

2023 年广德市老旧小区改造工作自评报告

广德市 2023 年计划改造 15 个老旧小区改造，涉及小区分别为望月巷小区、杨令圩小区、水灌洞周边小区、茶叶巷周边小区、胜境巷及党校新村居民区、农机站钱山边居民区、福林小区、土产公司宿舍、东风小区、万桂山中路居民区、烟草公司居民区、文昌小区、严家湾小区、红叶小区、长安花苑小区。通过项目整合，实行片区推进，15 处老旧小区合并为 10 个项目实施改造，改造总面积约 26.9 万平方米，惠及居民约 3137 户，计划总投资约 8150 万元。

一、当前进展

截止目前，15 处老旧小区均已完成改造。

二、工作举措

（一）多措并举筹措老旧小区改造资金。2023 年我市老旧小区改造计划投资额为 8150 万元，实际投资额约 9000 万元，资金来源主要为上级补助和地方自筹，其中 2023 年度争取中央、省级资金共计 2618 万元，剩余资金均为我市地方自筹，自筹资金主要是我局提前与农发行对接老旧小区改造项目，农发行在申报和谋划项目的过程中将该部分资金纳入项目统筹考虑，通过将有自身收益的项目与自身没有收益的老旧小区改造项目进行捆绑，增加项目的整体信用和还款能力，从而获得银行的贷款支持，持续保障我市老旧小区改造资金。

（二）充分调动居民参与的积极性。通过提升老旧小区居民

主人翁意识，参与改造、监督改造、推进改造。在改造前期，小区改造“怎么改”和“改什么”都充分听取居民意见或建议，召开业主代表意见征求会和发放改造意见调查问卷；在改造进场前，发放民生工程联系一卡通，一卡通上详细标注建设责任主体、工期、工程概况、各参建责任单位联系人及联系方式、监督电话，通过联系一卡通形式，拓宽居民反映渠道，及时掌握施工过程中居民提出意见建议或问题诉求，现场协调现场解决；在改造施工中，邀请居民填写监督表，居民监督表是在巷道管网施工结束时，需每户居民签字确认管网接入无漏接错接后，方可进行浇筑混凝土；竣工验收阶段，邀请居民代表、街道社区、产权单位共同参与验收，进一步加强居民监督作用，确保改造和管理同步衔接。

（三）积极推动老旧小区片区化改造。将老城区合理分片，两年全部改造完成。通过梳理老旧小区及周边资源，拓展公共空间，整合共享公共资源，进行集中连片整体改造，充分利用小区内外部空闲地资源，打造微型停车场或口袋公园。同时推动小区供水、燃气改造同步改造，老旧小区未进场，燃气公司不得擅自进场改造，以免造成施工困难和反复开挖。

（四）科学合理安排片区化施工推进。片区化改造涉及范围较广，小区巷道多，且我市老城区人口较为密集，在改造过程中受巷道狭窄、房龄较老等限制因素影响，施工推动难度较大，为保障居民正常生产生活及出行需求，统一实施片区化分区块实施，按照“实施一区块、完成一区块、启动一区块”原则，实行

区块化施工，开工一块，集中力量抢抓该区域施工，待区块完成后，再进行下一区块施工，通过循环推进施工，尽量减少因改造带来生产生活及出行不便的影响。

三、取得成效

1、极大的改善我市老旧小区改造居住环境。

通过我市老旧小区改造逐年、逐步分片区推进后，我市老旧小区居住环境得到提升，居民满意度得以提升。小区改造后，居民生活更加便捷、内部环境得到改善、幸福感得以提升。

2、提升老旧小区内部基础设施条件。

2023 年 15 个小区共涉及改造道路面积约 148000 平方米、改造雨水管道长度约 24000 米、改造污水管道长度约 29000 米、改造供水主支管道长度约 18000 米、新建消防栓约 107 个、新建路灯约 296 个、新建停车位约 300 个。

四、存在问题

（一）我市城市建设起步较晚，老旧小区大多为开放式、非物管小区，小区通道较多，无统一出入口或较为完善的封闭区域组成建制小区，这对改造后期引进市场化运营物业企业带来较大困难，在老旧小区改造完成后，只能移交所属社区进行代管。

（二）我市老旧小区大多分布于老城区，巷道狭窄、房龄老旧，对改造过程中，材料运输、机械运转带来影响，道路开挖过程中，对居民出行影响较大。同时由于我市老旧小区大多为自建

房，原有地埋管道多且无相应位置图，道路开挖过程中，造成原有供水管道破坏、堵塞，部分时间段导致居民用水不便。

五、考核自评

附件 老旧小区改造绩效考核表

序号	一级指标	二级指标	指标分值	指标说明	评分标准	备注
1	投入 (15分)	完善政策机制	3.5分	老旧小区改造政策机制制定完善情况	1. 建立政府主要负责同志亲自抓、分管负责同志具体抓的工作机制，明确工作规则、责任清单和议事规程的，得1分； 2. 市、县出台老旧小区改造项目精简审批事项和环节、简化审批流程政策（0.5分），市、县出台整合利用小区及周边存量资源、改造中既有土地集约混合利用和存量房屋设施兼容转换等方面配套政策的（0.5分），制定引导促进居民结合改造实施户内改造、家电消费等方面政策，完善适应改造需要的标准体系（0.5分），共计1.5分； 3. 建立健全老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、统筹机制的，得1分。	
		项目谋划及申报	4分	老旧小区改造项目谋划申报情况	1. 以社区为单元，对待改造小区安全隐患、设施短板、服务缺项及可利用存量资源开展摸排，有针对性实施改造更新（1分），制定项目年度计划和实施方案的（1分），共计2分； 2. 建立城镇老旧小区项目储备库，明确纳入年度改造计划优先顺序，完善基本项目信息（0.5分），根据摸排结果制定中长期工作规划的（0.5分），共计1分； 3. 健全动员居民参与机制，纳入年度改造计划的小区及小区改造方案充分征求居民意见，参与率、同意率达到规定比例（0.5分）。引导居民利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，对改造方案进行表决的（0.5分），共计1分。	
		资金管理 及筹集	7.5分	老旧小区改造资金管理筹集情况	1. 按照财务管理要求，设置专账核算，使用手续规范的，得1.5分； 2. 制定保障资金安全及规范资金管理的措施或办法的，适时组织开展了资金专项督查的，得1.5分； 3. 按照预算执行要求使用补助资金，提高资金使用效率的，得1.5分； 4. 市、县财政安排补助资金用于城镇老旧小区改造（1分），实际到位资金中，非中央补助资金占比（1分），规划实施运营主体出资占比（0.5分），居民出资占比（0.5分），占比按比例得分，共计3分。	

