**曲政发〔2022〕4号**

**曲阜市人民政府**

**关于印发曲阜市老旧小区改造工作实施方案的通 知**

**各镇人民政府、街道办事处，市政府各部门，各有关单位：**

**《曲阜市老旧小区改造工作实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。**

**曲阜市人民政府**

**2022年4月20日**

**（此件主动公开）**

**附件1**

**曲阜市老旧小区改造工作实施方案**

**为深入贯彻国家和省、市有关决策部署，加快推进全市老旧小区综合整治改造工作，不断提升老旧小区居住品质，增强群众的获得感、幸福感和安全感，根据《关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28号）和《关于印发济宁市老旧小区改造工作实施方案的通知》（济政办字〔2020〕34号）等文件要求，结合我市实际，制定本实施方案。**

**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，践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把城镇老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，系统推进城市有机更新，补齐城市配套设施和人居环境短板，健全社区管理和服务机制，提升居民居住环境和生活质量。**

**二、工作目标**

**按照曲阜市老旧小区改造规划（2021—2025），分年度完成老旧小区改造任务，力争到“十四五”末，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”。**

**三、改造范围**

**老旧小区是指2005年12月31日前在城区范围内国有土地上建成，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。老旧小区改造是指对老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行改造、完善和提升的活动（不含住宅拆除新建）。**

**四、改造内容**

**老旧小区的改造包括基础类、完善类、提升类三大类内容。在实施改造过程中应结合实际，科学合理选择改造项目，确定改造标准。**

**（一）基础类。以改善老旧小区“脏乱差”为主要目标，突出解决基础设施老化，具体包括拆违拆临、安防设施、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。**

**（二）完善类。以完善老旧小区功能为主要目标，在基础类改造的基础上，还包括完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化设施、体育健身、充电基础设施、无障碍设施等。**

**（三）提升类。以提升老旧小区品质为主要目标，在完善类改造的基础上，还包括完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。**

**五、实施步骤**

**（一）广泛宣传发动。相关街道、社区组织工作人员，向辖区内居民群众广泛宣传老旧小区改造的政策、内容、实施步骤以及老旧小区改造过程中居民的权利和义务等，营造良好舆论氛围，争取社会各界和广大居民的拥护和支持。**

**（二）编制改造计划。相关街道、社区对辖区内老旧小区进行全面调查摸底，摸清符合改造要求的老旧小区基本情况和居民改造意愿。在全面摸排老旧小区情况的基础上，建立老旧小区数据库。坚持居民自愿、自下而上的原则，确定拟改造项目及时序，生成老旧小区改造规划和分年度实施计划。**

**（三）制定改造方案。相关街道、社区对提出书面改造申请的小区进行现场实地考察，深入了解小区基本情况，充分征求小区居民意见后，结合小区实际委托设计单位制定改造方案。改造方案应包括改造项目设计方案、工程预算、资金筹集方案、物业管理模式等内容，实行“一小区一策”。**

**（四）组织项目实施。按照老旧小区改造方案，依法依规组织开展老旧小区改造项目建设。项目改造过程中的工程设计、财政评审、工程招标、改造施工、结算审计等工作，由相关部门、街道具体组织实施。水、电、气、暖、通信等专营单位按照老旧小区改造工作的统一安排，协同开展小区内以及直接相关的基础设施联动改造。**

**（五）****联合竣工验收。项目完工后，由市老旧小区改造指挥部办公室组织相关部门、街道、社区、业主委员会（或业主代表）、设计单位、施工单位和监理单位等进行联合竣工验收。验收通过后，应及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。**

**（六）****健全物业管理。建立健全政府主导、居民自治、社会力量协同的小区治理体系，推行社区党组织领导下的社区居委会、小区党支部、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的“五位一体”管理机制，建立分类施策的老旧小区物业管理模式，实现改造后的老旧小区物业管理全覆盖。**

