城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第七批）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 政策机制 | 主要举措 | 具体做法 |
| 一一 | 精准确定改造内容、着力补齐设施和服务短板精准确定改造内容、着力补齐设施和服务短板 | **（一）建立“先体检、后改造”工作机制** | 1.北京市石景山区依据建筑本体空间、小区规划与环境状况、小区基础设施等7个一级指标、26个二级指标、55个三级指标构成的老旧小区宜居性评价指标体系，对小区进行多维度、全寿命周期评价，对老旧小区设施及服务等情况整体打分排序，为制定改造计划、改造方案提供参考。建立责任设计师制度，全区9个街道全部选聘由首席设计师牵头的责任设计师团队，推行改造项目“居民点单”，责任设计师“把脉开方”，做到“一小区一策”，开展“沉浸式”小区设计。2.安徽省滁州市坚持体检先行，组织安徽建筑大学组建技术服务团队，系统梳理老旧片区存在的问题和短板，并利用微信小程序广泛动员居民参与体检问卷，充分吸取群众意见，撰写城市体检报告。根据体检结果，围绕老旧小区安全质量隐患、社区功能短板、长效管理等问题，科学谋划年度改造项目，靶向确定改造内容。 |
| **（二）完善“一老一小”服务设施** | 1.广东省深圳市在改造中推进适儿化、适老化改造，吸引社会力量投资参与“一老一小”等服务配套设施建设，有效促进老旧小区“一老一小”服务能力扩容，为实现“幼有善育”“老有颐养”目标提供有力支撑。例如：福田区益田村小区改造项目增设长者食堂，吸引社会养老专业机构投资530万元改造颐养中心工程，与医疗机构合作打造“医养结合”养老模式；增设占地面积约2500平方米的儿童友好乐园，配备多类型安全的儿童游乐设施。2.北京市石景山区引导物业公司结合改造，通过线上线下方式延伸提供居家养老、助餐、超市生鲜售卖等服务。例如，古城南路西小区改造中，将原有自行车棚提升改造为居民服务中心，以及可供电动自行车充电、配备智能消防系统的车棚，同时合理增设了老年餐桌、便民菜站等便民服务设施，为居民提供助餐、理发等便民服务。 |
| **（二）完善“一老一小”服务设施** | 3.深圳市多措并举推动既有住宅加装电梯工作，有效缓解“悬空老人”下楼难等问题。2022年，全市加装电梯207台，较上一年增加了107%。一是明确政府补贴标准，按照加梯楼层数的不同，给予最高35万元/台的政府补贴，2022年下达加梯补贴15864万元，有效降低居民加梯成本近50%。二是搭建“2+3+X”沟通平台，统一加梯意愿。以街道办事处、社区工作站为核心，统筹实施主体、设计、施工企业三方主体，联系人大代表、政协委员、党员代表、志愿者等多方人士参与，搭建议事协商调解平台，有效解决业主意愿难统一的问题。三是引入第三方机构，提供“一站式”服务。设立加装电梯服务机构库，由设计单位等机构提供方案设计、代办审批、安装施工、运营维护、申领补贴等全流程服务，让居民办事“少跑腿”甚至“不跑腿”。 |
| **（三）推进连片联动改造** | 1.重庆市永川区秉承“设计引领、串点成线、连线成片、整体提升”理念，将零散小区整合成片区统筹推进改造，推动社区公共服务设施共建共享，着力解决“一老一小”、电梯、停车、医疗卫生、便民商贸等服务供给不足问题，引入社区商业业态，构建“10分钟生活圈”。2.新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市开展独栋院落连片改造，打通围墙隔断，实现资源整合，优化交通微循环和居住空间布局。例如：天山区前进街光华路片区共13栋多层住宅，原属于12个封闭院落，改造中打通12个院落的围墙，整合成一个片区，将腾挪出的空间用于建设停车位、绿地、儿童游乐区、健身设施等，满足居民生活需求。3.安徽省滁州市来安县回收公司片区改造项目改造增设卫生服务站等公共卫生设施3个，综合超市、便民市场、便利店、幼儿园、托育点、老年食堂各1个，改造后该片区形成集医、食、行、文、娱为一体的“5分钟居家服务圈”。 |
|  |  | **（一）统筹专项改造“综合改一次”** | 1.重庆市永川区各部门、单位共享老旧小区改造项目储备库、年度实施计划与专项工程项目信息，联合排查确定与城镇老旧小区改造项目同步实施的管线改造和设施增补工程，做到规划设计、资金使用、项目实施“全流程统筹”，形成政策资金合力。例如：三河汇碧片区老旧小区改造项目统筹住房和城乡建设、经济信息、城市管理、水利、生态环境、专营单位等部门单位计划、资金，将棚户区改造、水环境治理、管网升级改造等与城镇老旧小区改造同步实施，形成1+1>2的效果，改造后三河汇碧片区成为了碧波荡漾、岸绿景美、休闲娱乐的热门网红打卡地。 |
