

淄博市人民政府办公室 关于印发淄博市深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知

淄政办字〔2020〕49号

各区县人民政府,高新区、经济开发区、文昌湖区管委会,市政府各部门,各有关单位,各大企业,各高等院校:

《淄博市深入推进城镇老旧小区改造实施方案》已经市委、市政府同意,现印发给你们,请认真组织实施。

淄博市人民政府办公室

2020年5月11日

淄博市深入推进城镇老旧小区改造实施方案

为深入推进我市老旧小区改造工作,按照《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》(鲁政办字〔2020〕28号)要求,结合我市棚户区、老旧小区和旧村改造三年行动计划,制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以人民为中心的发展思想，主动顺应全市人民过上美好生活的新期待，放大坐标看差距、提高标准找不足，把老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程全力推进，全面提升居民居住环境和生活质量。

（二）改造范围。老旧小区是指2005年12月31日前在城市或县城国有土地上建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。老旧小区改造是指对老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行改造、完善和提升的活动（不含住宅拆除新建）。

（三）目标任务。2020-2022年，全市共改造老旧小区201个、8.02万户、874.36万平米。其中2020年实施34个、1.99万户、205.67万平米；2021年实施98个、2.91万户、298.23万平米；2022年实施69个、3.12万户、370.45万平米。到2022年底，确保完成2005年12月31日前建成的、符合条件的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美丽和谐社区”。

二、基本原则

（一）坚持政府主导，引导居民参与。充分发挥政府主导作用，协调各方力量共同参与，激发老旧小区改造活力。坚持以人民为中心，充分运用“共同缔造”理念和方法，调动居民积极参与老旧小区改造。

（二）先地下后地上，保障基础改造。按照先地下后地上，先基础后提升的原则，统筹规划，科学制定实施方案，明确施工时序；坚持各专业经营专营设施改造与老旧小区改造同步规划、同步开工、同步竣工。

（三）提倡因地制宜，拓展完善改造。按照“一区一策”的原则，结合老旧小区实际条件，整合小区资源，完善基础配套设施及公共服务建筑，新建或改善文化、体育健身、充电桩等设施，完善小区功能。

（四）突出市场运作，探索优化升级。创新融资模式，通过市场化运作，引入社会资本方作为建设实施主体参与老旧小区改造，提高改造效率。项目资金不能平衡的，实行区域化平衡；当期不能平衡的，延长平衡期限。

三、改造内容

老旧小区改造主要包括公共服务类和室内装修类。其中，公共服务类包括基础类、完善类和提升类。

（一）公共服务类

1. 基础类改造

（1）对私搭乱建的违章建筑物、构筑物依法进行拆除。

（2）小区主要出入口（或进出通道）、主要道路、停车场和公共区域等重点部位安装智能门禁、车辆识别、人脸识别、视频监控等安防设施。小区监控范围要覆盖居民活动的主要公共区域、楼栋四周，有条件的可安装全景监控。

(3) 小区改造要保证消防通道通畅，设置消防通道标识、消防栓等，消防通道宽度要满足消防设计规范要求。

(4) 小区屋面修缮应将屋面防水改造、保温节能改造、外立面美化改造结合进行，并符合相关要求。

(5) 墙体保温改造应符合《民用建筑节能条例》要求。外立面改造应与居住区整体风貌相协调。

(6) 应设置单元防盗门，配置门禁系统，有条件的安装人像识别智能门禁、视频系统。住宅楼公共部位窗户应安装牢固无缺失。楼道内应配置声控或触控灯具。

(7) 小区道路改造应结合现状条件，并完善无障碍通行设施，设置车辆行驶标示牌和标线，对破损、缺失井盖进行更换。

(8) 小区应根据现状对原有绿地进行提升改造，采用乔灌木和地被植物相结合的方式，对裸露土地进行绿化补植，优化绿地空间布局，改善居住景观环境，提升绿地服务功能。

(9) 应完善小区照明系统，除设置路灯外，可设置庭院灯、草坪灯等，亮度应符合相关规范要求。

(10) 小区应按照本地垃圾分类的要求配备垃圾分类收集和宣传设施。

(11) 小区排水管网须进行雨污分流改造，建设必要的生活污水预处理设施。

(12) 有条件的老旧小区应根据现状条件重新规划停车

位（场、库），配置一定比例的电动汽车充电设施。

（13）应明确非机动车停车区域，因地制宜设置非机动车停车棚（区），规范非机动车停车标识，集中安装电动自行车充电设施。

（14）小区内供水管道改造应按国家现行标准的有关规定执行，改造后应保证水质、水量、水压稳定可靠。对小区内存在安全隐患和不满足规范要求配电系统、电气设备进行改造，对小区内违规架设的电线、通信光缆、有线电视等线路进行规范梳理、落地。小区供热改造宜以一个集中供热小区为单位，实施全面节能改造。小区改造应同步实施光纤入户工程及一户一表改造工程。对小区内存在隐患的燃气管线进行改造。

