

福州市马尾区人民政府办公室文件

榕马政办规〔2022〕5号

福州市马尾区人民政府办公室 关于印发福州市马尾区老旧小区 改造工作实施方案（2021-2025年）的通知

各镇人民政府、罗星街道办事处，区直各有关单位：

《福州市马尾区老旧小区改造工作实施方案》（2021-2025年）已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

福州市马尾区人民政府办公室

2022年5月17日

福州市马尾区老旧小区改造工作实施方案

(2021-2025 年)

根据福州市委、市政府工作部署，2021-2025 年我区继续推进老旧小区改造工作，为进一步提升老旧小区改造水平，提高居住质量，增强群众的获得感，现结合往年的工作情况及经验制定如下实施方案：

一、指导思想

按照“先民生后提升、先地下后地上、先功能后景观”的原则，重点解决老旧小区市政基础设施老化、防灾防疫功能不健全、公共服务缺失等群众反映强烈的突出问题，以及城区河道两岸 50 米内第一排住宅小区的污水管网问题。整合补齐片区公共服务设施，各类设施和空间尽可能改造成为居民生活综合服务设施，打造“5-15 分钟生活圈”，推进城市治理体系和治理能力现代化。

二、工作目标

根据“成片连片，分步实施”的原则，2021-2025 年我区共对其 32 个老旧小区进行改造，合计 81 栋，涉及户数 3135 户，建筑面积约 32.7 万平方米，投资总额约 11321.5 万元。其中 2021 年共对 21 个老旧小区进行改造，合计 43 栋，涉及户数 1658 户，总面积约 18.1 万平方米，投资额约 5805 万元；2022 年共对 2 个老旧小区进行改造，合计 9 栋，涉及户数 364 户，总面积约 4.1 万平方米，投资额约 1275 万元；2023 年共对 4 个老旧小区进行改造，合计 9 栋，涉及户数 497 户，总面积约 4.9 万平方米，投资额约 1819 万元；2024 年共对 5 个老旧小区进行改造，合计 20 栋，涉及户数 616 户，总面积约 12.3 万平方米，投资额约 2157 万元；2025 年改造任

务根据我区城市品质更新工作需要再合理安排。

三、工作任务

(一) 改造范围、内容和标准。

1、老旧小区参照《福州市人民政府办公厅关于印发福州市老旧小区改造实施方案（2021-2025 年）的通知》（榕政办〔2021〕60 号）并结合我现有老旧小区数量确定改造范围。

2、改造内容和标准在参照榕政办〔2021〕60 号的基础上，结合本区实际运用“共建共享”理念，重点解决以下几点：一是重点完善配套基础设施，解决居民用水、用电、用气等问题，鼓励有条件的加装电梯、建设增加停车设施等。二是重点提升居住环境，疏通改造小区雨污水管网、整修破损路面、完善改造提升绿化、完善环卫设施、缆化下地或规整弱电管线等。三是重点完善公共服务，充分调动居民积极性，共同参与改造，通过共谋共建共管共评共享，推进老旧小区物业长效管理全覆盖。

(二) 综合改造提升。

结合各街（镇）、社区的规划布局与建设任务，将完善基本生活和公共服务功能、修补市政基础设施、改善公共空间环境规划等目标分解和引导到具体的综合改造项目中实施。具体改造内容按照菜单式，细化成必选类 14 项和自选类 11 项，改造标准分为基础版、提升版、示范版。

基础版：为必须改造整治的内容，重点解决居民生活基本问题，完善基础配套设施，排忧解难，雪中送炭。主要包括小区供排水、供电、供气、消防设施改造，雨污水管网改造疏通，弱电管线规整，破损路面整修，小区一层以下景观整治，店牌店招整治，配齐配全垃圾屋（桶），改善老旧小区环境脏乱差及管理机制不健全等问题。

提升版：在完善基础配套设施的基础上，重点完善小区管理及配套服务，改善居住品质，体现城市提升导向，因地制宜。主要包括小区内绿化改造提升，适老化改造，在小区出入口或适当区域设置快递或外卖存放用房，鼓励有条件的老旧小区加装电梯、增设停车设施、实施缆化下地、拆墙透绿等，并适当通过拆旧、拆违等方式，提升宜居环境。

