

通化市人民政府关于印发 通化市2024年老旧小区改造工作实施方案的通知

通市政明电〔2024〕1号

东昌区、二道江区人民政府，通化医药高新区、吉林通化陆港经济开发区管委会，市政府各委办局、各直属单位，驻通中省直有关单位：

现将《通化市2024年老旧小区改造工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

通化市人民政府

2024年7月12日

通化市2024年老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻住房城乡建设部等7部门联合印发的《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26号）要求，全面推进我市老旧小区改造工作，结合工作实际，制定本方案。

一、工作目标

2024年我市计划对18个老旧小区、55栋楼进行改造，建筑面积

17.81万平方米，涉及居民3035户。

本次改造范围为市区内2005年年底建成的失养失修失管严重、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（含独栋住宅楼）以及多个住宅区相连的街区。拟进行征收补偿安置的住宅小区（含独栋住宅楼），不在改造范围内。

二、改造内容

按照基础类、完善类、提升类3类改造内容，结合城市更新情况，对老旧小区及周边区域进行改造提升。

（一）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。包括小区内的地下给水、排水、供热、供气管线改造，雨污分流，道路更新，架空线路落地和楼道线路整治，破损外墙、楼檐和屋面防水修缮，小区内消防水源、消防通道、安全防护、生活垃圾分类等基础设施的改造。

（二）完善类。为满足居民生活便利需要和改善生活需求的内容。主要是小区环境及配套设施改造、建筑节能改造、有条件的加装电梯等。小区环境及配套设施改造包括拆除违法建设，整治提升小区绿化、照明，对具备条件的小区配建适老、无障碍设施和体育健身、文化休闲、物业用

房、停车位（场）、电动车集中充电点等配套设施。

（三）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推进的内容。主要是利用小区及周边地区可盘活的闲置房屋资源、城中村拆迁地块等空闲用地存量资源，区分轻重缓急有针对性地配建居民最需要的养老、托育、助餐、便利店、快递末端综合服务站等社区服务设施。

三、改造资金

采取多元化的融资模式筹措改造资金。一是积极争取上级资金支持；二是市、区财政给予配套资金支持；三是管线单位积极支持，居民积极参与；四是发行地方政府专项债券；五是积极争取信贷支持；六是吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营。

四、实施步骤

（一）问卷调查摸底。东昌区、二道江区政府和通化医药高新区管委

会负责委托专业机构做好问卷调查及统计数据分析工作，并对问卷调查情况分类登记造册，建立老旧小区台账，为改造工作提供基础依据。

（二）编制改造方案。市住房城乡建设局负责完成《通化市老旧小区改造设计方案》（一区一案）编制工作，在开工前履行民意调查表、改造方案征询意见表、群众同意物业进驻及缴纳物业费承诺书“两表一书”征询程序，对同意物业进驻和缴纳物业费的小区优先进行改造，不同意的将延后改造。

（三）依法招标采购。项目实施主体单位依法完成招投标手续，确定工程设计、施工、监理单位，工程主要用材由中标施工单位集中采购，降低工程造价。

（四）改造项目施工。项目实施主体单位要全面抓好工程质量、进度、安全和现场文明施工管理，确保在2025年年底完成2024年度改造任务。

（五）联合验收移交。改造项目

完工后，由项目建设单位召集相关部门、参与单位、居民代表进行联合验收。通过验收后移交所在区政府（管委会），纳入长效管理。

五、职责分工

（一）市发展改革委。负责及时完成项目可行性研究报告批复和初步设计批复；组织相关部门向国家、省申报老旧小区改造配套基础设施项目的资金支持。

（二）市财政局。负责配合市发展改革委和市住房城乡建设局积极争取上级资金；根据项目需要提供财政承受能力评估报告及项目审批相关资金证明材料；经行业主管部门确认后，对符合评审条件的项目进行项目预（决）算评审等工作。

（三）市住房城乡建设局。作为老旧小区改造工作牵头部门，负责编制年度改造计划、改造工程“一区一案”、工程招投标以及工程的组织实施；负责工程质量、安全及文明施工现场管理工作；召集相关部门做好电

梯加装的现场勘查联签工作；配合市发展改革委、市财政局争取国家和省老旧小区改造项目政策、资金支持等工作。

（四）市自然资源局。负责对以我市国土空间规划、总体城市设计等规划为依据编制的沿江、沿街、小区内建筑物立面改造风貌、色彩设计方案等提出指导意见；按项目需求提供已有地形图。

（五）市城市管理执法局。负责改造区域内违章建筑及设施的拆除工作，负责配合并指导开展生活垃圾分类宣传设施、装修垃圾及大件垃圾收集设施的建设工作，并逐步推进改造小区垃圾分类工作；督促物业管理部门指导街道社区负责小区物业管理工作。

（六）市生态环境局。负责协助建设单位对属于《建设项目环境影响评价分类管理目录》内的项目完成环评备案登记，目录外的项目免于环评管理。

（七）市水利局。负责完成项目

水土保持批复手续及相关配合工作。

（八）市民政局。负责提供养老服务设施配建需求，配合相关部门对配建并移交的养老服务设施进行验收，对已移交房屋建设养老服务设施的项目，积极争取上级改造及设施设备资金支持。

（九）市文化广电和旅游局。负责老旧小区改造区域内文体健身器材等设施的配备和安装工作，并积极争取上级政策和资金支持。

（十）市卫生健康委。负责推动有条件的改造区域设立托育机构、社区医疗机构及配套设施等，并积极争取上级政策和资金支持。

（十一）市公安局。负责指导在小区出入口设置安防监控系统，查处在拆除违建及阻挠改造施工中发生的相关案件。

（十二）市市场监管局。负责对改造区域内的餐饮、食杂店等经营场所食品安全监督管理工作；加装电梯施工告知、检验、办理使用登记及监

管工作。

（十三）市政务服务和数字化局。负责指导老旧小区改造数字化建设项目立项审批工作，以及其他相关配合工作。

（十四）市审计局。负责老旧小区改造中央预算内资金和配套资金的跟踪审计等工作。

（十五）市消防救援支队。负责为老旧小区改造消防设施建设等工作提供消防技术指导。

（十六）东昌区、二道江区政府及通化医药高新区管委会。负责统筹协调做好群众动员、政策宣传、党建引领和涉及群众的相关工作。具体负责开展入户民意调查；组织公共楼梯间杂物清理、楼体外挂清理；对于电梯加装、楼宇门更换等需要居民出资的改造内容，做好宣传引导工作；接收本区域改造后的小区，并组织成立业主委员会，实现物业长效管理。

（十七）中国移动通化市分公司、中国联通通化市分公司、中国电

信通化分公司、吉视传媒股份有限公司通化市分公司。负责所属改造区域内架空线路落地和楼道内线路清理归纳改造工作；积极争取上级政策和资金支持，解决相应管线改造资金。

（十八）国网通化供电公司。负责改造区域内的架空线路落地工作，产权属于国网通化供电公司的改造部分，积极争取上级政策和资金支持，解决相应线路设备改造资金；产权属于建设单位或物业公司的，由建设单位或物业公司出资改造。

六、工作要求

市住房城乡建设局要加强统筹协调，细化分解任务，各相关部门要落实责任分工，简化审批流程。实施单位要设立资金专户，相关部门要强化资金使用跟踪监管，确保专款专用。广泛进行政策宣传，引导小区居民积极参与监督，营造社会共同参与的良好改造氛围。积极探索老旧小区长效管理机制，将所有改造后的老旧小区统一纳入物业管理。