

柳 州 市

人 民 政 府 文 件

柳政规〔2022〕3号

柳州市人民政府关于印发柳州市全面推进城镇 老旧小区改造工作实施方案的通知

各县、区人民政府，市直机关各有关委、办、局，柳东新区、阳和工业新区（北部生态新区）管委会，各有关单位：

现将《柳州市全面推进城镇老旧小区改造工作的实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

柳州市人民政府
2022年1月14日

柳州市全面推进城镇老旧小区改造工作的实施方案

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，全面推进柳州市城镇老旧小区改造工作，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《全面推进广西城镇老旧小区改造工作的实施方案》（桂政办发〔2020〕86号）文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）工作目标

到“十四五”期末，在确保完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造的基础上，力争基本完成2005年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务；基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制。

（二）改造范围

城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

（三）改造内容

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、

消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2. 完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区党群服务中心、小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

二、项目实施

（一）编制改造专项规划。各县区人民政府（新区管委会）在对辖区内 2005 年底前建成的住宅小区全面调查摸底的基础上，坚持“居民自愿、自下而上”的原则，确定拟改造项目及时序，逐级生成县区（新区）、市城镇老旧小区数据库和改造项目储备库，在国土空间规划的指导下编制城镇老旧小区改造专项规划。各县区人民政府（新区管委会）在制定年度城镇老旧小区改造计

划的同时应同步完善当年老旧小区改造配套基础设施项目前期工作，原则上完成可行性研究报告或建设方案的编制。

（二）明确改造工作模式。按照“市级指导协调，县区统筹推进、社区动员实施”的模式，市级负责指导协调全市城镇老旧小区改造工作；各县区人民政府（新区管委会）负责统筹实施辖区内城镇老旧小区改造；街道办事处和社区负责组织和发动小区居民积极参与，指导建立健全共建共管的长效机制。

（三）合理制定改造标准。各县区（新区）因地制宜，根据居民改造意愿，对标“完整社区”，结合财政承受能力和投资能力，结合城市居民小区基层党组织“六化”建设和创建文明城市、背街小巷环境整治提升以及历史文化建筑、古树名木保护工作，合理制定改造标准，明确菜单式改造内容和基本要求，做到“一小区一方案”，确保小区基础功能完善，配套服务提升。

（四）引导群众积极参与。强化党建引领，提高基层治理水平。按照“共同缔造”的原则，社区党组织、居委会指导居民成立业主委员会或居民自管小组，发动小区居民共同参与城镇老旧小区改造的全过程，实现“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”。

（五）专营设施协同改造。城镇老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、通信等专业经营设施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，鼓励采取“资金共担”的方式，由财政资金补助一部分，支持专营单位出资改造，与城镇老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后

符合相关技术标准的专营设施产权可依照法定程序移交给专营单位，并由专营单位维护管理。政府对相关专营单位、负责人的经营考核中应充分考虑企业此类支出负担。

（六）补齐社区建设短板。通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐社区建设短板。有效实施排水防涝设施建设、雨污水管网混错接改造。充分利用片区内空地、荒地及拆除违建腾空土地等配建设施，增加公共活动空间。统筹利用公有住房、社区居委会办公用房等存量资源，增设基本公共服务设施和便民商业服务设施；按照阵地建设规范化标准建设居民小区党群服务中心。

三、实施程序

（一）申报计划。各县区人民政府（新区管委会）每年 10 月底前向市住房城乡建设局申报本辖区下一年度城镇老旧小区改造计划。原则上，申报项目应征求所在小区全体居民意见，经建筑物专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

1. 发动改造宣传。各县区（新区）、街道社区开展宣传工作，指导成立业主委员会或居民自管小组，引导居民参与改造。建立有基层党组织，群众参与度高，已成立业主委员会或居民自管小组的小区，优先纳入改造项目计划。

2. 开展居民意愿调查。开展居民意愿调查。各县区（新区）老旧小区改造主管部门对本辖区内符合改造条件的小区，组织社

区、业主委员会或居民自管小组开展居民意愿调查工作，了解改造需求，初步确定改造内容。

3. 制订初步改造方案。在民意调查的基础上，由各县区（新区）老旧小区改造主管部门负责牵头并会同所在街道、社区，指导居民自管小组、小区业主委员会通过向专业机构购买服务等方式，制定初步改造方案及预算，同时制定居民资金筹集方案及长效管理方案。

4. 申报改造计划。由所在街道在小区范围内对初步改造方案组织公示，公示时间不少于5个工作日。公示结束无异议后，由业主委员会或居民自管小组书面向城区提出改造申请，未成立的由居委会签字申报。

（二）确定项目。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，由市住房城乡建设局会同发改、财政等部门对各县区（新区）申报的改造项目进行审查，确定年度改造项目计划、资金预算和项目建设单位，报经市人民政府同意后，由市住房城乡建设局、发展改革委、财政局联合发文确定。

