

宿州市“十四五”城镇老旧小区改造规划

（政策版）

宿州市住房和城乡建设局

上海同济城市规划设计研究院有限公司

2021年6月

目 录

第一章. 总则	1
一、规划目的	1
二、规划依据	1
第二章. 发展背景	3
一、基本情况	3
二、“十三五”发展回顾	3
第三章. “十四五”时期形势分析	6
一、塑大城格局，需要更强大的老城支撑	6
二、创品质人居，需要更系统的连片改造	7
三、促高效改造，需要更完善的长效机制	7
四、“十四五”面临的趋势	8
第四章. 指导思想与发展目标	9
一、指导思想	9
二、总体要求	9
三、基本原则	10
四、改造范围	11
五、改造内容	11
六、发展目标	13
第五章. 改造总体布局	14
一、稳抓“基本盘”，继续推进单区改造	14
二、扩大“朋友圈”，积极推进连片改造	15
三、塑造“特色片”，努力打造特色改造	16
四、选拔“领头雁”，重点打造示范改造	16
第六章. 重点任务	17
一、搭建“积木盒”，形成模块工具箱	17
二、完善“生活圈”，衔接规划系统性	17
三、构筑“智慧脑”，建立信息化平台	18
四、引入“社计师”，探索共同缔造法	18
第七章. 保障措施	19
一、强化组织保障	19
二、优化政策保障	21
三、完善资金保障	23

第一章. 总则

一、 规划目的

《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）指出：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。

为全面推进宿州市“十四五”期间城镇老旧小区改造工作，特编制《宿州市“十四五”城镇老旧小区改造规划》，对未来五年（2021-2025年）宿州市城镇老旧小区改造工作做出总体部署安排。

在宿州市中心城区开展城镇老旧小区改造工作参照本规划执行，开展其他城市更新、改造、建设工作涉及到城镇老旧小区时，与本规划互相衔接。在宿州市下辖各县开展城镇老旧小区改造工作参考本规划的方向性指引，并在此基础上进一步细化各县的具体实施方案。

二、 规划依据

1. 《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年2月6日）
2. 《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）
3. 《国务院办公厅关于加强全民健身场地设施建设发

展群众体育的意见》（国办发〔2020〕36号）

4. 《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）

5. 《关于申报2021年城镇老旧小区改造计划任务的通知》（建办城〔2020〕41号）

6. 《安徽省人民政府关于加强城镇基础设施建设的实施意见》（皖政〔2019〕64号）

7. 《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》（建房〔2019〕116号）

8. 《安徽省人民政府关于2020年实施33项民生工程的通知》（皖政〔2020〕17号）

9. 《安徽省关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（送审稿）》（2020年）

10. 《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2020 修订版）

11. 《宿州市2020年度城镇老旧小区改造实施方案（征求意见稿）》

12. 《宿州市城市总体规划（2012—2030年）（2018年修改）》

13. 《宿州市主城区控制性单元规划》

第二章. 发展背景

一、 基本情况

依据国务院文件（国办发〔2020〕23号文）、住建部文件（建城办〔2020〕41号文）规定，本文界定的“城镇老旧小区”，主要指2000年底前建成的城镇住宅小区，2001-2005年底前建成的城镇住宅小区可部分纳入。经宿州市城区及下辖各县政府摸排统计，宿州市城镇老旧小区共计475个，其中中心城区287个，下辖四县188个。合计宿州市域纳入摸排统计的城镇老旧小区，“十三五”期间已进行基础改造小区280个，拟纳入“十四五”期间的待改造小区195个。

二、“十三五”发展回顾

自2016年城镇老旧小区改造列入安徽省“全省33项民生工程”以来，宿州市坚持以人民为中心的发展思想，顺应群众改善居住条件的切实需求，将城镇老旧小区改造工作与城市能级提升、文明城市创建等市委市政府重点工作紧密联系，在工作提速、空间提质、机制提效、治理提能、管理提新等方面取得成效，切实增强了人民群众的幸福感、获得感和安全感。

