

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕13号

签发人：陈杰

市房产局关于加快推进我市老旧生活区 改造升级和安全管理提案（第297号）的答复报告

赵立民委员：

您提出的关于加快推进我市老旧生活区改造升级和安全管理的提案收悉，现答复如下：

一、关于加快推进老旧小区改造

按照市政府工作部署，今年我市计划改造121个老旧小区，重点突出“一拆五改三增加”，即重在拆除违章建筑；重在实施“上改下”，线缆管线入地改造、建筑屋面防水和节能改造、各类地下管线改造、道路改造、绿地改造；重在增加社区党群服务中心等服务用房、增加休闲座椅等“城市家具”和城市书屋生活娱乐设施、增加消防和监控等安全设

施。

改造内容分为基础类、完善类、提升类和后续管理类，其中：基础类主要是政府投资改造的；完善类是通过征求居民意见，由政府、居民和产权单位共同出资改造的；提升类是引导社会力量参与投资改造的。具体标准如下：

（一）基础类（必改项目）

1. 拆除违法违规户外广告、违规亭棚；
2. 规整建筑外墙空调机位、空调管线；
3. 拆除突出外墙防盗窗（网）；
4. 清理地桩地锁，清理废弃机动车和非机动车；
5. 实施道路改造，将破损沥青路面进行重新修建；
6. 实施园区排水改造，更换、疏通雨水、污水管道以及清掏化粪池，有条件的老旧小区实现雨污分流；
7. 实施节能改造，安装楼体外墙保温苯板，每栋住宅楼安装测温计量表；
8. 维护、整修建筑物屋面防水；
9. 整修和粉刷楼体外墙、楼梯间内墙、公共设施用房外墙；
10. 维修、更换或增设落水管、空调冷凝水管；
11. 完善小区楼牌、门牌、单元标识；
12. 完善小区照明系统，补齐路灯、楼道灯；
13. 安装高清摄像头监控系统；
14. 维修或安装单元入户门，维修单元入口台阶、坡道；
15. 修缮公共部位窗户，整修或增设公共楼梯踏步和扶手；

16. 完善小区车行、人行道路标识系统，补齐路边石；
17. 设置垃圾收储设施，实行垃圾分类；
18. 维修或安装供水、供电、供气、供热管线；
19. 实施小区绿化改造，移除枯枝死苗，绿化裸露部位；
20. 增加休闲座椅、凉亭、长廊等“城市家具”、城市书房和健身器材等生活娱乐设施；
21. 按照改造工程要求，还应当改造的其它内容。

（二）完善类（可改项目）

1. 整治、维修小区围墙，设置、整修小区主要出入口、大门，安装车辆出入管理系统；
2. 增加或完善小区消防设施；
3. 完善小区内适老设施和无障碍设施；
4. 规划、增建机动车停车位，施划停车标线，设置电动自行车停放区域，增设电动自行车及汽车充电设施；
5. 补齐制作小区公示牌（栏）、火灾疏散示意图、文化宣传栏；
6. 设置智能信包箱和智能快件箱；
7. 根据居民意愿，有条件的楼栋加装电梯；
8. 实施“上改下”，小区线缆、管线进行入地改造；
9. 完善海绵城市建设，因地制宜与小区道路、广场、绿地等项目同步改造；
10. 增加社区党群服务中心、物业管理等服务用房；
11. 按照改造工程要求，还应当改造的其它内容。

（三）提升类（宜改项目）

1. 改造或建设小区及周边的社区综合服务、公共卫生设

施、教育设施、智能感知设施；

2. 完善养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施；

3. 在征得居民同意的前提下，利用小区内空地、荒地、拆除违法建设腾空土地及小区周边存量土地，建设各类配套设施和公共服务设施，增加公共活动空间；

4. 按照改造工程要求，还应当改造的其它内容。

按照国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）文件要求，我市将本着“实施一批、储备一批、谋划一批”的原则，建立项目储备库，以基础类、完善类、提升类为改造内容，到“十四五”期末，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

二、关于提升老旧小区管理水平

根据《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），我市目前明确提出了专业化物业服务、保障型物业服务、社区化物业服务、业主或居民自我服务（既业主自治）、产权单位保障服务等 5 种服务模式供业主自愿选择。目前，我市旧住宅区已全面落实管理服务主体，3072 个老旧小区中实施专业化物业管理的 45 个、保障型物业管理的 1507 个、业主自治管理的 205 个、社区服务中心代管的 926 个、产权单位自管的 389 个。今年，将继续推进专业化及保障型物业服务覆盖率，提高旧住宅区整体管理水平。

针对旧住宅区业主大会召开难、业主大会决议产生难的

问题，对无法召开业主大会的住宅小区，可由区政府指定信誉良好的国有物业服务企业提供保障型物业服务。

三、关于加强物业企业监管力度

今年，我局对全市旧住宅区管理工作开展调研，进一步规范物业服务行为，依据《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅区物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号），我局将着手制定加强和改进住宅区物业管理工作的有关文件，建立物业服务信息公开制度，加强信用管理惩戒力度，实行物业企业等级评定和“红黑榜”管理。对物业企业不依法履行合同，侵害业主合法权益、合法利益，服务不达标、不作为、乱作为等违法违规进行惩戒，切实加强和改进住宅区物业管理工作。

结合城市精细化管理工作，将推进行业、区域网格化管理，进一步压实属地管理职责，区域要建立住宅区管理网格，开展日常检查，将住宅区物业服务、管线运营等服务主体纳入管理网格，做到所有问题均能第一时间落实责任主体。

四、关于住宅区封闭管理工作

2020年结合住宅区疫情防控及创建文明城市工作，本着应封尽封原则，我局组织各区，通过摸底排查、征求民意，筹措资金等环节，开展了老旧小区封闭管理工作。全市3072个老旧小区，具备封闭条件的2111个小区，通过设立通透式围墙和挡车杆等措施，已全面实施封闭管理。

五、关于提高物业管理常识普及率和群众归属感

我局采取多种方式宣传《民法典》、省、市《物业管理条例》等内容，并利用小区设施融入物业元素，增加宣传范

围，使业主了解自身及物业企业的权利与义务；培养业主的主动意识，发挥业主自觉监督物业企业、业委会的作用，逐渐向自治的方向发展；发挥业委会委员监督作用，让物业企业在监督下履职。同时，加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，特别是住宅区引进物业管理后的转变，让群众幸福感、归属感切实提升。

感谢您对政府工作的关心和支持。



(联系人：李莹，联系电话：22973201，15140159966)

沈阳市房产局办公室

2021年4月21日印发