示范版：在提升版改造整治的基础上，重点完善社区公共服务设施，优化资源配置，提升小区智能设备和硬件系统，推动完善社区治理。主要包括实施强电缆化下地，提升小区智能化等软件建设，打造智慧小区，完善基层党建建设，配置社区服务设施、文化体育设施、养老服务设施等内容，实现“六有五达标三完善”。

（三）物业长效管理

因地制宜确定管理模式、服务内容和标准，以及物业服务收费标准。具备市场化管理条件的，所在街（镇）和村（居）民委员会指导召开业主大会，由业主大会依法选聘委托物业服务人，实施专业化服务。不具备引入物业服务人条件的，由所在街（镇）成立物业服务中心，由业主依法表决后，委派保洁、保安等人员，实施准物业化管理。同时也可充分调动业主自我管理、自我服务的积极性，依法自行管理。

（四）进度安排

我区将按照上级主管部门具体工作时序要求于2021-2025年期间开展老旧小区改造计划。目前，2021年改造计划为9月中旬完成改造方案设计、改造经费编制及预算评审工作，2021年10月上旬完成改造项目施工招投标，2021年10月中旬进场施工，2022年元旦前基本完成改造。

四、工作机制

（一）项目生成机制

1、开展宣传动员。街（镇）、社区（村）要广泛宣传老旧小区改造的目的、内容和实施步骤。

2、居民提出申请。由小区业主委员会或居民自治小组征集小区居民对改造的内容的意见，小区居民无异议的，书面向街（镇）提出改造申请。

3、制定初定方案。由经招投标确定的设计单位根据《福州市老旧小区改造工作导则》及小区实际情况，结合居民改造意愿，拟定包括片区规划、资金筹措、招商引资等具体内容的改造方案。同时，应优先选择居民改造意愿高、市政配套设施不完善的小区。

4、小区公示。改造方案由业主依法表决通过后，在拟改造小区内公示不少于5个工作日。公示期满后，由所在街（镇）和村（居）民委员会收集业主意见和建议，经区老旧小区改造领导小组办公室审核并公示不少于5个工作日。

5、改造方案审核。改造方案应包括改造项目设计方案、工程概算、资金筹集方案、物业长效管理机制等内容，在规划部门、代业主区房地产公司指导审核把关下编制，做到“一区一策”。方案制定后经社区（村）、街（镇）初审、区政府确定后，上报市老旧小区改造工作领导小组审核通过后实施。

（二）资金筹集机制

老旧小区改造资金按照统筹各方资源，拓宽筹资渠道，通过中央、省级资金补助和政府投入、企业支持、业主出资、市场融资等多种方式，积极筹措改造资金。

（1）中央、省级补助。积极争取中央、省级专项补助资金，

要严格考评程序，做到专款专用，最大限度发挥补助资金集聚效应。

(2) 政府投入。我区老旧小区改造项目除中央、省级专项补助资金外，不足部分由区财政承担。

(3) 业主出资。按照“谁受益、谁出资”原则，区分不同改造内容，确定居民出资责任和分担比例，鼓励居民通过据实分摊、自筹集资、合理使用公共收益、补缴住宅专项维修资金、申请个人住房公积金、投工投劳、出资加装电梯等方式筹集资金参与老旧小区改造。

(4) 市场融资。吸引社会资本参与老旧小区改造，采取“一事一议”的方式，允许对小区闲置低效空间进行利用改扩建或盘活新建，建设社区配套公共服务和商业设施（如：社区服务、卫生防疫、停车场、养老、托幼、农贸市场等），要求土地出让溢价和参与社会资本二次开发的部分利润要用于老旧小区改造或运营投入；除收取物业管理服务费外，允许社会资本方运营小区广告位、充电桩、快递柜、停车位等经营权，以弥补运营支出的不足部分。

（三）项目实施机制

鉴于老旧小区改造工作的特殊性，可以根据有关规定采取灵活方式确定建设（代建）、施工、监理、设计单位。

(1) 施工招标原则。施工招标按照“公开招标、规范程序、优化流程、选好队伍”原则，采用公开招标方式组织招标。

(2) 施工过程管理。老旧小区改造施工过程中由于施工单位施工力量不足，未按时间节点要求完成工程进度的，或现场发现工程质量、安全问题，不及时整改的；监理单位未按规范要求及监理合同约定履职，有关部门和业主单位可依法依规处理。

