

温州市鹿城区人民政府办公室文件

温鹿政办〔2020〕21号

温州市鹿城区人民政府办公室 关于印发鹿城区老旧小区改造实施方案的通知

各有关单位：

《鹿城区老旧小区改造实施方案》已经九届区政府第36次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

温州市鹿城区人民政府办公室

2020年5月28日



鹿城区老旧小区改造实施方案

为全面贯彻落实国家和省、市关于老旧小区改造工作的决策部署，提升老旧小区居住品质，增强居民群众的获得感、幸福感和安全感，根据《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）、《省建设厅 省发改委 省财政厅关于加快推进全省城镇老旧小区改造工作的指导意见》（浙建城〔2019〕58 号）、《温州市城镇老旧小区改造三年行动方案（2020-2022 年）》（温旧改办〔2020〕1 号）等文件精神，结合鹿城区实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，通过实施城镇老旧小区改造，着力打造“六有”（有完善设施、有整洁环境、有配套服务、有长效管理、有特色文化、有和谐关系）宜居小区，让居民群众享受更多、更直接、更实在的获得感、幸福感和安全感。

（二）基本原则。

1. 坚持以人为本、居民自愿。以居民对改造需求为导向，充分尊重居民改造意愿，积极落实居民参与改造，由居民决定“改

不改、改什么、怎么改、如何管”。

2. **坚持因地制宜、突出重点。**不搞大拆大建、涂脂抹粉，以改设施、改环境、改功能为重点，统筹实施好建筑改造，同步提升加装电梯、垃圾分类、消防安全等综合功能，确保一揽子解决老旧小区先天不足的问题。结合各小区实际，按照必选类、基础类、完善类、提升类等菜单式分类实施，做到“一小区一方案”，确保工程技术有章可循、有标可依和工程质量安全可靠，实现“一次改造、长期保持”。

3. **坚持各方协调、共同缔造。**实行各单位联动机制，强化联审作用，落实区级牵头组织、各街道发动实施、各级监督的责任分工。充分发挥社区与居民协调机制，调动社会力量和小区关联单位积极参与，形成各方力量共同推动老旧小区改造的良好条件和氛围，推广成立“共同缔造小组”等自治组织，激发居民主人翁意识。

4. **坚持创新机制、长效管理。**探索建立多元资金筹措机制，创新拓展社会资本参与老旧小区改造的渠道。坚持改造与管理并行，落实“改造一个、管好一个”的要求。培养居民共建、共享、共治理念，通过加强居民自主管理、提升业委会服务水准、积极引入专业化物业服务等方式，建立“纵向到底、横向到边、协商共治”的社会治理体系。

二、主要内容

（一）工作目标。

重点改造范围为 1999 年（含）以前建成的，可实施综合改造的，且未纳入计划拆征范围的住宅小区。1999 年（不含）以后建成，但小区基础设施和功能明显不足、物业管理不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区也可纳入改造范围。存在 C、D 级危旧房及多孔板结构安全隐患的老旧小区原则上不纳入老旧小区改造范畴，拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房）以及居民自建住房为主的区域和城中村不属于本次老旧小区改造的范畴。

2020 年全面启动老旧小区改造，力争通过三年努力，建立老旧小区滚动改造机制，逐步实现“房屋住用安全、配套设施齐备、环境整洁美丽、小区治理有效”的改造目标，切实增强居民的幸福感、获得感、安全感。

（二）改造内容。

按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，以确保老旧小区居住安全、完善居住功能等为重点改造内容，主要包括建筑改造、道路交通和停车、管网系统、景观绿化、适老化改造、社区服务体系等 6 大方面。按照必选类、基础类、完善类、提升类 4 种类型，根据老百姓的需求，结合“最多改一次”、因地制宜来确定各小区菜单式改造内容，确保“一小区一方案”。

1. 必选类改造内容。针对突发公共卫生事件应急配套设施等方面的短板，重点解决小区防疫功能不完善、公共空间防疫设施不足、防疫管控不到位等问题，包括消防安全、雨污管网、排

