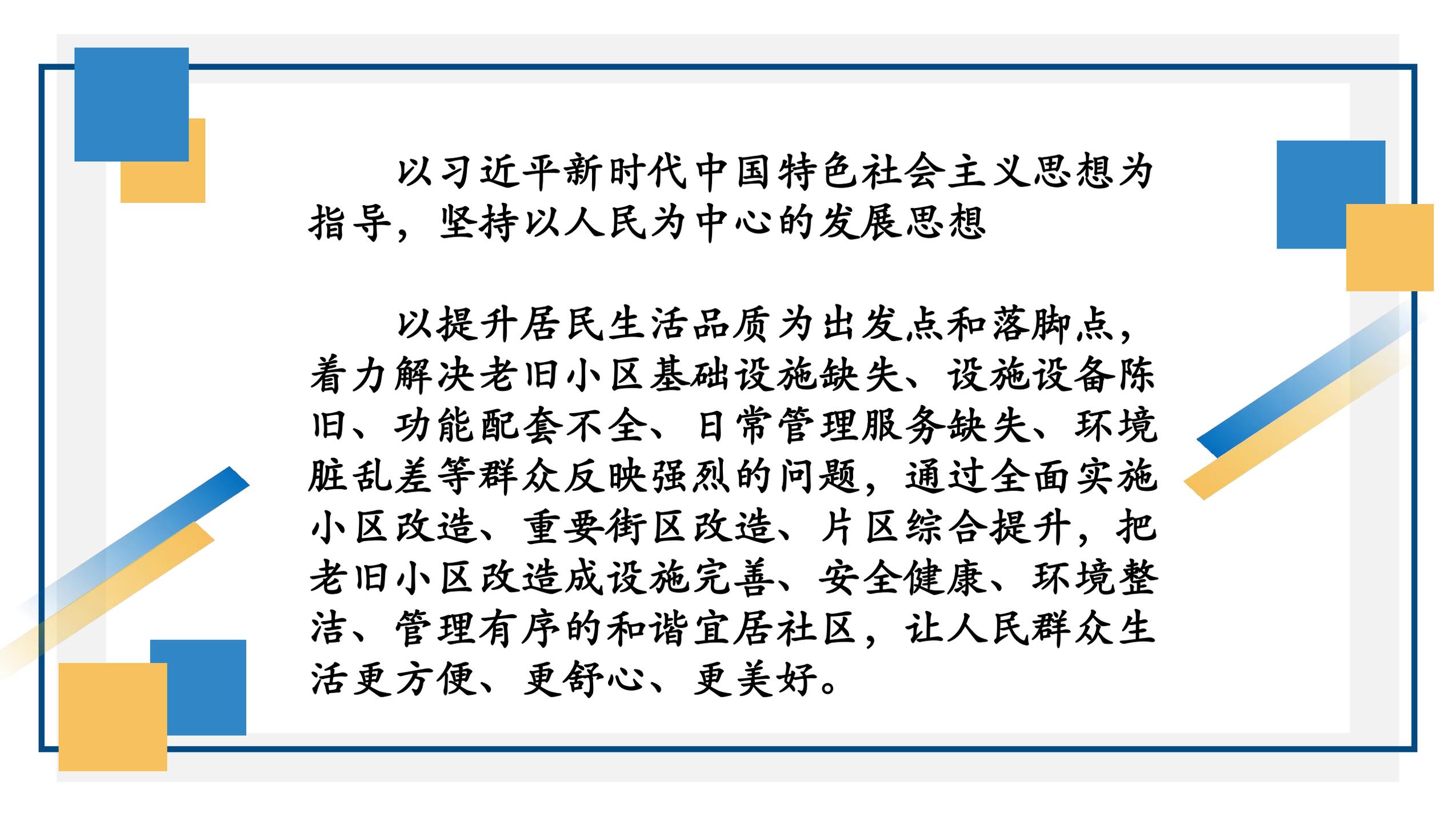


沁水县关于加快推进城镇 老旧小区改造工作实施方案 政策解读



01

指导思想



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

以提升居民生活品质为出发点和落脚点，着力解决老旧小区基础设施缺失、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理服务缺失、环境脏乱差等群众反映强烈的问题，通过全面实施小区改造、重要街区改造、片区综合提升，把老旧小区改造成设施完善、安全健康、环境整洁、管理有序的和谐宜居社区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。



