

黑龙江省人民政府住房建设工作领导小组办公室文件

黑住房组办〔2021〕1号

关于印发黑龙江省城镇老旧小区改造工作导则的函

各市（地）、县（市）人民政府（行署）：

按照《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）精神和《黑龙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（黑政办规〔2021〕15号）要求，结合全省老旧小区改造工作实际，制定了《黑龙江省城镇老旧小区改造工作导则》，现印发给你们，请各地结合实际，抓好组织实施。

附件：《黑龙江省城镇老旧小区改造工作导则》

黑龙江省人民政府住房建设工作领导小组办公室

2021年7月20日

住房建设
工作
领导小组办公室

附件

黑龙江省城镇老旧小区改造工作导则

1.总 则

1.1 按照《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）和《黑龙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（黑政办规〔2021〕15号）以及有关政策法规要求，结合我省实际，制定本工作导则。

1.2 本导则所称老旧小区改造项目，是指我省各市（地）县（市）（含原农垦、森工、大兴安岭林业系统一、二级机构所在地）纳入中央补助支持的老旧小区改造项目。

1.3 符合以下条件的老旧小区改造项目，方可纳入中央补助支持。

1.3.1 居民已落实出资责任，并将出资缴存到专有监管账户；

1.3.2 依法依规组建业主委员会或物业管理委员会；

1.3.3 已确定改造后物业管理模式，与物业服务企业签订物业服务委托合同或其他管理方式佐证材料，明确服务内容、标准、价格等信息；

1.3.4 在同等条件下，改造外墙保温、屋面保温防水、供

排水管线、供热管线等老旧小区项目优先纳入改造计划。

1.4 除不可抗力影响外，各地年度老旧小区改造项目，应于当年开工，当年供热期前全部完工或基本完工（项目室外场地铺装、硬化、绿化和楼本体外墙粉刷等收尾工程可视情况结转至下一年度）。

1.5 我省老旧小区改造工作实行项目进展定期调度。各地应及时通过扫描项目二维码或登录“全省老旧小区改造管理系统”对工程进展、资金使用等情况进行更新。各地报送情况，将作为改造工作绩效评价考核重要依据。

1.6 按中央预算内投资管理有关要求，各地应根据项目建设进度，于每月 20 日至次月 10 日通过国家重大建设项目库如实填报项目投资完成和资金支付情况。

2.工作职责

2.1 市（地）、县（市）政府对本地老旧小区改造工作负总责，并承担以下职责：

2.1.1 研究制定本地老旧小区改造相关政策、制度；

2.1.2 负责确定本地老旧小区改造工作牵头部门；

2.1.3 成立由住建、发改、财政、城管、自然资源、公安、民政、卫生健康、教育、通信管理、应急管理等部门和专业经营单位组成的工作专班，合力推进改造工作；

2.1.4 对本地老旧小区摸底调查，编制改造规划，上报年

度改造计划；

2.1.5 开展改造项目谋划、评估和方案设计；

2.1.6 整合并统筹使用本地公安、民政、卫健、教育、体育、商务、人防、应急管理、消防救援等部门与老旧小区改造工作相关资金；

2.1.7 负责多渠道筹措改造资金。合理确定居民出资比例、标准；确定住宅专项维修资金补交和“即交即用”出资标准，并组织补交；确定居民提取住房公积金出资参与改造的标准、流程；组织专业经营单位，出资参与改造；对具备市场化运作条件的服务业态，运用市场化手段，吸引社会资金参与改造；

2.1.8 执行老旧小区改造税费相关减免政策；

2.1.9 探索实施符合本地实际的老旧小区改造金融支持方式；

2.1.10 组织开展本地老旧小区改造项目审批、招标，推动项目实施；

2.1.11 负责改造项目日常质量安全管理 and 竣工验收；

2.1.12 建立完善既有小区、存量住宅基本信息，推进房产管理、房屋结构安全使用管理和物业服务管理智慧化、信息化建设；

2.1.13 通过全省老旧小区改造管理系统及时上报改造项目进展情况；

2.1.14 推动改造后管理、产权移交，建立后续物业及配套

基础设施长效管理机制；

2.1.15 将国有专业经营单位出资情况纳入单位、负责人经营考核指标；将其他所有制专业经营单位出资情况作为表彰、奖励的重要依据；

2.1.16 负责组织开展改造后居民满意度调查；

2.1.17 推动老旧小区改造示范项目建设；

2.1.18 组织开展管理人员业务培训；

2.1.19 做好本地舆论宣传引导；

2.1.20 开展“美好环境与幸福生活共同缔造”、完整住区建设和绿色社区创建活动。

2.2 区政府具体工作职责，由各市（地）政府根据本地工作实际自行确定。

2.3 街道办事处、城关镇政府（以下简称：街（镇））至少应承担以下职责：

2.3.1 负责待改造项目情况摸底、居民发动、居民改造意愿、改造内容等调查；

2.3.2 负责推选改造项目居民代表；

2.3.3 负责组织居民落实出资责任，会同相关部门通过入户等方式收取居民出资部分款项；

2.3.4 负责组织居民签订改造协议和配合改造承诺书；

2.3.5 配合相关部门开展改造项目谋划、评估、方案设计

及设计方案的居民意见征询；

2.3.6 会同相关部门根据实际调整或重新划定物业管理区域;

