

威海市人民政府办公室
关于印发《威海市深入推进老旧小区改造
实施方案（2020—2025年）》的通知

各区市人民政府，国家级开发区管委，综保区管委，南海新区管委，市政府各部门、单位：

《威海市深入推进老旧小区改造实施方案(2020—2025年)》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

威海市人民政府办公室

2020年6月11日

（此件公开发布）

威海市深入推进老旧小区改造实施方案 (2020—2025年)

为深入推进老旧小区改造，进一步改善居住环境，完善城市功能，提升城市品质，根据《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（鲁政办字〔2020〕28号）要求，结合我市实际，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，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕“精致城市·幸福威海”建设，把城镇老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，按照统筹规划、稳步推进、多方参与、长效管理的原则，扎实推进老旧小区改造更新，补齐城市配套设施和人居环境短板，构建规范、文明、安全、便利的社区管理机制，全面改善居住环境和生活质量，切实增强群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）工作目标。到2025年，基本完成全市老旧小区改造任务，实现具有完善的基础设施、整洁的人居环境、配套的服务设施、长效的管理机制、特色的社区文化的目标。

（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。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的住宅不纳入老旧小区改造范围。

（四）改造内容。老旧小区改造分为基础类改造、完善类改造、提升类改造三类。基础类改造主要是拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、管线规整、建筑物修缮等；完善类改造主要是完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等；提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。老旧小区改造项目红线外，与小区直接相关的配套基础设施和公共服务设施新建、改造项目可统筹考虑。具体改造标准由各区市、开发区结合实际自行确定。

（五）改造计划。全市需改造老旧小区 548 个，涉及 26.32 万户居民，建筑面积 3078 万平方米。2020 年，各区市、开发区结合实际制定老旧小区改造实施方案，建立项目数据库，甄选具有代表性的老旧小区作为改造示范项目，完善规范标准，启动改造工作，年底前完成不少于总改造项目的 20%；2021—2023 年，总结试点项目经验，全面启动老旧小区改造工作，累计完成不少于总改造项目的 60%；2024—2025 年，开展疑难、困难老旧小区改造攻坚工作，2025 年前完成全部改造任务。

二、重点任务

（一）编制改造规划。组织开展老旧小区摸底调查，摸清老旧小区基本信息，建立老旧小区数据库。统筹规划老旧小区改造

对象、标准及范围，优先将 2000 年前建成、建设标准不高、房屋年久失修、设施缺损不全、环境脏乱差、影响居民基本生活的老旧小区纳入改造范围。各区市、开发区科学确定拟改造项目及时序，编制改造总体规划（2020—2025 年）和分年度计划。（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：市自然资源和规划局，各区政府、开发区管委）

（二）做好示范引领。按照不增加政府隐形债务、保持房地产市场平稳健康发展、培育形成相对稳定现金流、引入社会资本的原则，坚持政府引导、市场化运作，积极探索大片区统筹平衡、跨片区组合平衡、小区内自求平衡、政府引导多元化投资改造等改造方式和融资模式。鼓励各区市、开发区结合实际，明确试点项目，开展先试先行，为全面推进老旧小区改造提供示范和借鉴。重点抓好承担全国老旧小区改造试点任务和“4+N”融资试点任务的项目。（牵头单位：各区政府、开发区管委；责任单位：市住房城乡建设局、市财政局）

（三）优化审批流程。建立审批绿色通道，精简项目立项、用地、环评、规划、施工、验收等审批手续，压缩办理期限，提高审批效率。老旧小区改造实施方案在征求小区居民意见后，由各区市、开发区住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划等部门联合审查后即可组织实施。（牵头单位：各区政府、开发区管委；责任单位：市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市住房城乡建设局、市行政审批服务

局)

(四) 细化标准规范。统筹考虑美丽城市、海绵城市、智慧小区、社区文化等各项工作,进一步完善《威海市城镇老旧小区综合整治改造细则》,明确相关技术要求。对老旧小区及周边新建、改扩建公共服务和社会服务设施的,在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下,可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。(牵头单位:市住房城乡建设局;责任单位:市自然资源和规划局、行政审批服务局)

