

宿政办秘〔2021〕22号

宿州市人民政府办公室关于印发全面推进 城镇老旧小区改造工作实施方案的通知

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》已经2021年6月24日市政府第59次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

2021年7月12日

全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案

为深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神 and 《国务院办公厅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），提升改善我市城镇居民居住环境和功能品质，达到惠民生促发展扩内需目的，根据《安徽省人民政府办公厅关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（皖政办〔2020〕21号）要求，结合我市实际，制定本实施方案。

一、明确工作目标，把握具体要求

（一）工作目标。2022 年底前，各地形成较完备的城镇老旧小区改造制度框架、政策措施和可持续发展工作机制。到“十四五”末，2000 年底前建成的老旧小区做到应改尽改；有条件的县区（市管园区），力争完成 2005 年底前建成的城镇老旧小区改造任务。

（二）具体要求。将老旧小区改造与海绵城市建设、城市有机更新、城市生态保护与修复相结合，政府加强引导和规划统筹协调，社区党组织加强引领，居民发挥主体作用，社会力量及关联单位积极参与。以小区设施改造、环境优化、服务提升为重点，完善社区治理体系，注重维护城市传统特色风貌，提升历史文化街区、历史建筑等保护利用水平，整体谋划、部门联动，“一项目一方案”推进，全面改善城镇老旧小区居住环境和功能品质，推动建设安全健康、设施完

善、管理有序的完整居住社区。

二、坚持科学规划，确定改造重点

（一）明确改造对象和范围。重点改造建成于 2000 年底前、基础设施和公共服务设施严重老旧缺失、居民改造意愿强烈的主城区、市管园区、县城（城关镇）住宅小区（包括移交政府安置的军队离退干部住宅小区）。已实施基础类改造的小区，可在改造内容不重复的前提下，对房屋、小区环境和配套设施等进行改造完善和提升，提高品质。支持对小区内危险房屋进行治理。鼓励有条件的地方在重点改造小区应改尽改前提下，适当放宽改造年限，提前对 2005 年底前建成的老旧小区进行改造，但在 2022 年计划任务中，2000 年底后至 2005 年底前建成的房屋改造计划占比不得超过 15%（按居民户数统计）。严禁借城镇老旧小区改造之名变相进行房地产开发。

（二）完善和提升改造内容。按照“内外兼修”的要求，改造市政基础设施，修缮小区建筑物公共部位，有序开展绿色社区创建和完整居住社区建设，提升人居环境及配套设施建设水平。挖掘小区、片区内空间资源，整合周边零星碎片化土地，利用包括机关企事业单位空置房屋在内的各种社会资源，在老旧小区内及周边健全社区养老、托育、文化、医疗、停车场、无障碍建设、体育健身、应急救援站、警务室、社区卫生服务站等公共服务设施和周界防护等智能感知设施，完善家政、助餐、智能信包箱、便民市场、便利店等社

会服务设施。在有条件的老旧小区内探索新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，通过未来收益平衡老旧小区改造支出。

（三）积极推进成片改造。坚持政府统筹安排、统一规划，着力推进有条件小区的连片改造，完善“生活圈”。鼓励拟改造老旧小区与城市建设、旧城改造、棚户区改造等项目捆绑打包，补齐和完善公共服务设施。将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房进行归并整合，推进相邻小区及周边地区联动改造。连片改造应注重维护城市传统风貌特色、地域特征和传统街巷肌理，创新历史城区、历史文化街区、历史建筑、风貌建筑保护利用方式。

（四）探索智慧化管理模式。推进智慧安防设施建设，提升老旧小区人防、技防、物防水平，通过智慧安防小区建设，运用智能人脸识别、智能门禁识别、智能车牌识别等新技术，有条件的可与公安机关联网，提升小区技防和管理效能，切实提升群众安全感。公安机关加大对智能安防设施记录信息资料的监督管理，切实保护公民隐私。通过对物联网、大数据、人工智能技术的整合应用，结合社区实际，建设物业管理服务信息化平台，将公共安全、政府服务、社区居民、社区管理及物业便民等元素高效连接在一起，有效实现智慧社区服务和智慧社区安防两大板块的有机衔接。

三、推进机制建设，落实主要任务

（一）建立专项改造规划的编制机制。各县区政府、市

管园区管委会要组织开展全面调查摸底，摸清城镇老旧小区房屋、土地及相关基础设施、权属情况、群众改造意愿、筹资能力、引入社会资本参与的可行性等基本情况，登记造册。结合摸底情况和财政承受能力，对照城市规划，梳理老旧小区周边空间资源，编制完善“十四五”城镇老旧小区改造规划，统筹安排城镇老旧小区的改造时序、内容。各县区、市管园区住房城乡建设部门会同发展改革、财政部门，根据老旧小区改造规划建立项目库和分年度实施计划，并可根据实施情况及时对项目库和实施计划进行动态调整。各县区、市管园区应于每年6月上旬，上报下一年度改造计划、实施项目（含改造内容清单）。

