

# 新乡市人民政府办公室文件

新政办〔2020〕17号

---

## 新乡市人民政府办公室 关于印发2020年新乡市老旧小区改造工作 实施方案的通知

各县（市）、区人民政府，市人民政府有关部门：

《2020年新乡市老旧小区改造工作实施方案》已经市政府第39次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡市人民政府办公室

2020年5月6日

# 2020年新乡市老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻落实国家和省关于老旧小区改造工作的决策部署，进一步改善我市老旧小区居民的居住条件和生活品质，根据《河南省人民政府办公厅关于推进城镇老旧小区改造提质的指导意见》（豫政办〔2019〕58号）、《河南省住房和城乡建设厅 河南省发展和改革委员会 河南省财政厅 河南省民政厅 河南省自然资源厅 河南省审计厅 国网河南省电力公司关于城镇老旧小区改造工作的指导意见》（豫建城建〔2019〕299号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

## 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，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入落实习近平总书记考察调研河南时的重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，以更新改造基础设施和公共服务设施为重点，着力解决群众反映强烈的问题，显著增强城镇老旧小区居民的幸福感和获得感、安全感和安全感。

### （二）基本原则

1. 政府引导，共建共享。按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”原则，广泛进行宣传发动，激发居民改造热情，引导群众全程参与，协调组织各方力量，共同参与老旧小区改造工作，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

2. 把握重点，分类施策。根据老旧小区建筑使用年限、破损程度、配套设施状况和周边地理环境，按照先拆违后建设、先地下后地上、先硬件后软件的要求，推行“一区一策”“一楼一策”，实行“菜单式”项目改造，广泛征求群众意见，力求设计方案精细、实用，形成因地制宜、各具特色的改造效果。

3. 因地制宜，量力而行。紧抓中央、省支持老旧小区改造的政策机遇，结合本地财政承受能力，开展好老旧小区改造工作，既要积极主动推进，又要防止不切实际，盲目举债，过度提高改造标准，增加政府隐性债务。在改造过程中要力戒形式主义，不搞“一刀切”，不搞统一模式。

4. 统筹推进，长效管理。充分发挥乡镇、街道办事处属地管理职能，坚持前期整治改造与后期长效管理、社区建设相结合，加强基层社区治理体系建设，提升居民自主管理能力，改进物业管理服务水平，推动物业管理与社区治理深度融合。

### （三）工作目标

2020年6月底前，完成列入2019年国家计划的72个老旧小区改造任务；2020年12月底前，完成列入2020年国家计划的331个老旧小区

小区改造任务。通过改造整治提升，基本实现老旧小区“环境整洁、配套完善、管理到位、群众满意”的总体目标。

## 二、改造范围和内容

### （一）改造范围

建成于2000年以前，基础设施和公共服务设施严重老旧、缺失，但房屋结构安全，不宜整体拆除重建，居民改造意愿强烈的城市、县城（城关镇）住宅小区。

已纳入各级城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的住宅小区（含独栋住宅楼），以居民自建住房为主的区域和城中村，主干道、主管网、广场、城市公园等与住宅小区不直接相关的基础设施项目，已实施“三供一业”改造的小区，不纳入城镇老旧小区改造提质范围。

### （二）改造内容

老旧小区改造包含基础设施、住宅建筑本体、居住环境、配套公共服务设施四个方面。

基础设施：包括小区供排水、供电、供气、供热、消防设施及小区道路、停车场地、充电桩等，以及与小区直接相关的市政道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、公共停车场、污水与垃圾处理等基础设施。

住宅建筑本体：包括屋顶防水、墙体及楼梯间整修、粉饰，建筑节能改造，加装电梯，楼梯扶手更新加固、单元入口台阶、坡道维修，房屋公共区域门窗、落水管修缮等。

居住环境：包括拆除、清理各类违章建筑、楼内杂物，整修房屋外墙、公共楼道墙面、小区围墙，整修照明设施，增加绿地、优化植物配置，辟建居民活动场地，清理规整各种通信线路，具备条件的小区尽可能实施缆线入地，完善小区道路、楼门牌标识，设置信息发布牌，积极推行垃圾分类等。

配套公共服务设施：包括完善无障碍设施，建立便民市场，设置快递服务场所及智能信报箱，完善小区智慧安防系统，更新完善自行车棚，完善社区医疗、养老托幼、文体娱乐、家政服务 etc 生活设施，以及必备的社区管理服务、物业管理用房。合理配置社区党群服务中心，创新服务机制，引入服务机构，加大服务供给，加强服务管理，提升服务水平。

