万盛经开办发〔2020〕44号

重庆市万盛经开区管委会办公室

关于印发万盛经开区全面推进城镇老旧小区

改造和社区服务提升专项行动实施方案的通知

各镇人民政府，各街道办事处，管委会各部门，经开区开发投资集团有限公司及有关国有企业，驻经开区有关单位：

经管委会同意，现将《万盛经开区全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动实施方案》印发给你们，请认真组织实施。



万盛经开区管委会办公室

2020年8月24日

（此件主动公开）

万盛经开区全面推进城镇老旧小区改造和

社区服务提升专项行动实施方案

为全面贯彻落实党中央、国务院关于推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，按照市委、市政府关于重庆市城市提升行动计划和城市有机更新的相关工作要求，根据国务院办公厅《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）和市住房城乡建委、市发展改革委、市财政局《关于印发〈重庆市主城区老旧小区改造提升实施方案〉的通知》（渝建〔2019〕360号）、市城市提升领导小组办公室《关于印发〈重庆市全面推进老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案〉的通知》（渝城办〔2020〕14号）要求，结合我区实际，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、四中全会精神，紧紧围绕习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和营造良好政治生态重要指示精神，贯彻落实2019年中央经济工作会议、疫情期间召开的中共中央政治局常务委员会等会议精神，把我区城镇老旧小区改造作为城市有机更新和存量住房改造提升的重要载体，加大基础设施补短板力度，加快补齐老旧小区在卫生防疫、社区服务等方面的短板，促进人居环境改善和城市品质提升。贯彻“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念与方法，坚持从实际出发，变政府要“改”为群众要“改”，鼓励运用市场化方式吸引社会力量参与，打造“共谋、共建、共管、共评、共享”的社会治理格局，惠民生扩内需，不断提高人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则。

——尊重民意，排忧解难。顺应群众期盼和需求，把选择权交给群众，不搞“一刀切”，按照“缺什么、补什么”的菜单选择方式，以直接影响居住安全、居民生活的突出问题为切入点，合理确定改造提升内容，确保改造提升后的老旧小区“面子”好看，“里子”好用。

——共商共建，民主决策。贯彻“美好环境与幸福生活共同缔造”理念和方法，结合基层党组织和社区治理体系建设，充分发挥基层党组织的引领和协调作用，搭建沟通议事平台，积极引导党员、人大代表、政协委员等居民代表发挥带头作用，在各环节问需问计于民，实现共同商议、共同实施、共同监督。

——共同出资，成果共享。建立政府统筹引导的多元化融资机制，采取“居民分担、企业投资、财政奖补”等方式多渠道筹集资金。结合实际合理确定费用分摊规则，引导产权人和居民发挥主人翁意识，承担一定出资责任，促进珍惜改造成果。按照“谁投资、谁经营、谁受益”的原则建立成果共享机制，鼓励引入社会资金投入。

——统筹策划，合力实施。整合有效政策和资源，与城市有机更新、社会治理统筹推进，实现“物业品质提升、产业结构升级、房屋有效利用、社会治理创新”高度融合。合理拓展实施单元，完善养老托幼、文化体育、医疗卫生、残疾人服务等基本公共服务体系；统筹实施垃圾分类、适老化改造、公共厕所建设、公共停车场和步行系统建设、“增绿添园”工程、雪亮工程等民生实事；将老旧小区改造与“街道中心”“社区家园”布局、建设相结合，同步推进与社区文化建设，挖掘文化脉络和集体智慧，弘扬公共精神，打造有特色的人文小区和社区。

——建管结合，注重长效。积极发挥共治共管管理职能，建立健全综合监管服务管理机制，形成分级负责、权责明确、责任落实、运转协调、监管到位的老旧小区服务管理体系。对已完成改造的老旧小区，实行引进物业服务公司、居民自治、社区物业服务中心管理等模式进行分类管理；建立共治共管长效机制，因地制宜建立多主体参与的小区管理联席会议机制，共同谋划管理模式、规约及议事规程，共同维护成果，确保“一次改造，长期保持”。

二、实施范围和目标任务

（一）实施范围。

城镇老旧小区改造和社区服务提升实施范围应为2000年以前建成的、房屋失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全，且居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）和社区。

已实施单项改造或局部改造，但仍存在配套设施缺项较多、功能不完善、公共服务及社区服务不齐全的小区也可纳入城镇老旧小区改造和社区服务提升范围。

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），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等，原则上不纳入实施范围。

（二）目标任务。

按照中央及市委、市政府工作要求，全面推进我区城镇老旧小区改造和社区服务提升工作。2020年，启动城镇老旧小区改造和社区服务提升工作，万盛街道、东林街道、万东镇、南桐镇按照各打造1个示范项目的目标加快推进城镇老旧小区改造。到2022年，基本形成更加完善的长效工作机制和制度政策体系，按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，有计划持续滚动推进我区老旧小区改造和社区服务提升任务全面实施；到“十四五”期末，结合我区实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

