

# 郑州市二七区人民政府文件

二七政文〔2019〕46号

---

## 郑州市二七区人民政府 关于印发二七区老旧小区整治提升工作 实施方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

现将《二七区老旧小区整治提升工作实施方案》印发给你们，  
请认真贯彻执行。

2019年4月23日

# 二七区老旧小区整治提升工作实施方案

为贯彻落实国家和省、市政府关于城市老旧小区建设提质工作的决策部署，改善老旧小区居民的居住环境，全面提高城市品质，促进和谐发展，结合我区实际，制定本实施方案。

## 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 and 党的十九大精神为指导，以“不断满足人民日益增长的美好生活需要”为导向，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，站在国家中心城市建设的高度，围绕中心城区现代化、国际化、生态化的要求，统筹推进老旧小区整治提升工作，探索建立老旧小区物业管理长效机制，努力打造功能完善、环境整洁、管理有序的居住小区，实现城市均衡发展，增强人民群众的幸福感和获得感、安全感。

### （二）工作原则

1. 政府主导，业主参与原则。注重发挥政府的主导作用，充分调动老旧小区业主参与的积极性，科学划分区、街道、业主（房屋所有权人）在老旧小区整治提升工作中的责任和义务，形成“区级统筹、街道主责、业主参与”的工作格局。

2. 因地制宜，分类整治原则。结合老旧小区的区域特点和设施现状，按照“优化布局、完善功能、提升形象、便民利民”的

整体思路，在充分听取小区居民诉求的基础上，对实施项目量体裁衣、分类整治。

3. 部门协作，统筹推进原则。强化街道办的属地管理职能，结合我区正在开展的既有建筑节能改造、背街小巷整治、水电气暖改造、老旧小区加装电梯等一并开展，统筹推进老旧小区整治提升工作，避免重复施工和资源浪费。

4. 整管结合，注重长效原则。坚持整治与管理相结合，提前组织业主、业主委员会确定物业管理单位，做到前期整治和后期管理无缝衔接，建立老旧小区物业管理长效机制，确保老旧小区专业化物业管理覆盖率逐年提高。

### （三）工作目标

利用两年的时间，完成二七区老旧小区的整治提升，2019年、2020年各完成整治任务（个数）的50%。通过整治提升，努力把我区老旧小区整治为环境整洁、功能完善、管护到位、业主满意的美丽社区，基本达到“园区道路平整、绿化种植提质、路灯廊灯明亮、楼宇标识清晰、车辆管理有序、线路管网规整、建筑外墙美观、安防设施齐备、管理组织健全、物业服务规范”十项目标。

## 二、实施范围

二七区城市建成区内，2002年以前建成投入使用的、辖区居民改造意愿强烈、具备成立业主大会（业主自治小组）条件的住宅小区列入整治提升范围。已列入棚户区改造、三年内征收拆迁、“三供一业”改造移交计划的老旧小区除外。

### 三、整治提升基本内容和标准

#### （一）改造基础设施

1. 改造、疏通雨水、污水管道以及化粪池，实现雨污分流；
2. 捆扎序化供电、通信、有线电视等管网线路，有条件的小区实施线网入地；
3. 硬化、修复或重建小区道路，补齐路沿石；
4. 增加小区居民活动场地；
5. 完善小区车行、人行道路标识系统；
6. 维修或安装楼宇单元防盗门；
7. 设置、整修小区主要出入口大门，安装车辆道闸等出入管理系统；
8. 完善小区消防设施、监控系统；
9. 完善小区照明系统，补齐路灯、楼道灯；
10. 完善小区楼牌、门牌、单元口标识；
11. 整治、维修小区围墙；
12. 整修公共楼梯踏步和扶手；
13. 维修楼宇单元入口台阶、坡道，修缮楼宇公共部位窗户；
14. 维修、更换或增设落水管；
15. 整修、粉刷楼宇公共部位内墙，楼宇、车棚外墙，饰面颜色、主题应体现小区特色，与周边建筑协调。

#### （二）整治居住环境

16. 清理各类违章建筑物、构筑物、临时建筑；
17. 清理楼宇间、楼道内及屋面、楼顶杂物；

18. 清理疏通消防通道；
19. 清除小区内各类小广告及各类违法违规户外广告；
20. 规整空调机位；
21. 清理地桩地锁，清理废弃机动车和非机动车；
22. 对小区绿地进行调整与再利用规划，对黄土裸露实施硬化或绿化。

### （三）完善功能设施

23. 明确车辆停放区域，合理规划、增建机动车车位、智能立体车库及非机动车停车位；
24. 合理设置、制作小区公示牌（栏）、火灾疏散示意图、文化宣传栏；
25. 维修、增设物业管理用房等公共用房；
26. 合理设置垃圾收储设施，实行垃圾分类；
27. 增设和完善卫生医疗中心、健身设施、文体休闲设施、托幼设施、无障碍设施；

