

国家发展改革委办公厅  
工业和信息化部办公厅  
财政部办公厅  
国家统计局办公室  
国家能源局综合司

# 文件

建办城〔2021〕28号

## 住房和城乡建设部办公厅等关于做好 2021年城镇老旧小区改造工作的通知

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局）、发展改革委、通信管理局、财政厅（局）、统计局、能源局：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实有序实施2021年城镇老旧小区改造计划，统筹谋划“十四五”时期城镇老旧小区改造工作，合理确定2022年改造计划任务，现就有关事项通知如下：

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以人民为中心，坚定不移贯彻新发展理念，认真落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）要求，加强城镇老旧小区改造和社区建设，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。2021年新开工改造城镇老旧小区5.3万个；到“十四五”期末，基本完成2000年底前建成的、约21.9万个城镇老旧小区改造。

各地要大胆探索、积极创新，着力破解重点难点问题，加快构建符合当地特点的城镇老旧小区改造政策体系和工作机制。积极回应群众诉求，大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。坚持因地制宜、实事求是，严格评估财政承受能力，科学确定改造目标，尽力而为、量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标、不盲目攀比和举债铺摊子。

## 二、扎实有序实施2021年改造计划

（一）充分调动居民参与改造的主动性、积极性。各地要加快健全动员群众参与机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高、有出资意愿的小区实施改造。未经居民充分协商取得共识的，不得开工改造。结合开展党史学习教育，将城镇老旧小区改

造作为“我为群众办实事”实践活动的重要内容，深入开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，调动各方力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。做好政策解读宣传，增强居民主体意识，合理落实居民出资责任。鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

（二）合理制定改造方案。坚持一区一策、精准施策，合理制定改造方案，杜绝政绩工程、形象工程。推动设计师、工程师进社区，辅导居民参与谋划改造方案。结合实施城市更新行动，以建成完整居住社区为目标，针对设施和服务短板，逐项确定改造内容，做实做细实施方案，着力解决群众“急难愁盼”问题。基础类内容，原则上要应改尽改；完善类、提升类内容，力争做到能改则改。加大小区内建筑节能改造力度，以简约适度、绿色低碳的方式推进改造，统筹做好改造过程中建筑垃圾治理和再利用。力争启动了城镇老旧小区改造的城市社区都能参与绿色社区创建行动，到2021年底，25%以上的城市社区参与绿色社区创建行动并达到创建要求。各省（区、市）要督促市、县做好改造方案制定工作，并及时掌握结合改造完善各类设施、推进绿色社区创建及完整居住社区建设情况。

（三）积极推动社会力量参与。探索实行改造项目设计、施工、运营一体化招标，培育城镇老旧小区改造规模化实施运营主体。加快健全存量资源整合利用机制，合理拓展改造实施单元，

推进相邻小区及周边地区联动改造，增加项目盈利点，吸引社会力量参与。各地要加强与金融机构合作，推动加快金融产品和服务创新，加大对老旧小区改造的支持力度。因地制宜探索建立激励机制，调动电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位及原产权单位、公房产权单位参与改造积极性。

（四）加快建立适应改造需要的政策机制。建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，有条件的地方可由相关部门抽调骨干力量成立专班。经市、县人民政府授权，改造方案经专门工作机制联合审查认可的，可由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。加强用地集约混合利用，鼓励既有建筑多功能使用，统筹服务设施、公共空间共建共享。对城镇老旧小区改造涉及的既有用地，可依法依规合理兼容或转换用途建设各类服务设施。对利用小区及周边存量土地，房屋建设各类环境及配套设施、公共服务设施的，存量土地、房屋产权属于政府部门、国有企事业单位的，可由市、县人民政府组织协调，依法依规交由实施运营主体进行改造和运营。

（五）切实做好项目组织实施。加强改造项目管理，提早开展居民意见征询、项目审批、多渠道落实改造资金等前期工作，确保及时开工改造。加强工程质量和安全监管，压实参建各方责任，严厉打击损害群众利益的违法违规行为。加快续建项目建设，确保如期竣工。兼顾功能完善和历史传承，在改善居住条件和提高环境品质的同时，注重历史文脉延续和城市风貌保护。结

合改造同步建立健全小区长效管理机制，切实维护改造效果，避免再次失养失修失管。严格规范中央补助资金使用管理，不得截留、挤占、挪用，避免资金滞留、闲置。统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。

(六) 加强交流互鉴和信息报送。加强对城镇老旧小区改造优秀项目、典型案例的宣传力度，积极回应社会关切，营造良好舆论氛围；及时推广“集中成片、跨片区组合”改造模式等好经验好做法，定期对可复制政策机制和典型经验做法推广实施情况进行评估，促进交流互鉴。对纳入城镇老旧小区改造规划计划的项目实行台账管理，研究建立城镇老旧小区改造统计调查制度，按要求报送改造进度、完成投资及结合改造完善养老、托育、家政、卫生防疫等社区服务设施进展等情况；及时将改造项目清单提供当地统计部门，确保统计口径一致。

