**密级：**公开

建议第20220216号

**案 由**：关于加快推动深圳市老旧小区更新和老旧小区配套完善的建议

**提 出 人：**陈家发,孙喜琢,闵齐双,郭娟,李咏霞,刘建琪,黄维芬(共7名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市水务局,市规划和自然资源局,深圳市消防救援支队,市城市管理和综合执法局,市市场监督管理局,市民政局

**内 容：**

案由：

民生是立国之基石，兴国之利器，强国之先导，党中央、国务院高度重视民生工作，关注和重视城市环境规划建设、居住环境幸福指数建设，着力推进新型城镇化建设，老旧小区改造就是增进民生福祉的主阵地、主战场。

从2009年至今，深圳经历了人口和GDP双暴增的时期，人口红利带来了深圳经济的持续发展，但是接下来那句“来了就是深圳人”的口号，面对高房价的挑战，使得很多年轻人望而却步，留住人才成为深圳住房保障的重要任务。

从2009年起，深圳旧住宅区改造开始提出，但推进之路并非理想，目前逐步形成了“政府主导+回迁安置+公益住房+公共配套”的模式，以公益性为导向。2021年7月7日，深圳市住房和建设局发布了《深圳市住房发展2021年度实施计划》，在2021年实施计划中提到，公共住房计划供应214公顷，旧住宅拆除改造（棚户区改造）用地81公顷，是2020年（46公顷）的1.7倍。由此可见，老旧住宅小区改造是深圳市存量土地开发的“三驾马车”之一，是保障“三类公共住房”（人才房、安居房和公租房）供应的有效手段之一。

老旧住宅小区改造在市委、市政府的领导和有关部门的积极推动下，投入了大量的人力、物力、财力，部分老旧小区改造升级取得一定的成效，电梯配设、道路改造、绿化配套等得到了落实，利民举措受到群众的肯定，受到群众称赞。但仍存在诸多老大难问题，突出表现在老旧小区消防、停车、道路、供水、供电等基础设备设施落后、配套不全、管理滞后等，小区原规划设计远远满足不了现法规和配套的需求。

案据：

目前，我市中心城区仍然存在一批上世纪八、九十年代建成的老旧小区、单位家属院，由于修建时间较早、基础设施较差、长期缺乏维护和管理，普遍存在着污水管网缺失、雨污水混流、地面破损严重、车辆乱停乱放、生活环境脏乱差等问题，这与创建文明城市以及人民日益增长的美好生活需要形成明显反差，严重制约了城市品质提升，降低了群众的幸福指数，成为民生热点难题。主要在以下几方面的问题：

一是建设标准低，公共配套设施不全。由于建设时期标准低，大部分老旧小区建筑围护结构未达到现行的标准要求，多层建筑普遍缺少电梯；由于建设年代较早，小区管网老化，给排水管道、水泵、配电、安防、消防等设施落后，受场地环境限制，停车位难以解决，公共活动场地、公共绿地更是无从谈起，严重影响居民的生活质量。

二是房屋老化严重。由于建成时间早，随着房屋使用时间的增加，部分建筑存在结构安全和防火性能差等质量安全问题；小区管网老化，给排水管道，公厕、水泵、配电、消防等设施落后，失修失养，渗水漏水堵塞现象严重；道路老化，路面破损，给居民生活出行造成很大不便，存在较大的火灾和坠物等安全隐患。

三是居民创卫意识薄弱，积极主动参与创卫能动性不够；城市脏乱差现象屡禁不止，导致政府人力物力财力重复投入。由于小区基础差，缺乏基本的物业管理条件，处于无管理状态，致使小区卫生保洁、秩序维护、设施设备维修养护等无法顺利开展，各类违章搭建多，破墙开门开店、乱堆杂物、私拉电线情况比较普遍，导致道路拥堵，消防通道不畅，一旦发生火灾，对人民群众生命安全造成威胁，存在严重的安全隐患。

建议：

一、建立多方面统筹协调机制，完善小区设施设备配套并且满足相关法规对消防等设施设备配套的需求。建立“政府引导、社区组织、居民主体、多方支持”的体制机制，在老旧小区改造过程中，政府要出台相应的改造方案和实施办法，统一规范改造程序和标准，做好协调和沟通，充分发挥电力、供水、通信等公共服务企业在老旧小区改造和物业管理中的重要作用，城管局要推进综合执法进社区、进小区，对居民区存在的乱搭乱建和违章建筑要加大执法力度，配合社区和物业公司做好清理整顿。

要严把前瞻改造设计标准。在提升改造的设计上要追赶现阶段城建标准，更要立足长期城市发展变化超前设计规划。在有限的空间内，引入利用率更高、使用更加有效的立体停车场、智能物业管理系统、消防设施设备系统、适老化及无障碍设施，使社区共享资源得到充分利用，实现硬件、软件的全面升级。通过更新改造，完善小区设施设备配套并且满足相关法规对消防等设施设备配套的需求。

二、结合新理念、培育新动能，增加就业，增加税收，着力挖掘社区经济增长点。坚持全面系统引入“改造+基层党建、社区养老、托幼、医疗、文体、助餐、商服、物业”等理念，大力做好“结合”文章，整合小区现有资源，发挥市场在资源配置中的决定性作用，深入挖掘老旧小区停车、养老、托幼、广告、充电桩、垃圾分类等领域的商机，鼓励引入专业物业公司，增加就业机会，引导社会资本参与投资运营，努力打造开放协作、多方共赢的生动局面，增加税收，积极培育新的社区动能，促进社区新经济增长。通过更新，既提升老百姓获得感，幸福感，安全感，满足老旧小区居民日益增长的美好生活需要，又提升了市容市貌，改善城市环境建设，让人民群众安居乐业、共享改革发展成果。

三、建议居民全程参与。运用“共同缔造”理念，通过系列社区活动等方式和方法，谋求社区居民的社区认同感、社区参与感的提升，充分激发群众热情，调动社区相关联单位的积极性，共同参与社区改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。要以居民为中心，树立“共治共管、共建共享”的理念，要确保居民的“知情权、参与权、决策权、监督权”。要充分尊重小区居民的意愿，评议改造项目，确定建设方案并进行公示，确保改造内容切合小区居民群众需求，要问效于民，将小区居民的满意度作为验收的重要标准，真正让居民群众参与到小区提升改造当中。

四、制定局部完善老旧小区配套设施设备建设和加装电梯的实施方案。根据《住宅建筑规范》要求，“四层及四层以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过10米时须设置电梯”，为此应尽快制定局部完善老旧小区配套设施设备建设和加装电梯的实施方案。改造资金可实行“业主自筹为主，财政适当补贴”的办法。同时制定有关用户意见表决、费用分摊、规划审批等操作细则，切实解决住户出入安全便捷的难题，提高老百姓的幸福指数。