

# 湖北省住房和城乡建设厅文件

鄂建〔2013〕17号

---

## 关于推进城镇旧住宅区综合整治的指导意见

各市、州、县（市）住建委（住建局）、规划局、城管局、房管局：

为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），进一步推动城镇旧住宅区综合整治工作，改善群众居住条件，完善城镇服务功能，推进以人为核心的新型城镇化建设，现提出如下指导意见。

### 一、明确旧住宅区综合整治的指导思想和总体要求

（一）指导思想。以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，坚持以人为本，促进社会和谐稳定，以解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题为出发点和落

脚点，在城市棚户区改造中因地制宜地开展城镇旧住宅区综合整治，有效改善群众居住条件和环境，提升城镇管理水平和服务功能，促进城镇可持续、健康、和谐发展。

（二）总体要求。按照国务院关于在棚户区改造中“加强城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施”的要求，遵循“科学规划、分步实施，政府主导、市场运作，因地制宜、注重实效，完善配套、同步建设”的基本原则，对旧住宅区综合整治后引入物业管理，逐步实现城镇旧住宅区房屋使用安全、配套设施齐备、管理维护有效、环境整洁美化的宜居目标。

## 二、提高旧住宅区综合整治的质量和水平

旧住宅区是指房屋年久失修、配套设施缺损、环境脏乱差、缺乏基本的物业管理条件的住宅区，其整治改造的内容及标准要以满足居民居住需要为中心，充分考虑当地旧住宅区现状、可筹措资金规模、群众居住生活习惯等因素，科学合理地加以确定。各地应当将旧住宅区综合整治与既有建筑节能改造和实施住房保障有机结合，提高老旧住宅的建筑性能，完善居住功能。旧住宅区综合整治应当符合国家和地方的有关工程建设标准。

（一）环境综合整治。主要包括拆除旧住宅区内违章建（构）筑物、整修道路、拆墙透绿、补建绿地和园林景观、治理环境卫生等。

(二) 房屋维修改造。主要包括旧住宅区内房屋主体结构加固、房屋部件构件修缮更新、屋面整修改造、外立面及楼道清理和粉饰、各类房屋内老旧管线更新改造和具备建设条件的房屋加装电梯等。旧住宅区综合整治中实施房屋维修改造前，应进行房屋安全鉴定。

(三) 配套设施完善。主要包括旧住宅区内配套设施设备(社区服务设施、文化体育设施、安全防范设施、停车设施、管理服务用房等)的补建，市政公用设施(垃圾、供排水、供气、供电、电信、邮政和污水处理等设施)的完善。要按照公共服务均等化的要求，加强社区组织工作用房和居民公益性服务设施建设。

(四) 既有建筑节能改造。贯彻落实国务院办公厅《关于转发发展改革委、住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知》(国办发〔2013〕1号)，住建部、财政部《关于推进夏热冬冷地区既有居住建筑节能改造的实施意见》(建科〔2012〕55号)，以更换节能门窗为主，具备条件的可同步实施加装外遮阳、屋面和外墙保温等措施，积极推广应用新材料、新技术、新设备、新产品。

(五) 保障性住房建设。旧住宅区综合整治中，具备条件的，可依据城市规划新建或改建一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的住房保障对象。

旧住宅区综合整治要根据当地城市总体规划、土地利用规划和保障性住房建设规划，充分听取民意，科学合理确定目标任务；要更加注重旧住宅区原居住群体的权益维护，更加注重旧住宅区存量住宅使用效能的充分利用，更加注重旧住宅区的有机更新，更加注重旧住宅区历史文化和地方传统特色的保护。

### 三、实行旧住宅区综合整治后的物业管理

旧住宅区综合整治后应及时稳妥推进物业管理，使综合整治与长效管理相衔接，社区管理和物业管理相协调，建立健全旧住宅区维护管理长效机制。

（一）旧住宅区物业的管理模式和组织形式。实施旧住宅区物业管理，要根据综合整治后房屋、环境、配套设施和房屋产权的状况、居民的承受能力以及群众需求的实际情况，确定不同形式的物业管理模式：

