

聊城市人民政府办公室

聊政办发〔2020〕40号

聊城市人民政府办公室 关于印发聊城市老旧小区改造工作实施方案的 通知

各县(市、区)人民政府,市属开发区管委会,市政府有关部门、直属机构:

《聊城市老旧小区改造工作实施方案》已经市政府同意,现印发给你们,请认真贯彻落实。

聊城市人民政府办公室
2020年9月3日

(此件公开发布)

- 1 -

聊城市老旧小区改造工作实施方案

为加快推进我市老旧小区改造工作,完善老旧小区公共服务配套设施,优化我市居民居住环境,根据《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》(鲁政办发〔2020〕28号)要求,结合我市实际,制定本实施方案。

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,按照以人民为中心的发展理念,以提升居民生活品质为出发点和落脚点,把城镇老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程,补齐城市配套设施和人居环境短板,完善社区管理和公共服务,提升居民居住环境和生活质量,让人民群众生活安心、放心、舒心。

二 工作目标

根据省总体规划,“十四五”期间,在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上,力争完成2005年前建成的老旧小区改造任务,建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好家园”。

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。拟对小区进行拆迁改造、棚户区改造的不得纳入老旧小区改造范围。

四 改造标准

(一) 改造类型

1. 基础类改造

主要解决基础设施缺失和老化问题,以水、电、暖、气、道路、安防、屋面防水、雨污分流八项内容的改造为主,辅以拆违建临、公共照明、环卫、消防、绿化等。

2. 完善类改造

以完善老旧小区功能为主要目标,在完成基础类改造的前提下,在资金允许的情况下重点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、非机动车停车棚及充电设施、无障碍设施等内容。

3. 提升类改造

以提升老旧小区品质为主要目标,包括完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

(二) 改造原则

在老旧小区改造工作中,遵循因地制宜的原则,主要侧重于基础类改造,应改尽改。同时在广泛听取民意的前提下按照“一小区一方案”的原则进行改造。

五 改造方法

依据《山东省城镇老旧小区改造试点工作方案》,围绕“九个机制”,大胆探索、先行先试,形成可复制、可推广的经验做法。

(一) 建立统筹协调工作机制。各县(市、区)政府、市属开发区管委会要成立相应的领导小组和工作专班,科学安排计划,层层压实责任,推动工作落实。

科学划分市、县(市、区)、街道及有关部门单位的职责,明确责任清单,实现职责明确、分级负责、协同联动。建立电力、通信、供水、供气、供暖等相关经营单位协同推进老旧小区改造的协调机制。

(二) 建立城镇老旧小区改造项目生成机制。各县(市、区)政府、市属开发区管委会要对辖区内老旧小区进行全面摸底,建立老旧小区数据库。按照居民自愿、自下而上的原则,拟定改造项目及时序。结合自身情况编制(2021年-2025年)改造规划,根据老旧小区建筑现状、居民出资户数比例、改造后预计效益、项目手续完善情况等确定实施老旧小区改造的项目。对存在争议的改造项目,应反复论证,做好风险评估及应急预案,在意见统一后再实施改造。同等条件下,优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。

(三) 创新老旧小区及相关区域成片改造机制。老旧小区改造要强化社区概念,对具备土地、交通、人口条件的相邻老旧小区进行成片改造,以节约成本,提升效果。要集约高效利用土地,深入挖掘小区内的空间资源,整合小区周边零星碎片化土地,在老旧小区内及周边完善社区养老、家政、便民中心等服务设施,力求建成“美好住区”。

(四) 建立健全改造项目推进机制。各县(市、区)要制定老旧小区改造工作流程、项目管理机制,明确相应责任。鼓励以街道或社区为单位,将区域内老旧小区改造项目成片联动改造。采用成片捆绑、打包或工程总承包等方式,统一择优选定设计、施工、监理单位和材料、设备供应商。

(五) 建立改造资金多渠道筹集机制。在统筹国家政策资金的基础上,落实居民出资,建立居民对不同改造内容按不同比例承担出资责任的规则,引导居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益、捐赠捐赠等渠道出资改造;从住宅、商服用地地块的土地出让收入中提取一定比例的老旧小区改造专项资金;探索政府债券方式的融资及金融机构的可持续金融支持等资金筹集形式,整合各类涉及住宅小区的专项资金,引导专业经营单位和原产权单位参与改造。

