2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）绩效自评报告

一、基本情况

我省认真贯彻落实党中央、国务院部署，按照《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）精神，高度重视城镇老旧小区改造工作。连续三年将城镇老旧小区改造列入省十件民生实事，把城镇老旧小区改造作为一项重要的民生工程和发展工程。2023年，我省坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”理念，围绕“好房子、好小区、好社区、好城区”主线，以城市体检为引领，以引入社会力量参与为导向，以提质增效为目标，深入推进老旧小区“楼道革命”“环境革命”“管理革命”。同等推进县城老旧小区改造，促进区域协调发展；启动军队老旧小区改造，落实拥军优属政策。

《财政部关于提前下达2023年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（财综〔2022〕91号）、《财政部 住房城乡建设部关于下达2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（财综〔2023〕21号）分2次下达给我省中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）共123,684.00万元。

我省按各市申报的 2023年中央财政补助支持城镇老旧小区计划改造户数、改造楼栋数、改造建筑面积、改造小区个数等因素，结合财力情况按因素法分配，《广东省财政厅关于提前下达2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（粤财建〔2022〕82号）、《广东省财政厅关于下达2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（粤财建〔2023〕27号）及时将中央财政城镇保障性安居工程补助资金分配下达给相关市县。

中央财政补助资金用于经各市申报、省住房城乡建设厅审定的老旧小区改造项目支出，扶持对象是各市申报并获得立项审批的2000年以前建成的城镇老旧小区改造项目。中央财政补助资金支持范围涉及全省除深圳市（单列）以外的20个地级以上市。

我省2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）的总体绩效目标是：完成2023年度城镇老旧小区改造年度目标任务，进一步改善群众居住条件，发挥城镇保障性安居工程财政资金使用效益。具体绩效指标是：改造户数317,662户、改造楼栋24,297栋、改造建筑面积2,995.06万平方米、改造小区1,487个，验收合格率100%，开工目标完成率100%，改善群众居住条件，老旧小区居民满意度80%以上。

本次评价基准日为2023年12月31日。

二、自评情况

**（一）自评等级和分数。**

2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）项目，依据《财政部 住房城乡建设部关于印发中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法的通知》（财综〔2022〕37号）规定的绩效评价指标体系和评分标准，绩效自评得分为90.42分。详见附件1。

**（二）补助资金使用绩效。**

**1.支出情况。**

中央财政补助资金预算指标共计123,684.00万元，已全部按时落实到位。截至2023年12月31日，已支付资金67,273.75万元，结转资金56,410.25万元将按项目建设进度在2024年支付。2023年中央财政补助资金的实际支出率为54.39%。详见附件2。

**2.绩效目标（指标）完成情况。**

2023年中央财政补助资金项目的总体绩效目标100%实现。城镇老旧小区环境得到提升，进一步改善了群众居住条件，发挥城镇保障性安居工程财政资金使用效益。

2023年全面完成了城镇老旧小区改造开工改造户数317,662户、改造楼栋24,297栋、改造建筑面积2,995.06万平方米、改造小区1,487个的绩效指标，**实际完成数分别为改造户数387,257户、改造楼栋28,262栋、改造建筑面积3,760.20万平方米、改造小区1,909个，分别完成预期指标的121.91%、116.32%、125.55%、128.38%。**已完工验收项目验收合格率100%，开工目标完成率达到100%，老旧小区居民满意度为81%，完成80%的预期目标。详见附件3、4。

**（1）资金管理。**

**资金筹集。**2023年我省老旧小区改造项目已落实到位资金共393,577.31万元，其中：中央财政补助资金123,684.00万元，其他各级财政资金248,541.76万元，企业和居民等社会各类自筹资金共21,351.55万元。由市场化运作的规模化实施运营主体实施的小区占年度计划改造小区比例为22.36%；实际到位资金中，企业、产权单位（原产权单位）、专业经营单位等社会力量及居民出资占比为5.42%，中央财政补助资金占比为31.43%；没有地市改造项目使用银行贷款、企业债券筹集资金；20个地级以上城市地方财政安排了资金用于老旧小区改造，共到位资金248,541.76万元；68.86%的项目使用地方政府专项债券或一般债券用于城镇老旧小区改造；居民出资改造的小区占全部改造小区比例为10.56%。

