

梅州市城镇老旧小区改造工作 简 报

(2021 年第 2 期 总第 9 期)

梅州市住房和城乡建设局

2021 年 2 月 28 日

- 市住房和城乡建设局召开全市老旧小区改造工作座谈会
- 《广东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》（粤府办〔2021〕3号）政策解读

市住房和城乡建设局召开全市老旧小区改造 工作座谈会

为进一步贯彻落实中央、省、市关于推进老旧小区改造的工作要求，加快推进我市城镇老旧小区改造工作，2月3日下午，市住建局在局二楼会议室召开全市老旧小区改造工作座谈会。市住建局、市财政局、市发改局、各县（市、区）住建局以及项目所在镇（街）相关负责同志参加了会议。会议上，各县（市、区）交流总结了2020年在老旧小区项目改造工作经验、以及资金使用过程中的工作情况和实际困难，市直相关单位对相关工作难点、疑点进行析惑，对新一轮资金政策进行了解读，市住建局分管负责同志最后进行了总结

发言，提出了六点意见：一是要提高政治站位，持续发力，老旧小区改造已经列入 2021 年民生实事，各县（市、区）要付出努力，加快今年 58 个小区改造进度，同时按照“十四五”规划要求，谋划 368 个小区改造任务；二是要合理分



类项目，做好资金争取，积极从中央财政（住建口）、中央预算内投资（发改口）、国债、省财政资金补助等方面申请资金，注重理解各个口的资金申报和使用条件，建议可考虑以小区主体、小区基础设施、小区红线外配套设施三个方向因地制宜施策，科学申报资金；三是要把好建设程序，严格履行项目规定流程，确保工程质量安全；四是要加快资金的使用率和拨付率；五是要做好项目谋划，继续把老旧小区改造工作向纵深推进，拓展老旧小区改造内容，探索公共服务设施配套建设、历史建筑修缮（老旧小区范畴）、二次供水

试点改造等工作，持续将垃圾分类工作纳入改造范围；六是要集中精力，以崭新的面貌迎接新起点，实现 2021 年老旧小区建设开门红，探索一条可持续发展的路子，服务好广大市民。

《广东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》（粤府办〔2021〕3号）政策解读

2021 年 1 月，省政府办公厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（以下简称《实施意见》，粤府办〔2021〕3 号），根据《广东省政府系统政策解读工作细则（试行）》（粤办函〔2018〕360 号）要求，为指导和帮助各相关单位及公众更好地理解 and 执行《实施意见》，现解读如下：

一、《实施意见》制定的背景是什么？

我省城镇老旧小区大部分是建成于改革开放初期至九十年代末，主要构成是机关事业单位、国有企业自建或混建和军队建设的小区，以及早期商品房小区。有些小区年久失养失修失管、市政配套设施不完善、居住环境较差、社区服务设施不健全等，给人民群众生活造成诸多不便，群众改造意愿非常强烈，迫切希望政府能开展改造工作，提升小区的居住条件和环境。经初步摸排，目前，我省需改造的城镇老旧小区有近万个，涉及超过 150 万户居民。

近几年来，党中央、国务院和省委、省政府高度重视城镇老旧小区改造工作，把城镇老旧小区改造作为一项重要的民生工程和发展工程来抓，作为城市建设模式转变的方向和重点，作为扩内需、稳投资、促循环、保增长，实现“六稳”工作、落实“六保”任务的有效举措。2020年7月，国务院办公厅印发《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），明确提出到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“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

因此，我省根据国办发〔2020〕23号文件精神，结合工作实际，组织开展《实施意见》的制定工作。

二、《实施意见》制定的依据是什么？

依据《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）制定。

三、《实施意见》制定的目的是什么？

贯彻落实党中央、国务院关于全面推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，明确我省城镇老旧小区改造的总目标、总任务和总要求，推动全省各地重视城镇老旧小区改造工作，建立健全我省城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制，完成好城镇老旧小区改造工作任务。通过全面推进城镇老旧小区改造，改善城镇老旧小区居民的居住环境，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

四、《实施意见》的主要内容有哪些？

《实施意见》分为总体目标、明确改造任务、建立健全组织实施机制、建立改造资金合理共担机制、落实支持政策、强化组织保障、附件等七个方面内容。根据国办发〔2020〕23号文提出的“既尽力而为、又量力而行”等基本原则,《实施意见》针对工作推动中存在的资金不够用、居民不积极、企业没兴趣、机制不完善等问题,结合我省的实际,提出了具体工作措施,主要包括以下部分。

第一部分总体目标。提出我省城镇老旧小区改造“十四五”时期的工作目标。2021年,全省开工改造不少于1300个城镇老旧小区,惠及超过25万户居民,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,基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务,有条件的地区力争完成2005年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

第二部分明确改造任务。按照分类推进的原则,从确定改造对象范围、合理确定各类(基础类、完善类、提升类)改造内容、编制改造规划和年度计划等3个方面提出要求。

第三部分建立健全组织实施机制。坚持“共同缔造”理念,发挥党建引领作用,从动员居民参与、项目推进和小区后续管理维护等方面建立健全实施机制,采取“菜单”方式为居民提供“点菜式”征求意见服务。

第四部分建立改造资金合理共担机制。落实居民出资责任,加大政府财政税收支持力度,引导社会力量、金融机构积极参与。

第五部分落实支持政策。重点落实项目审批、技术标准、存量资源整合、土地支持政策等配套支持政策。

第六部分强化组织保障。强调政府要发挥统筹协调作用，建立工作统筹协调和督导检查机制，压实工作责任。

此外，《实施意见》附件列明了省各有关单位的职责分工。

结合我省实际，为全面推进城镇老旧小区改造工作，《实施意见》提出以下政策措施：一是鼓励规模化实施改造。合理选择改造模式，支持城镇老旧小区改造规模化实施，鼓励采用工程总承包（EPC）、国企平台等市场化方式推进。二是多渠道筹集管理维护资金。鼓励通过增设停车位、开辟广告位等方式增加小区公共收入来源，增强小区“自我造血”功能。三是创新市场运作模式。对增设停车库（场）、经营性服务场所、加装电梯等改造项目，探索“改造+运营服务”一体化的市场运作模式推进小区改造。四是鼓励片区改造。鼓励各地按照连片整合、统筹配套、分批推进的要求，进行大片区或跨片区联动改造，实现片区基础设施、服务设施、公共空间等共建共享。符合“三旧”改造政策的老旧小区纳入“三旧”项目一并实施改造。五是制定土地和规划调整政策。对存量房屋建设各类公共服务设施的，实行5年内暂不变更用地主体和土地使用性质的过渡期政策；结合城市更新全面改造、混合改造等改造方式，制定相关规划调整支持政策和流程指引。

五、《实施意见》的专业术语解释

城镇老旧小区改造：《实施意见》所指为城市或县城（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（含单栋住宅楼）。现阶段改造的重点是 2000 年底前建成的老旧小区。

“三旧”改造：《实施意见》所指旧城镇、旧厂房、旧村庄改造，具体是对纳入“三旧”改造地块数据库的“三旧”用地进行再开发、复垦修复或综合整治的活动。

工程总承包（EPC）：《实施意见》所指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责，是我国目前推行总承包模式最主要的一种。

（转载广东省政府门户网）

报送：陈敏、爱军、文沐，陈亮、张德汪同志。

发送：各县（市、区）人民政府。

抄送：市直有关单位。
