

附件

# 辽宁省老旧小区改造技术指引 (1358 工作法)

辽宁省住房和城乡建设厅

2020 年 11 月

为贯彻党中央、国务院的决策部署，落实《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，以下简称指导意见）的要求，指导全省加快推进老旧小区改造，特制定如下技术指引，总结形成“1358工作法”。请各地在工作中结合实际落实。

**“1”是一项总体要求。**

**“3”是三个改造阶段，即：前期准备阶段、中期改造阶段、后期管理阶段。**

**“5”是五个工作机制，即：自下而上的项目生成机制、多方参与的项目推进机制、合理共担的资金筹集机制、市场导向的社会共建机制、党建引领的小区治理机制。**

**“8”是八项重点任务，包括：1. 房屋综合改造；2. 基础设施改造；3. 公共设施改造；4. 建设完整居住社区；5. 背街小巷及步行街改造；6. 加快项目审批，抓好工程竣工验收；7. 盘活存量资产，推动市场化改造；8. 物业服务全覆盖，建立长效管理机制。**

# 目 录

一项总体要求·····	3
三个改造阶段·····	5
五个工作机制·····	6
1. 自下而上的项目生成机制·····	
2. 多方参与的项目推进机制·····	
3. 合理共担的资金筹集机制·····	
4. 市场导向的社会共建机制·····	
5. 党建引领的小区治理机制·····	
八项重点任务·····	13
1. 房屋综合改造·····	13
2. 基础设施改造·····	17
3. 公共设施改造·····	20
4. 建设完整居住社区·····	24
5. 背街小巷及步行街改造·····	26
6. 加快项目审批，抓好工程竣工验收·····	29
7. 盘活存量资产，推动市场化改造·····	31
8. 物业服务全覆盖，建立长效管理机制·····	35

# 总体要求

## （一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会以及中央城市工作会议精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持以人民为中心的发展思想，贯彻落实新发展理念，按照城市建设管理高质量发展要求，开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，以改善人民群众居住条件为着眼点，以工作机制制度创新为着力点，全面、系统、大力推进城镇老旧小区改造，补齐城市人居环境突出短板，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。

## （二）基本原则

1. 坚持居民主体。老旧小区“改不改”、“怎么改”，要坚持“自下而上”，以居民意见为主要依据。基层党组织牵头，组织发动群众，共同参与老旧小区改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

2. 坚持民生优先。按照先急后缓原则，对基础设施差、管理缺失、安全隐患突出、居民改造意愿强烈的老旧小区先行整治，基本解决水、电、路、气及安全隐患等突出问题。按照基础类、完善类、提升类标准，统一规划，统筹实施。

**3. 坚持因地制宜。**体现小区特点，因地制宜确定改造内容，合理制定改造方案，杜绝形象工程、政绩工程。尽力而为，量力而行，不搞“一刀切”，不层层下指标，不盲目举债铺摊子，坚决遏制政府隐性债务增量。

**4. 坚持营造特色。**兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑修缮要求，体现人文特点，尊重、保护、利用好具有历史文化价值的小区文化、街区道路和特色景观，展现城市特色，延续历史文脉。

**5. 坚持绿色发展。**以简约适度、绿色低碳的方式，创建绿色社区，营造宜居环境，推进基础设施绿色化，提高信息化智能化水平，培育社区绿色文化。

**6. 坚持共治共管。**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，推动治理重心向基层下移。坚持“改造一个、管好一个”，调动小区居民、社会力量和关联单位积极性，构建老旧小区管理长效模式，打造共建共治共享社会治理格局。

### **（三）工作目标**

到 2022 年，建立老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制，维修改造小区公共部位和配套基础设施，提升养老、托育、医疗等公共服务水平。到 2025 年，基本完成对 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区综合改造提升，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

# 三个改造阶段

## （一）前期准备阶段

主要工作内容包括：①建立完善小区基层党组织→②成立业主委员会或由社区代管→③广泛宣传发动→④开展调查摸底→⑤制定改造方案→⑥第一次征求居民意见（赞成率要达到 80%以上）→⑦明确物业管理方式→⑧确定物业管理单位（暂不具备条件的由国有物业企业提供基础性物业服务）→⑨落实改造资金→⑩编制改造计划

## （二）中期改造阶段

主要工作内容包括：①确定项目实施主体→②完善改造方案→③第二次征求居民意见（超过双三分之二以上同意）→④编制项目可研报告→⑤拆除违法建设→⑥联合审查改造方案并办理相关审批手续→⑦开展施工监理单位招投标→⑧办理施工许可→⑨协调水电气热信等专业经营单位进场→⑩组织居民及驻区单位参与改造→⑪开展工程质量安全监督→⑫工程竣工验收→⑬群众满意度调查（群众满意度要超过 80%）