三、实施内容与指导标准

按照综合改造和管理提升两种途径，本着“连线成片”原则，推进我区老旧小区改造和社区服务提升，着力打造“完整社区”“绿色社区”。

（一）综合改造内容与指导标准（详见附件1）。

综合改造按类别分为基础配套设施更新改造、房屋公共

区域修缮改造、公共服务设施建设改造；按项目性质分为基础项、增加项、统筹实施项。

1．基础配套设施更新改造。一是小区内基础设施。主要包括小区内道路、供排水、供电、供气、绿化、照明、围墙、消防设施等基础设施的更新改造。因地制宜地推广应用透水铺装、下沉式绿地、绿色屋顶、雨水花园、传输型植被草沟等海绵城市建设措施，提高老旧小区的雨水积存和蓄滞能力。二是与小区直接相关相邻市政基础设施。主要包括与小区直接相关相邻的道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、停车库（场）、污水处理、垃圾分类、小型公共设施等市政基础设施的改造提升，且应与小区内基础设施更新改造一并实施。

2．房屋公共区域修缮改造。主要包括小区内房屋公共屋面、墙面等公共区域修缮、管线规整，有条件的居住建筑可加装电梯。在不影响安全前提下，积极引导住户自主出资实施户内装修改造。

3．公共服务设施建设改造。坚持以社区为基本空间单元，结合智慧社区建设，构建以幼有所育、学有所教、老有所养、住有所居等为统领，涵盖基层群众自治、公共教育、医疗卫生、公共文化体育、养老服务、残疾人服务等方面的社区基本公共服务设施建设和改造，将社区便民服务中心纳入建设改造范围。

（二）管理服务提升内容与指导标准（详见附件2）。

明确物业管理和社区服务方式，按照居民意愿确定管理模式、服务内容和收费标准，基本实现“环境卫生、房屋管理及养护、安保及车辆管理、绿化管理、公共设施管理”规范有序，提升群众生活品质。

1．聘请专业物业企业管理。对具备条件的老旧小区，由街道办事处、镇人民政府指导成立业主委员会或居民小组，通过业主大会引进物业服务企业实施专业管理。

2．组建社区“物业服务中心”管理。对不具备引入专业物业管理的，由街道办事处、镇人民政府组建社区“物业服务中心”，通过业主大会或者居民会议等方式听取居民意见，提供日常保洁、设施设备管护、公共秩序维护等物业服务。

3．实施居民自治物业管理。对不具备成立“物业服务中心”的，由街道办事处、镇人民政府指导成立业主委员会或居民小组，通过业主大会或者居民会议等方式，共同决定实施居民自治物业管理。

四、任务分工

（一）住房城乡建设局。

负责城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动组织协调和督促指导；负责组织相关部门研究编制老旧小区改造和社区服务提升总体规划，分年度编制滚动实施计划；与市住房城乡建委对接，按照市住房城乡建委下达的资金计划，积极申报保障性安居工程中央财政专项资金支持；负责收集城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动相关情况报市住房城乡建委备案，牵头负责接受市住房城乡建委对项目的审计、检查等工作；指导街道办事处、镇人民政府明确物业管理和社区服务方式，提升社区物业服务水平。

（二）发展改革局。

牵头负责城镇老旧小区改造和社区服务提升项目立项并纳入项目库等工作；负责与市发改委对接，按照市发改委下达的资金计划，积极申报保障性安居工程中央预算内投资资金支持；负责收集城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动相关情况报市发改委备案，牵头负责接受市发改委对项目的审计、检查等工作。

（三）财政局。

牵头负责城镇老旧小区改造地方配套资金的筹集工作，分年度编制辖区财政承受能力论证评估报告，建立“项目池”与“资金池”对接机制；负责与国家开发银行、农业发展银行、建设银行等金融机构对接，积极推动政策性金融资金参与我区老旧小区改造；负责与市财政局对接，积极申报老旧小区改造专项债券；统筹整合教育局、民政局、财政局、城管局、文化旅游局、卫生健康局、体育发展中心等部门与老旧小区改造和社区服务提升相关的城市有机更新、棚户区改造、存量住房改造提升和住房租赁市场发展等专项资金，积极发挥财政资金的乘数效应；负责收集城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动相关情况报市财政局备案，牵头负责接受市财政局对项目的审计、检查等工作。

（四）经济信息局。

牵头负责与供电、燃气、通信、广电等管线单位建立协调工作机制，并将城镇老旧小区改造提升总体规划和年度实施计划及时书面告知相关管线单位；协调相关管线单位根据城镇老旧小区改造提升总体规划和年度实施计划，合理安排或及时调整管线改造计划，与老旧小区改造同步实施管线改造，改造费用由相关管线单位自行负责。