（三）实施项目。各县区（新区）按照年度计划落实项目方案审查、工程实施和监管等具体工作。

1. 改造方案审查。由各级发展改革部门会同本级住房城乡建设部门组织本级财政、自然资源、公安、消防等相关部门及电力、水务、燃气、通信、有线电视等相关单位对改造方案进行联合审查。

2. 工程实施和监管。建设单位要严格按照相关法律法规和标准组织实施。建设内容明确、技术方案成熟的项目，原则上采

用工程总承包（EPC）方式。各县区（新区）住建部门要落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求，对项目全过程做好监管。

3. 竣工验收。项目竣工后，由建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收并出具竣工验收报告。可邀请相关部门及街道、居民代表参与一次性联合验收。验收通过后，应及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。

（四）后续管理。小区改造完成后，由街道、社区及小区业主委员会（居民自管小组），根据小区的规模、环境、配套设施和产权情况，结合居民意愿需求和承受能力等因素，建立健全后续长效管理机制。可采用居民自治管理、购买社会服务与自治相结合的“半自助自治管理”或物业公司管理等模式。

四、资金筹措

通过财政补助、居民出资、各类涉及小区的原产权单位和专营单位出资等途径，创新老旧小区及小区外相关区域的改造方式和融资模式，多渠道筹集改造资金。

（一）财政补助支持。积极争取中央、自治区补助资金。市本级、县区（新区）财政要在预算中统筹安排资金专项用于老旧小区改造，重点支持基础类改造内容。整合涉及老旧小区的民政、城建、文化、卫生、商务、体育等渠道相关资金，统筹投入老旧小区改造。对于老旧小区改造示范项目，在资金分配中给予倾斜。对符合条件的老旧小区改造项目可通过发行地方政府专项债筹措改造资金。

（二）居民出资参与。按照“谁受益、谁出资”的原则，居

民合理分担城镇老旧小区改造费用。可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、个人住房公积金、小区内公共停车、广告、门面租金等公共收益等方式落实。居民直接出资部分可按产权面积比例或由涉及建筑主体改造内容的居民按照一定比例共同出资进行分摊。使用住宅专项维修资金、让渡小区公共收益作为改造资金的，应由业主委员会（居民自管小组）组织业主按程序共同决定。

（三）专营单位合理出资。供水、供电、供气、网络通信、有线电视等专营单位，通过直接投资、以未来使用收益平衡等方式参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升。

居民和企业出资比例应不低于项目总投资的 20%。

（四）加大金融支持力度。按照市场化、法制化原则，在依法合规、风险可控、商业可持续的前提下，加大对城镇老旧小区改造项目的金融服务力度，优化贷款流程和授信进度，提供信贷资金支持。支持商业银行等金融机构创新金融产品，改善金融服务，为城镇老旧小区改造项目及居民户内改造提供融资支持。

（五）原产权单位参与改造。老旧小区为原产权单位管理分配职工居住的，原产权单位捐资捐物参与改造。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等支持。公房产权单位应出资参与改造。

（六）社会资本参与。鼓励具备投资、规划设计、改造施工、运营服务能力企业作为投资、实施和运营主体参与城镇老旧小区改造、社区服务设施改造建设和后期运营管理等。可通过政府

采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类社会资本参与小区的智能充电桩、停车场、广告牌位、自动售货机等设施的设计、改造、运营。

五、改造方式

（一）片区统筹平衡。鼓励各县区、新区集约高效利用土地，把一个或多个城镇老旧小区与相邻的或不相邻的旧城区、棚户区、城中村、危旧房改造等项目捆绑统筹，生成老旧片区改造项目，可通过置换、转让、腾退、收购等多种方式，增加老旧小区配套服务用房，做到项目内部统筹搭配，实现自我平衡。

（二）小区内自平衡。深入挖掘小区内空间资源，在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，或小区内的存量房屋或空置房屋，提供给街道、社区用于老旧小区的社区综合服务设施，卫生服务站等公共卫生设施，幼儿园等教育设施，周界防护等智能感知设施，养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施，以未来产生的收益平衡老旧小区改造支出。

（三）多元化投入改造模式。鼓励各县区（新区）根据实际情况，创新改造模式，政府引导通过居民出资、财政补助、各类资金整合、专营单位和原产权单位出资、融资等多种渠道组合，实现资金多元化投入老旧小区改造。

六、保障措施

（一）强化组织领导。成立柳州市城镇老旧小区改造工作领导小组，各成员单位根据职责分工，抓好各项工作的落实；各成员单

位主要领导，特别是各县区人民政府（新区管委会）主要领导亲自抓，充分发挥总揽全局、协调各方的核心作用，确保工作有力有序有效推进。

（二）明确职责分工

1. 各县区人民政府（新区管委会）：全面负责辖区内城镇老旧小区改造工作，负责制定辖区内城镇老旧小区改造计划，落实改造资金保障；调动关联单位和社会力量支持、参与改造，组织社区居民筹措改造资金；组织街道、社区指导成立小区业主委员会或居民自管小组，建立健全长效管理机制；落实市城镇老旧小区改造领导小组及其办公室的各项工作要求。

