

## 附件

### 公众征求意见及采纳情况

序号	反馈意见	采纳情况	理由
1.	广州作为一线城市太多老旧小区了 特别主城老四区 完全体现不到习近平主席让人民生活的幸福感 30 年楼龄老旧小区设施残旧外立面脱落 广州作为南大门世界级一线城市相比上海深圳北京居住环境要落后 希望政府大力支持 30 年以上小区（石米楼外墙）外立面重新翻新瓷砖或粉刷 无论结合政府或居民出资都好 我都举双手双脚赞成 希望自己住的地方外墙整体焕然一新 以及小区内环境 电线水管小区大门有固定维修人员 以及能够加装电梯方便老人家上落 看着自己楼栋长者每天步行楼梯满头大汗 老人家没有回家的喜悦 希望政府能把资金落实建设老旧小区（以中心城区开始）展现广州作为 2000 年一线城市的该有面貌 落实惠民居住幸福感。	采纳	1、按照相关规定，我市在实施老旧小区改造时，会主动了解居民诉求，引导居民积极参与改造方案制定，通过问计于民、问需于民，充分征求居民意见，合理确定改造内容。居民可在具体项目的征求居民意见环节提出改造诉求。 2、电梯加装应按照《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规〔2020〕7 号）等相关文件实施。
2.	感谢党和国家对民生工作的大力支持。目前，广州市老旧小区的普遍楼龄在 30 年以上。根据 80 年代的建筑建设标准来衡量大部分的老旧小区以接近危房的程度，具体体现在楼道狭窄破旧，楼道墙体脱落严重，老旧小区的楼层板比较薄，出现楼板开裂的情况不少。卫生间漏水、厨房漏水和排水管道反水的问题层出不穷。通过前期的小区微改造工作能在一定程度上缓解上述问题。但是，无法改变尘封了 30 年的钢筋混凝土架构，修修补补又三年，三年后又修修补补。同时老旧小区的楼层普遍不多，一般在 7~9 层。对于土地的利用率也不高，很难利用和开发现有土地资源，用于推进大湾区	采纳	按照相关规定，我市在实施老旧小区改造时，会主动了解居民诉求，引导居民积极参与改造方案制定，通过问计于民、问需于民，充分征求居民意见，合理确定改造内容。居民可在具体项目的征求居民意见环节提出改造诉求。

	先进制造业的发展。在此本人支持，赞同和称赞，党和政府推出的上述城市更新文件，为继续推进城市更新工作点赞。让大家一起来排除和解决那些部分群众提出的树木迁移和历史文化等因素。让广州市成为大湾区数字经济和先进制造业的发展引擎。		
3.	雪松控股集团张劲非法集资 200 多亿元，美其名曰旧改，其实是勾结科学城，城投，逃废债。	解释	该意见与本文无关，有关旧村改造事宜可向属地人民政府咨询。
4.	我就是引入社会资本参与旧改的一员，被雪松集团以旧改项目何棠下骗入深渊，我今年六十四岁了，我是把退休后卖了老家的房子准备在子女生活的城市买房子安度晚年的，结果钱被雪松以和国资城投等合作前景一片灿烂的旧改项目拉入坑，现在我们老两口居无定所，身患重疾，过着暗无天日的日子。	解释	该意见与本文无关，有关旧村改造事宜可向属地人民政府咨询。
5.	乱改造会严重影响农民百姓的正常生活和严重影响农民百姓孩子出门散步走走的危险，严重影响孩子们读书学习，乱改造严重影响出门的安全隐患，还有工程建设项目的贪污腐败事件、豆腐渣工程。	解释	我市在实施老旧小区改造时会充分征求居民意愿，居民同意率超过规定比例才可将该小区纳入改造计划。改造项目接受社会监督，新闻媒体和纪检部门监督。
6.	本人建议在老旧小区改造方面改造以下内容： 1. 菜市场的服务环境和卫生（改造成舒适、卫生、能让人多愿意进去逛的菜市场，分区要合理）。 2. 为流动摊贩开辟一块地方摆摊（现在流动摊贩很影响交通，特别是内街小巷，影响车辆行驶）。 3. 为老旧小区设置空调排水管道（因为晚上空调滴水落到楼下雨棚滴答响，影响居民休息） 4. 没有物业管理的老旧居民楼，能为他们设立物业管理公司（安排人员打扫楼道卫生，协调业主加装电梯等）。 5. 把街道路面坑坑洼洼的地方填补平整。 6. 在社区里建立一些运动场所（如羽毛球、乒乓球等）和休闲场	采纳	按照相关规定，我市在实施老旧小区改造时，会主动了解居民诉求，引导居民积极参与改造方案制定，通过问计于民、问需于民，充分征求居民意见，合理确定改造内容。居民可在具体项目的征求居民意见环节提出改造诉求。

