

索引号: 000013338/2021-00656

发文单位: 住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅

文件名称: 住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知

文号: 建办城〔2021〕50号

主题信息: 城市建设

发文日期: 2021-12-14

有效期:

主题词:

住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于进一步明确城镇 老旧小区改造工作要求的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅、发展改革委、财政厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、发展改革委、财政局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、发展改革委、财政局：

城镇老旧小区改造是党中央、国务院高度重视的重大民生工程和发展工程。《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）印发以来，各地加快推进城镇老旧小区改造，帮助一大批老旧小区居民改善了居住条件和生活环境，解决了不少群众“急难愁盼”问题，但不少地方工作中仍存在改造重“面子”轻“里子”、政府干群众看、改造资金主要靠中央补助、施工组织粗放、改造实施单元偏小、社会力量进入困难、可持续机制建立难等问题，城镇老旧小区改造既是民生工程、也是发展工程的作用还没有充分激发。为扎实推进城镇老旧小区改造，既满足人民群众美好生活需要、惠民生扩内需，又推动城市更新和开发建设方式转型，现就有关要求通知如下：

一、把牢底线要求，坚决把民生工程做成群众满意工程

（一）市、县应建立政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，避免把城镇老旧小区改造简单作为建设工程推进。

（二）各地确定年度改造计划应从当地实际出发，尽力而为、量力而行，不层层下指标，不搞“一刀切”。严禁将不符合当地城镇老旧小区改造对象范围条件的小区纳入改造计划。严禁以城镇老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。

（三）各地确定改造计划不应超过当地资金筹措能力、组织实施能力，坚决防止财政资金大包大揽，坚决防止盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务。各地应加快财政资金使用进度，摸清本地区待改造城镇老旧小区底数，建立改造项目储备库，提前谋划改造项目，统筹安排改造时序，变“钱等项目”为“项目等钱”。城镇老旧小区改造中央补助资金应严格按照有关规定使用，严禁截留、挪用。

（四）各地应督促引导电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位履行社会责任，将老旧小区需改造的水电气热信等配套设施优先纳入本单位专营设施年度更新改造计划，并主动与城镇老旧小区改造年度计划做好衔接。项目开工改造前，市、县应就改造水电气热信等设施，形成统筹施工方案，避免反复施工、造成扰民。

（五）市、县制定城镇老旧小区改造方案之前，应对小区配套设施短板及安全隐患进行摸底排查，并按照应改尽改原则，将存在安全隐患的排水、燃气等老旧管线，群众意愿强烈的配套设施和公共服务设施，北方采暖地区建筑节能改造等作为重点内容优先列为改造内容。

（六）市、县应明确街道、社区在推动城镇老旧小区改造中的职责分工，并与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系相结合，加快健全动员居民参与改造机制，发动居民参与改造方案制定、配合施工、参与过程监督和后续管理、评价与反馈小区改造效果等。

（七）居民对小区实施改造形成共识的，即参与率、同意率达到当地规定比例的，方可纳入改造计划；改造方案应经法定比例以上居民书面（线上）表决同意后，方可开工改造。

（八）居民就结合改造工作同步完善小区长效管理机制形成共识的，方可纳入改造计划。居民对改造后的物业管理模式、缴纳必要的物业服务费用等，集体协商形成共识并书面（线上）确认的，方可开工改造。

(三)健全激励先进、督促落后机制。城镇老旧小区改造工作成效评价结果作为安排下达中央财政补助资金的重要参考。对中央预算内投资执行较好的地方,给予适当奖励。将城镇老旧小区改造工作纳入国务院督查激励事项,以工作成效评价作为确定激励名单的重要依据。各省(区、市)住房和城乡建设、发展改革、财政等部门要加大督促指导力度,畅通投诉举报渠道,对发现市、县工作成效突出的,要及时总结上报好的经验做法,对督导检查、审计、信访、媒体等发现市、县存在违反底线要求的,要及时督促整改,问题严重的依法依规严肃处理。

(四)加强宣传引导。各地要加大城镇老旧小区改造工作宣传力度,注重典型引路、正面引导,全面客观报道城镇老旧小区改造作为民生工程、发展工程的工作进展及其成效,提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识。要准确解读城镇老旧小区改造政策措施,加大对优秀项目、典型案例的宣传力度,营造良好舆论氛围。主动接受舆论监督,及时解决群众反映的问题、改进工作中的不足,积极回应社会关切,形成良性互动。

附件:城镇老旧小区改造工作衡量标准

住房和城乡建设部办公厅
国家发展改革委办公厅
财政部办公厅
2021年12月14日

(此件主动公开)

