《拱墅区老旧小区综合改造提升工作实施方案（2019-2021年）的通知》政策解读

一、起草背景

今年以来，国家及省、市分别提出老旧小区综合改造提升工作要求并作出具体部署。6月12日，李克强总理视察和睦新村改造工作，表示充分肯定。7月11日，住建部黄艳副部长调研和睦新村改造工作并提出相关要求。浙江省提出要结合未来社区建设，重点改造70-80年代建设的老旧小区。杭州市将老旧小区改造工作纳入今年重大改革改革任务。拱墅区明确提出要全力争创全国老旧小区改造提升样板。

我区《实施方案》的出台，是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，按照李克强总理视察时提出的“建设宜居城市首先要建设宜居小区”要求，通过实施老旧小区综合改造提升三年行动计划（2019-2021年），着力打造“六有”（有完善实施、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）的全国老旧小区综合改造提升样板示范区，努力实现老旧小区基础设施提升、环境品质提升、服务功能提升，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、总体框架和主要内容

《实施方案》主要包括总体要求、基本原则、主要任务、工作举措等四部分内容:具体为：

（一）总体要求

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，按照李克强总理视察时提出的“建设宜居城市首先要建设宜居小区”要求，通过实施老旧小区综合改造提升三年行动计划（2019-2021年），着力打造全国老旧小区综合改造提升样板示范区。

（二）基本原则

一是坚持以人为本、居民自愿。以居民对改造需求为导向，积极落实居民参与改造，征求意见需满足“三上三下”。二是坚持统筹兼顾、系统提升。以改设施、改功能、改环境为重点，统筹实施好房屋修缮等建筑本体改造，确保一揽子解决老旧小区先天不足的问题。三是坚持规范改造、分类实施。根据80年代及以前、80-90年代、90年后建成等三类时间段，做到“一小区一方案”，实现“一次改造、长期保持”。四是坚持各方协调、全面推进。落实区级牵头组织、各街道具体实施、各级监督的责任分工。推广“红茶议事会”等民主协商机制，激发居民主人翁意识。五是坚持创新机制、长效管理。探索建立多元资金筹措机制，坚持改造与管理并行，落实“改造一个、管好一个”的要求，巩固改造成果。

（三）主要任务

1、总体目标。2019-2021年改造2000年（含）以前老旧小区123个、6.8万套、1488幢、433万平方米，2000年以后保障性安居小区8个、0.9万套、131幢、95万平方米，共计131个、7.7万套、1619幢、528万平方米，其中保障性安居工程小区由原责任主体负责改造。

2、具体要求。按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，重点改造提升居民住宅建筑和小区公共区域等两部分要素，涉及必需改造24项、提升改造12项（共计36项）。

3、改造程序。包括第一次征求意见、制订初步方案、第二次征求意见、明确改造计划、委托方案设计、第三次征求意见、方案联合审查、招投标、工程实施和监管、项目验收、后续管理等11道程序。其中征求意见,按照市实施意见要求, 原则上，第一次改造意愿需符合物权法规定的“双2/3”条件,第二次改造方案（内容）认可率达“2/3”,第三次参照“红茶议事会”等模式征求意见。

（四）工作举措

1、加强组织领导，以更高的站位打造全国样板。成立全区老旧小区综合改造提升工作领导小组，领导小组下设办公室（设在区住建局），从全区抽调专职工作人员成立旧改工作专班，实行实体化运作。

2、明确职责分工，以更实的担当落实主体责任。区住建局负责领导小组办公室的日常事务，各街道（指挥部）全面负责辖区老旧小区综合改造提升工作，区发改经信局、区财政局、区城管局、区审计局、区民政局、区三方办、区公安分局等各单位根据职能做好配合工作。

3、强化要素保障，以更大的力度提供政策支持。对2000年（含）以前建成的老旧小区实施改造提升的，由市级财政给予补助50%，按400元/平方米进行核定，区级财政资金部分由区财政统筹，2000年（不含）以后建成的保障性安居工程小区由原责任主体承担改造费用，原则上不超过400元/平方米。并拓宽资金渠道，加大资源整合。原则上，居民要出资参与本小区改造提升工作，并支持多方式增加老旧小区配套服务用房。

4、提升服务功能，以更新的模式营造宜居环境。因地制宜引入生态链设计概念，对小区闲置用房、物业用房、社区用房等进行综合改造提升，探索引入第三方运营机构，提供居民养老、家政、助餐、助医、托幼、中医养生等便民服务。

5、健全推进机制，以更快的速度加快工作推进。每年组织开展全区老旧小区综合改造提升“互看互学”大比武活动，保持“比学赶超”良好态势，确保每个街道打造1-2个精品工程。强化项目考核，将老旧小区综合改造提升工作任务纳入区对街道综合考评，确保三年任务两年完成。

6、加大宣传监督，以更浓的氛围助推工作落实。加大对老旧小区综合改造提升工作的宣传引导，邀请人大代表、政协委员和社会各界代表，监督、检查全区老旧小区综合改造提升工作。建立工程进度定期通报和民间监理员等制度，让居民全程参与工程。

三、文件涉法内容说明

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）、《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市老旧小区综合改造提升工作实施方案的通知》（杭政办函〔2019〕72号）等文件精神和拱墅区委、区政府重要工作部署，结合我区实际制定。涉及权利义务的主要内容是实施意见基本原则、主要任务、工作举措等内容。

四、文件施行日期说明

该文件发布日期是2019年8月30日，施行日期是2019年9月30日起施行。

五、解读单位和联系人

本《实施方案》由区住建局解读。解读人：钱亮，联系电话：85367331。