(3) 选材用料。施工单位在老旧小区改造所需的 PC 排水管、

波纹管、钢筋、混凝土、涂料等主要材料采购时，应当保质保量、经济环保。监管部门或业主单位可依法依规委托第三方检测机构对工程材料进行抽样检测，确保安全可靠。

（四）品质管控机制

要严格按照市级工作导则与考核标准、设计方案进行施工指导与监管，结合工程质量提升年工作，坚持质量和品质优先，安全与效率兼顾，高门槛引进施工队伍，高水准要求建设内容，高品质打造精品工程，设立品质管控组，严选材料、精细施工，合理安排工序，加快工程建设，实行项目全过程管理，确保项目按期完成。

（五）督导机制

今年老旧小区改造工作纳入区委、区政府的年度目标管理和绩效考核内容，严格实行领导负责制和责任追究制。由区政府督查室、效能办会同住建局等有关部门加大对各街镇改造目标任务完成情况常态化的全程督查，督促各街镇等有关部门按序时进度要求推进改造工作的实施。

（六）长效管理机制

为巩固老旧小区改造成果，根据市委、市政府的有关要求，按照“政府引导、社区共治，业主参与、多元结合、共建共享”的原则，我区老旧小区改造完成后各街（镇）应建立健全长效管理机制，对改造后的小区实施长效管理，并纳入绩效考核。

（1）推动业主自治，实现三完善。各街道（乡镇）要推动成立业主委员会，完善组织队伍，完善社区服务，完善共建机制，实现“三完善”。

（2）建立健全物业管理。对于改造后的老旧小区，街（镇）要健全小区管理各项制度，严禁违章搭盖、从空中走线等行为，保

障改造成果。

(3) 健全维修资金归集机制。街(镇)、社区(村)要加强宣传指导,建立住宅专项维修资金归集制度,为房屋后续维修提供资金保障。在不影响规划的前提下,在改造中可根据小区实际增设业主委员会活动用房、岗亭、收费停车场等可产生持续性收益的设施,经营收入作为公共收益,纳入小区专项维修资金。

本实施方案自印发之日施行,有效期至2025年12月31日;原《福州市马尾区人民政府办公室关于印发2021-2025年福州市马尾区老旧小区改造工作实施方案的通知》(榕马政办〔2021〕90号)废止。

附件:

1、福州市马尾区老旧小区改造工作领导小组及各职能部门分工

2、2021-2025年马尾区老旧小区改造项目清单汇总表

3、福州市老旧小区改造内容及改造资金筹集规则

4、福州市老旧小区改造工作导则

5、福州市老旧小区改造负面清单(试行)

附件 1

福州市马尾区老旧小区改造工作 领导小组及各职能部门分工

为加强老旧小区改造工作的组织领导，推动各项改造工作任务的落实。经区政府同意，决定成立福州市马尾区老旧小区改造工作领导小组。具体组织架构和工作职责如下：

一、领导小组成员名单：

组 长：庄永智 管委会主任、区政府区长

常务副组长：林建豪 区政府副区长

许善坤 管委会二级调研员

副 组 长：翁 杰 区住建局局长

李 根 管政办四级主任科员

王宝用 罗星街道办事处主任

潘鸿颖 马尾镇政府镇长

连 勇 亭江镇政府镇长

陈 贺 琅岐镇政府镇长

成 员：陈建恒 区政法委常务副书记

王振泉 区宣传部常务副部长

钟毅峰 区发改局局长

黄 青 区城管局局长

高上能 区自然资源和规划局局长

林 毅 区市场监督管理局局长

黄忠春 区民政局局长

严艳鸿 区文化体育和旅游局局长
丁祥泰 区应急管理局局长
徐开东 区生态环境局局长
林建斌 区财政局副局长
林孔位 区住建局副局长
田 波 罗星街道办事处党工委委员、副主任
林 翔 马尾镇政府副镇长
郑灵鑫 亭江镇政府武装部长
刘宜春 琅岐镇政府副镇长
林振江 区城市规划咨询中心主任
王 菲 区园林中心主任
陈惠珍 区市政中心主任
张庆勇 区城投集团董事长

领导小组下设办公室，挂靠区住建局，办公室主任由区住建局局长翁杰同志兼任，成员由区住建局、区各相关职能部门、各街（镇）及区房地产公司负责人组成。今后如成员单位人事变动，均由接任领导担任小组相应职务。

