

赣州市住房和城乡建设局 赣州市发展和改革委员会文件 赣州市财政局

赣市建字〔2019〕117号

关于印发《赣州市推进城镇老旧小区改造 实施方案》的通知

各县（市、区）人民政府，赣州经济技术开发区、蓉江新区管委会，市直有关部门，市属、驻市有关单位：

经市政府同意，现将《赣州市推进城镇老旧小区改造实施方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



2019年12月27日

赣州市推进城镇老旧小区改造实施方案

为加快推进我市城镇老旧小区改造，根据《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 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）、《省住房和城乡建设厅 省发展和改革委员会 省财政厅关于推进全省老旧小区改造工作的指导意见》（赣建城〔2019〕26号）等文件要求，结合我市实际，制定如下方案。

一、总体目标

坚持以人民为中心的发展思想，按照“政府主导，居民参与；以人为本，惠民利民；因地制宜，稳步推进；创新机制，治管并举”的基本原则，坚持规划设计先行，重点改造城市、县城（城关镇）建成于2000年以前、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。用5年时间，全面完成建成于2000年以前的城镇老旧小区751个、惠及住户7.49万户的改造任务（年度改造任务计划详见附件），实现小区道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居，居住条件明显提升，社区治理体系日趋完善，群众的获得感、幸福感、安全感显著增强。

二、改造范围及内容

（一）改造范围。重点改造城市、县城（城关镇）建成于2000年以前、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。近五年内实施背街小巷提升改造的住宅区，以及已纳入城镇棚改计划、拟通过拆除新（改、扩、翻）建实施改造的棚户区（居民住宅）不纳入改造范围。

2000年（不含）以后建成但小区基础设施和功能明显不足、物业管理不完善、居民改造意愿强烈的保障性安居工程小区，以及建成于2000年前以居民自建房为主的区域和城中村等也可纳入改造范围，但不纳入申报中央资金奖补项目范围。

（二）改造计划。用5年时间，全面完成建成于2000年以前的城镇老旧小区751个改造、涉及住户7.49万户。其中2019年至2021年完成改造老旧小区约480个、涉及住户6.29万户。

建成于2000年以前城镇老旧小区改造项目计划由市住建局会同市发改委、市财政局研究制定，各年度改造项目计划任务详见附件。其他老旧小区的改造计划由各地自行研究确定。

（三）改造内容。围绕“小区面貌改观、房屋功能改善、基础设施改造、居住环境改优”等四个方面实施提升改造，重点突出完善水、电、路、气等基础设施和提升服务配套，具体改造内容及标准详见附件3。

对纳入中央补助支持老旧小区改造计划的项目，改造内容须包括对水、电、路、气4项设施中至少2项进行更新。

三、申报程序

（一）计划申报。各县（市、区）政府（管委会）于每年10月中旬前向市住建局报送下一年度城镇老旧小区改造项目计

划。原则上，申报项目需符合《物权法》规定的“双 2/3”条件，需要成立业主委员会，且对改造方案（内容）的认可率达 2/3。

1.征集改造需求。各地要明确城镇老旧小区改造责任部门，对城镇老旧小区进行全面调查摸底，摸清符合认定标准的老旧小区数量及相应的户数、建筑面积、产权性质、建成时间等基本情况，并登记造册，确保调查范围内老旧小区不重不漏，调查数据真实、完整、可靠，并建立城镇老旧小区改造项目库。

2.制定改造方案。在摸清城镇老旧小区底数的基础上，由县（市、区）政府（管委会）主导，结合小区居民意愿，商定改造内容、资金来源，因地制宜制定小区改造方案。原则上以基础条件较好、问题矛盾较少、比较容易实施的老旧小区作为突破口，因地制宜，以点带面，稳步推进老旧小区改造提升工作。

3.申报改造计划。街道办（城关镇）在项目范围内对初步改造方案组织广泛公示，公示时间不少于 5 个工作日。各地要按照“先急后缓、统筹平衡、分步实施”的原则，综合考虑申请项目自筹资金承诺比例、居民参与度和积极性等因素，对申报项目进行论证评审，确定年度改造提升项目，并向市住建局申报列入下一年度全市老旧小区改造项目计划。

