

**德宏州老旧小区改造项目
三年行动计划实施方案
2020年-2022年
(征求意见稿)**

德宏州住房和城乡建设局 (人防办)

2020年1月

主要参与人员

编制：云南省设计院集团工程投资有限公司
德宏州住房和城乡建设局建设科

审核：李小山

审定：张芝能

目 录

一、德宏州老旧小区改造三年行动计划实施方案.....	1
二、德宏州老旧小区改造建设项目工作领导小组名单.....	14
三、德宏州老旧小区改造项目三年实施计划.....	14
四、芒市 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表	
瑞丽市 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表	
陇川县 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表	
梁河县 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表	
盈江县 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表 ...	14

德宏州老旧小区改造三年行动计划 实施方案

为落实国家大力实施老旧小区改造的政策机遇，进一步改善我州群众居住条件，按照《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）号以及《云南省住房和城乡建设厅关于认真做好2019年老旧小区改造工作的通知》要求，结合州委州政府“解放思想、跨越发展”大讨论，围绕三年翻一番实现千亿目标定位，推动德宏经济高质量跨越式发展，把德宏州城市建设跃上一个新台阶。为提前进行项目谋划和储备，特制定《德宏州老旧小区改造三年行动计划实施方案》。

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，深入践行“以人民为中心”的发展思想和“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，坚持政府引导，调动和激发城镇居民及有关单位积极性，按照先补齐短板、后改造提升的基本思路，重点完善城镇老旧小区的各类配套设施，优化功能、改善环境、提升档次，日益完善社区治理体系，使人民群众的获得感、幸福感和安全感显著增强。争取实现全州老旧小区改造一年做好谋划，两年重点突破，三年全部提升。

二、基本原则

（一）政府引导，居民参与。坚持运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，发挥好政府、社会、市民等各方力量，推进形成“州级统筹、县市落实、居民参与”的工作机制，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。结合老旧小区改造，促进构件“纵向到底、横向到边、协商共治”的城市治理体系，打造共建共治共享的社会治理格局。

（二）以人为本，惠民利民。坚持人民城市为人民，将补短板、惠民生作为老旧小区改造的出发点和落脚点，顺应民众期盼，群众自愿，重点解决严重影响居住安全和居住功能等群众反映强烈的问题。按年度制定计划，完善老旧小区市政配套设施，对小区建筑物本体和周边环境进行适度改造提升。

（三）因地制宜，稳步推进。从实际出发，摸清老旧小区底数，区分轻重缓急，按照“成熟一批、实施一批”的原则，按年度制定计划，统筹安排改造工作。根据老旧小区不同情况，量身制定并优化改造方案，坚持“一区一策”、“一楼一策”，力求设计方案精细化，改造工作品质化。

（四）创新机制，治管并举。充分发挥街道、社区基层组织、老旧小区产权单位的主体责任，由老旧小区党组织、居委会、业主委员会、物业公司等多主体共同参与协商，兼顾居民需求，创新老旧小区自治管理模式，实现小区后续管理规范化、专业化，并形成长效机制。

三、政策依据

（一）《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）

（二）《云南省住房和城乡建设厅关于认真做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》

（三）《云南省住房和城乡建设厅云南省发展和改革委员会云南省财政厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》云城建〔2019〕213 号

（四）《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）

（五）《云南省财政厅、云南省住房和城乡建设厅关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金用于城镇老旧小区改造的通知》（云财综〔2019〕52 号）

（六）《云南省财政厅关于提前下达 2020 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（云财综〔2019〕54 号）

（七）《云南省住房和城乡建设厅关于印发云南省城镇老旧小区改造技术导则（试行）的通知》

四、目标任务及资金构成

（一）目标任务

通过老旧小区改造，健全完善老旧小区各类配套基础设施，争取实现“八个有”，即“有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有维修管理”。

优化功能，提升环境，解决好群众最关心、最直接、最现实的问题，实现法治、精治、共治，努力把老旧小区打造成居住舒适、整洁有序、环境优美、邻里和谐、守望相助的美丽家园，不断增强居民的获得感、幸福感和安全感。为我州各县市打造“美丽县城”奠定坚实基础。

2020年-2022年三年内，计划对全州398个老旧小区进行改造，共涉及9899栋楼，23653户居民，建筑面积为341.85万平方米，计划总投资304422.67万元，户均投资约合12.87万元，每年的目标任务具体如下：