02

基本原则



01

**政府主导
多方参与**

02

**突出重点
回应需求**

03

**联动改造
整体提升**

04

**创新机制
治管并举**



政府主导 多方参与

贯彻落实“以人民为中心”的发展思想，由县住建局、龙港镇牵头，各有关部门、各产权单位配合，充分尊重群众意见，共同参与、分工协作，实现共谋、共建、共管、共享，形成“政府统筹、部门牵头、各方协调推进”的工作机制。

以主题教育为民办实事为目的，按照“先民生后提升、先地下后地上、先功能后景观”的原则，顺应群众期盼，重点解决严重影响居住安全和居住功能等群众反映迫切的问题。

突出重点 回应需求

联动改造 整体提升

在全面摸底排查的基础上，依据城市总体规划，统筹考虑小区内以及小区外与小区直接相关的基础设施改造提升，合理拓展实施改造单元，对具备条件的相邻老旧小区及周边地区联动改造，实现片区服务设施、公共空间共建共享。

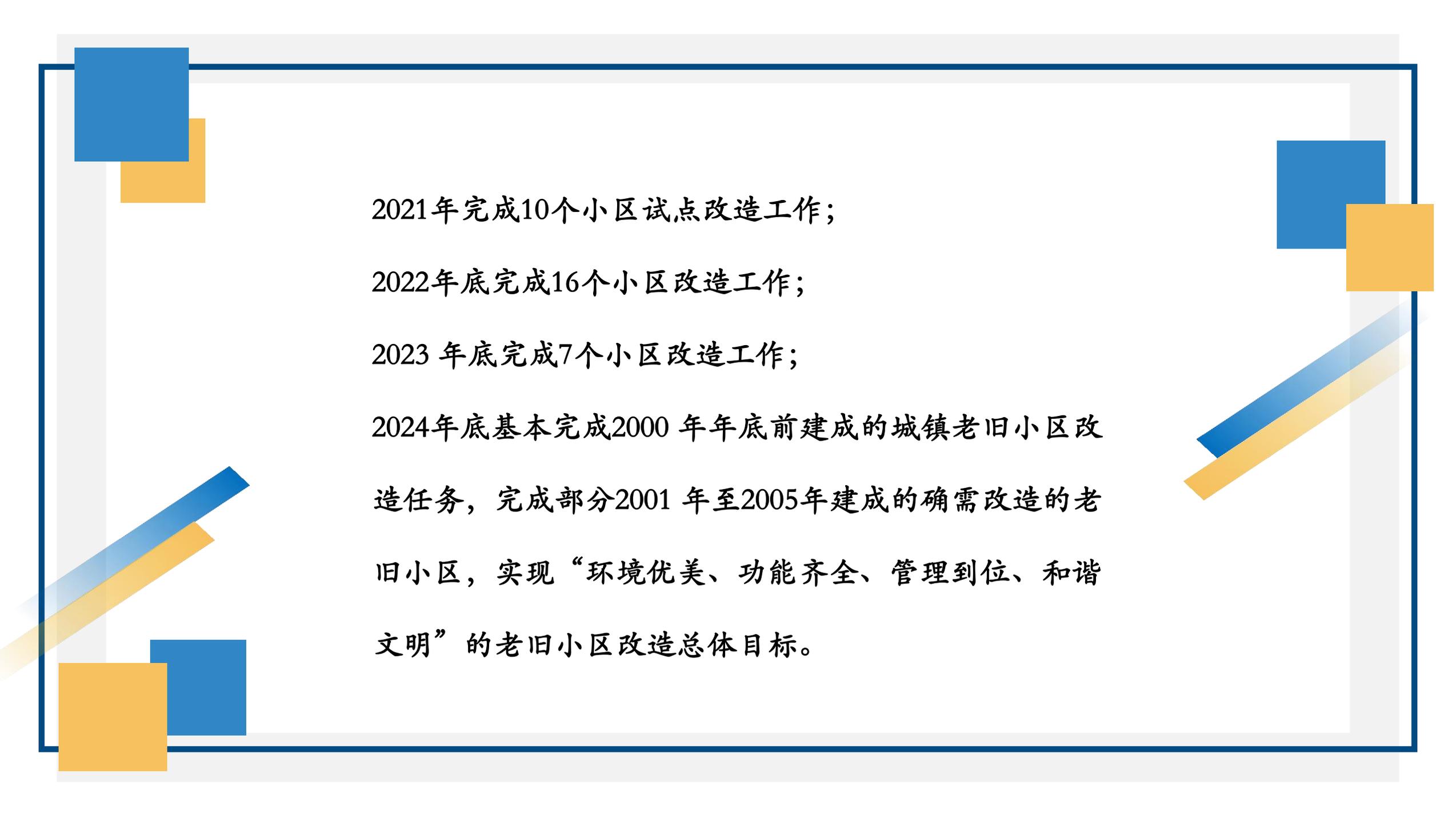
充分发挥部门职能和龙港镇政府、各社区的作用，探索老旧小区管理模式创新，实现小区后续管理的正常化、专业化，保持改造效果。