2. 完善类改造

（1）应根据有关规定设置社区管理服务用房和物业服务用房，保障社区服务和管理正常运转。

（2）应因地制宜、合理集中建设室外体育健身设施。集中的室外公共活动场地附近宜设置公共厕所。

（3）智能信包箱、快递柜的设置位置和数量应符合邮件和快递送达设施的相关要求。

（4）文化设施的设置应以人为本，综合考虑，符合国家、省、市的相关规定。

（5）老旧小区改造过程中，应预留加装电梯空间。

3. 提升类改造

老旧小区改造应统筹考虑养老、抚幼、卫生、文教、家政、体育健身、残疾人康复、信息平台等公共服务设施。

（二）室内装修类

老旧小区改造应充分尊重居民意愿、充分调动居民户内门窗更换和室内装修的热情。各区县建设行政主管部门可与装修公司对接，为居民提供装修方案，供居民自主选择。

四、统筹实施

（一）合理安排改造任务，适当提高改造标准。各区县政府要对老旧小区全面调查摸底，建立老旧小区数据库。坚持居民自愿、自下而上的原则，确定拟改造项目及时序，生成老旧小区改造时间表，逐级生成区县 2020-2022 年老旧小区改造计划和分年度计划。要坚持基础类应改尽改、完善类能改则改、提升类有条件就改，适当拓展内容提高标准。（市住房城乡建设局牵头；各区县人民政府负责落实）

（二）引导居民积极参与，完善社区服务设施。加强社区党建工作，推行社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的治理模式，提高基层治理水平。坚持共同缔造原则，广泛发动群众共谋共建共管共评，实现改造成果共享。集约高效利用土地，挖掘小区空间资源，整合小区周边零星碎片化土地，优先用于建设社区服务设施。（市民政局、市住房城乡建设局按职责分工

负责；各区县人民政府负责落实）

（三）落实“三供一业”项目，制定有效改造方案。对“三供一业”移交的老旧小区，符合老旧小区改造标准的，要纳入老旧小区改造年度计划。各区县政府要结合“三供一业”项目特点和前期改造实际情况，制定有针对性的改造方案，逐步实施改造。（市民政局、市财政局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

（四）提高项目审批效率，加强工程建设管理。优化老旧小区改造项目审批流程，压缩审批时限，提高手续办理效率。在不新增建设用地、不新增污染物排放的情况下，优化老旧小区改造土地、环评等手续办理。各区县建设行政主管部门要加强老旧小区改造施工现场管理、规范施工流程和标准，确保工程质量和施工安全。（市发展改革委、市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局、市行政审批服务局按各自职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

五、创新融资模式

（一）大片区统筹平衡模式。把一个或多个老旧小区与相邻的旧城区、棚户区、旧厂区、城中村、危旧房改造和既有建筑功能转换等项目捆绑统筹，生成老旧片区改造项目，加大片区内C级、D级危房改造力度，做到项目内部统筹搭配，实现自我平衡。（市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

（二）跨片区组合平衡模式。将拟改造的老旧小区与其不相邻的城市建设或改造项目组合，以项目收益弥补老旧小区改造支出，实现资金平衡。（市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

（三）小区内自求平衡模式。在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，以未来产生的收益平衡老旧小区改造支出。（市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

（四）政府引导的多元化投入改造模式。对于区具有能力保障的老旧小区改造项目，可由政府引导，通过居民出资、政府补助、各类涉及小区资金整合、专营单位和原产权单位出资等渠道，统筹政策资源，筹集改造资金。（市发展改革委、市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

（五）结合实际探索多种模式。以市场化运作的方式，引入企业参与老旧小区改造，吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营等。（市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

六、创新支持政策

（一）加强规划统筹

按照“一区一策”的原则，编制老旧小区改造实施方案，

测算所需投资及收益，合理确定改造内容，优化资源配置，策划、设计可以产生现金流的老旧小区改造项目。各区县可委托城市投资公司等，作为老旧小区改造的建设单位，具体负责老旧小区改造工作，承担主体责任。（市自然资源局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

（二）资金保障

1. 基础类为老旧小区改造中必须改造项目，对于纳入省级计划内的改造项目，市财政按照基础类改造项目（含社区管理服务用房和物业服务用房）中标合同价款的40%，统筹安排市级以上奖补资金。补助资金纳入城建资金年度使用计划，实行专款专用。对于未纳入省级计划的改造项目，市财政根据项目开展情况予以适当资金补助。

