

[同意公开]

# 沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕38号

签发人：陈杰

## 市房产局关于优化改进我市老旧小区改造 提案（第178号）的答复报告

市政协经济委：

贵委提出的关于优化改进我市老旧小区改造的提案收悉，现答复如下：

我市现有住宅区5030个，新建小区1958个，老旧小区3072个（指2000年6月底前建成且没有维修资金的住宅区）。老旧小区占全市小区总数的61%。目前，全市尚有1723个老旧小区需要改造，涉及77.6万户居民。从今年开始，我市将大力开展老旧小区改造工作，到“十四五”期末，力争基本完成2000年6月份前建成的需改造老旧小区改造任务。

为贯彻落实《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指

导意见》（国办发〔2020〕23号）和《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号），按照住建部与我省签的《共建城市更新先导区合作框架协议》要求，加快推进我市老旧小区改造工作，市政府主要领导多次在相关会议上提出工作要求，主管副市长先后2次召开专题业务会研究，5次亲自组织修改《工作方案》。期间，市房产局主要领导带队赴郑州专题学习老旧小区改造先进经验，最终形成了《沈阳市老旧小区改造（园区内）三年行动工作方案》。在方案中，我们充分吸纳了贵委提出的“坚持精准设计，推动决策共谋；坚持质量为先，推动效果共评；坚持建管并举，推动改后共管”的建议，现将建议落实情况汇报如下：

### **一、关于“坚持精准设计，推动决策共谋”问题**

今年改造工作探索推广“人民设计师”制度，坚持人民设计师和专业设计相结合。设计时充分征求居民意见，结合小区历史人文背景、园区环境特点、居民生活习惯等进行设计，形成设计方案，将改造方案、设计效果图等在园区显著位置进行公示。同时，采用“一封信、征求意见表”形式，充分征求居民改造意愿。比如：浑南区营盘小区改造前多次召开座谈会，征集居民改造意见178条，最终确定了37项具体改造内容；大东区发放调查问卷810份，召开座谈会4次、现场走访26次，对居民意见进行征求。在充分征求居民意见的基础上，确定了“一拆五改三增加”内容，即重在拆除违建；重在实施“上改下”，线缆管线入地改造、建筑屋面防水和节能改造、各类地下管线改造、道路改造、绿地改造；重在增加社区党群服务中心等服务用房、增加休闲座

椅等“城市家具”和城市书屋生活娱乐设施、增加消防和监控等安全设施。改造内容分为基础类（必改项目）、完善类（可改项目）、提升类（宜改项目）和后续管理类。

另外，将管网改造与小区改造同步实施，推进供水、供电、供气、供热以及有线电视等专营设施改造同步施工。近三年，管线经营单位累计投资 5.22 亿元，其中完成排水管线更换 21.3 万延长米。在今年的小区改造中，小区内相关管线改造需投入资金 2.01 亿元，更换排水管线约 24 万延长米，其他管线约 20.6 万延长米。在今后的工作中，积极推进水、电、气、热等管线经营单位与老旧小区改造同步施工，做好对接，按照先标准后设计，先功能后提升，先拆违后改造，先地下后地上的原则，合理安排好施工时间和施工顺序，确保一次开挖完成所有管线更换。

## 二、关于“坚持质量为先，推动效果共评”问题

一是建立信息公示制度。每个小区施工前，组织施工单位与街道办事处、社区进行对接，每个改造点位要设立临时办公室和公示板，公示内容包括小区简介，施工、监理单位电话，市、区两级监督电话和改造项目等。施工所使用的建筑材料一并公示，方便居民监督。

二是落实“旁站式”监督管理制度。在老旧小区改造工作中，根据工程项目公开选聘监理单位，对工程进行全程监督。监理单位实行了旁站式监督管理，每个施工现场安排一名监理人员，统一着装，佩戴安全帽和胸牌，实时对工程质量进行严格监管，严格按照相关规定，切实落实好监理责任。

