

招远市人民政府办公室

招政办字〔2020〕6号

招远市人民政府办公室 关于印发招远市老旧小区整治改造 实施方案的通知

各街道办事处，市政府有关部门，驻招有关单位：

《招远市老旧小区整治改造实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

招远市人民政府办公室

2020年4月2日

招远市老旧小区整治改造实施方案

根据《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（鲁政办字〔2020〕28号）和《烟台市老旧小区改造工作实施方案》（烟政办字〔2020〕18号）等文件精神，为有效解决我市老旧小区基础设施不完善、管理服务不规范等问题，进一步改善我市城区居民生活环境，特提出以下意见：

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，全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府及烟台市委、市政府关于推进城镇老旧小区改造的决策部署，坚持以人民为中心，把老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，按照政府引导、统筹规划、逐年改造、梯次推进、以需定改、完善治理的原则，扎实推进老旧小区改造，有序扩大物业管理覆盖面，不断增强居民的获得感、安全感和幸福感，满足居民的美好生活需要。

二、工作目标

到“十四五”末，全部完成2005年前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。

三、实施范围

老旧小区是指城市或县城国有土地上2005年12月31日前建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社

会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。

四、工作措施

（一）统筹规划。科学编制整治计划，有序推进新一轮老旧小区整治改造。结合全省开展的老旧小区摸底调查工作，在充分考虑财政承受能力基础上，坚持科学规划、统筹推进、居民自愿、先急后缓的原则，编制老旧小区改造总体计划（2020—2025）和分年度计划。建立激励先进机制，同等条件下，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。

（二）改造内容。根据《烟台市老旧小区改造技术导则》，制定我市技术标准，为全市改造工作提供技术支撑。我市老旧小区改造分为基础设施修缮、配套设施齐全、居民出行畅通、居住环境美化、居住条件改善等五大工程，包括基础类 10 项，完善类 7 项，提升类 2 项。

1. 基础设施修缮工程

（1）市政管网（基础类）。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖、排水、通信、有线电视等专业经营设施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，政府通过“以奖代补”等方式，支持专营单位出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。

（2）架空线缆入地（基础类）。现有架空铺设的低压电缆、电话线、通信光缆、有线电视等线缆原则上应全部改为埋地敷设，

经论证无实施条件的应对其进行规范梳理。对废弃的线缆、线杆等设施进行彻底清除。

(3) 消防设施(基础类)。明确消防通道,设置“消防车道、禁止占用”警示牌,实现消防通道和疏散通道畅通,补充完善消防设施。

(4) 安防设施(基础类)。老旧小区主要出入口、停车场出入口、非机动车集中停放区宜安装电子监控设备,条件允许时宜接入物业值班室、公安联防监控系统平台。根据国家相关政策和疫情防控的要求,在老旧小区改造过程中要适当考虑封闭管理的可能性和管理模式,封闭管理不得阻碍城市主次干道通行。

(5) 环卫设施(基础类)。设置不合理、老旧损坏且影响居民生活的分类垃圾箱、垃圾转运站、垃圾收集点、公共厕所、化粪池等,应进行拆除、改造或重建。完善垃圾分类设施。

2. 配套设施齐全工程

(1) 体育设施(完善类)。因地制宜、合理集中建设室内外体育健身设施,增加公共活动场地。供老年人、儿童和残疾人等特殊群体使用的体育器材设施应设置护栏、柔软地垫、警示牌等安全设施。

(2) 文化设施(完善类)。因地制宜建设文化服务中心、文化活动站和公共图书室、阅报栏(屏)、数字文化服务点、音乐舞蹈室等。文化服务中心的服务半径不宜大于1000米,文化活动站的服务半径不宜大于500米。

(3) 宣传设施（提升类）。宣传信息发布设施的设置应经济实用，宜与户外广告等设施统一规划，避免重复建设。

(4) 党建物业用房（完善类）。老旧小区可通过改建、扩建、新建等方式增设社区管理服务用房和物业服务用房，也可与小区经营性等其他类公共服务设施组合布局、联合建设。党建用房的设置应按照中共山东省委办公厅《关于进一步加强城市社区党组织建设的若干意见》执行。

3. 居民出行畅通工程

(1) 道路更新（基础类）。老旧小区道路宜结合现状条件，设置道路标识，明确消防通道和无障碍通道。非机动车道、人行道宜采用透水路面，停车场、广场可采用透水砖铺装（参照海绵城市建设标准）。小区车行道应满足消防、救护、搬家等车辆的通达要求。小区道路可根据实际情况结合雨污分流改造工程、海绵工程进行竖向优化。修缮路面同时修缮破损井盖。