### （四）提升物业管理

28. 组织老旧小区业主召开业主大会，选举业主委员会，健全业主管理组织；
29. 指导、监督业主或业主管理组织选聘专业化物业服务企业实施物业管理；
30. 对暂不具备专业化物业管理条件的，由街道办事处（社区）采取分项委托、捆绑打包、业主自治等方式开展物业服务。

## 四、实施步骤

### （一）调查摸底阶段

由区住房保障服务中心牵头，会同相关街道认真组织调查摸底工作，对列入年度整治计划内的老旧小区建立整治台账，做到资料详实、数据准确、内容细致、问题客观真实。

### （二）宣传发动阶段

各街道要认真组织开展整治提升宣传动员工作，切实做好群众的思想工作，同时积极征求居民的意见建议。

### （三）制定方案阶段

各街道根据调查摸底情况，在充分征求业主意见的基础上，制定老旧小区整治提升工作实施方案、整治专项规划和投资计划，罗列任务清单，明确整治内容，并将整治计划方案连同整治台账一并报区老旧小区整治提升项目建设指挥部办公室。

### （四）组织施工阶段

对整治改造项目实行“五个统一”，即：统一评审整治改造方案、统一整治内容和标准、统一工程招标和监理、统一组织竣工验收、统一实行决算审计。

### （五）工程验收阶段

整治改造工程竣工后，按照工程管理规范，由区交通和建设局牵头，按照整治工作计划组织区提质办、区住房保障服务中心、各相关街道、工程监理等相关单位进行验收，对存在问题进行整改，保证工程质量，确保整治一个、合格一个、交付一个。

### （六）物业接管阶段

已经有专业化物业服务企业管理的老旧小区，由其按照小区

整治内容重新制定管理方案，整治结束后签订移交协议。无专业化物业服务企业管理的老旧小区，确定物业管理单位时，将老旧小区整治内容的服务方案作为选聘的主要依据。各街道要建立老旧小区物业管理考核评定制度，确保整治效果得到有效保持。

## **五、资金来源**

### **（一）整治改造经费**

老旧小区整治提升工作所需资金由区财政承担，充分运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，探索政府、业主、产权单位多方出资的资金筹措方式。市级财政根据各区工作完成情况按整治投资金额的 40%进行奖补。

### **（二）专项改造经费**

老旧小区整治过程中规整管线和刷新各类仪表箱体由各专业经营单位负责，需更新、改造、新建相关设施的，由各专业经营单位按有关规定执行。

### **（三）物业服务补贴**

老旧小区物业管理提升所需经费，由相关业主承担，区级财政给予一定的物业服务费用补贴，补贴标准原则上按建筑面积每月每平方米不低于 0.3 元，补贴期限不少于 3 年。

### **（四）用足优惠政策**

老旧小区相关的优惠政策和费用减免事项由市、区政府组织相关部门实施。

## **六、组织领导和职责分工**

成立二七区老旧小区整治提升项目建设指挥部,由区委常委、组织部长、区委城乡社区治理委员会主任王升建、区政府主管副区长闫凯任指挥长,统筹协调全区所有老旧小区整治提升项目建设工作。区委办、政府办、区委区政府督查局、区委社治委、宣传部、监察委、政法委、财政局、民政局、新城办、住房保障中心、城市管理局、建设和交通局、审计局、爱卫办、自然资源局、各街道(镇)等单位为成员单位。

指挥部下设办公室,区政府办副主任任主任,区住房保障服务中心主任任常务副主任,指挥部在住房保障服务中心集中办公,分别从各成员单位相应科室各抽调1人到指挥部办公,主要职责是统筹、协调、调度全区老旧小区整治提升工作,及时解决项目推进过程中遇到的问题。

指挥部办公室下设综合办、计划报建科和工程管理科,具体负责项目各项手续的协调办理和工程施工管理工作。

各街道办事处:全区各街道为老旧小区整治提升工作的责任主体,负责根据本方案确定的整治范围和内容,研究制定本辖区的工作方案和施工组织方案,并配合相关部门做好整治提升的调查摸底、资料报送、考评验收等工作。

区委宣传部:负责老旧小区整治提升工作的宣传工作。

区发改统计局:负责全区老旧小区整治年度计划编制、工作统筹、方案设计、工程立项及整治提升工程的督促指导工作。

区评审中心:负责全区老旧小区整治提升工程项目的评审工作。



区审计局：负责组织老旧小区整治提升工程的跟踪审计、决算审计、项目资金使用情况的监督和检查等工作。

区财政局：会同区发改统计局、住房保障服务中心制定老旧小区整治提升工作奖补政策；落实老旧小区整治提升工作专项资金。

区住房保障服务中心：做好专业化物业服务企业进驻老旧小区的对接和指导监督工作；为各街道组织老旧小区业主成立业主大会工作提供政策指导。

区规划分局：负责做好老旧小区整治提升工作中各项规划审批工作。

区自然资源局：负责指导配合相关单位做好老旧小区整治提升工作。

区城市管理局：指导各街道城市管理综合执法部门清除小区内小广告、违规户外广告和各类违章建筑等非法设施，查处占用绿地等违法行为；指导各街道城市管理部门完成有关管道与市政管道的对接、改造和小区道路维修等工作；协调公用企业按照整治内容对小区水、气、暖设施及管道进行维护和改造；指导各街道做好老旧小区垃圾分类处理等工作。

