

济南市市中区人民政府办公室

市中政办字〔2020〕13号

济南市市中区人民政府办公室 关于印发济南市市中区深入推进老旧小区改造 实施方案的通知

各街道办事处，区政府各部门：

《济南市市中区深入推进老旧小区改造实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

济南市市中区人民政府办公室

2020年7月30日

（此件公开发布）

济南市市中区深入推进老旧小区改造实施方案

为进一步优化我区居民居住环境，完善老旧小区公共服务配套，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）、《济南市人民政府办公厅关于深入推进老旧小区改造的实施意见》（济政办字〔2020〕21号）要求，结合我区实际，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指导，坚持以人民为中心的发展思想，将老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，结合城镇低效用地再开发，补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区治理和服务，创新政府引导、市场运作的可持续改造模式，提升居民居住环境和生活质量，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

（二）改造范围。2005年12月31日前在我区国有土地上建成，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。

（三）工作目标。“十四五”期间，在确保完成2000年前建成的老旧小区改造的基础上，力争基本完成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”。全区老旧小区改造工作于2020年6月底前全面开工，确保2021年8月底前全面竣工。

（四）改造模式。结合城镇低效用地再开发，引导多元融资

参与改造。鼓励创新老旧小区及小区外相关区域“4+N”改造方式和融资模式(即:大片区统筹平衡模式、跨片区组合平衡模式、小区内自求平衡模式、政府引导的多元化投入改造模式、结合实际探索多种模式),将拟改造的老旧小区与不相邻的城市建设或改造项目组合,以项目收益弥补老旧小区改造支出,实现资金平衡。在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施,以未来产生收益平衡老旧小区改造支出。引导多渠道统筹政策资源,筹集改造资金。引入企业参与老旧小区改造,吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营等。

二、改造内容和标准

(一)改造内容。

1.基础改造类。公共设施改造包括整修小区道路及公共活动场所,完善治安防控和消防设施,拆违拆临,实施绿化提升,完善公共照明,配齐环卫设施(含垃圾分类设施),整修或新建非机动车车棚、集中充电设施、宣传和信息发布设施,规范停车和小区微循环改造,整修房屋外立面、楼道,清洁屋面,整修小区院墙、出入口等。专业设施改造包括供水、供电、供气、供热、通信网络设施以及雨污分流等。

2.完善改造类。包括建筑节能改造、公共停车场建设,利用小区现有资源配置(新建、置换)社区党建、社区综合服务设施用房及物业服务用房,改造文化、体育健身设施及无障碍设施,安装充电桩,居民出资更新屋面、共用排水管道(含化粪池)、加装电梯等。

3. 提升改造类。补齐（新建、置换）小区养老抚幼、公共卫生、应急救援、社区食堂、家政服务网点、便民市场、智能信报箱、快递柜等各类社区服务设施，建设智慧社区等。

（二）改造标准。

1. 基础类公共设施改造内容与标准按照《济南市人民政府办公厅关于深入推进老旧小区改造的实施意见》执行。

2. 基础类专业设施改造及完善改造、提升改造类项目，按照各专业设施改造、新建标准执行。

三、工作安排

（一）调查摸底，建立改造项目库。区住房城乡建设局负责牵头推进全区老旧小区房屋调查摸底工作，建立老旧小区房屋信息管理系统，指导各街道办事处开展老旧小区房屋调查摸底工作，并以街道、社区为单位建立本辖区老旧小区改造项目库。

（二）制定专项改造工作方案。专项改造工作方案应明确涉及居民小区、计划改造时间、改造标准、实施主体、资金来源、推进机制、工作措施等内容，确保水电气暖、通信网络、雨污分流、建筑节能、公共停车场、民生服务设施、智慧社区等专项改造项目与老旧小区基础类公共设施改造项目协同实施。

