

唐山市住房和城乡建设局

是否同意公开：是

办理结果：A

唐住建议字〔2025〕18号

唐山市住房和城乡建设局 对唐山市第十六届人民代表大会 第六次会议第 163 号建议的答复

李春生代表：

您提出的“关于老旧小区改造后续问题凸显的几点建议”收悉，结合我局工作职能，现答复如下：

一、我市老旧小区改造基本情况

自 2018 年以来，按照国家和省老旧小区改造政策要求，我市全面推进实施老旧小区改造，聚焦群众“急难愁盼”，以改造水、电、路、气、暖等民生基础设施为主，充分收集居民意见，制定“一区一策”高标准改造方案，将基础设施老化、停车难、环境脏乱差、服务配套不完善等问题作为改造重点，确保改造内容贴合居民需求，切实提高居住品质、完善小区功能，把好事办好、实事办实。截至 2024 年底，已累计改造老旧小区 1223 个，惠及居民 58.55 万户，建筑面积 4087.23 万平方米。改造后，小

区基础设施和环境卫生得到显著改善。

二、关于改造后日常维护经费和专项账户的建立

目前，我市 2005 年以前的老旧小区共计 1102 个，按照国家政策要求，我局积极建立健全老旧小区改造后维护经费筹措、专项账户监管等制度，主要从以下两个方面着手：

一是依据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》等法律和相关规定，结合我市实际，拟定了《关于住宅专项维修资金补建、补交、续筹的通知》，以保障住宅共有部位、共用设施设备的维修和正常使用，现正征求相关部门意见。

二是根据中央城市工作会议部署和相关文件精神，借鉴试点城市先进经验，积极构建由政府主导、多元主体共同参与、公共财政保障、多种渠道筹措资金的可持续房屋养老金机制，推动房屋维护与养老需求相结合，建立健全城镇房屋安全管理长效机制。目前，我局正在拟定房屋体检、养老、保险实施方案。

三、关于完善老旧小区物业管理机制

一是修订完善《唐山市物业管理条例》。2023 年 12 月，修订《条例》列入市人大立法计划，我局成立工作专班，与市人大、市司法局紧密对接，参照国家部委和省市政策文件精神，学习借鉴山西、重庆、成都等地立法经验，充分征求多方意见建议，于 2025 年 6 月 26 日，形成了《条例（修订草案修改稿）》，唐山市第十六届人大常委会第三十八次会议进行了二次审议。新修订条例中，充分考虑老旧小区的物业管理，明确“对未实行专业化物业管理的老旧住宅小区，县级人民政府应当结合城市更新工作，

加强基础设施和公共服务设施建设，通过引进优质企业、组建社区物业服务企业、国有企业托管等方式，推动实行道路清扫、垃圾清运、秩序维护等基础物业服务，提高物业管理覆盖率、服务达标率。街道办事处、乡镇人民政府应当推动设立业主大会和业主委员会，推行专业化物业管理或者业主自行管理。业主应当承担相应的物业服务费用”。同时，对供水、供电、供气、供热、通信等共用设施设备移交进行了明确，验收合格后相关专业单位应当及时接管，移交后由相关专业单位依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护责任。

二是典型引路，促进老旧物业管理规范健康发展。按照市政府主要领导“物业管理要典型引路”的批示要求，通过深入挖掘、加强引导，结合各县（市、区）实际情况，形成了一些我市物业管理的典型经验做法。如丰南区 2023 年在全市率先探索组建国有物业企业——建城物业公司，以“兜底期—保育期—步入市场期”三期孵化模式，循序渐进推动辖区 95 个老旧小区物业管理规范化良性运转，破解老旧小区管理难题；曹妃甸区统筹推进业主委员会规范化建设，对全区符合成立条件的 132 个小区分类指导，已成立业主委员会 100 个，对暂不具备条件的 32 个小区由居委会代行业委会职责，实现物业管理与社区治理双向融合；迁安市兴安街道晨曦家园小区探索物业公司和居委会联合办公，通过设施联建、管理联抓、服务联作、活动联办、文明联创，有效的促进了小区各项管理与服务工作的开展，实现了“政企联合、共建共享”的物业管理新模式。

三是纳入物业管理 15 项提升行动。为着力解决老旧小区物业管理中存在的突出问题,我局将老旧小区物业管理提升作为一项重要内容,纳入市委办公室、市政府办公室印发的《唐山市住宅小区物业管理 15 项提升行动实施方案》,由街道及时积极推动业主设立业主大会,选举业主委员会,选聘物业服务企业,实行专业化物业管理。

下一步,落实中央城市工作会议精神,转变城市发展理念,更加注重以人为本;大力发展生活性服务业,提高公共服务水平,牢牢兜住民生底线。健全完善老旧小区改造后制度建设,鼓励国有物业企业通过市场运作方式参与老旧小区物业管理,探索集中连片打包招标、公共资源空间合作运营等方式,突出解决小区非专业化物业服务问题,逐步实现物业服务的市场化、专业化。



签发领导:王文礼

联系人及电话:王文广 5106611

抄送:市人大常委会代表工作委员会,市政府办公室。