《广州市社会力量以市场化方式参与老旧小区改造工作机制》

公众意见采纳情况表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **意见来源** | **意见** | **采纳情况** | **备注** |
| 1 | 杜小姐 | 希望所有更新改造项目，除了考虑政府发展计划、企业服务特长、商业模式等因素，也能够与当地社区居民沟通，通过收集意见、方案投票等形式，让市民真正受惠；  希望项目能够有明确的信息公示，除了项目周期、总负责人、获批证明等，还可以明确不同范畴的负责人，比如涉及赔偿的问题、环保问题（噪音、污水等）。 | 采纳 | 社会资本全方位多角度参与老旧小区改造的实施过程中，涉及业主、居民等相关利益的应做信息收集与公示，具体实施指引不在本机制里体现。 |
| 2 | 林先生 | 零有模式BOT，是指老旧小区智能化升级改造的规划设计、投资建设、运营维护、到期移交等服务建议。在老旧小区绿色环保智能升级改造过程中，居民零投入、有分红的方案、模式。  通过引进综合能源供应商及公租房开发运营商，形成以小区居民零投入有分红为一个中心；以小区共有产权房和小区综合能源的建设运营为二个基本点。由于零有模式的综合能源、共有产权房租房收益的分红，前期可以分摊加装电梯资金、补贴低层用户由于装电梯造成的损失、电梯运营维护、室内供冷供暖系统等成本；故小区装电梯、运营维护等老大难问题，对于业主不再难！主要包括：老旧小区的基础设施改造，以及加装电梯、智能安防、充电桩、管线翻新、垃圾分类、公园绿化，太阳能发电、储能等新能源，热水供应、供暖、供冷的综合能源及加建二层共有产权房等所有功能改造。 | 采纳 | 属于本机制所述BOT模式的一种具体操作形式。 |
| 3 | 唐章录 | 1、如果预先提供方案的整体工作机制规划，在整体工作规划下，提出社会力量市场化参与的意见，可能会更有意义，更加有针对性和建设性。中央要求，构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，坚持建管并重，加强长效管理。省里要求，探索“改造+运营服务”一体化的市场运作模式推进小区改造。最终形成社区“自理自治共享”的中国特色城市基层单元，探索创新社区升级改造的深层意义尤其重大。所以，单单就“广州市社会力量以市场化方式参与老旧小区改造的工作机制”征求意见有些偏颇。 2、有关社区升级改造的目标和方向，浙江省根据自身优势和产业特点，去年提出“人本化，生态化和数字化”未来社区理念，这是很有创意可行的，符合中央精神要求。我们广州市也可根据自身特点量身定制，我的建议是：“人文-智慧-创业”的理念，符合广州市民人文意识，政府智能产业导向，民众创业活力，安居乐业就是美好幸福。 3、有关“社会力量以市场化方式参与老旧小区改造”，我建议，以社会型企业作为“建设，营运和管理服务”的主体。“社会型企业”是以公共利益为目标的营利企业，但其营利不全是为了出资股东，而是为了永续经营、稳固公众服务、提升持续竞争力。这应该是我们社会主义公司在城市的发展方向。 4、根据公司法成立社会型企业（简称社区企业），其股东由专业实施运营主体（A）+业主委员会代表（B）组成，监事会由社区党委代表和居委会代表等组成，其股份股权在公司章程里设定，可根据“建设，营运和管理服务”的不同阶段变化份额，如前期建设营运阶段A占70%，B占30%，后期营运服务阶段B占70%，A占30%，前期期限5-10年，后期期限与社区产权寿命同等。所有公共使用权和新增产权属于业主委员会，业主代表（B）代持。详情另述。 5、社区企业作为实施运营融资和管理服务的主体和民生事业、商业、创业活动的承载体和造血者，也是部分政府和社会功能的承担者。 6、社区企业股东可以吸收本社区居民参股，员工以本社区为先。 7、FEPCO，BOT模式可能较难合适社区改造，因为买单的主体分散，意见难统一，社区没有监督和信任机制。投资方的收益和资金回笼难保证。 8、因此，我认为，只有改造方案的整体规划源头突破后，相关工作才能顺利展开。我们需要转变过去的政府投资基础建设的工作方式，才能适应社区旧改工作。 | 采纳 | 已印发《广州市老旧小区改造工作实施方案》并主动公开。  社会力量包括但不限于地产开发企业、规模化运营企业、施工企业、专业服务企业、专业经营单位、原产权单位等，新型的社区企业也可以市场化方式参与老旧小区改造。 |
| 4 | 星光物业发展有限公司 | 尊敬的上级领导，我是番禺南村镇里仁洞冼庄工业街5号和马庄工业街5号的承租单位，星光物业发展有限公司，在旧改推进的过程中，旧改单位在未经任何协商的情况下，也根本不考虑集体物业承租单位权益，影响民生，如灾后重建般，滥用行政手段，欺诈民营企业正常经营，也拒绝考虑民营企业正常诉求，增加社会茅盾。致使企业四处求助无门，被逼走上绝路。望上级有关部门，多考虑实际情况，及时纠正错误。旧改对集体物业，真的没有明确的指引前不该动用行政手段欺压百姓。 | 不采纳 | 与本通知具体内容不相关。 |