

# 2020 年老旧小区综合整治工作方案

按照市委市政府工作部署，老旧小区综合整治已纳入北京市重点工程。为扎实做好 2020 年老旧小区综合整治工作，特制定如下工作方案：

## 一、明确工作目标，确保取得实效

（一）全市实现 80 个老旧小区综合整治项目开工，完成 50 个老旧小区综合整治项目，完成固定资产投资 12.8 亿元。

（二）全面开展老旧小区摸底调查，基本建成老旧小区数据库。广泛开展群众工作，形成整治项目储备库。条件成熟一批确认一批，滚动确认 2020 年整治项目。

（三）加强制度机制建设，健全完善老旧小区综合整治工作统筹协调、项目生成、整治资金合理共担、社会资本参与、金融支持、群众共建、整治项目推进、存量资源整合利用、支持中央国家机关等政策机制。

（四）积极探索老旧小区综合整治后长效管理机制。不断提升业委会和物业管理委员会的组建率、物业管理的覆盖率、党组织工作的覆盖率，抓出一批物业管理水平显著提升的典型，初步形成老旧小区长效管理工作制度。

（五）试点探索社会力量参与后期管理模式，推广劲松模式，总结其他项目经验，形成多种可复制、可推广的管理经验和模式。

## 二、细化工作任务，落实属地责任

（一）做好前期准备工作

1. 建立数据库。各区要进一步梳理辖区内 2000 年之前建成的老旧小区现状，初步建立老旧小区综合整治数据库。

2. 成立业主组织。各区要通过党建引领，在前期工作中完成业主委员会或者物业管理委员会等业主组织组建。

3. 全面开展群众工作。各区街道办事处（乡镇政府）发动业主（或业主组织），征集改造整治诉求，结合“六治七补三规范”，初步拟定整治内容菜单，形成项目储备库。

4. 明确实施主体。对纳入储备库的项目，由各区政府明确项目投资主体和实施主体。鼓励具有规划设计、改造施工、物业管理和后期运营能力的企业作为项目投资和实施主体。

5. 确认项目。各区要结合实际，在开展财政可承受能力评估的基础上，确定年度老旧小区综合整治项目，报市老旧小区综合整治联席会审议确认，市老旧小区综合整治联席会审议确认后下发项目确认文件。2020 年中央国家机关确认项目，同步纳入各区老旧小区综合整治计划范围。

6. 加强项目规划设计。各区政府要组织实施主体结合居民诉求开展规划设计，设计方案应当经责任规划师审查，并在小区内公示。

7. 引入物业服务企业。居民同意物业服务标准、收费标准，并签订物业服务协议的，综合整治项目方可实施。支持物业服务企业全程参与整治过程。

8. 落实原产权单位责任。协调落实原产权单位房屋共用设施设备修缮、发动群众、归集住宅专项维修资金等方面的主体责任。

## （二）抓好实施过程管理

1. 搭建改造议事平台。街道办事处（乡镇政府）搭建居委会、原产权单位、实施主体、施工单位、业主组织参与的议事平台，落实施工现场居民接待场所和接待人员，及时回应居民诉求。

2. 落实治理类内容。改造类内容实施前，街道办事处统筹协调完成拆除违法建设、地桩地锁，治理开墙打洞、地下空间违规使用等工作。

3. 统筹实施管线改造。实施主体组织施工总包单位和专业公司编制施工计划，各施工单位按进度进场施工，服从施工总承包单位的现场管理，确保施工现场管理有序。

4. 确保质量安全和文明施工。实施主体落实质量安全主体责任和文明施工要求，各区和属地街道办事处（乡镇政府）加大抽查力度，严肃查处违法违规行为。

## （三）建立长效管理机制

1. 实施物业管理。改造工程竣工验收完成后，实施主体向物业服务企业移交施工有关资料，物业服务企业应当及时有效开展物业服务，并按照物业服务协议的约定，收取物业费。

2. 抓好自选类内容后期运营。加装电梯、补建停车设施、配建服务设施等自选类内容完成后，企业做好后期运营。

3. 健全住宅专项维修资金。综合整治完成后，同步建立住宅专项维修资金。住宅专项维修资金建立前，房屋修缮责任由原产权单位承担。

街道办事处对物业管理和后期运营做好监督工作，确保小区

物业服务有序。

### 三、健全工作机制，破解政策难题

#### （一）健全统筹协调机制

在充分发挥市老旧小区综合整治联席会作用的基础上，健全统筹协调机制，快速解决老旧小区综合整治工作中遇到的重点难点问题，推广先进经验，推动项目顺利实施。

牵头单位：市住房城乡建设委

责任单位：市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委

#### （二）完善项目生成机制

研究相关措施，赋权街道，实现老旧小区综合整治工作有序组织、有力推进；市区街道联动，确保项目自下而上申报；项目参与各方加强沟通，改造方案应紧扣居民诉求。

牵头单位：市住房城乡建设委

责任单位：各区政府

#### （三）完善整治资金共担机制

市财政局指导各区落实《关于老旧小区综合整治市区财政补助政策的函》（京财经二〔2019〕204号）的要求，明确政府、个人和企业的出资边界，基础类以政府投入为主，自选类采用居民付费、社会投资的方式实施；指导各区开展财政承受能力评估工作。

