

南阳市住房和城乡建设局文件

宛建〔2023〕21号

南阳市住房和城乡建设局 关于印发《2023年重点民生实事城镇老旧小区改造工作实施方案》的通知

各县市区住建局、城乡一体化示范区住建服务中心，高新区国土规划建设环保局，市住建局官庄先进制造业开发区服务中心，市住建局职教园区服务中心：

现将《2023年重点民生实事城镇老旧小区改造工作实施方案》印发你们，请结合当地实际，认真贯彻落实，高质量推进城镇老旧小区改造工作。



2023 年重点民生实事

城镇老旧小区改造工作实施方案

为贯彻落实好省委办公厅、省政府办公厅印发的《2023 年河南省重点民生实事工作方案》(豫办〔2023〕1 号)要求,高质量做好南阳市 2023 年城镇老旧小区改造工作,确保按期完成重点民生实事目标任务,特制定本方案。

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,全面贯彻党的二十大精神,坚持以人民为中心的发展思想,以城市更新行动为抓手,以品质提升为重点,以人民满意为目标,大力推进城镇老旧小区改造,修补基础设施,完善基本功能,改善居民居住条件,切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

二、目标任务

总体任务:推进老旧小区改造提升,2023 年全市新开工改造城镇老旧小区 25516 户,完成改造 25516 户(各地任务分解详见附件 1)。

阶段任务:2023 年 6 月底前,纳入 2023 年改造计划的项目全部开工改造;12 月底前,2023 年计划项目全部竣工验收。开工认定标准见附件 2。

三、主要工作

（一）制定工作实施方案。城镇老旧小区改造是城市更新的重要内容。各县市区主管部门在调查摸底、征求群众意见等前期工作基础上，依据城市更新总体安排部署，根据年度目标任务和老旧小区改造工作实际，制定本地的年度老旧小区改造工作实施方案。年度工作实施方案要明确目标任务、分解任务指标、夯实职责责任、强化推进措施等。县（区）级年度工作实施方案应将总任务数落实到每个具体改造项目，同时明确每个改造项目的改造内容、资金概算、资金来源、保障措施等内容；并明确每个改造项目的建设单位和日常监管直接责任单位和责任人。各县市区年度实施方案要于2023年2月底前完成。

（二）拟定小区改造方案。各县市区主管部门在拟订老旧小区改造方案前，应对小区配套设施短板及安全隐患进行摸底排查，并作为体检成果，充实城市体检项目库。按照“应改尽改”原则，将存在安全隐患的电力、供水、排水、燃气、供热等老旧管线，群众意愿强烈的配套设施和公共服务设施、建筑节能改造以及消防通道不畅等优先列为改造内容。大力推进加装电梯，开展住宅外墙安全整治、适老化改造等群众关切的项目。各地要对每个小区的改造方案进行严格把关。要广泛征求群众意见，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。各县市区主管部门应于2023年3月底前完成改造方案制定等工作。

（三）做好项目前期工作。项目实施前，改造方案应按要求进行公开征求群众意见，并就改造水电气热信等设施，

形成统筹施工方案，避免反复施工、造成扰民。加快办理项目审批、市政基础设施接入等手续，推进开工手续尽早到位。多元筹措资金，保证开工资金到位。对个别因群众意见不一致、规划调整等原因造成的无法按时实行改造的小区要及时进行调整，调整后的小区数、楼栋数、户数、建筑面积、投资额均不得低于原改造计划，调整报告经县市区政府（管委会）同意后由住房城乡建设部门、发展改革部门、财政部门联合行文，分别报送市住房城乡建设局、发展改革委和财政局。各县市区调整计划应在2023年2月底前完成，逾期不再调整。

