

芒市人民政府办公室文件

芒政办发〔2020〕28号

芒市人民政府办公室关于印发 芒市老旧小区改造工作实施方案的通知

勐焕街道办事处，市直有关单位：

经市三届人民政府第62次常务会研究同意，现将《芒市老旧小区改造工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

（此件公开发布）



芒市老旧小区改造工作实施方案

为落实国家大力实施老旧小区改造的政策机遇，进一步改善群众居住条件，按照《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）以及《云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（云建城〔2019〕213 号）要求，结合“美丽县城”工作，特制定芒市老旧小区改造工作实施方案。

一、基本原则

（一）政府主导，居民参与。调动居民参与老旧小区改造提升全过程，实现共谋、共建、共管、共享，形成“政府组织，居民参与”的工作机制。

（二）突出重点，响应群众需求。重点解决严重影响居住安全和居住功能等群众反映迫切的问题，坚持群众主体地位，服务群众需求，对小区建筑物主体和周边环境进行适度改造提升。

二、整改范围和工作目标

老旧小区是指 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及住宅楼。

（一）整改范围

从2019年至2021年，完成城区12个社区105个老旧小区的改造任务，总建筑面积约41.41万平方米。在统一规划的前提下，根据房屋建设年限、小区环境等条件，按照居民调查支持率高低对小区评估分类，根据资金情况和政府承受能力进行分步实施。

（二）工作目标

1. 通过对小区进行供水、供电、供气、通信、污水及垃圾处理等基础设施的改造提升，有效改善小区居住条件，为广大居民营造整洁、有序、安全、舒适的生活环境，增强群众获得感、幸福感、安全感。

2. 推动提升基层治理能力，创新小区治理模式，建立规范的老旧小区物业管理长效机制，促进老旧小区物业管理的持续发展，逐步实现物业管理全覆盖，打造共建共治共享社会治理格局。

三、整治改造内容

整治改造的项目内容根据各小区实际情况确定，主要有以下三个方面：

（一）安全问题改造方面

1. 完善消防水源和消防设施。
2. 更新老化严重的供电线路、供水和供气管线。
3. 修复和安装楼道灯、庭院路灯。

4. 修复小区内的破损道路、井盖、围栏（围墙）、房屋阳台及外檐。

（二）居住功能提升方面

1. 对房屋进行修缮，包括维修屋面防水，对房屋外墙及楼道墙面进行维修和粉饰，对破损的屋檐、台阶、楼梯扶手、散水坡和雨搭进行修缮。

2. 规范楼内管线（供电线路、通信、网络线路）、清沟、维修下水管线和化粪池，按照需要和有关要求进行雨污分流改造。

3. 对有安装条件的小区配备体育健身器材。

4. 修复或增设视频监控系统。

5. 规范、建设停车泊位。

6. 符合条件的小区可以加装电梯，增设无障碍设施，提升老年人生活便捷化水平。

（三）环境治理方面

1. 统一环卫设施，取消垃圾房、垃圾池，居民生活垃圾实行袋装化。

2. 清理拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违法建设。

3. 清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施。

4. 清理楼道乱堆杂物及各类小广告，设立小区公共信息发布牌。

四、资金筹集和管理

（一）资金筹集。老旧小区改造费用坚持“政府投入、社会资助、受益业主合理出资”的原则，多渠道筹集改造资金。充分发挥财政资金的杠杆作用，引导和奖励工作思路好、改造效果佳、群众满意度高的项目，激发群众与社会的参与热情。改造小区单元楼居民拼配资金 1500 元/户，其余改造小区居民拼配资金 2000 元/户。

（二）加强资金使用监管。由主管部门和财政部门负责对小区改造预算进行审核把关，最大限度节省开支。在资金使用过程中，由审计、财政部门加强监管，对违规使用专项资金的严肃追究责任，确保专款专用。

五、实施步骤

按照前期完成的老旧小区改造调查摸底工作基础上，加快推进已入库项目。

（一）项目前期工作。摸底调查小区的房屋、基础设施等现状调查，拟定改造内容，开展民意调查（2019 年 10 月前完成 2020 年度实施小区调查，2020 年 10 月前完成 2021 年度实施小区调查）。

