

SDPR-2017-0160004

山东省住房和城乡建设厅
山东省发展和改革委员会
山东省财政厅

鲁建房字〔2017〕4号

山东省住房和城乡建设厅
山东省发展和改革委员会
山东省财政厅

关于印发《山东省老旧小区整治改造
导则(试行)》的通知

各市住房城乡建设局(建委、房管局)、城管(市政)局、发展改革委、财政局:

现将《山东省老旧小区整治改造导则(试行)》印发给你

们,供参考。请各市结合实际,制定具体的实施细则,因地制宜地做好老旧小区整治改造工作。



山东省住房和城乡建设厅



山东省发展和改革委员会



山东省财政厅
2017年2月16日

山东省老旧小区整治改造导则(试行)

1 总 则

1.1 为切实做好全省老旧小区整治改造工作,提高改造质量和水平,改善群众居住生活环境,根据省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅等部门《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》(鲁建发[2015]5号)、《关于做好2016—2020年全省老旧小区整治改造规划编制工作的通知》(鲁建房字[2015]27号)和《关于认真做好全省老旧小区专业经营设施设备改造升级及相关工作的通知》(鲁建发[2016]4号),结合我省实际,特制定《山东省老旧小区整治改造导则(试行)》(以下简称《导则》)。

1.2 本《导则》所称老旧小区,是指城镇和工矿区中1995年前建成投入使用、配套设施较差、群众整治改造意愿强烈的住宅小区(组团、楼院),小区须位于城镇建成区内国有土地上,住宅为多层以上楼房,且主体建筑基本完好(不含危旧房),未列入未来10年内棚户区改造、征收拆迁、重大项目建设等计划。

1.3 老旧小区整治改造应遵循以下原则:

1.3.1 政府主导、业主参与、社会支持、企业介入的原则。各

级政府是老旧小区整治改造的组织实施主体,对整治改造工作负总责,按照市级统筹、区县组织、街办实施的工作机制,明确和落实各方责任。广泛征求居民意见和需求,“改不改”“怎么改”由居民说了算。按照财政补贴、原产权单位分担、专营单位投资、业主适当承担的方式,筹集改造费用。发动社会资金积极资助,争取金融机构资金扶持,各类专营单位承担相应任务,扎实推进老旧小区整治改造。

1.3.2 统一规划、同步改造、保证质量、便民利民的原则。要按照统一规划设计、统一招标管理、统一质监监理、统一验收交付的方式,降低管理成本,科学组织实施。同步实施拆违治乱,同步实施专业经营设施设备改造升级,同步实施地下与地上设施改造,同步交付使用。积极采用新技术、新工艺、新材料、新设备,提高小区整体品质。解决居民关注的热点难点问题,切实改善居民生活环境质量。

1.3.3 因地制宜、阳光透明、完善机制、督导考核的原则。老旧小区整治改造要实事求是、科学评估,尊重小区自然条件,突出自身特点。改造内容、规划设计、施工组织等内容都要公开公示,审计部门及时跟踪审计,实现全程阳光透明。着眼长远,建立长效管理机制,落实物业管理,巩固整治成果。建立督导、检查、考核机制,发挥典型示范带动作用,对整治工作组织实施不力的及时问责。

2 整治改造内容

2.1 安防设施

2.1.1 提升小区出入口形象。根据小区实际,在不影响城市交通路网布局的前提下,可在小区主要出入口设置大门,增设小区门卫值班室,安装车辆道闸等出入管理系统,增加居民安全感。

2.1.2 完善小区监控系统。小区主要出入口、主要路段、节点均应设置监控探头,有条件的小区宜实行无死角监控。监控探头所在位置应视野开阔、无明显障碍物或眩光光源,保证成像清晰。

2.1.3 维修或安装楼宇单元防盗门。除已有单元防盗门且质量较好的可不予更换外,其它情况应予以安装或更换新门。新装单元防盗门外观简洁大方,安装牢固安全,开启方便顺畅。

