

中共上海市闵行区委办公室文件

闵委办发〔2016〕38号



中共闵行区委办公室、闵行区人民政府办公室 印发《深化小区综合治理 全面创建“美丽家园” 指导方案》的通知

各镇党委和人民政府，各街道党工委和办事处，莘庄工业区党工委和管委会，区委、区人民政府各部、委、办、局，各区级机关，各人民团体，区各直属单位：

《深化小区综合治理 全面创建“美丽家园”指导方案》已经六届区委第5次常委会讨论通过，现予印发。

中共闵行区委办公室
闵行区人民政府办公室

2016年12月17日

深化小区综合治理 全面创建“美丽家园” 指导方案

住宅小区是群众居住生活的基本场所，是城市管理的基本单元，也是社会治理的重要领域。深化小区综合治理，创建“美丽家园”是贯彻落实市委“创新社会管理，加强基层建设”、增强党建引领下居民参与社区自治共治能力的重要举措，也是我区深化住宅小区综合治理三年行动计划、提升小区品质、争创全国文明城区的有力抓手。现制定指导方案如下：

一、创建目标

以住宅小区为基本单元，通过加强小区软硬件设施建设、完善小区综合治理机制，落实网格化管理，充分发挥居民区“班长”和“三长”作用，不断提升居民参与社区治理意识，共同破解小区综合治理难题，实现住宅小区“三消除一美化一加强”目标，即消除安全隐患、消除（整治）违法建筑和违法居住、消除（缓解）群众急难愁问题、美化居住环境和加强基层社会治理。努力将住宅小区打造成平安、整洁、文明、有序的“美丽家园”，有效提升居民的获得感和满意度，扎实推进全国文明城区创建工作，扎实推进闵行生态宜居主城区建设。

二、创建思路

闵行区“美丽家园”创建以深入贯彻市委关于“创新社会治理、加强基层建设”要求和“1+6”文件精神为出发点和立足点，按照“统筹、有序和持续”的总体要求，概括为“三个强化、三个体现和三个明显”。

（一）顶层设计要做到“三个强化”。一是强化统筹。区级层面要强化统筹引领，职能部门是协调推进责任主体，负责指导、督办、考核和验收等工作；街镇（莘庄工业区）层面要强化统筹落实，街镇（莘庄工业区）是落实创建工作的责任主体，通过制定“一街镇（莘庄工业区）一总体方案”，统筹小区顽症治理、环境改造、基层治理、网格化管理和“创全”等任务。二是强化单元。以住宅小区为基本单元和创建单元，通过“一小区一实施方案”，将各条线项目、政策和资源统筹到小区这个单元内，进行综合治理，做到“创建一个、达标一个”，体现创建工作的有序性。三是强化治理。创建“美丽家园”不仅仅是环境提升改造，更重要的是通过创建，健全完善党建引领下的基层治理体制，形成业主自治和社区共治的长效管理机制，体现创建工作的持续性。

（二）创建过程要做到“三个体现”。一是体现创建过程就是发动群众、引导群众、凝聚群众的过程。二是体现业主主动创建+政府“以奖代补”支持相结合的新机制。三是要体现街镇（莘庄工业区）和小区业主在创建过程中的属地责任和主体责任。

（三）创建目标要做到“三个明显”。一是小区环境明显改善。二是基层治理能力明显提高。三是小区居民获得感和满意度明显提升。

三、创建条件

“美丽家园”创建过程中，小区环境提升改造必须体现业主是创建主体的意识，要引导、支持和鼓励业主参与创建工作。

（一）小区环境提升改造的前提条件是居民要主动参与、主动作为、主动申请，要体现“不拆不建、不管不建”原则：

- 1、存量“五违”基本消除，无新增“五违”现象；
- 2、物业服务费收缴达到一定比例；
- 3、业主愿意出资参与小区环境提升改造；
- 4、“田园模式”有序推进；
- 5、以居民区党组织为领导核心的“四位一体”机制建立；
- 6、城市网格化管理覆盖到位；
- 7、小区电梯在年检有效期内。

(二)符合上述条件且满足以下条件的小区，优先予以支持：

- 1、四类沿线及列入重点整治区域内，且“五违”整治配合好的小区；
- 2、纳入创建全国文明城区重点区域范围内的小区；
- 3、正在或列入计划进行雨污水分流改造、二次供水改造和平改坡综合改造的小区。

各街镇（莘庄工业区）在上述条件基础上，可以因地制宜、实事求是地细化和设置创建条件。

四、创建内容

“美丽家园”创建内容主要包括小区顽症整治、环境提升改造和加强基层治理三个方面，小区顽症整治是创建基础，环境提升改造是创建手段，加强基层治理是创建关键。

(一) 小区顽症整治方面

主要以小区“五违”整治和“六乱”治理为主，为小区硬件设施更新改造和建立长效管理机制创造条件，主要有4项任务，整治范围覆盖全区全部小区。

1、住宅小区违法搭建整治（包括公共部位违法建筑全部拆除及私有部位违法建筑“应拆尽拆、能拆尽拆”）、违法居住行为

整治（包括居住安全隐患杜绝消除、“无群租小区”、“无群租街镇（莘庄工业区）”挂牌创建）；

2、住宅小区违法经营行为整治（包括影响社会治安和城市管理、破坏环境、侵占资源、干扰群众正常生活、制假售假、生产经营有毒有害食品的无证无照违法经营行为整治）；

3、住宅小区违法使用房屋行为整治（包括损坏房屋承重结构；擅自改建、占用物业共用部分；损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；擅自改变物业使用性质等）；

