老旧小区改造调研报告三篇

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程。为深入贯彻落实国家关于实施城镇老旧小区改造的决策部署，推进我市老旧小区改造工作，改善居民居住环境，提升城市品质形象，根据市政协 2023 年工作安排，X-X 月份，由 XX副主席牵头，组成专题调研组，通过实地走访、召开多层面座谈会、外出考察等形式，对我市老旧小区改造情况进行了调研。现将有关情况报告如下：

一、基本情况

城镇老旧小区是指城市或县城建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。据调研组不完全统计，我市 20X年底前建成的老旧小区 X 个（乐成街道 X个、城东街道 X个、城南街道 X个），总建筑面积 XX多万平方米，涉及 XXXX户，XXXX人。其中，XX年底前建成的老旧小区 X个，涉及 XX户，XXXX人。调研发现，老旧小区“三多”“三少”“三缺”现象突出，严重影响居民生活质量，居民改造意愿普遍强烈。

（一）建设标准不高，多孔预制楼板结构多、建筑管线老化多、安全隐患多。老旧小区建成时间较早，原建设标准较低，不少建筑是多孔预制楼板结构，经过二三十年的使用，老旧小区普遍存在建筑楼体、外立面、楼梯破损以及电气线路、水污管网老化严重的问题，存在安全隐患，群众反映非常强烈。如 X区 X栋建筑有多孔预制楼板结构的 X栋，X小区 X栋建筑有多孔预制楼板结构的 X栋，调研组走访发现其中部分房屋主体出现不同程度的倾斜，部分房屋地基下沉、墙体开裂、墙面脱落，看上去安全隐患较大。X小区其中一条覆盖一半以上建筑的电力线路，每逢用电高峰期就频繁停电，今年夏天刚开始就连续三个晚上停电，群众强烈要求后实

行了线路分流改造。X近几年都出现了管道堵塞、化粪池溢出等情况，业主们不得不雇佣疏通公司来清理。多数老旧小区建筑住宅阳台洗涤污水管与屋面排水管相连，导致雨污混排现象普遍，很多排水管还是球墨铸铁管，大部分已经腐蚀损坏严重，此外大多数消防栓都已损坏，无法正常出水。

（二）配套先天不足，电梯少、停车位少、公共服务设施少。老旧小区总体上存在着居住功能不足、配套设施短缺、公共活动空间不足等问题。如老旧小区大部分是 X-X层建筑，基本没有安装电梯。据调研组初步统计，X区老旧小区 XX幢建筑数千个单元楼，仅有电梯 X部。老旧小区由于建设之初规划相对滞后，因停车位不足造成的乱停现象十分普遍，近年来虽然有开展公共停车区域的优化调整，但车位仍是“僧多粥少”，出入通道甚至消防通道被车辆占用停放情况依然存在，如 X二区居民车辆 XX多，停车位仅 XX个，居民反映每天回家都要抢车位。老旧小区文化娱乐、体育健身、养老托幼、社区服务等公共服务设施明显缺失。据调研，X个老旧小区中，仅 X个小区有固定的办公场所（包括 X个违建），X个小区有老年活动场所，X个小区有托幼场所；很多小区的公共娱乐设施如健身器材严重老化，甚至根本没有配备；公共厕所配备不足，X街道 X个老旧小区就有 X个没有公共厕所。

（三）居住环境差乱，人防技防缺失、组织管理缺位、物业管理缺乏。老旧小区违章搭建、毁坏绿化、杂物乱堆、垃圾乱扔、污水乱排、房子乱租等现象十分常见。如老旧小区很多车库住着老年人、新 X人，有的 X平方米的车库住了 X-X个人，在车库内吃住同室，有些煤气罐或电磁炉就在床边，消防隐患相当严重；部分住户将洗衣板直接放在车库边上，洗涤等生活污水直接排放到路上，严重影响小区面貌；部分建筑一楼或者车库还被租用作为经营场所，如在 X小区车库或者一层被用作美容美发、家电维修、教育培训，存在较大安全隐患。老旧小区多数人防技防不到位，部分

保安岗亭形同虚设、无人值班，部分监控摄像头存在聚焦模糊甚至失效。如X小区的监控室三台监控屏幕在调研时竟然全部黑屏；X区不少楼道门禁系统形同虚设，长期无法使用却没人修理。据调研，目前X个老旧小区中，有X个小区还没有成立业委会，X个小区没有进驻物业管理，X个小区没有建立党的组织，而且很多业委会只有组织，没有固定办公场所、没有经费和专职工作人员，没有开展有效的管理工作。

