

# 新密市人民政府文件

新密政文〔2019〕286号

---

## 新密市人民政府 关于印发新密市老旧小区综合改造工程 实施方案的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《新密市老旧小区综合改造实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

2019年12月16日

# 新密市老旧小区综合改造工程实施方案

为贯彻国家关于老旧小区综合改造的决策部署，落实省、郑州市百城建设提质工作的有关要求，切实改善老旧小区居民的居住环境，全面提高城市品质，结合我市实际，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为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，践行以人民为中心的发展思想，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，以更新改造基础设施和必要的公共服务设施为重点，统筹推进老旧小区综合改造工程，着力解决老旧小区基础设施缺失、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理服务缺失、环境脏乱差等问题，探索建立老旧小区后期管理长效机制，努力打造功能完善、环境整洁、管理有序、群众满意的居住小区，切实增强人民群众的幸福感和获得感、安全感。

### （二）工作原则

1. 规划引领，分类实施。按照“优化布局、完善功能、提升形象、便民利民”的整体思路，坚持微改造理念，突出区域特色、文化元素，一片（院）一策、统筹规划，注重提高设计质量，实现老旧小区形态更新、业态更新、功能更新。

2. 政府推动，共同缔造。按照“市级统筹、街道主责、业主参与、市场运作”的改造模式，协调组织各方力量，激发业主参与热情，撬动社会资本投入，实现发展共谋、改造共建、效果共评、成果共享。

3. 部门协作，统筹推进。明确部门职责，强化属地管理，落实专业经营单位责任，科学安排工程改造顺序，有序推进既有建筑节能改造、增设养老抚幼设施、水电气暖改造、既有住宅加装电梯等老旧小区综合改造工程，避免重复施工和资源浪费。

4. 整管结合，注重长效。坚持整治与管理相结合，提升居民业主自主管理能力，建立完善老旧小区物业管理长效机制，改进物业服务管理，提高老旧小区专业化物业管理覆盖率，推动物业管理与社区治理深度融合。

### （三）工作目标

2021年6月底前，全面完成市区老旧小区综合改造，其中：2020年完成全部改造任务的70%，2021年6月底全部完成。通过改造提升，老旧小区基本达到“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”的目标。

## 二、实施范围

城市建成区2000年以前建成投入使用的住宅小区列入改造范围。对建成于2000年至2005年底的住宅小区，根据国家、省、

郑州市安排部署随时纳入综合改造范围。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、综合改造内容和标准

老旧小区综合改造要处理好重点与一般的关系，突出“一拆五改三增加”，即重在拆除违章建筑，重在实施“上改下”、建筑外立面和节能改造、雨污分流改造、“白改黑”、绿地改造，重在增加党群服务用房、物业管理用房和安防设施。同时，兼顾一般，具体包括整治居住环境、改造基础设施、完善功能设施、提升物业管理四个方面。

#### （一）突出“一拆五改三增加”

1. 拆除违章建筑物；
2. 实施“上改下”，小区线缆、管线进行入地改造；
3. 实施建筑节能改造，规整建筑外墙及屋面各类构筑物；
4. 实施雨污分流，改造、疏通雨水、污水管道以及化粪池；
5. 实施“白改黑”，将小区路面更新为沥青路面；
6. 实施小区绿地改造，移除枯枝死苗，绿化黄土裸露部位；
7. 增设社区党群服务中心等服务用房；
8. 增设、维修物业管理用房，指导业主选聘专业化物业服务企业实施物业管理；
9. 增加或完善小区安防、监控系统；

#### （二）整治居住环境

10. 拆除违法违规户外广告；

11. 规整建筑外墙空调机位、空调管线；
12. 拆除突出外墙防盗窗（网）；
13. 清理地桩地锁，清理废弃机动车和非机动车；
14. 按照综合改造工程要求，整治居住环境方面应当改造的其它内容；

### （三）改造基础设施

15. 维护、整修建筑物屋面防水（含隔热层）；
16. 维修、更换或增设落水管、空调冷凝水管；
17. 整修和粉刷楼梯外墙、楼梯间内墙、公共设施用房外墙；
18. 完善小区照明系统，补齐路灯、楼道灯；
19. 完善小区楼牌、门牌、单元标识；
20. 维修公共部位窗户，整修或增设公共楼梯踏步和扶手；
21. 维修或安装单元入户门，维修单元入口台阶、坡道；
22. 完善小区车行、人行道路标识系统，补齐路沿石；
23. 整治、维修小区围墙，设置、整修小区主要出入口、大门，安装车辆出入管理系统；

