

烟台市人民政府办公室文件

烟政办发〔2022〕2号

烟台市人民政府办公室 印发关于深入推进城镇老旧小区改造工作的 意见和烟台市美好社区创建试点工作方案的通知

各区市人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

《关于深入推进城镇老旧小区改造工作的意见》和《烟台市美好社区创建试点工作方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

烟台市人民政府办公室

2022年1月17日

（此件公开发布）

关于深入推进城镇老旧小区改造工作的意见

为进一步提高城镇老旧小区改造标准、丰富改造内容、规范改造流程、增强改造效果和群众满意度，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）、《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）、《山东省城镇老旧小区改造内容清单》（鲁建房函〔2021〕13号），现结合我市实际，就纵深推进全市老旧小区改造工作，提出如下意见。

一、科学确定改造计划目标和改造内容

1. 科学确定改造计划目标。各区市应加强统筹谋划，结合小区摸底情况，科学制订城镇老旧小区改造计划。对主动拆除违章建筑并就居民出资方案、让渡小区公共收益、改造后长效管理方式等达成一致的小区，优先纳入城镇老旧小区改造计划。2022年计划改造老旧小区120个片区、建筑面积650万平方米、惠及居民7.7万户；2023年计划改造老旧小区322个、建筑面积758万平方米、惠及居民9.4万户；2024年计划改造老旧小区212个、建筑面积658万平方米、惠及居民8.2万户；2025年对全市老旧小区改造工作开展回头看，查漏补缺，完善提升，全面完成老旧小区改造任务。（市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局负责指导，各区市政府、管委负责落实）

2. 优化丰富改造内容。根据《烟台市城镇老旧小区改造技术导则（2021版）》提档扩容，在原有11项基础类改造内容基础上，提升建筑屋面和外墙的修缮标准，增加改造内容，将物业管理与服务用房、无障碍及适老化改造、机动车停车位（场、库）、非机动车停车棚及充电设施、室外健身设施及公共活动场地、智能信包箱及快递柜、文化休闲设施、信息发布设施、智慧住区、建筑垃圾资源化利用等10项内容，统一调整为基础类必改内容。通过提高改造标准、丰富改造内容，着力解决老旧小区改造中私搭乱建清理不彻底、架空线缆难入地、生活场景变化小、群众满意度不高等问题，做到既要“里子”，保障市政基础设施更新完善；也要“面子”，优化城市生活场景宜居单元，进一步提高老旧小区居民幸福感、获得感和安全感。（市住房城乡建设局牵头组织，各区市政府、管委负责落实）

二、坚持“四前置、四监督”，规范和完善改造项目组织实施

3. 业委会前置，尊重民意做好组织发动。坚持党建引领、点燃红色引擎，将城镇老旧小区改造与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合，建立社区党组织领导下的居委会、业主委员会、环境和物业管理委员会、物业企业等多主体参与的小区管理机制和舆情调控机制，协商确定小区管理模式、管理规约及业主议事规则，提高居民参与度，提高舆情处理能力。老旧小区改造申报前，由街道办事处、社区居委会指导和协助小区居民成立业主大会，选举产生业主委员会，全过程

参与改造工程实施。未成立业主委员会的小区暂缓实施改造。街道办事处、社区居委会要组织业主委员会和业主代表开展改造前民意征集和改造后满意度调查，真正做到改造前问需于民、改造中问计于民、改造后问效于民，将民主协商贯穿于改造全过程。（各区委市政府、管委牵头组织，各街道办事处和社区居委会负责落实）

4. 物业前置，合理确定改造方式。按照“统筹规划、多元共建、长效运营、自求平衡”原则，因地制宜确定改造方式。鼓励依法依规引进实力央企国企，采取EPC+O一体化建设运营模式，参与城镇老旧小区改造和物业管理。通过业主让渡收益、落实资产权益等方式，吸引市场主体参与养老、托育和停车、快递服务站点等有收益设施的建设和后续运营。通过政府让利，将老旧小区周边闲置资源交由市场主体开发使用、长期经营，以经营收益平衡改造投入。根据《烟台市“红心物业”党建领航工程建设办法》，列入改造范围的老旧小区需先组建红心物业后实施改造，让物业服务贯穿小区改造全过程，协助做好民意征求、施工配合、工程验收、物业承接等工作，及时有效、无缝对接开展物业服务工作。（市住房城乡建设局负责指导，各区委市政府、管委负责落实）

5. 拆违前置，为改造腾挪空间。坚持先治理后改造，巩固全市开展拆违拆临工作成果，继续加大老旧小区综合治理力度。各区委市政府（管委）要在老旧小区改造前，扎实开展开展拆除违法建设、恢复私占绿地等治理行动，为老旧小区改造创造必要条件。

未开展或未完成拆违拆临的老旧小区，暂缓列入改造范围。（市城管局牵头组织，各区市政府、管委负责落实）

6. 规划设计前置，科学制定改造方案。坚持改不改居民说了算，改造什么居民来“点餐”，改造前需征求小区三分之二以上业主意见，且获得其中四分之三以上业主同意，承诺自愿支持小区改造、拆除违法建筑，选择物业管理服务方式，并就小区内公共资源建设和利用等达成一致意向。选聘水平高、经验丰富的设计单位，开展设计师进社区活动，认真组织调查摸底，科学编制项目规划，全面掌握小区空间布局和资源情况，结合群众意愿和小区实际状况进行综合研判，按照“一区一策”原则，制定有针对性和可实施性的改造方案。改造方案要在小区内显著位置予以张贴公示，公示服务电话，在广泛征求业主意见的基础上，对改造方案进行完善。对群众改造意愿不强烈、未充分征求小区居民意见、规划设计方案未审核确定、街道社区未落实配合机制的老旧小区，可暂缓或延期改造。（市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市城管局负责指导，各区市政府、管委负责落实）