2023年X月以来，国家部委、X省、X市相继出台了推进老旧小区改造工作的文件，各级政府对老旧小区的改造极为重视。《X市城镇老旧小区改造三年行动方案》中我市2023-2023年改造老旧小区X个，目前我市已上报X小区、X区、X、X小区等X个小区改造项目，总建筑面积约X.X万平方米，涉及约XX户。

二、制约老旧小区改造的主要问题

（一）小区底数不清，改造机制不健全

我市城区老旧小区存量大，不同小区的改造规模差异明显，改造任务复杂。但目前我市尚没有编制老旧小区改造的整体规划，小区情况掌握不够，对改造的总量缺乏准确数据和具体安排，也缺乏具体的建设标准和政策支持。如市住建局、市文明中心、属地街道都有部分老旧小区的简单统计数据，但数据各不相同，老旧小区规模、房屋质量状况和业主构成等关键数据缺失，配套设施、基层治理情况不清。同时我市老旧小区三年改造行动工作推进相对滞后，实施方案现在还没有出台，群众关注的改造资金居民自筹比例、补助基数以及与水电气污等权属单位专项工程衔接的具体政策支持尚不明确，而对比兄弟县市区，X、X已经出台了老旧小区改造实施方案，X、X、X也陆续公布了实施方案征求意见稿。此外，我市还没有建立老旧小区改造工作的综合性协调机构和工作专班，主要由住建部门

的一个科室负责工作对接，工作机制还不够健全，相关责任单位权责不够明确，难以形成整体合力。

（二）资料档案不全，改造技术有难题

据反映，部分老旧小区前期的设计图纸和建设资料缺失，有的只有总平图却缺失地下综合管线图，有的干脆什么资料都没有。如前期住建部门为今年启动改造计划的老旧小区做规划设计，去档案馆等多处也没找到建设时的设计图纸，不得不聘请专业机构对小区情况进行重新测绘，无形中增加了时间成本和资金成本；X街道干部为解决X小区居民和村民权属纠纷，找了几个部门也没有找到当时的规划平面图纸，无法明确四至，难以划分权属。同时，老旧小区建成后的二十多年时间里，各单位对小区进行了各种后期施工改造，建筑、绿化等部分结构改变了，电力、给水、排水、通信、天然气等地下管线迁移了，即便拿着旧时的资料图也不能照样设计，需要实地核对，否则稍有误差就可能挖破管线。据X公司反映，X区地下管线复杂，规划设计完成后工程推进缓慢，至今现在仍未开工；X小区地下管线走向不详，社区、小区无人能说得清楚，给天然气改造设计增加了很多困难。此外，改造施工需要使用一定的钢筋、混凝土等建材，而老旧小区面积有限，楼距不足，空地较少，由于场地的限制会进一步加大改造的难度与施工的风险，甚至可能影响百姓生活与人身安全。

（三）居民需求多样，现实矛盾不乐观

调研组走访调研了解到，多数居民希望拆老房子住新房、改装使用天然气省钱、加装电梯方便老人，还对小区绿化与道路、停车场以及树木的高度、防盗窗的改造存在多种意见。可以看出，老旧小区居民对改善居住环境的愿望迫切，对配套服务的需求多样，对政府实施改造寄予高度期望，但居民需求与改造的条件、标准存在较大的差距，小区个体之间的差异、

居民的经济条件和社会背景的多样性使得老旧小区的改造更加复杂。如电梯加装方面，近年来老旧小区居民要求加装电梯的意愿一直较为强烈，但因加装电梯需要三分之二以上业主签字、邻居无一反对意见、房屋鉴定报告B级以上等条件限制，自20X年以来申请加装的成功者寥寥，仅有X小区、X、X公寓X个小区共计X台电梯。供水改造方面，一些老旧小区X楼以上住户水压不足，只能靠自家的水泵和水塔来增压供水，一些住户水管总是不间断地出现黄水，饮水安全有隐患，一旦改造将是整个片区大面积停水，居民用水短期不能保障，且面临低层用水正常的居民不同意改造的情况。适老化改造方面，调查发现老旧小区老年人比例明显高于新小区，据街道统计数据显示，X岁以上的老人如X小区XX人（占X%）、X小区约XX人（占X%）、X小区XX人（占X%）、X小区约XX人（占X%），随着老旧小区“老龄居民”人数的不断增加，老年人无障碍出行、休闲娱乐活动、群体安全保障、社区养老服务等需求也日益明显，但一些项目限于场地、资金处于无法可改、无处可建的尴尬境地。

