

深圳市福田区住房和建设局

深福建函〔2023〕74号

深圳市福田区住房和建设局对福田区 第八届人民代表大会第三次会议 第20230150号建议的答复

尊敬的曾岭岭代表：

深圳市福田区第八届人民代表大会第三次会议第20230150号《关于系统科学推进老旧小区改造的建议》已收悉。经认真研究，现将办理意见回复如下：

我局高度认同各位代表关于老旧小区改造的建议，已积极吸取其中建议融入至《福田区2023-2025年城镇老旧小区改造工作方案》，用于指导我区老旧小区改造工作的开展。

一、关于“形成系统性政策支撑，突出政府规划引领、联动协调作用，推动改造模式的创新”的建议

为落实中央、省级部门要求，形成老旧小区改造系统性政策体系，市里于2022年12月出台《深圳市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》，明确市区各部门相关职责。福田区会同市里及第三方专业单位共同研究《深圳市城市居住社区建设补短板行动实施方案》、《深圳市城镇老旧小区改

造中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理暂行办法》、《深圳市城镇老旧小区改造工作领导小组工作规则》、《深圳市城镇老旧小区改造方案联合审查和快速审批工作指引》、《关于推动规划建筑领域专业人士参与城镇老旧小区改造项目的指导意见》等文件，在完整社区、中央资金管理、各区领导小组职责、社会专业机构参与等方面立足福田经验提出建议，并协助市里编制《深圳市老旧小区改造指引》。目前各项文件已征求各区政府及市各相关单位意见。

福田区立足福田情况，编制《福田区 2023-2025 年城镇老旧小区改造工作方案》，对补齐社区短板建设完整社区、改造路径和改造流程等做出来要求和指引，全力打造全龄友好舒适宜居的老旧小区。

二、关于“提升金融服务质效多渠道融资，完善配套支持措施”的建议

目前我区老旧小区改造资金来源主要是政府出资、市场主体改造经营投资、居民出资。政府出资方面我区积极申请上级补助资金，申请金额全市第一，共成功申请了 5069 万中央财政资金，占全市中央资金总金额 42.74%。市场主体改造经营投资主要是养老中心、长者食堂、立体停车场、屋顶光伏等有收益改造内容，我区积极引入专营单位和企业投资。居民出资主要引导居民通过直接合力募集、使用住房公积金、房屋本体维修资金、小区公共收益等方式出资出力参与公共区域的改造，或自行募资开展如增

加电梯、智能停车设施，公共活动用房等。

我区多元资金参与老旧小区改造较好的案例为长城二花园，目前正探索将“政府引导、市场运作、公众参与”的可持续模式在全区推广。

同时我局会同区发改局、区财政局正在配合市里研究居民出资标准、专项债、专项贷等政策，为参与老旧小区改造的企业、和个人提供税收和金融服务。

进一步精简审批事项和环节，提高小区改造及其配套设施建设的工作效率。

三、关于“突出精准施策，强化公共服务设施配套，优化施 工流程确保工程质量”的建议

我区正积极创新项目建设模式。鼓励采用 EPC(工程总承包)、企业代建、全过程咨询、BOT（建设—经营—转让）等多种模式，保障项目有序实施。同时优化审批流程，实施“并联审批、同步办理”审批流程，提高议事决策效率。我区正在会同规自、交通、生态、发改、财政等相关职能部门探索开展老旧小区改造方案联审，届时将对改造方案是否科学统筹整合老旧小区内各项目，避免二次开挖等进行审查。

我局将联合街道督导建设单位做好施工监管及施工安全管理，同时发挥社会监督力量，鼓励具有技术特长的居民参与工程监督，做好民生工程，实现质效双升。

四、关于“发动居民自治，补齐物业短板、建立长效机制，

加强全过程监管和风险防范，巩固改造成效”的建议

我区在老旧小区改造中建立了协商共治的公众参与机制。各街道办充分发挥社区党建引领的作用，成立老旧小区改造党支部，建立“党建+”协商议事平台；推进老旧小区成立业委会，定期与业委会、物业、居民代表召开联席会议，实现“群众提议、支部动议、业委会审议、物业或第三方企业执行、群众评议”的闭环运作。搭建居民沟通议事平台，实现“互联网+共建共治共享”，鼓励居民参与改造方案制定、出资建设、配合施工、过程监督和后续管理、评价改造效果。采取奖励措施引导物业服务企业参与小区治理，落实“惠民利民”，有效提升居民参与创建“文明美好家园”的主动性积极性。

区住房建设局按照“在线督导一张表”的思路，明确时间节点及工作任务，对福田区老旧小区改造工作进行全流程跟踪和监管。对于上级专项补助资金的使用，区发改、财政、住建局严格按照中央专项资金文件要求，用准用好中央专项资金，并按照上级部门要求做好中央资金监管工作。

未来，福田区将继续完善老旧小区相关政策配套和工作机制，聚焦基础类和安全隐患等群众急难愁盼问题，在“十四五”期末基本完成2000年底前建成的需改造的老旧小区改造任务。

再次感谢您对福田区老旧小区改造工作的关心！

(此页无正文)



(联系人：叶晓文，电话：83791024)

公开方式：主动公开