**清远市清新区老旧小区改造工作方案**

**（征求意见稿）（代拟稿）**

为深入贯彻国家和省、市关于老旧小区改造工作决策部署，根据《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243号）、《清远市人民政府办公室关于印发清远市老旧小区改造工作方案的通知》（清府办〔2020〕33号）等文件精神，着力改善老旧小区居民的居住环境,全面提升城市品质,把城镇老旧小区改造作为改善城市人居环境，扩大投资激发内需，促进高质量发展的重要举措，结合我区实际,制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，把人民对美好生活的向往作为奋斗目标，充分运用“共同缔造”理念，系统推进老旧小区改造，补齐民生短板，持续增进民生福祉，在发展中保障和改善民生，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

（二）总体目标

力争用3至5年的时间，对全区2000年以前建成、具有合法产权、未列入危房改造或棚户区拆迁改造计划，并且居民改造意愿强烈的老旧小区，进行美化绿化亮化改造，补齐老旧小区公共服务设施和市政设施短板，完善老旧小区功能，重塑街区活力，努力打造环境舒心、配套贴心、服务暖心、凝聚民心的“四心”小区。

（三）基本原则

1.因地制宜，分类实施。坚持以问题为导向，根据老旧小区居民意愿、历史文化等因素，采取完善配套、功能置换、保护活化等方式，精准施策，有序推进。

2.补齐短板，经济适用。以环境美化绿化改造，补齐公共服务设施和市政设施短板为重点，提升老旧小区的人居环境和居民生活品质，结合老旧小区实际情况，本着“花小钱、办大事、节约实用”的理念，保障资金高效利用。

3.注重长效，建管并重。坚持改造与社区治理并重，引导老旧小区建立居民自主管理组织，建立长效治理机制，巩固改造成果。

二、工作内容

（一）改造对象

将2000年之前建成的、人居环境较差、配套设施不全或破损严重、无障碍建设缺失、管理服务机制不健全、群众反映强烈的老旧居住小区,在现状摸查和分类研究的基础上，按照“改造一批、策划一批、储备一批”的原则，分批滚动有序改造。

（二）改造内容和建设标准

1.改造内容。按照先民生后提升的原则，改造内容分为基础完善类和优化提升类两大类，具体改造对象又分为小区公共部分和房屋建筑本体共用部位两个部分（详见附件1）。

（1）基础完善类以老旧小区配套设施为切入点，通过实施供水、供电、供气、弱电、道路等改造提升项目，重点解决居民的用水、用电、用气、垃圾分类等问题。条件成熟的，加装电梯也可一并考虑。

（2）优化提升类是在保基本的基础上，回应群众关切，鼓励在改造中建设一些提升类的基础设施,有条件的地方还可以探索配建党员活动室、停车场、物业用房等，优化提升类的工程费用原则上由居民自行筹资及社会筹资承担。

（3）具体改造对象主要为小区公共部分和房屋建筑本体共用部位，改造内容合计54项，分为基础完善类45项和优化提升类9项。其中，小区公共部分基础完善类项目21项，优化提升类项目6项；房屋建筑本体共用部位基础完善类项目24项，优化提升类项目3项。

改造内容的确定，即“改什么”“怎么改”要与居民充分协商，尊重居民意愿。同时注重文物保护单位以及古建筑的保护单位工作。历史建筑和文化街区的保护要求：在老旧小区改造中，不得在文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程，在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程。不得破坏文物保护单位的历史风貌，工程设计方案应根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，方可实施。使我区文物古建筑在老旧小区改造中得以保护及历史风貌的延续。

2．建设标准。

（1）小区公共部分。重点修缮市政配套设施，完善公共服务设施，补充无障碍设施；维修更新消防安防设备，清理住改仓等安全隐患，拆除违章建筑，打通消防通道；整治环境卫生，推进“三线”整治，完善道路照明设施，实施绿化美化；开辟公共开敞空间，疏通步行网络。有条件的小区可增设社区养老、医疗、教育、停车等公共服务设施，营造宜居公共空间。

