

# 宏图社区现代经典老旧小区改造方案公示（修改版）

HONGTUSHEQUXIANDAIJINGDIANLAOJIUXIAOQU

## 项目背景简介

现代经典位于东莞南城街道绿色路东侧。建成于2002年，共有416户居民。近年来，小区基础设施普遍存在一定的老化迹象，影响居民日常生活、为保障设施使用安全、改善人居环境，根据《东莞市老旧小区改造工作实施方案》，计划启动现代经典老旧小区改造。在东莞市南城街道住房和城乡建设局指导下，由小区热心居民代表组成改造筹备小组初步确定改造方案内容，现将成果向业主进行公示，诚挚希望广大业主积极参与，支持改造工作。

本次改造概算总投资约1821.35万元，政府补贴部分金额为1248.00万元，业主出资部分金额为573.35万元，户均投入1.38万元。

本次改造业主出资部分优先使用小区公共收益和维修资金，不足部分由应交未交维修资金和小区未来公共收益作为资金来源。具体资金情况如下：

- 公共收益账户金额26.00万元，拟投入金额26.00万元；
- 维修资金监管账户金额171.00万元，拟投入金额83.20万元（每户0.2万元）；
- 业委会账户金额51.90万元，拟投入金额51.90万元，业主出资部分可用资金总计161.10万元；
- 业主出资部分还差412.25万元，为正常推进本次改造工作，由物业公司先行垫付。由小区应交未交维修资金业主补交、业主按面积分摊众筹和未来公共收益逐年返还，直至垫付资金全额补齐完毕。

如以上出资方式仍然无法筹集资金，则相应调减改造内容。

\*实际政府补贴、业主出资金额以财局审核批复和项目竣工结算为准。

## 项目改造内容

现代经典改造工程概算费用汇总表				
序号	费用名称	概算金额:(万元)	政府可报	业主出资
I	工程费用(基础类)	1370.60	80%	20%
1	给排水设施改造	245.00	196.00	49.00
2	供电和弱电设施	163.20	130.56	32.64
3	消防安全保障	24.00	19.20	4.80
4	外立面改造	710.64	408.66	301.98
5	生活垃圾分类改造	6.00	4.80	1.20
6	小区道路整治	221.76	177.41	44.35
II	工程费用(完善类)	164.11	50%	50%
1	楼梯和公共空间更新改造	51.36	25.68	25.68
2	公共空间改造	112.75	56.38	56.38
III	工程建设其他费	199.91	80%	20%
IV	预备费	86.73	80%	20%
V	概算总金额	1821.35	1248.00	573.35

