

# 六安市金安区房产管理中心 六安市金安区财政局 文件

金房办〔2022〕20号

## 关于印发《六安市金安区2022年老旧小区改造实施方案》的通知

三里桥、东市、中市街道办事处：

根据《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（皖政办〔2020〕21号）、《安徽省住房和城乡建设厅关于做好2022年度城镇老旧小区改造工作的通知》（建房函〔2021〕1080号）、《关于做好六安市2022年城镇老旧小区改造工作的通知》（六建科函〔2022〕213号），现将《六安市金安区2022年老旧小区改造实施方案》印发给你们，请按要求执行。

六安市金安区房产管理中心



六安市金安区财政局

2022年4月23日



# 六安市金安区 2022 年老旧小区改造实施方案

为切实做好全区 2022 年城镇老旧小区改造工作，改善老旧小区居民的生活和居住条件，结合我区工作实际，制定本实施方案。

## 一、总体目标

2022 年，金安区计划整治改造 6 个项目 11 个小区，为金安区三里桥街道金裕小区、东市街道长江生活小区和中市街道世纪家园片区（世纪家园旧楼、工行家属区、车站家属区、世纪家园小区、保险公司家属区、中医院家属区）、生产资料公司宿舍、中石化石油公司宿舍、新鑫大厦小区，总建筑面积 12.99 万平方米，涉及居民 1203 户。

## 二、项目实施及管理

老旧小区改造项目要按照“统筹谋划、精准识别、有序实施、高效推进”的原则，执行国家关于工程建设项目管理规定和建设标准，依法办理工程招投标、施工许可、竣工验收等相关手续。

**（一）调查摸底、明确项目。**以社区为基本单元，由街道、社区摸清老旧小区房屋、环境、设施现状及周边基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间、经济文化等基本情况。依据城镇老旧小区改造规划及完整居住社区建设标准，在调查摸底的基础上，按照区位相近、资源共

享等原则，科学划分改造区域，鼓励实施连片改造，合理确定改造范围，形成改造项目，明确项目实施主体。

**(二) 广泛征求意见。**改造前，各街道、社区、物业要组织人员入户摸底，发放《老旧小区改造居民需求调查表》，收集居民改造需求，同时在官方网站、手机 APP 等电子媒体广泛征求群众意见。

**(三) 制定方案及论证。**由街道牵头，在充分了解居民需求，体现居民、社区、物业服务企业或小区管理单位的意见，并征求相关部门和专营单位意见的基础上，依据城镇老旧小区改造技术导则及改造工作衡量标准制定改造方案。改造方案应包含编制依据、项目概况、现状分析和评估、改造范围和内容、资金筹措、组织实施、物业管理等内容。改造方案初稿制定后，街道、社区要及时对改造方案进行公示，组织居民进行方案论证，再次征求群众意见。改造方案编制完成后及时上报市住建局，由市住建局组织发改、财政等市直部门及相关专家进行方案论证后方可实施招标。

**(四) 拆除违建。**在实施老旧小区改造前对业主擅自圈占公共用地、毁绿种菜、侵占消防通道、擅自搭建建筑物和构筑物等行为进行集中整治。街道办事处、社区要摸清基本情况，经自然资源部门认定属于违法建设的建筑物和构筑物，由城管部门依法查处；圈占公共用地、毁绿种菜、侵占消防通道的临时搭建由街道办事处牵头综合整治。



**(五)过程管理。**由项目所在街道编制项目建议书和项目可行性报告，报区发改委审批；规范工程招标、勘查设计、工程施工、工程监理、竣工验收程序，按时、依法完善相关手续，由三里桥街道、东市街道、中市街道办事处具体负责实施。落实参建各方的主体责任，建设主管部门要根据省民生工程和社会保障性安居工程有关要求，将城镇老旧小区改造工程作为日常质量监督的重点，指定专职负责人，制定全过程质量监督计划，加强对工程质量的监督和服务。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。加强项目资金跟踪审计，确保资金高效安全使用。在实施过程中，要发动居民配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。

**(六)规范拨款程序。**建立相应的工程实施、资金拨付、项目变更等规范文件，明确资金拨付程序和规定，依据项目进展及验收情况，按照国库集中支付有关规定，及时拨付资金。

**(七)规范组织验收。**工程竣工后，由项目所在街道组织各参建单位、设计单位、社区、居民代表及区直相关部门等联合竣工验收。竣工验收合格后，属地街道同步建立小区后续长效管理机制，报送小区后续管理方案。小区后续管理方案需明确小区的管理模式、管理规约及居民议事规则。

**(八)落实后期管理长效机制。**实行“改造一个，接管一个，管好一个”的工作要求，进一步压实属地管理责任，加强后续

管理，巩固改造成果。

1. 以服务群众为宗旨，以巩固改造成果为着力点，建立以社区党组织为核心，社区居委会、业主委员会、物业服务企业“四位一体”红色物业管理新机制，着力构建党建引领、群众参与、自主管理、共建共享的长效管理机制，凝聚各方主体共同参与小区事务，巩固小区改造成果。

2. 业主委员会成立后未选聘到物业服务企业的，在改造验收前应在街道、社区组织协调指导下，由业主大会及时确定物业管理模式，可通过业主自治管理、产权单位自行管理、社区代管等模式，实现物业规范化管理。

3. 业主委员会暂未成立的小区，鼓励由街道、社区居委会、社区服务机构、业主代表等，组成所在物业管理区域内的物业管理委员会，依法代行相应职责，确定物业管理模式，使改造完成的小区实现物业管理全覆盖，给后期物业管理创造更好条件。

#### **四、保障措施**

**(一) 加强组织领导，明确工作职责。**各街道要落实主体责任，健全工作机制，严格项目管理。区房产中心作为项目主管部门要指导实施街道具体抓落实，要规范建设程序，强化监督管理，指导做好项目验收、绩效评价和考核工作。各相关部门要各司其职、协同配合，共同推进老旧小区整治改造提升工作。

**(二) 明确时间节点。**2022年的老旧小区改造项目原则上应

在元月底前完成方案编制、立项报批等前期工作，2月底前完成项目招标，3月份进入工程施工阶段，8月底前完成本年度改造任务，每月按时报送月报表，确保上报数据的真实性，上报表格要加盖单位公章。

**(三)加大宣传力度，营造良好氛围。**各街道办事处要充分利用广播、电视、“两微一端”等媒体，大力宣传老旧小区改造整治的各项政策、重要意义、优秀项目，深入细致地做好群众工作，充分听取群众意见，大力营造改造政策群众支持、改造过程群众参与、改造成果共享共管的良好局面。