开封市城镇老旧小区改造政策解读问答

 一、记者问：老旧小区改造是党的惠民政策，广大市民都很关注，很期盼，请问我市哪些小区可以列入老旧小区的改造范围？申报老旧小区改造的具体程序和要求是什么？

张超回答：根据中央和省市城镇老旧小区改造的有关文件政策，城市、县城（城关镇）建成于2000年以前，包括2000年建成，基础设施和公共服务设施严重老旧、缺失，但房屋结构安全较好，不宜整体拆除重建，居民改造意愿强烈的住宅小区，可以纳入改造范围。根据中央有关政策，结合我市2000年以前建成的老旧小区改造情况，可适时推进2000年后建成的小区改造工作。

已经纳入各级城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建，或者改建、扩建、翻建实施改造的棚户区居民住房，以居民自建住房为主的区域和城中村，以及已实施“三供一业”改造的小区等，暂不纳入城镇老旧小区改造范畴。

关于如何申报老旧小区改造项目问题，按照上级通知和政策要求，先由各县区进行调查摸底，掌握小区基本资料并综合评定后上报市老旧小区改造领导小组办公室审核把关，统一上报到省厅相关部门，建立改造项目库，申请上级拨付资金。

二、记者提问：城镇老旧小区改造是个笼统概念，我们想知道老旧小区改造主要改哪些内容？

马占义回答：据国务院老旧小区改造文件精神，城镇老旧小区改造内容主要分为基础类、完善类、提升类3个类型。

1. 基础类。是为了满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施，包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2. 完善类。是为了满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3. 提升类。是为了丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

具体到每个小区，由于情况各不相同，将会根据小区的实际情况制定改造方案。

借此机会，就群众关心的既有住宅加装电梯事宜也作以介绍，随着人民群众生活水平的提高和人口老龄化程度加剧，广大居民对既有住宅加装电梯的呼声越来越高，市委市政府高度重视，有关部门也在积极研究制定我市加装电梯的实施办法，加快推进电梯加装工作，相关办法有望近期出台。

三、记者提问：老旧小区改造后小区环境将得到极大改善和提升，但是如果后期管理跟不上，改造成果很难持久保持，请问我市对加强改造后小区物业管理有哪些措施？

梁伟华回答：这个问题很重要，如何建立改造后的物业管理长效机制是巩固改造成果的关键。针对这个问题，市委市政府高度重视，将其作为加强基层社会综合治理的重要内容，制定了相关措施，要求各区在改造前征求居民对物业管理的意见，制定物业管理方案、管理规约及业主议事规则，将改造后是否实施物业管理作为竣工验收的必要条件。特别是压实了各区政府的属地管理责任，要求各区坚持以党建为引领，建立完善小区物业管理党组织，建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制，引导居民增强物业消费意识，积极交纳物业费和参与改造后物业管理工作，共同协商解决小区物业管理中的问题和矛盾。按照边改造边实施物业管理跟进的原则，街道办事处（乡镇）及时组织召开小区业主大会，依法选举成立业主委员会，指导小区引入专业物业服务企业管理。对规模小、分布散的小区，实行连片打包，项目包装，引入有实力、信誉好的物业服务企业管理，暂时不具备专业物业管理条件的，街道办事处指导社区实施物业托管，防止只改不管，建管脱节，确保改造效果持续巩固。

四、记者提问：城镇老旧小区改造资金需求量很大，是否需要居民出资？

马占义回答：在各级政府出资实施基础改造的同时，根据上级要求，按照美好环境共同缔造和谁受益、谁出资的原则，各级要积极动员居民出资参与改造，可通过居民直接出资，或者使用、补建、续筹住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等间接出资方式实施。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等方式支持改造。对于居民专有部位的改造，如水表分户、天燃气和暖气安装、加装电梯、门窗更换等，以业主出资为主，可以采取企业让利、政府补贴的方式实施改造。鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。