

吉林省人民政府办公室文件

吉市政办发〔2020〕5号

吉林省人民政府办公室 关于印发吉林省 2020 年老旧小区改造工作 实施方案的通知

各县（市）区人民政府，各开发区管委会，市政府各委办局、直属机构：

《吉林省 2020 年老旧小区改造工作实施方案》已经市政府 2020 年第 10 次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真组织实施。

吉林省人民政府办公室
2020年2月28日



吉林市 2020 年老旧小区改造工作实施方案

为贯彻党中央、国务院、省政府关于推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，根据国家住建部、发展改革委、财政部三部委关于做好 2020 年城镇老旧小区改造工作通知精神和《吉林省人民政府办公厅关于印发吉林省城市管理效能提升三年行动方案的通知》（吉政办发〔2018〕17 号），结合我市实际，特制定本实施方案。

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，深入贯彻落实习近平总书记视察吉林重要指示批示精神，坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕全面建成小康社会的目标，切实解决老旧小区配套设施破损老化、市政设施不完善、社会服务设施不健全等突出问题，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到提升，人民群众的获得感、幸福感、安全感显著增强。

二、基本原则

（一）坚持以人为本、居民自愿。充分尊重居民意愿，凝聚居民共识，变“要我改”为“我要改”，由居民决定“改不改”“改什么”“怎么改”“如何管”，从居民关心的事情做起，从居民期盼的事情改起。

（二）坚持因地制宜、突出重点。按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，优化小区内部及周边区域的空间资源利

用，明确菜单式改造内容和基本要求，强化设计引领，做到“一小区一方案”，确保居住小区的基础功能，努力拓展公共空间和配套服务功能。

（三）坚持各方协调、统筹推进。构建决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享机制，落实市级推动、区级实施的责任分工，发挥街道、社区党组织的沟通协调作用，激发居民主人翁意识。按照“一区一规划”原则，鼓励打破小区分割，坚持统一设计、统一改造、统一管理，进行集中连片改造。

（四）坚持创新机制、长效管理。坚持共治共管，以基层党建为统领，提升基层治理能力，创新老旧小区治理模式，引导多方参与确定长效改造管理方案；相关管养单位提前介入，一揽子解决改造中的相关难题；提高制度化、专业化管理水平，力争做到“一次改造、长期保持”，构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的城市治理体系，打造共建共治共享的社会治理格局。

三、任务目标

2020 年计划对我市部分老旧小区进行改造。按照“幸福生活共同缔造”理念，创新改造模式。从区域、片区、街区、社区到小区，全面系统引入改造+基层党建、社区养老、托幼、医疗、文体、助餐、商服、物业等理念。对改造完成的老旧小区，探索建立老旧小区长效管理机制，落实管理责任。

四、改造范围

重点改造城区内建成年代较早、失养失修失管严重、市政配

套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。拟对居民进行征收补偿安置，或者拆除新建方式实施改造的住宅小区（含独栋住宅楼），不得纳入老旧小区改造计划。

五、改造内容

（一）基本项。

1. 基础设施。小区内道路修缮和内外交通优化；维修更新供水、排水、供电、供气、供热管线和计量设施；维修更新老旧污水管道，实施雨污分流改造，配建化粪池；安装小区安防设施，修复小区路灯、充分考虑未来 5G建设；围墙、无障碍设施、适老设施、停车泊位等新增及更新改造；完善消防设施；设置自行车、电动车棚；合理设置居民生活垃圾投放点、推进垃圾分类。具备条件的建设立体停车场（库）、修建综合管沟。

2. 小区环境。拆除各类违法建（构）筑物和侵占绿地、道路等违法设施；清理楼道杂物及各类小广告；整治小区餐饮油烟等环境污染现象；对沿街建筑物立面统一规范；清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施；有条件的小区，建设小区游园，安装健身器材，增设休闲座椅等。

3. 楼本体维修。修缮小区内房屋公共区域及设施，屋面维修、清理、美化，对楼（层）顶造型和色彩进行规范改造，维修改造房屋外墙及公共楼道墙面；安装线缆桥架，修复楼道灯，维修更换楼宇门，修缮屋檐、台阶、楼梯扶手；建筑节能改造；具备条

