关于公开征集《固原市区2022年老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）》

意见建议的公告

一、征集内容

为进一步统筹推进经济发展和民生保障，大力改造提升建成年代较早、配套设施不完善、管理机制不健全、社区治理体系不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区，结合原州区实际，原州区综合执法局起草了《固原市区2022年老旧小区改造项目实施方案》，现向社会公开征求意见。

二、征集时间

  2022年1月28日起至2022年2月16日止。

  三、征集方式

**（一）电子邮箱：**yzqcsglj@163.com，邮件主题请注明：固原市区2022年老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）。

**（二）信件邮寄：**宁夏固原市原州区综合执法局，邮编：756000；联系人：蔺海龙；联系电话：0954-7290708；来信请注明：固原市区2022年老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）。

诚挚邀请社会各界人士踊跃参与，畅所欲言！我们将认真梳理研究，并在制定《固原市区2022年老旧小区改造项目实施方案》时充分吸纳。

感谢您对原州区老旧小区改造工作的支持！

附件：《固原市区2022年老旧小区改造项目实施方案（征求意见稿）》

固原市区2022年老旧小区改造项目

实施方案

（征求意见稿）

根据《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）、《关于做好2021年城镇老旧小区改造及2022年计划任务申报的通知》（宁建（城）〔2021〕13号 ）及《自治区发展改革委关于做好保障性安居工程配套基础设施2022年第一批中央预算内投资计划申报相关工作的通知》（宁发改投资〔2021〕779号）的文件精神，为推进市区老旧小区环境综合整治，改善老旧小区居民生活环境和居住条件，提升城市整体形象和文明程度，结合我区实际，特制定本实施方案。

一、总体要求

认真学习习近平总书记以“人民为中心”的指导思想，贯彻落实市、区两级党委政府的工作部署。坚持循序渐进、重点改造、因地制宜、实事求是、量力而行，坚持一区一策，精准施策合理制定方案的原则，加快改造进度，确保任务按期完成，严守政策规定，确保改造合规，加强项目管理，确保改造质量，充分调动社会各界企事业单位、社会团体及居民积极参与，结合开展党史学习教育，将2022年老旧小区改造作为“我为群众办实事”实践活动的重要内容，把2022年老旧小区改造项目打造成广大居民满意的高效优质项目工程。

二、基本原则

**（一）统筹谋划、严守政策规定、确保改造合规**

**认真学习国家和自治区老旧小区改造政策，坚持循序渐进，准确掌握各项要求，统筹考虑需要和可能，重点改造2000年底前建成的需改造的城镇老旧小区。根据相邻小区、周边地区联动改造需要，在符合国家相关政策的前提下,可适当将2000年底后建成的小区纳入改造范围。2000年底后建成小区纳入改造计划的，建成年限不得晚于2005年底，且在2022年计划中占比不得超过15%(按居民户数计)。已纳入过中央补助支持城镇老旧小区改造计划的项目，不得重复申报。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟以拆除、新建(含改建、扩建、翻建)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。**

1. **分区实施、加快改造进度、确保完成任务**

按照“保基础、增设施、拓空间、促提升”的要求，坚持“整体设计先行”，做到“一片区一方案”，以居民受益、群众满意为目标，以综合提升居住功能、解决群众急难问题为重点，确保居住小区的基础功能，努力拓展公共空间和配套服务功能。**要提高认识、强化措施，加快项目开工。要进一步简化审批流程，精简审批事项和环节，开辟审批绿色通道，争取成熟一个，开工一个，严禁出现报大建小，截留、挤占、挪用中央和自治区补助资金等问题，应按时支付建设资金，避免资金滞留、闲置，确保老旧小区改造项目于2022年3月15日前全部开工。**

1. **加强项目管理，确保改造质量**

**按照项目推进不同阶段，做好项目计划、资金使用公示公开工作。要严格履行项目建设基本程序，强化改造项目监管，将老旧小区改造工程纳入各级质量安全监督机构日常监管范围，严格执行工程项目建设标准规范，对重点部位和重点环节的质量安全进行监督检查，及时发现质量问题和安全隐患，及时处理处置，确保老旧小区改造工程质量有保证、安全生产无事故，文明施工有成效，验收合格率达到100%。**

****（四）合理制定方案，创建绿色社区****

**坚持一区一策、精准施策，合理制定改造方案。结合实施城市更新行动，以建成完整居住社区为目标，做实做细实施方案，着力解决群众“急难愁盼”问题。加大小区内建筑节能改造力度，以简约适度、绿色低碳的方式推进改造，统筹做好改造过程中建筑垃圾治理和再利用，力争老旧小区改造项目所在的社区都能参与绿色社区创建行动。**