2.3.7 负责推动成立业主大会,选举产生业主委员会或组建物业管理委员会,指导居民确定改造后物业管理模式;

2.3.8 配合住宅专项维修资金管理部门,组织居民补交、使用维修资金;

2.3.9 全程参与项目改造工作;

2.3.10 负责具体实施或聘请第三方实施改造后居民满意度调查。

3.改造内容及基本标准

3.1 我省老旧小区改造分为基础类、完善类、提升类3种类型。

3.2 基础类、完善类、提升类改造的内容及基本标准,详见表3-1。

表3-1 基础类、完善类、提升类改造内容及基本标准

序号	项目名称	改造内容	改造基本标准	改造类型
1	楼房外立面、屋面改造	对破损外立面、屋面进行修缮,治理屋面防水渗漏,清除有安全隐患、影响市容市貌的楼外吊挂物,统一规划调整外立面空调机位设置。对建筑围护结构保温改造。	修缮后屋面满足防水要求;修补外立面、屋面整洁美观,风貌与周围环境协调一致。节约建筑能耗,满足建筑保温要求。	基础类
2	楼道修缮改造	对楼道修缮、清理和粉刷,对楼梯、扶手进行修缮、更换,对楼道供电、通信、有线电视等各种线路进行规整、穿管,设置配电箱。对楼道单元门、单元窗进行修缮、更换。对楼道、地下室等公共照明设施进行改造维修。	楼道整洁、安全,楼梯、扶手无破损,各种管线布设合理、整洁、实用。楼道、地下室等公共照明设施完好,布局合理,照度满足要求。	基础类

序号	项目名称	改造内容	改造基本标准	改造类型
3	供水管网及设施改造	供水老旧管线及设施(含二次供水设施)更新改造;供水“一户一表”改造。	供水设施及管材材质应满足国家相关规范要求,符合卫生标准的规定,保证水质安全、水压稳定及节能环保。	基础类
4	排水管道及设施改造	老旧排水管网更新改造,市政管网已雨污分流的,必须实施雨污分流改造。更换破损井盖、清淤、更换或修缮化粪池。	管网畅通、环保、安全;避免混搭混接。	基础类
5	供热管网及设施改造	对未接入集中供热的老旧小区进行管网接入施工;对小区内供热老化管线及设施进行更新和系统节能改造。	供热运行稳定,室温达标。	基础类
6	供电线路及设施改造	供电老化线路及设施更新改造;供电“一户一表”改造。	供电稳定,实现一户一表。	基础类
7	供气管网及设施改造	供气老化管线及设施更新改造。	供气安全、稳定。	基础类
8	小区道路及室外活动场所改造	对破损道路进行修复改造,对缺失道路进行增建,对居民活动场所进行完善,按照海绵城市理念,对人行道、休闲活动场所等优先使用透水砖、植草砖方式铺设完善。	道路畅通、路面平整。	基础类
9	小区照明改造	对小区内路灯等公共照明设施、管线进行维修、更换或增设。	照明设施完好、布设合理、节能节约,符合实际。	基础类
10	小区围墙和大门	对小区围墙和大门进行修缮、改造或者增设,将存在安全隐患或老旧的实体围墙改造为通透式围墙或护栏,实现拆墙透绿。	干净整洁,大方美观,实用安全。	基础类
11	环卫设施改造	对小区内原有影响环境的垃圾房、垃圾池进行拆除更换,对破损垃圾桶(箱)进行更换。对与小区生活垃圾处理直接相关相邻的垃圾暂存、转运设施进行改造,对破损垃圾收集设施进行修复更换。	垃圾暂存、转运设施、垃圾桶(箱)整洁有序、分布合理。符合城镇生活垃圾分类有关要求。	基础类
12	消防设施改造	按标准增设市政消防公共给水设施,对损坏、缺失消防设施进行修复、更换,并结合实际考虑增设,整治消防通道、安全出口等,拆除影响消防安全的违章建筑物、构筑物。	满足消防救援要求。	基础类
13	公共区域线缆治理	对小区内公共区域、楼体外供电、通信、有线电视等各种线缆进行认领并统一规整、统一走管,拆除无用线缆、消除安全隐患。	线缆布局整齐有序、牢固安全、美观协调。	基础类
14	安防设施改造	对小区防盗门、视频监控系统进行修缮、更换或增设。	防盗门完好,视频监控系统符合国家标准,各类安全技术防范系统满足公安部关于住宅小区智能安全技术防范系统建设的有关技术要求,并使用正常。	基础类

