

铜川市印台区住房和城乡建设局文件

铜印住建发〔2020〕14号

铜川市印台区住房和城乡建设局 关于转发《陕西省住房和城乡建设厅 陕西省发展和改革委员会 陕西省财政厅 关于推进全省城镇老旧小区改造工作的 实施意见》的通知

城关街道办事处、三里洞街道办事处、印台街道办事处：

现将《陕西省住房和城乡建设厅 陕西省发展和改革委员会 陕西省财政厅关于推进全省城镇老旧小区改造工作的实施意见》文件转发给你们，请结合工作实际，认真贯彻落实。

铜川市印台区住房和城乡建设局

2020年3月6日



陕西省住房和城乡建设厅
陕西省发展和改革委员会
陕西省财政厅
关于推进全省城镇老旧小区改造工作的实
施意见

陕建发〔2019〕1189号

各设区市人民政府，西咸新区管委会，杨凌示范区管委会，
韩城市人民政府，省级有关部门：

城镇老旧小区改造是一项重要民生工程，根据中央“保民生、稳投资、拉内需”发展战略及国家三部委关于老旧小区改造通知精神，借鉴全国部分试点城市经验及我省一些城市老旧小区改造提升工作实践，现就推进全省城镇老旧小区改造工作提出如下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行以人民为中心的思想，牢记初心使命，运用“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念和方法，努力提高保障和改善民生水平，切实解决老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，努力实现改造后的小区道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居的目标，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到提升，人民群众的获得

感、幸福感和安全感显著增强。

（二）工作目标。从 2019 年起，逐步实施老旧小区改造工作，按照年度改造计划，精准施策，基本完成城市、县城老旧小区改造任务。

（三）改造范围。主要是指各城市、县城（城关镇）建成区范围内 2000 年以前建成、具有合法产权、配套设施不全、环境脏乱差的住宅小区以及与老旧小区直接相关的城市基础设施。优先改造无产权单位、无有效管理、无业委会的“三无”小区。

（四）界定标准。老旧小区应为城市、县城（城关镇）建成于 2000 年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等，不属于老旧小区范畴。

二、基本原则

（一）政府主导，居民参与。坚持运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，既发挥政府的组织引导作用，又坚持以居民为主体，尊重群众意愿，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。结合老旧小区改造，促进构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的城市治理体系，打造共建共治共享的社会治理格局。

（二）以人为本，惠民利民。坚持人民城市为人民，将

补短板、惠民生作为老旧小区改造的出发点和落脚点。顺应群众期盼，群众自愿，重点解决严重影响居住安全和居住功能等群众反映强烈的问题。完善老旧小区市政配套设施，对小区建筑物本体和周边环境进行适度改造提升。

（三）因地制宜，稳步推进。从实际出发，摸清老旧小区底数，区分轻重缓急，按照“成熟一批、实施一批”的原则，统筹安排改造工作。根据老旧小区不同情况，量身制定并优化改造方案，坚持“一区一策”、“一楼一策”，力求设计方案精细化，改造工作品质化。对片区内距离近但分属不同管理主体的老旧小区，鼓励打破小区分割，实施统一设计、统一改造、统一管理，进行集中连片改造。

（四）创新机制，治管并举。充分发挥街道、社区基层组织、老旧小区产权单位的主体责任，充分兼顾居民需求，创新老旧小区自治管理模式，建立共建共治共享的治理格局，实现小区后续管理的正常化、专业化，并形成长效机制。

三、改造内容

老旧小区改造内容主要包含小区面貌改观、房屋功能改善、基础设施改造及居住环境改优四个方面。若居民有出资改造强烈意愿的，可自行增加部分改造项目一并实施。

（一）改观小区面貌。整治小区“脏、乱、差”。清理、拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违章设施；清理楼道杂物及各类小广告；整治小区餐饮油烟等环境污染现象；对沿街建筑物立面统一规范；对小区围墙进行修复和改造。

（二）改善房屋功能。实施建筑节能改造，维修屋面防水；对房屋外墙及公共楼道墙面进行维修改造；修复楼道灯；对破损的屋檐、台阶、楼梯扶手和雨棚进行修缮；具备条件的加装电梯和设置门禁。居民群众有出资意愿的，可同步对居民室内老旧的上下水管网和老化的电路、供气、供暖设施进行改造和加装。