## （三）后期管理阶段

主要工作内容包括：①物业管理单位进驻小区→②设立管理规约和议事规则→③公示物业服务标准和收费标准→④因地制宜实施小区封闭管理→⑤建立物业投诉报修平台→⑥利用存量资源增设服务设施→⑦依法授权经营社区商业→⑧建立或补交住宅专项维修资金→⑨定期开展物业服务质量考核评估

# 五个工作机制

## （一）建立“自下而上”的项目生成机制

1. **明确改造范围。**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）。各地要进一步摸清老旧小区底数，建立项目储备库，重点改造 2000 年底以前建成的、居民改造意愿强、出资情况好、后续管理责任明确的小区。国有企事业单位、军队所属老旧小区按属地原则纳入改造范围。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建实施改造的小区，不纳入老旧小区改造范围。

2. **编制改造计划。**切实评估财政承受能力，科学编制“十四五”城镇老旧小区改造规划，按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，编制年度改造计划。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休干部住宅小区）实施改造。老旧小区改造计划要和养老、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老旧小区的设施增设改造、管理提升完善等工作有机衔接。电力、通信、供水、供气、供热等专业经营单位，要结合老旧小区改造计划，同步推进实施相关管线改造。

**3. 推动片区改造。**把多个老旧小区集中连片或空间距离较近，有共同改造需求、可共用公共服务设施的区域，整合成改造片区，按片区统一规划设计，统筹实施改造，合理利用公共空间，集中配置社会服务设施，提升小区综合服务功能。

**4. 共商改造方案。**开展多种形式基层协商，组织规划师、建筑师、工程师进小区，就改造内容、物业管理及居民出资责任等方面征求居民意见。居民赞成意见的比例不低于小区居民户数的 80%，未达到 80%的小区暂不纳入改造。

**5. 支持完善提升类改造。**列入改造计划的老旧小区，基础类改造内容要应改尽改。结合我省实际，建筑节能改造列入基础类改造范畴。因地制宜实施完善提升类改造及老旧小区周边的背街小巷和毗邻的步行商业街改造，提升商业配套服务能力。落实海绵城市建设理念，同步设置垃圾分类投放设施，鼓励加装电梯和老旧电梯更新改造。对开展完善提升类改造的小区，优先安排纳入改造计划。

## **（二）建立多方参与的项目推进机制**

**1. 建立工作专班。**市级政府统筹推进老旧小区改造工作，县区政府负责具体实施，发挥好街道社区作用。建立住建部门牵头、相关部门参加的工作专班，明确职责分工，形成工作合力。

**2. 明确实施主体。**县区政府要明确项目实施单位，支持



各种所有制企业参与老旧小区改造的投资、改造、运营、管理，可结合实际给予一定激励政策。

**3. 简化审批流程。**市县 governments 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、规划审批手续。涉及规划、设计、土地、施工、消防审批的，要简化工作流程，缩短审批时限，加快审批速度。各地可将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，实行告知承诺制，开展联合验收。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。

**4. 确保工程质量安全。**严格执行工程项目建设有关法律法规和标准规范，确保工程质量。统筹施工时序，避免重复开挖、重复改造。落实相关单位责任，杜绝安全隐患。对存在严重安全隐患的房屋，在改造前要进行房屋安全鉴定，编制专项施工方案，经审核后方可施工。发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，鼓励具有技术专长的小区居民参与工程监督。组织参建单位做好工程验收，推动“民意验收”和专业验收相结合。

**5. 开展“架空线”问题专项治理。**严禁在小区内随意拉设架空线，严禁在建筑外墙随意布线，着力解决群众反映强烈的“小区蜘蛛网”问题。涉及的专业经营单位要根据政府统一制定的老旧小区改造计划自行整改。对未能按要求整改的，社区、物业企业及小区管理单位要在企业提供接续服务

时督促其整改到位,相关主管部门要依法依规进行处理并向社会曝光。

**6. 实行改造效果共评。**将群众满意度作为评判老旧小区改造实际成效的重要依据。建立老旧小区改造评价标准和评价机制,组织居民对改造效果进行评价。评定典型示范项目,宣传表彰共建单位,激发各方参与改造的积极性、主动性和认同感。

### **(三) 建立合理共担的资金筹集机制**

**1. 用好各类改造资金。**中央老旧小区改造补助资金重点支持基础类改造内容。省财政安排资金采取以奖代补的方式激励工作成效明显的地区,支持各地发行地方政府专项债券。市县政府要给予资金支持,国有住房出售收入存量资金可用于支持老旧小区改造。公房产权单位应出资参与改造。引导原产权单位对已房改住宅小区给予改造资金支持。市县政府统筹涉及住宅小区的各类资金用于老旧小区改造。

**2. 引入社会资金参与。**激活老旧小区内闲置的公共资源和公共空间,在养老、托育、商业、物流、电梯、快递、停车、物业等方面引入社会资本,依法授权经营。支持项目实施主体通过公司信用类债券、项目收益票据等方式融资,推动开发性金融、政策性金融和商业银行支持老旧小区改造。

