

东住建〔2022〕118号

关于印发《东至县 2022 年老旧小区 改造工作实施方案》的通知

有关乡镇及相关单位：

经县老旧小区改造工作领导小组会议研究同意，现将《东至县 2022 年老旧小区改造实施方案》印发你们，请遵照实施。

东至县住房和城乡建设局

东至县财政局

2022 年 5 月 26 日

东至县 2022 年老旧小区改造工作 实 施 方 案

为深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面推进我县 2022 年老旧小区改造工作，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）要求，结合实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）工作目标。2022 年全县计划改造老旧小区 39 个，涉及总建筑面积约 28.45 万平方米，楼栋数 235 栋，直接受益住户 2821 户，计划投资 6387 万元。其中，县城区计划改造老旧小区 35 个，涉及总建筑面积约 23.32 万平方米，楼栋数 209 栋，直接受益住户 2283 户；大渡口镇计划改造老旧小区 3 个，涉及总建筑面积共 1.43 万平方米，楼栋数 10 栋，直接受益住户 148 户；东流镇计划改造老旧小区 1 个，涉及总建筑面积 3.7 万平方米，楼栋数 16 栋，直接受益住户 390 户。

（二）基本原则。坚持以人为本，把握改造重点。筑牢以人民为中心的发展思想和为民情怀，以完善水、电、路、气等基础设施改造为重点，因地制宜补齐停车等功能短板，适当兼顾提升改造内容。

坚持片区改造，促进资源共享。合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。

坚持统一规划，统筹实施改造。按照“先规划后建设、先地下后地上、先基础后提升、先功能后景观”原则，统筹实施拆违、雨污、管线、道路、停车位、电瓶车集中充电、绿化、生活垃圾、智慧安防、消防、照明等改造内容，整体推进基础设施有序更新。

坚持多元投入，强化资金保障。整合资源，拓宽资金筹集渠道，归集改造资金，统筹安排、集中使用，发挥合力。

坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

二、实施步骤

（一）意见征求。改造前要采取发放《老旧小区改造居民需求调查表》、召开居民代表座谈会等方式，充分了解居民需求，在改造内容、方式等方面协商达成共识。由各项目实施属地乡镇牵头，县房地产服务中心配合，将居民提出的需求及意见进行汇总分析，为制定改造方案提供参考；改造中，不断征求居民意见，因地制宜调整改造内容，力求做到“最多改一次，一次改到位”。改造后，开展“回头看”，查找缺陷问题，及时整改，提高居民满意度。

（二）方案编制。2022年县城区老旧小区改造方案4月底

前完成,其中主城区由县住建局负责编制,东流镇、大渡口镇改造方案由属地乡镇负责编制。方案编制要严格按照《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》(2021版)要求,围绕“基础设施、居住环境、服务设施”等版块,重点完善水、电、路、气等基础设施和提升服务配套,做到小区改造接地气、有特色,杜绝出现重大缺陷、漏项等。同时,结合城市更新,合理拓展改造实施单元,推进相邻小区及周边地区联动改造,补齐功能短板,实现公共空间共建共享。方案编制中要同步做好违法建设统计工作。

(三) 方案审查。县老旧小区改造工作领导小组办公室会同有关成员单位对初步设计方案进行审查把关后,按程序报县政府审定。

(四) 图纸设计。设计单位与社区现场对接小区改造范围,依据设计方案,因地制宜设计。县住建局组织专家对设计成果现场审核,做到改造范围不缺位、改造内容不缺失、改造清单不缺项,确保设计成果运用到位。

(五) 项目建设。各乡镇负责在4月15日前做好辖区内违法建设拆除,并做好施工环境协调保障等工作。主城区老旧小区改造项目采取EPC建设模式,6月底前县住建局完成招标工作,7月份开工建设,11月底前竣工投入使用。县供电、供水、电信、移动、联通、安广网络、华润燃气、国祯污水处理等公司应与县房地产服务中心有效对接,同步做好架空线路规整(入地)、燃气管道预埋或更新、供排水市政管网与小区管网有效衔

接等工作。

（六）竣工验收。项目完工后，主城区由县住建局组织参建单位、尧渡镇、社区等进行项目联合竣工验收；其他乡镇邀请有关单位自行组织竣工验收；验收通过后，应及时完成财务决算、资料整理、归档和项目移交等工作。项目竣工交付接管主体为老旧小区所在社区。

三、资金筹集

根据“积极争取、县乡分担、社会资本、财政兜底”原则，建立改造资金由政府 and 居民、管线单位和社会力量共同分担机制，做好 2022 年老旧小区改造资金筹集工作。县级财政负责安排专项资金用于主城区老旧小区改造，东流、大渡口、龙泉镇老旧小区改造费用由县乡财政按 6: 4 比例分摊。符合中央奖补范畴的改造项目，应按照国家、省相关政策积极申请中央奖补资金，由县老旧小区改造工作领导小组统筹使用。

四、保障措施

（一）强化组织领导。县老旧小区改造工作领导小组负责统筹协调推进实施工作，协调解决重大问题，调度项目总体进度。尧渡镇、县财政局、县发改委、县住建局、县自然资源和规划局、县城管局等成员单位要根据职责分工高效推动老旧小区拆违、施工环境保护、方案审查、规划、施工许可手续办理工作。

