

中共攀枝花市委办公室

攀委办〔2018〕40号



中共攀枝花市委办公室 攀枝花市人民政府办公室 关于印发《攀枝花市老旧小区改造试点 工作方案》的通知

各县（区）党委和人民政府，市直各部门，有关企事业单位：
经市委、市政府同意，现将《攀枝花市老旧小区改造试点工作方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中共攀枝花市委办公室
攀枝花市人民政府办公室

2018年5月4日

攀枝花市老旧小区改造试点工作方案

为深入贯彻落实党的十九大精神，进一步完善我市老旧小区基础配套设施、改善居住环境、提升居住品质，增强居民幸福感，按照住房城乡建设部在福建省厦门市召开的老旧小区改造试点工作会议精神，紧抓我市被列为全国15个老旧小区改造试点城市之一的机遇，在总结背街小巷改造工作的基础上，特制定本工作方案。

一、基本情况

2018—2020年全市需要改造的老旧小区共30个，涉及13785户，总投资约2.58亿元。其中，东区6个，涉及3339户，预计投资8347万元；西区6个，涉及2822户，预计投资2950万元；仁和区7个，涉及2145户，预计投资4440万元；米易县3个，涉及1672户，预计投资1672万元；盐边县5个，涉及2026户，预计投资7106万元；钒钛高新区3个，涉及1781户，预计投资1250万元。年度实施计划详见《老旧小区改造年度实施计划表》。

二、工作目标

结合攀枝花市实际，坚持“六有一改善”（即有水、电、气、路、光纤、停车场，改善居住环境）的基本目标，运用“共同缔造”“既要面子、又要里子”的理念，按“先民生、后提升，先急需、后改善”的原则，着力完善老旧小区基本

功能、基本设施，重点解决建筑物破损、环境脏乱差、市政设施不完善及管理机制不健全等问题。2018 年启动试点工作，完成 9 个老旧小区改造，涉及 4071 户，预计投资 7475 万元。在总结试点工作经验的基础上，通过 2~3 年的持续努力，基本完成全市老旧小区改造提升工作，使老旧小区居住品质得到改善，社区治理体系趋向完善，群众获得感、归属感、幸福感及满意度进一步提升。

三、工作要求

（一）明确主体，落实责任。各县（区）政府及钒钛高新区管委会对本辖区内的老旧小区改造工作负总责，结合实际、突出重点、分类施策，按照先急后缓的原则，明确改造时序，有序推进老旧小区改造工作。市直有关部门要明确责任人，配合做好相关工作。

（二）创新机制，共同缔造。学习、借鉴厦门成功经验，总结我市背街小巷整治做法，在老旧小区改造全程中贯穿“共同缔造”的理念，充分调动居民的积极性，形成“政府主导、街道组织、居民自愿”“共谋、共建、共管、共评、共享”的工作机制。

（三）因地制宜，汇聚民智。激发群众热情、汇聚民众智慧、顺应群众期盼，本着“花小钱、办大事、利管理”的原则，编制改造方案，充分体现小区居民的意愿，适应居民个性化、差异化的需求，力求小区改造有特色、有实效。

（四）注重长效，治管并举。改造方案编制时应考虑小区后续管理问题，引导成立业主委员会或居民自治小组，实现小区后续管理的专业化、常态化，保障改造提升成果。创新社区治理及服务模式，构建良好的社会治理体系。

四、改造对象

本方案的老旧小区主要指 2000 年以前建成的居住环境较差、配套设施不全、建筑物破损、无障碍设施缺失、管理服务机制不健全且不宜拆除重建的非商品房小区。改造小区的居民要有强烈的改造意愿，居民支持率不低于 90%。

五、改造内容

改造工作要按照全国老旧小区改造试点工作会议要求，围绕环境和管理双提升两个主题，以问题和需求为导向，结合智慧社区、建筑节能、海绵城市、消防安全、无障碍设施和治安防控等建设要求，实施老旧小区市政配套设施、小区环境及配套设施、建筑物本体、公共服务设施等改造内容。具体改造内容详见《老旧小区改造提升项目分类表》。

