

北京市人民政府办公厅  
关于印发《北京市老旧小区改造  
工作改革方案》的通知

京政办发〔2022〕28号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

经市政府同意，现将《北京市老旧小区改造工作改革方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京市人民政府办公厅

2022年11月9日

# 北京市老旧小区改造工作改革方案

为加快推进老旧小区改造工作,不断改善人居环境,满足人民群众对美好生活的需要,依据《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)等文件精神,结合本市实际,制定本方案。

## 一、健全老旧小区改造项目管理机制

(一)建设老旧小区信息大数据平台。进一步梳理完善全市老旧小区基础信息,将“十四五”期间需改造的老旧小区按照产权性质、改造需求等情况分类落图,加强市区统筹、部门协同,实现信息共享、政策集成、业务联动,逐步形成涵盖老旧小区治理、改造、管理三位一体的工作平台。

(二)实施老旧小区改造前综合治理。坚持“先治理、后改造”,明确老旧小区内违法建设、地桩地锁、开墙打洞、群租房及地下空间违规使用等综合治理标准。依法拆除违法建设,影响改造工程的应在改造前拆除。通过“自拆、帮拆、劝拆”等形式,拆除影响改造工程的外窗护栏,保障节能改造工程质量。全面拆除地桩地锁,治理开墙打洞和地下空间违规使用,对群租房进行动态清零。

(三)加强老旧小区改造计划管理。全面开展老旧小区体检,深入做好群众工作,力争在2022年底前将需改造的老旧小区全部

纳入改造项目储备库。各区结合体检结果、本区财力、群众工作情况和居民诉求等实际,对储备项目分批申报列入改造实施计划,并动态调整。加快推进危旧楼改建和简易楼腾退项目,每年按照不低于基础类改造总量 20% 的标准推进抗震、节能综合改造项目,加大力度推进改造周期短、当年能见效的楼内上下水管线改造、公共区域市政专业管线改造、适老化改造等单项改造项目,支持实施环境整治项目。合理安排实施计划和施工工期,减少雨季施工、冬期施工。

(四)创新以改建方式实施老旧小区改造的政策机制。可将老旧小区中危旧楼房集中连片、危旧楼房与平房交织,以及部分建设年代较早、建设标准不高,虽可通过加固方式改造但居民改建意愿强烈的项目纳入改建范围,实施改建带改造、解危带改造。建立居民出资、政府支持、产权单位履责、社会资本参与的资金共担模式。改建项目应当不增加户数,可以利用地上、地下空间,适度改善居住条件,可以在符合规划、满足安全要求的前提下,适当增加建筑面积,由区政府统筹用于补充社区配套短板或建设保障性租赁住房、公租房、共有产权房。

(五)分类细化老旧小区改造内容和标准。按照老旧小区综合整治标准和技术导则,明确 13 项基础类改造内容,将楼本体节能改造和存在安全隐患的小区内供水、排水、供气等老旧管线改造作为重点优先列入改造菜单,严禁随意拆除老建筑、砍伐老树,守住现状绿化率不得降低等底线要求;细化 11 项完善类改造内容,将

居民需求强烈的楼内上下水管线改造、加装电梯、安装电动自行车集中充电设施和消防设施等作为重点优先列入改造菜单,对符合消防安全要求的自行车棚预留充电桩安装条件;明晰 12 项提升类改造指引,立足小区及周边实际条件,利用拆违腾退的空地和低效空间吸引社会资本参与补建养老、托育、体育、社区食堂、卫生防疫、便利店等公共服务设施。

## 二、健全老旧小区改造多方参与机制

(六)建立政府统筹协调机制。各区要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的工作机制,住房城乡建设部门牵头统筹,有关部门分工落实,街道(乡镇)具体组织,形成工作合力,共同破解难题,扎实推进老旧小区改造工作。

(七)健全群众参与机制。坚持党建引领,推广通州区“六组一队”、石景山区“三问于民”、大兴区“由一传百”等经验做法,创新群众工作方法,深入做好群众工作。鼓励改造项目相关各方成立临时党支部和工作组,建立多方参与、沟通顺畅的全过程协商共治机制。在街道(乡镇)、社区统一组织下,充分发动居民、党员干部、志愿者等,开展好意见征集、宣传动员、秩序引导、矛盾调处、文明施工、质量监督等工作,协调设计、施工、监理、物业等相关单位与居民做好沟通协商。拓宽征集民意渠道,通过“12345”市民服务热线以及“安居北京”公众号、北京业主决策平台等多种渠道,及时获取意见建议、回应居民诉求。

(八)健全社会资本参与机制。鼓励市、区属国有企业通过

“平台+专业企业”模式统筹社会资本参与、存量资源利用、规模化改造、专业化运营、规范化物业,推动“治理+改造+运营”一体化实施。各区可将街区、社区内老旧小区打捆实施,推动项目“由小变大、由散变整”,由老旧小区改造向街区更新转变;推动项目“投资+工程总承包+运营”一体化招标,实现全链条实施;推动以“物业+”的方式,引入社会资本投资改造运营低效空间和存量设施,同步提升运营水平和物业服务水平。各区要完善引入社会资本风险评估机制,规范退出程序。

