镇安县人民代表大会代表建议批评和意见

第19号［　　类］

代表姓名	潘 杰	选举单位	永乐街道办
代表证号码		联系电话	17729269630
通讯地址	镇安县永乐街道办事处		

题目：关于加快推进县城老旧小区改造提升的建议

内容：老旧小区改造，一头连着民生福祉，一头连着城市发展。综合整治改造老旧小区的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件外，还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

一、我县城区内一些老旧小区存在的现状问题

（一）房屋老化严重。由于建成时间早，随着房屋使用时间的增加，部分建筑存在结构安全和防火性能差等质量安全问题；小区管网老化，给排水管道，水泵、配电、消防等设施落后，失修失养，渗水漏水现象严重；楼梯、墙面破损等公共环境破旧，存在较大的火灾和坠物等安全隐患。

（二）配套设施不全。由于建设时期标准低，社会经济发展水平不高的原因，大部分老旧小区建筑围护结构未达到现行的标准要求，多层建筑普遍缺少电梯；停车设施配置严重不足、安防监控措施不到位、绿化景观面积小、无障碍和养老服务设施缺乏，有的小区还存在没有接入市政燃气和供暖的情况，影响到了居民的正常生活。

（三）物业管理缺位。上世纪90年代以来，城镇住房制度改

革逐步推进，老旧小区逐渐形成了房改房、承租房、回迁房、商品房等多种房屋产权形式共存的局面，形成了较为复杂的所有权结构，产权界定模糊不清。同时，与之配套的物业改革相对滞后，物业服务和收费标准无法统一，物业费收缴困难，造成老旧小区普遍缺乏必要的物业管理服务，部分小区呈现出“脱管、失管、弃管”处于无人管理和维护的状态。

（四）提升改造资金筹措困难。部分老旧小区的居民群众非常愿意对所居住的小区进行更新改造，但要让其分担改造资金都存在着排斥心理。

（五）小区改造申报、审批环节冗杂。在申报改造过程中，需要向多个行政部门提交申报材料并且审批时间较长，复杂的审批环节导致小区改造难以推进。

建议：

（一）加强政府引导。县里成立专项工作小组，明确牵头负责部门，按照中央、省、市的要求，制定具体的实施方案和管理办法，明确职能部门、社区、小区各自责任和义务。研究出台涵盖房屋维护维修、电梯等基础设施建设、物业管理等方面的综合性配套扶持政策，对开展老旧小区提升改造工作给予有力支持。

（二）要积极拓展筹资渠道。在坚持政府投入为主体的基础上，要转变思维模式，积极搭建投融资平台，拓宽融资渠道，以政府投入为杠杆，撬动社会资本投资、居民出资参与，形成多方合力。充分利用小区的既有资源吸引社会资金，建立“利

益共享、风险共担、全程合作”的关系，形成“政府扶持带动，企业融资共建，居民参与受益”的共赢模式，减轻政府财政投入的压力，增加社会投资渠道。

（三）要加强物业准入监管。改造前要把物业服务等级、服务内容、收费标准等列入征求意见的环节当中，由小区大多数居民集体自主选择，通过招标方式确定物业管理公司，利用适当收取的物业费和车位租赁费来支撑日常管理、卫生清理和垃圾清运等服务，通过社区督促、街道检查、定期通报、财政奖励等方式，强化对物业服务企业的监管，实现物业管理从无到有、从简易到专业，建立长效管理机制，共同维护改造成果。

（四）政府协调牵头单位一体化管理。简化小区改造申报、审批环节及相关流程，由政府指定各改造小区只向某一相关行政部门提交材料，其它相关行政部门配合该部门工作，明确在不同行政部门各个申报材料的要求，实现行政主体灵活性办公，推进我县小区改造工作。

交办意见	由县住房和城乡建设局办理
备　注	

提建议批评和意见人

领衔代表姓名	代表证号码	代表团	通讯地址	邮政编码及电话号码
[illegible]	150	二	永乐街道办	17729269630

附提建议批评和意见代表姓名	代表证号码	代表团	通讯地址	邮政编码及电话号码
[illegible]	163	第二	永乐街道办事处	13991440009
[illegible]	151	二	雁计局	19991402065
[illegible]	165	二	永乐街办安山村	13309141152
[illegible]	167	二	永乐街道办公[illegible]	18909143993
[illegible]	168	二	永乐店[illegible]	[illegible]
新宏[illegible]	160	二	新城社区	15349149666

类别：B

镇安县住房和城乡建设局

签发人：董作地

镇住建函〔2022〕45号

镇安县住房和城乡建设局对县人代会代表建议批评和意见第19号建议的答复函

潘杰、储召辉、朱建武、苏文明、赵荣刚、刘忠平、靳家琪代表：

您提出的《关于加快推进县城老旧小区改造提升的建议》收悉。现答复如下：

城镇老旧小区改造是党中央、国务院和省委、省政府高度重视的重大民生工程、发展工程和治理工程，也是全市、全县“两拆一提升”三年行动重要工作内容，按照县委县政府的安排，自2019年我县老旧小区改造工作启动，连续三年来，镇安县老旧小区改造工作取得良好局面。