六、资金筹集

按照政府主导、社会参与、居民共担的原则，多渠道筹集资金，原则上市级财政、县（区）级财政和小区居民按 5：4：1 的比例共同承担。根据老旧小区改造具体情况，可使用房屋维修资金、专项维修资金。鼓励社会资本参与

卫生服务站、社区活动用房等公共服务设施的改造提升。

水、电、气（不含市煤气总公司供气区域）、通讯等管线表（箱）前段改造费用由管线单位承担 80%，县（区）政府承担 20%，表（箱）后段改造费用由居民自行承担。

探索研究三供一业、棚改、老工业基地相关资金以及政策性银行贷款、公积金、维修资金等使用的相关政策，多渠道筹集改造资金。

七、工作步骤

（一）项目启动（2018 年 3 月前）

各县（区）政府及钒钛高新区管委会要充分利用报纸、广播电视、微信平台、宣传栏等各种媒介，加大宣传力度，营造良好的舆论氛围。同时，组织相关部门、街道、社区干部及业主委员会代表等参观典型案例，掌握老旧小区改造的工作目标、内容、流程、方法。街道办事处、社区委员会要开展全面的摸底调查，确定改造项目。街道办事处作为项目业主单位要做好相关工作，县（区）住房城乡建设、城市管理等部门要加强对业主单位的业务培训。

（二）方案编制（2018 年 6 月前）

1.意见征集。业主委员会或者居民自治小组征集小区居民改造意见后，由社区委员会形成统一意见，向街道办事处提出改造申请。

2.制定初步方案。街道办事处通过购买服务的方式启

动方案设计、造价咨询等服务，改造方案应包括设计方案、工程预算、资金筹集方案、长效管理机制等一系列内容。

3.方案认定。县（区）住房城乡建设、城市管理等部门要对改造方案进行技术指导。改造方案要广泛征求居民意见，在小区内公示确认后组织实施。

（三）项目实施（2018年12月前）

鉴于老旧小区改造工作的特殊性，可以采取灵活方式确定设计、建设、施工、监理单位，涉及水、电、气、通讯等相关管线改造，由管线单位按照已认定的方案组织设计、施工。项目完工后，由所在街道办事处组织验收。

（四）总结经验（2019年1月前）

2018年试点工作完成后，各县（区）政府及钒钛高新区管委会要梳理总结试点总体情况、主要做法成效、可复制可推广的经验及存在的问题和建议等，形成试点工作报告，于2019年1月5日前报送市住房城乡建设局。

八、长效管理

（一）推动业主自治，建立健全物业管理。发挥好基层组织、群众自治作用，各街道办事处要推动成立业主委员会或居民自治小组。改造后小区的维护管理应由居民自行负责，街道办事处、社区委员会要鼓励并指导小区引入专业化物业管理或建立业主自治管理，健全小区各项制度，保障改造成果。

（二）健全维修资金归集机制。街道办事处、社区委员会要加强宣传指导，建立、归集房屋专项维修资金，为后续维修提供资金保障。

九、组织保障

（一）强化组织领导。成立市级老旧小区改造协调组，负责协调解决实施过程中经县（区）协调仍无法解决的问题，协调组办公室设在市住房城乡建设局。各县（区）政府及钒钛高新区管委会要建立健全工作机制，制定老旧小区改造工作方案，明确目标计划，安排工作经费用于街道、社区入户调查及方案编制等前期工作。市住房城乡建设局、市发展改革委、市经济和信息化委、市财政局、市城市管理局、市公安局等相关部门根据各自工作职责，指导做好老旧小区改造工作。

（二）加大宣传引导。大力宣传改造政策、改造内容、方法步骤，宣传推广优秀项目、典型案例，引导老旧小区居民积极参与，献计献策，营造良好舆论氛围，争取社会各界和广大居民的拥护支持。