区建设和交通局：负责配合各街道开展老旧小区居民楼屋面防水、“平改坡”、外墙保温和美化工作，对安全生产、施工质量进行指导监督。

区工信局：负责协调供电企业规范整理老旧小区的各类电力管线；协调指导有线电视单位规范整理老旧小区相关管线；协调

指导通信企业规范整理老旧小区相关管线。

区爱卫办：负责督导各街道完善老旧小区的健康教育专栏。

区林业和园林局：负责指导老旧小区绿化提升和绿地养护管理工作。

区教体局：负责指导老旧小区健身设施的安装和维护。

各公安分局：负责指导老旧小区技防的安装与维护，协助有关执法部门开展整治提升工作。

区消防大队：负责对老旧小区整治中涉及消防设施、消防通道设置等工作进行指导和检查。

其他有关部门按照各自职责做好老旧小区整治提升的配合工作。

## **七、有关要求**

### **（一）加强组织领导，强化综合协调**

各街道要建立由主要领导牵头的老旧小区整治提升工作领导小组，负责本辖区老旧小区整治提升工作；区有关部门要切实履行好本部门在老旧小区整治改造工作中的管理职责，指导、监督各街道按区政府的统一部署积极参与老旧小区整治工作，落实各部门、各专业经营单位在老旧小区整治工作中的任务。同时，要通过各种形式，大力宣传整治提升工作的重要意义，强化群众在整治工作中主体地位，提高群众参与感、认同感，把群众满意作为整治工作的重要标准。

### **（二）健全工作机制**

一是建立台账制度。各街道要建立老旧小区台账，实行整治

改造项目登记和销号制度。二是建立联席会议制度。由区老旧小区整治提升项目建设指挥部办公室为召集人，定期召集成员单位和其他有关部门召开联席会议，及时总结整治工作经验，协调解决整治工作中的问题。三是建立联审联批制度。各街道和区有关部门要对老旧小区整治提升工作涉及的增设设施、增加公共用房等需行政审批的环节完善联审联批制度，以满足小区居民实际需求为原则，简化优化审批资料和流程，提高工作效率，加大老旧小区整治工作推进力度。四是建立工作专报制度。各街道要严格按照工作计划推进老旧小区整治工作，按要求每周向区老旧小区整治提升项目建设指挥部办公室报送本周整治工作开展情况。

### （三）严格规范运作，提升整治品质

一是严格工程招标，要选择资质等级高、管理能力强、信誉信用好的施工及监理公司。二是强化现场管理，各街道办事处要做好各项施工工程的统筹，落实专人负责，督导各施工单位规范管理，强化质量意识和安全意识，确保工程质量。三是坚持民主整治，要强化宣传引导，加强与居民沟通，注重听取居民反映，积极吸纳群众合理化建议，扩大整治提升的认同感，快速有效化解纠纷，防止矛盾激化。可聘请居民监督员参与整治工程监督和管理，营造良好的整治氛围。

### （四）严格督导考核，确保责任落实

区老旧小区整治提升项目建设指挥部办公室要以各街道为主要考核对象，制定具体督导考核办法，加强人员、经费保障，对各街道老旧小区整治提升工作的计划制定、任务落实、工作进度

进行定期督导考核，确保老旧小区整治提升工作顺利推进。对工作中表现优异的单位和个人，给予表彰奖励；对于行动迟缓、不能按计划完成工作任务的单位在全区进行通报批评。

#### （五）创新工作模式，注重长效管理

认真贯彻新的《河南省物业管理条例》，持续推进物业管理纳入社区建设，指导社区开展物业管理工作，强化街道、社区主体责任，强化机制和制度建设，落实社区物业管理职责任务，积极创新工作模式和方法，及时有效解决小区物业管理活动中的矛盾和问题，努力提高社区物业管理工作水平。各街道要组织社区根据老旧小区实际，及时指导和协助小区召开业主大会，选举产生业主委员会，理顺小区管理体制，结合小区特点，采取市场化物业管理、社区管理和业主自治等模式开展物业服务，细化长效管理的具体措施，不断拓展物业服务功能，提升人民群众满意度，逐步提升物业管理全覆盖的质量。

附件：2019年二七区老旧小区分配明细表

附件

## 2019年二七区老旧小区分配明细表

序号	街道办事处	分配个数	50%	备注
1	五里堡	71	36	
2	淮河路	70	35	
3	建中街	70	35	
4	福华街	56	28	
5	铭功路	30	15	
6	蜜蜂张	18	9	
7	大学路	35	18	
8	长江路	12	6	
9	京广路	11	6	
10	嵩山路	4	2	
11	德化街	4	2	
12	一马路	2	1	
13	人和路	3	2	
合计		386	195	

---

主办：区住房保障服务中心

郑州市二七区人民政府办公室

2019年4月23日印发

---