

芮政办发〔2022〕23号

**芮城县人民政府办公室
关于印发《芮城县全面推进城镇老旧小区改造
工作实施方案（2021—2025年）》的通知**

风陵渡经济开发区，各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

现将《芮城县全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025年）》印发给你们，请认真贯彻执行。

芮城县人民政府办公室

2022年7月5日

（此件公开发布）

芮城县全面推进城镇老旧小区改造工作 实施方案（2021—2025年）

为认真贯彻落实《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《山西省人民政府办公厅关于城镇老旧小区改造攻坚行动方案》（2021—2025年）（晋政办字〔2021〕41号）等文件精神，深入推进我县城镇老旧小区改造工作，按照省市全面推进城镇老旧小区改造工作的要求，结合我县工作实际，制定如下实施方案。

一、目标要求

大力推进城镇老旧小区改造，“十四五”期间，我县计划改造城镇老旧小区共计30个。2021年已改造完成城镇老旧小区2个；2022年计划完成老旧小区改造7个；2023年计划完成老旧小区改造6个；2024年计划完成老旧小区改造7个；2025年计划完成老旧小区改造8个。根据省政府老旧小区改造精神要求，到2025年底全面完成“十四五”城镇老旧小区改造任务。

二、主要任务

（一）明确改造范围。城镇老旧小区是指县城建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。国有企事业单位按属地原则纳入当地城镇老旧小区改造范围。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚

户区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等，不属于城镇老旧小区改造范围。

（二）明确改造内容。城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类和提升类。根据居民意愿和小区实际，改造内容采取 N+X 的方式确定，N 项基础类改造内容主要由财政资金出资，X 项完善类和提升类改造内容根据当地政府财政能力确定业主出资比例。我县计划同公安机关开展的智慧平安社区建设紧密结合，同步规划，一并实施。

1. 基础类。为满足居民居住安全需要和基本生活需求的内容，主要包括：拆除小区违法建筑；完善消防和安防设施，以及完善照明、井盖、围墙等设施；粉刷墙面，清除小广告，设立公共信息发布牌等；完善环卫设施，取消垃圾道（池）；完善小区内部及与小区相关联的排水、道路、弱电、生活垃圾分类等基础设施，架空线规整（入地），以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等；参照《山西省物业管理条例》的要求配建小区物业服务用房。

2. 完善类。为满足居民生活便利需要和改善生活需求的内容，主要包括：建设小区游园，提升小区绿化水平，安装健身器材；完善小区及周边适老设施、无障碍设施、停车场、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、文化休闲设施等配套设施改造以及建筑节能改造、加装电梯、建筑本体安全加固等。

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质需求

的内容，主要包括：完善养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递共配终端和可循环快递包装回收设施、卫生服务站、社区综合服务设施、幼儿园等公共服务设施，以及人脸识别、小区周界防护等智能感知设施，突出绿色和健康元素，将有条件的社区“微改造”升级为绿色改造。

（三）科学编制改造计划。通过“线上+线下”方式开展问卷调查，充分征求居民意见，在全面摸清城镇老旧小区、市政配套设施和周边公共服务设施底数的基础上，以社区为基本单元建立项目储备库，做好芮城县 2021—2025 年城镇老旧小区改造规划工作。

1. 制定年度改造计划。区分轻重缓急，评估财政承受能力，确定年度改造计划，小区 80%以上居民同意方可纳入改造计划。建立竞争性评审动态调整机制，优先改造居民意愿强、出资、参与积极性高、拆除违建主动的小区。

2. 编制专项改造计划。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政、治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及供水、供电、供暖、供气、通信、排水等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造计划有效对接，专项改造计划、管线改造计划和城镇老旧小区年度改造计划要科学协同、同步编制，改造资金同步到位、统筹使用。

