

邹城市人民政府

邹政字〔2020〕14号

邹城市人民政府 印发关于加快推进邹城市老旧小区改造 实施意见的通知

各镇人民政府、街道办事处，市政府有关部门：

现将《关于加快推进邹城市老旧小区改造的实施意见》
印发给你们，请认真贯彻执行。

邹城市人民政府

2020年3月30日



关于加快推进邹城市老旧小区改造的 实施意见

为加快推进全市老旧小区综合整治改造工作，彻底改善城市人居环境，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）文件要求，结合我市实际，制定本实施意见。

一、工作目标

通过老旧小区综合整治改造，提升改善居民生活居住条件，扩大居民家庭和社区服务消费升级，更新改造配套基础设施，补齐完善公共服务和社会服务短板。力争2025年底基本完成城市建成区范围内老旧小区改造，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。

二、基本原则

本着“以人为本，先民生后提升，先地下后地上”，按照“一区一策、一楼一案”的基本原则，着力打造“共建、共管、共享”综合整治理念，建立形成“政府主导、社会参与、统筹组织、分步实施”的共同缔造机制，探索形成“居民出资、政府补贴、专营公司投入、社会资本参与”的多元化资金筹措渠道。

三、改造范围

老旧小区是指2005年12月31日前，在城区范围内国

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（含独栋住宅楼），包括国有独立工矿企业住宅小区。

老旧小区改造是指对老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行改造、完善和提升的活动。改造范围不包括拟对居民进行征收补偿或以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的居民小区（含独栋住宅楼）。

四、改造内容

（一）基础类（满足居民基本生活要求，原则上全部改造）

1. 住宅建筑外公共部分。供水管网和设施设备改造，供热管网和设施设备改造，燃气管网和设施设备改造，供电线路和设施设备改造，弱电架空线入地及规范梳理，雨污分流，拆除违法建设，完善安防设施，完善消防设施，配备环卫设施，整修小区道路，完善车行、人行交通系统，完善公共照明，绿化补建，完善无障碍、适老化设施等内容。

2. 住宅建筑公共部分。供电线路和设施设备改造，燃气管网和设施设备改造，供暖管网和设施设备改造，供水管网和设施设备改造，光纤入户，弱电线路规整，整修或安装单元防盗门，修缮公共楼梯踏步和扶手，维修更新公共部位窗户，补齐楼道灯，屋顶防水及美化，修缮楼体雨水管等内容。

（二）完善类（可以提升居民的生活品质，有条件的原则上改造）

1. 住宅建筑外公共部分。规范宣传、文化、信息发布设施，

建设海绵城市设施，改建、新建便民市场、便利店，配齐党建、社区、物业用房，建设停车位（场），配备体育健身设施，补建信包箱、快递柜，建设非机动车停车棚及充电设施等内容。

2. 住宅建筑公共部分。增设电梯、外墙保温、抗震加固等内容。

（三）提升类（可结合小区实际情况进行改造）

1. 住宅建筑外公共部分。完善养老设施，完善抚幼设施，完善医疗卫生设施，完善公共活动场地，建设便民消费服务中心，建设智慧住区等内容。

2. 户内改造部分（居民出资自主改造）。户内供水管道和设施设备改造、户内排水管网和设施设备改造、户内供电线路和设施设备改造、户内供暖管网和设施设备改造、户内燃气管网和设施设备改造、节能门窗改造、户内装饰装修、太阳能应用等内容。

五、改造步骤

（一）坚持规划引领。结合国土空间规划编制和城市建设总体规划，科学编制《邹城市 2020—2025 年老旧小区改造发展规划》，合理制定年度建设计划。编制《邹城市老旧小区综合整治改造技术导则》，规范老旧小区改造标准，丰富改造内容，明确改造资金计算规则，扎实稳妥推进老旧小区改造工作。

（二）分步稳妥实施。2020 年，以列入省计划的钢山街道古塔小区、正阳小区、三洋小区，千泉街道邮电新村、怡博园

小区等五处老旧小区作为改造试点，先行先试，着力打造我市老旧小区改造样板示范项目。2021—2025年，根据《邹城市2020—2025年老旧小区改造发展规划》，优先改造建成年代相对久远的老旧小区，依次类推，分步稳妥实施老旧小区改造，年度改造项目以实际纳入省计划为准。

（三）实现物业管理全覆盖。老旧小区改造同步做好社区基层组织建设和物业管理服务，推进社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的“四位一体”管理模式，建立分类施策的老旧小区物业管理模式，改造后老旧小区实现物业管理全覆盖。

六、改造方式

老旧小区改造采取“政府主导、市场运作”的模式统筹运作，充分发挥国有平台公司的造血融资功能，建立形成“市级层面统筹建设资金筹集、组织项目建设，街道、社区负责群众发动、意见征集、基层组织建设、物业管理覆盖”的上下联动工作机制。

