**宿州市住房和城乡建设局文件**

 宿建〔2024〕54号

**关于印发《宿州市2024年城镇老旧小区改造** **实施方案》的通知**

各县区住建局、砀山县房产管理服务中心：

现将《宿州市2024年城镇老旧小区改造实施方案》印发给

你们，请认真贯彻执行。

宿州市住房和城乡建设局

2024年4月19日

**宿州市2024年城镇老旧小区改造实施方案**

为持续推进城镇老旧小区改造，改善居民居住环境，根据《国 务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》 (国办发〔2020〕23号)、《安徽省人民政府办公室关于印发全 面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》(皖政办〔2020〕

21号)等精神，结合我市实际，制订本方案。

**一、指导思想**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党 的二十大精神，认真落实全国住房和城乡建设工作会议要求及 省、市有关部署，牢固树立新发展理念，以城市更新行动为统领， 坚持以人为本、因地制宜、居民自愿、建管并重，扎实推进“三 个革命”,持续实施城镇老旧小区改造工作，着力改善居住条件、 生活环境和功能品质，加快建设美丽宜居住区，不断增强人民群

众的获得感、幸福感和安全感。

**二、基本原则**

(一)政府主导，市场运作。按照“市级指导、县(区)级 主抓、部门协同”原则，落实属地政府主体责任，在明确责任、 细化标准、完善机制、监督指导和长效管理上下功夫。积极推行 市场化运作，探索社会资本参与的多元化融资模式、居民积极参

与的多方监管改造模式等。

**(二)规划引领，设计先行。**按照“高站位、宽视野、大格

局”标准，立足解决城镇老旧小区功能缺失、设施不足等问题，

发挥规划设计的引领作用，有效提升工程质量、完善小区功能、

改善小区环境，推动居民从“住有所居”向“住有宜居”转变。

**(三)因地制宜，分类改造。**按照“优化布局、完善功能、 提升形象、便民利民”的思路，结合小区特点和设施现状，在尊

重民意基础上，对实施项目量体裁衣、分类改造。

**(四)统筹兼顾，协同推进。**供水、排水、供暖、燃气、路 灯、通信等专项改造要科学规划、有效衔接，做到同步设计、同

步会审、同步施工，有效杜绝重复施工扰民和建设浪费等问题。

**(五)建管并重，共建共享。**注重改造标准和改造成效，加 强施工质量和安全管控，规范文明施工，提升工程建设管理水平。 突出党建引领，充分发挥社区党组织和党员干部带头作用，建立 健全社区多方参与的联席会议制度。强化居民主人翁意识和参与

意识，自觉接受居民监督，实现共建共享。

**三、** **目标任务**

2024年计划改造完成城镇老旧小区38个，其中埇桥区10个、 砀山县6个、萧县10个、灵璧县10个、泗县2个。涉及房屋总

建筑面积24.7万平方米，居民住户2369户，楼栋数100栋。

2024年增补申报的23个城镇老旧小区改造项目，其中砀山 县7个、萧县6个、灵璧县7个、泗县3个，于2024年底前开

工建设。

全市改造过的城镇老旧小区，原则上5年内不得拆除。

**四、改造范围及内容**

(一)改造范围

城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管、市政 配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住 宅小区(含单栋住宅楼)。重点改造2000年底前建成的老旧小

区，逐步实施改造2005年底前建成的老旧小区。

**(二)改造内容**

1.基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主 要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、 楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括 改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道 路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础

设施，以及光纤入户、架空线规整(入地)等。

2.完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内 容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有 条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆 除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小 区及周边适老设施、无障碍设施、停车库(场)、电动自行车及 汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育

健身设施、物业用房等配套设施。

3.提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足 小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套 建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服 务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界

防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民

市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

各地要根据本地实际和居民需求，因地制宜确定改造内容清 单及标准。结合城市更新工作，合理拓展改造实施单元，推进相

邻小区及周边地区联动改造，有序推进城镇老旧小区改造工作。

**五** **、改造要求**

按照《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》(2023年修订版) 和国家建设标准，着力消除老旧小区安全隐患，改善居住环境，

完善基本功能和公共配套设施，提升居住品质。

**(一)完善老旧小区基础设施。**改造提升老旧小区水、电、 路、气、通信、消防、安防等设施。开展住宅外墙安全及屋面防 水整治、内部环境治理、雨污分流改造、安防设施提升、管线综

合改造等，完善供水、排水、供气、供电、通信、安防等设施。

**(二)提升老旧小区配套设施**。注重“一老一小”的设施改 造，利用小区及周边可盘活利用的空闲房屋、闲置土地及拆除违 法建设后腾空土地等存量资源，补齐公共服务配套设施。推动建 设停车位(场)、充电桩、绿化、养老托育、适老化、文化体闲 设施、便利店、老年助餐、智能快件箱、智能信包箱、体育健身 设施、物业用房等公共服务建设。结合小区实际，合理建设电动 汽车(自行车)充电桩及引导居民自愿加装电梯，或按照相关技

