

靖远县人民政府文件

靖政发〔2021〕13号

靖远县人民政府 关于印发《靖远县城区老旧小区改造 工作实施方案》的通知

各乡镇人民政府，县政府有关部门，县属各企事业单位，驻靖各单位：

现将《靖远县城区老旧小区改造工作实施方案》印发你们，请认真抓好贯彻落实。

靖远县人民政府

2021年2月10日

靖远县城区老旧小区改造工作实施方案

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，根据《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）、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》）及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，结合靖远城区老旧小区实际，特制定本方案。

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 党的十九大及十九届二中、三中、四中、五中全会精神为指导，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，结合靖远县“十四五”发展的总体目标，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，加快推进城区老旧小区改造，进一步提升城市品位，改善老旧小区居民居住条件，持续改善民生，促进基层党建工作创新，促进社会和谐稳定发展，密切党群干群关系，增强群众获得感、幸福感和安全感，共同缔造

美好环境与幸福生活。

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“党建为核心、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，推动实现居住环境改善、生活质量和人民素质提升的目标。

（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，在前期摸底统计基础上，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，合理规划、补齐功能短板，有效提升居住环境。

（三）关注重点，惠及民生。结合我县老旧小区改造的实际，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，改善老旧小区居住环境，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，促进老旧小区物业服务规范化标准

化，改造后小区物业企业，由乌兰镇、社区组织小区业主按程序推选业主委员会，选聘优质物业企业，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，纳入靖远县城区老旧小区改造范围应符合城区建成于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、不宜整体拆除重建的条件，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，且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内容的小区。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；已纳入城镇棚户区改造计划或其他财政支持计划的项目，不得重复申报中央补助支持。

四、目标任务

（一）改造计划。2021 年计划改造兰州瑞德物业公司靖远小区等 45 个小区，总占地面积约为 13.00 万平方米(194.97 亩)，改造建筑面积 25.45 万平方米，共 77 栋，涉及住户 2519 户，工程内容分为基础类改造、完善类改造、提升类改造。本次改造按照开放式建筑小区设计，改造时对小区内违规建筑物（构筑物）进行拆除，经相邻小区功能化整合，改造后的小区将成为功能齐全、适宜居住的新型居住小区。

（二）估算投资。项目预算总投资 1.26 亿元，资金来源主要为中央财政补贴和地方自筹。

（三）完成时限。2020 年 12 月底前完成各项前期工作并具备开工条件，2021 年完成改造任务。

五、改造内容

按照《通知》要求，根据靖远县 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、围墙等基础设施进行更新改造；对小区内配套养老扶幼、无障碍设施、便民市场等服务设施建设、改造；对小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，有条件的居住建筑加装电梯等；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进行提升改造。

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，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进行提升改造。

已列入中央补助支持老旧小区改造的项目，改造内容必须包括对水、电、路、气4项中至少2项进行改造。

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

1. 房屋修缮改造。主要是房屋主体结构及部件的修缮更新，包括建筑物外立面改造保温、楼道清理粉刷、屋顶渗水处理及防水翻建等。楼梯间破损窗户更换，单元防盗门安装，楼梯间扶手、踏步维修，散水维修，消防设施加装等。

2. 完善配套设施。

（1）提升管理服务质量。增设门卫、监控等安防防范设施，安装铁艺大门，整合物业用房，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。

(4) 完善消防设施。严格执行国家有关防火设计规范。

3. 环境综合整治。

(1) 拆除违建。对旧住宅区内的违章建（构）筑物实施拆除，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) 休闲和环卫设施。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。由县住建局根据实际，参照新建小区物业管理模式先行选聘物业服务企业，待乌兰镇、相关社区主导成立业主委员会后，组织召开业主大会，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、市场化管理服务条件的小区，可由社区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，由县住建局牵头组织县住房保障事务中心、乌兰镇、相关社区等部门进行审核认定，并对初步拟定的改造小区及改造内容汇报县政府同意后实施。