序号	项目名称	改造内容	改造基本标准	改造类型
15	小区绿化美化	结合小区实际，对原有绿地和空地进行统一规划补植，绿化美化小区环境。	绿量平衡、有序，整洁美观。	完善类
16	无障碍设施改造	结合小区道路改造，同步进行坡道改造和人行盲道建设，方便残疾人通行，对楼道出入口进行无障碍坡化处理。	设施配置符合国家无障碍要求。	完善类
17	相关相邻污水处理设施补缺改造提升	对与小区排水直接相关相邻的雨污设施改造提升。	雨、污水归集、处理、排放有序，杜绝直排。	完善类
18	相关相邻道路补缺改造提升	对与小区出行直接相关相邻的破损道路进行修缮改造。	道路平整通畅。	完善类
19	相关相邻供水、供电、供气、供热补缺改造提升	对与小区日常生活直接相关相邻的水、电、气、热等老化管线及设施进行更新、改造和完善。	水、电、气、热供给安全平稳，线路规整。	完善类
20	加装电梯	对具备条件、居民出资的楼栋加装电梯。	按照相关规定组织加装电梯同步施工，并同步建立完善后续维护管养相关机制。	完善类
21	公共空间建设	具备条件的小区，建设小区活动室、物业服务用房等。	布局合理，服务便捷。	完善类
22	停车设施改造	合理规划布局，提升、改造小区内、外停车库（场），补齐完善标识、标线、道闸等内容。鼓励具备条件的老旧小区建设立体式停车设施。	设置符合国家标准规范。科学有序，缓解小区、片区停车困难。	完善类
23	休闲娱乐健身设施改造	开辟公共活动空间，增设、更换或维修小区党建活动、文化宣传、老年活动、休憩健身设施等。	合理、方便、实用、美观，满足小区居民生活需求。	完善类
24	充电设施建设	鼓励引入第三方电车充电服务企业，在具备条件的小区建设电动汽车、电动自行车充电桩。	设施符合国家标准规范。	完善类
25	公共服务设施配套建设	完善小区及周边社区综合服务设施、公共卫生设施、幼儿园、养老、托育、助餐、家政、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站、公共服务用房、应急避难场所，以及能够满足防灾防疫等应急设施。	符合国家有关规定，布局合理、实施方便。	提升类
26	智慧化改造	健全周边防护等智能感知设施。	符合国家有关规定，布局合理、实施方便。	提升类

3.3 各地可结合实际，进一步完善、细化改造内容及标准，改造技术标准可参考《黑龙江省城镇老旧小区改造技术导

则》。

3.4 各地应综合运用现状调查、使用情况评估、征求居民改造意愿等方式，准确摸清需改造内容情况。

3.5 改造类型的确定：

3.5.1 基础类项目，以满足居住安全需要和基本生活需求为改造内容，做到应改尽改；

3.5.2 完善类项目，在实施基础类改造内容基础上，需增加不少于两项完善类改造内容；

3.5.3 提升类项目，在确定为完善类项目基础上，需增加至少一项提升类改造内容。

针对完善类、提升类的改造内容，要根据问题的突出程度、居民意愿的强烈程度、资金的筹措情况等，合理确定改造内容。

4.项目前期工作与申报

4.1 各地应统一对从事老旧小区改造工作的各级工作人员进行业务培训，培训内容至少应包括国家和省相关政策、住建部“九项机制”试点案例、“共同缔造”理念相关内容以及工程项目管理相关基础知识等。