**3. 明确居民出资责任。**推动居民出资参与改造,可通过直接出资、使用(补建、续交)住宅专项维修资金、让渡小

区公共收益（公共空间）使用权等方式落实居民出资。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。

**4、落实税费减免政策。**专业经营单位参与政府统一组织的老旧小区改造，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。

#### **（四）建立市场导向的社会共建机制**

**1. 引导专业经营单位参与。**水、电、气、热等专业经营单位要参与改造老旧小区相关管线设施设备，市县给予支持，改造后专业经营设施设备的产权可依法移交给相关专业经营单位所有。通信、广播电视等设施的改造可明确线路管廊建设单位，建立统一建设、有偿使用的机制。

**2. 发展服务新业态。**倡导以“互联网+”方式发展养老、医疗、托育、家政、商业等服务。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益、让渡公共设施设备经营权等方式，引入专业机构、社会力量参与改造管理。鼓励综合运用物防、

技防、人防等措施，按照社会治安防控体系建设要求搭建安防管控系统，建设智慧安防小区。支持社会投资参与加装电梯和老旧电梯更新改造。

**3. 盘活用好存量资源。**合理利用改造片区的公共空间，推动相邻小区及周边地区联动改造。统筹利用公有住房、社区办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房、闲置自行车棚等，增设各类服务设施。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配套设施和公共服务设施。在依法履行相应程序后，适当提高商业配套比例等规划设计条件。对利用小区内空地、荒地及拆除违法建筑腾空土地等加装电梯、建设各类设施的，可不增收土地价款。有条件的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。

### **（五）建立党建引领的小区治理机制**

**1. 发挥街道社区的主导作用。**在街道党工委、社区党组织指导下，建立老旧小区改造民主协商机制，发动居民、社会力量和小区关联单位参与改造，定期沟通协商，共同解决问题。

**2. 加强小区基层党组织建设。**发挥社区大党委的作用。将党支部建在网格上、党小组设在老旧小区楼院内，选优配强党支部书记、党小组组长、楼院门栋长。发挥好党员的积极作用，深入群众，开展走访，协调解决问题。加强社区物

业党建联建，充分调动各方面资源，形成治理合力。坚持党建带群建促社建，鼓励工青妇等群团组织和各类社会组织，为老旧小区改造提供支持。

**3. 实行物业管理全覆盖。**充分依靠基层党组织，组织开展老旧小区自治管理，推动实现小区改造后物业管理全覆盖。鼓励社会资本投资、改造、管理老旧小区，引入专业化物业服务。对暂不具备物业管理条件的小区，要发挥国有物业企业保障性兜底作用，提供基础性物业服务。建立、补齐老旧小区住宅专项维修资金，通过物业管理费、公共收益等渠道，为小区后续管理及维修提供资金保障。

**4. 落实疫情防控常态化要求。**发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，进一步做好老旧小区疫情的联防联控。对因疫情防控常态化管理需要拟进行封闭的小区，要科学划分封闭区域，原则上规模“宜小不宜大”，多采用道闸、栏杆或智能化门禁等“软封闭”方式，合理设置出入口。

# 八项重点任务

## 一、房屋综合改造

老旧小区房屋综合改造主要包括结构加固、屋面修缮、立面改造、楼道整修、节能改造、管线改造、地下空间改造等相关内容。

### （一）结构加固

1. 当建筑物存在以下情形时，由专业检测机构对建筑物进行检测鉴定。

- ①建筑物存在大修、改造或改扩建；
- ②建筑物改变用途和使用环境；
- ③建筑物接近或达到设计使用年限；
- ④建筑物遭受灾害或事故；
- ⑤建筑物存在较严重的质量缺陷或出现较严重的锈蚀、损伤、变形、裂缝；
- ⑥建筑物原设计未考虑抗震设防或抗震设防要求提高；
- ⑦建筑物存在私拆乱改等对原结构构件造成严重损伤。

