

000027

湖北省人民政府办公厅文件

鄂政办发〔2021〕19号

省人民政府办公厅关于加快推进 城镇老旧小区改造工作的实施意见

各市、州、县人民政府，省政府各部门：

根据《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）要求，加快推进城镇老旧小区改造工作，不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感，经省人民政府同意，结合我省实际，提出如下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实

省委十一届七次、八次全会精神，坚持以人民为中心，以高质量发展为目标，以国土空间规划为引领，以满足人民宜居宜业需要为出发点和落脚点，贯彻新发展理念，大力实施城镇老旧小区改造工作，推动城市有机更新，提升城市品质，释放发展活力，使城市更健康更安全更绿色更宜居。

（二）改造范围。

城镇老旧小区改造范围为城市、县城（城关镇）建成年代较早、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成的老旧小区，适当支持 2000 年后建成的老旧小区，但需要限定年限和比例。

（三）改造内容。

城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类 3 类。“基础类”是保障居民安全需要和基本生活需求的重点改造内容，包括供水、排水、供电、弱电、道路、供气、通信、安防、消防、垃圾分类、管线整治等。“完善类”是满足居民改善型和便利性生活需求的改造内容，包括小区及周边违法建设拆除及绿化、照明、停车场、加装电梯、无障碍设施、文体休闲设施、体育健身设施等。“提升类”是丰富社会服务供给、提升居民生活品质的改造内容，包括社区综合服务设施、社区公共卫生、幼教、体育、养老、托育、家政保洁、便民市场、菜市场等公共服务设施配套。制定城镇老旧小区改造评估标准，对老旧小区基础设施与公共服务进行评价，发现短板和不足的，老旧小区内部逐

项落实基础类改造内容，结合社区补短板行动共建共享，统筹安排完善类、提升类改造内容，同步实施。

（四）目标任务。

整治老旧小区居住环境，完善基础设施功能，提升公共服务水平，加强物业管理服务，建设智慧平安小区，建立长效工作机制，实现宜居安居目标。到 2025 年，全省完成 1.5 万个以上城镇老旧小区改造任务。

二、组织实施

（一）开展调查评估。统筹推进居住社区补短板行动、绿色社区创建、老旧小区改造，城市社区、小区同步开展摸底调查，利用信息化手段建立档案，加强管理。社区调查包括各类基础设施与公共服务设施的服务能力与服务范围，为老旧小区改造相关服务设施的配置提供依据。小区调查评估坚持问题导向，严格标准，针对不足和短板提出改造需求，作为确定老旧小区改造项目与制定改造方案的依据。

（二）编制专项规划。根据城市更新发展需要，以县为单位，组织编制老旧小区改造专项规划和分年度计划，明确融资方式、建设模式、管理模式、建设时序与工作标准，合理划分改造区域，优化资源配置，鼓励将片区内有共同改造需求、距离较近的老旧小区归并整合，统一规划设计，统筹实施改造。专项规划由地方人民政府批准。

（三）制定改造方案。按照“一小区一方案”的要求，科学

制定老旧小区改造工作方案，明确改造内容、投资规模、资金构成与各方义务，其中资金构成需明确权属单位出资要求与居民出资比例等。对调查评估中发现的问题，要逐项明确改造措施，做到条目化表达。方案制定后要认真听取群众意见和供水、供气、供电等公用设施管理单位意见，由住建、发改、财政、规划、消防等部门联合会商审查，报当地人民政府批准。

（四）精心组织实施。完善城镇老旧小区改造操作流程、施工组织、工程管理、考核监督等工作制度，统筹改造项目建设施工，避免重复开挖、重复建设。合理安排项目进度，当年任务应当年开工，不得因工期过长变成扰民工程。强化项目监管，严格执行工程项目建设标准规范，落实各方主体责任，杜绝安全隐患，确保工程质量。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，鼓励有技术专长的小区居民参与工程监督。

（五）加强信息管理。建立城镇老旧小区改造信息管理平台，省、市、县联通，有关部门共享。推进传统市政基础设施信息化建设，加强建设改造全过程管理，提高老旧小区后期运营管理的智慧化水平，做到建设进度可视化、地下管线数字化、改造效果模型化、后期运营智慧化。

