城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第八批）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 政策机制 | 主要举措 | 具体做法 |
| 一一 | 盘活利用存量资源盘活利用存量资源 | **（一）盘活闲置房屋** | 1．湖南省长沙市出台《关于将市级存量房屋支持用于城镇老旧小区配套服务的指导意见》，鼓励将老旧小区内或周边市级行政事业单位、国有企业所有存量房屋以低价租赁等方式用于老旧小区配套公共服务设施，租金收入专项用于城镇老旧小区改造工作。2020—2023年全市共盘活市级存量房屋3.8万平方米。比如，雨花区金科园小区改造项目中，引入多家企业投入2246万元，将相关单位在社区内闲置的12处房屋共8120平方米，改造为养老、托育、助餐、便利店等公共服务设施。 2．广东省广州市印发《关于整合利用存量公有房屋促进城镇老旧小区改造的意见》《广州市老旧小区既有建筑活化利用实施办法》，摸查老旧小区及周边存量公有房屋资源底数，允许纳入改造范围活化利用，引入社会力量建设运营。比如，白云区黄石花园片区改造项目由社会力量出资，对闲置公房改造更新，首批60余套打造为保障性租赁住房。 3．江苏省常州市浦南新村小区改造项目整合小区内外碎片化存量资源，建设养老、托育等服务设施。**一是**拆除小区西侧废弃垃圾房以及相连的7个车库，新建建筑面积为300平方米的托育中心；**二是**拆除整合小区内相邻的变电站、储藏室、公交车司机临时休息点等临时建筑，建设了二层集老年活动室、食堂、养老中心等为一体的综合服务设施，建筑面积从原来的330平方米增加至550平方米；**三是**在优化小区交通流线、新开小区东门的同时，将东门两侧街道所属的垃圾场站改建为便利店、裁缝铺等便民服务设施。 4．云南省楚雄州牟定县对老车队小区等4个小区实施连片改造，统一引入物业管理，增设物业用房。由于4个小区此前均无物业用房，改造中拆除小区中一处某企业所有建筑面积为90平方米的废弃厕所，在原址新建2层建筑面积为180平方米的房屋，一楼用作片区公厕，二楼用作物业管理用房、供小区居民无偿使用，拆除及新建费用由项目建设单位承担，并约定如将来对该房屋整体征收拆迁，则统一由该企业处置。 |
| **（二）整合利用低效用地** | 1．浙江省绍兴市柯桥区梅福小区及梅巷小区、梅园小区间有4块带状已收储的边角零星地，共9000余平方米，因小区之间存在近200米围墙，一直无法连片利用而闲置。实施老旧小区改造中，由区政府规划联席会议调整土地用途并将土地划拨给街道合并整合、统筹使用，新建建筑面积为11820平方米的邻里中心，植入养老、托育、助餐、医疗、超市等服务功能20余个，新增停车位190个、电动汽车充电桩32个，辐射周边6个社区15个小区（其中8个为老旧小区），惠及居民4万户。2．河北省衡水市冀州区冀建胡同小区改造中，协调小区旁建筑公司通过土地置换的方式，利用该公司所属老旧厂房拆除腾空土地，完善小区配套设施，新增停车位180个，新建休闲健身场所3处，包括600余平方米休闲活动场地1处，400平方米综合健身场地1处，1000平方米综合球类场地1处（含375平方米5人制足球场1个、420平方米标准篮球场1个、100平方米乒乓球场地2处），满足周边6个小区1000余户居民停车、休闲活动和运动健身需求，成为周边居民的“网红打卡地”。 3．江西省抚州市荆公路社区改造项目中，市政府协调市文旅投集团投入资金约2600万元，将社区内该企业所属的一块3.85亩空置土地，用于建设邻里中心、地下停车场、食堂、托育点、公厕等；协调国网抚州供电公司将供电小区内其所有的原办公楼和活动中心，无偿改造为居家养老服务中心和居民休闲活动室，解决了“一老一幼”设施不足及周边停车难等问题。