

# 福州市人民政府办公厅文件

榕政办〔2021〕60号

---

## 福州市人民政府办公厅关于印发福州市 老旧小区改造实施方案（2021—2025年）的通知

各县（市）区政府、市直有关部门：

《福州市老旧小区改造实施方案（2021—2025年）》已经市政府2021年第13次常务会议研究同意，现予以印发，请认真组织实施。

福州市人民政府办公厅

2021年6月17日

(此件主动公开)

# 福州市老旧小区改造实施方案 (2021—2025年)

为了进一步提升老旧小区改造水平，改善城市人居环境，增强群众的获得感、幸福感和满意度，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)和《福建省人民政府办公厅关于印发福建省老旧小区改造实施方案的通知》(闽政办〔2020〕43号)精神，针对“十四五”期间继续推进城镇老旧小区改造工作，结合福州实际，制定本方案。

## 一、总体要求

(一) 指导思想。按照“先民生后提升、先地下后地上、先功能后景观”的原则，重点解决老旧小区市政基础设施老化、防灾防疫功能不健全、公共服务缺失等群众反映强烈的突出问题，以及城区河道两岸50米内第一排住宅小区的污水管网问题。整合相邻相近较小规模、零星分散的小区，成街区、成片区推进改造，补齐片区公共服务设施，各类设施和空间尽可能改造成为居民生活综合服务设施，打造“5—15分钟生活圈”，推进城市治理体系和治理能力现代化。

(二) 工作目标。按照“成片连片，分步实施”的原则，编制老旧小区改造规划，建立储备项目库，每年滚动推进实施。“十

四五”期间全市计划改造老旧小区 1000 个以上，重点以 2000 年底前建成的小区为主，利用三年时间完成改造 2000 年底前建成的老旧小区，两年时间完成改造 2000 年底前建成的已改造但未实现雨污分流的老旧小区。2021 年计划实施改造 458 个老旧小区，其中：综合改造 198 个小区，雨污分流改造 260 个小区。

## 二、工作原则

(一) 以人为本，共同缔造。坚持以人民为中心的理念，由业主决定“改不改”“改什么”“怎么改”；发挥业主作用，整合各方资源，发动社会各方共同参与，做到共谋、共建、共管、共评、共享。

(二) 政府引导，市场运作。在不新增政府隐性债务的前提下，通过制定政策、优化规划、统筹资源，引入社会资本投资建设、管理、运营，努力挖掘小区内外闲置资产资源，合理导入社区产业经济，构建覆盖项目建设运营投入的资产和现金流，实现项目自我平衡和区域平衡。

(三) 市级统筹，区级负责。坚持市区分级、属地负责，由市级层面牵头统筹协调，制定改造思路、方案、政策、标准，组织项目申报等工作；各县（市）区作为实施主体，具体负责摸底调查、宣传发动、审批监管、招商引资、招投标、组织实施等工作。

(四) 完善功能，建管并重。综合考虑现实需求及财政承受能力，合理确定改造内容、标准和规模，重点解决基本功能缺失

问题，不搞大拆大建。加强项目建设管理，科学合理控制成本，严格质量安全监督。同步引导居民依法自行管理或选聘委托物业服务人承接小区后续物业管理，实现物业长效管理全覆盖，巩固维护改造成果。

（五）分年实施，稳步推进。按照“整体规划、分年实施、稳步推进”的思路，由各县（市）区摸清既有城镇老旧小区底数，建立“十四五”项目储备库。通过区分轻重缓急编制五年内城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，五年内基本改造到位。

（六）因地制宜，彰显特色。将地理位置相邻、小区类型相近、产业配套相关、文化脉络相连的小区进行整合，成街区、成片区推进改造，在改造中保护和利用好历史文化街区和特色景观，打造主题鲜明、功能完整的特色片区。

### 三、改造范围

列入改造范围的小区，应同时符合以下条件：

（一）原则上属于 2000 年底前建成的老旧小区或 2000 年底之后建成但其公共配套设施老化、破损严重、环境差、影响居民正常生活的小区；

（二）未列入我市今后五年旧改、危旧房改造计划的小区。

### 四、改造内容

城镇老旧小区改造内容包括综合改造提升和物业长效管理。相邻相近较小规模、零星分散的小区，应当整合统一纳入改造规

划，成街区、成片区推进改造。

**(一) 综合改造提升。**结合所在地街镇、社区的规划布局与建设任务，将完善基本生活和公共服务功能、修补市政基础设施、改善公共空间环境规划等目标分解和引导到具体的综合改造项目中实施。综合改造提升项目性质分为基础版、提升版和示范版，具体细化成必选类 14 项和自选类 11 项。

