

重庆两江新区管理委员会
关于印发两江新区城镇老旧小区改造提升
实施方案的通知

渝两江管发〔2024〕23号

各国有企业，各街道办事处，委机关各部门，各驻区机构，各直属事业单位：

现将《两江新区城镇老旧小区改造提升实施方案》印发给你们，请结合实际认真组织实施。

重庆两江新区管理委员会

2024年10月25日

（此件公开发布）

两江新区城镇老旧小区改造提升 实施方案

为深入贯彻党中央国务院关于老旧小区改造的决策部署，认真落实市委市政府城市提升行动计划，扎实推进老旧小区改造提升工作，按照重庆市住房城乡建委、市发展改革委、市财政局《关于印发〈重庆市主城区老旧小区改造提升实施方案〉的通知》（渝建〔2019〕360号）和重庆市城市提升领导小组办公室《关于印发〈重庆市全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案〉的通知》（渝城办〔2020〕14号）等文件精神，结合两江新区实际，制订本方案。

一、总体要求

（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，全面贯彻落实党的二十大精神，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

（二）实施范围

两江新区直管街道范围内，建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、公共服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），优先改造 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区；逐步将 2001-2005 年期间建成且具备改造条件的住宅小区（含独栋住宅楼）纳入改造计划。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等，原则上不纳入实施范围。

（三）工作目标

分类建立健全综合改造和管理提升工作台账，通过重庆市投资项目基础数据库编制老旧小区改造提升计划，滚动推进实施，逐步改善老旧小区居民居住条件。

按照市委市政府统一部署要求，结合城镇保障性安居工程中央资金补助的落实，根据调整后的两江新区城镇老旧小区改造和社区服务提升“十四五”计划，2025 年底前基本完成储备库老旧小区改造提升，并形成持续改造提升的长效机制。

（四）实施途径

按照综合改造和管理提升两种途径，持续滚动改造提升老旧

小区。综合改造是指综合利用修缮改造、设施改造、功能改造、综合整治等方式实施老旧小区的有机更新；管理提升是指采取物业服务企业、居民自治、社区物业服务中心等方式规范物业管理，促进小区安全、干净、整洁、有序。

（五）工作原则

1.群众参与。改造前通过向居民宣传相关政策、改造计划，组织参观试点项目等方式让居民充分认识到改造的亮点，萌发改造意愿；改造过程中从切实满足居民的改造需求出发，充分发挥居民能动性，引导居民参与改造过程；改造完成后依靠街道社区发挥社区治理作用，引导居民自治组织发挥作用，对改造成果进行长效管理和维护，切实落实共商共建共享。

2.问题为导向。按照先安全后提升，先功能后景观的要求，科学合理确定改造重点和内容，以完善老旧小区市政公用配套设施为切入点，重点解决困扰居民基本生活的问题，鼓励服务设施提升改造，把成效体现在群众满意度和幸福感的提升上。

3.因地制宜。结合社区和街道居民的实际情况，本着“花小钱、办大事”的原则，建立老旧小区改造工作机制，制订具体工作方案，充分发挥社区组织协调功能，精准施策，有的放矢去改造老旧小区，确保改造各项工作能够顺利有序推进，力求小区改造有实效、有特色。

4.建管结合。改造与社区文化建设同步推进，挖掘小区文化脉络和集体智慧，弘扬公共精神，打造有特色的人文小区，形成小

区共建共治共享良好氛围；另一方面，实施综合改造的项目也要进行管理提升，明确物业管理方式，避免改造后管理缺位，建立长效治理机制。

二、实施内容与重点

按照综合改造和管理提升两种途径，明确改造提升内容、标准与程序，根据老旧小区改造提升实施导则执行。

（一）扎实抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”3个重点。坚持以问题为导向、向群众身边延伸、在“实”上下功夫，对拟改造的城镇老旧小区开展全面体检，找准安全隐患和设施、服务短板。依据体检结果和居民意愿，按照可感知、可量化、可评价的工作标准，聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，“一小区一对策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准，切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

