

滕州市人民政府办公室文件

滕政办发〔2021〕13号

滕州市人民政府办公室 关于印发《2021年滕州市老旧小区改造 实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《2021年滕州市老旧小区改造实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府办公室

2021年5月19日

（此件公开发布）

2021 年滕州市老旧小区改造实施方案

为切实改善人民群众的居住生活环境，进一步完善城市功能，提升城市文明形象，根据《枣庄市人民政府办公室关于印发枣庄市深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（枣政办字〔2020〕18号）要求，结合我市实际，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，深入贯彻落实习近平总书记关于城镇老旧小区改造的重要讲话精神，以《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》为指导，坚持以人民为中心，健全完善老旧小区各类配套设施，补齐短板，优化功能，提升环境，解决好群众最关心、最直接、最现实的问题，实现法治、精治、共治，将老旧小区努力打造成居住舒适、生活便利、整洁有序、环境优美的住区，不断增强居民的获得感、幸福感和安全感。

二、任务目标

2021 年，计划对赵王河片区、杏坛片区、府前路片区、金城片区、春秋阁片区、荆善片区、八一矿小区等 7 个片区共 54 个老旧小区实施改造，计划总投资 4.01 亿元，改造总户数约 2 万户，改造面积约 190 万平方米，力争在 11 月底前全部完工。努力争创杏坛东西区、春秋阁小区、四方城小区 3 个完整社区示范项目，创建地质家园、前进花园、供电局宿舍 3

个特色社区示范项目，打造前进片区、杏坛片区 2 个省城镇老旧小区改造试点城市项目。

三、改造内容

根据《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》规定，老旧小区改造工程分为基础类、完善类和提升类三项内容。在 2021 年老旧小区改造中，重点推进以下工作：

（一）全面完成基础类改造项目，实施雨污分流、海绵城市、绿荫停车场等人居环境工程，满足居民安全需要和基本生活需求；

（二）在充分尊重业主意愿的基础上，实施好完善类改造项目，实现能改尽改，满足居民生活便利需要和改善型生活需求；

（三）结合各小区实际，因地制宜实施提升类改造项目，丰富社区服务供给，提升居民生活品质。

四、改造模式

2021 年老旧小区改造由市住房城乡建设局委托国有企业作为实施主体，主要采取两种方式实施：一是由委托的国有企业直接组织实施；二是委托的国有企业与引进的社会资本企业合作，联合成立运营公司，共同组织实施老旧小区改造。整个改造采取“4+N 模式”，即：大片区统筹平衡、跨片区组合平衡、小区内自求平衡、政府引导的多元化投入 4 种改造模式。在此基础上，结合我市实际，探索“4+N 模式”，引入企业参与老旧小区改造，吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营等，激活老旧小区造血功能，实现收支平衡、良性发展。

五、改造资金来源

（一）争取 2021 年中央、省财政城镇保障性安居工程补助资金；

（二）积极申请中央预算内投资资金；

（三）争取政府专项债券；

（四）专营单位出资。引导供电、通讯、有线电视等专营单位出资参与小区改造；

（五）业主出资。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造；

（六）社会资本出资。吸引社会资本参与智能充电、智慧停车、快递云柜、智慧购物、社区教育医疗、智能直饮水系统等公共设施的投资；

（七）申请政策性贷款；

（八）资金不足部分由市财政承担。

六、实施步骤

（一）开展摸底调查（5 月底前）。组织开展摸底调查，针对改造项目、改造内容广泛征求居民意见，制定初步改造方案；由政府委托的国有企业与社会资本方签订具体合作协议。

（二）编制规划设计、实施方案（5 月底前）。委托专业机构，对各片区进行整体规划设计，编制改造实施方案。

（三）编制项目清单和控制价（5 月底前）。组织相关单位科学编制项目清单和控制价，同时积极向上争取政策性贷款和政府专项债。

（四）项目招投标（5月底前）。组织实施项目招投标，确定施工单位并启动改造。

（五）全面开工（5月—10月底）。组织施工单位开工建设。

（六）竣工验收（11月—12月）。市住房城乡建设局会同市财政局、街道办事处，组织审计、监理、质检、安检、设计、施工等相关单位，对改造工程进行竣工验收、结算审计。

七、工作措施

（一）加强组织领导。成立由分管市长任组长，发改、公安、财政、自然资源、住建、行政审批、生态环保、市场监管、综合执法、消防等部门和相关街道办事处及专营单位主要负责人为成员的老旧小区改造工作领导小组。

（二）建立老旧小区改造联席会议制度。市住房城乡建设局、市综合执法局等职能部门和各相关街道办事处定期召开联席会议，研究老旧小区改造工作。依托街道、社区充分做好居民工作，采用实地走访调查、居民代表座谈会等多种形式，广泛征求意见，实行“一区一方案”。发挥居民代表、区楼长的带头作用，调动居民参与热情，接受居民监督，随时听取居民意见，符合改造政策的及时调整改造方案，及时化解改造中的实际问题。

（三）加大违章建筑拆除力度。涉及到小区内的违章建筑，影响老旧小区改造施工的，由属地街道办事处组织综合执法、社区等单位实施违章建筑拆除工作。

（四）专营设施同步实施改造。老旧小区内的供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施，由专营单位负责出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施由专营单位负责维护管理。

（五）健全长效工作机制。属地街道办事处要落实好小区改造后的管理职责，小区改造竣工后街道办事处组织成立业主委员会，选聘物业服务企业，打造“红色物业”长效管理机制，彻底解决老旧小区无人管理问题。从市财政配套的资金中，提取一定比例的资金，作为老旧小区长效化管理启动资金，老旧小区长效化管理启动资金由市财政局监督管理，专款专用；市住房城乡建设局要建立定期考核机制，鼓励物业服务企业积极接管老旧小区，运用老旧小区长效化管理启动资金，有效减轻物业服务企业负担，逐步实现老旧小区物业管理专业化、规范化、市场化运作。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，市检察院，市人武部。

滕州市人民政府办公室

2021年5月19日印发
