施。依托城镇老旧小区改造工作管理系统平台，实现规范化、标准化、精细化管理。

**3、组织竣工验收。**制定出台城镇老旧小区改造工程质量验收规范，明确工程竣工验收的相关技术要求。在改造完成后，由实施主体组织参与老旧小区改造的设计、施工、监理、小区业主委员会或居民小组等根据设计文件和相关验收技术要求进行竣工验收。

**4、项目移交维护。**竣工验收后，建设单位应按有关维保责任，将竣工验收资料分别移交给业主委员会或专营单位。按照《浙江省物业区域相关共有设施设备管理办法》，专营单位负责小区内共有管线设施设备的维修、养护。各专项工程牵头部门要落实专项工程移交及后续维修养护事宜。其余改造工程在保修期满后，由业主承担维护保养责任和维修费用。

**5、建立后评估机制。**建立城镇老旧小区改造实效的后评估机制，对改造工程成效和改造后续管理机制执行情况进行评价和反馈，建立有关财政奖补与后评估状况挂钩的激励机制，实现城镇老旧小区改造的“效果共评”。

(四) 加强统筹协调，提升城镇老旧小区改造项目组织管理水平

**1、强化区域统筹。**以小区为基本改造单元，推进城镇老旧小区连片改造提升。引导发展社区邻里中心、养老、托幼、助餐等社会公共服务，系统推动小区及周边区域的基础设施更新联动，建设连通小区与周边公共设施的慢行系统，努力营造服务齐全、宜居便利的15分钟社区生活圈。

**2、强化专项工程统筹。**以城镇老旧小区改造为平台，统筹专项实施，优化资源配置。老旧小区改造要整合住建、民政、综合执法、公安等部门的专项工程及其资金，统筹推进主干道整治、社区服务中心标准化建设、雨污分流、海绵改造、加装电梯、垃圾分类、智慧安防小区建设等专项工作，发挥资金集聚效应。

**3、强化资源整合利用。**建立存量土地整合利用与存量房屋盘活利用的政策机制，制定存量用房合理增加容积率、用地功能合理改变的扶持政策，促进老旧小区改造建设中存量资源利用的灵活高效。利用小区及周边空地、荒地、闲置地、边角地、拆除违法违规建筑所得的用地等零星土地和公共绿地，征得业主同意，优先用于建设各类配套服务设施，或用于改善小区及周边环境。整合老旧小区内及周边存量闲置公房资源，盘活小区内及周边闲置社会商业用房，利用经过改造治理的空置房屋，引入社会机构、社会资本，发展养老家政、邻里中心等社区配套设施和新型社区服务业态功能。

**4、强化管线协调。**区县（市）政府应加大与水、电、气、通信等各专营单位的沟通协调力度，建立议事协调机制，进一步明确改造标准、资金分担、施工配合、维保责任等相关问题，形成高效的工作合力。

**5、注重文化传承。**保护好城市的历史文化记忆，以城市发展与文化传承相结合的全局视角推进老旧小区改造，为城市发展历史留痕，展现和传承宁波地域文化。保留老旧小区的特征场景，提炼老旧小区的特色文化，活化利用传统文化载体，形成老旧小区浓厚的文化氛围及和谐的邻里关系。

# 五、长效管理

（一）推动小区基层自治。推进业主委员会依法依规成立，促进业主委员会正常履职。业主委员会要开展形式多样的基层协商，建立快速、精准、有效的业主意见收集和决策机制，严格执行小区管理规约，维护全体业主的合法权益。

（二）建立健全物业管理。坚持贯彻“改管结合、以改促管”，未实行小区物业管理的老旧小区，应结合小区改造引入专业化物业管理。各区县（市）可以根据引入物业服务企业的小区管理服务情况适当给予补贴。已实施物业管理的小区要提升物业管理服务水平，建立物业服务收费与物业服务水平挂钩的动态调价机制，对严格执行物业管理制度、物业服务收费调价达到最低标准的小区按有关规定予以财政补助。

（三）健全维修资金归集、使用、续筹机制。对部分交纳房改房维修资金或未交纳专项维修资金的住宅小区，各地要做好居民发动工作，依托“即交即用即补”机制，逐步扩大城镇老旧小区物业专项维修资金覆盖面。对于专项维修资金使用余额不足新建项目标准30%时，应当自不足当年开始缴纳日常维修费，为房屋后续维修提供资金保障。

（四）强化公共收益管理。盘活小区资源，在改造中可以根据小区实际增设停车位计取停车费、改造经营用房出租、利用公共区域部位获取广告费等，增加小区“造血功能”。定期在物业管理区域内公示收益收支情况，接受全体业主的监督。打通公共收益与维修资金通道，将公共收益转入专项维修资金账户，弥补维修资金不足。

# 六、组织保障

（一）强化组织领导。建立“宁波市老旧小区整治改造工作协调小组”，协调小组办公室设立在市住建局，负责统筹协调推进城镇老旧小区改造各项工作；市委政法委、市委组织部、市委宣传部、市发改、教育、公安、民政、财政、自然资源规划、水利、应急管理局、市场监管局、综合执法局、机关事务局、各服务运营主管部门等相关部门单位根据各自工作职责，做好城镇老旧小区改造工作；各区县（市）建立相应的工作机构和推进机制，制定改造工作方案，负责推动落实。鼓励党政机关、事业单位、群团组织、志愿者队伍等对当地老旧小区改造提供人、财、物、智支持，推动管理、服务深入基层。

（二）强化资金保障和财税支持。积极争取保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资、中央财政城镇保障性安居工程专项资金等，提前做好项目储备和申报准备工作，加强国家专项补助资金使用的规范管理。各区县（市）财政预算要将城镇老旧小区改造放在优先位置，保障财政资金投入。加强资金监管，加强审计监督，严格防止各类挪用、套取资金的行为，切实把资金管理好、使用好，确保政策性资金用在刀刃上，做到拨付及时、专款专用。各区县（市）要结合实际研究制定吸引社会资本参与老旧小区改造的财税支持政策。城镇老旧小区改造工程项目可享受城镇保障性安居工程的有关税费优惠政策。

（三）强化督导考核。要将今后三年城镇老旧小区改造工作纳入各地政府目标管理考核，并提高考核权重。市协调小组要深化成员单位联动机制，建立定期研究、督导检查、考评通报等工作制度，采取平时督导和定期考核相结合，加强对城镇老旧小区改造提升工作的跟踪指导，查看工作实效。加大督查激励力度，对推进城镇老旧小区改造成效明显的区县（市）给予资金奖励。

（四）强化舆论引导。坚持问需于民、问计于民、问政于民、问效于民。广泛调研、深度挖掘、认真总结各地在老旧小区改造工作中好的做法，提炼“可复制、可推广”的改造经验，供各地学习借鉴。通过小区现场会议、上门宣讲、张贴告知、悬挂宣传标语、媒体宣传等举措，充分宣传城镇老旧小区改造的意义目的、工作原则、目标导向、对比改造前后变化，激发广大群众改造愿望，树立改造“主人翁”意识，发挥改造“主角”作用，共同推进城镇老旧小区改造工作。