

田家庵区人民政府办公室文件

田政办〔2021〕6号

田家庵区人民政府办公室关于印发全面推进 城镇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、区政府相关部门：

《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》已经区政府同意，现印发你们，请认真组织实施。

2021年5月19日

送：区委办公室、区人大常委会办公室、区政协办公室

全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面推进我区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）、《安徽省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（皖政办〔2020〕21号）、《淮南市人民政府办公室关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（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

到2022年，形成和完善城镇老旧小区改造制度框架、政策措施和可持续工作机制。到“十四五”末，2000年底前建成的城镇老旧小区实现应改尽改；有条件的镇和街道，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，政府加强引导和规划统筹，社区党组织加强引领，小区居民发挥主体作用，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（包括移交政府安置的军队离退干部住宅小区、市属企业家属区）。已按照有关规定实施基础类改造的小区，可在改造内容不重复的前提下，对房屋、小区环境和配套设施等进行改造完善和提升。鼓励有条件的镇、街道，在对重点改造小区应改尽改前提下，适当放宽改造年限，提前对 2005 年底前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组织用房、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、寄递服务、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施。

二、工作任务

（一）制定年度计划。各镇、街道要组织开展全面调查摸底，摸清城镇各类老旧小区房屋、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。由区城乡建设局牵头，区发改委、

区财政局、田家庵自然资源和规划分局配合，结合摸底情况，对照城市规划，梳理老旧小区周边空间资源，统筹安排城镇老旧小区的改造时序、内容。区城乡建设局会同区发改委、区财政局，根据老旧小区改造计划建立项目库和分年度实施计划，并可根据实施情况，及时对项目库和实施计划进行动态调整。（责任单位：区城乡建设局、区发改委、区财政局、田家庵自然资源和规划分局，各镇人民政府、街道办事处）

（二）协同制定改造方案。各镇、街道要搭建沟通议事平台，开展由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。由镇街道牵头，充分了解居民需求，在改造内容、方式等方面协商达成共识，优先考虑居民改造意愿强、参与积极性高的小区，制定初步改造方案。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，发动群众共谋共建共管共评，先完成违法建设拆除、开墙打洞治理等事项后再启动实施改造。社区党组织、居委会、业主委员会等征求居民意愿，引导居民参与改造，并在改造完成后协商决定小区管理模式。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处）

（三）明确改造实施主体。各镇、街道要统筹考虑实施小区改造及改造后设施运营、后期管理等因素，明确改造项目实施（投资）主体，将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：各镇人民政府、街道办事处，四宜建投集团）

（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，专营单位应当出资改造，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，相关单位要加强与专营单位对接，做好管线保护，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：区经济和信息化局、区发改委、区城乡建设局，各镇人民政府、街道办事处，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：各镇人民政府、街道办事处，区城乡建设局、田家庵公安分局、区民政局、田家庵自然资源和规划分局、区市场监督管理局、区住房保障和房产管理局等相关区直部门）

（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，由政府组织实施危旧房改造。（责任单位：区住房保障和房产管理局，各镇人民政府、街道办事处）

（七）坚持改造与管理同步提升。建立健全镇（街道）、社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业多方议事协调工作机制，推动建立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，有条件的小区应在镇（街道）、社区组织协调指导下，由业主及时依法选聘物业服务企业，对照物业服务标准，明确服务内容和收费标准；暂不具备条件的小区，由镇（街道）牵头征求业主意见，可通过托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。加快推进物业管理信息化建设，建设物业管理服务信息化平台，推进建设和使用业主大会电子投票决策支持系统，有效解决老旧小区业主大会“召开难、投票难”问题。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处，区住房保障和房产管理局）

（八）实施连片改造。老旧小区改造区域划分要对接城市总体规划和控制性详规，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。鼓励拟改造老旧小区与城市建设、旧城改造、棚户区改造等项目捆绑打包，进行跨片区组合改造。连片改造应注重维护城市传统风貌特色、地域特征和传统街巷肌理，创新历史城区、历史文化街区、历史建筑、风貌建筑保护利用方式，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，提供给镇（街道）、社区用于社区养老托育、医疗卫生等用途。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处，区城乡建设局、田家庵自然资源和规划分局、区城市管理行政执法局、区经济和信息化局、区住房保障和房产管理局、区民政局等相关区直部门）

（九）畅通资金供给渠道。积极争取保障性安居工程配套基础设施中央预算内投资、中央财政补助资金和省级“以奖代补”资金，市、区人民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。积极探索通过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：区发展和改革委员会、区财政局、区城乡建设局、区经济和信息化局、区民政局等相关区直部门，各镇人民政府、街道办事处）

（十）拓展物业专项维修资金筹措渠道。由区住房保障和房产管理局牵头，负责督促、指导辖区镇街道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：区住房保障和房产管理局，各镇人民政府、街道办事处）

三、保障措施

（一）加强组织领导。调整完善区城镇老旧小区改造工作领导小组，区长任组长，分管副区长任副组长，各镇、街道行政主要负责人和区直相关部门、相关单位的主要负责人为领导小组成员，办公室设在区城乡建设局。建立政府主要负责同志亲自抓、分管负责同志具体抓，区直部门各负其责，镇、街道具体实施，社区协调的工作机制。各镇、街道要对应建立组织领导机构。

