

# 高台县人民政府办公室文件

高政办发〔2021〕13号

---

## 高台县人民政府办公室 关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作落实方案的通知

城关镇人民政府，县政府各部门，省市驻高有关单位：

为全面推进我县城镇老旧小区改造工作，县政府研究制定了《全面推进城镇老旧小区改造工作落实方案》，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

高台县人民政府办公室

2021年3月17日



# 全面推进城镇老旧小区改造工作落实方案

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）、《甘肃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》（甘政办发〔2020〕102号）及《张掖市人民政府办公室关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作落实方案的通知》（张政办发〔2020〕65号）精神，结合我县实际，制定本实施方案。

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，大力推进全县城镇老旧小区改造，全面解决城镇老旧小区破损老化、设施不完善、环境脏乱差等问题，使城镇老旧小区居民的居住条件和生活品质得到改善，社区服务体系日趋完善，管理智能化程度更高，城市治理能力持续提升，不断满足人民对美好生活的向往，进而提升居民的幸福指数，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

## 二、目标任务

（一）工作目标。力争用5年时间，把建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全的城镇老旧小区（含独栋住宅楼）改造成基础设施完善、公共配套设施齐

全、居住环境整洁、安全健康、管理有序、文明和谐的居住社区，使人民群众的获得感、幸福感和安全感显著增强。2021年至2023年，重点改造2000年前建成的城镇老旧小区；2024年至2025年，重点改造2005年前建成的城镇老旧小区。到“十四五”末全县改造城镇老旧小区24个，改造建筑面积70万平方米以上，惠及居民7000户，基本完成2005年前建成的老旧小区改造。同时按照国家政策调整方向，逐步扩大全县城镇老旧小区改造范围，对符合国家政策规定的城镇老旧小区实施改造，做到应纳尽纳、能改全改。

（二）改造范围。重点改造2000年底前建成的城镇老旧小区，并根据国家年度计划申报要求，适时调整小区建造年限规定。对已享受过其他中央补助资金进行过改造的城镇老旧小区（如节能改造、“三供一业”改造等），依然存在市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的，逐步纳入改造规划和计划，但同一改造内容不得重复使用中央补助资金。不得将计划征收拆迁的小区（含独栋住宅楼）纳入城镇老旧小区改造范围，严禁借城镇老旧小区改造变相搞房地产开发。

（三）改造内容。城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类3类。

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、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、5G移动通信基础设施以及光纤到户等。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，周界防护和高空抛物监测等智能感知设施，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。

### **三、支持措施**

（一）合理落实居民出资责任。按照“谁受益、谁出资”原则，通过建立奖补政策，鼓励引导居民积极出资进行门窗更换和水表、电表表后改造，鼓励居民通过让渡楼面资源、小区公共收

益、投工投劳等多种方式，积极参与支持城镇老旧小区改造。业主共有物业管理区域内的广告、便民服务亭、停车、充电、智能信包箱等经营收入，可用于城镇老旧小区改造及物业管理。符合本县住房公积金提取条件的房屋所有权人，可以向住房公积金管理部门申请提取本人及配偶名下的住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。根据《甘肃省住宅专项维修资金管理办法》和《张掖市住宅专项维修资金管理办法》，可利用住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造。

（二）加大资金争取及配套力度。积极申报争取中央财政专项资金、中央预算内投资等中央补助资金和省级财政补助资金，要按照“保基本”的原则，重点支持基础类改造内容。积极争取省直有关部门安排的专项补助资金，积极争取城镇老旧小区改造项目政府专项债券资金。县财政要多渠道安排财政奖补资金投入，用于城镇老旧小区改造，可纳入国有住房出售收入存量资金使用范围。认真落实国家关于城镇老旧小区改造相关税费减免政策。

（三）管线专营单位和原产权单位积极出资参与改造。通过明确相关设施设备产权关系，由县住建局牵头，支持供水、供暖、污水、电力、燃气、通信等专营单位开展小区内以及周边相关的供水、供暖、污水、供电、供气、通信等基础设施的改造提升。管线专营单位要积极履行社会责任，应承担一定的出资义务，主动参与改造，具体承担范围和比例由县住建局与运营单位协商确