水系统、线路整理、垃圾分类等防疫功能需求；

2. **基础类改造内容。**主要解决小区功能性、安全性等迫切问题，确保小区基本功能的正常运行，满足居民公共安全需要和基本生活需求；

3. **完善类改造内容。**主要考虑满足居民改善型生活需求和生活便利型需要，改善公共空间和公共环境，打造宜居环境；

4. **提升类改造内容。**主要完善公共服务设施的统筹配套，丰富小区及周边配套服务的供给，满足居民的社会服务要求。

（三）改造程序。

1. **征求居民意见。**各街道对辖区内存在改造需求且符合政策要求的老旧小区组织调查摸底，由所在社区发放《×××小区改造项目居民意见征求书》，征求居民意见。改造意愿经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上的业主同意后，向属地街道提出改造意愿。老旧小区须成立业委会或自治小组，收集改造意愿及需求。

2. **制定初步方案。**街道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，编制改造初步设计方案，初步设计方案应包括改造项目工程设计、小区及周边的资源（空间、配套设施和社会公共服务）利用、工程预算、资金筹集方案、长效管理机制等内容。

3. **确认改造方案。**初步设计方案编制完成后，由小区业委会或自治小组向小区公布初步设计方案，发放《×××小区改造

方案居民意见签字表》并组织业主对方案进行表决，表决应经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上的业主同意。表决通过结果应在小区内显著位置进行公示，公示内容包括《×××小区改造居民意见公示书》《×××小区同意改造居民房号汇总表》及改造设计方案等，公示时间不少于 5 个工作日，小区业主如有异议的，由小区业委会或自治小组牵头协商调解。

4. **确定项目启动。**公示结束后，小区业委会向属地街道提交以下材料申请项目启动：①《×××小区改造申请表》；②《×××小区改造业主意见公示书》；③《×××小区改造居民承诺书》；④《×××小区改造后长效管理方案》；⑤其他必要材料（相关材料格式另行公布）。辖区街道收到上述材料后，应建立老旧小区改造资金专用账户，根据资金筹集方案，充分引导和发挥业委会的积极作用，居民自筹资金到位率达 100%的，可启动改造，最终资金按照决算价“多退少补”。街道确定改造项目后上报区老旧小区改造工作领导小组，经区政府主要领导同意后，由区发改局列入或增补政府投资年度计划。

5. **工程组织实施。**街道要切实履行城镇老旧小区改造实施主体责任，确定改造实施方式，按照城镇老旧小区改造项目审批流程的有关规定组织项目报建。

6. **项目过程监督。**严格执行老旧小区改造工程安全质量监督，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。规范老旧小区改造项目的过程跟踪审计，确保项目顺利实施，原则上不允许工程变更。区住建局要根据老旧小区改造工作的特点，对工程全过程进行监管，严格落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。

7. **项目竣工验收。**项目完工后，由建设单位组织相关责任单位进行联合竣工验收。验收通过后，应及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。

8. **项目移交维护。**竣工验收后，街道应按有关维保责任，将竣工验收资料分别移交给业主委员会或物业专营单位并备案。按照《温州市物业管理条例》，物业管理区域内的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等共有设施设备，经相关专业单位、建设单位共同验收合格后，移交相关专业单位负责管理。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。

9. **长效管理机制。**改造后，应通过物业+服务，党建+自治等方式，巩固老旧小区改造成果，健全长效管理机制，加强对老旧小区日常管养与维护管理。原先没有实施物业管理的小区，改造后应指导业主大会选聘物业服务企业，实行物业管理，对不具备条件的，实行业主自治或社区管理，做到“改造一个、管好一

个”。

（四）项目审批。

1. 项目立项。老旧小区改造项目（下称改造项目）审批事项纳入工程建设项目审批管理系统 2.0（投资在线审批监管平台 3.0），相关审批材料在系统内中实现共享。改造项目仅需审批可行性研究报告和政府投资项目初步设计，项目概算纳入初步设计审批。

