

临沂市人民政府办公室

临政办字〔2020〕81号

临沂市人民政府办公室 关于印发临沂市深入推进老旧小区改造 实施方案的通知

各县区人民政府（管委会），市政府各部门（单位）：

《临沂市深入推进老旧小区改造实施方案》已经市政府第73次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

临沂市人民政府办公室
2020年7月6日

（此件公开发布）

临沂市深入推进老旧小区改造实施方案

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，深入推进老旧小区改造，不断提升老旧小区人居环境品质，增强居民的获得感、幸福感和安全感，根据《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（鲁政办字〔2020〕28号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）改造范围。2005年12月31日前在城市或县城国有土地上建成，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（不含住宅拆除新建）。

（二）改造内容。对老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行基础改造、完善和提升，基础类改造主要是拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、建筑物修缮、管线规整等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题；完善类改造主要是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、无障碍设施等，完善配套服务设施，提升小区环境品质；提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。具体标准参照《临沂市老旧小区综合整治改造内容及指导标准》（附件2）等有关规定执行。

（三）改造目标。到“十四五”末，在完成2000年前建

成的老旧小区改造基础上，确保完成2005年前建成老旧小区改造任务的85%以上，力争全部完成，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。

（四）改造原则和工作机制。坚持政府主导、群众参与、各方支持、多元融资、统筹推进的原则。落实市级推动、县区负责、街道办事处和社区居委会具体落实的工作机制，县区政府对老旧小区改造承担主体责任，负责落实老旧小区改造任务和长效管理责任。

二、组织实施

（一）计划申报。各县区政府组织对老旧小区全面调查摸底，建立老旧小区数据库，坚持居民自愿、自下而上的原则，合理确定改造项目和时序，逐级生成县区、市老旧小区改造总体计划（2020—2025）和分年度计划。各县区政府每年9月底前向市住房城乡建设局提报下年度的老旧小区改造计划和任务。

1. 征集改造需求。各县区政府统筹安排，组织街道办事处、社区党组织、居委会或业主委员会等做好群众工作，把老旧小区改造工程作为凝聚人心的重要抓手，加大宣传力度，动员群众广泛参与，认真征求居民意愿，确定改造项目、内容及改造完成后的物业管理模式，形成改造项目清单。

2. 制定初步方案。各县区坚持“清单+标准”“必选+可选”原则，先雪中送炭、再锦上添花，优先推进水电暖气网等政府兜底性的基础设施建设，满足群众基本需求。在此基础上，完善和提升养老、健身、家政等服务设施，做到能

改则改、应改则改。要按照“一小区一策”的原则，结合本地区财政承受能力，引导居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益、捐资捐物等渠道出资，制定初步改造方案及预算；供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营单位同步制定初步改造方案。

3. 公示改造方案。初步改造方案，须在改造小区范围内进行公示，广泛征求居民意见，公示时间不少于5个工作日。公示结束后，各县区政府集中向市住房城乡建设局提报，列入下一年度全市改造计划。

（二）计划确定。市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局对各县区政府提报的改造计划进行联合审查，确定下一年度项目安排，报经市政府同意后，由市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局联合行文。

（三）项目实施。按照年度改造计划，各县区政府落实方案审查、招投标、工程实施和监管等具体工作。

1. 方案审查。改造方案由所在县区住房和城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划等部门联合审查批准。在不新增建设用地、不新增污染物排放的情况下，优化老旧小区改造立项、土地、环评等手续。

2. 质量管控。严格执行公开招标程序和施工标准，择优选择施工队伍、监理公司、建筑材料和产品，强化监督管理和跟踪审计，确保工程质量；涉及水、电、气、暖、通信、有线电视等改造项目的，可由专业经营单位依法组织实施。

（四）竣工验收。项目完工后，建设单位按照有关规定

组织竣工验收，同时邀请居民代表参加。涉及水、电、气、暖、通信、有线电视等改造验收的，可由专业经营单位按有关政策组织实施。验收通过后，应及时完成工程决算，做好资料整理、归档和移交工作。

（五）物业管理。将改造后的老旧小区纳入社会治理范畴，强化基层党组织领导，以“沂蒙红色物业”党建联建推动共建共治共享，综合采取专业化物业管理或街道、社区统一管理等模式，逐步实现改造后老旧小区物业管理全覆盖。对接管老旧小区的物业企业，各县区财政制定扶持政策给予适度补贴，做到“改造一个、确保管好一个”，巩固老旧小区改造成果。

