

濮阳市华龙区建设办“133”工作法 推进老旧小区改造

濮阳市华龙区建设路街道办事处

老旧小区改造提升事关千家万户，一头连着民生、一头连着发展，是维系群众切身利益和社会发展大局的重大民生工程。建设办辖区 2000 年底以前建成、且符合改造条件的小区有 69 个，2020 年已动工改造的小区 3 个，其余计划明后两年全部完成。自今年开展老旧小区改造工作以来，建设办党工委、办事处拓宽工作思路，创新工作方法，探索“133”工作模式，即围绕居民满意这一核心，提出三个前置条件，强化居民选择、居民参与、居民共享三个理念，强力推进老旧小区改造工作。

一、围绕“以居民满意为核心”，提升宜居水平

建设办老旧小区改造工作坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持人民至上的发展思想，按照高质量发展要求，以居民满意为核心，大力推进老旧小区提升改造，不断改善居民居住条件和生活品质，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，着力提升居民幸福指数。

二、设置三个前提条件，夯实改造工作基础

把成立红色业委会、居民承担应该承担的改造费用和引入物业管理作为老旧小区改造提升的三个前置条件，同意率



高的小区优先上报争取资金，优先启动改造提升工作。

（一）突出党建引领，改造前成立红色业委会。对老旧小区采取“一核多元融合共治”，即强化党组织领导核心地位，建立社区党总支、片区党支部、楼栋党小组三级组织架构和服务网络，动员党员、群众组建党组织领导下的居民自治组织，整合多方力量和资源共同推动老旧小区改造工作。

一是充分发挥党支部的引领作用。街道、社区党组织牵头在老旧小区成立党支部、党小组和红色业委会，按照“支部引领、党员担当、发动群众、业主自治”的治理思路，形成“共建、共治、共享”的长效机制，共同建设美好生活，共享老旧小区改造政策的红利，让人民群众在党的领导下更有凝聚力。二是充分发挥党员的带头作用。在不具备成立业委会的小区，成立了由老党员、老干部组成的议事会，发挥老党员、老干部的先锋模范作用和带头示范作用，及时协调解决改造中遇到的困难问题。三是充分发挥社区及社会组织的桥梁纽带作用。社区在调查摸底、宣传发动、征集意见以及引导小区成立业委会等工作中发挥了重要的桥梁纽带作用。四是充分发挥业主的主人翁作用。通过成立业委会，老党员、热心人的带头参与，在改造意愿征集、内容协商、方案制定、过程监督及改后管理机制建立等方面充分调动居民积极性共同参与，发挥业主主体作用。

（二）居民改造意愿强烈，自愿承担应该承担的费用。



优先选择居民素质高、业主改造意愿强烈、业委会组织能力强的老旧小区进行改造，让政府、业委会、居民形成工作合力，以先改促后改，共同推进老旧小区改造工作。按照“谁受益、谁出资”的原则，引导业主签订承诺书，承诺承担需要居民自身承担的部分资金，并设立光荣榜，发动居民积极捐款、捐物、出工、出力等。

（三）改造后引入物业规范管理，共同维护改造成果。

把物业服务等级、服务内容、收费标准等列入征询意见的问题，征集小区大多数居民意见，通过招标方式确定物业管理公司，引入社会化的物业管理，建立社区、小区业委会、物业公司“三位一体”的小区管理机制。利用适当收取的物业费和车位租赁费来支撑日常管理、卫生清理和垃圾清运等服务，通过社区督促、街道检查、定期通报、财政奖励等方式，强化对物业服务企业的监管，实现物业管理从无到有、从简易到专业，不断提升小区物业管理水平，建立长效管理机制，共同维护改造成果。

三、倡导三个改造理念，把居民满意落到实处

坚持“以居民满意”为核心，倡导“改造内容让居民选择、改造过程让居民参与，改造成果让居民共享”三个改造理念，把老旧小区改造工作做实做细做到群众的心坎上。

（一）提供“菜单”式选择，让居民选择改造内容。由于建设办辖区内的老旧小区大都是80年代、90年代的家属



院小区，当时设计理念落后，规划滞后，亟需改造的项目众多。按照先民生后提升的顺序，让居民“菜单式”选择改造项目、参与改造过程、制定改造标准，让居民按需“点菜”。如：市农科院小区居民根据小区特点，因地制宜、按需施策，要求对雨污管网进行分离，弱电电缆地下铺设，增设小区大门智能门禁系统及道闸，配置安防监控设备、充电桩，硬化地面等，然后根据资金情况，修缮围墙、对小区内外进行美化亮化，增设运动健身场所及健身器材，配置快递柜，打造15分钟便民服务商圈等。

