

郑州市惠济区人民政府文件

惠政文〔2019〕36号

郑州市惠济区人民政府 关于印发惠济区老旧小区整治提升工作 实施方案的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

现将《惠济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6月19日

惠济区老旧小区整治提升工作实施方案

为改善我区老旧小区居住条件和居住环境，提高老旧小区物业基础条件，完善老旧小区物业管理长效机制，实现城市均衡发展，提升人民群众幸福感，结合我区老旧小区现状，特制定本实施方案。

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、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，科学划分镇（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、镇（街道）主责、业主参与”的工作局面。

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。强化区级相关部门的指导、协调和监督职能，强化镇（街道）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

续建 2018 年老旧小区整治提升工程，2019 年完成电控厂家属院、南阳路毛庄乡政府家属院、南阳路南阳公寓、同乐南北院等老旧小区的整治改造任务。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

刘寨街道办事处、长兴路街道办事处 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、整治内容

(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、修复或更新小区道路，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；

已施工尚未完工的老旧小区整治提升工程按原定整治方案完成续建。

（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，由相关镇（街道）、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

刘寨街道办事处、长兴路街道办事处按照本方案要求，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

刘寨街道办事处、长兴路街道办事处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

刘寨街道办事处、长兴路街道办事处根据调查摸底情况，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，梳理任务清单，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工作领导小组办公室。

（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，由区住建局按照整治工作计划组织街道办事处、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。由区住建局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，前期由区财政垫付，后期符合市财政补贴范围的积极争取市财政补贴，未能纳入市财政补贴范围的由区财政承担。

（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区政府组织相关部门实施。

六、职责分工

区住建局：作为老旧小区整治提升工作的牵头单位，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；组织协调有关部门实施整治提升工作和验收工作；落实老旧小区整治提升工作专项资金；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；为组织老旧小区业主成立业主大会工作提供政策指导；负责配合刘寨街道办事处、长兴路街道办事处开展老旧小区居民楼屋面防水、外墙保温和美化工作，对安全生产、施工质量进行指导监督。

区发改统计局：负责将老旧小区整治提升工作纳入政府投资计划。

区财政局：落实区级老旧小区整治提升工作专项资金。

区规划分局：负责指导配合相关单位做好老旧小区整治提升工作。

区城管局：指导刘寨街道办事处、长兴路街道办事处城市管理综合执法部门清除小区小广告、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；指导刘寨街道办事处、长兴路街道办事处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；指导刘寨街道办事处、长兴路街道办事处做好老旧小区垃圾分类处理等工作。

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。

刘寨街道办事处、长兴路街道办事处负责协调各相关单位做好供电企业规范整理老旧小区各类电力管线，完善老旧小区的健康教育专栏，老旧小区枯死树木移除和绿化植物的配置和养护工作，老旧小区健身器械的安装和维护，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，协调有线电视单位规范整理老旧小区相关管线，负责协调指导通信企业规范整理老旧小区相关管线。

其他有关部门按照各自职责范围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

成立区老旧小区整治提升工作领导小组（见附件），负责老旧小区整治提升工作；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、监督刘寨街道办事处、长兴路街道办事处和各直属相关单位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。刘寨、长兴路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。由区老旧小区整治提升工作领导小组办公室召集，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，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。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。刘寨街道办事处、长兴路街道办事处要严格按照工作计划推进老旧小区整治工作，每周五向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）保证工程质量

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。刘寨街道办事处、长兴路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）严格督导考核

区老旧小区整治提升工作领导小组要制定具体督导考核办法，加强人员、经费保障，对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范围内进行通报批评。

（五）注重长效管理

相关镇（街道）、社区要根据老旧小区实际，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，对整治后的小区管理机构（单位）给予政策扶持和经费补贴，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。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，强化镇（街道）、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工作水平。

附件：惠济区老旧小区整治提升工作领导小组

附 件

惠济区老旧小区整治提升工作领导小组

组 长：	赵登义	副区长
成 员：	陈伟森	区住建局局长
	程国顺	区发改统计局局长
	石朝伟	区财政局局长
	师刘伟	区城管局局长
	韩 杰	区规划分局局长
	王胜杰	区消防救援大队大队长
	邢志峰	刘寨街道办事处主任
	王海建	长兴路街道办事处主任
	王广振	区住房保障服务中心副主任

领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，陈伟森同志兼任办公室主任，王广振同志任副主任。

郑州市惠济区人民政府办公室

2019年6月19日印发
