利通区2025年老旧小区配套基础设施改造

实施方案

**(征求意见稿)**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记视察宁夏重要讲话指示批示精神，践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，结合城市更新和城乡绿色发展，重点解决城区范围内老旧小区配套基础设施不完善、年久失修、管理机制不健全等问题。根据自治区发展改革委《城市地下管网和地下综合管廊改造项目》及区委、政府工作部署，结合我区实际，特制定本实施方案。

一、基本原则

**（一）明确主体，落实责任。**坚持按照“区级筹划指导、部门统筹实施、乡镇配合、居民自治参与”的体制机制，相关部门负责制定改造方案，科学组织实施。乡镇积极组织居民参与，充分尊重居民意愿，凝聚居民共识。各相关部门及管线单位根据职能职责积极配合老旧小区配套基础设施改造提升工作。

**（二）因地制宜，分类实施。**按照“保基础、增设施、拓空间、促提升”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）注重长效，治管并举。**建立健全社区、业主委员会、物业服务企业三方联动机制，引导居民合理选择自治管理或物业管理，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，让群众住得更加舒适，生活更加幸福。

## 二、改造内容

老旧小区配套设施和公共服务设施等内容。实施改造过程中应结合实际，科学合理选择改造项目，确定改造标准。

**（一）小区配套基础设施。**包括小区内的供排水、供电、供暖、供气、弱电管线、铺装硬化、无障碍设施、消防、安防、路灯、文体设施、绿化等改造项目。

**（二）公共服务设施。**具备条件的小区，配套完善幼教、康养、老年活动中心、物业用房、共享图书室等公共服务设施。

三、改造任务

2025年完成何氏综合楼、左营小区等45个老旧小区配套基础设施，涉及金星镇、胜利镇、古城、上桥镇220栋楼95.3万平方米改造任务，直接受益群众9025户。

四、资金计划

45个老旧小区配套基础设施改造工程估算投资为1.4534亿元，资金来源如下：

**（一）中央专项补助资金。**老旧小区配套基础设施改造资金主要申请中央预算内补助资金，按照投资总额70%补助计算，补助资金1.0174亿元。

**（二）地方财政配套资金。**区财政负责筹措地方配套资金4360万元。

**（三）管线单位出资。**坚持“谁受益、谁出资”原则，各管线单位根据职能积极承担管线改造资金。

**（四）居民出资。**按照“谁受益、谁出资”原则，鼓励居民出资参与老旧小区配套基础设施改造。来源可包括居民捐资、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，可用于小区配套基础设施改造或改造后的长效管理。

**（五）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。

**（六）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)投资改造老旧小区配套基础设施，建成后的医疗卫生、养老、幼教等由其管理运营。

五、实施步骤

**（一）摸底调查阶段(2024年10月)。**全面摸清底子，区住建和交通局联合乡镇对老旧小区配基础设施进行详细、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。乡镇以及社区积极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12月)。**区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，征求发改、财政、生态环境、教育、民政、公安、自然资源局以及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）准备工作阶段(2025年3月)。**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，制定老旧小区配套基础设施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。积极抓好项目招投标等前期工作。

**（四）全面改造阶段(2025年4月至10月)。**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配套基础设施改造工程。乡镇以及社区在工程正式开工前先行开展治理私搭乱建、清理绿地和楼间杂物等工作。

**（五）竣工验收阶段(2025年11月)。**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、上桥镇、古城镇以及管线单位等联合进行验收。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(2025年12月)。**乡镇指导成立、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。

六、组织保障

**（一）加强组织领导。**成立老旧小区配套基础设施改造工作领导小组，由区政府主要领导担任组长，区政府分管领导担任副组长，区直相关单位主要负责人为成员，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配套基础设施改造工作，完成领导小组交办的其他工作。

**（二）明确职责分工。发改局**做好老旧小区配套基础设施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。**财政局**负责落实和拨付中央、自治区项目资金；负责筹措老旧小区配套基础设施改造工程地方配套资金。**住建和交通局**负责牵头制定老旧小区配套基础设施改造计划，编制项目申报文本，争取中央、自治区项目补助资金；负责项目督查、考核、验收工作；负责领导小组办公室的日常工作。**工信局**加强对老旧小区配套基础设施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配套基础设施改造管线迁改责任；督促燃气单位做好供气等改造工作。**市公安局利通分局**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。**自然资源局**负责指导、验收各小区绿化补植工程，并提供苗木。**金星镇、胜利镇、古城镇、上桥镇**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配套基础设施改造计划、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；推动老旧小区业委会组建，建立健全长效管理机制。**供电、供水、燃气、电信、移动、联通等市属单位和企业**配合老旧小区配套基础设施改造工作。

七、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、横幅等途径，大力宣传老旧小区配套基础设施改造工作，引导居民积极配合参与改造工作；加强部门乡长协调联动，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，确保项目顺利推进并取得良好成效；主动接受各级人大代表、政协委员、社会各界群众，监督检查老旧小区配套基础设施改造工作，对提出的问题，结合实际情况，积极有效改进；区委督查室、政府督查室牵头对老旧小区配套基础设施施工全过程进行督查，严把施工节点和工程质量，确保按时序推进，保质保量完成。

附件：2025年老旧小区配套基础设施改造计划任务表