老旧小区改造工程技术方案(通用5篇)

方案是指为解决问题或实现目标而制定的一系列步骤和措施。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的方案吗？以下是我给大家收集整理的方案策划范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

老旧小区改造工程技术方案篇一

东胜区建成区域内的老旧小区。主要对象是2003年以前建成的小区。

通过改造，使老旧小区达到功能完善、环境优美、节能环保、适宜人居的目的。

1、供热系统改造

包括室内系统分户控制、热计量改造，实现单户可控，室内温度可调，可按计量收费的目的。室外供热系统的改造，按照节能建筑的用热指标对管网系统进行重新设计，加装平衡、控制、计量装置，做到按需供热，减少热量损失。热源系统改造，对换热站（锅炉房）进行供热能力核算，对供热设备进行优化，通过智能控制、变频控制来降低电能、热能的消耗。

2、建筑物围护结构节能改造

建筑物围护结构节能改造主要指建筑物的外墙保温、屋面保温、门窗气密性改造、阴阳台封闭。通过建筑物围护结构的节能改造，可大大降低热损失，提高人体舒适感。

3、供水管网改造

原有的供水管道大都老化严重，跑冒滴漏司空见惯，常常因

为故障而停水，严重影响居民正常生活，有的供水管道与污水管道并行，不符合规范标准要求。将原有的供水管道更换为符合饮用水卫生标准的塑料管道，提高管道使用寿命。

4、排污管网改造

老旧小区的排污管网年久失修，管道堵塞及污水溢出现象时有发生。将污水管道进行维修改造，使水流顺畅，减少堵塞。

5、绿化、亮化、硬化改造

“三化”改造主要是维修、补充、完善，着力打造宜居环境，提高居住舒适度。

6、公共服务设施改造

为丰富居民业余休闲文化生活需求，在老旧小区适当建设一部分公共活动室，添置一些体育活动设施，满足人们的文娱生活、体育锻炼需求。

1、摸底调查阶段

单元数、建筑物的基本结构情况，了解小区地下管网的使用情况等等。调查过程中要涉及办事处、社区、物业公司、居民、供热、供水、排污、供电等相关单位。调查一定要详细、真实，为做施工方案提供依据。

2、施工方案设计阶段

根据摸底调查阶段提供的基本情况作出具体的施工设计。这一阶段需要聘请有类似经验的设计院进行，施工图完成后要邀请有关单位、业界专家进行图纸会审。施工图既要符合国家及地方有关标准、规范，又要符合实际情况。

3、项目招投标阶段

根据改造项目类型进行分类打包招标，招标按照国家及地方有关招投标程序进行。选择有经验、有技术、有实力的施工、监理单位来承担老旧小区的维修改造任务。

4、项目施工阶段

施工阶段要有专门的部门来统一指挥、协调，对每一项工程要有专人负责。严格控制工程质量、进度、安全、造价。

5、项目验收阶段

验收包括进度验收、分项验收、竣工验收等，每次验收须有施工单位、建设单位、监理单位、设计单位参加。验收要做到每完工一项验收一项。

6、项目评价阶段

改造工作完成后要进行改造评价，尤其是节能评价，要请有资格的专业公司进行能效评价。

根据已完成的改造项目取得的效果及反响，针对改造实施过程中出现的问题、矛盾，认真总结改造经验，形成系统的改造管理模式，为后续改造工作的顺利实施提供保障。

老旧小区改造工程技术方案篇二

1、寒亭区老旧小区供热管网改造工程施工图。

5、《现场设备、工业管道焊接工程施工及验收规范□gb50236—98

本项目是对寒亭区区委区政府小区、区检察院小区、区商业总公司小区、原区财政局家属院、区人社局友谊路小区、区人社区文化街小区、区市政工程公司小区、原房管局小区实

施供热管网及楼内立管的改造。

由于本工程总工期约43天，工期紧，材料存放地、材料加工场地和安装施工场地狭窄。 各个小区比较分散，且住户多。为确保工期，各单位、各专业队、各工种交叉作业较多，相互干扰大，施工难度大，施工要科学组织、周密计划，严格管理，统筹安排，团结协作，在施工前必须预先做好现场调研及勘察工作，充分考虑各种不利因素，根据实际情况制定确实可行的实施性方案；确保工期、工程质量和施工安全，圆满完成本工程施工任务。

