

# 永仁县人民政府办公室关于印发永仁县城 老旧小区改造工作实施方案的通知

永政办通〔2020〕33号

各乡镇人民政府，县直有关部门：

《永仁县城老旧小区改造工作实施方案》已经十七届县人民政府第51次常务会议讨论通过，印发给你们，请认真贯彻执行。

永仁县人民政府

2020年8月14日

# 永仁县城老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻落实党的十九大关于“坚持在发展中保障和改善民生”的要求，逐步解决城市发展不平衡、不充分的问题，按照中央城市工作会议部署，根据国家住建部、发展改革委、财政部三部委关于做好城镇老旧小区改造工作精神，结合我县实际情况，现就进一步推进永仁县城老旧小区改造工作，制定本方案。

## 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，深入贯彻落实习近平重要讲话和考察云南重要讲话精神，认真贯彻落实党中央、国务院和省州党委政府的部署要求，深入践行“以人民为中心”的发展思想和“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，结合“美丽县城”建设要求，坚持政府引导，调动和激发城镇居民和有关单位积极性，按照先补齐短板、后改造提升的基本思路，重点完善城镇老旧小区的各类配套设施。建立业主主体、社区主导、政府引领、各方支持的工作机制，引导企业投资、居民合理出资，形成各方力量共同参与改造的良好氛围，努力实现老旧小区环境提升、功能提升、居民获得感提升的目标，为打造共建共治共享社会治理格局做出贡献。

## 二、目标任务

按照补齐短板，改造提升，规范管理，量力而行的基本思路，从2019年起至2021年，用三年时间，基本完成县城区2000年以前建成使用的66个老旧小区（含住宅楼）的124栋住宅建筑

单体 1287 户，总建筑面积约 10.673 万平方米的改造提升工作。其中 2020 年 8 月底，完成 2019 年 5 个老旧小区改造任务；2020 年 12 月底，完成 2020 年 27 个老旧小区改造任务；2021 年底，完成 2021 年 34 个老旧小区改造任务。通过提升改造，基本解决县城区老旧小区建筑物和配套设施破损老化，功能不完善，环境脏乱差，管理不规范，安全难保障等问题。实现道路平、排水通、功能全、路灯亮、环境美，安全有序、管理规范、和谐宜居的目标。为助推永仁县美丽县城建设，打造共建共治共享的社会治理格局做出贡献。

### 三、工作原则

（一）坚持民众意愿，惠民利民的原则。坚持以人民为中心，充分运用“共同缔造”理念，充分尊重群众的意愿，顺应群众期盼，请群众参与、让群众评判、由群众共建共享，激发群众的热情，变“要我改”为“我要改”，调动小区相关联单位的积极性，共同参与老旧小区改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（二）坚持因地制宜，突出重点的原则。按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，优化小区内部及周边区域的空间资源利用，明确菜单式改造内容和基本要求，强化设计引领，做到“一小区一方案”，突出改造重点，区分轻重缓急，确保居住小区的基础功能，努力拓展公共空间和配套服务功能。

（三）坚持资金政策，注重绩效的原则。坚持从实际出发，严格执行老旧小区改造政策补助标准和资金管理规定，严格控制

投资规模。在确定出“必改”和“提升”菜单后，确保改造质量和效果，努力做到工程技术有章可循、有标可依和工程质量安全可靠，确实把国家惠民利民政策落实到位，不给人民群众增添不必要的负担。注重项目实施后的绩效评价，争取做到老旧小区旧貌换新颜，实现“水通、路平、灯亮、地绿、整洁、安全、有序、人和”的整治目标，居民居住环境显著提升，群众获得感、幸福感、安全感和满意度明显增强。

（四）坚持统筹协调，合力推进的原则。落实政府主推，水电气、通信运营企业支持，产权单位协助，居民广泛参与的改造工作机制。压实各方责任，形成工作合力，加强协调配合，调动各方面的积极性。

（五）坚持机制创新，治管并举的原则。老旧小区改造按照“谁受益，谁出资原则，明确居民的出资责任，探索居民出资部分通过住宅专项维修资金、公共收益、提取公积金等方式筹集。探索社会力量与市场化方式参与机制，建立改造资金政府与居民合理共担、管线单位、产权单位出资等方式，引导社会资本参与老旧小区改造投资、建设、运行和管理。充分发挥社区基层组织、老旧小区产权单位的主体责任，坚持改造与管理并行，落实“改造一个、管好一个”的要求，创新老旧小区自治管理模式，实现小区后续管理的正常化、专业化，并形成长效机制。

#### **四、改造内容**

按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”的要求，改造的内容及范围涉及居民住宅建筑（室内）和小区公共区域，根据省

州住建部门检查验收要求，涉及改造的项目 20 项、提升改造项目 16 项（共计 36 项），要根据资金落实情况，结合小区业主的意见，确定改造的重点，因地制宜、按需实施，确定各老旧小区菜单式改造内容，确保“一区一策”、“一楼一策”，实现县城老旧小区改造所有项目应改尽改，能改则改。