1、专业化公司进驻。参照新建住宅小区物业管理的模式，通过招投标等形式选择物业服务公司提供专业化、市场化物业服务。

2、社区介入式服务。对暂不具备专业化、市场化物业服务条件的小区，可由街道办事处（社区居委会）负责牵头统一管理，组织社会力量为小区居民提供基础性的物业服务。对无管理组织的楼（院）、零星住宅和规模较小的住宅区，由街道办事处（社区居委会）进行区域整合后，选择分类委托服务、

组织区域内低收入人员从业服务、专业公司进驻等方式为小区提供基础性的物业服务。

3、后勤式管理过渡。对公有住宅房屋产权比较集中的小区，可采取房屋管理单位负责牵头统一管理，对本单位的家属院（楼、区）实施过渡性物业管理。引导和鼓励房屋管理（产权）单位和基层房管站（所），通过体制改革和机制创新，逐步引入社会化、市场化物业服务。

由物业服务公司进行管理的旧住宅区要按照《物业管理条例》的规定，召开业主大会，成立业主委员会，并与物业公司签订《物业管理服务合同》。由房屋管理单位或社区居委会进行管理的旧住宅区，由房屋管理单位、社区居委会和有关部门及业主、使用人代表组成旧住宅区管委会，共同协商达成《管理服务协议》并监督执行。

（二）旧住宅区实施物业管理的承接标准和基本服务。各地要结合旧住宅区整治后的情况制定物业管理具体的承接基本标准，总体上要达到房屋基本完好、道路平整、环境整洁、面貌有明显改观的要求。

旧住宅区实施物业管理应提供下列基本服务：

- 1、房屋共用部位、设施设备的养护、维修、管理；
- 2、小区内共用设施设备的养护、维修、管理；
- 3、绿化、树木及绿化设施的养护、管理；

- 4、环境卫生清扫保洁服务；
- 5、小区秩序、车辆行驶和停放的管理；
- 6、门岗值勤、巡视管理等。

#### **四、加强对旧住宅区综合整治的组织领导**

(一) 认真编制规划。旧住宅区综合整治涉及面宽，专业性强，各地要认真制定综合整治规划，明确旧住宅区综合整治的总体要求和分步实施目标。在编制规划时，要对现存旧住宅区的人口构成、土地使用现状、建筑物现状、公共服务设施和市政公用设施现状进行深入的调查，认真听取社情民意，体现以人为本的原则，注重实效。各地 2013-2017 年旧住宅区综合整治规划，要统一纳入本地 2013-2017 年棚户区改造规划，并按规定的时间上报。

(二) 多渠道筹措资金。要积极争取地方政府对旧住宅区综合整治和后续管理维护的资金投入，发挥政府投入的支撑与引导作用，注重提高资金使用效益。要引导旧住宅区居民分摊部分共用部位、共用设施设备的综合整治成本；对于修缮更新住房产权人专有的房屋、设施设备等项目的支出，应由受益的住房产权人承担。对于更新改造供电、电信以及供水、供气等设施的专项成本支出，应由各运营单位承担。对旧住宅区综合整治中实行既有居住建筑节能改造的，可以争取中央财政给予专项补贴。

(三) 营造良好氛围。旧住宅区综合整治涉及千家万户，居民的大局观念、积极参与和理解支持是关键。要通过各种形式，大力宣传城镇旧住宅区综合整治的重要意义，将综合整治给居民带来的好处和效果具体化、直观化、形象化，推动综合整治工作的顺利开展。

(四) 加强组织领导。城镇旧住宅区综合整治工作要在各市州县保障性安居工程建设领导小组的领导下进行，充分发挥街道办事处、社区居民委员会作用，争取发展改革、财政、民政等部门的支持，建立协调联动机制，各司其职，各负其责，确保整治工作有序推进。



---

抄送：各市州县住建委（住建局）、规划局、城管局、房管局  
湖北省住房和城乡建设厅办公室      2013年9月4日印发

---