岳阳市城区老旧小区改造工作实施方案

（征求意见稿）

为深入贯彻国家和省、市有关决策部署，根据《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243号）等文件精神，结合我市实际，特制定本实施方案。

一、指导思想

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，践行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，把老旧小区改造作为城市有机更新的重要组成部分，结合深化文明城市建设和基层社会治理，重点解决城区（含岳阳楼区、岳阳经开区、南湖新区、云溪区、君山区，下同）范围老旧小区建筑物破损、环境脏乱差、市政设施不完善及管理机制不健全、社区治理体系不完善等问题，通过四年的持续努力，基本完成全市城区范围老旧小区改造工作，使市民群众的获得感、幸福感、安全感明显增强。

二、基本原则

**（一）党建引领，共建共享。**坚持各级党组织对老旧小区改造工作的全面领导，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，以党建引领基层社会治理创新。坚持“共建共享”理念，引导小区居民主动参与老旧小区改造工作，形成“市级筹划指导、区级统筹负责、街道(乡镇)社区实施、居民自治参与”的工作格局。

**（二）明确主体，落实责任。**各区对本辖区内老旧小区改造工作负总责，负责制定改造方案，科学组织实施。街道（乡镇）、社区积极组织居民参与，充分尊重居民意愿，凝聚居民共识。各相关部门及管线单位根据职能职责积极配合老旧小区改造提升工作。

**（三）因地制宜，突出重点。**按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，明确菜单式改造内容和基本要求，坚持“整体设计先行”，做到“一小区一方案”，确保居住小区的基础功能，努力拓展公共空间和配套服务功能。

**（四）注重长效，治管并举。**依托“网格化管理”模式，建立健全社区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业三方联动机制，引导居民合理选择自治管理或物业管理，推进小区后续管理专业化、常态化，构建“一次改造、长期保持”的长效管理机制。

三、改造范围

纳入城区改造范围的老旧小区应符合下列条件：

（一）岳阳楼区、岳阳经开区、南湖新区、云溪区、君山区范围内2000年（含）以前建成的住宅小区；

1. 基础设施和功能明显不足、物业管理不完善、居民改造意愿强烈；
2. 近5年未实施综合改造且未纳入今后5年规划征迁改造范围的住宅小区；
3. 违章建筑拆除情况较好；

