

临沂市兰山区人民政府办公室文件

临兰政办发〔2018〕6号

临沂市兰山区人民政府办公室 关于印发兰山区 2018 年老旧小区综合整治改造实施方案的通知

各街道办事处，区政府有关部门：

《兰山区 2018 年老旧小区综合整治改造实施方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

临沂市兰山区人民政府办公室

2018 年 3 月 22 日

兰山区 2018 年老旧小区综合整治改造 实 施 方 案

为改善老旧小区居民生活环境和居住条件，提升城市形象及文明程度，根据《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》（鲁建发〔2015〕5号）、《关于认真做好全省老旧小区专业经营设施设备改造升级及相关工作的通知》（鲁建发〔2016〕4号）、《临沂市城镇和困难工矿区老旧小区综合整治改造奖补资金管理办法》（临财综〔2016〕6号）、《临沂市人民政府关于印发 2018 年度重点民生事项的通知》（临政字〔2018〕3号）等文件要求，在总结试点和前期改造工作经验的基础上，结合我区当前实际，制定本实施方案。

一、指导思想

深入贯彻落实党的十九大和习近平总书记系列重要讲话精神，践行以人民为中心的发展思想，把造福人民作为最大政绩，把落实重点民生事项作为硬任务，坚持“政府主导、业主参与、社会支持、企业介入”，通过公共财政支持、原产权单位和专营单位分担，发动社会资金积极资助，并与社区治理紧密结合，加快推进老旧小区综合整治改造，实现“百姓得实惠、企业得效益、政府得民心”。

二、基本原则

（一）属地负责，群众参与。各街道办事处是辖区老旧小区综合整治改造工作的责任主体，对整治改造工作负总责。各

有关部门要积极参与，各社区居委会负责具体落实。要充分尊重民意民愿，做好群众意愿征询工作，引导居民积极参与整治改造。

（二）统一标准，统筹规划。对实施综合整治改造的小区，要科学组织规划设计，合理确定改造内容和施工程序，明确统一建设和验收标准，加强监督考核，确保工程质量。对地下管线改造要通盘考虑，避免重复建设。

（三）先急后缓，分步实施。坚持综合平衡、逐步推进，由社区负责组织申报改造内容，各街道统筹协调，先整治改造居民要求最迫切、意见最统一的小区，然后逐步向其他老旧小区扩展。

（四）改管并举，注重长效。整治改造完成后的小区，要结合实际及时组织实施专业化的物业管理，或者由属地社区托底进行简易的物业管理，实现物业管理全覆盖，坚决避免“前改后乱”。

三、总体目标

2018 年全面完成 142 个老旧小区整治改造任务，涉及建筑面积约 168 万平方米，居民约 1.8 万户。

四、实施范围和内容

（一）改造范围

1995 年以前建成投入使用且配套设施较差、群众整治改造意愿强烈的住宅小区（组团、楼院），小区须位于城镇建成区内的国有土地上，住宅为多层以上楼房，主体建筑基本完好（不含危旧房），未列入未来 10 年内棚户区改造、征收拆迁、重大项目建设等计划。

（二）改造内容

1. 完善治安防控设施。安装单元防盗门，修复或安装小区电子监控，有条件的可以建立门卫值班室，增设自行车、电动车停车棚。

2. 健全环卫消防设施。封闭楼内垃圾道，无露天垃圾池（台），配置封闭式垃圾桶（箱），清理楼宇间和楼道内乱堆杂物；疏通小区消防通道，有条件的应完善或增设消防栓。

3. 改善小区环境设施。硬化小区内道路、广场，补植公共绿地和树木，设立信报箱，设置体育健身器材，安装物业服务和便民信息发布栏，有序划定停车位，补齐路灯、楼道灯等公共照明，修缮楼梯内公共门窗、台阶及楼梯扶手，粉刷楼道内墙，整修楼宇外墙并喷刷建筑涂料。经规划部门批准，依法配建物业服务用房和经营用房。

