温州市城镇老旧小区改造工作指南（试行）

为深入贯彻落实党中央、国务院和省委省政府关于推进城镇老旧小区改造的决策部署，明确改造范围、项目内容、建设程序等，进一步规范和优化审批流程，提升改造实效、提高审批效率，实现项目快落实、百姓早受益，制定本工作指南。

1. 改造范围

城镇老旧小区是指建设标准不高、房屋年久失修、设施缺损、功能不全、环境脏乱差、影响居民基本生活的住宅小区。

重点改造2000年前建成的、且未列入棚改计划或5年内未列入征收计划的老旧小区。2000年后建成的使用功能不齐全、配套设施不完备、物业管理不健全且居民改造意愿强烈的小区，也可纳入改造范围。拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房）以及居民自建住房为主的区域和城中村不属本次老旧小区改造的范畴。

二、改造内容

改造内容主要包括建筑、道路交通和停车、管网通信系统、景观绿化、养老托育服务设施、社区治理和服务体系等6大方面。在层级上分为“基础类、完善类、提升类”等3大类。从保基本开始，根据老百姓的需求，因地制宜、因项目而异来确定改造内容。

（一）建筑

**1.基础类**

1.1屋面防漏维修

1.2外墙渗漏维修

1.3外立面整治

1.4防雷设施改造

1.5公共区域整改

1.6疏散通道、安全出口整改

**2.完善类**

2.1外立面形象改造

2.2地下空间整改

**3.提升类**

3.1节能改造

3.2可再生能源利用

（二）道路交通和停车

**1.基础类**

1.1道路改造（新建、扩建、改建、包括海绵城市建设措施应用）

1.2交通微循环优化

1.3地面停车位增设

1.4消防通道标识设置

**2.完善类**

2.1电动车辆充电设施增设

2.2人行安全保障

**3.提升类**

3.1建立智能停车管理系统

3.2建设停车场所

（三）管网通信系统

**1.基础类**

1.1雨污管网改造（含管网更新、雨污分流、海绵城市建设、化粪池改造）、给水管网系统改造

1.2强电、弱电、照明等设施更新改造

1.3燃气管道提升更新

1.4消防设施改造，电气火灾预测、预警设施配置

1.5智慧安防设施建设（封闭管理、门禁等智能化系统等）

**2.完善类**

2.1 通讯管网设施完善

**3.提升类**

3.1管网智能监测系统建设

3.2消防智能化建设

（四）景观绿化

**1.基础类**

1.1垃圾分类和环卫设施建设

1.2绿化梳理（海绵城市建设）

1.3活动场地改造建设

1.4室外照明建设

1.5大门改造、围墙维修

**2.完善类**

2.1立体绿化增加

2.2景观改造

2.3健身慢跑步道建设

**3.提升类**

3.1垃圾分类智能化管理系统

3.2绿化和设施运行维护机制

3.3室外空气质量监测及公示系统

（五）养老托育设施

**1.基础类**

1.1无障碍设施建设

**2.完善类**

2.1 老年人活动场地、儿童嬉戏场地配建

**3.提升类**

3.1设置居家养老、婴幼儿照护服务用房

3.2加装电梯

（六）社区治理和服务体系

**1.基础类**

1.1成立业主委员会或业主自治管理组织

1.2文化宣传栏（廊、墙）设置

1.3长效管理机制制定

1.4物流快递及其防疫功能建设

**2.完善类**

2.1文化阵地设置（党建之家、文化礼堂、邻里书屋、社区警务室、综治调解室等）

2.2幸福驿站设置（志愿服务站点、未成年人教育活动场所）

**3.提升类**

3.1医疗、助餐、家政保洁、便利店等公共服务设施设置

三、建设程序

1.**征求意见。**根据街道（乡镇）、社区对老旧小区的排摸结果，由所在社区发放《×××小区改造项目居民意见征求书》（附件1），在落实小区居民改造意愿、资金筹集、改造内容等相关条件的基础上，经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上（以下简称“双三分之二”）的业主同意后，向属地街道（乡镇）提出改造申请。在项目申报阶段鼓励规划师进社区、设计师进小区，为项目申报提供建议指导。