4.2 对可纳入改造范围的老旧小区进行深入调查摸底，梳理改造内容，建立本地待改造项目台账并录入“全省老旧小区改造管理系统”。

4.3 摸底调查内容至少应包括：

4.3.1 小区数量、楼栋数（区分多、高层）、户数、总建筑面积等基本信息；

4.3.2 市政配套基础设施、公共服务设施在 5 分钟、10 分钟、15 分钟生活圈范围内现状情况，以及土地和可利用公共资源等现状情况。

4.4 应根据摸底调查情况，结合本地财政承受能力等因素，合理编制“十四五”改造规划和各年度改造计划，履行相关审批程序。

4.5 在确定下年度改造项目时，各地应坚持“居民自愿，自下而上”的原则，组织居民参与方案制定、出资改造、配合施工、监督评价和后续管理等工作。

4.6 对已纳入棚户区改造计划，以及因其他公共利益需要拟进行征收补偿安置的，不得纳入老旧小区改造计划。

4.7 对已进行“三供一业”改造、既有建筑节能改造的小区（含独栋住宅楼），可对未实施改造的内容以及超过保修期限且破损严重的部位进行改造。

4.8 对没有电梯的既有住宅楼，街道社区要加强《民法典》相关规定，以及加装电梯政策的指导与宣传，使群众了解加装电梯的确定条件、流程、出资额度、补助标准等，引导居民积极支持加装电梯并主动出资。

4.9 发动居民参与，开展居民工作时，应至少完成以下基本工作：

4.9.1 进行改造政策宣讲，确保居民了解改造政策、参与方式、工作流程，引导居民积极建言献策、出资出力参与改造；

4.9.2 征求居民改造意愿，准确摸清居民对改造内容等方面的建议意见；

4.9.3 增强居民先拆后改的思想意识，鼓励居民主动支持配合小区违法建筑的拆除工作；

4.9.4 估算改造工程量、资金需求，初步确定居民出资比例、标准，提出改造初步方案及改造后物业管理区域范围，现场公示，征求居民意见。在获得三分之二以上居民同意后，拟定具体改造内容清单，启动具体改造方案制定；

4.9.5 筹备、组织成立改造小区（项目）业主大会，选举产生业主委员会或组建物业管理委员会；指导居民确定改造后物业管理模式，选聘后续承接物业服务企业，明确物业服务内容、标准、价格等，签订服务委托合同，选聘的物业服务企业在改造过程中应全程参与，为做好后续服务管理奠定基础。

4.10 各地政府要加强统筹，组织老旧小区改造相关部门与供水、排水、供热、供气、电力、通信、广电等专业经营单位做好对接工作，各专业经营单位要全过程积极参与，开展既有管线认领，确定改造内容及工程量，共同制定改造方案，实现相关管线改造计划与老旧小区改造规划、计划有效衔接，同步推进实施。

4.11 专业经营单位应执行《黑龙江省住宅物业管理条

例》有关规定，出资参与改造，并通过签订共改、承接协议形式，落实参与改造方式及改造后产权、各方责任义务；各地可通过“以奖代补”等方式支持专业经营单位的相关管线设施设备改造；鼓励通信、广电等专业经营单位发挥优势，参与智慧社区建设。

4.12 积极探索业主让渡公共区域内的广告、便民服务设施、停车、充电设施、智能信包箱等的经营权和收入，用于项目改造及后续管理。

4.13 在确定改造年度计划任务时，各地应充分考虑老旧小区存量、改造规划、居民意愿、各方出资、财政承受能力、项目谋划成熟度等因素，综合确定本地年度改造计划任务，并对改造项目进行排序。

4.14 对于分属不同管理主体的老旧小区，具备成片区改造条件的，可策划捆绑成“项目包”。

4.15 对已确定为本地年度改造计划任务的项目，抓紧推进深化改造方案、编制可行性研究报告、开展定位测量等相关工作。

4.16 将深化后的改造方案进行现场公示，第二轮征求居民意见，根据意见对改造方案进行调整、完善，商定居民出资比例和金额，组织收取居民改造资金，与居民签订最终改造协议和配合改造承诺书。对存在不同意见的居民，应做好解释沟通工作。

4.17 居民出资可通过直接出资、使用住宅专项维修资金、提取住房公积金、让渡小区公共收益等方式落实。

4.18 从2022年开始，各地应于每年5月底前，基本完成下年度老旧小区改造计划的前期工作。上述各工作环节，各地可结合实际采取并联、穿插等方式组织推进。

4.19 完成上述前期工作后，应将本地确定的年度改造计划任务项目同步录入全省老旧小区改造管理系统项目库和发改部门国家重大建设项目库系统（以下简称“两个系统”），待国家、省级部门审定最终年度改造计划任务。

4.20 应确保“两个系统”中改造项目的名称、涉及户数、栋数、面积等基本信息以及改造内容中配套基础设施部分的信息始终保持一致，如出现项目信息不一致情况，该项目将不予纳入年度改造计划。配套基础设施部分信息，需对应拟改造内容，将现状建筑、道路、绿化、地下管线等情况采取量化方式描述。例如：某小区现有道路面积400平方米，破损150平方米，拟改造维修面积150平方米。对于无障碍坡道等新增拟改造内容，除录入数量外，还需列出执行技术标准、长度、宽度等信息。

