

营口市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室文件

营工改小组办发〔2022〕2号

关于印发营口市简化城镇老旧小区改造项目审批工作方案的通知

各县（市）区政府，市（中、省）直各相关单位：

现将《营口市简化城镇老旧小区改造项目审批工作方案》印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻落实。

营口市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

2022年4月13日

营口市简化城镇老旧小区改造 项目审批工作方案

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）、《辽宁省人民政府办公厅关于印发辽宁省工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（辽政办发〔2019〕18号）、《关于印发〈辽宁省老旧小区改造技术指引暨“1358”工作法〉》（辽旧改发〔2020〕2号），为加快城镇老旧小区改造步伐，结合我市实际，现就简化城镇老旧小区改造项目审批有关事项方案如下：

一、总体目标

持续深化工程建设项目审批制度改革，优化老旧小区改造项目审批流程。实施策划生成阶段联合审查，简化项目审批阶段要件清单，合并规划和施工许可审批环节，提高项目全流程审批效率，将老旧小区改造项目从立项到竣工验收行政审批时间压缩至8个工作日以内。

二、实施范围

列入各县（市）区“十四五”期间老旧小区改造计划的工程建设项目（涉及改变建筑主体结构、改变房屋建筑使用功能的建设工程和《建设工程消防设计审查验收管理暂行规

定》中第十四条明确的特殊建设工程项目除外)。

三、策划生成

(一) 编制改造方案

老旧小区改造方案至少应包括：项目地址、改造前土地权属及规划手续情况、改造内容、设计方案(含图纸)、计划工期安排、资金来源、现场勘测评估和质量安全保障措施等以及拟改造小区群众参与度调查情况、小区后续物业管理单位组织体系建设等相关文件。

(二) 实施联合审查

各县(市)区老旧小区改造领导小组(以下简称“旧改小组”)牵头，组织住建、发改、财政、自然资源、综合执法、营商(审批)等部门，街道办事处(乡镇政府)、社区、居民委员会、居民代表，以及水、电、气、暖、通信、广电等专营单位，对老旧小区改造方案进行联合审查。

(三) 出具确认文件

联合审查通过后，相关部门在2个工作日内出具审查同意意见。当地旧改小组根据经审查通过且公示(不少于5个工作日)无异议的改造方案，出具确认文件。

四、审批流程

将经联合审查的老旧小区改造项目的审批流程简化为立项、规划施工许可、竣工验收三个阶段。各阶段审批部门参考相关部门出具的审查同意意见、旧改小组的确认文件，执行本实施方案以简化老旧小区改造审批手续，最大限度压

缩审批时限。

（一）立项阶段

简化立项审批手续。取消项目建议书、可行性研究报告审批，直接批复项目初步设计，2个工作日内办结（评审及修改时间不计入办理时间）。

牵头部门：市、县两级立项审批部门。

（二）规划施工许可阶段

简化规划许可手续。经自然资源部门在联合审查环节审查同意后，可不办理建设用地规划许可、建设工程规划许可手续。

简化施工许可手续。实行告知承诺制，由建设单位、施工单位、监理单位、设计单位四方共同签署不改变建筑主体结构、不改变房屋建筑使用功能承诺书，并对承诺承担主体责任，可不进行施工图审查，直接办理建设工程施工许可，3个工作日内办结。

牵头部门：市、县两级建设工程施工许可核发部门。

（三）竣工验收阶段

优化联合验收流程。改造工程完工后，由项目建设单位按照《关于印发〈营口市城镇老旧小区改造工程项目管理工作规范（试行）〉的通知》（营城改办发〔2020〕1号）要求，申报联合验收。联合验收应在3个工作日内办结（不含整改时间）。

牵头部门：各县（市）区建设行政主管部门。

四、有关要求

（一）加强方案编制的统筹协调

各县（市）区旧改小组要统筹协调有关单位，进一步明确编制改造方案的具体要求。改造方案编制过程中，要按照《民法典》的相关规定和居民主体、民生优先的原则，充分征求居民意见，取得小区居民户数80%以上的赞成意见后，再报请旧改小组对改造方案进行严格审查。

（二）加强项目审批的协作配合

各阶段牵头部门要切实发挥头雁作用，加强组织协调，积极破解项目审批过程中的难点堵点，必要时可报请项目所在地旧改小组或县（市）区人民政府研究解决；各阶段审批部门要密切协作、形成合力，强化项目申报审批前的指导服务，及时受理和完成建设单位申报的审批事项。

（三）杜绝“体外循环”“隐性审批”

各县（市）区人民政府要加强对老旧小区改造项目审批行为的监督管理，严格执行“前台综合受理、后台分段办理、材料网上流转、窗口统一出件”和“一家牵头、并联审批、限时办结”的审批服务模式，持续有效杜绝“体外循环”“隐性审批”问题。

