

“A”
公开

楚雄彝族自治州住房和城乡建设局文件

楚住建复〔2020〕31号

对州政协十届四次会议第 249 号提案的 答 复

致公党楚雄市基层委：

《关于推进老旧小区环境改善的提案》已交由我局办理，经研究，现将有关情况答复如下：

楚雄州计划自 2020 年起至 2025 年，基本完成全州城镇老旧小区改造提升工作，基本解决全州城市、县城城关镇老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，实现道路平整、设施配套、干净整洁、安全有序、管理规范、和谐宜居的目标。2019 年以来全州先后 2 次摸排城市（县城）建成区的房改房、福利房、企事业单位住宿区

以及八九十年代建设现无人管理的“三无小区”约 833 个小区、8435 栋、10 万余户，其中，建成于 2000 年 12 月 31 日前，符合改造条件，拟纳入 2019—2025 年改造范围的老旧小区 679 个，建筑楼栋数 2050 栋，居民户数 30715 户，改造面积约 355.98 万平方米。2019 年正在改造 96 个小区 322 栋 5210 户 68.37 万平方米，工程于 2020 年 3 月开工，目前已完成主体工程改造，正在开展工程扫尾；2020 年正在改造 240 个小区 893 栋 12485 户 143.32 万平方米，工程于 2020 年 6 月开工，正在推进当中。楚雄州在城镇老旧小区改造中主要做了以下工作：

一是完善政策指导。编制了《楚雄州老旧小区改造实施方案》和《楚雄州“一院一策”改造实施方案》，首家上报省住房城乡建设厅。出台了《关于加快推进楚雄州城镇老旧小区改造工作的实施意见》，《意见》中明确，在老旧小区改造过程中，不涉及新增用地、新建管道（线）以及建筑物本体结构工程的，原则上不需办理规划选址、建设用地规划许可审批手续，以提升行政审批效率。各县市参照州级实施方案，制定了符合县市实际的改造实施方案，成立了由县市长任组长，分管副县长为副组长，发改、财政、住建、自然资源、城管、审计、政务服务、公安、教体、民政、卫健以及“三线三管”等部门和企业主要领导为成员的老旧小区改造工作领导小组或老旧小区改造项目建设指挥部，抽调人员组成工作专班，夯实工作机构，压实各级各部门、各有关企业工作责任。为科学合理指导全州老旧小区改造工作，楚雄州委托

专业机构编制《楚雄州 2019—2022 年城镇老旧小区改造建设规划》，《规划》按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”的要求，以居民住宅建筑和小区公共区域等两部分要素为改造重点，提出必改项目 20 项、提升改造项目 16 项，制定菜单式改造内容，由各县市按照小区实际提供居民选择实施，确保“一区一策”“一楼一策”，以实现城镇老旧小区改造应改尽改，能改则改。《规划》还根据楚雄州建设最美中国彝乡工作部署，创新性地对老旧小区改造中的特色风貌控制提出了管控措施，依据 10 县市城市特色定位，从特色元素、建筑空间形态控制、特色载体控制等方面对建筑特色进行自上而下的引导。楚雄市结合自身实际，在《楚雄市城镇老旧小区改造实施方案》中对居民出资标准进行了明确，提出居民出资原则上一般户每户不低于 1000 元，低保户每户不低于 500 元，改造中优先使用财政资金、企业出资及其他社会资金，居民出资部分在改造中若有结余，转为下步小区管理基金，此举得到了大部分小区业主的广泛理解和支持。各县市均按省、州要求编制了年度改造实施方案、一院一策改造方案，改造方案、项目设计方案广泛征求小区居民、社区管理人员的意见，确保老旧小区改造因地制宜，改造项目符合小区实际和人民群众需求。

二是建立手机短信周通报和进展情况月通报制度。为形成比学赶超、相互促进的改造氛围，督促各县市、开发区按期完成年度改造任务，借助云短信平台，每周通过手机短信向楚雄州人民政府分管领导，州财政局、州发改委主要领导，各县市、开发区

