

聊城市行政审批服务局文件

聊城市住房和城乡建设局

聊建字〔2021〕39号

关于印发聊城市《优化城镇老旧小区改造项目审批指导意见》的通知

各县（市、区）、市属开发区住房城乡建设局（建设管理部）、行政审批服务局（行政审批服务部）：

为贯彻《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》《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》，落实省委、省政府持续深入优化营商环境要求，加快全市城镇老旧小区改造项目审批，根据《山东省关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见》，结合聊城市实际情况，制定了聊城市《优化城镇老旧小区改造项目审批指导意见》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

聊城市行政审批服务局



聊城市住房和城乡建设局



2021年7月27日

关于优化城镇老旧小区改造项目 审批指导意见

为贯彻《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》《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》，落实省委、省政府持续深入优化营商环境要求，加快全省城镇老旧小区改造项目审批，根据《山东省关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见》，结合聊城市实际情况，提出以下指导意见：

一、工作目标

全面精简城镇老旧小区改造项目审批事项和环节，构建快速审批流程，推行网上审批，提高审批效率。全市不新增建筑面积、不涉及主体结构变动、不改变土地用途的低风险改造项目全流程审批时间不超过 10 个工作日；加装电梯、新增建筑面积等其他改造项目全流程审批时间不超过 20 个工作日。

二、适用范围

本指导意见适用于各县（市、区）列入年度城镇老旧小区改造计划的项目。市级确定的老旧小区专项提升工程可参照本《指导意见》实施。改造项目使用中央补助资金对审批流程另有规定的，从其规定。

三、优化改造项目组织实施，科学编制改造方案

1. 各县（市、区）政府应明确城镇老旧小区改造项目实施主体，作为项目报建单位，项目实施主体可以是县（市、区）老旧小区改造牵头单位、街道办事处（乡镇政府）、社区居民委员会、市场化运营公司、物业服务企业等。

2. 科学编制改造方案。项目实施主体负责牵头组织编制改造方案，可聘请专业第三方设计机构合理编制改造方案，改造方案编制深度应满足部门联合审查要求，方案应包含改造清单、规划设计方案、投资概算、资金筹措方式、实施计划、招标实施方案等内容（参照附件3）。增加公共建筑或设施的，应与小区业委会、居委会、产权单位等相关方达成权属协议。

3. 改造方案应结合小区实际，有效对接社区服务、养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安、新能源汽车充电等设施增设以及水电气暖信等专业经营单位的相关管线改造计划，同步推进实施。

4. 鼓励以街道或社区为单位对区域内的老旧小区联动改造，统一编制改造方案，统一设计、审查、审批、招标、建设和竣工验收，提高审批效率。

四、优化改造项目前期流程，联合审查改造方案

1. 实行改造方案联合审查。县（市、区）政府确定一家牵头部门，根据小区改造内容，组织住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、行政审批服务、城市管理等相关部门联合审查改造方案，邀请水电气暖信等专营单位以及

社区居委会、业主代表等参加。对项目可行性、市政设施和建筑效果、消防、建筑节能、日照间距、建筑间距、建筑密度、容积率等技术指标一次性出具审查意见。

2. 改造方案经联合审查通过且公示无异议的，由审查牵头部门出具联合审查意见。

3. 审查通过的改造方案和联合审查意见作为改造项目审批依据，报建单位根据审批部门出具的审批事项和申报材料清单，直接办理立项、用地、规划、施工许可等。

五、优化改造项目审批流程

（一）简化立项用地规划许可

1. 报建单位及时申请项目代码作为改造项目整个建设周期的唯一身份标识，实行“一码运转”。

2. 不涉及土地权属变化的改造项目，无需办理建设用地预审与选址意见书、用地规划许可等用地手续，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件。

3. 利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。

4. 不新增建筑面积、不涉及主体结构变动、不改变土地用途的低风险项目本阶段审批时间不超过2个工作日；加装电梯、新增建筑面积等其他项目本阶段审批时间不超过6个工作日。

（二）精简合并工程建设许可和施工许可

1. 不增加建筑面积（含加装电梯、外墙增加保温层、楼顶平改坡等）、不改变既有建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目，无需办理建设工程规划许可证。

