

张家港市住房和城乡建设局文件

张住建函〔2024〕28号

关于市政协十三届三次会议 第252号提案的办理意见

谷晓晔委员：

关于市政协十三届三次会议第252号会议提案《关于推动城市更新中老旧小区改造的建议》，现答复如下：

一、基本情况

当前，城市发展已从“大规模增量建设”迈入“存量提质改造和增量结构调整并重”阶段，传统开发建设模式已不能适应高质量发展的需要，城市更新行动成为未来城市建设的大趋势，中央重要会议多次提到，要加快实施城市更新行动。

近年来，市住建局在市委市政府的坚强领导下，积极谋划部署、加快推进实施，将城市更新明确为重点推进工作，成立工作专班，围绕组织机构、政策文件、项目推进等方面开展了大量工作。制定出台了《关于扎实开展城市更新行动的实施方案》《张

家港市既有建筑危险住房解危指导意见》等方向性文件。《实施方案》明确提出，我市城市更新要实施“老旧小区改造工程”等九大任务，老旧小区改造，是提升人居环境质量的民生工程、民心工程。老旧小区改造在实施过程中，包含了整治提升、拆除参建、拆整结合等模式。

目前，市住建局会同市城市更新中心积极探索居民自筹资金、原地翻建的城中村、老旧小区自主更新改造模式，积极推进西墩新村 21 幢公寓房解危恢复性重建和花园浜 48、49 幢解危恢复性重建、东墩头城中村自主更新等居住类试点项目。西墩新村 21 幢已完成项目立项等前期手续并开工建设，出资情况为居民承担重建的建安成本，社区街道承担设施配套费和设计咨询服务费等。花园浜 48、49 幢目前已完成第一轮意见征询和多轮方案设计，待意愿进一步统一后实施。

但实践过程中面临如下难点：一是群众意愿难统一。以花园浜 48、49 幢为例，在 2024 年 3 月的意见征求中，33 户同意解危（恢复性重建），占比 91.7%，1 户不同意，2 户未参与投票。部分群众受等拆迁、等靠要思想影响，要求对原有院子阁楼、私建面积、新近装修等进行补偿，希望政府承担翻建过程中的租房过渡费用。部分居民多次对房屋进行了加固维护，认为没必要参与统一重建。部分居民则确实无力承担新房建安、重新装修、过渡期租房等成本。二是工作体系有待进一步形成。当前，我市老旧小区改造更新尚未建立完善的工作体系，部门、属地的政策依

据不同、预期目标不同，难以高效联动起来。解危重建项目处于“一事一议”的试点推进阶段，以市政府专题会议等制度推动。三是实施主体有待进一步培育。危房解危重建很难通过高周转来大面积获利，私企开发商大多不愿意参与，更多是依靠城投公司等国有企业实施改造。

二、现有措施及下一步工作思路

（一）引导自主更新意识

1.坚持非必要不拆迁原则。加快出台老旧小区改造专题文件，明确非必要不拆迁的基本思路，通过规范性文件、会议纪要、基层宣讲等形式引导群众转变“坐等拆迁”思想。

2.引导居民建立民主议事机制。我市城中村改造项目东墩头在试点过程中，积极探索建立民主议事机制。下一步，可以探索在其他老旧小区改造项目中，引导建立民主议事机构如村（居）民业主理事会，邀请政协委员、社区干部、社区设计师、网格长、楼道长、居民代表等共同参会，定期会商难题、调度进展。

（二）建立健全工作体系

1.成立工作专班。因地制宜，联合相关部门成立老旧小区改造项目工作专班，下沉社区驻点办公，负责意愿征集、政策宣讲、问题答疑等工作。

2.明确指定实施统筹主体。一方面加强实施统筹主体的遴选和培育。结合改造现状和我市实际，鼓励市级国有公司或其与属地政府、符合资质的开发商合资成立的项目公司优先担任改造实

施主体。目前，经市政府专题会议协调的解危重建项目，均指定城保公司为实施统筹主体，负责项目立项、方案制定、代建施工等全流程把控。

（三）加大资金保障力度

1.探索扩宽多种资金渠道。鼓励利用住房公积金支持改造翻建项目，与公积金中心协商制定专项方案，产权人可按程序申请提取本人及同一户口的直系亲属的公积金支付相关费用，提取公积金余额尚不足支付翻建费用的，可申请公积金贷款；鼓励企业通过承担商服设施建设费用，获得产权或使用收益权，后期统租统管的方式参与建设。鼓励金融机构依法开发多样化金融产品，开发并推广老旧小区改造信用贷（如农商行“美丽家园贷”），降低贷款利率，提高贷款额度和年限。

2.特殊情况扶助措施。对于经济条件差的村居民，拟通过以下两种途径：（1）村社区共建共享。居民与村社区协商，由村社区出资翻建，建成后房屋形成共有产权，后续的使用、租赁和回收具体方案由双方约定。（2）异地置换。异地置换需所在街道相关材料证明审批后，根据实际建筑面积的评估价、拟置换房屋的评估价双向评估作为异地置换的依据，在政府剩余房源中进行一房一价市场化评估互贴差价。

3.积极争取试点奖补。积极参与国家、省、市级城市更新试点项目评选，对上争取优惠政策和奖补资金。研究相关规费税费减免政策，纳入城市更新项目库的项目，可享受行政事业性收费

减免等优惠政策。纳入城市更新试点项目库的，由财政全额承担市政配套设施建设费用，承担比例需市级财政和各区镇财政商议决定。

此复。

张家港市住房和城乡建设局

2024年6月10日

(此件主动公开)

抄：市政府办公室，市政协办公室、市政协提案委员会。

张家港市住房和城乡建设局办公室

2024年6月10日印发
