

# 南昌市东湖区人民政府办公室文件

东府办发〔2022〕38号

## 东湖区人民政府办公室 关于印发2022年东湖区老旧小区改造工作 实施方案的通知

扬子洲镇，各街办（管理处），区各有关单位：

《2022年东湖区老旧小区改造工作实施方案》已经2022年区政府第15次常务会审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。



2022年8月19日

（此件主动公开）

# 2022年东湖区老旧小区改造工作实施方案

为落实中央及省委经济工作会议精神，根据国家住建部、发改委、财政部《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）和《省住建厅关于做好2022年老旧小区改造工作的通知》（赣建城〔2021〕49号）及《关于印发2022年南昌市城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（洪府办发〔2022〕53号）有关文件精神，在近几年老旧小区改造的基础上，持续做好老旧小区改造工作，深入推进城市建管十大提升行动，提升城市功能与品质，改善市民居住环境，结合我区实际，特制定本实施方案。

## 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，深入贯彻党的十九届六中全会、省第十五次党代会和市第十二次党代会精神，坚持以人民为中心的思想，按照“精心规划、精致建设、精细管理、精美呈现”的总体要求，本着“尽力而为、量力而行、因地制宜、分类实施”的原则，重点整治2005年以前建成的老居民区、开放式小区、老工业生活区、老工矿住宅区，消除安全隐患，改善小区环境，提升社区服务功能和品质，建立健全长效管理机制，营造良好的人居环境，不断增强广大市民群众的获得感、幸福感和安全感。

## 二、基本原则

**一是规划先行、有序推进。**按照“分类实施、部门指导、单位支持、市民参与”的原则，结合实际，统筹考虑，因地制宜，分类制定老旧小区改造标准，有序推进老旧小区改造工作。重点改造2000年以前建成需改造的城镇老旧小区，2005年底前建成小区在改造计划中占比不超过15%（按居民户数计算）。拟对居民进行征收补偿安置、拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式改实施改造的住宅小区（含单栋住宅楼）、C级及D级危房不纳入改造计划。

**二是完善功能、提升品质。**完善小区水、电、路、气等保障居民生活的基础设施，推动“1+5+X”社区邻里中心建设，合理设置社区幼儿园、养老中心、医疗卫生、商业、文体活动中心等配套功能，打造15分钟生活圈，建设智慧平安小区，努力把老旧小区打造成居住舒适、生活便利、环境优美、整洁有序的美丽家园。

**三是共同缔造、尊重民意。**老旧小区改造坚持“共谋、共建、共管、共评、共享”理念，秉承“问需于民、问计于民、问效于民、全过程解说于民”的群众工作法，引导辖区单位、市民群众参与老旧小区改造，将民主协商贯穿于改造全过程。

**四是传承历史、彰显特色。**在老旧小区改造过程中，注重保护和利用具有历史文化价值的街区文化、街巷道路和特色景观，实现历史街区的保护和改造，挖掘文化底蕴，留住城市记忆，彰显文化特色，打造东湖特色风貌街区。

### **三、改造任务与完成时限**

#### **(一) 改造任务**

对辖区内 2005 年以前建成未进行改造的开放式老旧小区进行改造提升，2022 年东湖区计划改造 55 个老旧小区，涉及户数 25305 户，涉及楼栋数 698 栋，涉及建筑面积 196.63 万平方米，其中包含 2 个市级人大票决项目。

#### **(二) 改造完成时限**

结合区实际情况，同时充分考虑老旧小区改造工程量，纳入市级改造任务范围的老旧小区改造工程计划在 2022 年 12 月底前完成项目施工。

### **四、改造内容和标准**

#### **(一) 改造内容**

老旧小区改造项目按照“保基础+X”模式确定改造内容，即在满足保基础配套设施的基础上，因地制宜，健全社区功能，提升社区品质，完善配套服务，达到“路要平整、灯要明亮、水要畅通、车要有序、线要规整、绿要提质、面要美观、违章要拆、设施要全”的改造标准。屋顶改造、墙体开裂改造等属于房屋维修基金改造范畴的，经提取房屋维修基金后，可列入老旧小区改造范围或由楼栋居民自行组织实施。

#### **(二) 改造标准**

针对老旧小区现有基础设施确实存在道路坑洼、房屋破损严重、化粪池及下水道经常堵塞、绿地私侵乱栽乱种、违章搭建众

多等问题，按照《2022年南昌市老旧小区改造工作实施方案》老旧小区基础类的标准及模式进行小区改造，在改造中，积极响应全市排水单元整治要求，重点完善地下雨污分流管网体系建设，进行房屋各类错接、漏接、混接立管整治，全面提升污水收集率。最终达到“路平、墙美、灯亮、线齐、窗明”的改造效果。

## **五、后续管理**

改造后的老旧小区应当建立长效管理机制，各小区所属街道办事处为老旧小区推行物业服务工作的责任主体，结合市级要求将老旧小区后续管理情况纳入城市管理考核考评。积极引导居民对长效管理机制形成共识，小区长效管理机制主要有以下三种方式：