**六、责任分工**

**1、市发展和改革局：负责将老旧小区改造项目纳入国家重大建设项目库，做好老旧小区改造保障性安居工程中央预算内投资申请工作。**

**2、市工业和信息化局：负责指导老旧小区通信、网络等管线的改造梳理工作，指导通信企业加大老旧小区通信设施改造工作。**

**3、市公安局：负责指导老旧小区按照《智慧安防小区建设规范》要求，做好技防设施建设和后续管理工作；协调老旧小区改造施工过程中用于运输施工材料或建筑垃圾的大货车在禁止区域内的临时通行事项。**

**4、市民政局：负责指导老旧小区改造中养老服务用房建设提升和社区治理等工作；负责指导社区养老服务设施配建工作。**

**5、市财政局：负责老旧小区改造专项资金的上级拨付和市级统筹安排等工作；指导融资平台依法依规筹集项目资金。**

**6、市自然资源和规划局：负责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、用地手续。**

**7、市城乡规划中心：负责指导老旧小区改造项目规划布局、设计工作。**

**8、市住房和城乡建设局：负责牵头编制老旧小区改造总体规划及分年度实施计划；指导改造后的老旧小区引入物业管理，建立长效管理机制。**

**9、市审计局：负责对老旧小区改造工程进行审计监督。**

**10、市行政审批服务局：负责项目立项审批，组织对老旧小区改造项目的初步设计审批工作；探索减少老旧小区改造项目的审批环节、缩短审批时限。**

**11、市市场监督管理局：负责对既有住宅加装电梯提供技术性指导和特种设备（电梯）的监管工作。**

**12、市综合行政执法局：负责协调处理老旧小区内的违法建设、违法占道经营等行为。**

**13、市水务局：负责监督指导老旧小区供水设施的改造整治工作。**

**14、济宁市公共资源交易服务中心曲阜分中心：负责老旧小区改造项目招投标相关工作。**

**15、济宁市住房公积金管理中心曲阜分中心：负责研究制定既有住宅加装电梯申请提取住房公积金的具体办法，并做好审核监管等工作。**

**16、曲阜市融媒体中心：负责做好老旧小区改造工作的宣传报道，正确引导社会舆论。**

**17、市消防救援大队：负责指导协调落实老旧小区消防设备配置安装工作以及后续监督管理工作。**

**18、各专营单位：按照改造工程统一部署，加大对老旧小区供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等基础设施的改造投资，负责老旧小区基础设施改造工程验收和接收管理。对小区内乱拉乱牵、随意铺设、有碍观瞻、有安全隐患的管线管网进行集中清理。**

**19、各街道办事处：街道办事处负责辖区内老旧小区改造提升工程的具体推进及实施；负责宣传发动居民积极参与改造工作，指导、组织小区成立业主委员会或居民自治小组，监督业主委员会或居民自治小组的日常运作；指导监督小区召开业主大会，表决小区物业管理模式，并建立健全自治共管的长效机制；协调处理老旧小区改造过程中的各类矛盾纠纷等工作。**

**七、保障措施**

**（一）加强组织领导。****成立由市政府分管领导任指挥长，有关部门、街道办事处、专营单位为成员的老旧小区改造工作指挥部，指挥部办公室设在市住房和城乡建设局，下设项目审批、融资和资金保障、建设改造推进、专营设施改造服务、宣传报道5个工作组，统筹组织推进全市老旧小区改造工作。**

**（二）扩宽资金筹集渠道。实行居民合理分摊、单位投资、财政奖补、社会捐助、市场运作等多渠道资金筹措机制。按照资产归属和“谁受益、谁出资”的原则，明确居民出资责任，探索居民出资部分通过住宅专项维修资金、公共收益、捐资捐物等方式筹集；统筹中央补助资金、地方各渠道财政性资金及有关部门各类涉及住宅小区的专项资金用于改造；引导鼓励老旧小区原产权单位出资、社会捐赠以支持老旧小区改造提质工作；探索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，积极引入专业机构、社会资本参与老旧小区改造工作。**

**（三）强化专营设施协同改造。供水、排水、燃气、供热、通信、广电等专营单位，要优先安排涉改老旧小区相关线路和设施的改造，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，专营单位承担公共部位管线改造总费用的50%；需要改造供电设施的，产权属于供电公司的，由供电公司出资改造，产权不属于供电公司的，供电公司负责对需要改造的上级电网进行出资改造，负责出资购置安装电能计量箱、电能表和远程采集装置；以上专营设施建设改造与老旧小区改造工作同步设计、同步施工、同步验收。改造后的专营设施移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。对于积极配合老旧小区改造的专营单位，优先考虑项目准入。鼓励国有企业等原产权单位积极参与原职工住宅小区的改造。**