4、住宅小区黑色小广告、无序设摊、乱堆杂物、乱停车、乱晾晒、乱抛物等“六乱”整治。

（二）环境提升改造方面

环境提升改造重点聚焦 2000 年以前建成的老旧小区（包括公房小区、动迁房小区、普通商品房小区以及混合型小区），主要以小区硬件设施设备更新改造为主，将原来政府主导的“大包大揽”模式改为“自下而上”居民主动创建、政府“以奖代补”方式进行。

改造项目主要分为安全、功能和环境提升等三大类 15 项，各街镇（莘庄工业区）组织居民根据小区实际情况进行自主选择和组合，也可根据居民实际需求适当增加其他改造项目。

1、房屋修缮（包括平改坡综合改造、屋面墙面粉刷修整、表前供电设施改造等）；

2、楼道改造（包括线路规整、楼道粉刷、信箱统配等）；

3、老旧电梯安全改造（包括梯龄超过 15 年的老旧电梯安全评估以及对安全评估结果显示为存在安全隐患的老旧电梯实施更新改造）；

- 4、小区停车设施改造（包括停车位挖潜、停车划线、非机动车停车棚改造等）；
- 5、小区公共道路（沥青路面铺设）、围墙、门卫室改造等；
- 6、二次供水设施及雨污水分流改造（包括水泵、水管、水箱等设施改造）；
- 7、小区内河道维护改造；
- 8、小区安防设施改造（包括道闸、监控、电子围栏、防盗门等改造增设）；
- 9、公共绿化改造（包括绿化补种提升，扰民大树修剪、移植等）；
- 10、环卫设施改造（包括垃圾分类、垃圾箱房及垃圾中转站改造建设等）；
- 11、公共消防设施改造（包括更新修复老旧、损坏消防设施设备，在小区楼宇内公共部位增设消防应急照明、疏散指示标志和灭火器，更换老化电器线路，改造室内外消火栓、简易喷淋、独立式烟感火灾探测报警器等消防设施设备等）；
- 12、电瓶车集中充电设施改造（包括对集中停放自行车车库的小区进行电瓶车集中充电装置安装并设置简易喷淋等）；
- 13、小区文体等公共服务设施改造（包括健身器材、健身场地及步道、室内文体活动等便民利民场所建设改造等）；
- 14、小区无障碍设施改造（包括残疾人通道改造、楼道内安装简易扶手等）；
- 15、其他项目。

（三）加强基层治理方面

重点是理顺机制，建立制度，明确任务，落实责任，主要分

为 7 项任务，治理范围覆盖全区全部小区。

- 1、全面推进居民区党组织为核心的“大党委”制，提升居民区党组织领导统筹社会治理工作的能力和水平；
- 2、健全社区自治共治机制，形成小区综合治理合力；
- 3、监督业委会规范运作，强化物业行业监管；
- 4、实现城市网格化管理全覆盖，建立快速处置机制；
- 5、“田园模式”复制落地，深化平安小区协同治理；
- 6、法律顾问有效引入，强化纠纷调处机制；
- 7、开展文明小区、文明楼道等创建活动。

五、组织实施

（一）落实主体，分类推进

街镇（莘庄工业区）是“美丽家园”创建工作的责任主体，按照示范版、提升版和基础版等三个层次分类推进。

1、示范版：示范版是作为全区和各街镇（莘庄工业区）“美丽家园”建设的典型和样板，体现引领性和示范性。“五违”和“六乱”等全面整治，小区环境显著提升(侧重改造标准精细化)，破解停车、积水、毁绿等群众急难愁问题，物业管理水平有效提升（引入品牌物业公司），“田园模式”、党建引领下的居民自治架构、发挥居民区“班长”和“三长”作用及调动居民积极参与社区治理等各项成熟有效的基层治理机制全面复制落地。

2、提升版：提升版是“美丽家园”创建的主体，符合创建条件的小区“能创则创、应创尽创”。按照第四、第五条的内容和要求，以实际问题为导向、以群众需求为导向、以治理要求为导向，查漏补缺，更新改造，全面提升小区居住环境，提高小区居民获得感。

3、基础版：基础版是保基本，主要是当前尚不具备创建“提升版”的小区（如业委会未组建未有效运行、“五违”整治不到位、“田园模式”未落地等），对标“创全”的要求，对环境改造和基层治理方面存在的薄弱方面，如小区道路、绿化、环卫、围墙、门岗等部分硬件项目进行适当修补、完善。

