

长治市城镇老旧小区改造工作 实施意见



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、十九届二中、三中、四中全会精神为指导，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高人民群众居住品质为目标，统筹推进城镇老旧小区改造工作，努力打造功能完善、环境整洁、管理有序的居住小区，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

工作原则

- ◆ **政府主导、居民自愿。**市政府统筹、协调、督导全市城镇老旧小区改造工作。各县（区）政府为城镇老旧小区改造工作的责任主体，负责制定计划、实施改造、组织验收、强化管理等工作。坚持“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，尊重群众意愿。鼓励社会力量参与，注重调动小区相关联单位、企业的积极性，形成各方力量共同参与城镇老旧小区改造的良好氛围。
- ◆ **聚焦短板、综合整治。**结合区域特点和设施现状，充分听取小区居民诉求，重点解决水、电、路、气等基础设施缺失或失养失修严重问题，综合考虑房屋公共区域修缮、生活垃圾分类、架空线路整治、建筑节能改造等内容，鼓励提升改造或新配建服务设施，全方位提升城镇老旧小区居住品质。
- ◆ **示范引领、稳步推进。**优先选择改造意愿强烈、意见统一、基础设施较差、已开展节能改造或架空线路改造、条件成熟的城镇老旧小区作为试点先行开始改造，积累改造经验，打造示范标杆。各县（区）政府要避免“一哄而起”，结合各自实际，综合考虑财政承受能力，科学制定计划，稳步推进改造。
- ◆ **建管并重、长效管理。**以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

改造对象

重点改造城市或县城（城关镇）中建成于2000年以前、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（含独栋住宅楼）。已纳入城镇棚户区改造计划、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），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等，不在此次改造范畴

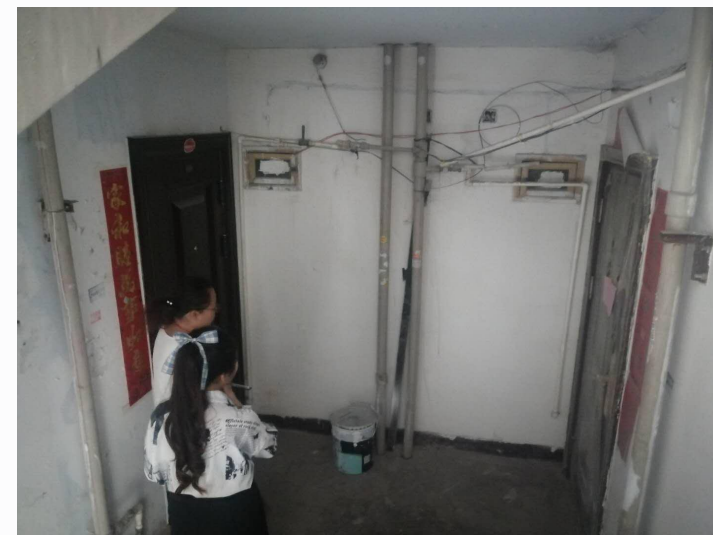




公共区域



楼体内部分



改造内容



（一）公共区域。

- 1.基础设施更新改造。包括小区内道路、供排水、供电、供气、供热、通信、绿化、照明、围墙、消防、安防、楼宇门、外墙保温、建筑屋面等设施更新改造，拆除违法建设；与小区直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）、污水处理等基础设施的提升改造等内容。
- 2.服务设施建设改造。包括小区内配套养老抚幼、无障碍服务设施、环卫设施、便民市场、物业管理等服务设施建设改造。
- 3.品质提升设施改造。包括补建停车位和充电桩、垃圾分类设施、配置体育健身设施、屋顶美化以及智能安防等，有条件的可以进行海绵化改造。

(二) 楼体内部分。

1. 基础设施更新改造。包括楼体内的水、电、气、暖、通信、照明等基础设施更新改造。
2. 品质提升设施改造。包括门窗、楼梯、扶手及楼道粉刷等设施更新改造，有条件的居住建筑加装电梯等。
3. 纳入中央补助支持城镇老旧小区改造计划的项目，改造内容须包括对水、电、路、气4项设施中至少2项进行改造更新；或者虽未对水、电、路、气设施更新，但包括加装电梯。



