

昆山市住房和城乡建设局 昆山市自然资源和规划局

文件

昆住建通〔2025〕54号

关于进一步加强我市老旧小区改造 管理的通知

各有关单位：

为进一步加强老旧小区改造管理，规范报建程序，提升审批效率，现就加强老旧小区改造设计方案、施工图、招标等管理事项通知如下：

一、强化设计方案管理

（一）强化设计引领，因地制宜编制改造方案

老旧小区改造项目建设单位要充分征集居民需求，优化资源配置，综合安排改造内容，并委托专业机构编制改造方案。项目建设单位应在初步改造方案意见征求阶段、设计完善阶段和方案会商确定后，在小区范围内的显著位置做好改造方案的公示。

（二）改造方案实行多方联合会商

改造方案完成后，由市住建局组织市财政局、资规局、水务局、数据局、相关管线单位、属地建管部门等对改造方案进行联合会商，形成联合会商纪要，明确改造范围、改造面积、改造内容等要求。

二、加强施工图分级管理

1. 对于涉及建筑主体结构变动的老旧小区改造项目，应报施工图审查机构按规定依法进行施工图审查。

2. 对于不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，房屋建筑改造施工图应报施工图审查机构进行审查。施工图审查可简化相关流程，对改造部分进行审查。报审时应提供项目改造立项批文、方案会商纪要、房屋原竣工图（可容缺）、房屋安全检查报告或检测鉴定报告、改造部分施工图等。涉及小区市政配套改造类的项目，由建设单位将小区市政配套改造部分施工图报送苏州图审中心。

三、规范项目招标管理

（一）老旧小区改造项目设计招标相关要求

依法必须招标的老旧小区改造设计项目，同一项目设计招标可以组合方案设计招标和施工图设计招标，具体招标要求应在招标文件中明确。老旧小区改造设计发包资质满足如下要求：

1. 老旧小区改造设计发包时，改造内容同时涉及小区内房屋建筑和市政配套工程建设的，设计单位须具备房屋建筑工程类设计资质；

2. 改造内容只涉及小区内房屋建筑的，设计单位须具备房屋建筑工程类设计资质；

3. 改造内容只涉及小区内市政配套工程建设的，设计单位须具备房屋建筑工程类设计资质或市政工程类设计资质。

（二）老旧小区改造项目施工招标相关要求

老旧小区改造施工发包资质要求：

1. 老旧小区改造施工发包时，改造内容同时涉及小区内房屋建筑和市政配套工程建设的，施工单位要求具备房屋建筑施工总承包资质；

2. 改造内容只涉及小区内房屋建筑的，施工单位要求具备房屋建筑施工总承包资质；

3. 改造内容只涉及小区内市政配套工程建设的，施工单位要求具备市政公用工程施工总承包资质。

四、其他相关工作要求

（一）加强房屋安全评估

老旧小区改造项目应由建设单位委托由建设行政主管部门设立的房屋安全鉴定机构进行房屋安全检查，并出具检查意见书，必要时进一步作房屋安全鉴定，确保改造前房屋的安全性。

（二）强化施工质量安全管控

老旧小区改造工程的建设、勘察、设计、施工、监理等责任主体应当按照规定要求签署工程质量终身责任承诺书；落实举牌验收制度，施工质量可追溯；加强施工安全管控，重点做好脚手架工程、新老雨污水管碰接、管线保护、沟槽开挖等分部分项工程施工安全管控，强化方案编制、安全交底、安全验收和日常安全检查等环节管控。

（三）加强闭环管理

老旧小区改造埋地管线覆土前应做好管位测量，工程竣工后，建设单位应做好项目验收归档工作，工程档案资料应报至市城建档案馆，包括地下管线竣工测量成果文件并同步提交至昆山市地下管线管理所。建设单位应组织相关专业经营单位、属地社区、物业等单位做好移交管理工作。

本通知自发文之日起实施，原《关于加强中心城区老旧小区改造管理的通知》（昆住建通〔2019〕124号）《关于印发<老旧小区改造施工图论证暂行办法>的函》（昆住建通〔2019〕218号）《关于加强中心城区老旧小区改造管理的补充通知》（昆住建〔2020〕45号）同时废止。

昆山市住房和城乡建设局

昆山市自然资源和规划局

2025年3月10日

昆山市住房和城乡建设局办公室

2025年3月10日印发