

住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年 城镇老旧小区改造工作的通知》

选择字体: [大-中-小] 来源: 城市建设司 发布时间: 2023-07-18 16:04:35 分享:

为深入贯彻党中央有关决策部署,落实 2023 年《政府工作报告》要求,近日,住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》(建办城〔2023〕26 号),部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施,靠前谋划 2024 年改造计划。通知主要内容如下:

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的二十大精神,落实中央经济工作会议精神,坚持稳中求进工作总基调,完整、准确、全面贯彻新发展理念,牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以努力让人民群众住上更好房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,聚焦为民、便民、安民,持续推进城镇老旧小区改造,精准补短板、强弱项,加快消除住房和小区安全隐患,全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能,推动建设安全健康、设施完善、管理有序完整社区,不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、有序推进城镇老旧小区改造计划实施

(一) 扎实抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”等 3 个重点。坚持以问题为导向、向群众身边延伸、在“实”上下功夫,对拟改造的城镇老旧小区开展全面体检,找准安全隐患和设施、服务短板。依据体检结果和居民意愿,按照可感知、可量化、可评价的工作标准,聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”,“一小区一对策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准,切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

扎实推进“楼道革命”。加快更新改造老化和有隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道,整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、上下小道等,开展住宅外墙安全整治。大力推进有条件的楼栋加装电梯。重点推进既有建筑节能改造,根据气候区特点,可选择外墙屋面保温隔热改造、更换外窗、增设遮阳等措施。

深入推进“环境革命”。全面整治小区及其周边的绿化、照明等环境。依据需求增设停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施,改造或建设小区及周边适老化和适儿化设施、无障碍设施、安防、智能信包箱及快件箱、公共卫生、教育、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施,统筹推进“国球进社区”活动。大力推进养老、托育、助餐、家政、便民市场、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施改造建设,丰富社区服务供给。

有效实施“管理革命”。结合改造同步建立健全基层党组织领导,社区居民委员会配合,业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制,引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则,共同维护改造成果。积极引导有条件的小区引入专业化物业服务企业,完善住宅专项维修资金使用续筹等机制,促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

(二) 着力消除安全隐患。坚守安全底线,把安全发展理念贯穿城镇老旧小区改造各环节和全过程。要采取分包到片、责任到人等方式,组织管线单位、专业技术人员等对老旧小区安全状况进行体检评估,以消防设施和建筑物屋面、

外墙、楼梯等公共部位，以及供水、排水、供电、弱电、供气、供热各类管道管线等为重点，全面查明老旧小区可能存在的安全隐患。对发现的安全隐患，要分门别类确定安全管控和隐患整治方案，并作为优先改造内容加快实施整改，确保老化和有安全隐患的设施、部件应改尽改，指导有关技术机构做好检验技术支撑，加快消除群众身边安全隐患。

加强安全宣传教育，开展小区党组织引领下的多种形式基层协商，提高居民安全意识，形成改造共识，因势利导将更换燃气用户橡胶软管、加装用户端燃气安全装置、维修更换居民户内燃气及供排水等老化管道纳入城镇老旧小区改造方案，引导居民做好配合施工、共同维护改造效果等工作。立足当地实际，完善公共区域及户内老化管道等安全隐患排查整改资金由专业经营单位、政府、居民合理共担机制，城镇老旧小区改造中央补助资金和地方财政资金可予积极支持。

压实参建各方工程质量安全主体责任，强化施工现场管理。采取针对性措施，精准消除各类施工安全隐患，有效防范遏制高处坠落、物体打击、起重机械伤害、施工机具伤害、有限空间作业窒息等安全生产事故发生。优化场地布置，合理安排施工时序，严格管控施工车辆，最大限度减小对居民生活的影响。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，坚决打击偷工减料、施工质量不达标等损害群众利益行为。

（三）加强“一老一小”等适老化及适儿化改造。积极应对人口老龄化，顺应居民美好生活需要，结合改造因地制宜推进小区活动场地、绿地、道路等公共空间和配套设施的适老化、适儿化改造，加强老旧小区无障碍环境建设；推进相邻小区及周边地区联动改造，统筹建设养老、托育、助餐等社区服务设施，完善老旧小区“一老一小”服务功能。在有条件的地方，按照人均用地不低于0.1平方米的标准配建或设置养老服务设施用房。

落实学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育有关部署，将“积极推动有条件的既有住宅加装电梯”作为住房和城乡建设部2023年度为群众办实事重点项目，重点指导各地解决老旧小区“加装电梯难”仍较为突出，与积极应对人口老龄化要求和人民群众需求还有差距的问题。统筹需要与可能，积极推进既有住宅加装电梯工作。要全面摸清住宅楼栋基本信息，从建筑结构安全、空间条件和居民意愿等方面，开展加装电梯可行性评估，确定适合加装、较难加装、不适合加装的楼栋底数。对适合加装电梯的楼栋，要耐心细致开展群众工作，引导居民共同商定加装电梯设计施工、资金分担、后续管理维护方案，保障群众的知情权、参与权和监督权，确保电梯不仅能够装得上、而且能够长久稳定运行，避免电梯因无使用管理、无维护保养产生安全管理、运行维护等问题。积极创造条件、努力采取平层入户方式加装电梯、实现无障碍通行。各地应当积极探索通过基层协商、纠纷调解、民事诉讼等方式，依法破解居民协商过程中“一票否决”难题。对群众有意愿、具备加装条件，但居民暂未形成加装共识的，可结合改造先期完成管线迁改、底坑施工等工作，降低将来条件成熟时加装电梯时的成本。要坚持成熟一个单元、加装一台电梯的思路，统筹推进群众工作、建筑结构安全性评估与验收、电梯产品和施工方案比选、后续运行方案确定等工作，确保加装后电梯运行安全、楼栋结构安全。

