

开新局  
创佳绩

# 广东省城镇老旧小区改造 提前完成民生实事任务底数目标

城镇老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程，事关民生福祉和城市人居环境质量。今年以来，广东省坚决贯彻落实党中央、国务院关于全面推进城镇老旧小区改造的重大决策部署及省委、省政府工作安排，以完善政策措施体系为引领，以提质增效为目标，以推动社会力量参与城镇老旧小区改造为导向，全面推进城镇老旧小区改造的各项工作，城镇老旧小区改造工作再创佳绩。

截至 7 月底，全省全口径统计开工改造超过 1100 个小区，提前完成省十件民生实事任务底数目标。改造了一批雨污管网、停车场、充电桩、电梯等设施，解决了部分群众的“急难愁盼”问题，提高了群众的获得感、幸福感、安全感。深圳市荣获 2022 年国务院督查激励表彰城市。广东省城镇老旧小区改造工作开创出了新局面，形成了新格局，呈现出了新气象。



广东省老旧小区先进改造案例——佛山市康富花园



## 加强顶层设计 健全政策体系

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）要求，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，广东省继续完善“1+2+8+N”制度体系，推动工作制度化、规范化。

发布工作指引，规范改造标准。今年 1 月，省住房城乡建设厅发布《广东省城镇老旧小区改造工作指引（2022 版）》，全流程融入城镇老旧小区改造工作衡量标准，为全省各地开展老旧小区

改造工作提供规范和标准。全省各地积极推进，进一步规范老旧小区的改造工作。广州市制定印发老旧小区改造设计导则、工程设计指引：基于“一个核心、三大生活圈、七大特色目标”，制定了各项改造内容的总体要求和设计指引，并对海绵城市、智慧社区、公服设施、场地设计等内容进行专项设计导引，对公众参与、资金筹措和后续管养提出了具体的实施建议。

实施双“清单”，提升改造成效。省住房城乡建设厅立足实际，在提升改造



## 引导社会力量 共同参与改造

创新改造模式。省住房城乡建设厅联合省发改委、财政厅印发《进一步促进城镇老旧小区改造规范化提升质量和效果的通知》，指导各地拓宽资金筹措渠道，积极谋划，有效整合、盘活存量资源，结合实际推进“F+EPC+O”等改造模式，培育规模化实施运营主体，全链条参与改造项目的谋划、设计、融资、建设、运营和管理。各地积极行动，结合实际进行实践探索，形成了一些可复制可推广经验模式：广州市将老旧小区改造与城市更新相结合，推行混改模式，统一引入社会资本作为实施主体，整合大片区更新任务资源，实现自我平衡。佛山市积极探索“EPC+O”模式，引入企业通过市场化方式，全链条参与改造项目的设计、建设、运营和管理，该市顺德区大良街道北部片区老旧小区改造是广东省首个成功采用“EPC+O”模式的改造项目。深圳市在有条件的老旧小区内新建、改扩建用于公共服务的经营性设施，通过投资、设计、建设、运营、管理等要素组合运作，引入市场化管理平台，实现改造项目建管一体化；深圳市制定了奖励政策，对社会资本投入且改造后达到一定标准条件的完善类、提升类改造项目给予一定补贴，专款专用于该改造项目。

落实企业责任。广东省大力推动专业经营单位履行社会职责，采用“专营专改”新模式参与老旧小区改造，解决老旧小区改造资金短缺和持续运维问题。省住房城乡建设厅先后联合中国电信、中国移动广东省分公司印发文件，要求专营单位出资、出力、出技术，支持城镇老旧小区“三线”下地及智慧化改造。近三年，省内各专营单位已累计出资超过 5 亿元支持老旧小区改造；今年中国移动广东公司预计安

排 2 亿元，支持全省 100 多个老旧小区“三线下地”和智慧化改造示范项目。各地积极探索专业经营单位参与老旧小区改造的方式和方法，效果显著。广州市制定“三线”整治工作方案，印发技术指引，建立了费用多方合理共担机制，大力整治小区“蜘蛛网”，亮出城市“天际线”。佛山市按照标准整治改造“三线”，由四大运营商全额出资，政府给予财政补贴，协调当地运营商累计出资近 2000 万。江门市蓬江区与华润燃气公司沟通协商，鼓励燃气公司出资支持燃气管道铺设，探索出“政府补贴+企业让利+居民分担”三方共担改造资金的机制，推动燃气公司出资近 2700 万元参与改造。

