

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房建议〔2020〕18号

签发人：陈杰

市房产局关于持续推进老旧小区综合改造 的建议（第0177号）的答复报告

彭太辉代表：

您提出的关于持续推进老旧小区综合改造的建议收悉，
现答复如下：

为提升老旧小区居民的居住条件和生活品质，让人民群众生活的更方便、更舒心、更美好，按照国家、省、市相关要求，从2010年开始我市陆续实施了弃管小区改造工程、旧住宅区环境提升工程、幸福沈阳共同缔造工程、居民小区改造提质三年行动等四个阶段的老旧小区改造工作。主要对房屋本体、配套设施、小区环境、服务设施等进行了改造提升。

一、关于制定老旧小区改造长期规划，逐步完成全市老

旧小区改造的建议

我市老旧小区经过四个阶段的改造，还有 63 个小区尚未进行综合改造，计划今年实施，届时，我市老旧小区基本完成一轮改造。近年来，国家高度重视老旧小区改造工作，2018 年在全国 15 个城市开展了老旧小区改造工作试点，沈阳也是试点城市之一。2019 年，在总结试点工作经验的基础上，国家专门组织发改委、住建部、财政部等相关部门赴全国各市调研老旧小区改造工作，据了解，国务院正在制定老旧小区改造的《指导意见》。在征求意见稿内，已明确要求各省、市合理安排老旧小区改造年度计划和任务，按类别确定老旧小区的改造标准，统筹安排符合条件的老旧小区改造时序。目前我市已先期开展了老旧小区改造“回头看”摸排工作，作为今后储备项目列入国家重大项目库，待国家政策明晰后，按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，优先安排各类基础设施缺失或失养失修严重的老旧小区改造项目。

二、关于确定物业管理模式，建立住宅区长效管理机制的建议

2018 年，我局以市政府办公厅名义下发了《沈阳市人民政府办公厅关于提升旧住宅区综合管理水平的实施意见》（沈政办发[2018]68 号），旧住宅区业主可根据管理服务质量和费用，自愿选择服务模式。业主接受优质优价服务的，可选择物业服务企业提供的专业化物业服务；接受基本服务并按政府指导价付费的，可选择保障型物业服务企业提供的保

障型物业服务;接受基本服务并按略低于政府指导价付费的,可选择社区物业服务中心(民办非企业单位)提供的社区化物业服务;业主愿意自我组织、自我服务并按照低于政府指导价付费的,可选择由业主或居民提供的共谋共享自我服务;对产权结构单一且产权单位有能力提供保障服务的,可选择由产权单位提供的共建共治保障服务。

同时,在全市旧住宅区召开业主大会,组建业主委员会或业主大会执行机构。我局派专人到各区开展专题培训,累计开展培训 20 余场,参与人数 3000 余人,推行组建业主委员会,对经指导后仍不能成立业主委员会的,由街道指导社区临时代行业主委员会职责。

2019 年,我局根据我市旧住宅区管理实际情况,依据《关于提升旧住宅区综合管理水平的实施意见》(沈政办发〔2018〕68 号)规定的“环境卫生保洁、公共秩序维护、绿化养护和房屋小修养护”四项基本服务内容,将《沈阳市旧住宅区基本物业服务标准》修改为《沈阳市旧住宅区基本服务标准》。

近年来,为了建立住宅区长效管理机制,我局推行社区党组织监督指导下的社区、业主大会执行机构、管理服务主体“三位一体”共管模式。市、区、街道和社区要层层建立旧住宅区综合管理联席会议制度,将旧住宅区综合管理工作纳入重要日程,强化政府责任,凝聚部门合力,发挥社区作用,提高共管效率。

三、关于提高供暖质量和加装电梯等热点问题的建议

实施“暖房子”工程提质提档。按照《沈阳市居民小区改造提质三年行动计划(2018-2020年)》的通知要求,将“暖房子”工程作为老旧小区改造提质提档的重要内容。两年来实施暖房工程280万平方米,有效解决了老旧小区房屋的保温和防水以及外立面美化问题。另外,2020年全市还专项开展了200万平米的“暖房子”工程,预计8月份实施完毕,实施暖房工程后居民室内平均温度至少上升2-3度。

开展既有住宅增设电梯工作。2019年按照市政府工作部署,我市开展了既有住宅增设电梯工作,全年共完成增设电梯15部。2020年我市将继续推广既有住宅增设电梯工作,在尊重居民意见的前提下,最大程度推进我市增设电梯工作。工作计划3月份开始宣传,12月份完工并组织验收。目前,各区已组织社区开展居民意见征求工作,并在小区显著位置张贴既有住宅增设电梯有关事宜的公告,让居民了解增设电梯相关事宜,引导小区居民参与支持增设电梯工作。

感谢您对政府工作的关心和支持。



2020年4月22日

(联系人: 张秀岩, 联系电话: 22973234)

沈阳市房产局办公室

2020年4月24日印发