（一）工作提速。截止2019年底，宿州市中心城区城镇老旧小区改造已累计完成投资4.4亿元，完成基础类改造的老旧小区共计110个，建筑面积226.54万平方米，改

造小区分布在东关、西关、南关、北关、埇桥、三里湾六个街道，直接惠及群众 22967 户。2020 年，计划分两批对城区 133 个小区实施老旧小区改造，改造建筑面积 95.98 万平方米、惠及居民 10680 户，总投资约 1.701 亿元。2020 年底，宿州市中心城区合计将完成城镇老旧小区基础类改造 243 个。打造了北苑小区 B 区、A 区、电厂小区、墅园小区、雪枫新村等一批精品改造工程。同时还推进了下辖四县的城镇老旧小区改造工作，包括砀山县 5 个、灵璧县 13 个、泗县 14 个、萧县 5 个，共计 37 个小区改造，对改善各县城镇人居环境起到了积极促进作用。

（二）空间提质。完善了六大类别数十项内容的基础类改造工作。以基础类改造为主，参考国家、省级相关政策规范中关于基础类、完善类、提升类分类标准，按照平均约 200 元/平方米的标准推进改造工作，主要内容包括：建筑改造提升，以屋面防水、外墙粉刷处理为引领，推进拆除违章建筑、改造小区围墙、增加立面街墙、维修更换破损门窗等改造措施；基础设施完善，以雨污分流管网改造、整治强弱电线路“蜘蛛网”为引领，推进包括增加市政消火栓系统与微型消防站、完善室外照明与楼道照明系统、有条件的小区增加门禁系统、道闸系统、监控系统等多项工作；交通组织梳理，以道路提升为主，推进包括布设太阳能路灯、停车位划线、道路划线、路面白改黑、增加新能源充电桩、非机动车集中式停放等；优化绿化品质，如宅间边角绿化、局部苗木重新配置、小区绿化密度提升等；服务设施改进，增设文化宣传栏、局部植入健身器材、小区公共座椅与标识系统、增设社区直饮水点、增设垃圾回收利用设施等；社区治理加强，改造同时引入物

业管理机构，有条件的小区组建红色物业服务平台，完善居民参与社区事务机制，改善邻里关系。

（三） 机制提效。初步形成了“市-区县-街道-社区-居民”五级联动组织保障。在国家关于老旧小区改造政策、省“两治三改”文件指导下，每年在市本级和各区县出台老旧小区改造实施方案、实施办法、经费管理办法、责任考核办法等政策文件共计百余项，组建多个由区县主要领导牵头的专门性工作领导小组，市、区县、街道、社区四级人员联动，住建、发改、财政、规划、市政、环卫等多个部门联合。在政府统一领导下，构建住建局项目专班、各街道项目专员、小区居民义务监督员三方监管体系，完善“改造前民意调查+过程中居民参与+改造后民意监督反馈”全程居民参与机制，形成强有力的工作推进组织保障，确保老旧小区改造工作按时序推进。

（四） 治理提能。推进了社区治理的效能提升。依托社区“大党委”，根据小区条件建立三级“红色物业”服务平台，落实“社区、居委会、业委会、物业公司”四方联席会议制度，强化党建引领物业管理创新，全面推行“双向进入、交叉任职”，积极推进物业公司和业委会建立党的组织、开展党的活动，破解老旧小区物业管理中“市场失灵、自治失效、群众失望”等突出问题，全面推行民事民提、民事民议、民事民决、民事民评“四民”工作法，对涉及老旧小区改造的重要事项、重大问题，共同商议、及时解决。目前，主城区成立物业公司党支部 36 个，管理建筑面积达 150 余万 m²，服务居民近 2.3 万户。仅 2019 年以来，共收集意见建议 3420 余条，帮助居民统筹解决技防安全、环境卫生等普遍需求 1980 余件，服务居民 12.8 万人

