

A类

公开

# 玉溪市住房和城乡建设局

玉市建函〔2021〕29号

## 玉溪市住房和城乡建设局对市政协五届 四次会议第0039号提案的答复

董云勇等4名委员：

你们提出的《关于加大资金投入支持县区深入推进老旧小区改造的建议》（第0039号）收悉，现答复如下：

### 一、关于“市级对老旧小区改造资金给予补助，确保改造工作继续深入推进”的建议

市住建局结合工作职责职能，积极争取中央财政保障性安居工程专项资金和中央预算内配套基础设施补助资金支持老旧小区改造工作，将符合条件的项目积极申报专项债支持，2019年至2021年，市级财政累计已下达各县（区市）老旧小区改造资金48985万元，发行老旧小区专项债18000万元，其中：累计下达峨山县补助资金7830万元，奖励资金800万元。下步我们将协同发改、财政进一步争取中央补助资金支持，结合市级财力和各县（市、区）年度任务统筹安排资金，继续对老旧小区改造

任务重的县（市、区）给予重点倾斜。另一方面，按照发行专项债要求，加强对项目进行精算、包装、策划指导，争取成功发行专项债券，多渠道筹措改造资金。

## **二、关于“建议市级相关部门在改造审批、项目运行、验收等环节的审批上出台政策给予支持。同时针对老旧小区改造制定税收优惠政策，弥补改造资金缺口”的建议**

我局已起草《玉溪市城镇老旧小区改造工作实施方案》，《实施方案》对老旧小区改造总体要求、基本原则、工作目标、主要任务、实施步骤、保障措施、工作要求，对老旧小区改造目标、改造范围、改造内容、改造步骤、政策保障等方面进行安排部署，已经完成两轮意见征求，下步待上报市政府研究批准后实施。我局多次组织发改、工信、广电等职能部门以及电力、通讯等企业召开协调会议，共同联动推进项目实施，建立工作联席会议机制，明确专人负责日常工作对接，每月上报工作进展情况，联合开展对县区指导协调工作。严格落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）文件中相关税费减免政策，专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按90%计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契

税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

### **三、关于“适当扩大老旧小区改造范围。建议把城市规划区范围内城中村、城郊结合部等纳入老旧小区改造，以此推动整体城市更新，提升城市发展水平。”的建议**

根据《云南省住房和城乡建设厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（云建城〔2019〕213号）、《关于做好2021年全省城镇老旧小区改造工作的通知》（云建更〔2021〕71号）等文件，明确了老旧小区改造范围“城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管严重、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建、改扩建（翻新）实施改造的棚户区（居民住房）以及居民自建住房为主的区域和城中村等不得纳入老旧小区改造范畴。”城市规划区范围内城中村、城郊结合部等暂不在老旧小区支持范围之内，根据城市发展需要建议可将其纳入城市棚户区进行改造。

### **四、关于“建议制定老旧小区改造审批新模式，简化审批流程，完善工作机制，提高工作效率”的建议**

我市已经出台了《玉溪市住房和城乡建设局关于简化城镇老旧小区改造项目审批的通知》（玉市建通〔2020〕44号），在城镇老旧小区改造项目立项、用地、规划、施工、验收等阶段简化了审批手续，优化申报材料，压缩了审批时限，提高了审批效率，建立了联合会商机制，构建了快速审批绿色通道，全面加快城

镇老旧小区改造各项工作。

### 五、关于“重视后期管理”的建议

建立物业管理综合协调工作机制，压实街道、社区基层属地物业管理主体责任，积极推广“红色物业”试点经验，以党建为引领，以人民群众为中心，构建标准化、规范化物业管理体系。指导县区结合改造工作同步成立业主委员会，建立基层党组织领导，社区配合，业主委员会、物业企业参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区管理模式、管理规约，共同维护改造成果，切实改变“重建轻管”，健全小区住宅维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性循环。

感谢您对住房城乡建设工作的关心、理解和支持！欢迎多提宝贵意见和建议。

玉溪市住房和城乡建设局

2021年9月2日

（联系人及电话：周宇 15187797091）

---

抄送：市政府办公室、市政协提案委、市自然资源规划局、市财政局。

---

玉溪市住房和城乡建设局办公室

2021年9月2日印发