7. 实行方案联审和专家评审。区市政府（管委）需组织有关部门对改造方案进行联合审查，联审合格的改造方案需报送市住房城乡建设局，由市住房城乡建设局组织成立城镇老旧小区改造专家委员会，对改造方案进行逐一严格评审。未参加或评审未通过的小区，暂缓实施改造。（市住房城乡建设局负责组织专家评审，各区市政府、管委负责项目联审）

8. 提高项目审批效率。贯彻落实《山东省优化提升工程建设项目审批制度改革专项小组办公室关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见（试行）》（鲁建审改字〔2020〕24号）和《烟台市自然资源和规划局建设工程规划许可分类审批实施方案》（烟自然资规〔2021〕107号）相关规定，精简优化城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快捷审批工作流程。各区市政府（管委）要建立城镇老旧小区改造项目审批“绿色通道”，按照“一窗受理，一表审批”要求，组织有关部门联合审查改造方案，评审通过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改造项目，无需办理建设用地预审与选址意见书、用地规划许可等用地手续，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件；不增加建筑面积（含加装电梯、外墙增加保温层、楼顶平改坡等）、不改变既有建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目，无需办理建设工程规划许可证；不涉及建筑主体结构变动的项目及属于低风险的新建项目，实行项目报建单位和设计单位告知承诺制，可不进行施工图审查；对不涉及权属登记、变更，无高空作业、重物吊装、基坑深挖等高风险施工，建筑面积在300平方米以内的新建项目，可不办理施工许可证。（市发展改革委、市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市行政审批服务局负责指导，各区市政府、管委负责落实）

9. 加强施工质量和安全监督管理。各区市住房城乡建设部门要加强老旧小区改造工程质量安全全过程监管，对参建各方责任

主体的质量安全行为实施监督检查，督促各方落实质量安全主体责任。在严格履行工程建设规定程序基础上，严格落实建设单位主体责任和设计单位、施工单位、监理单位、检测机构的相关责任。严格落实工程质量管理制，严把材料进场检验、关键及特殊节点质量控制等重要关口。制定质量、安全监督检查计划，明确监督人员、监督事项、检查时间和检查频次，依法督促各方主体落实质量、安全责任。加强项目施工现场安全巡查监管，加大施工和监理单位关键岗位人员到岗履职情况核实。落实从业人员安全培训和特种作业人员持证上岗制度，涉及地面开挖、高空作业、重物吊装的，施工人员要做好安全防护。施工现场要安装防护网、防护栏等防护设施，悬挂安全警示标牌，夜间增设安全警示灯，防止发生安全事故。各专营单位主管部门要加强行业监管力度，指导监督参与老旧小区改造的专营单位落实质量、安全责任，确保工程质量合格、施工安全。市住房城乡建设部门要对各区市老旧小区改造工程质量安全随机抽查。（市住房城乡建设局、市工业和信息化局、市公安局、市城管局等部门按职责分工负责监管，各区市住房城乡建设部门负责落实）

10. 实行改造工程全过程信息化监督。依托“智慧工地”和“智慧住建”管理平台，构建上下联动、分级负责的监管体系，实现项目储备在线监控、改造方案在线备案、项目实施在线调度、方案落实在线核对的全过程信息化监管。各区市住房城乡建设部门对辖内城镇老旧小区改造信息真实性、准确性、完整性负责。改

造工地要全面接入市县两级“智慧工地”平台，实现 24 小时闭环监控。有条件的区市通过建设智慧社区加强改造后小区的运维管理。（市住房城乡建设局牵头组织，各区市住房城乡建设部门负责落实）

11. 组织引导居民全过程参与监督。充分利用传统媒体和网络平台，加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。准确解读城镇老旧小区改造政策措施，及时回应社会关切。加强舆论引导，设立公开电话、邮箱或微信公众号等，畅通老旧小区改造工程质量安全问题投诉举报渠道，对群众投诉举报及时跟进调查，并及时反馈处理结果。各乡镇政府、街道办事处要充分发挥基层堡垒作用，基层党组织牵头搭建居委会、实施主体、施工单位、监理单位、勘察设计单位、业主自治组织、环境和物业管理委员会参与的议事平台，发挥居民主体作用，落实全程监督机制，明确施工现场居民接待场所、接待人员和接待电话，及时回应居民诉求。（各区委市政府、管委负责组织落实）

12. 加强部门全程监督，完善竣工验收程序。改造项目启动后，各相关职能部门要加大监督检查力度，大力推行第三方机构巡检，督促改造项目规范、高效实施。项目竣工后，按照《烟台市城镇老旧小区改造工程验收管理办法》，由建设单位组织相关责任主体进行项目竣工验收，办理竣工验收备案，并邀请街道、社区以及

业主代表等参加。负责监督的工程质量监督机构应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督。验收通过后，建设单位应做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。项目所在地住房城乡建设部门要现场核查老旧小区改造方案确定的改造内容全部完工并通过验收后，方可认定小区改造完成，并报市住房城乡建设局备案。（市住房城乡建设局负责抽检，各区市政府、管委负责落实）

三、进一步完善保障措施

13. 加强组织协调。市政府建立由分管副市长为召集人的城镇老旧小区改造工作推进联席会议制度，定期召开城镇老旧小区改造工作联席会议，研究解决城镇老旧小区改造中存在的重大问题，提出城镇老旧小区改造政策、措施和意见。联席会采取月例会制度，及时通报工作进展情况，确保顺利完成城镇老旧小区改造任务。（市老旧小区改造工作领导小组各成员单位负责落实）

