公 开

A 类

深圳市住房和建设局关于市七届人大五次  
会议第20240857号建议答复的函

尊敬的陈雄英等代表：

您在市七届人大五次会议上提出的代表建议《关于深圳老旧小区更新的建议》（建议第20240857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。对您的建议，我们进行了认真研究，现答复如下：

2022年12月23日，市政府办公厅已印发《关于加快推进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目标、主要内容、范围及相应的组织机构、工作机制和保障措施。

# 一、关于基础设施改造的建议

《实施意见》明确提出，为满足居民安全需要和基本生活需求，将小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、消防、安防、供气等配套基础设施纳入基础类改造范围，充分发挥财政资金的主导作用，做到应改尽改。结合“十四五”前各类专项行动成果，已全覆盖实施水、电、气等基础类改造，如在供水方面，截至2023年底，全市已累计完成约3600个居民小区老旧供水管网更新改造、完成约2300个小区的二次供水设施提标改造；大力推动供水企业抄表到户，累计完成居民抄表到户约300万户，基本实现全市商品房居民小区抄表到户全覆盖，抄表到户后小区的供水设施由供水企业进行专业化、标准化运维管理。在供电方面，深圳市供电局已投入资金对已移交供电局的住宅小区供配电设备进行改造和运维。

我局将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，按照市级推动、区级组织、街道实施的责任分工，以存在基础类改造需求为底线目标，强化部门联动，压实属地责任，倒排工期、逐个销号，加大力度推动全市老旧小区改造，实现到“十四五”期末全面完成2000年底前建成的老旧小区基础类改造的目标。

# 二、关于公共空间整治的建议

# 《实施意见》明确提出，为满足居民生活便利需要和改善型生活需求，将拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、儿童友好设施、无障碍设施、文化休闲设施、体育健身设施、步行慢道等配套设施纳入完善类改造范围，并提出健全完善规划土地政策和完善后续长效管理机制，强化零星闲散土地、小区架空层等存量资源，做好公共配套和相关基础设施配建，实现公共服务设施、公共空间共建共享共治。2023年7月，深圳市城镇老旧小区改造工作领导小组办公室印发《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》，进一步深化细化基础类、完善类和提升类改造内容，切实加强老旧小区规范引导。

# 我局将按照“完善类宜改即改”原则，综合考虑居民意愿、辖区财政承受能力等因素，统筹各职能部门依职责推进小区楼道、道路、绿化、公共活动空间等整治，盘活存量空间资源，完善公共配套设施，并督促物业服务企业做好公共空间整治和管理工作，引导居民通过使用物业专项维修资金、捐资捐物、投工投劳等方式出资出力参与公共区域改造，共同维护改造成果。

# 三、关于建筑节能的建议

《深圳市碳达峰实施方案》提出目标：到2030年，3000万平方米公共建筑单位建筑面积能耗比2020年降低6%；公共机构单位建筑面积能耗、人均综合能耗分别比2020年降低8%、9%”。我局已印发《关于支持建筑领域绿色低碳发展若干措施》（深建规〔2022〕4号），积极推动既有建筑节能改造，明确既有建筑（含公共机构合同能源管理模式）实施节能改造，单位建筑面积能耗下降20%及以上的，受益面积每平方米资助30元；单位建筑面积能耗下降10%（含）至20%（不含）的，受益面积每平方米等比对应资助15至30元。单个项目资助上限为300万元，资助金额不超过改造成本的40%，同时，于每年上半年在官网发布关于组织开展市工程建设领域绿色创新发展专项资金扶持计划项目申报工作的通知，对优秀的老旧小区节能改造示范项目进行资金扶持。2023年已完成既有建筑节能改造面积664.0万平方米，其中，公共建筑完成改造面积84.34万平方米，居住建筑完成改造面积579.9万平方米。

《实施意见》明确提出，老旧小区改造提升时应充分满足绿色、节能、低碳等理念，将小区内建筑节能改造、城市第六立面提升等纳入完善类改造范围。2024年4月，深圳市人民政府印发《关于深圳市推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案的通知》，提出支持建筑空调系统、照明系统及其他设施设备更新，鼓励使用高能效的系统及设备。我局将持续加大力度推动老旧小区进行节能改造，降低能源消耗，保持生态环境。

# 四、关于物业管理水平提升的建议

# 2021年12月31日，我局印发《深圳市物业服务评价管理办法》（深建规〔2021〕15号），积极推进物业服务评价与其他工作多驱联动，将评价结果运用到安全监管、物业招投标制度、专家管理、物业合同示范文本等工作中，实施差异化监管措施和市场化优胜劣汰，奖优罚劣，倒逼评价等级较低的物业服务企业提升物业管理水平，引导物业行业健康发展。《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，明确管养维护责任，完善后续长效管理机制。

为进一步提高物业管理服务水平，我局正研究物业服务企业分级分类管理工作，计划在市物业管理信息平台建设相关功能模块，实时公示物业服务企业分级分类管理信息，供业主大会等甲方主体选聘物业企业时参考，并鼓励周边临近小区的物业企业积极承接老旧小区物业服务进行连片管理，降低物业企业运营成本，探索老旧小区一体化改造管理，推动片区长效可持续发展。同时，各区正积极推进物业管理覆盖工作，通过“城市管家”兜底、临近小区物业企业承接物业服务等方式，填补部分老旧小区物业不足，分级分类推动改造后老旧小区实现物业管理“从无到有、从有到好”。

# 五、关于社区文化建设的建议

《实施意见》明确提出，将文化休闲设施、体育健身设施纳入完善类改造范围，着力满足居民生活便利需要和改善型生活需求；将社区综合服务设施、养老托育等社区专项服务设施纳入提升类改造范围，进一步丰富社区服务供给、提升居民生活品质。我局将按照“完善类宜改即改、提升类能改则改”原则，结合完整社区建设、社区嵌入式服务设施建设、“国球进社区”等工作，统筹各职能部门充分引导社会主体、居民参与文化娱乐设施更新改造，补齐设施短板。同时，坚持党建引领，完善基层治理，通过建立健全红色楼栋长队伍、制定完善《居民公约》、组织物业服务企业常态化开展邻里文化活动等方式，增进邻里关系和扩展社交网络，营造邻里友善团结的氛围，增强居民的社区归属感和凝聚力。

再次感谢您对我们工作的关心和支持。

（此页无正文）

深圳市住房和建设局

2024年5月24日