二、区各职能部门分工：

1、住建局：

（1）指导街（镇）做好老旧小区改造工作，并对接市房管局做好老旧小区改造工作日常相关材料的收集、汇总及上报。

（2）协助各街（镇）做好工程质量和安全监督，并参与工程验收。

2、自然资源和规划局：对接市自然资源和规划局，按照“一区一策”原则，对改造设计方案进行指导和把关。

3、发改局：负责对接市发改委老旧小区改造配套基础设施建设中已立项部分的中央预算内投资改造资金计划报送工作。

4、财政局：

（1）负责做好老旧小区专项改造资金的统筹安排、拨付及使用监管。

（2）对接市财政局有关老旧小区改造上级补助资金事宜。

5、城管局：负责牵头对老旧小区内涉及的占用公共场地违章搭盖、建筑的拆除。

6、市场监督管理局：查处老旧小区内“住改商”及无证经营等违法违规行为。

7、生态环境局：负责对老旧小区油烟、污水违规排放等的查处。

8、政法委：负责指导门禁、安防建设与提升工作。

9、公安局：负责指导视频监控的配置、接网，及日常安防工作。

10、民政局：负责指导街道（乡镇）成立物业服务中心，发动、指导社区参与老旧小区改造及改造后长效管理工作。

11、宣传部：牵头媒体开展老旧小区改造、提升、长效管理的宣传报道。

12、文旅局：负责在有条件的小区设置24小时图书馆、配套健身娱乐等设施的指导与支持。

13、消防救援大队：负责指导小区消防安全管理工作，对违规占用、堵塞消防通道等存在消防安全隐患违规行为进行查处。

14、区政府督查室：开展不定期督查，督促各街（镇）及相关部门推进老旧小区改造和提升改造工作。

15、园林中心：负责指导、协调老旧小区绿化改造工作，调配国有绿化苗木买种，提升园林绿化档次，并参与工程验收。

16、市政中心：负责指导雨污分流改造方案的设计把关、市政雨污管网的接驳及小区周边雨污管网的配套建设。

17、区财政评审中心：负责对改造项目预算、结算及财务决算评审工作的指导及审核。

18、街（镇）：

（1）各街（镇）作为改造和提升改造的业主责任单位，负责制定辖区改造计划，梳理汇总各老旧小区需改造的内容。全面负责老旧小区改造项目资金使用管理和工程项目质量、进度监督工作。同时落实街（镇）及社区（村）领导干部包干责任制。

（2）督促社区（村）全程参与老旧小区改造工作。指导社区（村）做好业主的宣传动员工作，积极引导广大居民参与旧住宅小区改造和改造后的管理工作。

（3）成立工程质量小组，加强对施工质量的监管，督促施工企业、监理单位按技术规范进行施工和监督，发动居民积极参与工程质量监督，发挥业主监管的作用，保障改造工程质量，并组织做好竣工验收及工程决算评审。

（4）做好各项目绩效考核的档案资料收集、归并、整理，每月及时上报进展情况。

（5）按照属地管理的原则，建立健全长效管理机制，牵头实施辖区内改造后老旧小区长效管理，巩固改造成果。

19、区房地产公司：作为老旧小区改造的代业主单位，负责老旧小区改造项目的设计、招标代理、施工、监理等单位的选聘及签订相关委托合同、主持工程竣工验收、做好工程结算等工作。

