昆明市五华区住房和城乡建设局

〔A类〕

〔公开〕

五住建函〔2020〕98号

关于五华区第十六届人大四次会议第40号

建议答复的函

蒋忆冰代表：

您提出的《关于五华区老旧小区基础设施改造建议》建议收悉，现答复如下：

一、五华区老旧小区改造计划实施情况

（一）2019年改造任务。市级下达任务涉及小区30个，涉及楼栋274栋，户数6230户，面积53.91万平米。截止目前，结合实际情况梳理摸排和统计上报，纳入2019年实施的项目共有24个小区，涉及167栋、9775户、总建筑面积55.38万平方米，立项批复总投资5792万元。目前护国街道（青龙巷38号、好生巷12号、大绿水河2号）、华山街道（初地巷15号、文林街162号）、红云街道（龙锦社区昆明橡胶辊厂家属区、板机厂山下家属区）、龙翔街道（菱角塘小区东区、中区、北区）、大观街道（顺城社区42号、54号、56号、62号、70号、71号、76号、77号）、丰宁街道（春晖社区一期、省委党校生活区、丰宁北区）、莲华街道（铂苑、纸箱厂、江岸小区曦江里）已基本完工。

2019年项目资金筹措情况。截止目前，共计下达中央补助资金5000万元；省级、市级无相应配套资金；区级已拨付前期工作经费50万元，区级配套500万元前期工作经费；涉及部分小区电动车停车棚（充电桩）、电梯安装有社会资本进入；居民基本不愿出资。

（二）2020年改造任务。市级下达任务涉及小区30个，涉及楼栋305栋，户数7700户，面积35万平方米。截止目前，2020年改造项目通过三轮集中摸排梳理，确定了改造计划和工程范围。《“一院一策”改造实施方案》及《可行性研究报告》编制工作已完成，纳入2020年实施的项目共有25个小区，涉及180栋、9087户，总建筑面积40.0991万平米，投资估算为4729.61万元。具体为大观街道办事处新闻里小区、迎春巷5号毛巾厂宿舍、迎春巷2号面粉厂宿舍、迎春巷4号轻工研究所宿舍、灵通巷1号省设计院宿舍共5个小区，涉及楼栋38栋，户数1521户，建筑面积10.962万平方米；华山办事处大梅园巷2号、大梅园巷4号、大梅园巷6号、大梅园巷8号、大梅园巷5号共5个小区，涉及楼栋17栋，户数308户，建筑面积3.71万平方米；莲华街道办事处江岸小区韵江里、江岸小区江岸里、江岸小区月江里、武成院小区共4个小区，涉及楼栋97栋，户数6351户，建筑面积23.07万平方米；龙翔街道办事处菱角塘小区西区共1个小区，涉及楼栋6栋，户数252户，建筑面积0.48万平方米；护国街道办事处江滨西路3号院、江滨西路4号院、江滨西路5号院、江滨西路6号院、江滨西路7号院、省茶叶公司宿舍、庆云街91号、头道巷38号共8个小区，涉及楼栋18栋，户数571户，建筑面积1.3731万平方米；丰宁街道办事处昆明交通技工学校宿舍菱角塘路598号、云南省文化馆宿舍春晖路2号共2个小区，涉及楼栋4栋，户数84户，建筑面积0.504万平方米。工程内容包括建（构）筑物修缮、立面改造、道路工程、排水工程、管线工程、绿化工程、照明工程及其他公共配套设施等。目前，到位中央补助资金1529万元，立项工作已在申报审批中，本月内即将开工。涉及部分小区电动车停车棚（充电桩）有社会资本进入；居民基本不愿出资。

目前，列为老旧小区改造计划范围的居住区均为2000年1月以前建成的。

二、五华区老旧小区改造重点

老旧小区内道路、供排水、供电、供气、供热、绿化、照明等基础设施的提升改造，小区内配套养老抚幼、无障碍设施等服务设施的建设、改造；小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造；与小区直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库(场）、污水与垃圾处理等基础设施的提升改造。

1.雨、污排水管沟改造

根据实际情况，原则上对原有排水设施实施雨、污分流制改造，对于暂时不具备雨污分流制改造条件的场所，将原有排水管沟进行疏通、对破损排水管沟进行更换，增加排水能力。对于建筑外墙面上安装的老旧厨房排水管进行拆除新建整理。

2.强弱电管线改造

对影响小区美观且存在安全隐患的老旧强弱电管线进行整理更换，在有条件的场所将强弱电管线直埋敷设，无条件直埋敷设的场所进行整理遮蔽，做到管线无安全隐患，保证建筑外立面整洁。

