

资府办发〔2020〕73号

资阳市人民政府办公室
关于印发资阳中心城区老旧小区改造
实施方案的通知

雁江区政府，高新区管委会，临空经济区管委会，市级相关部门（单位）：

经市政府同意，现将《资阳中心城区老旧小区改造实施方案》印发你们，请认真贯彻落实。

资阳市人民政府办公室

2020年12月17日

资阳中心城区老旧小区改造实施方案

为进一步改善资阳中心城区老旧小区居住环境，完善城市功能、提升城市品质、推进城市更新，满足人民群众美好生活需要，促进经济社会高质量发展，根据国、省关于全面推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，结合资阳实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）基本原则

1. 政府引导，共同缔造。强化政府引导职能，充分发挥街道、社区在老旧小区改造过程中的主导作用。确立并尊重群众主体地位，激发居民的改造热情和

主动性，调动相关单位等社会力量共同参与老旧小区改造全过程，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

2. 突出重点，响应需求。按照“先民生后提升，先急需后改善”的原则，因地制宜编制改造方案，做到“一区一策”“一片一案”。重点解决严重影响群众居住安全和居住功能等反映最强烈、最迫切的问题；综合小区现状特色和居民意愿，统筹考虑对小区建筑物本体和周边环境进行适度改造提升。

3. 属地管理，分级负责。按照“属地管理”的原则，雁江区政府、高新区管委会、临空经济区管委会是本辖区内老旧小区改造工作责任主体，对改造提升工作负总责，各街道办事处、社区居委会负责具体落实。市级相关部门给予政策支持和技术指导，形成“市上统筹、区级主体、街道主责、业主自治”工作格局。

4. 片区改造，统筹推进。按照“总体设计、示范先行、分步推进”思路，突出片区化改造方式，强化试点示范引领，以“最多改一次”为目标，推行小区改造与各专项工程的统筹整合，同步落实公共设施改造和管线整治改造，实施统一管理，整体推进。

5. 治管并举，注重长效。加强与城乡基层治理深度融合，强化基层党组织建设，创新老旧小区业主自治管理模式，健全物业管理机制、房屋维修资金归集机制、社区综合治理机制，实现小区改造后续管理的常态化、专业化，保持小区宜居性。

（二）工作目标

2020年新开工改造城镇老旧小区117个，涉及居民1.5万余户；到2022年，力争基本完成2000年底前建成的364个老旧小区改造任务，同步形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到2025年，基本实现老旧小区“居住

条件安全、居住功能完备、生活环境舒适、配套设施完善、文化传承彰显、社区治理规范”的总体目标。

二、实施范围、内容和标准

（一）改造范围。重点是资阳中心城区内 2000 年底前建成，具有合法产权，房屋结构安全，不宜整体拆除重建，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，社区服务能力不足，居民改造意愿强烈的住宅小区（含散居楼栋）。已纳入房屋征收或城镇棚户区改造计划，拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的住宅小区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等，不纳入老旧小区改造范围。

（二）改造内容。分为基础类、完善类、提升类 3 类。基础类为“四治六改”内容，主要实施消防隐患、环境卫生、私搭乱建、房屋隐患四项基本整治，用电设施、弱电管线、给排水管网、天然气设施、破损道路及附属设施、照明设施六项基本改造；完善类在基础类改造的基础上，增加“十提升”内容，主要实施小区内绿化景观、安防设施设备、停车管理、体育健身设施、建筑物本体环境、便民设施、文化设施、加装电梯、公共管理用房、治理水平十项综合提升；提升类在完善类改造的基础上，主要实施小区周边公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。每个老旧小区改造方案不搞“一刀切”，具体改造内容综合考虑小区区位条件、现状特点、项目包装、居民诉求等多种因素确定。

（三）实施标准。按照《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）、《四川省城镇老旧小区改造工作手册

（试行）》《四川省老旧小区改造更新技术导则（试行）》《老旧小区改造要素设计指引》及省、市有关部门出台的指导意见组织实施。

三、资金共担及管理机制

（一）**财政资金**。多渠道筹集项目建设资金，全力争取保障性安居工程中、省补助资金和中央预算内投资等政策资金推动老旧小区及其周边配套基础设施及公共服务设施改造。中、省补助不足部分，通过发行地方政府专项债券、抗疫特别国债、纳入财政预算等方式予以保障，市、区两级财政按照 1:1 比例分摊。水、电、气及通信（广电）等专业经营单位的相关管线改造，政府出资部分参照既有规定或有关约定执行。