1、施工管理人员准备：

（1）项目经理：对本项目负全责，是质量第一负责人。

（2）技术负责人：是本项目技术和质量的直接领导，协助项目经理对工程质量工作进行具体的组织和指导。

（3）工程技术部：协助技术负责人，负责组织施工图纸会审、技术交底、编制保证质量的技术措施，解决施工中的技术问题。

（4）施工员：对所施工的工程质量负直接责任、检查所有材料成品、半成品的质量、按照规程、规范、设计图纸编写技术交底、指导班组施工操作，每个分项完成后，组织班组进行自检、互检、交接检，并及时填写施工技术资料。

（5）质检员：严格监督生产班组按设计图纸、规程、规范进行施工，参加隐检，把检查中发现的问题及时反馈给有关人员、限期整改，并检查整改结果。

（6）施工班组：严格按照设计图纸、规程、规定施工，及时进行自检、互检，保证施工质量达到优良标准。施工班组为一个土建施工班组、两个管道施工班组，约投入50人。

2、技术准备：

依据甲方、设计批准的施工图，及时准确的做出施工预算，施工图预算经批准后送材料部门筹备。

设计交底后立即组织有关人员全面熟悉设计图及有关文件，领会设计意图，编制详细的分部工程实施性方案和各工序施工书面技术交底。组织工程技术人员、技术工人进行技术交底、工程内容交底、组织工人进行学习，使所有人员在进入施工现场前心中有数。

3、劳动力准备：

开工前认真组织安排好劳动力，开工后立即开展施工，劳动力安排见附表。

4、设备选型、主材审定：

按图纸、国家标准、施工进度计划，提前作好各种材料、设备、机具的进出场计划，确保订货质量及到货日期和数量。及时同甲方、设计及有关方面取得联系，明确各种材料、设备的供货渠道和特殊要求，然后按供货厂家资质等情况配合监理申报，获得批准后及时签订购货合同，确保材料、设备的到货时间。

5、主要施工机械设备及工具准备：

主要施工机械设备及工具需用量计划见附表。

6、现场临时设施：

若我公司中标，将积极落实施工所必须的临时设施，如现场办公场地、生产生活场地、仓储地点、临时用水、临时用电等。

1、施工工期安排：

工程拟定20xx年6月8日开工□20xx年7月20日完工，并组织验收。

2、施工进度计划表（见附表）

3、施工部署：

（1）总体施工部署：根据本工程工期紧，战线长，不可预见因素多的特点，分两个施工队平行施工。

（2）沟槽开挖采用机械与人工相结合，人工清槽底的方法进行施工。

（3）施工中严格按施工规范要求进行施工，加大协调力度，有施工作业面应灵活机动的积极施工，保证整体施工计划的落实。

（4）生产组织：编制分部、分项工程计划，把任务落实到班组，实行“周计划、日检查”制度，每天由项目经理主持协调会，及时解决问题，保证工程进度计划的落实。

4、施工任务划分：

（1）土建作业队负责：所有沟槽（含工作坑）的开挖及回填施工（含砂垫层）以及路面恢复施工，支墩的浇筑等。

（2）管道安装作业队负责：负责直埋管道、阀门等的进场、下管、管道及阀门的安装，室内立管安装、管道水压试验及管道的冲洗、系统调试。

1、直埋管道工程施工方法和技术措施：

（1）直埋管道工程施工流程：

路面拆除、管沟开挖--铺砂垫层--管道安装及保温—支墩浇筑及固定支架安装--超声波检测焊口--防腐保温修补、管道接口保温--管顶填盖中砂—室内立管安装--水压试验--管道冲洗调试—路面恢复--竣工验收。

