

湛江市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

湛建改办〔2021〕27号

关于印发《湛江市城镇老旧小区改造建设工程项目审批改革指导意见》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会）、市直有关部门：

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）和《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）精神，进一步优化我市老旧小区改造建设工程项目审批手续，提升审批效率，结合我市实际，现印发《湛江市城镇老旧小区改造建设工程项目审批改革指导意见》，请各单位结合各自职能参照施行。

附件：湛江市城镇老旧小区改造建设工程项目审批改革
指导意见

湛江市工程建设项目审批制度改革
领导小组办公室

2021年9月30日

湛江市城镇老旧小区改造建设 工程项目审批改革指导意见

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，认真落实省委、省政府关于开展城镇老旧小区改造的工作部署，全面推进我市城镇老旧小区改造工作，根据《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）、《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）等文件精神，进一步优化我市城镇老旧小区改造建设工程项目审批手续，提升审批效率，结合我市实际，制定本指导意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神以及市委市政府优化营商环境工作部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，以人为本，增进民生福祉，全面深入推进我市老旧小区改造工作，进一步优化城镇老旧小区改造建设工程项目审批，加快项目开工建设，不断增强群众和企业的获得感、幸福感和安全感。

二、工作目标

各单位要结合工程建设项目审批制度改革，尽量优化简化城镇老旧小区改造项目立项审查、规划设计、施工许可等审批程序，以及供排水、供电、供气、通信、广播电视等基础设施报装接入程序，缩短审批时限。要组织相关部门及专业管线单位开展联合审查，联合审查通过后实行并联审批，由相关部门按要求办理立项、规划、用地、资金支付等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。不改变建筑面积、总高度、层数、外立面，且不影响建筑安全的项目，可免于办理建设工程规划许可证。对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。改造项目竣工后，由项目建设组织实施单位牵头，街道（镇）、社区、业主委员会（居民代表）和设计、施工、监理、管线设施设备等专业经营单位参与联合验收。

城镇老旧小区改造项目行政审批时间控制在 20 个工作日内。

三、实施范围

2000 年底前（部分 2005 年底前）建成、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（含独栋住宅楼），在保持用地现状和建筑格局基本不变的前提下，以“微改造”和“混合改造”模式

进行的建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治和服务设施提升的城镇老旧小区改造项目。

四、任务内容

城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类三类。

（一）**基础类**。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信、信报箱等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。将立项用地规划许可、工程建设许可合并到施工许可阶段。无需办理用地、规划手续，由业主委员会选定第三方公司入户调查征求并统计业主改造意愿后报相关部门备案，建设单位同步编制老旧小区改造设计方案、施工图设计文件，采取“以会代审”的形式，经政府相关部门联席会议会商认可，规划设计方案审查通过后采取听证会、公示等形式，听取利害关系人的意见后，建设单位组织项目招投标，报住房城乡建设主管部门备案后即可施工；竣工验收阶段，由建设单位组织参建单位及相关职能部门、居民代表等进行联合竣工验收，验收合格后方可交付使用。

档案验收实行告知承诺制，限期补齐。

（二）完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。将立项用地规划许可、工程建设许可合并到施工许可阶段。不涉及土地性质变化的项目，不需办理用地手续，涉及土地性质变化的项目，需依法办理用地手续；规划设计方案联合审查（含规划、消防、林业、环保等）通过，并采取听证会、公示等形式，听取利害关系人的意见后，自然资源主管部门结合意见办理规划手续；施工许可阶段，建设单位只需提交现场具备施工条件、建设资金落实等情况的承诺、建设工程施工合同（依法必须招标的项目同时提供中标通知书）、有满足施工需要的施工图纸已按规定审查合格及技术资料即可办理施工许可证；竣工验收阶段，由建设单位组织参建单位及相关职能部门进行联合竣工验收，验收合格后方可交付使用。档案验收实行告知承诺制，限期补齐。

（三）提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品

质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。将立项用地规划许可合并到工程建设许可阶段。不涉及土地性质变化的项目，无需办理用地手续，涉及土地性质变化的项目，需依法办理用地手续；规划设计方案联合审查（含规划、消防、林业、环保等）通过后，并采取听证会、公示等形式，听取利害关系人的意见后，自然资源主管部门结合意见办理建设工程规划许可证（可采取告知承诺制办理，限期补齐相关材料）；施工许可阶段，建设单位提交的现场具备施工条件、建设资金落实等情况承诺书、建设工程施工合同（依法必须招标的项目同时提供中标通知书）、建设工程规划许可证、自然资源部门出具的土地意见、有满足施工需要的施工图纸及技术资料即可办理施工许可证；竣工验收阶段，由建设单位组织参建单位及相关职能部门进行联合竣工验收，验收合格后方可交付使用。档案验收实行告知承诺制，限期补齐。

五、责任分工

（一）老旧小区改造设计方案，由市、县（市、区）人

民政府组织发改、自然资源、住房城乡建设等有关部门及专业管线单位联合审查。不涉及土地权属或地价变动、不涉及规划条件调整的项目，无需再办理用地规划许可。老旧小区改造项目在不改变建筑面积、建筑结构、总高度、层数、外立面，不影响建筑安全的前提下，可免于办理建设工程规划许可、环评、消防、人防等手续。不增加建筑面积的围墙、布局地面停车设施和机械式立体停车设施，面积较小的可移动保安亭等，可免于办理建设工程规划许可。改造项目竣工后，由建设单位组织参建各方及相关部门、专业管线单位、居委会、业主代表等进行联合验收。〔牵头单位：各县（市、区）人民政府、市发展改革局、市自然资源局、市住房城乡建设局〕

（二）供（排）水、供电、供气等专业企业对社会资本运营的配套服务设施，可给予缩短接入时间等政策支持，属于简易低风险工程附属水、电、气接入范围的，免于行政审批。〔牵头单位：市住房城乡建设局、市供电局、市水务局〕