（四）认真落实质量安全责任制

各县（市）区住建部门要强化改造工程质量安全管理，对已开工项目认真开展质量安全监督。要发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，组织属地社区代表、小区党员、居

民志愿者、有技术专长的小区居民共同参与工程建设过程监督，确保老旧小区改造质量和安全生产。

附件：1.老旧小区改造方案联合审查意见反馈表（参考样式）

2.营口市城镇老旧小区改造项目审批办理服务流程图（试行）

附件 1

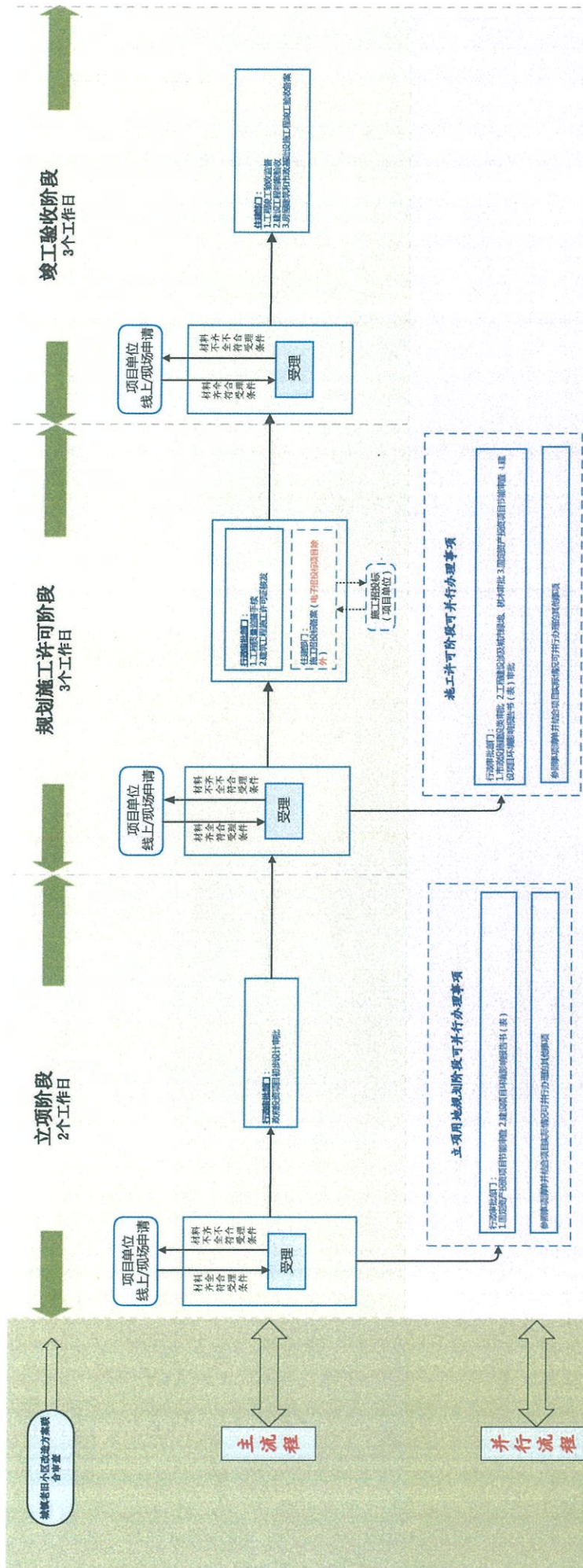
老旧小区改造方案联合审查意见反馈表

(参考样式)

项目名称	
项目地址	
建设单位名称	
工程主要内容	
部门（单位） 审查意见	经审查，我局（单位）同意按（建设单位）提交的《***改造方案》实施改造；该项目应当按有关规定办理（立项、建设用地、工程规划、施工许可……等）建设手续（或该项目由于……，可不办理建设用地规划许可、建设工程规划许可……手续）。 （盖章） 年 月 日

营口市城镇老旧小区改造项目审批办理流程图（试行）

选择告知承诺的项目为8个工作日



备注：

- 1.城镇老旧小区改造项目为使用预算安排的资金对2000年底前建成、失养失修失管、市政配套设施不完善、居民改造意愿强烈的城市或县城（城关镇）住宅小区（含单元住宅楼）实施改造提升的工程。
- 2.各县区、园区、镇街可结合辖区实际情况，对审批流程、时限、前置条件等进行合理调整，但办理总时限不得超过8个工作日。
- 3.流程中的事项名称基本为主项名称，对应的子项名称见《营口市工程建设项目审批事项清单》。
- 4.经辖区老旧小区改造领导小组确认的《老旧小区改造项目改造方案》应明确是否应办理土地和规划手续，涉及改变建筑主体结构、改变使用功能以及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》中第十四条明确的特殊建设工程项目不适用于本流程。

图例	行政行为
□	可能发生的政务服务事项
□	市场行为