次。有效提升了城区的基层治理能力和效率，提升了社区居民的安全感、归属感和获得感。

（五）管理提新。在建设管理、资金筹措、设计服务等方面积累了创新经验。秉承高标准设计、高标准施工、高标准提升的要求，在有序开展前期民意调查、施工图纸设计、招投标、违建清查拆除、全面施工、工程质量监督、工程竣工验收、结算审计等工作流程的同时，针对老旧小区量大面广、项目分散、改造时间紧任务重等情况，积极探索了改造前民意调查+过程中居民参与+改造后民意监督反馈、多小区“化零为整”分片打包、设计施工前后交叉同步推进、EPC（设计-采购-施工）总承包、政府-街道-社区三方联合监管等针对性管理方式和工作模式。在资金管理方面，加强资金监管，做到分账核算、专款专用，同时要求项目实施单位积极协调落实各项建设资金，确保市、区财政配套资金及时足额到位。

第三章. “十四五”时期形势分析

一、 塑大城格局，需要更强大的老城支撑

随着城市建设的不断提速，宿州市城区的北部高新区、东部、南部新城区已拉开框架，老旧小区相对集中的老城区空间品质需要同步得到提升。高质量推进城镇老旧小区改造工作，有助于推进“大宿城”格局中“稳定城市十字轴线”、“优先坐实主城区”的战略内容。

二、创品质人居，需要更系统的连片改造

宿州市城镇老旧小区已有改造，多局限于单一小区基础类改造，主要是对小区内部环境的整治修缮，比如建筑风貌改造、线网规整、绿化环境建设等。由于老旧小区分布分散、空间有限，部分基础类改造内容如停车空间、休闲空间等面临空间紧缺问题，进一步改造的空间也难以在小区层面实现，客观上需要从城市片区层面思考老旧小区连片改造的可能。

三、促高效改造，需要更完善的长效机制

“十三五”期间，本市老旧小区改造工作取得了明显成效，但在长效机制建设上依然存在一些待提升的方面：

一是在政策机制完善的同时，老旧小区技术服务跟踪制度尚未健全，偏重于工程导向的思维方式和模式，缺乏技术跟踪、多方参与、在地定制化服务，改造内容和手段都较为单一；二是宿州市老旧小区底数摸底工作虽已基本完成，但还需要进一步校核研判，缺乏新技术手段的运用；三是改造的资金基本以财政兜底与中央专项资金为主，区县级专项资金较为吃紧，资金筹措模式亟待创新，项目投融资与盈利回报模式缺乏长效机制；四是住宅小区综合治理效应尚未充分显现，还较多呈现为“输入式改造”，居民公共意识薄弱，社区治理体制机制建设有待进一步加强。

四、“十四五”面临的趋势

（一） **注重带动性**。强调居住品质提升与经济发展带动相结合，起到既保民生又稳投资同时拉动内需的作用。新时期我国社会的主要矛盾已转变为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。加快改造城镇老旧小区，是满足群众期盼、切实改善群众居住品质、提升幸福感获得感的民生工程。同时也能延伸拉动居民室内改造、服务业态升级和城市功能升级，是落实新型城镇化战略、提升城市价值、稳投资、扩内需、促消费的发展工程。

（二） **注重复合性**。改造工作从最初的单纯以工程措施为主，逐步走向环境改造、设施优化和社区治理相协同的过程，走向多主体、多部门、多方面社会资源要素参与的社会治理过程，并在此过程中提升居民对社区事务的参与度、锻炼基层干部的治理运营能力、促进基层组织的自我完善与革新。

（三） **注重连片性**。复合化的改造内容，要求更大的改造空间，城镇老旧小区改造正在从单个小区改造逐步走向小区连片改造，再走向城市片区的功能、空间、社会网络的系统改造提升。比如住建部完整社区的构建，不局限在小区本身，部分设施可以从城市层面进行完善；上海市缤纷社区建设、浙江省未来社区建设，本身着眼点便不是单一小区，而是从城市片区角度构建环境、设施综合提升的方案，让老旧小区改造内外结合，使其对城市发展的推动作用最大化。

