

怀远县城老旧小区改造规划（2021-2025年）

2020年10月

目录

- ① 一、规划总则
- ② 二、规划目标与任务
- ③ 三、现状概况
- ④ 四、五年改造计划
- ⑤ 五、规划保障措施与建议

一、规划总则

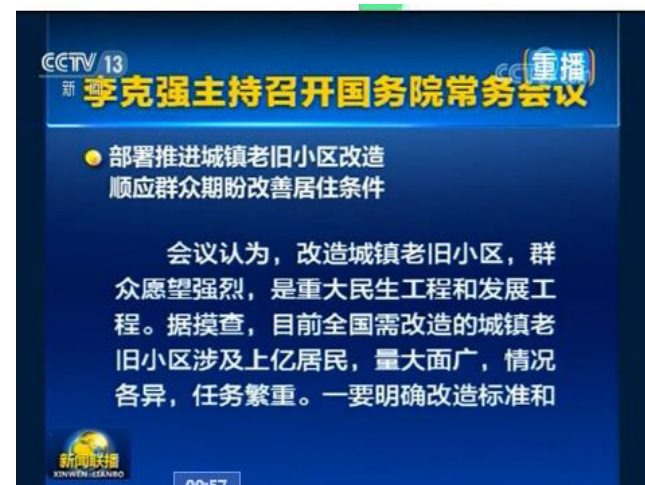
1.1 规划背景

从国家到地方提出老旧小区改造要求

2019年7月，党中央要求实施城镇老旧小区改造工作以来，国务院针对老旧小区工作进行了周密的部署，要求省市各地充分认识到老旧小区改造工作是重大民生工程和发展工程，对促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

2020年7月20日，国务院办公厅发布《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》

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。



一、规划总则

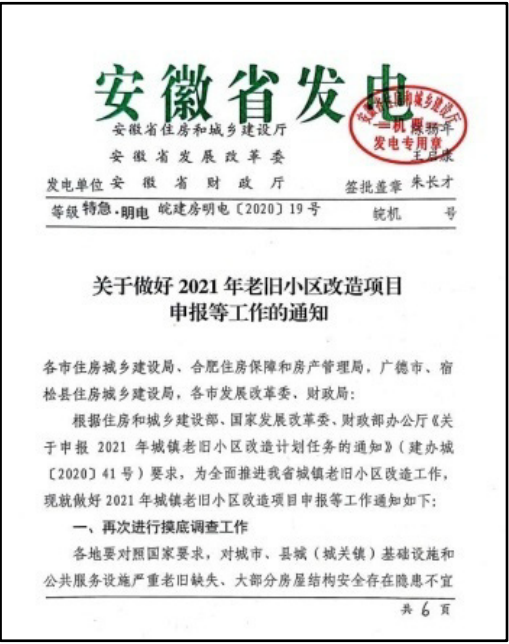
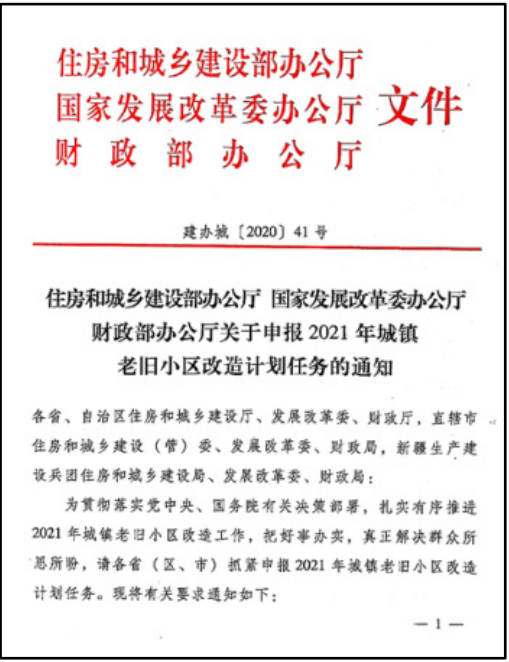
1.1 规划背景

2020年8月24日，住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅联合发布《关于申报2021年城镇老旧小区改造计划任务的通知》

扎实有序推进城镇老旧小区改造，促进涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划、相关管线改造计划，与城镇老旧小区改造计划有效对接、同步实施，切实改善居民居住条件，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。合理安排2021年城镇老旧小区改造计划任务，并同步编制2021-2025年城镇老旧小区改造规划。

2020年9月1日，安徽省住房和城乡建设厅、安徽省发展改革委、安徽省财政厅联合发布《关于做好2021年老旧小区改造项目申报等工作的通知》

各市、县住房和城乡建设(房地产)部门要积极争取党委政府支持，迅速全面准确地完成调查摸底任务，摸清城镇老旧小区基本情况。要对照城市规划，结合财政承受能力，编制2021-2025年城镇老旧小区改造规划，建立城镇老旧小区改造项目储备库，统筹合理安排城镇老旧小区改造时序、类型。



一、规划总则

1.2 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，按照党中央、国务院决策部署，**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，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，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，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

1.3 规划原则

坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，重点改造完善小区配套和市政基础设施，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。

坚持因地制宜，做到精准施策。要立足实际，科学确定改造目标，建立模块化、菜单式的项目选用体系，以标准化、普适性、可实施性为基本导向。

坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

坚持保护优先，注重历史传承。挖掘小区历史文化、自然环境等个性特色资源，在完成基础性改造的前提下，进一步打造内涵丰富、各具特色的小区风貌。

坚持建管并重，加强长效管理。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，促进小区治理模式创新，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。



一、规划总则

1.4 规划范围

本次规划范围：怀远县城建成区范围内2005年以前建成的小区。

主要指建成年代较早、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，重点是2000年前建成的小区。

1.5 规划期限

规划期限：2021—2025年。

二、规划目标与任务

2.1 规划目标

到“十四五”末，在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上，力争基本完成2005年前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。

2.2 规划任务

全面准确地完成调查摸底任务，摸清老旧小区基本情况，建立老旧小区改造项目储备库，统筹合理安排城镇老旧小区改造时序、类型，合理预测改造资金需求等。

根据《蚌埠市老旧小区综合改造提升技术导则》（试行）的通知，城镇老旧小区改造分为基本型、完善型Ⅰ、完善型Ⅱ和提升型四种类型。

基本型改造：应为满足居民安全需要和基本生活需求，优先补齐小区功能短板，拆除违建，进行房屋修缮，完善消防、安防设施，解决供水、排水、供气、供电、通信（含光纤入户）、照明、环卫、道路、停车等需求，提升小区基本生活环境环境。

完善型Ⅰ改造：在保基本的基础上，按城市规划路网结构对有条件的实施相邻小区整合成片、增设无障碍及适老性设施、增设社区服务设施、增设车辆充电设施、智能信包（快件）箱设施等。