### 三、工作任务

2020年，全市实施331个老旧小区改造项目，涉及卫滨区、红旗区、牧野区、高新区、长垣市、原阳县、延津县、封丘县房屋1163栋，建筑面积394.86万m<sup>2</sup>，居民40909户，拟投入改造资金82176.1万元。其中，卫滨区113个项目，涉及房屋317栋，建筑面积100.36万m<sup>2</sup>，居民9651户，拟投入改造资金21672.2万元；红旗区100个项目，涉及房屋420栋，建筑面积147.27万m<sup>2</sup>，居民15690户，拟投入改造资金36087万元；牧野区88个项目，涉及房屋341栋，建筑面积122.02万m<sup>2</sup>，居民12858户，拟投入改造资金18332.2万元；高新区7个项目，涉及房屋28栋，建筑面积11.45万m<sup>2</sup>，居民1221户，拟投入改造资金1221万元；长垣市10个项目，涉及房屋

16栋，建筑面积3.78万m<sup>2</sup>，居民376户，拟投入改造资金698.7万元；原阳县9个项目，涉及房屋17栋，建筑面积4.22万m<sup>2</sup>，居民385户，拟投入改造资金2150万元；延津县3个项目，涉及房屋9栋，建筑面积2.26万m<sup>2</sup>，居民224户，拟投入改造资金515万元；封丘县1个项目，涉及房屋15栋，建筑面积3.5万m<sup>2</sup>，居民504户，拟投入改造资金1500万元。

（一）摸清底数。各有关县（市）、区住房城乡建设部门要会同发改、财政等部门对列入2020年改造计划的老旧小区（包括中央驻豫单位、省属单位等单位管理的老旧小区）在前期调查摸底的基础上，进一步核实老旧小区户数、建筑面积、产权性质、建成时间、物业管理、业主改造意愿、需改造内容等具体信息。对核实结果进行数据化、台账化管理，建立城镇老旧小区改造项目库。

（二）编制方案。各有关县（市、区）政府、管委会要根据资金安排和老旧小区的大小、类型、基础条件及群众诉求，于2020年5月中旬前，编制2020年城镇老旧小区改造实施方案，并报市住建局、发改委、财政局备案。

（三）实施改造。城镇老旧小区改造工作由各有关县（市、区）政府、管委会组织，街道（乡、镇）、社区（村）具体实施。一是要尊重居民意愿，广泛征求意见，密切结合实际，依法依规实施，维护居民合法权益；二是要阳光操作，将项目内容、资金安排、规划设计、施工组织、服务内容、收费标准等向居民公开；

三是要简化工程审批手续，加强工程质量和施工安全监督；四是要注重集散为整，对片区内距离近且分属不同管理主体的城镇老旧小区，鼓励打破小区分割，实施统一规划、设计、改造、管理；五是要因地制宜，探索通过把城镇老旧小区设施配套项目、完善提升项目等统一打包，作为PPP（政府和社会资本合作）项目交由企业运作，实行工程项目设计、投资、建设、运营一体化。

（四）加装电梯。依据《河南省住房和城乡建设厅 河南省发展和改革委员会 河南省质量技术监督局 河南省财政厅 河南省公安厅 河南省国土资源厅 河南省环境保护厅关于城市既有住宅加装电梯的指导意见》（豫建〔2018〕126号），充分调研论证，广泛征求意见，结合实际出台我市老旧小区加装电梯鼓励支持政策，吸引居民自建或电梯运营企业参与建设，提升既有住宅使用功能。

（五）建设养老托幼设施。以居家为基础、社区为依托、机构为补充，加快推进社区养老服务工作，通过政府回购、租赁、改造等方式因地制宜补足养老设施，满足老年人日益增长的养老服务需求。结合老旧小区实际，建设社区日间照料中心、社区养老服务、生活服务等设施，对楼道出入口和有台阶的部位建设无障碍通道，对小区公厕进行适老化改造，满足老年人出入便利。采取政府补贴、行业引导和动员社会力量参与等方式，增建婴幼儿照护服务设施，为婴幼儿照护创造安全、适宜的环境和条件。

（六）健全长效管理体系。根据老旧小区实际状况，采用市

场化物业服务、社区保障性物业管理、业主自治管理等模式，制定老旧小区相应的后续管理方案，推进物业管理全覆盖，实现“一次改造、长效管理”。对有条件实行市场化物业管理的老旧小区，积极引入专业物业服务企业管理，不断提高老旧小区专业化物业管理覆盖率；对规模小、分布散，一时难以实行市场化物业管理的，连片打包，实行社区保障性管理。街道（乡、镇）、社区（村）应指导无物业管理的老旧小区实行自行管理或聘请物业公司进行管理，积极组织老旧小区成立业主大会，选举产生业主委员会，逐步实现小区业主对物业的共同管理。建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制，共同协商解决涉及居民利益的重大事项。

#### **四、实施步骤**

（一）深入宣传发动（2020年4月底前）。各有关县（市、区）政府、管委会组织对计划实施改造的老旧小区进行现场勘查，广泛听取居民意见建议，深入宣传发动，争取群众参与支持。

（二）开展项目前期（2020年4月—5月）。完善项目施工前期手续，加快方案设计、预算编制、违建拆除、矛盾调解、施工（监理）招投标等工作，2020年6月1日前要全面开工建设。

