

# 最新老旧小区改造工作报告下载(模板9篇)

报告材料主要是向上级汇报工作,其表达方式以叙述、说明为主,在语言运用上要突出陈述性,把事情交代清楚,充分显示内容的真实和材料的客观。报告对于我们的帮助很大,所以我们要好好写一篇报告。下面我给大家整理了一些优秀的报告范文,希望能够帮助到大家,我们一起来看看吧。

## 老旧小区改造工作报告下载篇一

### 1、寒亭区老旧小区供热管网改造工程施工图。

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。

## 老旧小区改造工作报告下载篇二

下面是小编为大家整理的,供大家参考。

### 一、基本情况

全县老旧小区改造共\*个老旧片区，项目计划总投资\*亿元，其中专项债\*亿元，计划工期\*年。去年以来共启动实施了\*个片区，其中\*个片区已施工完成，\*个片区正在加紧施工，剩余\*个片区已具备进场施工条件，计划近期启动，计划\*月底之前全面完成。项目由县住保中心牵头，县建投集团负责实施。县政府十分重视老旧小区改造工作，加强调度督导，发动居民参与，科学组织实施，强化施工监管，严把工程质量。主要实

施了老旧小区的道路改造和雨污分流,改善提升了人居环境,提高了排水防涝能力。今年已完成新建改造路面\*万平方米,污水管网\*万米,雨水管网\*万米。

## 二、存在问题

一是资金不足。\*亿元专项债仅下达\*亿元。中央、省级、保障性安居工程奖补资金共计下达\*亿元。与计划总投入资金额差距较大。

二是配合不力。管线产权单位配合支持不力,管线入地施工只停留在预埋管阶段,管线单位尚未组织人员进场。

三是标准不高。受我县老旧小区单体楼多、规模小、改造难度大等客观因素影响,加上资金不足等问题,改造工程标准与原计划相比有所降低,部分群众对工程满意度不高。

## 三、几点建议

一要加强资金保障。加强沟通协调,积极申报上级政策补助资金,多渠道筹集资金,切实保障项目顺利建设,确保项目任务全面完成,全面实现确定的目标。

二要加强督查调度。县政府健全督查调度机制,督促相关部门特别是综合管线产权单位加强支持配合,确保完成管线改造任务,确保整体改造效果。健全长效管理机制,加强改造后的管理,确保老旧小区改造的好、管理的好。

三要加强工程监管。尊重民意,科学规划,分步实施,有序推进。加强过程监管,发挥监理单位 and 群众监督的作用,严把工程质量关,确保按时间节点要求如期完成改造任务。全力打造优质工程,切实把民生实事办实办好。

;

# 老旧小区改造工作报告下载篇三

2020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。

## 二、实施内容

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。

## 三、资金安排

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。

## 四、建设标准

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。

## 五、项目实施

住房城乡建设部门要将老旧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。

## 六、建后管养

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。

## 七、保障措施

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。

## 老旧小区改造工作报告下载篇四

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。

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，确保完成各项任务。

## 老旧小区改造工作报告下载篇五

xx区建成区域内的老旧小区。主要对象是20xx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，提高人体舒适度。

## 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

老旧小区的改造工作涉及的范围广、部门多、内容杂，要把这项工作做好，首先要调查老旧小区的基本情况，了解小区的'建成年代、建筑面积、居住户数、面积分布、楼栋数、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。

## 老旧小区改造工作报告下载篇六

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。

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，确保完成各项任务。

## 老旧小区改造工作报告下载篇七

各位领导，同志们：

城市小巷与人民群众生活息息相关，市委、市政府决定对市区小巷进行改造治理，是顺乎民心、合乎民意、为民造福、提升城市品位的重大举措。作为老城区，文峰区广大干部群众倍受鼓舞，倍感鞭策，全区上下决心要广泛动员，整体联动，作好打硬仗、打主动仗、打攻坚仗的各种准备，精心组织，强力推进，坚决做到四个到位，不折不扣地完成小巷治理改造任务。

