

浅谈城镇老旧小区改造

王树明

安徽省肥东县住房和城乡建设局

摘要：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

关键词：城镇；老旧小区；改造

自从《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发[2020]23号）下发以来，我县认真贯彻落实文件要求，完善配套措施。积极加快老旧小区改造的年度计划改造任务。

针对2000年之前建成的老旧小区年代较早，基础配套不完善，失修、失管、失养，部分缺少物业管理，居民改造意愿非常强烈，优选改造。当下，我县应该从以下四个方面开展改造工作：

一、认真梳理老旧小区目前存在现状。通过我们认真的前期摸排发现以下现象

（一）小区内的雨污混接现象、楼内、楼外管线私拉乱接现象、这些都影响居民的生活和出行并且有不确定安全隐患；

（二）外墙面渗水、屋面渗漏、部分小区水压跟不上；

（三）外墙乳胶漆脱落；

（四）小区内乱搭乱建，侵占消防通道，无消防设施和消防器材；

（五）未规划公共机动车停车位和非机动车充电设施；

（六）化粪池的老化破损和污水管道的堵塞；

（七）小区内绿化和休闲健身器材设施的缺失；

（八）安防、路灯、生活垃圾的分类不健全；缺少保安、保洁、保绿。

二、强化老旧小区改造前期的规划设计，设计是灵魂

（一）认真对照老旧小区的现状的问题清单。要分类设计解决，设计单位要积极和物业公司、居民代表沟通协商一致，确保方案的可行性。避免居民代表、物业公司不让施工的尴尬现象。设计方案中更多是突出功能性的要求。做好方案的公示和居民群众的答复解疑工作。不走形式工作。

（二）老旧小区老年人居住的较多，对改造区域内空间资源进行统筹规划，按照提升功能、留白增绿原则，优先配建养老和社区活动中心等公共服务设施；对无法独立建设公共服务设施的，可根据实际情况利用疏解整治腾退空间就近建设区域性公共服务中心，辐射周边多个老旧小区。

（三）实施集中连片改造。原则上在单个社区范围内，将地理位置相邻、背街小巷、历史文化发展相关的老旧小区合理划定改造片区单元，科学编制片区修建性详细规划。按照“一区一方案”要求，重点完善“水、电、路、气、网、梯、安、洁”等基本功能，量力而行建设“菜、食、住、行、购”“老、幼、站、厕、园”等公共配套服务设施。对涉及调整控制性详细规划的，按程序审批后纳入规划成果更新

（四）将给水、供电、供气、弱电、消防、安防、快递驿站等专业性经营单位，统一规划设计、统一公示公告、统一施工。费用承担由各自经营单位解决。

（五）小区的项目建设单位或物业单位积极与设计单位配合核实周边市政雨污管网的接口。设计单位对雨污管网的混接

和走向出具现状图，明确需要改造的内容；针对排查现状是维修加固、修补、还是改造重做，不能模糊不清。有的施工图不是施工图充量是个示意图，误差太大，让施工单位无法施工。雨污管网要细致到每个单元、每一户。非机动车充电桩及电子显示屏的接线点要明确具体位置。

（六）设计单位要及时做好设计交底和施工过程中的跟踪服务工作，协助建设单位对竣工图的检查。

（七）对于部分老旧小区一层商铺且有饭店的店铺应该有专业油烟废气设计方案。

三、项目建设单位履行相关行政审批手续及项目相关工作总协调

（一）建设单位要积极组织、施工、监理、检测的招投标工作并签订各类合同。项目建设单位在开工前要办理施工许可证和质量监督手续。参与施工过程中的质量验收，特别是原材料、半成品的检查和隐蔽工程的验收。组织项目竣工验收和办理工程备案，以及其他相关工程资料档案的存档。

（二）在改造前倾听群众的呼声，在小区“怎么改、改什么”方面尊重群众的意愿。

建设单位是小区改造的组织者，应该主动和水、电、气等专业经营性单位协同合作，同步推进实施。

（三）协同园林绿化部门做好树木花卉的拆除和移栽。

（四）鉴于老旧小区改造更多的是基础设施的改造，项目建设单位在施工招投标的中，应该降低企业资质要求、降低企业工程业绩的要求，让更多的中小型企业能参与施工的招投标中。突出项目经理和相关技术人员的能力要求。

（五）实行联合竣工验收。

1. 由城镇老旧小区改造项目主体组织参建单位、相关部门、居民代表等开展联合竣工验收。

2. 无须办理建设工程规划许可证的改造项目，无须办理竣工规划核实。

3. 简化竣工验收备案材料，建设单位只需提交竣工验收报告、施工单位签署的工程质量保修书、联合验收意见即可办理竣工验收备案，消防验收备案文件通过信息系统共享。城建档案管理机构可按改造项目实际情况形成的文件归档。

四、城镇老旧小区改造后的移交

老旧小区改造后要注重长效运营管护机制建设，运营维护从征集住户意见开始，统筹考虑运营管护。避免出现改造后没有几年又一切如初，政府反复出钱，反复改造的情形。

经费的保障是维护老旧小区改造后效果的重要条件。加强社区自管小区保洁费、物业费的收缴。项目建设单位可以鼓励更多社会资本，物业公司参与老旧小区管护；另一方面，对无产权单位的小区政府可以购买第三方物业公司进场服务，政府补贴一部分资金给企业完成几年的过渡期。同时，可申请零星工程维修项目的维修保养。做好后期的“保洁、保安、保绿”等工作。做好群众宣传工作，发动居民的理解支持。有条件的小区在改造后成立业主委员会共同参与老旧小区日常管理和监督。

总之，老旧小区改造是最重要的民生和惠民工程，所以老旧小区改造要因地制宜，从居民最关心的问题出发，顺应居民的期盼，解决居民的需求。住建部门、街道、社区、项目建设单位通力合作，完善建立“共商、共建、共治、共享”机制，实实在在改善居民的条件和生活品质！

参考文献

[1]周京媛.老旧小区改造背景下的社区治理问题研究[D].华中师范大学,2018.1~56.