

# 许昌市住房和城乡建设局文件

许建政协〔2021〕13号

签发人：郑永辉

办理结果：B

## 对市政协七届五次会议 第021号提案的答复

田秋琴委员：

你提出的关于“深入推进老旧小区改造的建议”的提案收悉。  
现答复如下：

近年来，许昌市高度重视老旧小区改造工作，2018年，许昌市被住建部列为全国老旧小区改造试点城市，市委市政府认真贯彻“共建共享、共同缔造”理念，以探索城镇老旧小区改造新模式，坚持政府引领、统筹推进，统一谋划、分步实施，上下同步、部门联动，群众参与、共建共享，扎实开展老旧小区改造工

作，探索出了可复制、可推广的“许昌模式”。许昌做法多次在住建部简报中刊发，并得到了住建部的充分肯定。

## 一、工作开展情况

### （一）强化工作机制，压实工作责任

按照住建部和省关于老旧小区改造的工作要求，我市高度重视城镇老旧小区改造工作，市政府多次召开各县（市、区）老旧小区改造工作协调会、推进会，对有关问题进行分析研判，实行联席会议、专班例会工作机制，专班推进，破解难题。制定了《许昌市 2021 年城镇老旧小区改造工作实施方案》《许昌市百城建设提质工程指挥部办公室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》（许百城提质办〔2021〕14号）《关于在 2022 年度老旧小区改造项目申报时做好财政承受能力评估的通知》《关于 2022 年老旧小区改造项目谋划的通知》等政策文件。压实各县（市、区）政府（管委会）的主体责任，与相关部门加强联动，合理统筹，要求各县（市、区）作为城镇老旧小区改造工作的责任主体，要把老旧小区改造工作列入重要议事日程，加强组织领导，强化责任意识，舍得财政投入，及时研究解决重大问题。充分发挥街道办事处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“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）广泛发动群众，做实前期工作

按照全省和我市“十四五”时期老旧小区改造规划编制总

体情况，本着“实施一批、谋划一批、储备一批”的思路，结合各地财政承受能力，科学安排、分批实施、有序推进老旧小区改造项目。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，征求意见建议，优先把居民改造意愿强、参与积极性高、主动配合拆除违法建（构）筑物、自愿出资和承诺交纳物业费、补建续筹住宅专项维修资金的老旧小区列入改造台账，建立健全老旧小区改造居民“出资优先”的项目生成机制。

项目实施前期，组织召开老旧小区改造工作推进会，办事处认真组织开展老旧小区改造项目前期摸底、调查、研判、公示等工作。老旧小区改造项目前期摸底调查、设计会审、方案公示、征求意见等工作更加扎实，改造方案更加科学完善，老旧小区居民群众满意度大大提升。如，长葛市在老旧小区改造前期实施“三问于民+票决制”的模式，体现小区居民意愿，通过向小区居民发放《小区改造入户调查表》、设立微信公众号问卷调查和我们的网格员上门入户调查，综合收集意见，让居民群众成为改造的参与者，真正使老旧小区改造由“政府配菜”向“居民点单”转变，“改什么、怎么改，改后怎么管”由小区居民说了算，大大提高了群众满意度。

### **（三）突出民生关切，完善配套设施**

坚持“先民生后提升”原则，聚焦群众关心关切的重点问题，先“雪中送炭”，后“锦上添花”。一是注重基础提升，满

**足群众基本需求。**在改造过程中，突出解决群众最急需的问题，优先改造老旧小区下水道堵塞、生活垃圾清理、私搭乱建拆除等最基本的问题；新增充电设施、便民超市、托老站、卫生站等设施，让居民生活更加便利；为小区补植绿化或建设绿荫停车场，在适当位置配建体育或健身器材，让老旧小区达到“美化、绿化、亮化、净化”的目标，让老旧小区更加宜居。**二是综合提升改造，提升小区宜居指数。**在老旧小区的改造过程中，在解决好居民群众的基本问题后，积极引导各单位着力打造“有完善的基础设施、有整洁的居住环境、有配套的公共服务、有长效的管理机制、有特色的小区文化、有和谐的邻里关系”的“六有”品质小区，推动我市老旧小区改造提质升级，不断提升小区的宜居指数和居民群众的获得感。**三是聚焦老旧小区改造质量安全。**牢固树立施工过程中“质量是底线”的工作思路，项目建设单位全程跟踪，对工程材料严把质量关，杜绝不合格、无认证的建筑材料进场使用；加强安全宣传和教育，通过张贴标语提醒工人及居民加强安全意识，确保施工安全及居民财产安全；在监管督查上，明确监理责任，魏都区建立了全区老旧小区改造监理群，定期开展工程质量安全专项检查，严格落实改造标准和改造设计方案，督促监理方认真填写监理日志，确保改造项目的工程质量和施工安全。

