

最新老旧小区改造申请书住户签字 老旧小区改造调研报告(实用6篇)

每个人都曾试图在平淡的学习、工作和生活中写一篇文章。写作是培养人的观察、联想、想象、思维和记忆的重要手段。写范文的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？下面是小编为大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

老旧小区改造申请书住户签字篇一

社区是指城市某一区域内具有相对独立居住环境的大型居住区。同时，还配备了一整套生活服务设施，如商业网点、学校幼儿园等。以下是为大家整理的关于，欢迎品鉴！

【篇一】老旧小区改造调研报告

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程。为深入贯彻落实国家关于实施城镇老旧小区改造的决策部署，推进我市老旧小区改造工作，改善居民居住环境，提升城市品质形象，根据市政协2020年工作安排□x-x月份，由xxx副主席牵头，组成专题调研组，通过实地走访、召开多层次座谈会、外出考察等形式，对我市老旧小区改造情况进行了调研。现将有关情况报告如下：

城镇老旧小区是指城市或县城建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。据调研组不完全统计，我市20xx年底前建成的老旧小区xx个（乐成街道xx个、城东街道x个、城南街道xx个），总建筑面积xxx多万平方米，涉及xxxxx户，xxxxx人。其中□xxxx年底前建成的老旧小区xx个，涉及xxxx户，xxxxx人。调研发现，老旧小区“三多”“三

少”“三缺”现象突出，严重影响居民生活质量，居民改造意愿普遍强烈。

（一）建设标准不高，多孔预制楼板结构多、建筑管线老化多、安全隐患多。老旧小区建成时间较早，原建设标准较低，不少建筑是多孔预制楼板结构，经过二三十年的使用，老旧小区普遍存在建筑楼体、外立面、楼梯破损以及电气线路、水污管网老化严重的问题，存在安全隐患，群众反映非常强烈。如xx区xx栋建筑有多孔预制楼板结构的xx栋，xx小区xx栋建筑有多孔预制楼板结构的xx栋，调研组走访发现其中部分房屋主体出现不同程度的倾斜，部分房屋地基下沉、墙体开裂、墙面脱落，看上去安全隐患较大□xx小区其中一条覆盖一半以上建筑的电力线路，每逢用电高峰期就频繁停电，今年夏天刚开始就连续三个晚上停电，群众强烈要求后实行了线路分流改造□xx近几年都出现了管道堵塞、化粪池溢出等情况，业主们不得不雇佣疏通公司来清理。多数老旧小区建筑住宅阳台洗涤污水管与屋面排水管相连，导致雨污混排现象普遍，很多排水管还是球墨铸铁管，大部分已经腐蚀损坏严重，此外大多数消防栓都已损坏，无法正常出水。

（二）配套先天不足，电梯少、停车位少、公共服务设施少。老旧小区总体上存在着居住功能不足、配套设施短缺、公共活动空间不足等问题。如老旧小区大部分是x-x层建筑，基本没有安装电梯。据调研组初步统计□xx区老旧小区xxx幢建筑数千个单元楼，仅有电梯xx部。老旧小区由于建设之初规划相对滞后，因停车位不足造成的乱停现象十分普遍，近年来虽然有开展公共停车区域的优化调整，但车位仍是“僧多粥少”，出入通道甚至消防通道被车辆占用停放情况依然存在，如xx二区居民车辆xxx多，停车位仅xxx个，居民反映每天回家都要抢车位。老旧小区文化娱乐、体育健身、养老托幼、社区服务等公共服务设施明显缺失。据调研□xx个老旧小区中，仅xx个小区有固定的办公场所（包括x个违建□□x个小区有老年活动场所□x个小区有托幼场所；很多小区的公共娱乐设施

如健身器材严重老化，甚至根本没有配备；公共厕所配备不足□xx街道xx个老旧小区就有xx个没有公共厕所。

（三）居住环境差乱，人防技防缺失、组织管理缺位、物业管理缺乏。老旧小区违章搭建、毁坏绿化、杂物乱堆、垃圾乱扔、污水乱排、房子乱租等现象十分常见。如老旧小区很多车库住着老年人、新xx人，有的xx平方米的车库住了x-x个人，在车库内吃住同室，有些煤气罐或电磁炉就在床边，消防隐患相当严重；部分住户将洗衣板直接放在车库边上，洗涤等生活污水直接排放到路上，严重影响小区面貌；部分建筑一楼或者车库还被租用作为经营场所，如在xx小区车库或者一层被用作美容美发、家电维修、教育培训，存在较大安全隐患。老旧小区多数人防技防不到位，部分保安岗亭形同虚设、无人值班，部分监控摄像头存在聚焦模糊甚至失效。如xx小区的监控室三台监控屏幕在调研时竟然全部黑屏□xx区不少楼道门禁系统形同虚设，长期无法使用却没人修理。据调研，目前xx个老旧小区中，有xx个小区还没有成立业委会□xx个小区没有进驻物业管理□xx个小区没有建立党的组织，而且很多业委会只有组织，没有固定办公场所、没有经费和专职工作人员，没有开展有效的管理工作。

2019年x月以来，国家部委□xx省、xx市相继出台了推进老旧小区改造工作的文件，各级政府对老旧小区的改造极为重视□□xx市城镇老旧小区改造三年行动方案》中我市2020-2022年改造老旧小区x个，目前我市已上报xx小区□xx区、xx□xx小区等x个小区改造项目，万平方米，涉及约xxxx户。

（一）小区底数不清，改造机制不健全

我市城区老旧小区存量较大，不同小区的改造规模差异明显，改造任务复杂。但目前我市尚没有编制老旧小区改造的整体规划，小区情况掌握不够，对改造的总量缺乏准确数据和具体安排，也缺乏具体的建设标准和政策支持。如市住建局、

市文明中心、属地街道都有部分老旧小区简单统计数据，但数据各不相同，老旧小区规模、房屋质量状况和业主构成等关键数据缺失，配套设施、基层治理情况不清。同时我市老旧小区三年改造行动工作推进相对滞后，实施方案现在还没有出台，群众关注的改造资金居民自筹比例、补助基数以及与水电气污等权属单位专项工程衔接的具体政策支持尚不明确，而对比兄弟县市区□xx□xx已经出台了老旧小区改造实施方案□xx□xx□xx也陆续公布了实施方案征求意见稿。此外，我市还没有建立老旧小区改造工作的综合性协调机构和工作专班，主要由住建部门的一个科室负责工作对接，工作机制还不够健全，相关责任单位权责不够明确，难以形成整体合力。

（二）资料档案不全，改造技术有难题

据反映，部分老旧小区前期的设计图纸和建设资料缺失，有的只有总平面图却缺失地下综合管线图，有的干脆什么资料都没有。如前期住建部门为今年启动改造计划的老旧小区做规划设计，去档案馆等多处也没找到建设时的设计图纸，不得不聘请专业机构对小区情况进行重新测绘，无形中增加了时间成本和资金成本□xx街道干部为解决xx小区居民和村民权属纠纷，找了几个部门也没有找到当时的规划平面图纸，无法明确四至，难以划分权属。同时，老旧小区建成后的二十多年时间里，各单位对小区进行了各种后期施工改造，建筑、绿化等部分结构改变了，电力、给水、排水、通信、天然气等地下管线迁移了，即便拿着旧时的资料图也不能照样设计，需要实地核对，否则稍有误差就可能挖破管线。据xx公司反映□xx区地下管线复杂，规划设计完成后工程推进缓慢，至今现在仍未开工□xx小区地下管线走向不详，社区、小区无人能说得清楚，给天然气改造设计增加了很多困难。此外，改造施工需要使用一定的钢筋、混凝土等建材，而老旧小区面积有限，楼距不足，空地较少，由于场地的限制会进一步加大改造的难度与施工的风险，甚至可能影响百姓生活与人身安

全。

（三）居民需求多样，现实矛盾不乐观

调研组走访调研了解到，多数居民希望拆老房子住新房、改装使用天然气省钱、加装电梯方便老人，还对小区绿化与道路、停车场以及树木的高度、防盗窗的改造存在多种意见。可以看出，老旧小区居民对改善居住环境的愿望迫切，对配套服务的需求多样，对政府实施改造寄予高度期望，但居民需求与改造的条件、标准存在较大的差距，小区个体之间的差异、居民的经济条件和社会背景的多样性使得老旧小区的改造更加复杂。如电梯加装方面，近年来老旧小区居民要求加装电梯的意愿一直较为强烈，但因加装电梯需要三分之二以上业主签字、邻居无一反对意见、房屋鉴定报告b级以上等条件限制，自20xx年以来申请加装的成功者寥寥，仅有xx小区□xx□xx公寓x个小区共计x台电梯。供水改造方面，一些老旧小区x楼以上住户水压不足，只能靠自家的水泵和水塔来增压供水，一些住户水管总是不间断地出现黄水，饮水安全有隐患，一旦改造将是整个片区大面积停水，居民用水短期不能保障，且面临低层用水正常的居民不同意改造的情况。适老化改造方面，调查发现老旧小区老年人比例明显高于新小区，据街道统计数据 displays □xx岁以上的老人如xx小区xxx人（占xx%□□xx小区约xxx人（占xx%□□xx小区xxx人（占xx%□□xx小区约xxx人（占xx%□□随着老旧小区“老龄居民”人数的不断增加，老年人无障碍出行、休闲娱乐活动、群体安全保障、社区养老服务等需求也日益明显，但一些项目限于场地、资金处于无法可改、无处可建的尴尬境地。

