

平湛政办〔2020〕10号

湛河区人民政府办公室
关于印发湛河区老旧小区改造工作实施方案的
通 知

各街道办事处，区直相关职能部门：

《湛河区老旧小区改造工作实施方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2020年5月12日

湛河区老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻落实国家、省、市政府关于城镇老旧小区改造工作的决策部署，切实改善居民居住环境和生活品质，按照全省百城建设提质工程暨文明城市创建工作第八次推进会议精神和河南省住房城乡建设厅等7部门《关于城镇老旧小区改造工作的指导意见》（豫建城建〔2019〕299号）、《平顶山市人民政府办公室关于印发平顶山市城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（平政办〔2019〕42号）要求，结合我区工作实际，特制定本实施方案。

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 and 党的十九大精神为指导，以优化城镇人居环境、提高群众幸福指数为目标，突出抓好基础设施的改建配套、居住环境的改造提升、服务设施的改善优化、社区管理的改进规范，推动老旧小区向“功能完善、环境优美、管理有序、舒适宜居”城市社区转变，构建“决策共谋、项目共建、实施共管、效果共评、成果共享”的基层治理格局，实现城市均衡发展。

（二）工作原则

1. 政府主导原则。充分发挥政府主导作用，成立湛河区老旧小区改造提质工作领导小组，领导小组下设办公室。由湛河区老旧小区改造提质工作领导小组办公室（以下简称区领导小组办公室）负责统筹协调，街道办事处负责具体实施改造。聘请专业规划设计团队，有效融入生态修复、有机改造、封闭管理等理念，坚持“一区一策”、分类实施，科学制定老旧小区改造规划和实施方案，明确改造治理的标准。同时融入文化、地理、历史等不同元素，展现不同老旧小区的特有“基因”。

2. 民生为先原则。坚持先民生后提升，紧密围绕居民生活需求，牢固贯彻“城市让生活更美好”和“房子是用来住的”理念，急居民之急，想居民之想，应居民之盼，从居民生活工作最基本的需求出发，着力解决居民出行、居住、休闲、安全等方面的民生需求，并量力而行地实施功能提升、品质优化。

3. 政策支持原则。积极争取中央和省财政专项资金，用足用好上级出台的优惠政策，依法依规及时制定出台项目审批、资金奖补、民间资本参与、居民合理承担费用等具体措施，鼓励相关专业经营单位降费让利，全面引导推动改造。

4. 业主参与原则。明确业主在老旧小区改造中的主体地位，广泛发动群众科学制定改造方案，积极筹资筹劳，参与改造决策、过程监督和后期管理。激发居民支持改造、参与改造的热情，营造参与氛围，畅通参与渠道，实现群众全方位参与老旧小区改造的规划、施工、监督及效果评价。

5. 市场运作原则。充分发挥市场作用，在改造全流程和后续管理中引入市场机制，利用市场手段汇聚社会力量，推进老旧小区改造。

6. 治管并举，注重长效。坚持前期改造整治与后期长效管理相结合、整治改造与社区建设相结合原则。整治改造后的老旧小区要充分发挥街道办事处的属地管理职能，强化基层组织建设，完善基层社区建设，推动老旧小区党建工作，发挥基层党组织的引领作用和优秀党员的模范作用，带动老旧小区居民自发维护居住环境，提升居民、业主自主管理能力，改进社区物业服务管理，推动物业管理与社区治理深度融合。

（三）工作目标

完成中心城区老旧小区改造提质，有效解决设施老、环境差、服务缺、管理弱等问题，基本达到“园区道路平整、绿化种植提质、路灯廊灯明亮、楼宇标识清晰、车辆管理有序、线路管网规整、建筑外墙美观、安防设施齐备、管理组织健全、物业服务规范”十项目标。

二、实施范围

中心城区建成于2000年以前，环境条件差、基础设施和公共服务设施明显老化缺失、管理服务机制不健全，但房屋结构安全较好、不宜整体拆除重建、居民改造意愿强烈的住宅小区或独立住宅楼。