(六) 探索利用社会资本参与改造机制。各县(市、区)要充分利用本次老旧小区改造机会,积极探索吸引社会资本参与到老旧小区改造中,采用打包平衡的方式将配套设施引入老旧小区,在有条件的小区开展配套养老、托幼、家政、便民中心等服务,形成资本收益,总体提升老旧小区群众居住质量。

(七) 建立健全动员群众共建机制。加强社区党建工作,提高基层治理水平,坚持共同缔造原则,广泛发动群众共谋共建共管共评,实现改造成果共享。社区党组织、居委会组织业委会等基层组织,广泛征求居民意愿,确定改造项目、内容及改造完成后的物业管理模式,实行“一小区一方案”,做到居民小区居民做主,保证改造过程对居民开放,受居民监督,让居民满意。

(八) 建立既有住宅加装电梯工作推进机制。充分尊重居民加装意愿,本着业主自愿原则,建立和完善支持既有住宅加装电梯政策的推进机制。

(九) 建立长效管理机制。各县(市、区)对改造后的小区要全部纳入社区服务管理,分类施策,实现物业管理全覆盖。可以通过招投标方式引入物业企业或者由属地街道、社区进行托底管理,从根本上解决老旧小区“有新貌、无人管”的问题,建立健全后续长效管理机制。

六 保障措施

(一) 加强组织领导。市级成立聊城市老旧小区改造工作专班,由分管市长任组长;市政府有关单位、专营单位担任成员。各县(市、区)要成立相应的组织领导机构,推动工作落实。我市老旧小区改造工作结束后,工作专班自行解散。

(二) 强化部门协同。各县(市、区)、各部门要树立“一盘棋”思想,共同参与,按照实施方案工作要求完成各自分工任务,层层压实责任,总体改造工作同步协调,形成多头合力,推动工作落实。

(三) 创新政策支持。积极探索老旧小区改造新政策新模式,对在小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的,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、容积率等技术规范。鼓励出台支持大片区统筹或跨片区组合改造的政策措施。探索发行专项债券用于老旧小区改造,整合涉及老旧小区的民政、文化、卫生等渠道相关资金统筹投入老旧小区改造。在依法合规、风险可控的前提下,金融机构要加大金融服务力度,提供信贷资金支持。鼓励各单位根据省方案,在各自职责范围内继续创新探索政策模式。各县(市、区)形成的成熟案例,将向全市范围进行推广。

(四) 强化督导评价。建立健全“周调度、月通报”督导调度机制,对进展快的县(市、区)进行表扬,对工作推进不力的县(市、区)进行通报。实行定期检查与随机抽查相结合的考评监督办法,根据年度改造计划,适时对各县(市、区)改造项目的立项、开工、竣工及改造内容、资金支付、物业管理长效机制建立等进行督导评价。

(五) 加大宣传力度。充分利用各类媒体,加大宣传力度,扩大宣传覆盖面,全方位、多角度、宽领域宣传老旧小区改造提升的重要意义、方法步骤和改造成效。引导社会各界和广大居民积极参与,为老旧小区改造营造良好的舆论氛围,形成领导重视、社会支持、群众参与的浓厚氛围。

老旧小区“一户一表、计量出水”改造常见问题解答

01 老旧小区自来水“一户一表、计量出水”改造原则？

答：户内改造施工，执行“原拆原建”的原则，就是将用户家中水表前的供水立管拆除，在原位置扩孔安装套管，内穿每户单独的支管至户外水表井，不同户型可能会略有差别，详见小区内张贴的改造实施方案。

02 老旧小区自来水“一户一表、计量出水”改造范围？

答：自来水“一户一表、计量出水”改造只限于老旧小区居民用水，改造范围是户外公共供水管线至用户家中水表处，不包括小区公共供水（含公共消防用水、门岗用水、绿化用水、商铺用水、平房用水）。

列入改造的老旧小区，除居民用户外，小区公共供水用户若需要申请用水的，请尽快与市政务服务中心水务集团窗口（0635—8902679）联系办理。

03 自来水“一户一表、计量出水”改造对用户有什么好处？

答：自来水水表改造工程，是指一户家庭（一套住宅），在住宅以外公共区域安装一只贸易结算水表，彻底实现“一户一表、计量出水”。改造完成后，用户家中用水将由供水企业按户计量，按聊城统一水费价格缴纳水费，从根本上解决了因“跑、冒、滴、漏”造成总水表与用户分表出现差额、需要均摊损耗的情况，进一步提升广大用户的用水品质。