（2）土方开挖应按本设计要求，并根据实际情况进行调整。当现场条件不能满足开槽上口宽度要求时，应按《建筑基坑支护技术规程jgj120进行边坡支护。

（3）土方开挖前应制定对开挖范围内的各种障碍物（已有地下管线与构筑物、相邻建筑物和地上设施）的保护措施并取得有关单位的同意和配合。沟槽开挖采用机械开挖，人工清底，开挖前必须与甲方和有关单位协调地下是否有管线和电缆，采用人工开挖探坑的方法来探明地下管线和电缆等。

（4）管道焊口处需要人工开挖工作坑，管道两侧及底部的工作坑不得小于600mm

（5）土方开挖时必须按有关规定设置沟槽边护栏、夜间照明灯及指示红灯等设施。

2、室外管道安装：地下管线的保护

混凝土路面开挖使用人工开凿，管道土方沟槽采用挖掘机开挖为主，人工清底为辅。开挖过程中，注意观察土质变化，对有塌方迹象的路段采用支撑围护。

挖掘机开挖至槽底标高10~20cm左右，预留槽底土不挖，由人工清除，修整槽底。

老旧小区改造工程技术方案篇三

为改善我市老旧小区居民居住条件和生活环境，满足小区居民日益增长的`美好生活需求，提升城市形象和品质，构建以居民为核心的共谋、共建、共管、共评、共享的社区治理体系，我市以中央预算内补助资金支持老旧小区改造为契机，在全市范围内开展老旧小区改造工作。根据相关工作要求，结合我市实际情况，特制定本方案。

到xxxx年，已纳入xxxx年全市城镇老旧小区摸底调查范围的老旧小区改造基本完成，重点解决老旧小区建筑物破损、环境条件差、配套设施不全、社区治理体系不完善等问题。

（一）坚持基层组织引领原则。充分发挥街道办、社区（居委会）、业委会等基层组织战斗堡垒作用和模范作用，创新社会治理，引导小区居民主动参与老旧小区改造工作，充分激发居民热情，汇聚民众智慧，共同参与到老旧小区改造工作当中，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（二）坚持问题为导向原则。按照“先民生再提升，先功能后景观”的要求，因地制宜，科学合理确定改造重点和改造内容，以完善老旧小区市政公用配套设施为切入点，重点解决困扰居民基本生活的问题，把成效体现在群众满意度和幸福感的提升上。

（三）坚持因地制宜原则。结合社区街道和小区居民的实际情况，本着“花小钱、办实事”的原则，建立老旧小区改造工作机制，制定具体工作方案，充分发挥社区组织协调功能，精准施策，有的放矢地去改造老旧小区，确保改造各项工作能够顺利有序推进，力求小区改造有实效、有特色。

（四）坚持县（市、区）主体责任原则。各县（市、区）人民政府是本辖区内老旧小区改造工作的责任主体，对辖区内

老旧小区改造各项工作负总责，各县（市、区）须制定具体工作方案，明确目标计划，充分发挥街道、社区等基层组织的力量开展各项工作；市级各相关部门要明确责任人，积极主动做好各项配合工作，加强协调指导和督促考评。

（一）改造对象□xx市、县两级城区范围内，居住环境条件差、失养失修失管严重、市政配套设施不完善、近x年未实施过综合改造且未纳入今后x年规划征迁和危旧房改造范围的住宅小区。其中，重点考虑xxxx年以前建成，社区组织工作能力强、居民改造意愿高的老旧小区。