**资金分配。一是**除了执行财政部、住房城乡建设部中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法，省级还制定了《中共广东省委 广东省人民政府关于全面实施预算绩效管理的若干意见》（粤发〔2019〕5号）、《广东省财政厅 广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省住房和城乡建设领域专项资金管理办法的通知》（粤财建〔2021〕6号）等文件，各市也有相应管理办法；**二是**接到财政部下达的资金指标后，广东省财政厅均在规定时间内采用因素法，以《广东省财政厅关于提前下达2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（粤财建〔2022〕82号）、《广东省财政厅关于下达2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（粤财建〔2023〕27 号）将资金指标全额转分配下达到相关市县。

**预算执行。**我省建立了预算执行、绩效监控机制。参照《广东省省级财政资金“双监控”管理暂行办法》（粤财监〔2020〕33号），并且使用“广东省数字政府管理平台”建立报告制度等方式对中央财政补助资金进行预算执行及绩效监控。2023年全省中央财政补助资金预算执行率为54.39%。

**资金使用管理。**我省各市在城镇老旧小区改造项目实施过程中认真落实各项管理制度，各级监管部门在对项目的监督管理工作中未发现资金截留、挪用、交叉重复等违规违纪行为；也未发生群众举报或新闻媒体曝光、经查实存在的违规违纪行为。

**（2）项目管理。**

**政策储备库。**我省建立了“广东省城镇老旧小区改造及城中村改造信息管理平台”，各市在平台上填报城镇老旧小区改造项目相关信息。对入库项目建立档案、实现同步录入改造项目基本情况、居民改造意愿、改造方案、工程进度、改造前后效果的数据、图片信息；根据小区配套设施状况，改造方案的完整性、针对性、居民改造意愿等，对入库项目初步实施方案进行量化计分、排序，明确纳入年度改造计划的优先顺序。根据《住房和城乡建设部办公厅等关于申报2023年城镇老旧小区改造计划任务的通知》（建办城函〔2022〕248号）要求，我省迅速转发文件，部署贯彻落实工作要求，组织动员各地级以上市形成《广东省2023年城镇老旧小区改造计划表》，通过《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅关于报送2023年城镇老旧小区改造计划任务的函》向中央部委报送了我省2023年城镇老旧小区改造计划任务。

**统筹协调机制。**省级成立了广东省城镇居住社区人居环境品质提升工作领导小组，由分管副省长任组长，省发展改革委等33个部门及专营单位参与，统筹推进城镇老旧小区改造工作。各市县也因地制宜成立市县级领导机构。省市县均建立政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，形成工作合力。省、市县年度改造计划均与水电气信等相关专营设施增设或改造计划有效衔接，对需改造水电气信等设施的小区，开工改造前均就水电气信等设施形成统筹施工方案。

**评价报告报送。一是**对2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（用于城镇老旧小区改造）设置了完整、科学、合理、可衡量的绩效目标。**二是**认真落实《财政部 住房城乡建设部关于印发中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法的通知》（财综〔2022〕37号），及时组织开展绩效评价，按时、完整、真实填写和报送绩效自评表及绩效评价报告。

**（3）产出效益。**

**改造户数计划完成率。**国家下达我省2023年度改造户数开工量计划317,662户。截至2023年12月31日，项目实际开工量（含已完工项目）为387,257户，实际开工量为年度计划的121.91%。

**改造楼栋计划完成率。**国家下达我省2023年度改造楼栋开工量计划24,297栋，截至2023年12月31日，项目实际开工量（含已完工项目）为28,262栋，实际开工量为年度计划的116.32%。

**改造面积计划完成率。**国家下达我省2023年度改造建筑面积数开工量计划2,995.06万平方米，截至2023年12月31日，项目实际开工量（含已完工项目）为3,760.20万平方米，实际开工量为年度计划的125.55%。

**改造小区计划完成率。**国家下达我省2023年度改造小区开工量计划1,487个，截至2023年12月31日，项目实际开工量（含已完工项目）为1,909个，实际开工量为年度计划的128.38%。截至2023年12月31日，已完工通过验收项目289 个。

