# 曲靖市麒麟区2023老旧小区（寥廓街道片区）改造项目实施方案

按照区委、区政府关于积极做好老旧小区改造工作相关会议要求，为进一步推进寥廓街道老旧小区环境综合整治及巩固提升全国文明城市创建的部署要求，优化城市环境、完善城市功能、提升城市品质、改善居住环境，加快推进曲靖市麒麟区2023老旧小区（寥廓街道）改造项目，特制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持以人民为中心，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，着力提高发展质量和效益，着力补好发展不平衡不充分的短板，着力保障和改善民生，着力推进老旧小区有机更新，使市民群众的获得感、幸福感、安全感明显增强。

1. 改造范围及内容

（一）改造范围：

1、曲靖市麒麟区2023老旧小区（寥廓街道）改造项目涉及曲靖市滇剧花灯剧非物质文化遗产传承展演中心住宿区、滇磷干休所生活区、曲靖市化工大院、麒麟区工商局住宿区、金厦物业、麒麟区公路段、古城信用社、老邮电局住宿区、曲靖市种子管理站、佳其成有限公司、 曲靖市医学专科高等学校麒麟校区生活区、曲靖市妇幼保健院生活区、滇剧团住宿区、建行曲靖市分行生活区、鸿运汽车维修服务有限公司生活区共计15个老旧小区，952户。

（二）改造内容。本次改造主要以小区公共配套设施及基础配套设施改造提升为主，结合小区存在的实际问题，涉及屋面防水隔热、室内给水排水等特殊改造项目，需广泛征求民意确定改造方案，并由住户承担一定改造的费用。

1.公共基础配套设施改造工程：雨污分流管网改造，公共区域主水管网、电网、燃气等管网改造提升，道路改造工程部分包括各类白改黑路面修补，各类混凝土路面修补，房屋外墙面破损墙面重新粉刷修缮，楼梯栏杆扶手除锈刷防锈漆，更换检查井盖板，公共区域绿化增绿，室外零星工程等。

2.基础设施改造提升工程：利用小区拆除“两违”建筑的空间，合理规划修建公共停车场和娱乐活动场所，路灯照明工程，视频监控工程，排水沟清掏工程，消防设施和环卫设施增设，便民市场、便利店交直流一体式充电桩安装，单元出入口安全维护及监控系统安装，人脸识别系统、门禁系统工程的等内容。

三、实施步骤

（一）统一规划，分步实施。按照“一院一策”的原则，结合小区各自的实际情况，编制老旧小区改造实施方案，明确改造范围、改造重点、推进时序和保障措施，统筹搞好老旧小区改造，做到高起点规划、高标准设计、高质量建设。一是总结经验，广泛推广。在小区改造过程中，总结经验做法，压实责任，探索一套成熟的办法，树立示范标杆，以点带面，推广到其他社区有序推进老旧小区改造项目，统筹结合拆临拆违、拆墙透绿相关工作，发挥社区主体、小区主导的作用，因地制宜、不搞一刀切，充分尊重老旧小区居民、业主单位意见，广泛发动群众参与、整体联动发力。二是严格程序，确保质量。街道按照法律法规要求和基本建设程序，确定监理及施工单位，5月初启动项目后，各社区要指定专人负责，每月按是汇总填报并上报月度实施进度跟踪施工质量，严格按照施工计划督促施工单位按质按量完成改造内容，确保12月底完成全部提升改造工程。

（二）强化宣传，积极引导。以提升和满足居民对急需改造的内容为出发点，坚持便民利民、问需于民、问计于民、问政于民，社区要组织小区召开改造动员会、工作会、协调会，充分做好宣传发动工作，明确改造意义、目标、责任和要求，利用微信平台等媒体广泛宣传，激发人民群众热情；逐家逐户做好解释宣传，收集意见建议；张贴公告公示、悬挂横幅标语，形成齐心协力、户户参与的良好氛围，共同参与老旧小区改造提升工作。

（三）精准实施，跟踪监管。各社区要按照街道老旧小区改造实施方案，制定各小区“一院一策”实施方案，成立老旧小区改造领导小组，明确分工与责任，确保施工单位按质按量完成改造。施工建设中应最大程度减少对居民生活的干扰。严格按照设计单位的施工图纸标准和要求，协同进行方案调整和改造实施。项目完工后，由区级相关部门、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、审计单位、街道、社区、居民代表等进行项目联合竣工验收。验收通过后，应及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、移交归档工作。

