

靖远县人民政府文件

靖政发〔2023〕75号

靖远县人民政府 关于印发《靖远县2023年城区老旧小区改造 工作方案》的通知

各乡镇人民政府，县政府相关部门，县属各企事业单位，驻靖有关单位：

现将《靖远县2023年城区老旧小区改造工作方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



靖远县 2023 年城区老旧小区改造 工作方案

为全面贯彻落实国家和省市关于城镇老旧小区改造的决策部署，按照靖远县城市建设“东拓北扩、老城改造”的总体发展思路，结合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《甘肃省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（甘政办发〔2020〕102号）和住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243号）（以下简称《通知》）、甘肃省住房和城乡建设厅《关于2019年城镇老旧小区改造有关工作要求的通知》（甘建发电〔2019〕105号）等文件精神，重点推动实施老旧小区改造工作，结合我县实际，制定本方案。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神为指导，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把老旧小区综合提升改造作为城市有机更新的重要组成部分，秉持共建共享共治理念，按照靖远县发展的总体要求，重点治理住宅小区“脏、乱、差”及基础设施落后、配套公建缺位等现象，加快推进城镇老旧小区改造，进一步提升城市品位，改善老旧小区居民居住条

件，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

二、基本原则

（一）党建引领，各方参与。靖远县老旧小区改造坚持党建是核心、社区是基础、分类为手段、参与是关键、制度作保障的原则。实施过程中要完善党的基层组织建设，充分发挥党支部战斗堡垒和党员先锋引领作用。充分调动各企业、居民的积极性，广泛动员居民“共谋、共建、共管、共评、共享”，达到公共利益和个人利益的平衡，实现环境改善、生活质量和人的素质提升并相互促进。

（二）因地制宜，灵活决策。按照《通知》要求，结合靖远县老旧小区总体情况，因地制宜，进行科学规划，坚持绿色发展理念。坚持既尽力而为、又量力而行的原则，明确认定标准，合理确定改造项目。在保证改造面积、标准不降低的前提下，对符合改造条件的老旧小区，可以集中连片实施改造，对降低成本，避免重复建设，适当予以调剂调整。

（三）关注重点，惠及民生。结合我县老旧小区的实际，深入细致做好居民工作，顺应居民期盼，服务居民需求。以完善老旧小区配套基础设施为切入点，切实解决好影响居民正常生活的问题；以改善老旧小区居住环境为目标，提升居民满意度和幸福感。

（四）强化管理，连片推进。坚持政府主导，企业和居民共同参与，对相邻小区（楼）实行拆墙连片，统一实施改造，改造

后交由物业企业统一管理。规范老旧小区改造管理，改造后小区物业管理，由乌兰镇、社区组织小区业主按程序推选业主委员会，选聘物业企业，推行市场化运作模式，建立健全后期管理机制，避免老旧小区改造后因失管造成的基础设施损坏及环境脏、乱、差的现象。

三、认定标准

（一）改造范围。根据《通知》要求，靖远县老旧小区改造应为城区建成于2000年以前、居住环境条件差、基础配套设施缺失、住宅老旧或破损严重、管理服务机制不健全、居民改造意愿强烈、不宜整体拆除重建，且未列入棚户区（危旧房）改造计划的住宅小区。对个别建于2000年以后，但又与有改造任务的小区（楼宇）紧密相连，居民改造意愿强烈，有改造必要的小区（楼宇）可适当放宽认定年限，予以改造。

（二）认定标准。改造楼栋应为2000年以前建成小区，同一小区包含有2000年以后的楼栋，且符合下列条件之一的可列入改造范围。

1、供排水、供电、供暖等管线老化、未终端分户的小区。

2、公用设施设备缺失或失养失修，道路破损严重，未通天然气或供气、通信管线需改造的小区。

3、近年来经改、扩、翻及“三供一业”维修改造小区，因政策及资金限制，改造内容未涉及配套养老扶幼、无障碍设施、便民市场、加装电梯、垃圾处理设施及供气、通信、建筑节能改

造等建设、改造的小区。改造项目认定过程中优先安排各类基础设施缺失或失养失修严重，特别是水、电、路、气等必要基础设施亟需更新的老旧小区实施改造；已纳入城镇棚户区改造计划或其他财政支持计划的项目以及完成改造的项目，不得重复申报中央补助支持。

