

临朐县人民政府办公室

临政办字〔2024〕17号

临朐县人民政府办公室 关于印发 2024 年临朐县老旧小区改造 实施方案的通知

城关街道办事处、东城街道办事处，县直有关部门、单位：

《2024 年临朐县老旧小区改造实施方案》已经县政府研究同意，现予以印发。请结合各自实际，认真组织实施。

临朐县人民政府办公室

2024 年 6 月 15 日

2024 年临朐县老旧小区改造实施方案

为持续推进老旧小区改造工作，根据中央和省、市有关文件要求，结合我县实际，制定本实施方案。

一、任务目标

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，践行以人民为中心的发展理念，紧紧围绕为民、便民、安民目标，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，全面提升城镇老旧小区居住环境、设施条件和服务功能，不断增强人民群众安全感、获得感、幸福感。2024 年，全县计划改造老旧小区 16 个、1216 户、13.85 万平方米。2024 年 6 月底前改造项目全部开工，12 月底前全部完成竣工验收。

二、重点工作

（一）合理确定改造内容。聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”要求，分“基础类、完善类、提升类”三个类别，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。一是基础类改造内容应改尽改。要将配置电动自行车集中停放充电设施、统一拆除防盗网（窗）列入必改项，加强智慧安防建设，提升建筑外立面安全性、实用性、美观度。二是完善类内容宜改则改。小区基础条件较好的，基本完成建筑节能改造，增设停车设施、文体设施、加装电梯等，进一步改善小区居民居住条件。三是提升类内容能改则改。集约高效利用土地，深入挖掘小区内空间资源，整合小区周边零星碎

片化土地，聚焦“一老一小”生活需求，合理增设养老、托育、医疗、社区食堂等设施，打造“十五分钟生活圈”。

（二）科学确定改造时序。有关街道要结合地方财政承受能力，按照“先急后缓、先早后晚”的原则，自下而上、以需定改，优先开工改造群众需求迫切、条件相对成熟的项目。统筹考虑改造内容，合理确定改造顺序，先地下后地上，避免重复开挖、反复施工。根据季节特点，科学安排工期，提高改造施工效率，最大限度降低施工对居民生活的影响。严禁以老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。

（三）引导居民积极参与。有关街道要坚持“为民”宗旨，动员群众广泛参与。丰富公众参与的渠道和方式，通过线上系统、电话征询、入户调查、议事会等方式，深入开展民意征询，广泛发动居民参与意见表决、方案制定、施工监督、后续管理和评价反馈。改造工作实施“两轮意见征询法”，居民对小区改造形成共识的，方可纳入改造计划；改造方案经法定比例以上居民表决同意后，方可开工改造。鼓励聘请义务监督员，由各社区组织推荐，从“两代表一委员”、社区居民中选取义务监督员对改造实施全过程监督。

（四）推动消费品以旧换新。有关部门要积极引导，充分发挥行业协会、电商平台和家电生产、流通、回收企业等各方面作用，通过政府支持、企业促销、居民集采等方式，开展冰箱、洗衣机、空调、电视、门窗“以旧换新”活动，全面改善居民居住条件。可结合实际探索促进废旧家电回收行业发展，鼓励企业

上门回收、免费拆装。

（五）强化专营设施改造。对老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施，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，政府通过“以奖代补”等方式，支持专营单位出资改造。利用大数据平台，推进老旧小区改造与市政管线、道路等信息共享、统一规划、同步实施，改造后集中接入市政管网。落实专营单位责任，对各类“空中飞线”实施专项整治，通信网络改造应满足智慧住区及 5G 建设需求，引导各专营单位将线路接入统一的管沟、箱槽，对不具备条件实施“入地埋设”的，由电信企业负责完成各自架空线缆的序化规整、飞线及废线清理等。鼓励居民同步对户内管线进行改造，引导有条件的居民实施房屋整体装修改造。

（六）提高项目审批效率。简化老旧小区改造项目审批流程，不新增建筑面积、不涉及主体结构变动、不改变土地用途的低风险改造项目，全流程审批时间不超过 10 个工作日。在不新增建设用地、不新增污染物排放的情况下，优化老旧小区改造土地、环评等手续。征求居民意见编制的改造方案，应由县住建、发改、财政、自然资源和规划等部门联合审查批准。