（二）突出重点，有序推进

“美丽家园”创建工作原则上要“应建尽建，能建尽建”，力争做到“全覆盖，齐步走”。

1、制定方案、明确任务（2016年10月-2016年11月）

街镇（莘庄工业区）负责根据本辖区不同小区实际情况制定“一街镇（莘庄工业区）一总体方案”，明确“示范版”、“提升版”和“基础版”创建数量、创建内容和创建标准，在充分听取居委会、业委会、物业服务企业和居民意见的基础上制定细化“一小区一实施方案”。区房管局和区社建办牵头各职能部门负责共同把关、分类指导，配合街镇（莘庄工业区）完成相关方案的制定和细化。

2、全面启动、同步实施（2016年11月—2017年12月）

街镇（莘庄工业区）按各自总体实施方案，同步分类推进三个版本的创建工作。

1) 各街镇（莘庄工业区）至少选择1-2个小区开展“示范版”创建，鼓励街镇（莘庄工业区）多建“示范版”小区，从而形成规模效应，创建小区总数不少于“应建尽建”小区总数的10%。年内力争完成5个试点小区创建，2017年一季度完成50%“示范版”小区创建，2017年二季度基本完成“示范版”小区创建。

2)各街镇(莘庄工业区)“提升版”创建小区总数不少于“应建尽建”小区总数的40%，力争在2017年12月底前全部完成。

3)各街镇(莘庄工业区)除“示范版”、“提升版”小区创建任务外，剩余“应建尽建”小区全部在2017年12月底前完成“基础版”小区创建。

3、考核验收、以奖代补(2017年4月—2017年12月)

由区“美丽家园”推进办公室会同行业牵头部门，对各街镇(莘庄工业区)“美丽家园”创建总体方案和创建完成情况进行同步考核验收，做到完成一批验收一批，并委托第三方机构实施满意度测评。依据验收结果，对各街镇(莘庄工业区)予以资金奖励。同时，总结创建过程中形成的好机制和好做法，以制度形式固化进行复制推广，从而巩固创建成果。

六、工作措施

(一)建立健全机制

成立闵行区“美丽家园”创建工作领导小组，由区委书记、区长任顾问，区委副书记任组长，分管社区、城建的副区长任副组长，区社建办、区委组织部、区文明办、区建管委、区综治办、区房管局、区民政局、区绿化市容局、区水务局、区城管执法局、区行政服务中心等相关部门和各街镇(莘庄工业区)主要领导为成员。领导小组办公室设在区房管局，由区房管局局长和区社建办主任担任办公室主任。

区层面实现双牵头制，区房管局负责统筹顽症治理和环境改造工作。区社建办负责统筹基层治理工作。区财政局负责制定“以奖代补”实施方案。区文明办负责文明小区创建达标的验收，区综治办负责“田园模式”复制落地的验收，区城管执法局负责城

市网格化联动处置机制建立的验收，区建管委、区民政局、区水务局、区绿化市容局、区市场监管局、区公安分局、区消防支队、区司法局、区体育局以及供电、供气、供水等相关部门负责对应创建项目的验收。

各街镇（莘庄工业区）是“美丽家园”创建的责任主体和实施主体，也要对应成立由街镇（莘庄工业区）主要领导担任组长的“美丽家园”创建工作领导小组，对辖区“美丽家园”创建工作负总责。

（二）落实保障措施

1、项目统筹。由各街镇（莘庄工业区）对涉及小区的项目以小区为单元进行统筹，统筹任务、统筹计划、统筹资金、统筹实施。

2、审批流程。由区推进办牵头，会同发改、财政、行政服务中心、房管、水务、绿化等部门，采用会审、并联审批等方式，简化审批流程。

3、治理保障。彻底改变“拆-建-管”不断重复的老路，形成“管-拆-建-管”的闭环，从创建开始，网格化管理贯穿于创建全过程。同时，发挥党建引领下的基层治理机制的作用，引导好业主自治和社区共治，确保“美丽家园”创建成果得到巩固和不断提升。

4、移交维护。“美丽家园”硬件设施设备等环境改造完成后，由居委会牵头成立“美丽家园”验收移交小组，统一移交给业主委员会和物业服务企业。同时，区层面建立完善物业服务企业优胜劣汰机制，通过引入优质品牌物业服务企业提升小区物业服务水平，以巩固“美丽家园”创建成果。

5、舆论宣传。由区宣传部门会同区推进办，加强“美丽家园”创建工作的正面宣传，形成全社会浓厚的创建氛围，发挥舆论宣传的引导作用，提高群众的知晓度和参与度。

（三）加强跟踪督办

健全跟踪督办和责任追究机制。由区“美丽家园”创建工作办公室牵头对各街镇（莘庄工业区）“美丽家园”创建过程进行监管。由居委会组织居民代表监督小组，全程参与建设改造工程的事前公示、事中监督、事后评价，确保最大程度发挥“惠民效应”；落实考核验收和工作评价机制，将考核内容纳入对街镇（莘庄工业区）“公共服务、公共管理和公共安全”的考核内容，由区委、区政府进行定期专项督办，确保惠民工程真正做实、做细、做好。

附件：1、“美丽家园” 创建任务分解表
2、“美丽家园” 环境改造指导流程