定,原则上管线专营单位出资比例不少于管线改造投资的 30%。鼓励原产权单位、房地产开发企业捐资捐物共同参与老旧小区改造提升。改造范围内的电力、通讯、有线电视管沟、站房及箱柜设施,土建部分建设费用纳入财政支持,网络缆线、电线等更新及规整入地由专业经营单位组织实施。鼓励小区楼面资源对 5G 等移动通信基础设施开放。

(四)有效整合各方资金支持改造。民政、文化、医疗卫生、教育、体育等各相关部门单位要积极争取本行业、本领域内的中央、省级用于养老、文化、卫生、托幼、体育等项目资金,结合老旧小区改造规划,将涉及老旧小区的有关资金统筹投入城镇老旧小区改造,切实提高资金使用效率,真正做到改造一个、成熟一个。

(五)积极争取金融机构支持改造。各有关部门要认真研究,加强同国开行甘肃省分行、农发行甘肃省分行等金融机构对接,最大限度的争取金融机构对城镇老旧小区改造的信贷支持,使城镇老旧小区改造资金得到持续投入。各商业银行要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。

(六)引导社会力量以市场化方式参与改造。进一步放开与城镇老旧小区改造关联的城市基础设施投资、建设和运营市场,做好基础类、完善类、提升类相关建设项目打捆发包,鼓励引导社会和民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多

种方式参与城镇老旧小区改造，实现投资主体多元化、投资渠道多样化。支持城镇老旧小区改造实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。推广特许经营、建设—拥有一运营（B00）、政府和社会资本合作等模式参与改造。社会和民间资本参与城镇老旧小区改造，可享受市场准入、产业扶持和税费减免等优惠政策。

#### 四、简化审批

（一）联合审查改造方案。城镇老旧小区改造方案经居民同意后，县住建、发改、财政、自然资源等部门进行联合审查。联合审查通过的改造方案，作为城镇老旧小区改造项目办理立项用地规划、工程建设、施工许可、竣工验收等审批依据，相关部门直接办理审批手续。

（二）简化立项审批手续。要充分利用已经建成运行的张掖市工程建设项目审批管理系统，高效率推进城镇老旧小区改造项目审批。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，将项目建议书、可行性研究报告、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，可行性研究报告（代初步设计）应达到初步设计深度，可研批复中需分类明确基础类（主体改造修缮+配套基础设施）、完善类、提升类投资规模和建设内容（需量化）。不涉及土地权属变化的城镇老旧小区改造项目，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材料。

（三）精简合并许可手续。城镇老旧小区改造应确保建筑主体结构安全。不增加建筑面积、不改变建筑结构的项目，无需办理工程建设规划许可手续。实行项目建设单位告知承诺制的，不再进行施工图审查。涉及新增建设项目、改建和扩建等增加建筑面积、改变建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目，可合并或同步办理建设工程规划许可和施工许可，实行施工图联合审查。允许将工程质量监督手续和施工许可证合并办理。

（四）实行联合竣工验收。鼓励相关各方进行城镇老旧小区改造项目联合验收。

## 五、统筹实施

（一）积极申报项目。县住建局、城关镇要在扎实摸底的基础上，组织社区积极参与项目改造实施全过程，充分听取居民群众的意见建议，认真分析城镇老旧小区情况，科学谋划、精心整合，统筹考虑城市规划，结合摸底情况，对照改造内容及标准要求，全面梳理项目具体改造内容，做到应改尽改，积极组织申报项目，成熟一批、上报一批、改造一批。

（二）科学编制规划。县住建局要科学编制本地区城镇老旧小区改造“十四五”专项规划，明确各年度改造计划，形成“储备一批、在建一批、新开工一批、竣工一批”的良性循环。要综合评估地区财政承受能力，不得盲目举债铺摊子，项目可行性研究阶段应充分论证改造内容、资金平衡等方案，确保纳入年度改