2. 部门联审。老旧小区改造牵头部门组织相关单位进行方案联审，审定通过后出具方案联审会议纪要。

3. 施工图自审备案。改造项目施工许可前无需进行施工图审查，建设单位将施工图自审承诺书和全套施工图设计文件一起上传施工图数字化审查系统，建设部门按照有关规定委托图审机构进行事后审查。

4. 施工许可“多合一”审批。改造项目符合浙建〔2019〕9号文件规定办理建设、消防、人防审批事项“多合一”审批的，应予以办理。

5. 工程招投标。严格执行关于公开招投标的限额规定，限额以下项目按照《关于加强小额工程发包规范化管理的通知》（温鹿政发〔2019〕91号）文件执行。

6. 简化建设工程竣工验收消防备案事项申报材料。建设单位提交申请人身份证明文件、工程竣工消防验收报告、有关消防设计内容的竣工图纸、建筑构件及材料防火性能符合国家标准或

行业标准的证明文件和出厂合格证（盖建设单位公章）即可办理。

7. 简化房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案事项材料。建设单位只需提供工程竣工验收报告、施工单位签署的工程质量保修书即可办理该事项。简化档案验收材料，温州市城建档案馆根据改造项目特性，按实际形成的文件归档。

三、工作举措

（一）加强组织领导。

成立鹿城区老旧小区改造工作领导小组，负责统筹、协调、督查、考核等工作。领导小组下设办公室（设在区住建局），挂区旧改办，从全区抽调专职工作人员实体化办公。同时，各街道作为第一责任人和建设单位，组织落实专人专职从事旧改工作，形成全区一盘棋的工作合力。

（二）明确职责分工。

区老旧小区改造工作领导小组办公室（区旧改办、区住建局）：负责领导小组办公室的日常工作，具体负责组织协调、政策拟定、计划编制、督促推进、通报考核等工作；负责做好与市级部门的沟通联系；指导、协调改造工程涉及的招投标、工程监管等业务事宜，并提供相关服务。

区府办：负责统筹协调区老旧小区改造工作相关问题。

区委组织部：负责做好老旧小区“红色管家”创建工作，探索城市基层治理服务新模式。

区信访局：负责协调改造提升工作中涉及的群众来信、来访

等信访事项。

区发改局：负责老旧小区改造项目的立项审批等工作，合理简化各项审批手续和前期工作流程；协助争取上级补助资金；联系市级有关部门指导老旧小区相关收费事宜。

区公安分局：负责指导、协调老旧小区防盗门、监控等，牵头负责出租房整治。

区民政局：负责指导协调街道、社区宣传发动居民群众积极参与老旧小区改造工作；指导协助街道做好自治小组的监督工作。

区财政局：负责老旧小区改造专项资金的统筹安排及监管，按财政资金审核程序做好改造项目资金审核相关工作；协助争取中央等上级补助资金。

区交通运输局：负责指导、协调小区交通组织的改造。

区审计局：负责对老旧小区改造项目的审计工作的指导和监督。

区综合行政执法局：负责协调处理小区内的违法建设行为。做好老旧小区周边市政道路的维养，办理因老旧小区改造涉及的占道、开挖，树木伐移等审批工作；指导、协调各街道做好老旧小区雨污管网与周边市政管网衔接，以及房前屋后绿化美化、区间道路、路灯、雨污管网等设施改造事宜。