1、2020年计划改造110个小区，计划总投资76286.09万元，其中：

(1)芒市计划改造20个小区，计划投资17632.01万元；

(2)瑞丽计划改造22个小区，计划投资15928.58万元；

(3)陇川计划改造49个小区，计划投资28353.84万元；

(4)梁河计划改造2个小区，计划投资589.53万元；

(5)盈江计划改造17个小区，计划投资13782.13万元。

2、2021年计划改造225个小区，计划投资125106.78万元，其中：

(1)芒市计划改造154个小区，计划投资39102.61万元；

(2)瑞丽计划改造28个小区，计划投资21928.73万元；

(3)陇川计划改造7个小区，计划投资5247.23万元；

(4) 盈江计划改造 36 个小区，计划投资 58828.21 万元。

3、2022 年计划改造 63 个小区，计划投资 103029.79 万元。其中：

(1) 芒市计划改造 13 个小区，计划投资 2916.03 万元；

(2) 瑞丽计划改造 3 个小区，计划投资 4394.72 万元；

(3) 陇川计划改造 7 个小区，计划投资 8826.33 万元；

(4) 盈江计划改造 40 个小区，计划投资 86892.71 万元。

(二) 资金构成

根据“谁受益，谁出资”原则，结合实际情况，从争取中央预算内补助、县市财政配套、社区居民分担、管线单位出资、社会资本参与、盘活存量资源等多渠道对项目的资金构成进行了解，具体情况如下：

1、积极争取中央、省级预算内补助资金，暂按 2 万元/户进行估算，合计 47306 万元，占总投资的 15%。

2、各县、市财政筹措配套资金，暂按 2 万元/户进行估算，合计 47306 万元，占总投资的 15%。

3、社区居民合理分担部分资金，暂按 2.5 万元/户进行估算，合计 59132.5 万元，占总投资的 20%。

4、要求供排水公司、电力公司、中国移动德宏分公司、中国电信德宏分公司、中国联通德宏分公司、云南广电网络集团有限公司德宏分公司、燃气公司等管线单位出资，每家出资 10653 万元，合计 74572.61 万元，占总投资的 25%。

5、州人民政府出台相应政策文件，放宽公共维修基金、住房公积金等资金的使用范围，盘活现有存量资源，助推老旧小区改造建设。

6、引进社会资本参与开发有偿充电桩、超市、母婴用品店、农贸市场等商业载体，通过授权经营的方式，弥补建设资金缺口，合计 76105.56 万元，占总投资的 25%。

五、改造内容

（一）改观小区面貌。按照保基础、抓提升的基本思路，重点清理乱搭乱建，拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违章设施，修复和改造小区围墙；清理楼宇间和楼道内乱堆杂物及各类小广告，整治小区内餐饮油烟等环境污染和“脏、乱、差”问题，统一规范建筑物立面。

（二）改善房屋功能。实施建筑节能改造，维修屋面防水，对房屋外墙及公共楼道墙面进行维修改造，修复楼道灯，对破损屋檐、台阶、楼梯扶手和雨棚进行修缮，补齐小区楼牌、门牌，增设小区文化宣传栏；同步对居民室内老旧的上下水管网和老化的电路、供气设施进行改造和加装，具备条件的加装电梯和设置门禁。

（三）改造基础设施。实施小区内道路修建，划置规范停车泊位，具备条件的建设立体车库，维修改造小区内的供水、供电、供气及其他各种管线管道等，严抓“三线入地”，要求供电、通信、有线电视等线路必须全部埋入地下，全面消除架空管线，维修和更换老旧破损污水管道，整治错接混接、违法排污口，实施雨污分流改造，具备条件的修建综合

管沟，实现与小区周边城市道路和公共交通、通讯、供电、供排水、供气、污水与垃圾处理设施配套；完善消防管道、消防栓、消防通道等消防配套设施，完善无障碍设施，确保救护和消防通道通畅；配置充电桩和配建化粪池，安装安防监控设施，修复路灯，合理设置居民生活垃圾投放点，积极推行生活垃圾分类。

（四）改优居住环境。具备条件的小区，改造或配套建设养老、托幼、家政、便利店、便民市场、社区卫生站等公共服务设施，清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施，有条件的小区，建设小区游园，安装健身器材，增设休闲座椅等。