2.**制定改造策划方案。**街道（乡镇）委托相关设计咨询单位结合小区实际情况，针对居住功能、公共服务配套设施等短板和小区长效管理需求，合理确定改造内容，充分征求居民的意见后，因地制宜编制改造策划方案。

**3.组织部门现场踏勘。**策划方案编制期间，属地街道（乡镇）应牵头召集执法、资规、住建、公安、消防、供水、供电、通信、广播电视等相关部门对小区拟改造内容进行现场踏勘。各部门应在5个工作日内将修改意见书面反馈给属地街道（乡镇），设计单位按照反馈意见修改完善并编制改造设计方案。

**4.确认改造设计方案。**改造设计方案应包括改造项目工程设计、小区及周边的资源（空间、配套设施和社会公共服务）利用、工程预算、资金筹集方案、长效管理机制等内容。改造设计方案编制完成后，由社区公布改造设计方案，发放《×××小区改造方案居民意见签字表》（附件2）并组织业主对该改造设计方案进行表决，表决应经“双三分之二”的业主同意，并将表决结果在小区内显著位置进行公示，公示时间不少于5个工作日，公示内容包括《×××小区改造居民意见公示书》（附件3）、《×××小区同意改造居民房号汇总表》（格式见附件2附表）及改造设计方案等。

5.**项目申报。**表决通过且经小区居民公示无异议后，由社区向街道（乡镇）提交以下申请材料进行审核：（1）《×××小区改造项目申请表》（附件4）；（2）《×××小区改造设计方案》；（3）《×××小区改造居民意见公示书》（附件3）；（4）《×××小区改造居民承诺书》（附件5）；（5）《×××小区改造后长效管理方案》（附件6）；（6）其他必要材料。街道（乡镇）初审通过后再上报属地牵头部门备案。各县（市、区）政府于每年9月底前统筹确定下一年度老旧小区改造项目实施计划并上报市区老旧小区改造工作领导小组办公室。

6.**工程组织实施。**居民自筹资金到位率达90%以上，业主承诺剩余自筹资金保证开工前到位后，启动项目立项。街道（乡镇）切实履行城镇老旧小区改造实施主体责任，确定改造实施方式（鼓励采用设计施工总承包、全过程咨询、投资-建设-经营等），按照城镇老旧小区改造项目审批流程的有关规定组织项目报建。

**7.项目过程监督。**严格执行城镇老旧小区改造工程安全质量监督管理，要求参建单位项目管理人员到位、责任到位、验收到位。建设单位要在小区内建立多位一体、各方参与的现场沟通协调平台，做到“现场反映情况、现场沟通协调、现场解决问题”。建立居民参与施工过程监督的工作机制。规范城镇老旧小区改造项目的过程跟踪审计，确保项目顺利实施。

**8.组织竣工验收。**住建部门明确工程竣工验收的相关技术要求，在改造完成后，由建设单位根据设计文件和相关验收技术要求组织竣工验收。

**9.项目移交维护。**竣工验收后，建设单位应按有关维保责任，将竣工验收资料分别移交给业主委员会或物业专营单位并报城建档案馆备案。物业管理区域内的供水、供电、供气、通信、有线电视等共有设施设备，经相关专业单位、建设单位共同验收合格后，移交相关专业单位负责管理。各专项工程牵头部门要落实专项工程移交及后续维修养护事宜。其余改造工程在保修期满后，由居民承担维护保养责任和维修费用。

**10.建立后评估机制。**建立城镇老旧小区改造实效的后评估机制，填写《温州市城镇老旧小区改造满意度调查问卷》（附件7），对改造工程成效和改造后续管理机制执行情况进行评价和反馈，建立有关财政补助与后评估状况挂钩的激励机制，实现城镇老旧小区改造的“效果共评”。

