

CYQD16-2020-0005

乐清市住房和城乡建设局
乐清市发展和改革局
乐清市财政局 **文件**

乐住建发〔2020〕656号

**关于印发乐清市城镇老旧小区改造实施方案
(试行)的通知**

各有关单位:

《乐清市城镇老旧小区改造实施方案(试行)》已经十六届市政府三十次常务会议审议通过,现印发给你们,请结合实际认真贯彻执行。

乐清市住房和城乡建设局

乐清市发展和改革局

乐清市财政局

2020年12月10日

(此件公开发布)

乐清市城镇老旧小区改造实施方案（试行）

为全面贯彻落实国家和省、市关于老旧小区改造工作的决策部署，提升老旧小区居住品质，增强居民群众的获得感、幸福感和安全感，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）、《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243号）、《省建设厅、省发改委、省财政厅关于加快推进全省城镇老旧小区改造工作的指导意见》（浙建城〔2019〕58号）、《温州市城镇老旧小区改造三年行动方案（2020-2022年）》（温旧改办〔2020〕1号）、《温州市城镇老旧小区改造工作指南（试行）》（温旧改办〔2020〕2号）等文件精神，结合乐清市实际，特制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，通过实施城镇老旧小区改造，着力打造“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，让居民群众享受更多、更直接、更实在的获得感、幸福感和安全感。

（二）基本原则

1.坚持以人为本、居民自愿。以居民的改造需求为导向，充

分尊重居民改造意愿，积极落实居民参与改造，由居民决定“改不改、改什么、怎么改、如何管”。

2.坚持因地制宜、突出重点。不搞大拆大建、涂脂抹粉，以改设施、改环境、改功能为重点，统筹实施好建筑改造，同步提升加装电梯、垃圾分类、消防安全等综合功能，确保一揽子解决老旧小区先天不足的问题。结合各小区实际，按照基础类、完善类、提升类等菜单式分类实施，做到“一小区一方案”，确保工程技术有章可循、有标可依和工程质量安全可靠，实现“一次改造、长期保持”。

3.坚持各方协调、共同缔造。实行各单位联动机制，强化联审作用，落实市级牵头组织、各乡镇（街道）发动实施、各级监督的责任分工。充分发挥社区与居民协调机制，调动社会力量和小区关联单位积极参与，形成各方力量共同推动城镇老旧小区改造的良好条件和氛围，推广成立“共同缔造小组”等自治组织，激发居民主人翁意识。

4.坚持创新机制、长效管理。探索建立多元资金筹措机制，创新拓展社会资本参与老旧小区改造的渠道。坚持改造与管理并行，落实“改造一个、管好一个”的要求。培养居民共建、共享、共治理念，通过加强居民自主管理、提升业委会服务水准、积极引入专业化物业服务等方式，建立“纵向到底、横向到边、协商共治”的社会治理体系。

二、主要内容

（一）改造范围

城镇老旧小区是指我市乐成、城东、城南街道范围内建设标准不高、房屋年久失修、设施缺损、功能不全、环境脏乱差、影响居民基本生活的住宅小区（含单栋住宅楼）。

重点改造 2000 年底前建成的、且未列入棚改计划或 5 年内未列入征收计划的城镇老旧小区。2000 年底后建成的使用功能不齐全、配套设施不完备、物业管理不健全且居民改造意愿强烈的小区，也可纳入改造范围。拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房）以及居民自建住房为主的区域和城中村不属本次老旧小区改造的范畴。

（二）改造目标

2020 年全面启动老旧小区改造，力争通过三年努力，建立老旧小区滚动改造机制，逐步实现“房屋住用安全、配套设施齐备、环境整洁美丽、小区治理有效”的改造目标，切实增强居民的幸福感、获得感、安全感。

（三）改造内容

按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，以确保老旧小区居住安全、完善居住功能等为重点改造内容，主要包括建筑、道路交通和停车、管网通信系统、景观绿化、养老托育设施、社区治理和服务体系等 6 大方面。在层级上分为“基础类、完善类、提升类”等 3 大类。从保基本开始，根据老百姓的需求，因地制宜、因项目而异来确定各小区菜单式改造内容，确保“一小区一方案”。

