

# 焦作市山阳区人民政府文件

山政文〔2019〕76号

## 焦作市山阳区人民政府 关于印发《山阳区以党群360工作法推进老旧小区改造提质实施方案》的通知

各街道办事处、有关单位：

现将《山阳区以党群360工作法推进老旧小区改造提质实施方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

焦作市山阳区人民政府

2019年11月24日

# 山阳区以党群360工作法推进老旧小区改造提质 实施方案

为深入贯彻落实国家和省、市委、政府关于老旧小区改造提质工作的决策部署，全面打造宜居宜业宜游的美丽山阳，运用“党群360工作法”，按照“党建引领、群众参与、项目支撑、共治共享”的原则，进一步改善提升我区老旧小区周边环境和居住品质，推进城市有机更新，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，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，通过建立360度全方位民生服务体系回应群众需求，实现党群360度全方面深度融合。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，以更新改造基础设施和必备的公共服务设施为重点，促进人居环境干净，功能设施完善，物业管理提升，社区管理有序。提升老旧小区居住舒适度，显著增强老旧小区居民的幸福感和安全感。

## 二、基本原则

（一）政府引领，共同缔造。按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”原则，根据市、区政府制定政策和标准，统筹谋划改造计划，积极进行宣传发动，激发居民的改造热情和积极性，协调组织各方力量，充分调动相关单位等社会力量

共同参与老旧小区改造全过程，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（二）突出重点，分步实施。按照“先民生后提升”理念，优先改造基础设施和公共服务设施严重缺失或失养失修严重的老旧小区，明确近远期老旧小区改造重点和内容，坚持实施一批、谋划一批、储备一批的原则，统筹安排老旧小区改造任务。

（三）尽力而为，量力而行。紧紧抓住中央支持老旧小区改造的政策机遇，结合本区财政承受能力，开展好老旧小区改造工作，既要积极推进，又要防止不切实际、一哄而起或过度提高改造标准，盲目举债，增加地方隐性债务。

（四）治管并举，注重长效。坚持前期改造整治与后期长效管理相结合、整治改造与社区建设相结合原则。要充分发挥街道办事处属地管理职能，强化“党群 360 工作法”引领运用，提升居民、业主自主管理能力，改进小区物业服务管理，提标提质，推动物业管理与社区治理深度融合。

### 三、工作目标

自 2019 年至 2021 年，利用 3 年左右时间，完成全区 2000 年前建成、符合条件的 251 个老旧小区改造提升工作。其中，2019 年 12 月底前，全区 133 个老旧小区改造提质项目全面开工建设，2020 年 6 月底全面完工；2020 年完成总任务的 70%；2021 年 6 月 30 日前完成剩余小区改造提质任务，老旧小区改造提质达到



100%。基本实现老旧小区“环境整洁、配套完善、管理到位、群众满意”的总体目标，达到“自治管理好、平安法治好、环境卫生好、文明和谐好”的四好标准。

#### 四、改造范围和内容

##### （一）改造范围

建成于 2000 年之前，基础设施和公共服务设施严重老旧、缺失，但房屋结构安全较好，不宜整体拆除重建，居民改造意愿强烈的住宅小区属于改造提质范围。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），以居民自建房为主的区域和城中村，以及已实施“三供一业”改造的小区等，不属于改造提质范围。

对建成于 2000 年至 2005 年底，配套设施缺项、功能不完善、公共服务及社会服务不齐全的小区，要进行数据化、台账化管理，建立项目库，择机纳入老旧小区改造方案和年度计划，持续推进老旧小区提升改造工作。

##### （二）改造内容

老旧小区改造包含基础设施、住宅建筑本体、居住环境、配套公共服务设施四个方面。

1.基础设施：包括供水、排水、供电、供气、供热、消防设施及小区道路、停车场地、充电桩等，以及小区红线外与小区直接相关的市政道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、公共停车场、污水与垃圾分类处理等基础设施。

2.住宅建筑本体：包括屋顶防水、墙体及楼梯间整修、粉饰，建筑节能改造，楼梯扶手更新加固、单元入口台阶、坡道维修，房屋公共区域门窗、落水管修缮、加装电梯等。

3.居住环境：包括拆除、清理各类违章建筑、楼内杂物，整修小区围墙、照明设施，增加绿地、优化植物配置，辟建居民活动场地，清理规整各种通信线路，有条件的小区实施缆线入地，完善小区道路、楼门牌标识，设置信息发布牌，实施垃圾分类等。

