

# 济南市人民政府办公厅

济政办字〔2020〕21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

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

为进一步优化我市居民居住环境，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）要求，经市政府同意，提出如下实施意见。

### 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理念，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日前在我市国有土地上建成，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”。

## **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、通信网络设施改造以及雨污分流改造等。

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，包括补齐（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（详见附件1）；
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，建立老旧小区改造项目库。市住房城乡建设部门负责牵头制定全市老旧小区房屋调查摸底工作方案，建立老旧小区房屋信息管理系统，指导各区县（含济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换先行区、莱芜高新区，下同）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工程与老旧小区基础类公共设施改造工

程协同实施。市住房城乡建设部门负责牵头制定市内六区（历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区，下同）建筑节能改造、供热供气管网改造、公共停车场建设专项工作方案；市工业和信息化部门负责牵头制定智慧社区建设专项工作方案，并协调电信运营企业、铁塔公司制定居民小区光纤网络和 5G 移动通信网络建设专项工作方案；市水务部门负责牵头制定市内六区居民小区雨污分流专项工作方案、居民小区供水设施改造专项工作方案；国网济南供电公司、国网莱芜供电公司负责制定居民小区供电改造专项工作方案。以上专项改造专项工作方案未涵盖的区县，由区县政府组织相应职能部门制定专项改造专项工作方案。

历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区政府和济南高新区管委会应参照《济南市民生服务设施三年建设规划》（济政字〔2020〕10号）制定民生服务设施建设专项工作方案。其他区县政府应按照实际情况编制本辖区民生服务设施建设专项工作方案。

### （三）明确改造实施主体。

1. 基础类公共设施改造实施主体由各区政府根据本辖区实际情况确定。

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，由市有关部门根据各专项改造专项工作方案和相关政策确定。

**（四）制定改造计划。**各区县政府根据调查摸底情况组织编制老旧小区改造总体规划，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，并确保 2021 年年底前全面完成 2000 年以前建成小区的基础类公共设施改造。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得再列入基础类公共设施总体规划，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各区县政府组织街道办事处及专项改造实施主体编制完成，基础类公共设施改造应与相应专项改造工作计划做好衔接。年度计划应于前一年度 9 月底前完成编制，经市老旧小区改造领导小组研究同意后公布。各专项改造实施主体应签订责任书，按期完成改造任务。

**（五）落实改造资金。**老旧小区基础类公共设施改造资金原则上由各级财政负担，各区县政府统筹管理使用。中央、省、市级财政补助资金应按照各区县改造户数、改造面积、投资额、绩效评价、各区县财政承受能力等因素切块分配、包干使用，具体发放办法由市财政部门会同市住房城乡建设部门另行制定。

专项改造资金由相关部门（单位）按照专项改造工作方案和有关政策规定予以筹集、管理。老旧小区如需更新屋面、共用排水管道（含化粪池）及加装电梯，由相关房屋所有人自筹资金，可按规定使用住房维修资金。已纳入“三供一业”改造的国有企业宿舍区，按照相关政策筹集改造资

金。

#### **四、实施步骤**

(一) 征集民意。制定老旧小区改造方案应坚持共同缔造和专业设计相结合的原则。各区县政府在实施老旧小区改造前，应通过公开招标形式选聘具有设计资质的专业单位（以下简称“设计单位”）负责小区改造方案设计，并广泛征集意见。设计单位应组织专业团队在小区内设立工作站，并会同街道办事处、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，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) 方案设计。设计单位根据群众意愿和各专项改造工作方案要求开展小区改造方案设计，坚持“一小区一方案”原则，改造方案应明确所需投资和未来收益，合理划分改造区域，优化资源配置，策划、设计可产生现金流的老旧片区改造项目。方案编制完成后应在小区内公示，征求居民意见。

(三) 方案审批。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各区县老旧小区改造领导小组会议审核后，由区县住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划部门联合审查批准。

(四) 招标采购。基础类公共设施改造实施主体依法办理招标或政府采购手续，确定施工、监理单位和有关设施供

应商，并签订相关合同。各专项改造工程由相关实施主体依法完成招标或采购工作。各区县政府依法确定使用财政资金改造项目跟踪审计单位。

**（五）组织施工。**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工程施工工序。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工程，优化施工流程，有序完成各项改造内容，最大限度减少施工对居民生活的影响。