（五）规划自然资源局。

负责城镇老旧小区加装电梯的审批；对老旧小区改造和社区服务提升提供用地政策指导和支持；支持增设服务设施不动产登记。

（六）城管局。

负责与小区直接相关相邻的道路管线铺设开挖审批、停车场备案登记、垃圾分类设施配置指导、绿化及化粪池行业监管等；牵头负责与供水管线单位建立协调工作机制，并将城镇老旧小区改造提升总体规划和年度实施计划及时书面告知供水管线单位；协调供水管线单位根据城镇老旧小区改造提升总体规划和年度实施计划，合理安排或及时调整管线改造计划，与老旧小区改造同步实施管线改造，改造费用由供水管线单位自行负责。

（七）党工委宣传部、融媒体中心。

负责加大项目进度、改造提升成效、优秀项目、典型案例的宣传力度，不断提高社会公众对我区城镇老旧小区改造和社区服务提升的认识，引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

（八）税务局。

负责落实老旧小区改造税费减免政策。

（九）万盛街道、东林街道、万东镇、南桐镇、关坝镇、青年镇（以下称六个街镇）。

按照属地管理原则，为城镇老旧小区改造和社区服务提升工作的实施主体。

1．数据建库建立。镇人民政府和街道办事处摸清辖区内老旧小区底数，建立数据台账（见附件5），于2020年8月31日前，报发展改革局根据情况建立城镇老旧小区改造和社区服务提升项目库。

2．政策宣传和征求意见。镇人民政府和街道办事处在建立老旧小区改造数据台账的基础上，坚持从实际出发，变政府要“改”为群众要“改”，做好政策宣传和征求意见工作。一是做好政策宣传。镇人民政府和街道办事处做好老旧小区改造和社区服务提升政策宣传。二是开展民意调查。镇人民政府和各街道办事处指导社区居民委员会通过入户调查、召开居民大会等方式充分征求群众意见。老旧小区改造和社区服务提升项目启动需过半数以上居民达成一致意见（附件3、4）。

3．确定小区物业管理服务方式。组织、指导老旧小区成立业主委员会、组建社区“物业服务中心”或实施居民自治物业管理。

4．发动居民自筹资金。引导、鼓励居民通过据实分摊、合理使用公共收益、补交物业专项维修资金等筹集资金。

（十）城投公司。

作为城镇老旧小区改造提升项目业主单位，负责编制项目可行性研究报告、立项、设计、施工等建设手续的办理；负责项目具体实施，配合审计、检查等工作。负责积极拓宽资金渠道，一是鼓励企业、社会组织或原产权单位等社会力量支持老旧小区改造；二是可利用公共建筑、权属用地等资源，整合停车、养老、抚幼、公共文化体育设施、快递驿站、商业设施、充电设施、广告设施等经营性资源，统筹考虑项目投资回报与企业投入产出，通过公开招商、择优选择企业以市场化方式参与改造提升；三是结合国有企业“三供一业”改革，对移交的地方职工住宅小区改造给予资金支持。

五、实施步骤

将存量城镇老旧小区纳入改造提升项目库，并按照连片规划原则纳入项目库，探索以社区作为基本空间单元建立项目库。项目库划定后，按照“管委会统筹、镇街实施、居民参与”的工作机制，按照以下步骤组织实施。

（一）完善自管组织。

对具备条件的老旧小区，由镇人民政府、街道办事处指导成立业主委员会。暂不具备成立业主委员会条件的，指导成立居民小组，或者组建社区“物业服务中心”，作为该小区自管组织。

（二）申请与受理。

多数业主申请选择老旧小区综合改造，愿意承担合理出资责任、后续物业管理方式及经费来源能达成共识的，由社区居民委员会或者业主委员会等组织群众向镇人民政府、街道办事处提出书面申请，由其受理纳入老旧小区综合改造项目库。

多数业主选择小区管理提升，愿意改善小区物业管理且愿意承担合理物业服务费用的，由社区居民委员会、业主委员会等组织群众向镇人民政府、街道办事处提出书面申请，由其受理纳入管理提升项目库。

（三）方案设计。

镇人民政府、街道办事处会同业主单位、专业机构等，根据业主提出的申请分类编制老旧小区综合改造和管理提升方案设计，并公开征求意见。其中：老旧小区综合改造方案设计应当委托专业设计机构及城市规划师、建筑设计师、景观设计师、社会工作师等专家进社区指导；管理提升方案设计应当委托相关社会组织及物业管理专家等进社区指导。