（二）协同制定改造方案。各县区政府、市管园区管委会搭建沟通议事平台，开展由基层党组织引领的形式多样、组织有序、实施规范的基层协商。由街道（乡镇）牵头，充分了解居民需求，在改造内容、方式等方面协商达成共识，优先考虑居民改造意愿强、参与积极性高的小区，制定初步改造方案。发动群众共谋共建共管共评，先完成拆除违法建设、治理开墙打洞等事项后再启动实施改造。社区党组织、居委会组织业主委员会等征求居民意愿，引导居民参与改造，并在改造完成后协商决定小区管理模式。

（三）明确改造实施（投资）主体。各县区政府、市管园区管委会要统筹考虑实施小区改造及改造后设施运营、后期管理等因素，明确改造项目实施（投资）主体，将老旧小区

区改造与智慧城市、未来社区建设相结合，鼓励房地产企业参与老旧房屋改造、交通出行改善、智慧设施升级、公共服务提升等项目。鼓励国有实施（投资）主体将财政投入资金作为老旧小区改造资本金，依托改造区域内相关公共服务资源，搭建投融资平台，提升改造水平。

（四）建立资金供给的保障机制。加大政府支持力度，积极争取中央财政及省级补助资金，市、县人民政府（市管园区管委会）对改造项目给予资金支持。国有住房出售收入存量资金可用于老旧小区改造，支持市、县区（市管园区）通过发行地方政府专项债券筹集改造资金。引导居民出资或通过住宅专项维修资金、小区公共收益、捐资捐物等渠道筹措资金改造。鼓励居民个人以捐资、捐物、投劳等形式参与城镇老旧小区改造。结合改造促进住户户内改造、装饰装修、家电更新等消费。鼓励社会资金参与社区养老、托育、助餐等公共服务设施建设改造和运营。鼓励原产权单位出资参与改造。鼓励金融部门对实施城镇老旧小区改造的企业和项目依法合规提供金融产品和服务。积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引导社会资本、民营企业参与城镇老旧小区改造提质。

（五）建立专营设施一体设计改造的配套机制。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施，产权属于专营单位的，专营单位应当出资改造，与老旧小区改造同步实施。改造后，专

营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。专营单位的改造计划，应与县区、市管园区老旧小区改造规划有效对接，协同推进。在实施过程中，相关单位不得收取进场费等额外费用。通信运营企业在实施改造时严格按照技术规范要求，实行共建共享。

（六）建立物业专项维修资金筹措的政策机制。根据修订后的《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》，开展维修资金的补建、续筹工作。未设立专项维修资金的老旧小区，应在改造方案中明确筹集专项维修资金的措施。有条件的县区、市管园区可推行专项维修资金“即交即用即补”机制，优化老旧小区改造过程中维修资金使用审批流程。

（七）建立项目规划建设的监管机制。按照“谁建设、谁负责”“谁服务、谁负责”的原则，落实勘察、设计、施工、监理等项目改造建设各方主体责任，以及单位负责人、项目负责人和有关专业技术人员的终身责任。住房城乡建设部门要建立适合城镇老旧小区改造的质量安全监管机制及相关配套制度，实现过程可监督、责任可追溯、绩效可量化、群众满意度可感知。将老旧小区改造各类审批事项纳入工程建设项目审批管理系统监管范围，组织各有关部门和管线产权单位等对老旧小区改造具体方案进行联合审查，优化项目立项、用地、规划审批程序，简化施工许可证办理手续，提升项目审批效率。加强项目质量管理，提高改造质量。

（八）建立危险房屋整治排查的长效机制。结合老旧小

区改造工作，对拟改造房屋开展房屋安全隐患排查工作。房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮处理。鉴定为 D 级的危房，需要通过棚户区改造方式消除安全隐患的，按照城市棚户区改造政策，优先纳入棚户区改造计划；对未纳入棚户区改造计划的，由当地政府组织实施危旧房改造。

（九）建立改造与管养并举的治理机制。建立健全街道（乡镇）、社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业多方议事协调工作机制，推动建立老旧小区后续长效维护及日常管理工作机制，巩固提升改造成果。老旧小区改造后，有条件的小区应在街道（乡镇）、社区组织协调指导下，由业主及时依法选聘物业服务企业，对照物业服务标准，明确服务内容和收费标准；暂不具备条件的小区，由街道（乡镇）办事处牵头征求业主意见，可通过托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。鼓励以县区（市管园区）或街道为单位，成立或明确国有物业企业进行托底有偿服务，借鉴推广埇桥区“红色物业”管理模式，政府直接投资或参股成立红色物业公司，为老旧小区市场化物业服务提供托底保障，确保改造后的老旧小区实现物业服务全覆盖，维护改造成果。

