

铜陵市义安区人民政府办公室关于印发铜陵市 义安区老旧小区改造实施方案的通知

办〔2020〕73号

区政府各部门，各有关单位：

经区政府同意，现将《铜陵市义安区老旧小区改造实施方案》
印发给你们，请结合实际认真组织实施。

铜陵市义安区人民政府办公室

2020年12月11日

铜陵市义安区老旧小区改造实施方案

为深入推进老旧小区改造工作，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）、《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》（建房〔2019〕116号）和《铜陵市老旧小区改造实施方案》（办〔2020〕40号）要求，结合我区实际，特制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照国家和省决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，将老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，深度融合到基层社会治理，实施基础设施补短板、环境提升和服务功能完善。坚持新发展理念，按照高质量发展要求，创新政府引导、市场运作的可持续改造和运营模式，改善居民居住条件，努力打造居住安全、设施完善、环境整洁、服务配套、长效管理、特色鲜明、关系和谐的“美好社区”。

（二）基本原则。老旧小区改造按照“三统三分”（即统一规划设计、统一建设调度、统一考核管理，分块、分类、分期建设）的总体思路，实行从规划设计、改造建设到运营维护的全过程监管。坚持政府主导，发挥主体作用。发挥政府主导和居民主

体作用，充分运用“共同缔造”理念和方法，发动引导小区居民深度参与改造工作，由小区居民决定“改不改”“改什么”“怎么改”。按照“居民自愿、自下而上、以需定改、先急后缓、分类实施”的原则，逐级确定改造计划，形成“谋划一批、生成一批、实施一批、储备一批”的梯次推进格局。引导居民提出改造申请，参与方案制定、项目实施、工程质量监管、后期维护管理全过程。将政策计划和群众需求有机结合，以实实在在的改造成果满足群众对美好生活的需求。

——坚持因地制宜，做到精准改造。结合老旧小区实际，整合利用小区存量资源，按照居民实际需求精细规划设计，因地制宜推进大片区统筹改造、跨片区组合改造，挖掘、整合存量资源，完善服务配套设施。做到“一小区一方案、一栋楼一举措”，形成独有的特色和风格，提高居住舒适度、满意度，让小区居民获得认同感、归属感。按照“先地下后地上、先基础后提升”的原则，统筹合理安排施工时序；坚持各专业经营单位专营设施改造与老旧小区改造同步规划设计、分项实施、同步竣工。

——坚持多方参与，突出市场运作。通过市、区财政配套资金保障基础设施改造，充分整合卫健、民政、体育、文化等部门政策和资金资源，探索建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制。创新融资模式，对建成后具有一定经营性收益的公

共配套服务项目,采取市场化运作方式,引入社会资本参与建设、运营、管理,完善公共服务功能,提升公共服务水平。

——坚持建管并重,建立长效机制。加强基层党建引领,按照“政府引导、业主自治、市场运作”的原则,将社区治理能力建设融入改造过程,促进小区治理模式创新。引导小区居民群众在改造前,将“怎么改”与“怎么管”同步考虑,形成意见统一的长效管理方案,保障小区后续管理的常态化。推动社会治理和服务重心下移,实现小区后续管理市场化、专业化和规范化,逐步提高群众付费享受物业服务的意识和共同维护改造成果的自觉。

(三)工作目标。2020-2022年,全区实施5个老旧小区、建筑面积11.77万平方米改造计划,惠及居民1527户。其中2020年改造老旧小区2个,建筑面积4.6万平方米,惠及居民571户;2021年改造老旧小区2个,建筑面积3.06万平方米,惠及居民408户;2022年改造老旧小区1个,建筑面积4.11万平方米,惠及居民548户。到2022年,全区2005年以前建成的老旧小区全部改造完成。

二、改造任务

(一)改造对象范围。老旧小区是指城市或县城(城关镇)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、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)。

按照“应改尽改”的原则，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区，对 2010 年底前建成的基础设施配套差、公共服务配套不完善的安置房、保障性住房小区，可结合实际列入改造范围。

（二）改造内容。老旧小区改造设计应以控规单元为遵循，以老旧小区功能修补规划为基础，充分征求居民意见，按提升型改造要求，达到路面平整、绿化提质、灯光明亮、排水通畅、水电气表入户、车辆有序、管线规整、拆除违建、公共设施齐全、服务功能完善的标准。围绕基础设施补短板、环境提升、服务功能完善，按照“定性和定量相结合”的方式，因地制宜开展以下改造内容：