（七）加强工程建设和物业管理。严格规范建设流程，依法依规履行立项、设计、招标、开工、竣工等建设手续，落实《关于加强城镇老旧小区改造工程质量安全管理的通知》（鲁建房字〔2021〕7 号）要求，将老旧小区改造纳入有关街道建设工程质

量安全监督范围，确保工程质量和施工安全。鼓励以街道或社区为单位对区域内的老旧小区实施联动改造、市场化运营。建立老旧小区改造评价机制，推行社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业共商事务、协调互通的管理模式，改造后实现物业服务全覆盖。

三、保障措施

（一）强化组织领导。完善县级统筹指导、街道组织实施的工作体制，住建、发改、公安、财政、工信、民政、自然资源和规划、综合执法等相关部门、单位协同推进、齐抓共管。制定具体实施方案，系统谋划推进，住建部门供水供暖供气及雨污分流改造、公安部门安防设施建设、体育部门体育设施改造、民政部门适老化改造等部门专项工作，要优先支持列入本年度改造计划的老旧小区项目，进一步提升改造标准。结合实际制定规划、土地、财政补贴、住房公积金、不动产登记、信贷等支持政策，为改造工作提供保障。

（二）强化资金保障。建立老旧小区改造资金多方共担机制，持续推广“4+N”融资模式，以政府补助资金作为引导，不断吸引社会运营企业、居民、原产权单位等资金投入。积极争取专项债券及金融机构贷款支持，不断丰富资金筹集渠道，提高改造标准。加强资金绩效管理，严格按合同约定加快工程款拨付进度，确保财政资金使用合规、拨付及时，提高资金使用效益，杜绝截留、挪用等问题发生。要重点做好以下工作：

1.落实财政补助资金。积极争取中央和省级资金，对中心

城区纳入 2024 年改造计划的项目，县财政予以积极支持。

2.引导专营单位投入。各专营单位应积极承担社会责任，通过减免、出资改造费用等方式，参与到老旧小区改造中。对需接入管道燃气的小区，燃气企业减半收取业主管道燃气配套费；对实施自来水改造的小区，改造费用由供水企业承担 1/3，其余由业主承担；对需实施集中供热改造的小区，业主户内自有供热设施建设及改造费用由业主承担，供热企业减半收取小区红线外供热设施配套费，小区红线至业主入户端口的供热设施改造费用由专营单位、业主按照 2:8 的比例承担；供电设施改造，小区红线内改造费用由供电企业承担 1/3，其余由业主承担；通信、有线电视、宽带数据传输所需的通信管道及桥架，与老旧小区改造工程同步规划、设计、施工及验收，传输光缆、入户皮线、光交箱、分线箱等专营设施设备，由各经营单位负责改造，改造后的专营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负责维护、管理到最终用户。

3.吸引社会资金参与。鼓励吸引培育老旧小区改造规模化实施运营主体，以市场化运作方式，充分挖掘运营社区服务等收益点，通过项目后续长期运营收入平衡改造投入，实现可持续管理。在不新增地方政府债务的前提下，鼓励通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引培育各类专业机构等社会力量，全链条参与改造项目策划、设计、融资、建设、运营、管理。

4.引导居民适当出资。落实居民出资责任，小区基础设施

及建筑物公用部位的改造费用由业主承担 10%。居民可通过住房公积金、住宅专项维修资金、小区公共收益等方式积极参与改造。按规定审核后，允许居民提取本人及其配偶名下的住房公积金，用于加装电梯、危旧楼改建。对未建立、未交齐住宅专项维修资金的，按照《潍坊市住宅专项维修资金管理办法》（潍政办发〔2022〕4号）要求，引导居民进行补交，资金可用于老旧小区改造出资及后期维修。

（三）强化宣传引导。充分利用各类媒体，加强政策宣传，及时回应社会关切，引导群众积极参与老旧小区改造，共建共治美好家园。加强示范引领，及时总结典型经验做法，力争在省、市进行宣传推广。

