

# 北京市西城区人民政府办公室文件

西政办发〔2018〕4号

---

## 北京市西城区人民政府办公室关于印发 西城区老旧小区综合整治工作方案 (2018-2020年)(试行)的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，各有关单位：

经第46次区政府常务会议研究同意，现将《西城区老旧小区综合整治工作方案（2018-2020年）（试行）》印发给你们，请认真组织落实。

北京市西城区人民政府办公室

2018年6月11日

# 西城区老旧小区综合整治工作方案 (2018-2020 年)(试行)

“十二五”以来，本市开展了以抗震节能为主、环境治理为辅的老旧小区综合整治工作，取得了积极成效，得到了居民的广泛支持。为深入推进老旧小区综合整治工作，不断提升城市治理水平，改善人居环境，加快建设国际一流的和谐宜居之都，市政府决定 2018 至 2020 年开展新一轮老旧小区综合整治，根据《北京市人民政府办公厅关于印发老旧小区综合整治工作方案(2018-2020 年)的通知》(京政办发〔2018〕6 号)，结合我区工作实际，制定本方案。

## 一、指导思想

全面贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入落实习近平总书记对北京的重要讲话精神，坚持以人民为中心，以《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》为遵循，结合老城街区整理计划，实现老城有机更新，并按照自下而上、以需定项、理顺机制、强化服务、标本兼治、完善治理的原则，健全完善老旧小区各类配套设施，补齐短板，优化功能，提升环境，解决好群众最关心、最直接、最现实的问题，实现法治、精治、共治，努力把老旧小区打造成居住舒适、生活便利、整洁有序、环境优美、邻里和谐、守望相助的美丽家园，不断增强居民的获得感、幸福感和安全感。

## 二、整治范围和内容

### (一) 整治范围

优先实施整治的小区包括：1990 年以前建成、尚未完成抗

震节能改造的小区，1990 年以后建成、住宅楼房性能或节能效果未达到民用建筑节能标准 50%的小区，以及经鉴定部分住宅楼房已成为危房且没有责任单位承担改造工作的小区。

“十二五”期间已完成抗震节能改造，但基础设施、基本功能仍存在不足，或物业管理不完善的小区。

驻区中央单位和解放军、武警部队，可参照本方案自行组织开展综合整治工作。

## （二）整治内容

老旧小区综合整治主要实施“六治七补三规范”，即：治危房、治违法建设、治开墙打洞、治群租、治地下空间违规使用、治乱搭架空线，补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下楼设施、补停车设施、补社区综合服务设施、补小区治理体系、补小区信息化应用能力，规范小区自治管理、规范物业管理、规范地下空间利用。具体整治内容采用菜单式，分为基础类和自选类（改造整治菜单附后）。基础类是必须改造整治的内容；自选类是在已实施基础类改造整治的前提下，根据居民意愿确定的改造内容。

## 三、组织实施

### （一）组织机构

建立区老旧小区综合整治联席会议制度，负责解决老旧小区综合整治工作中遇到的重点难点问题，推动项目顺利实施。

联席会议由区政府分管副区长、区重大办主任担任召集人，区重大办常务副主任负责日常协调工作，区老旧小区综合整治联席会议办公室设在区重大办，负责联席会议日常工作，对外称为西城区老旧小区综合整治办公室。成员单位包括：区发展改革委、

区委社会工委（区社会办）、区财政局、区住房城市建设委、区重大办、区房管局、区城市管理委、区环境办、区商务委、区审计局、区国资委、区安全监管局、区园林绿化局、区城管执法监察局、区质监局、市规划国土委西城分局、各街道办事处、西城消防支队、区残联、区环卫中心、北京德源兴业投资管理有限公司、宣房投公司。按照属地管理原则，各街道办事处为本辖区内老旧小区综合整治工作的责任主体，并成立相应领导机构，统筹协调辖区内综合改造任务。

## （二）实施体系

各街道办事处牵头建立健全政府主导、居民自治、社会力量协同的小区治理体系。通过业主认可的方式成立业主委员会、小区议事协调委员会等组织，确定综合整治菜单、小区管理模式、物业服务企业、物业服务标准和物业服务费用。充分发挥业主委员会等组织和物业服务企业的作用，鼓励其全程参与老旧小区综合整治，在街道办事处的组织下协助实施主体做好入户调查、了解民意、宣传动员等工作，并提出合理化建议。难以成立业主委员会等组织的，由街道办事处组织确定综合整治菜单、小区管理模式、物业服务企业、物业服务标准和物业服务费用。暂时没有条件实施物业管理的老旧小区，应实行准物业管理，在清扫保洁、安保巡查、维修养护、垃圾分类等方面予以规范。各街道办事处应在征得小区居民同意，并在明确待改造小区后期物业服务相关规定后，组织实施主体进行实施。对已完成综合整治的老旧小区，在区老旧小区综合整治办公室指导下，由区城市管理委和属地街道办事处一起，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。

