攀枝花市仁和区人民政府办公室文件

攀仁府办〔2018〕69号

各乡镇人民政府，区政府各部门、派出机构，省市驻区各直管单位：

经区政府研究同意，现将《攀枝花市仁和区老旧小区改造工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

攀枝花市仁和区人民政府办公室

2018年5月3日

为深入推进老旧小区综合整治，进一步改善人居环境，提升城市品质。建设实力、生态、和谐、幸福仁和。根据全市老旧小区改造专题会议精神及《攀枝花市老旧小区改造试点工作方案》的要求，紧紧抓住我市被列为全国 15 个老旧小区改造试点城市之一的机遇，在总结我区背街小巷改造工作的基础上并结合我区实际情况，制定本工作方案。

一、基本情况

通过摸底调查，2018 年—2020 年拟实施老旧小区改造的小区共 7 个，涉及居民 2145 户，总投资约 4290 万元。其中，大河中路街办辖区内 5 个，涉及居民 1445 户，预计投资约 2190 万元；仁和镇辖区内 2 个，涉及居民 700 户，预计投资约 2100 万元。年度实施计划详见《老旧小区改造年度实施计划表》（附件 1），具体年度实施任务可根据小区居民改造意愿和市、区工作计划实时进行调整。

二、工作目标

结合我区实际情况，按“先民生、后提升，先急需、后改善”的原则，结合棚户区改造、背街小巷整治统筹推进，着力解决和完善基本功能、基本设施。重点解决老旧小区建筑物破损、环境脏乱差、市政设施不完善及管理机制不健全等问题，力争通过二至三年的持续努力，基本完成全区老旧小区的改造提升工作，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、工作内容

(一) 改造对象。

1.本方案的老旧小区是指 2000 年前（设施配套严重缺失的可适当放宽）建成的居住环境较差、配套设施不全或建筑物破损、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。

2.改造小区的居民必须要有强烈的改造意愿，居民支持率不低于 90%。

(二) 改造内容。

改造工作根据改造小区现状及《攀枝花市老旧小区改造试点工作方案》中小区环境、配套设施、建筑物本体、公共服务设施等内容针对无障碍设施、排污管网等设施进行改造。

具体改造内容详见《老旧小区改造提升项目分类表》（附件 2），各小区根据小区具体情况对《老旧小区改造提升项目分类表》的内容选择实施。

(三) 改造方式。

我区老旧小区改造工作采用区住建局牵头负责确定改造项目、争取资金、政策及改造过程中相关协调工作，仁和城市发展建设（集团）有限公司负责项目代建工作，各实施单位负责项目实施及后期管理全部工作的模式全面推动项目建设，其他相关部

门按领导小组分工职责开展工作，各部门各司其职、通力配合，确保各项工作圆满完成。

四、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、区两级财政和小区居民按 5:4:1 的比例共同承担，改造费用由区财政先行支付，后续根据工程审计文件到市住建局报销 50% 的改造资金。

（一）政府筹资途径。

研究三供一业、棚改、保障性安居工程上级补助资金、公积金收益使用相关政策，多渠道筹集改造资金。

（二）居民自筹资金来源。

由业主根据专有部分建筑面积等因素协商，按一定分摊比例共同出资。

1. 已缴存维修资金的小区，业主可按照有关规定申请使用专项维修资金。

2. 小区公共停车、广告、房屋出租等公共收益，依法经业主同意，可安排用于改造提升。

3. 老旧小区属于由单位分配给职工居住的，鼓励原单位捐资捐物共同参与改造提升工作。

4. 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改造提升。

5. 其他符合规定的资金。

（三）项目资金分担。

供水、供电、供气（不含市煤气总公司供气区域）、通讯改造资金，计费表前部分的改造费用由管线单位承担 80%，政府补贴 20%；计费表后的改造费由居民承担。

五、工作步骤

（一）项目启动。

1.宣传动员。

区委宣传部、大河中路街办、仁和镇、前进镇要充分利用报纸、广电、微信平台、宣传栏等各种媒介，加大老旧小区改造共同缔造的宣传力度；区老旧小区改造领导小组办公室组织相关单位、乡镇街道、社区干部及业委会代表学习老旧小区改造的工作目标、内容、流程、方法。项目业主单位为所辖乡镇街道，区老旧小区改造领导小组办公室加强业务培训；乡镇街道、社区开展全面摸底调查，按照项目申报流程确定项目。

