

晋城市人民政府办公室文件

晋市政办〔2022〕28号

晋城市人民政府办公室 关于印发晋城市城镇老旧小区改造攻坚 行动方案的通知

各县（市、区）人民政府、开发区管委会，市人民政府各委、办、局：

《晋城市城镇老旧小区改造攻坚行动方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

晋城市人民政府办公室

2022年9月16日

（此件公开发布）

晋城市城镇老旧小区改造攻坚行动方案

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）和《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），为全面推进全市城镇老旧小区改造，制定如下方案。

一、指导思想和目标任务

（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，贯彻落实新发展理念，按照高质量发展要求，扎实开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，结合实施城市更新行动，全面实施城镇老旧小区改造攻坚行动，推进“两下两进两拆”整治工程，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

（二）目标任务。到“十四五”期末，基本完成2000年年底建成的城镇老旧小区改造任务（目前统计434个老旧小区）。2022年底，累计完成全市需改造小区总量的30%以上；2023年底，累计完成总量的60%以上；2024年底，累计完成总量的80%以上；2025年底，基本完成改造任务。

二、实施范围和改造内容

（一）实施范围。城镇老旧小区主要是指城市或县城（城关镇）建成年代较早的，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（含独栋住宅楼）。统筹考虑需要和可能，坚持循序渐进，重点改造 2000 年年底建成的城镇老旧小区，包括普通商品房小区、公房小区、已房改公房小区、经适房等保障房小区，以及国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退休干部住宅小区等。在保障重点改造任务的前提下，对于 2000 年以后建成的确需改造小区，或尚未完成建筑节能改造（含需重新做建筑节能改造）的城镇老旧小区，各县（市、区）可根据实际情况合理安排，但年限不宜超过 2005 年年底后。

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（含独栋住宅楼），不得纳入城镇老旧小区改造计划。

（二）改造内容。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、雨水花园、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。

三、工作要求

（一）科学编制改造规划和计划。各县（市、区）对本行政区域内的城镇老旧小区逐一摸底核实、登记造册，做到“一区一档”。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，编制城镇老旧小区改造规划，经县（市、区）人民政府批准后，向市住房和城乡建设局报备。机关、企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划，统一组织实施。

各县（市、区）应根据当地老旧小区改造规划，制定城镇老旧小区改造行动计划。按国家和省相关要求，提前做好年度改造计划和资金申报计划。市住建局会同市发展改革委、市财政局负责组织、审核各县（市、区）制定的城镇老旧小区改造计划，经市人民政府同意后，报省住建厅、省发展改革委、省财政厅。

（二）合理制定改造方案。城镇老旧小区改造不搞“一刀切”。各县（市、区）要结合每个小区的实际和规模，精准施策，编制切实可行、经济合理的改造方案，因地制宜确定改造内容和标准，体现小区特点；合理编制改造预算，明确改造资金来源，做到“一区一策”；以简约适度、绿色低碳的方式推进改造，力争启动改造的城市社区都能参与绿色社区创建行动。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。

（三）优化审批手续办理。要精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目审批效率。各县（市、区）人民政府组织有关部门联合审查改造方案，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划等审批手续。具体审批手续办理事项参照《进一步优化城镇老旧小区改造项目审批流程的实施细则（试行）》（晋市审管发〔2022〕11号）执行。

城镇老旧小区改造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）强化专营设施一体改造。城镇老旧小区内楼道入户端口以外需要改造的供水、排水、供热、供气、供电、通信等专业经营设施，应当改造的由专营单位出资改造，与老旧小区改造同步实施。专营单位的改造计划，应与老旧小区改造计划有效对接、协同推进。城镇老旧小区雨污分流、海绵城市改造工作应与老旧小区改造同步实施、同时推进，确保小区内雨污完全分流，小区外雨污不混接。有条件的小区可修建小型蓄水池，拦蓄雨水与绿化用水并举。各县（市、区）要建立专门工作机制，及时将老旧小区改造规划计划提供给有关部门、相关专业经营单位，便于提前制定各类设施增设或改造计划、相关管理改造计划。在实施过程中，相关单位不得收取进场费等额外费用。通信运营企业在实施改造时要严格按照技术规范要求，实行共建共享。

鉴于承担市区范围内供热、供水、供气的专营企业属于公益性政策性补亏企业，承担的城镇老旧小区改造费用可在政策性补亏时予以考虑。市区范围内老旧小区改造涉及的供热、供水、供气改造费用筹集方式为：土建部分由属地政府筹集的老旧小区改造资金负担，楼道入户端口外的材料、设备、安装等费用由专营企业负责实施。其余各县（市）可结合当地实际，参照执行。