1.扎实推进“楼道革命”。加快更新改造老化和有隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、上下小道等，开展住宅外墙安全整治。大力推进有条件的楼栋加装电梯。重点推进既有建筑节能改造，根据气候区特点，可选择外墙屋面保温隔热改造、更换外窗、增设遮阳等措施。

2.深入推进“环境革命”。全面整治小区及其周边的绿化、照明等环境。依据需求鼓励增设停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施，改造或建设小区及周边适老化和适儿化设施、无障碍



重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

设施、安防、智能信包箱及快件箱、公共卫生、教育、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施。大力推进养老、托育、助餐、家政、便民市场、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施改造建设，丰富社区服务供给。

3.有效实施“管理革命”。结合改造同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。积极引导有条件的小区引入专业化物业服务企业，完善住宅专项维修资金使用续筹等机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

（二）着力消除安全隐患。坚守安全底线，把安全发展理念贯穿老旧小区改造各环节和全过程。要采取分包到片、责任到人等方式，组织管线单位、专业技术人员等对老旧小区安全状况进行体检评估，以消防设施和建筑屋面、外墙、楼梯等公共部位，以及供水、排水、供电、弱电、供气、供热各类管道管线等为重点，全面查明老旧小区可能存在的安全隐患。对发现的安全隐患，要分门别类确定安全管控和隐患整治方案，并作为优先改造内容加快实施整改，确保老化和有安全隐患的设施、部件应改尽改，指导有关技术机构做好检验技术支撑，加快消除群众身边安全隐患。

加强安全宣传教育，开展小区党组织引领下的多种形式基层协商，提高居民安全意识，形成改造共识，因势利导将更换燃气



重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

用户橡胶软管、加装用户端燃气安全装置、维修更换居民户内燃气及供排水等老化管道纳入城镇老旧小区改造方案，引导居民做好配合施工、共同维护改造效果等工作。立足当地实际，完善公共区域及户内老化管道等安全隐患排查整改资金由专业经营单位、政府、居民合理共担机制，城镇老旧小区改造中央补助资金和区级财政资金可予积极支持。

压实参建各方工程质量安全主体责任，强化施工现场管理。采取针对性措施，精准消除各类施工安全隐患，有效防范遏制高处坠落、物体打击、起重机械伤害、施工机具伤害、有限空间作业窒息等安全生产事故发生。优化场地布置，合理安排施工时序，严格管控施工车辆，最大限度减小对居民生活的影响。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，坚决打击偷工减料、施工质量不达标等损害群众利益行为。

（三）加强“一老一小”等适老化及适儿化改造。积极应对人口老龄化，顺应居民美好生活需要，结合改造因地制宜推进小区活动场地、绿地、道路等公共空间和配套设施的适老化、适儿化改造，加强老旧小区无障碍环境建设；推进相邻小区及周边地区联动改造，统筹建设养老、托育、助餐等社区服务设施，完善老旧小区“一老一小”服务功能。

三、老旧小区改造实施程序

按照“管委会统筹、街道（国企）实施、居民参与”的工作机制，改造提升工作按照以下程序组织实施：

（一）计划申报

所在街道办事处或项目实施单位每年9月底前向建设管理局申报下一年度老旧小区改造计划。

1.征集改造需求。由所在街道办事处负责对辖区内当年存在改造需求且符合政策要求的老旧小区组织调查摸底，向居民征求老旧小区改造意见，同意改造意愿应由小区专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

2.制订初步方案。由所在街道办事处根据征求的改造意见，制定居民资金筹集方案、物业维修资金补建、续筹及物业服务引进等长效管理方案；由项目实施单位委托专业单位编制初步改造方案及项目估算。

