

楚雄彝族自治州住房和城乡建设局
楚雄彝族自治州发展和改革委员会 文件
楚雄彝族自治州财政局

楚住建城〔2020〕1号

楚雄州住房和城乡建设局 楚雄州发展和改革委员会
楚雄州财政局关于加快推进楚雄州城镇老旧小区
改造工作的实施意见

各县市住房和城乡建设局、发展和改革局、财政局，楚雄开发区规划建设局、财政局：

为认真贯彻落实国家、省、州关于推进老旧小区改造、推动建立长效管改机制的决策部署，加快城镇化发展、城镇更新改造，

改善城镇人居环境，提升城镇居民生活品质，增强城镇居民获得感、幸福感、安全感，根据《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）和《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》（云建城〔2019〕213 号）等文件精神，结合楚雄州实际，制定本实施意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真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和相关单位积极性，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，着力打造“六有”（有完善设施、有整洁环境、有配套服务、有长效管理、有特色文化、有和谐关系）的居住小区，建立业主主体、社区主导、政府引领、各方支持的工作机制，引导企业投资、居民合理出资，形成各方力量共同参与改造的良好氛围，努力实现老旧小区环境提升、功能提升、居民获得感提升的目标，为楚雄州打造共建共治共享社会治理格局做出贡献。

二、基本原则

（一）政府引导，居民参与。充分发挥各级政府组织引导作用，坚持以居民为主体，尊重群众意愿，实现决策共谋、发展共

建、建设共管、效果共评、成果共享。

（二）以人为本，惠民利民。顺应群众期盼，尊重群众意愿，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，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。

（三）因地制宜，稳步推进。坚持“从实际出发，既尽力而为、又量力而行”的原则，不搞一刀切，成熟一批，实施一批，统筹安排改造时序，鼓励打破小区分割，实施统一设计、统一改造、统一管理，进行集中连片改造。

（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，兼顾居民需求，创新老旧小区自治管理模式，建立共建共治共享的治理格局，实现小区后续管理规范、专业化，并形成长效机制。

三、主要任务

（一）明确总体目标。从2019年起至2021年，基本完成全州城镇老旧小区改造提升工作。其中，2019年在全面摸底排查的基础上，启动城镇老旧小区改造工作，完成排查摸底总量任务的30%以上；2020年累计完成70%以上；2021年完成100%，基本解决全州城市、县城老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，实现道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居的目标。2019年度任务必须于2020年2月底前全面开工，5月

底前全面竣工;2020年度任务必须于2020年2月底前全面开工,6月底前全面竣工,2021年度任务参照以上时间节点推进。

(二)明确改造内容。按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”的要求,以居民住宅建筑和小区公共区域等两部分要素为改造重点,涉及必须改造项目20项、提升改造项目16项(共计36项),因地制宜、按需实施,明确各城镇老旧小区菜单式改造内容,确保“一区一策”、“一楼一策”,实现城镇老旧小区改造所有项目应改尽改,能改则改。

1.居民住宅建筑主体。明确“五不”要求:屋顶不漏、底层不堵、楼道不暗、管线不乱、上楼不难。

(1)基本必改项目包含的要素及设施:①屋面渗漏修缮②整治私搭乱建③建筑悬挂物处理④建筑外立面渗漏修补⑤单元楼道整修⑥供电供水供气一户一表改造⑦楼道内强弱电设施整治⑧楼道照明系统⑨防雷设施⑩消防设施。

(2)提升改造项目包含的要素及设施:①单元防盗门及门禁②单元入口增设遮阳雨棚③多层住宅楼房增设电梯④屋面美化整饰⑤节能改造⑥建筑外立面特色风貌改造⑦房屋结构安全检测设施。

2.小区公共基础设施配套

(1)基本必改项目包含的要素及设施:①小区安全监管系统②垃圾分类收集点③消防设施④化粪池⑤雨污管网⑥“三线三管整治”⑦道路整治⑧停车设施⑨室外照明系统⑩围墙整治。

(2) 提升改造项目包含的要素及设施：①充电设施②健身及活动设施③小区出入口形象提升④公共服务设施(物业管理用房、公共活动室、图书室、娱乐室等)⑤信报箱和快递设施⑥绿化改造提升⑦活动场地⑧公共区域无障碍设施⑨适老设施。

