

陕西省住房和城乡建设厅 陕西省发展和改革委员会 文件 陕西省财政厅

陕建发〔2020〕156号

陕西省住房和城乡建设厅 陕西省发展和改革委员会 陕西省财政厅 关于印发《2020年全省城镇老旧小区改造 工作实施要点》的通知

各设区市住建局、发改委、财政局，西咸新区住建局、发改委、财政局，杨凌示范区住建局、发改委、财政局，韩城市住建局、发改委、财政局：

为落实习近平总书记来陕考察重要讲话精神，全面贯彻党中央“保民生、稳投资、拉内需”的发展战略，落实省政府

“美丽城市”建设任务，以“城市双修”（生态修复、城市修补）促“城市双改”（城镇老旧小区改造、物业管理制度改革），推进“城市双美”（美丽城市、幸福美好小区）工作，积极落实城镇老旧小区改造工作，根据住建部办公厅、国家发改委办公厅、财政部办公厅《关于申报 2020 年城镇老旧小区改造计划任务的通知》（建办城〔2019〕70 号）精神以及省委、省政府关于“稳投资、促增长”的工作要求，现就全省 2020 年城镇老旧小区改造工作，制定此实施要点。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行以人民为中心的发展思想，牢记初心使命，运用“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念和方法，努力提高保障和改善民生水平，切实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、管理机制不健全等问题，努力实现改造后的小区道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居的目标，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到提升，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

二、工作目标

（一）党建引领，共同缔造美好家园

全省城镇老旧小区改造，坚持以人民为中心的发展思想，打造“美好环境与幸福生活共同缔造”示范点，以城乡社区为基本单元，以改善群众身边、房前屋后人居环境的实事、小事

为切入点，以建立和完善全覆盖的社区基层党组织为核心，以构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的城乡治理体系、营造共建共治共享的社会治理格局为路径，最大限度激发人民群众的积极性、主动性、创造性，改善全省城镇老旧小区人居环境，凝聚社区共识，塑造共同精神，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）扎实推进城镇老旧小区改造项目

针对 2019 年、2020 年纳入全省城镇老旧小区改造计划的项目，各市（区）要根据省住建厅、省发改委、省财政厅分批次下达的保障性安居工程用于城镇老旧小区改造配套设施中央预算内投资、保障性安居工程用于城镇老旧小区改造中央专项资金、城镇保障性安居工程用于城镇老旧小区改造省级专项资金的具体项目分配计划，于 2020 年全面开工建设，确保完成年度建设目标任务，促进全省经济社会平稳健康发展。

（三）全面做好城镇老旧小区摸排工作

按照 4 月 14 日国务院常务会议精神以及省住建厅、省发改委、省财政厅联合下发的《关于推进全省城镇老旧小区改造工作的实施意见》（陕建发〔2019〕1189 号）要求，城镇老旧小区应为城市、县城（城关镇）建成于 2000 年底以前、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。各市（区）对辖区内符合政策要求的城镇老旧小区进行摸排梳

理，结合各地工作实际，逐年进行改造。

三、主要任务

（一）统筹做好城镇老旧小区改造和疫情防控工作

各级住建部门要建立台账制度，完善立项、方案设计、招投标等前期手续，保证老旧小区改造项目在条件允许的情况下第一时间组织施工。要加强与卫健、交通运输、工信等部门的协调联动，积极帮助企业提前做好满足施工进度所需人员组织、原材料和设备运输、防疫物资保障等工作。要明确具体负责人，督促施工企业排定人、材、物保障清单，及时组织发布用工需求信息，鼓励企业优先招用本地工人，充实施工力量。协助企业解决集中复工可能带来的短期内原材料短缺或价格大幅上涨等问题，为改造项目顺利复工争取有利条件。在疫情防控结束前，请各市（区）住建部门按照省政府有关要求，于每周一、周四上午 10 时前将最新开复工情况（涉及户数、项目数）上报省住建厅。

（二）打造城镇老旧小区改造示范样板

各市（区）要结合当地实际，发挥政府、居民、企业、社会资本等多方力量，择优打造一批具有一定规模、具有一定示范效应、具有一定改造水准的城镇老旧小区，作为当地的示范样板小区，提高、带动还未改造的城镇老旧小区居民的积极性，为之后改造工作的顺利开展树立样板典型、奠定民意基础。各市（区）住建部门应于每月 10 日前向省住建厅

