玄政办〔2021〕67号

关于转发《玄武区“十四五”老旧小区改造

专项规划》的通知

各街道办事处，区政府各相关部门、直属单位：

区房产局拟订的《玄武区“十四五”老旧小区改造专项规划》已经区政府同意，现转发给你们，请认真落实。

附件：玄武区“十四五”老旧小区改造专项规划

玄武区人民政府办公室

2021年12月29日

玄武区人民政府办公室 2021年12月29日印发

玄武区“十四五”老旧小区改造专项规划（2021-2025）

第一章 总则

（一）编制目的

为深入贯彻国务院全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见，落实省、市关于老旧小区改造实施意见，紧紧围绕实现“强富美高”新玄武的总体目标，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持绿色发展和生态优先的发展新路，紧扣“创新名城，美丽古都”的定位，进一步加快推进全区老旧小区改造工作，不断改善老旧小区居住环境，使居民的居住条件和生活品质得到明显提升，社区治理体系趋向完善，结合实际，编制本专项规划，规划期为2021-2025年。

（二）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，按照高质量发展要求，大力改造提升老旧小区品质，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

（三）实施依据

本次规划编制按照国家相关文件，主要参考包括以下内容：

1. 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；

2.《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（苏旧改〔2020〕2号）；

3. 《关于推进南京市老旧小区改造工作的实施意见》（宁旧改〔2021〕1号）。

（四）基本原则

**1. 科学精准施策。**科学确定年度改造计划，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不唯“数量论”；按照居民参与、“点菜下单”、因地制宜的思路制定改造设计方案，确保体现小区特点、符合小区实际、满足居民需要。

**2. 尊重居民意愿。**问计于民、问需于民。激发居民参与改造的主动性、积极性，强化居民的“主人翁”意识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”。优先将居民改造意愿强、参与积极性高的小区纳入改造计划。

**3. 凝聚各方力量。**政府“搭台”企业“唱戏”，探索物业企业、养老机构、经营机构等市场主体先期投资、长效运营机制，逐步由政府投资的“外部输血”模式，转变为创造效益的“自身造血”模式；倡导（原）产权单位、企事单位、部队机关、大专院校及小区群众出资出力，多种渠道筹集资金，共同缔造生活家园。

**4. 注重功能完善。**在解决安全、渗漏、规范等小区突出问题基础上，以小区综合服务集成导向，注重系统功能提升、无障碍设计、长效管理、群众服务功能融合。重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

**5. 统筹协调配合。**加强部门协调配合，立足长期计划，统筹雨污分流、供水供气、监控安防、弱电管线等片区化改造要求，落实“一盘棋”思想，确保改造施工整体性、统一性，最大限度降低成本，减少对居民正常生活的影响。

**6. 坚持建管并重。**坚持党建引领小区物业管理工作，推动老旧小区改造与加强基层治理有机结合，建立街道、社区、物业、业主组织等多方联动工作机制，健全社区综合治理体系。充分发挥街道和社区的主体作用，强化业主自治意识，增强居民对小区的归属感、认同感，增强“花钱买服务”意识，营造共建、共治、共享的小区综合治理和谐氛围。

（五）目标计划

结合区情实际和居民群众生活需求，针对建成时间20年以上的住宅小区全面整治提升需要，到“十四五”期末，基本完成“储备库”老旧小区改造任务，建成一批美丽宜居住区，打造一批具有标志性老旧小区改造省级示范项目。

（六）改造范围

一是2000年底前建成的住宅小区；2005年前建成的，基础设施配套不全、功能缺失、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈、需改造的部分住宅小区（包含单栋）；二是建成时间长、建设标准低、基础设施损坏严重的保障房、安置房小区。国有企事业单位、军队所属老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

第二章 现状情况

（一）基本情况

近年来，区委区政府高度重视老旧小区改造工作，通过理念创新、思路创新、工作创新、制度创新，坚持“高标准、严要求、大投入、细措施”，多渠道、多途径改善市民居住条件，形成了老旧小区改造的玄武特色做法，大力推进老旧小区改造、加装电梯等民生工程，为高质量打造“美丽古都”持续发力。

截止“十三五”期末，玄武区2000年以前建成的老旧小区已完成局部或全部改造内容。整体而言，玄武区内仍存在还需提升改造的小区，共计约77个，总建筑面积为245.62万平方米，覆盖户数为33376户。部分已完成改造的小区仍有较大的改善和提升空间。

