

青海省住房和城乡建设厅  
中共青海省委组织部  
青海省发展和改革委员会  
青海省民族宗教事务委员会  
青海省财政厅  
青海省市场监督管理局  
青海省体育局  
青海省能源局  
青海省通信管理局

文件

青建房〔2023〕268号

## 关于扎实推动全省城镇老旧小区 改造提质增效的意见

各市（州）委组织部，各市（州）住房城乡建设（房产）局、发展改革委、民宗委、财政局、市场监管局、体育局（文体）、能源局、信息通信发展办公室：

为进一步贯彻落实《青海省人民政府办公厅关于印发青海省全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（青政办〔2021〕13号）和住房城乡建设部办公厅等部门《关于扎实推

进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号），扎实推动全省城镇老旧小区改造提质增效和高质量发展，结合我省实际，提出如下意见。

## 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，深入贯彻党的二十大精神，认真贯彻习近平总书记关于住房保障工作的重要论述，坚持以人民为中心，加大民生保障力度，精准补短板强弱项，优化提升基础支撑能力，注重全省城镇老旧小区改造质量和效果提升，形成改造持续推进机制，扎实推动改造提质增效与城市更新有机融合，改善居住条件和生态环境，到“十四五”末全面完成 2000 年底前建成和 2000 年后建成且符合条件的确需改造的老旧小区改造任务，推动建设绿色低碳、安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，努力让人民群众的获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障。

## 二、进一步明确改造工作重点

### 1. 明确改造计划范围。“十四五”期间继续支持改造提升

建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强的老旧小区（含单栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区。建成于 2000 年后、2005 年底前小区纳入改造计划的，占比不得超过 15%（按居民户数计）。国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离休干部住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造计划。各地纳入城镇老旧小区改造计划任务要符合当地财政承受能力和具备组织实施能力，提前启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，坚决防止盲目举债铺摊子、增加政府隐性债

务，量力而行开展项目建设。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则，每年6月底前自下而上研究提出次年的老旧小区改造计划，报经属地政府同意后分别报省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅。

**2. 优先实施连片改造。**老旧小区改造区域划分要对接国土空间规划，梳理老旧小区及周边资源，通过拆除违建、畅通微循环、设施共用等方式，将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房进行归并整合。推行西宁市城中区和海东市平安区等地区成片联动改造模式，鼓励对片区内距离相近或相连的老旧小区打破空间分割，拆除围墙围栏等障碍物，整合公共资源，合理合规使用架空层，实施集中连片整体改造。因地制宜在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，通过增加未来收益平衡老旧小区改造支出。连片改造应注重维护城市历史风貌、传统格局和空间肌理，创新历史城区、历史文化街区、历史建筑、风貌建筑保护利用方式，加强服务设施和公共空间共建共享。

**3. 畅通居民参与渠道。**加快完善动员居民参与改造机制，引导居民代表、居民小组长、楼道长、业主委员会等全过程参与改造，充分发挥街道社区等基层党组织引领作用，统筹协调解决各方面利益诉求。坚持改造前问需于民，改造中问计于民，改造后问效于民，做好政策解读宣传，拓宽征集民意渠道，通过“12345”市民服务热线、社区议事平台、小区微信群等多种渠道，及时获取意见建议并认真回应处理。改造前要全面了解居民诉求，广泛征求居民意见，小区80%以上居民同意且就同步完善小区长效管理机制形成共识，经公示无异议的，方可纳入

改造计划。对居民改造意愿强、主动拆临拆违、有出资意愿等符合条件的小区优先实施改造。改造中要发动居民对项目实施全过程监督，积极协调矛盾纠纷，采纳合理意见建议。改造后要引导居民参与小区后续管理、评价改造成效等，确保居民满意度达到90%以上。坚持因地制宜，在老旧小区改造项目建设中实施以工代赈，充分吸纳当地劳务人员就近务工，促进持续增收。