上报典型案例及好的经验做法，省级相关部门将择优印发全省学习，并采取“月统计、季排名、半年点评、全年总结”的形式督促项目进展。

（三）建立全省城镇老旧小区改造信息系统平台

为有序推进全省城镇老旧小区改造工作，加强项目管理，省住建厅牵头搭建了陕西省城镇老旧小区改造信息系统平台，目前已进入试运行阶段。各市（区）要按照省上统一要求，填写信息平台相关信息。基础信息录入作为今后信息平台数据分析的前提，各填报单位务必高度重视基础信息填报工作，按规定时间及时、准确、全面填报，不得虚报、瞒报、拒报、迟报，为后续工作打好基础。

（四）建立全省统一项目库

各县（区）级以上住建部门要对本地区老旧小区改造项目进行严格摸底筛查，建立本地区项目库，由本级住建部门进行管理。每年申报项目年度计划和中省资金时，所有的项目都必须为项目库内项目，所有列入项目库的项目都必须有小区业主委员会签署的同意改造意见书或三分之二以上业主同意对小区进行改造等方面的佐证材料。

（五）加强事中事后监管

各地在组织施工时，要按照下达的项目计划，对施工具体内容、投资额、资金来源、计划施工时间等进行公示公开，主动接受政府有关部门和社会各界的监督。同时，邀请审计部门

及时介入，在项目实施过程中进行必要的审计，对存在的问题及时整改。

（六）提升工程质量，严防安全事故

各市（区）在推进项目建设过程中，要督导责任主体和实施单位按照有关标准和规范要求，杜绝不合格建材进场，在开复工前对施工现场重要环节、重点部位进行全面彻底检查，重点监督检查各类脚手架、起重设备等安全使用情况，以及危大工程、临时用电、消防等安全管理情况，消除安全生产隐患。要落实全过程留痕要求，特别是隐蔽工程需录制影像资料。要防止因疫情推迟复工后的不合理赶工期、抢进度现象，严防超定员、超强度加班带来的安全风险，严防高浓度酒精等消毒制剂以及易燃易爆品诱发火灾。

（七）鼓励地方政府通过发行专项债筹集资金

在满足专项债发行管理和风险防控条件的前提下，鼓励市县选择居民改造热情高、可操作性强、盈利模式健康的城镇老旧小区改造项目通过专项债筹措资金。申请发行专项债的项目必须是当年纳入城镇老旧小区改造项目计划的项目。

（八）结合实际调整改造内容

基建资金和财政资金可以用于同一小区的改造，但必须根据各自的资金管理办法，严格区分用途。各市（区）要结合支持重点和方向，根据实际情况，对拟改造的项目及时调整、细化改造内容。要按照“一楼一策、一区一策”的原则，充分和

居民沟通，按照群众意愿以及《陕西省城镇老旧小区改造工作导则》的具体要求确定改造内容，同时可增加小区公共卫生防疫服务体系、无障碍设施体系等建设内容，防止将“惠民工程”变成“形象工程”。

（九）召开全省城镇老旧小区改造工作现场会

省上计划 2020 年下半年择期召开全省城镇老旧小区改造工作现场会，各地要加快项目进展，总结工作经验、亮点，通过定期工作简报等形式向省住建厅报送各市（区）工作开展情况，省住建厅将结合各地工作实际，择优选择市（区）作为全省城镇老旧小区改造工作现场会的召开地点，作为全省观摩、学习的对象。

（十）开展“美好幸福小区”试点活动

各市（区）要以党的十九大精神为指导，根据住建部等 3 部委关于开展城镇老旧小区改造、住建部关于开展“美好环境与幸福生活共同缔造”及省政府有关文件精神，以社区居民服务需求为导向，以多元参与和分类创建为路径，以社区居民认同满意为标准，坚持政府组织、居民参与、因地制宜、讲求实效的原则，在全省开展创建“社区安全又舒适，邻里友善互关心，社区事务齐参与，社区幸福共分享”为主要内容的“美好幸福小区”。省级相关部门将根据各地工作开展情况，对工作排名靠前的地市今后在相关政策和资金上进行适当倾斜支持。