4. 改造小区基础设施。改造小区内给排水、强弱电、供暖、供气管网，同步改造楼内公共部位的相关管线，并督促专营单位尽快组织专营设施设备的改造接收。有条件的可以进行既有居住建筑节能改造。

5. 其他内容。小区居民反映比较强烈、确需整治改造的其他设施。

五、实施步骤

（一）准备工作阶段（2018年3月-4月）。各街道结合前期改造经验和实际情况，在全面调查摸底和征求群众意见的基础

上，制定老旧小区综合整治改造方案，会同区财政局完成工程量清单编制以及招投标工作。

（二）全面实施阶段（2018年5月-11月）。各街道继续细化方案，分期分批、稳步实施。改造过程要严格按照省、市、区对老旧小区整治改造工程的相关要求，结合老旧小区现状，按照《老旧小区整治改造流程指南（第三版）》要求，从设计到竣工验收，层层把关，确保工程质量。经验收合格的，由各街道负责确定物业管理模式。

六、职责分工

（一）街道办事处

研究制定本辖区老旧小区综合整治改造方案和实施细则；组织协调有关单位和机构实施综合整治改造和验收；按规定程序及时、足额将财政改造专项资金拨付到项目实施单位，确保项目早开工、早完工；组织社区居委会做好改造后老旧小区的接收工作；组织指导改造后小区业主大会和业主委员会的成立、换届等工作；制定落实老旧小区长效管理措施。

（二）有关部门和单位

发改部门负责指导制定老旧小区综合整治改造工作计划。

住建部门负责做好老旧小区整治改造的指导、协调和监督检查工作；负责对改造项目的设计、招标、施工、监理、验收等环节进行监管；指导物业服务企业提前进驻老旧小区开展服务。

公安部门负责视频监控系统的规划设计、组织推动、指导和管理；消防部门负责对消防设施使用状况进行综合判定，指导推动消防设施维修更新和验收等工作；交警部门负责老旧小区改造施工车辆的规范管理。

民政部门负责指导协调街道办事处、社区居委会做好群众宣传教育工作；指导监督社区居委会的日常管理服务工作。

财政部门负责对资金筹集、拨付和使用情况进行监督和管理。

规划部门负责对改造过程中申请办理规划许可的建设项目进行审核把关。

物价部门负责按照有关规定和老旧小区实际情况，制定老旧小区物业收费标准。

综合行政执法部门负责对违反规划的违法建设进行查处，及时处理违规设置户外广告、私搭乱建、侵占绿地等行为。

审计部门负责做好改造工程的审计监督工作。

体育部门负责对体育器材的安装、验收进行业务指导。

市场监管部门负责对在用电梯进行定期检验，并按照国家法律法规和有关标准、安全技术规范，对新装电梯或改造后的电梯实施监督检验。

邮政管理部门负责指导、监督快递企业做好快递服务网点设施补建工作。

广播电视台、新闻中心负责做好舆论宣传引导等工作。

供电、燃气、网络运营公司等专营单位按照各自职责做好老旧小区改造的协助配合工作。

七、资金管理

（一）资金筹集

目前，市级财政用于支持我区 2018 年城镇和困难工矿区老旧小区综合整治改造奖补资金预计可到位 2000 万元，根据市、区、街道 4: 3: 3 的比例投入资金，区级配套资金 1500 万元，街道配套资金 1500 万元，共筹集改造资金约 5000 万元。

除政府财政投资外，整治改造资金来源还可以从落实专营单位改造资金、协调原产权单位分担资金、政策性贷款资金、社区投入资金等方面进行考虑。另外，可在符合规划要求、保证建筑结构安全的前提下，探索采用增建商业设施、增建公共租赁住房等途径进行融资，鼓励和吸引社会资金参与综合整治。老旧小区整治改造涉及国有企业的，企业要积极落实责任，加大资金筹措力度，予以积极配合，多渠道筹集整治改造资金。同时，鼓励盘活住宅专项维修资金，用于住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

