

# 宁波市海曙区人民政府办公室文件

海政办发〔2020〕23号

## 宁波市海曙区人民政府办公室 关于印发海曙区城镇老旧小区改造 三年行动方案（2020—2022年）的通知

各镇（乡）人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：  
《海曙区城镇老旧小区改造三年行动方案（2020—2022年）》  
已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真  
贯彻落实。

宁波市海曙区人民政府办公室  
2020年7月31日



（此件公开发布）

# 海曙区城镇老旧小区改造三年行动方案（2020—2022年）

为进一步改善我区城镇老旧小区居住环境，完善城市功能，提升城市形象，根据《宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市城镇老旧小区改造三年行动方案（2020—2022年）的通知》（甬政办发〔2020〕18号）文件精神，结合我区实际，特制定本行动方案。

## 一、总体要求

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，以共同缔造理念为引领，改善基础配套设施，补齐人居环境短板，形成小区长效管理、基层有序治理、城镇有机更新的工作机制，建立“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”的城镇老旧小区社会治理新格局，合力共建美丽海曙。

### （二）工作目标

到2022年底前，基本完成海曙区城镇老旧小区的改造任务，以“六个方面提升”为工作要求，即达到完善的基础设施、整洁的居住环境、配套的社区服务、长效的管理机制、特色的小区文化、和谐的邻里关系等提升目标，努力增强居民的获得感、幸福感和安全感。

### （三）基本原则

1. 群众参与、共同缔造。发挥居民主体作用，调动广大业主的积极性和创造性，推进城镇老旧小区改造由政府为主向社会多方参与转变，自下而上地开展城镇老旧小区改造工作。

2. 先保基础、后促提升。坚持问题导向，重点解决消防、安防、房屋结构、公共卫生安全等隐患，弥补基础设施、服务功能不足，力争实现改造小区“危房清零”。统筹推进品质提升、美化靓化工程。

3. 统筹兼顾、条块协同。以小区为改造基本单元，完善小区及其周边区域公共服务和社会服务配套，整体推进片区改造提升，推动城区有机更新。以“最多改一次”为目标，统筹推进小区改造和专项工程。

4. 建管并举、标本兼治。坚持贯彻“改管结合、以改促管”的理念，构建城镇老旧小区长效管理机制，提升小区自治和物业管理水平。

## 二、改造任务

### （一）改造范围

优先改造国有土地上 2000 年底前建成交付且未列入棚改计划、征收计划的城镇老旧小区。对 2000 年后建成的使用功能不完善、配套设施不完备、公共服务及社会服务缺项较多且居民改造意愿强烈的住宅小区，以及政府实施工程的周边、确有改造需求的住宅小区，也可进行城镇老旧小区改造。城镇老旧小区改造范围可以包括在小区周围且为该小区服务的道路及市政管网。纯

别墅小区不单独列入城镇老旧小区改造范围。

## （二）改造类别和内容

根据宁波市编制的城镇老旧小区改造规划设计技术指导文件，分类明确改造内容及其具体要求。

1. 基础类改造。主要满足居民公共安全需要和基本生活需求，包括违建拆除、破墙开店整治、外墙安全隐患治理、建筑户外结构构件维修、危房加固解危等；小区道路、无障碍设施等道路交通设施和雨污管网分流、配套管线、小区安防设施、门禁设备、环卫设施等配套基础设施的改造。实施片区整体改造提升的，基础类改造内容还包括所涉区域内市政基础设施的改造。

2. 完善类改造。主要满足居民改善型生活需求和生活便利性需要，包括加装电梯、空调机位整治、外墙整饰、“口袋公园”、智慧管理、宣传栏等。

3. 提升类改造。主要丰富小区及周边配套服务的供给，包括小区内外康体、文化、老人服务、抚幼、医疗、停车库（场）等公共服务设施的统筹配套，引导发展社区家政保洁、快递设施等社会服务，完善便民市场、便利店等社会服务设施。

## （三）改造计划

1. 2020 年计划完成总建筑面积约 328 万平方米的改造任务。
2. 2021 年计划完成总建筑面积约 361 万平方米的改造任务。
3. 2022 年计划完成剩余建筑面积约 208 万平方米的改造任务。

