

附件

广州市引入社会资本参与城镇 老旧小区改造试行办法

(公众征求意见稿)

第一章 总则

第一条 目的依据

为鼓励和引导社会资本全方位多角度参与城镇老旧小区改造和运营，激发社会资本参与改造的积极性、主动性、创造性，培育规模化实施运营主体，拓宽城镇老旧小区改造资金来源渠道，运用市场力量提升社区服务水平和治理能力，根据国家、省、市相关规定，结合广州市实际，制定本办法。

第二条 适用范围

社会资本参与本市行政区域内的城镇老旧小区改造及运营管养适用本办法。

本办法所称城镇老旧小区是指已纳入我市城镇老旧小区年度改造计划的项目。

第三条 基本原则

引入社会资本参与城镇老旧小区改造工作应当遵循政府引导、市场运作、公开择优、长效治理、探索创新的基本原则。

第四条 职责分工

市住房城乡建设局负责统筹全市城镇老旧小区改造工作，指导各区政府结合居民意愿及项目实际，积极引入社会

资本参与城镇老旧小区改造，以市场化方式推进建设、运营、管养工作，研究、协调、解决重大难题。

各区政府要落实主体责任，建立健全工作机制，统筹本辖区城镇老旧小区改造工作，做好任务分工，充分调动各职能部门、镇（街）力量，加强部门间联动，引导各类企业有效对接，做好重大事项及时审议工作。

区城镇老旧小区改造主管部门具体负责本辖区内引入社会资本参与城镇老旧小区改造的统筹、协调、指导及监督管理工作，指导有关单位做好存量资源整合利用及授权社会资本运营管理工作，统筹解决改造过程中的难题。

市、区土地、规划、财政、市场监督管理、应急管理、公安、消防、交通、水务、城市管理综合执法、生态环境、卫生健康等相关行政管理部门应当按照各自职责，共同谋划、同步推进实施改造工作，做好社会资本参与城镇老旧小区改造及后续运营、管养的指导及监督管理工作。

街道（镇）应当协助有关单位做好基础数据摸排、居民意愿调查及存量资源整合等工作，并配合区老旧小区改造主管部门等做好社会资本参与城镇老旧小区改造的过程监督，做好前期宣传，协调处理有关矛盾。

居民委员会应当建立与业主、业主代表或业主委员会等的协调机制，做好居民工作，协助镇人民政府、街道办事处指导和监督老旧小区管理工作。

各国有企业应当主动作为，履行社会责任，在城镇老旧小区改造中发挥公益性主体作用，积极参与公共基础设施、

市政设施和公共服务设施等改造工作。

各专业经营单位应当积极履行社会责任，出资参与城镇老旧小区改造中相关管线设施设备的改造提升，并探索市场化方式推进相关设施设备的运营管养。

第二章 社会资本引入主体

第五条 引入主体

各区政府可根据本区域实际，授权属地镇（街）、相关职能部门或事业单位作为城镇老旧小区改造项目社会资本的引入主体。

第六条 引入主体职责

引入主体负责社会资本引入及其监督管理工作，具体履行下列职责：

（一）负责组织实施项目前期的基础调查和策划方案编制及送审等工作，同时做好宣传发动、意见征集等前期工作；

（二）负责社会资本引入及合同（协议）签订工作；

（三）负责组织城镇老旧小区改造项目实施方案编制及报批；

（四）负责项目工程组织实施，并监督指导社会资本方依照合同约定落实实施方案相关建设、运营、管养要求；

（五）负责组织有关单位对社会资本参与城镇老旧小区改造项目建设、运营及管养等过程进行监管；

（六）负责按照合同约定落实合作期满移交等事项；

(七) 负责协助有关整合单位统筹整合各类资源，做好相关协调工作，有序推进改造项目实施。

第三章 社会资本参与

第七条 适用主体

在顺应城镇发展规律、尊重人民群众意愿前提下，鼓励地产开发企业、施工企业、专业经营单位、物业服务企业以及提供养老、托幼、医疗保健、文化娱乐等专业服务机构积极参与我市城镇老旧小区改造及运营管养工作。

第八条 参与内容

社会资本可根据项目实际情况，按照合同（协议）约定参与以下方面城镇老旧小区改造工作：

(一) 前期工作。参与现状调查、居民意愿征集、城镇老旧小区改造项目实施方案的编制等；

(二) 工程建设。参与市政基础配套设施改造提升及城镇老旧小区公共部分、房屋建筑本体共用部位改造等；

(三) 存量资源运营。在符合我市消防、房屋结构、环保、卫生防疫等有关安全管理要求情况下，对包括公有房屋、公共低效闲置用地、机动车泊位、公共广告位等存量资源开展活化利用；并鼓励整合相关国有企业、私有物业，成套成片共同改造提升和经营管理。

