附件2

汕尾市城市老旧小区、城中村改造三年

行动方案（2020-2022年）（代拟稿）

为深入贯彻市委、市政府有关工作部署，加快城市有机更新，深入推进汕尾市城市老旧小区和城中村改造，优化城市环境、完善城市功能、提升城市品质、改善居住环境，促进城市的可持续发展，根据《汕尾市人民政府关于推进城市有机更新工作的实施意见》，特制定本行动方案。

一、指导思想

**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、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，**践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把老旧小区改造和城中村改造作为城市有机更新的重要组成部分，结合未来社区建设和基层社会治理，积极推动老旧小区、城中村功能完善、空间挖潜和服务提升，稳妥有序、分批分类、因地制宜地推进城市有机更新工作，努力把汕尾建设成为沿海经济带的靓丽明珠。

二、基本原则

坚持城乡统筹，科学规划；因地制宜，分类指导；依法改造，有序推进。要充分考虑原居（村）民生计和发展需要。根据原居（村）民的经济承受能力和意愿，分别采取环境整治、局部改造、整体拆建等不同模式和措施，避免不切实际的大拆大建。

三、工作目标

到2022年，力争用三年时间，基本完成全市2000年以前建成的城市老旧小区改造工作。重点推进市城区城市有机更新，完成市城区91个老旧小区和9个城中村改造工作，其中2020年改造老旧小区8个，改造城中村2个；2021年改造老旧小区46个，改造城中村4个；2022年改造老旧小区37个，改造城中村3个。其他县（市、区）要全面启动城市老旧小区和城中村改造工作，确保2022年底前完成城市更新工作。实现有完善的基础设施、有整洁的居住环境、有配套的社区服务、有长效的管理机制、有特色的小区文化、有和谐的邻里关系的“六有”目标，居民的获得感、幸福感、安全感明显增强。

四、主要内容

（一）改造范围

1.老旧小区：城市、县城（城关镇）建成于2000年以前，环境条件较差、设施设备落后、安全隐患突出、管理服务机制不健全，影响居民基本生活，居民改造意愿迫切的城市住宅小区。

2.城中村：位于城市规划区内、已被城市建设用地包围，即在城市建成区内或紧邻城市建成区，但在土地权属、户籍等管理体制上仍然保留着农村模式的区域，或存在人居环境、公共安全等较多隐患的成片旧（危）住宅区。

（二）改造内容

1.老旧小区：小区内道路、供排水、供电、供气、绿化、照明、围墙等基础设施的更新改造、小区内配套养老抚幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设、改造；小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造、有条件的居住建筑加装电梯等；与小区直接相关的城市、县城（城关镇）道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、停车库（场）、污水与垃圾处理等基础设施的改造提升。

2.城中村：结合城中村建筑年代、文化历史、产业经济等因素，区分不同类别，综合采取修缮排危、功能置换、环境整治、产业升级等改造策略，完善城中村所在地区的道路交通、给水、排水、电力、通讯、燃气、垃圾收集等基础设施系统；增加城中村地区的社区服务设施，满足本地人口和外来人口的服务需求；针对实际建设自然灾害防治设施，完善消防设施，全面消除公共安全隐患，保障城中村居民的基本安全。

（三）改造方式

综合运用“微改造”“拆除重建”等方式分类推进老旧小区和城中村改造工作。“微改造”是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过沿街立面改善、建筑物局部拆建、建筑物功能置换与活化利用、公共服务设施及基础设施配套完善等方式实施的改造方式。“拆除重建”是指对改造地块范围内原有建筑物进行全面拆除并重新规划建设的改造方式。

1.老旧小区：对建成于2000年以前的、公共设施落后，影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）通过“微改造”方式实施环境提升、局部改造。

2.城中村：对城市基础设施、公共服务设施亟需完善，环境恶劣或存在重大安全隐患、现有土地用途、建筑物使用功能或资源利用明显不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施的，且改造意向强烈、改造主体明确的城中村，可结合“三旧”改造等政策通过“拆除重建”方式实施改造。

五、实施步骤

（一）制定工作方案（2020年7月底前）。各县（市、区）开展建成区老旧小区和城中村基本情况全面调查，结合当地实际，制定推进城市更新工作方案，明确改造项目的实施主体、工作流程和管理机制。

（二）编制改造计划（2020年8月15日前）。坚持以人为本，顺应群众期盼，按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，编制本地区三年（2020-2022年）行动方案及年度计划，谋划推进老旧小区和城中村改造工作，确保每年按计划启动和完成老旧小区、城中村改造项目。