(三) 明确改造程序

1. 排查摸底。各县市进行全面的现状调研,从小区建设年代、公共基础设施配套、居民改造意愿等方面进行详细摸底,根据摸底情况,形成详细、真实的城镇老旧小区改造数据库。摸底范围为城市、县城(城关镇)建成于2000年以前,具有合法产权的住宅小区房屋,配套设施不全、环境脏乱差、管理机制不健全、公共设施落后影响居民的基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。不包括已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建(改建、扩建、翻建)实施改造的棚户区(居民住房),以及以居民自建住房为主的区域和城中村等。

2. 第一次征求意见。根据老旧小区改造任务目标,县市住建局按城市(县城)片区划分,组织片区内各街道、社区对辖区内存在改造需求且符合政策要求的老旧小区开展调查摸底,以意见征求表形式向居民进行第一次征求意见,明确同意改造的业主户数达小区总户数2/3且占专属面积达2/3以上启动项目设计,并收集改造需求和重点,掌握存在问题,明确改造类型,形成改造项目清单后进行公示,公示完成后,由县市住建局汇总梳理,编制年度可行性研究报告,报经县市人民政府同意,由县市发改局

审批。

3.编制改造方案。各县市政府主导，根据老旧小区基础设施状况，结合小区居民意愿，商定改造内容、资金来源，按照政策规定落实居民合理出资分摊比例，因地制宜编制“一区一策”、“一楼一策”改造方案。按照“一区一策”、“一楼一策”改造方案，由县市政府组织实施，并落实项目实施单位。

4.制订初步设计方案。根据已审批的可行性研究报告，由项目实施单位组织编制初步设计方案及概算，报送州住建局开展技术性审查通过后由县市住建局审批，州住建局根据初设概算拨付改造资金，并由县市住建局将可研批复、初设批复等文件一并报州住建局备案，并同步制定居民资金筹集方案、住宅维修资金补缴、续筹及物业服务引进等长效管理方案。

5.第二次征求意见。由所在镇政府、社区在项目范围内对初步设计方案进行公示，同步开展第二次征求意见，居民对改造方案认可率须达业主总户数的 2/3 且占专属面积 2/3 以上。

6.进行施工图设计。根据初步设计方案，项目实施单位委托设计单位进行施工图设计及编制预算，并委托第三方进行预算审核，提供审核报告。

7.招投标。项目实施单位对施工、监理进行招投标。工程建设项目可以采用工程总承包（EPC）和全过程咨询方式，鼓励有实力的工程设计和施工企业开展工程总承包。

8.工程实施和监管。项目实施单位严格按照相关法律法规和

规范标准组织实施。属地镇政府、社区、相关职能部门根据各自工作职责为施工提供便利条件。县市住建局根据老旧小区改造工作的特点，对工程全过程进行监管，严格落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。

9.项目验收。项目完工后，由县市住建局会同相关部门、参建单位、镇政府、社区、小区业主委员会或居民自治小组等进行项目联合竣工验收。验收通过后，应及时完成竣工财务决算和审计，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。

10.后续管理。巩固老旧小区改造成果，由项目实施单位、社区及小区业主委员会制定长效管理方案，落实管理和服务，做到“改造一个、管好一个”。原则上应引入物业服务企业进行接管。

四、保障措施

（一）强化组织领导，健全工作机制

1.建立统筹协调机制。按照“州级统筹、县级实施、居民参与”的原则，由州住房城乡建设局会同州发展改革委、州财政局等相关部门加强对全州老旧小区改造工作的统筹督促和协调指导。各县市、高新区要成立由政府主要负责同志任组长的领导小组，科学划分住建、发改、财政、自然资源、公安、民政、生态环境、应急、审计、市场监管、信访、政务服务等相关部门和镇政府、社区的工作职责，切实履行老旧小区改造主体责任，深入细致做好群众工作，严格执行工程项目建设有关法律法规和标准规范，杜绝安全隐患，确保工程质量。

2.建立协同联动机制。坚持党建引领，加强基层党建引领和工作力量配置，充分发挥镇党委、社区党组织的属地管理职能，为推动老旧小区改造工程提供坚实的组织保障。运用基层协商机制，动员居民群众自发提出改造申请，全过程参与制定方案、组织实施、工程质量监督、日常维护管理等工作，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

3.统筹相关政策和资源。整合住建、发改、综合执法、公安、民政、医疗、教育等部门的相关项目，统筹文明城市、卫生城市、园林城市、先进平安县市、森林城市、新型智慧城市创建以及社区服务中心标准化建设、公共服务设施建设、雨污分流、海绵改造、电梯加装、垃圾分类、适老化和无障碍设施建设、智慧安防小区建设等项目，实现基础设施与生活设施统筹安排、分类实施。