四、工作要求

（一）加强组织领导，夯实主体责任

各市（区）人民政府要高度重视城镇老旧小区改造工作，建立“省级统筹、市县落实、街道和社区全程参与”的工作机制。各市（区）人民政府是本行政区域城镇老旧小区改造工作的责任主体，各市相关部门负责审核老旧小区改造年度申报计划和项目内容清单，开展财政承受能力评估，组织做好辖区内城镇老旧小区改造工作。充分发挥基层组织在城镇老旧小区改造中的主导作用。街道和社区要统筹协调业主委员会、物业服务公司等，做好老旧小区改造宣传发动、群众意愿征集、化解处理矛盾纠纷等工作。鼓励通过“互联网+”等方式搭建沟通议事平台，主动了解居民改造诉求，做到共建共治共享。

（二）明确部门职责，工作协同推进

各市（区）城镇老旧小区改造工作牵头单位，要根据建设过程中涉及的工作职能，制定城镇老旧小区改造工作方案和推进计划，根据各成员单位职责，分解工作任务，起到统筹协调作用，形成部门齐抓共管的格局。住房城乡建设部门负责牵头推进城镇老旧小区改造工作，会同发展改革、财政部门编制年度改造计划及项目内容清单。发展改革部门牵头做好项目立项、中央预算内资金计划申报、分解以及小区绩效管理等工作。财政部门负责城镇老旧小区改造专项资金下达和年度预算编制，

对专项资金的使用管理情况进行监督和绩效管理。自然资源部门负责简化优化城镇老旧小区设施改造、加装电梯相关规划许可、用地审批。市场监管部门负责加装电梯有关的监督管理。教育、民政、城管、卫生健康、文化、体育、广播电视、通信、金融、电力等相关部门按照职责分工，配合做好城镇老旧小区改造工作。各部门协同配合，加强信息共享，做好信息比对和项目查重工作。

（三）加强督导检查，全力推动改造

各市（区）要成立城镇老旧小区改造工作督查小组，制定督查奖惩制度，定期对各县（区）进行督导检查，定期召开城镇老旧小区改造工作推进会，及时跟踪问效，按照月报要求，每月 3 日前向省住建厅报送截止上月底的工作进度，省住建厅会同省发展改革委、省财政厅定期对市（区）城镇老旧小区改造工作进度进行督导，并将督导结果通报市委市政府，抄送省委省政府。

（四）强化业务培训，提升创建能力

各市（区）要针对城镇老旧小区改造工作中存在的问题，查找原因，采取相关措施加强专业技术业务培训，全面提升工作人员业务能力，尤其是针对底数不清、资料收集整理不完整、上报数据不准确、政策理解不到位、人员专业技术能力不足等实际问题，采取“请进来、走出去”的方式，适时邀请专家对市、县、区进行集中指导授课，带领相关业务负责同志现场观

摩学习工作推进力度大、改造效果好的城市先进经验，切实提高城镇老旧小区改造工作业务能力和技术水平。省住建厅会同省发展改革委、省财政厅也将适时组织全省城市进行业务培训，提升创建业务水平。

（五）广泛深入宣传，调动全民参与

各市（区）要大力开展城镇老旧小区改造宣传工作力度，要利用电视媒体、纸媒等传统媒体，以及微信公众号等新型自媒体平台，采取多种形式大力宣传，形成社会舆论效应，对基层开展群众意愿调查等工作将产生积极作用。

（六）完善融资机制，加大资金保障

各市（区）要建立可持续资金筹措机制，发挥当地财政的杠杆作用，努力探索多元化投资，完善社会资本投融资制度。城镇老旧小区改造由政府、产权单位、居民、市场多方筹措资金，按照“谁受益、谁出资”原则，组织居民、产权单位出资参与改造。各市（区）及县（区）人民政府要加大对城镇老旧小区改造的资金投入；尚未实行社会化管理的单位小区，所在单位要利用自有资金加大对老旧小区改造的投入；水、电、气、暖、通信等运营企业要大力支持，承担一定的设施改造费用；在小区（片区）内新建或改造幼儿园、医务室、体育健身、日间护理、养老等设施的，当地教育、卫生健康、体育和民政等部门要加大支持力度；鼓励电梯、快递、物流、商贸、停车设施、物业服务等企业进行投资，并通过获得特许经营、公共位

置广告收益、便民服务等途径收回改造成本的方式参与老旧小区改造。



2020年7月14日

抄送：各设区市人民政府，西咸新区管委会，杨凌示范区管委会，
韩城市人民政府

陕西省住房和城乡建设厅办公室

2020年7月14日印发