（二）主要问题

玄武区老旧小区房屋建成年代较早，由于当时的建筑规范标准偏低，加之长期以来缺乏有效的维护管理，普遍存在房屋基础设施不完善、住宅陈旧、基础配套损坏、管理不到位等诸多问题，与人民日益增长的美好生活需要有较大差距，具体表现在以下四个方面：

**一是基础设施不完善：**停车（棚）位、室外活动场所、适老养老、托幼抚育设施、物业用房等相关基础设施严重不足。**二是住宅较为陈旧：**房屋屋面漏水，外墙脱落、渗水，落水管破损，内楼道起皮脱落，单元电子防盗门损坏。**三是基础配套损坏：**小区道路破旧，路面坑洼不整，路牙路沿损坏；整个小区无路灯设施，各种沿墙管线随意敷设；小区车棚年久失修，小区垃圾箱、信报箱等配套设施损坏。**四是管理不到位：**车辆乱停乱放，无序管理，外来车辆、人员随意进出；小区违章搭建严重，广场上到处晾晒衣物，绿化带杂草丛生，影响了小区的整体环境。

第三章 改造内容

结合区情实际和群众需求，改造内容主要分为基础类、完善类、提升类等三类：

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容。主要包括拆除违法建设，改造提升小区内部及与小区联系的水电气通信、雨污分流、垃圾分类、消防、安防、道路等基础设施以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等，改造或建设小区适老设施、无障碍设施，整治小区绿化、照明等环境，改造后的小区落实长效管理。

2. 完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容。主要包括改造或建设小区停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信报箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施，有条件的楼栋加装电梯等。

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容。包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。结合城市更新和存量住房改造提升，合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，有序开展绿色社区创建和完整居住社区建设，形成一批美丽宜居示范住区、美丽宜居示范街（片）区。

第四章 改造模式

按照不增加政府隐性债务、保持房地产市场平稳健康发展、培育形成相对长期稳定现金流、引入社会资本、全区总体平衡的原则，结合城市更新，畅通多元融资渠道，创新老旧小区改造模式。

（一）大片区统筹改造模式。制定年度老旧小区改造储备计划过程中，充分考虑辖区棚户区、旧厂区、危旧房改造和既有建筑功能转换计划任务，推动棚户区改造与老旧小区改造项目捆绑、旧厂区开发建设与老旧小区改造项目捆绑、危旧房（重建）项目与老旧小区改造项目捆绑、既有建筑功能转换项目与老旧小区改造项目捆绑，生成片区内不同类型捆绑实施项目，区分不同渠道同步争取各级各类补助资金，实现多种项目开发的土地、资金与老旧小区改造项目的大片区统筹、与大片区下的住宅小片区整治资金平衡。

（二）跨项目组合改造模式。将拟改造的老旧小区项目与城市建设或城市更新项目进行组合，生成组合类开发建设项目，实现资金投入跨项目的统筹平衡。

（三）小区自我更新改造模式。对有条件的老旧小区或片区，可适当放宽建筑密度、容积率、建筑高度、绿化率等方面的政策限制，通过引入市场化主体（资本），以整体重建、完善配套（社区、养老、托幼等）、增设经营产权（商铺、办公等）、居民回迁（补偿）方式进行老旧小区或片区改造，以经营产权转让市场化主体（资本）和未来运营产生收益平衡老旧小区改造支出，实现小区改造自我平衡，支持市场化主体（资本）收购待改造区域房源的方式，形成改造后的房屋价值增值，补充改造资金。

（四）政府引导的多元化投入改造模式。对于零散、分散的片区、单栋房屋无法实现资金平衡的小区或不具备以上三种改造模式条件的老旧小区，主要由市、区两级财政投入改造补助资金，倡导社会资本参与，引导居民出资参与电梯加装及业主受益的“个性化项目”改造。

第五章 工作流程

老旧小区改造工作分为六个步骤，坚持标准化、规范化、项目化的原则，科学制定改造方案，明确施工流程和管理机制，严格组织竣工验收，各方责任主体依法承担质量责任，确保改造项目质量。

（一）完善项目数据。进一步摸清辖区符合改造范围的老旧小区底数，完善包含面积、房屋、人口（年龄结构）、配套（雨污分流、管线改造、供水改造）等现状要素的改造项目库，确保数据准确真实、入库项目符合相关要求。由区房产部门会同区建设主管部门报领导小组研究后，纳入城建项目储备库。国有企事业单位、军队所属老旧小区在承担相应资金或提供相应资源后纳入改造规划和计划统一组织实施。