（三）组织工程实施（2020年6月—11月）。各有关县（市、区）政府、管委会要精心组织工程施工，统筹施工进度，加强施工监管，确保工程质量。

（四）严格工程验收（2020年12月底前）。工程竣工后，由



实施主体组织施工、监理、设计、勘察等单位，邀请业主委员会（或业主代表2—3人）实行联合验收，将验收结果报各有关县（市、区）政府、管委会，同时将基础设施、增建房屋等工程竣工图纸报有关部门归档备案。各有关县（市、区）政府、管委会根据上报的验收结果组织资源规划、住建、城管、房管、民政等部门进行复验，复验合格的，由各有关县（市、区）政府、管委会汇总，形成竣工验收报告，报市老旧小区改造工作领导小组办公室，作为年度考核依据。

## 五、资金筹措

（一）财政资金。各有关县（市、区）政府、管委会要加大资金投入，统筹使用中央财政预算内投资和老旧小区改造专项补助资金，把老旧小区改造资金纳入政府年度预算。调整优化支出结构，整合涉及的各项资金，支持老旧小区改造工作，坚决遏制增加政府隐性债务。在积极争取中央补助资金基础上，市级财政安排奖补资金支持中心城区老旧小区改造提质工作，项目竣工后由市老旧小区改造工作领导小组办公室组织财政、发改、民政、城管、住建等部门对各區上报的老旧小区整治改造方案、竣工验收报告和项目决算报告进行审定，在规定时限内完工的，市财政给予辖区财政投入资金30%比例的奖补支持，超出规定时限完工的不予奖补。

（二）单位投资。鼓励老旧小区原产权单位、管线单位等主动参与老旧小区改造提质工作。供水、供电、燃气、热力、通信

等管线单位要将老旧小区中属于自身产权的管线迁改、缆线规整等工作，优先列入本单位工程项目计划，通过直接投资、落实资产收益、费用优惠等方式，同步完成相关改造工作。

（三）居民出资。按照“谁受益、谁出资”和“公益设施共同出资、个性项目户主负责”的原则，各有关县（市、区）政府、管委会可结合实际，明确居民出资责任和出资形式，探索居民出资部分通过住宅专项维修基金、公共收益等渠道筹集。对未建立住宅专项维修基金或住宅专项维修基金余额不足首期筹集金额30%的老旧小区，可按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部财政部令第165号）等相关规定进行补建或续筹。鼓励居民个人以捐资、捐物、投劳等形式参与老旧小区改造提质。

（四）社会资金。鼓励社会资金参与社区养老、托幼、医疗、助餐、超市、文体等公共服务设施建设改造。积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引入专业机构、社会资本参与老旧小区改造提质。鼓励物业服务企业参与老旧小区改造提质，并通过获得特许经营权、公共位置广告收益和有偿提供便民服务等途径收回投资成本。鼓励金融机构参与老旧小区改造提质。

## 六、保障措施

（一）加强组织领导。各有关县（市、区）政府、管委会要高度重视老旧小区改造工作，将老旧小区改造纳入保障性安居工程，成立主要领导任组长的老旧小区改造工作领导小组，组织制定规划、标准和计划，建立工作专班，健全联动机制，加强统筹

协调，确保按期完成各项改造任务。

（二）明确工作责任。各有关县（市、区）政府、管委会为老旧小区改造提升工作的责任主体，负责本辖区老旧小区改造工程的前期调查、项目立项、规划设计、工程预算及评审、工程招标投标、项目推进、施工管理、质量监督、竣工验收等工作；组织开展改造提升过程中的拆违联合执法工作；负责做好居民思想工作，协调处理各类矛盾和问题；将老旧小区改造工作与城市生活垃圾分类工作结合起来，同步规划、同步实施、同步推进。市住建、发改、财政、工信、民政等部门要密切合作，切实做好统筹协调、项目申报、资金争取、弱电入地、养老托幼等业务指导工作。市资源规划、城管、公安、教育、审计等相关部门要各司其职、协调联动、形成合力。

（三）注重宣传引导。充分利用各种媒体，通过各种形式大力宣传老旧小区改造的重要意义，激发居民支持改造、参与改造的热情，营造参与氛围，畅通参与渠道，实现群众全方位参与老旧小区改造规划、施工、监督及效果评价；鼓励社会力量积极参与，特别是要调动小区相关联单位的积极性，实现共建、共评、共享。

（四）健全工作机制。建立例会调度、观摩讲评、阶段通报等工作推进机制，定期将推进情况报送市政府并向社会公布。对工作不落实、完不成目标任务的单位进行通报批评。严格信息统计报送制度，每月3日前，各有关县（市、区）政府、管委会要

按照老旧小区改造项目建设进度统计要求，准确、完整地将项目建设相关信息录入老旧小区改造管理系统，确保老旧小区改造工作顺利推进。

---

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办五科

---

抄送：市委各部门，新乡军分区。

市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

新乡市人民政府办公室

2020年5月8日印发

