

淮政办〔2021〕5号

淮北市人民政府办公室 关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作 实施方案的通知

濉溪县、各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

2021年4月2日

全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面推进全市城镇老旧小区改造工作，根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区

区改造工作实施方案的通知》（皖政办〔2020〕21号）、《安徽省城镇老旧小区改造技术导则（2021修订版）》等精神，结合我市实际，制定本实施方案。

一、目标要求

（一）总体目标。到2022年，市、县区形成较完备的城镇老旧小区改造制度框架、政策措施工作机制。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。对于政府投资类项目，可采取“一事一议”方法，适当放宽准入年限。

（二）基本原则。尊重民意、因地制宜、以人为本，优化方案、联合审批、分类推进，建管并重、上下协作、县区为主。

（三）改造范围和改造内容。

1. 改造范围。是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、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（含单栋住宅楼）。各县区要结合实际，合理界定改造范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区，适当放宽改造年限，可提前对2005年底前建成的小区进行改造。

2. 改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类。各县区因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。

基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，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改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。充分利用老旧小区改造的边角地、废弃地、闲置地，建设各种小型绿地、小公园、街心花园、社区小型运动场等口袋公园或微景观，在条件允许的情况下，可统筹安排托育、养老、文化、体育等便民设施。

完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

提升类。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内容，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、邮政快递末端综合服务站、供暖、公厕等社区专项服务设施。

（四）工作要求。将老旧小区改造与海绵城市建设、城市有

机更新、城市生态保护与修复相结合，各部门加强引导和规划统筹协调，社区党组织加强引领，居民发挥主体作用，社会力量及关联单位积极参与。以小区设施改造、环境优化、服务提升为重点，完善社区治理体系，注重维护城市传统特色风貌，提升历史文化街区、历史建筑等保护利用水平，整体谋划、部门联动，全面改善城镇老旧小区居住环境和功能品质，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

二、主要任务

（一）编制改造专项规划和年度计划。市、县区要进一步摸清既有城镇老旧小区底数，建立老旧小区项目库和项目储备库，区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。按照“十四五”城镇老旧小区规划，县区每年7月份上报下一年度改造规划，统筹安排城镇老旧小区改造时序、内容，改造项目要实现可增可减的动态管理机制。

（二）协同制定改造方案。县区政府搭建沟通议事平台，开展由基层党组织引领的形式多样、组织有序、实施规范的基层协商机制。由街道（镇）牵头，充分了解居民需求，在改造内容、方式等方面协商达成共识，优先考虑居民改造意愿强、参与积极性高的小区，制定初步改造方案。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，发动群众共谋共建共管共评，在制定拆违政策基础上，先完成拆除违法建设、治理开墙打洞等事项后再启动

实施改造。社区党组织、居委会组织业主委员会等征求居民意愿，引导居民参与改造，并在改造完成后协商决定小区管理模式。

（三）强化专营设施一体化改造。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，专营单位应当出资改造，将水、气、强电、弱电等项目统一规划设计、统一公示公告、统一施工作业、同步实施、协同推进。

（四）加强项目建设管理。按照“谁建设、谁负责”“谁服务、谁负责”原则，落实勘察、设计、施工、监理等项目改造建设各方主体责任，以及单位负责人、项目负责人和有关专业技术人员的终身责任。住房城乡建设部门要建立适合城镇老旧小区改造的质量安全监管机制及相关配套制度，实现过程可监督、责任可追溯、绩效可量化、群众满意度可感知。将老旧小区改造各类审批事项纳入工程建设项目审批管理系统监管范围，优化项目立项、用地、规划审批程序，简化施工许可证办理手续，提升项目审批效率。加强项目质量管理，提高改造质量。完善适应改造需求的标准体系，制定城镇老旧小区改造技术规范，明确智能安防等建设要求，鼓励综合应用物防、技防、人防等措施满足安全需求。

（五）开展危险房屋整治。房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮处理。鉴定为 D 级的危房，由县区政府组织实施危旧房改造。

