

杭州市人民政府办公厅文件

杭政办函〔2022〕10号

杭州市人民政府办公厅关于 全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为高质量推进我市城镇老旧小区改造工作，根据《浙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（浙政办发〔2020〕62号）精神，结合我市实际，经市政府同意，提出如下实施意见。

一、工作目标和基本原则

（一）工作目标。

紧紧围绕“数智杭州·宜居天堂”发展导向，坚持以人民为中心，融合未来社区建设理念，打造更多“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，为争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区城市范例作出贡献。在“十四五”期间，开工改造城镇老旧小区不少于1000个，基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，形成城镇老旧小区改造持续推进机制。

（二）基本原则。

1. 坚持居民主体、政府统筹。强化居民的“主人翁”意识，发挥其主体作用，变“要我改”为“我要改”。坚持市级统筹、区级负责、街道（乡镇）实施的责任分工，按照“综合改一次”理念，将多项改造内容综合实施。引导社会力量参与建设、管理和运营。

2. 坚持科学规划、因地制宜。结合城市规划和城镇老旧小区现状及未来社区创建要求，科学编制全市城镇老旧小区改造专项规划，合理确定改造目标，制定改造计划。强化设计引领，因地制宜编制改造方案，注重历史风貌保护和文化传承。

3. 坚持资源整合、弥补功能。坚持以群众需求为核心，以未来社区建设理念为引领，保障小区居住安全，改善人居环境，补齐配套服务短板，注重连片谋划公共服务设施布局、共享区域内的公共空间和配套服务，构建“5分钟”“10分钟”“15分钟”生活圈。

4. 坚持规范实施、优化治理。规范城镇老旧小区改造项目全过程管理，加强质量安全和文明施工监管，及时开展项目绩效评

价和决算审计。健全基层党组织领导、多方参与的长效管理机制，引导专业化物业服务实现全覆盖，结合数字化改造，提升小区智慧安防水平，完善社区服务功能，提升社区基层治理能力。

二、明确改造范围和改造模式

（一）改造范围。结合我市实际，重点改造 2000 年底前建成、近 5 年未实施综合改造且未纳入年度征收计划的住宅小区。2000 年后建成，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小区可纳入改造范围。

（二）改造模式。主要采取综合整治模式，按照《杭州市老旧小区综合改造提升技术导则（试行）》要求，实施基础设施、居住环境、服务功能、小区特色、长效管理等 5 方面的改造，重点满足居民基本生活需求和生活便利需要，丰富社区服务供给。加强智慧安防小区建设，提升改造小区安防设施。积极推进相邻小区及周边地区联动改造，加强公共服务、公共空间共建共享，充分融入未来社区场景，加快构建社区生活圈。积极探索拆改结合模式，对房屋结构安全存在较大隐患、使用功能不齐全、适修性较差的城镇老旧小区，坚持发挥居民主体作用，按照自愿有偿、规划补缺的原则，在符合国土空间规划和相关规范的前提下，可对部分或全部房屋依法进行拆除重建。

三、加强要素保障和政策支持

（一）加强规划引领。区、县（市）政府要建立城镇老旧小区的数据调查制度，收集辖区范围内老旧小区的土地、房屋、人

口、基础设施、公共服务设施、城市绿地、文化遗产等现状数据，结合国土空间规划，在 2022 年启动编制城镇老旧小区改造专项规划，划定住宅小区改造单元，提出改造模式、功能定位、指标管控要求、基础设施和公共服务设施建设要求等。规划文本报市老旧小区综合改造提升协调小组审查同意，作为城镇老旧小区改造计划制定的重要依据，涉及法定规划调整的，按照相关程序开展。

（二）优化审批流程。城镇老旧小区改造项目原则上按照基本建设程序审批，并按照工程建设项目审批制度改革全流程、全覆盖要求，在确保工程质量安全的基础上，进一步优化简化审批手续。其中，综合整治改造的项目要重视改造方案的编制及公示，由区、县（市）住建、发改、财政、规划和自然资源、园文、城管、民政等职能部门以及水、电、气、通信等公用设施管理单位开展联合会商，在会商意见中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。

（三）落实资金保障。

1. 积极争取上级资金。符合条件的城镇老旧小区综合整治改造项目，要积极争取国家和省城镇老旧小区改造相关支持政策，做到应报尽报。符合条件的城镇老旧小区各类改造项目，要积极申请发行地方政府专项债券。

2. 落实市级财政补助。对 2000 年底前建成的城镇老旧小区实施改造的，市级财政给予补助。其中，上城区、拱墅区、西湖区、杭州西湖风景名胜区补助 50%，滨江区、钱塘区、富阳区、临安区