六、开发措施和办法

（一）争取上级补助资金

确保短时间内完成上报资料准备工作，在项目前期工作完备的前提下，争取中央、省级补助资金，如：城镇保障性安居工程补助资金、基础设施配套资金等，做好上报项目后期跟踪工作，积极对接相关部门，确保项目补助资金落实到位。

（二）联合社会资本开发

结合老旧小区实际情况，充分征求业主意见，在合理、合法、合规的前提下，联合社会资本进行连片开发，拆除现有老旧小区住宅楼房，重新规划建设，采取“以旧换新”的创新举措，置换社区居民住房，同时配套一定数量的商品房，弥补项目的资金缺口。

各县市可选取一定的小区作为试点，通过自建以及合作开发的形式，探索新的开发模式，也可扩展老旧小区政策范围外的如城中村、自建房等小区进行联合开发，增加居民幸福感和获得感，提升城市形象。。

七、工作重点

（一）认真做好调查摸底工作。按照属地原则，州住房和城乡建设局督促指导各县市政府组织相关部门对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，并登记造册建档，确保调查范围内的老旧小区不重不漏，调查数据真实、完整、可靠，并建立老旧小区改造项目库，为总体谋划推进老旧小区改造奠定基础。

（二）加紧谋划项目前期工作。每年7月前完成次年计划改造小区的前期工作，包括可研、初设、施工图，并出具效果图，确定改造具体目标，完成报批、报建手续。前期工作完备、及时的县市，可申请前期工作经费奖励，以奖代补。

目前芒市电力小区将作为试点小区进行改造，并出具了效果图，详见下图。

改造前：



改造后：



（三）合理安排年度改造计划。根据调查摸底情况，科学编制年度老旧小区改造计划，合理确定年度改造任务，防止一哄而起。优先安排各类基础设施缺失或失养失修严重，特别是水、电、路、气等必要基础设施亟需更新的老旧小区实施改造，防止搞形象工程、政绩工程。同时，编制计划需考虑到不同小区实施改造的前置条件或准备工作是否成熟，条件成熟的优先实施改造。改造任务需严格按照制定的计划启动施工，以确保改造任务按期完成。

（四）细化提升改造具体内容。确定实施改造的老旧小区，针对各个小区的具体情况，从供排水管网、供电管道、通信管道、小区道路、景观绿化、垃圾收集、小区围墙等各方面编制详细的设计方案，确保每个小区实施改造的内容均针对居民迫切解决的问题，使小区改造前和改造后能形成鲜明对比，切实美化老旧小区环境，提升居民生活品质。

（五）做好改造工作组织实施。由于老旧小区改造施工涉及各类管线单位众多，施工组织尤为重要，需要做好统筹协调，确保一次开挖，各类管线埋地施工全部完成，缩短施工周期。施工开始前，做好告知工作，争取小区住户理解、

支持改造工作。施工过程中，合理布置工作面，确保居民基本的出行、用水、用电不受影响。小区改造工作无法进行封闭施工，所以应制定完善的安全保护措施，确保实施改造过程中无安全事故发生。

（六）拓宽资金筹集分摊渠道。按照“谁受益，谁出资”原则，结合实际合理确定改造费用分摊规则，完善居民合理分担、单位投资、市场运作、财政奖补等多渠道资金筹措机制，积极探索“专项债券+市场化融资”融资模式，扩大资金来源。具体渠道如下：

1.积极争取上级补助资金，并结合“美丽县城”、“特色小镇”建设，历史文化名镇保护、文化旅游开发等，整体推进实施，争取更多的资金支持。

2.结合实际情况，明确居民出资责任。居民出资要在群众自愿的前提下实施，出资部分全部用于老旧小区改造建设，可通过直接出资、捐资捐物、投工投劳等多方式体现。

3.各级政府应引导水、电、气、通信运营企业开展小区内以及小区相关的供水、供电、供气、通信等基础设施的改造提升，并配套出台要求管线入地的政策，督促管线单位落实责任，明确各管线单位的出资义务、工作内容及职责。