创新机制 治管并举



03

目标任务



2021年完成10个小区试点改造工作；

2022年底完成16个小区改造工作；

2023年底完成7个小区改造工作；

2024年底基本完成2000年年底前建成的城镇老旧小区改造任务，完成部分2001年至2005年建成的确需改造的老旧小区，实现“环境优美、功能齐全、管理到位、和谐文明”的老旧小区改造总体目标。



04

改造范围和内容

改造范围

县城建成区范围内于2000年年底建成的，建筑物及设施老旧破损、市政配套设施不完善、雨污未分流或小区内雨污分流小区外雨污混接、安防设施不齐全、服务设施不健全、居住环境不舒适、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

已纳入城镇棚改计划的，不属于本次改造范畴。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的住宅小区（含单栋住宅楼），不得纳入城镇老旧小区改造计划。

对建成于2000年以后至2005年底前，配套设施不完善、社会服务设施不健全，或尚未完成建筑节能改造（含需重新做建筑节能改造）的小区，结合居民意见，适时纳入老旧小区改造范围和年度计划。

改造内容

基础类
改造

完善类
改造

提升类
改造

基础类 改造

为满足居民居住安全需要和基本生活需求的改造。

主要包括小区内供水、排水、供热、供气、供电、道路、消防、安防、通讯、照明等基础设施；

建筑节能改造、雨污分流改造、生活垃圾分类等；

增设无障碍通道改造以及提供地面防滑、加装扶手、消除地面高差等居家社区适老化改造；

建筑物屋面、外墙、楼梯、入口等公共部位维修；

加装电梯；

建设规范小区出入口、微型消防站，畅通机动车通道和生命通道；

增设完善公共区域视频监控和门禁等防护设施；

完善邮政快递、物业用房等设施；

拆除违法建设及影响灭火救援的障碍物。

完善类 改造

为满足居民改善型生活需求的改造。

主要包括美化建筑立面；

整治小区及周边绿化，实施灯光亮化；

改造或建设停车场（库）、电动汽车（自行车）充电设施、文化休闲、体育健身设施等配套设施。

提升类 改造

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、推进完整居住社区建设的改造。

养老托幼、卫生服务、便民市场、社区服务场所等公共服务设施配套建设；

屋顶绿化、透水铺装、雨水调蓄、排水设施等海绵化改造；

智慧安防小区设施建设等基础服务设施的智慧化改造等。



05

组织设施



合理编制改造方案



实行联合审查



简化审批手续办理



抓好设计施工验收



完善长效管理机制

合理编制改造方案

城镇老旧小区改造不搞“一刀切”。

县住建局作为行业监管部门，县城投公司作为实施单位，要结合每个小区的实际和规模，充分征求供水、供电、供气、供热、通信等运营单位、物业企业及小区居民意见建议，因地制宜，统筹安排改造内容和标准，明确改造清单、规划设计方案、投资概算、资金筹措方式、实施计划等内容。改造方案要坚持以人为本，在小区进行公示，充分征求和综合考虑居民意见并取得共识后，按工程建设程序组织实施。