**（六）竣工验收。**基础类公共设施改造项目竣工后，由街道办事处组织实施主体、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。

各专项改造工程竣工后，市相关部门按照有关政策组织实施验收。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竣工验收资料。

改造工程全部竣工后，各区县老旧小区改造领导小组应组织相关成员单位对各小区整治改造工程实施综合验收。相关档案资料由各区县住房城乡建设部门统一存档。

**（七）健全综合管理机制。**改造后老旧小区管理要坚持“党建引领、街道抓总、部门配合、居民参与”原则，强化街道党工委、社区党组织对小区管理工作的组织领导，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。加快组建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、改造方式和融资模式**

结合城镇低效用地再开发，引导多元融资参与改造，鼓励各区县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。

（一）**大片区统筹平衡模式**。将一个或多个老旧小区及相邻的旧城区、棚户区、旧厂区、城中村、危旧房改造和既有建筑功能转换等项目捆绑整合，形成老旧片区改造项目，加大片区内D级、C级危房改造力度，做到项目内部“肥瘦搭配”，实现自我平衡。

（二）**跨片区组合平衡模式**。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。

（三）**小区内自求平衡模式**。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。

（四）**政府引导的多元化投入改造模式**。对于区县有能力保障的老旧小区改造项目，可由政府引导，通过居民出资、政府补助、各类涉及小区资金整合、专营单位和原产权单位出资等渠道统筹政策资源，筹集改造资金。

（五）**鼓励区县结合实际探索多种模式**。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。

## 六、保障措施

(一) 加强组织领导。市老旧小区改造领导小组要加强统筹协调和组织推进，做好综合协调、定期调度、督查督办、经验推广等工作。各区县政府要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。

(二) 建立协调机制。建立“街巷吹哨，部门报到”工作机制，街道办事处要及时召集有关部门、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。

(三) 创新支持政策。探索制定土地出让支持大片区统筹改造或跨片区组合改造的政策措施，将大片区统筹改造、跨片区组合改造与城镇低效用地再开发项目统筹谋划，结合实际给予政策支持。在不违反国家有关强制性规范标准的前提下，适当放宽建筑高度、容积率等技术标准，充分利用小区及周边空地改扩建社区生活服务设施及公共停车场。制定引导居民出资改造共用设施的财政资金补贴政策。修订完善供电户表改造和充电桩建设等现行政策，解决影响供电户表改造和充电桩建设的政策性障碍。

(四) 加大资金扶持。市住房城乡建设、发展改革、财政等部门要指导各区县政府及各专项改造实施主体，积极申请老旧小区改造配套基础设施建设中央预算内投资和国家、

省级财政补助资金。采取“以奖代补”方式支持老旧小区水电气暖、通信网络改造，以及老旧小区内居民出资更新屋面、共用排水管道（含化粪池）等工程，支持各专项改造实施主体使用国家开发银行贷款实施老旧小区改造。

（五）强化考核评价。市老旧小区改造领导小组应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，并及时报市政府；牵头组织开展年度考核，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，绩效考核成绩与奖补资金挂钩。

