

# 泰安市人民政府办公室

泰政办字〔2020〕43号

---

## 泰安市人民政府办公室 关于印发泰安市深入推进城镇老旧小区 改造实施方案的通知

各县、市、区人民政府,各功能区管委,市政府各部门、直属单位,省属以上驻泰各单位:

《泰安市深入推进城镇老旧小区改造实施方案》已经市政府同意,现印发你们,请结合实际,认真组织实施。

泰安市人民政府办公室

2020年7月23日

(此件公开发布)

# 泰安市深入推进城镇老旧小区改造 实施方案

为加快推进城镇老旧小区改造,提升居民居住环境和生活质量,根据《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》(鲁政办字〔2020〕28号)精神,结合我市实际,制定本实施方案。

## 一、改造范围和工作目标

(一)改造范围。本方案所称老旧小区是指2005年12月31日前在城市或县城国有土地上建成,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、居民改造意愿强的住宅小区。老旧小区改造是指对老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行改造、完善和提升的活动(不含住宅拆除新建)。

(二)工作目标。到“十四五”末,在确保完成2000年前建成的老旧小区改造任务的基础上,力争基本完成2005年前建成的老旧小区改造任务,补齐城市配套设施和人居环境短板,提升社区管理和服务水平,打造宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。

## 二、改造内容和方式

### (一)改造内容

1.基础类。按照应改尽改的原则,着力解决基础设施老化、环

境脏乱差问题。对老旧小区水、电、气、暖等专营设施进行改造；完善门禁系统、监控摄像头等安防设施；配合环卫部门设置封闭式垃圾桶等设施；设置消防给水、消防设施，达到《建筑设计防火规范》要求；修整小区内道路，同步改造雨污水管道，修复或安装路灯；清理整治公共绿地，补栽花草树木；建筑物楼顶防水处理、楼道墙面粉刷；管线规整、拆违拆临等。

2. 完善类。完善配套服务设施，提升小区环境品质。实施建筑节能保温改造；增设体育健身、无障碍设施；配建社区和物业用房，按要求设置微型消防站；有条件的小区增设电梯、停车位，修建停车棚，建设电动车、电动汽车充电设施等。

3. 提升类。利用公共空置房屋等社会资源，在小区内及周边健全社区养老、托幼、医疗、应急救援站等公共服务设施，完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施，建设完善社区党群服务中心，推进智慧社区建设，打造“15分钟生活圈”。

## （二）改造方式

1. 大片区统筹平衡模式。把一个或多个老旧小区与相邻的旧城区、棚户区、城中村、旧厂（矿）区、危旧房改造和既有建筑功能转换等项目捆绑统筹，生成老旧片区改造项目，加大片区内D级、C级危房改造力度，做到项目内部统筹搭配，实现自我平衡。

2. 跨片区组合平衡模式。将拟改造的老旧小区与其不相邻的城市建设或改造项目组合，以项目收益弥补老旧小区改造支出，实现资金平衡。

3. 小区内自求平衡模式。在有条件的老旧小区新建、改扩建

用于公共服务的经营性设施,以其产生的收益平衡老旧小区改造支出。

4. 政府引导的多元化投入改造模式。各县(市、区)、功能区有能力保障的老旧小区改造项目,可由政府引导,通过居民出资、政府补助、各类涉及小区资金整合、专营单位和原产权单位出资等渠道,统筹政策资源,筹集改造资金。

5. 探索多种模式。鼓励各县(市、区)、功能区结合实际,探索引入企业参与老旧小区改造、吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营等其他模式。

### **三、工作步骤**

(一)编制改造计划。在全面摸排老旧小区情况的基础上,建立老旧小区数据库,编制老旧小区改造计划,确定拟改造项目及时序。

(二)制定改造方案。因地制宜制定老旧小区改造方案,商定具体改造内容、资金来源及改造后物业管理模式。

(三)组织项目实施。按照既定老旧小区改造方案,依法依规组织工程设计、财政评审、工程招标和施工。水、电、气、暖、通信等专营单位协同开展小区内以及直接相关的基础设施联动改造。鼓励以街道或社区为单位对区域内的老旧小区进行联动改造。项目完工后,组织相关单位进行竣工验收,经居委会、业主委员会确认后移交管理。

