

康府办字〔2023〕25号

关于印发《赣州市南康区推进2023年城镇老旧小区改造实施方案》的通知

各乡（镇）人民政府，各街道办事处，南水开发办，区政府有关部门，区属、驻区有关单位：

现将《赣州市南康区推进2023年城镇老旧小区改造实施方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2023年5月30日

赣州市南康区推进 2023 年城镇老旧小区改造 实施方案

为贯彻落实国家和省、市有关决策部署，不断提升老旧小区居住品质，增强市民群众的获得感、幸福感和安全感，根据国家和省、市老旧小区改造相关文件精神，结合全区实际，制定本实施方案。

一、工作目标

全面完成 2023 年度城镇老旧小区改造任务，按照“社区主导、群众参与、政府支持”的思路，坚持“以人为本、因地制宜、居民自愿、实用为主、突出重点”原则，贯彻以人民为中心、人民城市人民建的理念，围绕政府改环境，市民改家园，努力实现老旧小区“基础设施完善、居住环境整洁、社区配套齐全、管理机制长效、文明和谐共治”，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

二、主要内容

（一）改造范围。2023 年计划改造的老旧小区分别位于蓉江街道、东山街道、南水新区，涵盖 7 个社区，涉及 39 个小区，改造 135 栋，涉及居民 2145 户，改造面积达 21.301 万平方米（附件 2）。

（二）改造时间。2023 年 12 月底前基本完成本年度老旧小区改造。

（三）改造内容。以《赣州市推进城镇老旧小区改造实施方案》为指引，重点围绕“小区面貌改观、房屋功能改善、基础设施改造、居住环境改优”等四个方面提升改造，重点突出完善水、电、路、气、外墙、围墙及小区绿化、照明、停车棚、充电桩、健身器材等基础配套设施。

1. 小区环境整治：依法拆除各类违法建设、恢复消防通道，大力整改防盗网或违章凸出灶台等构筑物，整治“脏乱差”现象。

2. 房屋修缮整治：根据现场实际情况对小区内建筑物屋面漏水、外墙、楼梯等公共部位修缮、加装空调罩等。

3. 市政配套基础设施改造：（1）供水设施：老旧供水主管维修或更换，根据情况实施“一户一表”整治改造、表后入户支管整治。（2）排水设施：有条件的实施雨污分流改造；根据现场实际情况对化粪池、排水管道清淤维修，对破损屋面雨水管维修或更换。（3）电力设施：根据现场情况实施线路架空规整或迁改下地；根据实际情况实施“一户一表”整治改造、表后入户线路整治。（4）弱电设施：根据现场情况实施线路架空规整或迁改下地；楼道内线路整治、新建光交及“四合一”光纤入户。（5）道路改造：根据现场实际情况打通消防车道并划设消防车道标识、标线，规范车辆停放车位。（6）供气设施：燃气公司对有条件的小区新建燃气设施主管道（入户支管住户自行报装）。（7）消防设施：消防设施修缮、根

据实际情况增加室外消防栓、楼栋每层不少于 2 具 4 千克灭火器。（8）安防设施：视频监控系统改造（智慧安防或雪亮工程）。（9）照明设施：根据实际情况安装路灯照明。（10）环卫设施：根据实际情况开展分类垃圾收集点布置安装、增设果壳箱设施。

4. 加装电梯：有条件的楼栋加装电梯，依据南康区加装电梯有关政策及规定执行。

5. 配套设施改造建设：根据实际情况改建或建设小区及周边绿化设施、适老设施、无障碍设施、停车场、电动自行车及汽车充电设施、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

6. 公共服务设施配套建设：根据实际情况实施沥青路面改造，根据小区实际改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、托育、助餐、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

7. 根据实际情况实施小区建筑节能改造。

三、主要改造措施

（一）前期阶段

1. 征集改造需求。项目建设单位会同属地街道及所属社区、业主委员会等部门对小区改造需求进行全面调查摸底，广泛收集群众反映的痛点问题及亟待解决的问题，为改造的规划设计提供坚实的基础。

2. 科学规划设计。根据前期调查摸底提供的基本情况，结合现场实际情况，项目建设单位通过招投标或委托的方式确定设计单位，对老旧小区提升改造因地制宜进行规划设计，并就设计理念、改造内容再次广泛征询群众意见，最终形成科学合理的设计方案。