完善型Ⅱ改造：在完善型Ⅰ改造基础上，对条件具备的多层住宅加装电梯。

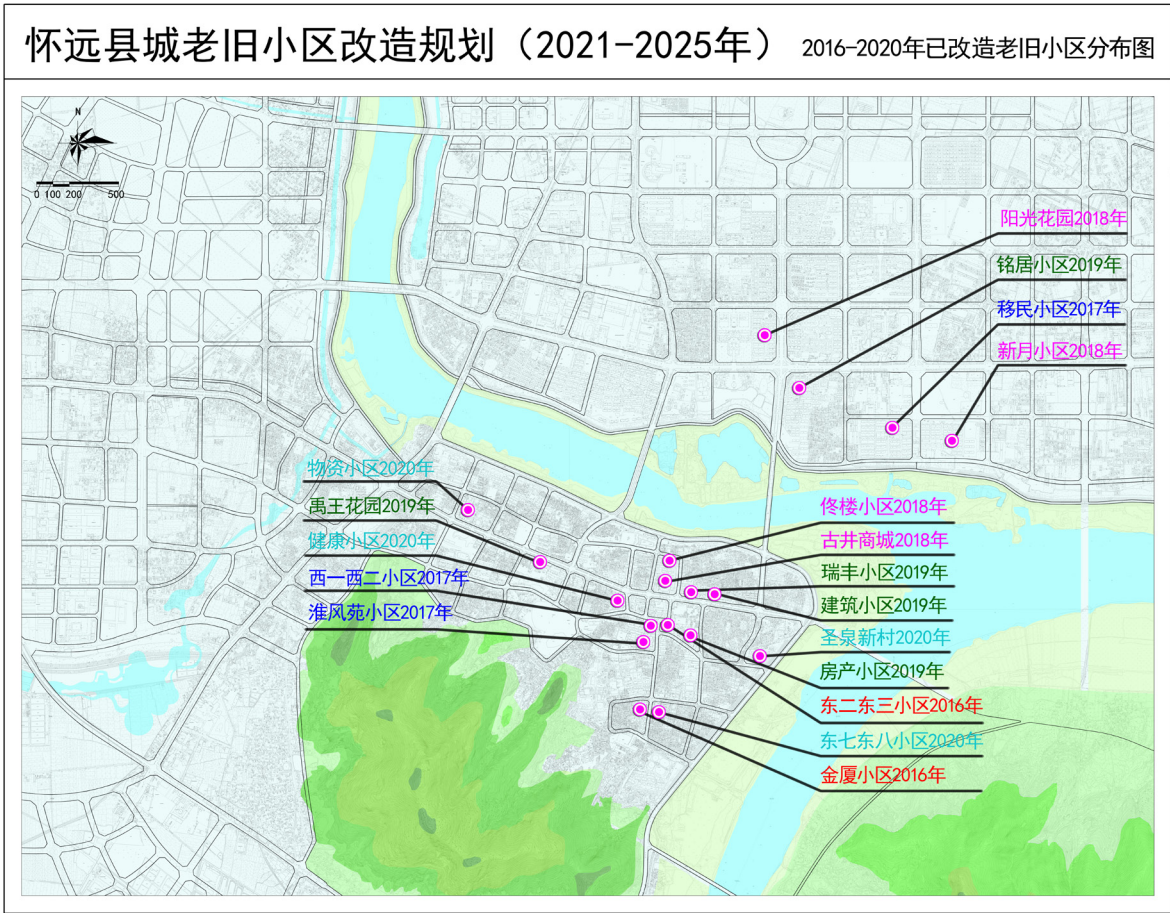
提升型改造：进一步改善公共服务和公共环境，立面形象提升、建筑节能改造、海绵城市等。