附件：1. 基础类公共设施改造内容与标准

2. 老旧小区改造任务分工表

济南市人民政府办公厅

2020年5月11日

（此件公开发布）

## 附件 1

# 基础类公共设施改造内容与标准

改造项目	改造内容	改造标准
整修小区道路	整修小区内道路和小区连接城市主干道的道路	对道路实施硬化、修复或重建，道路平整、通畅；路沿石整齐、牢固；路面井盖齐全；同时兼顾无障碍通行要求。
公共活动场所	整修小区内和小区外服务于小区的公共场地	公共场地整修或重建时，应适当增加居民活动空间、踏步、坡道等，尺度规范符合国家相关设计规范安全要求，场地平整，坡度合理，无积水现象，同时兼顾无障碍通行要求。
完善治安防控设施	完善小区视频监控系统，配置治安值班室	小区主要出入口、主要路段、节点均应设置监控探头，相关信息存储不少于 30 天，有条件的小区宜实行无死角监控。监控探头所在位置应视野开阔、无明显障碍物或眩光光源，保证成像清晰。监控平台预留与公安机关报警联网接口，机房位置设置合理且符合安全要求。监控室落实 24 小时值班制度。
消防设施	疏通小区和连接小区疏散通道、消防车通道，配置完善小区消火栓	按照《建筑设计防火规范》要求，疏散通道和消防车通道保持畅通，无占用、阻塞、封闭现象。按照《关于进一步加强消防车通道和疏散通道管理的通知》（鲁安办发〔2020〕1 号）要求，在消防车道出入口和路面及两侧划设标志标线，并设置警示标牌。小区消火栓设置达到《室外消火栓设置相关规定》的规范要求，可正常使用。
拆违拆临	整治各类违章建筑物、构筑物、临时建筑	小区内无擅自占用物业管理区域内道路、绿地或其它场地的违法建设；无逾期使用的临时建筑；建筑物顶部、底层或退层平台无违法建设。
规范小区广告牌匾	规范商业用房外观、牌匾、霓虹灯箱、广告牌匾等	小区商业用房外观、设置的牌匾标识等符合规范，视觉效果良好，与小区整体环境协调统一，达到城市管理部门规定的有关标准。
绿化提升	绿化补植	充分利用拆违建绿、破硬植绿、见缝插绿、立体绿化等方式增加小区绿化量。绿化整体布局合理，小区裸露土地要实施绿化覆盖，乔灌花草配置得当，视觉效果良好。
公共照明	维修、增设路灯，修缮楼道灯	小区内路灯设施齐全，布局合理。楼道公共照明设施齐全，满足照明要求。
配齐环卫设施	完善环卫设施，推行“桶”改“房”，定点设置密闭式具有分类功能的垃圾收集房、果皮箱	取消楼体垃圾道，按有害垃圾、厨余垃圾、可回收物、其他垃圾四分类标准，推行“桶”改“房”，定点设置密闭式具有分类功能的垃圾收集房、果皮箱，并保持完好、整洁。

改造项目	改造内容	改造标准
整修新建非机动车车棚	整修非机动车停车棚，设置集中充电设施	符合设计图纸要求、结构安全、正常使用，配备与小区规模相适应的具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能安全充电设施。
宣传和信息发布设施	合理设置、制作小区公示牌（栏）、信息栏、文化宣传栏	小区主出入口设便民服务公示栏、文化宣传栏，组团及幢、单元（门）、各楼道合适位置统一规范设置用于张贴信息的信息栏。
规范停车	规范设定小区机动车停车位，设置非机动车停放区域，有条件的设立充电设施	合理确定机动车辆停放区域，最大限度满足居民停车需求，地上车位标识规范，车辆停放有序，无擅自占用小区道路、绿地停车现象，符合消防通道要求。非机动车停放区域及设施设置合理，非机动车停放有序。充电设施结构安全、正常使用。
微循环改造	规范行车秩序	优化小区交通流线，规范行车秩序，畅通小区交通“微循环”，小区内设置车辆行驶标示牌和标线。小区主出入口设有小区交通示意图，主要路口设有路标。
整修房屋外立面、楼道	整修、清洗或粉刷建筑外墙，修缮外墙落水管	房屋外观完好，小区楼宇外立面整洁，外墙面砖、水刷石、涂料等饰面美观、无污迹、无脱落。外墙粉刷颜色应与周边环境协调，保持小区自身特点，体现小区特色；侧墙宜做耐污墙裙。维修或更换破损落水管，使其满足建筑功能要求。
	整修楼梯间外窗，清理楼道内杂物，修缮楼道内墙，修缮公共楼梯踏步和扶手，修缮单元入口台阶、坡道、室外散水	通过维修或更换，确保窗户安装牢固无缺失，窗体完整无变形，开启灵活、关闭严密。窗框应与洞口边缘连接紧密、抹灰平整，不得堵塞窗底泄水孔。楼宇间整洁美观，无杂物堆放。楼梯间内墙与顶棚平整洁净。楼梯踏步及扶手安全稳固、构件完备、外观整洁。楼宇单元入口台阶、坡道、室外散水结构稳固安全、外观整洁完整、尺度规范，符合国家相关设计规范要求。条件具备的，应建设无障碍坡道。
整修小区院墙	整修美化小区围墙	全面检查小区围墙，发现问题及时维修，达到协调顺畅、安全稳固、整洁美观的要求。
整修小区出入口	整修小区出入口及连接点	对小区出入口及连接点道路实施硬化、修复或重建，道路平整、通畅；路沿石整齐、牢固；路面井盖齐全；同时兼顾无障碍通行要求。出入口及连接点的整治风格应注重与城市整体环境相协调。

