

**金昌市“十四五”城镇老旧小区  
改造专项规划  
(2021—2025)**

金昌市住房和城乡建设局

金昌市规划建筑设计院

二〇二〇年十月

资质：



说明：

甘肃省自然资源厅关于城乡规划编制单位资质延续有效期的公告

发布时间：2020-03-25 14:47 | 来源：甘肃省自然资源厅 | 浏览次数：5025

由我省审批的城乡规划编制单位（乙、丙级）资质证书于2019年12月30日到期，为确保城乡规划编制单位依法从事规划编制业务，根据《自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函》（自然资办函〔2019〕2375号）精神，按照城乡规划编制单位资质（乙、丙级）审批权限，经研究，决定将由我省审批的城乡规划编制单位（乙、丙级）资质证书有效期统一延长至2020年12月30日，有效期内不再换发新证书。延续期内，如自然资源部出台编制单位资质认定相关规定，按照新规定执行。各规划编制单位应当严格按照《中华人民共和国城乡规划法》《城乡规划编制单位资质管理规定》等相关法律法规从事相关业务工作。

特此公告。

甘肃省自然资源厅

2020年3月24日

**项目名称：金昌市“十四五”城镇老旧小区改造专项规划（2021-2025）**

**委托单位：金昌市住房和城乡建设局**

**编制单位：金昌市规划建筑设计院**

**编制项目组成员：**

职 务	姓 名	职 称
院 长	段文术	高级工程师
总工程师	刘 立	高级工程师
项目负责	王锋辉	高级规划师 国家二级注册建筑师
编制人员	李慧琴	规划师 国家二级注册建筑师
	靳秀花	规划师
	王智强	国家二级注册建筑师
	蒲仲茜	规划师

# 目录

<b>第一章 总则</b>	<b>1</b>
1.1 规划背景	1
1.2 规划指导思想	2
1.3 规划原则	3
1.4 规划依据	4
1.5 改造范围和期限	5
1.6 改造内容	6
1.7 改造标准	7
<b>第二章 城市概况</b>	<b>8</b>
2.1 区位及行政区划	8
2.2 自然条件	8
2.3 历史沿革	10
2.4 社会经济	10
2.5 住房建设情况	10
<b>第三章 城镇老旧小区现状分析</b>	<b>12</b>
3.1 老旧小区概况	12
3.2 老旧小区摸底调查工作开展情况	17
3.3 老旧小区现状信息库	17
3.4 金昌市老旧小区改造情况	23
<b>第四章 改造目标、年度计划和改造内容</b>	<b>24</b>
4.1 改造目标	24
4.2 年度改造计划	24
4.3 各小区改造内容类型	29



4.4 城镇老旧小区改造内容及改造标准.....	33
<b>第五章 规划实施机制.....</b>	<b>38</b>
5.1 建立健全组织实施机制.....	38
5.2 多渠道筹措资金机制.....	39
<b>第六章 保障措施.....</b>	<b>41</b>
6.1 切实强化组织领导.....	41
6.2 探索存量资源整合利用机制.....	41
6.3 建立完善长效管理机制.....	41
6.4 强化项目调度.....	42
6.5 加快改造项目审批制度.....	42
6.6 强化监督检查.....	43
<b>附图：.....</b>	<b>44</b>
附图 1. 金昌市中心城区老旧小区年度改造计划图.....	44
附图 2. 金昌市永昌县老旧小区年度改造计划图.....	44
<b>附件：.....</b>	<b>47</b>
附件 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）.....	47
附件 2. 甘肃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》（甘政办发〔2020〕102号）.....	52
附件 3. 《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行 动的意见》（建科规〔2020〕7号）.....	63

# 第一章 总则

## 1.1 规划背景

习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

### 1.1.1 国家层面

2016 年 2 月《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》要求“有序实施城市修补和有机更新，解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱等问题”。在经济新常态下，推进老旧小区改造，已成为城市有机更新的重要内容和组成部分，更是实现城市内涵式发展的主要路径。

2020 年 7 月 20 日，《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），要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。

党的十九届五中全会提出，改善人民生活品质，提高社会建设水平。坚持把实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益作为发展的出发点和落脚点，尽力而为、量力而行，健全基本公共服务体系，完善共建共治共享的社会治理制度，扎实推动共同富裕，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感，促进人的全面发展和社会全面进步。

### 1.1.2 省市级层面

2020 年，甘肃省人民政府办公厅印发了《关于全面推进城镇老

旧小区改造工作的实施意见》（甘政办发〔2020〕102号），甘肃省住房和城乡建设厅印发了《甘肃省城镇老旧小区改造专项实施方案》（甘建城〔2020〕181号），要求认真贯彻落实中央、省关于城镇老旧小区改造工作的决策部署，大力推进全省城镇老旧小区改造工作，切实改善人民群众居住条件和城镇人居环境。

为深入贯彻落实中央和省上的要求，围绕金昌市“两城两区两融合”的发展思路，助力巩固提升金昌市全国文明城市建设水平，坚持从人民立场出发、从最突出的问题着眼、从最具体的工作抓起，抢抓政策机遇期，加快推进“十四五”期间金昌市城镇老旧小区改造，不断完善城市管理和公共服务，切实改善居民居住条件，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，特制定本专项规划。

## 1.2 规划指导思想

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、五中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，落实新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，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。以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，聚焦人民群众的需求，坚持民有所呼、我有所应，运用“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念和方法，努力提高保障和改善民生水平，切实解决老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，做到好用、好住。推动城市治理的重心资源向街道社区下沉，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到提升，社区治理

体系日趋完善，人民群众的获得感、幸福感和安全感显著增强，让人民群众生活更方便、更舒心。

### 1.3 规划原则

#### 1、政府主导，居民参与

坚持运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，坚持党建引领，发挥好政府、社会、市民等各方力量，推进形成“省级统筹、市县落实、居民参与”的工作机制，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享的社会治理格局。在共建共享过程中城市政府应该从“划桨人”转变为“掌舵人”，让城市市民及企业共同参与老旧小区改造工作，实现城市共治共管、共建共享。

#### 2、因地制宜，稳步推进

科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；摸清老旧小区底数，区分轻重缓急，按照“成熟一批、实施一批”的原则，按年度制定计划，根据老旧小区不同情况，因地制宜制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程，统筹协调推进。

#### 3、以人民为中心，把握改造重点

从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，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。

#### 4、联动改造，整体提升

合理拓展改造实施单元，推进具备条件的相邻老旧小区及周边地区联动改造，实现片区服务设施、公共空间共建共享。

## 5、完善机制，治管并举

社区党组织、居委会、业主委员会、物业公司等多主体共同参与协商，建立完善老旧小区改造后续管理的正常化、专业化，并形成长效机制。

## 6、保护优先，注重历史传承

兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

### 1.4 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- 3、《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号）
- 4、《中华人民共和国消防法》（2019 年修订）
- 5、《中华人民共和国建筑法》（2019 修正）
- 6、《中华人民共和国安全生产法》（2014 版）
- 7、《甘肃省城乡规划条例》（2018 修订）
- 8、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016.2.6）
- 9、《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）
- 10、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7 号）
- 11、《甘肃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》（甘政办发〔2020〕102 号）

12、甘肃省住房和城乡建设厅印发《甘肃省城镇老旧小区改造专项实施方案》甘建城〔2020〕181号

13、《甘肃省住房和城乡建设厅等部门关于印发绿色社区创建行动方案的通知》甘建城〔2020〕281号

14、《甘肃省住房和城乡建设厅关于明确老旧小区改造类项目施工图审查规划依据的通知》甘建规〔2018〕310号

15、《甘肃省住房和城乡建设厅等14部门关于落实城市居住社区建设补短板行动的通知》甘建城〔2020〕382号

16、《金昌市住房和城乡建设局等13部门关于印发城市居住社区建设补短板行动实施方案的通知》金建发〔2021〕15号

17、《金昌市土地利用总体规划》（2006-2020）

18、《金昌市城乡总体规划（2009～2020）》

19、《中共金昌市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

20、《金昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》

21、《金昌市全国文明城市测评体系》（2020年版）

22、规划区范围内已编制的控制性详细规划、专项规划等

## 1.5 改造范围和期限

### 1.5.1 改造范围

规划范围：金昌市中心城区和永昌县城建成区范围内建成年代较早、失养失修失管严重、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全且居民改造意愿强烈的住宅小区或独栋住宅楼。

优先改造2000年底前建成的老旧小区，根据国家部委及甘肃省相关政策文件要求，结合金昌市老旧小区改造工作实际情况，将金昌

市中心城区和永昌县城建成于 2005 年以前，公共设施陈旧、影响居民基本生活的老旧小区逐步纳入“十四五”改造计划。

对已享受过其他补助资金进行过改造的城镇老旧小区（如节能改造、“三供一业”改造等），依然存在市政配套设施不完善、服务设施不健全、居民改造意愿强烈的，逐步纳入改造规划和计划，但同一改造内容不得重复使用补助资金。不得将计划征收拆迁的小区（含独栋住宅楼）纳入城镇老旧小区改造范围，不得将已经实施和计划实施改建、扩建、翻建的棚户区分纳入城镇老旧小区改造范围。

### 1.5.2 规划期限

规划期限：2021 年-2025 年

## 1.6 改造内容

根据《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》和《甘肃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》的要求，金昌市城镇老旧小区改造按改造内容分为基础类、完善类、提升类 3 类。

1. 基础类：满足居民安全需要和 basic 生活需求，主要改造内容是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2. 完善类：满足居民生活便利需要和改善型生活需求，主要改造内容是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯、5G 移动通信基础设施以及光纤到户等。其中，改造建

设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3. 提升类：丰富社区服务供给、提升居民生活品质，主要改造内容是公共服务设施配套建设及智慧化改造，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，周界防护和高空抛物监测等智能感知设施，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。

## 1.7 改造标准

按照“一小区一策”的原则，制定改造小区的具体改造内容和改造清单，改造须对小区内亟需完善的内容全面统筹考虑，具备条件的相毗邻小区，要统筹考虑因地制宜的形成片区联动改造。改造后老旧小区、片区必须符合工程建设有关标准和规范；达到基础设施功能完备、配套设施齐全、安全隐患消除、整体居住环境提升，小区整体风貌与小区周边风貌协调一致的效果。



## 第二章 城市概况

### 2.1 区位及行政区划

#### 2.1.1 区位分析

金昌市地处甘肃省河西走廊东段，祁连山脉北麓，阿拉善台地南缘，位于东经  $101^{\circ} 04' 35'' \sim 102^{\circ} 43' 40''$ ，北纬  $37^{\circ} 47' 10'' \sim 39^{\circ} 00' 30''$ 。北、东与民勤县相连；东南与武威市凉州区相靠，南与肃南裕固族自治县相接，西南与青海省门源回族自治县搭界，西与民乐、山丹县接壤，西北与内蒙古自治区阿拉善右旗毗邻。中心城区距离兰州市区 306 公里（直线），距离武威市区 117 公里，距离张掖市区 218 公里。

