

# 驻马店市人民政府办公室文件

驻政办〔2019〕101号

---

## 驻马店市人民政府办公室 关于印发驻马店市城市老旧小区改造提质 工作实施方案的通知

各县、区人民政府，市城乡一体化示范区、经济开发区、高新技术产业开发区管委会，市直有关单位：

《驻马店市城市老旧小区改造提质工作实施方案》已经市政府研究同意，现予以印发，请结合实际，认真贯彻执行。



# 驻马店市城市老旧小区改造提质工作实施方案

为贯彻落实国务院常务会议关于开展城镇老旧小区改造试点工作的决策部署，按照《住房和城乡建设部办公厅 国家发改委办公厅 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）精神，加快改善老旧小区的人居环境，全面提升城市品质，促进城市高质量发展，现结合我市实际，制定本实施方案。

## 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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会，国务院常务会议，以及省委十届六次、七次全会精神，坚持新发展理念，以人民为中心，以品质提升为重点，着力完善城市功能，增强城市综合承载能力，不断满足人民日益增长的美好生活需要，努力把我市打造成创业之都、宜居之地、幸福之家和文明之城。

### （二）工作原则

1. 立足实际，为民办事。结合老旧小区的区域特点和设施现状，按照“优化布局、完善功能、提升形象、便民利民”的整体思路，在充分听取小区居民诉求的基础上，对实施的每个项目进行针对性的优化设计，真正做到让群众满意。

**2. 政府主导，业主参与。**注重发挥县（区）政府的主导作用，加强政策引导，明确规范标准、统一管理要求，在办事处、社区积极实施“一征三议两公开”工作法，让老旧小区改造提质工作大家议、大家定、大家评，利用多种形式充分调动老旧小区业主参与的积极性。

**3. 属地管理，分级负责。**按照属地管理的要求，坚持民生优先，由各县（区）政府负主责，合理确定市、县（区）、街道（乡镇）、社区（产权单位）、业主（房屋所有权人）在老旧小区改造提质工作中的责任和义务，形成“市级统筹、县（区）级主责、业主参与”的工作格局。

**4. 部门协作，统筹推进。**强化市级相关部门的指导、协调和监督职能，强化县（区）级政府的属地管理职能，稳步推进我市“以改靓城”工作，结合正在开展的“四改一拆”工程，统筹推进老旧小区改造提质工作，避免重复施工和资源浪费。

**5. 改管结合，形成长效。**坚持改造提质与加强管理相结合，提前组织被改造老旧小区的业主成立业主委员会并进一步确定物业管理单位，实现改造提质和有效管理工作的无缝衔接，建立老旧小区物业管理长效机制，确保老旧小区专业化物业管理覆盖率逐年提高。

### **（三）工作目标**

以为民惠民、构建和谐社区为出发点，按照试点改造与逐步推进相适应、重点改造与全面改造相融合、改造提质与长效管理

相结合的方式，通过开展老旧小区改造提质工作，进一步完善老旧小区基础设施和公共配套设施，探索建立老旧小区物业管理长效机制，努力打造功能完善、环境整洁、管理有序的居住小区，提升老旧小区整体居住的舒适度和便利性，增强人民群众的幸福感和获得感、安全感和满意度。利用三年的时间，力争 2021 年底前完成老旧小区改造提质工作。

## 二、实施范围

市中心城区及县城建成于 2000 年前，房屋结构安全、不宜整体拆除重建，但公共设施落后，影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房）、以居民自建房为主的区域和城中村以及列入“三供一业”改造移交计划的小区等，不属于实施范围。

## 三、改造基本内容和标准

小区内道路、供排水、供电、供气、供热、绿化、照明、围墙等基础设施的更新改造，小区内配套养老抚幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设、改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造、海绵城市改造，有条件的居住建筑加装电梯等都可列入老旧小区改造内容；与小区直接相关的城市道路、县城道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等基础设施的改造提升也可列入改造内容。具体内容和标准见下表。