（三）实施项目改造（2020年12月底前）。各县（市、区）根据当地实际，选取规模适中、基础条件较好的老旧小区和城中村作为2020年示范改造项目，实施改造建设。原则上，纳入年度改造计划的老旧小区项目需在当年完成改造任务，城中村改造项目需于2020年完成前期工作。

（四）持续推进城市更新工作（2020-2022年12月底）。完成2020-2022年城市更新改造计划确定的改造项目，切实改善老旧小区居民和城中村村民的居住环境和生活品质，打造功能完善、环境整洁、管理有序的居住环境，不断增强人民群众的幸福感、获得感、安全感。

六、工作要求

（一）加强组织领导。为稳妥有序的推进城市有机更新工作，加强组织领导，成立以市政府分管领导为组长的市城区推进城市有机更新工作专班，专班成员为市城区政府和市级各有关部门主要领导，领导小组下设办公室，办公室设在市城区政府，负责日常工作联系和协调，各成员单位要根据职责分工，认真做好各项工作的落实，确保工作有力有序有效推进。

（二）完善资金保障。建立健全老旧小区、城中村改造资金多元筹措机制。老旧小区改造方面，坚持“谁受益、谁出资”原则，通过居民合理出资、政府给予财政资金补贴、管线单位和原产权单位积极支持、社会力量以市场化方式参与、金融机构以可持续方式支持等方式，多渠道筹措城市老旧小区改造资金。居民出资部分可通过直接出资、使用（补交）住宅专项维修资金、小区公共收益等方式落实。城中村改造方面，有关资金可按照《汕尾市“三旧”改造实施办法》《汕尾市旧村庄改造实施办法》及其他配套政策进行筹集。

（三）强化项目管理。坚持项目带动，按照先设计、编清单、做预算、分责任、抓实施的原则，扎实推进老旧小区和城中村改造提升工作，各县(市、区)人民政府要将行动方案中的工作任务全部转化为具体实施项目，建立项目台账。实施项目管理制度，各县(市、区)人民政府要明确项目管理责任人，每月按时上报项目进展，即时报送重大建设信息。

（三）完善制度建设。坚持边探索、边实践、边完善的原则，出台城市有机更新配套相关政策文件，建立改造资金多元筹集机制，健全群众共建共享机制，优化项目行政审批手续，完善项目协议监管机制。

（四）强化舆论引导。多渠道多方式宣传城镇老旧小区和城中村改造政策，激发群众改造愿望，问需于民、问计于民，树立群众“主人翁”意识，共同推进老旧小区和城中村改造工作。

附件：1.汕尾市城区2020-2022年老旧小区改造计划

2.汕尾市城区2020-2022年城中村改造计划

附件1

汕尾市城区2020-2022年老旧小区改造计划

单位：个、户、万平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所属街道/镇 | 改造项目数量 | 计划改造完成时间 | | | | | | | | |
| 2020年 | | | 2021年 | | | 2022年 | | |
| 项目 | 户数 | 面积 | 项目 | 户数 | 面积 | 项目 | 户数 | 面积 |
| 凤山街道 | 16 | 2 | 498 | 4.1 | 9 | 284 | 2.17 | 5 | 142 | 0.90 |
| 新港街道 | 17 | 3 | 516 | 3.38 | 9 | 889 | 8.68 | 5 | 404 | 3.03 |
| 香洲街道 | 54 | 3 | 1428 | 4.8 | 24 | 3011 | 17.34 | 27 | 3498 | 27.91 |
| 马宫街道 | 1 |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| 捷胜镇 | 1 |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| 东涌镇 | 1 |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| 红草镇 | 1 |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| 合计 | 91 | 8 | 2442 | 12.28 | 46 | 4184 | 28.19 | 37 | 4044 | 31.84 |

附件2

汕尾市城区2020-2022年城中村改造计划

单位：个、户、万平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所属街道/镇 | 改造项目数量 | 计划改造完成时间 | | | | | | | | |
| 2020年 | | | 2021年 | | | 2022年 | | |
| 项目 | 户数 | 面积 | 项目 | 户数 | 面积 | 项目 | 户数 | 面积 |
| 新港街道 | 3 | 2 | 1844 | 23.34 | 1 | 2209 | 11.99 |  |  |  |
| 香洲街道 | 3 |  |  |  | 3 | 5493 | 87.27 |  |  |  |
| 马宫街道 | 1 |  |  |  |  |  |  | 1 | 123 | 4.1 |
| 捷胜镇 | 2 |  |  |  |  |  |  | 2 | 600 | 9 |
| 合计 | 9 | 2 | 1844 | 23.34 | 4 | 7702 | 99.26 | 3 | 723 | 13.1 |