

宣城市住房和城乡建设局 宣城市财政局文件

建房〔2021〕76号

宣城市住房和城乡建设局 宣城市财政局关于印发 宣城市 2021 年棚户区 and 老旧小区改造之城镇 老旧小区改造实施方案的通知

各县（市、区）住建局、财政局，宣城经开区社发局：

现将宣城市 2021 年棚户区和老旧小区改造之城镇老旧小区改造实施方案印发给你们，请认真贯彻落实。



宣城市住房和城乡建设局



宣城市财政局

2021年5月27日

宣城市 2021 年棚户区 and 老旧小区改造实施方案之城镇老旧小区改造实施方案

为全面推进城镇老旧小区改造，改善居民居住环境和功能品质，根据《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案的通知》（建房〔2019〕116号）《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》《安徽省人民政府关于加强城镇基础设施建设的实施意见》（皖政〔2019〕64号）《关于做好2021年度城镇老旧小区改造工作的通知》（建房函〔2020〕1150号）《安徽省人民政府关于2021年实施33项民生工程的通知》（皖政〔2021〕24号）《宣城市人民政府办公室关于印发宣城市2021年民生工程实施方案的通知》（宣政办秘〔2021〕29号）和《宣城市民生工作领导小组办公室关于2021年民生工程实施有关工作的通知》（民生办〔2021〕4号）《宣城市人民政府关于2021年老旧小区改造项目申报的确认函》及市民生工作领导小组工作部署，制定本方案。

一、目标任务

2021年，全市（不含广德市）计划改造城镇老旧小区67个，房屋总建筑面积129.65万平方米，涉及住户14675户。

二、实施内容

改造城镇老旧小区市政基础设施，修缮小区建筑物公共部位，提升人居环境及配套设施建设水平。在小区内及周边健全社区养老、托育、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站、警务室等公共服务设施，周界防护等智能感知设施，完善家政、助餐、

便民市场、便利店等社会服务设施。

三、资金筹措

多渠道筹措资金，吸引社会力量参与。积极争取中央、省级补助资金。市县区政府统筹保障老旧小区改造资金。按照“谁受益、谁出资”原则，在不同改造内容中明确居民出资责任和出资形式，鼓励个人参与改造。鼓励社会资金参与社区养老、托育、助餐、超市、文体等公共服务设施建设改造和运营。鼓励原产权单位出资参与改造，鼓励国家开发银行、农业发展银行及商业银行提供信贷资金支持和金融产品服务。鼓励国有实施（投资）主体将财政投入资金作为老旧小区改造资本金，依托改造区域内相关公共服务资源，搭建投融资平台，提升改造水平。

四、工作要求

以《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（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，完善小区功能，提升居住品质。

1. 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。

2. 实施连片改造，补齐和完善公共服务设施。对接城市规划和控制性详规，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。鼓励拟改造老旧小

区与城市建设、旧城改造、棚户区改造等项目捆绑打包，进行跨片区组合改造。

3. 加强历史文化的保护，注重风貌的协调和人居环境的改善。支持改造后进行统一的物业管理，维护改造成果。

五、项目实施

各县（市、区）住建局，宣城经开区社发局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管理规定和建设标准，依法办理工程招投标等相关手续。实施单位要加强改造工程项目施工、监理及验收监管，确保工程质量。

1. 细化前期。根据老旧小区改造“十四五”规划和年度计划确定年度改造任务，对接规划，谋划项目，编制建议书，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。

2. 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，加强施工质量和资金跟踪审计，确保工程质量和资金安全。

3. 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。

4. 加强监管。工程实施过程中，各县（市、区）住建局，宣城经开区社发局要加强监督管理，严格落实改造项目质量安全主体责任，执行工程质量终身负责制。按照老旧小区整治改造项目管理要求，建立整治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。

5. 明确时限。今年开始实施的改造项目，应在年底前完成水电路气等基础类改造内容，并开工建设配套设施。

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

各地要建立政府统筹调度、部门各负其责的工作机制，强化工作责任，合力组织实施。

通过对各地城镇老旧小区改造工作情况开展绩效评估，对工作突出的县（市、区），按规定予以褒扬激励。

加大力宣传引导，充分调动群众、专业机构、社会力量参与城镇老旧小区改造工作的积极性、主动性，形成社会各界支持、居民积极参与的浓厚氛围。