3.申报改造计划。所在街道办事处和项目实施单位应综合考虑项目自筹资金比例、居民参与度与积极性、长效管理方案等因素，对符合条件的项目报建设管理局，申请下一年度改造计划。

（二）计划确定

根据项目申报情况，建设管理局组织相关部门研究建立直管街道范围内老旧小区改造项目储备库，分年度编制滚动实施计划和财政承受能力论证评估报告，报市住房城乡建委、市发展改革委、市财政局等部门备案。

按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，每年11月



重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

底前由建设管理局会同经济运行局、财政局对申报项目组织审查，确定下一年度项目实施计划，经报管委会审定后，建设管理局会同经济运行局、财政局下达年度改造计划。

（三）项目实施

按照确定的年度改造计划，由项目实施单位牵头落实施工图设计、招投标、施工许可、工程实施、竣工验收及备案等具体工作，相关单位和部门履行相应职责，按照《关于进一步明确两江新区老旧小区改造提升项目管理有关事项的通知》（渝两江管办发〔2021〕13号）相关要求加强项目管理。

四、保障措施

（一）加强组织领导

将老旧小区改造工作纳入两江新区城市提升计划，调整老旧小区改造提升专项工作小组，由分管建设的委领导任组长，办公室设在建设管理局，两江新区老旧小区改造提升专项工作小组成员单位为各直管街道办事处、管委会办公室、经济运行局、产业促进局、财政局、建设管理局、城市管理局、社会发展局、市场监管局、规划自然资源局、建管中心、住房中心等。

各成员单位工作职责：

1.建设管理局：牵头负责制定老旧小区改造相关政策；负责会同经济运行局、财政局下达老旧小区改造年度计划；负责协助项目实施单位申报上级专项补贴资金；指导项目实施单位开展改造工作、督促项目实施单位落实好专项资金申报主体责任，并及时



重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

办理施工许可证。

2.街道办事处：负责辖区内属地安全监管、建立安全生产工作制度、开展巡查检查、核查无证施工等违法违规行为、应急处置等工作；负责征求小区居民改造意见；负责指导辖区业委会同意改造项目实施，彰显社区文化、设置宣传设施；负责牵头协调由小区业主自行承担部分的提升改造资金筹集工作；负责做好现场维稳、违建拆除等工作，确保小区改造顺利推进；负责引导居民协商确定引进物业服务等长效管理方案，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

3.经济运行局：负责会同财政局、建设管理局下达老旧小区改造年度计划；负责老旧小区改造项目可研审批、核准招投标方式、争取上级专项资金等工作。

4.产业促进局：负责对电力、天然气管网改造的协调指导，负责指导老旧小区改造中涉及天然气接入手续的办理，协助实施居民用电户表改造及电力设施改造等工作。

5.财政局：负责会同经济运行局、建设管理局下达老旧小区改造年度计划；负责落实老旧小区改造专项财政资金预算，会同主管部门争取上级专项资金并明确资金用途。

6.城市管理局：负责老旧小区违法建设执法工作，先拆违后改造，协调建筑垃圾清运及消纳，指导生活垃圾分类、房屋自来水管网、环境绿化改造等；负责办理涉及城市绿地、树木审批的手续。

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

7.社会发展局：负责完善老旧小区改造中医疗卫生、公共文化体育等社区基本公共服务体系。

8.市场监管局：负责老旧小区改造中增设电梯、电梯改造更新等特种设备办理特种设备使用登记、使用安全监管等工作。

9.规划自然资源局：负责办理老旧小区改造中涉及外立面改造或新增用地、改变计容等情况的用地规划许可证、规划许可证以及竣工规划核实手续等。

10.建管中心：负责对已办理施工手续的老旧小区改造项目的施工质量安全监管。

11.住房中心：协助建设管理局完成老旧小区改造提升相关工作；协助街道办事处完成物业服务引进相关工作，并指导街道办事处做好老旧小区改造后物业管理工作。

（二）资金保障

建立健全可持续资金筹措机制，由产权单位、居民、社会、政府多方筹措资金。按照“谁受益，谁出资”原则，组织居民、产权单位出资参与改造。通过中央补助支持、专项资金、区级财政资金、国有或社会资金投入等方式予以支持。充分发挥市场机制作用，可通过新增设施有偿使用等方式，引导专业机构、社会资本参与老旧小区改造工作。