2、不涉及建筑主体结构变动的项目及属于低风险的新建项目，实行项目报建单位和设计单位告知承诺制，可不进行勘察，不进行施工图审查。

3、简化施工许可要件。与一般工程建设项目相比，针对老旧小区改造项目的特点，提出按需提交申报材料。根据改造项目具体情况：按需提供用地批准手续（或已有用地手续）；无需办理建设工程规划许可证的提供改造方案联合审查意见；不涉及建筑主体结构变动的项目以及新建建设规模属于低风险的建设项目，参照《聊城市优化提升工程建设项目审批制度改革专项小组办公室关于取消社会投资简易低风险建设项目施工图审查的指导意见》（聊建审改字〔2020〕5号），实行项目报建单位和设计单位告知承诺制施工组织设计文件可实行告知承诺制，提供相关承诺制。

4. 对不涉及权属登记、变更，无高空作业、重物吊装、基坑深挖等高风险施工，建筑面积在 300 平方米以内的新建项目，可以不办理施工许可证。

5. 在工程质量安全监督手续与施工许可合并办理的基础上，不再出具《工程质量监督登记证书》《建筑工程施工安全报监书》，相关信息通过工程审批系统共享给住房城乡建设部门。

6. 加装电梯项目，电梯安装单位应按《特种设备安全法》相关规定办理施工告知，申请电梯安装监督检验。

7. 老旧小区改造项目（含加装电梯工程）无需办理环境影响评价手续。

8. 不新增建筑面积、不涉及主体结构变动、不改变土地用途的低风险项目本阶段审批时间不超过2个工作日；加装电梯、新增建筑面积等其他项目本阶段审批时间不超过8个工作日。

（三）实行联合竣工验收

1. 由实施主体组织参建单位、相关职能部门、居民代表等开展联合竣工验收，验收的资料按《山东省城镇老旧小区改造技术导则》要求提供。无需办理建设工程规划许可证的改造项目，无需办理建设工程竣工规划核实。

2. 加装电梯项目通过联合验收后，投入使用前或者投入使用之日起三十日内，按规定办理特种设备使用登记。

3. 简化竣工验收备案材料，报建单位提交工程竣工验收报告、施工单位签署的工程质量保修书、联合验收意见即可办理竣工验收备案。

4. 简化档案验收。城建档案管理机构可以按照改造项目实际形成的文件归档。

5. 本阶段审批时间不超过6个工作日。

六、优化改造项目审批服务

1. 优化招投标服务。建设内容明确、技术方案成熟的项

目，鼓励采用工程总承包方式。允许提前开展招投标，实施主体承诺在投标截止日前提供项目审批文件后，允许以项目赋码提前进入勘察、设计招标程序；实施主体承诺在投标截止前提供初步设计或概算批复文件并承担初步设计或概算批复改变责任后，允许提前进入监理、施工招标程序。

2. 设立审批绿色通道。将老旧小区改造项目审批纳入工程建设项目综合服务窗口，实行“一窗受理”。设立改造项目审批绿色通道，提供帮办代办服务，提高审批效率和服务水平。

3. 利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

七、工作要求

1. 明确责任分工。县（市、区）老旧小区改造工作牵头部门要指导项目实施主体科学编制改造方案。项目审批牵头部门要结合地方实际，进一步优化审批流程（参照附件1和附件2），细化服务指南，加强组织协调。相关审批部门（单位）要积极参与改造方案联合审查，一次性提出审查意见，按照并联审批要求限时高效完成审批。

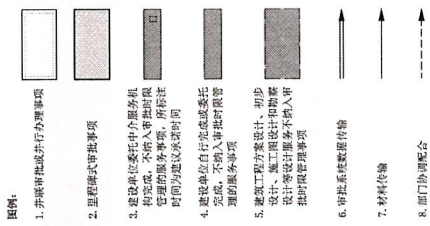
2. 积极探索创新。鼓励各地结合工程建设项目审批制度改革，落实持续深入优化营商环境工作要求，积极探索创新审批模式。

