**关于进一步优化城镇老旧小区改造项目**

**审批的指导意见（试行）**

2020年以来，全省各地充分利用工程建设项目审批制度改革成果，通过一窗受理、一表申报、并联审批等措施，在线审批了一大批城镇老旧小区改造项目，有力促进了全省城镇老旧小区改造工作。但由于缺乏专门针对城镇老旧小区改造的审批套餐服务，各地因联合审查不到位导致各类技术审查和审批事项整合不够、耗时较长，不需办理的事项也不够明确，在一定程度上制约了城镇老旧小区改造项目审批效率的提升。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），进一步提升城镇老旧小区改造项目审批效能，按照住房城乡建设部关于老旧小区改造可复制政策机制清单，以及我省《关于全面推动城镇老旧小区改造暨“美好环境与幸福生活共同缔造”活动的实施方案》（陕建发〔2021〕1号，以下简称《实施方案》）要求，制定本指导意见。

一、适用范围

各地列入年度城镇老旧小区改造计划的项目，适用于本指导意见。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。

二、改革目标

按照《实施方案》及所附城镇老旧小区改造标准，对基础类、完善类、提升类有关改造内容，根据不同审批情况设定相应时限。对于不新增建筑面积（不增加容积率）、不涉及主体结构变动、不改变土地用途等低风险改造项目，全流程审批时间不超过 15个工作日；对于加装电梯以及新增建筑面积等改造项目，全流程审批时间不超过 30个工作日。对于以上两种情况均涉及的改造项目，以最长时限为准。具体审批流程见附件。

三、以联合审查推动简化项目审批

1.市县（区）实施主体编制的改造方案，应根据改造项目具体情况，明确项目改造内容、规划设计方案、施工图文件、工程量清单、投资估算、资金来源等内容。涉及利用公共空间新建各类公共设施的，应向自然资源主管部门申请规划设计条件。

2.改造方案在小区公示通过后，由市县（区）政府确定的部门根据项目具体情况，组织住房城乡建设、发展改革、自然资源、审批服务等部门联合审查，可邀请水电气暖信等专营单位及社区居委会、业主代表参加。

3.相关审查部门根据具体改造内容，对项目可行性、市政设施和建筑效果、消防、建筑节能等技术指标一次性提出审查意见，涉及建设配套公共服务设施等工程的，还应当根据项目具体情况，对日照间距、建筑间距、建筑密度或容积率等提出审查意见。

4.联合审查牵头部门根据审查通过的改造方案，出具联合审查意见。对符合有关改革要求不需要办理的事项，审查意见中应予以注明，并可明确优化简化审批程序、材料的具体要求，作为改造项目审批及事中事后监管的依据。

5.涉及事项的审批部门根据审查通过的改造方案和联合审查意见，一次性告知所需办理的审批事项和申请材料，直接办理立项、用地、规划、施工许可等，不得重复进行技术审查。符合改革要求无需办理的事项，不得要求办理或出具有关证明函件。

四、进一步优化审批流程

**（一）简化立项用地规划许可手续**

1.计划纳入年度改造任务的城镇老旧小区改造项目，市县（区）依据联合审查通过的改造方案，可不审批项目建议书；对于小区内改造范围根据项目投资额、建设内容等情况，可直接审批初步设计及概算（代可行性研究报告）。

2.不涉及土地权属变化，或不涉及规划条件调整的项目，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。

**（二）合并工程建设许可和施工许可阶段**

1.不增加建筑面积（包括外墙增加保温层、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，不再单独办理建设工程规划许可。

2.涉及新增建设项目、改建和扩建增加建筑面积、改变建筑功能和结构的，应根据联合审查意见，合并或同步办理建设工程规划许可和施工许可。

3.不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。

4.简化施工许可要件。根据项目具体情况，按需提供用地批准手续（或已有用地手续），建设工程规划许可证（或改造方案联合审查意见），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），场地具备施工条件、施工图设计文件审查合格书、保证工程质量和安全的具体措施、施工组织设计文件、建设资金已落实承诺书（均可实行告知承诺制）。

5.施工许可和工程质量安全监督手续合并或同步办理，不再出具《工程质量和安全监督登记证书》，由建设单位在属地工程质量安全监督机构领取《建设工程质量安全实施监督通知书》。

6.城镇老旧小区改造项目（含加装电梯等）无需办理环境影响评价手续。

7.建设有关公用服务设施符合小型低风险要求的，可以参照我省《社会投资小型低风险工程建设项目实行告知承诺制的指导意见（试行）》（陕建发〔2020〕1198号）有关改革措施执行。

**（三）实行联合验收**

1.由城镇老旧小区改造项目实施主体组织参建单位、相关部门、居民代表等开展联合竣工验收。

2.简化竣工验收备案材料，不再出具《建设工程质量监督报告》，建设单位只需提交竣工验收报告、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，消防验收备案文件通过信息系统共享。

3.城建档案管理机构可按改造项目实际形成的文件归档。

五、简化招投标手续

1.简化招标备案手续。进入公共资源交易中心交易的城镇老旧小区改造项目，在取得本地区老旧小区综合改造项目补助计划的批复后，即可在项目所在地行业监管部门进行招标备案。

2.简化招标文件审查。施工总承包合同估算额低于3000万元的城镇老旧小区改造项目，招标实行告知承诺制备案。只对招标公告中投标人资格条件进行审查，不再对招标文件中资格审查方式(评标办法、定标办法)、各环节时限等内容开展复核；招标人同时提交承诺书，承诺招标文件内容符合法律法规规章和规范性文件规定。

3.压缩招标时间。采用资格预审方式完成资格审查的城镇老旧小区改造项目，在保证招标投标工作质量前提下，招标人与投标人可协商确定与工程规模相匹配的投标文件编制时间，但不得少于15个自然日。

六、优化电梯加装审批手续

1.改造方案涉及加装电梯的，联合审查牵头部门根据项目实际，征求建筑设计、结构安全、特种设备等相关专家的意见。

2.加装电梯项目不办理建设项目立项核准和建设用地规划许可手续。

3.电梯安装单位应按《中华人民共和国特种设备安全法》相关规定办理施工告知，申请电梯安装监督检验。

4.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30日内，按规定办理特种设备使用登记。

七、相关工作要求

**（一）加强组织实施。**优化城镇老旧小区改造审批流程，不断提升审批效率，是落实党中央、国务院决策部署，深化工程建设项目审批制度改革的重要举措。省级有关部门对涉及本部门的审批事项，要持续加大精简和指导力度。各地老旧小区改造工作牵头部门要加强对改造方案编制的指导，做好改造方案审查中的协调工作。工程建设项目审批改革牵头部门和各审批部门要强化改造方案和审查意见的应用，避免重复审查和审批。

**（二）持续提升全程网办效率。**城镇老旧小区改造项目审批通过全省投资项目在线审批监管平台申请赋码，进行投资审批，全面纳入工程建设项目审批管理系统进行审批管理，并设置专门的城镇老旧小区改造项目审批模块，优化审批流程，细化服务指南。要根据改造项目特点，探索整合事项、精简材料、优化流程等创新举措，发挥全程网办优势，让数据多跑路、企业少跑腿，不断提高审批效率。

**（三）坚守质量安全和文物保护底线。**城镇老旧小区改造要执行国家工程建设标准规范，落实老旧小区改造施工安全和工程质量责任。改造项目涉及消防、结构、抗震等安全内容，以及文物保护、历史文化街区、历史建筑的，要严格执行有关标准，依法办理相关手续。

附件：陕西省城镇老旧小区改造项目审批流程图