1.发动居民自筹资金。鼓励居民通过据实分摊、合理使用公共收益、补交物业专项维修资金等筹集资金（涉及低保家庭的，自筹资金和补交维修资金部分按照相关规定减免）。



重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

2.管线单位出资。供水、供电、燃气、通信、邮政、广电等公共管网设施改造费用和改造后表前设施维护费用按照上级单位文件规定执行。水电气一户一表改造等费用分摊按照市政府民生实事相关规定执行。

3.财政资金支持。一是建设管理局牵头积极争取老旧小区改造中央补助资金等。二是财政局根据中央、市级专款情况，结合区级财政承受能力及年度改造计划安排相应专项资金。

4.拓宽资金渠道。支持国有企业按照保本微利的原则参与改造；鼓励金融机构积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持；鼓励以企业投资、捐资冠名等方式吸引社会力量捐资或捐赠文体设施等项目；鼓励原产权单位通过捐资捐物等方式支持老旧小区改造；可利用公共建筑、权属用地等资源，通过公开招商引入社会资本或专业机构参与改造，建设安装智能充电桩、停车场、广告牌位（按照规划设置）、快递驿站、养老托幼等未来可产生收益的项目，建立改造成果共享机制。

5.建立健全老旧小区物业专项维修资金归集、使用、统筹机制，逐步实现收支平衡、自我管养，共同维护老旧小区改造效果。

五、实施时间

本实施方案自 2024 年 11 月 28 日起施行。

附件：1.老旧小区综合改造内容及指导标准

2.老旧小区管理提升内容及指导标准

- 3.老旧小区改造提升问卷调查样表
- 4.老旧小区改造提升申请材料
- 5.老旧小区改造提升授权委托书（样本）
- 6.老旧小区改造提升意见征集情况统计样表
- 7.老旧小区改造提升项目库样表

附件 1

老旧小区综合改造内容及指导标准

项目类别	序号	项目名称	改造提升内容	改造提升标准	项目性质
小区内基础设施更新改造	1	供水管网改造	供水“一户一表”改造；供水老化管（线）及设施更新改造	水压力稳定，抄表到户	基础项
	2	供电管网改造	供电“一户一表”改造；供电管（线）及设施更新改造	电压力稳定，抄表到户	基础项
	3	供气管网改造	供气“一户一表”改造；供气老化管（线）及设施更新改造	气压力稳定，抄表到户	基础项
	4	地面绿化补建	结合小区现状绿化情况，对原有绿地进行恢复改造，对空地按宜绿则绿的原则建设。对原有绿地或空地进行规划设计和绿化建设	绿量平衡、有序	基础项
	5	墙体绿化规范	通过窗台、阳台等绿化实施楼体绿化，有条件的实施屋顶绿化	绿量平衡、有序	增加项
	6	道路平整	对破损道路进行修复平整，同步进行坡道改造和人行盲道建设，完善步行道路	道路平整通畅，坡道、盲道完善	基础项
	7	公共照明增设	小区公共通道有基本照明功能	设置规范，布局合理，符合实际	基础项
	8	消防设施设备更新改造	对损坏、缺失消防设施进行修复、更换、增设，整治消防车道、救援场地、疏散楼梯、疏散通道、安全出口。鼓励充分运用物联网技术，对公共消防设施、建筑消防设施、电气线路以及燃气管线等运用情况进行实时监测，并接入城市消防远程监控系统	符合消防法和国家工程建设消防技术标准	基础项
	9	安防设置更换或增设	对小区防盗门、对讲系统、监控系统等进行修缮、更换或增设	门禁系统完好，保障每户对讲通畅。监控系统符合国标 GB28181，完好无损，存储时间 30 天以上	增加项

