

淮南市潘集区人民政府办公室

潘政办秘〔2021〕14号

潘集区人民政府办公室关于印发潘集区 城镇老旧小区改造工作实施方案的通知

各乡镇人民政府，田集街道办，区政府各有关部门，有关单位：

《潘集区城镇老旧小区改造工作实施方案》已经区十届人民政府第114次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。



潘集区城镇老旧小区改造工作实施方案

为全面推进城镇老旧小区改造工作，根据《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）、安徽省政府办公厅《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21号）、淮南市人民政府办公室《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（淮府办〔2021〕10号）等文件精神，结合我区实际，制定本实施方案。

一、目标要求

（一）总体目标。

深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，坚持以人民为中心的发展思想，按照国务院、省政府、市政府决策部署，到2022年建立和完善我区城镇老旧小区改造制度框架、政策措施和工作机制。到“十四五”末，2000年底前建成的城镇老旧小区应改尽改；力争完成2005年底前建成的城镇老旧小区改造任务。

（二）工作要求。

将老旧小区改造与海绵城市建设、城市有机更新、城市生态保护与修复相结合，政府加强组织实施协调，社区党组织加强引领，居民发挥主体作用，社会力量及关联单位积极参与。以小区设施改造、环境优化、服务提升为重点，完善社区治理体系，注重维护城市传统特色风貌，提升历史文化街区、历史建筑等保护利用水平，整体谋划、部门联动，“一项目一方案”推进，全面改善城镇老旧小区居住环境和功能品质，推动建设安全健康、设

施完善、管理有序的完整居住社区。

(三)改造范围和改造内容。

1. 提质改造，提前改造。对 2000 年底前国有土地上建成的老旧小区进行重点改造，支持提质改造，鼓励提前改造。重点改造建成于 2000 年底前，基础设施和公共服务设施严重老旧缺失，居民改造意愿强烈的城镇住宅小区(包括国有企业家属区)。对已实施基础类改造的小区，在改造内容不重复的前提下，可对房屋、小区环境、配套设施等进行提质改造。在对重点改造小区做到应改尽改前提下，适当放宽改造年限，提前对 2005 年底前国有土地上建成的老旧小区进行改造。严禁借城镇老旧小区改造之名变相搞房地产开发。

2. 应改尽改，完善提升。实施基础设施应改尽改，完善和提升小区功能。改造市政基础设施，修缮小区建筑物公共部位，提升人居环境及配套设施建设水平。挖掘小区、片区内空间资源，整合周边零星碎片化土地，利用包括机关企事业单位空置房屋在内的各种社会资源，在老旧小区内及周边健全社区养老、托育、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站、警务室等公共服务设施和周界防护等智能感知设施，完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施。

二、工作任务

(一)编制专项规划和制定年度计划。属地政府负责开展全面调查摸底，摸清城镇老旧小区房屋、土地及相关基础设施、权属情况、群众改造意愿、筹资能力、引入社会资本参与的可行性等基本情况，并登记造册。由区住建局牵头，区发改、财政、自然

资源和规划部门配合，结合摸底情况和财政承受能力，对照城市规划，梳理老旧小区周边空间资源，编制 2021-2025 年城镇老旧小区改造规划，统筹安排城镇老旧小区的改造时序、类型。建立城镇老旧小区改造项目库，制定分年度实施计划，完善城镇老旧小区改造项目动态调整机制。（责任单位：属地乡镇街道，区住建局、区发改委、区财政局、市自然资源和规划局潘集分局）

（二）协同制定改造方案。广泛发动群众共谋共建共管共评，搭建沟通议事平台，开展基层党组织引领的形式多样、组织有序、实施规范的基层协商。充分了解居民需求，优先考虑居民改造意愿强、参与积极性高的小区，在改造内容、方式等方面协商达成共识，制定初步改造方案。先拆除违法建设、治理开墙打洞等内容后再启动改造内容实施。社区党组织、居委会组织业主委员会等基层组织征求居民意愿，引导居民参与改造、对改造完成后小区协商决定管理模式。（责任单位：有关乡镇街道）

（三）明确实施（投资）主体。统筹考虑小区改造及改造后设施运营、后期管理等因素，项目实施主体为所属乡镇街道。老旧小区改造与智慧城市、未来社区，绿色社区创建相结合，鼓励房地产企业参与老旧房屋改造、交通出行改善、智慧设施升级、公共服务提升等项目。鼓励国有实施（投资）主体将财政投入资金作为老旧小区改造资本金，依托改造区域内相关公共服务资源，搭建投融资平台，提升改造水平。（责任单位：有关乡镇街道）

（四）强化专营设施一体改造。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，专营单位应当出资与老旧小区改造同

步实施。改造后，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。专营单位的改造计划，应与老旧小区改造规划有效对接，协同推进。在实施过程中，相关单位不得收取进场费等额外费用。通信运营企业在实施改造时要严格按照技术规范要求，实行共建共享。（责任单位：区科经局、区发改委、区住建局、各管线产权单位）

