

枣庄市行政审批监管联席会议办公室

关于转发《山东省优化城市更新项目审批服务指导意见》的通知

各区（市）人民政府、枣庄高新区管委会，市直有关部门单位：

现将《山东省优化城市更新项目审批服务指导意见》（鲁建审改字〔2023〕3号）转发给你们，并就做好贯彻落实工作通知如下。

一、提高思想认识。各部门要充分认识优化城市更新项目审批的重要意义，切实加强组织领导和统筹协调，根据《山东省优化城市更新项目审批服务指导意见》、《枣庄市人民政府关于加快推进城市更新工作的实施意见》（枣政字〔2023〕19号）等文件要求，结合工作实际，认真研究提出进一步提高城市更新项目审批效率和监管效能的具体措施，优化办理程序，创新审批方式，推进审批提速，保障城市更新项目实施，促进城市高质量发展。

二、抓好贯彻落实。针对纳入省级、市级城市更新项目库管理的项目（包括既有建筑更新改造、老旧小区改造、市政管网更新改造等项目，纳入城市更新范围的公共停车场、绿色空间提升、慢行系统、滨水空间、历史文化保护与传承等项目，市政府认定的其他城市更新情形），各有关部门（单位）要按

照省委、省政府关于深化营商环境创新提升行动和城市更新行动要求及指导意见，分类精准优化城市更新项目审批流程，做好加强项目策划、简化立项用地规划手续、优化开工手续、简化验收流程、优化既有建筑更新改造项目审批服务流程、优化老旧小区改造项目审批服务流程、优化市政管网更新改造项目审批服务流程等七个方面措施贯彻落实。

三、强化协调联动。各有关部门（单位）要对照职责分工，在城市更新项目申报入库、组织实施、管理评价等全过程管理中，加强协调联动，形成工作合力。建立定期会商、疑难问题合议等制度，对项目实施过程中涉及到的问题，可采取“一事一议”综合研判方式，给予政策支持。强化事中事后监管，切实加强项目实施有效监管。

附件：山东省优化城市更新项目审批服务指导意见

枣庄市行政审批监管联席会议办公室
(枣庄市行政审批服务局代章)

2023年10月11日

山东省工程建设项目 审批制度改革专项小组办公室

鲁建审改字〔2023〕3号

山东省工程建设项目审批制度改革专项小组办公室 关于印发《山东省优化城市更新项目审批服务 指导意见》的通知

省工程建设项目审批制度改革专项小组各成员单位，各市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室：

为贯彻落实省政府《关于印发〈山东省优化营商环境创新提升行动实施方案〉的通知》（鲁政发〔2023〕5号），优化城市更新项目审批，制定了《山东省优化城市更新项目审批服务指导意见》。现将意见印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

山东省工程建设项目
审批制度改革专项小组办公室
(山东省住房和城乡建设厅代章)

2023年9月22日

山东省优化城市更新项目审批服务指导意见

为进一步深化工程建设项目审批制度改革,优化城市更新项目审批,提高审批效率,加快城市更新进程,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,全面贯彻落实党的二十大精神,按照省委、省政府关于优化营商环境创新提升行动和城市更新实施行动要求,分类精准优化城市更新项目审批流程,提供精准高效审批服务,提升城市品质、改善人居环境,推动城乡建设绿色低碳高质量发展。

二、主要目标

按照审批服务标准化、规范化、便利化、数字化要求,将城市更新项目中涉及的审批服务事项有效整合,优化审批流程,精简审批环节,建立城市更新项目快速审批机制,有力促进城市优化布局结构、提升功能属性、增强创新活力,在确保工程质量安全的前提下,加快实施城市更新,推进城市现代化进程。

三、实施范围

本指导意见主要适用于纳入城市更新项目库管理的项目,包括既有建筑更新改造、老旧小区改造、市政管网更新改造等项目,纳入城市更新范围的公共停车场、绿色空间提升、慢行系统、滨水空间等项目可参照执行。

四、优化审批服务措施

(一)加强项目策划

1. 规范编制实施方案。根据城市更新片区内改造的产权对象实际情况,通过多元化方式依法依规确定有相应能力的更新实施主体。由实施主体组织开展片区调查评估与更新策划,梳理更新资源,明确更新内容,评估可行性。在此基础上,编制实施方案,包括目标、内容、建设计划、成本收益分析、资金筹措、推进步骤等。各地结合实际,确定评估审查、合规性审查、论证程序和批准机构,经批准的实施方案作为项目启动征收程序的必要条件。

2. 推进项目策划生成。各地依据经批准的实施方案,按照策划生成工作要求,统筹相关部门和市政公用单位提出项目策划意见和规划建设条件,确定审批服务事项清单、审批流程图,提升后续审批服务效率。

(二)简化立项用地规划手续

1. 简化用地规划许可。有土地合法权属来源,不涉及土地权属变化的改造项目,可用已有用地手续等材料作为土地证明文件,无需办理用地手续,城市工程审批系统已有该项目土地证明文件的无需建设单位提供。

2. 精简工程规划许可。完善建设工程规划许可豁免制,在符合国土空间详细规划以及不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益的前提下,可结合实际对老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升