（四）注重创新性。新一代信息技术是推动智慧社区建设的先决基础，技术的发展引领了人们生活方式和空间组织的变化，推动新一代信息技术的转化与落地，将智慧理念植入老旧小区改造。在新技术引导下的老旧小区改造，要顺应“城市治理精细化”、“提高城市韧性”、“建设智慧社区”等相关要求，研判老旧小区日常运行过程中产生的潜在问题，提出由信息技术、城市规划、商业模式等多学科交叉融合的解决方案。

第四章. 指导思想与发展目标

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，按照高质量发展要求，认真落实《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）、《安徽省关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（送审稿）》（2020年）有关要求，把城镇老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程。

二、 总体要求

顺应群众期盼，践行共同缔造，实施“美好社区”行动，以小区设施改造、环境优化、服务提升为重点，推动城镇老旧小区基础类、完善类、提升类改造逐步升级，全

面改善城镇老旧小区的生活环境和功能品质，不断提升居民生活质量，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

同步推进构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，优化完善城镇老旧小区改造管理运营系统和技术支撑系统，注重维护城市传统特色风貌，带动城市整体风貌改善和功能升级，既让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，也促进城市发展更有品质、更有效益、更高质量。

三、 基本原则

（一） 坚持以民为本、分类引导。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。

（二） 坚持创新发展、持续提升。在基础类改造“应改尽改”的基础上，大力推进完善类、提升类改造。重点改造完善小区配套服务设施和市政基础设施，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。

（三） 坚持规划引领、统筹空间。以城乡规划（国土空间规划）作为工作引领，与海绵城市建设、城市街区改造、棚户区改造、重大项目建设等相衔接，相互联动，互为支撑，统筹老旧小区改造和城市片区整体优化。

（四） 坚持绿色发展、智慧人文。推进绿色、低碳、健康的生产方式和生活方式，在改造中保护老城区的文化

特征，传承传统的建筑风貌和城市格局，同时积极运用新一代信息技术，植入智慧设施、塑造智慧生活方式。

（五）坚持建管并重、多元共治。加强基层党建，将社区治理能力建设融入改造过程，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，激发相关利益主体参与改造的主动性、积极性。

四、改造范围

根据国务院文件（国办发〔2020〕23号）规定，改造对象主要是2000年底前建成的城镇住宅小区。经宿州市城区及各县摸排统计并汇总上报，宿州市计划在“十四五”期间进行改造的2000年底前建成的城镇老旧小区137个，包括中心城区21个，下辖各县116个。

五、改造内容

（一）落实重点改造，支持提质改造，鼓励提前改造

对2000年底前建成的老旧小区进行重点改造，支持提质改造，鼓励提前改造。重点改造建成于2000年底前，基础设施和公共服务设施老旧或缺失，居民改造意愿强烈的城市、县城（城关镇）住宅小区（包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区）。提质改造，是将已按照地方有关规定实施基础类改造的小区，在改造内容不重复的前提下，可对房屋、小区环境、配套设施等进行改造、完善和提升，提高品质。支持对小区内的D级、C级危房进行相应改造，严禁借城镇老旧小区改造之名变相进行房地产开发。提前改造，是鼓励有条件的地区，在对重点改