2. 根据检测鉴定结果，对需要加固的建筑物，由设计单位进行加固设计，经专业审图机构审查合格后，方可使用。

3. 既有建筑的检测鉴定、加固设计和施工，由具备相关资质的单位和有经验的专业技术人员承担。

### （二）屋面修缮

1. 对存在局部渗漏的建筑物屋面，查清原因，修缮损坏的防水层。

2. 对漏水严重的建筑物屋面，结合建筑物屋面节能改造，新做保温隔热层、防水层及保护层。

3. 原建筑已经设置屋面防雷装置的，对破损部位进行修复；原建筑未设置屋面防雷装置的，根据要求相应增加。

### **（三）立面改造**

1. 对较完整的建筑物外墙饰面进行清洗或重新饰面粉刷，并与周边环境风貌相协调。

2. 对破损、陈旧、风化严重的房屋外墙先进行防渗处理，再进行饰面修补、粉刷。

3. 修缮雨水管、雨棚、散水等建筑构配件。通过维修或更换破损雨水管，整修破损雨棚、散水等，使其满足建筑功能要求。

4. 空调外机位要整齐或设计遮挡装饰，空调冷凝水管可设置有组织排水。对住户原有空调外机支架进行检查，对不满足安全要求的，督促采取加强或防护措施。

### **（四）楼道整修**

1. 对破旧、黑暗、杂乱的楼道进行修缮、清理和粉刷，达到安全、明亮、整洁的标准。

2. 楼道内公共区域要设置照明系统，光源可采用节能型灯具。

3. 对楼梯踏步面层损坏严重，影响正常使用，存在安全隐患的，进行修补。

4. 对楼道护栏及扶手缺失、损坏，影响正常使用的，进行修配。

5. 对缺少玻璃的楼道内采光窗，要配齐玻璃；对缺扇、没有维修价值的采光窗可进行整体更换。

6. 楼道建筑入口门斗、雨棚、台阶、无障碍坡道等设施损坏严重影响正常使用或存在安全隐患的，进行修补或更换。

7. 楼道整修与管线改造同步进行，综合考虑与管线改造需求有关的管井和设施布置位置。

### **（五）节能改造**

屋面节能改造与屋面防水修缮同步进行，外墙节能改造与立面改造同步进行。引导居民更换节能型外窗。

### **（六）管线改造**

1. 对室外楼栋管线入口至分户计量表前的老化、破损、跑漏严重的管道及电气线路予以更换。

2. 对楼栋内老化、破损、跑漏严重的排水管道根据排查评估和征询意见结果进行改造。

### **（七）地下空间改造**



对破旧、黑暗、杂乱、渗漏水的地下公共空间进行修缮、清理和粉刷，可设照明、应急照明系统。对需要进行安全防范的区域，增设安防摄像头等设备。

## 二、基础设施改造

老旧小区基础设施改造包括道路改造、综合管线改造、生活垃圾分类等内容。改造前，要充分调查老旧小区周边和内部道路、管线系统现状，居民出行规律及出入口分布，对路网、管网、道路质量、管线设施、环卫设施等多种要素进行调查、评估，确定改造内容、范围，制定改造方案。

### （一）道路改造

1. 按功能要求优化小区交通流线，设置道路标识，建立完善小区车行、人行道路系统，明确消防通道和无障碍通道。

2. 小区道路要满足消防、救护等车辆通行。

3. 对出现龟裂、坑槽、沉陷等问题的道路进行局部修补，对损毁严重、无修补价值的道路可进行重建。

4. 小区道路路面改造可采用柔性路面，宅间路可采用刚性路面，人行道部分可采用透水性较好的混凝土透水砖路面。

5. 小区道路改造可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。

### （二）室外综合管线改造

1. 小区各类管线改造，尽量选择地下敷设的方式。不能埋地的管线由相应专业经营单位进行梳理归整，统一高度和线路走向，做到美观、安全、耐用。相关产权单位对楼体线缆做好排查工作，无用线缆要予以拆除。

2. 对室外老化、破损、跑漏严重及不能满足功能需求的管道要予以更换。对雨水、污水管道以及化粪池要进行全面疏通清淤，并接入城镇雨、污水主管网。对存在破损及淤堵管段进行重点检查，更换或重建局部管道、检查井等。

3. 落实海绵城市建设理念。在新建或重建道路时，要分别建设雨水和污水管道系统，实现雨污分流。选用雨落管下雨水收集桶、雨落管下花坛、路面或步行道透水铺装、下沉式绿地等低影响措施。改造后的年径流总量控制率、透水铺装面积不应低于改造前。

4. 对供热锅炉房、供热管线、换热站等进行排查。拆并小锅炉房及过渡性热源，对因供热管线老旧影响居民采暖效果的小区管网改造升级。具备条件的要安装分户热计量表。

5. 对光纤、燃气等已覆盖的小区，管线要敷设到户。具备条件的可推广安装燃气泄漏报警装置。

6. 结合水、电、气、热等管线设备改造，在有条件小区推行远程抄表和居民在线缴费等。

7. 将老旧落后的二次供水设施纳入改造。二次供水设施的改造要加强物防、技防建设，实行封闭管理，提高安全供水保障能力。二次供水设施改造后，管理单位可与供水企业签订托管合同，委托供水企业管理。

### （三）生活垃圾分类

1. 将生活垃圾分类设施设备纳入统一规划，同步设计、同步建设、同步投入使用。
2. 建设垃圾收集点，设置垃圾分类投放点。生活垃圾要日产日清，保证分类投放、分类收集、分类运输和分类处理。
3. 垃圾分类投放点可设有害垃圾、厨余垃圾、可回收物、其他垃圾分类收集容器，并有明显分类标识。
4. 垃圾分类投放点要设置在便于投放和清运的位置，地面硬化，并划定垃圾收集容器投放区域。
5. 对垃圾分类设施设备要进行保洁维护，部件缺失、破损的要及时更新或维修，确保垃圾收集容器的外观和功能完好，摆放整齐，干净卫生。
6. 发挥离退休党员、小区志愿者、社会组织的作用，普及垃圾分类知识，加强政策宣传，引导做好垃圾分类投放，促进习惯养成。
7. 鼓励垃圾分类、收集市场化运作，引导社会资本进入老旧小区，参与垃圾分类和可回收垃圾资源化利用。

