屯昌县2024年城镇老旧小区改造实施方案

（征求意见稿）

根据省政府办公厅《关于印发海南省城镇老旧小区改造工作实施方案（2021-2025年）的通知》（琼府办〔2021〕35号），省住建厅、省发改委、省资规厅、省财政厅《关于印发海南省城镇老旧小区改造指导意见（试行）的通知》（琼建城〔2020〕23号）文件要求。为加快推进和按时完成我县2024年城镇老旧小区改造工作，特制定本方案。

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，深入贯彻落实党的二十大和省委八次及县委十四次党代会精神，以人民为中心，努力改善民生水平，切实解决我县城镇老旧小区建（构）筑物破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，实现改造后的小区安全有序、设施完善、干净整洁、管理规范、和谐宜居的总体目标，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到明显提升，社区治理体系日趋完善。

二、基本原则

（一）政府主导，居民主体。坚持落实改善民生“人人尽责，人人享有”的原则，充分发挥政府的组织引导作用，坚持以居民为主体，尊重群众意愿，大力推进我县城镇老旧小区改造工作，形成“县级统筹、单位落实、居民主体、社会参与”的工作机制。

（二）以人为本，惠民利民。坚持将“补短板、惠民生”作为老旧小区改造的出发点和落脚点，顺应群众期盼，重点解决严重影响居住环境和功能性等群众反映强烈的问题，大力完善老旧小区基础配套设施，提升小区整体环境。

（三）因地制宜，稳步推进。在全面摸排老旧小区的基础上，按照因地制宜、稳步推进的基本思路，结合我县实际，统筹安排改造工作；依据“一区（楼）一策”的方针，精准制定改造设计方案和实施方案，力求设计方案精细化，改造成效品质化。

（四）创新机制，建管并举。充分发挥“扩区强权”、属地管理的优势，运用社区基层组织，调查了解民意需求，发挥“共建、共治、共享”的治理理念，创新老旧小区改造模式和物业管理新模式，实现小区改造后续管理的规范化、专业化，形成长效管理机制。

三、认定范围

城镇老旧小区是指城市、农林场场部于2000年以前建成、失养失修失管、建（构）筑物破损老化、市政设施不完善、社会服务设施不健全、环境脏乱差、公共设施落后影响居民基本生活，居民改造意愿强烈的住宅小区。对于2000年以后建成、出现市政设施不完善、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿非常强烈的住宅小区，也可纳入改造范围。

已纳入城镇棚改计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住宅），建筑主体存在重大安全隐患的老楼危楼，居民自建房为主的区域和城中村等，不属于城镇老旧小区范畴。

四、工作安排

结合省政府部署和本年度我县各单位申报情况，2024年涉及改造3个项目小区，惠及居民334户，改造楼宇42栋，共计2.78万平方米，即：屯昌县水务局和住建局小区改造工程、屯昌县新华书店房、五金公司、业余体育学校和老法院房改楼改造工程、屯昌县南坤镇中坤居及黄岭机关小区改造工程。力争在2024年5月30日前开工改造，2024年10月30日前完成改造工作。

五、保障措施

（一）强化组织领导

为保障我县2024年城镇老旧小区改造工作顺利进行，特成立屯昌县2024年城镇老旧小区改造工作领导小组（以下简称“领导小组”），由县政府分管副县长担任领导小组组长，县住房和城乡建设局、县住房保障和房产事务中心、县发展和改革委员会、县财政局主要负责人担任副组长，各镇政府、县综合行政执法局、县水务局、县自然资源和规划局、海南电网有限责任公司屯昌供电局、中国电信屯昌分公司、中国移动海南公司屯昌分公司、中国联通屯昌县分公司、各小区业主单位为成员单位。领导小组下设办公室在县住房保障和房产事务中心。

（二）明确职责分工

**各镇政府：**负责做好小区改造过程中基层党建工作，推动“支部建在小区、党小组设到单位”，以小区党建工作引领其他群团组织、社会组织及广大居民积极参与城镇老旧小区改造工作。

**县住房保障和房产事务中心：**负责协调县发展和改革委员会、县财政局、县住房和城乡建设局等部门组织编制初步设计及概算等工作；负责建立健全工作巡查督导工作机制、及时报送信息至海南省住房和城乡建设厅等日常工作，深入细致指导各改造小区做好群众工作。同时参照住房保障档案管理等有关要求，做好城镇老旧小区改造项目档案管理工作。跟进参与前期工作，负责从施工招标阶段起依法招标、施工建设、推进项目具体改造工作、竣工验收、后续管理（质保期内）等程序开展改造工作。