14. 压实工作责任。根据《烟台市人民政府办公室关于印发烟台市老旧小区改造工作实施方案的通知》（烟政办字〔2020〕18号）要求，各有关部门要压实责任、加强配合、统筹整合政策资源，积极推进改造工作。住房城乡建设部门牵头指导和协调老旧小区改造工作，负责组织全市老旧小区摸底调查、改造计划编制、导则标准制定、项目调度评价。市发展改革部门会同市住房城乡建设部门做好中央预算内投资项目储备、投资计划申报和投资计划执行情况监督审查，协调烟台供电公司做好老旧小区供配电设

施改造工作。市工业和信息化部门负责指导、协调通信企业对小区通信设施建设改造。市财政部门负责争取中央和省级补助资金，统筹安排各级奖补资金。市城管部门负责督导违法建（构）筑物拆除等工作，协调专营单位做好供水、排水、供热、燃气等设施设备改造工作。市公安、民政、商务、卫生健康、体育、文化和旅游、邮政管理、大数据、供电、移动、联通、电信、广电等相关部门和单位按照职责分工，配合做好城镇老旧小区改造工作。各区市政府（管委）、各乡镇政府和街道办事处是各自辖内城镇老旧小区改造工作的责任主体，要层层成立辖区老旧小区改造工作领导小组，实行主要负责人亲自抓，分管负责人具体抓。健全工作机制，落实配套政策，科学有序推进城镇老旧小区改造工作。各专营单位要积极参与，按照老旧小区改造方案要求，同步设计、同步施工、同步验收，高质量、高效率完成改造任务。（市老旧小区改造工作领导小组各成员单位，各区市政府、管委负责落实）

15. 加大调度推进力度。建立“市级统筹指导、区级组织实施、街道协调推进、居民全面参与”工作机制。市县两级领导小组办公室要建立定期调度制度，实行“挂图作战”，加强调度、统计、督查、通报，全面、高效推进城镇老旧小区改造工作。（市住房城乡建设局负责督导，各区市政府、管委负责落实）

16. 多渠道筹集资金。市县两级财政要加大财政资金投入，采取列支专项资金、申请地方财政专项债等方式，多渠道解决老旧小区改造资金需求。各级各相关部门和单位要立足部门职能、行

业优势，积极向上争取城镇老旧小区改造补助资金，最大限度将各级补助资金用足、用好；将老旧小区改造项目和年度城建基础建设项目、相关职能部门组织实施的社区环境改善、养老健身、绿色清洁等社区专项服务功能完善提升项目有机结合起来，加大项目资金整合和倾斜力度。各专业经营单位要履行社会责任，积极参与老旧小区内专营设施更新改造。各金融机构要围绕城市更新和老旧小区改造，积极创新金融产品，发挥“政银企互惠联盟”作用，加大金融支持和服务力度。各区市要深入研究老旧小区闲置资源盘活方式，充分挖掘资源潜力，吸引社会资本参与老旧小区改造和运营。按“谁受益、谁出资”原则，积极引导居民出资，参与房屋维修、设施更新，主动承担产权所有人老旧小区改造义务。（市发展改革委、市财政局、市住房城乡建设局、市地方金融监管局负责指导，各区市政府、管委负责落实）

烟台市美好社区创建试点工作方案

居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元，是党和政府联系、服务人民群众的“最后一公里”。为不断实现人民对美好生活的向往，补齐居住社区公共服务设施短板，加强基层治理体系和治理能力现代化建设，按照构建“1+233”工作体系和全面推进中心城区“12335”建设任务要求，市政府决定结合实施城市更新和老旧小区改造，开展美好社区创建试点工作。工作方案如下：

一、总体要求

（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，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，围绕打造“仙境海岸、宜居烟台”新名片，结合实施城市更新行动和老旧小区改造，开展以“美好生活、美好人文、美好治理、美好未来”为目标的美好社区创建试点工作，建设改造一批满足功能完善、环境优美、出行便捷、绿色低碳、安全韧性、智慧治理六大宜居标准的城市社区，示范引领居住社区环境质量、管理能力和服务水平全面提升，进一步增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则。深刻把握美好社区是宜居宜业宜游的“生活共同体”、资源高效配置的“社会综合体”、绿色低碳智慧的“有

机生命体”，以及智慧城市深度赋能的发展方向，坚持四个属性，科学有序推进美好社区创建试点工作。

1. 坚持民生属性。集成民生服务、促进宜居宜业、推动共建共享，将人民拥不拥护、赞不赞成、满意不满意作为衡量工作得失的根本标准，真正让老百姓“住得好、过得好”。

2. 坚持家园属性。注重延续传统文化记忆、加强历史文化遗产保护，建好邻里交往中心、公共文化空间、美好生活链圈，打造有归属感、舒适感、幸福感的美好家园。

3. 坚持创新属性。把美好社区创建理念和要求贯穿到城市有机更新的全过程，丰富创建类型，鼓励百花齐放，加快推动从试点引领到面上推广。

4. 坚持未来属性。突出新建造、融入新技术、应用数字化、推广新治理，构建面向现代化、面向未来的市民生活场景。

（三）工作目标。

1. 试点启动阶段。结合城镇老旧小区（2005 年底前建成）改造，选择一批具备一定基础和实施条件的项目进行市级创建试点。2022 年市级在中心城区先行启动 10 个左右创建试点社区，其他区市可参照本方案要求自行开展美好社区创建试点工作。