管线的遮蔽形式采用增加构建遮蔽，对地面管线可用盖板石材进行覆盖遮蔽，对空中管线可通过电缆桥架、套管、格栅构建等进行遮蔽处理。

3.小区道路修复

引入海绵城市建设理念，对破损小区道路采用彩色透水混凝土进行铺装重建，以实现雨水渗透利用、削减地面径流产生量的目标。

4.非机动车停车区改造

因小区建设年代较早，未规划建设机动车停车库，且小区内部空间紧凑，仅能停放少量非机动车。为解决自行车以及电动车的停放问题，对原有老旧单车棚进行拆除，在小区内重新规划设计非机动车停车棚，并合理设置电动车充电装置。

5.建筑围墙及外立面改造

修复原有建筑围墙及外立面破损处，对外墙污渍进行清洗后，用水泥砂浆进行墙面找平，刮外墙漆后，涂刷外墙涂料，对建筑外立面进行美化。外立面主体色调为淡黄色，辅助色为白色、浅灰色等。

6.绿化景观改造

整个华山街道办事处圆通街初地巷15号老旧小区内植物配置非常单一，缺乏变化；植物管理缺乏足够养护，整体植物生长混乱，杂草丛生；而且大型树种缺乏修剪，严重遮挡光照效果；整体植物的景观效果非常一般。对现状杂乱的盆栽进行清理整顿，清除长势差、易破损苗木、清除绿地内杂草垃圾，拆除老旧花池，根据改造设计重新砌筑部分花池，移植与小区改造设计不相适应的绿化苗木，对存在安全隐患及景观效果差的苗木进行修剪，根据需要适当增设装饰花架。

7.垃圾分类设施建设

根据昆明市垃圾分类实施办法，建设符合标准的垃圾分类设施，通过宣传教育等活动，实现小区垃圾分类收集。

8.安防设施设备改造

在小区内新增大门门禁系统、人行门禁闸门、安装摄像头，新增灭火器及收纳箱，增设微型消防站（在单车棚、物管中心及值班室处），在明装燃气管处增设防撞保护支架。

9.便民设施改造

在小区内增设小区名牌、地图、导视牌，设置晾晒与休憩空间结合，布置休闲座椅、花架，增设快递箱、修建盲道、无障碍通道、加装栏杆扶手。

10.进行小区人文环境改造建设

为构建健康向上的小区文化、培养居民的良好生活习惯、提高居民思想政治素质、科学文明素质和生活质量、和睦邻里关系，在改造中将通过在小区内主要位置打造宣传栏、文化长廊、墙面涂鸦等方式进行小区环境改造建设工作。

三、五华区老旧小区主要做法和经验

（一）工作部署

1.2019年12月区政府召开五华区老旧小区改造专题工作会议，明确了改造标准及原则，细化了工作任务，各街道第一时间成立改造工作组，全面启动“一院一策”改造方案的编制工作。

2.2020年3月区政府再次召开五华区老旧小区改造专题会议，明确一是2019年改造项目原则于3月底前完成招投标及相关前期工作，力争4月初进场施工，6月底基本达到完工条件；二是改造项目原则上按照立项、设计施工、联合验收三个阶段进行；三是由区住建局牵头，将莲华、丰宁、红云、大观等街道改造项目集中打包，统一委托一家编制单位进行可研编制，并结合工作进度分批次进行立项，取得立项批复后由属地街道办事处具体实施；四是由区发改局负责做好项目前期经费保障，并在立项批复中明确由属地街道办事处作为老旧小区改造实施主体；五是由区水务局负责，结合实施项目庭院清水通道及外围雨污分流情况提出可行性意见，具备条件的项目同步做好庭院清水收集微改造及雨污分流工作；六是由区财政局统筹指导住建部门及各街道办事处做好资金监管工作，确保中央资金专款专用、用实用好，发挥最大民生效益。

（二）制度保障

一是按照省住房城乡建设厅、省发展改革委和省财政厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见，以“区级负总责、街道为主题”为原则，高位统筹，成立了以区长为组长的区城镇老旧小区改造工作领导小组，明确了政府各相关职能部门和街道办事处的工作职责。

二是研究制定了《五华区老旧小区改造实施方案（征求意见稿）》并完成意见征求，经2020年6月15日区政府第78次常务会审议通过，目前已按照区政府常务会相关要求进行修改完善，将于近期发文实施。

