

# 旌德县住房和城乡建设局文件

旌住建〔2022〕48号

---

## 旌德县 2022 年城镇老旧小区改造实施方案

为改善城镇老旧小区人居环境，加强居住社区补短板建设，提升城市品位，增强居民获得感。根据《国务院关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《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）、《宣城市住房和城乡建设局关于印发宣城市 2022 年城镇老旧小区改造实施方案的通知》（建房函〔2022〕60号）等文件精神，制定旌德县 2022 年城镇老旧小区改造实施方案。

### 一、目标任务

2022 年，全县计划改造城镇老旧小区 49 个，改造建筑面积 12.01 万平方米，涉及户数 1574 户。

### 二、实施内容

（一）改善房屋功能。实施建筑节能改造，维修屋面防水；对破损的房屋外墙及公共楼道墙面进行维修改造；修复楼道灯；对破损的屋檐、台阶、楼梯扶手和雨棚进行修缮。居民群众有出资意愿的，可加装电梯和设置门禁，可同步对公共的下水管网进行改造和加装。

（二）改造基础设施。实施小区内道路修建，划置停车泊位；维修改造小区内的供水及其他各种管线管道等；维修和更换老旧污水管道，进行雨污分流改造，具备条件的修建综合管沟以及完善消防管道、消防栓、消防通道等消防设施；完善无障碍设施；配置充电桩和配建化粪池；安装小区安防设施，修复小区路灯；设置自行车棚；合理设置居民生活垃圾投放点，积极推行生活垃圾分类。

（三）改优居住环境。改造或配套建设养老、托幼、便利店、便民市场等公共服务设施；清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施；有条件的小区，建设小区游园，安装健身器材，增设休闲座椅等。

### **三、资金筹措**

多渠道筹集改造资金，争取中央、省级补助资金支持，积极申报发行地方政府债券筹集改造资金，县（市、区）财政要安排补助资金，统筹保障老旧小区改造资金。推动居民出资参与改造，可通过直接出资、让渡小区公共收益等方式，用于支

持老旧小区改造。吸引社会资本参与，鼓励社会资本参与社区养老、托育、助餐、超市、文体等公共服务设施建设改造和运营。

#### **四、实施步骤**

(一) 准备阶段(2022年4月底前)。做好项目开工前各项准备工作，广泛征求居民意愿，召开动员会议，完善改造方案，完成招标采购。未设立专项维修资金的老旧小区，应在改造方案中明确筹集专项维修资金的措施。开工改造前，居民应对改造后的物业管理模式、缴纳必要的物业服务费等集体协商形成共识并书面（线上）确认。

(二) 施工阶段(2022年5月至2022年9月)。按照《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2021修订版），根据项目施工图，精心组织施工，加强质量、成本、进度、安全、文明施工等方面的管理，确保圆满完成目标任务。项目开工改造前，应就水电气信等专营设施改造与相关专营单位做好衔接，形成统筹施工方案。

(三) 验收阶段(2022年10月底前)。项目完工后由建设单位组织小区所在乡镇、社区、业主代表、物业企业、设计、施工、监理等单位共同验收。改造后专营设施设备的产权依照法定程序移交给专营单位负责后续维护管理。改造后的小区要落实物业管理，明确管养责任，巩固改造成果。

## 五、工作要求

(一) 强化组织领导。为确保我县老旧小区改造工作顺利实施，县住建局成立老旧小区改造工作领导小组，具体负责老旧小区改造项目组织实施工作。成员单位根据职责分工，认真做好各项工作的落实，确保工程有力有序有效推进。

(二) 强化项目管理。坚持程序规范，管理严格，切实加强项目组织实施管理工作，确保项目设计、招标、施工、监督和验收严谨规范;项目责任单位要广泛征求群众意见，小区内统一的设计方案要公开公示，确保群众的参与权和知情权。

(三) 加大宣传引导。加大宣传力度，扩大宣传覆盖面，全方位、多角度、宽领域宣传老旧小区改造的重要意义、步骤方法和改造成效，及时总结推广工作中的好经验好做法，加快形成领导重视、社会联动、群众参与的浓厚氛围。

2022年4月20日