主要领导和分管领导，各县市住建局、开发区规划建设局局长通报各县市、开发区城镇老旧小区开工情况。同时，自2月开始每月向各县市通报工作进展情况。截至目前，共发送手机短信通报700余条，进展情况月度通报6期。

三是深入开展现场调研指导。为掌握各县市城镇老旧小区工作推进情况和存在问题，经楚雄州人民政府同意，州发展改革委、州财政局、州住房城乡建设局抽调干部职工16人，于3月10日至3月13日分4个组对10县市96个城镇老旧小区改造项目进行了现场踏勘和专项调研指导，并向县市人民政府分管领导反馈了存在问题，对进度滞后的6县市下发了督办通知，并于2020年6月30日召开了楚雄州老旧小区改造现场推进会议，组织10县市分管副县长、住建局局长及副局长实地参观了楚雄市老旧小区改造现场，州政府分管领导对全州老旧小区改造工作进行了安排部署。

楚雄州城镇老旧小区改造坚持与清理违建、社会民生服务设施建设、水电路气等专项改造统筹谋划和相结合的原则；坚持属地管理、先易后难（居民意见统一的先改、工程量相对简单的先改、居民出资意愿高的先改、违章建筑少的小区先改等）原则，由县市政府作为老旧小区改造责任主体，由县城镇政府、社区、属地住建部门具体负责老旧小区改造和长效管理工作；坚持聚焦民生幸福，整治前广泛征求业主意见、整治中要“问计于民”、整治后要“问效于民”的群众参与原则；坚持整治改造与

长效管理有效衔接,更加注重老旧小区整治后长效管理机制的建立。按照“政府出一点、企业出一点、居民出一点”的多元化筹资原则,结合城镇低效用地再开发,在多元融资上下功夫,认真研究中央、省下发的关于老旧小区改造资金及专项债券申报的各类文件,共争取国家资金支持 45218 万元,地方政府筹资 899 万元,企业投资 536 元,居民自筹 262.2 万元用于改造工作,并通过广播、电视、网络等媒介,结合社区创文、创卫工作以及居民业主大会、业主委员会会议等形式开展广泛宣传,制定了老旧小区改造十问下十答等宣传材料,就老旧小区改造范围、申报条件、改造标准、政府及居民改造责任等向广大居民开展宣传,积极争取人民群众的支持。

截至目前,楚雄州 2019 年楚雄州实施城镇老旧小区改造总任务 95 个小区 311 栋 4974 户共 60.15 万平方米,截至 2020 年 9 月 30 日,全州完工 78 个小区,3882 户,完工率 78.05%,其中楚雄市、双柏县、牟定县、南华县、姚安县、大姚县、永仁县、元谋县均已全部完工;全州 2020 年城镇老旧小区改造总任务 240 个小区 893 栋 12485 户共 143.3229 万平方米,开工 207 个小区 11094 户,基于户数开工率 88.86%,完工 3 个小区 112 户。城镇老旧小区改造工程大大提升了人民群众的居住环境,完善了老旧小区的公共服务设施配套,改善了老旧小区水电不分户、雨污不分流的落后现象,增设了停车位、非机动车充电桩、健身器材等基础设施,提升了小区绿化品质,对部分小区进行连片打造,打

通小区分隔，减轻了小区后期维护管理成本，并对小区间相连的市政道路及市政基础设施进行了提升改造，改造完成的老旧小区房屋价值和居民居住环境得到了较大提升，得到了广大人民群众的好评。

感谢您对城乡建设事业的关注和理解，给我们提出宝贵的建议，下步我局将会在州委、州政府的领导下继续抓好城镇老旧小区改造工作，并探索建立已改造完毕的老旧小区长效管理机制，引入物业服务企业、社区红色物业进行管理，不断完善小区公共服务配套功能，吸引社区、企业对老旧小区居民开展日间照料、配餐中心、小区食堂等有偿服务，使全州老旧小区城乡人居环境得到较大改善，人民群众满意度得到较大提高。


楚雄州住房和城乡建设局

2020年10月28日

联系人及电话：胡 静 13312605850

抄送：州政府办公室、州政协提案委