（2）房屋建筑本体共用部位。重点改造房屋建筑的水、电、气、通信等老化设施设备、水电气“一户一表”、管道燃气入户、维修楼梯踏步、粉刷楼道墙壁、整饰房屋外立面、补齐楼道消防设施，保障住用安全。有条件的居住建筑可选取加装电梯、屋顶绿化、抗震节能等提升改造内容。

（三）实施程序

按照“市统筹、县（市、区）负责、乡镇（街道）组织、社区实施、居民参与”的工作机制，小区改造工作大致按照以下程序组织实施。

1.项目前期。

（1）意愿征集。各镇政府、居委会向居民宣传老旧小区改造的目的、意义、政策等内容，征询居民意愿，征集改造事项，开展数据摸查。各镇政府牵头组织居民成立项目建设管理委员会、业主委员会、业主自管小组等小区自管组织，发挥居民的主体作用。

（2）方案编制。各镇政府根据居民诉求、改造意愿强烈的，针对存在问题，组织编制小区改造方案，经小区自管组织确认后报区政府审定。涉及历史文化街区、历史风貌区、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的保护，消防设施的调整、规划调整等内容时，由区政府组织区文化、消防、规划、房屋管理、建设等部门进行论证确定。

（3）资金计划。各镇政府按照居民、市场、政府多方共同出资原则编制年度资金计划，报区老旧小区工作领导小组审定。

2.项目实施。

（4）项目立项。各镇政府向区发改部门申请。

（5）财政评审。各镇政府编制项目概算、预算，报区投资评审中心评审。

（6）项目招投标。各镇政府按《中华人民共和国招投标法》组织开展招投标，确定监理和施工单位。

（7）项目施工。各镇政府按程序组织施工报批和建设，并及时协调解决有关问题，小区自管组织全程参与监督。

（8）综合验收。区政府组织相关部门、小区自管组织进行项目综合验收，验收不合格的限期完成整改。

（9）项目决算。综合验收合格后，由项目建设单位向区财政部门申请项目决算。

3.项目移交。

（10）移交管理。项目验收合格后，各镇政府应将相关设施设备移交给小区自管组织，由小区自管组织自主管养，或引入物业公司管理。

三、2020年工作安排

结合任务和资金计划，明确工作时间节点，确保按期完成计划任务。

（一）前期阶段（2020年8月底前完成）。各镇政府摸查基本情况和改造需求，开展项目评估，组织方案编制及审定工作。

（二）招投标阶段（2020年9月底前完成）。开展项目工程招投标工作，确定设计、施工、监理单位。

（三）建设阶段（2020年12月初完成）。按照设计方案组织施工建设，完成年度计划任务。

（四）总结阶段（2020年12月底前完成）。通过召开现场会、座谈会、评审会等方式，全面总结项目改造经验，形成供后续改造复制推广的做法。

四、保障措施

（一）加强组织领导

成立清远市清新区老旧小区改造工作领导小组，由区政府主要领导任组长，分管副区长任副组长。领导小组下设老旧小区改造工作办公室，办公室设在区住房城乡建设局，其他相关单位为成员单位（见附件2）。

区老旧小区工作领导小组负责全区老旧小区改造工作的统筹协调；区住房和城乡建设局牵头组织；各相关职能部门密切配合，共同推进。区政府作为老旧小区改造工作第一责任主体，负责小区改造工作；镇政府、社区等基层组织负责具体实施。

（二）明确职责分工

1、区政府：全面负责辖区老旧小区综合改造提升工作，制定辖区老旧小区改造计划、实施细则并组织实施，落实资金保障，及时向领导小组办公室报送工作情况；推动老旧小区党组织建设和业委会组建，建立健全长效管理机制。

