昌州政办规〔2021〕2号

关于印发《昌吉州全面推进城镇老旧小区改造工作实施意见》的通知

各县市人民政府，新疆准东经济技术开发区、昌吉高新技术产业开发区、昌吉国家农业科技园区管委会，州直各有关部门：

《昌吉州全面推进城镇老旧小区改造工作实施意见》已经州人民政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

昌吉回族自治州人民政府办公室

2021年10月15日

昌吉州全面推进城镇老旧小区改造工作实施意见

为贯彻落实《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《关于自治区全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（新政发〔2021〕3号）精神，全面推进昌吉州城镇老旧小区改造工作，进一步加强城乡基层治理制度和能力建设，改善我州城镇老旧小区居住环境，结合我州实际，制定本方案。

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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真学习贯彻第三次中央新疆工作座谈会精神，贯彻落实自治区党委九届十次、十一次全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，解决老旧小区建筑物破损、环境脏乱差、市政设施不完善及管理机制不健全、社区治理体系不完善等问题，通过五年的持续努力，基本完成2000年底以前建成的老旧小区改造工作，使居民群众的获得感、幸福感、安全感明显增强。

（二）基本原则

1.民生优先，补齐短板。按照“先民生后提升、先地下后地上、先功能后景观”的原则，对小区建筑本体和周边环境适度提升改造，完善配套设施，重点解决基础设施老化、防灾防疫功能不健全、公共服务缺失、智能化程度不高等群众反映强烈的问题。引导相邻相近较小规模、零星分散的小区整合为一个物业管理区域，共享各类设施和空间，满足防灾防疫等应急需求。

2.政府引导，居民参与。充分尊重居民意愿，“改不改、改什么、怎么改”由居民集体讨论决定，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

3.健全机制，建管并重。坚持党建引领，发挥街道（城关镇）、社区党组织作用和基层党员干部的先锋模范作用，探索创新城市社区治理模式，构建“纵向到底、横向到边，共建共治共享”的社区治理体系，形成嵌入式居住环境，搭建各族群众交往交流交融平台，增强中华民族共同体意识，实现一次改造、长期保持。

（三）工作目标

2021年计划开工改造城镇老旧小区102个，涉及居民2.84万户；到2022年，昌吉州城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制基本形成，改造后的小区基础设施完善、环境干净整洁、社区服务配套、管理规范有序；到“十四五”期末，基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

二、明确改造任务

（一）改造对象范围

昌吉州城镇老旧小区应为城市或县城（含县城所在镇）建成年代较早，失养失修失管、市政基础设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区，重点改造2000年底以前建成的城镇老旧小区，对2000年底以后建成的按照国家年度改造计划申报相关政策逐步实施改造。

（二）改造内容

1.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、楼门等公共部位维修等。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、小区内建筑节能改造、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2.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、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，临街牌匾治理，应急避难场所，整治小区及周边绿化、照明、围墙、大门等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车集中停放场所和充电设施及汽车充电设施、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、邮政快递末端服务场所配套设施。

3.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等社区专项服务设施。

三、建立健全组织实施机制

（一）明确责任主体。各县市（园区）负总责，统筹谋划、整体推进辖区内老旧小区改造工作；乡镇、街道负责组织协调实施老旧小区改造，推进小区物业长效管理；社区全程参与老旧小区改造与管理具体工作。

（二）制定总体改造规划和年度改造计划。各县市府（园区）要组织相关部门开展摸底调查，组织科学编制老旧小区改造规划和年度改造计划，生成改造项目储备库。同等条件下优先安排年代较早、居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、治安等领域涉及老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供排水、供气等单位的管线改造计划应主动与老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。国有企事业、军队所属老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。街道、社区在广泛征求所辖小区居民改造意愿基础上，向县市（园区）住建部门提出改造申请，县市（园区）住建部门会同发改、财政部门汇总后研究制定本地年度改造计划、财政可承受能力评估报告，经本县市人民政府（园区管委会）审核同意后，于每年9月30日前报州住建部门审核。

