

| | | | |
|-------|---------------------------------|-------|------------------------|
| 索引号: | 11220000013544357T/2020-00339 | 分类: | 城乡建设、环境保护、城乡建设(含住房);意见 |
| 发文机关: | 吉林省人民政府办公厅 | 成文日期: | 2020年11月18日 |
| 标题: | 吉林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 | | |
| 发文字号: | 吉政办发〔2020〕30号 | 发布日期: | 2020年11月25日 |

吉林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

吉政办发〔2020〕30号

各市(州)人民政府,长白山管委会,长春新区、中韩(长春)国际合作示范区管委会,各县(市)人民政府,省政府各厅委办、各直属机构,驻吉中直有关部门、单位:

为深入贯彻党中央、国务院推进城镇老旧小区改造的决策部署,落实《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)精神,经省政府同意,结合我省实际,就全面推进我省城镇老旧小区改造工作提出以下实施意见。

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,全面贯彻落实习近平总书记视察吉林重要讲话重要指示精神,坚持以人民为中心的发展思想,贯彻新发展理念,按照高质量发展要求,认真解决城镇老旧小区市政基础设施不完善、环境及配套设​​施不完备、服务设施不健全等突出问题,全面提升社区治理能力,切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

(二)基本原则。

——坚持以人为本,精准施策。以满足城镇居民需要为工作的出发点和落脚点,既尽力而为又量力而行,征求居民意见并科学确定改造内容和目标;杜绝政绩工程、形象工程;动员群众参与,顺应群众期盼,推动建设完整居住社区。

——坚持规划统筹,因地制宜。以社区为单元,落实“一区一规划”;打破小区分割,统一设计、改造、管理,鼓励集中连片改造;

体现小区特点，合理制定改造方案，对照改造内容，制定改造清单；切实防止“重面子、轻里子”的倾向。

——坚持机制创新，共建共管。以加强基层党建为引领，将治理能力建设融入改造过程，建立和完善基层党组织领导和基层群众自治机制，加强社区治理体系建设；充分调动居民、与小区相关联单位和社会力量积极性，广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动；落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，延续历史文脉，展现城市特色。

（三）改造范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）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、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。拟进行征收补偿安置，或者拟以拆除新建方式实施改造的住宅小区（含单栋住宅楼），不得纳入城镇老旧小区改造计划。

（四）工作目标。到 2025 年底，在确保完成 2000 年底前建成的城镇老旧小区改造的基础上，具备条件的市（州）、县（市、区）（以下简称市县）可将 2005 年底前建成的城镇老旧小区纳入改造范围，力争基本完成 2005 年底前建成的城镇老旧小区改造。推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

二、主要任务

（一）确定改造内容。按照基础类、完善类、提升类三类改造内容，结合城市更新，对城镇老旧小区及周边区域的改造内容进行完善和提升。

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以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、有线电视、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。

各市县可结合《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》，因地制宜制定城镇老旧小区改造标准。在城镇老旧小区改造中，要充分考虑未来 5G 网络设施建设，支持可再生能源应用，做好节能、节水器具推广等工作。

（二）编制规划计划。各市县要在全面调查摸底的基础上，加快完成城镇老旧小区改造“十四五”专项规划编制。按照“最多改一次”的要求，全面做好供水、排水、电力、道路、供气、供热、通信、有线电视、消防、安防、生活垃圾分类等基础类项目的改造提升，积极做好违建拆除、停车库（场）、绿化、亮化、文化、体育、物业用房、加装电梯等完善类内容的改造，因地制宜配套养老、托育、卫生服务站、便民市场等提升类项目。尊重群众意愿，根据资金筹集能力、财政承受能力，区分轻重缓急，同步确定各年度改造计划。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入市县改造规划和计划统一组织实施。

（三）健全实施机制。

1. 建立健全各方参与机制。充分发挥社区党组织作用，搭建社区沟通议事平台，开展多种形式的基层协商，促进居民形成共识。建立居民参与改造方案的制定、配合施工、参与工程实施和质量监督、评价和反馈小区改造效果的工作机制。推动设计师、工程师进社区、小区，辅导居民有效参与改造。组织引导社区内的机关、企事业单位积极参与城镇老旧小区改造。教育、民政、卫生健康、文化和旅游、体育等部门在安排项目、资金计划时向老旧小区改造内的相关项目倾斜。吸引社会力量参与各类公共服务设施配套建设和运营。

2. 建立项目统筹推进机制。各市政府要明确项目实施主体，制定工作流程图，健全项目管理机制，推进项目有序实施。对纳入年度改造计划的项目，实施主体要组织专业人员制定改造方案，统筹安排各项改造内容，原则上每年 5 月底前完成当年项目的立项、可研、初

设、施工图设计、工程招标、开工报告等前期工作。要科学安排工程时序进度，强化工程实施的协调调度和关键节点管理，确保当年完成主要改造任务并投入使用。落实建设单位质量安全首要责任以及设计、施工、监理等企业主体责任，杜绝安全隐患，加强隐蔽工程质量监管。全面做好工程验收移交工作。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建。

3. 建立完善小区长效管理机制。各地要将城镇老旧小区改造与社区治理体系和能力建设有机结合，将小区长效管理机制纳入改造实施方案同步推进。建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合、业主委员会和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物业专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进改造后的小区维护更新进入良性轨道。