（三）加强资金监管。老旧小区改造资金要列入市、县（区）财政预算，市、县（区）财政及审计部门要建立健全资金监管机制，确保资金用到实处，保证资金使用阳光透明。

（四）严格任务考核。各县（区）政府要建立健全考

评制度，加强督查督办，促进各项工作落到实处。老旧小区改造完成后，市级按年度计划从改造户数、改造内容、改造标准、长效管理机制等方面对各县（区）进行综合考评。

- 附件：1.老旧小区改造年度实施计划表
2.老旧小区改造提升项目分类表

附件 1

老旧小区改造年度实施计划表

序号	老旧小区名称	县(区)	建成时间	小区位置	户数	预计投资(万元)	改造年度计划	备注
1	炳草岗园林苗圃小区	东区		临江路 (攀枝花市武警支队斜 对面)	300	750	2018年 (共9个)	
2	大渡口街道金福小区	东区		五十四小商品批发城后	1130	2825		
3	玉树巷整治项目	西区	1980 年代	清香坪	96	200		
4	水泥厂家属区	西区	1990 年代	格里坪镇龙泉社区飞歌 巷3号	394	600		
5	建筑机械化小区二期	仁和区	1970	攀枝花大道南段756	645	800		
6	林业大院	仁和区	1985— 2000	华美巷26号1、2、3、4 栋	84	200		
7	月潭小区	盐边县	1997	月潭社区	341	1200		
8	米易县教师园区(一期)	米易县	2000	河西社区	700	700		
9	金江镇大沙坝社区	钒钛 高新区	1984	金沙江大道东段175号、 279号	381	200		
合计					4071	7475		

10	炳草岗酿造厂小区 (鸿海巷小区)	东区		市实验小学后	210	525	2019年 (共11个)	
11	大渡口东林巷小区	东区		东区政府周边一片	955	2387.5		
12	和平巷整治项目	西区	1980 年代	河门口	260	300		
13	建福巷整治项目	西区	1980 年代	清香坪	308	350		
14	建树巷整治项目	西区	1990 年代	清香坪	310	500		
15	六〇一家属区	仁和区	1988	大河中路街办	360	800		
16	仁和第二农贸市场及 烧烤城周边安置房	仁和区	1998	宝灵南街	500	1500		
17	银星小区	盐边县	1997	盐边县城	226	795		
18	望江小区	盐边县	1997	盐边县城	356	1250		
19	河熙小区	米易县	1985	河西社区	407	407		
20	金江镇金江社区	钒钛高 新区	1979	彩霞巷9号、15号、17 号,金沙江大道东段103 号1、2、3、4栋	499	450		
合计					4391	9264.5		

21	大渡口街道糖酒公司 至石油小区	东区		五十四原糖酒公司	336	840	2020年 (共10个)	
22	长寿路街道三一家属区	东区		炳枣大桥北长春巷	408	1020		
23	金沙江木材水运局家属区	西区	1970 年代	格里坪田辉巷、田园巷、 金沙滩路、通江路、苏 铁西路	1454	1000		
24	牛羊肉美食一条街	仁和区	1999	中坝加油站北侧	200	600		
25	大河南路社区木综厂小区	仁和区	2007	嘉园巷9号	240	300		
26	原机械厂家属区	仁和区	1978— 1984	仁和区814号 北京华联对面	116	240		
27	红星小区	盐边县	1997	盐边县城	607	2125		
28	文化小区	盐边县	1997	盐边县城	496	1736		
29	府城路片区	米易县	1998	城北社区	565	565		
30	金江镇小鲜石社区	钒钛高 新区	1970	金沙江大道东段425号、 639号	901	600		
合计					5323	9026		
总计					13785	25765.5		