4.配套公共服务设施：包括完善无障碍设施，建立便民市场，设置快递服务场所及智能信报箱，完善小区智慧安防系统，更新完善（电动）自行车棚，完善社区医疗、养老抚幼、文体娱乐、家政等生活设施，以及必备的社区管理服务、物业管理用房。以上各类改造项目的具体内容和标准详见附件。

### （三）改造成效

改造成果按功能分为基础改造、提升改造、精品改造三类。其中，提升改造项目占改造总数的30%，精品改造项目占改造总数的5%。

1.基础类改造：包括改造小区内供水、排水、供电、供气、供热及小区道路、照明设施、停车场地等，以及与小区直接相关的市政道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、公共停车场、污水与垃圾处理等基础设施。

2.提升类改造：除基础设施改造外，屋顶防水、墙体及楼梯间整修、粉饰等住宅建筑本体改造内容，增加党群活动室、便民市场（小超市）、老年活动中心、日间照料中心、托幼服务中心、



文体娱乐等公共服务设施，增加垃圾分类设施。群众意愿强，资金筹措到位可加装电梯。

3.精品类改造：在基础改造和提升改造的基础上，增加环境优化、文明创建等内容。充分运用“党群360工作法”，将基层党建、城市创建、民生实事、群众工作有机结合，激发群众主人翁意识，实现小区软硬件共同提升，整体打造亮化、美化、视化、净化、绿化、智慧化“六化”文明小区。

## 五、实施步骤

### （一）宣传发动

召开全区老旧小区改造动员大会，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，切实做到网络上有内容、电视上有图像、广播里有声音、报纸上有文章，做到家喻户晓，人人皆知，形成领导重视、社会支持、群众参与的浓厚氛围。持续开展党员能人、乡贤社贤大排查，深度寻找楼院社区规划师，将群众身边公心、公益、公正，有威望、有能力、有态度的人，推选为党群议事会成员，成立党群议事会宣讲团，运用“党群360工作法”将改造政策向群众讲解到位。组织党群议事会定期开展观摩推进活动，交流经验做法，带领群众共谋家园建设。通过宣传发动，使广大群众真正认识到实行老旧小区改造是一项民心工程、惠民项目，自觉主动参与到老旧小区整体改造过程中。

## （二）组织实施

老旧小区改造工作由区老旧小区改造提质工作指挥部组织，街道办事处、社区具体实施。要尊重小区自然条件，突出地域特点，实事求是、科学评估，坚持统一规划、统一设计、统一施工、统一验收、统一移交的“五个一”原则，稳步推进、合理实施、群众参与、提升品质。

1. 属地管理，调查摸底。各街道办事处要会同相关部门按照属地管理原则对辖区内老旧小区进行全面调查摸底。一要摸清符合认定标准、2000年前建成的老旧小区数量、名称及相应的楼栋数、户数、建筑面积、产权性质、建成时间、物业管理情况、业主改造意愿、需改造内容、常住人口等基本情况；二要摸清建成于2000年至2005年底，小区房屋结构安全较好，不宜整体拆除重建，公共设施落后，基础设施和配套设施缺失，影响居民基本生活，居民改造意愿强烈的住宅小区。调查数据真实、完整、可靠，并做好数据汇总，形成台账和影像资料项目库。

2. 入户发动，征求意见。社治局指导街道办事处、社区居民委员会组织业主委员会、党群议事会和其他居民自治组织进行入户走访，宣传老旧小区改造提质的目的、实施步骤、筹资比例等内容，征求小区业主对本小区改造提升的意见，倾听群众呼声，组织设计团队与群众共同协商，制订接地气、群众满意、不浪费的改造标准，形成初步改造方案，并进行公示。由社区将公示确



定后的方案向街道办事处提出书面改造申请。

3. 统筹协调，编制方案。街道办事处对申请改造提升的老旧小区进行方案编制，方案应与“四城联创”、历史建筑风貌保护、山阳文化传承等工作衔接，编制过程中可集聚多方力量参与设计。如发挥辖区高校优势，与理工大、焦大、师专等院校对接，将待改造小区作为艺术类师生的实习基地，请专业师生到小区参与设计，出谋划策。通过宣传、文旅、工会等部门邀请文化艺术类专业人士到有关小区实地查看，并提出改造提升具体思路及建议。发挥各小区有知识有特长居民的积极性，动员他们参与小区的改造提质，将民间文艺、乡间民俗融入设计创意之中。各类规划设计应统一风格，建筑色彩、主要施工材料应按照“路院结合、内外结合”的原则体现延续性。改造提升方案必须包括项目设计、工程预算、资金筹集、物业管理或自治管理机制、社区治理体系等内容，方案需经征求业主意见修改完善、公示、业主委员会或居民自治组织签字确认等环节。对零散居民住宅楼，应当按照就近、便于管理的原则，打包编制方案，按照面积或者道路区块划分，组团变成大的小区。