| 序号 | 项目名称     | 内容  | 标准                               |
|----|----------|---|----------------------------------|
| 1  | 屋顶       | 对屋顶渗水、漏水部位进行维修。   | 屋顶维修符合相关标准要求，排水通畅。               |
| 2  | 外墙面整治    | 外立面有破损的，进行修缮更新，有条件的小区整体粉刷；有条件的小区，增加保温层。   | 外墙立面无明显破损，整洁无污渍。                 |
| 3  | 围墙       | 对小区破损围墙进行修缮或改造，有条件的小区可以制作文化墙。   | 围墙无安全隐患、规整、统一或体现文化特色。            |
| 4  | 大门       | 结合小区实际，对大门进行修缮、改造或增设。   | 大门维修符合相关标准要求、设置合理。               |
| 5  | 停车管理系统   | 对规划停车设施被改变用途的，先进行整治，恢复停车功能，合理规划停车位，设置小区内交通标示、标线、道闸，可将废弃的储藏室改造成停车位。                | 改善停车管理，做到出行顺畅、方便和高效。             |
| 6  | 垃圾通道、池拆除 | 对原有垃圾道、垃圾池进行拆除。   | 楼道内垃圾通道拆除，恢复楼道卫生，垃圾池拆除。          |
| 7  | 环卫设施     | 设立分类垃圾桶、垃圾箱   | 垃圾桶、垃圾箱规格一致，外观整洁，分类归集，分布合理。      |
| 8  | 小区道路     | 对小区内道路进行修复或新建，坡道改造，拆除占压道路的违章建筑等。  | 通道路面平整、无破损；完善坡道、无障碍通道建设，并符合相关标准。 |
| 9  | 道路道牙设施   | 道路两侧设有道牙。   | 在道路两侧设有统一的道牙，                    |
| 10 | 无障碍设施    | 楼道口设置有无障碍，方便残疾人通行。  | 对楼道口进行改造，有残疾车辆通道。                |
| 11 | 消防设施设备   | 按要求布设消防设施、设备，消防通道符合要求，保持畅通；规范电器线路的敷设，严禁私拉乱接，电动车集中规范充电；加强消防常识日常宣传，住宅的公共部位宜设置微型消防站。 | 消防设施设备完善，布设合理，符合相关技术标准和的要求。      |

| 序号 | 项目名称         | 内容   | 标准  |
|----|--------------|--|---|
| 12 | 监控系统         | 按照优先考虑的原则, 维修或新增监控设施, 监控系统完备, 提高小区技防能力。                                      | 符合相关技术标准和要求。                                      |
| 13 | 庭院路灯         | 对小区内路灯更换、维修或增设, 鼓励进行节能改造。  | 照明设施完好, 布设合理, 根据需要实施照明节能改造和夜景亮化提升。                |
| 14 | 楼道灯          | 对楼道照明设施进行更新, 没有照明设施的新安装。   | 楼道照明完好, 维修及时。                                     |
| 15 | 落水设施         | 楼顶排水通畅, 安装有落水管。  | 落水管完好, 排水通畅, 无断接, 并接入地下排水管网。                      |
| 16 | 排水管网         | 对老化的雨水管道、设施更新和改造, 布设屋面雨水管引入周边绿地, 排水及时、通畅, 雨水检查井盖更换或改造。                       | 排水管道、设施运行正常, 排水能力得到提升, 汛期无倒灌现象, 雨水检查井盖与地面平。       |
| 17 | 排污管网         | 清掏化粪池或对老化的排污管道、设施进行更新、改造, 化粪池盖、排污检查井盖更换或改造。                                  | 排污管道、设施运行正常, 无外溢, 排污通畅, 无污水上泛现象, 化粪池盖、排污检查井盖与地面平。 |
| 18 | 楼道修缮         | 对楼道重新粉刷, 对楼梯、扶手进行修缮、更新, 对楼道供电、通信、有线电视等各种线路进行规整、穿管。                           | 楼道墙面整洁, 楼梯扶手无破损, 各种管线布线合理, 整齐。                    |
| 19 | 公共照明         | 对地下室公共照明设施进行更换、维修或增设。  | 照明设施完好, 布设合理, 结合小区实际鼓励节能改造。                       |
| 20 | 防盗门和<br>对讲系统 | 对小区楼道防盗门、对讲系统进行修缮、更换或增设。   | 防盗门完好、整洁, 对讲系统完备。                                 |
| 21 | 供水           | 统一使用城市供水管网, 实行一户一表, 分户计量, 抄表到户。设置室外消防栓。                                      | “一户一表”, 抄表到户, 水压稳定。室外消防栓的设置按国家规定执行。               |
| 22 | 供电           | 更新改造小区内供电管网老化线路, 实行一户一表, 抄表到户, 同时, 对于项目设计供电容量不足的, 进行增容改造, 确保供电管网全覆盖, 保障电力供应。 | “一户一表”, 抄表到户, 电压稳定, 线路架设规范。                       |