#### 4. 严格程序和财经纪律。严格执行工程建设项目立项、招

投标、施工许可、竣工验收备案等基本建设程序制度。严禁“边设计、边施工”，严厉打击串标、围标等违法行为，严禁违法分包或转包工程、盲目压缩合理工期及造价，严禁擅自修改图纸、偷工减料或不按设计图纸施工。不得将工程交由无资质企业实施，不得使用未经检测或检测不合格的建筑材料，鼓励推广使用绿色建材。建立健全老旧小区改造项目快速审批机制，

实行改造实施方案联合审查和专家论证制度，结合实际优化审批流程，对无需办理施工图审查、建设工程规划许可的，应细化项目类型和具体条件。按照住房城乡建设领域专项治理深化一体推进“三不腐”工作要求，严禁插手工程建设，严肃财经纪律，严格规范使用专项资金，严禁中央和省级财政资金超过一年滞留和闲置，严禁挤占挪用住房保障领域补贴资金用于平衡预算、补助条件不符企业，严禁虚列投资规模，严禁通过伪造资料、重复申报等方式骗取套取补贴资金。

#### 5. 统筹推进“三个革命”。实施“楼道革命”，规范楼道

内三网（通信、广电、互联网）和电力线路等飞线，开展外墙安全整治，推进建筑节能改造，修复更新单元门和楼梯扶手，

整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、电动车充电等，清理楼道乱堆乱放，畅通消防安全通道。实施“环境革命”，全面整治小区及其周边的绿化、照明等环境，因地制宜改造或建设小区及周边适老化和适儿化设施、智能信包箱及快件箱、垃圾分类及资源化利用、文化休闲、运动健身、助餐、物业用房等配套设施，可采取公建民营、委托运营的方式为家政服务网点预留空间，鼓励和支持开办社区家政小店，丰富社区服务供给，推进“15分钟社区生活圈”建设。实施“管理革命”，强化小区基层党组织、居委会及业主委员会等基层组织建设，建立健全小区管理规约及居民议事规则，结合小区实际积极探索引入第三方物业企业管理为主、社区管理、居民自主管理为辅的多种模式，逐步推动改造后老旧小区红色物业全覆盖，提升管理服务水平，努力形成共建共治共享基层治理新格局。

**6. 强化质量安全管理。**要采取分包到片、责任到人等方式组织管线单位、专业技术人员等对老旧小区安全状况进行体检评估，以消防设施和建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位，以及供水、排水、供电、弱电、供气、供热各类管道管线等为重点，全面查明老旧小区可能存在的安全隐患。压实参建各方工程质量安全主体责任，强化施工现场管理。科学合理做好施工组织，合理安排施工时间，及时修复毁损路面，合理搭设安全通道，统筹做好施工与小区居民交通安全出行，最大限度减小对居民生活的影响。做好老旧小区改造项目带户施工的重点部位、关键节点安全隐患排查整治。切实加强老旧小区管沟开挖、起重机械、用电用火、气电管线更新等重点施工环节的排查监控和防护，杜绝因安全生产责任不落实、操作不规范、超强度

业促销等多种方式，支持同步开展对户内管线改造、旧房装修改造中通过政府支持、专业经营单位出资、居民个人出资、企业事平台，及时对出现的问题进行充分协商。鼓励在老旧小区和室内装修工程保修期外的维修责任。各地结合实际搭建协商要便利、支付有偿服务相关费用等，承担楼内水电暖管线改造业主要履行配合户内改造装修的义务，包括为施工单位提供必要业自主选择。确需改造的，各地要建立改造装修沟通机制。

何改造由相关涉及业主按法定要求作出共同决定，室内装修由线改造和室内装修的责任主体。楼内水电暖管线是否改造及如

8. **积极引导户内改造装修。** 业主是楼内自有产权水电暖管

施用房，优化生活环境空间。

按照人均用地不低于0.1平方米的标准配建或设置养老服务设  
境建设，因地制宜增设养老托幼等各类服务设施，具备条件的  
进固定车位充电基础设施能装尽装。开展无障碍设施改造和环  
闲等公共区域，鼓励新增停车位和安防智能感知系统，加快推  
源化利用以及无害化处理水平。修整提升老旧小区绿化带、休  
科学合理配置分类回收设施设备，提升生活垃圾源头减量、资  
和雨污分流等项目建设，积极推动生活垃圾分类进老旧小区，  
念，在老旧小区改造中统筹做好清洁取暖示范城市、海绵城市

