

# 诸暨市老旧住宅外墙脱落修缮改造实施方案

## (征求意见稿)

为加快破解我市城区老旧住宅外墙脱落修缮改造难题，保障公共安全，改善城市形象，根据《物权法》和建设部《房屋建筑工程质量保修办法》、《住宅专项维修资金管理办法》等相关法律法规，结合我市实际，特制定本实施办法。

### 一、实施方式

按照“业主自愿、属地组织、财政奖励”的原则，老旧住宅外墙修缮改造采用业主自愿申报，属地街道牵头组织，部门配合，形成责权明晰、管理专业、监管到位的外墙修缮改造工作格局。

### 二、实施范围

1. 凡在我市城区暨阳、浣东、陶朱三个街道内 2000 年 5 月 9 日《诸暨市住宅区物业维修专项资金管理暂行办法》施行前未交纳物业专项维修资金，且近三年内未列入拆迁改造计划的商品住宅。独户、联排、叠排的商品住宅房屋及公租房、廉租房等国有产权的房屋原则上不列入改造范围；

2. 因历史原因无法查证设计、施工、竣工、交付等环节具体资料经认定符合外墙修缮改造申报条件的商品住宅。

### 三、实施模式

外墙修缮改造原则上以幢为单位，由业主自愿申报，并对房屋施工方案作出风险评估，改造分局部修缮和整体改造两种模式实施：

(一)局部修缮。对外墙脱落情况较为轻微的房屋，可采用局

部修缮的模式。选用与原设计相近、外观相仿的材质，对已脱落部分进行修缮。

(二)整体改造。对外墙脱落面积较大，不具备局部修缮条件的房屋，应采用外墙整体改造的模式。外墙整体改造须符合规划要求。

#### 四、实施步骤

属地街道负责向辖区内房屋业主开展外墙修缮改造政策宣传工作，对外墙脱落情况较为严重，影响公共安全的房屋，组织巡查管理，督促业主自觉采取应急防护措施。同时积极组织业主抓紧开展外墙修缮改造工作，进一步统一思想，主动先行先试，严格按照以下实施步骤，加快推进外墙修缮改造工作：

(一)项目申报。外墙修缮改造实施方案由所涉及的全体业主集体协商确定，经全体业主签字同意后报属地街道。外墙修缮改造项目可按幢或片区申报，填写《外墙修缮改造项目申报表》

(附件1)，业主的实施方案应明确以下内容：一是实施模式，拟采取局部修缮或整体改造模式；二是资金筹措，拟定需分摊资金的足额筹集方案；三是实施处置，对外墙施工有影响的设施处置（如防盗窗、空调架、空气能、花架、晾衣架等），相关业主需作出书面承诺或说明，保证无障碍施工；四是委托代办，经全体业主同意，以书面委托方式确定业主代表（控制在3人以内）代表全体业主进行项目申报和实施。

(二)项目确认。业主代表持有效身份证明、业主委托书、《诸暨市房屋外墙修缮改造项目申报表》、全体业主签字的外墙修缮实施方案、资金筹措情况等资料到属地街道申报外墙修缮改造

项目，由街道审核汇总，并根据汇总情况组织住房和城乡建设局、自然资源和规划局、财政局、审计局、综合行政执法局等相关部门进行会商，确定外墙修缮改造方案和资金预算。

（三）款项缴纳。业主承担部分由业主代表统一收齐后，缴存到属地街道指定账户。

（四）组织实施。属地街道根据项目申报情况，通过定点入围采购确定设计单位，编制外墙修缮改造施工图设计文件，并委托有相应资质的招标代理单位编制预算和招标文件等，属地街道通过招投标的形式确定有相应资质的年度施工入围单位和监理入围单位，由各街道招标办在限额以下，以简易程序在年度入围单位中招标确定，受业主委托，由属地街道和建筑施工单位、监理单位签订《建设工程施工合同》和《建设工程监理合同》，并按合同约定落实外墙修缮改造。

（五）竣工验收。工程完工后，受业主委托，由属地街道组织施工单位、监理单位、业主代表进行验收，市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局等部门派员进行监督，形成书面验收报告，出具《竣工验收鉴定书》（附件2），验收资料由属地街道保管。

（六）资金拨付。外墙修缮改造项目验收后，施工企业按要求编制施工结算书，并经审计局审计，填写《诸暨市房屋外墙修缮改造奖励申请表》（附件3），由属地街道核实和签字确认，财政局根据属地街道核定结果拨付奖励资金，由属地街道代业主直接拨付施工企业。工程款业主自筹部分按比例分摊多余时，全额返还业主；工程款业主自筹部分按比例承担不足时，由属地街道