术标准，做好管线预留等工作。

**六、资金安排**

(一)市、县(区)人民政府对改造项目根据财力情况统筹

资金支持，可通过发行地方政府专项债券筹集改造资金。加大政

府支持力度，积极争取中央预算内资金、中央财政专项补助资金

及省财政专项补助资金，用于引导和奖励各县(区)实施改造。

(二)统筹民政、公安、医疗卫生、教育、体育、邮政、消 防等涉及住宅小区的各类资金，提高资金使用效率。落实各项有

关城镇老旧小区改造的税费减免政策。

(三)引导专营单位履行社会责任，出资参与城镇老旧小区 改造。供水、供电、供气、通信、有线电视等专营单位设施设备 需改造提升的，由专营单位负责出资改造，并与城镇老旧小区改 造同步组织实施。对建设停车设施、车辆充电设施、加装电梯等 改造项目，吸引社会力量参与。倡导居民个人直接出资、投工投

劳及以工代赈等方式参与城镇老旧小区改造。

(四)鼓励各商业银行等机构加大对老旧小区改造项目的金 融服务力度，提供信贷资金支持，依托改造区域内相关公共服务 资源，搭建投融资平台，提升改造质效。积极培育城镇老旧小区

改造规模化实施运营主体，为金融机构提供支持对象。

**七、实施阶段**

(一)前期准备阶段(2024年5月底前)。各县区明确改造 项目，部署年度改造任务，科学制定改造方案。各县区全面开展 调研摸底，广泛征求居民意愿，确定具体改造内容，明确改造清 单。加大宣传引导，全面实施动员，营造浓厚氛围。完成居民意

愿征询、项目立项、资金筹措、方案设计、项目招标等前期工作。

(二)集中改造阶段(2024年6月- 10月底)。各县区全面

开展集中改造，加强施工过程管控，确保施工质量和施工安全，

基本完成年度改造任务，力争10月底完工率达到100%。

**(三)考核验收阶段(2024年11月-** **12月底)** 。各县区组 织相关单位、人员进行项目联合验收，完成项目验收、资料整理 和移交等工作，同时对年度改造工作进行梳理总结自评。市级主

管部门对各县区年度项目实施情况，开展绩效评价考核工作。

**八** **、工作要求**

(一)坚持党建引领，动员群众积极参与。加强党建引领， 发挥社区主体作用，居民自主提出改造需求，参与制定方案、项 目实施、工程质量监督、后期维护管理等全过程，实现决策共谋、

发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

**(二)充分征求民意，科学制定改造方案**。各县区主管部门 要做实做细城镇老旧小区改造居民需求调查，组织街道、社区通 过入户调查、书面征求、召开座谈会、线上互联网等多途径手段， 充分征求民意，广泛凝聚共识。结合居民意愿及小区现状，因地 制宜制定“一区一策”改造方案，严格审查设计方案，确保方案

合理可行，着重解决群众关切的急难愁盼问题和功能缺失问题。

**(三)加强统筹协调，合力推进项目改造。**各县区主管部门 要切实做好与相关部门、专营单位沟通协调，主动将2024年改 造项目清单共享至民政、卫健、教体、邮政、数据资源及专营单 位，同步推进改造。做好老旧小区改造项目与供水、供电、供气、 通信和广播电视等专营设施设备改造衔接，项目开工改造前形成

统筹施工方案，费用按相关规定承担。

(四)严格管控项目，规范施工质量监管。各县区主管部门

要求规范组织工程招标采购，精选施工单位，按照相关规定办理 施工许可。加强施工过程管理，严格施工程序，规范文明施工， 提高安全生产水平，确保工程质量。落实参建各方主体责任，健 全工程项目质量安全管理体系，加大工程质量抽查巡查力度，确 保工程质量安全。改造工程完工后，建设单位要规范组织施工、 监理、设计、街道(社区)、居民等进行工程验收，主动接收社

会监督。

**(五)落实长效管理，巩固后期改造效果**。各县区主管部门 要坚持改造与管理同步提升，因地制宜对已完成改造的城镇老旧 小区建立长效管理机制。充分运用好市场化物业管理、规模化运 营管理、社区管理、居民自管等老旧小区物业管养模式，实现改 造后的老旧小区物业管理全覆盖。积极协调街道(社区)及业主 推进成立业主委员会，实现改造后的老旧小区全部成立业主委员

会。

**附件：**1.宿州市2024年城镇老旧小区改造项目细化表

2.宿州市2024年城镇老旧小区改造增补项目细化表



宿州市住房和城乡建设局办公室 2024年4月19日印发