2. 增点扩面阶段。到 2024 年，完成市级创建试点 20 个左右，建立完善的创建指标体系，涌现一批美好社区典型范例，形成可复制可推广的烟台经验。

3. 全面推广阶段。2025 年开始，全面复制推广，裂变效应显

现，夯实美好城市、精致城市、人文城市发展基础，有力支撑宜业宜居宜游现代化国际滨海城市建设。

二、主要任务

（一）完善社区功能。坚持“里子”“面子”并重，补齐基础设施短板，提升公共服务质量，构建完整生活服务圈，打通服务居民“最后一公里”。按照“地上一张图、地下一张网”的思路，通过开展城市体检、建立CIM平台等方式，统筹做好架空线缆入地、破损管道更新、雨污分流改造、水电暖分户改造及消防栓安装等基础设施建设改造。整合社区公共用房和公共服务资源，统筹建设布局合理、功能完备、互联互通的党群服务中心，打造零距离、嵌入式、接地气的基层一线党建工作阵地。支持改造或建设集公共服务、教育、医疗、养老、家政、健身、文化、公益等于一体的社区服务综合体；构建基本公共服务、便民利民服务、志愿互助服务有效衔接的社区服务体系；引进各类专业化、社会化服务机构，高质量配置康养教育、医疗卫生、便民服务、综合商超、社区食堂等基本公共服务设施，引入优质生活服务供应商，发展O2O等社区商业新模式，建立一刻钟社区生活服务圈。

（二）打造优美环境。以缔造美好人居、塑造幸福生活为目标，建立居住环境整洁、建筑风貌焕新、绿地公园串联、游乐场所共享的优美环境。依法拆除社区内私搭乱建等违建设施，恢复建筑原貌，美化沿街立面，对社区建筑实施高标准设计和修缮改造。按照“抬头见绿、进门入园”的目标要求，通过拆违还绿、见缝

插绿、破硬增绿等措施，利用社区边角地、废弃地、闲置地，改造建设“口袋公园”“袖珍公园”和富有个性化、泛在化特色的公共绿地空间。依托数字孪生技术，引入智慧照明系统，通过采用分区、定时、感应等节能控制方式，推进节能照明系统建设，营造温馨、宁谧、低碳的社区夜景氛围。结合社区周边整体环境、景观特点，充分挖掘社区人文历史，突出文化内涵，营造丰富多彩的社区交往空间，增强居民对美好社区的认同感、归属感和荣誉感。

（三）实现便捷出行。以完整交通、便捷出行为目标，规划建设公交场站、公交站亭等公共交通配套设施，盘活区内道路资源，畅通社区“微循环”，恢复支路“毛细血管”功能，构建步行友好、停车方便、交通顺畅、适老适幼的社区微循环交通出行体系，为社区居民出行、应急救援等创造安全、畅通的交通环境。满足绿色低碳出行新要求，利用社区拆违及公共空间，统筹布局社区停车空间，完善新能源汽车和电动自行车充电设施供给，探索智慧停车新模式。遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则，对小区无障碍及适老适幼设施进行补充和修缮；遵循业主自愿、充分协商、依法依规、保障安全的原则，鼓励既有住宅加装电梯，为中老年人和儿童出行创造便利条件。

（四）坚持绿色低碳。实施绿色建筑、绿色能源、绿色运维等全维度、全过程绿色低碳行动，打造“四类社区”。按照《烟台市冬季清洁取暖技术导则》要求，实施既有居住建筑节能改造。

在拆改更新类及规划新建类社区新建公共建筑优先推广应用超低能耗、近零能耗、被动房、智慧能源节能等新技术和新产品，打造绿色社区。加强建筑垃圾资源化再利用，在社区改造过程中优先选用建筑垃圾资源化利用产品。完善社区垃圾分类体系，提升垃圾收运系统功能，促进垃圾分类和资源回收体系“两网融合”，打造花园式无废社区。构建分类分级资源循环利用系统，推进雨水和中水资源化利用，打造海绵社区和节水社区。

（五）提升安全韧性。构建风险预警、风险防控、秩序平衡、危机服务等全周期管理社区韧性体系，打造内外资源链接、有效抵御灾害与风险，并拥有较强恢复力的韧性社区。建立健全社区联防、联训、联动的工作机制，通过设置应急救援站、加强公共消防设施建设，应用智能互联技术等措施，实现突发事件零延时预警和应急救援。以智能化安防体系和大数据汇集应用为支撑，建设社区智能安防设施及系统，推广数字身份识别管理，构建无盲区安全防护网，2022年实现智慧安防全覆盖。依托社区基层党组织组织，建立多元联动、分工明确、反应迅速的沟通协作机制，统筹协调做好消防应急、火灾预警、卫生健康、疫情防控等公共安全预警、防控、处置及服务工作。

（六）推行智慧治理。聚焦数字化赋能，建立完善社区物业信息系统和社区智慧服务平台，推动社区智慧治理水平的优化提升。以共商、共建、共治、共享为目标，坚持党建带群建，构建“党建引领+居委会、业委会、环境和物业管理委员会”的社区综

合治理体系，制定“1+N”党建共治体建设规范，健全民意表达、志愿参与、协商议事机制；围绕打造“幸福家园”党建品牌，深入实施“红网精治·幸福满格”“暖心服务·幸福延伸”“红心物业·幸福到家”“办事民办·幸福睦邻”等行动，营造管理有序、服务完善、治安良好、邻里和睦的社区氛围。引入专业化物业服务机构，鼓励物业利用经营用房提供房屋租赁、O2O等增值服务，打造标准化、智能化、多样化的智慧物业管理服务平台，实现社区综合治理与物业服务的全生命周期、全过程跟踪、全部门协同、全项目管控。

三、组织实施

（一）责任主体。各区市应成立由政府（管委）主要负责同志任组长的美好社区创建工作领导小组，组建区级美好社区创建专家委员会，并建立健全相应工作机制。美好社区创建试点项目所在区市政府（管委）为建设主体，建设主体应当明确实施主体，具体负责创建过程中意见征集、方案编制、手续办理、组织实施、竣工验收等工作。

（二）试点选取。

1. 试点规模。原则上以0.5—1.2万人口规模的居住社区为基本实施单元，以居民步行5-10分钟到达幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施为目标，以城市路网、自然地形地貌和现状居住小区为基础，与社区居委会和物业服务范围紧密对接，因地制宜合理确定美好社区创建试点规模。