（六）建立长效机制。改造后的老旧小区要因地制宜，探索多元化模式，建立适宜的长效管理机制，包括多主体参与的联席会议机制、网格化服务管理机制和市场化的物业管理机制等，巩固小区改造成果，提升小区治理水平。

三、支持政策

(一) 加强资金筹措。建立改造资金由政府与居民、社会力量合理共担的机制。

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，积极争取中央资金补助，按照“保基本”的原则，重点支持基础类改造内容。省级人民政府统筹安排资金支持，对地方人民政府给予奖补，具体办法由省财政厅会同省住建厅制定。市县人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可统筹一般公共预算收入、土地出让收益、住房公积金增值收益和专项债券等，并纳入国有住房出售收入存量资金使用范围。

合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，积极引导居民通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、提取住房公积金、让渡小区公共收益等方式支付相关改造费用。居民可通过捐资捐物、投工投劳等方式支持改造。对五保户、低保户等特困人员需支付个人承担改造费用的，予以临时救助，具体办法由省民政厅制定。研究制定支持小区居民提取住房公积金用于老旧小区改造的政策，具体办法由省住建厅制定。

引导专营单位支持。老旧小区公共部分供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施，由专营单位负责改造，政府给予补助，改造后的专营设施产权统一移交给专营单位，由专营单位负责维护管理。

推动社会力量参与。支持市场主体实施规模化连片改造，明

确投资建设者的产权，实现投资、建设、所有、受益及运营责任统一。支持专业化公司参与养老、抚幼、助餐等服务设施建设和后续运营。金融机构应研究提供适宜的金融产品，支持老旧小区改造，鼓励开发性、政策性金融机构和其他商业银行运用市场化模式提供信贷支持，配套提供信贷资金。积极探索将老旧小区改造与城市更新、提档升级等有需求、项目运营有收入的城市建设内容相结合，通过以丰补歉方式实现资金平衡。

(二) 实施优惠政策。对老旧小区改造免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税、不动产登记费。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。统筹专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对企业为生产产品、提供劳务、出租或者经营管理而持有的、使用时间超过12个月的设施设备配套资产所发生的改建支出，允许其作为该设施设备的计税基础，按照规定计算的折旧准予在计算应纳税所得额时扣除；对企业在生产经营活动中实际发生的与取得收入有关的维护管理费用，除已经计入成本的有关费用外，准予在计算应纳税所得额时扣除。

(三) 提升公共服务。各级政府要通过加大公共服务设施建设和购买服务的方式，加强公共服务保障。公共服务用房不足的

小区，通过统筹利用闲置用房、购买二手房或提高容积率增加房源，作为小区物业和公共服务用房。鼓励机关事业单位、国有企业将老旧小区内或附近的闲置房屋，通过置换、划转、移交使用权等方式交由街道、社区统筹。老旧小区“15分钟生活圈”内城镇低效用地再开发整理腾出的土地，优先用于建设社区服务设施。支持整合老旧小区及周边存量土地、小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地，统筹用于加装电梯、配建停车场等各类环境及配套设施和公共服务设施。鼓励发展专营企业，提供养老、托育、家政、心理咨询、就业培训、居家服务等社区服务。积极发展“红色物业”，鼓励各地建立专业化、实力强、口碑好的物业服务企业资源库。鼓励有条件的街道、社区将若干相邻或相近的老旧小区捆绑打包，统一委托同一家物业服务企业管理。对确因困难未实行自主管理又未聘请物业服务企业的老旧小区，街道、社区可委托准物业服务机构实行托底过渡管理，提供环境卫生、门卫等基本物业服务，按照当地物业服务收费最低标准，逐步提高物业服务费缴交率，实现改造小区物业服务自主管理。

（四）简化建设管理程序。

推进审批制度改革。城镇老旧小区改造项目推行网上审批，设立审批绿色通道。以控制性详细规划和修建性详细规划及经相关联合审查通过的改造方案，作为城镇老旧小区改造项目办理立项用地规划、工程建设、施工许可、竣工验收的审批依据。不涉及新增用地和新增建设面积的政府投资1000万元以下维修改造

