

# 目 录

一、长宁区十六届人大常委会举行第三十六次会议·····	( 1 )
二、关于精品小区建设和非成套里弄房屋居住条件 改善工作情况的报告·····	沈建忠 ( 2 )
三、长宁区人民代表大会常务委员会免职名单·····	( 8 )
四、长宁区人民代表大会常务委员会免职名单·····	( 8 )
五、长宁区人民代表大会常务委员会免职名单·····	( 9 )
六、区十六届人大常委会组成人员出席第三十六次 会议的情况·····	( 10 )

# 长宁区十六届人大常委会 举行第三十六次会议

2021年4月15日，区十六届人大常委会举行第三十六次会议。常委会副主任夏利民主持会议，张汪耀主任，陆继业、宋嘉禾、李飞、潘敏副主任及委员共27人出席。副区长岑福康，区人民法院院长米振荣，区人民检察院检察长李健，区人大专门委员会相关负责同志，区人大常委会各街道工作委员会负责人，区监察委员会、区政府办公室及有关部门负责人，以及新泾镇人大主席列席。

会议共进行了二项议程：

一、审议和通过有关人事任免事项；

二、听取和审议区政府关于精品小区建设和非成套里弄房屋居住条件改善情况的报告。

会议认为，近年来，区政府高度重视精品小区建设和非成套房屋居住条件改善工作，各职能部门分工协作，尽可能结合小区实际情况，贴近居民需求，把民生工作好事办好。

会议建议，区政府继续践行“人民城市”重要理念，着力推进精品小区建设、非成套里弄房屋居住条件改善工程，不断提升长宁群众在居住方面的获得感和满意度。

# 关于精品小区建设和非成套里弄房屋居住条件改善工作情况的报告

长宁区住房保障和房屋管理局 沈建忠

主任、各位副主任、各位委员：

我受区政府委托，现向市人大常委会报告关于我区精品小区建设和非成套里弄房屋居住条件改善工程的情况。

2021年，是“十四五”规划开局之年，也是建党100周年。站在新征程新起点，在区委、区政府正确领导下、在区人大的关心监督下，我们深入践行“人民城市”理念，为完成“十四五”规划中持续改善居住环境目标任务，着力推进精品小区建设、非成套里弄房屋居住条件改善工程，不断提升长宁群众在居住方面的获得感和满意度，现将情况报告如下。

## 一、精品小区与非成套里弄房屋居住条件改善工作基本情况

**一是聚焦民生实事，持续推进精品小区建设。**自2017年精品小区建设试点开始，从原旧小区综合整治“穿衣、戴帽、换胆、改水、整区”的改造提升到新十字方针：“安全、文明、整洁、有序、舒适”。**一方面**以更高标准和更新需求明确改造内容：确定24项必修项目，形成了菜单式的必修项目表，即房屋本体修缮项目与房屋功能性项目。同时，明确了多项可选项目，即叠加项目与民生项目。结合精品小区，同步实施加装电梯项目。**另一方面**提升建设标准：自2018年起，精品小区在原先基础上，根据小区特点，进一步提升小区环境品质。

从2018年起针对全区1000万平方米售后公房小区，长宁按照

每年不少于 100 万平方米的推进速度，实施“精品小区”特色工程，已累计开竣工 403 万平方米，惠及近八万户居民。2021 年计划新启动 110 万平方米。

**二是启动非成套里弄房屋居住条件改善工程。**在基本完成非成套公房综合改造的基础上，探索里弄房屋居住条件改善。经排摸，本区现有新式里弄房屋集中于江苏、新华、华阳 3 个街道。计划 2021 年将推进 3.2 万平方米的非成套里弄房屋居住条件改善工程，在试点完成基础上，逐年滚动实施，力争在“十四五”期间基本完成改造。

## **二、主要工作方法和措施**

### **1. 领导重视，专门力量推进**

区委、区政府高度重视、靠前指挥。在精品小区建设过程中，区主要领导、分管领导多次召开我区居住小区综合管理联席会议，听取各成员单位意见，对建设方案制定、完善予以指导。区领导还多次带队深入一线、实地调研，突破工作瓶颈、理顺思路，优化中长期规划，推动我区精品小区建设不断提升。两项工作均组织了专门力量予以推进，如在非成套里弄房屋方面，建立了以房管局、属地街道和新长宁集团牵头的工作专班，定期召开例会，推进计划资金、手续办理、沟通协调、跟踪督办等工作，并将专班办公地点设在改造一线，敞开大门直面群众，现场解决各类问题。

