

永州市住房和城乡建设局文件

永住建发〔2020〕31号

关于印发《永州市老旧小区改造建设操作流程》的 通 知

市直相关单位，各县（区、管理区、经开区）住建局、回龙圩管理区规划建设局：

《永州市老旧小区改造建设操作流程》已经我局2020年第三次局务会研究通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

特此通知。

永州市住房和城乡建设局

2020年4月26日



永州市老旧小区改造建设操作流程

为指导我市老旧小区改造工作，规范老旧小区改造流程，结合我市实际，特制订本操作流程。

一、实施范围

城镇老旧小区是指城市、县城（城关镇）建成于 2000 年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。

已纳入城镇棚户区改造计划，拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），不属于老旧小区改造范畴；以居民自建住房为主的区域和城中村暂不纳入城镇老旧小区改造范围。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式实施改造的住宅小区（含独栋住宅楼），不得申报纳入中央补助资金支持城镇老旧小区改造计划。严禁借城镇老旧小区改造之名变相搞房地产开发。

二、改造内容

包括小区内道路、供排水、供电、供气、供热、垃圾分类处理设施、公共厕所、园林绿化、照明、围墙等基础设施的更新改造，小区内配套养老抚幼、无障碍设施、邻里中心综合体、便民市场等服务设施的建设、改造；小区内房屋公共区域修缮、



建筑节能改造，有条件的居住建筑加装电梯等；与小区关联的道路和公共交通、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改造提升。

三、工作流程

1、制定实施方案。实施主体应组织编制老旧小区改造实施方案，同一单位同时进行多个老旧小区改造的，可一并制定实施方案。实施方案内容主要包括：老旧小区改造的项目名称，建设规模及建设内容、改造标准，投资估算，建设费用筹集方案，实施主体，招投标方式，实施时间安排，具体工作责任人，老旧小区改造后的管理、维护方案，以及其他必要内容等。

纳入省民生实事的项目，要把老旧小区改造与加强基层党组织建设相结合，创新社会治理模式，充分发挥街道、社区党组织的领导作用，探索建立社区党委领导下的居委会、业委会、物业公司、机关（基层）党员共同参与的多方联动机制。统筹推进入户调研、宣传动员、答疑解惑、编制实施方案等工作，有力保障改造工作的顺利推进。实施方案要报省住建厅、省发改委、省财政厅联合审核通过后根据管理权限由市或县（区）人民政府批准实施，实施前，实施单位应按要求在网站或实施现场进行公示，并报同级住建部门备案。

2、项目立项。老旧小区改造项目均需办理立项报批手续。项目实施单位要认真组织编制可行性研究报告，开展勘察设计。



为简化程序、缩短时效，不涉及需要规划审批的项目，设计图纸可直接做到施工图设计深度，估算可直接做到项目预算深度。

3、规划审批。老旧小区改造内容涉及加装电梯、改变房屋结构、新增建设用地、改变用地性质或搭建、新建其他建（构）筑物的，须到规划部门办理规划审批手续。

4、施工图设计文件审查。施工图设计文件应由符合资质要求的勘察设计单位出具，并达到深度规定要求。涉及结构安全和消防安全的项目，施工图设计文件应经施工图审查机构审查合格。

5、项目预（结）算。市本级项目预（结）算审核按《永州市市本级政府投资项目建设造价管理办法（试行）》（永财办〔2019〕26号）文件执行，30万元以下的项目，建设单位自行组织（或委托）评审，30万元以上的项目，建设单位初审后送市财政部门进行评审。县（区）项目根据同级财政部门文件要求，按规定做好项目预（结）算审核工作。

6、项目招标。根据《必须招标的工程项目》（国家发展和改革委员会令 2018 第 16 号）的要求，全部或者部分使用国有资金投资或国家融资的项目，其勘察、设计、施工、监理以及工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到以下标准之一的，必须招标：

(1) 施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；



(2)重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

(3)勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

国有资金投资工程的未达到法定招标规模标准的，根据《永州市人民政府办公室印发〈关于规范国有资金投资工程招标活动的规定〉的通知》（永政办发〔2019〕17 号）的要求，实施单位可以选择公开招标、邀请招标和直接发包方式。纪检监察机关依法对限额以下工程发包进行监督。

7、建筑工程施工许可。改造内容涉及到需要规划审批的，需到住建部门办理施工许可和质量安全监督手续（合并办理），并接受质量安全监督机构的监管。其它无需办理施工许可手续的项目，直接由项目业主单位承担项目建设的质量安全监督责任。

8、竣工验收备案。经规划部门审批、已办理施工许可证的项目，由规划部门出具核实意见，质量安全监督机构出具质量监督报告后，予以验收备案。其他老旧小区改造项目，由项目业主组织竣工验收并出具验收意见。

9、绩效评估。各项目实施主体需积极配合同级财政、发改、住建等部门做好绩效评估工作。

四、工程组织实施

根据国家发展改革委、住房城乡建设部《关于推进全过程



工程咨询服务发展的指导意见》(发改投资规〔2019〕515号),提倡采用工程全过程咨询的工程组织模式,即将项目实施方案、可行性研究报告的编制、造价咨询、勘察设计、监理、竣工验收、绩效评估等服务工作集中委托一家符合相关资质要求的单位进行。



永州市住房和城乡建设局办公室

2020年4月27日印发

