

青島市即墨區人民政府辦公室文件

即政办发〔2021〕37号

青島市即墨區人民政府辦公室 關於加快推進舊城區老旧小区改造工作的實施意見

各鎮人民政府，各街道辦事處，各功能區，區政府各部門，區直各單位：

為切實改善舊城區老旧小区人居環境，全面提升城市形象和品質，根據國務院、山東省政府對城鎮老旧小区改造的工作部署和《青島市人民政府辦公廳關於加快推進城鎮老旧小区改造工作的實施意見》（青政办发〔2021〕4号）等文件要求，結合我区實際，制定本實施意見。

一、總體要求

（一）指導思想。以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，

深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神,坚持以人民为中心的发展思想,以构建和谐社会为出发点,以改善老旧小区人居环境和品质为目标,进一步提升人民群众的宜居幸福指数。

(二) 基本原则

1. 政府主导、街道实施。区政府确定我区老旧小区改造年度计划,协调有关部门积极支持配合老旧小区改造工作;街道办事处为责任主体单位,负责编制提报年度改造计划及具体实施工作。支持鼓励区属国有企业或与其他企业组建的合资公司作为建设单位,参与老旧小区改造。

2. 整合资源、量力而行。鼓励社会资本、产权单位、专营单位、金融机构积极参与,引导居民合理出资,实现多渠道融资。结合实际,合理确定改造内容和标准,科学编制改造规划和年度计划,循序渐进提升老旧小区居民生活品质。

3. 统筹谋划、一改到位。对改造项目拟定切实可行的实施方案,规范施工程序,补齐老旧小区基础配套设施短板。集中资金和资源,统筹谋划、科学设计,将应当改造的内容考虑到位、一次性改造到位。

4. 立足当前、着眼长远。将改造提升与长效有序管理相结合,合理确定业主委员会、物业服务企业等多主体参与的小区管理模式,巩固维护老旧小区改造成果。

(三) 工作目标。到“十四五”期末,力争基本完成2000年12月31日前建成的城区老旧小区改造,按照急缓程度、结合财力

状况推进 2005 年 12 月 31 日前建成的城区老旧小区改造。具备封闭条件的老旧小区，改造后实施封闭管理，由街道办事处组织指导居民成立业主委员会，聘请物业服务企业入驻管理。

二、改造范围和改造内容

（一）改造范围。青威路以南、城阳界以北（不含环秀街道三里庄、山前社区）、马山路以东、204 国道以西旧城区范围内，2005 年 12 月 31 日前，在城市国有土地上建成、失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（不含危房和近几年有可能进行拆迁改造的小区）；100 户以下零星的平房、二层楼房、单栋或多栋楼房统称为居民楼院，并入就近的住宅小区进行改造。符合条件的部队零散公寓应纳入改造。

（二）改造内容。按照基础、完善、提升三种类型，对老旧小区及周边区域的建筑、环境、配套设施等进行改造、完善和提升。

1. 基础类。主要包括拆违拆临；改造完善安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤设施；对建筑物进行修缮；对各类管线进行规整（入地）；雨污分流改造、垃圾分类等。

2. 完善类。主要包括完善社区和物业服务用房、公安警务用房、智能信包箱和文化、体育健身、无障碍、卫生健康、交通安全设施；实施建筑节能改造、海绵化改造、加装电梯、停车场建设等。

3. 提升类。主要包括提升养老、托育、托幼、家政、商业以及智慧社区等服务功能。

三、实施程序

（一）制定改造规划。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，由通济、环秀、潮海街道对辖区内符合改造政策要求的老旧小区进行全面调查摸底，建立老旧小区数据库。按照居民自愿、自下而上的原则，确定拟改造项目及时序，编制老旧小区改造五年规划（2021—2025年），报区推进老旧小区整治改造工作领导小组（以下简称“领导小组”）办公室备案。

（二）年度计划申报与实施

1. 计划申报

（1）征集改造需求。每年6月底前，相关街道办事处对辖区内拟列入下一年度改造计划的老旧小区进行详细的调查摸底，拟定初步改造方案及改造内容，经问卷调查，业主认可率达到法定要求后，形成老旧小区改造计划项目台账。项目台账应将专营设施设备升级改造、节能环保改造、雨污分流改造、海绵化改造、加装电梯、停车场建设、公共服务设施完善列为重点改造内容，并征求相关部门和单位意见。

（2）制订初步方案。根据改造计划项目台账，由所在街道办事处会同建设单位通过向专业机构购买服务等方式，编制初步改造方案及预算；同步制定居民资金筹集方案、物业服务引进等长效管理方案。

（3）改造项目联审。简化老旧小区改造项目审批流程，改造方案征求居民意见后，由领导小组办公室组织区住建、自然资源等部门联合审查批准。

（4）申报改造计划。街道办事处对联审批准的初步改造方案，

在项目范围内公示不少于 5 个工作日。公示结束后,对符合条件的项目,由领导小组办公室报领导小组审批,于 8 月底前向青岛市主管部门申报下一年度改造计划,经山东省主管部门审查后公布。

