利通区2024年城镇老旧小区改造

实施方案

**（征求意见稿）**

根据《宁夏回族自治区城镇老旧小区改造技术导则》（宁建（城）发〔2023〕11号）和自治区住房和城乡建设厅等6部门《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造及做好2024年计划任务申报工作的通知》，结合我区实际，制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记视察宁夏重要讲话指示批示精神，深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产重要论述，牢固树立安全发展理念，坚持人民至上、生命至上，以“时时放心不下”的责任感，聚焦城镇老旧小区改造各环节和全过程安全，全面深入排查整治城镇老旧小区改造前、中、后三个阶段风险隐患，确保排查准确全面、整治及时彻底。坚持以人民为中心的发展思想，充分调动各方力量，统筹各类资源，精准补短板、强弱项，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、基本原则

**（一）尊重民意，居民自治。**坚持政府指导，群众参与，充

分发挥群众主体作用。坚持“改不改群众说了算”广泛征求群众意愿，有序推进改造工作。

**（二）因地制宜，一区一策。**坚持“整体设计先行”，针对不同小区的情况，制定符合实际的改造方案，实施分类改造，消除居住小区的安全隐患，努力拓展公共空间和配套服务功能。

**（三）结合周边，统筹兼顾。**坚持区、乡镇、社区党组织对老旧小区改造工作的全面领导，改造要坚持点面结合，整体一盘棋。结合小区周边情况，统筹推进城市更新改造，全国文明城市和完整社区的创建。

**（四）综合配套，注重品质。**坚持问题导向，既要加强硬件建设，又要在社区党组织领导下，建立小区自治管理的长效机制，全面提高小区建设管理水平和人民群众生活品质。

三、改造范围与内容

严格执行《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）和《《宁夏回族自治区城镇老旧小区改造技术导则》（宁建（城）发〔2023〕11号）要求明确的城镇老旧小区改造对象范围规定及改造内容。

**（一）改造对象范围。**1、重点改造2000年底前建成需要改造的城镇老旧小区。2、对已经纳入过中央财政补助支持城镇老旧小区改造计划的项目，不得重复申报。3、拟对居民进行征收补偿安置，或者拟以拆除重建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的住宅小区（含单独住宅楼），不得纳入城镇老旧小区改造计划。4、国有企事业和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退休干部住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。

**（二）改造小区及内容。**1.根据乡镇申报、部门联合会审等程序，2024年计划改造完成19个老旧小区，涉及金星镇、胜利镇、古城镇、上桥镇60栋楼16.96万平方米改造任务，2004户群众直接受益。结合各小区实际分为基础类改造、完善类改造、提升类改造。

**1. 基础类改造。**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、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信、无障碍设施等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）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筑，整治小区及周边绿化、照明环境等，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。

**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、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

四、资金来源计划

2024年老旧小区改造工程估算投资为4552万元，资金来源如下：

**（一）专项补助资金。**申请中央财政专项补助资金以及自治区补助资金等。

**（二）排水防涝专项资金**。申请排水防涝项目2023年增发国债资金。

**（三）保障性安居工程资金。**申请2024年保障性安居工程资金。

**（四）地方配套资金。**区财政负责筹措地方配套资金，使用债券额度和存量资金并纳入财政预算用于辖区内老旧小区改造。

**（五）管线单位、居民出资。**坚持“谁受益、谁出资”原则，协调各管线单位根据职责积极承担相关行业改造的部分资金;鼓励居民出资参与老旧小区改造。来源可包括居民住宅专项维修资金、捐资、小区内公共停车和广告等收益费用，依法经业主委员会或居民自治小组同意，可用于小区改造或改造后的长效管理。

**（六）原产权单位出资。**鼓励原产权单位（含行政企事业单位）捐资捐物，共同参与改造工作。

**（七）社会化力量投资。**建立商业运作模式，鼓励专业机构（医疗卫生、智能停车、充电桩、邮政快递）、社会资本（养老、幼教、超市）投资改造老旧小区，建成后的医疗卫生、养老、幼教等设施由其管理运营。

五、实施步骤

**（一）摸底调查阶段（2023年10月底前）。**区住建和交通局联合乡镇、社区对老旧小区进行认真、详细、全面的摸底调查，调查的内容包括小区的数量、面积、户数、建成年代、需改造内容等。由乡镇、社区组织相关工作人员深入老旧小区开展广泛宣传及征求居民改造意愿。