3. 明确和细化任务节点。制定施工任务图、倒排完工时间表，精准做好项目改造进度过程控制，具体时间节点要求为：每

年 1 月底前完成民意调查；2 月底前完成项目改造方案设计；3 月底前完成项目立项；5 月底前全部开工；10 月底前基本完成改造；11 月底前全面完成改造任务。

（四）抓好改造组织实施。城镇老旧小区改造坚持与共建共治共享社区治理相结合，发动居民全程参与，优先以社区整体区域为改造对象。

1. 制定改造方案。依托“社区一园长一楼长”治理网络，发放调查问卷，参与党小组会、居民议事会、楼长会，精准了解老中青不同居民群体的所烦所急所需，征求 80%以上小区居民改造意见，与相关的单位和部门沟通后确定改造方案，并对老旧小区进行分级，坚持居民自愿、自下而上的原则，确定拟改造项目及时序，制定年度改造计划。鼓励采取有偿或志愿服务方式，推动设计师、规划师、工程师进小区，参与改造方案制定。

2. 市级会审报备。县级老旧小区改造项目方案公示 5 天后，由县老旧小区改造领导小组办公室报市老旧小区改造领导小组办公室，经会审通过后，方可开展后续工作。交由市老旧小区改造领导小组办公室组织专业人员（单位）进行会审，确保老旧小区改造方案科学、合理，改造效果符合整体规划和城市风貌。

3. 项目手续办理。县老旧小区改造领导小组办公室负责组织项目立项、财政评审、工程招标等前期手续办理，财政部门优先对城镇老旧小区改造项目预算进行评审。项目开工前，应按规定在县行政主管部门办理质监、安监备案和施工许可等手续。

4. 科学组织施工。按照程序科学安排施工队伍进场次序和时间，为工程实施提供用水、用电、场地等支持便利，禁止收取不合理费用。施工中邀请居民代表参与工程质量安全监督。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品等用于老旧小区改造。涉及历史文化街区、历史建筑的改造项目，要严格落实相关保护修缮要求。

5. 联合竣工验收。居民满意度达到80%以上的改造项目，方可由社区、居民代表、设计施工人员、工程监理等共同进行工程验收，县老旧小区改造领导小组办公室负责组织联合竣工验收，并接受市老旧小区改造领导小组办公室的抽检核验。

(五) 加强工程质量安全监管。落实项目法人责任制、招标投标制、竣工验收备案制、工程质量负责制，落实建设单位质量安全首要责任以及设计、施工、监理等企业主体责任。落实省住建厅关于《老旧小区基础设施及环境综合改造技术标准》要求，加强工程质量安全监管，及时发现和解决工程质量安全问题，杜绝各类隐患。

(六) 积极探索市场化改造模式。探索以市场化方式引入有实力的大公司、大企业参与老旧小区改造，切实减轻财政支出压力。对具备市场化运作条件的老旧小区，借鉴兄弟县（市）的做法，探索实施老旧小区改造项目“工程总承包+长效运营（EPC+O）”一体化招投标模式，采取小区业主利益捆绑开发（包括赋予小区特许经营权、建设停车位、养老、托育、医疗、文化、

体育、商业等居民所需的生活配套设施)、商业捆绑开发(与城市其他优质项目打捆)等政策激励方式,引导有实力的企业参与投资改造。

(七)发挥基层党组织领导作用。加强党建引领,建立社区党支部、居委会、业委会(物委会)、物业服务企业、楼(园)长、综合服务站等“六位一体”统筹协调机制,充分发挥基层群众自治组织作用,广泛开展议事协商活动,组织居民全程参与,共同推进小区改造和管理工作。调动相关机关、企事业单位积极性,主动投入到城镇老旧小区改造中去。

(八)专业化物业服务与老旧小区改造同步推进。根据改造、运营一体化标准,引导居民对无物业服务的小区协商确定管理模式,建立后续长效管理机制,确保所有改造完成的小区都要“有人管”。采取专业化物业管理的小区,“由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,且经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意”的方式进行。实施物业服务清单式管理,提供涵盖清扫保洁、物业维护、安全防范等3大类任务,采取“先尝后买”的方式,让居民逐步接受物业服务付费理念。