（二）资金分配

市级奖补资金及区级配套资金遵循“统筹安排、客观公正、透明规范、奖补结合”的分配原则，以各街道今年改造面积、改造户数为基数，按照因素法分配，拨付计算公式为：某街道资金数额=（该街道年度老旧小区改造面积÷ Σ 各街道年度老旧小区改造面积 $\times$ 40%+该街道年度老旧小区改造户数÷ Σ 各街道年度

老旧小区改造户数 $\times 60\%$) $\times$ 年度资金总额。

(三) 资金拨付及使用

1. 区财政局要做好资金保障,及时将上级和区级专项资金拨付至各街道。

2. 各街道确定工程造价咨询单位,对各项目进行造价控制,并将改造资金按照合同约定及时拨付至施工、监理等单位,确保工程顺利开展。

八、保障措施

(一) 加强组织领导。区政府调整充实老旧小区综合整治改造工作领导小组,各街道也要相应调整充实领导机构,完善工作推进机制,加快实施辖区内的老旧小区综合整治改造工作。

(二) 加强项目监管。老旧小区综合整治改造要严格执行工程建设项目管理规定和建设标准,按程序办理相关手续。住建部门要加强对整治改造项目的监管,确保符合建设标准和安全质量要求。财政和审计部门要加强对项目的检查和监督,确保项目建设改造达到最佳效益。

(三) 加强施工管理。各街道办事处和各有关部门、单位要按照先设计后施工的要求,加强检查督导,积极组织实施。要严格执行公开招投标程序,认真把关,优中选优,做到公开透明,防止暗箱操作。要细化设计方案和施工组织方案,施工前要加强沟通协调,充分听取居民意见;施工中要精心组织,合理安排工程时序,最大限度地减少对居民生活的影响。要严格落实工程质

量责任制，明确现场责任人，坚持文明施工、安全施工，确保工程建设质量。

（四）加强工作考核。区老旧小区综合整治改造工作领导小组办公室要加强工作督导和日常调度，从改造面积和户数、改造内容、改造标准、配套资金到位情况、物业管理长效机制建立情况等方面，对各街道工作开展情况进行综合考核。各街道办事处也要加强对社区的督导调度，建立定期通报、专项督办工作机制，确保综合整治改造工作顺利推进。

（五）加强宣传引导。要通过各类新闻媒体和宣传渠道，大力宣传老旧小区综合整治改造工作的重要意义、改造内容、方法步骤和良好效果，争取居民和社会各界的理解、支持。要将具体整治计划和工作方案在小区内广泛公示，充分听取意见和建议，引导小区居民积极参与、献计献策，支持配合整治改造工作。

附：兰山区老旧小区综合整治改造工作领导小组

附件:

兰山区老旧小区综合整治改造工作 领 导 小 组

组 长:	桑立杰	区委常委、区政府党组成员、临沂工业园区管委会主任
副组长:	刘新坤	区政府办公室副主任
	程万里	区住建局局长
成 员:	张作伸	区文明办主任
	石统明	区住建局副局长
	夏继宝	区综合行政执法局副局长、综合行政执法大队大队长
	李宝安	区发改局副局长、重点项目管理办主任
	赵庆奎	区财政局党组成员、国资局局长
	李 杰	区审计局主任科员
	张 亮	区市场监督管理局副局长
	张 琦	区婚姻登记处主任
	王军强	区物价局副局长
	于洪涛	区体育办副主任
	范永胜	区广播电视台副台长
	张正直	区新闻中心主任
	孝文峰	兰山规划分局副局长

闫泓霏	商城规划分局副局长
丁雪健	兰山公安分局党委委员、指挥中心主任
朱中石	区公安消防大队大队长
谭 强	市交警支队直属一大队副大队长
刘加永	市交警支队直属二大队副大队长
王铭鸿	临沂城区邮政局副总经理
杜 明	临沂供电公司兰山客户服务分中心副主任
郑晓彬	中国移动兰山分公司副总经理
马 勇	中国联通兰山分公司副总经理
张 波	兰山街道办事处副主任
李 刚	银雀山街道办事处城建办主任
李连清	金雀山街道党工委委员、人武部长

领导小组办公室设在区住建局，石统明兼任办公室主任。