附件1

福州市老旧小区改造工作导则

为了指导推进我市老旧小区改造，规范我市老旧小区改造工作，特制定老旧小区改造工作导则，供参考。

一、制定改造计划

改造计划由各县（市）区政府负责牵头组织实施。

（一）摸底调查。各县（市）区房管（住建）局组织自然资源、建设、城管等部门以及街道、社区和老旧小区改造设计师，摸底调查、广泛征求小区业主的意见，并经专有部分面积占比2/3以上且人数占比2/3以上的业主参与表决，以及参与表决专有部分面积3/4以上且参与表决人数3/4以上的业主同意改造后，由业主委员会或业主依法表决确定的业主代表等向所在街（镇）和社区居委会申报改造,承诺自愿支持小区改造、接受物业长效管理、缴纳物业管理费、拆除违法建筑，并就小区内公共资源的利用达成一致意向，梳理形成老旧小区项目库。对具备成片区改造的，要策划捆绑打包成“工程包”。

（二）编制总体改造规划和年度改造计划。各县（市）区房管（住建）局组织发改、财政、自然资源等部门，结合本辖区财政承受能力评估情况，编制总体改造规划和年度改造计划（含小区、片区个数、栋数、户数等）。

（三）确定项目业主单位。各县（市）区房管（住建）局报请县（市）区政府明确实施改造项目的项目业主单位，可由有项目建设经验的国有企业作为项目业主单位负责项目具体实施。

二、制定改造方案

改造方案由各县（市）区人民政府对其可行性进行研究、初审，并提交市老旧小区改造工作领导小组复核。各县（市）区房管（住建）局负责组织，项目业主单位具体推进实施。

（一）成立工作专班。街（镇）、社区通过宣传发动，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。对列入改造计划的老旧小区，由项目业主单位牵头街道、社区、规划设计单位、小区业主代表和老旧小区改造设计师等组成工作专班。

（二）第一轮征求意见。工作专班针对改造内容和物业管理工作提出初步改造提升方案，其中无物业管理小区可同时制定物业管理方案，由业主依法表决通过后，在小区、社区现场公示，进行第一次征求意见。

（三）第二轮征求意见。工作专班将征集的意见分类整理后，进一步细化具体改造方案（含改造效果图），形成具体改造项目清单、编制项目概算等在小区、社区现场公示，再次征求居民意见。对居民提出的合理意见应予认真采纳，并对改造方案进行优化调整。对存在不同意见的，社区应牵头做好居民解释沟通工作。

（四）市、区两级评审。两次征求意见后的改造方案，由各县（市）区人民政府初审，并提交市老旧小区改造工作领导小组审核通过后实施。

三、开展项目审批

项目审批由项目业主单位牵头组织实施，各县（市）区房管（住建）局做好指导把关。

（一）立项、用地、规划审批。业主单位组织修改完善改造方案，进行立项、用地、规划报批。鼓励采用EPC、全过程工程咨询服务等创新模式组织项目建设。

（二）工程招标。业主单位应依法通过公开招标方式确定施工、监理单位,负责具体改造实施工作。施工单位投标人须具备相应资质条件。不属于依法必须招标的项目或政府采购项目，各县（市）区可组织摸底公布一批专业化、实力强、口碑好、信誉优的施工、监理单位，供项目业主单位择优选择。

四、实施改造施工

改造施工由项目业主单位负责组织实施，相关管线等单位配合。

（一）质量安全监管。施工单位会同小区改造工作专班制定科学施工方案，尽量减少扰民，并确保工程质量和安全文明施工。施工现场要公布投诉电话，接受居民咨询及监督。各县（市）区建设工程质量安全监督站要全程介入，做好施工和隐蔽工程全过程监管。

（二）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。老旧小区改造业主、施工单位和各相关部门应积极落实设计单位的指导建议，并及时与设计师沟通实施进度及相关技术问题。涉及重大改造内容、投资改变的，履行报批手续后要及时在小区现场公示。

五、竣工验收及长效管理

竣工验收和长效管理由各县（市）区政府负责牵头组织，街道负责具体实施。

（一）竣工验收。项目完工后，由项目业主单位组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收，并自工程竣工验收合格之日起15日内，依法向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案，建设行政主管部门和其他相关行政部门要共同参与和监督验收工作，及时督促整改存在问题。验收达标后，交付所在地街（镇）、社区接管实施长效管理，同时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，并组织居民对改造实效进行评价和反馈。

（二）建立长效管理机制。有条件的街道可将若干个老旧小区捆绑打包，委托专业化物业服务企业管理，或指导推动住宅小区实行业主自行管理。对未实行自行管理又未聘请物业服务企业的老旧小区，街道、社区可委托准物业服务中心实行托底过渡管理，开展环卫、保安等基本物业服务，逐步提高物业服务费缴交率，尽快实现小区物业管理改造提升。