

# 宜昌市住房和城乡建设委员会

---

## 关于宜昌市六届人大三次会议 第 2 号建议的答复

分类：A

任蔚等 10 名代表：

您提出的《关于加强宜昌市老旧小区改造和治理的建议》收悉，现答复如下：

老旧小区普遍存在基础设施陈旧、整体环境落后、居民生活不便等问题，改造和治理工作是城市建设管理的难点，也是群众关注的热点。近年来中央、省、市高度重视，把改善老旧小区居民居住环境、提升居民生活质量提上重要议事日程。按照议案办理工作要求，在市委市政府的正确领导下，市住建委会同各区及市直相关部门，攻坚克难、认真履责，扎实推进老旧小区改造和治理工作。

### 一、加强组织领导

省委常委、市委书记周霁主持召开市委常委会专题研究部署，作出专门批示。张家胜市长主持召开市政府常务会专题研究部署，亲自担任领导小组组长，组织现场调研和工作推进会。市人大、政协将老旧小区改造列为今年的议案和提案，张家胜市长主持召开议案办理工作推进会。卢军副市长多次召开工作动员会、协调推进会，

并实地调研督导改造工作。组建市政府副秘书长任组长、相关部门及各区政府负责人为成员的协调推进组。各区、街办、社区比照市级标准成立了相应的领导小组和工作专班，形成“市级筹划指导、区级统筹负责、街道社区实施、居民自治参与”的工作机制。

## 二、科学编制规划

经统计，我市城区共有 2000 年（含）以前建成的、现状条件较差、未纳入棚改拆除范围的老旧小区 409 个，涉及住宅楼 2090 栋，住户 70203 户、约 20 万人。截止目前，已完成改造 175 个，受益群众约 2 万多户、6 万多人。统筹考虑文明创建、人大议案、政协提案、国家试点等各方面要求，确定了“一年探索、两年推开、三年完成”的总体时序安排。总的安排是：2018 年改造老旧小区不少于 60 个（含 10 个以上试点小区），占改造总任务的 1/4；至 2019 年累计改造老旧小区达到 162 个，占到改造总任务的 2/3；2020 年完成剩余老旧小区改造工作。

## 三、制定实施方案

根据试点要求，在深入街办社区调研、学习借鉴厦门等地先进经验，广泛征求各区政府、相关部门及管线单位意见基础上，起草制定《宜昌市城区老旧小区改造试点工作实施方案》，并以市委、市政府“两办”名义印发施行。《实施方案》对试点范围、改造内容、工作流程、奖补政策、组织保障、后续管理等内容予以明确，为老旧小区改造和治理提供政策支持。市政府办公室印发《城区老旧小区

改造议案办理工作方案》，全面推广试点工作经验做法，坚持自下而上、共同缔造、成熟一批、推进一批原则，把握标准、控制节奏，有序推进城区老旧小区改造工作。

#### 四、统筹改造标准

印发《宜昌市城区老旧小区改造技术导则》《宜昌市城区社区规划师制度试点工作实施方案》《宜昌市城区既有住宅加装电梯便民手册》等一系列配套制度文件，各区细化出台有关政策标准，保障工作有序开展。编印《宜昌市城区老旧小区改造工作手册》，推行讲政策、建组织、听民意、达共识、议方案、筹资金、让空间、共改造、齐管理、美家园“十步工作法”；确定“先民生后提升、先规划后建设、先功能后景观、先地下后地上”的改造思路，坚持拆违建、除隐患、整管线、畅排水、平路面、划车位、添照明、增安防、优绿化、补配套“十大改造重点”。发挥《技术导则》导向作用，全面落实海绵城市、智慧城市、交通微循环、建筑节能和精细化建设等理念。

#### 五、健全资金保障

（一）强化财政奖补支持。坚决落实补短板、惠民生的政府责任，强化政府财力保障，发挥财政资金“四两拨千斤”作用。目前，市区两级财政专项预算资金已落实到位。同时，非试点小区资金政策已经明确，财政奖补政策总体不变，市区财政将全力保障三年行动计划的实施。

（二）合理划分改造责任。坚持居民、市场、政府多方共同筹

资，合理划分改造责任。在出台的《实施方案》中，合理确定改造费用分摊规则，明确原则上小区公共部分改造由政府、管线单位、原产权单位、居民等共同出资，建筑物本体改造由居民、原产权单位自行承担。业委会组织居民共同商议确定建筑物本体等改造提升内容、标准及出资方案。

（三）落实管线单位责任。多次召开老旧小区改造工作协调会，会同经信部门，研究管线迁改标准、要求、方案和市级财政以奖代补政策、程序，研究细化关于弱点迁改的责任划分及资金分摊比例。统筹管线迁改标准和施工时序，要求原则上管线全部下地，改造后五年内不得破土施工、乱搭乱接。

## 六、整合各方资源

结合老旧小区改造试点工作要求，率先探索推进社区规划师进小区服务老旧小区改造工作。会同市民政局，结合民政部第三批中央财政支持开展居家和社区养老服务改革试点，对试点老旧小区公共空间和困难老年人家庭同步进行适老化改造，创建老年宜居社区。结合“三供一业”等相关政策，最大化争取原产权单位出资参与。房屋安全鉴定中心、白蚁防治研究所前往老旧小区宣传普及房屋安全和白蚁防治知识，开展房屋安全隐患排查及白蚁防治服务活动。