### （三）编制实施计划

各街道办事处对本辖区内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，报区老旧小区综合整治联席会议办公室。区老旧小区综合整治联席会议办公室将审定后的年度计划，报送市老旧小区综合整治联席会议办公室批准后，下达各街道办事处实施，并根据实际情况进行动态调整。

### （四）加强规划统筹

区老旧小区综合整治办公室将各街道上报的年度计划，会同市规划国土委西城分局等相关部门，指导各街道办事处在落实人口和建设规模双控基础上，强化规划导向，对照《北京城市总体规划（2016年-2035年）》和区域控制性详细规划，梳理老旧小区周边空间资源，确定老旧小区整治范围和具体实施项目，可将相邻老旧小区进行统筹整治。整治区域内空间资源要进行统筹规划，按照提升功能、留白增绿原则，优先配建养老和社区活动中心等便民设施；对无法独立建设公共服务设施的，可根据实际情况利用疏解整治腾退空间就近建设区域性公共服务中心，辐射周边多个老旧小区。充分挖掘老旧小区周边企事业单位停车资源，建立错时停车机制。区老旧小区综合整治办公室会同市规划国土委西城分局等部门指导各街道办事处组织实施主体编制老旧小区改造设计方案，并在老旧小区内进行公示；要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。

根据北京市规划和国土资源管理委员会《关于加快推进老旧小区综合整治规划建设试点工作的指导意见》（京规划国土〔2018〕34号）精神，区老旧小区综合整治办公室指导各街道

办事处，在相关主管部门配合下，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。

#### （五）具体组织实施

由区老旧小区综合整治联席会议确定符合条件的企业作为投资主体，负责资金筹措、前期准备、统筹组织等工作。投资主体可将市区两级财政投入资金作为老旧小区综合改造资本金，依托区老旧小区综合整治联席会议办公室确定的改造区域内相关公共资源，搭建投融资平台，吸引社会资本参与自选类改造。

各街道办事处将已批复的老旧小区综合整治年度计划，以街道为单位打捆交于区老旧小区综合整治联席会议确定的投资主体，并在区老旧小区综合整治办公室指导下进行依法招标，工程投资额在 30 万元以上且建筑面积在 300 平方米以上的综合整治工程，应按照装饰装修类办理施工许可，并统一纳入工程质量和安全监管，确保安全。

在改造工程实施前，区老旧小区综合整治办公室指导各街道办事处向市规划国土委西城分局、区住房城市建设委、西城消防支队等部门进行报备，根据京规划国土〔2018〕34 号文件精神，市规划国土委西城分局、区住房城市建设委、西城消防支队应加强对老旧小区综合整治试点工作的“事前事中服务指导”和“事后评估监督”的要求，在改造工程实施期间，各主管部门要加强对综合整治情况进行监督；改造工程完成后，在区老旧小区综合整治办公室指导下，由各街道办事处组织市规划国土委西城分局、区住房城市建设委、区城市管理委、区房管局、区消防管理部门参与工程的验收和后期管理的交接工作。

#### 四、实施保障

### （一）职责分工

区重大办负责西城区老旧小区综合整治联席会办公室日常工作，全面统筹协调解决相关问题，指导各街道科学推进老旧小区综合整治工作，并会同区相关部门运用信息化手段，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。

区住房城市建设委负责组织老旧小区综合整治的招投标工作，并做好改造工程质量、施工安全的监督管理工作。

市规划国土委西城分局加强对各街道办事处在老旧小区综合整治的前期方案制定、过程监督和后期验收过程中的指导和政策支持，落实综合整治工程涉及国有土地的使用政策。

区房管局会同市有关部门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工作；会同区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。会同区重大办、区社会办和属地街道办事处等有关部门进一步建立健全综合整治后的老旧小区物业管理长效机制。

区城市管理委会同有关部门协调解决老旧小区公共区域架空线入地和燃气、热力、上下水管网及设施设备改造工作，推进项目顺利实施；推动各专业公司做好老旧小区市政管线接收管理和维护工作，提高最后一公里服务保障水平，指导区环卫中心参与老旧小区垃圾清洁站新建、改造和运营工作，提高垃圾处理效率。