已纳入各级城镇棚户区改造、拟通过拆除新建（改建、扩建、

翻建)实施改造的棚户区(居民住房),以居民自建住房为主的区域和城中村,以及已实施“三供一业”改造的小区等,不纳入老旧小区改造范围。

三、实施内容

(一) 改建配套基础设施

1. **生活设施**。包括供水、供电、燃气、热力、通信、广电、排水等系统的改造提质。

2. **基础设施**。包括道路、照明、防水、门窗、垃圾收集等系统的改造提质。

3. **功能设施**。包括物业管理场所、社区活动场所、健身场所、停车场所、电动车集中充电场所、充电桩、无障碍设施、公示栏以及消防、安防、标识等系统的改造提质。

(二) 改造提升居住环境

清理各类违章建筑物、构筑物、临时建筑;清理楼宇间、楼道内及屋面、楼顶杂物;清理疏通消防通道;清除小区内各类小广告及违法违规户外广告;规整空调机位;清理地桩地锁,清理废弃机动车和非机动车;对小区绿地进行调整与再利用规划,对黄土裸露部位实施硬化或绿化。通过实施改造提升小区居住环境,实现小区的绿化、净化、序化、美化。

(三) 改善优化服务设施

按照在一个社区内配齐养老、托幼、医疗、文化、购物、家政、快递等服务设施的标准,补建群众急需的项目,建设公共服

务功能完善的社区。在加大服务供给的基础上，督促服务单位提高标准、价实相符，全面提升公共服务水平，让居民在小区生活得更便捷、更舒心。

(四) 改进规范社区管理

组织老旧小区业主召开业主大会，选举业主委员会，健全业主管理组织；指导、监督业主或业主管理组织选聘专业化物业服务企业实施物业管理；对暂不具备专业化物业管理条件的，由街道办事处采取分项委托、捆绑打包、业主自治等方式开展物业服务。建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制，共同协商解决涉及居民利益的重大事项。以老旧小区改造提质工作为契机，提高群众自我决策、自我管理、自我服务、自我监督的能力，共同缔造宜居宜业的和谐幸福家园。

以上改造提质的具体标准，按照《百城建设提质工程平顶山攻坚指挥部办公室关于印发〈平顶山老旧小区改造工作导则〉的通知》（平百城提质办〔2019〕46号）、《河南省人民政府办公厅关于推进城镇老旧小区改造提质的指导意见》（豫政办〔2019〕58号）执行。

四、实施步骤

(一) 组织宣传阶段

各街道办事处要成立相应的老旧小区改造工作领导小组，由办事处主要负责同志任组长，完善本辖区老旧小区改造工作责任

体系，层层明确任务、压实责任；要全面排查应纳入改造提质的老旧小区，确定改造提质小区目录；对纳入改造提质目录的小区要广泛征求意见、做好群众工作、建立现状台账，做到资料详实、数据准确、内容细致、问题客观真实。

（二）制定方案阶段

各街道办事处在充分征求业主意见的基础上，按要求制定改造工作方案（含改造内容、任务清单、投资计划、时间安排等），上报区领导小组办公室备案。区领导小组办公室对空间相邻、有共同改造需求的楼房或小区进行归并整合，统一设计、同步改造。对涉及供水、供电、燃气、热力、通信、广电等设施 and 养老、托幼、医疗等公共服务领域的，各街道办事处在改造工作方案上报前应与相关经营单位或主管部门形成一致意见。

（三）改造实施阶段

对经区领导小组办公室备案的改造项目，相关街道办事处要成立改造项目指挥部。指挥部由办事处分包领导、居委会主任、业主代表等组成，具体负责小区改造的组织协调。改造项目指挥部应就改造提质的内容标准、设计方案、实施模式、工作步骤、筹资比例、后期物业移交等内容征求小区业主意见，修改完善后确定实施方案，由街道办事处、社区居委会具体实施。

对片区内距离近且分属不同管理主体的老旧小区，应注重集散为整，鼓励打破小区分割，实施统一规划、设计、改造、管理。要因地制宜，探索通过把老旧小区设施配套项目、完善提升项目

等统一打包，作为 PPP（政府和社会资本合作）项目交由企业运作，实行工程项目设计、投资、建设、运营一体化。

（四）工程验收阶段

各街道办事处要阳光操作，将项目内容、资金安排、规划设计、施工组织、服务内容、收费标准等向居民公开。改造项目工程竣工后，由业主单位组织街道办事处、业主委员会（或业主代表）和施工、设计、监理等单位共同验收，对存在问题进行整改，保证工程质量，确保改造提质一个、合格一个、交付一个。

（五）物业接管阶段

各街道办事处要强化基层党组织战斗堡垒作用和统筹协调功能，充分发挥党群服务中心作用，健全社区基层组织，提升居民依法自主管理能力；通过建立社区党组织、居民委员会（或业主代表）和物业服务企业共同参与的议事协调机制，共同协商解决涉及居民利益点的重大事项，推进社区管理、物业管理、商业管理深度融合，形成共建、共治、共享的社会治理格局。