（四）资金问题突出，业主共建意识弱

老旧小区改造资金需求总规模较大，据部门反映，部分老旧小区没有物业维修专项基金，改造工作面临着财政资金“投不起”、居民和社会资金不愿投、后期管护资金缺失等问题。

据初步测算，假设按照补助基数xxx元/平方米计算，仅今年计划的x个小区项目补助就超过x个亿。虽然中央、省拨付一定专项补助基金（xx市级仅对xx、xx、xx区等各实际功能区实施补助），市财政仍然面临较大压力。并且根据现有文件规定，符合中央财政补助的改造对象主要是xxxx年以前建成的小区不包括居民自建房为主的老旧小区，但在我市该时间段内老旧小区或多或少夹杂着自建住房，如xx小区商品房xxx套、自建房xx套（间）、xx小区商品房xxx套、自建房xxx套（间）、xx小区商品房xx套，自建房xxx套（间）。因此我市大部分老旧小区改造无法享受上级财政补助，很大程度增加了本级财政的投入负担，影响改造工作的大范围推进。同时，调研发现部分居民缺乏“共享共建共治”和“购买服务”的观念意识，认为老旧小区改造主要是政府的事情，自己不用花钱，等、盼、靠政府投入思想非常普遍，因此往往改造意愿很强烈，说到投钱就沉默。

（五）长效管理缺乏，改造成果难维持

老旧小区在历年各类创建工作中，虽经过几轮环境整治或单项改造，但“脏乱差”现象总是卷土重来。尤其是在今年新冠疫情期间老旧小区防控难度普遍大于新式小区，如多个开放式老旧小区为确保隔离到位，不得不封闭起来，但多次发生封闭隔断障碍被破现象，进出人员的隔离防控存在疏漏。究其原因，主要是小区治理力量不足，长效管理机制不健全。业委会方面，很多小区业委会是退休干部、热心人士在管理，他们没有执法权主要以劝导为主，有时感叹“管了也没人听”，有时认为管得多了会得罪人，业委会整体职能作用没有发挥。如一些居民在绿化或空地上圈地种菜，甚至在公共场所养鸡养鸭、搭建铁皮棚等，屡劝不止。物业方面，老旧小区收缴物业费困难与物业管理不到位的矛盾比较突出。老旧小区多数住户不愿意缴纳较高的物业管理费，导致物业公司不愿进入老旧小区；即便引入收费标准较低的物业（据了解目前最低为xxx元），部分业主因对小区管理存在分歧不愿

意交物业费，部分业主认为是自建房不需要交物业费，如xx小区xxx多户，2019年大约xxx多户居民没有上交管理费；物业费收缴不到位，直接导致物业管理难以维持，最终降低服务标准或直接撤离弃管，形成恶性循环。街道社区方面，社区工作人员除书记、社工外，普遍没有固定薪资，社区的很多工作人员要么是新进大学生，要么是临时人员，基层工作经验匮乏或工作主动性不够，加上社区工作经费缺少，平时忙于完成上级交办的各项业务指标，极少参与老旧小区的管理；街道及驻社干部走访巡查小区时间不多，对现有的小区业委会很少开展培训指导，往往造成“前期鼓励成立业委会，最后却任由其自生自灭”现象。如果改造完成后小区管理方继续缺位，就会导致改造成果无法维持，步入“改造一破坏一再改造”的怪圈，造成人力和资金的浪费。

（一）健全机制，摸清底数，加快出台规划方案

老旧小区改造是个系统性工程，牵涉面广，需要多个部门密切配合。市政府要发挥主导作用，牵头成立相关职能部门参与的工作机构，明确部门分工，划分目标责任。建立工作联席会议制度，协调解决老旧小区改造过程中的重点难点问题。尽快组织开展全市老旧小区调查摸底，真实准确掌握老旧小区规模、房屋建筑本体、小区公共部分基础设施和基本功能，老旧小区居民自治和物业管理的现状，以及居民具体的改造需求等情况，建立全市老旧小区基础数据信息库，建议将调查对象范围放宽至20xx年前建成的老旧小区。在此基础上，尽快研究制定老旧小区改造规划和“三年计划”，明确老旧小区的具体分类和改造批次时间，明确改造的具体内容和建设标准，明确改造的投入保障和组织实施。规划应统筹好老旧小区改造、保障性安居工程等项目的关系，建议将老旧小区改造和文明城市创建、“污水零直排小区”建设、未来社区改造等工作有机结合。创新机制，研究出台针对完善类、提升类改造的政策措施，在政府公共资源配置和资金投入等方面给予倾斜。

（二）注重前期，统筹推进，合理把握改造节奏

住建、资规部门应先行做好各老旧小区原始资料和图纸的查找整理，基础资料不完善、与项目实际不符合的，委托相关设计单位及时进行补测补绘。市政、电力、通讯、供水、燃气等部门单位和有关街道应协助提供各老旧小区地下管网分布图，并对地上各类相应管线进行集中调查清理。街道社区应有序开展老旧小区改造宣传动员工作，让群众充分认识到改造带来的实效和好处，尽可能地取得广大居民的理解和支持。同时，建议建立老旧小区改造项目库制度，列入改造计划项目应有序进行实地勘查和科学论证，比如对比改造与拆后重建的费用，若差距不大建议实施“就地重建”；有些房屋可以进行改造，但其不适合我市的长期发展规划，要避免改造的重复浪费。在论证的基础上，选取细化改造方案优、群众改造意愿强烈、“共同缔造”基础好的项目，按“成熟一个，实施一个”的原则启动改造。

（三）以人为本，突出重点，改造提升居住环境

城市的发展和社区的建设都是牢固树立“以人民为中心”的思想。针对建筑改造、道路交通和停车、管网系统、景观绿化、适老化改造、社区服务体系6大方面，因地制宜来确定各小区菜单式改造内容，优先安排居民群众反映集中、涉及共同利益的问题。一是支持存在多孔预制楼板等安全隐患较多的老旧小区拆旧建新。此类小区进行综合改造价值不大，反而还会增加安全隐患，建议采取拆旧建新的办法。可在危房鉴定的基础上，根据实际情况和群众意愿采取不同的安置方法。具备开发潜力地段的小区可引进开发商进行重新开发，适当提高容积率，一并将托幼、养老、医疗等便民服务嵌入，提升土地的利用价值；借鉴鹿城等地做法，向需拆迁改造的住户发放安置房“房票”，购买房地产开发的商品房实现异地安置。二是鼓励多层住宅加装电梯。参照xx[]xx等地做法，尽快出台电梯资金补助方案[]xx按电梯加装费用xx%给予最高不超过xx万元/台[]xx给予符合条件的xx万元/台补助），进一

步优化电梯安装申报和审批流程，小区改造条件成熟的可适当降低加装电梯的启动门槛。若财政紧张可采取以奖代补、先建后补等方式。三是实施打通消防生命通道工程。实行老旧小区“一区一策”治理，结合老旧小区的建成年代、建筑高度、周边环境、道路管网等方面情况开展改造，制定实施消防车通道治理方案，按照先急后缓、先易后难的原则尽快打通消防通道。四是完善老旧小区公共服务功能。优先解决水、电、气、路、排污等问题。改造零星空闲用地、改造绿化带或与周边单位共建等方式增加停车位，有条件的增设汽车充电桩和电瓶车充电棚。拓展居民公共活动空间，及时维修翻新小区内破损的公共休闲设施，增设小区健康步道、休闲游憩场地和健身器械，条件成熟的要建立完善老年人活动中心，引入社会资本建设养老托育机构。

（四）多元投入，加大保障，健全资金筹措机制

市政府要研究明确基础类、完善类、提升类改造的政府和居民资金负担比例，做好财政投入保障，探索构建政府政策性引导、居民共建性出资、企业市场化参与、社会全方位支持的多元化融资机制。一是加强与银行等金融机构的沟通对接，探索老旧小区专项债券等融资方式，鼓励金融系统开发针对老旧小区改造的优惠金融产品，探索居民户内改造、装修、节能减排等消费领域的个人贷款金融服务。二是探索利用增建商业设施、翻建结合扩建等措施，合理利用小区及周边闲置土地或简陋房屋占地，在不影响规划的情况下进行二次开发；通过制定税收优惠等政策措施吸引社会资金投入，减轻财政资金压力，实现资金平衡。三是出台提取个人公积金用于加装电梯等老旧小区改造的政策，适当降低物业专项维修基金用于改造的申请门槛，减轻老旧小区改造筹资压力。四是充分发挥责任企业和责任单位资金作用，加大对水电气网等垂管部门协调力度，在预算审批、资金拨付等方面提高灵活性，为老旧小区改造提供便利。

（五）综合施策，规范运作，促进小区长效管理

要坚持改造与整治相结合，建设与管理相结合，持续加强老旧小区后续管理，巩固改造成果。一是党建进小区，以党建引领小区治理。加大街道对老旧小区的管理力度，建立驻社干部联系老旧小区的工作制度，加强对业委会的培训管理，规范业委会资金管理和物业监管等制度。已经成立业委会的可以进一步充实业委会的红色力量，还未成立业委会的可以帮助成立小区临时业委会，在管理过程中逐步物色小区的能人志士加入业委会，建立健全居民自治管理机构，夯实小区管理基础。条件成熟的小区可以建立党支部，提供党组织为民服务清单，以“红色”力量激发老旧小区管理“新动能”。还可以借鉴xx做法，出台文件明确党员机关干部必须兼任所住小区楼长、单元长等，赋予其社区服务职责，带动居民共同参与到小区治理。二是物业进小区，以专业服务促进小区管理。根据不同小区居民的经济承受能力以及对物业管理的实际需求，采取社会化管理、准物业管理、社区自治管理等多样化的物业管理模式。建议建立物业管理征信系统，对业主恶意拖欠物业服务费用的行为纳入个人征信系统进行警示，对物业企业管理失信并造成小区严重后果的进行曝光。对于一时难以引进物业企业的，可由街道设立物业管理服务机构，在各准物业小区设置管理处，形成系统的管理网络，实施准物业管理。三是执法进小区，以乱象整治规范小区管理。联合司法、综合行政执法、公安、消防、市场监管、卫健等多部门集中梳理小区常见违法违规行为问题，明确执法责任单位，编制违法事项清单并在小区公告。通过“城市大脑”建设延伸到小区，采取摄像头抓拍违法行为的形式，开展“非接触性执法”，由指挥中心分派给各执法部门依法处理。同时，加强业委会、物业和属地社区、街道的沟通，定期召开小区社情研判会，对小区的各种违法情况进行分析，加强对小区管理的支撑，完善小区执法治理体系。