三、创新改造方式和融资模式

按照“不增加政府隐性债务、保持房地产市场平稳健康发展、培育形成相对稳定现金流、引入社会资本”要求，运用系统思维、市场手段，用足用好大片区开发等政策，在多元融资上下功夫、创新老旧小区及小区外相关区域“4+N”改造方式和融资模式。

（一）大片区统筹平衡模式。把一个或多个老旧小区与相邻的旧城区、棚户区、旧厂区、城中村、危旧房改造和既有建筑功能转换等项目捆绑统筹，生成老旧片区改造项目，加大片区内D级、C级危房改造力度，做到项目内部统筹搭配，实现自我平衡。

（二）跨片区组合平衡模式。将拟改造的老旧小区与其不相邻的城市建设或改造项目组合，以项目收益弥补老旧小区

区改造支出，实现资金平衡。

（三）小区内自求平衡模式。在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，以未来产生的收益平衡老旧小区改造支出。

（四）政府引导的多元化投入改造模式。对于市、县区有能力保障的老旧小区改造项目，可由政府引导，通过居民出资、政府补助、各类涉及小区资金整合、专营单位和原产权单位出资等渠道，统筹政策资源，筹集改造资金。

（五）鼓励各县区结合实际探索多种模式。引入企业参与老旧小区改造，吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营。

四、创新支持政策和配套措施

（一）加强规划统筹。县区住房和城乡建设、自然资源和规划等部门组织编制老旧片区改造实施方案，测算所需投资和未来收益，合理划分改造区域，优化资源配置，策划、设计可以产生现金流的老旧片区改造项目。对在小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。

（二）探索土地支持政策。市级财政每年从土地出让金中拿出一定比例资金用于老旧小区改造；各县区积极探索土地出让支持大片区统筹改造或跨片区组合改造的政策措施。把大片区统筹改造和跨片区组合改造与城镇低效用地再开发项目统筹谋划，并结合实际给予相应政策支持。老旧小区

“15分钟生活圈”内城镇低效用地再开发整理腾出的土地，优先用于建设社区服务设施。

（三）创新财政资金政策。积极争取中央、省补助资金，各级财政在预算中统筹安排资金用于老旧小区改造，可采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式，发挥财政资金引导作用。市财政对纳入省项目库老旧小区改造试点任务或“4+N”融资试点任务的项目年度实施情况，进行绩效评价，下一年度市级预算安排时将向绩效好的县区倾斜。严格执行专项债券用于有收益的公益性资本支出的规定，对符合条件的老旧小区改造项目可通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。各地整合涉及老旧小区的民政、城市建设和管理、文化、卫生、商务、体育等渠道相关资金，统筹投入老旧小区改造。

（四）创新不动产登记做法。小区内增加公共建筑的，立项前与小区业主委员会、居委会等相关方达成权属协议，在产权明晰的基础上，探索所增加公共建筑不动产登记的具体做法。

（五）强化专营设施协同改造。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，专营单位要主动承担专营设施设备改造费用，政府通过“以奖代补”等方式，支持专营单位出资改造，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移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。

(六) 加大信贷支持。中国农业发展银行等政策性金融机构，积极向上争取政策资金支持，在依法合规、风险可控的前提下，加大对老旧小区改造项目的金融服务力度，优化贷款流程和授信进度，提供信贷资金支持。支持商业银行、基金公司等金融机构创新金融产品，改善金融服务，为老旧小区改造项目及居民户内改造和消费提供融资支持。

五、保障措施

(一) 加强组织领导。调整市老旧小区综合整治改造工作领导小组（附件1），下设综合协调组、项目审批组、融资和资金保障组、专营设施改造服务组、宣传报道组等5个工作组，统筹推进全市老旧小区改造工作。各职能部门要密切配合，齐抓共管，形成工作合力。各县区政府成立相应工作机构，层层压实责任，推动工作落实。各部门、单位职责分工如下：

1. 市住房城乡建设局：负责牵头老旧小区改造政策制定及实施。负责全市老旧小区改造规划和年度改造计划编制、改造标准制定；会同发改和财政部门争取国家和省有关政策及补助资金支持；搞好项目日常调度、统计上报、督导考核和评价等工作。

2. 市发展改革委：负责争取老旧小区改造等保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内资金；督导协调供电公司做好老旧小区供电设施设备改造和移交工作；配合做好立项工作。

