类　别：A

宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局文件

宝凤住建函〔2026〕37号　　签发人：祁凤宁

关于对区第一届人大会议第58号建议的复函

张小强、王金华代表：

您提出的《关于深化老旧小区改造并建立健全长效管理机制的建议》（第58号）收悉。现答复如下：

城镇老旧小区改造是关系群众切身利益的重大民生工程。我局高度重视建议办理工作，坚持把老旧小区改造与城市更新、基层治理统筹推进，聚焦群众急难愁盼问题，健全工作机制，强化要素保障，推动老旧小区改造提质增效，努力让老旧小区居民生活更方便、更舒心、更美好。

“十四五”期间，全区共实施老旧小区改造项目33个，争取到中省资金1.93亿元、累计投入资金超4亿元，完成了凤鸣小区、交警队家属院等155个老旧小区改造，惠及居民9568户，

改造供水管网18.47公里、雨污分流管网35.96公里，硬化路面68200平方米，通过改造实现小区“路平、灯亮、水畅”，居民生活环境大大改善，实现了“应改尽改、愿改尽改”的目标。

2026年，持续深化拓展“三个年”活动，打好“八场硬仗”，聚力实施老旧小区改造项目5个，总投资1.15亿元，重点推进电信公司家属院、富强花园小区等项目，全年改造小区67个、惠及居民3740户，老旧小区从“破旧老”蝶变为“新亮美”，群众获得感、幸福感显著增强。

一、关于“强化统筹，推行统一规划、一体施工模式”的回复。

（一）统筹规划编制，统一改造方案。

整合小区建筑风貌、基础设施、公共空间、管网现状等基础数据，结合城市更新专项规划，统一编制片区改造整体方案，统筹道路翻新、雨污分流、强弱电规整、绿化提升、楼道整治等各类改造内容。统筹考虑小区与周边片区功能衔接，做到改造一片、提升一片；广泛征求居民意见，把群众意愿融入设计方案，确保改造内容契合实际需求。

（二）优化审批流程，压缩前期时限。

严格落实老旧小区简易审批、联合审查机制，对建设内容单一、不新增建设用地、投资额符合标准的改造项目，实行环节合并、并联审批，压缩前期手续时限。强化部门协同联动，建立改造项目审批绿色通道，提高审批效率。

（三）推行一体施工，提升改造品质。

施工阶段实行统一招标、统一管理、一体施工，统筹各专业施工队伍同步进场、交叉作业、有序施工，杜绝重复破路、多次施工扰民问题，降低施工成本、缩短建设周期、提升改造品质，实现“一片改造、整体提质”的改造效果。加强施工现场质量安全监管，落实文明施工要求，及时回应群众关切；改造完成后同步组织竣工验收和移交管理，确保改造成果长期发挥效益。

二、关于“创新机制，拓宽改造资金渠道”的回复。

（一）健全多元筹资机制。

针对老旧小区改造资金来源单一、财政压力大、资金缺口突出的问题，持续健全“上级补助、财政配套、居民出资、维修资金、社会参与”的多元化资金筹措机制，积极构建“政府主导、多元参与”的资金保障格局，统筹用好各类资金渠道。

（二）积极争取上级补助。

积极争取中央、省级老旧小区改造专项补助资金，精准对接政策红利。加强与上级部门汇报衔接，做好项目储备和申报，力争更多项目纳入中央和省级支持范围。

（三）规范居民合理出资。

落实居民合理出资机制，按照“谁受益、谁出资”原则，结合居民承受能力合理确定出资比例，引导居民主动参与改造。探索建立居民出资与改造内容、受益程度挂钩机制，通过“居民出一点、企业让一点、政府补一点”等方式，引导居民共建共享。

（四）创新市场化筹资模式。

有序引入社会资本参与小区公共设施建设、运维及便民服务，盘活小区闲置用房、公共场地等存量资源，以经营性收益反哺小区改造和日常管护，破解资金瓶颈，保障项目持续推进。推动物业企业、专业运营机构等参与小区公共设施运营，实现可持续投入；加强资金使用监督管理，确保资金规范高效使用。

