西宁市城东区老旧小区改造工作实施方案

（征求意见稿）

为大力推进老旧小区改造提升，进一步改善群众居住条件，为老百姓幸福生活奠定坚实的基础。实施老旧小区改造关乎民生福祉，是顺应群众美好生活向往的民心工程，是改善群众居住环境品质的有力保障，也是提升群众幸福指数的重要抓手。为进一步做好城东区城镇老旧小区改造工作，按照《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)、《青海省人民政府办公厅关于印发青海省全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》(青政办〔2021〕13号)、《西宁市人民政府办公室关于印发西宁市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》(宁政办〔2021〕56号)精神，结合城东区实际情况，特制定本实施方案。

一、总体要求

**(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，全面贯彻党的二十大精神，严格落实省委、市委部署，坚持以人民为中心的发展思想，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，按照属地管理、分级负责、片区联动的原则和共同缔造聚力、治管并举固本的老旧小区改造路径，补齐城市配套设施短板，完善社区管理服务，改善城镇居民居住环境，不断满足人民群众对美好环境与幸福生活的需要，力争到“十四五”末，基本完成全区城镇老旧小区改造任务。

**（二）工作目标。**从2021年起，力争通过五年努力，逐步实现“有完善设施、有整洁环境、有配套服务、有长效管理、有特色文化、有和谐关系”的改造目标，切实增强居民的幸福感、获得感、安全感；同时按照“先急后缓、循序渐进”的原则，优先补齐2005年前老旧小区基础设施短板；到“十四五”末，基本完成所有老旧小区改造工作。

二 、改造范围和内容及改造程序

**(一)改造范围。**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、建筑主体结构完好(符合基本建设程序、在合法建设使用期内、基础和主体分部没有明显损坏或经加固完善后达到安全要求的)、未来5年内未列入政府征收计划且居民改造意愿强烈的住宅小区纳入老旧小区改造范围。重点改造2000年底前建成的老旧小区，2000年后建成且符合改造条件的小区按一定比例逐年纳入改造计划。符合条件的国有企事业单位、军队所属老旧小区原则纳入实施改造。

**(二)改造内容。**

**1.基础类。**满足居民安全需要和基本生活需求，坚持居民自愿、应改尽改。包括建筑物屋面、外墙、建筑节能改造，供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、安防、生活垃圾分类、消防给水、室内外消火栓、消防车道、通信等基础设施，以及架空线规整(入地)等。

**2.完善类。**满足居民生活便利需要和改善型生活需求，尊重居民意愿、能改则改。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的无障碍、适老化、停车泊位及停车场、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、文化休闲、门卫用房等配套设施。

**3.提升类。**丰富社区服务供给、提升居民生活品质，立足实 际积极推进、需改则改。包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施。

三、重点任务

**(一)基层主导，落实项目储备。**各镇办牵头组织进行调查摸底，建立各自辖区内的城镇老旧小区改造项目储备库，科学安排辖区5年老旧小区改造计划。区城乡建设局依据各镇办上报的改造计划会同区发展改革和工业信息化局、区财政局根据项目及资金安排情况，按照“成熟一个，推动一个”和“一院一策”的原则，制定城镇老旧小区改造年度行动计划，优先将2000年以前建成、配套设施欠账较多的小区纳入改造计划，同等条件下优先对居民改造意愿强，参与积极性高的小区实施改造。

**牵头单位：各镇办**

**责任单位：区城乡建设局、区发展改革和工业信息化局、区财政局等**

**(二)统筹协调、搭建议事平台。**建立“区统筹实施、街道社区协调、专营单位配合、居民参与自治”的工作机制，充分发挥基层党组织的领导作用，搭建沟通议事平台，统筹协调社区居委会、业委会、小区党组织、产权单位、物业服务企业等共同参与老旧小区改造。协调水、电、气等专营单位出资参与设计和改造实施，全力支持老旧小区改造工作。

**牵头单位：区城乡建设局**

**责任单位：区发展改革和工业信息化局、各镇办等**

**(三)共同缔造，推动共谋共建。**坚持共同缔造聚力、治管并举固本的原则，推动决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，构建“纵向到底、横向到边、协商共治、稳步推进”的改造体系。

**1.鼓励居民积极参与改造。**充分发挥居民在改造工作中的主导作用，尊重居民意愿，由社区发放《老旧小区改造项目居民意愿调查表》、张贴改造内容清单、收集住户《煤房、违建拆除承诺书》,及项目竣工验收后居民满意度回访工作。节能改造项目住户自筹资金以20元/平方米的标准(房产证面积);资金收取由各镇办负责，健全收费台账。城乡特困户、城乡低保、残疾及低收入家庭免交自筹部分资金。

