

# 政风



## 热线

县纪委监委  
县委宣传部  
县政府纠风办  
县融媒体中心  
热线电话: 82367900、69966891

主办

# 人民城市人民建 人民城市为人民

### ——县住建局副局长陈爱民就社会关注的热点问题答公众提问

改造48个片区(102个项目),其中,基础类项目93个,完善类7个,提升类2个,涉及396栋楼,1.3万户居民,总建筑面积130.9万平方米,总投资3.2亿元,拆除违章建筑面积1.4万平方米,新增排水管道6万米,道路出新8万平方米,新增汽车充电桩19组、非机动车充电设施46组,新建绿化及健身场地4000平方米,新建邻里中心500平方米、加装电梯69部。重点改造了电厂小区、双馨家园两个项目,示范引领我县老旧小区改造工作,这两个小区获得省、市宜居示范项目称号。老旧小区改造后,基础设施老化、环境脏乱差、公共服务配套短缺等问题得到有效缓解,群众居住质量和县城整体面貌有了明显提升,取得了阶段性成效。

**问:我县老旧小区改造工作是如何组织的?**

**答:**一是统筹多部门联合协作。2020年,我县成立了全县城镇老旧小区改造工作领导小组,县政府分管领导任组长,县住建局牵头,属地合德镇、经济开发区负责具体实施,县发改、财政、民政、城管、自然资源、供电、电信等部门依据职责予以配合,充分保障老旧小区改造工作顺利进行。二是出台政策文件。县城镇老旧小区改造工作领导小组出台了《射阳县城镇老旧小区改造工作实施方案》《老旧小区改造工程竣工验收标准》《老旧小区改造内容清单和改造标准》《老旧小区通信和广电基础设施改造工作实施方案》等一系列文件,进一步规范老旧小区改造内容、费用标准和验收程序等。三是明确改造标准。基础类改造经费标准不低于180元/㎡,完善类改造经费标准不低于300元/㎡,提升类改造经费标准不低于400元/㎡。四是创新改造思路。针对老旧小区改造特点,为方便在改造过程中吸收群众意见,对改造项目采用EPC总承包方式,通过设计施工一体化模式,在初步设计基础上,边施工边完善设计方案,让满足群众需求成为改造的首选目标。五是加强质量监督。从前期规划、初步设计、工程量测算到施工过程质量监督以及后期的竣工验收,按照国家、省、市确定的改造标准和要求,夯实改造质量,效率服从质量,确保“改一个、成一个”。改造过程中,加强对老旧小区改造现场检查,严把质量管控关,采取周例会、月通报制度,加强对老旧小区改造工作的监督和指导。

**问:在解决老旧小区改造中,县住建局是如何做到“有限资金用在刀刃上”的?**

**答:**为了将有限的资金用好,用到最需要的地方,根据省、市老旧小区改造要求,在改造范围上,首先将2000年以前建成的老旧小区纳入改造范围,2000年-2005年前建成的,群众改造意愿强烈且现状破旧的小区,经县政府研究确定也可纳入改造范围,属于危房待拆的、规划拆迁的均不纳入改造范围。在改造的先后顺序上,结合城市更新的要求,先改沿街对市容市貌影响较大的、群众反映强烈的,对改造工作起

到示范引领作用的小区或建筑。在资金的使用上,分基础类、完善类、提升类三种进行改造,每一种改造类型投入的资金不同,基础类最低,提升类最高,这样点面结合,区分轻重缓急,既更新了城市面貌,又让群众得到了实惠。

**问:在实施老旧小区改造前,县住建局做了哪些准备工作?**

**答:**首先是摸清改造底数。组织属地镇(区)摸清辖区2000年以前建成的老旧小区情况,摸清需要改造的每一个小区、每一个片区的楼栋数、建筑面积、入住户数等基础数据,进行登记造册。第二制定改造计划。根据《底册》情况,按照“实施一批、储备一批、谋划一批”的原则,编制改造清单,排出每年改造计划,落实改造资金。县委、县政府高度重视老旧小区改造工作,在财政资金比较紧张的情况下,“十四五”期间,每年安排亿元左右资金用于老旧小区改造。2023年老旧小区改造工程和投入资金在全市县(区)范围内位列第二,2024年改造工程和投入资金位于全市第一。第三就是划分改造类型。根据《底册》,按照老旧小区原有规划建设的基础和小区现状,结合群众需求,分为“三大类”实施,即:原有规划空间不足的按照基础类实施,改造内容主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。能够利用小区内零散角落,统筹建设的,按照群众需求,进行完善类改造,改造内容在基础类的基础上,增加绿化、照明、环境改造、周边适老设施、停车场(库)、电动自行车、汽车充电设施等改造以及有条件的楼栋加装电梯。规划允许,可利用空间足够的小区按照提升类实施,在完善类的基础上,增加改造内容主要是改造或建设小区及周边的社区综合服务设施和智慧社区建设等内容,满足群众更高层次的需求,也为整个老旧小区改造提供示范样板。

**问:县住建局是如何把老旧小区改造工作做好做深做透的?**

**答:**在老旧小区改造工作中,我们让居民全程监督,确保改造工程项目施工更加公开透明。改造前,充分尊重居民意愿,凝聚居民共识,通过小区宣传栏、社区干部入户走访、召开专题座谈会等多种形式,引导居民积极参与,确定改造项目及内容。老旧小区改造方案的设计,均广泛征求业主意见,凝聚居民共识,变“要我改”为“我要改”,由居民决定“改不改”、“改什么”、“怎么改”、“如何管”,从居民关心的事情做起,从居民期盼的事情改起,形成共商共建的良好氛围。改造过程中,注重发挥党代表、人大代表、政协委员的监督作用,同时广泛吸纳具有工程建设专业知识的业主居民参与,对照施工计划和改造方案全面监督施工进度及质量,发现问题及时指出、限期整改,确保各个环节、细节经得起质疑和检验。改造后,采取“民意验收”和工程专业验收相结合的方式验收,组织开展居民满意