2. 市委组织部：负责指导城镇老旧小区基层党组织建设工作；指导按照“六化”标准实施老旧小区改造；充分发挥基层党组织的核心作用，提升党建引领小区治理工作水平。

3. 市委宣传部：负责指导按照创建文明城市标准实施老旧小区改造。

4. 市住房城乡建设局：负责市城镇老旧小区改造领导小组办公室的日常工作。具体负责老旧小区改造工作的组织协调、政策拟定、计划编制、督促推进、监督考核等；组织全市老旧小区改造项目争取上级补助资金。

5. 市发展改革委：指导各县区（新区）发改部门做好老旧小区改造项目的相关审批工作；指导并协助争取中央预算内投资补助资金；指导各县区（新区）创新方式，拓宽项目投融资渠道。负责宣传国家、自治区和市级的价格法律、法规、规章和方针、政

策，制定并公布我市住宅小区前期物业服务收费政府指导价。

6. 市财政局：负责落实市级老旧小区改造财政资金，协助争取中央、自治区补助资金，指导各县区（新区）财政做好资金监管及拨付工作。

7. 市自然资源和规划局：负责老旧小区改造新改扩建项目的不动产登记等工作；对在小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，根据实际情况及相关规划控制要求，原则上按基本程序报批。

8. 市公安局：负责进一步做实社区警务，全面推进基层社会治理，加强基层防范管控工作，全面提升居民小区公共安全水平；指导相关部门开展城镇老旧小区改造中涉及的智能安防建设项目，制定老旧小区安防数据接入全市智慧小区数据标准和规范，实现小区治安要素的实时汇聚。

9. 市民政局：以社区为依托，指导业主委员会、居民自管小组依法开展社区建设和治理相关工作。

10. 市城管执法局：负责将老旧小区改造纳入“无违建社区创建工作”，指导各县区（新区）合理处置小区内的违法建设，重点处理侵占公共利益、存在安全隐患、严重破坏小区环境秩序的违法建筑。

11. 市林业和园林局：负责组织各县区（新区）园林绿化主管部门，制定切实可行的培训计划，督促、指导老旧小区绿化改造和环境提升工作。

12. 市国资委：负责明确老旧小区范围内涉及国有企业（含破

产企业、改制企业）职工宿舍区的房屋及公共配套设施设备的产权问题和托管单位，负责指导结合“三供一业”改造工作推进老旧小区改造。

13. 市生态环境局：负责对老旧小区改造过程中的建筑施工噪声进行监管。

14. 市行政审批局：负责老旧小区项目涉及的施工许可等相关证照审批，优化审批流程。

15. 市消防救援支队：负责指导村（居）民委员会对老旧小区进行防火检查、及时消除火灾隐患，建立防火检查档案，指导、监督老旧小区消防设施设备的维护保养，按照国家消防技术标准设置消防设施、器材和消防安全标志。

16. 市交警支队：负责指导、协调维护老旧小区周边施工期间的道路交通秩序，保障道路交通安全畅通。

17. 市通信发展管理办公室：负责配合指导城镇老旧小区改造涉及的移动通信（包含但不仅限于 5G 宏基站，微站，室分）、有线通信网等基础设施和管线的专营单位开展无线网络覆盖及管线的改造工作。牵头组织制定通信基础设施和管线的改造及施工方案，协调解决施工中存在的问题。

18. 市供水、供电、燃气等管线专营单位：负责配合开展城镇老旧小区的相关水、电、气管线改造工作，协同做好综合管线调查、办理迁改管线规划线位、制定管线迁改方案，落实各管线迁改的设计、施工方案等，协调解决施工中存在的问题。

各职能部门及管线专营单位应按照各单位职能落实推进老旧

小区改造工作。

（三）健全工作机制。构建“市、县区（新区）、街道、社区、居民”各级联动工作机制，通过专题协调会议、工作例会、信息报送、定期检查、定期通报等方式，及时研究、协调解决城镇老旧小区改造过程中的问题。将老旧小区改造工作列入年度绩效考核，对项目改造成效、满意度、居民出资等情况实施考核。对工作成绩突出、任务完成情况良好的，在项目资金分配给予倾斜；对工作不力、任务完成情况不佳的县区（新区），在绩效考评中扣分并通报批评。

（四）加强资金监管。充分发挥财政资金的杠杆作用，规范城镇老旧小区改造资金的使用管理，对资金实行专项管理、分帐核算，严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用，不得用于平衡本级预算。

（五）加大宣传力度。充分发挥传统媒体和新媒体的作用，加大对城镇老旧小区改造政策、先进经验和取得的成效的宣传引导力度，引导小区居民形成合理的改造意愿和预期，营造政府、社会、居民共同参与城镇老旧小区改造的良好氛围。

附件：1. 柳州市深入推进城镇老旧小区改造工作领导小组
成员名单

2. 柳州市城镇老旧小区改造内容及资金筹措原则
（基础类、完善类、提升类）

3. 柳州市城镇老旧小区改造审批流程

公开方式：主动公开

抄送：市委办、市人大办、市政协办。

柳州市人民政府办公室

2022 年 1 月 18 日印发