4．四川省成都市锦江区莲心苑片区改造项目、武侯区玉林片区改造项目以及河南省鹤壁市淇滨区佳和豪苑、四合院改造项目，利用“拆墙并院”释放的低效利用空间和拆除违建新增的零散空间，拓宽道路、新增停车设施、建设社区便民服务点等。比如，成都市武侯区玉林片区改造项目通过增设小体量装配式建筑、收储房屋改造、空间腾挪等方式，植入居民日常生活所需的爱心理发店、便民菜市、社区图书馆、社区食堂等便民公共服务和商业设施。  |
| **（三）明确小区服务设施不动产登记政策** | 浙江省杭州市创新出台《杭州市城镇老旧小区改造项目社区配套用房产权办理办法（试行）》等规定，以老旧小区改造中通过新建、改建、扩建等方式新增且用于公共服务的社区配套用房为对象，建立联审联验的审批办证机制，为老旧小区改造项目建设社区配套用房合规办理产权登记提供政策保障。截至目前，改造项目新增社区配套用房完成不动产登记共83处3万余平方米。具体流程为：建设单位组织编制建设方案并经居民同意，由建设、自然资源等部门，水电气信等专营单位以及街道社区对建设方案联合会商、形成联合会商纪要，明确建设位置、建设规模、建设内容、具体使用功能、规划管控以及相关设计标准等要求，建设单位凭联合会商纪要办理建设工程施工许可和质量安全监督 |
|  |  |  | 手续，建设单位组织竣工验收后，区、县（市）政府组织相关部门开展联合验收，形成联合验收会议纪要。建设单位凭联合验收会议纪要及竣工验收资料，经市老旧小区综合改造提升协调小组办公室召集相关成员单位确认后，申请办理不动产登记。 |
| 二 | 拓宽资金筹集渠道 | **（一）动员居民出资参与** | 1．四川省南充市、陕西省榆林市榆阳区通过将居民出资作为纳入年度改造计划的前置条件、党员干部带头出资、社区入户走访宣传政策、召开协商会议等措施，动员居民出资用于小区改造及补建续筹住宅专项维修资金。比如，南充市改造项目居民出资率达96%，改造后建立住宅专项维修资金制度的小区比例达92.5%；2023年，居民共出资4200余万元，较上年度增加43%，其中3305万元用于小区改造，895万元用于补建续筹住宅专项维修资金。陕西省榆林市榆阳区2023年改造计划项目居民出资2203万元、户均出资1.2万元，占总投资的18%；截至目前，2024年改造计划项目居民出资已超过1780万元。2．广东省珠海市香洲区出台建筑物本体整治奖补办法，按照财政与居民1:1且不超过5000元/户标准进行奖补，有效提升了居民出资参与改造的积极性。截至目前，香洲区累计完成269个楼栋改造，财政奖补约2000万元，撬动居民出资2200万元，惠及居民6018户。3．浙江省温州市老旧小区改造中，引导业主大会出让小区内部公共停车位使用权的方式筹集居民出资。比如，清风碧波小区将小区部分停车位按位置分档，以10年总价3.6万元至4.2万元的价格出让90个停车位使用权，共筹集改造资金360万元。富荣小区以6年总价1.8万元至2.56万元价格，出让195个停车位使用权，共筹集改造资金425万元。4．山东省淄博市按照“谁受益、谁出资”的原则，鼓励居民结合改造出资更换节能门窗、户内水电暖改造、室内装修改造、更换家具家电等，实现户外户内同步改造，更好提升居民居住条件。比如，张店区庭兰村小区204户居民户均出资约2万元更换节能窗814扇，临淄区张家新村小区220余户居民户均出资约10万元用于室内装修及改造。 |
