

# 青岛市崂山区人民政府办公室文件

崂政办发〔2021〕2号

---

## 青岛市崂山区人民政府办公室 关于印发崂山区城镇老旧小区改造工作 实施方案的通知

各街道办事处,区政府有关部门,区直有关单位:

《崂山区城镇老旧小区改造工作实施方案》已经区政府研究同意,现印发给你们,请结合实际认真组织实施。

青岛市崂山区人民政府办公室

2021年5月10日

(此件公开发布)

# 崂山区城镇老旧小区改造工作实施方案

为有效改善崂山区老旧小区居民的居住条件，打造“怡居”的生活品质，根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28号）和《青岛市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（青政办发〔2021〕4号）文件精神，结合我区实际，制定本实施方案。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实党中央、国务院的决策部署和省委省政府、市委市政府关于推进城镇老旧小区改造的要求，运用“共同缔造”理念，建立“区级统筹、街道主导、社区协调、居民参与、企业运作”的“五方联动”机制，不断改善老旧小区人居环境和品质，提升人民群众的获得感、幸福感和安全感，打造老旧小区改造建设决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享的新格局。

## 二、任务目标

到“十四五”期末，力争基本完成2000年12月31日前建成的城镇老旧小区改造，按照急缓程度、结合财力状况推进2005年12月31日前建成的城镇老旧小区改造，改善居民住房条件，

促进区域经济发展，提升基层治理能力。

### 三、基本原则

(一) 区级统筹。崂山区推进老旧小区整治改造和物业管理工作领导小组（以下简称老旧小区改造领导小组）办公室设在区住房城乡建设局。老旧小区改造领导小组办公室负责老旧小区改造工作的统筹协调和业务指导，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，编制规划方案，制定工作规则、责任清单和议事规程等。

(二) 街道主导。各街道办事处作为老旧小区改造工作具体组织单位，要同步成立推进老旧小区整治改造工作专班（工作专班不少于6人），向上对老旧小区改造领导小组负责，向下负责街道内项目的具体组织实施，并及时上报反馈各项业务。各街道办事处应加强基层组织治理、强化党建引领、提高小区业委会的组建率。改造后的老旧小区逐步实现物业管理全覆盖，并加大对物业公司的日常监督检查和管理。

(三) 社区协调。老旧小区改造工作涉及社区居民切身利益，基层社区党组织应积极发挥党员带头作用，以社区党委为统领，搭建党建工作平台，组织社区、物业、业委会（业主）党员包楼包院，以入户访谈、现场调研、居民议事会、评审会等方式收集居民需求，成立质量检查小组，监督检查施工质量，通过党建引领、共商共治，积极化解矛盾和争端。

（四）居民参与。按照“谁受益、谁出资”原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实，支持小区居民提取住房公积金用于加装电梯等住房改造。

（五）企业运作。崂山湾发展集团作为实施主体即项目建设单位，统筹2021年3个片区项目建设及崂山区五年规划老旧小区改造项目的融资、改造建设、运营管理工作，可采购专业机构编制崂山区老旧小区改造五年规划及项目全过程咨询等工作。

#### 四、改造范围和内容

（一）改造范围。城镇老旧小区是指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。城镇老旧小区改造是指对城镇老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等进行的改造、完善和提升（不含住宅拆除新建）。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、提升三类，对城镇老旧小区和周边区域进行丰富和提升。

基础类：主要包括拆违拆临，改造安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤设施，进行建筑物修缮、管线规整（入地）、垃圾分类等。

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。

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。

## 五、组织实施

（一）制定老旧小区改造五年规划。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，组织各街道完成城镇老旧小区的全面调查摸底，建立城镇老旧小区数据库。按照居民自愿、自下而上的原则，确定拟改造项目及时序，由崂山湾发展集团作为实施主体即项目建设单位，结合《青岛市城镇老旧小区改造技术导则》及崂山区老旧小区实际情况，采购专业机构科学编制崂山区2021—2025老旧小区改造五年规划。

### （二）申报年度计划

1. 征集改造需求。结合城镇老旧小区改造五年规划和我区财政承受能力，对辖区内当年存在改造需求且符合政策规定的城镇老旧小区进行调查摸底。在街道办事处、社区党组织领导下，组织开展居民入户问卷调查，改造意愿、改造内容须达到项目涉及总户数的三分之二以上认可。业主改造意愿和内容的认可率达到规定要求后，由各街道办事处形成城镇老旧小区改造计划项目台账。改造计划项目台账应将专营设施设备升级改造、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. 制定初步改造计划。根据各街道办事处城镇老旧小区改造

计划项目台账，由崂山湾发展集团编制各街道初步改造计划及资金测算；同步制定资金筹集方案以及物业维修资金、房屋专项维修资金补建或续筹、物业服务引进等长效管理方案。

3. 评审初步改造计划。初步改造计划完成后，由崂山湾集团报各街道办事处审核，各街道办事处审核后提报老旧小区改造领导小组办公室，由老旧小区改造领导小组办公室组织发展改革、财政、自然资源、城管和农业农村等部门进行评审，确定初步改造计划。同等条件下，优先对居民改造意愿强、参与积极性高、出资占比高的小区实施改造。

4. 公示初步改造计划。初步改造计划确定后，由各街道办事处牵头对本辖区初步改造计划进行公示，公示期不少于5个工作日。

5. 申报年度改造计划。公示结束期满无异议或异议不被采纳后，由各街道办事处提报老旧小区改造领导小组办公室专题会议研究。研究通过后，由老旧小区改造领导小组办公室于每年8月底前向市住房城乡建设局申报下一年度改造计划。