## 附件 2

# 老旧小区改造任务分工表

责任部门	工作任务
市住房城乡建设局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 负责济南市老旧小区改造领导小组办公室日常工作。</li> <li>2. 牵头组织全市老旧小区摸底调查，建立老旧小区房屋信息管理系统。</li> <li>3. 牵头起草年度老旧小区改造实施方案。</li> <li>4. 牵头起草老旧小区改造调度督导考核方案（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>5. 制定市内六区既有建筑节能改造专项方案（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>6. 制定市内六区供热、供气管网改造专项方案（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>7. 制定停车场建设专项工作方案（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>8. 配合市财政局制定《老旧小区改造专项资金使用管理办法》（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>9. 配合市财政局制定《老旧小区改造以奖代补管理办法》（完成时限：2020年5月底前）。</li> </ol>
市发展改革委	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 负责组织区县发展改革部门配合做好中央预算内资金、专项债券资金、新增中央投资等上级政策性资金的争取工作。</li> <li>2. 牵头修订居民小区供电电表改造政策，完善全市充电基础设施建设的意见（完成时限：2020年6月底前）。</li> </ol>
市工业和信息化局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 负责牵头制定智慧社区建设工作方案（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>2. 负责指导各区县智慧社区建设工作。</li> <li>3. 负责牵头制定居民小区光纤网络和5G移动通信网络建设专项工作方案（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>4. 指导各区县协调电信运营企业和铁塔公司落实工作方案。</li> </ol>
市公安局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 指导监督各区县按照《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。</li> <li>2. 指导各区县加强老旧小区停车管理。</li> </ol>
市民政局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 指导各区县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；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。</li> <li>2. 指导监督各区县按照《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。</li> </ol>

责任部门	工作任务
市财政局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 牵头制定《老旧小区改造专项资金使用管理办法》（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>2. 积极争取中央、省级财政补助资金，按规定筹集市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。</li> <li>3. 负责组织老旧小区改造绩效评价，指导监督各区县专项资金使用。</li> <li>4. 牵头制定《老旧小区改造以奖代补管理办法》（完成时限：2020年5月底前）。</li> </ol>
市自然资源和规划局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 探索制定通过大片区统筹改造或跨片区组合改造支持老旧小区改造的用地政策（完成时限：2020年6月底前）。</li> <li>2. 牵头制定老旧小区改造新增公共建筑不动产登记创新做法（完成时限：2020年12月底前）。</li> </ol>
市城管局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 指导监督各区县老旧小区改造中的环卫设施建设管理和垃圾分类工作。</li> <li>2. 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（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>3. 指导监督各区县建设无违建社区。</li> </ol>
市交通运输局	指导各区县对连接小区与主干道的路段，及其附属设施进行整治改造。
市水务局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 负责制定市内六区居民小区雨污分流改造专项工作方案，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（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>2. 负责制定市内六区居民小区供水设施改造专项工作方案（完成时限：2020年5月底前）。</li> <li>3. 指导监督市水务集团开展供水设施改造工作。</li> </ol>
市园林和林业绿化局	指导监督各区县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。
市商务局	指导监督各区县按照《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。
市文化和旅游局	指导监督各区县按照《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，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。
市卫生健康委	指导监督各区县按照《济南市民生服务设施三年建设规划》等有关规定，建设社区卫生服务设施，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。
市体育局	指导监督各区县按照《济南市民生服务设施三年建设规划》等有关规定，建设老旧小区健身设施，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。
市消防救援支队	指导居民小区消防设施整治改造工作。
国网济南、莱芜供电公司	制定居民小区供电改造专项方案（完成时限：2020年5月底前），并组织实施、验收和接管。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，济南警备区，市法院，市检察院。  
各民主党派市委，市工商联。

---

济南市人民政府办公厅

2020年5月11日印发

---