对已经有专业化物业服务企业管理的老旧小区，由所在街道办事处按照小区改造内容重新制定管理方案，在改造提质结束后与业主、业主委员会或其委托的物业服务企业签订移交协议。对无专业化物业服务企业管理的老旧小区，由各街道办事处采取分项委托、捆绑打包、业主自治等方式开展物业服务。在确定物业管理单位时，将能否提供符合改造提质标准的服务方案作为选聘的主要依据。各街道办事处要建立老旧小区物业管理考核评定制

度,确保改造提质效果持续保持。

(六) 项目评估阶段

各街道办事处负责对竣工移交的改造提质项目进行决算评估,总结经验、查找不足,改进工作方法,建立长效工作机制,做好项目资料的存档管理,并配合上级有关部门的督导检查 and 审计。

五、资金来源

按照“谁受益、谁出资”的原则,建立健全市场主体投资、专业公司优惠、居民合理分摊、社会捐助补充、市级财政奖补、区级财政统筹落实的多渠道资金筹措机制,积极争取中央和省财政对老旧小区改造提质的专项补贴资金,科学整合有关专项资金,统筹做好老旧小区改造提质工作。

对于有新增经营性内容的改造提质项目,各街道办事处可按规定探索成立改造运营公司或面向社会公开选择改造运营公司,把设施配套项目、完善提升项目等打包作为 PPP 项目交给运营公司运作,实行工程项目的设计、投资、建设、招商、运营一体化,通过引入市场主体解决投入问题。

对于改造提质过程中规整管线和刷新仪表箱体费用,由各专业经营单位承担。需更新、改造、新建相关设施的,由各专业经营单位优先列入本单位工程项目计划,按照最优惠标准计价,最大限度让利于民。

对居民个性化提升投资,按照“个性项目户主负责”原则,

通过单户承担、平均分摊、梯次分摊等方式解决。

引导鼓励居民个人通过捐资、捐物、投劳等方式支持老旧小区改造提质,引导鼓励老旧小区原产权单位及社会力量出资支持老旧小区改造提质,培养形成“公益事业共同建、小区事情大家办”的思想共识和行动自觉。

改造所需资金扣除以上部分外,由街道办事处承担,区财政根据各街道办事处实际承担金额给予一定比例奖补。超出改造范围支出的资金,不纳入区级奖补范围。

改造提质后物业管理标准提高所需经费由相关业主承担,区级财政给予一定的物业服务费用补贴。补贴原则上按建筑面积每月每平方米不低于0.3元、补贴期限不少于3年。

六、责任分工

按照“属地管理”原则,各街道办事处为老旧小区改造提质工作的主体责任单位,负责根据本方案确定改造提质的项目,分项目制订工作方案和实施方案,组织力量具体实施改造提质并组织验收。区直相关部门按职责分工,做好老旧小区改造提质工作的组织协调、督导考核、配合服务等工作,形成合力,协同推进。

1. 区住房和城乡建设局:作为老旧小区改造提质工作的牵头部门,负责全区老旧小区改造提质工作计划编制、项目统筹和督导检查等工作,负责指导改造后的物业管理规范提质工作。

2. 区发改委:负责指导老旧小区改造提质项目的立项审批,参与申报上级项目补助。

3. 区财政局:负责申报上级补助, 统筹安排市级补助资金, 会同区发改委、区住建局制定项目奖补办法。

4. 区委组织部:结合在职人员进社区报到服务活动, 号召党员帮助小区开展改造提质工作。

5. 区委宣传部:组织老旧小区改造提质宣传报道工作, 结合文明城市创建和文明社区创建打造小区楼道文化。

6. 湛河国土分局、湛河规划分局:负责做好老旧小区改造提质中土地规划、城市设计、街区风貌景观技术服务工作和相关手续办理。

7. 区城市管理局:负责配合属地办事处做好老旧小区内私搭乱建的拆除、清理执法等工作; 负责污水管网改造建设的指导工作, 协调雨污分离和接入公共管网系统等工作; 负责协调供水、供气、供暖等基础设施维修改造工作。

8. 区工业和信息化局:负责协调老旧小区内移动、联通、电信等通信线路整修规范、入地改造等工作。

9. 北渡公安分局、轻工路公安分局、姚孟公安分局:负责指导老旧小区监控、智慧安防设施的安装与维护, 协助有关执法部门开展改造提质工作, 负责老旧小区改造提质过程中矛盾纠纷的应急处置等工作。