2. 项目实施

(1) 方案设计与审查。项目建设单位依法委托设计单位依据《青岛市城镇老旧小区改造技术导则(试行)》进行方案设计,由领导小组办公室组织区住建、自然资源等部门进行联合审查。

(2) 招投标。依法必须公开招标的改造项目,应进入公共资源交易中心交易,接受招投标行业主管部门监督管理;符合社会投资自主发包的项目,依法办理自主发包手续。招标可以采取施工招标,也可以采取设计施工总承包方式进行招标。采取施工招标的项目,建设单位在具备发改立项、图纸、招标控制价和工程量清单后发布招标公告;采取设计施工总承包方式进行招标的项目,建设单位在具备发改立项后发布招标公告。

(3) 工程实施和监管。建设单位要严格按照相关法律法规和标准规范标准组织实施,相关部门、街道办事处、社区等要全力配合,为施工提供必要条件。建设主管部门应督促建设单位落实工程质量、安全生产、文明施工等管理要求。

3. 项目验收。项目竣工后,由建设单位按照建筑工程竣工验收的要求和程序组织竣工验收。通过后,建设单位应及时完成竣工财务决算,做好竣工项目的资料整理等工作。项目资料全部整理完毕后,移交区住建局城建档案馆保存。

四、落实资金保障

（一）落实财政资金。相关单位要做好项目立项等准备工作，积极争取中央补助资金。区级财政在预算中统筹安排资金用于老旧小区改造，可采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式，发挥财政资金引导作用。将符合条件的老旧小区改造纳入政府专项债券重点支持，通过发行专项债券筹措改造资金。

（二）鼓励专营单位投资。老旧小区内入户端口以外供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专业经营设施的整治改造，参照青岛市住房和城乡建设局等八部门下发的《青岛市城镇老旧小区专营设施设备协同改造工作指导意见》（青建办字[2021]7号）的相关要求执行。

（三）引入社会资本。对于养老、托育、托幼、停车、助餐、便利店、家政保洁等能够形成现金流的改造内容，鼓励通过市场化方式，引入企业投资改造和运营。

（四）引导居民出资。鼓励居民通过申请房屋专项维修资金、提取住房公积金等方式筹集改造资金，依法合规用于居民单元防盗门加装或更换、加装电梯、结合外墙节能改造更换密封窗、屋面防水、楼梯间公共设施更新、户内水电气暖设施等改造。

（五）创新融资模式。通过“4+N”投融资模式，拓宽资金筹集渠道，即大片区统筹平衡、跨片区组合平衡、小区内自求平衡、政府引导的多元化投入以及结合实际探索的其他模式。

五、完善支持政策

（一）规划土地政策。对在老旧小区内及周边新建、改扩建公共服务和社会服务设施的,在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下,可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。因改造利用公共空间新建、改建各类设施影响日照间距、占用绿化空间的,可在广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。领导小组办公室会同相关部门,根据上级有关政策,研究探讨建立支持大片区统筹改造或跨片区组合改造、城镇低效用地再开发项目统筹谋划、深入挖掘老旧小区内空间和周边零星碎片化土地资源等相应的土地出让支持政策。

（二）税费政策。专业经营单位参与区政府统一组织的老旧小区改造,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）其他政策。利用民政、文化、卫生、商务、体育等政策资源和机关、企事业单位的空置房屋等社会资源,在城镇老旧小区内及周边健全社区养老、托育、托幼、医疗、停车场、体育健身、文化、小型开放绿地等公共服务设施,完善家政、助餐、便民市场、便利店、智慧社区等社会服务设施,按规定标准建设完善社区党群服务中心

(站)。

六、保障措施

(一)加强组织领导。领导小组统筹全区老旧小区改造各项工作；领导小组办公室牵头成立由区自然资源、住建、工信、住宅服务中心、街道办事处、专营单位等工作人员组成的专班，实行集中办公，其他有关部门和单位依据职能做好协助配合工作。街道作为老旧小区改造主体责任单位，应组建专门的工作班子，将改造项目各项工作落到实处。

(二)建立长效管理机制。由街道办事处推行社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调联动的管理模式，对改造后的老旧小区实行分类施策管理，做到“改造一个、管好一个”。

(三)加大考评力度。领导小组办公室要制定科学合理的考核细则，将旧城区老旧小区改造和改造后建立长效管理机制情况纳入年度考核。通过召开专题会议、定期通报、督导约谈、奖优罚劣等方式，强化监督管理，保障我区老旧小区改造工作顺利实施。

附件：1.即墨区老旧小区改造内容清单

2.即墨区老旧小区改造工作职责分工表

青岛市即墨区人民政府办公室

2021年6月17日

(此件公开发布)

