

安政通报

第二十九期

安康市人民政府办公室

2021年6月16日

高晶华同志 在全市城镇老旧小区改造现场推进会上的讲话 (2021年6月4日)

老旧小区改造是构建高品质生活的时代选择，是加快城市更新的必要步骤，是彰显有为政府的应有担当。今天召开现场推进会，主要任务是通报全市城镇老旧小区改造工作进展情况，深入查找问题，分析面临形势，交流工作经验，部署重点任务，进一步推动全市城镇老旧小区改造工作取得更大进展。

石泉县被列为全省老旧小区改造试点县后，县委、县政府高度重视，编制了城镇老旧小区改造“十四五”规划和三年项目建设行动计划，制定了系列配套政策，探索建立了工程质量“五个一”保障机制和物业管理“1125”建管并举模式，改造工作走在了全市前列，得到了省住建厅督导检查组的高度评价，其经验做法在省住建厅简报刊发。总体上看，石泉县城镇老旧小区改造工作抓得紧、抓得实，成绩值得肯定，经验值得借鉴。选择在石泉召开现场推进会，就是要进一步发挥石泉经验的示范带动效应，通过身临其境的观摩考察，感受石泉在老旧小区改造工作中的谋篇布局和阶段性工作成果，共同推动全市老旧小区改造工作迎头赶上，真正做到改造工作顺应群众期盼，让发展成果更多惠及老百姓。刚才，世波同志通报了全市城镇老旧小区改造工作进展情况，对下一步工作做了具体安排。石泉县交流了经验，市财政、市城管执法和旬阳县结合实际做了发言，大家讲的都很好，希望在实际工作中抓好落实。下面，我再讲几点意见。

一、回顾“过去时”，必须认真梳理突出问题

从全省城镇老旧小区改造工作一季度通报及近期市老旧小区改造督导调研情况看，我市老旧小区改造工作还存在一些突出问题，形势不容乐观。

一是总体进展缓慢。对照市政府提出的“2019年项目全面竣工、2020年项目年底完工、2021年项目年内开工”的总体目标，目前全市工作整体进展缓慢，应开工项目未按时开工，项目实施

过程中存在质量监管不严、缺项漏项等问题，项目管理不规范。比如，少数县区 2019 年项目仍未完工，个别县区 2020 年项目和 2021 年项目至今尚未开工。

二是相关配套政策不到位。目前，中省都制定出台了相关规定，我市尚未制定改造工作标准和督查考核等办法，对于改造过程涉及的储物间拆除、小区违建拆除等问题，还没有明确具体的补助标准，特别是小区违建拆除需先认定再按程序上报查处，周期较长，一定程度上影响了老旧小区改造的顺利推进。

三是项目资金筹措难。老旧小区改造中省项目补助资金主要来自发改和财政两个部门，我们在申报项目时，同时向发改和财政两个口争取资金。但在实际操作中，有一部分项目仅争取到单方面补助资金，无法对小区进行全面改造。地方财政捉襟见肘，配套资金落实难。由于改造项目基本没有收益，社会资本参与改造的积极性不高。受益居民认识不一致，参与改造的主动性还不强，居民资金筹措率不足 20%。个别县区改造项目资金使用管理程序不规范。

四是重视程度不够。从检查情况看，少数县区对改造工作缺乏统一领导、统一谋划，协调指导力度不够。民意调查不深入，部分小区改造前没有充分征求业主意见，面对少数居民的不理解、不支持，出现畏难情绪。相关职能部门配合不紧密，尤其是各类线缆规整及落地问题，由于目前尚无政策支持和项目资金，需要电力、通信等相关单位向省级以上主管部门申报，审批耗时