（二）计划确定。市住建局会同市发改委、市财政局对各地提出的老旧小区改造项目计划组织审查，研究确定下一年度老旧小区改造项目安排，编制全市老旧小区年度改造项目计划。项目计划报经市政府同意后，由市住建局、市发改委、市财政

局联合发文明确。

原则上优先安排群众改造意愿强烈、各类基础设施缺失或失修失养严重的老旧小区实施改造。对前期工作推进快、审批手续完善的项目，市发改委、市财政局、市住建局要支持优先申报中央补助资金。

四、组织实施管理

各地要按照改造方案抓好组织实施，落实项目实施单位，原则上由所在街道办（镇）负责具体实施。列入年度改造项目计划的老旧小区，原则上在6月底前开工建设，年底前完工。

（一）坚持设计先行。项目建设单位要委托符合资质要求的设计单位开展方案设计，结合实际情况，制定小区改造设计方案。

（二）优化项目前期审查。各地要结合实际，优化审批环节和流程，缩短项目前期时间。鼓励采用EPC方式，确定设计和施工单位联合体。根据项目特点和实际情况优化招标制度，可以将老旧小区改造项目统一纳入当地招标平台公开招标。

（三）加强质量安全监管。建设单位要严格执行工程项目建设有关法律法规和规范标准组织实施，相关部门、街道办（镇）、社区等要全力配合，为施工提供必要条件。各地建设行政主管部门应根据老旧小区综合改造提升工作的特点，对工程实行全过程监管，落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。要落实好施工单位、监理单位等相关单位质量安全管理

责任，杜绝安全隐患，把好工程质量关。

（四）竣工验收。项目完工后，由项目实施单位组织街道办（镇）、居委会、业主委员会（或业主代表）、设计单位、施工单位和监理单位等进行联合竣工验收。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。

（五）评估完善。各地要积极借鉴已有经验，边实施、边总结，对存在的问题及时进行分析，查找原因，寻求解决办法，保证老旧小区改造工作优质、稳妥推进。要落实老旧小区改造“共建、共评、共享、共管”的原则，共同缔造幸福生活。

（六）长效管理。街道（镇）和社区要积极推动成立业主大会、业主委员会，探索成立物业管理委员会，巩固老旧小区改造成果。改造完成后，由街道（镇）、社区及小区业主委员会按照长效管理方案，落实管理和服务，做到“改造一个、管好一个、示范一个”。鼓励引入专业的物业管理。

五、保障措施。

（一）加强组织领导。按照“市级统筹指导、县（市、区）具体实施”的原则，成立市推进城镇老旧小区改造工作领导小组（另行印发）。各地要参照成立工作领导小组，制定实施方案，明确工作计划和目标，建立工作推进机制。市住建局、市发改委、市财政局要加强对全市城镇老旧小区改造工作的统筹谋划、协调指导和工作督查。老旧小区改造工作纳入城市功能与品质

提升三年行动和新型城镇化攻坚战年度考核，对工作推进不力的县（市、区）将进行通报、约谈。

（二）落实财政资金。对符合赣建城〔2019〕26号文件认定条件的老旧小区，市住建局、市发改委、市财政局要积极向上争取奖补资金。各县（市、区）政府（管委会）应统筹安排资金，确保项目改造资金需要。

对2000年后建成的保障性安居工程小区，以居民自建房为主的区域和城中村，以及原国有企业老旧宿舍区（不限城关镇）等实施改造提升的，按照“谁家孩子、谁家抱走”的原则，原则上由实施主体自行筹集改造费用。

