

# 西岗区住房和城乡建设发展“十四五”规划

“十四五”时期是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，“两个一百年”奋斗目标的历史交汇期，也是全面开启社会主义现代化强国建设新征程的重要机遇期。现根据住建工作特点和辖区实际，特制定“十四五”规划如下。

## 一、总体思路

### 1.1 指导思想

高举中国特色社会主义伟大旗帜，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，认真落实习近平总书记关于东北、辽宁及大连振兴发展的重要讲话和指示批示精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，以推动高质量发展为主题，以改革创新为动力，以保障和改善民生为根本，着力塑造各具特色的城区风貌，着力打造宜居绿色的城区环境，全面提升住房和城乡建设发展质量，加快建设高质量发展、高品质生活、高效能治理的社会主义现代化高品质城区。

### 1.2 基本原则

**创新发展，推动城区建设转型。**把新发展理念贯穿住建事业发展全过程，主动创新、大胆突破，优化空间布局，更大力度地推进城区建设人本化、高效化、生态化、集约化和智能化，建设宜居宜业的高品质城区。

**以人为本，提高城市宜居品质。**完善住房保障体系，落实人才住房保障政策，实现全体人民“住有所居”；持续推进辖区老旧小区改造，为广大群众创造良好的人居环境和发展环境。

**党建引领，实现物业管理全覆盖。**坚持党建引领，实现居住小区物业管理全覆盖。广大居民的居住生活环境显著改善，获得感、幸福感、安全感切实得到增强。

**彰显特色，建设精品智慧城区。**以西岗 2049 城区愿景目标为引领，发挥比较优势，进一步提升楼院环境，更加注重生态环境保护 and 建设，坚持绿色发展，提高资源利用效率，推进绿色基础设施建设，打造精品、智慧城区。

## **二、总体目标**

全面推进城区共建共融共享共赢，结合实际、因地制宜，打造宜居舒适、精致秀美、富有活力、特色鲜明的新时代社会主义现代化高品质城区。

**2.1 人居环境更加优美。**推进辖区老旧小区改造，对建设年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区进行综合提升

改造，到“十四五”期末，力争基本完成2000年底前建成的急需改造的老旧小区改造任务。

**2.2 绿色建筑更加普及。**执行建筑节能标准，执行绿色建筑强制性标准，推广应用绿色建筑、新型建材、太阳能等新技术。

**2.3 物业管理更加精细。**坚持党建引领，实现居住小区物业管理全覆盖，形成成熟的居住小区管理体系，辖区居住小区基本达到设施完善、交通顺畅、治安良好、管理有序、环境优美、文明祥和、生态宜居的优质居住小区标准，广大居民的居住生活环境显著改善，幸福感、安全感、获得感切实得到增强。

**2.4 人防管理更加完善。**在辖区建设区域性人防指挥中心和人防教育基地，社区人防建设“十个一”工程全面落实。

### 三、主要任务

#### 3.1 持续推进老旧小区改造

**3.1.1 实施老旧建筑维修改造。**对有建筑特色的老旧建筑进行维修改造，兼顾完善功能和传承历史，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉，2021年底前完成。

**3.1.2 实施危旧房屋治理改造。**对辖区有安全隐患的房屋进行治理加固，消除安全隐患，同步完善功能、提升小区环境，2022年底前完成。

**3.1.3 实施老旧房屋综合改造。**对失养失修失管、居民改造意愿强烈的老旧房屋进行综合提升改造，包括屋面防水、外墙保温、门窗更换、楼梯间粉刷等。同时着力精准补齐小区内环境短板，全面提升居民居住水平，包括维修更新小区铺装，安装晾衣架、休闲座椅，绿化、美化小区环境等。到“十四五”期末，力争基本完成2000年底前建成的急需改造的老旧小区改造任务。

