

虎林市人民政府办公室文件

虎政办发〔2021〕3号

关于印发虎林市住建领域 “四改”工程项目建设工作实施方案的通知

市政府各有关直属单位：

经市政府领导同意，现将《虎林市住建领域“四改”工程项目建设工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

虎林市人民政府办公室
2021年3月10日



虎林市住建领域 “四改”工程项目建设工作实施方案

按照黑龙江省委、省政府关于城镇老旧小区改造、棚户区改造、供热老旧管网改造、二次供水设施改造（简称“四改”工程）工作要求，将其作为改善住房条件和人居环境、促进经济增长的重要抓手，为有效解决“四改”工程项目准备不充分不成熟、前期手续办理慢、违规违法建设等突出问题，结合我市实际，制定本实施方案。

一、成立“四改”工作领导小组

为加强“四改”项目组织领导、做好项目前期准备工作、规范项目申报条件，特成立“四改”项目工作领导小组并设立四个工作专班，具体人如下：

（一）“四改”项目工作领导小组

组 长：刘明洋 市政府主管副市长
副组长：刘良芬 市住建局负责人
成 员：（排名不分先后）
刘 军 市中心街道办事处主任
徐太民 市发改局局长
陈喜东 市财政局局长
孙悦起 市城市管理综合执法局局长
李 伟 市自然资源局局长
黄志德 市生态环境局局长
刘玉波 市民政局局长
徐海林 市卫健局局长
柴庆海 市教育局局长
李守军 市文体广电和旅游局党组书记
孙德春 市商务局局长

张石柱 市应急管理局局长
王江平 市公安局副局长
褚廷友 市中级人民法院副院长
田 钢 市电业局局长
林延春 联通公司经理
崔晓明 移动公司经理
王春杰 电信公司经理
于肇钦 龙江网络虎林分公司 经理

1. 老旧小区改造项目推进组:

组 长: 官润基 市房产中心主任
刘 军 中心街道办事处主任
成 员: 尹 强 市房产中心物业办主任
张治国 中心街道办事处物业办主任
赵建华 市城市综合执法局执法大队大队长
秦明英 市规划中心副主任

2. 棚户区改造项目推进组:

组 长: 李秋丰 市住建局副局长
成 员: 张 明 市住建局住房保障办主任
陈广洋 市住建局棚改办副主任

3. 供热老旧管网改造和二次供水设施改造项目推进组:

组 长: 吕 伟 市住建局副局长
成 员: 刘 伟 市“三供一排”服务中心主任
王 敏 市自来水公司经理

4. 项目质量督导组:

组 长: 梁传栋 市住建局主任科员
成 员: 刘 松 市发改局副局长
逯有波 市自然资源局副局长
徐琳煜 市财政局副局长
官润基 市房产中心主任

郭树华 市工程质量监督站副站长

于会军 市市政服务中心副主任

“四改”项目工作领导小组下设办公室，办公室主任由刘良芬担任，办公地点设在市住建局，具体联系人盖姗姗（联系电话：0467-5823563）。

（二）职责分工

由市住建局牵头，各成员单位按照职责分工，全力配合我市“四改”工程项目申报及建设工作。

1. 市住建局：牵头负责“四改”工程办公室日常工作，指导各小组建立“四改”工作长效管理机制。

2. 中心街道办事处：负责牵头组织并协调相关部门（单位）做好老旧小区改造（项目）前宣传动员工作；负责老旧小区改造（项目）情况摸底、居民意愿调查、居民发动、引导居民出资等前期工作。

3. 房产中心：负责收集、申报老旧小区改造工作，健全物业管理和住宅专项维修资金使用机制；负责协调相关管线单位参与老旧小区改造工作。

4. 市发改局：负责编制“十四五”改造规划，衔接安排市政府投资和涉及重大项目的规划及省、市百大项目的申报工作；负责“四改”工程权限审批、核准、备案、审核等工作。

5. 市财政局：负责落实市级补助资金和评审审定工作。

6. 市自然资源局：负责牵头实施用地相关手续审批；负责“四改”工作违法建设的巡查、认定，出具规划条件，项目实施单位委托具有资质的设计单位编制修建性详细规划；负责开展技术指标审定工作。

