

湖南省住房和城乡建设厅

湘建城函〔2022〕163号

湖南省住房和城乡建设厅关于进一步 做好城镇老旧小区改造项目储备工作的通知

各市州住房和城乡建设局、长沙市城市人居环境局：

为科学有序推进城镇老旧小区改造，进一步做好项目储备，现将有关要求通知如下：

一、高度重视项目储备工作。系统谋划、科学储备城镇老旧小区改造项目并提前做好开工前期准备，是推动年度计划项目早开工、早见效的关键举措，是把握政策机遇、有效对接相关资金支持政策的重要手段，是切实解决“城市病”和居民群众急难愁盼问题、推动城市高质量发展、充分发挥城镇老旧小区改造民生工程和发展工程作用的必然要求。各地城镇老旧小区改造主管部门要高度重视，切实提高储备项目数量和质量，依托“湖南省城镇老旧小区改造管理信息系统”（以下简称“省信息系统”）做好本地区城镇老旧小区改造储备项目库的管理。明年起，小区改造项目未纳入当地储备项目库的，该小区不得申报列入中央补助支持城镇

老旧小区改造计划项目台账。

二、严格储备项目入库标准。列入储备库的项目应达到以下要求：小区符合改造政策；已充分征求居民意见；建立改造后的长效管理机制；已完成小区改造方案编制并经市州审核备案；已批复可研，涉及用地审批的项目应已取得建设用地规划许可证。入库标准详见《湖南省城镇老旧小区改造储备项目入库标准》（附件1）。各市州可结合地方实际，进一步细化制定本地区城镇老旧小区改造储备项目入库标准。县市区城镇老旧小区改造主管部门负责本地区储备项目的入库管理，通过“省信息系统”及时、准确、完整填报小区改造信息，对达到入库标准的，通过线上完成储备项目入库。线上办理要求详见《湖南省城镇老旧小区改造项目储备库操作指南》（附件2）。

三、因地制宜储备一批片区化、市场化改造项目。各地储备项目时，要指导有条件的片区结合实际策划生成片区化、市场化改造项目，将老旧小区与周边区域纳入同一改造实施单元联动改造。制定改造方案时，应包含片区化、市场化改造专篇，落实科学划片并明确盘活资源、引入市场力量的具体方式。在申报中央预算内资金、政府专项债、银行贷款和对接国家相关支持政策时，我厅组织力量给予指导和重点推介。各地市场化、片区化改造项目储备和实施情况按相关规定纳入专项资金绩效评价、真抓实干激励打分。

四、科学择优纳入年度改造计划。对已入库的储备项目，县

市区城镇老旧小区改造主管部门要根据小区配套设施状况、居民改造意愿、改造方式的合理性等进行量化打分排序，明确纳入年度改造计划的优先顺序。优先将建成年代较早、失养失修失管严重、配套设施和服务设施缺失、居民参与积极性高的小区纳入，优先将储备库内的片区化、市场化改造项目纳入。

五、抓紧做好近年项目储备。对已申报明年改造计划的小区，市州老旧小区改造主管部门应于今年 12 月底前组织完成方案审核备案。2023 年起，各市州于每年 6 月底前完成下年度改造计划的储备项目入库。申报年度计划时，各市州城镇老旧小区改造主管部门应核实是否已将改造项目纳入储备项目库，未纳入储备项目库的不得列入计划。年度改造计划确定后，各地城镇老旧小区改造主管部门应抓紧推进项目开工，加强实施情况监管和调度，及时协调解决项目实施遇到的问题，并将相关信息报送至“省信息系统”。

- 附件：1. 湖南省城镇老旧小区改造储备项目入库标准
2. 湖南省城镇老旧小区改造项目储备库操作指南



附件1

序号	内容	具体要求	备注
1	小区符合改造政策	小区（含独栋住宅楼）建成于2000年底前或2001年至2005年底前（不得超过相应限定比例），位于城市或县城（城关镇）范围内，失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈。	
2		小区未列入棚户区改造计划，不属于拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）方式实施改造的棚户区（居民住房）。	
3		已按要求开展现状调查，小区基础数据真实、准确、完整（小区户数、楼栋数建筑面积与申报计划时所提供的数据一致）。	
4	充分征求居民意愿	已按要求就“改不改”征得居民同意。	
5		改造方案（含改造后小区物业管理模式、居民缴纳必要的物业服务费用等）按要求进行公示，并已经法定比例以上居民书面（线上）表决同意。	
6	建立长效管理机制	明确改造后的长效管理机制（如聘请物业服务企业管理、实行社区托管或业主自行管理等）。符合条件的小区已成立小区党组织、选举业主委员会。	
7	履行相关开工前期手续	已依据《湖南省城镇老旧小区改造实施方案编制模板》编制小区改造方案，并已报市州城镇老旧小区主管部门审核备案。	
8		项目可行性研究报告已批复。如涉及用地审批的项目，应已取得建设用地规划许可证。	

注：1-8项目需全部满足方符合入库标准

附件 2



(扫码下载)