主要任务

01

制定改造计划。

02

编制改造方案。

03

组织项目实施。

04

完成竣工验收。

05

落实改造资金。

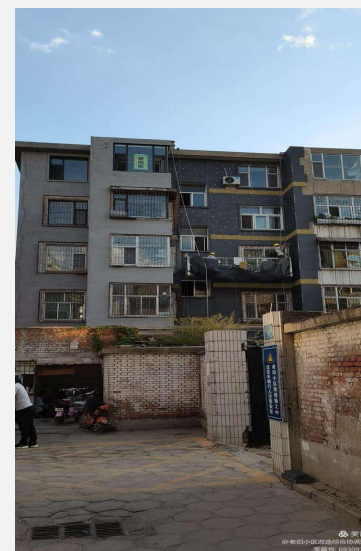
06

健全长效管理。

（二）编制改造方案。城镇老旧小区改造不搞“一刀切”，各县（区）要结合每个小区实际和规模，编制切实可行、经济合理的改造方案，包括改造内容、工程预算、资金筹措等，做到“一区一案”。方案编制完成后要在小区公示，充分征求居民意见，形成统一意见后报县（区）城镇老旧小区改造主管部门审核后实施。



（三）组织项目实施。各县（区）城镇老旧小区改造的实施主体要依法办理招标或政府采购等手续，确定城镇老旧小区改造工程的设计、施工、监理单位；做好施工的组织协调，科学安排各分项工程的工序和工期；严格执行工程项目建设有关法律法规和标准规范，强化项目监管，落实单位责任，杜绝安全隐患，确保工程质量。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的，应严格落实相关保护修缮要求。结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。

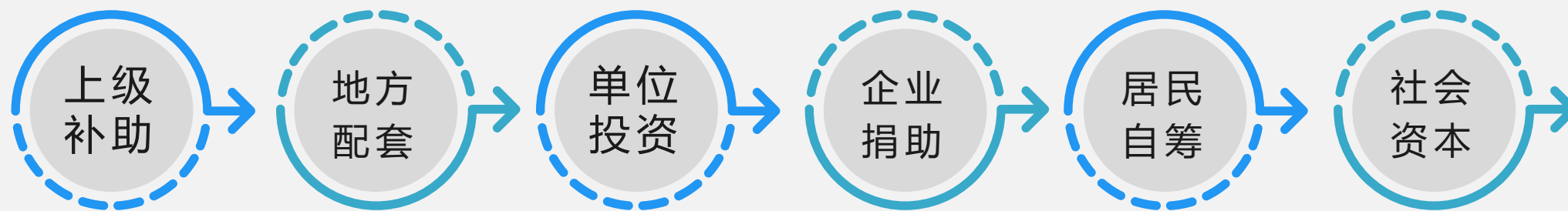


（四）完成竣工验收。项目完工后由各县（区）政府组织有关部门、专业单位、街道社区和居民代表进行综合验收，验收合格后移交物业服务企业。城镇老旧小区改造中涉及的管线迁移改造、建筑节能改造、加装电梯等验收工作由相关主管部门按有关规定执行。要参照住房保障档案管理有关要求，做好城镇老旧小区改造项目档案管理。



（五）落实改造资金。城镇老旧小区内属于公共区域部分的改造费用除争取中央和省级补助资金外，市、县（区）政府给予资金支持，其余部分通过居民自筹、单位投资、企业捐助、引入社会资本等方式解决。公共区域架空线路的管沟建设由政府承担，入地割接费用由运营商自行承担。鼓励供水、供气、供热、供电等专业经营单位出资参与改造。城镇老旧小区改造可以纳入国有住房出售收入存量资金使用范围。统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。支持通过申报地方政府专项债券筹措改造资金。

按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造。属于楼体内的改造费用由居民自行承担，居民出资部分可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实，鼓励居民个人捐资捐物、投工投劳参与老旧小区改造。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。



(六) 健全长效管理。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。



保障措施