（四）积极处置，化解矛盾。在老旧小区改造过程中，社区、小区要积极发挥协调作用，以党员带动群众广泛参与，推动基层党建和环境整治工作相融合。建立以小区为单元、以群众为主体、以物业，楼栋长及居民代表为骨干的协调组织，发动群众和有威望的群众代表，共同成立“小区改造协调小组”，做好老旧小区改造理念宣传、群众意见收集、矛盾纠纷调解、劝说拆违等工作，进一步提升改造工程的建设进度和社区居民的满意度。

（五）建立机制，长效管理。各社区应在老旧小区成立老旧小区改造小组，负责工程建设中施工单位、监理单位、小区住户的协调沟通、矛盾调处等相关工作。小区改造完毕后，社区要加强宣传指导，组织小区成立为业主委员会或小区党员自治组织，制定小区后期管理方案，落实管理和服务，完善物业管理并形成长期机制。做到“改造一个、管好一个”。加强小区精神文明建设，组织开展党建、文明城市创建巩固提升等活动，增强居民的认同感、归属感、获得感。

（六）打造以居民为核心的共谋、共建、共管、共评、共享的示范小区。按照高起点规划、高标准建设的要求，对所属片区范围内有条件的老旧小区实施示范改造项目。一是坚持科学规划、统筹谋划、先谋后动原则，不断夯实老旧社区改造小区工作基础。协同规划设计单位深入实地踏勘和调研，按照道路、生态停车场、绿化带“三纵三横”，无障碍通行、生态停车、健身活动、造型绿化、休闲娱乐五大功能均匀分布的新型居民小区理念提出规划设计方案，广泛征求社区居民和专家团队意见建议，打造玄坛社区化工大院生活区、曲靖市妇幼保健院生活区等做为连片示范小区。二是精心谋划突出示范引领。试点引入社会资本，安装智能停车和电动车充电系统；突出造型绿化“一区一品”示范，采用乔木、灌木、草坪相结合的方式种植，多色彩搭配绿化带，适当在绿化区域设光控草坪灯、时控庭院灯和多种形式喷灌设施；三是突出休闲宜居健康示范，充分利用楼宇通道和交叉地带，建设小游园、仿古“猫眼”石墙和软隔离绿化带，铺装彩色渗水砖人行通道、雨花石道路、五星、年年有鱼等图案，设置健身器材，铺装彩虹防护塑胶，改造公共卫生间和阅览室、乒乓球室、老年活动中心等，四是突出引导教育和活动健身相兼顾。结合居民健身、儿童游乐活动功能，设置核心价值观、民族团结、道德讲堂、民俗文化和风景宣传展示板块。五是通过业主大会、居民会议等方式听取居民意见，提供日常保洁、设施设备管护、公共秩序维护等物业服务，使管理基本实现“环境卫生、房屋管理及养护、安保及车辆管理、绿化管理、公共设施管理”规范有序，按照居民意愿确定管理模式、服务内容和标准。六是建立健全长效维护机制。本着立足于小区居民最关心、最迫切的实际需要，始终坚持“以人为本，安居惠民”的原则，引入物业管理，加强社区服务，构建以居民为核心的共谋、共建、共管、共评、共享的社区治理体系，努力为居民打造环境优美、秩序井然的良好生活环境。通过改造与管理方案同步明确、同步推进，明确物业管理方式，避免改造后管理缺位，建立长效治理机制。在老旧小区改造示范项目改造过程中，始终坚持以群众满意为第一标准，通过不断加强小区软硬件设施建设、不断提升物业管理水平、不断完善相关配套服务，进一步提高广大市民的幸福感、获得感。

四、组织保障

（一）强化组织领导。街道作为老旧小区改造实施主体，要建立社区分包机制，牵头推进老旧小区改造工作，对基础设施完善、人居环境改善、社区服务管理等重点工作负责推进。街道城市管理服务中心要全方位搞好支持、配合、服务工作，形成工作合力，确保各项工作顺利推进。为加强对老旧小区改造项目工作的领导，寥廓街道决定成立寥廓街道老旧小区改造工作领导小组，名单如下：