4.落实相关专营单位责任。加大与水、电、气等各专营单位的沟通协调力度，建立议事协调机制，共商计划安排、改造标准、资金分担、施工配合、维保责任等问题，形成高效的工作合力，为推进小区改造提供便利。管线整治后，原则上由管线运营单位或使用管理单位负责小区内居民户表（端口）以外的共有管线设施设备的维修、养护，确保小区管线设施安全运转和居民正常使用。

（二）加大资金筹措力度，多渠道筹集改造资金

建立多元化资金筹措机制，由政府、居民、管线单位、产权单位、市场多方筹措老旧小区改造资金。按照“谁受益、谁出资”

原则，组织居民、产权单位出资参与改造，资金来源可包括但不限于以下 7 项：

1.中央补助资金。按照《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》（财综〔2019〕31号）执行。

2.地方财政配套资金。积极争取中央专项资金和省级老旧小区改造补助资金，州、县市各级地方政府应本着既尽力而为又量力而行的原则，结合地方财政承受能力，对当地老旧小区改造给予资金投入，用于老旧小区改造。州、县市应整合住建、民政、公安等部门涉及城镇老旧小区专项改造资金，实现财政性资金统筹使用，发挥资金集聚效应，提高资金使用效率。州级对推进城镇老旧小区改造绩效显著的县市，在安排中央、省补助资金和州级改造专项资金时，设置部分奖励资金，充分调动各地积极性，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

3.引导管线单位或国有专营企业出资参与改造。一是以架空线缆梳理方式进行管线整治的老旧小区改造项目，杆路利用、线缆整理、箱盒规整等工程施工及工程费用由相关管线运营单位负责。二是以“上改下”方式进行管线整治改造的老旧小区改造项目，土建费用由政府出资；线缆埋设、箱盒规整、杆路拔除、线路迁改切割等改造项目，材料费用、施工费用由相关管线运营单位负责。三是供水供电供气增加“一户一表”、梳理楼栋内管线及楼栋外管线改造更新移位、增设片区供水增压泵房或二次供水改造，相关费用由管线单位承担。排水管网敷设或疏通相关费用由

政府出资。四是县市财政可以对相关管线运营单位投入老旧小区管线整治改造的相关费用予以适当补助，相关办法由各县市制定。县市承担或补助的管线整治改造相关费用，列入老旧小区改造财政出资部分，州级财政按相关政策给予补助。

4.落实居民出资。各县市结合实际明确居民出资责任。对提升类项目进行深入细致排摸，建立提升改造项目清单，对不同改造内容，居民按不同比例承担出资责任。居民出资部分来源可包括但不限于共有部位及共有设施设备征收补偿、经营收益、赔偿资金、各户自筹集资等。居民出资部分纳入工程资金的，社区、业委会应及时收取居民出资资金，保证工程款项的支付；居民出资部分不纳入工程资金的，可以划转至住宅专项维修资金账户；没有住宅专项维修资金账户的，建立住宅专项维修资金账户。

5.引导原产权单位出资参与改造。借助“三供一业”移交，主要以原企事业单位出资为主，委托属地实施原企事业单位家属生活居住区的改造项目，统筹推进供电、供水、燃气管道改造与房屋、小区环境改造，同步实施危房解危。小区成立业委会参与改造方案的确定和改造过程，改造后业委会委托物业服务企业实施物业服务管理。

6.探索以政府债券方式筹资。一是研究除一般预算外政府奖补资金，缺口部分以地方政府债券渠道筹措，对地方政府一般债券现有支出结构进行调整优化，保证一定比例的资金作为城镇老旧小区改造的政府支持资金投入。二是紧紧抓住城镇老旧小区改

造资金扶持政策“窗口期”，抓紧做好项目的前期论证测算工作，精细化选择项目，加快项目融资包装与申报。组织专家实地进行项目包装、资料整理业务指导，压缩申报流程，加快申报速度，在政策窗口期争取国家专项债券资金支持。

