

明溪县住房和城乡建设局
明溪县发展和改革委员会
明溪县财政局
县通配套办公室

文件

明建〔2024〕67号

明溪县住房和城乡建设局等4部门
关于印发《明溪县老旧小区改造项目“点题整治”
工作方案》的通知

县各有关单位：

现将《明溪县老旧小区改造项目“点题整治”工作方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

明溪县住房和城乡建设局

明溪县发展和改革委员会

明溪县财政局

县通讯配套办公室

2024年5月15日

明溪县老旧小区改造项目“点题整治”工作方案

为提升老旧小区改造品质，切实把惠民、利民、安民的老旧小区改造各项政策落实落细，按照市纪委监委、市住建局对2024年度“点题整治”工作部署，结合我县老旧小区改造工作实际，制定本工作方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，落实省委“深学争优、敢为争先、实干争效”行动和市委“四领一促”工作部署，坚持以人民为中心的发展思想，持续深入推进整治老旧小区改造质量不高、后续监管不到位等问题，充分尊重居民意愿，强化改造过程监管，切实解决群众合理诉求，维护群众正当权益，真正把老旧小区改造工程建成便民工程、舒心工程和宜居工程。

二、整治目标

坚持问题导向、需求导向、结果导向，针对突出问题精准发力，有力有序保障民生福祉。通过专项整治，2024年全县完成890户老旧小区改造，新改造雨污分流2千米，增设电动自行车充电棚5处，推动18个老旧小区改造后实现雨污分流，推动10个小区通过成立业委会或楼栋长加强后续管理。通过专项整治，达到“五个进一步”目标，即进一步压实参建各方主体责任，进一步规范建筑工程施工发包和承包行为，进一步提升老旧小区改造质量，进一步强化改造后续管理，进一步健全完善老旧小区改

造工作机制。

三、整治内容

(一) 整治范围

重点对 2022 年以来老旧小区改造项目开展“回头看”，并加快推进 2024 年新改造项目实施。

(二) 整治重点

按照《关于印发福建省老旧小区改造实施方案的通知》（闽政办〔2020〕43号）等文件精神，对照市纪委、市住建“点题整治”要求，梳理群众和部门反映的问题，重点围绕老旧小区改造项目招投标、施工质量、雨污接驳、后续管理、资金拨付等五个方面。

1. 违反招投标有关规定、违规指定施工、拆分项目规避招投标等问题，以及项目施工中标方违规转包、分包等不规范问题。

2. 责任主体落实不到位，未及时发现施工不符合设计要求、偷工减料、以次充好、拖延工期影响群众等问题。

3. 老旧小区改造后雨污分流未及时并网接驳市政管网、部门协调配合不顺畅导致管线改造不到位等问题。

4. “重改造、轻管理”，未建立后续管养长效机制，未引导小区通过成立业委会或引入物业，加强后续管理等问题。

5. 防范挪用、占用，专款不专用，违规拨付资金或资金拨付不及时导致改造项目进度滞后等问题。

四、整治措施

县直有关部门各司其职，认真履行行业监管职责。

（一）加强组织领导和部门协作

成立老旧小区改造“点题整治”领导小组，建立老旧小区改造工作专班，5月中旬组织召开老旧小区改造“点题整治”工作联席会议和动员部署会；发改、财政、城管、通信配套办以及各通讯公司等单位各司其职、通力合作，积极争取上级补助资金、解决老旧小区改造工作中遇到的困难和问题，合力推进老旧小区改造工作。

牵头部门：县住建局

责任单位：县发改局、财政局、雪峰镇、城监大队、城投公司、通信配套办、各通讯公司。

（二）落实招标人主体责任

根据《住房和城乡建设部关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的指导意见》（建市规〔2019〕11号）、《福建省发展和改革委员会关于做好小规模工程发包有关工作的通知》（闽发改法规〔2022〕667号）、《三明市住房和城乡建设局关于进一步落实招标人主体责任加强招标投标服务监管有关工作的通知》（明建〔2023〕18号）等文件精神，对工程招标、政府采购等违法违规行为进行查处，进一步落实招标人主体责任，严格执行招标投标法律和规章制度，依法依规开展招标活动。

牵头部门：县住建局

责任单位：县财政局、发改局、雪峰镇、城投公司

（三）强化施工全过程监管

1. **加强设计质量管控。**严格执行先设计、再评审、后施工的

建设程序。督促设计单位要深入现场做好调研，充分考虑居民的合理需求，结合小区实际情况调整优化设计方案，确保设计改造内容符合国家、省、市政策要求，将雨污分流改造、消防安全整治、电动自行车棚建设、各类线路规整、海绵城市建设提升改造等内容纳入改造设计方案。