同时要对改造设计方案、工程招标、施工安全质量等工作进行全过程把关。

三、品质管控组

参照、依托城市品质提升工作，设立老旧小区改造工作品质管控组，对改造工作各项建设进行指导、监督。

组 长：许善坤 管委会二级调研员

副组长：史文政 区住建局总工程师

成 员：谢万顺 区住建局质监、安全站站长

林俊杰 区园林中心绿化综合科科长

柯志中 区市政工程技术科科长

翁振东 区房地产公司总工程师

冯 涛 马尾供电服务中心主任

张 锟 电信马尾分公司党组书记

林 舒 移动马尾分公司总经理

杨生椿 广电网络马尾分公司

金忠敏 联通马尾分公司副总经理

翁 菲 冠林电子有限公司保密总监

上述各部门和单位按照各自职责，分工协作，密切配合，共同做好老旧小区改造各项工作。

附件 2

2021-2025 年马尾区老旧小区改造项目清单汇总表

序号	老旧小区名称	幢数 (幢)	户数(户)	建筑面积 (m ²)	建设年份	经费概算 (万元)	完成时限	责任单位	责任 领导	所在街镇	责任 人
改造项目合计 (32 个小区)											
2021 年度											
(一) 马尾区 (21 个小区)											
1	明苑园	2	70	7800	1995	245	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
2	福通楼	1	32	3820	1995	112	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
3	吉星楼	1	60	7040	1997	210	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
4	铁路宿舍	1	20	1300	1985	70	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
5	金门新村	4	216	11880	1995	756	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
6	天马花园	2	81	9300	1998	284	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
7	金海大厦	1	125	30000	1997	438	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
8	汇特城	1	48	8520	2002	168	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
9	马二建	2	32	2990	1990	112	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
10	安顺楼	1	42	4360	1999	147	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
11	时代广场	1	60	10766	2004	210	2021 年 12 月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波

12	天桥新村	1	28	2800	1998	98	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
13	前街综合楼	3	87	10000	1996	570.5	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
14	进步里新村1~5	5	192	14792	1992/1999	672	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
15	胜科水务职工宿舍	4	88	6160	1986	308	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
16	福兴楼	1	77	10700	2002	270	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
17	三江新村	3	106	13700	1993	371	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
18	马尾镇政府宿舍楼	1	20	1980	1990	70	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
19	进步里住宅	2	84	6900	1998	294	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
20	文化中心小区	3	84	8500	1995	294	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
21	联福新村	3	106	7900	2003	371	2021年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
2022年度											
一) 马尾区（2个小区）		9	364	41055		1275					
1	君竹明居	5	147	15055	2004	515	2022年12月	罗星街道办事处	王宝用	罗星街道	田波
2	福益新村	4	217	26000	2001	760	2022年12月	马尾镇政府	潘鸿颖	马尾镇	林翔
2023年度											
(一) 马尾区（拟定4个小区）		9	497	49322		1819	届时以我区城市品质更新工作需要再合理安排				
2024年度											
(一) 马尾区（拟定5个小区）		20	616	123360		2157	届时以我区城市品质更新工作需要再合理安排				
2025年度： 届时我区城市品质更新工作需要再合理安排											

福州市老旧小区改造内容及改造资金筹集规则

序号	项目 类型	改造项目	改造内容	出资方式
1	基础版	雨污水网 (必选)	更换破损窖井盖,清理、改造或补建雨污水管网、化粪池。对雨污混流管网重新规划设计,屋面雨水引入周边绿化地等海绵设施,布设雨污水管网和污水管网。	财政承担
2		消防设施 (必选)	清除消防通道上的障碍物,保障畅通;修缮原有小区内及楼内消防设施;住宅的公用部位亦设置地面栓和简易微型消防站。	财政承担
3		信报箱和公告栏 (必选)	更新、配建书信、报刊杂志投递设施和公共宣传栏;修缮、新增文化宣传栏,完善社区文化、特色文化设施。	财政承担
4		架空层、景观整治 (必选)	统一清理架空层废弃自行车、电动车等大件杂物以及小广告;刷白楼道内墙和一层以下外墙、门。	财政承担
5		其他修缮 (必选)	整治翻修小区破损道路,对居民活动场所等进行硬化,有条件的同步进行坡道改造和人行盲道建设,方便残疾人通行;公共停车位、休闲广场、人行道等优先采用透水砖、植草砖铺设;增加无障碍及适老化的设置及设施。	财政承担
6		围墙和大门 (必选)	结合小区实际,对小区存在安全隐患或老化的围墙、大门进行修缮、改造。	财政承担
7		安防监控设施 (必选)	重要出入口和通道、周界、电梯、公共活动区域、车辆集中停放区域等位置建设视频监控系統;小区出入口建设智能门禁系统。	财政承担

