

沁水县人民政府办公室文件

沁政办发〔2023〕61号

沁水县人民政府办公室 关于印发沁水县加快推进城镇老旧小区改造 工作实施方案的通知

各乡（镇）人民政府，开发区管委会，县人民政府各委、办、局：

现将《沁水县加快推进城镇老旧小区改造工作实施方案》
印发给你们，请认真贯彻落实。

沁水县人民政府办公室

2023年10月20日

（此件公开发布）

沁水县加快推进城镇老旧小区改造工作 实 施 方 案

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）山西省人民政府办公厅《关于印发山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021—2025年）的通知》（晋政办发〔2021〕41号）和《晋城市城镇老旧小区改造攻坚行动方案》（晋市政办〔2022〕28号）等文件精神，结合我县实际情况，制定如下方案。

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，坚持以人民为中心的发展思想，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，着力解决老旧小区基础设施缺失、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理服务缺失、环境脏乱差等群众反映强烈的问题，通过全面实施小区改造、重要街区改造、片区综合提升，把老旧小区改造成设施完善、安全健康、环境整洁、管理有序的和谐宜居社区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

二、基本原则

（一）政府主导，多方参与。贯彻落实以人民为中心的发展思想，由县住建局、龙港镇牵头，各有关部门、各产权单位配合，充分尊重群众意见，共同参与、分工协作，实现共

谋、共建、共管、共享，形成“政府统筹、部门牵头、各方协调推进”的工作机制。

（二）突出重点，回应需求。以主题教育为民办实事为目的，按照“先民生后提升、先地下后地上、先功能后景观”的原则，顺应群众期盼，重点解决严重影响居住安全和居住功能等群众反映迫切的问题。

（三）联动改造，整体提升。在全面摸底排查的基础上，依据城市总体规划，统筹考虑小区内以及小区外与小区直接相关的基础设施改造提升，合理拓展实施改造单元，对具备条件的相邻老旧小区及周边地区联动改造，实现片区服务设施、公共空间共建共享。

（四）创新机制，治管并举。充分发挥部门职能和龙港镇政府、各社区的作用，探索老旧小区管理模式创新，实现小区后续管理的正常化、专业化，保持改造效果。

三、目标任务

2021 年完成 10 个小区试点改造工作；2022 年底完成 16 个小区改造工作；2023 年底完成 7 个小区改造工作；2024 年底基本完成 2000 年年底建成的城镇老旧小区改造任务，完成部分 2001 年至 2005 年建成的确需改造的老旧小区，实现“环境优美、功能齐全、管理到位、和谐文明”的老旧小区改造总体目标。

四、改造范围和内容

（一）改造范围

县城建成区范围内于 2000 年年底前建成的，建筑物及设施老旧破损、市政配套设施不完善、雨污未分流或小区内雨污分流小区外雨污混接、安防设施不齐全、服务设施不健全、居住环境不舒适、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。已纳入城镇棚改计划的，不属于本次改造范畴。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。对建成于 2000 年以后至 2005 年底前，配套设施不完善、社会服务设施不健全，或尚未完成建筑节能改造（含需重新做建筑节能改造）的小区，结合居民意见，适时纳入老旧小区改造范围和年度计划。

（二）改造内容

老旧小区改造内容大致分为基础类、完善类、提升类三类。

1. 基础类改造：为满足居民居住安全需要和基本生活需求的改造。主要包括小区内供水、排水、供热、供气、供电、道路、消防、安防、通讯、照明等基础设施；建筑节能改造、雨污分流改造、生活垃圾分类等；增设无障碍通道改造以及提供地面防滑、加装扶手、消除地面高差等居家社区适老化改造；建筑物屋面、外墙、楼梯、入口等公共部位维修；加装电梯；建设规范小区出入口、微型消防站，畅通机动车通道和生命通道；增设完善公共区域视频监控和门禁等防护设施；完善邮政快递、物业用房等设施；拆除违法建设及影响灭火救援的障碍物。

2. 完善类改造：为满足居民改善型生活需求的改造。主要包括美化建筑立面；整治小区及周边绿化，实施灯光亮化；改造或建设停车场（库）、电动汽车（自行车）充电设施、文化休闲、体育健身设施等配套设施。

3. 提升类改造：为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、推进完整居住社区建设的改造。主要包括养老托幼、卫生服务、便民市场、社区服务场所等公共服务设施配套建设，屋顶绿化、透水铺装、雨水调蓄、排水设施等海绵化改造，智慧安防小区设施建设等基础服务设施的智慧化改造等。

