

资高管发〔2023〕15号

**资阳高新技术产业园区管理委员会
关于印发《高新区老旧小区改造实施方案》的通知**

松涛镇、狮子山街道，各分局、各部门：

现将《高新区老旧小区改造实施方案》印发你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

资阳高新技术产业园区管理委员会

2023年3月16日

高新区老旧小区改造实施方案

为进一步改善高新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、市关于全面推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，结合高新区实际，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，全面贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，坚持美好环境与幸福生活共同缔造，大力改造提升老旧小区环境，解决好群众最关心、最直接、最现实的问题，建设美好家园、凝聚社会共识、塑造共同精神，构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”社区治理体系，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则

1. 政府引导，共同缔造。强化政府引导职能，充分发挥镇（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，根据每个小区实际情况单独编制改造方案。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，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。

3. 属地管理，分级负责。高新区管委会作为老旧小区改造工作的责任主体，镇（街道）、社区负责具体落实。相关部门给予政策支持和技术指导，形成“区级主体、镇（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，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。

（三）工作目标

2023年新开工改造老旧小区10个，总投资3600万元，涉及居民1150户；到2025年底，完成全区31个老旧小区改造任

务，总投资 12000 万元，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。高新区内具有合法产权，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、提升类三类。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、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》《资阳市中心城区老旧小区专项改造规划》及省、市有关部门出台的指导意见组织实施。

三、资金筹措

（一）财政资金。由高新区住建局牵头，财金局及科经局配合，全力争取保障性安居工程中省补助资金，积极申报中央预算内投资推动老旧小区周边配套基础设施及公共服务设施改造。中省市补助不足部分，由高新区财政承担，高新区住建局牵头，财金局配合，完成相关申报手续，剩余部分通过发行地方政府专项债予以补充。水、电、气及通讯（广电）等专业经营单位的相关管线改造，财政出资部分按既有规定执行。

（二）业主资金。引导居民通过收取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等支持改造，支持小区居民提取住房公积金用于加装电梯。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。

（三）社会资金。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。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。按《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》（资府办发〔2020〕73号），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。

四、实施步骤

（一）调查摸底。由镇（街道）、社区组织开展实地调查，摸清核实老旧小区面积、楼栋数、户数、产权性质、建成时间、物业管理等底数，建立改造项目数据库和影像资料库。

（二）入户发动。镇（街道）、社区组织开展业务培训，深入小区宣传，发放手册，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。

（三）方案编制。由项目业主结合镇（街道）收集的居民诉求开展方案设计，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、后续管理措施等内容，对标《资阳市中心城区老旧小区专项改造规划》的要求，由镇（街道）公开征求居民意见，进行汇总完善，并报高新区自规分局审查通过后进行公示。

（四）组织实施。老旧小区改造项目实施阶段的申报、施工、验收、管理等按以下工作流程进行。

1. 成立组织。镇（街道）、社区组织小区业主成立小区自治组织（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。

2. 申请项目。社区配合小区自治组织，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）、社区公示后，向镇

（街道）提出改造申请，并经研究同意后，纳入次年老旧小区拟改造计划。

3. 申报计划。由高新区按时限要求向市政府提出老旧小区年度改造计划，并经审核同意后实施。由高新区住建局牵头，财金局及科经局配合做好中省奖补资金的申报工作。

4. 项目实施。由项目业主按照法定建设程序组织实施，镇（街道）提前协商小区管理模式，做好矛盾调解，依法拆除违建。实施过程中，镇（街道）组织小区自治组织负责人、业主代表参与监督，共同做好质量、安全监督和施工管理，协调有关矛盾和问题。

5. 项目验收。项目完工后，项目业主按规定程序组织竣工验收，镇（街道）、社区、小区自治组织共同参与。涉及建设工程竣工验收的，报高新区住建局备案。

6. 项目接管。项目竣工验收完成后，项目业主向物业服务企业或小区自治组织交付改造项目，及时开展物业服务或自治管理。镇（街道）建立健全基层党组织领导，社区配合，小区自治组织、物业服务企业等参与的小区管理联席会议机制，按规定制定业主大会议事规则、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。