7. **推动完整社区试点建设。** 坚持生态优先绿色低碳发展理

增强群众自我防护意识和能力。

宣传栏、横幅等各种形式，做好常态化风险管控宣传和警示，  
防设施设备，畅通消防生命通道。充分利用小区电子显示屏、  
亡事故发生。按照有关规定维修和补齐老化、缺失、损坏的消  
施工等造成电击、高坠、倒塌、塌方、燃气泄漏爆燃等安全伤

和局部升级改造，拓展居家适老化改造业务。旧房装修可设置入侵警报、火灾自动报警以及其他健康节能类产品，并进行电动化、数字化改造，带动智能家电家装建材消费，提高居住品质。

**9. 加强统计档案管理。**全面做好城镇老旧小区改造项目实施和投资进度完成等统计工作，建立数据审核制度，提升报表数据质量，每年4—12月底前逐月及时、完整、准确上报并更新改造年度计划、改造进展情况、改造效果情况和改造项目基本情况等方面的数据。居民、地方政府、社会力量出资和融资等资金筹措、完成投资及加装电梯、卫生服务、养老托育、邮政快递、家政保洁等建设内容做到应统尽统，防止漏报及数字逻辑错误，严禁统计造假。要做好新开工项目立项审批、实施方案、图片资料、施工合同、资金拨付使用、现场施工及竣工验收等资料整理归档，建立城镇老旧小区改造项目的基础台账，规范工程档案管理与存档。

### 三、凝聚各方改造合力

**10. 提升专业经营设施设备综合效能。**各地要按照省住房城乡建设厅等六部门《关于改造提升城镇老旧小区专业经营设施设备的通知》（青建房〔2023〕130号）引导专业经营单位履行社会责任，同步参与老旧小区改造提升工作，统筹推动电力、通信、有线电视、供水、排水、供气（供热）等各种管线改造工作计划、方案编制、实施步骤、运营维护“四同步”，实现改造对象、改造内容、时序安排、资金分配等合力协同，加大“多网合一”“一户一表”推进力度，推进老旧小区既有管线更新和有序规整。

11. 打造住房保障领域“石榴籽家园”样板。以铸牢中华民族共同体意识为主线，深入贯彻习近平总书记关于加强和改进民族工作重要思想，把民族团结进步创建和各族群众城镇保障性安居工程实施有机结合，以“党建+铸牢中华民族共同体意识”为引领，通过老旧小区改造等项目中统筹推进铸牢中华民族共同体意识主题文化墙，打造小区中华民族共同体教育实践场所，实现住房保障与民族团结进步创建工作同频共振，为各民族共居共学共事共乐创造良好条件，加深各族群众交往交流交融，推进建立各民族相互嵌入式的社会结构和社区环境。

12. 同步推进电梯加装与老旧小区改造。认真执行《中华人民共和国无障碍环境建设法》，将加装电梯纳入老旧小区改造计划，财政补助资金优先用于老旧小区加装电梯。暂不具备加装条件的，结合老旧小区改造预留加装位置并做好管线迁移。支持提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。

13. 组织开展“国球进社区”活动。贯彻落实住房和城乡建设部办公厅体育总局办公厅《关于开展“国球进社区”“国球进公园”活动进一步推动群众身边健身设施建设的通知》（建办城〔2023〕24号），制定具体实施方案，以当年实施改造的城镇老旧小区为重点，兼顾2023年前实施改造的城镇老旧小区，通过新建、改建等方式，推动在老旧小区改造中配建以乒乓球台等小型设施为重点的健身设施，安排丰富适宜的室外健身路径设施器材，确保老旧小区改造工程交付使用后健身设施同步投入使用。通过城市体检、居民问卷调查等方式，评估本地区健身设施布局和开放使用情况，摸清健身设施短板和周边居民健身需求，共同确定年度“国球进社区”等项目计划清单，报



