

2024

威住建通字〔2024〕12号

各区市住建局、国家级开发区建设局：

城镇老旧小区改造是重要的民生工程和发展工程。2024年，我市列入省级项目库需改造的老旧小区共82个，建筑面积301.36万平方米，涉及户数33202户，计划总投资8.63亿元。现就做好2024年老旧小区改造工作通知如下：

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，聚焦为民、便民、安民，坚持早规划、早设计、早开工、早部署，合规高效使用项目资金，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，全面提升城镇老旧小区居住环境、设施条件和服务功能，不断增强人民群众幸福感、获得感、安全感。

二、明确重点改造内容

坚持以问题为导向，对拟改造的城镇老旧小区开展全面体检，找准安全隐患和设施、服务短板。通过“体检查找问题、改造解决问题”，坚持分类精准，明确改造内容，推动高质量提升

改造。聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，“一小区一对策”合理确定改造内容，切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

（一）全面开展飞线整治。认真贯彻落实《关于在城镇老旧小区改造中进一步加强通信设施改造工作的通知》要求，对接市信息通信发展办公室，组织移动、联通、电信、广电等专营单位，开展老旧小区内的飞线整治工作。清理老旧小区内通信管线“蜘蛛网”，对建筑物之间架空的线路、建筑物外墙及楼道内通信线路等进行有序改造，小区内（含楼道内外）明设的电线、通信光缆、有线电视等线路采取槽道、套管、绑扎等方式规范梳理。室外管线有条件的应全部埋地敷设。

（二）扎实推进智慧化改造。严格落实《关于推进智慧住宅小区建设的指导意见》（威政字〔2020〕3号）要求，以打造“设施智能、服务便捷、治理精细、环境宜居”的智慧小区为目标，深入推进老旧小区智慧化改造。将智慧化改造统筹纳入老旧小区改造内容，改造后老旧小区要全部达到三星级智慧标准，并与我市智慧物业管理平台对接。

（三）加强适老化和适儿化改造。倡导全龄友好理念，推进相邻小区及周边地区联动改造，实施“连街成片、资源共享、功能完善”的区块化改造模式，统筹建设养老、托育、助餐等社区服务设施，完善老旧小区“一老一小”服务功能。因地制宜推进小区活动场地、绿地、道路等公共空间和配套设施的适老化、适儿化改造，完善小区无障碍、适老化便利设施、儿童友好设施等

相关配套设施建设。

（四）推进垃圾分类设施建设。落实《城市环境卫生设施规划标准》（GB 50337）和《山东省城乡生活垃圾分类技术规范》（DB37/T5182-2021）要求，老旧小区改造应根据实际情况，建设分类收集垃圾容器间，建筑面积不宜小于10平方米，设计风格要与周围环境相协调，增设智能化、便民化设施，一般要求具备除臭、消毒、洗桶、洗手、排水、照明遮雨等功能，改善居民投放环境。分类收集垃圾容器间应实现分类化、容器化、密闭化和机械化，按服务范围和最终处置方式决定建筑规模，尽量做到一次转运。

（五）推动电动车充电桩建设。老旧小区电动车停车场所少、充电设施不完善，是电动车事故频发的主要原因。在老旧小区改造过程中，将电动车停车棚及充电设施建设列入老旧小区必改内容。整治小区现有电动车停车位，对老旧小区的电动车停车区域进行合理规划，明确电动车停车区域，推动电动车集中安全停放，适当位置配置电动自行车充电设施及灭火器材，鼓励采用光伏充电等绿色充电模式。

（六）努力化解痛点难点问题。充分尊重居民差异化需求，切实解决好群众反映突出的停车难、基础设施差、管线老化等痛点难点问题。尤其是改建停车位的问题，在方案制定和图纸设计过程中，要认真做好小区停车位的总体规划。对将部分绿地改为停车位的，要按照《民法典》有关规定，在征得相关业主同意的基础上，报相关部门批准后方可实施。对因停车位改造而损毁的

绿地和林木，要在其他区域进行补栽，确保小区绿化率基本保持不变。严禁违规侵占绿地、损毁林木改建停车位。

三、把控关键流程

（一）严把设计关，加大方案审查力度。按照“一小区一规划、一小区一设计”的原则，聘请专业水平高的设计单位进行设计，与精致城市、智慧小区、海绵城市、红色物业管理等内容紧密结合，定准做细改造方案。方案要符合威海实际，突出威海特色，将老旧小区设计成特色小区、文化小区和精致小区。方案设计完成后，各区市住建部门要认真组织专家评审，发现问题及时调整。改造方案经公示和联合审查批准后，3月底前，报市住建部门审核批准。

（二）严把施工关，强化过程监管。各区市要认真落实安全监督、质量监督、文明施工等管理要求，对各个小区的施工进度、工程质量、资金管理等情况进行督导检查，每月28日前报送老旧小区改造工作进展情况月调度表（附件3）。市住建局每月对各区市老旧小区改造施工现场进行督导检查，对责任不落实、措施不到位、实施进度滞后、任务未完成的进行通报。

（三）严把验收关，严格项目竣工验收。老旧小区改造项目完工后，建设单位要组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收，并且应当邀请物业服务企业参与验收，验收合格后交由物业服务企业管理。市住建局年底前对所有小区的改造内容、改造效果一一进行实地查验，针对现场发现的问题，当场反馈，及时督促整改完成。

四、加强组织保障

（一）认真组织开展绩效评价。各区市要按照中央和省级关于预算绩效管理相关规定，强化绩效管理理念，提高对绩效管理和评价的认识。组织预算执行中，要进一步加强绩效目标管理，做好绩效运行监管，组织开展绩效评价，确保财政资金使用安全高效；认真落实《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》等有关规定，详细编制资金使用计划，按照工程进度及时拨付资金，切实提高资金分配效率和使用效益。

（二）发动群众广泛参与。按照“居民主体、政府引导、社会参与”的原则，改造前问需于民、改造中问计于民、改造后问效于民，将民主协商贯穿于改造全过程，使居民从原本不关心小区建设的“局外人”，变成为小区改造提升的“主人翁”。运用线上线下手段广泛征求群众意愿，在项目选定、方案编制、工程实施、竣工验收、项目移交过程中，全程邀请业主代表参与，做到“事由民议、策由民定、效果民评”，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（三）做好舆论引导和宣传。各区市要充分利用宣传视频、专题报道等方式，加大对老旧小区改造的宣传，让参与改造各方与居民及时了解相关政策要求；要发挥典型示范作用，鼓励打造一批典型示范项目，树立老旧小区改造亮点，让群众感受到各级政府的关切和温暖；要加大对好经验好做法、取得成效、典型案例等的宣传力度，多角度、全方位宣传推广工作进展及成效，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

- 附件：1. 威海市 2024 年老旧小区改造项目台账
2. 2024 年老旧小区改造工作进展情况月调度表

威海市住房和城乡建设局

2024 年 2 月 29 日