

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房建议〔2021〕18号

签发人：陈杰

市房产局关于加快落实建设部关于老旧小区改造可复制政策机制建议（第0237号）的答复报告

李尚丽代表：

您提出的关于加快落实建设部关于老旧小区改造可复制政策机制的建议收悉，现答复如下：

加快推进老旧小区改造是落实党中央、国务院决策部署的具体体现，是改善城市面貌、提升城市形象、推动高质量发展的重要举措，是改善居民群众居住条件、增强人民群众的获得感、幸福感、安全感的重要内容。2020年7月10日，国务院办公厅印发了《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），8月18日住建部等13个部门联合印发了《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号），12月15日，住建部与

我省签了《共建城市更新先导区合作框架协议》，在国家层面首次给予了老旧小区改造资金补助以及相关的政策支持。从今年开始，我市将大力开展老旧小区改造工作，到“十四五”期末，力争基本完成 2000 年 6 月份前建成的需改造老旧小区改造任务。

一、成立工作专班，统筹高效推进工作

成立了市老旧小区改造工作领导小组，统筹推进老旧小区改造各项工作。市政府主要领导任组长，分管领导任副组长，市房产局、发改委、建设局、财政局、自然资源局、执法局等 23 个市级单位，以及各区政府、煤水电气行业单位为成员。按照“市级统筹规划、区级执行落实、相关部门配合”原则，条抓块保、统筹协调，层层落实责任，形成工作合力。为推进老旧小区改造工作顺利开展，简化手续、提高效率，目前，印发了《关于我市老旧小区改造提质工作简化立项及招标工作的意见》，在改造过程中，集约办理、集成服务，简化立项审批程序、缩短拦标价审定时限、开通监理和施工单位招标绿色通道，前期工作时限从 142 天缩减到 79 天，助力老旧小区改造按下“快进键”，为施工创造了有利条件，做法被省住建厅作为先进经验报送国家住建部。

二、多元筹措，实现旧改资金合理共担

多元筹措改造资金，积极创新老旧小区改造投融资机制。一是通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与需改造设施的设计、改造、运营。采取投资补助的方式，各区政府可对直接参与老旧小区改造的社会企业给予适当贷款贴息。合法

合规运用政府与社会资本合作（PPP）、“三个统筹”（统筹项目、现金流、信用结构）一体化融资等模式，引导更多社会资本参与项目建设，形成可复制可推广的市场化融资模式。二是供水、供电、供气、供热、弱电等专业经营单位改造项目全部列入国家资金支持计划，积极参与老旧小区改造工作，除国家资金补助外，剩余资金由专业经营单位承担更新改造工作及相關费用，保证一次性改造到位。三是鼓励和督促原产权单位支持和参与老旧小区改造工作，引导和号召街道社区范围内单位通过出资等方式支持老旧小区改造提质工作，鼓励居民以捐款捐物、投工投劳等形式参与家园建设，四是提供信贷支持。优先使用建行 200 亿贷款，各区政府可以选择国有企业作为平台，通过金融机构支持社会资本参与老旧小区改造，鼓励集大型房地产开发、施工、物业于一体的集团性公司参与市场化投资及后续管理。

三、协商共建，落实多元化管理模式

在老旧小区改造过程中，我们坚持与居民意愿相结合，建立政府统筹组织、居民全程参与的工作机制，充分发挥居民的主导作用，激发居民参与改造的积极性，鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等或通过让渡小区公共受益的方式支持改造。在后续管理中，落实街道和社区居委会的属地管理职能，建立以社区党组织为核心，社区居委会和业主委员会为主导的，一核两委多元协商共治工作机制。加快推进老旧小区业主大会和业主委员会组建工作，将其作为社会治理和社区建设的重要内容，与小区改造提质同步推进。2018 年市政府办公厅印发了《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),提出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。我市结合旧住宅区管理现状,在征求居民意愿的基础上,鼓励专业化和保障型物业为主的多种后续管理模式,全市 3072 个旧住宅区落实管理责任主体后,目前,实施专业化物业管理的 45 个、保障型物业管理的 1507 个、业主自治物业管理的 205 个、社区服务中心代管的 926 个、产权单位自管的 389 个。进一步调整优化住宅区管理职能,将“物业管理和住宅区治理”的职责明确到街道办事处,压实管理责任,建立分工明确、职责清晰、运行高效的住宅区管理体系。

感谢您对政府工作的重视和关心。



(联系人:李晓丽,联系电话:22973558,18040227652)