

# 郑州市金水区人民政府文件

金政〔2019〕30号

## 郑州市金水区人民政府 关于印发金水区老旧小区整治提升工作 实施方案的通知

各街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

现将《金水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5月28日

# 金水区老旧小区整治提升工作实施方案

为贯彻落实国家和省、市关于城市老旧片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，根据《郑州市老旧小区整治提升工作实施方案》（郑政文〔2019〕62号）文件精神，结合我区实际，制定本方案。

## 一、总体要求

### （一）总体目标

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，在充分听取小区居民诉求的基础上，按照“优化布局、完善功能、提升形象、便民利民”的整体思路，对实施项目量体裁衣、分类整治。

3.部门协作，统筹推进原则。强化区级相关部门的指导、协调和监督职能，强化街道办事处属地管理职能，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，对全区需整治的老旧小区实施整治提升，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

全区2002年以前建成投入使用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

整治内容采用分类菜单式，分为基础设施类、居住环境类、功能设施类和提升物业管理类，可根据小区居民意见和实际情况合理选择整治项目，因院制宜制定整治方案。

#### （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、智慧安防系统；
- 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，完善电动自行车消防设施；

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.增设和完善健身设施、休闲座椅、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) 确定方案阶段

各街道办事处按照任务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；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，完成整治楼院方案设计、施工单位及监理招投标等工作。

##### (二) 组织施工阶段

对整治改造项目，以各街道办事处为主体实行“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、统一实行结算审计。

##### (三) 工程验收阶段

整治改造工程竣工后，按照工程管理规范，由区住房保障办组织项目管理、街道办事处及施工、监理等单位对已经完成的工程项目开展验收工作，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。

##### (四) 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，在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。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程所需资金原则上由区财政承担；各街道办事处根据小区实际，充分运用“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，建立“财政撬动、单位支持、业主自筹、公共收益补充”的资金筹措方式；按照市级40%奖补比例，积极争取上级奖补资金对我区整治提升工作给予支持。

### （二）专项改造经费

老旧小区整治提升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奖励补贴，奖励补贴标准原则上按建筑面积每月每平方米不低于0.30元，补贴期限不少于3年。

### （四）用足优惠政策

老旧小区整治提升相关的优惠政策和费用减免事项由区政

府组织相关部门实施。

## 六、职责分工

成立金水区老旧小区整治提升工作领导小组（以下简称领导小组），由区长魏东任组长，区委常委、区政府常务副区长杨洁任常务副组长，副区长竞新宇、副区长闵武杰、副县级干部何守华任副组长，区委宣传部、区政府督查室、区保障办、区财政局、区评审中心、区发改统计局、区住建局、区城管局、区城市综合执法大队、区审计局、区教体局、区文化旅游局、区卫健委、区消防救援大队、金水规划分局、辖区各公安分局等有关单位主要负责人和各街道办事处主要负责人为成员。领导小组下设办公室，具体负责老旧小区整治提升工作的统筹、协调、督导和考核工作，办公室设在区保障办，由区政府办公室副主任李剑兼任办公室主任，区保障办主任弓俊兼任办公室常务副主任。

**区发改统计局：**负责将老旧小区整治提升工作纳入政府项目投资计划。

**区财政局：**负责落实老旧小区整治提升工作专项资金拨付工作，并对资金的使用情况进行监督管理。

**区保障办：**负责统筹全区老旧小区整治提升工作，具体负责立项申请、资金筹措、综合协调、业务指导、推进考核等工作，做好对街道办事处年度整治计划和整治项目的审核备案工作。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；为各街道办事处组织老旧小区业主成立业主大会工作提供政策指



导。

区城管局：指导有关道路与市政管道的对接、改造和小区道路维修等工作；负责垃圾分类设施的配备工作。

区城市综合执法大队：指导、配合各街道办事处清理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。

区住建局：负责老旧小区建筑节能改造工作；负责配合指导相关单位做好老旧小区整治提升工作。

区卫健委：负责指导各街道办事处完善老旧小区的健康教育专栏。

区教体局：负责指导各街道办事处对老旧小区健身设施的配备安装和维护。

区文化旅游局：负责协调有线电视单位规范整理老旧小区相关管线，负责对具备条件的老旧小区建设 24 小时自助图书借阅机。

区消防救援大队：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。

金水规划分局：负责指导配合相关单位做好老旧小区整治提升工作。

区政府督查室：负责老旧小区整治提升工作的督导考核工作。

辖区各公安分局：负责指导老旧小区监控、智慧安防设施的安装与维护，协助有关执法部门开展整治提升工作。

各街道办事处：负责根据老旧小区整治范围和内容，研究制定本辖区的工作方案和施工组织方案；具体负责宣传发动、项目调查、计划编制、方案设计、工程预算、工程招标、组织施工、纠纷处理、违章拆除、工程验收等工作。

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

各街道办事处作为老旧小区整治提升工作责任主体，要建立由主要负责同志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。区直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，按照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。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。各街道办事处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。区老旧小区整治提升工作领导小组办公室为召集人，定期召集领导小组成员单位和其他有关部门召开联席会议，协调解决整治工作中的问题。每季度召开一次整治工作推进会，及时总结整治工作经

验。三是建立联审联批制度。区直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，提高工程效率，加大老旧小区整治工作推进力度。四是建立工作专报制度。各街道办事处要严格按照工作计划推进老旧小区整治工作，每周向金水区老旧小区整治提升工作领导小组办公室报送本周整治工作开展情况。

### （三）严格规范运作

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实施整治改造。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。

### （四）强化督导考核

领导小组办公室要以各街道办事处为主要考核对象，制定具体督导考核办法，加强人员、经费保障，对各街道办事处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）注重长效管理

各街道办事处根据老旧小区实际，落实整管结合要求，理顺小区管理体制，细化长效管理的具体措施，不断提高专业化物业服务企业覆盖率，提升辖区群众满意度。同时，进一步完善社区物业管理功能，持续推进物业管理纳入社区建设，强化街道办事处、社区主体责任，强化机制制度建设，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水平。

---

抄送：区委各部门，区武装部。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区检察院。

---

郑州市金水区人民政府办公室

2019年5月28日印发

---