三、现状概况

按照国家、省及蚌埠市政策文件要求，经过详细调查摸底，怀远县共涉及老旧小区个数39个，至2020年已改造完成老旧小区18个，未进行改造的老旧小区21个。

3.1 已改造老旧小区

“十三五”期间，怀远县2016—2020年已改造老旧小区总项目个数18个，总户数6786户，楼栋总数200栋，总建筑面积65.61万平方米。详见一览表。



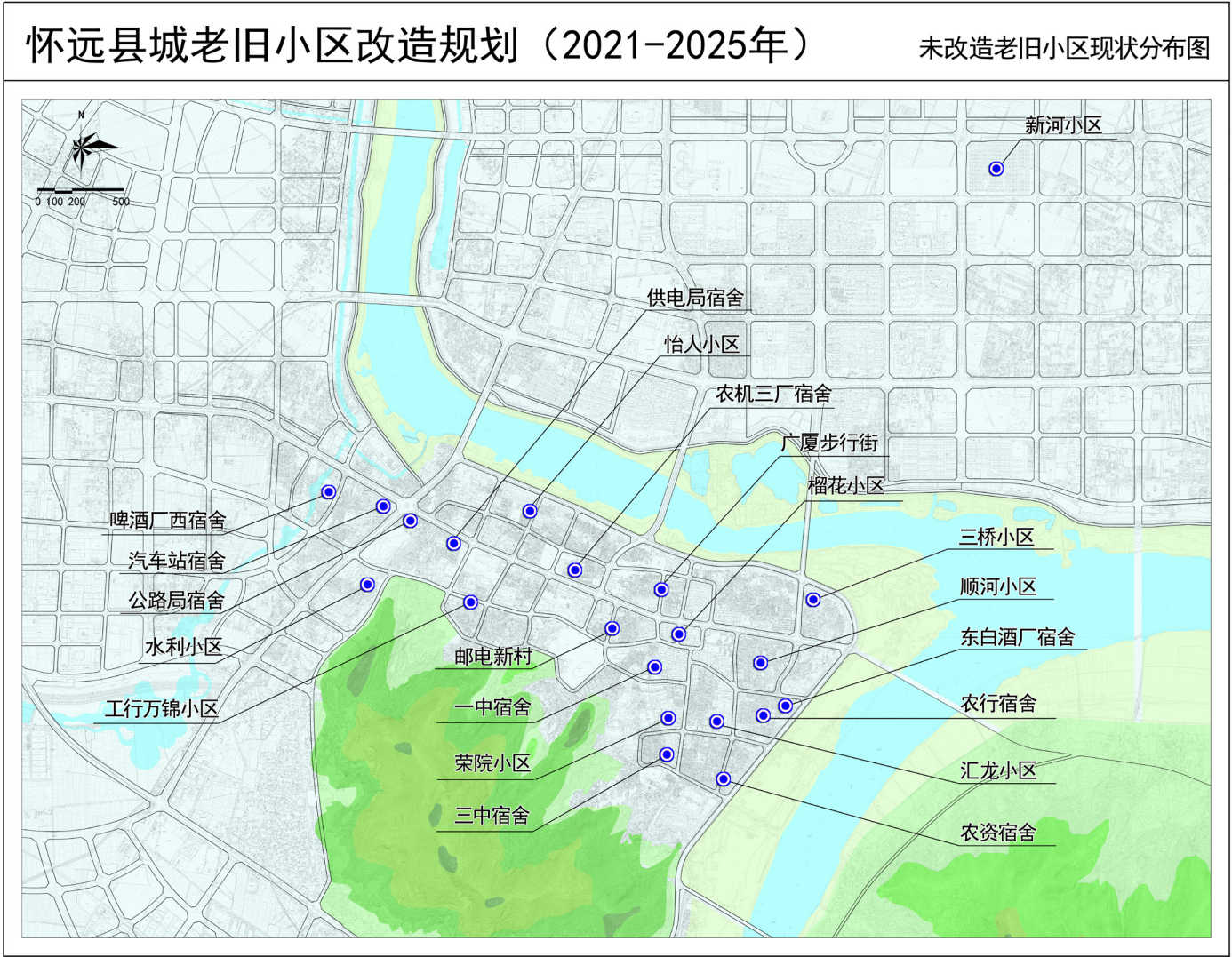
怀远县2016-2020年改造的老旧小区一览表

序号	辖区	所在街道及社区	小区名称	涉及户数(户)	小区内楼栋数(栋)	涉及建筑面积(万平方米)	建成时间	房屋性质	老旧小区改造年限	备注
1	怀远县	卞和社区	金厦小区	364	14	3.68	2005	商品房	2016	
2	怀远县	望月社区	东二东三小区	155	4	1.45	1999	商品房	2016	
3	怀远县	望淮社区	移民小区	1000	22	9.15	2000	还原房	2017	
4	怀远县	卞和社区	淮风苑小区	245	5	2.04	2004	商品房	2017	
5	怀远县	卞和社区	西一西二小区	290	4	2.44	2000	商品房	2017	
6	怀远县	新淮社区	阳光花园	585	19	7.1	2001	商品房	2018	
7	怀远县	望淮社区	新月小区	1001	26	8.77	2005	还原房	2018	
8	怀远县	顺河社区	古井商城	300	22	3.2	1999	商品房	2018	
9	怀远县	顺河社区	佟楼小区	200	9	1.37	1994	商品房	2018	
10	怀远县	顺河社区	建筑小区	154	5	1.3	1998	房改房	2019	
11	怀远县	顺河社区	瑞丰小区	102	3	1.07	1999	商品房	2019	
12	怀远县	卞和社区	房产小区	45	2	0.35	1996	房改房	2019	
13	怀远县	光明社区	禹王花园	210	4	1.93	2005	商品房	2019	
14	怀远县	新河社区	铭居小区	984	30	11.42	2002	商品房	2019	
15	怀远县	元宝塘	圣泉新村	440	8	3.74	1997	公房	2020	
16	怀远县	永平社区	物资小区	255	10	2.46	1990、2002	普通商品房	2020	
17	怀远县	光明社区	健康小区	286	9	2.89	2003	普通商品房	2020	
18	怀远县	望月社区	东七东八小区	170	4	1.25	2000	普通商品房	2020	
合计：18				6786	200	65.61				