7. 市城市管理综合执法局：负责牵头组织并协调相关部门（单位）做好“四改”范围内通信线缆改造及违法建设的清查工作。

8. “三供一排”服务中心：负责指导雨污分流及接入集中供

水、供热和自来水二次供水及户表改造等工作。

9. 各管线单位：各管线单位按照各自职能，负责各类管线设施的更新、铺设、落地、调试及维护。

二、老旧小区改造项目

（一）前期摸底调查

按照市政府统一部署，由中心街道办事处牵头，各社区（居委会）配合，通过宣传发动，推选热心公益、在群众中有威望、熟悉情况的居民代表组成小区（项目）工作组，做好小区（项目）情况摸底、居民意愿调查、居民发动、引导居民出资等前期工作。改造计划确认后，小区（项目）工作组与相关成员单位组成小区（项目）工作专班，全程参与本小区（项目）改造与管理具体工作，推进改造后小区（项目）长效管理。

（二）搞好组织实施

1. **开展改造业务培训。**组织从事旧改工作人员，就旧改工作相关政策、旧改“九项机制”试点案例、“共同缔造”理念及工程项目管理相关基础知识等内容进行培训，确保各级工作人员准确、全面掌握政策、业务知识和工作方法。

2. **开展旧改摸底调查。**旧改领导小组组织对本辖区2000年年底建成、2001年至2005年年底建成的老旧小区，分别进行摸底调查，并对多层住宅楼和高层住宅楼进行细化分类，建立辖区待改造老旧小区（项目）台账并入库。调查内容应包括小区数量、楼栋数（区分多、高层）、户数、总建筑面积及其他基本信息，以及小区（项目）5分钟、10分钟生活圈范围内，市政配套基础设施、公共服务设施、土地和资源等现状情况。

3. **编制“十四五”改造规划。**旧改领导小组应根据摸底情况，结合本地区财政承受能力，科学合理编制本地“十四五”改造规划和各年度改造计划，并履行相关决策程序。建议在拟确定单年度改造项目时，按照年度计划量120%提取，以便后续结合居民意愿、各方资金筹措等情况进行项目筛选。

4. 扎实充分做好居民工作。在确定待改造小区（项目）时，应秉持“居民自愿，自下而上”的原则，开展居民工作，并应至少完成以下六项基本工作：

（1）对小区居民进行改造工作政策宣讲，确保小区居民了解旧改政策、参与方式、工作流程，引导小区居民积极建言献策、出资出力参与改造。

（2）坚持拆违先行，对小区内部违章违规及临时性建筑先行拆除，为改造腾出合理空间。

（3）鼓励利用信息化手段，通过“致居民一封信”等方式，征求居民改造意愿，准确摸清居民对改造内容等方面的建议意见。

（4）估算改造工程量、资金需求，初步明确居民出资比例，提出初步改造方案及改造后物业管理区域范围，在现场公示，征求居民意见。在获得三分之二以上居民同意后，拟定具体改造内容清单，启动制定后续具体改造方案。

（5）进一步明确改造后物业管理区域范围，筹备、组织成立改造小区（项目）业主大会，选举产生业主委员会或组建物业管理委员会，为做好参与改造日常监管、项目验收，后续管理等相关工作奠定基础。

（6）确定后续物业管理模式。在成立业主大会、选举产生业主委员会或组建物业管理委员会后依法依规确定改造后续物业管理模式，选聘后续承接物业服务企业，明确物业服务内容、服务标准、服务价格等，签订服务委托合同，提高小区改造后续管理。

5. 协调管线单位共同改造。旧改领导小组要与水、电、热、气、通讯等专营单位或企业主动对接，共同对拟改造小区（项目）改造方案进行细化，认领相关线路，明确各专营单位或企业出资比例、方式，签订共改协议和改后移交协议，同步推进改造，确定改后移交和管理运营等相关事宜。

6. **带动社会力量出资改造。**通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引社会力量参与旧改及后续运营管理。积极探索业主让渡公共区域内的广告、便民服务设施、停车、充电设施、智能信包箱等经营权和收入的方式，用于小区（项目）改造及后续管理。

7. **筹措本地配套改造资金。**结合管线单位、居民、社会出资认缴情况，筹集国家和省资金支持以外的配套改造资金，一般为筹措总投资额50%左右。鼓励工程改造实施或运营主体采取市场化方式进行债券融资。要加大与开发性金融机构、政策性银行的合作力度，创新改造小区（项目）融资产品，依法依规为实施旧改的企业和改造小区（项目）通过信贷方式筹措改造资金。

