

江西省住房和城乡建设厅
江西省发展和改革委员会文件
江西省财政厅

赣建城〔2019〕26号

关于推进全省城镇老旧小区改造工作的 指导意见

各市、县（区）人民政府，省直各部门：

为贯彻落实《省委办公厅 省政府办公厅关于印发〈江西省城市功能与品质提升三年行动方案〉的通知》（赣办字〔2018〕55号）精神，根据《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243号）要求，大力推进全省老旧小区改造提升工作，进一步提升老旧小区品质，改善群众居住条件，经省政府同意，提出如下指导意见。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯

彻落实习近平总书记视察江西重要讲话精神和省委十四届六次、七次、八次全会精神，以人民为中心，努力提高保障和改善民生水平，将老旧小区改造纳入保障性安居工程，切实解决老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，实现改造后的小区道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居的目标，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到明显提升，社区治理体系日趋完善，群众的获得感、幸福感、安全感显著增强。

二、基本原则

（一）政府主导，居民参与。落实改善民生“人人尽责，人人享有”的原则，既发挥政府的组织引导作用，又坚持以居民为主体，尊重群众意愿，积极推进“美好环境与幸福生活共同缔造”，形成“省级筹划、市级统筹、县（市、区）级组织、居民参与”的工作机制。

（二）以人为本，惠民利民。坚持人民城市为人民，将补短板、惠民生作为老旧小区改造的出发点和落脚点。顺应群众期盼，重点解决严重影响居住安全和居住功能等群众反映强烈的问题；完善老旧小区市政配套设施，对小区建筑物本体和周边环境进行适度改造提升。

（三）因地制宜，稳步推进。从实际出发，摸清老旧小区底数，区分轻重缓急，统筹安排改造工作，区分老旧小区不同情况，量身制定并优化改造方案，力求设计方案精细化，改造工作品质

化。

（四）创新机制，治管并举。充分发挥街道、社区基层组织作用，充分反映居民需求，创新老旧小区自治管理模式，建立共建共治共享的治理格局，实现小区后续管理的正常化、专业化，形成长效机制。

三、主要任务

（一）明确老旧小区认定范围。老旧小区是指城市、县城（城关镇）建成于 2000 年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。已纳入城镇棚改计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住宅），以及居民自建房为主的区域和城中村等，不属于老旧小区范畴。具体认定标准由省住房和城乡建设厅会同省发展改革委、省财政厅制定，并按程序报住房和城乡建设部备案。

（二）把握老旧小区改造内容和标准。老旧小区改造主要包含小区面貌改观、房屋功能改善、基础设施改造及居住环境改优四个方面。

1. 改观小区面貌：清理拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违法设施；安装安防设施，拆除建筑物外防盗网，确需安装的，应安装内置式防盗窗或隐形防盗网；清理楼道杂物及各类小广告；整治小区“脏、乱、差”，合理设置居民生活垃圾投放点，积极推行生活垃圾分类。

2. 改善房屋功能：实施建筑节能改造，维修屋面防水；对房

屋外墙及公共楼道墙面进行维修改造，具备条件的设置门禁；对破损的屋檐、台阶、楼梯扶手和雨棚进行修缮；具备条件的加装电梯。

3. **改造基础设施：**清淘化粪池、维修污水管网，具备条件的进行雨污分流改造；维修改造小区内的供电、供水和供气管线，实施一户一表改造和二次供水设施维护，具备条件的使用管道天然气；整理归并小区弱电线缆，具备条件的下地铺设；实施小区内道路、围墙的修复和改造，完善无障碍设施，设置停车泊位，修复和安装楼道灯、庭院路灯，设置自行车、电瓶车棚并配置充电桩。与小区直接相关的城市道路和公共交通、通讯、供电、供排水、供气、停车场（库），污水与垃圾处理等基础设施的改造提升可纳入改造范围。

4. **改优居住环境：**清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施；整治小区餐饮油烟等环境污染现象；有条件的小区，建设小区游园，安装健身器材，增设休闲座椅等；具备条件的，改造或配套建设养老抚幼、便民市场等服务设施。

各地应根据上述内容，结合当地实际情况，制定具体的改造内容清单和可操作的改造标准，并报上级住房和城乡建设部门备案。纳入中央补助支持老旧小区改造计划的项目，改造内容须包括对水、电、路、气4项设施中至少2项进行更新；或者虽未对水、电、路、气设施更新，但包括加装电梯。

（三）精心组织实施。改造项目实施，应坚持以居民为主体，

鼓励社会力量积极参与，特别是要调动小区相关关联单位的积极性，形成各方力量共同参与老旧小区改造的良好氛围，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。坚持标准化、规范化、专业化原则，科学制定改造方案，强化统筹，形成科学的施工流程和管理机制，严格组织竣工验收，各方责任主体依法依规承担质量责任，确保改造项目质量。