### **2. 条块联动，形成工作合力**

精品小区建设和非成套里弄房屋居住条件改善工程都涉及方方面面，需要各职能部门分工协作，房管局牵头进行全面统筹，会同街镇排定计划，发改委、财政局、建管委、规划、公安等部门依据各自职责给予支持。属地街镇以“党建引领”为抓手，社区两委班子与居民区党员带头亮身份、作表率，邀请物业、设计、施工单位共同向群众

宣传改造政策，与居民面对面交流沟通。属地社区充分发挥群众工作优势，对于群众提出的诉求进行分类，逐个分析化解，当好“老娘舅”。通过条块结合，共同打造精品小区建设升级版，让老旧小区焕发活力，让市民群众住有所得。

### **3. 先急后缓，有序计划安排**

一是结合居民区维修需求的迫切度。各街镇依据日常管理中了解的情况（如信访诉求、应急维修状况等），按照轻重缓急排序，向区房管局进行申报；二是结合房屋安全情况。区房管局根据房屋的结构安全情况，排列预安排各小区的优先级；三是结合市、区重点工作。如根据城市更新、“15分钟社区生活圈”、“美丽街区”等工作要求，并结合非成套房屋综合改造、化粪池改造、积水点改造、雨污混接改造等综合情况；四是探索落实有序“轮候”精品小区项目选择机制，针对旧住房综合整治完成年限较短的小区，小区环境、公共设施及房屋各类项目确有修缮必要的，纳入修缮计划。通过房管局与各街镇的反复沟通、对接，根据全区总量统筹落实每年100万平方米精品小区计划安排。

### **4. 确定标准，适时合理调整**

为进一步提升精品小区项目安排的科学性，确定了24项必修项目的改造标准，同时还提供多项可选项目，具体由区各委办局和街道实施的项目，包括家门口工程、建筑垃圾堆放点改造、无障碍设施、以及文化、体育、卫生等，尽可能结合小区实际情况，贴近居民需求，将精品小区的资金用于小区迫切需要的的项目，把民生工作好事办好。

### **5. 明确原则，多样改造方式**

新式里弄改造受城市更新保留保护肌理的要求所限，不适用于“大拆大建”政策。为此，我们明确改造原则以“三不、一自愿”为统一

宣传口径，其中“三不”包括：不扩建、不抽户和不调整租赁关系；“一自愿”是指完全遵循居民意愿，对合用卫生部位及相邻关系影响需协商一致。我们合理利用居民原有卫生部位或居民自有居住空间内，提出空间分割、环境提升、设施完善和卧室新增等 4 大类改造方式，让居民从中挑选满足自身需求的提升样式。改造内容包含墙地砖、马桶、吊顶以及淋浴、台盆等设施设备，符合居民日常需求。

## **6. 攻坚克难，力争突破瓶颈**

一是探索解决精品小区管线入地难题，加快工程推进。小区内架空线入地改造涉及的弱电管线多，所辖的部门广，且存在程序复杂、流程时间长、协调困难等问题。区房管局会同区建管委，与市、区相关部门做好对接，力争不同项目，同步实施，有序入地。二是研究精品小区中水电煤气等其他专业部门叠加项目，统筹推进，并探索精品小区建设与加装电梯同步实施。精品小区工程与消防工程、平安工程、光明工程、家门口工程、适老性工程、健身设施工程等在实际实施上加强有序衔接，避免重复施工扰民，以及人力、物力上的浪费。

## **三、下一步工作打算**

通过四年精品小区的建设，针对余下的约 600 万平方米售后公房，我们总结经验，高起点设计、高标准建设，精细化管理，着力打造升级版精品小区。2021 年计划新开工 110 万平方米。

### **1. 抓好结转项目和新开项目衔接，全力予以推进**

一是抓紧推进正在施工的往年结转的精品小区项目。在一手抓防疫，一手抓安全的前提下，正在全力推进各项施工项目。二是有序办理前期手续，确保年内新开工 110 万平方米精品小区建设。目前已完成 2021 年批次（17 个项目）精品小区的立项、报建、财政采购意向公示工作。同时，同步推进 2022 年精品小区修缮计划预排工作，已

经与 10 个街镇做好沟通，正式启动。三是着力落实非成套里弄房屋居住条件改善工程。经过 3 个月的努力，目前已全部完成今年启动项目的设计方案制作，正会同属地街道、居委会等进一步加强居民征询工作，做到让居民“方案明了、意愿清楚、签约覆盖”。在此基础上，后续叠加里弄房屋外部修缮项目，从里到外为市民群众做到居住条件提升和生活环境改善。