**3.1.4 打造15分钟生活圈。**“十四五”期间，积极对标上海，统筹街区、社区、园区公共空间微更新需求，注重社区空间微更新的亲民性、便民性，争取在2025年前，全面打造居民家门口15分钟随时可达的小型公园绿地、时尚街区、体育健身场所、文化服务站等社区生活设施，形成处处是景、时时宜游、主客共享的海滨城市景区。

## 3.2 推进建筑节能与绿色建筑发展

**3.2.1 提高建筑节能标准执行力。**强化工程各方主体建筑节能质量责任，不断完善新建建筑在施工、竣工验收等环节的节能监管，推动建设单位公示绿色建筑节能、节水、节地、节材和环保等信息。

**3.2.2 优化绿色建筑技术应用。**鼓励企业采用低能耗建筑材料，新建绿色建筑选用节水器具，优先采用非传统水源，鼓励配件雨水净化、渗透和收集利用系统，将绿色建筑相关知识纳入相关从业人员培训内容，提高从业人员的专业技术水平。

**3.2.3 加强“四新”技术推广应用。**及时转发上级部门公布的限制使用和禁止使用的淘汰技术与产品目录，加强对绿色建筑新技术、新工艺、新材料、新设备的推广应用。

### **3.3 实现居住小区物业管理全覆盖**

**3.3.1 完善物业管理体制机制。**到 2025 年，我区居住小区优化管理体系为主的管理体制机制全面确立，街道办事处和社区的机构力量配置和管理服务能力切实增强。

**3.3.2 党建引领业主委员会管理。**我区业主委员会组建率要显著提升，到 2025 年末，实现业主委员会组建率达到 80% 以上。我区业主委员会的党员占比达到一半以上，积极扩大居民区党组织成员、居委会成员兼任业主委员会成员的覆盖面，全力推行符合条件的居民委员会成员兼任业主委员会成员工作。

**3.3.3 推行物业企业信用评价管理体系。**基本健全物业行业信用管理体系，引导开发建设单位、业主择优选聘，推动物业行业通过市场竞争实现优胜劣汰。到 2025 年，全区 A 类标准的物业企业达到 60%。

**3.3.4 推进老旧楼院物业管理全覆盖。**从 2021 年开始，全面落实辖区 199 个、建筑面积约 636 万平方米的老旧楼院物业管理全覆盖工作，实行准物业化管理，提供基础物业服务，对提供物业管理的企业开展定期考核，逐步建立老旧楼院物业管理的长效机制，推行红色物业示范项目，鼓励社会

企业参与到老旧楼院管理及社会治理工作中。到“十四五”末期，老旧开放楼院物业管理水平能进一步提升。

### 3.4 积极推进人防工程建设管理

**3.4.1 建设西岗区人防指挥中心。**“十四五”期间，将根据大连市人防办的计划要求，适时建设西岗区人防指挥中心，配备人防指挥体系，建立市、区人防联系专线。

**3.4.2 建设西岗区人防宣传教育基地。**利用人防设施拆迁还建面积，建设人防宣传教育基地，进一步推进西岗区人防宣传教育工作。

**3.4.3 全面推广社区人防建设“十个一”。**在全区推广日新街道社区人防建设“十个一”先进经验和做法，首行，每个街道设立一个示范社区，然后，以点带面全面铺开，争取“十四五”期间全区达到70%以上。

### 3.5 进一步健全住房保障体系

**3.5.1 加快旧城区和老旧小区改造。**积极配合市政府相关职能部门，加强城市更新和存量住房改造提升，以背街小巷改造、住宅设施更新、安全设施配套为重点推进老旧住宅区改造，着重解决老旧小区的排污、停车、交通、绿化、公建设施配套等突出问题。

**3.5.2 制定多形式住房保障计划。**配合市政府相关职能部门制定多形式住房保障计划。继续做好保障性住房复审工作。扩大保障群体范围，将住房困难面广行业，如司机、环卫工人、青年教师、医生等纳入定期保障。加大人才住房保

障力度，及时为符合条件的新就业或自主创业高校毕业生发放住房补贴。

### 3.6 保持房地产业持续健康发展

**3.6.1 加强供给侧改革。**对辖区范围内住房供求情况进行分析研究，根据住房供求情况、供求结构和年度供应计划，适度掌握供地节奏及供地时间。明确开发地块周边必要的配套基础设施和公建配套设施建设内容、建设时序、建设主体。经营性用地出让时，严格把握供地条件，提高供地质量，确保土地市场有效管理。