【篇二】老旧小区改造调研报告

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程。为深入贯彻落实国家关于实施城镇老旧小区改造的决策部署，推进我市

老旧小区改造工作，改善居民居住环境，提升城市品质形象，根据市政协2020年工作安排□x-x月份，由xxx副主席牵头，组成专题调研组，通过实地走访、召开多层次座谈会、外出考察等形式，对我市老旧小区改造情况进行了调研。现将有关情况报告如下：

城镇老旧小区是指城市或县城建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。据调研组不完全统计，我市20xx年底前建成的老旧小区xx个（乐成街道xx个、城东街道x个、城南街道xx个），总建筑面积xxx多万平方米，涉及xxxxx户，xxxxx人。其中□xxxx年底前建成的老旧小区xx个，涉及xxxx户，xxxxx人。调研发现，老旧小区“三多”“三少”“三缺”现象突出，严重影响居民生活质量，居民改造意愿普遍强烈。

（一）建设标准不高，多孔预制楼板结构多、建筑管线老化多、安全隐患多。老旧小区建成时间较早，原建设标准较低，不少建筑是多孔预制楼板结构，经过二三十年的使用，老旧小区普遍存在建筑楼体、外立面、楼梯破损以及电气线路、水污管网老化严重的问题，存在安全隐患，群众反映非常强烈。如xx区xx栋建筑有多孔预制楼板结构的xx栋，xx小区xx栋建筑有多孔预制楼板结构的xx栋，调研组走访发现其中部分房屋主体出现不同程度的倾斜，部分房屋地基下沉、墙体开裂、墙面脱落，看上去安全隐患较大□xx小区其中一条覆盖一半以上建筑的电力线路，每逢用电高峰期就频繁停电，今年夏天刚开始就连续三个晚上停电，群众强烈要求后实行了线路分流改造□xx近几年都出现了管道堵塞、化粪池溢出等情况，业主们不得不雇佣疏通公司来清理。多数老旧小区建筑住宅阳台洗涤污水管与屋面排水管相连，导致雨污混排现象普遍，很多排水管还是球墨铸铁管，大部分已经腐蚀损坏严重，此外大多数消防栓都已损坏，无法正常出水。

（二）配套先天不足，电梯少、停车位少、公共服务设施少。老旧小区总体上存在着居住功能不足、配套设施短缺、公共活动空间不足等问题。如老旧小区大部分是x-x层建筑，基本没有安装电梯。据调研组初步统计□xx区老旧小区xxx幢建筑数千个单元楼，仅有电梯xx部。老旧小区由于建设之初规划相对滞后，因停车位不足造成的乱停现象十分普遍，近年来虽然有开展公共停车区域的优化调整，但车位仍是“僧多粥少”，出入通道甚至消防通道被车辆占用停放情况依然存在，如xx二区居民车辆xxx多，停车位仅xxx个，居民反映每天回家都要抢车位。老旧小区文化娱乐、体育健身、养老托幼、社区服务等公共服务设施明显缺失。据调研□xx个老旧小区中，仅xx个小区有固定的办公场所（包括x个违建□□x个小区有老年活动场所□x个小区有托幼场所；很多小区的公共娱乐设施如健身器材严重老化，甚至根本没有配备；公共厕所配备不足□xx街道xx个老旧小区就有xx个没有公共厕所。

（三）居住环境差乱，人防技防缺失、组织管理缺位、物业管理缺乏。老旧小区违章搭建、毁坏绿化、杂物乱堆、垃圾乱扔、污水乱排、房子乱租等现象十分常见。如老旧小区很多车库住着老年人、新xx人，有的xx平方米的车库住了x-x个人，在车库内吃住同室，有些煤气罐或电磁炉就在床边，消防隐患相当严重；部分住户将洗衣板直接放在车库边上，洗涤等生活污水直接排放到路上，严重影响小区面貌；部分建筑一楼或者车库还被租用作为经营场所，如在xx小区车库或者一层被用作美容美发、家电维修、教育培训，存在较大安全隐患。老旧小区多数人防技防不到位，部分保安岗亭形同虚设、无人值班，部分监控摄像头存在聚焦模糊甚至失效。如xx小区的监控室三台监控屏幕在调研时竟然全部黑屏□xx区不少楼道门禁系统形同虚设，长期无法使用却没人修理。据调研，目前xx个老旧小区中，有xx个小区还没有成立业委会□xx个小区没有进驻物业管理□xx个小区没有建立党的组织，而且很多业委会只有组织，没有固定办公场所、没有经费和专职工作人员，没有开展有效的管理工作。

2019年x月以来，国家部委□xx省、xx市相继出台了推进老旧小区改造工作的文件，各级政府对老旧小区的改造极为重视□□xx市城镇老旧小区改造三年行动方案》中我市2020-2022年改造老旧小区x个，目前我市已上报xx小区□xx区、xx□xx小区等x个小区改造项目，万平方米，涉及约xxxx户。

（一）小区底数不清，改造机制不健全

我市城区老旧小区存量较大，不同小区的改造规模差异明显，改造任务复杂。但目前我市尚没有编制老旧小区改造的整体规划，小区情况掌握不够，对改造的总量缺乏准确数据和具体安排，也缺乏具体的建设标准和政策支持。如市住建局、市文明中心、属地街道都有部分老旧小区的简单统计数据，但数据各不相同，老旧小区规模、房屋质量状况和业主构成等关键数据缺失，配套设施、基层治理情况不清。同时我市老旧小区三年改造行动工作推进相对滞后，实施方案现在还没有出台，群众关注的改造资金居民自筹比例、补助基数以及与水电气污等权属单位专项工程衔接的具体政策支持尚不明确，而对比兄弟县市区□xx□xx已经出台了老旧小区改造实施方案□xx□xx□xx也陆续公布了实施方案征求意见稿。此外，我市还没有建立老旧小区改造工作的综合性协调机构和工作专班，主要由住建部门的一个科室负责工作对接，工作机制还不够健全，相关责任单位权责不够明确，难以形成整体合力。

（二）资料档案不全，改造技术有难题

据反映，部分老旧小区前期的设计图纸和建设资料缺失，有的只有总平图却缺失地下综合管线图，有的干脆什么资料都没有。如前期住建部门为今年启动改造计划的老旧小区做规划设计，去档案馆等多处也没找到建设时的设计图纸，不得不聘请专业机构对小区情况进行重新测绘，无形中增加了时间成本和资金成本□xx街道干部为解决xx小区居民和村民权属

纠纷，找了几个部门也没有找到当时的规划平面图纸，无法明确四至，难以划分权属。同时，老旧小区建成后的二十多年时间里，各单位对小区进行了各种后期施工改造，建筑、绿化等部分结构改变了，电力、给水、排水、通信、天然气等地下管线迁移了，即便拿着旧时的资料图也不能照样设计，需要实地核对，否则稍有误差就可能挖破管线。据xx公司反映□xx区地下管线复杂，规划设计完成后工程推进缓慢，至今现在仍未开工□xx小区地下管线走向不详，社区、小区无人能说得清楚，给天然气改造设计增加了很多困难。此外，改造施工需要使用一定的钢筋、混凝土等建材，而老旧小区面积有限，楼距不足，空地较少，由于场地的限制会进一步加大改造的难度与施工的风险，甚至可能影响百姓生活与人身安全。

（三）居民需求多样，现实矛盾不乐观

调研组走访调研了解到，多数居民希望拆老房子住新房、改装使用天然气省钱、加装电梯方便老人，还对小区绿化与道路、停车场以及树木的高度、防盗窗的改造存在多种意见。可以看出，老旧小区居民对改善居住环境的愿望迫切，对配套服务的需求多样，对政府实施改造寄予高度期望，但居民需求与改造的条件、标准存在较大的差距，小区个体之间的差异、居民的经济条件和社会背景的多样性使得老旧小区的改造更加复杂。如电梯加装方面，近年来老旧小区居民要求加装电梯的意愿一直较为强烈，但因加装电梯需要三分之二以上业主签字、邻居无一反对意见、房屋鉴定报告b级以上等条件限制，自20xx年以来申请加装的成功者寥寥，仅有xx小区□xx□xx公寓x个小区共计x台电梯。供水改造方面，一些老旧小区x楼以上住户水压不足，只能靠自家的水泵和水塔来增压供水，一些住户水管总是不间断地出现黄水，饮水安全有隐患，一旦改造将是整个片区大面积停水，居民用水短期不能保障，且面临低层用水正常的居民不同意改造的情况。适老化改造方面，调查发现老旧小区老年人比例明显高于新小

区，据街道统计数据显示□xx岁以上的老人如xx小区xxx人（占xx%□□xx小区约xxx人（占xx%□□xx小区xxx人（占xx%□□xx小区约xxx人（占xx%□□随着老旧小区“老龄居民”人数的不断增加，老年人无障碍出行、休闲娱乐活动、群体安全保障、社区养老服务等需求也日益明显，但一些项目限于场地、资金处于无法可改、无处可建的尴尬境地。

