

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕16号

签发人：陈杰

市房产局关于加强老旧小区提升改造工作 提案（第134号）的答复报告

王强委员：

您提出的关于加强老旧小区提升改造工作的提案收悉，
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。沈阳的老旧小区改造，从2010年开始，分四个阶段进行，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。改造历时之长、面积之广、投入资金之大，为全国之最。改造后的老旧小区旧貌换新颜，路面平、管道通、道路洁、秩序好、设施全、路灯亮、绿化齐、环境美，即达到了功能完善、环境整洁的改造标准，又实现了管理有序、安全舒适的改造要求，大大提升了居民的幸福指数。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、合理确定改造内容和标准

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）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。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。

二、有序推进既有住宅加装电梯工作

2019 年，我市启动了既有住宅增设电梯工作，印发了《沈阳市既有住宅增设电梯试点工作方案》（沈房发[2019]51 号），探索确定了增设电梯沈阳模式。在小区居民、社会各

界和政府部门多方共同努力下，全市共完成增设电梯 15 部，成为东北三省第一个由居民主导完成既有住宅增设电梯的城市。2020 年，我局总结经验，“以点带面”，在充分尊重居民意愿的前提下，继续推进既有住宅增设电梯工作，全市共完成增设电梯 52 部。截至目前，我市共增设电梯 67 部，以“看的见摸得着”的方式解决居民出行难题，改善了住宅小区功能，方便了居民生活，提升了居住品质，让居民的获得感和幸福感在家门口提升。

三、充实改造内容，打造完整居住社区

在改造内容中，我市已将适老设施、无障碍设施等融入到改造内容。具体如下：1. 规范道路改造、排水修缮、外墙保温、屋面防水等改造项目技术标准，重点解决老旧小区基础设施陈旧、房屋漏水及保暖效果差、空中管线杂乱、停车无序、服务设施缺漏，室外环境“脏乱差”等问题；2. 做好室外老化、破损、跑漏严重及不能满足功能需求的管道更换；设置道路标识，完善小区车行、人行道路系统，明确消防通道和无障碍通道，同时，明确机动车辆停放区域，实行统一管理，停车标识规范；3. 优化绿化空间布局，合理调整、设置乔灌木；保留小区原有乔木、立体绿化；移除枯枝死苗，绿化裸露部位，适量增加花架、廊架、景亭等景观小品；具备条件的小区可采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等技术措施，建设雨水收集利用设施，屋面雨水径流尽量引入花坛、绿地；4. 通过完善小区基本公共服务设施，建设综合服务站、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站等方式，打

造 15 分钟生活圈，使老旧小区配套更完善、居住更舒适、生活更方便。

四、积极落实后续管理工作

我市现有住宅区 5030 个，新建小区 1958 个，老旧小区 3072 个，老旧小区占全市小区总数的 61%。为进一步加强旧住宅区综合管理，2018 年，我局以市政府办公厅名义印发了《关于提升旧住宅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，构建“1+1+N”旧住宅区综合管理模式。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。

经过两年多实践，全市 3072 个旧住宅区落实管理责任主体后，大部分旧住宅区能够保证基本服务运行，也涌现出一批服务好、业主满意的小区。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。

自 2018 年我市首次提出保障型物业管理模式以来，全市旧住宅区规范化管理水平得到有效提升，但保障型物业管理小区物业收费率低、物业服务不到位、信息不公开等多方面问题仍然存在。2020 年 10-12 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，初步起草了关于加强和改进住宅物业管理工作的相关文件，计划以市政府办公厅名义下发，为有效提升住宅区综合管理水平，保持改造成果奠定基础。

感谢您对政府工作的关心和支持。



(联系人：高立志，联系电话：22973234, 15242004397)



沈阳市房产局办公室

2021年4月22日印发
