利通区2025年城镇老旧小区改造实施方案

**（征求意见稿）**

为全面提升城镇老旧小区居住环境、提高群众生活品质、推动建设安全健康、管理有序的完整社区。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）《自治区住房和城乡建设厅等5部门关于进一步深入推进全区城镇老旧小区改造工作的通知》（宁建（城）发〔2024〕43号），结合我区实际，制定本实施方案。

一、基本原则

**（一）尊重民意，居民自治。**坚持政府指导，群众参与，充分发挥群众主体作用。坚持“改不改群众说了算”广泛征求群众意愿，有序推进改造工作。

**（二）因地制宜，一区一策。**坚持“整体设计先行”，针对不同小区的情况，制定符合实际的改造方案，实施分类改造，消除居住小区的安全隐患，大力提升居民生活环境和居住质量。   
  **（三）结合周边，统筹兼顾。**坚持区、乡镇、社区党组织对老旧小区改造工作的全面领导，改造要坚持点面结合、靶向施策、整体一盘棋。结合小区周边情况，统筹推进城市更新改造，全国文明城市和完整社区的创建。

二、改造范围与内容

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《宁夏回族自治区城镇老旧小区改造技术导则》（宁建（城）发〔2023〕11号）要求明确的城镇老旧小区改造对象范围规定及改造内容。

1. **改造对象范围**

1.重点改造2005年底前建成需要改造的城镇老旧小区。

2.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，不得重复申报。

3.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。

4.国有企事业和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退休干部住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。

**（二）改造小区及内容**

根据乡镇申报部门联合会审等程序，2025年计划改造完成 18个老旧小区，涉及金星镇、胜利镇、古城镇108 栋楼 35.9万平方米改造任务，直接受益群众4122户。主要改造供电局家属楼、西湖小区、自来水家属院、二汽家属楼、永昌小区、左营小区、左营家园小区、交通局家属楼、建行小区、朝阳家园、金塔小区、农机推广中心家属楼、回中家属楼、金屋花园、医药公司家属楼、复兴家园、复兴家园2、3、4号楼、左营开元小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

三、资金来源计划

2025年老旧小区改造工程估算投资为7114.1万元，资金来源如下：

**（一）专项补助资金。**申请中央财政专项补助资金以及自治区补助资金3298万元。

**（二）地方配套资金。**区财政局负责筹措地方配套资金，使用债券额度和存量资金共3816.11万元。

**（三）居民出资。**坚持“谁受益、谁出资”原则，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、捐资捐物，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。

四、实施步骤

**（一）摸底调查阶段（2024年10月）。**相关乡镇对老旧小区进行详细、全面的摸底调查，主要调查小区的数量、面积、户数、建成年代、需改造内容等。由乡镇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（2024年11月）。**区财政局、住建和交通局联合乡镇，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，征求乡镇以及社区等单位意见，报区政府研究，结合财政承受能力，统筹申报改造计划。

**（三）前期工作阶段（2025年2月）。**由区住建和交通局按照自治区住建厅的投资意向，完成老旧小区提升改造工作方案和项目申报文本的编制，组织申报争取项目补助资金。

**（四）工程核量招标阶段（2025年3月）。**由区住建和交通局完成项目立项批复，按照规划设计图纸要求，核定工程量、工程控制价、工程招投标工作。

**（五）全面改造阶段（2025年10月）。**按照4月份开工，10月底完工的目标，区住建和交通局组织实施老旧小区提升改造工程。相关乡镇要在工程正式开工前先行治理私搭乱建、清理绿地和楼间杂物等工作。对屋面防水、外檐整修等受雨季影响较大的项目，要早安排、早施工，确保10月底前基本完工。

**（六）竣工验收阶段（2025年11月）。**由区住建和交通局和相关部门，金星镇、胜利镇、古城镇、工程承包单位、监理公司等单位联合进行验收，对验收合格的小区，同步移交属地乡镇，纳入社区管理。

**（七）长效管理阶段（2025年12月）。**乡镇结合改造同步建立健全维护机制，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。

五、组织保障

**（一）加强组织领导。**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、财政局、住建和交通局、金星镇、胜利镇、古城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，办公室设在区住建和交通局，办公室主任由区住建和交通局局长兼任，负责统筹协调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**做好改造项目的立项审批等工作，指导创新方式以及参与年度改造计划编制。**财政局**负责落实和拨付中央、自治区项目资金，筹措老旧小区改造项目地方配套资金。**住建和交通局**负责牵头制定老旧小区改造计划；负责老旧小区改造工作的指导、督查、考核、上报固投等；负责编制项目申报文本，争取中央、自治区项目补助资金；负责老旧小区改造领导小组办公室的日常工作；负责老旧小区改造项目的组织实施工作；负责项目竣工结算审核审计、财务决算，配合其他部门专项检查或专项审计。**金星镇、胜利镇、古城镇**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；负责整治小区私搭乱建；建立健全长效管理机制。

六、工作要求

加强宣传引导，乡镇以及社区工作人员要积极宣传，运用新闻媒体、小区公示栏、横幅等方式，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； 强化部门乡镇联动，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；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，确保老旧小区改造质量，顺利完成年度改造任务。

附件：2025年城镇老旧小区改造计划任务表