

三明市三元区人民政府文件

元政文〔2022〕70号

三元区人民政府关于印发 《2022年三元区老旧小区改造工作实施方案》 的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，区直各单位：
经区政府研究同意，现将《2022年三元区老旧小区改造工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。



2022年三元区老旧小区改造工作实施方案

为贯彻落实习近平总书记来闽、来明考察重要讲话重要指示精神和省、市党代会精神，扎实开展“提高效率、提升效能、提增效益”行动，深化“八大攻坚”，根据三明市住房和城乡建设局办公室关于印发《2021年三明市老旧小区改造工作方案的通知》明建办〔2021〕7号文件，及区委《三元区开展加快建设革命老区高质量发展先行示范区“1620”行动的实施方案》，结合我区实际，制定本方案。

一、任务目标

2022年，计划启动实施项目22个，涉及改造户数12197户、楼栋数330栋、改造面积99.7万平方米、项目总投资1.8亿元，年度计划投资0.7亿元。以“补齐设施短板、提升环境品质、完善社区治理、增进多方融合”为总体目标，按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，通过小区全面改造、重要街区精准改造、片区综合提升，打造“居住舒适、生活便利、整洁有序、环境优美、邻里和谐”的美丽家园，实现“干净、整洁、平安、有序”的小区居住环境，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、基本原则

1. **政府主导，居民参与。**按照党的十九大提出的改善民生“人人尽责，人人享有”的原则，坚持以居民为主体，推广“居民夜谈会”制度，调动居民参与老旧小区改造提升全过程，实现共谋、

共建、共管、共享、形成“市级统筹、区级组织、居民参与”的工作机制。

2. 突出重点，响应需求。以完善老旧小区市政配套设施为切入点，顺应群众期盼，重点解决严重影响居住安全和居住功能等群众反映迫切的问题；坚持群众主体地位，服务群众需求，对小区建筑物本体和周边环境进行适度改造提升。

3. 创新机制，治管并举。充分发挥属地街道的管理职能指导老旧小区成立业主委员会或业主自治组织。创新老旧小区业主自治管理模式，推进老旧小区长效管理机制，实现小区后续管理的正常化、专业化，保持改造效果。

4. 强化举措，形成示范。“绘制 1 张蓝图”，做好老旧小区改造要做好顶层设计，绘制三元城区形象蓝图，提炼老城区特色文化，打造城市记忆；“提升 2 个项目”，实施红岩新村周边片区、步行街周边街区 2 个提升项目充分利用小区文化，针对基础设施已改造完成，但群众获得感不高、特色不明显的小区，进行细节上提升，提高居民满意度；“打造 3 处精品”，在整体推进老旧小区整治的过程中，选取新和路周边小区改造项目、杜鹃（牡丹）新村周边小区改造项目和中医药文化街区改造项目 3 个小区条件较好、有文化底蕴的老旧小区改造项目，作为精品示范项目，结合实际情况，打造精品，以点带面、示范推动，全面提升老旧小区改造品质。

三、工作步骤

(一) 2021 年续建项目

项目攻坚阶段 (2022 年 2 月-2022 年 6 月)

城发集团对照工作任务，分类分层做好续建项目实施工作；区住建局做好项目统筹协调，及时召开专题会议研究解决困难问题，推动项目建设，确保所有续建项目 6 月前完成建设。

(二) 2022 年实施项目

1. 入户阶段 (2022 年 2 月 10 日-2022 年 3 月 10 日)

街道、社区牵头成立入户小组，对小区改造项目进行“三入户、三公示”，（分别是改造前征求意见、方案出具后征求意见，方案调整后征求意见），改造前社区发放改造清单问卷入户调查或与小区居民签订“合约书”，收取的意见不得少于户数的三分之二，相关意见归档至设计，最终方案上墙公示。社区引导居民成立监督小组，积极参与到小区改造的工作中来，主动协助老旧小区相关工作。

2. 设计阶段 (2022 年 3 月-2022 年 6 月)

区住建局牵头遵循“尊重历史、结合实际”的原则，指导设计单位编制改造方案及项目概算。组织有关单位，专家进行图纸会审，完成方案审查。充分吸收居民改造意愿、专家意见，融入专业设计理念，进一步完善改造方案，出具改造要点明细、改造对比效果图，方案公示后确定最终施工图。

3. 施工阶段 (2022 年 7 月-2022 年 11 月)

城发集团按照“成熟一批、接收一批、实施一批”的原则负

责具体实施，街道、住建、城管及相关管线单位等部门积极配合。施工阶段成立专门的部门来统一指挥、协调，对每一项工程要有专人负责，并严格控制工程质量、进度、安全、造价。

4. 项目收尾阶段(2022年11月-2022年12月)

对小区改造成果进行评估，坚持以人为本、服务居民的原则，在抓好社区公共基础设施建设的同时，不断完善社区基础设施管理、老旧小区微改造法规政策，建立老旧小区系统有机更新的常态化长效机制，形成可持续、可复制的经验做法，在全区推广夯实基础。

