

## 附件

# 城镇老旧小区改造工作衡量标准

一级指标	二级指标	内涵解释
一、需把牢的底线要求	(一) 建立统筹协调机制	市、县均建立政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力。
	(二) 科学合理确定改造计划	1. 确定年度改造计划从当地实际出发，尽力而为、量力而行，未层层下指标、搞“一刀切”，未超过当地资金筹集能力、组织实施能力，未盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务。 2. 未将不符合当地城镇老旧小区改造对象条件的小区纳入改造计划。 3. 未以城镇老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。
	(三) 改造资金使用符合相关规定	1. 建立城镇老旧小区改造项目储备库，对入库项目建立档案，实现同步录入改造项目基本情况、居民改造意愿、改造方案、工程进度、改造前后效果的数据、图片信息；根据小区配套设施状况，改造方案的完整性、针对性，居民改造意愿等，对入库项目初步实施方案进行量化计分、排序，明确纳入年度改造计划的优先顺序。 2. 无资金截留、挪用等违规违纪行为。
	(四) 加强专营设施改造统筹衔接	1. 省、市、县年度改造计划均与水电气热信等相关专营设施增设或改造计划有效衔接。 2. 对需改造水电气热信等设施的小区，开工改造前就水电气热信等设施形成统筹施工方案。
	(五) 群众改造意愿强烈的内容应改尽改	1. 对于在老旧管线等市政配套基础设施、小区内建筑物本体公共部位、北方采暖区建筑节能改造以及公共区域无障碍设施、适老化改造、适儿化改造等方面存在短板的小区，将相关设施短板纳入改造方案。 2. 对于存在停车、加装电梯、充电、安防、照明、智能信包箱及快件箱等完善类短板的小区，有相关内容纳入改造方案。 3. 对存在体育健身以及养老、托育等提升类设施短板的小区，将相关设施短板纳入改造方案，通过改造、新建、租赁、购买等方式在片区层面统筹补齐。
	(六) 健全动员居民参与机制	1. 市、县均明确街道、社区在推动城镇老旧小区改造中的职责分工。 2. 实施改造的小区健全动员居民参与机制，发动居民参与改造方案制定、配合施工、参与过程监督和后续管理、评价与反馈小区改造效果。 3. 当年完工小区群众满意度。
	(七) 改造方案充分征求居民意见	1. 纳入年度改造计划的小区，居民应对小区实施改造形成共识，参与率、同意率达到当地规定比例。 2. 开工改造前，小区改造方案应经法定比例以上居民书面（线上）表决同意。

	(八) 居民对长效管理机制形成共识	开工改造前,居民就改造后小区物业管理模式、缴纳必要的物业服务费用等,集体协商形成共识并书面(在线)确认。
	(九) 强化改造质量安全监管	1. 完善城镇老旧小区改造质量安全事中事后监管机制,压实建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等参建单位质量安全责任。 2. 工程质量符合标准,改造工程竣工验收合格。 3. 城镇老旧小区改造项目无工程质量安全问题。
	(十) 加强发现问题整改	及时核查整改审计、国务院大督查发现的问题。
二、需重点破解的难点问题	(一) 结合改造完善党建引领城市基层治理机制	1. 在改造的小区内成立党组织,在改造中由小区党组织引领多种形式基层协商。 2. 坚持党建引领,引导改造的小区选举业主委员会,在改造中业主委员会发挥积极作用。 3. 引导居民利用“互联网+共建共治共享”等线上手段,对改造中共同决定事项进行表决,提高居民协商议事效率。
	(二) 推进片区联动改造	推进相邻小区及周边地区联动、连片实施改造。
	(三) 构建社区生活圈	以居住社区为单元,对待改造小区所在社区设施短板、安全隐患、可利用存量资源等开展摸排,有针对性地确定居民最需要改造建设的各类设施。
	(四) 多渠道筹措改造资金	1. 积极引导企业、产权单位(原产权单位)、专业经营单位等社会力量及居民出资。 2. 地方财政安排补助资金用于城镇老旧小区改造,积极通过发行地方政府专项债券或一般债券用于城镇老旧小区改造。
	(五) 培育改造规模化实施运营主体	鼓励改造项目由城镇老旧小区改造规模化实施运营主体实施。
	(六) 提升金融服务力度和质效	鼓励改造项目通过银行贷款、债券融资等方式筹集资金。
	(七) 构建适应存量改造的政策制度	1. 省、市、县出台精简改造项目审批方面配套政策。 2. 省级、地级及以上城市因地制宜完善适应改造需要的标准体系。 3. 省、市、县出台整合利用小区及周边存量资源、改造中既有土地集约混合利用和存量房屋设施兼容转换等方面配套政策。
	(八) 小区专营设施专业化管理	将改造后小区公共区域的水电气热信等专营设施设备产权依照法定程序移交给专业经营单位,由其负责维护管理。
	(九) 结合改造完善住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制	鼓励结合改造,建立健全老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制。
	(十) 居民同步实施户内改造	制定引导促进小区居民结合改造同步实施户内管线改造、整体装修、家具家电消费等方面的政策措施。