

贵州省住房和城乡建设厅
贵州省发展和改革委员会 文件
贵州省财政厅

黔建办函〔2020〕3号

省住房城乡建设厅 省发展改革委 省财政厅
关于印发贵州省2020年城镇老旧小区
改造工作方案的函

各市（州）人民政府：

按照国家和省关于城镇老旧小区改造工作的安排部署，为做好我省2020年城镇老旧小区改造工作，我们制定了《贵州省2020年城镇老旧小区改造工作方案》，现印发给你们，请结合本地实际

认真组织实施。



省住房和城乡建设厅



省发展改革委



省财政厅

2020年3月26日

附 件

贵州省2020 年城镇老旧小区改造工作方案

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，继续深入推进城镇老旧小区改造，全面完成省委省政府确定的目标任务，制定本工作方案。

一、总体要求

（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，牢固树立以人民为中心的发展思想。把城镇老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，通过着力解决城镇老旧小区环境条件差、配套设施不全或破损严重、无障碍建设缺失、管理服务机制不健全等问题，完善社区治理体系，补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区管理和服務，努力提升城镇老旧小区居民的居住条件和生活品质，切实增强群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）改造范围及内容。我省城镇老旧小区改造范围：我省城镇老旧小区是指城市、县城（城关镇）2000 年以前建成的环境条件差、配套设施不全或破损严重、无障碍建设缺失、管理服务机制不健全，且不宜整体拆除重建的居住小区以及住宅楼。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范畴。

城镇老旧小区改造内容包含：我省城镇老旧小区改造主要分基础、完善、提升三类，对城镇老旧小区内部和周边区域的改造内容进行完善和提升。基础类改造是对小区内基础设施、服务设施、房屋公共区域的修缮改造。主要是拆除违法建筑物、对水电气暖管线、道路围墙、环卫设施、绿化、消防、照明、光纤、建筑物主体、安防等方面进行更新改造，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题。完善类改造主要是对建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化体育设施、无障碍设施、社区和物业用房等方面进行更新改造。提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等设施（详见附件1）。各地要坚持业主主体、社区主导、政府引领、各方支持的原则，在此基础上结合本地城镇老旧小区情况，编制本地城镇老旧小区改造内容清单和相应的改造标准，经同级人民政府同意，报省住房城乡建设部门备案。

纳入中央补助支持老旧小区改造计划的项目，改造内容须包括对水、电、路、气4项设施中至少2项进行更新改造；或者虽未对水、电、路、气设施更新改造，但包括加装电梯。

（三）工作目标。我省2020年城镇老旧小区改造计划为59605户，涉及305个小区（详见附件2），原则上于2020年6月底前全部开工。各地要抓紧实施2019年度的城镇老旧小区改造项目。在

总结2019年和2020年改造项目经验的基础上,甄选若干改造条件成熟的城镇老旧小区作为2021年度的改造项目,做好项目申报的准备工作。进一步完善全省2000年以前建成的城镇老旧小区总量台账。

二、工作安排

(一) 制定项目开工计划,做好前期准备工作。市(州)、县(市、区)人民政府应对本地区年度计划改造项目按月制定开工计划,指导督促各项目按计划做好前期准备工作,确保如期开工。项目前期准备工作应包含确定项目实施主体,对小区业主进行入户调查,汇总调查结果并进行公示,制定改造设计方案和施工图,落实改造资金,制作工程预算书,办理项目工程审批手续,施工项目招投标等内容。各地应结合本地实际制定出台相关制度,规范工作流程。

(二) 加强项目施工监管,确保改造方案落地。县级城镇老旧小区改造工作主管部门要指导项目实施主体按照改造施工方案制定科学的施工流程,依程序组织工程设计、造价咨询、财政评审、工程招标、项目施工及验收等一系列工作,提高改造效率。完成前期准备工作后,应立即对小区内违章建筑物(构筑物)进行拆除,清理施工现场,组织施工队伍进场施工。各市级城镇老旧小区改造工作主管部门要加强引导和统筹协调,确保辖区所有项目在6月底前全部实质性开工,在12月底前取得预期效果。

(三) 建立小区管理机制,改造与管理同步推进。县(市、

区)人民政府要因势利导,指导社区居委会、业主委员会、物业服务企业建立小区后续管理机制。在完善硬件配套设施的同时,通过共商事务、协调互通的管理模式,同步建立分类施策的物业管理模式,实现建管并举,做到综合改造完成一个,物业管理推进一个。改造后的老旧小区要实现物业管理全覆盖,保证小区后续管理的正常化、专业化,保持改造效果。

(四)加强资金使用管理,开展绩效考评工作。城镇老旧小区改造所需资金分别来自于政府财政、社会及居民个人。各地市级城镇老旧小区改造工作主管部门要会同财政、发展改革部门,按照《城镇保障性安居工程财政资金绩效评价办法》《贵州省中央预算内投资保障性安居工程专项管理实施细则》等文件的要求进行资金的使用和管理,发挥好政府资金的引导作用。要开展年度绩效考评工作,于次年1月底前将本地区绩效评价资料报省住房城乡建设厅、省财政厅和发展改革委。

(五)完善底数台账,编制改造总体规划。各市级城镇老旧小区改造工作主管部门要会同财政、发展改革部门进一步摸清本辖区城镇老旧小区存量情况。在全面调查摸底的基础上,按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则进一步编制完善城镇老旧小区底数台账,形成《2000年以前建成的城镇老旧小区统计表》。综合考虑改造需求、资金情况等因素拟定改造区域和时序,编制本地区城镇老旧小区改造总体规划(2020—2025)。探索由点及面连片治理的模式。鼓励以街道或社区为单位对区域内的城镇老旧