（四）推进项目改造建设。各县市区主管部门要督促指导、协调解决改造过程中遇到的困难和问题，指导实施主体合理安排改造时间和施工时序，提高改造施工效率，尽快形成实物工程量。要落实工程质量安全管理责任制，完善施工安全防范措施，建立工程质量安全、消防安全抽检巡检制度，加大改造工程质量安全巡查力度，及时消除质量安全隐患。明确改造工程验收移交规定，确保施工安全和工程质量。建立健全改造工程质量回访、保修制度以及质量问题投诉、纠纷协调处理等机制，压实各参建单位质量安全责任。

（五）做好工作督导验收。市住房城乡建设局将组织相关部门（单位）开展工作调研指导，聚焦破解改造难题和瓶颈，总结推广可复制可推广经验做法、政策机制。《按照2023年河南省重点民生实事考核办法》（待印发）分别于6月和11月组织成立市级检查验收组，在各县市区自查自评的基础

上，对各地城镇老旧小区改造工作具体推进情况进行检查验收。按照年中和年终两次检查验收情况，综合权重，分别评分。

四、保障措施

（一）强化组织领导。各县市区主管部门要持续完善工作推进机制，加强协调沟通，积极指导各相关部门在老旧小区改造组织建设、工作推进、问题整改、责任落实等方面做实做细，推进城镇老旧小区改造工作。城镇老旧小区改造工作已纳入国务院督查激励事项，工作成效评价将作为确定激励名单的重要依据。各地要加强政策协调、工作衔接、调研督导、完善相关政策措施等，确保按期高标准高质量完成年度城镇老旧小区改造任务。

（二）实施联动改造。实施改造过程中，各县市区主管部门要结合城市更新行动、完整居住社区建设、绿色社区和红色物业创建等，积极推进相邻小区及周边地区联动改造、整个片区联动改造，盘活低效利用空间和资源，加强服务设施、公共空间共建共享。加强适老及适儿化改造、无障碍设施建设，解决“一老一小”难题。开展完整社区建设试点，以城市体检结果为基础，补齐设施和服务短板，打造一批完整社区样板，促进居住社区品质提升。

（三）多元筹措资金。各县市区主管部门要充分发挥国家和省级补助资金的杠杆作用，撬动金融资本和社会资本参与城镇老旧小区改造。通过发行专项债券、争取信贷支持、专营单位出资、合理落实居民出资责任等渠道筹措改造资金。

深度挖掘老旧小区改造项目存量资源、文化资源，鼓励市场化方式运作，吸引社会力量出资参与。要按照《河南省发展和改革委员会关于做好城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内投资专项 2023 年计划申报的通知》要求，积极做好城镇老旧小区改造项目的资金申请申报工作。

（四）完善信息报送。各县市区主管部门要进一步加强信息报送工作，强化责任意识，做到专人专责。市老旧小区办将把信息月报、系统填报等信息报送工作纳入日常考评，对迟报、漏报、瞒报、错报等情况纳入年度考核评价内容，并纳入通报事项予以通报。各县市区主管部门上报项目信息必须经单位领导审核同意并加盖主管单位印章方为有效，存档备查。

（五）加强宣传引导。各县市区主管部门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作为民生工程、发展工程的工作进展及其成效，提高社会各界对老旧小区改造的认识。要加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，营造良好舆论氛围。主动接受舆论监督，及时解决群众反映的问题、改进工作中的不足，及时回应社会关切，形成良性互动。

- 附件：1. 2023 年全省城镇老旧小区改造任务分解表
2. 城镇老旧小区改造开工认定标准

附件1

2023年全市城镇老旧小区改造任务分解表

指标任务	指标任务分解（单位：户）														
	宛城区	卧龙区	高新区	示范区	邓州市	西峡县	唐河县	新野县	方城县	南召县	内乡县	社旗县	淅川县	镇平县	桐柏县
开工改造25516户	4091	6787	5006	835	1494	1304	830	477	443	734	128	147	1160	2080	0
完成改造25516户	4091	6787	5006	835	1494	1304	830	477	443	734	128	147	1160	2080	0

附件 2

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。