#### **（四）强化过程管理，优化资金使用**

一是提高群众参与度，做好老旧小区改造信息公开。为提高我市老旧小区改造工作信息透明度、群众满意度，我市要求在改造小区悬挂公示牌，公示改造项目名称、建设单位名称、施工单位名称、施工工期、施工主要内容、施工负责人、监督投诉电话等，让群众成为监督员、裁判员，优化老旧小区改造过程管理。施工进度台账及时张贴告知全体居民，同时对施工工序中可能影响居民正常出行、生活的应提前张贴温馨提示，大大减少了施工过程中的矛盾纠纷，提升了群众满意度。二是践行共建共享理念，构建资金多元筹措机制。加大地方配套资金力度，全力支持老旧小区改造建设，提高老旧小区改造效果。如禹州市克服财政资金压力，加大地方财政资金配套力度，专门召开政府常委会，研究落实了老旧小区改造地方资金配套，确定了老旧小区改造按照高标准的设计方案进行施工，不足部分由财政据实拨付，地方配套资金达60%。突出业主主体地位，鼓励群众直接出资。长葛市锦华小区改造中，小区居民在自来水改造中共计出资12.4万元，金属回收公司居民出资8.5万元、煤建公司家属院居民出资5.1万元，解决了多年来一直饮用地下水问题。强化沟通对接，积极引导社会捐资。五一路办事处人防办家属院原暖气管网老旧，且为气暖，居民对气暖改水暖意愿强烈，魏都区和属地办事处与原单位许昌市人防办进行了多次沟通联系、对接协调，由市人防办出资100万元，对小区的暖气管道及供暖设施设备进行了改造，由气暖改为水暖，大大提高了小区的供暖效果，提升了居民群众

的居住舒适度。 **三是规范资金使用程序，建立老旧小区改造资金使用长效机制。**为进一步规范使用纳入中央财政补助支持的老旧小区改造资金，确保财政资金使用制度完善、程序规范，我市研究制定了《许昌市财政局、许昌市住房和城乡建设局关于加强城镇老旧小区改造资金管理的通知》（许财综〔2020〕11号），要求各相关部门高度重视老旧小区改造财政资金的规范使用工作，切实加强组织领导，把用好财政资金，确保资金安全工作摆在重要位置，明确项目监管职责、严格改造项目审批、杜绝项目违规变更，推动建立健全老旧小区改造项目财政资金规范使用的长效机制，堵塞管理漏洞，完善财政资金使用制度，不断提升资金使用的有效性、安全性。

#### **（五）激活“红色细胞”，落实长效管理**

**一是加大党组织覆盖，打造“红色物业企业”。**许昌市委组织部、市住建局联合印发了《关于加强物业服务企业党的建设提升城市基层治理水平的指导意见》（许组文〔2019〕148号），将党建工作嵌入物业管理服务，成立了许昌市物业行业党委，强化全市物业行业党建的引领，指导具备条件的物业服务企业和小区成立党支部，结合老旧小区改造后的长效管理问题，强化党建引领，服务基层社会治理。如，禹州市机械厂家属院成立了老旧小区改造工作的第一个临时党支部，选举成立了由社区党总支副书记、居委会主任担任组长、5名党员组成的“红色业主代表小组”，充分发挥业主与物业公司的沟通桥梁作用，不断将物业服

务管理纳入组织管理，推进党的组织和工作全覆盖。二是**发挥党员骨干力量，成立“红色业委会”**。许昌市将党组织发挥作用的关口前移到业主委员会组建环节，由街道社区党组织领导成立业主委员会，加强对业主委员会成员候选人推荐、提名、考察的全过程把关，确保成员中的党员比例不低于50%，并做到人选过硬、群众认可，有效发挥党员在小区治理、物业服务中的政治引领和先锋模范作用。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。建安区瑞欣园小区红色业委会将每周六定位“义务劳动日”，党员和业委会成员清理卫生死角，带动业主加入清扫队伍。三是**增强红色动能，建立“红色物业联席会议”制度**。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”。如：魏都区建安粮苑（原为许昌县粮食局家属院，改造后改为建安粮苑）小区强化党建引领，发挥办事处、社区和群众党员模范带头作用，通过红色议事会积极引导群众形成一致意见，拆除私搭乱建、清理小菜园，修缮公共绿地等设施，营造舒适的居住环境。通过红色联席会议，在属地政府、办事处的协

调下，社区牵头，小区党员代表和居民全程监督的方法引进专业化市场物业管理（许昌恒达物业公司），以党建引领物业管理，提升了居民的满意度。

## **二、下步工作措施**

### **（一）加快改造项目施工进度**

督导各县（市、区）加快 2020 年改造项目的竣工验收、做好老旧小区改造后的长效管理工作；积极推进老旧小区改造工作，合理安排施工工序，特别是纳入 2021 年中央补助支持的老旧小区改造项目，对照工作台账，挂图作战，突出做好现场施工管理、质量监督、竣工验收等工作，确保按照规定时间完成老旧小区改造工作。

### **（二）提高项目改造效果**

顺应群众期盼改善居住条件的意愿，聚焦设施和服务方面的突出问题，坚持先民生、后提升，因地制宜，补齐短板，切实把老旧小区改造办好办实，解决老旧小区居民一直无法解决的问题，改善居民生活条件和环境，满足居民生活需要，增强居民生活幸福指数。同时，加强改造项目的质量监管和安全管控，杜绝出现工程质量和安全问题。

### **（三）不断提升老旧小区改造群众满意度**

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》《关于 2022 年老旧小区改造项目谋划的通知》等文件要求，在改造前，深入宣传发动居民，要求




街道办事处、社区要切实加强组织宣传，发放老旧小区改造征求意见表，群众同意改造率要不低于业主总户数的 2/3。对 2022 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。

许昌市住房和城乡建设局

2021年10月20日





联系单位及联系电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961；

联系人：陈绍军；

抄送：市政协提案委（3份），市委市政府督查局（1份）。