

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房建议〔2021〕28号

签发人：陈杰

市房产局关于进一步推进沈阳市老旧小区改造建议（第 0595 号）的答复报告

吴韶君代表：

您提出的关于进一步推进沈阳市老旧小区改造建议收悉，现答复如下：

首先感谢您对老旧小区改造工作的关心。老旧小区改造是一项重要的惠民工程，我们对此项工作高度重视，自 2010 年开始，沈阳市实施老旧小区改造工程，截至 2020 年底，累计投入资金 47.27 亿元，改造老旧小区 1899 个，惠及居民 116.2 万户。近年来，沈阳先后被住建部列为老旧小区改造试点城市和金融支持市场力量参与城镇老旧小区改造的重点城市，在全省率先启动了老旧小区改造、既有住宅增设

电梯、弃管电小区改造等多项涉及城镇老旧小区改造的民生工程。虽然取得了一定的成绩，但有一些瓶颈还没有得到有效的破解，比如：资金来源单一，居民意见难以统一，部门协调难度大等。我们根据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）文件要求，并借鉴了先进城市的经验做法，形成了《沈阳市老旧小区改造（园区内）三年行动工作方案》，采取一系列措施推动老旧小区改造工作。对于您提出的建议，我们进行认真研究和充分调研，并予以充分采纳。

一、关于“完善政策，拓宽筹集渠道，合理安排出资比例”的建议

对于您提出的改造资金方面的建议，我局结合本地区实际具体进行充分考虑并予以采纳。我们采用多元筹措改造资金模式，积极创新老旧小区改造投融资机制，包括探索以可持续方式加大金融支持力度，运用市场化方式吸引社会力量参与等，多渠道筹措改造资金。拓宽资金渠道和来源，凡是能社会化、市场化的要尽力发挥市场配置资源作用，改变过去老旧小区改造投入“单打一”局面。

（一）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）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关费用，保证一次性改造到位；电信运营单位要积极配合并承担老旧小区改造相关工作，按照技术标准规范架空线路，对具备条件的老旧小区实现线路“入地”、“入廊”。

（三）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、捐物等形式参与家园建设，通过小区“光荣榜”、“荣誉墙”等方式进行宣传引导。

（四）提供信贷支持。在不增加地方政府隐性债务前提下，探索老旧小区改造融资模式。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。

二、关于“顺应民意，加大政策宣传解读力度，引导居民全程参与”的建议

引导居民全程参与。老旧小区改造既要发挥政府的组织引导作用，又要坚持以人民为中心，充分发挥居民的主导作用，激发居民参与改造的积极性，从居民最关心最直接最现实的利益出发，推广“人民设计师”模式，问需于民、问计于民、问效于民，将居民最关心、最直接、最现实的需求纳

入改造内容。

（一）老旧小区改造工作居民是主体，核心是共同，基础在社区。要始终将“共谋、共建、共管、共评、共享”“五共”理念贯穿老旧小区改造全过程。建立“前公示中监督后回访”的居民全过程参与机制。改造前，一个小区一张图纸并在小区内公示，接受居民监督，实现老旧小区改造由“为居民做菜”向“由居民点菜”的转变，不断完善城市“家具”，改造后，小区内要有亭子、有椅子、有凳子等休闲设施。改造过程中，组织居民成立“小区改造居民义务监督小组”，随时监督工程安全 and 质量。改造完成后，对工程质量进行回访，居民满意率不低于 90%。通过听民意、汇民智、聚民心，让居民真正成为老旧小区改造“主角”。

（二）征求居民意见。充分发挥居民主导作用，社区以下发“一封信、征求意见表”形式，充分征求居民改造意愿，推广“人民设计师”模式，“改什么，怎样改”居民说了算。同时，确定好改造后园区的管理模式。

（三）每个施工点位，由社区组织居民成立“小区改造居民义务监督小组”，小组由居民志愿者、人大代表、政协委员组成，负责监督小区改造过程中的工程质量、现场管理等事项，发现问题通知现场施工单位进行整改，或上报给社区、办事处等相关监督管理部门。

（四）充分发挥新闻媒体的正面导向功能，以开辟专栏、专题报道等形式，全方位、多角度、宽领域宣传老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和相关政策，增强居民参与意识，激发居民参与热情，着力引导居民转变观念，变“要我

改”为“我要改”，充分调动小区关联单位和社会力量支持，逐步形成“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”的良好的改造氛围。