3. 严守质量安全和文物保护底线。加强改扩建工程施工的安全质量监管，改造项目涉及主体结构变动的，严格按照

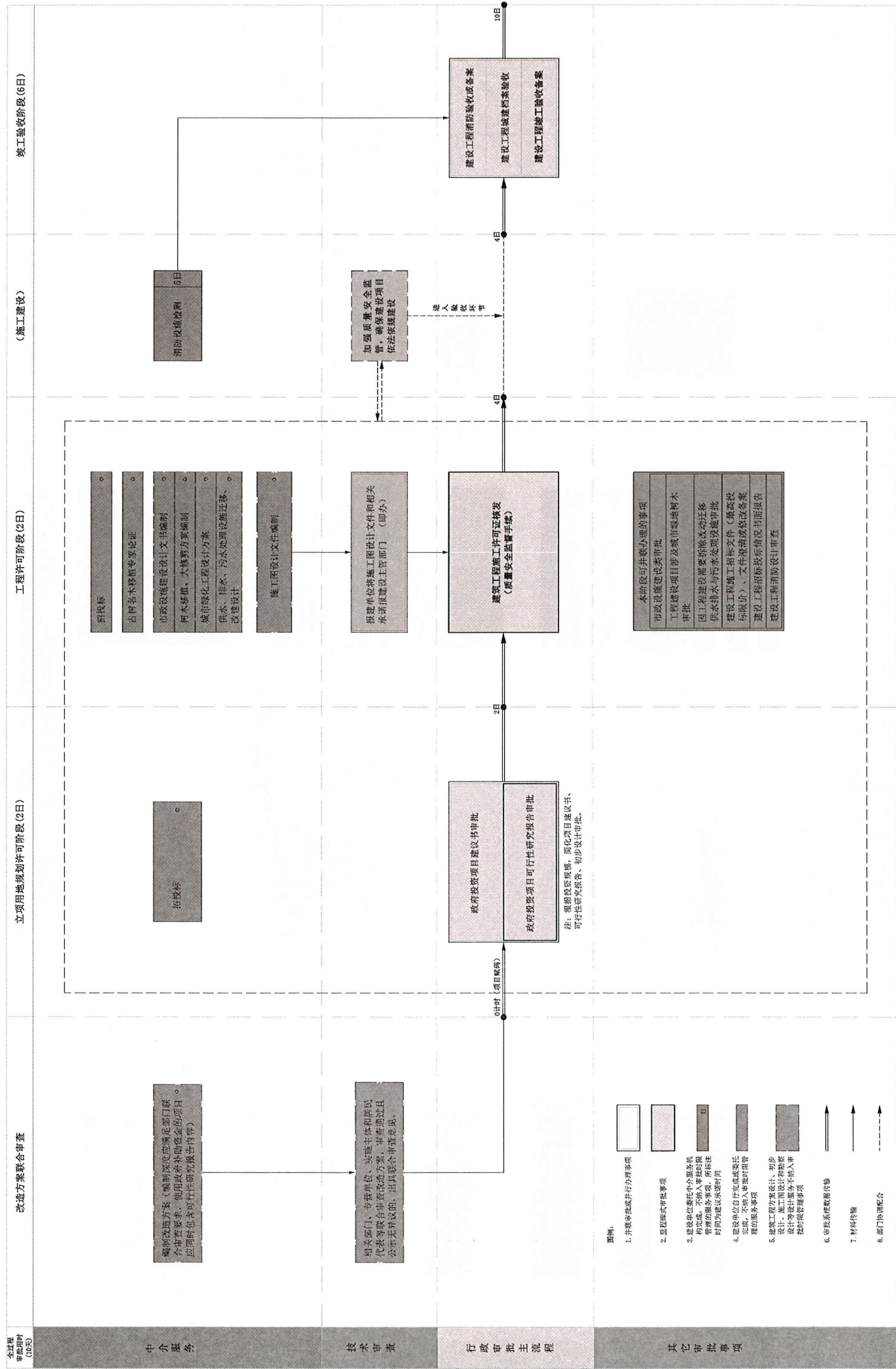
相关规定执行。涉及文物保护单位、不可移动文物、历史文化街区、历史建筑的，严格落实相关保护修缮要求。

附件：

1. 山东省城镇老旧小区改造项目审批主题式流程图（加装电梯、新增建筑面积等其他改造项目）
2. 山东省城镇老旧小区改造项目审批主题式流程图（不新增建筑面积、不涉及主体结构变动、不改变土地用途、不涉及文物保护的简易改造项目）
3. 老旧小区改造方案内容模板
4. 施工许可证办理要件指南
5. 土地规划意见书、联合审查意见书及简易低风险承诺书样例



山东省城镇老旧小区改造项目审批主题式流程图



老旧小区改造方案

项 目 名 称 _____

实 施 单 位 _____

编 制 单 位 _____

编 制 时 间 _____

山东省住房和城乡建设厅 编制

2020 年 6 月

一、项目改造基本情况表

小区地址			
户数（户）		楼栋数（栋）	
改造面积（万m²）		改造范围	
改造总投入（万元）			
起止时间			
改造分类	改造内容	预计投入（万元）	
基础类			
完善类			
提升类			
投入合计（万元）			