（五）抓好设计施工验收。城镇老旧小区改造项目的建设单位要组织相关部门和专业经营单位，科学编制改造设计方案并进行公示。对房屋修缮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，鼓励“晋材晋用”。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。项目完工后由各县（市、区）人民政府组织有关部门、专业单位、街道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。

（六）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。

四、改造资金

（一）加大财政资金投入。各县（市、区）要把握好中央、省财政资金重点支持范围、内容和条件要求，积极开展项目和资金申报。市本级和各县（市、区）财政分别安排本级补助资金，保障老旧小区改造顺利实施。市和县（市、区）的资金支持，纳入国有住房出售收入存量资金使用范围。落实对既有住宅自愿加装电梯的奖补政策。同时积极探索电梯加装新模式，尝试以租代建、共享电梯等市场化运营模式。要严格规范专项补助资金的使用管理，不得截留、挤占、挪用，避免资金滞留闲置。统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。

（二）推动社会力量参与。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金支持。公房产权单位应出资参与改造。因地制宜建立激励机制，调动电力、通信等专业经营单位参与改造的积极性。采取新增设施有偿使用办法，吸引电梯、快递、商贸、停车设施、物业服务等专业企业出资参与城镇老旧小区改造。鼓励银行等金融机构探索开发适合城镇老旧小区改造特点的金融产品，加大对城镇老旧小区改造信贷支持力度。鼓励引导社会和民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种形式参与城镇老旧小区改造。探索实行改造项目设计、施工、运

营一体化招标，培育城镇老旧小区改造规模化实施运营主体。健全存量资源整合利用机制，合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，增加项目盈利点，吸进社会力量参与。

（三）落实居民出资责任。按照“谁受益、谁出资”的原则，探索建立居民出资机制。鼓励居民通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共受益等方式参与改造。支持小区居民提取住房公积金用于加装电梯。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

五、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，可经市、县（市、区）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。

六、保障措施

（一）加强组织领导，落实部门责任。市改善城市人居环境工作领导小组负责城镇老旧小区改造工作的统筹协调，加强对各县（市、区）工作的调度推进，协调解决重大问题。市住建局负责城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导；市发展改革委负责城镇老旧小区改造中央预算内投资和地方政府专项债券资金的争取工作；市财政局负责支持城镇老旧小区改造资金的拨付、监督和绩效评价工作；市规划和自然资源局负责指导老旧小区改造公共服务设施的规划设计和建设用地审批工作，做好中心城市规划区老旧小区改造项目方案审核工作；市城市管理局负责指导老旧小区环卫设施改造、垃圾分类、违法建筑治理工作；市政公用集团负责指导水、暖、气、排水管道改造工作；市通信建设联合办公室协同指导老旧小区改造涉及的三线（移动、联通、电信）整治工作；市能源局负责协调指导老旧小区改造电力线整治工作；市审批服务管理局负责制定完善城镇老旧小区改造中的审批政策，指导各县（市、区）提高审批服务效率和水平；市民

政局负责指导督促县级民政部门做好社区治理工作，并指导争取专项资金；市税务局负责贯彻落实城镇老旧小区改造中相关税费减免政策；市住房公积金管理中心负责城镇老旧小区加装电梯使用公积金的政策落实；市园林绿化服务中心负责指导城镇老旧小区绿化提升和绿地养护管理工作。人行晋城市中心支行、晋城银保监分局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。其他有关部门结合自身职责做好相关工作。各级各部门要加强政策协调、工作衔接、调研督导，及时发现新情况新问题，完善相关政策措施，合力推进城镇老旧小区改造工作。

（二）建立推进机制，落实属地责任。各县（市、区）人民政府是城镇老旧小区改造工作的责任主体和实施主体，要建立统筹协调、组织实施、监督落实的推进机制，健全项目管理机制，建立城镇老旧小区改造项目调度台账，实行改造项目登记和销号制度，按中央、省、市要求建立信息统计报送制度，于每月月底前向市住建局报送改造进度、完成投资 and 设施建设清单等情况，推进项目有序实施。充分发挥街道党组织和办事处的属地管理职能，坚持党建引领，为推动城镇老旧小区改造提供政治保障。要发动居民积极参与改造方案制定、配合施工，建立监督和评价反馈机制，充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，共同推进改造实施。

（三）做好宣传引导，典型示范引领。要充分利用各类媒体，

全方位、多角度宣传城镇老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和改造成效，宣传“共同缔造”理念，准确解读政策措施，及时回应社会关切，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”。要充分挖掘各县（市、区）的优秀项目和典型案例，每年选树一批城镇老旧小区改造示范项目，为提升全市工作水平积累经验、树立样板。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位。

市属各事业单位，驻市各单位。

晋城市人民政府办公室

2022年9月16日印发