

# 山西省人民政府办公厅文件

晋政办发〔2021〕41号

---

## 山西省人民政府办公厅 关于印发山西省城镇老旧小区改造攻坚 行动方案(2021—2025年)的通知

各市、县人民政府,省有关部门:

《山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案(2021—2025年)》已经省人民政府同意,现印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

山西省人民政府办公厅

2021年5月6日

(此件公开发布)

# 山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案

(2021—2025 年)

为贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号),全面推进全省城镇老旧小区改造,制定以下方案。

## 一、目标任务

扎实开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动,全面实施城镇老旧小区改造攻坚行动,补齐设施短板,完善居住功能,提高安全防范能力,推进“两下两进两拆”整治工程,优化人居环境,提升服务水平,切实改善老旧小区生活品质,不断增强广大人民群众获得感、幸福感和安全感。到“十四五”期末,基本完成 7701 个城镇老旧小区的改造任务。

2021 年,全省新开工改造城镇老旧小区 1866 个。到 2022 年年底,完成全省需改造小区总量的 35%以上;2023 年年底,完成总量的 60%以上;2024 年年底,完成总量的 80%以上;到 2025 年年底,基本完成改造任务。

## 二、实施范围和改造内容

### (一)实施范围。

城镇老旧小区主要是指城市或县城(城关镇)建成年代较早

的,建筑物及设施老旧破损、市政配套设施不完善、安防设施不齐全、服务设施不健全、居住环境不舒适、居民改造意愿强烈的住宅小区(含独栋住宅楼)。重点改造 2000 年年底前建成的城镇老旧小区,包括公房小区、已房改公房小区、经济房等保障房小区、普通商品房小区,以及国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退休干部住宅小区等。对于 2000 年以后建成的确需改造小区,或尚未完成建筑节能改造(含需重新做建筑节能改造)的城镇老旧小区,各地可根据实际情况合理安排。已纳入城镇棚改计划的,不属于本次改造范畴。

## (二)改造内容。

**基础类改造:**为满足居民居住安全需要和基本生活需求的改造。主要包括小区内供水、排水、供电、道路、供气、供热、消防、安防、通信、照明等基础设施;建筑节能改造、雨污分流改造、生活垃圾分类等;增设无障碍通道改造以及提供地面防滑、加装扶手、消除地面高差等居家社区适老化改造;建筑物屋面、外墙、楼梯、入口等公共部位维修;加装电梯;建设规范小区出入口、微型消防站,畅通机动车通道和生命通道;增设完善公共区域视频监控和门禁等防护设施;完善邮政快递、物业用房等设施;拆除违法建设及影响灭火救援的障碍物。

**完善类改造:**为满足居民改善型生活需求的改造。主要包括美化建筑立面;整治小区及周边绿化,实施灯光亮化;改造或建设停车场(库)、电动汽车(自行车)充电设施、文化休闲、体育健身设

施等配套设施。

提升类改造:为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、推进完整居住社区建设的改造。主要包括养老托幼、卫生服务、便民市场、社区服务场所等公共服务设施配套建设,屋顶绿化、透水铺装、雨水调蓄、雨水花园、排水设施等海绵化改造,基础服务设施的智能化改造等。

各地在城镇老旧小区改造实施过程中,应结合实际,因地制宜确定改造内容和改造标准。

### 三、工作要求

(一)编制改造规划和行动方案。各市要对本行政区内的城镇老旧小区进行逐一摸底核实、登记造册,做到“一区一档”。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则,编制城镇老旧小区改造规划(2021—2025年)。机关、企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划,统一组织实施。

各市要结合当地老旧小区改造规划,制定出台城镇老旧小区改造攻坚行动方案,明确目标任务、工作要求和保障措施。每年要组织所辖县(市、区)区分轻重缓急,制定下一年度城镇老旧小区改造计划,经市政府同意后,于当年9月底前报省住建厅、省发展改革委、省财政厅。

(二)优化审批手续办理。要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。市县级政府可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。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段,简化相关审批手续。鼓励规划、消防等相关各部门实施联合验收。

城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的,可在一定年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。

(三)抓好设计施工验收。城镇老旧小区改造项目的建设单位要组织相关部门和专业经营单位,在广泛征求群众意见的基础上,科学编制改造设计方案,方案要进行公示。对房屋修缮要坚持安全第一的原则,严禁擅自改变房屋主体结构和使用功能。涉及历史文化街区、历史建筑、古树名木的,要严格落实相关保护措施。要科学组织施工,统筹安排各专业管线等改造内容的建设,尽可能避免或减小对居民生活的影响,严禁随意乱剪、乱挖等破坏管线的行为。加强施工现场管理,避免出现施工队伍各自为政、反复开挖、多处开挖、回填不及时等施工现场混乱现象。强化施工工程质量和安全责任,坚决杜绝安全隐患和质量问题。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料和产品。抓好文明施工和扬尘治理,严禁随处抛洒、乱堆乱放,减少噪声扰民。