造小区做到“应改尽改”前提下，适当放宽改造年限，提前对 2005 年底前建成的老旧小区进行改造。

（二）合理确定基础类、完善类、提升类改造内容

基础类改造，主要改造市政配套基础设施及小区内建筑物公共部位修缮，满足居民安全需要和基本生活需求。内容包括：拆违拆临、安防、环卫（生活垃圾分类）、消防、道路、照明、绿化、水电气暖（供水、排水、供电、弱电、供气、供热）、建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位修缮、移动通信等基础设施改造、光纤入户、架空线规整（入地）等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题。完善类改造，主要改造提升人居环境及配套设施，满足居民生活便利需要和改善型生活需要。完善社区和物业用房、建筑节能改造、改造或建设小区内部及周边适老设施，加强适老环境建设和改造，推进无障碍设施建设、有条件的楼栋加装电梯、改造或建设停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、快件箱、智能信包箱、文化休闲、体育健身设施等。提升类改造，主要优化公共服务设施配套建设及智慧化改造，提升居民生活品质。积极推进改造或建设小区及周边社区综合服务设施，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设施等，同时加强环境艺术设计、灯光夜景系统、邻里交往空间、智能生鲜柜及配送系统、智能垃圾分类设施及回收系统、二手物品交易系统、应急呼叫系统、社区公共服务智慧平台、参与式设计和公共数据平台、社区议事平台、智能可穿戴设施互动系统、社区自然课堂、社区儿童游乐场等内容的建设。

六、发展目标

(一) **总体目标。**推动宿州市城镇老旧小区从“老旧小区”向“美好社区”跃变。在“十三五”城镇老旧小区基础类改造取得一定成效的基础上，再用五年时间，全面推进城镇老旧小区完善类和提升类改造，大力加强连片改造，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，实现民生工程和发展工程两个方面的成效。

宿州市城镇老旧小区改造“十四五”主要指标

序号	指标名称	到 2025 年 (五年累计)	单位	指标属性
1	改造提升市域城镇老旧小区	195	个	引导性
2	改造提升中心城区城镇老旧小区	44	个	约束性
3	改造提升下辖各县城镇老旧小区	151	个	引导性
4	市域城镇老旧小区改造面积	311	万平方米	引导性
5	完成基础类改造的城镇老旧小区占比	100	百分比	约束性
6	市域城镇老旧小区改造总投资额	19	亿元	引导性
7	市域城镇老旧小区改造投资标准	600	元/平方米	引导性

(二) **具体目标。**到“十四五”期末，完成市域纳入计划的 195 个城镇老旧小区改造提升，包括中心城区 44 个（含 2000 年底前建成的老旧小区 21 个，2001-2005 年建成

的老旧小区 23 个)，下辖各县 151 个（含 2000 年底前建成的老旧小区 116 个，2000 年后建成的老旧小区 35 个）。总体改造小区规模约 311 万平方米。纳入改造计划的城镇老旧小区 100%完成基础类内容改造，其中，进一步开展完善类内容改造的小区不少于总数量的 40%，进一步开展完善类、提升类内容改造的小区不少于总数量的 30%。改造投资标准努力达到平均 600 元/平方米左右，其中基础类内容改造标准不低于 250 元/平方米。总体投资额不低于 18 亿元人民币，惠及群众 2.7 万户，带动新增就业岗位约 1.5 万个。实现城镇老旧小区环境品质和生活质量明显提升，为周边城区的整体提升提供积极支撑。

（三）子项目目标。以“品质宿州”为目标，塑造优美环境；以“宜居宿州”为目标，改善人居设施；以“云上宿州”为目标，加强智慧生态；以“幸福宿州”为目标，提升社区治理。

第五章. 改造总体布局

一、 稳抓“基本盘”，继续推进单区改造

以现状问题和居民需求为导向，对接国家、安徽省相关要求，大力推进纳入计划的 195 个城镇老旧小区改造。

（一）合理制定城镇老旧小区的改造方案。参照《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）》、《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》、《安徽省关于全面推进城镇老旧小区改造工作实

施方案》（送审稿）等相关政策文件、标准规范的要求，结合居民生活便利需要与生活品质提升等需求，贴近小区实际情况，引入高水平的设计团队，合理编制城镇老旧小区改造方案。

（二）改造内容实现基础类改造“应该尽改”。主要包括雨污分流、线网“蜘蛛网”整治、建筑外墙粉刷、防盗窗整治、停车位划线等。同时推动完善类和提升类内容的逐步普及，大力加强服务类设施内容的建设，进一步提升社区环境品质和居民生活质量。