(三) 2023年申报计划

1. 摸底阶段(2022年3月-2022年5月)

街道、社区牵头进行网格化摸底，排查对象为建成于2005年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。

2. 现场核查阶段(2022年6月)

区住建将根据调查摸底情况，按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，现场核查，统筹安排符合条件老旧小区的改造时序，合理确定2023年度改造任务，并申报入库。

四、措施保障

(一) 加强组织领导。成立区老旧小区微改造提升项目工作领导小组，具体负责项目统筹协调、指导督促工作，研究解决项目在策划生成、前期推进和建设实施过程中的重大问题，领导小

组下设办公室，办公室设在住建局，具体负责全区老旧小区基础设施和管理短板提升工作协调解决、监督考核等日常工作，各职能部门、街道等部门负责具体实施，积极引导居民、产权单位、社区组织等参与改造。

(二) 强化资金保障。一是加强财政资金保障，区财政按照一定的比例，安排专项资金用于老旧小区改造。根据改造户数预拨相应的区级配套资金，便于项目前期工作开展；二是发动运营企业按比例出资，供水、供电、供气、通信等相关单位按照职能职责分工，各自负担相应的费用；三是鼓励居民自筹资金，通过自筹捐资、住宅专项维修基金、住房公积金等渠道筹集资金；四是吸引社会资本投资、鼓励企业投资、捐资冠名等方式引入社会资金，原产权单位或原房改售房单位捐资捐物等方式支持小区改造；五是主动向上对接。争取上级相应补助资金和优惠政策，对列入整治示范点的老旧小区采取以奖代补等方式予以资金支持。

(三) 加快项目建设。各个项目要形成项目清单和工作计划，实行解决问题派单制，对一般问题要及时以“派单制”方式派发给相关部门研究解决；项目团队要挂图作战，序时推进，由指挥部办公室落实“周调度，月通报”制度，每月汇总项目进度，确保项目有效推进。

(四) 加强督导考核。住建局开展日常督查，区委督查室、效能办组织开展专项督查督办和察访核验，定期对项目进行督查，对进展滞后的项目，约谈相关负责人，督办项目按序时进度推进。

(五)健全长效机制。充分发挥属地管理职能，加强改造全过程及改造后的指导、管理、服务及考核工作。各属地街道要建立健全各项管理制度、工作标准、长效管理操作规程等，加强队伍建设，组织业务培训，引导社区做好小区环境卫生、基础设施维护和物业管理等工作。属地社区要做好日常巡查，及时协调和处理老旧小区长效管理实施过程中产生的各类问题，无法处置时，及时上报处理。

- 附件：1. 2022年三元区老旧小区改造项目工作专班领导小组
2. 2022年三明市三元区老旧小区改造项目职责分工
3. 2021年三元区老旧小区改造续建项目计划清单
4. 2022年三元区老旧小区改造项目任务计划清单

附件 1

2022 年三元区老旧小区改造项目 工作专班领导小组

为确保 2022 年我区老旧小区改造项目顺利推进，成立老旧小区领导专班，由区委区政府牵头，建立日常工作机制，成立“一办五组”专项领导班子办公室。建立层级分明、责任明确工作流程。

一、领导小组成员

总指挥:	肖世龙	区委副书记、区长
副总指挥:	高再贤	区委常委、副区长
成 员:	罗炳辉	区政府办公室主任
	林丽珍	区审计局局长
	许伟钢	区发展和改革委员会局长
	蔡俊斌	区财政局局长
	张龙马	区住建局局长
	李建闽	区城管局局长
	韩国洪	区自然资源局局长
	章进俭	三元公安分局副局长
	张光霖	区城发集团党委书记
	陈刘菲	岩前镇镇长

杨欣蓄 列东街道办事处主任
过 津 列西街道办事处主任
陈金煌 徐碧街道办事处主任
张 健 城关街道办事处主任
曹丽敏 白沙街道办事处主任
陈文杰 富兴堡街道办事处主任
陈奕鸿 荆西街道办事处主任

二、工作组职责

三元区老旧小区改造项目下设综合协调组、群众工作组、施工建设组、质量监督组、督查考核组等 5 个工作小组，具体工作名称和工作职责如下：

（一）综合协调组

区住建局局长张龙马任组长。负责指挥部日常事务的总牵头、总协调，牵头分解落实改造工作任务目标，督促按时序进度要求扎实推进项目各项工作，实行月通报；定期了解掌握改造工作进展情况，及时协调解决并汇总上报改造工作中存在的困难和问题，确保如期完成年度改造目标任务。

