津滨政办发〔2021〕15号

天津市滨海新区人民政府办公室关于印发

滨海新区城镇老旧小区改造

指导意见的通知

各开发区管委会，各委局、各街镇、各单位：

经区人民政府同意，现将《滨海新区城镇老旧小区改造指导意见》印发给你们，请照此执行。

天津市滨海新区人民政府办公室

2021年7月21日

（此件主动公开）

滨海新区城镇老旧小区改造指导意见

为深入贯彻落实党中央、国务院关于实施城镇老旧小区改造的决策部署，进一步完善改造工作机制，加快推进滨海新区城镇老旧小区改造工作，传承城市历史、文化、内涵，多渠道、多途径改善居民居住条件，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》](C:\\Users\\zhs\\Documents\\WeChat Files\\zealboy11\\FileStorage\\File\\滨海新区城镇老旧小区实施指南(3.17)\\汇报稿\\附件\\1.《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号天)》.docx)（国办发〔2020〕23号）和《天津市人民政府办公厅关于印发天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案的通知》（津政办规〔2021〕10号）文件要求，结合滨海新区实际，制定本指导意见。

# 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、五中全会精神及中央经济工作会议精神，认真落实党中央、国务院关于城镇老旧小区改造的一系列决策部署，深入落实习近平总书记对天津工作提出的“三个着力”重要要求和一系列重要指示批示精神，按照市委市政府“双城”战略部署，坚持以人民为中心的发展思想，大力改造提升城镇老旧小区，进一步改善居民居住条件及生活品质，不断提升人民群众获得感、幸福感、安全感，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，全面加快建设美丽“滨城”。

# 二、工作任务

## 工作范围及计划

本次老旧小区改造主要针对新区范围内失养失修失管、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），结合实际，通过实施基础类、完善类、提升类改造，提升住房使用功能。改造工作自2021年启动，总体策划，逐年落实，滚动实施。电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造与老旧小区改造总工作计划有效对接，分别制定改造计划，同步推进实施。

## 改造内容

本次城镇老旧小区改造内容包括基础类、完善类、提升类三类。

**1.基础类。**为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要包括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。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和光纤入户、架空线规整（入地）等，以及对房屋抗震加固设施（外檐圈梁、构造柱、拉杆等）进行维修、恢复或补强。

**2.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。

**3.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、组织实施机制

## 加大政府支持力度

将城镇老旧小区改造纳入新区保障性安居工程，区级地方政府专项债券、区级涉及住宅小区的相关资金向城镇老旧小区改造倾斜，优先用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。区住房建设委、区财政局、区发展改革委等部门协调联动，积极申报并争取中央及市级老旧小区改造补助资金。区财政局结合区级财力情况，落实城镇老旧小区改造资金。

## 健全多渠道筹资机制

通过加大政府支持力度，落实居民出资责任，引导社会资本参与，鼓励专业经营单位出资多渠道筹措建设资金。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。

**1.政府出资**

区财政可以采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式安排本级资金支持老旧小区改造。也可以发行地方政府一般债券和专项债券向老旧小区进行资金支持。

**2.居民出资**

对居民直接受益或与居民紧密相关的改造内容，动员居民出资。

**3.多种方式引入社会资本参与**

推广政府和社会资本合作模式，通过特许经营权、股权合作、政府购买服务、财政奖补的方式，实现合理定价等事先公开的收益约定规则，引导社会资本参与改造。

方式一：社会资本可通过提供专业化物业服务方式参与。参照《天津市物业管理条例》及《滨海新区关于加强旧楼区管理工作的实施意见》的相关规定，经业主大会决定或社区居委会组织业主共同决定，业委会或社区居委会等可通过组织招标等方式选定物业服务企业，物业服务企业参与老旧小区改造。小区已有物业服务企业的，经业主大会决定或社区居委会组织业主共同决定，依据居民提升物业服务水平和老旧小区改造的需求，重新与物业服务企业签订物业服务合同。