（五）已产生小区业主委员会或自治小组。

已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等，不属于老旧小区范畴。

## 四、改造任务

2019年年底前，开展项目试点，优化政策保障，健全工作机制。至2022年年底，基本完成城区范围内老旧小区改造工作。

## 五、改造内容

老旧小区的改造包括小区环境及配套设施、建筑物本体、公共服务设施、社区治理体系等内容。实施改造过程中应结合实际，科学合理选择改造项目，确定改造标准。

**（一）小区环境及配套设施。**包括供水、供电、供气、弱电管线(通信、有线电视等)、排水、通行、停车、消防、安防、环卫、路灯、文体活动、绿化美化等改造项目。老旧小区周边市政道路及水、电、气等配套不完善的，可视情况一并改造。

**（二）建筑物本体。**包括屋面防水、楼道修缮、楼道照明、单元门禁、立面整治等项目。鼓励有条件的小区结合实际加装电梯（由市自然资源和规划局牵头制定《岳阳市既有住宅增设电梯的管理规定》）。

**（三）公共服务设施。**具备条件的，可在严格控制规模的前提下，统筹完善功能用房（物业用房、无人超市、快递驿站、共享图书室）等公共服务设施。

**（四）社区治理体系。**引导老旧小区加强党组织建设，成立业主委员会，建立健全物业管理机制，完善社区治理体系。

六、资金筹措

老旧小区改造资金由居民出资、管线单位出资、原产权单位出资、财政资金等方式筹集。

**（一）财政资金。**各级财政应将老旧小区改造费用纳入财政预算，区财政负责安排专项资金用于辖区内老旧小区改造。符合市财政奖补范畴的，市财政按区财政投入（不包括加装电梯投入）的50%对老旧小区改造项目给予奖补。

符合中央奖补范畴的改造项目，应按照中央、省相关政策积极申请中央奖补资金，由市老旧小区改造工作领导小组统筹使用。

**（二）管线单位出资。**管线迁改费用由各管线单位分摊承担，区财政以奖代补20%。各管线工程施工涉及的路面开挖、恢复工程统一由各区组织实施，建设费用由区财政承担。老旧小区改造后五年内不得再破土施工、乱搭乱接。

**（三）居民出资。**按照“谁受益、谁出资”原则，鼓励居民出资参与老旧小区改造。来源可包括房改房专项维修资金、个人住房公积金、捐资、小区内公共停车和广告等收益，依法经业主委员会或居民自治小组同意，可用于小区改造和改造后的长效管理。

**（四）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。

**（五）其它符合规定的资金。**例如专业机构、社会资本（养老幼托、医疗卫生、智能停车、无人超市、快递驿站）等。

七、实施步骤

**（一）遴选项目**

**1、全面摸清底子。**各区组织街道(乡镇)、社区进行一次老旧小区全面摸底调查，调查的内容包括2000年前建成小区的数量、面积、户数、居民改造意愿等。

**2、广泛发动宣传。**各区组织对街道(乡镇)、社区相关工作人员进行业务培训，深入老旧小区开展广泛宣传。

**3、居民提出申请。**小区业主委员会在充分征求居民意见的基础上，向所在街道(乡镇)提出书面改造申请。

**4、制定初步方案。**各区以小区居民意愿为主，结合小区实际，组织制定初步改造方案，报市老旧小区改造工作领导小组办公室。初步改造方案包括改造项目设计方案（供水、排水、供电、供气、弱电和消防设施应与全市规划设计标准一致）、投资估算、资金筹集方案、自治管理或物业管理机制及社区治理体系建设等内容。

**5、确定改造小区。**市老旧小区改造工作领导小组办公室重点根据现状条件、居民意愿、资金筹集、初步改造方案可行性等方面，组织对申报小区进行审查，结合财政承受能力，按照“实施一批，谋划一批，储备一批”和“成熟一个、改造一个”的原则，区分轻重缓急，统筹安排改造计划。

**(二)确定方案**

各区根据市老旧小区改造工作领导小组办公室意见，深化完善改造方案。改造方案制定完成后，应在改造小区公示，并经小区双“2/3”（专有部分占建筑物总面积三分之二且占总人数三分之二）以上业主签字同意后，报市老旧小区改造工作领导小组办公室备案。

**(三)组织实施**

老旧小区改造项目建设(包括立项、设计、财评、招标施工、结算审计等) 由街道（乡镇）、社区具体组织实施，按区级财政投资建设项目相关规定执行。各区在组织项目实施时，可根据规定简化项目审批，采取灵活方式确定设计、施工、监理单位，确保改造工作高质量完成。施工建设中应最大程度减少对居民生活的干扰。水、电、气、弱电等管线单位应按照小区改造工作的统一安排，协同进行方案设计和改造实施。

**(四)验收考评**

项目完工后，由各区组织区级相关部门、建设单位、参建单位、街道(乡镇)、社区、居民代表等进行项目联合竣工验收。验收通过后，应及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、移交归档工作。市老旧小区改造工作领导小组办公室组织对改造工作进行综合考评。财政部门依据综合考评结果负责落实以奖代补资金。

**(五)长效管理**

改造小区成立临时党支部或党小组，街道(乡镇)、社区设立房屋安全和物业管理专职人员，小区业主委员会按照长效管理方案，落实管理和服务，做到“改造一个、管好一个”。加强宣传指导，完善物业专项维修资金归集并形成长期机制。加强小区精神文明建设，组织开展党建活动、文明创建活动等，增强居民的认同感、归属感、获得感。