省级住房城乡建设和体育主管部门统筹安排，力争在3年内每年配置100个以上乒乓球台。完善社区健身服务功能，推动构建城市社区“15分钟健身圈”，因地制宜建设社区“百姓健身房”项目，注重特殊人群健身需求，增加老年人、儿童、残疾人等群体健身区域，配置智能健身设施，提高健身便捷程度。

#### 四、完善长效管理机制

14. **坚持党建引领。**健全社区物业党建联建机制，构建党组织领导下的居委会、物业企业、业主委员会等多方参与的议事协商平台，切实发挥基层党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用，以党建引领提升改造后的老旧小区物业管理服务水平。县区住建部门要积极引进或向街道社区和业主推荐信誉好、实力强、服务优的红色物业承接改造后的老旧小区服务。街道社区党组织要指导符合条件的老旧小区按照“应建尽建”的原则要成立业主委员会，强化党组织对业主委员会的有效统领。加强对业主委员会筹备组建、换届选举等工作的领导，把好人选推荐关、审核关，鼓励党员业主通过法定程序进入业主委员会。全面推行“双向进入、交叉任职”制度，吸纳物业企业负责人担任社区兼职委员，推荐熟悉物业管理的社区“两委”成员兼任老旧小区物业企业质量监督员，加强对老旧小区服务的指导和监管，健全多方联动、协调共治机制，深入推进街道社区党的组织和党的工作在改造后的老旧小区中全覆盖，聚力助推更高水平的平安青海建设，为完善长效管理机制提供坚强保证。

15. **加大扶持力度。**根据老旧小区房屋、环境、配套设施和产权状况、业主承受能力和管理服务需求等实际情况，因地制宜选择长效管理模式，重点支持以物业企业专业化服务为主实

行集中连片统一管理。各地要加大物业管理政策宣传力度，引导居民大家了解物业管理、关注物业管理、积极参与并支持配合物业管理，提高老旧小区居民购买服务的意识。推动建立老旧小区物业服务补偿机制，对承接的物业服务企业可给予财政资金补助，加大物业服务企业信用评价支持力度，承接一个老旧小区增加3分，每年按照老旧小区数量重新分别累计分值。对相邻面积规模较小、管理成本较高、难以引入专业物业服务的老旧小区，各地可将多个老旧小区与政府办公楼和学校等公共优质项目进行捆绑由同一家物业服务企业管理。

#### 16. 实施分类指导。通过建立健全公益性物业服务企业引

进、街区式管理探索、市场化企业进驻等模式，实现老旧小区改造后长效管理机制从无到有，从有到精再到全覆盖，推动不同类型老旧小区专业物业服务可持续发展。对居民意愿选择专业化物业服务模式的小区，由业主大会表决选聘物业服务企业提供，签订物业服务合同，明确以一、二星级物业服务标准为主要内容提供质价相符的服务，约定服务事项以及相应收费标准，规范物业服务企业的经营行为，推行党建引领物业服务提档升级。对居民自治管理模式的小区，实行“社区督管”，社区党组织直接领导和监督业委会、自管会做好“自我管理、自我服务”，业主自行管理和组织开展秩序维护、卫生保洁及共用设施设备养护等日常物业服务工作。对基础条件较差的、物业服务不愿进驻、无人管理的小区，由街道社区代为管理，依托社区网格化管理机制，实施小区日常楼院环境整治、卫生清理、设施完善提升等。对其它单位管理模式管理的小区，由房屋管理（产权）单位后勤部门负责，对本单位家属院实施管理，并

通过体制改革和机制创新，逐步引入社会化的物业企业提供专业化服务。

**17. 改进管理方式。**各地要建立健全老旧小区专项维修资金归集、使用和续筹机制，促进老旧小区改造后维护更新进入良性轨道，推动建立房屋养老金和保险制度，解决老旧小区共用部位、共用设施设备维修、更新和改造资金短缺问题。县区住建部门和街道社区要按照规定选举成立业主信服的业主委员会，加强对业主委员会的履职管理并规范业主行为。探索实行相邻老旧小区套管模式，街道社区协调相关方同意后安排物业人员负责小区内卫生保洁、绿化养护等基础服务内容，与邻近实行物业管理的小区共享服务资源，探索“共享物业”模式。条件允许的，可拓展直饮水机、社区团购、充电桩充电收费、家政服务增值服务等，为居民提供生活便利，增加企业收益，降低运营成本。