基础类改造内容。主要解决小区功能性、安全性等迫切问题，

确保小区基本功能的正常运行，满足居民公共安全需要和基本生活需求；

完善类改造内容。主要考虑满足居民改善型生活需求和生活便利型需要，改善公共空间和公共环境，打造宜居环境；

提升类改造内容。主要完善公共服务设施的统筹配套，丰富小区及周边配套服务的供给，满足居民的社会服务要求。

〈一〉建筑

1.基础类

1.1 屋面防漏维修

1.2 外墙渗漏维修

1.3 外立面整治及形象改造

1.4 防雷设施改造

1.5 公共区域整改

1.6 疏散通道、安全出口整改

2.完善类

2.1 地下空间整改

3.提升类

3.1 节能改造

3.2 可再生能源利用

〈二〉道路交通和停车

1.基础类

1.1 道路改造（新建、扩建、改建、“白改黑”、包括海绵城市建设措施应用）

1.2 交通微循环优化

1.3 地面停车位增设

1.4 消防通道标识设置

2.完善类

2.1 电动车辆充电设施增设

2.2 人行安全保障

3.提升类

3.1 建立智能停车管理系统

3.2 建设停车场所

〈三〉管网通信系统

1.基础类

1.1 雨污管网改造（含管网更新、雨污分流、海绵城市建设、化粪池改造）、给水管网系统改造

1.2 强电、弱电、照明等设施更新改造

1.3 燃气管道提升更新

1.4 消防设施改造，电气火灾预测、预警设施配置

1.5 智慧安防设施建设（封闭管理、门禁等智能化系统等）

2.完善类

2.1 通讯管网设施完善

3.提升类

3.1 管网智能监测系统建设

3.2 消防智能化建设

〈四〉景观绿化

1.基础类

1.1 垃圾分类和环卫设施建设

1.2 绿化梳理（海绵城市建设）

1.3 活动场地改造建设

1.4 室外照明建设

1.5 大门改造、围墙维修

2.完善类

2.1 立体绿化增加

2.2 景观改造

2.3 健身慢跑步道建设

3.提升类

3.1 垃圾分类智能化管理系统

3.2 绿化和设施运行维护机制

3.3 室外空气质量监测及公示系统

〈五〉养老托育设施

1.基础类

1.1 无障碍设施建设

2.完善类

2.1 老年人活动场地、儿童嬉戏场地配建

3.提升类

3.1 设置居家养老、婴幼儿照护服务用房

3.2 加装电梯

〈六〉社区治理和服务体系

1.基础类

1.1 成立业主委员会或业主自治管理组织

1.2 文化宣传栏（廊、墙）设置

1.3 长效管理机制制订

1.4 物流快递及其防疫功能建设

2.完善类

2.1 文化阵地设置（党建之家、文化礼堂、邻里书屋、社区警务室、综治调解室等）

2.2 幸福驿站设置（志愿服务站点、未成年人教育活动场所）

3.提升类

3.1 医疗、助餐、家政保洁、便利店等公共服务设施设置

（四）补齐建设短板

要在老旧小区改造过程中,针对突发公共卫生事件应急配套设施等方面的短板,重点解决小区防疫功能不完善、公共空间防疫设施不足、防疫管控不到位等问题。

1.排水系统改造。应将污水管网、化粪池改造作为小区改造的必选内容,以切断病毒通过污水管道传播扩散的途径。鼓励业主对各户室内排水系统缺陷部位进行改造,完善户内排水系统和地漏的封闭功能,避免病毒气溶胶通过排水口反溢到室内。

2.卫生公共设施改造。在不影响消防安全、住宅日照的前提下,合理增设卫生服务站等公共配套服务场所。合理配置生活垃圾分类投放设施,加强垃圾回收站点改造提升,满足卫生防疫需要。统筹物流末端配送设施、快递存放场所设置,为小区防疫生活物资

配送提供便利。

（五）改造程序

1.征求意见。根据街道（乡镇）、社区对老旧小区摸排结果，由所在社区发放《×××小区改造项目居民意见征求书》（附件1），老旧小区须成立业委会或自治小组，收集改造意愿和需求，在落实小区居民改造意愿、资金筹集、改造内容等相关条件的基础上，经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上（以下简称“双三分之二”）的业主同意后，向属地街道（乡镇）提出改造申请。在项目申报阶段鼓励规划师进社区、设计师进小区，为项目申报提供建议指导。

2.制定改造策划方案。街道（乡镇）委托相关设计咨询单位结合小区实际情况，针对居住功能、公共服务配套设施等短板和小区长效管理需求，综合安排改造内容，充分征求居民的意见后，因地制宜编制改造策划方案。