3. 市公安局：协助市委政法委做好老旧小区改造过程中

“雪亮工程”视频监控的规划设计和指导。

4. 市民政局：指导县区发挥基层群众性自治组织基础作用，引导做好老旧小区改造社区协商、民意征求和群众参与等工作；指导县区按照标准做好老旧小区的社区养老服务设施配建工作，将符合条件的社区养老服务设施纳入相关专项资金补助范围。

5. 市司法局：协助指导住建部门调处老旧小区改造过程中的矛盾纠纷。

6. 市财政局：负责统筹安排市级奖补资金；配合住建、发改等部门争取中央、省补助资金支持，适时对符合条件的老旧小区改造项目发行专项债券；指导做好老旧小区专项补助资金使用的预算绩效管理工作。

7. 市自然资源和规划局：指导县区办理老旧小区内及周边新建、改扩建公共服务和社会服务设施等的规划、用地、不动产登记手续；指导县区统筹老旧小区片区规划和项目设计；督导县区老旧小区内违建拆除治理工作；协助做好老旧小区住宅增设电梯工作。

8. 市城市管理局：指导县区做好处理违规设置的户外广告工作以及侵占绿地违法行为的行政处罚工作。

9. 市商务局：指导县区完善社区商业、便民市场、家政服务等设施，将符合条件的老旧小区社区商业设施纳入相关专项资金补助范围。

10. 市审计局：负责做好老旧小区改造资金的审计监督工作。

11. 市市场监督管理局：按照国家法律法规和有关标准、安全技术规范，对新装电梯、改造后的电梯实施监督检查，对在用电梯实施定期检验。

12. 市体育局：负责按照国家有关要求提出体育设施配建标准，指导县区统筹设施布局并做好验收。

13. 市地方金融监管局：负责协调金融机构加大金融支持力度，落实上级金融支持老旧小区改造政策措施。

14. 市消防救援机构：指导老旧小区消防设施及应急救援设施的维修、更新、改造。

15. 市委宣传部、市教育局、市国资委等负责根据各自职责，指导和支持老旧小区改造所涉相关专项工作的推进。

16. 供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营单位要主动承担专营设施设备改造费用，同步完成改造或迁移任务；负责做好相关专业经营设施接收管理。

（二）强化统筹谋划。要因地制宜、突出重点，优先改造涉及居民安全需要和基本生活需求的项目。要统筹推进、同步实施，做到小区改造、拆违拆临、专业经营设施设备改造升级、地下与地上设施改造同步实施、同步交付使用。

（三）健全推进机制。构建“市、县区、街道、社区、居民”五级联动工作机制，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。将县区老旧小区改造工作纳入年度目标考核内容；专业经营单位出资改造情况纳入专业经营单位、负责人的经营考核内容。

(四) 加强监督检查。邀请人大代表、政协委员、社会各界市民群众，参与对全市老旧小区改造工作的监督和检查。建立老旧小区改造评价机制，对改造项目民意协商、方案编制、改造成效和居民满意度，定期开展评价。发挥各类新闻媒体作用，加大对老旧小区改造工作的宣传引导，强化居民的主人翁意识，为工作推进营造良好的舆论氛围。

- 附件：1. 临沂市老旧小区综合整治改造工作领导小组
成员名单
2. 临沂市老旧小区综合整治改造内容及指导标准

附件1

临沂市老旧小区综合整治改造工作领导小组 成员名单

- 组 长：**常红军 市政府副市长
- 副组长：**付万历 市政府办公室副主任
- 张卫强 市住房城乡建设局局长、二级巡视员
- 成 员：**张 峰 市发展改革委副主任
- 张西涛 市民政局副局长
- 李洪金 市财政局副局长
- 朱茂波 市自然资源和规划局副局长
- 王敬远 市住房城乡建设局副局长
- 杜庆印 市城管局四级调研员
- 孙沂东 市商务局副局长
- 殷宗建 市审计局党组成员、市经济责任审计
服务中心总支书记
- 赵臻元 市地方金融监管局副局长
- 朱树干 市消防救援支队副支队长
- 杨 波 国家电网临沂分公司副总经理
- 曲振洪 中国移动临沂市分公司副总经理
- 郭 烽 中国联通临沂市分公司副总经理
- 王瑞波 中国电信临沂市分公司副总经理
- 刘 尊 山东广电网络公司临沂分公司副总经理

