

淮北市老旧小区改造（既有住宅加装电梯）领导小组办公室文件

淮旧改办〔2021〕2号

关于印发《淮北市2021年老旧小区改造工作实施方案》的通知

濉溪县、各区人民政府，各有关单位：

现将《淮北市2021年老旧小区改造工作实施方案》印发给你们，请认真组织实施。



淮北市 2021 年老旧小区改造工作实施方案

为贯彻党中央、国务院、省政府关于推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，根据《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）、《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2021修订版）、《安徽省全面推进老旧小区改造工作实施方案》等文件精神，结合我市实际，特制定本实施方案。

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，深入贯彻习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕全面建成小康社会的目标，切实解决老旧小区配套设施破损老化、市政设施不完善、社会服务设施不健全等突出问题，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到提升，人民群众的获得感、幸福感、安全感显著增强。

二、基本原则

（一）坚持以人为本、居民自愿。充分尊重居民意愿，凝聚居民共识，变“要我改”为“我要改”，由居民决定“改不改”、“改什么”、“怎么改”、“如何管”，从居民关心的事情做起，从居民期盼的事情改起。

（二）坚持因地制宜、突出重点。按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，优化小区内部及周边区域的空间资源利

用，明确菜单式改造内容和基本要求，强化设计引领，做到“一小区一方案”，确保居住小区的基础功能，努力拓展公共空间和配套服务功能。

（三）坚持各方协调、统筹推进。构建决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享机制，落实市级推动、区级实施的责任分工，发挥街道、社区党组织的沟通协调作用，激发居民主人翁意识。按照“一区一规划”原则，鼓励打破小区分割，坚持统一设计、统一改造、统一管理，进行集中连片改造。

（四）坚持创新机制、长效管理。坚持共治共管，以基层党建为统领，提升基层治理能力，创新老旧小区治理模式，引导多方参与确定长效改造管理方案；相关管养单位提前介入，一揽子解决改造中的相关难题；提高制度化、专业化管理水平，力争做到“一次改造、长期保持”，构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的城市治理体系，打造共建共治共享的社会治理格局。

三、任务目标

2021年我市计划改造老旧小区共计77个，小区任务共涉及楼栋数840个，涉及户数26044户，改造建筑面积249.7万平方米，计划总投资56003万元其中：濉溪县45个小区，计划投资36533万元，建筑面积80.11万平方米，涉及户数9614户，涉及栋数276栋；相山区25个小区，总建筑面积104.39万平方米，335栋楼，涉及群众约10977户，计划改造资金约10750万元；杜集区5个小区，计划投资4970万元，建筑面积49.7万平方米，涉及户数

3514 户，涉及栋数 154 栋；烈山区 2 个小区，计划投资 3750 万元，建筑面积 15.5 万平方米，涉及户数 1939 户，涉及栋数 75 栋。

四、改造内容

（一）基础类改造。为满足居民安全需要和基本生活需求的改造，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。基础设施包括小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、供气、弱电、道路、消防、安防、围墙、绿化、照明、生活垃圾分类集中投放点（房、亭）、雨污水改造、无障碍设施等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）、非机动车停车库（棚）、机动车停车位、拆违拆临、建筑节能改造等，建设各种小型绿地、小公园、街心花园、社区小型运动场等口袋公园或微景观。

（二）完善类改造。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造，主要是配套设施改造建设、有条件的楼栋加装电梯等。其中配套设施改造建设包括改造或建设小区及周边停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、物业服务用房、休闲活动设施、文化休闲设施、体育健身设施等。

（三）提升类改造。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的改造，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设

施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、供暖等社区专项服务设施。

五、工作步骤

第一步：项目论证。街道组织社区、新型党组织、驻区相关单位、居民代表对小区改造项目、改造需求、存在的问题、改造内容等进行调查摸底、充分论证，同时确定改造后的管理模式及具体单位。

第二步：拟定计划。各区在老旧小区改造项目进行充分论证的基础上，制定初步改造方案和居民资金筹集方案。在项目范围内征求居民意见并修改完善，形成本区 2021 年度改造计划报市老旧小区改造（既有住宅加装电梯）联席会议办公室。

第三步：计划确定。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，由市老旧小区改造（既有住宅加装电梯）联席会议办公室会同相关部门对各区政府提出的改造计划组织审查，确定本年度项目安排和资金预算，编制改造计划，并报请市老旧小区改造暨既有住宅加装电梯领导小组批准。

第四步：方案设计与审查。各区项目建设单位通过招标形式，确定具有相应资质和良好信誉的设计单位开展方案设计，由所在区政府落实具体的职能部门或机构牵头进行联合审查后，由市老旧小区改造暨既有住宅加装电梯领导小组组织相关单位进行综合审查。

第五步：前期工作。各区根据明确的年度改造计划，开展可

研编制、立项、招投标等前期工作。

第六步：项目实施与监督。建设单位要严格按照相关法律法规和规范标准组织实施，相关部门、街道、社区等要全力配合，为施工提供必要条件。所在街道应根据老旧小区综合改造提升工作的特点，对工程全过程进行监管，落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。工作监督委员会，全程监督改造项目的实施。市领导小组对工程进行调度与监督。

第七步：项目验收。项目完工后，由各级政府组织相关部门、建设单位、参建单位、街道、社区、居民代表等进行项目联合竣工验收。验收通过后，应及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。同时由各级政府统筹，街道、社区及小区业主委员会按照确定的建后管理模式，落实管理和服务，做到“改造一个、管好一个”。