区政务服务中心：统筹改造项目的行政审批推进工作，简化审批环节，优化申报流程，压缩办理时限。

区城中村改造建设中心：负责提供经区政府审议通过的拆征

计划及相应的拆征范围。

区房产管理中心：负责指导协调小区中的直管公房和已房改直管公房的改造工作，指导改造后的专业化物业管理。

市自然资源和规划局鹿城分局：负责指导、协调方案联审过程中涉及规划、土地的相关审查。

市生态环境局鹿城分局：负责对老旧小区改造中涉及工业生产活动中使用固定的设备时产生的噪声监管。

市公安局交管局一大队、二大队：负责指导、协调老旧小区周边施工期间的交通组织相关事宜。

区消防救援大队：负责牵头老旧小区消防安全整治，指导老旧小区进行消防设施增配改造。

各街道：作为辖区内老旧小区改造工作的责任主体，负责各项改造工作的统筹推进和组织实施，协调处理项目改造中发生的各类纠纷矛盾；指导社区宣传发动居民群众积极参与改造工作，组织社区居民筹措改造资金，指导成立小区业委会或自治小组，建立健全长效机制管理机制；及时向区领导小组和区旧改办汇报需协调解决的问题，落实区领导小组和办公室布置的各项工作要求。

供电、水务、燃气、电信、移动、联通、中广有线等企业：支持、配合做好水、电、气、通信等线路改造工作。

（三）强化要素保障。

1. 落实财政资金。老旧小区改造资金由居民自筹资金、财

政补助资金组成。居民自筹按照必选类、基础类、完善类、提升类改造内容出资比例分别为相应改造内容投资额 0%、10%、30%、70%，居民自筹资金按改造内容加权计算，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等。小区改造项目总投资额按财政部门审计核定的竣工财务决算数为准，不包括加装电梯等已有明文规定的改造内容（按相关办法另行补助）。财政补助基数为总投资额扣除居民自筹资金后的金额，补助基数高于 400 元/平方米的按 400 元/平方米补助，超出部分居民自理；低于 400 元/平方米的按实补助。小区建筑面积以产权为准。

2. 拓宽资金渠道。原则上，居民要出资参与本小区改造提升工作，具体通过个人出资或单位捐资、物业专项维修资金、小区公共收益等渠道落实；探索引入市场化、专业化的社会机构参与老旧小区改造过程和后期管理。

3. 加大资源整合。老旧小区改造要整合住建、民政、综合执法、公安等部门和通信运营商的专项工程及其资金，统筹推进道路整治、雨污分流、海绵城市建设、加装电梯、垃圾分类、智慧安防小区、5G 网络建设等专线工作，发挥资金集聚效应。支持对部分零星用地和既有用房实施改（扩）建，可通过置换、转让、腾退、收购等多种方式，增加老旧小区配套服务用房。鼓励行政事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的存量房屋，提供给街道、社区用于老旧小区养老托幼、医疗卫生等配套服务。

（四）健全推进机制。

每年安排财政资金用于全区老旧小区改造补助，各街道要积极发动辖区老旧小区竞争性申报，对提出改造意愿的老旧小区在成立业主委员会或自治小组后，安排初步方案设计；对符合改造的小区且居民自筹资金率先达到100%的优先启动实施，并安排财政补助资金。严格落实各街道第一责任人的工作职责，强调责任担当。构建上下互通、横向联动的工作机制，建立完善工作例会制度，强化工作协调，积极破解旧改工作的问题、难题。强化项目考核，将老旧小区改造工作任务纳入区对街道综合考评，严格奖惩措施，切实引导各责任主体齐心协力加快项目推进。实施进度督查通报机制，定期、不定期深入项目现场，督导推进工作进度。

（五）营造良好氛围。

进一步发挥中央、省、市、区等各类主流媒体的作用，加大对老旧小区改造工作的宣传引导，不断强化居民主人翁意识，鼓励和引导居民群众积极参与老旧小区改造工作，为工作推进营造良好的舆论氛围。邀请人大代表、政协委员和社会各界代表，监督、检查全区老旧小区改造工作。建立工程进度定期通报和民间监理员等制度，让居民全程参与和了解工程施工进度、施工质量，最大限度减少施工给居民生活造成的影响，把实事办好、好事办实。

本方案自2020年7月1日起执行。

温州市鹿城区人民政府办公室
2020年5月29日印发

温州市鹿城区人民政府办公室
2020年5月29日印发