|  | 1．广东省搭建政企合作平台，积极引导水电气信等专营单位出资支持老旧小区改造，住房城乡建设厅先后联合广东电信、广东移动印发支持老旧小区线网整治和智慧化提升的政策文件。2020—2023年，省内各专营单位已累计出资超过7亿元支持老旧小区改造。如佛山市整治改造“三线”（弱电部分），由通信运营商全额出资，政府给予适当奖补，当地运营商累计出资1.07亿元。 |
| 二二 | 拓宽资金筹集渠道拓宽资金筹集渠道 | **（二）吸引社会力量以市场化方式参与** | 2．山东省枣庄市出台支持城镇老旧小区改造十条措施，支持采用“改造+运营服务”一体化市场运作模式多渠道筹资，明确专营设施改造中政府、专营单位、居民出资分担比例，对于积极配合、投资老旧小区改造的专营单位，在国有企业经营考核、信用评价中予以加分奖励。2023年，全市吸引社会力量出资2.29亿元参与改造。比如，山亭区银山小区改造项目引导专营单位出资420万元，对水电气热信等设施应改尽改，吸引市场主体投资150万元，以使用者付费方式建设充电桩、快递柜、健身器材、直饮水机、智慧门禁等，社会力量合计出资570万元，占改造总投资的27%。3．河南省洛阳市洛龙区龙兴小区改造项目由区属国企作为投资、建设、运营主体,投入1.8亿元实施改造。成立特定项目公司，与居民签订小区公共空间特许经营等相关协议,利用小区红线内闲置的公共空间增加近20余项 可经营设施,包括新增约3700平方米的功能性经营性用房,盘活48套建筑面积共约6500平方米的闲置住宅,新增停车位750个。经测算,通过广告、停车位、养老、托育、充电桩、闲置住宅、商业租赁、物业服务、家政服务等运营收入,预计每年净收益约1800万元,10年内可全部收回成本。4．内蒙古自治区包头市友谊19街坊小区改造项目协调原产权单位将小区废弃的锅炉房、堆煤场产权移交昆都仑区政府，将堆煤场改造为小区活动广场，锅炉房加固改造为活动室、议事厅、食堂等多功能服务设施，引入中铁十局集团有限公司投资6000万元，在锅炉房院内闲置土地新建4层、建筑面积约5600平方米的养老服务设施，养老服务设施由中铁十局集团有限公司运营10年，经营期满后无偿移交给属地政府。5．陕西省铜川市王益区馨苑小区为矿区职工家属居住区，现有住宅楼17栋，居民730户，实施老旧小区改造中，统筹规划小区内及周边的闲置空地、空置厂房等资源共2600余平方米，通过整体打包出租方式引入社会资本累计投资2000万元，建设新能源汽车快速充电站，以及将空置厂房改造成设有篮球馆、游泳馆、健身室、羽毛球场等室内综合健身中心。 |
|  | 1．山东省济南市通过开展地方政府专项债专题学习培训、研讨座谈，让申报主体熟知申请条件和流程，做到早谋划、早包装、早立项，在时间上争得先机。项目谋划上，以区县为单位整合打包立项，改造内容做到基础类、改善类、提升类全涵盖，充分发掘基础设施、民生服务设施收益点。2023年，济南市8个区县共申请地方政府专项债额度21.17亿元、已发行16.5亿元。 |
| **（三）发行地方政府专项债券** | 2．湖南省怀化市整合全市老旧小区改造项目的停车费、充电桩服务费、物业费、广告费等收入，作为地方政府专项债收益主要来源，满足专项债本息覆盖率要求，破解单个小区规模小、空间窄、收益低问题。2022年、2023年全市分别发行地方政府专项债7.13亿元、4.3亿元用于城镇老旧小区改造项目。3．安徽省芜湖市镜湖区将辖区范围内9个片区、60个老旧小区改造打包成1个项目，以片区内停车位、充电桩和广告位、闲置空间等资产运营收入用于项目的还本付息，发行15年期限的地方政府专项债5亿元，占项目总投资的72%。4．甘肃省嘉峪关市住房城乡建设部门加强与发展改革、财政等部门对接，结合当地老旧小区改造“十四五”专项规划，分批次建立城镇老旧小区改造发行地方政府专项债项目储备库，会同街道社区、专营单位、产权单位、金融机构等，共同策划改造项目融资方案，将多个小区整合为片区项目，充分挖掘改造片区内增设停车位收费、公共充电设施收入、物业费、公共区域广告费、闲置用房租赁等收益点，打包申请发行地方政府专项债。自2020年以来，共发行5批地方政府专项债约2.5亿元用于城镇老旧小区改造。 |
