

市中区老旧小区整治改造 工作领导小组文件

市中旧改字〔2023〕1号

2023 年济南市市中区老旧小区改造推进方案

为深入推进我区老旧小区改造工作，高质量完成 2023 年老旧小区改造任务，根据国家、省、市关于老旧小区改造工作的决策部署和工作要求，结合我区实际，特制定本推进方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，实施城市更新行动，以问题为导向，坚持系统性改造理念，集中力量解决老旧小区居民最关心、最直接、最现实的“急难愁盼”问题，着力破解痛点堵点难点，形成多方参与、共建共治共享的改造工作格局。结合绿色社区创建、适老化及无障碍设施建设等政策要求，落地落实全区“深化落实年”“提速增效年”各项工作任务，以“完整社区”建设为目标，加强城市基础设施建设，努力构建“宜居、

韧性、智慧”社区。

二、工作任务

2023年市中区老旧小区改造项目，涉及建筑面积约107.14万平方米，居民1.4万户，住宅楼414栋。其中包括大观园社区、杆石桥社区、六里山社区、七里山社区、舜玉路社区、王官庄社区、魏家庄至舜玉路片区提升、军休所二七及六里山片区、杆石桥至七贤片区（军队项目）等9个片区的基础设施及完善提升类改造工作。

三、工作目标

聚焦为民、便民、安民，持续解决突出民生的难题，围绕完整社区建设标准，有针对性地实施更新改造，补齐设施和服务短板，努力将老旧小区“三大革命”落到实处，切实改善人居环境，改造水、电、气等生活设施，优化民生配套等服务设施，提升管理和服务，更好满足居民日常生活需求，确保居民居住安全，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

四、组织实施

在全区统筹领导下，按照“五个统一”改造模式，汇集各职能部门政策和资源，对项目统一整合立项，实行大片区统筹，系统性建设。区住建局委托代建单位对项目实施全过程管理。水电气暖、通信网络、民生服务设施、智慧社区打造、充电桩安装等基础类专项设施改造，由专营单位及区直相关部门根据本行业、本系统改造工作方案和相关政策制定工作方案，与老旧小区改造

同步组织实施。

五、改造内容

老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类，立足小区实际，结合居民意愿合理确定改造内容，既尽力而为又量力而行，着力解决好人民群众急难愁盼问题，切实在改善环境、优化设施、提升服务方面实现新突破。

（一）基础类改造，按照济南市基础类公共设施改造内容及标准应改尽改，重点改造完善小区配套和市政基础设施，实施雨污分流改造，统筹地下管线综合设计、统一规划布局。

（二）完善类改造，主要是环境及配套设施改造建设能改则改，对小区室外实施系统性提升改造，提升公共活动空间及适老化水平。

（三）提升类改造，主要是公共服务设施配套建设及智慧化改造，结合实际尽力改造，对公共区域功能补充丰富，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。

六、推进步骤

（一）项目前期决策阶段。站位全局统筹谋划，统一策划项目包装，积极筹备项目前期准备工作，完善各类前期手续，联合区发改局、区财政局进行项目可研分析，积极争取各级改造资金支持。组织现场实地调研，按照“完整社区”建设标准，查清各类设施短板和可利用的闲置房屋、空闲用地等存量资源，系统性

谋划小区内改造内容及民生设施项目，有针对性地补齐待改造小区的各类设施和公共活动空间建设短板。

（二）项目方案设计阶段。构建“1+3+2”体系，开展民意征集及方案设计。由各街道办事处主导，摸清小区底数形成改造需求。通过“三问三议”确认改造内容，派驻设计师、工程师一对一驻点社区，广泛征集民意，由居民自下而上“看单点项”，因地制宜，形成“一小区一方案”。组织“两审”最终确定改造方案。将小区改造的主动权交给居民，最大限度满足居民诉求，有效提升居民在改造过程中的参与度、支持率及获得感。

（三）项目实施阶段。合理制定项目总体进度计划，明确各分项工程工序工期，细化施工排序，有效衔接各项改造工程，优化施工流程，有序完成各项改造内容。建立健全工程项目质量管理体系，全面落实参建各方工程质量、安全管理、文明施工等主体责任，加强项目组织实施全过程管理，建立督导检查调度机制，实时监测工程进度、施工质量及安全生产各项工作落实情况。