(四)完善长效治理机制。加强社区居民委员会、业主委员会、物业管理委员会和物业服务企业的协调运行,做好便民服务。暂

不具备专业化物业管理条件的,由街道通过社区居民委员会托管,鼓励通过小区自管会等模式推进老旧小区长效管理。努力打造“美好环境与幸福生活共同缔造”的社会治理格局,巩固老旧小区改造后的成果。要加强城镇老旧小区住宅专项维修资金的归集、使用和续筹,促进维护更新进入良性轨道。

#### **四、改造资金**

(一)加大财政资金投入。将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程。省级财政要加大对城镇老旧小区改造资金支持,并列入年度预算。积极发行专项债券用于城镇老旧小区改造项目。市县级财政要分别安排本级补助资金,确保改造顺利实施。市、县政府的资金支持,可以纳入国有住房出售收入存量资金使用范围。加大对既有住宅自愿加装电梯的奖补。要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造,提高资金使用效率。各地要认真按照中央投资支持条件要求,积极组织开展项目和资金申报。

(二)落实居民出资责任。要按照“谁受益、谁出资”的原则,探索建立居民出资机制。鼓励居民通过直接出资、使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式参与改造。支持小区居民提取住房公积金用于加装电梯。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。

(三)创新金融服务支持。鼓励银行等金融机构探索开发适合城镇老旧小区改造特点的金融产品,加大对城镇老旧小区改造信贷支持力度。支持规模化实施运营主体采取市场化方式,在不新

增地方政府隐性债务前提下,运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。

(四)鼓励社会力量参与。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。公房产权单位应出资参与改造。对专业经营单位实行公平进入,专业经营单位要履行社会责任,积极出资参与相关管线设施设备的提升改造,改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位负责维护管理。采取新增设施有偿使用的办法,吸引电梯、快递、商贸、停车设施、物业服务等专业企业出资参与城镇老旧小区改造。鼓励引导社会和民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与城镇老旧小区改造。

## **五、政策支持**

(一)落实税费减免。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,提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税,并减按90%计入所得税应纳税所得额;用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地,可按现行规定免征契税、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。

(二)加强用地支持。加强既有用地集约混合利用,在不违反

规划且征得居民等同意的前提下,允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。其中,对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的,可不增收土地价款。

## 六、保障措施

(一)加强组织领导。省改善城市人居环境工作领导小组负责城镇老旧小区改造工作的统筹协调,加强对各市工作的调度推进,协调解决重大问题。住建部门负责城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导;发展改革部门负责城镇老旧小区改造的立项管理和争取中央预算内投资,会同住建部门对纳入中央预算内投资的项目进行督促指导;财政部门负责安排资金支持城镇老旧小区改造;自然资源部门负责城镇老旧小区改造用地、规划许可及违建拆除工作;行政审批服务部门负责制定完善城镇老旧小区改造中的审批政策,提高审批服务效率和水平;民政部门负责督促街办社区做好宣传、居民协调沟通等工作。其他有关部门要结合自身职责做好相关工作。各级各部门要加强政策协调、工作衔接、调研督导,及时发现新情况新问题,完善相关政策措施,合力推进城镇老旧小区改造工作。

(二)建立推进机制。各市政府是城镇老旧小区改造工作的责任主体,县级政府是城镇老旧小区改造工作的实施主体。要建立市级政府统筹、部门协调指导、县区组织推进、街道社区实施落实、居民监督参与的工作推进机制。县级政府要明确项目的实施主



体,健全项目管理机制,建立城镇老旧小区改造项目调度台账,推进项目有序实施。充分发挥街道党组织和办事处的属地管理职能,坚持党建引领,为推动城镇老旧小区改造提供政治保障。要发动居民积极参与改造方案制定、配合施工,建立监督和评价反馈机制,充分发挥社会监督作用,畅通投诉举报渠道,共同推进改造实施。

(三)加大宣传引导。各地要充分利用各类媒体,全方位、多角度宣传城镇老旧小区改造工作的重要意义、方法步骤和改造成效,宣传“共同缔造”理念,广泛发动群众参与。充分挖掘各市县的工作典型,每年选树一批城镇老旧小区改造示范项目,为提升全省工作水平积累经验、树立样板。对工作中涌现出的优秀集体和个人予以表彰和奖励。

附件:“十四五”期间全省城镇老旧小区改造任务

附件

## “十四五”期间全省城镇老旧小区改造任务

序号	城市	小区总数 (个)	涉及户数 (户)	楼栋数 (栋)	建筑面积 (万平方米)
1	太原市	2983	551560	12799	4121.92
2	大同市	183	18051	462	195.83
3	朔州市	155	16774	220	220.00
4	忻州市	513	25774	946	230.91
5	吕梁市	562	36439	1419	369.50
6	晋中市	844	56013	2239	494.83
7	阳泉市	508	50510	1223	353.27
8	长治市	689	59763	1878	536.16
9	晋城市	434	38138	2481	372.33
10	临汾市	324	34032	1005	288.86
11	运城市	506	51803	1464	456.73
合计		7701	938857	26136	7640.34

---

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省  
检察院，各人民团体，各新闻单位。  
各民主党派山西省委。

---

山西省人民政府办公厅

2021年5月6日印发

---