二、项目现状

1. 项目概况。包括小区历史、特色、用地、建筑物、人口结构、居民收入、管理现状，基础设施、服务设施、产业设施现状等内容。

2. 居民需求。包括征集居民意愿情况，居民改造及后续管理需求，公共服务设施和社会服务设施需求，提出的意见建议等。

三、改造内容

包括基础类、完善类、提升类项目改造内容、技术特点、改造成本、改造范围、改造数量，小区改造特色和亮点打造等。

四、工程实施进度及计划安排

充分考虑老旧小区住户生产生活需求，合理安排工期，明确工程实施进度和计划；分析施工对小区及附近居民生活产生的影响程度，并提出针对施工产生的影响所应采取的应对措施等。

五、经济社会效益分析

包括改造总体投入及分项投入，改造后产生的经济、社会效益分析。

六、长效管理模式

包括改造后采用的物业管理模式。

七、保障措施

包括推进项目实施的组织保障、质量安全保障、资金保障、实施效果保障等。

八、成果附件

改造方案设计成果应包括设计总说明、建筑总平面图、室外管线综合图、室外照明总平面图、绿化景观总平面图、改造重点区域建筑平面图及必要的立面图和效果图、改造工程量清单及投资估算等。

施工许可证办理要件

- 一、建筑工程许可证申请表
- 二、自然资源局出具的意见书
- 三、老旧小区改造方案联合审查意见书
- 四、施工合同（依法应当招标的，提供中标通知书或直接发包的批准手续）
- 五、简易低风险承诺书
- 六、相关责任主体工程质量责任授权书及工程终身责任承诺书、工程项目安全生产责任承诺书、具备施工条件、建设资金已落实承诺书、

附件 5：样例

关于**市（区县）老旧小区改造项目土地 规划意见的函

****单位（实施主体单位）：

 市（区县）年度老旧小区改造项目，涉及的小区名称、个数，主要建设内容为老旧小区基础类改造、完善提升类改造。经审核，该选址用地不涉及新增，符合相关土地规划。

 **自然资源局（盖章）

 年 月 日

**市（区县）老旧小区改造项目联合 审查意见书

根据文件要求，**市（区县）于****年**月**日召开
****年度老旧小区改造项目联合审查会议。

参加单位及人员：相关行政单位如区住建局、财政局、
自然资源局分管负责同志*****

水、电、暖、气、网络专营单位及分管同志等，由****
设计公司设计人员进行汇报，形成意见如下：

（一）项目基本情况

（二）改造内容情况

会议同意小区改造方案，原则同意建筑物复新色彩。
除****小区拆除*****外，其他小区不涉及新建。

建议例如：

- 1、根据小区实际情况见缝插针，尽量增加绿化。
- 2、严格按照方案实施，保证改造效果。
- 3、要求街道、社区积极配合做好通讯线路改造，做好入户更换信号工作，保障工程同旧改工程同时完成。
- 4、**

**市（区县）老旧小区改造领导小组（盖章）

年 月 日

简易低风险项目承诺书

****行政审批局:

我单位负责投资的_____项目，项目代码为_____(立项代码号)_____,建设及建筑物性质改造，项目总建筑面积_____,其中地下建筑面积_____,建设地点_____。依据相关文件要求，现对取消施工图审查环节作出以下承诺:

1、本项目不包含幼儿园、医院、学校、养老院，未设置化学或生物实验室;

2、不生产、销售、存放易燃易爆有毒有害等物品且不产生油烟废物等;

3、该项目属于维护改造类项目，不改变主题构造，不增加任何负重，不增加任何安全隐患。(是□否□);

4、设计方案有具备相应资质的设计单位按现行国家标准、规范编制;

5、施工单位具备相应施工资质，具备承担本工程技术力量，施工过程中严格遵守安全文明施工要求;

6、如存在弄虚作假及违反法律法规及相应规范要求的情况，我单位愿承担全部法律责任。

我单位将严格遵守本承诺，如有违反，愿意承担相应的

法律责任，并接受处罚。

施工单位：（盖章）

设计单位：（盖章）

建设单位：（盖章）

承诺日期： 年 月 日