三、现状概况

3.2 未改造老旧小区

怀远县未改造老旧小区总项目个数21个，总户数6099户，楼栋总数196栋，总建筑面积51.87万平方米。详见调查摸底表。



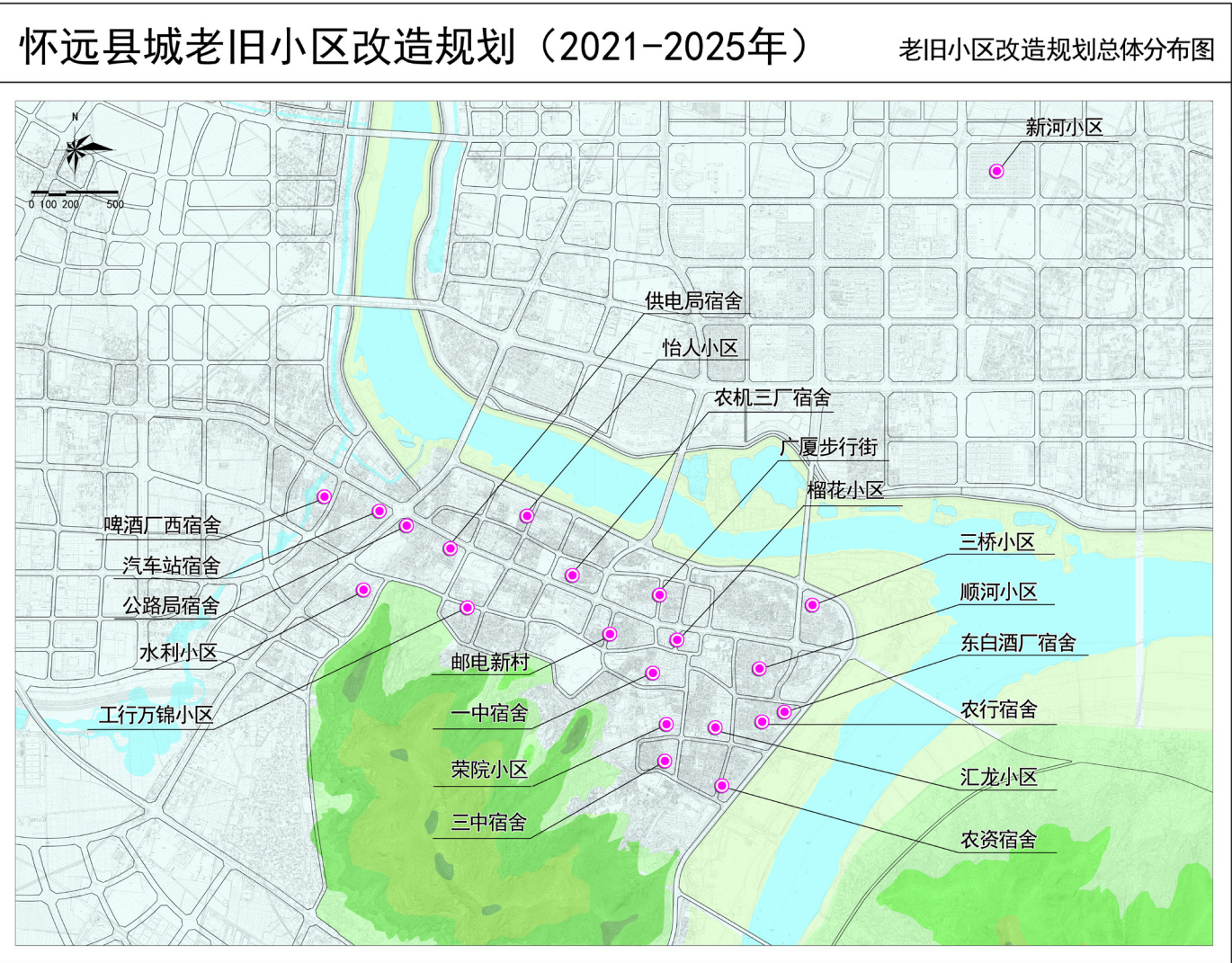
怀远县老旧小区基本情况调查摸底表

序号	所在城市	所在街道及社区	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数(栋)	涉及建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质	备注
1	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	东白酒厂宿舍	86	4	0.68	1992	房改房	
2	蚌埠市	怀远县文昌社区	农机三厂宿舍	284	7	2.59	1995	房改房	
3	蚌埠市	怀远县望月社区	榴花小区	851	24	6.54	1998	商品房	
4	蚌埠市	怀远县荆山社区	工行万锦小区	194	5	2.21	1998	商品房	
5	蚌埠市	怀远县永平社区	怡人小区	456	14	3.58	2002、2005	商品房	
6	蚌埠市	怀远县新河社区	新河小区	195	20	4.90	2005	还原房、商品房	
7	蚌埠市	怀远县望月社区	汇龙小区	364	13	3.30	1990、2005	商品房、房改房	
8	蚌埠市	怀远县顺河社区	三桥小区	240	10	2.36	1999	还原房、商品房	
9	蚌埠市	怀远县卞和社区	一中宿舍	166	6	1.30	1992	房改房	
10	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	顺河小区	286	11	2.73	2004	房改房、商品房	
11	蚌埠市	怀远县文昌社区	广厦步行街	624	6	4.22	2002	商品房	
12	蚌埠市	怀远县卞和社区	荣院小区	302	11	2.27	2001	房改房	
13	蚌埠市	怀远县圣泉社区	供电局宿舍	246	8	1.90	1980	房改房	
14	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	农行宿舍	162	6	1.20	1982	房改房	
15	蚌埠市	怀远县光明社区	邮电新村	429	12	3.66	1994	房改房、商品房	
16	蚌埠市	怀远县望月社区	农资宿舍	90	4	0.56	1990	房改房	
17	蚌埠市	怀远县卞和社区	三中宿舍	170	7	1.05	1995	房改房	
18	蚌埠市	怀远县老西门社区	汽车站宿舍	426	10	2.62	1981	房改房、商品房	
19	蚌埠市	怀远县老西门社区	啤酒厂西宿舍	228	9	1.84	1990	房改房	
20	蚌埠市	怀远县圣泉社区	公路局宿舍	180	6	1.40	1996	房改房	
21	蚌埠市	怀远县圣泉社区	水利小区	120	3	0.96	1998	集资房	
小计：21个				6099	196	51.87			

四、五年改造计划

4.1 总体改造计划

规划至“十四五”期末，怀远县2021—2025年计划改造老旧小区总项目个数21个，总户数6099户，楼栋总数196栋，总建筑面积51.87万平方米，预估总投资26694.0万元。详见改造项目库。



怀远县2021-2025年老旧小区改造规划项目库

序号	所在城市	所在街道及社区	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数(栋)	涉及建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额（万元）	改造类型（基础类、完善类、提升类）可多选	备注
1	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	东白酒厂宿舍	86	4	0.68	1992	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	974.0	基础类	
2	蚌埠市	怀远县文昌社区	农机三厂宿舍	284	7	2.59	1995	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1348.3	基础类	
3	蚌埠市	怀远县望月社区	榴花小区	851	24	6.54	1998	商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	3335.4	基础类、完善类	
4	蚌埠市	怀远县荆山社区	工行万锦小区	194	5	2.21	1998	商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1108.3	基础类	
5	蚌埠市	怀远县永平社区	怡人小区	456	14	3.58	2002、2005	商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1790.0	基础类、完善类	
6	蚌埠市	怀远县新河社区	新河小区	195	20	4.90	2005	还原房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	2452.0	基础类、完善类	
7	蚌埠市	怀远县望月社区	汇龙小区	364	13	3.30	1990、2005	商品房、房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1650.0	基础类	
8	蚌埠市	怀远县顺河社区	三桥小区	240	10	2.36	1999	还原房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1180.0	基础类	
9	蚌埠市	怀远县卞和社区	一中宿舍	166	6	1.30	1992	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	650.0	基础类	
10	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	顺河小区	286	11	2.73	2004	房改房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1365.0	基础类	
11	蚌埠市	怀远县文昌社区	广厦步行街	624	6	4.22	2002	商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	2110.0	基础类、完善类	
12	蚌埠市	怀远县卞和社区	荣院小区	302	11	2.27	2001	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1136.0	基础类、完善类	
13	蚌埠市	怀远县圣泉社区	供电局宿舍	246	8	1.90	1980	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	950.0	基础类	
14	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	农行宿舍	162	6	1.20	1982	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	600.0	基础类	
15	蚌埠市	怀远县光明社区	邮电新村	429	12	3.66	1994	房改房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1830.0	基础类	
16	蚌埠市	怀远县望月社区	农资宿舍	90	4	0.56	1990	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	280.0	基础类	
17	蚌埠市	怀远县卞和社区	三中宿舍	170	7	1.05	1995	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	525.0	基础类	
18	蚌埠市	怀远县老西门社区	汽车站宿舍	426	10	2.62	1981	房改房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	1310.0	基础类	
19	蚌埠市	怀远县老西门社区	啤酒厂西宿舍	228	9	1.84	1990	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	920.0	基础类	
20	蚌埠市	怀远县圣泉社区	公路局宿舍	180	6	1.40	1996	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	700.0	基础类	
21	蚌埠市	怀远县圣泉社区	水利小区	120	3	0.96	1998	集资房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治充电桩等设施	480.0	基础类	
小计：21个				6099	196	51.87				26694.0		