（二）改造内容。应结合海绵城市、治安防控的建设要求，重点改造老旧小区环境及配套设施、建筑物本体、公共服务设施等方面内容。

x.小区环境及配套设施:包括供水、供电、供气、弱电管线（通信、有线电视等）、排水、通行、停车、消防、安防、环卫、路灯、无障碍设施、文体活动、绿化美化等改造项目。老旧小区周边市政道路及水、电、气等配套不完善的，可视情况一并改造。

x.建筑物本体。包括屋面防水、楼道修缮、楼道照明、单元门禁、立面整治等项目。鼓励有条件的小区结合实际加装电梯。

x.公共服务设施。具备条件的，可在严格控制规模的前提下，统筹完善功能用房（物业用房、无人超市、快递驿站）等公共服务设施。

（三）工作模式。按照“市级指导协调、县（市、区）级统筹推进、社区动员实施”的机制开展老旧小区改造各项工作。市级负责协调指导、督促检查全市老旧小区改造工作，具体包括制定政策、提供技术支持、落实监督考评；各县（市、

区）人民政府负责统筹推进辖区内老旧小区改造工作，确保各项改造工作落到实处，完成各项目标任务；街道社区负责组织和发动小区居民、相关联单位参与到改造工作的各个环节，指导建立健全共建共管的长效机制。

（四）资金筹措。老旧小区改造资金通过中央预算内投资、社区组织居民筹集、管线等设施的产权单位出资、财政补贴等多种方式解决。涉及小区内建筑本体的改造内容，根据“谁受益谁投资”的原则多方筹集资金参与改造，小区红线范围内属于居民共有部分的改造内容，主要资金来源为中央预算内投资，可通过住宅专项维修资金、个人住房公积金、小区公共收益、社区惠民资金、社会捐赠等进行补充。鼓励探索引入社会资本或专业机构参与建设安装智能充电桩、停车场、广告牌位、快递驿站、养老托幼等设施。公共停车、广告等小区公共收益来源资金，依法经业主委员会或居民自治小组同意，可用于小区改造和改造后的长效管理。

（五）长效管理。根据小区的规模、环境、配套设施和产权情况，结合居民意愿需求和承受能力等因素，确定改造提升后小区的管理模式，建立健全后续长效管理机制。主要模式有:

1.居民自治管理。通过“居民缴费+公共收益补充”等方式筹措自治管理经费，实现小区自治共管的“造血功能”。探索依托物业管理协会等物业组织或企业，向小区居民和社区提供自治、改造、后期管理等方面专业指导和服务，推广菜单式购买社会服务与自治相结合的半自助自治管理模式。

2.物业公司管理。按照专业化、市场化的要求，选聘物业管理服务公司，由其提供专业的物业管理服务。

（一）宣传动员阶段。

1.成立xx市推进老旧小区改造领导小组及其办公室（以下简

称：市领导小组办公室），召开全市老旧小区改造提升工作动员布置会，部署老旧小区改造工作，建立市级工作协调机制，明确工作考核办法。

2.各县（市、区）成立相应组织机构，制定工作实施方案，选定前期工作准备充分的老旧小区改造项目报送市领导小组办公室。市领导小组办公室根据现状条件、居民意愿、资金筹集、初步改造方案可行性等方面，组织对申报小区进行审查，结合财政承受能力，按照“实施一批，谋划一批，储备一批”和“成熟一个、改造一个”的原则，区分轻重缓急，统筹安排改造计划。

3.各选定小区所在社区组织开展人员培训、宣传动员等工作，指导小区成立业主委员会或居民自治小组，建立完善居民自治共管机构。

（二）前期准备阶段。

1.各县（市、区）制定各小区项目改造方案，完成项目立项审批等各项前期手续，确定改造项目的建设（代建）、施工、监理、设计单位，完成项目方案设计。

2.各社区组织小区居民或居民自治组织对项目改造方案和设计方案进行评议，发动居民参与项目改造各项前期工作。改造方案和设计方案公示无异议后，报市领导小组办公室备案。

（三）组织实施阶段。

1.各县（市、区）人民政府根据实施方案组织开展老旧小区改造的各项工作，合理制定各单项改造任务的时间计划，统筹协调、同步推进，确保完成当年度各项改造工作。纳入国家年度任务的项目如无特殊原因应于当年x月xx日前开工建设，水、电、路、气等市政配套基础设施改造内容要力争于当年xx月xx日前完工。