**基础版：**为必须改造整治的内容，重点解决居民生活基本问题，完善基础配套设施，排忧解难，雪中送炭。主要包括小区内供排水、供电、供气设施改造，雨污水管网改造疏通，弱电管线规整，破损路面整修，小区一层以下景观整治、店牌店招整治，改善老旧小区环境脏乱差及管理机制不健全等问题。

**提升版：**在完善基础配套设施的基础上，重点完善小区管理及配套服务，改善居住品质，体现城市提升导向，因地制宜。主要包括小区内绿化改造提升，适老化改造，在小区出入口或适当区域设置快递或外卖存放用房，鼓励有条件的老旧小区加装电梯、增设停车设施、拆墙透绿等，并适当通过拆旧、拆违等形式，提升宜居环境。

**示范版：**在提升版改造整治的基础上，重点完善社区公共服务设施，优化资源配置，提升小区智能设备和硬件系统，推动完善社区治理。主要包括实施强电缆化下地，提升小区智能化等软件建设，打造智慧小区，完善基层党建建设，配置社区服务设施、

文化体育设施、养老服务设施等内容，实现“六有五达标三完善”。

根据不同小区的差异及自身条件，鼓励合理利用资源优势，推广特色服务，打造小区亮点。

（二）物业长效管理。因地制宜确定管理模式、服务内容和标准，以及物业服务收费标准。具备市场化管理条件的，所在街（镇）和村（居）民委员会指导召开业主大会，由业主大会依法选聘委托物业服务人，实施专业化服务。不具备引入物业服务人条件的，由所在街（镇）成立准物业服务中心，由业主依法表决后，委派保洁、保安等人员，实施准物业化管理。同时也可充分调动业主自我管理、自我服务的积极性，依法自行管理。

## 五、改造程序

（一）宣传发动。通过报纸、广播、电视及网络、微信等载体广泛宣传老旧小区改造的政策常识和“共同缔造”的基本理念，组织专人深入老旧小区宣讲改造政策、内容、标准、程序、权利、义务，引导和动员居民积极支持和参与。

（二）摸清底数。由各县（市）区负责按照“2000年底前建成”的原则，摸清既有城镇老旧小区底数，建立“十四五”项目储备库，编制五年城镇老旧小区改造规划。

（三）自愿申报。在五年老旧小区改造规划的基础上，由各县（市）区认真勘察、广泛征求小区业主的意见，组织专有部分面积占比 $2/3$ 以上且人数占比 $2/3$ 以上的业主参与表决，经参与

表决专有部分面积  $\frac{3}{4}$  以上且参与表决人数  $\frac{3}{4}$  以上的业主同意改造后，由业主委员会或业主依法表决确定的小区业主代表向所在街（镇）和村（居）委民委员会自愿申报改造，承诺自愿支持小区改造、接受物业长效管理、缴纳物业费、拆除违章建筑，并就小区内公共资源利用等达成一致意向。

（四）制定方案。由经招投标确定的设计单位根据《福州市老旧小区改造导则》及小区实际情况，结合居民改造意愿，拟定包括片区规划、资金筹措、招商引资等具体内容的改造方案。

（五）小区公示。改造方案由业主依法表决通过后，在拟改造小区内公示不少于 5 个工作日。公示期满后，由所在街（镇）和村（居）民委员会收集业主意见和建议，反馈属地老旧小区改造主管部门。由属地老旧小区改造主管部门对改造方案进行把关修改完善，修改后的改造方案应再次公示不少于 5 个工作日。

（六）市、区两级评审。两次公示后的改造方案，由各县（市）区人民政府对其可行性进行研究、初审，并提交市老旧小区改造工作领导小组审核通过后实施。

（七）工程招标。施工单位投标人须具备相应资质条件。业主单位应办理项目立项手续，同时应通过公开招标方式确定施工、监理等实施单位，负责实施具体改造工作。

（八）施工建设。项目施工单位根据项目实际情况和经评审的设计方案，进行施工图设计，精心组织施工，加强质量、成本、

进度、安全、文明施工等方面的管理，确保建设目标任务圆满完成。

#### （九）竣工验收。

1. 工程竣工后，由业主单位组织设计等单位进行竣工验收，并自工程竣工验收合格之日起 15 日内，依法向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。属地建设行政主管部门及其他相关行政部门要共同参与和监督验收工作，发现问题应责令限期整改。

2. 老旧小区改造验收达标后，交付所在地街（镇）、社区接管实施长效管理。

（十）后续管理。改造后老旧小区遵循“政府主导、业主参与、企业承接”的原则，通过委托物业服务人管理、业主自行管理、政府托底管理等方式，实现物业管理全覆盖，提升小区治理水平。