4.21 未按时限入库的项目，一律不予纳入年度改造计划。

4.22 年度改造计划项目确定后，任何部门不得擅自增减、调整项目及项目改造内容。

4.23 各地应按照国家、省要求，按时完成下年度老旧小区改造相关信息在“两个系统”中的录入报送工作。

4.24 申请纳入改造计划的小区(项目)，应出具以下要件：

4.24.1 政府申报文件，年度改造计划；

4.24.2 年度改造项目申报表；

4.24.3 财政承受能力论证评估报告和改造工程任务承诺书；

4.24.4 录入上述文件的同时，在全省老旧小区改造管理系统中还应上传、填报以下佐证材料：

①居民改造协议、配合改造承诺书及居民出资缴存证明；

②已成立业主大会，选举产生业主委员会或组建物业管理委员会的佐证材料；

③确定改后物业承接企业及物业管理模式，提供物业服务企业委托合同或其他管理方式佐证材料。

④项目现状照片（待改造内容细节、小区近景、小区远景各一张）；

⑤项目原相关资料（规划、基础设施、建筑设计图纸）；

⑥项目改造方案（含基本信息、出资方式、施工计划、相关设计图纸等）；

⑦项目立项文件；

⑧与供水、排水、供热、供气、电力、通信、广电等专业经营单位签订的共改协议和改后移交协议；

⑨居民代表资料信息。

5.项目补助资金管理

5.1 各地申报年度改造计划时，应同步提交财政承受能力论证评估报告，确保项目计划投资在本地财政承受能力范围之内，建立“项目库”与“资金池”对接机制。

5.2 在使用中央财政城镇保障性安居工程专项资金、中央预算内投资保障性安居工程专项资金时，各地应严格按照各专项资金管理办法规定，做好两类资金使用，同一项目的相同改造内容严禁同时申请、使用两类资金。

5.3 各地应根据专项资金管理有关规定，做好项目绩效目标分解细化和实施绩效管控，确保绩效目标如期实现。

5.4 各地绩效目标完成情况，将作为后续专项资金分配的重要依据。

5.5 各地改造项目，出现未按期开竣工、进度严重滞后、资金长期闲置、虚报建设内容、缩减投资规模等情况的，省发改、财政、住建部门将依照相关规定，严格纳入绩效评价和监管，问题较严重的，将通过通报、收回资金、追责等方式予以处理。

5.6 各地应加强对居民出资部分资金的使用管理，规范资金保管方式、使用范围和支付流程，确保资金安全、用途清晰、使用规范、公开透明。

6.住房公积金、住宅维修资金使用

6.1 各地改造牵头部门应积极与当地住房公积金管理部门、住宅专项维修资金管理部门进行对接。建立信息共享机制，及时向两部门提供年度改造计划、项目基本信息、改造内容和出资方案等情况。

6.2 住房公积金的使用：

6.2.1 提取对象。各地纳入年度改造计划项目范围内的房屋所有权人及其配偶，可提取其名下住房公积金用于改造项目的居民出资部分；

6.2.2 提取时间和金额。改造项目开工后1年内，房屋所有权人及其配偶可凭实际出资证明材料提取一次住房公积金，提取金额不应大于实际支出金额；

6.2.3 申请材料和流程。按照各地具体政策执行。

6.3 既有住宅加装电梯提取住房公积金按《关于开展既有住宅楼加装电梯工作的指导意见》（黑建规范〔2018〕11号）及本地相关规定执行。

6.4 住宅专项维修资金的补交、使用：

6.4.1 资金补交。各地应确定住宅专项维修资金的补交标准，并采取现场补交、银行网点补交等方式，方便居民补交住宅专项维修资金；

6.4.2 推动实施“即交即用”模式，征得居民同意后，在逐

户建立分账户存储同时，划转该户居民不高于补交金额 70% 的住宅专项维修资金，作为该户居民的部分出资，用于该户居民所在小区的本次改造；

6.4.3 提取对象。各地纳入中央补助支持改造年度计划的改造项目范围内的房屋所有权人，可提取其分账户内存储的住宅专项维修资金用于居民出资部分；

6.4.4 提取时间和金额。改造项目范围内居民出资后 3 个月内，房屋所有权人可凭实际出资证明材料，结合住宅专项维修资金分账户内余额情况，在本户居民实际出资额内提取一次；根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部令第 165 号）相关内容，提取后分账户内余额应大于首期交存额的 30%；