4.州人民政府出台相应政策文件，放宽公共维修基金、住房公积金等资金的使用范围，盘活现有存量资源，助推老旧小区改造建设。

5.创新投融资机制，引进社会资本对社区闲置低效空间进行改造提升，参与开发有偿充电桩、超市、母婴用品店、

农贸市场等商业载体，通过提供物业服务和授权经营的方式，弥补建设资金缺口。

6.积极探索“专项债券+市场化融资”机制，扩展项目资金渠道，争取低成本融资。

八、保障措施

（一）加强组织领导，压实主体责任。州人民政府对全州老旧小区改造及配套基础设施建设进行统筹协调，各县市人民政府作为老旧小区改造及配套基础设施建设的责任主体和实施主体，对老旧小区改造具体负责，要落实工作责任，完善工作机制，抓好组织实施，落实三年计划及有关实施方案，加快项目建设进度，切实做到规划、资金、供地、政策、监管、分配、补偿“七个到位”，确保按时、按质、按量完成各年度目标任务。

成立由州人民政府主要领导为组长及常务副组长，有关部门主要领导为成员的“老旧小区改造建设项目”工作领导小组（具体名单详见附件一），负责研究决策建设工作中的重大事项。领导小组在州住房和城乡建设局下设办公室，由州住房和城乡建设局局长张芝能任办公室主任，州住房和城乡建设局副局长李小山任副主任，办公室人员由州住房和城乡建设局建设科人员组成，办公室负责“老旧小区改造建设项目”的统筹协调、动态管理、考核评价、监督检查等日常工作。领导小组成员单位要加强协调配合，加大支持力度，结合部门职能职责，制定细化的建设标准，积极推进相关工作落实。各成员单位是“老旧小区改造建设项目”的责任主

体，主要领导要亲自抓，明确责任分工、强化工作措施、倒排时间节点，按月调度协调，扎实推进“老旧小区改造建设项目”建设工作。同时各县市应尽快成立工作领导小组，切实推进工作开展。

州住房城乡建设局主要负责督促指导各地尽快编制和落实三年计划及有关实施方案，指导各地组织开展工作，对项目建设进度加强监督检查；负责各成员单位及有关部门之间涉及老旧小区改造工作的协调；做好老旧小区改造项目计划编制、资金申报、任务分解、工程建设等各项工作和其他相关业务。**州发展改革委**主要负责老旧小区改造项目立项、可行性研究报告审批，配合住建部门对项目初步设计方案进行审批；负责将项目列入年度基本建设投资计划和其他相关业务。**州财政局**主要负责积极争取中央及省预算内投资和中央及省财政对我州老旧小区改造的支持，落实各级老旧小区改造专项配套补助资金；负责老旧小区改造项目资金监管；负责协调老旧小区改造工程相关资金使用审批工作和其他相关业务。**州自然资源和规划局**主要负责老旧小区用地规划工作。负责老旧小区改造范围内土地报批工作，并按年度计划供地；负责土地手续办理及土地收储供地工作；负责不动产登记有关事宜。**州民政局**主要负责发挥街道社区及居民委员会作用，做好老旧小区改造政策法规的宣传和舆论引导，做好向居民筹资和协调的工作。**州公安局**主要负责老旧小区改造维稳工作，制定维稳工作处置预案，打击改造过程中的违法行为。**州审计局**主要负责抓好项目全过程跟踪审计，年度

审计工作和其他相关业务。**州信访局**主要负责老旧小区改造维稳工作，制定维稳工作处置预案；做好上访群众接待工作，引导上访人依法上访，依法维权。**州传媒集团**主要负责老旧小区改造工作的相关宣传报道和其他相关业务。**州招商局**主要负责做好老旧小区改造范围内相关项目的招商工作，尤其是物业管理单位。**州政府督查室**主要负责对老旧小区改造项目的监督检查、督促工作进度、严格查处弄虚作假、以权谋私、不作为、慢作为、乱作为等违法违规行为；负责对老旧小区改造项目的全方位监督，确保项目实施合法合规，确保资金有效使用和安全。**各家管线单位**务必负责做好对应涉及到的**线路设施改造资金准备**，按职责分工，抓好落实。**州（县）电信公司、州（县）联通公司、州（县）移动公司**主要负责随施工进度，做好通讯设备和各自线路的架设、迁改。**州（县）供电部门**主要负责随施工进度，做好变压器和供电线路的架设、迁改。**天然气公司**主要负责随施工进度，做好天然气管道的架设、迁改。**供排水公司**主要负责随施工进度，做好供排水管网的架设、迁改。其他部门也要按照职责分工做好工作，形成推动老旧小区改造及配套基础设施建设的强大合力。