实行联合审查

根据实施主体的申请，县老旧小区改造工作领导小组对改造方案进行联合审查，并出具联合审查意见。审查通过的改造方案及联合审查意见，作为办理项目立项、工程规划、工程建设、施工许可、竣工验收等环节的审批依据，各部门据此直接办理相关审批手续。

简化审批手续办理

纳入城镇老旧小区改造年度计划的项目，可依据联合审查通过的改造方案，将可行性研究报告和初步设计及概算合并为可行性研究报告（代初步设计）进行审批。

不涉及土地权属变化的老旧小区改造项目，无需办理用地规划许可，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件。

不涉及规划条件调整（不增加建筑面积、不改变既有建筑功能和结构等）的项目，可不再办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，由自然资源部门在联合意见中明确。

涉及新增建设项目、改建和扩建增加建筑面积、改变建筑功能和结构的旧改项目，可合并或同步办理建设工程规划许可。

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的手续。

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。

抓好设计施工验收

城镇老旧小区改造工程建设要坚持安全第一的原则，严禁擅自改变房屋主体结构和使用功能。

涉及历史文化街区、历史建筑、古树名木的，要严格落实相关保护措施。要科学组织施工，统筹安排各专业管线等改造内容的建设，尽可能避免或减少对居民生活的影响，严禁随意乱剪、乱挖等破坏管线的行为。加强施工现场管理，避免出现施工队伍各自为政、反复开挖、多处开挖、回填不及时等施工现场混乱现象。强化施工工程质量和安全责任，坚决杜绝安全隐患和质量问题。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料和产品。抓好文明施工和扬尘治理，严禁随处抛洒、乱堆乱放，减少噪声扰民。项目完工后由实施单位组织有关部门、专业单位、社区和居民代表进行综合验收，涉及的管线迁移改造、建筑节能改造、加装电梯等验收工作由相关主管部门按有关规定执行。

完善长效管理机制

以加强基层党建为引领，建立健全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“1+3”的物业管理模式，建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，推动建立后续长效维护及日常管理工作机制，巩固提升改造成果。

有条件的小区应在社区居（村）委会指导下，组织业主及时依法选聘物业服务企业，对照物业服务标准，明确服务内容和收费标准；

暂不具备条件的小区，由社区居（村）委会牵头征求业主意见，可通过托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。



06

资金筹措

争取上级资金

要紧紧抓住中央支持老旧小区改造的政策机遇，做好中央预算内资金、地方政府债券、上级专项补助资金等各类政策性资金申报工作，加大资金争取力度，为老旧小区改造工作顺利开展提供基础资金保障。

同时，加强对政策性资金使用的监管，专款专用，确保各类资金使用落地见效。

财政预算安排

县政府安排财政专项补助资金用于辖区内老旧小区改造，完善资金监管机制，做好本级财政评估和资金调度，坚持专款专用、厉行节约、公开透明的原则，提高资金使用效益。

鼓励居民出资

依据小区实际情况，鼓励居民合理分担老旧小区改造费用，出资来源可包括住宅维修资金、个人住房公积金、小区内公共停车和广告等公共收益以及其他合法资金。住宅维修资金、小区内公共停车和广告等公共收益用作改造费用的，由物业公司依法依规牵头组织。对特殊困难家庭，可依法依规减免出资。

鼓励支持社会资本以捐资、投资、新增设施有偿使用等方式参与老旧小区改造。对参与老旧小区改造的专业机构和社会资本，落实税费减免政策。

社会资本参与



07

政策支持

落实税费减免

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，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。

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，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按90%计入所得税应纳税所得额；

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、不动产登记费等。

加强用地支持

加强既有用地集约混合利用，鼓励既有建筑多功能使用，统筹服务设施、公共空间共建共享。

在不违反规划且征得居民同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地、房屋建设各类环境及配套设施和公共服务设施；