**居民参与。**2023年我省列入城镇老旧小区改造计划的小区数量1,487个，成立党组织的小区288个，成立党组织的小区占年度计划比例19.37%；选举业主委员会的小区207个，选举业主委员会的小区占年度计划比例13.92%。改造方案（含改造后小区物业管理模式、居民缴纳必要的物业服务费等）经法定比例以上居民书面（线上）表决同意的小区为100%；66.38%的地级以上市引导居民利用“互联网+共建共治”等线上手段，对改造中共同决定事项进行表决，提高居民协商议事效率。

**改造内容。**对于在老旧管线等市政配套基础设施、小区内建筑物本体公共部位维修以及公共区域无障碍设施、适老化改造、适儿化改造等方面存在短板的小区，将相关设施短板均纳入改造方案的小区占比100%；对于存在停车、加装电梯、充电、安防、照明、智能信包箱及快件箱等完善类短板的小区，均有相关内容纳入改造方案的小区占比100%；对存在体育健身及养老、托育等提升类设施短板的小区，拟通过改造、新建、租赁、购买等方式将相关设施短板均纳入改造方案的小区占比100%；与相邻小区及周边地区联动、连片实施改造小区有1,360个，占年度计划改造小区比例91.46%。

**工程质量安全。**我省对中央财政城镇保障性安居工程补助资金（用于老旧小区改造）项目实施单位严格执行《广东省建设工程质量管理条例》《广东省建设项目安全设施监督管理办法》《广东省城镇老旧小区改造工作指引（2022年版）》等规定，各市县结合城镇老旧小区改造项目实际，制定并落实有针对性的规章制度，完善城镇老旧小区改造质量安全事中事后监管机制。制定城镇老旧小区改造质量通病防治导则并强化运用，压实建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等参建单位质量安全责任。严把工程质量关，项目工程质量较高。住房城乡建设、监察等部门在日常监管中未发现存在工程质量问题；也未发现经群众信访投诉、审计发现、媒体曝光等城镇老旧小区改造项目存在工程质量安全问题。

**长效管理机制。**城镇老旧小区改造计划完成后，将全部改造后水电气信等专营设施设备产权依照法定程序移交给专业经营单位，由其负责维护管理的小区，占年度计划改造小区比例是97.58%；建立健全住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制的小区，占年度计划改造小区比例18.16%。

**完善配套政策制度。**2023年，我省在成功构建“1+2+N”政策体系的基础上积极推进完善配套政策制度，**一是**出台了《广东省城镇老旧小区改造可复制政策机制清单》（粤建节〔2023〕4号），复制推广先进地市在引入社会力量、成片连片改造等方面工作经验；**二是**出台了《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省城镇老旧小区改造多渠道筹资工作指引〉的通知》（粤建节〔2023〕183号），指导各地加快建立改造资金合理共担机制，拓宽资金筹措渠道，积极谋划，有效整合、盘活存量资源，提高我省改造速度、质量和效果；**三是**出台了《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅关于印发〈广东省城镇老旧小区改造工作重点关注事项〉的通知》（粤建节函〔2023〕419号），重点关注提高改造计划的科学性合理性、促进统筹协调、充分发挥居民参与机制、强化施工组织管理、建立长效管理机制、多渠道筹措资金、统计填报规范化等事项。各市也相应出台了市级工作方案、工作流程指引、政策解读与办事指引、改造标准等配套文件。

