

张政办字〔2020〕29号

**张店区人民政府办公室
关于印发张店区深入推进城镇老旧小区改造
实施方案的通知**

各镇政府、街道办事处，区政府各部门，各有关单位：

《张店区深入推进城镇老旧小区改造实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

张店区人民政府办公室

2020年7月27日

（此件公开发布）

张店区深入推进城镇老旧小区改造实施方案

为贯彻落实中央及省、市决策部署，深入推进城镇老旧小区改造，把老旧小区改造作为一项系统工程统筹把握，结合我区实际，制定本实施方案。

一、工作目标及界定标准

(一) 工作目标。2020-2022年，改造老旧小区（院落、组团）22个，楼栋296座，建筑面积106.73万平方米，惠及居民11425户，约3.5万人。其中2020年计划改造5个，楼栋67座，建筑面积24.66万平方米，惠及居民2718户；2021年计划改造8个，楼栋97座，建筑面积33.44万平方米，惠及居民3939户；2022年计划改造9个，楼栋132座，建筑面积48.64万平方米，惠及居民4768户。以上项目将根据我区区情和财力安排，适时进行调整。

(二) 界定标准。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（近十年内列入棚户区、城中村改造计划的，以及居民自建自住为主的区域、城中村，不参与老旧小区改造）。

二、基本原则

(一) 政府主导，居民参与。既发挥政府的组织引导作用，又坚持以居民为主体，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。

（二）因地制宜，逐步推进。从实际出发，按轻重缓急原则，“成熟一片、实施一片”，坚持“一小区一策”，力求设计方案精细化。

（三）同步改造，统筹推进。坚持“先地下、后地上”的原则，供水、供暖、供电、供气及通信管线同步改造，工程完工后原则上十年之内不允许二次破路施工。

（四）创新机制，治管并举。充分发挥镇（办）、社区基层组织、老旧小区产权单位的主体责任，镇（办）是老旧小区改造的实施主体，社区、产权单位配合做好居民相关工作。老旧小区改造前，引进物业管理，居民及时缴纳物业费；改造完成后，专业物业管理形成长效机制，政府简易物业补贴退出。

三、改造内容

老旧小区改造包括住宅建筑公共部分、住宅建筑外公共部分两部分，鼓励居民同步实施户内改造及加装电梯，提升居住环境。

（一）住宅建筑外公共部分

1. 基础类。拆除违法建设，供水、供热、燃气、供电线路和设施改造，弱电架空线入地及规范梳理，雨污分流，完善安防、消防设施，配备环卫设施，配备体育健身设施，整修小区道路，规划停车位，完善车行、人行交通系统，完善公共照明，绿化补建，建设海绵城市设施等。

2. 完善类。规范宣传栏，补建信包箱、快递柜，建设非机动

车停车棚及充电设施。对具备条件的小区新建便民市场、便利店、公共厕所，配齐党建、社区、物业用房。

3. 提升类。统筹考虑养老、抚幼、卫生、文教、家政、残疾人康复、信息平台等公共服务设施。

（二）住宅建筑公共部分（基础类）

整修或安装单元防盗门，修缮公共楼梯踏步和扶手，维修更新公共部位窗户，补齐楼道声控灯，更换落水管、粉刷楼梯间、外墙，实施屋顶防水、外墙保温。

四、资金筹措

建立多元化资金筹措机制，由政府、产权单位、居民、市场等多方面共同筹措老旧小区改造资金。

（一）中央、省、市奖补资金及区级预算资金。按照中央及省市区相关文件精神，积极争取上级奖补资金，缓解地方财政压力。将老旧小区改造计划列入每年城建重点工作计划，列入财政预算。中央、省、市奖补资金及区级预算资金仅用于老旧小区改造基础类项目及社区管理服务用房、物业服务用房建设。

（二）产权单位出资。引导老旧小区产权单位多渠道筹集资金，主动参与老旧小区改造。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，鼓励专营单位出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负

责维护管理。

（三）居民出资。积极引导居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益、捐资、捐物、小区内公共停车和广告等收益，依法经业主委员会同意，用于小区改造和改造后的长效管理。老旧小区建筑加装电梯，引导居民按规定程序和要求申请提取住房公积金。