8. **确定年度改造计划任务。**在确定改造工作计划任务时，充分考虑本区域老旧小区存量、改造规划、环境资源、财政承担能力和债务，以及居民意愿、管线单位出资、居民出资、社会参与出资等情况，并结合各小区（项目）的改造方案和各项前期工作开展扎实程度，综合确定本区域年度改造计划任务排序。计划确定时要减少对债券资金的依赖，提高市场化运作比例。对分属不同管理主体的老旧小区，具备成片区改造的，策划捆绑成“项目包”。针对人口逐年下降的收缩型小区，还应注意改造计划体量的总体控制。

9. **深化改造文件编制工作。**针对已确定为本区域年度改造计划任务的小区（项目），开展可研、深化设计、定位测量、安全鉴定等相关工作。对改造规模较大项目原则上，应采用工程总承包（EPC）、全过程工程咨询服务方式推进项目改造。

10. **签订居民改造协议。**要将初步确定的改造内容清单、设计图纸、改造效果图等信息在现场公示，进行第二轮征求居民意见以深化调整改造方案。按照已商定的居民出资比例和金额，收取居民改造资金，与居民签订最终改造协议和配合改造承诺书。对存在不同意见的，应做好居民解释沟通工作。

11. 改造小区（项目）入库。完成以上前期工作后，按照有关工作要求，将本地拟改造小区（项目）同步录入全省城镇老旧小区改造管理系统和发改部门的重大项目库系统。系统录入时，应统一改造小区（项目）名称和内容，并确保“两个系统”中改造项目的名称、涉及户数、栋数、面积等基本信息，以及改造内容中配套基础设施部分的信息始终保持一致。

（三）工作时序和要件

市政府于每年5月底前，完成次年旧改计划所有前期筹备工作；8月底前，按有关要求在省城镇老旧小区改造管理系统中完成次年度改造计划任务上报工作。领导小组每年5月底前完成当年改造计划任务小区（项目）开工，申请列入国家改造计划的小区（项目），由政府组织相关部门以正式文件形式出具以下要件：政府申报文件；项目申报表，申报表内能够体现项目基础信息、改造内容及资金需求信息；年度改造计划和改造工程任务承诺书（含财务能力承担报告）。

在旧改管理系统中上传上述文件的同时，还应上传、填报：小区现状照片（待改造内容细节、小区近景、小区远景各一张）；小区原相关资料（规划、基础设施、建筑设计图纸）；小区改造方案（含基本信息、出资方式、施工计划、相关设计图纸等）；项目立项文件；水、电、热、气、通讯专营单位和企业的共改协议；居民代表资料信息；居民改造协议和配合改造承诺书；成立业主大会，选举产生业委会或组件物管委佐证文件；物业服务企业承接合同。

（四）有关要求

1. 目前重点支持城镇2000年年底建成，且需改造的城镇老旧小区。

2. 对于2001年以后建成的城镇老旧小区，需80%以上居民同意，且居民和社会出资比例达到本小区改造总投资20%以上的，可根据全市年度计划规模，按照适当比例纳入支持范围。

3. 对于存在以下情形的，不予安排国家、省资金支持。即：未成立业主大会，选举产生业主委员会或成立物业管理委员会；未签订居民改造协议和配合改造承诺书；未明确后续物业管理模式；未能及时筹措、落实改造资金；未能协调管线单位共同推进改造，未明确改后移交和管理运营等相关事宜的小区（项目）不予列入年度改造计划；对未录入到老旧小区改造管理系统的小区（项目）。

三、棚户区改造项目

（一）科学合理安排改造时序

在确定年度棚改项目时，要坚决贯彻落实省委省政府决策部署，结合本地实际，科学合理安排存量棚户区改造时序。优先将主城区内棚户区、散煤污染治理“三重一改”确定的重点地区棚户区和将要召开旅发大会地区的棚户区纳入年度任务、计划并实施改造；优先安排安全隐患突出、居住条件最差的棚户区和既有城镇D级危楼、未抗震设防的C级危楼进行改造；在条件和政策允许的情况下，有序推进其他存量棚户区改造。