四、项目审批

在确保工程质量安全的基础上，优化城镇老旧小区改造项目审批流程，精简环节和材料，压减办理时间，推动改造项目快速决策和实施。

（一）优化审批范围适用于不改变土地权属、用地性质和房屋使用性质，不新增建筑面积、建筑主体和承重结构不发生重大改变的改造项目。

（二）改造项目应在浙江政务服务网工程建设项目审批管理系统2.0（投资项目在线审批监管平台3.0）申请项目赋码，并办理相关审批事项，实现全流程在线办理。

（三）实行前期联合会商制度。设计方案表决通过后，项目立项前，各地住建部门或牵头单位组织相关部门和街道办事处（乡镇政府）、居民委员会、居民代表，以及电力、供水、燃气、通信、广播电视等公用设施管理单位，对改造项目设计方案进行联合会商，形成会商意见。会商意见中可以明确优化简化审批程序、材料的具体要求，作为改造项目审批及事中事后监管的依据。

（四）总投资在2000万元以下的政府投资改造项目，可以合并编报和审批项目建议书、可行性研究报告；总投资在1000万元以下的政府投资改造项目，可以合并编报和审批项目建议书、可行性研究报告、初步设计。对不涉及规划条件调整、重要街道两侧外立面改造的项目，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，由自然资源部门在会商意见中明确；自然资源部门还可以在会商意见中明确简化规划许可的其他措施。

（五）改造项目的施工图免予审查，建设单位委托勘察、设计单位将满足要求的施工图上传至施工图联审系统，即可作为办理建筑工程施工许可证所需的施工图纸。建设单位可以用承诺书替代施工图审查合格书、依法办理用地批准手续的证明文件，作为申请办理施工许可证的材料。

（六）改造项目完工后，可以由项目建设单位召集相关部门、参建单位、居民代表等进行项目联合验收。对会商意见中明确无需办理建设工程规划许可证的改造项目，无需办理建设工程竣工规划核实。简化竣工验收备案材料，建设单位只需提交工程竣工验收报告、施工单位签署的工程质量保修书即可办理竣工验收备案，消防验收备案文件通过系统共享。城建档案管理机构可以按照改造项目实际形成的文件归档。

（七）改造项目涉及消防、结构、抗震等安全内容的，应严格执行有关标准，依法办理相关手续。建设单位在组织竣工验收时，按照要求组织各方主体开展竣工验收消防查验，查验合格后方可编制工程竣工验收报告。考虑老旧小区建设年代久远的特殊性，对确实无法满足现有标准的，经组织专家论证通过，可以在不低于改造项目竣工验收合格时有关标准的前提下进行建设。

（八）对完善小区环境及配套设施，缓解停车困难，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平的其他改造项目，鼓励通过相关部门提前服务、联合审查等方式简化报建手续。

五、工作要求

（一）完善组织领导。各地各部门要充分认识老旧小区改造的重要意义，切实加强组织领导和统筹协调。各地住建部门或牵头单位要和街道（乡镇）建立相应工作体系，及时收集问题，梳理分析、协调解决。针对重点问题、难点问题，组织各部门专题协调解决，确保老旧小区改造各项工作有分工有合力。

（二）加强党建引领。要充分发挥街道、社区党支部的党建引领作用，打通党员服务群众、密切党群关系的“最后一公里”。街道、社区党员要带头参与老旧小区改造的意见征求、方案制定、施工管理、竣工验收等各项工作，助力推进老旧小区改造工作。

（三）突出共谋共建。构建居民参与改造的平台，全面发动小区业主、居民小组、业主委员会积极参与改造工程全过程。在前期工作阶段，通过各种宣传方式，促进居民了解改造政策，推动居民参与改造方案谋划。在施工阶段，组织具有技术特长的居民参与工程的监督和协调管理，最大限度地调动群众参与的积极性、主动性、创造性。

（四）营造宣传氛围。要注重发挥各类媒体的舆论引导作用，向参与改造项目的各方主体和群众广泛宣传实施老旧小区改造的重要意义、改造政策和方法步骤，充分调动居民、专业机构、社会力量参与老旧小区改造的积极性和能动性，营造全民共建、全民共享的良好氛围。

本工作指南自2020年9月1日起施行，各县（市、区）可根据本工作指南，结合各地实际运行情况，调整制定与本地区相适应的工作指南。

附件1

 小区改造居民意见征求书

 小区拟申请进行改造，根据《温州市城镇老旧小区改造三年行动方案（2020－2022年）》（温旧改办〔2020〕1号）要求，按照“共同缔造”理念，需要居民承担部分改造经费，并对改造后小区实施长效管理，现由小区业委会（社区居委会）书面征求居民意见：

一、您是否同意对本小区进行改造?