（三）制定小区改造方案。街道、社区作为城镇老旧小区改造项目实施主体，要统筹协调居民委员会、产权单位、物业服务企业等，充分征询居民需求，委托具备相应资质的勘察设计单位按照“一小区一方案”制定改造方案，充分征求居民意见，形成具体改造项目清单。积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民参与改造。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的，应严格落实相关保护修缮要求。鼓励采用EPC、全过程工程咨询服务等推进项目建设。改造方案包括规划设计、总体任务、改造项目清单、工程预算、资金筹措、后续管理模式等内容，并对改造方案进行公示，公示时间不少于14个工作日。

（四）简化项目审批。各县市（园区）要组织住建、发改、财政、民政、自然资源等部门和管线产权单位等对改造方案进行联合审查，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。结合工程建设项目审批制度改革，依托自治区工程建设项目审批管理平台，积极推行网上审批、并联审批和联合审图。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无须再办理用地手续。对新增建设用地和新建、改建、扩建公共服务用房、市政公用设施的，自然资源部门加强指导协调。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，可在广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。

（五）加强施工管理。各县市（园区）要会同施工单位科学制定施工方案，确保施工质量和安全文明施工，减少施工扰民。鼓励分片区由一家网络通信企业牵头组织实施通信管线集中整改，统一清理未按期完成割接或无主的网络通信线路。鼓励建设单位统一采购老旧小区改造的主要材料和设备，确保质量。设计、施工、管线等技术团队要现场提供全过程技术服务。加强施工现场管理，强化对隐蔽工程全过程监管。施工现场要公布投诉热线电话、明确现场联络人，接受居民群众投诉、咨询及监督。项目完工后，由建设单位组织街道、社区、业主委员会（或业主代表）和设计、施工、监理、管线等单位共同验收。

（六）健全长效管理机制。各县市（园区）要推动建立健全基层党组织领导、社区居民委员会配合、业主委员会和物业服务企业等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。推进物业管理服务区域优化整合，当地房产主管部门合理整合物业管理区域，组织协调多个老旧住宅区共同委托一个物业服务企业或者其他管理人管理。对未实行自主管理又未聘请物业服务企业的老旧小区，由街道、社区组织业主委托物业服务机构实行托底过渡管理，开展环境卫生、门卫等基本物业服务，逐步提高物业服务费缴交率，实现改造小区物业服务自主管理。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，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

四、建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制

（一）积极争取中央补助资金。中央将城镇老旧小区改造纳入城镇保障性安居工程范围，给予补助资金支持，重点用于支持改造2000年底前建成的城镇老旧小区，可以适当支持2000年后建成的城镇老旧小区。各县市（园区）要做好财政承受能力评估，积极申报中央补助资金，并严格按照保障性安居工程专项资金管理规定使用中央补助资金，实行专账管理、专款专用，不得挤占、挪用。

（二）加大地方财政支持力度。做好资金统筹，各县市（园区）财政部门要安排本级补助资金；支持地方政府发行专项债券用于符合条件的城镇老旧小区改造项目；养老、医疗、便民市场等公共服务设施建设专项资金，优先用于城镇老旧小区改造建设。各县市（园区）要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造。

（三）合理落实居民出资责任。各县市（园区）要按照“谁受益、谁出资”的原则，探索建立居民出资机制。结合实际研究制定住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的办法，合理确定改造费用分摊规则，明确居民分担比例。鼓励居民通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让出小区公共收益等方式参与改造。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等方式支持改造。

（四）争取金融服务支持。各县市（园区）要主动向银行等金融机构通报老旧小区改造计划、改造方案，共同商定融资方案，争取信贷支持。加强同国家开发银行、中国农业发展银行等政策性银行的合作，用足用好国家信贷资金。鼓励银行等金融机构探索开发适合老旧小区改造特点的金融产品，简化办理流程，优化金融服务，加大对城镇老旧小区改造信贷支持力度。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。