同步做好改造工程相关的验收、审计、结算工作。乡镇老旧

小区改造的补助政策另行制定。

### 三、资金筹措和来源

#### (一) 资金筹措

1. 基础类改造，以政府出资为主。

2. 完善类改造，鼓励居民出资，政府予以补助。

3. 提升类改造，鼓励社会市场主体投入，政府在资源统筹使用等方面给予支持。

4. 实施片区整体改造提升的，政府性资金予以重点保障。

#### (二) 资金来源

1. 财政资金。积极争取中央专项补助资金及专项债券。市、区两级财政按 4:6 的比例承担城镇老旧小区改造政府出资部分，补助资金基数以核定的竣工财务决算数为准。补助资金不包含电梯加装、危房解危、物业费提价补助等专项内容。同时整合雨污分流、海绵城市建设、第五立面整治等专项工程相关资金，提高资金使用效率。

2. 社会资金。探索创新投融资机制，吸引银行业、保险业等金融机构融资支持。鼓励供电、网络通信、有线电视等专营单位投资城镇老旧小区管线整治改造，提升服务质量。小区房屋属于由单位分配给职工居住或原单位职工房改购房的，鼓励原产权单位共同参与改造。

3. 业主资金。鼓励居民出资参与城镇老旧小区改造，根据改造内容的产权和使用功能的专属程度确定相关改造内容的居民出资标准。与居民生活切实相关的改造内容，鼓励居民通过出工

出力、直接出资、捐资捐物等方式参与共同改造。对于居民出资的资金，不列入城镇老旧小区改造工程直接投资，以列入个人物业专项维修资金账户的形式，统筹用于今后改造部分的后期维护维修，具体参照《宁波市物业专项维修资金管理辦法》及其实施意见。

#### 四、组织实施和步骤

##### （一）合理确定城镇老旧小区改造项目实施计划

根据《宁波市老旧小区改造建设指南》（甬建函〔2018〕112号）文件精神，制定具体实施步骤。

1. 提出改造申请。镇乡（街道）及社区指导小区业主委员会或居民小组向小区居民征集改造意愿、改造内容。改造意愿表决通过的，小区业委会或居民小组向镇乡（街道）提出书面改造初步申请。

2. 制定改造方案。相关职能部门根据小区及周边的空间资源、配套设施现状，结合相关规划提出专项工程实施需求。镇乡（街道）委托设计咨询单位结合专项工程实施需求、居民改造需求和小区长效管理需求编制改造方案。改造方案应包括改造项目工程设计、工程预算、资金筹集方案、长效管理机制等内容。

3. 确认改造方案。镇乡（街道）及社区指导业委会或居民小组组织业主对初步改造方案进行表决。表决通过后，由小区业委会或居民小组向镇乡（街道）报送改造方案。镇乡（街道）对辖区内的城镇老旧小区改造方案进行汇总，报区住建局。

4. 确定改造计划。按照竞争性改造原则，制定改造项目评价

规则，按照“谋划一批、生成一批、实施一批、储备一批”的原则，建立项目储备库，并于每年8月底前统筹确定下一年度城镇老旧小区改造项目实施计划。

## （二）强化工程组织实施和运维管理

1. 工程组织实施。各镇乡（街道）要切实履行城镇老旧小区改造实施主体责任，按照城镇老旧小区改造项目审批制度的有关规定做好改造项目的前期申报工作。推行实施改造项目全过程咨询管理，通过咨询企业提前介入项目前期论证，有效提升项目管理水平。优先选择建筑市场信用评价好的企业实施城镇老旧小区改造。

2. 项目过程监督。加强工程安全质量监督管理，规范城镇老旧小区改造项目的过程跟踪审计。建设单位要建立多位一体、各方参与的现场沟通协调平台，及时听取居民诉求，鼓励具有技术特长的居民参与工程监督。

3. 组织竣工验收。城镇老旧小区改造项目完成后，建设单位组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收，小区业委会或居民小组应参与竣工验收，工程质量安全监督部门要加强工程验收的监督。

4. 项目移交维护。城镇老旧小区改造项目竣工验收后，建设单位应按有关维保责任，将竣工验收资料移交给业委会或专营单位。各专项工程牵头部门要落实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，由业主承担维护保养责任和维修费用。

5. 建立后评估机制。区级相关部门积极对接市级主管单位，对改造工程成效和长效管理机制执行情况进行评估，建立有关财政奖补与评估状况挂钩的激励机制。

### （三）提升城镇老旧小区改造项目组织管理水平

1. 强化区域统筹。推进城镇老旧小区连片改造提升，发展社区邻里中心、养老、托幼、助残等社会公共服务，推动小区及周边区域的基础设施更新，构建服务齐全、宜居便利的“15分钟社区生活圈”。

