

郑州市人民政府文件

郑政文〔2019〕62号

郑州市人民政府 关于印发郑州市老旧小区整治提升工作 实施方案的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《郑州市老旧小区整治提升工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

2019年4月3日

郑州市老旧小区整治提升工作实施方案

为贯彻落实国家和省委 省政府关于城市老旧片区建设提质工作的决策部署，改善老旧小区居民的居住环境，全面提升城市品质，促进和谐发展，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神为指导，以“不断满足人民日益增长的美好生活需要”为导向，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，站位国家中心城市建设高度，围绕中心城区现代化、国际化、生态化的要求，统筹推进老旧小区整治提升工作，探索建立老旧小区物业管理长效机制，努力打造功能完善、环境整洁、管理有序的居住小区，实现城市均衡发展，人民群众的幸福感、获得感、安全感不断增强。

（二）工作原则

1. 政府主导，业主参与原则。注重发挥政府主导作用，充分调动老旧小区业主参与的积极性，科学划分市、区、街道（乡镇）、业主（房屋所有权人）在老旧小区整治提升工作中的责任

和义务，形成“市级统筹、区级主责、业主参与”的工作格局。

2. 因地制宜，分类整治原则。结合老旧小区的区域特点和设施现状，在充分听取小区居民诉求的基础上，按照“优化布局、完善功能、提升形象、便民利民”的整体思路，对项目进行分类整治。

3. 部门协作，统筹推进原则。强化市级相关部门的指导、协调和监督职能，强化区级政府的属地管理职能，结合我市正在开展的既有建筑节能改造、背街小巷整治、水电气暖改造、老旧小区加装电梯等一并开展，统筹推进老旧小区整治提升工作，避免重复施工和资源浪费。

4. 整管结合，注重长效原则。坚持整治与管理相结合，提前组织业主、业主委员会确定物业管理单位，做到前期整治和后期管理无缝衔接，建立老旧小区物业管理长效机制，确保老旧小区专业化物业管理覆盖率逐年提高。

（三）工作目标

利用两年的时间，完成市内五区老旧小区的整治提升，2019年、2020年各完成整治任务（个数）的50%。通过整治提升，努力把我市老旧小区整治为环境整洁、功能完善、管护到位、业主满意的美丽社区，基本达到“园区道路平整、绿化种植提质、路灯廊灯明亮、楼宇标识清晰、车辆管理有序、线路管网规整、建筑外墙美观、安防设施齐备、管理组织健全、物业服务规范”十项目标。

二、实施范围

郑州市市内五区 2002 年以前建成投入使用的住宅小区列入整治提升范围。已列入棚户区改造、三年内征收拆迁、“三供一业”改造移交计划的老旧小区除外。

郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区、上街区、巩义市、新郑市、登封市、新密市、荥阳市、中牟县可根据辖区实际，参照本方案执行，所需资金自行解决。

三、整治提升基本内容和标准

（一）改造基础设施

1. 改造、疏通雨水、污水管道以及化粪池，实现雨污分流；
2. 捆扎序化供电、通信、有线电视等管网线路，有条件的小区实施线网入地；
3. 硬化、修复或更新小区道路，补齐路沿石；
4. 增加小区居民活动场地；
5. 完善小区车行、人行道路标识系统；
6. 维修或安装楼宇单元防盗门；
7. 设置、整修小区主要出入口、大门，安装车辆道闸等出入管理系统；
8. 完善小区消防设施、监控、智慧安防系统；
9. 完善小区照明系统，补齐路灯、楼道灯；
10. 完善小区楼牌、门牌、单元标识；
11. 整治、维修小区围墙；

12. 整修公共楼梯踏步和扶手；
13. 维修楼宇单元入口台阶、坡道，修缮楼宇公共部位窗户；
14. 维修、更换或增设落水管；
15. 整修、粉刷楼宇公共部位内墙，楼宇、车棚外墙，饰面颜色、主题应体现小区特色，与周边建筑协调。

（二）整治居住环境

16. 清理各类违章建筑物、构筑物、临时建筑；
17. 清理楼宇间、楼道内及屋面、楼顶杂物；
18. 清理疏通消防通道；
19. 清除小区内各类小广告及各类违法违规户外广告；
20. 规整空调机位；
21. 清理地桩地锁，清理废弃机动车和非机动车；
22. 对小区绿地进行调整与再利用规划，对黄土裸露实施硬化或绿化。

