

开封市人民政府办公室文件

汴政办〔2019〕99号

开封市人民政府办公室 关于印发开封市城镇老旧小区改造工作 实施方案的通知

各县、区人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《开封市城镇老旧小区改造工作实施方案》已经市政府研究通过，现印发给你们，请遵照执行。



2019年12月29日

开封市城镇老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻落实党中央、国务院和省委省政府的工作部署，加快推进全市老旧小区改造工作，根据河南省人民政府办公厅《关于推进城镇老旧小区改造提质的指导意见》和河南省住房和城乡建设厅等七部门《关于城镇老旧小区改造工作的指导意见》，结合我市实际，制定如下实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入落实习近平总书记视察河南时的讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，突出解决城镇老旧小区基础设施缺失、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理服务缺位、环境脏乱差等群众反映强烈的问题，不断提升老旧小区居民生活质量。

二、基本原则

（一）政府引领，共同缔造。按照“党委领导、政府主责、群众主体、社会参与、综合治理”的原则，各级党委加强工作统领，市、县（区）人民政府统筹谋划，协调组织各方力量，充分调动相关联单位等社会力量共同参与老旧小区改造全过程，实现共谋、共建、共管、共评、共享。

(二) 以人为本，突出重点。按照“先民生后提升”原则，将补短板、惠民生作为老旧小区改造的出发点和落脚点，重点解决基础设施和公共服务缺失或失养失修、严重影响居民安全和居住功能等群众反映强烈的问题。

(三) 因地制宜，分类施策。实行“一区一策”“一楼一策”和改造项目“菜单式”管理，力求设计方案精细化。注重集散为整，对片区内距离近但分属不同管理主体的老旧小区，鼓励打破小区分割，实施统一规划、统一设计、统一改造、统一管理，集中连片改造。

(四) 统筹推进，综合提升。坚持改造提质与群众依法自治、历史街区保护、彰显城市风貌、发展社会经济、文明城市创建相结合，确保取得建设和谐家园，传承历史文化，展现城市特色，推动社区服务，提升居民素养的综合效应。

三、工作目标

2021年6月底前，基本完成2000年以前建成的城镇老旧小区改造工作，实现城镇老旧小区设施配套、功能完善、环境整洁、管理到位的总体目标。今年12月底前，列入2019年中央资金补助的117个老旧小区要全部完成立项、设计、预算、评审、公开招标等工作，具备开工条件并于2020年6月底前必须完成改造。

四、改造范围

城市、县城（城关镇）建成于2000年以前，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。

已纳入各级城镇棚户区改造计划、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，不纳入城镇老旧小区改造范畴。

五、改造内容

按照突出民生重点，兼顾优化提升的总体原则，老旧小区改造主要包括以下内容：

基础性改造：包括供水、排水、供电、供气、供热、消防设施及小区道路、停车场地以及化粪池清淤、房屋墙体及楼梯间整修、粉饰，楼梯扶手更新加固，单元入口台阶、坡道维修，房屋公共区域门窗、落水管修缮，拆除、清理各类违章建筑和楼道杂物，整治乱排油烟，整修小区围墙、照明设施，清理规整各类管线，完善小区道路、楼门牌标识，更换垃圾容器，更新完善（电动）自行车棚等。

优化提升性改造：包括增加绿地、优化植物配置，通过屋顶绿化、墙体挂绿、垂直绿化等方式，力争使改造后的老旧小区绿地率不低于 25%。完善无障碍设施，建立便民市场，设置快递服务场所、智能信报箱，完善社区医疗、养老抚幼、家政服务，配建小区公厕，增设小型文化活动室、健身小广场等文

体娱乐设施以及必备物业管理用房等。

六、工作任务

(一) 进一步开展调查摸底。各县(区)人民政府组织相关部门对辖区内所有城镇老旧小区(包括中央驻汴单位、各类高校和省属单位等小区)数量、名称及相应的楼栋数、户数、建筑面积、产权性质、物业管理等基本情况进行全面摸底调查并建立台账,形成城镇老旧小区改造项目库。

(二) 充分征求居民意见。针对老旧小区居民需求多元化的实际,按照征求居民意见,社区办事处汇总上报,县(区)制定方案的基本程序,对改造内容、改造资金、规划设计、施工组织等内容向居民公开公示,让居民全程参与监督,确保改造顺民心、得民意。

(三) 科学编制改造规划方案。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则,2019年12月底前,各县(区)编制完成城镇老旧小区改造三年行动计划(2019—2021年)。2019年12月15日前,制定完善本县(区)老旧小区改造工作实施方案和细则。明年3月底前,有改造任务的县至少打造一个,各区打造两到三个示范小区,作为试点,先行先试。市区老旧小区改造,要充分考虑开封历史文化和古城风貌,精心设计,统筹谋划,整体推进。研究出台既有住宅加装电梯的支持政策,吸引居民自建或电梯企业投资参与,鼓励有条件加装电梯

的既有住宅纳入城镇老旧小区改造同步推进。加强市场运作，鼓励企业参与老旧小区充电桩、便利店、养老、配餐等经营性服务项目，促进城镇老旧小区服务项目逐步配套完善。

（四）精心组织实施改造。老旧小区改造涉及的行政审批事项，相关部门要简化审批手续，提高工作效率。对不涉及建筑主体和承重结构变动或不超过设计标准增加楼面荷载的项目，以及不涉及建筑物外立面装修改造、不在屋顶增加附着物、不改变原规划许可条件的项目，可实行施工许可豁免制度。对老旧小区改造混凝土供应和生活、施工垃圾清运车辆应给予优先通行政策。督促施工企业、监理单位按技术规范进行施工和管理，确保质量、环保、安全达到规定要求。项目完工后由县（区）政府组织业主委员会（或业主代表）及施工、监理、设计和勘察等单位共同验收，并将基础设施、增建房屋等工程竣工验收资料报有关部门备案。施工过程中要深入细致地做好群众工作，多向群众宣传政策法规，把施工队转变为做好群众工作的服务队、宣传队，不断增强群众的获得感、幸福感、安全感。