2.意见征集。

先由小区业委会（无业委会的需成立自改委员会）就居民改造意愿和小区改造内容征集小区居民意见后，再由社区居委会形成统一意见，向乡镇街道提出改造申请。

（二）项目生成。

区老旧小区改造领导小组办公室根据小区居民改造意愿度和小区具体情况等拟定改造项目计划，提交区政府常务会议审议确定（申报过程中申报流程及申报材料可根据小区实际情况进行

适当调整)。

1.征求居民意见。

拟实施的改造小区，改造申报主体为小区业委会或自改委。由申报主体发放《老旧小区改造提升项目分类表》(附件2)、《老旧小区改造提升居民意见征求书》(附件3)，征集居民对改造提升内容的意见，并对改造提升事项进行表决，表决经小区90%业主同意后由申报主体对收集居民改造意愿情况进行汇总，填写《老旧小区改造提升方案居民意见签字表》(附件4)《小区同意改造居民房号汇总表》(附件5)后与收集汇总后的居民改造内容，同时在小区内公示。

2.申报主体申请。

经公示，小区居民无异议后，申请主体于三个工作日内向社区居委会提交以下申请材料：

《自改委成员名单》《小区自治管理规约》《小区同意改造居民房号汇总表》(附件5)《小区改造提升后长效管理方案》(附件6)《老旧小区改造提升项目申报表》(附件7)及其他必要材料。

3.街道乡镇初审。

社区居委会对提交申请的项目进行汇总，于五个工作日内上报所在乡镇、街道，所在乡镇、街道综合考虑项目自筹资金到位情况、居民参与度和积极性等因素于五个工作日内进行初审，通过后于每年3月底前统一汇总上报区老旧小区改造领导小组。

4.区老旧小区改造领导小组办公室评审。

办公室按照“先急后缓、统筹平衡、分步实施”的原则，对各乡镇、街道申报项目进行论证评审，确定本年度改造项目，优先改造市政设施差、改造较迫切、群众参与较度高、意见较统一、居民自筹资金到位率高的项目。办公室根据情况填写《老旧小区改造提升项目评审表》（附件8），拟确定改造项目。

5.项目生成。

区老旧小区改造领导小组办公室将拟改造项目提交区政府常务会议审议确定。

（三）项目实施。

改造项目确定后，由项目业主按照《政府投资管理办法》将项目改造工作移交仁和城市发展建设(集团)有限公司实施代建，项目改造工作正式启动。

1.编制初步方案。代建单位按照相关程序确定设计单位，根据收集居民改造内容及小区状况开展方案设计工作。区住建局组织专家对设计方案进行审查确定。

2.启动项目实施。代建单位按照《政府项目投资管理办法》开展项目建设前期工作，并通过公开招投标或比选的方式确定施工单位、监理单位等，由区质量安全监督站对项目质量安全进行监督检查验收。项目竣工验收合格后移交小区自管委管理。

六、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、群众自治组织作用，各乡镇、街道要推动成立业主委员会或业主

自治小组，改造后的小区维护管理应由业主自行负责，乡镇、街道、社区要鼓励、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。乡镇、街道、社区要加强宣传指导、建立、归集房屋专项维修资金，为后续维修提供资金保障。

七、组织保障

为加快推进老旧小区改造提升试点项目成效，区委、区政府专门成立仁和区老旧小区改造领导小组，负责老旧小区改造政策制定以及老旧小区改造的指导工作。

- 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
 - 3.老旧小区改造提升居民意见征求书
 - 4.老旧小区改造提升方案居民意见签字表
 - 5.小区同意改造居民房号汇总表
 - 6.小区改造提升后长效管理方案
 - 7.老旧小区改造提升项目申报表
 - 8.老旧小区改造提升项目评审表