#### 2.1.2 行政区划及人口规模

金昌市辖一县（永昌县）、一区（金川区），金昌市人民政府驻金川。至 2019 年底，金川区辖 2 个镇 6 个街道办事处，16 个城市社区，27 个行政村；永昌县辖 9 个镇、1 个乡，10 个城市社区，112 个行政村。根据第二次全国土地调查，市域国土总面积 8927.68 平方公里（引自金昌年鉴 2019）。

根据金昌市统计局提供的人口基本情况统计表，2019 年金昌市户籍总人口为 45.08 万人，其中金川区 23.37 万人，永昌县 22.45 万人；根据金昌市统计局提供的 2019-2020 年暂住人口统计表，2019 年底金昌市暂住人口为 5.38 万人，其中中心城区暂住人口为 4.35 万人（不含宁远镇和双湾镇）。

### 2.2 自然条件

#### 2.2.1 地质条件

金昌市地质构造以龙首山南侧深大断裂为界，北部属中朝准地台

阿拉善隆起带，南部为北祁连山地槽。

### 2.2.2 地形地貌

金昌市地形以高原为主，山地平川交错，戈壁绿洲相间；地势由西南向东北倾斜，按地形特征分为西南部山地，中部走廊平原，东北部残丘戈壁荒漠三种类型。西南部祁连山冷龙岭及其支脉，山势雄峻挺拔，冷龙岭海拔 4442 米，为境内最高峰。中部祁连、大黄、武当、龙首诸山之间的永昌、清河、三堡绿洲，海拔在 1800 米左右，地势平坦，土壤肥沃，为境内主要农作物种植区。东北部海拔在 1500 米左右，除双湾绿洲外，多为戈壁、沙丘、荒漠和半荒漠草原。

### 2.2.3 气候条件

金昌市属大陆性温带干旱气候，光照充足，降水量少，干燥多风，蒸发量大。年平均气温  $4.8^{\circ}\text{C}\sim 9.2^{\circ}\text{C}$ ，年日照率 51%~66%，年降水量 140~350mm，多集中在 5-9 月。无霜期 96-186 天。由于地形复杂，境内地域性气候差异明显，由西南到东北，海拔渐低，气温渐高，降水减少，光照渐强。

### 2.2.4 水文条件

境内地表水主要有东大河、西大河和金川河，均属内陆河石羊河水系。东大河、西大河由祁连山山区的大气降水和高山冰雪融水汇集于皇城水库和西大河水库，并定期放入下游的金川峡水库。金川河由红庙墩、南泉一带地下水溢出，沿河谷下流至永昌县城北的北海子，流入金川峡水库，该水库是金昌市生活及工农业生产的主要水源，其下游河段自水库修建后已成为干河，只起防洪、泄洪作用。市境内地下水，大致分为山区基岩裂隙水和平原地下潜水两个类型。地下水的补给，主要靠山区沟谷潜流、山前河流渠道及降雨渗入。地下水分布

区域较广，南部草原、西部草原、北部草原分布数量较多，而水量很少。

### 2.3 历史沿革

金昌(原永昌辖境)历史悠久。早在 4000 多年前就有人类在境内西大河、东大河和金川河流域繁衍生息。

1980 年 12 月恢复永昌县人民政府，由武威地区行政公署管辖。

1981 年 2 月，国务院批准设立金昌市。同年 10 月 1 日，武威地区向金昌市移交永昌县。

1984 年 12 月，甘肃省人民政府批准设立金川区。

### 2.4 社会经济

2020 年全市地区生产总值 358.62 亿元（金昌市统计局官网），同比增长 8.7%。其中，第一产业增加值 29.09 亿元，增长 5.2%；第二产业增加值 227.43 亿元，增长 10.9%；第三产业增加值 102.1 亿元，增长 3.8%。三次产业结构比为 8.1:63.4:28.5。按常住人口计算，人均生产总值达到 7.9 万元，年均增长 7.4%。

### 2.5 住房建设情况

截至 2020 年 12 月底，金昌市市区和永昌县城现有住宅建筑面积 1592.56 万平方米（金川区 1013.96 万平方米，永昌县城 578.60 万平方米），总套数 159127 套（金川区 101664 套，永昌县城 57463 套），总栋数 4139 栋（金川区 2669 栋，永昌县城 1470 栋）。其中：商品房总建筑总面积 749.57 万平方米（金川区 445.57 万平方米，永昌县城 304.00 万平方米）；限价商品房建筑总面积 27.24 万平方米；公租房（含廉租房）项目建筑总面积 120.49 万平方米（金川区 34.39 万平方米，永昌县城 86.10 万平方米）；经济适用房建筑总面积 78.70

万平方米（金川区 76.58 万平方米，永昌县城 2.12 万平方米）；房  
改房建筑总面积 107.42 万平方米（金川区 36.52 万平方米，永昌县  
城 70.90 万平方米）；单位自建住房建筑总面积 360.13 万平方米（金  
川区 290.8 万平方米，永昌县城 69.33 万平方米）；军产住房建筑总  
面积 0.32 万平方米；其他性质住房总建筑面积 92.01 万平方米（金  
川区 45.83 万平方米，永昌县城 46.18 万平方米）。

至 2020 年，金昌市共计实施棚户区改造住房 90419 套，764.69  
万平方米；其中，金川区共完成棚改住房 59751 套，481.07 万平方  
米；永昌县城共完成棚改住房 30668 套，283.62 万平方米。

## 第三章 城镇老旧小区现状分析

### 3.1 老旧小区概况

#### 3.1.1 金昌市老旧小区总体特征

金昌市老旧小区通常是指住房制度改革之前，由单位、企业或职工集资出资建设的一部分居住区。老旧小区限于当时的历史条件，规划设计标准较现在低，基础设施落后，已经成为需要改造的城镇老旧小区。

#### 3.1.2 老旧小区现状存在的问题

金昌市城镇老旧小区多建于上世纪 90 年代，普遍存在基础设施老化、配套不齐全、绿化、停车、物业管理设施不足等问题。

##### 1、单体建筑建设标准低，房屋年久失修

单体建筑建设标准低，2005 年以前建设的房屋大多外墙没有保温，部分房屋年久失修，出现屋面渗漏、外墙皮脱落等现象；部分楼房窗户窗框锈蚀严重，密封条破损；楼梯间楼梯栏杆掉漆或锈蚀严重，缺少楼梯间照明，大多无楼宇门等。（附现场照片）：

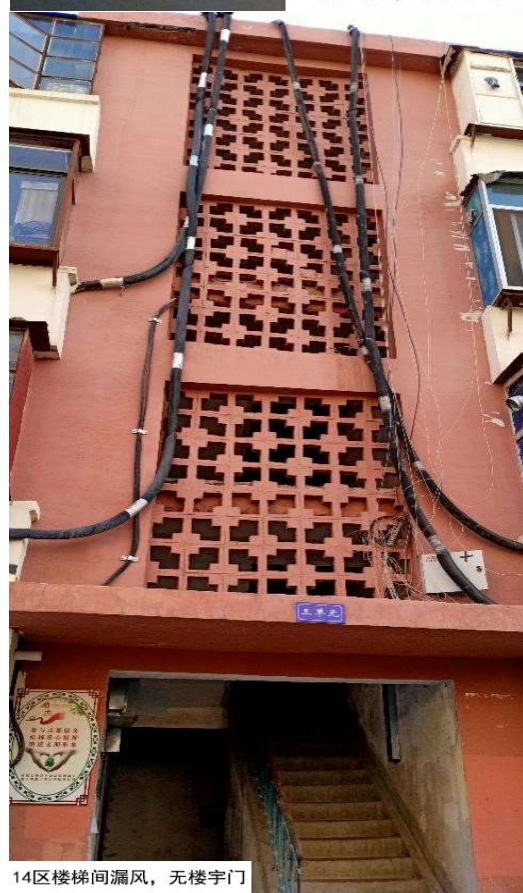


21区外墙皮脱落严重



21区单体无保温，无楼宇门







## 2、基础设施落后，亟待改善

部分老旧小区道路比较狭窄，停车区域有限，已不能满足居民停车的需求；部分老旧小区道路坑洼不平，裂缝严重；小区公共服务设施、基础设施不够完善，水电暖等基础设施陈旧，管线老化较严重；部分路灯使用年限较长，公共活动区域和道路照明严重不足。（附现场照片）：







21区存在违章搭建，井盖破损



21区道路破埽，无照明设施



华芳家园道路裂缝严重，缺少停车区域



2号区停车难，无绿化



丽景苑小区绿化缺乏养护，裸露严重



### 3、环境状况差，绿化严重不足

大部分老旧小区环境状况差，除主干道路两侧进行绿化外，其它区域缺少绿化，部分小区虽有少数绿化，但缺乏养护。部分小区裸露地面占相当大的比例，存在风天起尘，雨天泥泞的现象，影响小区的整体环境。（附现场照片）：



11区违章搭建，小区环境差



21区地面裸露，无绿化



11区缺少小区绿化，道路破损

### 3.2 老旧小区摸底调查工作开展情况

按照甘肃省住房和城乡建设厅关于转发《住房和城乡建设部城市建设司关于印发城镇老旧小区调查摸底表格（模板）的函》的通知要求，金昌市住建局组织金川区住建局和永昌县住建局，对全市城镇老旧小区基本情况进行了认真、准确的调查摸底统计。通过现状调研，金昌市规划范围现状城镇老旧小区共计 46 个小区，813 栋楼，总建筑面积 307.29 万平方米，涉及总户数 29941 户。其中金昌市中心城区现状城镇老旧小区共计 32 个小区，620 栋楼，总建筑面积 228.83 万平方米，涉及总户数 21924 户；永昌县城老旧小区共 14 个小区，193 栋，78.46 万平方米，8017 户。

金昌市老旧小区按建设年代情况为：1980 年以前建设的有 1 个小区，2 栋楼，0.22 万平方米，54 户；1981-1990 年间建设的有 4 个小区，107 栋楼，22.50 万平方米，3462 户；1991-2000 年间建设的有 13 个小区，111 栋楼，45.93 万平方米，3578 户；2001-2005 年间建设的有 30 个小区，593 栋，238.64 万平方米，22847 户。

### 3.3 老旧小区现状信息库

通过对金昌市老旧小区的摸底调研，结合金昌市近几年老旧小区改造的实际情况，综合分析调研各老旧小区的基本情况，“十四五”时期老旧小区改造项目可根据实际情况从现状信息库中进行动态调整。具体现状信息库详见下表：

附表 1

市州	县区市	金昌市金川区城镇老旧小区基本情况调查摸底表							
		小区（独栋楼）名称	建成年份	居民户数（户）	住宅建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	楼栋数（栋）	建筑结构形式	已开展过改造内容	备注说明
金昌市	金川区	金川公司宝星里(20号区)小区	1981—1990年	1737	9.31	56	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金川公司宝运里(21号区)小区	1981—1990年	795	5.37	22	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	昌荣里14区	1981—1990年 1991—2000年	1269	10.04	45	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	昌华里15区	2001—2005年	236	3.14	5	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	国家电网金昌供电公司新华路78号职工家属区	1981—1990年	216	2.38	5	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	2#区泽丰原五交化商住楼	1991—2000年	53	0.18	1	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	2#区龙泉里社区商住楼	1991—2000年	27	0.3	1	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	6#区龙泉雅苑商住楼	1991—2000年	24	0.26	1	砖混		配套基础设施薄弱

