

# 中共上海市杨浦区委办公室

杨委办〔2018〕1号



## 中共上海市杨浦区委办公室 上海市杨浦区人民政府办公室 印发《关于加快推进新一轮“里子工程”的 工作方案》的通知

区相关单位、各街、镇：

《关于加快推进新一轮“里子工程”的工作方案》已经区委、区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

中共上海市杨浦区委办公室  
上海市杨浦区人民政府办公室

2018年1月23日

# 关于加快推进新一轮“里子工程”的工作方案

为认真贯彻落实党的十九大“坚持以人民为中心”的发展思想和“提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理”的精神，紧紧围绕杨浦建设“三区一基地”、创建睦邻家园的总体要求，在近年来全区住宅小区“里子工程”建设取得一定成效的基础上，就下一步加快推进更高水平的新一轮“里子工程”建设，加快提升和改善杨浦城区面貌，切实改善广大群众居住环境，提出方案如下：

## 一、总体目标

从2018年到2020年，用三年时间，针对老旧小区设施陈旧、配套滞后、居民群众反映突出的问题开展更大面积、更大范围、更高标准、更深内涵的房屋修缮、设施改造和社区美化，切实增强“里子工程”建设的集中度、显示度，努力提高居民群众的获得感和满意度，大力改善居民的居住环境，不断提升杨浦城区整体形象。

## 二、工作原则

（一）坚持以块为主，条块联动。新一轮“里子工程”建设中，以各街镇为建设主体，充分发挥各街镇的主体作用。坚持一小区一方案，做到既实用又美观。区房管局是老旧住房安全隐患处置、雨污水分流改造、优秀历史建筑小区的实施主体。

各职能部门要充分发挥指导和支持保障作用，形成合力，加快建设。

（二）坚持统筹谋划，因地制宜。新一轮“里子工程”建设要做到“六个结合”：与睦邻家园建设相结合；与无违建居村（街镇）创建相结合；与“三微”改造相结合；与文明城区创建相结合；与加强小区综合治理相结合；与加强城市精细化管理相结合。改造内容既要解决群众反映突出及矛盾集中的问题，又要提升新内涵，展示新形象，不断提升小区的整体形象。

（三）坚持政社合作，建管合一。要按照权责一致原则，落实政府责任和业主义务，充分发挥社会组织作用，引入第三方参与管理，完善群众满意度评估机制，落实改造后的业主主体责任，促进常态长效管理，打造共建共治共享的社区治理格局。

### 三、主要任务

#### （一）实施范围

更高水平新一轮“里子工程”的实施范围是 2009 年（含迎世博建筑物整治）以后未实施过小区综合整理的售后公房小区、公房小区和 2000 年前建造的商品房小区，共计 367 个小区，建筑面积 1055 万平方米。对 2009 年以后实施过小区综合整理的，按照新一轮“里子工程”的标准拾遗补缺。

#### （二）实施条件

实施老旧小区综合整理的住宅小区必须符合下列条件：

1、**组织到位。**居民区党组织核心作用强，居委会主导作用明显，住宅小区综合治理“多位一体”工作架构健全。

2、**拆违到位。**各街镇应按照无违建居村（街镇）的创建要求，在完成小区违法建筑整治的前提下，开展新一轮“里子工程”建设。

3、**意愿到位。**业主（居民）应具有较强烈的改造意愿，需达到三分之二以上业主同意。

### （三）实施内容

1、**规定项目：**主要包括屋面漏水维修（平改坡）、外墙渗水维修粉刷、楼道整治、道路维修、排水管道改造（有需要的应实施居民区雨污水分流改造）、社区大脑（神经元）建设、停车设施改造、绿化补种等。

2、**自选项目：**各街镇可结合睦邻家园建设、无违建居村（街镇）建设、微更新改造等建设需要以及居民诉求，实施通信管线入地、垃圾箱房（中转站）改造、睦邻设施改造、道口房整治、电动车充电桩、安防设施改造等，提升小区整体面貌。

## 四、资金保障

### （一）资金的申请和使用

改造资金按照“费随事转”“谁实施谁申请”的原则，由实施项目的预算单位向区财政局提出项目预算申请。专项资金应纳入预算单位部门预算，各预算单位应制定项目规划和整治计划，向区财政局申报。各街镇应于年底前申报下一年度新一

轮“里子工程”预算，同时向区房管局报备。

## （二）出资方式

业主需支付 48 元/平方米，其余费用由市、区二级财政补贴。经街镇确认后，对于维修资金余额低于 70%的，业主支付部分由政府托底列入财政预算；对于维修资金现有余额高于 70%，使用后低于 70%的，支付至 70%，其余金额列入财政预算。