（四）其他社会资本。吸引社会资本（养老幼托、医疗卫生、智能停车、无人超市、快递驿站）参与社区服务设施改造建设和运营等。

五、组织实施

（一）项目准备。各镇（办）对辖区内当年存在改造需求且符合政策要求的老旧小区组织调查摸底，掌握问题，了解改造需求和重点，制订初步改造方案及预算，同步制定资金筹集方案以及物业长效管理方案等，由区住建局负责核实汇总，每年10月底前向区政府提报明年老旧小区改造计划，区政府审核通过后，各镇（办）按照“一小区一策”的原则，科学确定整治改造小区具体实施方案。

（二）工程实施。各镇（办）负责办理工程立项、招投标等相关手续并组织实施，根据任务量和进度要求、难易程度，科学拆分项目包，整体推进。

（三）工程验收。老旧小区整治改造完成后，各镇（办）组织社区居委会、有关单位、居民代表对小区进行验收。验收通过

后，及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、移交归档工作。

六、保障措施

（一）加强组织领导。为确保老旧小区整治改造工作有序推进并取得成效，以张店区棚户区、老旧小区、旧村改造领导小组为督导协调机构，区主要领导任组长，区分管领导任副组长，办公室设在区住建局，主要负责老旧小区整治改造工作的综合协调、调度督导等日常工作。

（二）加强部门合作。区住建局负责牵头实施老旧小区整治改造工作，负责与上级主管部门、区直部门对接，争取上级奖补资金，负责对老旧小区改造项目进行全过程质量和安全监督工作，负责老旧小区改造项目的验收监督工作。区发改局负责争取国家、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，负责老旧小区改造工程的立项审批工作，指导镇（办）做好老旧小区改造项目专项债券发行工作。张店公安分局负责指导监控设施设计、施工及验收，确保监控设施接入公安监控平台，负责维护老旧小区改造期间治安秩序。区民政局协助做好老旧小区改造民意征求和群众参与等工作，负责对社区服务中心用房交付后的使用实施监督管理。区消防救援大队负责指导消防设施、器材改造和排除消防隐患。区财政局负责统筹安排老旧小区改造资金，做好上级奖补资金拨付和使用的监督管理。区审计局负责对整治改造资金的审计和监督工作。市自然资源局张店分局负责办

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。区水利局负责牵头，协调、指导市自来水公司配合做好自来水管线改造。区工信局负责协调电信、移动、联通、有线电视等企业支持和配合做好通信管线等改造及落地工作。区行政审批局负责优化老旧小区改造手续办理流程，提高审批效率。区综合行政执法局负责协调、指导拆除违法违章建（构）筑物。张店供电中心负责配合做好强电落地等改造工作。区住房保障中心负责出台相关物业管理办法，建立健全物业管理机制，落实老旧小区改造后的物业长效管理工作。区纪委监委严肃查处在城镇老旧小区改造工作中不作为、乱作为、慢作为、假作为等形式主义、官僚主义问题以及其他违纪违规的问题。各镇（办）负责办理工程立项、环评、招投标等相关手续并组织实施，负责拆除违法建（构）筑物，做好政策宣传，居民信访，具体组织实施老旧小区改造工作，负责改造后小区的交接和管理工作，负责物业引进的相关工作；其他有关部门按照各自职责，做好相关工作。

（三）落实长效管理。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、协调互通的管理模式；建立分类施策的老旧小区物业管理模式。老旧小区改造完成后，政府简易物业退出。

（四）加强监督考核。区政府与各镇（办）签订整治改造目标责任书，有关工作情况纳入政绩考核。邀请各级人大代表、政

协委员、社会各界市民群众，参与对老旧小区改造工作的监督。

(五)加大宣传力度。通过各类新闻媒体大力宣传老旧小区整治改造工作的重要意义和有关政策，引导社会各界和广大居民积极参与，为老旧小区整治改造营造良好的舆论氛围。

本方案自印发之日起施行，有效期至 2023 年 7 月 27 日。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委机关，区法院，区检察院。

各民主党派区委，区工商联。

淄博市张店区人民政府办公室

2020 年 7 月 27 日印发