4. 明晰职责，确定项目。小区内改造项目由所属社区对申请项目进行汇总并上报街道办事处，同时，社区发动居民积极筹措改造资金。街道办事处本着群众参与率高、捐建率高、自治资金占比高的项目优先启动的原则，通过后统一上报区政府。小区红



线外与小区直接相关的道路、供排水等改造项目，由区住建局负责统一规划、设计、实施。区政府根据实际情况，按照“统筹平衡、分批实施”的原则，确定本辖区年度改造提升项目。优先改造市政设施基础较差、改造较迫切、群众参与度较高、意见较统一、居民自筹资金到位率高的项目。

5. 精心组织，实施项目。项目确定后，由住建局组织各街道办事处按照程序，严格工程招投标，选择信誉信用好的代理机构、施工单位、监理单位实施整治改造。实施过程中，要强化现场管理，各街道办事处要做好各项工程的施工统筹，现场认证，落实专人负责，督促各施工单位规范管理，强化安全意识、环保意识，确保工程质量。充分发挥“党群 360 工作法”全覆盖、广参与的优势，坚持群众全程参与和监督，及时沟通并听取居民意见，吸纳群众合理化建议，扩大整治提升的认同感，快速化解纠纷，处理矛盾，提高改造积极性。

6. 全程参与，验收项目。项目完工后，街道办事处、社区、业主委员会及建设单位共同参与，按照竣工验收程序，组织设计、施工、监理等相关单位按规定进行竣工验收。物业管理长效运营机制建立及物业移交协议作为项目竣工验收时必要条件，纳入项目验收内容。对验收中发现的问题，要及时进行整改，整改到位后方可验收，确保改造提升工程项目质量。

（三）长效管理。充分运用“党群 360 工作法”，发挥党群

议事会主导作用，按照既有市场化物业服务、也有社区保障性物业管理相结合的模式，由各街道制定老旧小区相应的后续管理方案。一是已经有专业化物业管理服务企业的老旧小区，由其按照改造内容重新制定管理方案，改造结束后由街道、社区和管理小区的服务型企业签订移交协议；二是对规模小、分布散的老旧小区，可以实行打捆式片区化物业管理和自治管理的方式，在选聘物业服务企业时优先选用三星级以上的红色物业公司；三是街道办事处、社区积极组织老旧小区成立业主委员会，逐步实现形成社区引导、物业服务企业、业主委员会与党群议事会监督协商、居民群众参与共管的五位一体管理模式。实现“一次改造、长效管理”。

（四）考核表彰。区老旧小区改造提质工作指挥部制定具体督导考核办法，对各街道办事处、有关单位老旧小区改造提质工作的计划制定、任务落实、工作进度进行定期督导考核，确保老旧小区改造提质工作顺利推进。对工作中表现优异的单位和个人，给予表彰奖励，大力宣传先进集体和先进个人的先进事迹，弘扬敬业奉献精神；对于行动迟缓、不能按计划完成工作任务的单位将在全区进行通报批评。充分调动各相关单位的积极性、主动性、创造性，共同推进老旧小区改造提质工作取得实效。

## 六、责任分工

（一）街道办事处：履行本辖区老旧小区改造提质工作主体



责任，成立主要负责同志任组长的改造提质领导小组；在摸清底数、核准需求、征求意见的基础上，制定本辖区老旧小区改造提质工作实施方案；组织落实本辖区老旧小区改造提质工作，按照时间节点完成任务；负责老旧小区改造后专业化物业服务企业的对接、进驻工作，完成对改造提质的接管及后续服务工作。

（二）宣传部门：负责老旧小区改造提质宣传报道工作，协调电视台、报社等媒体做好宣传报道，正确引导社会舆论。

（三）发改委：负责对老旧小区改造提质项目进行立项或审批，争取中央预算内资金等工作。

（四）财政局：负责年初将老旧小区改造提质工作资金需求纳入财政预算，积极争取中央、省级、市级奖补资金，保证中央、省级、市级奖补资金足额支付到位；会同有关部门提出老旧小区改造提质工作财政补助资金分配意见；加强财政资金的监督管理。

（五）住建局：负责区老旧小区改造提质工作指挥部的日常工作，对老旧小区改造提质进行统筹协调；编制全区老旧小区改造提质实施方案，制定考核办法；对老旧小区改造的施工质量、安全、建筑节能、消防等工作进行指导；负责编制老旧小区红线外与小区直接相关的道路、供电、供排水、停车场等基础设施项目方案，并组织实施；协调供气、供水、供暖等企业对接管网进行改造提升；按照“百城提质”、“城市双修”等工作要求，做好老旧小区改造提质衔接工作；指导做好老旧小区改造后物业公司入驻，