一、坚决做到思想认识到位。\*\*区老城区面积大，旧街小巷数量多，小巷治理改造的任务重。我们将以贯彻落实这次会议为动力，把全区干部群众的思想统一到市委、市政府决策上来，会后立即召开四大班子联席会议，认真贯彻落实本次会议精神，对小巷改造治理工作进行专题研究，尽快拿出方案，及早部署。要以二道街成为市小巷改造治理试点为契机，牢固树立首战必胜的坚定信念和使命感，打响小巷改造治理第一炮。要教育各级各部门，增强责任意识、效率意识，自加压力，乘势而上，扎扎实实推进小巷改造治理工作，力争尽快收到明显效果，决不拖全市的后腿。

二、坚决做到组织领导到位。我们将把小巷改造治理工

作作为全区阶段性的中心工作，从领导精力和工作摆布上向小巷治理倾斜。一是加强领导。成立高规格的小巷改造治理

指挥部，党政一把手负总责，四大班子领导全员上阵，靠前指挥，到一线帮助办事处和职能部门协调解决实际问题。各街道办事处、社区也要成立相应的机构，建立横到边、纵到底、运作协调、快捷高效的工作体系。二是明确责任。实行路段责任制和协管责任制，区四大班子领导和办事处领导分包路段，实行路长负责制，区直部门根据工作性质全部到重点小巷，协助办事处搞好改造治理和街容街貌管理工作，责任单位和协管单位对分包的小巷改造任务一包到底，既要全力以赴参与改造治理，又要承担所包街巷的街容街貌管理责任。三是保证投入。对小巷改造治理所需经费，在积极争取市专项资金，动员沿线单位捐资的基础上，实行区财政兜底。并将制定以奖代补政策，鼓励引导各办事处加大对小巷改造治理的资金投入。

潮。另一方面，要做细、做深、做活思想工作，对沿街违章建筑、改造墙体、广告牌匾等的业主，坚持面对面交流，逐一登门讲政策，摆事实，讲道理，以诚感人，以理服人，最大限度地争取理解和支持，动员教育其配合改造治理工作，主动自行拆除违章建筑，实施拆墙透绿，粉刷沿街墙面，绿化美化各自庭院，既保证改造治理的效果，又确保不引发信访稳定问题。

织、人员、经费落实，做好街巷的日常保洁，巩固改造治理成果，真正实现长效化管理。

各位领导，同志们，\*\*区有信心、有决心，在市委、市政府的正确领导下，思想再发动、认识再提高、措施再落实，打赢小巷改造治理攻坚战，坚决三年内在全区消除群众反映强烈、问题突出的街巷，为老城群众创造和谐的生产生活环境。

## 老旧小区改造工作报告下载篇八

老旧小区大都处于老城区，是一个城市历史的印象和记忆。在社会转型和城市化浪潮中，老旧小区由于建设时间已长，

困难群众相对集中，出现了房屋建筑老化、功能设施匮乏、环境脏乱差、治安和消防隐患突出等普遍性问题，日益成为城市建设的短板和薄弱环节。城市社区是城市治理的基本单元，是城市建设和发展的重要基石。加强老旧小区特别是老旧小区的改造，切实改善社区人居环境，既是城市治理和统筹发展的题中之义，也是党和政府执政为民服务群众的必然要求。近年来，湘潭市积极顺应民生建设需求，积极推进老旧小区的提质改造工作，取得了比较明显的成效。为了及时总结经验，创新思路，为湘潭市加快推进城区老旧小区改造提供参考和建议，民进湘潭市委成立了“湘潭市城区老旧小区改造调研”课题组，组织会内外专家学者，历时八个多月，深入湘潭市雨湖区、岳塘区主要城市社区调研走访，分别与湘潭市住建局、民政局以及11个城市社区进行座谈，召开了老旧小区改造研讨会，征求了相关专家的意见，参考了国内城市的相关经验，在此基础上完成了本调研报告。

另一方面又“后天营养不良”，社区困难厂矿企业职工相对集中，房屋产权形式复杂多样，管理体制机制不顺，物业管理存在“真空”，社区居民日常生活面临许多问题和现实困难。凡此种种，致使老旧小区的人居环境与新建小区形成强烈反差，居民对此怨声载道。老旧小区集中的社区已经成为湘潭城市建设与管理的落后地带，亟待进行提质改造。