附件 1

序号	老旧小区名称	所在辖区	建成时间	小区位置	户数(户)	预计投资(万元)	改造年度计划	备注
1	建筑机械化小区二期	大河中路街道	1970	攀枝花大道南段 756 号	645	550	2018 年	
2	林业大院	大河中路街道	1985-2000	华美巷 26 号 1、2、3、4 栋	84	300	2018 年	
3	六〇一家属区	大河中路街道	1988	大河中路街道	360	800	2019 年	
4	仁和第二农贸市场及烧烤城周边安置房	仁和镇	1998	仁和宝灵南街	500	1500	2019 年	
5	牛羊肉美食一条街	仁和镇	1999	中坝加油站北侧	200	600	2020 年	
6	大河南路社区木综厂小区	大河中路街道	2007	嘉园巷 9 号	240	300	2020 年	
7	原机械厂家属区	大河中路街道	1978-1984	攀枝花大道 814 号(五十一北京华联对面)	116	240	2020 年	
8	合计				2145	4290		

附件 2

类别	序号	项目名称	内容	标准
一 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。设置室外消防栓。	“一户一表”，抄表到户，水压稳定。室外消防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老化，实行“一户一表”，抄表到户，同时，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。	“一户一表”，抄表到户，电压稳定。
	3	供气	未通管道燃气的小区建设天然气管道(线)	管道燃气进户
	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。对原有明线进行拆除，恢复相关部位原貌。	通信服务内容齐全，管线统一建设，统一使用，隐蔽走线，不走明线。
	5	市政道路	对小区范围外市政道路进行铺设，修缮。	确保道路平整，通畅。
二 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；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。

二 小 区 环 境 及 配 套 设 施	4	环卫设施	对原有垃圾房、垃圾池进行拆除，更换成封闭式垃圾桶、垃圾箱等。	垃圾箱、垃圾箱规格一致，外观整洁，分类归集，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，需要硬化的场所得及时硬化，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。	消防设施设备完善，布设合理。
	7	监控系统	按照优先考虑的原则，纳入全市安防工程统筹改造提升。	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	对雨污合流管网重新规划设计，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，有必要的，对化粪池进行改造或重建。	雨污分流，符合海绵城市要求，实现初期雨水净化。
	10	立面整治	外立面有破损的，进行修缮出新；统一规划外立面空调机位，对碰窗进行规整。	外墙立面无明显破损、整洁无污渍；碰窗、空调机位整齐。
三 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。
四 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。			

附件 3

()

攀枝花市仁和区_____小区拟申请进行改造提升，根据《攀枝花市仁和区老旧小区改造工作方案》，改造提升按照“共同缔造”理念，需要居民承担部分改造经费，并对改造后小区实施长效管理，现由小区业主委员会(居民自治小组)书面征求居民意见：

一、您是否同意对本小区进行改造提升？

同意 不同意

请将您的意见在以上对应的中打“√”，已签字但意见栏留空白自觉视为同意多数居民意见。

注：小区环境及配套设施和建筑物本体改造资金中，居民自筹资金的比例不低于 10%。

二、您最希望改造提升本小区哪些项目？

请在以下您认为需要改造的项目后的中上打“√”；如您认为小区不需要改造，本项可不填写。

1. 市政配套设施

- (1)供水 (2)供电 (3)供气 (4)弱电
- (5)市政道路 (6)雨污管网 (5)区间道路
- (6)消防设施设备 (7)监控系统 (8)路灯
- (9)立面整治 (10)慢行系统 (11)室外活动场地

2. 小区环境及配套设施

- (1)房前屋后绿化美化 □(2)围墙和大门 □
(3)停车管理系统 □(4)环卫设施 □

3. 建筑物本体

- (1)楼道修缮 □(2)楼道走道照明改造 □
(3)防盗门和对讲系统 □

4. 其他改造建议:

业主(签名): 联系电话: 房号: 身份证号码:

_____小区业委会或自改委员会(盖章)

(由社区居委会代章)

年 月 日

经征求小区居民意见，攀枝花市仁和区_____小区有占总户数90%以上的业主同意进行老旧小区改造。根据《仁和区老旧小区改造工作方案》，遵照居民多数意愿，小区业主委员会(居民自治小组)已向所在街道办事处申请进行了小区改造初步方案设计(具体设计方案附后并公示)，现就改造方案向小区居民征求意见。请详实填写以下意见表格居民信息，在“改造意见”栏注明“同意”或“不同意”，已签字但未注明意见的视为同意多数居民意见。

小区业委会或自改委员会(盖章)
(小区自改委员会由社区居委会代章)

(本表可复印)

姓名(签字)	房屋号	身份证号码	联系电话	改造意见

附件 6

建立健全本小区改造提升后的长效管理机制，确保改造提升发挥长效作用，提升小区人居品质，结合小区实际情况，制定本方案。

一、管理模式(从三种中选其一)

