沣东新城2022年老旧小区改造实施方案

为贯彻落实中央、省、市、新区关于老旧小区改造工作的部署要求，以城市品质建设和宜居环境建设为目标，以完善基础配套设施、提升房屋功能、完善公共服务设施为标准，按照《西咸新区保障类住房建设和老旧小区改造实施方案》要求，结合沣东新城实际，制定本方案。

一、工作目标

按照中央、省、市、新区关于老旧小区改造工作的部署要求，对沣东新城辖区2000年以前建成、群众改造意愿强烈、具有合法产权的老旧小区，根据小区实际和居民意愿开展改造工作。已纳入棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区、鉴定为危险房屋小区的楼宇、居民自建住房、城中村等，不属于老旧小区改造范畴。

2022年底前完成三桥街道辖区三桥镇住宅小区、园丁苑小区等2个小区的改造工作，共涉及9栋楼400户居民，总建筑面积4.38万平方米。

二、组织保障

（一）组织领导

成立沣东新城2022年老旧小区改造工作专班，由沣东新城党委委员、管委会副主任叶宏庆同志任专班组长，开发建设部张展弢同志任副组长。专班下设办公室，办公室主任由开发建设部主要负责同志兼任。成员单位包括财政金融部、开发建设部、西咸新区政务服务（沣东）中心、项目实施单位（西安沣东城市投资发展有限公司）、三桥街道办事处。各成员单位安排专人参与工作专班各项日常工作。

（二）成员单位职责

1.财政金融部：负责出具项目资金来源证明，完成2022年老旧小区改造项目财政承受能力评估报告；将老旧小区改造项目代建费用列入开发建设部年度预算；研究制定老旧小区改造项目新城级差额补贴政策；做好中央、省、市、新区资金统计、下达及拨付工作；配合做好项目专项债券申请工作。

2.开发建设部：负责工作专班日常工作，牵头统筹推进老旧小区改造工作，审定改造设计方案，做好老旧小区改造项目工程质量监督。

3.西咸新区政务服务（沣东）中心：负责开展老旧小区改造项目立项、招标等手续办理工作。

4.项目实施单位（西安沣东城市投资发展有限公司）：负责项目立项及相关手续办理，项目建设期改造资金筹集及施工单位、设计单位、监理单位的招标工作；负责小区建筑物现状测量，小区详细设计方案和施工图的编制；负责施工手续办理，施工组织和现场管理，督促改造项目施工主体工程进度；负责小区外雨污水管线的接口、强弱电的接口等市政配套建设，小区各类基础设施的更新、铺设、规整、落地，以及改造项目竣工验收及组织交付。

5.三桥街道办事处：负责协调社区、老旧小区业主单位、物业管理单位、小区群众做好改造工程的支持配合工作，保障好现场施工环境；完成小区居民问卷调查；配合相关部门落实老旧小区内违法建设的巡查、拆除工作；做好改造实施过程中的小区社会稳定工作；做好老旧小区改造后期管理工作。

三、工作安排

（一）问卷调查

工作任务：完成小区居民问卷调查

责任部门：三桥街道办事处

配合部门：开发建设部、项目实施单位（西安沣东城市投资发展有限公司）

（二）方案制定

工作任务：制定沣东新城2022年老旧小区改造实施方案

责任部门：开发建设部

配合部门：工作专班各成员单位

（三）财政承受能力评估

工作任务：完成小区改造项目财政承受能力评估报告

责任部门：财政金融部

配合部门：开发建设部、项目实施单位（西安沣东城市投资发展有限公司）

（四）现状测量、设计方案

工作任务：完成小区建筑物现状测量和初步设计方案

牵头部门：项目实施单位（西安沣东城市投资发展有限公司）

配合部门：工作专班各成员单位

（五）项目前期手续办理

工作任务：完成施工单位、设计单位、监理单位的招标，完成改造小区详细设计方案和施工图，完成包括改造项目可行性研究报告及立项批复、环境影响评价报告及备案、规划审批部门批复、用地审批部门批复等前期手续办理，完成施工手续办理

牵头部门：项目实施单位（沣东城投公司）

配合部门：开发建设部、西咸新区自然资源和规划局（沣东）工作部、西咸新区政务服务（沣东）中心

（六）项目改造施工

工作任务：结合小区现状，完成小区内雨污分流、强弱电等各类市政管网落地或桥架开挖及铺设工程；完成需改造楼体外墙保温及粉刷施工，完成楼道公共区域改造施工，完成楼体屋面防水修补；完成小区内室外道路找平及修补硬化、小区绿化补栽及停车位划线，完成各项改造任务