（五）落实长效管理措施。制定老旧小区改造后的长效管理方案，实现“一次改造、长效管理”。对规模小、分布散的老旧小区，可实行连片打包，引入信誉好的物业服务企业管理，难以实行市场化物业管理的，积极组织老旧小区成立业主

大会，选举产生业主委员会，逐步实现小区业主对物业的自治管理。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联席会议制度，共同协商解决小区管理重大事项。探索社区管理、商业管理等统筹管理模式，对于接管老旧小区的物业企业，市、县（区）财政可对接管城镇老旧小区的物业企业给予一定资金补助或政策支持。整合市、区、街道办事处三级治安网络监管资源，加快城镇老旧小区智能安防建设。加快垃圾分类设施配套，引导社区居民形成良好的卫生习惯。

七、保障措施

（一）加强组织领导。各级党委、政府要高度重视，突出党建工作在老旧小区改造中的引领作用，市政府成立老旧小区改造工作领导小组，市长任组长，分管副市长任副组长，各县（区）长、市住建、发改、财政、民政、自然资源（规划）、城市管理（综合执法）、教育体育、公安、卫生健康、审计、通信管理、广播电视、消防、大气污染防治攻坚办公室及自来水、燃气、热力、电力、通信等相关单位的主要负责人为领导小组成员，办公室设在市住房和城乡建设局，刘宜兼任办公室主任。各县（区）人民政府要参照市里的做法，成立相应的组织领导机构。

（二）明确责任分工。各县（区）人民政府是老旧小区改造的责任主体，具体负责工作实施推进。市住建部门负责老旧

小区改造的统筹协调、业务指导、质量管控，向市财政部门提出资金分配和拨付意见等。市财政部门负责老旧小区改造资金的分配、拨付及对专项资金的使用管理情况进行监管和绩效管理。发展改革部门负责老旧小区改造项目的前期手续审批，优化审批程序，开辟绿色通道。审计部门及时跟进，主动服务，做好老旧小区改造的审计监督工作。规划部门负责违建认定和新建设施规划审批等工作。城市管理（综合执法）部门负责违建拆除，协调督促供水、供气、供暖改造及改造垃圾处理等相关工作。民政、教育体育、卫生健康部门分别牵头负责养老、托幼、文化健身和社区医疗设施的改造。公安、消防牵头负责安防、消防设施改造和改造中治安管理等工作。供电、通信等相关单位分别负责本行业老旧小区改造任务。其他相关单位分别负责职能范围内老旧小区改造工作。

（三）强化资金筹措。市、县（区）发展改革和住建、财政部门要对口申请上级资金补助。市住建、财政部门合理安排上级老旧小区改造专项补助资金，调整优化支出结构，整合市政设施、节能改造、养老抚幼、文化体育、医疗卫生等涉及小区建设改造的各项资金，积极支持老旧小区改造工作。各级补助资金应落实到具体项目，对前期工作推进快、审批手续完善的项目优先支持。要建立健全单位投资、居民合理分摊、市场运作等多渠道资金筹措机制，鼓励信誉好、有实力的企业积极

参与老旧小区改造，探索金融机构以可持续方式对老旧小区改造的金融支持。供水、供电、燃气、热力、通信等管线单位要将老旧小区属自身产权的管线迁改、缆线整治等工作，优先列入本单位工程项目计划，通过直接投资、落实资产收益等方式，同步完成相关改造。引导鼓励老旧小区原产权单位出资支持老旧小区改造。按照资产归属和“谁受益、谁出资”的原则，明确居民出资责任，鼓励居民个人捐资、捐物、捐劳动力参与老旧小区改造。

（四）大力宣传引导。通过各种形式大力宣传老旧小区改造的重要意义和美好前景，激发居民支持改造、参与改造的热情，营造参与氛围，畅通参与渠道，深入居民中间宣传、讲解政策法规。要发挥基层党组织的引领作用和优秀党员的模范作用，带动老旧小区居民自发维护居住环境，激发家园意识，形成珍惜改造成果、维护改造效果的自觉。

（五）强化项目管理。严格落实项目投资立项、设计审核、造价评审、公开招标等工程管理，确保工程依法合规，手续资料齐备。施工过程中严格落实跟踪监理、统一评审，按期支付工程款，按规定落实安全、环保等管理措施，加强风险评估和预测预判，充分做好与群众的沟通协调等工作，防止发生拖欠农民工工资和安全事故等。

（六）实施进度调控。加强对城镇老旧小区改造项目的跟

踪指导，建立健全项目进度周报制度。每周五各县（区）、各单位按时准确、完整上报项目建设相关信息。各县（区）要加强对街道办事处、乡镇人民政府的工作指导，及时协调解决项目推进中的问题。

（七）严格监督考核。城镇老旧小区改造工作是重大民生工程 and 市委市政府重点工作，市老旧小区改造工作领导小组将采取日督导，周通报，月考评的工作机制，促进老旧小区改造工作顺利实施。要将老旧小区改造工作与文明单位、文明城市创建相挂钩，对工作不落实、完不成目标任务的县（区），将给予通报批评，视情扣发文明奖，降低或撤销文明单位、文明城市资格。各县（区）要加强对街道办事处、乡镇人民政府的督查考核，确保老旧小区改造工作顺利推进。