| 二 | 强化项目管理，确保质量效果 | **（一）统筹专项改造“综合改一次”** | 2.浙江省宁波市推进雨污分流、养老、垃圾分类、智慧安防设施等使用财政资金、涉及小区的各专项工程与城镇老旧小区改造同步实施，将相关专项工程纳入城镇老旧小区改造项目的建设管理体系，建立项目立项、招投标、开工、完工等关键环节分阶段考核机制，实行城镇老旧小区改造和专项工程建设规划、审批、设计、施工、交付“五同步”。例如：浙江省宁波市鄞州区丹凤紫鹃小区项目谋划阶段就通盘考虑区块品质同步提升，在设计方案综合老旧小区改造、小区外道路综合整治、小区旁塘河整治、小区内小学“最美放学路”改造等专项工程实施需求，统筹开展规划设计，形成系统全面的工程实施蓝图。 |
| **（二）优化项目审批流程** | 1.山东省青岛市建立老旧小区改造项目联合审查机制，由辖区老旧小区改造工作牵头单位组织发展改革、财政、自然资源和规划、城市管理等部门，结合小区状况和居民需求，对改造内容、规划设计、投资概算、资金来源及物业管理情况进行审查，在《联合审查表》上一次性确认盖章后即可完成审批，压缩审批时间约15天。莱西市将35个老旧小区的供气设施改造、26个老旧小区的供热设施改造打包立项，审批时限由35天减少为2天。2.新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市建立项目联合审查制度，由市级各部门对老旧小区改造项目可行性研究报告、初步设计方案进行联合审查，加快项目相关建设手续审批；对城镇老旧小区改造项目实行网上审批，3—5日便可办完开工手续，审批时限在法定时限基础上缩减70%。 |
| **（三）完善改造项目推进机制** | 1.浙江省宁波市推行项目全过程咨询管理制度，聘请专业机构作为全过程咨询服务单位，全面承担方案设计、立项审批、合同管理等各个阶段的管理工作，全过程咨询服务单位在现场派驻各类管理人员，与街道、社区定期召开工程管理例会，各参建单位、相关部门协调共商，实现老旧小区改造和专项工程政策协调、施工协作、规范执行、工序安排等方面协同有序管理。2.河北省保定市在施工现场增设主材料展示柜、回音壁、意见箱，摆放防水、道路铺设、管线埋设等工艺模型，让居民直观地了解老旧小区改造工程标准、施工工艺、选材。建立由社区书记担任首席接诉即办师，施工负责人员、设计负责人员、监理负责人员、住房和城乡建设部门巡视员、街道监督联络员、社区监督员、党小组监督员、物业监督员、居民监督员为组成人员的“一师九员”工程监 |
| **（三）完善改造项目推进机制** | 督小组，共同监督改造施工质量、进度和安全。每周六，由首席接诉即办师组织监督小组召开对接恳谈会，总结本周改造施工情况，回应解决居民提出的问题。2022年，全市通过对接恳谈会协调和处理施工、监理、设计类问题1380余件，打破了居民与施工、监理、设计单位沟通壁垒，赢得了群众对改造工作的理解与支持。3.北京市石景山区完善老旧小区专业管线改造统筹实施机制，由改造项目实施主体组织各专营单位按照“七个一”模式统筹各类管线施工，即“一个各类管线改造实施方案、一次资金批复、一次施工改造、一个勘察单位、一个设计单位、一个施工总承包单位、一个监理单位”，做到各类市政专业管线只改一次、一次到位，降低改造成本、提升改造质量。 |
| 三 | 多渠道筹措资金、强化资金保障 | **（一）引入社会力量以市场化方式参与** | 1.北京市石景山区按照“微利可持续”原则，积极拓展吸引社会资本以市场化方式参与改造路径，初步形成“首开经验”“鲁谷模式”2种模式，为北京市探索引入社会资本参与改造提供了有力支撑，推动全市试点项目从2020年的6个扩大到2022年的41个、涉及12个区，社会资本投资约8亿元。其中，“首开经验”是区政府与市区属国企合作推进的“区企合作”模式，借助企业搭建的投融资平台及建管一体化、专业化优势，以“非经资产管理运营平台+专业施工+专业管理”的全链条运作机制，助力改造项目落地实施。“鲁谷模式”是属地街道作为实施主体引入社会资本的“街区改造”模式，通过“投资+建设+运营”“一体化招标”引入社会资本对老旧小区“面子+里子”“硬件+软件”一揽子改造，增加养老服务驿站、社区食堂等适老化设施，新建立体停车设施缓解停车难问题；“一本账统筹”小区内停车、配套空间运营、广告、社区运营增值服务收益及施工利润，确保社会资本微利可持续，实现工程改造、物业管理、社区治理“一盘棋治理”，确保改造工作“一张蓝图绘到底”。2.福建省福州市积极培育规模化运营实施主体，探索由实施运营主体实施老旧小区改造项目，为金融机构提供清晰明确的支持对象。鼓楼区区属国企与福州工业园区集团有限公司成立项目公司，灵活运用金融工具，争取国开行福建分行项目贷款5亿元。引进社会资本通过“投融资+建设+运营”模式，有效盘活闲置资产作为前期投融资来源，将运营管理期延长至25年，通过物流快递设施、停车场、道闸广告栏等公共基础设施配套运营收益收回投资成本。 |