2.2 环卫消防设施

2.2.1 取消楼体垃圾道,按标准配建垃圾收集点,设置密封式垃圾桶(箱)。环卫设施齐全,垃圾收集容器定点设置并完好、整洁。垃圾应日产日清,无垃圾死角。

2.2.2 清理乱搭乱建,清理楼宇间和楼道内乱堆杂物。应做到小区内无新增违章建筑,既有违章建筑得到依法处理,楼宇间和楼道内无乱堆杂物。

2.2.3 清理疏通消防通道,确保防火间距和疏散楼梯间有效疏散宽度要求。

2.2.4 按照居住小区消防规范要求,完善消防配套设施。

2.3 环境设施

2.3.1 对小区道路实施硬化、修复或重建,建立、完善小区车行、人行道路系统。有条件的小区可设置盲道。

2.3.2 整治完善院落绿化,适当增加居民活动空间,增补健身器材。应做到绿化整体布局合理,乔灌花草配置得当,视觉效果良好。

2.3.3 全面清理占用道路、绿地停车。合理设置机动车、非机动车停车位,最大限度满足居民停车需求。明确机动车辆停放区域,统一管理停车,停车标识规范,车辆停放有序。确定非机动车停车区域,非机动车应有序停放。

2.3.4 优化小区交通流线,规范行车秩序,畅通小区交通“微循环”。小区内设置车辆行驶标示牌和标线。

2.3.5 补齐小区楼牌、门牌,增设小区文化宣传栏。小区楼牌、门牌应准确清晰,便于查找。宣传栏应设置在小区主要出入口、集中活动场地等处,便于群众浏览。

2.3.6 完善小区照明系统,补齐路灯、楼道灯。从小区大门至任一单元入口及公共活动场地均应有路灯照明,所有住宅楼每

层均应设置楼道灯。

2.3.7 全面整治、维修小区围墙。改造后的围墙应协调顺畅、安全稳固、功能完整、整洁美观。

2.3.8 整修楼宇外墙、楼宇公共部位内墙与顶棚。小区楼宇外立面整洁,饰面美观,体现小区特色。公共部位内墙与顶棚平整洁净,饰面颜色宜以浅色、亮色为主,侧墙宜做耐污墙裙。

2.3.9 维修楼宇单元入口台阶、坡道,使其结构稳固安全、外观整洁完整、尺度规范舒适、方便居民使用。条件具备的,应建设无障碍坡道。

2.3.10 修缮楼宇公共部位窗户。通过维修或更换,改造后的窗户应安装牢固无缺失,窗体完整无变形,开启灵活、关闭严密。窗框应与洞口边缘连接紧密、抹灰平整,不得堵塞窗底泄水孔。

2.3.11 整修公共楼梯踏步和扶手,确保楼梯踏步及扶手安全稳固、构件完备、外观整洁。

2.3.12 修缮雨水管、雨棚、散水等建筑构配件。通过维修或更换破损雨水管,整修破损雨棚、散水等,使其满足建筑功能要求。

2.4 基础设施

2.4.1 对雨水、污水管道以及化粪池进行全面的疏通清淤,接入城市雨污主管网。对破损及淤堵管段进行重点检查,更换或重建局部管道和检查井、井盖。新建或重建道路时,应分别建设雨

水和污水管道系统,实现雨污分流。

2.4.2 按照“先地下、后地上”的原则,整治更新供水、供热、供气管道及供电、通信、有线电视等电气线路。架空的管线能埋地的,应进行埋地;不能埋地的管线应由相应的专业经营单位,进行梳理归整。

2.4.3 入户端口以外的通信、有线电视设施设备全部实现由专营单位规范管理,供电、供水、供气设施设备全部实现由专业经营单位“一户一表”管理到户,新配集中供热设施或进行供热改造的由供热单位按“一户一表”管理到户。对老化、破损、跑漏的管道及电气线路应予以更换。

2.4.4 入户端口以外的专业经营设施设备改造完成后,由各市、县(市、区)政府牵头,有关部门、专业经营单位、物业服务企业参与,与老旧小区其它改造工程同步进行验收。验收合格后,专业经营设施设备产权未移交的,由驻地街道办事处、业主委员会组织召开业主大会表决;未成立业主委员会的,由驻地街道办事处、社区居委会组织召开小区居民会议表决。表决通过后,将入户端口以外的专业经营设施设备产权无偿移交给专业经营单位,并由专业经营单位负责今后的维修、养护和更新等工作。