(九)完善责任规划师、建筑师参与机制。加强责任规划师培训,指导责任规划师深度参与老旧小区改造。细化责任规划师提供项目规划咨询服务、协助开展公众参与、全程跟踪和服务项目实施、参与项目验收等全流程工作指南,完善责任规划师在改造项目生成和方案审查等节点出具意见的制度。健全改造项目建筑师负责制,发挥其专业技术优势,确保改造项目设计品质。

(十)健全落实产权单位改造责任的政策措施。研究出台相关政策措施,推动落实产权单位在动员业主参与改造、建立物业管理长效机制、承担自有产权专业管线改造费用以及归集补建住宅专项维修资金等方面的责任。压实市、区属国有企业产权人责任,加快推动所属老旧小区改造,研究将其实施改造发生的相关费用计入企业成本的可行性。研究支持产权单位在完成老旧小区改造后退出小区管理的相关政策。研究出台支持鼓励产权单位将自有房屋设施改建为便民服务设施或作为小区物业管理用房的有关措

施。制定支持产权单位使用房改售房款或依法使用住宅专项维修资金用于完善类和提升类改造的相关政策。

### 三、加快推进老旧小区适老化改造

(十一)健全老旧小区适老化改造和无障碍环境建设管控机制。围绕适老化改造和无障碍环境建设专项设计方案,制定相应施工图审查和责任规划师出具意见的具体办法,明确改造要求,强化设计管理。健全专项验收工作机制,老旧小区改造项目竣工验收时,要严格按照相关专项设计方案进行专项验收,不通过不得进行竣工验收。

(十二)积极探索“物业+养老”服务模式。物业服务企业提供社区养老服务的,养老服务营收实行单独核算。鼓励社会资本以“物业+养老”服务的方式参与,提供物业服务,开展定制养老服务。支持物业服务企业搭建平台,吸引专业企业参与加装电梯、增补养老服务设施等工作,同步实施室内适老化改造。对特殊困难老年人家庭居家适老化改造予以支持。鼓励物业服务企业开展智慧居家社区服务,建设智慧养老信息平台,精准对接助餐、助浴、助洁、助行、助医等需求,丰富服务形式,创新产品供给。

(十三)着力破解老楼加装电梯难题。绘制全市老楼加装电梯地图,向社会公开,并进行动态管理。建立加装电梯诉求办理督导机制,完善项目启动工作流程。出台利益平衡指引,指导居民依法协商,促进达成共识。支持各区搭建加装电梯服务平台,提供一站式服务。对于不具备加装电梯条件的楼栋,鼓励安装爬楼代步设

备等为老年人出行提供便利。鼓励租赁企业搭建平台,探索采取以租换租的方式解决老年人上下楼问题。

#### **四、推动各类市政专业管线只改一次、各类改造一次到位**

(十四)统筹同步实施各类市政专业管线改造。积极申请国家层面对市政专业管线改造的专项资金支持,加大市政府固定资产投资对市政专业管线改造支持力度。创新老旧小区红线内市政专业管线改造施工总承包模式,优化红线外市政专业管线改造审批流程,实现管线改造与综合整治同步实施。管线改造移交后,水电气热等市政服务延伸至产权分界点,特别是推动排水企业管理服务进小区,实现管理服务入楼入户。制定老楼加装电梯管线改移成本控制措施,统筹老旧小区管线改造和加装电梯管线改移,优化施工方案,降低改移费用。明确专业公司改造责任,研究制定相应措施保证其履行企业社会责任。鼓励由一家通信公司统筹负责改造项目内的架空线规整(入地),与公共区域环境整治提升同设计、同实施、同验收。

(十五)细化楼内上下水管线改造措施。完善楼内上下水管线改造申请制,利用好协商议事平台,充分开展民主协商,引导居民达成共识。细化施工方案,充分考虑居民正常生活需求,明确临时供水、排水措施,减少对居民日常生活的影响。提前公示改造计划,避免因居民新装修房屋等原因造成经济损失;明确改造申请截止时间,充分预留居民协商和申请时间。明确政府支持楼内上下水管线改造的标准,支持业主出资同步进行个性化装修改造。

(十六)推动各类改造一次到位。利用大数据平台实现与老旧小区相关的市政专业管线、道路、绿化、“海绵城市”、“雪亮工程”等各类改造信息共享,统筹用好各类改造资金、资源,实现以块统条,推进一张图作业、一本账管理,力争一次改到位。

## 五、优化规划建设管理措施

(十七)完善存量资源整合利用机制。进一步梳理老旧小区及周边市、区行政事业单位和国有企业产权的存量配套设施,建设便民服务设施。加强存量配套设施用途管控,推进将已挪作他用的配套设施恢复原规划用途,或按照居民实际需要使用,优先配建卫生防疫、养老和社区活动中心等公共服务和便民服务设施。探索存量资源统筹利用利益补偿机制,鼓励存量资源授权经营使用,加强授权经营使用期内的用途管控和使用监管。