（二）明确责任分工。

1、各镇、街道作为城镇老旧小区改造的实施主体和责任主体，具体负责工作实施推进。

2、区城乡建设局负责城镇老旧小区改造的统筹协调、督查指导。

3、区财政局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。

4、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。

5、区审计局及时跟进，主动服务，做好老旧小区改造的审计监督工作。

6、田家庵自然资源和规划分局负责违建认定和新建设施规划审批等工作。

7、区城市管理行政执法局负责配合各镇、街道做好违建拆除、环卫设施建设和垃圾处理等相关工作。

8、民政、教育体育、卫生健康部门分别负责养老、托幼、文化健身和社区医疗设施的改造。

9、田家庵公安分局、区消防救援大队负责安防、消防设施改造和改造中治安管理工作。

10、供气、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。

11、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）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；建立督查机制，领导小组办公室要加强对镇街道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，各镇、街道定期上报项目建设信息及遇到的难题，同时各镇、街道主要领导要定期调度，加强工作督导，及时协调解决项目推进中的问题。

（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。田家庵自然资源和规划分局、区城乡建设局应积极配合市相关部门，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，可不增收土地价款。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，可在一定年限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镇和街道老旧小区改造工作进行绩效评估，对工作突出的镇和街道，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）广泛宣传引导。通过各种形式广泛宣传城镇老旧小区改造的重要意义、方法步骤和改造政策，激发居民支持改造、参与改造的热情，充分调动群众、专业机构、社会力量参与城镇老旧小区改造工作的积极性、主动性。组织社区基层做好政策解读和沟通解释，发挥基层党组织的引领作用和优秀党员的模范作用，畅通参与渠道，及时回应社会关切，形成社会各界支持、居民积极参与的浓厚氛围。

附件： 1. 田家庵区城镇老旧小区改造工作领导小组成员名单
2. 主要任务职责分工

附件 1

田家庵区城镇老旧小区改造工作 领导小组成员名单

为确保我区城镇老旧小区改造工作顺利推进，经研究决定，对我区原城镇老旧小区改造工作领导小组成员进行调整，人员名单如下：

组 长：	从永刚	区委副书记、区长
副组长：	曹 峰	区委常委、副区长
成 员：	朱 刚	区城乡建设局局长
	徐 亮	区发展和改革委员会主任
	朱玉东	区教育体育局局长
	邵 苇	区经济和信息化局局长
	徐友春	区民政局局长
	陈灯海	区财政局局长
	田振兴	区商务投资促进局局长
	汪旭东	区文化和旅游局局长
	陈 斌	区卫生健康委员会主任
	胡腾昌	区审计局局长
	王 义	区市场监督管理局局长
	余福明	区住房保障和房产管理局局长
	汪长勇	区城市管理行政执法局局长
	叶 磊	区税务局局长
	张峰霖	田家庵自然资源和规划分局局长

陈红寅	田家庵公安分局副局长
曹 震	舜耕镇人民政府镇长
戴宜前	国庆街道办事处主任
刘本春	泉山街道办事处主任
郭茂兵	龙泉街道办事处主任
祖国娟	洞山街道办事处主任
陈方敬	朝阳街道办事处主任
水 峰	公园街道办事处主任
职东平	淮滨街道办事处主任
陈家本	新淮街道办事处主任
安家龙	田东街道办事处主任
邢应春	国网淮南供电公司总经理
华新民	中国电信淮南分公司总经理
李 严	中国移动淮南分公司总经理
章 轶	中国联通淮南分公司总经理
童 彬	中国铁塔淮南分公司总经理
孔 斌	淮南首创水务有限公司总经理
朱学峰	淮南中燃城市燃气发展有限公司总经理
卜威威	安徽广电信息网络股份有限公司淮南分公司总经理

领导小组下设办公室，设在区城乡建设局，朱刚同志兼任办公室主任。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。

附件 2

主要任务职责分工

序 号	工作任务	责任单位
1	改造范围和改造内容	镇人民政府、街道办事处，区城乡建设局、区发改委、区财政局等领导小组成员单位
2	编制专项规划和制定年度计划	镇人民政府、街道办事处，区城乡建设局、区发改委、区财政局、田家庵自然资源和规划分局、各管线产权单位
3	制定改造方案	区城乡建设局，镇人民政府、街道办事处，各管线产权单位
4	明确实施主体	镇人民政府、街道办事处，四宜建投集团
5	协同专营设施一体改造	区经济和信息化局、区发改委、区城乡建设局，镇人民政府、街道办事处，各管线产权单位
6	强化项目建设管理	镇人民政府、街道办事处，区城乡建设局、田家庵公安分局、区民政局、田家庵自然资源和规划分局、区市场监督管理局、区住房保障和房产管理局
7	整治危险房屋	区住房保障和房产管理局、镇人民政府、街道办事处
8	同步提升改造与管理	镇人民政府、街道办事处，区住房保障和房产管理局
9	开展连片改造	镇人民政府、街道办事处，区城乡建设局、区经济和信息化局、区自然资源和规划分局、区城市管理行政执法局、区住房保障和房产管理局、区民政局、区教体局、区卫生健康委、田家庵公安分局、区文旅局

主要任务职责分工

序 号	工作任务	责任单位
10	畅通资金供给渠道	区发改委、区财政局、区城乡建设局、区经济和信息化局、区民政局，镇人民政府、街道办事处
11	拓展物业专项维修资金筹措渠道	区住房保障和房产管理局，镇人民政府、街道办事处
12	组织领导	领导小组成员单位
13	运行机制	领导小组成员单位
14	统筹规划	田家庵自然资源和规划分局、区城乡建设局，镇人民政府、街道办事处
15	税费支持	区财政局、区税务局、区民政局、区教体局、区文旅局、区商促局，镇人民政府、街道办事处，各管线产权单位
16	用地保障	田家庵自然资源和规划分局、区城乡建设局，镇人民政府、街道办事处
17	评估激励	区城乡建设局、区发改委、区财政局、区文明办，镇人民政府、街道办事处
18	宣传引导	镇人民政府、街道办事处，区文明办、区城乡建设局