金昌市	金川区	八冶公司职工家属区 2#区龙川家园	1991—2000 年	212	2.47	6	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	2#区 45#、46#楼	1971—1980 年	54	0.22	2	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金川公司 11 区	1991—2000 年	612	6.65	13	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金川公司 12 区	1991—2000 年	216	2.33	5	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金泥家属院 1#、2#楼	1991—2000 年	80	0.58	2	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金芝里 18 区鼎盛楼和阳光楼	1991—2000 年	24	0.24	2	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金川公司 25 区	1991—2000 年	1348	18.16	35	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金川公司 26 区	1991—2000 年	464	6.8	16	砖混	三供一业改造	配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	天瑞花园	2001—2005 年	660	6.55	13	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	宝星花园	2001—2005 年	295	2.89	9	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	宝星里 20 区二建楼	2001—2005 年	30	0.3	1	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金辰丽苑	2001—2005 年	114	1.14	3	砖混		配套基础设施薄弱

金昌市	金川区	丽景苑	2001—2005 年	170	1.85	6	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	裕丰花园	2001—2005 年	205	2.17	4	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	恒昌花园	2001—2005 年	1449	17.51	58	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	金盛华城和金盛安置楼	2001—2005 年	1205	15.92	31	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	丽景西苑	2001—2005 年	770	8.64	25	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	华芳家园	2001—2005 年	769	8.42	20	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	广厦花园	2001—2005 年	1566	8.82	22	砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	天庆家园西坡新村	2001—2005 年	1904	26.07	53	钢筋混凝土/砖混		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	香格里拉小区	2001—2005 年	1480	15.80	61	钢筋混凝土		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	恒昌国际小区	2001—2005 年	3040	35.67	77	钢筋混凝土		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	融兴嘉园	2001—2005 年	708	6.49	16	钢筋混凝土		配套基础设施薄弱
金昌市	金川区	天润嘉园	2001—2005 年	192	2.16	4	砖混		配套基础设施薄弱
合计		32 个小区		21924	228.83	620			

填表说明：

1. 此次摸底统计包括国有企事业单位、军队、院校所属老旧小区（独栋住宅楼）、省管公房小区（独栋住宅楼）。
2. 2019、2020 年已经纳入过城镇老旧小区改造计划的小区不再摸底统计。
3. 五年内拟对居民进行征收补偿安置的、拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的、已实施过城镇棚户区改造（改、扩、翻）建的住宅小区，不纳入摸底调查范围。

附表 2

市州	县区市	金昌市永昌县城老旧小区基本情况调查摸底表							
		小区（独栋楼） 名称	建成年份	居民户数 （户）	住宅建筑面 积(万 m <sup>2</sup> )	楼栋数 （栋）	建筑结构 形式	已开展过改 造内容	备注说明
金昌市	永昌县	昌宁苑小区和安置小区	2001—2005 年	1604	16.00	38	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	东湖花园 C 区	2001—2005 年	326	3.08	10	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	新华书店家属楼	1991—2000 年	6	0.065	1	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	人寿保险公司家属楼	1991—2000 年	4	0.090	1	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	财险公司家属楼	1991—2000 年	2	0.067	1	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	西津家园小区	2001—2005 年	1515	14.70	34	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	东湖花园 A/B 区	2001—2005 年	1093	10.28	28	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	万安花园和万安花园东苑	2001—2005 年	336	3.26	7	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	清潭花园	2001—2005 年	312	2.97	8	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	安置小区（昌康苑）	2001—2005 年	670	5.27	15	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	和顺家园	2001—2005 年	356	3.68	9	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	金泽庭院	2001—2005 年	643	6.48	13	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱

金昌市	永昌县	金水家园	2001—2005 年	30	0.34	1	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	税务局家属楼	2001—2005 年	60	0.81	2	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	永晟苑	2001—2005 年	183	1.74	4	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
金昌市	永昌县	昌宁苑小区	2001—2005 年	877	9.63	21	砖混	节能改造	配套基础设施薄弱
合计		14 个小区		8017	78.46	193			

填表说明：

1. 此次摸底统计包括国有企事业单位、军队、院校所属老旧小区（独栋住宅楼）、省管公房小区（独栋住宅楼）。
2. 2019、2020 年已经纳入过城镇老旧小区改造计划的小区不再摸底统计。
3. 五年内拟对居民进行征收补偿安置的、拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的、已实施过城镇棚户区改造（改、扩、翻）建的住宅小区，不纳入摸底调查范围。

### 3.4 金昌市老旧小区改造情况

2020 年，金昌市城镇老旧小区改造项目由金川区住建局实施，共 2 个项目，涉及老旧小区 8 个，改造老旧楼房 47 栋 1246 套，改造建筑面积约 13.97 万平方米，主要改造内容包括主体工程和配套基础设施改造两部分，一是对小区内楼栋、房屋的屋面、墙面、楼道、外立面改造，公共区域管线规整，楼道整治，楼体的建筑节能改造等；二是对小区内道路、供排水、供热、绿化、照明、环卫、垃圾分类、消防、安防、通信等基础设施进行更新改造等。项目估算总投资 1.0573 亿元，项目到位资金 1902 万元（中央财政资金 669 万元，中央预算内资金 1233 万元），目前，项目已开工建设并有序推进。

2021 年，金昌市城镇老旧小区改造项目由金昌市宜方达物业管理有限责任公司实施，共 3 栋 104 户，改造建筑面积 0.74 万平方米，分别为 2 号区泽丰原五交化商住楼 53 户、2 号区龙泉里社区商住楼 27 户、6 号区龙泉雅苑商住楼 24 户。改造重点是对 3 栋住宅楼的主体功能和基础设施进行改造升级，投资估算约 398.52 万元。



## 第四章 改造目标、年度计划和改造内容

### 4.1 改造目标

通过小区基础设施改造、居住环境整治完善、公共服务设施配套提升，力争用5年时间，把金昌市建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全的城镇老旧小区（含单栋住宅楼）改造成基础设施完善、公共配套设施齐全、居住环境整洁、安全健康、管理有序、文明和谐的居住社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

2025年前，实现金昌市所有2000年前建设的老旧小区及2001-2005年间公共设施落后且影响居民基本生活的老旧小区应改尽改，通过对金昌市46个老旧小区的改造（共计29941户，改造建筑813栋，建筑面积约307.29万 $\text{m}^2$ ），预计总投资额26.89亿元，到规划期末，金昌市城镇老旧小区居民的居住条件和生活品质得到有效提升，社区治理体系趋于完善，城市风貌得到有效改善，群众的获得感、幸福感和安全感得到切实增强。努力实现以下三个规划目标：

打造品质小区——致力提升公共服务水平，完善配套设施，改善人居环境，提高居住品质；

塑造文化小区——延续当地特有文化，唤醒城市活力，提升整体风貌，打造金昌名片；

建造智慧小区——引导智慧、共享、开放的小区管养方式，建立运营长效机制，打通社会管理“最后一公里”。

### 4.2 年度改造计划

为科学、有序地推进老旧小区改造，规划坚持既尽力而为、又量力而行的原则，区分轻重缓急，综合当地计划、老旧小区现状条件、

居民改造意愿及筹资能力，科学合理制定十四五时期改造计划，各年度改造的老旧小区数量可根据实施情况进行动态调整。制定如下年度改造计划：

#### 1、2021 年改造计划

2021 年共改造老旧小区总建筑面积 0.74 万平方米，涉及老旧小区 3 个，改造楼栋数 3 栋，改造总户数 104 户，预计投资额约 398.52 万元。本年度改造计划全部为中心城区老旧小区。（详见改造计划表）

#### 2、2022 年改造计划

2022 年共改造老旧小区总建筑面积 110.03 万平方米，涉及老旧小区 19 个，改造楼栋数 313 栋，改造总户数 11061 户，预计投资额约 99549 万元。其中，中心城区改造总建筑面积 87.05 万平方米，改造老旧小区 16 个，改造楼栋数 253 栋，改造总户数 8763 户，预计投资额 78867 万元；永昌县城改造总建筑面积 22.98 万平方米，改造老旧小区 3 个，改造楼栋数 60 栋，改造总户数 2298 户，预计投资额 20682 万元。（详见改造计划表）

#### 3、2023 年改造计划

2023 年共改造老旧小区总建筑面积 79.75 万平方米，涉及老旧小区 13 个，改造楼栋数 229 栋，改造总户数 7669 户，预计投资额约 69021 万元。其中，中心城区改造总建筑面积 53.63 万平方米，改造老旧小区 7 个，改造楼栋数 166 栋，改造总户数 4875 户，预计投资额 43875 万元；永昌县城改造总建筑面积 26.12 万平方米，改造老旧小区 6 个，改造楼栋数 63 栋，改造总户数 2794 户，预计投资额 25146 万元。（详见改造计划表）

#### 4、2024 年改造计划

2024 年共改造老旧小区总建筑面积 42.43 万平方米，涉及老旧小区 7 个，改造楼栋数 109 栋，改造总户数 4974 户，预计投资额约 44766 万元。其中，中心城区改造总建筑面积 25.67 万平方米，改造老旧小区 5 个，改造楼栋数 68 栋，改造总户数 3238 户，预计投资额 29142 万元；永昌县城改造总建筑面积 16.76 万平方米，改造老旧小区 2 个，改造楼栋数 41 栋，改造总户数 1736 户，预计投资额 15624 万元。（详见改造计划表）

#### 5、2025 年改造计划

2025 年共改造老旧小区总建筑面积 74.34 万平方米，涉及老旧小区 4 个，改造楼栋数 159 栋，改造总户数 6133 户，预计投资额约 55197 万元。其中，中心城区改造总建筑面积 61.74 万平方米，改造老旧小区 2 个，改造楼栋数 130 栋，改造总户数 4944 户，预计投资额 44496 万元；永昌县城改造总建筑面积 12.6 万平方米，改造老旧小区 2 个，改造楼栋数 29 栋，改造总户数 1189 户，预计投资额 10701 万元。（详见改造计划表）

附表：金昌市十四五时期老旧小区改造计划表

改造年度	改造规模				预计投资额（万元）	老旧小区（片区）改造清单
	小区数（个）	楼栋数（栋）	住宅建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	居民户数（户）		
2021 年	3 个	3	0.74	104	398.52	2#区泽丰原五交化商住楼 1 栋、53 户、0.18 万平方米；2#区龙泉里社区商住楼 1 栋、27 户、0.3 万平方米；6#区龙泉雅苑商住楼 1 栋、24 户、0.26 万平方米