**完成改造小区居民满意度。**根据各市统计、住房城乡建设主管部门或项目实施部门调查结果，全省完成改造小区居民对城镇老旧小区改造项目的满意度是81%。

**3.主要绩效。**

**（1）2023年年度目标任务全面完成，有力推进我省老旧小区改造。**

**一是**实现了全部预期绩效目标。2023年，我省超额完成了老旧小区改造计划任务。全面改造老旧的水电气热信等设施减少安全隐患，大力推进加装电梯、公共区域无障碍设施等改造内容增进居民生活便利，加强历史文化保护留住城市记忆，注重长效管养巩固改造成果，城镇老旧小区居民的生活环境显著改善，居民满意度较高，群众的获得感、幸福感、安全感进一步提升。**二是**推进我省老旧小区改造。2023年中央财政支持我省城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）123,684.00万元，撬动我省各级财政安排预算资金276,509.11万元（已落实到位248,541.76万元）、企业和居民等社会筹资到位资金21,351.55万元用于老旧小区改造。同时，我省部分老旧小区承载着独特的岭南建筑风貌，通过引入商业模式对传统建筑进行活化利用，激发市场活力，促进创新创业，拉动消费，有力促进区域社会经济发展。如广州市约30%的老旧小区改造项目位于历史文化街区范围内，恩宁路、上下九骑楼街、五仙观、石室圣心教堂等文化街区周边老旧小区改造，改善人居环境的同时也带动了周边旅游文化和旅游经济的发展。

**（2）加强顶层设计，健全工作机制和完善政策制度体系。**

**一是**健全统筹协调工作机制。坚持高位推动，省级成立广东省城镇居住社区人居环境品质提升工作领导小组，由分管副省长任组长，省发展改革委等33个部门及专营单位参与，统筹推进城镇老旧小区改造工作。20个地级以上城市（不包括深圳市）均成立了由市政府主要负责人或分管负责人任组长的工作领导小组，形成了政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的工作格局。**二是**不断完善政策制度体系。我省成功构建了“1+2+N”政策体系，为全省推动老旧小区改造提供多方位全链条工作指引。“1”是指：印发《广东省城镇老旧小区改造实施计划（2021-2025年）》，明确了五年改造任务，提出精简项目审批、土地支持政策、建立存量资源整合利用机制等配套措施。“2”是指：印发《广东省城镇老旧小区改造工作指引》《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，全流程规范改造工作，指导各地筹措和管理各类改造资金，加强对片区联动改造的技术指导。“N”是指：省住房城乡建设厅会同省自然资源厅、财政厅、国家开发银行广东省分行、广东电信、广东移动等单位出台支持城镇老旧小区改造的“N”个专项政策，从土地、规划、项目审批、财政、金融、专营单位等多方面出台支持措施。此外，2023年省层面出台了《广东省城镇老旧小区改造可复制政策机制清单》《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省城镇老旧小区改造多渠道筹资工作指引〉的通知》《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅关于印发〈广东省城镇老旧小区改造工作重点关注事项〉的通知》《进一步明确城镇老旧小区改造施工和竣工等项目统计标准的通知》《广东省城镇老旧小区改造工作重点关注事项》等文件，进一步完善了广东省老旧小区改造制度体系。

**（3）拓宽资金渠道，形成工作合力。**

引导多方参与，构建“居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、政府支持一点”的资金共担机制，有效提升了企业和居民参与改造的积极性，形成工作合力，推动老旧小区改造可持续发展。**一是**落实企业责任，展现“专营专改”新成效。省住房城乡建设厅先后联合广东电信、广东移动印发支持城镇老旧小区线网整治和智慧化提升的政策文件，搭建政企合作平台，支持城镇老旧小区“三线”下地及智慧化改造。佛山市整治改造“三线”，由四大运营商全额出资，政府给予财政补贴，协调当地运营商累计出资近2,000万元。东莞市积极探索引导专营企业出资城镇老旧小区改造的方式，印发《关于加快推进老旧小区加装管道天然气工作的通知》，明确天然气改造费用由业主和财政按3:7的比例分摊，业主承担的30%改造费用由燃气企业出资承担。**二是**鼓励居民出资，服务共建共享“主人翁”。积极引导居民出资，提升居民参与度，实现小区共建共治共商共享。如，珠海市香洲区出台建筑物本体整治奖补办法，按照财政与居民1:1且不超过5,000元/户标准进行奖补。韶关市坚持“谁受益、谁出资”原则，市区范围内按照每户收取不低于500元的诚意金，居民累计投资达450万元。东莞市印发《东莞市老旧小区改造工作实施方案》，规定基础类改造内容按照政府与居民8:2的比例出资改造。