造计划的项目按时开工、有序推进、按期建成。

（三）明确实施主体。县政府是城镇老旧小区改造的实施主体，具体负责城镇老旧小区改造工作。要制定城镇老旧小区改造工作流程、项目管理机制，落实好工程招标、施工、监理及验收工作要求，做好施工前清障、拆违等前期工作，抓好各项改造工作协调。改造的项目建设单位原则上以县住建局或者城关镇为主，公房小区也可以由管理单位实施。要依法依规加强项目监管，建立改造项目基础数据库，实行跟踪动态监管，加强改造资金使用监管，保障专款专用。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接城镇老旧小区改造，支持有实力的国有企业参与城镇老旧小区改造项目建设。支持县振兴城投公司通过市场化改制，实现市场化运营，在不承担政府融资职能的前提下，作为实施主体承接城镇老旧小区改造项目。鼓励采用工程总承包（EPC）、全过程工程咨询服务等推进项目建设。

（四）组织项目建设。要按照城镇老旧小区改造提升实施方案具体实施项目，建立项目台账，组织有序推进。强化项目管理，按照先设计、拉清单、做预算、分责任、抓实施的原则，扎实推进城镇老旧小区改造提升工作。在完成项目前期手续后，进行工程总承包招标，加快推进项目实施。要明确项目管理责任人，每月按时上报项目进展，及时报送重大建设信息。城关镇、县住建局要组织业主代表或小区业主委员会参与城镇老旧小区改造的监督，积极采纳相关意见建议，切实将这项民生工程实施好。县

住建局要将改造项目纳入质量安全监管体系，确保工程质量和施工安全。城镇老旧小区改造原则上不得改变原建筑使用功能、主体结构。涉及不可移动文物和列入保护名录的历史建筑，应按照国家法律法规要求执行，加强保护。

（五）加强后续管理。进一步明晰改造后居民用户终端外的供水、供热、供电、通信等各类管网和设施产权，建立运营维护长效机制。加强已改造小区的物业管理，充分发挥社区的领导和协调作用，积极组织成立业主委员会，确定管理模式、服务内容和收费标准，做到物业管理全覆盖。建立健全基层党组织领导，业主委员会、物业服务企业、相关职能部门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住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

## 六、组织保障

（一）加强组织领导。县政府对城镇老旧小区改造工作负总责，把推进城镇老旧小区改造摆上重要议事日程，调动各方面资源抓好组织实施，落实好各项配套支持政策。成立由主要领导任组长的高台县城镇老旧小区改造工作领导小组（名单见附件），研究推进全县城镇老旧小区改造工作。

（二）明确部门职责。要加强部门间的协调配合，各成员单位要切实履行好各自职责，积极主动作为，强化工作衔接，及时

研究解决工作中的新情况新问题，完善相关政策措施。涉及的相关部门单位要全方位做好支持、协调、配合、服务工作，形成工作合力，确保各项工作顺利推进。供电、供水、供热、供气等各管线单位负责所属管线改造工作，配合各改造项目实施单位协同设计、施工等工作。

（三）加强宣传引导。各相关部门要充分利用各种媒体，广泛宣传城镇老旧小区改造政策和“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，加大对城镇老旧小区改造政策措施、优秀项目、典型案例的宣传力度，着力引导居民从“要我改”变为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

（四）强化监督检查。建立完善城镇老旧小区改造考核机制，确保目标任务、政策措施、工作责任落实落细。建立完善日常巡查和月通报制度，对政策措施落实不到位、行政审批推诿扯皮、对工作推进不力、项目建设进度缓慢、质量安全问题突出、完不成年度目标任务单位进行约谈和通报批评。