领导小组下设办公室，办公室设在市住房城乡建设局，张卫强同志兼任办公室主任。

附件2

临沂市老旧小区综合整治改造内容及指导标准

类别	序号	改造内容	标准
基础类 (19)	1	供水管网和设施设备改造	维修更新公共区域老旧的供水管网和设施设备，确保设备运行可靠、无渗漏。
	2	供电线路和设施设备改造	维修更新公共区域老旧的供电管网和设施设备，确保供电安全、稳定、可靠。
	3	弱电架空线入地及规范梳理	楼外实现强、弱电分离，去除报废线缆，整治飞线；楼内各类管线入管入盒，规范安装；户外埋地敷设，不能暗敷设的，实施安装桥架等其他安装方式。
	4	燃气管网和设施设备改造	维修更新公共区域燃气管道，确保安全用气。
	5	供热管网和设施设备改造	维修更新公共区域老旧的供暖管网和设施设备。换热站整洁，设施设备运行正常。
	6	整修小区道路	维修破损的小区道路，做到车行路面、人行甬道具有安全性、连通性、平整度以及舒适度。
	7	雨污分流	对雨污合流管网重新规划设计，建设雨水管网和污水管网。
	8	绿化增建、补建	合适位置增植、补植绿化，达到绿量平衡，整洁美观，以本地绿植为主。
	9	完善公共照明	公共照明设施完好，布设合理。根据需要实施照明节能改造和夜景亮化提升。
	10	拆除违法建设	拆除阻碍消防车通道、妨碍公共安全的小区违法建筑物、构筑物及设施；对楼顶、楼体存在安全隐患、妨碍公共安全的太阳能、空调外挂机、信号塔、户外广告（门头牌匾）等外挂设施进行维修、更换或拆除。

基础类 (19)	11	完善安防设施	建立监控系统，合理选取监控点。小区主要出入口、主要路段等应设置监控探头，有条件的小区宜实行无死角监控。
	12	完善消防设施	维修完善主街巷消火栓，更换老旧、过期消防设施、灭火器材，保证完好有效；小区内预留消防车通道，并保持畅通。
	13	配备环卫设施	设置封闭的垃圾收集容器，摆放整齐；有条件的实施垃圾定时地点投放或垃圾分类收集。
	14	完善车行、人行交通系统	完善车行、人行交通系统；有条件的，可以实行人行道和车行道分开，保证交通安全。
	15	完善无障碍、适老化设施	维修更新无障碍、适老化设施；具备条件的，可以同步加装无障碍、适老化设施。
	16	修缮公共楼梯踏步和扶手	采用防滑耐磨的面层材料修复台阶和楼梯踏步；修复楼梯栏杆、栏板及扶手。
	17	维修更新公共部位窗户	更换破损的公共部位窗户。
	18	屋顶防水及美化	确保屋面不漏不渗、整洁，符合规范要求。
	19	修缮楼体雨水管	维修落水管、落水弯头、落水斗，落水管固定满足规范要求。
完善类 (11)	20	建设海绵城市设施	符合海绵城市要求，实现初期雨水净化。
	21	改建、新建便民市场、便利店	有条件的，可以在小区内合适地点建设便民市场、便利店。
	22	配齐党建、社区、物业用房	合理利用社区空间配置党建、社区、物业用房。
	23	建设停车位（场）	改善停车管理，做到出行方便；鼓励建设立体停车设施，实行市场化运营。
	24	配备体育健身设施	维修原有体育器械，达到安全使用要求；休闲健身设施布局应满足服务半径要求，分散布置，便捷合理。
	25	补建信报箱、快递柜	在合理区域更新或设置信报箱、快递柜。

完善类 (11)	26	建设非机动车停车棚及充电设施	在合适位置建设非机动车车棚并安装充电设备，保证车棚结构安全、构件安装牢固，满足防风、防雨、遮阳要求；有条件的，实行市场化运营。
	27	规范宣传、文化、信息发布设施	设立统一的信报栏，规范宣传、文化、信息发布设施，及时更新宣传内容。
	28	增设电梯	有条件的，以单元或幢为单位增设电梯。
	29	外墙保温	有条件的，按照节能保温要求进行外墙保温。
	30	抗震加固	按照相关要求进行了抗震加固。
提升类 (6)	31	完善养老设施	有条件的，可以完善养老、适老、助老设施。
	32	完善抚幼设施	有条件的，可以完善抚幼设施。
	33	完善医疗卫生设施	有条件的，可以完善医疗卫生设施。
	34	完善公共活动场地	有条件的，可以完善公共活动场地。
	35	建设便民消费服务中心	有条件的，可以建设便民消费服务中心。
	36	建设智慧住区	结合“互联网+”建设智慧住区。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，临沂军分区。各人民团体。

临沂市人民政府办公室

2020年7月7日印发