6.4.5 申请材料和流程。按照各地具体政策执行；

6.4.6 资金使用要求。改造过程中使用住宅专项维修资金，必须用于本次改造中公用部位、共用设施设备的维修和改造。

7.项目勘察设计

7.1 勘察、设计单位应充分征求街（镇）、社区和居民等各方的意见建议，坚持“一区一策”、“一楼一策”，精准设计。

7.2 改造方案应统筹小区改造、社区建设和所在片区的综合发展，科学合理划定设计实施单元，统筹完善配套基础设施和公共服务设施。

7.3 对片区内相邻但分属不同管理主体的老旧小区，鼓

励打破小区界限，进行集中连片改造，统一设计、统一标准、统一改造、统一管理。

7.4 勘察、设计单位对图纸不全、不能满足后续设计工作需要的改造项目，应全面勘察测绘，并准确掌握项目的结构安全、抗震性能、消防、地下管线等情况，为改造项目施工图设计提供信息支撑。

7.5 改造过程中涉及主体结构变动或者增加荷载，项目建设单位应委托具有相应资质的房屋检测鉴定机构对建筑物的安全性能进行核验，并给出明确的结论和相应措施，由具备相应资质的设计单位进行设计。

7.6 设计单位在设计过程中应考虑施工安全操作和防护安全的需要，在设计文件中应注明涉及施工安全的重点部位和环节，对防范生产安全事故提出指导意见。

7.7 设计单位应派驻现场代表，加强与项目建设和施工单位的沟通协调，及时解决各类现场问题，确定改造中涉及结构安全、使用功能的重要节点部位，并在项目所在地派驻设计项目组。

7.8 施工过程中，设计单位应及时解决图纸存在的各种问题，参加工程重要节点验收和竣工验收。

7.9 施工图应通过黑龙江省数字化审图平台进行施工图审查或备案。

7.10 各地应进一步简化施工图审查手续，加强事中事后

监管。对不涉及建筑主体承重结构变动、无消防设计内容的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。建设单位将符合要求的全部施工图上传至数字化审图系统备查，并作出符合标准的书面承诺。

7.11 各地应严格按照方案设计和施工图设计组织项目实施。

7.12 各地要积极探索总建筑师负责制，推动规划师、建筑师、建造师、监理师、造价师、法律顾问进小区参与改造工作。

8.优化工程项目审批

8.1 老旧小区改造方案实行联评联审制度。改造方案经修改并通过联合评审后，应出具联合审查意见；改造方案中可明确优化简化审批程序、材料的具体要求，作为改造项目审批及事中事后监管的依据。除国家另有规定的项目外，相关部门可依据经联评联审确定的改造方案直接办理立项、用地、环评、规划、施工许可等审批手续。依据联合审查意见和经联评联审确定的改造方案，可进一步简化项目审批流程。

8.2 符合下列情况之一的，还可免于办理建设工程规划许可证：

8.2.1 不影响安全疏散且不涉及新增建筑面积的；

8.2.2 不改变房屋登记属性对建筑产权单元内部空间进行

改造或技术升级的装修行为；

8.2.3 在项目权属用地范围内加装消防疏散楼梯、电梯、电动汽车充电桩、快递柜、通信基站、运动健身设施等设施设备且不涉及增加建筑面积、不涉及相邻关系的；

8.2.4 不涉及改变消防通道、扑救场地的道路地面铺装、广场、绿地等环境景观改造。

8.3 鼓励建设工程规划许可办理实行告知承诺制。

8.4 对于需办理施工许可项目，按《黑龙江省工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于城镇老旧小区改造项目优化施工许可及竣工验收备案的通知》（黑建工改办〔2021〕4号）相关政策执行：

8.4.1 不涉及土地权属变化的，可用已有用地手续作为改造项目用地手续，或经联评联审确认的项目改造方案可视为用地手续；

8.4.2 经联评联审确认的项目改造方案可视为规划手续；

8.4.3 免于施工图审查的改造项目，全部施工图上传至数字化审图系统后，将建设单位作出的符合标准的书面承诺视为施工图审查手续。

9.改造项目工程招标

9.1 项目建设单位应按照《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会 2018 年第 16 号令），提前做出招标方案

和招标计划,提高施工图设计深度,做好招标前各项准备工作,确保招标质量。

9.2 招标文件应明确项目名称、区域范围、改造详细内容等项目招标条件、要求;招标项目主要内容应与立项批复文件一致。

9.3 项目建设单位应根据改造工作量合理划定标段。一般宜以小区为标段整体招标,大体量小区可按明显道路进行分割,合理划分标段。应避免零散、碎片化,提高项目整体管理水平。立项规模较小且相邻的项目可以打捆招标,确定一个施工承包单位。

9.4 改造项目应按照现行资质标准合理确定投标企业资质,不得人为提高投标门槛。

9.5 各地应优化工程建设组织形式,对于投资额在 1000 万元以上的改造项目,应采用工程总承包模式;对于工程咨询(含项目管理、勘察、设计、监理、造价)服务费用在 50 万元以上的改造项目,积极推行全过程工程咨询模式。

