

二连浩特市人民政府办公室关于印发《二连浩特市老旧小区改造实施方案》的通知

各相关单位：

经市人民政府同意，现将《二连浩特市老旧小区改造实施方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2020年5月12日

二连浩特市老旧小区改造实施方案

为进一步推进我市建设提质工程，优化城市环境、完善城市功能、提升城市品质、改善居住环境，加快老旧小区建设提质工作，特制定本方案。

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引领，全面贯彻落实党的十九大精神，坚持以人民为中心，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，着力提高发展质量和效益，着力补好发展不平衡不充分的短板，着力保障和改善民生，着力推进老旧小区有机更新，不断满足人民日益增长的美好生活需要，为率先全面小康、建设品质“三城一港”提供有力支撑。

（二）基本原则

1. 依靠群众，共建共享。坚持以人民为中心，充分运用“共同缔造”理念，充分尊重群众的意愿，顺应群众期盼，请群众参与、让群众评判、由群众共建共享，激发群众的热情，共同参与老旧小区改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

2. 统一规划，分步实施。各社区、各包联单位要在全面排查摸底的基础上，依据以改善居民的居住条件和完善小区治理体系为目标，坚持“先地下、后地上、先民生、后提升、

先急需、后完善”的思路，着力完善基本功能、基本设施，解决老旧小区环境脏乱差、公共设施不完善及管理机制不健全等问题。

3. 因地制宜，先易后难。各社区、各包联单位要认真调查研究，从群众急需入手，选择基础条件较好、问题矛盾较少、比较容易实施的老旧小区作为突破口，因地制宜，探索一套成熟的办法，树立示范标杆，以点带面，稳步推进老旧小区改造提升工作。

4. 政府主导，多元筹资。坚持政府主导、群众为主体、社会各界共同参与、市场运作的模式，积极发挥财政资金的引导作用，多方面吸纳社会资本投入。

（三）目标任务。实施老旧小区改造，以基础设施完善、人居环境提升、社区服务优化等工作为重点，运用“共同缔造”理念，切实改善生态环境质量、完善小区基础设施、提高公共服务水平、提升城市治理能力，实现“路要平整、绿要提质、灯要明亮、水要畅通、车要有序、线要规整、面要美观、违章要拆除、设施要齐全”，不断满足人民对美好生活的向往。

二、改造提升重点

老旧小区改造对象原则是2000年以前建成的环境条件较差、配套设施不全或破损严重、无障碍建设缺失、管理服务机制不健全及部分群众反映强烈的住宅小区。坚持“先民生后提升”，坚持问题导向，顺应群众期盼，对小区环境进行综合整治改造，切实增加人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（一）完善基础设施

1. 加强道路改造。要满足消防车、救护车、小汽车和垃圾车等通行和各类工程管线的敷设要求，推进小区道路改造、拓宽，平整硬化路面，补齐路沿石，新增、修复路灯，增设交通标志，完善无障碍设施，完善排水设施，道路硬化率、路灯装灯率达到100%，改善小区交通环境，提升出行能力。

2. 统筹管网建设。加强供水、供电、供热、弱电等公共管网改造和热力交换站等设施建设，各种管线要坚持能入地尽可能入地的原则，依照相关技术规范，统一建设、统一使用，拆除原有明线、线杆，恢复建筑原貌，增强供给服务能力。

（二）提升公共配套

1. 优化公共空间。在老旧小区改造提升中，要尽量腾出公共空间，对占用公共空间的构筑物进行征迁，对未经审批擅自增建占用公共空间非法建筑物一律拆除，对闲置土地进行统一平整，主要作为基础设施、公共服务设施等公共空间建设用地，实现小区公共空间的合理利用，完善便民设施，解决乱停车问题。

2. 完善技防、消防设施。小区应安装视频监控系统，在小区主要出入口、小区周界、重要通道、公共设施、车辆集中停放区域设置监控探头。视频监控系统接入物业值班室，并接入公安联防监控系统。对已安装视频监控系统的小区应对现有设备及线路进行检修，及时更换损坏设备。老旧小区应按防火规范要求增补小区室外消火栓。疏通消防通道，划线立牌增设相关标识，清理堵塞室内消火栓箱的杂物，有条件的在公共设施建筑内适当增加挂墙式灭火器。