第一阶段：以改善社区道路设施为重点，实施背街小巷提质改造。这个阶段主要以2009年启动的背街小巷提质改造为主要标志，改造内容包括路面提质、下水道疏通完善、路灯安装、绿化提质、消防设施和环卫设施的完善等。市政府提出了“路要平整、灯要明亮、水要畅通、面要美观、管要统筹”的五个改造要求。在规划设计上体现“三个挂钩”，即与社区建设挂钩、与城市主干道改造挂钩、与“城中村”改造挂钩，同时注重特色街巷和精品街巷建设，打造老城区的新亮点。据统计，2009年至2013年湘潭市共完成城区440余条背街小巷的标准化提质改造，基本实施了“路平、灯亮、水畅、绿美、人行舒适、环境优美”的目标，有力的改善了社区的

交通条件和公共设施。

第二阶段：以改善居民居住条件为重点，实施棚户区改造。这个阶段以2010年启动的棚户区改造为主要标志，改造内容包括危房改造、道路等公共基础设施、配套设施的更新，城市区域功能调整完善等。湘潭市结合旧城改造、滨江风光带、保障性安居工程等建设，重点对河西地区包括沿江风光带在内，东起铁路桥、西至窑湾地区、北起熙春路—雨湖路—人民路，南至湘江堤范围近3万平方公里的棚户区，以及河东地区沿城市主干道两侧范围的棚户区集中改造。为了解决改造建设资金难题，组建了棚户区改造有限公司，注册资本1亿元，专门负责棚户区改造任务。在此后的三年内，全市共实施各类棚户区改造近3万户，大量的城市和国有工矿棚户区居民的居住质量、居住环境得到改善。为进一步加大棚户区改造力度，2014年1月，市政府制定实施了《湘潭市棚户区改造规划（2013-2017年）》，湘潭市棚户区改造步入规范化发展轨道。

第三阶段：以改善社区基础设施为重点，实施老旧小区提质改造试点。以2014年启动的城区老旧小区基础设施提质改造试点为主要标志，改造内容包括水电管网、道路、停车位和绿化、环卫、文化等基础设施。政府工作报告将城区老旧小区改造列为十大民生实事和创建全国文明城市的重点工作之一，计划投入1000-1200万资金进行老旧小区改造试点。根据“市级组织、区级协调、协同推进”的原则，按照“先地下、后地上”、全面提质基础设施、形成示范的总体要求，今年3月以来相继进行了项目遴选、现场勘察、方案设计、招标投标等工作，目前已经基本完成雨湖区、岳塘区的5个老旧小区改造。经初步统计，此次改造总面积超过3万平方米，新添社区公园5个，已疏浚下水道8814米，铺设下水管道2473米，整修、新增下水井816个，铺设沥青路面16668米，架设路灯133盏，砌花围885平方米，改造后的老旧小区面貌焕然一新，居住条件大为改善，受到居民和社会各界的普遍赞誉。试点工作的顺利推进，为湘潭市全面实施老旧小区提质改造

工程奠定了良好的基础。

1、统一规划难题。湘潭市老旧小区存量较大，不同社区的改造规模差异明显，改造任务复杂而艰巨。但目前我市尚没有编制老旧小区改造的整体规划，排查摸底不够，对改造的总量缺乏准确数据和具体安排，也缺乏具体的分类标准和建设标准，导致老旧小区改造处于边改边看、边看边调整的摸索状态。现有的试点方案与棚户区改造规划、保障性安居工程等衔接也不够紧密，存在重合部分，加上市、区两级协同不够，易出现重复建设现象。此外，由于缺乏规划整合，改造的工作机制不够健全，城建、财政、规划、城管等相关责任单位权责不够明确，难以形成整体合力。

2、技术改造难题。老旧小区大多处于老城区，建设时大都没有系统规划，区域内建筑标准较低，房屋密度较大、质量较差，水电气等管网密布，道路、排污、消防及居民活动场地等基础设施陈旧老化甚至缺失，再加上缺乏有效保养和维护，基本都到了“问题阶段”。由于原来的设计图纸和建设资料缺乏，而公共空间又狭窄有限，且各类违章搭建多，一些项目处于无法可改、无处可建的尴尬境地，改造工作面临现实难题。在已实施的社区改造项目中，在规划设计上没有充分考虑社区实际情况，影响了改造质量和效果。如部分社区公共道路施工论证不够，只是在原来路面上直接加筑路基，导致路面抬高、居民楼底层车库门无法打开，社区居民不得不铲除部分路基。

