

钦政办规〔2021〕5号

钦州市人民政府办公室关于印发 钦州市城镇老旧小区改造工作实施方案的通知

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委，市直各委、办、局：

经市人民政府同意，现将《钦州市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4月29日

（公开方式：公开）



钦州市城镇老旧小区改造工作实施方案

为贯彻落实中央、自治区、市关于加快推进城镇老旧小区改造工作部署，加快推进我市城镇老旧小区改造，改善居民居住环境，提升城市形象，根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发全面推进广西城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（桂政办发〔2020〕86号）等精神，结合实际，制定本方案。

一、工作目标

2021年，全市改造城镇老旧小区项目102个，涉及居民6902户。其中自贸区钦州港片区1个小区、涉及居民555户，灵山县36个小区、涉及居民1533户，浦北县13个小区、涉及居民446户，钦南区43个小区、涉及居民3320户，钦北区9个小区、涉及居民1048户。所有项目必须于6月30日前全部开工，12月31日前竣工。到2022年，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2025年，力争基本完成2000年底前建成的以及部分2001年以后建成的城镇老旧小区改造，涉及居民约15000户。

二、主要任务

（一）调查摸底建立项目储备库，编制专项改造规划。

按照属地原则，对2005年前建成的所有住宅小区进行全面调查摸底，摸清城镇老旧小区数量及相应的户数、建筑面积、产权性质、建成时间等情况，建立城镇老旧小区数据库和改造项目储备库。在国土空间规划的指导和约束下，编制城镇老旧小区改

造专项规划，并报送自治区住房城乡建设厅备案。

（二）明确改造内容，把握改造标准。

城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）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、居民改造意愿强烈的住宅小区。重点改造2000年底前建成的城镇老旧小区，2001年以后建成且符合改造条件的城镇老旧小区，可按年度改造任务一定比例纳入改造范围。

1.基础类。着力推进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，改造市政配套基础设施包括改造小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、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。推进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。

3.提升类。立足小区及周边实际条件，着力推进公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括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。

（三）建立健全推进机制。

1. 加强组织领导。将城镇老旧小区改造工作纳入城市品质提升行动，成立钦州市城镇老旧小区改造工作领导小组（详见附件），负责统筹全市城镇老旧小区改造工作。各县区也要建立相应机制，强化工作责任，全力推进实施。

2. 优化审批流程。对于不涉及土地权属变化、不改变用地性质、对环境影响小的项目，无需办理用地、环评等手续。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。对已纳入国家和自治区年度改造计划的政府投资类城镇老旧小区改造项目，由项目单位直接编制改造方案（代替项目建议书和可行性研究报告）报同级发展改革部门审批，改造方案应达到可行性研究报告编制深度。发展改革部门批复的改造方案，可作为后续审批依据。改造方案批复总投资400万元以下（不含400万元）的项目，不再审批初步设计。城镇老旧小区既有住宅加装电梯纳入改造方案的，与改造方案同步审批。

3. 建立不动产登记“绿色通道”。建立专人专窗机制，负责城镇老旧小区改造项目办证工作。对于权属清晰、材料齐全的，要求在1个工作日内办结。对于已有可利用或通过信息共享可获取测绘资料的，不再重复测绘。对于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办理。

4. 建立存量资源整合利用机制。有效利用城镇老旧小区及周边区域更新和存量住房进行改造提升，加强空间使用效率，建

立空间共建共享机制。通过拆除违法建设、清理私搭乱放区域等方式腾空土地，优先用于配套设施、服务设施建设或改善小区及周边环境。在不违反规划且尊重居民意愿的前提下，可利用空地、荒地、闲置地、待改造用地及绿地等，新建或改建停车场（库）、新能源汽车及电动自行车充电设施等各类配套服务设施和体育健身活动场所，有条件的可建设立体停车库。改造利用闲置厂房、社区用房等建筑且符合本方案基础类、完善类、提升类改造内容范围的公共服务设施，可在5年内暂不办理变更用地主体和土地使用性质手续，期满后按有关规定执行。

