

广州分两个阶段通过三条路径改造老旧小区

专业经营单位参与改造享受税费减免

广东建设报讯 记者廖惠康、通讯员穗建报道：4月15日，广州市政府常务会议审议通过《广州市老旧小区改造工作实施方案》（以下简称《方案》）。根据《方案》，广州老旧小区改造内容划分为四大类，将分两个阶段改造2000年底前建成的需改造老旧小区，通过混合改造有机更新、企业规模化建设运营、政府与社会投资组合等三条创新实施路径，到2025年底基本完成改造任务。

《方案》指出，老旧小区改造要尊重居民意愿。建立改造资金由政府投资、社会资本参与、居民出资、专业经营单位出资多种模式灵活组合的机制，专业经营单位参与改造将享受相关税费减免。

改造内容划分为四大类

根据《方案》，改造对象的老旧小区是指广州市行政区内建成年代较早，且失养失修失管、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），重点改造2000年底前建成的老旧小区。

老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类、统筹类。具体实施类别要结合片区（社区）老旧小区居民需求和实际条件确定。

基础类主要包括小区内道路、给排水、供电、供气、通信、绿化、照明、安防系统、消防设施、无障碍设施以及与小

区联系的基础设施的改造提升。完善类主要包括环境及配套设施改造建设等内容。例如外立面整饰、楼体绿化、加装电梯、建筑节能改造、机动车泊位等。

提升类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，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，以及危房治理、智慧社区、海绵城市、规范化物业管理等。

统筹类有两个层面的内容，一是市、区各职能部门统筹各专业改造力量，协同推进老旧小区“三线”下地、电梯加装、道路整治、雨污分流、二次供水、健身设施、拆除违建、垃圾分类、燃气入户、绿化美化等改造；二是统筹完善社区基本公共服务设施，逐步构建以幼有所育、学有所教、老有所养、住有所居等为目标，涵盖公共教育、医疗卫生、公共文化体育、残疾人服务等领域的社区基本公共服务体系。各内容对应职能部门，共同谋划、同步推进实施。

改造任务分两阶段实施

《方案》明确了两阶段的工作目标。第一阶段为2020年7月—2021年12月，要完成2016年摸查在册、纳入实施计划，目前正在推进的323个项目（484个小区）的改造任务。同时，基本建成老旧小区数据库，并推动一批社会资本参与改造的试点项目实施。

第二阶段为2021年7月—2025年12月，按照“成片连片，分步实施”的原则，结合老旧小区数据库存量，建立储备项目库，每年滚动修编老旧小区改造计划。同时，将片区划分为若干实施项目，逐年推进。到2025年底，广州将基

本完成2000年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

此次老旧小区改造的工作任务还包括创新改造机制体制。根据《方案》，到2021年，全市将进一步完善老旧小区改造的制度框架和工作机制，在项目审批、居民参与、用地管理、房屋管理、产业导入、金融支持和长效运营管理等方面形成一批政策制度。预计2022年将建立完善成熟的老旧小区改造政策体系。

明确三条改造实施路径

《方案》明确了三条老旧小区改造的实施路径，当中不乏创新思路：

一是混合改造有机更新。根据要求，广州将挖掘文、商、旅、创价值街区，试点实施“留、改、拆、建”混合改造，支持功能置换、公房分类活化、闲置低效空间再利用等改造方式，引入优质产业、企业，高水平统筹推进有机更新。

二是企业规模化建设运营。统筹小区存量资源和活化利用低效空间等各类资源，引入市场力量，可通过投资、设计、建设、运营、管理等要素组合运作，基础设施项目特许经营（BOT）等模式，引入企业或国企平台等市场化方式推进，实现老旧小区改造项目全生命周期建管一体化。

三是政府与社会投资组合实施。广州将采取“政府投资+社会投资”的组合原则，引入社会资本组合实施；对于不具备混合改造实施条件，也无法引入社会资本建设运营的小区，采取政府“保基本”的原则实施改造。

