

泗县住房和城乡建设局 财 政 局 文件

泗建〔2022〕24号

关于印发《泗县 2022 年城镇老旧小区改造 工作实施方案》的通知

泗城镇人民政府、开发区管委会，县直相关单位：

现将《泗县 2022 年城镇老旧小区改造工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知

泗县住房和城乡建设局

泗县财政局

2022 年 4 月 22 日

泗县 2022 年城镇老旧小区改造 工作实施方案

为全面推进我县城镇老旧小区改造工作，根据《宿州市 2022 年度城镇老旧小区改造实施方案》，结合我县实际，制订本实施方案。

一、总体要求

（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，按照中央、省、市要求，将老旧小区改造纳入保障性安居工程，切实解决老旧小区建筑物和配套设施老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，使老旧小区居民居住条件和品质得到明显提升，群众获得感、幸福感、安全感显著增强。

（二）基本原则。按照“政府主导、居民参与”、“以人为本、顺应需求”、“因地制宜、扎实推进”、“改管并举、创新机制”的原则完善老旧小区市政配套设施，对小区建筑物本位和周边环境进行适度改造提升。

二、改造内容及标准

按照基本型、完善型和提升型三类，根据老旧小区实际情况，结合居民需求，主要抓好“五改”，即：改观小区面貌、改善房屋功能、改造基础设施、改优居住环境、改良长效管理等五项工作。

三、主要任务

我县 2022 年城镇老旧小区改造 20 个(含片区)，建筑面积约 48.29 万平方米，楼栋数 236 栋，住户 4280 户，计划投资 14109 万元。

(一) 制定改造方案。住建局牵头，联合泗城镇、开发区，充分了解居民需求，在改造内容、方式等方面协商达成共识，优先考虑居民改造意愿强，参与积极性高的小区，制定初步改造方案。

(二) 实施连片改造。梳理老旧小区及周边资源，通过拆除违建、打通围墙、畅通微循环、设施共建共享等方式，将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房进行归并整合。鼓励对片区内距离过近或相连的老旧小区打破空间分割，拆除围墙等障碍物，拓展公共空间，整合共享公共资源，实施集中连片整体改造。

(三) 畅通资金供给渠道。加大政府支持力度，积极争取中央财政补助资金及省财政补助资金，县人民政府对改造项目给予资金支持。

四、项目实施

(一) 细化前期。根据年度改造计划任务，坚持科学、民主、公开的决策规则，做深做细做实前期工作，充分征求居民意见、社会公众意见，积极采纳吸收，不断提高项目决策科学化、民主化水平。

(二) 优化设计。住建局优先选择资质等级和信用评价等级

高的设计单位承担设计任务，组织设计人员对改造小区情况进行充分摸排，倾听居民需求，找准群众最关心、最关注的痛点和难点，对改造方案进行反复修订和完善，多轮优化设计方案，最终才达成一致。住建局组织各有关部门和管线产权单位等对老旧小区改造具体方案进行联合审查，依据经审查后的方案进行施工图设计，严格执行国家勘察设计管理政策法规和技术规范标准，施工图设计完成后，设计单位进行施工图审查。

（三）加强管理。改造中加强项目质量管理，压实施工单位质量安全责任，提高改造质量。严格要求施工方建立健全安全生产文明施工管理体系，落实各项管理措施；按施工图纸和规范标准施工，工程质量满足相关要求；合理安排作业时间，尽量避免、减少扰民；做好沟通协调工作，对于合理化建议，虚心采纳，不符合实际的诉求，耐心细致做好解释工作；优化施工组织，倒排工期，保质保量如期完工。

（四）落实后期管理。老旧小区改造后，遵循小区业主意愿，有条件的小区在社区组织协调指导下，由业主及时依法选聘物业服务企业，对照物业服务标准，明确服务内容和收费标准；暂不具备条件的小区，由社区组织代管，做到小区改造完成一个，后期管理跟进一个。

五、实施保障

（一）加强组织领导。住建局要精心组织，科学实施，县直相关单位要按照职责分工，做好老旧小区改造工作的组织协调、配合服务等工作，形成合力，协调推进。

（二）落实工作机制。严格落实“住建及专营单位组织实施、居民全程参与、部门积极配合”工作机制，改造过程中强化专营设施一体改造，供水、供电、供气、通信等专业经营设施的改造计划要与小区改造规划有效对接，对小区内乱拉乱牵、随意铺设、有碍观瞻、有安全隐患的管线管网进行集中清理，同步实施改造。

（三）加大宣传力度。充分利用报纸、电视和各种新闻媒体广泛宣传，充分发挥泗城镇、开发区、社区属地管理职能，引导居民树立大局、积极参与，形成老旧小区改造工作浓厚氛围。

（四）做好结合文章。要以老旧小区改造工作为契机，扬优势、补短板、强实效，做好老旧小区改造与创建全国文明城市和国家卫生城市相结合的文章，增强城市综合竞争力和提升人民群众幸福感获得感。