(十八)创新规划建设审批管理。全市设立老旧小区新建改建配套设施规划指标“流量池”,对于老旧小区改造过程中实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造、危旧楼房成套化改造的,增加的建筑规模计入各区建筑管控规模,可由各区单独备案统计,进行全区统筹。创新规划管理措施,允许土地性质兼容和建筑功能混合。可利用现状使用的车棚、门房以及闲置的锅炉房、煤棚(场)等房屋设施,改建便民服务设施,依据规划自然资源部门出具的意见办理相关经营证照。出台老旧小区改造设计指引,制定楼本体、公共空间、配套设施等改造内容设计标准,提升改造项目设计质量。

(十九)压减规划建设审批时限。加快调整新建、改扩建配套设施规划审批,属于社会投资简易低风险工程范围的,按规定简化审批流程。不涉及新建、改建的政府投资改造项目,力争将审批手续压缩到100天内。研究优化施工许可审批流程。优化招标公示程序,完善招标计划提前发布制度。全面推行工程总承包模式,在责任规划师团队确定规划设计方案后,由招标人进行工程总承包招标。区总责任规划师和街道责任规划师对设计方案出具意见的时限原则上不超过5个工作日。进一步提高区发展改革部门项目审批、财政部门财政评审效率。

(二十)健全工程组织实施和质量安全管理机制。统筹老旧小区改造施工安全、消防安全、绿色施工、疫情防控等各项工作,开展质量安全风险分级管控和状况测评。制定老旧小区改造工程施工现场安全生产指引和标准化图集。对于无需办理施工许可的单项改造和环境整治提升改造项目,由属地相关部门按职责进行质量安全监管。支持各区将技术服务、察访核验和其他辅助性事项,按照政府购买服务方式,委托给具备相应条件的企业和其他社会力量承担,加强工程组织实施和质量安全监管。落实实施主体在质量保修期内的质量保修责任,鼓励实施主体投保工程质量潜在缺陷保险。

(二十一)加强科技创新和技术攻关。鼓励科技创新,创建智慧工地。对居民诉求集中的屋面防水、外墙保温、楼内上下水管线改造等涉及的建筑材料、施工工艺问题,采取“揭榜挂帅”方式,鼓

励企业和科研机构开展创新研究。支持施工单位采用新材料、新工艺、新技术、新机具,破解技术难题,提高改造效率。

(二十二)改革竣工验收备案制度。项目竣工验收后,街道(乡镇)应牵头组织社区居委会、业主委员会、物业服务企业、业主代表和参建单位,对改造效果提出意见和建议。对于不改变使用功能的改造工程,应执行现行国家工程建设消防技术标准,鼓励整体提升消防安全水平;确有困难的,可按不低于建成时的消防技术标准进行设计和验收备案。外窗更换、楼内上下水管线改造等老旧小区专有部分完工后,邀请住户参与分户验收。对于因住户不同意或其他客观因素导致内墙加固、外窗更换、管线改造等工程不能全部完成的,由实施主体获得住户签字、提交书面说明并依法完成设计变更后,组织工程竣工验收,依据验收结果办理备案手续。

(二十三)实施全过程跟踪审计。鼓励各区通过第三方机构,对老旧小区改造项目进行开工前审计、跟踪审计和竣工决算审计,加快办理工程结算,将事后审查与事前、事中监督并举,强化全方位审计监督。完善老旧小区改造工程计价依据、标准、指标指数等,严格控制项目投资,严格监管补助资金使用。

## **六、创新财税、金融和住房公积金支持措施**

(二十四)提高政府资金使用绩效。健全财政资金绩效评价机制,研究发挥财政资金撬动作用,积极吸引社会资本参与。完善财政补助资金拨付机制,对改造推进快、居民满意度高的区,适度早拨付。研究通过合理打包改造项目,将配套设施收费、存量资产收益、

服务设施运营收益等作为还款来源,发行老旧小区改造专项债。

(二十五)加大金融、税收支持力度。拓宽融资渠道,争取政策性银行长期、低息贷款支持,创新商业银行支持老旧小区改造信贷途径,鼓励以设施经营权和物业服务协议作为质押获得贷款,以经营收入和物业费作为还款来源。进一步推进税费减免政策落地,减轻企业负担。建立引入社会资本贷款贴息机制,对符合条件的项目给予贴息率不超过2%、最长不超过5年的贷款贴息支持。

(二十六)明确使用住房公积金支持老旧小区改造的操作办法。允许提取本人及其配偶名下的住房公积金,用于楼本体改造、加装电梯、危旧楼改建和交存专项维修资金。支持居民申请公积金贷款用于危旧楼改建,明确提取和贷款操作流程。

## **七、持续推进建立小区长效管理机制**

(二十七)持续推进业委会(物管会)组建。依托住宅小区基础数据库和物业管理系统,对未组建业委会(物管会)的老旧小区实行挂账督导、动态销账,2022年底前力争实现改造范围内的老旧小区业委会(物管会)全覆盖。出台业委会(物管会)指导规则,引导业委会(物管会)在老旧小区治理、改造和后期管理中充分发挥作用。

