

临沂市人民政府办公室 关于印发《临沂市老旧小区综合整治 改造实施方案》的通知

临政办字〔2016〕37号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，临沂商城管委会，蒙山旅游区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

现将《临沂市老旧小区综合整治改造实施方案》印发给你们，请结合各自实际，认真组织实施。

临沂市人民政府办公室

2016年4月16日

临沂市老旧小区综合整治改造实施方案

为加快改善居民生活环境和居住条件，提升城市形象及文明程度，根据《山东省住房和城乡建设厅等十一部门关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》（鲁建发〔2015〕5号）、《山东省住房和城乡建设厅等四部门关于组织开展城镇和困难工矿区老旧小区综合整治改造试点工作的通知》（鲁建房

字〔2015〕17号)精神,结合我市实际,制定本实施方案。

一、工作思路和目标任务

(一)工作思路。深入贯彻落实党的十八大和习近平总书记系列重要讲话精神,坚持“政府主导、业主参与、社会支持、企业介入”,通过公共财政支持、物业服务、原产权单位分担,发动社会资金积极资助,与社区建设、社区管理紧密结合,加快推进老旧小区综合整治改造,进一步完善小区市政公用基础设施和公共服务设施,清理整治楼宇内外环境,配套建设安全防控系统,有序扩大物业管理覆盖面,切实提高老旧小区居民生活质量,实现“百姓得实惠、企业得效益、政府得民心”。

(二)目标任务。利用五年的时间,逐步推进全市老旧小区整治改造和物业管理。近期主要是制定政策,摸清底数,建立台账,启动试点改造,探索经验做法;今年下半年在全市全面推开;2020年底前完成综合整治改造工作。

二、基本原则

(一)属地负责,群众参与。各县区政府是辖区老旧小区综合整治改造工作的责任主体,对整治改造工作负总责,各有关部门要积极参与,各街道办事处(乡镇政府)、社区居委会负责具体落实。要充分尊重民意民愿,做好群众意愿征询工作,引导居民积极参与整治改造。

(二)统一标准,统筹规划。对实施综合整治改造的小区,要科学组织规划设计,合理确定改造内容和施工程序,明确统一建设和验收标准,加强监督考核,确保工程质量。对地下管线改造要通盘考虑,避免重复建设。

(三) 先急后缓，分步实施。坚持综合平衡、逐步推进，由社区负责组织申报，各县区和各街道（乡镇）统筹协调，先期整治改造危旧房屋和居民要求最迫切、意见最统一的小区，然后逐步向其他老旧住宅小区扩展。

(四) 改管并举，注重长效。整治改造完成后的小区，要结合实际及时组织实施专业化的物业管理，或者由属地社区托底进行简易的物业管理，实现物业管理全覆盖，坚决避免“前改后乱”。

三、整治改造范围和内容

(一) 改造范围

1. 1995年以前建成投入使用老旧住宅小区，位于城镇建成区内的国有土地上，住宅由楼房组成，主体建筑基本完好，并且未纳入棚户区和城中村改造及重大项目建设计划。

2. 各类配套设施较差、居民整治改造意愿强烈的住宅小区，可适当放宽建成年限等条件，由各县区政府根据实际情况确定。

(二) 改造内容

老旧小区综合整治改造的要求是干净整洁、设施完备、秩序良好，让居民住得安心、舒心。主要包括：

1. **完善治安防控设施。**安装单元防盗门，修复或安装小区电子监控，有条件的可以建立门卫值班室，增设自行车、电动车停车棚。

2. **健全环卫消防设施。**封闭楼内垃圾通道，无露天垃圾池（台），配置封闭式垃圾桶（箱），清理楼宇间和楼道内乱堆杂物；疏通小区消防通道，有条件的应完善或增设消防栓。

3. **改善小区环境设施。**硬化小区内道路、广场，补植公共

绿地和树木，设立信报箱，设置体育健身器材，安装物业服务便民信息发布栏，有序划定停车位，补齐路灯、楼道灯等公共照明，修缮楼体内公共门窗、台阶及楼梯扶手，粉刷楼道内墙，整修楼宇外墙并喷刷建筑涂料。经规划部门批准，依法配建物业服务用房和经营用房。

4. **改造小区基础设施。**改造小区内给排水、强弱电、供暖、供气管网，同步改造楼内公共部位的相关管线，并督促专营单位尽快组织专营设施设备的改造接收。有条件的可以进行既有居住建筑节能改造。

