|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 9 | 、提案第 | 20230313 | 号 |
| 标 题： | 关于系统科学推进老旧小区改造的提案 |
| 提 出 人： | 李中胜 |
| 办理类型： | 主办会办 |
| 主办单位： | 市住房和建设局 |
| 会办单位： | 市规划和自然资源局,市地方金融监督管理局 |
| 案由及需要说明的情况： |
|  老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程。经过多年发展，深圳的经济社会环境已发生深刻变化，城市基础设施完善，新建小区人居环境优越。对比之下“老旧小区”因为基础设施缺失、管理混乱造成的“脏乱差”现象愈发明显。九三学社市委会环资委组织35名专家社员到现场调研近30个小区，发放现场调查问卷200余份。调研发现。尽管现阶段改造工作取得了一定成效，但仍存一些问题：
　　一是老旧小区景观体系单一、基础设施种类不足。二是社区文化氛围一般、居民缺乏活力、居民自治动力亟需激发。三是改造项目“共性大”，居民按需“个性小”。四是协调推进整体合力不足。五是专项资金使用效益有待提升。六是多元筹资路径有待拓宽。七是项目推进制约因素较多。八是长效管护机制尚待健全。 |
| 意见建议： |
|  建议一、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。
 补充说明：一是市、区政府相关部门牵头细化老旧小区改造方案，坚持顶层设计规划先行、规划引领，按照“系统集成化”的改造思路，将养老、文化、教育、卫健、托育、体育、邮政、环卫、治安等改造与老旧小区改造同步设计，提供覆盖全生命周期的系统性改造。二是配套出台改造工作流程、市场化试点工作意见等配套政策，聚焦安全韧性、居住品质和便利程度等核心指标，形成系统性的政策支撑。
 建议二、提升金融服务质效多渠道融资，完善配套支持措施。
 补充说明：一是探索引入社会化投资、专营单位投资、企业投资、居民分担等多种资金筹集模式，采用公共空间有偿置换、租赁置换、低偿使用换服务等方式，增强改造工作的可持续性；二是鼓励金融机构加大对改造项目、参与企业的信贷支持力度，开发有针对性的优惠金融产品，为居民提供户内改造、装修、节能减排等消费领域个人贷款金融服务；三是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。明确居民按户或按住房面积参与改造的出资标准、改造后小区物业费交纳标准和办法，提供优惠政策打包扶持，或部分收益返还给小区，专项用于后续物业管理。
 建议三、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。
 补充说明：一是采用设计施工一体化方式，绘制“地下一张网，地上一张图”，以改造项目为龙头，统筹整合小区改造、街巷整治、雨污分流、海绵城市建设等工程安排，研究推广地下微型综合管廊建设，科学衔接通信、广电、水电气改造等项目施工时序，避免反复进场开挖；二是建立质量回访、质量维修制度和投诉、纠纷协调处理机制，确保隐蔽工程、防水工程、外墙维护工程的施工质量。
 建议四、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。
 补充说明：一是强化社区党组织引领作用，发挥基层群众自治组织作用，培育居民服务购买的意识。运用信息化手段，对改造工作进行全流程跟踪和监管；二是聚焦群众关切点，研判过程中的廉政风险，对专项资金拨付使用的各环节加大监管力度；实现物业管理全覆盖，以物业运营、停车管理、养老托幼等设施的投资作为利益激发点，拓展公共收入渠道，增强老旧小区“自我造血”功能。
 |