1. 基础设施补短板。主要包括雨污分流改造，道路、地面修补完善，进行无障碍、适老化改造，供排水、供电、弱电、供气管网改造，停车位增建，消防设施改造，小区路灯新增或维修改造，生活垃圾分类，架空线缆规整、下地，实施小区封闭等。小区雨污分流工程应做到雨水管不堵，污水应纳尽纳，包括阳台洗衣机排水应接入污水管道，每个小区保留不多于 3 个对外接入市政管线的污水排放口，污水排放口的 BOD 浓度不能小于 100mg/L。

2. 环境提升。主要包括拆除违章搭建、清理乱堆乱放，屋面、外墙渗漏和檐口、落水管破损维修，楼道粉刷，楼梯扶手维修、维修或新增楼道灯，绿化精细化修复和提升等。

3. 服务功能完善。主要包括增设电动自行车充电设施，改造或建设小区智能安防设施，新增便民服务设施（养老、托育、医疗、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、文化体育、邻里中心）以及物业用房，有条件的楼栋加装电梯等。

三、实施步骤

老旧小区改造项目坚持以居民为主体，鼓励社会力量积极参与，特别是要调动老旧小区改造相关单位的积极性，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（一）广泛征集民意。制定老旧小区改造方案应坚持共同缔造和专业设计相结合的原则。实施老旧小区改造前，应通过公开招标形式选聘技术力量强、具有相应工作经验的专业单位负责小区改造方案设计。区住建部门和设计单位要在小区内设立工作站，会同属地乡镇（社区）利用“互联网+共建共治”等线上线下方式问需于民，开展社区党组织引领的多种形式基层协商，确定改造内容和改造后拟采取的物业管理模式。

（二）确定改造计划。对公示符合条件的老旧小区改造项目，由区住建局组织相关部门、单位联合审查，合理确定下一年度改造计划，经区政府同意后报市住建局，由市住建局会同有关部门进行审查汇总，报市政府审定后实施。

（三）科学制订方案。设计单位应坚持“一小区一方案”原则，根据《城市旧居住区综合改造技术标准》《安徽省城镇老旧

小区改造技术导则》及群众意愿开展老旧小区改造方案设计。改造方案应明确所需投资和未来收益，合理划分改造区域，优化资源配置。方案编制完成后应在小区内公示，征求并吸纳居民和社区规划师意见，不断修改完善，确保改造方案集中民智、体现民意。

（四）加强过程管控。依据老旧小区改造方案，编制下达任务清单。严格按清单要求，强化工期、质量、安全管控，确保老旧小区改造工程经得起历史和人民群众检验。健全项目管理机制，组织参建各方科学安排基础类公共设施改造和各专项改造工程施工工序。严格落实工程监理制度和施工安全、工程质量责任，加强文明施工管理，最大限度减少施工对居民生活的影响。强化定期督查，充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。区住建局负责组织设计、施工、监理单位等相关单位，对照老旧小区改造标准和验收程序逐项查验，严把竣工验收关。

（五）实施长效管理。改造后老旧小区管理要坚持“党建引领、社区（镇办）抓总、部门配合、居民参与”原则，强化乡镇政府（社区）党组织对小区物业管理工作的组织领导，组建社区物业综合服务中心，指导业主委员会规范成立和运作。结合实际确定物业服务需求，按照质价相符原则确定物业服务等级标准和收费标准，积极引进国内高水平的物业服务企业承接老旧小区物业管理，逐步实现专业化物业服务全覆盖。

四、保障措施

(一)加强组织领导。成立区老旧小区改造工作领导小组(以下简称“领导小组”)，区政府主要负责同志任组长，区政府分管负责同志任副组长，领导小组成员由区直相关部门和单位负责同志担任。领导小组办公室设在区住建局，具体负责日常协调、督查、考核、通报等工作。

(二)明确工作责任。领导小组各成员单位根据工作职能承担老旧小区改造相关职责，各相关部门要指导行业单位统筹推进老旧小区改造，落实改造任务。成立专门的老旧小区改造工作领导小组机构，明确本级各职能部门(单位)职责，具体实施本辖区老旧小区改造项目，建立健全长效管理机制。

(三)完善配套政策。老旧小区改造涉及改造项目审批、完善适应改造需要的管理制度和规范标准，建立存量资源综合利用机制、土地支持以及税费减免政策等，由各相关职能部门按照《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)执行，提供及时高效服务。

(四)加强宣传引导。区政府和相关职能部门要利用新闻媒体，全方位、多角度宣传老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和改造成效，宣传“共同缔造”理念，广泛发动群众参与。充分发挥基层党组织作用和辖区属地管理职能，坚持党建引领，加