(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，同时做好中央及省级配套补助资金申请。

(三) 项目实施

1. 项目任务下达后，县住建局负责项目工程前期招投标及合同签订指导工作，由乌兰镇和各社区具体负责实施。乌兰镇、相关社区应当积极配合设计单位，通过查找原始资料、征求居民意见及征询供热、供水、供电、供气、通信、社区等相关单位意见，

摸清小区现状作为项目设计的依据，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、市场监管、应急管理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，各相关单位要高度重视，明确职责分工，确定分管领导和工作人员，细化责任分工，确保按期完成目标任务。住建部门和乌兰镇要积极与各相关部门对接，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，积极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。各相关部门要加强沟通和交流，充分发挥各自职能优势，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。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，严格执行工程项目建设的有关法律法规和标准，严格落实文明施工、安全施工相关规范，落实建筑工地扬尘管控“六个百分百”，确保安全生产和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。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，形成全社会共同参与、配合监督老旧小区改造项目实施的浓厚氛围。

- 附件：1. 靖远县老旧小区改造工作领导小组
2. 职责分工

附件 1

靖远县老旧小区改造工作领导小组

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：**刘力江 县委副书记、县长
- 副组长：**李晓清 县委常委、县委组织部部长
来进明 县委常委、常务副县长
郝尊钢 副县长
- 成 员：**韩 亮 县政协副主席、县教育局局长
魏 强 国家税务总局靖远县税务局局长
杨万东 县委组织部常务副部长
杨虎城 县发改局局长
路承坤 县工信局局长
金世立 县民政局局长
李明福 县财政局局长
陈瑜山 县住建局局长
张振飞 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
罗爱民 县审计局局长
魏谭勋 县市场监督管理局局长
吴育随 县综合执法局局长
师学智 县自然资源局局长
市生态环境局靖远分局局长
张庆军 县公安局副局长
胡广恩 乌兰镇镇长
张国晓 县金融办主任
吴建福 县住房保障事务中心主任
房乃发 县融媒体中心主任
路世霞 白银市公积金中心靖远管理部主任
谈明智 国网靖远供电公司总经理
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
宋志栋 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
郑 岗 靖远县金地燃气有限公司总经理
赵广军 中国电信靖远分公司总经理
魏怀亮 中国移动靖远分公司总经理
董建国 中国联通靖远分公司总经理

领导小组办公室设在县住建局，陈瑜山同志任办公室主任。

领导小组负责结合实际统筹资金，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。

附件 2

职责分工

县住建局（县住房保障事务中心）：具体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，负责老旧小区改造期间市政管道、道路、绿化、建筑垃圾清运、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。

县委组织部：负责指导整合小区的党建阵地建设。

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

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

县发改局：负责老旧小区改造项目申报、前期立项及可行性研究报告审批等工作，合理简化各项审批手续和前期工作流程。负责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。

县教育局：负责指导扶幼设施的建设、改造。

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。

县财政局：负责老旧小区改造补助资金的拨付及监管。

县应急管理局：负责指导、监督老旧小区消防设施设备设计、施工、安装、验收。

县审计局：负责老旧小区改造项目的竣工决算审计工作。

县市场监督管理局：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：负责协调办理土地、规划相关手续。

市生态环境局靖远分局：负责监督、指导改造项目环境保护工作。

国家税务总局靖远县税务局：负责老旧小区改造中标企业相关税收政策落实等工作。

乌兰镇（相关社区）：负责老旧小区前期摸底、项目实施、政策宣传、矛盾纠纷化解、拆违治乱等工作；收集完善项目实施过程资料，组织参建单位按时竣工验收等工作；指导成立业主委员会，引进物业企业规范管理。

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。

市公积金中心靖远管理部：负责统筹安排老旧小区干部职工公积金资金的使用、拨付工作。

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。

抄送：县委、县人大、县政协

靖远县人民政府办公室

2021年2月10日印发
