**兰溪市城镇老旧小区改造工作实施方案**

**（征求意见稿）**

为深入贯彻国家和省、金华市关于城镇老旧小区改造工作的决策部署，不断改善老旧小区居住品质，增强人民群众获得感、幸福感和安全感，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）、《浙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（浙政办发〔2020〕62号）等文件精神，结合我市实际，特制定本实施方案。

1. 总体要求
2. 工作目标。以改造带动全面提升，实现基础设施完善、居住环境整洁、社区服务配套、管理机制长效、小区文化彰显、邻里关系和谐。到“十四五”期末，基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。
3. 基本原则。

——政府引导、共同缔造。加强政策引导和统筹协调，发挥居民主体作用，充分调动社会力量参与，实现共谋、共建、共管、共评、共享。

——因地制宜、精准施策。科学确定改造目标，尽力而为、量力而行。顺应群众期盼，以确保居住安全、改善人居环境、提升配套服务为重点，合理制定改造方案，建设美好家园。

——系统联动、整体推进。整合各方资源将城镇老旧小区改造与未来社区建设、美丽城镇建设、海绵城市建设、智慧安防小区建设、垃圾分类、“污水零直排”建设等有机结合，努力实现“最多改一次”。

——创新机制、优化治理。强化服务监管，推进多元化融资，鼓励以市场化运作方式实施改造。以基层党建为引领，创新社区治理模式，完善小区长效管理机制。

1. 工作任务

（一）改造对象。城镇老旧小区是指建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全的住宅小区，不包括以自建住房为主的区域和城中村。重点改造2000年底前建成的城镇老旧小区，优先对存在C级、D级危险房屋的城镇老旧小区和居民改造意愿强、参与积极性高的老旧小区实施改造。

（二）改造类型。结合我市实际和群众需求，城镇老旧小区改造分为综合整治和拆改结合两种类型。综合整治型适用于房屋结构性能满足安全使用要求的城镇老旧小区，改造内容分为基础类、完善类、提升类。拆改结合型适用于房屋结构存在较大安全隐患、使用功能不齐全、适修性较差的城镇老旧小区。

**1.基础类改造：**为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，包括市政配套基础设施改造提升、建筑物改造提升等。

（1）路面改造。对小区路面进行修复或提升，有条件尽量拓宽道路及增设人行道，满足消防、救护等要求，打通局部瓶颈，畅通小区交通“微循环”。补充、新增标志标线，完善道路交通设施系统。

（2）管线改造。对小区内的雨水管、污水管、弱电管、强电管、供水管、燃气管、消防管等管线进行改造，满足污水零直排、雨污分流、管线扩容、消防安全等要求。对采用明线的管线进行统一布设、统一走向、统一标识，有条件的小区对架空电线进行下地改造，优化“空中蜘蛛网”的现状，美化小区整体环境。对于弱电管线，有条件的小区采取“多网合一”建设模式。

（3）垃圾分类设施改造。按照《浙江省城镇生活垃圾分类标准》要求规范设置垃圾投放点、垃圾集置点、特殊垃圾存放点。

（4）安防设施改造。对小区出入口门禁、单元门门禁、监控系统不完善的小区进行智能化改造，做到小区内监控全覆盖。

（5）楼道改造。对存在安全隐患、外表破损、照明不足等不良因素的楼道进行修缮。增加楼道内文明元素和便民设施，共建“美丽楼道”。

（6）消防设施改造。合理设置消火栓和消防设施，对消防管道老化、消防喷淋烟感失灵、消防高压泵系统损坏、消防管网渗漏水压不足、消防消控系统失灵等存在消防安全隐患进行大修。

（7）建筑外立面改造。对外墙面存在的渗漏水、粉刷材料剥落、瓷砖掉落、空调外机支架松动等问题进行修缮，结合实际需求对外墙进行翻新。对雨棚、落水管、防盗窗、晾衣架等立面附属物进行修缮或更换。

（8）建筑屋顶(面)改造。为提高建筑屋顶防滲漏能力、整体环境协调、美观，对存在渗水、漏水状况的屋顶进行修缮；结合实际需求对老化的平屋面改造为坡屋顶；有条件的也可规划在屋面增设雨水收集设施，进行雨水收集再利用。

**2.完善类改造：**为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是小区内环境及配套设施改造提升、引入物业及物业用房建设、建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。

（9）违建拆除。主要整治违建形式的“大刀片”以及对屋顶、墙面、地面等侵占公共空间的违法建设进行拆除。

（10）绿化改造。对遮挡底层住户采光、通风的树木进行迁移或修剪；对绿化布局不合理的小区，结合小区居民业余生活、文体活动场所的要求，对现有绿化进行适当规划、调整及增设。