（二）**业主资金**。引导居民通过据实分摊、让渡小区公共收益、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金等方式参与改造，鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。居民不出水表、气表、电表等户表费用，居民户内管线与规范不符或存在安全隐患的改造，费用由居民用户自行承担。商业用房改造费用由业主自行承担。鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

（三）**社会资金**。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金支持。公房产权单位应出资参与改造。引导专业经营单位履行社会责任，按照既有规定或有关约定出资参与相关管线设施设备的改造提升，做好产权移交和后续维护管理。整合利用小区及周边区域的既有资源，积极培育规模化运营主体。主动协调国开行、农发行等政策性银行加大对老旧小区改造的信贷支持力度。吸引商业银行、保险企业等金融机构对实施改造的企业和项目提供信贷支持。合理利用小区或周边的零星土地、公有闲置房屋等资源，支持通过购置、租赁、置换、新建等方式，采取“平台+创业单位”模式发展养老、托幼、助餐、家政保洁、便

利店等社区服务新业态。支持各类企业探索以政府和社会资本合作模式参与改造。

（四）税费减免。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按 90% 计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

（五）资金管理。严格管理老旧小区改造项目建设资金，实行专款专用、独立核算，严禁挪用。中、省补助资金由市财政根据市住房城乡建设局出具的意见予以拨付。市级应承担部分由雁江区政府、高新区管委会、临空经济区管委会报市住房城乡建设局复核，经市政府审核同意后，按照实际到位项目建设资金 1:1 比例拨付。中、省补助资金和市级财政应承担资金由市财政下达到雁江区政府、高新区管委会、临空经济区管委会财政部门在国库开设的基本民生专户，再由雁江区政府、高新区管委会、临空经济区管委会财政部门拨付到项目建设专户。中、省对资金下达另有规定的，按其规定执行。

四、实施步骤

中心城区老旧小区改造，按照“调查摸底—入户发动—组织实施—档案管理—考评总结”5 个步骤组织实施。其中，每个老旧小区改造项目生成、实施、验收、管理，按以下工作流程进行。

（一）成立组织。成立小区自治组织(如业主委员会或其他形式自治组织等),负责宣传政策、征集意见、整理诉求、反馈情况、参与监督、落实小区管理模式及拟定改造内容清单等工作。

（二）申请项目。通过问卷调查、院坝会、楼栋代表会等形式,开展意愿征集(同意改造的业主数原则上应达到小区业主总数的 2/3 以上)、公示后,提出改造申请,并经研究同意,录入“四川省城镇老旧小区改造计划申报和进度管理系统”。

（三）申报计划。提出年度改造计划,开展财政承受能力评估,并经市人民政府审核同意后,分别报送住房城乡建设厅、省发展改革委、财政厅,并同步向“四川省城镇老旧小区改造计划申报和进度管理系统”推送年度改造计划,进入立项程序。

（四）编制方案。结合居民诉求开展方案设计,鼓励设计师、工程师进社区,编制“一区一策”改造方案,并公开征求居民意见,进行汇总完善,报主管部门通过方案审查后进行公示。

（五）项目实施。按法定建设程序组织实施,提前协商管理模式,做好矛盾调解,依法拆除违建。

（六）项目验收。按规定程序组织竣工验收,涉及建设工程竣工验收的,报住房城乡建设主管部门备案。

（七）项目接管。项目竣工验收完成后,实施主体向各街道办事处(小区自治组织)或物业服务企业交付改造项目,及时开展物业服务或自治管理。

（八）绩效评估。对项目改造效果进行评价,组织开展居民满意度调查,并向市住房城乡建设局及时反馈意见和建议。

五、保障措施

（一）强化组织领导。建立统筹协调机制，负责研究制定政策、实施指导、协调推进、督查考评等工作；建立台账管理制度，对老旧小区改造提升项目进行登记和销号；建立联审联批制度，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目审批效率。

（二）加强监督管理。统筹安排改造提升项目，制定科学合理的施工流程，提高改造施工效率；强化项目质量安全监管，严格执行工程建设项目有关法律法规和标准规范，杜绝安全隐患，确保工程质量；按照相关规定进行项目结算决算编制和审核、审查、审计工作。

（三）做好宣传引导。加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。要准确解读城镇老旧小区改造政策措施，及时回应社会关切。

