

青岛市老旧街区改造管理办法

(2023年1月16日青岛市人民政府令第295号公布 自2023年3月1日起施行)

第一条 为了规范老旧街区改造工作，完善公共服务设施，改善居住生活环境，根据有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内老旧街区改造及有关管理工作，适用本办法。

本办法所称老旧街区改造，是指对建成年代较早、市政基础设施不完善、公共服务设施不健全的区域进行的整体性、系统化改造，一般以居民改造意愿强烈、集中连片的老旧小区改造为主。

本办法所称老旧小区，是指城市国有土地上建成年代较早、失养失修失管的住宅小区（含单栋住宅楼）。

第三条 老旧街区改造应当遵循规划引领、统筹实施、多方参与、建管并重的原则，注重保护和传承城市特色风貌。

第四条 市、区（市）人民政府建立老旧街区改造工作综合协调机制，统筹组织老旧街区改造，协调处理老旧街区改造工作

中的重大事项。

第五条 市住房城乡建设部门负责组织、指导、协调全市老旧街区改造工作，并按照职责做好相关监督管理工作。

区（市）人民政府负责辖区内老旧街区改造工作，指定牵头部门（以下统称区（市）牵头部门）负责组织开展调查、计划申报和改造实施等工作。

发展改革、教育、民政、财政、自然资源和规划、城市管理、交通运输、水务、园林和林业、商务、文化和旅游、卫生健康、体育、行政审批、消防救援等部门和单位按照职责分工做好老旧街区改造相关工作。

供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位做好相关设施改造工作。

第六条 区（市）人民政府应当根据老旧街区的住宅建筑、市政基础设施、公共服务设施、环境等基本情况，编制老旧街区改造规划。

第七条 区（市）牵头部门应当每年组织相关部门、单位和街道办事处，在征求相关权利人意愿的基础上，编制下一年度老旧街区改造计划，明确改造项目、改造内容及资金筹措渠道，报市住房城乡建设部门。

市住房城乡建设部门会同有关部门审核后下达年度老旧街区改造计划。须经上级有关部门审核的，应当经上级部门核准后下达并公布。

已纳入房屋征收计划的住宅小区（含单栋住宅楼），原则上不列入年度老旧街区改造计划。

第八条 老旧街区改造可以采取政府投入、政府和社会资本合作等模式。鼓励社会资本参与老旧街区改造。

财政部门在年度预算中统筹安排资金用于支持老旧街区改造，符合政府专项债券发行条件的项目，可以按照规定纳入专项债券支持范围。

第九条 鼓励老旧小区业主通过直接出资、依法使用房屋专项维修资金、提取住房公积金、捐资捐物、投工投劳以及让渡公共收益等方式支持改造。

业主专有部分的设施设备改造支出，由业主承担。

第十条 老旧街区改造包括以下内容：

（一）道路、供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视、环境卫生、照明、绿化、消防等市政基础设施建设和改造；

（二）公共卫生、无障碍、适老养老、幼儿教育服务、文化休闲、体育健身等公共服务设施建设和改造；

（三）家政保洁、助餐、医疗卫生、便民市场、便利店、邮政快递服务等专项服务设施建设和改造；

（四）老旧小区内建筑物屋面、外墙、楼梯间等共用部位修缮和改造；

（五）电动交通工具充电设施、停车场（库）、物业用房等环境及配套设施建设和改造；

（六）安防、公用设施监测、综合服务智慧化服务管理设施建设和改造；

（七）违法建设拆除、圈占绿地恢复；

（八）住宅建筑节能改造；

（九）根据实际确定的其他需要改造的内容。

第十一条 区（市）牵头部门应当根据有关规定及项目实际编制改造实施方案，确定改造内容、规划设计、投资概算、资金来源、物业管理等内容，在改造项目范围内通过业主座谈、入户走访、现场公示、网上征集等形式充分征求意见。

改造实施方案公示结束后，由区（市）人民政府组织住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、城市管理、综合执法、园林和林业等部门依法进行联合审查，出具联合审查意见，并依法办理审批手续。

老旧街区改造中涉及房屋征收，适用房屋征收的有关法律法规规定。

第十二条 老旧街区改造实施主体根据改造项目依法确定。

老旧小区改造项目实施主体由区（市）人民政府确定，负责办理审批手续、组织施工招标和采购、组织项目验收和移交等。

供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等相关设施，产权属于专业经营单位的，由专业经营单位负责改造；产权不属于专业经营单位的，由专业经营单位协同参与改造。专业经营单位进行相关设施改造，可以申请单独立项，也可以与其他改造内容共同立项。

第十三条 业主依法共同决定加装电梯的，应当制定既有住宅加装电梯方案，方案包括业主意愿、可行性分析、设计文件、费用预算、运行和维护责任及费用承担等事项。

第十四条 区（市）牵头部门应当统筹老旧街区改造项目进度，推进改造区域内老旧小区改造和市政基础、公共服务、专项服务等设施同步建设。

业主对建筑物及其附属设施的共有部分、专有部分进行维修保养的，可以与老旧街区改造同步进行。

第十五条 建设、勘察、设计、施工、监理等单位应当依法

承担相应质量和安全责任。

行政审批部门应当按照规定将审批信息推送给相关质量和安全监督部门。相关质量和安全监督部门应当履行质量和安全监督职责。

第十六条 供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等相关设施改造，应当符合技术标准和城市规划要求，改造后的各类管线、杆体、箱体等设施的设置，应当规范、安全、有序，并标明产权单位。

缆线改造优先采取入地方式进行，不能入地的，一般依附建（构）筑物敷设；无法依附的，应当进行遮蔽。

相关设施改造完成后，专业经营单位应当自管线敷设完成之日起3个月内完成入户割接以及废弃管线、杆体、箱体等设施的拆除和清理。

第十七条 利用业主共有的设施、公共空间或者存量房屋建设各类服务设施的，应当经业主依法共同决定。

老旧小区改造中建设公共服务设施，在不违反国家有关强制性规范和标准、并广泛征求业主意见的前提下，可适当调整建筑密度、容积率等技术指标。

对利用老旧小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土

地等建设公共服务设施的，可按照规定不增收土地价款。

第十八条 老旧街区改造完成后或者地下管线等隐蔽工程完工后，实施主体应当及时组织验收。验收依法由有关部门和勘察、设计、施工、监理等单位参加，可以邀请街道办事处、社区、业主委员会或者业主代表、物业服务企业以及专业经营单位参加。

第十九条 老旧街区改造实施主体应当加强工程建设档案资料收集，验收完成后按照规定将有关资料移交给相关部门。

第二十条 老旧街区改造完成后，市住房城乡建设部门应当委托第三方机构，对改造项目进行综合评价。评价结果作为下一年度财政资金安排和分配的重要依据。

第二十一条 对改造后的老旧小区实行物业服务的，区（市）人民政府可以结合实际给予财政补助，补助范围、补助期限、补助标准及方式由区（市）人民政府确定。

专业经营单位出资参与相关设施改造提升的，改造后的相关设施可以依法移交给专业经营单位，由其负责后续维护管理。

第二十二条 违反本办法规定的相关行为，依照有关法律法规规章的规定进行处罚。

第二十三条 老旧街区改造中涉及文物、历史建筑、传统风

貌建筑和古树名木的，依照有关法律法规规定执行。

第二十四条 本办法自 2023 年 3 月 1 日起施行。