

# 滕州市人民政府办公室文件

滕政办发〔2024〕4号

## 滕州市人民政府办公室 关于印发《2024年滕州市老旧小区改造 实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济技术开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《2024年滕州市老旧小区改造实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府办公室

2024年3月16日

# 2024年滕州市老旧小区改造实施方案

为进一步完善城市功能，切实改善人民群众生活居住环境，根据《枣庄市人民政府办公室关于印发枣庄市深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》《枣庄市人民政府办公室关于印发枣庄市支持城镇老旧小区改造十条措施的通知》等文件要求，结合我市实际，制定本方案。

## 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，深入贯彻落实习近平总书记关于城镇老旧小区改造的重要讲话精神，聚焦住宅小区楼道革命、环境革命、管理革命“三个革命”，按照《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》的要求，坚持以人民为中心，健全完善老旧小区各类配套设施，补齐短板，优化功能，提升环境，完善社区管理服务，解决好群众最关心、最直接、最现实的问题，不断提升居民居住环境和生活质量。

## 二、任务目标

2024年计划对国税局宿舍、滨江花园一期等14个小区进行改造，总投资约5787万元，改造面积约17.71万平方米，受益居民约1900户，计划2024年11月底完工。

## 三、基本原则

严格落实老旧小区改造“四不原则”，即：对群众改造意愿不强烈、未落实改后物业服务、小区拆违工作不落实、街道（社区）未落实配合机制的老旧小区可暂缓或延期改造，对改造意愿强烈、改造意见一致、协调配合力度大的老旧小区要集中

资金等资源优先予以改造，需要居民出资的引导居民出资。

（一）坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

（二）坚持居民自愿，调动各方参与。激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（三）坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

（四）坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

#### 四、改造内容

根据《山东省住房和城乡建设厅关于印发山东省城镇老旧小区改造内容清单的通知》《山东省住房和城乡建设厅关于公布〈山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）〉的通知》，明确老旧小区改造的底线要求和重点破解的难题，在充分尊重业主意愿的基础上，对基础类改造项目做到“应改尽改”，对完善类改造项目做到“能改则改”，最大限度满足居民生活便利需

要和改善生活需求。结合各小区实际，因地制宜实施提升类改造项目，实现“尽量改造”，丰富社区服务供给，提升居民生活品质。同时，结合项目实际，最大限度增绿补绿，提高小区绿化率。

## 五、改造模式

采用公开招标方式选定代建单位，作为老旧小区改造项目的建设主体。采用“EPC”模式(设计、采购、施工)，按照4个标段进行公开招标，具体为：第一标段：北辛街道辖区嘉誉商贸小区、建兴公寓；第二标段：荆河街道辖区美明佳苑、供销公寓等8个小区；第三标段：龙泉街道辖区滨江一期；第四标段：善南街道辖区富慧花苑、国税局宿舍、静雅花苑。结合我市实际，积极引入社会资本参与老旧小区改造建设运营，激活老旧小区造血功能，实现收支平衡、良性发展。

## 六、资金来源

老旧小区改造资金渠道为中央预算内投资、老旧小区改造补助资金、政府专项债券(老旧小区改造)、地方财政投资及社会资本等。

## 七、职责分工

根据《山东省优化提升工程建设项目审批制度改革专项小组办公室关于印发〈关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见(试行)〉的通知》要求，结合我市实际，明确分工如下：

**市住房和城乡建设局：**牵头组织实施全市老旧小区改造工作，抓好老旧小区改造项目质量和安全，建立老旧小区改造工作考核机制，定期通报进展情况，重点对街道(社区)“四不原

则”执行情况、长效管理机制建立情况等

**市发展和改革委员会：**负责做好老旧小区改造争取项目资金等工作；指导做好老旧小区改造项目电动汽车、电动自行车充电桩建设工作。

**市财政局：**负责落实地方配套资金，争取上级补助资金；负责上级老旧小区改造各类资金的监督与管理；负责委托第三方审计机构进行跟踪审计，按照工程进度分期分批拨付工程资金，确保资金及时足额到位。

**市城乡水务局：**负责制定老旧小区红线外雨污分流实施方案，明确引流线路和并入市政雨污主管网方式，并组织实施。

**市自然资源局：**配合做好老旧小区改造项目立项工作；对不涉及土地权属变化、无需办理建设用地预审与选址意见书、用地规划许可等用地手续的老旧小区改造项目，已有用地手续等材料作为土地证明文件予以认可。

**市规划编制研究中心：**指导老旧小区改造项目规划设计工作；对经街道（社区）公示、公示期内业主无异议的老旧小区新建配套项目予以认可，不再出具相关规划手续。

**市公安局：**负责对阻挠老旧小区改造施工的各类行为，依法进行处置；支持好老旧小区改造施工车辆交通运输。

**市综合行政执法局：**负责优化老旧小区改造施工环境；对列入年度老旧小区改造计划的项目，与属地街道共同开展违章建筑（搭建）的拆除工作；对经街道（社区）公示、公示期内业主无异议的老旧小区新建配套项目予以支持；支持好老旧小区改造施工车辆交通运输。