（四）狠抓督促落实。市政府将老旧小区改造作为市级重点项目、重要民生工程推进，纳入对责任单位的年度工作督查。各责任单位要认真履职尽责、主动作为，确保工作落实。市住房城乡建设局会同市政府督查室要加强督查，对工作推进不力的单位和个人，进行通报批评和责令改进。

安岳、乐至县城及部分重点镇老旧小区改造，可参照制定相应的实施方案。

附件：资阳中心城区老旧小区改造工作责任清单

附件

资阳中心城区老旧小区改造工作责任清单

一、雁江区政府、高新区管委会、临空经济区管委会。作为辖区内老旧小区改造和治理工作的责任主体，负责各项改造工作的统筹推进和组织实施，协调处理项目改造中发生的各类纠纷矛盾；负责组织开展调查摸底，建立改造项目数据库和影像资料库；负责深入开展入户发动，发放宣传手册，讲解改造政策，对未交存专项维修资金的老旧小区，由业主按规定交存首期维修资金；负责申请项目、申报计划，开展财政承受能力评估，录入并向“四川省城镇老旧小区改造计划申报和进度管理系统”推送年度改造计划；负责结合居民诉求开展方案设计，鼓励设计师、工程师进社区，与小区居民共同编制“一区一策”改造方案，包括项目设计、工程预算、资金筹集、后续管理措施等内容；负责监管工程项目质量安全、做好项目实施和资金使用等审计监督工作；负责指导社区党组织建设，以居民小区、居民小组、网格划分为边界，建强建好党组织；负责指导街道、社区宣传发动居民群众积极参与改造工作，组织社区居民筹措改造资金，指导成立小区业主委员会或其他形式的小区自治组织，建立健全长效管理机制，并对积极引入物业管理或组织自治管理的老旧小区优先实施改造；负责项目验收、项目接管和绩效评估，按规定制定业主大会议事规则、管理规约及业主义事规则，组织开展居民满意度调查，并向市住房城乡建设局及时反馈意见和建议。

二、市住房城乡建设局。负责统筹协调工作，建立相关工作机制和考核机制；负责牵头做好老旧小区改造项目争取上级补助资金事宜；负责指导老旧小区市政道路、园林绿化、供水供气管网改造维护、物业管理落实、房屋维修资金归集；负责政策宣传和舆论引导工作，营造良好的社会氛围。

三、市发展改革委。负责老旧小区的前期立项指导工作，督促指导争取老旧小区改造项目地方政府专项债券、老旧小区配套基础设施中央预算内投资等资金申报工作。

四、市财政局。负责统筹安排落实财政投入资金、以奖代补资金和改造工作经费，做好资金监管和拨付工作。

五、市自然资源规划局。负责做好老旧小区改造相关规划服务工作，负责老旧小区改造新改扩建项目的不动产登记等工作。

六、市城管行政执法局。负责依法处置纳入改造小区内的违法建设，重点处理侵占公共利益、存在安全隐患、严重破坏小区环境秩序的违法建筑；指导督促老旧小区临街商铺商招店招整治、配套环卫设施的完善。

七、市公安局。负责指导老旧小区改造的人防、物防、技防设施建设。

八、市民政局。负责指导老旧小区自治组织建设；指导社区居委会、社会组织协助做好老旧小区改造工作，改善社区用房和养老设施；负责指导开展老旧小区内的低保户、低收入家庭和特困人员等困难群众和社会救助对象的身份认定工作。

九、市经济和信息化局。负责协调电力、通信等管线单位做好老旧小区相关改造维护工作。

十、市教育和体育局。负责指导老旧小区体育设施布局配备和建设。

十一、市文化广电旅游局。负责指导中心城区文化传承工作；负责指导老旧小区改造过程中的文化阵地、文化活动设施和小区应急广播建设；负责协调广电网络管线改造维护工作。

十二、市国资委。负责指导依法履行出资人职责的市属国有企业明确所涉职工宿舍区的房屋及公共配套设施的产权问题和托管单位；指导国有企业家属区“三供一业”维修改造。

十三、市审计局。负责开展项目决（结）算审计。

十四、市税务局。负责指导落实老旧小区改造工作有关税费减免政策。

十五、供水、供电、燃气、通信（广电）等专业经营单位。负责各自管线设施的更新、铺设、落地、调试及维护，指定专人负责协同调查、施工，会同项目业主确定的设计单位开展管线统一设计，并与老旧小区改造设计总方案相匹配，同步推进实施。