

**吉林省人民政府办公厅**  
**关于印发吉林市 2018 年老旧小区宜居综合**  
**改造工作方案的通知**

吉市政办函〔2018〕52 号

各区人民政府，经开区、高新区管委会，市政府各有关部门：

《吉林市 2018 年老旧小区宜居综合改造工作方案》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

吉林省人民政府办公厅

2018 年 5 月 17 日

**吉林市 2018 年老旧小区宜居综合改造工作方案**

为进一步提升我市城市管理水平，打造良好人居环境。按照市政府重点工作安排，结合宜居城市和海绵城市建设，决定 2018 年继续对老旧小区进行宜居综合改造，制定工作方案如下：

## 一、改造整治内容

2018年计划对建筑总面积330万平方米的48个住宅小区进行宜居综合改造。具体包括：

（一）道路整修，安砌边石界石、疏通下水、更换破损井盖、改造老旧污水管线。

（二）对裸露地面进行硬覆盖或软覆盖。

（三）美化绿化，补植或增种树木、修建花坛、种植花卉、铺设草坪。

（四）照明系统维修，安装或更换庭院灯、楼道灯。

（五）增设停车设施、文化体育设施。

（六）增加坡道、护栏等无障碍设施。

（七）对上下水、燃气、供热、电力、通讯等管网及线路、线缆进行清理改造。

（八）对住宅楼本体、屋面防水进行维修，对楼道进行维修、粉饰。

（九）拆除住宅区内的违章建筑。

## 二、改造整治标准

道路平整、无破损；边石界石无缺失；各类检查井、收集井无塌陷、井盖无破损，达到抗压防盗标准；破损绿化得到修复；无违章建筑；小区配套管网符合总体规划和使用要求；电力及照明设施设备使用安全、完好；设有方便老年居民和残障人士出行

的无障碍设施；稳步推进通讯线缆落地。

小区内有照明设施；单元门完好、无破损；住宅楼本体无破损、屋面无渗漏、楼道内整洁干净；落实改造后管理责任单位。

改造整治范围内需要增设、改造更新的各种管网设施建设，必须与小区整治项目同步进行，整治区域5年内不得进行任何管线建设。

### 三、责任分工

#### （一）各区政府、开发区管委会。

1. 各区政府、开发区管委会是改造整治工作的实施主体，负责确认小区改造范围、改造内容，把迫切需要改造的小区列入改造整治计划，对有关情况进行全面排查，制定本区改造整治工程的详细实施方案。

