2023年利通区老旧小区改造实施方案

**（征求意见稿）**

根据国家住房和城乡建设部等十三部委《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）、自治区住建厅、发改委、财政厅、统计厅、通信管理局《关于转发住房和城乡建设部等五部委关于申报2023年城镇老旧小区改造计划任务的通知》（宁建函〔2022〕261号）文件精神，结合我区实际，特制定本实施方案。

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，全面贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的新发展理念，以推动高质量发展为主题，以提升社会治理能力现代化为宗旨，紧紧抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题，大力改造提升建成年代较早、配套设施不完善、管理机制不健全、社区治理体系不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区，增强群众的获得感、幸福感、安全感。

二、基本原则

**（一）多方配合，共同缔造。**坚持“区级筹划指导、部门统筹实施、乡镇社区配合、居民自治参与”的原则，相关部门负责制定改造方案，科学组织实施。乡镇、社区积极组织居民参与，尊重居民意愿，凝聚居民共识，充分发挥乡镇、社区党组织的作用。市直各相关部门及管线单位根据职能职责积极配合老旧小区改造提升工作。

**（二）分区实施，重点推进。**按照“保基础、增设施、拓空间、促提升”的要求，坚持“整体设计先行”，做到“一小区一方案”，以居民受益、群众满意为目标，以综合提升居住功能、解决群众急难问题为重点，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）党建引领，共建共享。**坚持区、乡镇、社区党组织对老旧小区改造工作的全面领导，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，以党建引领基层社会治理创新。坚持“共建共享”理念，引导小区居民主动参与老旧小区改造工作，形成齐抓共管的工作格局。

**（四）建管并重，长效管理。**建立健全社区党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业联动机制，引导居民合理选择物业管理，推进小区后续管理专业化、常态化，构建“一次改造，长期保持”的长效管理机制，让群众住得更舒适，生活更幸福。

三、改造范围与内容

**（一）改造对象范围。**严格执行《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）和（宁建（城）〔2020〕26号文件）要求明确的城镇老旧小区改造对象范围规定。1、对已经纳入过中央财政补助支持城镇老旧小区改造计划的项目，不得重复建设。2、拟对居民进行征收补偿安置，或者拟以拆除重建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的住宅小区（含单独住宅楼），不得纳入城镇老旧小区改造计划。3、对已实施“三供一业”改造且改造内容相同的项目不得重复建设。4、不得以城镇老旧小区改造之名变相搞房地产开发。

**（二）改造小区及内容。**根据乡镇申报、部门联合会审等程序，2023年计划完成20个老旧小区，涉及金星镇、胜利镇、金积镇55栋楼16.02万平方米改造任务，1845户群众直接受益，分别为：利水南苑、药材公司家属院、财政局家属楼、建行南苑、朝阳小区0#、朝阳小区36#、37#、裕民小区、工商局家属院、银塔南区、东风供销社楼、吴忠中学家属楼、农牧局家属院、三中家属院、工行楼、饮食公司家属楼、畜牧局家属楼、税务所家属楼、交警队家属院、商业车队家属楼、征稽局家属楼。

利通区城镇老旧小区改造内容以《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）可结合各小区实际分为基础类、完善类、提升类3类。

**1. 基础类。**为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、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等。

**2. 完善类。**为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建筑，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

**3. 提升类。**为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，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、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

四、资金来源计划

2023年老旧小区改造工程估算投资为4900万元，资金来源如下：

**（一）中央专项补助资金。**楼体改造资金主要申请中央财政专项补助资金以及自治区补助资金等。

**（二）地方财政配套资金。**区财政负责筹措地方配套资金，使用债券额度和存量资金并纳入财政预算用于辖区内老旧小区改造。

**（三）管线单位、居民出资。**坚持“谁受益、谁出资”原则，协调各管线单位根据职责积极承担相关行业改造的部分资金;鼓励居民出资参与老旧小区改造。来源可包括居民住宅专项维修资金、捐资、小区内公共停车和广告等收益费用，依法经业主委员会或居民自治小组同意，可用于小区改造或改造后的长效管理。

**（四）原产权单位出资。**鼓励原产权单位（含行政企事业单位）捐资捐物，共同参与改造工作。

**（五）社会化力量投资。**建立商业运作模式，鼓励专业机构（医疗卫生、智能停车、充电桩、邮政快递）、社会资本（养老、幼教、超市）投资改造老旧小区，建成后的医疗卫生、养老、幼教等设施由其管理运营。

五、实施步骤

**（一）摸底调查阶段（**2022**年**10**月底前）。**区发改局、住建和交通局联合乡镇、社区对老旧小区进行认真、详细、全面的摸底调查，调查的内容包括小区的数量、面积、户数、建成年代、需改造内容等。由乡镇、社区组织相关工作人员深入老旧小区开展广泛宣传及征求居民改造意愿。

**（二）确定小区阶段（**2022**年**12**底前）。**按照“实施一批，谋划一批，储备一批”和“成熟一个、改造一个”的原则，区发改、住建局联合乡镇、社区，重点根据小区现状条件、居民意愿、资金筹集、初步改造方案可行性等方面，征求教育、民政、公安、自然资源、管线单位等单位意见，结合小区实际和财政承受能力，制定初步改造方案，报区政府研究，区分轻重缓急，统筹申报改造计划。

