

关于印发《黄山市 2026 年城镇老旧小区改造实施方案》的通知

各区县住建局，黄山高新区管委会住建局：

为加快推进老旧小区改造工作，不断改善人居环境，满足人民群众对美好生活的需要，根据《安徽省政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21号）、《黄山市人民政府办公室关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（黄政办秘〔2021〕11号），结合工作实际，制定《黄山市 2026 年城镇老旧小区改造实施方案》。

黄山市住房和城乡建设局

2026 年 3 月 3 日

黄山市 2026 年城镇老旧小区改造实施方案

一、目标任务

2026 年城镇老旧小区改造工作目标为：全市计划改造城镇老旧小区 24 个，改造建筑面积 76.7139 万平方米，涉及住户 7568 户。因高新区正在开展社会事务剥离工作，高新区住建局应与屯溪区住建局做好老旧小区改造工作衔接。

二、改造内容

2026 年，全市老旧小区改造应在全面实施基础类改造的基础上，**全部按照完善类、提升类进行改造**。要突出“楼道革命”“环境革命”“管理革命”三个重点，围绕“一老一小”加强小区适老化、适儿化、无障碍设施改造，结合完整居住社区建设，增设片区老年助餐、健身休闲、汽车充电桩、智能信报箱等公共服务设施。具体改造内容如下：

（一）基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

（二）完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求，

主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

（三）提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质，立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生体育等公共卫生体育设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

三、工作任务

（一）做好改造需求调查。

各区县老旧小区改造主管部门要根据《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》（2023年修订版）等相关规定，编制区县2026年城镇老旧小区改造实施方案，会同所在社区开展老旧小区现状、改造需求和居民意愿调查，摸清小区内房屋建筑、设施配套、居住环境和管理水平情况，细化老旧小区改造居民需求调查表、小区管理单位意见征求表等，确保小区居民对小区实施改造、改造方案、改造后管理模式等形成共识。居民参与率、同意率达到

当地规定比例的，方可纳入改造计划；改造方案应经法定比例以上居民表决同意后，方可开工改造。各区县需求调查工作应于1月底前完成。

（二）编制改造设计方案。

各区县老旧小区改造主管部门要坚持问题导向，落实“体检先行”，充分调查分析老旧小区及周边房屋建筑、设施配套现状、历史文化风貌、居住环境、物业管理状况、隐患堵点等，结合居民意愿，因地制宜制定改造方案，着力消除老旧小区安全隐患。要严把设计方案质量，方案设计要合理可行、经济适用，设计方案中要有居民意见采纳情况说明。施工图要针对屋面、外墙防水、消防安防设施、无障碍设施、公共配套服务设施、智能化设施等重点内容和部位进行专项设计。改造方案要依照规范进行公示。各区县老旧小区改造方案编制应于2月底前完成并报送市住建局，市住建局组织完成方案审查后开始实施。

（三）物业管理设施改造。

各区县对于小区的各类基础设施改造要强化物业管理方面要求，对于小区的房屋建筑，要检查和修缮屋顶、外墙等部分，防止漏水、墙体脱落；要保证排水管道通畅，能够应对暴雨等天气，避免小区内涝积水；路灯要保证足够的亮度和合适的间距，要有夜间指示牌和导览图，确保夜间出行安全；做好各弱电线路整治和下地工作；建设美观协调的小区宣传栏；配备齐全消防设备，如建设消防栓、灭火器、消防通道等；加强电动自行车充电

棚与充电桩的建设。满足居民停车充电需求；配备停车管理系统，如道闸、刷卡设备等，实现车辆的进出有效管理；设置休闲座椅、亭子、长廊等休闲设施，为居民提供休息和交流的场所；利用小区空间建设一定数量的、老幼皆宜的体育健身器材；安装门禁系统，提高小区的安全性；安装视频监控系统，覆盖小区的主要出入口、公共区域、停车场等重要部位，保证公共区域无监控死角。

（四）垃圾分类设施改造。

老旧小区改造生活垃圾分类投放设施要同步设计、同步建设、同步验收、同步使用。老旧小区改造要实行撤桶并点，确保小区分类投放覆盖率达到 100%。实行“一小区一方案”，满足四分类需求，科学合理布局分类投放点。投放点建设应具备完善照明、遮雨（阳）、洗手等便民设施，安装视频监控设备。智能投放设施前端配置非接触感应投口，运用 AI 技术自动识别丢包、满溢报警等。并将垃圾分类投放要求纳入住宅小区管理规约、物业服务合同示范文本和物业服务质量评估体系。小区有物业管理的，压实物业服务企业责任；实行自我管理的，由业主委员会负责；未实行物业管理且未成立业主委员会的，由居委会落实管理责任。小区物业公司负责在早、晚投放高峰时段定时开展桶边值守，做好垃圾分类宣传，指导正确分类投放，做好“破袋”处理和“漏袋”捡拾，保持桶站周边环境保洁。同时加强动态清扫保洁，保障“撤桶并点”后小区的环境卫生。