（三）改造基础设施。实施小区内道路修建；划置停车泊位，具备条件的建设立体车库；维修改造小区内的供水、供电、供气和供暖及其他各种管线管道等等；维修和更换老旧污水管道，进行雨污分流改造，具备条件的修建综合管沟以及完善消防管道、消防栓、消防通道等消防设施；完善无障碍设施；配置充电桩和配建化粪池；安装小区安防设施，修复小区路灯；设置自行车棚；合理设置居民生活垃圾投放点，积极推行垃圾分类。

（四）改优居住环境。改造或配套建设养老、托幼、便利店、便民市场等公共服务设施；清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施；有条件的小区，建设小区游园，安装健身器材，增设休闲座椅等。与小区周边直接相关的城市道路和公共交通、通讯、供电、供排水、供气、停车场（库），污水与垃圾处理等市政基础设施的改造提升可纳入改造范围，解决好“最后一公里”问题。

四、改造标准

鉴于我省南北差异较大的地域特点，全省不宜制定统一

的改造标准。原则上坚持“一区一策”、“一楼一策”，各市（区）结合老旧小区现状的实际情况，编制老旧小区改造内容清单和制定改造标准，并纳入市（区）级老旧小区改造实施方案。

老旧小区改造标准，应根据当前城市建设的重点任务，做到六个结合：

1. 供水改造与节水型城市（县城）建设相结合；
2. 排水改造与雨污分流、城镇污水提标减排相结合；
3. 小区道路、绿化与海绵城市和节约型园林建设相结合；
4. 环卫设施建设与垃圾分类工作相结合；
5. 管线改造与强弱电入地相结合；
6. 公共服务设施与“美好环境与幸福生活共同缔造”相结合；

五、资金筹措

建立可持续资金筹措机制，由政府、产权单位、居民、市场多方筹措老旧小区改造资金。按照“谁受益、谁出资”原则，组织居民、产权单位出资参与改造，资金来源可包括住宅专项维修资金、居民共同收益、捐资等。中省补助资金使用，要结合省委省政府“稳投资、促增长”工作要求，突出重点，鼓励试点，不撒“胡椒面”，按照竞争性分配原则，重点向能放大资金效应、地方配套资金占比大、优先安排“三无小区”、集中连片实施改造的地区倾斜。

（一）中央补助资金。每年按照各市（区）上报的年度

改造计划和项目内容清单,由省住建厅会同省发展改革委、省财政厅集中评审后向中央申请补助资金。中央预算内投资补助支持老旧小区改造的资金使用范围,按照《陕西省保障性安居工程配套基础设施建设专项中央预算内投资管理暂行办法》(陕发改投资〔2019〕1045号)执行。中央专项资金补助支持老旧小区改造的资金使用范围,按照财政部、住建部《关于中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》(财综〔2019〕31号)执行。

(二)地方财政配套资金。在积极争取中央补助资金基础上,省级安排奖补资金支持老旧小区改造工作,各级地方政府也应切实加大资金投入,用于老旧小区改造。

(三)单位投资。利用财政补助政策,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。协调水、电、气、暖、通信等运营企业开展小区内以及周边相关的供水、供电、供气、供暖、通信等基础设施的联动改造,切实将行业改造计划与老旧小区改造计划有效对接,统筹推进。鼓励物业服务企业进行投资,并通过获得特许经营、公共位置广告收益、便民服务等途径收回改造成本的方式参与老旧小区改造。

(四)居民出资。鼓励各市(区)结合实际明确居民出资责任。居民出资部分可通过住宅专项维修资金、共同收益、居民分担等渠道落实。同时,鼓励居民个人捐资参与老旧小区改造。

（五）社会资金。对具备市场化运作条件的社区养老、托幼、医疗、助餐、超市、保洁、文体等公共服务设施，采取小区业主利益捆绑开发、商业捆绑开发等方式，运用市场化手段吸引社会资金参与。鼓励各地积极探索金融对老旧小区改造的支持。