（五）推动社会力量参与。积极吸引社会力量通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式参与改造。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持，落实公房产权单位出资参与改造责任。引导专业经营单位履行社会责任，出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升，改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位，由其负责后续维护管理。改造后的设备设施运行、维护和管理费用，应纳入相应价格体系。支持各类企业以政府和社会资本合作模式，通过直接投资、间接投资、参股等形式，参与各类改造设施的设计、建设、运营。各县市（园区）要切实做好统筹，积极探索大片区统筹、跨片区组合、小区自平衡等方式，发掘项目收益增长点，有效弥补老旧小区改造支出，努力实现资金平衡，吸引社会资本和金融机构参与老旧小区改造。

五、加强组织保障

（一）建立协调机制。成立昌吉州城镇老旧小区改造工作领导小组，负责对全州城镇老旧小区改造工作的监督指导。领导小组下设办公室，办公室设在州住建局，州直有关单位按照职责分工落实工作职责。各县市（园区）要健全领导机制，成立工作领导小组，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

（二）压实工作责任。各县市（园区）要落实主体责任，建立由政府主要领导亲自抓、相关职能部门参加的老旧小区改造工作协调推进机制，把推进老旧小区改造摆上重要议事日程，调动各方面资源抓好组织实施，层层压实工作责任，健全工作机制，落实好配套支持政策。

（三）严格考核问责。各县市（园区）要将城镇老旧小区改造作为“十四五”期间重点工作，按照“一年一体检，两年一评估”方式加强监管。强化资金监管和风险防范，加强审计和信息公开。加强对工程招投标和资金使用的监督检查，杜绝重复申报改造计划，对虚报改造计划、套取中央补助资金等行为，将严肃追责问责。畅通投诉举报渠道，主动接受社会监督。

（四）做好宣传引导。各县市（园区）要充分宣传、解读城镇老旧小区改造政策、改造意义、方法步骤和改造成效，深入挖掘优秀项目典型做法，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，激发群众改造热情，变“要我改”为“我要改”，形成广泛参与的良好氛围。

附件：昌吉州城镇老旧小区改造工作领导小组成员单位工作职责

附件

昌吉州城镇老旧小区改造工作领导小组

成员单位工作职责

州住建局：负责综合协调、工作指导、督查督办和组织考核等工作，实行老旧小区改造督导核查制度，开展日常督查。

州发改委：负责城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目组织申报、中央预算内投资计划申请，会同州住建局下达中央预算内投资计划，组织各县市（园区）开展项目实施绩效评价工作，组织城镇老旧小区改造地方政府专项债券项目申报，指导各县市（园区）做好项目立项审批。

州财政局：负责争取中央财政补助资金，会同州住建局下达中央补助资金，加强资金使用管理和监督，组织和指导预算资金绩效监控、绩效评价。

州民政局：负责指导老旧小区养老设施建设，指导基层民政部门引导社区居委会发动居民参与老旧小区改造。

州自然资源局：负责指导落实城镇老旧小区改造土地支持配套政策，指导办理改造项目规划、土地手续，增加公共建筑不动产登记工作。

州公安局：负责指导老旧小区社会治安管理、治安防控设施完善和管理。

州商务局：负责指导老旧小区家政服务、便民市场、便利店、社区商业发展。

州市场监督管理局：负责城镇老旧小区电梯安装、改造、维修开工告知的受理，监督检验、使用登记等工作。

州教育局：负责指导老旧小区教育事业发展。

州卫健委：负责指导老旧小区医疗服务。

州税务局：负责落实国家关于城镇老旧小区改造有关税费减免政策。

州消防救援支队：负责城镇老旧小区消防设施改造指导工作。

州通信管理办公室：负责指导协调各通讯企业配合地方政府对老旧小区各自通信线缆设备的改造工作。

国网昌吉电力公司：负责指导老旧小区分户计量装置以外的供配电管线设施设计、改造、验收、接收管理，电动自行车及电动汽车充电设施供电指导工作。

州邮政管理局：负责城镇老旧小区智能快件箱（智能信包箱）、邮政快递末端综合服务站改造建设指导工作。