2. 各区县政府对符合条件的老旧小区改造项目可通过发行政府专项债券筹措改造资金。

3. 各区县政府要协助老旧小区改造项目建设单位，通过完善建设项目立项、公开招标、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等有效证件，申请政策性银行贷款。

4. 供水、供电、燃气、热力、通信等产权属于专业经营单位的设施改造，由专业经营单位出资改造。产权不属于专业经营单位的，由专业经营单位出资改造后，区政府给予适当补贴，产权划归专业经营单位。

5. 各区县在积极争取上级奖补资金的基础上，要把老旧小区改造资金纳入政府年度预算，调整支出结构，优化使用效率。

6. 积极引导居民建立出资参与改造的理念，鼓励居民个人以出资、出物、投劳等形式参与老旧小区改造。

7. 老旧小区建筑单体加装电梯，可按规定程序和要求申请提取住房公积金。

8. 积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引入专业机构、社会资本参与老旧小区改造。

9. 各区县整合涉及老旧小区的民政、城市建设和文化、卫生、商务、体育等渠道相关资金，统筹投入老旧小区改造。

10. 各区县财政及审计部门，要加强对老旧小区改造资金的监督管理，明确资金流向，提高使用效率。

（市发展改革委、市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区县人民政府负责落实）

（三）创新不动产登记做法

小区增加公共服务配套建筑的，应达成权属协议，在产权明晰的基础上，探索增加公共建筑不动产登记的具体做法。

（市自然资源局牵头；各区县人民政府负责落实）

七、职责分工

（一）市住房城乡建设局：负责老旧小区改造工作的协调、指导、督查和调度；组织开展老旧小区摸底调查及改造

计划编制；编制技术导则及对项目建设进行监督管理；负责物业专项维修资金的使用管理；负责指导规范改造后小区的物业服务；负责市领导小组办公室日常管理工作。

（二）市发展改革委：负责争取国家、省老旧小区改造等保障性安居工程配套基础设施建设预算内资金；协调、指导老旧小区改造工程的立项审批工作；指导区县做好老旧小区改造项目专项债券发行工作。

（三）市工业和信息化局：负责协调指导通讯、宽带数据传输等管线改造、建设工作。

（四）市公安局：负责指导安全防范设施建设，确保小区系统的人员/车辆管理、视频监控、出入控制、智能门禁、报警等数据的接入，并将数据推送至公安智慧安防小区管控系统；维护老旧小区改造期间治安秩序。

（五）市民政局：指导区县发挥基层群众性自治组织基础作用，协助做好老旧小区改造民意征求和群众参与等工作；负责《社区服务中心布点规划》的编制，负责对社区服务中心用房交付后的使用实施监督管理。

（六）市财政局：加强资金统筹力度，统筹安排市级以上奖补资金，做好奖补资金拨付和使用的监督管理。

（七）市自然资源局：指导区县办理老旧小区改造工作中新建、改扩建公共服务和社会服务设施等的规划、土地、不动产登记手续。

（八）市水利局：负责协调、指导供水管线改造工作。

（九）市行政审批服务局：负责优化老旧小区改造手续办理流程，提高审批效率。

（十）市城市管理局：负责协调、指导拆除违法违规建筑（构）筑物。

（十一）市住房公积金管理中心：负责办理老旧小区居民加装电梯提取住房公积金业务。

（十二）各区县政府：负责老旧小区改造项目的组织实施和辖区内老旧小区改造项目的统筹协调，对辖区内老旧小区改造项目负总责。

（十三）专营单位：应配合政府部门及老旧小区改造建设单位，按各自专营范围，负责资金筹集及改造工作，保证三年改造任务顺利完成。其他有关部门按照各自职责，做好相关管理工作。

八、组织保障

（一）加强组织领导。市棚户区、老旧小区、旧村改造工作领导小组负责统筹协调全市老旧小区改造工作，各区县负责老旧小区改造的组织实施工作，是责任主体。各单位要明确工作职责，组织制定规划、标准和计划，建立专项工作机制，全力以赴完成老旧小区改造三年行动计划任务。

（二）严格督促指导。为确保三年目标任务顺利完成，不断健全完善目标责任制、进展巡查制、末位约谈制、情况

通报制和工作考核制，实行普遍巡查和重点督查相结合的督查机制，每季度开展一次全覆盖的督导检查，纳入高质量发展“十二大攻坚行动”管理考核体系，并对工作进展缓慢的区县进行约谈。

（三）强化宣传引导。充分利用各类媒体大力宣传老旧小区改造的重要意义，组织社区基层开展宣传发动工作，发挥党员模范带头作用，营造参与氛围，畅通参与渠道，引导老旧小区居民自觉主动参与老旧小区改造工作。

本方案自印发之日起施行，有效期至2025年5月10日。