2.各社区组织发动小区居民参与监督各项改造工作，收集反馈居民意见，督促改造方案的优化调整，解释协调改造中涉及居民切身利益的各种问题。

3.市领导小组办公室建立例会制度，研究协调改造过程中的重大问题，指导督促小区改造各项工作落到实处，定期将改造工作进展情况报送市领导小组和自治区住建厅。

4.通过广播、电视、报纸等新闻媒体跟踪报道小区改造进展情况，宣传改造工作中涌现出来的先进典型，对于影响阻碍改造工作进度的单位和个人给予曝光和批评。

（四）验收评价阶段。

各县（市、区）人民政府负责组织街道办、社区居委会和业主委员会或业主自治小组进行初验。市领导小组办公室组织相关部门、专家、居民代表对全市实施改造的小区进行综合考核。

各县（市、区）人民政府：作为辖区内老旧小区改造工作的责任主体，负责各项改造工作的统筹推进和组织实施，协调处理项目改造中发生的各类纠纷矛盾；指导街道社区宣传发动居民群众积极参与改造工作，组织社区居民筹措改造资金，指导成立小区业主委员会或居民自治小组，建立健全长效机制管理机制；及时向市领导小组及其办公室汇报需协调解决的问题，落实市领导小组及其办公室布置的各项工作要求。

各街道办、社区：宣传发动小区居民积极参与相关改造工作，调查、收集、汇总相关居民改造意愿，协助老旧小区或所在社区居委会或居民自治团体准备改造申报材料，共同做好居民群众的思想工作。

市住房和城乡建设局：负责市领导小组办公室的日常工作，按照工作目标建立工作机制和考核机制；负责组织协调、督

促推进、通报考核等工作；牵头做好全市老旧小区改造项目年度计划申报、争取上级补助资金等事宜。

市发展和改革委员会：负责指导老旧小区改造项目的立项审批、可研、初设及核准等前期工作，合理简化各项审批手续和前期工作流程。参与年度改造计划编制，协助争取上级补助资金；指导创新方式，拓宽筹资渠道。负责指导未成立业委会的老旧小区制定前期物业服务收费相关标准，检查监督并规范收费行为。

市工业和信息化局：负责协调弱电（通信、网络、有线电视）管线单位做好所属管理改造相关工作。

市公安局：负责指导、协调老旧小区防盗门、监控、停车位及停车管理系统、小区交通组织的改造。

市财政局：负责统筹安排老旧小区改造中央预算内投资资金用于老旧小区改造，并指导各县（市、区）做好财政资金监管及拨付工作。

市自然资源局：负责老旧小区改造新改扩建项目的不动产登记等工作，支持有条件的老旧小区完善功能用房等公共服务设施，确保改造方案符合城市规划要求。

市生态环境局：负责指导各县（市、区）生态环境部门对住宅区餐饮、娱乐场所和工业生产等环境噪声问题进行整治。

市广播电视台：负责做好老旧小区改造工作的宣传报道，正确引导社会舆论。

市城市管理局：负责指导各县（市、区）依法处置未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证擅自搭建的违法建筑和临时建筑，重点处理侵占公共利益、存在安全隐患、严重破坏小区环境秩序的违法建筑；负责指导老旧小区绿化改

造、环境卫生、地下管网改造管理等工作；督促燃气单位做好供气等改造工作。

市文化广电和旅游局：负责做好老旧小区改造工作涉及违法安装无线卫星接收器的拆除。

xx国有资本投资运营集团公司：作为市本级老旧小区改造项目主要的实施主体，负责获得中央预算内补助资金支持老旧小区改造项目的前期组织开展、施工建设等具体执行工作；负责地方政府专项债券申报的有关工作。

