

进一步完善通州区老旧小区改造 工作机制的实施意见

(征求意见稿)

为深入践行以人民为中心的思想，贯彻落实党中央、国务院关于老旧小区改造工作的决策部署，根据《国务院办公厅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)、省城镇老旧小区改造工作领导小组《关于印发〈关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见〉的通知》(苏旧改〔2020〕2号)等相关文件精神，现就完善相关工作制度制定如下实施意见。

一、完善组织领导机制

在区委、区政府的统一领导下，进一步强化老旧小区改造指挥部职能，统筹发挥各部门和单位的专业力量，组建综合协调、拆违拆破、技术指导、工程推进和督查考核等专班，建立定期会商、协调、督查和考核制度，保障工作高效有序推进。各部门和单位主要工作职责如下：

区住建局：牵头负责推进全区老旧小区改造工作。研究制定相关规范制度和工作实施流程；负责区本级政府投资项目前期研究库和储备库扎口申报工作；负责老旧小区改造项目的推进计划编制、总体设计方案把关；牵头对工程项目进度跟踪督查和矛盾问题督办等；负责和区相关职能部门以及水、电、气、路灯、通信等专营单位做好沟通协调。

区域管局：牵头协调老旧小区改造拆违工作。根据需要办理建筑垃圾处理方案备案及建筑垃圾处置核准等手续。

属地街道：作为老旧小区改造项目业主单位，落实老旧小区改造主体责任。负责改造工程项目初审、立项、资金申报（筹措）、拆违、群众工作协调、施工等工程建设全过程管理，落实改造后的长效管理工作。

代建单位：落实老旧小区改造“工程业主”责任。根据代建协议约定具体负责工程建设全过程管理，主动配合街道协调解决改造过程中的有关设计、施工等方面的群众诉求。

区发改委、财政局、审计局、数据局等区其他部门和单位：根据工作职责，协同推进全区老旧小区改造工作。

二、完善设计审查机制

调查摸底。属地街道、代建单位和设计单位要摸清项目改造区域的建筑基本情况、功能设施、基础设施、违法建设、交通组织、绿化景观等基本情况和存在问题。在此基础上，梳理改造的重点内容。

民意征询。属地街道要统一部署民意征询工作、推动发放居民征询意见表、召开居民代表会议、社区党员会议、邻里理事会议等多种工作方式，广泛征求居民意见。

优化设计。设计单位要根据设计任务书和前期调查摸底情况，组织专业团队，设立责任总设计师和责任专项设计师，对设计方向和框架、设计重点和特色进行统筹把关，原则上应采用多团队设计、多方案比选、多风格展示，要以补齐基础设施、完善功能设施、提升服务设施为目标，确保方案科学合理，亮

点突出，可操作性强。

严格评审。属地街道和代建单位，按规范流程做好方案审查，代建单位严格督促设计单位严把施工图设计关口，督促方案设计人员与施工图编制人员做好无缝对接，确保施工图质量。代建单位要牵头对施工图纸、清单及招标文件进行全面审查。对重要节点和复杂环境实地模拟放样，避免无效设计、过度设计。

三、完善拆违拆破机制

应拆尽拆。改造范围内的小区楼顶、底层庭院内外违法建设按相关法律法规应拆尽拆。属地街道应充分征求居民拆违意见，将能够在次年3月前拆除或签订拆违协议的老旧小区纳入改造范围。

拆建衔接。实行“拆建一体化”，确保拆、建无缝衔接。

经费保障。根据有关规定执行。

四、完善工程管理机制

备案。施工单位确定后，由代建单位、属地街道将相关的施工合同、监理合同、中标通知书、招投标小结、方案、图纸等资料到区住建局备案。

进场。代建单位与属地街道审核确认施工单位和项目经理，确保各项证书、制度、措施齐全，安全、质量、扬尘和防疫管理到位。并督促施工单位提前熟悉改造方案，清晰施工图交底，组织施工人员，排定施工方案和工程进度。

报验。施工单位按规定申请工序报验、隐蔽工程验收。代建单位会同监理单位，根据工程进度及时组织材料、工序、隐

蔽工程等验收，确认合格后方可进入下一道工序施工。未按本规定报验或造成后果的，代建单位可根据施工合同约定条款向施工单位直接收取违约金（罚款），直至解除合同。

公示。施工现场应在显著位置设立施工公示牌，主要包括：项目基本情况；平面布置图及主要效果图；改造内容、施工起止时间；属地街道、代建单位、设计单位、施工单位、监理单位的名称、资质、监督电话；意见建议反馈途径及方式；工程建设注意事项等内容。