四、目标任务

（一）改造计划。2023年计划改造房产局家属楼、中医院2号家属楼、饮食服务公司2#家属楼等46个小区，改造建筑170栋，涉及住户6157户，改造建筑面积75.07万平方米。

（二）估算投资。项目预算总投资27018.02万元，资金来源主要为中央财政补助、申请中央预算内资金、地方政府专项债券资金和地方自筹。

（三）完成时限。2023年6月底前完成各项前期工作并具备开工条件，2024年5月底完成全部改造任务。

五、改造内容

按照《通知》要求，针对靖远县2000年以前建成老旧小区实际，对小区供排水、供电、供气、供热、道路、绿化、照明、围墙等基础设施的更新改造；小区内配套养老扶幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设、改造；小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造；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）、污水与垃圾处理等基础设施的改造提升。

对近年来已实施改、扩、翻及“三供一业”维修改造等项目的小区，老旧小区改造过程中对已改造内容不得重复改造。主要对未进行改造的供电、供气进行维修改造，供水实施分户改造，建筑外墙未进行节能改造的实施外墙节能改造；有条件的小区配套养老扶幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设、改造；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）、污水与垃圾处理等基础设施的改造提升。

已列入中央补助支持老旧小区改造的项目，改造内容必须注重水、电、路、气4项，做到能改即改。

对于相邻或临近的原分散住宅小区实行拆墙连片原则，整合成为一个小区，统一管理。

1. 房屋修缮改造。房屋整修改造。房屋主体结构与部件的修缮更新，包括外立面与楼道的清理粉刷、外墙保温、屋顶渗水处理、屋面防水翻建等。楼梯间破损窗户更换，单元防盗门的安装，楼梯间扶手、踏步维修，散水维修，消防井设施等。

2. 完善配套设施。

(1) 提升管理服务质量。增设门卫、监控等强化安保防范，安装铁艺大门，建设物业用房，增加小区消防通道和居民活动用房、社区服务用房、居民活动场地和文化体育设施，配套建设养老扶幼、无障碍设施、便民市场等。

(2) 市政管网设施改造。在对现状设施调查摸底的基础上，

对小区内的供排水、供暖、供电、燃气、通讯与污水管网等设施进行改造升级。有条件的小区，应建设综合管沟，力争达到强弱电、市政管线全部入地。水、电、暖等改造后应达到一户一表，计量表出户，智能化管理、终端收费、终端服务的标准。

(3) 停车设施改造。在保证必要绿地的基础上尽可能增加小区停车位，使小区车辆停放规范有序。采取市场化运作模式，建设小区停车收费管理制度。

3. 环境综合整治。

(1) 拆除旧住宅区内的违章建（构）筑物，规范阳台窗外设置、楼栋电线电缆捆扎等。

(2) 道路改造。包括小区道路、院落硬化，人行道铺设，小区内道路的拓宽改造、路面整修等。

(3) 绿化景观设施建设。包括拆除实体围墙，小区绿化、亮化，达到拆墙透绿的效果；在小区内建设带状绿地和小游园；具备条件的小区可建设园林景观等设施。

(4) 休闲小广场建设、健身器材安装，统一规划更换临街门头牌匾，合理设置垃圾分类收集点。

4. 建立健全旧住宅区维护管理长效机制。

老旧小区改造完成后，建立后期维护管理长效机制。根据小区规模、房屋产权状况、居民承受能力及需求等情况，确定不同的物业管理模式：

(1) 引进专业化物业管理服务企业。参照新建小区物业管

理模式，由乌兰镇、相关社区主导成立业主委员会，选定成立后由住建局根据实际，结合物业企业意愿，先行指定物业服务企业，半年后择优选聘物业服务企业，提供专业化、市场化物业服务。

(2) 业主自管。对规模较小，暂不具备专业化、市场化管理服务的小区，可由社区负责牵头成立业主委员会，由业主委员会自行管理。

六、实施步骤

(一) 摸底调查。由乌兰镇根据《通知》要求，按照《实施方案》对辖区内 2000 年以前老旧小区进行摸底，摸清老旧小区建成年代、占地面积、楼栋数、户数、拟改造的内容和群众改造的意愿等基本情况，由县住建局组织乌兰镇、相关社区、设计院等部门到现场进行审核认定，并对初步拟定的改造小区及改造内容向县政府汇报。

