

# 枣庄市人民政府办公室

枣政办字〔2021〕15号

---

## 枣庄市人民政府办公室 关于印发枣庄市支持城镇老旧小区改造十条 措施的通知

各区（市）人民政府，枣庄高新区管委会，市政府各部门单位，各大企业：

《枣庄市支持城镇老旧小区改造十条措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

枣庄市人民政府办公室

2021年5月12日

（此件公开发布）

## 枣庄市支持城镇老旧小区改造十条措施

为深入推进我市城镇老旧小区改造工作，补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区管理和服務，创新政府引导、市场运作、社会参与的可持续改造模式，提升居民居住环境和生活质量，根据《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28号）精神，结合我市实际，提出以下措施。

一、支持开展城市更新规划编制。市住房城乡建设主管部门组织编制市级城市更新专项规划。城市更新规划要根据国土空间总体规划制定，编制范围、规划期限应与国土空间规划一致。城市更新专项规划要与城镇低效用地再开发专项规划、城市基础设施建设规划、城市历史文化名城和文化街区保护规划等相衔接；要明确城市更新重点区域及更新总体目标、发展方向和实施策略，结合市政基础设施支撑能力和公共服务设施供给能力综合评估，合理确定分区管控范围，明确城市基础设施更新、公共保障住房建设、老旧小区改造、棚户区改造、公共服务设施建设等实施时序；设置城市更新相应指标，建立城市更新推动机制，为城市更新政策制定特别是老旧小区改造提供

前瞻性、全局性、系统性的指引。各区（市）政府、枣庄高新区管委会应适时组织编制区（市）级城市更新专项规划；要在城市更新政策、规划和理念的指导下，科学制定老旧小区改造“十四五”计划，建立老旧小区改造项目筹备库，有计划、分阶段组织实施。（市住房城乡建设局牵头组织；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实）

二、加大财政税收支持力度。市、区（市）两级财政要列支专项资金用于支持老旧小区基础类设施改造，可以纳入国有住房出售收入存量资金使用范围；对编制城市更新规划、老旧小区改造项目和试点示范项目给予资金支持；按照属地管理原则，对老旧小区既有多层住宅符合条件加装电梯的，统筹安排老旧小区改造资金，实行“先建后补”、给予适当补助。整合政策资源，统筹教育、体育、卫生健康、民政、公安、住房城乡建设、城市管理、人防等渠道国家、省补助资金用于老旧小区改造，并按政策要求匹配相应项目。对纳入财政补贴的老旧小区改造项目免收城市基础设施配套费，并依法减免有关行政事业性收费。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、

托育、家政等服务的机构，其相应取得的收入免征增值税，并按90%计入所得税应纳税所得额；提供相应服务的房产、土地，可免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。（市财政局、市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市教育局、市体育局、市卫生健康委、市民政局、市公安局、市城市管理局、市人防办、市税务局按职责分工负责；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实）

**三、支持创新多渠道融资模式。**各区（市）政府、枣庄高新区管委会要组建或明确国有企业作为老旧小区改造建设、筹集资金主体，积极争取国家各类政策性银行专项信贷资金用于老旧小区改造。加强与政策性银行和商业银行的战略合作，开发适合老旧小区改造的特色金融产品，通过发放老旧小区改造贷款、经营性物业贷款等多种形式，采取优惠利率、扩大授信额度、延长贷款期限、简化审批流程等措施，加大对参与老旧小区改造的市、区（市）两级所属投融资公司、社会资本方、物业服务企业的信贷支持。鼓励和引导政府融资担保机构向配套老旧小区改造的企业融资提供担保。鼓励支持各区（市）、枣庄高新区通过争取地方政府专项债券，用于老旧小区改造等城市更新工作；通过发行企业债券等直接融资方式，提供专项资金支持，满足老旧小区改造项目建设和后期运行资金需求。鼓励通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，

吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营。支持房地产开发、物业服务等各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造；鼓励国有企业等原产权单位积极参与原职工住宅小区的改造；支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。（市住房城乡建设局、市财政局、市发展改革委、市地方金融监管局、市国资委、市人民银行、枣庄银保监分局按职责分工负责；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实）

**四、提高项目审批效率。**严格贯彻落实《山东省优化提升工程建设项目审批制度改革专项领导小组办公室关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见（试行）的通知》（鲁建审改字〔2020〕24号）相关规定，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目审批效率。各区（市）政府、枣庄高新区管委会建立城镇老旧小区改造项目审批“绿色通道”，按照“一窗受理，一表审批”要求，组织有关部门联合审查改造方案，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批；不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续；将工程建设许可和施工许可合并、简化相关审批手续；不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查，由住房城乡建设部

门委托第三方就施工图质量进行抽查。（市审批服务局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市发展改革委员会、市财政局、市生态环境局按职责分工负责；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实）

五、优化老旧小区改造程序。各区（市）政府、枣庄高新区管委会为老旧小区改造责任主体和实施主体，支持各类国有企业单独或与社会资本合作参与老旧小区改造。按照骨干培训、宣传发动、成立自治组织、自愿申报、制定方案、市及区（市）两级评审、项目审批、小区公示、依法招标、施工建设、竣工验收、改后移交、效果评价等程序，依法依规组织实施老旧小区改造。申报改造的小区在申报前，应成立业主大会，选举产生业主委员会，全过程参与改造工程的实施；需征求小区85%以上业主的意见，且获得其中三分之二以上业主的同意，承诺自愿支持小区改造、拆除违法建筑，选择物业管理服务方式，并就小区内公共资源建设和利用等达成一致意向。改造设计方案要在小区内以及小区门口予以张贴公示，公示服务电话；在广泛征求业主意见的基础上，对设计方案进行完善；对设计方案和改造后的效果要实行满意度调查。鼓励已选定的物业服务企业（单位）参与改造工程全过程，协助做好工程验收、物业承接查验等工作。对群众改造意愿不强烈、未落实改后物业服务、不落实小区拆违工作、街道社区未落实配合机制的老旧小

区，要落实老旧小区改造“四不”原则，可暂缓或延期改造。

（市住房城乡建设局牵头组织；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实）

**六、支持开展老旧小区改造试点项目。**鼓励申报国家、省级老旧小区改造试点城市和试点项目，组织开展完整社区试点项目和特色小区示范项目建设。结合棚户区改造、城市基础设施更新、历史文化街区 and 历史建筑保护、商业街区改造等项目，通过大片区统筹、跨片区组合、小区内自求平衡等模式，将地理位置相邻、历史文化底蕴相近、产业发展相关的老旧小区进行整合；盘点老旧小区15分钟生活圈内医疗、托幼、教育、体育、商业、养老、文化资源以及闲置地块等资源，科学组织改造，实现片区内资源共改共建共用共享，打造完整社区。在小区内及周边新建、改扩建公共服务和社会服务设施的，在不违反国家有关强制性规范标准的前提下，适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。对规模较小、建设年代较长、特点明显的小区，采取发掘老旧小区历史遗存、古旧建筑、风土民情、企业特色、小区特点、地方特色的方式，按照“一区一品”“一区一色”原则，打造特色小区，建成一批历史文化小区、企业记忆小区等特色住宅小区。在居民自愿的基础上，鼓励以补偿、置换等方式将影响总体设计规划的危建、闲置储藏室、低效用房等拆除，优先用于打通消防通道，建设配套服务设施或改善小

区及周边环境。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局按职责分工负责；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实）