及“红色物业”打造工作。

（六）国土分局：负责查处老旧小区改造涉及的违法占地。

（七）规划分局：负责老旧小区改造提质的规划工作。

（八）城管局：负责清除违规户外广告；拆除各类违章建筑。

（九）环卫处：负责指导老旧小区环卫设施配备、垃圾清运、垃圾分类等工作；

（十）民政局：负责指导老旧小区完善社区服务、老年日间照料中心、老年活动中心等工作。

（十一）科工局：负责协调电力、通信企业规范改造老旧小区相关管线工作。

（十二）文旅局：负责老旧小区文化、体育设施建设指导、器材配备等工作。

（十三）社治局：负责牵头落实“党群360工作法”对老旧小区改造提质的整体引领，推动群众全方位参与。指导街道、社区做好项目实施前宣传发动、意见征求、群众集资工作；做好项目实施中监督管理、协调考核等工作；做好项目结束后改造移交，长效管理等工作。

（十四）审计局：负责对老旧小区改造提质工作的全过程审计监督。

## 七、保障措施

（一）组织保障。成立以区委书记为政委，区长为指挥长，



各责任单位与街道办事处负责人为成员的老旧小区改造提质工作指挥部，负责政策制定、工作指导和推进实施。各街道办事处要成立以主要领导为组长的领导架构，并明确副职负责此项工作，全力实施改造提质项目，确保工程顺利推进，并结合实际制定老旧小区改造提质工作实施方案。区直有关部门要按照各自职责做好老旧小区改造提质的配合工作。

（二）资金保障。实行居民合理分摊、单位投资、财政奖补、社会捐助、市场运作等多渠道资金筹措机制。按照资产归属和“谁受益、谁出资”的原则，明确居民出资责任，探索居民出资部分可通过住宅专项维修资金、公共收益等方式筹集；鼓励居民个人捐资、捐物、捐劳动力参与老旧小区改造。协调供水、供电、燃气、热力、通信等管线单位将老旧小区属自身产权的管线迁改、缆线规整等工作，优先列入本单位工程项目计划，通过直接投资、落实资产收益等方式，同步完成相关改造工作。引导鼓励老旧小区原产权单位出资、社会捐赠以支持老旧小区改造工作。积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引入专业机构、社会资本参与老旧小区改造。财政部门要完善资金监管机制，做好资金调度，坚持专款专用、厉行节约、公开透明的原则，强化资金监管，提高使用效益。各级补助资金应落实到具体项目，对前期工作推进快、审批手续完善的项目优先支持。审计部门要加强审计监督，对改造资金及补助资金的核算、拨付和使用进行跟踪审

计，确保改造资金使用规范合理。

（三）统筹管理。创新实施党群 360 工作法，实现党群 360 度全面融合，把老旧小区改造提质工作同基层党建、城市创建、民生实事、群众工作有机结合起来，形成“党建引领、群众参与、项目支撑、共治共享”的良好格局，实现改造提质效益的最大化。

（四）制度保障。一是建立台账制度。各街道办事处要建立老旧小区台账，实行改造项目登记和销号制度。二是建立联席会议制度。由区老旧小区改造提质工作指挥部召集，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，及时总结改造工作经验，协调解决改造工作中的问题。三是建立工作专报制度。各街道办事处、有关部门要严格按照工作计划推进老旧小区改造提质工作，按要求报送改造工作开展情况。

联系人：郭江、裴玉红

联系电话：2105862

电子邮箱：syqcjj@163.com

附件：山阳区老旧小区改造提质内容及标准



附件:

## 山阳区老旧小区改造提质内容及标准

序号	项目名称		改造内容	改造标准
1	红线内基础设施	供水	统一使用城市供水管网, 实行一户一表, 分户计量, 抄表到户。	“一户一表”, 抄表到户, 水压稳定。室外消火栓安装规范。
2		排水	对现有雨污水管网进行全面清淤、疏通、修复, 布设雨污分流管网, 更换老旧破损的窨井盖, 有必要的对化粪池进行改造或重建。	加强雨水利用率, 雨污分流, 满足海绵城市相关要求。污水排入市政管网。
3		供电	更新改造小区内供电管网老化线路, 实行一户一表, 抄表到户。对于项目设计供电容量不足的, 进行增容改造, 确保供电管网全覆盖, 保障电力供应。	“一户一表”, 抄表到户, 电压稳定, 线路架设规范。
4		供气	未通管道燃气的小区建设天然气管道, 标志清晰。	增加燃气调压设施, 户外集中挂表, 燃气管道安装规范。