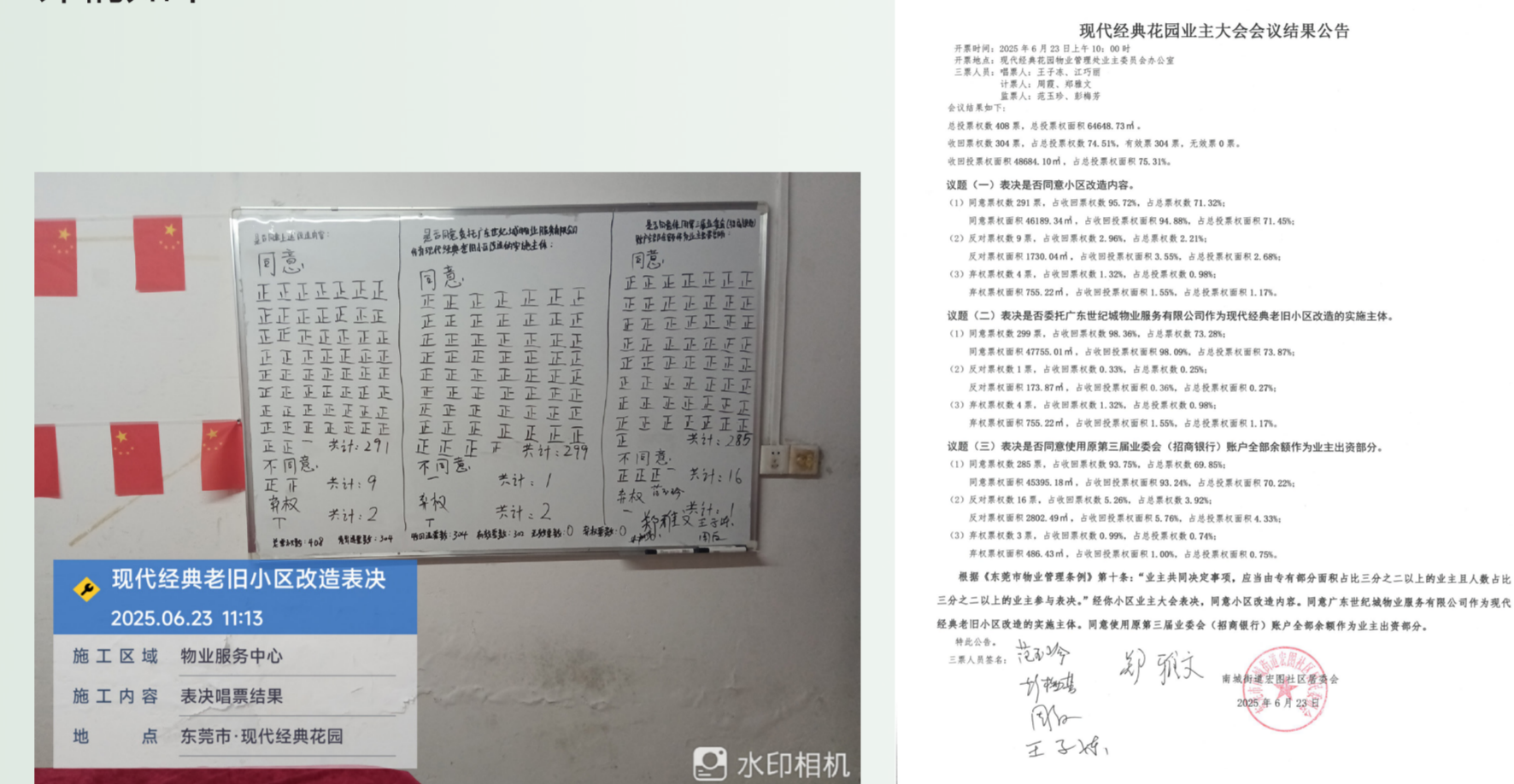
备注：因政府补贴上限每户3万元，总补助费用1248万元（416户\*3万元/户），第4项基础类改造内容政府补助408.66万元，其余301.98万元由业主出资。

## 工作回顾

### 一、上阶段成果

- 第一次方案公示时间25年5月30日-25年6月13日，为期15天。
- 征求广大业主意见时间25年6月14日-25年6月22日。
- 业主表决大会时间25年6月23日早上10点。表决通过：同意老旧小区改造，同意世纪城作为改造实施主体，同意使用原第三届业委会账户余额作为业主出资部分金额。

