

推进城镇老旧小区改造 共创宜居社区

■ 住房和城乡建设部
城市建设司

刘李峰

1

背景

2

政策措施

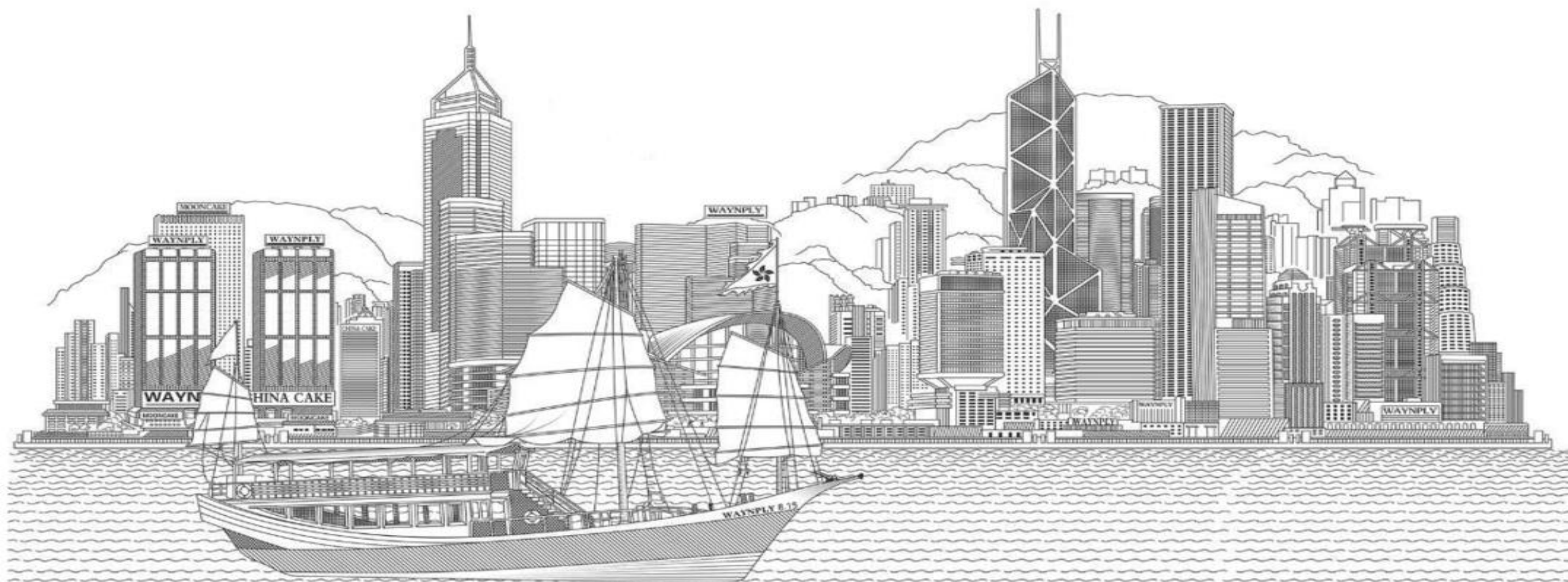
3

进展与成效

4

下一步考虑

1 概念与背景



城镇老旧小区改造

改造建成年代较早、失养失修失管、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住宅小区（含独栋住宅楼）。

1

解决人民群众急难愁盼问题的惠民生、暖民心举措；

2

在老城区创造宜居社区及永续环境，提高城市规划、建设、治理水平的重要举措；

3

让现代化建设成果更多更公平惠及全体人民的重要举措。



城镇住房制度改革历程

强调落实专业经营单位运维养护主体责任和城市（县）政府监管责任。

- 改革开放前

实行实物分配制度 “统一—管理，统一分配，以租养房” 。

住房投资难以良性循环，住房建设、维修和管理的包袱很重。

- 1978年—1998年

住房改革探索推进，提租补贴及公房售、租、建并举等，城镇住房由福利分房向市场化的转变。

住房建设加快，住房短缺的状况有所缓解，但实物分配仍占相当比重。

- 1998年以来

1998年国务院印发了《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》（国发[1998]23号），停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化等。