(一)业主自管。通过发动居民参与、民主自治，达到自我管理、自我服务的管理目标。经小区居民推荐及自荐，推选出一批责任心强、有能力、乐于奉献的居民，成立小区居民自治小组，分别负责小区的卫生、安全、设备维护等工作，配合社区做好居民协调工作。

(二)购买菜单式物业服务。召开业主大会决定，全体业主聘请管理人员，负责小区的卫生清洁、水电气费、停车费用收取等。

(三)引入物业公司专业管理。由业委会召开业主大会，按照法定要求表决通过，选聘专业的物业服务企业对小区实施物业服务工作。业委会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应服务。

二、实施步骤

(一)宣传发动，确定模式。采取张贴公告、召开业主代

表大会、入户宣传等形式，广泛宣传区开展老旧区长效管理工作的重要意义，发动小区全体业主积极参与小区治理。在前期宣传的基础上，向小区全体业主发放问卷调查表，根据调查意见，确定管理模式，并予以公示。

(二)精心组织，实施管理。根据确定的管理模式制订完善小区管理服务标准与办法，落实有关以保洁、保安等为主要内容的服务和管理。同时还可牵头制订小区居民公约，把小区物业管理、社区管理与居民自主管理结合起来，做好小区日常管理。

三、费用来源

(一)由自治小组负责组织实施，资金可通过居民自筹、维修资金申领、政府补贴等多渠道筹措，多方筹划、居民参与，实现共建共管共享。

(二)在不影响规划的前提下，可根据项目实际增设公共停车、广告、房屋出租等设施，作为公共收益，经业主同意，可安排用于管理员工资支付和公共设施设备的日常维护管养。如公共设施设备维修费用较高时，由全体居民共同承担。

小区业委会或小区自改委(签章)

年 月 日

附件 7

小区名称			
区域地址			
街道		社区	
建成年份		总建筑面积(m ²)	
栋数 / 梯数 / 户数			
联系人		联系电话	
小区现状简介			
小区自治主体情况			
小区民主决议情况	<p>本小区总业主户数 户。经20 年 月 日至 月 日组织居民一次表决,同意进行老旧小区改造的业主户数 户,占总业主户数 %。经公示,小区居民对改造工作无异议。</p>		
居民自筹资金计划			
后续长效机制计划			
小区自管主体意见	<p>经征求小区居民意见,本小区有经 占总户数90%以上的业主同意进行老旧小区改造,特此提出申请。 小区业委会或自改委员会全体成员签字: 小区业委会或自改委 (签章) 年 月 日</p>		
社区居民委员会意见	<p>社区居民委员会(盖章) 年 月 日</p>		
乡镇或街道办事处意见	<p>乡镇或街道办事处(盖章) 年 月 日</p>		
区老旧小区改造领导小组意见	<p>区老旧小区改造领导小组会(盖章) 年 月 日</p>		

附件 8

标准内容	分值	评分细则	得分	备注
一、小区自治共管情况	65			
1. 成立业主委员会 / 居民自治小组	15	成立自改委员会得15分，		
2. 自筹资金到位率	15	达到50%得5分，50%—80%得10分，80%以上得15分。		
3. 群众支持率(一次表决)	15	90%得5分，90%—95得10分，95%以上的得15分。		
4. 制定小区自治管理规约，制定合理的自管主体成员分工；自改委员会成员名单，老旧小区改造提升居民承诺书、居民意见签字表，居民意见公示书等材料齐全；编制居民自筹资金筹集方案。	20	符合得20分，一处不符合扣3分。		

二、小区环境及配套情况	35			
1. 建筑物本体	5	一般1分，较差2分， 差3分，极差5分。		
2. 小区环境及配套设施	15	一般3分，较差5分， 差7分，极差15分。		
3. 市政配套设施	15	一般3分，较差5分， 差7分，极差15分。		
合计	100			

备注：老旧小区选取原则：1. 建成年份原则上为2000年底前建成交付使用的住宅小区(项目)，优先改造市政设施基础较差、改造较迫切的小区；2. 居民自筹资金比例原则上不低于10%；3. 群众参与意愿较强，支持率达90%以上。

仁和区老旧小区改造领导小组办公室 制