| 序号 | 项目名称      | 内容   | 标准                                   |
|----|-----------|--|--------------------------------------|
| 23 | 供气        | 未通管道燃气的小区建设天然气管道,标志清晰。   | 燃气管道架设规范、进户。                         |
| 24 | 供暖        | 有条件的建立集中供暖,特别是供暖管线到位、业主自愿要求进行集中供暖的。                                    | 供暖管线按照规定规范铺设。                        |
| 25 | 弱电        | 建设集中通信桥架,有线电视、电信、移动、联通、长城等通信线路统一进入桥架,对原有明线进行拆除,恢复相关部位原貌。               | 实行入地或各种管线统一,外观看不到管线,隐蔽走线,无空中悬挂线路。    |
| 26 | 加装电梯      | 有条件的、群众改造意愿强烈的多层老旧住宅加装电梯。  | 加装电梯符合建筑设计、消防安全、电器安全、防雷和特种设备等相关规范标准。 |
| 27 | 绿化美化      | 对小区枯死的花草和树木进行补栽、完善、提升,或重新规划绿地实施美化,无法改造成停车位的废弃储藏室拆除进行绿化。                | 绿地、树木符合相关标准、规范、整洁美观。                 |
| 28 | 小区广场      | 对具备基础条件的小区,可以建设小区广场,配备休闲桌椅等,有条件的小区还可以建设文化活动室。                          | 广场设置科学、合理,满足居民使用需求                   |
| 29 | 安装健身器材    | 根据居民需求,科学设置、安装健身器材。  | 符合相关技术、质量标准。                         |
| 30 | 小区红线外改造   | 根据居民需求,小区直接相关的城市道路、县城道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库(场)、污水与垃圾处理等基础设施的改造提升。 | 符合相关技术、质量标准。                         |
| 31 | 楼栋标识牌和门栋号 | 统一安置规范楼栋号及门栋号。   | 位置明显,规范。                             |

#### 四、实施步骤

(一) 调查摸底阶段。各县(区)按照本方案要求,认真组

织调查摸底工作，对列入年度改造提质计划内的老旧小区要逐个建立改造台账，明确改造项目、内容及资金需求，做到资料详实、数据准确、内容细致、问题客观真实。

**（二）宣传发动阶段。**各县（区）要认真组织开展宣传动员工作，切实做好群众的思想工作，积极征求居民的意见建议，激发居民支持改造、参与改造提质的热情，形成各方力量共同参与老旧小区改造提质的良好氛围。各县（区）要通过多种形式公开公示老旧小区改造提质项目情况，老旧小区改造提质项目年度计划应在县（区）级相关部门官网上进行公示，老旧小区改造提质计划项目清单应在小区内进行公示，接受社会 and 小区居民监督。

**（三）制定方案阶段。**各县（区）根据调查摸底情况，在充分征求业主意见的基础上，制定老旧小区改造提质工作实施方案，罗列任务清单，明确改造内容、改造时限、责任人及资金筹集和使用计划，确保方案切实可行。老旧小区改造提质工作实施方案经各县（区）老旧小区领导小组批准后实施。

**（四）组织施工阶段。**各县（区）要建立健全老旧小区改造提质工作多元筹资、组织实施、项目推进等工作机制，严格执行工程项目建设有关法律法规和标准规范，依据项目情况，合理确定设计、施工、监理单位和竣工验收、决算审计等方式，落实相关单位责任，强化项目监管，杜绝安全隐患，确保工程质量。

**（五）工程验收阶段。**改造提质工程竣工后，按照工程管理规范，由各县（区）按照工作计划组织相关单位进行验收，对存



在问题进行整改，保证工程质量，确保改造一个、合格一个、交付一个。

## 五、保障措施

**（一）加强组织领导。**市政府成立市老旧小区改造提质工作领导小组，由分管副市长任组长，市发改委、财政局、住建局、住房管理部门、自然资源和规划局、城管局、卫健体委、民政局、工信局、公安局、文广新局、应急管理局、园林绿化中心、通信办、市供电公司等市级相关部门和各县（区）政府分管领导为成员。领导小组下设办公室，办公室设在市住房管理部门，具体负责老旧小区改造提质工作的统筹、协调、督导、相关政策制定等工作，办公室由市政府分管副秘书长任主任，市住房管理部门主要领导任常务副主任。市级相关部门要按职责分工，做好老旧小区改造提质工作的组织协调、配合服务、督导考核等工作，形成合力，协同推进。各县（区）政府要建立由相关领导牵头，相关部门和街道办事处组成的老旧小区改造提质工作领导小组，科学制定本县（区）老旧小区改造提质工作实施方案，负责本辖区老旧小区改造提质工作。