□同意 □不同意

请将您的意见在以上对应的□中打“√”，已签字但意见栏留空白的视为同意多数居民意见。

二、您最希望改造本小区哪些项目？

请在以下您认为需要改造的项目后的□中打上“√”：如您认为小区不需要改造，本项可不填写。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **层级****类别** | **基础类** | **完善类** | **提升类** |
| **建筑** | （1）屋面防漏维修🞎（2）外墙渗透维修🞎（3）外立面整治🞎（4）防雷设施改造🞎（5）公共区域整改🞎（6）疏散通道、安全出口整改🞎 | （1）外立面形象改造🞎（2）地下空间整改🞎 | （1）节能改造🞎（2）可再生能源利用🞎 |
| **道路交通和停车** | （1）道路改造（新建、扩建、改建、包括海绵城市建设措施应用）🞎（2）交通微循环优化🞎（3）地面停车位增设🞎（4）消防通道标识设置🞎 | （1）电动车辆充电设施增设🞎（2）人行安全保障🞎 | （1）建立智能停车位管理系统🞎（2）建设停车场所🞎 |
| **管网通信系统** | （1）雨污管网改造（含管网更新、雨污分流、海绵城市建设、化粪池改造）、给水管网系统改造🞎（2）强电、弱电、照明等设施更新改造🞎（3）燃气管道提升更新🞎（4）消防设施改造，电气火灾预测、预警设施配置🞎（5）智慧安防设施建设（封闭管理、门禁等智能化系统等）🞎 | （1）通讯管网设施完善🞎 | （1）管网智能监测系统建设🞎（2）消防智能化建设🞎 |
| **景观绿化** | （1）垃圾分类和环卫设施建设🞎（2）绿化梳理（海绵城市建设）🞎（3）活动场地改造建设🞎（4）室外照明建设🞎（5）大门改造、围墙维修🞎 | （1）立体绿化增加🞎（2）景观改造🞎（3）健身慢跑步道建设🞎 | （1）垃圾分类智能化管理系统🞎（2）绿化和设施运行维护机制🞎（3）室外空气质量监测及公示系统🞎 |
| **养老托育设施** | （1）无障碍设施建设🞎 | （1）老年人活动场地、儿童嬉戏场地配建🞎 | （1）设置居家养老、婴幼儿照护服务用房🞎（2）加装电梯🞎 |
| **社区治理和服务体系** | （1）成立业主委员会或业主自治管理组织🞎（2）文化宣传栏（廊、墙）设置🞎（3）长效管理机制制定🞎（4）物流快递及其防疫功能建设🞎 | （1）文化阵地设置（党建之家、文化礼堂、邻里书屋、社区警务室、综治调解室等）🞎（2）幸福驿站设置（志愿服务站点、未成年人教育活动场所）🞎 | （1）医疗、助餐、家政保洁、便利店等公共服务设施设置🞎 |

业主（签名）： 联系电话： 房号：

 小区业委会（盖章）

（业委会未成立的由社区居委会代章）

 年 月 日

附件2

 小区改造方案居民意见签字表

经征求小区居民意见， 小区有专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总户数2/3以上的业主同意进行老旧小区改造。根据《温州市城镇老旧小区改造三年行动方案（2020－2022年）》（温旧改办〔2020〕1号）要求，遵照居民多数意愿，小区业委会（或社区居委会）已向所在街道（乡镇）申请进行了小区改造方案设计（具体设计方案附后并公示），现就改造方案向小区居民征求意见。请详实填写以下意见表格居民信息，在“改造意见”栏注明“同意”或“不同意”，已签字但未注明意见的视为同意多数居民意见。