四、五年改造计划

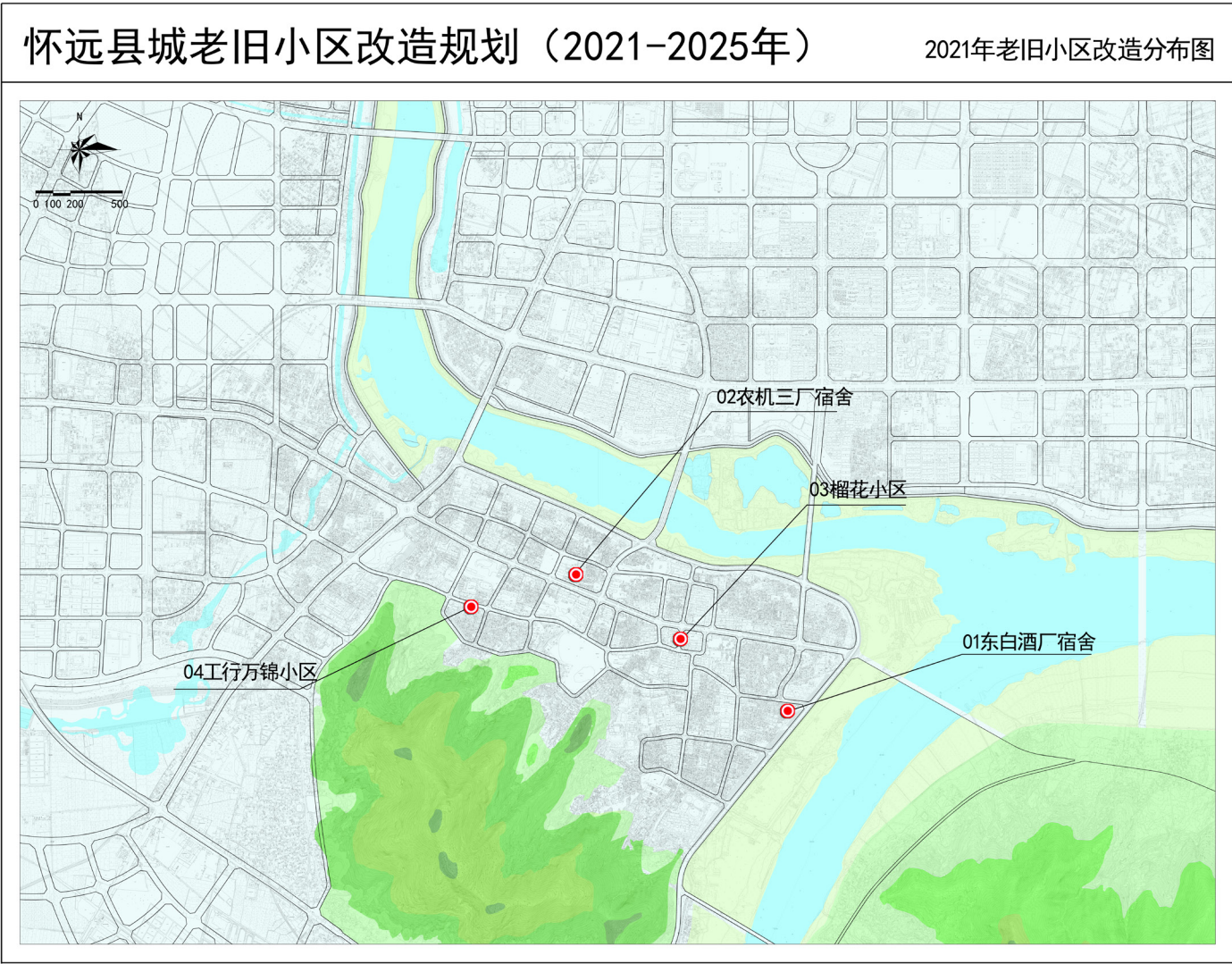
4.2 分年度改造计划

为使怀远县老旧小区改造有序、顺利开展，提高城市居民居住条件，改善人居环境，提出老旧小区改造的时序以及分年度改造计划如下：

怀远县2021年计划改造老旧小区总项目个数4个，总户数1415户，楼栋总数40栋，总建筑面积12.02万平方米，预估总投资6766.0万元。详见改造项目库。

怀远县2021年老旧小区改造规划项目库

序号	所在城市	所在街道及社区	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	涉及建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额（万元）	改造类型（基础类、完善类、提升类）可多选	备注
1	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	东白酒厂宿舍	86	4	0.68	1992	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	974.0	基础类	
2	蚌埠市	怀远县文昌社区	农机三厂宿舍	284	7	2.59	1995	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1348.3	基础类	
3	蚌埠市	怀远县望月社区	榴花小区	851	24	6.54	1998	商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	3335.4	基础类、完善类	
4	蚌埠市	怀远县荆山社区	工行万锦小区	194	5	2.21	1998	商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1108.3	基础类	
小计：4个				1415	40	12.02				6766.0		



