

# 最新盐田村小区改造方案 老旧小区改造方案(大全5篇)

无论是个人还是组织，都需要设定明确的目标，并制定相应的方案来实现这些目标。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的方案吗？下面是小编为大家收集的方案策划书范文，仅供参考，希望能够帮助到大家。

## 盐田村小区改造方案 老旧小区改造方案篇一

为进一步提升居民居住环境质量，改善老旧小区居住环境，完成老旧小区改造整治提升工作，为确保如期全面完成改造整治提升目标，特制定如下实施方案。

深入贯彻落实科学发展观，着眼于加快推进城市建设，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，坚持政府主导、社会参与、业主自治，着眼长远、标本兼治，属地负责，突出重点、分布实施的原则，着力解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理制度不健全等群众反映强烈的问题。

在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，争取实现“八个有”，即有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有维修管理。

（一）分类实施、统筹推进。老旧小区综合治理分为基本型和提升性，在改造过程中优先进行基本型改造，结合实施条件和示范要求实施提升性。基本型小区整治是将影响居民生活的渗漏、危楼加固、下水道疏通、道路、消防设施、维修、照明、绿化补植、停车场复建、物业管理等作为基本内容，有条件实施墙体出新、配套体育设施等；提升性整治是在满足基本型改造后，增加节能改造或“适老化”改造内容。

（二）综合整治、标本兼治。注重改造老旧小区的整体环境，改造水、电、排污等生活配套设施，既要小区环境进行硬化、绿化、美化、亮化等，又要注重日常物业管理长效机制建立，实现建管并举、标本兼治。

（三）政府主导、居民参与。在综合整治和后期物业管理中，突出居民共同参与，确保居民的“知情权、参与权、选择权、监督权”，明确居民共同管理小区的义务与职责。

### （一）完善基础设施

1. 清除违章搭建。小区内搭建的一切违章建筑要在项目施工前全部拆除，私占的用于种菜、养家禽等的公共用地要求居民在项目实施前自行恢复原状。

2. 修整、翻建小区道路。小区道路达到城市居住区道路建设规范标准，做到道路畅通，路面平整无坑洼，路牙整齐无缺损，有条件的小区应符合无障碍通行要求。

3. 疏通、翻建地下管网。更换破损窖井盖，清理、整修、补建化粪池。实施雨污分流，保证排水通畅。

4. 改造水、电、气三表出户管网。水、电、气三表未出户的要实行出户管网改造，确保水、电、气收费直收到户。有条件的小区应铺设天然气管道。

5. 修整、规范杆管线设施。完善和规范路灯、供电、供水、通信、邮政、广电、燃气、消防等杆管线及设施设备，有条件的小区要做到杆管线下地，条件不具备的小区要统一高度和线路走向，杜绝乱拉乱接。

6. 整治、新建停车设施。新建、改扩建和整修公共非机动车（棚），尽量满足小区内居民非机动车停放需求；整顿机动车库（位）使用秩序，回复车库停车功能；增设交通标志，

划设机动车停放位置；有条件的小区可改建、补建机动车停车位。

7. 更新、规范环卫设施。增设标准化垃圾桶，保障小区居民生活垃圾倾倒和堆放。

## （二）修缮改造房屋

1. 整修屋面。在不影响相邻住户采光、房屋结构、抗震设防要求的前提下，将隔热、防漏功能较差的平顶屋面改造成斜坡屋面。

2. 整治外观。对破损、陈旧、风化严重的房屋外墙进行防渗、粉刷处理，达到防漏、美观效果。整修、更换破损落水管道。

3. 整治楼道。清理楼道乱堆乱放、乱搭乱建，刷白楼道内墙，整修楼梯扶手、栏杆、楼道窗，修缮破损台阶，修缮、添置公共照明、邮政设施。

4. 节能改造。有条件的小区或楼栋可进行外墙和屋面保温改造。

## （三）提示环境质量

1. 整治绿化。优化绿化布局，拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），恢复绿化功能，尽可能提升绿化档次。