三是研究制定了《五华区2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金及地方配套资金使用管理办法》，由区财政局牵头做好资金监管工作，确保专项资金“专款专用”，确保年度任务按时间点完成。

巩固成果。结合老旧小区改造，五华区把居民对美好生活的向往作为城市基层党建的时代主题，分类推进“居民区党建”工作，在全市率先成立环境和物业管理委员会，实现居民小区党组织覆盖与物业覆盖“双推进”，构建党建引领基层社会治理新格局。以华山街道作为试点，在街道办事处增设“环境和物业管理服务中心”，启动9个社区环境和物业管理委员会的选举，建立环境和物业综合管理联席会议制度，进一步压实街道、社区在物业管理领域的监督指导职责，进一步发挥社区党组织在社区自治中领导、组织、发动群众的作用，形成上下贯通的环境和物业管理工作条线，着力深化管理，形成长效机制，实现社区物业综合管理工作联席会议制度全覆盖，形成居民小区综合治理的新亮点，打造居民群众安居宜居的幸福地。环境和物业管理委员会的成立，标志着以社区为主的物业管理小区综合治理机制形成，有利于激发社会各方力量积极投身于基层社会治理工作，实现共建共治共享。

四、存在问题

（一）资金筹措困难，补偿标准不明确

老旧小区改造是中央到地方推行的一项系统性民生工程，实行中央资金补助，多措并举，多渠道筹集资金予以保障实施。结合实际情况，存在以下问题：一是省、市、区三级财政保障能力明显不足，社会资本参与度不高，再加上居民不愿出资，导致资金筹措渠道单一；二是各县区改造标准不统一，财力有限的县区每平米可投入资金较少，涉及老旧小区水电气改造和电梯加装基本无法实施。

（二）实施内容复杂，民意问题突显

在项目实地调研和民意调查中仍然存在诸多问题，在较短时间内很难完成80%的入户同意率，“一院一策”改造范围及内容无法尽快明确，影响后续可研编制工作。例如：一是部分小区曾考虑加装电梯，由于对先自筹后补助的政策存疑，项目征询意见难以统一；二是电力设施设备等迁改选址难，审批、实施周期较长，推动难度大；三是涉及水电一户一表改造，居民需要自筹部分改造资金，居民普遍安于现状且出租情况较多，对改造支持率不高。

五、下步工作计划

一是发挥党建引领基层治理的优势，通过网格化摸排和宣传，充分调动居民参与老旧小区改造的主动性和积极性，进一步提高实施内容的针对性和合理性。同时对照昆明市城镇老旧小区数量分类统计表，对辖区范围内符合条件的小区进行梳理，重点将200年底前建成的老旧小区信息进行增补；结合片区连续连片改造的实际需要，对相邻建成于2000年后的老旧小区，适当列入改造范围；对于已列入三旧改造连片开发范围内的老旧小区不具备拆迁条件的，可列入老旧小区改造范围，并初步确定十四五改造年度计划。

二是充分整合各类社会资源，通过专项债发行、资产资源整合、特许经营等形式，进一步解决老旧小区改造资金筹措渠道单一，投入与产出不成正比等问题；同时针对居民、企业出资意愿的，优先纳入老旧小区改造计划。

三是按照区级实施方案的相关要求，进一步完善发改、财政、住建牵头，各职能部门协调联动的综合保障机制，开辟绿色通道，细化联审联批联验的工作流程，及时解决项目推进过程中存在的问题。

四是积极向电力、燃气、自来水公司等部门职能职责方面争取改造过程中全力给予支持配合，并就老旧小区改造涉及的水、电、气专项工程制定相应费用优惠。

五、结合老旧小区改造，五华区把居民对美好生活的向往作为城市基层党建的时代主题，推进“居民区党建”环境和物业管理服务中心，进一步压实街道、社区在物业管理领域的监督指导职责，进一步发挥社区党组织在社区自治中领导、组织、发动群众的作用，形成上下贯通的环境和物业管理工作条线，着力深化管理，形成长效机制，实现社区物业综合管理工作联席会议制度全覆盖，形成居民小区综合治理的新亮点，打造居民群众安居宜居的幸福地。

感谢您对五华区老旧小区改造工作的关心和支持。

以上答复，如有不妥，请批评指正。

（联系人及电话：张鑫 13888818098）

五华区住房城乡建设局

2020年9月24日

|  |
| --- |
| 抄送：区人大人事委，区政府目督办。 |
| 昆明市五华区住房和城乡建设局 2020年9月24日印发 |