10.架空线治理

10.1 各地应结合改造,彻底解决老旧小区“强电空中飞”、“弱电蜘蛛网”问题,通过线路认领、入地埋设、线缆梳理、杆路合并拆除、报废线缆清理等方式,进行全面治理,做到项目改造后线缆整齐有序、牢固安全、美观协调。

10.2 各地应做好架空线治理的统筹协调、组织实施及对相关单位的年度考评工作。

10.3 架空线治理方法：

10.3.1 线路认领。在改造项目实施前，各地应组织电力、通信、广电、铁塔公司等专业经营单位，对各自线缆进行逐一认领，明确报废线缆；

10.3.2 入地埋设。涉及路面和其他管线改造的项目，架空线缆应尽量同步迁改入地，设置线缆识别标识，并及时清理地上杆线；

10.3.3 线缆梳理。对于架空线缆无法迁改入地的，在清理报废线缆的基础上，应因地制宜采取捆扎、桥架固定的方式进行治理。对单元楼内弱电线缆贴边固定、敷管整齐；

10.3.4 清除空中飞线。清除改造项目内居民私拉乱接飞线，增设电动车公共充电设施，解决居民电动车充电问题，消除消防安全隐患。

10.4 架空线治理任务分工：

10.4.1 各地老旧小区改造工作牵头部门负责制定治理标准，组织架空线治理与其它改造内容同步推进实施，开展治理验收，推动治理改造后移交；

10.4.2 各级通信管理部门，负责组织协调各通信企业和铁塔公司，做好项目内至居民楼单元门入地通信线缆的穿铺、居民楼内通信线路的割接和规整、项目内未迁改入地通信管线的

梳理规整和废旧通信管线的清理等任务；

10.4.3 各级电力部门负责组织对项目内所属产权 10 千伏及以下强电架空线治理和电动车公共充电设施供电等任务；配合牵头部门，积极参与项目内非所属产权 10 千伏及以下强电架空线治理和电动车公共充电设施供电等任务；

10.4.4 龙江广电网络集团负责组织下属单位，做好项目内至居民楼单元门入地广电线缆的穿铺、居民楼内广电线路的割接、整理、线箱盒规整和项目内未迁改入地广电线缆的梳理规整及废旧管线的清理等任务。

10.5 各通信企业、电力公司、广电等单位应履行社会责任，结合各地年度改造计划，制定所属产权架空线治理计划，积极参与制定非所属产权架空线治理计划，与各地商定出资比例，安排专项改造资金。

10.6 各地应坚持治管并重，建立符合本地实际的架空线治理工作机制和长效管护机制，明确管理责任，做好权属承接，落实线缆设备日常维护保养责任，巩固改造成效。

11.改造工程实施管理

11.1 各地应全面落实改造工程质量安全监管职责。将老旧小区改造纳入工程质量安全监管部门质量安全监管体系，强化对责任主体的质量安全监管。改造工程开工前，工程质量安全监管部门应制定监管工作计划，明确重点监管事项。对施工

过程开展监督检查，对工程责任主体质量安全行为、工程实体进行抽查、抽测，发现违法违规问题的及时依法依规处理，并建立健全工程质量安全监督档案。改造工程完工后应督促项目建设单位及时组织工程联合竣工验收，依法对验收的组织形式、程序等是否符合有关规定进行监督，并形成工程质量安全监督档案及报告。

11.2 落实责任主体工程质量安全责任。各地应依据《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》，全面落实参建各方工程质量安全主体责任。

11.3 改造项目施工现场工程质量管理要点：

11.3.1 施工单位应严格按照设计图纸和相关规范标准组织施工；

11.3.2 把好原材料进场关，各种材料、构配件等应符合国家及地方有关标准规定，其性能参数等必须满足设计要求；

11.3.3 加装电梯在基坑和基础施工中，应保证基坑承载力；

11.3.4 混凝土结构标准养护试件和同条件养护试件强度、后置锚固件抗拔力、钢结构焊缝质量、建筑节能等检测项目，应委托具有资质的检测机构实施质量检测；

11.3.5 装饰装修、保温节能、防水工程施工前应先做样板，经有关各方确认满足标准要求后，再开展大面积施工。

11.4 改造项目施工安全管理要点：

11.4.1 施工单位项目经理、技术负责人、安全员及监理单位总监理工程师和安全监理工程师必须在岗履行安全管理职责，以上人员必须符合投标承诺函和项目关键岗位人员配置数量要求；