（二）规划设计。根据调查情况编制规划方案（每年 12 月前拿出次年预实施的小区规划设计）。

（三）实施阶段。根据规划，上报市人民政府年度实施计划，待市政府研究同意后，进行工程设计、施工和招投标工作（当年3月前完成于本年度实施项目工作）。

（四）竣工验收。老旧小区改造工程竣工后，（市住建局负责组织工程验收，市政府组织相关部门成立项目验收小组，对老旧小区项目进行验收，当年实施的项目次年1月底前完成项目验收）。

（五）后期管理。采取物业服务企业和小区业主自行管理的双向选择方式引进物业管理服务。建立规范的老旧小区物业管理长效机制，促进老旧小区物业管理的持续发展，逐步实现物业管理全覆盖，为广大居民营造整洁、有序、安全、舒适的生活环境（项目竣工验收完成3个月内组织完成）。

六、责任分工

此次改造工程由“美丽县城”工作领导小组统筹，成立芒市老旧小区改造工作指挥部，指挥长由分管副市长担任，指挥部成员由项目涉及各单位组成，指挥部人员从各单位安排专人组成，各单位工作职责如下：

（一）勐焕街道办事处负责老旧小区的项目前期调查工作，并且确定拟实施改造小区的数量和对小区居民改造意愿进行调查，并对各小区急需改造内容进行排序梳理，协调改造工作中各类矛盾纠纷，做好创新老旧小区管理模式，推进改造后的老旧小区实施物业管理，实现小区改造后物业化管理的规范化、专业化。

(二)市自然资源局负责做好涉及改造小区的相关专项规划及服务工作。

(三)市财政局负责筹集资金，按施工进度拨付工程款。按照相关政策要求提交财政承受能力论证评估报告。

(四)市住房和城乡建设局负责组织实施改造工程的施工和竣工验收，协助勐焕街道推行改造后的老旧小区实施物业管理。

(五)市城市管理综合行政执法局负责依法做好施工许可管理工作、拆除违法违规建筑，根据项目资金计划实施环卫设施改造。

(六)市审计局负责改造实施结束后对资金审计工作。

(七)市供排水公司负责供水管网及二次供水改造。

(八)市供电局负责公共电网部分改造。

(九)市教育体育局负责住宅小区内配备体育健身器材。

(十)市应急管理局负责完善消防设施。

(十一)市工业和商务科技局负责组织进行弱电线路改造。

七、工作措施

(一)提高思想认识，精心组织实施。老旧小区的整治改造是惠及民生的好事，各部门要提高认识，密切配合，确保按时保质保量完成老旧小区改造任务。整治改造工作要体现公平、阳光操作，有关部门要做好评估规划，分清轻重缓急，充分利用有限资金，确保改造任务的完成。

(二) 严把工程质量,做好档案收集工作。改造工程竣工后,按规定程序验收,对达不到验收标准的,责令施工单位返工。施工单位在维修过程中,要做到留有影像资料,绘制图纸,所有资料在工程竣工后统一由市住房和城乡建设局存档备案。

(三) 强化因地制宜,实行建管并重。要借鉴成功经验,建立有效的管理体系,针对不同的住宅小区采取不同的管理办法。能够市场化运作的,聘请专业化的物业服务企业实施管理,不具备市场化运作条件的,可以居民自治并将小区纳入社区管理范畴。

(四) 加强宣传引导,实现共建共享。充分利用广播、电视、报刊、网络、微信等载体开展宣传、引导,加快形成全民共建、全民共享的良好氛围,吸引各方力量、资金、技术参与到建设中来。

(五) 加强考核问责,严格监督检查。强化领导责任,实行目标管理,将老旧小区改造工作纳入政府年度目标责任管理考核体系,加强督查、严格考核,严格落实考核奖惩。对工作组织落实得力、工作任务完成出色的单位和个人给予奖励,对工作不主动、进度缓慢的单位和责任人予以约谈通报批评,并限时整改。对存在违法违规行为的,依法依规严肃追究有关单位和责任人的责任。

抄送:市财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、审计局、教育体育局、应急管理局、工业和商务科技局、执法局,芒市供排水公司、芒市供电局。

芒市人民政府办公室

2020年4月3日印发
