

海阳市人民政府办公室文件

海政办发〔2020〕5号

海阳市人民政府办公室 关于印发海阳市2020年老旧小区 改造工作实施方案的通知

相关镇区街道政府（管委、办事处），市政府有关部门：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，深入推进老旧小区改造，按照《山东省深入推进老旧小区改造实施方案》《山东省老旧小区改造提升技术导则》《山东省城镇老旧小区改造试点工作方案》《烟台市老旧小区整治改造实施细则》等文件规定，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，全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，把老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，着力补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区管理和服務，力争打造智慧社区，创新政府引导、市场运作的可持续改造模式，不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感，满足居民美好生活需要。

二、对象和范围

老旧小区是指城市国有土地上2005年12月31日前建成(未来10年内不会征收拆迁)，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。

2020年我市将对环保小区、民主小区、樱桃园小区、棉纺厂家属楼、新途小区、原五金家属楼、粮食局家属楼、原奥威集团家属楼、原果品公司、海达毛纺厂家属楼共10个小区进行改造。总建筑面积27.5万平方米，涉及住户3796户，楼栋115栋。分布范围为东村街道、方圆街道、开发区。

三、工作目标

到“十四五”末，基本完成2005年底前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。今年11月底前完成2020年的改造计划。

四、基本原则

（一）坚持市级统筹、属地管理原则。老旧小区改造工作实行“条块结合、以块为主、属地管理”，在市政府统一指导监督下，市政府为责任主体，社区居委会全程参与。

（二）坚持以人为本、尊重民意原则。通过民意征集和小区调查，做到改造意愿共同征集、改造内容共同商议、改造方案共同研究、改造过程共同参与、改造效果共同评议，彰显“共同缔造”理念精神，实现老旧小区改造全民参与、全面参与、全程参与。

（三）坚持整体推进、重点突破原则。统筹规划和部署改造工作，采用“整体规划先行”的原则，因地制宜的为每一个小区制定专属方案，实行“一区一案”。

（四）坚持把握重点，分步实施原则。先民生后提升，以完善老旧小区配套设施为切入点，争取将其打造为智慧社区，重点解决道路、排水、供水、供电、供气、供热、环境卫生等基础设施问题。科学编制老旧小区改造实施方案，明确改造范围、改造重点、推进时序和保障措施，逐步推开，确保6年完成全部老旧小区改造提升任务。

五、改造内容

（一）基础设施修缮工程

1. 市政管网（基础类）。改造年久失修的供水、供电、供气、供暖、排水、通信、有线电视等专业经营设施，实现雨污分流，整治污水外溢。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖、排水、通信、有线电视等专业经营设

施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，政府通过“以奖代补”等方式，支持专营单位出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施产权移交给专营单位，由专营单位负责维护管理。

2. 架空线缆入地（基础类）。现有架空铺设的低压电缆、电话线、通信光缆、有线电视等线缆原则上应全部改为埋地敷设，经论证无实施条件的应对其进行规范梳理。对废弃的线缆、线杆等设施进行彻底清除。

3. 消防设施（基础类）。明确消防通道，设置“消防车道、禁止占用”警示牌，清理疏通消防通道，补充完善室外消防设施。

4. 安防设施（基础类）。老旧小区主要出入口、停车场出入口、非机动车集中停放区宜安装电子监控设备，条件允许时宜接入物业值班室。根据国家相关政策和疫情防控的要求，在老旧小区改造过程中要适当考虑封闭管理的可能性和管理模式，封闭管理不得阻碍城市主次干道通行。

5. 环卫设施（基础类）。增补分类垃圾箱，设置不合理、损坏老旧且影响居民生活的垃圾转运站、垃圾收集点、公共厕所、化粪池等，应进行拆除、改造或重建。

（二）配套设施齐全工程

1. 体育设施（完善类）。因地制宜、合理集中建设室外体育健身设施，增加公共活动场地。供老年人、儿童和残疾人等特殊群体使用的体育器材设施应设置护栏、柔软地垫、警示牌