详情如下：



### 改造总平面图



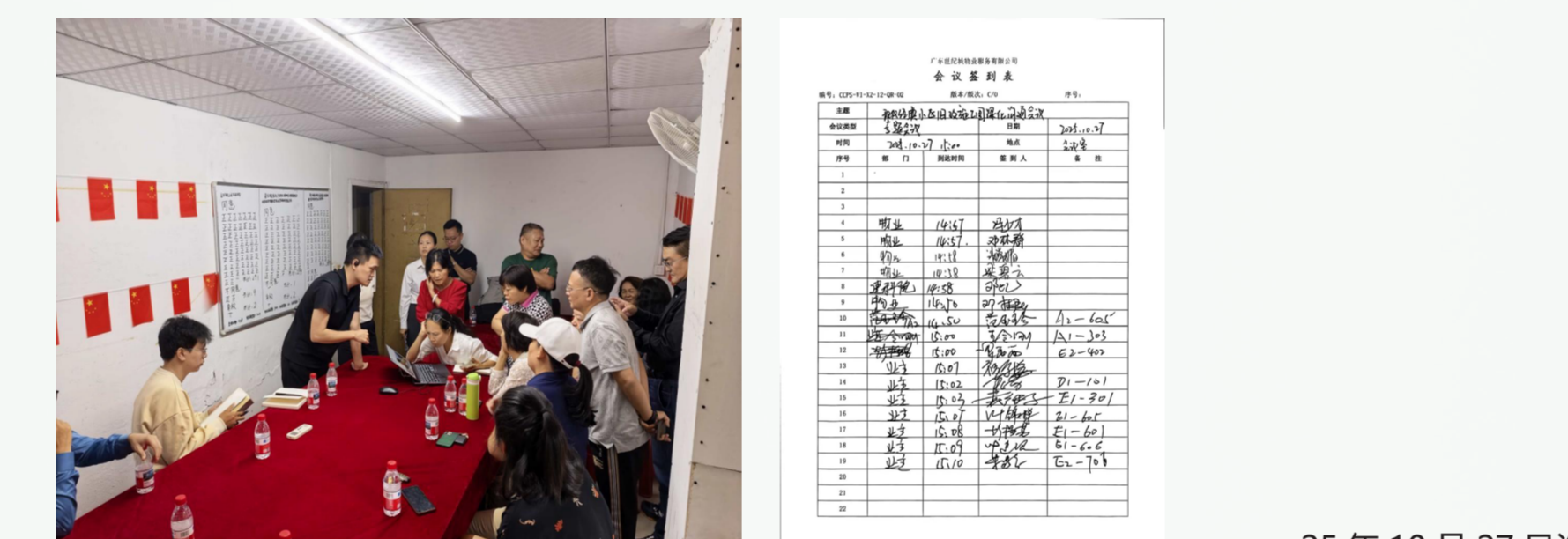
## 改造效果展示

### 二、沟通修改

- 应广大业主需求，已公示方案于25年10月14日、25年10月27日再次进行沟通后修改。详情如下：



25年10月14日沟通

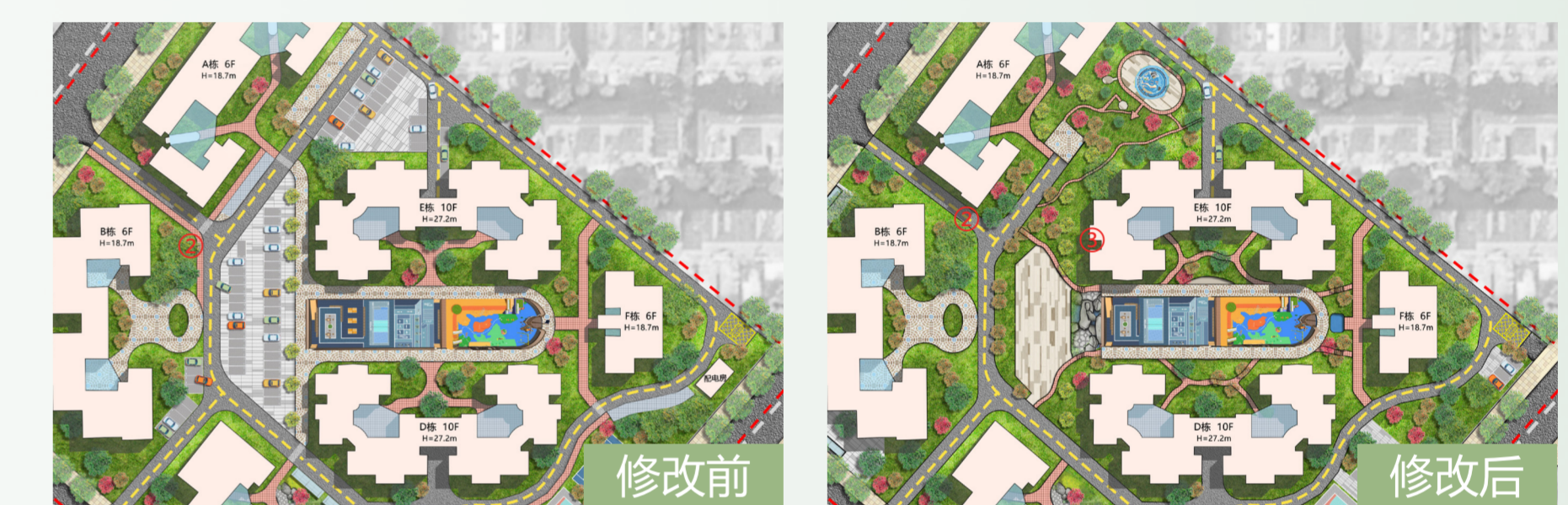


25年10月27日沟通

### 改造总平面图(修改后)



- 非机动车棚统一调至小区围墙外；