**（4）创新改造模式，推进提质增效。**

坚持以住房城乡建设部和省级联系点建设为引领，支持各地结合实际培育规模化实施运营主体，探索推进改造管理模式创新，通过提供公共服务和增值服务，以产生的收益平衡前期投入。一是“EPC+O”推进模式。如佛山市积极探索“EPC+O”模式，引入企业通过市场化方式，全链条参与改造项目的设计、建设、运营和管理，该市顺德区大良街道北部片区老旧小区改造是广东省首个成功采用“EPC+O”模式的改造项目。二是综合补短板模式。如广州、珠海等地积极出台老旧小区既有建筑活化利用、存量资源补齐公共服务等方面的政策文件，充分挖掘历史建筑、公房等资源，促进城镇老旧小区改造可持续发展，完善公共服务、提升社区活力、加强文化功能、激发市场活力、促进创新创业。三是探索多模式整合。如广州市花都区旧人大小区有机更新项目，财政投资部分采用EPC设计施工总承包模式，社会投资部分采用BOT特许经营模式，通过活化利用低效闲置用房和用地、配建机械停车楼、改造长者食堂等增加小区公共收益，丰富社区文化服务配套，完善小区日常管养。

**（5）整合多方资源，拓展老旧小区改造的新内容。**

**一是**通过军地联动落实拥军优属政策。军队老旧住房小区改造是增进官兵福祉、助力强军事业的有力保障，是新时代军政军民团结的生动实践。广东省住房和城乡建设厅同省军区保障局、发展改革委、财政厅共同推进军队老旧住房小区改造工作，严格按照“统一筹划、军地合力、试点先行、有序推进”的思路，建立军地统筹协调机制、改造项目推进机制，推进军队老旧住房小区改造项目落地落实。截至2023年12月底，已开工改造37个军队老旧小区。**二是**将体育健身设施纳入老旧小区改造内容。广东省住房和城乡建设厅印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，将体育健身设施纳入完善类改造内容，鼓励各地将小区周边使用效率不高或空间品质较差的空间改造为体育场地。为了积极响应“国球进社区”活动的开展，各地级以上市结合城镇老旧小区改造和完整社区建设，统筹年度改造的老旧小区红线范围内空地、荒地、闲置地等存量资源，腾挪出公共空间进行改造，配建以乒乓球台等小型设施为重点的健身设施。

**（6）坚持党建引领，解决群众急难愁盼。**

**一是**省住房城乡建设厅会同有关部门指导各市将党的全面领导落实到提升市域社会治理现代化的各方面各环节，以高质量党建引领，推进基层治理现代化。结合主题教育，推动各地在老旧小区改造中健全长效管养机制，有效实施“管理革命”，2023年成立党组织的小区288个，成立业主大会、选举业主委员会的小区207个，在党建引领物业提质上取得新突破。如梅州市出台《党建引领城镇老旧小区改造工作指引》，发挥党组织的监督协调作用和党员议事决策和先锋模范作用。**二是**坚持以人为本，解决群众急难愁盼。老旧小区“改不改、怎么改”群众说了算，充分调动群众的积极性和主动性。许多地区城镇居民由“消极接受、配合改造”转变为“主动申请、参与改造”。改造前“问需于民”、改造时“问计于民”、改造后“问效于民”，用心用情用力解决群众急难愁盼问题，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