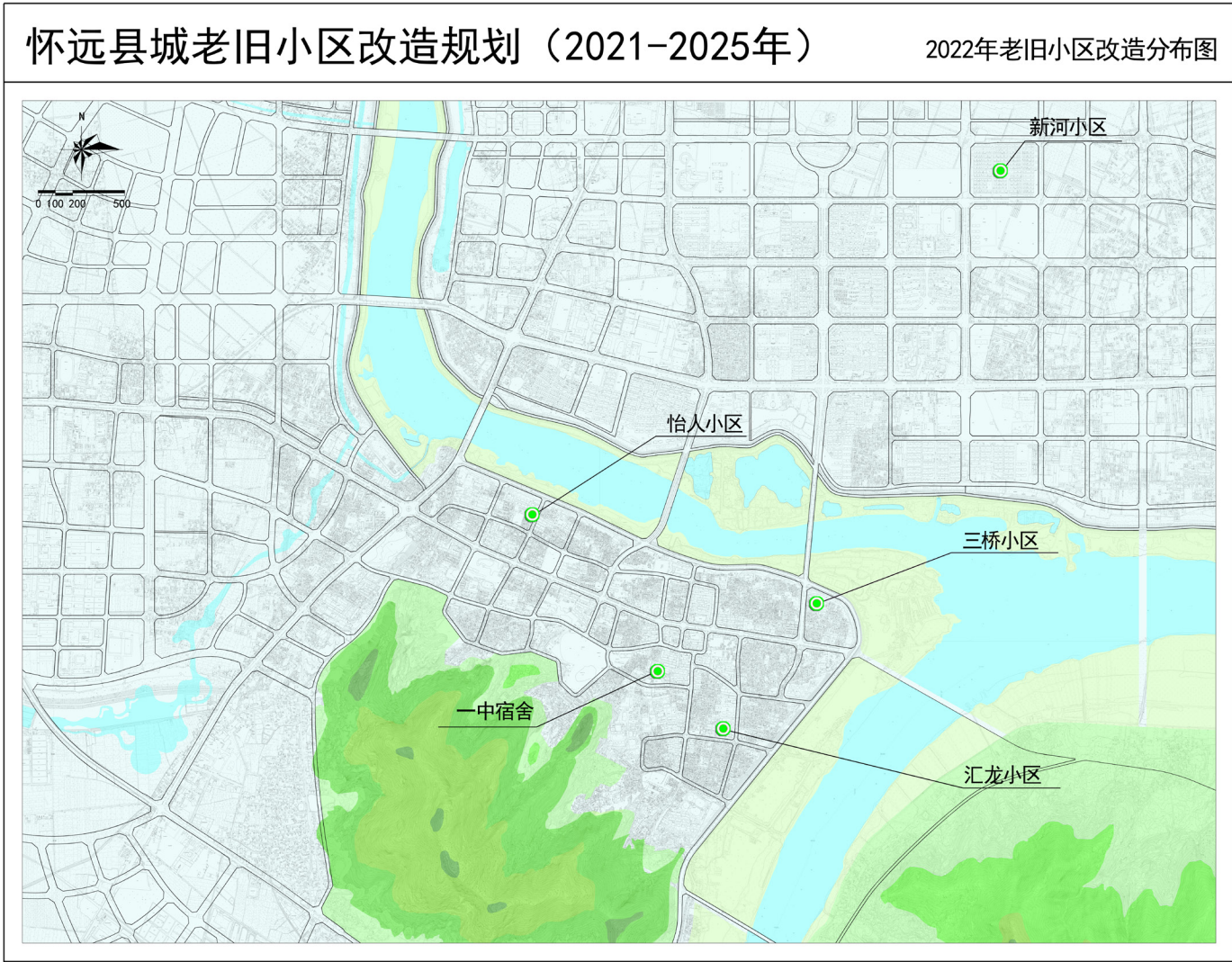
四、五年改造计划

4.2 分年度改造计划

怀远县2022年计划改造老旧小区总项目个数5个，总户数1421户，楼栋总数63栋，总建筑面积15.44万平方米，预估总投资7722.0万元。详见改造项目库。

怀远县2022年老旧小区改造规划项目库

序号	所在城市	所在街道及社区	小区名称	涉及户数(户)	小区内楼栋数(栋)	涉及建筑面积(万平方米)	建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额(万元)	改造类型(基础类、完善类、提升类)可多选	备注
1	蚌埠市	怀远县永平社区	怡人小区	456	14	3.58	2002、2005	商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1790.0	基础类、完善类	
2	蚌埠市	怀远县新河社区	新河小区	195	20	4.90	2005	还原房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	2452.0	基础类、完善类	
3	蚌埠市	怀远县望月社区	汇龙小区	364	13	3.30	1990、2005	商品房、房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1650.0	基础类	
4	蚌埠市	怀远县顺河社区	三桥小区	240	10	2.36	1999	还原房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1180.0	基础类	
5	蚌埠市	怀远县卞和社区	一中宿舍	166	6	1.30	1992	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	650.0	基础类	
小计：5个				1421	63	15.44				7722.0		



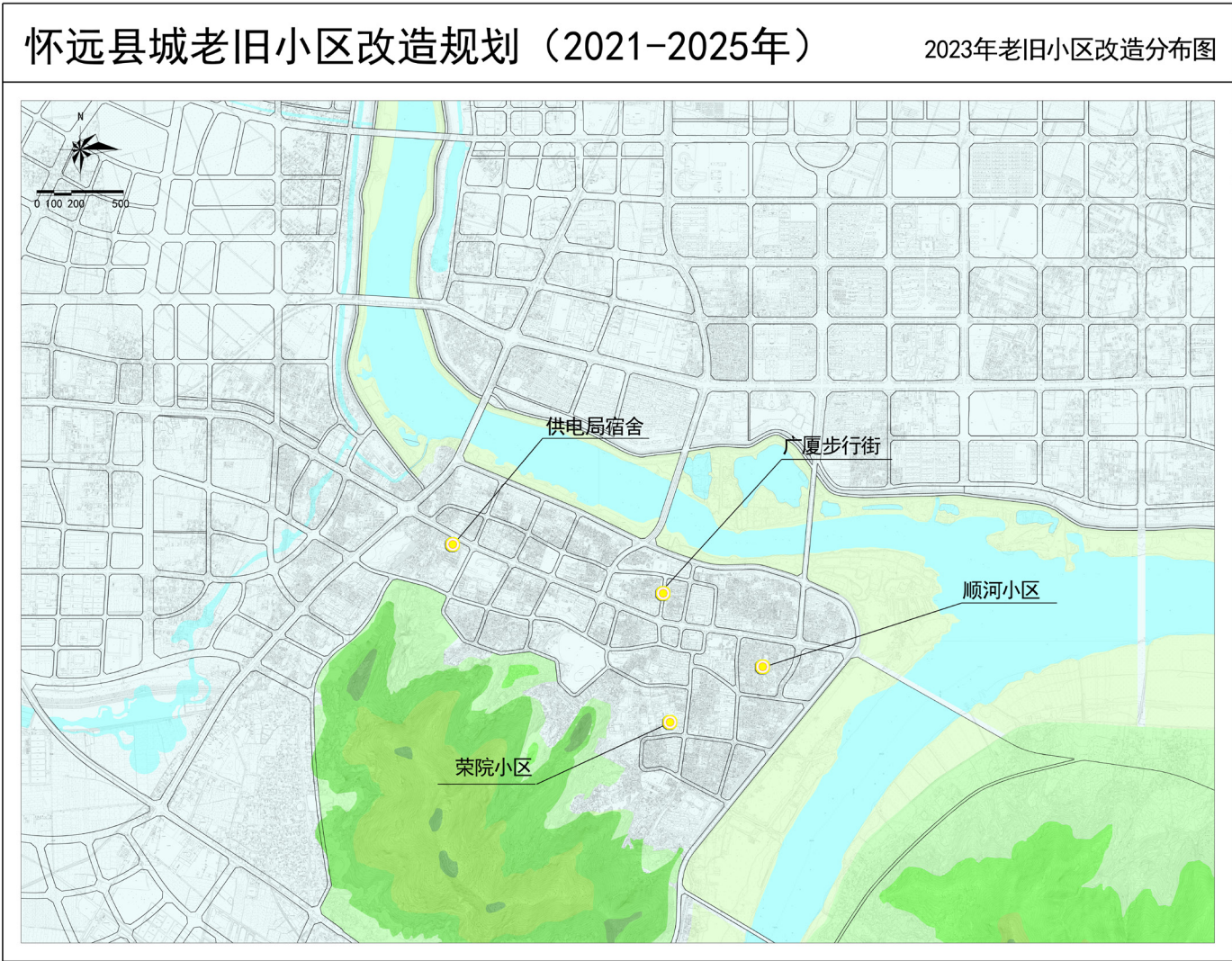
四、五年改造计划

4.2 分年度改造计划

怀远县2023年计划改造老旧小区总项目个数4个，总户数1458户，楼栋总数36栋，总建筑面积11.12万平方米，预估总投资5561.0万元。详见改造项目库。

怀远县2023年老旧小区改造规划项目库

序号	所在城市	所在街道及社区	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	涉及建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额（万元）	改造类型（基础类、完善类、提升类）可多选	备注
1	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	顺河小区	286	11	2.73	2004	房改房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1365.0	基础类	
2	蚌埠市	怀远县文昌社区	广厦步行街	624	6	4.22	2002	商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	2110.0	基础类、完善类	
3	蚌埠市	怀远县卞和社区	荣院小区	302	11	2.27	2001	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1136.0	基础类	
4	蚌埠市	怀远县圣泉社区	供电局宿舍	246	8	1.90	1980	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	950.0	基础类	
小计：4个				1458	36	11.12				5561.0		