六、资金筹集

老旧小区的改造资金应当结合拟改造项目的具体特点和改造内容，通过政府资金补助、居民合理出资、管线单位和原产权单位积极支持、社会资本以市场化方式参与、金融机构融资等方面，合理确定资金分担机制。公有住房专项维修资金可用于城镇老旧小区改造。

政府财政资金重点支持基础类改造项目（不含水电气管网改造费用和弱电管线治理费用）。

市、区财政按照 1:1 比例承担政府补助资金（项目决算金额扣

除上级补助资金、居民出资、企业出资等后的余额), 市级补助资金可以提前预拨, 最终补助金额待项目审计后清算。濉溪县可以参照执行。

居民出资、企业出资要达到总投资的 20%及以上。

七、工作安排及保障措施

(一) 严格有序推进。一方面, 要严格推进本年度改造的老旧小区施工: 3月底前完成施工招投标等前期准备工作; 7月底前, 完成各管线改造工程; 10月底前各区政府完成地上改造工程自验收工作; 11月底前, 各区政府组织相关单位进行综合验收。另一方面, 要谋划做好 2022 年老旧小区改造的前期工作: 5月底前, 各县区组织开展论证工作, 确定 2022 年度改造计划及内容, 业主改造愿望强烈、愿意配合出资、成立业委会且能落实后续管理模式的小区应优先改造; 9月底前按照 2022 年度改造计划完成改造项目的设计方案制定及可研编制工作; 12月底前, 各区政府普查违建, 制定拆违计划, 完成拆违工作; 完成施工图设计。

(二) 定期协调调度。市老旧小区改造(既有住宅加装电梯)领导小组每月召开协调调度会议, 解决改造中的困难和问题。市老旧小区改造(既有住宅加装电梯)联席会议办公室每周调度小区改造工程进度。对于改造中涉及的重大事项, 根据需要召开联席会议协调解决。

(三) 加大资源整合。支持对既有用房实施改(扩)建, 可通过置换、转让、腾退、收购等多种方式, 增加老旧小区配套服

务用房；鼓励行政事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的存量房屋，提供给街道、社区用于老旧小区养老、托儿所、幼儿园、医疗卫生等配套服务。同时市政府各相关部门的政策性资源要优先向改造工程投入，调动社会资本参与改造的积极性。小区内新、扩建项目应取得所在小区利益相关业主同意，并按法定程序办理相关手续。

（四）提升改造品质。对于每个小区的改造内容要有针对性，将改造的内容按菜单式分成基础项目和提升项目，基础项目为必改项目，提升项目为在完成基础项目基础上根据民意确定的改造项目。对于已确定的改造项目应结合小区实际，一个小区一个改造方案。

（五）提前落实管理。将老旧小区治理体系建设融入改造过程，建立老旧小区长效管理机制，应在改造前，按照县区政府统筹、街道组织，社区实施的原则，通过民意调查、问卷等方式，征求民意，在法律框架下确定改造后的管理模式。未能确定改造后管理模式的小区，暂缓改造。鼓励通过社区与物业企业工作人员采取交叉任职的方式及各县区成立平台公司占股物业企业的方式加强政企沟通，有效化解物业服务矛盾，提高服务质量，保证建后建立模式良性可持续运营。

（六）强化领导责任。各县区要成立专项工作领导小组，明确责任领导，并指定专人作为联络员，负责小区改造工程的联络和协调工作。其他各相关单位要根据各自工作职责，积极配合、

大力支持。

（七）基层党建引领。建立以社区为中心，驻区党政机关、企事业单位、社团组织、业主党员组成的新型党组织模式。在老旧小区改造及推进建立长效管理机制工作中，发挥领导作用和党员的模范带头作用。

（八）加强综合治理。结合老旧小区改造工程，各有关部门要加强小区内及周边综合治理工作，提升基层治理能力，开展拆违拆临、清理整治野广告、消防安全、全民健身、治理建筑垃圾、治理餐饮业环境污染等相关方面工作。

1. 加强屋面维修，利用可利用的资金加强屋面漏水维修、平改坡等工作。

2. 加强管线治理，各专营单位按规划要求管线统一入管、入地。

3. 拆除违法建设，由各县区政府负责，对所有改造小区进行全面拆违工作，可先拆违后整治或边拆违边整治。

4. 集中连片改造，连片改造小区要集中整治、拆除围墙、打通通道、提升绿化、增加公共服务设施等

（九）多方参与监督。成立由街道、社区的工作人员及居民代表、物业公司代表、驻区相关单位代表等组成的改造工作监督委员会，从项目论证期到落实建后管理模式，作为本小区改造的协调议事机构及监督机构，全程参与小区改造工作。

（十）加强宣传引导。各区及有关单位要加强政策解读和與

论引导，尤其是街道社区要做好“共同缔造”理念的宣讲工作。同时跟踪报道行动计划推进情况，广泛进行多渠道宣传，增强居民对改造工程的关注，为工程顺利实施营造良好氛围。

（十一）优选实施主体。鉴于老旧小区改造涉及多类别改造工程，鼓励综合资质设计单位设计，也可采用联合体进行设计。鼓励采用全过程工程咨询。将信用优良、运营良好的企业纳入到企业推荐名录，有效提升改造工程品质。

濉溪县结合县城状况，参照本方案另行制定实施方案。