

聊城市茌平区人民政府办公室

聊茌政办字〔2021〕3号

聊城市茌平区人民政府办公室 关于印发聊城市茌平区老旧小区改造工作 实施方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门：

《聊城市茌平区老旧小区改造工作实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

聊城市茌平区人民政府办公室

2021年3月30日

（此件公开发布）

聊城市茌平区老旧小区改造工作实施方案

为加快推进我区老旧小区改造工作，完善老旧小区公共服务配套设施，优化我区居民居住环境，根据《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28号）、《聊城市人民政府办公室关于印发聊城市老旧小区改造实施方案的通知》（聊政办字〔2020〕40号）要求，结合我区实际，制定本实施方案。

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，把城镇老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区管理和服務，提升居民居住环境和生活质量，让人民群众生活安心、放心、舒心。

二、工作目标

根据省总体规划，“十四五”期间，在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上，力争完成2005年前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好家园”。

三、改造范围

老旧小区是指2005年12月31日前在城区国有土地上建成，

失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。拟对小区进行拆迁改造、棚户区改造的不得纳入老旧小区改造范围。

四、改造标准

（一）改造类型

1. 基础类改造。主要解决基础设施缺失和老化问题，以水、电、暖、气、道路、安防、屋面防水、雨污分流八项内容的改造为主，辅以拆违拆临、公共照明、环卫、消防、绿化等。

2. 完善类改造。以完善老旧小区功能为主要目标，在完成基础类改造的前提下，在资金允许的情况下重点完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、非机动车停车棚及充电设施、无障碍设施等内容。

3. 提升类改造。以提升老旧小区品质为主要目标，包括完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

（二）改造原则

1. 坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

2. 坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，合理制定改造方案。按照“保基础、促

提升、拓空间、增设施”要求，在明确改造内容的基础上，坚持“整体设计先行”，做到“一小区一方案”，提升基础功能、优化居住环境、拓展公共空间、完善配套服务，体现小区特点。

3. 坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

4. 坚持统筹规划，做到有序推进。坚持政府统筹安排、统一规划，有序推进城区老旧小区改造。将有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房和城区老旧小区归并整合、形成片区，破除原有小区界限，进行统一设计的同步改造。

5. 坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，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，推动社会治理和服务重心向基层下移。对改造后的小区要全部纳入社区服务管理，分类施策，完成物业管理全覆盖。完善小区长效管理机制，实现小区后续管理社会化、专业化、规范化。

五、改造方法

依据《山东省城镇老旧小区改造试点工作方案》，要建立健全工作机制，协同推进老旧小区改造，确保人民群众改得放心、舒心、安心。

（一）建立统筹协调工作机制。成立工作专班，科学安排计划，层层压实责任，推动工作落实。科学划分各职能部门单

位的职责，明确责任清单，实现职责明确、分级负责、协同联动。建立电力、通信、供水、供气、供暖等相关经营单位协同推进老旧小区改造的协调机制。

（二）建立城镇老旧小区改造项目生成机制。要对辖区内老旧小区进行全面摸底，建立老旧小区数据库，按照居民自愿、自下而上的原则，拟定改造项目及时序。结合我区实际情况编制（2021年-2025年）改造规划，根据老旧小区建筑现状、居民出资户数比例、改造后预计效益、项目手续完善情况等确定实施老旧小区改造的项目。对存在争议的改造项目，应反复论证，做好风险评估及应急预案，在意见统一后再实施改造。同等条件下，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。

（三）创新老旧小区及相关区域成片改造机制。老旧小区改造要强化社区概念，对具备土地、交通、人口条件的相邻老旧小区进行成片改造，以节约成本、提升效果。要集约高效利用土地，深入挖掘小区内的空间资源，整合小区周边零星碎片化土地，在老旧小区内及周边完善社区养老、家政、便民中心等服务设施，力求建成“美好住区”。

（四）建立健全改造项目推进机制。要会同设计公司及平台公司等部门制定老旧小区改造工作流程、项目管理机制，明确相应责任。鼓励以街道或社区为单位，将区域内老旧小区改造项目成片联动改造。采用成片捆绑、打包或工程总承包等方

式，统一择优选定设计、施工、监理单位和材料、设备供应商。

（五）建立改造资金多渠道筹集机制。在统筹国家、省政策资金的基础上，落实居民出资，建立居民对不同改造内容按不同比例承担出资责任的规则，引导居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益、捐资捐物等渠道出资改造；从住宅、商服用地地块的土地出让收入中提取一定比例的老旧小区改造专项资金；探索政府债券方式的融资及金融机构的可持续金融支持等资金筹集形式，整合各类涉及住宅小区的专项资金，引导专业经营单位和原产权单位参与改造。

（六）探索利用社会资本参与改造机制。利用本次老旧小区改造机会，积极探索吸引社会资本参与到老旧小区改造中，采用打包平衡的方式将配套设施引入老旧小区，在有条件的小区开展配套养老、托幼、家政、便民中心等服务，形成资本收益，总体提升老旧小区群众居住质量。

