

# 浙江省人民政府办公厅文件

浙政办发〔2020〕62号

## 浙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇 老旧小区改造工作的实施意见

各市、县(市、区)人民政府,省政府直属各单位:

为贯彻落实《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)精神,结合我省实际,经省政府同意,现就全面推进我省城镇老旧小区改造工作提出以下实施意见。

### 一、总体要求

(一)工作目标。以改造带动全面提升,实现基础设施完善、居住环境整洁、社区服务配套、管理机制长效、小区文化彰显、邻里关系和谐。到2022年,累计改造不少于2000个城镇老旧小区,基

本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

## （二）基本原则。

——政府引导、共同缔造。加强政策引导和统筹协调，发挥居民主体作用，充分调动社会力量参与，实现共谋、共建、共管、共评、共享。

——因地制宜、精准施策。科学确定改造目标，尽力而为、量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标。顺应群众期盼，以确保居住安全、改善人居环境、提升配套服务为重点，积极借鉴未来社区理念，合理制定改造方案，建设美好家园。

——系统联动、整体推进。整合各方资源，将城镇老旧小区改造与未来社区建设、美丽城镇建设、海绵城市建设、智慧安防小区建设、垃圾分类、“污水零直排区”建设等有机结合，努力实现“最多改一次”。

——创新机制、优化治理。强化服务监管，推进多元化融资，鼓励以市场化运作方式实施改造。以基层党建为引领，创新社区治理模式，完善小区长效管理机制。

## 二、明确改造任务

（一）明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市、县城和建制镇建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全的住宅小区（含单栋住宅楼），不包括以自建住房为

主的区域和城中村。重点改造 2000 年底前建成的城镇老旧小区。已纳入棚户区改造计划的,不得列入城镇老旧小区改造计划。

(二)合理确定改造模式。结合我省实际和群众需求,城镇老旧小区改造分为综合整治和拆改结合两种类型。

1. 综合整治型。适用于房屋结构性能满足安全使用要求的城镇老旧小区,改造内容分为基础类、完善类、提升类。

(1)基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容,主要是市政配套基础设施改造以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中,改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施,以及光纤入户、架空线规整(入地)等。

(2)完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容,主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中,改造建设环境及配套设施包括拆除违法建筑,整治小区及周边绿化、照明等环境,改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、公厕、停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

(3)提升类。为丰富社区服务供给、满足居民美好幸福品质生活需求、立足小区及周边实际条件积极推进的内容,主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造,包括改造或建设小区及周边

的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施,以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

2. 拆改结合型。适用于房屋结构存在较大安全隐患、使用功能不齐全、适修性较差的城镇老旧小区,主要包括以下三种:房屋质量总体较差,且部分依法被鉴定为 C 级、D 级危险房屋的;以无独立厨房、卫生间等的非成套住宅(含筒子楼)为主的;存在地质灾害等其他安全隐患的。实施拆改结合改造,可对部分或全部房屋依法进行拆除重建,并配套建设面向社区(片区)的养老、托育、停车等方面的公共服务设施,提升小区环境和品质。坚持去房地产化,原则上居民回迁率不低于 60%。

积极推进片区联动改造,统筹实施城镇老旧小区改造与周边高度关联的城市更新、历史文化街区保护等项目,改建、新建基础设施和公共服务设施,完善社区基本服务功能,构建完整居住社区,打造“15 分钟生活圈”。

(三)编制专项改造规划和计划。各市县要进一步摸清既有城镇老旧小区底数,建立项目储备库。综合考虑房屋安全状况、小区区位、群众意愿,切实评估财政承受能力,合理确定改造类型,科学编制城镇老旧小区改造“十四五”规划和年度实施计划。

优先对存在 C 级、D 级危险房屋的城镇老旧小区和居民改造意愿强、参与积极性高的城镇老旧小区(包括移交政府安置的军

队离退休干部住宅小区)实施改造。涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划应与城镇老旧小区改造规划和计划有效对接,同步实施。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

(四)积极开展未来社区试点。鼓励城镇老旧小区分类开展未来社区试点,探索“三化九场景”体系落地有效路径,形成具有浙江特色的高级改造形态。不断总结经验,加快推进未来社区试点建设,实现城镇老旧小区“一次改到位”,努力打造以人为核心的现代化城市平台。

### **三、建立健全组织实施机制**

(一)坚持党建引领,构建各方共建机制。充分发挥社区党组织在协商、监督、评议等方面的作用,搭建沟通议事平台,统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造,真正做到改造前问需于民、改造中问计于民、改造后问效于民。

(二)科学制定方案,建立项目推进机制。实施综合整治改造的,由街道(镇)牵头制定改造方案,确定项目实施主体;实施拆改结合改造的,由设区市或县(市、区)政府按照因地制宜、一事一议的原则,确定项目实施主体,编制改造方案。改造方案应符合城镇老旧小区所在地块详细规划要求或能通过调整详细规划得到落实。

健全项目管理机制,落实各方主体质量安全责任。优先推行

工程总承包(EPC)、工程建设全过程咨询管理等模式。积极推动设计师、工程师进社区,辅导居民有效参与改造。结合改造同步开展绿色社区建设。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的,应严格落实相关保护修缮要求。