（二）采用“一征三议两公开”工作法，推动居民参与改造过程。坚持党建引领下，由社区党组织牵头，多渠道征求意见，了解居民诉求，汇总后由小区“两会”（支委会和业委会）提议，由相关参与单位商议，由党员和居民代表会议决议，并对决议内容和实施情况及时公开。发动居民积极参与改造方案制定、配合施工、参与监督。由施工队提前编制项目设计、施工方案进度申报书，建设办老旧小区改造指挥部进行工程备案，广泛征集业委会和居民意见，改造指挥部、施工队、业委会三方达成共识，倒排工期，挂图作战，施工队进场施工，业委会监督反馈，指挥部协调推进。

（三）“一核多元融合共治”，引导居民共享改造成果。将改造的老旧小区纳入社区管理体系中，强化党组织的领导核心地位，建立社区、小区、楼栋三级组织架构和服务网络，



充分调动党员、群众的积极性，整合多方力量和资源，共同搞好老旧小区后期长效管理工作，让每个人对新的管理模式有认同感，归属感，激发每个人对社区建设、老旧小区长效治理的主动性、积极性。积极采取“物业服务+社区居委会”共治模式，对改造后的老旧小区，实现小区物业管理服务社会化，居民监督小区周边的日常清扫保洁、绿化管护等，引导居民共建共治，共建人文社区，实现共享美好生活。

打造共建共治共享的社会治理格局，是十九大报告的新要求。建设路街道办事处正在通过老旧小区改造提升，倡导党建引领，引导居民自治，调动居民自治力量，激发居民参与热情，鼓励居民捐款、捐资、捐物，形成“大合唱”，在基层治理中，探索把无限政府解脱为有限政府，使“该政府办的政府办、该居民干的居民干和居民共建共治共享”的理想化状态得以实现。



告 知

为进一步改善老旧小区居民居住条件，营造优美整洁有序的生活环境，提升小区形象和文明程度，根据省住建厅、省发改委、省财政厅《关于做好2019年老旧小区改造的通知》的要求，经征求居民意见，结合本小区实际情况，现将本小区拟实施改造提升项目通告如下：

- 1、修缮围墙，公共区域内外墙粉刷美化
- 2、小区内道路提升维修
- 3、小区绿化改造或填补
- 4、增设小区大门智能门禁系统及道闸
- 5、改造给排水、供暖管网，检查井及化粪池，更换破损窖井盖
- 6、公共路灯设施照明提升和改造
- 7、设置自行车、电动车等非机动车停车棚，配置充电桩
- 8、规范机动车停车位
- 9、提升改造居民休闲活动区域，增设健身器材、休闲座椅
- 10、室外架空电缆整理或弱电线缆地下铺设
- 11、配建党建、社区活动、物业便民服务等公共用房
- 12、更换落水管，增设空调排水管

该告知时间为6月29日至7月1日，告知期间如对本小区提升有更好建议的，请以书面形式上报老旧小区指挥部。

最终实施项目以上级部门核准的规划、设计为准。

建设办老旧小区改造提升指挥部

市农科院家属院居民议事会

议事会成员（签字）：

于德平 王峰 王峰
2020年6月29日
王峰 王峰



扫描全能王 创建

尊敬的小区业主：

您好！首先感谢您对濮阳市华龙区建设办老旧小区改造提升工作的支持！根据国家、省、市关于2019年老旧小区改造工作的文件通知精神，对2000年以前（不含2000年）建成，功能不完善，配套设施不齐全，居民改造意愿强烈的城市老旧小区实施改造提升。改造提升资金基础设施建设部分各级财政补助不超过核定的项目总投资的90%，不足部分按照“谁受益，谁投资”的原则，由小区业主共同承担。改造前成立业委会或议事会，改造中由业委会（或议事会）和居民代表全程监督，提升改造后由业委会（或议事会）聘用物业进驻管理。特此对居民意愿进行征集。我们将在此基础上提出小区改造提升方案，为制定改造提升项目提供参考。请您以主人翁的态度积极支持和配合调查，建言献策，共建共治共享美化生活！