2022 年	19 个	313	110.03	11061	99549	金川区昌荣里 14 区 45 栋、1269 户、10.04 万平方米；昌华里 15 区 5 栋、236 户、3.14 万平方米；金谷里 13 区丽景苑 6 栋、170 户、1.85 万平方米；金芝里裕丰花园 4 栋、205 户、2.17 万平方米；金盛华城和金盛安置楼 31 栋、1205 户、15.92 万平方米；金川公司宝星里（20 号区）56 栋、1737 户、9.31 万平方米；宝运里（21 号区）22 栋、795 户、5.37 万平方米；国家电网金昌供电公司新华路 78 号职工家属区 5 栋、216 户、2.377 万平方米；八冶公司职工家属区 2#区龙川家园 6 栋、212 户、2.47 万平方米；2#区 45#、46#楼 2 栋、54 户、0.22 万平方米；金川公司 11 区 13 栋、612 户、6.65 万平方米；金川公司 12 区 5 栋、216 户、2.33 万平方米；金川公司 25 区 35 栋、1348 户、18.16 万平方米；金川公司 26 区 16 栋、464 户、6.8 万平方米；金芝里 18 区鼎盛楼和阳光楼 2 栋、24 户、0.24 万平方米；永昌县昌宁苑小区和安置小区 38 栋、1604
-----------	------	-----	--------	-------	-------	--

						户、16.0 万平方米；永昌县东湖花园 C 区 10 栋、326 户、3.08 万平方米；新华书店家属楼 1 栋、6 户、0.065 万平方米；人寿保险公司家属楼 1 栋、4 户、0.09 万平方米；财险公司家属楼 1 栋、2 户、0.067 万平方米；和顺家园 9 栋、356 户、3.68 万平方米；
2023 年	13 个	229	79.75	7669	69021	华芳家园 20 栋、769 户、8.42 万平方米；宝星里 20 区二建楼 1 栋、30 户、0.3 万平方米；香格里拉 61 栋、1480 户、15.80 万平方米；金川区恒昌花园 58 栋、1449 户、17.51 万平方米；天瑞花园 13 栋、660 户、6.55 万平方米；宝星花园 9 栋、295 户、2.89 万平方米；天润嘉园 4 栋、192 户、2.16 万平方米；永昌县西津家园 34 栋、1515 户、14.70 万平方米；永昌县万安（花园）东苑 7 栋、336 户、3.26 万平方米；永昌县安置小区（昌康苑）15 栋、670 户、5.27 万平方米；永昌县金水家园 1 栋、30 户、0.34 万平方米；永昌县税务局家属楼 2 栋、60 户、0.81 万平方米；永昌县永晟苑 4 栋、183 户、1.74 万平方米

2024 年	7 个	109	42.43	4974	44766	金川区融兴嘉园 16 栋、708 户、6.49 万平方米；金辰丽苑 3 栋、114 户、1.14 万平方米；金泥家属院 2 栋、80 户、0.58 万平方米；丽景西苑 25 栋、770 户、8.636 万平方米；金川区广厦花园 22 栋、1566 户、8.82 万平方米；永昌县东湖花园 A/B 区 28 栋、1093 户、10.28 万平方米；永昌县金泽庭院 13 栋、643 户、6.48 万平方米
2025 年	4 个	159	74.34	6133	55197	金川区恒昌国际小区 77 栋、3040 户、35.67 万平方米；天庆家园西坡新村 53 栋、1904 户、26.07 万平方米；永昌县清潭花园 8 栋、312 户、2.97 万平方米；永昌县昌宁苑小区（东）21 栋、877 户、9.63 万平方米

注：各年度改造计划可依据当年实际情况进行适当调整。

### 4.3 各小区改造内容类型

根据《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》和《甘肃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》的要求，金昌市城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类 3 类。基础类和完善类按照金昌市实际情况和各老旧小区的需求进行改造，必须逐项达到改造后的效果；提升类可结合实际情况，因地制宜推进。下表为金昌市“十四五”城镇老旧小区改造内容类型指导。

附表：金昌市“十四五”城镇老旧小区改造内容指导

拟改造小区 名称	建成年代	改造年份 (年)	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	户数 (户)	已开展过 改造内容	改造类型
昌荣里 14 区	1981—1990 年; 1991—2000 年	2022 年	10.04	1269	节能改造	基础类+完善类
昌华里 15 区	1991—2000 年	2022 年	3.14	236		基础类+完善类
宝星里 20 区	1989—1994 年	2022 年	9.31	1737	三供一业 改造	基础类+完善类
宝运里 21 区	1989—1994 年	2022 年	5.37	795		基础类+完善类
国家电网金昌供电公司新华路 78 号职工家属区	1981—1990 年	2022 年	2.377	216	三供一业 改造	基础类+完善类
2#区泽丰原五交 化商住楼	1991—2000 年	2021 年	0.18	53		基础类+完善类
2#区龙泉里社区 商住楼	1991—2000 年	2021 年	0.3	27		基础类+完善类
6#区龙泉雅苑商 住楼	1991—2000 年	2021 年	0.26	24		基础类+完善类
八冶公司职工家 属区 2#区龙川家 园	1991—2000 年	2022 年	2.47	212	三供一业 改造	基础类+完善类
2#区 45#、46#楼	1971—1980 年	2022 年	0.22	54	三供一业 改造	基础类+完善类
金川公司 11 区	1991—2000 年	2022 年	6.65	612	三供一业 改造	基础类+完善类
金川公司 12 区	1991—2000 年	2022 年	2.33	216	三供一业	基础类+完善类

					改造	
金川公司 25 区	1991—2000 年	2022 年	18.16	1348	三供一业改造	基础类+完善类+提升类
永昌县昌宁苑小区和安置小区	2001—2005 年	2022 年	16.00	1604	节能改造	基础类+完善类
金泥家属院 1#、2#楼	1991—2000 年	2024 年	0.58	80		基础类+完善类
金芝里 18 区鼎盛楼和阳光楼	1991—2000 年	2022 年	0.24	24		基础类+完善类
天瑞花园	2001—2005 年	2023 年	6.55	660		基础类+完善类+提升类
宝星花园	2001—2005 年	2023 年	2.89	295		基础类+完善类
宝星里 20 区二建楼	2001—2005 年	2023 年	0.3	30		基础类+完善类
金辰丽苑	2001—2005 年	2024 年	1.14	114		基础类+完善类
丽景苑	2001—2005 年	2023 年	1.85	170		基础类+完善类
裕丰花园	2001—2005 年	2023 年	2.17	205		基础类+完善类
金川公司 26 区	1991—2000 年	2022 年	6.80	464	三供一业改造	基础类+完善类+提升类
恒昌花园	2001—2005 年	2023 年	17.51	1449		基础类+完善类+提升类
永昌县西津家园	2001—2005 年	2023 年	14.70	1515	节能改造	基础类+完善类
金盛华城和金盛安置楼	2001—2005 年	2023 年	15.92	1205		基础类+完善类+提升类
丽景西苑	2001—2005 年	2024 年	8.64	770		基础类+完善类



华芳家园	2001—2005 年	2023 年	8.42	769		基础类+完善类
广厦花园	2001—2005 年	2024 年	8.82	1566		基础类+完善类
永昌县东湖花园 C 区	2001—2005 年	2022 年	3.08	326	节能改造	基础类+完善类
新华书店家属楼	1991—2000 年	2022 年	0.065	6	节能改造	基础类+完善类
人寿保险公司家 属楼	1991—2000 年	2022 年	0.09	4	节能改造	基础类+完善类
财险公司家属楼	1991—2000 年	2022 年	0.067	2	节能改造	基础类+完善类
永昌县万安花园 和万安花园东苑	2001—2005 年	2023 年	3.26	336	节能改造	基础类+完善类
天庆家园西坡新 村	2001—2005 年	2025 年	26.07	1904		基础类+完善类 +提升类
香格里拉小区	2001—2005 年	2023 年	15.80	1480		基础类+完善类 +提升类
永昌县东湖花园 A/B 区	2001—2005 年	2024 年	10.28	1093	节能改造	基础类+完善类
恒昌国际小区	2001—2005 年	2025 年	35.67	3040		基础类+完善类 +提升类
融兴嘉园	2001—2005 年	2024 年	6.49	708		基础类+完善类 +提升类
天润嘉园	2001—2005 年	2023 年	2.16	192		基础类+完善类
永昌县清潭花园	2001—2005 年	2025 年	2.97	312	节能改造	基础类+完善类
永昌县安置小区 （昌康苑）	2001—2005 年	2023 年	5.27	670	节能改造	基础类+完善类
永昌县和顺家园	2001—2005 年	2022 年	3.68	356	节能改造	基础类+完善类

永昌县金泽庭院	2001—2005 年	2024 年	6.48	643	节能改造	基础类+完善类
永昌县金水家园	2001—2005 年	2023 年	0.34	30	节能改造	基础类+完善类
永昌县税务局家属楼	2001—2005 年	2023 年	0.81	60	节能改造	基础类+完善类
永昌县永晟苑	2001—2005 年	2023 年	1.74	183	节能改造	基础类+完善类
永昌县昌宁苑小区（东）	2001—2005 年	2025 年	9.63	877	节能改造	基础类+完善类

#### 4.4 城镇老旧小区改造内容及改造标准

结合金昌市城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐改造老旧社区建设短板，优先实施排水防涝设施建设。充分利用居住社区内空地、荒地及拆除违法建设腾空土地等配建设施，增加公共活动空间。统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设基本公共服务设施和便民商业服务设施，包括配建幼儿园、养老设施、社区便民服务站、快递服务站点、便民商业网点等。区分轻重缓急，优先在老旧小区内配建居民最需要的设施。推进相邻居住社区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。加强居住社区无障碍环境建设和改造，为居民出行、生活提供便利。

具备条件的老旧小区要建设电动汽车、电动自行车充电设施，或者预留建设安装条件。统筹考虑小区空间资源，协调解决停车问题，防止乱停车和占用消防通道现象。具备条件的老旧小区，建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。因地制宜配置物业管理用房，建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区

服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。

附表：城镇老旧小区改造内容及标准要求

类别	序号	项目名称	改造内容	改造标准要求
小区 基础 设施	1	供水管网及 设施改造	供水“一户一表”改造；供水老化管线及设施更新改造，包括二次供水修缮改造等。	水压力稳定，一户一表。 二次供水符合卫生要求。
	2	供电线路及 设施改造	供电“一户一表”改造，供电老化线路及设施更新改造。	供电稳定，一户一表。
	3	排水管道及 设施改造	老旧排水管网改造，更换破损井盖、清淤、改造修缮化粪池。	管网畅通、环保、安全。
	4	小区道路改 造	对破损道路进行修复改造，对缺失道路进行增建，对居民活动场所进行完善，按照海绵城市理念，对人行道、休闲活动场所等优先使用透水材质铺设。	道路畅通、路面平整，无 明显坑洼积水，排水设施 完善，无露天排水沟渠。 符合文明城市测评标准。
	5	供热管网及 设施改造	未接入集中供热的老旧小区进行管网接入改造，对小区内供热老化管网及设施更新改造。	供热稳定，温度达标。
	6	小区绿化美 化	结合小区实际，对原有绿地和空地统筹修 补规整，绿化美化小区环境。	绿量平衡，环境整洁美 观，无乱扔垃圾、杂物等 现象，符合文明城市测评 标准。
	7	小区照明改 造	对小区内路灯等公共照明设施、管线进行维 修、更换或增设。	照明设施完好、布设合 理、节能节约，符合实 际。
	8	小区围墙和 大门	结合小区实际，对小区围墙和大门进行修缮、 改造或者增设，有条件的可以将老化围墙改为 通透式栏杆，达到拆墙透绿。	干净整洁，大方美观，实 用安全。

