梨政办规〔2023〕3号

**梨树区人民政府办公室**

**关于印发《鸡西市梨树区2023年城镇老旧小区改造工作实施方案》的通知**

各有关单位：

经区政府领导同意，现将《鸡西市梨树区2023年城镇老旧小区改造工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

梨树区人民政府办公室

2023年3月6日

梨树区人民政府办公室 　　 2023年3月6日印发

　 共印20份

**鸡西市梨树区2023年城镇老旧小区改造**

**工作实施方案**

为进一步推进我区城镇老旧小区改造工作，依据《黑龙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（黑政办规〔2021〕15号），按照《鸡西市2023年城镇老旧小区改造工作实施方案》（鸡建函〔2023〕16号）结合我区实际，制定本实施方案。

一、指导思想

认真贯彻落实省委十二届八次全会精神，将老旧小区改造与城市更新、社区建设、海绵城市建设、生活垃圾分类等任务相结合，尽力而为、量力而行，不断改善居住条件，推动构建“共建共治共享”的社区治理体系，推进城市环境品质提升，增强城市发展活力，让人民群众更有获得感、安全感和幸福感。

二、改造范围和目标任务

**（一）改造范围。**城区所在地2000年底前建成需改造的老旧小区或单栋住宅楼。对2000年后建成并被鉴定为安全C级住宅楼，以及无独立厨房、卫生间等非成套住宅楼，可以一并纳入改造范围。

**（二）目标任务。**我区2023年新开工改造老旧小区1个，10栋楼，建筑面积7.72万平方米，涉及住户874户。

三、改造类型

我市区老旧小区改造分为基础类、完善类。基础类改造做到“应改尽改”，完善类改造力争做到“宜改即改”。

**（一）基础类。**以满足居民安全需要和基本生活需求为改造内容，主要包括建筑物公共部位的外墙保温及粉刷、屋面保温及防水、楼梯间粉刷及亮化、楼梯间窗更换，小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、供气、供热、道路、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信、广电等基础设施，以及小区照明、光纤入户、架空线规整（入地）等。

**（二）完善类。**以满足居民生活便利需要和改善型生活需求为改造内容，主要包括整治小区绿化、无障碍设施、电动自行车及汽车充电桩、体育健身设施、物业用房等配套设施。

四、实施步骤和完成时限

**（一）制定年度改造实施方案。**在2月底前完成2023年老旧小区改造实施方案的制定，具体推进落实年度改造计划，确保改造任务顺利完成。

**（二）编制施工图设计文件。**依据总体规划大纲，在3月底前，组织设计单位完成2023年老旧小区改造施工图设计工作。

**（三）拆除违建工作。**坚持改造先拆违的原则，在4月15前，协调城管部门对辖区内老旧小区违章建筑进行拆除，为老旧小区改造提供基础保障。

**（四）施工全过程咨询服企业招标。**在4月15日前履行完公开招投标程序，选聘工程施工及全过程咨询服务企业。

**（五）进场施工阶段。**区政府组织施工、全过程咨询服务企业在4月20日前进入现场，开展工程具体施工。

**（六）竣工验收阶段。**工程完工后，在11月底前组织施工企业、全过程咨询服务企业、设计单位、物业公司、业主代表、社区对房屋本体和庭院配套设施改造工程实施验收。

五、组织实施机制

**（一）推进协调机制**

**1.积极推进落实。**区政府负总责并确定牵头部门，成立由住建、发改、财政、城管、自然资源、公安、民政、卫生健康、教育、通信管理、应急管理等部门和专业经营单位组成的工作领导小组，研定重要事项，明确部门责任，建立联席会议制度，合力推进老旧小区改造工作。成立老旧小区改造领导小组，下设办公室在住建局。

组长：袁冰洋 区委常委、政府副区长

副 组 长：李会群 区住建局负责人

王升伟 区发改局局长

杜振泉 区财政局局长

候玉珊 市自划局梨树分局局长

刘岩松 梨树电业局局长

楚廷武 区公安分局副局长

李卫军 区城市综合执法大队

李志春 区民政局局长

张振兴 区卫生健康局局长

张立国 区教育局局长

程 峰 区消防救援大队大队长

连 群 街里街道办事处主任

刘 阳 哈市共乐物业鸡西分公司经理

各专业经营单位（供水、供电、供热、供气、通信、广电）负责人

成 员：朱先锋、姚立文、乔宏伟、姜秀刚、胡军、姜平、王宝霞、沈延秋

**2.街道全程参与。**街道办事处应全程参与项目改造与管理工作。负责项目情况摸底、居民改造意愿及满意度调查，组织居民选举业主委员会或组建物业管理委员会，指导居民确定改造后长效管理机制，会同相关部门落实居民出资、补交住宅专项维修资金等工作。

**（二）居民参与机制**

要建立完善党建引领下的基层社区治理模式，充分发挥街道及社区党组织作用，统筹协调社区居民按照“谁受益、谁出资”的原则，积极推动居民出资参与改造，参与方案制定、配合施工、后续管理、效果评价等全过程。