	所，像康王北路万科金色康苑的一楼、二楼，很多空置的当铺，非常浪费，不如改造成乒乓球室、老人活动中心、阅览室等，方便居民运动休闲。		
7.	<p>第二条：使用范围</p> <p>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。</p> <p>在网上搜索相关“年度改造计划的项目”，并无法搜到明确的项目名单，能否提供相应的链接/名单以便更好评估该办法？</p>	解释	年度改造计划是在充分征求居民意见，专业评估等基础上，结合各区的财政承受能力，分年度制定。
8.	建议增加小区业主和产权人自主拆除重建改造老旧小区的内容和审批管理办法。	解释	按国家和省的相关政策要求，城镇老旧小区改造以微改造方式实施，不大拆大建。涉及拆除重建应执行相关规定办理。
9.	<p>1、建议官网常态化定期公开发布已纳入广州市城镇老旧小区年度改造计划的项目清单、项目概况、改造计划等，便于社会资本及时了解项目信息、政府改造意愿和项目综合评估，利于有效做出是否参与投资、运营、管养等决策事项。</p> <p>2、建议增加社会资本参与老旧小区改造过程前期投入资金的合理评估方式，以及社会资本安全退出途径和风险对冲政策弹性空间。</p> <p>3、如何确保社会资本老旧小区改造过程的权益保障和项目周期把控？建议政策层面进行适度约束和规范，给社会资本积极参与信心。</p>	部分采纳	<p>1. 后期将建立社会资本参与老旧小区改造项目清单和实施路径。</p> <p>2. 已在《办法》中明确要求老旧小区改造在策划方案阶段开展经济测算，并对不可抗力、纠纷及违约情形等风险相应退出路径作出规定。</p> <p>3. 已在《办法》中明确规定相关项目权益保障及项目周期把控问题应在合同中进行约定，合同双方应严格按照合同约定履行。</p>
10.	<p>1、引入社会资本专章中提及的“F+EPC+O”模式，国家明文禁止F+EPC模式，建议论证其合规性；</p> <p>2、遴选机制相关内容不符合实际情况，此阶段社会资本未出现，如何体现总报价等内容；</p> <p>3、若采用BOT模式，需按照特许经营规定或者PPP相关文件，编制相应报告，专章代替不符合政策文件要求。</p>	采纳	<p>1. 已删除“F+EPC+O”模式的表述。</p> <p>2. 根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》老旧小区改造项目引入社会资本可采取以暂估价方式进行招标。</p> <p>3. 《办法》规定将PPP模式项目实施方案纳入策划方案并作为专章，是为简化材料和提高项目审批效</p>

			率，专章涉及的主要内容及审批流程未作改变，不存在不符合文件要求的情况。
11.	<p>支持党和国家的关于引进社会资本改造广州市老旧小区的政策。目前广州市老旧小区存在楼道老旧楼层漏水，部分 30 年以上楼龄的老旧小区已处于危房状态，有极大的安全隐患。引进具有资质的社会资本，参与广州市老旧小区的危房改造有利于城市功能的转变和城市土地的高效利用。有利于推动广州市新兴产业的转型发展和人口的聚集。在此希望广州市城市更新方面能够更好更快。更高效地推动城市更新工作。在此提几点个人看法和建议：加快引进具有资质的社会资本，包括港澳资本，参与到广州市的城市更新工作。第二。充分考虑老旧小区居民的居住需求，确定合理的更新方案，进而倡导社区居民，以最快的速度支持城市更新改造。第三，利用民意调查的方式摸排社区居民的城市更新欲望，达到 80%以上的即可进入下一环节。</p>	采纳	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《办法》鼓励符合条件的港澳资本参与我市城镇老旧小区改造工作。</li> <li>2. 《办法》规定在项目摸排阶段、策划方案和实施方案的编制阶段都应尊重民意，充分征求居民意见。</li> <li>3. 微改造流程按照我市老旧小区改造相关政策规定执行。</li> </ol>