牵头部门：项目实施单位（西安沣东城市投资发展有限公司）

配合部门：开发建设部、西咸新区政务服务（沣东）中心、三桥街道办事处

（七）竣工验收

工作任务：完成小区改造项目的验收并移交小区物业

牵头部门：项目实施单位（西安沣东城市投资发展有限公司）

配合部门：开发建设部、三桥街道办事处

四、资金保障

（一）积极争取上级资金

项目实施单位（沣东城投公司）负责协调争取上级相关部门专项资金、补助资金、政府专项债券等用于老旧小区改造。

（二）其他资金来源

在充分尊重群众意愿的基础上，鼓励小区产权单位出资参与改造工作。按照“谁受益、谁出资”原则，探索依托小区资源，吸引社会资本参与老旧小区停车场建设等服务设施建设、快递用房等专项改造及后续管理。

（三）财政资金预算

财政金融部负责研究制定老旧小区改造项目新城级差额补贴政策，将改造项目资金及代建费用列入开发建设部年度预算予以保障。

五、工作要求

（一）充分发挥群众参与作用

坚持以人民为中心的发展思想，按照“政府指导、群众参与”的原则，充分发挥群众主体作用，广泛征求群众意愿，在方案编制、工程实施、竣工验收过程中，充分征求小区群众意见，发挥群众主体作用。

（二）建立重大项目绿色通道

按照营商环境和“放管服”改革要求，对老旧小区改造的各级专项补助资金争取、专项债券申请、工程建设手续审批等工作，建立绿色通道，依法依规简化审批手续。

（三）加强工作管理

各成员单位按照工作职责，积极开展本单位承担工作，专班定期召开老旧小区改造工作推进会。项目代建单位根据各小区实际情况及居民意愿，定期组织召开各参建单位现场碰头会，梳理改造范围及内容，明确改造要求。

（四）强化考核工作

将老旧小区改造工作列入各成员单位年度目标考核任务。由组织和人力资源部（考核办）对责任不落实、实施进度滞后、信息报送不及时、任务未完成的单位通报批评、限期整改。

附件：沣东新城老旧小区改造内容及标准表

附件

沣东新城老旧小区改造内容及标准表

| 范围 | 类别 | 改造内容 | 改造标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| **完善基础及配套设施** | **管网****管线** | 改造影响使用功能的室外老化管网管线 | 保障室外管网管线正常使用功能 |
| 有条件的实施雨污分流 | 合理规划设计，维修疏通，保障管道畅通及使用年限 |
| 有条件的改造化粪池 | 疏通清淤，修缮清掏 |
| **道路及附属设施** | 修补破损道路、道牙，更换破损井盖 | 路面平整，铺装完好，材料耐久防滑 |
| 修补破损人行道 |
| **配套****设施** | 完善安防、消防及照明设施 | 实现小区公共区域监控设置到位；消防设施布置合理、消防通道畅通、划设消防通道标识标线。照明设施应布置合理、照明适度 |
| 根据实际更新单元门 | 有效保障居民安全 |
| 根据实际设置小区大门、人行门禁及停车道闸 |
| 根据小区实际建设生态车位 | 充分利用小区空间，合理布设停车位 |
| 修缮车棚、门房及社区、物业用房 | 满足居民使用要求 |
| **提升房屋居住功能** | **居住****功能** | 维修屋面防水 | 屋面防水质量满足规范要求 |
| 整洁楼道墙面，维修楼梯扶手及楼道灯 | 保障楼道干净、整洁，管线布设有序 |
| 维修、更新楼道窗 | 符合经济、美观要求 |
| 对有隐患的烟道实施改造 | 消除烟道隐患 |
| 对影响风貌空调外机进行归置，增加隔离百叶 | 在征得楼内住户同意的基础上，合理规划，外观整洁，隔离百叶符合建筑风貌，考虑空调滴水管位置 |
| **改善小区景观环境** | **架空****线缆** | 规整线缆，拆除废弃线缆，实施线缆落地 | 各类线缆尽量入地处理，不具备入地条件的做到干线布局合理，统一规范 |
| **环境****卫生** | 合理设置垃圾投放点，推进生活垃圾分类 | 按照相关规定及标准做好垃圾分类 |
| **绿化****改造** | 合理补植绿化，增加绿量 | 与小区原绿化结合，布置合理，尽可能选用本土树种 |
| **小区****风貌** | 结合小区特点，改造大门围墙，有条件的实施文化墙 | 风格统一，外形美观，符合区域特色 |
| **完善公共服务设施** | **服务****用房** | 结合实际合理设置便利店、便民市场 | 基本满足居民生活需求 |
| **器材****设施** | 设置健身器材、儿童活动设施及休闲座椅 | 合理规划，根据小区规模确定用量，充分满足居民使用要求，并符合国家规范要求 |
| 完善无障碍及适老化设施 | 满足弱势人群使用需求，新增设施应符合国家相关规定 |