小区 基础 设施	9	环卫设施改造	对原有影响环境的垃圾房、垃圾池进行拆除更换，对破损垃圾桶（箱）进行修复、更换。对与小区生活垃圾处理直接相关相邻的垃圾暂存、转运设施进行改造，对破损垃圾收集设施进行修复更换。	垃圾暂存、转运设施、垃圾桶（箱）整洁有序、分布合理。实施生活垃圾分类的城市要满足分类要求。实施生活垃圾分类的城市要满足分类要求。
	10	供气管网及设施改造	对未接通天然气老旧小区进行管网接入改造，供气老化管线及设施更新改造。	供气安全，一户一表。
小区 基础 设施	11	消防设施改造	对损坏、缺失消防设施进行修复、更换、增设，整治消防通道、安全出口等，拆除影响消防安全的违章建筑物、构筑物。	符合消防法和国家工程建设消防规范和标准。
	12	安防设施改造	对小区防盗门、监控系统进行修缮、更换或增设。	防盗门系统完好，监控系统符合国家标准，并使用正常。
	13	相关相邻道路补缺改造提升	对与小区出行直接相关相邻的破损道路进行修缮改造。	道路平整通畅。
	14	相关相邻供水、供电、供气、供暖补缺改造提升	对与小区日常生活直接相关相邻的水、电、气、暖等老化管线及设施进行更新、改造和完善。	水、电、气、暖供给安全平稳，线路规整。
小区 房屋 公共	15	楼道修缮改造	对楼道修补、粉刷，对楼梯、扶手进行修缮、更换，对楼道供电、通信、有线电视等各种线路进行规整、穿管，设置分配箱。对楼道单元门、单元窗进行修缮改造。	楼道整洁、无堵塞、安全，墙面、玻璃、楼梯、扶手干净无破损，照明等完好，各种管线布设合

区域改造				理、整洁、实用。符合文明城市测评标准。
	16	楼房外立面改造	对破损外立面、屋面进行修缮，治理屋面防水渗漏，清除有安全隐患、影响市容市貌的楼外吊挂物。	修缮后屋面满足防水要求；修补外立面、屋面整洁美观，风貌与周围环境协调一致。
小区房屋公共区域改造	17	公共区域线缆规整	对小区内公共区域、楼体外供电、通信、有线电视等各种线缆进行统一规整、统一走管，拆除无用线缆、消除安全隐患。	管线布局整洁、有序，安全。满足文明城市测评标准
	18	楼道走道照明	对楼道、地下室等公共照明设施进行改造维修。	设施完好，布局合理，照度满足要求。
	19	建筑节能改造	建筑围护结构节能改造、供暖系统节能改造	满足建筑节能改造标准要求。
	20	加装电梯	对具备条件、居民有出资意愿的居住建筑加装电梯。	按照省住建厅加装电梯要求完成施工，应同步建立完善后续维护管养相关机制。
	21	公共空间建设	具备条件的小区，建设小区活动室、物业服务用房等	布局合理，服务便捷。
小区配套公共	22	无障碍设施改造	结合小区道路改造，同步进行坡道改造和人行盲道建设，方便残疾人通行，对楼道出入口进行无障碍改造。	符合国家无障碍要求。
服务设施改造	23	休闲娱乐设施改造	因地制宜、见缝插针开辟公共活动空间，增设、更换或维修小区党建活动、文化宣传、老年活动、休憩设施、健身场所等。	合理、方便、实用、美观，满足小区居民生活需求。拥有居民健身活动场

				所，设施状况良好，符合文明城市测评标准。
	24	配套服务设施改造	按照街道和社区整体规划布局，对具备基础条件的老旧小区，通过配套建设、引进、租赁等方式配置完善养老、抚幼设施，社区综合服务站、社区卫生服务站、文化活动中心（站、室）。	布局配置符合国家有关规定。文化活动中心（站、室）设有未成年人专属或共享的活动场所。符合文明城市测评标准。
	25	便民市场设置	鼓励具备条件的老旧小区由企业出资进社区增设便民市场、便利店、快递投递、自动售货机等。	布局合理，实用方便。符合文明城市测评标准。
	26	充电设施建设	鼓励引入第三方电车充电服务企业，具备条件的老旧小区建设电动汽车、电动自行车充电桩建设。	设施符合国家标准规范。
	27	停车设施改造	结合实际，合理规划、布局或提升改造小区内、外停车库（场），补齐完善标示、标线、道闸等，明确停车管理人员，建立有偿使用制度。 鼓励具备条件的老旧小区建设立体式停车设施。	设置符合国家标准规范。 科学有序，缓解小区、片区停车困难。

## 第五章 规划实施机制

### 5.1 建立健全组织实施机制

1、建立统筹协调机制。建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确各有关部门、单位和街道、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进金昌市城镇老旧小区改造工作。

2、健全动员居民参与机制。城镇老旧小区改造要与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设和有机结合。建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，开展小区党组织引领的多种形式基层协商，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制定、配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。组织引导社区内机关、企事业单位积极参与改造。

3、建立改造项目推进机制。区、县人民政府要明确项目实施主体，健全项目管理机制，推进项目有序实施。积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民有效参与改造。为专业经营单位的工程实施提供支持便利，禁止收取不合理费用。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的，应严格落实相关保护修缮要求。落实施工安全和工程质量责任，组织做好工程验收移交，杜绝安全隐患。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建。

4、完善小区长效管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党

组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

## 5.2 多渠道筹措资金机制

1、**合理落实居民出资责任。**按照“谁受益、谁出资”原则，鼓励引导居民出资参与城镇老旧小区改造。通过建立奖补政策，鼓励引导居民进行门窗更换和水表、电表表后改造。鼓励居民通过让渡楼面资源、小区公共收益、投工投劳等多种方式，积极支持城镇老旧小区改造。业主共有物业管理区域内的广告、便民服务亭、停车、充电、智能信包箱等经营收入，可用于城镇老旧小区改造及物业管理。各地要结合实际，研究出台住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的具体办法。支持居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。

2、**加大政府财政投入。**积极争取中央财政老旧小区改造补助资金，市县区财政应予以一定支持。要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。认真落实国家关于城镇老旧小区改造相关税费减免政策。

3、**鼓励专业经营单位积极出资。**电力、通讯、有线电视、供水、燃气等专业经营单位要积极履行社会责任，主动参与支持城镇老旧小区改造项目。涉及管线的迁改、规整费用，由相关专业经营单位和改造方共同承担，具体比例研究协商确定。改造范围内的电力、通讯、有线电视管沟、站房及箱柜设施，由专业经营单位组织实施。鼓励小区楼面资源对 5G 等移动通信基础设施开放。



**4、支持金融机构提供信贷服务。**各金融机构要结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持，并积极争取金融政策倾斜支持。

**5、引导社会力量积极参与。**进一步放开与城镇老旧小区改造关联的城市基础设施投资、建设和运营市场，做好基础类、完善类、提升类相关建设项目打捆发包，鼓励引导社会和民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与城镇老旧小区改造，实现投资主体多元化、投资渠道多样化。支持城镇老旧小区改造实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。推广特许经营、建设—拥有一运营（B00）、政府和社会资本合作等模式参与改造。社会和民间资本参与城镇老旧小区改造，可享受市场准入、产业扶持和税费减免等优惠政策。

## 第六章 保障措施

### 6.1 切实强化组织领导

坚持“市级负总责、县区为主体”原则。市级人民政府对全市城镇老旧小区改造工作负总责，研究推进全市城镇老旧小区改造工作。县、区人民政府是本辖区城镇老旧小区改造的主体，抓好城镇老旧小区改造组织实施工作。市住建局要加强对县、区城镇老旧小区改造工作指导，对县、区上报城镇老旧小区改造项目审核汇总，制定年度改造计划，积极申报城镇老旧小区改造项目资金。县、区住建部门要切实担负起城镇老旧小区改造的组织协调和督促指导职责，加强工作衔接、调研督导，及时研究解决工作中的新情况新问题。

### 6.2 探索存量资源整合利用机制

结合片区、社区规划及城市建设，盘活小区内及周边存量用地，推进土地集约混合利用，并优先用于配套设施及服务设施建设。探索利用社区综合服务中心、社区居委会办公场所、社区卫生站以及住宅楼底层商业用房等小区共有住房，改造利用小区内的闲置用房、底层杂物房等，增设养老、抚幼、家政、便利店等服务设施。

### 6.3 建立完善长效管理机制

在健全居民自治基础上，引导业主委员会自主选择专业化社区物业管理、自我管理 etc 模式完善长效机制；对未建立住宅专项维修基金的老旧小区，引导业主补交专项维修基金；对已完成改造的“三无”小区，可采取引入物业管理、社区兜底、居民自治等多种模式完善物业管理；盘活小区资源，增加小区“造血功能”，为后期维护管理提供资金保障。同时，要加强老旧小区原始资料、改造、竣工资料的收

集和存档，确保城镇老旧小区改造工作全过程资料的完整性，便于后期维修和接受检查、审计。

#### 6.4 强化项目调度

县区住建部门要根据省厅核准的当年城镇老旧小区改造项目，于每月 20 日前将项目建设情况、完成投资、重点任务、新增设施等情况报送市住建局，市住建局将定期开展调度，对不按规定履行建设项目程序、进展缓慢的项目进行通报。

#### 6.5 加快改造项目审批制度

1、推行改造方案联合审查。城镇老旧小区改造方案由县、区政府组织住建、发展改革、财政、自然资源等部门进行联合审查。联合审查通过的改造方案，作为城镇老旧小区改造项目办理立项用地规划、工程建设、施工许可、竣工验收等审批依据，相关部门直接办理审批手续。

2、简化立项审批及用地规划许可手续。纳入城镇老旧小区改造年度计划的项目，可依据联合审查通过的改造方案，将项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算合并为可行性研究报告（代初步设计）进行审批，可行性研究报告（代初步设计）应达到初步设计深度，可研批复中需分类明确基础类（主体改造修缮+配套基础设施）、完善类、提升类投资规模和建设内容（需量化）。不涉及土地权属变化的城镇老旧小区改造项目，无需办理用地规划许可，可用已有用地手续等材料作为土地证明材料。

3、精简合并工程建设许可和施工许可手续。城镇老旧小区改造应确保建筑主体结构安全。不改变原建筑物规模、高度，不明显改变建筑物外立面色彩，不涉及建筑主体结构加固的项目，无需办理工程

建设规划许可手续。依据建设单位或产权人申请，规划部门应出具同意改造的书面意见，施工图审查机构可依据规划部门的书面意见进行施工图审查。以上项目，若自然资源部门已制定了城市设计等管控要求的，项目改造方案应经自然资源部门审定，审定意见可作为施工图审查的规划依据。

