

宿州市住房和城乡建设局 文件 宿州市 财 政 局

宿建〔2020〕52号

关于印发《宿州市 2020 年度城镇老旧小区改造实施方案》的通知

各县区住建局、财政局：

为持续深入推进我市城镇老旧小区改造，改善居民生活环境和居住条件，根据《安徽省 2020 年度城镇老旧小区改造实施方案》、《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（修订版），结合我市实际，市住建局与市财政局共同研究制定了《宿州市 2020 年度城镇老旧小区改造实施方案》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

宿州市住房和城乡建设局



宿州市财政局

2020年4月2日



宿州市 2020 年度城镇老旧小区 改造实施方案

为深入推进城镇老旧小区改造，持续改善老旧小区居民住户的居住环境，提升城市形象和文明程度，根据《安徽省人民政府关于 2020 年实施 33 项民生工程的通知》（皖政〔2020〕17 号）及市民生工作领导小组工作部署，制定本方案。

一、总体目标

根据省住房和城乡建设厅《关于细化下达 2020 年度全省城镇老旧小区改造计划的通知》（建房函〔2020〕128 号）精神，2020 年，省下达我市城镇老旧小区改造年度目标任务为改造老旧小区 78 个，房屋总建筑面积 148.20 万平方米，涉及住户 15064 户。

二、实施内容

改造类型分为基本型、完善型和提升型。优先补齐小区功能短板，拆除违建，解决供水、排水、供气、供电、道路、通信、停车等需求的，为基本型改造；在保基本的基础上，实施加装电梯、房屋维修改造、配套停车场及充电桩、活动设施、物业服务、智慧安防设施等，为完善型改造；进一步改善公共服务和公共环境，包括增设社区养老、托幼、医疗、家政、体育设施、智能信包（快件）箱等便民设施等，为提升型改造。

三、资金安排

多渠道筹措资金，吸引社会力量参与。积极争取中央基建投资补助和财政专项补助及省财政“以奖代补”资金等，用于引导和奖励各地实施改造；市县政府统筹保障老旧小区改造资金。统筹地方各级政府专项投入，以及供水、供电、供气、网络通信、有线电视等专营单位投入。引导社会资本参与改造，积极探索采取赋予小区特许经营权、建设停车位、商业捆绑开发（与城镇其他优质项目打捆）等激励措施。老旧小区改造涉及土地房屋功能调整的，自然资源和规划部门依法进行调整。对改变土地用途产生的土地收益，按规定纳入预算管理，可用于支持老旧小区改造。鼓励倡导居民个人出资，以及其他渠道筹集资金。建立健全监管机制，加强奖补专项资金使用监管，确保专款专用。

四、建设标准

以《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（修订版）为标准，着力消除老旧小区安全隐患，完善基本功能和公共配套设施，积极推动提升型改造，完善小区功能，提升小区品质。

1. 尊重居民意愿，动员群众积极参与。发挥社区主体作用，动员居民提出改造申请，参与制定方案、项目实施、工程质量监督、后期维护管理等全过程，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

2. 推进成片改造，补齐和完善公共服务设施。坚持政府统筹安排、统一规划，成片改造老旧小区。加强历史文化的保护，注重风貌的协调和人居环境的改善。将有共同改造需求，独栋、零

星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合，统一设计、同步改造，形成片区，鼓励支持改造后进行统一的物业管理。坚持规划引导，按照原有资金来源渠道和实施主体，补齐和完善老旧小区公共服务设施。

五、项目实施

住房城乡建设部门要将城镇老旧小区改造项目纳入基本建设程序，执行国家关于工程建设项目管理规定和建设标准，依法办理工程招投标、施工许可等相关手续。实施单位要加强整治工程项目施工、监理及验收监管，确保工程质量。

1. 细化前期。根据老旧小区改造规划和年度计划确定年度改造项目，编制项目建议书，按规定程序报批。委托设计单位编制项目初步设计或设计文件，编制项目概算，并按规定程序组织审查论证及批复。

2. 严格施工。规范组织工程招标采购，精选队伍，精心组织施工。落实好主体责任，加强施工质量和资金跟踪审计，确保工程质量和资金安全。

3. 规范验收。工程竣工后，建设单位要规范组织工程验收。注重发挥街道、社区、广大业主的积极性，促进共建共治共享。

4. 加强监管。工程实施过程中，住房城乡建设部门要加强监督管理，按照老旧小区改造项目管理要求，建立改造项目基础数据库，及时更新项目进度和监管记录，利用信息化手段，切实加强对项目实施跟踪监管。

5. 明确时限。只进行“基本型”改造的项目，在年底前应基本完成改造和工程验收；实施“提升型”和“完善型”改造的项目，在年底前应完成基本型改造内容，并开工实施“提升型”和“完善型”配套设施建设。

六、建后管养

改造后的小区要落实管理单位，明确管养责任，加强后续管理，巩固改造成果。完善社区党组织领导下的社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业“四位一体”的议事协调工作机制，协商确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则。物业管理主管部门要强化巡查检查，督促物业服务企业保证服务质量。有关执法部门要建立物业管理执法联动机制，及时解决物业投诉和纠纷，共同维护好改造成果。

七、政策宣传

各地要充分运用主流媒体和“两微一端”等新兴媒体，大力宣传引导，广泛宣传老旧小区改造政策、方法步骤和改造成效，充分听取群众意见，深入细致地做好群众工作，努力营造改造项目群众支持、改造过程群众参与、改造成果群众共享的良好工作局面，积极构建社会广泛支持、群众积极参与的良好氛围。

八、保障措施

市级建立政府统筹组织、职能部门协调指导、县区具体实施、街道社区协同推进、居民全程参与的工作推进机制。县区政府作为城镇老旧小区改造的责任主体，要切实加强组织领导，健全工

作机制，切实承担起责任；县区住房城乡建设部门具体抓工作落实，要规范建设程序，强化监督管理，督促参建单位落实工程质量和安全责任，做好项目验收和绩效评价工作。各级财政部门会同住建部门加强资金的使用管理，相关部门要各司其职、协同配合，共同推进城镇老旧小区改造工作。

- 附件：1.宿州市 2020 年城镇老旧小区改造目标任务分解表
2.宿州市 2020 年城镇老旧小区改造细化项目计划表

附件 1

宿州市 2020 年城镇老旧小区改造目标任务分解表

序号	县区	涉及小区数 (个)	涉及户数 (户)	涉及楼栋数 (栋)	涉及建筑面积 (万平方米)	预计投资额 (万元)
1	埇桥区	60	7115	238	62.18	12436
2	砀山县	1	120	4	1.6	300
3	萧县	1	150	9	1.26	145
4	灵璧县	9	3193	109	33.8	3460
5	泗县	7	4486	157	50.36	5288
合计		78	15064	517	148.20	21629.00