广州市老旧小区既有建筑功能转变实施办法（公众征求意见稿）

## 制定目的与依据

为贯彻落实《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）、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）、《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）、《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅关于进一步促进城镇老旧小区改造规范化提升质量和效果的通知》（粤建节函〔2022〕55号）等工作要求，结合《广州市老旧小区改造工作实施方案》（穗府办函〔2021〕33号）等文件精神，为促进我市城镇老旧小区改造及可持续发展，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，结合本市实际，制定本办法。

## 适用范围

纳入年度改造计划的城镇老旧小区及周边，不改变建筑结构（包括但不限于结构的材料、形式、楼层、数量、外立面等）、不增加建筑面积、不办理产权登记的既有建筑功能转变，适用本办法。

本办法所称城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）；既有建筑是指在城镇用地上具有合法权属证明或合法报批手续、可利用的地上或地下建筑物。

属于历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、预先保护对象及古树名木等的，其功能业态导入还应按相关法律、法规、规章和保护规划执行。

属于行政单位、事业单位及国资企业的，还应满足行政单位、事业单位及国资企业相关管理要求。

## 改造原则

老旧小区既有建筑功能转变应当严格控制对周边环境及安全的影响，坚持民生优先、补齐短板、品质提升、共治共享，兼顾完善功能和传承历史，广泛征求居民意见，充分尊重业主权利，合理配置服务设施，引入多元社会力量参与，保障建设投资合理权益，以微利运营实现社区“自我造血”。

## 实施主体

在符合老旧小区微改造实施方案的前提下，既有建筑功能转变可由业主自行实施，或由业主委托市场主体、人民政府实施；符合规定的，也可由业主、市场主体和人民政府合作实施。

## 功能业态清单管理

老旧小区改造功能业态正、负面管理清单是规划、建设、施工、消防等的管理依据。

既有建筑功能转变应满足功能业态清单管理要求，严禁影响周边环境、建筑安全、消防安全。涉及市、区级重点功能片区的，还应符合相关规划。

## 改造范围划定

老旧小区既有建筑功能转变改造范围划定应综合考虑行政管理界限、产权边界、现状社区物业管理和设施系统完整性等因素，结合老旧小区微改造实施方案范围划定。

## 方案编制

拟实施既有建筑功能转变的，应在老旧小区微改造实施方案中编制相应专章，明确以下内容：

1. 拟实施功能转变建筑的范围及位置、建筑面积、功能用途及业态、设计方案等；
2. 既有建筑转变为公益性设施的，公益性设施的类型、位置、建筑面积等；
3. 拟实施功能转变建筑的消防设计和安全评估；
4. 拟实施功能转变建筑的结构可靠性及抗震性能鉴定；
5. 拟实施功能转变建筑的环境条件相符性分析；
6. 既有建筑功能转变的工程费用及其筹集方案；
7. 改造计划和实施时序；
8. 施工保障措施；
9. 前期策划服务、改造建设、社区管养等成本和改造运营等收益的经济测算；
10. 收益分配、管养责任、退出约束条件及使用期满处置方式。

涉及历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、预先保护对象及古树名木等的，应同步编制相应专章。

涉及工业、仓库类建筑活化利用的，应同步开展环境影响评价。

各区可根据本区实际情况，细化方案编制要求。

## 意见征求

【居民意愿摸查】老旧小区微改造实施方案编制前，属地镇（街）应当组织摸查居民改造意愿和需求。

【实施方案公示】区老旧小区主管部门或属地镇（街）应按要求对老旧小区微改造实施方案进行公示，公示期不得少于10日。

## 业主表决

老旧小区微改造实施方案征求意见及公示结束后，属地镇（街）应组织拟实施功能转变的既有建筑利益相关业主对方案第一、二、六、八、九、十条及其他必要内容进行表决。

拟实施功能转变的专有物业部分，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。

改变建筑物专有部分以外的共有部分用途的，应当经本单元或本幢房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并由经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

## 方案审批

区人民政府或其委托单位应组织相关管理部门对老旧小区微改造实施方案开展联合审查。相关管理部门可以委托第三方机构对方案进行审查。

审查通过后，区人民政府出具批复函或区政府常务会议纪要，作为后续实施及办理相关手续的依据。

## 免于办理建设工程规划许可、环境影响评价

既有建筑功能转变符合老旧小区功能业态正面清单管理要求的，免于办理建设工程规划许可、环境影响评价手续，但应符合市容环卫标准和相关管理要求。

涉及工业或仓储建筑功能转变的，根据有关规定确定是否办理环境影响手续。

## 消防设计审查、备案抽查

既有建筑功能转变后属于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）所规定的特殊建设工程情形的，住房和城乡建设主管部门应当根据已批复的实施方案，按照改造后功能对改造事项进行消防设计审查。其他建设工程实行消防备案抽查。