二、扩大“朋友圈”，积极推进连片改造

为突破单一小区空间不足的问题，提高城市片区的整体系统性，衔接配套设施，鼓励对距离相近或相连的多个城镇老旧小区进行整体连片改造。打破空间分割，拆除围墙等障碍物，并与相邻的旧城改造、棚户区改造、城市开发建设等项目衔接统筹，形成城市老旧片区整体改造项目。连片改造的多个城镇老旧小区改造方案可集中设计、统筹推进，与周边的棚户区改造、古城改造或其他的城市更新开发项目相衔接，进行集中连片整体改造。

连片改造片区的改造内容，在加强小区自身设施和环境改造的基础上，重点完善医疗、文教、体育、养老、托幼、助餐、家政、邮政快递服务站等功能性公共服务设施。鼓励新建项目在满足小区自身需求的基础上，与相邻老旧小区和周边城区共享公共服务设施。推进空间联动和共享，将衔接部位的街头绿地和小广场作为重点，推动基础设施的联合建设，致力于形成片区整体性的公共空间系统。引入“智慧院子，邻里会客厅、社区菜园子”等新型

社区公共设施，完善社区生活圈系统，努力构建“完整社区”。对“十三五”已实施基础类改造的城镇老旧小区，在改造内容不重复的基础上，可结合连片改造做进一步提升，并与周边城市开发、棚户区改造、重大项目工程等进行衔接，统筹安排提升性的设施和环境建设。

三、 塑造“特色片”，努力打造特色改造

衔接相关专项规划，沿袭城市整体风貌导向，对老旧小区改造提供城市视角的特色指引。以居民视觉连续感知为依据，注重对“界面景观”的控制，确定胜利路、汴河路、淮海路三、风貌环线四条特色展示路径，重点控制沿路径老旧小区的基本建筑风格和色彩、界面天际线、底层贴线率和通透率、街道家具和游憩设施。同时结合风貌格局和土地使用功能布局，划定宿州宜居生活街区、老城文化风貌区、商业中心街区、云都特色街区四类特色街区，与城市特色展示路径相协调，通过展示路径引导特色街区序列，突出街区形象地位，其中优先控制公共功能区块，增加公共资源利用效率，节约管理成本。

单小区改造的城镇老旧小区，应服从城市风貌的系统性安排。连片改造的城镇老旧小区，改造时应构成城市风貌系统组成部分，注重维护城市传统风貌特色、地域特征和传统街巷肌理，加强古树名木和现有绿化保护，从城市片区角度构建连片改造的特色导向。

四、 选拔“领头雁”，重点打造示范改造

筛选区位较为重要、群众改造意愿大、相邻程度高、可利用空间足、社区治理初见成效的连片小区，打造城镇

老旧小区综合改造示范片区。示范内容包括：完善类、提升类内容改造，社区规划师机制培育，社区治理信息平台构建等。总体形成“9+4”改造示范片区的建设格局。其中，中心城区形成9个改造示范片区（教场片区、东仙桥片区、百惠苑片区、华夏世贸片区、师范巷片区、马号片区、温馨花园片区、裕城花园片区、公安局宿舍片区）。下辖四县原则上每县选择一个具备连片改造条件、适宜进行提升类改造的城镇老旧小区片区，作为各县城镇老旧小区示范片区。

第六章. 重点任务

一、 搭建“积木盒”，形成模块工具箱

结合宿州市老旧小区改造的实际情况和各种需求，梳理形成改造内容“菜单”，并将一系列内容“菜单”结合老旧小区改造实际场景进行模块化组合，形成集成式的“积木盒”改造模块工具箱，为城镇老旧小区持续改造提升提供系统的技术参考。“积木盒”改造模块工具箱具体内容包包括：安全模块、交通模块、建筑模块、环境模块、众创模块、周边联动模块六大类。具体小区可根据自身情况选择适合的改造内容模块（“积木”），进行因地制宜的拼装组合，形成定制化的城镇老旧小区改造方案。