存量土地、房屋产权属于政府部门、国有企事业单位的，可经县人民政府组织协调，依法依规交由实施运营主体进行改造和运营。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。



08

职责分工

县住建局:牵头组织实施老旧小区改造工作,主要负责项目质量、安全监管,配合做好政策性资金申报、分配和使用情况的监管工作;督促小区物业公司积极配合改造工作;结合建筑节能、海绵城市建设,统筹开展老旧小区改造工作;指导加装电梯、增设智能停车位、充电桩工作。

县城投公司:作为项目实施主体,主要负责项目实施、验收、交付及送审相关工作,同时做好县城老旧小区的摸底调查工作,积极推进改造工程实施。

龙港镇人民政府:负责县城老旧小区改造的总协调工作。

县审批局:负责老旧小区项目审批手续办理工作。

县发改局：负责督促、指导中央预算内投资计划的申报、分配和使用情况监管工作。

县财政局：负责督促、指导老旧小区改造中央补助资金申报、地方专项债发行和资金使用监管工作；负责老旧小区改造预、决(结)算审核工作；负责安排县级财政资金支持，配合制定城镇老旧小区改造激励政策，配合做好税费减免工作。

县自然资源局：负责指导老旧小区改造公共设施、公共服务的建设用地审批工作；配合做好项目方案审核工作。

县公安局：负责指导老旧小区改造设计的监控安防设施设备改造工作；指导老旧小区内微循环交通改造；做好对老旧小区标志标线施划、车位施划及施工期间交通秩序的维护工作。

县税务局:负责落实国家支持老旧小区改造税费优惠政策。

县工信局:负责协调老旧小区改造设计的移动、联通、电信、凌空线路整治工作，协助推进通信线路的整治工作。

县民政局:结合老旧小区改造，负责指导配建老年人养老服务场所等，争取专项资金，完善社区服务，推动社区治理工作。

县人社局:负责结合老旧小区改造，提供就业创业社会保险服务，维护和谐劳动关系。

县文旅局:负责指导城镇老旧小区改造涉及不可移动文物改造、文化休闲设施建设改造工作。

县卫体局:负责指导、协调完善老旧小区文体设施工作，统筹相关文体健身器材，配合老旧小区改造项目实施。负责指导医疗、助残、托育服务设施建设改造工作。

县应急局:负责指导老旧小区改造完善应急避险场所建设;指导进行应急路线规划和逃生指引标志建设工作。

县园林绿化服务中心:负责对老旧小区绿化提升方案、苗木搭配、种植施工以及养护管理提供技术指导。

县融媒体中心:负责指导电视线路整治工作;负责结合老旧小区改造,做好舆论宣传引导工作,常态化宣传普及改造政策,展示改造成果。

县金融办、人行沁水支行、县银保监组:负责鼓励银行业金融机构加强政银企合作,支持政策性金融机构加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度。

国家电网沁水供电公司:负责做好老旧小区改造电力线路整理规范和下地工作,对老旧小区废弃电力管线进行清理,实现主线入地和支线优化;配合做好电动自行车、电动汽车充电设施的增设、供电工作。

县邮政分公司:负责结合老旧小区改造,配合指导社区引入邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

移动、联通、电信、有线电视、供水、供气、供热等管线单位:负责做好老旧小区改造管线的旧线(管)清理、管线入地、规范铺设、更新改造、拆除新建及合并管网等工作,将改造相关费用列入本单位年度工程费用预算;配合做好“智慧城市”建设等相关工作。

