

山政办字〔2023〕12号

山亭区人民政府办公室 关于印发《山亭区2023年老旧小区整治改造 实施方案》的通知

各镇人民政府、山城街道办事处，山亭经济开发区管委会，区政府各部门单位，各国有企业：

《山亭区2023年老旧小区整治改造实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

山亭区人民政府办公室

2023年4月10日

（此件公开发布）

山亭区 2023 年老旧小区整治改造实施方案

为进一步优化我区老旧小区基础配套设施，提升小区环境面貌，提高群众居住生活质量，根据《枣庄市人民政府办公室关于印发〈枣庄市深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知〉》（枣政办字〔2020〕18号）《枣庄市人民政府办公室〈关于印发枣庄市支持城镇老旧小区改造十条措施的通知〉》（枣政办字〔2021〕15号）等文件要求，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，以改善群众最关心、最直接、最现实的居住环境问题为宗旨，把老旧小区改造作为重大惠民工程和社会治理工程，坚持政府牵头、居民共谋、社会支持、企业参与的老旧小区改造共同缔造机制，全面开展老旧小区综合整治改造。

二、目标任务

2023 年度，对山城街道所属的双山片区、贵诚片区、邾国路片区、福地公寓等四个片区的 11 个老旧小区改造，总计 88 栋楼、2168 户，建筑面积 247288 平方米，占地面积 275 亩，投资约 8100 万元。对老旧住宅项目实施综合整治改造工作。在改造完善老旧小区硬件配套设施、优化小区环境面貌基础上，建立党建引领物业管理长效机制，全面提升老旧小区改造后的物

业管理服务水平。

三、整治改造内容

1. 清理、拆除各类违章建筑和侵占绿地、道路违章设施。

2. 更换损坏的电线、电缆、管线、落水管等设施。

3. 疏通、整修或更新主次排水排污管道、化粪池，增设或更新排水排污检查井、井盖等，做到雨污分流并清运积存垃圾。

4. 清理、拆除废旧雨阳棚、空调器架；实施楼体立面粉刷工程（包括楼体外墙和楼梯间内墙）。

5. 适当拓宽、硬化小区主次道路，更换路沿石；增设小区停车位。

6. 修缮粉刷公共楼梯及扶手，做到安全稳固、构件完备、外观整洁。

7. 维修或更新公共部位窗户，安装牢固无缺失，窗体完整无变形，开启灵活、关闭严密。

8. 对漏雨的平屋面进行修缮及 SBS 聚氨酯防水材料铺设。

9. 完善小区照明系统，维修、更换、增设庭院灯、草坪灯及路灯等，维修更换楼道灯及感应开关。

10. 砌垒花池，填充绿化用土，栽植绿化树木。

11. 完善小区标识、公益宣传橱窗等设施。

12. 增设环卫、消防、治安监控、健身设施及快递柜等设施。

13. 结合小区实际，在合适位置增设非机动车停车区域，设置非机动车停车棚，安装非机动车充电设施，确保非机动车停

车标识规范，车辆有序停放，出入方便。

14. 根据小区需要合理增设社区、物业服务用房，建设小区大门、道闸等。

15. 规整小区内私拉乱扯电线、弱电、电缆等，对具备条件的统一下地敷设。

四、任务分工

1. 山城街道负责做好宣传、政策解读，拆除小区内乱搭乱建等违章建筑，清理业主破坏绿地私自种菜等，对改造后的小区由社区居委会党组织牵头落实党建引领红色物业管理模式，指导小区业主委员会建立物业管理长效机制。

2. 区住建局负责牵头组织实施老旧小区改造工作，做好施工、设计、监理及审计的招投标及施工现场的监督、检查、验收、协调等相关工作。

3. 区财政局负责老旧小区改造工程预算审计、改造资金的安排、拨付、使用和管理，工程竣工决算审计、结算，协调工程融资等工作。

4. 区发改局负责小区改造立项、中央、省预算内资金的申请及协调等工作。

5. 区教体局负责老旧小区内具备条件增设幼儿园的予以配合支持，协调符合安装条件的小区内改造所需增设的体育健身器材并协助施工单位现场安装。

6. 区自然资源局负责配合做好小区改造土地规划相关手续

办理。

7. 区生态环境分局负责配合做好小区改造环评、施工过程中环境污染监控等相关工作。

8. 区综合行政执法局负责配合山城街道做好拆除小区内的乱搭乱建等违章建筑，清理业主破坏绿地私自种菜等。

9. 区公安分局负责维护小区改造与执法现场工作秩序，指导建立社区治安长效机制。

10. 通过招标由翼云集团和汉诺集团负责具体实施全区老旧小区改造施工及施工现场管理。

11. 供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施，与老旧小区改造同步设计、同步实施。并按照区老旧小区改造工作领导小组的要求，配合做好管线下地敷设工作。