四、强化政策支持，夯实保障措施

（一）坚持统筹规划。各县区、市管园区在编制国土空间总体规划时，要将老旧小区改造用地安排纳入规划。市住

房城乡建设部门牵头组织编制《宿州市“十四五”城镇老旧小区改造规划》，并指导督促各县区（市管园区）贯彻执行，县区、市管园区住房城乡建设（房管）、自然资源规划部门要会同有关部门在调查摸底、征求意见的基础上，共同组织编制老旧小区改造规划、老旧小区改造实施方案，精准测算所需投资，科学划分改造区域，合理拓展改造实施单元，着力促进老旧小区改造项目收支平衡，并组织有关部门进行联合审查。对在小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标约束。

（二）加大用地保障。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境配套设施和公共服务设施，对利用小区内空地、荒地及拆除违法建设、拆危腾空土地加装电梯或建设配套设施的，可不增收土地价款。城镇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手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

（三）落实税费支持。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业

当期费用予以税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，相应服务所得收入免征增值税，并减按90%计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。对危旧房改造项目，严格落实国家和省有关减免行政事业性收费和政府性基金等政策。

（四）强化评估激励。市住房城乡建设部门每年组织对各县区、市管园区城镇老旧小区改造工作进行绩效评估，评估结果与中央及省级奖补资金挂钩；对工作突出的县区（市管园区），提请市政府予以褒扬激励。将城镇老旧小区改造工作纳入推进我市更高水平文明城市建设内容，市住房城乡建设部门会同市文明办，对改造提质工作成效突出的城镇老旧小区所在的社区，优先支持创建文明单位。

（五）加强宣传引导。市、县区（市管园区）城镇老旧小区改造主管部门要积极采取多种宣传形式，灵活运用政府门户网站等主流媒体和“两微一端”等新兴媒体，广泛宣传城镇老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和改造政策，充分调动群众、专业机构、社会力量参与城镇老旧小区改造工作的积极性、主动性，构建社会广泛支持、群众积极参与的良好环境。组织社区基层做好政策解读和沟通解释，发挥党员模范带头作用，畅通参与渠道，及时回应社会关切，形成社会各界支持、居民积极参与的浓厚氛围。适时召开全市

城镇老旧小区改造工作推进会、现场会，及时总结推广典型经验，推动工作。

附件：主要任务责任分工

附件

主要任务责任分工

序号	工作任务	责任单位
1	改造范围和改造内容	市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局、各县区人民政府、市管园区管委会，市民政局、市教育体育局、市自然资源局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市公安局、市市场监管局、市商务局、市邮政管理局、市经济和信息化局、市消防救援支队以及相关专业经营单位(逗号前为牵头单位，下同。以下工作均需县区人民政府、市管园区管委会落实，不再列出)
2	编制改造专项规划和年度计划	市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局，市民政局、市教育体育局、市自然资源局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市公安局、市市场监管局、市商务局、市邮政管理局、市经济和信息化局、市消防救援支队以及相关专业经营单位
3	协同制定改造方案	市住房城乡建设局、市自然资源局，市民政局、市教育体育局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市公安局、市市场监管局、市商务局、市邮政管理局、市经济和信息化局、

序号	工作任务	责任单位
		市消防救援支队以及相关专业经营单位
4	明确改造实施（投资）主体	市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局
5	强化专营设施一体改造	市住房城乡建设局以及相关专业经营单位
6	加强项目建设管理	市住房城乡建设局，市消防救援支队、市市场监管局、市人防办以及相关专业经营单位
7	开展危险房屋整治	市住房城乡建设局、市房管中心，市应急局、市自然资源局、市城管局、市消防救援支队
8	坚持改造与管理同步提升	市住房城乡建设局、市民政局，市公安局、市市场监管局
9	实施连片改造	市住房城乡建设局、市自然资源局、市发展改革委、市财政局，市民政局、市教育体育局、市商务局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市公安局、市城投集团、市消防救援支队以及相关专业经营单位
10	畅通资金供给渠道	中国人民银行宿州市中心支行、市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设局、市城投集团以及相关专业经营单位，宿州银保监分局、市地方金融监管局
11	拓展物业专项维修资金筹措渠道	市房管中心、市司法局、市财政局
12	组织保障	市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局，市民政局、市教育体育局、市自然资源局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市公安局、市消防救援支队、市市场监管局、市

序号	工作任务	责任单位
		商务局、市邮政管理局、市经济和信息化局以及相关专业经营单位
13	统筹规划	市自然资源局，市住房城乡建设局
14	税费支持	市财政局、市税务局，市民政局、市教育体育局、市文化和旅游局、市商务局以及相关专业经营单位
15	用地保障	市自然资源局，市住房城乡建设局
16	评估激励	市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局、市文明办
17	宣传引导	市住房城乡建设局，市民政局、市文明办