

# 霍山县住房和城乡建设局 霍山县财政局 霍山县发展和改革委员会 文件

霍住建〔2022〕27号

## 霍山县住建局 霍山县财政局 霍山县发改委 关于印发霍山县 2022 年城镇老旧小区 改造实施方案的通知

城镇老旧小区改造各实施单位：

为切实做好我县 2022 年城镇老旧小区改造工作，依据市住建局《六安市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》，结合我县实际，制定了《霍山县 2022 年城镇老旧小区改造实施方案》，现印发给你们，请遵照执行。

附表：《霍山县 2022 年城镇老旧小区改造计划表》

(此页无正文)



霍山县住房和城乡建设局



霍山县财政局



霍山县发展和改革委员会

2022年2月23日

---

霍山县住建局办公室

2022年2月23日印发

# 霍山县 2022 年城镇老旧小区改造实施方案

为深入推进我县城镇老旧小区改造工作，改善居民生活环境，根据市住建局《六安市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》要求，结合我县实际，制定本方案。

## 一、目标任务

我县 2022 年老旧小区改造计划（详见附表），涉及 3 个社区的 3 个老旧小区、152 幢、1052 户、建筑面积 12.82 万平方米，改造类型为基本型，计划投资 3500 万元。

## 二、资金安排

（一）配套资金。积极争取中央和省级专项补助资金，县级财政负责筹措配套资金。在项目实施中，要进一步加强资金使用监管，完善资金监管机制制度，强化绩效评价结果应用，提高资金使用效率。

（二）其他资金。老旧小区主管部门与各专营单位确定改造项目的供水、供电、供气、网络通信、有限电视等改造内容，产权属于专营单位的，专营单位应当出资改造。鼓励和引导社会资本参与改造，在商业开发项目中共建共享社区配套服务设施。引导居民个人出资参与改造，通过直接出资、使用住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方案落实。

## 三、项目实施

老旧小区改造项目要按照“统筹谋划、精准识别、有序实

施、高效推进”的原则，执行国家关于工程建设项目的管理规定和建设标准，依法办理工程招标、施工许可和竣工验收等相关手续。按照以下步骤分步实施：

（一）调查摸底。以社区为基本单元，摸清老旧小区房屋、环境、设施现状及周边基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间、经济文化等基本情况。依据老旧小区改造规划，在调查摸底、征求意见的基础上，按照区位相近、资源共享等原则，科学划分改造区域，鼓励实施连片改造，合理拓展改造实施单元，明确老旧小区改造片区范围，形成改造项目，明确项目实施（投资）主体。

（二）征求意见。要充分征求居民意见，在改造前组织社区入户摸底，收集居民改造需求。改造方案初稿制定后，社区要组织居民进行方案论证，再次征求群众意见。

（三）论证招标。要在充分了解居民需求，体现居民、社区、物业服务企业或小区管理单位的意见，并征求相关部门和专营单位意见的基础上，由项目（投资）实施主体制定改造方案，改造方案应包含：编制依据、项目概况、现状分析及改造需求、改造内容、方案设计、资金筹措、组织实施等内容。实施单位要严格遵循招投标程序。

（四）过程管理。要优化项目立项、用地、规划审批程序，简化办理手续，提升项目审批效率。落实参建各方的主

体责任，建设主管部门要将老旧小区改造工程作为日常质量监督的重点，指点专职负责人，制定全过程质量监督计划，加强对工程质量的监督和服务。要建立改造项目基础数据库，及时更新项目进展和监管记录，要利用信息化手段，切实加强对项目实施跟踪监管。要加强项目资金跟踪审计，确保资金高效安全使用。在实施过程中，要发动居民配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。

**（五）规范验收。**工程竣工后，实施主体要依托工程建设项目审批系统，组织开展建设单位、参建单位、社区、居民代表及相关部门等联合竣工验收。竣工验收后，要及时向县老旧小区主管部门申报综合验收，县老旧小区主管部门要及时组织相关单位及专家，依据下达的年度计划、老旧小区改造项目的实施方案等进行项目综合验收。实施主体在申报综合验收时，要同步建立小区后续长效管理机制，报送小区后续管理方案。小区后续管理方案需明确小区的管理模式、管理规约及居民议事规则。

**（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。无物业管理的老旧小区在改造后，应在

社区组织协商指导下，由业主大会及时选聘物业服务企业，签订物业服务合同；暂无业主大会的小区，由社区牵头征求业主意见，成立业主委员会，并由业主大会及时选聘物业服务企业，签订物业服务合同。

#### 四、保障措施

（一）加强组织领导。城镇老旧小区改造牵头部门作为责任主体，要健全工作机制，切实承担起责任。牵头部门要具体抓落实，要规范建设程序，强化监督管理，做好项目验收、绩效评价和考核工作。各相关部门要各司其职、协同配合，共同推进老旧小区整治改造提升工作。

（二）明确时间节点。2022年的城镇老旧小区改造项目原则上应在1月底前完成方案编制工作，2月底前完成招标，3月份进入工程实施阶段，8月底前全面完工，9月底前完成各项验收。

（三）加大宣传力度。要大力宣传老旧小区各项政策，充分听取群众意见，努力构建改造政策群众支持、改造过程群众参与、改造成果群众共享的良好氛围。

附件：

## 霍山县2022年城镇老旧小区改造计划表

霍山县住房和城乡建设局

填报人：

联系方式：

序号	名称		所在城市及区县	所在街道及社区	户数(户)			楼栋数(栋)		建筑面积(万平方米)		单元数(个)		建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额(万元)		改造类型 (基础类、完善提升类)可多选	备注
	计划任务 (小区名称)	项目名称			任务户数	筒子楼、筒易楼等非成套住宅居民户数	项目户数	任务楼栋数	项目楼栋数	任务建筑面积	项目建筑面积		无电梯单元数				任务预计投资额	项目预计投资额		
1	人行家属区	水电金融小区	霍山县	文峰社区	298	0	896	45	135	3.2	9.8	90	90	1980	私有	地下管网、停车设施、绿化、路面硬化改造	860	2600	基础类	
	水电家属区		霍山县	文峰社区	298			45		3.3		90	90	1980	私有	楼顶漏水、地下管网、停车设施、路面硬化改造	870		基础类	
	物资家属区		霍山县	文峰社区	300			45		3.3		90	90	1980	私有	地下管网、停车设施、绿化、路面硬化改造	870		基础类	
2	茶厂红楼	茶厂红楼	霍山县	古城社区	38	0	38	1	1	0.72	0.72	2	2	2005	私有	地下管网、停车设施、绿化、路面硬化改造	150	150	基础类	
3	南潭苑A区、C区	南潭苑A区、C区	霍山县	南潭社区	118	0	118	16	16	2.3	2.3	32	32	2005	私有	楼顶漏水、地下管网、停车设施、路面硬化改造	750	750	基础类	
合计					1052	0	1052	152	152	12.82	12.82	304	304				3500	3500		

说明：1. 筒子楼、筒易楼等非成套住宅居民户数包含在任务户数内，按项目填写数据。