

市各有关部门、各区人民政府：

经市政府同意，现将《2020 年老旧小区综合整治工作方案》印发给你们，请结合实际认真组织落实。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市规划和自然资源委员会

北京市财政局

北京市城市管理委员会

北京市民政局

北京市人民政府国有资产监督管理委员会

2020 年 4 月 17 日

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

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_5101