度测评,对居民满意率低的小区不予验收,并按照居民意愿进行整改,直至满意度达标后再组织验收。

**问:目前我县2024年老旧小区改造正在如火如荼进行着,2025年项目也在紧锣密鼓地计划着,请介绍一下具体情况。**

**答:**2024年我县老旧小区改造工作涉及16个片区,实施74个项目,其中基础类项目69个,完善类项目2个,提升类项目3个,总投资1.6737亿元,涉及221栋楼5152户,总建筑面积60.31万平方米。将南苑小区、水木清华两个项目作为提升类予以重点改造。今年,老旧小区改造工程已完成工作量的50%以上,我们将认真抓好后续工程管理,确保工程质量和安全,协调处理好施工过程中的矛盾和问题,全力做好今年老旧小区改造工作,努力提高群众的满意度和幸福感。同时,已初步摸排2025年老旧小区改造计划,到2025年底,全面完成“十四五”期间老旧小区改造任务。

**问:为保证今后老旧小区改造工作的顺利进行,打通老旧小区痛点堵点,持续推动城市更新和城市高质量发展,我县老旧小区改造工作接下来需要重点做好哪些事情呢?**

**答:**首先,强化推进力度,对照老旧小区改造工作实施方案、改造内容清单和改造标准、竣工验收标准等文件要求,进一步细化工作任务,强化督查指导,定期组织会办,加快组织推进,积极化解老旧小区改造实施过程中的矛盾问题,稳步推进老旧小区综合整治工作。其次,严格项目管理,全程监管老旧小区改造项目,严把施工队伍关、材料源头关、工程监理关,积极引导群众参与改造项目质量监督,切实加强施工现场、设施的安全检查,确保施工现场安全生产、文明施工、规范有序。第三,完善长效机制,坚持管建并举,落实老旧小区改造“最后一公里”,在县委政府的统一领导下,按照“同实施、同筹备、同推进”原则,同步推进老旧小区物业管理;将已整治改造的老旧小区纳入社区管理体系中,全面推行社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业“四位一体”社区管理体制,充分发挥群策群力的作用,引进社会化物业服务企业或由国有物业服务企业、社区成立物业服务机构进行托底服务等方式,合力构建共享共治长效管理机制,共同做好老旧小区改造后的长效管理工作,实现我县住宅小区物业管理全覆盖,确保改造工作顺民意、暖民心。第四,强化宣传引导,加大老旧小区改造工作宣传力度,注重典型引路、正面引导,引导居民积极参与并发挥主体作用,同时,精准解读老旧小区改造政策措施,主动接受舆论监督,及时解决群众反映的问题,改进工作中的不足,积极回应社会关切,形成良性互动。

**问:请介绍一下我县在保障老旧小区改造成果长效可持续方面都做了哪些工作?**

**答:**在老旧小区改造后的长效管理方面,坚持“属地管理、业主自治、政府支持”的原则,充分发挥镇(区)党建引领和属地管理职能,将老旧小区及零散片区纳入社区网格化管理范围,对老旧小区实施兜底性市场化物业服务。我县县城共有334个老旧小区及零散片区,按照51个片区划分物业管理区域,由社区成立物业公司,镇区财政进行奖补,目前,已实现了无物业小区市场化全覆盖。

**问:朝阳小区是20多年前的,也很陈旧,是否可以继续进行老旧小区改造?**

**答:**朝阳小区在2014年就已经进行过改造,对房屋外立面进行了出新、屋面防水,并对小区进行了路面硬化,增设了停车位。因当时改造标准低,加上距今时间较长,出现了路面破损和污水管道堵塞情况。目前,针对朝阳小区存在的问题,合德镇国企高创投已经对小区内路面进行了改造提升,县水集团实施了污水改造工程,改造后下水管网和路面环境得到了很大改善。

**问:昆仑花园小区是2001年建设的,周边的老旧小区都在这几年进行了改造,隔壁的南苑小区正在进行老旧小区改造,现在小区里绿化缺失,房屋外立面陈旧,各种空中飞线乱拉乱挂,停车位严重不足,能不能进行老旧小区改造?**

**答:**省住建厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》的文件中明确指出,城镇老旧小区改造对象范围主要是城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管,市政配套设施不完善、社区服务设施不健全,居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)。重点改造2000年底前建成的城镇老旧小区;对2000年后、2005年前建成的,且居民改造意愿强、参与积极性高的城镇老旧小区,各地根据实际情况实施改善提升。对符合政策要求的,可向社区提出改造申请,由属地政府统筹纳入年度改造计划。

**问:供电局家属区改造资金需要居民出资么?工程质量如何保证,改造后屋面漏雨了向哪个部门反映?**

**答:**根据今年的改造计划,供电局家属区为提升类改造项目。目前,我县老旧小区改造资金的来源主要是由县财政兜底,同时,争取上级专项资金支持。在工程质量上,我局会同属地政府做好全程监管,注重发挥党代表、人大代表、政协委员的监督作用,严把施工队伍关、材料源头关、工程监理关。同时,也邀请群众参与改造项目质量监督,切实加强施工现场、设施的安全检查,确保施工现场安全生产、文明施工、规范有序。对改造后出现的问题,在改造质保时间范围内的,由原施工单位负责;超过质保范围的,由属地负责。属于质量问题的,可向我局投诉举报。

全县上下齐动手 巩固国家卫生县成果

# 弘扬健康文化 倡导健康行为



射阳县爱国卫生运动委员会办公室 宣