| **（四）省级安排补助资金** | 1．四川省设立省级保障性安居工程老旧小区改造专项补助资金，近三年省财政年均安排补助资金约9亿元支持市县城镇老旧小区改造，与驻川金融机构签订战略合作协议，定期发布“机会清单”，吸引社会力量参与，多措并举增强中央和省级财政补助资金引导作用。同时建立改造成效评价制度，对每个完成改造的小区从22个方面88项逐项赋分进行评价，注重居民代表全程参与和评价结果公开公示，使老旧小区改造成效可量化、可考核，提高补助资金使用绩效。2．山东省自2020年起，省财政每年列支5—8亿元，按照因素法对全省老旧小区改造项目给予资金补助。补助资金纳入预算执行监督重点范围，每年聘请第三方开展绩效评价，评价结果与下一年度补助系数挂钩。2023年起，将城镇老旧小区改造纳入省委、省政府对区（市、县）督查激励内容，每年择优评出4个区（市、县），省财政分别奖励200万元。3．河南省连续4年将城镇老旧小区改造纳入省重点民生实事强力推进，累计安排省级财政补助资金23.8亿元用于市县城镇老旧小区改造项目。补助资金由省财政直接拨付至市、县，将资金使用管理情况纳入民生实事考核内容，实行量化管理，确保专款专用。省财政年底统一收回进度慢、资金拨付比例低的市县未支出资金，调整给支出进度快、项目实施好的市县，有效提高财政资金的使用效益。 |
| 三三 | 健全长效管理机制健全长效管理机制 | **（一）提升小区治理能力** | 1．四川省委城乡基层治理委员会办公室印发《城市老旧小区（院落）治理补短提质行动方案》，住房城乡建设厅联合省委组织部、民政厅等部门分工合作，协同推进全省纳入2022、2023年改造计划的10000个老旧小区治理补短提质行动，逐小区对物业管理情况摸底排查、一区一策拟定物业管理服务提升方案，同步建立党组织和居民自治组织，引导居民因地制宜采用市场化物业服务、居民自管等模式，着力实现老旧小区“组织体系健全、治理机制健全、基础设施提升、管理服务提升”的工作目标。比如，成都市积极推进老旧小区治理补短提质行动，印发《成都市老旧小区推进物业服务专项行动方案》，引导小区自治组织组织业主依法共同决定选择适合本小区的物业服务方式，鼓励居民选用市政服务与物业服务相结合方式、成片引入物业管理方式、街区共享物业服务方式、信托制物业服务方式等，推动老旧小区实现“秩序安全有序、环境干净整洁、设施维修及时、服务质价相符、管理公开透明”。2．湖南省株洲市荷塘区搭建智慧物业管理平台，破解老旧小区物业管理难题。如聚焦“知情难、监督难”问题，定期公示小区物业管理信息、财务收支、维修资金使用等公共事务信息，由业主、业委会、社区、主管部门共同监督，定期组织业主在线满意度测评，破解业主和物业之间的“信任危机”。聚焦“表决难”问题，提供业主共同决定事项线上表决等功能，解决线下表决人员召集难问题。 |