2. 配套休闲设施。维修改造原有休闲场地，配置健身器材等文体设施，有条件的小区要新建休闲设施。

3. 规范文化宣传设施。在小区主要出入口设置小区平面示意图，方便群众了解小区总体布局；合理配置宣传栏、公示牌等设施，力求美观整洁。

## （四）完善公建配套

1. 整治配套用房。对被占用或闲置的公建配套用房进行清理、清退和调整，恢复原有使用功能。

2. 规范设置公共服务设施。根据规范要求，结合小区规模，补建和完善社区服务、居民文化活动等公共服务设施。

### （五）改造技防设施

1. 实行封闭管理。对尚未实施封闭管理的小区，有条件的要实施封闭管理。合理确定小区大门的位置和数量，有条件的小区要设立门卫室、警务室、治安报警点；零星住宅楼尽量并入临近小区进行统一管理。

2. 添置电子防护系统。对规模较大的小区出入口设置视频安防监控系统，根据小区规模设置视频监控节点、巡查装置、报警系统。

3. 完善楼宇安全系统。修缮、添置单元防盗门。

## 盐田村小区改造方案 老旧小区改造方案篇二

东胜区建成区域内的老旧小区。主要对象是2003年以前建成的小区。

通过改造，使老旧小区达到功能完善、环境优美、节能环保、适宜人居的目的。

### 1、供热系统改造

包括室内系统分户控制、热计量改造，实现单户可控，室内温度可调，可按计量收费的目的。室外供热系统的改造，按照节能建筑的用热指标对管网系统进行重新设计，加装平衡、控制、计量装置，做到按需供热，减少热量损失。热源系统改造，对换热站（锅炉房）进行供热能力核算，对供热设备

进行优化，通过智能控制、变频控制来降低电能、热能的消耗。

## 2、建筑物围护结构节能改造

建筑物围护结构节能改造主要指建筑物的外墙保温、屋面保温、门窗气密性改造、阴阳台封闭。通过建筑物围护结构的节能改造，可大大降低热损失，提高人体舒适度。

## 3、供水管网改造

原有的供水管道大都老化严重，跑冒滴漏司空见惯，常常因为故障而停水，严重影响居民正常生活，有的供水管道与污水管道并行，不符合规范要求。将原有的供水管道更换为符合饮用水卫生标准的塑料管道，提高管道使用寿命。

## 4、排污管网改造

老旧小区的排污管网年久失修，管道堵塞及污水溢出现象时有发生。将污水管道进行维修改造，使水流顺畅，减少堵塞。

## 5、绿化、亮化、硬化改造

“三化”改造主要是维修、补充、完善，着力打造宜居环境，提高居住舒适度。

## 6、公共服务设施改造

为丰富居民业余休闲文化生活需求，在老旧小区适当建设一部分公共活动室，添置一些体育活动设施，满足人们的文娱生活、体育锻炼需求。

### 1、摸底调查阶段

单元数、建筑物的基本结构情况，了解小区地下管网的使用

情况等等。调查过程中要涉及办事处、社区、物业公司、居民、供热、供水、排污、供电等相关单位。调查一定要详细、真实，为做施工方案提供依据。

## 2、施工方案设计阶段

根据摸底调查阶段提供的基本情况作出具体的施工设计。这一阶段需要聘请有类似经验的设计院进行，施工图完成后要邀请有关单位、业界专家进行图纸会审。施工图既要符合国家及地方有关标准、规范，又要符合实际情况。