小区道路老化破损，没有路灯，绿地杂草丛生、布局混乱；

消防设施缺乏，安全隐患突出；

各类违章搭建多，私自改建房屋多，车辆无序停放多，进一步挤占了公共空间，社区活动场所、公共绿地、停车场等配套设施与居民实际需求的矛盾相当突出。受限于资金等原因，目前改造的内容、标准与社区居民的需求还有很大差距。

4、经费筹措难题。目前老旧小区改造主要依赖上级专项经费支持和市区两级财政投入，按照“两型社区”建设的目标，老旧小区改造的经费缺口巨大。从试点的5个社区改造来看，原计划的1000-1200万元资金难以达到预期目标。湘潭市老旧小区较多，改造经费动辄数亿元，如果全部由政府或部门承担，财政将无力承受。如果全部由社区、企业承担，既不现实也不合理。许多老旧小区是困难群众集中区域，民居收入水平低，也难以大量分摊改造成本。如何破解经费筹措难题，完善老旧小区改造的投入机制，是当前市、区两级政府需要高度重视的问题。

雨湖区没有物业管理的老旧小区达到225个。根据改造经验，如果只改造不管理，必将步入“改造——破坏——再改造”的怪圈。目前，现有的老旧小区产权日趋多元化，居民结构复杂，加上大都处于开放式状态，治安隐患增多，如果不能建立起改造后的长效管理机制，社区改造的成果将前功尽弃。

加快老旧小区改造具有重要意义和现实紧迫性。湘潭市第十一次党代会提出了建设“幸福湘潭”的发展愿景，要求“大力改善居住条件、基础设施、公共服务、生态环境，满足人们对改善生活品质的期盼”。老旧小区改造作为党和政府为民办实事的重点民生工程，福泽于民、惠及百姓，具有明显的社会效益。面对遇到的各种难题，我们必须创新思路，迎难而上，坚持改造与整治并举、建设与管理同步，加快城区老旧小区的改造步伐，确保老旧小区的广大居民共享城市建设与发展的成果。

1、科学规划，健全老旧小区改造的政策和制度保障机制。老旧小区改造是个系统性工程，必须坚持规划先行。一是尽快制定《湘潭市老旧小区改造规划》，系统规范老旧小区改造工作。要明确改造的原则、内容、标准及投入保障、责任分工、组织实施等，使改造工作有“法”可依，有章可循。以此为依据，制定实施老旧小区改造的具体年度计划。规划应统筹好老旧小区改造、棚户区改造与保障性安居工程等项目

的关系，促进保留、改造、拆迁与开发新建相结合，处理好改造与保护的关系，保留好老旧小区的历史文化和地域特色。二是建立老旧小区改造项目库制度。改造项目应进行实地勘察和科学论证，特别是要充分征求社区居民意见，尽可能地取得广大居民的理解和支持。三是研究制定支持老旧小区改造建设的政策措施。在政府公共资源配置中，对老旧小区改造给予一定倾斜，加大资金投入，逐步使市政公用设施、公共服务设施以及其他城市基础设施覆盖老旧小区，带动老旧小区商业、服务业振兴繁荣，增加就业机会，促进老旧小区良性发展。

2、统筹协调，健全老旧小区改造工作机制。老旧小区改造牵涉面广，需要多个部门密切配合。市、区两级政府要发挥主导作用，统筹协调改造工作。一是牵头成立相关职能部门参与的常设工作机构，并明确部门分工，划分目标责任。住建、房产、规划等主管部门要会同发展改革、财政、民政等部门建立协调联动机制，各司其职，各负其责，及时研究解决改造工作中遇到的困难和问题，确保改造顺利进行。二是充分发挥街道、社区居委会贴近群众、了解群众的优势，做好动员、组织和宣传工作，稳步推进社区改造。三是切实发挥居民自治作用，动员和组织社区居民参与社区改造、建设和管理。街道和社区应指导、支持居民成立业主委员会，帮助居民开展自治管理。四是制定鼓励社会力量参与老旧小区改造与建设的政策措施，推动老旧小区建设的社会化、专业化、市场化发展。