鼓励有条件的地方搭建政企合作平台，引导有资质、有信誉、口碑好的电梯企业研发推出成本适当、安全可靠，适应既有住宅加装需要的电梯产品和技术，并主动提供电梯加装报批、施工及运维服务；鼓励组织集中带量采购电梯设备，为居民争取价格优惠、优质售后服务和质量保障。

（四）开展“十四五”规划实施情况中期评估。加强组织领导，创新方式方法，聚焦需改造、已开工改造、完成改造的小区 and 户数等主要目标指标，扎实做好城镇老旧小区改造“十四五”规划实施中期评估各项工作。全面总结目标任务进展和改造成效，做好定性评价与定量分析，客观反映规划实施情况，统筹研究2025年以后存量住房改造提升工作；要将人民群众的切身体会作为重要评价标准，广泛听取社会各方面的意见建议，实事求是评价改造成效。坚持目标导向与问题导向相结合，既要本地区“十四五”城镇老旧小区改造规划目标任务倒推，明确2024年、2025年工作任务，又要对照工作任务和进度要求，查找分析面临的突出难题，提出破解难题的路径和方法、确保目标实现的对策建议。

三、合理安排 2024 年城镇老旧小区改造计划

(一) 明确改造对象范围。大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼),重点改造 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元,根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要,在确保可如期完成 2000 年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下,可结合地方财政承受能力将建成于 2000 年底后、2005 年底前的住宅小区纳入改造范围。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休退休干部住宅小区,按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。

(二) 加强相关工作和计划统筹衔接。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则,尽快自下而上研究确定 2024 年改造计划,于 2023 年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作,鼓励具备条件的项目提前至 2023 年开工实施。统筹养老、托育、教育、卫生、体育及供水、排水、供气、供热、电力、通信等方面涉及城镇老旧小区的设施增设或改造项目,做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。各地将 2024 年城镇老旧小区改造计划,提供给本级有关部门、相关专业经营单位。鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制,探索建立房屋养老金和保险制度,解决“钱从哪里来”问题,形成住宅小区改造建设长效机制。

(三) 上报改造计划。各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门,组织市、县自下而上研究提出本地区 2024 年城镇老旧小区改造计划任务。各地应对城镇老旧小区改造计划任务是否符合党中央、国务院决策部署,是否在当地财政承受能力、组织实施能力范围之内,是否符合群众意愿等负责,坚决防止盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务。

四、加强组织保障

(一) 压实工作责任。各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门指导市、县通过划分水电气热信等管线设施改造中政府与管线单位出资责任、吸引社会力量出资参与、争取信贷支持、加快地方政府专项债券发行使用、动员居民出资等渠道,强化城镇老旧小区改造资金保障。市、县要形成 2023 年改造计划项目清单,明确项目所属街道或社区书记作为改造联系群众第一责任人,联系人名单、联系方式、改造内容等信息向小区居民公示,运用线上线下手段,广泛征集、及时回应群众诉求,进一步提高群众工作覆盖面和效率。各省级住房和城乡建设部门认真落实全国城镇老旧小区改造统计调查制度相关要求,组织市、县及时准确报送改造进展情况,避免漏统、漏报。加快 2021、2022 年续建项目建设,力争早日竣工。

(二) 加强经验总结。各省级住房和城乡建设部门应结合工作实际,从 2023 年新开工项目中,综合考虑地方积极性高、工作机制完善、“楼道革命”“环境革命”“管理革命”可取得积极成效等因素,再自下而上遴选一批城镇老旧小区改造联系点,采取专家帮扶、定期交流进展、总结推广经验等方式加强指导,共同研究破解群众急难愁盼问题,打造一批城镇老旧小区改造示范项目。住房和城乡建设部将择优确定部分为部级联系点,并加强联系指导。

(三) 做好宣传工作。各省级住房和城乡建设部门要加大对市、县好经验好做法、取得成效、典型案例等的总结宣传力度,通过发布宣传视频、组织专题报道、评选优秀设计方案等群众喜闻乐见方式,持续强化对优秀项目、典型案例的宣传,多角度、全方位宣传推广工作进展及成效,力争本地区形成全年不间断的宣传热潮。准确解读城镇老旧小区改造政策,增强居民主体意识,凝聚改造共识,动员居民及社会力量等各方共同参与城镇老旧小区改造工作,营造良好社会氛围。