

类别：B类

西安市碑林区住房和城市建设局

签发人：张庆

碑建函〔2021〕60号

对区政协十四届五次会议第164号提案的复函

张明旭委员：

您提出“关于我区老旧小区改造工作的几点建议”已收悉。现答复如下：

首先，感谢您们对老旧小区改造工作的关注和支持。老旧小区综合治理是提升居民生活品质，解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分发展之间矛盾的重要举措，也是落实党的十九大精神的重要体现，更是实现城市内涵式发展的重要路径。您在提案中提出了切实且富有价值的建议，为我区下一步工作的开展提供了很好的思路。

一、老旧小区基本改造情况

碑林区地处西安市中心城区，大部分老旧小区建设年代久远，且年久失修，不少房屋出现屋顶渗漏、地下管道破损、线路老化、电力负荷偏低、外立面破旧等问题，严重影响了小区居民的正常生活。老旧小区改造启动以来，碑林区按照国家、省、市关于老旧小区改造的决策部署，以迎接“十四

届全运会”重要活动为契机，坚持运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，发挥政府主导作用，尊重群众意愿，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。改造工作围绕小区面貌改观、房屋功能改善、基础设施改造及居住环境改优四个方面进行，主要实施了屋面清理、防水处理、屋面保温及真石漆、楼梯间公共区域粉刷等楼体改造以及道路修补、室外管网等配套基础设施完善改造等，切实解决好群众最关心、最直接、最现实的问题，提高人民群众获得感、幸福感、安全感，实现区域老旧小区升级提质。

2019年年底以来，我区已开展三个批次的老旧小区提升改造项目，实施417个老旧小区，改造建筑面积515万m²，涉及1230栋住宅楼，惠及居民61408户。春节前226个小区已完成市级评估验收，已开工小区5月底全部完成改造，剩余小区正在进行市级评估验收，6月下旬全部完成。

二、主要做法

(一) 突出重点，回应群众需求。为切实办好“顺民意、解民忧、惠民生”的实事，我们运用系统化思维，统筹多部门协同发力，重点解决影响居住安全和居住功能的“六难”问题：一是解决老旧小区管网老化的问题。对276个老旧小区实施雨污水管网改造，占已改造417个小区的67%，解决困扰小区居民多年的“管网老化、环境差”等问题的同时，优化了房屋使用功能。积极协调自来水公司、天然气公司、热力公司，统筹做好自来水、天然气、热力管网等专项改造，让老百姓享受到更多实惠。二是解决老旧小区安全问题。对

417 个小区安装防攀爬、行车智能道闸，实施“技防”、“物防”改造，通过增加或更换电子摄像头等安全监控设施，使小区安全防护措施全面提升。**三是解决居民“休闲难”问题。**通过违建拆除、腾挪空间，推行道路白改黑，消除小区道路积水；建设休闲广场、步入式绿化带，增加休闲座椅、路灯、楼梯扶手更换或维修、楼道照明灯；清除楼道杂物，规整线路，墙面翻新处理，小区环境和公共空间明显改善。**四是着力解决停车和充电难。**按照新规划合理增设、施划小区停车位，在原有车位基础上增加车位 2094 个；改造小区自行车棚，引入社会资本，增加电动车充电位，破解飞线充电问题，缓解居民“停车难”和电动车“充电难”问题。**五是着力解决老旧住宅功能不全的问题。**围绕消防安全，打通生命通道，对 417 个小区消防通道进行二次整治；2017 年加建电梯政策推行以来，我区共获批加建电梯 116 部，涉及 17 个小区、39 栋楼，通过加装电梯和实施小区无障碍设施改造，逐步解决高龄老人出行难、下楼难问题。**六是着力解决线缆凌乱的问题。**按照运营商需求对老旧小区弱电管网进行改造，对接市政管网，解决最后“一公里”问题，现已完成 320 多个老旧小区通信线缆落地，其他暂不具备落地的小区进行了桥架归顺。

(二) 示范带动，推广可复制做法。改造过程中，我们坚持“以点带面、点面结合、示范带动、整体推进”的工作方法，积极探索可复制可推广的经验做法，通过发挥陕西省测绘局家属院(含东院)、交大片区、建筑科技大学等老旧小区示范提升改造示范引领作用，带动了一批住宅小区的品质