| **（二）探索物业管理新模式** | 1．浙江省杭州市西湖区翠苑街道片区老旧小区改造项目探索“大物管”模式，推动从小区“小物管”到街区“大物管”转变，实现资源集约整合、服务供给高效、管理成本降低，形成政府少投入、百姓享服务、企业增效益可持续发展局面。**一是**推动物业服务企业拓展服务区域。翠苑街道片区改造项目涉及43个老旧小区，改造前24个为兜底型物业、19个无物业，改造中经各小区业主同意，引入1个“大物业公司”统一提供专业化物业服务。同时，街道将小区周边街巷保洁维护等服务内容，通过打包招标、购买服务的方式委托该企业统管。**二是**推动物业服务企业拓展服务内容。将结合改造增设的老年食堂、托育点、邻里中心等服务设施统一交由大物业公司运营，为居民提供助餐、送餐、居家照料、托育、暑假培训等10余项增值服务。**三是**推动资源整合增效。“大物业公司”入驻后对片区实施规模化管理，通过规范停车收费、设施运营、拓展服务项目、提高物业费收费率等措施，增加运营收入，降低了财政补助支出。据测算，街道对小区外相关购买服务以及对小区物业补贴2项支出合计减少近30%，后续有望再减少20%。  |
| **（二）探索物业管理新模式** | 2．山东省济宁市探索在老旧小区推行“信托制”物业管理模式，以小区业主大会为委托人、业主为受益人、物业企业为受托人，将物业费和小区公共收益设为全体业主共有的信托基金，通过签订物业信托服务合同，明确物业费的筹集与支付、服务酬金的支取、公共收益的分配和审计等内容，物业费收支单独建账、单独核算，每月向业委会及业主公示财务报告，保障业主对物业管理的知情权、参与权、监督权和决策权，实现业主利益最大化。比如，任城区环北附院小区结合改造引入“信托制”物业管理模式，设立全体业主共有的银行账户，存入业主缴纳的物业费、停车费等小区公共收益，设置物业取款和业主查询“双密码”，每位业主可随时查阅所有物业服务财务收支情况，有效提高了业主对物业公司的信任度，物业费收缴率由改造前的45%提高到现在的98%，形成了“矛盾零上报、收支透明化、议事民主化”的良好格局。 3．江西省赣州市章贡区对引入市场化物业服务企业难的老旧小区提供补位服务。根据小区规模、社区网格设置、共用设施分布、道路围合等实际情况，将无物业小区划片整合为新的物业服务区域，由区属平台公司作为区级国有物业服务企业，与各镇(街道)共同出资分别成立控股子公司，在子公司下设社区物业服务点，经业主表决同意，为无市场化物业服务小区提供基础物业服务。通过实施规模化管理，整合挖掘小区公共区域经营性广告位、停车道闸、充电桩等资源运营收益，实现微利可持续运作。  |
| **（三）拓展小区维护管理资金渠道** | 1．广东省珠海市香洲区青竹花园小区改造后，将物业费在原收费标准上每平方米每月增加0.15元，由物业服务企业代收划转至小区业委会公共资金账户，作为公共维修资金，用于小区公共设施、园林绿化等的维修养护。成立业委会监督委员会和小区议事机制，依托《业主自治章程》《小区议事规则》，实时监督业委会正确履职，督促业委会每季度公示小区公共维修资金使用情况。2．广东省广州市越秀区三眼井社区改造项目引导企业出资300万元，利用社区闲置空地、房屋引入各类设施，包括加装智慧奶站、自助饮水机和24小时自助打印机等，增设移动充电桩17个、打造长者饭堂，将设施运营收入与居民分成，用于补充小区维护管理资金。3．湖南省会同县动员居民以每户300元标准出资，推动改造后老旧小区通过出租广告牌、对外开放小区停车位等方式，增加小区公共收益，统筹居民出资及公共收益用于补充小区物业管理资金约1600万元。 |
| **（三）拓展小区维护管理资金渠道** | 4．江苏省靖江市组织社区干部和志愿者通过入户讲解政策、召开板凳会议、发放老旧小区改造“六问六答”宣传手册等多种方式，动员居民以每户1000元的标准出资，用于改造后小区的公共维护费用，目前已累计筹集资金470余万元，出资户占比达90%以上。 5．云南省玉溪市江川区文祥片区通过拆除围墙、违法建设，整合利用闲置土地等方式，在腾挪出的土地上新增停车位538个，加上原有车位共计1160个，通过短租、长租、临停收费的方式运营，收益补充小区维护管理资金。  |