（二）制定年度计划。按照“计划一批、实施一批、储备一批”的原则，各街道在年底前选择项目库中拟列入下年度改造计划的老旧小区，实施物业服务等级和收费标准第三方评估，并开展包含违建拆除、物业服务费标准、居民出资建设项目等重点内容的民意调查，在征得90%以上居民同意意见后，方可将该小区作为城建储备计划报领导小组；区房产局牵头开展工程可行性研究，确定改造内容、资金来源和后续的长效管理模式，根据轻重缓急和财力情况，按城建项目批准程序列入年度城建项目建设计划。

（三）拟定改造方案。老旧小区改造坚持规划先行的原则，综合推进养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、环卫、社会治安、物业服务用房等有关方面涉及老旧小区的各类设施增设，以及电力、通信、供水、供气、排水、有线电视等专业经营单位的相关管线改造计划，应当与老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施，改造一步到位。初步设计方案在小区内公示，并就大型树木修剪、垃圾分类设施选址、车棚及充电设施建设、配套设施建设（含物业服务用房）、加装电梯、物业服务费标准、水电气改造等内容征集居民意见。

（四）做好前期准备。发挥街道、社区一线作用，组织成立改造小区业主自治组织，夯实常态长效管理基础；集中拆违拆破，夯实小区改造质量基础；加强宣传引导做好群众工作，落实居民群众“点菜下单”意见征求措施，夯实居民参与支持基础。

（五）组织工程实施。区房产局在领导小组领导下牵头组织实施，按照基本建设程序，规范履行招投标、施工许可、质量安全监督等工作环节。鼓励实行工程总承包、临近小区打包招标和联合验收。落实老旧小区改造项目跟踪审计制度。

（六）强化长效管理。项目竣工交付后由房产局、城建集团、街道、社区、业主组织（业主代表）、技术专家、设计单位、施工单位、监理单位共同验收。验收后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；改造后的老旧小区落实物业管理进驻要求。

（七）开展绩效评价。结合高质量发展监测评价指标体系，依据市级老旧小区改造评价指标和考核办法，对年度老旧小区改造项目开展绩效评价，包括资金投入和使用、过程管理情况、项目完成情况、改造效果的评价，进一步提升老旧小区改造水平和资金使用效率。

第六章 保障措施

（一）加强组织领导。加强对老旧小区改造工作的组织领导和统筹协调，成员单位领导要定期开展老旧小区改造工作调度，把推进老旧小区改造摆上重要议事日程，以人民群众满意度和受益程度、改造质量和财政资金使用效率为衡量标准，调动各方面资源抓好组织实施，落实好各项配套支持政策。

（二）健全推进机制。建立和落实工作例会、信息报送、定期通报、巡查督查等制度，及时研究、协调解决有关重大事项和问题，充分利用现代信息技术，建立信息数据台账。

（三）创新改造举措。树立高质量发展理念，全面提升城市服务能级，发挥社区规划师团队作用，落实“点菜下单”工作模式，贯彻标准化、规范化、项目化的原则，通过改造，让老旧小区焕发“新活力”。

（四）强化督查考核。以老旧小区改造工作的具体成效为依据，对行动迟缓、推诿扯皮、工作不力，不能按时按标准完成工作任务的单位或个人，严格追究相关责任。

（五）加大宣传力度。发挥各类新闻媒体的宣传阵地作用，积极宣传报道老旧小区改造工作情况，重点做好优秀项目、典型案例的宣传，提高居民群众对老旧小区改造工作的认可度，营造良好的老旧小区改造工作氛围。