件的设置门禁；支持可再生能源与建筑一体化设计与应用。

（二）选择项。

1. 公共服务。完善社区服务中心，具备条件的改造或建设幼儿园、托儿所、养老、便利店、助餐、文体、医疗、便民市场等公共服务设施。

2. 智能系统、充电系统。有条件的可以结合“智慧城市”安装各种智能系统及充电系统。

3. 电梯。鼓励采取业主自愿的形式加装电梯，但应符合房屋安全检测标准、建设条件允许、居民协商同意、建设资金落实等条件。

（三）其他项。

与居住区相关的城市道路和公共交通、通讯、供电、供排水、供气、供暖、有线电视、停车场（库）、污水及垃圾等市政基础设施的改造提升纳入改造范围。

六、工作步骤

（一）项目论证。街道组织社区、基层党组织、驻区相关单位、居民代表对小区改造项目、改造需求、存在的问题、改造内容等进行调查摸底、充分论证，同时确定改造后的管理模式及具体单位。

（二）拟定计划。各区政府、开发区管委会在对老旧小区改造项目进行充分论证的基础上，制定初步改造方案和居民资金筹集方案。在项目范围内征求居民意见并修改完善，形成本区 2020

年度改造计划报市住建局。

（三）计划确定。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，由市住建局会同相关部门对各区政府、开发区管委会提出的改造计划组织审查，确定本年度项目安排和资金预算，编制改造计划，并报请批准。

（四）方案设计与审查。各区政府、开发区管委会项目建设单位通过招标形式，确定具有相应资质和良好信誉的设计单位开展方案设计，由所在区政府、开发区管委会落实具体的职能部门或机构牵头进行联合审查后，由市领导小组组织相关单位进行综合审查。

（五）前期工作。各区政府、开发区管委会根据明确的年度改造计划，开展可研编制、立项审批、初步设计及审批、施工图设计、招投标等前期工作。

（六）项目实施与监督。建设单位要严格按照相关法律法规和规范标准组织实施，相关部门、街道、社区等要全力配合，为施工提供必要条件。所在街道应根据老旧小区综合改造提升工作的特点，对工程全过程进行监管，落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。工作监督委员会全程监督改造项目的实施。市领导小组对工程进行调度与监督。

第七步：项目验收。项目完工后，由各区政府、开发区管委会组织区级相关部门、建设单位、参建单位、街道、社区、居民代表等进行项目联合竣工验收。验收通过后，应及时完成竣工财

务决算，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。同时由各级政府、开发区管委会统筹，街道、社区及小区业主委员会按照确定的建后管理模式，落实管理和服务，做到“改造一个、管好一个”。

七、组织领导和职责分工

成立老旧小区改造工作领导小组。市政府主要领导任组长，分管领导任副组长，成员包括市直相关部门和各级政府、开发区管委会。领导小组办公室设在市住建局，负责综合协调和日常工作，办公室主任由市住建局局长担任，办公室副主任由市住建局分管副局长担任。市住建局、各级政府、开发区管委会成立推进领导小组。街道成立指挥部（临时党支部），负责具体推进改造工作。

（一）市住建局。

1. 组织协调全市老旧小区改造工作。
2. 组织各级政府、开发区管委会编制老旧小区改造可行性研究报告，并进行投资、内容、规模初审。
3. 对改造小区进行调度、督导、协调和不定期抽查。工程结束后，会同相关部门组织综合验收。
4. 按照改造一个接管一个的原则，督促、指导各级政府、开发区管委会对改造后的小区建立长效管理机制。
5. 协调供热、燃气、供水企业进行管网新装和旧有管网改造升级。

6. 对小区下水管网更新改造、小区内道路及配套设施改造规划提供技术支持。

7. 指导各区政府、开发区管委会招投标工作。

8. 指导各区政府、开发区管委会办理建筑施工合同备案、安全监督备案、质量监督备案、建设工程安全施工条件审查和建筑工程施工许可证审批工作。

9. 指导各区政府、开发区管委会对施工质量和现场安全进行监督。

（二）各区政府、开发区管委会。

1. 各区政府、开发区管委会是改造的实施主体和后续管理的责任主体，根据业主改造意愿及参与情况统筹安排本区内未改造老旧小区改造计划，结合小区实际情况，在充分征求业主意见的基础上，每个小区制定一个改造方案。发挥街道、社区的主导作用，结合基层党建工作，积极组织发动群众、驻区企事业单位、社会团体投入到改造工作中。