**（三）强化管理机制**

**1.落实实施主体。**明确项目实施主体，建立相关企业、管线专业经营单位等共同参与的项目实施机制。推行全过程工程咨询服务的实施模式。

**2.市政设施相关单位参与。**组织市政设施相关单位，做好既有管线认领、确定改造内容、制定改造方案、明确设施产权、落实维护责任等工作，并签定改造协议，确保管线改造与其他改造内容同步实施。要为专业经营单位工程实施提供支持便利，禁止收取不合理、不合法费用。未经协商不得擅自拆改专业经营单位现有设施设备。

**3.合理安排工序，各分包专业工程加强配合。**由于施工工期较紧，要根据辖区实际，合理安排好工程施工工序，施工过程中各分包专业工程，会出现极多交叉、穿插施工，各地要进行合理安排，统筹施工，加强工程施工与专业分包队伍的协调配合，确保旧改目标任务按期完工。

**（四）质量安全监管机制**

**1.落实监管责任。**工程质量监督部门要持续加强对城镇老旧小区改造工程监管力度，增加节能保温材料监督抽检频次，杜绝不合格材料应用到工程中，发现有质量问题的建筑材料，责令施工单位立即清除现场，以保证施工质量。加强对施工现场实体质量监管，一是要求施工单位必须建立原材料进场、送检台账，并严格向监理单位报验；二是要求在建设单位的管理下，在全过程咨询服务企业的见证下，施工单位对进入施工现场的工程建筑材料、成品、半成品、构配件等进行委托复验；三是加强监督抽测力度，不定期开展建筑材料的专项检查，特别加强了对涉及结构安全的钢筋及钢筋连接、水泥、商品混凝土等原材料的质量抽查；四是加强对不合格材料的整治力度，对复检不合格材料，要求施工单位严禁使用，落实处理，并将处理结果及时报送质监站备案；五是加强在建项目检查存在问题的事前事后监管，下达整改或停工通知的，存在问题必须在规定时间内整改完毕，对不整改或整改不完善的项目依据相关规定进行处罚。

**2.落实主体责任。**参建各方责任主体要严格按照工程质量、安全生产有关规定，加强施工现场重要环节、关键部位的质量安全监督检查，及时消除质量安全隐患。落实文明施工管理制度，加强施工现场标准化管理。

**3.严控材料质量。**落实防水、保温等建筑材料及构配件质量检测制度，定期实施现场取样检验检测，依法查处违法行为。要选用经济适用、绿色环保的新技术、新工艺、新材料。鼓励对大宗建筑材料进行集中采购。

**4.开展安全生产隐患排查。**按照《城镇老旧小区改造工程监督要点》开展老旧小区改造工程质量和安全生产隐患排查。重点排查以下方面：一是强化脚手架等危大工程风险管控；二是深入开展防高坠隐患排查；三是全面排查施工机械安全隐患；四是全面排查土方开挖工程安全隐患；五是全面排查现场消防安全、临时用电、有限空间作业等隐患；六是加大安全文明施工检查力度。

**（五）后续长效机制**

**1.健全后续管理机制。**指导小区居民成立业主大会、业主委员会（物业管理委员会），依法制定管理规约、议事规则。要明确住宅专项维修资金缴交标准，建立健全补交、续筹、使用和即交即用制度。鼓励通过履行法定程序，将相关服务设施统一委托物业服务企业经营，增强小区“自我造血”功能。

**2.创新物业管理模式。**指导居民协商确定改造后物业管理模式，分类施策推动改造后物业管理承接。鼓励物业服务企业合法提前介入，全程参与改造，依法承接后续物业管理。

**3.建立项目公示制度。**组织项目实施改造时，要在小区显著位置公示改造设计图纸、改造内容、施工单位等内容，接受社会各界监督。设立投诉举报电话，接受群众投诉举报。选定2名业主作为监督员，对项目改造内容、改造进度、施工质量进行监督，并参与项目验收等工作。

六、组织保障

**（一）加强组织领导。**区政府、各相关部门要加强对推进老旧小区改造组织与指导工作，落实主要负责人亲自抓、分管负责人直接抓的工作责任，积极研究改造工作重大事项，落实组织领导和监督检查职责。

**（二）广泛宣传引导。**区政府、各相关部门要加强对老旧小区改造意义、改造经验、改造成效的社会宣传，引导居民转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会广泛支持、居民积极参与的良好氛围。