7. 绩效评估。由高新区住建局组织镇（街道）、社区、小区自治组织及专家对项目改造效果进行评价，组织开展居民满意度调查，并向高新区住建局及时反馈意见和建议。

（五）资金管理。高新区财金局按照相关规定将资金拨付至项目建设资金专户，严格管理老旧小区改造项目资金使用，实行专款专用，独立核算，严禁挪用。

（六）档案管理。在改造完成后，高新区住建局应督促项目业主按照相关规定，向城市建设档案管理机构移交有关资料，进行统一管理和保存。

（七）考评总结。高新区住建局对老旧小区改造工作的计划制定、任务落实、工作进度进行定期督导考核，确保老旧小区改造工作顺利推进。

五、保障措施

（一）强化组织领导。成立高新区老旧小区改造工作领导小组，负责研究实施指导、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。将老旧小区改造作为区级重点项目、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。

- 附件：1. 高新区老旧小区改造工作责任清单
2. 高新区 2023—2025 年老旧小区改造计划表
3. 高新区老旧小区改造分类实施清单

附件 1

高新区老旧小区改造工作责任清单

一、松涛镇、狮子山街道。负责协调处理项目改造中发生的各类纠纷矛盾；负责指导社区党组织建设；负责指导社区宣传发动居民群众积极参与改造工作，组织社区居民筹措老旧小区改造专项维修资金及资金归集，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。

二、公安分局。负责指导老旧小区改造的人防、物防、技防设施建设。

三、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。

四、自规分局。负责做好老旧小区改造相关规划服务工作，负责指导老旧小区改造新改扩建项目的不动产登记等工作。

五、党群部。负责政策宣传和舆论引导工作，营造良好的社会氛围。强化基层党组织，深入小区，发挥先锋模范作用，参与对老旧小区改造的各个环节组织、协调、监督和控制，做好基层治理工作。

六、科经局。负责指导老旧小区及配套基础设施改造项目的前期立项、可研工作，指导老旧小区配套基础设施中央预算内投资等资金申报工作。负责协调电力、通讯等管线单位做好

老旧小区相关改造维护工作。

七、财金局。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，指导住建局争取老旧小区改造项目地方政府专项债券。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。负责指导项目实施和资金使用等审计监督工作。

八、住建局。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；负责指导老旧小区建筑、小区道路、园林绿化、供水供气管网改造维护，指导物业管理落实，监管工程项目质量安全。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。

九、社事局。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。负责指导老旧小区体育设施布局配备和建设。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。

十、资阳市高鑫建设发展有限公司。资阳市高鑫建设发展

有限公司作为项目建设业主履行建设单位主体责任，包括但不限于前期资金筹集、项目手续办理、项目实施全过程的质量、安全、进度及投资的控制。同时资阳市高鑫建设发展有限公司联合松涛镇及狮子山街道负责对项目进行总体把控及统筹协调，制定总体改造规划和年度改造计划；负责勘察设计，统筹项目报件和施工推进。

十一、供水、供电、燃气、通讯（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。

附件 2

高新区 2023—2025 年老旧小区改造计划表

序号	名称	所在街道	建成年代	居民户数	小区楼栋数	建筑面积(平方米)	改造类型	预计投资(万元)	完成计划
1	红岩安置小区	松涛镇	2001—2005 年	216	6	38000	提升类	648	2023 年
2	博雅花园小区	松涛镇	2001—2005 年	486	14	58100	提升类	1458	
3	食品工业园小区	松涛镇	2001—2005 年	146	6	15000	完善类	438	
4	银杏苑小区	狮子山街道	2001—2005 年	98	3	16684	完善类	294	2023 年
5	槐树佳苑	狮子山街道	2001—2005 年	96	2	6500	基础类	288	
6	华升家园	狮子山街道	2001—2005 年	88	3	12000	完善类	264	2023 年
7	永鑫小区	狮子山街道	2001—2005 年	125	3	16000	提升类	375	2023 年
8	吊脚楼	狮子山街道	待查	312	9	32760	完善类	936	2023 年
9	喜悦福苑	狮子山街道	待查	276	6	41400	提升类	828	
10	蜀亨花园	狮子山街道	2001—2005 年	420	13	58000	提升类	1260	

序号	名称	所在街道	建成年代	居民户数	小区楼栋数	建筑面积(平方米)	改造类型	预计投资(万元)	完成计划
11	孙家坝小区	狮子山街道	2001—2005年	186	9	30000	完善类	558	
		狮子山街道	2001—2005年	126		18000		378	
12	双峰三组	狮子山街道	待查	66	2	7260	完善类	198	
13	蜀亨职工楼	狮子山街道	2001—2005年	42	1	4000	完善类	126	2023年
14	金德管业	狮子山街道	2001—2005年	297	7	25900	完善类	891	
15	通远小区	狮子山街道	2001—2005年	36	1	6000	完善类	108	
16	恒鑫小区	狮子山街道	2001—2005年	78	1	12000	完善类	234	
17	计生委小区	狮子山街道	2001—2005年	12	2	2000	完善类	36	
18	家福苑小区	狮子山街道	2001—2005年	44	3	8000	完善类	132	
19	舒适家园	狮子山街道	待查	44	1	4400	完善类	132	
20	石灰桥电梯公寓	狮子山街道	待查	64	1	7040	完善类	192	
21	环卫小区	狮子山街道	待查	68	5	6120	完善类	204	