****（五）加大资金筹措力度，确保项目推进****

**拓宽资金筹措渠道，建立中央、自治区财政补助，市县配套，管线单位投资、市场运作、居民合理分担等多渠道资金筹措机制。要有效探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，吸引社会资本参与老旧小区停车场、充电桩、便民商场、健身房、快递分发商铺等公共服务设施的建设运营。按照“谁投资、谁受益”的原则，督促管线单位落实责任，通过直接投资、落实资产权益等方式参与老旧小区供水、供电、供暖、供气、通信等基础设施的改造提升。**

三、改造范围与内容

**（一）改造对象范围**

严格执行《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）、《关于做好2021年城镇老旧小区改造及2022年计划任务申报的通知》（宁建（城）〔2021〕13号）及《自治区发展改革委关于做好保障性安居工程配套基础设施2022年第一批中央预算内投资计划申报相关工作的通知》（宁发改投资〔2021〕779号）文件要求，明确城镇老旧小区改造对象的范围规定。

**（二）改造小区及内容**

2022年计划完成26个老旧小区改造任务，涉及南城路片区、西关南街片区、西关北街片区共84栋楼，住宅建筑面积24.7891万平方米,3081户群众直接受益。分别为：**西关北街片区**涉及东海园区、福平苑、税务小区3个老旧小区及小区外巷道1条，住户1435户，楼体35栋，住宅建筑面积64180平方米；**西关南街片区**涉及信合小区、紫薇花园、供销车队小区、动检站家属院、吉祥苑、民族小区、武装部家属院、绿源小区、祥和家园、工商小区南段、工商小区北段、交警队小区、阳光小区、妇幼小区14个老旧小区及小区外巷道3条，住户815户，楼体29栋，住宅建筑面积101452平方米；**南城路片区** 涉及新街口A区西段、新街口A区东段、新街口C区、新街口D区、八小家属院、靖丰苑、德福小区、梅园小区、电信小区9个老旧小区，住户831户，楼体17栋，住宅建筑面积82259平方米。

城镇老旧小区改造内容以《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）为准，可结合各小区实际分为基础类、完善类、提升类3类。

Ⅰ.**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、散水及雨落管改造等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、安防、生活垃圾分类等基础设施以及光纤入户、架空线规整（入地）等。涉及的小区包括：1.新街口A区西段、2.新街口A区东段、3.新街口C区、4.新街口D区、5.八小家属院、6.靖丰苑、7.德福小区、8.梅园小区、9.电信小区、10.信和小区、11.紫薇花园、12.供销车队小区、13.动检站家属院、14.吉祥苑、15.民族小区、16.武装部家属院、17.绿源小区、18.祥和家园、19.工商小区南段、20.工商小区北段、21.交警队小区、22.阳光小区、23、妇幼小区、24.东海园区、25.福平苑、26.税务小区

**Ⅱ.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。**涉及的小区包括：1.新街口C区、2.八小家属院、3.靖丰苑、4.德福小区、6.梅园小区、7.电信小区、8.信合小区、9.民族小区、10.绿源小区、11.祥和家园、12.交警队小区、13.东海园区

**Ⅲ.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，以及便民商场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。涉及的小区包括：1.靖丰苑、2.梅园小区。

四、资金来源计划

2022年老旧小区改造项目批复总投资资金:17808.68万元，拟申请中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金9381.269万元，地方配套资金8427.411万元。资金来源如下：

**（一）中央专项补助资金。**楼体改造资金主要申请中央财政专项补助资金，楼体外小区配套基础设施改造资金主要申请自治区以及中央预算内补助资金等。

**（二）地方财政配套资金。**区财政负责筹措地方配套资金，使用债券额度和存量资金并纳入财政预算用于辖区内老旧小区改造。

**（三）社会化力量投资。**建立商业运作模式，鼓励专业机构（电信网络公司、智能停车、充电桩、邮政快递）、社会资本投资改造老旧小区，建成后的设施由其管理运营。

五、实施步骤

**（一）摸底调查阶段（2021年6月底前）原州区综合执法局联合南关街道办事处、北塬街道办事处、古雁街道办事处及各**社区对老旧小区进行认真、详细、全面的摸底调查，调查的内容包括小区的数量、面积、户数、建成年代、需改造内容等。由街道办事处、社区组织相关工作人员深入老旧小区开展广泛宣传工作及征求居民改造意愿，确定改造符合规定的小区并上报原州区综合执法局。

**（二）确定小区阶段（2021年10月底前）**遵循“实施一批，谋划一批，储备一批”和“成熟一个、改造一个”的原则，原州区综合执法局联合街道办事处、社区，重点根据老旧小区现状条件、居民意愿，征求供热、供水、供电等单位意见，结合小区实际和财政承受能力，统筹申报改造计划。

**（三）前期工作阶段（2022年2月底前）**按照自治区发改委《自治区发展改革委关于做好保障性安居工程配套基础设施2022年第一批中央预算内投资计划申报相关工作的通知》（宁发改投资〔2021〕779号）文件要求，组织申报争取项目补助资金。按程序抓好项目设计、图审、工程量及控制价编制、招投标等前期工作。