牵头单位：市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设委、市城市管理委

责任单位：各区政府

#### (四) 试点社会资本参与机制

推广劲松模式，出台相关指导意见，开展试点工作。研究探索社会资本参与老旧小区综合整治的定位、参与方式和投资回报方式。鼓励具备投资、规划设计、改造施工、运营服务能力的民营企业作为投资、实施和运营主体。鼓励市属国有企业参与老旧小区综合整治，总结“首开经验”。

牵头单位：市住房城乡建设委、市国资委、市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市城市管理委

责任单位：各区政府

#### (五) 健全金融支持机制

出台金融机构支持老旧小区综合整治的相关措施，在经营权质押、贷款利率、担保费率等方面提供支持。

牵头单位：市金融局

责任单位：市发展改革委、市财政局、市住房城乡建设委

#### (六) 完善群众参与机制

落实《关于加强新时代街道工作的意见》，发挥街道办事处（乡镇政府）作用，健全业主组织，开展好以“六治七补三规范”为主要内容的老旧小区综合整治工作，努力实现老旧小区的共建、共治、共享。

牵头单位：市住房城乡建设委、市民政局

责任单位：各区政府

#### (七) 试点存量资源整合利用机制

研究相关措施，破解小区现有服务设施产权多元化，导致使

用统筹难的问题。探索“不求所有、但求民用”，在区级层面试点小区多产权配套设施在统一平台上实现精细化利用，最大限度满足居民需求。

牵头单位：市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市发展改革委、市城市管理委

责任单位：各区政府

#### （八）试点增建公共服务设施机制

对存量资源整合利用后仍不能满足居民需求的小区，研究出台增建公共服务设施的支持政策措施，在适度放宽规划指标、新建设施所有权和使用权分离、所有权容缺容错办理等方面给予支持。

牵头单位：市规划自然资源委、市发展改革委

责任单位：市住房城乡建设委、市财政局、市城市管理委

#### （九）试点专业管线改造简化立项和后补助机制

按照市委市政府的指示要求，为加大老旧小区综合整治和管线改造统筹实施力度，探索纳入全市老旧小区综合整治计划项目，根据专业管线改造需求加快完成发改委立项，发改部门及时对管线改造进行补助，改造后交专业公司统一管理的机制。

牵头单位：市发展改革委、市住房城乡建设委、市城市管理委、市水务局

责任单位：各区政府

#### （十）试点危楼和简易楼拆除重建工作机制

对存在安全隐患的以不成套公有住房为主的简易住宅楼，以

及经鉴定没有加固价值的危旧楼房，出台拆除重建试点工作指导意见，进一步明确规划条件、个人和政府出资原则、增加面积和套数的处理方式等内容。

牵头单位：市住房城乡建设委

责任单位：市规划自然资源委、市发展改革委、市财政局、市国资委

#### （十一）改革工程招标机制

出台相关指导意见，明确各区可以按照标段或街区对辖区内老旧小区综合整治项目实施打包招标；鼓励在老旧小区综合整治中实施工程总承包。

牵头单位：市住房城乡建设委

责任单位：市规划自然资源委、市发展改革委

#### （十二）完善物业管理长效机制

结合物业管理条例立法，强化党建引领作用，加大对改造完成项目物业管理长效机制建设工作指导，将已确认项目纳入物业管理试点，发挥街道基层组织联系群众纽带作用，加强宣传动员，健全业主组织，进一步加强老旧小区长效管理机制建设。

牵头单位：市住房城乡建设委、市民政局

责任单位：各区政府

#### （十三）健全“非经资产”、“三供一业”物业管理机制

统筹开展非经资产老旧小区综合整治工作，将改造与引入物业管理同步实施；结合物业管理试点工作，完善政策措施，明确产权单位的主体责任，研究特定情形下非经资产所属产权单位的

退出机制。有序推进“非经资产”“三供一业”小区物业管理，引导居民树立物业服务意识，逐步实现专业化、市场化物业管理，并在党建引领下建立长效管理机制等工作。

牵头单位：市国资委、市住房城乡建设委

责任单位：各区政府及市级平台

#### （十四）健全住宅专项维修资金归集、补建和续筹机制

结合专项维修资金改革，出台归集、补建、续筹住宅专项维修资金具体办法，建立健全改造后的老旧小区住宅专项维修资金管理制度。

牵头单位：市住房资金管理中心、市住房城乡建设委

责任单位：各区政府

#### （十五）完善支持中央国家机关老旧小区综合整治机制

出台《北京市支持老旧小区综合整治工作手册》，进一步细化支持中央国家机关老旧小区综合整治的具体措施。市有关部门积极与国管局对接，成立中央国家机关老旧小区综合整治工作专班，落实市区两级服务职能。