（四）资金问题突出，业主共建意识弱

老旧小区改造资金需求总规模较大，据部门反映，部分老旧小区没有物业维修专项基金，改造工作面临着财政资金“投不起”、居民和社会资金不愿投、后期管护资金缺失等问题。据初步测算，假设按照补助基数XX元/平方米计算，仅今年计划的X个小区项目补助就超过X个亿。虽然中央、省拨付一定专项补助基金（X市级仅对X、X、X区等各实际功能区实施补助），市财政仍然面临较大压力。并且根据现有文件规定，符合中央财政补助的改造对象主要是XX年以前建成的小区不包括居民自建房为主的老旧小区，但在我市该时间段内老旧小区或多或少夹杂着自建住房，如X小区商品房XX套、自建房X套（间），X小区商品房XX套、自建房XX套（间），X小区商品房X套，自建房XX套（间）。因此我市大部分

老旧小区改造无法享受上级财政补助，很大程度增加了本级财政的投入负担，影响改造工作的大范围推进。同时，调研发现部分居民缺乏“共享共建共治”和“购买服务”的观念意识，认为老旧小区改造主要是政府的事情，自己不用花钱，等、盼、靠政府投入思想非常普遍，因此往往改造意愿很强烈，说到投钱就沉默。

（五）长效管理缺乏，改造成果难维持

老旧小区在历年各类创建工作中，虽经过几轮环境整治或单项改造，但“脏乱差”现象总是卷土重来。尤其是在今年新冠疫情期间老旧小区防控难度普遍大于新式小区，如多个开放式老旧小区为确保隔离到位，不得不封闭起来，但多次发生封闭隔断障碍被破现象，进出人员的隔离防控存在疏漏。究其原因，主要是小区治理力量不足，长效管理机制不健全。业委会方面，很多小区业委会是退休干部、热心人士在管理，他们没有执法权主要以劝导为主，有时感叹“管了也没人听”，有时认为管得多了会得罪人，业委会整体职能作用没有发挥。如一些居民在绿化或空地上圈地种菜，甚至在公共场所养鸡养鸭、搭建铁皮棚等，屡劝不止。物业方面，老旧小区收缴物业费困难与物业管理不到位的矛盾比较突出。老旧小区多数住户不愿意缴纳较高的物业管理费，导致物业公司不愿进入老旧小区；即便引入收费标准较低的物业（据了解目前最低为 XX元），部分业主因对小区管理存在分歧不愿意交物业费，部分业主认为是自建房不需要交物业费，如 X小区 XX多户，2023 年大约 XX多户居民没有上交管理费；物业费收缴不到位，直接导致物业管理难以维持，最终降低服务标准或直接撤离弃管，形成恶性循环。街道社区方面，社区工作人员除书记、社工外，普遍没有固定薪资，社区的很多工作人员要么是新进大学生，要么是临时人员，基层工作经验匮乏或工作主动性不够，加上社区工作经费缺少，平时忙于完成上级交办的各项业务指标，极少参与老旧小区的管理；街道及

驻社干部走访巡查小区时间不多，对现有的小区业委会很少开展培训指导，往往造成“前期鼓励成立业委会，最后却任由其自生自灭”现象。如果改造完成后小区管理方继续缺位，就会导致改造成果无法维持，步入“改造—破坏—再改造”的怪圈，造成人力和资金的浪费。

三、几点建议

（一）健全机制，摸清底数，加快出台规划方案

老旧小区改造是个系统性工程，牵涉面广，需要多个部门密切配合。市政府要发挥主导作用，牵头成立相关职能部门参与的工作机构，明确部门分工，划分目标责任。建立工作联席会议制度，协调解决老旧小区改造过程中的重点难点问题。尽快组织开展全市老旧小区调查摸底，真实准确掌握老旧小区规模、房屋建筑本体、小区公共部分基础设施和基本功能，老旧小区居民自治和物业管理的现状，以及居民具体的改造需求等情况，建立全市老旧小区基础数据信息库，建议将调查对象范围放宽至20X年前建成的老旧小区。在此基础上，尽快研究制定老旧小区改造规划和“三年计划”，明确老旧小区的具体分类和改造批次时间，明确改造的具体内容和建设标准，明确改造的投入保障和组织实施。规划应统筹好老旧小区改造、保障性安居工程等项目的关系，建议将老旧小区改造和文明城市创建、“污水零直排小区”建设、未来社区改造等工作有机结合。创新机制，研究出台针对完善类、提升类改造的政策措施，在政府公共资源配置和资金投入等方面给予倾斜。

（二）注重前期，统筹推进，合理把握改造节奏

住建、资规部门应先行做好各老旧小区原始资料和图纸的查找整理，基础资料不完善、与项目实际不符合的，委托相关设计单位及时进行补测补绘。市政、电力、通讯、供水、燃气等部门单位和有关街道应协助提供

