

以此件为准

广西壮族自治区住房和城乡建设厅
广西壮族自治区发展和改革委员会
广西壮族自治区财政厅文件
广西壮族自治区自然资源厅
广西壮族自治区大数据发展局

桂建发〔2020〕21号

自治区住房城乡建设厅 自治区发展改革委
自治区财政厅 自治区自然资源厅 自治区
大数据发展局关于进一步优化全区城镇
老旧小区改造项目审批工作的通知

各市、县（市、区）住房城乡建设局、发展改革委（局）、财政局、自然资源局、大数据发展局（审批局），各有关单位：

为全面深化工程建设项目审批制度改革，建立城镇老旧小区改造项目审批绿色通道，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）、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发全面推进广西城镇老旧小区改

造工作实施方案的通知》(桂政办发〔2020〕86号)等有关文件要求，现就进一步优化全区城镇老旧小区改造项目审批有关事项通知如下：

一、改造方案阶段优化事项

已纳入国家和自治区改造计划的政府投资类城镇老旧小区改造项目，原则上不再编制和审批项目建议书和可行性研究报告，由建设单位根据居民意愿调查结果组织编制项目改造方案，改造方案应达到可行性研究报告编制深度，明确项目实施主体、改造范围、改造面积、改造内容（分为基础类、完善类和提升类3类改造内容）、投资估算、用地规划情况、建设工程方案、资金筹措方案、招标方案等内容。

各级发展改革部门会同本级住房城乡建设部门共同牵头组织本级财政、自然资源、公安、消防等相关职能部门和电力、水务、燃气、通信、有线电视等相关单位对改造方案进行联合审查，审查通过且由自然资源部门核定无需办理用地预审和选址意见书的，由本级发展改革部门批复改造方案，作为初步设计、工程建设、施工许可、竣工验收等环节审批的依据。

二、初步设计阶段优化事项

改造方案批复总投资在400万元以下（不含400万元）的项目，不再审批初步设计和项目概算；改造方案批复总投资在400万元以上（含400万元）的项目，由各级发展改革部门审批改造方案后，再审批初步设计（含项目概算）。

三、用地规划阶段优化事项

涉及改变土地用途、容积率等土地使用条件的项目，由各级

自然资源部门根据审查通过的改造方案依法办理用地规划许可审批和土地出让审批等有关手续。不涉及土地权属变化、不改变用地性质、对环境影响小的项目，无需办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地改变用途审核、建设用地规划许可等用地手续和环评手续。

四、规划许可阶段优化事项

不增加建筑面积、不改变既有建筑功能和结构的项目，无需核发建设工程规划许可证。涉及新增、改建和扩建建筑面积、改变既有建筑功能和结构的项目，由各级建设工程规划许可部门根据审查通过的改造方案直接办理建设工程规划许可证审批手续。

五、施工许可阶段优化事项

（一）简化施工图审查程序。不涉及建筑主体结构变动的项目，建设单位出具设计质量承诺书后，免于施工图审查。涉及建筑主体结构变动的项目，施工图由建设单位委托施工图审查机构进行审查。

（二）简化招标程序。建设内容明确、技术方案成熟的项目，建议采用工程总承包方式。依法必须进行招标且按照国家有关规定需要履行项目审批、核准手续的改造项目，因特殊情况需要先行开展招标活动的，改造方案经审查通过后可开展招标活动，但应在报送的改造方案中予以说明。建设工程招标控制价由建设单位或其委托的造价咨询企业编制；项目投资属于各级财政投资评审范围的，建设单位应报同级财政部门评审。非必须招标工程项目由招标单位根据政府采购相关规定进行采购。

（三）简化办理施工许可证程序。建设单位向各级住房城乡建设

建设部门提交现场具备施工条件承诺书、联合审查通过的改造方案和建设工程施工合同（依法必须招标的项目同时提供中标通知书）后，即可办理施工许可证（涉及建筑主体结构变动的项目，还应提供施工图设计文件审查合格意见书）。

六、竣工验收阶段优化事项

项目竣工后，由建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收并出具竣工验收报告。鼓励相关部门及单位、街道、居民代表参与一次性联合验收。

（一）简化消防验收备案程序。鼓励城镇老旧小区改造项目实行现行国家工程建设消防技术标准，条件确不具备的，在确保建筑消防安全性能满足实际需要的情况下，可按照不低于原建造时的标准执行。建设单位提交建设工程消防验收备案申请表、工程竣工消防验收报告、有关消防设计内容的竣工图纸即可办理建设工程竣工验收消防备案。

（二）简化工程竣工验收备案程序。建设单位提供工程竣工验收报告、施工单位签署的工程质量保修书、建设工程竣工验收消防备案情况登记表即可办理房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案。

七、办理不动产登记阶段优化事项

对于权属清晰、材料齐全的，各级自然资源部门应在收到材料后的1个工作日内办结不动产登记证。对于已有可利用或通过信息共享可获取测绘资料的，不再重复测绘。城镇老旧小区改造涉及新增物业用房、社区综合服务站、卫生服务站等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。

八、其他事项

城镇老旧小区改造相关审批事项纳入工程建设项目审批系统管理，实现“一站式”全流程在线办理。情况特殊的，可采用“一事一议”方式协调解决。由中直、区直单位管理但无直接产权关系的小区，其改造项目按属地管理原则在设区市履行项目审批手续。

既有住宅加装电梯有其他规定的，从其规定。

附件：政府投资类城镇老旧小区改造项目优化审批事项表（供参考）



2020年12月29日

（公开方式：主动公开）

附件

政府投资类城镇老旧小区改造项目优化审批事项表 (供参考)

序号	事项名称	审批部门	所需材料	审批时限	备注
1	改造方案审批	各级发展改革部门会同本级住房城乡建设部门组织联合审批	1. 项目单位关于请求审批改造方案的请示文件; 2. 改造方案文本(含入户调查情况); 3. 用地预审和选址意见书(或自然资源部门核定无需办理建设项目用地预审与选址意见书等手续的意见材料)。	10 个工作日	
2	初步设计(含项目概算)审批	发展改革部门	1. 初步设计文本(含项目概算); 2. 项目单位关于请求审批初步设计的请示文件; 3. 改造方案批复。	10 个工作日	
3	建设用地和建设工程规划许可审批	建设工程规划许可部门	1. 申请表; 2. 改造方案批复。	2 个工作日	
4	建设工程招标	住房城乡建设部门	1. 工程建设项目招标范围及招标方式审批表; 2. 改造方案批复。	2 个工作日(不含财政评审时间)	项目投资属于各市县财政投资评审范围的,须先进行招标控制价审核,方能报送各市、县住房城乡建设主管部门备案
5	施工许可证(质量安全监督登记)审批	住房城乡建设部门	1. 具备施工条件承诺书; 2. 改造方案批复; 3. 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); 4. 设计质量承诺书。	2 个工作日	涉及建筑主体结构变动的项目,还应提供施工图设计文件审查合格文件

序号	事项名称	审批部门	所需材料	审批时限	备注
6	竣工验收备案	住房城乡建设部门	1. 工程竣工验收报告； 2. 施工单位签署的工程质量保修书； 3. 建设工程竣工验收消防备案情况登记表； 4. 工程质量监督报告(质量安全监督部门出具)。	3 个工作日	



抄送：各市、县人民政府，自治区工业和信息化厅、交通运输厅、水利厅、审计厅，自治区市场监管局、机关事务管理局、通信管理局。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室

2020年12月30日印发
