

黄政办秘〔2021〕11号

黄山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

各区、县人民政府，经济开发区管委会，市政府各部门、各直属机构：

经市政府同意，现将《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

2021年3月1日

黄山市全面推进城镇老旧小区改造工作 实 施 方 案

为深入贯彻习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面推进全市城镇老旧小区改造工作，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）等文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

一、目标要求

（一）总体目标。

到2022年，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年底前建成的城镇老旧小区应改尽改；有条件的区、县，力争完成2005年底前建成的城镇老旧小区改造任务；“十四五”期间，全市计划改造城镇老旧小区164个以上。

（二）工作要求。

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。

（三）改造范围和改造内容。

1. 对 2000 年底前建成的老旧小区进行重点改造，支持提质改造，鼓励提前改造。重点改造建成于 2000 年底前、基础设施和公共服务设施老旧缺失、居民改造意愿强烈的城镇住宅小区（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，提高小区品质。支持对小区内危险房屋进行治理。鼓励有条件的区县在重点改造小区应改尽改前提下，提前对 2005 年底前建成的老旧小区进行改造。严禁借城镇老旧小区改造之名变相进行房地产开发。

2. 对城镇老旧小区，按基础类、完善类、提升类，合理确定改造内容：

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提升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。

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设，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、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。

提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、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、卫生体育等公共卫生体育设施、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。

3. 实施基础类改造“应改尽改”的前提下，大力推进完善类和提升类改造。深入挖掘小区、片区内空间资源，整合周边零星碎片化土地，利用包括原单位的空置房屋、体育设施、活动场所在内的各种社会资源，在老旧小区内及周边健全社区养老、托幼、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站等公共服务设施，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、主要任务

（一）编制改造专项规划和年度计划。各地要组织开展全面调查摸底，摸清城镇各类老旧小区房屋、土地及相关基础设施、权属、群众改造意愿、筹资能力、引入社会资本可行性等基本情况，并登记造册。结合摸底情况，对照城市规划，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，统筹安排城镇老旧小区改造时序、内容。区、县住房城乡建设（房地产）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。

（二）协同制定改造方案。由区县政府搭建沟通议事平台，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。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，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）提倡实施连片改造。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、打通围墙、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，实施集中连片整体改造。可在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，如整合广告资源、停车收费等公共资源，增强老旧小区自身造血功能，通过未来收益平衡老旧小区改造支出。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，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。加快实施海绵城市建设，提高小区雨水积存和蓄滞能力。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、体育健身等用途。支持部分零星用地和既有用房实施新建、改（扩）建以及通过置换、转让、腾退、收购等多种方式，增加老旧小区配套服务用房。

（四）开展危险房屋整治。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。

（五）明确改造实施（投资）主体。各地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，将老旧小区改造与智慧城市、城市居住社区建设补短板行动等相结合，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。

（六）强化专营设施一体改造。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、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要严格按照技术规范要求，实行共建共享。

（七）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。区县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。按照城镇老旧小区改造技术规范，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。

（八）坚持改造与管理同步提升。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。加快推进物业管理信息化建设，建设物业管理服务信息化平台，推进建设和使用业主大会电子投票决策支持系统，有效解决老旧小区业主大会“召开难、投票难”问题。

（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、省财政补助资金，区县政府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，支持区、县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，鼓励居民个人以捐资、捐物、投劳等形式参与城镇老旧小区改造。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，引导社会资本、民营企业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。鼓励金融机构加大对老旧小区改造项目的金融服务力度，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，在风险可控、商业可持续的前提下，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。

（十）拓展物业专项维修资金筹措渠道。根据《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。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。

三、实施保障

（一）强化组织保障。市住房城乡建设局负责城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导，协调市有关部门出台并实施支持老旧小区改造政策措施。市发展改革、财政、自然资源和规划等相关部门要按照职责分工高效推动。各区县政府要建立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）实施、社区协调的工作机制，强化工作责任，合力组织实施。

（二）坚持统筹规划。各地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。区、县住房城乡建设（房地产）、自然资源和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。

（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）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）加强评估激励。市住房城乡建设局每年组织对各城区镇老旧小区改造工作情况进行绩效评估，评估结果与中央及省级奖补资金挂钩；对工作突出的，按规定予以褒扬

激励。市文明办将城镇老旧小区改造工作纳入文明城市测评内容。

（六）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。

附件：1．主要任务责任分工

2．黄山市“十四五”期间城镇老旧小区改造计划表

附件 1

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、各区政府，市民政局、市教育局、市自然资源和规划局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市体育局、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。以下工作均需区政府落实，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、市教育局、市自然资源和规划局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市体育局、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、相关专业经营单位

序号	工作任务	责任单位
3	协同制定改造方案	市住房城乡建设局、市自然资源和规划局，市民政局、市教育局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市体育局、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、相关专业经营单位
4	实施连片改造	市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市发展改革委、市财政局，市民政局、市教育局、市商务局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市体育局、市公安局、市消防救援支队、相关专业经营单位
5	开展危险房屋整治	市住房城乡建设局，市应急局、市消防救援支队
6	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
7	强化专营设施一体改造	市住房城乡建设局、相关专业经营单位

序号	工作任务	责任单位
8	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、相关专业经营单位
9	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
10	畅通资金供给渠道	市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设局、相关专业经营单位，黄山银监局、市地方金融监管局
11	拓展物业专项维修资金筹措渠道	市住房城乡建设局、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、市教育局、市自然资源和规划局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市体育局、市公安局、市消防救援支队、市市场监管局、市商务局、市邮政管理局、市经济和信息化局、相关专业经营单位
13	统筹规划	市自然资源和规划局，市住房城乡建设局

序号	工作任务	责任单位
14	税费支持	市财政局、市税务局，市民政局、市教育局、市文化和旅游局、相关专业经营单位
15	用地保障	市自然资源和规划局，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

附件 2

黄山市“十四五”期间城镇老旧小区改造计划
表

区县	小区数 (个)	户数 (户)	楼栋数 (栋)	建筑面积 (万平方米)
屯溪区	53	13804	1660	151.55
黄山区	31	1012	139	9.04
徽州区	8	1188	104	12.17
歙 县	22	5710	472	68.75
休宁县	16	1474	116	23.88
黟 县	16	467	34	3.01
祁门县	18	1856	290	16.95
合 计	164	25511	2815	285.35

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，
驻黄有关单位。

