**公开**

**A类**

**深圳市住房和建设局关于市七届人大四次会议第20230163号建议答复的函**

尊敬的周创彬等代表：

您在市七届人大四次会议上提出的代表建议《关于改善老旧小区居住环境，提高居民幸福感的建议》（建议第20230163号）已经市人大常委会转我局办理。非常感谢您对我们工作的关心和支持。

2022年12月23日，市政府办公厅已印发《关于加快推进我市城镇老旧小区改造工作的实施意见》（深府办〔2022〕17号，以下简称《实施意见》），明确了老旧小区改造的总体思路和主要内容，针对您提出的几点建议，结合《实施意见》的工作要求，现答复如下：

一、关于加大力度和加强协调，成立专门的推进组织，改善老旧小区居住环境的建议

《实施意见》已明确老旧小区改造工作遵循“政府引导，多方参与”等原则，落实市级推动、区级负责、街道实施的责任分工，充分发挥财政资金在基础类改造的主导作用和完善类、提升类改造的引导作用，并健全联席会议机制，加强老旧小区改造的后续长效管理。2021年6月，我市已成立城镇老旧小区改造工作领导小组，持续强化领导小组建章立制、统筹决策、协调指导、监督问责职能，统筹推进全市老旧小区改造工作。

各区已成立辖区城镇老旧小区改造领导小组，统筹辖区各职能部门、各街道办推动改造工作，落实属地责任，持续、动态摸清老旧小区改造需求与重点，结合居民意愿和小区实际情况，编制辖区城镇老旧小区改造三年规划（2023-2025年），合理安排明确年度改造计划，切实解决群众最关心、最直接、最现实的问题。如宝安区某老旧小区在推动加装电梯过程中，有少数业主提出反对意见，辖区政府通过搭建“2+3+X”沟通平台，以街道办事处、社区工作站为核心，统筹实施主体、设计、施工企业三方主体，联系人大代表、政协委员、党员代表、志愿者等多方人士，多次与居民召开协调会，充分听取各方意见并组织协商，最终所有业主意见达成一致，第三方服务机构不到一个月便协助居民完成了审批程序，目前已加装电梯二十余部。

二、关于充分发挥群众力量，推动成立小区自治组织的建议

《实施意见》明确提出，坚持党建引领与群众共建共治共享相结合，将基层党组织建设与社区治理能力建设融入改造过程，构建长效管理机制。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，尊重市民群众的选择权、参与权、知情权和监督权。

在老旧小区改造中，坚持党建引领，推动党支部建到老旧小区里，搭建“党建+”协商议事平台，发挥党员先锋模范作用，建立以小区党支部为主导，业主委员会、物业服务企业、居民代表等共同参与的多方联动机制，就小区公共事务开展充分协商，召开业主大会，广泛征求群众改造意愿与意见，对小区重大事项投票表决形成决议。对尚未成立业委会或未有效实施物业管理的小区，按照《深圳经济特区物业管理条例》规定征求业主意见，积极推动小区业委会的成立工作，引入物业公司，促进居民依法自我管理、自我服务、自我教育、自我监督。如福田区某老旧小区通过实施“群众提议、支部动议、业委会审议、物业或第三方企业执行、监事会监督、群众评议”的闭环运作，先后落地了老旧管道改造、无障碍通道改造、新建立体停车库、改扩建儿童游乐场、兴建长者食堂等多项惠民工程，解决了“改不改”、“改什么”、“怎么改”和“改后怎么管”的问题。

三、关于协调社会资本或其他力量积极推进老旧小区改造，减轻政府资金压力的建议

《实施意见》明确构建资金共担机制，在财政资金“保基本”的基础上，推动社会资本参与投资，合理落实居民出资责任，一方面充分发挥政府财政资金在完善类、提升类改造中的引导作用，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2万元/户的补贴，也鼓励引导居民利用物业维修资金、住房公积金等方式参与改造项目，落实居民出资责任。另一方面各街道办可结合小区居民意愿，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加快推进，实现改造项目建管一体化，在居民同意开发运营机制、土地使用权属、利益分配方案的前提下，允许将建筑增量用于经营。鼓励实施片区统筹改造或跨片区组合改造，统筹城中村综合整治、拆除重建类城市更新和老旧小区改造同步实施，统一引入社会资本作为实施主体，加强公共空间共建共享，吸引社会资本参与。