3.组织部门现场踏勘。设计方案编制期间，属地街道（乡镇）应牵头召集综合行政执法、自然资源、财政、住建、公安、消防、供水、供电、通信、广播电视等相关部门对小区拟改造内容进行现场踏勘。各部门应在5个工作日内将修改意见书面反馈给属地街道（乡镇），设计单位按照反馈意见修改完善改造设计方案。

4.确认改造设计方案。改造设计方案应包括改造项目工程设计、小区及周边的资源（空间、配套设施和社会公共服务）利用、工程预算、资金筹集方案、长效管理机制等内容。改造方案编制完成后，由社区公布改造设计方案，发放《×××小区改造方案居

民意见签字表》(附件 2)并组织业主对该改造设计方案进行表决,表决应经“双三分之二”的业主同意,并将表决结果在小区内显著位置进行公示,公示时间不少于 5 个工作日,公示内容包括《×××小区改造居民意见公示书》(附件 3)、《×××小区同意改造居民房号汇总表》(格式见附件 2 附表)及改造设计方案等,小区业主如有异议的,由小区业委会或自治小组牵头协商调解。

5.项目申报。表决通过且经小区居民公示无异议后,由社区向属地街道(乡镇)提交以下申请材料进行项目申报:(1)《×××小区改造项目申报表》(附件 4);(2)《×××小区改造设计方案》;(3)《×××小区改造业主意见公示书》(附件 3);(4)《×××小区改造居民承诺书》(附件 5);(5)《×××小区改造后长效管理方案》(附件 6);(6)其他必要材料。街道(乡镇)初审通过后再上报市老旧小区改造工作领导小组办公室备案。市政府于每年 8 月底前统筹确定下一年度老旧小区改造项目实施计划并上报温州市区老旧小区改造工作领导小组办公室。

6.工程组织实施。居民自筹资金到位率达 90%以上,业主承诺剩余自筹资金保证开工前到位后,启动项目立项。街道(乡镇)切实履行城镇老旧小区改造实施主体责任,确定改造实施方式(鼓励采用设计施工总承包、全过程咨询、投资-建设-经营等),按照城镇老旧小区改造项目审批流程的有关规定组织项目报建。

7.项目过程监督。严格执行城镇老旧小区改造工程安全质量监督,要求参建单位项目管理人员到位、责任到位、验收到位。建设单位要在小区内建立多位一体、各方参与的现场沟通协

调平台，做到“现场反映情况、现场沟通协调、现场解决问题”。建立居民参与施工过程监督的工作机制。规范城镇老旧小区改造项目的过程跟踪审计，确保项目顺利实施。

8.组织竣工验收。住建部门明确工程竣工验收的相关技术要求，在改造完成后，由建设单位根据设计文件和相关验收技术要求组织竣工验收。验收通过后，应及时完成竣工财务决算。

9.项目移交维护。竣工验收后，街道（乡镇）应按有关维保责任，将竣工验收资料分别移交给业主委员会或物业专营单位并报城建档案馆备案。物业管理区域内的供水、供电、供气、通信、有线电视等共有设施设备，经相关专业单位、建设单位共同验收合格后，移交相关专业单位负责管理。各专项工程牵头部门要落实专项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。

10.建立后评估和长效管理机制。建立城镇老旧小区改造实效的后评估机制，填写满意度调查表（附件7），对改造工程成效和改造后续管理机制执行情况评价和反馈，建立有关财政补助与后评估状况挂钩的激励机制，实现城镇老旧小区改造的“效果共评”。改造后，应通过物业+服务，党建+自治等方式，巩固老旧小区改造成果，健全长效管理机制，加强对老旧小区日常管养与维护管理。原先没有实施物业管理的小区，改造后应指导业主大会选聘物业服务企业，实行物业管理，对不具备条件的，实行业主自治或社区管理，制定居民公约，实行小区管理制度化、规范化、经常化，做到“改造一个、管好一个”。

（六）项目审批

在确保工程质量安全的基础上，优化城镇老旧小区改造项目审批流程，精简环节和材料，压减办理时间，推动改造项目快速决策和实施。

1.优化审批范围适用于不改变土地权属、用地性质和房屋使用性质，不新增建筑面积、建筑主体和承重结构不发生重大改变的改造项目。

2.改造项目应在浙江政务服务网工程建设项目审批管理系统2.0（投资项目在线审批监管平台3.0）申请项目赋码，并办理相关审批事项，实现全流程在线办理。

3.实行前期联合会商制度。设计方案表决通过后，项目立项前，住建部门组织发改、自然资源、财政、综合行政执法等部门和街道办事处、居民委员会、居民代表，以及电力、供水、燃气、通信、广播电视等公用设施管理单位，对改造项目设计方案进行联合会商，形成会商意见。会商意见中可以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。