7.鼓励社会资金投入。在改造中探索“重整一经营一移交”的ROT模式和PPP模式，由特许经营者在获得特许经营权的基础上，对过时、陈旧的基础设施项目的设施、设备进行更新改造。或对具备市场化运作条件的社区养老、托幼、医疗、助餐、超市、保洁、文体等公共服务设施，采取小区业主利益捆绑开发、商业捆绑开发等方式，运用市场化手段吸引社会资金参与。鼓励物业服务企业进行投资，并通过获得特许经营、公共位置广告收益、便民服务等途径收回改造成本的方式参与老旧小区改造，鼓励各县市积极探索金融对老旧小区改造的支持。

（三）优化项目实施流程，建立健全项目推进机制

1.明确城镇老旧小区改造的责任主体和实施主体。属地县市人民政府是城镇老旧小区改造的责任主体，城镇老旧小区改造由县市政府统筹实施。城镇老旧小区改造可由县市住建局、属地镇政府或由政府主导的投资公司作为实施主体，具体由县市政府研究确定。

2.明确城镇老旧小区改造工作流程。严格遵循“自下而上，共同缔造”的原则，实行“两次表决”程序。第一次表决为征集城镇老旧小区居民是否有小区改造的意愿。业主表决通过后，由项

目实施单位组织编制工程设计和工程预算,社区与业委会(业主)商议拟订小区后续管理的工作方案,综合形成包括工程设计方案、工程预算、资金筹集方案、业主自筹资金额度、后续物业管理机制、社区治理体系建设等内容的改造方案。第二次表决为确定改造方案。业主表决通过后,由需改造小区向县市住建局提交老旧小区改造申请。州、县市住建局会同发改、财政等部门对小区基本状况、居民改造意愿、长效机制建设等进行排序,根据项目排序情况、年度经费情况,统筹考虑安排辖区老旧小区改造项目年度实施计划。

3.建立适应改造需要的项目审批制度。结合工程建设项目审批制度改革,进一步优化审批程序,建立城镇老旧小区改造项目审批绿色通道。城镇老旧小区改造项目不涉及新增用地、新建管道(线)以及建筑物本体结构工程的,原则上不需办理规划选址、建设用地规划许可审批手续,以提升行政审批效率。

4.强化工程监督管理和验收。县市住建局要强化城镇老旧小区改造项目的工程质量安全监管,规范老旧小区改造完成后的竣工验收和移交工作,建立相应制度,明确项目竣工验收流程、项目移交资料清单,对建设单位的项目质量保修责任、小区业主的主体责任、移交项目的后续保养维护及维保资金落实等方面提出指导意见。

(四) 建立绩效评价考核体系,强化评价结果应用

1.绩效评价对象。根据老旧小区改造项目和资金管理有关规

定，按照统一的评价指标、评价标准，对各县市老旧小区改造年度目标任务完成情况、工作推进情况和实施成效等进行综合评价。

2.绩效评价内容。一是申报及投入情况。包括改造项目申报情况、资金使用管理情况。二是项目实施及操作情况。包括组织领导、项目实施及信息系统填报情况。三是项目产出情况。包括目标任务完成情况、项目质量、社会满意度及试点创新工作情况。四是实施效果。包括社会效益及新闻宣传情况。

3.绩效评价评分方法。绩效评价基础分值为100分，具体评价见附表。评分结果按考核评价分值分为优秀、良好、合格和不合格4个等次（ ≥ 90 分为优秀， ≥ 80 分 < 90 分为良好， ≥ 60 分 < 80 分为合格， < 60 分为不合格）。对工作受到省级及以上通报批评、未按期完成城镇老旧小区改造年度工作目标任务、群众投诉较多、工程质量等出现重大问题并造成恶劣影响的，列为不合格等次。

4.绩效评价程序考核方式。一是自评。各县市对照绩效评价表中考核内容进行自评，并形成自评报告。二是复核。州住建局会同州发展改革委、州财政局等部门结合年度城镇老旧小区改造巡查、督查和日常工作开展情况，对各县市自评情况进行复核，并视情况进行实地抽查。三是审议。在综合考评并征求相关部门及群众意见后形成初评意见，报州人民政府同意后确定考核等次。

5.绩效评价结果运用。考核结果作为州政府与有关部门对各
县市政府管理绩效考核和民生工程考核评价结果的依据。对考核
为优秀的县市,商请有关部门在安排下一年度计划任务时适当给
予倾斜;对在考核中弄虚作假的县市给予通报批评。