5. 坚持党建引领、居民自治，建立长效管理机制。建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调居委会、业委会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造，打造共谋、共建、共管、共评、共享的社会治理格局。通过将城镇老旧小区整体或者分片区打包的方式，委托社会管理机构，引导和组织居民通过自荐、推荐等方式，推选出具有一定工作时间和组织能力、热心公益事业、责任心强、公正廉洁的居民代表，成立居民自治组织“居民议事会”，在镇人民政府（街道办事处）、居委会的指导下，开展居民议事协商和自治管理，征集并统一居民改造意见，协调改造的矛盾纠纷，收缴小区维护资金，开展后续管理。

三、工作分工

市委组织部：负责指导城镇老旧小区基层党组织建设，发挥党组织对各类组织和各项工作全面领导作用。加强检查指导，把

小区党建工作纳入基层“两随机”调研指导内容，纳入各级领导班子和领导干部政绩考核指标体系，纳入县区、镇（街道）、社区党组织书记抓基层党建工作述职评议考核内容。

市委宣传部：负责协调媒体做好城镇老旧小区改造宣传报道，做好网络舆情研判引导。

市督查考评办：负责对城镇老旧小区改造工作开展督查、考评。

市住房城乡建设局：负责领导小组办公室的日常事务，具体负责组织协调、计划编制、技术指导、质量监管、督促推进、通报考核等；组织编制城镇老旧小区改造专项规划；牵头做好全市城镇老旧小区改造项目年度计划申报，拟订城镇老旧小区改造行动计划，争取上级补助资金等。

市发展改革委：做好城镇老旧小区改造项目审批；参与年度改造计划编制，积极争取上级补助资金，指导各县区创新方式，拓宽筹资渠道；指导推进电动车、新能源充电设施建设。

市工业和信息化局：加强对城镇老旧小区改造通信管线迁改工作的指导，督促通信管线单位落实管线迁改。

市公安局：加强对城镇老旧小区改造治安等方面的技术指导和协调服务。

市民政局：指导做好基层社区治理和服务、养老服务等。

市财政局：参与年度改造计划编制，负责市直老旧小区改造项目的工程预算审核和资金筹措，积极争取上级补助资金，做好市直项目资金的拨付和监管。

市自然资源局：参与城镇老旧小区改造规划编制，负责做好国土空间相关规划和不动产登记服务。

市城管执法局：推进城镇老旧小区违法建设拆除，指导推进小区园林绿化、环境卫生管理等工作；督促有关单位做好供水、供气、排水等改造。

市消防救援支队：指导城镇老旧小区按标准做好消防车道标识划线，并配备相应消防设施、器材。

各县区人民政府、自贸区钦州港片区有关部门：落实城镇老旧小区改造工作主体责任，负责组织实施改造工作，建立政府主要负责同志亲自抓、分管领导具体抓、相关职能部门各负其责、镇（街道）实施、社区协同、居民参与的工作机制。组织协调镇（街道）、社区推动“居民议事会”的建立，指导“居民议事会”开展前期民意调查，协调改造各类矛盾纠纷，完善后期管理工作；开展业务培训，做好政策宣传及发动工作；推进党组织建设和业委会成立，建立健全长效管理机制；牵头组织拆除小区违法建筑。

市信访局、市文化广电体育旅游局、市卫生健康委、市审计局、市市场监管局等单位根据自身职责，配合做好城镇老旧小区改造相关专项工作。

供电、供水、燃气、电信、移动、联通、有线电视、邮政等企业：做好水、电、气、通信、邮政设施（快递投递）等改造。

四、保障措施

（一）加大资金筹措力度。

1. 按照“谁受益、谁出资”原则，探索建立居民和管线单位合理共担改造资金机制。通过居民按比例出资、政府适当补助、管线单位和原产权单位参与和支持等方式，多渠道筹措改造资金。探索建立居民、管线单位、政府对不同改造内容、按一定比例承担出资责任的机制，原则上企业和居民出资比例不宜低于项目总投资的20%。居民可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、个人提取住房公积金、捐资捐物、投工投劳等多种方式参与改造。自贸区钦州港片区、各县区通过明确相关设施设备产权关系，积极引导管线单位或专营企业对供水、供电、供气、通信等专业经营设施设备实施改造提升。对产权属于管线单位的，由其负责出资改造；产权不属于管线单位的，通过“以奖代补”等方式支持改造，改造后符合相关技术标准的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。