## 五、工作职责

区房管局负责做好新一轮“里子工程”的牵头协调。实施推进涉及老旧住房安全隐患处置、雨污水分流改造、优秀历史建筑小区的新一轮“里子工程”建设。做好投资额 100 万元以上的项目的建设审批和监管工作，做好投资额 100 万元以下项目的备案工作。

各街镇负责新一轮“里子工程”的具体实施。负责项目（除涉及老旧住房安全隐患处置、雨污水分流改造、优秀历史建筑的小区）的实施推进和建设管理，以及做好实施前后的居民工作。包括梳理居民诉求，编制改造方案、预算，业主征询，委托实施单位办理建设程序，施工单位承发包，组织实施，组织竣工验收和移交接管，并负责做好实施期间的安全、文明施工管理、投资控制，并负责小区拆违工作。

区社建办负责推进、协调，提供新一轮“里子工程”的指导。

区规土局负责为城市微更新提供指导，协调相关高校，为

每个街镇各配备一名社区规划师，为“里子工程”提供专业指导。

区绿化市容局负责小区绿化调整、环卫设施改造的指导和审批。

区城管执法局负责指导做好违法建筑拆除工作。

区财政局负责委派审价审计单位，保障资金，组织 200 万元以下工程的政府采购。

区审计局负责做好对新一轮“里子工程”项目的审计监督，定期组织开展对“里子工程”项目的专项审计。

区建管委负责做好雨污水管分流改造小区的确定和改造方案的指导、审核，以及 200 万以上项目施工现场的监督指导。

区信息委负责做好社区大脑（神经元）建设的协调、指导。

## 六、实施程序

根据《上海市住宅修缮工程管理办法》、《杨浦区住宅修缮工程管理实施意见》、《杨浦区区级建设财力小型工程项目管理办法》以及《进一步加强杨浦区限额以下小型建设工程安全生产监管的实施意见》要求，100 万元以上（含）项目，由各街镇委托实施单位报区房管局通过上海市建设市场管理信息平台办理建设程序。100 万元以下项目根据小型建设工程管理要求，由街镇监管。

### （一）掌握居民诉求

实施新一轮“里子工程”的住宅小区，由各街镇牵头相关

部门召开业主座谈会，广泛听取民意，了解居民诉求。编制年度计划，报区财政局、区房管局备案后实施。

## （二）编制实施方案

各街镇或区房管局结合居民意愿和实施要求，按各自分工，负责或委托专业单位进行查勘设计或施工设计，并编制项目实施方案。实施方案主要包括：针对居民主要诉求的解决方案（具体工程科目或相关处置办法）、工程概算、资金来源、安全质量等防护措施、工程周期等内容。工程概算应根据实际查勘工程量套用国家定额标准实事求是编制。实施方案预算报区财政局委派的投资监理单位审核。

## （三）实施方案公示及意见征询

实施方案编制完成后，须向实施范围内业主公示，并邀请居民代表参加决策听证会，就实施方案再次听取居民意见，并根据反馈意见对方案进行完善。实施方案完善后，由各街镇负责指导居民委员会和业主委员会召开业主大会征询，征询内容包括针对居民诉求的解决方案、资金筹措办法、工程周期等。须得到专有部分占建筑总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

## （四）计划立项

投资额 100 万元以上（含 100 万元）的单个项目，由各街镇委托专业实施单位向区房管局申报立项。投资额 100 万元以下的项目，由各街镇按照小型工程项目管理要求办理相关手

续。

实施单位选择：区房管局通过政府采购选择具有相关工作业绩并拥有项目管理、监理、造价等专业人员的单位或项目管理公司，确定新一轮“里子工程”实施单位目录，各街镇自行从区房管局公布的目录中选取实施单位，并与实施单位签订委托协议。

#### （五）项目报建（100万元以上项目）

投资额 100 万元以上（含 100 万元）的单个项目须办理报建手续。由各街镇委托的实施单位填报《上海市建设工程报建表》，并准备工程报建需提供的有关材料（主要包括：组织机构代码证或营业执照、立项文件、业主意见征询情况等）至区房管局办理报建手续，经区房管局审核后取得上海市建设工程项目编码和《上海市建设工程建管程序告知单》。（法定时间 3 天）

#### （六）设计、施工监理单位承发包

设计、施工监理单项服务合同金额超过 50 万元（含 50 万元）须通过公开招投标选取承包单位。

单项服务合同金额小于 50 万元的，施工监理单位由区房管局通过政府采购确定新一轮“里子工程”施工监理单位目录，各街镇在区房管局公布的目录中选取。设计单位由各街镇自行选取有资质的设计单位。

