

# 济宁市人民政府办公室文件

济政办发〔2020〕7号

---

## 济宁市人民政府办公室 关于印发济宁市支持城镇老旧小区改造 十条措施的通知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区、曲阜文化建设示范区管委会（推进办公室），市政府各部门、单位：

《济宁市支持城镇老旧小区改造十条措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市人民政府办公室

2020年7月10日

（此件公开发布）

# 济宁市支持城镇老旧小区改造十条措施

为深入推进我市城镇老旧小区改造工作，补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区管理和服務，创新政府引导、市场运作的可持续改造模式，提升居民居住环境和生活质量，根据市政府办公室《济宁市深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（济政办字〔2020〕34号），结合我市实际，现就支持城镇老旧小区改造提出以下十条措施。

**一、优化规划设计。**合理划分改造区域，优化资源配置，实施大片区统筹改造、跨片区组合改造、小区内自求平衡改造，将地理位置相邻、历史文化底蕴相近、产业发展相关的老旧小区合理划定片区，按照“一区一策”，科学编制片区修建性详细规划。对在小区内及周边新建、改扩建公共服务和社会服务设施的，在不违反国家有关强制性规范标准的前提下，放宽建筑密度、容积率等技术指标。对不符合城乡规划和土地利用总体规划，但确需实施改造的，经依法批准，纳入国土空间总体规划统筹解决。在自愿的基础上，鼓励以租赁、置换等方式将影响总体设计规划的危建、闲置储藏室、低效用房等拆除，优先用于打通消防通道、建设配套服务设施或改善小区及周边环境。

**二、规范改造程序。**明确县（市、区）政府（管委会）为老旧小区改造责任主体，支持各类国有企业单独或与社会资本合作

参与老旧小区改造，按照骨干培训、宣传发动、成立自治组织、自愿申报、制定方案、小区公示、市县两级评审、依法招标、项目审批、施工建设等程序，依法依规组织实施老旧小区改造。申报改造前，必须征求小区90%以上业主的意见，且获得其中80%以上的业主同意，承诺自愿支持小区改造、拆除违法建筑、实施物业管理服务，并就小区内公共资源建设和利用等达成一致意向。小区内新建、改扩建公共服务和社会服务设施，在产权明晰的基础上，探索所增加公共建筑不动产登记的具体做法，按照“谁投资、谁受益”的原则，由投资方经营至约定年限后，产权归全体业主所有。

**三、提高审批效率。**建立项目审批“绿色通道”，按照“一窗受理，一表审批”要求，实行联合审查。对列入老旧小区改造年度计划项目的立项、用地、规划许可、施工许可等手续，在提供相关要件材料基础上，可容缺受理。在保证质量安全的前提下，优化审批流程，简化审批手续。

**四、加大财政支持力度。**对老旧小区既有多层住宅符合条件加装电梯的，按照属地管理原则，实行“先建后补”，县（市、区）财政按照每台电梯安装总费用（包含设备费用、安装费用、土建费用等）的20%进行补助，每台最高补助不超过10万元，验收合格后，市财政统筹市以上财政资金从次年开始按照同等标准进行奖补。对于接管已改造老旧小区的物业服务企业，县（市、区）财政按照每月0.15元/平方米给予补助后，市财政统筹市以上

财政资金按每月 0.05 元/平方米给予奖补，限期 3 年。整合政策资源，统筹体育、卫生健康、民政、公安、住房城乡建设、城市管理、人防等渠道的健身、医疗、养老、安防和保障性安居工程配套设施、建筑节能改造、黑臭水体治理、海绵城市等国家补助资金，用于老旧小区改造，并按政策要求匹配相应项目。对纳入财政补贴的老旧小区改造项目免收城市基础设施配套费，并依法减免有关行政事业性收费。探索发行地方政府专项债券用于老旧小区改造。