三是充分发挥监督和考核作用。组织居民成立“小区改

造居民义务监督小组”，对小区改造中工程质量、现场管理等事项进行监督。改造后，组织开展居民满意度测评，切实做到问效于民，居民满意度达到 90%以上的，由相关部门和居民代表共同对项目进行竣工验收。综合运用第三方考核和社会评价的方式，对各区老旧小区改造工程推进情况进行定期考核评议。跟踪督查、及时通报，对发现的问题及时拉清单、建台账，限期整改，对账销号，确保事事有着落，件件有结果。

四是严格老旧小区改造项目管理。我们始终把质量和安全提上重要日程，下发了《关于加强老旧小区改造施工安全、质量及现场管理有关事宜的通知》，提升工程质量，确保施工安全和文明施工，规范老旧小区改造工程各方参与主体的市场行为，有效遏制围标串标、“三包一靠”、偷工减料等现象发生。不断压实质量监管责任、安全生产责任，确保每个项目都是精品，都是安全工程。

### 三、关于“坚持建管并举，推动改后共管”问题

我们坚持按照“改造一个、管好一个”的原则，扎实谋划后续管理工作。依据《关于提升旧住宅区综合管理水平的实施意见》（沈政办发〔2018〕68号），通过制定统一政策，统一标准，推广多种管理模式，构建“1+1+N”旧住宅区综合管理模式。建立旧住宅区管理长效机制。

我局和市编办联合印发《关于进一步优化住宅区管理体系的函》，明确各区房产局“负责住宅区治理的监督管理和检查指导”职能，明确街道办事处“物业管理和住宅区治理”工作职责，充实街道办事处人员力量。截止目前，3072个旧

住宅区全部落实管理服务主体，其中，实行专业化物业管理 45 个，保障型物业管理 1507 个，业主自治 205 个，产权单位自管 389 个，社区服务中心管理 926 个，同时我局将完善社区党组织监督指导下的社区、业主大会执行机构、管理服务主体“三位一体”协调运行机制，坚决避免“前治后乱”。

结合今年城市精细化管理工作，我局将继续在改造完成后的老旧小区积极引入物业管理服务，提升老旧小区物业管理覆盖率，并强化政府责任，发挥国有物业企业的保障性兜底作用。同时，结合“区域+行业”双重管理模式，开展住宅区环境整治工作，我局将推进行业、区域网格化管理，进一步压实属地管理职责，区域要建立住宅区管理网格，开展日常检查，将住宅区物业服务、管线运营等服务主体纳入管理网格，做到所有问题均能第一时间落实责任主体。

此外，还将采取多种方式宣传《民法典》、省、市《物业管理条例》等内容，并利用小区设施融入物业元素，增加宣传范围。使业主了解自身及物业企业的权利与义务；培养业主的“主人翁”意识，发挥业主自觉监督物业企业、业委会的作用，逐渐向自治的方向发展。

在三年行动方案中，2021 年将改造老旧小区 121 个。目前除省军区外，其他各区已陆续进场施工，工程于 4 月份开工，9 月末竣工。

经与贵委沟通，提案中涉及问题的小区是沈河区兴丰社区。经走访社区，主要有两项问题：一是万寿寺街 215 号屋面漏水问题，工程未过质保期，已通知施工单位限期维修完毕；二是住户到单元下水井之间下水管线更换问题。由于部

分业主 2018 年改造时不同意在屋内施工，未给予一层住户更换地下管线。当时 8 户同意更换，已完成管线更换。剩余 40 户未更换，经过社区多次做工作，目前有 13 户同意更换，剩余 27 户社区将进一步积极沟通，做好动员。下一步我们将协调办事处落实维修事宜，争取 6 月份完成一层户内下水管线更换工作。

感谢市政协多年以来对我局工作的关心支持，今后我局将根据市政协的建议，按照市委市政府工作部署，加快推进老旧小区改造，让居民获得感、幸福感、安全感不断提升。

再次感谢贵委对政府工作的重视和关心。



(联系人：李本鑫，联系电话：22973556, 13940484612)