

牟定县人民政府办公室文件

牟政办发〔2020〕21号

牟定县人民政府办公室关于印发《牟定县城镇老旧小区改造实施方案》的通知

共和镇人民政府，县级有关部门：

《牟定县城镇老旧小区改造实施方案》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



牟定县人民政府办公室

2020年5月12日

牟定县城镇老旧小区改造实施方案

为贯彻落实国家和省、州关于城镇老旧小区改造工作的决策部署和工作安排，加快城镇化发展、改善城镇人居环境，提升城镇老旧小区居民居住条件，根据《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）《云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《楚雄州住房和城乡建设局 楚雄州发展和改革委员会 楚雄州财政局关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》等文件精神，结合牟定县实际，特制定本实施方案。

一、总体目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入践行以人民为中心的发展思想和“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，积极推进实施城镇老旧小区改造工作，有效改善老旧小区居民居住条件和人居环境，提高城镇综合承载能力。

二、组织领导

成立牟定县城镇老旧小区改造工作领导小组，县长任组长，其他分管住房城乡建设工作的副县长任常务副组长，副组长由其

他副县长兼任，县政府办、县住房城乡建设局、县发展改革局、县财政局、县自然资源局、县审计局、县政务服务局、县公安局、县教育体育局、县民政局、县卫生健康局和县电信公司、县移动公司、县联通公司、县自来水公司、楚雄华润燃气公司牟定分公司等主要领导为成员。领导小组下设办公室在县住房城乡建设局，县住房城乡建设局局长兼任办公室主任，分管城镇老旧小区改造工作的副局长兼任办公室副主任，办公室负责城镇老旧小区改造统筹协调及日常工作，各成员单位按照职责认真抓好城镇老旧小区改造相关工作。

三、基本原则

（一）惠民利民，改善民生。城镇老旧小区改造将补短板、惠民生作为老旧小区改造的出发点和落脚点，顺应群众期盼，群众自愿，重点解决严重影响居民安全和居住功能等群众反映强烈的问题，推动小区公共设施改造提升，有效改善居民居住条件，增强居民获得感、幸福感和安全感。

（二）政府引导，居民参与。发挥政府组织引导作用，做好城镇老旧小区改造统筹谋划、规划编制和年度实施计划编报等工作，拓宽投融资渠道，加大改造资金争取力度。坚持以居民为主体，尊重群众意愿，引导居民积极参与改造方案制定、改造资金筹措、改造施工监管、改造建后管理等各项工作。

（三）行业主管，属地负责。住房城乡建设部门是城镇老旧小区

小区改造的行业主管部门，要牵头做好城镇老旧小区改造统筹谋划、规划编制和年度实施计划编报、可行性研究报告编制、初步设计、“一院一策”改造实施方案编制、施工图设计、工程预算编制、上级补助资金申报、改造项目及补助资金下达、项目工程招投标及组织实施、项目资金找付及结算审计；社区老旧小区产权单位是城镇老旧小区改造的责任主体，要做好宣传发动、摸底调查、年度实施计划申报、矛盾纠纷调解、建立健全建后管理机制等工作。

（四）党建引领，治管并举。坚持“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，将城镇老旧小区改造与加强基层党建、创新社会治理等结合起来，发挥属地乡镇、社区老旧小区产权单位的主体责任，有效改善城镇老旧小区居民居住条件，促进基层党建和社会治理工作创新，坚持改造与管理并重，创新老旧小区自治管理模式，建立共建共治共享的治理格局，密切党群干群关系。

四、改造内容

严格按照《云南省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》执行，改造内容有：安全工程、功能提升、环境整治，确保“一区一策，一楼一策”。

（一）居民住宅建筑主体。明确“五不”要求：屋顶不漏、底层不堵、楼道不暗、管线不乱、上楼不难。基本改造项目包含的要素及设施：①屋面修缮；②整治私搭乱建；③建筑悬挂物处

理；④建筑外立面渗漏修补；⑤单元楼道整修；⑥供电供水供气一户一表改造；⑦楼道内强弱电设施整治；⑧楼道照明系统；⑨防雷设施；⑩消防设施。提升改造项目包含的要素及设施：①单元防盗门及门禁；②单元入口增设遮阳雨棚；③多层住宅楼房增设电梯；④屋面美化整饰；⑤节能改造；⑥建筑外立面特色风貌改造；⑦房屋结构安全监测设施。

（二）小区公共基础配套。基本必改项包含的要素及设施：①小区安全监管系统；②垃圾分类收集点；③消防设施；④化粪池；⑤雨污管网；⑥强弱电设施入地；⑦道路整治；⑧停车设施；⑨室外照明系统；⑩围墙整治。提升改造项目包含的要素及设施：①充电设施；②健身及活动设施；③小区出入口形象提升；④公共服务设施（物业管理用房、公共活动室、图书室、娱乐室等）；⑤信报箱和快递设施；⑥绿化改造提升；⑦活动场地；⑧公共区域无障碍设施；⑨适老设施。

五、任务目标

2019 年开始至 2021 年，对牟定县城市建成区范围内 2000 年 1 月 1 日前建成、公共设施落后、影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区进行改造，以摸底涉及小区为关键控制指标。

