

晋城市住房和城乡建设局

A类

关于市政协七届六次会议第 TA00259 号提案 的答复

张海彦委员：

您提出的《关于关于推进“十四五”时期我市老旧小区改造的建议》收悉，经研究，现答复如下：

一、老旧小区改造资金来源

为规范我市城镇老旧小区改造工作，加大老旧小区改造工作推进力度，进一步满足人民日益增长的美好生活需要，我单位起草了《晋城市城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021—2025）（征求意见稿）》，明确规定各县（市、区）在加大政策资金争取力度的同时，要积极探索创新多渠道资金筹集机制。

（一）政策性资金。属地政府要抓住政策窗口期，做好中央预算内资金、地方政债券、上级专项补助资金等各类政策性资金申报工作，加大争取力度，为老旧小区改造工作顺利开展提供基础资金保障。同时，要加强对政策性资金使用的监督管理工作，依据国家、省相关管理办法，制定资金使用流程和监管办法，确保各类资金使用落地见效。

(二) 居民出资。居民合理分担老旧小区改造费用，出资来源可包括住宅维修资金、个人住房公积金，小区内公共停车和广告等公共收益以及其他合法资金。住宅维修资金、小区内公共停车和广告等公共收益用作改造费用的，应由业主委员会或居民自治小组组织业主按程序共同决定。对特殊困难家庭，可依法依规减免出资。

(三) 财政预算安排。按照属地管理原则，各县（市、区）人民政府对辖区内老旧小区改造负主体责任，财政部门应安排专项资金用于辖区内老旧小区改造，完善资金监管机制，做好本级财政评估和资金调度，坚持专款专用、厉行节约、公开透明的原则，提高资金使用效益。

(四) 管线产权单位出资。供水、供电、燃气、热力、通信等管线单位应将老旧小区属自身产权的管线迁改、规整等工作有限列入本单位工程项目计划。各管线工程施工涉及的路面开挖、恢复工程统一由各县（市、区）组织实施。老旧小区改造后不得随意破土施工、不得乱搭乱接。

(五) 房改房、集资建房屋产权单位出资。鼓励房改房、集资建房屋产权单位（含行政企事业单位）捐资捐物，共同参与改造工作。

(六) 社会资本参与。鼓励支持社会资本以捐资、投资、新增设施有偿使用等方式参与老旧小区改造。对参与老旧小区

改造的专业机构和社会资本，要落实税费减免政策。

二、老旧小区业主委员会组建

业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利，履行相应的义务。业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。为规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，住房和城乡建设部制定了《业主大会和业主委员会指导规则》，其中，对小区业主大会的组织 and 业主委员会的组建工作作出了明确规定。

针对无物业服务企业管理的老旧小区，我局将继续加大成立业主委员会的宣传力度，指导无物业管理小区成立业主委员会，充分发挥业主委员会自治作用，提高业主参与物业管理的主动性和积极性，鼓励一批公信力高、社会责任感强、文化层次高的业主担任业主委员会成员，着力提高业主委员会成员素质和管理水平。同时，能够依法履行职责，监督物业服务企业履行物业服务合同，监督业主遵守管理规约，实现与物业服务企业的良性互动。积极发挥业主委员会协调功能，促进业主与物业服务企业的沟通，使业主支持和配合小区物业管理。对管理规模较小的老旧小区，也可通过协商委托办事处、社区代为管理。

三、老旧小区改造居民全程参与

我们起草的《晋城市城镇老旧小区改造攻坚行动方案(2021—2025)（征求意见稿）》中明确规定老旧小区改造工作要主动了解居民诉求，广泛征求民意，要充分激发居民参与改造的主动性、积极性，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制定、施工配合、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等，充分调动小区关联单位和社会力量支持，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

（一）广泛宣传发动。街道和社区的党员、干部、网格长、楼长上门入户，向驻地单位、商业门店、小区居民发放宣传资料，在小区重点场所、重点地段、显著位置悬挂宣传标语，张贴公开信，利用LED显示屏、微信工作群等多种形式广泛宣传，争取群众的理解和配合，发动群众一起干，营造了共建共享、人人参与的浓厚氛围。

（二）建立沟通机制。召开小区居民代表会、驻地单位座谈会，深入讲解品质提升行动的目的、意义、标准、时限和奖补政策，及时通报工作进展情况，寻求驻地单位积极配合，实现街道、社区和驻地单位、商户、居民的良性互动，矛盾的妥善化解。

（三）回应群众关切。针对施工期间出行不便、停车困难、安全隐患问题，采取率先拓宽主干道，采取错峰上下学、设置

警示标志、划设隔离带等方式，确保出行安全，缓解交通拥堵。针对施工噪音问题，合理统筹安排，在居民休息时间，停止大型机械作业，坚决杜绝噪音扰民。针对环境卫生问题，优先改造完成生活垃圾集中堆放点，增设多处果皮箱，让群众生活更加便利。

四、物业公司的招标和监管

《山西省物业管理条例》中指出，新建住宅物业的建设单位应当通过招标投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；招标人少于3个或者住宅规模小于3万平方米的，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。业主、业主大会可以通过招标投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业。物业管理招标投标的具体程序按照国家有关规定执行。我局将继续加强物业服务行业的指导力度，积极配合街道、社区共同做好小区物业管理工作。通过对物业服务企业动态考核、建立诚信档案等措施促进、约束物业服务企业诚信经营，严格按照物业服务合同约定提供服务。

感谢您对住房和城乡建设方面工作的关心和支持，欢迎今后提出更多宝贵意见。

负责人：



承 办 人： 郜 茜
联系电话： 0356-2229236

晋城市住房和城乡建设局

2021年5月25日

