

# 德宏傣族景颇族自治州人民政府办公室文件

德政办发〔2022〕2号

---

## 德宏州人民政府办公室关于加快推进城镇 老旧小区改造工作的指导意见

各县市人民政府，州直和中央、省驻德宏各单位：

为认真贯彻落实党中央国务院和省委省政府、州委州政府关于加快推进城镇老旧小区改造的工作部署，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）、《国家发展改革委 住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）、《云南省人民政府关于统筹推进城市更新的指导意见》（云政发〔2020〕33号）等文件精神，经州人民政府同意，结合我州实际，现提出以下意见：

### 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历次全会精神，践行以人民为中心的发展理念，不断完善城市功能，不断提升城市品质，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

## 二、基本原则

**（一）坚持以人为本，重点突破。**从人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

**（二）坚持因地制宜，精准施策。**科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

**（三）坚持居民自愿，各方参与。**广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

**（四）坚持建管并重，长效管理。**加强基层党建引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

## 三、完善配套政策，提升改造成效

**（一）摸清底数。**各县市要结合“十四五”老旧小区年度改造计划，进一步摸清城镇老旧小区改造底数，建立项目储备库，按照基础类、完善类、提升类因地制宜纳入改造清单，区分轻重缓急，科学编制城镇老旧小区改造方案和年度改造计划。各县市应在12月

30 日前完成下年项目储备、可研批复、初步设计、施工图审查等前期工作，积极发动居民参与改造，着力引导居民转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成老旧小区改造浓厚氛围。

**（二）加快项目审批程序。**各县市要建立健全老旧小区协调机构，充分发挥职能作用，加强部门沟通协调，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，提高项目审批效率。各县市人民政府组织有关部门联合审查改造方案，认可后由有关部门直接办理立项、用地、规划审批，4 月 30 加强小区植树绿化工作，日前完成有关审批程序。鼓励同一建设单位实施的一定区域内城镇老旧小区改造项目捆绑打包，一次报批，分批实施。

**（三）改造内容。**重点改造建成区范围内年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。结合城市更新行动，积极推进相邻小区及周边地区联片改造、整个片区统筹改造，加强服务设施、公共空间共建共享，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。鼓励各县市结合城镇老旧小区改造，加强小区植树绿化工作，同步开展绿色社区创建，促进居住社区品质提升，各县市年度计划任务要在 4 月 30 日前实现 100% 开工。发改、财政、自然资源、住建、广电、通信、供排水、供气等单位要加强协作，形成合力，相关管线改造计划同步推进实施。各县市要进一步建立工作机制，明确各部门职责分工，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

**（四）统筹兼顾，完善配套建设。**坚持统筹规划、相互协调、综合配套，做好小区雨污分流、水电气信等基础配套设施，确保年度计划任务 10 月 30 日前完工。适时将群众切实需求的照明、体育

健身、公共安全视频监控、生活垃圾分类、公共休闲空间等配套设施纳入改造方案，同步改造或建设小区及周边老年设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施等配套市政基础设施项目紧密结合，同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。

**（五）确保工程质量，组织竣工验收。**各县市要切实加强对老旧小区改造全过程工程质量安全监督管理，对勘察、设计、施工、监理等参建单位执行工程建设强制性标准情况适时进行监督检查，坚决查处违法违规行为，严格执行基本建设程序和标准规范。各县市要在12月30日前完成竣工验收工作，项目完工后，可由项目建设单位召集有关部门、参建单位、居民代表等进行联合验收。

**（六）多渠道筹措资金。**各县市可通过城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道安排财政资金，统筹专项补助资金，向城镇老旧小区和城中村改造升级配套项目倾斜。按照“谁受益，谁出资”原则，鼓励居民通过出资，使用（补建、续建）专项维修资金、提取住房公积金、社会资本参与、盘活存量资源等多渠道筹措资金。

#### **四、加强组织建设，提升群众满意度**

（一）各县市应明确街道、社区在推动城镇老旧小区改造中的职责分工，结合改造工作同步建立健全基层党组织，把党组织延伸进小区内，建立和完善党建引领城市基层治理机制，提高党组织的管理服务能力，形成社区党组织统筹协调，社区居民委员会配合，在充分征求业主意见和建议的基础上，引导居民协商制定切合实际的小区管理方法。对改造内容、改造方案积极听取居民委员会的意见建议，居民满意度达到90%以上方可启动实施。

（二）加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体

系建设相结合，加快健全动员居民参与改造机制，发动居民参与改造方案制定、配合施工、参与过程监督和后续管理、评价与反馈小区改造效果。

（三）通过实施城镇老旧小区改造同步完善小区长效管理机制，引导业主依法成立业主委员会，建立完善管理规则，引入市场化、专业化服务行业，提高物业服务质量和水平，鼓励有条件的街道、社区将若干个城镇老旧小区捆绑打包，统一委托物业服务企业管理。

## 五、保障措施

（一）**提高认识，加强组织领导。**州老旧小区领导小组办公室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，对老旧小区改造负主体责任，各县市人民政府主要负责人是第一责任人，抓好组织实施和项目建设进度，确保按时、按质、按量完成各年度目标任务。

（二）**加强考核问责，强化监督检查。**强化责任领导，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，加强督促检查，严格落实考核奖惩。对工作不主动、行动迟缓、推诿扯皮的单位和个人依法依规追责问责。财政部门要结合部门职责，做好资金筹措及分配下达工作，对挪用专项资金等影响工作进度的单位和责任人要予以约谈和通报批评，造成恶劣影响的，依法依规严肃追究有关单位和责任人的责任。

（三）**健全激励先进、督促落后机制。**城镇老旧小区改造工作成效评价结果作为安排下达中央财政补助资金的重要参考，对中央

预算内投资执行较好的县市，给予适当奖励。住建、发改、财政等部门要加大督促指导力度。对审计、信访等发现存在违反有关要求的，及时督促整改，问题严重的依法依规严肃处理。

**(四)加强宣传引导。**各县市要加大城镇老旧小区改造工作宣传力度，注重典型引路、正面引导，全面客观报道城镇老旧小区改造工作进展及成效，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识。要准确解读城镇老旧小区改造政策措施，加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，营造良好舆论氛围。



(此件公开发布)