长，严重影响改造进度。

城镇老旧小区改造是重大民生工程，也是一项政治工程，对满足人民群众美好生活需要，推动城市更新和促进经济高质量发展具有十分重要的意义。党中央、国务院高度重视，多次召开会议进行研究部署，制定出台了关于全面推进城镇老旧小区改造的《指导意见》。省委、省政府将城镇老旧小区改造纳入五大攻坚行动，在全省开展全面推动城镇老旧小区改造暨“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，印发了《实施方案》。各县区、各相关部门务必提高站位、增进共识，牢固树立“人民城市人民建、建好城市为人民”和“美好环境和幸福生活共同缔造”的理念，聚焦目标任务，强化工作措施，靶向精准施策，加快改造进程，确保这项民生工程真正地惠及人民群众。

二、着眼“进行时”，必须全面促进改造提速

（一）加快建设进度，努力完成年度改造任务。按照省上要求，今年老旧小区改造的总体目标是：2019年项目在今年6月底前全面竣工验收，2020年改造项目在今年年底前全部完工，2021年改造项目必须在6月全面开工。各县区各相关部门要认真盘点，看看有任务欠账的项目都是哪些，进一步倒排工期，强化措施，全面加强督导和监管。对已开工建设的老旧小区改造项目，要按照质量安全标准和规范要求加强项目施工质量安全检查，加强改造过程的监管，规范项目验收管理，确保改造项目安全、高效完成。对尚未开工的项目，要加快推进前期工作，推行项目联

合审批制度，建立承诺告知、容缺办理、备案审查等绿色通道，简化建设用地许可、选址意见书办理、设计图审等环节，尽快完成各项审批手续，确保按期开工建设。

（二）坚持规划和建设并重，注重改造成效。城镇老旧小区改造如同城市建设一样，不仅要注重“面子”，更要注重“里子”，让“好看”和“好住”相得益彰。所谓“面子”，就是老旧小区改造规划与城市原有规划相一致，改造效果与城市原有风貌、色调、文化底蕴相协调，与城市特色街区风格相衔接，充分体现景城相融、景城一体。所谓“里子”，就是要改善提升小区内部，及其与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防等基础设施，以及清理拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违章设施，改造或建设小区周边文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施，切实改善居民居住条件，让广大市民生活更便捷、更舒心。

（三）全力攻克难点问题，确保改造顺利推进。要重点解决好三大问题。一要解决好项目及资金整合问题。目前，老旧小区改造项目资金主要来源于发改和财政两个口。市住建、发改、财政三部门要管好、用好项目资金，要从项目申报到具体实施，全面加强统筹和整合，把有限资金用在刀刃上。二要解决好小区内违章建筑管控拆除问题。城管综合执法部门要主动上手，积极作为，纪委监委、住建、司法、公安、自然资源等部门密切配合，明确职责，强化宣传，集中开展老旧小区私搭乱建、侵占公共空

间、破坏市场秩序、破坏背街小巷环境等综合整治。要分类管理、分区施策，集中破除改造过程中遇到的“堵点”“难点”“痛点”。要区分轻重缓急，急需实施改造的小区，要优先开展联合执法。**三要解决好强弱电线路规整及入地问题。**工信部门要加大协调力度，督促电力和几大通信运营商主动参与老旧小区改造，结合改造需求，积极向上汇报、争取配套政策和项目资金支持，确保强弱电改造、通信线缆改造与小区改造同步实施。

（四）要多方筹集资金，保障改造投入。保障刚性资金投入，是老旧小区改造的关键因素。**一要用好补助资金。**严格按照老旧小区改造项目立项的资金计划进行实施，除中省老旧小区改造补助资金落实到位外，县区要想方设法将差额部分资金配套保障到位。**二要整合专项资金。**整合住建、民政、文旅广电、教体、卫健、商务等部门专项资金，统筹投入老旧小区改造，集中力量办大事。水电气、通信等专营单位要按照老旧小区改造规划，同步筹措资金。**三要引导居民出资。**按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造。可通过居民直接出资、使用（补建、续集）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式，多渠道筹措资金。比如，中心城区住宅小区加装电梯，政府采取以奖代补方式补贴 10 万元，其余部分由受益居民出资建设，其做法值得借鉴。**四要引进企业融资。**加大社会运作，引进市场主体进行融资。国开行陕西分行依据省政府与国开行总行签订的《开发性金融支持城镇老旧小区改造战略合作协议》，积极参与全省城镇老旧小