4.总投资在2000万元以下的政府投资改造项目，可以合并编报和审批项目建议书、可行性研究报告；总投资在1000万元以下的政府投资改造项目，可以合并编报和审批项目建议书、可行性研究报告、初步设计。对不涉及规划条件调整、重要街道两侧外立面改造的项目，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，由自然资源部门和住建部门在会商意见中明确，自然资源部门和住建部门还可以在会商意见中明确简化规划许可的

其他措施。

5.严格执行关于公开招投标的限额规定。勘察、设计招投标手续：招标人作出在投标截止前提供项目审批文件等的相关承诺后，可以按项目赋码，提前进入招投标程序；监理、施工、EPC招投标手续：招标人作出在投标截止前提供项目初步设计及概算批复文件的相关承诺后，可以提前进入招投标程序。

6.改造项目的施工图免于审查，建设单位委托勘察、设计单位将满足要求的施工图上传至施工图联审系统，即可作为办理建筑工程施工许可证所需的施工图纸。建设单位可以用承诺书替代施工图审查合格书、依法办理用地批准手续的证明文件，作为申请办理施工许可证的材料。

7.改造项目完工后，可以由项目建设单位召集相关部门、参建单位、居民代表等进行联合验收。对会商意见中明确无需办理建设工程规划许可证的改造项目，无需办理建设工程规划核实。简化竣工验收备案材料，建设单位只需提交工程竣工验收报告、施工单位签署的工程质量保修书即可办理竣工验收备案，消防验收备案文件通过系统共享。简化档案验收材料，城建档案管理机构可以按照实际形成的文件归档。

8.改造项目涉及消防、结构、抗震等安全内容的，应严格执行有关标准，依法办理相关手续。建设单位在组织竣工验收时，按照要求组织各方主体开展竣工验收消防查验，查验合格后方可编制工程竣工验收报告。考虑老旧小区建设年代久远的特殊性，对确实无法满足现有标准的，经组织专家论证通过，可以在不低

于改造项目竣工验收合格时有关标准的前提下进行建设。

9.鼓励简化其他改造项目审批手续。对完善小区环境及配套
设施，缓解停车困难，提升社区、养老、托育、医疗等公共服务
水平的其他改造项目，鼓励通过相关部门提前服务、联合审查等
方式简化报建手续。

三、保障措施

（一）加强组织领导

成立乐清市老旧小区改造工作领导小组，由市政府分管领导
担任组长、市府办联系副主任和市住建局主要负责人担任副组
长、市级相关单位分管负责人为成员，负责统筹、协调、督查、
考核等工作。领导小组下设办公室（设在市住建局），挂市旧改
办，从全市抽调专职工作人员实体化办公。同时，各街道作为第
一责任人和建设单位，组织落实专人专职从事旧改工作，形成全
市一盘棋的工作合力。

（二）明确职责分工

市老旧小区改造领导小组办公室：负责领导小组办公室的日常
工作，具体负责组织协调、政策拟定、计划编制、督促推进、
通报考核等工作；负责做好与市级部门的沟通联系；指导、协调
改造工程涉及的招投标、工程监管、改造后的专业化物业管理等
业务事宜，并提供相关服务。

市府办：负责统筹协调市老旧小区改造工作相关问题。

市委改革办：统筹推进改造项目的行政审批制度改革工作，
简化审批环节，优化申报流程，压缩办理时限。

市信访局：负责协调改造提升工作中涉及的群众来信、来访等信访事项。

市发改局：负责老旧小区改造项目的立项审批等工作，合理简化各项审批手续和前期工作流程；协助争取上级补助资金；联系市级有关部门指导老旧小区相关收费事宜。

市公安局：负责指导、协调老旧小区防盗门、监控、交通微循环、周边施工期间的交通组织等，牵头负责出租房整治，智慧安防小区设施建设达标验收工作。

市民政局：负责指导做好老旧小区改造项目的养老服务设施配建改造，协调街镇、社区宣传发动居民群众积极参与老旧小区改造工作；指导协助街道做好自治小组的监督工作。

市财政局：负责老旧小区改造专项资金的统筹安排及监管，按财政资金审核程序做好改造项目资金审核相关工作；协助争取中央等上级补助资金。

市自然资源和规划局：负责指导、协调方案联合会商过程中涉及规划、土地的相关审查。

市交通运输局：负责指导、协调小区交通组织的改造。

市审计局：负责对老旧小区改造项目的审计工作的指导和监督。

市综合行政执法局：负责协调处理小区内的违法建筑的整治。做好办理因老旧小区改造涉及的占道、开挖，树木伐移等审批工作；指导、协调房前屋后绿化美化、路灯等设施改造事宜。