（四）组织实施。

镇人民政府、街道办事处分类将设计方案和涉及的资金分摊计划供业主选择，引导各方共同筹集资金。通过协议（合同）就改造提升方案达成共识的，按照“成熟一项、改造一项”的原则，由街道办事处等实施单位作为业主单位有序推进老旧小区改造提升，并按照实施效果共评方式组织验收。

（五）管理落实。

属于市政公用设施设备的，由专业单位按规定做好管理维护；属于业主专有部位的，移交业主自行管理；对于其他属于业主共有部位的，落实协议（合同）约定的管理服务内容。镇人民政府、街道办事处会同社区居民委员会、小区自管组织监督管理提升方案（含综合改造后管理方案）的执行，住房城乡建设局等部门做好指导。

六、保障措施

（一）加强工作统筹。

成立万盛经开区城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动工作领导小组，由管委会主任任组长，管委会分管住房和城乡建设、发展改革、财政、国资工作的副主任为副组长，管委会办公室、党工委宣传部、发展改革局、教育局、经济信息局、民政局、财政局、规划自然资源局、城管局、文化旅游局、卫生健康局、融媒体中心、体育发展中心等部门和有关镇街为成员单位。领导小组办公室设在住房城乡建设局，负责领导小组日常工作。

住房城乡建设局会同发展改革局、财政局、城投公司认真研究制定辖区老旧小区改造提升总体规划，分年度编制滚动实施计划，建立“项目池”与“资金池”对接机制，分别报市住房城乡建委、市发改委、市财政局等部门备案。细化责任分工，建立绿色通道和优化手续办理，制定工作方案，落实责任到人。工作推进坚持示范先行、以点带面抓落实，其中：群众对老旧小区综合改造事项愿意承担合理出资责任且后续管理方式、经费分摊能达成共识的，优先纳入老旧小区综合改造；暂不具备改造条件但物业管理不完善的小区，群众对小区管理方式及经费来源能达成共识的，优先纳入管理提升。鼓励邀请高等院校、规划、勘察、设计单位及相关社会组织等单位作为顾问单位，组织城市规划师、建筑设计师、景观设计师、社会工作师等相关专家进社区参与老旧小区改造提升。

（二）落实资金保障。

1．积极引导居民自筹资金。按照“谁受益、谁出资”原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持老旧小区改造。

2．落实管线单位出资。供水、供电、燃气、通信、邮政、广电等公共管网设施改造费用和改造后表前设施维护费用由运营单位承担。水电气一户一表改造等费用分摊按照市政府民生实事相关规定执行。

3．拓宽改造资金渠道。鼓励金融机构积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持；鼓励以企业投资、捐资冠名等方式吸引社会力量捐资或捐赠文体设施等项目；鼓励原产权单位通过捐资捐物等方式支持老旧小区改造；可利用公共建筑、权属用地等资源，通过公开招商引入社会资金参与改造，建立改造成果共享机制；支持国有企业按照保本微利的原则参与改。

4．加强财政资金保障。一是统筹本地区财政承受能力和政府投资能力，明确对老旧小区改造提升的奖补条件和标准，安排资金用于辖区老旧小区改造提升。二是统筹整合市级有关部门与老旧小区改造和社区服务提升相关的城市有机更新、棚户区改造、存量住房改造提升和住房租赁市场发展等专项资金，发挥财政资金乘数效应。三是积极争取保障性安居工程中央预算内投资和中央财政专项资金支持。四是积极争取发行地方政府专项债券筹措改造资金。

（三）明确配套政策。

1．低保家庭、特困人员政策减免。对于居民自筹部分资金，涉及城镇低保户家庭、特困人员应承担的部分，结合实际可以适当减免。

2．完善改造标准体系。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，可在广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。对不超过土地使用权证、房屋所有权证（或房地产权证）载明的合法建筑面积和用地面积，不改变原使用功能，不突破原建筑基底范围和高度，且符合历史文化保护要求，与周边环境相协调的老旧房屋，可以局部改建。登记公布的不可移动文物和列入保护名录的历史建筑，应按照《文物保护法》和《重庆市历史文化名城名镇名村保护条例》相关规定执行，加强保护，不得影响其安全，破坏外部造型和风貌特征。

3．构建存量资源整合利用机制。对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。整合社区服务投入和资源，通过统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施等存量房屋资源，增设各类服务设施，有条件的老旧小区可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务。鼓励采取以奖代补方式，扶持老旧小区物业管理，提高运转效率和服务质量，逐步实现收支平衡，建立健全长效管理机制。

4．落实税费减免政策。专业经营单位参与城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备等配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按90%计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

5．加快改造项目审批。结合审批制度改革，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目审批效率。由管委会组织有关部门联合审查改造的方案，由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，简化相关审批手续。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。鼓励相关各方进行联合验收。