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

项目类别	序号	项目名称	改造提升内容	改造提升标准	项目性质
	10	雨污管网改造	实施雨污分流改造。难以改造的，采取截流、调蓄和治理等措施，严防污水混接室外雨水管道、雨水混接室外污水管道，做到雨、污水收集、排放有序	雨污分流	基础项
	11	增设垃圾收分类容器	对破损垃圾桶（箱）等进行修复更换	垃圾桶（箱）规格一致，外观整洁，分类归集，分布合理	基础项
小区内配套服务设施建设改造	12	公共服务设施配置	按照街道和社区综合服务中心的规划布局，既有小区内部或周边具备条件配置便民服务中心、菜市场等公共服务设施的，按标准配置	配置符合规定	基础项
	13	养老抚幼设施配置	引导按照区域式、分布式相结合补充养老、抚幼设施，具备条件的通过购置、置换、租赁等方式配置养老、抚幼设施	配置符合规定	基础项
	14	无障碍设施改造	具备条件的，对出入口有高差位置进行无障碍坡道改造；台阶入口增加栏杆或扶手	配置符合规定	基础项
	15	设置快递服务设施	设置快递服务设施	布局合理，方便使用	增加项
	16	更新补建信报箱	对原有已损毁的信报箱进行修复或补建信报箱	按标准统一安装	增加项
	17	停车库（场）设置	合理规划、设置小区内交通标示、标线和道闸等，明确相应机构或人员实施停车管理；分路段、分时段科学划定路内停车泊位，鼓励开放小区周边路内夜间停车；具备条件的，支持增加机械式停车设施	车位设置科学、有序，能保障消防安全和车辆出入	增加项

重庆两江新区管理委员会办公室发布

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

项目类别	序号	项目名称	改造提升内容	改造提升标准	项目性质
小区内房屋公共区域修缮改造	18	电梯加装	具备条件的实施电梯加装工作	具备条件的按照老旧住宅增设电梯有关要求建设	增加项
	19	建筑节能改造	更换或增设节能外窗，具备条件的增加外墙保温节能材料	材料安全、节能，色彩与周边环境相适应	增加项
	20	体育设施安装或修复	维修原有体育器械，达到安全使用要求；新安装体育器械，符合实用原则	兼顾实用和安全	基础项
	21	小区公共空间建设	利用架空层或公共场地，设置休憩设施或物业服务用房	设施完好，布局合理	增加项
	22	修缮破损围墙、屋面	对破损围墙、屋面等进行修缮。治理渗透问题，清除影响市容市貌或有安全隐患的吊挂物等	符合防水要求。修复屋面色彩与本栋楼外观色彩基本一致	基础项
	23	楼体外线缆规整	对供电、通信、有线电视等各种线缆进行规整，对线缆穿管、穿墙、外露等进行遮避	管线布局整洁、有序	基础项
	24	修复公共楼梯	对楼梯、扶手进行修缮、更新	实用、整洁	基础项
	25	对空调机位规整	对空调机位设置有安全隐患的，实施重新移位	布局合理，无安全隐患	增加项