等安全设施。

2. 宣传设施（提升类）。宣传信息发布设施的设置应经济实用，宜与户外广告等设施统一规划，避免重复建设。

3. 应急救援（完善类）。老旧小区宜结合实际，在小区内及周边合理设置应急救援站等公共安全服务设施。

4. 党建物业用房（完善类）。老旧小区可通过改建、扩建、新建等方式增设社区管理服务用房和物业服务用房，也可与小区经营性等其他类公共服务设施组合布局、联合建设。党建用房的设置应按照中共山东省委办公厅《关于进一步加强城市社区党组织建设的若干意见》执行。

（三）居民出行畅通工程

1. 道路更新（基础类）。老旧小区道路宜结合现状条件，设置道路标识，明确消防通道和无障碍通道。非机动车道、人行道宜采用透水路面，停车场、广场可采用透水砖铺装（参照海绵城市建设标准）。根据实际情况结合雨污分流改造工程，修缮路面同时修缮破损井盖。

2. 停车场地（完善类）。有条件的老旧小区根据现状条件重新规划停车位（场、库），合理增加停车位（场、库）数量，有条件的宜进行生态化改造设计，实现绿地与停车相结合。因地制宜设置非机动车停车棚，在小区适当位置可配置电动自行车充电插座，并配置防雨、防雷、防火等安全防护措施和灭火器材。

3. 无障碍及适老设施（完善类）。应遵循易识别、易到达、

无障碍、保安全的原则，在老旧小区室外主要部位和公共活动区域应增设或完善无障碍设施。

（四）居住环境美化工程

1. 拆除违建（基础类）。对私搭乱建的违法建筑物、构筑物应依法进行拆除。楼宇间和楼道内无乱堆杂物。

2. 绿化补建（基础类）。根据现状条件，优化绿地空间布局，结合季节变化，强化植物景观空间效果，改善居住景观环境，满足居民户外活动遮阳需要。

3. 公共照明（基础类）。完善小区内车行道路、步行道路、公共场地等照明系统，提供实用、有效、美观的照明设施。

（五）居住条件改善工程

房屋修缮（基础类）。

老旧小区房屋修缮方案根据建筑功能和类别、防水等级、设防要求并结合建筑物年代、城市风貌等实际情况，按照技术先进、经济合理，安全适用的原则制定：整修或安装单元防盗门；修缮公共楼梯踏步和扶手；维修更新公共部位窗户；楼道内墙面与顶棚应平整洁净，侧墙宜做耐污墙裙；平顶屋面防水改造；修缮楼体雨水管。

六、实施步骤和方法

（一）调查摸底阶段（2019年11月30日前）

属地政府组织开展老旧小区摸底调查工作，摸清老旧小区底数，建立老旧小区数据库。通过对楼长和居民代表进行问卷调查，广泛听取居民对小区改造的意见和建议，确定改造项目

和内容清单。

（二）动员部署阶段（2020年2月29日前）

召开专题会议，对2020年我市老旧小区改造工作进行动员，明确各单位责任分工，由住建局会同相关部门建立横向联动机制，精心安排、严密部署、加强舆论宣传，共同推进改造工作。

（三）具体实施阶段（2020年10月20日前）

2020年5月底前，由市住建局会同相关部门，做好老旧小区的可研报告、项目立项、设计单位、施工单位、监理单位的招投标工作，及早完成图纸设计工作。

2020年6月份开始全面开工建设，计划11月份全部完工。水、电、暖、气、弱电等各专营单位应按照小区改造工作的统一安排，协同进行改造实施。

（四）工程验收阶段（2020年10月30日前）

老旧小区改造工程竣工后，住建局组织设计单位、施工单位、监理单位、社区居委会、居民代表进行专项验收，要严格按照改造方案、改造标准及验收程序进行统一验收并出具验收报告，进行项目备案，做好老旧小区完成施工改造后的移交管理工作。

（五）长效管理阶段

条件成熟的老旧小区，由属地政府组织指导召开业主大会，选聘物业服务企业实施规范物业管理；不具备条件的，划定物业管理区域后，选择社区居委会管理模式，落实保洁、绿化、秩序维护等基础性物业服务；规模较小的零散老旧小区，并入相邻