**（二）明确工作责任。**各县（区）：按照“属地管理”原则，各县（区）政府为老旧小区改造提质工作的主体责任单位，负责本辖区老旧小区改造提质工程的前期调查、项目立项、规划设计、工程预算及评审、工程招投标、项目推进、现场施工管理、质量监督、竣工验收等工作；组织开展改造提质过程中的联合执法工

作；负责做好居民群众思想工作，协调处理改造提质过程中的各类矛盾和问题。**市发改委：**将老旧小区改造提质工作纳入国民经济和社会事业发展规划，同时，积极争取中央预算内资金支持老旧小区改造提质。**市财政局：**会同市发改委、住建局、房管部门提出老旧小区改造提质工作财政补助资金分配意见。**市住建局：**负责配合各区政府开展老旧小区居民楼屋面防水、外墙保温和美化工作，对安全生产、施工质量进行指导监督。**市住房管理部门：**负责市老旧小区改造提质工作领导小组办公室日常工作；做好专业化物业服务企业进驻老旧小区的对接和指导监督工作；为各县（区）政府健全老旧小区业主管理组织提供政策指导。**市自然资源和规划局：**指导县（区）做好老旧小区改造提质的整体规划工作。**市城管局：**指导各县（区）城市管理综合执法部门清除小区小广告、违规户外广告和各类违章建筑等非法设施，查处占用绿地等违法行为；指导驿城区城市管理部门完成有关管道与市政管道的对接、改造和小区道路维修等工作；协调公用企业按照改造提质内容对小区水、气、暖设施及管道进行维护和改造；指导各县（区）政府做好老旧小区垃圾分类处理等工作。**市卫健体委：**负责督导各县（区）政府完善老旧小区的健康教育专栏；负责指导老旧小区健身设施的安装和维护。**市民政局：**负责督导各县（区）政府完善社区服务、老年活动中心、无障碍环境改造等工作。**市工信局：**负责督导各县（区）政府推进老旧小区的明线入地工作。**市公安局：**负责指导老旧小区监控、智慧安防设施的安

装与维护，协助有关执法部门开展改造提质工作。市文广旅局：负责指导各县（区）涉及文物保护区域的改造提质工作；负责协调指导有线电视单位规范整理老旧小区相关管线。市应急管理局：负责对老旧小区改造提质中涉及消防设施、消防宣传、消防通道、电动车集中充电等工作进行指导和检查。市园林绿化中心：负责指导老旧小区绿化提升和绿地养护管理工作。市通管办：负责协调指导通信企业规范整理老旧小区相关管线。市供电公司：负责协调指导产权单位规范整理老旧小区的各类电力管线。其他市直有关部门按照各自职责做好老旧小区改造提质的配合工作。

**（三）健全工作机制。**一是建立台账制度。市、县（区）都要建立老旧小区改造提质工作台账，实行改造提质项目登记和销号制度。二是建立联席会议制度。各县（区）老旧小区改造提质工作领导小组办公室为召集人，定期召集县领导小组成员单位和其他有关部门召开联席会议，及时总结改造提质工作经验，协调解决改造提质工作中的问题。三是建立工作专报制度。各县（区）政府要严格按照工作计划推进老旧小区改造提质工作，每月底向市老旧小区改造提质工作领导小组办公室报送本月改造提质工作开展情况。

**（四）强化资金保障。**坚持居民、市场、产权单位、社会和政府多方共同出资原则，建立健全可持续筹措资金机制。各县（区）政府要做到量力而行，尽力而为，认真研究制定鼓励多元化投资老旧小区改造提质项目的政策措施，并负责组织落实。县

(区)财政部门要将老旧小区改造提质补贴资金列入当年财政预算，予以保障。

**(五)加大宣传力度。**新闻宣传部门要利用报纸、电视和各种新媒体广泛宣传老旧小区改造提质工作的重大意义、具体内容、方法步骤、政策措施等。各县区组织工作人员采取入院进户面对面讲解、听取居民意见、展示老旧小区规划设计效果图、公示具体改造提质方案等多种形式进行深入宣传发动，营造良好氛围。各街道办事处、社区居民委员会要积极发挥疏导、协调作用，引导居民树立大局观念，积极参与老旧小区改造提质工作。

**(六)严格督导考核。**市老旧小区改造提质工作领导小组办公室每月要按工作要求，对各责任单位和部门的老旧小区改造提质工作推进情况进行督查考核排名通报，对在老旧小区改造提质工作中进度快、按时完成任务的，进行通报表扬；对进度慢、未按时完成任务的，予以通报批评。各责任单位和部门要强化督导考核，确保老旧小区改造提质工作顺利实施、圆满完成。