1. 业主的基本信息：

姓名：刘曙光 电话：1370476365 中解院 小区 4栋 1单元 4层 7号

2. 您希望提升改造本小区哪些项目？（可多选）

- 修缮围墙，公共区域内外墙粉刷美化
- 小区内道路提升维修
- 小区绿化改造或填补
- 改造给排水、供暖管网，检查井及化粪池，更换破损窖井盖
- 公共路灯设施照明提升和改造
- 设置自行车、电动车等非机动车停车棚，配置充电桩
- 增设小区大门智能门禁系统及道闸
- 社区和楼宇出入口及重要区域配置安防监控设备，并建立监控室
- 更换落水管，增设空调排水管
- 配置小区消防设施
- 室外架空电缆整理或弱电线缆地下铺设
- 配置快递柜
- 提升改造居民休闲活动区域，增设健身器材、休闲座椅
- 配建党建、社区活动、物业便民服务等公共用房
- 规范改造机动车，增设车辆管理系统

3. 您对本小区改造提升还有哪些意见和建议？

① 外来车辆占用小区内资源，导致本小区车主没有停车位，本小区车主也应该自觉遵守，不能乱停乱放。更有甚者有遮挡道影响别人正常通行每天与炎热 楼梯是公共过道垃圾不易长时间存放发出异味 影响别人。

华龙区建设路街道办事处

2020年6月25日



扫描全能王 创建

老旧小区改造提升居民征求意见表

尊敬的小区业主：

您好！首先感谢您对濮阳市华龙区建设办老旧小区改造提升工作的支持！根据国家、省、市关于2019年老旧小区改造工作的文件通知精神，对2000年以前（不含2000年）建成，功能不完善，配套设施不齐全，居民改造意愿强烈的城市老旧小区实施改造提升。改造提升资金基础设施建设部分各级财政补助不超过核定的项目总投资的90%，不足部分按照“谁受益，谁投资”的原则，由小区业主共同承担。改造前成立业委会或议事会，改造中由业委会（或议事会）和居民代表全程监督，提升改造后由业委会（或议事会）聘用物业进驻管理。特此对居民意愿进行征集。我们将在此基础上提出小区改造提升方案，为制定改造提升项目提供参考。请您以主人翁的态度积极支持和配合调查，建言献策，共建共治共享美化生活！

1. 业主的基本信息：

姓名：孙富英 电话：15937337007 15933571108 农科苑小区四栋二单元三层5号

2. 您希望提升改造本小区哪些项目？（可多选）

- 修缮围墙，公共区域内外墙粉刷美化
- 小区内道路提升维修
- 小区绿化改造或填补
- 改造给排水、供暖管网，检查井及化粪池，更换破损窖井盖
- 公共路灯设施照明提升和改造
- 设置自行车、电动车等非机动车停车棚，配置充电桩
- 增设小区大门智能门禁系统及道闸
- 社区和楼宇出入口及重要区域配置安防监控设备，并建立监控室
- 更换落水管，增设空调排水管
- 配置小区消防设施
- 室外架空电缆整理或弱电线缆地下铺设
- 配置快递柜
- 提升改造居民休闲活动区域，增设健身器材、休闲座椅
- 配建党建、社区活动、物业便民服务等公共用房
- 规范改造机动车，增设车辆管理系统

3. 您对本小区改造提升还有哪些意见和建议？

1993年建成的该小区，现在太老旧，以安全为重，建议拆除重建

华龙区建设路街道办事处

2020年6月25日



扫描全能王 创建

老旧小区改造提升居民征求意见表

尊敬的小区业主：

您好！首先感谢您对濮阳市华龙区建设办老旧小区改造提升工作的支持！根据国家、省、市关于2019年老旧小区改造工作的文件通知精神，对2000年以前（不含2000年）建成，功能不完善，配套设施不齐全，居民改造意愿强烈的城市老旧小区实施改造提升。改造提升资金基础设施建设部分各级财政补助不超过核定的项目总投资的90%，不足部分按照“谁受益，谁投资”的原则，由小区业主共同承担。改造前成立业委会或议事会，改造中由业委会（或议事会）和居民代表全程监督，提升改造后由业委会（或议事会）聘用物业进驻管理。特此对居民意愿进行征集。我们将在此基础上提出小区改造提升方案，为制定改造提升项目提供参考。请您以主人翁的态度积极支持和配合调查，建言献策，共建共治共享美化生活！