之后，住房建设速度逐年加快，住房市场逐步成为满足城镇居民住房需求的主要渠道，到2002年，商品住宅投资占城镇住宅投资达到72%，商品住宅竣工面积占城镇住宅竣工面积的48%。

与1998年之后建成的商品住房小区相比

之前建设的小区（公房、房改房小区）：

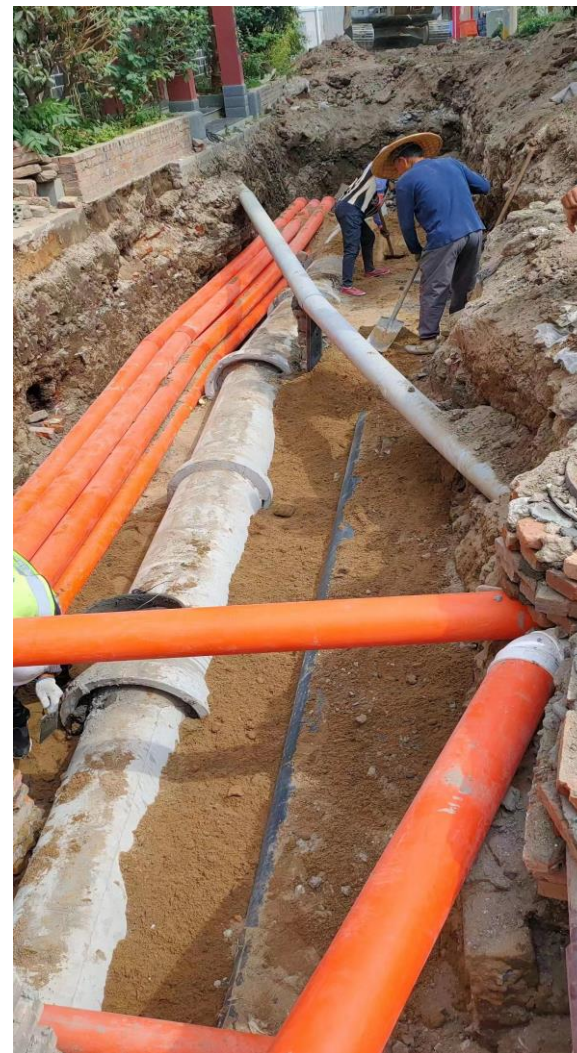
设计理念和建设标准有差距；主要满足基本居住功能，配套基础设施、公共服务设施不完善：维修养护机制不完善，有些小区失养失修失管；



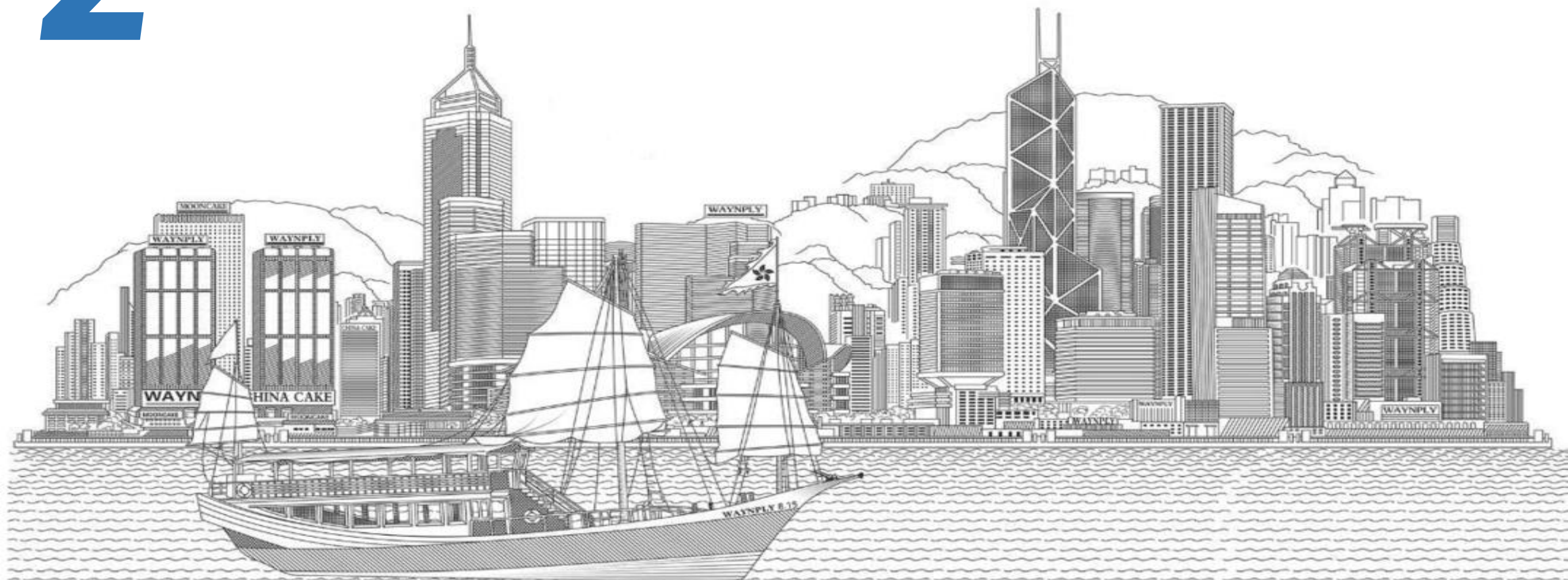
随着时间推移，安全隐患（管线老化、外墙脱落）、设施短板、服务缺项等问题日益凸显，越来越不能适应居民美好生活需要。