强社区物业党组织建设，为推动老旧小区改造工程提供坚实的政治保障。

（五）加大资金扶持。区发改、财政、住建等部门要积极争取老旧小区改造配套基础设施建设中央预算内投资、国家和省级财政补助资金，做好老旧小区改造专项债券资金项目申报。通过专项债券、统筹维修资金等形式落实城市老旧小区改造工程区级配套资金。按照“谁受益，谁出资”原则，对老旧小区屋面维修、外墙立面更新，引导居民通过住宅专项维修资金等渠道适度出资改造。

（六）创新运营方式。树立“经营城市”理念，运用城市综合运营公司平台，采取战略合作等方式引入社会力量参与投资和运维服务。盘活存量房产、利用出让地块，新建经营性服务设施，增强老旧小区“造血”功能。通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，积极探索老旧小区改造可运营、可持续、可复制的“铜陵模式”。

（七）强化考核评价。领导小组办公室要建立督查督办和考核机制，定期调度老旧小区改造工作，并及时向领导小组报告；牵头组织开展年度考核，会同财政部门适时委托第三方专业机构开展改造成效、居民满意度等内容的绩效评价。强化考核结果运用，将老旧小区改造工作纳入区党政机关重点工作目标，对年度工作完成较好的予以表彰；对责任不落实、措施不到位、实施进

度滞后、任务未完成的进行通报约谈，并将绩效考核成绩与奖补资金挂钩。

附件：1. 铜陵市老旧小区改造工作领导小组名单

2. 铜陵市老旧小区改造工作领导小组成员单位职责分工

附件 1

铜陵市老旧小区改造工作领导小组名单

组 长：姚贵平 区委副书记、区长

副组长：陶 芳 区委常委、副区长

成 员：王文浩 区发改委主任

汪全胜 区教体局局长

何国祥 区公安分局政委

何庆蕾 区民政局局长

陈志双 区财政局局长

强光斌 区审计局局长

胡光华 区自然资源和规划分局局长

束明生 区卫健委主任

翟大成 区文旅局局长

黄教马 区应急管理局局长

张文水 区住建局局长

钟 勇 区城管执法局局长

查晓顺 区市场监管局局长

罗 冰 区数据资源局局长

朱光军 区税务分局局长

江 兵 五松镇镇长

陈三宝 顺安镇镇长

沈正茂 区住建局副局长

领导小组办公室设在区住建局，张文水同志兼任办公室主任，沈正茂同志兼任办公室副主任。

附件 2

铜陵市老旧小区改造工作领导小组 成员单位职责分工

一、区发改委：负责项目计划审批、保障性安居工程配套基础设施改造中央补助资金申报，组织供电企业对小区配电设施进行升级改造。

二、区教体局：负责开展老旧小区体育健身器材和教育设施的配置、管理。

三、区公安分局：负责老旧小区智能安防设施布点、建设和后续管理工作；协调运输施工材料和建筑垃圾货车在禁行区域内的临时通行事项。

四、区民政局：负责做好基层社区治理及改造后老旧小区养老服务工作。

五、区财政局：督查老旧小区改造资金落实情况，负责筹措老旧小区改造工程配套资金，按照经审查的工程形象进度和合同约定，拨付改造工程资金。会同项目主管部门对老旧小区改造资金需求进行审核，提出下达配套资金意见。

六、区审计局：负责工程决算审计和跟踪审计。

七、区自然资源和规划分局：负责对老旧小区改造改、扩建工程规划设计方案进行审查。落实老旧小区改造中提供社区养老、托幼、家政等服务的机构，房产、土地涉及不动产登记和土地支持政策。

八、区卫健委：负责开展老旧小区医疗卫生设施的配置、管理。

九、区文旅局：负责开展老旧小区内文化设施配置和管理。

十、区应急管理局：负责老旧小区改造工程所涉消防设施整治改造。

十一、区住建局：负责领导小组办公室日常事务，具体负责组织协调、政策拟定、计划编制、督促推进等工作；牵头协调做好全市老旧小区改造项目争取上级补助资金事宜。

十二、区城管执法局：督促属地政府做好拆违工作，规范建筑垃圾运输倾倒。

十三、区市场监管局：负责既有多层住宅加装电梯安装和使用监管等工作。

十四、区数据资源局：负责组织通讯企业对小区内架空线缆进行集中清理规整，在有条件的小区实施下地改造。

十五、区税务分局：负责落实老旧小区改造中提供社区养老、托幼、家政等服务的机构、房产、土地涉及增值税、契税、房产税、城镇土地使用税等减免政策。

十六、乡镇政府：负责开展本辖区内老旧小区调查摸底，广泛征求居民意见建议，制订辖区老旧小区改造计划。具体负责拆除违章建筑，参与老旧小区设计方案编制；推进改造后的老旧小区实施物业管理，完善长效管理机制。