项目可直接批复项目初步设计。老旧小区改造项目（含加装电梯工程）无需办理环境影响评价手续。

优化规划用地许可。鼓励同一建设单位实施的一定区域内老旧小区改造项目捆绑打包，一次报批，分批实施。不增加建筑面积（含加装电梯、外墙增加保温层、楼顶平改坡等）、不改变既有建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目，以及不涉及规划条件调整的项目，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，无需办理建设工程竣工规划核实。不涉及土地权属变化的项目，无需再办理用地手续。对老旧小区新建、改建、扩建公共服务用房、市政公用设施的，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。

优化建设管理程序。允许将工程建设许可、工程质量监督和施工许可合并办理。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的，可不进行施工图审查。涉及新增建设项目、改建和扩建等增加建筑面积、改变建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目，可合并或同步办理建设工程规划许可和施工许可，实行施工图联合审查。建立市场监督、规划、住建、民政等部门参与的老旧小区改造加装电梯联合审查制度，依法加强电梯加装过程中的安全监管。改造项目完工后，由项目建设单位召集有关部门、参建单位、居民代表等进行项目联合验收，简化竣工验收备案材料。

四、保障措施

(一) 落实工作责任。省政府成立城镇老旧小区改造工作协调推进小组（以下简称协调推进小组），由常务副省长和分管副省长任组长，省住建厅、省发改委、省教育厅、省经信厅、省公安厅、省民政厅、省财政厅、省自然资源厅、省商务厅、省文旅厅、省卫健委、省退役军人厅、省政府国资委、省市场监管局、省体育局、省地方金融监管局、省公共资源交易监管局、省公共资源交易中心、省税务局、省邮政管理局、省通信管理局、国网湖北省电力有限公司等相关单位为成员单位。协调推进小组办公室设在省住建厅。省住建厅要会同协调推进小组成员单位加强调研督办，每年年底向省政府报告工作推进情况。

市县人民政府是城镇老旧小区改造责任主体，要加强组织领导，主要负责同志要亲自抓，把推进城镇老旧小区改造工作作为民生工程与发展工程，摆上重要议事日程，以人民群众满意度和受益程度、改造质量和财政资金使用效率为衡量标准，调动各方面资源抓好组织实施，健全工作机制，制定落实配套政策，细化工作方案，明确责任分工，充实专班力量，务必抓实抓好。

将城镇老旧小区改造工作纳入湖北省住房保障领导小组工作职责，纳入城市管理工作绩效考核，强化目标责任考核，定期通报工作情况。

(二) 加强部门协作。各级住建、发改、教育、文化、卫生、体育、民政、公安、邮政、电力、通信等部门涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，应主动与城镇老旧小区改造专项规

划和计划有效对接，同步推进实施。有关部门在专项补助资金安排时，对老旧小区改造配套项目应予以倾斜支持。省住建厅要结合实际，加强服务指导，会同相关部门就工作程序、风险防范、绩效管理 etc 编制《工作导则》；就建设融资运营模式、金融支持、市场参与、简化审批等编制《政策导则》；就专项规划、工程设计、施工管理等编制《技术导则》。省住建厅定期公布年度改造计划，有关部门定期通告支持计划与工作安排。

（三）统筹协调推进。城镇老旧小区改造应作为城市更新的重要内容，与文明城市、卫生城市、节水型城市、园林城市等创建活动相结合，与县城品质提升、雨污分流、城镇污水提质增效、海绵城市、垃圾分类等重点工作相结合，与小区红线内外基础设施建设改造统筹实施。

（四）加强党建引领。充分发挥基层党组织作用，将支部建在小区上、党小组建在楼栋上，推进老旧小区党组织建设全覆盖。广泛发动群众参与，形成“纵向到底、横向到边、协商共治”的工作格局。建立机关企事业单位及党员干部下沉社区参与治理长效机制，充实社区力量，提高治理能力。



抄送：省委各部门，省军区，各人民团体。

省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省监察委，省法院，
省检察院。

湖北省人民政府办公厅

2021年3月11日印发