（三）拓宽资金渠道。建立健全可持续的资金筹措方式，由政府、居民、市场、产权单位等多方筹措老旧小区改造资金。按照“谁出资、谁受益”的原则，组织居民、产权单位出资参与改造，资金来源可包括住宅专项维修资金、居民共同收益、捐资等。水、电、气、通信等管线单位要落实责任，积极参与小区内部及与小区相关的供水、供电、供气、通信、广电等基础设施的改造提升，引导通过直接投资、落实资产收益等方式参与老旧小区改造。支持对部分零星用地和既有用房实施改（扩）建，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。鼓励行政事业单位、国有企业等将小区内或附近的存量房屋，提供给街道办（镇）、社区用于小区养老托幼、医疗卫生、文化娱乐等配套服务设施。

（四）严格项目监管。建立资金监管机制，确保市、县的改造计划与其财政承受能力匹配，项目改造范围、改造内容及标准符合要求，防止将不符合条件的小区及无关建设内容“搭车”申报、套取中央奖补资金，确保资金用到实处。规范工程项目档案资料整理，参照住房保障档案管理有关要求，做好老旧小区改造项目档案归档管理。建立并推广老旧小区改造社区责任规划师（建筑师）和工程质量监督员制度，提高小区改造规划和工程质量安全水平。

（五）加强宣传引导。各地要充分利用各种宣传平台，全方位、多角度宣传老旧小区改造工作，引导广大居民积极参与。要充分发挥街道办（镇）、社区党组织的属地管理职能，坚持党建引领，为推动老旧小区改造工程提供坚实的政治保障。要充分运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，将开展老旧小区改造与加强基层党建、创新社会治理等结合起来，充分发挥居民党员干部先锋模范作用，密切党群关系。

附件：1.2019-2023 年全市城镇老旧小区任务计划安排表

2.赣州市城镇老旧小区改造内容及标准

附件 1

2019-2023 年全市城镇老旧小区任务计划安排表

县市区	总任务		2019 年			2020 年			2021 年			2022 年			2023 年							
	小区数	户数	小区数	户数	完成数	小区数	户数	完成数	小区数	户数	完成数	小区数	户数	完成数	小区数	户数	完成数					
章贡区	256	22691	7	2182	6	2100	51	8414	52	8496	90	8000	90	8000	65	2500	65	2500	43	1595	43	1595
经开区	3	1138									1	864	1	864	2	274	2	274				
南康区	26	1540	5	888	2	200	10	365	13	1053	7	150	7	150	4	137	4	137				
赣县区	23	8019					3	1162	3	1162	10	3500	10	3500	6	2000	6	2000	4	1357	4	1357
信丰县	106	4532	1	300	1	300	12	2040	12	2040	40	1500	40	1500	35	500	35	500	18	192	18	192
大余县	18	1493					4	421	4	421	5	409	5	409	5	358	5	358	4	305	4	305
上犹县	15	4200	5	296	2	251	7	3170	10	3215	2	400	2	400	1	334	1	334				
崇义县	19	3580	14	2575	2	386			12	2189	5	1005	3	286			2	719				
安远县	10	2031	4	1215	1	202	4	365	7	1378	2	451	2	451								
龙南县	13	1041	1	222	1	68	1	509	1	663	11	310	11	310								

县市区	总任务		2019年				2020年				2021年				2022年				2023年			
			开工数	完成数	开工数	完成数	开工数	完成数	开工数	完成数	开工数	完成数	开工数	完成数	开工数	完成数	开工数	完成数				
	小区数	户数	小区数	户数	小区数	户数	小区数	户数	小区数	户数	小区数	户数	小区数	户数	小区数	户数	小区数	户数				
定南县	9	3040	3	1234	1	280	2	1310	4	2264	2	300	2	300	2	196	2	196				
全南县	57	2215	1	62	1	35	4	531	4	558	25	800	25	800	20	600	20	600	7	222	7	222
宁都县	1	236	1	236	1	236																
于都县	7	3780	5	3030	2	660	1	210	4	2580	1	540	1	540								
兴国县	53	1768	7	287	2	100	1	298	6	485	22	700	22	700	15	300	15	300	8	183	8	183
会昌县	10	1820	1	84	1	84	2	1293	2	1293	3	200	3	200	4	243	4	243				
寻乌县	61	1374	1	175	1	60	6	846	6	961	27	200	27	200	27	153	27	153				
石城县	21	8730	3	959	1	70	6	3860	8	4749	11	3391	11	3391	1	520	1	520				
瑞金市	43	1721	2	147	1	55	21	884	22	976	18	596	18	596	2	94	2	94				
总计	751	74949	61	13892	26	5087	135	25678	170	34483	282	23316	280	22597	189	8209	191	8928	84	3854	84	3854