附件:楚雄州城镇老旧小区改造绩效县市评价表

楚雄州住房和城乡建设局
楚雄州发展和改革委员会
楚雄州财政局
2020年1月16日

抄送:州政府办,各县市人民政府,楚雄开发区管委会。

楚雄州住房和城乡建设局办公室

2020年1月16日印发

附件

楚雄州城镇老旧小区改造绩效县市评价表

序号	一级指标	二级指标	分值	指标说明	评分标准	自评分
1	申报及投入 (15分)	项目申报	5分	老旧小区整治改造项目申报情况	①进行了老旧小区改造事前摸排的,得1分 ②制定项目年度计划、实施方案、一楼一方案的,得2分 ③根据摸排结果做好分年度项目申报并按时报计划的,得2分	
		资金管理	10分	老旧小区改造专项资金的使用管理情况	①符合财政资金使用要求,专款专用且使用手续规范的,得5分 ②资金使用资料、凭证及台账齐全的,得2分 ③积极筹措改造资金,在上级补助基础上,县级财政配套资金,且有社会资本投入的,得3分	
2	实施及操作 (20分)	项目实施管理	10分	项目按照建设程序科学实施的情况	①建立领导机构的,得2分 ②项目按计划实施并符合技术规范,得3分 ③项目符合基本建设程序及中央、省、州相关管理规定的,得3分 ④对项目施工全过程进行质量及安全等过程监督管理的,得2分	
		信息系统使用	10分	提供项目资料信息及时、齐全、真实、准确	①使用老旧小区改造管理信息系统,按时录入填报项目相关情况,实时更新项目推进信息的,得3分 ②利用信息系统对项目进行动态、有效的监督管理的,得3分 ③按时上报各类报表及工作进展情况的,得2分	
3	项目产出 (50分)	目标任务完成率	20分	本年度项目小区完成数与年度目标任务数的比率	目标任务完成率=项目小区完成数/年度目标任务小区总数*分值	
		项目时限达标率	10分	本年度项目小区按时限完成数与年度目标任务数的比率	项目时限达标率=符合完工时限要求的项目小区数/年度目标任务小区总数*分值 (完成时间以系统填报数据完成上报时间为准)	
		项目质量达标率	5分	本年度项目小区质量达标数与年度目标任务数的比率	项目质量达标率=质量达标的项目数/年度目标任务数*分值 (按照规划合同实施的项目,竣工验收合格为项目质量达标)	
		社会满意度	10分	通过社会公众、服务对象或政府相关部门人员的调查走访,获取对项目实施效果的满意程度	①改造过程中,注重吸收居民全过程参与,主动征询和收集居民和群众意见的,得2分 ②及时公示改造项目计划、内容、成果,并形成完整的公示征求意见资料的,得2分	

						<p>③积极回应群众诉求，及时处理群众反映事项的，得2分</p> <p>④群众满意度较高，超过小区业主总户数80%（含80%）的，得4分，超过50%（含50%）低于80%的，得2分；低于50%的，不得分</p> <p>①年度改造项目中有“适老化”项目的，得1分</p> <p>②年度改造项目中有建筑节能改造项目的，得1分</p> <p>③改造后的项目实施物业管理的，得1分</p> <p>④在设计、招标、督查巡查、验收、物业服务、资金管理等方面项目中推广创新举措，如EPC、ROT等模式的，得2分</p> <p>①通过项目实施，大力改善小区整体面貌的，得5分</p> <p>②通过项目实施，小区公共配套设施不断完善（至少实施小区基础设施改造、提升项目2项以上的），较大幅度满足居民群众生活需要的，得5分</p> <p>①年内在省级主要新闻媒体、省级有关信息专刊上刊载信息、经验、做法或成效，或获州级以上表扬的，得2分；</p> <p>②在当地召开现场推进会或接受州级以上主要新闻媒体采访报道的，得1分</p> <p>③及时编报项目推进情况、经验做法、主要成效等相关信息不少于3条的，得2分</p>	
	试点及创新工作	5分	试点及创新工作情况				
	社会效益	10分	项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况				
4	实施效果 (15分)		新闻宣传	5分	项目实施过程中进行新闻宣传的情况		
5	合计	100					
6	加分事项	10	加分				
7	一票否决项						
备注	<p>1.以上自评分需提供详实的支撑材料，如制定的制度、办法、方案，表彰奖励文件，出版刊物等。2.州级主管部门将根据日常工作开展中掌握的相关情况给予复核并组织相关部门进行审议。3.绩效评价结果做为县市政府下一年度改造任务及资金分配、政府管理绩效考核的重要依据。</p>						