鼓励居民合理出资。省住房城乡建设厅指导各地鼓励居民通过直接出资、使用住房公积金和住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式出资，提升老旧小区居民参与度。2020 年至今，全省居民共出资 11.8 亿元参与老旧小区改造，2022 年已落实居民出资额为 1.8 亿元。珠海市香洲区出台建筑物本体整治奖补办法，按照财政与居民 1:1 且不超过 5000 元/户标准进行奖补，有效提升了居民参与改造的积极性。截至目前，香洲区累计完成 269 个楼栋改造，财政奖补约 2000 万元，撬动居民出资 2200 万元，惠及群众 6018 户。韶关市坚持“谁受益、谁出资”原则，市区范围内按照每户收取不低于 500 元的诚意金，居民累计投资达 450 万元。东莞市建立改造资金与居民、社会力量合理共担机制，明确老旧小区改造项目根据改造内容的不同政府最高补助 80%，剩下资金由居民等多方共担，2022 年，东莞市已落实居民出资 2395 万元，改造 22 个小区。



## 探索共商共建机制 共同缔造美好家园

党建引领，党员先锋模范“带着改”。广东省坚持“党建引领·共同缔造”，为群众参与城镇老旧小区改造提供坚强组织保障和动力支撑，全省各地进行了有效探索：梅州市出台《梅州市党建引领城镇老旧小区改造工作指引》等文件，发挥党组织的监督协调作用和党员的议事决策和先锋模范作用，积极协调业委会、物管等发动小区党员居民加入小区改造行列中来。鼓励党员带头提改造建议、做群众工作、参与小区改造，监管施工建设、破除卫生痼疾、营造文明新风、参与公益活动、参与小区管理。佛山市落实“我为群众办实事”工作要求，遵循“以人为本、因地制宜、建管并重”的工作准则，强化顶层设计，印发《“宜居佛山 共同缔造”行动指南》和《“一社一策”编制指引》《佛山市“宜居佛山 共同缔造”电梯加装指导意见》《共同缔造工作流程》三个配套文件，引领老旧小区改造不断向纵深推进。

宣传引导，从“要我改”到“我要改”。省住房城乡建设厅出台工作指引，指导各地加强宣传引导，营造良好氛围，提高群众的参与度。江门市通过开展设计竞赛的形式，吸引公众关注和参与的积极性，践行共建共治共享理念。要求以老旧小区既有公共空间为设计对象，研究并根据原有公共空间的特点优化老旧小区功能，打造老旧小区改造的新亮点。深圳市加大力度向市民群众宣传政策、听取民意、提出建议，完善信息公开制度，让市民群众及时了解有关

法规政策和工作进展，打通市民群众与改造工作的矛盾壁垒，充分激发广大群众的参与积极性，真正使改造成为群众“自家事”。

全程参与，让居民当改造的“话事人”。省内多地在老旧小区改造中，全过程广泛深入听取居民的意见，建立起整套完整的闭合管理新机制。广州市坚持“改不改、改什么、怎么改”充分尊重居民意见，成立“共同缔造”工作坊，开展“大师作·大众创”活动，以居民需求为目标，为社区改造集思广益、出谋划策；改造后，组织居民代表参与验收，推动引入后续管养，让改造成果充分为群众共享。湛江市霞山区针对改造任务量大的实际，严格执行国家、省、市改造政策要求，制定出了五年改造规划，提出把“居民满意度”作为“改造效果图”，“居民是否满意”覆盖了老旧小区改造项目全过程的五大环节：改造前，对标国家政策和先进地区可复制经验，按照规范、规定做，居民满意了才铺开；改造初，项目清单送小区公示、审核，召集居民代表座谈会，收集意见，大家一起商量，居民满意了才开工；改造中，聘请小区退休党员干部监工，认真听取各方意见，居民满意了才转场；竣工时，邀请小区代表参加验收，公开、阳光，居民满意了才收队；改造后，移交（组建）小区物业管理，建立起长效机制，居民满意了才放手。居民全过程参与老旧小区改造的模式，激发了居民的“主人翁”精神，也赢得了居民的信任度和满意度。（唐培峰）