七、有效盘活存量资源。对不同类别的闲置资源，进行系统评价评估，统一规划布置，可由属地政府、原产权单位、社会资本等多种形式实施改造。通过统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设各类服务设施，补足物业管理用房，有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务、养老服务。允许将行政事业单位、国有企业的闲置低效划拨土地及房产、国有零星空闲土地，按程序通过调增容积率、改变土地用途后建设公共配套设施；其中，非经营性配套的土地划拨性质不变，经营性配套用地应办理土地有偿使用手续。小区内新建、改扩建公共服务和社会服务设施，在产权明晰的基础上，探索新增公共建筑不动产登记的具体做法，按照“谁投资、谁受益”的原则，由投资方经营至约定年限后，产权归全体业主所有，所得收益用于老旧小区改造与维护。涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定时期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续；增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。对利用低效用地新建不动产的，不动产登记机构应



开辟“绿色通道”，支持办理不动产登记。针对老旧小区改造过程中涉及项目资金平衡、调整片区规划、规划技术指标核定、土地供应、权属登记等重大事项，由各区（市）政府、枣庄高新区管委会研究解决。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实）

八、合理分担专营设施建设投资。供水、排水、燃气、供热、通讯、广电等专营单位，要积极支持和配合地方有关部门，优先安排涉改老旧小区相关线路和设施的改造。产权属于专营单位的由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，政府负担公共部位土建费用，专营单位负担公共部位设施设备材料及安装费用。楼内改造费用由居民承担。需要改造供电设施的，产权属于供电企业的，由供电企业出资改造；产权不属于供电企业的，供电企业按照所需改造资金不少于1/3的比例投资，其他资金由各区（市）政府、枣庄高新区管委会统筹解决。以上专营设施建设改造与老旧小区改造工作同步设计、同步施工、同步验收，验收合格的专营设施统一移交专营单位负责后期运营维护管理。对于积极配合老旧小区改造的专营单位，优先考虑项目准入，在对国有企业经营考核中投资老旧小区改造的予以奖励。（市城乡水务局、市住房城乡建设局、市工业和信息化局、市国资委、枣庄供电公司按职责分工负责；各区〈市〉

人民政府、枣庄高新区管委会负责落实)

九、引导居民广泛参与。坚持共同缔造理念，按照谁受益、谁出资原则，尊重居民意愿，满足居民需求，充分调动居民积极性，鼓励居民以多种方式参与老旧小区改造工作，实现共建共改共治共享。允许居民提取住房公积金用于老旧小区既有住宅加装电梯。引导居民通过住宅专项维修资金、小区公共收益等渠道出资或以投工投劳等方式参与老旧小区改造；鼓励党员干部、爱心人士、企业和商家等通过捐款、捐物、投资投劳等方式，积极参与老旧小区改造。盘活改造小区公共资源，改造后小区增设停车位计取的停车费、公共区域部位获取的广告费、新增便民设施（含充电桩场地、智能快件箱等）的租赁收入、经营租赁权产生的收益，按投资主体与居民等相关主体的约定处理。（市住房公积金管理中心、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实)

十、建立长效管理机制。各区（市）政府、枣庄高新区管委会要组织街道社区建立健全政府引导、镇（街）主导、社区落实、居民参与、社会力量协同的小区治理体系，建立分类施策的老旧小区管理模式。改造后的老旧小区，要通过选聘专业化物业服务企业、街道社区党组织领办公益性企业等物业管理模式，实现物业服务全覆盖。探索建立老旧小区住宅专项维修资金及公共收益归集、使用、续筹机制，促进改造后的老旧小

区实现自我管养。对接管老旧小区物业服务企业给予财政补助、信用激励、投标加分等优惠政策。各区（市）、枣庄高新区财政设立补助资金，支持改造后小区实行专业化物业管理服务，对已改造老旧小区提供物业服务的单位（企业），按照每月不低于0.2元/平方米给予补助，奖补期限为3年；对自愿接管建筑面积5万平方米以上老旧小区且签订物业服务合同3年期限以上的物业企业，在参与物业项目投标时其评标总分上浮5%。（市财政局、市住房城乡建设局按职责分工负责；各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会负责落实）

本通知的十条措施自公布之日起施行，市住房城乡建设局负责解释。