附件3

城镇老旧小区改造工作流程（试行）

为规范推进城镇老旧小区改造工作，特制定工作流程供各地参考。

一、调查摸底

本阶段由县（市、区）人民政府组织，街道（城关镇）、社区负责具体实施。

（一）城镇老旧小区基础情况摸底。由街道（城关镇）、社区牵头，会同住建、自然资源、城管等部门，摸底调查城镇老旧小区的环境、土地、资源等情况，收集整理包括居住人群情况、房屋结构安全、市政配套设施、公共服务设施等基础数据。

（二）城镇老旧小区改造需求调查。由街道（城关镇）、社区牵头，对小区内居民进行实地调查（调查应覆盖小区所有居民），可通过问卷调查、入户走访、楼栋代表会议等形式，收集汇总居民需求和重点问题。

（三）城镇老旧小区基础数据库管理。由住建部门对基础情况和改造需求的摸底调查数据进行汇总整理，形成本地城镇老旧小区改造项目数据库。

二、项目申请

本阶段由街道（城关镇）、社区组织，引导发动小区居民参与项目申报。

（一）成立小区自治组织。由街道（城关镇）、社区引导符合条件的城镇老旧小区成立小区自治组织（如业主委员会或其他形式自治组织等），鼓励同步建立基层党组织。由小区自治组织负责征集、整理改造诉求，初步拟定改造内容清单。

（二）申请改造项目。按照“有条件申报、竞争性入围”的原则，由社区配合小区自治组织对改造意愿进行征集（同意改造的业主数达小区业主总人数的2/3以上），经社区组织公示后，由小区自治组织书面向街道办事处（乡镇）提出申请。

（三）录入改造项目。经研究同意后的城镇老旧小区改造项目，由住建部门及时录入“四川省城镇老旧小区改造计划申报和进度管理系统”中。

三、编制总体计划

本阶段由县（市、区）人民政府组织，住建部门负责具体编制工作。

（一）综合评估。按照“先整体规划设计、后分批推动实施”的原则，对申请改造的小区及周边片区进行综合分析，结合小区及周边基础设施、公共服务设施现状和居民改造意愿，评估“连片改造”或小区内改造的必要性和可行性。

（二）编制专项改造规划。按照《四川省城镇老旧小区专项改造规划编制纲要》的要求，编制本地城镇老旧小区专项改造规划。由县（市、区）政府组织有关部门对城镇老旧小区专项改造规划进行审查，并以适当方式公示，送市住建部门汇总，报住房城乡建设厅。

（三）制定和申报年度计划。结合城镇老旧小区改造项目库和城市经济社会发展等各方面因素，按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，科学制定城镇老旧小区改造年度计划。由县（市、区）政府对年度计划进行财政承受能力评估，报经市政府审核同意后，分别报送至住房城乡建设厅、省发展改革委、财政厅，同时向“四川省城镇老旧小区改造计划申报和进度管理系统”推送年度改造计划。

（四）中央预算内投资项目申报。纳入全省年度改造计划任务的城镇老旧小区，方可申请中央预算内投资。县（市、区）人民政府会同发改、住建等部门，按照《四川省保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资管理细则》规定，依据专项改造规划，统筹打捆连片改造类项目，开展中央预算内投资申报工作。

（五）确定建设单位。对纳入城镇老旧小区改造计划的项目，由住建部门报请县（市、区）人民政府依法确定项目实施主体，由实施主体依法开展工程项目立项、报建、设计、招投标、工程管理、竣工验收等工作，对改造工程质量和安全负首要责任。县（市、区）人民政府可以明确由住建部门、街道（城关镇）、国有企业等作为建设单位，负责项目具体实施。鼓励具有规划设计、改造施工、物业管理和后期运营能力的企业参与项目投资和实施。

四、制定小区改造方案

本阶段由街道（城关镇）、社区牵头组织，建设单位具体实施，住建部门指导把关。

（一）成立工作专班。街道（城关镇）、社区通过宣传发动，引导小区自治组织及负责人积极支持，自下而上推选热心公益、在群众中有威望、熟悉情况的业主代表主动参与。对列入改造计划的城镇老旧小区，建设单位牵头会同街道（城关镇）、社区、规划设计单位、管线单位、小区自治组织负责人或业主代表组成工作专班。