- 附件：1. 高台县城镇老旧小区改造工作领导小组组成人员名单  
2. 领导小组成员单位工作职责

附件 1

## 高台县城镇老旧小区改造 工作领导小组组成人员名单

组 长：	张 龙	县委副书记、县长
副组长：	鲁维俭	县委常委、常务副县长
成 员：	王振成	县政府办公室主任
	朱华明	县政府研究室副主任
	赵永亮	城关镇人民政府镇长
	王林春	县住建局局长
	田玉龙	县委宣传部常务副部长
	杨国辉	县发展和改革局局长
	孟越祖	县财政局局长
	万更乐	县自然资源局局长
	蔺增加	县教育局局长
	尹月香	县工信局局长
	程志强	县公安局副局长
	侯 海	县民政局局长
	张爱善	县商务局局长
	邢宗雄	县卫生健康局局长
	尹 成	县应急管理局局长

赵思松 县市场监管局局长  
盛兴荣 县文广旅游局局长  
马 荣 市住房公积金中心高台管理部主任  
武赞军 县税务局局长  
孙得才 人行高台县支行行长  
胡东年 县邮政公司总经理

领导小组办公室设在县住建局，由王林春同志兼任办公室主任，由赵鹏、李多军、袁长荣同志兼任办公室副主任。领导小组成员如有变动，报经组长、副组长同意后，由接任工作的同志替补，不另行文。

## 附件 2

# 领导小组成员单位工作职责

成员单位	工作职责
县住建局	负责落实国家和省上城镇老旧小区改造相关政策，负责编制全城镇老旧小区改造规划及年度计划并指导、督促、落实；配合发改、财政部门做好各类资金争取及使用监管工作；负责全城镇老旧小区改造工作领导小组办公室的
县发改局	负责指导城镇老旧小区改造项目的审批，牵头做好全城镇老旧小区改造项目争取上级补助资金工作，负责老旧小区改造政府专项债券项目入库审核工作。
县财政局	负责指导城镇老旧小区改造项目政府专项债券及相关资金的争取工作，做好资金监督使用，会同住建部门开展老旧小区改造绩效评价工作；统筹整合涉及住宅小区的各类资金用于老旧小区改造。
县自然资源局	负责指导城镇老旧小区改造项目的规划、建设用地审批等工作。
县教育局	负责指导做好城镇老旧小区改造项目中合理规划配建幼儿园等工作。
县工信局	负责指导城镇老旧小区通信、网络等相关设施的升级改造工作，协调弱电（通信、网络）管线单位做好所属管理改造相关工作。
县公安局	负责指导城镇老旧小区改造监控、停车位及停车管理系统等设施的改造。
县民政局	负责指导城镇老旧小区改造合理配置养老服务设施。
县商务局	负责指导引入相关企业在改造过程中按规划增设便民市场、便利店、自动售货等设施。

成员单位	工作职责
县卫生健康局	负责指导配套社区卫生服务站等服务配套设施，配合做好城镇老旧小区医疗卫生保障工作。
县应急管理局	负责指导消防设施和安防设施改造工作。
县市场监管局	负责指导城镇老旧小区加装电梯等特种设备安全许可、检验、监督管理工作。
县文广旅游局	负责指导城镇老旧小区的广播电视线路改造升级、文化建设及配套体育健身器材、休憩设施、健身场所等工作。
县政府金融办	负责指导协调老旧小区改造过程中相关融资事宜，争取金融机构对城镇老旧小区改造的信贷支持。
市住房公积金中心 高台管理部	负责指导做好城镇老旧小区改造涉及居民出资部分个人住房公积金的提取工作。
城关镇人民政府	协同县住建局开展调查摸底、居民意见征求及改造项目梳理等工作；负责宣传发动居民积极参与改造工作；协调处理老旧小区改造过程中的各类矛盾纠纷；探索改造后小区物业管理模式等。
县税务局	负责城镇老旧小区改造相关税费减免政策的落实。
县邮政局	负责指导城镇老旧小区快递投递服务设施增设或改造工作。
人行高台支行	负责指导和监督各金融机构做好城镇老旧小区改造信贷政策支持和落实等工作。

---

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

---

公开属性：依申请公开

---

高台县人民政府办公室

2021年3月17日印发

---