**临夏回族自治州人民政府办公室关于印发临夏州全面推进**

**城镇老旧小区改造工作实施方案的通知**

临州办发〔2020〕90号 2020年11月5日

各县（市）人民政府，州政府有关部门，省属在临及州直有关单位：

《临夏州全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》已经州政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

**临夏州全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案**

　　为全面推进临夏州城镇老旧小区改造工作，提升居民生活品质，根据《甘肃省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（甘政办发〔2020〕102号）精神，结合临夏州实际，制定本实施方案。

　　一、总体要求

　　以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

　　二、发展目标

　　城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。通过小区基础设施改造、居住环境整治完善、公共服务设施配套提升，争取用5年时间，把建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全的城镇老旧小区（含单栋住宅楼）改造成基础设施完善、公共配套设施齐全、居住环境整洁、安全健康、管理有序、文明和谐的居住社区，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。2020年，全州城镇老旧小区改造共涉及9个项目、110个小区、239栋楼、惠及居民8805户；到2022年，基本形成符合临夏州实际的城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成临夏州2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

　　三、改造范围及内容

　　（一）改造范围

　　重点改造2000年底前建成，失养失管失修严重、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的城镇老旧小区。国有企事业单位、省管公房、移交政府安置的军队离退休干部住宅小区、军队及院校所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。已享受过其他中央补助资金进行过改造的城镇老旧小区（如节能改造、“三供一业”改造等），依然存在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，在同一改造内容不重复使用中央补助资金的前提下，纳入改造计划。

　　五年内拟对居民进行征收补偿安置的、拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的、已实施过城镇棚户区改造（改、扩、翻）建的住宅小区，不纳入改造范围。

　　（二）改造内容

　　城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类三类，各县市在制定2021-2025年老旧小区改造内容时，按照“基础类、完善类、提升类”的分类标准，探索建立“群众认可、政府引导”自下而上的新模式，广泛征求民意，通盘考虑确定改造内容清单、标准和支持政策，不搞“一刀切”，不做“面子工程”。（详见附件1）

　　1、基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

　　2、完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯、5G移动通信基础设施以及光纤到户等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

　　3、提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是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及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，周界防护和高空抛物监测等智能感知设施，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。

　　四、资金筹措

　　探索建立政府、管线单位、原产权单位、居民、市场多方筹措城镇老旧小区改造资金的机制。

　　（一）合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，鼓励引导居民出资参与城镇老旧小区改造。通过建立奖补政策，鼓励引导居民进行门窗更换和水表、电表改造。鼓励居民通过让渡楼面资源、小区公共收益、投工投劳等多种方式，积极支持城镇老旧小区改造。业主共有物业管理区域内的广告、便民服务亭、停车、充电、智能信包箱等经营收入，可用于城镇老旧小区改造及物业管理。支持居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。

　　（二）加大政府财政投入。积极申报争取中央财政专项资金、中央预算内投资等中央补助资金和省级财政支持。中央和省级财政补助资金主要用于市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。州、县市政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可纳入国有住房出售收入存量资金使用范围；要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。认真落实国家关于城镇老旧小区改造相关税费减免政策。

　　（三）鼓励专业经营单位积极出资。电力、通讯、有线电视、供水、燃气等专业经营单位要积极履行社会责任，主动参与支持城镇老旧小区改造。涉及管线的迁改、规整费用，由相关专业经营单位和县市共同承担，具体比例由各县市研究确定。改造范围内的电力、通讯、有线电视管沟、站房及箱柜设施，土建部分建设费用纳入财政支持，网络缆线、电线等更新及规整入地由专业经营单位组织实施。鼓励小区楼面资源对5G等移动通信基础设施开放。

　　（四）支持金融机构提供信贷服务。国开行分行、农发行分行等金融机构要结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度，并积极争取金融政策倾斜支持。各商业银行要加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

　　（五）引导社会力量积极参与。进一步放开与城镇老旧小区改造关联的城市基础设施投资、建设和运营市场，做好基础类、完善类、提升类相关建设项目打捆发包，鼓励引导社会和民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与城镇老旧小区改造，实现投资主体多元化、投资渠道多样化。支持城镇老旧小区改造实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。推广特许经营、建设—拥有—运营（BOO）、政府和社会资本合作等模式参与改造。社会和民间资本参与城镇老旧小区改造，可享受市场准入、产业扶持和税费减免等优惠政策。

　　五、加快项目审批验收

　　（一）推行改造方案联合审查。城镇老旧小区改造方案经居民同意后，可由各县市政府组织住建、发改、财政、自然资源等部门进行联合审查。联合审查通过的改造方案，作为城镇老旧小区改造项目办理立项用地规划、工程建设、施工许可、竣工验收等审批依据，相关部门直接办理审批手续。

　　（二）简化立项审批及用地规划许可手续。纳入城镇老旧小区改造年度计划的项目，可依据联合审查通过的改造方案，将项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算合并为可行性研究报告（代初步设计）进行审批，可行性研究报告（代初步设计）应达到初步设计深度，可研批复中需分类明确基础类（主体改造修缮+配套基础设施）、完善类、提升类投资规模和建设内容（需量化）。不涉及土地权属变化的城镇老旧小区改造项目，无需办理用地规划许可，可用已有用地手续等材料作为土地证明材料。

