

电子公文打印版	
打印单位	
打印人	
年 月 日	

广西壮族自治区人民政府 办公厅文件

桂政办发〔2020〕86号

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

各市、县人民政府，自治区人民政府各组成部门、各直属机构：
《全面推进广西城镇老旧小区改造工作的实施方案》已经自治区人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

2020年11月16日

（此件公开发布）

全面推进广西城镇老旧小区改造工作的实施方案

为深入贯彻落实党中央、国务院的决策部署，大力推进全区城镇老旧小区改造提升工作，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），结合广西实际，制定本方案。

一、工作目标

2020年全区新开工改造城镇老旧小区1412个，涉及居民住宅约16.87万套；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；2021—2025年期间，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，涉及居民住宅约35万套。

二、主要任务

（一）明确改造范围、内容和标准。

1. 明确改造对象范围。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（含独栋住宅楼）。重点改造2000年底前建成的老旧小区；2001年以后建成且符合改造条件的老旧小区，可按年度改造任务一定比例纳入改造范围。

（牵头单位：自治区住房城乡建设厅；配合单位：自治区发展改

革委、财政厅)

2. 合理确定改造内容。

(1) 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是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。(牵头单位：自治区住房城乡建设厅；配合单位：自治区发展改革委、工业和信息化厅、公安厅、财政厅、自然资源厅、水利厅，自治区通信管理局，广西消防救援总队)

(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。(牵头单位：自治区住房城乡建设厅；配合单位：自治区发展改革委、公安厅、民政厅、财政厅、自然资源厅、文化和旅游厅、市场监管局、体育局，自治区邮政管理局)

(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。（牵头单位：自治区住房城乡建设厅；配合单位：自治区发展改革委、教育厅、民政厅、财政厅、自然资源厅、商务厅、卫生健康委、市场监管局，自治区邮政管理局）

3. 合理确定改造标准。各地根据居民改造意愿，并结合地方政府财政承受能力和投资能力，制定本地改造标准，经本级人民政府批准后，报自治区住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅备案。（牵头单位：自治区住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅；配合单位：自治区自然资源厅）

（二）编制专项改造规划。各市、县人民政府要按照标准，于2020年12月底前对辖区内2005年底前建成的所有住宅小区进行全面调查摸底，建立本级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完成城镇老旧小区改造专项规划，以市为单位报自治区住房城乡建设厅备案。储备库按自治区有关规定实行动态管理。（牵头单位：自治区住房城乡建设厅、自然资源厅；配合单位：自治区发展改革委、财政厅）

（三）建立健全组织实施机制，加快推进项目改造。

1. 加强组织协调，建立项目推进机制。成立自治区城镇老旧小区改造工作领导小组，由自治区人民政府分管领导同志担任组

长，自治区住房城乡建设厅主要负责同志担任常务副组长，自治区发展改革委、工业和信息化厅、财政厅、自然资源厅、住房城乡建设厅和自治区通信管理局分管负责同志担任副组长，自治区教育厅、公安厅、民政厅、水利厅、商务厅、卫生健康委、文化和旅游厅、市场监管局、体育局、大数据发展局和自治区邮政管理局、广西消防救援总队等相关部门各 1 位负责同志为成员，统筹推进全区城镇老旧小区改造工作；根据工作需要，适时调整领导小组成员单位。领导小组办公室设在自治区住房城乡建设厅，负责领导小组日常工作；办公室主任由自治区住房城乡建设厅担任领导小组副组长的同志兼任。各市、县人民政府对本地区城镇老旧小区改造工作负主体责任，要建立政府主要负责同志亲自抓、分管负责同志具体抓、相关职能部门各负其责、街道（镇）实施、社区协同、居民参与的工作机制，强化工作责任，合力推进实施。（牵头单位：自治区住房城乡建设厅；配合单位：自治区城镇老旧小区改造工作领导小组其他成员单位）

2. 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，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、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。推广南宁、柳州市党建引领、居民自治等长效管理经验，由小区基层党组织引领多层次、多渠道、多类型的群众协商，主动了解居民诉求，组织动员居民积极参与城镇老旧小区改造。（牵头单位：