2000年以后各地陆续启动了针对这类小区的改造行动

- 比如，北京、辽宁、黑龙江、吉林和内蒙古等北方省份，先后启动了针对这些小区的建筑节能改造，解决住宅冬冷夏热问题；
- 上海、浙江，江苏、江西等省份陆续启动了对这些小区老化电力、供水等管线的更新改造工作。。



2 政策措施



支持政策

1 改造资金政府与居民、社会力量合理共担

政府

- 中央给予资金补助，各级地方政府相应做好资金支持；
- 落实税费减免政策。

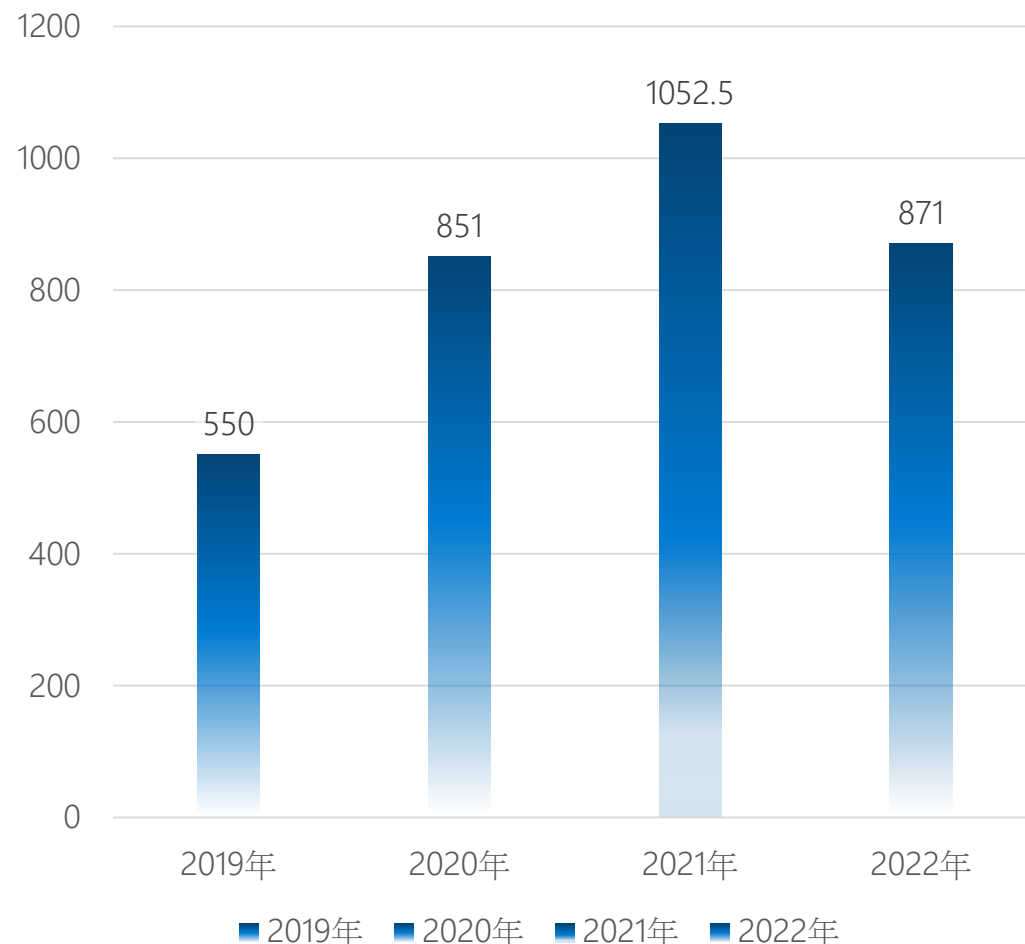
居民

- 鼓励居民通过个人捐资捐物、投工投劳等支持改造

社会力量

- 金融机构依法合规给予信贷支持；
- 鼓励公房产权单位、房改房原产权单位给予资金等支持；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。

2019—2022年中央补助资金支持情况



2019—2022年，中央政府共安排补助资金3325.5亿元
(国家发展改革委安排2103亿元、财政部安排1222.5亿元)



支持政策

2 优化审批事项和环节，构建快速审批流程。

3 完善适应改造需要的标准体系。

4 存量资源整合利用。

- 各地应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。
- 鼓励既有用地集约混合利用，在征得居民等同意且不违反规划的前提下，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。
- 存量建筑兼容转换。利用存量房屋资源增设各类服务设施、发展各类社区服务。“一老一小”。

(二)

主要措施

1 摸清需改造老旧小区底数。

- 建成于2000年以前的需改造城镇老旧小区20余万个，涉及居民近4000万户。

2 省、区、市逐级做实改造规划（建立改造项目储备库）。

3 逐年确定改造计划。

- 兼顾轻重缓急、群众意愿、财务承受能力等。

4 “一小区一策”确定改造方案。

5 按最小扰民原则，合理确定施工时序。

6 规范施工、确保质量。

7 结合改造完善小区长效管理机制。

1 基础类 满足居民安全需要和
基本生活需求

- 市政配套基础设施改造提升