（二）第一轮征求意见。工作专班针对拟实施改造的城镇老旧小区改造内容、物业管理问题，提出初步改造方案，明确基础类、完善类、提升类改造内容，明确政府、专营单位、居民、社会资本等各方出资事项，其中无物业管理小区可同时制定自治管理或者物业管理机制方案，在小区、社区现场公示，第一轮征求居民意见。

（三）第二轮征求意见。工作专班将征求意见分类整理后，确定具体改造项目清单，制定具体改造方案（含图纸）、编制项目概算和资金分摊方案在小区、社区现场公示，第二轮征求居民意见。对存在不同意见的，社区应牵头做好居民解释沟通工作。居民合理的意见应予采纳，并对改造方案进行优化调整。

（四）方案联合审查。当地自然资源部门组织住建、发改、财政、城管等部门及专营单位，对技术方案、预算投资进行联合审查。

五、开展项目审批

本阶段由建设单位牵头组织实施，住建部门指导把关。

（一）立项、用地、规划审批。建设单位组织修改完善改造方案，由有关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目，无需再办理用地手续。对新增建设用地和新建、改建、扩建公共服务用房、市政公用设施的，自然资源部门加强指导协调。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，可在满足安全要求并广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。

（二）确定施工、监理单位。鼓励采用EPC、全过程工程咨询服务等，创新项目建设组织形式。对于发包前无法准确确定施工图预算的项目，建设单位可采取暂定预算价下浮方式先行组织施工发包。

六、实施改造施工

本阶段由建设单位负责具体实施，相关专营单位积极配合，街道（城关镇）、社区和住建等部门加强指导、监督。

（一）拆除违章搭建。在城镇老旧小区改造实施前，由街道（城关镇）、社区和建设单位统筹协调，会同自然资源、住建、城管、公安等部门，按照改造方案依法完成违法建设、违章搭建拆除等工作。小区自治组织和居民应主动配合。

（二）质量安全监管。小区改造工作专班会同施工单位制定科学施工方案，减少扰民，确保施工质量和安全文明施工。施工现场要公布投诉热线电话，接受居民咨询及监督。当地建设工程质量安全监督机构要全程介入，做好施工过程监督。街道（城关镇）、社区、住建部门加强对施工现场的监督检查，强化对隐蔽工程全过程监管，杜绝施工扰民。小区自治组织和居民应加强对项目实施全过程的监督。

（三）技术服务指导。设计、施工、管线等技术团队要全过程现场跟踪技术服务。设计单位应指派设计人员参与施工全过程技术指导，根据现场情况调整或变更设计，及时解决现场技术问题，并就调整或者变更设计的技术合理性和经济性向建设单位书面说明。涉及重大内容、投资改变的，履行报批手续后要在小区现场公示。

七、竣工验收及长效管理

本阶段由街道（城关镇）、社区负责牵头组织。

（一）竣工验收。项目完工后，由建设单位组织街道（城关镇）、社区、业主委员会（或业主代表）和设计、施工、监理、管线等单位共同验收，及时督促整改存在问题。验收通过后，及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理归档，向物业服务企业或小区自治组织交付改造项目，向城市城建档案管理机构移交有关资料进行统一管理和保存。各地要组织业主、社区、专家等对改造实效进行评价和反馈。

（二）建立长效管理机制。有条件的街道（城关镇）可将若干个城镇老旧小区捆绑打包，委托物业服务企业管理。推动住宅小区实行业主自主管理或者聘请物业服务企业管理。对未实行自主管理又未聘请物业服务企业的城镇老旧小区，街道（城关镇）、社区可委托准物业服务机构实行托底过渡管理，开展环境卫生、门卫等基本物业服务，逐步提高物业服务费缴交率，尽快实现改造小区物业服务自主管理。结合改造，同步建立由社区领导，小区党支部（党小组）、小区自治组织、物业服务企业等参与的小区管理联席会议机制，制定业主大会议事规则、小区管理规约。参照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定，积极引导改造后的小区，结合自身情况建立住宅专项维修资金缴存、使用、管理机制，保障小区改造后的持续维护和更新。