6．明确土地支持政策。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

（四）加强宣传引导。

认真宣传老旧小区改造提升政策及意义，提高宣传工作的针对性和有效性，提升人民群众的参与度、知晓度和满意度。建立信息月报制度，六个街镇和城投公司于每月25日前将月工作情况（附件6、7）报住房城乡建设局汇总后上报市住房城乡建委，同时将进度快、效果好的典型做法，报市住房城乡建委进行宣传与推广。

（五）强化工作考核。

对标国务院办公厅、市城市提升领导小组办公室关于城镇老旧小区改造各项工作要求，强化城镇老旧小区改造和社区服务提升工作年度专项考核。督查办要通过定期督导、明察暗访等方式，加强日常跟踪督查，及时通报城镇老旧小区改造和社区服务提升工作推进情况。

附件：1．综合改造内容及指导标准

2．管理提升内容及指导标准

3．老旧小区改造和社区服务提升征求意见表（样表）

4．XX街道（镇）老旧小区改造和社区服务提升征求意见情况统计表

5．XX街道（镇）拟纳入中央补助支持老旧小区改造计划项目基本情况表

 6．2020年1月至2020年XX月中央补助资金支持改造

 项目进展情况表

7．2020年1月至2020年XX月未申请中央补助资金支

持改造项目进展情况表

附件1

# 综合改造内容及指导标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目类别 | 序号 | 项目名称 | 改造提升内容 | 改造提升标准 | 项目性质 |
| 基础配套设施更新改造 | 小区内基础设施 | 1 | 供水管网改造 | 供水“一户一表”改造；供水老化管（线）及设施更新改造。 | 水压力稳定，抄表到户。 | 基础项 |
| 2 | 供电管网改造 | 供电“一户一表”改造；供电管（线）及设施更新改造。 | 电压力稳定，抄表到户。 | 基础项 |
| 3 | 供气管网改造 | 供气“一户一表”改造；供气老化管（线）及设施更新改造。 | 气压力稳定，抄表到户。 | 基础项 |
| 4 | 地面绿化补建 | 结合小区现状绿化情况，对原有绿地进行恢复改造，对空地按宜绿则绿的原则建设。对原有绿地或空地进行规划设计和绿化建设。 | 绿量平衡、有序。 | 基础项 |
| 5 | 墙体绿化规范 | 通过窗台、阳台等绿化实施楼体绿化，有条件的实施屋顶绿化。 | 绿量平衡、有序。 | 增加项 |
| 6 | 道路平整 | 对破损道路进行修复平整，同步进行坡道改造和人行盲道建设，完善步行道路。 | 道路平整通畅，坡道、盲道完善。 | 基础项 |
| 7 | 公共照明增设 | 小区公共通道有基本照明功能。 | 设置规范，布局合理，符合实际。 | 基础项 |
| 8 | 消防设施设备更新改造 | 对损坏、缺失消防设施进行修复、更换、增设，整治消防车道、救援场地、疏散楼梯、疏散通道、安全出口。鼓励充分运用物联网技术，对公共消防设施、建筑消防设施、电气线路以及燃气管线等运用情况进行实时监测，并接入城市消防远程监控系统。 | 符合消防法和国家工程建设消防技术标准。 | 基础项 |
| 9 | 安防设置更换或增设 | 对小区防盗门、对讲系统、监控系统等进行修缮、更换或增设。 | 门禁系统完好，保障每户对讲通畅。 监控系统符合国标GB28181，完好无损，存储时间30天以上。 | 增加项 |
|  10 | 雨污管网改造 | 实施雨污分流改造。难以改造的，采取截流、调蓄和治理等措施，屋面雨水应单独接入雨水管道，阳台污水应接入污水管道。 | 雨污分流，、排放有序。 | 基础项 |
|  11 | 增设垃圾收分类容器 | 对破损垃圾桶（箱）等进行修复更换。 | 垃圾桶（箱）规格一致，外观整洁，分类归集，分布合理。 | 基础项 |
| 项目类别 | 序号 | 项目名称 | 改造提升内容 | 改造提升标准 | 项目性质 |
| 基础配套设施更新改造 | 与小区相关相邻市政基础设施 |  12 | 相关相邻道路补缺改造提升 | 对与小区直接相关相邻的破损道路进行更新改造，同步进行坡道改造和人行盲道建设改造，完善步行道路。 | 道路平整通畅，坡道、盲道完善。 | 基础项 |
|  13 | 相关相邻水、电、气管网补缺改造提升 | 对与小区直接相关相邻的水、电、气老化管线及设施进行更新改造。 | 水、电、气压力稳定，线路规整。 | 基础项 |
|  14 | 相关相邻供排水设施补缺改造提升 | 对与小区直接相关相邻的老化供排水设施进行改造提升。 | 供排水设施运行通畅，无渗漏。 | 基础项 |
|  15 | 相关相邻停车库（场） 补缺改造提升 | 合理规划、布局与小区相关相邻停车库（场），对与小区直接相关相邻停车库（场）进行改造提升。 | 停车库（场）设置科学、有序，保障消防安全和车辆出入。 | 增加项 |