#### （七）施工单位承发包



投资额 50 万元以下项目，由各街镇根据《杨浦区区级建设财力小型工程项目管理办法》确定短名单，择优选择；50 万-200 万元项目，应根据《上海市政府采购管理办法》以及杨浦区政府采购要求，由街镇报区财政局组织政府采购；200 万以上项目，应由街镇委托实施单位报区房管局通过建设管理信息平台进行公开招投标。施工单位应在其资质等级许可范围内从事工程建设活动，不得转包和违法分包工程。

招标代理单位选择：投资额 100 万元以上项目，由实施单位向区房管局申请，自上海市住宅修缮招标代理审价审计平台抽签确定。投资额 100 万元以下项目，由街镇自行择优确定。（公开招投标法定时间 36 天）

#### （八）合同备案和开工审核（投资额 100 万元以上项目）

投资额 100 万元以上（含 100 万元）的单个项目，在承发包工作完成，并签订施工（包括分包合同）和监理等合同后，在组织开工实施前，各街镇委托的实施单位须填报住宅修缮工程开工审核单向区房管局申报施工、监理等合同备案和开工审核。开工审核内容主要包括：计划落实、资金筹措、实施方案审核、相关手续办理、业主意见征询、施工和监理等合同备案、施工组织设计审定等情况。享受市财力补贴资金的住宅修缮工程项目，由区房管局完成开工审核后上报市房管局。（合同备案 7 天，设计交底、施工组织设计报区房管局审核备案 7 天，申报开工审核 3 天）

### （九）竣工验收

各街镇、区房管局按各自分工，根据相关规定进行安全质量监督。工程竣工后，应组织施工单位、施工监理单位、物业公司、业主、居委会、居民代表和相关职能部门等共同完成综合验收。验收标准参照《房屋修缮工程技术规程》和有关物业管理服务标准。竣工验收后，施工单位与业主委员会应签订保修合同以及移交接管协议。实施单位向区房管局申报竣工备案。

### （十）审计审价

项目通过竣工综合验收后，项目实施主体应及时完成相关基础资料的收集整理工作，及时进行工程审价和竣工决算审计。享受市级财力补贴的项目，通过市房管局抽签确定专业审价审计单位进行工程审价和竣工财务决算审计。不享受市级财力补贴项目，由区财政局委派。

## 七、工作要求

（一）加强组织领导。区委、区政府成立新一轮“里子工程”建设领导小组，由区委副书记、区长谢坚钢任组长，区委常委、副区长王桢和副区长李雅平任副组长，由区房管局、区社建办、区发改委、区规土局、区绿化市容局、区建交委、区城管执法局、区财政局、区审计局、区国资委、区信息委、各街镇为成员单位，主要负责全区面上工作的部署、指导、推进。领导小组下设办公室，主要承担新一轮“里子工程”的日常事

务，办公室设在区房管局。办公室主任由区房管局、区社建办主要领导担任。要建立例会制度、专报制度，推进落实“里子工程”建设。各街镇要成立新一轮“里子工程”工作小组，负责辖区内的整治项目确定、方案制定和具体实施，负责落实项目推进过程中的协调和指导。要发挥居民区党组织和居委会、业委会的作用，做好居民的宣传、引导和沟通工作，组织、发动居民共同参与和积极配合，保障新一轮“里子工程”项目的顺利实施和有序推进。

（二）加强公众参与。各街镇要切实做好居民宣传发动工作，鼓励引导居民积极参与新一轮“里子工程”的建设和小区综合治理。通过座谈会、征询会、协调会等多种途径强化宣传引导，征询推进方案，广泛听取居民意见、积极回应居民诉求、努力争取居民支持。工程项目竣工后，相关添置、更新、改造的公共部位或设施设备作为小区的公共配套全部移交给业主，由业主委员会作为主体，落实后期的维修养护责任。

（三）严密组织实施。各街镇要落实专人负责。在实施过程中，要规范承发包管理，严格按照相关法律法规执行，确保公开、公平、公正；要落实工程监管制度，加强全过程跟踪管理，确保工程质量；要落实安全责任，加强对施工单位安全教育，全面负责施工的安全，确保新一轮“里子工程”工程质量和施工安全。

（四）加强综合管理。住宅小区综合管理工作是老旧住宅

小区“里子工程”的“软件”，也是关键，又是创新社会治理加强基层建设基础，各街镇要牢固树立重心下移、服务群众的理念，切实提升群众的获得感和满意度。要将推进新一轮“里子工程”作为加强基层干部队伍建设的良好契机，充分发挥居民区党组织的核心作用和居民委员会的主导作用，努力化解业主与业主委员会、业主与物业服务企业、业主与业主之间的各类矛盾，巩固深化创新社会治理加强基层建设成果。