区改造项目规划及筛选，在符合国家有关规定及国开行内部授信政策的前提下，将加大对老旧小区改造项目的授信融资力度，提供优惠信贷资金支持。各县区要抓住机遇，积极争取国开行信贷资金支持。**五要**鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金支持。

（五）加快出台相关配套政策，健全完善工作机制。住建部门要抓紧制定老旧小区改造工作标准和督查考核制度，围绕老旧小区项目建设、新技术新产品新方法推广应用，以及后期物业管理等，制定出台具体指导意见。发改部门要围绕项目申报、立项及项目管理出台老旧小区项目管理办法。财政部门要重点就财政资金配套、居民出资、社会投资、民间融资等出台老旧小区改造资金筹措办法。自然资源部门要围绕存量资源整合利用出台具体支持政策。各县区也要结合实际，围绕老旧小区改造项目快审快批、小区电梯加装、碳棚（储藏室）拆除等方面出台相关配套政策，确保改造项目顺利实施。

三、聚力“完成时”，必须持续强化工作保障

一要加强领导，夯实责任。市老旧小区改造办公室要充分发挥牵头抓总作用，会同市发改、财政部门编制城镇老旧小区改造专项规划和城市更新规划，对城镇老旧小区改造项目实施绩效管理，加强组织协调和督促指导。发改部门要牵头做好中央预算内资金支持项目有关的立项、资金计划申报、资金分配、资金使用绩效管理工作。财政部门要在积极争取上级项目资金的基础

上，将配套资金列入年度预算，采取以奖代补方式调动县区工作积极性。自然资源部门要简化优化老旧小区改造、加装电梯相关规划许可、用地审批手续。市场监管部门要加强老旧小区加装电梯的质量监督管理。教体、民政、卫健、文旅广电、商务、公安、供电、通信等相关方面，要树牢大局意识，加强协调配合，整合行业项目资金，大力支持老旧小区改造。各县区要建立政府主要领导亲自抓、分管领导具体抓的工作机制，形成政府统筹抓、条块协作抓、部门配合抓的齐抓共管局面。

二要示范引导，多方发力。石泉县刚才详细介绍了城镇老旧小区改造的经验做法，其他县区也结合实际做了很多有益的探索，各县区和相关部门要互学互鉴、共同提高。同时，要广泛学习借鉴西安、延安以及外省先进经验，围绕开展好“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，全面提升老旧小区改造质量和水平。要通过学先进、抓试点，以点带面，力争每个县区至少打造 1-2 个老旧小区改造示范样板，促进老旧小区改造点上突破、面上开花，改出特色、改出成效。

三要加强督查，严格考核。各相关部门要认真履行职责，按要求完成各自承担的任务。市住建部门要加大督促检查力度，发现问题限期整改。督查结果及时通报，纳入年终考核。同时，要会同发改、财政等部门，根据改造工作进度，深入基层加强业务指导，协调解决项目推进中的具体困难和问题。审计部门要加大效能和资金使用情况审计，多措并举保障全市老旧小区改造工作

高质量推进。

四要深入宣传，营造氛围。各级各部门要加大老旧小区改造宣传力度，加强政策解读，让群众知晓老旧小区改造的对象、条件、标准和范围。要充分利用电视、报纸等媒介加强宣传，充分发动群众理解、支持、参与、配合搞好老旧小区改造。

同志们，城镇老旧小区改造将是一项长期坚持的工作，责任重大，任务艰巨，时间紧迫，但我们有信心、有决心、有能力、有办法把这项惠民工程、民生事业做实做好。希望大家发扬不怕疲劳、敢于碰硬的精神，积极投身老旧小区改造，以优异成绩向市委、市政府和全市人民交一份满意的答卷。

主送：各县区人民政府，市政府各工作部门、直属机构。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，安康军分区。
市监委，市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。
中、省驻安各单位。