24. 按照综合改造工程要求，改造基础设施方面应当改造的其它内容；

### （四）完善功能设施

25. 增加或完善小区消防设施；
26. 完善小区无障碍设施；
27. 规划、增建机动车停车位，施划停车标线，设置电动自

行车停放区域，增设电动自行车充电设施；

28. 补齐制作小区公示牌（栏）、火灾疏散示意图、文化宣传栏；

29. 设置垃圾收储设施，实行垃圾分类；

30. 整修或增加小区居民公共活动场地，增设或完善健身设施、休闲设施；

31. 按照综合改造工程要求，完善功能设施方面应当改造的其它内容；

#### （五）提升物业管理

32. 组织老旧小区业主召开业主大会，选举业主委员会；

33. 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；

34. 按照综合改造工程要求，提升物业管理方面应当改造的其它内容。

### 四、实施步骤

#### （一）准备阶段（2019年12月15日前）

1. 完善综合改造方案。各街道办事处按照改造内容要求，结合城市书屋、日间照料中心等设施建设，对既有方案进行查缺补漏，修订完善改造方案，科学组织，搞好衔接，确保综合改造工程不因方案调整停滞。

2. 强化宣传发动。各街道办事处、各有关部门要通过广播、电视、报纸、网络、宣传栏等多种形式，向群众大力宣传老旧小区

区综合改造工程的重要意义，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。

3. 加大推进力度。各街道办事处要按照综合改造时间节点，倒排改造工期，对老旧小区综合改造工程进行再动员再部署，加大工作推进力度，确保按时完成2019年改造任务。

## （二）组织实施阶段（2021年3月31日前）

对纳入年度综合改造计划的老旧小区，各街道办事处要提前谋划、统筹安排，按照年度计划安排，分步组织实施。

1. 征求意见。各街道办事处要采取“一征三议两公开”工作法，广泛征求小区居民意见，编制改造方案要问计于民、问需于民，从群众中来，到群众中去，确保综合改造方案满足群众需求。

2. 编制方案。各街道办事处要坚持“因地制宜、一片（院）一策”，统筹“城区、街区、社区”规划衔接，结合产业布局，确定小区综合改造方案，报市资源规划局进行合规性审核后，向业主公开公示。

3. 投资评审。各街道办事处要确保纳入综合改造计划的老旧小区符合综合改造范围要求，确保综合改造项目符合综合改造内容和标准要求，确保综合改造资金来源清晰，确保投资预算编制合理。

4. 施工组织。各街道办事处要严格落实工程招投标制度，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综合改造，落实专人负责，严格工程监管，综合改造工程信息要

在小区显著位置向居民公示。

5. 决算审计。老旧小区综合改造工程项目完工后，各街道办事处要组织专业队伍开展决算审计，严格防止出现工程偷工减料、挪用套取专项改造资金、擅自调整改造项目等问题。

6. 工程验收。各街道办事处按照工程管理规范和综合改造工作要求，组织相关单位对各项综合改造工程进行验收，发现问题及时整改，确保改造一个、合格一个、交付一个。市政府组织相关单位和第三方对各街道办事处综合改造项目进行总体性验收。

### （三）巩固提升阶段（2021年6月30日前）

各街道办事处要建立健全老旧小区综合改造长效管理机制，落实具体管理举措。

1. 落实物业管理。各街道办事处在编制老旧小区综合改造方案时，要征求居民意见，同步拟订物业管理方案，方案应包括物业管理方式、服务内容、收费标准等内容，项目验收前落实物业管理。

2. 明确管理责任。老旧小区综合改造涉及的改造项目，保修期内由建设单位负责质量维修，日常使用管理维护和保修期后的维修，纳入物业服务内容，由物业管理单位承担。

3. 加强服务监督。各街道办事处要建立完善老旧小区物业服务质量评价制度，定期对物业服务情况进行考核评定，评定结果作为拨付物业服务补贴的重要依据。

## 五、资金保障

### （一）综合改造经费



老旧小区综合改造工程所需资金由各街道办事处负责筹措，各街道办事处可根据实际，积极引进社会资本，盘活老旧小区闲置空间，探索政府、业主、产权单位和社会企业多方出资的资金筹措方式。

市级财政按照《市城市建设管理提质工程领导小组联席会议纪要》（新密提质纪〔2018〕1号）有关规定进行奖补。

### （二）专项改造经费

老旧小区综合改造过程中的规整管网、线缆入地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

老旧小区物业管理费用，按照相关规定市级财政给予一定的物业服务费用补贴。

### （四）便民服务设施经费

老旧小区综合改造涉及的党群服务中心、日间照料中心、社区医疗、城市书房、加装电梯、外墙节能改造等设施所需经费，按照相关文件确定的资金筹措渠道解决。

## 六、职责分工

市房管中心：负责全市老旧小区综合改造日常工作；指导各街道办事处老旧小区引入专业化物业服务企业。

青屏街办事处、新华路办事处、矿区办事处：负责根据本方案确定综合改造范围和内容；研究制定本辖区的工作方案和规划设计施工组织方案；组织协调有关部门实施老旧小区综合改造和