**（三）存在问题。**

**1.部分城镇的中央财政补助资金执行未达预期、支出率偏低。**

2023年，广东省用于老旧小区改造的中央财政补助资金支出率为54.39%，其中汕头市的资金支出率为0.84%，湛江市的资金支出率为4.95%，资金执行情况较差。一方面部分市县没有平衡好上级补助资金和政府专项债的关系，优先以政府专项债资金进行支付。2023年68.86%的项目使用地方政府专项债券或一般债券用于老旧小区改造，专项债一定程度上挤占了财政资金支付进度，致使上级补助资金支付空间不足；另一方面部分县（市、区）前期谋划不足，改造过程出现改造内容变更、改造计划调整等情况，影响改造进度和资金支付进度。

**2.部分市县筹资渠道仍然比较单一。**

目前大部分市县城镇老旧小区改造的资金来源主要是中央政府财政补助资金和地方财政投入为主，缺少居民、社会资金投入，筹资渠道仍然比较单一，资金缺口较大。2023年，企业、产权单位（原产权单位）、专业经营单位等社会力量及居民出资占实际到位资金的比例是5.42%，与预期目标的占比20%仍有一段距离。因为老旧小区改造项目的微利性和长期性导致社会资本缺乏主动参与的自发性和积极性。老旧小区改造工作点多面广、公益性强、资金需求量大，但社会资本参与的项目少、意愿低，项目本身投资回报周期长，盈利点不多。对于居民来说，业主对改造后的老旧小区价值提升效果缺乏感知，受自身收入、房屋出租率影响无法确认是否能取得投资回报，导致居民出资意愿低。因此亟须探索拓宽老旧小区改造社会资金筹措渠道，寻找到财务和经济上可持续的发展模式。

**3.难以同时满足所有居民要求。**

按照“改不改、怎么改，老百姓说了算”的原则，老旧小区改造方案需征求大部分居民的意见。而大部分老旧小区的居民各自需求不同，例如低楼层居民和高楼层居民是否加装电梯的需求冲突，低收入居民和高收入居民对是否出资参与老旧小区改造的需求冲突，业主和租户对拆除或翻新老旧小区的需求冲突等，居民需求的多样以及小区资源的有限，导致老旧小区的改造更加复杂，难以同时满足所有居民需求。

**4.推进长效管养存在现实困境。**

**首先**物业服务单位进驻意愿不强。老旧小区往往无物业管理，无专项维修费，改造后仍存在物业区域管理难，住户付费购买服务意愿低的现象，物业服务企业不愿提供高质小区管理服务。**其次**全周期寿命内老旧小区质量安全责任压力较大。当前城镇老旧小区本身建筑老化产生的质量安全隐患与改造后产生的质量安全隐患难以明确责任，在一定程度上增加老旧小区改造后的后续维护整改工作量。

三、改进意见和建议

**（一）加强部门统筹协调，继续完善工作机制和政策制度体系。**

**一是**进一步加强工作统筹协调，充分发挥住房城乡建设、财政审计部门、纪检部门、巡察小组在老旧小区改造中的监管作用。将老旧小区改造与推动城市精细化管理建设、基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设相结合，通过整体策划、科学布局、强化特色、传承历史，实现老旧小区成片连片形态更新、功能更新、治理更新。**二是**完善配套制度体系。推动制定与现有法律法规相衔接的规划、土地、财政、金融等配套政策，聚焦改造项目实施的重要节点和关键环节，明确老旧小区提升改造涉及的各利益主体的权利关系。只有建立健全老旧小区改造建设的制度体系，形成具有广泛约束力的建设机制，才能为全面推进老旧小区改造进程提供支撑。