### 四、加强组织领导，切实抓好落实

#### （一）纳入市级专班

在充分发挥原市老旧小区综合整治联席会作用的基础上，将老旧小区综合整治工作纳入全市街道工作和“吹哨报到”改革工作专班，在专班的统筹下开展工作。全市共性重点难点问题及时提请专班召开现场会和点评会研究解决；工作中发现的好经验、好做法及时通过专班报送市领导，并发送各单位学习、交流、借

鉴。

## （二）落实部门职责

老旧小区综合整治涉及社会治理的多方面问题和实施既有小区改造的多项政策突破，市区两级要用改革思维，认真研究老旧小区综合整治相关政策支持措施，完善管理体制机制，明确市、区相关部门，水、电、气、热、通信等专业公司和物业管理单位在老旧小区综合整治中的职责，实现政府管理和公共服务进老旧小区，进一步提高老旧小区综合整治工作水平。市各有关部门职责见附件。

## （三）压实属地责任

各区要按照本方案和京老旧办发〔2019〕2号文件要求，将综合整治工作纳入工作专班统筹推进，要制定本区2020年老旧小区综合整治工作方案，明确工作目标、阶段任务、组织机构和任务分工，明确已确认项目的推进实施计划；要结合本区实际，发挥属地街道办事处（乡镇政府）直接面对居民、联系群众广泛、回应诉求快速的优势，用好“吹哨报到”机制，组织有关部门、单位解决老旧小区综合整治具体项目实施中遇到的问题，突破性地开展创新工作。

## （四）加强督察考核

按照市政府重点工程有关要求，市政府绩效办会同市住房城乡建设委按月考核各区整治项目进展和各牵头部门工作落实情况，纳入各区和各部门绩效管理。

附件：市各有关部门和各区政府老旧小区综合整治工作职责

附件

## 市各有关部门和各区政府 老旧小区综合整治工作职责

**市住房和城乡建设委：**负责全面掌握老旧小区综合整治的推进情况；协助专班秘书组做好各项会议的议题安排、信息搜集报送和相关工作的督查督办；协助组织召开专班秘书组会议，研究老旧小区综合整治工作中遇到的重点、难点问题，提出有关意见建议；组织制定房屋建筑抗震加固、节能改造、附属设施改造、平改坡技术标准；会同市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市城市管理委、市金融局研究老旧小区综合整治引入社会资本的政策机制，组织开展试点；会同市规划自然资源委、市发展改革委、市财政局、市城市管理委研究完善公共服务设施配建机制；会同市发展改革委、市城市管理委、市水务局完善专业管线改造政策机制，专业管线改造原则上采用简化立项和后补助方式实施；会同市规划自然资源委、市发展改革委、市财政局、市园林绿化局完善危楼和简易楼拆除重建工作机制；会同市规划自然资源委、市发展改革委研究改革工程招标机制。会同市住房资金管理中心研究提高房改房住宅专项维修资金缴存标准，大力推进专项维修资金的补缴和续存；会同市民政局等有关部门研究进一步完善物业管理长效机制；会同市财政局研究制定老旧小区实施专业化物业服务的资金支持和奖励措施；运用信息化手段，建

立健全老旧小区数据库，对综合整治项目进行动态监督和精细化管理；会同市市场监管局、市规划自然资源委组织制定增设电梯的要求并推进加装电梯工作；负责市老旧小区综合整治联席会议办公室日常工作。

**市发展改革委：**负责做好老旧小区综合整治涉及固定资产投资项目的资金保障工作；会同市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市财政局等市有关部门研究解决引入社会资本涉及的社区存量资源整合利用、新建设施所有权和使用权分离、社会资本参与方式和投资回报方式、金融财税支持等方面遇到的问题；牵头研究老旧小区综合整治管线改造简化立项和后补助机制，配合市住房城乡建设委、市城市管理委等做好老旧小区综合整治和老旧小区管线改造统筹工作；会同市住房城乡建设委、市规划自然资源委等市有关部门研究完善公共服务设施配建机制；会同市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市园林绿化局研究危楼和简易住宅楼拆除重建机制；配合市住房城乡建设委、市规划自然资源委研究改革工程招标机制。

