

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕15号

签发人：陈杰

市房产局关于法库县老旧小区改造的资金及政策支持提案（第183号）的答复报告

郭绍元委员：

您提出的关于法库县老旧小区改造的资金及政策支持的提案，现答复如下：

自2020年7月10日，《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）出台以来，在国家层面首次给予老旧小区改造资金补助及相关政策支持。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、老旧小区改造基本情况

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。目前，全市尚有 1723 个老旧小区需要改造，涉及 77.6 万户居民。

（一）工作任务。2021 年计划全市改造 121 个老旧小区，总建筑面积 656 万平方米，1125 栋，81651 户。其中：和平区 18 个，沈河区 12 个，铁西区 28 个，大东区 12 个，皇姑区 8 个，于洪区 11 个，浑南区 1 个，沈北新区 11 个，苏家屯区 5 个，康平县 7 个，法库县 3 个，省军区 5 个。

（二）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）组织机构。按照“市级统筹规划、区级执行落实、相关部门配合”的原则，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，办公室主任由市政府分管副秘书长和市房产局局长担任。负责统筹领导全市老旧小区改造工作，研究解决重大决策问题；负责统筹协调、调度各成员单位依据各自职责开展工作；负责制定老旧小区改造工作方案；负责工程项目的调度、指导和考核工作；

统筹协调重大政策措施、计划项目、资金分配等，协调解决全市老旧小区改造工作推进中遇到的重点和难点问题，努力争取国家支持，督促指导各区（县）开展具体工作。

二、合理确定改造内容和标准

（一）工作标准。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）工作原则。坚持与居民意愿相结合。老旧小区改造既要发挥政府的组织引导作用，又要坚持以居民为主体，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，征求居民意见，合理确定改造内容；坚持与多元投资相结合。政府在对老旧小区改造资金投入的基础上，可通过新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引社会力量参与改造、运营。以市场化方式参与、金融机构以可持续支持等方式，多渠道筹措改造资金；坚持与拆旧更新相结合。拆除老旧小区及周边违法建设和破旧自行车棚，消除危险房屋，征得居民同意后，新建各

类配套设施、服务设施和活动场所等；坚持与背街小巷改造相结合。通过连片规划、整体设计，对老旧小区内及背街小巷各类管线更新改造，架空线规整（入地）。实行雨污分流，并融入海绵城市改造理念；坚持与社区公共服务相结合。通过改造和建设老旧小区及周边的养老、托育、助餐等社区专项服务设施，提升社区公共服务水平。坚持与社区党建+管理相结合。建立健全基层党组织领导，构建街道办事处（社区居委会）、业主委员会、物业服务企业、住宅区监督小组共同参与的“四位一体”的新体制。完善老旧小区住宅专项维修资金归集、续筹机制，确保改造后小区维护更新进入良性轨道。

（三）政策支持。1. 引入社会资本。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；2. 整合存量资源。改造中拆除违法违规建筑、废弃锅炉房、废旧自行车棚、临时建筑腾空的土地，改造为公共配套服务设施或增设加装电梯；3. 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；4. 捆绑开发方式。在通过公开出让商品住宅用地时，引进社会资本参与老旧小区改造，配建项目包括市政配套设施、房屋综合改造、环境配套设施、社区综合服务设施、历史建筑修缮等；5. 落实税费减免。为社区提供养老、托育、家政等服

务的机构，取得的收入免征增值税，并减按 90%计入所得税应纳税所得额；可按现行规定免征契税、房产税、土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等；6.明确土地政策。老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续；7.施工许可豁免。老旧小区改造中，不改变房屋结构和使用功能的维修改造工程、老旧管线更换工程及配套设施维修改造工程的施工许可允许豁免。

在下一步老旧小区改造工作中，将按照“基础优先、民生优先、功能优先、彰显特色”要求，加快完善城市功能，提升城市品质，以看得见、摸得着的变化，实实在在造福老百姓。

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