小区进行连片改造，统一设计、招标、建设和竣工验收。

（六）继续开展试点工作，积累推广试点经验。各市级城镇老旧小区改造工作主管部门要会同财政、发展改革部门对2019年试点改造工作进行总结提炼，形成经验进行推广。在此基础上，各地要在2020年度计划改造项目中甄选合适的项目继续开展试点工作。鼓励将相邻几个小区合并进行改造的做法。试点选择应综合考虑群众意愿强烈，改造项目较全面，改造后能够形成基础设施和服务设施完善，社区文化体系、环境体系、服务体系、治理体系都相对完整的效果。

（七）做好各项补助资金的申报工作。各市级城镇老旧小区改造工作主管部门要会同财政、发展改革部门，组织县（市、区）做好财政补助资金、中央预算内投资、地方政府专项债等资金的申报工作。指导县（市、区）按照工程造价、预算管理、配套融资、开工时间等要求确定申报项目。要严把审核关，对县级申报的项目进行审核统计，确保项目符合申报条件，填报流程规范达标，提高项目通过率，掌握本地区各项资金需求情况。

三、强化保障实施

（一）强化组织领导。进一步加强省、市、县三级工作联系，统筹推进全省城镇老旧小区改造工作。省住房城乡建设厅负责指导全省城镇老旧小区供水、供气、供暖、雨污管网、垃圾收集、道路硬化、小区亮化绿化提升、建筑修缮加固和建筑节能改造等方面的改造工作。配合省自然资源厅做好违规建设的认定和拆除

工作。省发展改革委员会负责指导各地城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目储备，计划编报、下达等工作。省财政厅负责中央财政老旧小区改造专项资金的分配下达工作。省自然资源厅负责指导城镇老旧小区改造规划管理及违规建设的认定查处工作。省民政厅负责指导城镇老旧小区养老服务设施建设、地名标志设置及建立城镇老旧小区管理长效机制等方面的工作。省市场监管局负责指导各市、县市场监管局及特种设备检验机构参与城镇老旧小区加装电梯施工方案的评估，对电梯更新、改造、修理等方面实施监督管理工作。省通信管理局负责指导城镇老旧小区改造通信基础设施建设的协调工作。省体育局负责指导城镇老旧小区健身设施的建设工作。

各市（州）人民政府要落实改造工作责任，研究制定工作方案、年度改造计划和资金筹集办法，及时安排部署市区改造任务，落实所辖试点的改造任务，指导所辖县（市、区）改造工作，确保改造整体工作顺利完成。住房城乡建设部门牵头，规范建设程序，强化监督管理，督促参建单位落实工程质量和安全责任，做好项目验收等工作。各级发展改革和财政部门要加强项目和资金的运用管理，相关部门各司其职、协同配合，共同推进城镇老旧小区整治改造提升工作。各县（市、区）城镇老旧小区改造工作，组织方式和实施步骤参照市级开展。

（二）加强监督管理和工作调度。市级城镇老旧小区改造工作主管部门要加大对县级部门的监督管理和工作调度。指导县级

部门本着“一张图纸管到底”的理念，采取“一区一个方案、一栋一个方案，一个单元一个方案”的方式因地制宜制定改造施工方案。要对项目实施情况进行调度，及时向人民政府和上级主管部门汇报工作开展情况。各级主管部门要严把审核关，确保数据真实有效，形成正式文件的年度改造计划数据如无特殊原因原则上不允许更改。若因特殊原因无法继续实施计划项目的，县（市、区）人民政府应立即书面报告市级城镇老旧小区改造工作主管部门、发展改革部门和财政部门，并提出调整方案和相关佐证材料。市级相关部门经过研判后确定调整方案书面报告省级相关部门。

省住房城乡建设厅将会同省发展改革和财政部门加强对各地改造工作落实情况的监督。各市（州）人民政府要加强对各县（市、区）推进工作的监督。分级建立信息报送、任务调度和通报机制，按月逐级报送开工进度情况，确保城镇老旧小区改造顺利推进。

（三）加大政策支持力度。各级人民政府要统筹各相关部门，加强规划引领，合理划分改造区域，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，结合开发城镇低效用地、不动产登记等工作适当放宽相关技术指标或要求。简化工程项目审批流程，在不新增建设用地、不新增污染物排放的情况下，优化改造土地、环评等手续。支持金融机构创新金融产品，改善金融服务，为城镇老旧小区改造项目及居民户内改造和消费提供融资支持。要统筹各专营单位参与到城镇老旧小区改造中来，专营设施的改造要与小区改造同步设计、同步实施。

（四）加强宣传引导，创新资金筹措政策。各级人民政府要充分利用各种媒体，全方位、多角度宣传城镇老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和改造成效，宣传“美好环境与幸福生活共同缔造”理念。要调动居民积极参与城镇老旧小区改造和后期物业管理全过程，广泛发动小区居民共谋共建共管共评，主动维护改造成果，逐步形成“纵向到底、横向到边、协商共治”的城市治理体系，实现政府与居民决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。各级人民政府有财政能力的应匹配相应资金保障城镇老旧小区改造项目。同时加大引导力度，通过居民出资、政府补助、各类涉及小区资金整合、专营单位和原产权单位出资等渠道，统筹政策资源，筹集改造资金。鼓励各地结合实际探索多种模式。引入企业参与城镇老旧小区改造，吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营等。

附件：1. 贵州省城镇老旧小区改造内容及标准

2. 贵州省2020年中央补助支持城镇老旧小区改造计划表