（七）建立健全动员群众共建机制。加强社区党建工作，提高基层治理水平，坚持共同缔造原则，广泛发动群众共谋共建共管共评，实现改造成果共享。社区党组织、居委会组织、业主委员会等基层组织，广泛征求居民意愿，确定改造项目、内容及改造完成后的物业管理模式，实行“一小区一方案”，做到居民小区居民做主。保证改造过程对居民开放，受居民监督，让居民满意。

（八）建立既有住宅加装电梯工作推进机制。充分尊重居

民加意愿，本着业主自愿原则，建立和完善支持既有住宅加装电梯政的推进机制。

（九）建立长效管理机制。对改造后的小区要全部纳入社区服务管理，分类施策，实现物业管理全覆盖。可以通过投标方式引入物业企业或者由属地街道、社区进行托底管理，从根本上解决老旧小区“有新貌、无人管”的问题，建立健全后续长效管理机制。

六、资金筹集

建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制，老旧小区改造资金由居民出资、专营单位出资、原产权单位出资、财政资金支持等方式筹集。

（一）居民出资。建立居民对不同改造内容按不同比例承担出资责任的规则，引导居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益、捐资捐物等渠道出资改造。

（二）专营单位出资。老旧小区的专营设施设备改造由各专营单位与老旧小区改造同步实施，按照出资比例承担建设费用。

（三）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）财政资金。区政府将老旧小区改造费用纳入财政预算，涉及老旧小区改造方面的上级补助和奖励资金，由区老旧小区改造工作专班统筹制定使用方案，专项用于老旧小区改造。

（五）社会资金。按照“谁投资、谁受益”的原则，鼓励社会专业机构、社会资本投资建设和改造老旧小区养老幼托、医疗卫生、智能停车、无人超市、充电桩、智能信包等公共服务设施。

（六）其他资金。探索发行专项债券用于老旧小区改造，整合涉及老旧小区的民政、文化、卫生等渠道相关资金统筹投入老旧小区改造。在依法合规、风险可控的前提下，金融机构要加大金融服务力度，提供信贷资金支持。

七、保障措施

（一）加强组织领导。成立聊城市茌平区老旧小区改造工作专班，由分管区长任组长，区政府有关单位、专营单位担任成员，推动老旧小区改造工作落实。我区老旧小区改造工作结束后，工作专班自行解散。

（二）强化部门协同。各单位要树立“一盘棋”思想，共同参与，按照实施方案工作要求完成各自分工任务，层层压实责任，总体改造工作同步协调，形成多头合力，推动工作落实。

（三）创新政策支持。积极探索老旧小区改造新政策新模式，对在小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术规范。

（四）强化督导评价。建立健全“周调度、月通报”督导调度机制，对进展快的项目进行表扬，对工作推进不力的项目

进行通报。实行定期检查与随机抽查相结合的考评监督办法，根据年度改造计划，适时对改造项目的立项、开工、竣工及改造内容、资金支付、物业管理长效机制建立等进行督导评价。

（五）加大宣传力度。充分利用各类媒体，加大宣传力度，扩大宣传覆盖面，全方位、多角度、宽领域宣传老旧小区改造提升的重要意义、方法步骤和改造成效。引导社会各界和广大居民积极参与，为老旧小区改造营造良好的舆论氛围，形成领导重视、社会支持、群众参与的浓厚环境。

附件：聊城市茌平区老旧小区改造工作专班人员名单

聊城市茌平区老旧小区改造工作专班人员名单

- 组 长：**李 恩 区委常委、副区长、二级调研员
- 副组长：**迟曙光 区住房城乡建设局局长
- 成 员：**于 洪 区发展改革局党组副书记、副局长
- 潘东强 区住房城乡建设局党组副书记、副局长
- 李合魁 市公安局茌平分局党委委员、治安大队大队长、四级高级警长
- 于 斌 区工业和信息化局副局长
- 岳 磊 区财政局副局长
- 成 刚 区自然资源和规划局副局长
- 张 杰 区商务投资促进局副局长
- 张红霞 区卫生健康局副局长
- 乔 艳 区文化和旅游局副局长、三级主任科员
- 张 雪 区行政审批局副局长
- 邢 辉 市生态环境局茌平区分局党组成员
- 赵吉伟 区教育体育局二级主任科员
- 赵华海 区民政局二级主任科员
- 吴玉文 区市场监管局二级主任科员
- 付鲁川 区综合执法局党组成员、执法大队副大队长
- 吴韶天 区消防救援大队三级消防指挥员

杨希林 区应急局应急服务中心主任
朱东平 区住房城乡建设局科长
张 磊 振兴街道办事处副主任
吴国栋 信发街道办事处副主任
袁宏斌 国网聊城市茌平区供电公司副总经理
朱 伟 区自来水公司副总经理
李守勇 阳光热力公司副总经理
葛庆峰 中国移动茌平分公司副总经理
刘向东 中国联通茌平分公司副总经理
邱建刚 中国电信茌平分公司副经理
李孟龙 山东广电网络有限公司茌平分公司副经理

老旧小区改造专班下设办公室，办公室设在区住房城乡建设局，迟曙光兼任办公室主任，潘东强兼任办公室副主任，各成员单位委派专职人员任联络员。

聊城市茌平区人民政府办公室

2021年3月30日印发
