区政府各部门、各街道办事处、各直属单位：

《下城区老旧小区综合改造提升工作实施方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

杭州市下城区人民政府办公室

2019年11月15日

下城区老旧小区综合改造提升工作实施方案

为深入贯彻国家和省、市有关决策部署，不断改善老旧小区居民居住品质，增强市民群众获得感、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）和《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、重要意义

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层社会治理，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，使居民群众的获得感、幸福感、安全感明显增强。

二、基本原则

（一）坚持以人为本、居民自愿。充分尊重居民意愿，变“要我改”为“我要改”，由居民决定“改不改”、“改什么”、“怎么改”、“如何管”，从居民关心的事情做起，从期盼的事情改起。

（二）坚持因地制宜、突出重点。按照“保基础、促提升”要求，优化小区内部及周边区域的空间资源利用，明确菜单式改造内容和基本要求，强化设计引领，提倡设计师全程驻点，编制“一小区一方案”，组织多种方案比选，结合居民意见及时完善改造方案，确保居住区的基础功能，努力提升小区公共空间和配套服务功能。

（三）坚持各方协调、统筹推进。构建共建共享共治联动机制，落实区级牵头、街道实施的主体责任，发挥社区的沟通协调作用，激发居民“主人翁”意识。

（四）坚持创新机制、长效管理。构建“一次改造、长期保持”的管理机制。改造前制定长效改造管理方案；改造中相关管养单位提前介入，一揽子解决改造中的相关难题；改造后进一步提高物业管理水平，实现小区管理制度化、专业化。

三、主要内容

（一）改造范围

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。

（二）改造计划

2019年开展项目试点并全面启动，优化政策保障，建立工作机制，至2022年前，全区实施改造老旧小区共计93个、1481幢、6.96万套、448万平方米，预计改造资金为17.862亿元。

（三）改造内容

以《下城区老旧小区综合改造提升操作工作手册》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。

（四）改造程序

1.计划申报。各街道于每年10月底向区旧改办申报本辖区下一年度老旧小区改造实施计划。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。

（1）征集改造需求。由区旧改办牵头，各街道组织对照辖区内2020-2022年老旧小区综合改造提升计划进行调查摸底，掌握问题，了解改造需求和重点，形成实施项目清单。

（2）制订改造方案。根据项目清单，由项目所在街道通过购买服务等方式，制订初步改造方案及预算。同步制定居民资金筹集方案以及物业维修资金补建、续筹，物业服务引进等长效管理方案。

（3）申报改造计划。由所在街道组织上述方案在项目范围内进行广泛公示，公示时间不少于5个工作日。公示结束后，对符合条件的项目，由各街道报区旧改办，区旧改办集中汇总报区政府决策后向市建委申报列入下一年度全市改造计划。

2.计划确定。根据下一年项目安排，确定资金预算，列入区政府项目投资计划。

3.项目实施。按照年度改造计划，由各街道牵头组织实施具体落实方案设计及审查、招投标、工程实施和监管等工作。

（1）方案设计与审查。各街道委托设计单位开展方案设计，区旧改办牵头进行联合审查。

（2）招投标。由各街道向区招标办提出设计、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。区招标办根据项目特点和实际情况出台相应的招标制度，将老旧小区综合改造项目统一纳入招标平台公开招标。

（3）工程实施和监管。各街道要严格按照相关法律法规和规范标准组织实施，相关部门要全力配合，为施工提供必要条件。区质安监站应根据老旧小区综合改造提升工作的特点，对工程全过程进行指导和监督，督促监理单位落实工程质量、安全生产、文明施工的管理要求。

4.项目验收。项目完工后，由区旧改办组织区级相关部门、建设单位、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。

5.后续管理。巩固老旧小区改造成果，由街道、社区及小区居民按照改造前制定的长效管理方案，结合“小区管家”试点工作，强化管理和服务，提升小区的管理能力，做到“改造一个、管好一个”。