- 附件：1.临朐县老旧小区改造工作专班成员名单
2.临朐县老旧小区改造街道、部门职责分工
3.2024 年临朐县城镇老旧小区改造计划

附件 1

临朐县老旧小区改造工作专班成员名单

组 长：陈 诚 县委副书记、县长

副组长：周发家 县委常委、副县长

成 员：毕义忠 县国有沂山林场主任，县住建局局长

王明奋 县发改局局长

张继祥 县财政局局长

丁国强 县公安局政委

吴 艳 县自然资源和规划局局长

刘 海 县审批服务局局长

许美新 县工信局局长

张延明 县综合执法局局长

史红霞 县民政局局长

杨佃锁 县商务局局长

魏长金 县体育事业发展中心主任

张 元 县消防救援大队大队长

陈 敬 城关街道办事处主任

井洪波 东城街道办事处主任

老旧小区改造工作专班办公室设在县住建局，毕义忠同志兼任办公室主任，陈敬、井洪波同志兼任办公室副主任。

附件 2

临朐县老旧小区改造街道、部门职责分工

城关街道、东城街道：街道是老旧小区改造和物业管理的组织实施主体，要成立工作专班，负责宣传发动、收取业主承担的改造费用、方案制定、项目立项、招投标、组织施工、矛盾化解等工作，抓好工程质量、安全、验收和评审、纳入物业管理等工作；安排社区做好群众意愿征询、有关数据统计、资料整理、计划编制上报等工作。

县住建局：牵头老旧小区改造工作，负责改造计划编制上报、项目统计、日常调度和评价工作；会同县发改、财政部门争取国家、省级补助资金；负责统筹协调老旧小区水、气、暖等专营设施的改造工作。

县发改局：负责争取老旧小区改造等保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内资金、地方政府专项债券；督促协调供电公司做好老旧小区供电设施改造和移交工作。

县财政局：负责争取上级补助资金和专项资金，在预算中统筹安排资金用于老旧小区改造，建立资金使用监管机制；指导做好上级资金使用的绩效评价工作；指导做好工程结算审计工作。贯彻落实上级关于金融支持老旧小区改造的政策措施，积极推动金融机构加大金融支持力度。

县公安局：负责指导老旧小区智慧安防设施规划、设计、建

设联网等工作。

县自然资源和规划局：负责指导办理老旧小区内及周边新建、改扩建公共服务和社会服务设施等规划、用地、不动产登记手续；统筹指导老旧小区片区规划和项目设计，配合实施单位做好立项手续办理，协助做好既有住宅增设电梯工作。

县工信局：负责统筹规划老旧小区移动、联通、电信等专营设施的改造工作，协调处理改造中遇到的问题，引导专营单位加大对设施改造投资。

县审批服务局：负责指导、办理项目立项审批工作。

县综合执法局：负责老旧小区违法建设拆除等工作。

县民政局：协助做好老旧小区改造社区协商、民意征求和群众参与等工作；积极争取社区养老服务设施专项资金补助。

县商务局：指导完善社区商业、家政服务等设施，将符合条件的老旧小区商业设施纳入相关专项资金补助范围。

县体育事业发展中心：指导协调老旧小区增设体育设施。

县消防救援大队：指导老旧小区消防设施及微型消防站建设。

附件 3

2024 年临朐县城镇老旧小区改造计划

序号	小区名称	坐落街道名称	改造楼栋数（栋）	户数（户）	建筑面积（平方米）
1	电力局北家属院	城关街道	4	160	25200.72
2	电力局南家属院	城关街道	4	149	12820.54
3	东沂勘察设计院家属院	城关街道	1	24	2500
4	电机厂家属院	城关街道	1	20	1600
5	巨龙建工家属院	城关街道	2	60	6700
6	财政局家属院	城关街道	3	70	10000
7	科技局家属院	城关街道	2	35	6000
8	党校家属院	城关街道	1	22	2900
9	文化路建设银行家属院	城关街道	3	60	5525.94
10	民主路建行家属院	城关街道	1	42	4200.82
11	武装部家属院	城关街道	1	32	2984.3
12	一中家属院	城关街道	1	32	2250
13	沂山嘉苑	城关街道	6	180	31200
14	县委家属院	城关街道	6	214	11564
15	军休所小区	东城街道	2	48	5291
16	沂山转播台家属院	东城街道	3	68	7742