2、区委宣传部：负责做好老旧小区改造工作的宣传报道工作，正确引导社会舆论。

3、区住房和城乡建设局：负责领导小组办公室的日常事务，按照工作目标要求，建立相关工作机制和考核机制。具体负责统筹协调、政策拟定、技术指导、督促推进、通报考核等工作；结合“三供一业”改造工作推进老旧小区改造，牵头做好全区老旧小区改造项目年度计划申报，争取上级补助资金事宜。

4、区发展和改革局：指导做好老旧小区改造项目的立项审批、核准招投标方式等工作；协助争取上级补助资金；指导创新方式，拓宽筹资渠道。

5、区工业和信息化局：协调运营商加强对老旧小区改造相关管线迁改工作的技术指导，督促弱电管线单位落实老旧小区改造管线迁改责任。

6、清远市公安局清新分局：结合“平安小区”创建工作，加强对老旧小区改造治安、交通等方面的技术指导和协调服务。

7、区民政局：指导做好基层社区治理和服务、养老服务等工作。

8、区财政局：参与年度改造计划编制，负责落实区级财政资金；协助争取中央补助资金。负责明确老旧小区范围内涉及所监管的国有企业（含破产企业、改制企业）职工宿舍区的房屋及公共配套设施设备的产权问题和托管单位。

9、清远市自然资源局清新分局：负责做好老旧小区改造涉及加装电梯专项行动的推进；负责老旧小区改造新改扩建项目的不动产登记工作；配合有条件的老旧小区完善功能用房等公共服务设施。

10、区文化广电旅游体育局：加快城市社区体育设施建设力度，支持老旧小区全民健身设施全覆盖。

11、区城市管理和综合执法局:指导推进老旧小区园林绿化、环境卫生管理、违建拆除等工作；督促燃气单位做好供气等改造工作。

12、供电、供水、燃气、电信、移动、联通、有线电视、邮政等企业：支持和配合做好水、电、气、弱电、邮政设施（快递投递）等改造工作。

（三）建立居民、市场、政府多方共同筹措资金机制

按照居民、市场、政府共同出资的原则，采取“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的方式统筹推进，采取“居民出一点、社会支持一点、财政补助一点”等多渠道筹集改造资金。鼓励以企业投资、捐资冠名等方式吸引社会力量捐资或捐赠城市家具、雕塑等项目，原产权单位通过捐资捐物等方式支持老旧小区改造工作。

（四）健全一次改造、长期保持的管理机制

充分发挥当地镇政府的属地管理职能，加强基层组织建设，加强改造全过程及改造后的指导、管理、服务，推动建立“纵向到底、横向到边、协商共治”的社会治理模式。

（五）严格督办考核

区住房和城乡建设局应加强工作督查督办，组织项目巡查、抽查，定期将工作情况在区老旧小区工作领导小组会议上通报；区政府应明确责任人，紧密跟踪项目进度，对项目实施过程中出现的问题及时沟通协调，确保老旧小区按计划、按设计高效有序推进改造。

（六）加强宣传引导

全面深入宣传老旧小区改造政策和改造意义，挖掘典型事例和亮点经验，充分发挥各类媒体作用，大力营造方案群众认可、改造过程群众积极参与、改造成果群众高度认可的良好氛围。