### 三、公共设施改造

老旧小区公共设施改造包括公共空间、绿化环境、停车场、安防设施等。

#### （一）公共空间

1. 拆除违法建设。
2. 增设总平面示意图、社区引导牌、道路引导指示牌等指示标识，补齐小区楼、单元、门牌等标识。
3. 在小区主入口或公共活动场地附近设置公共宣传、信息发布设施。
4. 结合小区现状开辟休息、活动、娱乐等公共空间，合理配置健身设施。
5. 楼道及公共空间要设置功能性照明系统，从小区大门至单元入口要设有路灯。
6. 新建或补建公用厕所，增加标识等设施，纳入“找厕所”平台。小区原有公共配套用房的厕所要开放使用。

#### （二）绿化环境

1. 拆除占绿、毁绿的违章建筑物或构筑物，进行绿化覆盖。
2. 优化绿化空间布局，合理调整、设置乔灌木配比和常绿植物比例，改善居住景观环境。
3. 保留小区原有的高大乔木、立体绿化等绿化特色，适量增加座椅、花架、廊架、景亭等景观小品。

4. 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

5. 具备条件的小区可采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等技术措施，建设雨水收集利用设施，道路、广场、停车场改造要选用透水性能及蓄释性能好的材料；屋面雨水径流尽量引入花坛、绿地，经自然净化渗透后，进入人工入渗设施。

### （三）停车场改造

1. 结合小区道路交通条件及居民意见，合理设置机动车、非机动车停车位，最大限度满足居民停车需求。对用地紧张的小区可考虑建设立体停车场。

2. 明确机动车辆停放区域，实行统一管理，停车标识规范。具备条件的，可配置或预留充电桩等设施。

3. 因地制宜设置非机动车车棚，并配置充电用安全插座。

### （四）安防设施

1. 按照社会治安防控体系建设要求，推动小区视频监控系统等安防设施建设联网。小区的主要出入口、主要路段、公共设施、车辆集中停放等区域要设置监控摄像头，接入公安部门“雪亮工程”系统。

2. 根据小区实际情况，在小区主要出入口设置大门及门卫值班室，增设门禁系统及车辆道闸管理系统。已安装智能

化监控系统的小区要对现有设备及线路进行检修，及时更换损坏设备。

3. 安装、修复小区单元防盗门，有条件的可增加可视对讲系统等。

4. 鼓励安装电器火灾监控系统、智慧消防系统，集成物联网安防管理，搭建智慧安防小区管控系统，提高老旧小区安防水平。

5. 按消防规范要求完善消防配套设施，清理消防通道并确保畅通。

### **（五）其他设施**

1. 对尚未封闭的老旧小区，在征求群众意见基础上，可逐步实施封闭管理，科学划分封闭区域，原则上“宜小不宜大”。

2. 合理设置小区出入口。尽量采用道闸、栏杆或智能化门禁等“软封闭”方式，减少栅栏、围墙等硬封闭，避免对城市毛细路的交通疏导功能带来严重影响。

3. 对缺失、破损的信报箱进行更新或维修，有条件的可设置智能信报箱。

4. 根据小区户数及实际情况，可引入第三方公司设置和运营的智能物流终端系统。

5. 具备条件的，在公共区域的主要出入口、住宅出入口等位置增设无障碍坡道。

6. 对使用期限超过 15 年（含 15 年）或检验不合格、不能正常使用的老旧电梯，进行更新改造，并落实后期维护保养相关事宜。

7. 支持以居民为主体，引入社会力量参与老旧小区加装电梯。



## 四、建设完整居住社区

以居民步行 5-10 分钟达到幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施为原则，按照住建部《完整居住社区建设标准（试行）》，完善小区基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套设施和公共活动空间。

1. 倡导开展大片区改造，推进相邻小区及周边地区统筹规划、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。

2. 整治小区配套用房，对被占用或闲置的公建配套用房进行清理、清退和调整，恢复原有使用功能。

3. 在依法履行相应程序后，适当提高商业配套比例等规划设计条件。

4. 通过补建、改建、扩建、购置、置换、租赁等方式，补齐建设短板，提供社区管理服务用房和物业管理用房，满足社区综合服务、卫生服务、养老、托育、家政保洁、便民市场等功能要求。

