

高唐县人民政府办公室

高政办字〔2021〕15号

高唐县人民政府办公室 关于印发高唐县城区老旧小区改造实施方案的 通 知

各街道办事处，县政府有关部门，有关垂直管理部门，有关企事业单位：

《高唐县城区老旧小区改造实施方案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

高唐县人民政府办公室

2021年7月29日

（此件公开发布）

高唐县城区老旧小区改造实施方案

根据《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28号）和《聊城市人民政府办公室关于印发聊城市老旧小区改造工作实施方案的通知》（聊政办字〔2020〕40号）要求，为进一步改善县城区老旧小区居住环境，结合我县实际，制定如下实施方案。

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，把城区老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区管理和服務，创新政府引导、市场运作的可持续改造模式，提升居民居住环境和生活质量。

二、改造范围

老旧小区是指2005年12月31日前在县城区国有土地上建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。拟对小区进行拆迁改造、棚户区改造、单位平房家属院不得纳入老旧小区改造范围。

三、工作目标

到“十四五”末，在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上，力争基本完成2005年前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好家园”。

四、工作标准

（一）改造类型

1.基础类改造。主要解决基础设施缺失和老化问题，以水、电、暖、气、道路、安防、屋面防水、雨污分流八项内容的改造为主，辅以拆违拆临、公共照明、环卫、消防、绿化等。

2.完善类改造。以完善老旧小区功能为主要目标，在完成基础类改造的前提下，在资金允许的情况下重点完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、非机动车停车棚及充电设施、无障碍设施等内容。

3.提升类改造。以提升老旧小区品质为主要目标，包括完善社区养老、托幼医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

（二）改造原则

遵循因地制宜的原则，主要侧重于基础类改造，应改尽改。同时在广泛听取业主意愿的前提下按照“一小区一方案”的原则进行改造。

五、实施步骤

（一）摸底调查。各街道办事处作为老旧小区属地管理的责任主体，负责老旧小区改造的调查摸底工作。针对辖区内老旧小区的现状以及存在的问题和不足，通过走访入户、调查问卷等方式，对改造内容、改造意愿、改造方式、改造建议等内容书面征求本小区居住群众意见。

（二）汇总上报。各街道办事处对辖区内老旧小区征求意见情况，在保存好原始征求材料的基础上，梳理汇总后报县房地产

服务中心。县房地产服务中心作为老旧小区改造的牵头单位，对各街道办事处上报的信息按照改造内容分类处理，制定老旧小区改造任务表。

（三）制定计划。各专营单位接到改造任务后，自行到住宅小区征求群众意见，根据群众改造意愿程度确定改造顺序，同时，认真了解老旧小区改造政策，积极征求上级专营单位意见和支持，结合上级专营单位任务安排，确定改造任务和年度计划，并上报至县房地产服务中心。由县房地产服务中心牵头，各街道办事处和专营单位根据对老旧小区全面调查摸底情况，建立老旧小区数据库。坚持居民自愿、自下而上的原则，确定拟改造项目名称时序和年度改造计划。

（四）组织实施。鼓励以街道或社区为单位对区域内的老旧小区联动改造，统一设计、招标、建设和竣工验收，确保工程质量和施工安全。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，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，支持专营单位及相关部门组织实施改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施产权或管理权移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。推行社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的管理模式。建立分类施策的老旧小区物业管理模式，改造后的老旧小区实现物业管理全覆盖。

六、保障措施

（一）加强组织领导。成立由分管副县长任组长，县政府办公室协调副主任、县房地产服务中心主任为副组长，其他相关部门和专营单位负责人为成员的县城区老旧小区改造工作专班。工作专班下设办公室，负责指导和监督老旧小区整治提升工作。各街道办事处、县直有关部门及专营单位也要成立专门工作机构，建立相应工作推进机制，加快推进县城区内老旧小区整治提升工作。

（二）建立长效机制。在改造过程中要同步落实长效管理责任，巩固整治成果，防止前治后乱、治管脱节。完善业主自治组织。逐步建立健全社区党组织、社区居委会、业主委员会、物业服务企业“四位一体”的物业管理体制。加强专营设施设备管理。水、电、暖、通讯等专业经营单位要按照职责，对完成改造小区的供水、供电、供暖、通讯等专营设施设备，担负起承接、维修、保养等责任。执法职能向小区延伸。县发展改革局、市场监管局、综合执法局、房地产服务中心等涉及物业管理相关职能的部门要将执法职能向小区延伸，公布违法违规举报电话，对小区内违法搭建、侵占绿地、无照经营、污染环境及擅自改变房屋结构等违法行为及时处理。建立物业联席会议制度，贯彻落实工作专班的安排部署，协调物业管理涉及各方共同抓好小区管理工作。