1. **调查摸底。**按照属地原则，对老旧小区进行全面调查摸底，摸清符合认定标准的老旧小区数量及相应的户数、建筑面积、产权性质、建成时间等基本情况，并登记造册，确保调查范围内的老旧小区不重不漏，调查数据真实、完整、可靠，并建立老旧小区改造项目库，为总体谋划推进老旧小区改造奠定基础。

2. **制定方案。**根据老旧小区基础设施状况，由县（市、区）政府主导，结合小区居民意愿，商定改造内容、资金来源，因地制宜制定小区改造方案。

3. **组织实施。**按照小区改造方案，由县（市、区）政府组织实施，并落实项目实施单位。实施的改造项目应统筹安排，制定科学合理的施工流程，提高改造施工效率。列入年度改造计划的老旧小区改造项目原则上要在当年8月底前开工，春节前完工。

4. **竣工验收。**施工期间要落实工程监理制度，把好工程质量关，项目完工后由县（市、区）政府确定的实施单位组织街道办事处、居委会、业主委员会（或业主代表）、设计单位、施工单位和监理等单位共同验收。

5. 评估完善。各地要积极借鉴已有经验，边实施、边总结，对存在的问题及时进行分析，查找原因，寻求解决办法，保证老旧小区改造工作优质、稳妥推进。

（四）建立长效管理机制。改造后的老旧小区所在街道办事处或社区要积极推动成立业主大会、业主委员会或业主自治小组，未成立业主自治组织的，辖区社区或者居委会可代行业主委员会职责。改造后的小区管理和维护应由业主自行负责，鼓励和引导引入物业管理或建立自治管理，保障老旧小区改造后的效果，实现政府治理和社会调节、居民自治的良性互动，打造共建共治共享的社会治理格局。

四、保障措施

（一）强化组织领导。老旧小区改造坚持“省级负总责、市县负主体责任”的原则，省住房和城乡建设厅会同省发展改革委、省财政厅等相关部门要加强对全省老旧小区改造工作的统筹谋划和协调指导。市、县（区）政府对本地区老旧小区改造工作负主体责任，制定具体实施方案，摸清底数，明确工作计划和目标。县（市、区）级政府是组织实施主体，具体负责老旧小区改造组织、协调工作。市县住房城乡建设部门会同发展改革、财政等相关部门，加强协作配合，建立健全多元投资、组织实施、项目推进等工作机制；切实履行职责，深入细致的做好群众工作；参照住房保障档案管理有关要求，做好老旧小区改造项目档案管理；强化项目监管，严格执行工程项目建设有关法律法规和标准

规范，落实相关单位责任，杜绝安全隐患，确保工程质量。

（二）合理安排改造任务。各市、县（区）应从实际出发，根据调查摸底情况，按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，统筹安排符合条件老旧小区改造的改造时序，科学编制老旧小区年度改造计划，合理确定年度改造任务，防止一哄而起。优先安排群众改造意愿强烈，各类基础设施缺失或失养严重，特别是水、电、路、气等必要基础设施亟需更新的老旧小区设施改造，防止搞形象工程、政绩工程。坚持既尽力而为又量力而行的原则，切实评估论证本地区财政承受能力，不搞一刀切、不盲目举债铺摊子，坚决遏制地方政府隐性债务增量。

（三）加强资金筹措。各地可结合实际，建立健全居民合理分担、单位投资、市场运作、财政奖补等多渠道可持续资金筹措机制。按照“谁受益，谁出资”原则，明确居民的出资责任，探索居民出资部分通过住宅专项维修资金、公共收益等方式筹集。鼓励探索政府、原产权单位、居民个人出资、捐资、捐物，参与老旧小区改造。管线单位要落实责任，通过直接投资、落实资产收益等方式参与老旧小区改造。引导水、电、气、通信运营企业开展小区内以及与小区相关的供水、供电、供气、通信、广电等基础设施的改造提升。积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引入专业机构、社会资本参与老旧小区改造。中央补助资金和当地政府财政资金主要通过以奖代补等方式予以支持，充分发挥财政资金的杠杆作用。中央补助资金应落实到具体项

目，对前期工作推进快、审批手续完善的项目优先支持。建立资金监管机制，确保市、县的改造计划与其财政承受能力匹配，确保项目改造范围、内容、标准符合要求，防止将不符合条件的小区及无关建设内容“搭车”申报、套取中央补助资金，确保资金用到实处。

（四）严格任务考核。各地要加强对老旧小区改造工作的巡查督查，建立考核制度，确保老旧小区改造顺利推进，各地老旧小区改造工作纳入全省城市功能与品质提升三年行动考核，对工作推进不力的进行通报约谈。

（五）加强宣传引导。各地要充分利用各种媒体，全方位、多角度宣传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，广泛发动群众参与。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，为推动老旧小区改造工程提供坚实的政治保障。



（此件主动公开）