（二）严格棚改范围和量的控制

在确定年度棚改项目时，要严格遵守国家关于棚改的6个严禁要求。严禁将房地产开发、城市基础设施建设等项目打包纳入棚改；严禁将因道路拓展、历史街区保护、文物修缮等拆迁改造房屋的项目纳入棚改；严禁将农村危房改造项目纳入棚改；严禁将房龄不长、结构比较安全的居民楼纳入棚改；严禁将棚改政策覆盖到一般建制镇；严禁将小区美化亮化、居民房屋外立面整治等项目纳入棚改。

要结合省委省政府决策部署和本地房地产市场形势谋划棚改工作，收缩型城市在安排年度棚改任务时要注意量的控制，不再搞大规模棚改项目开发建设，因民生需求确要实施改造的，也要减少新建比例，尽量采取货币化方式进行安置。

四、供热老旧管网改造项目

(一) 供热专项规划。完成供热专项规划编制，供热专项规划中应包含供热老旧管网存量情况。

(二) 年度改造计划。提供本市2021-2022年供热老旧管网改造计划。政府确定的三年(含2020年)供热老旧管网改造计划，应与存量相对应，要明确每年的年度计划。

(三) 项目可研报告。提供供热老旧管网改造项目可行性研究报告。可研报告中应体现管网改造工程量，一级网、二级网改造工程量应分解到具体街道、具体路段或具体小区，分户改造工程量应分解到具体小区、具体楼栋。为避免项目重复申报，省住建厅将委托专门机构对项目可研报告进行审核。

(四) 项目立项文件。提供供热老旧管网改造项目立项文件。立项文件中应体现管网改造工程量，并与可研报告一致。如不一致，以立项文件为准，需对可研报告进行调整。

(五) 智慧供热项目建设。应当申报智慧供暖专项债项目，对未申报专项债项目的，在安排2021年供热老旧管网时不予支持。

(六) 政府债券申报条件。如果申请地方政府一般债券，按照财政部门要求办理；如果申请地方政府专项债券，提供会计师事务所出具的初步《项目收益与融资平衡财务评价报告》，报告涉及项目内容要与可研报告及立项文件一致，申报债券规模要保持与项目收益相平衡，即收益能够覆盖申报债券额度。

(七) 手续完成时限。以上手续原则上要于次年1月15日前完成，提前做好项目招投标准备，确保项目及时开工。

五、二次供水设施改造项目

(一) 年度改造计划。制定本市城市二次供水设施2021-2022年改造计划，内容包括当地二次供水设施总量(含泵站、庭院内供水管网)、需改造量、分年度改造量等数据信息及项目推进保障内容。

(二) 项目可研报告。制定本市城市二次供水设施改造项目

可行性研究报告，可行性研究报告应体现年度改造工程量，二次供水泵站、庭院内供水管网改造工程量应分解到具体小区、位置。如年度二次供水年度改造项目已纳入其他项目整体推进，已编制完成《项目可行性研究报告》并获得批复，需在提供《项目可行性研究报告》和批复文件的基础上，一并提供加盖当地人民政府公章的情况说明，将年度二次供水泵站、庭院内供水管网改造工程量明确分解到具体小区和位置。

（三）项目立项文件。提供城市二次供水设施改造项目立项文件。立项文件中应体现二次供水设施改造工程量，并与可研报告一致。如不一致，以立项文件为准，需对可研报告进行调整。

（四）智慧水务项目建设。应当申报智慧水务专项债项目，以实现从净水厂、管网、二次供水全过程、全链条监管。对未申报专项债项目的，在安排2021年二次供水设施时不予支持。

（五）完成泵站选址工作。原址改造泵站需提供经泵站产权单位同意的证明或协议文件。

（六）政府债券申报条件。如申请地方政府一般债券，按照财政部门要求办理；如果申请地方政府专项债券，提供会计师事务所出具的初步《项目收益与融资平衡财务评价报告》，报告涉及项目内容要与可研报告及立项文件项一致，申报债券规模要保持与项目收益相平衡，即收益要能覆盖申报债券额度。

（七）手续完成时限。以上手续原则上要于次年1月15日前完成，提前做好项目招投标准备，确保项目及时开工。

抄送：市委办。

市人大办，市政协办，市法院，市检察院。

虎林市人民政府办公室

2021年3月10日印发

共35份。