|  16 | 相关相邻污水处理设施补缺改造提升 | 实施雨污设施改造提升。难以改造的，采取截流、调蓄和治理等措施，严防污水混接雨水管道、雨水混接污水管道，做到雨、污水收集、排放有序。 | 污水设施无渗漏，雨污分流。 | 基础项 |
| 17 | 相关相邻垃圾处理设施补缺改造提升 | 按垃圾分类的管理原则，对相关相邻垃圾站（场）等进行改造提升，对破损垃圾桶（箱）等进行修复更换。 | 垃圾站（场）整洁有序，垃圾桶（箱）规格一致，外观整洁，分类归集，分布合理。 | 基础项 |
| 房屋公共区域修缮改造 |  18 | 电梯加装 | 具备条件的实施电梯加装工作。 | 具备条件的按照住建部及重庆市相关要求进行建设。 | 增加项 |
|  19 | 海绵城市建设 | 具备条件的实施绿色屋顶、透水铺装、下沉式绿地、雨水花园、传输型植被草沟等海绵城市建设措施，提高老旧小区的雨水积存和蓄滞能力。 | 具备条件的按照住建部及重庆市相关要求进行建设。 | 增加项 |
|  20 | 体育设施安装或修复 | 维修原有体育器械，达到安全使用要求；新安装体育器械，符合实用原则。 | 兼顾实用和安全。 | 基础项 |
|  21 | 小区公共空间建设 | 利用架空层或公共场地，设置休憩设施或物业服务用房。 | 设施完好，布局合理。 | 增加项 |
|  22 | 修缮破损围墙、屋面 | 对破损围墙、屋面等进行修缮。治理渗透问题，清除影响市容市貌或有安全隐患的吊挂物等。 | 符合防水要求。修复屋面色彩与本栋楼外观色彩基本一致。 | 基础项 |
|  23 | 楼体外线缆规整 | 对供电、通信、有线电视等各种线缆进行规整，对线缆穿管、穿墙、外露等进行遮避。 | 管线布局整洁、有序。 | 基础项 |
|  24 | 修复公共楼梯 | 对楼梯、扶手进行修缮、更新。 | 实用、整洁。 | 基础项 |
|  25 | 对空调机位规整 | 对空调机位设置有安全隐患的，实施重新移位。 | 布局合理，无安全隐患。 | 增加项 |
| 项目类别 | 序号 | 项目名称 | 改造提升内容 | 改造提升标准 | 项目性质 |
| 公共服务设施建设改造 |  26 | 公共服务设施配置 | 按照街道和社区综合服务中心的规划布局，既有小区内部或周边具备条件配置便民服务中心、菜市场等公共服务设施的，按标准配置。 | 配置符合规定。 | 基础项 |
|  27 | 养老抚幼设施配置 | 引导按照区域式、分布式相结合补充适老养老、抚幼设施，具备条件的通过购置、置换、租赁等方式配置适老养老、抚幼设施。 | 配置符合规定。 | 基础项 |
|  28 | 无障碍设施改造 | 具备条件的，对出入口有高差位置进行无障碍坡道改造；台阶入口增加栏杆或扶手。 | 配置符合规定。 | 基础项 |
|  29 | 设置快递服务设施 | 设置快递服务设施。 | 布局合理，方便使用。 | 增加项 |
|  30 | 更新补建信报箱 | 对原有已损毁的信报箱进行修复或补建信报箱。 | 按标准统一安装。 | 增加项 |
|  31 | 停车库（场）设置 | 合理规划、设置小区内交通标示、标线和道闸等，明确相应机构或人员实施停车管理；分路段、分时段科学划定路内停车泊位，鼓励开放小区周边路内夜间停车；具备条件的，支持增加机械式停车设施。 | 车位设置科学、有序，能保障消防安全和车辆出入。 | 增加项 |
| 32 | 设置社区特色景观 | 结合小区文化、历史、地貌等特色，设置具有特色的绿色、人文景观。 | 合理布局，艺术美观。 | 统筹实施项 |
| 33 | 设置社区综合文化服务中心 | 合理利用小区公共区域或空置空间，挖掘小区文化脉络和集体智慧，新建或完善社区综合文化服务中心，配套设置宣传橱窗、书吧、文化活动室、文体设施、多媒体互动宣传查询等功能设施。 | 合理、方便、实用，有助于居民文化提升和信息传达。 | 统筹实施项 |
| 34 | 卫生服务站配置 | 根据居民要求，在社区卫生服务中心难以覆盖的地区，可通过购置、置换、租赁等方式设置卫生服务站。 | 配置符合规定。 | 统筹实施项 |
| 35 | 日间料理站配置 | 小区内部或周边具备条件的，通过购置、置换、租赁等方式配置日间料理站，为居民提供用餐、加工、送餐等服务。 | 配置符合规定，严格食品选配和加工标准，保证食品卫生安全。 | 统筹实施项 |
| 36 | 实施“雪亮工程” | 按照工程要求，改善修复小区整体照明设施。 | 配置符合规定。 | 统筹实施项 |
|  37 | 设置社区警务室 | 根据片区派出所警力分配，合理设置社区警务室。 | 合理布局，维护社区公共安全，提高社区治安管控水平。 | 统筹实施项 |
| 38 | 公共停车场和步行系统建设 | 对小区内或周边具备条件的，新建智能化公共停车场，改造完善小区及周边步行系统。 | 合理布局，不影响公共交通和消防系统，方便快捷。 | 统筹实施项 |
| 39 | 设置公共厕所 | 具备条件的，新建或修复更新公共厕所。 | 合理布局，卫生方便。 | 统筹实施项 |