(2) 停车场地（完善类）。老旧小区应参照《烟台市停车设施专项规划》建筑物配建停车位相关标准，合理规划停车设施建设规模，充分利用空地、立交桥下等闲置地段挖潜停车资源，有条件的要利用城市道路、公园绿地、广场、学校操场以及公交场站、垃圾站等公共设施的地下空间规划建设地下公共停车场。有条件的停车场宜设置电动汽车充电设施。因地制宜设置非机动车停车棚，在小区适当位置可配置电动自行车充电插座，并配置防雨、防雷、防火等安全防护措施和灭火器材。

(3) 无障碍及适老设施(完善类)。应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则,在老旧小区室外主要部位和公共活动区域增设或完善无障碍设施,在公共建筑走廊、住宅公共走廊、楼梯应设置扶手。

4. 居住环境美化工程

(1) 拆除违建(基础类)。对私搭乱建的违法建(构)筑物应依法拆除。对占压天然气管道的建(构)筑物应拆除。确需保留、改造或新建的围墙应与住宅建筑和小区整体风貌相协调,不得妨碍公共通道、管线等公共设施,不得影响相邻房屋的通风和采光。楼宇间和楼道内无乱堆杂物。

(2) 绿化补建(基础类)。老旧小区应根据现状条件,优化绿地空间布局,结合季节变化,强化植物景观空间效果,改善居住景观环境,满足居民户外活动遮阳需要。建筑、道路、广场、停车场等硬化地面周围绿地改造时,鼓励采用下凹式绿地、雨水花园、植被浅沟和渗透管渠等源头径流控制设施。

(3) 公共照明(基础类)。老旧小区应完善小区内车行道路、步行道路、公共场地等照明系统,提供实用、有效、美观的照明设施。

(4) 智慧社区(提升类)。利用信息技术整合住区资源,实现住区服务与管理的数字化、网络化、智能化、互动化和协同化。

5. 居住条件改善工程

(1) 房屋修缮（基础类）。老旧小区房屋修缮方案应根据建筑功能和类别、防水等级、设防要求并结合建筑物年代、城市风貌等实际情况，按照技术先进、经济合理，安全适用的原则制定：整修或安装单元防盗门；修缮公共楼梯踏步和扶手；维修更新公共部位窗户；楼道内墙面与顶棚应平整洁净，侧墙宜做耐污墙裙；建筑立面改造应符合城市规划风貌控制要求与周边建筑环境相协调；平顶屋面修缮宜将屋面防水改造、屋面美化改造结合进行，并符合防火规定；修缮楼体雨水管。

(2) 加装电梯（完善类）。电梯加装应遵循建筑功能和交通组织合理、结构安全、对环境影响控制到最小的原则，结合老旧小区建筑实际情况，因地制宜进行。应综合考虑业主意愿、场地条件、结构安全、救援通道、消防通道、环境改造、相互干扰等因素，尽量减少对相邻业主在通风、采光、日照、通行等方面的不利影响。加装电梯附属建筑工程的结构部分与原建筑部分禁止采用硬连接的方式。

(3) 建筑节能（完善类）。老旧小区住宅建筑节能改造应结合建筑物的实际情况和当地地理气候条件、经济技术水平、居民意愿，因地制宜开展建筑围护结构节能改造和供暖节能改造。

(三) 项目验收接管。老旧小区所在地街道办事处或属地社区居委会为接管主体，老旧小区整治改造前，无物业的小区暂由属地街道办事处或社区居委会按属地管理原则做好日常管理。老旧小区完成改造工作后，由住建局会同属地街道办事处组织相关

部门对照物业管理改善工作硬件配置方案要求进行验收，验收合格后由属地街道办事处、社区居委会或物业企业予以接管。小区内供水、供电、供气、供热分户计量装置或者入户端口以外设施设备验收合格后，专业经营设施设备产权未移交的，由属地街道办事处、社区居委会、业主委员会组织召开业主大会表决；未成立业主委员会的，由属地街道办事处、社区居委会组织召开小区居民会议表决。表决通过后，将入户端口以外的专业经营设施设备产权无偿移交给专业经营单位，并由专业经营单位负责今后的维修、养护和更新等工作。建设单位应当同时移交相关资料，包括：改造项目总平面图；增设设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；项目管理所需的其他资料。专业管线的资料分别移交给相关专业单位。

（四）全面推行物业管理。

1. 因地制宜分类实施物业管理工作。根据国务院《物业管理条例》和《山东省物业管理条例》规定，各街道办事处或社区居委会要充分发挥社区居民委员会和社区党组织主导作用，结合辖区实际，本着“先易后难、统筹兼顾、重点突破、以点带面”的原则，采取专业化物业管理、社区化准物业管理和整合管理区域等多种管理模式，对无物业管理的老旧小区实行分类管理。