各镇政府可参照本方案，结合自身实际，制定相应措施，开展专项工作。

本工作方案自正式印发之日起30日后实施，有效期3年。

附件：1．清远市老旧小区改造内容及标准

2．清远市清新区老旧小区改造工作领导小组成员名单

附件1

清远市老旧小区改造内容及标准

| 分类 | 序号 | 建设项目 | 建设标准 | 类型 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基础完善类 | 1 | 小区道路及楼间破损甬路 | 1）车行路面应有足够的结构强度、稳定性、耐久性和平整、抗滑、耐磨与低噪声等功能，保证路面的安全性、连通性、平整度以及舒适度。  2）人行通道应保证连通性、平整度以及舒适度。  3）有条件的实施小区道路透水提升改造。  4）铺装材料选用应因地制宜、合理选材、降低能耗，优先选用透水材料，充分利用再生材料，且应兼顾与周边环境的景观统一性与协调性。 | 小区公共部分 |
| 2 | 建设步行系统 | 1）通过建设风雨走廊，连接联通交通站点、教育、医疗等公服设施。  2）开辟公共开敞空间，疏通内部街巷，完善步行网络。 | 小区公共部分 |
| 3 | 维修完善人行安全设施 | 1）维修、更换破旧栏杆，保证栏杆安装牢固，满足防护高度及防攀爬要求。  2）有高差的位置增加护栏、扶手等安全防护设施。  3）人车分流，步行区域、社区广场及康体活动区域边缘设置车止石。 | 小区公共部分 |
| 4 | 完善无障碍设施 | 1）有台阶位置增加无障碍通道。  2）人行道出入口位置设置无障碍缓坡。  3）完善小区盲道系统，清除盲道上障碍物，形成连贯的盲道系统。  4）设置高差安全警示牌、无障碍通道标识等标志。 | 小区公共部分 |
| 5 | 修复公共  楼梯 | 1）采用防滑耐磨的面层材料修复楼梯踏步。  2）修复踏步防滑条。  3）栏板栏杆应满足防护高度及防攀爬要求。  4）修复楼梯栏杆、栏板及扶手。  5）楼梯扶手压顶、梯级松散批荡铲除，用清水淋湿，扫一遍纯水泥浆，干混地面砂浆修补，面刷原色水泥油；踢脚线宜贴亚光釉面砖。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 6 | 加装电梯 | 按《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》和清远市有关规定执行。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 基础完善类 | 7 | 出入口适老设施及无障碍改造 | 1）出入口有高差位置宜进行无障碍出入口改造，增设无障碍坡道。  2）没有条件加设或进行无障碍坡道改造的，宜增加可推轮椅的坡道并加设栏杆扶手。  3）台阶入口应增加栏杆或扶手。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 8 | 维修更换小区供水管网 | 1）残旧供水管网更新：全面摸查社区供水管网现状，对残旧破损管网进行改造，达到供水管网无渗漏，设施正常运行。  2)新敷设和更新管网应按要求采用新型材料。 | 小区公共部分 |
| 9 | 维修楼栋供水管及供水设施 | 1）对加压水泵等加压设施及公共上下水供水立管进行改造，杜绝乱接乱建，确保水压达到国家标准，保障居民正常用水。  2)修补、改造、增设屋顶水池水箱，满足防水防漏要求及安全防护要求。  3）满足供水需求和用水卫生要求。  4）改造完成后，按《物权法》和清远市有关管理规定，设施由业主自行管理或委托相关专业公司管理。 | 小区公共部分 |
| 10 | 安装一户一水表 | 1）按自来水公司要求安装改造用户供水管和水表。  2）合理安装用户开关阀位置，便于操控和管理。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 11 | 更换小区排水管网 | 1）残旧管网改造：对小区残旧排水管网进行改造，修复坍塌堵塞排水管道，提升排水能力。  2）定期清理疏通：每月对排水管网进行清理疏通，减少管网淤积，确保排水顺畅。 | 小区公共部分 |
| 12 | 疏通小区排水管网（含更换管网井盖） | 1）疏通排水管网、排水口、雨水口，更换破损井盖、雨水口等设施，清理管网淤积。  2）井盖表面标高应与路面标高齐平，保持路面平整。雨水口标高及位置要保证排水顺畅、雨水不积水，减少径流污染。  3）排水边沟要保证排水顺畅，避免人员摔伤。  4）排水设施应与建筑和社区色彩风格统一。  5）完善截污管道及污水排放口，做到污水收集排放符合规定，防止外溢横流。 | 小区公共部分 |