（三）完善功能设施

23. 明确车辆停放区域，合理规划、增建机动车车位、智能立体车库及非机动车停车位，完善电动自行车消防设施；
24. 合理设置、制作小区公示牌（栏）、火灾疏散示意图、文化宣传栏；
25. 维修、增设物业管理用房等公共用房；
26. 合理设置垃圾收储设施，实行垃圾分类；

27. 增设和完善健身设施、休闲座椅、无障碍设施。

(四) 提升物业管理

28. 组织老旧小区业主召开业主大会，选举业主委员会，健全业主管理组织；

29. 指导、监督业主或业主管理组织选聘专业化物业服务企业实施物业管理；

30. 对暂不具备专业化物业管理条件的，由街道办事处（社区）采取分项委托、捆绑打包、业主自治等方式开展物业服务。

四、实施步骤

(一) 调查摸底阶段

各区按照本方案要求，认真组织调查摸底工作，对列入年度整治计划内的老旧小区建立整治台账，做到资料详实、数据准确、内容细致、问题客观真实。

(二) 宣传发动阶段

各区要认真组织开展整治提升宣传动员工作，切实做好群众的思想工作，同时积极征求居民的意见和建议。

(三) 制定方案阶段

各区根据调查摸底情况，在充分征求业主意见的基础上，制定老旧小区整治提升工作实施方案、整治专项规划和投资计划，罗列任务清单，明确整治内容，并将整治计划方案连同整治台账4月15日前报市老旧小区整治提升工作领导小组办公室。

(四) 组织施工阶段

对整治改造项目实行“五个统一”，即：统一评审整治改造方案、统一整治内容和标准、统一工程招标和监理、统一组织竣工验收、统一实行决算审计。

（五）工程验收阶段

整治改造工程竣工后，按照工程管理规范，由各区按照整治工作计划组织相关单位验收，对存在问题进行整改，保证工程质量，确保整治一个、合格一个、交付一个。

（六）物业接管阶段

已经有专业化物业服务企业管理的老旧小区，由其按照小区整治内容重新制定管理方案，整治结束后签订移交协议。无专业化物业服务企业管理的老旧小区，确定物业管理单位时，将老旧小区整治内容的服务方案作为选聘的主要依据。各区要建立老旧小区物业管理考核评定制度，确保整治效果有效保持。

五、资金来源

（一）整治改造经费

老旧小区整治提升工作所需资金由各区承担，各区可根据小区实际，充分运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，探索政府、业主、产权单位多方出资的资金筹措方式。市级财政根据各区工作完成情况按整治投资金额的40%进行奖补。市财政局会同市发展改革委、市住房保障局制定具体的奖补办法。

（二）专项改造经费

老旧小区整治过程中规整管线和刷新各类仪表箱体，由各专

业经营单位负责，需更新、改造、新建相关设施的，由各专业经营单位按有关规定执行。

（三）物业服务补贴

老旧小区物业管理提升所需经费，由相关业主承担，区级财政给予一定的物业服务费用补贴，补贴标准原则上按建筑面积每月每平方米不低于 0.3 元，补贴期限不少于 3 年。

（四）用足优惠政策

老旧小区相关的优惠政策和费用减免事项由市、区政府组织相关部门实施。

六、组织领导和职责分工

市政府成立市老旧小区整治提升工作领导小组，由分管副市长任组长，市住房保障局、财政局、城管局、自然资源和规划局、城建局等市直有关部门和各区政府分管领导为成员。领导小组下设办公室，市政府分管副秘书长任主任，市住房保障局局长任常务副主任，办公室设在市住房保障局，具体负责老旧小区整治提升工作的统筹、协调、督导、相关政策制定等工作。

各区人民政府：市内五区人民政府为老旧小区整治提升工作的责任主体，负责根据本方案确定整治范围和内容；研究制定本辖区的工作方案和施工组织方案；组织协调辖区有关部门实施整治提升工作和验收工作；落实老旧小区整治提升工作专项资金。