2. 试点类型。主要包括三种类型：（1）综合提升类。针对整体建筑质量与环境品质较好，但离“美好社区”要求还有差距的存量老旧小区，主要以“补短板”的方式，在对基础设施全面改造提升的基础上，灵活采取补建、购置、置换、租赁、改造等方式配建相关公共服务设施，整合引进各种运营资源，增补优质公共服务内容，实现社区环境、公共服务和综合治理的全面提升，重塑社区生活圈活力。（2）拆改更新类。针对新老建筑混杂的社区，实施城镇老旧小区改造与片区联动更新相结合，系统性开展功能与业态植入，保留部分参考“综合提升类”方式。同时，在充分征求群众意愿的基础上，将不适宜安全居住的C、D级危旧楼房及达不到抗震设防要求的老旧房屋拆除，利用腾退空间增补公共服务设施短板。通过统一的“线上”社区智慧服务平台，叠加邻里中心和公共服务空间等“线下”设施，将保留及拆除新建区域整合于一体，实现线上线下服务设施全社区普惠共享，构建完备的社区生活圈。（3）规划新建类。聚焦人口积聚潜力大、公共交通便利、地上地下空间开发禀赋好的城市发展核心区域，开展规划新建类创建，按照六大宜居指标体系进行高标准系统性打造，立足投资建设运营一体化，全方位探索新文化、新技术、新业态、新模式创新与应用，逐步形成“引领型”的美好社区规划建设标准体系，打造创建美好社区的示范标杆。

3. 试点条件。美好社区创建试点，应具备以下条件：（1）基层党组织坚强有力，建立街道（社区）党建引领下的居委会、业

主委员会、环境和物业管理委员会、物业企业等多主体参与的社区管理机制和舆情调控机制，健全社区管理模式、管理规约及业主议事规则，综合治理体系完备；（2）符合住房城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（建科〔2021〕63号）》中有关划定底线、应留尽留、量力而行等有关规定，采取可持续、小规模、渐进式和微改造等城市更新要求；（3）按照相关规定完成拆违工作，并就社区空闲公共空间、小棚利用等内容与全体业主达成一致意见。以上条件申报期间暂无法达到的，需由项目所在区市政府（管委）出具承诺函，逐一明确未达标内容具体完成时限。

（三）实施程序。

1. 项目申报。各区市政府（管委）作为美好社区试点项目创建主体，按照先体检后更新的原则，在深入开展城市“体检”、拟更新区片（单元）评估、策划等工作基础上，结合创建指标体系（详见附件1），对辖区范围内申报的项目进行初审后，组织开展项目申报工作。

2. 试点确定。创建方案经试点项目所在区市政府（管委）及专家委员会审核同意后，报烟台市城市更新行动指挥部办公室（以下简称“市指挥部办公室”），办公室组织专家审核通过后确定试点项目名单。

3. 编制方案。试点项目确定后，由实施主体负责创建方案、设计方案编制及手续办理等前期工作。其中，创建方案应包括基

本情况、创建目标、空间总体设计、资金方案等内容（详见附件 2）。设计方案须经市级美好社区创建专家委员会（详见附件 3）审核通过后方可组织实施。

4. 组织实施。项目实施单位按程序办理基本建设手续，科学制定施工方案，合理把控工期计划，严格质量安全管理，结合实际、阶梯式推动各项创建指标落地，确保一次改建到位。

5. 验收评估。对如期完成规划建设目标、符合创建指标体系的试点，由区市政府（管委）组织相关部门、单位和专家委员会进行联合验收。验收通过后，区市政府（管委）向市指挥部办公室提交评估申请报告，由办公室组织专家委员会按照美好社区创建指标体系进行实地核查评估，经评估达标的创建项目，由办公室按程序报市城市更新行动指挥部同意后，予以正式公布。

四、保障措施

（一）高质量开展申报。按照“自愿申报、总量控制”原则，参照试点规模、试点类型、试点条件及项目申报有关要求，开展申报工作。各区市政府（管委）要加强申报选址和方案的审核把关，统筹申报数量与类型，精心谋划申报项目，广泛征求社会各界意见，营造争先创建的良好氛围。

（二）高要求管控进度。经市城市更新行动指挥部办公室同意确定后的创建试点项目，原则上综合提升类 1 年内基本完成创建工作；拆改更新类 2 年内完成创建工作；规划新建类考虑征迁进度、土地出让等因素，可放宽至 3 年左右。要科学编排施工组

织，统筹推进党群服务中心等公共配套集成空间优先建设，结合实际、阶梯式推动六大宜居指标体系落地，有条件的要率先予以呈现。创建试点项目在完成竣工验收、交付使用并试运营 3 个月后，由建设主体向市城市更新行动指挥部办公室提出创建评估申请，市指挥部办公室应及时组织实地核查评估，并予以正式公布命名。

（三）高效率协同推进。美好社区创建试点项目实行市级挂牌督办和区政府（管委）一把手包帮制度，通过召开专题会议、联席会议、现场办公等方式，统一调度相关责任部门、单位限时解决推进过程中的难题。市住房城乡建设、发展改革、财政、工业和信息化、自然资源和规划、城管等有关部门和单位要密切配合，统筹做好项目审核、专项资金集中投入、通信管线入地、方案评审、违建拆除及基础设施建成后运营管理的监督指导。各区政府（管委）作为美好社区创建工作的建设主体，要切实加强组织领导，发挥建设责任主体作用，主动作为，按照项目化、清单化、责任化工作要求，实质性建立多部门协同工作机制，强化统筹谋划、政策创新，推动项目落地；要坚持全程多阶段、多层面需求调研，广泛听取群众意见建议，鼓励广大人民群众和社会各界以各种方式建言献策，共同参与。将美好社区创建工作纳入挂图作战体系，建立“蓝黄红”三色管理督查机制，定期对美好社区创建试点项目日常工作开展、年度目标完成情况等内容进行细化量化，按季度、年度对各区市进行考核。