市生态环境局：负责对老旧小区改造中涉及工业生产活动中

使用固定的设备时产生的噪声监管。

市市政公用工程建设中心：做好老旧小区周边市政道路的维养，指导各街道做好老旧小区雨污管网与周边市政管网衔接，以及房前屋后区间道、雨污管网等设施改造事宜。

市政务服务中心：协调推进改造项目的行政审批服务工作。

市消防救援大队：负责做好老旧小区消防安全整治，指导老旧小区进行消防设施增配改造。

市通信联建办：统一牵头通信改造,统一协调电信、移动、联通、华数广电、铁塔、铁通等通信企业,参与改造方案及实施规范与验收标准的制定,做好通信管线改造及长效管理等相关工作。

供电、供水、燃气、电信、移动、联通、华数广电、铁塔、铁通等企业:支持、配合做好水、电、气、通信等线路改造工作。

各街镇：作为辖区内老旧小区改造工作的责任主体，负责各项改造工作的统筹推进和组织实施，协调处理项目改造中发生的各类纠纷矛盾；指导社区宣传发动居民群众积极参与改造工作，组织社区居民筹措改造资金，指导成立小区业委会或自治小组，建立健全长效机制管理机制；及时向市旧改领导小组和市旧改办汇报需协调解决的问题，落实市旧改领导小组和市旧改办布置的各项工作要求。

（三）强化要素保障

1.落实改造资金。老旧小区改造资金主要由居民自筹资金、社会资金、财政补助资金组成。居民自筹按照基础类、完善类、提升类改造内容出资比例分别为相应改造内容投资额 10%、30%、

70%，居民自筹资金按改造内容加权计算，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等。小区改造项目总投资额按核定的竣工财务决算数为准，不包括加装电梯投资额（按相关办法另行补助）。财政补助资金为总投资额扣除居民自筹资金和社会资金后的金额，财政补助资金标准高于300元/m²的按300元/m²补助，超出部分居民自理；低于300元/m²的按实补助。小区改造建筑面积以工程规划许可证核定数或产权登记面积数（含公摊面积）为准。

注：老旧小区底层如有地上车库，在原工程规划许可证或产权登记中不计建筑面积的，而现改造设计中有计建筑面积的，财政补助资金和居民自筹资金按现设计车库建筑面积参照上述规定执行。

2.拓宽资金渠道。居民要出资参与本小区改造提升工作，具体通过个人出资或单位捐资、物业专项维修资金、小区公共收益等渠道落实；探索引入市场化、专业化的社会机构参与老旧小区的改造过程和后期管理。

3.加大资源整合。老旧小区改造要整合住建、民政、综合执法、公安、市政公用等部门和通信运营商的专项工程及其资金，统筹推进道路整治、雨污分流、海绵城市建设、加装电梯、垃圾分类、智慧安防小区、5G网络建设等专项工作，发挥资金集聚效应。支持对部分零星用地和既有用房实施改（扩）建，可通过置换、转让、腾退、收购等多种方式，增加老旧小区配套服务用房。鼓励行政事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的存量房

屋，提供给街道、社区用于老旧小区养老托幼、医疗卫生等配套服务。

（四）健全推进机制

每年安排合理的财政资金用于全市老旧小区改造补助，各街道要积极发动辖区老旧小区竞争性申报，对提出改造意愿的老旧小区在成立业主委员会或自治小组后，安排制定改造策划方案；对符合改造的小区且居民自筹资金率先达到100%的优先安排财政补助资金。严格落实各街道第一责任人的工作职责，强调责任担当。构建上下互通、横向联动的工作机制，建立完善工作例会制度，强化工作协调，积极破解旧改工作的问题、难题。强化项目考核，将老旧小区改造工作任务纳入市对街道综合考评，严格奖惩措施，切实引导各责任主体齐心协力加快项目推进。实施进度督查通报机制，定期、不定期深入项目现场，督导推进工作进度。

（五）加强党建引领

要充分发挥街道、社区党支部的党建引领作用，打通党员服务群众、密切党群关系的“最后一公里”。街道、社区党员要带头参与老旧小区改造的意见征求、方案制定、施工管理、竣工验收等各项工作，助力推进老旧小区改造工作。