履约。代建单位、属地街道应对施工单位、监理单位的人员到岗及合同履约等情况进行检查考核。对发现的违约情况，按合同约定处理。

验收。工程完成后由属地街道、代建单位组织勘察、设计、施工、监理等参建各方进行验收。

五、完善代建管理机制

全程代建。全区老旧小区改造实行代建制，国有企事业单位作为代建单位，从方案阶段开始进行全程代建。具体内容参照《江苏省政府投资非盈利性工程建设项目集中建设管理办法（试行）》中集中建设实施单位有关职责予以落实。

现场管控。严格落实“一个项目，一名领导，一套班子，一张时间表”的“四个一”推进体制，建立质量、安全、文明施工问题倒逼管理机制。代建单位要加强项目检查，以发现问题并督促整改到位为检查的主要任务，采取排名、奖惩、通报等措施，层层传导压力，形成管控合力，确保施工单位履行好现场管控第一责任人的责任。

进度保障。严格落实“企业每天一自查，代建每周一抽查，街道每月一考评，住建每月一督查”的“四个一”查评机制，建立施工进度考核机制。代建单位负责统筹工程施工进度，规范专报管理，严格进度考核。每周五以电子文档形式向区住建局报告工程建设的主要内容、进度完成情况、文明施工和质量情况、群众工作情况、需要协调问题等。对未能按照时间节点完成的，须提交书面报告，说明原因并提出处置意见。

问题协调。通过设置群众接待点、聘请义务监督员等亲民举措，建立问题分类协调机制。涉及工程建设、综合管线施工等问题，代建单位要牵头组织，会同属地街道、施工单位、监理单位、管线施工单位会商解决；涉及拆违治乱、居民诉求等问题，代建单位要积极配合属地街道、社区以及区有关部门会商解决。问题必须第一时间沟通协调，第一时间处置，防止积累矛盾。相关问题经会商仍无法解决的，应及时向区住建局提出并会商解决。

六、完善资金管理机制

构建多元化资金筹措渠道。区住建局负责牵头申报中央、省级城镇保障性安居工程补助资金；列入政府投资项目计划且属于主城区范围内的城镇老旧小区改造项目，属地街道要做好地方政府专项债券申请和发行工作，鉴于金新街道财政体制原因，该街道地方政府专项债券申请和发行工作由南通高新区财政局负责；属地街道要根据“一区一案”及改造项目“清单”的实际，按照“谁受益、谁出资”的原则，积极鼓励居民通过直接出资、使用（补缴、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区

公共空间和公共收益等方式，参与老旧小区改造。

实行概算统分结合。考虑到老旧小区改造项目“多专业、分批次”招标施工的特殊性，在项目计划总投资内可分专业、分批次进行概算送审。

坚持变更规范审批。要根据《通州区政府投资项目工程变更管理实施细则的通知》（通政办发〔2016〕5号）的相关规定，严格规范施工合同以外现场签证和工程量变更管理。

明确结（决）算申报主体。属地街道（代建单位）负责督促施工单位编制工程结算资料，进行财务决算审计。相关资料报区住建局备案。

七、完善长效管理机制

改造和管理无缝衔接。改造实施的同时，提前研究确定小区长效管理模式，改造完成后长效管理同步落实，实现无缝衔接。对改造好的小区新出现的违法建设行为，由区城管局配合属地街道做好行政执法工作。

有物业服务企业的小区。属地街道和社区指导小区成立业主委员会（物业管理委员会）和完成物业服务企业的选聘工作，形成切实可行的长效管理方案和物业管理模式。同步落实对小区周边河道的排口、岸线环境的管理措施，确保无污水排河。

无物业服务企业小区。参照《南通市通州区住宅小区物业管理全覆盖实施意见》（通政发〔2014〕4号）执行，确保实现长效管理。

八、完善考核奖惩机制

严考。建立督查考核机制。区城建指挥部牵头区考核办、

区住建局、财政局等部门以及有关专家定期开展督查考核。考核结果与部门、街道高质量考核挂钩；与国有企业（代建单位）绩效考核挂钩；与施工单位和监理单位的信用评级挂钩。

奖优。对各参建的有功单位及人员进行评优评先（表彰范围包括区相关单位部门和人员；水、电、气、路灯、通信等专营单位和人员；设计、施工、监理单位和人员）。

罚劣。对履职和推进不力的部门、街道、国有企业（代建单位）及有关个人，视具体情况启动追责问责程序。