| 基础完善类 | 113 | 更换雨水管 | 1）破损的室外雨立管全部更换为UPVC管。  2）管道排布应集中、整齐，尽量选择次要立面或较隐蔽的立面凹口部位内敷设。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 14 | 维修、改造、增设楼内排水管道 | 1）排水立管有雨污混接的，进行立管雨污分流改造。  2）用新型管材更换老旧污水管、排水管。  3）机线规整:更换破损空调冷凝水排水管，统一规范安装UPVC管，室外空调主机清洗。  4）管道排布应集中、整齐，尽量选择次要立面或较隐蔽的立面凹口部位内敷设。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 15 | 修复屋面防水层（含烟道、上人孔、雨蓬刚性防水） | 1）屋顶防水改造应符合《屋面工程技术规范》及《屋面工程质量验收规范》的基础完善类。  2）屋面改造应满足屋顶防水、保温、隔热等要求。屋面防水材料应满足抗老化、防水、耐火等级等相关技术指标。  3）屋顶安装的设施、设备应规范设置，并与屋面进行一体化设计。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 16 | 维修改造供电设施 | 1）更换老旧供配电线路及配电装置。  2）维修小区变配电房，确保结构安全。  3）满足小区现状及发展用电需求，增容或更换变压器，预留满足中期发展电缆敷设接口。 | 小区公共部分 |
| 17 | 维修安装小区、楼道照明设施 | 1）维修更换室外灯具应具备防水、防喷、防滴、抗风、防火等特性，灯具的电器部分应防潮、防漏电和防雷击，线路和设备都应采用安全措施。  2）使用高效节能灯具产品和绿色生态能源。  3）安全照明应覆盖单元出入口、道路甬道、小区出入口、活动场地，以确保居民夜晚室外活动的安全性。应急灯宜设在侧壁，应急照明要满足紧急情况下人流疏散的要求。  4）以经济、简洁、高效为原则，做到照明适度设计和统一规划，以符合不同场所的具体使用要求，突出小区的特色。  5）每层楼梯、走道、电梯间有基本功能照明，满足社区夜间出行基本照明需要。 | 小区公共部分 |
| 18 | 安装一户一电表 | 1）按供电部门要求安装改造用户线路，集中安装一户一电表。  2）设备更新：对社区内非标准一户一表计量装置及其相关设备（含接户线、开关、电表箱、表位及表箱连线、楼面线、线管、线槽、软管和接地线等）进行改造更换。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 基础完善类 | 19 | 小区公共“三线”整治 | 1）以下情况“三线”原则上应下地：小区5米以上主要道路的架空线路；横跨3米以上道路的架空线路；具备下地条件的其它架空线路。  2）不具备下地条件的区域，通过优化线路结构进行改造，采取桥架（槽盒或套管）、外墙敷设、钢绞线、线杆等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。  3）小区内存在安全隐患的室外悬挂式变压器和电力配电箱原则上要求移入建筑内；不能移入建筑内的，严格按照电力部门相关要求敷设，采取措施确保安全。  4）严重影响小区周边环境的室外交接箱及其它通信设施要求移入建筑内或移至小区隐蔽位置。  5）同步清理废弃的线路、线杆以及各种安放在墙体上的负载物。 | 小区公共部分 |
| 20 | 规范整理楼道内电力线 | 1）弱电分离，具备条件的弱电进套盒，符合安全规范。  2）未实施光纤化改造的通信线，执行光纤到户国家标准建设小区住户通信接入线路；已实施光纤化改造的通信线，按照通信管理部门的共建共享规定和规范整治通信线路。  3）各类管线入管入盒，贴墙捆扎，颜色不同的线缆要分类捆扎，线缆上的标识设置方式、颜色、尺寸统一。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 21 | 规范整理楼道内电信线 |
| 22 | 规范整理楼道内有线电视线 |
| 23 | 维修安装楼栋门对讲系统 | 楼栋维修或安装门禁系统，保证每户对讲通畅。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 24 | 修复用电保护接地设施 | 符合《建筑电气工程施工质量验收规范》及供电部门相关要求。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 25 | 修复建筑物防雷接地设施 | 符合《建筑电气工程施工质量验收规范》及主管部门相关要求。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 基础完善类 | 26 | 安装小区视频监控系统 | 合理选取监控点，保证小区公共区域无监控盲点。 | 小区公共部分 |