方式二：社会资本可通过“改造+运营+物业”方式参与。在各街镇的指导下，经业主大会决定或社区居委会组织业主共同决定，可以将小区共用部位的广告、停车等公共空间利用经营与物业服务打包，采用招标等方式选定社会资本，社会资本通过投资改造，获得小区公共空间和设施的经营权，提供物业服务和增值服务。

方式三：社会资本可通过提供专业服务方式参与。在区相关主管部门的指导下，各街镇通过招标或竞争性谈判等方式选择养老、托育、家政、便民等专业服务企业投资改造或经营相关配套设施，为老旧小区居民提供专业服务。

方式四：鼓励社会资本按照特许经营模式参与老旧小区改造。区人民政府可通过“投资+设计+施工+运营+物业”一体化特许经营招标确定老旧小区改造的实施主体，其既可作为单个小区的实施主体，也可通过区人民政府组织的大片区统筹、跨片区组合，作为多个小区及周边资源改造的统一实施主体。实施主体依据与区人民政府签订的合同获取城市运营资源和社会可经营性资源。社会资本可与专业企业联合投标。

**4.专业经营单位出资**

基础类改造项目中涉及供水（含已移交供水公司运营管理的二次供水设施）、电力、燃气、供热等专业管网改造的，户表前主管线改造或更换及弱电管线整理等由专业经营单位出资，自行组织，同步实施。

## 统筹资源协调机制

区人民政府统筹推进城镇老旧小区改造各类资源，充分利用老旧小区改造资源，深入挖掘和整合小区内及周边各类闲置空地、公共资源、闲置房屋、城市运营等，用于老旧小区环境和公共配套设施、服务设施的建设。

## 明确适用标准

在改造过程中，受限于老旧小区现有条件，对消防、小区配套排水、二次供水、电梯维修等改造项目，应结合滨海新区城镇老旧小区实际情况，按照“因地制宜”的原则，合理选用适用标准。

1.按照确保房屋结构安全、减少改造扰民、注重改造实效的原则，在雨污分流改造过程中，以“小管径、密管网，浅埋深、多出口”为设计原则，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等举措推进城镇老旧小区雨污分流及海绵化改造同步实施。

2.做好纳入改造计划的老旧小区既有消防系统摸底清查，对原有消防系统进行维修，恢复原有功能，出具相关检测报告，确保建筑消防设施完好有效，消防系统修复验收纳入改造工程竣工联合验收，不单独组织专项验收，由各街镇同步推动建立消防设施维保机制。

3.结合城镇老旧小区实际情况，因地制宜的规划设计小区消防及急救通道，通过电力、热力、通信等专业管线的加高、入地切改改造打通安全及生命通道。

4.依据安全评估机构的电梯安全状态等级评估报告及消除隐患建议对滨海新区城镇老旧小区既有电梯实施维修。涉及既有多层住宅加装电梯的参照[《滨海新区既有住宅加装电梯工作方案》](C:\\Users\\zhs\\Documents\\WeChat Files\\zealboy11\\FileStorage\\File\\滨海新区城镇老旧小区实施指南(3.17)\\汇报稿\\附件\\12.《滨海新区既有住宅加装电梯工作方案》.docx)相关政策及规定执行。

5.结合老旧小区现状情况，对既有二次供水设施进行维修改造，保证水质合格，压力达标。在有效利用原有设施的同时，加强安全防护设施，防止二次污染，降低能耗，确保改造后达到移交接管标准。

## 建立项目全过程工程管理机制

依据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）等相关文件要求，在新区城镇老旧小区改造工程实施过程中，通过政府采购委托专业咨询服务单位采用全过程工程咨询服务模式，以“1+N”服务框架，对改造项目管理、项目融资建设模式、造价咨询、招标代理、档案咨询、社调服务等工作进行专业管理。

## 健全动员居民参与机制

1.城镇老旧小区改造要与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合。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，成立老旧小区改造项目临时党支部，统筹协调社区居委会、业主委员会、各委办局、产权单位、物业服务企业、设计单位、施工单位、监理单位及各配套管线单位等共同推进改造。