升级。**一是在群众工作上**：我们实施“三上三下”，广泛征求改造意愿，即对小区改造设计方案，广泛征求居民意见，结合居民反馈意见修改方案后，再次征求意见，往复“三上三下”，确保赢得群众认可。**二是在项目建设上**：开展“样板引路”，在小区内设置多处内、外墙工程及材料样板展示区，向小区居民讲解外墙保温施工的工序和工艺，使其充分了解外墙保温的作用和效果，增加对改造工作的支持和理解；并通过开展劳动竞赛，明确任务目标和考核机制，激励人员争先创优、落实责任担当。**三是在工程质量上**：严格执行相关专业法规、技术标准以及《西安市老旧小区改造设计方案审查流程及工程造价管控细则》、《西安市老旧小区改造工作手册》（试行）等文件要求，规范施工工艺并在工作中不断总结经验，改进方法提质增效；严格质量监控，对外墙保温材料、房顶防水材质和施工工艺，采取专项检查和随机检查等方式，确保工程质量。**四是在线缆落地**上：做好“三通”、“三核对”。管沟建设前，根据运营商需求打通“小区管网与市政管网、小区内部管网、小区管网与入户单元”，确保具备线缆落地条件；线缆落地前，组织区住建局、区经贸局、运营商、产权单位现场核对，即“对现场、对技术、对时间”，确保技术交底，不留漏洞。**五是在畅通渠道上**：扎实落实包抓、公示责任制度，在每个改造点位设立公示牌，建立畅通与群众沟通联络渠道，对群众提出的合理意见建议及时吸收采纳；同时督导做好施工现场管理工作，做到工完场清，减少作业过程对群众正常生活的影响。**六是在满意度调查上**：严格验收程序，在工程竣工验收后，我区增加了街道审核、部门联合验收和区级包抓街道领导验收环节，层层把关，确

保居民满意。

三、几个问题建议的回复

(一) 关于您提出的“拆墙并院，连片改造”的建议，对此，我们与您有相同的认识。老旧小区改造我们坚持走群众路线，让群众真正参与进来，把决策权交给群众。把业主自治、物业管理、维修资金等长效管理机制建立起来。通过多元参与，共谋小区改造，“改不改”、“改什么”、“怎么改”，要倾听群众意见，充分尊重群众意愿。为此，我们充分调动政府、社会、市场等各方力量，在小区改造实施前，通过菜单式“点菜”模式、座谈议事等多种形式，充分宣传政策、发动群众，找准小区居民群众共同价值和最大“公约数”，按照“共谋、共建、共管、共评、共享”的共同缔造原则，对改造方案广泛听取各方意见，营造全社会广泛参与的工作氛围，确保老旧小区改的科学、改的彻底、改的满意。

改造完成且验收合格后，及时做好小区的设施设备移交，按照“产权从属、人员从属、项目归属”的原则，强化产权单位和物业公司对本单位小区的管理责任。建立街办、社区属地联席会议制，强化社区治理，定期召开联席会议，协商老旧小区日常管理事宜。

在太乙路街道建东街社区海联南北区片区改造中，我区对拆墙并院进行了有益的实践。街道、社区希望通过本次改造，拆除院落隔墙，打破分院自治，整合腾退出公共空间，为小区增添公共设施、公建配套，满足群众需求，但片区中海联南区小区产权和院落分布较为复杂，因管理收费、停车位等，给拆墙并院工作提出了新的课题。通过实践，我们将

继续实施推进拆墙并院，以拆促改，以改带拆，把惠民利民作为出发点和落脚点，通过成片成规模的改造提升，让老百姓切实得到实惠，努力形成声势、获得支持、取得突破。

(二) 关于您提出的“强化成本优势，减少居民加装电梯的支出压力”的建议，对此，我们认为非常有必要。为进一步适应社会经济发展和人口老龄化需求，方便群众生活，我市 2017 年印发《西安市老旧小区住宅小区加建电梯试点工作方案》，我局本着高度的社会责任感和人文关怀，积极跟进，按照“政府引导、单位负责、业主自愿、因地制宜、简化手续、试点先行”的原则，通过试点鼓励、宣传动员老旧小区加装电梯。2017 年加建电梯政策推行以来，我区共获批加建电梯 116 部，涉及 17 个小区、39 栋楼，通过电梯加建工作，逐步解决了部分高龄老人出行难、下楼难问题。

2019 年中央、省市陆续出台老旧小区改造政策，我局坚持把“老旧小区综合提升改造和老旧小区加建电梯”两项工作统筹兼顾，集中优势资源和力量推动工作落实。在实现小区旧貌换新颜的同时，通过展板等多种形式加强宣传，让更多小区居民了解到加建电梯政策，共同参与老旧小区建设，争取这一民生工作惠及更多老旧小区居民群众；同时积极协调电力、天然气、自来水公司等相关单位，做好管网改迁，实现小区居住功能的提升。