（四）资金问题突出，业主共建意识弱

老旧小区改造资金需求总规模较大，据部门反映，部分老旧小区没有物业维修专项基金，改造工作面临着财政资金“投不起”、居民和社会资金不愿投、后期管护资金缺失等问题。据初步测算，假设按照补助基数xxx元/平方米计算，仅今年计划的x个小区项目补助就超过x个亿。虽然中央、省拨付一定专项补助基金□xx市级仅对xx□xx□xx区等各实际功能区实施补助），市财政仍然面临较大压力。并且根据现有文件规定，符合中央财政补助的改造对象主要是xxxx年以前建成的小区不包括居民自建房为主的老旧小区，但在我市该时间段内老旧小区或多或少夹杂着自建住房，如xx小区商品房xxx套、自建房xx套（间□□xx小区商品房xxx套、自建房xxx套（间□□xx小区商品房xx套，自建房xxx套（间）。因此我市大部分老旧小区改造无法享受上级财政补助，很大程度增加了本级财政的投入负担，影响改造工作的大范围推进。同时，调研发现部分居民缺乏“共享共建共治”和“购买服务”的观念意识，认为老旧小区改造主要是政府的事情，自己不用花钱，等、盼、靠政府投入思想非常普遍，因此往往改造意愿很强烈，说到投钱就沉默。

（五）长效管理缺乏，改造成果难维持

老旧小区在历年各类创建工作中，虽经过几轮环境整治或单项改造，但“脏乱差”现象总是卷土重来。尤其是在今年新冠疫情期间老旧小区防控难度普遍大于新式小区，如多个开

放式老旧小区为确保隔离到位，不得不封闭起来，但多次发生封闭隔断障碍被破现象，进出人员的隔离防控存在疏漏。究其原因，主要是小区治理力量不足，长效管理机制不健全。业委会方面，很多小区业委会是退休干部、热心人士在管理，他们没有执法权主要以劝导为主，有时感叹“管了也没人听”，有时认为管得多了会得罪人，业委会整体职能作用没有发挥。如一些居民在绿化或空地上圈地种菜，甚至在公共场所养鸡养鸭、搭建铁皮棚等，屡劝不止。物业方面，老旧小区收缴物业费困难与物业管理不到位的矛盾比较突出。老旧小区多数住户不愿意缴纳较高的物业管理费，导致物业公司不愿进入老旧小区；即便引入收费标准较低的物业（据了解目前最低为xxx元），部分业主因对小区管理存在分歧不愿意交物业费，部分业主认为是自建房不需要交物业费，如xx小区xxx多户，2019年大约xxx多户居民没有上交管理费；物业费收缴不到位，直接导致物业管理难以维持，最终降低服务标准或直接撤离弃管，形成恶性循环。街道社区方面，社区工作人员除书记、社工外，普遍没有固定薪资，社区的很多工作人员要么是新进大学生，要么是临时人员，基层工作经验匮乏或工作主动性不够，加上社区工作经费缺少，平时忙于完成上级交办的各项业务指标，极少参与老旧小区的管理；街道及驻社干部走访巡查小区时间不多，对现有的小区业委会很少开展培训指导，往往造成“前期鼓励成立业委会，最后却任由其自生自灭”现象。如果改造完成后小区管理方继续缺位，就会导致改造成果无法维持，步入“改造一破坏一再改造”的怪圈，造成人力和资金的浪费。

（一）健全机制，摸清底数，加快出台规划方案

老旧小区改造是个系统性工程，牵涉面广，需要多个部门密切配合。市政府要发挥主导作用，牵头成立相关职能部门参与的工作机构，明确部门分工，划分目标责任。建立工作联席会议制度，协调解决老旧小区改造过程中的重点难点问题。尽快组织开展全市老旧小区调查摸底，真实准确掌握老旧小

区规模、房屋建筑本体、小区公共部分基础设施和基本功能，老旧小区居民自治和物业管理的现状，以及居民具体的改造需求等情况，建立全市老旧小区基础数据信息库，建议将调查对象范围放宽至20xx年前建成的老旧小区。在此基础上，尽快研究制定老旧小区改造规划和“三年计划”，明确老旧小区的具体分类和改造批次时间，明确改造的具体内容和建设标准，明确改造的投入保障和组织实施。规划应统筹好老旧小区改造、保障性安居工程等项目之间的关系，建议将老旧小区改造和文明城市创建、“污水零直排小区”建设、未来社区改造等工作有机结合。创新机制，研究出台针对完善类、提升类改造的政策措施，在政府公共资源配置和资金投入等方面给予倾斜。

（二）注重前期，统筹推进，合理把握改造节奏

住建、资规部门应先行做好各老旧小区原始资料和图纸的查找整理，基础资料不完善、与项目实际不符合的，委托相关设计单位及时进行补测补绘。市政、电力、通讯、供水、燃气等部门单位和有关街道应协助提供各老旧小区地下管网分布图，并对地上各类相应管线进行集中调查清理。街道社区应有序开展老旧小区改造宣传动员工作，让群众充分认识到改造带来的实效和好处，尽可能地取得广大居民的理解和支持。同时，建议建立老旧小区改造项目库制度，列入改造计划项目应有序进行实地勘查和科学论证，比如对比改造与拆后重建的费用，若差距不大建议实施“就地重建”；有些房屋可以进行改造，但其不适合我市的长期发展规划，要避免改造的重复浪费。在论证的基础上，选取细化改造方案优、群众改造意愿强烈、“共同缔造”基础好的项目，按“成熟一个，实施一个”的原则启动改造。

（三）以人为本，突出重点，改造提升居住环境

城市的发展和社区的建设都是牢固树立“以人民为中心”的思想。针对建筑改造、道路交通和停车、管网系统、景观绿

化、适老化改造、社区服务体系6大方面，因地制宜来确定各小区菜单式改造内容，优先安排居民群众反映集中、涉及共同利益的问题。一是支持存在多孔预制楼板等安全隐患较多的老旧小区拆旧建新。此类小区进行综合改造价值不大，反而还会增加安全隐患，建议采取拆旧建新的办法。可在危房鉴定的基础上，根据实际情况和群众意愿采取不同的安置方法。具备开发潜力地段的小区可引进开发商进行重新开发，适当提高容积率，一并将托幼、养老、医疗等便民服务嵌入，提升土地的利用价值；借鉴鹿城等地做法，向需拆迁改造的住户发放安置房“房票”，购买房地产开发的商品房实现异地安置。二是鼓励多层住宅加装电梯。参照xx□xx等地做法，尽快出台电梯资金补助方案□xx按电梯加装费用xx%给予最高不超过xx万元/台□xx给予符合条件的xx万元/台补助），进一步优化电梯安装申报和审批流程，小区改造条件成熟的可适当降低加装电梯的启动门槛。若财政紧张可采取以奖代补、先建后补等方式。三是实施打通消防生命通道工程。实行老旧小区“一区一策”治理，结合老旧小区的建成年代、建筑高度、周边环境、道路管网等方面情况开展改造，制定实施消防车通道治理方案，按照先急后缓、先易后难的原则尽快打通消防通道。四是完善老旧小区公共服务功能。优先解决水、电、气、路、排污等问题。改造零星空闲用地、改造绿化带或与周边单位共建等方式增加停车位，有条件的增设汽车充电桩和电瓶车充电棚。拓展居民公共活动空间，及时维修翻新小区内破损的公共休闲设施，增设小区健康步道、休闲游憩场地和健身器械，条件成熟的要建立完善老年人活动中心，引入社会资本建设养老托育机构。

（四）多元投入，加大保障，健全资金筹措机制

市政府要研究明确基础类、完善类、提升类改造的政府和居民资金负担比例，做好财政投入保障，探索构建政府政策性引导、居民共建性出资、企业市场化参与、社会全方位支持的多元化融资机制。一是加强与银行等金融机构的沟通对接，

探索老旧小区专项债券等融资方式，鼓励金融系统开发针对老旧小区改造的优惠金融产品，探索居民户内改造、装修、节能减排等消费领域的个人贷款金融服务。二是探索利用增建商业设施、翻建结合扩建等措施，合理利用小区及周边闲置土地或简陋房屋占地，在不影响规划的情况下进行二次开发；通过制定税收优惠等政策措施吸引社会资金投入，减轻财政资金压力，实现资金平衡。三是出台提取个人公积金用于加装电梯等老旧小区改造的政策，适当降低物业专项维修基金用于改造的申请门槛，减轻老旧小区改造筹资压力。四是充分发挥责任企业和责任单位资金作用，加大对水电气网等垂管部门协调力度，在预算审批、资金拨付等方面提高灵活性，为老旧小区改造提供便利。

（五）综合施策，规范运作，促进小区长效管理

要坚持改造与整治相结合，建设与管理相结合，持续加强老旧小区后续管理，巩固改造成果。一是党建进小区，以党建引领小区治理。加大街道对老旧小区的管理力度，建立驻社干部联系老旧小区的工作制度，加强对业委会的培训管理，规范业委会资金管理和物业监管等制度。已经成立业委会的可以进一步充实业委会的红色力量，还未成立业委会的可以帮助成立小区临时业委会，在管理过程中逐步物色小区的能人志士加入业委会，建立健全居民自治管理机构，夯实小区管理基础。条件成熟的小区可以建立党支部，提供党组织为民服务清单，以“红色”力量激发老旧小区管理“新动能”。还可以借鉴xx做法，出台文件明确党员机关干部必须兼任所住小区楼长、单元长等，赋予其社区服务职责，带动居民共同参与到小区治理。二是物业进小区，以专业服务促进小区管理。根据不同小区居民的经济承受能力以及对物业管理的实际需求，采取社会化管理、准物业管理、社区自治管理等多样化的物业管理模式。建议建立物业管理征信系统，对业主恶意拖欠物业服务费用的行为纳入个人征信系统进行警示，对物业企业管理失信并造成小区严重后果的进行曝光。对于一时难以引进物业企业的，可由街道设立物业管理服务机构，