清远今年计划改造529个老旧小区



调研老旧小区改造工作

广东建设报讯 记者王亚雯报道：近日，清远市召开城镇老旧小区改造工作推进会，会上住建、发改、审计等部门就城镇老旧小区改造工作政策与要求、专项债和中央预算内投资资金申请、资金使用、审计有关政策与要求进行了详细、有针对性的解读，对各地各部门推进下一步工作明确了思路、提供了指引，为加强清远市老旧小区改造工作领导小组各成员单位及部门协同工作机制，形成工作合力，提供了组织保障。

建市33年来，清远市城镇面貌日新月异，但还存在不少2000年前建成的老

旧小区。这些老旧小区配套设施老化、公共服务缺项、公共环境差等问题比较突出，个别老旧小区还存在消防安全隐患。清远市住房和城乡建设局聚焦解决群众“急难愁盼”问题，强化担当负责，深入研究政策，积极争取上级资金支持，自我加压将城镇老旧小区改造工作与创建全国文明城市结合起来一体推进，努力让人民群众增强获得感、幸福感、安全感。2021年，清远市计划改造529个老旧小区，改造面积约447.22万平方米，50482户居民受惠。

日前，清远市老旧小区改造工作领

导小组办公室主任段军在清城区调研时指出，各地各部门在开展城镇老旧小区改造时要认真领会上级政策文件精神，在项目推进中，要广泛征求群众意见，遵从群众意愿，让群众“点菜”，重点先行解决居民的用水、用电、用气、排水、道路、垃圾分类等问题，尤其是老城区的内涝问题，群众反映迫切的内街背巷的路灯照明等问题，要摆上改造计划日程，切实做到急人民之所急、想人民之所想，要把老旧小区变成让居民住得安心、放心、开心的家园，为庆祝建党100周年交上一份有温度的答卷。

既有幕墙管理呼唤  
常态化规范化体系化

广州安德信幕墙参编  
《西安市既有建筑幕墙管理办法》

广东建设报讯 记者誉建业报道：4月12日，陕西省西安市住房和城乡建设局印发了关于组织开展《西安市既有建筑幕墙管理办法》（以下简称《办法》）编制工作的通知，这标志着该项工作的正式启动。西安建筑科技大学幕墙事务所长、广州安德信幕墙创始人王文欢将参与负责《办法》的相关编制工作。

西安是我国西部地区的特大城市，也是第9个国家中心城市，城市建设发展较快，既有高层建筑幕墙（玻璃幕墙、石材幕墙等）增加较多，美化了环境，但是，既有幕墙安全事故也时有发生，对既有建筑幕墙和建筑外墙装饰的安全管理，提出了更高的要求。今年3月16日，西安市住房和城乡建设局房屋安全管理处组织召开了“建筑外墙装饰安全管理座谈会”，王文欢应邀参会。

根据文件精神，《办法》的编制工作由西安市住房和城乡建设局房屋安全管理处牵头，西安建筑科技大学幕墙事务所、西安市中立检测鉴定有限公司提供专业技术支持，西安市房屋安全鉴定服务中心及相关处室配合实施。今年9月底之前，要完成《办法》的结构框架搭建、调研、初稿编制、审定等环节的工作，并报西安市人民政府办公厅，建议以政府令的形式颁布实施。该项工作时间紧、任务重，请各单位抽调技术水平高、工作责任心强的同志负责《办法》的编制工作。

与会者认为，具体到既有幕墙行业，幕墙材料、工艺等质量问题、未及时检测检查、使用维护不当乃至极端天气等自然灾害，都有可能引发既有幕墙安全事故，这就要求业内人士不断提高既有幕墙安全事故的应急处置能力，对既有幕墙进行常态化、规范化、体系化的安全管理。

“十四五”规划明确提出：“突发公共事件应急能力显著增强，自然灾害防御水平明显提升，发展安全保障更加有力。”目前，有不少地方已经将既有幕墙安全事故列入突发公共事件风险管控范围。上海、天津、广州、深圳、宁波、大连等城市出台了既有幕墙管理办法。《西安市既有建筑幕墙管理办法》的编制，将提升西安市的既有幕墙安全管理与风险管控能力，为城市发展安全、平安城市建设提供更加有力保障，也是幕墙业主、物管行业、幕墙行业乃至广大民众的福音。