附件 2

赣州市城镇老旧小区改造内容及标准

类别	序号	项目名称	改造内容	改造标准	备注
一、小区面貌改观	1	违建拆除	对小区内各种私搭乱建的违章违法建筑依法进行拆除；对改变房屋使用功能、危及房屋安全的应恢复原状；对影响建筑立面效果的防盗网等构件予以拆除、规范。	实现小区内无违章搭建，无围堵消防通道；确有需要安装防盗网的，应安装内置式防盗窗或隐形防盗网；原有防盗网，且不妨碍他人及城市形象的，外挑防盗网不得大于 30 厘米，但必须做到整齐美观。	强制性
	2	环境整治	对小区内各类小广告进行清除；对楼道、屋面、楼顶杂物进行清理；清理废弃非机动车，疏通消防通道。	小区内公共空间无废弃物、无牛皮癣，消防通道通畅。	强制性
	3	围墙和大门	对小区围墙、大门进行修缮、改造或增设，结合小区实际设立门禁系统。	实现小区封闭式管理，加强小区治安防控。	引导性
	4	路灯照明	对道路、活动广场等小区公共空间的照明设施进行更换、维修或增设，鼓励进行节能改造。	照明设施完好，布设合理，满足小区照明功能需求。	引导性
	5	监控系统	结合小区实际设置监控室和监控系统，或安装带定期存储功能的监控设备。无条件安装监控的小区可考虑纳入全市天网工程统筹改造。	监控系统满足小区治安防控需求，符合相关技术标准要求。具备条件的做到安全监控无死角。	引导性
	6	停车管理系统	整治恢复小区停车设施，合理利用小区公共空间增设车辆停放点、停车棚等，集中建设电动车充电设施，设置交通标示、标线、匝道等。	小区停车管理做到满足居民基本停车需求，有序停放、集中充电，方便居民出行。	强制性
	7	广告牌位或宣传栏	对有条件的小区，在小区内道路、围墙、楼道或公共场所设置广告牌位或便民宣传栏。	广告牌位或宣传栏安装整齐牢固、整洁美观、内容健康。	强制性

类别	序号	项目名称	改造内容	改造标准	备注
一、房屋功能改善	1	立面整治	对渗漏、破损、老旧的建筑物外立面进行修缮翻新，统一规划外立面空调机位，对防盗网进行规整。	外墙立面无渗漏及明显破损、整洁无污染，防盗网、空调机位整齐。	引导性
	2	屋面修缮	对渗漏或有剥落危险的建筑屋面进行修补。	符合相关技术标准和要求，确保建筑物屋面不渗水，不脱落。	引导性
	3	楼道修缮	对楼道重新粉刷，对楼梯、扶手进行修缮、更新；更换、增设楼道照明设施；对楼道供电、通信、有线电视等各种线路进行规整、穿管。	楼道墙面整治，楼梯、扶手无破损，各种管线布线合理，整齐，照明功能完善。	引导性
	4	烟道改造	对原设计厨房、卫生间无排烟道，根据需要增设变压式砼排烟道。	符合相关技术标准和要求，满足排烟、排气需求。	引导性
	5	排水管道改造	对原铸铁排水管道，可根据实际需要按单元进行统一改造。	符合相关技术标准要求，满足排水需求。	引导性
	6	既有建筑改造利用	利用小区既有建筑或场所设置社区服务室、居民活动室等，对既有建筑进行一定改造、装修或增设一定设施；有条件的，宜进行建筑节能改造。	满足基本功能需求，符合相关技术标准和规范。	引导性
三、基础设施改造	1	供水	对小区自来水供水设施进行“一户一表”改造，实现抄表到户；对小区内原破损、锈蚀严重的自来水管网进行改造。设置室外消防栓。有必要的小区，应增设或完善二次供水设施。	“一户一表”，抄表到户；水压稳定，确保水压保证顶层使用。室外消防栓的保护半径不应超过150米。	引导性
	2	供电	进行“一户一表”改造，实现抄表到户；综合考虑小区居民日常生活、电动车充电桩及加装电梯等用电需求，对于项目设计供电容量不足的，进行增容改造；小区内室外架空电缆进行下地迁改，清理室外私拉乱接线路，消除安全隐患。	“一户一表”，抄表到户；电压稳定，确保小区电力容量需求；小区内架空电缆沿地下管沟敷设、外墙电路穿管或槽板敷设；无供电安全隐患。	引导性
	3	供气	对于具备供气条件的小区，接通管道天然气，确保管道燃气进户；改造小区内老旧燃气管网，消除安全隐患。	“一户一表”，抄表到户；小区内无燃气安全隐患。	引导性
	4	弱电	对联通、电信、移动、广电等各类弱电管线进行清理、归整及下地，更换老化线路、建筑物内统一穿管或槽板敷设，建筑物外统一沿地下管沟敷设。	各类弱电管线功能齐全，走线隐蔽，布置整洁，敷设线路的槽板、管沟统一建设、统一使用，方便日常检修。	引导性