**3.6.2 努力保持市场平稳发展。**长期坚持“房住不炒”政策，积极引导住房消费需求，及时宣传市政府职能部门制定的房地产市场调控政策；加强对多套住房购房限购管理，限制炒房和投机性购房行为；加强对住房租赁市场监管，着力培育和发展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题，积极探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。

**3.6.3 加快推进行业转型升级。**积极引导房地产企业延伸房地产产业链，以“房地产+互联网+产业+服务”为手段，发展养老、旅游、工业地产，推动房地产业从住宅开发销售向开发、租赁、经营并重转变；拓展房地产评估、健康养老、社区服务等房地产服务业，提供文教、管家等增值服务，推动房地产业由生产型为主向服务型为主转变。

### 3.7 提高工程质量安全监管水平

**3.7.1 严格质量安全责任。**全面落实各方主体的工程质量安全责任，强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工、监理单位的主体责任，严格执行工程质量终身责任书面承诺制、永久性标牌制、质量信息档案等制度，提高工程质量安全管理水平。

**3.7.2 强化工程质量监管。**创新监管方式，结合工程质量监督机构作用，加大抽查抽测力度，重点加强对涉及公共安全的工程地基基础、主体结构等部位和竣工验收等环节的监督检查。

**3.7.3 加强建筑施工安全监管。**推进建筑施工安全监管规范化，完善随机抽查和差别化监管机制，提升建筑施工安全管理水平，强化对深基坑、高支模、起重机械等危险性较大的分部分项工程的管理，建立健全全覆盖、多层次、经常性的安全生产培训制度，提升从业人员安全素质以及各方主体的本质安全水平。

**3.7.4 落实工地扬尘治理。**增强施工工地扬尘治理的责任感、紧迫感和使命感，进一步落实施工现场扬尘防治“六项百分百”工作目标，规范施工现场扬尘防治措施，实现扬尘防治精细化管理，把施工现场扬尘防治工作向纵深推进，实现“十四五”期间我区大气质量持续改善。

**3.7.5 优化审批流程。**制定《西岗区深化工程建设项目审批制度改革实施方案》，成立西岗区深化工程建设项目审批制度改革工作领导小组，进一步精简审批环节和审批事项，

实行“告知承诺制”，推行“容缺受理”，优化审批流程，完善审批机制，健全审批管理体系，同时加强事中事后监管。不断压缩建筑工程施工许可、竣工验收备案等审批时限，进一步提升营商环境。

#### 四、保障措施

**4.1 对标上海，积极创新。**按照区委、区政府决策部署，学习上海长宁区先进工作经验，精准对标，解放思想，坚持理论创新、制度创新和工作创新，以新思路开创各项工作的新局面，促进住建工作高质量发展。

**4.2 明确分工，提高效率。**落实工作责任制，做到专事有专人，专人有专责。深化服务型机关建设，完善规章制度，推动机关作风建设常态化和规范化。强化廉政建设，认真履行“一岗双责”，在行政许可、招标投标、安全监管等环节进一步完善建章立制工作。同时，各科室通力合作，不等不靠，全面、高效地推进各项工作落实。

**4.3 以人为本，狠抓落实。**坚持以人民为中心的发展思想，密切联系辖区实际，根据自身特点与功能，坚持高标准设计、高水平管理、高效率运作，因地制宜，突出特色。发扬务实精神，把群众需要作为出发点，想群众之所想，急群众之所急，不断满足人民群众对美好生活的需求。