老旧小区改造要严格履行法定建设程序，办理完善各项建设手续，采取公开招投标方式，择优选择勘察、设计、施工、监理单位和材料、设备供应商，强化对改造方案制定、施工图设计、施工监理、竣工验收等全过程监督管理，确保项目建设合法合规。

七、保障措施

（一）加强组织领导。成立由市长任组长，分管市长任副

组长，有关部门、街道办事处、专营公司为成员的老旧小区改造工作领导小组，领导小组下设办公室，设在市住建局，统筹组织推进全市老旧小区改造工作。建立形成老旧小区改造工作联席会议制度，健全完善沟通协调工作机制。

（二）拓宽资金筹措渠道。一是抢抓政策机遇，积极做好对上争取及专项债券发行工作，申请国家开发银行、农业发展银行政策性贷款支持，争取更多的上级各类补助资金支持我市老旧小区改造工作，减少市级财政及街道资金投入。二是创新老旧小区及小区外相关区域“4+N”改造方式和融资模式，采取大片区统筹平衡、跨片区组合平衡、小区内自求平衡、政府引导等多元化投入改造模式，捆绑统筹各类政策资源要素，实现项目自身平衡。三是集约高效利用土地，深入挖掘小区内空间资源，整合小区周边零星碎片化土地，利用机关企事业单位的空置房屋、空闲土地等社会资源，新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，形成增加用于老旧小区改造现金流。四是创新金融产品，改善金融服务，鼓励商业银行、基金公司等金融机构，为老旧小区改造项目及居民户内改造和消费升级提供信贷支持。五是老旧小区改造资金除居民出资、各类补助资金整合、专营公司投入、经营性收入外，资金缺口部分由市级财政、街道或国有独立工矿企业按照比例统筹出资解决，以保障老旧小区改造资金来源。

（三）强化专营设施协同改造。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业

经营设施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，政府通过“以奖代补”等方式，支持专营单位出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。政府将企业此类支出负担，作为相关专营单位、负责人的经营考核标准。

（四）加强宣传引导。充分利用广播、电视、网络、手机客户端等多种媒体加强宣传引导，广泛宣传有关法规政策和老旧小区改造的意义，准确解读政策措施，引导广大居民群众积极参与综合整治，提高居民参与热情程度，切实形成老旧小区整治改造良好的工作氛围。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，促进住户户内门窗、室内装修等消费升级。

（五）强化督导考核。老旧小区整治改造工作列入政府年度为民所办实事工作，强化督导考核职能，定期对老旧小区改造进行督查考核，对工作推进不力、进展滞后的责任单位及责任人，要加大督查考核力度，形成约谈问责机制，全力全速推进老旧小区改造顺利实施。

附件：邹城市老旧小区改造领导小组成员名单

附件

邹城市老旧小区改造领导小组 成 员 名 单

组 长：	杜庆节	市委副书记、市长
副组长：	程尚超	市委常委、市政法委书记
	孔庆国	市委常委、副市长
	张 宏	市人大常委会副主任
	刘守新	市政协副主席、市人力资源社会保障局 局长
	邵士允	市政府党组成员
成 员：	邢凡文	市政府办公室主任
	陈 伟	市发展改革局局长
	王云琪	市教育体育局副局长
	徐 华	市公安局政委
	李福亮	市民政局局长
	田慎华	市财政局局长
	王永文	市自然资源和规划局局长
	高凤军	市住房城乡建设局局长
	张广兵	市商务局局长
	高 胜	市文化和旅游局局长
	梁 超	市卫生健康局局长

程广胜	市行政审批服务局局长
王振兵	市市场监管局局长
李永鸿	市综合执法局局长
李先臣	市城乡规划服务中心主任
张 清	市房产服务中心主任
邵泽国	市金融服务中心主任
张 琛	济宁市公共资源交易服务中心 邹城市分中心主任
赵福军	市消防救援大队大队长
仇成民	人民银行邹城支行行长
赵 锋	钢山街道办事处主任
吴 兵	千泉街道办事处主任
孟祥峰	凫山街道办事处主任
陈峰教	兖矿集团有限公司副总经理
程 伟	市供电公司总经理
韩洪顺	华润邹城燃气公司总经理
柳鹏敏	华电邹城热力公司总经理
刘 旭	市自来水有限公司总经理
周长权	市恒益热力公司总经理
于北海	中国移动邹城市分公司总经理
王 森	中国联通邹城市分公司总经理
唐成志	中国电信邹城市分公司总经理
赵科然	济宁铁塔公司邹城办事处主任

闫明奎 市广电公司总经理

王 军 恒泰建设公司董事长

领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，负责日常组织协调工作，高凤军同志兼任办公室主任，张清同志兼任办公室副主任。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，市人武部，中央、省、济宁市驻邹各单位。

邹城市人民政府办公室

2020年3月30日印发
