

加快推进咸宁市城镇老旧小区改造工作实施方案

(征求意见稿)

为贯彻落实国务院《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》(国发〔2024〕17号)精神,进一步扎实推进我市城镇老旧小区改造工作,结合我市实际,制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚持以人民为中心的发展思想,聚焦为民、便民、安民,按照“补短板、保基础,优功能、提品质”的总体思路,坚持“留、改、拆、建”并举,实施城市更新行动,加快推进我市城镇老旧小区改造,精准补短板、强弱项,加快消除住房和小区安全隐患,全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能,推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区,不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

——坚持以人为本。充分尊重群众意愿,顺应群众期盼,调动和发挥居民积极性主动性创造性,改前问需于民,改中问计于民,改后问效于民,形成政府统筹组织、社区具体实施、居民全程参与的工作局面。

——坚持统筹规划。聚焦全国文明城市创建、自然生态公园城市建设、“红色物业”提质增效、拆墙透绿畅联等城市重点工作推进城市更新,加强有共同改造需求的相邻老旧小区及

周边地区连片改造、统一管理，实现城市服务功能的整体提升，激发城市和社区活力。

一一坚持因地制宜。立足小区实际和居民需求，遵循“尽力而为、量力而行”的原则，落实“不拆违不改造”“不众筹不改造”“不打造完整社区不改造”的工作要求，科学制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

一一坚持建管并重。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，完善小区长效管理机制。

二、重点任务

以水电路气信邮、供热、消防、安防、生活垃圾分类等配套设施更新及小区内公共部位维修为重点，扎实推进2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。因地制宜实施小区环境及配套设施改造建设、建筑节能改造等。以“一老一小”人群需求为重点，推进社区嵌入式服务设施建设，加强无障碍环境建设和适老化改造，提高社区公共服务水平。

（一）抓好“三个革命”。

1. 扎实推进“楼道革命”。加快更新改造老化和有隐患的燃气、供（排）水、供电、通信等管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、上下小道等，开展住宅外墙脱落、开裂等安全整治。大力推进有条件的楼栋加装电梯。鼓励采取更换外窗、增设遮阳等措施，推进既有建筑节能改造。

2. 深入推进“环境革命”。全面整治小区及其周边的绿化、

照明等环境。依据需求增设停车位（场）、电动自行车及汽车充电设施，改造或建设小区及周边适老化和适儿化设施、无障碍设施、安防、智能信包箱及快件箱、公共卫生、教育、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施，统筹推进“国球进社区”活动。大力推进养老、托育、助餐等社区专项服务设施改造建设，丰富社区服务供给。

3. 有效实施“管理革命”。健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。积极引导有条件的小区引入专业化物业服务企业，推动老旧小区物业管理向社会化、规范化、市场化方向发展。

（二）精心组织实施。

1. 落实“六个前置”。广泛开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，组织落实项目生成的“六个前置条件”，即“成立小区党组织、多方协商共治、签订居民公约、拆除违法建设、出资参与改造、承诺接受后期物业管理并交纳费用”。

2. 制定改造方案。按照“一片区一方案”的要求，对照完整社区建设标准，科学制定改造方案。方案制定后要认真听取群众意见和供水、供气、供电等公用设施管理单位意见，由住建、资规等部门联合会商审查，报当地人民政府批准。

3. 优化审批流程。不涉及土地权属变化、不改变规划布局的老旧小区改造项目，无需办理土地使用权、建设用地规划许

可和建设工程规划许可手续，实行施工许可豁免。改造项目完工后，由建设单位组织住建等有关部门、参建单位、社区等进行项目联合验收，简化竣工验收备案材料。

4. 加强施工管理。健全项目管理机制，推进项目有序实施。积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民有效参与改造。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。强化项目监管，严格执行工程项目建设标准规范，落实施工安全和工程质量责任，组织做好工程验收移交，杜绝质量安全隐患。

（三）多方筹集资金。

1. 居民合理出资。按照谁受益、谁出资原则，积极引导居民出资参与改造。门窗更换、电梯加装、燃气初装及水表、电表表后的改造费用，由居民承担；屋面修缮、外墙立面改造等房屋维修加固费用，主要由居民承担。居民可通过直接出资、使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。

2. 政府财政支持。积极争取中央和省级资金补助。市直相关部门在专项补助资金安排时，应对老旧小区改造中符合条件的配套项目予以倾斜支持。各县(市、区)人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可统筹城市基础设施配套费、土地出让收入、彩票公益金、新增一般债券额度、申报超长期国债等。

3. 管线单位出资。小区改造中，电力、供水、燃气、通信、有线电视的管沟、站房及箱柜设施改造的土建部分，建设费用由地方财政承担；供水、燃气相关管线设施设备改造提升的，

由相关企业承担；二次供水设施需同步更新改造的，改造费用由产权人承担；通信、广电网络管线的迁改和规整，由专营单位负责改造，政府给予补助，鼓励分片区由一家网络通信企业牵头组织实施。

4. 社会力量参与。支持市场主体实施规模化连片改造。鼓励原产权单位对已移交地方原职工住宅小区改造给予资金等支持，公房产权单位应出资参与改造。支持专业化公司参与养老、托幼、助餐等服务设施建设和后续运营。积极探索将老旧小区改造与城市更新、提档升级等城市建设内容相结合，通过以丰补歉方式实现资金平衡。

三、保障措施

（一）压实工作责任。各县（市、区）人民政府要加强组织领导，主要负责同志要亲自抓，调动各方面资源抓好组织实施。各地住建部门要发挥牵头管总作用，统筹推进城镇老旧小区改造工作。相关部门要加强协作，形成工作合力，共同破解难题。

（二）整合存量资源。积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务。鼓励机关事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的闲置房屋，通过置换、划转移交使用权等方式交由街道（镇）、社区统筹。支持老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地，优先用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施。支持对部分零星用地和既有用房实施改（扩）建，通过置换、转让、腾退收购等多种方式依法建设经营性用房、停车场等，培

育和发展社区服务新业态。

（三）加强宣传引导。及时总结各地好经验好做法，多角度、全方位宣传推广工作进展及成效。准确解读城镇老旧小区改造政策，增强居民主体意识，凝聚改造共识，动员居民及社会力量等各方共同参与城镇老旧小区改造工作，营造良好社会氛围。