在各准物业小区设置管理处，形成系统的管理网络，实施准物业管理。三是执法进小区，以乱象整治规范小区管理。联合司法、综合行政执法、公安、消防、市场监管、卫健等多部门集中梳理小区常见违法违规行为问题，明确执法责任单位，编制违法事项清单并在小区公告。通过“城市大脑”建设延伸到小区，采取摄像头抓拍违法行为的形式，开展“非接触性执法”，由指挥中心分派给各执法部门依法处理。同时，加强业委会、物业和属地社区、街道的沟通，定期召开小区社情研判会，对小区的各种违法情况进行分析，加强对小区管理的支撑，完善小区执法治理体系。

【篇三】老旧小区改造调研报告

根据20xx年工作计划安排，4月上旬，市人大常委会组成调研组，在市人大常委会副主任吕高骥带领下，对全县老旧小区改造工作进行了深入调研，察看了部分现场，召开了专题座谈会，听取了有关部门负责同志汇报。现将调研情况报告如下。

(一)老旧小区现状。全县城区已上房小区共有107个：其中有物业管理的35个；无物业管理的72个(单位自管7个、居委会管理56个、业主自治9个)；已落实物业管理尚未入住小区20个；成立业主委员会的小区有22个(其中有物业小区成立7个、无物业小区成立15个)。

(二)20xx年改造情况□20xx年县委、县政府以创建省级文明城市为契机，决定全面提升城区老旧小区的基础设施使用功能，大力改善居民生活环境质量，真正把政府为民办实事工程落到实处，从20xx年至2020年，利用五年时间，分批次对鼓楼、明珠园等30个规模较大的老旧小区进行综合改造整治□20xx年县政府制定下发了《沛县老旧小区综合改造整治暨长效管理工作实施方案》，将鼓楼小区一二三期、鼓楼小区四期、明珠园等三个老旧小区列入了为民办实事工程项目。由县城管局牵头、沛城街道配合，投资2000余万元，对三个老旧小区

的道路、上水、雨污管网、停车设施、路灯、监控、门禁、立面、绿化等基础设施进行了全面改造。通过改造，老旧小区变成了一个个环境优美、行车有序、停车规范、排水通畅、干净整洁、生活舒适的宜居社区。

(三)20xx年改造计划□20xx年，县政府计划对鑫达园、江南山水、阳光一、二、三期、鑫粮苑、子隆小区、城市花园、紫荆花园、江南名都城、香颂雅苑、新沛东西区共计12个小区进行改造。

(一)停车难问题突出。随着社会的发展，物质生活的不断丰富，家庭轿车拥有量越来越多，而老旧小区建设较早，没有地下停车场，地面停车位又严重不足，业主车辆停放较为混乱，随意占据公共道路，阻碍交通，居民怨言较多。

(二)公共设施缺失破损严重。老旧小区建设时间较早，部分小区规划设计先天不足，多数老小区未铺设燃气管道，雨污不分，没有物业用房、公共厕所、居民活动中心等公共设施。有些小区原有的门卫房、公共用房被占用或出租、出售。如鼓楼四期、明珠园小区传达室被出售、明珠园小区公共用房被开发商出租开办幼儿园等。小区内道路破损，坑洼不平，出行困难；停车棚破烂不堪，有碍观瞻；墙面污损严重，形象不佳；路灯不亮，成为摆设；电线、网线私拉乱接现象随处可见，以上情况严重影响了老旧小区居民的生活质量。

(三)改造资金筹措困难□20xx年12个老旧小区综合整治的概算投资总额约7862万元，投资较大。但目前阳光一二三期、鑫粮苑、子隆小区、城市花园、紫荆花园、江南名都城、香颂雅苑等8个小区的资金还没有落实，概算编制招投标工作进展缓慢，影响了小区整治进度。

(四)毁绿现象普遍存在。部分业主擅自毁绿种菜，破坏小区绿地。部分业主私自破墙开窗、拉墙围院，大搞“圈地运动”，抢占绿地，硬化土地。有些业主为方便车辆停放，私

自毁绿自建停车位。

(五)物业管理混乱。多数老旧小区都没有物业管理，小区内违建随处可见，技防设施基本没有，电动车辆失盗现象时有发生。小区内种菜养禽现象普遍存在，小商小贩随意进出，缺乏管理。新建小区大部分没经过验收就先行上房，前期物业管理大多由开发商自己负责选择。房子一旦售完，物业公司解散，许多遗留问题迟迟不能得到解决。业主利益受损，把矛盾转移到后来的物业公司头上，不解决问题就拒缴物业费，而物业公司没有能力解决，如此恶性循环，三到五年，一个新小区就变成老旧小区。

(一)加强领导，形成合力。老旧小区改造涉及多个部门，目前我县老旧小区改造工作主要由县城管局牵头，建议县政府成立老旧小区改造工作领导小组，加大统筹协调力度，各相关部门明确职责、任务、目标，充分调动城管委、城管执法局、住建局、房产局、园林局、物价局、街道等单位的积极性，进一步加快我县老旧小区改造工作。

(二)统筹规划，科学安排。在详尽掌握老旧小区数据的基础上，进行分类评估，统筹科学规划，对确定的改造项目要拿出有针对性、可操作性的改造方案，按照轻重缓急、先易后难的原则组织实施。要把小区改造工作与我县城区路网、管网改造相结合，要从居民期盼的小区停车难、小区燃气使用等热点问题入手，重点解决老旧小区环境、公共秩序、物业管理等问题。老旧小区整治涉及群众切身利益，制订整治方案前要多种形式广泛征求居民意见，方案出台后要向小区居民公示，整治方案根据小区的实际情况实行“一区一策”，区别对待。

(三)多方筹资，加大投入。县政府要加大财政投入的力度，做好资金投入保证，“兵马未动，粮草先行”，只有把资金投入到位，才能把老旧小区整治这项德政工程、惠民工程实实在在做好。同时，要积极探索小区改造资金多元化、多渠道

道的投资机制。对小区规模大、入住时间长、基础设施缺失严重的小区，建议列入县“为民办实事工程”，由县政府组织实施全面改造提升。对规模较小的小区，建议由街道根据各小区实际情况，投入资金对道路、公共照明、下水道、窨井、停车位、监控等基础设施实施改造。

(四)加大宣传，统一认识。要创新宣传方式，加强舆论宣传，提高老小区改造的认同度和知晓度。要发挥示范工程导向作用，通过改造前后的对比，使业主真正理解改造的意义，自觉支持，减少整治过程中的矛盾和工作阻力。

(五)健全机制，长效管理。在改造提升的基础上，实施“四位一体”（社区党支部、居委会、物业服务站、小区业主委员会）和建立“四支队伍”（保洁、保安、运维、治安）相结合的管理模式。老旧小区综合整治后，街道办事处是管理主体，要成立街道物业管理办公室和物业管理服务公司。物业管理办公室负责对老旧小区日常管理工作的监督、指导和考核，物业管理服务公司实行准物业化管理，各小区成立物业服务站，纳入“四位一体”监督机制，社区党支部和居委会是第一监管责任主体。明确老旧小区工作质量标准及量化考核办法，县城管委每月抽查考核街道办事处，通报考核结果，并作为年终考核的重要依据。街道办事处每周督查考核社区居委会及各小区，每月考核通报，兑现奖惩。

【篇四】老旧小区改造调研报告

老旧小区改造作为一项重大民生工程，群众热切期盼，改造意愿非常强烈。2019年国家住建部等三部门联合出台文件将其列为保障性安居工程，给予中央资金补助。我省住建厅等三部门也联合出台文件，对我省老旧小区改造工作提出具体实施意见。我市也在2019年政府工作报告中，将老旧小区改造列为“民生十件实事”之一试点实施。据了解，目前我市此项工作推进困难重重、进展缓慢。为深入查找原因并向市政府提出工作建议，市政研督查办成立调研组，先后召集住

建、发改、财政等部门和榆阳区、高新区相关工作人员及部分老旧小区居民代表进行座谈交流，并赴山东省淄博市、福建省厦门市和我省西安市开展专题调研，形成如下调研报告。

在国家棚户区改造政策渐趋收紧的大背景下，通过改造让老旧小区“旧貌换新颜”，在改善群众居住环境、平抑城市房价、稳投资和稳就业、提升城市基层治理水平等方面具有重要意义，是顺民意、得民心的重大民生工程。

(一)大幅改善居民生活环境，提升城市整体形象。根据在淄博、厦门等地调研了解，通过老旧小区改造，小区设施设备陈旧、功能配套不全、物业管理缺失、小区环境脏乱差等群众反映强烈的城市管理“顽疾”得以解决，居民生活环境和设施都得到根本提升，生活质量显著改善，群众的满意率达到90%以上，都衷心地对党和政府的惠民政策点赞。

(二)有利于平抑房价过快增长，促进房地产市场健康发展。与棚改不同，老旧小区改造并不会产生短期购房需求大量激增现象。相反，小区生活设施和整体环境改造提升后可降低房屋空置率，促进存量住房的交易和周转，释放居民改善型住房需求。根据淄博市统计，改造后的老旧小区房价和租金平均上涨约15%到20%左右，房屋空置率大幅下降。

(三)是当前稳投资、促消费的重要途径。与其它重大基础设施项目、工业投资项目相比，城镇老旧小区改造项目投资周期短，一般为半年左右即可完成，资金周转很快，同时边际效益明显，能迅速转化为消费能力。另外也可激活居民更新房屋内部装修、购买家具等消费。可以说老旧小区改造是一项既能保民生，又能稳投资稳就业，还能拉动消费的多赢工程。

(四)有利于提升城市基层社会治理水平。老旧小区改造的是环境，凝聚的是人心。根据淄博、厦门、西安等地经验，通

过发动群众共同缔造美丽家园的历练，群众精神面貌大幅提升，主动维护小区环境，自觉参与社区管理的主人翁意识得到很大提升，许多人成为了老旧小区改造的义务宣传员、讲解员，基层社会治理能力和治理水平也相应提高。