（三）加强资金筹集和管理。坚持“政府补贴、政策支持、市场运作及业主适当承担”的原则，积极引导社会资金参与，拓宽筹资渠道。引导居民通过住宅专项维修资金、住房公积金、小区公共收益、捐资捐物等渠道出资改造；从住宅、商服用地地块

的土地出让收入中提取一定比例的老旧小区改造专项资金；探索政府债券方式的融资及金融机构的可持续金融支持等资金筹集形式，整合各类涉及住宅小区的专项资金，引导专业经营单位和原产权单位参与改造。

（四）加强项目监管。县房地产服务中心和各街道办事处要加强对整治提升项目施工、监理、验收的过程监管，严格执行国家对工程建设项目管理规定和建设标准，确保整治提升项目符合各项建设标准和质量要求。审计部门要加强资金审计，对整治提升资金及补助资金的核算、划拨和使用进行跟踪审计。

（五）加大宣传力度。要充分利用各种媒体，通过各种形式，大力宣传老旧小区改造工作的重要意义。涉及到的老旧小区具体改造方案要在小区进行公示，充分听取居民意见。要把老旧小区改造工作给居民群众带来的好处具体化，把整治提升后的效果直观化、形象化，推动改造工作顺利开展。

附件：高唐县城区老旧小区改造工作专班成员名单及职责分工

高唐县老旧小区改造工作专班成员名单 及职责分工

一、高唐县老旧小区改造工作专班成员名单

组 长：王清水 县委常委、副县长

副组长：郭 超 县委老干部局副局长

杜吉鹏 县住房城乡建设局副局长、县房地产
服务中心主任

成 员：刘 军 县发展改革局副局长

贺 伟 县公安局党委副书记

王立德 县司法局二级主任科员

董瑞华 县民政局二级主任科员

李瑞杰 县财政局副局长

王小鹏 县自然资源和规划局副局长

李恩洲 县市场监管局副局长

丁 鑫 县综合执法局三级主办

邹文芳 县生态环境分局副局长

黄 磊 鱼邱湖街道办事处主任

金 超 人和街道办事处主任

高鲁华 汇鑫街道办事处主任

任晓东 县供电公司副经理
韩新业 县水务集团副经理
乔志强 县移动公司副经理
安 虎 县联通公司副经理
张 鹏 中国电信公司高唐分公司副经理
韩 朋 县广电公司副经理
王大海 县兴明供热公司经理
马 震 县天马燃气公司副经理
李梦森 县金时燃气公司副经理
汪永明 县昆仑燃气公司副经理

工作专班下设办公室，办公室设在县房地产服务中心，杜吉鹏兼任办公室主任。老旧小区改造工作结束后，工作专班自行解散。

二、职责分工

（一）县房地产服务中心：作为老旧小区改造的牵头部门，负责组织协调相关部门、拟定政策、组织实施、及监督落实等工作；指导改造后老旧小区的长效管理工作。

（二）县财政局：负责争取上级资金补助，积极组织资金并按时足额拨付到位。

（三）县发展改革局：负责老旧小区改造的立项审批及专项债的申请工作。

（四）县自然资源和规划局：负责在不新增建设用地的情况

下，优化老旧小区改造土地、规划等手续。

（五）县综合执法局：负责对相关部门移交的老旧小区改造区域内存量违章、违法违规搭建行为进行查处。

（六）各街道办事处：负责老旧小区改造的社区宣传、民意调查、制定改造计划、违章建筑拆除（配合执法局）、改造后老旧小区的物业管理等。

（七）县供电公司、水务集团、热力公司、燃气公司等专营设施单位：明确各自职责，负责制定年度改造计划和“十四五”规划，积极申请资金、实施设施改造、接受产权或管理权移交等。

（八）移动公司、联通公司、电信公司、广电公司、铁塔公司等通讯专营单位：明确各自职责，负责摸清线路走向、制定改造计划、改造入地弱电线路等工作。

抄送：县委有关部门，县人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，
县检察院，县人武部。

高唐县人民政府办公室

2021 年 7 月 30 日印发