- 现状泳池上一版方案改为停车场，此次修改为活动场地；
- 现状儿童场地上上一版方案改为停车场，此次修改保留现状
- 适老化活动区域取消乒乓球桌（噪音问题）；



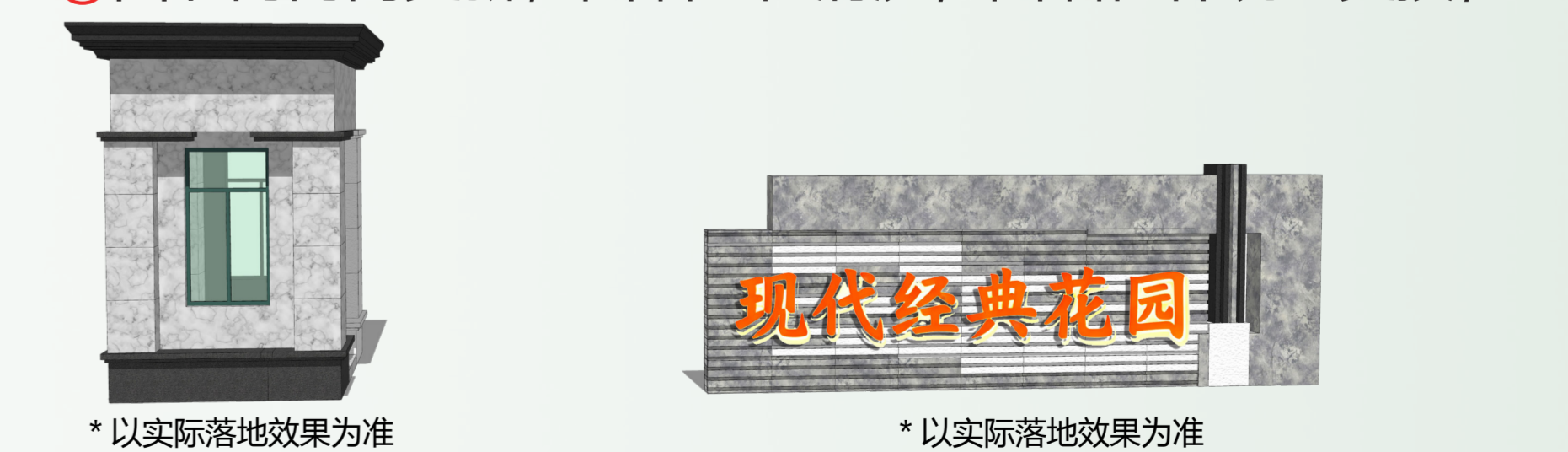
- 拆除闲置煤气房，闲置硬地改为停车场；



- 小区部分透水砖车道铺设沥青；



- 西北门岗更新，围墙立柱清洗，围墙栏杆统一更换；



\*以实际落地效果为准

\*以实际落地效果为准