2. 落实专项工程统筹。改造工作要统筹住建、公安、民政、综合行政执法等部门的专项工程及其资金，推进主干道整治、雨污分流、电梯加装、垃圾分类、智慧安防小区建设等专项工程。

3. 强化管线协调。加大与水、电、气、通信等各专营单位的沟通协调力度，明确改造项目管线整治资金分担、施工配合、维保责任等事宜。各专营单位要结合城镇老旧小区改造计划，合理安排项目建设年度计划。

4. 注重文化传承。城镇老旧小区改造要展现和传承宁波地域文化，体现海曙区的历史地位。保留城镇老旧小区的历史风貌，提炼特色文化，活化利用传统文化载体，形成小区文化氛围。

## 五、落实长效管理机制

（一）推动小区基层自治。依法依规成立业委会，提高其履职能力。完善业主沟通议事平台，引导居民积极参与小区改造和长效管理工作，提升业主自治水平，维护业主合法权益。

（二）全面引入物业服务。结合城镇老旧小区改造，全面引



入专业化物业服务，可以适当给予补贴。建立与服务水平挂钩的物业服务收费动态调价机制，对改造后严格执行物业管理制度、物业服务收费达到最低物业收费标准的城镇老旧小区，按有关规定给予补助，补助资金专项用于小区公共部位、公用设施设备维修。

（三）健全维修资金归集机制。未设专项维修资金的小区，应在城镇老旧小区改造方案中明确筹集专项维修资金的措施。推行专项维修资金“即交即用即补”机制，逐步扩大城镇老旧小区专项维修资金覆盖面。

（四）强化公共收益管理。城镇老旧小区改造可以拓展停车位、经营用房、广告点位等收益渠道，增强小区“造血功能”。打通公共收益与专项维修资金通道，弥补维修资金不足。

## 六、加强组织保障

（一）强化组织领导。成立海曙区城镇老旧小区改造工作领导小组，领导小组办公室设在区住建局，负责统筹协调推进城镇老旧小区改造各项工作。各部门及镇乡（街道）要根据工作职责，建立相应的工作机构和推进机制，形成政府统筹组织、职能部门协调指导、镇乡（街道）具体实施、社区协助推进、居民全程参与的工作模式。

（二）强化督导考核。今后三年城镇老旧小区改造工作纳入区政府工作目标管理考核，建立督导检查、考评通报等制度，对推进城镇老旧小区改造成效明显的镇乡（街道）给予资金奖励。

（三）强化舆论引导。多渠道多方式宣传城镇老旧小区改造

政策，激发群众改造愿望，问需于民、问计于民，树立群众“主人翁”意识，共同推进城镇老旧小区改造工作。

本方案自 2020 年 8 月 1 日起施行。

附件：海曙区城镇老旧小区改造工作领导小组成员名单

附件

## 海曙区城镇老旧小区改造工作领导小组 成员名单

组 长：徐 强

副组长：史卫东

成 员：裘 骥

区政府办公室

曹 蕾

区委组织部

汪光辉

区委宣传部（全媒体中心）

童红琴

区信访局

朱 波

区发改局

吴汉元

区经信局

史 强

海曙公安分局

葛巧英

区民政局

史亚培

区司法局

曹 杰

区财政局

王志刚

区住建局

虞 挺

区交通运输局

柴惠群

区商务局

卢纳新

区审计局

张承骏

区市场监管局

卢洪波

区综合行政执法局

王明波	区政务服务办
王宗成	区金融服务中心
孙妙芳	石碶街道
潘玲玲	月湖街道
葛石松	西门街道
邵 辉	江夏街道
王光阳	南门街道
黄 伟	鼓楼街道
段谟法	白云街道
刘 锋	望春街道
庄 宏	段塘街道
林 峰	海曙自然资源和规划分局
周宏华	海曙生态环境分局

领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，王志刚兼任办公室主任，王晨涛、屈庆、徐恒宝、陈云、刘光红、姜文善、赵枫、屠德良、林江波、蔡成、余万儿、舒群贤任办公室副主任。

---

抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区法院、区检察院，各群团组织。

---

宁波市海曙区人民政府办公室

2020年7月31日印发

---