对按规划要求新办的学校、医院、敬老院、幼儿园等公益事业，可办理出让手续，土地出让收入经市政府批准后可以奖励的方式返还给投资人。老旧小区改造项目土地出让金全额上缴市财政，经市政府批准可返还各区，专项用于老旧小区改造。三是加强资金管理，提高资金使用效益。坚持“有所为有所不为”的原则，根据社区改造轻重缓急和资金筹措进度，对老旧小区改造排出计划，分步实施，陆续推进。对改造资金的使用，要加强监管和审计。

4、坚持标准，健全老旧小区改造质量保障机制。老旧小区改造是政府高度重视、社会高度关注、居民十分关心的民生工程，必须把坚持标准、确保质量放在突出位置来抓。一是贯彻“经济实用、功能完善、绿色生态、环境优美”的要求，精心组织工程设计，努力使改造项目符合小区建设整体规划，满足居民基本生活需求。二是严格执行工程招投标制度，通过公开、公平、公正的竞争机制，择优选择规划设计和施工企业。要坚持规划引领，高起点规划设计，聘请国内外一流设计单位和施工企业，确保规划设计的完整性、统一性和施工质量。三是严格执行工程质量责任制度，市区两级政府、建设主管部门、建设单位、监理检测单位等要承担起相应责任，把好建设、勘察、设计、施工、竣工验收的每一个环节和关口，杜绝出现边勘察、边设计、边施工的“三边”工程。要严格落实工程质量终身责任制。四是建立工程项目接受社会监督的机制，确保老旧小区改造满足质量标准要求。加强老旧小区改造的宣传工作，在小区明显位置设置项目公示牌、永久性责任牌，让小区居民和社会群众直接对改造项目进行监督和评价。

5、规范运作，健全老旧小区后续管理长效机制。坚持改造与整治相结合、建设与管理相结合，是加强老旧小区后续管理、确保改造成果的必然要求。要着力解决老旧小区改造后的管理责任主体、资金来源、管理机制等问题，建立起适合社区特点、符合居民意愿的管理模式和机制。一是建立健全业主委员会和居民自治管理机构，夯实小区管理基础。街道、社区居委会要发挥主导作用，帮助居民小区成立业主委员会或居民自治机构，积极开展相关培训和服务工作，努力实现社区内居民自治管理全覆盖。二是采取灵活多样的措施普及物业管理。要坚持改、建、管并举，做到改造完成、物业管理及时跟进，避免出现反复改造现象。在物业管理上，可以根据居民的经济承受能力，以及对物业管理的实际需求，区分不同小区的不同情况和特点，采取社会化管理、业主自治管理、准物业管理等多样化的物业管理模式。在实施社会化物业管理有难度的社区，政府可以采取补助困难居民、减免物

业公司税费等方式，推动老旧小区物业管理的社会化、专业化发展。三是以文明城市、文明社区建设为契机，由政府城管、公安、建设等部门，联合组织开展社区违建、违停等集中整治活动，为老旧小区改造和后续管理奠定良好基础。

调研简况

调研时间：

2014年2月初至10月底。

调研情况：

湘潭市城区老旧小区改造的调研构思于2013年10月，正式启动是在2014年2月。在调研开展以来的八个多月时间里，调研组成员在民进湖南省委副主委、市政协副主席马石城的指导下，坚持“实事求是”的科学态度，积极走访市直部门了解政情，努力深入社区居民倾听民意，比较直观地掌握了我市城区老旧小区改造的基本情况。调研组成员走访了湘建社区、砂子岭社区、车站路社区等主要城市社区，分别与湘潭市住建局、民政局以及11个城市社区的负责人进行了座谈，汇总分析了雨湖区、岳塘区的社区资料，对比考察了湘潭市和国内有关城市开展老旧小区改造的经验。在此基础上，调研组组织撰写了调研报告，并在相关专家的指导下进行了多次修改完善，最终于10月底定稿。在整理调研成果的过程中，调研组撰写的“完善社区管理与服务的建议”被《人民政协报》采纳，发表在2014年6月9日第3版。