(二十八)完善通过“先买后补”方式引入专业化物业服务工作机制。制定老旧小区物业服务指导意见,完善政府资金支持引导和有序退出机制,推动分类引入专业化物业服务,合理确定物业管理区域,实现规模效益。鼓励物业服务企业全程参与老旧小区改

造,提供质价相符的物业服务;业主根据物业服务合同约定的付费方式和标准,按时足额交纳物业费;各区根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况,结合居民物业服务缴费率对物业服务企业建立激励制度,并实施分类监管。

(二十九)开展物业服务“信托制”试点。在具备条件的老旧小区试行物业服务信托制,由小区全体业主作为委托人,将物业费、公共收益等作为共有基金委托给业委会管理,实施开放式预算并接受业主监督,小区物业管理支出全部从基金账户中支取,由物业公司提供公开透明、质价相符的物业服务。

(三十)健全专项维修资金补建续筹政策制度。推动在业主做出住宅专项维修资金补建、续筹承诺后,再将老旧小区纳入改造范围。落实专项维修资金余额不足首期应筹集金额30%的,小区公共收益的50%以上优先用于补充专项维修资金。研究不动产交易环节须补建、续筹专项维修资金的规定措施,提高业主补建、续筹主动性。市、区属国有企业为售后公房原产权单位的,研究将其补建专项维修资金情况纳入年度考核和审计监督的相关办法。研究结合老旧小区改造,试点引入专项维修资金保险机制。

## **八、完善工作统筹协调机制**

(三十一)健全分区分类考核机制。从老旧小区改造工作推进程度、资金筹措使用、廉政风险防控、长效管理机制建设、引入社会资本、居民满意度等方面,完善老旧小区改造考核机制,细化任务目标,优化评分标准。加强对市有关部门出台改革措施及落地情

况的督查考评。出台市属国有企业投资参与老旧小区改造、承担老旧小区运营及物业管理的业绩考核及奖励办法,促进和鼓励其积极承担企业社会责任。

(三十二)完善央产老旧小区改造“双纳入”工作机制。完善中央有关部门和北京市联席会议制度,加强工作统筹协调。健全中央单位与市、区、街道(乡镇)多层次对接联络机制,做好支持配合与服务保障。开展中央和国家机关本级、部委下属事业单位、央企、本市等多类产权混合的老旧小区改造试点,研究制定工作推进措施,明确不同产权性质住宅改造资金申请、拨付和统筹实施的具体办法。建立核心区老旧小区改造工作专项推进机制,充分利用首规委办平台,进一步摸清核心区央产老旧小区底数,制定改造计划,定期协调调度,加快推进实施。