（11）亮化改造。对路面照明进行改造提升，按规范设置路灯，满足基本夜间照明；对景观照明进行改造提升，在不影响居民日常生活下进行点缀设置，丰富夜间景观效果。

（12）停车设施改造。主要设置路面划线停车位及改造和新建专用停车位，解决老旧小区日益突出的“车多位少”的矛盾。

（13）充电设施改造。合理确定充电设施个数及位置，满足相关规范要求，解决电动自行车以及电动汽车的充电难问题。

（14）公共服务设施改造。主要进行适老设施、无障碍设施改造提升，方便老年人、残障人士的生活出行；对文化休闲设施、体育健身设施改造提升，丰富社区文化，提升社区功能；建设智能快件箱、智能信包箱等智能配送终端，完善高效配送体系。

（15）物业管理用房改造。对于引入物业管理团队的老旧小区缺少管理用房的，可利用现有空置公房进行改造提升，或在满足相关要求的前提下适当新建部分管理用房，满足管理及办公要求。

**3.提升类改造：**为丰富社区服务供给、满足居民美好幸福品质生活需求、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要有改造或建设小区及周边公共服务设施、教育设施、专项服务设施。

（16）建筑节能改造。结合屋面改造提升，做好屋面保温隔热构造，推进太阳能、光伏等可再生能源在建筑改造中的应用，推动绿色建筑发展。

（17）加装电梯。以居民自主申请为主，按照《兰溪市既有住宅加装电梯工作的指导意见（试行）》实施。

（18）社区综合服务设施改造提升。新建或改造提升社区综合服务站，完善为老、为残、优抚、安全防范、卫生保健、社会保障等服务体系。新建或改造提升社区卫生服务站，完善医疗卫生服务体系。

（19）社区教育设施改造提升。新建或改造提升幼儿园、幼托班等学前教育设施，完善相关功能的服务半径，方便社区居民。

（20）养老、托育等专项服务设施改造提升。引入社会资本的养老、托育服务，着力解决“一老一小”的民生问题，扩大面向广大普通家庭老年人和婴幼儿的普惠性服务供给。引进有资质的餐饮企业或社会组织运营，对有助餐、配送餐刚性需求的老年人等群体提供相关服务。新建或改造提升家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等，补全社区自身运行功能，丰富社区服务供给、提升居民生活品质。

**4.拆改结合改造：**可对部分或全部房屋进行拆除重建，并配套建设面向社区（片区）的养老、托幼、停车等公共服务设施。推进片区联动改造，统筹实施城镇老旧小区改造与周边高度关联的城市更新、历史文化街区保护等项目，坚持去房地产化，原则上居民回迁率不低于60%。改建、新建基础设施和公共服务设施，完善社区基本服务功能，构建完整居住社区，打造“15分钟生活圈”。

（三）改造工作流程

**1.编制规划建立项目库**

科学编制老旧小区改造“十四五”规划和年度实施计划，进一步摸清既有城镇老旧小区底数，建立项目储备库。综合考虑房屋安全状况、小区区位、群众意愿，合理确定改造类型。涉及老旧小区的各类设施增设或改造计划应与规划有效对接同步实施，优先对存在C级、D级危险房屋的城镇老旧小区和居民改造意愿强、参与积极性高的老旧小区实施改造。

市旧改办牵头对全市符合老旧小区改造条件的小区进行摸底调查，相关街道、社区配合开展调查，充分吸收居民改造意愿，调查信息汇总后经相关社区、街道确认后纳入基础数据库。基础数据库内容包括小区的具体范围、栋数、户数、违法建设等基本信息及十四五期间的初步实施计划，原则上后续要求改造的老旧小区从基础数据库内选择。

**2.确定年度改造计划**

社区调查拟改造小区居民是否同意改造，并以菜单式改造调查表对拟改造小区居民进行拟改造内容调查，要求调查范围至少覆盖2/3户数以上，最后统计相关改造需求并结合小区现有环境及短板确定初步改造方案。街道汇总社区改造需求并确定下一年度改造小区，每年5月上旬前，由街道组织在改造小区范围内对改造模式、菜单式初步改造方案进行广泛公示，公示时间不少于5个工作日。公示无异议后，5月底前由街道向市旧改办报送下一年度的改造小区清单，包括每个小区的改造模式、菜单式初步改造方案等内容。