 小区业委会（盖章）

（业委会未成立的由社区居委会代章）

 小区同意改造居民房号填报表

（本表可复印）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名（签字） | 房屋号 | 身份证号码 | 联系电话 | 改造意见 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

避免个人信息泄露，填报时请按一户一表设置，汇总时，身份证号码应当隐去或模糊设置，不得泄露个人隐私。

附件3

 小区改造居民意见公示书

 小区总建筑面积 m2，总业主户数 户。经征求小区居民意见，同意进行老旧小区改造的业主户数 户，占总业主户数 %，业主专有部分建筑面积 m2，占总建筑面积 %，符合有关规定，拟申请办理老旧小区改造手续。根据有关规定，现予以公示（含改造及同意居民房号汇总表）。小区业主如有异议，请于公示期内与业委会（或社区居委会）联系（联系人： ；联系方式： ）协商。如协商不成的，请以书面形式向所在街道办事处（地址 ；联系电话： ）请求调解。逾期提出异议的，将不予受理。

本公示期 天，自 年 月 日起至 年 月 日止

附件：

1.改造初步设计方案

2.同意改造居民房号汇总表

 小区业委会（盖章）

（业委会未成立的由社区居委会代章）

 年 月 日

附件4

 小区改造项目申请表

申请日期：20 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区名称 |  | 地址 |  |
| 街道（乡镇） |  | 社区 |  |
| 建成年份 |  | 总建筑面积（m2） |  |
| 栋数/梯数/户数 |  | 流动人口占比（%） |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 小区现状简介 | 主要包括现物业服务收费标准、收费率、收费面积，物业管理用房、经营用房配置情况，共有部位、共有设施设备经营收益等。 |
| 业委会情况 |  |
| 征求意见情况 | 本小区总建筑面积 m2，总业主 户。经20\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_月\_\_日组织居民一次表决，同意进行老旧小区改造的业主户数 户，占总业主户数 %，业主专有部分建筑面积 m2，占总建筑面积 %。经20\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_月\_\_日组织居民二次表决，同意初步设计方案的业主户数 户，占总业主户数 %,业主专有部分建筑面积 ㎡，占总建筑面积 %。经公示，小区居民对改造无异议。 |
| 居民自筹资金计划 |  |
| 后续长效机制计划 |  |
| 业委会意见 | 经征求小区居民意见，本小区有经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总户数 2/3 以上的业主同意进行老旧小区改造，特此提出申请。业委会全体成员签字（或社区居委会盖章）： \_\_\_\_年\_\_月\_\_日 |
| 社区居委会意见 |  \_\_\_\_\_社区居民委员会（盖章） \_\_\_\_年\_\_月\_\_日 |
| 街道（乡镇）意见 |  \_\_\_\_\_\_街道（乡镇）（盖章） \_\_\_\_年\_\_月\_\_日 |

附件5

 小区改造居民承诺书

 街道（乡镇）：

我们作为 小区改造的申请人，现郑重承诺如下：

一、本次改造的内容、方案等已进行居民表决，经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总户数2/3以上的业主同意并公示后，小区居民无异议。

二、本小区申请进行老旧小区改造，依照“共同缔造”理念，居民拟自筹资金 万元，其中居民出资 万元；申请使用房改房维修资金 万元，物业管理专项资金 万元，争取社会捐赠

 万元，其他改造资金 万元。

三、改造后小区拟实施 （业主自我管理或专业化物业管理）购买菜单式物业服务模式进行管理。

四、所提交的申请资料均真实有效，其中所有业主（含代理人）签章均为其本人自愿签署。如因材料不真实引起矛盾纠纷，承诺人愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济和法律责任。

五、知悉在改造过程中可能对居民日常生活造成一定影响，我们将予以理解和支持，配合做好改造工作，对个别居民的不理解行为及时沟通，避免出现矛盾纠纷，确保改造工作顺利推进。

