

ZCDR-2020-0020003

**周村区人民政府办公室**  
**关于印发周村区深入推进城镇老旧小区**  
**改造实施方案的通知**

周政办字〔2020〕31号

各镇政府、街道办事处，周村经济开发区管委会，区政府有关部门，有关单位：

《周村区深入推进城镇老旧小区改造实施方案》已经区委、区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

周村区人民政府办公室

2020年8月20日

（此件公开发布）

# 周村区深入推进城镇老旧小区改造实施方案

为深入推进全区老旧小区改造工作，按照《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）、《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28号）和《淄博市人民政府办公室关于印发淄博市深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（淄政办字〔2020〕49号）要求，结合我区老旧小区改造实际，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，把老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，完善城市配套设施，补齐人居环境短板，全面提升居民居住环境和生活质量。

（二）实施原则。按照“政府主导、多方参与，统筹规划、同步实施，因地制宜、一区一策”的原则组织实施。

（三）改造范围。老旧小区是指2005年12月31日前在城市或县城国有土地上建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。老旧小区改造是指对老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行改造、完善和提升的活动（不含住宅拆除新建）。

（四）目标任务。2020-2022年，计划改造老旧小区34个、

8429户、756642平方米。到“十四五”末，力争基本完成2005年12月31日前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美丽和谐社区”。

## 二、统筹实施

（一）编制老旧小区改造计划。每年的9月中旬即开展老旧小区调查摸底，完善老旧小区数据库。坚持居民自愿、自下而上的原则，逐步完善拟改造老旧小区项目内容及改造时序，10月底前生成老旧小区改造总体计划（2020-2025）和年度计划。

（二）因地制宜制定老旧小区改造标准。对照《山东省老旧小区改造提升技术导则》和市文件相关内容，结合老旧小区现状，按照公共服务类（基础、完善、提升三类）和室内装修类对老旧小区的改造内容进行丰富和提升。

（三）强化专营设施协同改造。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，由专营单位出资改造，区政府给予适当补贴或采取其他政策措施予以解决，产权划归专营单位。

（四）加强工程建设管理和物业管理。对于由政府投资建设的老旧小区，设计方案要充分征求老旧小区群众意见并予以公示，要严格按设计内容施工。街道办事处作为组织实施的责任单位，要加强工程建设管理统筹，区各相关职能部门要强化主动服务意识，确保施工质量和安全。对于由社区或其他责任主体投资建设

的老旧小区改造，区相关职能部门和街道办事处要加强指导，确保老旧小区改造实际效果。推行社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的管理模式。建立分类施策的老旧小区物业管理模式，改造后的老旧小区实现物业管理全覆盖。

### 三、资金保障

（一）2020 年老旧小区改造计划已列入省级计划，中标合同价款的 40%将由市财政安排，其余资金主要由区财政统筹，积极推动居民出资参与改造，引导专营单位出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升，支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。2021 年-2025 年的老旧小区改造将继续积极争取上级资金，其余资金由区财政补助、个人或专营单位筹资解决。同时拓宽融资渠道，通过 PPP、政府专项债等方式筹集资金，保障老旧小区改造顺利进行。

（二）老旧小区改造资金必须保证专款专用，任何单位和个人不得挪用。

### 四、职责分工

（一）区发展改革局：负责争取国家、省和市老旧小区改造等保障性安居工程配套基础设施建设预算内资金；协调、指导老旧小区改造工程的立项审批工作；指导做好老旧小区改造项目申报地方政府专项债券项目。

（二）区公安分局：负责指导安全防范设施建设，确保小区

系统的人员/车辆管理、视频监控、出入控制、智能门禁、报警等数据的接入，并将数据推送到公安智慧安防小区管控系统；维护老旧小区改造期间治安秩序。

（三）区财政局：加强资金统筹力度，及时拨付老旧小区改造专项资金，做好资金拨付和使用的监督管理；指导做好老旧小区改造项目争取地方政府专项债券。

（四）区自然资源局：负责老旧小区改造工作中的新建、改扩建等的规划、土地、不动产登记手续。

（五）区住房城乡建设局：负责组织开展老旧小区摸底调查及改造计划编制；负责老旧小区改造过程中的技术指导工作。

（六）区水利局：负责协调、指导供水管线改造工作。

（七）区审计局：负责建设项目的资金审计工作。

（八）区行政审批服务局：负责优化老旧小区改造手续办理流程，提高审批效率。

（九）区综合行政执法局：负责协调、指导建成区内街道办事处拆除违法违规建（构）筑物。

（十）区公用事业服务中心：负责协调老旧小区燃气和热力管线权属单位制定改造计划，加强燃气和热力管线施工的监督管理，督促燃气和热力单位按期完成管线改造任务。

（十一）区房地产事业服务中心：负责物业专项维修资金的使用管理；负责指导镇（街道）做好规范改造后小区的物业服务。

（十二）区住房公积金管理中心：负责办理老旧小区居民加

装电梯提取住房公积金业务。

(十三) 各镇、街道、周村经济开发区：负责老旧小区摸底调查、征求群众意愿和信息公开公示工作；负责辖区内老旧小区改造项目的组织实施和统筹协调工作。

(十四) 专营单位：电信周村分公司、移动周村分公司、联通周村分公司、山东广电网络周村分公司、周村供电中心、绿能燃气周村分公司、瀚海水业公司、各热力公司按各自专营范围，负责资金筹集及改造工作，保证改造任务顺利完成。

(十五) 其他有关部门按照各自职责，做好相关工作。

## 五、保障措施

(一) 加强领导。周村区棚户区、老旧住宅小区、背街小巷整治改造、便民农贸市场、城市公厕和城市公共停车场建设工程指挥部统筹指挥老旧小区改造相关事宜，加强老旧小区改造协调，重点是老旧小区内需同步实施改造的水、电、暖、气和弱电设施及各类公共、社会服务配套设施，提升改造后的老旧小区自我造血能力，为今后老旧小区的日常运营管理奠定基础。

(二) 明确责任。各相关成员单位要高度重视，根据各年度老旧小区改造计划提前谋划，及时制定本部门单位年度工作方案，指定专人负责，确保年度老旧小区改造目标任务顺利完成。区老旧小区改造领导小组将加强督导，不断完善末位约谈制、情况通报制，保障老旧小区改造工作有序推进。

(三) 加强宣传。充分利用各类媒体大力宣传老旧小区改造

的重要意义，组织社区基层开展宣传发动工作，发挥党员模范带头作用，营造良好氛围，畅通参与渠道，引导老旧小区居民自觉主动参与老旧小区改造工作。

本方案自 2020 年 9 月 21 日起施行，有效期至 2025 年 5 月 30 日。

---

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委监委，区人武部，区法院，  
区检察院。

---

周村区人民政府办公室

2020 年 8 月 21 日印发

---