2.深入开展现场调研及查勘。深入开展改造需求调研及现场查勘工作，掌握小区居民诉求及现场条件。改造需求调研按街镇、社区及居民三级调研进行组织，其中，各街镇改造需求调研由建设单位负责组织，由属地街镇书面上报改造需求；各社区改造需求调研由建设单位和属地街镇牵头，全过程工程咨询公司负责实施，以改造需求征集意见的形式开展；居民改造需求调研由全过程工程咨询公司组织，建设单位委托的专业调研服务公司在街镇和社区的指导和配合下以入户调查问卷的方式开展。

3.搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，开展小区党组织引领的多种形式基层协商，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制定、配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。

## 建立质量监督及联合验收机制

城镇老旧小区改造项目要落实主体责任，健全项目管理机制，建立质量监管及联合验收机制，推行实施主体牵头，施工单位自控，监理单位监管，行业主管和社会群体监督的管控体系；建立项目中间验收及竣工联合验收机制，让社区、居民代表、行业主管部门充分参与，并充分发挥社会监督作用，重点加强事前及事中管控，提升城镇老旧小区改造建设水平。

**1.中间验收。**为确保城镇老旧小区改造及早发挥作用，使改造小区居民及时享受改造成果，保证改造项目能够尽快投入使用，滨海新区城镇老旧小区改造推行中间验收、分部分期交付投用机制，即具有独立使用功能的改造项目，改造完成后即组织进行中间验收，验收通过后即交付使用。中间验收以楼栋为最小验收单元，由建设单位组织各参建单位、属地街镇、社区及居民代表参加。

**2.竣工验收。**城镇老旧小区改造项目竣工验收推行联合验收机制。城镇老旧小区改造项目按照国家验收规范、天津市地方标准程序，在行业主管部门监督下，组织小区改造各参建单位、属地街镇、社区及相关职责单位组成联合验收小组进行工程质量联合验收，并由各方签认形成最终的联合验收意见书，出具正式的竣工验收报告。改造项目联合验收通过后即办理移交工作，实施长效管理。

## 完善长效管理机制

老旧小区改造完成后按照[《天津市人民政府办公厅关于进一步加强本市旧楼区提升改造后长效管理的意见》](C:\\Users\\zhs\\Documents\\WeChat Files\\zealboy11\\FileStorage\\File\\滨海新区城镇老旧小区实施指南(3.17)\\汇报稿\\附件\\3.《天津市人民政府办公厅关于进一步加强本市旧楼区提升改造后长效管理的意见》.doc)（津政办规〔2020〕15号），将改造后小区纳入长效管理，充分发挥房屋产权人、民政、街镇、社区、水电气热通信等专业配套管理单位作用，共同营造常态长效的安全居住环境。改造后的小区管理推行市场化运作，实行商业物业管理。

对于未建立业委会的改造小区，改造后由属地街镇按照相关规定组织召开业主大会，组建业委会，推动小区长效管理。业委会组建前，由社区代行业委会职责。

# 四、配套支持政策

## 加快改造项目审批

结合审批制度改革，精简滨海新区城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。

1.对于不涉及办理用地批准手续的，在办理施工许可和质量安全备案合并审批时可用已有用地手续或由属地街镇出具相应的证明文件代替用地批准手续。

2.不涉及土地权属变化，或不涉及规划条件调整的项目，免于办理用地规划许可及建设工程规划许可。

3.鼓励社会资本参与老旧小区改造，实施改造的社会资本项目公司（SPV公司）可结合项目实施过程的具体情况，变更调整项目实施主体。

4.供（排）水、供电、供气、供热等专业公司对社会资本运营的配套服务设施，给予缩短接入时间等支持措施，属于简易低风险工程附属水、电、气接入“三零服务”范围的，免于行政审批。

5.社会资本经委托或授权取得的设施用房，在办理经营所需证照时，持委托人或授权人认定意见即可办理工商等相关证照，不需提供产权证明。

6.因改造或新建各类设施确需占用绿化空间，且不涉及杆径20cm以上大树及古树迁移的，由街镇进行组织，社区及居民协商一致出具同意改造意见书，报区城市管理委审批办理永久占绿手续。