三、落实改造资金

(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。住建、发改、财政等相关部门密切配合，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。财政部门要做好资金统筹，积极安排老旧小区改造专项资金。提取国有住房出售收入存量资金用于城镇老旧小区改造；会同发改局做好老旧小区改造地方政府专项债券发行工作；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。其他相关部门也要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造。

项目建设所需资金由住建、发改、财政等部门密切配合，积极申请上级资金支持，依据各老旧小区改造项目工程竣工财务结算评审结果，扣除上级补助资金，剩余需政府投入部分由县财政按照比例承担，2022年以后县级财政补贴资金按照上述规定执行。

（三）合理落实居民出资责任。按照“谁受益、谁出资”的原则，探索建立居民出资机制，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、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。支持企业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。加强同金融机构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。支持规模化运营主体采取市场化方式，在不新增地方政府隐性债务条件下，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。参照特许经营、政府和社会资本合作（PPP）模式、施工总承包+资金（EPC+F）模式，采取竞争性谈判、招投标等办法，建立社会资本进入的法治化途径，突出合作的法定性、方式的灵活性、流程的便利性。对于各类所有制企业一视同仁，放宽市场准入，营造公平竞争环境，保障民营企业以实施主体、投资主体等身份参与老旧小区改造，助推老旧小区改造的市场化、金融化。

（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，采取以奖代补、协助申报中央补助资金等方式，支持专营单位改造电力、通信、供水、供热、供气等基础设施。专营设施改造前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，改造后依照法定程序移交给专营单位，由其负责维护管理。依托项目形成长期运营权和稳定现金流，探索通过引入第

三方投资等方式，形成老旧小区改造长效发展的投融资机制。授权改造企业对社区低效空间进行改造提升，引入居民所需的便民服务业态，通过后续物业服务的使用者付费、电梯加装服务收费、停车管理收费、空间租金收入以及未来落地的养老、托幼、健康等业态，实现一定期限内投资回报平衡。

要切实做好统筹，积极探索跨片区组合、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。

四、落实支持政策

（一）加快改造项目审批。精简改造工程审批事项和环节，积极推行网上审批。改造方案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，无需再办理用地手续（特殊情况由住建部门书面承诺无变化并对真实性负责）；不涉及规划条件调整的改建、扩建项目，无需新办建设用地规划许可证；不涉及新建、改建、扩建及建筑主体结构变动和不增加建筑面积的低风险项目，无需办理建设工程规划许可证；不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，建设单位履行告知承诺后，可不进行施工图审查。对于社区闲置低效空间改造提升涉及的规划用途调整，在居民按照规定认可的情况下，予以确认和审批。对于长期用于公共便民服务的建筑的改造提升，住建部门重点加强安全性指标监督，对社区配套改造提升工程实施备案管理制度。

（二）建立存量资源整合利用机制。合理确定改造实施单元。

推进相邻小区及周边地区联动改造，通过拆墙并院、整片改造等方式，实现服务设施、公共空间共建共享。整合社区服务投入和资源，统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置公共设施等存量房屋资源，增设各类服务设施，也可租赁其他符合条件的房屋发展社区服务。利用国有存量房屋，鼓励机关事业单位、国有企业将存量房屋提供给社区或居民用于养老托育、医疗卫生、文化休闲等配套服务。

（三）明确土地支持政策。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得使用权人和相邻权人同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类配套及公共服务设施。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违建腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。利用闲置用房等建设各类公共服务设施的，可暂不办理变更用地主体和土地性质手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法予以办理。

（四）建立绿色通道。对于老旧小区改造的项目，渣土运输车和商砼运输车通行由老旧小区改造领导小组办公室出具证明，环保、交警和综合执法部门协调办理绿色通道许可手续，确保老旧小区改造项目工程进度不受影响。