八、组织保障

**（一）加强组织领导**

老旧小区改造工作纳入全市深化文明城市建设行动，各试点改造小区由市级领导联点指导，成立全市老旧小区改造工作领导小组，由市政府主要领导担任组长，市级相关单位和各区政府主要负责人为成员，负责统筹、协调、督查、考核等工作。领导小组下设办公室（设在市住建局）。各区成立相应工作机构。

**（二）明确职责分工**

1、市住建局：负责领导小组办公室的日常事务，具体负责组织协调、政策拟定、计划编制、技术指导、质量监管、督促推进、通报考核等工作；牵头做好全市老旧小区改造项目年度计划申报，拟订老旧小区改造四年行动计划，争取上级补助资金事宜。

2、各区政府：全面负责辖区老旧小区综合改造提升工作，制定辖区老旧小区改造计划、实施细则并组织实施，落实资金保障，及时向领导小组办公室报送工作情况；推动老旧小区党组织建设和业委会组建，建立健全长效管理机制。

3、市发改委：指导各区发改部门做好老旧小区改造项目的立项审批、核准招投标方式等工作；参与年度改造计划编制；协助争取上级补助资金；指导各区创新方式，拓宽筹资渠道。

4、市财政局：参与年度改造计划编制，负责落实市级财政资金，研究制定老旧小区改造以奖代补政策；协助争取中央补助资金。

5、市自然资源和规划局：负责做好老旧小区改造涉及加装电梯专项行动的推进；指导各区推进老旧小区违建拆除；研究出台相关政策，支持有条件的老旧小区完善功能用房等公共服务设施。

6、市工业和信息化局：加强对老旧小区改造相关管线迁改工作的技术指导，督促弱电管线单位落实老旧小区改造管线迁改责任。

7、市城管局:指导各区推进老旧小区园林绿化、环境卫生管理等工作；督促燃气单位做好供气等改造工作。

8、市民政局：指导各区做好基层社区治理和服务、养老服务等工作。

9、市公安局：结合“平安小区”创建工作，加强对老旧小区改造治安、交通等方面的技术指导和协调服务。

10、市住房公积金管理中心：研究出台相关政策，支持居民提取住房公积金用于老旧小区改造。

11、市教育体育局：加快城市社区体育设施建设力度，支持老旧小区全民健身设施全覆盖。

12、市文明办、市卫生健康委员会、市文化广电新闻出版局、市场监督管理局、市公共资源交易中心、市审计局、市信访局等单位：根据各自职责，指导和支持老旧小区改造所涉相关专项工作的推进。

13、供电、供水、燃气、电信、移动、联通、有线电视、邮政等企业：支持和配合做好水、电、气、通信、邮政设施（快递投递）等改造工作。

**（三）健全推进机制**

构建“市、区、街道(乡镇)、社区、居民”五级联动工作机制，建立工作例会、信息报送、定期通报、巡查督查等制度，及时研究、协调解决有关重大事项和问题；将全市老旧小区改造工作统一纳入市政府年度绩效考核，分值占比1%。

**（四）加大宣传力度**

发挥各类新闻媒体作用，加大对老旧小区改造工作的宣传引导，强化居民的主人翁意识，为工作推进营造良好的舆论氛围。

**（五）加强监督检查**

邀请各级人大代表、政协委员、社会各界市民群众，参与对老旧小区改造工作的监督和检查；对改造项目民意协商、方案编制、改造成效和居民满意度，定期开展绩效评价。

九、其他

本方案自公布之日起施行，适用于岳阳楼区、岳阳经开区、南湖新区、云溪区、君山区。其他各县（市）、区应参照制定辖区范围老旧小区改造工作实施方案，成立相应机构，安排专项资金，切实加强领导，确保将老旧小区改造工作落实好。

附件：

1、老旧小区改造项目分类及改造费用分摊表

2、岳阳市城区老旧小区改造申请表

3、岳阳市老旧小区工程项目资金（计划）调度审批表