补助 20%，其他区、县（市）补助 10%。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），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。2000 年后建成的保障性安居工程小区实施综合整治改造的，由原建设单位承担改造费用。围绕“六有”工作目标，市级财政对改造成效明显的区、县（市）政府给予一定绩效考核奖励。

3. 落实属地资金保障。区、县（市）政府要及时落实本级城镇老旧小区改造财政补助资金，统筹涉及住宅小区的各类财政资金用于城镇老旧小区改造，对相关资金开展全过程预算绩效管理，提高资金使用效率。

4. 引导居民合理分担。按照“谁受益、谁出资”原则，积极推动居民出资参与城镇老旧小区改造。其中，综合整治项目，居民所承担费用可通过个人出资、使用物业维修资金、让渡小区公共收益、使用住房公积金等渠道落实；拆改结合项目，居民承担的改造费用可申请提取住房公积金，符合条件的可申请住房公积金贷款或商业按揭贷款。

（四）鼓励多方参与。引导水务、燃气、电力、通信等专营单位出资参与相关管线设施设备的改造提升，明确相关设施设备的产权关系，建立长效维护管理机制。结合城镇老旧小区自身特点，鼓励社会资本参与改造，探索明确投资建设者产权，实现投资、建设、所有、受益及运营责任相统一。鼓励金融机构依法合规加大创新力度，开发适合我市城镇老旧小区改造模式的金融产

品和服务。参与城镇老旧小区改造的单位可按相关规定享受税费优惠政策。

（五）注重资源挖掘。加大规划设计引导力度，优化片区各类资源的布局，实现片区公共服务设施、公共服务空间的共建共享。充分利用城镇老旧小区内部的各类存量资源，整合空地、荒地、闲置用房、地下空间，通过改建、扩建、新建等方式，增加停车、养老、托育、体育休闲等公共服务设施。鼓励行政事业单位、国有企业将存量房屋用于城镇老旧小区配套服务，财政、住保房管、国资、机关事务等职能部门要在资产管理、房产管理、审批手续和相关考核指标核减等方面予以支持。

四、进一步完善实施机制

（一）强化党建引领机制。构建城镇老旧小区党建联动机制，强化街道（乡镇）、社区、小区党组织对居民、业委会、参建单位、物业服务企业等的统领与引领，搭建沟通议事平台，切实发挥基层党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用。

（二）完善居民参与机制。加快完善动员居民参与改造机制，引导居民代表、居民小组长、楼道长全过程参与改造。改造前要全面了解居民诉求，广泛征求居民意见，前置协调矛盾纠纷，凝聚改造共识。改造中要发动居民对项目实施进行全过程监督。改造后要引导居民参与小区后续管理、评价改造成效等。

（三）完善项目推进机制。区、县（市）政府要按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，提前谋划下一年度的改造

计划，拟申报列入全市城镇老旧小区改造计划的综合整治项目，居民的改造同意率和改造方案认可率应当符合民法典有关规定。改造计划于每年10月底前报市建委，由市建委、市发改委、市规划和自然资源局联审，报经市政府同意后实施。由实施主体牵头编制改造方案，鼓励采用工程总承包（EPC）、工程建设全过程咨询管理、代建制等建设模式。坚持“综合改一次”理念，以城镇老旧小区改造为统领，统一组织实施停车泊位、电梯加装、养老托幼、安防消防、无障碍设施、内涝治理、长效管理等改造内容。

（四）完善长效管理机制。以“一次改造、长久保持”为目标，区、县（市）政府要强化对城镇老旧小区的建管统筹，加强日常监管，发挥小区党组织的核心作用以及关联单位和社会力量的作用，在确定改造方案时应同步协商制定包括引入物业服务、补建续筹物业维修资金、制定管理规约和居民公约等内容的长效管理制度，协商确定合理的物业服务收费标准，积极引入专业化物业服务企业和社区运营商。

五、加强组织保障

由杭州市老旧小区综合改造提升协调小组牵头负责全市城镇老旧小区改造的统筹、协调、督查、考核等工作，各区、县（市）政府负责全面推进实施，市级相关部门和单位要加大指导督促和服务支持力度，确保改造工作有序推进。城镇老旧小区改造工作列入民生福祉行动并纳入全市综合考评，邀请社会各界参与监督和检查，定期开展绩效评价。结合数字化改革，充分利用现代信

息技术手段,提升城镇老旧小区改造的管理和服务水平。发挥各类新闻媒体作用,加大宣传力度,激发居民的主体意识,营造良好的舆论氛围。

本意见自 2022 年 3 月 17 日起施行,由市建委负责牵头组织实施。《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)内容与本文件不一致的,以本文件为准。

杭州市人民政府办公厅

2022 年 2 月 14 日

(此件公开发布)

抄送: 市委各部门,市纪委,杭州警备区,市各群众团体。
市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。
市各民主党派。

杭州市人民政府办公厅

2022年2月15日印发