五、组织实施

（一）合理编制改造方案。城镇老旧小区改造不搞“一刀切”。

县住建局作为行业监管部门，县城投公司作为实施单位，要结合每个小区的实际和规模，充分征求供水、供电、供气、供热、通信等运营单位、物业企业及小区居民意见建议，因地制宜，统筹安排改造内容和标准，明确改造清单、规划设计方案、投资概算、资金筹措方式、实施计划等内容。改造方案要坚持以人为本，在小区进行公示，充分征求和综合考虑居民意见并取得共识后，按工程建设程序组织实施。

（二）实行联合审查。根据实施主体的申请，县老旧小区改造工作领导小组对改造方案进行联合审查，并出具联合审查意见。审查通过的改造方案及联合审查意见，作为办理项目立项、工程规划、工程建设、施工许可、竣工验收等环节的审批

依据，各部门据此直接办理相关审批手续。

（三）简化审批手续办理。纳入城镇老旧小区改造年度计划的项目，可依据联合审查通过的改造方案，将可行性研究报告和初步设计及概算合并为可行性研究报告（代初步设计）进行审批。不涉及土地权属变化的老旧小区改造项目，无需办理用地规划许可，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件。不涉及规划条件调整（不增加建筑面积、不改变既有建筑功能和结构等）的项目，可不再办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，由自然资源部门在联合意见中明确。涉及新增建设项目、改建和扩建增加建筑面积、改变建筑功能和结构的旧改项目，可合并或同步办理建设工程规划许可。涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。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。

（四）抓好设计施工验收。城镇老旧小区改造工程建设要坚持安全第一的原则，严禁擅自改变房屋主体结构和使用功能。涉及历史文化街区、历史建筑、古树名木的，要严格落实相关保护措施。要科学组织施工，统筹安排各专业管线等改造内容的建设，尽可能避免或减少对居民生活的影响，严禁随意乱剪、乱挖等破坏管线的行为。加强施工现场管理，避免出现施工队伍各自为政、反复开挖、多处开挖、回填不及时等施工现场混乱现象。强化施工工程质量和安全责任，坚决杜绝安全隐患和

质量问题。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料和产品。抓好文明施工和扬尘治理，严禁随处抛洒、乱堆乱放，减少噪声扰民。项目完工后由实施单位组织有关部门、专业单位、社区和居民代表进行综合验收，涉及的管线迁移改造、建筑节能改造、加装电梯等验收工作由相关主管部门按有关规定执行。

（五）完善长效管理机制。以加强基层党建为引领，建立健全社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业“1+3”的物业管理模式，建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，推动建立后续长效维护及日常管理工作机制，巩固提升改造成果。有条件的小区应在社区居（村）委会指导下，组织业主及时依法选聘物业服务企业，对照物业服务标准，明确服务内容和收费标准；暂不具备条件的小区，由社区居（村）委会牵头征求业主意见，可通过托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。

六、资金筹措

（一）争取上级资金。要紧紧抓住中央支持老旧小区改造的政策机遇，做好中央预算内资金、地方政府债券、上级专项补助资金等各类政策性资金申报工作，加大资金争取力度，为老旧小区改造工作顺利开展提供基础资金保障。同时，加强对政策性资金使用的监管，专款专用，确保各类资金使用落地见效。

（二）财政预算安排。县政府安排财政专项补助资金用于

辖区内老旧小区改造，完善资金监管机制，做好本级财政评估和资金调度，坚持专款专用、厉行节约、公开透明的原则，提高资金使用效益。

（三）鼓励居民出资。依据小区实际情况，鼓励居民合理分担老旧小区改造费用，出资来源可包括住宅维修资金、个人住房公积金、小区内公共停车和广告等公共收益以及其他合法资金。住宅维修资金、小区内公共停车和广告等公共收益用作改造费用的，由物业公司依法依规牵头组织。对特殊困难家庭，可依法依规减免出资。

（四）社会资本参与。鼓励支持社会资本以捐资、投资、新增设施有偿使用等方式参与老旧小区改造。对参与老旧小区改造的专业机构和社会资本，落实税费减免政策。

七、政策支持

（一）落实税费减免。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按 90% 计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础