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

光纤入户

架空线规整（入地）

- 小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等

2 完善类 满足居民生活便利需要和
改善型生活需求

- 环境及配套设施改造改建

拆除违法建设

绿化 照明等环境

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

- 小区内建筑节能改造



- 有条件的楼栋加装电梯



3 提升类 丰富社区服务供给、
提升居民生活品质

- 公共服务设施配套建设及其智慧化改造

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

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

居民对小区实施改造形成共识的，方可纳入改造计划；改造方案应经法定比例以上居民书面（线上）表决同意后，方可开工改造。

市、县应对小区配套设施短板及安全隐患进行摸底排查，并按照应改尽改原则，将存在安全隐患的排水、燃气等老旧管线，群众意愿强烈的配套设施和公共服务设施，北方采暖地区建筑节能改造等作为重点内容优先列为改造内容。

逐项目确定改造方案

杭州市河畔新村小区改造项目：发动居民参与

征集居民意见建议112条，反复修改改造方案12次，召开20余场协调会，发现和解决改造重点、难点和热点问题30余个。



召开协调会、开放空间讨论会等发动群众参与、制定改造方案

引导居民有效参与改造

北京、南京、上海、重庆、湖北、河南等地：推动建筑师、规划师、工程师等进社区



规范施工确保质量

- 统筹各类管线施工，力争“只改一次”“一次改到位”。
- 完善事中事后质量安全监管机制。完善施工安全防范措施，建立工程质量安全抽检巡检制度，明确改造工程验收移交规定，确保施工安全和工程质量；建立健全改造工程质量回访、保修制度以及质量问题投诉、纠纷协调处理机制，健全改造工程质量安全信用管理及失信惩戒机制，压实各参建单位质量安全责任。

- 每周上报改造进度
- 不定期现场抽查
- 每月开展“晒比评”



