

HYFS01-2022-0002

湟源县人民政府办公室文件

源政办〔2022〕55号

湟源县人民政府办公室 关于印发《湟源县城镇老旧小区改造工作 实施方案》的通知

各乡镇人民政府、县直各相关单位：

《湟源县城镇老旧小区改造工作实施方案》已经县政府第15次常务会议（2022年9月12日）研究同意，现印发给你们，请你们抓好贯彻落实。



湟源县城镇老旧小区改造工作实施方案

为全面推进我县城镇老旧小区改造，根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《青海省全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（青政办〔2021〕13号）和《西宁市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（宁政办〔2021〕56号）精神，结合我县实际，制定本实施方案。

一、总体要求

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及十九届历次全会精神，严格落实省市县部署，坚持以人民为中心的发展思想，按照属地管理、分级负责、片区联动的原则和共同缔造聚力、治管并举固本的老旧小区改造路径，补齐县城配套设施短板，完善社区管理服务，改善城镇居民居住环境，不断满足人民群众对美好环境与幸福生活的需要，力争到“十四五”末，基本完成全县城镇老旧小区改造任务。

二、改造范围和内容

（一）改造范围。对县城内建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、社区内建筑主体结构完好（符合基本建设程序、在合法建设使用期内、基础和主体结构没有明显损坏或经加固完善后达到安全要求的）、未来5年内未列入政府征收计划且居民改造意愿强烈的住宅小区纳入老旧

小区改造范围。重点改造 2000 年底前建成的老旧小区，2000 年后建成且符合改造条件的小区按一定比例逐年纳入改造计划。符合条件的国有企事业单位、军队所属老旧小区原则纳入实施改造。

（二）改造内容。

1. **基础类。**满足居民安全需要和基本生活需求，坚持居民自愿、应改尽改。包括建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修、建筑节能改造，供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2. **完善类。**满足居民生活便利需要和改善型生活需求，尊重居民意愿、能改则改。包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边的无障碍、适老化、停车泊位及停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施。

3. **提升类。**丰富社区服务供给、提升居民生活品质，立足实际积极推进、需改则改。包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施，卫生服务站等公共卫生设施，幼儿园等教育设施，养老、托幼、助餐、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

4. **引导类。**在满足居民生活需求，补齐短板，充分尊重居民意愿的基础上，坚持“政府引导、居民自愿”的原则，针对具备条件的小区，在本单元楼所有居民同意出资的前提下，可对室

内供水、排水、供气、供暖等系统进行改造。

三、重点任务

(一) 规划引领，落实项目储备。县住建局牵头，组织城关镇进行摸底调查，建立城镇老旧小区改造项目库、科学编制县级老旧小区专项改造规划。城关镇按照改造计划发放《老旧小区改造项目居民意愿调查表》、张贴改造内容清单、收集住户《煤房、违建拆除承诺书》，并向县住建局提出改造计划申请，优先将2000年以前建成、配套设施较为陈旧的小区纳入改造计划，同等条件下优先对居民改造意愿强，参与积极性高（原则上小区居民同意改造率要达到80%以上）的小区纳入实施改造计划，县住建局会同发改局、财政局根据项目及资金安排情况，按照“成熟一个、推动一个”和“一院一策”的原则，制定城镇老旧小区年度改造计划并上报县人民政府研究同意后向省市业务主管部门申报。（责任单位：县住建局、县发改局、县财政局、城关镇政府）

(二) 统筹协调，搭建议事平台。按照县区统筹实施、街道社区协同、专营单位配合、居民参与自治”的工作机制，充分发挥基层党组织的领导作用，搭建沟通议事平台，统筹协调社区居委会、业主委员会、小区党组织、产权单位、物业服务企业等共同参与老旧小区改造，并就方案设计（效果图）向业主委员会征求意见。协调水、电、气、暖、信等专营单位参与方案设计和改造实施，全力支持城镇老旧小区改造工作。（责任单位：县住建局、县发改局、城关镇人民政府、各专营单位）

(三) 共同缔造，推动共谋共建。

1. **鼓励居民积极参与改造。**充分发挥居民在改造工作中的主导作用，尊重居民意愿，属地乡镇社区对列入改造计划的小区选举成立业主委员会或业主代表，动员参与改造方案制定、施工监督、竣工验收及后续管理等。按照“谁受益、谁出资”的原则，落实居民出资责任，引导其通过直接出资、捐资捐物、投工投劳等多种方式参与城镇老旧小区改造。对楼栋单元室内管网进行改造的，由住建部门搭建平台，以居民自愿出资为主体，引导项目实施单位与业主约定改造内容，签订施工合同。（责任单位：县住建局、城关镇人民政府）

2. **专业经营单位出资参与。**按照城镇老旧小区改造完成后，不再进行重复施工的原则，供水、供电等专营单位积极履行社会责任，通过政府补贴一部分，剩余部分由专营单位出资的方式，与项目实施单位签订改造协议，明确改造内容及改造标准，确定专营单位为相关管线改造的实施主体，改造后产权移交相关专营单位，方便后续管理。专营单位将本单位相关项目建设计划、改造规划与老旧小区改造计划有效衔接，做到同步建设、同步改造，避免重复建设，反复开挖。电力、通信及有线电视线路、网络线缆应当规整入地，各类管线采用共用管沟的方式进行改造。（责任单位：县住建局、县发改局、城关镇政府、各专营单位）