5. 在征得居民同意的前提下，利用小区内空地、荒地、拆除违法建设腾空土地及小区周边存量土地，建设各类配套设施和公共服务设施，增加公共活动空间。

6. 利用公有住房、社区办公用房、物业管理用房和小区综合服务设施、闲置锅炉房、闲置自行车棚等存量房屋资源，增设基本公共服务设施和便民商业服务设施。

7. 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。

8. 完善小区基本服务设施，建设综合服务站、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站。

9. 健全便民商业服务设施，因地制宜设立综合超市、理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等。

10. 若干小区构成街区，统筹配建中小学、养老院、社区医院、运动场馆、公园等设施。

11. 鼓励以“互联网+”方式，开展连锁经营，发展养老、医疗、托育、家政、商业等基本服务和便民服务。

## 五、背街小巷及步行街改造

老旧小区与其毗邻的背街小巷、步行街要同步改造。老旧小区改造计划要与背街小巷改造、步行街改造计划相衔接。改造方案要尊重、保护和利用具有历史文化价值的住区文化、街巷道路、历史建筑和特色景观。改造修缮后要做到风貌协调，尽可能多的保留历史信息。

### （一）背街小巷改造

1. 依法拆除占用道路、绿地、影响市容市貌的违法建筑和擅自搭建的构筑物，迁移、遮蔽市政、电力箱体，恢复建筑原有面貌。

2. 整修残墙断壁，清理城市“牛皮癣”，清洗、粉刷建筑物外立面，提升外墙品质，规范广告牌匾、雨棚、台阶、散水等，规整架空线缆，整体达到“规范、提质、简约、经济、美观”的效果。

3. 打通断头路，修复破损路面，设置交通标识，施划交通标线，合理划设停车泊位，提升交通设施标准，提高通行效率，确保道路交通畅通。

4. 统筹实施老旧供水管网、供暖管网更新改造和燃气违章占压清理工作，减少供水物理漏损，保障饮用水安全，提高供热质量，确保燃气安全。

5. 清掏、改造城市污水管网、雨水管网，保障管道、设施完好通畅，严禁管道混接错接，严禁向雨水篦子倾倒污水。

6. 完善 5G 通讯、街路功能照明、便民座椅等公共服务设施，提升百姓幸福指数。

7. 加强园林绿化建设管理，提高绿化养护水平，做到绿化养护无死角，缺植补栽，防治病虫害，更换枯死树木，多元增绿，花木相宜，保护古树。

8. 利用街角闲置空间增设以自然为本的文化小品、景观围墙等设施，回归天然风貌，营造良好的自然生态环境。

9. 强化环境卫生管理，实施全天候清扫保洁，加强环卫设施设备消杀工作，做到无卫生死角。规范垃圾收运，做到日产日清。

10. 加强公厕日常管理，严格执行消毒制度，按需清掏公厕化粪池，确保环境整洁、设施完好。

11. 合理设置果皮箱、垃圾箱等公共卫生设施，保持整洁完好，提升环境卫生质量。

## **(二) 步行街改造**

1. 支持国家级试点、省级试点步行街改造提升，将老旧小区周边毗邻的背街小巷、步行街改造项目整合，形成老旧小区综合改造项目，全面提升老旧小区功能，整治背街小巷街容街貌，打造步行街主街形象。

2. 支持重点建设的其他商业街区，参照国家级、省级步行街改造模式，将老旧商业街区改造与老旧小区改造有机整合，配套建设社区商业服务设施。

3. 鼓励实施大片区改造，将老旧小区、背街小巷、商业街区整体打包，统筹改造老旧小区、商业街区及背街小巷市政配套基础设施。

4. 延续步行街主街区的建筑风格和文脉特征，整治背街小巷街容街貌。修缮沿街外墙立面，铺设硬化地面，合理设置雕塑小品、休闲设施、灯光亮化等景观，增加绿地、休闲空间和设备设施。配置建筑连廊、骑楼、遮阳、雨棚等防护设施，形成独具特色、整体协调的胡同文化和小巷风貌。

5. 推动步行街主街区及背街小巷数字化改造，实现无线网络连接全覆盖，建设智慧化信息服务平台，开展各类自助服务设施，提供交通导引、导购、停车、物流等智能服务，打造智慧街区，提升商圈软实力和竞争力。

6. 补齐老旧小区配套的社区商业网点，加强商业网点硬件设备和店面改造提升，增强便民服务功能，优化消费环境。

7. 建立部门沟通协调机制。商务部门按照商业街区和社区商业网点改造要求，提出科学合理、切实可行的工作方案。住建部门按照政策规定，纳入改造计划，会同商务部门编制改造方案，共同推动老旧商业街区、社区商业网点改造项目与老旧小区改造项目有机整合，同步实施。

## 六、加快项目审批，抓好工程竣工验收

结合审批制度改革，精简老旧小区改造工程审批事项和环节，设置快速审批流程，推行网上审批，提高审批效率。

1. 由老旧小区改造工作领导小组办公室牵头，组织有关部门联合审查改造方案，以改造方案代替立项、用地、规划等审批相关前置要件。联合审查通过后，相关部门在2个工作日内出具同意意见，当地老旧小区改造工作领导小组办公室出具确认文件。