附件：老旧小区改造项目分类清单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **附件：**  **老旧小区改造项目分类清单** | | | |
| **类别** | **序号** | **项目** | **内容** |
| 基础类 | 1 | 完善专营设施 | 改造和完善小区供水、供电、供气、排水、路灯（智慧杆）、有线电视、通信和供热设施设备，保障正常居民生活。 |
| 2 | 完善消防设施 | 依据标准规范完善消防设施和消防水源，加强消防通道安全管理，疏通消防通道，小区道路要满足消防、救护等车辆通行。 |
| 3 | 管线改造规整 | 弱电改造工程采取“三网合一”建设方案，共同新建地下管道、楼道线槽、光分纤箱等共享设施。对于架空线缆不具备迁改入地条件的，在清理废旧线缆的基础上，因地制宜采取捆扎、桥架固定的方式进行整理。 |
| 4 | 整修房屋 | 处理屋面渗漏，整治房屋立面，规整沿街立面，粉刷破旧墙面，油漆楼梯扶手，维修或更换公共部位破损的楼道窗户，楼道安装节能灯具。 |
| 5 | 完善垃圾分类设施 | 有条件的小区，完善小区内生活垃圾收集点布局，增设垃圾分类收集设施。 |
| 6 | 完善停车设施 | 梳理并整治小区机动车、非机动车车位，划线区分停车区域，增补机动车停车位，出新非机动车车棚，安排临时停车位置。 |
| 7 | 安防系统基础版 | 完善小区安防管理平台和视频监控系统（小区出入口应建有人、车抓拍功能摄像机）、门禁系统、访客系统。 |
| 8 | 完善公共照明 | 明确公共区域照明要求，合理布置灯杆，优选灯杆造型，升级节能光源，配置控制系统，防止照明设施产生光污染。宜采用太阳能路灯及LED光源。 |
| 9 | 整治道路 | 对道路进行修复改造，优化路线，设置减速带等稳静化设施。拓宽路幅，修整路牙，平整路面。对小区道路路面改造时宜采用柔性路面（沥青混凝土为面层的道路），宅间路可采用刚性路面（砼路面结构），人行道部分宜采用透水性较好的混凝土透水砖路面。考虑道路坡度及排水，宜与室外综合管线改造同步进行,综合考虑室外综合管线的敷设位置高度和走向。 |
| 10 | 管道疏通改造 | 地下排水管网的改造纳入雨污分流实施范围。对需要的小区，分设雨污立管和收集井，接洗衣机排水入污水管，清掏疏浚雨污下水管道，更换维修破损雨污井盖。接门店排水入污水管道，增设餐饮店排水截油槽。 |
| 11 | 修缮围墙和大门 | 对小区围墙和大门进行修缮改造或者增设，有条件的小区可以将老花围墙改为通透式栏杆，达到拆墙透绿，可结合历史文化及党建工作特色建设文化墙。 |
| 12 | 设置门房 | 设安保值班室，装智能通行门，设监控和机房。 |
| 13 | 整治小区绿化 | 在确保绿地面积不减少的基础上合理设置功能性用地，宜保留小区原有的高大乔木、立体绿化等特色，对小区内树木进行整形修剪，对不符合居住采光标准距离的植物进行调整，对存在安全隐患的死、险树进行更新。整修裸露地被，补栽缺株断带，丰富植物品种，可适量增加座椅、花架、廊架、景亭等景观小品。 |
| 14 | 海绵化改造 | 通过透水铺装、下沉绿地、模块化蓄水池、雨水花园等技术措施，建设海绵型小区。 |
| 15 | 增设无障碍设施 | 有条件的小区建筑入口设置坡道，并为坡道、公共走廊设置双层扶手，方便残疾人、老年人等出行。应完善无障碍设施的标识和引导标示，在公共区域设置无障碍休息区和休息座椅，适当设置无障碍停车位。 |
| 16 | 指引标识和宣传栏 | 增设总平面示意图、应补齐小区楼、单元、门牌等标识，合理设置方向指引标识，在小区适当位置设置公示栏、指示栏（牌）、宣传栏、信息发布栏。 |
| 17 | 统一布置室外晾晒设施 | 有条件的小区合理设置晾晒场地，晾晒设施形式兼顾实用与景观。 |
| 18 | 清理乱堆杂物 | 及时拆除、清理楼宇公共空间和疏散通道内的乱堆杂物及墙体违规附着物，恢复原有使用功能。 |
| 19 | 拆除违法建筑 | 对违章搭建的普查和确认，依法及时拆除退层、露台、屋顶、院落、公共空间的违建。 |
| 20 | 专业化物业管理 | 建立居民承诺缴纳物业服务费，实施市场化、专业化物业管理服务的小区优先纳入改造计划的机制。通过专业化物业管理，满足应急防灾管理需要。 |
| 完善类 | 21 | 完善公共服务管理 | 具备条件的小区，增建社区服务、党员活动、居民活动、公安警务用房。 |