(二) 项目申报。确定改造项目后，由住建局负责编制项目可行性研究报告并报发改部门审批，申请中央及省级配套补助资金。

(三) 项目实施

1. 项目任务下达后，由县住建局完成项目工程前期招投标及合同签订工作，再由乌兰镇和各社区配合县住建局负责具体实施。县住建局、乌兰镇、相关社区积极配合设计单位通过查找原始资料，征求居民意见，征询供热、供水、供电、供气、通信、社区等相关单位掌握情况为依据，确保设计内容科学合理、符合实际。

2. 由县住建局牵头，协调、督促各实施单位及时办理各项前期手续及施工、监理招投标工作。中标单位办理相关手续后组织施工，规划、质检、安检等相关行业主管部门进行监督，乌兰镇和相关部门全力配合。

3. 完工后施工单位向建设单位提交竣工验收报告，建设单位组织参建单位及规划、发改、财政、住建及相关行业主管部门进行综合验收，验收合格后，建设单位申请有关部门办理竣工手续。

4. 由乌兰镇、相关社区牵头召开业主大会，选聘物业企业进行市场化管理，建立健全后续长效管理机制。

七、保障措施

（一）提高认识，强化领导。老旧小区改造是关系到人民群众切身利益的民生工程，也是改善群众生活环境的重点项目，各相关单位要根据职责分工高度重视，主要领导要亲自抓，并确定分管领导和工作人员，细化责任分工，确保目标任务按期完成。住建部门积极对接各相关部门，科学编制靖远县老旧小区改造计划，合理确定改造任务，编制改造内容清单，制定改造标准，监督项目建设和补助资金使用，确保工作有力有序有效推进。

（二）多方参与，共同筹资。坚持多方参与、共同缔造原则，申请中央及省级老旧小区改造补助资金及市、县财政配套资金，广泛动员业主自筹、社会筹集、相关企业投资等多种筹集方式。资金来源可包括小区居民共同出资、小区公共收益、住宅专项维修资金、社区（部门）惠民资金、社会捐赠等。老旧小区原属于

企业单位产权或由其管理的，鼓励原企业单位捐资捐物共同参与改造，充分调动群众及企业参与热情；鼓励探索引入社会资本或专业机构参与建设安装智能充电桩、停车场、广告牌位等设施；通信、燃气、供电等企业按适当比例出资参与相关设施设备的维修改造。

（三）加强沟通，密切配合。老旧小区改造各相关部门要通力合作强化沟通和交流，充分发挥各自职责，加强信息沟通与交流，及时处理工作中的纠纷，解决工作中的困难，落实项目监督职责。各部门相互配合，共同协作，特别是供水、供电、供热（气）部门要对改造项目前期设计、实施、竣工验收全程参与，进行专业化指导，实现终端管理目标。

（四）强化监管，确保质量。参建各方要严格落实主体责任，相关职能部门严格落实监督、检查职责，加强实施过程的监督管理，严格落实建筑工地扬尘管控“六个百分百”，严格落实文明施工、安全施工相关规范，确保安全生产，严格执行工程项目建设有关法律法规和标准，确保工程质量达到国家建筑行业规范标准。

（五）积极推进，完善资料。各项目实施单位及监管单位对项目实行台账管理，对照改造内容，积极推进项目实施工作，确保纳入各年度中央补助支持老旧小区改造项目按期开工建设。项目实施过程中各参建单位做好资料收集整理工作，为工程核算、竣工验收打好基础。

（六）强化宣传，维护稳定。加大宣传力度，扩大宣传覆盖面，全方位、多角度、宽领域宣传老旧小区改造的重要意义、步骤方法和改造成效，重点阐述“共同缔造”的改造理念，形成领导重视、社会联动、群众参与的浓厚氛围。充分调动和激发社会力量和群众参与、配合、监督项目的实施。

另外，新排查或出现符合老旧小区改造条件的小区参照此方案执行。

附件：靖远县老旧小区改造工作领导小组及职责分工

附件

靖远县老旧小区改造工作领导小组 及职责分工

为全面贯彻落实中央和省、市关于老旧小区改造工作精神，有效推进老旧小区改造工作，成立靖远县老旧小区改造工作领导小组，全面负责组织、指导、协调靖远县老旧小区改造工作，组成人员如下：