业委会（居民自治小组）全体成员签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 小区业委会（盖章）

（业委会未成立的由社区居委会代章）

 年 月 日

附件6

 小区改造后长效管理方案

按照建管并举要求，推动本小区改造后的长效管理机制，结合小区实际情况，制定本方案。

一、管理模式（从三种中选其一）

（一）业主自我管理。通过发动居民参与、民主自治，达到自我管理、自我服务的管理目标。经小区居民推荐及自荐，推选出一批责任心强、有能力、乐于奉献的居民，成立小区居民自治小组，分别负责小区的卫生、安全、设备维护等工作，配合社区做好居民协调工作。

（二）购买酬金式物业服务。召开业主大会决定，全体业主聘请管理人员负责小区的卫生清洁、水电气费、停车费用收取等。

（三）引入专业化物业服务企业管理。由业委会召开业主大会，按照法定要求表决通过，选聘专业的物业服务企业对小区实施物业服务工作。业委会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应服务。

二、实施步骤

（一）宣传发动，确定模式。采取张贴公告、召开业主代表大会、入户宣传等形式，广泛宣传开展老旧小区长效管理工作的重要意义，发动小区全体业主积极参与小区治理。在前期宣传的基础上，向小区全体业主发放问卷调查表，根据调查意见，确定管理模式，并予以公示。

（二）精心组织，实施管理。根据确定的管理模式制订完善小区管理服务标准与办法，落实有关以保洁、保安等为主要内容的服务和管理。同时还可牵头制订小区居民公约，把小区物业管理、社区管理与居民自主管理结合起来。

（三）提高标准，保障质量。根据最低物业服务收费标准确定的物业服务收费价格，同步推动物业服务收费调价，确保质价相符、优质优价。解决落实日常维修费收缴机制，确保共有部位、共有设施设备的日常维修。

三、费用来源

（一）由自治小组负责组织实施，资金可通过居民自筹、维修资金申领等多渠道筹措，多方筹划、居民参与，实现共建共管共享。

（二）在不影响规划的前提下，可根据项目实际增设公共停车、广告、房屋出租等设施，作为公共收益，经业主同意，可安排用于管理人员工资支付和公共设施设备的日常维护管养。如公共设施设备维修费用较高时，由全体居民共同承担。

 小区业委会（盖章）

（业委会未成立的由社区居委会代章）

 年 月 日

附件7

温州市城镇老旧小区改造满意度调查问卷

您好！非常感谢您百忙之中回答本份问卷。此次调查目的是为了掌握温州市城镇老旧小区改造现状，了解改造的老旧小区居民的满意度，调查结论将为制定相关政策提供依据，您的回答将给我们的调查以及老旧小区改造政策的完善带来很大帮助，衷心感谢您的配合！

被调查人姓名： 联系方式：

1、您的性别:

男（ ） 女（ ）

2、您的年龄段

20岁及以下（ ） 21-35岁（ ） 36-45岁（ ）

46-60岁（ ） 60周岁以上（ ）

3、您的文化程度：

初中及以下（ ） 高中/中专（ ）大专（ ）

本科（ ） 硕士及以上（ ）

4、您了解我市城镇老旧小区改造的方式吗？

不了解（ ） 了解一点（ ）

基本了解（ ） 非常了解（ ）

5、您所在的小区是否涉及老旧小区改造？

是（ ） 不是（ ）

6、就您所看到的，您所在的老旧小区改造主要改造了哪些方面？

管线（ ） 房屋外立面（ ） 小区道路（ ）

小区绿化（ ） 电动车辆充电设施（ ） 漏水改造（ ）

加装电梯（ ） 其他

7、改造后，小区环境和您的生活品质是否有提高？

较原来提高很多（ ） 较原来有一点提高（ ）

跟原来差不多（ ） 比原来差（ ）

8、您对我市城镇老旧小区改造工作是否满意？

非常满意（ ） 基本满意（ ） 一般（ ） 不满意（ ）

9、您对我市老旧小区改造的意见：

附件8

老旧小区改造工作流程图