| 22 | 加装电梯 | 按照“业主主导、政府引导、专业辅导、市场运作”模式，符合条件的单元、小区，鼓励加装电梯。 |
| 23 | 完善文化休闲设施 | 具备条件的小区，新建、改建、增建文化休闲设施，可以合理利用小区公共区域或空置空间，挖掘小区文化脉络和集体智慧，新建或完善社区综合文化服务中心，配套设置文体活动用房、社区文化广场、宣传橱窗、书吧、多媒体互动宣传查询等功能设施 |
| 24 | 设置电动自行车充电设施 | 合理设置电动自行车集中充电设施，并应采取防雨、防雷、防火等安全防护措施。 |
| 25 | 电动汽车充电桩 | 有条件的小区宜按配建标准增设新能源汽车充电桩，或预留电力容量并预设充电桩布线条件及接口，并应采取防雨、防雷、防火等安全防护措施，配备灭火器材。 |
| 26 | 建设立体停车设施 | 有条件的小区，可通过挖掘小区存量空间建设立体停车设施，利用屋顶、地下空间设置停车设施。 |
| 27 | 安防系统完善版 | 根据居民（业主）需求，在安防系统基础版之上进行单元门改造，建设单元门禁系统、楼宇对讲系统、周界防护、停车库（场）管理系统 |
| 28 | 配建物业用房 | 有条件的小区，增建物业管理和经营用房。 |
| 29 | 建筑节能改造 | 有条件的小区，进行屋面保温、节能涂料、光伏利用、窗外遮阳、太阳能楼道灯、路灯等改造。引导居民更换节能型外窗，鼓励运用低能耗设备和可再生能源利用、 |
| 30 | 完善小区及周边疏散避难设施 | 整治疏散避难通道，完善避难设施。 |
| 31 | 完善快递服务 | 设置一定服务半径的快递投放设施，增设智能信报箱、智能快件箱、快递驿站、邮政快递末端综合服务站、第三方公司设置和运营的智能物流终端系统等。 |
| 32 | 完善健身设施 | 具备条件的小区，增补体育健身设施，满足小区居民健身锻炼需求。 |
| 33 | 培育志愿者队伍 | 社区积极发展志愿者队伍、策划志愿者服务日，定期提供服务。 |
| 34 | 引入社区规划师 | 聘请专业的规划师（团队）共谋社区发展。 |
| 35 | 自治管理 | 引导小区业主依法成立业主大会和业主委员会，建立完善小区管理规约及议事规则。对暂不能成立业主自治组织的，支持由街道办事处、社区委员会、社区服务机构、相关单位、业主代表等组成物业管理委员会，代行业主大会和业主委员会职责。 |
| 提升类 | 36 | 新建5G设施 | 具备条件的小区，新建5G站点。 |
| 37 | 增设幼儿园 | 具备条件的小区，新建、改建幼儿园等教育设施。 |
| 38 | 增设托育设施 | 具备条件的小区，新建、改建、增建托育设施。 |
| 39 | 增设养老设施 | 具备条件的小区，通过新建、改建、购买、置换、租赁等方式配置养老设施，满足居民养老需求。 |
| 40 | 完善助餐服务设施 | 具备条件的小区，补充完善老年助餐服务场地。 |
| 41 | 增设家政服务 | 引进家政保洁等服务机构，满足居民日常需求。 |
| 42 | 增设便民市场 | 新建、改建便民市场、菜市场、生鲜超市、小商店、维修点等便利店。 |
| 43 | 增设公共厕所 | 结合小区入口、门卫房、公共活动空间等设置公厕，实现5分钟步行可达、做好供水，排水设计，配套无障碍设施，方便行动不便的居民使用。 |
| 44 | 完善卫生健康服务 | 按照区域卫生规划的要求，新建、改建社区卫生服务机构，满足基本医疗和基本公共卫生服务需求，补齐卫生防疫短板。 |
| 45 | 完善公交站点 | 公交站点与住区出入口合理衔接，智慧公交站点提供多元便利服务。 |
| 46 | 新建缆线管廊 | 具备条件的小区，新建缆线管廊设施。 |
| 47 | 安防系统提升版 | 根据居民（业主）需求，在安防系统完善版之上建设入侵和紧急报警系统、电子巡更系统及其他具有智能感知功能的安防系统。 |
| 48 | 房屋（室内）装修 | 鼓励居民同步进行室内装修。对有条件的小区，由政府主导统一设计并安装室外晾衣架、防盗窗、遮阳棚、防雨棚、空调罩等。 |
| 49 | 引入专业化社区运营机构 | 有条件的小区可引入专业化社区运营机构、因地制宜提供专业服务。 |
| 50 | 智慧社区建设 | 根据群众需求，推进智慧社区建设，综合利用互联网、移动终端、视频监控等信息化手段，对小区人员、车辆、建筑、设备等进行数字化管理，实现设施运行、维修管理、公共秩序维护、房屋信息管理、环境管理等信息化，建设社区生活服务平台，满足居民资源共享、邻里互助、公共服务等需求。 |