(四) 提供便民专业服务。包括提供养老、教育、医疗

卫生、文化体育等公共服务和超市、菜市场、家政等便民商业服务，以及根据业主需求，鼓励提供家电维修、社区团购等特色服务；

（五）全域服务治理。可参与社区安全保障、环境和交通秩序、绿色低碳和生态环保、公共区域卫生保洁、市容景观和绿化管养、文旅资源管理等基层治理项目，参与城市公共部位和城市家具管养、再生资源回收利用、公共资源开发利用和产业导入等运营项目，以及参与市政工程（供水、排水、供电、道路、供气）、消防等设施设备维修养护项目等；

（六）专业物业管理。鼓励根据业主需求，并按照相关法律法规规定征得业主同意，对物业服务区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，提供环境卫生保洁、公共秩序维护、治安管理、绿化养护等物业服务 and 提供楼间照明、门禁、电梯、消防设施等共用部位和共用设施设备的维修养护等专项服务，以及经业主授权对户外广告、停车、物业管理用房、腾退空间等业主共有收益部位的运营管养。

第九条 参与方式

社会资本根据项目实际可通过以下方式参与城镇老旧小区改造：

（一）社会资本投资。统筹城镇老旧小区及周边公有房屋、公共低效闲置用地等各类存量资源，引入社会资本提供公共服务和增值服务，以产生的收益投入老旧小区改造项目建设、运营和管养支出，实现可持续发展。

（二）社会资本与政府组合投资。区政府可采取“政府投资+社会投资”的方式，引入社会资本组合实施老旧小区改造项目建设、运营和管养。

鼓励社会资本作为项目实施主体全链条参与城镇老旧小区改造项目的设计、建设、运营、管养等工作。社会资本也可根据实际情况在老旧小区改造项目建设、运营、管养的不同阶段提供相应服务。

第四章 引入程序

第十条 项目摸查

引入主体负责组织开展前期项目调查，调查内容包括：

（一）摸清老旧小区基本情况，并建立包含老旧小区地理位置、土地、房屋、人口、基础设施、公共服务配套、历史文化遗产等现状要素的改造项目数据库；

（二）进一步摸排城镇老旧小区改造配套设施短板和安全隐患；

（三）梳理城镇老旧小区及周边资源情况，充分挖掘老旧小区内及周边公共低效闲置用地、闲置用房、地下空间等各类存量资源。

（四）开展意愿调查，征集居民改造需求。

第十一条 编制策划方案

引入主体会同有关部门按照国土空间规划划定城镇老

旧小区改造范围，明确可整合利用的资源及需完善的功能短板，结合项目实际、完整社区建设要求，在充分尊重居民意愿前提下，确定改造内容，开展相关工程建设、运营、管养的经济测算，形成城镇老旧小区改造项目策划方案（以下简称“策划方案”）。

第十二条 编制社会资本引入专章

城镇老旧小区改造项目需引入社会资本参与的，在策划方案中应设置社会资本引入专章。专章应明确以下内容：

（一）招标内容，包括对城镇老旧小区改造项目的设计、施工、运营、管养等，形成老旧小区改造内容清单，清单应包括需增设的设施、改建项目内容及预算，并明确政府与社会资本各自承担的实施内容；

（二）社会资本参与改造的方式及内容，项目涉及建设的，应明确建设范围、内容、标准、时限、资质要求、投资概算等；项目涉及运营的，应明确运营范围、内容、时限、标准、提供服务、投资概算及运营保障等内容；项目涉及管养的，应明确提出项目管养范围、内容、时限、要求及保障措施等。社会资本服务期限最长不超过 20 年；

（三）项目概算总投资及项目收益分配方案；

（四）政府配置的资源，包括城镇老旧小区及周边公共服务设施、存量公有房屋和公共低效闲置用地等；

（五）社会资本可享受的优惠支持政策，包括财政支持、金融支持、税收优惠等；

（六）项目发包方式，可采取设计施工运营管养一体化方式招标，也可视情况针对设计、施工、运营、管养等不同环节采取单独或几个组合发包的多项目方式招标。鼓励采用EPC+O、F+EPC+O、BOT等模式引导社会资本广泛参与改造；

（七）遴选机制。应明确社会资本编制相应服务方案参与竞标，并规定在建设、运营、管养等各改造阶段服务方案需包含具体服务项目清单，以及对城镇老旧小区改造的总投资、对存量资源运营承包费用的总报价等内容。

