**杭州市拱墅区人民政府办公室关于印发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**

各街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《拱墅区老旧小区综合改造提升工作实施方案（2019-2021年）》经区政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

杭州市拱墅区人民政府办公室

2019年8月30日

**拱墅区老旧小区综合改造提升工作实施方案（2019-2021年）**

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）、《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，结合我区实际，特制定本实施方案。

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“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、基本原则

（一）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”，原则上，征求意见需满足“三上三下”。

（二）坚持统筹兼顾、系统提升。不搞大拆大建、涂脂抹粉，精细绣花，花小钱办大事。以改设施、改环境、改功能为重点，统筹实施好房屋修缮等建筑本体改造，同步提升加装电梯、垃圾分类、智慧安防等综合功能，确保一揽子解决老旧小区先天不足的问题。

（三）坚持规范改造、分类实施。以杭州市技术导则、拱墅区操作手册为指导，根据80年代及以前、80-90年代、90年后建成等三类时间段，结合各小区实际，按照“必改”、“提升”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”。

（四）坚持各方协调、全面推进。实行各单位联动机制，强化联审作用，落实区级牵头组织、各街道具体实施、各级监督的责任分工。同时，发挥社区与居民协调机制作用，推广“红茶议事会”等民主协商机制，充分发挥“居民导师”作用，激发居民主人翁意识。

（五）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“两业”（业委会和物业）服务水准、积极引入专业化物业服务等方式，建立长效管理机制，巩固改造成果。

三、主要任务

（一）总体目标

2019年全面启动，力争通过三年努力，于2021年底前完成改造2000年（含）以前建成、近5年未实施综合改造且未纳入今后5年规划征迁改造范围的老旧小区123个、6.8万套、1488幢、433万平方米，2000年（不含）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，着力打造老旧小区综合改造提升示范和精品工程，确保精品工程达到10%以上。

对于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小区也可纳入改造范围，由原责任主体负责改造，不列入考核任务，其改造内容参照2000年（含）以前纳入综合改造提升的老旧小区要求执行。

（二）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），因地制宜、按需实施，明确各小区菜单式改造内容，确保“一小区一方案”，实现老旧小区综合改造提升示范工程24项应改尽改，精品工程36项能改则改。

1.居民住宅建筑

明确“五不”要求：屋顶不漏、底层不堵、楼道不暗、管线不乱、上楼不难。

必改项包含的要素及设施：

1、屋面修缮；2、建筑外立面渗漏修补；3、建筑悬挂物处理；4、单元楼道整修；5、建筑强弱电设施整治；6、防雷设施；7、消防设施；8、楼道公共区域照明系统；9、建筑雨污管线；10、整治私搭乱建。

提升项包含的要素及设施：1、屋面美化整治；2、多层住宅屋顶平改坡修缮；3、单元防盗门及门禁；4、节能改造；5、房屋结构安全监测设施；6、多层住宅加装电梯。

2.小区公共区域

必改项包含的要素及设施：1、雨污管网；2、停车设施；3、消防设施；4、垃圾分类收集设施；5、道路整治；6、安防设施；7、架空管线整治；8、绿化改造提升；9、室外照明系统；10、公共区域无障碍设施；11、整治私搭乱建；12、适老性改造；13、居民集中活动场地；14、围墙规范整治。

提升项包含的要素及设施：1、充电设施；2、健身运动设施；3、小区出入口形象提升；4、公共文化设施；5、快递设施；6、公共服务设施。

（三）改造程序

1.第一次征求意见。各街道对辖区内当年存在改造需求且符合政策要求的老旧小区组织调查摸底，向业主进行第一次征求意见，原则上，改造意愿需符合物权法规定的“双2/3”条件，并收集改造需求和重点，掌握问题，形成项目清单。

2.制订初步方案。根据项目清单，由所在街道通过向专业机构购买服务等方式，制订初步改造方案及估算；同步制定居民资金筹集方案、物业专项维修资金补建、续筹及物业服务引进等长效管理方案。

3.第二次征求意见。由所在街道在项目范围内对初步改造方案组织广泛公示（不少于5个工作日），同步开展第二次征求意见，原则上，业主对改造方案（内容）的认可率达“2/3”以上。

4.明确改造计划。公示结束后并完成意见征求，对符合条件的项目于每年8月底，由街道集中向区住建局申报。汇总梳理后报经区政府同意，由区发改经信局列入或增补年度立项计划。

5.委托方案设计。项目建设单位委托设计单位编制正式改造方案及项目概算，并委托第三方进行概算审核，提供审核报告。

6.第三次征求意见。编制完成后的正式方案再次征求居民意见，同步提交区住建局进行方案预审并修改完善。

7.方案联合审查。修改完善后的方案和概算提交区住建局，由区住建局牵头区城管局、区民政局、区残联、规划资源拱墅分局、区公安分局、区消防审批办、区绿化办、区海绵办等单位进行方案联审后出具联审纪要。