| 227 | 管道燃气入户改造 | 1）实现全覆盖：由县（市、区）城管局统筹协调，乡镇、街道支持配合，燃气集团具体实施，对于符合管道燃气安装的，确保地管到楼栋，盘管到户前。  2）管道无骑压：避免小区内杂物堆放、临时建筑搭建骑压管道。  3）增补为重点：将符合管道燃气安装条件但未安装的用户列为增补用户，其中以“住改商”和出租屋为增补重点，由街道依职责加强出租屋管控，按照“每户排查，逐户落实”的原则，加大宣传发动和工作力度，切实解决管道燃气“最后一米”问题，确保增补用户报装率达到100% 。  4）用户要安检：政府、燃气集团、用户按照燃气管理条例的相关要求，各负其责，定期安全检查，消除安全隐患。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 28 | 维修改造楼栋消防设施 | 1）建筑高度小于21米的住宅，应在首层设置消防软管卷盘或公共走道设置简易喷淋装置，并保证保护区域全覆盖；建筑高度超过21米的住宅，按国家规范维修或完善室内消火栓系统。  2）更换楼栋内老旧、过期灭火器材，保持完好有效。  3）拆换楼道内破损消防管及消防箱。  4）有条件的住宅小区的公共走道或每个居室设置独立式火灾探测报警器。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 29 | 维修改造小区室外消防设施 | 1）维修完善主街巷消火栓：有条件的主街巷需设置市政消火栓，间距不应大于120m，室外消火栓宜采用地上式消火栓。  2）更换老旧、过期消防设施、灭火器材，保证完好有效。  3）消防水源不符合消防要求的，应改造并满足国家规范要求。  4）达到微型消防站建设标准的小区应按标准建立微型消防站。 | 小区公共部分 |
| 30 | 维修安装楼栋门 | 1）每个楼栋应普及安装楼栋门。  2）首层楼梯铁制大门除锈，一底防锈漆，二遍面漆（颜色自选）；或首层楼梯不锈钢大门清洗刷亮。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 基础完善类 | 31 | 粉刷楼道（含墙面零星抹灰） | 墙体翻新：对松散的旧墙、梯栏板批荡铲除，用清水淋湿纯水泥桨，重批干混抹灰砂浆子两遍，面油白色乳胶漆两遍。天花、楼道扫一遍纯水泥浆、满刮腻子两遍，面油白色乳胶漆两遍。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 32 | 维修更换公用采光窗（含拆除） | 维修或更换破损门窗，统一更换为铝合金窗或塑钢窗；窗框及玻璃色彩应与立面设计协调。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 33 | 维修房屋户外构造构件（含檐口、阳台栏板、入口挑檐、肋脚、散水等） | 1）户外构件维修应保证结构安全，安装牢固，满足防风、防水、防火要求。  2）户外构造维修应满足外墙防水、防潮、防腐要求，选用环保节能材料。  3）拆除或加固日久失修、存在安全隐患的飘蓬、空调机位等户外附加构件；规范整治室外空调机位安装，飘蓬建议安装铝合金支架，3mm厚PVC胶板。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 34 | 防盗网整治 | 1）拆除或加固日久失修、存在安全隐患的已建防盗网。动员拆除或平建筑外立面重新安装。  2）新装防盗网应当安装在窗扇内侧，并作活动式栏网或不少于一个可以供人员安全疏散的活动口。  3）新装防盗网不得设置在阳台、外走廊及其栏杆上，确需安全防护的，可安装不影响市容景观的、钢丝直径不大于2mm的隐形防盗网，或在其进出的门框处设置防盗门或栏栅。  4）整改维修及新建防盗网应保证结构安全，外形美观，颜色与建筑物外立面相协调；同一栋楼应采用相近的材料、色彩、式样。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 35 | 整治不规范遮阳篷和防护设施 | 1）同一临街面的遮阳篷应统一材质、样式，与周边环境相协调，以不妨碍交通、保持整洁美观为原则。  2）临街建筑不应采取外飘的防护设施，确需安装的应在建筑物门窗的内侧设置通透、美观的防护设施。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 基础完善类 | 36 | 外立面整饰 | 遵循安全、美观节能环保，与周边建筑环境相协调的原则；位于历史城区内的小区，外墙整治应保持原有风貌特色，强化区域特色。  1）对残缺、脱落、破损的外墙进行局部修补。  2）外墙翻新：  （1）粉刷类旧外墙翻新，外墙松散批荡铲除并重新批荡:①重批干混抹灰砂浆、满刮腻子两遍，面油水溶性晴雨外墙漆一底二面（颜色另定）。②或贴陶瓷面砖。  （2）外墙砖类、水刷石类立面清洗翻新。  3）社区建筑色彩改造应按照所在片区的色彩指引执行，以形成统一协调的色彩风格。  4）外墙饰面材料应采用节能、环保的建筑墙体饰面材料。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 37 | 维修小区围墙（含清水墙拆砌、混水墙拆砌抹灰、油漆更换围墙栏杆） | 1）维修小区围墙，油漆更换围墙栏杆。  2）小区围墙形体、材料、色调和结构等应与小区环境相协调。  3）通透性围墙宜结合绿化、照明等设计；实体墙体表面宜通过增加装饰或结合宣传栏达到环境美化的效果。 | 小区公共部分 |
