关于加强奎屯市老旧小区改造后维修管理

改造工作的实施方案（征求意见稿）

2012年以来，奎屯市累计投入5.9亿元，对全市5个街道30个老旧小区进行改造，惠及3.2万户小区居民，基本实现2005年年底前建成的老旧小区应改尽改。为进一步提高我市老旧小区改造后维修管理改造工作水平，依据《中华人民共和国民法典》《关于全面推进老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《关于自治区全面推进老旧小区改造工作的指导意见》（新政发〔2021〕3号）、《新疆维吾尔自治区物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部令第156号）等相关法律法规，结合实际，制定本方案。

一、总体目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神、第三次新疆工作座谈会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以努力让人民群众住上更好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，摸清老旧小区改造后需要维修管理改造底数，科学规划改造时序，分步实施、稳步推进。充分激发居民参与小区建后维修管理改造的主动性、积极性，积极调动小区关联单位和社会力量支持，参与老旧小区改造后维修管理改造工作，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。为人民群众创造更高品质的生活空间，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、资金来源

（一）政府职能单位（部门）为责任主体的项目，使用地方财政配套资金、中央预算内资金、中央补助资金以及地方债券等其他相关资金进行建设管护。

（二）物业服务企业为责任主体的项目，由市城管局负责督促指导物业服务企业根据《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》相关条款规定收取业主的基础性物业管理费进行维修管护。

（三）业主委员会、业主为责任主体的项目，由街道社区负责统筹协调业主委员会、业主使用小区停车占道费、住宅专项维修资金或业主自筹资金进行建设管护。

（四）第三方（企业）机构为责任主体的项目，可通过协调业主委员会、物业服务企业、业主引进社会资本进行建设。

三、工作职责

**各街道（社区）**负责统计梳理汇总属于政府职能单位（部门）为责任主体的项目清单（见附表），并协调行业主管单位（部门）、居民委员会、产权单位、物业服务企业、所在社区居民等配合做好老旧小区改造后维修管理改造相关工作。**市住建局**加强研究统筹，对未实施改造的老旧小区提前谋划资金来源、项目申报，加快推进老旧小区改造工程建设，紧盯物料、工人、工程质量等关键环节，保质保量按时完工。**市民政局**负责谋划老旧小区改造后需要新改建养老服务设施内容范围并组织实施。**市城管局**负责督促物业服务企业按照《物业管理条例》对老旧小区公共设施定期开展维修养护管理工作，发现问题及时督促整改，确保公共设施设备正常运转。**市教育局**负责谋划老旧小区改造后需要新改建幼儿教育设施内容范围并组织实施。**市卫健委**负责谋划老旧小区改造后需要卫生服务设施内容范围并组织实施。**国网奎屯电力公司、锦龙电力公司**负责指导供电区域内老旧小区分户计量装置以外的供配电管线设施的改造、验收、接收管理。**物业服务企业**在做好小区物业服务工作的同时，负责协助市住建局统计汇总符合住宅专项维修资金使用范围的改造项目清单及时上报街道（社区），并辅助做好居民维修资金收缴表决工作。**业主委员会**负责对需要使用的停车占道费改造的项目进行统计汇总，积极与相关职能部门沟通，确定改造内容后进行改造维护。

四、工作要求

（一）加强组织领导。牢固树立建管并重理念，各相关单位（部门）要把老旧小区改造后维修管理改造工作列入本单位（部门）中心工作，主要负责同志亲自抓。健全工作会议制度，协调工作难点，打通堵点难点问题。

（二）加强督查考核。采取检查和督查相结合方式,将奎屯市老旧小区改造后维修管理改造工作各责任主体单位（部门）列入市纪委监委及“13710工作专班”督查督办事项，每季度开展一次督查，通过巡听旁听、问答访谈等方式，跟踪督办工作进展情况，并将老旧小区改造后维修管理改造工作开展情况纳入年度考核评价体系；市住建局每季度开展一次专项调研，及时指导解决在工作中存在的问题。

（三）加强宣传发动。充分利用奎屯市融媒体中心抖音官方账号、奎屯零距离微信公众号等各类媒介，全方位、多角度、深层次宣传老旧小区改造后维修管理改造工作的重要意义、主要内容以及投入机制。加大优秀项目、典型案例的宣传力度，准确解读老旧小区改造后维修管理改造工作政策措施，提高社会公众对老旧小区改造工作的认识，着力引导群众转变观念，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

附：奎屯市老旧小区改造后维修管理改造工作任务清单