## 老旧小区改造工作报告下载篇九

尊敬的各位领导：

大家好，春去秋来，又是新的一年开始，在过去的一年中，

我把我的工作向大家作以下简要的汇报。

## 一、电子十二所施工管理

自2013年5月份受公司安排，从电子十二所基础设施改造工程中受公司安排全面管理基础设施改造工程收尾工作。这对我来说是一个新的课题，自从领导安排后，我就暗自下决心，一定要把自己的这摊事干好。

针对本工程特点、难点、重点，结合本人的施工特长、经验、技术、及设备能力，按照系统工程理论进行总体规划。质量以iso9001 质量保证体系实行全过程控制，安全以“预防为主，常抓不懈”，保证所内道路交通安全和施工安全。施工技术以解决难点工序施工为主要内容，实行施工队的技术骨干定岗负责，动态指导，组织有效攻关。

在整个施工改造过程中，我严格按照设计图纸、甲方要求及施工规范进行施工，并认真听取甲方、监理提出的意见及要求，做到及时发现，及时整改问题，在各分项项目施工前做到各种原材料合格及检验，试验报告符合要求时在进行施工，每一道工序都有监理工程师验收，重要的工序请甲方和监理人员验收合格后，才进行下道工序，确保工程质量。本工程达到了甲方的要求，并交给了甲方满意的答卷。

## 二、清河16#院施工中的管理

自从电子十二所完工后，本年度8月份受公司安排调往清河项目部任水暖工长，由于本人以前对新建工程比较熟悉，对旧楼改造工程不是熟悉，这对我来说是个赞新的开始，须从零开始。

由于清河16#院是老旧小区，老年人比较多，道路狭窄，路上行人较多，而且户内改造比较繁琐，难度比较大，由于本人对老旧小区改造工程比较陌生，有的部分工序自己管理失误，

导致后期核量比较麻烦。

管理失误：针对热计量改造工程，（有业主签认的确认单没有仔细的的核查），在前期没有做到施工队工人干完活后，没有全部到每家每户都去核查，而是有时间就去，没时间的就不去了，导致后期与施工队核对时发现施工队虚报、多报量。再重新每家每户核对，每个暖气沟自己还得亲自钻，导致了浪费了精力自己弄的还很累。假如不去认真的每家每户去核对，就有可能给公司带来了经济损失。在以后的热计量改造中，吸取了一定的经验。但是自己在管理方面也成熟了很多，也学到了很多東西。

质量管理：质量是企业的生命，也是一个队伍的生命，质量是生存的根本。这个道理人人都懂。“真抓实干、尽职尽责”贯彻到每个工人身上，其次是每天在每位工人施工的作业面去及时发现有无问题达到及时解决的，只要做到腿勤、眼勤、嘴勤就能达到我们所要的目标。

安全生产管理：“没有安全就没有生产，没有生产就没有质量”这是建筑行业的规律，在生产管理方面我觉得要做到要“教育”，发现问题及时纠正，相互配合是特别的重要，水和鱼永远是离不开的，包括和其它专业配合。

### 三、个人建议

1、劳务对的选择：针对热计量施工队伍，热计量施工队伍是层层分包，导致施工管理困难，建议公司招聘劳务队时一定要和劳务队说明或采取一定的相关措施。

### 四、个人心得

很简单“身心皆入”四个字

‘身入’就是要多走基层，少座而论道；多沉入一线，

少“走马观花”；多接触矛盾，少避让推诿；多排忧解难，少敷衍应付。

“心入”，就是学习调研要有耐心，分析检查要有真心，解决问题要有决心。

这几句话的意思很简单，用在我们施工管理也很合适。我的理解就是：经常和工人在一起探讨，多在施工现场，执行真正的过程控制，不要每天在办公室大言不采说三道四，事后马后炮，应当多提一些问题，发现问题，能及时解决问题。发现问题不要互相推诿；多给工人排忧解难，不要用各种理由来应付领导。

“在工作中学习，在工作中总结”是我们一个永恒的主题，我相信明年以后的今天，我们将有一个不可估量的飞跃与发展，我期待这一天的到来！由于本人文采有限，说的不好，请各位领导多多指正！谢谢大家我的发言完毕。

2014年2月