### **（一）引进物业服务企业**

通过聘请专业物业公司对住宅小区实行专业化管理，用企业经营的方式负责小区的各项服务工作，街办及居委会指导召开业主大会根据物业服务企业提供的不同价位、质价相符的菜单式服务标准，通过投票选择合适的企业和服务标准并签订服务合同。

### **（二）聘请专业机构或专业人士**

通过召开业主大会选举业主委员会，由业主委员会根据小区居民需求，聘请保安、保洁等专业机构或专业人员，并签订服务合同。

### **（三）实行居民自治**

在社区居民委员会指导下实行居民自治，通过民情理事会，业主大会等平台，发动居民积极参与社区建设管理，实现居民自我管理、自我服务。

## **六、加强保障**

### **（一）资金保障**

积极争取中央、省、市老旧小区改造专项补助资金，用好用足上级补助资金等各项政策支持。做好改造奖补资金拨付跟踪落实，并做好后续老旧小区改造工程向上级争取奖补资金的前期准备工作。

多渠道筹集老旧小区改造资金。各街办、区住建局等单位积极推动落实老旧小区改造使用房屋维修基金，用于落水管、化粪池、门窗、楼道照明、楼道、楼顶等改造，同时充分利用和挖掘小区资源，引进社会资本开展电动车充电桩、垃圾分类、智慧小区 5G 网络等建设，破解老旧小区改造资金难题。

### **（二）政策保障**

为有序推进老旧小区改造工作，区发改委、区住建局、东湖生态环境局、区政数局等相关部门，应按相关政策，优化、简化老旧小区改造立项、可研、设计、监理、招标等项目前期手续，开通绿色通道。

### **（三）组织保障**

为加强老旧小区改造整体推进工作的领导，由区委主要领导总负责，区政府主要领导任组长，区老旧办牵头负责组织推进调

查摸底、统筹协调、组织实施、督查考核等。各街办、贤士湖管理处相应成立老旧小区改造工作领导小组，负责本辖区老旧小区改造的组织与实施工作。

## 七、工作要求

**（一）统一思想，高位推动。**各责任单位要高度重视、精心部署、高位推动、高效推进，在“说好、想好、算好”的前提下，加快推进老旧小区改造工作，确保按时间节点和质量要求圆满完成整治任务。

**（二）精心谋划，统筹安排。**老旧小区改造应遵循轻重缓急的原则，精心统筹谋划，分批分年度进行改造，应将基础条件差，硬件设施薄弱和市民反映强烈的老旧小区优先纳入改造计划，切实解决百姓急需的问题，做到实事办实、好事办好。

**（三）严密组织，确保质量。**各责任单位要严密组织、精心实施，主要领导要亲自挂帅，分管领导要全力以赴，采取项目推进、责任到人的方法，建立健全工程项目管理组织体系，制定实施方案，细化任务、明确要求、落实责任，确保改造工程施工质量。

**（四）部门协同，密切配合。**老旧小区改造与市民群众息息相关，点多面广，涉及部门多。各相关单位和部门要形成全区一盘棋，心往一处想、劲往一处使，密切配合、通力协作，共同推动老旧小区改造工作。

- 附件：1. 东湖区老旧小区改造工作流程指引
2. 东湖区老旧小区改造考核办法
3. 2022年南昌市东湖区城镇老旧小区改造任务汇总表



## 附件 1

# 东湖区老旧小区改造工作流程指引

根据市老旧小区改造工作领导小组办公室关于南昌市老旧小区改造工作制度相关要求和《2022年东湖区老旧小区改造工作实施方案》，结合实际，现梳理东湖区老旧小区改造工作流程如下：

## 一、前期准备

**1. 实施方案编制。**由区住建局、各街道、贤士湖管理处统筹组织制定项目实施方案，明确改造内容、资金预算，并征求小区居民意见报区政府审定，经区政府审定同意实施后，项目纳入全区老旧小区年度计划，并由区老旧小区改造工作领导小组办公室（区住建局）将计划抄送市老旧小区改造工作领导小组办公室（市城管执法局）。

## 二、项目实施

**2. 项目立项。**对于已纳入老旧小区改造年度计划的改造项目，由区发改委指导完成老旧小区区改造工程项目立项。

**3. 项目设计。**由项目实施单位按《江西省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》、《南昌市小额工程交易管理办法（试行）》等相关规定选定设计单位，并根据《南昌市老旧小区改造设计导则》和《2022年东湖区老旧小区改造工作实施方案》，按照进一步深化设计，编制项目设计方案和施工图。