### （一）居民住宅建筑主体

力争达到“五不”要求：屋顶不漏、底层不堵、楼道不暗、管线不乱、上楼不难。

1. 基本必改项目包含的要素及设施：①屋面渗漏修缮；②整治私搭乱建；③建筑悬挂物处理；④建筑外立面渗漏修补；5 单元楼道整修；⑥供电供水供气一户一表改造；⑦楼道内强弱电设施整治；⑧楼道照明系统；⑨防雷设施；⑩消防设施。

2. 提升改造项目包含的要素及设施：①单元防盗门及门禁；②单元入口增设遮阳雨棚；③多层住宅楼房增设电梯；④屋面美化整饰；⑤节能改造；⑥建筑外立面特色风貌改造；⑦房屋结构安全检测设施。

### （二）小区公共基础设施配套

1. 基本必改项目包含的要素及设施：①小区安全监管系统；②垃圾分类收集点；③消防设施；④化粪池；⑤雨污管网；⑥“三线三管整治”；⑦道路整治；⑧停车设施；⑨室外照明系统；1⑩围墙整治。

2. 提升改造项目包含的要素及设施：①充电设施；②健身及活动设施；③小区出入口形象提升；④公共服务设施（物业管理用

房、公共活动室、图书室、娱乐室等);⑤信报箱和快递设施;⑥绿化改造提升;⑦活动场地;⑧公共区域无障碍设施;⑨适老设施。

## 五、工作计划

### (一) 摸底调查, 制定改造项目计划

进行全面的现状调研, 从小区建设年代、公共基础设施配套、居民改造意愿等方面进行详细摸底, 摸底范围主要是: 1. 县城建成于 2000 年以前, 具有合法产权。2. 配套设施不全、环境脏乱差、管理机制不健全、公共设施落后影响居民的基本生活。3. 居民改造意愿强烈的住宅小区。不包括已纳入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), 以及以居民自建住房为主的区域和城中村等。根据摸底情况, 形成详细、真实的县城老旧小区改造数据库。对改造项目清单要充分征求小区业主委员会或业主代表意见, 编制年度可行性研究报告, 报经县人民政府同意, 由县发改局列入或增补年度立项计划。

(二) 科学编制设计方案, 依法依规进行工程招(邀)标 1. 编制相关方案。根据已审批的可行性研究报告, 由县住房城乡建设局组织编制实施方案和初步设计方案及概算, 报送州定居民资金筹集方案、续寿及物业/分宏对拟纳入招标范围内的设计方案经征求居民意见后由项目建设单位委托第三方进行预算审核, 提供审核报告。

3. 对施、上任务采用合法、依%P 小区改造三年行动计划任务采用合法、依规的方式进行招投标。

### （三）工程实施和监管

县住房城乡建设局根据资金到位情况和小区住户的意愿，本着先实施公共基础设施及居住楼建筑主体急需改造部分，分年度分期分批逐步组织实施。根据实施方案、设计要求和工程施工时限，督促中标单位履行合同约定及时组织施工，开展工程监理、质量监督、竣工验收等环节的监督管理。永定镇负责3个社区内老旧小区改造的组织协调工作。各小区业主单位负责小区住户的沟通协调，参与施工现场的管理和工程竣工验收，确保工程的顺利推进。根据规划设计方案，由县自来水厂负责老旧小区的到户水表改造及后期抄表到户工作，县供电局负责老旧小区的到户电表改造及后期抄表到户工作。

### （四）项目验收和移交

项目完工后，由县住房城乡建设局会同相关部门、参建单位、永定镇政府、社区、小区业主委员会和老旧小区产权单位等进行项目联合竣工验收。验收通过后，及时完成竣工财务决算和审计，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。

### （五）建立管理机制

坚持建管并重，巩固老旧小区改造成果。由永定镇人民政府、社区及小区业主委员会和老旧小区产权单位共同协商，建立长效管理方案，落实规范的管理和服务机制，做到“改造一个、管好一个”，有条件的可引入物业管理公司进行接管，暂不具备条件的由社区引导小区业主制定“居民公约”实行自治管理。

## 六、保障措施

### （一）加强领导，强化组织保障

成立永仁县城老旧小区改造项目建设工作领导小组组长：李明峰县人民政府县长常务副组长：李厚禹县人民政府副县长副组长：李本武县住房城乡建设局局长

成员：尹丽峰县人民政府办公室主任杨扬县人民政府办公室副主任李建林一县财政局局长钱一磊县发展和改革局局长孙永林一一县工信商务科技局局长杨礼华一州生态环境局永仁分局局长刘国恒一县应急管理局局长李强县民政局局长李国春一县市场监督管理局局长罗雪芹一县教育体育局局长陈元春一县卫生健康局局长虎进英一县审计局局长邵永忠一一县文化和旅游局局长孙礼英一一县自然资源局局长李茂城一县政务服务管理局局长李国富一县信访局局长杨德春一县公安局常务副局长李洪一县消防大队大队长宛宝山永定镇人民政府镇长陶庭波一县住房城乡建设局副局长李国平一永仁供电局局长张晓林一电信永仁分公司总经理刘海燕移动永仁分公司总经理尹超联通永仁分公司总经理饶伟云南广电网络公司永仁支公司经理领导小组主要负责贯彻落实中央和省州的决策部署，研究制定全县老旧小区改造政策措施，审定老旧小区改造实施方案，确定改造范围及内容，督查工作进度，并对改造实施中的重大问题进行研究、决策。