（五）以党建引领凝聚攻坚合力

以党建+老旧小区改造为核心抓手，把党的建设贯穿改造全流程、各环节，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，推动党建工作与改造业务深度融合，切实把民生工程改到群众心坎上。一是发挥“党建+”凝聚民心作用。通过党员入户走访、楼栋座谈等方式宣讲改造政策、解读方案内容、倾听群众诉求，党员带头参与方案讨论、民意征集，化解群众疑虑，引导居民主动参与方案制定、过程监督等环节，实现改造意愿从“要我改”向“我要改”转变。二是发挥化解矛盾作用。党建引领化解矛盾，打通攻坚堵点，基层党组织牵头主动对接供水、供电、燃气、通信等专营单位，牵头协调管线迁改、产权纠纷、施工扰民、邻里利益协调等一线问题，推动问题前端化解、矛盾基层解决，最大限度减少改造阻力。三是发挥监督保障作用。由党员监督小组聚焦工程质量、施工安全、项目进度等关键环节，实行常态化盯守监督，对施工中发现的偷工减料、不按设计施工、安全措施不到位等问题，第一时间提出整改意见并督促限期落实，确保民生工程成为质量过硬的放心工程。四是发挥长效治理作用。改造后以党建引领健全物业、业委会、居民自治机制，实现“改得好、管得住、利长远”的长效治理格局。

（六）规范改造施工管理。

各区县老旧小区改造项目应于4月底前开工，并规范工程施工管理。

1.依法办理施工许可，各区县列入年度城镇老旧小区改造计

划的项目中涉及利用既有建筑改造、利用存量土地建设各类公共服务设施工程，供水、供电、供气、供热管线等配套设施维修改造工程等应当根据相关规定办理施工许可；

2.严格施工现场管理，建设单位应建立健全施工现场质量安全、文明施工、消防安全等各项管理制度，要严格落实施工现场各项措施及要求，按照“先地下、后地上，先空中、后地面”原则，根据小区改造“带户作业”的特点，科学规划施工顺序，明确技术方案，配置专职安全管理人员、特种作业人员等，落实安全保障措施。对施工过程中出现的居民反映的新问题，要组织设计、施工单位研究，符合居民正常生产生活需要的应尽量满足；

3.加强工程质量安全监管，各区县建设管理和工程质量监督部门要加强工程质量安全巡查，加大对施工关键部位及隐蔽工程等重点部位的重要工序抽查抽测频率。督促项目参建单位强化进场验收、见证取样和送检复试检测，严格核查建筑材料合格证、型式检验报告等质量证明文件，确保材料合格后方可使用。在监管过程中发现施工单位存在未按照工程设计图纸和施工技术标准施工、擅自修改工程设计、偷工减料等工程质量安全问题的，严格按照有关法律法规对责任单位进行处罚。对发生严重工程质量问题和安全事故的，依法依规予以处理。

（七）加强竣工验收管控。

各区县老旧小区改造工程要严格履行项目基本建设程序，依法依规履行项目立项、招投标、审查、施工许可、监理、竣工验收

收等程序，按照节点目标完成任务。严禁违法转包、分包，防止拖欠工程款、拖欠农民工工资，严禁违规收取、不及时退还工程质量保证金。

改造完工后，各区县老旧小区改造主管部门要组织对小区雨污管网进行管网质量检测和出水水质检测，确保小区实现雨污分流。在工程质量竣工预验收合格的基础上，建设单位应及时组织施工、监理、设计等相关单位并邀请社区、项目党组织、居民等开展工程竣工验收，形成《竣工验收意见》，并主动接受社会监督，其中中心城区老旧小区改造项目竣工验收应邀请市住建、财政、发改部门参与。各区县老旧小区改造项目应于**11月底前完工，12月20日前完成竣工验收。**

（八）推进管线统筹改造。

各区县老旧小区改造主管部门要按照《关于做好专营单位支持城镇老旧小区改造相关工作的指导意见》（建房〔2021〕48号）规定，压实供水、排水、燃气、电力、通信、充电设施等相关专业经营单位出资责任，衔接改造计划，明确出资方式、改造后产权归属及后续运营管理模式。项目现场要统筹管线综合改造方案、合理安排管线改造内容的具体施工工期、施工工序及场地等，避免“二次开挖”。对已实施改造，强弱电改造不彻底、未迁线的项目，要对接相关专业经营单位制定整改清单，明确迁线时限，按期整改。老旧小区排水管网改造完成后要规范接入市政排水管网，纳入城市排水管网“一张图”，有条件的可接入城市生命线工

程。

（九）完善小区后续管理。

1.推进建立改造运营长效模式。各区县老旧小区改造主管部门在改造的同时要深入挖掘利用老旧小区及周边存量资源，可引入社会资本对改造项目现有的公有房屋、公共低效闲置用地、机动车泊位、公共广告位等存量资源开展活化再经营。鼓励运营企业、物业企业等承接片区化项目提升改造和经营管理。通过对闲置资产的整合利用及长期运营，达到增加便民商业设施，丰富社区公共服务供给，提升小区居住品质和街区活力的成效。

2.健全物业管理机制。各区县老旧小区改造主管部门要将老旧小区后期管理与落实“皖美红色物业”行动、推进基层治理现代化紧密结合，全面提高改造后的老旧小区成立党组织、成立业主委员会、引入专业化物业管理的比例。充分运用好市场化物业管理、大片区规模化运营管理、居民自治自管等老旧小区物业管养模式，通过合同约定，明确物管内容，让老旧小区居民享受到物业服务。要督促物业管理单位加强改造后的老旧小区消防安防等设施设备、景观绿化等管养，规范小区进出人员管理、停车秩序维护等，促进小区改造后维护更新，形成良性循环。

2026 年全市老旧小区改造项目计划表

序号	区县	改造小区数	户数 (户)	楼栋数 (栋)	建筑面积 (万平方米)
1	屯溪区	11	1197	83	17.4843
2	黄山区	2	2130	210	23.47
3	徽州区	1	1200	65	5.65
4	高新区	3	765	296	11.8
5	歙县	1	60	2	0.9
6	休宁县	2	1022	36	7.4946
7	黟县	3	54	3	0.36
8	祁门县	1	1140	151	9.555
合计		24	7568	846	76.7139