**（二）科学谋划，提高资金使用效率。**

**一是**抓好绩效目标的落实，进一步压实主体责任，加强对各地执行支付进度计划的督促指导。充分发挥绩效监控和审计部门、纪检部门、巡察小组在老旧小区改造中的作用，加强对各个环节的监督和预警。督促各市业务主管部门积极与财政部门沟通衔接，做好资金前期审批工作；督促各市严格按工程进度落实资金支付；督促各市平衡好上级补助资金和政府专项债的优先关系，避免使用专项债后造成上级补助资金无法支付等现象。**二是**优化审批流程。针对部分县级业务主管部门反映财政补助资金拨付较慢，影响了项目进度和资金支出情况。推动市县优化、简化、完善资金的审批程序，提升审批拨付效率。**三是**强化绩效评价结果反馈机制。根据上一年度的中央财政补助资金绩效评价结果对下一年度资金分配情况进行调整，关注资金缺口大、项目实施建设好、资金支付使用效率高的项目，提高资金使用效率。

**（三）拓宽思路方法，多渠道筹集资金。**

老旧小区改造牵涉面广，单靠财政资金远不能满足改造资金需求，因此需要引导居民、原产权单位、企业出资等多元化多渠道进行资金筹措。**一是**完善激励制度，通过税收减免及对老旧小区的适老化、绿色化改造进行补贴等方式吸引社会资本参与，或者按照“谁收益、谁出资”的原则，建立改造资金政府与居民合理共摊机制吸引居民出资参与。**二是**搭建各级部门与相关单位改造合作平台，建立合作机制，继续完善“专营专改”新模式，吸引各运营商共同参与改造。**三是**鼓励政策性银行加大支持力度，提供低息贷款。由政府成立项目公司向政策性银行融资，通过出售土地、自持经营和合作开发等方式取得经营性现金流，偿还贷款，实现资金封闭运营、保障资金安全的同时，解决老旧小区改造中存在的抵押物不足和回款周期长的问题。**四是**打破惯性思维，拓宽宣传渠道，通过传统媒体和新媒体的力量向群众讲解老旧小区改造的目的、必要性和可行性，展示改造后小区的规划蓝图，鼓励引导社会各方力量支持或监督改造工作。

**（四）坚持以人为本，提高居民参与积极性**。

**一是**加强党建引领，积极推动老旧小区党组织、业主委员会的建设，充分发挥基层党组织力量，一方面让党员成为推动老旧小区改造的主力军，通过主动入户、宣传动员等方式带动居民共同参与；另一方面小区党员更了解居民所需，做好民意调研，尊重居民意愿制定改造方案。二**是**加强沟通交流，尊重民意需求。政府在老旧小区改造项目的前中后期都应开展座谈会和征求意见会，实时了解居民诉求，合理制订改造方案，接受群众监督，并将改造内容向居民公示，以推动小区改造工作的顺利开展。同时可以在政府开发的社区网络办事平台、小区业主微信群等及时发布消息，利用网络平台提升居民的参与积极性与办事便捷性，通过共同协商解决切身利益问题，形成信息化、智慧化的社区治理模式。

**（五）健全长效管养机制，推动小区发展可持续。**

完善老旧小区改造后续管养机制、实现内生性“自我造血”是巩固改造成果、推动改造小区可持续发展的关键。**一是**因地制宜探索后续管养模式，例如连片存在的老旧小区，可以探索“业务分包模式”，将整片小区各类基础维护委托给安保公司、保洁公司、电梯维保公司等。地理位置优越、居民经济基础较好的小区，可以引入高品质物业团队，针对小区特点量身定做物业管理模式；而居民消费水平低、公共区域盈利性差的老旧小区，可以聘用本小区内低保低收入群体、退休职工等进行清洁、安保等基础性工作，代替昂贵的物业机构。**二是**探索国企发挥社会担当参与到城镇老旧小区改造、管养、维护、运营，按街道为单位统筹连片物业管理，通过引入生活性服务产业链条成熟的企业，提供社区照料、协助就诊等服务，既可让居民享受优质服务资源，也可持续增强小区自我造血能力，促进小区改造更新迈进良性循环轨道。

附件：1.2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金 （老旧小区改造）绩效评价指标表

2.2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）计划项目资金情况汇总表

3.2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）计划项目完成情况汇总表

4.2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）计划项目绩效评价补充信息汇总表

5.2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（老旧小区改造）绩效评价佐证材料清单