据统计，我市仅中心城区在2000年前建成交付的老旧小区就有176个(榆阳区162个，高新区有14个)，7层以下(以6层、5层居多)无电梯住宅楼868栋，总建筑面积132.61万平方米，涉及群众约1.1万户、4万多人。这些小区普遍存在困难群众相对集中、房屋建筑老化、基础设施缺失、外观立面破损、生活环境脏乱差、治安和消防隐患突出、管理力量薄弱等问题，居民改善居住环境、提升生活质量的愿望非常强烈。

(一)工作现状。根据调研组调查了解，截止2019年10月底，我市老旧小区改造工作目前刚刚起步，面临很多问题和困难，整体工作推进缓慢。

1.改造试点推进缓慢。因灵秀街、保龄球馆片区居民意见征求难以统一等原因，市政府第53次专题会议决定重新选定改造小区。市住建局和榆阳区政府经摸底调研，先后2次变更改造对象，最终选定大有当巷、桃园小区、市建设局质监站家属院3个小区作为改造试点项目，截止2019年9月底，大有当巷改造工程已经开工，其它2个小区正在办理前期手续，预计2020年春季开工。

2.亟需启动中省补助项目。2019年4月国家三部委《通知》文件发出后，为争取中省补助资金，市发改委在全市范围内遴选了33个(其中中心城区15个)住宅小区，编制上报了《榆林市2019年老旧小区改造配套基础设施建设中央预算内投资建设计划》，9月初省发改委已下达我市15个小区的改造资金3267万元，其中榆阳区10个、子洲县4个、佳县1个，这些项目亟需市区两级财政配套资金，尽快启动实施。

(二)我市工作中存在的难点。根据调研情况，调研组认为我

市老旧小区改造工作中存在的难点有以下四个方面：

1. 部门间协调机制不顺。由于老旧小区改造在我市刚刚推行，各部门之间缺乏配合协作机制。一是在项目申报上，上下级政府、相关部门之间没有明确的申报流程，存在相互推诿现象，造成项目申报无所适从。二是项目审批手续繁杂，涉及发改、规划、消防、住建、执法、质检等多个部门，尤其是电梯加装审批手续更为复杂。三是施工过程中需要协调电力、供水、供暖、通讯等管道线路设施运营单位同步实施，各管道(管线)经营单位之间协调难度很大。

2. 居民自治力量薄弱。大部分老旧小区缺乏能力强又不怕麻烦的“牵头人”或自治组织，小区改造面临无人组织实施的局面。一是我市住宅小区没有业主委员会或业主委员会不发挥作用的现象较为普遍，全市496个老旧小区中无物业管理或物业管理不健全的小区有434个，占87.5%。二是社区居委会因职能和人员等方面的制约，对老旧小区改造的推进上心有余而力不足，没有能力充分发动群众，更没有能力组织实施。

3. 居民意见统一困难。据调查，我市老旧小区改造前居民意见统一难度普遍较大。主要原因：一是大部分居民参与公众事务的意识不强，对小区改造工程不参与也不关心，坐等政府推动；二是由于小区居民之间自身思想素质、文化差异、个体需求差异等原因，对改造的内容、标准等方面众口难调；三是部分居民担心改造影响自身利益而强烈反对，比如担心改造会拆除违章建筑，一楼和二楼居民担心电梯加装影响采光和通风等。

4. 资金筹集渠道单一。我市老旧小区改造资金来源目前主要靠政府财政投入，居民出资难度较大，引入企业进行市场化改造还无从谈起。一是争取中省资金补助比例过少，2019年国家向陕西省下达老旧小区补助资金13.4亿，其中下达我市仅3267万元，仅占2.4%，主要原因就是我市相当一部分老旧小区因各类审批手续缺失而无法申报。二是部分居民存在等、

靠思想，过分依赖政府财政投入，自己不愿出资。尤其是电梯加装费用财政相对补助较少，个人出资比例大，高低楼层之间费用分担比例协商难度很大。

针对我市老旧小区改造工作中存在的难点问题，借鉴其它地市先进经验做法，调研组认为推进我市老旧小区改造工作必须要坚持问题导向，先保民生、后做提升，政府在尽力而为的同时要量力而行，具体做好以下四个方面工作。

(一)建立协调推进机制。一是在市级成立老旧小区改造领导小组，由政府主要领导或分管领导任组长，住建、发改、财政、资源规划、城管执法、水务、电力等部门为成员单位，建立项目快速申报审批通道。二是明确各部门工作职责，由住建部门负责老旧小区改造的总体规划 and 协调推进；发改部门负责建立改造项目“储备池”，积极争取中省补助资金；财政部门负责市级补助资金拨付；其它部门在职责范围内各负其责；三是明确各县市区政府和开发区管委会老旧小区改造的属地工作责任，参照市级领导小组成立专门机构，统筹协调各部门和单位工作职责，整合归集各类小区改造资金。四是明确街道办事处和社区居委会为老旧小区改造申报和实施主体，开展小区改造的宣传、全面摸排小区居民改造意愿，并具体实施小区改造项目。五是建立电梯加装绿色审批通道，在原建设项目用地范围内加装电梯的，建议不再办理土地占用等相关手续，免收土地价款、城市基础设施配套费等行政事业性收费。在业主意见统一的前提下，不考虑加装电梯后住宅采光、日照间距等问题，同时简化规划、设计、施工、消防等审批流程、缩短审批时限。

(二)发动群众主动参与。一是在改造前由社区居委会指导小区选举产生业主委员会，由业委会负责与居民充分沟通，提前做好群众思想工作，充分发挥社区党员干部、社会贤达和其它热心群众的带动引领作用，争取居民理解和支持。二是改造时组织业主全程参与，由居民就改造内容和小区后续管理充分讨论，由街道办事处作为主体开展项目申报、方案设

计和改造施工。三是在既有住宅加装电梯上，借鉴西安、厦门经验，即在社区居委会或业主委员会组织下，本单元三分之二以上业主同意即可批准实施，由业主自行协商确定资金分担办法和低层住户利益补偿办法，财政给予适当奖补。

(三)合理划分政府和业主责任。在老旧小区改造中，政府的角色应该是推进者和引导者，财政资金应更多发挥正向激励和兜底作用，而不是大包大揽。一是合理划分改造内容。将改造内容分为环境整治、民生基础设施、综合提升类三个类别，制定老旧小区改造内容“菜单”和改造标准，根据小区现状确定改造的“必选项”和居民“自选项”。二是明确政府和居民资金负担比例。对于小区环境整治和水、电、气、暖等楼体外的民生基础设施，根据现行政策，由各级财政负担；对于居民自选类的小区综合提升类和住宅楼本体的改造内容，由居民自行决定是否改造，资金主要由居民承担，市、区财政给予适当奖补(详见附表)。小区改造项目的前期设计、评审等手续办理费用建议由财政承担。

(四)探索市场化改造模式。探索以市场化方式引入社会资本参与小区改造，切实减轻财政支出压力。一是对具备市场化运作条件的老旧小区，采取小区业主利益捆绑开发(包括赋予小区特许经营权、建设停车位、加层改造)、商业捆绑开发(与城市其他优质项目打捆)等政策激励方式，引导有实力的企业参与投资改造。二是探索政府和物业服务企业按照一定比例出资联合改造，物业服务企业通过获得特许经营和政府物业补助等方式，逐步回收改造成本。三是探索物业服务企业和其他企业按照一定比例出资联合改造，通过加装电梯和建设停车场等设施的出售、租赁收益，逐步回收改造成本。四是探索多方共建，通过制定优惠政策，引导水、电、气、暖等经营单位更新维护相关管道、线路设施。

(五)建立小区管理长效机制。老旧小区改造不仅仅改造的是硬件设施和小区生活环境，更重要的是做好改造小区的后续管理，避免“前改后乱”现象。要充分发挥社区居委会或基

层社区党组织作用，一是对于已有物业管理的小区，加大对物业服务企业的管理力度，切实提升物业服务水平。二是对于物业管理不健全的小区，在健全居民自治的基础上，引导业主根据小区情况，灵活自主选择专业物业公司、社区准物业管理、自我管理 etc 物业管理模式。三是对未建立住宅专项维修基金的机制老旧小区，引导业主补交住宅专项维修基金，为后续小区设施维修维护提供资金保障。

老旧小区改造申请书住户签字篇二

20xx年区城建局对xx二中周边□xx周边□xx街周边□xx周边□xx小区周边□xx社区周边等6个老旧小区实施整治改造，总投资约xx亿元，总改造小区内房屋建筑面积约xx万平方米，涉及xx栋、xx万户，总改造雨污水管道长度约xx公里。

根据市、区政府要求，将老旧小区进行打捆招标，实现招大引强□20xx年xx月xx日，区城建局完成了6个小区的设计招标，其中第一批次□xx二中周边□xx周边□xx街周边）老旧小区整治改造工程于20xx年xx月xx日在市公管局申报施工招标□xx月xx日市公管局委托第三方完成第一批次老旧小区清单控制价编制并发布招标公告□xx月xx日完成招投标，确定中标施工单位，中标合同价为xx元；第二批次□xx周边□xx小区周边□xx社区周边）老旧小区整治改造工程于xx月xx日申报施工招投标□xx月xx日市公管局委托第三方完成第二批次老旧小区清单控制价编制并发布招标公告□xx月xx日成招投标，确定中标施工单位，中标合同价为xx元。

第一批次老旧小区施工单位于5月27日进场，因中高考期间禁止机械施工，正式开工日期为6月17日。为抢抓工期，狠抓工程质量，严格安全生产，区城建局坚持每天一调度，分管副区长坚持每周两次调度，第一批次老旧小区分三个大片