**市工业和信息化局:**负责督导弱电专营单位做好老旧小区相关线路规整及相关设施改造工作。

**市行政审批服务局:**负责老旧小区改造项目施工许可等各项手续审批工作。

**枣庄市生态环境局滕州分局:**负责做好老旧小区改造项目环评等手续审批工作。

**各街道办事处:**牵头做好居民意愿摸底调查工作,组织实施小区内的违章建筑拆除和信访维稳、化解工作,及时解决改造中的实际问题、化解矛盾纠纷,调动发挥居民参与热情、引导居民出资,发挥社区党组织作用,建立小区改造后的长效管理机制;建立老旧小区改造配合机制,成立工作专班;协助做好工程验收、物业承接查验等工作。

**供电、供水、燃气、供热、通讯、广电等专营单位:**积极支持和配合老旧小区工作,优先安排涉改老旧小区相关线路和设施的改造,与老旧小区改造同步设计、同步施工、同步验收;负责后期运营维护管理。

## 八、实施步骤

(一)开展摸底调查、编制规划设计和实施方案(3月底前)。组织开展摸底调查,针对改造项目、改造内容广泛征求居民意见,委托专业机构,对各片区进行整体规划设计,编制改造实施方案,组织实施招标。

(二)组织施工(4月-10月底)。组织施工单位开工建设,在4月上旬开工建设。

(三)竣工验收(11月底)。市住房和城乡建设局会同市

财政局、街道办事处等相关部门(单位)对老旧小区改造工程进行竣工验收。

## 九、工作措施

(一)加强组织领导。市政府成立由分管领导任组长，住建、督办中心、发改、财政、公安、水务、综合执法、工信、自然资源、生态环保、行政审批、规划编研中心等部门和街道办事处及专营单位主要负责人为成员的老旧小区改造工作领导小组。

(二)压实工作责任。各相关部门(单位)要将老旧小区改造工作作为重大的民生工程和发展工程来抓，严格按照本方案职责分工，进一步细化任务，明确责任，加强工作协调配合，形成工作合力，确保老旧小区改造工作稳步推进。

(三)强化督导调度。领导小组要定期召开调度会议，及时解决工作推进中出现的突出问题，定期通报工作开展情况。市委市政府督办中心要将老旧小区改造工作纳入重点督查事项，会同有关部门开展联合督查，强化结果运用，将老旧小区改造工作纳入街道年度综合绩效考核内容。

附件：滕州市老旧小区改造工作领导小组成员名单

附件

## 滕州市老旧小区改造工作领导小组 成员名单

组 长：	赵 炜	市委常委、市政府副市长
副组长：	马培安	市住房和城乡建设局局长
成 员：	赵曰海	市发展和改革委员会局长
	徐 俊	市财政局局长
	邢 毅	市自然资源局局长
	王慎平	市工业和信息化局局长
	刘书巨	市城乡水务局局长
	张文良	市行政审批服务局局长
	卢光智	市综合行政执法局局长
	于洪亮	枣庄市生态环境局滕州分局局长
	吕成钊	市规划编制研究中心主任
	刘学威	市消防救援大队大队长
	李冬青	市公安局交通警察大队大队长
	袁 强	枣庄供电公司滕州供电中心主任
	孔维刚	北辛街道党工委副书记、办事处主任
	刘 涛	荆河街道党工委副书记、办事处主任
	张维维	龙泉街道党工委副书记、办事处主任
	鲁大鹏	善南街道党工委副书记、办事处主任
	张 伟	市委市政府督办中心主任

王慎勇	市住房和城乡建设局二级主任科员
赵伟	市住房建设事业发展中心主任
黄朋	中国移动滕州分公司经理
周艳兵	中国联通滕州分公司经理
王兆锋	中国电信滕州分公司经理
郑永	山东省通信管理局枣庄滕州市信息 通信发展办事处主任
张晓峰	中广有线枣庄滕州分公司经理
于保华	市住房建设事业发展中心副科级干部
吕传生	滕州市中润供水有限公司董事长
高昂	滕州华润燃气有限公司总经理
鲁九国	滕州市热力有限公司总经理
商珩	滕州新源热力有限公司总经理

领导小组下设办公室，办公室设在市住房和城乡建设局，马培安同志兼任办公室主任，办公室负责督导调度老旧小区改造进展，及时解决工作推进中出现的问题，定期通报工作开展情况。