

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房建议〔2021〕27号

签发人：陈杰

市房产局关于做好老旧小区改造工作 建议（第 0158 号）的答复报告

张仕卿代表：

您提出的关于做好老旧小区改造工作的建议收悉，现答复如下：

沈阳市自 2010 年开始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）要求，借鉴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。从今年开始，到“十四五”期末，力争完成全市1723个改造老旧小区改造工作。

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，分管领导统筹协调，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，市发改委、财政局、城乡建设局等25家成员单位协同发力，各地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、合理确定改造项目

在改造中，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（必改项目）、完善类（可改项目）、提升类（宜改项目）三类，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。

三、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。

四、建立七项保障措施

（一）加强组织领导。成立市老旧小区改造工作领导小组。市政府主要领导任组长，分管领导任副组长，领导小组办公室设在市房产局，承担领导小组的日常工作。

（二）居民全程参与。始终将“共谋、共建、共管、共评、共享”的“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。

（三）统筹推进实施。牢牢把握先标准后设计，先功能后提升，先拆违后改造，先地下后地上的原则，科学确定施工流程和管理机制。配备城市家具和城市书屋，按照“精心、精细、精致”原则，每个区每年要打造出1-2个精品工程。

（四）严格项目管理。规范老旧小区改造工程各方参与主体的市场行为，有效遏制围标串标、“三包一靠”、偷工减料等现象发生。压实质量监管责任、安全生产责任，确保每个项目都是放心工程、安全工程。

（五）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。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。

（六）注重长效管理。落实街道和社区居委会的属地管理职能；积极引入社会资本参与改造、提供专业化或保障型物业服务，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；探索建立改造后老旧小区维修资金专户，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

（七）广泛宣传报道。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，营造良好改造氛围。

此外，在引入社会资本方面，沈阳中城国有资产经营集团有限公司以沈阳首批参与老旧小区改造市场主体的身份，与中国建设银行辽宁分行签订贷款发放协议，首期贷款 1000 万元已到位。目前，中城集团正以沈河区皇城（国家重点项目）和新北站（省重点项目）两个片区改造为试点，进行整体规划设计，探索金融支持老旧小区改造新途径。

五、落实居民全过程参与机制

建立“前公示中监督后回访”的居民全过程参与机制。在老旧小区改造中，我们听民意、汇民智，积极调动居民、社区、政府以及社会各界力量，积极引导群众参与城镇老旧小区改造项目的决策、建设和管理。改造前，前期制定方案时多次征求群众意见，科学确定改造内容，制定改造方案。设计时也要充分征求居民意见，结合小区历史人文背景、园区环境特点、居民生活习惯等进行设计，并将改造方案、设

计效果图等在园区进行公示；改造中，每个改造小区点位需设立改造临时办公室和公示板，对小区改造的具体项目、使用的建筑材料，施工、监理负责人电话，市区两级监督电话等进行公示，选取居民代表参与施工监督和安全管理；改造后，组织开展居民满意度测评，切实做到问效于民。居民满意度达到 80%以上的，由相关部门和居民代表共同对项目进行竣工验收。

六、探索多方共同筹措资金模式

2018 年，市政府办公厅下发《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），通过制定统一政策，统一标准，推广多种管理模式，建立市、区、街道和社区三级政府四级管理联席会议制度，明确旧住宅区专业化物业服务、保障型物业服务、社区物业服务中心、业主自治、产权单位提供服务的五种管理模式，进一步强化属地管理责任，完善了旧住宅区扶持政策，市、区政府拟给予旧住宅区管理服务主体发放 3 年资金补贴，由于多方面原因，此项资金尚未落实。但政府一直采取雇佣扫保人员，作为补贴方式承担老旧小区的保洁服务。

七、持续规范住宅区管理工作

为进一步规范物业服务企业行为，继续推进全市旧住宅区物业管理，2020 年 10 月-12 月，我局对全市旧住宅区管理工作开展调研，针对各区管理现状及存在问题，研究对策，初步起草关于加强和改进住宅物业管理工作的相关文件，规范物业服务企业承担的管理责任及义务，建立服务信息公开公示制度，公开物业服务内容和标准、收费项目和标准、车位使用情况、公共水电费分摊情况、物业费 and 业主共有部分经营

收益收支情况、共用设施保养支出情况等信息，此文件计划以市政府办公厅名义下发。

下一步，我们将继续完善政府对旧住宅区物业服务企业的扶持政策，如区政府可将雇佣扫保人员的资金，统筹拨付，由其向住宅区管理主体购买服务，清扫园区环境卫生。区政府可将所属机关事业单位、学校、医院等国有单位办公区域的物业管理服务，委托给向老旧小区提供保障型服务的物业服务企业等措施提升物业服务企业接管旧住宅区提供保障型物业服务的积极性。

感谢您对政府工作的重视和关心。



(联系人：张秀岩，联系电话：22973234, 13109878821)