

晋城市行政审批服务管理局 晋城市住房和城乡建设局 文件

晋市审管发〔2022〕11号

关于印发《进一步优化城镇老旧小区改造项目 审批流程的实施细则（试行）》的通知

各县（市、区）行政审批服务管理局、住房和城乡建设局：

现将《进一步优化城镇老旧小区改造项目审批流程的实施细则（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

晋城市行政审批服务管理局

晋城市住房和城乡建设局

2022年3月29日

（此件主动公开）

进一步优化城镇老旧小区改造项目 审批流程的实施细则（试行）

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，解决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等问题，按照《山西省人民政府办公厅关于印发山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025年）的通知》（晋政办发〔2021〕41号）、山西省住房和城乡建设厅等六部门联合印发的《优化城镇老旧小区改造项目审批服务管理办法（试行）》（晋建审规字〔2021〕169号）的通知要求，制定本实施细则。

一、适用范围

各县（市、区）列入年度城镇老旧小区改造计划的项目，适用于本细则。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

按照山西省城镇老旧小区改造攻坚行动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 26 个工作日。

三、以联合审查推动简化项目审批

1.各县(市、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,深度应满足可行性研究报告、初步设计等后续审批事项涉及的各类审查报告编制及部门联合审查的要求。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,由各县(市、区)人民政府组织发展改革、财政、自然资源、住房建设、城市管理、审批服务等部门和项目所在地街办(乡镇)及电力、供水、燃气、通信等市政公用服务单位对改造方案进行联合审查。

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、日照间距、建筑间距、建筑密度、容积率、用地性质等技术指标一次性提出审查意见。

4.审查通过的改造方案经各县(市、区)人民政府批准后,作为办理项目立项、用地规划、工程规划、施工许可、竣工验收等事项的审批依据,相关审批部门直接办理审批手续,不再重复进行技术审查。

5. 符合本细则要求无需办理的事项，有关部门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. 依据各县（市、区）人民政府批准的改造方案，可不审批项目建议书，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及不新增建设用地的项目，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）简化工程规划许可和施工许可手续

1. 不增加建筑面积或外墙增加保温层、楼顶平改坡、小区内增加简易车棚、充电桩，以及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和施工许可。

2. 涉及新建项目、扩建增加建筑面积以及改变建筑功能和结构的，应根据改造方案，合并或同步办理建设工程规划许可和施工许可。

3. 施工许可和工程质量安全监督手续合并或同步办理。

4. 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、水土保持方案审批、节能审查手续。

5. 既有住宅加装电梯类改造项目，除需办理特种设备使用登

记和项目竣工验收外，无需办理项目立项、规划许可、施工许可等相关手续，不办理房屋不动产登记。

（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，不单独办理施工许可的项目不再出具《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。

五、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。市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。各县（市、区）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的应用，避免重复审查和审批。

（二）积极推行网上审批。将改造项目的审批纳入省一体化在线政务服务平台办理，实行“全程网办”和“不见面审批”，为改造项目审批提供高效便捷的服务，切实加快前期手续办理速度。

(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。