区、18个施工班组、挖机11台、约240余人同时施工，截至9月30日，累计完成雨污水管道长约31.3千米，完成路面硬化35917平方米，完成人行道荷兰砖铺装57986.92平方米，已全部完工。

第二批次老旧小区施工单位于7月19日进行施工，为抢抓工期，狠抓工程质量，严格安全生产，区城建局坚持每天一调度，分管副区长坚持每周两次调度，第二批次老旧小区分三个大片区、22个施工班组、挖机15台、约300余人同时施工，截至9月30日累计完成雨污水管道长约31.7千米，完成路面硬化42863平方米，完成人行道荷兰砖铺装30568.91平方米，已全部完工。

超前谋划20xx年老旧小区整治改造工作，认真做好20xx年老旧小区整治改造设计，确保设计方案科学、合理，可操作性强。10月20日前完成设计方案编制，11月底前完成施工图设计，12月完成施工图审查并申报招标。

老旧小区改造申请书住户签字篇三

根据会议安排，现将我市老旧小区改造工作简要汇报如下：

一、取得的主要成效

我市老旧小区改造自*年*月份正式启动试点，至今已接近一年时间。一年来，在市委市政府的正确领导下，在市政协有力监督和支持下，我们解放思想，敢干敢试，经历了许多曲折，遇到大量矛盾，尝够了酸甜苦辣，做了大量工作，取得了显著成效。

一年来，我们先后申报了*项目，涉及*个小区，惠及*户群众；一年来，我们先后争取到位资金*万元，主动谋划了*个小区

红线外项目，并已顺利通过专家评审；一年来，我们出台了《*市城区老旧小区改造工作实施方案》、制定了通报、督办制度，奠定了老旧小区工作顺利开展的基础；一年来，我们采取竞争性磋商模式，缩短前期建设合法性手续时间，以推动现场迅速开工建设，先后完成酱品厂、江海、棉花商城等*个小区的建设；一年来，老旧小区改造工作得到了社会各界的普遍认可，*市组织部领导*次到现场参观调研，周边县市多次来我市参观学习，*市住建局*次到改造现场检查，对我市先行先试工作予以充分肯定。

（一）领导重视。住建部文件下发后，市委市政府迅速将老旧小区改造作为基础设施升级配套、提升城市品质的重要抓手，成立了市级指挥部，出台了《*市城区老旧小区改造工作实施方案》。市委书记、市长两次召开老旧小区现场会，市“四大家”领导多次到建设现场进行调研、把脉问诊，为我们先行先试、加快建设树立了信心。指挥部先后印发*期通报。特别是市政协领导心系老旧小区改造工作，决策把关时积极参政议政，出谋献计；实施过程中多次视察项目工地，__曾三次深入酱品厂小区，实地察看指导改造工作。*年又把调研老旧片区改造作为政协年度重点工作，派出五个调研组，开展调研。今天政协议政性常委会，尤其是*书记的讲话，必将促进老旧片区改造工作再上新台阶。

（二）试点先行。一是立项争资主动作为。在住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部出台《关于做好*年老旧小区改造工作的通知》伊始，*周边县市仍处于观望阶段、省市级老旧小区改造相关具体政策不十分明确时；我们迅速反应，积极向市政府提出“积极上报、大胆争取”的思路，不等不靠，主动向上争取资金，才有今天良好的局面。二是规划设计尊重民意。由街道办事处召开户主会、业委会、党员会等，充分听取民众意见。在规划设计时，选择*家熟悉*风土人情的本地设计单位，组织设计人员深入现场，根据各改造小区实际情况，解决老百姓急需解决的问题，如雨污分流、屋顶漏水、停车场、文化体育设施、党建阵地、加装电梯、消防

安防等。三是竞争磋商敢于破冰。革除思想桎梏，用足用活“*万元以下工程不需要招投标”这一优化营商环境的审批政策，采取竞争性磋商模式，缩短前期建设合法性手续办理时间，迅速推动项目开工建设。四是功能提升先行先试。我们提前谋划，先行先试，率先于*其他县市，在老旧小区进行电梯安装试点工作，梅园小区已有*台电梯的正在安装调试中。另外梅园小区百姓大舞台、市委宿舍文化长廊、江海、棉花以及祥云小区党建阵地等配套设施全面完成，老旧小区改造特色功能得到了进一步提升。

（三）担当履责。*、*街道作为老旧小区的实施机构，主动担当履责，成立了强有力的工作专班，主要领导经常研究协调老旧小区改造工作，并不定期的到现场督办。人大专委会主任冯定存积极发挥下沉党员作用，为老旧小区改造工作积极建言献策；政协秘书长*多次深入酱品厂小区改造现场指导工作；*等社区书记积极主动做好居民协调工作；*小区支部书记*积极发动小区居民筹集资金；*小区*施工期间收集小区居民改造意愿，反复与设计、施工单位沟通确认；*小区业委会主任*深入现场，牵头组织小区拆违工作；住建局和老旧小区专班人员深入研究老旧小区改造工作的政策方针、积极谋划项目、做好提前布局；发改局合理简化各项审批手续和前期工作流程，积极争取中央预算内补助资金；财政局敢于破冰，用足用活竞争磋商并严控资金拨付关。

（四）勇于探索。一是探索居民筹资方式。根据我市老旧小区现状情况，采取居民自愿出资，现一年以来居民出资力度不够，仅筹集*万元，整体梳理老旧小区产权情况，结合实际情况，分类别确定居民出资比例，用于老旧小区整体改造。二是探索物业后续管理模式。城区老旧小区建设年代久远，无成型的物业管理模式，基本采取小区自治模式，下一步规划引进物业管理公司，采取现代化物业管理，全方位提升小区公共安全、公共卫生、公共环境等。三是探索片区改造模式。我们及时总结经验，创新工作方法。率先适时提出将老旧小区改造升级为老旧片区改造。升级版的方案，统筹规划

整个城市建设，将独栋、零星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合，统一设计，同步改造，形成片区，因片施策，做到“一区一规划”、“一片一方案”。

老旧小区改造得到了广大市民的拥护，市民发自内心地用自己独特方式肯定老旧小区改造成果：燃放鞭炮庆祝坟场变广场，载歌载舞喜装电梯的梅园小区；摆上百家宴，千人共贺小区改造竣工的棉花小区；流连忘返，晨起听鸟鸣，傍晚伴夕阳的原市委等小区居民，都实实在在地感受到了老旧小区改造带来的好处。

二、存在的主要问题

老旧小区改造是基层社会治理一项崭新的工作，涉及利益诉求人广，联合行动部门多，资金需求量大，项目施工繁杂，因而在实际实施过程中，就不可避免地遇到各种各样的困难和问题。我们清醒地看到老旧小区改造工作还存在：一是系列配套政策不完善；二是工作机制不顺畅，指挥部人员不够、责任压得不实，督办不力；三是资金投入、管线整治、拆除违建、危房改造等重点难点问题解决办法不多，力度不够；四是项目监管不到位，质量、安全和投资预算问题；五是长效物业管理有待加强等等问题；六是项目手续还不完善。

三、下一步工作打算

老旧小区改造试点阶段成效与问题并存，希望与呼吁同在。下一步应借思想破冰的东风，进一步加强领导，强力推进，确保老旧小区改造工程打造成重大民生工程不断增强人民群众的获得感、幸福感和满意度。

（一）统一思想，再上认识，合力抓好老旧小区改造一号民生工程。作为牵头部门，我们要进一步争取领导重视，推动各部门统一思想，形成合力，主动作为、积极担当，全力推进老旧小区改造工程建设。

（二）系统梳理，细化办法，补齐老旧小区改造的政策短板。系统梳理现有的老旧小区改造政策，力争尽快形成项目包装方案、统筹设计和征求民意、财评和招标、质量安全监管、验收和资金拨付、交付使用和物业管理、电梯安装、居民筹资、雨污分流和停车场建设、拆除违建、危房改造、资金奖补等具体操作办法。

（三）全力推进，加强监管，确保老旧小区改造价廉质优。坚持压实建设五方责任主体责任，加快工程建设进度；加大专业人员监管力度，把好监督质量安全关；发挥小区居民积极性，全过程参与项目建设监管，共同做好质量与安全监管工作；履行指挥部主管责任，实行月通报、季考核、半年结账、年终评比的考核机制，做实做细做优做精老旧小区改造方方面面工作。

（四）党建引领，小区治理，建立老旧小区物业管理新模式。发挥小区党支部和下沉党员干部积极作用，建立“小区党支部+业主委员会+相关部门+物业”多方联动平台。依靠城区全覆盖的*个小区党支部，把小区党支部锻炼成为后续管理单位的主心骨，探索构建起“纵向到底、横向到边、协商共治”的城市治理体系，打造共建共治共享的社会治理新格局。

（五）借鉴学习，大胆创新，探索老旧小区改造和城市更新的新课题。老旧小区改造是一项重大的民生工程，也是中央提出的城市更新中的重要内容，要牢牢把握国家城市更新试点的政策机遇，用好国家政策红利，按照片区改造的整体思路整合包装一批大项目，积极向上争取资金。围绕思想破冰，进一步创新工作机制，比照黄州区的做法，实行epc模式，采取招商方式，引进国内知名企业参与老旧小区改造，从根本上解决政府资金不足问题，真正实现包装大项目、对接大平台、引进大企业、解决大民生，取得大成效。

老旧小区改造申请书住户签字篇四

按照全市迎十四运“三改一通一落地”工作安排，今年我区计划改造老旧小区xx个，xx个点位，建筑面积□x万平方米，计划投资x.亿元。分别由区住建局和区投资控股公司作为建设单位组织实施。

我们结合区域实际，按照既要“好看”更要“好住”要求，主要从以下四方面进行改造：一是完善基础配套，二是提升房屋功能，三是改善景观环境，四是完善服务设施，共xx项具体改造内容。