**（四）加强宣传引导。充分利用各种媒体，加大宣传力度，扩大宣传覆盖面，全方位、多角度、宽领域宣传老旧小区改造提升的重要意义、方法步骤和改造成效，引导社会各界和广大居民积极参与，为老旧小区改造营造良好的舆论氛围。**

**（五）强化督导考核。强化老旧小区改造工作指挥部督导考核职能，定期对老旧小区改造进行督查考核，对工作推进不力、进展滞后的责任单位及责任人，要加大督查考核力度，形成约谈问责机制，全力全速推进老旧小区改造顺利实施。**

**附件2**

**曲阜市老旧小区改造工作指挥部成员名单**

**指 挥 长：丁卫东 市委常委、副市长**

**副指挥长：刘 涛 市住房和城乡建设局局长**

**韩志强 市政府办公室副主任**

**成 员：曾宪芳 市公安局副局长**

**王 兵 市发展和改革局副局长**

**刘桂龙 市财政局副局长**

**冯 爽 市自然资源和规划局副局长**

**刘 谦 市工业和信息化局副局长**

**孔维健 市民政局副局长**

**陈 靖 市审计局副局长**

**高传东 市行政审批服务局副局长**

**刘 峰 市市场监督管理局二级主办**

**王法柱 市综合行政执法局副局长**

**王庆文 市水务局副局长**

**王海清 市城乡规划中心副主任**

**孔大鹏 市融媒体中心副主任**

**许富强 市消防救援大队大队长**

**颜 峰 济宁市住房公积金管理中心曲阜分中心主任**

**吕淑敏 济宁市公共资源交易服务中心曲阜分中心副主任**

**冯 辉 市市政公用事业综合服务中心主任**

**高 峰 市住房保障和房地产发展事务中心主任**

**张文波 鲁城街道办事处主任**

**郝 然 时庄街道办事处主任**

**冯存俊 小雪街道办事处主任**

**张在杰 国网曲阜供电公司总经理**

**董 庆 市自来水有限公司总经理**

**冯 卫 曲阜聚源供热有限责任公司总经理、**

**山东圣方热力有限责任公司总经理**

**孔 辉 曲阜富华燃气有限公司总经理**

**张 明 济宁曲阜新区富弘燃气有限公司总经理**

**胡云昌 中国电信曲阜分公司总经理**

**张 斌 中国移动曲阜分公司总经理**

**甄 刚 中国联通曲阜分公司总经理**

**周洪波 山东广电网络有限公司曲阜分公司总经理**

**指挥部办公室设在市住房和城乡建设局，刘涛同志兼任办公室主任，高峰同志兼任办公室副主任，负责指挥部日常工作的组织协调，分解老旧小区改造工作任务目标，督导老旧小区改造各项工作，协调解决或汇总上报工作中存在的困难和问题。下设项目审批、融资和资金保障、建设改造推进、专营设施改造服务、宣传报道5个工作组。**

**（一）项目审批组。由高传东同志任组长，冯爽同志任副组长。负责建立老旧小区改造项目绿色审批通道，快速做好项目可研、立项、规划、施工许可等审批工作。**

**（二）融资和资金保障组。由刘桂龙同志任组长，王兵同志任副组长。负责做好老旧小区改造项目财政评审、中央预算内投资和专项债申请、经费保障、资金拨付和资金使用监督，指导开展老旧小区改造融资工作。**

**（三）建设改造推进组。由刘涛同志任组长，张文波、郝然、冯存俊、高峰同志任副组长。负责老旧小区改造项目的具体推进工作，组织开展立项报批、造价审核、招投标、竣工验收、决算报审等工作，指导街道、社区宣传和发动居民积极参与改造工作，指导、组织小区成立业主委员会或居民自治小组，指导建立改造后的老旧小区物业管理模式。**

**（四）专营设施改造服务组。由刘谦同志任组长，王庆文、冯辉、张在杰同志任副组长。负责老旧小区改造项目专营设施改造的协调工作，指导雨污管网分流改造，协调市政管网接驳等工作；牵头组织同步推进供水、供电、燃气、热力“一户一表”改造提升，对有条件的老旧小区布局建设一定数量的充电基础设施，同步实施小区广电、电信、移动、联通等通讯弱电管线缆化下地。**

**（五）****宣传报道组。由孔大鹏同志任组长，负责老旧小区改造的宣传工作，扩大宣传覆盖面，全方位、多角度、宽领域宣传老旧小区改造的重大意义、步骤方法和改造成效，重点阐述“共同缔造”的改造理念，及时总结推广工作中的好经验、好做法，积极引导群众参与决策、参与监督、参与改造，营造老旧小区改造的良好社会氛围。**

**曲阜市人民政府办公室 2022年4月20日印发**