**昌江区老旧小区改造项目工作情况汇报**

为贯彻落实中央、省、市关于老旧小区改造工作部署，进一步改善城市居民人居环境，提升群众幸福感和获得感，共享双创双修成果。按照区委、区政府工作安排，区住建局本着民为中心的服务理念，积极谋划，狠抓各项工作的落实，现将情况汇报如下：

**一、全区老旧小区基本情况**

昌江区现有居民小区266个，按辖区划分，西郊街道211个，新枫街道50个，吕蒙乡5个。其中有物业小区51个，有主管单位小区59个，三无小区156个。据住建部最新要求摸底统计，我区城镇老旧小区总量为208个，涉及户数26060户，面积约187万平米。2000年之前建成老旧小区177个，涉及户数19429户，面积约130万平米；2000年以后建成老旧小区31个，涉及户数6631户，面积约57万平米。为了做到数字精准、心中有数，我区组织召开专题会议，对全区所有小区及老旧小区进行全面再摸底，在原有数据的基础上进一步核定与完善。

**二、中央资金项目申报和项目实施情况**

**1、2019年中央资金项目申报。**

1. **首批项目申报情况：**今年7月，根据住建部、国家发改委、财政部《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》（建办城函[2019]243号）及省发改委、省住建厅《关于报送保障性安居工程2019年第四批中央预算内投资计划的通知（赣发改投资[2019]592号）文件精神，区住建局会同区发改委认真谋划，积极申报中央老旧小区改造项目，经过努力，成功申报紫薇花园、华风宿舍、梅苑小区、建国宿舍、4321厂宿舍、电子局宿舍等9个老旧小区项目，涉及住户近3000户。
2. **第二批项目申报情况：**按照全市安排，昌江区第二批改造计划任务数为600户，涉及月丘里小区、教育小区、国土局测绘院宿舍、工行宿舍、中行宿舍、农机站宿舍共6个小区，目前正在由专业公司负责编写可行性研究报告及进行方案设计。计划整合为月丘里小区、教育小区、国土局测绘院宿舍等（100户以下的需合并立项）三个项目，报区政府研究后进行立项，并按程序组织实施。另为打造精品标杆项目，经与区发改委协调，建议增加4321宿舍外立面改造加装电梯项目，以上四个项目我们将积极争取中央2019年第二批资金支持。第二批项目计划以EPC方式进行运作。

**2、老旧小区项目进展情况。**

### 对于此项工作，区委、区政府高度重视，区委主要领导多次过问，区政府主要领导多次主持会议进行调度。成立了区政府主要领导担任组长的领导小组，制定印发了《昌江区城镇老旧小区改造工作方案》。方案既贯彻了省、市文件精神，又体现了昌江特色，提出了连片成块、有序推进的实施原则。项目申报成功后，区发改委顺利完成立项，区住建局抓紧完成涉及项目的初步设计工作，9月29日，区发改委组织召开项目专家评审会，目前紫薇花园、人大宿舍、和合宅苑、月山公寓、青庐小区都已改造完成，小区整体面貌焕然一新，主干次道宽敞，平整，整洁，楼前楼后规划绿化带，停车位，楼道内粉刷墙面，更换门窗，环境整洁有序。国土局测绘院宿舍、建国宿舍、电子局宿舍、八中宿舍、华龙小区、航务小区正在施工或准备开工中，预计11月底全面完工。

**三、存在困难与问题。**

**1、项目谋划不精准。**由于项目申报时间紧，准备不足，加之对上级政策吃得不透、把握不准，导致在项目申报中出现申报了部分今年已完工项目情况，如梅苑小区、华风小区；个别2000后建成小区情况，如紫薇花园；以及部分项目没有做到足额申报，因为省发改已经批复且资金已经到位，这些问题如何妥善处置和整改是当前存在的较大问题。

**2、基础设施欠帐多。**一是许多老旧小区由于历史原因，燃气、供电、供水设施落后，需要改建或重建；二是全市污水主管网没有布局完成，有时污水管网找不到入口；三是空中网线乱象严重，牵涉的条管单位多，协调难，且成本大；四是老城区多数改制企业生活区和开放式小区，由于历史原因，乱搭建现象较多、拆迁难度大。

**3、长效管理养护难。**老旧小区往往存在无物业管理、无维修管养经费的问题，客观造成了改造后反弹较大，浪费了资金，成果难以长期保持。

**4、资金配套缺口大。**按照市政府老旧小区改造方案要求，按照全覆盖要求及三种类型投资额计算，区级配套资金较多，以我区的财力考虑，我区资金缺口非常大。

**四、下一步工作计划**

**1、加快项目推进速度。**第一批中央补助项目尽快完成招投标程序，并认真组织实施，力争12月份底全面完成。第二批项目尽快完成可研、设计和立项工作，并积极申报中央资金支持，力争11月中旬开工建设，春节前完成。

**2、加强部门协调联动。**强化住建、发改、财政、生态环保局、自然资源规划部门的联系沟动，乡镇、街道强化属地管理职责，形成统一工作合力，按照各自职能分工抓好各自工作的落实，城管部门要负责违章建筑的拆除，工信部门要负责空中乱象的整治。同时，要将老旧小区改造工作融入到双创双修工作大局中，全力助力双创双修工作的开展。

**3、建立后期管养模式。**着力解决老旧小区停车管理、交通组织、绿化管养、消防安全等方面的难点问题，进一步扩大老旧小区业主委员会及物业管理的覆盖面，探索与国资公司下属物业公司接管已改小区管理模式，使改造后的老旧小区能够形成长效有序管理。

2019年11月6日