11.4.2 施工单位应当具备相关法律法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件。施工单位主要负责人要按照相关法规规定履行安全管理职责。

11.4.3 拆除工程应确保拟拆除的供水、供电、供气等老旧基础设施已停止使用，对居住人员无安全隐患；

11.4.4 施工前应查明施工场地内明、暗铺设的各类管线设施，并采用明显记号标识，对因施工可能造成损害的毗邻建筑物、地下管线等必须采取专项防护措施；

11.4.5 基坑（槽）、沟开挖超过一定深度时，必须根据土质情况进行放坡或加设可靠支撑，按要求做好场地排水坡和排水沟，并设置人员上下坡道或爬梯，在边沿处按标准设立防护栏杆；

11.4.6 基坑工程、起重吊装工程和高空作业吊篮等危险性较大的分部分项工程，应当符合相关要求在施工现场显著位置公告危大工程名称、施工时间和具体责任人员，施工过程中应当安排专业技术人员、项目专职安全生产管理人员实施安全巡查；

11.4.7 施工现场临时用电应符合《施工现场临时用电安全

技术规范》要求，采取三级配电两级保护和 TN-S 接零保护系统，实现“一机一闸一漏一箱”；

11.4.8 施工现场消防安全应符合《建设工程施工现场消防安全技术规范》，按规定配备消防器材，由专人维护、管理，确保在有效期内。规范施工现场动火审批，配备动火监护人员；制定火灾应急预案并组织演练；开展从业人员消防安全业务技能培训。

11.5 施工现场应建立改造项目公示制度，在改造项目现场显著位置，按照统一模板，设立老旧小区改造项目公示板。公示板须包括但不限于以下内容：项目名称、总平面图、效果图、具体改造内容和工程量（必须包含中央年度专项资金支持计划内的所有改造内容，且与投资计划下达文件中的改造内容一致）、项目总投资、资金来源、项目建设单位、设计单位、施工单位、监理单位信息、项目建设起止时间（精确到月）、本地监督电话和改造项目二维码，公示信息中应告知群众可通过二维码进行意见反馈。地下管线等隐蔽工程要在公示板中单独标注管网走向。公示板开工前三日起设立直至改造项目竣工交接后方可拆除。

11.6 各地要为专业经营单位的工程实施提供支持便利，禁止收取不合法、不合理费用，未经协商不得擅自拆改专营单位现有设施设备；专业经营单位参与改造过程中应接受项目实施主体及住建部门的协调管理。

11.7 改造项目竣工后，项目建设单位应及时组织施工单位、监理单位、设计单位、街（镇）、物业服务企业、居民代表等共同进行验收，并于竣工验收前书面向工程属地住建部门进行报告。工程属地住建、发改等相关部门要全程参与、监督验收。要严格按照计划改造内容、改造标准进行验收。对地下管线等隐蔽工程，要通过复核影像资料、工程监理日志等方式，重点进行核查。对未完成计划改造内容、未达到改造标准的不予验收并及时进行整改。

11.8 改造工程竣工验收合格后，建设单位应当依法及时到工程所在地住建部门办理备案手续。对不涉及规划、消防验收的改造项目，提交改造项目工程竣工验收备案表、验收报告和施工单位签署的工程质量保修书即可办理竣工验收备案。改造项目涉及规划、消防验收的，应按规定提供相关手续。

11.9 改造项目质量保修期应符合有关法律、法规、规章的要求。创新探索通过工程质量担保、保险等方式，确保工程质量保修期内质量缺陷得到及时修复，适当延长质量保修期。

11.10 根据《城市建设档案管理规定》有关要求，项目建设单位应在竣工验收合格后三个月内，向城建档案馆（室）报送整套符合规定的文字、图纸、图表、声像等各种载体文件材料组成的建设工程档案；同时分别向该项目的物业服务企业、所在地街（镇）移交整套建设工程档案；将相关档案电子版上传至“全省老旧小区改造管理系统”。

12.改造后管理与物业承接

12.1 城建档案馆（室）、物业服务企业、街（镇）应及时接收并保管项目建设工程档案。

12.2 各地应组织辖区内供水、供热、电力、供气、通信、广电等各专业经营单位，按照《黑龙江省住宅物业管理条例》有关规定，对改造验收合格的专业经营设施设备及相关管线予以产权接受。对于专业经营单位应接不接以及不履行维护管理责任的，各地应及时约谈相关主管部门和单位。

12.3 改造工程竣工后 1 个月内，应由街（镇）针对改造后效果，组织改造范围内全体居民进行满意度调查；鼓励各地运用信息化手段，开展居民满意度调查。

12.4 已改造完成的老旧小区要按此导则要求，做好后续相关承接工作。