2. 配合市政府相关部门和专业机构进行现场踏查，留存相关数据和影像资料。

3. 对改造小区地下管网及墙体外挂线缆情况进行普查工作。

4. 对改造小区的违章建筑物进行拆除。

5. 依据相关规定和程序，组织设计、施工、监理等项目的招标投标工作。

6. 按照宜居城市和海绵城市的建设标准，结合“天网”工程建设进行图纸设计。施工图纸设计完成后，将纸质版交市公安局留存。

7. 施工期间，负责全程监控工程施工质量和安全；施工结束后，负责工程的验收和结算、评审工作。

8. 负责落实改造后小区的管理单位，建立长效管理机制。

9. 配合老旧小区改造范围内的地下管道施工工作。

## （二）市房产局

1. 组织协调全市老旧小区宜居综合改造工作。

2. 根据各区工程完成情况，测算并提出市政府匹配资金数额。

3. 对改造小区进行日常巡查、协调、督导。工程结束后，会同相关部门组织综合验收。

4. 按照改造一个接管一个的原则，督促各区对改造后的小区建立长效管理机制。

## （三）市市政公用局

1. 协调供热企业进行供热管网、换热站改造。

2. 协调燃气企业进行燃气新装和旧有管网改造升级。

3. 协调供水企业进行供水管网改造。

4. 对各区进行小区下水管网更新改造提供技术支持。

5. 对各区小区内道路及配套设施改造规划提供技术支持。

## （四）市建委

1. 指导各区招投标工作。

2. 负责指导各区办理建筑施工合同备案、安全监督备案、质量监督备案、建设工程安全施工条件审查和建筑工程施工许可证

审批工作。

3. 指导各区对施工质量和现场安全进行监督。

4. 指导各区原材料、实体质量和监理、施工等参建各方质量行为的监督检查工作。

#### （五）市财政局

负责市政府投入资金拨付工作，会同相关部门监督检查使用情况。

#### （六）市城管执法局

1. 监督并指导各区改造小区内违章建筑的拆除工作。

2. 将整治改造后的小区纳入网格化管理体系，实现管理常态化。

#### （七）市公安局

在改造整治范围内，需要建设“天网”工程的，自行设计、施工，于各区开展施工图纸设计前，向各区提供改造老旧小区应建点的位置及数量，并与小区改造整治工程同步实施。

#### （八）市民政局

对整治改造后的小区及建筑配套同步增设楼门牌标识。

#### （九）市供电公司

配套同步实施小区供电系统更新改造，包括户外箱变、变压器、线缆、分支箱、楼道内等全部供电设施设备。移除墙体外挂和楼道内属于本系统废弃的箱体和线缆，实现线缆落地。

#### (十) 吉视传媒、移动公司、联通公司、电信公司

根据各自职能采取自建或联建地下管道的形式同步配套小区电话、网络、有线电视等楼体内外及地下线缆、线路的更新及改造，配合做好线缆落地和清理工作，移除墙体外挂和楼道内本系统废弃的箱体和通讯线缆。

### 四、资金来源、匹配原则、拨付条件

#### (一) 资金来源

1. 市级设立专项资金。每年城市维护费固定列支一部分；通过其他渠道筹集一部分。

2. 区级资金安排。按照现行管理体制，由区级财政安排年度专项改造整治资金。

3. 资金匹配。市、区两级财政按各 50%的比例匹配资金。

#### (二) 匹配原则

按照宜居改造标准整治的项目，依据各区财政部门审核确认的工程结算值，按比例确定市级匹配资金。匹配资金不按照单一工程项目核定。对于日常维护（包括小修）项目，由各区自行匹配改造资金。

#### (三) 拨付条件

1、各区工程的设计、施工、监理、招投标等工作应符合相关法律、法规要求；

2、以落实小区建后管理方式为前提，根据工程开工、竣工、

工程进度、工程质量检查结果、综合验收情况等综合评定，按评定结果确定资金拨付比例。

## 五、时间安排

### （一）准备阶段（2018年2月1日—4月30日）

各区组织现场踏查，确定改造小区、改造整治内容和工程量；完成改造整治施工设计；办理招投标前期手续，完成工程施工、监理招标工作；办理开工手续。违章建筑拆除工作，自方案下发之日起立即依法依规开展实施，务必于2018年7月末前完成。

### （二）实施阶段（2018年5月1日—9月30日）

各区组织施工单位进行工程施工，保质保量完成改造任务，并对整治后的住宅区落实管理单位。

### （三）检查验收阶段（2018年10月1日—11月15日）

各区对工程质量进行自检，完成工程量测算，并出具竣工图纸，完成工程自验收。市房产局与各相关单位对小区改造工程进行综合验收。

### （四）工程评审及决算阶段（2018年11月16日—12月30日）

各区自行完成本区工程结算工作。市房产局根据各区小区改造工程完成情况申请匹配资金，市财政局核定后拨付资金。

## 六、保障措施

### （一）提前落实，建管结合。各区政府、开发区管委会应合

理安排辖区内住宅小区宜居综合改造工作，所有列入改造计划的住宅小区，在未实施改造前，按照区政府统筹，街道办事处组织，社区具体实施的原则，由社区代行业主委员会职责（已成立业主委员会的除外），采取书面征求意见的形式召开业主大会，对小区落实物业管理方式问题进行表决，确定计划改造小区的建后管理方式。

（二）加强领导，落实责任。各区政府、开发区管委会、市政府相关部门要成立专项工作领导小组，明确责任领导，并指定专人作为联络员，负责小区改造工程的联络和协调工作。改造工程各分项工作同样需要落实专人负责，杜绝管理混乱、工作分工不明、推诿扯皮的现象发生。工程各项手续齐全后方可开工。同时各区需要做好与改造小区业主委员会、物业企业、产权单位、街道社区协调沟通的工作。各管线产权单位与各区政府、开发区管委会应充分沟通，做好设计交底，施工前应办理施工手续，施工过程中存在安全隐患的，应由管线产权单位进行现场指认，经现场交底会签后施工。

（三）提前谋划、确保进度。各区在改造小区选定后，立即开展各项工作，不得晚于本方案各阶段时间安排，且不得随意调整改造小区，如有特殊情况需要增减，必须向市政府提出申请。供水、供热、燃气、供电和各专营公司管网改造、线缆落地、清理等工作，在确保工程质量的前提下，务必先于老旧小区宜居改