组 长：	许伟民	县委副书记、县长
副组长：	李晓清	县委常委、常务副县长
	苗晓青	县委常委、副县长
成 员：	陈瑜山	县教育局局长
	顾秉森	县发改局局长
	李德功	县工信局局长
	师学智	县民政局局长
	罗爱民	县财政局局长
	唐夫全	县住建局局长
	赵兴科	县卫健局局长
	张学科	县文旅局局长
	黄育洲	县应急管理局局长

张小军 县审计局局长
刘万恒 县市场监督管理局局长
芮文平 县城市管理综合执法局局长
县自然资源局局长
连总政 市生态环境局靖远分局局长
魏 强 国家税务总局靖远县税务局局长
张明月 县公安局党委副书记
张国晓 县金融办主任
李海春 县住房保障事务中心主任
房乃发 县融媒体中心主任
杨 君 乌兰镇镇长
贺德葆 国网靖远供电公司总经理
路世霞 白银市公积金中心靖远管理部主任
张 铎 县城市水务运营管理有限公司总经理
万生辉 靖远万家兴集中供热有限公司董事长
刘 东 靖乐热力有限公司总经理
孟建华 靖兴热力有限公司总经理
赵树纲 靖远县金地燃气有限公司总经理
周 波 中国电信靖远分公司总经理
王永斌 中国移动靖远分公司总经理
许来根 中国联通靖远分公司总经理

领导小组下设办公室，唐夫全同志任办公室主任。领导小组

负责结合实际统筹资金，实事求是制定科学、合理、有效的改造方案；负责项目规划、设计等前期手续办理；负责协调办理评审、用地审批；负责确定改造内容、标准以及费用测算；负责项目实施，按照建设程序组织施工、竣工验收、决算编制、决算审计等工作；负责项目实施过程中违章建筑、自建房屋的依法拆除等工作；负责将维修改造后老旧小区相关设施设备移交接收单位，由接收单位实行终端管理、终端收费、终端维护。

各部门职责分工：

县发改局：负责老旧小区改造项目申报、前期立项审批工作，合理简化各项审批手续和前期工作流程。负责中央和省市专项补助资金申报，指导未成立业委会的老旧小区制定前期物业服务收费相关标准，检查监督并规范收费行为。

县财政局：负责统筹安排老旧小区改造补助资金的使用，并做好资金监管、拨付及其他统筹资金的调拨。

县公安局：负责指导老旧小区改造涉及的安防、技防等工作，并依法处理影响小区改造的各类案件。

县教育局：负责指导扶幼设施的建设、改造。

县住建局：负责老旧小区改造领导小组办公室的日常工作，按照工作目标要求，负责老旧小区改造的统筹协调、工程质量监督，负责指导、监督老旧小区消防设施设备设计、施工、安装、验收，负责老旧小区改造期间市政管道、道路、绿化、垃圾清运、路灯设施等工作监督、指导，协调相关行业部门落实维修改造责

任。

县工信局：负责督促、协调通信、网络、有线电视等管线单位做好所属管线改造的配合及配套资金的落实工作。

县民政局：负责指导老旧小区养老设施的建设、改造。

县审计局：负责老旧小区改造项目的招标控制价审核、竣工决算审计工作。

县市场监管局：负责老旧小区改造施工材料的质量检验，对加装电梯注册登记并对后期管理使用情况进行监督等工作。

县自然资源局：负责配合有关部门做好老旧小区改造土地及规划手续的核查工作。

市生态环境靖远分局：负责监督、指导改造项目环境保护工作。

县税务局：负责老旧小区改造中标企业相关税收政策落实等工作。

县执法局：配合、指导合理拆除小区内的违法建筑，处理侵占公共利益、存在安全隐患、严重破坏小区环境秩序的违法建筑。

乌兰镇：负责督促相关社区做好老旧小区改造项目涉及小区的前期摸底、民意调查、政策宣传、矛盾纠纷化解、拆违治乱等工作。

县融媒体中心：负责老旧小区改造政策宣传、报道等工作。

县金融办：协调相关金融机构加强对小区改造的信贷支持等工作。

白银市公积金中心靖远管理部：负责对符合公积金提取使用条件老旧小区干部职工给予政策支持。

供水、供电、燃气、供热、弱电（通讯、网络、有线电视）等管线单位：负责配合并出资参与支持开展小区的管线改造工作，指定专人负责协同调查、设计、施工等。