（六）突出共谋共建

构建居民参与改造的平台，全面发动小区业主、居民小组、业主委员会积极参与改造工程全过程。在前期工作阶段，通过各种宣传方式，促进居民了解改造政策，推动业主参与改造方案谋

划。在施工阶段，组织具有技术特长的居民参与工程的监督和协调管理，最大限度地调动群众参与的积极性、主动性、创造性。

（七）营造宣传氛围

进一步发挥中央、省、市等各类主流媒体的作用，加大对老旧小区改造工作的宣传引导，不断强化居民主人翁意识，鼓励和引导居民群众积极参与老旧小区改造工作，变“要我改”为“我要改”，为工作推进营造良好的舆论氛围。邀请人大代表、政协委员和社会各界代表，监督、检查全区老旧小区改造工作。建立工程进度定期通报和民间监理员等制度，让居民全程参与和了解工程施工进度、施工质量，最大限度减少施工给居民生活造成的影响，把实事办好、好事办实。

本方案自 2021 年 1 月 11 日起施行，有效期至 2023 年 1 月 10 日止。

- 附件：
1. × × × 小区改造居民意见征求书
 2. × × × 小区改造方案居民意见签字表
 3. × × × 小区改造居民意见公示书
 4. × × × 小区改造项目申请表
 5. × × × 小区改造居民承诺书
 6. × × × 小区改造后长效管理方案
 7. 乐清市城镇老旧小区改造满意度调查问卷
 8. 老旧小区改造工作流程图

× × × 小区改造居民意见征求书

_____小区拟申请进行改造，根据《乐清市城镇老旧小区改造实施方案》要求，按照“共同缔造”理念，需要居民承担部分改造经费，并对改造后小区实施长效管理，现由小区业委会（社区居委会）书面征求居民意见：

一、 您是否同意对本小区进行改造？

同意 不同意

请将您的意见在以上对应的中打“√”，已签字但意见栏留空白的视为同意多数居民意见。

注：小区环境及配套设施和建筑物本体改造资金中，居民自筹资金的比例不低于×××。

二、 您最希望改造本小区哪些项目？

请在以下您认为需要改造的项目后的中打上“√”：如您认为小区不需要改造，本项可不填写。

层级类别	基础类	完善类	提升类
建筑	(1) 屋面防漏维修 <input type="checkbox"/> (2) 外墙渗透维修 <input type="checkbox"/> (3) 外立面整治及形象改造 <input type="checkbox"/> (4) 防雷设施改造 <input type="checkbox"/> (5) 公共区域整改 <input type="checkbox"/> (6) 疏散通道、安全出口整改 <input type="checkbox"/>	(1) 地下空间整改 <input type="checkbox"/>	(1) 节能改造 <input type="checkbox"/> (2) 可再生能源利用 <input type="checkbox"/>
道路 交通 和停 车	(1) 道路改造（新建、扩建、改建、“白改黑”、包括海绵城市建设措施应用） <input type="checkbox"/> (2) 交通微循环优化 <input type="checkbox"/> (3) 地面停车位增设 <input type="checkbox"/> (4) 消防通道标识设置 <input type="checkbox"/>	(1) 电动车辆充电设施增设 <input type="checkbox"/> (2) 人行安全保障 <input type="checkbox"/>	(1) 建立智能停车位管理系统 <input type="checkbox"/> (2) 建设停车场所 <input type="checkbox"/>

<p>管网通信系统</p>	<p>(1)雨污管网改造(含管网更新、雨污分流、海绵城市建设、化粪池改造)、给水管网系统改造□ (2)强电、弱电、照明等设施更新改造□ (3)燃气管道提升更新□ (4)消防设施改造,电气火灾预测、预警设施配置□ (5)智慧安防设施建设(封闭管理、门禁等智能化系统等)□</p>	<p>(1)通讯管网设施完善□</p>	<p>(1)管网智能监测系统建设□ (2)消防智能化建设□</p>
<p>景观绿化</p>	<p>(1)垃圾分类和环卫设施建设□ (2)绿化梳理(海绵城市建设)□ (3)活动场地改造建设□ (4)室外照明建设□ (5)大门改造、围墙维修□</p>	<p>(1)立体绿化增加□ (2)景观改造□ (3)健身慢跑步道建设□</p>	<p>(1)垃圾分类智能化管理系统□ (2)绿化和设施运行维护机制□ (3)室外空气质量监测及公示系统□</p>
<p>养老托育设施</p>	<p>(1)无障碍设施建设□</p>	<p>(1)老年人活动场地、儿童嬉戏场地配建□</p>	<p>(1)设置居家养老、婴幼儿照护服务用房□ (2)加装电梯□</p>
<p>社区治理和服务体系</p>	<p>(1)成立业主委员会或业主自治管理组织□ (2)文化宣传栏(廊、墙)设置□ (3)长效管理机制制订□ (4)物流快递及其防疫功能建设□</p>	<p>(1)文化阵地设置(党建之家、文化礼堂、邻里书屋、社区警务室、综治调解室等)□ (2)幸福驿站设置(志愿服务站点、未成年人教育活动场所)□</p>	<p>(1)医疗、助餐、家政保洁、便利店等公共服务设施设置□</p>