**县住房和城乡建设局：**强化项目监管，严格执行工程项目建设有关法律法规和标准规范，落实项目单位相关责任，杜绝安全隐患，确保工程质量。

**县财政局：**负责做好城镇老旧小区改造的资金保障及资金监管工作。

**县发展和改革委员会、县综合行政执法局、县水务局、县自然资源和规划局、海南电网有限责任公司屯昌供电局、中国电信屯昌分公司、中国移动海南公司屯昌分公司、中国联通屯昌县分公司等部门：**根据自身职责，在业务管理范围内，积极协调各行业领域专营企业配合成员单位开展相关工作，切实保障牵头单位扎实有效推进城镇老旧小区改造工作。

（三）加强资金筹措

县财政局要结合实际，针对不同的改造项目，通过研究制定相应的财政资金支持和奖补、居民合理分担、单位资金整合、企业积极参与等多渠道资金筹措机制。一是除中央、省级财政支持外，县财政局要将城镇老旧小区改造资金列入当地财政预算，统筹相关部门建设资金参与相对应的项目建设（如整合县旅游和文化广电体育局、县民政局、县委组织部、县委宣传部等部门相关项目资金优先支持城镇老旧小区改造项目的文化体育、服务中心、党建、宣传等配套服务设施建设）；二是建立城镇老旧小区居民出资参与改造的机制，明确居民出资标准和办法（可采取使用小区广告收入、以劳折资等出资方式）；三是鼓励原产权单位出资、捐资、捐物（“房改房”可提取单位的住房基金等）参与城镇老旧小区改造；四是水、电、气、光纤等管线单位要出资支持配合开展相应的管线改造；五是制定吸引社会力量参与城镇老旧小区改造的扶持政策。

六、工作要求

（一）明确改造实施的相关标准。严格依照《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省自然资源和规划厅 海南省财政厅关于印发〈海南省城镇老旧小区改造指导意见（试行）〉的通知》（琼建城〔2020〕23号）文件规定，开展城镇老旧小区改造工作。

（二）把握城镇老旧小区改造内容。在保持城镇老旧小区用地现状建设格局基本不变的前提下，对拆除违章建筑，拆除或翻建围墙，加改建配套用房，修缮防水外墙面，维修更新管线、地面、附属设施等内容进行改造。重点对用电抄表到户，楼道整治，房屋防渗防漏，配电房安全设施、消防设施、新能源车辆充电桩建设等进行改造。

对于利用政府资金（包括奖补资金）改造的小区，原则上5年内不得申请拆除重建改造。

（三）加快推进项目建设。业主单位要尽快按照整体连片打造或“一区（楼）一策”的要求，开展入户调查，并实行改造内容清单化管理。属于2024年中央财政支持的改造项目要加快前期工作，确保2024年6月底前全部开工建设、2024年10月底前改造完成；通过采取居民合理分担、单位资金整合、属地财政承担、企业参与等方式筹措资金，统筹加快改造存量城镇老旧小区。

（四）优化、规范城镇老旧小区改造审批流程。业主单位应按照宣传发动、自愿申报、征求意见、制定方案、小区公示、项目审批、依法招标、施工建设、竣工验收、后续管理等程序开展改造工作。简化审批工作流程，对总投资2000万元及以下的城镇老旧小区改造项目，将项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算合并进行，由县住房保障和房产事务中心报送至县审批局审批后，报县财政局安排拨付财政支持资金；施工单项合同估算价在400万元（含）以下的项目，经设计单位确认，改造不涉及主体结构，县审批部门可以复函的形式出具开工意见，免于办理施工许可证，可免予招标，对不涉及房屋结构改造的项目施工图可不要求图审，对不涉及增加建筑面积的改造项目的规划报建、施工报建实行备案制管理，以提高服务效能。

（五）建立建管并举机制。要综合考虑城镇老旧小区前期建设与后续管理的规范化、专业化要求，创新建设管理模式。发挥社区基层组织作用，鼓励引进社会资本参与，发动居民补缴未交纳的住房维修基金，确保后续维修资金保障。健全物业管理机制，建立社区居委会、小区业主委员会和物业服务企业等多方参与的小区管理联席会议制度,推动物业管理全覆盖,提升小区治理水平。实现政府治理、社会调节、居民自治的良性互动治理格局。

（七）强化党建引领。社区居委会党组织要落实各级责任,派出精干力量担任党建工作指导员,推动“支部建在小区、党小组设到单元”。要组织党员干部带头支持改造工作,充分发挥党支部的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用,引领其他群团组织、社会组织及广大居民积极参与城镇老旧小区改造。

（八）建立工作考核制度。将城镇老旧小区改造工作纳入相关部门年度绩效考核内容，加强对城镇老旧小区改造工作的巡查督查，建立考核制度，确保顺利推进城镇老旧小区改造工作。对工作推进不力的要严肃问责，县级各职能部门要加强监督指导服务及时研究解决城镇老旧小区改造工作中存在的问题。

（九）加强宣传引导。要充分利用电视、网络、小区宣传栏等各类宣传媒介平台，全方位、多角度、多渠道宣传城镇老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和改造成效，营造美好环境与幸福生活共同缔造的氛围，广泛发动群众积极参与。