附件:北京市老旧小区改造工作改革方案任务清单

## 北京市老旧小区改造工作任务清单

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
1	健全老旧小区改造项目管理机制	<p>(一)建设老旧小区信息大数据平台</p> <p>(二)实施老旧小区改造前综合治理</p>	<p>进一步梳理完善全市老旧小区按照产权性质、改造需求等情况分类落图,加强市区统筹、部门协同,实现信息共享、政策集成、业务联动,逐步形成涵盖老旧小区治理、改造、管理三位一体的工作平台。</p> <p>坚持“先治理、后改造”,明确老旧小区内违法建设、地桩地锁、开墙打洞、群租房及地下空间违规使用等综合治理标准。</p> <p>依法拆除违法建设,影响改造工程的应在改造前拆除。</p> <p>通过“自拆、帮拆、劝拆”等形式,拆除影响改造工程的外窗护栏,保障节能改造工程质量。全面拆除地桩地锁,治理开墙打洞和地下空间违规使用,对群租房进行动态清零。</p>	<p>市住房城乡建设委、市自然资源委、市发展改革委、市城市管理委、市民政局、市财政局、市国资委、市市场监管局、市水务局、市园林绿化局、市交通委、市经济和信息化局、市公安局公安交通管理局、各区政府、北京经济技术开发区管委会</p> <p>市城市管理委、市自然资源委、市发展改革委、市城管执法局、市住房城乡建设委、各区政府、北京经济技术开发区管委会</p> <p>各区政府、北京经济技术开发区管委会、市城市管理委、市城管执法局、市规划自然资源委、市消防救援总队</p> <p>各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
1	健全老旧小区改造项目管理机制	(三)加强老旧小区改造计划管理  (四)创新以改建方式实施老旧小区改造的政策机制  (五)分类细化老旧小区改造内容和标准	<p>全面开展老旧小区体检,深入做好群众工作,力争在2022年底前将需改造的老旧小区全部纳入改造项目储备库。各区结合体检结果、本区财力、群众工作情况和居民诉求等实际,对储备项目分批申报列入改造实施计划,并动态调整。加快推进危旧楼改建和简易楼腾退项目,每年按照不低于基础类改造总量20%的标准推进抗震、节能综合改造项目,加大力度推进改造周期短、当年能见效的楼内上下水管线改造、公共区域市政专业管线改造、适老化改造等单项改造项目,支持实施环境整治项目。合理安排实施计划和施工工期,减少雨季施工、冬期施工。</p> <p>可将老旧小区中危旧楼房集中连片、危旧楼房与平房交织,以及部分建设年代较早、建设标准不高,虽可通过加固方式改造但居民改建意愿强烈的项目纳入改建范围,实施改建带改造、解危带改造。建立居民出资、政府支持、产权单位履责、社会资本参与的资金共担模式。改建项目应当不增加户数,可以利用地上、地下空间,适度改善居住条件,可以在符合规划、满足安全要求的前提下,适当增加建筑面积,由政府统筹用于补充社区配套短板或建设保障性租赁住房、公租房,共有产权房。</p> <p>按照老旧小区综合整治标准和技术导则,明确13项基础类改造内容,将楼本体节能改造和存在安全隐患的小区内供水、排水、供气等老旧管线改造作为重点优先列入改造清单,严禁随意拆除老建筑、砍伐老树,守住现状绿化率不得降低等底线要求;细化11项完善类改造内容,将居民需求强烈的楼内上下水管线改造、加装电梯、安装电动自行车集中充电设施和消防设施等作为重点优先列入改造清单,对符合消防安全要求的自行车棚预留充电桩安装条件;明晰12项提升类改造指引,立足小区及周边实际条件,利用拆违腾退的空地和低效空间吸引社会资本参与补建养老、托育、体育、社区食堂、卫生防疫、便利店等公共服务设施。</p>	<p>市住房城乡建设委、市政务服务局、市民政局、各区政府、北京经济技术开发区管委会</p> <p>市住房城乡建设委、市国资委、市发展改革委、市财政局、市自然资源委、市城市管理委、市市场监管委、市体育局、市园林绿化局、市消防救援总队、各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
二	健全老旧小区改造多方参与机制	(六)建立政府统筹协调机制	各区要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的工作机制,住房城乡建设部门牵头统筹,有关部门分工落实,街道(乡镇)具体组织,形成工作合力,共同破解难题,扎实推进老旧小区改造工作。	各区政府、北京经济技术开发区管委会
		(七)健全群众参与机制	推广通州区“六组一队”、石景山区“三问于民”、大兴区“由一传百”等经验做法,创新群众工作方法,深入做好群众工作。鼓励改造项目相关各方成立临时党支部和工作组,建立多方参与、沟通顺畅的全过程协商共治机制。在街道(乡镇)、社区统一组织下,充分发动居民、党员干部、志愿者等,开展好意见征集、宣传动员、秩序引导、矛盾调处、文明施工、质量监督等工作,协调设计、施工、监理、物业等相关单位与居民做好沟通协商。	各区政府、北京经济技术开发区管委会 市住房城乡建设委 市规划自然资源委、市民政局
		(八)健全社会资本参与机制	拓宽征集民意渠道,通过“12345”市民服务热线以及“安居北京”公众号、北京业主决策平台等多种渠道,及时获取意见建议、回应居民诉求。  鼓励市、区属国有企业通过“平台+专业企业”模式统筹社会资本参与、存量资源利用、规模化改造、专业化运营、规范化物业,推动“治理+改造+运营”一体化实施。各区可将街区、小区内老旧小区打捆实施,推动项目“由小变大、由散变整”,由老旧小区改造向街区更新转变;推动项目“投资+工程总承包+运营”一体化招标,实现全链条实施;推动以“物业+”的方式,引入社会资本投资改造运营低效空间和存量设施,同步提升运营水平和物业服务水平。	各区政府、北京经济技术开发区管委会 市住房城乡建设委、市国资委 市发展改革委、市财政局 市规划自然资源委、市城市管理委 市民政局、市金融监督管理局、市市场监管局
			各区要完善引入社会资本风险评估机制,规范退出程序。	各区政府、北京经济技术开发区管委会

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
二	健全老旧小区改造多方参与机制	(九)完善责任规划师、建筑师参与机制  (十)健全落实产权单位改造责任的政策措施	<p>加强责任规划师培训,指导责任规划师深度参与老旧小区改造。细化责任规划师提供项目规划咨询服务、协助开展公众参与、全程跟踪和服务项目实施,参与项目验收等全流程工作指南,完善责任规划师在改造项目生成和方案审查等环节出具意见的制度。健全改造项目建筑师负责制,发挥其专业技术优势,确保改造项目设计品质。</p> <p>研究出台相关政策措施,推动落实产权单位在动员业主参与改造、建立物业管理长效机制、承担自有产权专业管线改造费用以及归集补建住宅专项维修资金等方面的责任。压实市、区属国有企业产权人责任,加快推动所属老旧小区改造,研究将其实施改造发生的相关费用计入企业成本的可行性。研究支持产权单位在完成老旧小区改造后退出小区管理的相关政策。研究出台支持鼓励产权单位将自有房屋设施改建为便民服务设施或作为小区物业管理用房的有关措施。</p>	市规划自然资源委 市住房城乡建设委
三	加快推进老旧小区适老化改造	(十一)健全老旧小区适老化改造和无障碍环境建设管控机制	<p>制定支持产权单位使用房改售房款或依法使用住宅专项维修资金用于完善类和提升类改造的相关政策。</p> <p>围绕适老化改造和无障碍环境建设专项设计方案,制定相应施工图审查和责任规划师出具意见的具体办法,明确改造要求,强化设计管理。健全专项验收工作机制,老旧小区改造项目竣工验收时,要严格按照相关专项设计方案进行专项验收,不通过不得进行竣工验收。</p>	市房公积金中心、市住房城乡建设委 各区政府、北京经济技术开发区管委会