**（四）全面改造阶段（2022年3月至9月底）**按照3月份启动，9月底前竣工的目标，具体组织实施老旧小区提升改造工程，加快改造进度，确保完成任务。

**（五）竣工验收阶段（2022年11月底）**由原州区综合执法局牵头，区直相关部门、工程承包单位、监理公司等部门单位联合进行验收。对验收合格的小区，同步移交属地街道办事处，纳入社区管理。

**（六）长效管理阶段（2022年11月底后）结合我区综合治理和打造红色物业工作要求，**街道办事处、社区指导成立完善小区业主委员会，依法选聘物业管理服务企业。小区业主委员会和物业服务企业按照长效管理方案，落实管理和服务，做到“改造一个、管好一个”。加强宣传指导，完善物业专项维修资金使用并形成长期机制，增强居民的认同感、归属感、获得感。

六、组织保障

**（一）加强组织领导。**区委、政府将老旧小区改造工作作为创建文明城市重要内容，成立老旧小区改造工作领导小组，由区政府主要领导担任组长，区政府分管领导担任副组长，原州区发改委、原州区财政局、原州区审批服务局、原州区综合执法局、原州区教育体育局、原州区公安分局、原州区应急管理局、街道办事处等相关单位为成员的领导小组，领导小组下设办公室、办公室主任由原州区综合执法局局长兼任，领导小组定期召开会议，研究解决具体问题。

**（二）明确职责分工**

**原州区政府办**：指导督查老旧小区进展情况，协调解决老旧小区改造项目出现具体问题，按照老旧小区政策要求，督促相关部门落实工作责任。

**原州区财政局：**会同原州区综合执法局制定老旧小区改造资金筹措办法。

**原州区审批服务局**：负责老旧小区改造项目立项、审批。

**原州区综合执法局**：负责牵头制定老旧小区改造计划，编制项目申报文本，争取中央、自治区项目补助资金；负责老旧小区改造项目的组织实施工作；负责老旧小区改造工作的督查、考核、验收工作；负责老旧小区改造领导小组办公室的日常工作。

**原州区发改局**：做好老旧小区改造项目的立项审批等工作；参与年度改造计划编制；负责争取自治区发改委补助资金；指导创新方式，拓宽筹资渠道。

**原州区教育体育局：**指导老旧小区健身设施的安装工作。

**原州区应急管理局：**负责对老旧小区涉及应急疏散、消防安全等工作进行指导和检查。

**原州区公安分局**：协调处理老旧小区项目施工出现的各种阻挡施工行为,打击无理取闹多次阻挡施工的行为。

**各街道办事处**：做好前期宣传动员工作，协调解决老旧小区改造项目中，阻拦工程实施行为、调处施工单位与居民之间的各种矛盾纠纷。（每个改造小区由街道办事处成立以分管领导为组长，司法、公安、居委会、物业公司、企业为成员的矛盾调解小组，协调解决项目实施中的与居民的矛盾纠纷）。

**六盘山水务公司**：对具备有条件的改造小区装设分户计量水表，维修小区内自来水井，配合施工单位做好改造上水的接口等工作。

**固原市供电公司**：对改造实施的老旧小区老旧电线进行整合，制作网线排管，做到整治有序，安全适用、美观。对具备移交条件的老旧小区供电设施，移交供电公司进行全面管理，并做好供电改造工作。

**电信、移动、联通、广电**：对改造的老旧小区的弱点网线进行整合，做到美观、适用整治。

**南塬供热公司、北塬供热公司**:配合做好老旧小区改造施工单位供热管道接口工作，对具备条件的小区外围须改造的管道进行积极改造。

**中燃固原分公司**：对具备条件的改造老旧小区进行布设安装天然气管道。

**其他有关部门**：按照各自职责做好老旧小区改造的指导协调工作。

七、工作要求

**（一）健全推进机制。**构建“部门、街道、社区、居民”四级联动工作机制，建立工作例会、信息报送、定期通报、巡查督查等制度，及时研究、协调解决有关重大事项和问题；区委政府将老旧小区改造工作纳入年度效能目标考核。

**（二）加大宣传力度。**发挥宣传引导作用，街道办事处、社区工作人员要积极宣传，运用新闻媒体、小区公示栏、横幅等途径，加大对老旧小区改造工作的宣传，强化居民主人翁意识，为工作推进营造良好的舆论氛围。

**（三）加强监督检查。**主动接受各级人大代表、政协委员、社会各界群众，监督检查老旧小区改造工作，对提出的问题，结合实际情况，积极有效改进。区委督查室、政府督查室牵头对老旧小区施工全过程进行督查，严把施工节点和工程质量，确保老旧小区改造按时序推进，保质量完成。

附件：固原市区2022年老旧小区改造项目建设内容清单