二、 完善“生活圈”，衔接规划系统性

衔接城市各类专项规划规定，统筹梳理宿州市中心城

区的5分钟、10分钟、15分钟生活圈布局，对老旧小区周边设施配套提出建议。同步衔接其他总体规划和专项规划，逐步夯实社区层面的设施配套和生活支撑系统，完善社区生活圈系统，让社区成为城市魅力、城市效能、城市韧性的重要支撑。

三、 构筑“智慧脑”，建立信息化平台

从老旧小区改造入手，基于老旧小区整体管理与优化视角，由市级主管部门牵头建立“两级多功能”老旧小区信息平台。“市级——社区级”两级平台都应动态更新老旧小区（社区）底图底数，预留数据接口接入宿州市住建部门官方网站，未来可升级为市级社区管理信息平台，并纳入市级工程建设项目审批管理平台城市管理信息化系统，积极接入安徽省老旧小区整治改造管理系统。

四、 引入“社计师”，探索共同缔造法

实施“美好社区，共同缔造”行动，形成党委政府指导下的社区“共同缔造”工作机制，推动政府部门、社区居委、居民自治团体、规划设计师、热心社会人士共同参与城镇老旧小区改造的工作推进模式。引入“社区规划师”（简称“社计师”）制度，构建“规划服务团队+本地运营团队+咨询专家团队、社会热心人士”组成的技术联盟，鼓励规划设计师进小区、进社区，与社区居委会、居民群体进行密切沟通，明晰改造需求，共议改造方案，并持续跟踪辅导方案实施，打通规划方案落地的“最后一公里”。

第七章. 保障措施

一、 强化组织保障

（一） **加强统筹组织。**成立宿州市城镇老旧小区改造工作领导小组，领导小组办公室设在市住房与城乡建设局，负责城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导。领导小组各成员单位要切实负起责任，按照职责分工抓好工作推进。埇桥区和各县要建立政府主要领导亲自抓、分管领导具体抓，部门各负其责、街道乡镇实施、社区协调的工作机制，强化工作责任，协同推进城镇老旧小区改造工作。

（二） **深化宣传引导。**市级和区县级行政部门发挥好官方媒体的舆论引导作用，大力推广“美好社区”行动，宣传城镇老旧小区改造的重要意义和多重价值，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，适时召开全市城镇老旧小区改造工作推进会、现场会、及时总结推广典型经验，形成示范带动效应。街社服务机构深耕下沉宣传，发挥党员模范带头作用，营造参与氛围，畅通参与渠道，引导居民自觉主动参与改造提质工作。规划运营团队给予协力技术支持，结合公众参与的规划技术方法，与街社协作组成下沉宣传组，共同向居民传递改造理念、方案思路，做好沟通与释疑工作。对接自媒体平台、社会知名人士、规划专业媒体等，及时宣传报道改造各阶段的进展情况，把握自媒体时代的宣传主阵地，形成百花齐放的良好宣传工作体系。

（三） 促进多方参与。政府部门加强统筹引导和规划协调，社区党组织加强引领，居民发挥主体作用，社会力量及关联单位积极参与。整体谋划、部门联动，协同推进城镇老旧小区改造工作。市县区政府要统筹考虑小区改造及改造后设施运营、后期管理等因素，明确改造项目实施（投资）主体。鼓励实施主体将财政投入资金作为老旧小区改造资本金，依托改造区域内相关公共服务资源，搭建投融资平台，推进完善类、提升类改造和连片改造。发挥社区党组织的领导作用，在“共同缔造”的模式框架下，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、规划技术团队、产权单位、物业服务企业、社会热心人士等共同推进改造。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。由社区有威望的人物或者热心人士组成居民志愿者工作队，充当老旧小区改造的政策宣讲员、民情观察员、施工环境维护员、施工现场监督员，最大限度赢得群众的认同。