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
三	加快推进老旧小区适老化改造	(十二)积极探索“物业+养老”服务模式	<p>物业服务企业提供社区养老服务的,养老服务营收实行单独核算。鼓励社会资本以“物业+养老”服务的方式参与,提供物业服务,开展定制养老服务。支持物业服务企业搭建平台,吸引专业企业参与加装电梯,增补养老服务设施等工作,同步实施室内适老化改造。对特殊困难老年人家庭居家适老化改造予以支持。鼓励物业服务企业开展智慧居家社区服务,建设智慧养老信息平台,精准对接助餐、助浴、助洁、助行、助医等需求,丰富服务形式,创新产品供给。</p> <p>绘制全市老楼加装电梯地图,向社会公开,并进行动态管理。</p>	<p>市住房城乡建设委、市市场监管局 市规划自然资源委 市民政局、市卫生健康委 市残联、市体育局 各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>
四	推动各类市政专业管线只改一次、各类改造一次到位	(十三)着力破解老楼加装电梯难题	<p>建立加装电梯诉求办理督导机制,完善项目启动工作流程。出台利益平衡指引,指导居民依法协商,促进达成共识。支持各区搭建加装电梯服务平台,提供一站式服务。</p> <p>对于不具备加装电梯条件的楼栋,鼓励安装爬楼代步设备等为老年人出行提供便利。鼓励租赁企业搭建平台,探索采取以租换租的方式解决老年人上下楼问题。</p> <p>积极申请国家层面面对市政专业管线改造的专项资金支持,加大市政府固定资产投资对市政专业管线改造支持力度。</p>	<p>各区政府、北京经济技术开发区管委会 市住房城乡建设委</p>
		(十四)统筹同步实施各类市政专业管线改造		<p>市住房城乡建设委、市市场监管局 各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
四	推动各类市政专业管线只改一次、各类改造一次到位	(十四)统筹同步实施各类市政专业管线改造	创新老旧小区红线内市政专业管线改造施工总承包模式,优化红线外市政专业管线改造审批流程,实现管线改造与综合整治同步实施。管线改造移交后,水电气热等市政服务延伸至产权分界点,特别是推动排水企业管服务进小区,实现管理服务入楼入户。制定老楼加装电梯管线改移成本控制措施,统筹老旧小区管线改造和加装电梯管线改移,优化施工方案,降低改移费用。明确专业公司改造责任,研究制定相应措施保证其履行企业社会责任。	市城市管理委、市发展改革委 市水务局、市住房城乡建设委、市财政局 各区政府、北京经济技术开发区管委会
			鼓励由一家通信公司统筹负责改造项目内的架空线规整(入地),与公共区域环境整治提升同设计、同实施、同验收。	市住房城乡建设委、市城市管理委 市通信管理局、市广播电视局 各区政府、北京经济技术开发区管委会
	(十五)细化楼内上下水管线改造措施	完善楼内上下水管线改造申请制,利用好协商议事平台,充分开展民主协商,引导居民达成共识。细化施工方案,充分考虑居民正常生活需求,明确临时供水、排水措施,减少对居民日常生活的影响。提前公示改造计划,避免因居民新装修房屋等原因造成经济损失;明确改造申请截止时间,充分预留居民协商和申请时间。明确政府支持楼内上下水管线改造的标准,支持业主出资同步进行个性化装修改造。	市住房城乡建设委、市城市管理委、市水务局 各区政府、北京经济技术开发区管委会	
	(十六)推动各类改造一次到位	利用大数据平台实现与老旧小区相关的市政专业管线、道路、绿化、“海绵城市”“雪亮工程”等各类改造信息共享,统筹用好各类改造资金、资源,实现以块统条,推进一张图作业、一本账管理,力争一次改到位。	各区政府、北京经济技术开发区管委会	