2. 加大政府支持力度。各级政府结合本级财力情况，通过预算安排、创新筹资渠道等方式，落实出资义务，地方财政配套资金可用于居民意愿调查等项目前期工作，以及小区内的房屋公共区域和配套设施改造。将城镇老旧小区改造纳入国有住房出售收入存量资金使用范围。探索街区、片区等连片改造，将符合条件的老旧小区内部及与小区直接相关的公共服务设施和市政配套基础设施纳入地方政府专项债券支持范围。统筹住宅专项维修资金、住房公积金等涉及住宅小区的各类专项资金用于城镇老旧小区改造工作，重点解决住宅小区公共部位、公共设施设备的维

修、更新和改造。

3. 吸引社会资金。产权归当地政府所有的公房，当地财政应出资参与改造；产权归单位所有的公房，鼓励有条件的企事业单位出资参与改造。对预期收益能完全覆盖成本的项目，积极探索通过政府和社会资本合作（PPP）模式，鼓励社会资本参与改造。合理利用小区或周边的零星土地、公有闲置房屋等资源，通过购置、租赁、置换、新建等方式，提供经营场所，吸引市场主体提供养老、托育、助餐、家政保洁、便利店等公共服务和社会服务。

4. 持续提升金融服务力度和质效。鼓励金融机构紧密结合改造项目特点，推进业务创新、流程创新，积极开发适宜金融产品。对于大片区统筹平衡模式或跨片区组合平衡模式生成的改造项目，金融机构可通过整体授信方式提供融资支持；对于小区内自求平衡模式的改造项目以及其他模式的改造项目，金融机构可以相关经营性设施未来产生的收益作为还款来源，为改造项目提供融资支持。

5. 落实税费减免政策。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）规定，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、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。

（二）加大宣传力度。

充分利用各类媒体，全方位、多角度宣传城镇老旧小区改造的重要意义、方法步骤和改造成效，充分发挥街道办事处的属地管理职能，广泛发动群众参与，强化居民的主人翁意识，营造良好的舆论氛围。

（三）严格目标考核。

建立城镇老旧小区改造督办机制，以人民群众满意度、改造质量、改造时限和财政资金使用效率为督办标准，定期检查督办改造工作。对组织领导有力、政策措施到位、群众满意度高、改造目标任务完成好的县区、部门给予通报表扬，对改造项目资金不落实、政策措施不到位、改造进度缓慢的，进行通报批评，按规定约谈问责。

附件：钦州市城镇老旧小区改造工作领导小组成员名单

附件

钦州市城镇老旧小区改造工作 领导小组成员名单

- 组 长：王雄昌 市长
- 副组长：李从佳 自贸区钦州港片区管委副主任
谢立品 副市长
- 成 员：冯确耀 市委副秘书长、市信访局局长
黎永进 市委组织部副部长
曾开宏 市委宣传部分副部长
黄海龙 市督查考评办主任
林 恒 钦州新闻传媒中心主任、市广播电视台台
长
刘 佐 市住房城乡建设局局长
黄登成 市发展改革委主任
吴 超 市工业和信息化局局长
刘少南 市公安局党委副书记
钟 翔 市民政局局长
李远钦 市财政局局长
王廷智 市自然资源局局长
罗 滨 市文化广电体育旅游局局长
郑 琥 市卫生健康委主任

张日辉 市审计局局长
姚海燕 市市场监管局局长
郭迪信 市城管执法局局长
黄维政 市消防救援支队支队长
赵文博 灵山县县长
李 遥 浦北县县长
胡 颀 钦南区区长
邓洁丽 钦北区区长

领导小组下设办公室，办公室设在市住房城乡建设局。办公室主任由刘佐同志兼任。

抄送：市委各部门，钦州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

中直、区直驻钦各有关单位。

各民主党派钦州市委员会，市工商联。

钦州市人民政府办公室

2021年4月29日印发
