

# 安丘市人民政府办公室文件

安政办〔2024〕17号

## 安丘市人民政府办公室 关于印发《安丘市2024年老旧小区改造 实施方案》的通知

各镇政府、街办、开发区管委会，市直有关部门、单位：

《安丘市2024年老旧小区改造实施方案》已经市政府第二十二次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好组织实施。

安丘市人民政府办公室

2024年5月9日

（此件公开发布）

# 安丘市 2024 年老旧小区改造实施方案

根据潍坊市住房和城乡建设局等 12 部门联合印发的《关于印发〈2024 年潍坊市老旧小区改造实施方案〉的通知》（潍建物字〔2024〕2 号），为完善老旧小区居住功能，补齐设施和环境短板、提升居民居住环境和生活品质，解决老旧小区物业服务缺失难题，现就 2024 年老旧小区改造工作制定如下实施方案。

## 一、工作目标

2024 年 11 月底前完成经济开发区、兴安街道、大汶河旅游发展中心 3 个街区老旧小区改造项目 35 个，共涉及 35 个小区、123 栋楼房、4419 户、50.81 万平方米。

## 二、工作任务

1. 科学确定提升内容。聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”要求，分“基础类、完善类、提升类”三个类别，共 36 项内容，结合现状，按照“先急后缓、以需定改”的原则，合理确定改造内容，形成“一小区一方案”。一是基础类应改尽改。包括小区路面、供水管道、拆违拆临、安防设施、雨污分流、飞线治理等基础设施改造及建筑物屋面、楼梯间等公共部位的维修配套。二是完善类能改则改。包括小区环境及配套设施建设，具备条件的增设电动自行车充电设施、停车设施、文体设施等，对保温节能、门窗更换等改造内容，根据小区居民意见实施。三是提升类尽量改造。集约高效利用土地，深入挖掘小区内空间资源，

整合小区周边零星碎片化土地，聚焦“一老一小”生活需求，合理增设养老、托育、医疗、便民市场、社区食堂以及智能化改造等内容。原则上以基础类改造为主，基础条件较好的，可实施完善类、提升类项目。重点打造兴安城东社区商场路国税局家属院、大汶河旅游发展中心贾戈社区网通邮电新村2个“标准高、配套全、特色优”精品小区。

2. 依法依规加快推进。5月底前，属地街区要完成改造小区内的民意调查、拆违拆临工作。市环卫园林科技集团为改造实施主体，统一组织实施老旧小区改造工作，严格规范建设流程，依法依规履行立项、设计、招标、开工、竣工等建设手续。2024年5月底前按照规范程序通过招标方式确定项目勘察测绘、设计和造价咨询等技术服务单位，完成立项、审批、报备、评估、勘察、设计、改造方案公示、造价等工作，并通过公开招标确定施工、监理单位；6月中旬全面开工建设，11月底前改造完成。

严格落实《关于加强城镇老旧小区改造工程质量安全管理的通知》（鲁建房字〔2021〕7号）文件要求，属地街区及相关职能部门将老旧小区改造纳入建设工程质量安全监管范围，压实部门行业监管责任、街区属地管理责任、实施主体首要责任，加强动态巡查，强化工地扬尘防控、文明施工等措施，强化参建各方责任，确保施工安全和工程质量。改造完工后，建设单位应建立工程质量回访、质量保修制度和投诉、纠纷处理机制，严格履行保修义务。

3. 多方筹措改造资金。统筹考虑老旧小区改造及后期设施运营等因素，多方筹措资金，加大资金投入，市级统筹优先使用中央和省补助资金、中央预算内资金、地方专项债等财政资金，差额部分由市级财政、属地街区、环卫园林科技集团统筹配套解决。

4. 协同推进专营设施改造。供水改造根据小区实际状况确定需要改造主管道的，要解决铸铁管道老化严重、跑冒滴漏问题；对实施建筑节能改造的，改造费用从专项资金中补贴 30%，由居民承担 70%，在根据居民意愿且居民自筹资金齐全的前提下实施；强弱电改造重点实施飞线治理，通信、有线电视、宽带数据传输等专营设施设备，由各专营单位负责完成各自架空线缆的序化规整、飞线及废线清理等。要加强统筹协调，落实专营单位责任，合理安排施工时序，对各类“空中飞线”实施专项整治，先地下后地上，避免重复开挖。

5. 引导居民积极参与。各街区是老旧小区改造工作的责任主体，要成立相应工作推进机构，抓好工作落实。通过入户调查、议事会等方式，深入开展民意征询，广泛发动居民参与意见表决、方案制定。鼓励聘请义务监督员，由各社区组织推荐，优先从“两代表、一委员”、社区居民中选取义务监督员对改造实施全过程监督。

6. 完善改造后小区物业服务。强化党组织引领，大力推进红色物业、智慧物业，全面落实《老旧小区物业服务规范》，推动兜底性物业服务向专业化、规范化物业服务提档升级。根据各街区

城市社区内无物业服务的小区数量、位置和基础设施情况，由各街区根据市场化原则，择优选择物业企业。未实施市场化物业服务的网格内小区，由安丘环卫园林科技集团有限公司兜底托管，实现老旧小区物业服务全覆盖。加大扶持力度，落实补贴政策。对无物业服务老旧小区按照建筑面积每月每平方米 0.7 元标准计算补贴，由市、街区两级财政各按 40%、30%的比例补贴物业企业，其余 30%由物业企业自筹解决，先干后补，补贴周期暂定 3 年。市财政局、住建局和街区根据托管进度及考评结果据实核算，按年度拨付物业企业。

### 三、保障措施

（一）强化组织领导，压实主体责任。住建、发改、财政、综合执法、民政、自然资源和规划、商务、教体、审批、工信、通信发展办等单位要按照职责分工，积极履职尽责，形成工作合力。各街区负责协调解决改造中民事协调、拆违拆临、12345 政务服务热线、信访维稳等问题。

（二）加大政策扶持，规范资金管理。多方筹措老旧小区改造资金，加强对财政专项资金使用的监督管理，严格按照相关资金管理办法使用补助资金，提高资金使用效率，保障改造资金专款专用，严禁截留、挤占、挪用。

（三）严格质量管控，确保改造效果。市住建局、市环卫园林科技集团要抽调专门力量成立工程质量专班，各街区、城市社区也要安排专人包靠，精心谋划、精准施策、强力推进。严格履

行建设程序，择优选择资质高、实力强、信誉好的施工单位，严格标准，严格管理，切实把好材料检测关、施工质量关、安全生产关、竣工验收关。指导和监督监理和施工单位抓好工程质量管控，确保建成群众满意工程。

（四）加强协调调度，严格监督考核。将老旧小区改造工作列入市政府重点督查事项，纳入对各街区综合考核体系。市老旧小区改造工作领导小组办公室要加强工作调度，定期组织督导检查，对工作进展慢、落实不到位、不能按时完成任务的，及时进行通报，对相关单位主要负责同志进行约谈、问责，确保各项工作任务顺利完成。

（五）注重宣传引导，加大宣传力度。各级各部门要充分利用电视、广播、网络、微信等媒体，以及发放宣传单、明白纸和入户等各种形式，大力宣传老旧小区改造的重要意义，积极营造良好舆论氛围，引导广大居民积极参与老旧小区改造与物业服务提升，共建共治美好家园。