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
五	优化规划建设管理措施	(十七)完善存量资源整合利用机制	进一步梳理老旧小区及周边市、区行政事业单位和国有企业产权的存量配套设施,建设便民服务设施。	各级政府、北京经济技术开发区管委会
			加强存量配套设施用途管控,推进将已挪作他用的配套设施恢复原规划用途,或按照居民实际需要,优先配建卫生防疫、养老和社区活动中心等公共服务和便民服务设施。	各级政府、北京经济技术开发区管委会 市规划自然资源委、市住房城乡建设委
			探索存量资源统筹利用利益补偿机制,鼓励存量资源授权经营使用,加强授权经营使用期内的用途管控和使用监管。	各级政府、北京经济技术开发区管委会 市国资委、市规划自然资源委、市财政局 市住房城乡建设委
		(十八)创新规划建设审批管理	全市设立老旧小区新建改建配套设施规划指标“流量池”,对于老旧小区改造过程中实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造、危旧楼房成套化改造的,增加的建筑面积计入各区建筑管控规模,可由各区单独备案统计,进行全区统筹。	市规划自然资源委、市住房城乡建设委 市国资委、市市场监管局 各级政府、北京经济技术开发区管委会
			创新规划建设管理措施,允许土地性质兼容和建筑功能混合。可利用现状使用的车棚、门房以及闲置的锅炉房、煤棚(场)等房屋设施,改建便民服务设施,依据规划自然资源部门出具的意见办理相关经营证照。	市规划自然资源委、市住房城乡建设委 市国资委、市市场监管局 各级政府、北京经济技术开发区管委会
出台老旧小区改造设计指引,制定楼本体、公共空间、配套设施等改造内容设计标准,提升改造项目设计质量。	市规划自然资源委 市住房城乡建设委			

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
五	优化规划建设管理措施	(十九)压减规划审批时限	<p>加快调整新建、改扩建配套设施规划审批,属于社会投资简易低风险工程范围的,按规定简化审批流程。不涉及新建、改建的政府投资项目,力争将审批手续压缩到 100 天内。</p>	<p>市规划自然资源委、市住房城乡建设委 市发展改革委 各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>
			<p>研究优化施工许可审批流程。优化招标公示程序,完善招标计划提前发布制度。全面推行工程总承包模式,在责任规划师团队确定规划设计方案后,由招标人进行工程总承包招标。区总责任规划师和街道责任规划师对设计方案出具意见的时限原则上不超过 5 个工作日。进一步提高区发展改革委部门项目审批、财政部门财政评审效率。</p>	<p>市住房城乡建设委、市规划自然资源委 市发展改革委、市财政局 各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>
		(二十)健全工程组织实施和质量安全管理机制	<p>统筹老旧小区改造施工安全、消防安全、绿色施工、疫情防控等各项工作,开展质量安全风险分级管控和状况测评。</p>	<p>市住房城乡建设委、市城市管理委 市消防救援总队 各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>
			<p>制定老旧小区改造工程施工现场安全生产指引和标准化图集。对于无需办理施工许可的单项改造和环境整治提升改造项目,由属地相关部门按职责进行质量安全监管。</p>	<p>市住房城乡建设委 各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>
			<p>支持各区将技术服务、探访核验和其他辅助性事项,按照政府购买服务方式,委托给具备相应条件的企业和其他社会力量承担,加强工程组织实施和质量安全监管。落实实施主体在质量保修期内的质量保修责任,鼓励实施主体投保工程质量潜在缺陷保险。</p>	<p>各区政府、北京经济技术开发区管委会 市住房城乡建设委 市市场监管局 市财政局</p>
(二十一)加强科技创新和技术攻关	<p>鼓励科技创新,创建智慧工地。对居民诉求集中的屋面防水、外墙保温、楼内上下水管线改造等涉及的建筑材料、施工工艺问题,采取“揭榜挂帅”方式,鼓励企业和科研机构开展创新研究。支持施工单位采用新材料、新工艺、新技术、新机具,破解技术难题,提高改造效率。</p>	<p>市住房城乡建设委、市城市管理委、市水务局 各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>		

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
五	优化规划建设管理措施	(二十二)改革竣工验收备案制度	项目竣工验收后,街道(乡镇)应牵头组织社区居委会、业委会、物业服务企业、业主代表和参建单位,对改造效果提出意见和建议。	市住房城乡建设委 各区政府、北京经济技术开发区管委会
			对于不改变使用功能的改造工程,应执行现行国家工程建设消防技术标准,鼓励整体提升消防安全水平;确有困难的,可按不低于建成时的消防技术标准进行设计和验收备案。	
六	创新财税和金融支持住房公积金支持措施	(二十三)实施全过程跟踪审计	鼓励各区通过第三方机构,对老旧小区改造项目进行开工前审计、跟踪审计和竣工决算审计,加快办理工程结算,将事后审查与事前、事中监督并举,强化全方位审计监督。	各区政府、北京经济技术开发区管委会 市财政局、市发展改革委 市住房城乡建设委
			完善老旧小区改造工程计价依据、标准、指标指数等,严格控制项目投资,严格监管补助资金使用。	
六	创新财税和金融支持住房公积金支持措施	(二十四)提高政府资金使用绩效	健全财政资金绩效评价机制,研究发挥财政资金使用撬动作用,积极引导社会资本参与。完善财政补助资金拨付机制,对改造推进快、居民满意度高的区,适度早拨付。	市财政局、市住房城乡建设委 各区政府、北京经济技术开发区管委会
			研究通过合理打包改造项目,将配套设施收费、存量资产收益、服务设施运营收益等作为还款来源,发行老旧小区改造专项债。	