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

项目类别	序号	项目名称	改造提升内容	改造提升标准	项目性质
小区直接相关相邻基础设施补缺改造提升	26	相关相邻道路补缺改造提升	对与小区直接相关相邻的破损道路进行更新改造，同步进行坡道改造和人行盲道建设改造，完善步行道路	道路平整通畅，坡道、盲道完善	基础项
	27	相关相邻水、电、气管网补缺改造提升	对与小区直接相关相邻的水、电、气老化管线及设施进行更新改造	水、电、气压力稳定，线路规整	基础项
	28	相关相邻供排水设施补缺改造提升	对与小区直接相关相邻的老化供排水设施进行改造提升	供排水设施运行通畅，无渗漏	基础项
	29	相关相邻停车库（场）补缺改造提升	合理规划、布局与小区相关相邻停车库（场），对与小区直接相关相邻停车库（场）进行改造提升	停车库（场）设置科学、有序，保障消防安全和车辆出入	增加项
	30	相关相邻污水处理设施补缺改造提升	实施雨污设施改造提升。难以改造的，采取截流、调蓄和治理等措施，严防污水混接雨水管道、雨水混接污水管道，做到雨、污水收集、排放有序	污水设施无渗漏，雨污分流	基础项
	31	相关相邻垃圾处理设施补缺改造提升	对相关相邻垃圾站（场）等进行改造提升，对破损垃圾桶（箱）等进行修复更换	垃圾站（场）整洁有序，垃圾桶（箱）规格一致，外观整洁，分类归集，分布合理	基础项

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

项目类别	序号	项目名称	改造提升内容	改造提升标准	项目性质
统筹完善基本公共服务设施	32	设置社区特色景观	结合小区文化、历史、地貌等特色，设置具有特色的绿色、人文景观	合理布局，艺术美观	统筹实施项
	33	设置社区文化站	合理利用小区公共区域或空置空间，挖掘小区文化脉络和集体智慧，新建或完善社区文化站，配套设置宣传橱窗、书吧、多媒体互动宣传查询等功能设施	合理、方便、实用，有助于居民文化提升和信息传达	统筹实施项
	34	卫生服务站配置	通过购置、置换、租赁等方式配置卫生服务站，为居民提供基本医疗卫生服务	配置符合规定	统筹实施项
	35	日间料理站配置	小区内部或周边具备条件的，通过购置、置换、租赁等方式配置日间料理站，为居民提供用餐、加工、送餐等服务	配置符合规定，严格食品选配和加工标准，保证食品卫生安全	统筹实施项
	36	实施“雪亮工程”	按照工程要求，改善修复小区整体照明设施	配置符合规定	统筹实施项
	37	设置社区警务室	根据片区派出所警力分配，合理设置社区警务室	合理布局，维护社区公共安全，提高社区治安管控水平	统筹实施项
	38	公共停车场和步行系统建设	对小区内或周边具备条件的，新建智能化公共停车场，改造完善小区及周边步行系统	合理布局，不影响公共交通和消防系统，方便快捷	统筹实施项
	39	设置公共厕所	具备条件的，新建或修复更新公共厕所	合理布局，卫生方便	统筹实施项

附件 2

老旧小区管理提升内容及指导标准

序号	内容	指导标准
一	环境卫生	1、环卫设备完好，设有垃圾箱或垃圾收集点、中转站；生活垃圾日产日清；清洁卫生实行责任制，有专职保洁人员和明确责任范围
		2、物业管理区域内道路清洁，无垃圾、无污水和积水；管理区域内无卫生死角
		3、定期消毒灭杀，房屋共用部位无白蚁
		4、房屋公共区域保持清洁，无蛛网，墙面无大面积污渍、无乱张贴现象，公共玻璃窗保持明亮清洁；楼梯扶手、护栏无积尘
		5、公共区域无杂物占道、乱堆放现象
		6、小区内商业门店管理有序，无乱摆摊设点、乱设广告及店招牌等现象
		7、按规定排放油烟
		8、装修操作按规定时间进行
二	房屋管理及养护	9、各出入口、小区主要道路有路标，组团、幢、单元、门户标号及标志明显、明确
		10、制止违规乱搭建、乱开挖和其他物业使用禁止行为的发生
		11、临主干道或临街建筑物外观整洁；显著位置阳台、露（平）台无乱堆放、乱悬挂等现象；花盆摆放美观有序，无坠落隐患；外墙砖无大面积脱落、外墙涂料无大面积污损、剥落现象
		12、制止在临主干道或临街的建筑物外立面，违规安装户外防盗（护）网、晾晒架及遮阳篷和招牌等行为
		13、临街建筑物的外墙、玻璃幕墙整洁、完整，制止乱涂乱画，乱贴乱挂行为和破坏整体风格的行为
		14、小区周围临街底屋立面清洁、整齐；门面的门框、门柱、橱窗表面无张贴招牌和广告
三	安防及车辆管理	15、物业管理区域内可能危及人身安全处设有明显标志和防范措施
		16、消防设施完好有效，消防车道、救援场地、疏散楼梯、疏散通道、安全出口畅通，灭火和应急疏散预案健全完善
		17、建立健全安全防范管理制度，各项应急预案完善、纪录完整；安防人员配置合理，定期开展业务培训和演练活动
		18、机动车辆管理制度完善，岗位责任明确；室内停车库整洁、清爽，车辆停放有序；室外机动车按规定停放，及时制止阻塞消防通道的停放行为
四	绿化	19、物业管理区域内景观完好、绿化美观，无改变绿地用途和占用、破坏绿地的现象；绿地内无白色垃圾