2. 对改造小区的违法建（构）筑物进行拆除。

3. 依据相关规定和程序，组织项目的立项、可研报告编制、初步设计、施工图设计、工程招标、开工报告等前期工作及施工、监理、质检等项目的招投标和实施工作。

4. 负责全程监督工程施工质量和施工安全；负责工程的验收和结算、评审工作。

5. 确定管理模式，建立长效管理机制。

6. 负责区级改造资金筹集及拨付工作。

（三）市发改委。

负责项目立项审批相关工作；指导各区政府、开发区管委会积极争取国家发展改革委有关各类资金和政策，支持各区通过创新融资方式，推进老旧小区改造。

（四）市财政局。

与市住建局、市发改委共同配合，积极向上争取资金；并做好资金拨付、监督和管理工作的。

（五）市委组织部。

指导各区政府、开发区管委会做好基层党建引领老旧小区改造及社区综合治理工作。在整治老旧小区改造后，积极推行“红心物业”管理模式。

（六）市委宣传部。

将老旧小区改造作为惠及百姓民生的重点工作，纳入全市“双城同创”主题宣传。加大对老旧小区改造先进典型的报道，为改造工作推进营造包容、理性、积极的舆论氛围；运用多种方式不断提高市民文明素质和城市文明程度。

（七）市教育局。

指导和支持老旧小区改造所涉及托幼服务事业及设施的推进和完善工作；结合老旧小区改造工作，加强幼儿园、中小学校建设和管理。

（八）市公安局。

结合老旧小区改造工程，同步实施“雪亮”“天网”等视频监控系统工程。

（九）市民政局。

支持和规范服务性、公益性、互助性社会组织发展，引导社会组织、公民法人参与老旧小区治理，形成多元共治、良性互动的老旧小区治理模式；推动老旧小区改造涉及民政方面养老服务设施建设。

（十）市规划和自然资源局。

指导并配合各区政府、开发区管委会做好老旧小区违法建（构）筑物的认定、改造项目与相关规划的衔接工作，对小区内超过审批期限的临时建（构）筑物进行查处；指导开展老旧小区规划设计工作；对于老旧小区改造中的扩建、新建项目的审批工作；根据上级部门政策，落实老旧小区改造项目规划审批、验收等环节的改革措施。

（十一）市城管执法局。

监督并指导各区政府、开发区管委会改造小区内违法建（构）筑物的拆除工作，对小区内未经审批的违法建（构）筑物进行查处；将整治改造后的小区纳入网格化管理体系，实现管理常态化。

（十二）市交通运输局。

指导老旧小区公共交通、方便居民出行的相关工作。

（十三）市商务局。

指导各区政府、开发区管委会利用老旧小区现有资源，挖掘

市场潜力，合理规划商业网点布局，完善商业体系建设。

（十四）市文广旅局。

指导老旧小区改造的历史文化挖掘、保护、提升工作，适应群众需要完善文化设施。

（十五）市卫生健康委。

指导各区政府、开发区管委会结合老旧小区改造调整完善基层医疗卫生机构及托育服务设施的布局；支持老旧小区医疗服务事业发展及相关设施完善工作。

（十六）市审计局。

在计划安排中强化老旧小区改造项目竣工决算的抽查审计力度。

（十七）市市场监督管理局。

组织做好改造小区内配套建设各种食品店、便利店等监管工作；指导做好加装电梯的安装监督检查和定期检验工作。

（十八）市体育局。

根据老旧小区改造具体设计方案，对已改造完成小区安装、完善体育健身设施。

（十九）市通信管理办公室。

指导结合老旧小区改造做好通信设施改造工作，配合做好管线整理的协调工作。

（二十）市供电公司。

同步实施小区供电系统更新改造，包括户外箱变、变压器、

线缆、分支箱、楼道内等全部供电设施设备；配合做好管线整理工作。

（二十一）市水务集团。

同步实施小区内供水管网的更新改造。

（二十二）吉视传媒、移动公司、联通公司、电信公司。

对墙体外挂线缆情况进行普查，根据各自职责采取自建或联建地下管道的形式同步进行小区电话、网络、有线电视等楼体内外及地下线缆、线路的更新及改造，做好线缆落地和清理工作，移除墙体外挂和楼道内本系统废弃的箱体和通讯线缆。

