重庆市潼南区人民政府办公室
关于印发《潼南区全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升工作实施方案》的通知

潼南府办发〔2021〕71号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《潼南区全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升工作实施方案》已经区政府第143次常务会审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

重庆市潼南区人民政府办公室

2021年11月25日

（此件公开发布）

潼南区全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升工作实施方案

为全面贯彻落实党中央、国务院关于做好城镇老旧小区改造工作的决策部署及市委市政府工作要求，有序推进城市修补和有机更新，提升居民居住质量，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《重庆市人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升工作的实施意见》（渝府办发〔2021〕82号）要求，结合潼南实际，制定本方案。

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，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深化落实习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，坚持以人民为中心的发展思想，走好“三条路子”，抓好“三个赋能”，全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升工作，不断提升城市品质，改善居民生活质量，构建更健康、更安全、更宜居的居住环境，提高人民群众的获得感、幸福

感、安全感。

（二）基本原则。全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升工作要坚持以下原则，即：尊重民意、问需于民、共商共建，政府引导、业主主责、多方参与、有机更新、统筹推进、同步提升，建管并重、共管共享、注重长效。

（三）目标任务。截止2021年底，老旧小区改造完成77个、66.7万平方米，新开工99个、77.3万平方米；2022年，老旧小区改造启动实施38个、62万平方米，完成99个；2023年底，基本完成2000年底前建成的需要改造的城镇老旧小区改造提升任务；到2025年，对2005年底前建成的居住条件较差的城镇老旧小区逐步实施改造提升。

二、实施内容

（一）实施范围。老旧小区改造提升实施范围主要是2000年以前建成的，房屋失养失修失管、市政配套设施不完善、公共服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。结合潼南实际，逐步对2005年底前建成的居住条件较差的城镇老旧小区实施改造提升。

（二）改造内容。聚焦居民最关心最迫切最直接的需求，重点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、环境脏乱差等突出问题。根据老旧小区实际情况，在充分征求居

民意见的前提下，制定改造提升内容清单，落实基础类改造内容，结合管理提升需求，统筹安排完善类、提升类改造内容。

1.基础类。满足居民的安全需要和基本生活需要的内容，主要包括水电气讯、排水管网、化粪池、道路、消防设施、安防设施、外墙、屋顶、楼道护栏、雨棚、生活垃圾分类等。

2.完善类。满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，包括小区及周边的绿化、照明，围墙、停车场、充电设施、文体设施、物业用房等配套设施。

3.提升类。丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件，改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、公共卫生设施以及养老、托幼、助餐、家政保洁、菜市场、便利店等社区专项服务设施。

（三）**管理提升**。老旧小区改造提升后，要建立健全综合管理服务机制，采取引进专业物业服务企业、组建社区物业服务中心、实施居民自治管理等方式，加强后期管理，巩固改造成果。

1.由街道办事处或镇政府组织社区成立业主委员会，通过引进物业服务企业实施专业服务。小区公开选聘物业服务企业，实行专业化、市场化物业服务管理的，按照《潼南区进一步加强和规范物业管理工作实施意见》（潼南府发〔2020〕11号）相关规定给予扶持。

2.由街道办事处或镇政府组织社区组建社区物业服务中心，通过业主大会或居民会议等方式听取居民意见，提供日常保洁、设施设备管护等物业服务。

3.由街道办事处或镇政府组织社区成立业主委员会，通过业主大会或居民会议等方式，实施居民自治管理。

三、实施程序

按照“政府领导、部门统筹、街道负责、居民参与、社会支持”的工作机制，采取“项目化、清单化、事项化”的方式，依据“串点成线、连线成片、整体推进”的原则，科学编制改造提升规划和年度计划，滚动推进项目实施。

（一）**项目生成**。改造前由街道办事处、社区（居委会）通过召开业主大会、发放问卷调查、入户走访、公开征求意见等方式充分征求居民意愿需求，结合小区实际形成“菜单式”改造内容，生成项目。同时，将小区改造内容全部进行公示，接受社区居民、业主委员会、产权单位、物业服务企业等社会监督。

（二）**项目编制**。项目建设单位负责编制老旧小区改造提升方案，设计方案应与社区建设、所在片区的综合发展相结合。由区住房城乡建委会同区发展改革委、区财政局、区规划自然资源局、区城市管理局等部门和属地街道、社区联合审查老旧小区改造提升方案。各专业经营单位应将与老旧小区相关的供水、排水、

电力、供气、通信等管线设施改造，纳入老旧小区改造提升方案一并联合审查，同步组织实施。

（三）**项目审批**。优化项目审批流程，精简审批环节和材料，压减审批时间，提高项目审批效率，推动项目快速决策和实施。

1.项目立项。总投资在1000万元以下且不涉及功能独立配套基础设施的项目，可根据联合审查通过的老旧小区改造提升方案和审查意见进行审批；总投资在1000万元以上（含1000万元）且不涉及功能独立配套基础设施的项目，将项目建议书、可行性研究报告、概算合并为可行性研究报告审批。