| 38 | 拆除小区违法建筑物、构筑物及设施 | 1）拆除阻碍消防通道、妨碍公共安全的小区违法建筑物、构筑物及设施，开辟公共开敞空间。  2）按照我市户外广告设置规划进度，清拆违法户外广告，规范设置户外招牌。 | 小区公共部分 |
| 39 | 规范垃圾收运点设置 | 1）合理设置垃圾收运点，统一规范垃圾收运点围蔽设施建设。  2）应满足分类收集要求，造型美观、固定设置、摆放整齐。  3）收集设施应封闭性好，外体干净，周围整洁。 | 小区公共部分 |
| 40 | 清疏、维修化粪池及排污卧管 | 清疏、维修化粪池，清疏排污卧管及沙井，清疏堵塞部位，确保畅通、无渗漏。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 41 | 维修非机动车停车棚 | 1）维修车棚，保证车棚结构安全、构件安装牢固，满足防风、防雨、遮阳要求。  2）维修更换自行车停车设施，确保完整、可用。  3）有条件的小区设置室外电动自行车独立集中停放、充电区域。 | 小区公共部分 |
| 基础完善类 | 42 | 提升小区绿化 | 1）对路旁、宅旁、空地及边角地进行绿化。  2）有条件宜结合小区公共空间设置集中绿化。  3）绿化建设应突出通达性、观赏性和实用性特点。同时应采用开敞式设计，方便居民休憩、散步和交往的需要。  4）绿化建设应优先使用本土、经济的物种，多设置精简、节约、易于管理的小景观。 | 小区公共部分 |
| 43 | 维修安装体育锻炼器械 | 1）康体设施布局应满足服务半径要求，分散布置，便捷合理。  2）维修原有体育器械，达到安全使用要求。  3）设施器械选择应兼顾实用和美观，有充分安全的构造和必要的安全防护，材料具有耐久性、环保性。 | 小区公共部分 |
| 44 | 维修补建楼体地名牌、单元门栋地名牌 | 1）各街道、公服设施、楼栋编号及楼栋单元均有地名牌或门牌编号。  2）标识标牌风格应统一，应与小区主题、建筑相契合，兼顾美观和功能性。 | 小区公共部分 |
| 45 | 更新补建信报箱 | 1）更新补建信报箱，做到一户一信报箱。  2）小区信报箱按统一标准安装。 | 小区公共部分 |
| 优化提升类 | 46 | 建筑节能改造 | 在保证建筑的室内环境和室内人员居住舒适度的前提下，对围护结构、用能设备和系统采取节能技术措施，以降低建筑运行能耗。具体改造项目根据居民意见和相关节能标准确定。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 447 | 楼体绿化 | 具备基础条件的可设置楼顶绿化 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 448 | 小区公共部分雨污分流改造 | 1）有条件的实施生态树池、雨水罐、植草沟等提升改造。  2）有条件的实施小区公共部分雨污分流改造。  3）暂不具备条件的也要做到污水收集排放有序，防止外溢横流。 | 小区公共部分 |
| 449 | 建设小区公共空间 | 1）增设街坊入口牌坊及入口小广场。  2）设置街角休闲空间，利用宅旁、空地及边角地安排休憩设施，开辟户外公共交往空间。 | 小区公共部分 |
| 550 | 合理配置设置物业用房及公服设施 | 1）物业用房可利用架空层或闲置空间设置。  2）配置文化室、社区服务站、星光老人之家、家庭综合服务站、社区日间照料中心、健身场地等配套设施。 | 小区公共部分 |
| 551 | 配建非机动车棚 | 1）合理配置自行车停放点，满足服务半径及便利要求。  2）安装自行车停放设施。  3）独立设置电动自行车集中充电桩。 | 小区公共部分 |
| 优化提升类 | 52 | 设置机动车泊位 | 1）合理选择场地配置机动车泊位，划定临时停车位。  2）独立建设的停车场地应采用可渗水地面铺装，并进行绿化。  3）有条件可增设或改建立体机械停车位。 | 小区公共部分 |
| 53 | 设置快递服务设施 | 1）应便于居民使用及物件投递，应设置在架空层、广场边缘等位置；不应设于靠道路等影响交通或通行的位置。  2）户外安装宜加设遮阳挡雨设施。 | 小区公共部分 |
| 54 | 智能化社区 | 完善社区网格化平台建设，结合5G建设，打造智能化社区，鼓励引入共享图书室、无人超市、快递驿站、互联网医疗等服务设施。 | 房屋建筑本体共用部位 |
| 说明：  1．基础完善类（45项）其中小区公共部分基础完善类（21项），房屋建筑本体共用部位基础完善类（24项）；  2．优化提升类（9项），其中小区公共部分优化提升类（6项），房屋建筑本体共用部位优化提升类（3项）；  3. 建设标准根据国家、省最新技术导则作相应调整。 | | | | |