老旧小区改造项目，涉及建筑物主体结构加固改造或增加建筑规模、高度，改变建筑物使用功能、改变小区消防通道布局及其他改变原规划要求的，可合并或同步办理建设工程规划许可和施工许可，实行施工图联合审查。允许将工程质量监督手续和施工许可证合并办理。

老旧小区改造项目中的新建项目，应严格按照法定建设程序，申请办理建设工程规划许可证，施工图审查机构据此进行施工图审查。

4、实行联合竣工验收。鼓励相关各方进行城镇老旧小区改造项目联合验收。

## 6.6 强化监督检查

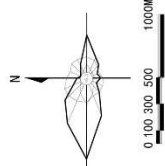
建立完善城镇老旧小区改造考核机制，确保目标任务、政策措施、工作责任落实落细。建立完善日常检查制度，对政策措施落实不到位、行政审批推诿扯皮、项目建设进度缓慢、质量安全问题突出的责任主体将进行问责。

## 附图：

附图 1. 金昌市中心城区老旧小区年度改造计划图

附图 2. 金昌市永昌县老旧小区年度改造计划图

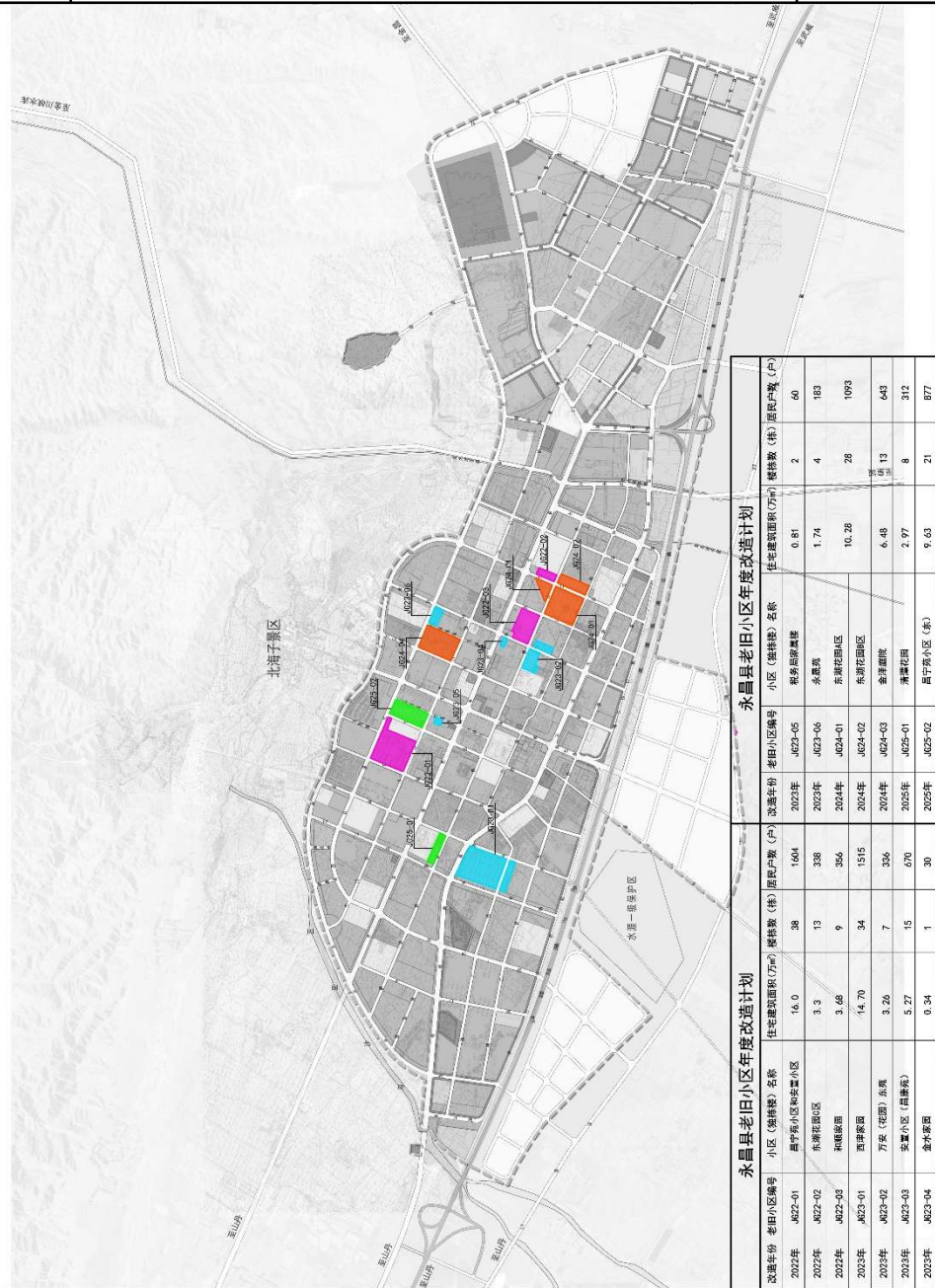




例圖

- 2021年老旧小区改造计划  
2022年老旧小区改造计划  
2023年老旧小区改造计划  
2024年老旧小区改造计划  
2025年老旧小区改造计划  
老旧小区的改造清单

金昌市规划设计院  
2020年10月





## 附件：

附件 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）

### 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

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。为全面推进城镇老旧小区改造工作，经国务院同意，现提出以下意见：

#### 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，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，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。

#### （二）基本原则。

——坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，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。

——坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

——坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。



——坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

（三）工作目标。2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

## 二、明确改造任务

（一）明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

（二）合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

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，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

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，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，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、周界防护等智能感知设施，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。

各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。

（三）编制专项改造规划和计划。各地要进一步摸清既有城镇老旧小区底数，建立项目储备库。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。建立激励机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区（包括移交政府安置的军队离退干部住宅小区）实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划和

计划有效对接，同步推进实施。国有企事业单位、军队所属城镇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。

### 三、建立健全组织实施机制

（一）建立统筹协调机制。各地要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确各有关部门、单位和街道（镇）、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

（二）健全动员居民参与机制。城镇老旧小区改造要与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合。建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，开展小区党组织引领的多种形式基层协商，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制定、配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。组织引导社区内机关、企事业单位积极参与改造。

（三）建立改造项目推进机制。区县人民政府要明确项目实施主体，健全项目管理机制，推进项目有序实施。积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民有效参与改造。为专业经营单位的工程实施提供支持便利，禁止收取不合理费用。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的，应严格落实相关保护修缮要求。落实施工安全和工程质量责任，组织做好工程验收移交，杜绝安全隐患。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建。

（四）完善小区长效管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

### 四、建立改造资金政府与居民、社会力量合理分担机制

（一）合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。研究住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的办法。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

（二）加大政府支持力度。将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，中央给予资金补助，按照“保基本”的原则，重点支持基础类改造内容。中央财政资金重点支持改造 2000 年底前建成的老旧小区，可以适当支持 2000 年后建成的老旧小区，但需要限定年限和比例。省级人民政府要相应做好资金支持。市县人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可以纳入国有住房出售收入存量资金使用范围；

要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。

（三）持续提升金融服务力度和质效。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。国家开发银行、农业发展银行结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度。商业银行加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

（四）推动社会力量参与。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。公房产权单位应出资参与改造。引导专业经营单位履行社会责任，出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升；改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位，由其负责后续维护管理。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。

（五）落实税费减免政策。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按 90%计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

## 五、完善配套政策

（一）加快改造项目审批。各地要结合审批制度改革，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目审批效率。可由市县人民政府组织有关部门联合审查改造方案，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，简化相关审批手续。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。鼓励相关各方进行联合验收。

（二）完善适应改造需要的标准体系。各地要抓紧制定本地区城镇老旧小区改造技术规范，明确智能安防建设要求，鼓励综合运用物防、技防、人防等措施满足安全需要。及时推广应用新技术、新产品、新方法。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，可在广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。

（三）建立存量资源整合利用机制。各地要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，加强服务设施、公共空间共建共享。加强既有用地集约

混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。整合社区服务投入和资源，通过统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设各类服务设施，有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务。

（四）明确土地支持政策。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

## 六、强化组织保障

（一）明确部门职责。住房和城乡建设部要切实担负城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导责任。各有关部门要加强政策协调、工作衔接、调研督导，及时发现新情况新问题，完善相关政策措施。研究对城镇老旧小区改造工作成效显著的地区给予有关激励政策。

（二）落实地方责任。省级人民政府对本地区城镇老旧小区改造工作负总责，要加强统筹指导，明确市县人民政府责任，确保工作有序推进。市县人民政府要落实主体责任，主要负责同志亲自抓，把推进城镇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，健全工作机制，落实好各项配套支持政策。

（三）做好宣传引导。加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。要准确解读城镇老旧小区改造政策措施，及时回应社会关切。

国务院办公厅  
2020年7月10日

附件 2. 甘肃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》（甘政办发〔2020〕102 号）

# 甘肃省人民政府办公厅文件

甘政办发〔2020〕102 号

---

## 甘肃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

各市、自治州人民政府，兰州新区管委会，省政府有关部门，中央在甘有关单位：

为全面推进我省城镇老旧小区改造工作，根据《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）精神，经省政府同意，结合我省实际，提出如下意见。

### 一、明确改造任务

（一）工作目标。通过小区基础设施改造、居住环境整治完

— 1 —

善、公共服务设施配套提升，力争用5年时间，把建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全的城镇老旧小区（含独栋住宅楼）改造成基础设施完善、公共配套设施齐全、居住环境整洁、安全健康、管理有序、文明和谐的居住社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。2020年，全省新开工改造城镇老旧小区1020个，涉及居民17.45万户；到2022年，基本形成符合我省实际的城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成全省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

（二）改造内容。城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类3类。

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

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，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯、5G移动通信基础设施以及光纤到户等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障

碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

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，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，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，周界防护和高空抛物监测等智能感知设施，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。

（三）改造范围。重点改造 2000 年底前建成的城镇老旧小区，并根据国家年度计划申报要求，适时调整小区建造年限规定。国有企事业单位、省管公房、移交政府安置的军队离退干部住宅小区、军队及院校所属城镇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。对已享受过其他中央补助资金进行过改造的城镇老旧小区（如节能改造、“三供一业”改造等），依然存在市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的，逐步纳入改造规划和计划，但同一改造内容不得重复使用中央补助资金。不得将计划征收拆迁的小区（含独栋住宅楼）纳入城镇老旧小区改造范围，不得将已经实施和计划实施改建、扩建、翻建的棚户区纳入城镇老旧小区改造范围，严禁借城镇老旧小区改造变相搞房地产开发。

## 二、多渠道筹措资金

（一）合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，鼓励引导居民出资参与城镇老旧小区改造。通过建立奖补政策，鼓励引导居民进行门窗更换和水表、电表表后改造。鼓励居民通过让渡楼面资源、小区公共收益、投工投劳等多种方式，积极支持城镇老旧小区改造。业主共有物业管理区域内的广告、便民服务亭、停车、充电、智能信包箱等经营收入，可用于城镇老旧小区改造及物业管理。各地要结合实际，研究出台住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的具体办法。支持居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。