8.招投标。由建设单位向区住建局提出施工、监理招投标申请。鼓励采用EPC方式，确定设计和施工单位联合体。区住建局对老旧小区综合改造提升采用EPC方式招投标的项目出台相应的招投标制度。

9.工程实施和监管。建设单位严格按照相关法律法规和规范标准组织实施，相关职能部门、属地街道和社区等根据各自工作职责为施工提供便利条件。施工过程建设单位要加强资金把控，完善跟踪审计机制，原则上，不允许工程变更。区住建局根据老旧小区综合改造提升工作的特点，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。

10.项目验收。项目完工后，由各建设单位组织区级相关部门、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。

11.后续管理。巩固老旧小区改造成果，由街道、社区及小区业主委员会按照长效管理方案，落实管理和服务，做到“改造一个、管好一个”。

四、工作举措

（一）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，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），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。在改造过程中各相关职能部门明确两名业务骨干（A、B岗）参加现场踏勘、方案联审、竣工验收等工作，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，以更实的担当落实主体责任。

1.区住建局：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、方案审查、督促推进、工程监管、通报考核等工作；牵头做好全区老旧小区改造项目争取上级补助资金事宜；负责推进老旧小区综合改造提升涉及危旧房治理改造、加装电梯、物业管理等专项行动，建立相关工作咨询专家库；指导各建设单位做好老旧小区综合改造提升涉及的绿化提升、海绵城市建设和维护工作。

2.各街道（指挥部）：全面负责辖区老旧小区综合改造提升工作，制定并组织实施辖区老旧小区综合改造提升计划；重点做好工程进度、质量、安全、文明施工等工作；建立居民沟通机制，做好居民信访接待处理；定期向领导小组办公室报送工作情况。

3.区发改经信局：参与年度改造计划编制及下达；协助争取上级补助资金；指导各建设单位创新方式，拓宽筹资渠道。

4.区财政局：参与年度改造计划编制；负责落实区级财政资金；协助争取中央补助资金。

5.区城管局：指导各建设单位做好老旧小区改造涉及的垃圾分类、雨污分流、公厕等设施建设及维护工作。

6.区审计局：指导各建设单位做好工程相关审计工作，建立跟踪审计机制，督促建设单位及审计单位按要求完成各项审计内容。

7.区民政局：指导各街道做好基层社区治理、养老服务、社区配套用房使用等工作，并指导引入养老、托幼、助餐、助医等第三方便民服务运营机构。

8.区三方办：指导各街道在老旧小区综合改造过程中发挥三方协同治理作用，做好老旧小区改造后长效管理工作，建立长效管理机制。

9.区公安分局：指导各建设单位做好老旧小区改造涉及的智慧安防设施建设及维护工作。

10. 规划资源拱墅分局、消防拱墅大队、区卫健局、区教育局、区文广旅体局、区残联等部门：根据各自工作职责，指导老旧小区综合改造提升涉及相关专项工作，参加改造工程现场踏勘、方案联审、竣工验收等。

11.区委宣传部、区考评办、区信访局等部门：根据各自工作职责，做好相关配合支持工作。

12.区府办：协助对接市建委、市城投集团等，协调供电、水务、燃气、电信、移动、联通、华数、邮政等企业，支持和配合做好电、水、气、通信、邮政设施（信报箱）等改造工作。

（三）强化要素保障，以更大的力度提供政策支持。

1.落实财政资金。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%。补助资金基数按核定的竣工财务决算数为准，高于400元/平方米的按400元/平方米核定，低于400元/平方米的按实核定。

区级财政资金部分由区财政统筹（市、区财政资金不包括加装电梯和二次供水等投入）。

对2000年（不含）以后建成的保障性安居工程小区实施改造提升的，按照“谁家孩子、谁家抱”的原则，由原责任主体承担改造费用，原则上，其改造费用不高于400元/平方米。

具体资金管理办法和考核办法参照市级相关文件另行制定。

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的改造过程和后期管理。

3.加大资源整合。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）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，通过投资收益等商业模式形成可持续发展，着力破解服务功能弱、空间资源少的问题，打造老旧小区改造提升的新模式。

（五）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。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，将老旧小区综合改造提升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，确保三年任务两年完成。

（六）加大宣传监督，以更浓的氛围助推工作落实。

进一步发挥中央、省、市、区等各类主流媒体的作用，加大对老旧小区综合改造提升工作的宣传引导，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综合改造提升工作，为工作推进营造良好的舆论氛围。加强内控机制建设，强化廉政风险监督，打造清廉工程。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2019年9月30日起施行，由区住建局负责牵头组织实施。