2.5 便民设施

2.5.1 室外合理集中配置体育健身设施,满足小区居民基本

生活要求。通过绿化等隔离设施,避免健身锻炼对附近居民的影响。

2.5.2 整治室外便民商业摊点,规范商业牌匾。小区内商业摊点应规范经营,商业牌匾应与小区整体环境协调统一。

2.5.3 在小区主要部位和公共活动区域完善无障碍设施,方便残疾人、老年人等人群使用。

2.5.4 根据小区实际情况,可采用新建、改建或扩建的方式提供社区党建活动用房、社区管理服务用房和物业管理用房,满足基本的管理使用需求。

3 物业管理

3.1 整治改造完成后,落实物业管理措施,巩固整治成果,防止先改后乱。实现物业管理全覆盖,全面推行社区党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业的“四位一体”社区管理模式。

3.2 本着“先易后难、统筹兼顾、重点突破、以点带面”的原则,市、县(市、区)要择优选定骨干物业企业,与街道办事处或社区居委会签订《物业管理合作协议书》。物业企业接管老旧小区后,采取“先期介入、先行接管、先行服务,分期分层次整治改造”的办法,先配套安保、环卫设施,开展卫生保洁、秩序维护、门卫执勤等简易物业服务,再配合所在街道或社区进行整治改造。

3.3 各地根据实际,也可采取先整治改造、后物业接管的方式,也可由街道办事处或社区居委会暂时实行准物业管理(保安、保洁)。

3.4 对承担老旧小区服务任务的物业企业给予经营激励政策。

3.4.1 规模经营激励:以街道办事处或社区居委会为单位,将辖区内老旧小区的物业管理整体打包,确定1家骨干物业企业接管,使其通过规模化经营降低成本。

3.4.2 特许经营激励:将物业管理区域内(不含市政道路和政府投资的公共设施)的广告发布权、便民服务亭设置和经营权、停车收费权、快件智能存储柜(物流自提设施)场地租赁收费权等,一并赋予相关物业企业,弥补其物业收费不足。

3.4.3 拓展经营激励:允许物业企业在法律法规范围内,围绕物业服务,自主开展家政、维修、安装、代买代卖、老人陪护、小饭桌等便民服务。

3.4.4 后续经营激励:对自愿接管老旧小区建筑面积5万平方米以上、签订物业服务合同3年期限以上的骨干物业企业,在今后参与物业项目投标时其评标总分自动上浮10%。

4 组织实施

4.1 前期调查。由小区所在街道办事处牵头,有关部门参与,对需要整治改造的老旧住宅小区进行前期现场调查,充分征询

改造小区居民意见建议,提出整治改造初步方案,包括整治改造范围、内容和时间安排等事项,并进行公示。

4.2 审核审批。各县(市、区)政府组织发展改革、财政、规划、住房城乡建设、房管、城管(市政)、环保部门对整治改造方案进行联合审查通过后,即可组织实施。

4.3 项目设计。确定设计单位,充分征询改造区域居民意见,进行老旧住宅小区整治改造项目施工图设计。对影响主体结构和抗震安全的改造设计须经施工图审查。

4.4 汇总上报。各市老旧住宅小区整治改造牵头单位汇总本市项目,报经市老旧住宅小区整治改造领导小组同意后,将市发展改革、财政、住房城乡建设(房管)盖章确认的项目清单报省发展改革委、省财政厅、省住房城乡建设厅。省级汇总统计后,以省发展改革委、省财政厅、省住房城乡建设厅等部门文件联合公布本年度的老旧住宅小区整治改造项目。

4.5 简化招标。鉴于老旧小区整治改造项目规模小、分布散、工程情况复杂多变,为缩短项目准备时间和建设周期,最大限度地降低对小区居民日常生活的影响,各市、县(市、区)可由牵头部门组织或会同相关专业经营单位,采取合理划分改造区域或项目捆绑、打包等方式,通过公开招标择优选定项目管理、设计、施工、监理单位和材料、设备供应商。也可根据实际采购需求,依法选择公开招标以外的其他采购方式,报相应主管部门审核后进行。