（四）高标准落实政策。经市城市更新行动指挥部办公室审核通过后的创建试点项目，适用《关于印发〈烟台市中心城区城市更新工作推进方案〉的通知（烟更指发〔2021〕1号）》《关于印发〈烟台市中心城区城市更新专项资金管理办法（试行）〉的通知（烟更指发〔2021〕3号）》有关政策；可享受各级老旧小区改造、绿色社区建设、基础设施改造等相关奖补政策；对2022年市级在中心城区首批实施的10个创建试点社区，项目验收评估通过后，市级财政再给予每个项目最高600万元奖补。各区市可参照《关于印发〈“突破芝罘”城市更新配套政策〉的通知（烟更指发〔2021〕4号）》创新政策体系，推动政策、资源、要素向美好社区建设倾斜；可根据区域总体评估、策划，打破传统社区边界，合理划定社区单元，调整社区管理范围；鼓励统筹社区资源，打通或拆除社区内小区间封闭院墙或设施，推进相邻小区及周边地区联动改造，实现片区服务设施、公共空间共建共享。各级各有关部门要建立绿色审批通道，简化审批程序，对符合审批条件、手续齐全的创建项目，即收即办、限时办结；鼓励各试点项目推行设计、施工、运营三位一体的“EPC+O”等市场化运作模式，为美好社区试点建设提供多样化、可落地、可推广的创建空间。

附件：1. 烟台市美好社区创建指标体系（试行）

2. 烟台市美好社区创建方案编制要求

附件 1

烟台市美好社区创建指标体系

(试 行)

坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，围绕打造“仙境海岸、宜居烟台”新名片，以人居环境科学理论为支撑，强调美好人居环境与美好人文社会的共同创造，开展以“美好生活、美好人文、美好治理、美好未来”为目标的美好社区试点创建工作，建设改造一批满足功能完善、环境优美、出行便捷、绿色低碳、安全韧性、智慧治理六大宜居标准的城市功能单元。美好社区创建，具体设置 6 大体系、34 项指标。

每项指标分基础性、引导性和创新性三类内容。综合提升类应满足每项指标的基础性内容；拆改更新类应满足每项指标的基础性和引导性内容；规划新建类应全面满足每项指标的基础性、引导性和创新性的所有内容。

序号	体系	指标	指标性质	指标内容
1	功能完善	共建共治共享	基础性	建立社区党组织引领，居委会、环境和物业管理委员会、业主委员会为核心的“共建、共治、共享”社区综合治理体系；建立社区居民自治机制，打造管理有序、服务完善、环境优美、治安良好、生活便利、邻里和睦的和谐社区。
			引导性	培育具有活力的群众团体组织、社区组织，吸引社区居民、社会力量参与社区事务，健全社区事务多元化参与治理体系，构建社区综合运营体系。
			创新性	与城市综合管理服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面，促进社区与城市相融共生。

序号	体系	指标	指标性质	指标内容	
2		党群中心	基础性	统筹建设布局合理、功能完备、互联互通的党群服务中心和邻里中心。	
			引导性	建立社区党员长效议事机制；鼓励党员志愿者发挥自身优势，开展“认岗”服务，系统网格化开展党政宣传等工作。	
			创新性	依托社区智慧服务平台党群信息公开发布，提升社区居民政策知晓率；社区党员信息管理系统与社区智慧服务平台相衔接，加强社区党员管理。	
3		幸福康养	基础性	居家养老与社区养老相结合，完善多元化养老场所、服务设施，促进社区养老服务全覆盖。	
			引导性	培育乐龄老人自组织；推广“互联网+护理服务”新模式，使社区功能完整化。	
			创新性	养老机构对标五星级；配置护理型床位；推广适老化智能终端应用；推动跨代合租、时间银行等新模式落地。	
4		功能完善	优质教养	基础性	通过配建普惠幼儿园、托幼一体化等方式，配置婴幼儿照护、保教服务，扩大优质托幼资源覆盖面，满足多龄段需求。
				引导性	探索家庭式共享托育等新模式；强化专业托育员培训和监管体系建设；推行小班化教学；打通社区与中小学近远程交互学习渠道。
				创新性	配置功能复合型社区幸福学堂；建立项目制跨龄互动机制，对接社区周边博物馆、美术馆等场馆资源；搭建学习资源共享平台，营造终身学习型社区。
5	我家医疗		基础性	构建医疗零距离服务机制；引入中医保健等服务。	
			引导性	提高我家医疗覆盖面，建全居民健康电子档案；推广智能终端应用。	
			创新性	发展社会办全科诊所等服务方式；对社区卫生服务人员开展科学健身知识技能培训，增强其开具“运动处方”的能力。	
6	便民商服		基础性	建立便民惠民社区商业服务圈，完善现代供应链管理；配置与居民日常生活密切相关的品质服务功能，打造一刻钟生活圈。	
			引导性	引入鼓励社区商业 O2O 模式，大力推广网上“无接触购物”。	
			创新性	引入专业化服务供应商，提供定制化、高性价比的生活服务。	
7	社区食堂	基础性	建设高标准社区便民食堂，通过推行“点餐式”服务，满足老年人和特殊群体的个性化膳食需求。		
		引导性	解决部分社区日间照料，分担社区养老压力；“走出自家大门，来到社区食堂”，为社区活动提供了新的活动场所，组织更多社区活动。		
		创新性	鼓励引进智慧食堂平台，打造智慧餐饮新模式。		