5. **其他内容。**居民反映比较强烈、确需整治改造的其他设施。

四、资金来源

老旧小区综合整治改造所需资金，坚持“政府补贴、政策支持、单位投资及业主适当承担”的原则，多渠道进行筹集。

（一）用好上级补助资金。积极争取省财政以奖代补资金，用好既有居住建筑节能改造资金等上级补助资金。

（二）落实财政补助资金。今年市级财政安排一定数量的奖补资金，根据老旧小区改造任务量和工作开展情况下达各县区。各县区要根据每年制定的老旧小区综合整治改造计划，将整治改造资金列入本级财政预算，对整治项目加大财政补助力度。同时，要摸清整治改造小区住宅专项维修资金的缴存结余情况，按规定程序盘活使用。

（三）落实专营单位改造资金。供电、通信、广电、供水、排水、燃气、热力等单位，要积极支持和配合有关部门，将相关

老旧小区电力（产权属供电公司部分）、通信、有线电视、给排水、供气、供暖等线路和设施的改造、迁移，优先列入本单位、本系统工程计划，相应安排专项资金，根据老旧小区整治改造工作进度同步完成改造或迁移任务。其中，供水、供气、供热的专营设施改造支出由专营单位承担，业主专有部分的设施设备改造支出由业主承担。小区内分户计量装置或入户端口以外的供电设施设备改造费用，供电企业按照三分之一的比例承担，业主专有部分的设施设备改造支出由业主承担。

（四）协调单位分担资金。积极与老旧小区原产权单位沟通协商，本着对老职工负责、对困难群众负责的态度，在自身财力可负担的范围内，使用企业公积金或事业单位职工福利基金，分担部分整治改造费用。

（五）落实物业管理补助资金。对接管老旧小区并签订3年以上物业服务合同的骨干物业服务企业，各县区按照每月每平方米0.2-0.4元的标准给予专项补助，市财政给予适当奖补。物业服务标准由街道办事处（乡镇政府）、社区居委会和业主委员会共同制定。具备一定条件的，可以利用小区空闲场地、部位改建物业经营设施，合理开展经营行为，所得收益用于补贴物业服务。

五、实施步骤

（一）准备工作阶段（2016年4月）。各县区进行全面调查摸底，筛选老旧小区试点，制定老旧小区综合整治改造试点计划、整治改造工程相关标准及政策措施等，全面动员部署，开展宣传发动，营造良好的舆论氛围。

(二) 试点改造阶段 (2016年4月 - 2016年6月)。对筛选确定的老旧小区试点项目,组织实施综合整治改造,改造后验收合格的,召开业主大会,确定物业管理模式。同时,要总结综合整治改造试点经验,查找问题与不足。

(三) 全面推开阶段 (2016年7月 - 2020年12月)。各县区结合试点经验和实际情况,制定2016年老旧小区综合整治改造计划和五年总体改造规划,分期分批完成剩余老旧小区的综合整治改造。

六、职责分工

(一) 各县区政府。研究制定本辖区老旧小区综合整治改造计划、具体实施方案和施工组织方案;组织协调辖区内有关部门和单位实施综合整治改造和验收;落实县区级财政改造专项资金;组织街道办事处(乡镇政府)、社区居委会做好改造后老旧住宅小区的接收工作;监督指导街道办事处(乡镇政府)、社区居委会做好改造后小区业主大会和业主委员会的成立、换届等工作;制定落实老旧小区长效管理措施。