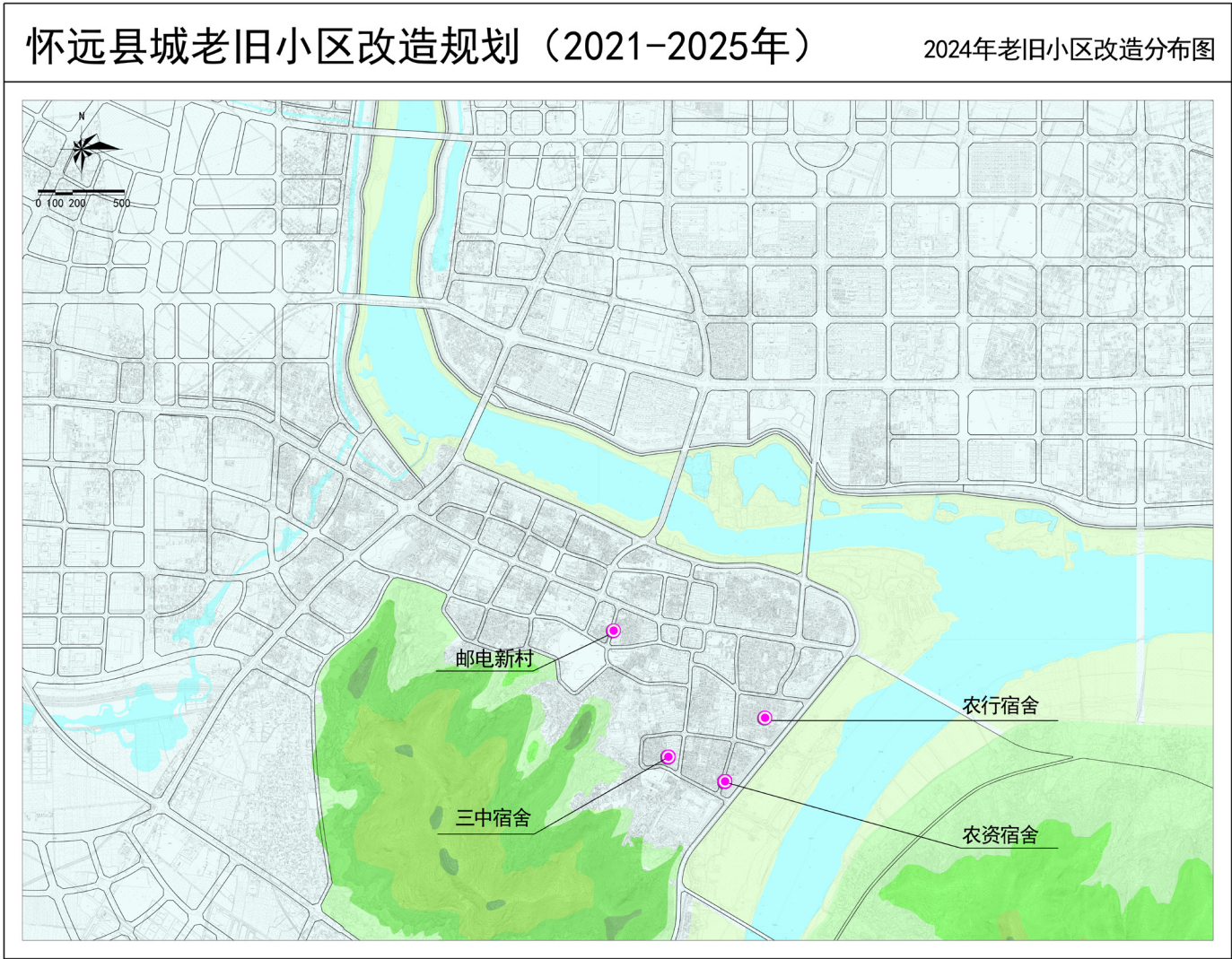
四、五年改造计划

4.2 分年度改造计划

怀远县2024年计划改造老旧小区总项目个数4个，总户数1197户，楼栋总数34栋，总建筑面积8.88万平方米，预估总投资4440.0万元。详见改造项目库。

怀远县2024年老旧小区改造规划项目库

序号	所在城市	所在街道及社区	小区名称	涉及户数(户)	小区内楼栋数(栋)	涉及建筑面积(万平方米)	建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额(万元)	改造类型(基础类、完善类、提升类)可多选	备注
1	蚌埠市	怀远县元宝塘社区	农行宿舍	162	6	1.20	1982	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	600.0	基础类	
2	蚌埠市	怀远县光明社区	邮电新村	429	12	3.66	1994	房改房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1830.0	基础类	
3	蚌埠市	怀远县望月社区	农资宿舍	90	4	0.56	1990	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	280.0	基础类	
4	蚌埠市	怀远县卞和社区	三中宿舍	170	7	1.05	1995	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	525.0	基础类	
小计：4个				851	29	6.47				3235.0		