2.用地预审和用地规划许可。不涉及新增建设用地的，无需办理用地预审与选址意见书、用地规划许可（或者建设用地规划审查意见）。非独立占地的项目无需办理用地预审和用地规划许可。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。

3.建设工程规划许可。不影响安全疏散且不涉及新增建筑面积的屋顶美化；不改变房屋登记属性对建筑产权单元内部空间进行改造或技术升级的装修行为；在项目权属用地范围内加装消防疏散楼梯、电动扶梯、电动汽车充电桩、快递柜、通信基站、运动健身设施等设施设备且不涉及增加建筑面积、不涉及相邻关系的；不涉及改变消防通道、扑救场地的道路的地面铺装、广场、

绿地等环境景观设计等情形免于办理建设工程规划许可。

4.施工图审查。不变动结构或不增加建筑面积的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不办理施工图审查手续；涉及新建、改建、扩建的项目，增加建筑面积在1000平方米以下的（有高边坡、深基坑、高填方的除外），可不办理施工图审查手续。各项行政许可不以施工图审查合格文件作为前置条件。

5.施工许可。不涉及变动结构或者增加建筑面积的项目（有高边坡、深基坑、高填方、高空作业、重物吊装等高风险施工的除外）可不办理施工许可手续；涉及新建、改建、扩建的项目，增加建筑面积在500平方米以下或工程投资额在100万元以下的，可不办理施工许可手续。

（四）项目实施和验收

1.项目招标。老旧小区改造提升工程完成项目可研后，依法进行公开招标，其他建设手续按相关程序办理。

2.项目实施。项目建设单位会同参建单位按照规定编制应急预案，并定期组织开展培训和演练，做好应急处置准备。在项目实施过程中，如发生质量安全事故，按照规定及时上报，不得隐瞒。拖欠工程款和农民工工资的，依法依规对责任单位进行处理。区住房城乡建委加强对项目的质量安全监督管理，对办理施工许可的项目，按现有程序和方式实施监管；对不纳入施工许可的项

目，要落实建设单位首要责任，督促施工、监理等参建单位从严从实履行质量安全主体责任。参建单位建立工程项目档案管理制度，及时收集、整理、归档工程资料。

3.项目验收。项目完工后，由区住房城乡建委牵头，会同建设业主单位等相关部门（镇街）、参建单位、（社区）及部分居民代表进行联合竣工验收。竣工验收合格15日内，建设单位将竣工验收报告报区住房城乡建委备案，同时完善相关档案资料备查。工程验收通过后，对于改造部位属于市政公用设施设备的，按规定交由专业单位做好管理维护；属于业主专有部位的，移交业主自行管理；对于其他属于业主共有部位的，由建设单位、社区居委会、居民代表商讨确定管理模式、管理单位、服务内容、服务标准、服务费用等相关事项。

四、资金保障

（一）发动居民自筹资金。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造提升，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。支持住宅专项维修资金用于房屋公用部位、公用设施设备的维修、更新和改造。支持提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过个人捐物、投工投劳等自愿形式支持老旧小区改造提升工作。

（二）落实管线单位出资。引导供水、供电、燃气、通信、邮政、广电等单位履行社会责任，承担相关管线设施设备的改造资金；改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交专业经营单位，由其负责后续维护管理。水电气一户一表改造等费用分摊按照市政府民生实事相关规定执行。

（三）拓宽改造资金渠道。鼓励企业、社会组织、原产权单位等社会力量以捐资、捐物等方式支持老旧小区改造提升。可利用公共建筑、权属用地等资源，整合停车、养老、托幼、公共文化体育设施、快递驿站、商业设施、充电设施、广告设施等经营性资源，统筹考虑项目投资回报与企业投入产出，通过公开招商、择优选择企业以市场化方式参与改造，政府给予财政奖补等综合政策支持，建立成果共享机制。创新融资模式，加大金融支持力度。

（四）加强财政资金保障。积极争取保障性安居工程中央预算内投资、中央财政专项资金等中央补助支持。用好市级与城镇老旧小区改造提升相关的城市更新、棚户区改造、住房租赁及养老、托幼、卫生健康、便民服务、停车、安防等专项资金。区政府加大本级财政资金的统筹力度，落实老旧小区改造区级配套资金。积极谋划申报地方政府专项债券等措资金。

五、组织保障

（一）加强工作统筹。依托现有老旧小区改造提升工作领导小组的工作机制和组成人员，加强工作统筹协调。区住房城乡建委牵头，区发展改革委、区财政局等部门按照职责分工共同做好指导、管理和监督等工作。

（二）明确部门职责。区住房城乡建委负责城镇老旧小区改造提升工作的统筹协调和督促指导。区级有关部门要加强政策协调、工作衔接和调研指导，及时发现新情况新问题，落实相关政策措施。

（三）加强宣传引导。要准确解读各级政策措施，及时回应社会关切。要采取灵活多样的形式，深入宣传老旧小区改造的政策及意义，加大典型案例、重点项目、工作实效的宣传力度，提高社会知晓度；着力引导居民转变观念，变“要我改”为“我要改”，提升人民群众的参与度、知晓度和满意度，形成社会各界支持、居民积极参与的浓厚氛围。

本通知自公布之日起施行。