**4. 财政评审。**由项目实施单位确定专业预算编制单位,依据项目设计方案和施工图编制工程预算,并报区财政投资评审中心评审,确定招标限价后开展招投标。

**5. 确定监理单位。**由项目实施单位按规定组织开展招投标,确定监理单位。

**6. 确定施工单位。**由项目实施单位依法依规招投标确定施工单位。确定项目施工单位后,并按规定向相关部门进行施工报批。

**7. 施工和监督。**由项目实施单位完成施工报批后,组织施工单位进场,按项目设计方案和施工图进行施工建设;区相关部门组织监督施工过程,及时协调解决有关问题。

**8. 竣工验收。**项目竣工后,由项目实施单位组织进行项目竣工验收。验收合格后,将验收材料抄送区老旧小区改造工作领导小组办公室(区住建局)。

**9. 项目验收。**由区老旧小区改造工作领导小组办公室(区住建局)牵头,组织对项目进行验收和考核(改造内容、改造效果、居民满意度等),验收不合格的及时督促整改,两年内完成。考核结果将在全区进行通报,并与项目资金奖补比例、下一年度项目计划挂钩。

### 三、后期管养

**10. 项目移交。**老旧小区改造项目验收合格后,项目实施单位应将相关设施设备移交给业主委员会引入专业的物业管理或社区进行管养。

## 附件 2

# 东湖区老旧小区改造考核办法

根据国家住建部、发改委、财政部、省住建厅和南昌市《关于印发 2022 年南昌市老旧小区改造工作实施方案的通知》（洪府办发〔2022〕53 号）等有关文件精神，结合我区城市功能与品质提升暨“彰显省会担当 唱响‘南昌品牌’”城市建管十大提升行动推进情况，为切实打好 2022 年老旧小区改造的攻坚战，改善老旧小区基础设施和环境功能，特制定本办法。

**第一条** 区老旧小区改造工作领导小组办公室负责组织对全区老旧小区改造工作完成情况进行考核。

**第二条** 老旧小区改造项目考核坚持客观公正原则，实事求是反映各参建单位改造工作推进情况，强调过程监管、实地改造效果及改造完成后群众满意度。

**第三条** 考核范围包括东控公司、各街办、贤士湖管理处。

**第四条** 考核内容主要分为项目推进（含开工情况，完工情况，投资进度），材料报送、工作纪律、督查整改、负面舆情及媒体表彰等方面。

**第五条** 考核每月实施一次，采用现场检查及材料核对方式，评分标准总分为 100 分，按照改造任务轻重设置基础权重分，东控公司改造任务重，权重分值为标准分 100 分。本考核采用扣分制，按考核评分细则实施。

## **第六条 评分细则**

### **(一) 项目推进**

1. 开工率：未按计划开工，每个小区扣除 0.1 分；
2. 完工率：未按计划完工，每个小区扣除 0.1 分；
3. 投资进度：按照本年度计划投资额计算，未完成投资计算额每 10%扣 0.1 分；

### **(二) 材料报送**

未及时按要求报送相关材料，每次扣 0.1 分导致不良后果的每次扣 0.2 分。

### **(三) 工作纪律**

无故不参加相关会议及其他违反工作纪律的行为，每次扣 0.2 分。

### **(四) 督察整改**

对日常督查过程中发现的问题未按要求整改或整改不及时，每次扣 0.5 分。

### **(五) 负面舆情**

在项目实施过程中，出现被国家有关部门通报批评的，每次扣 0.5 分；被省级有关部门通报批评的，每次扣 0.3 分；被市级有关部门通报批评的，每次扣 0.2 分；被区级有关部门通报批评的，每次扣 0.1 分；被新闻媒体负面报道并查证属实的，每次扣 0.2 分。

### **(六) 项目表彰**

改造项目获上级部门及领导批示表彰，获各级媒体公开表彰报道的予以加分。受区级表彰的每次加 0.1 分；受市级表彰的每次加 0.2 分；受省级表彰的每次加 0.3 分；受国家级表彰的每次加 0.5 分；加分后总分 100 分封顶。

### **第七条 考核运用**

月度考核成绩纳入年终考核，权重占比为 60%，年终项目实施效果评估占 40%。年度考核成绩纳入相关评优评先活动及区级项目奖补依据。

### **第八条 实施时间**

本考核办法从 2022 年 3 月开始实施。

## 附件 4

2022 年南昌市东湖区城镇老旧小区改造任务汇总表

工作事项	所属街道	2022 年计划改造任务					备注
		改造 小区数	户数	栋数	面积 (万平方米)	预计投资额 (万元)	
城镇老旧小区改造	滕王阁街道	3	2691	77	20.09	5382	
	八一桥街道	2	2261	45	13.14	4522	
	百花洲街道	9	4071	94	31.84	8142	
	公园街道	8	3092	104	24.13	6184	
	墩子塘街道	4	1551	60	12.72	3102	
	董家窑街道	13	5176	125	43.12	10352	
	大院街道	6	2115	71	18.13	4230	
	彭家桥街道	7	2951	68	23.48	5902	
	豫章街道	3	1397	54	10.28	2794	
全区合计		55	25305	698	196.93	50610	



---

东湖区人民政府办公室

2022年8月19日印发

---