2. 不涉及建筑主体结构变动的改造项目，实行项目实施单位告知承诺制，可不进行施工图审查。消防、人防设计审查纳入施工图联合审查。

3. 将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。项目实施单位持当地老旧小区改造工作领导小组办公室出具的确认文件、施工合同和中标通知书（直接发包项目应提供相关手续）办理施工许可。

4. 对存在严重安全隐患的房屋或主体结构变动的项目，要进行房屋安全鉴定，编制专项施工方案，经审核后方可施工。

5. 落实质量安全责任制，对已开工项目开展质量安全监督。

6. 组织属地社区代表、小区党员、居民志愿者共同参与工程建设过程监督。

7. 老旧小区改造工作领导小组办公室组织相关部门、参建单位、专业经营单位、居民代表共同联合验收。

8. 开展群众满意度调查。满意度应达到 80%以上；未达到的，应征求群众意见后进行整改。

9. 各地可根据实际，科学设置、调整老旧小区改造工程项目审批程序和环节。

## 七、盘活存量资产，推动市场化改造

### （一）摸清小区存量资产。

1. 合理区分自用、共用部位及设备。自用部位是房屋户门以内业主自用的部分，包括业主自用的天井、庭院等；自用设备是房屋户门以内业主自用的门窗、卫生洁具及水、电、气户表以内的管线等设施。共用部位是房屋主体承重结构部位、户外墙面、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、地面架空层、走廊通道等；共用设备是建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防设施、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等。未分摊进入房屋销售价格的设施设备不属于共用设备。

2. 摸清设施设备等资产状况。对老旧小区共用部位、共用设备要登记造册；对既不属于自用也不属于共用的设施设备，要明晰产权人、使用人和管理人。水、电、气、热等专业经营设施设备及相关管线移交给专业经营单位维护管理。



3. 老旧小区改造一般不涉及业主自用部位和自用设备。业主对共用部位和共用设备，依据《辽宁省物业管理条例》相关规定，享有共有和共同管理的权利并承担义务。对老旧小区共用部位和共用设备进行改造，要征求小区居民业主的意见。

## （二）补齐便民服务短板。

1. 以 0.5—1.2 万人口规模的居住社区作为测算单位，对照住建部《完整居住社区建设标准（试行）》，梳理基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间的短板。

2. 完善社区综合服务以及养老、卫生、商业等服务，建设综合超市、理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务点、餐饮店及邮件快递服务站等便民商业网点。

3. 鼓励“一店多能”提供多样化便民服务。引导互联网养老、互联网医疗、互联网超市、互联网服务等线上企业以及商业连锁企业进小区提供优质服务。

4. 加快光纤入户和多网融合，支持 5G 建设。按照工程建设标准，统一改造线路管廊，引导运营商共享使用。

5. 以老旧小区为单元，布设基于物联网的前端智能感知设备，全域、全量、多维、即时感知各类风险隐患，建设“智能安防小区”。

## （三）扶持发展社区运营商。

1. 将老旧小区存量资产依法授权给项目实施单位开展经营活动，提供多种多样的社区便民服务，引导扶持项目实施单位作为老旧小区管理主体，发展成为社区运营商。

2. 根据《辽宁省物业管理条例》相关规定，征求居民意见，依法授权项目实施单位经营管理共用部位、共用设备，并明确经营所得分成比例。归全体业主所有部分，主要用于补充住宅专项维修资金，可视为居民直接出资参与老旧小区改造。

3. 既不属于自用也不属于共用的设施设备以及小区配套用房，其中政府作为产权人或管理人的，可依照程序授权项目实施单位开展经营活动，并将经营所得按一定比例补充住宅专项维修资金，具体比例由双方协商确定；对产权不清的，可采取先委托后确权的方式授权经营。

4. 新增设的基本公共服务设施和便民商业服务设施，可比照前款办理。对以政府投资为主改造的线路管廊，可授权项目实施单位管理，按照使用者付费原则，与电信运营商协商后期维保费用。

5. 政府统一授权互联网企业或商业连锁企业开展经营活动的，要就服务合同内容征求项目实施单位的意见。

6. 提倡通过“居民自愿、权属置换，一次改造、终身保修”的方式引入电梯运营单位，开展老旧电梯更新改造或加装电梯，并授权其通过经营电梯轿厢及其他增值服务，保障

电梯日常运行、修护、管理。

#### （四）培育产业联合体。

1. 探索成立若干老旧小区产业联合体，吸引金融、投资、开发、设计、施工、物业、养老、医疗、教育、互联网、大数据、商业连锁等各种类型企业加入，协商确定联合体牵头单位，作为老旧小区改造项目实施单位，承担老旧小区投资、改造、运营、管理。