（1）先期介入、先行服务。各街道办事处或社区居委会选择基础条件较好的小区，择优选定物业企业，与街道办事处或社区居委会签订《物业管理合作协议书》，先配套安保、环卫设施，

开展卫生保洁、秩序维护、门卫执勤等基础物业服务，改造完成后，物业服务企业接管小区。

（2）厘清责任，因地制宜。加强街道办事处、社区居民委员会对业主委员会和物业服务企业的指导和监督，督促业主委员会和物业服务企业履行职责。形成街道办事处、居委会、业委会、物业服务企业多方协同、一体服务、互促共赢的社区治理合力。根据不同类型小区特点，引导居民选择合适的物业管理服务方式。对成立业委会、没有物业服务企业接管的小区，要指导监督业委会按照法定程序选聘物业服务企业，实施物业管理服务。对未成立业主委员会、没有物业服务企业接管的小区，可通过街道社区暂时实行准物业管理服务（保安、保洁等）、组建自助物业服务站或引入公益物业的方案进行过渡解决。

（3）整合物业管理区域。对周边有物业管理小区的，各街道办事处或社区居委会可以在征求相关业主同意的情况下，将部分相邻的无物业小区进行整合统一管理。

2. 确定物业服务内容。准物业管理由社区居委会聘请保洁、秩序维护等工作人员负责小区日常管理，为小区居民提供基本服务，包括公共区域保洁、小区内公共秩序维护、公共绿化养护、小区内道路保养、房屋共用部位维修管理等服务；选聘专业物业服务企业进驻小区开展专业化物业管理，双方签订物业服务合同，受聘的物业服务企业应根据《山东省物业管理条例》等相关规定和《物业服务合同》的约定，提供专业化物业管理服务并按合同约定向

住户收取物业服务费。

3. 健全长效管理机制。各街道办事处和相关部门要加强制度建设,研究制订符合辖区实际的长效管理实施意见,建立物业联席制度,建立“政府扶持、社区管理、物业服务、公众参与”的统筹协调运行机制,促进老旧小区走上制度化、规范化的轨道;要联合相关部门建立收费标准调整制度和督查问责机制,制定老旧小区实行物业管理服务达标验收标准和日常检查及考核办法,将物业企业考核结果与物业企业的信用档案和财政物业补助资金挂钩,同时建立合理的退出机制,确保老旧小区长效管理措施落到实处。

五、政策扶持

通过政策有效激励承担老旧小区服务任务的物业企业做好服务工作。

(一) 规模经营激励: 经相关物业管理区域内业主委员会同意,以街道办事处或社区居委会为单位,将辖区内老旧小区的物业管理整体打包,确定一家或几家骨干物业企业接管,使其通过规模化经营降低成本。

(二) 补偿经营激励: 经相关物业管理区域内业主同意,可以将小区物业管理区域内(不含市政道路和政府投资的公共设施)的便民摊点设置经营权、快件智能存储柜(物流自提设施)场地租赁收费权等,一并赋予相关物业企业,弥补其物业收费不足。

(三) 后续经营激励: 对自愿接管老旧小区建筑面积 5 万平

方米以上、签订物业服务合同 3 年期限以上的骨干物业企业，在今后参与物业项目投标时其评标总分自动上浮 10%。

六、资金筹措

（一）老旧小区整治改造新开工项目所需资金，采取“财政投入一块、专营单位承担一块、上级奖补争取一块、业主个人负担一块”的方式筹措。

1. 市财政投入：老旧小区整治改造基础类改造由市财政负责。

2. 专营单位投入：老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖等专业经营设施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，可通过“以奖代补”等方式，支持专营单位出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施产权移交给专营单位，由专营单位负责维护管理。

3. 争取上级奖补资金支持：住建局会同财政局做好老旧小区整治改造项目计划和上级奖补资金申报工作，积极争取上级奖补资金对我市改造项目给予支持。

4. 发挥维修资金在老旧小区改造中的支持作用：加大维修资金的投入，是建立老旧小区改造多方资金筹措机制的重要途径，有利于实现物尽其用，提高维修资金使用效率，发挥维修资金在保障住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造中的积极作用。维修资金的使用，应当按照住建部和财政部联合下发的《住宅专项维修资金管理办法》规定的使用范围和分摊规则，遵循方

便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

5. 业主个人投入：专有部位的改造（楼宇门，户内供排水、供电线路、供暖管路、燃气管网及设施设备，太阳能等）和提升类改造（增设电梯、外墙保温、抗震加固等）资金投入，在征求业主同意的情况下由业主负担。