五、加强组织保障

（一）建立领导机制。建立政府主管领导任组长、相关责任部门、参与企业共同参加的老旧小区改造领导小组，建立资金统

筹使用、扶持政策统筹运作的新模式，特别是由政府统筹使用涉及旧改、可用于旧改的财政资金、项目资金，形成“一揽子资金”协同效应。县直有关部门（单位）按照职责分工，做好城镇老旧小区改造、指导的相关工作。芮城县老旧小区改造工作领导小组办公室设在芮城县住房和城乡建设管理局。

（二）压实工作责任。县政府是城镇老旧小区改造责任主体，主要负责综合协调、工作指导、督查督办和组织考核等工作，县老旧小区改造工作领导小组是城镇老旧小区改造的实施主体，要成立工作专班，统筹推进城镇老旧小区改造工作。县住建局及有改造任务的单位具体推进落实，认真履职尽责，层层压实工作责任，确保圆满完成改造任务。

（三）严格考核问责。县政府将城镇老旧小区改造作为县重点工作大督查重要内容进行督查，县老旧小区改造领导小组办公室对县直相关单位的改造工作实行考核。

（四）做好宣传引导。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，充分利用融媒体、公众号等宣传途径，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。

本文件由芮城县住房和城乡建设管理局负责解读。

- 附件：1. 芮城县推进城镇老旧小区改造工作领导小组
2. 芮城县推进城镇老旧小区改造成员单位职责
3. 芮城县“十四五”时期老旧小区改造计划表

附件 1

芮城县推进城镇老旧小区改造工作 领导小组

为确保完成“十四五”期间老旧小区改造工作，决定成立芮城县城镇老旧小区改造工作领导小组，组成人员如下：

- 组 长：杜步奇 县人民政府副县长
- 副组长：张 凯 县住房和城乡建设局局长
- 成 员：赵创国 县发展和改革局局长
- 程建军 县财政局局长
- 李亚强 县自然资源局局长
- 杨耐耐 县行政审批服务管理局局长
- 侯新平 县民政局局长
- 王旭鹏 县市场监督管理局局长
- 郝永峰 县审计局局长
- 李淑荣 县社区服务中心主任
- 杨 平 县消防救援大队大队长
- 吕翼虎 县委宣传部副部长、县融媒体中心主任
- 方革委 市住房公积金管理中心芮城管理部主任
- 张 琨 国网芮城县供电公司经理

为了更好推动此项工作落到实处，领导组同时吸纳移动、联

通、电信三大网络负责人担任领导小组成员。

领导小组办公室设在县住房和城乡建设管理局，办公室主任由张凯同志兼任，具体负责老旧小区改造日常工作。

附件 2

芮城县推进城镇老旧小区改造 成员单位职责

县住建局：负责牵头做好老旧小区改造工作的政策制定，实施做好老旧小区改造项目的上报立项，工程设计、项目招投标，并组织施工、竣工验收等日常安全监督管理工作，做好与上级部门的衔接，同时配合社区服务中心指导老旧小区成立业主委员会及住宅专项维修资金的筹集、使用和管理等工作。

县发改局：负责项目立项审批，负责争取中央预算内投资支持和资金分配，对纳入中央预算内投资的项目进展进行督促指导，配合财政局做好城镇老旧小区改造地方政府专项债券发行。