3. **整合多方资源参与改造。**以老旧小区改造为切入点，有序推进海绵城市建设、城市双修、生活垃圾分类、雨污分流等公

共服务设施建设，整合相关资金资源，落实老旧小区改造工作。依托民政、文体、残疾人发展事业补助等资金，组织实施老年活动中心、敬老食堂、体育健身器材、适老化和无障碍设施等提升改造。吸引社会和民间资本，鼓励相关企业依法依规利用小区及周边存量房屋和土地，增设停车场（立体停车位）、智能快件收储、家政和托幼等便民服务设施。加强后续管理，强化改造小区内公共卫生环境、饮用水卫生及托幼机构设置的监督、审查和管理，进一步补齐小区短板。（责任单位：县住建局、县发改局、县财政局、县民政局、县文体旅游局、县卫健局、县残联、城关镇政府）

（四）多措并举，探索融资支持。对能够实现项目收益与融资自求平衡、且满足债券发行条件要求的老旧小区改造项目，应积极组织申报地方政府专项债券。充分利用国家金融优惠政策，明确企业职责定位，合理配置资源，创新融资模式，优化贷款流程，加大金融支持和服务力度，为打通老旧小区改造项目市场化融资渠道创造条件。（责任单位：县住建局、县发改局、县财政局、城关镇人民政府）

（五）简化流程，加快项目审批。建立快速审批机制，实行改造实施方案联合审查和专家论证制度。县住建局牵头组织发改、财政、自然资源、生态环境等部门及相关专家对改造实施方案联合审查，改造实施方案和联合审查意见作为老旧小区改造项目办理立项、用地、规划、施工许可等审批依据。改造项目按立项批复进行限额设计，不再编制可行性研究报告，不再办理初步

设计和概算审批、环评手续。不涉及土地权属变化、改变建筑功能结构、规划条件调整、街道外立面改造的项目，不再办理用地、建设工程规划许可、选址意见书等手续。施工图由项目实施主体组织专家论证，出具专家论证意见，不再要求施工图审查。新建、改变建筑功能结构、加装电梯以及涉及消防、抗震等安全内容的项目，要严格执行有关标准，依法办理手续。结合实际，成片推进改造，探索工程总承包项目设计施工一体化模式，水、电、气、弱电等管线专营单位协同进行方案设计和改造实施。（责任单位：县住建局、县发改局、县财政局、县自然资源局、生态环境局、城关镇人民政府、各专营单位）

（六）强化监督，保证质量安全。在核发老旧小区施工许可手续时，要求项目建设单位在小区显著位置公示县质量监督检查部门举报电话和监理单位投诉电话，接到群众反映问题时第一时间分析、处理。加大监督检查力度，加强工程质量安全监管，适时开展工程质量专项检查工作，督促改造项目做到标准化、规范化管理。住建部门要落实质量安全首要责任和设计、施工、监理、检测等企业主体责任，严格执行工程招投标制度，选择优质企业实施改造项目，防止违法发包、分包、转包、挂靠及使用劣质材料、违规施工、质量检测报告造假等问题的发生。同时，充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，及时解决群众反映的问题。项目完工后由县住建局组织组织相关单位、社区、物业及业主代表进行竣工验收，待项目验收合格后小区内供暖、供电、供水、

通信等设施移交相关专营单位进行管理，其他附属设施及小区日常管理移交社区、物业、业主委员会（业主代表）进行管理。（责任单位：县住建局、城关镇政府、各专营单位）

（七）完善管理，巩固改造成果。对实施老旧小区改造的小区，社区牵头成立联合党组织，充分发挥基层党组织和社区联席会议制度作用，完善“三无”小区管理规章制度，推动建立物业管理长效机制。完成改造的小区由所属乡镇、社区根据《西宁市物业管理条例》引进物业进行规范化管理，并督促成立业主委员会，加强对业主委员会的履职管理，引导“三无”小区引入物业企业和自治管理，做到“改造一个、管好一个”，建立群防群治、联防联控的小区管理体系，巩固维护改造成果。（责任单位：县住建局、城关镇政府）

四、工作要求

（一）加强组织领导。成立由分管副县长任组长，各相关单位负责人为成员的城镇老旧小区改造工作领导小组，推进全县城镇老旧小区改造工作。领导小组办公室设在县住建局，由住建局主要负责人兼任办公室主任，负责领导小组日常工作。

（二）落实部门责任。县住建局负责牵头推进老旧小区改造工作，统筹做好项目改造实施；县发改局负责项目资金计划申报及立项审批；县财政局负责改造资金的筹措、拨付、监督及绩效管理；相关部门和专营单位按照职责分工，抓好各自领域相关工作落实。

(三)加大宣传力度。抓好对城镇老旧小区改造相关政策解读工作，加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，适时择机利用广播、电视、报纸和网络等媒体推广宣传，营造社会各界支持、群众积极参与的良好氛围。

本方案自 2022 年 9 月起施行，有效期至 2026 年 9 月。

附件：湟源县城镇老旧小区改造工作领导小组成员名单

附件

湟源县城镇老旧小区改造工作领导小组 小组成员名单

组长：袁 渊	县委常委、县政府副县长
成员：梁国升	县住建局局长
姚辉章	城关镇人民政府镇长
李怡青	县发改局局长
赵振宇	县财政局局长
王连成	县自然资源局局长、林草局局长
王承琰	县文体旅游局局长
张 颖	县生态环境局局长
靳 琳	县民政局局长
谢文奎	县水利局局长
陈 莲	县广电局局长
杨 辉	县卫健局副局长
余顺寿	县残联理事长
霍 鹏	县文旅集团董事长
李欣悦	中油燃气湟源分公司经理
靳继勇	县供电公司经理
申 宁	县电信公司经理

王承福	县联通公司经理
赵生海	县移动公司经理
马存忠	县联建公司经理
刘长雁	湟源中燃能源有限公司经理