市旧改办会同相关部门对各街道提出的改造需求组织评审，编制年度改造计划，经市政府同意后，确定下一年度项目安排和资金预算。

**3.改造项目实施**

方案设计及审查。市建设局负责项目方案设计及审查等前期工作，委托有资质的设计单位开展方案设计，方案设计过程中开展不少于2次社区居民意见征求，召开居民代表会议，充分听取居民意见，完善方案内容。弱电、强电、供水、供气、消防、安防、路灯、绿化、垃圾分类、充电设施等相关专营单位在方案设计阶段明确各自实施的内容，并对相关工作内容融入老旧小区改造提出意见。由街道牵头，综合执法、自规、建设等部门配合开展违法建设摸底调查，普及违法建设拆除后的改造形式，并充分听取民意，作为改造方案意见，为后期顺利开展拆除工作做好准备。在方案设计末期，由街道组织在改造小区范围内对设计方案进行广泛公示，公示时间不少于5个工作日。最终方案由市建设局牵头会同相关部门进行联合审查，形成初步设计成果稿及概算书。

项目招投标。市城投集团为项目实施单位，负责项目委托施工图设计及招投标工作，考虑老旧小区改造项目特殊性，经批准可采用EPC模式招标。

项目实施。施工单位进场前，由社区召集召开居民代表会议，通报施工内容及施工组织方案，并对施工内容上墙公示。结合工程进度及施工要求，由街道牵头，综合执法等相关部门配合开展违法建设拆除工作。建设单位要严格按照相关法律法规和施工规范标准组织实施，旧改办根据施工进度及现场问题及时牵头召集相关部门协商解决，相关部门、街道、社区等要全力配合，为施工提供必要保障。

项目监管。市旧改办根据老旧小区改造工作的特点，对工程全过程进行监管，城投集团落实工程质量、安全生产、文明施工的管理要求。探索居民代表监督工作制度，有条件的社区可成立居民代表监督小组，参与实施过程监督协调，充分听取居民反映的整改意见，做好监管工作。

**4.项目验收**

项目完工后，由建设单位组织相关部门、参建单位、街道社区、居民代表等进行项目联合竣工验收。验收后，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。

**5.后续管理**

根据计划申报阶段的菜单式初步改造方案内容，对居民意愿强烈、具备相应条件的老旧小区，街道牵头成立业委会，引入专业物业管理公司，完善小区日常维护及管理，实现良性循环，维持长效管理。其他小区改造成果，由街道制定长效管理方案，落实社区管理和服务，做到“成熟一个、改造一个、管好一个”。

1. 工作举措

**（一）加强组织领导**

成立市老旧小区改造工作领导小组，由市政府主要领导担任组长，相关单位和各街道主要负责人为成员，负责统筹、协调、督查、考核等工作。领导小组下设办公室（设在市建设局），从全市抽调专职工作人员成立老旧小区改造工作专班，实行实体化运作，同时各街道落实专人专职从事老旧小区改造工作。

**（二）强化要素保障**

积极争取中央和省级相关政策支持和资金补助，市财政按照老旧小区改造计划给予一定保障，城投集团负责老旧小区改造资金筹措。

原则上居民应出资参与改造提升工作，有条件的可通过物业（房改）维修基金、小区公共收益、个人或单位捐资等渠道落实。探索引入市场化、专业化的社会机构参与老旧小区的改造和后期管理。支持对部分既有用房实施改(扩)建，可通过置换、转让、腾退、收购等多种方式，增加配套服务用房。可将老旧小区内或附近的闲置国有房屋，提供给街道、社区使用，用于老旧小区养老托幼、医疗卫生等配套服务。

**（三）完善长效机制。**

充分发挥社区党组织在协商、监督、评议等方面的作用，搭建沟通议事平台，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造，真正做到改造前问需于民、改造中问计于民、改造后问效于民。发挥小区关联单位和社会力量的作用，完善社（小）区公约、章程，确定改造方案时应同步协商确定长效管理机制，鼓励实施专业化物业管理或准物业管理，鼓励以街道为单位，成立或明确物业服务企业提供基本的有偿服务。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。建立公安、生态环境、建设、卫生健康、应急管理（消防）、综合执法等部门联合执法机制，加强城镇老旧小区日常监管。

**（四）健全监督机制**

将老旧小区改造工作任务纳入综合考评，严格奖惩机制，切实引导各责任主体齐心协力加快项目建设。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，积极破解老旧小区改造工作的问题、难题。加大对老旧小区改造提升工作的宣传引导，不断强化居民主任翁意识，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、办实。

本方案自2021年xx月xx日起施行，由市旧改办负责牵头组织实施。