答复方式：面复 标记：A

即墨区住房和城乡建设局

 关于对区政协十五届届第三次会议第165号

 提 案 的 答 复

马云利委员：

您提出的“高质量推进老旧小区改造，提升居民满意度的提案 ”收悉。现答复如下：

2024年我区计划实施17个老旧小区改造项目，涉及196栋楼、建筑面积60.6万平方米，惠及居民5977户。按照基础类、完善类、提升类三种类型，结合小区实际进行建筑物修缮、道路更新、管网改造绿化、外墙保温等方面改造。针对代表提出的“高质量推进老旧小区改造，提升居民满意度”，结合2023年改造实践经验，主要采取以下工作措施：

一、多渠道筹集资金

2022年度申请中央和青岛市奖补资金7355万元，国开行开发基金5500万元，政府专项债券2亿元；2023年度申请到中央和青岛市奖补资金3783万元、政府专项债券4亿元。2024年将继续争取上级奖补资金、申请发行政府专项债，多渠道筹措改造资金。

二、规范引导居民参与全过程改造，提升居民满意度

一是改造前充分征求居民意见。指导街道、社区、物业服务企业通过标语、宣传栏、电子屏等形式，大力宣传老旧小区改造相关政策、标准和工作要求，增强居民知晓度和参与意识。继续采用“线上+线下”模式征集改造意愿，充分了解居民需求，采纳合理化建议，完善改造方案，实现“一小区一方案”。

二是全面公示改造要素。设计单位在充分吸取居民意见和专营设施单位改造计划的基础上，依据有关政策文件，编制改造项目规划设计方案，并在小区广场、大门、各出入口等醒目场所公示；施工单位按照建筑工程有关管理要求，在小区门口或其他显著位置全过程设置七牌两图；老旧小区改造专班、街道、居委会责任人的信息应同步全过程公示。

三是成立行业监管队伍，负责老旧小区改造的质监、安监等设计方案审查、施工及竣工验收的全过程监管。改造结束组织项目建设单位、相关部门、参建单位、居民代表等共同进行项目综合验收。并根据意见建议进行整改，确保改造内容得到落实。

三、进行车位完善提升，倡导居民依托改造加装电梯

一是居委会组织业委会、物业公司按照《物权法》相关规定，履行民主表决程序决定小区减绿地改车位事宜。设计单位将根据表决结果，结合绿地面积等进行综合考虑，对小区车位进行完善提升。1.对现有车位铺装破损、沉陷、标识缺失的，予以修补，重新施化标线；2.老旧小区可利用楼宇、边角余地、行道树空等空余位置合理增设车位；3.合理布置非机动车车辆停放点，合理让渡停车空间。

二是将《既有住宅加装电梯办理指南》纳入老旧小区改造政策宣传手册，采用“线上+线下”的方式进行广泛宣传。统筹加装电梯和改造过程中的管线迁移、基坑开挖、电力配套等工作，在老旧小区改造内容意见征集、改造方案征求意见阶段，组织街道办事处、居委会进行广泛宣传发动，将加装电梯作为老旧小区改造的选项，在规划设计阶段统筹考虑预留空间，对确定加装电梯的位置提早进行地下管线迁移，避免二次开挖，节省电梯加装施工总费用，降低老百姓分摊费用。2023年改造的老旧小区中实现加装电梯签约2部。2024年将总结前期经验，重点进行宣传推广，继续做好改造中的老旧小区加装电梯工作。

四、建立物业长效管理机制，维护老旧小区改造成果

一是对改造之后的无物业管理住宅小区，统一由国有环卫企业托底实行物业管理，全面推行垃圾分类，建立三年过渡期，采取“先试点后推广、先服务后收费”的模式，以“不低于行业平均标准”的要求提供物业服务，按照 0.5 元/（建筑平方·月）标准收取物业费，三年过渡期内由街道补贴 50%、业主缴纳 50%（其中街道补贴部分，经验收合格后由区财政从街道切块解决），三年过渡期后取消街道补贴，由业主全额缴纳。

二是对改造之后有物业管理住宅小区，推行社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调联动的管理模式，强化物业长效管理，区住建局、街道对物业企业进行考核，对物业管理规范，服务周到的建立标杆示范；对物业管理不尽责、居民投诉多的加强指导督导，并健全老旧小区房屋专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进改造后的小区实现自我管养，防止“前改后乱”。

1. 多级联动，合力高效推进改造工作

一是在区城市更新指挥部领导下完善老旧小区改造工作专班，按照标段进行分工，明确任务，加强现场监督检查。二是成立行业监管队伍，由建筑业、市政和园林环卫、排水和河道三个中心安排专业人员，负责老旧小区改造的质监、安监等设计方案审查、施工及竣工验收的全过程监管；三是加强与通济、环秀、潮海街道工作专班沟通，明确每个小区涉及的社区、居委会及物业公司的负责人和具体联系人，确保沟通协调顺畅；四是加强与水电气暖通讯等专营单位沟通，明确分管领导、具体负责人和联系人，确保沟通协调顺畅；五是施工、设计、监理、测绘、造价单位成立每个小区（标段）现场项目部，确保人员力量配齐。

 2024年4月7日

签发领导：

承办人及电话：陈冰 88517689

抄送：区政府政务督查室