（四） 优化项目管理。根据新时期城镇老旧小区改造的多样性内容和高标准要求，加强设计环节的打磨和沟通，组织专门性的设计环节招标或竞赛，逐步形成先做设计、后做预算、再招标施工的项目推进模式。优化项目审批，组织各有关部门和产权单位等对老旧小区改造具体方案进行联合审议。实施主体出具设计方案后，应当经社区责任规划师审查。设计方案编制初步完成后，要向居民广

泛征集意见。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。

（五）完善长效管理。加强党对物业管理工作的领导，深化提升红色物业管理模式，建立健全街道、社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业等多方议事协调工作机制，推动建立老旧小区后续长效维护及日常管理工作机制，优化宿州市城镇基层的社会治理效能。普及物业管理。老旧小区改造后，有条件的小区应在街道、社区组织协调指导下，由业主及时依法选聘物业服务企业。暂不具备条件的小区，由街道办事处牵头征求业主意见，推进红色物业托底有偿服务。探索物业管理微利运营模式，推动改造工程与社区管理同步提升，推动物业管理模式从“政府扶持模式”逐步走向“以政府助力物业提升为主”和“以物业转型市场调节为主”模式，构建老旧小区改造的长效维护管理机制。

二、 优化政策保障

（一） 坚持规划统筹。以城市体检为综合抓手，将老旧小区改造与海绵城市建设、城市有机更新相结合，加强政府引导和规划统筹协调。各县区城乡规划（国土空间规划）中要落实老旧小区改造相关规划内容，衔接老旧小区改造近期行动计划，衔接国民经济和社会发展规划，

对规划内容做出统筹安排，编制包括老旧小区改造在内的城市更新、整治修复等重大项目清单。

（二） 简化项目审批。结合审批制度改革，精简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。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，在合法合规前提下，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的审批流程，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。

（三） 明确政策支持。在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，以未来产生的收益平衡改造支出。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。对为增加改造收益附加值，而将部分居住用地土地性质调整为商业、办公、现代服务业用地，或少量调整楼层、增加面积、少量变动容积率等情况，在经论证确实有助于老旧小区改造优化、有助于所在片区的整体提升、且不造成地区设施环境品质下降的，可予以政策支持。

（四） 落实税费减免。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。对危旧房改造项目，严格落实国家和省有关减免行政事业性收费和政府性基金的政策。

（五） 纳入考核激励。市领导小组办公室每年组织对各县区城镇老旧小区改造工作情况进行绩效评估，将评估结果与中央和省级奖补资金挂钩；对工作突出的县区，提请市政府予以褒扬激励。将城镇老旧小区改造工作纳入文明单位创建内容；对改造提质工作成效突出的城镇老旧小区，优先支持创建文明单位。

三、 完善资金保障

（一） 落实居民责任。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） 加大政府投入。编制项目争取中央及省级补助资金。市、县区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适用范围；统筹

涉及住宅小区的给列资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。支持市、县区通过发行地方政府专项债券筹集资金用于老旧小区改造。

（三） 争取金融支持。积极争取国家开发银行安徽省分行、中国农业发展银行安徽省分行等政策性银行对宿州老旧小区改造项目的金融服务力度，优化贷款流程和授信进度，提供信贷资金支持。商业银行根据城镇老旧小区改造资金需求特点，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） 鼓励社会参与。鼓励原产权单位出资参与改造。鼓励社会资本参与社区养老、托幼、助餐、超市、文体等公共服务设施改造和运营。积极探索通过政府采购、新增有偿使用等方式，引入专业机构、社会资本参与城镇老旧小区改造提质。

（五） 拓展维修资金。拓展物业专项维修资金筹措渠道，优化老旧小区改造过程中维修资金使用审批。未设立专项维修资金的老旧小区，应在老旧小区改造方案中明确筹集措施。有条件的县区可推行专项维修资金“即交即用即补”机制，对涉及业主承担部分费用可以纳入维修资金使用范围。