

济南市住房和城乡建设局
济南市发展和改革委员会
济南市财政局
济南市自然资源和规划局
济南市行政审批服务局

文件

济建发〔2021〕66号

关于进一步加快城镇老旧小区改造项目 审批的通知

各有关部门：

为贯彻落实《济南市人民政府办公厅关于深入推进老旧小区改造的实施意见》（济政办字〔2020〕21号），进一步加快城镇老旧小区改造项目审批效率，结合我市实际，制定本通知。

一、适用范围

列入国家年度城镇老旧小区改造计划的项目，适用于本通知。改造项目使用资金对审批流程另有规定的，从其规定。

二、计划申报

（一）居民改造意愿征集

1. 组织方式。由街道办事处牵头，社区居委会配合，发挥楼长、党员的作用，通过张贴、发放征求意见表，利用网络、微信等信息技术广泛征集小区居民意见，并妥善做好相关业主的沟通交流工作。

2. 征集内容。征集居民改造意愿、改造内容，并根据群众意愿强烈程度，列出计划改造的项目清单。其中，涉及改造后小区的物业管理模式和收费标准、涉及利用公共空间新建、扩建、改建建筑等改造内容的，应充分征求居民意见，取得最大公约数。

（二）初步确定改造范围、改造内容

街道办事处依据居民意愿，确定下年度改造范围、改造内容及改造后小区管理服务模式等，并报送至区县老旧小区改造领导小组办公室。因民生需要在小区公共空间内新建、扩建、改建建筑的应征求自然资源规划部门意见。

（三）计划上报

1. 按要求上报年度计划。区县政府将确定的下年度改造计划，依据中央、省的申报要求和流程上报。

2. 统筹各专项改造计划。市老旧小区改造领导小组办公室将下年度改造计划发市水电气暖、民生服务设施等专项改造牵头单

位、各区县政府。各改造牵头单位应参照完整居住社区建设标准确定计划项目中的专项改造计划，优先列入部门年度工作计划，确保与基础类公共设施改造同步推进、统筹实施。

三、项目审批

（一）方案设计

1. 确定实施主体。各区县政府确定基础类公共设施改造实施主体（以下简称为“基础类改造实施主体”）。

2. 开展方案设计。基础类改造实施主体选聘具有设计资质的专业单位，形成基础类公共设施改造设计方案。水电气暖、民生服务设施等各专项改造实施主体将项目涉及的专项改造实施方案提报基础类改造实施主体，由其汇总形成小区总体改造方案，明确项目组织措施、实施内容、总进度、总投资等。

3. 进行方案公示。小区总体改造方案编制完成后，在项目范围内公示，各类改造实施主体根据反馈意见对方案进行修改。

（二）联合审批

1. 联审准备工作。各项目改造方案，应明确必要性和可行性分析、改造内容、设计方案、施工图文件、工程量清单、实施计划、组织措施、投资估算、资金筹措等内容。涉及利用公共空间新建各类公共设施的，应附自然资源规划部门意见。

2. 联审开展方式。改造方案由区县老旧小区改造领导小组会议联合审查，相关部门一次性提出审查意见。区县老旧小区改造领导小组根据审查通过的改造方案，出具联合审查意见。

3. 联审意见应用。建设内容仅包含基础类公共设施改造的项目，各实施主体可依据联审意见申请固定资产投资项目代码并办理立项、招标手续，不再重复进行技术审查。建设内容中包含专项改造且涉及新建、改建、扩建、改变建筑功能和结构的项目，还应办理建设工程规划许可和施工许可。

（三）优化措施

1. 不涉及土地权属和用途变化的项目，无需办理建设用地预审与选址意见、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。

2. 不增加建筑面积、不改变既有建筑功能和结构、不涉及既有建筑改建或拆除重建的项目，不再单独办理建设工程规划许可，可不进行施工图审查。

3. 因老旧小区改造工作确需在小区内及周边新建、改扩建社区服务设施的，在不违反国家有关强制性规范、标准的前提下，可根据小区具体情况适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。

4. 城镇老旧小区改造项目，无需办理环境影响评价手续。

5. 小区土地使用人与现有小区房屋产权人不统一的，新建、扩建建筑需要突破现有规划的，应按照便民利民的原则简化程序，一事一议研究解决。

6. 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。

四、项目验收

（一）基础类公共设施改造项目竣工后，由街道办事处组织实施主体、设计单位、施工单位、监理单位、社区居委会、居民代表实施验收，并出具验收报告。

（二）各专项改造工程竣工后，相关部门按照有关政策组织实施验收。新增公共建筑按规定办理建筑工程竣工验收备案。不涉及办理建筑工程竣工验收备案的建筑，将验收报告作为不动产登记竣工验收资料。

（三）改造工程全部竣工后，各区县老旧小区改造领导小组应组织相关成员单位对改造工程实施综合验收，群众满意度调查结果应纳入综合验收指标，验收不合格的限期整改。



济南市住房和城乡建设局



济南市发展和改革委员会



济南市财政局



济南市自然资源和规划局



济南市行政审批服务局
2021年11月30日

（此件公开发布）