（六）坚持改造与管理同步提升。建立社区领导的社区党组

织、社区居委会、业主委员会（或物业管理委员会）、物业服务企业、城市综合执法“五位一体”工作协调机制，推动综合执法进社区，建立老旧小区后续长效维护及日常管理工作机制。老旧小区改造后，要成立业主委员会或物业管理委员会，可通过选聘物业服务企业、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。加快推进物业管理信息化建设，建设物业管理服务信息化平台。

（七）实施连片改造。老旧小区改造区域划分要对接城市规划和控制性详规，梳理老旧小区及周边资源，通过拆除违建、打通围墙、畅通微循环、设施共建共享等方式，将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房归并整合。鼓励对片区内距离相近或相连的老旧小区打破空间分割，拆除围墙等障碍物，拓展公共空间，整合共享公共资源，实施集中连片整体改造。原则上单个社区范围内，将地理位置相邻、历史文化底蕴相近、产业发展相关的老旧小区合理划定改造片区单元，科学编制片区修建性详细规划。按照“一区一方案”要求，重点完善“水、电、路、气、网、梯、安、治”等基本功能，量力而行建设“菜、食、住、行、购”“教、科、文、卫、体”“老、幼、站、厕、园”等公共配套服务设施。对涉及调整控制性详细规划的，按程序审批后纳入规划成果更新。可在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，通过未来收益平衡老旧小区改造支出。行政事业单位、国有企业应支持老旧小区内或附近的存量房屋，提供给街道（镇）、社区用于小区养老托育、医疗卫生等用途。

(八)拓展资金渠道。结合改造项目的具体特点和改造内容,统筹使用改造项目资金。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、社会资本以市场化方式参与、金融机构融资等方面,合理确定资金分担机制。公有住房专项维修资金可用于城镇老旧小区改造。政府财政资金重点支持基础类改造项目(不含水电气管网改造费用和弱电管线治理费用)。市、区财政要按照1:1比例设立专项资金,濉溪县单独设立专项资金,列入财政预算、专款专用。居民出资、企业出资达到总投资的20%及以上。

(九)积极扶持既有住宅加装电梯工作。既有住宅加装电梯是老旧小区改造的重要内容。对业主愿意加装电梯的,在单元业主达成一致意见后,纳入小区整体改造方案。建设资金由业主自筹,市、县区政府给与政策支持、资金扶持。

三、实施保障

(一)强化组织保障。市老旧小区改造(既有住宅加装电梯)领导小组下设联席会议,分管副市长为召集人,分管副秘书长、市住房城乡建设局局长为副召集人,联席会议办公室设在市住房城乡建设局。县区要建立政府主要负责同志亲自抓、分管负责同志具体抓,部门各负其责、街道(镇)实施、社区协调的工作机制,强化工作责任,合力组织实施。

(二)坚持统筹规划。市、县区在编制国土空间总体规划时,要将老旧小区改造用地安排纳入规划。市及县区住房城乡建设

(住房保障)、自然资源和规划部门要会同有关部门在调查摸底、征求意见基础上，共同组织编制老旧小区改造规划、老旧小区改造实施方案，精准测算所需投资，科学划分改造区域，合理拓展改造实施单元，着力促进老旧小区改造项目收支平衡，并组织有关部门联合审查，并报市联席会议批准。

(三) 加强税费支持。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用予以税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，相应服务所得收入免征增值税，并在计算应纳税所得额时，减按 90% 计入收入总额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费等。对危旧房改造项目，严格落实国家、省和市有关减免行政事业性收费和政府性基金等政策。

(四) 落实用地保障。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民同意前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类配套设施和公共服务设施；对利用小区空地、荒地及拆除违法建设、拆危腾空土地加装电梯或建设配套设施的，可不增收土地价款。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动

产登记机构应依法积极予以办理。

(五)强化督查考核。老旧小区改造工作纳入全市目标考核。市委督查考核办公室要加强老旧小区改造工作督查考核。

(六)加强评估激励。市住房城乡建设局每年组织对县区城镇老旧小区改造工作进行绩效评估,评估结果与中央及省级、市级奖补资金挂钩;对工作突出的县区,按规定予以褒扬激励。市审计局依法对老旧小区改造资金进行审计监督。

