

淮南市

城乡建设局 财政局

文件

淮建设施联〔2020〕32号

关于印发《2020年淮南市城镇老旧小区改造实施方案》的通知

市城镇老旧小区改造工作领导小组成员单位：

为进一步规范城镇老旧小区改造，加快推进工程进度，改善老旧小区居民的生活环境和居住条件，现将《2020年淮南市城镇老旧小区改造实施方案》印发给你们，请认真组织实施。



2020年4月14日

2020年淮南市城镇老旧小区改造实施方案

为深入推进城镇老旧小区改造，改善居民生活，根据《省住房和城乡建设厅 省财政厅城镇老旧小区整治实施办法》及市民生工作领导小组工作部署，制定本方案。

一、总体目标

2020年，全市计划改造老旧小区58个，建筑面积157.9万平方米，居民住户20613户。

二、实施内容

改造类型分为基本型、完善型和提升型。优先补齐小区功能短板，拆除违建，解决供水、排水、供气、供电、道路、通信、停车等需求的，为基本型改造；在保基本的基础上，实施加装电梯、房屋维修改造、配套停车场及充电桩、活动设施、物业服务、智慧安防设施等，为完善型改造；进一步改善公共服务和公共环境，包括增设社区养老、托幼、医疗、家政、体育设施、智能信包（快件）箱等便民设施等，为提升型改造。

三、资金安排

多渠道筹措资金，吸引社会力量参与。积极争取中央基建投资补助和财政专项补助资金，省财政“以奖代补”资金。统筹市县保障老旧小区改造资金，地方各级政府专项投入，以及供水、供电、供气、网络通信、有线电视等专营单

位投入。引导社会资本参与改造，积极探索采取赋予小区特许经营权、建设停车位、商业捆绑开发（与城镇其他优质项目打捆）等激励措施。老旧小区改造涉及土地房屋功能调整的，自然资源和规划部门依法进行调整。对改变土地用途产生的土地收益，按规定纳入预算管理，可用于支持老旧小区改造。鼓励倡导居民个人出资，以及其他渠道筹集资金。

四、建设标准

以《安徽省城市老旧小区整治改造技术导则》（修订版）为标准，着力消除老旧小区安全隐患，完善基本功能和公共配套设施，积极推动提升型改造，完善小区功能，提升小区品质。

（一）尊重居民意愿，动员群众积极参与。发挥社区主体作用，动员居民提出改造申请，参与制定方案、项目实施、工程质量监督、后期维护管理等全过程，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（二）推进成片改造，完善公共服务设施。坚持政府统筹安排、统一规划，成片改造老旧小区。加强历史文化的保护，注重风貌的协调和人居环境的改善。将有共同改造需求，独栋、零星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合，统一设计、同步改造，形成片区，鼓励支持改造后进行统一的物业管理。坚持规划引导，按照原有资金来源渠道和实施主体，完善老旧小区公共服务设施。

五、项目实施

县区主管部门要将老旧小区改造项目纳入基本建设程序，执行国家关于工程建设项目的管理规定和建设标准，依法办理工程招投标、施工许可等相关手续。实施单位要加强整治工程项目施工、监理及验收监管，确保工程质量。

(一) 细化前期。根据老旧小区改造规划和年度计划确定年度改造项目，编制项目建议书和可行性研究报告，按规定程序报批。委托设计单位编制项目初步设计或设计文件，编制项目概算，并按规定程序组织审查论证及批复。

(二) 严格施工。规范组织工程招标采购，精选队伍，精心组织施工。落实好主体责任，引入第三方，加强施工质量和资金跟踪审计，确保工程质量和资金安全。

(三) 规范验收。工程竣工后，建设单位要规范组织工程验收。注重发挥街道、社区、广大业主的积极性，促进共建共治共享。

(四) 加强监管。工程实施过程中，县区主管部门要加强监督管理，按照老旧小区改造项目管理要求，建立改造项目基础数据库，及时更新项目进度和监管记录，利用信息化手段，切实加强对项目实施跟踪监管。

(五) 明确时限。原则上，老旧小区改造项目需在本年度10月完成改造和工程验收，11月份，委托第三方对本年度老旧小区改造项目进行综合评估。

六、建后管养

改造后的小区要落实管理单位，明确管养责任，加强后

续管理，巩固改造成果。完善社区党组织领导下的社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业“四位一体”的议事协调工作机制，协商确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则。物业管理主管部门要强化巡查检查，督促物业服务企业保证服务质量。有关执法部门要建立物业管理执法联动机制，及时解决物业投诉和纠纷，共同维护好改造成果。

七、保障措施

各县区要建立政府统筹，县区主管部门具体实施，街道社区协同推进，居民全程参与的工作推进机制。大力宣传引导，广泛宣传老旧小区改造政策、方法步骤和改造成效，形成社会广泛支持、群众积极参与的良好氛围。