### 六、资金筹措

统筹各方资源，拓宽筹资渠道，通过中央、省级资金补助和政府投入、企业支持、业主出资、市场融资等多种方式，积极筹措改造资金。

（一）中央、省级补助。积极争取中央、省级专项补助资金，包括地方政府债券资金和建设银行信贷支持资金。要严格考评程序，做到专款专用，最大限度发挥补助资金集聚效应。

## （二）政府投入

1. 四城区老旧小区改造中有争取到上述其中之一资金的，老旧小区改造政府投入部分经费由市区财政按照 1:1 比例承担。
2. 四城区老旧小区改造未争取到上述资金的，老旧小区改造经费由市区财政按照 3:7 比例承担。
3. 各县（市）及长乐、马尾区应积极争取上述资金，不足部分由各县（市）及长乐、马尾区财政自行承担。

（三）企业支持。支持专营管线单位或国有专营企业对出户部分的供水、供电、供气、通信等专业经营设施设备的改造提升。结合老旧小区改造，同步推进燃气、给水、电力等管线的“一户一表”改造。

（四）业主出资。按照“谁受益、谁出资”原则，区分不同改造内容，确定居民出资责任和分担比例，鼓励居民通过据实分摊、自筹集资、合理使用公共收益、补缴住宅专项维修资金、申请个人住房公积金、投工投劳、出资加装电梯等方式筹集资金参与老旧小区改造。

（五）市场融资。吸引社会资本参与老旧小区改造，采取“一事一议”的方式，允许对小区闲置低效空间进行利用改扩建或盘活新建，建设社区配套公共服务和商业设施（如：社区服务、卫生防疫、停车场、养老、托幼、农贸市场等），要求土地出让溢价和参与社会资本二次开发的部分利润要用于老旧小区改造或运营

投入；除收取物业管理服务费外，允许社会资本方运营小区广告位、充电桩、快递柜、停车位等经营权，以弥补运营支出的不足部分。

## 七、保障措施

（一）加强组织领导。建立“市级筹划、区级负责、街道组织实施、社区参与落实”的老旧小区改造工作推进机制。成立由分管副市长任组长，市直相关部门参加的老旧小区改造工作领导小组，下设办公室挂靠市房管局。由各县（市）区政府负总责，成立相应工作机构，统筹谋划、整体推进辖区内老旧小区改造工作；街道（乡镇）负责组织协调实施老旧小区改造，推进小区物业长效管理；社区全程参与老旧小区改造与管理具体工作。各县（市）区政府可以确定有项目建设经验的国有企业作为项目业主单位，负责具体实施。

（二）创新实施模式。各县（市）区政府可通过招标方式引进社会资本作为老旧小区改造实施单位，负责具体改造实施工作。

（三）完善政策配套。健全老旧小区改造需要的标准规范体系。结合工程建设项目审批制度改革，开辟老旧小区改造项目审批“绿色通道”，简化立项、财政评审、招标等手续。同时在不新增政府隐性债务的前提下，按照实现片区经济社会效益最大化的原则，可允许项目按程序调整规划、改变土地用途、协议出让土地。鼓励各县（市）区采取以奖代补方式，扶持老旧小区改造物

业管理，同步组建业委会、引入物业服务，逐步实现老旧小区收支平衡。

(四) 健全改造机制。把握住房城乡建设部老旧小区改造试点契机，构建涵盖统筹协调、项目生成、政府居民共担、市场化运作、金融支持、群众共建、项目管理、资源整合、长效管理等九个方面的机制体系，积极探索老旧小区改造“福州模式”，形成可复制、可推广的经验和做法，打造全省乃至全国老旧小区改造标杆小区。

(五) 严格督促考核。压实各方责任，加强老旧小区改造全过程质量安全监管。通过开展定期下小区、现场观摩、每月通报等活动，发现问题、解决难题，总结经验、交流成果，提升工作实效。要加强督导检查、考核考评，采取平时督导和定期考核相结合的方式，加强对老旧小区改造工作的跟踪指导和督促，考核考评结果纳入年度绩效考核。

(六) 强化宣传引导。要加大宣传力度，广泛宣传老旧小区改造的意义、政策、程序和成效，引导居民积极参与、支持和配合改造，培养居民家园意识、“受益收费”意识。组织开展群众满意度调查等活动，广泛接受群众监督，努力提升群众满意率。同时，要及时组织宣传典型经验，为推进老旧小区改造工作营造良好氛围。

- 附件：1. 福州市老旧小区改造工作导则  
2. 福州市老旧小区改造内容及改造资金筹集规则  
3. 福州市老旧小区改造职责分工  
4. 福州市老旧小区改造负面清单（试行）  
5. 2021 年福州市老旧小区改造项目清单  
6. 2021 年福州市雨污分流改造项目清单

