

# 淮南市城镇老旧小区改造 工作领导小组办公室文件

淮旧改办〔2022〕18号

## 关于印发淮南市城镇老旧小区改造 提升工作意见的通知

寿县、凤台县政府，各区政府：

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，改善城镇人居环境，全面推进城镇老旧小区改造工作，提升居住品质，结合《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）要求，现就城镇老旧小区改造工作提出如下要求：

### 一、改造目标

到“十四五”末，2000年底前建成的城镇老旧小区应改尽改；有条件的县区，力争完成2005年底前建成的城镇老旧小区改造任务。

### 二、改造范围

在国有土地上建成、失修失养失管严重、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅），纳入改造范围。其中，对2000年以前建成投入使用老旧小区和政府投资建设的回迁安置小区优先纳入改造。列入城市房屋征迁计划的住宅小区，不纳入改造范围。

### 三、改造标准

城镇老旧小区改造提升包括综合改造和管理服务。相邻小区有相似改造提升需求的，应当统一纳入改造规划，根据群众需求和项目实际情况，分阶段推进改造提升。

（一）综合改造提升。分为基础类、完善类和提升类。

1. 基础类改造。为满足居民安全需要和基本生活需求的改造，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、供气、弱电、道路、消防、安防、围墙、绿化、照明、生活垃圾分类、适老设施、无障碍设施等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）、智能快件箱、智能信包箱、非机动车停车库（棚）、机动车停车位、拆违拆临、建筑节能改造等。

2. 完善类改造。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造，主要是配套设施改造建设、有条件的楼栋加装电梯等。其中配套设施改造建设包括改造或建设小区及周边

停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、物业服务用房、休闲活动设施、文化休闲设施、体育健身设施等。

3. 提升类改造。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的改造，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店等社区专项服务设施。

（二）管理服务提升。因地制宜确定管理模式、服务内容、标准以及物业服务收费标准。具备市场化管理基本条件的，县区物业管理行政主管部门指导召开业主大会，由业主大会选聘物业服务企业，实施专业化服务。不具备引入物业服务企业条件的，由项目所在街道（乡、镇）组建“社区物业服务中心”，并通过召开居民会议等方式征询业主意见后，委派保洁、保安等服务人员，实施准物业管理。不具备成立“社区物业服务中心”条件的，由项目所在街道（乡、镇）通过召开业主大会或者居民会议等方式，共同决定实施居民自治物业管理。

#### **四、改造程序**

##### **（一）申请与受理**

居民愿意承担合理出资责任、后续物业管理方式已明确的小区，由社区居民委员会或者业主委员会等组织向各县区

住建部门提出书面申请，由其受理并纳入综合改造提升项目库。

## （二）申报与确认

1. 意见征集。各县区住建部门组织对申请改造的老旧小区进行调查摸底、征询意见，了解改造需求，同步制定居民资金筹集方案以及物业维修资金补建续筹方案，形成项目改造清单并在一定范围内公示。意见征询时，凡需业主共同决定的事项，应当根据法律规定进行表决。

2. 列入计划。公示结束后，对符合条件的项目，由县区住建部门集中向同级发改部门、自然资源和规划部门、财政部门申报列入下一年度改造计划库。

3. 计划确定。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，由各县区组织对改造计划库项目进行审查后报市住建部门。在开展财政承受能力评估后，由市住建部门会同发改部门、财政部门联合发文明确年度改造计划。

4. 制订方案。各县区住建部门组织编制项目建议书、初步设计方案及概算、长效管理方案。所在街道（乡、镇）在项目范围内对初步改造方案进行公示，公示不少于5个工作日。

5. 申请立项。各县区住建部门向同级发改部门申报立项工作。

## （三）实施与管理

按照年度改造计划，由各县区住建部门组织落实方案设计、资金筹集方案的审查、招投标、工程实施和监管等具体工作。

1. 方案审查。项目立项文件批复后，各县区城镇老旧小区改造工作领导小组对初步设计进行审查。寿县、凤台县要将审查结果报市住建部门备案，各区要将改造设计方案提交市住建部门进行市级部门联合审查。

2. 招标投标。县区住建部门按招标投标有关规定启动招标投标程序。

3. 工程实施和监管。县区住建部门按照相关法律法规和规范标准组织实施，相关部门、街道等应全力配合，为施工提供必要条件。县区住建部门应当根据老旧小区改造提升工作特点，组织业主代表对工程全过程进行监管，落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。

4. 项目验收。项目完工后，县区住建部门组织社区、居民代表、参建单位等进行项目联合竣工验收。验收通过后，应及时完成财务决算、资料整理、归档和项目移交工作。

5. 后续管理。街道（乡、镇）、社区、小区业主委员会按照长效管理方案，落实小区管理和服务，巩固老旧小区改造成果。县区物业管理行政主管部门做好指导工作。

## **五、资金共担**

老旧小区的改造资金应当结合拟改造项目的具体特点和改造内容，通过政府资金补助、居民合理出资、管线单位

和原产权单位积极支持、社会力量以市场化方式参与、金融机构可持续方式支持等方面，合理确定资金分担机制。

1. 财政资金补助。对基础类改造项目，改造标准不低于300元/平方米，由政府财政承担改造费用。本着“市级统筹、分级负担”的原则，改造费用除中央、省级补助资金外，市区两级5:5分担，县级自行负担。对完善类改造项目，属地政府给予适当支持；相关部门有配套资金的要用于相应配套设施建设。对于提升类改造项目，政府不予财政补助，重点在资源统筹使用等方面给予支持。

2. 个人出资。水、电、气改造费用应由业主承担的部分按相关规定执行。加装电梯除政府补贴部分，剩余部分由业主协商分摊。鼓励居民通过据实分摊、合理使用公共收益、补交物业专项维修资金、个人提取公积金、捐资捐物、投工投劳等多方式筹集资金。居民自筹部分资金涉及城镇低保户家庭应承担的部分，各县区可以结合实际适当减免。

3. 企业出资。水、电、气改造费用中户表前主管网改造费用及更换或铺设管道费用由企业承担。

4. 产权单位或产权人出资。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金支持。

5. 金融机构融资。鼓励通过发行地方债券、消费贷款、企业贷款等方式，加大对老旧小区改造的金融支持。积极培育老旧小区改造运营主体规模化、规范化建设，为金融机构提供清晰明确的支持对象。

6. 拓宽资金来源渠道。畅通单位捐资、维修基金、小区公共收益等渠道，拓宽资金来源；鼓励通过市场化运作方式吸引社会资本参与老旧小区改造提升工程。