各老旧小区地下管网分布图，并对地上各类相应管线进行集中调查清理。街道社区应有序开展老旧小区改造宣传动员工作，让群众充分认识到改造带来的实效和好处，尽可能地取得广大居民的理解和支持。同时，建议建立老旧小区改造项目库制度，列入改造计划项目应有序进行实地勘查和科学论证，比如对比改造与拆后重建的费用，若差距不大建议实施“就地重建”；有些房屋可以进行改造，但其不适合我市的长期发展规划，要避免改造的重复浪费。在论证的基础上，选取细化改造方案优、群众改造意愿强烈、“共同缔造”基础好的项目，按“成熟一个，实施一个”的原则启动改造。

（三）以人为本，突出重点，改造提升居住环境

城市的发展和社区的建设都是牢固树立“以人民为中心”的思想。针对建筑改造、道路交通和停车、管网系统、景观绿化、适老化改造、社区服务体系 6 大方面，因地制宜来确定各小区菜单式改造内容，优先安排居民群众反映集中、涉及共同利益的问题。一是支持存在多孔预制楼板等安全隐患较多的老旧小区拆旧建新。此类小区进行综合改造价值不大，反而还会增加安全隐患，建议采取拆旧建新的办法。可在危房鉴定的基础上，根据实际情况和群众意愿采取不同的安置方法。具备开发潜力地段的小区可引进开发商进行重新开发，适当提高容积率，一并将托幼、养老、医疗等便民服务嵌入，提升土地的利用价值；借鉴鹿城等地做法，向需拆迁改造的住户发放安置房“房票”，购买房地产开发的商品房实现异地安置。二是鼓励多层住宅加装电梯。参照 X、X等地做法，尽快出台电梯资金补助方案（X按电梯加装费用 X%给予最高不超过 X万元/台、X给予符合条件的 X万元/台补助），进一步优化电梯安装申报和审批流程，小区改造条件成熟的可适当降低加装电梯的启动门槛。若财政紧张可采取以奖代补、先建后补等方式。三是实施打通消防生命通道工程。实行老旧小区“一区

一策”治理，结合老旧小区的建成年代、建筑高度、周边环境、道路管网等方面情况开展改造，制定实施消防车通道治理方案，按照先急后缓、先易后难的原则尽快打通消防通道。四是完善老旧小区公共服务功能。优先解决水、电、气、路、排污等问题。改造零星空闲用地、改造绿化带或与周边单位共建等方式增加停车位，有条件的增设汽车充电桩和电瓶车充电棚。拓展居民公共活动空间，及时维修翻新小区内破损的公共休闲设施，增设小区健康步道、休闲游憩场地和健身器械，条件成熟的要建立完善老年人活动中心，引入社会资本建设养老托育机构。

（四）多元投入，加大保障，健全资金筹措机制

市政府要研究明确基础类、完善类、提升类改造的政府和居民资金负担比例，做好财政投入保障，探索构建政府政策性引导、居民共建性出资、企业市场化参与、社会全方位支持的多元化融资机制。一是加强与银行等金融机构的沟通对接，探索老旧小区专项债券等融资方式，鼓励金融系统开发针对老旧小区改造的优惠金融产品，探索居民户内改造、装修、节能减排等消费领域的个人贷款金融服务。二是探索利用增建商业设施、翻建结合扩建等措施，合理利用小区及周边闲置土地或简陋房屋占地，在不影响规划的情况下进行二次开发；通过制定税收优惠等政策措施吸引社会资金投入，减轻财政资金压力，实现资金平衡。三是出台提取个人公积金用于加装电梯等老旧小区改造的政策，适当降低物业专项维修基金用于改造的申请门槛，减轻老旧小区改造筹资压力。四是充分发挥责任企业和责任单位资金作用，加大对水电气网等垂管部门协调力度，在预算审批、资金拨付等方面提高灵活度，为老旧小区改造提供便利。

（五）综合施策，规范运作，促进小区长效管理

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。

一、湘潭市城区老旧小区改造的主要做法与成效

湘潭市目前共有城市社区 129 个，据不完全统计，有改造需求的社区达到 80 多个，占三分之二以上，仅岳塘、雨湖两区就有近 80 个社区的 300 多个老旧小区提出了改造需求。老旧小区主要是指老旧小区较多、区内房屋年久失修、配套设施缺损、物业管理不善、环境脏乱差的居民小区。这些老旧小区一方面“先天不足”，由于建设年代较早，建设标准较低，危旧房较多，居住条件和居住环境无法满足居民日益增长的居住需求；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

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：https://d.book118.com/525204121343012032