10. 区应急管理局:负责老旧小区改造提质过程中消防安全设施的施工指导及检查工作。

11. **区文化广电和旅游局**：负责文化服务场所建设的指导协调工作。

12. **区卫生健康委员会**：负责老旧小区所在社区卫生服务场所建设、改造的指导协调工作。

13. **区教育体育局**：负责老旧小区所在社区幼儿园建设改造、体育设施建设的指导协调，以及体育器材配备等工作。

14. **区民政局**：负责老旧小区所在社区日间照料中心等养老设施建设改造的指导协调工作，负责老旧小区地名规范工作。

七、工作要求

（一）加强领导，夯实责任。各街道办事处要扛牢责任，全面做好本辖区老旧小区改造工作。区直有关部门要切实履行好本部门管理职责，根据需要积极参与老旧小区改造的具体工作，按照豫建城建〔2019〕299号和平政办〔2019〕42号文件要求，简化审批手续，提高工作效率。

（二）深化融合，统筹推进。老旧小区改造提质应当与城市规划相融合，对标国家文明城市、卫生城市以及各类规范要求，充分考虑街区风貌、建筑历史、社区文化、城市色彩等因素，结合既有建筑节能改造、无障碍改造、水电气暖改造、背街小巷整治、海绵城市建设等工作一并开展，避免重复施工和资源浪费。要坚持改造与管理相融合，提前组织业主、业主委员会确定物业管理单位，做到前期改造和后期管理无缝衔接，建立老旧小区物业管理长效机制，确保老旧小区专业化物业管理覆盖率逐年提

高，保持改造效果。统筹处理好项目推进过程中的前期工作与具体实施、地上工程与地下工程、公益性项目与经营性项目、工程建设与运营维护等关系，确保项目综合效益最大化。

（三）因地制宜，尊重民意。结合老旧小区的区域特点和设施现状，按照“保基础、拓空间、增设施、促提升”的要求，一院一策，分类实施。对超出民生基本需求的改造项目，要结合实际，量力而行。改造提质应坚持阳光透明、尊重民意，强化业主主体地位，激发居民改造热情，让群众参与老旧小区改造的全过程，逐步构建“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”的基层治理格局。

（四）完善制度，强化奖惩。区领导小组办公室要挂牌作战，逐项登记销号，每月召开工作例会，及时上报工作进展。要制定老旧小区改造督导考核办法，对各街道办事处、区直有关部门和专业经营单位、运营企业的计划制定、任务落实、工作进度进行定期督导考核。对表现优异的，给予奖励；对行动迟缓、不能按计划完成工作任务的，在全区进行通报批评。要建立观摩竞赛制度，通过比特色、比创新，看进度、看满意度评定改造效果，对评比优秀的项目在奖补资金发放时给予适当倾斜。

本方案自印发之日起施行，国家、省、市另有规定的，从其规定。

附件：湛河区老旧小区改造提质工作领导小组成员名单

附 件

湛河区老旧小区改造提质工作 领导小组成员名单

组 长：	陈 斌	代区长
副组长：	宁建平	区委常委、常务副区长
	魏新跃	副区长
成 员：	陈永威	区委组织部副部长
	徐光亚	区委宣传部副部长
	王鹏威	区政府办公室主任
	刘春燕	区政府办公室副主任
	苑天增	区住房和城乡建设局局长
	张国元	区发改委主任
	冯 鑫	区财政局局长
	崔晓武	湛河国土分局局长
	杨红莉	湛河规划分局局长
	范志远	区城市管理局党组书记
	周宪章	区工业和信息化局局长
	刘会奇	区卫生健康委主任

王新道	区教育局局长
冉白茹	区民政局局长
张爱民	区文化广电和旅游局局长
冯中民	区应急管理局局长
史 英	北渡公安分局副局长
马文舟	姚孟公安分局副局长
王向峰	轻工路公安分局副局长
赵海乾	河滨街道办事处主任
甘群英	北渡街道办事处主任
王鹏伍	荆山街道办事处主任
刘素芳	姚孟街道办事处主任
李 飞	九里山街道办事处主任
徐新红	南环路街道办事处主任
楚辉锋	马庄街道办事处主任
梁 强	轻工路街道办事处主任
曹锦川	高阳路街道办事处书记
彭克超	区住房和城乡建设局副局长

领导小组下设办公室，办公室设在区住房和城乡建设局，具体负责老旧小区改造工作的组织协调、督促检查工作。苑天增同志兼任办公室主任，彭克超同志任办公室副主任。