(五) 规范资金使用。结合拟改造项目的具体特点和改造内容,合理确定改造资金的筹集及使用机制。原则上,基础类改造,即满足居民安全需要和基本生活需要的,政府应重点予以支持;完善类改造,即满足居民改善型生活需求和生活便利性需要的,政府适当给予支持;提升类改造,即丰富社区服务供给的,以市场化运作为主,政府重点在资源统筹使用等方面给予政策支持。(牵头单位:各区市政府、开发区管委;责任单位:市住房城乡建设局、市财政局)

(六) 强化质量监管。鼓励以街道为单位对区域内的老旧小区联动改造,采取成片捆绑打包或工程总承包等形式,通过公开招标择优选定项目管理、设计、施工、监理单位和材料、设备供应商。规范项目实施中的全程监管,落实安全监督、质量监督、文明施工等管理要求。建立老旧小区改造评价机制,委托第三方机构综合评价打分,评价结果作为下一年度财政资金安排的依

据。（牵头单位：各区市政府、开发区管委；责任单位：市财政局、市住房城乡建设局）

（七）加强协同推进。建立与电力、通信、供水、供气、供热等专营单位协同推进机制，统筹推动老旧小区改造。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，各区市、开发区通过“以奖代补”的方式，支持专营单位出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。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。整治小区排水系统，实现雨污分流。（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：市财政局、市水务局，各区市政府、开发区管委，各专营单位）

（八）实施长效管理。老旧小区改造完成后，应合理划分物业管理区域，组织召开业主大会，成立业主委员会，建立社区党组织领导，居委会、业主委员会、物业服务企业等多主体参与的小区管理联席会议机制，协商确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则，按照规定选聘物业服务企业，共同维护老旧小区改造成果。定期对物业服务进行考核评价，考核结果作为政府奖补资金的依据。（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：市民政局，各区市政府、开发区管委）

三、资金保障

（一）争取上级资金支持。积极争取中央、省级财政在预算

中统筹用于老旧小区改造的支持资金，采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式，发挥财政资金的引导作用。做好与国家开发银行、中国农业发展银行等政策性金融机构的合作，以“4+N”融资试点项目为重点，探索建立金融支持机制。争取省财政对纳入省项目库的承担全国老旧小区改造试点任务或“4+N”融资试点任务的项目给予奖补资金支持。（牵头单位：市财政局；责任单位：市发展改革委、市住房城乡建设局、市地方金融监管局、威海银保监分局、中国人民银行威海市中心支行，各区市政府、开发区管委）

（二）合理安排财政资金。市和区市、开发区在财政预算中统筹安排资金用于老旧小区改造。探索通过发行地方政府专项债券方式筹措改造资金，对符合条件的老旧小区改造项目，合理编制预期收益与融资平衡方案，因地制宜拓展偿债资金来源。（牵头单位：市财政局；责任单位：市发展改革委，各区市政府、开发区管委）

（三）实施市场化运作。采取政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引专业机构、社会资本参与养老、托幼、助餐、家政、保洁、购物、社区菜市场、文体等服务设施的改造建设和运营。对建设停车库（场）、充电桩和加装电梯等改造项目，按照“改造+政策扶持+运营服务”一体化的市场运作模式，运用市场化方式吸引社会力量参与改造。（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：市发展改革委、市财政局、市民政局，各

区市政府、开发区管委)

(四) 统筹社会各类资金。以老旧小区改造为平台, 统筹中央补助资金、地方财政性资金, 整合民政、卫生、体育等部门专项资金, 统筹投入老旧小区专项改造。建立老旧小区房屋专项维修资金归集、使用、续筹机制, 促进改造后的小区实现自我管养。鼓励、支持老旧小区原产权单位出资, 共同参与原职工住宅小区的改造提升工作。引导居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益等渠道出资, 促进对住宅自有部分的改造消费。(牵头单位: 市住房城乡建设局、市财政局; 责任单位: 市民政局、市卫生健康委、市体育局, 各区市政府、开发区管委)

四、政策支持

(一) 支持联动成片改造。合理拓展改造实施范围, 推进相邻小区及周边地区联动改造, 对居民基本生活产生影响且与小区直接相关的道路、管线、公厕等城镇基础设施项目, 可结合小区改造一并整改, 实现片区服务设施、公共空间共建共享, 打造服务齐全、宜居便利的 15 分钟社区生活圈。(牵头单位: 市住房城乡建设局; 责任单位: 市自然资源和规划局, 各区市政府、开发区管委)