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
六	创新财税、金融和住房公积金支持措施	(二十五)加大金融、税收支持力度  (二十六)明确使用住房公积金支持老旧小区改造的操作办法	<p>拓宽融资渠道,争取政策性银行长期、低息贷款支持,创新商业银行支持老旧小区改造信贷途径,鼓励以设施经营权和服务协议作为质押获得贷款,以经营收入和物业费作为还款来源。</p> <p>进一步推进税费减免政策落地,减轻企业负担。建立引入社会资本贷款贴息机制,对符合条件的项目给予贴息率不超过2%、最长不超过5年的贷款贴息支持。</p> <p>允许提取本人及其配偶名下的住房公积金,用于楼本体改造、加装电梯、危旧楼改建和交存专项维修资金。支持居民申请公积金贷款用于危旧楼改建,明确提取和贷款操作流程。</p>	<p>市金融监管局、北京银保监局 市住房城乡建设委</p> <p>市税务局、市财政局 市住房城乡建设委</p> <p>市住房公积金中心、市住房城乡建设委 各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>
七	持续推进建立小区长效管理机制	(二十七)持续推进业委会(物管会)组建  (二十八)完善后补“先买后补”方式引入专业化物业服务工作机制	<p>依托住宅小区基础数据库和物业管理系统,对未组建业委会(物管会)的老旧小区实行挂账督导、动态销账,2022年底前力争实现改造范围内的老旧小区业委会(物管会)全覆盖。出台业委会(物管会)指导规则,引导业委会(物管会)在老旧小区治理、改造和后期管理中充分发挥作用。</p> <p>制定老旧小区物业服务指导意见,完善政府资金支持引导和有序退出机制,推动分类引入专业化物业服务,合理确定物业管理区域,实现规模效益。鼓励物业服务企业全程参与老旧小区改造,提供质价相符的物业服务;业主根据物业服务合同约定的付费方式和标准,按时足额交纳物业费;各区根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况,结合居民物业服务缴费率对物业服务企业建立激励制度,并实施分类监管。</p>	<p>市住房城乡建设委</p> <p>各区政府、北京经济技术开发区管委会</p>

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
七	持续推进 建立小区 长效管理 机制	(二十九)开展 物业服务“信 托制”试点  (三十)健全专 项维修资金补 建续筹政策 制度	<p>在具备条件的老旧小区物业服务信托制,由小区全体业主作为委托人,将物业费、公共收益等作为共有基金委托给业委会管理,实施开放式预算并接受业主监督,小区物业管理支出全部从基金账户中支取,由物业公司提供公开透明、质价相符的物业服务。</p> <p>推动在业主做出住宅专项维修资金补建、续筹承诺后,再将老旧小区纳入改造范围。落实专项维修资金余额不足首期应筹集金额30%的,小区公共收益的50%以上优先用于补充专项维修资金。研究不动产交易环节须补建、续筹专项维修资金的规定措施,提高业主补建、续筹主动性。市、区属国有企业为售后公房原产权单位的,研究将其补建专项维修资金情况纳入年度考核和审计监督的相关办法。研究结合老旧小区改造,试点引入专项维修资金保险机制。</p>	<p>市住房城乡建设委 区政府、北京经济技术开发区管委会</p> <p>市住房公积金中心、市住房城乡建设委 北京银保监局 区政府、北京经济技术开发区管委会</p>
八	完善工作 统筹协调 机制	(三十一)健全 分区分类考核 机制  (三十二)完善 央产老旧小区 改造“双纳入” 工作机制	<p>从老旧小区改造工作推进程度、资金筹措使用、廉政风险防控、长效管理机制建设、引入社会资本、居民满意度等方面,完善老旧小区改造考核机制,细化任务目标,优化评分标准。加强对市有关部门出台改革措施及落地情况的督查考评。出台市属国有企业投资参与老旧小区改造、承担老旧小区运营及物业管理的业绩考核及奖励办法,促进和鼓励其积极承担企业社会责任。</p> <p>完善中央有关部门和北京市联席会议制度,加强工作统筹协调。健全中央单位与市、区、街道(乡镇)多层次对接联络机制,做好支持配合与服务保障。</p>	<p>市住房城乡建设委 市国资委 区政府、北京经济技术开发区管委会</p> <p>市住房城乡建设委(首规委办) 市财政局、市发展改革委、市城市管理委 市水务局、市通信管理局 区政府、北京经济技术开发区管委会</p>

序号	改革内容	改革任务	改革措施	责任单位
八	完善工作统筹协调机制	(三十二)完善央产老旧小区改造“双纳入”工作机制	<p>开展中央和国家机关本级、部委下属事业单位、央企、本市等多类产权混合的老旧小区改造试点,研究制定工作推进措施,明确不同产权性质住宅改造资金申请、拨付和统筹实施的具体办法。</p> <p>建立核心区老旧小区改造工作专项推进机制,充分利用首规委办平台,进一步摸清核心区央产老旧小区底数,制定改造计划,定期协调调度,加快推进实施。</p>	<p>市住房城乡建设委、市规划自然资源委(首规委办)各区政府、北京经济技术开发区管委会</p> <p>市住房城乡建设委、市规划自然资源委(首规委办)东城区政府、西城区政府</p>