业主(签名): _____ 联系电话: _____ 房号: _____

×××小区业委会(盖章)
(业委会未成立的由社区居委会代章)

_____年__月__日

附件 2

× × × 小区改造方案居民意见签字表

经征求小区居民意见，_____小区有专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上的业主同意进行老旧小区改造。根据《乐清市城镇老旧小区改造实施方案》要求，遵照居民多数意愿，小区业委会（或社区居委会）已向所在街道（乡镇）申请进行了小区改造方案设计（具体设计方案附后并公示），现就改造方案向小区居民征求意见。请详实填写以下意见表格居民信息，在“改造意见”栏注明“同意”或“不同意”，已签字但未注明意见的视为同意多数居民意见。

小区业委会（盖章）

（未成立业委会的由社区居委会代章）

× × × 小区同意改造居民房号填报表

姓名（签字）	房屋号	身份证号码	联系电话	改造意见

× × × 小区改造居民意见公示书

_____小区总建筑面积，_____m²，总业主户数_____户。
经征求小区居民意见，同意进行老旧小区改造的业主户数_____户，
占总业主户数_____%，业主专有部分建筑面积____m²，占总建筑面
积_____%，符合有关规定，拟申请办理老旧小区改造手续。根据有
关规定，现予以公示（含改造设计方案及同意居民房号汇总表）。
小区业主如有异议，请于公示期内与业委会（或社区居委会）联
系（联系人：_____；联系方式：_____）协商。如协商
不成的，请以书面形式向所在街道办事处（地址_____；联系电
话：_____）请求调解。逾期提出异议的，将不予受理。

本公示期××天，自____年__月__日起至____年__月__日止

附件：1.改造设计方案
2.同意改造居民房号汇总表

业委会（或社区居委会）（签章）
____年__月__日

附件 4

× × × 小区改造项目申请表

申请日期： 20 年 月 日

小区名称		地址	
街道（乡镇）		社区	
建成年份		总建筑面积（m ² ）	
栋数/梯数/户数		流动人口占比（%）	
联系人		联系电话	
小区现状简介	主要包括现物业服务收费标准、收费率、收费面积，物业管理用房、经营用房配置情况，共有部位、共有设施设备经营收益等。		
业委会情况			
征求意见情况	<p>本小区总建筑面积__m²，总业主 户。经 20__年__月__日至__月__日组织居民一次表决，同意进行老旧小区改造的业主户数__户，占总业主户数 __%，业主专有部分建筑面积__m²，占总建筑面积__%。</p> <p>经 20__年__月__日至__月__日组织居民二次表决，同意设计方案的业主户数__户，占总业主户数__%，业主专有部分建筑面积__m²，占总建筑面积__%。经公示，小区居民对改造无异议。</p>		
居民自筹资金计划			
后续长效机制计划			
业委会意见	<p>经征求小区居民意见，本小区有经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上的业主同意进行老旧小区改造，特此提出申请。</p> <p style="text-align: center;">业委会全体成员签字（或社区居委会盖章）： _____年__月__日</p>		
社区居委会意见	<p>_____社区居民委员会（盖章） _____年__月__日</p>		
街道（乡镇）意见	<p>_____街道（乡镇）（盖章） _____年__月__日</p>		

× × × 小区改造居民承诺书

_____街道（乡镇）：

我们作为 _____ 小区改造的申请人，现郑重承诺如下：

一、本次改造的内容、方案等已进行居民表决，经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上的业主同意并公示后，小区居民无异议。

二、本小区申请进行老旧小区改造，依照“共同缔造”理念，居民拟自筹资金__万元，其中居民出资__万元，每户收取__元；申请使用房改房维修资金__万元，物业管理专项资金__万元，争取社会捐赠__万元；其他改造资金__万元。