牵头，协调业主做好筹集工作。

## 五、奖励标准

通过“以奖代补”的形式对组织外墙脱落修缮改造的业主进行奖励，积极鼓励先行先试，修缮改造的奖励标准为经审计核定的结算价格落实最高 80 %奖励，且奖励单价（审计核定的结算总价/外墙修缮改造的建筑面积）最高不得超过每平方米 130 元，超出部分由业主自筹，奖励资金由财政负责落实。

## 六、职责分工

1 市自然资源和规划局负责老旧住宅外墙修缮改造立面方案的审批

2. 市住房和城乡建设局负责老旧住宅外墙改造施工方案审查，并提供相应建筑施工企业名录，做好相关检查和督促工作

3. 属地街道负责辖区内建筑物外墙改造治理具体管理工作，组织落实宣传发动、入户动员、应急防护、隐患点消除、奖励资金核发、代发等有关工作；

4. 市财政局负责制订年度预算并落实专项奖励资金的保障；

5. 市民政局负责对特困家庭、低保户、五保户的资格认定并落实救济；

6. 市审计局负责做好项目专项奖励资金的审计工作；

7. 市综合行政执法局负责外墙改造项目全过程的违法建设和违法建筑巡查处理；

8. 市公安局负责施工现场的秩序工作；

9. 供电、移动、电信、燃气、水务等市级相关部门，要积极支持配合做好外墙修缮改造工作。

## 七、其他规定

（一）专项奖励资金为一次性奖励资金，在外墙修缮改造竣工验收后，业主应自觉履行保养义务和承担维护责任；

（二）五年内同一外墙面实施多次修缮改造的，政府只实行一次“以奖代补”；

（三）低保户、五保户、低收入家庭等确有困难的业主，符合相关政策标准的，填写《诸暨市房屋外墙修缮改造个人自筹资金补助申请表》（附件4），经街道统一上报，民政部门认定后给予相应补助。

本实施方案自发文之日起施行，各镇乡参照执行。

附件1：《诸暨市房屋外墙修缮改造项目申报表》

附件2：《竣工验收鉴定书》

附件3：《诸暨市房屋外墙修缮改造奖励申请表》

附件4：《诸暨市房屋外墙修缮改造个人自筹资金补助申请表》

附件 1

# 诸暨市房屋外墙修缮改造项目申报表

所在地址及幢号			
委托人（业主代表）		联系电话（手机）	
总户数		修缮面积（m²）	
申 请 事 项	1、工程拟采用 <input type="checkbox"/> 局部修缮 / <input type="checkbox"/> 整体改造 的修缮改造模式，选用 <input type="checkbox"/> 标准化设计 / <input type="checkbox"/> 自行委托设计。（ <input type="checkbox"/> 内打√，下同）；		
	2、工程拟采取直接委托方式委托属地街道招投标落实施工单位；		
申 请 事 项	3、外墙修缮改造所需资金（预计合同价）共计_____元，其中业主已筹集_____元（必须达到合同价减去政府奖励部分的差额以上）。		
	申报材料（一式两份）： 委托人身份证（复印件），委托书； 房屋外墙现状照片（要求清晰、真实反映，可黑白打印）； 外墙修缮实施方案（全体业主签字）； 资金筹措情况； 其他：		
申 请 事 项	委托人签名：		
	年        月        日		
所在街道意见			

附件 2

竣 工 验 收 鉴 定 书

工程 名称		开工 日期		工程的质量评定及意见：
施工 单位		竣工 日期		
验收范围：				
发现的问题及处理意见：				竣工验收现场复查组成员签字：
				年    月    日
				建设单位意见：
				盖    章
				年    月    日

### 附件 3

# 诸暨市房屋外墙修缮改造奖励申请表

所在地及幢号			
委托人 (业主代表)		联系电话 (手机)	
收款单位及账号		收款单位:	
		开户行: 账号:	
申请事项	工程已采用了 <input type="checkbox"/> 局部修缮 / <input type="checkbox"/> 整体改造 的模式进行外墙修缮改造, 现已完成施工并按有关规定完成申报确认、方案审查、通过验收、工程量核实、完成审计等程序, 根据审查确认的方案, 申请奖励资金_____元。		
	附件: 委托人身份证 (复印件); 竣工验收鉴定书; 诸暨市房屋外墙修缮改造工程审核结果材料。		
		委托人签字:  年      月      日	
所在街道意见		市财政局意见	
		(盖章) 年    月    日	(盖章) 年    月    日



附件 4

诸暨市房屋外墙修缮改造个人自筹资金  
补助申请表

姓名		身份证号	
		联系电话：	
所在地址及幢号			
申请补助事由	申请人签字：  年 月 日		
社区初审意见	负责人：（盖章）  年 月 日		
所在街道审核意见	负责人：（盖章）  年 月 日		
民政部门审批意见	负责人：（盖章）  年 月 日		