2. 产业联合体成员单位之间可签订合作协议，明确各成员的权利、义务和承担的工作内容等。牵头单位依据协议组织产业联合体成员统筹推动、协调配合，共同开展老旧小区改造。

3. 采取试点推动、逐步铺开的方式，支持各种所有制企业加入产业联合体，参与老旧小区市场化改造。

4. 省住建厅和各市住建部门进一步解放思想，通过公开邀请、主动协商等方式，先期试点建立 1-2 个老旧小区产业联合体，根据各地改造实际，逐步完善联合体的成员类型和合作方式。

5. 在试点阶段，对改造方案成熟、要素配置合理的产业联合体，可采取单一协商的模式确定项目实施单位；待总结试点经验后，各地可制定政策措施，通过招投标或方案比较等方式，确定项目实施单位。

## 八、物业服务全覆盖，建立长效管理机制

### （一）建立完善老旧小区基层党组织

1. 推动“党支部建在小区上”。在街道党工委、社区党组织指导下，建立完善老旧小区基层党组织，成立党支部或党小组，会同业主委员会共同管理老旧小区。

2. 按照社会综合治理网格化的要求，形成街道党工委—社区党组织—小区党支部—楼栋党小组—党员中心户的小区基层党建格局，实现党的工作在居民小区管理末端全覆盖。

3. 优先推举居民老党员、社区选派干部，选聘或委任小区党支部书记。吸收业委会主任、居民党员代表、项目实施单位在职党员、物业管理企业和驻区企业负责人、社区民警党员加入小区党支部。

4. 以小区党支部为中心，建立沟通议事平台，参与老旧小区改造全过程，实现共谋、共建、共管、共评、共享。

5. 加强小区党建联建，鼓励工青妇等群团组织和各类社会组织，为老旧小区改造提供支持，调动各方面资源，形成

治理合力。

6. 开展“在职党员进社区”活动，调动在职党员服务社区积极性，发挥党员示范引领作用，深入群众，开展走访，协调解决问题。

7. 发挥小区党支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，进一步做好老旧小区疫情的联防联控。

## （二）实行物业管理全覆盖

1. 依靠基层党组织，开展老旧小区物业管理，建立“红色物业”，实现改造后物业管理全覆盖。

2. 在老旧小区改造前期准备阶段，小区党支部会同业主委员会通过征询群众意见，选择专业化物业服务、保障性物业服务或自助式物业管理等小区物业管理方式。尚未成立业主委员会的，可由社区代管。

3. 小区党支部会同业主委员会经与项目实施单位或物业管理单位充分协商，依法签订物业服务合同，明确服务内容、服务标准和收费标准。

3. 鼓励社会资本投资、改造、管理老旧小区，引入专业化物业服务。

4. 对暂不具备物业管理条件的小区，发挥国有物业企业保障性兜底作用，提供基础性物业服务。

5. 成立物业服务站，建立有治安防治、有清扫保洁、有绿化养护、有物业维修、有停车管理的保障性物业管理模式，

提供卫生保洁、治安巡逻、纠纷调解、日常维修等服务。

6. 开展物业服务质量群众共评。由小区党支部组织业主委员会、居民代表，对物业服务质量进行评价。结合政策规定和合同约定，动态调整物业收费和小区共有部位共有设备经营收益分成比例。

### （三）挖掘内生服务供给能力

1. 小区党支部带领党员亮身份，开展“在职党员进社区”等活动，为小区居民提供医疗卫生、法律援助、再就业宣传、垃圾分类、洁净家园等志愿者服务。

2. 将清扫保洁、绿化养护、治安巡逻、日常维修、停车管理等物业服务，与小区居民再就业相结合，组织有意愿、有技能的居民为小区提供有偿服务。

3. 调动驻区企业参与积极性，引导生鲜超市、便利店、餐饮店、理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务点等企业为本小区居民提供优惠打折服务。探索推行消费积分抵顶物业费鼓励社区消费的办法。

4. 组建居民合唱团、棋牌俱乐部等兴趣团队，举办居民社区讲堂、全民健身运动等文化活动，增强群众的归属感、幸福感和获得感。

### （四）利用大数据平台支撑长效治理新机制

1. 建立互联网管理服务平台，完善小区基层党建、网格化治理、物业服务、投诉处理及便民服务等功能模块，推动

小区长效治理机制同步映射到线上管理。

2. 对接养老、医疗、教育等互联网企业，接入社区便民服务，通过线上线下融合，提供各类优质服务和增值服务。

3. 支持“平台+创业单元”，发展居家养老、托育、家政等服务业态，培育新的就业增长点。

4. 对水、电、气、热等公共设施设备进行物联网改造，在小区出入口、单元入口、停车场等公共空间加装智能监控设备，开展智能控制、远程管理，实行远程抄表、在线缴费，降低管理人工成本，推动智慧小区建设。