## 七、组织宣传培训

坚持同步入户、同步拆违、同步设计，协同开展入户动员和前期准备工作。按照入户率 100%的要求，广泛收集意见，设计改造方

案；按照支持率 100%的目标，多次征询意见，修改完善方案。举办“共同缔造美好家园”老旧小区改造新闻发布会。市委举办全市“生态城市建设管理”专题培训班，邀请全国老旧小区改造权威专家中山大学李郁教授来宜现场指导，并为各级各部门主要负责同志共 500 余人作专题辅导。邀请优秀业委会主任专题讲授组织发动人民群众的实操经验。及时通过《中国建设报》、《湖北日报》、《三峡日报》等媒体广泛深入开展宣传，营造共同缔造的浓厚氛围。

## 八、建立长效机制

（一）充分发挥基层党组织作用。坚持把支部建在小区上，推动城区老旧小区基本实现党支部或党小组全覆盖。开展“在职党员回家”“党员亮身份”等特色活动，通过党员的骨干和桥梁纽带作用，影响和带动周围的居民共同参与行动，增强小区自治管理、自我更新的凝聚力、创造力。

（二）建立齐抓共管的治理模式。推动城区老旧小区业委会组建基本实现全覆盖，推行街巷长、楼栋长、单元长制度，完善“纵向到底、横向到边”的社区治理体系。打造“红管家”“老伙计”“五和党小组”等志愿服务品牌。推行业委会为平台，街道、社区、政法干警、律师为支撑，各级各方参与的“1+4+N”自治管理模式。组织开展喜闻乐见的群众活动，切实增强小区凝聚力。

（三）建立自下而上的协商机制。创新“众筹”方式，建立政府、社区、业委会“三三联动”协商机制。发动社区能人和社区活动积极分

子，主动参与改造工作，建立居民群众及社会各方共同参与平台和机制。构建“社区+业委会+物业公司”自治平台，实现物业公司签约率、网格员参与率、社区“两委”班子与业委会、物业公司“双向进入、交叉任职”覆盖率“三个 100%”。

截止目前，城区老旧小区已完工 24 个，在建 22 个，其余正将按照既定目标和节奏有序推进，确保完成年度目标任务。今年 5 月和 6 月，住建部城建司副司长杨英杰、省住建厅厅长李昌海分别带队调研宜昌老旧小区改造工作，给予充分肯定。6 月 27 日，省住建厅印发《关于开展老旧小区改造试点工作的通知》，明确指出，“宜昌市作为全国老旧小区改造试点城市，已经梳理总结出了一套老旧小区改造的主要做法和技术标准，为全省老旧小区改造提供了可复制、可推广的经验。各地要学习借鉴宜昌市老旧小区改造的经验，结合本地实际加以运用，积极推进试点示范工作。”住建部《老旧小区改造工作简报》多次肯定和推广宜昌市老旧小区改造做法经验。湖南长沙、湖北武汉等城市先后来宜考察学习老旧小区改造经验。

下一步，我们将严格按照市人大议案办理要求，坚持以人民为中心的发展思想，充分运用“共同缔造”理念，以高质量推进 2018 年老旧小区改造全国试点为抓手，通过三年的集中攻坚，促进我市老旧小区改造工作取得实效。

一是高质量完成国家试点任务。高质量完成 10 个以上老旧小区改造试点任务，探索老旧小区改造在工作组织、资金筹措、项目建

设、长效管理等方面的机制，研究有效推进老旧小区改造新模式，提供可复制可推广经验，年底形成总结报告报住建部，并指导后续老旧小区改造工作。

二是组织实施三年行动计划。结合文明创建、人大议案、政协提案、国家试点等方面要求，按照“一年探索、两年推开、三年完成”的目标，分步实施、统筹推进城区老旧小区改造工作。

三是加强工作统筹和协调服务。充分发挥市级协调机构作用，及时协调解决各区改造过程中的困难问题。强化政策引导和技术服务，鼓励和支持老旧小区加装电梯。加大老旧小区改造重点工作的督办力度，确保工作高质高效完成。建立工作考评制度，按照目标任务、工作推进、绩效评价等方面进行综合考核。协调财政部门及时落实以奖代补资金，积极做好向上资金争取工作，为改造工作提供资金保障。

四是加强宣传引导和协调督导。组织各区，联合相关部门，进一步加大宣传动员力度，鼓励和争取原产权单位、居民出资出力参与老旧小区改造。联合经信部门协调落实管线单位责任，研究细化管线迁改标准，积极协调和督导管线单位出资参与改造。

五是建立健全老旧小区改造长效机制。加强政策和法规宣传，引导老旧小区居民形成“大家的事情大家办”、“花钱买服务”的意识。在老旧小区改造过程中，引导成立业主委员会或居民自治组织，积极引入物业管理公司，因地制宜采用适宜的物业管理模式，挖掘小

区公共停车和公共广告等物业管理收益，用于日常管理和公共设施管养。在试点探索的基础上，建立健全老旧小区改造投入、实施、保持的长效机制，研究出台城区老旧小区改造工作管理办法。

宜昌市住房和城乡建设委员会

2018年8月29日

责任领导：杨 涛

联系电话：18986801603

承办人：刘 涛

联系电话：13477194900

邮政编码：443000

公开情况：公开