三、改造后小区拟实施_____（业主自我管理或专业化物业管理）购买菜单式物业服务模式进行管理。

四、所提交的申请资料均真实有效，其中所有业主（含代理人）签章均为其本人自愿签署。如因材料不真实引起矛盾纠纷，承诺人愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。

五、知悉在改造过程中可能对居民日常生活造成一定影响，我们将予以理解和支持，配合做好改造工作，对个别居民的不理解行为及时沟通，避免出现矛盾纠纷，确保改造工作顺利推进。

业委会（居民自治小组）全体成员签字：

_____业委会（或社区居委会）（签章）

_____年__月__日

× × × 小区改造后长效管理方案

按照建管并举要求，推动本小区改造后的长效管理机制，结合小区实际情况，制定本方案。

一、管理模式（从三种中选其一）

（一）业主自我管理。通过发动居民参与、民主自治，达到自我管理、自我服务的管理目标。经小区居民推荐及自荐，推选出一批责任心强、有能力、乐于奉献的居民，成立小区居民自治小组，分别负责小区的卫生、安全、设备维护等工作，配合社区做好居民协调工作。

（二）购买酬金式物业服务。召开业主大会决定，全体业主聘请管理人员负责小区的卫生清洁、水电气费、停车费用收取等。

（三）引入专业化物业服务企业管理。由业委会召开业主大会，按照法定要求表决通过，选聘专业的物业服务企业对小区实施物业服务工作。业委会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应服务。

二、实施步骤

（一）宣传发动，确定模式。采取张贴公告、召开业主代表大会、入户宣传等形式，广泛宣传开展老旧小区长效管理工作的重要意义，发动小区全体业主积极参与小区治理。在前期宣传的基础上，向小区全体业主发放问卷调查表，根据调查意见，确定管理模式，并予以公示。

（二）精心组织，实施管理。根据确定的管理模式制订完善小区管理服务标准与办法，落实有关以保洁、保安等为主要内容的服

务和管理。同时还可牵头制订小区居民公约，把小区物业管理、社区管理与居民自主管理结合起来。

（三）提高标准，保障质量。根据最低物业服务收费标准确定的物业服务收费价格，同步推动物业服务收费调价，确保质价相符、优质优价。解决落实日常维修费收缴机制，确保共有部位、共有设施设备的日常维修。

三、费用来源

（一）由自治小组负责组织实施，资金可通过居民自筹、维修资金申领、政府补贴等多渠道筹措，多方筹划、居民参与，实现共建共管共享。

（二）在不影响规划的前提下，可根据项目实际增设公共停车、广告、房屋出租等设施，作为公共收益，经业主同意，可安排用于管理员工资支付和公共设施设备的日常维护管养。如公共设施设备维修费用较高时，由全体居民共同承担。

×××业委会（或社区居委会）（签章）

年 月 日

乐清市城镇老旧小区改造满意度调查问卷

您好! 非常感谢您百忙之中回答本份问卷。此次调查目的是为了掌握乐清市城镇老旧小区改造现状,了解改造的老旧小区居民的满意度,调查结论将为制定相关政策提供依据,您的回答将给我们的调查以及老旧小区改造政策的完善带来很大帮助,衷心感谢您的配合! [填写方式: 根据实际情况,在有“()”的地方打勾,在“”上填写具体情况]

被调查人姓名: 联系方式

1、您的性别:

男 () 女 ()

2、您的年龄段

20岁及以下 () 21-35岁 () 36-45岁 ()

46-60岁 () 60周岁以上 ()

3、您的文化程度:

初中及以下 () 高中/中专 () 大专 ()

本科 () 硕士及以上 ()

4、您了解我市城镇老旧小区改造的方式吗?

不了解 () 了解一点 ()

基本了解 () 非常了解 ()

5、您所在的小区是否涉及老旧小区改造?

是 () 不是 ()

6、就您所看到的,您所在的老旧小区改造主要改造了哪些方面?

管线 () 房屋外立面 () 小区道路 ()
小区绿化 () 小区雨棚 () 漏水改造 ()
家装电梯 () 其他

7、改造后，小区环境和您的生活品质是否有提高？

较原来提高很多 () 较原来有一点提高 ()

跟原来差不多 () 比原来差 ()

8、您对我市城镇老旧小区改造工作是否满意？

非常满意 () 基本满意 () 一般 () 不满意 ()

9、您对我市老旧小区改造的意见：

老旧小区改造工作流程图