另外，在既有住宅加装电梯工作中，为了更好地促进邻里和谐，统一居民意见。我们一是多角度进行宣传。通过张贴公告、“民生连线”栏目以及一些志愿活动，对加装电梯相关事宜更好地进行宣传；二是调动社区工作积极性。根据《沈阳市既有住宅增设电梯试点工作方案》，市政府对成功完成增梯的点位所属社区（5000元/部）进行资金补贴，激励和调动社区的工作积极性；三是党建引领筑基。我局通过“党群e服务”平台“接单”送服务进社区，积极拓展“党建+服务”模式，按照社区申请，每个月深入社区开展一次既有住宅增设电梯政策宣传活动，采取“面对面”交流，现场解疑，更好地推进既有住宅加装电梯工作开展。

三、关于“强化服务，跟踪监督保证质量”的建议

对于您提出的建议，我们对相关工作进行进一步细致梳理，从高规格设置组织机构、建立工作机制、严格工程施工监管几方面予以充分考虑并采纳。

（一）高规格设置组织机构

老旧小区改造是关系群众切身利益和经济社会发展大局的重大民生工程、改革工程、发展工程。市政府将老旧小区改造纳入重要议事日程，提上突出位置，成立了市长任组长的老旧小区改造工作领导小组。主要领导亲自部署，定期调度，分管副市长具体统筹协调。及时研究解决任务分解、资金筹措、政策保障、机制创新等全局性、关键性问题。市

房产局牵头抓总，发改委、财政局、城乡建设局等 25 家成员单位协同发力，县市区积极履行主体责任，创新建立“市级筹划指导、区级统筹负责、街道社区实施、居民自治参与”的工作协调机制，形成全市一盘棋，层层压实责任。

（二）建立六项工作机制

为更好地推进老旧小区改造这项民生工程，我们建立了 6 项工作机制：一是建立政府统筹组织、居民全程参与的工作机制；二是政府、社会、居民合理共担的资金筹措机制；三是存量利用和传承发展的协同机制；四是完整居住社区的建设机制；五是项目审批高效、工作导则规范、配套政策精准的保障机制；六是一次改造，长期保持的管理机制。

（三）严格工程施工监管

1. 公示改造信息。每个小区施工前，组织施工单位与街道办事处、社区进行对接，每个改造点位要设立临时办公室和公示板，公示内容包括小区简介，施工、监理单位电话，市、区两级监督电话和改造项目等。施工所使用的建筑材料一并公示，方便居民监督。

2. “旁站式”监督管理。在老旧小区改造工作中，根据工程项目公开选聘监理单位，对工程进行全程监督。监理单位实行了旁站式监督管理，每个施工现场安排一名监理人员，统一着装，佩戴安全帽和胸牌，实时对工程质量进行严格监管，严格按照相关规定，切实落实好监理责任。

3. 建立工程档案。要求施工单位严格按照施工图纸进行施工，严禁偷工减料，重点抓好供暖保温岩棉防火隔离带和排水工程撼砂回填等隐蔽工程的施工质量，施工中，施工单

位要对改造前、改造中、改造后留存照片，施工单位要填写施工日志，监理单位填写监理日志，同时留好影像资料，记入工程档案。

4. 加强监督考核。建立“一评双考两公开”的监督机制。在园区内设置公示板，公开市区两级监督电话，随时接受居民监督，打通联系群众的“最后一米”。领导小组以各区政府老旧小区改造完成情况作为考核对象，制定督导考核办法，实施月通报、季观摩、年考评制度，督促各区相互交流好的经验做法，学先进、比创新、看实效。要按照节点要求，细化重点工作实施步骤，严格确定完成时限。综合运用第三方考核和社会评价的方式，对各区老旧小区改造工程推进情况进行定期考核评议。跟踪督查、及时通报，对发现的问题及时拉清单、建台账，限期整改，对账销号，确保事事有着落，件件有结果。

四、关于“做实做细后续管理工作，保障老旧小区改造成果，实行物业管理”的建议

提高老旧小区居住品质和环境质量，三分在改，七分在管。要按照“改造一个、管好一个”的原则，扎实做好后续管理工作。您提出的建议切实可行，我们结合本地区实际情况，重点推行“三位一体”共管模式，坚决避免“前治后乱”，让居民感受到更长久的幸福感。

2018年，市政府办公厅印发了《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。目前，全市 3072 个旧住宅区落实管理责任主体，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。

同时，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。吸纳管理服务主体的优秀党员负责人兼任社区“两委”委员，大力培育“红色物业”。目前，我们积极推进旧住宅区以专业化和保障型管理模式为主，其他管理模式为辅的管理方式，提升专业化和保障型物业覆盖率，进一步提高旧住宅区管理品质。

感谢您对政府工作的重视和关心。

沈阳市房产局

2021 年 4 月 21 日

（联系人：张秀岩，联系电话：22973234，13109878821）

沈阳市房产局办公室

2021 年 4 月 22 日印发