政策上，目前实施的加装电梯项目，资金来源主要以业主单位（房屋所有权人）自筹为主，财政补贴为辅，鼓励社会其他资金积极参与，对开展老旧小区加建电梯的项目给予 15 万元 / 部的财政补助。我区加建电梯数量上在全市

走在前列，加建数量较我区老旧小区总量还是较小，其重要原因因为：老旧住宅小区加建电梯工作既要满足城市规划要求、消防通道要求、建筑结构的要求，还需要解决好“协调难”、“经费难”、“落实难”等问题。加建电梯一楼住户因采光及出行原因，反对者较多；老旧小区老人户占比最大，其次为出租户，他们在居民出资上意愿不强或对抗，其三在一个楼层大分摊比例上很难达成一致。

近两年来，各级人大代表建议、政协委员提案对加装电梯工作十分关注，社会各界和媒体提出许多想法和建议，反映出群众特别是既有住宅中高楼层群众的热切期盼。您结合调研提出了切实且富有价值的建议，为我们下一步工作的开展提供了很好的思路。面对以上问题，在今后的工作中，我们将不断总结实践经验，同时多方了解学习各地方加装电梯政策和案例，提供给众多有加装电梯意愿的申请单位。

(三)关于您提出的“合力构建共享共治长效管理机制”的建议，对此，我们认为非常迫切。创新管理，充分学习借鉴相关区县好的经验做法，凝聚和动员多方力量，健全长效机制，让这项民生工程真正发挥作用。一是对于没有成立业主委员会或物管会的居民小区，由街道办事处、社区组织指导小区业主依据《西安市物业管理条例》成立业主委员会，对于不具备业主委员会成立条件的老旧小区，指导成立物管会；二是对于有物业管理服务的老旧小区，改造完成且验收合格后，在业委会的监督见证下尽快移交给小区物业企业。同时我们加强对物业企业的监督管理，督促物业企业提高服务意识，提高服务质量，自觉的来提高自己的服务水平。

三是对于没有物业服务的老旧小区，我们做好指导业主委员会引入物业企业，将小区日常管理服务引上正轨。四是对于暂时因为各种原因不能引入物业企业的居民小区，由社区组织小区内有爱心、有责任心的业主成立自治组织，负责小区的日常管理维护和服务。

同时，为加快推进老旧小区治理体系建设，我们将坚持党建引领，社会各方协同，形成“环境管理、社区服务、社区治安、垃圾分类、文明共建”同向发力、协调一致的工作格局，把改、管、育作为今后工作的突破口，通过美好环境与幸福生活共同缔造活动载体，促进人与自然和谐相处、人与人和谐相处，构建共建、共治、共享的社会治理格局。并在社区的平台上发动群众，从身边的事情做起、从小事实事做起、从兴趣相投的活动做起，共同参与社区公共事务，突破居民内心社会隔阂，促进居民融洽相处，形成良好文化氛围和精神风貌，增强认同感、归属感，从而重塑邻里关系，构建和谐社会；以群众为主体，践行党的群众路线，依靠群众，发动群众，变政府唱主角为群众唱主角，变“为民作主”为“由民做主”，共同缔造美好生活。

（四）关于您提出的“严把前瞻设计标准”的建议，对此，我们非常赞同。我区多数小区规模小，空间狭小，因小区前期建设较早，规划滞后，而社区（片区）内老人聚集居住，有很多的实际需求难以满足，非常需要创新发展理念，高质量完成老旧小区改造工作。按照国务院、省、市老旧小区改造实施方案精神，我们因地制宜，对片区内距离近但分属不同管理主体的老旧小区，鼓励打破小区分割，实施统一

设计、统一改造、统一管理，进行集中连片改造。通过以拆促改，以改带拆，把惠民利民作为出发点和落脚点，通过成片成规模的改造提升，其中拆墙并院是挖掘公共空间的有效方式，要结合小区实际，对相邻无管理小区、院中院小区，打破围墙、格栅等物理隔离，整体改造，统一管理，让老百姓切实得到实惠，努力形成声势、获得支持、取得突破。

其中拆墙并院是挖掘公共空间的有效方式，要结合小区实际，对相邻无管理小区、院中院小区，打破围墙、格栅等物理隔离，整体改造，统一管理。

最后，再次感谢您所提的意见和建议，希望您继续关注老旧小区改造工作，多提宝贵意见和建议。在下一阶段的改造工作中，我们将按照区委、区政府对老旧小区改造的工作部署，结合委员们的建议，将这项民心工程做实、做好、做细，进一步提升群众对城市的归属感、获得感和幸福感。

西安市碑林区住房和城市建设局

2021年6月18日

联系人及电话：李承林 89625814; 13572989118

抄送：区政协提案委，区政府督查室