

今年我国将再改造一批城镇老旧小区

重点解决加装电梯平层入户、停车难等问题

刚刚过去的一年,我国城镇老旧小区改造任务超额完成。住房和城乡建设部最新数据显示,2023年,全国计划新开工改造城镇老旧小区5.3万个、涉及居民865万户。根据各地统计上报数据,2023年1月至11月,全国新开工改造城镇老旧小区5.32万个、惠及居民882万户,各省(自治区、直辖市)及新疆生产建设兵团均达到或超额完成年度目标任务。

住房和城乡建设部部长倪虹近日表示,2024年我国将再改造一批城镇老旧小区,重点解决加装电梯平层入户、停车难等问题。



既盘活存量又优化治理

一些城市盘活利用存量资源,为老旧小区增加公共服务设施。

浙江省绍兴市柯桥区梅福小区、梅巷小区及梅园小区间有4块带状已收储的边角零星地,因小区之间存在近200米围墙,一直无法连片利用而闲置。在老旧小区改造中,区政府规划联席会议决定对土地进行合并整合、统筹使用,在这片闲置土地上新建邻里中心,植入养老、托育、助餐、医疗、超市等服务功能,新增停车位190个、电动汽车充电桩32个,辐射周边15个小区,惠及居民4万户。

资金来源一直是老旧小区改造

过程中的重点和难点问题。一些城市积极拓宽资金筹集渠道,动员居民出资参与,吸引社会力量以市场化方式参与,同时发行地方政府专项债券以及省级安排补助资金,有力推动老旧小区改造工作向前推进。

山东省枣庄市采用“改造+运营服务”一体化市场运作模式,多渠道筹资,明确政府、专营单位、居民出资分担比例。2023年,该市吸引社会力量出资2.29亿元参与改造。比如,山亭区银山小区改造项目引导专营单位出资420万元,对水电气热信等设施应改尽改;以使用者付费的方式建设充电桩、快递柜、健身

器材、直饮水机、智慧门禁等。

除了改善公共设施,提升老旧小区治理服务也有助于为居民带来更好的居住体验。

四川省推进纳入2022年、2023年改造计划的10000个老旧小区治理补短提质行动,对小区物业管理情况摸底排查、一区一策拟定物业管理服务提升方案,同步建立党组织和居民自治组织,引导居民因地制宜采用市场化物业服务、居民自管等模式,着力实现老旧小区“组织体系健全、治理机制健全、基础设施提升、管理服务提升”的工作目标。

60城首套房贷利率进入“3时代”

贝壳研究院1月22日发布的一份报告显示,2024年开年,部分二、三线城市继续下调首套房贷利率,截至1月中旬,中国百城中已有60城首套房贷利率进入“3时代”。

当日公布的数据显示,中国贷款市场报价利率(LPR)已连续5个月不变,其中,房贷利率参考的5年期以上LPR已连续7个月未做调整。不过,各地主流房贷利率仍在逐步下调。

贝壳研究院监测显示,2024年1月中国百城首套主流房贷利率平均为3.84%,较上月降低2个基点;二套主流房贷利率平均为4.41%,与上月持平。1月首、二套主流房贷利率较2023年同期分别回落26个和50个基点。

二、三线城市首套房贷利率均已进入“3时代”。据该机构统计,2024年1月一线城市首、二套房贷利率分别为4.13%、4.54%,均与上月持平;二线城市首套房贷利率降低2个基点至3.86%,三、四线城市首套房贷利率降低2个基点至3.82%;二线和三、四线城市二套利率均维持上月水平。

贝壳研究院指出,2024年1月,有9个城市首套房贷利率下降,主要为二线和三、四线城市,下降幅度在5个至30个基点之间。其中,嘉兴、廊坊、徐州首套房贷利率下降30个基点,东莞、佛山、呼和浩特下降20个基点,南京下降10个基点。

据该机构统计,1月份新增8个城市首套房贷利率首次降至4%以内。截至2024年1月中旬,百城中60城首套房贷利率已进入“3时代”。

贝壳研究院认为,2024年开年,部分二、三线城市大幅下调首套房贷利率,结合前期已经落地的“认房不认贷”和降首付政策,有助于降低购房门槛和贷款成本,进一步促进购房需求释放。这对于2024年的楼市修复将发挥积极作用。(中国新闻网)

破解加装电梯难题

在老旧小区改造过程中,加装电梯问题一直备受关注。2023年9月1日,《中华人民共和国无障碍环境建设法》开始实施,国家支持城镇老旧小区既有多层住宅加装电梯。2023年1月至11月,全国城镇老旧小区改造过程中加装电梯3.2万部。

建立多渠道筹资机制对老旧小区加装电梯的推进至关重要。

住房和城乡建设部城市建设司副司长刘李峰介绍,各地采取“政策免一点、财政补一点、银行贷一点、居民出一点”的方式,破解加装电梯筹资难题。对老旧小区既有住宅加

装电梯,可按规定免征城市基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金。除中央财政老旧小区改造补助资金外,北京、上海、内蒙古、杭州等地政府还安排专项资金予以支持。支持居民本人提取住房公积金、住宅专项维修资金,用于本人或其父母、配偶父母自住住宅加装电梯。

各楼层居民按商定方案,按不同比例落实出资责任。记者在采访中了解到,上海市徐汇区龙水北路900弄加装电梯项目总费用75万元,政府补助28万元,居民出资47万元。

深圳市宝安区锦欣花园小区通过政府、居民共同出资的方式加装了电梯。以该小区2号楼B单元为例,总投资75万元,财政补贴35万元,居民出资40万元,按楼层分担最高出资为9万元/户,最低出资为1万元/户。

此外,逐步健全了居民协商议事机制,优化电梯加装工程项目审批,加强质量安全监管,建立运营维护管理机制。刘李峰表示,将督促指导各地采取措施、创造条件,加快建立符合当地实际的加装电梯技术路径、政策机制,强化加装电梯政策保障。

探索改造建设长效机制

2024年,我国城镇老旧小区改造将继续推进。倪虹表示,从好房子到好小区、从好小区到好社区、从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、治理好,让城市更宜居、更具韧性、更智慧。

据悉,2024年我国将建设一批

完整社区,补齐一老一幼等设施短板,加强无障碍环境建设和适老化改造,打造一批儿童友好空间建设样板,大力推进城市地下管网改造,实施城市排水防涝能力提升工程,深入推进城市生命线安全工程建设,推进城市生活垃圾分类提质增

效,持续推进“口袋公园”、城市绿道建设,探索在中小学校、幼儿园周边配套建设公园、公厕和等候区等。

住房和城乡建设部将大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼),重点改造2000年年底建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元,根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要,在确保可如期完成2000年年底建成需改造老旧小区改造任务的前提下,可结合地方财政承受能力将建成于2000年年底后、2005年年底前的住宅小区纳入改造范围。

有关负责人表示,将鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制,探索建立房屋养老金和保险制度,形成住宅小区改造建设长效机制。

(经济日报)