（三）受益业主出资。居民自筹资金计划分为三个档次，原则上按照预算金额在3—30万元（包括30万）的小区，居民自筹20%；预算金额在30—100万元的小区，居民自筹10%；预算金额在100万（不包括100万）以上的小区，居民自筹5%。居民自筹费用缴费率须达到80%，才可进行改造，缴费达不到比例要求的不予以改造。同时，收取费用不再以任何理由返还，为避免各小区居民相互观望分摊金额不一，自筹资金户均设置上限不超过2000元（详见附件）。

（四）加强环境治理。对老旧小区要开展集中整治，重点治理乱搭乱建、乱堆乱放、乱贴乱画、饲养家禽家畜等现象，合理配置宣传栏、公示牌等设施，力求美观整洁，确保达到无卫生死角、无污水漫溢、无黄土裸露、无油烟污染、无噪音扰民、无强光污染、无乱设摊点、无违章搭建、无乱贴乱画、无损毁破旧的“十无”标准。有条件的小区开展生活垃圾分类投放、分类收集、分类运输、分类处理。

（五）健全社区管理。充分发挥社区居委会基层组织作用，探索建立社区居委会统筹、居民参与、自我管理、规范有序的综合管理体系。切实优化社区功能，提升社区服务效能，构建多元服务体系，构建权责关系明晰、运行规范有序、服务优质高效的社区物业服务联动

模式，促进社区和谐稳定。加强基层民主自治，充分发挥社区居民的积极性、参与度，鼓励广泛参与协商，切实保障多元主体的知情权、参与权、决策权、监督权。积极发挥社区管理作用，指导成立业主委员会，提升物业公司管理服务水平，为居民提供规范化、全方位、高质量的物业服务，建立长效管理机制，维护老旧小区改造提升成果。

三、实施步骤

（一）开展摸底调查。各社区、各包联单位要将老旧小区改造提升作为我市建设提质工程的重要工作，认真做好摸底调查。完成辖区内老旧小区全面摸底调查，依据现状情况制定老旧小区改造提升实施方案，在充分征求居民意见的基础上，确定改造范围、重点、时序、措施，做到工作任务明确、责任分工到位、时间节点清晰、推进措施有力。

（二）编制规划设计。市住建局依据自治区住建厅要求报送2020年老旧小区改造台账，明确改造内容和实施标准，确定建设计划。市各相关单位要依据各自职能主动对接工作，为全市老旧小区改造提升提供技术和实施保障。

（三）组织项目建设。市住建局要按照老旧小区改造提升实施方案，落实建设项目，建立项目台账。加快完成项目施工蓝图设计，委托财政评审，组织工程招标，确定施工单位，尽早开工建设。

（四）完成工程验收。项目建设完成后，按照相关要求要及时组织工程验收，验收合格后，组织设计单位、施工单位、各社区、物业服务企业等相关单位办理验收接管手续，建立长效管理机制，维护改造成果。

四、保障措施

（一）强化组织领导。市政府作为老旧小区改造提升实施主体，建立市级领导包联机制，牵头推进老旧小区改造提升工作，对老旧小区改造、基础设施完善、人居环境改善、社区服务管理等重点工作负责推进。涉及市其他各相关单位要全方位搞好支持、配合、服务工作，形成工作合力，确保各项工作顺利推进。

（二）强化项目管理。坚持项目带动，按照先设计、拉清单、做预算、分责任、抓实施的原则，扎实推进老旧小区改造提升工作，市住建局要将老旧小区改造提升实施方案工作任务全部转化为具体实施项目，建立项目台账。实施项目管理制度，要明确项目管理分管领导责任人、项目日常管理工作人员，每月按时上报项目进展，即时报送建设信息。

（三）强化各方责任。严格履行各方主体责任，从设计、招投标、施工、监理、跟踪审计、安监、甲方代表派驻，开展联合验收制度。加强质量监管和审计，严格执行工程招投标制度，确保工程质量合格，打造阳光工作、放心工程。公开领导监督电话，随时接受群众监督、现场处理各类投诉。

（四）强化宣传引导。以提升和满足居民对美好生活的向往为根本，坚持便民利民、问需于民、问计于民、问政于民，各社区、各包联单位要召开小区改造提升动员会、工作会，充分做好宣传发动工作，明确改造意义、目标、责任和要求，利用各类媒体广泛宣传，激

发人民群众热情；逐家逐户做好解释宣传，收集意见建议；张贴公告公示、悬挂横幅标语，形成齐心协力、户户参与的良好氛围，共同参与老旧小区改造提升工作。

[二连浩特市2020年老旧小区改造计划表.xls](#)