(四)健全物业管理。推行社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的“四位一体”管理机制。建立分类施策的老旧小区物业管理模式,实现改造后的

老旧小区物业管理全覆盖。

#### **四、保障措施**

(一)加强组织领导。老旧小区改造由市社区房屋安全管理工作领导小组统一指挥调度,统筹推进。各县(市、区)政府、功能区管委全面负责辖区内老旧小区改造的组织领导、协调推进、监督管理和考核督办等工作,确保相关工作稳妥有序开展。加大对老旧小区改造的宣传力度,调动居民共建美好家园的积极性和主动性,营造群众主动参与、关心支持和全力配合老旧小区改造的良好氛围,推动老旧小区改造顺利实施。

(二)强化责任分工。有关部门要按照各自职责,细化工作措施,密切协调配合,形成工作合力,共同完成老旧小区改造任务。住房城乡建设部门负责牵头指导、协调、推动、督促老旧小区改造工作,组织编制老旧小区改造计划,指导各县(市、区)、功能区抓好组织实施。发展改革部门负责争取老旧小区改造等保障性安居工程配套基础设施及公共服务设施建设中央预算内资金。公安部门负责指导老旧小区治安管理、治安防控设施完善和管理。民政部门负责指导社区居民委员会协助做好老旧小区改造社区协商、民意征求和群众参与等工作,将社区养老服务设施纳入相关专项资金补助范围。财政部门负责配合住房城乡建设、自然资源和规划、发展改革等部门做好创新改造方式和融资模式;争取中央、省级补助资金,对符合条件的老旧小区改造项目争取政府专项债券额度。自然资源和规划部门负责办理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审批和用地、不动产登记

手续。行政审批服务部门负责简化老旧小区改造项目的立项、用地、环评、规划、施工等审批流程,提高审批效率。商务部门负责完善社区商业、便民市场、家政服务等设施,将符合条件的老旧小区社区商业设施纳入相关专项资金补助范围。体育部门负责体育锻炼器械的配置、验收等。市场监管部门负责老旧小区既有住宅加装电梯的安装告知、监督检验、使用登记等工作。地方金融监管部门负责制定支持老旧小区改造的金融政策及措施,协调金融机构加大金融支持力度。消防部门负责指导老旧小区消防设施及应急救援站建设。银保监部门负责协调金融机构加大金融支持力度。供电部门负责积极争取老旧小区供配电设施改造资金,做好老旧小区改造后供配电设施工程的验收、接收,加强老旧小区产权内供配电设施的运行维护管理。其他有关部门及专营单位根据各自职责积极配合老旧小区改造工作。

(三)拓宽融资渠道。积极争取上级补助资金,对纳入省项目库且承担全国老旧小区改造试点或“4+N”融资试点任务的项目,择优争取省级奖补资金;严格执行专项债券用于有收益的公益性资本支出的规定,对符合条件的老旧小区改造项目,积极争取地方政府专项债券资金额度。创新财政政策。各级财政部门要在预算中统筹安排资金用于老旧小区改造,可采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式,发挥财政资金引导作用。整合民政、城市建设和管理、文化、卫生、商务、体育等方面涉及老旧小区的相关资金,统筹用于老旧小区改造。引导老旧小区产权单位多渠道筹集资金,主动参与老旧小区改造。对既有住宅加装电梯涉及公有住

房的,由其产权单位按居民约定比例出资。老旧小区内入户端口以外需要改造的水、电、气、暖、通信、有线电视等专业经营设施,产权属于专营单位的由其负责改造;产权不属于专营单位的,由各县(市、区)、功能区通过“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,改造后的设施产权移交专营单位,由其负责维护管理。按照“一区一策”的原则,引导小区居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益、捐资捐物等渠道出资参与老旧小区改造。鼓励社会资本在具备条件的老旧小区投资参与养老、托幼、医疗等公共服务设施和助餐、超市等社会服务设施建设。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，泰安军分区。各民主党派市委。

---

泰安市人民政府办公室

2020年7月23日印发

---