## 3、项目招投标阶段

根据改造项目类型进行分类打包招标，招标按照国家及地方有关招投标程序进行。选择有经验、有技术、有实力的施工、监理单位来承担老旧小区维修改造任务。

## 4、项目施工阶段

施工阶段要有专门的部门来统一指挥、协调，对每一项工程要有专人负责。严格控制工程质量、进度、安全、造价。

## 5、项目验收阶段

验收包括进度验收、分项验收、竣工验收等，每次验收须有施工单位、建设单位、监理单位、设计单位参加。验收要做到每完工一项验收一项。

## 6、项目评价阶段

改造工作完成后要进行改造评价，尤其是节能评价，要请有资格的专业公司进行能效评价。

根据已完成的改造项目取得的效果及反响，针对改造实施过程中出现的问题、矛盾，认真总结改造经验，形成系统的改

造管理模式，为后续改造工作的顺利实施提供保障。

## 盐田村小区改造方案 老旧小区改造方案篇三

小区地下管网复杂且年代久远，目前已难以负荷居民日常所需。加上管线老旧、分布图缺失严重，一直存在雨污水混排等一系列问题，不仅影响居民们的日常生活，还会对水环境造成污染。为彻底解决这个困扰小区多年的痛点问题，实现雨污分流，天坛街道多方协调，利用老旧小区综合整治工作的契机，开展室外雨污水改造。

通过多次现场踏勘摸排，由于设计图纸中的化粪池过大，现场场地狭小，地下各类管线等设施过多，造成设计图纸不能完全实施。施工单位结合实际情况对本次室外雨污水改造提出相关改造建议，调整室外管线路径等事宜。

局部采用利旧方案，采用原有化粪池，开启后24小时抽掏，边抽掏边安装。根据现场实际条件调整化粪池尺寸，或将一个较大的化粪池拆分成若干较小的，再现场重新定位。

要求施工单位施工期间做好安全防护措施，确保居民正常出行，尽量减少对居民的影响。施工期间如遇地下管线等情况复杂，需上报建设单位，由建设单位组织相关单位协调处理。施工过程等留影像资料，及时办理签证、变更洽商等手续。

## 盐田村小区改造方案 老旧小区改造方案篇四

改造地块标图建库号为44190000363，位于东城区温塘社区，东至年丰山庄、南至东阳学校、西至环城路、北至年丰山庄，总面积公顷，全部属国有建设用地，土地权利人为东莞市金城营造房地产开发有限公司，由原土地权利人自行改造。改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

原改造方案于20xx年获市“三旧”办审批通过（批复：东三

旧办[20xx]60号)。地块原使用权人(原改造主体)为东莞市金城实业有限公司,现已变更过户到东莞市金城营造房地产开发有限公司。东莞市金城营造房地产开发有限公司为东莞市金城实业有限公司的全资子公司。土地证登记面积为公顷。

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划,已纳入东城区“三旧”改造专项规划及20xx-20xx年度实施计划,并已编制单元规划。

该地块现用途为工业用地,为东莞市金城实业有限公司自20xx年10月开始使用,于20xx年10月变更过户到东莞市金城营造房地产开发有限公司名下。现厂房已拆除,地上没有建筑物,不产生效益。

该改造地块由原土地使用权人自行改造,改造地块已完善用地手续,不涉及协议补偿及违法用地处罚问题。

根据有关规划安排,该宗地由东莞市金城营造房地产开发有限公司投入亿元资金自行改造。改造后,该宗土地将用于二类居住用地、面积公顷、容积率、建筑面积28500平方米,预计年产值4000万元。

## **盐田村小区改造方案 老旧小区改造方案篇五**

按照《安徽省城镇老旧小区改造技术导则》和蚌埠市老旧小区改造的相关要求,结合我区四年老旧小区整治改造经验,经研究制定本实施方案。

### **(一) 小区名称**

20xx年度整治改造的8个老旧小区:新城小区、站北小区、治淮路570号、南三工区小区、勤俭一里南段大院、淮秀园、新淮路小区227、251、279、291号、淮轮小区。