造施工前完成，最迟不得超过 2018 年 7 月 30 日。

（四）建立周调度制度。领导小组或办公室每周召开一次调度会，调度小区改造工程进度，研究解决遇到的问题。对未按计划完成工作的相关单位，领导小组将下发任务督办单，并给予通报批评。各区要监督施工单位按计划进度倒排工期，细化每周工作任务，确保所有工程按期完工。

（五）建立市区两级巡查制度。各区为施工安全、质量第一责任人，要精心组织、加强管理，合理设计，建立工程施工质量责任制，成立检查组，每天对施工现场进行实时监管，发现问题立即解决。吉林市住宅环境整治指挥部办公室成立巡查组，不定时对各施工现场进行巡查，监督各施工现场工程质量。发现问题向各区管理部门下发整改告知单，要求各区督促各施工单位限时整改，并将整改情况上报市政府。如发现拒不整改或整改不合格的施工单位，责令该区主管部门将施工单位清退出场，并向建设主管部门通报该施工单位。

（六）加强原材料质量管理。各区要加强对原材料的监督管理，对入场的施工材料要执行抽检取样和送检、备案等项制度，主要材料务必具备检测报告、合格证等，辅助材料需在正规厂家购买且具有合格证。

（七）聘请义务监督员，建立公示制度。小区宜居改造工程要以群众满意为最高标准，改造设计要听取居民意见，并严格按

照审查合格后的施工图纸进行施工。各相关社区组织居民选定改造小区内的义务监督员，每一个改造小区不少于一人，监督员代表居民对施工全过程进行监督，并及时将问题反馈给主管部门。小区改造整治之前，由施工单位制作公示板，放置于改造小区明显位置，将相关单位信息、工程内容、标准和完成时限等内容向广大居民进行公示，征得群众认同，接受群众实时监督。

附件：吉林市 2018 年计划实施老旧小区宜居综合改造工程  
住宅区明细表

附件

## 吉林市 2018 年计划实施老旧小区 宜居综合改造工程住宅区明细表

区域	序号	住宅区名称	建筑面积（万㎡）	栋数
船营区	1	天北小区	15.10	33
	2	华南小区	16.90	33
	3	西大一区	6.40	13
	4	西大二区	6.10	12
	5	乐园二区	21.30	31

	6	致和南小区	10.50	17
	7	庆丰小区	34.70	84
	8	临江西二区	2.90	7
	9	跃进小区	4.79	10
	10	长春路副食后	1.80	3
	合计:			<b>120.49</b>
昌邑区	1	和平花园	25.45	48
	2	崇文铁合金机场住宅	1.29	4
	3	兰亭雅苑	8.71	14
	4	新世纪公寓小区、前程一号楼	4.25	6
	5	维北小区(2、4、6、8号楼)	4.82	4
	6	华汇花园小区	2.61	4
	7	老东昌小区	6.56	11
	8	辽东二区9/10号楼	2.70	2
	9	新华二区	6.51	13
	10	吉庆小区	7.71	11
	11	紫馨花园	3.94	6
	合计:			<b>74.55</b>
龙潭区	1	安居小区	9.70	17
	2	公园小区	2.70	5
	3	新北家园	7.50	10
	4	金色家园	4.00	7
	5	富华家园	1.00	2
	6	北华家属楼住宅	7.00	14
	合计:			<b>31.90</b>
丰满区	1	交行花园	4.75	6
	2	华山小区	4.24	8
	3	长城南区	2.40	7
	4	长城北区	1.00	4
	5	四合田园	16.00	38
	6	教工二区:1-4号楼	1.50	4

	7	设备厂小区	5.14	11
	合计:		<b>35.03</b>	<b>78</b>
高新区	1	转向机小区（长青小区）	4.04	7
	2	文林雅苑	4.60	5
	3	光明新村	23.40	37
	4	恒山花园	3.42	6
	5	万隆一区	3.23	5
	6	送配电小区	1.29	4
高新区	7	师院一区	2.35	8
	8	师院二区	3.40	9
	9	烽火B区	5.80	10
	10	科贸小区	1.71	3
	11	水工小区12-18号楼	3.29	8
	合计:		<b>56.53</b>	<b>102</b>
经开区	1	铁东小区	6.28	16
	2	铁西小区	4.22	18
	3	生物小区	1.16	9
	合计:		<b>11.66</b>	<b>43</b>
总计（48个小区）:			<b>330.16</b>	<b>644</b>