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

序号	内容	指导标准
	管理	20、花草树木修剪整齐，无斑秃、无病虫害及折损现象
五	公共设施管理	21、物业管理区域内的室外共用管线，已统一埋地或入管沟安装的，不能随意增加、安装架空管线；未埋地（入管沟）或未完全埋地（入管沟）安装公共管线的，其架空管线应整齐架设、无垃圾或其他物品悬挂
		22、排水、排污管道畅通，无堵塞外溢现象
		23、物业管理区域道路平整通畅，无窨井盖缺损或丢失现象
		24、公共区域照明设备完好、明亮；景观设施完好，运行正常
六	物业管理监督公示	25、在物业明显位置物业服务监督公示牌（栏），参考文本内容如下：一、小区管理单位。按以下三种方式之一填写：物业服务企业名称、社区物业服务中心、居民自行管理。二、管理责任人及联系方式。责任人姓名、联系电话及办公地址。三、物业服务内容（标准）。四、物业服务收费标准。五、物业服务咨询投诉电话 1、一般报事（报修、咨询、投诉）电话：×（受理时间：每周×至周×，×时至×时。2、特殊报事（24 小时应急服务电话）：×。3、咨询投诉接待地点：×；接待时间 ×。六、查处小区违法建筑等事项涉及部门职责公示牌及联系电话×

附件 3

老旧小区改造提升问卷调查样表

您好！感谢您对小区生活环境的关心。为了更好地征求您对改善本小区居住环境的意见，请您抽空填写下表。请在您认为合适的选项旁边画“√”。谢谢！

一、设施方面，最需要开展哪些工作

事项	需要	事项	需要
1.消防设施	修复	6.菜市场、便民服务中心等公共服务设施	
	更换	7.电表实现“一户一表”	
	增设	8.水表实现“一户一表”	
2.疏通或改造排污管网		9.接通天然气到户	
3.加装、改造电梯		10.对老化的电线等电力设施更新	
4.养老设施		11.安装或更新小区防盗门等安防系统	
5.抚幼设施		12.利用空地设置快递柜	

二、环境方面，最需要开展哪些工作

事项	需要	事项	需要
1.增加或更换垃圾桶（箱）		5.增加或维修健身设施	
2.增加小区绿化		6.增加或维修小区公示栏	
3.平整道路		7.增加小区座椅、桌子	
4.增加或更换路灯			

三、房屋方面，最需要开展哪些工作

事项	需要	事项	需要
1.解决房屋漏水		4.统一摆放空调外机，消除隐患	
2.对公共楼梯、扶手维修、更换		5.公共区域线缆统一穿管或暗埋	
3.对外墙面修复、清洗、粉刷			