市消防救援支队：开展消防监督检查，组织开展消防教育培训和应急疏散演练。

市公安局交警支队：负责指导、协调老旧小区周边施工期间的交通组织相关事宜。

市供电、供水、燃气、弱电（通信、网络、有线电视）等管线单位：负责配合开展老旧小区的管线改造工作，指定专人负责协同设计审核及施工检验。

各老旧小区：组织住户对改造内容进行调查摸底，根据资金筹集情况提出改造需求，并以书面形式向市领导小组提出改造申请，由街道或社区进行确认；小区业主共同确定改造后的物业管理目标，明确小区居民自治、物业公司进驻、单位托管等小区管理方案，确保改造移交后的建设成果得到小区居民的共同维护。

（一）强化组织领导。加强对老旧小区改造工作的领导，成立以市人民政府分管领导为组长的xx市推进老旧小区改造工作领导小组，领导小组成员为老旧小区改造工作相关单位的分管领导；领导小组下设办公室，办公室设在市住建局。各成员单位要根据职责分工，认真做好各项工作的落实；各成员单位分管领导，特别是各县（市、区）人民政府分管领导

要亲自抓，充分发挥总揽全局、协调各方的核心作用，确保工作有力有序有效推进。

（二）优化审批流程。加快城镇老旧小区改造项目前期手续办理、项目施工准备等各项工作，精简审批事项和环节。不涉及土地权属变化、不改变用地性质和对环境影响小的项目，无需办理用地规划许可、环评、可研等手续；不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，无需办理建设工程规划许可手续和施工图审查；对已列入国家年度改造计划的政府投资城镇老旧小区改造项目，可合并审批项目建议书和可行性研究报告；企业或居民自筹资金建设的老旧小区改造项目批复实施方案即可。既有住宅加装电梯有其他规定的，应从其规定。

（三）严格考核任务。建立监督考核制度，市领导小组办公室负责组织开展检查考评。健全激励约束机制，对工作成绩突出、任务完成情况好的县（市、区）按照有关规定给予项目资金分配的适当倾斜；对工作不力、任务完成情况不佳的县（市、区）予以通报批评。

（四）加强资金监管。充分发挥中央、财政资金的杠杆作用，激发群众参与热情，调动相关联企业积极性。积极落实老旧小区改造地方政府配套资金。

（五）加大宣传引导。加大宣传力度，扩大宣传覆盖面，全方位、多角度、宽领域宣传老旧小区改造的重要意义、步骤方法和改造成效，及时总结推广工作中的好经验好做法，加快形成领导重视、社会联动、群众参与的浓厚氛围。

（六）建立联席制度。充分发挥市领导小组及其办公室的统筹协调职能，建立健全联席会议制度、检查考评制度、信息报送制度，通过专题协调会议、工作例会、定期检查、跟踪反馈、结果考评、定期信息报送等手段，切实指导解决改造实施过程中的问题，促进各项工作落到实处，确保完成各项目标任务。

老旧小区改造工程技术方案篇四

20xx年，全省计划改造城镇老旧小区871个，房屋总建筑面积2448.11万平方米，涉及住户25.9万户。

改造类型分为基本型、完善型和提升型。优先补齐小区功能短板，拆除违建，解决供水、排水、供气、供电、道路、通信、停车等需求的，为基本型改造；在保基本的基础上，实施加装电梯、房屋维修改造、配套停车场及充电桩、活动设施、物业服务、智慧安防设施等，为完善型改造；进一步改善公共服务和公共环境，包括增设社区养老、托幼、医疗、家政、体育设施、智能信包（快件）箱等便民设施等，为提升型改造。

多渠道筹措资金，吸引社会力量参与。积极争取中央基建投资补助和财政专项补助资金。省财政继续安排“以奖代补”资金，用于引导和奖励各地实施改造。市县政府统筹保障老旧小区改造资金。统筹地方各级政府专项投入，以及供水、供电、供气、网络通信、有线电视等专营单位投入。引导社会资本参与改造，积极探索采取赋予小区特许经营权、建设停车位、商业捆绑开发（与城镇其他优质项目打捆）等激励措施。老旧小区改造涉及土地房屋功能调整的，自然资源和规划部门依法进行调整。对改变土地用途产生的土地收益，按规定纳入预算管理，可用于支持老旧小区改造。鼓励倡导居民个人出资，以及其他渠道筹集资金。