四、关于消除安全隐患，完善消防设施和道路交通的建议

《实施意见》明确提出，为满足居民安全需要和基本生活需求，将道路、消防等市政配套基础设施纳入基础类改造范围，按照“基础类应改尽改”的原则，结合居民意愿、改造需求与财政承受能力，充分发挥财政资金的主导作用，完善老旧小区消防设施，消除安全隐患。同时，市消防救援支队推动各级政府不断改善老旧小区消防安全条件，通过持续加大堵塞占用消防车通道、疏散通道、安全出口等行为的整治力度，强化电动自行车管理，开展住宅小区消防安全专项整治行动，持续加强消防宣传教育培训等方式，集中整治老旧小区等重点场所消防车通道堵塞、疏散通道堵塞、电动自行车违规停放充电、消防设施损坏等消防安全隐患问题。

五、关于加强旧改项目的监管，加大力度协调促进停滞停建项目早日开工的建议

我市一直稳妥有序推进旧住宅区拆除重建工作，陆续出台《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》等文件，对旧住宅区拆除重建的审批流程、前期申报条件、更新意愿要求、搬迁补偿安置、单一主体形成等方面均提出了明确要求，保障了旧住宅区拆除重建工作的规范有序开展。为加快推动旧住宅区改造工作，破解旧住宅区改造中普遍存在的“钉子户”拆迁难问题，我市2021年出台《深圳市城市更新条例》，创设了“个别征收+行政诉讼”制度，即城市更新项目经行政调解后仍未能签订搬迁补偿协议，区人民政府为了推进城市规划的实施，维护和增进社会公共利益，可以对旧住宅区未签约部分房屋实施征收。目前，市规划和自然资源局正在加快推动《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》等细化政策出台，助力旧住宅区拆除重建类更新项目加快推进，各项工作正有序推进，如坪山区坪山街道飞东片区城市更新单元二期正在进行实施主体确认公示，根据《深圳经济特区城市更新条例》等相关规定，待实施主体确认后，方可开展后续报批报建工作，此外，该项目已纳入辖区三年行动计划，力争于2023年底前开工建设。

在老旧小区改造方面，辖区住建部门及街道办事处落实属地管理责任，根据老旧小区改造工作的特点，对工程全过程进行监管，并发挥社会监督力量，鼓励具有技术特长的居民参与工程监督，鼓励引入第三方机构提供全过程技术咨询服务，加强老旧小区改造项目开工和监管。

六、关于建立监督机制，坚决遏制老旧小区改造腐败的建议

《实施意见》明确建立考核督办机制，市领导小组办公室（市住房建设局）委托专业机构对改造工程成效和长效管理机制执行情况进行综合评估，建立评估状况与各级财政奖补挂钩的激励机制，并对各区、各有关部门的改造工作进行督办。同时，强化项目过程监管，辖区住建部门及街道办事处落实属地管理责任，根据老旧小区改造工作的特点，对工程全过程进行监管，并发挥社会监督力量，鼓励具有技术特长的居民参与工程监督，鼓励引入第三方机构提供全过程技术咨询服务，完善信息公开制度，坚决遏制老旧小区改造腐败现象。

接下来，我局将继续贯彻落实市委、市政府有关工作部署，按照《实施意见》的要求，充分发挥市城镇老旧小区改造工作领导小组办公室统筹协调监督指导作用，统筹各相关职能部门进一步加大老旧小区改造工作力度，真真正正的为群众办实事，提高群众生活质量，提升群众获得感、幸福感、安全感。

此函。再次感谢您对我们工作的关心和支持。

深圳市住房和建设局

2023年5月31日

（联系人：王霖：电话：83788552）