



# 老旧小区改造后实现物业全覆盖

## 我省下发实施方案,1995年前建成的老旧小区今年底基本改造完

3月10日,山东省人民政府办公厅下发《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》(以下简称《方案》),《方案》提出,到“十四五”末,在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上,力争基本完成2005年前建成的老旧小区改造任务。

齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 杜亚慧 实习生 王文骄

### 政府要全面摸底 建立老旧小区数据库

《方案》所指老旧小区,为2005年12月31日前在城市或县城国有土地上建成,失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。

《方案》提出,城镇老旧小区改造要实施“七步走”,分别是:编制计划、制定标准、征求意见、协同改造、完善社区服务设施、简化审批、加强工程建设管理和物业管理。2020年底基本完成1995年前建成老旧小区的整治改造任务。齐鲁晚报·齐鲁壹点记者注意到,加上这一工作目标,山东省城镇老旧小区改造已经有了一份详细的“时间图”。今年1月,山东全省住房城乡建设工作会议在济南召开,会议明确了今年住建工作的7项重点任务。其中提到,计划开工改造老旧小区40万户以上。3月,山东省住房和城乡建设厅发布了关于对省十三届人大二次会议第20190290号建议的答复,其中提到,截至2019年4月,全省累计开工改造老旧小区整治改造项目5148个,涉及群众195.6万户。下一步,省住建厅将抓好2019年度881个老旧小区改造项目进度,到2020年底基本完成1995年前建成老旧小区的整治改造任务。

按照《方案》,市、县(市、区)政府要对老旧小区全面调查摸底,建立老旧小区数据库。坚持居民自愿、自下而上的原则,确定拟改造项目及时序,逐级生成县(市、区)、市、省老旧小区改造总体计划(2020—2025)和分年度计划。

### 改造完成后 物业管理实施“一小区一策”


今天丢辆自行车,明天下水道坏了没人管,停车老大难……长久以来,老旧小区存在的种种问题一直是市民关注的热点。

按照本次《方案》,省里制定《全省老旧小区改造提升技术导则》,将老旧小区划分为基础、完善、提升三类。每一类有不同的改造标准,具体属于哪类由市、县(市、区)确定。基础类改造主要是拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、建筑物修缮、管线规整等,突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题;完善类改造主要是完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等;提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

在此基础上,《方案》进一步提出,在改造项目、内容及改造完成后的物业管理模式实施“一小区一策”,也让小区居民拥有话语权,切实参与到改造过程中。

### 推“4+N”融资模式 相邻项目捆绑统筹改造

为解决老旧小区改造资金问题,山东将按照不增加政府隐性债务、保持房地产市场平稳



### 山东省深入推进 城镇老旧小区改造实施方案

#### 工作目标

到“十四五”末,在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上,力争基本完成2005年前建成的老旧小区改造任务,建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。

#### 改造分七步走

- 1.编制老旧小区改造计划
- 2.因地制宜制定改造标准
- 3.引导小区群众积极参与
- 4.强化专营设施协同改造
- 5.完善社区服务设施
- 6.提高项目审批效率
- 7.加强工程建设管理和物业管理

#### 推“4+N”改造方式和融资模式

大片区统筹平衡模式  
跨片区组合平衡模式  
小区内自求平衡模式  
政府引导的多元化投入改造模式


4

N

鼓励各地结合实际  
探索多种模式

#### 创新支持政策和配套措施

- 1.加强规划统筹  
可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标
- 2.探索土地支持政策  
“15分钟生活圈”内城镇低效用地优先用于建设社区服务设施
- 3.创新财政资金政策
- 4.创新不动产登记做法
- 5.加大信贷支持



健康发展,培育形成相对稳定现金流,引入社会资本的原则,结合城镇低效用地再开发,在多元融资上下功夫,创新老旧小区及小区外相关区域“4+N”改造方式和融资模式。对此,《实施方案》提出了大片区统筹平衡、跨片区组合平衡、小区内自求平衡、政府引导的多元化投入改造模式,以及鼓励各地结合实际探索多种模式。其中,大片区统筹平衡模式,即把一个或多个老旧小区与相邻的旧城区、棚户区、旧厂区、城中村、危旧房改造和既有建筑功能转换等项目捆绑统筹,生成老旧片区改造项目,加大片区内D级、C级危房改造力度,做到项目内部统筹搭配,实现自我平衡。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者注意到,探索老旧小区改造“4+N”模式,有城市已迅速开展具体行动。就在3月10日上午,滨州市举办“亮目标”政务公开活动,滨州市住房和城乡建设局党委副书记刘汉卿表示,2020年滨州将推3项改革突破,其中就包括“4+N”模式实施老旧小区改造。“探索大片区统筹、跨片区组合、小区内自求等平衡模式、政府引导的多元化投入改造“4+N”模式,年内全市改造老旧小区438个,改造数量位居全省第一。其中,滨州市主城区改造老旧小区271个。”

### 整合小区周边碎片化土地 健全公共服务设施

《方案》提出,整合小区周边零星碎片化土地,利用机关企事业单位的空置房屋等社会资源,在老旧小区内及周边健全社区养老、托幼、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站等公共服务设施,完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施,按规定标准建设完善社区党群服务中心。