附件2

管理提升内容及指导标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 指导标准 |
| 一 | 环境卫生 | 环卫设备完好，设有垃圾箱或垃圾收集点、中转站；生活垃圾日产日清；清洁卫生实行责任制，有专职保洁人员和明确责任范围。 |
| 物业管理区域内道路清洁，无垃圾、无污水和积水；管理区域内无卫生死角。 |
| 定期消毒灭杀，房屋共用部位无白蚁。 |
| 房屋公共区域保持清洁，无蛛网，墙面无大面积污渍、无乱张贴现象，公共玻璃窗保持明亮清洁；楼梯扶手、护栏无积尘。 |
| 公共区域无杂物占道、乱堆放现象。 |
| 小区内商业门店管理有序，无乱摆摊设点、乱设广告及店招牌等现象。 |
| 按规定排放油烟。 |
| 装修操作按规定时间进行。 |
| 二 | 房屋管理及养护 | 各出入口、小区主要道路有路标，组团、幢、单元、门户标号及标志明显、明确。 |
| 制止违规乱搭建、乱开挖和其他物业使用禁止行为的发生。 |
| 临主干道或临街建筑物外观整洁；显著位置阳台、露（平）台无乱堆放、乱悬挂等现象；花盆摆放美观有序，无坠落隐患；外墙砖无大面积脱落、外墙涂料无大面积污损、剥落现象。 |
| 制止在临主干道或临街的建筑物外立面，违规安装户外防盗（护）网、晾晒架及遮阳蓬和招牌等行为。 |
| 临街建筑物的外墙、玻璃幕墙整洁、完整，制止乱涂乱画，乱贴乱挂行为和破坏整体风格的行为。 |
| 小区周围临街底屋立面清洁、整齐；门面的门框、门柱、橱窗表面无张贴招牌和广告。 |
| 三 | 安防及车辆管理 | 物业管理区域内可能危及人身安全处设有明显标志和防范措施。 |
| 消防设施完好有效，消防车道、救援场地、疏散楼梯、疏散通道、安全出口畅通，灭火和应急疏散预案健全完善。 |
| 建立健全安全防范管理制度，各项应急预案完善、纪录完整；安防人员配置合理，定期开展业务培训和演练活动。 |
| 机动车辆管理制度完善，岗位责任明确；室内停车库整洁、清爽，车辆停放有序；室外机动车按规定停放，及时制止阻塞消防通道的停放行为。 |
| 四 | 绿化管理 | 物业管理区域内景观完好、绿化美观，无改变绿地用途和占用、破坏绿地的现象；绿地内无白色垃圾。 |
| 花草树木修剪整齐，无斑秃、无病虫害及折损现象。 |
| 五 | 公共设施管理 | 物业管理区域内的室外共用管线，已统一埋地或入管沟安装的，不能 随意增加、安装架空管线；未埋地（入管沟）或未完全埋地（入管沟）安装公 共管线的，其架空管线应整齐架设、无垃圾或其他物品悬挂。 |
| 排水、排污管道畅通，无堵塞外溢现象。 |
| 物业管理区域道路平整通畅，无窨井盖缺损或丢失现象。 |
| 公共区域照明设备完好、明亮；景观设施完好，运行正常。 |
| 六 | 物业管理监督公示 | 在物业明显位置信息公开和物业服务监督公示牌（栏），参考文本内容如下：1．小区管理单位。按以下三种方式之一填写：物业服务企业名称、社区物业服务中心、居民自行管理。2．管理责任人及联系方式。责任人姓名、联系电话及办公地址。3．物业服务内容（标准）。4．物业服务收费标准。5．物业服务咨询投诉电话：一般报事（报修、咨询、投诉）电话：×（受理时间：每周×至周×，×时至×时）；特殊报事（24小时应急服务电话）：×××；咨询投诉接待地点：×，接待时间×。6．查处小区违法建筑等事项涉及部门职责公示牌及联系电话×。 |