**（三）前期工作阶段（**2023**年**3**月底前）。**由区住房城乡建设和交通局、发改局按照自治区住建厅、发改委的投资意向，制定老旧小区提升改造工作方案和项目申报文本，组织申报争取项目补助资金。按程序抓好项目招投标等前期工作。

**（四）全面改造阶段（**2023**年**4**月至**10**月底）。**按照4月份启动，10月底前竣工的目标，具体组织实施老旧小区提升改造工程。治理私搭乱建、清理绿地和楼间杂物等工作，乡镇、社区要在工程正式开工前先行启动。对屋面防水、外檐整修等受雨季影响较大的项目，区住房城乡建设和交通局要早安排、早施工，确保7月底前基本完工。

**（五）竣工验收阶段（**2023**年**11**月底）。**由区住房城乡建设和交通局牵头，区直相关部门、工程承包单位、监理公司、金星镇、胜利镇、金积镇等部门、单位联合进行验收。对验收合格的小区，同步移交属地乡镇，纳入社区管理。

**（六）长效管理阶段（**2023**年**11**月底后）。**乡镇、社区指导成立、完善小区业主委员会，依法选聘物业管理服务企业。小区业主委员会和物业服务企业按照长效管理方案，落实管理和服务，做到“改造一个、管好一个”。加强宣传指导，完善物业专项维修资金使用并形成长期机制。加强小区精神文明建设，组织开展党建活动、文明创建活动等，增强居民的认同感、归属感、获得感。

六、组织保障

**（一）加强组织领导。**区委、政府将老旧小区改造工作作为创建文明城市重要内容，成立老旧小区改造工作领导小组，由区政府主要领导担任组长，区政府分管领导担任副组长，区发改局、教育局、工业信息化和商务局、市公安局利通区分局、民政局、财政局、自然资源局、住建和交通局、卫生健康局、文化旅游体育广电局、综合执法局、审计局、信访局、创城办、环卫中心、金星镇、胜利镇、金积镇主要负责人为成员，负责统筹、协调、督查、考核等工作。领导小组下设办公室，办公室设在区住房城乡建设和交通局，办公室主任由住房城乡建设和交通局局长兼任，负责统筹推进老旧小区改造工作，完成领导小组交办的其他工作。

**（二）明确职责分工。发改局**：做好老旧小区改造项目的立项审批等工作；参与年度改造计划编制；负责争取自治区发改委补助资金；指导创新方式，拓宽筹资渠道。**教育局**：加快老旧小区改造项目范围内社区幼教设施建设力度，支持老旧小区改造全覆盖。**工业信息化和商务局：**加强对老旧小区改造相关管线迁改工作的技术指导，督促弱电管线单位落实老旧小区改造管线迁改责任。**市公安局利通区分局**：结合“平安小区”创建工作，加强对老旧小区治安、监控等方面的技术指导，负责实施老旧小区技防工程及日常运行维护工作。**民政局：**指导各小区做好基层社区治理和服务、养老服务等工作。**财政局**：负责落实和拨付中央、自治区项目资金；筹措老旧小区改造工程地方配套资金。**自然资源局：**负责对接市自然资源局开展老旧小区加装电梯、完善功能用房等公共服务设施的工作；指导、验收各小区绿化补植工程，并提供苗木。**住建和交通局**：负责牵头制定老旧小区改造计划，编制项目申报文本，争取中央、自治区项目补助资金；负责老旧小区改造项目的组织实施工作；负责老旧小区改造工作的督查、考核、验收工作；负责老旧小区改造领导小组办公室的日常工作。**卫生健康局、文化旅游体育广电局、综合执法局、审计局、信访局、创城办、环卫中心**等单位：根据各自职责，指导和支持老旧小区改造所涉相关专项工作的推进。**金星镇、胜利镇、金积镇、板桥乡**：负责发动群众参与和化解矛盾，确保改造工程顺利实施，参与制定辖区老旧小区改造计划、实施方案，并配合组织实施；负责老旧小区绿化补植工作，确保成活率；推动老旧小区党组织建设和业委会组建，建立健全长效管理机制。**市政中心、供暖、供电、供水、供气、电信、移动、广电、联通**等市属单位和企业：做好本行业配套基础设施改造等配合工作。

七、工作要求

**（一）健全推进机制。**构建“部门、乡镇、社区、居民”四级联动工作机制，建立工作例会、信息报送、定期通报、巡查督查等制度，及时研究、协调解决有关重大事项和问题；区委政府将老旧小区改造工作纳入年度效能目标考核。

**（二）加大宣传力度。**发挥宣传引导作用，乡镇、社区工作人员要积极宣传，运用新闻媒体、小区公示栏、横幅等途径，加大对老旧小区改造工作的宣传，强化居民主人翁意识，为工作推进营造良好的舆论氛围。

**（三）加强监督检查。**主动接受各级人大代表、政协委员、社会各界群众，监督检查老旧小区改造工作，对提出的问题，结合实际情况，积极有效改进。区住建和交通局要联合区委督查室、政府督查室牵头对老旧小区施工全过程进行督查，严把施工节点和工程质量，确保老旧小区改造按时序推进，保质保量完成。

附件：2023年中央补助支持城镇老旧小区改造计划表