

勉县人民政府办公室文件

勉政办发〔2020〕27号

勉县人民政府办公室 关于印发勉县老旧小区改造实施方案的通知

各镇人民政府，勉阳街道办事处，县政府各工作部门、直属机构：

《勉县老旧小区改造实施方案》已经县政府同意，现印发给你们，请严格遵照实施。

勉县人民政府办公室

2020年6月2日



勉县老旧小区改造实施方案

为全面贯彻落实国家和省、市关于老旧小区改造工作的决策部署，提升老旧小区居住品质，增强居民群众的获得感、幸福感和安全感，根据《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）和省市有关工作要求，结合我县实际，制定本实施方案。

一、老旧小区改造界定标准

老旧小区为县城区建成于 2000 年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。已纳入棚户区改造计划、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，不属于老旧小区范畴。

二、老旧小区改造内容

（一）房屋修缮

1、修缮房屋功能。维修屋面防水，对房屋外墙及公共楼道墙面进行维修改造，修复楼道灯，对破损的屋檐、台阶、楼梯扶手等公共设施进行修缮。

2、建筑物节能改造。有条件的小区增加或改造外墙保温、屋面保温等。

3、外观整治。对破损、陈旧、风化严重的房屋外墙进行防渗、粉刷处理，更换破损的落水管及空调冷凝水管，达到防渗漏、

美观效果。

4、改造水、电、气三表出户管网。水、电、气三表未出户的实行出户管网改造，确保水、电、气费用直收到户；有条件的小区应铺设天然气管道。

（二）完善基础设施

1、老旧小区排污管道年久失修，管道堵塞严重，将污水管道进行改造和修复，更换破损井盖，清理修建化粪池，实施雨污分流，保证排水通畅。

2、整治新建小区停车设施，整顿机动车停放秩序，设立交通标识牌，改建和修复非机动车棚，扩建和翻新小区道路，设立无障碍通道，做到道路通畅、平整无坑洼、道牙无缺；有条件的小区设立小区门禁。

3、修整、规范杆管线设施，完善路灯、强弱电、消防等杆管，有条件的小区杆管下地，不具备条件的小区统一高度和线路走向，杜绝乱拉乱接。

4、更新、规范环卫设施，增设标准化垃圾桶，有条件的小区应设立垃圾分类处理设施，改善小区脏、乱、差的环境。

（三）人居环境提升

1、优化绿地布局，恢复绿化功能，提升绿化档次。

2、清除小区内违建设施，对种菜、养家禽等私自占用小区公共区域的自行恢复原状。

3、维修改造原有休闲场地，配套建设小区健身器材及文体设施。

4、在小区主要入口设置小区平面布置图，合理配置宣传栏、公示牌等，确保美观整洁。

（四）安防设施

1、增设小区监控设备，根据小区规模设置视频监控节点、巡查报警装置。

2、完善楼宇对讲系统，增设和修复单元防盗门。

3、完善消防设施，满足小区消防规范要求。

三、资金筹措

按照“谁受益、谁出资”原则，组织居民、产权单位出资参与改造，资金来源包括中央补助资金、地方财政配套资金、单位投资、居民出资。其中：单位投资主要通过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；协调水、电、气、暖、通信等运营企业联动改造小区内及周边相关基础设施；鼓励物业服务公司投资，参与老旧小区改造。居民出资根据实际情况，明确被改造小区居民出资责任，居民出资部分可通过住宅专项维修资金、共同收益、居民分担等渠道落实；鼓励居民个人捐资参与老旧小区改造。

四、实施办法

（一）按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，结合多方筹措的资金，由县住房保障中心科学编制年度改造计划，合理确定年度改造任务。

（二）对无产权单位、无有效管理、无业主委员会的三无小区，由相关镇（街道办）、村（社区）负责区域内摸底调查实施

申报（摸清老旧小区数量、户数、建筑面积、产权性质、建成时间等基本情况，深入了解居民改造意愿，进行登记造册，做好填写改造入户调查表、改造统计表等基础工作）。

（三）对有产权单位、物业管理小区，由主体单位组织实施，村（社区）和小区产权单位配合做好相关工作。

（四）项目申报及前期手续由老旧小区改造领导小组协助各实施单位申报办理。

（五）小区改造方式实行“一楼一策”“一区一策”，对各小区分类评估、统筹规划，制定改造路线图；同时，综合考虑居民生活需求、资金投入等情况，编制有针对性、可操作的改造方案，按轻重缓急制定时间表，分步实施。