（三）明确改造实施主体。

1. 基础类公共设施改造由区住房城乡建设局组织实施。

2. 水电气暖、通信网络、雨污分流、建筑节能、公共停车场、民生服务设施、智慧社区、充电桩等专项改造实施主体，由各有关部门根据各专项改造工作方案和相关政策确定。

（四）制定改造计划。优先考虑 2000 年前建成、基础设施和服务设施欠账多、居民改造意愿强烈的老旧小区。2019 年（含）以前已按省级计划完成老旧小区整治改造的项目不再列入基础类公共设施总体改造计划，但可根据实际情况实施专项改造。老旧小区年度改造计划由区住房城乡建设局组织协调各街道办事处、各有关部门及专项改造实施主体编制完成，年度计划应于前一年度 9 月底前完成编制，并按规定程序向社会公布。

四、实施步骤

（一）统一设计。坚持共同缔造和专业设计相结合的原则。通过公开招标形式选聘具有设计资质的专业单位负责老旧小区改造方案设计，会同各街道办事处、社区居委会利用“互联网+共建共治”等线上和线下方式问需于民，广泛征集意见。开展多种形式基层协商，确定改造内容和改造后拟采取的物业管理模式。

（二）统一审批。优化老旧小区改造项目审批流程，在不新增建设用地、不新增污染物排放的前提下，进一步简化老旧小区改造土地、环评等手续。小区改造总体方案经区老旧小区改造领导小组会议审核后，由区住建、发改、财政、自然资源、规划等部门联合审查批准。

（三）统一招标。区住房城乡建设局负责采用政府采购的方式对老旧小区基础类公共设施改造项目统一招标，确定施工、监理单位及有关设施供应商。

（四）统一施工。基础类公共设施改造实施主体组织参建各方编制项目施工组织总设计，科学安排基础类公共设施改造和各

专项改造项目施工工序。各改造实施主体按照项目施工组织总设计衔接好各项改造项目。

(五)统一验收。基础类公共设施改造项目竣工后，由区住房城乡建设局组织街道办事处、设计单位、施工单位、监理单位、社区居委会、居民代表实施验收，并出具验收报告。

各专项改造项目竣工后，按照有关政策自行组织实施验收并出具验收报告。新增公共建筑按规定办理工程质量验收备案，并将备案证明资料作为不动产登记的竣工验收资料。

改造项目全部竣工后，区老旧小区改造领导小组组织相关成员单位对各小区整治改造项目实施综合验收。验收不合格的限期整改，同时开展居民满意度调查。相关档案资料由区住房城乡建设局统一存档。

(六)健全综合管理机制。为防止新一轮老旧小区整治改造出现“先整后乱”现象，重点在加强社区网格化管理+准物业+自治+志愿者的深度融合上下功夫，强化街道党工委、社区党组织对小区管理工作的组织领导，坚持“党建引领、街道抓总、部门配合、居民参与”原则，严格落实小区环境卫生、公共服务、民生事务等管理服务职责，建立小区综合管理机制，加强综合执法和社区网格化管理。完善社区环境和物业管理委员会，健全社会治理基层单元，推进专业化物业服务、准物业服务和居民自治等多种形式的物业管理全覆盖。

五、保障措施

(一)加强组织领导。调整充实济南市市中区老旧小区改造

领导小组，明确领导小组成员单位职责。建立老旧小区改造工作推进机制，组织各街道办事处、相关实施主体落实改造任务，及时召集有关部门、施工单位召开专题会议研究解决改造过程中的问题。各专项改造责任单位和相应主管部门应及时落实专题会议确定事项。

（二）加强资金监管。探索投融资新路径，积极筹措建设资金，严格按照各级资金管理办法，加强对老旧小区各类改造资金的监管，确保专款专用。

（三）强化考核评价。区老旧小区改造领导小组组织建立督查督办和考核机制，定期调度老旧小区改造工作情况，适时委托第三方专业机构开展改造成效、居民满意度等内容的绩效评价。

