

云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 文件 云 南 省 财 政 厅

云建城〔2019〕213 号

云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于加快推进城镇 老旧小区改造工作的指导意见

各州（市）住房和城乡建设局、发展改革委、财政局：

为认真贯彻落实 6 月 19 日国务院常务会议和省政府第 41 次常务会议关于推进老旧小区改造、推动建立长效管改机制的决策部署，全面启动城镇老旧小区改造工作，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)、《关于申报 2020 年城镇老旧小区改造计划任务的通知》(建办城〔2019〕70 号)精神,现就加快推进全省城镇老旧小区改造工作提出以下指导意见。

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,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神,深入践行“以人民为中心”的发展思想和“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念,坚持政府引导,调动和激发城镇居民和有关单位积极性,按照先补齐短板、后改造提升的基本思路,重点完善城镇老旧小区的各类配套设施,优化功能、改善环境、提升档次。

(二)工作目标。从 2019 年起至 2021 年,基本完成全省城镇老旧小区改造提升工作。其中:2019 年在全面摸底排查的基础上,启动城镇老旧小区改造工作,探索总结经验并加以推广,完成排查摸底总量任务的 30%以上;2020 年累计完成 70%以上;2021 年完成 100%,基本解决全省城市、县城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。

(三)改造范围。城市或县城(城关镇)建成年代较早(建成于 2000 年 1 月 1 日以前)、失养失修失管严重、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建、改扩建(翻

新)实施改造的棚户区(居民住房)以及居民自建住房为主的区域和城中村等不得纳入老旧小区改造范畴。严禁借城镇老旧小区改造之名变相搞房地产开发。

二、基本原则

(一)政府引导,居民参与。充分发挥各级政府组织引导作用,坚持以居民为主体,尊重群众意愿,实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

(二)以人为本,惠民利民。顺应群众期盼,尊重群众意愿,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,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。

(三)因地制宜,稳步推进。坚持“从实际出发,既尽力而为、又量力而行”的原则,不搞一刀切,成熟一批,实施一批,统筹安排改造时序,鼓励打破小区分割,实施统一设计、统一改造、统一管理,进行集中连片改造。

(四)创新机制,治管并举。充分发挥街道、社区基层组织、老旧小区产权单位的主体责任,兼顾居民需求,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,实现小区后续管理规范、专业化,并形成长效机制。

三、改造内容

(一)改观小区面貌。按照“保基础、抓提升、促完善”的基本思路,重点清理乱搭乱建,拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违章设施,修复和改造小区围墙;清理楼宇间和楼道内乱堆杂物及各类小广告,整治小区内餐饮油烟等环境污

染和“脏、乱、差”问题，统一规范建筑物立面。

（二）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，修复楼道灯，对破损屋檐、台阶、楼梯扶手和雨棚进行修缮，补齐小区楼牌、门牌，增设小区文化宣传栏；居民有出资意愿，可同步对居民室内老旧的上下水管网和老化的电路、供气、供暖设施进行改造和加装，具备条件的加装电梯和设置门禁。

（三）改造基础设施。实施小区内道路修建，划置规范停车泊位，具备条件的建设立体车库，维修改造小区内的供水、供电、供气和供暖及其他各种管线管道等，维修和更换老旧破损污水管道，整治错接混接、违法排污口，实施雨污分流改造，具备条件的修建综合管沟，实现与小区周边城市道路和公共交通、通讯、供电、供排水、供气、污水与垃圾处理设施配套；完善消防管道、消防栓、消防通道等消防配套设施，完善无障碍设施，确保救护和消防通道通畅；配置充电桩和配建化粪池，安装安防监控设施，修复路灯，合理设置居民生活垃圾投放点，积极推行生活垃圾分类。

（四）改优居住环境。具备条件的小区，改造或配套建设养老、托幼、家政、便利店、便民市场、社区卫生站等公共服务设施，清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施，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。

四、工作重点

（一）排查摸底。按照属地原则，各州（市）住房和城乡

建设局牵头发展改革委、财政局督促指导各县（市、区）政府组织相关部门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，并登记造册建档，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。

（二）编制方案。各州（市）住房和城乡建设局牵头发展改革委、财政局督促指导，各县（市、区）政府主导，根据老旧小区基础设施状况，结合小区居民意愿，商定改造内容、资金来源，按照政策规定落实居民合理出资分摊比例，因地制宜编制“一区一策”“一院一策”改造方案，按照基本建设程序编制开展相关工作。

（三）组织实施。按照“一区一策”“一院一策”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2019年度改造计划的老旧小区改造项目，要在2019年12月底前开工，2020年3月底前竣工；列入2020年、2021年度改造的项目，要在当年8月底前开工，春节前竣工。

（四）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，保证老旧小区改造工作优质、稳妥推进。

（五）完善机制。各地在城镇老旧小区改造中，要充分发

挥党建引领作用，同步建立小区党组织，强化组织领导，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，协商确定小区管理模式，鼓励和指导引入物业管理，建立健全老旧小区房屋专项维修资金归集、使用、续筹机制，共同维护老旧小区改造后的成果，打造共建共治共享的社会治理格局。

五、保障措施

（一）强化组织领导。按照“省级筹划、州（市）统筹、县级实施、居民参与”的原则，省住房城乡建设厅会同省发展改革委、省财政厅等相关部门加强对全省老旧小区改造工作的统筹谋划和协调指导；各州（市）统筹安排并督导落实本辖区老旧小区改造工作；各县（市、区）要建立由政府主要负责同志任组长的领导小组，科学划分住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源等相关部门和街道、社区的工作职责，切实履行老旧小区改造主体责任，深入细致做好群众工作，严格执行工程项目建设有关法律法规和标准规范，杜绝安全隐患，确保工程质量。同时，各地要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组织保障。

（二）合理确定任务。各县（市、区）政府组织相关部门按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，科学安排改造时序，合理确定年度改造任务，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。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、提取本人及配偶公积金等方式筹集，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、广电等基础设施改造提升；探索社会力量以市场化方式参与机制，建立改造资金政府与居民合理共担、管线单位、产权单位出资、政府债券融资、社会资金参与、金融机构可持续支持等方式，发挥政策性金融、开发性金融、商业性金融作用，引导社会资本参与老旧小区改造投资、建设、运营和管理。

（四）严格绩效考核。各州（市）要严格按照《财政部、住房城乡建设部关于印发<中央财政保障性安居工程专项资金管理办法>的通知》（财综〔2019〕31号）要求，科学确定年度绩效目标任务，加强资金使用监管，提高资金使用效益；各地在项目结束后应及时对计划完成情况及中央财政补助资金使用情况绩效自评，省级适时组织抽查，并将评价结果作为下年度专项资金分配的依据；各地要加强对老旧小区改造工作的督查巡查，建立考核制度，确保老旧小区改造顺利推进；老旧小区改造工作情况纳入“美丽县城”创建内容考核，对工作推进不力的将进行通报约谈。

（五）强化工作联动。按照“放管服”相关要求，各地要

探索建立工作统筹联动机制，建立适应老旧小区改造需要的项目审批绿色通道，简化项目立项、规划审查、地质勘察、施工图审查、财政评审等审批程序。

（六）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。



抄送：各州、市人民政府。

云南省住房和城乡建设厅办公室

2019年12月2日印发