## 五、强化要素保障

**18. 加强组织领导。**省级相关部门要按照各自职责发挥现有协作机制作用，加大指导服务支持力度，强化协同联动，统筹推进城镇老旧小区改造工作。市州、县政府要落实老旧小区改造工作的主体责任，按照国务院关于全面推进城镇老旧小区改造工作要求，健全完善领导机制，制定工作规则、责任清单和议事规程，执行住房城乡建设部城镇老旧小区改造工作衡量标准，扎实全面推进实施，主要负责同志亲自抓，分管负责同志具体抓，相关职能部门各负其责，街道社区积极协调，强化工作责任，合力高效推动。

## 19. 统筹资金落实。加大政府财政资金支持，涉及符合条件

的老旧小区房屋本体的中央和省级财政共按每户不低于1.5万元补助，并积极申请中央预算内基础配套设施补助资金。各地根据财政能力，在财政预算中统筹安排补助资金。要有效整合养老、托育、文化、教育、卫生、体育、邮政快递、社会治安、助残、消防、民族团结等部门项目资金及供水、排水、供气、供热、电力、通信等专业经营单位涉及城镇老旧小区配套设施增

设或改造项目，做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。统筹利用体彩彩票公益金等多种资金渠道支持老旧小区健身设施配置，将健身设施运维管理经费纳入管理单位年度预算予以保障，推动“国球进社区”活动。鼓励和支持通过银行贷款、企业债券等方式筹集改造资金。引导居民合理分担，所承担费用可按照有关规定和约定通过个人出资、住宅专项维修资金、住房公积金、投工投劳等方式落实。推动城镇老旧小区改造项目加大专项债发行力度，将配套设施收费、存量资产收益、公共服务设施运营收益等作为还款来源，拓宽改造资金筹集渠道。支持规范规模化实施运营主体以市场化运作方式，充

分挖掘改造项目收益点，通过项目后续长期运营收入平衡改造投入，促进改造可持续。

## 20. 开展督导推动。建立城镇老旧小区改造进度每月通报和

每月报表制度，每月通报老旧小区改造进展情况，视情采取通报、调度、督导、约谈、问责等措施，加快项目推进，提升改造质量。充分发挥督查激励“指挥棒”和“风向标”引领作用，按程序报请省政府对老旧小区改造工作成效明显的地区进行通报表彰和政策支持，大力支持西宁市争取城镇保障性安居工程

国务院督查激励，每年组织对各地城镇老旧小区改造工作情况  
进行绩效评估。各地要建立项目进度定期报送制度，以当地领  
导小组或者政府名义向省房地产市场调控和住房保障工作领导  
小组办公室报送工作推进情况，及时协调解决项目各方面各环  
节的问题。

**21. 广泛宣传引导。**各地要加大宣传力度，注重典型引路、  
正面引导、营造氛围，全面客观报道城镇老旧小区改造作为民  
生工程、发展工程的重要意义、方法步骤、改造政策、工作进  
展及其成效，及时总结先进经验，讲好老旧小区改造故事，凝  
聚改造共识。主动接受舆论监督，及时解决群众反映的问题、  
改进工作中的不足，积极回应社会关切，形成良性互动，引导  
居民及社会力量等各方共同参与城镇老旧小区改造工作，确保  
按时、优质、高效完成改造任务。

青海省住房和城乡建设厅

中共青海省委组织部

青海省发展和改革委员会

青海省民族宗教事务委员会

青海省住房和城乡建设厅办公室 2023年9月28日印发

抄送：各市（州）人民政府，省军区保障局，国网青海省电力公司。

青海省通信管理局  
2023年9月26日

青海省能源局

青海省体育局

青海省市场监督管理局

青海省财政厅