## 建筑工程施工许可

既有建筑功能转变项目工程投资额100万元以上且建筑面积500平方米以上的，应当到项目属地区住房城乡建设部门办理建筑工程施工许可手续（含工程质量安全监督手续）；工程投资额100万元以下（含100万元）或者建筑面积500平方米以下（含500平方米）的，无需办理建筑工程施工许可，应到属地街道办事处办理开工建设信息录入管理手续。

限额以下小型工程的建设实行开工建设信息录入管理制度。

## 竣工验收

老旧小区微改造项目按照相关规定办理竣工验收。竣工档案报送城建档案馆（办）存档。

## 项目监管协议签订

属地镇（街）、业主、实施主体应当在方案批复后三个月内签订既有建筑功能转变项目监管协议。监管协议应包括第九条业主表决同意事项。

存在擅自改变使用用途、违反监管协议约定、居民强烈反对等问题，在规定时间内不整改或整改未达到要求的，按监管协议启动项目退出程序。

## 商事登记

属地镇（街）根据已批复的实施方案或区政府常务会议纪要，出具同意既有建筑功能转变的场地证明。场地使用证明不作为对建筑合法性的确认、不动产权属及使用功能的证明和房屋、土地征收补偿的依据。

实施主体可提交功能转变场地证明作为住所、经营场所使用证明到商事登记管理部门办理注册登记，无需提供产权证明。

## 收益管理

既有建筑功能转变产生的收益按约定处理，可用于抵扣前期策划服务、改造建设、社区管养等相关成本费用。

## 期满物业处置

协议约定使用期满后，应对既有建筑转变功能的使用情况开展评估，可结合老旧小区居民意愿采取续留、改造、恢复等处置方式。

## 施行时间

本办法自X年X月X日起施行。

**附件之一**

老旧小区改造功能业态正、负面清单

第一条 正面清单

正面清单是指对周边无负面影响，有利于老旧小区补齐设施短板、消除安全隐患、提升街区活力、打造“完整社区”的功能业态，包括：

（一）增加公共服务设施及市政设施，包括：

**①行政管理设施：**居委管理中心（含社区居委会、党群服务站、社区议事厅、社区服务站、司法所（公共法律服务工作站）等）、物业管理处、家庭综合服务中心等；

**②养老服务设施：**综合养老服务中心（颐康中心）、社区养老服务机构（颐康服务站）、社区日间照料中心、星光老年之家、老年大学教学点、长者饭堂等；

**③医疗服务设施：**社区卫生服务中心、社区卫生服务站、护理站等；

**④教育设施：**托儿所（日托中心）、幼儿园等；

**⑤文化设施：**社区文化活动中心、文化站（室）、社区少年宫、社区学校、社区图书馆、社区博物馆等；

**⑥体育健身设施：**社区体育中心、社区全民健身中心、群众性体育运动场地、居民健身场所等；

**⑦市政公用设施：**停车及充电设施、智慧服务设施、安防设施、垃圾收集点、可回收物便民回收点、公共厕所等。

（二）增加便民商业设施，包括：培训机构、药店、理疗中心、便利店、杂货店、家电及生活用具维修点、超市、轻餐饮（指不使用天然气和煤气的餐饮商铺，如咖啡馆、茶室等）、洗衣店、家政服务点、快递送达设施、书店、理发店、电信营业场所、银行营业网点等。

（三）调整既有商业建筑内部业态或调整办公建筑内部业态。

（四）旧城区范围内的商业、办公（行政办公除外）功能互换。如：商店、办公、人才公寓、酒店、旅馆、超市、手工艺品制作、培训机构、健身房、金融保险服务、医疗机构、餐饮等的互换。

（五）利用住宅建筑增加不产生光、电、音等干扰的创新、创业功能业态，包括：文化创意、咨询设计、创客空间、电子商务、小型民宿（≤14间房）等。

（六）利用住宅建筑改为公寓。

（七）非住宅建筑改为保障性租赁住房。

住宅建筑改为非住宅功能的（人才公寓除外），应当在面向开敞空间、临生活性主次干道的建筑裙楼或三层以下布局。位于历史文化街区及其建设控制地带的住宅建筑可整栋转为非住宅功能。

第二条 负面清单

负面清单是指严重影响周边环境及安全的功能业态，包括：

（一）非住宅建筑改为住宅（保障性租赁住房除外）；

（二）有安全、噪声、光、油烟污染问题、影响周边环境的功能，如：物流配送站、生产加工、KTV、酒吧、夜总会等；

（三）无法商住分离的区域用作明火餐饮；

（四）有易燃易爆等安全危险的功能，如：危化品生产和加工存储、危废存储等；

（五）其它影响公共安全和环境，以及法律法规明确规定禁止的情形。