重庆永川检查现场

结合改造建立后续管理机制

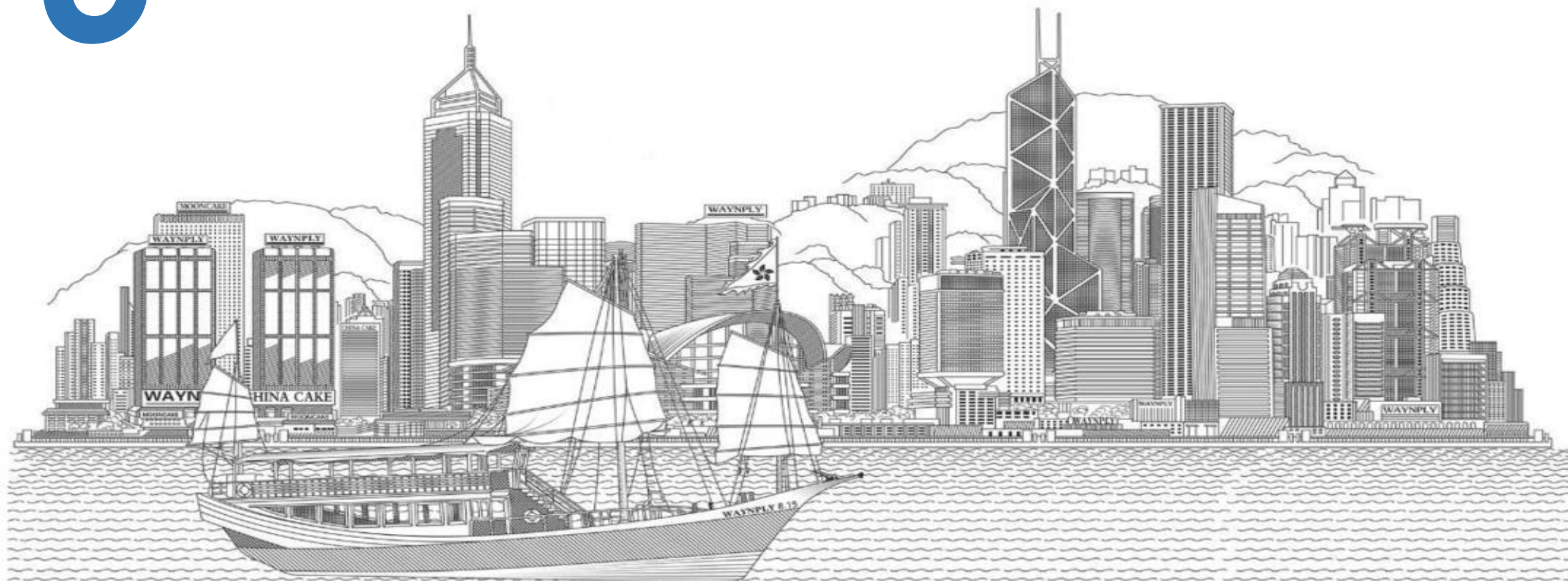
建立联席会议制度，引导居民协商确定改造后的管理模式，引入专业化物业服务企业，归集住宅专项维修资金。

改造前，成立改造项目临时党支部，搭建“社区党委+居民”线上线下议事平台。**改造后**，根据街道制定的《老旧小区物业管理长效治理机制》，居民经两轮投票（“八选三”“三选一”），引入专业化物业服务企业。物业服务企业进驻后，除提供常规服务外，还发动热心居民组成**志愿者队伍**，服务积分可用于置换日常用品或物业费。