小区实施统一管理，确保改造后的老旧小区实现物业管理全覆盖，避免老旧小区“先改后乱”，对承担老旧小区物业服务的企业，可在财政补贴等方面予以支持。

七、组织保障和政策支持

（一）成立领导小组。成立由市长任组长，市分管领导为副组长，开发区、东村街道、方圆街道、市发展和改革委员会、市工业和信息化局、市公安局、市财政局、市民政局、市自然资源和规划局、市住建局、市综合行政执法局、市卫生健康局、市审计局、市行政审批局、市应急管理局、市体育运动中心、市金融服务中心、各专营单位为成员单位的海阳市老旧小区改造工作领导小组（以下简称领导小组），负责老旧小区改造的组织领导、综合协调、监督指导工作。具体分工如下：

1. 市住建局：牵头指导和协调老旧小区改造工作；及时传达上级关于老旧小区改造相关政策；负责老旧小区改造组织实施、竣工验收等建设过程；及时向区领导小组上报老旧小区整治改造进度。

2. 相关镇区街道：负责调解改造过程中的矛盾纠纷、清理公共区域的乱堆乱放、占用绿地等问题；协助综合行政执法局清除小区内的私搭乱建；将改造后无物业管理的小区组织成立业主委员会，选聘正规的物业公司接管。

3. 市发展和改革委员会：负责会同住建局做好中央预算内投资项目储备、投资计划申报和投资计划执行情况监督审查，争取国家老旧小区改造等保障性安居工程配套基础设施建设中央预

算内资金，制定改造后的小区物业服务收费标准，协调海阳供电公司做好老旧小区供配电设施改造等工作。

4. 市工业和信息化局：协调各通信运营商做好通信线缆入地及规范梳理工作。

5. 市公安局：负责老旧小区治安秩序维护工作，指导安防设施建设。

6. 市民政局：指导社区养老设施建设，将符合条件的社区养老服务设施纳入相关专项资金补助范围。

7. 市财政局：争取中央、省、市补助资金；统筹安排上级奖补资金；积极筹措改造资金，并确保拨付到位；指导地方融资平台依法合规筹集项目资本金。

8. 市自然资源和规划局：负责老旧小区违建认定，负责老旧小区内及周边新建、改扩建公共服务和社会服务设施等的规划、用地、不动产登记手续；协助行政审批服务局做好小区改造的立项工作。

9. 市综合行政执法局：负责做好老旧小区内的违建拆除工作。

10. 市卫生健康局：指导社区医疗、抚幼设施建设工作。

11. 市应急管理局：负责老旧小区应急管理工作，指导消防设施、应急救援站建设工作。

12. 市审计局：负责改造资金的审计监督工作。

13. 市行政审批服务局：负责项目立项审批工作。

14. 市体育运动服务中心：指导老旧小区的体育健身场地建

设及设施配套工作。

15. 市金融服务中心：负责协调金融机构加大金融支持力度。

16. 供水、供暖、供气等企业：负责做好供水、供暖、供气等专业经营设施设备改造工作。

17. 海阳供电公司：负责产权范围内老旧小区供配电设施改造；负责改造移交小区的工程验收和接收管理工作。

18. 海阳联通公司：负责老旧小区联通线缆及设施的改造。

19. 海阳移动公司：负责老旧小区移动线缆及设施的改造。

20. 海阳电信公司：负责老旧小区电信线缆及设施的改造。

21. 海阳广电网络公司：负责老旧小区广电线缆及设施的改造。

（二）成立工作专班。成立由住建局局长为组长，住建局副局长为副组长，领导小组成员单位分管领导为组员的工作专班，负责老旧小区改造的具体实施工作。

（三）加强督导评估。市领导小组建立督导评估机制，以制度保障推动工作目标实现。各有关部门和单位要细化任务，明确标准，落实责任。领导小组成员要加强调度，跟踪指导及时掌握存在问题，有针对性地提出意见和建议，确保改造活动有序推进并取得实效。

（四）资金保障。今年的老旧小区改造，中央、省、地市级财政均设有专用补助资金，剩余缺口部分由地方财政自筹。具体的补助额度以正式文件为准。

海阳市人民政府办公室

2020年4月26日

(此件公开发布)

抄送：市委办、市纪委、人大办、政协办、法院、检察院，存档。

海阳市人民政府办公室

2020年4月26日印发