县财政局：负责统筹安排上级财政下达的老旧小区改造专项资金，会同发改局做好老旧小区改造地方政府专项债券发行工作；并对实施财政资金筹集、拨付和使用情况进行监督管理。

县审计局：负责老旧小区改造项目资金的使用及审计监督工作。

县民政局：负责指导老旧小区自治组织建设，指导社区服务中心加强对老旧小区的服务管理等工作。

县自然资源局：负责做好老旧小区项目的用地相关工作。

县行政审批局：负责制定老旧小区简化审批流程、项目建议

书、可行性研究报告、初步设计审批、办理施工许可证等工作。

县市场监管局:负责指导老旧小区实施加装电梯安全评估工作,并对电梯安装、改造、维修等方面实施监督管理。

市住房公积金管理中心芮城管理部:负责居民提取住房公积金用于城镇老旧小区改造,并做好资金提取使用的审批监督。

县社区服务中心:指导小区宣传发动居民积极参与改造工作,组织涉改居民筹措改造资金;会同住建部门指导成立小区业主委员会或居民自治组织,建立长效物业管理机制。

县消防救援大队:负责指导老旧小区电动自行车充电桩、消防车通道、消防设施、微型消防站建设,开展老旧小区住户普及用火、疏散逃生等消防常识宣传教育。

县融媒体中心:负责做好老旧小区改造中的宣传报道,充分利用各种媒体平台,广泛宣传老旧小区改造中的好人好事,共同营造共治共享的舆论氛围。同时老旧小区有线电视的迁移和线路修复工作。

电力、移动、联通、电信、网络等专营单位依据工作职责,统筹安排老旧小区改造中各种管线的规划、设计等相关配套工作。

附件 3

芮城县“十四五”时期老旧小区改造计划表

年份	小区名称	位置	建成时间	栋数	户数	面积m ²
2021	原卷烟厂小区	华泰北路	1994	2	60	4641.27
2021	粮苑小区 2 号楼	洞宾西街南侧	1995	1	40	4263
2022	体委住宅楼	永乐南路南侧	1998	1	19	2324
2022	国税二区住宅楼	八一路西	1999	2	16	2192
2022	国土局住宅楼	永乐北路东侧	1994	1	16	1488
2022	疾控中心住宅楼	永乐北路西侧	1993	2	24	2430
2022	原计生委住宅楼	平安西街南侧	1998	1	20	2564.94
2022	教育局住宅楼	永乐北路西侧	1993	1	40	2636.14
2022	保险公司住宅楼	永乐北路西侧	1995	1	12	1100
2023	人民医院 2 号、3 号住宅楼	永乐北路东侧	1991	2	50	5387
2023	工商银行住宅楼	大禹东街南侧	1995、1997	2	50	5700
2023	信用联社住宅楼	永乐北路东侧	1998	1	20	2601.3
2023	政府住宅楼	永乐南路东侧	1998	3	60	7278
2023	公安局住宅楼	大禹西街北侧	2000	2	32	3537.12
2023	地税局住宅楼	西矿南路东侧	1998	1	45	4953
2024	工业局东楼	大禹东街北侧	1995	1	16	1617.2
2024	人民银行住宅楼	永乐南路东侧	1994	1	24	1750
2024	城关供销社住宅楼	大禹东街南侧	1998	1	36	3756
2024	原劳动就业局住宅楼	洞宾东街北侧	1997	1	24	2410
2024	原副食加工厂住宅楼	洞宾西街南侧	2000	1	32	3720.76
2024	糖酒公司住宅楼	洞宾西街南侧	2000	1	36	4356
2024	金顺苑 1 号 2 号住宅楼	洞宾东街北侧	2000	2	50	6421
2025	博立中学住宅楼	洞宾西街南侧	1994	2	24	2162
2025	河务局住宅楼	永乐南路东侧	1998	1	16	1760
2025	建行住宅楼	永乐北路东侧	1994	1	16	1488
2025	公路段南楼	洞宾西街南侧	1998	1	20	3280
2025	农行住宅楼	黄河西街南侧	1991	1	30	2861
2025	原饮食服务公司住宅楼	大禹西街南侧	1998	1	12	1504.26
2025	诚信商城住宅楼	大禹西街南侧	1998	1	7	734.14
2025	审计局住宅楼	永乐北路东侧	1995	1	16	1175.76

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

芮城县人民政府办公室

2022年7月5日印发