4.6 协调同步。专业经营单位依照整治改造方案进行专营

设施改造升级方案设计和施工计划、资金计划编制,确保各项手续协同审批,各分部项目同步施工、同步完成改造。

4.7 项目监管。组织施工单位进场施工,并委托工程监理,落实安全监督、质量监督。

4.8 竣工验收。老旧小区整治改造项目竣工后,由建设单位组织街道办事处、专业经营单位、物业服务企业、居委会等相关单位进行竣工验收。

5 扶持政策

5.1 加大政府投入。2017—2020年,省、市、县(市、区)财政根据实际需求和财力可能,统筹安排一定资金,用于老旧小区的市政公用基础设施与公共服务设施配套、安全防控系统建设和建筑节能改造。

5.2 给予财政补助。2017—2020年,市、县(市、区)财政按照每月每平方米0.2—0.4元的标准,对接管老旧小区的骨干物业服务企业给予专项补助。各市、县(市、区)的补助标准,由当地政府据实核定。

5.3 科学合理定价。市、县(市、区)政府按照《山东省物业服务收费管理办法》,制定老旧小区物业收费标准。

5.4 对承担老旧小区服务任务的物业服务企业实行经营激励。

5.5 加大资金扶持。对于累计接管老旧小区建筑面积10万

平方米以上的骨干物业企业,给予一定资金扶持。

5.5.1 将符合条件的骨干物业企业研发或承担的“互联网+”、物联网、数字物业等创新型项目,纳入山东省服务业创新发展引导基金项目库,鼓励参股基金加大支持力度。

5.5.2 鼓励各市将骨干物业企业接管的5万平方米以上的连片老旧小区物业服务项目,优先纳入省级城镇化投资引导基金推荐项目库。

5.6 开展法规宣传。广泛宣传国务院《物业管理条例》和《山东省物业管理条例》,推动物业服务企业全面履行条例规定的职责,引导业主积极履行条例规定的义务,依法按合同约定缴纳物业费。双方严格执行物业服务合同约定,依法维护合法权益,共同做好物业维修、养护、管理工作,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序。

5.7 鼓励单位分担。供电、通信、广电、供水、排水、燃气、热力等单位,要积极支持和配合地方有关部门,将相关老旧小区电力、通信、有线电视、给排水、供气、供暖等线路和设施的改造、迁移,优先列入本单位、本系统工程计划,相应安排专项资金,按老旧小区整治改造工作进度同步完成改造或迁移任务。与老旧小区住宅小区的原产权单位沟通协调,根据有关规定,分担部分整治改造费用。

5.8 吸引社会资助。统筹养老、文教、体育等事业发展资金,积极支持老旧小区养老、托幼、公共活动场所等社会公益项目的建设运营;号召当地大中型企业资助,支持老旧小区设施改造、物业

管理和社会公益项目。各市、各企业要尽快研究制定盘活老旧小区住宅专项维修资金的办法,按规定和程序使用专项维修资金,用于住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

5.9 加强管理。社区居民委员会要按照鲁民〔2014〕83号文件要求,指导、监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理,协助街道办事处、乡镇人民政府开展社区管理、社区服务中与物业管理有关的工作。未成立业主委员会的住宅小区,暂由社区居委会代行业主委员会职责。各级审计部门对使用财政性资金的老旧小区整治改造项目进行审计监督,提高改造资金使用绩效。

6 附 则

6.1 有条件的城市可根据居民意愿,结合小区实际,加大资金投入,增加改造内容,选择建筑节能、海绵城市、养老设施、教育设施、“平改坡”、充电桩、光纤到户、多表合一采集等事项进行改造。有条件的城市对具备建筑围护结构节能改造条件的老旧小区,可同步进行建筑围护结构节能改造,符合既有居住建筑节能改造相关标准规定。

6.2 1996年至2000年建成投入使用、各类配套设施较差、居民群众整治改造意愿强烈的老旧小区整治改造,可参照本《导则》的有关规定。

6.3 本《导则》自印发之日起试行,有效期一年。

信息公开属性:此件主动公开

山东省住房和城乡建设厅办公室 2017年2月16日印发