六、工作要求及推进措施

老旧小区改造涉及面广，情况复杂，各市（区）政府、省级各部门要强化责任、勇于担当，将老旧小区改造与加强基层党建、创新社会治理、提升执政能力结合起来，扎实推进。

（一）强化组织领导。坚持“省级负总责、市县为主体”原则。建立由省住建厅牵头，省发展改革委、省财政厅为成员单位，相关部门参与的联席会议制度，统筹协调推进全省老旧小区改造工作。指导和督导各市（区）编制、上报申请纳入中央补助资金支持的改造计划及项目内容清单，组织对市（区）上报的改造计划和项目内容清单进行集中评审，确定中央补助资金下达计划。对各市（区）改造计划完成情况及中央补助资金进行绩效评价。

（二）夯实主体责任。各市（区）成立由政府主要负责人牵头的领导小组，建立联合工作机制，落实相关部门责任，形成“政府总揽、主体单位组织实施、街办社区、居民参与和老旧小区产权单位积极配合”的工作格局。涉及“三供一业”的老旧小区由原实施主体继续组织实施改造。

（三）严密组织实施。

1. 做好调查摸底。按照属地原则，各市（区）做好实地调查，摸清老旧小区数量、户数、建筑面积、产权性质、建成时间等基本情况，进行登记造册，并按照流程图，做好填写改造入户调查表、改造统计表、绩效目标表等基础工作。

2. 编制总体改造规划和年度改造计划及实施方案。各市（区）根据《实施意见》要求，结合摸底情况，编制总体改造规划和年度计划，制定改造实施方案，经同级人民政府同意后报送省住建、发改、财政三部门。三部门联席会议按照“规划先行、竞争分配、动态调整”原则，对实施方案集中评审，提出中省补助资金安排使用建议。改造实施方案主要包括：总体任务、年度计划、项目内容清单、可操作性的改造标准、财政预算安排说明、补助标准、工作机制、任务完成措施（包括承诺书、工作路径和措施等）等内容。

3. 合理安排计划与任务。各市（区）政府按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，结合多方筹措的资金，区分轻重缓急，统筹安排符合条件老旧小区的改造时序，科学编制本市区年度改造计划，合理确定年度改造任务，坚决杜绝全面开花、盲目上马，造成“半拉子”工程。优先安排各类基础设施缺失或失养失修严重，特别是水电路气等必要基础设施亟需更新的老旧小区实施改造，切实防止形象工程、政绩工程。坚持既尽力而为、又量力而行，不搞一刀切、不层层下指标、不盲目举债铺摊子，遏制地方政府隐性债务增量。各市（区）在安排改造年度计划和任务时，应进行财政承受

能力论证评估，确保改造计划任务在财政承受能力范围之内。

（四）完备前期手续。各市（区）在联合工作机制下，住建、发改、财政、自然资源、环保等相关部门要实事求是研究老旧小区在历史上的具体和遗留问题，督促项目实施主体（单位）加快完善各项前期审批手续。主要包括：项目简介，可研、初设批复文件、财政预算安排说明、土地证（土地预审文件）、环评批复文件、规划许可、施工许可（开工承诺）等。

（五）加强资金监管。各市（区）要加大对老旧小区改造资金的监管力度，防止将不符合条件的小区或无关老旧小区配套设施建设的市政工程“搭车”申报；无论是中央预算内补助资金还是中央专项补助资金，以及地方配套资金，均不得拆分使用。

（六）加强绩效管理。各市（区）要对照绩效目标表，在项目结束后及时对改造计划完成情况及中省补助资金使用情况进行绩效评价。在各市（区）自评的基础上，省上将对各市（区）老旧小区改造工作进行再评价，并将评价结果作为下年度专项资金分配的依据。

（七）巩固改造成果。老旧小区改造任务完成后，要巩固改造成果，关键是建立完善长效机制。在健全居民自治基础上，引导业主委员会自主选择专业化社区物业管理、自我管理 etc 模式；对未建立住宅专项维修基金的老旧小区，引导业主补交专项维修基金；对已完成改造的“三无”小区，

可采取引入物业管理、社区兜底、居民自治等多种模式；改造好的小区可通过公共房屋出租、停车计时收费等形式，盘活小区资源，增加小区“造血功能”，为后期维护管理提供资金保障。同时，要加强老旧小区原始资料、改造、竣工资料的收集和存档，确保老旧小区改造工作全过程资料的完整性，便于后期维修和接受检查、审计。

陕西省住房和城乡建设厅

陕西省发展和改革委员会

陕西省财政厅

2019年10月12日

铜川市印台区住房和城乡建设局 2020年3月6日印发