8		弱电电缆 (必选)	建设集中通信等弱电管线, 广电、电信、移动、联通等通信线路 实行统一走管, 对原有乱接明线等进行规整、拆除或下地。	新建部分(三网合一)的投资由管线单位承担; 既有通讯、广电网络电缆线的迁改、电缆线地下费用由各管线单位承担 65%, 市、区财政承担 35%; 电缆线规整、共同管道的建设费用由市、区财政承担。
9		公共照明设施 (必选)	对路灯等小区公共照明设施进行更换、维修或增设, 鼓励进行节能改造。	更换、维修或增设由财政承担; 节能改造由企业承担。
10		供水 (自选)	小区同步实施"一户一表"改造, 抄表到户, 并确保水压, 保证顶层使用。	企业承担供水"一户一表"计费表前部分的整治费用; 个人承担供水"一户一表"计费后部分的改造费用。
11		供气 (自选)	未通管道燃气的小区同步建设天然管道(线)。	企业承担供气整治费用: 个人承担燃气初装费。
12		供电 (自选)	更新改造小区内供电管理, 同时对于项目设计供电容量不足的 进行增容改造, 确保供电管网全覆盖。	财政承担老旧小区改造范围内电力相关改造土建部分建设费用。 供电线路及设备改造, 产权归属 供电企业的由供电企业承担改造 费用; 产权归属单位的由产权单位承担 改造费用: 产权归属小区居民业主共有的, 计费表前部分整治由政府、供电 企业各承担 50%, 计费表后部分 的整治费用由居民承担。 非供电企业产权的供电线路及设备 改造完成后, 由供电企业负责 日常维护和管理。
13		小区物业 (必选)	将小区列入长效管理范畴。	企业承担 居民承担
1	提升版	电动自行车及汽车设施 (必选)	增设或规范提升电动自行车及汽车充电设施。	企业承担
2		电梯等造老设施 (自选)	增设电梯等适老设施。	居民承担

3		供水 (自选)	三表出户或智能化抄表系统改造。	企业承担供水"一户一表"计费 表前部分的整治费用; 居民承担供水"一户一表"计费 表后部分的改造费用。
4		防涝设施 (自选)	提升和完善小区防涝设施。	企业承担
5		防盗门和对讲系统 (自选)	对小区楼道防盗门、对讲系统进行修缮、更换或增设。	居民承担
6		增设防灾防疫设施 (必选)	在小区出入口或适当区域设置快递或外卖存放等用房。	企业承担
1	示范版	安防监控设施 (必选)	小区车辆出入口建设智能识别车辆安全管理系统;建设小区监控中心(监控室),可与已有的小区监控用房共用。	企业承担
2		强电电缆线 (自选)	小区内强电电缆线下地。	企业承担
3		小区智能设备 (自选)	通过完善智能设备和硬件系统,打造智慧小区。	企业承担
4		小区平安 (必选)	完善监控、报警设施,成立巡逻队伍。	企业承担
5		小区医疗 (自选)	定期开展健康教育和健康促进活动,优化医疗服务圈。	企业承担
6		小区党建 (自选)	营造红色氛围。	居民承担

备注:四城区按此规则筹集资金,县(市)及长乐、马尾区可参照执行。

福州市老旧小区改造工作导则

为指导推进我市老旧小区改造，规范我市老旧小区改造工作，特制定老旧小区改造工作导则，供参考。

一、制定改造计划

改造计划由各县（市）区政府负责牵头组织实施。

（一）摸底调查。各县（市）区房管（住建）局组织自然资源、建设、城管等部门、街道、社区和老旧小区改造设计师，摸底调查、广泛征求小区业主的意见，并经专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意改造，由业主委员会或业主依法表决确定的业主代表等向所在街（镇）和社区居委会申报改造，承诺自愿支持小区改造、接受物业长效管理、缴纳物业管理费、拆除违法建筑，并就小区内公共资源的利用达成一致意向，梳理形成老旧小区项目库。对具备成片区改造的，要策划捆绑打包成“工程包”。

（二）编制总体改造规划和年度改造计划。各县（市）区房管（住建）局组织发改、财政、自然资源等部门，结合本辖区财政承受能力评估情况，编制总体改造规划和年度改造计划（含小区、片区个数、栋数、户数等）。

（三）确定项目业主单位。各县（市）区房管（住建）局报请县（市）区政府明确实施改造项目的项目业主单位，可由有项目建设经验的国有企业作为项目业主单位负责项目具体实施。

二、制定改造方案

改造方案由各县（市）区人民政府对其可行性进行研究、初审，并提交市老旧小区改造工作领导小组复核。各县（市）区房管（住建）局负责组织，项目业主单位具体实施。

（一）成立工作专班。街（镇）、社区通过宣传发动，自下而上推选热心公益、在群众中有威望、熟悉情况的业主代表。对列入改造计划的老旧小区，项目业主单位牵头街道、社区、规划设计单位、小区业主代表和老旧小区改造设计师等组成工作专班。