第十三条 意见征求

策划方案完成编制后，由引入主体统一征求社区居民、居民委员会、街（镇）、区相关职能部门意见，区相关职能部门应从规划、产业、政策等方面进行指导。

引入主体根据反馈意见完善策划方案。

第十四条 方案审批

策划方案应按照规定报市或区城市更新工作领导小组审定。如涉及市属资源的，区政府应征求市发改、财政、国资、住建等有关部门意见后，提交市城市更新工作领导小组审定。

策划方案经审定后，项目建议书和可行性研究报告可合并编报。

审定后的策划方案可作为授权引入主体开展相关资源利用工作的依据。

第十五条 遴选合作方

项目建议书和可行性研究报告审批通过后，引入主体按照经审定的策划方案中的社会资本引入专章依法合规按程序通过公开招投标、竞争性谈判或单一来源采购等方式引入社会资本参与老旧小区改造。

在同等条件下，择优选择信用良好、老旧小区改造经验丰富、为改造项目提供更多资金、提供更多服务、项目运营资源承包总费用报价更高的社会资本方作为城镇老旧小区改造项目合作方。

第十六条 签订合同

确定合作方后，由引入主体将结果及合同文本通过市、区政府官方网站进行公示，公示期不少于5个工作日。合同文本中涉及国家秘密、商业秘密的内容可以不公示。

公示期满无异议的项目合同，应在政府审核同意后，由引入主体依法与引入社会资本方签订项目合同（协议）。

项目引入主体应在项目合同（协议）签订之日起2个工作日内，将项目合同（协议）在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

项目合同（协议）应当包括合作范围和期限、合同双方的权利和义务、社会资本方应完成的服务内容和标准、相关房屋和设施设备养护管养责任、房屋安全管理责任、后期运营服务绩效考评、监督检查、违约责任、争议解决、服务期限和计划进度安排、质量验收标准以及合同期限届满后项目

移交方式，程序和要求等主要内容。

第十七条 编制实施方案

由引入主体依据国土空间规划、经审定的片区策划方案，结合小区实际情况和居民需求，充分征求参与改造各相关方的意见后，组织编制老旧小区改造实施方案。方案应包括以下内容：

（一）建设方案，明确定位目标、总体布局，并对照老旧小区内改造内容 60 要素明确改造内容，公共设施、便民设施、运营设施等服务配套，历史文化、树木保护、洪涝灾害等专项评估内容及标准，落实完整居住社区建设标准，做好改造成本平衡；

（二）运营方案，明确可整合利用的存量资源、运营模式、可提供的服务、配套业态、收益评估及投资方案，运营项目应优先满足基础公共服务需求，以运营收益反哺项目前期投入及后期管养、维修成本，实现项目自平衡。

项目涉及利用存量公有房屋、低效闲置用地以及国有物业、私有物业等存量资源提供公共服务和增值服务的，同步征求相关产权（管理权）人意见，取得初步同意使用的证明，并在实施方案中设置专章明确使用范围、使用功能及日常管养要求、使用期限、整合接管运营主体等内容。

涉及引进专业化物业服务企业等需居民出资的，对相关付费项目、服务标准及收费标准等同步征求居民意见，并制

定长效管理方案和居民资金筹集方案。

对授权引入社会资本建设运营管理业主共有收益项目的，明确授权经营的范围、内容、提供服务、收益分配等内容，并形成业主共有收益项目运营方案。

（三）管养方案，划定管养范围，明确房屋、绿化、清洁保洁、市政设施、秩序维护、治安管理、共用部位和共用设施设备的维修养护等管养内容的服务模式及标准、管养期限及收费标准等内容，建立城镇老旧小区后续管养长效管理机制。

改变业主共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动需按《民法典》有关规定征得业主同意。

实施方案编制完成后按相关规定办理报批手续。经批复的实施方案可作为办理相关资源授权管理手续的依据。

第十八条 项目实施

引入主体负责组织社会资本方按照合同（协议）约定履行项目建设、运营、管养等职责，依据实施方案落实项目改造需求，对工程质量及安全管理负责。在项目运营期间，提供优质、高效、便利的公共服务。

第五章 监督管理

第十九条 监督管理

由项目引入主体负责牵头，区城镇老旧小区改造主管等相关部门、街道（镇）以及社区配合，对项目实施全生命周

期的跟踪指导和监督检查，并从资金投入和使用、项目完成情况、改造效果、居民满意度等方面建立老旧小区改造项目考核评估机制，对社会资本履约情况进行监督管理。

第二十条 退出机制

项目合同（协议）期限内，如遇不可抗力导致项目提前终止的，项目引入主体要及时做好接管工作，保障项目设施持续运行，保证公共利益不受侵害，并可酌情对社会资本方合理的前期投入作出补偿。

在项目实施过程中，按照项目合同约定，项目引入主体、社会资本方可就发生争议且无法协商达成一致的事项，依法申请仲裁或提起民事诉讼。

第二十一条 违约责任

项目引入主体、社会资本方未履行项目合同约定义务的，应承担相应违约责任，包括停止侵害、消除影响、支付违约金、赔偿损失以及解除项目合同（协议）等。

第六章 附则

第二十二条 其他

本办法自 2022 年 X 月 X 日起施行，有效期 5 年。