(七)广泛宣传引导。广泛宣传城镇老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和改造政策,充分调动群众、专业机构、社会力量参与城镇老旧小区改造工作的积极性、主动性。组织社区做好政策解读和沟通解释,发挥党员模范带头作用,畅通参与渠道,及时回应社会关切,形成社会各界支持、居民积极参与的浓厚氛围。

- 附件: 1. 淮北市老旧小区改造(既有住宅加装电梯)联席会议成员名单
2. 淮北市老旧小区改造(既有住宅加装电梯)联席会议制度及工作职责

附件 1

**淮北市老旧小区改造（既有住宅加装电梯）
联席会议成员名单**

召 集 人：胡 亮 市政府副市长

副召集人：李公峰 市政协副主席、市住房城乡建设局局长
邵珠光 市政府副秘书长

成 员：明 磊 市委组织部副部长、市公务员局局长、
非公工委书记

郝海文 市委宣传部副部长、市文明办主任

李 峰 市文明办副主任

王兴科 市委督查考核办副主任

龙保民 市发展改革委(粮食和储备局、能源局)
副主任(副局长)

徐 梅 市教育局副局长

刘 兵 市公安局副局长

许胜利 市民政局副局长

胡文莉 市财政局(国资委)副局长(副主任)

冀化云 市自然资源和规划局副局长

禹 雷 市生态环境局副局长

吴文阁 市文化旅游体育局(广电新闻出版局)
副局长

孙 欣 市卫生健康委副主任

田怀东 市应急局(煤矿安全监管局)副局长

高抗抗 市审计局副局长

冯诗振 市市场监管局(知识产权局)副局长

许纪江 市城市管理局(行政执法局)副局长

顾华银 市防空防震办副主任
谢文忠 市公共资源交易监管局副局长
张淑梅 市住房公积金管理中心副主任
段鲁彪 市税务局总经济师
杨胜青 市邮政管理局副局长、纪检组长
吕本谦 市消防救援支队副支队长
高 军 市建投集团公司总会计师
沈 晨 淮北供电公司副总经理
张 超 市供水公司总工程师
刘吉新 淮北华润燃气公司副总经理
沈春生 中国电信淮北分公司总经理
王 滨 中国移动淮北分公司总经理
吴 昊 中国联通淮北分公司网络部负责人
汪 标 安广网络淮北分公司总经理助理
葛 益 濉溪县政府副县长
朱东升 相山区政府副区长
孙露露 杜集区委常委、常务副区长
李 响 烈山区委常委、副区长

市老旧小区改造（既有住宅加装电梯）联席会议办公室设在市住房城乡建设局，李公峰同志兼任办公室主任，李健、葛云露、唐成营、郝海文、冀化云同志兼任办公室副主任。联席会议设联

络员，由各成员单位有关科室业务负责同志担任。联席会议成员单位可根据需要调整。

附件 2

淮北市老旧小区改造（既有住宅加装电梯） 联席会议制度及工作职责

一、联席会议职责

研究制定老旧小区改造和既有住宅加装电梯项目、方案审核、建设管理、验收、建后管养等有关政策，协调部门联动，决定重大问题处理方法，进行监督检查；拟定工作推进措施，协调部门联动配合，并进行监督检查，评估总结老旧小区改造中的经验教训，及时纠偏纠错。

二、联席会议办公室职责

承担联席会议日常工作，负责联席会议议定事项的组织落实和综合协调等日常工作；负责全市老旧小区改造和既有住宅加装电梯目标任务的分解、督查、考核工作；负责老旧小区改造工程施工管理、建设质量和安全的监督检查；监督工程竣工验收；负责承办老旧小区改造（既有住宅加装电梯）领导小组交办的其他事项。在联席会议召开之前，召开联席会议办公室会议，研究讨论联席会议议题和需要联席会议议定的事项。成员单位根据工作需要可以提出召开会议的建议。联席会议以会议纪要的形式明确会议议定事项，重大事项按程序报批。