（四）建立共担机制。

1. 合理落实居民出资责任。积极推动居民通过直接出资、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参与改造。支持小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等方式支持改造。鼓励有需要的居民同步进行户内改造或装饰装修、家电更新。

2. 统筹落实专营管线单位责任。引导专业经营单位履行社会责任，采取以奖代补、协助申报中央补助资金等方式，支持专营单位改造供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营基础设施。专营设施改造前产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，改造后依照法定程序移交给专营单位，由其负责维护管理。电力、通信管理、广播电视、住房城乡建设部门要加强规划和年度计划的统筹协调，主动做好相关管线的改造规划和年度计划与城镇老旧小区改造规划和年度计划的有效对接，确保同步实施。各管线专营单位要在属地政府的领导下，参与调查摸底、“一区一案”的编制和城镇老旧小区改造项目的联合审查。

3. 创新改造项目融资模式。在不增加政府隐性债务的前提下，形成多元化的融资模式。积极争取中央补助资金支持，符合条件的老旧小区改造项目通过发行地方政府专项债筹集改造资金，对符合条件的改造小区加装电梯省级财政给予奖补资金。积极引导国家开发银行、农业发展银行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。鼓励商业银

行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。各地可通过居民出资、政府补助、各类涉及小区资金整合、专营单位和原产权单位出资等，统筹政策资源，筹集改造资金；在有条件的老旧小区及周边新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，以未来产生的收益平衡老旧小区改造支出；以社区为改造单元，结合城市低效用地再开发、城镇老旧小区与城市更新相统筹的方式，形成片区改造项目，吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营。

（五）完善配套政策。

1. 加快改造项目审批。结合审批制度改革，精简城镇老旧小区改造项目的审批事项和环节，对符合条件的项目，可合并简化报批文件和审批程序。可通过多方联合会商形式明确优化简化改造实施方案审批程序、材料的具体要求，并作为改造项目审批及事中事后监管的依据。在符合国土空间规划的前提下，对不涉及规划条件调整、重要街道两侧外立面改造的项目，无需办理用地规划许可证和建设工程规划许可证，由自然资源部门在会商意见中明确，并可在会商意见中明确简化规划许可的其他措施。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，建设单位履行告知承诺后，可不进行施工图审查。改造项目完工后，由项目建设单位召集相关部门、参与单位、居民代表等进行项目联合验收。各地可在改造项目中探索“清单制+告知承诺制”改革，根据改造项目的特点，制定和公布不同类型项目的审批项目清单。

2. 建立技术标准体系。省住房城乡建设厅牵头制定《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》《既有住宅加装电梯工程技术标准》和《既有住宅加装电梯结构加固技术标准》等技术标准。各市政府组织相关部门根据老旧小区改造的实际需要，制定《城镇老旧小区改造技术手册》，通过综合运用物防、技防、人防等措施满足安全需要。鼓励开展新技术、新产品、新方法研究，大力推进海绵城市建设，及时总结并在改造项目上推广应用。新建、改建基础设施和服务设施涉及日照间距、占用绿化等公共空间的，可在广泛征求群众意见基础上，因地制宜予以解决。

3. 落实用地保障和税费减免。解决城镇老旧小区私搭乱建、私占公共用地等问题，通过拆除违法建设、整理乱堆乱放区域等方式获得的用地，优先用于留白增绿和各类设施建设。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各

类设施的，可不增收土地价款。改造利用闲置厂房、社区用房等房屋建设服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。依法落实相关税费减免政策。

三、保障措施

（一）加强组织领导。省城市管理工作联席会议统筹全省城镇老旧小区改造工作，负责全省城镇老旧小区改造政策制定，协调推进重点工作。各有关部门要按照《吉林省城市管理工作联席会议制度》明确的职责分工，加强政策协调、工作衔接、督促检查，及时发现新情况、新问题，完善相关政策措施。各市政府要落实主体责任，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。要抽调专人组建成立工作专班，明确各有关部门、单位和街道、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程；要按照“图表化、清单化、手册化、模板化、机制化”要求，形成“总施工图”；要加强工作协同，统筹协调解决实施中出现的各类问题。建立激励机制，对在城镇老旧小区改造中作出突出贡献的单位和个人，按国家和省政府相关规定予以表彰奖励。

（二）实施绩效管理。将城镇老旧小区改造工作纳入省政府对各市（州）政府的绩效考核，纳入民生工程管理。省城市管理工作联席会议办公室要加强监督指导，建立项目管理制度和日常调度通报机制，以人民群众满意度和受益程度、改造和财政资金使用效率作为重要指标，建立健全绩效考核标准和办法，做好年度绩效考核工作。

（三）加强宣传引导。充分利用各类媒体做好宣传工作，提高社会公众对城镇老旧小区改造的认识，形成社会支持、群众积极参与的浓厚氛围。要及时总结推广宣传优秀项目、典型案例，引导群众转变观念；利用网络平台、新闻发布会等方式，及时准确发布、解读城镇老旧小区改造政策措施，主动释放正面信息，及时回应社会关切。

附件：[吉林省城镇老旧小区改造重点任务分工表](#)

吉林省人民政府
办厅

2020年11月
18日

（此件公开发布）