| **（二）落实管线专营单位责任** | 1.河北省保定市组建水暖电气信改造工作专班集中办公，统筹老旧小区改造与专营设施协同改造，协调专营单位同步制定、同步实施相关专项设施改造增设计划，明确各专营设施出资责任，由政府负责管道开挖回填等土建费用，专营单位负责管线设施迁移更换；2022年全市改造投入资金20.57亿元，其中各管线专营单位共出资7.55亿元。2.重庆市采取单位改造、合作出资、以奖代补、税费减免、合作申报等方式，引导管线专营单位履行出资责任。例如：永川区北山片区改造中，协调管线单位参与改造前现场踏勘、排查管网老化情况，出资参与片区燃气、供水、架空线等管线改造升级；2022年专营单位出资约5000万元，用于改造老旧小区水电气信等内容。 |
| **（三）引导小区居民出资** | 1.山东省青岛市按照“谁受益、谁出资”原则落实居民出资责任，2022年全市居民出资5000余万元，参与小区公共区域改造及户内家具家电购置、装修等。例如：胶州市实施改造小区居民更换空调1300余台，安装电热水器9000余台。西海岸新区将居民出资与改造标准挂钩，围绕参与率、支持率、出资率、物业覆盖率等指标竞争选定优先改造小区，引导居民出资410万元。平度市引导居民按照建筑面积每平方米10元标准出资参与外墙保温改造。2.重庆市永川区引导居民通过直接出资、提取住房公积金、使用住宅专项维修资金等方式参与户外户内改造。例如：石油汇碧苑片区改造项目居民出资210万元用于加装6部电梯，禹泊苑项目居民提取住房公积金20万元用于加装电梯，萱花新苑小区外墙渗水维修使用住宅专项维修资金约9万元。3.福建省福州市鼓楼区设立老旧小区共建基金，由小区全体业主按房屋面积每平方米最低5元的标准一次性缴存，作为改造工程质保到期后维护费用，资金使用、收益管理公开透明、接受小区业主监督。截至目前，鼓楼区2022年改造的230个小区中已有204个小区100%完成收缴，缴费率达96.32%。 |
| 四 | 强化党建引领、实现共建共治共享 | **（一）强化党建引领** |  1.浙江省宁波市要求党员要占小区业委会成员一定比例，同步开展机关事业单位党员到居住地社区“报到”参与小区治理，全市改造的155个老旧小区均成立了党组织，党员带头当好改造政策宣传员、议事协调员、质量监督员和进度联络员，让群众真切感受到“组织在身边、身边有党员”。 2.广东省深圳市90%以上的老旧小区成立党支部，搭建小区党支部主导的公共事务协商议事平台，建立“群众提议、支部动议、业委会审议、物业或第三方企业执行、监委会监督、群众评议”的老旧小区改造运作和管理模式，有力保障改造工作的顺利推进。 |
|  | 3.重庆市永川区以小区为单位成立党支部，推动全区约7300名在职党员回老旧小区党支部报到，并量身定制工作清单。每名在职党员结合自身特长至少认领一类志愿服务岗，由小区党支部统筹开展志愿问诊、法律讲坛等服务，同时深入楼栋，清扫楼道、搬运杂物、清理飞线，用实际行动助力小区改造及治理。 |
| **（二）发挥小区居民主体作用** | 1.河北省保定市在全省率先建立征求民意达到3个80%的标准，即80%以上居民同意改造的小区方可纳入改造计划、改造方案经80%以上居民同意方可开工、居民满意度达到80%以上方可竣工验收；2022年全市通过菜单式表格、三上三下征求居民意愿36981份，组织街道社区监督员、居民监督员等组成的工程监督小组协调处理设计、施工、监理类问题1380余件，287个改造项目完工后居民满意度全部达到85%以上。2.重庆市永川区发挥专业人员作用，依托西部职教基地人才优势，从区内17所职教院校遴选近百名设计师、工程师和艺术家深入社区，帮助项目业主、设计单位、居民了解掌握改造的政策、内容、方法等，设计多套改造效果比对方案，辅导居民有效参与改造。 |
| **（三）加强改造后长效管理** | 1.北京市石景山区坚持改管并重、以改促管，通过居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、补建设施收益一点等渠道解决物业管理资金不足难题，2022年列入改造范围的90个老旧小区中，业委会（物管会）与物业服务覆盖率均近100%。2.安徽省滁州市结合“红色物业”建设，加强老旧小区物业管理，对无物业管理的老旧小区，通过“集中打捆”“就近打包”等方式引入专业化物业管理，对已进驻物业服务的，推动服务达标升级，满足居民高品质需求，全市改造后小区物业管理覆盖率100%，物业费交费率达到90%以上。 |