## 土地及规划支持政策

1.土地方面：在征得居民同意的前提下，利用小区既有用地（含空闲地）及地下空间用于改善原住户居住条件、完善公益性配套设施的建筑增量，免予办理用地手续，不再增收土地价款；为满足社区需要，新建配套及公共服务设施，增加公共活动空间需整合利用小区周边“边角地”“夹心地”“插花地”等存量土地的，土地可采用划拨或出让方式取得。

2.规划方面：利用小区内空闲土地及小区周边存量土地，建设各类配套设施和公共服务设施，增加公共活动空间的，可结合实际情况，灵活划定用地边界、简化控制性详细规划调整程序，在保障公共利益和安全的前提下，适度放松用地性质、建筑高度和建筑容量等管控，有条件突破日照、间距、退让等技术规范要求，放宽控制指标。

3.对企事业单位闲置低效划拨用地，按程序调增容积率、改变土地用途后建设公共配套设施。对面积小于3亩、无法单体规划、需整合建设片区配套经营性设施的零星地块，可以协议方式出让。

## 资源整合利用政策

**1.存量资源统筹利用**

（1）整合利用公有住房、社区办公用房、小区综合服务设施、集贸市场、闲置锅炉房、闲置自行车棚、垃圾楼等存量房屋资源，用于改建公共服务设施和便民商业服务设施。业主共有的上述房屋及设施，在各街镇指导下，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定使用用途，统筹使用。

（2）区属行政事业单位所属配套设施，以及区属国有企业通过划拨方式取得的小区配套用房或区域性服务设施，经专业机构评估及国有资产监督程序，可将所有权或一定期限的经营收益作为区人民政府老旧小区改造投入的回报。

（3）允许将上述存量资源授权社会资本改造运营。授权社会资本改造运营的，区人民政府组织区相关委办局等资源权属部门与社会资本签订书面协议，明确授权使用期限、使用用途、退出约束条件和违约责任等。涉及国有资产产权划转的，由区人民政府根据实际情况确定。

（4）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区人民政府相关部门或街镇统筹。上述存量资源纳入统筹使用的，由资产主体与授权社会资本签订书面协议，明确授权使用期限、使用用途、退出约束条件和违约责任等。

**2.特许经营资源注入**

（1）按照“政府授权+社会资本投资”创新合作建设模式及共担机制，实现“投、建、运、维、管”一体化运作，依据项目建设资金平衡测算，将一定数量的改造老旧小区周边的城市环卫一体化、园林绿化、停车等资源作为项目平衡特许经营资源注入社会资本项目公司，以项目收益弥补改造支出，实现资金平衡。上述资源不足以实现资金平衡的，可在全区范围内再行统筹平衡。

（2）上述注入特许经营资源由区国资委、区住房建设委、区城市管理委、区公安交管局等单位具体落实，由区人民政府授权相关部门与社会资本签订书面协议，明确授权期限、运营要求、退出约束条件和违约责任等。

（3）与上述注入特许经营资源相关的现有配套运营设备、设施等可通过租赁方式提供给社会资本项目公司，现状配套场站无偿提供。

## 财税政策

**1.财政资金支持**

（1）区人民政府将老旧小区日常管理服务补贴资金列入财政年度预算，明确使用范围和拨付程序，确保资金专款专用、及时拨付。区财政局、各街镇负责按照《滨海新区关于加强旧楼区管理工作的实施意见》（津滨政办发〔2016〕88号）要求落实老旧小区管理财政补贴资金；引导居民自觉交纳老旧小区日常管理服务费。

（2）社会资本取得的政府付费类资源由相关委办局核定付费标准，付费资金由区住房建设委纳入年度财政预算，由区财政局落实资金支付。

（3）停车等使用者付费项目由区发展改革委、区城市管理委、区公安交管局等相关部门制定管理配套文件及定价机制。

**2.税收支持**

（1）区税务部门应按照《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）等有关规定，落实税费减免政策。