类别	序号	项目名称	改造内容	改造标准	备注
三、基础设施改造	5	市政道路	对进出小区的市政道路、市政雨污水管网进行铺设，修缮。	确保小区进出道路平整、通畅，雨污水排出顺畅。	强制性
	6	区间道路	对小区内通道进行修缮或增建，同步进行坡道改造、盲道建设等无障碍改造；对居民室外活动场所等进行地面硬化，合理增设适老设施；人行道、路面改造须采用透水材料进行铺装。	通道路面平整、无破损，无障碍设施完备；活动场所满足基本功能需求。	引导性
	7	环卫设施	对小区内原有不符合要求的垃圾收集点进行拆除重建，更换、增设封闭式分类垃圾桶等。	小区内环卫设施功能齐全、外观整洁、分布合理，做到垃圾分类。	引导性
	8	消防设施	结合小区实际改造、增设消防通道；更换、增设消防箱、灭火器等消防设施设备。	消防设施设备完善，布设合理。	强制性
	9	雨污水管网	维修完善小区内雨污水管网，解决小区内涝积水问题；对有条件小区进行雨污分流改造，同步考虑雨水收集利用等“海绵化”改造；根据小区实际情况改建或重建化粪池，解决小区排污问题。	小区内雨污分流，排污、排水顺畅，无涝积水现象，符合海绵城市要求，实现初期雨水净化。	引导性
	1	适老设施	完善无障碍设施，方便老年人、残疾人等特殊群体的出行；对于60岁以上人口占比25%以上的小区，应考虑楼道出入口的无障碍改造，在楼梯转台增设休息座椅，加装适老扶手、地面照明等设施，配套建设社区居家养老服务设施。	符合相关技术标准和需求，满足老年人出入便利的需求。	引导性
	2	绿化环境	修缮提升现有小区绿地，利用小区空地进行绿化改造，美化小区居住环境，优先考虑下沉式绿地和雨水花园。有条件的小区，新建小游园。	绿化适量，整洁美观，便于养护，兼顾功能。	引导性
	3	文体休闲	具备条件的，可配置文化体育设施、儿童活动设施，增设休闲座椅等。	符合相关技术标准要求。	引导性
	4	公共服务	具备条件且规模较大的小区，可利用已有建筑改建作为社区综合服务站、卫生服务站、社区幼儿园、室外活动设施等公共服务设施。	符合相关技术标准要求。	引导性
5	加装电梯	具备条件的，可结合小区实际增设电梯。	符合相关技术标准要求。	引导性	
四、居住环境优化					

赣州市住房和城乡建设局办公室

2019年12月27日印发