市发展改革委：负责将老旧小区整治提升工作纳入城建计划。

市财政局：会同市发展改革委、住房保障局制定老旧小区整治提升工作奖补办法。

市住房保障局：做好专业化物业服务企业进驻老旧小区的对接和指导监督工作；为各区政府健全老旧小区业主管理组织提供政策指导。

市自然资源和规划局：负责指导配合相关单位做好老旧小区整治提升工作。

市城管局：指导各区城市管理综合执法部门清除小区小广告、违规户外广告和各类违章建筑等非法设施，查处占用绿地等违法行为；指导各区城市管理部门完成有关管道与市政管道的对接、改造和小区道路维修等工作；协调公用企业按照整治内容对小区水、气、暖设施及管道进行维护和改造；指导各区政府做好老旧小区垃圾分类处理等工作。

市城建局：负责配合各区政府开展老旧小区居民楼屋面防水、外墙保温和美化工作，对安全生产、施工质量进行指导监督。

市工信局：负责协调供电企业规范整理老旧小区的各类电力管线。

市卫健委：负责督导各区政府完善老旧小区的健康教育专栏。

市园林局：负责指导老旧小区绿化提升和绿地养护管理工作。

市体育局：负责指导老旧小区健身设施的安装和维护。

市公安局：负责指导老旧小区监控、智慧安防设施的安装与维护，协助有关执法部门开展整治提升工作。

市文化广电和旅游局：负责协调指导有线电视单位规范整理老旧小区相关管线。

市通信发展管理办公室：负责协调指导通信企业规范整理老旧小区相关管线。

市消防支队：负责对老旧小区整治中涉及消防设施、消防通道设置等工作进行指导和检查。

其他有关部门按照各自职责做好老旧小区整治提升的配合工作。

七、有关要求

（一）加强组织领导

各区政府要建立由主要领导牵头，相关部门和街道办事处组成的老旧小区整治提升工作领导小组，负责本辖区老旧小区整治提升工作。市直有关部门要切实履行好本部门在老旧小区整治改造工作中的管理职责，指导、监督各区相应部门或直属相关单位按照各区政府统一部署积极参与老旧小区整治工作，落实各部门、各专业经营单位在老旧小区整治工作中的任务。要通过各种形式，大力宣传整治提升工作的重要意义，强化群众在整治工作中主体地位，提高群众参与感、认同感，把群众满意作为整治工作的重要标准。

（二）健全工作机制

一是建立台账制度。市、区要逐级建立老旧小区台账，实行整治改造项目登记和销号制度。二是建立联席会议制度。由市老旧小区整治提升工作领导小组办公室召集，定期组织领导小组成员单位和其他有关部门召开联席会议，及时总结整治工作经验，协调解决整治工作中的问题。三是建立联审联批制度。各区政府和市直有关部门要对老旧小区整治提升工作涉及的增设设施、增加公共用房等需行政审批的环节完善联审联批制度，以满足小区居民实际需求为原则，简化优化审批资料和流程，提高工作效率，加大老旧小区整治工作推进力度。四是建立工作专报制度。各区政府要严格按照工作计划推进老旧小区整治工作，每周五向市老旧小区整治提升工作领导小组办公室报送周整治工作开展情况。

（三）保证工程质量

一是严格工程招标。要选择资质等级高、管理能力强、信誉信用好的施工及监理公司实施整治改造。二是强化现场管理。各区要做好各项施工工程的统筹，落实专人负责，督导各施工单位规范管理，强化质量意识和安全意识，确保工程质量。三是坚持民主整治。要加强与居民沟通，注重听取居民反映，积极吸纳群众合理化建议，扩大整治提升的认同感，快速有效化解纠纷，防止矛盾激化。

（四）严格督导考核

市老旧小区整治提升工作领导小组办公室要以各区政府为主要考核对象，制定具体督导考核办法，加强人员、经费保障，对各区老旧小区整治提升工作的计划制定、任务落实、工作进度进行定期督导考核，确保老旧小区整治提升工作顺利推进。对工作中表现优异的单位和个人，给予表彰奖励；对于行动迟缓、不能按计划完成工作任务的单位在全市进行通报批评。

（五）注重长效管理

各区要根据老旧小区实际，落实整管结合的要求，理顺小区管理体制，细化长效管理的具体措施，不断提高专业化物业服务企业覆盖率，提升人民群众满意度。同时，进一步完善社区物业管理功能，持续推进物业管理纳入社区建设，强化街道、社区主体责任，强化机制制度建设，创新工作模式和方法，及时有效解决小区物业管理活动中的矛盾和问题，努力提高社区物业管理水平。

主办：市住房保障局

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2019年4月3日印发