（2）社会资本项目公司可自主在新区范围内注册，区人民政府支持其享受注册地相应财税支持政策。

**3.金融支持**

（1）支持城镇老旧小区改造运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。鼓励商业银行加大产品和服务创新力度，对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。支持商业银行、基金公司等机构创新金融产品，为城镇老旧小区改造提供融资支持。支持社会资本开展类REITs、ABS等企业资产证券化业务以及依法开展资产托管等金融创新产品。

（2）支持社会资本通过项目融资、公司融资等方式向开发性金融机构、商业银行等金融机构申请中长期贷款。支持社会资本利用财政补贴、政府实物注资、产权单位和居民出资等作为项目融资的资本金。

# 五、本意见自下发之日起实施

## 附件：滨海新区老旧小区改造工作职责分工

## 附件：

## 

## 滨海新区老旧小区改造工作职责分工

滨海新区城镇老旧小区改造工程纳入滨海新区重点工程指挥部统一管理。分管副区长任总指挥，相关委办局及各街镇等为成员单位，全面领导滨海新区城镇老旧小区改造工作并检查、督促改造工作任务落实。滨海新区重点工程指挥部下设办公室负责改造工程的协调与日常管理。各相关委办局及各街镇按照管理职责落实老旧小区改造及改造后长效管理工作。详细职责分工如下：

1.滨海新区重点工程指挥部办公室，负责统筹协调各街镇、各职能部门顺利开展改造工作，定期组织召开工作例会协调处理项目实施过程中出现的问题。

2.区住房建设委依据职责指导监督项目实施工作，作为项目主管单位申请政府投资计划，确定项目立项单位，协调完成前期工作，并按照标准组织验收工作。

3.区政务服务办按职责审批改造工程前期及建设相关手续。

4.区市场监管局负责协调检验机构对电梯安全评估及检验工作。

5.区城市管理委负责制定老旧小区改造永久占绿工作流程并开展相应工作，配合区政务服务办办理临时占绿和砍伐城市树木、迁移古树名木等相关手续办理。协调小区内燃气、供热管线设施、现状养管范围内路灯的检查、维修、更换以及新建等工作，确保工程顺利推进，并按照标准指导验收工作和协调移交及接收工作。

6.区水务局负责组织协调小区内供水、排水管线与市政供水、排水管线衔接工作，按照标准指导参与验收工作。推动供水企业接收管理改造后的供水管道和二次供水设施。

7.市规划资源局滨海新区分局负责指导改造工程设计方案，并按标准指导验收工作。

8.区教体局负责协调配建小区健身设施，对已经达到使用年限的健身设施进行更新，并按标准指导验收工作。

9.区工业和信息化局负责组织协调管辖范围内小区高压、低压供电线路和设施设备的检查、维修和整理规范工作，并按照标准指导验收工作。组织协调本地区相应的基础电信企业做好小区内电话、网络等基础通信线路的改造整理规范工作。

10.天津广播电视网络有限公司滨海分公司负责指导小区内有线电视线路等相关管线的整理规范工作。

11.区应急局依据职责指导做好安全生产工作。

12.区财政局负责改造资金的筹集和拨付，对项目资金使用情况进行监督审查。

13.区民政局负责建立健全旧楼区管理工作机制，指导、监督、协调旧楼区管理工作。

14.区信访办依据职责做好群众来访接待工作。

15.区文化和旅游局负责推动协调老旧小区的公共文化设施达标建设与验收。

16.各街镇和社区居委会全面负责改造小区居民疏导工作，主动听取群众意见，化解矛盾。做好施工前清障、拆违等前期工作。在改造过程中积极开展清理楼内杂物，治理私搭乱建、侵占绿地、乱堆乱放等工作。配合有关单位做好甬路、围墙、阳台及外檐、供水、燃气、供暖、雨污水、消防、电梯、路灯、电力等施工的相关施工协调和移交接管工作，确保社区物业管理全覆盖，实现常态长效管理。

17.区住房建设委、区城市管理委、区公安交管局及各街镇负责特许经营涉及的城市绿化、道路扫保及公共停车等城市运营项目绩效考核工作。

18.其他各有关单位按照各自职责做好协助配合等工作。