- 附件：1. 济南市市中区老旧小区改造工作领导小组名单
2. 老旧小区改造任务分工表

附件 1

济南市市中区老旧小区改造工作领导小组 成员名单

- 组 长：翟立波 区委副书记、区长
- 副组长：孟庆顺 副区长
- 成 员：崔 珉 区住房城乡建设局局长
- 周 杰 区发展改革局局长
- 官 春 区教育和体育局局长
- 耿汝年 区工业和信息化局局长
- 张 燕 区民政局局长
- 徐 波 区财政局局长
- 张洪本 区自然资源局二级调研员
- 彭 宁 区城管局局长
- 李洪涛 区水务局局长
- 张立春 区卫生健康局局长
- 钱 勇 区应急局局长
- 汪宏志 区市场监管局局长
- 左 颖 区园林绿化服务中心副主任
- 王善君 公安市中分局副局长

林冬皓 济南供电公司市中供电中心主任

郭 兵 济南市中控股集团有限公司董事长

各街道办事处主任

领导小组办公室设在区住房城乡建设局，崔珉同志兼任办公室主任。今后，领导小组成员及办公室主任职务如有变动，由该成员单位接任领导自然替补，并由领导小组办公室负责通知。

附件 2

老旧小区改造任务分工表

责任部门	任务分工				
区住房城乡建设局	<ol style="list-style-type: none"> 负责市中区老旧小区改造领导小组办公室日常工作；科学合理安排老旧小区改造的实施，做好统筹规划；组织协调各专项部门。 负责老旧小区改造项目全过程管理、制定标准、监管施工、组织验收等工作。 牵头组织全区老旧小区摸底调查，建立老旧小区房屋信息管理系统。 牵头起草年度老旧小区改造实施方案。 牵头起草老旧小区改造督导考核方案。 指导老旧小区改造项目建立以党建引领的长效管理机制。 负责对接配合市级部门做好既有建筑节能改造专项方案。 负责对接市级部门指导供暖公司、燃气公司做好供热、供气管网改造专项方案。 制定停车场建设专项改造方案，编制五年规划。 配合区财政局制定《济南市市中区老旧小区改造专项资金使用管理办法》。 完善全区充电基础设施建设的意见，制定充电基础设施改造专项方案，编制五年规划。 负责消防审核验收工作。 				
	<table border="1"> <tr> <td>供暖公司</td> <td>制定居民小区供暖改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。</td> </tr> <tr> <td>燃气公司</td> <td>制定居民小区燃气改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。</td> </tr> </table>	供暖公司	制定居民小区供暖改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。	燃气公司	制定居民小区燃气改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。
	供暖公司	制定居民小区供暖改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。			
燃气公司	制定居民小区燃气改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。				
<table border="1"> <tr> <td>市中供电中心</td> <td>制定居民小区供电改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。</td> </tr> </table>	市中供电中心	制定居民小区供电改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。			
市中供电中心	制定居民小区供电改造专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。				
区发展改革局	<ol style="list-style-type: none"> 负责积极争取政策性资金工作，并做好资金使用的监管工作。 牵头指导供电公司市中分公司制定居民小区供电户表改造方案。 牵头落实供电“一户一表”改造政策和充电基础设施建设政策。 				

