

许昌市住房和城乡建设局文件

许建人大〔2022〕2号

签发人：郑永辉

办理结果：B

对市七届人大九次会议 第67号建议的答复

岳鹏涛代表：

您提出的关于“进一步推进老旧小区改造”的建议收悉。现答复如下。

一、工作开展情况

（一）健全工作机制，压实工作责任。许昌市高度重视城镇老旧小区改造工作，通过建立健全工作机制、制定方案标准、夯实责任主体等措施，推进工作落实。一是制定工作机制。把老旧小区改造工作纳入民生实事，建立联席会议、专班例会等工作机

制，召开工作协调会、推进会，对有关问题进行分析研判，破解改造过程中遇到的难题。二是制定方案标准。认真借鉴外地市好的经验做法，经过调查研究，结合许昌实际，先后出台了《许昌市关于切实做好老旧小区“四改一增”工作意见》《许昌市老旧小区改造提升工作实施方案》《许昌市老旧小区改造提质工作绩效考核办法》《许昌市老旧小区改造工作验收实施方案》《老旧小区建立物业管理长效机制的指导意见》等政策文件，确定改造“靶心”。三是确定实施主体。把老旧小区改造工作列入市政府重要议事日程，压实各县（市、区）政府（管委会）的主体责任，充分发挥街道办事处的主体作用和社区居委会的落实作用，调动老旧小区业主参与的积极性，形成了“市级统筹、县区主责、街道主体、社区落实、业主参与”的工作格局。

（二）广泛征求意见，当好参谋助手。群众参与是老旧小区改造的关键，充分发挥群众的智慧是提升改造效果的基础。一是坚持群众共商。按照我市出台的《关于进一步提高群众参与度做好我市老旧小区改造信息公开工作的通知》要求，各县（市、区）住建部门、街道办事处、社区居委会形成合力，深入老旧小区实地调查，发放老旧小区改造征求意见表，征求意见建议，要求群众同意改造率不得低于业主总户数的2/3。二是坚持群众共议。2022年改造的老旧小区中，各地通过入户实地走访、召开小区业主代表会议、小区微信群征集意见、发放调查问卷等多种方式，对小区改不改、改什么、怎么改等方面充分征求居民意见。同时

发动老党员、老干部带动小区住户积极参与小区改造，为小区改造方案设计建言献策。改造项目方案初步确定后，在小区显著位置进行公示，并结合公示征询到的合理化意见建议，对改造方案和内容进行补充完善，确定最终改造方案，确保改造方案得到大部分业主的认可。在改造项目谋划前期，我们把居民同意出资或同意配合拆除违法建设的小区，优先列入计划实施改造。三是坚持群众共治。在改造过程中，选取业主代表和退休老党员全程参与监督改造工作，居民群众在老旧小区改造中不仅发挥“运动员”的主体作用，还充当了“裁判员”的监督角色，确保了老旧小区改造的质量和效果。

（三）先民生后提升，解决“烦心事”。老旧小区改造过程中按照“先民生后提升”的改造原则，坚持以解决群众最关心和最迫切解决的“烦心事”入手，重点做好老旧管网改造、消除“蜘蛛网”、增加充电桩、停车位、完善公共服务设施等改造工作，提升小区改造质量水平。一是改造老旧管网。下雨天老旧小区雨水倒灌，出不去门是小区居民反映比较强烈问题。改造过程中按照先排污、再增容的思路，能做雨污分流的必须做到雨污分流，不适合雨污分流的增加管网尺寸。通过一系列改造，彻底解决汛期雨水倒灌、污水漫溢的历史问题，实实在在提升了居住小区的宜居度。二是消除“蜘蛛网”。利用本市上市企业许继集团的资源优势，在多个老旧小区安装智能充电桩。通过政府投资建设充电车棚和企业安装充电桩的模式，解决了充电难问题，方便了广大居