注：根据群众需求和项目实际情况，可分阶段推进实施改造提升，逐步完善老旧小区和社区配套设施，改善居民居住环境。实施综合改造的，跟进管理提升，巩固改造成果，促进长效维护；实施管理提升的，达到安全有序，条件成熟时再开展综合改造，缓解集中改造压力，实现积极作为与量力而行的统一。

附件3

老旧小区改造和社区服务提升征求意见表（样表）

小区（楼栋）名称：

地址：

面积：平方米 户数：户

改造和提升的内容： 1. 2. 3.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 门牌 | 户主签字 | 身份证号码 | 联系电话 | 是否需要对小区以上内容进行改造和提升 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

附件4

XX街道（镇）老旧小区改造和社区服务

提升征求意见情况统计表

统计单位（盖章）： 联系人： 电话：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 小区基本情况 | 小区名称 |  |
| 详细地址 |  |
| 占地面积 |  | 总建筑面积 |  |
| 建成时间 |  | 楼栋数 |  |
| 总户数 |  |
| 前期工作完成情况 | 有无业主委员会（名称） |  |
| 居民改造意 愿 | 需要改造提升的并签名的户数户，占小区总户数%；面积平方米，占小区总面积%。 |

附件5

|  |
| --- |
| xx街道（镇）拟纳入中央补助支持老旧小区改造计划项目基本情况表 |
| 填报单位：（盖章） 主要领导签字： 填报人： 联系电话： |
| 序号 | 所在街道及社区 | 涉及小区名称及个数 | 小区建成时间 | 是否属城镇棚改范围、居民自建住房 | 涉及户数 | 涉及楼栋数（栋） | 涉及建筑面积（万平方米） | 具体改造提升内容（参照老旧小区综合改造内容及指导标准表填报，改造内容及数量尽可能摸准、估准） | 预计投资额（万元） | 进展情况 （例：已开工、已完工、处于前期X阶段、正在包装策划） | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附件6

2020年1月至2020年 月中央补助资金支持改造项目进展情况表

单位（公章）： 填报日期：2020年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 改造提升计划 | 改造进展情况 | 备注 |
| 项目名称 | 面积（万平方米） | 户数（户） | 楼栋数（栋） | 投资额（万元） | 正在开展群众工作、手续办理等前期准备的项目 | 已完成前期准备、施工单位已进场施工的项目 | 全部改造内容已完工的项目 | 累计完成投资额（万元） |
| 面积（万平方米） | 户数（户） | 楼栋数（栋） | 面积（万平方米） | 户数（户） | 楼栋数（栋） | 面积（万平方米） | 户数（户） | 楼栋数（栋） |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 遇到的困难问题及有关意见建议： |

负责人： 填表人： 联系电话：

说明：一、本表为月报表，统计期间为2020年1月1日至每月25日间的累计进展情况，报送时间为当月28日前。

 二、1、2、3项项目改造进展情况不交叉，不重复统计。原则上，1+2+3≤年度改造计划数，差额部分为未开展任何工作的项目。

三、未开展任何工作的项目需在“备注”中说明情况和启动日期。

附件7

2020年1月至2020年 月未申请中央补助资金支持改造项目

进展情况表

单位（公章）： 填报日期：2020年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 改造提升计划 | 改造进展情况 | 备注 |
| 项目名称 | 面积（万平方米） | 户数（户） | 楼栋数（栋） | 投资额（万元） | 正在开展群众工作、手续办理等前期准备的项目 | 已完成前期准备、施工单位已进场施工的项目 | 3、全部改造内容已完工的项目 | 累计完成投资额（万元） |
| 面积（万平方米） | 户数（户） | 楼栋数（栋） | 面积（万平方米） | 户数（户） | 楼栋数（栋） | 面积（万平方米） | 户数（户） | 楼栋数（栋） |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 |
| 2 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 3 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合计 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 遇到的困难问题及有关意见建议： |

负责人： 填表人： 联系电话：

说明：一、本表为月报表，统计期间为2020年1月1日至每月25日间的累计进展情况，报送时间为当月28日前。

二、1、2、3项项目改造进展情况不交叉，不重复统计。原则上，1+2+3≤年度改造计划数，差额部分为未开展任何工作的项目。

三、未开展任何工作的项目需在“备注”中说明情况和启动日期。

抄送：党工委各部门，各人民团体。

重庆市万盛经开区管委会办公室 2020年8月31日印发