牵头部门：县住建局、城投公司

责任单位：雪峰镇、通信配套办、各通讯公司、参建单位

2. 强化施工过程管理。建设单位(含代建单位、业主委员会)依法对项目质量安全负首要责任，牵头参建各方责任主体(含施工、监理、勘察设计等)推行安全文明施工，采取降尘、降噪措施，落实安全警示，强化消防安全。属地乡(镇)要加强巡查检查，及时将违法行为抄告相关部门。建设单位应向属地质量安全监督机构主动报备，属地质量安全监督机构要按照相关规定开展检查，督促各方落实质量安全主体责任，要对老旧小区项目加大抽查抽测频次，及时排除安全隐患，确保民生工程的质量。

牵头部门：县住建局、城投公司

责任单位：雪峰镇、参建单位

3. 督促项目建设进度。根据年度老旧小区改造目标任务，要压实责任，紧盯任务，倒排工期，采取成立工作专班等措施，做到每项工作有专人落实；建设单位要督促施工单位做好施工组织，保障人员、机械、材料等施工要素，加快改造进度；建立健全管线协调机制，加强协作配合，明确任务分工、工作流程，避免因部门协调配合不顺畅导致管线改造不到位等问题。

牵头部门：县住建局、城投公司、通信配套办

责任单位：雪峰镇、各通讯公司、参建单位

4. 强化项目竣工验收。健全老旧小区改造竣工验收机制，老旧小区改造工程竣工后，由建设单位组织改造实施方案的相关审查部门、各参建单位、居民代表等进行项目竣工验收，按照“一区一档”建立档案资料，以便后续维护管理。

牵头部门：县住建局、城投公司

责任单位：雪峰镇、通信配套办、各通讯公司、参建单位

（四）严格落实雨污分流

加强部门协调合作，建立健全老旧小区改造雨污分流工作机制；对于已竣工验收的老旧小区改造项目，由住建部门牵头，会同老旧小区改造实施单位共同开展老旧小区改造“回头看”，重点检查是否存在改造后雨污分流未及时并网接驳市政管网等问题，对发现的问题，分类制定整改方案，并及时进行复查确认整改情况；对于尚未竣工项目及新开工项目，由项目业主单位牵头联合住建等有关单位和居民代表从方案评审、施工巡检、项目验收等环节加强过程管控，避免出现雨污分流改造不到位、接驳不及时等问题。

牵头部门：县住建局

责任单位：雪峰镇、城投公司、参建单位

（五）健全长效管理机制

一是推行业主自管。针对实施改造的老旧小区，属地乡（镇）、社区（居委会）牵头开展宣传和上门动员工作，积极推进改造小

区成立业主委员会（自管会），让业主主动参与老旧小区改造建设后续管理，实现居民从被动管理到主动参与治理。二是**引进物业管理**。属地乡（镇）、社区（居委会）要根据小区实际，选取具备条件的小区，组织小区业主依法选聘物业服务企业，实施专业化物业管理。依托国有物业服务企业，由街道（乡镇）、社区（居委会）统一对未实行自主管理又未聘请物业的老旧小区，实行托底过渡管理。

牵头部门：雪峰镇

责任单位：县住建局、城投公司

（六）提高资金使用效率

财政、发改、住建等部门要加大资金监管力度，监督建设单位（代建单位）对老旧小区改造专项资金的规范使用，充分发挥财政资金使用效益，并达到年度资金使用绩效目标。同时加大宣传力度，鼓励居民、社会资本积极出资、参与改造小区，增强参与感和获得感。

牵头部门：县财政局

责任单位：县发改局、住建局、雪峰镇、城投公司

五、时间安排

（一）动员部署阶段（2024年5月中旬）

2024年5月中旬，由县住建局牵头完成专项整治方案制定，召开专题工作部署会，建立专项整治工作机制，明确责任分工和工作要求，全面启动整治工作，并通过媒体、项目现场公开整治内容、监督方式等，接受群众监督。

（二）排查整治阶段（2024年10月底前）

2024年6月底前，对照《工作方案》整治范围、整治内容，起底一批群众反映强烈的问题，形成具体问题清单，明确整改时间表、路线图；对2024年新建项目，严格按照整治要求，加快项目前期，确保6月底前开工建设，推进一批老旧小区改造项目建设。6月-10月底前，对发现问题全面整改，并同步完善相关工作机制。

（三）总结完善阶段（2024年12月底前）

2024年12月底前，整改工作全面完成，及时做好专项治理工作总结，建章立制。在此基础上，落实长效监管机制，确保专项治理成果保持下去，实现老旧小区改造良性发展。

六、工作要求

（一）发动群众参与。树牢“群众主体、群众参与、群众满意”理念，工作领导小组各成员单位要督促指导属地乡（镇）、社区用好用活基层小微权力监督平台等载体；定期梳理、分析、回应群众在平台上反映的诉求、意见、建议等，及时将老旧小区改造政策、设计方案、施工进展、项目验收等情况以文件、图片、小视频等形式在平台上公示公开，其中：项目开工、验收等重要环节，可直接在平台上进行直播，积极引导群众参与监督。

（二）落实主体责任。工作专班各成员单位、各有关部门要进一步提高政治站位，深刻认识专项整治工作的重要性，强化履行整治工作主体责任，形成由齐抓共管、上下联动的工作格局。同时，突出抓本级带系统，推动系统上下、责任部门落细落实部