八、资金筹集

老旧小区改造资金筹集方式：

（一）业主出资：业主直接出资、业主捐资、物业维修资金、公共收益。

（二）政府出资：争取中央、省专项补助资金，债券资金，区级改造资金。

（三）产权单位出资：小区产权单位出资、管线单位出资（国家专项补助资金不足部分，由各管线单位出资）。

（四）社会出资：企事业单位、社会团体的捐资。

（五）鼓励社会资本参与，探索金融机构融资改造模式。

九、工作安排及保障措施

（一）严格有序推进。一方面，要严格推进本年度改造的老旧小区施工：2020年3月底前完成施工招投标等前期准备工作；

7月底前，完成各管线改造工程；10月底前各区政府、开发区管委会完成地上改造工程自验收工作；11月底前，市住建局组织相关单位进行综合验收。另一方面，要谋划做好2021年老旧小区改造的前期工作：2020年6月底前，各区政府、开发区管委会组织开展论证工作，确定2021年度改造计划及内容，业主改造愿望强烈、愿意配合出资、成立业委会且能落实后续管理模式的小区应优先改造；9月底前按照2021年度改造计划完成改造项目的设计方案制定及可研编制工作；12月底前，各区政府、开发区管委会普查违建，制定拆违计划，完成拆违工作；完成施工图设计。

（二）定期协调调度。市老旧小区改造工作领导小组每月召开协调调度会议，解决改造中的困难和问题。市老旧小区改造工作领导小组办公室每周调度小区改造工程进度。对于改造中涉及的重大事项，根据需要召开联席会议协调解决。

（三）加大资源整合。支持对既有用房实施改（扩）建，可通过置换、转让、腾退、收购等多种方式，增加老旧小区配套服务用房；鼓励行政事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的存量房屋，提供给街道、社区用于老旧小区养老、托儿所、幼儿园、医疗卫生等配套服务。同时市政府各相关部门的政策性资源要优先向改造工程投入，调动社会资本参与改造的积极性。小区内新、扩建项目应取得所在小区利益相关业主同意，并按法定程序办理相关手续。

（四）提升改造品质。每个小区的改造内容要有针对性，将改造的内容按菜单式分成基础项目和提升项目，基础项目为必改项目，提升项目为在完成基础项目基础上根据民意确定的改造项目。对于已确定的改造项目应结合小区实际，一个小区一个改造方案。

（五）提前落实管理。将老旧小区治理体系建设融入改造过程，建立老旧小区长效管理机制，应在改造前，按照区政府统筹、街道组织，社区实施的原则，通过民意调查、问卷等方式，征求民意，在法律框架下确定改造后的管理模式。未能确定改造后管理模式的小区，暂缓改造。鼓励通过社区与物业企业工作人员采取交叉任职的方式及各区成立平台公司占股物业企业的方式加强政企沟通，有效化解物业服务矛盾，提高服务质量，保证建后建立模式良性可持续运营。

（六）强化领导责任。各区政府、开发区管委会要成立专项工作领导小组，明确责任领导，并指定专人作为联络员，负责小区改造工程的联络和协调工作。其他各相关单位要根据各自工作职责，积极配合、大力支持。

（七）基层党建引领。建立以社区为中心，驻区党政机关、企事业单位、社团组织、业主党员组成的新型党组织模式。在老旧小区改造及推进建立长效管理机制工作中，发挥领导作用和党员的模范带头作用。

（八）加强综合治理。结合老旧小区改造工程，各有关部门

要加强小区内及周边综合治理工作，提升基层治理能力，开展拆违拆临、清理整治野广告、消防安全、全民健身、治理建筑垃圾、治理餐饮业环境污染等相关方面工作。

（九）多方参与监督。成立由街道、社区的工作人员及居民代表、物业公司代表、驻区相关单位代表等组成的改造工作监督委员会，从项目论证期到落实建后管理模式，作为本小区改造的协调议事机构及监督机构，全程参与小区改造工作。

（十）加强宣传引导。各区政府、开发区管委会及有关单位要加强政策解读和舆论引导，尤其是街道社区要做好“共同缔造”理念的宣讲工作。同时跟踪报道行动计划推进情况，广泛进行多渠道宣传，增强居民对改造工程的关注，为工程顺利实施营造良好氛围。

（十一）优选实施主体。鉴于老旧小区改造涉及多类别改造工程，鼓励综合资质设计单位设计，也可采用联合体进行设计。鼓励采用全过程工程咨询。将信用优良、运营良好的企业纳入到企业推荐名录，有效提升改造工程品质。

（十二）施工与管理结合。施工合同中应约定工程质量保证金。施工企业应依法对工程的施工质量负责。方砖、道路等工程质保期应在五年以上，围墙、无障碍设施等非易损工程质保期应在十年以上。建立施工企业与物业服务企业有效衔接机制，确保改造工程得到及时管理及维修养护。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，市法院、检察院，各民主党派，各人民团体，江城日报社。

吉林省人民政府办公室文电处

2020年2月28日印发