广东省佛山市桂一社区业主
投票引入专业化物业服务企业

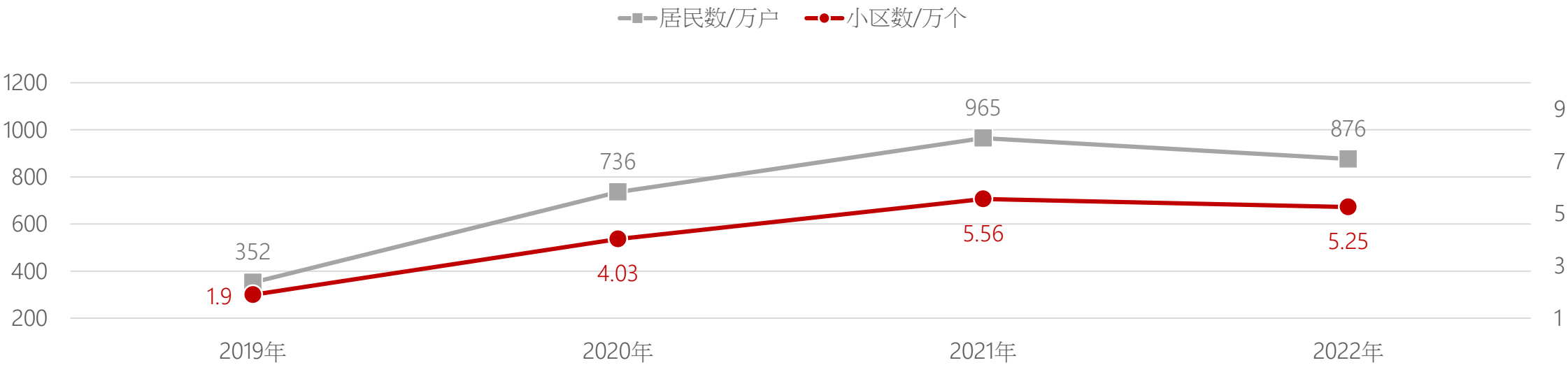
3 进展与成效



2019—2022年，在中央财政支持下，全国累计新开工改造城镇老旧小区16.7万个、惠及2900多万户家庭。

- 各地结合改造共改造提升水电气热等各类老旧管线22万公里，加装电梯8万部，增设停车位240万个、电动汽车充电桩6.8万个，增设养老托育等各类社区服务设施4.7万个。
- 2023年，再开工改造5万个以上老旧小区，力争能够让2000万居民获益。

2019—2022年老旧小区改造计划任务完成情况



辽宁省沈阳市牡丹社区 老旧小区改造项目

2022年8月17日，习近平总书记在沈阳牡丹社区考察时指出，老旧小区改造是提升老百姓获得感的重要工作，也是实施城市更新行动的重要内容。要聚焦为民、便民、安民，尽可能改善人居环境，改造水、电、气等生活设施，更好满足居民日常生活需求，确保安全。要加强社区服务，提升服务功能。要让老百姓体会到我们党是全心全意为人民服务的，党始终在人民身边。。