署常态化、宣传引导常态化、调度指导常态化、问题整改常态化、建章立制常态化等“五个常态化”工作要求。

（三）加快工作推动。县住建局要加强统筹协调，按照问题清单要求，落实相关部门、街道任务，确保专项整治工作高质量完成。要在每月 28 日前，将监督检查内容、发现问题、整改情况等台账内容形成监督检查专报，报送市住建局，同时县住建局每三个月召开一次“双点评”会议，点评项目推进情况，强化压力传导。

（四）加强考核督导。工作专班各成员单位、各有关部门要加强对排查整改工作的指导督促和实地抽查，进一步督导好、服务好整改工作。对反馈问题排查不力、治理责任不落实、排查整改进度滞后的相关单位及个人进行责令整改、通报批评等处理。

- 附件：1. 明溪县老旧小区改造“点题整治”工作领导小组名单
2. 明溪县老旧小区改造“点题整治”整改进度月报表
3. 明溪县老旧小区改造“点题整治”具体问题台账

附件 1

明溪县老旧小区改造“点题整治”工作 领导小组名单

为加强组织领导和统筹协调，推动我县明溪县老旧小区改造“点题整治”工作顺利开展，经研究，决定成立明溪县老旧小区改造“点题整治”工作领导小组。

一、成员名单

组 长：	汤先锋	县住建局局长
副组长：	王怀龙	县发改局副局长
	张标炳	县财政局副局长
	陈岩清	县住建局总工程师
	李晓婕	电信明溪分公司副总经理
	肖勇东	移动明溪分公司副总经理
	郑 昱	联通明溪分公司副总经理
	姜荣华	广电网络明溪分公司总经理助理
成 员：	孙旻婧	县发改局社会事业股股长
	李文林	县财政局经建股股长
	赖迪传	县房屋交易中心主任
	赖国桥	电信明溪分公司网络部干部
	珍健勇	移动明溪分公司网络部干部
	刘国梁	联通明溪分公司网络部干部

黄田森 广电网络明溪分公司网络部干部

工作专班办公室设在县住建局，负责统筹推进老旧小区改造“点题整治”工作任务，发改、财政、通信办以及各管线公司等单位各司其职、通力合作，积极争取上级补助资金、解决老旧小区改造工作中遇到的困难和问题，合力推进老旧小区改造工作。工作专班人员因职务变动或岗位调整的，由继任者接替有关工作，不再行文通知。

二、工作职责

住建部门负责牵头推进专项整治工作，及时总结整治经验；会同有关部门健全老旧小区改造工作机制，负责督促落实招标人主体责任、工程质量安全、接驳市政管网等专项整治工作，指导街道（社区）开展老旧小区改造后续管理等工作，协助财政部门开展专项资金监管工作。

发改部门指导和协调招标投标工作，负责指导项目建设单位争取城镇老旧小区改造中央预算内资金，督促项目推进实施；协助财政部门开展专项资金监管工作。

财政部门会同住建、发改等部门积极争取城镇保障性安居工程老旧小区改造专项资金，会同住建、发改等部门对中央及省级专项资金使用管理情况进行监督。

通信配套办负责指导我县老旧小区通信设施设备改造、通信架空线规整（入地）改造等工作；

电信、移动、联通、广电网络等通讯单位按各自分工要求做好弱电通信设施的下地、规整、割接、拆除等工作。

雪峰镇负责具体排查老旧小区改造项目存在问题并做好后续整改工作，动员引导老旧小区成立业委会、自管会或引入专业物业服务企业管理。

附件 2

明溪县老旧小区改造“点题整治”工作情况月报表

填报单位:

填表时间: 年 月 日

县 (市、区)	是否印发整治方案	是否成立工作专班	是否召开动员部署会	组织检查次数	问题类型(个)										查处腐败和作风问题数	批评教育帮助和处理人数	党纪政务处分人数	推动建立和完善制度数	追缴金额(元)	
					招标投标方面		施工管理及质量安全方面		雨污分流、管线改造方面		后续长效管理方面		资金管理方面							
					问题数	整改数	问题数	整改数	问题数	整改数	问题数	整改数	问题数	整改数						

分管领导:

科室负责人:

填表人:

附件 3

明溪县县（市、区）老旧小区改造“点题整治”具体问题台账

序号	项目名称	问题清单	整改责任单位	整改情况	整改状态	备注
例	填写具体项目名称	每个项目单列一行，结合附件 2 的 5 个问题类型点出项目存在的具体问题，如 xx 小区：1. 存在施工不符合设计要求、偷工减料的情况；2. 存在雨污分流后未及时接驳市政主管网等。		如：1. 立即责令 xx 施工单位进行整改，处以罚款；2. 雨污分流后目前已接入市政主管网。	已完成整改或正在整改	

抄送：县纪委党风室，县纪委驻法院纪检监察组

明溪县住房和城乡建设局办公室

2024年5月15日印发