老旧小区改造的工程质量如何保障?山东将鼓励以街道或社区为单位对区域内的老旧小区联动改造,统一设计、招标、建设和竣工验收,确保工程质量和施工安全。

后续物业管理方面,推行社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的管理模式。建立分类施策的老旧小区物业管理模式,改造后的老旧小区实现物业管理全覆盖。

### 改扩建社区服务设施 可适当放宽建筑密度等指标

根据《方案》,山东鼓励各地积极探索土地出让支持大片区统筹改造或跨片区组合改造的政策措施。老旧小区“15分钟生活圈”内城镇低效用地再开发整理腾出的土地,优先用于建设社区服务设施。

对在小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的,在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下,可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。

此外,创新不动产登记做法,小区内增加公共建筑的,立项前与小区业委会、居委会等相关方达成权属协议,在产权明晰的基础上,探索所增加公共建筑不动产登记的具体做法。

各地整合涉及老旧小区的民政、城市建设和管理、文化、卫生、体育等渠道相关资金,统筹投入老旧小区改造。既有住宅加装电梯涉及公有住房的,由产权单位按居民约定比例出资。

此前,省招考院曾在发布的《关于做好山东省2020年普通高等学校考试招生报名工作的通知》中,明确夏季高考的统一考试科目为语文、数学、外语3个科目。其中,外语科目听力考试单独组织,考生考两次,取两次成绩中较高的作为有效成绩加入高考总分。

### 领走一粒种 送回参天树 青岛启动首个“云”植树节

本报青岛3月10日讯(记者 赵波 通讯员 元妮娜) 今年,青岛市将全面推开“互联网+全民义务植树”。青岛市绿化委员会、青岛市园林和林业局特别联合中国绿化基金会等单位策划推出“领走一粒种 送回参天树——青岛市云植树节”活动。同时,还将通过互联网+的形式推出一系列线上线下全民义务植树活动。

为了让市民更深入地参与到城市绿化建设中来,今年青岛市特别推出了“我为口袋公园捐资建绿”项目和“我为山头送片绿”项目,方便市民通过多种方式进行义务植树。市民关注青岛市义务植树官微或直接扫描搭建二维码就可了解口袋公园情况并进行捐款。每人可捐款30元、45元及以上不等。

凡是参与活动者都可参加今年义务植树现场活动。捐款超30元者可获得义务植树麻栎树种套装。捐款超45元者不仅可获得义务植树麻栎树种套装,还可获得全民义务植树尽责证书,并有机会和援助湖北的白衣天使一同栽种“战疫纪念林”。

捐款后,主办方会将麻栎快递至市民手中。市民按其中说明即可培育出苗木,后期可带着自己培育的麻栎苗参与植树活动。特别提醒:麻栎套装收到后请立即栽种,晚了3月17日栽种将影响出芽。

### 侮辱英烈 男子被判管制8个月 是淄博首个相关案例

本报淄博3月10日讯(记者 赵原雪 通讯员 牛钢 丁稳) 被告人F某某在QQ群中侮辱火灾中牺牲的英雄烈士一案,今天在淄博高新区法院开庭审理并当庭宣判。F某某因犯寻衅滋事罪被判处管制8个月,并在判决生效后十日内在省级媒体上公开道歉。这是《中华人民共和国英雄烈士保护法》实施以来,淄博首起保护英烈名誉、捍卫英雄形象的刑事附带民事公益诉讼案件。

2019年3月30日,四川省凉山州木里县发生森林火灾,抢险救灾过程中,27名消防人员和3名地方干部群众献出生命。2019年4月2日,应急管理部、四川省人民政府批准这30名英勇牺牲的同志为烈士。同年4月9日,被告人F某某为发泄个人不满,在3000多人的QQ群内,对火灾扑救中英勇牺牲的烈士的名誉进行侮辱、诽谤,侵害了英雄烈士们的名誉权,造成了恶劣影响。

庭审中,控辩双方指控犯罪事实、公益诉讼主体、案件基本事实、造成社会公共利益损害以及被告人应当承担的责任等焦点问题逐一举证、质证、辩论。被告人充分认识到了自己所犯的罪行,当庭表示认罪,并为自己的行为表示忏悔。

合议庭经过合议,当庭判决:被告人F某某犯寻衅滋事罪,被判处管制8个月,并在判决生效后十日内,在媒体上公开道歉。

# 高考外语听力成绩3月12日公布

## 系山东实施“新高考”以来的首次正式考

本报济南3月10日讯(记者 巩悦悦) 3月10日,据省教育招生考试院发布通知,山东省2019年冬季普通高中学业水平考试和2020年普通高等学校招生全国统一考试(夏季)外语听力考试成绩将于3月12日起发布,考生可通过山东省教育招生考试院网站查询。鉴于当前正处于新冠肺炎疫情防控期

间,为保障广大师生的安全和健康,该两项考试的成绩复核工作推迟至高中开学以后进行。

早在今年的1月8日,59万余名考生参加的外语听力考试,拉开了山东2020年夏季高考大幕。这场被安排在冬季的考试,也是我省实施“新高考”以来的第一次正式考。