04 用户如何申请自来水“一户一表、计量出水”改造？

答：自来水“一户一表、计量出水”改造，由用户与所在社区共同申报至所属街道办事处。对于符合改造条件的老旧小区，均可列入下一年度改造计划。如用户有改造意愿，可委托业主代表提前与属地社区联系。

05 若个别用户不同意改造，其他用户还能参加改造吗？

答：自来水“一户一表、计量出水”改造施工是以立厅为单位，如果有个别用户不同意，将会导致同一个立厅的所有用户无法改造。因此，改造实施前需要全体业主同意并在确认表上签字按手印，否则改造将无法进行。为避免多次改造施工，造成小区内道路反复开挖，请广大用户尽量集中实施改造。

06 自来水“一户一表、计量出水”改造的费用怎么收？

答：自来水“一户一表、计量出水”改造费用，原则上以财政补贴、专营单位投入和业主承担相结合的方式筹集资金。其中居民每户只需交纳350元，其余由市、区财政承担1800元/户，不足部分由供水企业托底。请广大用户抓住政府惠民的好政策，进一步改善用水条件，提高用水品质！

07 改造施工中用户需要怎样配合？

答：户内改造施工是以立厅为单位进行，改造前整个立厅停水，全部用户改造完成后才能恢复供水，施工期间整个立厅的用户家中都需要留人，以便于加快施工进度、缩短停水时间。施工中，若有影响管道敷设的户内地板砖、灶台、橱柜等障碍物，需要用户自行拆除、自行恢复，请用户理解与配合。

08 改造施工造成停水，用户用水怎么办？

答：对于长时间停水影响较大的小区，停水之前，施工方原则上将在小区内适当位置设置临时取水点，方便居民应急用水。对于短期停水，施工方会在小区内张贴停水通知，以便用户提前做好储水准备。

09 新安装PE管材为什么是黑色的？对人体有害吗？

答：根据国家标准《给水用聚乙烯（PE）管道系统 第2部分：管材》（GB/T 13663.2-2018）中6.2.2规定，管材颜色应为蓝色或黑色。虽然黑色管材观感上比不过白色管材，但黑色管材的抗透光性、防氧的渗透性要比浅色塑料管道更好，可以防止管道因阳光照射滋生微生物。黑色PE管材的使用完全执行国家标准要求，对人体无害。

10 改造完成后，用户是否会收水卡？

答：工程改造完毕后，水务集团不会向“一户一表、计量出水”用户发放水卡，水务集团业务受理窗口统一将用水信息（用水编号、用水人姓名、用水地址、联系电话）转建设方或业主代表，由建设方或业主代表传达到每位用户。用户可根据自己的用水编号进行交费。

11 改造完成后，水费怎么交？

答：改造施工完毕后，用户交水费会特别方便。可以关注微信服务号“聊城城市水务”，或登陆聊城水务集团官方网站（www.cssw.net），输入自己的用水编号，进行线上交费。还可以通过支付宝、银行代扣或网银等多种方式进行交费。如果用户不清楚自己的用水编号，可拨打96568水务热线进行查询。

12 改造完成后，居民生活用水的价格是多少？

答：聊城水务集团严格执行《聊城市物价局聊城市财政局聊城市水利局聊城市城市管理局关于调整我市城区供水价格的通知》（聊价工字〔2016〕36号）文件。目前，居民生活用水的第一阶梯每户每年144立方米（含）及以下，综合水价为每立方米3.32元；第二阶梯每户每年144立方米-240立方米（含），综合水价为每立方米4.25元；第三阶梯每户每年为超出240立方米的部分，综合水价为每立方米7.02元。

13 生活中再遇到用水难题应该找谁？

答：遇到“水难题”，96568来帮您！聊城水务集团坚持民生无小事，96568水务热线24小时为用户提供业务咨询、报修报漏、水费查询等专业化服务。

聊城城市水务
(服务号)



聊城水务
(订阅号)



水务热线：96568