附件下载 城镇老旧小区改造工作衡量标准

附件

城镇老旧小区改造工作衡量标准

一级指标	二级指标	内涵解释
一、需把牢的底线要求	(一) 建立统筹协调机制	市、县均建立政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力。
	(二) 科学合理确定改造计划	<ol style="list-style-type: none"> 1. 确定年度改造计划从当地实际出发，尽力而为、量力而行，未层层下指标、搞“一刀切”，未超过当地资金筹集能力、组织实施能力，未盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务。 2. 未将不符合当地城镇老旧小区改造对象条件的小区纳入改造计划。 3. 未以城镇老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。
	(三) 改造资金使用符合相关规定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建立城镇老旧小区改造项目储备库，对入库项目建立档案，实现同步录入改造项目基本情况、居民改造意愿、改造方案、工程进度、改造前后效果的数据、图片信息；根据小区配套设施状况，改造方案的完整性、针对性，居民改造意愿等，对入库项目初步实施方案进行量化计分、排序，明确纳入年度改造计划的优先顺序。 2. 无资金截留、挪用等违规违纪行为。
	(四) 加强专营设施改造统筹衔接	<ol style="list-style-type: none"> 1. 省、市、县年度改造计划均与水电气热信等相关专营设施增设或改造计划有效衔接。 2. 对需改造水电气热信等设施的小区，开工改造前就水电气热信等设施形成统筹施工方案。
	(五) 群众改造意愿强烈的内容应改尽改	<ol style="list-style-type: none"> 1. 对于在老旧管线等市政配套基础设施、小区内建筑物本体公共部位、北方采暖区建筑节能改造以及公共区域无障碍设施、适老化改造、适儿化改造等方面存在短板的小区，将相关设施短板纳入改造方案。 2. 对于存在停车、加装电梯、充电、安防、照明、智能信包箱及快件箱等完善类短板的小区，有相关内容纳入改造方案。 3. 对存在体育健身以及养老、托育等提升类设施短板的小区，将相关设施短板纳入改造方案，通过改造、新建、租赁、购买等方式在片区层面统筹补齐。
	(六) 健全动员居民参与机制	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市、县均明确街道、社区在推动城镇老旧小区改造中的职责分工。 2. 实施改造的小区健全动员居民参与机制，发动居民参与改造方案制定、配合施工、参与过程监督和后续管理、评价与反馈小区改造效果。 3. 当年完工小区群众满意度。
	(七) 改造方案充分征求居民意见	<ol style="list-style-type: none"> 1. 纳入年度改造计划的小区，居民应对小区实施改造形成共识，参与率、同意率达到当地规定比例。 2. 开工改造前，小区改造方案应经法定比例以上居民书面（线上）表决同意。

	(八) 居民对长效管理机制形成共识	开工改造前, 居民就改造后小区物业管理模式、缴纳必要的物业服务费用等, 集体协商形成共识并书面(在线)确认。
	(九) 强化改造质量安全监管	1. 完善城镇老旧小区改造质量安全事中事后监管机制, 压实建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等参建单位质量安全责任。 2. 工程质量符合标准, 改造工程竣工验收合格。 3. 城镇老旧小区改造项目无工程质量安全问题。
	(十) 加强发现问题问题整改	及时核查整改审计、国务院大督查发现的问题。
二、需重点破解的难点问题	(一) 结合改造完善党建引领城市基层治理机制	1. 在改造的小区内成立党组织, 在改造中由小区党组织引领多种形式基层协商。 2. 坚持党建引领, 引导改造的小区选举业主委员会, 在改造中业主委员会发挥积极作用。 3. 引导居民利用“互联网+共建共治共享”等线上手段, 对改造中共同决定事项进行表决, 提高居民协商议事效率。
	(二) 推进片区联动改造	推进相邻小区及周边地区联动、连片实施改造。
	(三) 构建社区生活圈	以居住社区为单元, 对待改造小区所在社区设施短板、安全隐患、可利用存量资源等开展摸排, 有针对性地确定居民最需要改造建设的各类设施。
	(四) 多渠道筹措改造资金	1. 积极引导企业、产权单位(原产权单位)、专业经营单位等社会力量及居民出资。 2. 地方财政安排补助资金用于城镇老旧小区改造, 积极通过发行地方政府专项债券或一般债券用于城镇老旧小区改造。
	(五) 培育改造规模化实施运营主体	鼓励改造项目由城镇老旧小区改造规模化实施运营主体实施。
	(六) 提升金融服务力度和质效	鼓励改造项目通过银行贷款、债券融资等方式筹集资金。
	(七) 构建适应存量改造的政策制度	1. 省、市、县出台精简改造项目审批方面配套政策。 2. 省级、地级及以上城市因地制宜完善适应改造需要的标准体系。 3. 省、市、县出台整合利用小区及周边存量资源、改造中既有土地集约混合利用和存量房屋设施兼容转换等方面配套政策。
	(八) 小区专营设施专业化管理	将改造后小区公共区域的水电气热信等专营设施设备产权依照法定程序移交给专业经营单位, 由其负责维护管理。
	(九) 结合改造完善住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制	鼓励结合改造, 建立健全老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制。
	(十) 居民同步实施户内改造	制定引导促进小区居民结合改造同步实施户内管线改造、整体装修、家具家电消费等方面的政策措施。