四、管理方面，最需要开展哪些工作

事项	需要	事项	需要
1.成立业委会等自治组织，由自治组织开展物业管理，不引入物管公司服务		4.规范停车管理	
2.不成立业委会，由社区居民委员会组织居民开展物业管理			
3.引入物管公司服务			

五、其他方面，您还有哪些具体的建议

1.若居民共同出资做以上事，您愿意承担的出资金额：500元以下（ ）；500~2000元（ ）；2000~5000元（ ）；5000元以上（ ）

2.其他具体建议：

六、您的联系方式

_____小区__栋__层__号房屋面积__m²姓名：_____电话：_____

附件 4

老旧小区改造提升申请材料

(一) 书面申请 (原件 1 份)。

(二) 申请人身份证明文件 (复印件 1 份, 复核原件); 委托办理的, 还应当提交授权委托书 (原件 1 份, 样本附后)。

(三) 明确申请改造提升类型

1. 申请综合改造的, 申请人就小区综合改造项目的明确及费用的筹集, 改造后物业管理方式的明确、费用的分担以及相应安全责任达成书面协议 (原件 1 份), 并附上老旧小区改造提升意见征集情况统计表 (样本附后)。注: 电梯加装等事宜已有规定的, 按规定补交有关材料。

2. 申请管理提升的, 申请人就小区物业管理方式的明确、费用的分担以及相应安全责任达成书面协议 (原件 1 份), 并附上老旧小区改造提升意见征集情况统计表 (样本附后)。

附件 5

老旧小区改造提升授权委托书（样本）

委托人：×××楼栋××× ×××等 位业主（名单附后），联系电话：×××

受委托人：×××楼栋业主委员会（或×××业主代表/×××物业服务企业/×××社区居民委员会），联系电话：×××

委托事项：

因×××楼栋老旧小区_____（填写综合改造或管理提升）事宜，委托人特委托受委托人办理相关手续。

委托权限：一般授权（或特别授权），包括代为提交申请、委托设计、公示征求意见、与业主进行协调、代为领取文书等。

年 月 日

委托人名单

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）

附件 6

老旧小区改造提升意见征集情况统计样表

项目（小区）名称：

项目（小区）地址：

改造范围：

建筑面积：

居民户数：

序号	改造提升内容	意见统计	选项 (打√)	同意实施该事项的业主出资
一、微改造				
1	消防设施设备更新改造	同意户数且同意户数的房屋面积 $\geq 2/3$		
		同意户数且同意户数的房屋面积 $\geq 1/2$ 、 $< 2/3$		
		同意户数且同意户数的房屋面积 $< 1/2$		
2	雨污管网改造	同意户数且同意户数的房屋面积 $\geq 2/3$		
		同意户数且同意户数的房屋面积 $\geq 1/2$ 、 $< 2/3$		
		同意户数且同意户数的房屋面积 $< 1/2$		
3	公共服务设施配置	同意户数且同意户数的房屋面积 $\geq 2/3$		
		同意户数且同意户数的房屋面积 $\geq 1/2$ 、 $< 2/3$		
		同意户数且同意户数的房屋面积 $< 1/2$		

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

备注：参考老旧小区综合改造指导内容及指导标准、管理提升内容及指导标准，填写改造提升内容和统计业主意愿。对改造提升具体事项的同意户数且同意户数面积超过三分之二，群众能承担合理出资责任的，优先组织设计实施方案供群众选择，符合启动条件的优先组织实施，符合中央资金补助等奖补政策的优先申报

附件 7

老旧小区改造提升项目库样表

填报单位（盖章）：

填报时间：

填报人：

联系电话：

序号	街道	涉及户数（户）		涉及居住人口		涉用楼栋数（栋）	涉及建筑面积（万m ² ）	涉及项目（小区）个数	改造提升类型（微改造、管理提升）	预计投资额（万元）
		合计	其中：低保户	合计	其中：低保人数					
1										
...										

备注：此表征求业主意见正式纳入改造提升计划后报送建设管理局备案