

海阳市人民政府办公室文件

海政办字〔2022〕18号

关于印发海阳市 2022 年老旧小区 改造工作实施方案的通知

各镇区街道政府（管委、办事处），市政府有关部门、单位：

《海阳市 2022 年老旧小区改造工作实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

海阳市人民政府办公室

2022 年 1 月 20 日

（此件公开发布）

海阳市 2022 年老旧小区改造工作实施方案

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》《山东省城镇老旧小区改造试点工作方案》《烟台市老旧小区改造工作实施方案》等文件规定，结合我市实际，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，完善社区管理和服务，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。

2022 年我市将对老法院、老政府、海河路、振华四个片区

的 31 个小区进行改造，总建筑面积为 17 万平方米，涉及楼栋 66 栋，户数 2117 户。小区主要分布范围为东村街道、方圆街道。

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”。2022 年 11 月底前完成 2022 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5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

1. 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；屋面防水改造；修缮楼体雨水管。

2. 智慧社区（提升类）。利用信息技术整合居住区资源，实现住区服务与管理的数字化、网络化、智能化、互动化和协同化。

六、实施步骤和方法

（一）调查摸底阶段（2021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（2022年2月28日前）

召开专题会议，对2022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（2022年11月20日前）

2022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，完成图纸设计工作。

2022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（2022年11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，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依规筹集项目资本金。

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的供配电设施改造；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。

附件：海阳市老旧小区改造工作领导小组成员名单

附件

海阳市老旧小区改造工作 领导小组成员名单

组 长：

姜 丹 市政府市长

副组长：

高元华 市政府副市长

成 员：

于金宁 东村街道办事处工委书记

于秀龙 方圆街道办事处工委书记

张婷婷 市供电公司总经理

赵 鹏 市联通公司总经理

李 光 市移动公司总经理

廖 珂 市电信公司总经理

王月军 市发展改革局局长

付 勇 市工业和信息化局局长

常 成 市公安局副局长

张卫华 市民政局局长

王玉江 市财政局副局长
姜雪峰 市自然资源和规划局局长
张忠旭 市住房和城乡建设管理局局长
赵中国 市卫生健康局局长
范 勇 市应急管理局局长
王悦燕 市审计局局长
赵富浩 市行政审批服务局局长
于晓鹏 市综合行政执法局局长
赵明高 市体育运动服务中心主任
鲍乐旭 市金融服务中心主任
王继峰 市消防救援大队政治教导员
杨俊峰 融媒体中心主任

领导小组负责研究制定全市老旧小区改造重大政策，确定改造工作计划目标，协调解决工作中的重大问题。领导小组下设办公室，办公室设在住建局，张忠旭同志兼任办公室主任，协调解决改造工作中的具体问题。