20xx年“三供一业”3个项目：安徽水利水电勘测设计院小区，治淮路699、715号，南三工区小区，液力小区。

通过整治改造使老旧小区达到功能完善、环境优美、节能环保、适宜人居的目的。

### （一）雨污分流改造

老旧小区雨污管网大多年久失修，雨污同道排放，管道堵塞、漫溢。通过雨污管道维修改造，达到下水顺畅，减少堵塞，实行雨污分流。

### （二）“三化”改造

“三化”即绿化、亮化、硬化，通过养护、维修、补充、完善，着力打造景致优美、居住舒适的小区环境。

### （三）公共服务设施改造

为丰富居民休闲、文化、生活需求，结合小区特点和场地，适当建设一部分公共活动广场，添置健身、休闲设施，满足居民的文娱生活需求。

### （四）外立面、楼道改造

为保证小区的整体改造效果，对破损、污旧的小区楼体外立面、楼道、围墙等整体清理、粉刷。

### （五）水电气弱电管网改造

通过与水电气沟通，完善管道修复和跟换，做到三表出户。建设集中通信管线，电信、移动、联通、中广有线等通信线路统一排管。对原有明线进行拆除，恢复相关部位原貌。做到老旧小区改造后通信服务内容齐全，管线统一建设，统一

使用，隐蔽走线。

## （六）小区面貌改造

通过前期调查摸底，梳理小区内的违建及不合理构筑物，全面拆除各类违章建筑物，拆除私设地锁，清理侵占绿地、道路的违法建设等。

## （七）停车位改造

- 1、对规划停车设施被改变用途的，恢复停车功能。
- 2、合理规划小区内公共部位，增加车位。
- 3、调整绿化形态，增加生态停车位。
- 4、清除功能废弃的车棚、违建等，增建、扩建停车位。

## （八）技防设施改造

对技防设施进行更换、维修或增设。老旧小区改造后技防设施探点布局合理，清晰度符合要求，小区技防水平明显提升。

## （九）提升型改造

在基本型改造的基础上，根据省市老旧小区改造要求，结合我区老旧小区实际情况，按照市规划设计要求及房屋安全鉴定标准，选择节能型改造和适老化改造小区。

## （十）加装电梯改造

增设电梯应遵循“业主自愿，充分协商，加强引导，协调服务，落实责任，确保安全”等原则，同时考虑便于施工、安装和运行维护的要求。

加装电梯前，应对房屋结构安全性和地下隐蔽结构进行检测。加装电梯方案应符合相关规范要求，并征得业主同意后，按照省市加装电梯建设审批流程进行各项工作。增设电梯应结合现有建筑条件，在不改变、不破坏原有建筑结构的原则下进行。电梯增设工程完成后，应按相关规定对建筑结构和电梯分别进行竣工验收、办理使用登记后方可投入使用。

### （一）摸底调查阶段（20xx年1月）

老旧小区改造工作涉及面广、牵涉部门多、改造内容杂，因此要精细摸底调查工作。一、调查老旧小区基本情况，了解小区四至、建成年代、占地面积、建筑面积、违建情况、居住户数、楼体分布、楼栋数、单元数、建筑物的基本结构情况，了解小区地下管网的使用情况等。二、调查过程中涉及街居、物业公司、供热、供水、供电、通讯、排污等相关单位和个人的建筑物、设施设备登记造册。三、调查要详细、真实、全面，为规划设计方案、施工提供依据。

### （二）施工方案设计阶段（20xx年3月-4月）

委托蚌埠规划设计院，根据摸底调查提供的基础数据，结合实地考察及社区、居民意见等，对老旧小区改造进行规划设计，并公示规划设计方案，接受社会及居民监督，听取居民意见建议，并邀请相关单位、业界专家、居民代表进行图纸会审，完善规划设计方案。施工图编制既要符合国家及地方相关标准、规范，又要符合实际情况。规划设计完成，同时跟进清单编制工作。

### （三）建筑物拆除阶段（20xx年4月底前）

小区内建筑物拆除是确保小区改造效果的关键。按照《龙子湖区建筑物拆除四个原则》，各街居通过调查摸底，详细了解小区内违建归属、年代及分布状况，按照程序、按照要求做到应拆尽拆。具有合法手续及航测图建筑物按照有关规定