5		供热	满足供热需求，保证供热质量，增加换热站	未供热小区新建换热站；已供热小区，需改造的进行改造
6		消防设施	疏散消防通道、清除杂物；修复、补建消防栓，配备消防器材；设置消防设施平面图、火警疏散示意图和疏散标识；	消防道路畅通，设施齐全；配套消防设施完善，符合规范要求。
7		小区道路	对小区内道路进行修复或新建，对居民活动场所等进行硬化，进行无障碍建设，方便残疾人通行。	路面无破损、无积水、通行便利。需要硬化的场所得到及时硬化，坡道完善、无障碍通道畅通。
8		停车位建设	对规划停车位被改变用途的，恢复停车功能，合理规划新建机动车、非机动车停车位；设置维护充电桩。	停车位充足，位置合理，满足小区居民使用。
9		红线外基础设施	道路、公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、公共停车场、污水与垃圾处理等基础设施。	参照红线内基础设施改造标准
10	住宅建筑本体	外立面整治	对外立面破损位置进行修缮，墙面进行清洗粉刷；推行建筑节能，加装外墙保温层；统一外立面空调机位，对破损的窗户进行维修更换；对墙体楼顶进行裂缝修补、防水处理。	外墙面无破损、脱落、污迹，空调机位规整统一；有外墙保温层；屋顶无渗水、漏水；雨水管、雨棚等无破损。



11		楼道修缮	对楼道进行清洁粉刷,清除小广告,对楼梯台阶扶手进行修缮维护,楼道出入口坡化处理。房屋公共区域门窗修缮维护。	楼道墙面整洁,楼梯台阶扶手无破损,公共区域门窗无破损。
13		加装电梯	有条件的小区,分单元加装性能可靠的电梯。	电梯运行平稳,维护保养到位;加装电梯改变墙体结构的,或对墙体结构造成损害的,需有资质的设计单位提供设计方案。
14		防盗门对讲系统	对楼道防盗门、对讲系统进行修缮、维护或增设。	防盗门外观简洁大方,功能正常,对讲系统完备。
15		围墙大门	对小区围墙、大门进行清洁、粉刷、改造或增设,安装车辆道闸等出入管理系统;加装电子门禁。	美观、整洁、安全,力争实现小区封闭式管理。
16	居住环境	照明系统	对路灯照明设施进行更换、维修或增设,鼓励进行节能改造和亮化提升。对楼道、地下室等公共照明设施进行更换、维修或增设,使用照明良好的节能灯具。	照明设施完好,布设合理,根据需要实施照明节能改造和夜景亮化提升。
17		环卫设施	对原有垃圾道、垃圾池进行拆除,更换封闭式分类垃圾桶、垃圾箱。设置废旧电池、电子垃圾存放点。	垃圾桶、垃圾箱规格一致,外观整洁,分布合理;垃圾分类归集、日产日清,无外溢现象。
18		环境绿化	对原有的绿地或空地进行规划设计,增加园林小品,恢复绿化种植,清除占绿、毁绿的违法设施。	恢复绿地,无黄土裸露,环境绿化整洁美观;树木无悬挂物及晾晒物品

19	小区平面图	根据小区实际情况在主、次出入口设立小区总平面图，区、幢及单元标识准确完整，方便查找。	小区路标、交通标识、引导指示牌、消防通道线设置合理、完善、规范、清晰。
20	通信线路	对楼道电力、通讯、有线电视等线路进行规整、穿管；有条件的小区实施缆线入地。	各种管线布局整齐合理有序；架空线路统一入地。
21	宣传公示	显著位置设置公示栏、宣传栏或橱窗，内容定期更新；清除小区内小广告。	制作精美、布局合理、内容健康，安装牢固、便于更换。
22	便民服务	增加便民服务设施，满足群众需求。建立便民服务设施服务和日常管理制度。	增加社区医疗中心、老年活动中心、托幼中心、日间照料中心、图书室等便民设施。便民服务设施的日常管理要规范实用。
23	智慧安防 其他设施	设置门卫室，安装视频监控系統。	小区监控纳入全市安防系统，满足小区基本安防需要。
24	健身娱乐	增加居民活动空间，选取合理位置增设体育健身设施。	健身设施安全，满足小区居民健康锻炼需求。
25	物业管理	通过市场选择合适的物业管理以及对现有物业加强监督管理。	配备物业管理用房，实施专业化、市场化的物业服务管理，物业管理规范、运行良好。