各县市住建局是老旧小区改造的实际实施主体，必须以改善和提高群众居住质量为宗旨，结合实际，遵循因地制宜、合理适用原则，深入推进改造工作。健全各项机制，保证工程质量。明确相关股室分工，着力加强老旧小区改造手续办理、政策性宣传、安全优质施工、资金使用等各个环节的跟

踪监督服务。

各县市成立由主要领导为组长，其他部门领导为成员的工作领导小组，抽调人员形成工作专班，建立“县市统筹，街道主导，社区协调，居民议事，企业运作”的“五方联动”机制，由县市有关部门领导，街道办事处、社区、居民代表和企业代表五方联动，共同推进社区综合整治。

（二）加大要素保障，加快项目建设。老旧小区改造建设项目资金保障方面主要是在确保中央补助资金及地方财政补贴、管线单位出资按时落实的基础上，鼓励居民自筹资金，积极探索引入市场竞争机制，鼓励、支持社会投资项目建设。优化完善财税、用地、投融资等体制机制，对财政补贴、用地保障、人员保障、管理服务等予以优先保障，为老旧小区改造提供政策保障。进一步加快老旧小区改造进度，做好城市规划和项目安排，精心组织、科学管理，确保快速有序实现老旧小区改造建设目标。

（三）加强宣传引导，实现共建共享。州委宣传部及州传媒集团应制定老旧小区改造建设项目宣传方案，充分利用广播、电视、报刊、网络、微信等载体开展宣传、引导，加快形成全民共建、全民共享的良好氛围，营造有利于加快推进老旧小区改造的良好社会环境和舆论氛围，吸引各方力量、资金、技术参与到建设中来。

（四）探索存量资源整合利用机制。结合片区、社区规划及城市建设，盘活小区内及周边存量用地，推进土地集约混合利用，并优先用于配套设施及服务设施建设。探索利用

社区综合服务中心、社区居委会办公场所、社区卫生站及住宅楼底层商业用房等小区共有住房，改造利用小区内闲置杂物房等，增设抚幼、家政、便利店等服务设施。

（五）切实加强管理，维护改造成品。一方面，要落实改造项目的综合管理职责。明确相关部门对管线、设施设备的维护管理责任，确保设施设备安全运行。另一方面，要推进业主自治管理模式。街道要充分发挥宣传、指导作用，规范业主大会和决策程序，及时建立业主委员会，引导业主委员会自主选择专业化社区物业管理、自我管理 etc 模式，完善长效机制，择优选取有服务能力的物业管理公司，规范对改造成果的维护管理，保障改造成果的充分展现。同时盘活小区资源，增加小区“造血功能”，为后期维护管理提供资金保障。加强老旧小区原始资料、改造、竣工资料的收集和存档，确保老旧小区该改造工作全过程资料的完整性，便于后期维修和接受检查、审计。

（六）优化审批流程。各县市结合工程建设项目审批制度改革，积极探索建立城镇老旧小区改造项目审批绿色通道，采取告知承诺、容缺等方式，结合实际精简审批环节，合法合规简化审批流程，进一步提高项目审批效率，可研发改部门需在 10 个工作日内予以批复。

（七）加强考核问责，强化监督检查。强化领导责任，实行目标管理，将老旧小区改造工作纳入政府年度目标责任管理考核体系，加强督查、严格考核，严格落实考核奖惩。对老旧小区改造工作采取动态考核，对于工作完成较好的县

市，要予以奖励。同时也要加大考核和问责力度，对工作不主动、进度缓慢、弄虚作假造成恶劣影响的单位和责任人要予以约谈通报批评，并限时整改，必要时启动行政问责机制严肃问责。对存在违法违规行为的，依法依规严肃追究有关单位和责任人的责任。

附件：1.德宏州老旧小区改造建设项目工作领导小组名单

2.德宏州老旧小区改造项目三年实施计划

3.芒市 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表

瑞丽市 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表

陇川县 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表

梁河县 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表

盈江县 2020 年-2022 年老旧小区改造项目明细表