1. 业主的基本信息：

姓名：范青霞 电话：13803939090 农村院小区 2栋 1单元 1层 1号

2. 您希望提升改造本小区哪些项目？（可多选）

- 修缮围墙，公共区域内外墙粉刷美化
- 小区内道路提升维修
- 小区绿化改造或填补
- 改造给排水、供暖管网，检查井及化粪池，更换破损窖井盖
- 公共路灯设施照明提升和改造
- 设置自行车、电动车等非机动车停车棚，配置充电桩
- 增设小区大门智能门禁系统及道闸
- 社区和楼宇出入口及重要区域配置安防监控设备，并建立监控室
- 更换落水管，增设空调排水管
- 配置小区消防设施
- 室外架空电缆整理或弱电线缆地下铺设
- 配置快递柜
- 提升改造居民休闲活动区域，增设健身器材、休闲座椅
- 配建党建、社区活动、物业便民服务等公共用房
- 规范改造机动车，增设车辆管理系统

3. 您对本小区改造提升还有哪些意见和建议？

华龙区建设路街道办事处

2020年6月24日



扫描全能王 创建

锦秀社区农科院小区改造提升征求意见表

根据国家、省、市、区关于老旧小区改造工作文件通知精神，拟对2000年12月31日前建成，功能不完善、配套设施不齐全、居民改造提升意愿强烈的城市老旧小区逐级上报审批，实施改造提升。改造提升资金基础设施建设部分各级财政补助不超过核定的项目总投资的90%，不足部分按照“谁受益，谁出资”原则，由小区业主共同承担（约10%）。改造前成立业委会，改造中由业委会和居民代表全程监督，提升改造后由业委会聘用物业进驻管理。特此征求广大业主意见。

楼号	楼层	是否同意提升改造并自愿承担应由居民筹集资金部分（根据审批资金确定约10%）			
		东户		西户	
		意见	签字	意见	签字
307楼 单元	1	同意	郭付科	同意	齐文俭
	2	同意	孙破军	同意	程献云
	3	同意	赵晓明	同意	姜永琴
	4	同意	欧蒙敏	同意	高纪强
	5	（单独一梯） 同意	张进美	同意	张君伟
	6				
	7				

装修



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：

冯志国



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：李强



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名： 齐文松



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：

李石军



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：

胡



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：范青霞



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：张学勤



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：

王峰



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：

郭 强



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

姓名：谷献峰



市农科院小区提升改造业主代表大会

表决意见：

通过

不通过

弃权

姓名：

李洪锦



群众参与光荣榜

捐物

高世明 施工用房1间
 于文俭 施工用电50度
 范青霞 施工用水60方
 李俊玲 施工用房1间
 姜文超 施工用电30度
 程俊强 施工用水80方
 施工用电100度

装饰装修

范青霞 装修窗户1个
 程志清 整房装修
 李俊玲 防水装修
 单山群 装修窗户2个
 姜永琴 整房装修
 李凤珍 整房装修
 李静彩 整房装修
 程培然 装修窗户2个

投工投劳

于聚然 15个工时
 王华瑞 15个工时
 于文俭 15个工时
 冯志国 15个工时
 程 慧 10个工时
 范青霞 15个工时
 于全勇 10个工时
 李俊华 10个工时
 谷敬群 10个工时
 程雪茹 10个工时

群众参与光荣榜

为构建“共建共治共享”美丽家园，建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制，依据“谁受益，谁出资”原则，本小区居民积极参与市农科院小区改造提升工作。截止目前，已收到第一批居民捐资、捐物、投工投劳、装饰装修等。现将对居民积极参与情况予以通报。

捐资

许国震 1000.00元
 程华忠 1000.00元
 于聚然 1000.00元
 王华瑞 500.00元
 于文俭 500.00元
 冯志国 500.00元
 范青霞 500.00元



