

# 关于印发广德市城镇老旧小区改造工作 实施方案的通知

桃州镇人民政府，各街道办事处，市直有关单位：

经研究同意，现将《广德市城镇老旧小区改造工作实施方案》  
印发给你们，请结合实际，研究制定措施，认真组织实施。

2023 年 1 月 29 日

# 广德市城镇老旧小区改造工作实施方案

为全面贯彻落实国家和省、市关于老旧小区改造工作的决策部署，全面推进城镇老旧小区改造，改善老旧小区环境和功能品质，根据《安徽省政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21号）、《安徽省人民政府关于加强城镇基础设施建设的实施意见》（皖政〔2019〕64号）及省民生工程等要求，结合我市实际，制定本方案。

## 一、工作目标

**（一）目标任务。**2023年形成较为完备的城镇老旧小区改造制度框架、政策措施和工作机制，到“十四五”末，对2005年底前建成的老旧小区应改尽改。

**（二）改造范围和改造内容。**基础设施改造建设包括道路、雨污水、供水、路灯、消防栓等，同时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、国有企业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、医疗、停车场、垃圾分类、体育健身、文化、应急救援站、警务室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、便民市场、便利店等社会服务设施。

## 二、工作任务

**（一）编制改造专项规划。**市直有关单位、桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道要组织开展调查摸底，全面摸清我市城镇老旧小区房屋、土地及相关基础设施、权属、群众改造意愿、融资能力、引入社会资本可行性等基本情况，并登记造册，结合

我市财政承受能力，对照城市总体规划等，梳理老旧小区周边空间资源，编制“十四五”城镇老旧小区改造规划，建立改造项目库。

**（二）确定年度实施计划。**市直有关单位、桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道要搭建沟通议事平台，由街道（乡镇）牵头，社区组织，开展主体广泛、形式多样、组织有序、实施规范的基层协商，充分了解居民在老旧小区基础设施建设方面的需求，科学确定年度改造计划。

**（三）明确改造实施（投资）主体。**桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道要严格落实属地责任，统筹考虑实施小区改造及改造后设施维护、后期管理等因素，明确改造项目实施（投资）主体（国投公司、住建局或者街道等均可作为实施主体），全面负责老旧小区改造工作。鼓励社会力量参与老旧小区改造，鼓励国有企业（投资）主体将政府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。实施（投资）主体要负责加强资金筹措、前期准备、项目报建、统筹协调、组织实施、运营维护、后期管理等工作。

**（四）协同制定改造方案。**桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道要坚持因地制宜、问题导向，进一步加强调查摸底工作，按照“一区一策”的改造要求，从群众实际需求出发，科学确定老旧小区改造实施方案。同时依托沟通议事平台，由社区党组织牵头，广泛征求居民意见，优化改造实施方案，在违法建设拆除、老旧小区改造后物业管理模式等事项落实后，再启动改造工作。鼓励提前实施居民改造意愿强、参与积极性高的小区。

**（五）强化专营设施一体改造。**老旧小区居民入户端口以外需要改造的供电、供气、通信等专业经营设施，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，应与我市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。通信运营企业在实际改造时要严格按照技术规范要求，实行共建共享，并综合考虑管道更新和扩容增量等要求，科学确定管线改造实施方案，避免改造后重复开挖。鼓励实施管线“下地”改造，因空间局促或条件受限无法实施“下地”的，应进行管线规整。管线改造应综合考虑 5G 网络建设、智慧安防、加装电梯、应急防控、数字化提升等，做好相关硬件设施预留。

**（六）加强项目建设管理。**按照“谁建设、谁负责”“谁服务、谁负责”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。住建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，组织进行联合审查、并联审批，优化项目审批流程，免于施工图审查，实施“清单制+告知承诺制”，分类简化施工许可证办理（施工备案）手续，提升项目审批效率。明确智能安防等建设要求，鼓励综合应用物防、技防、人防等措施满足安全需求。

**（七）坚持改造与管理同步提升。**建立健全街道（乡镇）党

组织领导下的社区居委会、业委会（物管会）、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。在老旧小区改造前，应确定物业管理实施方案（物业服务标准、收费标准等）；鼓励以街道（乡镇）或社区为单位，将辖区内老旧小区物业服务打捆，择优选择物业服务企业提供服务。鼓励街道（乡镇）或社区成立国有物业服务企业，提供老旧小区物业服务；对确实不具备条件的小区，由街道（乡镇）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；鼓励对老旧小区物业服务开展补贴，加快推进物业管理服务信息化平台建设，推进业主大会电子投票决策支持系统的建设和使用。

**（八）实施连片改造。**老旧小区改造区域划分要对接城市规划和控制性详规，梳理老旧小区及周边资源，通过拆除违建、打通围堵、畅通微循环、设施共建共享等方式，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。鼓励对片区内距离相近或相连的老旧小区打破空间分割，拆除围墙等障碍物，拓展公共空间，整合共享公共资源，进行集中连片整体改造。可在有条件的老旧小区内新修、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。鼓励拟改造的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，进行跨片区组合改造。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，加强古树名木和现有绿化成果保护。鼓励行政事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的存量房屋，提供给