五、整治费用

1. 积极向上级申请老旧小区改造补助资金及专项债，对审批下达的国家和省、市老旧小区改造补贴资金，由区财政局全额拨付到区住建局，由区住建局按施工进度分期拨付给施工企业。

2. 其他应由区财政承担的改造资金，最终以审计结果为准统一核算。

3. 供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施的改造，依据《枣庄市人民政府办公室关于印发〈枣庄市支持城镇老旧小区改造十条措施的通知〉》（枣政办字〔2021〕

15 号)等相关规定,由各自专营单位出资改造。

4.探索多渠道筹资方式,鼓励社会资本参与改造工作。采取政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式,吸引专业机构、社会资本参与养老、托幼、家政、便民市场、智慧社区等的改造建设和运营。鼓励运用市场化方式吸引社会力量参与停车库(场)等有现金流的改造项目。

六、实施步骤

(一)宣传发动阶段(2月1日—4月15日)。制定下发《山亭区2023年老旧小区整治改造实施方案》。山城街道、职能部门按照方案要求,做好宣传发动工作,落实责任人、工作计划和保障措施,组织工程招标,择优选择施工队伍。

(二)全面整治阶段(4月16日—9月30日)。山城街道、职能部门和施工主体单位按照方案要求,分阶段实施小区排水排污管网、化粪池、道路、停车位、充电桩、快递柜、内外墙粉刷、绿化、健身器材、社区物业服务用房等新建及改造工程施工。

(三)检查验收阶段(10月1日—10月31日)。区老旧小区改造工作领导小组对相关老旧小区综合整治改造工程进行检查验收。

七、工作措施

(一)加强组织领导,明确工作职责。山城街道、职能部门要把老旧小区综合整治工作纳入重要工作议事日程,主要领

导亲自抓、分管领导靠上抓，精心组织、抓好落实。相关单位要密切配合，协同作战，保质保量按期完成综合整治改造任务。

（二）加大宣传力度，营造良好氛围。山城街道、职能部门要充分利用各种渠道，通过多种形式大力宣传整治工作的重要意义。要将每个小区的具体改造方案在小区内公示，充分听取居民意见。要积极发挥疏导、协调作用，引导居民树立大局观念，配合好整治工作实施。

（三）完善工作机制，提高整治成效。山城街道、职能部门要在项目实施过程中，采取有效措施，切实加强管理，确保整治成效。区住建局要严格按照老旧小区综合整治改造方案组织实施施工设计，工程、监理及审计招投标，统一竣工验收、统一决算审计。要制定各自工程进度计划安排表和形象进度表，及时反映工程进度、开工、竣工比例情况。整治改造进展情况定期向老旧小区综合改造工作领导小组办公室报送。

（四）加强督查调度，严格考核。定期召开领导小组成员联席会议，通报情况、分析问题、研究措施、狠抓落实。领导小组办公室要加强对整治改造工作的组织、调度、督查。

（五）建立长效机制，巩固改造成果。山城街道、职能部门要建立长效管理机制，巩固老旧小区改造成果。对改造后的老旧小区，按照属地管理原则由属地镇（街）、社区居委会及时组织召开业主大会，选举成立业主委员会，制定管理制度、管理规约和业主大会议事规则等，指导业主大会、业主委员会

按照程序选聘物业服务企业，签定《物业服务合同》，推行规范化物业服务或准物业管理模式，建立社区党组织领导下的红色物业管理长效机制。

附件：山亭区老旧小区改造工作领导小组成员名单

附件

山亭区老旧小区改造工作领导小组成员名单

组 长：王 彪 区委常委、区政府副区长
副组长：燕 勇 区财政局局长
孙鸿鹄 区住建局局长
张明武 山城街道办事处主任
成 员：顾 斌 区发改局党组成员、副局长
许来枫 区教体局党组成员、副局长
王 辉 区财政局副局长
裴忠孝 区自然资源局副局长
潘 伟 区住建局党组成员、区住房保障服务中心主任
徐新伟 区综合行政执法局党组成员、副局长
杜传阔 区公安分局副局长
张 斌 区生态环境分局党组成员
侯庆雷 区供电中心副主任
徐 磊 区体育事业发展中心党组成员、副主任
马立山 山城街道办事处副主任
张继武 翼云集团董事长
刘 超 汉诺集团总经理
殷齐鹏 山东长乐集团民生燃气有限公司经理

赵曰刚 枣庄上善自来水有限公司经理

刘振民 区翼云热力有限公司经理

张 利 区电信公司总经理

李景花 区移动公司总经理

靳 超 区联通公司副总经理

张亮亮 中广有线枣庄分公司山亭营业部副经理

领导小组办公室设在区住建局，负责老旧小区改造整治工作的日常组织协调。孙鸿鹄、张明武兼任办公室主任。