设施配套费、不动产登记费等。

（二）加强用地支持。加强既有用地集约混合利用，鼓励既有建筑多功能使用，统筹服务设施、公共空间共建共享。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、房屋建设各类环境及配套设施和公共服务设施；存量土地、房屋产权属于政府部门、国有企事业单位的，可经县人民政府组织协调，依法依规交由实施运营主体进行改造和运营。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。

八、职责分工

县住建局：牵头组织实施老旧小区改造工作，主要负责项目质量、安全监管，配合做好政策性资金申报、分配和使用情况的监管工作；督促小区物业公司积极配合改造工作；结合建筑节能、海绵城市建设，统筹开展老旧小区改造工作；指导加装电梯、增设智能停车位、充电桩工作。

县城投公司：作为项目实施主体，主要负责项目实施、验收、交付及送审相关工作，同时做好县城老旧小区的摸底调查工作，积极推进改造工程实施。

龙港镇人民政府：负责县城老旧小区改造的总协调工作。

县审批局：负责老旧小区项目审批手续办理工作。

县发改局：负责督促、指导中央预算内投资计划的申报、分配和使用情况监管工作。

县财政局：负责督促、指导老旧小区改造中央补助资金申报、地方专项债发行和资金使用监管工作；负责老旧小区改造预、决（结）算审核工作；负责安排县级财政资金支持，配合制定城镇老旧小区改造激励政策，配合做好税费减免工作。

县自然资源局：负责指导老旧小区改造公共设施、公共服务的建设用地审批工作；配合做好项目方案审核工作。

县公安局：负责指导老旧小区改造设计的监控安防设施设备改造工作；指导老旧小区内微循环交通改造；做好对老旧小区标志标线施划、车位施划及施工期间交通秩序的维护工作。

县税务局：负责落实国家支持老旧小区改造税费优惠政策。

县工信局：负责协调老旧小区改造设计的移动、联通、电信、凌空线路整治工作，协助推进通信线路的整治工作。

县民政局：结合老旧小区改造，负责指导配建老年人养老服务场所等，争取专项资金，完善社区服务，推动社区治理工作。

县人社局：负责结合老旧小区改造，提供就业创业社会保险服务，维护和谐劳动关系。

县文旅局：负责指导城镇老旧小区改造涉及不可移动文物改造、文化休闲设施建设改造工作。

县卫体局：负责指导、协调完善老旧小区文体设施工作，统筹相关文体健身器材，配合老旧小区改造项目实施。负责指导医疗、助残、托育服务设施建设改造工作。

县应急局：负责指导老旧小区改造完善应急避险场所建设；

指导进行应急路线规划和逃生指引标志建设工作。

县园林绿化服务中心：负责对老旧小区绿化提升方案、苗木搭配、种植施工以及养护管理提供技术指导。

县融媒体中心：负责指导电视线路整治工作；负责结合老旧小区改造，做好舆论宣传引导工作，常态化宣传普及改造政策，展示改造成果。

县金融办、人行沁水支行、县银保监组：负责鼓励银行业金融机构加强政银企合作，支持政策性金融机构加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度。

国家电网沁水供电公司：负责做好老旧小区改造电力线路整理规范和下地工作，对老旧小区废弃电力管线进行清理，实现主线入地和支线优化；配合做好电动自行车、电动汽车充电设施的增设、供电工作。

县邮政分公司：负责结合老旧小区改造，配合指导社区引入邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

移动、联通、电信、有线电视、供水、供气、供热等管线单位：负责做好老旧小区改造管线的旧线（管）清理、管线入地、规范铺设、更新改造、拆除新建及合并管网等工作，将改造相关费用列入本单位年度工程费用预算；配合做好“智慧城市”建设等相关工作。

其他县直有关部门按照各自职责配合做好老旧小区改造工作。

九、保障措施

（一）加强组织领导。县政府成立老旧小区改造工作领导小组，县政府分管副县长担任组长，各职能部门主要负责人为成员。领导小组下设办公室，办公室设在县住建局，办公室主任由局长兼任。负责制定老旧小区改造工作实施方案，负责组织协调督促老旧小区改造工作，严格按照时间节点有序推进工作。

（二）健全推进机制。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。

（三）强化督查考核。把老旧小区改造工作纳入政府督查范围，制定督查考核办法，对老旧小区改造工作的计划制定、任务落实、工作制度进行定期督查考核，确保老旧小区改造工作顺利推进。

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院，各人民团体，各新闻单位。

县属各事业单位，各驻县单位。

沁水县人民政府办公室

2023年10月20日印发