（二）加大政府财政投入。积极申报争取中央财政专项资金、中央预算内投资等中央补助资金，省级财政予以一定支持。中央和省级财政补助资金主要用于市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。省直有关部门在安排专项补助资金时，要对城镇老旧小区改造配套项目给予支持，对城镇老旧小区改造中符合省级专项资金使用条件的社区综合服务建设项目给予补助。市州、县市区政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可纳入国有住房出售收入存量资金使用范围；要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。认真落实国家关于城镇老旧小区改造相关税费减免政策。

（三）鼓励专业经营单位积极出资。电力、通讯、有线电视、



供水、燃气等专业经营单位要积极履行社会责任，主动参与支持城镇老旧小区改造。涉及管线的迁改、规整费用，由相关专业经营单位和地方共同承担，具体比例由各地研究确定。改造范围内的电力、通讯、有线电视管沟、站房及箱柜设施，土建部分建设费用纳入财政支持，网络缆线、电线等更新及规整入地由专业经营单位组织实施。鼓励小区楼面资源对 5G 等移动通信基础设施开放。

（四）支持金融机构提供信贷服务。国开行甘肃省分行、农发行甘肃省分行等金融机构要结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度，并积极争取金融政策倾斜支持。各商业银行要加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

（五）引导社会力量积极参与。进一步放开与城镇老旧小区改造关联的城市基础设施投资、建设和运营市场，做好基础类、完善类、提升类相关建设项目打捆发包，鼓励引导社会和民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与城镇老旧小区改造，实现投资主体多元化、投资渠道多样化。支持城镇老旧小区改造实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。推广特许经营、建设—拥有一运营（BOO）、政府和社会资本合作等模式参与改造。社会和民

间资本参与城镇老旧小区改造，可享受市场准入、产业扶持和税费减免等优惠政策。

### 三、加快审批进度

（一）推行改造方案联合审查。城镇老旧小区改造方案经居民同意后，可由各地政府组织住建、发展改革、财政、自然资源等部门进行联合审查。联合审查通过的改造方案，作为城镇老旧小区改造项目办理立项用地规划、工程建设、施工许可、竣工验收等审批依据，相关部门直接办理审批手续。

（二）简化立项审批及用地规划许可手续。纳入城镇老旧小区改造年度计划的项目，可依据联合审查通过的改造方案，将项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算合并为可行性研究报告（代初步设计）进行审批，可行性研究报告（代初步设计）应达到初步设计深度，可研批复中需分类明确基础类（主体改造修缮+配套基础设施）、完善类、提升类投资规模和建设内容（需量化）。不涉及土地权属变化的城镇老旧小区改造项目，无需办理用地规划许可，可用已有用地手续等材料作为土地证明材料。

（三）精简合并工程建设许可和施工许可手续。城镇老旧小区改造应确保建筑主体结构安全。不增加建筑面积、不改变建筑结构的项目，无需办理工程建设规划许可手续。实行项目建设单位告知承诺制的，不再进行施工图审查。涉及新增建设项目、改建和扩建等增加建筑面积、改变建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目，可合并或同步办理建设工程规划许可和施工许可，实

行施工图联合审查。允许将工程质量监督手续和施工许可证合并办理。

（四）实行联合竣工验收。鼓励相关各方进行城镇老旧小区改造项目联合验收。

#### 四、统筹推进实施

（一）坚持政府主导。各地要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确各有关部门、单位和街道（镇）、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

（二）科学编制规划。各地要研究确定年度计划和远期目标，科学编制本地区城镇老旧小区改造“十四五”专项规划，明确各年度改造计划，形成“储备一批、在建一批、新开工一批、竣工一批”的良性循环。要综合评估地区财政承受能力，不得盲目举债铺摊子，项目可行性研究阶段应充分论证改造内容、资金平衡等方案，确保纳入年度改造计划的项目按时开工、有序推进、按期建成。城镇老旧小区改造“十四五”专项规划由州市政府批准后，于2020年10月20日前报送省住建厅、省发展改革委、省财政厅。

（三）明确实施主体。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接城镇老旧小区改造，支持有实力的国有企业参与城镇老旧小区改造项目建设。支持市、县政府原有的融资平台通过市场化改制，实现市场化运营，在不承担政府融资职能的前提下，作为实

施主体承接城镇老旧小区改造服务。鼓励采用工程总承包（EPC）、全过程工程咨询服务等推进项目建设。

（四）推进片域改造。坚持以改造小区为基本单元，整合推进片域改造，实现养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安（如派出所、社区警务室）等各类设施增设、更新，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等管线改造规划计划与城镇老旧小区改造规划计划相衔接，做到整体规划、协调配套、同步建设、全面推进。同时，建立存量资源整合利用机制，落实土地支持政策。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑、古树名木的，要严格落实相关保护修缮要求。

（五）完善管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

## 五、强化组织保障

（一）落实主体责任。各市州、县市区政府和兰州新区管委会对本地区城镇老旧小区改造工作负总责，主要负责同志要亲自抓，把推进城镇老旧小区改造摆上重要议事日程，调动各方面资源抓好组织实施，落实好各项配套支持政策。省政府成立由分管领导任组长的甘肃省城镇老旧小区改造工作领导小组（名单见附

件），研究推进全省城镇老旧小区改造工作。

（二）明确部门职责。住建部门要切实担负起城镇老旧小区改造的组织协调和督促指导职责，各有关部门要按照职责加强政策协调、工作衔接、调研督导，及时研究解决工作中的新情况新问题，完善相关政策措施。对城镇老旧小区改造工作成效显著的地方，将给予有关激励支持。

（三）加强宣传引导。各地要加大对城镇老旧小区改造政策措施、优秀项目、典型案例的宣传力度，着力引导居民从“要我改”变为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

（四）强化监督检查。建立完善城镇老旧小区改造考核机制，确保目标任务、政策措施、工作责任落实落细。建立完善日常巡查和月通报制度，对政策措施落实不到位、行政审批推诿扯皮、项目建设进度缓慢、质量安全问题突出的地方将进行约谈。

附件：甘肃省城镇老旧小区改造工作领导小组组成人员名单



（此件公开发布）

附件

## 甘肃省城镇老旧小区改造 工作领导小组组成人员名单

- 组 长：**李沛兴 副省长
- 副组长：**郭春旺 省政府副秘书长  
苏海明 省住建厅厅长
- 成 员：**封奎海 省委宣传部二级巡视员  
陶正茂 省发展改革委副主任  
时宁国 省教育厅副厅长  
李生发 省工信厅副厅长  
李 明 省公安厅副厅长  
蔡 强 省民政厅副厅长  
张俊峰 省财政厅副厅长  
戴 威 省自然资源厅副厅长  
杨福波 省住建厅副厅长  
任福康 省商务厅副厅长  
陈 明 省卫生健康委副主任  
洪 涛 省应急厅副厅长  
成平和 省政府国资委党委委员  
孙乔玉 省市场监管局副局长

马 林 省广电局副局长  
丁慧茹 省体育局副局长  
于海波 省金融监管局副局长  
王素军 省机关事务局副局长  
李兴国 省税务局副局长  
金爱玲 省通信管理局二级巡视员  
袁海东 省邮政管理局副局长  
谢汉阳 人行兰州中心支行副行长  
贾 锐 甘肃银保监局副局长

领导小组办公室设在省住建厅，办公室主任由苏海明同志兼任。领导小组成员如有变动，报经组长同意后，由接任工作的同志替补，不另行文。

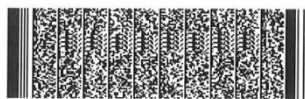
— 11 —

抄送：省委办公厅，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省委宣传部。

甘肃省人民政府办公厅

2020年10月10日印发

— 12 —



文件

建科规〔2020〕7号

## 住房和城乡建设部等部门关于开展 城市居住社区建设补短板行动的意见

居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元，是党和政府联系、服务人民群众的“最后一公里”。当前，居住社区存在规模不合理、设施不完善、公共活动空间不足、物业管理覆盖面



不高、管理机制不健全等突出问题和短板，与人民日益增长的美好生活需要还有较大差距。为贯彻落实习近平总书记关于更好为社区居民提供精准化、精细化服务的重要指示精神，建设让人民群众满意的完整居住社区，现就开展居住社区建设补短板行动提出以下意见：

### 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，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，以完善居住社区配套设施为着力点，大力开展居住社区建设补短板行动，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

（二）工作目标。到 2025 年，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全，全国地级及以上城市完整居住社区覆盖率显著提升。

### 二、重点任务

（一）合理确定居住社区规模。以居民步行 5—10 分钟到达幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施为原则，以城市道路网、自然地形地貌和现状居住小区等为基础，与社区居民委员会管理和服务范围相对接，因地制宜合理确定居住社区规模，原

则上单个居住社区以0.5—1.2万人口规模为宜。要结合实际统筹划定和调整居住社区范围，明确居住社区建设补短板行动的实施单元。

（二）落实完整居住社区建设标准。按照《完整居住社区建设标准（试行）》（附件），结合地方实际，细化完善居住社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间建设内容和形式，作为开展居住社区建设补短板行动的主要依据。

（三）因地制宜补齐既有居住社区建设短板。结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板。优先实施排水防涝设施建设、雨污水管网混错接改造。充分利用居住社区内空地、荒地及拆除违法建设腾空土地等配建设施，增加公共活动空间。统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设基本公共服务设施和便民商业服务设施。要区分轻重缓急，优先在居住社区内配建居民最需要的设施。推进相邻居住社区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。加强居住社区无障碍环境建设和改造，为居民出行、生活提供便利。

（四）确保新建住宅项目同步配建设施。新建住宅项目要按照完整居住社区建设标准，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为开发建设配套要求，明确规模、产权

和移交等规定，确保与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同约定做好产权移交。规模较小的新建住宅项目，要在科学评估周边既有设施基础上按需配建；规模较大的，要合理划分成几个规模适宜的居住社区，按照标准配齐设施。地方相关行政主管部门要切实履行监督职责，确保产权人按照规定使用配套设施，未经法定程序，任何组织和个人不得擅自改变用途和性质。

（五）健全共建共治共享机制。按照基层党组织领导下的多方参与治理要求，推动建立“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的居住社区管理机制。鼓励引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。推动城市管理进社区，将城市综合管理服务平台与物业管理服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面，依法依规查处私搭乱建等违法违规行为，协助开展社区环境整治活动。

### 三、组织实施

（一）加强组织领导和部门协调。各级住房和城乡建设部门要会同教育、工业和信息化、公安、商务、文化和旅游、卫生健康、税务、市场监管、体育、能源、邮政管理、残联等部门建立协同机制，统筹整合涉及居住社区建设的各类资源、资金和力量，有序开展居住社区建设补短板行动。住房和城乡建设部门要结合城镇老旧小区改造、绿色社区创建、棚户区改造等同步推进