组 长：展 轼 街道党工委副书记、办事处主任

副组长：闵 勇 街道党工委委员、纪工委书记

韩绍林 街道党工委委员、办事处副主任

李华腾 街道办事处副主任

成 员：付溪晶 街道党工委副书记、政法委员

张文君 街道党工委委员、人大工委主任

尹兴卫 街道党工委委员、组织委员、办事处副主任

张福良 街道党工委委员、武装部部长

朱翔羽 寥廓派出所所长

李 艳 街道办事处副主任

马 薇 寥廓司法所所长

冯招华 街道党工委委员、社会保障服务中心主任

杨觐溪 街道财政所所长

唐轶琨 街道党政办公室副主任

程爱文 街道党政办公室副主任、团工委书记

徐会琼 街道纪工委副书记

刘 鑫 街道社会治安综合治理办公室副主任

张木先 街道经济管理服务中心主任

李 玲 街道城市管理服务中心主任

孙 膑 街道应急服务中心主任

蔡 昱 街道应急服务中心副主任

秦 华 街道社会治安综合治理办公室副主任（兼）

秦 杰 寥廓市场监管所所长

张鹏珍 康桥社区党委书记、居委会主任

荀所德 文昌社区党委书记、居委会主任

张恒辅 天池社区党委书记、居委会主任

路 斌 园林社区党委书记、居委会主任

肖梅芳 胜峰社区党委书记、居委会主任

殷 鹏 西北社区党委书记、居委会主任

王粉华 梅园社区党委书记、居委会主任

魏丽梅 龙潭社区党委书记、居委会主任

唐 鹏 玄坛社区党委书记、居委会主任

刘 婷 阿诗玛社区党委书记、居委会主任

李鸿瀛 方家园社区党委书记、居委会主任

领导小组下设办公室在城市管理服务中心，负责领导小组日常工作，办公室主任由李玲同志兼任，办公室人员从城市管理服务中心工作人员、社区中公益性岗位抽调。领导小组人员若有变动，由相应职务人员替补，不再另行发文。

（二）明确职责分工、

1.街道：挂点领导。负责统筹挂点社区涉及老旧小区改造提升项目工程的组织实施、安全管理、施工进度、质量保证、协调配合等相关工作。城市管理服务中心具体负责组织协调、政策拟定、计划编制、技术指导、质量监管、督促推进、通报考核等工作，牵头做好街道老旧小区改造项目施工进度，施工质量那关，争取上级政策相关事宜。

3.各社区：社区书记亲自抓，明确1名联络员，推动老旧小区调解小组组建，同时负责督促检查施工监理开展工作，每天检查施工监理方的工作情况负责辖区内老旧小区综合改造提升工作，制定辖区老旧小区改造计划、实施细则、确定网格员并组织实施，对施工方、改造单位、小区解决施工中的矛盾，及时向领导小组办公室报送工作情况、做好“一小区一日志”的施工日志记录及施工进度上报。

4.小区负责人：做好老旧小区改造政策的宣传，摸清老旧小区住宅楼栋数、户数、面积、小区居民改造意愿及改造需求、住户清册登记等基本情况，做好施工过程中协调工作，协调处理好施工方、业主的矛盾纠纷；负责督促检查施工监理开展工作，每天检查施工监理方的工作。

5业主代表：配合完成改造意愿及改造需求、产权复印件、住户清册等资料的收集，做好施工过程中协调工作，协调处理好施工方、业主的矛盾纠纷。

1. 强化项目管理。坚持项目带动，按照先设计、拉清单、做预算、分责任、抓实施的原则，扎实推进老旧小区改造提升工作，要将老旧小区改造提升实施方案工作任务全部转化为具体实施项目，建立项目台账。实施项目管理制度，各社区要明确项目管理责任人，每周按时上报项目进展，即时报送重大建设信息。
2. 强化督导考核。依据各社区申报的“小区数量、楼栋数、户数、建筑面积、打造示范小区”五项内容，制定绩考核目标，要建立定期研究、督导检查、考评通报等工作机制，采取平时督导和定期考核相结合，加强对老旧小区改造提升工作的跟踪指导，查看工作实效。定期组织现场观摩讲评活动，总结经验、交流成果。同时，对推进快、效果好的单位予以表彰奖励，对行动慢、效果差的单位进行通报批评。

曲靖市麒麟区人民政府寥廓街道办事处

2023年1月6日