四、五年改造计划

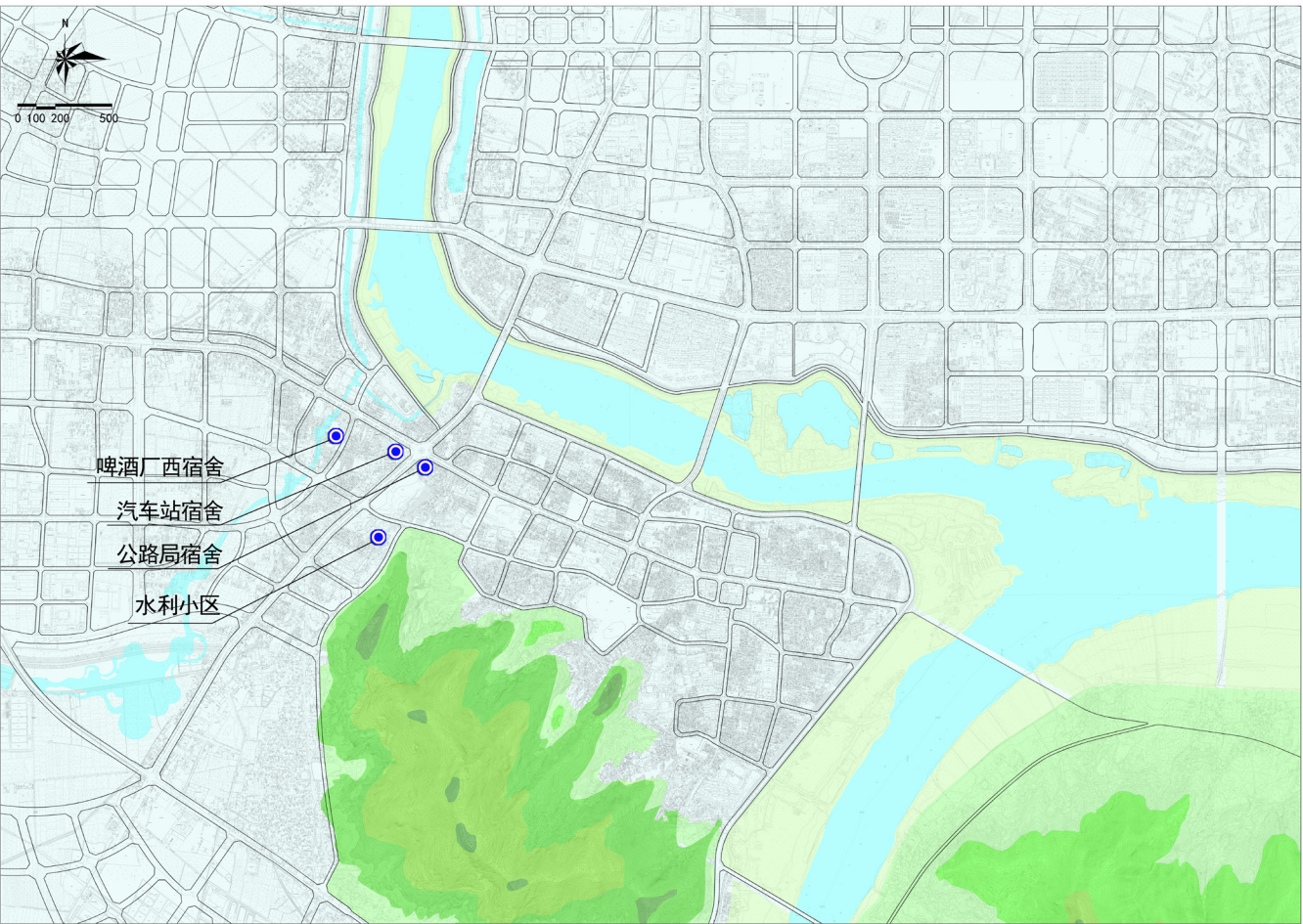
4.2 分年度改造计划

怀远县2025年计划改造老旧小区总项目个数4个，总户数608户，楼栋总数23栋，总建筑面积4.41万平方米，预估总投资2205.0万元。详见改造项目库。

怀远县2025年老旧小区改造规划项目库

序号	所在城市	所在街道及社区	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	涉及建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额（万元）	改造类型（基础类、完善类、提升类）可多选	备注
1	蚌埠市	怀远县老西门社区	汽车站宿舍	426	10	2.62	1981	房改房、商品房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	1310.0	基础类	
2	蚌埠市	怀远县老西门社区	啤酒厂西宿舍	228	9	1.84	1990	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	920.0	基础类	
3	蚌埠市	怀远县圣泉社区	公路局宿舍	180	6	1.40	1996	房改房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	700.0	基础类	
4	蚌埠市	怀远县圣泉塘社区	水利小区	120	3	0.96	1998	集资房	小区及周边雨污分流、道路改造、弱电入地、绿化整治、充电桩等设施	480.0	基础类	
小计：4个				954	28	6.82				3410.0		

怀远县城老旧小区改造规划（2021-2025年）2025年老旧小区改造分布图



五、规划保障措施与建议

5.1 保障措施

（一）尊重居民意愿，动员群众积极参与。发挥社区居民主体作用，由居民提出改造申请，参与制定方案、项目实施、工程质量监督、后期维护管理等全过程，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（二）推进成片改造，补齐和完善公共服务设施。坚持政府统筹安排、统一规划，成片改造老旧小区。加强历史文化的保护，注重风貌的协调。将有共同改造需求，独栋、零星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合，统一设计、同步改造，形成片区，鼓励支持改造后进行统一的物业管理。坚持规划引导，按照原有资金来源渠道和实施主体，补齐和完善老旧小区公共服务设施。

（三）多渠道筹措资金，吸引社会力量参与。积极争取中央基建投资补助和财政专项补助资金。省财政继续安排“以奖代补”资金，用于引导和奖励各地实施改造。市县统筹保障老旧小区整治改造资金。统筹地方各级政府专项投入，以及供水、供电、供气、网络通信、有线电视等专营单位投入。引导社会资本参与改造，积极探索采取赋予小区特许经营权、建设停车位、商业捆绑开发等激励措施。老旧小区改造涉及土地房屋功能调整的，自然资源和规划部门依法进行调整。对改变土地用途产生的土地收益，按规定纳入预算管理，主要用于支持老旧小区改造。鼓励倡导居民个人出资，以及其他渠道筹集资金。



五、规划保障措施与建议

5.1 保障措施

（四）加强工程管理，强化改造后的小区维护。要通过招投标优先选择有老旧小区改造经验的设计、施工、监理单位。鼓励高资质等级的设计、施工单位提供改造全过程技术服务。供电、供水、供气、弱电等专营单位全程参与。督促施工、监理等单位，按技术规范进行施工和监督，确保人员到位、责任到位、隐蔽工程验收到位，工程完工后及时组织验收。加强对改造后的小区维护管理。对改造后的小区，依法推动成立业主大会、业主委员会，在尊重居民意愿基础上，引入物业公司进行管理或实行自行管理，保障改造后效果的提升。

（五）加强组织领导，广泛宣传动员。建立政府统筹组织、职能部门协调指导、县区具体实施、街道社区协同推进、居民全程参与的工作推进机制。大力宣传引导，广泛宣传老旧小区改造政策、方法步骤和改造成效，形成社会广泛支持、群众积极参与的良好氛围。



五、规划保障措施与建议

5.2 建议

建立长效管理机制，改造后的小区要落实管理单位，明确管养责任，加强后续管理，巩固改造成果。完善社区党组织领导下的社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业“四位一体”的议事协调工作机制，协商确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则。物业管理主管部门要强化巡查检查，督促物业服务企业保证服务质量。有关执法部门要建立物业管理执法联动机制，及时解决物业投诉和纠纷，共同维护好改造成果。