居住社区建设补短板行动，建立居住社区建设项目审批绿色通道，加强对幼儿园、养老等基本公共服务设施的设计、建设、验收、移交的监管落实，提高物业管理覆盖率，推动城市管理进社区。教育部门要配合有关部门做好居住社区配套幼儿园规划、建设、验收、移交等工作。工业和信息化部门要加快光纤入户和多网融合。公安机关要加强社区警务工作及警务室建设，推进社区智能安防设施及系统建设。商务部门要支持便民商业服务设施建设，鼓励小店“一店多能”提供多样化便民服务，引导连锁企业进社区提供优质服务。文化和旅游部门要支持社区文化设施建设。卫生健康部门要协调有关部门加强社区卫生服务机构建设，完善婴幼儿照护服务政策规范。税务部门要落实社区服务税收优惠政策。市场监管部门要依法对住宅加装的电梯实施监督检查和使用登记。体育部门要加大对社区健身场地设施建设的指导支持力度，协调有关资金向居住社区倾斜。能源部门要支持居住社区充电桩等设施建设。邮政管理部门要加强对居住社区快递末端网点的监督管理。残联要积极组织残疾人代表开展体验活动，配合推进社区无障碍环境建设和改造工作。

（二）制定行动计划。各城市住房和城乡建设部门要会同有关部门按照完整居住社区建设标准，开展居住社区建设情况调查，摸清居住社区规模和数量，找准各类设施和公共活动空间建设短板，制定居住社区建设补短板行动计划，明确行动目标、重点任务和推进时序，并与城镇老旧小区改造计划等相衔接。按照

行动计划，细化年度工作任务和建设项目库，纳入政府重点工作统筹推进。

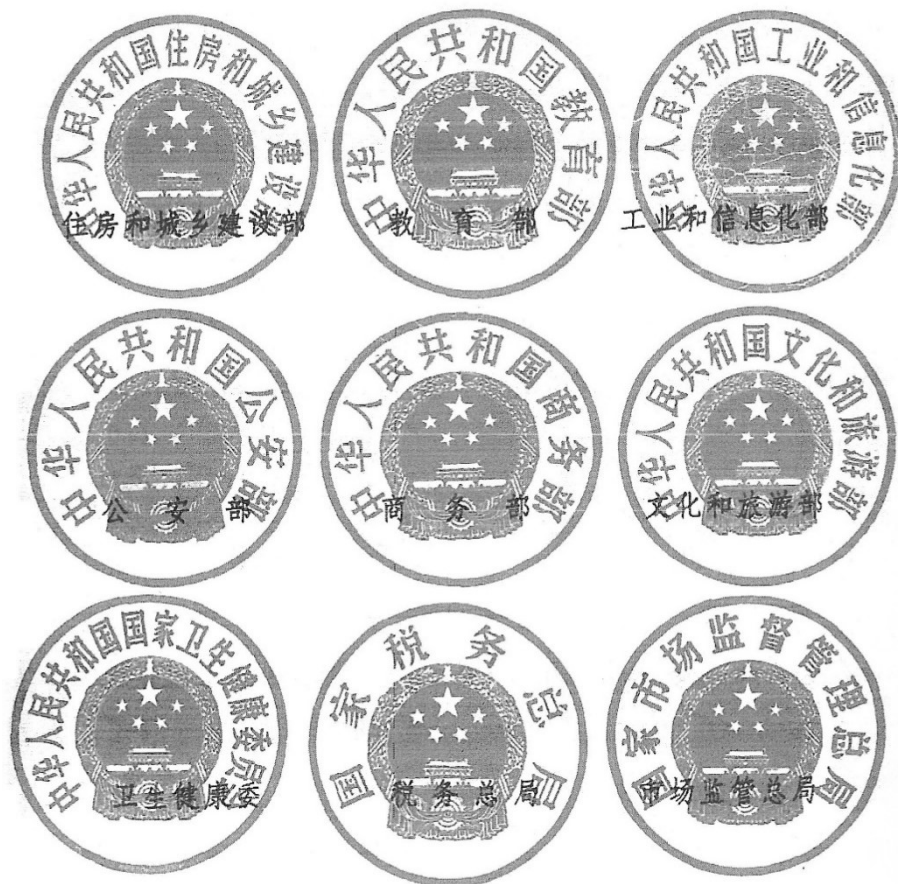
（三）推动社会力量参与。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量参与居住社区配套设施建设和运营。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式开展设施建设和改造。引导供水、供气、供热、供电、通信等专业经营单位履行社会责任，出资参与相关管线设施设备的改造提升及维护更新管理。建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区服务业，接入电子商务、健身、文化、旅游、家装、租赁等各类优质服务，拓展家政、教育、护理、养老等增值服务。

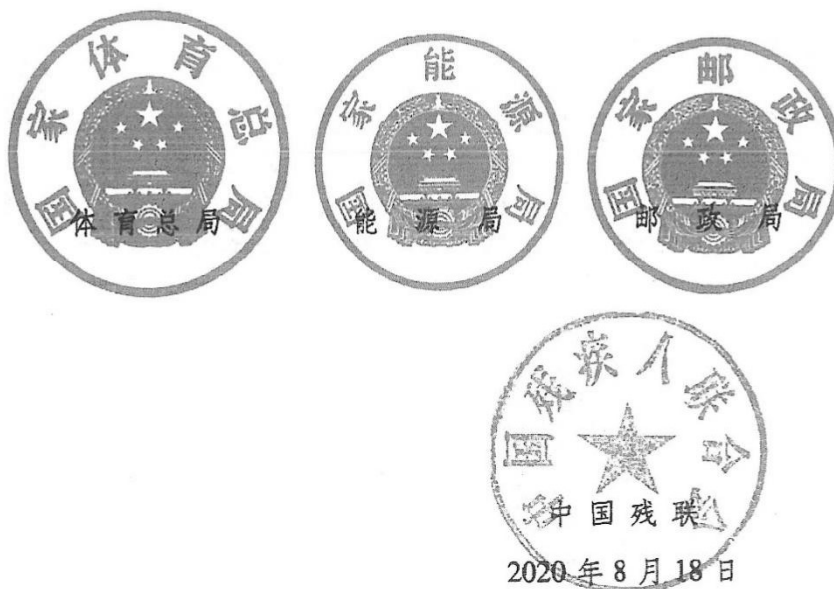
（四）动员居民广泛参与。以开展居住社区建设补短板行动为载体，大力推进美好环境与幸福生活共同缔造活动，搭建沟通议事平台，充分发挥居民主体作用，推动实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。引导各类专业人员进社区，辅导居民参与居住社区建设和管理。加强培训和宣传，发掘和培养一批懂建设、会管理的老模范、老党员、老干部等社区能人。建立激励机制，引导和鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等方式参与居住社区建设。发布社区居民公约，促进居民自我管理、自我服务。

（五）做好评估和总结。各省级住房和城乡建设部门要会同有关部门加强跟踪督导，定期开展本辖区居住社区建设补短板行

动评估，每年11月30日前将工作进展情况报送住房和城乡建设部，2025年底前对城市居住社区建设补短板行动进行总结。住房和城乡建设部会同有关部门将定期对全国居住社区建设补短板行动进行调研评估。

附件：完整居住社区建设标准（试行）





（此件公开发布）

附件

## 完整居住社区建设标准（试行）

目标	序号	建设内容	建设要求
一、基本公共服务设施完善	1	一个社区综合服务站	建筑面积以 800 平方米为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等。
	2	一个幼儿园	不小于 6 班，建筑面积不小于 2200 平方米，用地面积不小于 3500 平方米，为 3—6 岁幼儿提供普惠性学前教育服务。
	3	一个托儿所	建筑面积不小于 200 平方米，为 0—3 岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务。可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。
	4	一个老年服务站	与社区综合服务站统筹建设，为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务。具备条件的居住社区，可以建设 1 个建筑面积不小于 350 平方米的老年人日间照料中心，为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。



	5	一个社区卫生服务站	建筑面积不小于 120 平方米，提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务。
二、便民商业服务设施健全	6	一个综合超市	建筑面积不小于 300 平方米，提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以建设 2—3 个 50—100 平方米的便利店提供相应服务。
	7	多个邮件和快件寄递服务设施	建设多组智能信包箱、智能快递箱，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的 1—1.3 倍。新建居住社区应建设使用面积不小于 15 平方米的邮政快递末端综合服务站。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，因地制宜建设邮政快递末端综合服务站。
	8	其他便民商业网点	建设理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点。
三、市政配套设施完备	9	水、电、路、气、热、信等设施	建设供水、排水、供电、道路、供气、供热（集中供热地区）、通信等设施，达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求。实现光纤入户和多网融合，推动 5G 网络进社区。建设社区智能安防设施及系统。

	10	停车及充电设施	新建居住社区按照不低于1车位/户配建机动车停车位，100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。既有居住社区统筹空间资源和管理措施，协调解决停车问题，防止乱停车和占用消防通道现象。建设非机动车停车棚、停放架等设施。具备条件的居住社区，建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。
	11	慢行系统	建设联贯各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统，与城市慢行系统相衔接。社区居民步行10分钟可以到达公交站点。
	12	无障碍设施	住宅和公共建筑出入口设置轮椅坡道和扶手，公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求。具备条件的居住社区，实施加装电梯等适老化改造。对有条件的服务设施，设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所（厕位）。
	13	环境卫生设施	实行生活垃圾分类，设置多处垃圾分类收集点，新建居住社区宜建设一个用地面积不小于120平方米的生活垃圾收集站。建设一个建筑面积不小于30平方米的公共厕所，城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以采用集成箱体式公共厕所。

四、公共活动空间充足	14	公共活动场地	至少有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），用地面积不小于150平方米，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施。新建居住社区建设一片不小于800平方米的多功能运动场地，配置5人制足球、篮球、排球、兵乓球、门球等球类场地，在紧急情况下可以转换为应急避难场所。既有居住社区要因地制宜改造宅间绿地、空地等，增加公共活动场地。
	15	公共绿地	至少有一片开放的公共绿地。新建居住社区至少建设一个不小于4000平方米的社区游园，设置10%—15%的体育活动场地。既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等。社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵，在紧急情况下可转换为应急避难场所。
五、物业管理全覆盖	16	物业服务	鼓励引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。新建居住社区按照不低于物业总建筑面积2‰比例且不低于50平方米配置物业管理用房，既有居住社区因地制宜配置物业管理用房。

	17	物业管理服务平台	建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。
六、社区管理机制健全	18	管理机制	建立“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的居住社区管理机制。推动城市管理进社区，将城市综合管理服务平台与物业管理服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面。
	19	综合管理服务	依法依规查处私搭乱建等违法违规行为。组织引导居民参与社区环境整治、生活垃圾分类等活动。
	20	社区文化	举办文化活动，制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化。

说明：完整居住社区是指为群众日常生活提供基本服务和设施的生活单元，也是社区治理的基本单元。本标准以 0.5—1.2 万人口规模的完整居住社区为基本单元，依据《城市居住区规划设计标准》等有关标准规范和政策文件编制。若干个完整居住社区构成街区，统筹配建中小学、养老院、社区

医院、运动场馆、公园等设施，与十五分钟生活圈相衔接，  
为居民提供更加完善的公共服务。