验收工作；落实老旧小区综合改造专项资金。

市委社治委：指导各街道办事处老旧小区党群服务中心建设工作。

市发展改革委：将老旧小区综合改造工程纳入城建计划。

市公安局：指导各街道办事处老旧小区监控、智慧安防设施的安装与维护，协助有关执法部门开展改造工作。

市财政局：负责老旧小区综合改造工程奖补资金的筹集拨付。

市民政局：指导各街道办事处老旧小区日间照料中心建设工作。

市资源规划局：指导全市老旧小区综合改造规划方案的编制，审核各街道办事处老旧小区综合改造方案。

市文广旅局：负责协调有线电视单位规范整理老旧小区相关管线，指导各街道办事处老旧小区城市书房建设工作。

市住建局：指导各街道办事处老旧小区加装电梯工作；指导各街道办事处开展老旧小区居民楼外墙保温工作，对安全生产、施工质量进行指导监督。

市城管局：指导各街道办事处清除小区小广告、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；负责完成有关管道与市政管道的对接、改造等工作；协调公用事业单位按照改造内容对小区气、暖设施及管道进行维护和改造；指导各街道办事处做好老旧小区垃圾分类处理等工作。

市卫健委：指导各街道办事处老旧小区社区卫生服务中心建

设，设立健康教育专栏。

市教体局：指导各街道办事处老旧小区健身设施的安装工作。

市水利局：负责协调自来水公司对老旧小区供水管网进行维护和改造。

市消防救援大队：指导各街道办事处老旧小区综合改造中涉及消防设施、消防通道设置等工作。

市园林绿化处：指导各街道办事处老旧小区绿化提升和绿地养护管理工作。

市供电公司：对小区电力管线实施入地，对废弃电力管线进行清理。

市移动公司、联通公司、电信公司：负责规范整理老旧小区相关通讯管线。

其他有关部门按照各自职责做好老旧小区综合改造的指导协调工作。

## **七、有关要求**

### **（一）加强组织领导**

成立新密市老旧小区综合改造工程指挥部，副市长张宏杰任指挥长，指挥部下设办公室，办公室设在市房管中心，市房管中心主任陈海峰担任办公室主任，具体负责老旧小区综合改造工程的统筹、协调、督导、相关政策制定等工作。各街道办事处要统筹安排本辖区老旧小区综合改造工程；市直有关部门要切实履行好本部门工作职责，确保老旧小区综合改造工程按时完成。

## （二）健全工作机制

1. 建立台账制度。市老旧小区综合改造工程指挥部办公室和各街道办事处要建立老旧小区台账，以台帐为基础，完善老旧小区的普查、改造、督导、考核和资金拨付措施；

2. 建立周例会制度。市老旧小区综合改造工程指挥部办公室每周召开工作例会，总结工作经验，协调解决遇到的问题；

3. 建立工作推进机制。实施月通报、季观摩、年考评制度，定期通报、讲评各街道办事处老旧小区综合改造工程的计划制定、任务落实、工作推进等情况；

4. 建立联审联批制度。各有关部门要完善联审联批制度，对综合改造过程中需要审批的项目，简化优化审批资料和流程，实施限时办结制度。

## （三）创新改造方式

在完善老旧小区功能设施方面，可采取置换、转让、腾退、收购或行政事业单位、国有企业主动提供存量房屋的方式，完善物业管理、养老托幼、城市书屋等设施用房或补充公共租赁住房；在拓宽改造主体方面，可通过引入社会资本、采取市场化运作方式，妥善安置原有居民，结合商业街区特色，丰富经营业态，打造连片商业街区，优化产业布局；在综合改造方案规划设计方面，可以结合老旧小区现状特点，采取统一规划设计、统一组织实施、统一物业服务的方式，进行片区集中改造。

## （四）严格督导考核

市老旧小区综合改造工程指挥部要以各街道办事处为考核对象，制定老旧小区综合改造工程督导考核办法，综合运用第三方和社会评价的方式，对各街道办事处老旧小区综合改造工程推进情况进行定期督导考核。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市进行通报批评，确保老旧小区综合改造工程顺利推进。

#### （五）注重长效管理

各街道办事处要积极组织业主成立业主大会，选举业主委员会，健全业主管理组织。根据老旧小区实际，可采取连片打包、路院共管、共建共管等方式，引入专业化物业服务企业进驻。在社区党组织的领导下，健全社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协商机制，推行住宅小区“院长制”，形成公安民警、城管执法、社区服务、模范党员、物业经理多方共管的社区治理格局。

---

主办：市房管中心

督办：市政府办公室秘书科

抄送：市委各部门，市人民武装部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新密市人民政府办公室

2019年12月16日印发

---