3. 开展招投标。由项目建设单位对项目施工、监理开展招投标。积极吸引社会力量，探索与社会资本合作开展老旧小区改造。

（二）实施阶段

1. 以拆促改。根据各小区实际情况，拆除违章建筑，消除违章建筑对公共空间或公共安全的影响。由属地街道及所属社区先行对老旧小区改造涉及违章搭建的建筑物、附属设施、防盗网等拆除工作进行宣传动员，按施工计划有序逐步完成拆除。

2. 管线改造。推动通信、电力、燃气等专业经营单位管线改造与老旧小区改造有效衔接，提高居民的安全感及获得感。由区移动分公司、区电信分公司、区联通分公司、区广电网络公司、区自来水公司、区供电公司等杆线单位对老旧凌乱的通讯、电力、自来水设施进行同步专项改造，保证管线安全美观；由燃气公司同步跟进燃气管道接管入户。各杆线单位应提前制定管线改造计划及改造方案，按照“谁家孩子谁抱走”的原则，自行进行迁改或委托公司进行迁改。

3. 工程建设和监管。项目建设单位要严格执行工程项目建设有关法律法规和规范标准组织实施，相关部门、属地街道及所属社区等要全力配合，为施工提供必要条件。区住建局要根据老旧小区综合改造提升工作的特点，对工程全过程进行监管，落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。项目实施前，应先落实资金来源，合理控制项目建设规模，优先实施重点小区，依法依规组织实施。施工期间要落实好施工单位、监理单位等相关单位质量安全管理责任，杜绝安全隐患，把好工程质量关。根据实际情况发挥小区党支部、“两代表一委员”、退休老干部、居民代表、社区干部对老旧小区改造进行监督，充分保障居民对改造的知情权、监督权和参与权。

4. 竣工验收。项目完工后由项目建设单位组织相关职能部门、属地街道及所属社区、业主委员会（或业主代表）、设计单位、施工单位、监理单位及各管线单位等进行项目联合竣工验收。验收通过后，要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。

（三）管护阶段

对已完成改造并竣工验收的老旧小区，按程序移交小区属地街道、社区进行日常的维护管理，维护好改造成果。小区属地街道和社区要落实管养主体责任，通过积极推动成立业主大会、业主委员会或者业主自治小组，鼓励引入专业的物业管理，建立自治管理制度等方式，对老旧小区改造相关设施（如健身

设施、充电设施、安防系统、消防设施及水电表移交缴费等)及绿化等开展日常管养维护,做到“改造一个、管好一个、示范一个”。

对老旧小区改造好的通讯、电力设施及自来水、燃气等管道按程序移交各管线专营单位进行日常的维修管养,属市政道路范围内的道路、排水及相关附属设施移交市政管养单位开展正常的维养。各管线专营单位及市政管养单位按要求做好管线及市政道路的日常管理,确保有关设施的安全有效运营。

四、实施步骤

(一)摸底调查:由蓉江街办、东山街办、南水开发办(含各社区居委会)、区住建局、区城管局等责任单位集中力量,全力开展老旧小区改造摸底调查,上户征求意见,宣传政策,营造浓厚的居民支持改造氛围。同时,各杆线管网部门要提前开展摸底,针对整治内容拿出具体实施方案。〔责任单位:蓉江街办、东山街办、南水开发办、区住建局、区城管局、各社区居委会、各杆线管网单位〕

(二)规划设计:由区住建局牵头,按照《赣州市推进城镇老旧小区改造实施方案》,结合建筑节能、海绵城市、市政建设等设计标准,及时开展红线范围内市政设施调查摸底,落实项目设计单位,完成整体规划设计方案。〔责任单位:区住建局、蓉江街办、东山街办、南水开发办、各社区居委会〕

(三)宣传动员:在摸底调查的基础上,根据设计方案,

组织小区住户征求意见、工作座谈、上门动员等形式多样的宣传动员工作，传达老旧小区改造的内容、实施步骤、相关事项等。〔责任单位：区住建局、蓉江街办、东山街办、南水开发办、各社区居委会〕

（四）拆违拆乱：对所涉及的防盗网、违章凸出灶台等构筑物、铁皮棚等建筑物及需拆除的房屋进行拆除，为老旧小区改造扫清障碍。〔责任单位：蓉江街办、东山街办、南水开发办、区城管局、区自然资源分局、区“两违办”、区住建局、各社区居委会〕