区住建局负责的xx个小区□xx个点位，建筑面积□x万平方米，计划投资x.x亿元。目前已完成了入户征求意见、项目建议书、可研报告编制、评审、批复和土地、规划、环评、稳评等前期手续办理及项目招投标工作。拆除小区内部违建x平方米□xx个小区已进场施工。其中示范小区（略钢小区）已完工。其余xx个小区正常推进中，已完成总工程量的%，计划xx月底前全面完成改造任务。

区投资控股公司负责的x个小区，建筑面积□x万平方米，计划投资x.亿元，结合“三供一业”进行改造。目前已全面开工建设，正在进行基础设施配套工作，完成总工程量的%，计划xx月底前全面完成改造任务。

一是高度重视。全市“三改一通一落地”工作部署后，我们立即行动，强力推进，区委、区政府召开会议专题研究，明确了部门职责、时间节点、工作任务，开展实地摸排，确定改造对象，逐一建立台账，确保改造有序推进。

二是统筹安排。结合实际制定了全区老旧小区改造工作实施方案，制订详细的作战图和现场管理办法，时间安排到月，任务安排到人，切实做到过程可控、现场可控、质量可控、

工期可控、效果可控。

三是科学组织。成立了老旧小区改造工作技术小组，主要负责老旧小区改造工作技术指导和质量把关，指导并组织全区老旧小区改造设计方案评审，并做好老旧小区改造项目工程竣工验收。

一是充分尊重群众意见。居民群众的支持是老旧小区改造的关键。从改造前的入户调查到设计方案的评审确定，以及小区内的功能布局、施工组织等，我们始终把群众的意愿作为第一考虑，以确保改造工程的顺利进行。

二是确保工程建设质量。严把工程质量关，要求施工单位在保温板等主材的选择上符合国标，有正规的进货渠道，并在小区设置主材展示区供群众监督，夯实监理单位责任，建立全程监督机制，确保每一个环节质量有保证。

三是加强协调全面提升。主动与电力、通讯、燃气等专业服务单位沟通，保证施工安排科学合理、规范有序，回应居民的停车、文化活动需求，整理公共区域杂物，修建文化活动小广场，完善活动设施，使小区环境得到整体提升。

老旧小区改造申请书住户签字篇五

下面是小编为大家整理的,供大家参考。

按照市人大常委会工作安排，*月*日，市人大常委会副主任*带领城建工委和农工委有关负责同志，对全县老旧小区改

造情况进行了调研。现将有关情况汇报如下：

一、基本情况

全县老旧小区改造共*个老旧片区，项目计划总投资*亿元，其中专项债*亿元，计划工期*年。去年以来共启动实施了*个片区，其中*个片区已施工完成，*个片区正在加紧施工，剩余*个片区已具备进场施工条件，计划近期启动，计划*月底之前全面完成。项目由县住保中心牵头，县建投集团负责实施。县政府十分重视老旧小区改造工作，加强调度督导，发动居民参与，科学组织实施，强化施工监管，严把工程质量。主要实施了老旧小区的道路改造和雨污分流，改善提升了人居环境，提高了排水防涝能力。今年已完成新建改造路面*万平方米，污水管网*万米，雨水管网*万米。

二、存在问题

一是资金不足。*亿元专项债仅下达*亿元。中央、省级、保障性安居工程奖补资金共计下达*亿元。与计划总投入资金额差距较大。

二是配合不力。管线产权单位配合支持不力，管线入地施工只停留在预埋管阶段，管线单位尚未组织人员进场。

三是标准不高。受我县老旧小区单体楼多、规模小、改造难度大等客观因素影响，加上资金不足等问题，改造工程标准与原计划相比有所降低，部分群众对工程满意度不高。

三、几点建议

一要加强资金保障。加强沟通协调，积极申报上级政策补助资金，多渠道筹集资金，切实保障项目顺利建设，确保项目任务全面完成，全面实现确定的目标。

二要加强督查调度。县政府健全督查调度机制，督促相关部门特别是综合管线产权单位加强支持配合，确保完成管线改造任务，确保整体改造效果。健全长效管理机制，加强改造后的管理，确保老旧小区改造的好、管理的好。

三要加强工程监管。尊重民意，科学规划，分步实施，有序推进。加强过程监管，发挥监理单位 and 群众监督的作用，严把工程质量关，确保按时间节点要求如期完成改造任务。全力打造优质工程，切实把民生实事办实办好。

;

老旧小区改造申请书住户签字篇六

老旧小区改造是一项重大民生工程。为了掌握全市老旧小区改造工作情况，提出改进工作的建议，市政协联络处于*月中旬组织部分政协委员及发改、住建等部门负责人，对我市老旧小区改造工作进行了专题调研。现将有关情况报告如下：

一、基本情况

全市共有符合改造政策的小区*个，涉及*栋楼*户居民，总建筑面积*万平方米，计划总投资*万元，其中：需加装电梯的小区有*个，涉及*栋楼*户居民。*年-*年，全市有*个小区列入中省计划，目前已开工*个（其中：*年*个，*年*个），开工率*%、完工*个，均为*年项目，完工率*%。全市列入中省*年计划项目*个，共*户，计划总投资约*亿元。

二、主要问题

从调研情况来看，我市老旧小区改造存在的问题不少。

（一）各自为政，没有统一的协调机制。老旧小区改造涉及多个部门，往往“各吹各的号、各唱各的调”，缺乏配合协

作机制。一是在项目申报上，上下级政府、相关部门之间没有明确的申报流程，存在相互推诿现象，造成项目申报无所适从。二是项目审批，我市按片区包装策划老旧小区项目不到位。三是项目组织实施缺乏整体性，改造的质量有待提高。

（二）资金短缺，使用不够科学合理。目前改造提升主要依靠中省补助资金支持，由于小区众多、基础设施落后，资金投入高，财政压力大，全市已列入计划*个老旧小区，改造面积约*万平米，改造户数*户，计划总投资约为*亿元，但目前已到位的资金仅为*亿元（其中：财政专项补助*亿元、发改预算内投资*亿元），占投资的*%，资金缺口约为*亿元。

（三）政府包揽，群众参与度不高。目前的改造资金来源渠道主要为政府财政补贴和各种专项资金支持，政府承担了绝大部分投资，改什么、怎么改，往往政府部门说了算。老百姓对改造的重点与质量等方面有意见，配合不积极，多不愿出资。

（四）物业多样，管理水平低下。大部分仍居住在老旧小区居民收入普遍偏低，对于花钱买服务的物业管理意识较为淡薄，即使同意小区引入规范的物业管理，但在出资和缴费问题上也不愿配合，导致难以筹集整治和管理资金。空间有限，停车位规划难度大。由于老旧小区多建成于*、*年代，当时规划不足，停车区域面积普遍较小，停车位数量远远无法满足现有迅速增长的私家车数量。且小区内居民楼间隔较小，没有多余的空地可以改造停车场，加剧“停车难”现状。

（五）产权复杂，维修改造难度大。老旧小区产权情况十分复杂，统一管理难度较大，多数老旧小区产权属于村集体、机关事业单位、企业的情况居多。尤其是产权属于企业的部分老旧小区，由于改制、破产等因素，还面临责任管理主体缺失问题，基本处于“失管状态”，尤其是在*年以前建设的小区基本上未按照建设部要求建立维修基金，无法满足共用部位、共用设施的维修需求。

三、几点建议

针对我市老旧小区改造工作中存在的问题，建议着重做好以下几个方面工作。

财政部门负责市级补助资金拨付；

其它部门在职责范围内各负其责；

三是明确各县市区政府和开发区管委会老旧小区改造的属地工作责任，参照市级领导小组成立专门机构，统筹协调各部门和单位工作职责，整合归集各类小区改造资金。四是明确街道办事处和社区居委会为老旧小区改造申报和实施主体，开展小区改造的宣传、加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，通过整治改造前后的对比，使广大居民真正理解老旧小区整治改造的意义，从而统一思想认识，自觉支持、配合整治改造工作，减少整治改造过程中的矛盾和工作阻力，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

（二）制定科学改造方案，切实提升品质。要求各县市区合理确定改造内容，按照先地下后地上、先功能后提升的原则，优先实施小区排水和供电设施、停车场建设及其他事关小区安全的工程项目，合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。要制定差异化的改造方案，突出重点，强化质量管理，切实提升老旧小区的功能，改善群众居住条件。通过改造，不仅让小区旧貌换新颜，更要让群众有更多的获得感、安全感、幸福感。

二是加大宣传力度，本着“谁出资、谁受益”的原则引导小区居民筹资；

三是做好工作协调，加强与电力、通讯等相关部门的工作对接，引导相关企业参与改造。四是采取市场化机制，引导社会资本参与改造。

（四）重视建设过程管理，确保顺利进行。施工、监理单位要做好建设工作，合理施工组织计划，严格把关施工过程。加快推进*和*年已下达投资计划的老旧小区改造项目建设，确保按中省要求时限开工建设，加快中央资金支付进度，确保资金效益。既要保质保量、按时交付工程，又尽可能减少改造过程对居民日常生活造成的影响。

（五）加强小区物业管理，建立长效机制。要把老旧小区改造与改造后的管理结合起来，避免“前改后乱”现象。要充分发挥社区居委会或基层社区党组织作用，一是对于已有物业管理的小区，加大对物业服务企业的管理力度，切实提升物业服务水平。二是对于物业管理不健全的小区，在健全居民自治的基础上，引导业主根据小区情况，灵活自主选择专业物业公司、社区准物业管理、自我管理 etc 物业管理模式。三是对未建立住宅专项维修基金的机制老旧小区，引导业主补交住宅专项维修基金，为后续小区设施维修维护提供资金保障。