三、关于“完善政策，重点支持加装电梯项目”的回复。

（一）健全政策依据，明确实施路径。

加装电梯是解决老年居民出行难题、补齐适老设施短板的重要举措。我局严格按照中省市有关部署，坚持“政策引导、群众自愿、依法依规”原则，从健全机制、宣传引导、摸底排查、责任落实等方面全力推进。按照省住建厅、省发改委、省市场监管局《关于做好2026年超长期特别国债支持老旧小区加装电梯有关工作的通知》（陕建发〔2026〕47号）和市住建局、市财政局、市自规局、市市场监管局《关于转发省住建厅等四部门关于持续推进城镇老旧小区加装电梯工作的通知》（宝住建函〔2024〕94号）要求，我局已正式向城关镇下发书面通知，明确加装电梯工作的政策依据、实施路径和工作要求。指导街道社区深入宣传解读政策，帮助居民算清“经济账、安全账、便利账”，提升居民支持度。

（二）强化宣传引导，营造良好氛围。

持续加大政策宣传力度，组织社区在各住宅小区张贴公示加

装电梯相关文件资料，推动政策宣传进小区、进楼栋，营造群众知晓、理解、支持的良好氛围。通过政策宣讲、入户走访、现场答疑等多种方式，面对面解答居民疑问，凝聚改造共识。

四、关于“挖潜增效，探索片区化停车解决方案”的回复。

（一）盘活存量空间，增加停车供给。

针对老旧小区普遍存在的车位不足、乱停乱放、占用消防通道、停车秩序混乱等痛点，坚持“内部挖潜、外部统筹、片区联动”的思路破解停车难题。盘活小区内部闲置空地、废弃绿化带、边角空地、闲置巷道等存量空间，科学规划增设规范停车位，优化现有车位布局，规整停车区域。对具备条件的小区，探索建设立体停车设施，最大限度增加停车供给。

（二）完善配套设施，规范停车秩序。

完善停车标线、挡车器、监控设施，规范停车秩序，整治乱停乱放、占用消防通道等问题。明确消防通道、救援通道标识，保障应急通行能力。

（三）分区分类停放，优化通行环境。

结合小区整体改造，合理规划非机动车停放区域，实现机动车、非机动车分区停放，缓解老旧小区停车压力，提升小区通行安全与环境秩序。引导居民规范停放，培养文明停车习惯。

五、关于“保障安全，有序推进充电桩设施建设”的回复。

（一）规范建设运营，引入专业企业。

改造过程中结合小区现状，立足消防安全、便民利民原则，

统筹推进老旧小区电动车充电桩规范化建设，引进有运营资质的企业进入小区，按照“企业投资、规范建设、专业运维”的原则，统一负责充电桩的安装、管理和后期维护。建立充电设施台账，实现建设、运营、维护全链条管理。

（二）科学选址布点，消除安全隐患。

在充分征求居民意见基础上，科学选址布设充电点位，优先覆盖电动车使用集中、充电需求迫切的楼栋区域，避免私拉乱接、飞线充电等安全隐患。同步完善消防设施配置，配备必要的灭火器材，提升应急处置能力。

（三）强化电力保障，构建服务体系。

对电力容量不足的小区，协调供电部门实施局部电网增容改造，确保充电设施稳定运行。通过政府引导、企业参与、居民共治，构建安全、有序、高效的电动自行车充电服务体系，从源头解决电动车飞线充电、入户充电等安全隐患，筑牢老旧小区消防安全防线。加强充电设施日常巡查和安全监测，及时消除故障隐患，确保群众安全便捷充电。

六、关于“巩固成果，推进片区化、市场化物业管理”的回复。

（一）健全协同共管机制。

结合老旧小区改造和四型社区建设，城关镇人民政府与住建、民政等部门紧密配合，积极探索基层党组织引领、社区居民委员会配合、业主委员会和物业服务企业参与的协同共管机制，

引导居民协商确定小区管理模式、管理规约及业主议事规则。推动社区党组织、业主委员会、物业企业三方联动，形成共建共治共享格局。

（二）强化小区管理。

加大对小区物业服务管理力度，促进老旧小区管理上台阶、上水平，实现“改造一次、长效管好、常态提质”。探索政府补贴、居民自治、企业托管等多种管理模式，兜底保障“三无”小区基本物业服务。

下一步，我局将认真吸收采纳您的建议，持续深化老旧小区改造和长效管理机制建设，推动改造工作提质增效、管理服务常态长效，努力让老旧小区居民生活更方便、更舒心、更美好。感谢您对我区城镇老旧小区改造工作的关心和支持！

宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局

2026年9月17日

（联系人：张新新　电话：0917-7218830）

抄送：区人大常委会人事代表工作委员会，区政务督查室。