(三)强化基层治理,完善长效管理机制。在城镇老旧小区改造中,发挥小区关联单位和社会力量的作用,完善社(小)区公约、章程。实施综合整治改造的,业主确定改造方案时应同步协商确定长效管理机制,鼓励实施专业化物业管理或准物业管理。鼓励以街道(镇)为单位,成立或明确物业服务企业提供基本的有偿服务。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制,促进小区改造后维护更新进入良性轨道。建立公安、生态环境、建设、卫生健康、应急管理(消防)、综合执法等部门联合执法机制,加强城镇老旧小区日常监管。实施拆改结合改造后宜实行专业化物业管理。

#### **四、建立改造资金合理共担机制**

(一)加大财政资金支持。省财政安排资金支持城镇老旧小区开展综合整治改造。市县政府对城镇老旧小区改造给予资金支持,可纳入国有住房出售收入存量资金使用范围;符合条件的,可申请发行地方政府专项债券给予支持。统筹涉及住宅小区的各类财政资金用于城镇老旧小区改造,对相关资金开展全过程预算绩效管理,提高资金使用效益。实施拆改结合改造的项目,不纳入中央城镇老旧小区改造有关财政资金支持范围。

(二)引导小区居民出资。实施综合整治改造的,可通过直接出资、申请使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、申请使用住房公积金、让渡小区公共收益、投工投劳等方式落实居民出资参与改造。实施拆改结合改造的,居民住宅建设资金原则上由产权人按照原建筑面积比例承担。因拆除重建增加的住宅面积可以出售,出售资金用于充抵建设成本、增配社区公共服务等。

(三)加强金融服务支持。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式,运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资,但不得承担政府融资职能,杜绝新增地方政府隐性债务。通过项目整合、设计施工一体化、片区化改造等方式,扩大项目规模,积极争取金融机构加大产品和服务创新力度、依法依规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

(四)吸引社会力量参与。城镇老旧小区内的公房产权单位应出资参与改造。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。实施拆改结合改造的,鼓励原产权单位在改造费用20%额度内出资补助。引导专业经营单位履行社会责任,出资参与改造中相关管线设施设备的改造提升。改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位,由其负责后续维护管理。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式,吸引各类专业机构投资参与改造设施的设计、改造、运营。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新

业态。

**(五)落实税费减免政策。**实施综合整治改造,专业经营单位参与政府统一组织改造的,对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用,可作为该设施设备的计税基础,按规定计提折旧并在企业所得税前扣除;所发生的维护管理费用,可按规定计入企业当期费用税前扣除。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,提供养老、托育、家政服务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;用于提供社区养老、托育、公共医疗服务、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。实施拆改结合改造的,免收(征)城市基础设施配套费、不动产登记费等行政事业性收费和政府性基金,涉及的经营服务性收费一律减半收费,涉及的水电、燃气等管线铺设、表箱拆装移位等工程按成本价一次性收费。

## **五、完善配套支持政策**

**(一)优化简化项目审批。**对实施综合整治改造的项目,精简审批事项和环节,构建快速审批流程,积极推行网上审批,提高项目审批效率。市县政府授权建设部门牵头组织有关部门联合审查改造方案,认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目,可用已有用地手续等材料作为土地证明文件,无需再办理用地手续。探索将工程规划许可和施工许可合并为一个阶段,简化相关审批手续。不涉及建筑主体结构变动

的低风险项目,实行项目建设单位告知承诺制,可不进行施工图审查。项目完工后,可由项目建设单位召集相关部门、参建单位、居民代表等进行联合验收。对实施拆改结合改造的项目,结合工程建设项目审批制度改革要求优化简化审批。

(二)制定适应改造需求的标准规范。建设部门牵头制定城镇老旧小区改造技术规范,明确设施改造、功能配套、服务提升等建设要求,鼓励综合运用物防、技防、人防等措施满足小区应急防控和智能安防需要,合理构建居家生活、公共服务空间。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的,可在广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。

(三)整合利用存量资源。实施综合整治改造,可通过片区联动改造,整合利用小区及周边空地、荒地、闲置地及闲置房屋等存量资源,为各类配套设施和公共服务设施建设腾挪出空间和资源。涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的,可在宗地使用年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。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。对利用小区内空地、荒地、绿地和拆除违法建筑腾空土地等加装电梯和建设各类设施的,可不增收土地价款。实施拆改结合改造的,市县政府在妥善考虑居民需求和相邻关系人利益的前提下,科学合理确定容积率、层高、层数、绿化等技术指标。

## 六、强化组织保障

省城镇老旧小区改造工作领导小组加强组织协调、政策保障

和指导督促,每年对各地城镇老旧小区改造工作情况开展绩效评价,评价结果与中央和省级奖补资金挂钩。对工作突出的市县,按有关规定予以褒扬激励。市县政府对实施城镇老旧小区改造承担主体责任,主要负责人要亲自抓,明确各方职责,制定工作规则、责任清单和议事规程,统筹推进城镇老旧小区改造。加强城镇老旧小区改造政策解读,着力引导群众从“要我改”到“我要改”,营造社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

浙江省人民政府办公厅

2020年12月1日

(此件公开发布)

---

抄送：省委各部门，省人大常委会、省政协办公厅，省军区，省监委，省法院，省检察院。

---

浙江省人民政府办公厅

2020年12月7日印发

---