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

农科院业委会人员现场与设计公司对接改造内容



扫描全能王 创建

市农科院提升改造项目排序

经全体居民征集意见，报建设路街道办、锦绣社区同意，议事会成员协商，提升改造项目排序如下：

- 1、 增设小区大门智能门禁系统及道闸
- 2、 社区和楼宇出入口及重要区域配置安防监控设备
- 3、 修缮围墙，公共区域内外墙粉刷美化
- 4、 公共路灯设施照明提升和改造
- 5、 室外架空电缆整理或弱电线缆地下铺设
- 6、 设置自行车、电动车等非机动车停车棚，配置充电桩
- 7、 小区空地改造或填补
- 8、 提升改造居民休闲活动区域，增设健身器材、休闲座椅
- 9、 配置快递柜
- 10、 改造排水、供暖管网，检查井及化粪池，更换破损窖井盖
- 11、 设置消防设施
- 12、 修缮损坏落水管，增设空调排水管

最终实施项目以上级部门核准的规划、设计为准。

范青霞 王瑞峰
李玲 冯志国
于慧

建设办老旧小区改造提升指挥部

市农科院家属院居民议事会

2020年7月14日



市农科院提升改造项目排序

经全体居民征集意见,报建设路街道办、锦绣社区党委,业主委员会、业主代表成员协商,提升改造项目排序如下:

- 1、增设小区大门智能门禁系统及道闸;
- 2、社区和楼宇出入口及重要区域配置安防监控设备;
- 3、修缮围墙,公共区域内外墙粉刷美化;
- 4、公共路灯设施照明提升和改造;
- 5、室外架空电缆整理或弱电线缆地下铺设;
- 6、设置自行车、电动车等非机动车停车棚,配置充电桩;
- 7、小区空地改造或填补;
- 8、提升改造居民休闲活动区域,增设健身器材、休闲座椅;
- 9、配置快递柜;
- 10、改造雨水、检查井及化粪池,更换破损窨井盖、污水;
- 11、安置消防设施;
- 12、修缮损坏落水管,增设空调排水管。

最终实施项目以上级部门核准的规划、设计为准。

注:根据上级拨付资金和居民分摊10%的资金按以上排序资金用完为止。

于永平 王宇瑞 齐文俭
李洪瑞 王志刚
董青霞 郭慧 李和平
张岩岩 谷超峰 于强

建设办老旧小区改造提升指挥部

锦绣社区居委会

市农科院家属院业主委员会

2020年7月22日



扫描全能王 创建

市农科院小区业委会会议签到表

(第 一 届业主委员会第 二 次会议)

会议主题		审议市农科院小区改造提升实施方案			
会议时间	2020.07.23 19:30	会议地点	锦绣社区二楼会议室		
召集人	陈合军	副召集人	于聚然		
参会人员签名					
业委会成员	姓名	职务	工作单位	住址	签到
	于聚然	主任	市农科院	1#2单元4楼东	于聚然
	王华瑞	副主任	市农科院	平房2排3号	王华瑞
	亓文俭	副主任	市农科院	3#1单元1楼西	亓文俭
	冯志国	委员	濮阳联通	4#2单元4楼东	冯志国
业主代表	冯青霞	委员	市农科院	2#1单元1楼东	冯青霞
	于会勇	楼道长	市农科院	1#1单元3楼西	于会勇
	李振华	楼道长	市农科院	1#3单元3楼东	李振华
	李洪锡	楼道长	市农科院	2#3单元1楼东	李洪锡
	谷献锋	楼道长	市农科院	2#3单元4楼西	谷献锋
	张学勤	楼道长		4#1单元3楼东	张学勤
	郭慧	楼道长	市农科院	平房4排1号	郭慧
建设办、社区	王彦芳	主任	建设办		王彦芳
	陈合军	主任	锦绣社区	陈合军	陈合军
	赵白岩	主任	锦绣社区		赵白岩
	崔守常	网格员	锦绣社区		崔守常
列席人员	陈建芳	副院长	市农科院	2#3单元2楼东	
	郭宏甫	副院长	市农科院	1#2单元3楼西	
	张俊鹏	门岗	市农科院	1#3单元1楼西	张俊鹏