附件1

即墨区老旧小区改造内容清单

类 别	序号	内 容	要 求	选项
基础类	1	拆除违法建筑	拆除小区内违法建筑，清理小区乱堆乱放，恢复小区空间。	必选
	2	道路铺装	硬化小区道路、活动场所，维修破损甬道。	应选
	3	海绵化改造	通过透水铺装、下沉绿地、模块化蓄水池、雨水花园等技术措施，建设海绵型小区。	应选
	4	完善公共照明	更新、补齐公共部位照明设施。	应选
	5	完善专营设施	改造和完善小区供水、供电、供气、供暖、雨污分流排水、通信设施设备，保障安全使用；实施雨污分流改造的小区，取消化粪池。	应选
	6	管线改造规整	小区架空线路实施入地改造，管线规范整齐，无乱拉乱搭现象。	必选
	7	健全安防设施	加装、维修监控设施设备和单元防盗门，保障小区安全。	自选
	8	加强消防安全	完善消防设施设备、配备消防器材，设置消防车通道、消防救援场地、消防标识。	必选
	9	完善环卫设施	设置垃圾分类箱，实施垃圾分类投放。	应选
	10	环境绿化提升	增补小区绿色植被，绿植布局合理，养护到位，无裸露土地。	应选
	11	建筑物修缮	加固外檐、围墙，维修屋面、楼道，补齐门牌、楼牌；加装楼梯扶手。	应选
	12	加强物业管理	引进物业管理企业，实施物业管理、业主自治管理或网格化管理	必选
完善类	13	公共服务管理	增建社区服务、党员活动、物业管理用房、公安警务用房。	应选
	14	建筑节能改造	实施节能保暖改造。	必选

	15	完善停车设施	合理设置停车场地，有条件的建设立体停车位。	应选
	16	增设无障碍设施	补充增设小区盲道、坡道等无障碍设施，方便残疾人、老年人等出行。	必选
	17	增设健身设施	具备条件的小区，增补完善配置体育健身设施及休闲娱乐场所，满足小区居民健身锻炼、休闲娱乐需求。	自选
	18	电梯加装	遵循居民自愿原则，实施加装电梯改造。	自选
	19	完善快递服务	增设智能信包箱、快递驿站。	应选
	20	增设充电设施	合理设置电动车停放场地、集中装配充电位。	自选
	21	设立宣传栏	在小区适当位置设置包括垃圾分类在内的公示栏、指示栏（牌）、宣传栏、信息发布栏。	应选
	22	便民市场建设	新建、改建便民市场、超市、便利店，满足居民生活需求。	应选
	23	卫生健康服务	新建、改建社区卫生服务机构，满足基本医疗和基本公共卫生服务需求	应选
提升类	24	养老设施建设	每个社区建成 1 处居家社区养老服务站。	应选
	25	托幼设施建设	新建、改（扩）建托育、托幼（小学生管护）服务设施、场地。	自选
	26	增设家政服务	引进家政服务机构，满足居民日常需求。	自选
	27	智慧社区建设	根据居民需求，推进智慧社区建设。	自选

备注：

1. “必选”是指只要有改造必要，必须无条件实施改造；“应选”是指对于有必要改造的内容，在小区客观条件具备、多数居民同意的情况下，应当实施改造；“自选”是指资金满足需要、小区客观条件具备、多数居民同意的情况下，可以纳入改造。

2. 基础类、完善类、提升类具备政策要求和条件的改造项目，均可实施电梯加装。

附件2

即墨区老旧小区改造工作职责分工表

责任单位	职责分工
区住宅服务中心	老旧小区改造牵头部门，组织协调改造项目具体工作；协调供电、供水企业。
通济街道 环秀街道 潮海街道	成立领导机构，配备相关人员；调查摸底、初步征集改造需求，编制老旧小区改造规划；征求居民改造意愿，确定具体的改造内容，拟定初步改造方案；对审查后的改造方案进行公示并负责解释；申报年度改造计划；参与方案设计审查；组织社区、居委会协调业主维稳等相关问题；做好改造小区后续物业管理工作。
区发改局	改造计划会审签章；协助办理改造项目立项；协助办理融资或专项债手续；协助办理中央基础设施配套补助费申报手续。
区自然资源局	参与方案设计审查；办理改造项目涉及的规划、土地等审批手续。
区住建局	参与方案设计审查；提供老旧小区雨污水等管线相关基础资料；会同相关部门对加装电梯审批、监管、验收；改造工程施工质量及安全监管、验收、备案；接收保管改造项目竣工档案；协调供热、供气企业。
区财政局	改造计划会审签章；符合条件的项目协助对上申报发债；将区级财政按规定承担的补助资金列入年度预算统筹安排。
区工信局	协调通讯企业做好线缆归集、设施设备更新等相关工作。
区行政审批局	协助办理工程招投标手续；办理施工许可相关审批手续。
区民政局	指导增设养老等服务设施；协助申请相关补助资金。
区综合执法局	拆除小区内的违章设施、临时建筑。
区税务局	按照上级的相关规定，对小区增设的服务项目减免税费。
区国资中心	对相关资金和资源进行监管。
区消防大队	指导增设消防设施、消除消防隐患。

青岛市即墨区人民政府办公室

2021 年 6 月 17 日印发