以《安徽省城市老旧小区整治改造技术导则》（修订版）为标准，着力消除老旧小区安全隐患，完善基本功能和公共配套设施，积极推动提升型改造，完善小区功能，提升小区品质。

1、尊重居民意愿，动员群众积极参与。发挥社区主体作用，动员居民提出改造申请，参与制定方案、项目实施、工程质量监督、后期维护管理等全过程，实现决策共谋、发展共建、

建设共管、效果共评、成果共享。

2、推进成片改造，补齐和完善公共服务设施。坚持政府统筹安排、统一规划，成片改造老旧小区。加强历史文化的保护，注重风貌的协调和人居环境的改善。将有共同改造需求，独栋、零星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合，统一设计、同步改造，形成片区，鼓励支持改造后进行统一的物业管理。坚持规划引导，按照原有资金来源渠道和实施主体，补齐和完善老旧小区公共服务设施。

住房城乡建设部门要将老旧住宅小区整治项目纳入基本建设程序，执行国家关于工程建设项目的管理规定和建设标准，依法办理工程招投标、施工许可等相关手续。实施单位要加强整治工程项目施工、监理及验收监管，确保工程质量。

1、细化前期。根据老旧小区改造规划和年度计划确定年度改造项目，编制项目建议书，按规定程序报批。委托设计单位编制项目初步设计或设计文件，编制项目概算，并按规定程序组织审查论证及批复。

2、严格施工。规范组织工程招标采购，精选队伍，精心组织施工。落实好主体责任，加强施工质量和资金跟踪审计，确保工程质量和资金安全。

3、规范验收。工程竣工后，建设单位要规范组织工程验收。注重发挥街道、社区、广大业主的积极性，促进共建共治共享。

4、加强监管。工程实施过程中，住房城乡建设部门要加强监督管理，按照老旧小区改造项目管理要求，建立改造项目基础数据库，及时更新项目进度和监管记录，利用信息化手段，切实加强对项目实施跟踪监管。

5、明确时限。只进行“基本型”改造的项目，在年底前应基

本完成改造和工程验收；实施“提升型”和“完善型”改造的项目，在年底前应完成基本型改造内容，并开工实施“提升型”和“完善型”配套设施建设。

改造后的小区要落实管理单位，明确管养责任，加强后续管理，巩固改造成果。完善社区党组织领导下的社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业“四位一体”的议事协调工作机制，协商确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则。物业管理主管部门要强化巡查检查，督促物业服务企业保证服务质量。有关执法部门要建立物业管理执法联动机制，及时解决物业投诉和纠纷，共同维护好改造成果。

各市要建立政府统筹组织、职能部门协调指导、县区具体实施、街道社区协同推进、居民全程参与的工作推进机制。大力宣传引导，广泛宣传老旧小区改造政策、方法步骤和改造成效，形成社会广泛支持、群众积极参与的良好氛围。

老旧小区改造工程技术方案篇五

为进一步提升居民居住环境质量，改善老旧小区居住环境，完成老旧小区改造整治提升工作，为确保如期全面完成改造整治提升目标，特制定如下实施方案。

深入贯彻落实科学发展观，着眼于加快推进城市建设，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，坚持政府主导、社会参与、业主自治，着眼长远、标本兼治，属地负责，突出重点、分布实施的原则，着力解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理制度不健全等群众反映强烈的问题。

在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，争取实现“八个有”，即有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有维修管理。

（一）分类实施、统筹推进。老旧小区综合治理分为基本型和提升性，在改造过程中优先进行基本型改造，结合实施条件和示范要求实施提升性。基本型小区整治是将影响居民生活的渗漏、危楼加固、下水道疏通、道路、消技防设施、维修、照明、绿化补植、停车场复建、物业管理等作为基本内容，有条件实施墙体出新、配套体育设施等；提升性整治是在满足基本型改造后，增加节能改造或“适老化”改造内容。