**五、盘活存量资源。**完善社区服务设施，允许将行政事业单位、国有企业的闲置低效划拨土地及房产、国有零星空闲土地，按程序通过调增容积率、改变土地用途后建设公共配套设施。其中，非经营性配套的土地划拨性质不变，经营性配套用地应办理土地有偿使用手续。行政事业单位、国有企业利用划拨土地建设配套经营性设施，且不改变土地使用权人的，可以协议方式办理出让；原则上面积小于 3 亩、无法单体规划、需整合建设片区配套经营性设施的零星地块，也可以协议方式办理出让。土地出让条件可依据规划对地块产业要求、公共服务、公益设施等配建和产权移交内容进行明确；土地出让底价可在市场评估基础上综合考虑产业导入、公共服务配套等因素合理确定；对于新建、改建社区服务、公共服务、解危排险设施所得收益，实行封闭运行，全部用于老旧小区改造。对利用低效用地新建不动产的，不动产登记机构应开辟“绿色通道”，支持办理不动产登记。

**六、专营设施建设合理分担。**供水、排水、燃气、供热、通信、广电等专营单位，要积极支持和配合地方有关部门，优先安排涉改老旧小区相关线路和设施的改造，产权属于专营单位的由专营单位负责改造，产权不属于专营单位的，专营单位承担公共部位管线改造总费用的50%；需要改造供电设施的，产权属于供电公司的，由供电公司出资改造，产权不属于供电公司的，供电公司负责对需要改造的上级电网进行出资改造，负责出资购置安装电能计量箱、电能表和远程采集装置；以上专营设施建设改造与老旧小区改造工作同步设计、同步施工、同步验收。对于积极配合老旧小区改造的专营单位，优先考虑项目准入。鼓励国有企业等原产权单位积极参与原职工住宅小区的改造。

**七、鼓励居民参与。**坚持共同缔造理念，充分调动居民积极性，尊重居民意愿，满足居民需求，改不改、改什么、怎么改由居民说了算，鼓励居民以多种方式参与老旧小区改造工作，实现共建共治共享。允许居民提取住房公积金用于老旧小区既有住宅加装电梯；引导居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益等渠道出资或以投工投劳等方式参与改造；鼓励片区内的党员干部、爱心人士、企业和商家等进行捐赠，积极参与老旧小区改造。

**八、创新融资模式。**加强与政策性银行和商业银行的战略合作，开发适合老旧小区改造的特色金融产品，通过发放老旧小区改造贷款、经营性物业贷款等多种形式，采取优惠利率、扩大授信额度、延长贷款期限、简化审批流程等措施，加大对参与老旧

小区改造的市、县两级所属投融资公司、社会资本方、物业服务企业和个人的信贷支持。鼓励和引导政府融资担保机构向配套老旧小区改造的企业融资提供担保。鼓励通过发行企业债券等直接融资方式提供专项资金支持，满足老旧小区改造项目建设及后期运行资金需求。引入社会资本，利用城镇低效用地再开发，创新老旧小区及小区外相关区域“4+N”改造方式和融资模式，在多元融资上下功夫，鼓励县（市、区）结合实际引入企业参与老旧小区改造，吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营等。

**九、强化公共收益管理。**整合老旧小区内及周边存量闲置公房资源，盘活小区内及周边闲置社会商业用房，利用经过改造治理的空置房屋，引入社会机构、社会资本，发展养老家政、邻里中心等社区配套设施和新型社区服务业态功能。盘活改造小区公共资源，盘活改造后小区增设停车位计取的停车费、公共区域部位获取的广告费、新增便民设施（含充电桩场地、智能快件箱等）的租赁收入、经营租赁权产生的收益，按投资主体与相关主体的约定处理，确保改造小区的良性运转。

**十、加强后续长效管理。**各县（市、区）政府（管委会）要组织街道办事处建立健全政府主导、居民自治、社会力量协同的小区治理体系。建立分类施策的老旧小区管理模式，根据居民意愿，结合小区实际，改造后的老旧小区通过市场化物业管理、业主自管等模式实现全覆盖。实施市场化物业管理的小区，由业主委员会或社区环境和物业管理委员会与物业服务企业协商确定服

务标准。对接管老旧小区的物业服务企业给予财政补贴、信用激励、招投标加分等优惠政策。建立健全老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进改造后的老旧小区实现自我管养。

针对老旧小区改造过程中涉及项目资金平衡、调整片区规划、规划技术指标核定、土地供应、权属登记等重大事项，由县（市、区）政府（管委会）研究解决。

本措施自 2020 年 7 月 10 日起施行，有效期至 2023 年 7 月 9 日。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，济宁军分区。

---

济宁市人民政府办公室

2020年7月10日印发

---