其他相关委、办、局根据部门职责，配合做好老旧小区综合整治相关工作。

### （二）加大资金支持

在明晰政府、市场、业主投资边界基础上，争取市级财政政

策资金支持的同时，合理安排区级配套资金。区财政局会同区重大办及相关行业主管部门，按年度综合整治计划，统筹落实资金安排。原则上基础类改造项目所需资金由市区财政负担；自选类改造项目所需资金由投资主体与居民协商解决。区老旧小区综合整治办公室负责制定吸引社会资本参与老旧小区综合整治的具体措施，建立受益者付费机制。

### （三）优化手续办理

根据市、区相关政策规定，优化相关手续办理工作。区住房城乡建设委会同市规划国土委西城分局、区城市管理委、区质监局、区房管局、西城消防支队等单位，进一步优化开工、验收程序，推动项目尽早投入使用。

### （四）强化宣传动员

区老旧小区综合整治办公室及有关部门要深入总结老旧小区综合整治的成效，大力宣传老旧小区综合整治的重大意义，认真听取群众意见建议，动员广大居民主动配合和积极参与，引导群众参与决策、参与监督，共同维护整治成果，努力营造良好社会氛围。

### （五）加强监督检查

区老旧小区综合整治办公室要组织相关部门加强对全区老旧小区综合整治工作的指导、监督和检查，并在综合整治工作实施前，指导各街道加大社会稳定风险评估工作，对各街道整治项目征求民意、编制改造整治方案和实施整治情况，鼓励聘请第三方机构进行社会稳定风险评估和定期开展察访核验，进行效果评价；区相关部门要加强工程质量和施工安全监管，加强资金审核和审计，保障质量安全、资金安全，切实把老旧小区整治项目打

造成为安全工程、放心工程、暖心工程。

附件：老旧小区改造整治菜单

附件

## 老旧小区改造整治菜单

| 范围  | 类别  | 改造整治内容                           |
|-----|-----|----------------------------------|
| 楼本体 | 基础类 | 拆除违法建设                           |
|     |     | 整治开墙打洞                           |
|     |     | 清理群租                             |
|     |     | 地下空间治理                           |
|     |     | 对经鉴定不满足抗震设防要求的楼房同时进行抗震加固和节能改造    |
|     |     | 对性能或节能效果未达到民用建筑标准 50%的楼房进行节能改造   |
|     |     | 根据实际情况，对楼内水、电、气、热、通信、防水等设施设备进行改造 |
|     |     | 进行空调规整、楼体外面线缆规整                  |
|     |     | 对楼体进行清洗粉刷                        |
|     |     | 拆除楼体各层窗户外现有护栏，对一层加装隐形防护栏         |
|     |     | 光纤入户改造                           |
|     |     | 完善无障碍设施                          |
|     | 自选类 | 多层住宅楼房增设电梯等上下楼设施                 |
|     |     | 楼体抗震加固增加阳台                       |
|     |     | 多层住宅楼房平改坡                        |

|        |     |                                                |
|--------|-----|------------------------------------------------|
|        |     | 屋顶美化                                           |
|        |     | 太阳能应用                                          |
| 小区公共区域 | 基础类 | 拆除违法建设                                         |
|        |     | 进行地桩地锁专项整治和清理废弃自行车                             |
|        |     | 绿化补建                                           |
|        |     | 修补破损道路                                         |
|        |     | 完善公共照明                                         |
|        |     | 更新补建信报箱                                        |
|        |     | 完善安防、消防设施                                      |
|        |     | 根据实际情况进行水、电、气、热、通信、光纤入户等线路管网和设施设备改造，架空线入地及规范梳理 |
|        |     | 维修完善垃圾分类投放收集站                                  |
|        |     | 增设再生资源收集站点                                     |
|        |     | 有条件的大型居住小区增建公厕                                 |
|        |     | 无障碍设施和适老性改造                                    |
|        | 自选类 | 增建养老服务设施和社区综合服务设施                              |
|        |     | 补建停车位及电动汽车充电设施                                 |
|        |     | 完善小区信息基础设施和技术装备                                |
| 完善小区治理 | 基础类 | 完善小区治理体系                                       |
|        |     | 实施规范化物业管理                                      |

---

抄送：区委各部门，区武装部。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区人民法院，区人民检察院。

---

北京市西城区人民政府办公室

2018年6月14日印发

---