（五）项目建设：根据改造内容和设计方案，完成施工设计、项目招投标，落实施工单位和监理单位，有序组织施工，把好工程质量关。〔责任单位：区住建局、区供电公司、区自来水公司、区广电网络公司、区移动分公司、区电信分公司、区联通分公司、区深燃公司〕

（六）项目验收：按照工程管理规范，由项目实施单位组织相关单位进行验收，出具验收意见，验收中发现的问题要立即整改，确保工程质量。〔责任单位：区住建局、区广电网络公司、区移动分公司、区电信分公司、区联通分公司〕

（七）长效管理：对改造完成后的小区进行管理和维护。成立业主委员会，引进物业管理，制定居民公约，形成规范的环境卫生管理、停车管理等群众自治与物业管理双重模式，提升老旧小区居民素质，实现长效管理。〔责任单位：蓉江街办、

东山街办、南水开发办、各社区居委会〕

五、保障措施

（一）加强组织领导。区城镇老旧小区改造工作领导小组要进一步完善工作推进机制；各责任单位要加强协调对接，强化现场督导，及时处理项目实施过程中存在的问题，推进项目实施进度，确保按时完成全部改造任务。

（二）积极落实资金。由区财政局、区发改委会同区住建局等单位，积极向上申请中央、省级、市级有关奖补资金，并创新工作方法，全力争取地方专项债等资金，加强资金筹措，统筹保障好老旧小区改造资金。

（三）浓厚宣传氛围。坚持以人民为中心，充分做好宣传发动工作，将老旧小区改造的重大意义、改造内容、成果成效进行广泛宣传，激发人民群众参与热情，充分发挥居民党员干部先锋模范作用以及属地街道、社区深入小区一线的工作优势，坚持党建引领，密切党群关系，做好居民工作，积极争取居民的参与、支持和理解，共同推进老旧小区改造工作。

（四）严格项目监管。建立资金监管机制，确保改造计划与财政承受能力匹配，实现项目改造范围、内容、标准符合要求，保障资金用到实处；规范工程管理，提高小区改造规划设计和工程质量安全水平。

（五）简化项目审批流程。简化城镇老旧小区改造项目审批的事项及环节，做到“只跑一次”或“一次不跑”。对新

增建设用地的，无需办理城镇老旧小区改造土地、规划、环评等手续。采用事前承诺告知制，不进行施工图审查。

附件：1. 赣州市南康区老旧小区改造工作指挥“一办七工作”
工作职责

2. 2023 年南康区城镇老旧小区改造计划

附件 1

赣州市南康区老旧小区改造工作指挥部 “一办七组”工作职责

为强化部门联动，成立 2023 年老旧小区改造指挥部，由“一办七组”构成，明确职责分工，形成合力，顺利推进 2023 年老旧小区改造工作。

一、建设指挥部

总指挥：曾军威 区委副书记、组织部长

副总指挥：刘东海 区政府副区长

工作职责：全面协调调度南康区老旧小区改造各项工作。

二、办公室

组长：王茂桂

副组长：曾驾雾

责任人：吴练、邱小刚、蔡芳燕、钟志峰

联络员：邱小刚

成员单位：区住建局

工作职责：老旧小区改造指挥部办公室设在区住建局，做好老旧小区改造日常工作，负责文件起草、会务组织、工作交办、转办，问题的协调调度、工作请示与对接。

三、调查摸底组

组长：彭伟、邓理平、李菁

副组长：肖祖盛、罗芳、林菊生

责任人：刘天云、周斌、李鑫、吴启锋、陈先建、张桂滨、胡冬林、胡声盛、邱万柄

联络员：刘天云、周斌

成员单位：蓉江街办、东山街办、南水开发办、各社区居委会

工作职责：由属地街道、开发办及所属社区牵头征求居民改造意见，针对需拆迁的防盗网、违章建筑、违章搭建等情况和公共用房、国有资产进行摸底调查，并做好宣传发动及拆除的思想宣传工作，为下一步拆除改造工作打下扎实的基础。

四、拆除工作组

组长：彭伟、邓理平、李菁

副组长：肖祖盛、罗芳、林菊生

责任人：刘天云、周斌、李鑫、吴启锋、陈先建、张桂滨、胡冬林、胡声盛、邱万柄

联络员：刘天云、周斌

成员单位：蓉江街办、东山街办、南水开发办、区城管局、区自然资源分局、区“两违办”、区住建局、各社区居委会、各老旧小区挂点单位

工作职责：由属地街道、开发办及所属社区对前期摸底的

防盗网、违章建筑、违章搭建动员居民拆除，防盗网拆除由施工单位负责，违章建筑及违章搭建由属地执法队、区城管局、区自然资源分局、区“两违办”负责，必要时由施工单位协助拆除。