**市民政局：**强化社区对老旧小区综合整治的监督，推动老旧小区物业管理纳入社区治理；指导各区增建、改造老旧小区养老服务设施、无障碍设施和社区综合服务设施。

**市公安局：**负责依法查处老旧小区综合整治过程中违反治安管理的行为；组织制定安防设施设备改造的基本要求。

**市应急管理局：**督促指导协调市有关部门和各级政府做好老旧小区整治安全生产工作。

**市消防救援总队：**组织制定老旧小区综合整治项目消防设施设备改造的基本要求。

**市财政局：**在明晰政府、市场、业主投资边界基础上，合理确定市、区两级政府资金负担比例；会同相关行业主管部门按整治计划同步确定年度综合整治市级配套资金，市财政局以转移支付方式将市级资金全部安排至各区，由各区统筹使用；会同市住房城乡建设委、市规划自然资源委等市有关部门研究引入社会资本涉及的金融财税的具体支持措施；会同市住房城乡建设委、市规划自然资源委等市有关部门研究完善公共服务设施配建机制、危楼和简易楼拆除重建工作机制。

**市规划自然资源委：**负责会同市住房城乡建设委、市发展改革委等市有关部门研究引入社会资本涉及的新建设施所有权和使用权分离的政策措施；会同市住房城乡建设委等市有关部门研究完善公共服务设施配建机制、危楼和简易楼拆除重建工作机制；对综合整治工作的勘察、设计单位执行法律法规和工程建设标准情况进行监督管理；对老旧小区拆除违法建设工作进行指导；指导各区统筹区域规划制定老旧小区综合整治改造设计方案。

**市城市管理委：**组织制定老旧小区公共区域环境整治提升的基本要求，研究进一步加强小区公共区域通信架空线入地及规范梳理；协调市燃气集团、市热力集团研究管线改移工作程序，简化审批手续，做好年度项目改造工作的保障；会同市住房城乡建设委研究引入社会资本涉及的存量资源整合利用机制；会同市住

房城乡建设委研究完善公共服务设施配建机制和专业管线改造机制；会同规划部门指导各区在有条件的小区推动增设再生资源收集站点和增建公厕工作；配合市住房城乡建设委等部门做好老旧小区综合整治和老旧小区管线改造统筹工作。

**市交通委：**会同市有关部门指导各区推进停车设施有偿错时共享，提高停车泊位利用率，缓解居住停车矛盾。

**市水务局：**研究制定老旧小区综合整治自来水、排水改造标准；明确老旧小区海绵城市改造设计标准及改造资金来源；会同市发展改革委、市财政局、市住房城乡建设委、市城市管理委、市排水集团研究老旧小区排水管线实现专业化管理；会同市住房城乡建设委、市城市管理委做好老旧小区综合整治和老旧小区管线改造统筹工作；协调市自来水集团、市排水集团做好年度项目改造工作的保障。

**市国资委：**会同市住房城乡建设委等有关部门研究市属国有企业房改房物业管理体制改革工作；会同市住房城乡建设委协调市属国有企业落实老旧小区综合整治相关主体责任；配合市住房城乡建设委组织做好在京中央企业产权老旧小区综合整治工作。

**市园林绿化局：**组织制定老旧小区绿化改造的基本要求，对存在安全隐患、严重影响居民生活、严重影响环境质量的衰弱树木以及树冠过大、严重遮光树木开展复壮和修剪。

**市市场监管局：**负责老楼加装电梯工作的报装、验收工作。

**市金融局：**负责牵头研究老旧小区综合整治的金融支持措施，在经营权质押、贷款利率等方面提供支持；指导金融机构对老旧小区综合整治提供金融支持。

**市城管执法局：**负责督促指导区城管执法部门依法查处老旧小区内违法建设。

**市住房资金管理中心：**牵头研究支持个人使用公积金承担老旧小区自选类内容相关费用的措施；会同市住房城乡建设委推进改造后的老旧小区住宅专项维修资金的归集、补建、续筹工作。

**各区政府：**在落实人口和建设规模双控基础上，强化规划导向，统筹推进辖区内老旧小区综合整治工作；对本区老旧小区开展全面排查，摸清情况，建立台账，结合小区实际和居民意愿，确定整治项目，做好项目储备，并在此基础上编制年度计划；组织街道办事处（乡镇政府）建立健全政府主导、居民自治、社会力量协同的小区治理体系，对业主委员会、物业管理委员会的组建和规范运行进行指导和监督；组织实施主体在规划部门指导下编制改造设计方案，并在老旧小区内进行公示，明确老旧小区新增建筑物功能和服务对象，保证其服务于小区居民；做好老旧小区改造工程施工安全监管，加强资金审核和审计，保障质量安全、资金安全；对已完成综合整治的老旧小区，区政府要组织将小区内公共区域供（排）水、供电、供气、供热等专业管线移交相关专业公司管理维护；对简易住宅楼和没有加固价值的危险房屋，可通过解危排险、拆除重建等方式进行整治。

（此件主动公开）

---

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2020年4月24日印发