（六）中省下达的补助资金及财政配套资金由老旧小区改造领导小组负责监管，按照工程进度和财务拨款制度拨付。

（七）各实施单位要严格按照建设工程基本程序实施，确保前期手续完备的情况下开工建设，按期支付农民工工资，建立企业诚信台账。

（八）老旧小区改造任务完成后，在居民自治基础上，原则上引导选择专业物业公司管理；对未建立住宅专项维修基金的老旧小区，引导业主补交专项维修基金；对不愿意由物业公司管理的小区，居民可成立业主委员会，报当地社区或产权单位管理改造工作，实施“谁申报，谁负责，谁管理”的原则。

五、有关要求

（一）**强化组织领导。**成立勉县老旧小区改造工作领导小组，

由县政府分管领导任组长，县住房保障中心主任任副组长，县政府办、发改局、经贸局、司法局、财政局、自然资源局、住建局、交通局、水利局、应急管理局、审计局、市场监管局、城管局、保障性住房管理中心、勉阳街道办事处、定军山镇、武侯镇、周家山镇主要负责同志为成员；领导小组下设办公室，办公室设在县住房保障中心，负责统筹推进老旧小区改造工作，办公室主任由县住房保障中心主任兼任。

(二)强化工程质量。改造工作要坚持安全、质量、进度、效益的统一，要加强计划管理，坚持综合整治、配套提升与长效管理相结合，统一组织、分类指导、分步实施，实现改造工序高效集成，改造过程安全可控，工程质量符合标准。

(三)强化资金监管。严格落实各项工程和资金监管机制，建立由财政、审计、住建、房管、勉阳街道办、定军山镇、武侯镇、周家山镇、小区原产权单位共同监管的工作机制，群众全程参与监督，实行全过程监督管理，确保资金用到实处，保证资金使用阳光透明。

(四)强化宣传引导。充分利用各种媒体，全方位、多角度宣传老旧小区改造的重要意义、改造方法和改造成效，激发社区居民的家园意识，形成改造过程群众监督、改造成果共同维护的良好局面，营造良好的工作氛围。

附件：老旧小区改造入户调查表

附件：

老旧小区改造入户调查表

户主姓名	联系方式
房号：_____栋_____单元_____层	开展综合提升： <input type="checkbox"/> 同意； <input type="checkbox"/> 不同意
居住情况： <input type="checkbox"/> 自住； <input type="checkbox"/> 租赁	居住人口：_____人；
居住面积：_____m ²	居住环境： <input type="checkbox"/> 好； <input type="checkbox"/> 一般； <input type="checkbox"/> 差；
有无违章建筑：有_____m ² ； <input type="checkbox"/> 无	拆除自建违章： <input type="checkbox"/> 同意； <input type="checkbox"/> 不同意
是否同意分摊部分改造资金： <input type="checkbox"/> 同意，分摊金额_____元； <input type="checkbox"/> 不同意	
是否同意引入物业，并交纳物业费： <input type="checkbox"/> 同意，接受物业费_____月/元； <input type="checkbox"/> 不同意	
是否支持拆除小区所有违章搭建： <input type="checkbox"/> 支持； <input type="checkbox"/> 不支持； <input type="checkbox"/> 无意向	
拟建议小区需开展哪些整治改造： 1、消除安全隐患： 2、完善配套设施： 3、提升景观环境： 4、整新建筑楼梯： 5、建立长效管理：	
被调查人签字： 工作人员签字：_____年_____月_____日	

注：1.选择项在“”划“”；

2.责任单位指导居民准确填写《居民入户调查表》并妥善改造，项目竣工后，作为工作验收资料审查重要内容。

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室。

勉县人民政府办公室

2020年6月2日印发

共印 120 份