组 长：张龙马

副组长：叶德华 李 伟 林声运 杨理健 陈晓兰 吴建

林丽妹 胡 杰 许兴明

组 员：胡佳全 魏建新 吴宝花 罗 俊 罗 巍

（二）群众工作组

各镇、街主任（镇长）任组长。主要负责在项目改造工程过程中协调群众、政策解读等工作。

岩前镇

组长：陈刘菲

组员：许兴明 庄玉彬 黄娟英（阳岩社区）

列东街道

组长：杨欣蔷

组员：李 伟 廖筱慧 蔡妮娜（三路社区）

吴雪珍（崇桂社区） 陈世荣（东安社区）

贺华新（江滨社区） 王宗花（梅岭社区）

列西街道

组长：过 津

组员：杨理健 吕 娟 林燕华（富华社区）

王海洪（龙岗社区）

徐碧街道

组长：陈金煌

组员：林声运 罗月湘 邓翠兰（碧湖社区）

城关街道

组长：张 健

组员：陈晓兰 陈雅娴 苏晓研（红印山社区）

揭月华（复康社区） 温凤梅（建新社区）

黄 芳（新亭社区）

白沙街道

组长：曹丽敏

组员：吴 建 练雅婷 黄志华（桥西社区）

童雅惠（白沙社区）

富兴堡街道

组长：陈文杰

组员：陈 龙 余 琪 李秋梅（富文社区）

邓春莲（永兴社区） 王 芳（新南社区）

荆西街道

组长：陈奕鸿

组员：胡 杰 雷成林 黄丽玲（荆东社区）

（三）施工建设组

区域发集团党委书记张光霖任组长，主要负责项目施工过程中日常工程进度、数据汇总、信息上报等工作。

组 长：张光霖

副组长：范汝彬

组 员：朱仕隆 罗 俊 林宝权

（四）质量监督组

区住建局局长张龙马同志任组长。负责工程技术指导，将项目纳入工程质量安全监督管理工作。督促施工单位做好现场管理和安全文明施工，做好改造项目工程验收指导及监督工作。

组 长：张龙马

副 组 长：叶德华 张光霖

组 员：黄来建 范汝彬 朱仕隆

(五) 督查考核组

区办公室主任罗炳辉任组长。负责建立项目进度跟踪机制，不定期组织对改造项目进行现场督查。

组 长：罗炳辉

副组长：杨 静

组 员：吴玉斌 张 磊

附件 2

2022 年三明市三元区老旧小区改造项目 职责分工

一、区直相关部门

责任部门	工作任务
区住房和城乡建设局	<ol style="list-style-type: none">1. 负责三元区老旧小区改造领导小组办公室日常牵头协调工作，跟踪各镇、街改造工作进展情况，协调解决或汇总上报改造工作中存在的困难和问题。2. 牵头起草年度老旧小区改造实施方案。3. 负责老旧小区改造设计指导和监督把关，做好设计、施工、监理单位指导、协调工作。按照“一区一策”原则，做好老旧小区改造项目的可研、设计、招标等指导工作。4. 牵头组织对各镇、街老旧小区改造工作的指导和考评考核。
各镇、街	<ol style="list-style-type: none">1. 作为老旧小区改造实施主体，负责全程参与老旧小区改造与管理具体工作。2. 申报改造计划。组织人员对辖区内有改造需求且符合政策要求的老旧小区进行调查摸底，对符合条件的小区，结合实际情况，上报列入改造计划。3. 负责征集改造意见及群众满意度调查。全程参与老旧小区综合改造工作，负责项目前期入户调查、居民代表会、座谈走访，及满意度调查等。4. 负责居民协调工作，老旧小区实施过程中，与居民沟通协调，及时解决居民意见反馈意见建议，确保项目无障碍施工。5. 负责辖区小区改造范围内，柴火间等拆除协议签订。

责任部门	工作任务
	6. 及时跟踪反馈弱电整治进度，确保“蜘蛛网”整治到位。
区城发集团	<p>1. 全程参与老旧小区改造方案、施工图编制的全过程，负责施工全过程中各部门的沟通协调。</p> <p>2. 配合并做好工程建设招标工作。按照国家工程建设招标投标管理相关规定，严格按照招投标程序办理相关手续。</p> <p>3. 负责工程实施和监管。严格按照相关法律法规和规范标准组织施工，对工程建设全过程进行监管，落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。</p> <p>4. 负责项目验收。项目完工后，组织施工单位、社区、业主委员会、居民代表等进行联合竣工验收。验收通过后，及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。</p>
区城管局	<p>1. 负责做好老旧小区改造中涉及的占用公共场地违章搭盖、建筑的拆除工作。</p> <p>2. 负责老旧小区改造中的环卫设施建设管理和垃圾分类工作。</p> <p>3. 负责指导成立小区业主委员会，建立后续长效管理工作。</p>
区发改局	负责指导保障性安居工程中央预算内投资和专项债（协调区财政）申报，做好中央预算内投资计划转下达和使用监督。
区财政局	<p>1. 负责制定城乡保障性安居工程专项资金管理办法。</p> <p>2. 负责组织老旧小区改造绩效评价，指导、监督专项资金使用。</p>
区公安分局	负责指导老旧小区改造智慧安防小区建设，参与智慧安防项目验收工作。

三元区人民政府办公室

2022年4月29日印发