（五）要素保障

1.落实财政资金。对2000年（含）前建成的老旧小区实施改造提升的，市、区资金配比为1:1;市级补助资金基数按核定的竣工财务决算数为准（不包括加装电梯和二次供水等投入），如高于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；对2000年（不含）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。具体资金管理办法另行制定。

2.拓宽资金渠道。鼓励居民出资参与改造提升工作，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；积极争取中央和省级相关政策支持，向上争取地方政府一般债券和补助资金；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。

3.补充配套用房。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，增加配套服务用房；鼓励行政事业单位将老旧小区内或附近的闲置房屋，提供给街道、社区使用，可用于老旧小区养老托幼、医疗卫生等配套服务。

四、保障措施

（一）加强组织领导

成立下城区老旧小区综合改造提升工作领导小组，由区委、区政府主要领导担任组长，分管领导任副组长，区级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（简称区旧改办），并实体化运作。各街道成立相应工作机构。

（二）明确职责分工

1.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。

2.区委组织部：结合党建工作，动员全区党员干部参与老旧小区综合改造提升工作，做好宣传员、劝导员和监督员。

3.区委宣传部：负责老旧小区综合改造提升的公益宣传，引导媒体积极宣传老旧小区综合改造提升工作；组织、协调、监督、指导全区老旧小区综合改造提升工作的宣传报道、新闻发布的协调指导和舆论调控工作。

4.区发改经信局：做好老旧小区综合改造提升项目列入当年政府投资计划工作；参与年度改造计划编制；协助争取上级补助资金；指导各街道创新方式拓宽筹资渠道。

5.区财政局：参与年度改造计划编制，负责落实区级财政资金，协助争取上级补助资金。

6.区民政局：指导街道做好基层社区治理和服务、养老服务、社区配套用房使用等工作。

7.区城管局：负责指导、协调、督促老旧小区违法建筑查处工作，建立垃圾分类常态化管理模式，做好雨污分流指导工作。

8.区公安分局：负责做好小区居住出租房屋安全管理工作，牵头协调好小区智慧安防建设，参与小区因整治造成的纠纷矛盾化解等工作。

9.区审计局：负责财政资金审计监督工作。

10.区考评办、区信访局、区应急管理局、区卫生健康局、区文广旅体局、区残联、区规自分局、交警大队、消防救援大队等部门要根据各自职责，做好相关支持、配合工作。

11.各街道：全面负责辖区老旧小区综合改造提升工作，合理安排辖区内老旧小区综合改造提升计划并组织实施，落实资金保障，及时向区旧改办报送工作情况。

（三）健全推进机制

构建“区、街道、社区、居民”四级联动工作机制，建立工作例会、信息报送、定期通报等制度及时研究、协调解决有关重大事项和问题；老旧小区综合改造工作，纳入年度目标考核;充分利用现代信息技术,建立信息数据台账。

（四）加大宣传力度

发挥各类新闻媒体的宣传阵地作用，加大老旧小区综合改造提升工作的宣传引导，强化居民的“主人翁”意识，为工作推进营造良好的舆论氛围。

（五）建立奖惩考核

建立大比武工作机制，通过“晒成绩”、“晒亮点”，营造互看互学，比学赶超的工作氛围；完善考核体系，明确考核目标，细化考核指标，使各项工作责任化、具体化；实施奖惩措施，从改造成效、施工质量、施工工期、居民满意度、长效管理等维度实施奖惩措施，对优质项目给予专项奖励和表扬，对问题项目进行通报批评和追责。具体考核办法另行制定。

（六）加强监督检查

邀请各级人大代表、政协委员、社会各界、居民群众，参与对我区老旧小区综合改造提升工作的监督和检查；定期对改造项目民意协商、方案编制、改造成效和满意度，开展绩效评价。

本方案自2019年12月15日起实施，由区旧改办负责牵头组织实施。