序号	体系	指标	指标性质	指标内容	
8	功能完善	社区驿站	基础性	通过设置服务大厅、警务室、党群活动中心、阅览室等板块，着力打造集公共管理、服务咨询等多功能于一体的社区综合服务设施。	
			引导性	开展各类社区文体活动，制造和谐社区氛围。	
			创新性	依托社区智慧服务平台推进电子政务建设和政务公开。	
9		数字市政	基础性	按照“地上一张图、地下一张网”的思路，统筹更新和完善各类市政专营管网和设施。	
			引导性	将各专营企业平台与城市体检平台衔接，系统管理，统筹协调，智慧施工。	
			创新性	支持社区基础设施数字化建设，应用城市信息模型（CIM）平台，建立数字社区基底。	
10	环境优美	山海花园	基础性	社区通过拆违还绿、见缝插绿、破硬增绿等措施，增补个性化、泛在化绿色公共空间；改造建设“口袋公园”“袖珍公园”等。	
			引导性	按照“抬头见绿、出门入园”的思路，结合山、海、岛、城等地域特点，建设体现烟台社区文化、特色山地景观的社区山海花园。	
			创新性	引入绿化自动喷灌系统，通过“监测+云平台+灌溉”的模式达到社区绿化的智能管理。	
11		智慧照明	基础性	系统筹划室外照明设施，引入照明系统。	
			引导性	通过采用分区、定时、感应等节能控制方式，达到二次节能。	
			创新性	结合社区智慧服务平台，以各种技术为基础，以灯光夜景效果作为主要表现手段共同体现景观效果。	
12		特色风貌	基础性	注重延续历史文化记忆、加强历史文化遗存保护，让老社区“地如其名”；结合社区周边整体环境、景观风貌，进行改造；围墙设置文化墙，实现“一墙一景、一墙一品”。	
			引导性	通过打造历史文化标志建筑物、独特人文景观、特色文化风貌，全面彰显烟台地区山、海、岛、城的地域特色和海滨风貌。	
			创新性	基于地方风貌基底与城市肌理，打造特色风貌绿化。	
13			多彩文化	基础性	建设社区休闲广场，打造良好的居民娱乐互动空间；鼓励与社区党群服务中心、社区服务用房等设施联合建设。
				引导性	制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化。
				创新性	以城市乡愁记忆和社区历史文脉为基础，打造社区特色文化设施，定期举办文化活动，营造承载民俗节庆、文艺表演、亲子互动等多彩文化氛围。

序号	体系	指标	指标性质	指标内容
14	环境优美	乐享空间	基础性	打造 10 分钟健身圈，实现家门口的健身场所，配置健身器材、儿童娱乐等设施；社区应加大宣传全民健身活动教育，让体育融入居民生活。
			引导性	科学配置智能健身绿道、虚拟健身设备等运动设施。
			创新性	建立运动社群组织、运动积分机制。
15		拆违拆临	基础性	依托 1+N 综合社区治理机制，依法依规查处私搭乱建、外探阳台等违法违规行为，拆除一片，清理一片，美化一片。
			引导性	按照政府规定统一拆违拆临，统一规划立面效果；鼓励制定奖惩机制。
			创新性	依托社区智慧服务平台对社区信息进行发布、意见接收，提升社区居民参与度。
16		建筑微更新	基础性	开展建筑微更新，规范沿街外立面，打造建筑新风貌。
			引导性	鼓励在更新过程中统一建立 BIM 模型，构建三维数字空间的城市信息有机综合体。
			创新性	新建建筑应采用新材料新技术新工艺。
17	出行便捷	交通微循环	基础性	盘活区内道路资源，畅通社区“微循环”，恢复支路“毛细血管”功能，为社区居民出行、应急救援等创造安全、畅通、闭环的道路交通环境。
			引导性	通过对社区交通环境的综合提升，增设噪音监测智能设备等方式，提升居民舒适度。
			创新性	建立交通信息发布系统和平台；根据需求和客流情况优化公交线路。
18		健康步道	基础性	创新街区道路分级、慢行交通便利化设计；建立安全、完整以及对所有人开放的健康步道。
			引导性	建立安全、完整的自行车道网络；提高社区慢行交通网络密度；配置社区连廊等设施。
			创新性	结合社区智慧服务平台，通过信息服务实现一键导航、交通无缝衔接。
19		智能停车	基础性	统筹社区停车空间，合理提升车位数量；建设非机动车停车设施。
			引导性	建立智能停车系统，提供车位管理、停车引导等功能；通过共享停车提高车位利用率。
			创新性	鼓励建设智能交通管理系统；应用自动导引软件等智能停车技术。

序号	体系	指标	指标性质	指标内容
20	出行便捷	友好出行	基础性	遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则，对小区无障碍及适老化设施进行补充和修缮。
			引导性	服务设施宜设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所（厕位）。
			创新性	鼓励社区组成志愿者队伍，构建社区互助体系，为有特殊需求的居民提供出行帮助。
21		电梯加装	基础性	遵循业主自愿、充分协商、依法依规、保障安全的原则，鼓励既有住宅加装电梯，为中老年人和儿童出行创造便利条件。
			引导性	对社会机构、企业投资等给予资金支持。
22		绿色建筑	基础性	以打造绿色社区为指引，全面推广应用绿色、节能、环保建材产品，全方位落实既有建筑节能改造指标，满足清洁取暖相关要求。
			引导性	鼓励居民深化节能改造，引导绿色低碳生活。
			创新性	积极推广超低能耗、被动房、智慧能源节能等节能改造技术。
23		绿色能源	基础性	开展停车位充电设施改造；新建车位预留充电桩安装条件；配套增设非机动车充电设施，并做好消防安全管理。
			引导性	社区适当位置增设智能换电柜，可以为电动车用户提供高效、便捷的智能换电服务。
			创新性	建设“光伏建筑一体化+储能”的供电系统；提高可再生能源利用比重。
24	绿色低碳	无废社区	基础性	完善社区垃圾分类体系，提升垃圾收运系统功能；鼓励使用建筑垃圾资源化再利用产品，使绿色建材贯穿社区品质提升，打造花园式无废社区。
			引导性	促进垃圾分类和资源回收体系“两网融合”，提高垃圾资源化利用率；按照“双碳”要求，采用减量化、无害化、资源化等新技术。
			创新性	将绿色低碳再生建材用于社区环境品质提升全过程。
25		海绵社区	基础性	以打造海绵节水社区为目标，对建筑屋面和社区路面径流雨水进行汇流与转输改造。
			引导性	构建分类分级资源循环利用系统，推进雨水和中水资源化利用。
			创新性	建立健全设施维护管养机制，实现城市自然调蓄和自然涵养。
26	安全韧性	应急救援	基础性	遵循安全实用、方便生活的原则，在社区周边设置应急救援站。
			引导性	由应急管理部门定期培训社区应急救援队。
			创新性	通过社区智慧服务平台预警救援、地图定位、一键式求助、联动报警等功能，实现突发事件零延时预警和应急救援。