（二）综合整治、标本兼治。注重改造老旧小区的整体环境，改造水、电、排污等生活配套设施，既要对小区环境进行硬化、绿化、美化、亮化等，又要注重日常物业管理长效机制建立，实现建管并举、标本兼治。

（三）政府主导、居民参与。在综合整治和后期物业管理中，突出居民共同参与，确保居民的“知情权、参与权、选择权、监督权”，明确居民共同管理小区的义务与职责。

（一）完善基础设施

1.清除违章搭建。小区内搭建的一切违章建筑要在项目施工前全部拆除，私占的用于种菜、养家禽等的公共用地要求居民在项目实施前自行恢复原状。

2.修整、翻建小区道路。小区道路达到城市居住区道路建设规范标准，做到道路畅通，路面平整无坑洼，路牙整齐无缺损，有条件的小区应符合无障碍通行要求。

3.疏通、翻建地下管网。更换破损窨井盖，清理、整修、补建化粪池。实施雨污分流，保证排水通畅。

4.改造水、电、气三表出户管网。水、电、气三表未出户的要实行出户管网改造，确保水、电、气收费直收到户。有条件的小区应铺设天然气管道。

5.修整、规范杆管线设施。完善和规范路灯、供电、供水、通信、邮政、广电、燃气、消防等杆管线及设施设备，有条件的小区要做到杆管线下地，条件不具备的小区要统一高度和线路走向，杜绝乱拉乱接。

6.整治、新建停车设施。新建、改扩建和整修公共非机动车（棚），尽量满足小区内居民非机动车停放需求：整顿机动车库（位）使用秩序，回复车库停车功能；增设交通标志，划设机动车停放位置；有条件的小区可改建、补建机动车停车位。

7.更新、规范环卫设施。增设标准化垃圾桶，保障小区居民生活垃圾倾倒和堆放。

（二）修缮改造房屋

1.整修屋面。在不影响相邻住户采光、房屋结构、抗震设防要求的前提下，将隔热、防漏功能较差的平顶屋面改造成斜坡屋面。

2.整治外观。对破损、陈旧、风化严重的房屋外墙进行防渗、粉刷处理，达到防漏、美观效果。整修、更换破损落水管道。

3.整治楼道。清理楼道乱堆乱放、乱搭乱建，刷白楼道内墙，整修楼梯扶手、栏杆、楼道窗，修缮破损台阶，修缮、添置公共照明、邮政设施。

4.节能改造。有条件的小区或楼栋可进行外墙和屋面保温改造。

（三）提示环境质量

1.整治绿化。优化绿化布局，拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），恢复绿化功能，尽可能提升绿化档次。

2.配套休闲设施。维修改造原有休闲场地，配置健身器材等文体设施，有条件的小区要新建休闲设施。

3规范文化宣传设施。在小区主要出入口设置小区平面示意图，方便群众了解小区总体布局；合理配置宣传栏、公示牌等设施，力求美观整洁。

（四）完善公建配套

1.整治配套用房。对被占用或闲置的公建配套用房进行清理、清退和调整，恢复原有使用功能。

2.规范设置公共服务设施。根据规范要求，结合小区规模，补建和完善社区服务、居民文化活动等公共服务设施。

（五）改造技防设施

1.实行封闭管理。对尚未实施封闭管理的小区，有条件的要实施封闭管理。合理确定小区大门的位置和数量，有条件的小区要设立门卫室、警务室、治安报警点；零星住宅楼尽量并入临近小区进行统一管理。

2.添置电子防护系统。对规模较大的小区出入口设置视频安防监控系统，根据小区规模设置视频监控节点、巡查装置、报警系统。

3.完善楼宇安全系统。修缮、添置单元防盗门。