(二) 有关部门和单位。

发改部门负责老旧小区综合整治改造项目立项,指导制定老旧小区综合整治改造工作计划。

公安部门负责视频监控系统的规划设计、组织推动、指导和管理,负责对消防设施使用状况进行综合判定,指导推动消防设施维修更新和验收等工作。

民政部门负责指导协调街道办事处(乡镇政府)、社区居委会做好群众宣传教育工作;指导监督社区居委会的日常管理服务

工作。

财政部门负责对资金筹集、拨付和使用情况进行监督和管理。

规划部门负责对改造过程中申请办理规划许可的建设项目进行审核把关。

房产部门负责做好老旧小区整治改造的指导、协调、推动、检查工作；指导有资质的物业企业提前进驻老旧小区开展服务。

住建部门负责对老旧小区整治改造项目的施工、监理、验收进行监管。

物价部门负责按照有关规定和老旧小区实际情况，制定老旧小区物业收费标准。

城管部门负责对违反规划的违法建设进行查处，及时处理违规设置户外广告、私搭乱建、侵占绿地等行为；指导监督排水、排污等单位落实改造任务。

审计部门负责做好改造资金的审计监督工作。

体育部门负责体育器械的配置、验收等工作。

质监部门负责对在用电梯进行定期检验，并按照国家法律法规和有关标准、安全技术规范，对新装电梯或改造后的电梯实施监督检验。

邮政管理部门负责指导、监督快递企业做好快递服务网点设施补建工作。

供水、供电、燃气、热力、网络运营公司等专营单位按照各自职责做好老旧小区改造的协助配合工作。

司法、国资、园林等有关部门按照各自职责做好相关管理工作。

临沂日报报业集团、市广播电视台负责做好舆论宣传引导等工作。

七、保障措施

(一) 加强组织领导。市政府成立由分管副市长任组长，市直相关部门负责人为成员的老旧小区综合整治改造工作领导小组（名单附后，整治改造工作结束后自行撤销），负责统筹协调、指导监督综合整治改造工作。各县区政府也要成立专门工作机构，建立相应工作推进机制，加快实施辖区内的老旧小区综合整治改造工作。

(二) 加强项目监管。老旧小区综合整治改造要严格执行工程建设项目管理规定和建设标准，按程序办理项目立项、规划、建设、验收等手续，确因历史原因导致相关资料缺失的，有关部门、单位经核实后应予以办理。住建部门要加强对整治改造项目的监管，确保符合建设标准和安全质量要求。审计部门要加强审计监督，对改造资金及补助资金的核算、拨付和使用进行跟踪审计。

(三) 加强施工管理。各级各有关部门、单位要按照先设计后施工、先试点后推广的要求，加强检查督导，积极组织实施。要严格执行公开招投标程序，认真把关，优中选优，做到公开透明，防止暗箱操作。要细化设计方案和施工组织方案，施工前要加强沟通协调，充分听取居民意见；施工中要精心组织，合理安排工程时序，最大限度地减少对居民生活的影响。要严格落实工

程质量责任制，明确现场责任人，坚持文明施工、安全施工，确保工程建设质量。

(四) 加强工作考核。市老旧小区综合整治改造工作领导小组办公室要加强工作督导和日常调度，从改造面积和户数、改造内容、改造标准以及配套资金到位情况、物业管理长效机制建立情况等方面，对各县区工作开展情况进行综合考核。各县区政府也要加强对街道办事处（乡镇政府）、社区居委会的督导调度，建立定期通报、专项督办工作机制，确保综合整治改造工作顺利推进。

(五) 加强宣传引导。要通过各类新闻媒体和宣传渠道，大力宣传老旧小区整治改造工作的重要意义、改造内容、方法步骤和良好效果，争取居民和社会各界的理解、支持。要将具体整治计划和工作方案在小区内广泛公示，充分听取意见和建议，引导小区居民积极参与、献计献策，支持配合整治改造工作。

附件：临沂市老旧小区综合整治改造工作领导小组成员
名单

附件

临沂市老旧小区综合整治改造工作 领导小组成员名单

组 长：边 峰 市政府副市长

副组长：解曙光 市政府副秘书长

田 磊	市房产和住房保障局局长
成 员：张 峰	市发改委副调研员
李明星	市公安局副局长
孙孝建	市民政局副局长
刘玉国	市司法局副局长
厉建梅	市财政局副局长
张济民	市住建局副局长
主 玉	市规划局副局长
刘田立	市城管局副局长
孙 照	市房产和住房保障局副局长
党东雨	市园林局副局长
岳 伟	市文物局党支部书记
殷宗建	市经济责任审计办公室党总支书记
赵爱国	市体育局副局长
杨洪军	市国资委工会主任
秦永升	市质监局副局长
张 洁	市物价局副局长
郭宏磊	市邮政管理局副局长
隋广安	临沂日报报业集团副总编辑
孟 东	市广播电视台广电新闻中心主任
纪鹏志	临沂供电公司副总经理
王玲玲	中国电信临沂分公司副总经理
魏可才	中国联通临沂分公司副总经理

曲振洪 中国移动临沂分公司副总经理
张洗泉 山东广电网络公司临沂分公司副总经理
李玉华 兰山区委常委、区政府副区长
张玉军 罗庄区委常委、区政府副区长
陈庆村 郯城县委常委、县政府常务副县长
王剑峰 兰陵县委常委、县政府副县长
戚树启 沂水县政府副县长
范如峰 沂南县政府副县长
晏 伟 平邑县政府副县长
张西涛 费县县委常委、县政府副县长
张晓兵 蒙阴县委常委、县政府常务副县长
张作品 莒南县政府副县长
宋玉智 临沭县委常委、县政府常务副县长

领导小组下设办公室，办公室设在市房产和住房保障局，田磊同志兼任办公室主任。

(2016 年 4 月 18 日印发)