序号	体系	指标	指标性质	指标内容
27	安全韧性	智慧平安	基础性	搭建对讲系统、出入口管理系统、视频监控系统等社区平安智能安防设施；加强出租屋管理，提高警务管理效率。
			引导性	以智能化安防体系和大数据汇集应用为支撑，提升信息数据采集、信息数据应用、信息数据共享、群众求助应答为重点，打造“平安智慧社区”。
			创新性	应用人脸识别等技术，推广数字身份识别管理。
28		韧性治理	基础性	依托 1+N 综合社区治理机制，完善预防控制体系、应急物资保障服务体系，有效抵御灾害与风险。
			引导性	构建风险预警、风险防控、秩序平衡、危机服务等全周期管理的社区韧性体系；建立多元联动、分工明确、反应迅速的协作机制。
			创新性	将消防应急、火灾、疫情防控、卫生健康等公共安全内容纳入社区智慧服务平台，打造可持续发展的韧性社区。
29		数字住区	基础性	应用互联网、移动终端、视频监控等现代信息技术，引入 BIM 技术数字平台，实现全生命周期、全过程跟踪、全部门协同、全项目管控。
			引导性	基于烟台市智慧城市的 CIM 基本框架，统筹考虑 5G 网络。
			创新性	依托社区智慧服务平台，设置无人受理窗口，智能服务终端。
30	智慧治理	互联平台	基础性	基于 BIM 技术、CIM 城市底座、协同议事平台、物业管理服务平台等数字化模式，智能互联，共建社区智慧服务平台。
			引导性	鼓励多平台统一建设，实现片区化物业管理。
			创新性	将城市综合管理服务平台与社区智慧服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面。
31		智慧物业	基础性	建设小区物业管理平台，提供品质化物业管理服务，构建“平台+管家”物业服务模式；合理配置经营用房，使物业可持续运营。
			引导性	推进精益化管理流程，实现社工任务清单化；发展互帮互助管理社群，为居民提供便捷、优惠、丰富的公共服务。
			创新性	除基本物业服务外，提供 O2O 服务等增值物业服务。
32		智能配送	基础性	使用智能信包箱、末端服务站等智能设备。
			引导性	以实现 30 分钟内包裹由社区配送到户为目标；设立物流服务集散点；配置物流收配分拣和休憩空间。
			创新性	将物联网、云计算、大数据等新技术应用于智能信包箱、邮政末端服务站，打造“社区一家庭”智慧物流服务集成系统。

序号	体系	指标	指标性质	指标内容
33	智慧治理	信息共享	基础性	合理利用空间资源，设置社区信息共享宣传栏；宜与户外广告等设施统一规划，与户外视觉环境相协调。
			引导性	通过太阳能电子显示屏、智能广告牌等信息发布设施；依托“烟台融媒”等媒体机构，为居民提供及时、全面、精彩的资讯报道和优质、优惠、高效的信息服务。
			创新性	鼓励社会资本参与社区信息宣传建设，并应给予政策优惠。
34		协商议事	基础性	建立社区党员议事会，配置社区议事会、社区客厅等空间载体，建设服务性、公益性、互助性社区社会组织和志愿者队伍；建立联合调解机制，做到和谐治理，绿色运营。
			引导性	吸引社会力量参与社区事务，社区事务多元化参与治理体系健全。
			创新性	通过互联网+、联席会议等方式，搭建同轴共转平台，多方主体协同“共治”，推动居民参与、物业管理有效融入社区治理。

附件 2

烟台市美好社区创建方案编制要求

创建方案应包括以下内容：

一、基本情况

1. 选址范围。明确创建项目所在区位，规划单元、实施单元的范围、面积等。

2. 社区现状。说明社区内的建筑、人口、设施现状及相关规划等情况，并明确实施单元内保留改造范围。

3. 居民意愿。提供居民创建意愿、公共服务设施需求等相关说明。

4. 创建优势。分析提出创建项目的优势条件。

二、创建目标

提出美好社区的创建试点类型、目标定位和特色主题。

三、空间总体设计

围绕创建目标，明确总平面设计及空间布局，合理确定用地布局、拆改建设总量及容积率等指标，提供必要的文字说明及图件。

四、场景系统策划

充分考虑社区人口构成与需求，按照社区生活圈建设要求，明确改造新增设施的布局情况。对照空间设计方案，明确各项内容与规模，提供创建指标响应表。

五、资金方案

综合提升类、拆改更新类均需说明建设改造阶段资金投入、筹措渠道以及项目全生命周期运营模式的资金平衡测算方案。

六、创建计划

明确创建试点项目的建设主体、实施主体，提出项目建设模式、实施保障措施、建设进度安排等。

七、相关图件

1. 项目位置图（以卫星影像图为底图，标注实施单元、规划单元范围与面积）（A3 图幅）；
2. 项目总平面图（A3 图幅）；
3. 设施空间集成图（A3 图幅）；
4. 项目现状图（A3 图幅）；
5. 效果图。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2022 年 1 月 17 日印发