　　（三）精简合并工程建设许可和施工许可手续。城镇老旧小区改造应确保建筑主体结构安全。不增加建筑面积、不改变建筑结构的项目，无需办理工程建设规划许可手续。实行项目建设单位告知承诺制的，不再进行施工图审查。涉及新增建设项目、改建和扩建等增加建筑面积、改变建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目，可合并或同步办理建设工程规划许可和施工许可，实行施工图联合审查。允许将工程质量监督手续和施工许可证合并办理。

　　（四）实行联合竣工验收。鼓励相关各方进行城镇老旧小区改造项目联合验收。

　　六、项目推进实施机制

　　（一）坚持政府主导。各县市要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确各有关部门、单位和街道（镇）、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

　　（二）科学编制规划。各县市要研究确定年度计划和远期目标，科学编制本地区城镇老旧小区改造“十四五”专项规划，明确各年度改造计划，形成“储备一批、在建一批、新开工一批、竣工一批”的良性循环。要综合评估县市财政承受能力，不得盲目举债铺摊子，项目可行性研究阶段应充分论证改造内容、资金平衡等方案，确保纳入年度改造计划的项目按时开工、有序推进、按期建成。城镇老旧小区改造“十四五”专项规划由县市人民政府批准后，报送州住建局、州发改委、州财政局。

　　（三）明确实施主体。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接城镇老旧小区改造，支持有实力的国有企业参与城镇老旧小区改造项目建设。支持县市人民政府原有的融资平台通过市场化改制，实现市场化运营，在不承担政府融资职能的前提下，作为实施主体承接城镇老旧小区改造服务。鼓励采用工程总承包（EPC）、全过程工程咨询服务等推进项目建设。

　　（四）推进片域改造。坚持以改造小区为基本单元，整合推进片域改造，实现养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安（如派出所、社区警务室）等各类设施增设、更新，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等管线改造规划计划与城镇老旧小区改造规划计划相衔接，做到整体规划、协调配套、同步建设、全面推进。同时，建立存量资源整合利用机制，落实土地支持政策。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑、古树名木的，要严格落实相关保护修缮要求。

　　（五）完善管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

　　七、保障措施

　　（一）明确主体责任。各县市人民政府对本地区城镇老旧小区改造工作负总责，主要负责同志要亲自抓，把推进城镇老旧小区改造摆上重要议事日程，调动各方面资源抓好组织实施，落实好各项配套支持政策。住建部门要切实担负起城镇老旧小区改造的组织协调和督促指导职责，各有关部门要按照职责加强政策协调、工作衔接、调研督导，及时研究解决工作中的新情况新问题，完善相关政策措施。州政府成立由分管领导任组长的临夏州城镇老旧小区改造工作领导小组(名单见附件2)，研究推进全州城镇老旧小区改造工作。

　　（二）保障资金投入。建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。加大政府支持力度，将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，中央将给予资金补助；通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。商业银行依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

　　（三）加强宣传引导。各县（市）要加大对城镇老旧小区改造政策措施、优秀项目、典型案例的宣传力度，着力引导居民从“要我改”变为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

　　（四）强化监督管理。建立完善城镇老旧小区改造考核机制，确保目标任务、政策措施、工作责任落实落细。建立完善日常巡查和月通报制度，对政策措施落实不到位、行政审批推诿扯皮、项目建设进度缓慢、质量安全问题突出的县市进行约谈。加强城镇老旧小区改造工程质量安全监管，提升工程质量水平，确保施工安全。各级住建部门严格按照“三管三必须”工作要求，将城镇老旧小区改造项目纳入质量安全监管体系。坚持问题导向，突出薄弱环节，督促项目参建各方认真落实施工现场安全管理规定。严格规范执法，加大监督检查频率，在监督检查过程中发现工程质量安全问题的，立即书面责令整改，并建立问题隐患整改台账，按照建档、整改、销号的程序进行闭环管理。对于发现的隐患排查整改不力或拒不整改的企业，采用通报批评、约谈曝光、信用惩戒等方式严肃追究责任。

**附件2：**

**临夏州城镇老旧小区改造工作领导小组人员名单**

　　组　长：马 军 副州长

　　副组长：周子良 州住建局局长

　　马 涛 州政府研究室副主任

　　成　员：王战林 州委宣传部四级调研员

　　孔令义 州发改委副主任

　　年军华 州财政局副局长

　　郭建军 州公安局副局长

　　马文清 州教育局副局长

　　马旭凯 州住建局副局长

　　吴耀祖 州自然资源局三级调研员

　　刘红生 州卫生健康委副主任

　　华进明 州商务局副局长

　　马玉清 州应急管理局四级调研员

　　王延辉 州机关事务局副局长

　　马福林 州民政局四级调研员

　　冯学文 州市场监管局四级调研员

　　邓振嵘 州工信局四级调研员

　　马成俊 州文旅局副局长

　　梁学锋 州体育局副局长

　　杨志壮 州金融办副主任

　　陈 江 州人行副行长

　　李旭东 州税务局副局长

　　白近峰 州银保监局副局长

　　贺永强 州邮政管理局副局长

　　领导小组办公室设在州住建局，周子良同志兼任办公室主任。领导小组成员如有变动，报经组长同意后，由接任工作的同志替补，不另行文。