备注：各县（区）在工作推进过程中可根据居民支持率等实际情况，对计划项目进行调整，但计划项目个数不变

附件 2

老旧小区改造提升项目分类表

类别	序号	项目名称	内容	标准
市政配套设施	1	供水	小区内未通自来水的要接入城市供水管网,实行“一户一表”,抄表到户,并确保水压保证顶层使用;设置室外消火栓	“一户一表”,抄表到户,水压稳定。室外消火栓的保护半径不应超过 150 米
	2	供电	更新改造小区内供电管网,实行“一户一表”,抄表到户,对于项目设计供电容量不足的,进行增容改造,确保供电管网全覆盖,保障电力供应	满足相关专业技术规范和验收标准
	3	供气	完善户外煤气设施,对达到使用年限或锈蚀严重的设施进行维修、维护或改造	满足相关专业技术规范和验收标准
	4	弱电	建设集中通信管线,广电、电信、移动、联通等通信线路统一走管;规整原有明线	通信服务内容齐全,管线统一建设,统一使用,线路规整
	5	道路	对小区范围外道路进行铺设、清理和修缮	确保道路平整,通畅;完善交通标志标线

小区环境及配套设施	1	房前屋后绿化美化	对原有的绿地或空地进行规划设计,绿化美化项目环境,尽可能采用下凹绿地	绿量平衡,整洁美观,以实用性为主
	2	围墙和大门	结合小区实际,对小区围墙、大门、门卫室进行修缮、改造或增设	力争实现项目封闭式管理
	3	停车管理系统	对规划停车设施改变用途的,先进行整治,恢复停车功能;清理小区道路占道停车位,取消影响交通安全和畅通的路内占道停车位。合理规划、设置小区内交通标示、标线、道闸等	改善停车管理,做到不堵车,出行方便
	4	环卫设施	按小区环卫设施建设标准,完善垃圾房、垃圾池等收集设施,对破损的收集设施进行维修维护,对设置不合理的收集设施进行规范	环境整洁,分布合理
	5	区间道路	对小区内通道进行修复或增建,对居民活动场所等进行硬化,同步进行坡道改造和人行盲道建设,方便残疾人通行;人行道、居民活动场所等应采用透水铺装进行改造	通道路面无破损,需要硬化的场所进行硬化,完善坡道、盲道
	6	消防设施设备	更换、增设灭火器等消防设施设备。住宅的公共部位宜设置简易喷淋和消防卷盘,增设消防应急照明系统等	消防设施设备完善,布置合理

小区环境及配套设施	7	监控系统	有条件的设置小区监控系统	符合相关技术标准和 要求
	8	路灯	对路灯等小区公共照明设施进行更换、维修或增设，鼓励进行节能改造	照明设施完好，布设合理。根据需要实施照明节能改造和夜景亮化提升
	9	雨污管网	屋面雨水引入周边绿地等海绵设施，布设雨水管网和污水管网	雨、污水实现分流排放
	10	立面整治	外立面有破损的，进行修缮；对外立面空调机位进行规整	外墙立面无明显破损、整洁无污渍；空调机位整齐
建筑物本体	1	楼道修缮	对楼道重新粉刷，对楼梯、扶手进行修缮、更新，对楼道供电、通信、有线电视等各种线路进行规整、穿管，楼道出入口坡化处理	楼道墙面整洁，楼梯、扶手无破损，各种管线布线合理、整齐
	2	楼道走道照明	对楼道、地下室等公共照明设施进行更换、维修或增设	照明设施完好，布设合理，结合小区实际鼓励节能改造
	3	防盗门和对讲系统	对小区楼道防盗门、对讲系统进行修缮、更换和增设	防盗门完好、整洁，对讲系统完备
公共服务设施	对具备基础条件的老旧小区，由各区统筹完善社区综合服务站、卫生服务站、社区幼儿园、室外活动场地、慢行系统等公共服务设施			
备注：本老旧小区改造提升项目分类表仅作参考，具体实施过程中应根据小区实际情况，由居民自主选择改造内容				