### （三）实施年度计划

1. 计划确定。由市住房城乡建设局组织专家或第三方评估机构对申报的改造项目进行评审，确定下一年度项目安排、资金预算，编制改造计划，报经市政府同意后，由市住房城乡建设、发展改革、财政联合上报省主管部门，确定后公布。

2. 项目实施。按照年度改造计划，由各街道办事处牵头组

织项目实施。

(1) 选取全过程咨询单位。由项目建设单位通过招标形式确定全过程咨询单位，依法开展项目的可研、初步方案设计、监理等相关工作。

(2) 审查初步设计方案。初步设计方案形成后报各街道办事处审核，各街道办事处审核通过后提报老旧小区改造领导小组办公室，由老旧小区改造领导小组办公室组织相关部门、单位进行联合审查，通过后报老旧小区改造领导小组批准。

(3) 招投标。由项目建设单位向招标管理机构提出招投标申请，可采用 EPC 模式确定工程总承包单位。招标管理机构可根据项目特点和实际情况出台相应的招标制度，将城镇老旧小区改造项目统一纳入招标平台招标。

(4) 工程实施和监管。项目建设单位要严格按照相关法律法规和规范标准组织实施，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。老旧小区改造领导小组办公室应根据城镇老旧小区改造工作的特点，督促项目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。项目完工后，由项目建设单位组织相关部门、参建单位、居民代表进行项目联合竣工验收和评估。验收和评估通过后，应及时完成竣工财务决算，做好竣工项目的资料整理、归档和移交工作。

(四) 强化长效管理。由街道办事处会同区物业管理部门在

征求居民意见的基础上对拟纳入改造的城镇老旧小区先予确定物业管理方式，推行社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业事务共商、协调联动的管理模式。改造后的老旧小区实行分类施策管理，建立健全城镇老旧小区房屋专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进改造后的小区实现自我管养。

## 六、组织保障

### （一）明确部门职责

老旧小区改造领导小组主要统筹全区老旧小区改造工作，并负责配合、协调市级老旧小区改造小组工作，确定五年规划方案，制定相关支持政策，协调区内老旧小区改造所涉及的专营设施设备单位，以保证老旧小区改造工作顺利进行，并积极推进老旧小区改造联合审批机制的建立。

区住房城乡建设局负责老旧小区改造工作的统筹协调和业务指导，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；区财政局会同区住房城乡建设局研究确定老旧小区改造的资金筹集方案，可考虑通过发行债券、贷款等方式融资；区发展改革局负责办理老旧小区改造项目的立项手续，优化审批程序开辟绿色通道；区民政局负责城镇老旧小区养老设施建设项目的规划、建设、管理和绩效评价工作；区审计局依法实施审计监督；区自然资源、规划、城市管理、农业农村、专营单位等相关部门各司其职、协调联动、形成合力。

各街道办事处作为老旧小区改造的主体，主要负责开展本区

域内项目前期调查工作，并在项目公示、施工、验收等工作环节进行相应的组织协调；负责项目整体改造效果评价相关工作，对工程实施过程中的质量进行监督，并将党建同老旧小区改造工作相结合，通过党建引领积极引导社区居民参与到老旧小区改造工作中。

崂山湾发展集团作为老旧小区改造工作的实施主体即项目建设单位，负责前期行政审批手续、招投标、项目咨询、设计、施工工作；组织实施项目前期调查、项目实施、完工后的竣工验收等相关工作，并负责老旧小区改造完成后保修期内的运维管理工作。

## （二）加强政策支持

一是加大资金支持力度。根据住建部《城镇老旧小区改造试点工作方案》文件要求，在充分利用中央、省、市资金支持的基础上，基础类内容的改造，政府及相关权属部门应重点予以支持，专营设施设备单位、居民承担部分改造费用；完善类内容的改造根据各个改造内容的相应出资比例，由居民承担部分改造费用，政府给予适当补助。建立对改造主体的奖罚机制，对推进改造工作积极主动、改造效果好的给予资金奖补，对改造工作滞后、群众意见大的不予奖补。

二是多方筹措改造资金。建设资金主要来自财政补贴、上级奖补、平台公司融资以及居民出资。

三是引导专营单位参与改造，落实税费减免政策。推进供水、

供电、燃气、供暖、通信等单位对专营管线出资进行改造提升，改造后的专营设施产权移交给专营单位，并由专营单位负责维护管理。专营管线的改造应与老旧小区改造同步设计、同步实施、同步验收。

### （三）简化改造审批流程

简化老旧小区改造项目审批程序，探索联合审批模式，加快老旧小区改造进程，同时给予绿色通道等政策。

### （四）做好宣传引导

组织社区基层开展宣传发动工作，发挥党员模范带头作用。充分利用新闻媒体和网络加大对老旧小区改造政策以及优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

附件：青岛市城镇老旧小区改造内容清单

## 附件

# 青岛市城镇老旧小区改造内容清单

类别	序号	内容	要求	选项
基础类	1	拆除违法建设	拆除小区内违法建设，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。	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。	应选
	12	加强物业管理	引进物业管理企业，实施物业管理、居民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	合理设施停车场地,有条件的建设立体停车车位。	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。	应选
	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	26	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
	27	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
	28	增设家政服务	引进家政服务机构,满足居民日常需求。	自选
	29	智慧社区建设	根据居民需求,推进智慧社区建设。	自选

注：“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，在小区客观条件具备、多数居民同意的情况下，可以纳入改造。