（一）2019 年推动 13 个小区实施改造，涉及 28 栋 432 户，改造面积 5.84 万平方米，概算总投资 2097.13 万元。

（二）2020 年争取推动 13 个小区实施改造，涉及 32 栋 730

户，改造面积 5.63 万平方米，概算总投资 2410.46 万元。

（三）2021 年争取推动改造 11 个小区实施改造，涉及 43 栋 462 户，改造 6.66 万平方米，概算投资 2310.00 万元。

六、改造程序

（一）摸底调查。由共和镇人民政府及所属社区对城市建成区内住宅小区建成年代、公共基础设施配套、居民改造意愿等进行全面详细摸底，形成详细、真实的城镇老旧小区改造数据库。

（二）第一次征求意见。由共和镇人民政府及所属社区对存在改造需求且符合政策要求的老旧小区居民进行第一次书面征求意见，同意改造意愿达三分之二以上的在小区进行公示，公示通过后向县住房城乡建设局申报列入年度改造计划项目。

（三）项目可行性研究报告及初步设计编制。由县住房城乡建设局梳理上报年度城镇老旧小区改造项目计划，同步牵头组织开展项目可行性研究报告及初步设计编制工作，共和镇人民政府及所属社区做好配合规划设计单位现场踏勘、测量及协调等工作。

（四）第二次征求意见。由共和镇人民政府及所属社区对老旧小区改造初步设计方案进行公示，公示期不得少于 5 个工作日，同步开展第二次书面征求意见，居民对初步设计方案认可率达三分之二以上方可开展下一步工作。

（五）“一院一策”改造实施方案编制、施工图设计、工程预算编制。由县住房城乡建设局牵头组织开展“一院一策”改造

实施方案编制、施工图设计、工程预算编制工作，共和镇人民政府及所属社区做好配合规划设计单位现场踏勘、测量及协调等工作。

（六）项目工程招投标、实施监管、竣工验收、结算审计、建后管理。由县住房城乡建设局牵头，共和镇人民政府及所属社区配合组织项目工程招投标、工程实施及监管、项目资金拨付及结算审计、建立健全建后管理机制等工作。

七、职责分工

（一）县住房城乡建设局：牵头做好城镇老旧小区改造统筹谋划、规划编制和年度实施计划编报、可行性研究报告编制、初步设计“一院一策”改造实施方案编制、施工图设计、工程预算编制、上级补助资金申报、改造项目及补助资金下达、项目工程招投标及组织实施、项目资金拨付及结算审计等工作。

（二）社区老旧小区产权单位：组织做好宣传发动、摸底调查、年度实施计划申报、矛盾纠纷调解、建立健全建后管理机制等工作。

（三）县发展改革局：负责项目前期工作经费安排、项目可行性研究报告审批、项目立项、争取上级项目资金、监督项目投资进度等工作。

（四）县财政局：负责项目前期工作经费及工程建设资金筹集、拨付等工作。

（五）县自然资源局：负责项目规划审批、土地报批等工作。

(六) 县审计局:负责改造项目竣工决算审计工作。

(七) 县政务服务局:负责为改造项目开通绿色通道,快速高效做好改造项目相关审批工作。

(八) 县公安局:负责争取智慧安防建设等项目资金整合到城镇老旧小区改造项目中一并实施。

(九) 县教育体育局:负责争取托幼设施建设等项目资金整合到城镇老旧小区改造项目中一并实施。

(十) 县民政局:负责争取养老设施建设等项目资金整合到城镇老旧小区改造项目中一并实施。

(十一) 县卫生健康局:负责争取医疗设施建设等项目资金整合到城镇老旧小区改造项目中一并实施。

(十二) 县供电局:负责电力设施改造相关工作。

(十三) 县供排水有限公司:负责供排水设施改造相关工作。

(十四) 县电信公司、县移动公司、县联通公司、楚雄华润燃气公司牟定分公司等管线单位:负责城镇老旧小区管线整治及维修养护。

八、有关要求

(一) 加强宣传教育。充分利用各种媒体广泛宣传城镇老旧小区改造的重要意义,树立“美好环境与幸福生活共同缔造”理念,引导企业投资、居民出资积极参与改造,形成各方力量共同参与改造的良好氛围。居民出资原则上一般户每户不得低于1000

元，低保户每户不得低于 500 元。

（二）严格落实责任。住房城乡建设部门要认真履行好行业主管部门职责，牵头做好城镇老旧小区改造统筹谋划和前期工作；共和镇人民政府及有关社区要认真履行好改造责任主体职责，做好宣传发动和组织实施工作；县城镇老旧小区改造工作领导小组各成员单位要认真履行好各自职责，共同推进实施城镇老旧小区改造项目。

（三）强化党建引领。充分发挥共和镇及有关社区党组织作用，构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的社区治理体系，提高社区党组织发动群众“共谋、共建、共管、共评、共享”参与城镇老旧小区改造的能力和水平，努力打造共建共治共享社会治理格局。

（四）注重建管并重。实施改造后的小区，共和镇人民政府及有关社区要牵头建立有效长效的管理机制，针对不同的住宅小区采取不同的管理办法，能够市场化运作的进行市场化物业管理，不具备市场化运作条件的，可制定措施实行居民自主管理。

牟定县人民政府办公室

2020年5月12日印发