民。为解决强弱电线路乱扯乱挂的难题，我市积极与本地企业美特桥架公司对接，利用该公司桥架技术对各类管线进行规范架设，消除“蜘蛛网”现象。三是完善公共服务设施。老旧小区停车难、充电桩缺失一直是困扰业主生活的制约因素，在老旧小区改造中以居民群众的需求为中心，解决小区存在的实际问题，完善公共服务设施，提升小区的宜居度始终是老旧小区改造的着力点和出发点。截至目前，已增加停车位 1500 个、加装充电桩 3150 个，极大提升了小区的便利度和居住品质。

（四）坚持改管并重，做实长效管理工作。对改造提升后的老旧小区，坚持老旧小区改造与管理同步推进、双向发力，建立健全社区、业委会、物业公司三方联动协调机制，确保老旧小区“不但建好，更要管好”。一是实施专业化物业管理。对小区改造后，群众意愿强烈，具备实施专业化物业管理的小区，在社区主导下，聘请知名物业企业参与物业管理，彻底改变无人管理的情况，真正让楼院居民改的满意、住的舒心。建安区国有投资公司平台下属建安物业公司与社区、办事处积极对接沟通，根据小区实际情况，在充分征求群众意愿的基础上，对 2018 年改造后的 25 个老旧小区统一建立门卫室、聘用物业管理人員、负责小区的日常管理工作，小区的面貌焕然一新，业主的幸福指数大大提高。截止目前中心城区老旧小区改造后专业化物业企业管理比例大幅提升，涉及 70 个小区，管理面积约 27.24 万平方米，居民 3500 多户。二是引导业主实现自治管理。对不具备物业管理条件的老

旧小区，引导业主完善自治组织，制定议事规则和管理规约，建立自治管理队伍，选出楼栋长负责引导居民认管认养服务区域和具体项目，实现了居民自我管理。比如，魏都区老旧小区文宴雅居改造后，成立了以小区党员为主的业委会，广泛征求居民意见，议定每户每月缴纳物业费 50 元，小区车位每月 30 元，用于实施物业管理，并在小区的管理中，建立了居民自治委员会。三是积极开展红色物业创建。许昌市积极探索建立由街道党工委、社区党组织牵头，辖区派出所、物业服务企业、业主委员会等参加的“红色物业”联席会议制度。把涉及物业管理服务的重大事项、重要问题、重点工作纳入联席会议，依法有序就社区重点难点问题开展议事协商，改变了过去社区党支部、物业公司分别唱“独角戏”的局面，形成了社会力量共同参与的“大合唱”。

二、下步工作打算

（一）加快推进 2022 年度目标任务完成。对 2022 年的 132 个项目，督促县（市、区）加快施工建设进度、强化质量安全管理，确保 10 月底前，2022 年改造实施项目大头落地，11 月底前基本完工，提前完成省住建厅交办的老旧小区改造目标任务。

（二）提前谋划实施 2023 年老旧小区改造工作。通过各县（市、区）的摸底排查和上报，住建部门会同发改、财政部门进行审核，并经市政府同意，我市拟纳入 2023 年城镇老旧小区改造项目共计 265 个，涉及户数 19380 户，预算投资金额 22744 万元。我局已要求各县（市、区）提前做好 2023 年老旧小区改造群众意

愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，具备条件的项目力争今年开工实施。


（三）不断提升群众满意度。对2023年改造项目提前规划设计，结合老旧小区位置实际，实施连片设计，打造改造试点，推进老旧小区改造有新的思路、新的方式。激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，统筹推进老旧小区改造工作，不断提升老旧小区改造群众满意度。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961；

抄送：市人大选工委（3份），市委市政府督查局（1份），代表所在选区人大、政府（各1份）。

人大代表建议办理情况征询意见表

建议编号	67	办理单位	市住建局	满意程度	满意	基本满意	不满意
建议标题	关于进一步推进老旧小区改造的建议				✓		
意见	代表签名: 						
备注	1. 办理单位请将本表与呈代表的答复一并送（寄）给代表本人。 2. 请代表在“满意程度”的三项中，选择其中一项在下面的空格中打“✓”。具体意见填在“意见”栏中，内容较多可加附页。 3. 请代表将“征询意见表”及时寄回办理单位，由办理单位连同建议答复一并送（寄）给市人大选工委和市委市政府督查局。						