(二) 集约整合土地资源。建立存量土地整合利用政策机制, 深入挖掘小区内空间资源, 整合小区周边零星碎片化土地。对改造中拆除违法违规建筑、临时建筑腾空的土地, 整理乱堆乱放区域等获得的用地, 优先用于配套设施、服务设施建设, 或用于改

善小区及周边环境。在征得居民同意前提下，利用小区及周边空地、荒地、闲置地、待改造用地等，新建或改扩建停车场（库）、口袋公园等各类配套设施、活动场所等，推进电动自行车集中停放场所和充电设施建设。（牵头单位：市自然资源和规划局；责任单位：各区市政府、开发区管委）

（三）统筹使用公有资源。整合闲置公房资源，对老旧小区内的机关企事业单位空置房屋等公共资源进行调查摸底，统筹用于社区养老、托幼、助餐、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站、社区菜市场等公共服务设施。推动智慧小区建设，老旧小区改造后达到三星级以上智慧小区标准。按规定标准建设完善社区党群服务中心。（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：市民政局、市商务局，各区市政府、开发区管委）

（四）推动既有住宅加装电梯。建立支持既有住宅加装电梯的政策和推进机制。充分尊重居民加装意愿，本着业主自愿、协商一致和政府适当补助的原则，明确加装电梯各方主体责任，规范加装电梯的工程设计方案、规划审查、施工备案等建设手续。对符合奖补条件的加装电梯项目给予适当资金奖补。（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：市财政局、行政审批服务局，各区市政府、开发区管委）

五、组织保障

（一）建立协调机制。按照“市级统筹协调，县级负责实施，街道社区主抓、专营单位配合”的原则，市级建立老旧小区改造

工作协调机制和联席会议制度。各区市政府、开发区管委是老旧小区改造的实施主体，要成立相应协调机构和工作专班，科学安排计划，层层压实责任，推动工作落实；科学划分市、县、街道及有关部门、单位的职责，明确责任清单，做到职责明确、分级负责、协同联动。（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：各区市政府、开发区管委，各专营单位）

（二）引导群众参与。充分发挥群众主体作用，广泛征求群众意愿，引导居民主动参与小区改造和管理，在项目选定、方案编制、工程实施、竣工验收、项目移交过程中，全程邀请业主代表参与，做到“事由民议、策由民定、效果民评”，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。（责任单位：市民政局、市住房城乡建设局，各区市政府、开发区管委）

（三）严格督导考核。建立监督考核机制，将老旧小区改造工作列入城建重点项目年度考核范围，对年度任务完成较好的予以通报表彰，落实奖补措施；对责任不落实、措施不到位、实施进度滞后、任务未完成的通报批评，限期整改。（牵头单位：市住房城乡建设局、市财政局；责任单位：市发展改革委，各区市政府、开发区管委）

附件：威海市老旧小区改造 2020—2025 年总体计划表

附件

威海市老旧小区改造 2020—2025 年总体计划表

单位：个、户、平方米

区市	2020 年计划			2021 年计划			2022 年计划			2023 年计划			2024 年计划			2025 年计划		
	小区个数	户数	建筑面积	小区个数	户数	建筑面积	小区个数	户数	建筑面积	小区个数	户数	建筑面积	小区个数	户数	建筑面积	小区个数	户数	建筑面积
环翠区	17	13371	1262412	13	9259	744439.96	28	9638	852952.93	17	8588	858913.12	10	10648	922973.98	18	9960	1056612.25
文登区	35	12595	1210759	10	7052	6923321	10	3403	350831	7	2451	279713	6	1658	163680	4	1750	151790
荣成市	5	5636	489200	16	11493	1176019.5	18	11759	1337746.7	6	9541	986496.42	2	676	92398.86	4	218	20889.13
乳山市	18	13018	1055033	26	11992	944850.78	24	6662	642742.05	25	11367	980854.08	20	9081	807663.29	10	6297	518605.94
高 区	8	3046	341855	28	11092	981064	34	13465	1191292	32	12674	1121216	33	13069	1156254	3	1187	105114
经 区	12	4085	359625	27	9702	1016166	22	6800	676407	0	0	0	0	0	0	0	0	0
总计	95	51751	4718884	120	60590	11785861.24	136	51727	5051971.68	87	44621	4227192.62	71	35132	3142970.13	39	19412	1853011.32

