

信阳市城市建设提质工程领导小组办公室文件

信城提质办〔2022〕4号

信阳市 2022 年老旧小区改造提升工作 实施方案

各县（区）、管理区百城办：

为加快推进全市老旧小区改造提质项目建设，改善居民生活条件，促进城市有机更新，根据《河南省住房和城乡建设厅 2022 年重点民生实事城镇老旧小区改造工作实施方案》（豫建城建〔2022〕30号）文件精神，结合我市实际，提出如下实施意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把老旧小区综合提升改造作为城市有机更新的重要组成部分，秉持共建共享共治理念，坚持量力而行、持续推进，结合未来社区建设和基层社会治理，注重功能完善、空间挖潜和服务提升，努力打造

有完善的基础设施、有整洁的居住环境、有配套的公共服务、有长效的管理机制、有特色的小区文化、有和谐的邻里关系的宜居小区。

二、目标任务

总体任务：以建设人民满意的现代化品质城市为目标，将老旧小区改造纳入城市有机更新重要内容，补短板、惠民生、扩内需。2022年，全市计划改造老旧小区项目207个，户数29255户，栋数1609个，建筑面积328.7万平方米，计划投资79707.17万元。

阶段任务：接转2021年续建老旧小区项目要于2022年6月底前全部完成改造，7月底前完成竣工备案。纳入2022年改造计划的老旧小区，6月底前开工量（按户数）要达到年度任务的50%以上；10月底前，纳入2022年改造计划的项目全部开工改造；12月底前，2022年计划项目完成改造70%（按户数）。开工认定标准见附件2。

三、主要工作

（一）制定年度实施方案。各县（区）要切实负起主体责任，县级领导分包工作，一级抓一级、层层抓落实，确保推进老旧小区改造提质工作落实到位。根据资金安排和老旧小区的大小、类型、基础条件及群众诉求，于2022年2月底前编制年度城镇老旧小区改造实施方案，方案中要明确每个改造项目的改造内容、资金概算、资金来源、保障措施、建设单位、日常监管直接单位和责任人。

（二）拟定小区改造方案。各县（区）要对列入2022年改造计划的老旧小区在前期调查摸底的基础上，进一步核

实老旧小区户数、建筑面积、物业管理、业主改造意愿、需改造内容等具体信息。实施改造前要充分征求群众意见，改造方案和物业管理模式完成征求群众意见并经80%以上居民同意后方可开工改造，各县（区）要于2022年3月底前完成改造方案制定等工作。

（三）加强养老服务设施建设。在老旧小区改造中完善配套养老服务设施建设，是实施积极应对人口老龄化国家战略的具体行动，是贯彻落实国务院、省政府有关规定的具体措施。各县（区）要高度重视在老旧小区改造中增设养老服务设施建设工作，住房城乡建设部门应与民政部门建立信息交换工作机制，做到老旧小区改造计划和养老设施配套建设计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施，及时研究解决工作中遇到的困难和问题。对老旧小区楼道出入口和有台阶的部位建设无障碍通道，对小区公厕进行适老化改造，满足老年人出入便利。

（四）加快推进老旧小区连片打造。各县（区）要从规划设计、建设管理各方面提高标准，分片规划设计，以小区为主、片区互动，统一规划、统一设计，实现片区内基础设施、公共服务设施共建共享共用。

（五）全面加强工程管理。严格规范建设流程，依法依规履行项目设计、招投标、建设准备、建设实施、竣工验收基本建设程序。强化参建各方主体质量意识，建立工程抽检巡检制度，压实责任、加强巡查，落实工地扬尘防控、文明施工、安全防护等措施，把好竣工验收关口，确保施工安全和工程质量。

（六）加强后续物业管理。项目完工后，各县（区）政府组织街道办事处、社区、业主委员会共同参与，建设单位按照竣工验收程序，组织设计、施工、监理等相关单位按规定进行竣工验收。对有条件实行市场化物业管理的老旧小区，积极引入专业物业服务企业管理；对规模小、分布散的老旧小区，可以实行片区物业管理，一时难以实行市场化物业管理的，连片打包，实行社区保障性管理。

四、保障措施

（一）强化组织保障。市老旧小区改造提质工作领导小组统筹全市老旧小区改造工作，负责全市老旧小区改造组织、协调工作。各县（区）要高度重视老旧小区改造工作，组织制定具体实施方案，明确分工、系统谋划，将老旧小区改造与无障碍设施建设、海绵城市创建、绿色社区创建、适老化改造等专项工作做好衔接，整合资源，提升标准。

（二）落实资金保障。老旧小区改造资金以政府投入一点、居民自筹一点、社会筹集一点、企业（单位）支持一点为原则，多方参与，共同缔造。小区红线范围内属于居民共有部位的改造内容，需社区组织发动小区居民多方筹集资金参与改造，资金来源可包括小区居民共同出资、小区公共收益、住宅专项维修资金、社会捐赠等。

辖区财政负责各辖区内老旧小区改造资金筹措。老旧小区原属于企业、单位产权或由其管理的，鼓励原企业、单位捐资捐物共同参与改造。鼓励探索引入社会资本或专业机构参与建设安装智能充电桩、停车场、广告牌位等设施。

（三）强化考核评价。市老旧小区改造提质领导小组将

根据年度改造计划，对各县（区）2022年改造项目的立项、招标、开工、竣工及改造内容、资金使用、群众满意度、长效管理等内容进行综合评价，按照评价结果对评为优秀的县（区）及改造提质项目进行表彰，评为不合格的县（区）予以全市通报。

（四）加强宣传保障。充分利用各类媒体，加强政策宣传，及时回应社会关切，引导广大居民积极参与老旧小区改造，共建共治美好家园。加强示范引领，及时总结老旧小区改造优秀经验，深入挖掘典型做法，营造良好舆论氛围，促进老旧小区改造平稳有序推进。

联系电话：7639329

电子邮箱：xysbctzb@163.com

附件：1.信阳市2022年老旧小区改造任务计划表
2.城镇老旧小区改造开工认定标准



附件 1

信阳市 2022 年老旧小区改造任务计划表

序号	县(区)	涉及小区数(个)	涉及户数(户)	涉及建筑面积(万平方米)	预计投资额(万元)
1	羊山新区	4	332	3.35	747
2	息县	10	382	5.55	955
3	浉河区	79	9092	84.58	28628.07
4	平桥区	16	2507	30.69	4012
5	罗山县	17	750	8.08	2342
6	淮滨县	12	1167	12.65	4084.5
7	潢川县	9	1036	12.38	2590
8	新县	6	1248	12.65	4617.6
9	固始县	13	1874	22.59	3401
10	商城县	14	6127	72.2	10318
11	光山县	27	4740	63.98	18012
合计		207	29255	328.7	79707.17

城镇老旧小区改造开工认定标准

- 1.改造方案和物业管理模式完成征求群众意见并形成共识（80%以上同意）；
- 2.完成违章建筑和临时建筑拆除；
- 3.完成项目设计并在小区内公示；
- 4.已有确定的施工队伍并签订施工合同；
- 5.施工队伍进场且现场有明显的形象进度。