**牵头单位：各镇办**

**责任单位：区城乡建设局、区民政局、区残联**

**2.专业经营单位出资参与。**按照城镇老旧小区改造完成后，不再进行重复施工的原则，供水、供电等专营单位积极履行社会责任，通过政府补贴一部分，剩余部分由专营单位出资的方式，区城乡建设局牵头联系各专营单位，并签订改造协议，明确改造内容及改造标准，确定专营单位为相关管线改造的实施主体，改造后移交相关产权，方便后续管理。专营单位将本单位相关项目建设计划、改造规划与老旧小区改造计划有效衔接，做到同步计划、同步建设、同步改造，避免重复建设，反复开挖。电力、通信线缆等规整入地，各类管线采用共用管沟的方式进行改造等。

**牵头单位：区城乡建设局**

**责任单位：各相关单位**

**3.整合多方资源参与改造。**以老旧小区改造为切入点，有序推进海绵城市建设、城市双修、生活垃圾分类、雨污分流、文体、休闲健身等公共服务设施建设，整合相关资金来源，落实老旧小区改造工作。吸引社会和民间资本，鼓励相关企业依法依规利用小区及周边存量房屋和土地，增设停车场、物业管理用房、智能快件收储、家政等基础服务设施，补齐小区配套短板。区城乡建设局牵头对接规划部门对违法建设行为进行认定，并依法拆除违法建筑。

**牵头单位：区城乡建设局**

**责任单位：区发展改革和工业信息化局、区财政局、区民政局 、区城市管理综合行政执法局、区司法局、区文体旅游科技局、各镇办**

**(四)多措并举，探索融资支持。**对能够实现项目收益与融资自求平衡，且满足债券发行条件要求的老旧小区改造项目，应积极组织申报发行地方政府专项债券。充分利用国家金融优惠政策，明确企业职责定位，合理配置资源，创新融资模式，优化贷款流程，加大金融支持和服务力度，为打通老旧小区改造项目市场化融资渠道创造条件。

**牵头单位：区财政局**

**责任单位：区发展改革和工业化局、区城乡建设局等**

**（五）简化流程，加快项目审批。**建立快速审批机制，实行改造实施方案联合审查和专家论证制度。根据西宁市老旧小区改造实施方案，各职能单位尽可能简化审批流程，全力保证项目实施。

**牵头单位：区发展改革和工业化局**

**责任单位：区城乡建设局、区财政局、区生态环境局等**

**(六)强化监督，保证质量安全。**区城乡建设局督促改造工程各参建单位落实主体责任，严格执行工程招投标制度，选择优质企业实施改造项目，现场设立工程使用主要材料展示柜，向群众展示采样材料和质量合格证书、检测合格证，将改造工程工艺、流程和工程质保期公示上墙，强化改造工程质量监管，防止违法发包、分包、转包、挂靠及使用劣质材料、违规施工等问题的发生。同时，充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，组织社区、物业、业主委员会或业主代表全程参与项目建设监督，及时解决群众反映问题，项目验收合格后移交社区、物业或业主委员会管理。

**牵头单位；区城乡建设局**

**责任单位：区司法局、区财政局、区信访局、各镇办**

**(七)完善管理，巩固改造成果。**发挥基层党组织和社区联席会议制度作用，完善“三无”小区管理规章制度，推动建立物业管理长效机制。改造后，应通过物业+服务，党建+自治等方式，巩固老旧小区改造成果，加强对老旧小区日常管养与维护管理。督促成立业主委员会，加强对业主委员会的履职管理，引导“三无”小区引入物业企业和自治管理，做到“改造一个、管好一个”建立群防群治、联防联治的小区应急管理体系，巩固维护改造成果。

**牵头单位：区城乡建设局**

**责任单位：各镇办**

四 、工作要求

**(一)加强组织领导。**成立老旧小区改造工作领导小组，由区政府区长任组长，区政府副区长任副组长，区城乡建设局局长任办公室主任，各相关单位负责人为成员，领导小组办公室设在区城乡建设局。同时，由区城乡建设局负责协调供电、供水、排水、燃气、通信等专营单位，通过建立工作专班推动老旧小区改造工作再聚焦、再发力，形成全区一盘棋的工作合力。

**(二)落实部门责任。**区城乡建设局负责牵头推进老旧小区改造工作，统筹做好项目改造实施；区发展改革和工业信息化局委负责中央预算内资金计划申报及立项审批；区财政局负责改造资金筹措、拨付、专项债券发行、监督及绩效管理；相关部门按照职责分工，抓好各自领域相关工作落实。

**(三)加大宣传力度。**区城乡建设局抓好对城镇老旧小区改造相关政策解读工作，加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，各镇办加大入户力度，动员住户拆除煤房。

西宁市城东区老旧小区改造工作领导小组名单

组 长： 区政府区长

副组长： 区政府副区长

区政府副区长

成 员： 区城乡建设局局长

区发展改革和工业信息化局局长

区财政局局长

区城管局副局长

区应急管理局局长

区生态环境局局长

区文体旅游科技局局长

区司法局局长

区民政局局长

区信访局局长

区残疾人联合会理事长

韵家口镇书记

东关大街街道办事处书记

火车站街道办事处书记

林家崖街道办事处书记

八一路街道办事处书记

清真巷街道办事处书记

大众街街道办事处书记

周家泉街道办事处书记