街道（乡镇）、社区用于小区养老托育、医疗卫生等用途。

**（九）畅通资金供给渠道。**加大政府支持力度。将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，积极争取中央、省级补助资金。国有住房出售收入存量资金可用于老旧小区改造，通过发行地方政府专项债券筹集改造资金。按照“谁受益、谁出资”原则，在不同改造内容中明确居民出资责任和出资形式，鼓励居民个人捐资、捐物、投劳。鼓励社会资金参与社区养老、托育、助餐、超市、文体等公共服务设施建设改造和运营。积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引导专业机构、社会资本参与城镇老旧小区改造提质。鼓励原产权单位出资参与改造。鼓励金融机构支持改造，政策性银行加大金融服务力度，开辟绿色办贷通道，优化贷款流程和授信进度，提供信贷资金支持。商业银行根据城镇老旧小区改造资金需求特点，提供金融产品和服务。

**（十）拓展物业专项维修资金筹措渠道。**结合老旧小区改造，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，可推行专项维修资金“即交即用即补”机制，优化维修资金使用审批流程。

### **三、实施保障**

**（一）强化组织保障。**建立市政府主要负责同志亲自抓、分管负责同志具体抓，部门各负其责，街道（乡镇）、社区协调的工作实施机制，负责城镇老旧小区改造工作的组织协调和统筹调度。

**（二）坚持统筹规划。**将老旧小区改造用地安排纳入规划。城乡建设、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，精准测算所需资金，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。

**（三）加强税费支持。**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并予以税前扣除。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税、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）落实用地保障。**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。

**（五）广泛宣传引导。**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。组织社区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。

附件：1.广德市城镇老旧小区改造领导小组

2.主要任务责任分工



附件 1

## 广德市城镇老旧小区改造领导小组

组 长：钱 会（市委副书记、市长）

副组长：莫和义（市政府副市长）

成 员：徐海强（市政府办公室）

彭中华（市委宣传部）

王青松（市财政局）

毛洋忠（市发改委）

戴龙强（市自然资源规划局）

杨胜怀（市住建局）

戴启发（市市场监管局）

胡贤仕（市公安局）

卢贤德（市司法局）

刘 莉（市审计局）

朱立飞（市税务局）

扶元金（市城管执法局）

邱秀敏（市教体局）

任武祥（市民政局）

余 娟（市文旅局）

陈安幸（市经信局）

胡 锐（市消防救援大队）

姚天顺（市卫健委）

张 斌（市商务局）

夏元平（市融媒体中心）

李传强（桃州镇）

方荣波（桐汭街道）

李 平（祠山街道）

毛 欣（升平街道）

领导小组下设办公室，办公地点设在市住建局，杨胜怀同志兼任办公室主任，汪蕾同志任办公室副主任，今后小组成员若有人事变动，将自动调整，不再另行发文。

附件 2

# 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     | 市住建局、市发改委、市财政局、桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道，市公安局、市自然资源规划局、市民政局、市教体局、市文旅局、市卫健委、市市场监管局、市商务局、市经信局、市消防救援大队、相关专业经营单位（逗号前为牵头单位，下同。） |
| 2  | 编制改造专项规划和年度计划 | 市住建局、市发改委、市财政局、桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道，市自然资源规划局、市教体局、市民政局、市文旅局、市卫健委、市公安局、市市场监管局、市商务局、市经信局、市消防救援大队、相关专业经营单位               |
| 3  | 协同制定改造方案      | 市住建局、市自然资源规划局、桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道，市公安局、市教体局、市民政局、市文旅局、市卫健委、市市场监管局、市商务局、市经信局、市消防救援大队、相关专业经营单位                         |
| 4  | 明确改造实施（投资）主体  | 市住建局，市发改委、市财政局  |
| 5  | 强化专营一体改造      | 市住建局，相关专业经营单位   |
| 6  | 加强项目建设管理      | 市住建局、桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道，市消防救援大队、市市场监管局、相关专业经营单位   |

|    |                |  |
|----|----------------|--|
| 7  | 开展危险房屋整治       | 市住建局，市应急局、市自然资源规划局、市城管局、市消防救援大队  |
| 8  | 坚持改造与管理同步提升    | 市住建局、桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道，市公安局、市民政局、市市场监管局   |
| 9  | 实施连片改造         | 市住建局、市发改委、市财政局、市自然资源规划局、桃州镇、桐汭街道、祠山街道、升平街道，市公安局、市教体局、市民政局、市商务局、市文旅局、市卫健委、市公安局、市消防救援大队、相关专业经营单位 |
| 10 | 畅通资金供给渠道       | 市财政局、市发改委、市住建局、相关专业经营单位  |
| 11 | 拓展物业专项维修资金筹措渠道 | 市住建局、市司法局、市财政局   |
| 12 | 组织保障           | 市住建局、市发改委、市财政局，市民政局、市教体局、市自然资源规划局、市文旅局、市公安局、市消防救援大队、市市场监管局、市商务局、市经信局、相关专业经营单位                  |
| 13 | 统筹规划           | 市自然资源规划局，市住建局  |
| 14 | 税费支持           | 市财政局、市税务局，市民政局、市教体局、市文旅局、市商务局、相关专业经营单位   |
| 15 | 用地保障           | 市自然资源规划局，市住建局  |
| 16 | 宣传引导           | 市住建局，市委宣传部（文明办）、市民政局、市融媒体中心  |