区工业和信息化局	<ol style="list-style-type: none"> 负责牵头落实济南市工信局制定的智慧社区建设改造方案及相关规划。 负责牵头落实济南市工信局制定的居民小区光纤网络（杆线落地）和 5G 移动通信网络建设专项改造方案及相关规划。 负责指导协调电信运营企业和铁塔公司落实工作方案。 负责会同通信运营商制定整治标准，参与验收工作。 	
	各通信运营商	制定居民小区光纤网络（杆线落地）专项方案，编制改造五年规划。负责改造项目监管施工、组织验收和接管等工作。
公安市中分局	<ol style="list-style-type: none"> 根据《济南市民生服务设施三年建设规划》，制定建设老旧小区治安防控设施专项方案，编制五年规划。 按照《济南市民生服务设施三年建设规划》等有关规定，建设老旧小区治安防控设施。将符合条件的老旧小区安防建设纳入相关专项资金的补助范畴。 	
区民政局	<ol style="list-style-type: none"> 指导各街道办事处发挥基层群众性自治组织基础作用，推动做好老旧小区改造、民意征求、群众参与等工作；负责将符合条件的老旧小区社区综合服务设施、养老设施纳入相关专项资金补助范畴。 负责监督各街道办事处按照《济南市民生服务设施三年建设规划》等有关规定，建设社区综合服务设施、社区养老设施。 	
区财政局	<ol style="list-style-type: none"> 牵头制定《市中区老旧小区改造专项资金使用管理办法》。 积极争取中央、省、市级财政补助资金，筹集区级老旧小区改造资金，统筹安排中央、省、市三级老旧小区改造资金。 负责组织老旧小区改造全过程绩效评价考核，指导监督专项资金使用。 负责改造项目全过程资金监管、资金拨付、绩效考核等工作。 	
区自然资源局	<ol style="list-style-type: none"> 负责大片区统筹改造或跨片区组合改造支持老旧小区改造用地政策协调工作。 负责老旧小区改造新增公共建筑不动产登记协调工作。 	
区城管局	<ol style="list-style-type: none"> 负责老旧小区改造的环卫设施建设管理和垃圾分类工作，制定环卫设施建设管理和垃圾分类改造专项方案，编制五年规划。 负责制定居民小区环境卫生管理服务标准，并联合有关部门监督落实。 指导监督建设无违建社区，制定无违建社区改造方案，编制五年规划。 负责监督老旧小区改造中的绿化提升工作，将符合条件的老旧小区绿化项目纳入相关专项资金补助范畴。 负责制定老旧小区改造中的绿化提升专项方案，编制五年规划。 	

<p style="text-align: center;">区 水 务 局</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 负责对接专营单位做好居民小区雨污分流改造专项改造方案，编制五年规划，将符合条件的老旧小区雨污分流项目纳入相关专项资金补助范畴。 2. 负责对接专营单位做好居民小区供水设施改造专项改造方案和开展供水设施改造工作，编制五年规划。 3. 负责对接专营单位制定连接小区与主干道的路段改造专项方案，编制五年规划。
<p style="text-align: center;">区 商 务 局</p>	<p>指导各街道办事处按照《济南市民生服务设施三年建设规划》等有关规定，改造完善社区商业、便民市场等设施，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畴。</p>
<p style="text-align: center;">区 文 化 和 旅 游 局</p>	<p>指导监督各街道办事处按照《济南市民生服务设施三年建设规划》等有关规定，改造完善社区文化服务设施建设。将符合条件的老旧小区社区文化服务设施纳入相关专项资金补助范畴。</p>
<p style="text-align: center;">区 卫 健 局</p>	<p>根据《济南市民生服务设施三年建设规划》，制定建设社区卫生服务设施专项方案，编制五年规划。将符合条件的老旧小区社区卫生服务设施纳入相关专项资金补助范畴。</p>
<p style="text-align: center;">区 体 育 事 业 发 展 中 心</p>	<p>根据《济南市民生服务设施三年建设规划》，制定老旧小区健身设施方案，建设老旧小区健身设施，编制五年规划。将符合条件的老旧小区健身设施纳入相关专项资金补助范畴。</p>
<p style="text-align: center;">区 应 急 局</p>	<p>负责制定老旧小区改造中的应急救援社区服务设施建设专项方案，编制2020、2021、2022三年建设规划。</p>
<p style="text-align: center;">市 中 消 防 救 援 大 队</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 指导居民小区消防设施整治改造工作。 2. 负责制定居民小区消防设施整治改造方案，编制改造五年规划。

各街道办事处	<ol style="list-style-type: none">1. 调查摸底、征询民意并建立数据库。制定谋划五年整治改造实施计划。2. 定期进行辖区改造项目整体进展情况汇报。3. 负责老旧小区整治改造项目以党建引领建立长效管理机制，改造后老旧小区要推进专业化物业服务、准物业服务和居民自治等多种形式的物业管理全覆盖。4. 负责辖区改造项目全过程组织协调工作。根据施工进展情况进行资金拨付确认。加强施工安全检查、现场清洁等监管工作、配合组织验收等工作。
--------	---

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区人武部，
区法院，区检察院，区监察委，区各人民团体，驻区有关单位。

济南市市中区人民政府办公室

2020年7月30日印发