（二）加强工作协调调度。安排 9 名科级干部作为 9 个片区牵头责任人，协调解决项目实施中遇到难点堵点问题。领导

小组办公室要会同相关工作组，加强工作督查调度，定期通报工作推进落实情况。

（三）落实专营设施一体改造。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营设施，产权属于专营单位的，专营单位应当出资改造，与老旧小区改造同步实施。改造后，专营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。

（四）狠抓项目管理。严格落实工程质量管理制，严把设计、施工队伍选取、材料进场、现场控制和竣工验收“五关”，特别做好隐蔽工程及其他中间环节的验收。县建设工程质量安全监督站要加大主城区老旧小区改造工程质量安全日常监督力度，建立质量安全监督档案，对重点部位重要工序加大抽查抽测频率，发现问题及时下发整改单，限期整改，确保工程质量。

（五）营造良好氛围。要充分发挥报纸、广播、电视、网络等媒体作用，开辟专栏专题，及时报道工作推进情况，畅通参与渠道，及时回应社会关切，营造良好舆论氛围。

（六）建立长效机制。各乡镇要督促社区建立健全党组织领导下的业主委员会、物业服务企业多方议事协调工作机制，推动建立老旧小区后续长效维护及日常管理工作机制，巩固提升改造成果，实现改造后小区物业管理全覆盖。

附件：2022年东至县老旧小区改造项目片区责任分工一览表

2022 年东至县老旧小区改造项目片区责任分工一览表

序号	小区名称	项目名称	所在乡镇及社区	任务户数	任务建筑面积	责任单位负责人	项目单位现场负责人	协同单位责任人
1	尧渡医院宿舍	土地局综合楼片区改造项目	尧渡镇老街社区	32	0.3	县住建局 张百胜	县住房保障服务中心 陈益平	尧渡镇 檀俊
	神农商住楼		尧渡镇老街社区	50	0.6			
	沿河商住楼		尧渡镇老街社区	24	0.3			
	尧河小区		尧渡镇老街社区	46	0.55			
	土地局综合楼		尧渡镇老街社区	292	3.5			
	晓天新村（江东花园）		尧渡镇老街社区	34	0.31			
2	乡企局宿舍	人大宿舍片区改造项目	尧渡镇团结社区	34	0.31	县住建局 张百胜	县住房保障服务中心 陈益平	尧渡镇 檀俊
	人大宿舍		尧渡镇团结社区	76	0.72			
	政协宿舍		尧渡镇团结社区	58	0.53			
	县政府宿舍		尧渡镇团结社区	28	0.25			
	外贸局宿舍		尧渡镇团结社区	26	0.24			
	老尧渡镇政府宿舍		尧渡镇团结社区	34	0.32			
3	技校宿舍	技校宿舍片区改造项目	尧渡镇河西社区	26	0.24	县住建局 张百胜	县住房保障服务中心 陈益平	尧渡镇 檀俊
	石油公司宿舍		尧渡镇兰溪社区	94	0.9			
4	茶厂宿舍	茶厂宿舍片区改造项目	尧渡镇秋浦社区	32	0.3	县住建局 张百胜	县住房保障服务中心 陈益平	尧渡镇 檀俊
	工行宿舍		尧渡镇秋浦社区	30	0.27			
	派出所宿舍		尧渡镇秋浦社区	45	0.42			
5	环保监测宿舍	农行宿舍片区改造项目	尧渡镇兰溪社区	28	0.26	县住建局 张百胜	县住房保障服务中心 陈益平	尧渡镇 檀俊
	工商行宿舍		尧渡镇兰溪社区	62	0.6			
	县老干部局宿舍		尧渡镇兰溪社区	26	0.3			
	计生委老宿舍		尧渡镇兰溪社区	26	0.3			
	老干部宿舍		尧渡镇兰溪社区	24	0.33			

	城建宿舍		尧渡镇兰溪社区	28	0.31			
	农行宿舍		尧渡镇兰溪社区	135	1.48			
	工商局宿舍		尧渡镇兰溪社区	46	0.42			
	文化局宿舍		尧渡镇兰溪社区	76	0.71			
	建德新村(东)		尧渡镇兰溪社区	130	1.43			
6	粮食局小区		尧渡镇兰溪社区	66	0.8			
	供电公司宿舍		尧渡镇兰溪社区	330	2.95			
	物资局宿舍	供电公司宿舍片区改造项目	尧渡镇兰溪社区	75	0.7	县住建局 张百胜	县住房保障 服务中心 陈益平	尧渡镇 檀俊
	科委宿舍楼		尧渡镇兰溪社区	54	0.5			
	老建行宿舍		尧渡镇兰溪社区	46	0.42			
	尧城房地产公司商住楼		尧渡镇兰溪社区	68	0.82			
7	一中教职工宿舍楼	一中教职工宿舍楼片区改造项目	尧渡镇尧舜社区	54	0.49	县住建局 张百胜	县住房保障 服务中心 陈益平	尧渡镇 檀俊
	梅林苑小区		尧渡镇梅林社区	48	0.44			
8	文明小区南		大渡口镇西马路	46	0.45			
	文明小区北	文明小区片区改造项目	大渡口镇西马路	52	0.57	大渡口镇 詹召华	大渡口镇 董俊	
	老区委会小区		大渡口镇解放街	50	0.41			
9	北苑小区	北苑小区片区改造项目	东流镇长江路	390	3.7	东流镇唐 传华	东流镇 张平君	
合计	39	9		2821	28.45			