**（二）确定小区阶段（2023年11底前）。**区财政局、住建和交通局联合乡镇、社区，重点根据小区现状条件、居民意愿、资金筹集、初步改造方案可行性等方面，征求乡镇（社区）、管线单位等单位意见，报区政府研究，结合财政承受能力，统筹申报改造计划。

**（三）前期工作阶段（2024年3月底前）。**由区住建和交通局按照自治区住建厅的投资意向，完成老旧小区提升改造工作方案和项目申报文本的编制，组织申报争取项目补助资金。按程序完成项目招投标等前期工作。

**（四）全面改造阶段（2024年9月底前）。**按照4月份开工，9月底前竣工的目标，具体组织实施老旧小区提升改造工程。乡镇、社区要在工程正式开工前先行启动，治理私搭乱建、清理绿地和楼间杂物等工作。对屋面防水、外檐整修等受雨季影响较大的项目，区住建和交通局要早安排、早施工，确保9月底前基本完工。

**（五）竣工验收阶段（2024年11月底）。**由区住建和交通局牵头，区直相关部门、工程承包单位、监理公司、金星镇、胜利镇、古城镇等部门、单位联合进行验收。对验收合格的小区，同步移交属地乡镇，纳入社区管理。

**（六）长效管理阶段（2024年12月底后）。**乡镇、社区结合改造同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。

六、组织保障

**（一）加强组织领导。**成立老旧小区改造工作领导小组，由区政府主要领导担任组长，区政府分管领导担任副组长，区发改局、教育局、工业信息化和商务局、市公安局利通区分局、民政局、财政局、自然资源局、住建和交通局、卫生健康局、文化旅游体育广电局、综合执法局、审计局、信访局、创城办、环卫中心、金星镇、胜利镇、古城镇、上桥镇主要负责人为成员，负责统筹、协调、督查、考核等工作。领导小组下设办公室，办公室设在区住建和交通局，办公室主任由住房城乡建设和交通局局长兼任，负责统筹推进老旧小区改造工作，完成领导小组交办的其他工作。

**（二）明确职责分工。发改局**：做好改造项目的立项审批等工作；参与年度改造计划编制；指导创新方式，拓宽筹资渠道。**教育局**：加快改造项目范围内社区幼教设施建设力度，支持老旧小区改造全覆盖。**工业信息化和商务局：**加强对改造相关管线迁改工作的技术指导，督促弱电管线单位落实老旧小区改造管线迁改责任。**市公安局利通区分局**：加强对老旧小区治安、监控等方面的技术指导，负责实施老旧小区技防工程及日常运行维护工作。**民政局：**指导各小区做好基层社区治理和服务、养老服务等工作。**财政局**：负责落实和拨付中央、自治区项目资金；筹措老旧小区改造项目地方配套资金。**自然资源局：**负责对接市自然资源局开展老旧小区加装电梯、完善功能用房等公共服务设施的工作；指导、验收各小区绿化补植工程，并提供苗木。**住建和交通局**：负责牵头制定老旧小区改造计划，编制项目申报文本，争取中央、自治区项目补助资金；负责老旧小区改造项目的组织实施工作；负责老旧小区改造工作的督查、考核、验收工作；负责老旧小区改造领导小组办公室的日常工作。**卫生健康局、文化旅游体育广电局、综合执法局、审计局、信访局、创城办、环卫中心**等单位：根据各自职责，指导和支持老旧小区改造所涉相关专项工作的推进。**金星镇、胜利镇、古城镇、上桥镇**：负责发动群众参与和化解矛盾，确保改造工程顺利实施，参与制定辖区老旧小区改造计划、实施方案，并配合组织实施；负责老旧小区绿化补植工作，确保成活率；负责整治小区私搭乱建；推动老旧小区党组织建设和业委会组建，建立健全长效管理机制。**市政中心、供暖、供电、供水、供气、电信、移动、广电、联通**等市属单位和企业：做好本行业配套基础设施改造等配合工作。

七、工作要求

**（一）健全推进机制。**构建“部门、乡镇、社区、居民”四级联动工作机制，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。

**（二）加大宣传力度。**发挥宣传引导作用，乡镇、社区工作人员要积极宣传，运用新闻媒体、小区公示栏、横幅等途径，加大对老旧小区改造工作的宣传，强化居民主人翁意识，为工作推进营造良好的舆论氛围。

**（三）加强监督检查。**主动接受各级人大代表、政协委员、社会各界群众，监督检查老旧小区改造工作，对提出的问题，结合实际情况，积极有效改进。区住建和交通局要联合区委督查室、政府督查室牵头对老旧小区施工全过程进行督查，严把施工节点和工程质量，确保老旧小区改造按时序推进，保质保量完成。