五、项目建设组

组 长：王茂桂

副组长：曾驾雾

责任人：吴练、邱小刚、蔡芳燕、钟志峰

联络员：邱小刚

成员单位：区住建局

工作职责：由区住建局负责项目立项、规划设计、招投标、项目报建等前期工作，负责项目建设的具体实施及资料管理。

六、信访维稳组

组 长：彭伟、邓理平、李菁

副组长：肖祖盛、罗芳、林菊生、曾驾雾

责任人：刘天云、周斌、吴练、李鑫、吴启锋、陈先建、张桂滨、胡冬林、胡声盛、邱万柄

联络员：刘天云、周斌、吴练

成员单位：蓉江街办、东山街办、南水开发办、区住建局、各社区居委会

工作职责：由属地街道、开发办及所属社区和区住建局指派专人负责做好居民信访维稳工作，及时协调解决信访事件；

负责报送信访维稳工作动态和信访苗头及越级上访隐患的摸底排查及处置工作。

七、宣传和舆情处置组

组 长：彭伟、邓理平、李菁

副组长：肖祖盛、罗芳、林菊生、曾驾雾

负责人：刘天云、周斌、吴练、李鑫、吴启锋、陈先建、张桂滨、胡冬林、胡声盛、邱万柄

联络员：刘天云、周斌、吴练

成员单位：蓉江街办、东山街办、南水开发办、区住建局、区融媒体中心

工作职责：由区融媒体中心、蓉江街办、东山街办、南水开发办、区住建局、各社区居委会做好老旧小区改造宣传报道工作，营造良好的舆论氛围。

八、管线管网整治组

组 长：曾祥俊

副组长：赖华平、徐智明

责任人：钟春秀、严章富、张明、艾国栋、朱飞、廖赞华、何文杰、郭元清、罗海、邱振宇

联络人：邱小刚

成员单位：区城管局、区住建局、区管网信息公司、区供电公司、区深燃公司、区电信分公司、区移动分公司、区联通分公司、区广电网络公司、区自来水公司

工作职责：区城管局负责有关管道的对接、改造的指导、配合、督促及审批。弱电线路改造由施工按照“四网合一”的规范要求实行统一施工，做到光纤到户，弱电管网路由应尽量采取地下管道，使线路隐蔽布放。各管线单位负责主线的布放及切割。管线整治过程中各单位要加强协调及沟通，需倒排割接计划，预留出时间窗口各家运营商进行用户预约割接。由区管网信息公司牵头，各管线单位（公司）做出每个小区管线整治方案，并报送老旧小区改造指挥部办公室备案。供电、自来水公司根据实际情况开展专项改造，燃气公司同步跟进燃气管道接管入户。

九、工作保障组

成员单位：区住建局、蓉江街办、东山街办、南水开发办、区城管局、区自然资源分局、区发改委、区财政局、区公安局、区公安交管大队、区审计局、区供电公司、区自来水公司、区电信分公司、区移动分公司、区联通分公司、区广电网络公司、区深燃公司、区消防救援大队

1. 区住建局：负责老旧小区改造的具体实施建设，负责项目的立项、招投标、报建报批、工程管理、质量安全监督、项目验收，协助属地街道及社区开展宣传发动、教育引导、社会维稳等工作。

2. 蓉江街办、东山街办及南水开发办（含各社区居委会）：负责老旧小区改造的宣传发动、教育引导、社会维稳、调查摸

底、违章建筑物及构筑物拆迁；组织成立理事会、业主委员会、物业，统筹抓好党建、综治、燃气报装意向统计表等工作，促进治理创新；指导文化墙建设，引导居民素质提升。

3. 区城管局：负责防盗网、铁皮棚、违章建筑（构筑物）依法拆除等工作；负责指导及协助道路、雨污水管道、绿化、环卫、路灯等设施的改造，对涉及道路开挖、管道接入、市政用电接入等事项的及时进行审批，并督促管线单位对杆线进行迁改。