三、各成员单位职责

各成员单位按照职责分工，深入研究全市老旧小区改造工作有关问题，制定相关配套政策或提出政策建议。认真落实联席会议确定的工作任务和议定事项。加强沟通、密切配合，相互支持，形成合力，充分发挥联席会议制度，形成高效运行的工作机制。

市委组织部：负责指导做好党建引领的社区综合治理工作。

市委宣传部：负责协调做好老旧小区改造提升和既有住宅加装电梯宣传工作。

市文明办：负责按照《全国文明城市测评体系》对老旧小区改造涉及文明城市创建工作进行指导和对标督查。

市委督查考核办：对老旧小区改造进行督查、督办、考核，将老旧小区改造工作纳入年度目标管理体系。

市发展改革委（粮食和储备局、能源局）：负责指导县、区发改部门做好本区域内老旧小区改造提升项目的前期审批工作；会同市住房城乡建设局做好老旧小区改造配套中央预算内投资计划申报及转发下达工作。

市教育局：对老旧小区改造中的幼儿园、培训机构等教育设施改造给予政策支持和政策性资金支持。

市公安局：负责监控系统及安防技防专项设计方案审查，负责督查指导老旧小区监控系统改造建设及改造期间的治安防范工作。

市民政局：负责指导县、区做好养老、抚幼、助餐、家政、保洁、便民市场、便利店、文体、社区配套用房等公共服务资源的整合，完善社区服务功能，给予政策支持和政策性资金支持。

市财政局（国资委）：负责中央、省级奖补资金的拨付，负责市本级配套资金筹集和拨付，并纳入财政预算；做好老旧小区改造各项费用的资金保障工作。

市自然资源和规划局：负责老旧小区改造中土地、规划等相

关工程规划审批工作。

市生态环境局：负责老旧小区改造过程中涉及环保方面工作的指导、支持，指导街道（镇）在老旧小区改造提升施工期间做好扬尘及噪音治理。

市文化旅游体育局（广电新闻出版局）：负责对老旧小区改造中的文化和体育设施给予政策性资金支持。

市卫生健康委：对老旧小区改造中的医疗卫生等设施给予政策性资金支持。

市应急局（煤矿安全监管局）：负责既有住宅增设电梯的消防安全监督管理等法定职责

市审计局：负责对老旧小区改造政府投入资金和省级奖补资金进行审计监督，督查审计整改工作。

市市场监管局（知识产权局）：做好老旧小区改造过程中涉及电梯等特种设备的监管工作。

市城市管理局（行政执法局）：推进城管执法进社区工作，做好县区老旧小区违法建设拆除的指导工作。

市防空防震办：负责既有住宅增设电梯涉及人防工程的监督管理等法定职责。

市公共资源交易监管局：负责为老旧小区改造服务项目和老旧小区改造项目建设的招标投标工作提供交易保障、信息服务。

市住房公积金管理中心：负责既有住宅增设电梯涉及公积金的提取和发放等法定职责。

市税务局：做好有关税费的减免工作。

市邮政管理局：负责智能信报（包）箱的补建更新指导工作。

市消防救援支队：配合相关单位老旧小区改造消防安全技术指导
指导工作。

市建投集团公司：负责老旧小区工程改造。

各专营单位：根据工作职责，统筹安排落实所涉及的整治内容并组织（或委托）实施，整治改造标准要符合各行业技术规范；负责项目改造资金的筹集、使用、监管；组织做好改造项目的竣工验收等工作。

县区政府：负责本辖区老旧小区改造项目的组织实施，成立老旧小区改造相应工作组织机构，制定本区域老旧小区改造实施细则，做好宣传动员；健全实施机制，组织项目实施和管理，组织工程质量监督部门、设计单位、施工单位、监理单位等相关部门做好改造项目的竣工验收工作；负责老旧小区改造专项资金监管、拆违控违和社会稳定工作。