序号	名称	所在街道	建成年代	居民户数	小区楼栋数	建筑面积(平方米)	改造类型	预计投资(万元)	完成计划
22	交通局家属区	狮子山街道	2001—2005年	80	10	14407	完善类	240	2023年
23	保健院小区	狮子山街道	2001—2005年	42	1	6500	完善类	126	
24	市政小区	狮子山街道	2001—2005年	48	4	7000	完善类	144	
25	荣德大厦小区	狮子山街道	2001—2005年	66	1	10000	完善类	198	
26	中院	狮子山街道	待查	72	2	8640	完善类	216	
27	馨雅苑	狮子山街道	待查	86	3	8600	完善类	258	
28	人事局小区	狮子山街道	待查	36	3	6732	完善类	108	
29	教育局小区	狮子山街道	待查	155			完善类	465	2023年
30	马鞍小区	狮子山街道	待查	60			完善类	180	2023年
31	资阳军分区旧公寓楼	军分区	2001—2005年	42	1	2100	提升类	200	2023年
			合计	3971	122	487043		12113	

附件 3

高新区老旧小区改造分类实施清单

类别	项目	内容细项	
基础类	四项基本整治	整治消防隐患	更新改造消防管网，完善消防水源；更换、增设灭火器等消防设施设备；增设消防应急照明系统；疏通小区疏散通道、畅通消防车道
		整治环境卫生	整治小区乱拉乱挂、乱堆乱放及各类小广告；完善环卫设施、修建垃圾分类亭，定点设置密闭式分类垃圾桶、果皮箱；设立小区公共信息发布牌
		整治私搭乱建	清理拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违法建设
		整治房屋隐患	对落水管道进行维修；对漏水屋面进行防水治理
	六项基本改造	改造用电设施	更新改造小区内供电管网，实行“一户一表”，抄表到户
		改造弱电管线	改造梳理弱电；规范楼内外管线
		改造给排水管网	改造老化自来水管网；推进自来水抄表到户和二次供水改造；改造老化排水管网，推进雨污分流
		改造天然气设施	对达到使用年期或锈蚀严重的设施进行维修、维护或改造，实行“一户一表”，抄表到户
		改造破损道路及附属设施	修补破损路面及道牙、井盖；硬化居民活动场所；进行陡道改造和人行盲道建设
		改造照明设施	完善小区照明系统，补齐路灯、庭院灯、楼道灯，鼓励进行节能改造

类别		项目	内容细项
完善类	十项 综合 提升	提升绿化景观	清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施；实施拆墙透绿；鼓励实施屋顶绿化、立体绿化、阳台绿化
		更新安防设施设备	完善小区视频监控系统；安装人脸识别门禁系统，实时传输至公安机关数据库；安装单元门和对讲配套系统
		改善停车管理	合理规划布局机动车停车位、非机动车停车棚；增加充电桩
		完善体育健身设施	修复和对有安装条件的小区配备体育健身器材
		提升建筑物本体环境	维修补建楼门牌；维修楼宇单元入口台阶、坡道。外立面有破损的，进行修缮；粉刷小区墙面；规范临街面店招店牌
		增设便民设施	完善小区内养老扶幼、无障碍、邮政便民服务等设施
		设置文化设施	增设文化长廊、文化活动场地和文化活动设施、宣传小品、宣传栏和小区应急广播
		支持加装电梯	对具备条件的住宅，支持居民以自筹资金为主加装电梯
		提升公共管理用房	对小区围墙、大门、门卫室、物管公厕等进行修缮、改造、增设
		提升治理水平	创新小区自治管理模式，健全物业管理机制、房屋维修基金归集机制、社区综合治理机制等；完善基层党组织阵地建设，因地制宜设立党建、阅览等活动室
提升类	小区周边公共服务设施配套建设及其智慧化改造	结合片区改造情况，实施小区周边卫生服务设施、适老设施、托幼服务设施、助餐服务设施、邮件快递设施、公共厕所、商业配套设施、信息指示标识、文化休闲设施、片区物业管理等改造提升	