4. 区自然资源分局：对老旧小区改造的规划设计、方案的把关、审批等工作提供指导及技术支持。

5. 区发改委：负责项目立项审批、上级补助资金及专项债的申报，协助做好项目前期工作。

6. 区财政局：负责老旧小区资金监督和根据财力保障资金，对项目预算进行备案。

7. 区公安局：负责查处老旧小区改造项目建设中暴力抗法行为，指导小区增设监控点的布点及相关监控设施的联网建设。

8. 区公安交管大队：负责指导老旧小区改造临时交通管制，对老旧小区改造施工过程中材料、设备的运输路线及时进行审核审批等。

9. 区审计局：负责对老旧小区改造工程项目竣工验收后的结算审计。

10. 杆线管网部门（供电、供水、电信、移动、联通、广电网络、燃气）：负责对老旧小区内各自的地上地下管线迁改，接入新建管网，在具备相关硬件及施工条件的小区内部及其毗邻道路采取开挖管线沟槽、光缆下地穿线的模式进行通信及弱电工程改造。供电、自来水公司根据实际情况开展专项改造，燃气公司同步跟进燃气管道接管入户。

11. 区消防救援大队：负责指导老旧小区消防设备配置安装工作以及后续监督社区管理工作。

附件 2

南康区城镇老旧小区 2023 年改造计划

序号	所在街道	所在社区	小区名称	户数	栋数	总建筑面积 (万平方米)	备注
1	东山街道	东山社区	翠竹苑	132	2	1.2	赣州市南康区翠竹苑及周边老旧小区改造工程
2	东山街道	东山社区	轴承厂家属楼	100	5	0.9	
3	东山街道	东山社区	新家园	148	5	1.5	
4	东山街道	东山社区	聆江花园	288	6	2.1	
5	东山街道	东山社区	63 号小区	96	2	0.9	
6	东山街道	东山社区	苗圃小区	103	30	1.02	
7	东山街道	东山社区	新屋院小区	32	32	0.2	
8	东山街道	金桥社区	金聚园	32	1	0.3	
9	东山街道	金桥社区	明珠楼	120	1	1.3	
10	东山街道	金桥社区	建材大市场	130	5	1.3	
11	东山街道	金桥社区	供销社家属楼	16	1	0.192	
12	东山街道	金桥社区	锦绣楼	24	1	0.288	
13	东山街道	金桥社区	金山小区	36	2	0.4	
14	东山街道	金桥社区	交警队家属楼	12	1	0.12	
15	东山街道	金桥社区	公路局家属楼	46	2	0.552	
16	东山街道	商贸城社区	自来水家属楼	32	1	0.423	
17	东山街道	商贸城社区	怡景苑	32	1	0.4	
18	东山街道	商贸城社区	锦华楼	64	1	0.7	
19	东山街道	商贸城社区	锦江楼	36	1	0.4	
20	东山街道	朱边社区	电信小区	22	1	0.2	

21	南水街道	南水社区	安居工程	60	2	0.6	赣州市南康区西华卫生院家属楼及周边老旧小区改造工程
22	南水街道	南水社区	西华卫生院家属楼	12	2	0.14	
23	南水街道	南水社区	地税家属楼	24	1	0.29	
24	蓉江街道	文星社区	土管局家属楼	12	1	0.1092	赣州市南康区土管局家属楼及周边老旧小区改造工程
25	蓉江街道	文星社区	人民银行家属楼	54	2	0.6534	
26	蓉江街道	文星社区	审计局家属楼	31	3	0.3308	
27	蓉江街道	文星社区	工商局家属楼	52	1	0.52	
28	蓉江街道	文星社区	征费所家属楼	6	1	0.054	
29	蓉江街道	文星社区	监察局家属楼	10	1	0.105	
30	蓉江街道	文星社区	畜牧水产局家属楼	36	1	0.468	
31	蓉江街道	文星社区	建设银行家属楼	24	1	0.288	
32	蓉江街道	文星社区	农行家属楼	67	2	0.804	
33	蓉江街道	文星社区	房地产综合楼	16	2	0.1832	
34	蓉江街道	文星社区	房管局家属楼	26	2	0.2506	
35	蓉江街道	文星社区	城建局家属楼	10	1	0.13	
36	蓉江街道	泰康中路社区	中国银行家属楼	32	2	0.318	
37	蓉江街道	泰康中路社区	煤炭公司家属楼	48	3	0.488	
38	蓉江街道	泰康中路社区	老人大家属楼	84	5	0.834	
39	蓉江街道	泰康中路社区	实验小学家属楼	40	1	0.34	

赣州市南康区人民政府办公室

2023年5月 日印发