### 三、统筹谋划“十四五”城镇老旧小区改造工作

(一) 明确改造对象范围。统筹考虑需要和可能，坚持循序渐进，重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区。根据相邻小区、周边地区联动改造需要，在符合国家相关政策的前提下，有条件的地方可适当将2000年底后建成的小区纳入改造范围。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的住宅小区（含单栋住宅楼），不得纳入城镇老旧小区改造计划。做好城镇老旧小区改造与棚户区改造政策衔接，严禁借城镇老旧小区改造之名大拆大建、变相搞房

地产开发。

(二) 合理安排年度计划任务。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则，完善本地区城镇老旧小区改造项目储备库，合理确定年度改造计划，科学编制2021—2025年城镇老旧小区改造规划。国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退干部住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。市、县提出年度改造计划任务前，应充分评估本地区财政承受能力，确保改造计划任务控制在财政承受范围以内；省级人民政府汇总市、县改造计划任务时，应对市、县财政承受能力评估结果严格把关，并承担兜底责任。

(三) 加强与相关设施增设或改造规划计划有效衔接。统筹养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安、消防等方面以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位涉及城镇老旧小区的项目，做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。各地应通过专门工作机制，及时将城镇老旧小区改造规划计划提供给本级有关部门、相关专业经营单位，以利有关方面提前制定各类设施增设或改造计划、相关管线改造计划。

(四) 合理确定上报2022年改造计划。各省（区、市）住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门，坚持以人为本，把握改造重点，加强对市、县的指导，自下而上研究提出本地区2022年城镇老旧小区改造计划任务，填写《2022年城镇

老旧小区改造计划表》(见附件),报经省级人民政府同意后,于2021年6月30日前分别报住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部。2000年底后建成小区纳入改造计划的,建成年限不得晚于2005年底,且在2022年计划中占比不得超过15%(按居民户数计)。已纳入过中央补助支持城镇老旧小区改造计划的项目,不得重复申报。各省(区、市)应对本地区城镇老旧小区改造计划任务符合党中央、国务院决策部署,确实在当地财政承受能力、组织实施能力范围之内,符合群众意愿等负责。

各地要落实属地责任,强化组织保障、加强统筹协调,积极研究解决工作推进中的新情况、新问题,按照高质量发展要求,以人民群众满意度和受益程度、改造质量和财政资金使用效率为衡量标准,调动各方面资源做好城镇老旧小区改造工作。对工作中的重大问题、意见建议和行之有效的新举措、新机制,及时反馈住房和城乡建设部等有关部门。

联系人及联系方式:

住房和城乡建设部城市建设司

何小雪 010—58933014 58934800 (传真)

国家发展改革委固定资产投资司

谭成文 010—68501047 68502480 (传真)

工业和信息化部信息通信发展司

田琦 010—68206167 66014360 (传真)

财政部综合司

王 茜 010—68551833 68551419 (传真)

国家统计局固定资产投资统计司

俞家红 010—68782603 68782604 (传真)

国家能源局电力司

孙嘉弥 010—68555871 68555884 (传真)

附件：2022 年城镇老旧小区改造计划表







(此件依申请公开)



附件

## 2022 年城镇老旧小区改造计划表

省(区、市):

联系人及电话:

地级以上城市	分 类	小区数 (个)			居民户数 (户)			楼栋数 (栋)			住宅建筑面积 (万平方米)			预计投资额 (万元)		
		2000 年底前	2000 年后	合计	2000 年底前	2000 年后	合计	2000 年底前	2000 年后	合计	2000 年底前	2000 年后	合计	2000 年底前	2000 年后	合计
	全市小计:															
	1. 城市 (建成区)															
	2. 县城 (城关镇)															
	全市小计:															
	1. 城市 (建成区)															
	2. 县城 (城关镇)															
	全市小计:															
	1. 城市 (建成区)															
	2. 县城 (城关镇)															
.....	.....															
全省 (区、 市)	全省(区、市)合计:															
	1. 城市 (建成区)															
	2. 县城 (城关镇)															

省级住房和城乡建设部门盖章

省级发展改革部门盖章

省级财政部门盖章

---

抄送：公安部、民政部、自然资源部、商务部、卫生健康委、退役军人部、人民银行、审计署、国资委、税务总局、市场监管总局、体育总局、国管局、银保监会、邮政局办公厅（办公室），各省、自治区、直辖市人民政府办公厅。

---

住房和城乡建设部办公厅秘书处

2021年4月26日印发

---