**《关于进一步做好老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造工作的通知（征求意见稿）》起草说明**

**一、 起草背景**

老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造为完善类项目，在项目开展过程中，一方面居民对改造中应承担的权利义务不清楚，另一方面各区在项目实施中具体标准方面存在差异化。为了进一步做好老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造工作，明确参与各方权利义务及改造标准，推动改造实施，我委制定了《关于进一步做好老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造工作的通知（征求意见稿）》(以下简称“《通知（征求意见稿）》”)。

**二、 起草过程**

2021年7月，结合日常调研情况，我委起草了《通知（征求意见稿）》初稿，经向各区征求意见后进行了修改完善。2021年10月，在再次征求部分区意见的基础上，形成本次征求意见稿。

**三、 主要内容**

《通知（征求意见稿）》共包含九条内容。主要内容如下：

**（一）明确老旧小区综合整治项目中楼内上下水改造实行申请制。**楼内上下水管线改造属于完善类改造内容，是否改造应充分尊重居民意愿，同一实施单元涉及居民必须全部同意并提出书面改造申请后，方可组织实施。

**（二）要求各区要明确上下水改造内容及基本恢复标准。**各区政府应根据市区财政支持政策，明确本区老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造的具体内容和基本恢复标准，在一定范围内予以公开。居民可以提出超出基本恢复标准的需求，但资金不足部分由居民出资补齐。

**（三）对征求民意沟通工作提出具体要求。**征集居民老旧小区改造意愿和改造需求时，要把楼内共用上下水管线改造作为重点内容，同步摸清管线实际情况和居民改造意愿。需同步进行楼内上下水管线改造的，要告知居民改造内容和恢复标准，以及改造过程中居民需承担的配合改造义务、各项应急措施保障。沟通事项应留存书面材料。多次上门后居民仍不同意的，不同意居民涉及的相关上下水管线改造不再实施。街道、社区应明确告知不同意改造的居民，“十四五”时期政府将不再提供改造资金支持。

**（四）要求提前告知改造计划。**为避免居民新装修后不配合改造，要求涉及楼内上下水管线改造的老旧小区纳入项目储备库后，属地街道办事处、居委会要告知相关居民小区改造计划。

**（五）要求编制专项施工方案，充分协商。**实施主体要组织施工单位编制专项施工方案，并广泛征求居民对设计方案、施工方案意见。

**（六）要求对主要材料进行公示，提倡建设样板段（间）。**施工单位应当在施工现场设立上下水管线改造“主要材料公示牌”。公示材料生产厂家、出厂检测报告等内容，并在显著位置注明公开电话，接受居民监督。同时可建设样板段（间），向居民进行展示。

**（七）对改造实施提出明确要求。**提出施工单位应提前告知居民入户改造时间及施工工序安排，社区居委会、业委会（物管会）要发动居民配合实施，实施主体、物业服务企业、监理单位要对改造过程进行全程跟踪监督，针对老年人及残疾人等在项目改造中无法正常生活的特殊群体制定专项方案等要求。

**（八）完善应急管理机制。**提出由区水务局、产权单位、物业企业和相关专业公司及时维修改造前出现的问题，当产权单位和物业企业无力维修时，由街道及行业主管部门提供应急服务的要求。

**（九）借鉴成功经验，推进改造实施。**要求各区注意借鉴已完成楼内上下水管线改造项目的成功经验，做好本区相关改造工作。

**关于进一步做好老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造工作的通知（征求意见稿）**

各区人民政府：

为进一步做好老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造工作，明确参与各方权利义务及改造标准，推动改造实施，现就有关事项通知如下：

**一、楼内上下水管线改造实行申请制。**老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造属于完善类改造内容，是否改造应充分尊重居民意愿，同一实施单元涉及居民必须全部同意并提出书面改造申请后，方可组织实施。

**二、明确上下水改造内容及基本恢复标准。**各区政府应根据市区财政支持政策，明确老旧小区综合整治项目中楼内上下水管线改造的具体内容和基本恢复标准，在小区内予以公开。居民提出超出基本恢复标准需求时，实施主体要组织设计单位依据居民提出的需求进行优化设计，并告知相关居民需要承担的费用，由居民出资补齐，原则上应在居民出资后再按照优化方案为其实施改造。

**三、广泛征求民意，加强沟通。**属地街道办事处（乡镇政府）在组织业委会（物管会）、责任规划师、实施主体、物业服务企业，征集居民老旧小区改造意愿和改造需求时，要把楼内共用上下水管线改造作为重点内容，同步摸清管线实际情况和居民改造意愿。

需同步进行楼内上下水管线改造的，要告知居民改造内容和恢复标准，以及改造过程中居民需承担的配合改造义务；同时要将上下水管线改造时限及影响因素、改造中将影响上水供应和生活污水排放的具体情况、临时供水和生活污水应急措施等内容告知居民。

沟通事项应留存书面材料。遇有居民不同意上下水改造时，街道、社区要会同业委会（物管会）上门开展居民工作，并做好记录，多次上门后居民仍不同意的，不同意居民涉及的相关上下水管线改造不再实施。街道、社区应明确告知不同意改造的居民，“十四五” 时期政府将不再提供改造资金支持。

**四、提前告知改造计划。**涉及楼内上下水管线改造的老旧小区纳入项目储备库后，属地街道办事处、居委会要及时告知相关居民，避免居民新装修造成经济损失。

**五、编制专项施工方案，充分协商。**实施主体要组织施工单位编制专项施工方案，充分考虑带户施工方式下居民正常生活需求，通过科学优化工序，尽可能缩短改造工期，减少对居民日常生活的影响。同时充分利用老旧小区综合整治协商议事平台，广泛征求居民对设计方案、施工方案意见。

**六、提倡样板引路，加强材料公示。**施工单位可打造样板段（间），向居民展示改造后效果及更换下来的废旧管材，加强引导。同时施工单位应当在施工现场设立上下水管线改造“主要材料公示牌”。公示材料生产厂家、出厂检测报告等内容，并在显著位置注明公开电话，接受居民监督。

**七、稳步实施改造。**改造施工过程中，施工单位应提前告知居民入户改造时间及施工工序安排。社区居委会、业委会（物管会）要发动居民配合施工单位改造施工，加快改造实施。实施主体、物业服务企业、监理单位要对改造过程进行全程跟踪，监督施工单位严格按照既定的设计方案和施工方案组织施工、做好施工区域防护。

街道办事处、居委会应提前对老年人、残疾人等在项目改造中无法正常生活的特殊群体进行排查，制定解决方案及措施。

**八、完善改造前应急管理机制。**各区政府要完善老旧小区楼内上下水管线改造前的应急管理机制，当出现上水压力不足、共用下水管线堵塞等问题，督促区水务局、产权单位、物业企业和相关专业公司及时维修，产权单位和物业企业无力维修时，由街道及行业主管部门提供应急服务。

**九、借鉴成功经验，推进改造设施。**各区政府要组织街道办事处（乡镇政府）和实施主体认真学习《北京市老旧小区综合整治典型案例汇编》，借鉴已完成楼内上下水管线改造项目的成功经验，做好本区相关改造工作。

来源：“安居北京”微信公众号