## **2. 推进全过程民主，提升人民群众的获得感和满意度**

2021 年我们深入践行“人民城市”重要理念，以“共商、共建、共治、共享”为原则，打造精品小区升级版，让居民群众更加全面、更加深入地参与精品小区建设全过程。区房管局与地区办共同拟定了《关于加强精品小区项目居民全过程参与的实施办法》，在小区设计、开工、施工、竣工和综合评定阶段，通过不同的方式，邀请居民全过程参与。在设计环节，我们在居委会这个平台上广泛听取居民意愿，将卫生间老旧公共管道进行更换，把精品小区做成民心工程；在建设环节，统筹居民“急难愁盼”的项目叠加实施，组织居民在质量安全、文明施工方面进行监督，邀请老百姓充分参与到精品小区建设中来，对小区项目内容进行优化；在建成后，动员居民参与小区管理，维护好精品小区建设成果，区房管局与街镇联手搭建平台，使居民参与到精品小区的共建与共治中来。

## **3. 加强统筹协调，优化项目安排，发挥精品小区综合效应**

一是做好项目统筹，解决多头进小区问题。区房管局会在每年的下半年统筹各专业部门的项目叠加进精品小区建设。排定实施先后次序，有序施工组织推进实施。二是优化修缮项目菜单。既用必备项目满足房屋安全基本所需，又用个性化的套餐选项满足百姓个性需求。在确保房屋本体安全及必修的前提下，更贴近百姓需求。三是配合打

造“15分钟社区生活圈”，从小区辐射到社区。区房管局与新华、虹桥等街道协作试点，以精品小区为发起点，统筹街镇区域的设计团队，打造街镇“15分钟社区生活圈”，系统规划区域需求、优化空间功能、改善区域设施。

#### **4. 做好建设后移交，探索工程后评估工作，形成“质价相符”后续管理机制**

在精品小区建设完成后，一是做好硬件设施有序移交物业公司、业委会管理及后续维护的工作，解决建成后的管理问题，为精品小区“保鲜”。积极开展提高物业管理费收费标准的探索，加强精品小区与周围街区的协同管理。以探索物业管理质价相符为抓手建立常态化、可持续的建管并举新模式，落实长效管理机制。二是工程实施后，进一步做好工程后评估工作，充分重视居民群众的评估意见。评估结果作为后续设计招投标、施工招投标重要参考意见，促进精品小区工程建设良性循环。在加紧实施精品小区的同时，同步研究探索早期商品房房屋安全和居住条件改善问题，兼顾好局部和整体的平衡关系。

今年“是十四五”规划开局之年，我们将在区委、区政府的正确领导下，在人大的监督指导下，紧紧围绕建设具有世界影响力的国际精品城区的目标，深入践行“人民城市”的重要理念，以“共商、共建、共治、共享”为原则，打好“抬底部、优环境、提品质”的旧小区改造组合拳，切实提升长宁百姓在居住方面的获得感和满意度。

以上报告，请予审议。

# 长宁区人民代表大会常务委员会 免职名单

(2021年4月15日长宁区第十六届人民代表大会常务委员会  
第三十六次会议通过)

免去：

杨勇根同志的长宁区人大常委会虹桥街道工作委员会副主任职务。

# 长宁区人民代表大会常务委员会 免职名单

(2021年4月15日长宁区第十六届人民代表大会常务委员会  
第三十六次会议通过)

免去：

刘亚玲同志的长宁区人民法院民事审判庭庭长、审判委员会委员、审判员的法律职务。

# 长宁区人民代表大会常务委员会 免职名单

(2021年4月15日长宁区第十六届人民代表大会常务委员会  
第三十六次会议通过)

免去：

王戎同志的长宁区人民检察院检察员职务。

# 区十六届人大常委会组成人员 出席第三十六次会议的情况

(会期半天)

出席：

张汪耀	陆继业	宋嘉禾	夏利民	李 飞
潘 敏	马锦梅	王朝晖	吕洪波	朱 涛
刘习贇	池 捷	吴玉雷	何贻鸣	张 聆
张 颀	张义平	张生义	陈 刚	范朱凤
黄妙莉	梁 宏	葛祖国	傅海萍	焦文艳
滕道荣	潘轶群			

请假：

王卫政	刘宣勇	邱军祺	陆 瑾	陆奇峰
陈雨龙	顾怡华	蒋云强		

---

长宁区人大常委会办公室

2021年4月15日

文印：黄敏杰

校对：张新乔

(共印 5 份)