（五）加强项目建设管理。按照“谁建设、谁负责”“谁服务、谁负责”原则，落实勘察、设计、施工、监理等项目改造建设各方主体责任，以及单位负责人、项目负责人和有关专业技术人员的终身责任。把城镇老旧小区改造纳入质量安全监管，实现过程可监督、责任可追溯、绩效可量化、群众满意度可感知。将老旧小区改造各类审批事项纳入工程建设项目审批管理系统监管范围，组织各有关部门和管线产权单位等对老旧小区改造具体方案进行联合审查，优化项目立项、用地、规划审批程序，简化施工许可证办理手续，提升项目审批效率。加强项目质量管理，提高改造质量。完善适应改造需求的标准体系，制定城镇老旧小区改造技术规范，明确智能安防等建设要求，鼓励综合应用物防、技防、人防等措施满足安全需求。（责任单位：有关乡镇街道，区住建局、公安分局、区民政局、自然资源和规划潘集分局）

（六）开展危险房屋整治。房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮处理。鉴定为D级的危房，需要通过棚户区改造方式消除安全隐患的，按照城市棚户区改造政策，优先纳入棚户区改造计划；对未纳入棚户区改造计划的，由当地政府组织实施危旧房改造。（责任单位：区房管

所，有关乡镇街道)

(七)同步提升改造与管理。属地乡镇街道要建立社区居委会、业主委员会、物业服务企业多方议事协调工作机制，推动老旧小区后续长效维护及日常管理工作机制，巩固提升改造成果。老旧小区改造后，有条件的小区应在乡镇(街道)、社区组织指导下，由业主及时依法选聘物业服务企业，明确服务内容和收费标准；暂不具备条件的小区，由乡镇(街道)负责征求业主意见，可通过托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理，加快推进物业管理全覆盖。(责任单位：有关乡镇街道，区房管所)

(八)开展连片改造。老旧小区改造区域划分要对接城市规划和控制性详规，梳理老旧小区及周边资源，通过拆除违建、打通围墙、畅通微循环、设施共建共享等方式，将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房进行归并整合，鼓励对片区内距离相近或相连的老旧小区打破空间分割，拆除围墙等障碍物，拓展公共空间，整合共享公共资源，实施集中连片整体改造。可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，通过未来收益平衡老旧小区改造支出。连片改造要注重维护城市传统风貌特色、地域特征和传统街巷肌理，加强古树名木和现有绿化成果保护。加快实施海绵城市建设，提高小区雨水积存和蓄滞能力。鼓励行政事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的存量房屋，提供给乡镇(街道)、社区用于小区养老托育、医疗卫生等用途，打造“15分钟生活圈”。(责任单位：有关乡镇街道，区住建局、市自然资源和规划局潘集分局、区科经局、区民政局、区房管所等相关部门)

(九)畅通资金供给渠道。积极争取中央预算内投资、中央财政补助资金和省级“以奖代补”资金，区政府对改造项目给予资金支持。国有住房出售收入存量资金可用于老旧小区改造，支持发行地方政府专项债券筹集改造资金。按照“谁受益、谁出资”原则、在不同改造内容中明确居民出资责任和出资形式，鼓励居民个人以捐资、捐物、投劳等形式参与城镇老旧小区改造。结合改造促进住户户内改造、装饰装修、家电更新等消费。鼓励社会资金参与社区养老、托育、助餐、超市、文体等公共服务设施建设改造和运营。积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引导社会资本、民营企业参与城镇老旧小区改造提质。鼓励原产权单位出资参与改造。鼓励在准金融机构加大对老旧小区改造项目的金融服务力度、开辟绿色办贷通道，优化贷款流程和授信进度，提供信贷资金支持；商业银行根据城镇老旧小区改造资金需求特点，在风险可控、商业可持续的前提下，对实施城镇老旧小区改造的企业和项目依法合规提供金融产品和服务。（责任单位：区发改委、区财政局、区住建局、区科经局、区民政局，相关乡镇街道）

(十)拓展物业专项维修资金筹措渠道。督促、指导属地政府和业主委员会制定老旧小区维修资金补建、续筹方案；未设立专项维修资金的老旧小区，应在改造方案中明确筹集专项维修资金的措施。（责任单位：区住建局）