（二）第一轮征求意见。工作专班针对拟实施改造的老旧小区改造内容、物业管理问题，提出初步改造方案，其中无物业管理小区可同时制定物业管理方案，由业主依法表决通过后，在小区、社区现场公示，进行第一次征求居民意见。

（三）第二轮征求意见。工作专班将征求意见分类修改整理后，确定具体改造项目清单，制定具体改造方案（含改造效果图）、编制项目概算等在小区、社区现场公示，再次征求居民意见。对存在不同意见的，社区应牵头做好居民解释沟通工作。居民合理的意见应予采纳，并对改造方案进行优化调整。

（四）市、区两级评审。两次征求意见后的改造方案，由各县（市）区人民政府初审，提交市老旧小区改造工作领导小组审

核通过后实施。

三、开展项目审批

项目审批由项目业主单位牵头组织实施，各县（市）区房管（住建）局做好指导把关。

（一）立项、用地、规划审批。业主单位组织修改完善改造方案，进行立项、用地、规划审批。鼓励采用 EPC、全过程工程咨询服务等，创新项目建设组织形式。

（二）工程招标。施工单位投标人须具备相应资质条件。业主单位应依法通过公开招标方式确定施工、监理单位，负责具体改造实施工作。不属于依法必须招标的项目或政府采购项目，各县（市）区可组织摸底公布一批专业化、实力强、口碑好、信誉优施工、监理单位，供项目业主单位择优选择。

四、实施改造施工

改造施工由项目业主单位负责组织实施，相关管线等单位配合。

（一）质量安全监管。施工单位会同小区改造工作专班制定科学施工方案，减少扰民，确保施工质量和安全文明施工。施工现场要公布投诉热线电话，接受居民咨询及监督。各县（市）区建设工程质量安全监督站要全程介入，做好施工和隐蔽工程全过程监管，杜绝施工扰民。

（二）技术服务指导。设计、施工、管线等技术团队要全过程现场跟踪技术服务。设计单位应指派设计人员参与施工全过程技术指导。老旧小区改造业主、施工单位和各相关部门应积极落

实老旧小区改造设计单位的指导建议，并及时与设计师沟通实施进度及相关技术问题。涉及重大改造内容、投资改变的，履行报批手续后要在小区现场公示。

五、竣工验收及长效管理

竣工验收和长效管理由各县（市）区政府负责牵头组织，街道负责具体实施。

（一）竣工验收。项目完工后，由项目业主单位组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收，并自工程竣工验收合格之日起15日内，依法向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案，建设行政主管部门和其他相关行政部门共同参加验收活动进行监督，及时督促整改存在问题。验收达标通过后，交付所在地街（镇）、社区接管实施长效管理。同时及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作，并组织居民对改造实效进行评价和反馈。

（二）建立长效管理机制。有条件的街道可将若干个老旧小区捆绑打包，委托专业化物业服务企业管理。同时推动住宅小区实行业主自行管理。对未实行自行管理又未聘请物业服务企业的老旧小区，街道、社区可委托准物业服务中心实行托底过渡管理，开展环境卫生、门卫等基本物业服务，逐步提高物业服务费缴交率，尽快实现小区物业管理改造提升。

附件 5

福州市老旧小区改造负面清单（试行）

序号	分类	负面行为
1	改造范围	将个人自建房纳入改造范围
2		街区、片区改造项目列入范围但未包含老旧小区
3	改造方案	改造方案未征求小区居民的意见，未公示
4		改造方案未经房管、自然资源和规划、建设、财政等部门联合审查
5		基础类改造项目不结合小区实际，片面追求景观效果
6		小区管网未雨污分流，阳台排水管未接入污水管网
7		未实现“路平、地净、灯亮、管通”
8		违章建筑等未按规定进行拆除整治
9	资金使用	中央和省级补助资金使用不符合文件规定
10		中央和省级补助资金分配拨付不及时
11		县（市）区配套资金未落实到位
12		未按施工合同约定支付工程进度款
13	工程管理	施工安全防护措施不规范、建筑垃圾未及时清理
14		施工班组未培训、挂牌上岗
15		施工扰民
16		燃气管道施工不符合设计规范，存在安全隐患
17		隐蔽工程及其它中间环节验收不及时或把关不严
18	机制建设	未建立健全动员群众参与机制
19		未建立部门协同推进机制
20		建管脱节，未建立长效管理服务机制