（二）老旧小区整治完成后，物业管理采取物业收费与财政补助相结合的经费筹措方式。

1. 财政物业补助。市财政对接管老旧小区的物业企业或准物业管理的物业服务牵头部门、单位给予专项补助。具体的补助金额由市财政部门依据上级规定的补助标准和改造面积核定。

2. 业主交纳物业管理费。实施专业化物业管理的小区，由业主按照物业服务合同约定按期交纳物业服务费。

3. 共用部位租金收益筹措经费。经相关业主委员会同意，由小区物业管理或代管单位，从小区的公共场所经营收入和停车收费等共用部位租金收益中筹措管理经费。

七、工作保障

（一）加强组织领导。老旧小区整治改造和实施物业管理，是一项惠及民生的系统工程，情况复杂，涉及面广，各街道办事处及各有关部门、单位要强化责任意识，切实加强组织领导。市政府成立老旧小区整治改造工作领导小组，由市长任组长，分管副市长任副组长，各街道办事处、市发改局、工信局、公安局、财政局、民政局、自然资源和规划局、住建局、水务局、商

务局、卫生健康局、应急管理局、审计局、行政审批服务局、综合行政执法局、体育运动服务中心、金融服务中心及有关专营单位主要负责人为小组成员，领导小组办公室设在住建局，具体负责指导调度等工作。社区居委会积极参与，扎实推进老旧小区整治改造和实施物业管理。各有关部门、街道办事处或社区居委会要明确工作目标，落实责任分工，建立完善联席会议、指导管理、工作保障等制度，有效整合资源和力量，形成协调配合、通力合作、齐抓共管的工作格局。要坚持重心下移，充分发挥属地街道办事处或社区居委会的协调指导作用，确保工作顺利推进。

（二）强化部门配合。各部门要按照职责分工要求，加强通力合作。

市住建局：牵头指导和协调老旧小区改造工作，组织开展全市老旧小区摸底调查、改造计划编制、项目进度调度。

市发改局：会同市住建局做好中央预算内投资项目储备、投资计划申报和投资计划执行情况监督审查，协调供电部门做好老旧小区供配电设施改造工作。

市工信局：指导通讯、数据传输等通信线缆入地和规范梳理工作。

市公安局：指导安防设施建设工作，负责老旧小区治安秩序维护工作。

市民政局：将符合条件的社区养老服务设施纳入相关专项资金补助范围。

市财政局：会同市住建局争取中央、省和烟台市补助资金，统筹安排本级建设资金和物业补助资金，指导地方融资平台依法合规筹集项目资本金。

市自然资源和规划局：在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，指导办理老旧小区内及周边新建、改扩建公共服务和社会服务等设施的规划、用地、不动产登记手续。

市水务局：负责产权范围内老旧小区供水等设施设备改造工作，负责改造移交小区的工程验收和接收管理工作。

市商务局：指导完善社区商业、便民市场、家政服务等设施，将符合条件的老旧小区社区商业设施纳入相关专项资金补助范围。

市卫生健康局：指导社区医疗、抚幼等设施建设工作。

市应急管理局：指导消防设施、应急救援站建设工作。

市审计局：负责改造资金的审计监督工作。

市行政审批服务局：负责改造项目的立项审批工作。

市综合行政执法局：负责督导违法建(构)筑物拆除等工作，协调专营单位做好供热、燃气等设施设备改造工作。

市体育运动服务中心：指导老旧小区体育健身设施的配套工作。

市金融服务中心：引导金融机构对符合条件的项目提供融资支持。

市供电公司：负责产权范围内老旧小区的供配电设施改造；

负责改造移交小区的工程验收和接收管理工作。

市移动公司：负责老旧小区移动线缆及设施的改造工作。

市联通公司：负责老旧小区联通线缆及设施的改造工作。

市电信公司：负责老旧小区电信线缆及设施的改造工作。

市广电网络公司：负责老旧小区广电线缆及设施的改造工作。

市铁塔公司：负责老旧小区铁塔设施的改造工作。

(三)加强宣传引导。老旧小区综合整治工作涉及千家万户，各相关部门要充分利用电视、网络、报纸和小区宣传栏等各类媒体，大力宣传老旧小区综合整治工作的重要意义，营造良好的舆论氛围。要扎实做好广大群众的宣传发动工作，推动物业服务企业和业主积极履行《山东省物业管理条例》规定的职责和义务；各街道办事处或社区居委会要实行干部分片包干制，充分动员居民按时交纳物业管理费，积极参与小区管理，共同建设良好的居住环境。

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，市纪委监委、市法院，
市检察院，市人武部，驻招各单位，存档。

招远市人民政府办公室

2020年4月2日印发