自治区住房城乡建设厅、民政厅；配合单位：自治区党委组织部，自治区发展改革委、自然资源厅、大数据发展局）

3. 优化审批流程，加快改造进度。各地要大力推进“清单制+告知承诺制”，根据改造内容特点和风险等级，建立并公布不同类型建设工程的审批事项清单和告知承诺制清单。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老旧小区改造项目，由项目单位直接编制老旧小区改造方案（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。各级发展改革部门会同住房城乡建设部门共同牵头组织项目改造方案联合审查。发展改革部门批复的改造方案，可作为后续审批的依据。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。对中直、区直单位管理但无直接产权关系的小区，其改造项目按属地管理原则在设区市履行项目审批手续。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。（牵头单位：自治区住房城乡建设厅、发展改革委；配合单位：自治区财政厅、自然资源厅、生态环境厅、市场监管局、大数据发展局）

4. 建立办理不动产登记“绿色通道”。各市、县开通“绿色通道”，建立专人专窗机制，专门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。（牵头单位：自治区自然资源厅；配合单位：自治区发展改革委、住房城乡建设厅、财政厅，广西税务局）

5. 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、规整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，有条件的可建造立体停车库。改造利用闲置厂房、社区用房等房屋建筑且符合本方案基础类、完善类、提升类 3 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。（牵头单位：自治区住房城乡建设厅、自然资源厅；配合单位：自治区发展改革委、工业和信息化厅、财政厅，广西消防救援总队，广西电网公司）

（四）加大资金筹集力度，加强资金监管。

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积极参与和支持，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。各市、县人民政府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，政府通过“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。（牵头单位：自治区住房城乡建设厅；配合单位：自治区发展改革委、工业和信息化厅、民政厅、财政厅、水利厅，自治区通信管理局）

2. 加大政府支持力度。各市、县人民政府应结合本级财力情况，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手续工作，以及小区内的房屋公共区域和配套设施改造。可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。鼓励探索街区、片区等连片改造，支持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。各地应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。具体办法由市、

县人民政府结合实际制定。(牵头单位：自治区财政厅；配合单位：自治区发展改革委、住房城乡建设厅)

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，积极探索政府和社会资本合作（PPP）模式，鼓励社会资本参与改造。要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。(牵头单位：自治区住房城乡建设厅、财政厅；配合单位：自治区发展改革委、教育厅、工业和信息化厅、民政厅、自然资源厅、水利厅、商务厅、市场监管局，自治区通信管理局)

4. 持续提升金融服务力度和质效。鼓励符合条件的政府融资平台作为城镇老旧小区改造项目融资主体。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。国家开发银行广西分行、农业发展银行广西分行应积极发挥开发性、政策性金融优势，将老旧小区改造项目列入重点支持业务领域，在贷款额度、利率定价、担保方式等方面给

予差异化政策支持。（牵头单位：自治区地方金融监管局、广西银保监局；配合单位：自治区发展改革委、财政厅、住房城乡建设厅、商务厅、市场监管局，人民银行南宁中心支行，国家开发银行广西分行，农业发展银行广西分行）

5. 落实税费减免政策。根据国办发〔2020〕23号文件规定，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。（牵头单位：广西税务局；配合单位：自治区发展改革委、财政厅、自然资源厅、住房城乡建设厅、商务厅、市场监管局）

三、强化保障措施

（一）科学组织，周密安排。城镇老旧小区改造工作原则上要实施连片规划，以社区为基本空间单元，充分考虑小区内“插花式”老旧建筑等因素，鼓励探索以拆改结合的模式整体推进住房更新改造工作。各地要在2020年底前出台城镇老旧小区改造实施细则，科学组织实施，周密安排计划，完善相关政策措施，抓

好进度调度监管，严把工程质量关和施工安全关。

（二）建立机制，加强核验与通报。自治区建立城镇老旧小区改造项目核验机制，定期通报改造进展情况。对在核验中发现的改造进度缓慢、工作推进不力、成效不明显、任务未完成的市、县，按规定程序启动行政问责机制。

（三）加强宣传，营造良好氛围。各地要充分利用传统媒体和新媒体，全方位、多角度宣传城镇老旧小区改造政策、先进经验和取得的成效。引导小区居民形成合理的改造意愿和预期，营造政府、社会、居民共同参与城镇老旧小区改造的良好氛围，进一步提升人民群众的知晓度、参与度和满意度。

抄送：自治区党委各部门，广西军区，武警广西总队，各人民团体。
自治区人大常委会办公厅，自治区政协办公厅，自治区高级法院，
自治区检察院。
各民主党派广西区委会，自治区工商联。

广西壮族自治区人民政府办公厅

2020年11月24日印发