一、镇安县老旧小区改造基本情况

国家老旧小区改造相关政策规定：重点改造2000年底前失养失修失管、设施短板明显的城镇老旧小区。全县共有符合改造政策的小区48个，涉及76栋楼2058户居民，总建筑面积22.714万平方米，计划总投资12000.00万元，其中：需加装电梯的小区有32个，涉及54栋楼1498户居民。

2019年-2021年，全县有7个小区列入中省计划，完成改造小区7个，改造楼栋19栋756户，总建筑面积10.375万平方米，完成总投资约1580万元。完成丰景佳园老旧小区改造项目，改造楼栋4栋140户；教育住宅老旧小区改造项目改造楼栋3栋140户；县医院职工住宅楼老旧小区改造项目，改造楼栋5栋119户；世纪豪城A区1/3楼老旧小区改造项目，改造楼栋2栋84户；花园小区老旧小区改造项目，改造楼栋3栋288户；税务局迎宾路老旧小区改造项目，改造楼栋1栋35户；供销社家属楼改造项目，改造楼栋1栋12户。

2022年计划项目5个，改造楼栋15栋，共462户，计划总投资约3000万元，目前在编制预算，组织招投标。2023年申报老旧小区改造15个，改造楼栋29栋，共778户，计划总投资约4600万元。2024年完成剩余老旧小区改造，全面完成“十四五”期间老旧小区改造任务。

二、建立协调联动机制，加快改造进度。

加快制定镇安县老旧小区改造总体实施方案，成立老旧小区改造领导小组，由政府主要领导或分管领导任组长，住建、发

改、财政、资源规划、城管执法、水务、电力等部门为成员单位，建立项目快速申报审批通道。明确各部门工作职责，确保电力、通讯、燃气、供水部门协调一致，加快项目施工进度。2019年-2021年老旧小区改造任务均在年度计划内按期完成工程建设。

三、制定科学改造方案，切实提升品质。

按照先功能后提升的原则，优先实施小区排水和供电设施、停车场建设及其他事关小区安全的工程项目，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，加强服务设施、公共空间共建共享。制定差异化的改造方案，突出重点，强化质量管理，切实提升老旧小区的功能，改善群众居住条件。通过改造，不仅让小区旧貌换新颜，更让群众有更多的获得感、安全感、幸福感。

四、拓宽资金筹措渠道，破解投资难题。

一是全力以赴，尽力多争取上级补助、配套资金；二是加大宣传力度，本着“谁出资、谁受益”的原则引导小区居民筹资；三是做好工作协调，加强与电力、通讯、燃气等相关部门的工作对接，引导相关企业参与改造；四是采取市场化机制，引导社会资本参与改造。

五、重视建设过程管理，确保顺利进行。

施工、监理单位做好建设工作，合理施工组织计划，严格把关施工过程。加快推进老旧小区改造项目建设，确保按中省要

求时限开工建设，加快中央资金支付进度，确保资金效益。既要保质保量，按时交付工程，又尽可能减少改造过程对居民日常生活造成的影响。

六、加强小区物业管理，建立长效机制。

把老旧小区改造与改造后的管理结合起来，避免“前改后乱”现象。充分发挥社区居委会或基层社区党组织作用，一是对于已有物业管理的小区，加大对物业服务企业的管理力度，切实提升物业服务水平。二是对于物业管理不健全的小区，在健全居民自治的基础上，引导业主根据小区情况，灵活自主选择专业物业公司、社区准物业管理、自我管理等物业管理模式。

七、多措并举，支持老旧小区加装电梯。

老旧小区加装电梯是老旧小区改造的一项重要内容，不仅方便了群众出行，也提升了老旧小区居民的居住品质。为激励老旧小区加装电梯，我县对符合加装电梯的积极给予申报，争取中省补助资金，解决资金困难。涉及管线迁移的，一并纳入老旧小区配套基础设施改造，费用，在一定程度上帮助居民节省了费用支出。在加装电梯审批环节，由住建部门牵头，联合自然资源局、市场监管局、消防中心、质安站、县设计院等相关部门组成联审机构，现场联合勘察，一次联审，简化了申报程序，加快了老旧小区加装电梯申报工作。

我们的工作还存在一定的不足，与居民的期盼仍有差距，在下一步的工作中，认真梳理问题，建立问题清单，以“问题”

为导向，破解改造难题，进一步完善老旧小区改造工作机制，创新工作方法，在“十四”五期间全面完成全县老旧小区改造任务。

谢谢各位代表对老旧小区改造工作的关心、支持、厚爱。

镇安县住房和城乡建设局

2022年6月26日

联系人：张文，电话：13992451239

抄　送：县人大常委会人事代表工作委员会，县政府办公室