领导小组下设办公室在县住房城乡建设局，由李本武同志兼任办公室主任，办公室人员从相关部门抽调参与工作。县住房城乡建设局作为全县老旧小区改造项目实施主体，具体负责项目的招投标、项目资金拨付等工作，针对每个老旧小区改造项目制定

具体的实施方案，确保工作有序高效推进。

## （二）明确责任，创新工作机制

1. 完善协调机制。形成齐抓共管、整体有序推进的工作格局，做到任务到位、责任到位、措施到位。

老旧小区改造项目建设工作领导小组成员单位职责：配合和协助老旧小区改造项目建设工作领导小组办公室协调解决项目实施过程中的困难和问题。

县住房城乡建设局：负责老旧小区改造的日常工作，执行领导小组有关决议，定期汇报改造工作进展情况，及时请示改造实施中的有关问题，起草改造实施方案，组织工程招投标及改造成果各阶段验收，协调各部门整体推进，掌握动态，总结经验。

老旧小区产权单位职责：以小区产权单位为主体，明确一名责任领导和至少一名以上工作人员组成工作组，动员产权范围内的居民成立业主委员会，做好政策宣讲和引导、民意调查、入户调查等前期准备工作，做好“一院一策”改造方案、改造范围和内容以及初步设计的公示工作，全力做好施工进场协调工作。

永定镇人民政府：负责辖区内老旧小区改造矛盾纠纷排查化解和维稳工作。充分发挥社区组织作用，加强小区综合管理和长效管理，管理带动社区积极参与老旧小区改造工作，负责组织开展排查摸底、征求意见，参与老旧小区改造方案拟定。

管线专营单位职责：认真核查小区燃气、供电、通讯、广电、供水、排水等管线情况，配合做好各小区“一院一策”改造方案、改造内容的衔接工作，按照改造方案要求，同步完成老旧小区电

力（供电部门产权部分）、通信、有线电视、给排水、供气等线路和设施的改造、迁移、缆线整治任务。

2. 完善工作制度。建立健全任务层级分解、责任明确、责任权利相适应的老旧小区改造管理体系。建立改造项目由县级部门负责单位小区协调服务机制，县级有关部门和永定镇要认真履行职责，积极主动，全力推进老旧小区改造工作的全面开展；建立适应改造需要的项目审批制度，结合工程建设项目审批制度改革，进一步优化审批程序，建立老旧小区改造项目审批绿色通道。老旧小区改造项目不涉及新增用地、新建管道（线）以及建筑物主体结构工程的，原则上不需办理规划选址、建设用地规划许可审批手续，以提升行政审批效率；建立完善信息管理制度，落实专人负责项目进度、住建部专网信息报送工作，及时掌握工作动态，把握工作方向，协调工作进度，努力提高工作效率；强化工程监督管理和验收，县住房城乡建设局要强化老旧小区改造项目的工程质量安全监管，规范老旧小区改造完成后的竣工验收和移交工作，建立相应制度，明确项目竣工验收流程、项目移交资料清单，项目质量保修责任、小区业主的主体责任、移交项目的后续保养维护。

### （三）争取支持，加强资金筹措和监管

改造项目资金的筹措要坚持“四个一点”的原则，即政府各级财政出一点，各管线单位出一点，产权单位筹一点，居民住户出一点，积极鼓励社会资本参与投资建设。按照“谁受益、谁出资”的原则，探索居民出资部分通过住宅专项维修资金、公共收

益、提取本人及配偶公积金等方式筹集；引导水、电、气、通信等营运企业开展小区以及与小区相关的供水、供电、供气、通信、广电等基础设施改造提升；探索社会力量以市场化方式参与机制，引导社会资本参与城镇老旧小区改造投资、建设、运营和管理。建立完善资金管理制度，老旧小区改造项目政府补助资金要做到专户存储，专款专用，实行报账制管理。加强对资金和项目的监管，定期对资金的拨付、到位、配套和使用情况进行追踪检查和审计，保证资金合理使用并发挥效益。

#### （四）强化督查，严督实导

老旧小区改造是一项民心工程、民生工程，关乎县城广大居民的切身利益，县政府办将老旧小区改造项目作为一项重点工作进行督查，每季度通报一次老旧小区改造项目推进情况，责任单位和永定镇要加强工作分析研判，超前谋划，及时研究，解决老旧小区改造推进中存在的困难和问题。

#### （五）加强宣传引导，营造良好氛围

通过召开户长会、业主委员会等各种方式，广泛宣传党和政府实施老旧小区改造的目的意义和各项具体政策，教育引导群众积极参与、出谋献策、出资配合。引导好对老旧小区改造不理解、不支持、不愿出资的少数群众，充分调动群众参与热情和改造积极性，营造良好氛围，共同努力把惠民利民的实事办好。