拆除，予以补偿。

#### （四）项目招投标阶段（20xx年5月-7月）

根据改造项目类型，按照国家及地方相关招投标程序进行分类打包招标，选择有经验、有技术、有实力的施工、监理单位来承担老旧小区的改造任务。

#### （五）项目施工阶段（20xx年8月底-11月底）

施工阶段由区老旧小区整治改造指挥部统一指挥、协调和调度，每一项工程由专人负责。严格把控工程质量、进度、安全、造价。

#### （六）项目验收阶段（20xx年12月底前）

老旧小区改造工程竣工后，实行二级验收制度。区旧改办负责招标第三方验收单位，组织街道、社区和业主委员会或业主代表进行初验。完成初验后，向施工单位提出整改通知，整改完毕后组织竣工验收。竣工验收之后向市级老旧小区整治改造办公室汇报并申请查验。初验验收和竣工验收须有验收组织单位、设计单位、施工单位、监理单位、审计单位代表参加。

#### （一）区旧改办职责

负责老旧小区改造工程的总体工作，协调、指导、督查和日常管理工作等。

#### （二）区人大、区政协包保职责

1、包保领导需参加包保老旧小区的图纸会审、施工现场会、调度会，根据老旧小区实际情况提出具体可行的改造意见。

2、经常深入包保老旧小区施工现场，帮助解决现场发生的疑难问题，并督促问题的解决，以加快老旧小区的改造进度。

3、监督区旧改办工作人员服务协调工作是否到位，监督街道、社区工作职责的落实情况。

### （三）街道社区职责

各街道社区负责老旧小区的调查摸底，施工前完成影响施工的建筑物和构筑物的征迁和拆除工作，组织成立小区业主委员会，选聘物业公司。组织居民讨论整治改造方案，成立综合协调小组和居民监督小组，协调各类矛盾纠纷，参与改造工程质量监督和竣工的初验。

### （四）区财政局职责

区财政局负责改造工程项目本级资金的筹集，并列入年度预算等工作。

### （五）区行政执法局职责

区行政执法局负责违建拆除法律业务指导，配合街道、社区集中拆除工作。

### （六）区住建局职责

指导区旧改办老旧小区改造工作，负责对具有有合法手续建筑的征迁补偿指导。

### （七）区质检站职责

在老旧小区改造过程中及工程竣工验收阶段，担负工程质量的监督和检测。负责对老旧小区改造过程中的施工工艺、施工隐蔽工程等的监管。

## （一）加强组织领导

区旧改办负责老旧小区整治改造协调指导、检查督促和考核验收等工作。领导小组各成员单位，按照各自职能，认真落实好老旧小区改造工作，明确职责，压实责任。

## （二）规范资金管理

老旧小区改造工作纳入城建资金年度使用计划，实行专款专用。改造提升资金及补助资金的核算、划拨和使用，按照区政府投资项目资金管理的相关办法实施，由监察、审计等部门进行监督。同时，强化工作人员的廉洁自律教育。

## （三）严格监督考核

1、严格考核。按照《龙子湖区老旧小区整治改造管理考核办法》，定期对各施工单位、各街道社区进行督察，重点监督施工单位施工安全、工程质量和工程进度等。重点检查街居老旧小区施工环境保障和工作安排执行情况。

2、奖惩制度。以小区为单位，设立奖励基金，根据拆违、维稳、群众评价等对该小区进行综合打分排名，对于包保老旧小区整治改造的区人大、政协和区旧改办工作人员，以及相关街居人员同奖同罚。

## （四）强化宣传引导

充分利用各类媒体，大力宣传老旧小区改造意义、改造内容、方法步骤和改造成效。引导居民积极参与，献计献策。营造良好的舆论氛围，争取社会各界和广大居民的拥护支持，把好事办好。实现百姓满意，领导认可，验收合格的民生工程目标。