（四）项目后续管理阶段。项目竣工验收后，各街道办事处要维护老旧小区改造成果，进一步完善老旧小区社区管理和服务，推动老旧小区建立长效管理机制。充分发挥党建引领作用，持续推进物业服务与社区治理功能的更好融合。推行社区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的“四位一体”机制，形成“党建引领、社区抓总、各方联动、

企业先行”的物业管理工作格局。

七、保障措施

（一）强化组织领导。在全区统筹领导下，坚持高位推动老旧小区改造工作，全方位协同各街道办事处、相关实施主体共同落实改造任务。建立以政府主导、部门合作、专营企业参与的响应机制，实现职责明确、分级负责，协调联动，凝聚工作合力。优化“五个统一”改造模式，充分整合各类资源，动员各种力量，多元融合改造，一体化推进系统性建设。

（二）强化党建引领。在党建引领下，由各街道办事处牵头，以社区为单位成立老旧小区改造临时党支部，搭建居民沟通议事平台，建立由社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同参与机制，发动党员、居民群众共商共议，群策群力，进一步提高居民协商议事效率，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（三）强化资源整合。深入挖掘老旧小区内外部存量资源，整合部门年度工作计划、相关政策及资金，统筹配建养老托育、社区医院、运动场馆、公园绿地等设施，一并纳入改造同步实施，补齐民生设施短板，构建“15分钟生活圈”，推动构建纵向到底、横向到边、共建共治共享的城市治理体系。

（四）强化项目管理。规范项目管理，严格按照既定工期计划组织实施，完善建立质量安全事中事后监管机制，压实参建各方质量安全责任。定期开展现场督导检查，加强对现场质量、安

全文明的督导检查力度，强化现场各类施工质量通病及安全隐患点的排查，对检查过程中发现的问题，及时督促现场落实整改，并形成整改报告，确保现场质量及安全文明各项工作有序实施。

（五）强化督导考核。按照老旧小区《绩效考核标准》《问题清单》《激励清单》等相关政策要求，结合2023年度高质量发展综合绩效考核工作要求，制定《2023年市中区老旧小区改造管理考评细则》，根据工作节点对改造任务实行季度考核，及时通报调度考核结果，加强激励约束，确保年度改造任务按时间节点有序高效开展。

附件：1. 济南市市中区老旧小区改造工作领导小组成员名单
2. 2023年济南市市中区老旧小区改造项目名单

市中区老旧小区整治改造

工作领导小组办公室

2023年8月31日



附件 1:

济南市市中区老旧小区改造工作 领导小组成员名单

组 长:	鞠正江	区委副书记、区长
副组长:	张同园	区委常委、副区长
成 员:	李洪涛	区住房城乡建设局局长
	宋晓溪	区发展改革局局长
	官 春	区教育体育局局长
	朱文杰	区工业和信息化局局长
	张 燕	区民政局局长
	徐 波	区财政局局长
	张洪本	区自然资源局局长
	彭 宁	区城管局局长
	索俊利	区水务局局长
	李秀芳	区卫生健康局局长
	钱 勇	区应急局局长
	陈淑平	区市场监管局局长
	李 博	区园林绿化服务中心主任
	宁继勇	公安局市中分局副局长

各街道办事处主任

领导小组办公室设在区住房和城乡建设局，李洪涛同志兼任办公室主任。今后，领导小组成员及办公室主任职务如有变动，由该成员单位接任领导自然替补，并由领导小组办公室负责通知。

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

区住房和城乡建设局

李洪涛

附件 2:

2023 年济南市市中区老旧小区改造项目名单

序号	项目名称	坐落街道名称	门牌号	改造楼栋数(栋)	户数(户)	建筑面积(平方米)
1	大观园社区	大观园	经五路 184 号、经五路 238 号(1-3 号楼)、小纬二路 36 号 1 号楼、经五路 64 号、经五路 96 号北楼、经三路 54 号(1-2、北楼)、小纬四路 9 号楼、小纬五路 2 号楼、小纬五路 4 号楼、小纬五路 6 号楼、纬四路 97 号楼、纬四路 101 号楼、经四路 411 号楼	17	670	43732.00
2	杆石桥社区	杆石桥	民生庄 152 号(2-5 号楼)、经十路 22117 号(1-3 号楼)、岔路街 154 号、民生大街 24 号(1-3 号楼)、小梁庄街 271-1 号	12	438	21380.80
3	六里山社区	六里山	英雄山路 56 号院、七里山路 2-1 号、英西南路 4 号(1-3 号楼)、英西南路 4-1 号(1-2 号楼)	7	336	32868.00
4	七里山社区	七里山	二七新村南路 14 号院(1-6 号楼)、二七新村南路 20—20 号院、二七新村南路 18—1 号、英西路 5 号	9	326	41208.00
5	舜玉路社区	舜玉路	济大路 34 号、济大路 36 号、玉函路 113 号(1-2 号楼)	4	153	9888.50
6	王官庄社区	王官庄	泉景映翠园(2-11 号楼)、鲁贤家苑(1-3 号楼)	13	546	65517.86

序号	项目名称	坐落街道名称	门牌号	改造楼栋数(栋)	户数(户)	建筑面积(平方米)
7	魏家庄至舜玉路片区提升项目	魏家庄、冻源、二七、七里山、杆石桥、大观园、舜玉路、六里山	梁北老区 1、3、4、5、6、8、9、10 号楼、梁南 1-5 号楼、建设路 50、52、57-1、57-2、陈庄大街 21、23、27、陈庄东街 3-5、乐山小区 3、4 号楼、胜利大街 5 号楼、永新里 10 号、纬一路 3 号(1-2 号楼)、纬一路 5 号、纬二路 22 号、纬一路 46 号、纬一路 44 号、升平街 6 号(1-2 号楼)、东兴里 1 号、东兴里 2 号、东兴里 4 号、东兴里 10 号、七里山南村四区 10、11、16、17 号楼、英雄山路 87-1、英雄山路 87-2、英雄山路 87-3、英雄山路 87-4、七里山南村五区(1-4、13-18 号楼)、七里山南村六区(1-9、11-21 号楼)、舜耕路 36 号(1-12、16-35 号楼)、玉函路 60-3 号、玉函路 60-4 号、玉函路 60-5 号、玉函路 60-6 号、玉函路 60-7 号、玉函路 60-8 号、玉函路 60-9 号、玉函路 60-10 号、玉函路 60-11 号、玉函路 62 号、玉函路 66 号(1-3 号楼)、玉函路 68 号、玉函路 72 号、玉函路 74 号、玉函路 80 号(1-3 号楼)、玉函路 92 号、玉函路 94 号、玉函路 111 号(1-10 号楼)、玉函北区 5 号楼、玉函北区 9 号楼、玉函北区 39 号楼、玉函北区 40 号楼、杆南东街片区(33、39、41、43、12、8-1)、杆南西街(23、27)青年西路片区(2-4、7-8、11、19、21-23、25-27、30-32、35-37、40-41、43-44、46-50、55、59、64、69、71)永庆街 4、6、24 号、永庆街一号院 1-8 号楼、风林小区南区 1-3、5-8、风林小区北区 1-5、经四路 166 号	209	7274	588514.21

序号	项目名称	坐落街道名称	门牌号	改造楼栋数(栋)	户数(户)	建筑面积(平方米)
8	军休所二七、六里山片区	六里山、二七	英雄山路169号(1-3.5号楼)、土屋路19号(1-8号楼)、建设路99-2号(1-4楼)、英雄山路73号(1-3号楼)、英雄山路218号(1-4号楼)、建设路76号院	24	810	71528.10
9	杆石桥至七贤片区(军队项目)	杆石桥、四里村、六里山、二七、王官庄、白马山、七贤、兴隆、陡沟	济南经六路119号小区(5个楼)、纬二路149号院(25个楼)、英雄山路21号院、英雄山路21号C区(5个楼)、英雄山路21号B区(4个楼)、英雄山路36号院(10个楼)、六里山路5号院(19个楼)、六里山路11号小区(3个楼)、建设路76-1小区、王官庄14号院、青龙山北路14号院、青龙山北路26号院(2个楼)、腊山北路22号36号院、腊山北路22号35号院、腊山北路22号37号院、腊山路2号院(17个楼)、济微路124号院(2个楼)、土屋路1号院、6455工厂生活区(19个楼)	119	3580	196760
市中区小计				414	14133	1071397.47

市中区老旧小区整治改造工作领导小组办公室 2023年8月31日印发