其他县直有关部门按照各自职责配合做好老旧小区改造工作。



09

保障措施

加强组织领导

县政府成立老旧小区改造工作领导小组，县政府分管副县长担任组长，各职能部门主要负责人为成员。

领导小组下设办公室，办公室设在县住建局，办公室主任由局长兼任。

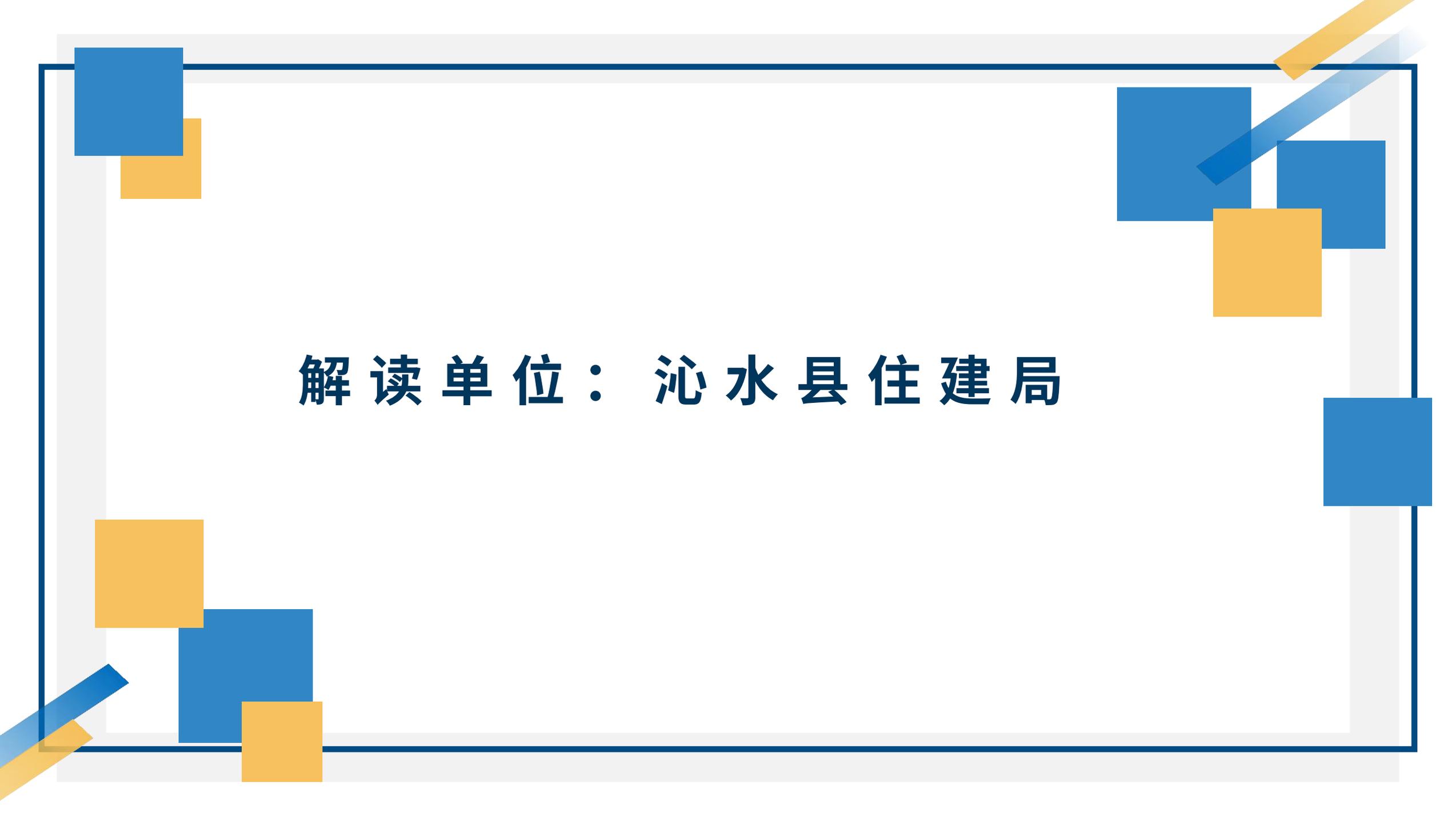
负责制定老旧小区改造工作实施方案，负责组织协调督促老旧小区改造工作，严格按照时间节点有序推进工作。

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。

健全推进机制

强化督查考核

把老旧小区改造工作纳入政府督查范围，制定督查考核办法，对老旧小区改造工作的计划制定、任务落实、工作制度进行定期督查考核，确保老旧小区改造工作顺利推进。



解读单位：沁水县住建局