序号	一级指标	二级指标	指标分值	指标说明	评分标准	备注
2	过程 (25分)	项目实施	10分	项目按照规范程序进行科学实施情况	1. 改造项目符合招标、设计规范（2分），市、县人民政府组织有关部门对改造方案进行联合审查的（2分），市、县年度改造计划均与水电气热信等相关专营设施增设或改造计划有效衔接并于开工改造前就水电气热信等设施形成统筹施工方案的小区占比（2分），共计6分； 2. 改造后小区的公共区域水电气热信等专营设施设备产权依照法定程序移交给专业经营单位，由其负责维护管理的小区占比（2分），建立物业长效管理机制的（2分），共计4分。	
		项目监管	7分	老旧小区改造过程中全方位监督管理情况	1. 完善城镇老旧小区改造质量安全事中事后监管制度，制定城镇老旧小区改造工程质量安全通病防治导则，压实各参建单位质量安全责任，无质量安全问题的，得5分； 2. 居民参与项目改造配合施工，参与过程监督、后续管理的，得2分； 3. 以城镇老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树的，发现一例扣1分； 4. 审计、国务院大督查发现问题整改率低于90%的，扣1分。	
		信息建设	8分	提供项目资料信息及时、齐全、真实、准确，报送信息及时	1. 利用信息系统对项目有效监督管理，将计划项目、项目改造情况录入管理信息系统，能够同步录入项目基本信息、工程进度、改造前后效果数据和图片信息，得5分； 2. 按时上报项目月度统计报表数据的，得2分； 3. 及时编报项目简报信息、经验做法、主要成效的，得1分。	
3	产出 (35分)	目标任务完成率	20分	本年度小区完成数与年度目标任务数的比率	目标任务完成率=项目小区完成数/年度目标任务数*分值（本项得分，可参考各年度完成小区个数任务指标作为权重赋分）。	
		项目时限达标率	6分	本年度小区按照时限要求完成数与年度目标任务数的比率	项目时限达标率=符合完工时限要求的项目数/年度目标任务数*分值。	

序号	一级指标	二级指标	指标分值	指标说明	评分标准	备注
		项目质量达标率	6分	本年度小区质量达标数与年度目标任务数的比率	项目质量达标率=质量达标的项目数/年度目标任务数*分值 (按照规划合同实施项目, 工程质量符合标准, 改造工程竣工验收合格为项目质量达标)。	
		危险消除情况	3分	本年度老旧小区改造项目, 对老化燃气、供水、排水管道等消除安全隐患、统筹改造情况	本年度老旧小区改造项目改造完成后达到消除老化燃气、供水、排水管道等设施设备安全隐患的, 得3分。	
		社会满意度	4分	通过对社会公众、服务对象或政府相关部门人员的调查走访, 获取对项目实施效果的满意程度	积极回应群众诉求, 及时处理群众反映事项, 群众满意度达80分以上的, 得4分; 不足的按比例得分。	
4	效果 (25分)	社会效益	13分	项目实施对社会发展所带来直接或间接影响情况	1. 通过项目实施, 完善了小区内老旧管线等市政配套基础设施, 满足居民基本生活需要的, 得4分; 2. 通过项目实施, 完善了小区内停车、加装电梯、充电、安防、照明、智能信包箱及快件箱等完善类短板, 完善居民生活环境的, 得4分 3. 通过项目实施, 补齐了小区内体育健身以及养老、托育, 建筑物本体公共部位以及公共区域无障碍设施、适老化改造、适儿化改造等提升类设施短板, 提升居民生活水平的, 得5分。	
		党建引领	5分	党建引领老旧小区改造工作推进情况	1. 改造小区、项目成立党组织, 引领多种形式基层协商, 促进改造的, 得3分; 2. 改造小区选举业主委员会并发挥积极作用的, 得2分。	
		新闻宣传	3分	项目实施过程中进行新闻宣传情况	1. 工作成绩突出, 措施得力, 年内在省及以上主要新闻媒体, 或在省及以上有关信息专刊上刊载经验、做法或成效的, 得1.5分, 在省级、全国工作会议上做交流典型经验的, 得0.5分; 2. 在老旧小区改造工作中创造典型经验做法被国务院相关部门推广的, 得1分。	

综上评分细则, 本年度我市自评得分 95.5 分。

六、2024 年计划

2024 年计划实施 2 个小区, 小区分别为广德市税务小区、广德市运管所宿舍, 惠及居民 49 户、改造面积 0.28 万平方米、楼栋数 4 栋、计划总投资约 260 万元。另 2024 年计划提前完成十四五规划项目, 提前实施 2025 年老旧小区 1 处, 惠及居民 55 户、改造面积 1.1 万平方米、楼栋数 5 栋、投资额约 320 万元。