三、保障措施

(一)加强组织领导。区政府成立城镇老旧小区改造工作领导小组，区长任组长，区分管领导任副组长，区直相关部门和相关

单位的主要负责人为成员的领导小组，领导小组办公室设在区住建局。各乡镇街道要高度重视，突出党建工作在老旧小区改造中的引领作用。

(二)明确责任分工。城镇老旧小区改造项目所属乡镇街道为项目实施主体和责任主体，具体负责工作实施推进。区住建局负责城镇老旧小区改造的统筹协调、业务指导，向区财政部门提出资金分配和拨付意见等。财政部门负责城镇老旧小区改造资金的拨付及对专项资金的使用管理情况进行监管和绩效管理等。区发改委负责城镇老旧小区改造项目的前期手续审批，优化审批程序，开辟绿色通道。审计部门及时跟进，主动服务，做好老旧小区改造的审计监督工作。自然资源和规划部门负责违建认定和新建设施规划审批等工作。城管部门负责违建拆除、环卫设施和垃圾处理等相关工作。民政、教育体育、卫生健康部门分别牵头负责养老、托幼、文化健身和社区医疗设施的改造。公安、消防牵头指导安防、消防设施改造。供电、通信等相关单位分别负责本行业城镇老旧小区改造任务。其他相关单位分别负责职能范围内城镇老旧小区改造工作。

(三)强化资金筹措。区发改委、区住建局和区财政局要积极申请上级资金补助，城镇老旧小区改造专项补助资金要全额用于项目建设，禁止挪作他用。要整合市政设施、节能改造、养老抚幼、文化体育、医疗卫生等涉及小区建设改造的各项资金，积极支持老旧小区改造工作。引导鼓励老旧小区原产权单位出资支持老旧小区改造。按照资产归属和“谁受益、谁出资”的原则，明确居民出资责任，鼓励居民个人捐资、捐物、捐劳动力参与城镇

老旧小区改造。

(四)坚持统筹规划。在编制国土空间总体规划时,要将老旧小区改造用地安排纳入规划。住建、自然资源和规划部门要会同有关部门在调查摸底,征求意见的基础上,共同组织编制老旧小区改造规划、老旧小区片区改造实施方案,精准测算所需投资,科学划分改造区域,合理拓展改造实施单元,着力促进老旧小区改造项目收支平衡,并组织有关部门进行联合审查。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、容积率等技术指标约束。

(五)加强税费支持。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造,对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用,可以作为该设施设备的计税基础,按规定计提折旧;所发生的维护管理费用,可按规定计入企业当期费用予以税前扣除。在城镇老旧小区改造中,为社区提供养老、托育、家政等服务的机构,相应服务所得收入免征增值税,并减按90%计入所得税应纳税所得额;用于提供社区养老、托育、家政等服务的房产、土地,可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。对危旧房改造项目,严格落实国家和省有关减免行政事业性收费和政府性基金等政策。

(六)落实用地保障。加强既有用地集约混合利用,在不违反规划且征得居民同意的前提下,允许利用小区及周边存量土地建设各类环境配套设施和公共服务设施,对利用小区内空地、荒地及拆除违法建设、拆危腾空土地加装电梯或建设配套设施的,可不征收土地价款。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量

房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质手续。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积极予以办理。

(七)加强评估激励。区城镇老旧小区改造工作领导小组办公室每年组织对各乡镇街道城镇老旧小区改造工作进行绩效评估；对工作突出的乡镇街道，按规定予以褒扬激励。将城镇老旧小区改造工作纳入文明城市创建内容。

(八)完善运行机制。建立协调议事和定期调度机制，充分发挥领导小组统筹协调作用；建立民生工程督查机制，领导小组办公室要加强对城镇老旧小区改造工作的督查，将督查情况以督查通报方式予以反馈确认；建立项目进度定期报送制度，定期上报项目建设信息及遇到的难题，同时加强对乡镇街道的工作指导，及时协调解决项目推进中的问题。

(九)广泛宣传引导。通过各种形式大力宣传城镇老旧小区改造的重要意义和美好前景，激发居民支持改造、参与改造的热情，营造参与氛围，畅通参与渠道，深入居民中间宣传、讲解政策法规。要发挥基层党组织的引领作用和优秀党员的模范作用，带动老旧小区居民自发维护居住环境，激发家园意识，形成珍惜改造成果、维护改造效果的自觉。

附件：潘集区城镇老旧小区改造工作领导小组成员名单

附件

潘集区城镇老旧小区改造工作领导小组 成员名单

- 组 长：闪 健 区委副书记、区政府党组书记
- 副组长：盛 星 区委常委
- 成 员：朱传明 区住房和城乡建设局局长
- 关爱民 区发改委副主任
- 陈 永 区财政局局长
- 吕国涛 区卫健委主任
- 程红矿 区审计局局长
- 王 平 区城管执法局局长
- 张 锋 区民政局局长
- 柳 伟 市自然资源和规划局潘集分局局长
- 周 胜 田集街道办事处主任
- 张 伟 泥河镇人民政府镇长
- 孙方灵 芦集镇人民政府镇长
- 胡卫东 潘集镇人民政府镇长
- 平庆素 贺疃镇人民政府镇长

领导小组办公室设在区住建局，朱传明同志兼任办公室主任，陈瑞胜、高雷同志为办公室成员。领导小组成员因职务调整或工作变动的，继任者履行成员职责，不再另行发文。

潘集区人民政府办公室

2021年6月10日印发