一、制定背景

开展老旧小区综合改造提升工作是深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神，践行“以人民为中心”新发展理念的重要内容；以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把老旧小区综合改造提升作为城市有机更新的重要组成部分，结合未来社区建设和基础社会治理，积极推动老旧小区功能完善、空间挖潜和服务提升，努力打造“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。

下城区地处城市核心区块，城市化起步较早，城镇居民居住条件已得到显著改善，但辖区内特别是南部老城区，存在大量建造于上世纪70-90年代的房屋，宜居程度层次不齐。区住建局通过开展全区老旧小区摸底统计工作，联动街道社区征集居民改造需求，由于使用年数长、维修保养差、管理不到位等因素，居民反映主要体现在房屋外观破旧、屋顶墙面及地下室渗漏、公共部位破损严重、架空管线杂乱、地下管网等基础设施设备老化、违建、绿化破坏、小区整体环境差、低洼积水、消防存在隐患、安防缺失、电动车乱充电、环卫设施老旧、缺乏无障碍通道、道路窄交通堵、停车泊位缺乏、缺乏物业管理等问题，改造需求强烈，亟待实施整体性的整治改造。

2019年4月15日，住建部下发《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）；8月16日，杭州市政府正式发布了《杭州市老旧小区综合改造提升工作实施方案》（杭政办函﹝2019﹞72号）、《杭州市老旧小区综合改造提升四年行动计划（2019-2022年）》（杭建村改发﹝2019﹞271号）、《杭州市老旧小区综合改造提升技术导则（试行）》（杭建村改发﹝2019﹞246号）等规定，明确了未来三年老旧小区改造范围、改造期限、改造方式、资金筹措渠道等内容。

为顺利开展我区旧改工作，按照我区实际，以“以人为本、居民自愿；因地制宜、突出重点；各方协调、统筹推进；创新机制、长效管理”为原则，充分尊重居民意愿，开展“四问四权”，落实长效管理，提升小区服务功能，急需制定《下城区老旧小区综合改造提升工作实施方案》，确定全区改造范围、改造计划、改造内容、改造程序及要素保障。

二、制定依据

（一）《中华人民共和国物权法》第七十六条

（二）《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）

（三）《杭州市老旧小区综合改造提升工作实施方案》（杭政办函﹝2019﹞72号）

（四）《杭州市老旧小区综合改造提升四年行动计划（2019-2022年）》（杭建村改发﹝2019﹞271号）

（五）《杭州市老旧小区综合改造提升技术导则（试行）》（杭建村改发﹝2019﹞246号）

三、有关内容的说明

1、《实施方案》对我区实施旧改的改造范围进行了明确：重点为2000年（含）以前建成、近5年未实施综合改造且今后5年未纳入规划征迁改造范围的住宅小区；2000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保障性安居工程也可纳入改造范围。

2、明确改造内容：以《下城区老旧小区综合改造提升操作工作手册（试行）》为指引，实施“完善基础设施、优化居住环境、提升服务功能、打造小区特色、强化长效管理”等五个方面的改造，重点突出综合改造和服务提升。

对影响居住安全和居住功能等群众反映迫切的问题，必须列入改造内容，确保实现小区基础功能。

结合小区实际和居民意愿，实施加装电梯、提升绿化、开展雨污分流、增设停车设施、建设智慧安防和智慧消防、打造小区文化和特色风貌等改造，落实长效管理，提升小区服务功能。

探索对老旧小区周边碎片化土地的整合利用，可对既有设施实施改建、扩建，对有条件的老旧小区，可通过插花式征迁或收购等方式，努力挖潜空间，增加养老幼托等配套服务设施。

3、明确申报项目需符合物权法规定的“双2/3”条件，且业主对改造方案（内容）的认可率达2/3。

4、明确区旧改办牵头负责全区老旧小区综合改造提升工作，负责领导小组办公室的日常事务，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；牵头做好我区老旧小区综合改造项目争取上级补助资金等事宜。

四、解读单位和解读人

解读单位：区住建局

解读人 ：李璐佳    电话：15858231581