习近平总书记在沈阳牡丹社区食堂考察

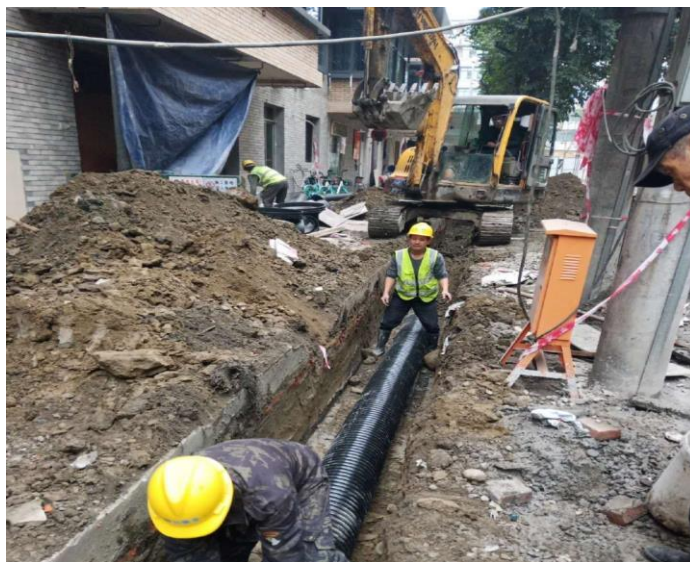


沈阳牡丹社区改造后

成都市金牛区抚琴街道西南街片区改造项目



前



后

针对地下管网陈旧，雨季积水内涝问题，着重更换疏通管网。

成都市金牛区抚琴街道西南街片区改造项目



前

后

清理杂乱线缆。

成都市金牛区抚琴街道西南街片区改造项目

结合管线改造同步布设消防用水管道和灭火器。



重庆市九龙坡区红育坡片区改造项目： 补齐社区配套设施和服务设施短板



机械停车楼

睦邻会客厅

儿童游乐区

文化休闲区

便民商超

健身活动区

乒乓球场

适老化休憩区

3号停车楼

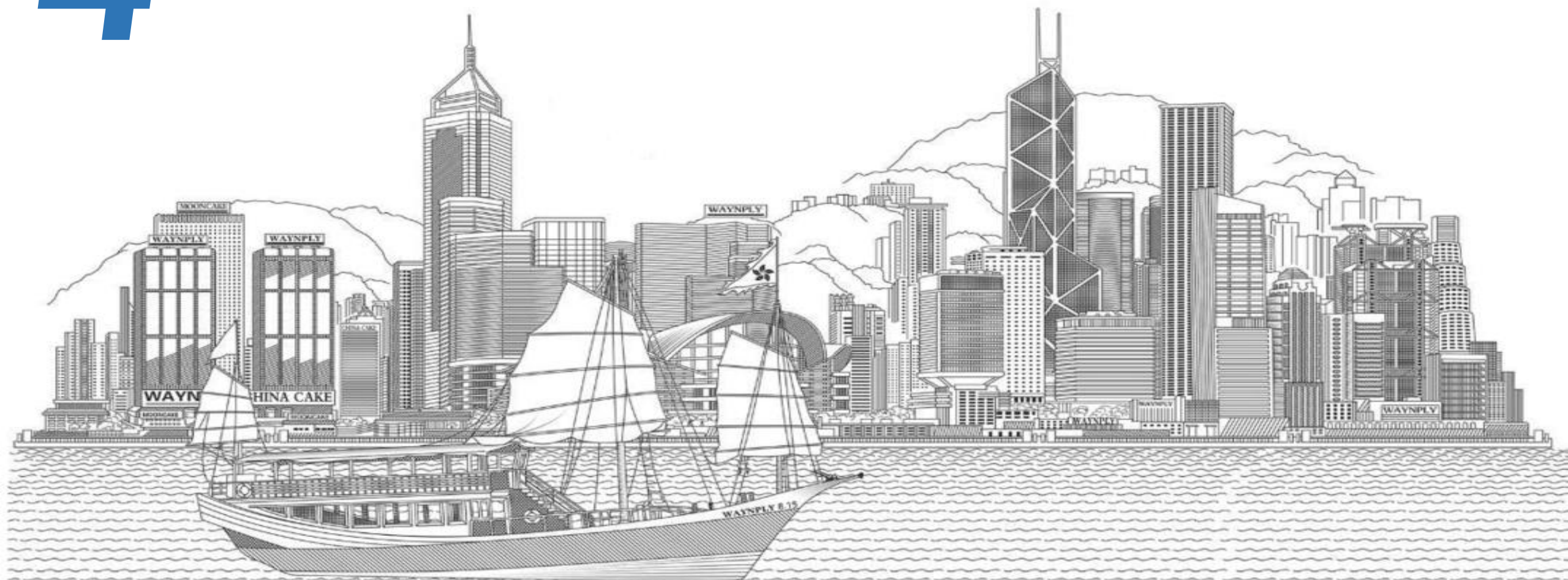
公园广场

南京市小西湖改造项目



与城市更新、历史街区保护相结合

4 下一步考虑



1

目标任务

到2025年底前，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。



2 聚焦重点内容，提高改造效果

对标建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，因地制宜确定改造内容，加快消除安全隐患，全面提升居住环境、设施条件和服务功能，发展居家养老、用餐、保洁等多样性社区服务，推动城市老旧小区发展更有活力、更加包容、更可持续。



更新改造燃气等老化管线管道，以人行走道、管线管道、排风烟道、通风井道、垃圾通道“五道”为重点，消除安全隐患，有条件加装电梯。



完善充电、停车等配套基础设施和养老、托育等公共服务设施，整治小区及周边绿化、照明等。



结合改造完善社区公共服务，同步建立党建引领、居民参与的小区议事协商机制，使社区能重新回到有活力的生命共同体状态

3 建立改造长效机制

牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进而把城市规划好、建设好、治理好，打造宜居、韧性、智慧城市。

结合实施城市更新行动，建立城镇老旧小区“体检查病、改造治病”的机制。住宅小区建成满一定年限后，定期组织体检，查明安全隐患、设施短板、服务缺项，并有针对性地实施改造，使老旧小区也能具备现代化的功能，更好满足老百姓美好生活需要。

让我们携起手来 为创造宜居社区及永续环境

**共同努力 不懈奋进
谢谢大家**