附件2

清远市清新区老旧小区改造工作领导小组

人员名单

组 长： 区委副书记、区长

副组长：邹早银 副区长

成 员：苏灿帮 太和镇党委副书记、镇长

唐增强 山塘镇党委副书记、镇长

江先涛 太平镇党委副书记、镇长

黄沛亮 三坑镇党委副书记、镇长

郭 亮 龙颈镇党委副书记、镇长

蓝新容 禾云镇党委副书记、镇长

朱结锋 浸潭镇党委副书记、镇长

程 弋 石潭镇党委副书记、镇长

苏雄伟 区委宣传部副部长

邓宝茂 区发展和改革局局长

麦灼华 清远市自然资源局清新分局局长

陆志文 清远市公安局清新分局副局长

李东桂 区工业和信息化局局长

凌剑彬 区民政局局长

陈映徽 区财政局局长

罗小昌 区住房和城乡建设局局长

郑小云 区文化广电旅游体育局局长

卢梓星 区城市管理和综合执法局局长

李楚文 区投资评审中心主任

领导小组下设办公室（办公地点在区住房和城乡建设局），罗小昌同志兼任办公室主任，区住房城乡建设局副局长陈世良任办公室副主任,成员单位和供电、供水、燃气、电信、移动、联通、有线电视、邮政等企业要明确一名业务分管领导负责具体工作，并指定一名具体联系人，名单于本工作方案印发后一周内报区住房和城乡建设局备案。今后如因人事变动，由领导小组组成单位相应负责人接替，不再另行发文调整。老旧小区改造工作结束后，领导小组及其办公室自行撤销。