等城市更新项目,完善建设工程规划许可豁免清单及其监管机制。按照最大限度利企便民的原则探索建设工程规划许可告知承诺制,明确提交材料的要求、承诺的具体内容以及违反承诺应承担的法律责任,申请人以书面形式作出承诺的,可由规划审批部门直接作出许可决定,并推送监管部门做好后续管理。

(三)优化开工手续

1. 优化施工图设计文件审查。对总建筑面积不大于 3000 平方米,高度不大于 24 米,且地下不超过一层、建筑面积不大于 1000 平方米,功能单一,技术要求简单,建筑物性质为办公、商业、公共服务设施、普通仓库、标准厂房等简易低风险的城市更新项目,以及设区的市城市更新主管部门根据本地实际评估确定的其他低风险工程,可参照《山东省优化提升工程建设项目审批制度改革专项小组办公室关于取消社会投资简易低风险建设项目施工图审查的指导意见》(鲁建审改字〔2020〕15 号),采用告知承诺的方式,将施工图上传图审系统后,容缺办理施工许可手续。图纸审查管理部门应及时组织图审机构审查。

2. 规范消防设计标准。城市更新项目应按照现行消防技术标准进行改造,确实无法满足现行消防技术标准要求的,应制定科学合理的技术方案,由主管部门会同有关部门,组织工程建设单位、业主单位、利害关系人等依法会商解决,确保满足消防安全需要。

3. 扩大施工许可用地手续范围。划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、不动产权证、建设用地规划许可证,政府投资项

目的用地权属清晰无争议说明、农转用批复结果、用地预审及选址意见书等文件可作为城市更新项目办理施工许可的用地使用权证明文件。

（四）简化验收流程

1. 推行联合验收。进一步优化联合验收方式，牵头部门统一受理验收申请，协调专项验收部门限时开展联合验收，统一出具验收意见。在符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件的前提下，对满足独立使用功能的单位工程，可单独开展联合验收。非住宅类项目，可将工程质量竣工验收监督纳入联合验收同步开展。

2. 加强验收前技术指导。按照“自愿申请、无偿服务、规范实施”的原则，根据建设单位需求，提供规划、人防、消防、城建档案等验收前技术服务，帮助建设单位更好掌握政策要求、技术标准，提高验收效率。

3. 精简验收事项。按需开展联合验收，免于办理建设工程规划许可的项目无需办理建设工程竣工规划核实。简化档案验收，城建档案管理机构根据城市更新项目特点提前服务，指导建设单位将实际形成的工程文件资料按照相关要求和标准及时移交归档。针对一般项目，可实行消防验收备案告知承诺制，压减申报材料，适当降低抽查比例，强化事中事后监管。

4. 明确质量安全责任。监管部门应督促建设单位履行工程质量第一责任人职责，依法对工程质量承担全面责任，督促勘察、设计、施工、监理单位对工程质量承担主体责任，不得因优化审批手

续降低质量标准,不得压缩合理工期。

(五)优化既有建筑更新改造项目审批服务流程

1. 加强施工图设计文件管理。涉及建筑物主体结构改造的必须征询原设计单位或有相应资质的设计单位意见。设计单位在设计前应核查原施工图设计文件、地质勘察报告等资料,资料不全的应实施必要的补充查勘,确保不影响原有房屋的整体性和结构安全。

2. 合理确定指标标准。在保障公共安全的前提下,既有建筑更新改造项目的绿地率可以按照区域统筹核算,人防工程、建筑退线、建筑间距、机动车停车数量等无法达到现行标准和规范的,可以按照改造后不低于现状的标准进行审批。

3. 推行既有建筑调整使用功能清单制审批。对符合城市规划要求,对周边无严重影响,补充公共服务配套设施、便民商业功能,引入新业态、新场景进行产业导入升级,商业、办公建筑内部业态调整或者互换的项目,纳入豁免清单,无需办理规划变更手续。其他调整使用功能的项目,应按新建、改建、扩建项目的程序办理规划许可并完善土地用途变更手续后,办理消防设计审查、施工许可等手续。

(六)优化老旧小区改造项目审批服务流程

鼓励将具备条件的小区整合成片区,统筹进行改造,支持老旧小区改造与雨污分流、垃圾分类、节能改造、智慧安防、充电桩等专项工程同步实施。同一计划年度内,由同一建设单位建设的,可捆

绑打包、一次报批、分批实施,提高审批效率。

老旧小区改造项目组织实施、精简审批流程、优化审批服务等相关措施参照《山东省优化提升工程建设项目审批制度改革专项小组办公室关于印发关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见(试行)的通知》(鲁建审改字〔2020〕24号)执行。

(七)优化市政管网更新改造项目审批服务流程

1. 优化用地规划许可审批。对市政管网更新改造项目需要收储新增国有建设用地的,在土地供应前审查市政管网更新改造项目的建设工程设计方案,征求各管线主管部门、水电气暖信等专营单位(综合管廊同步征求国动办)的意见,按程序纳入供地方案,实施“带方案供应”。其中,以出让方式配置国有建设用地使用权的,签订出让合同后,一并核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证;以划拨方式配置国有建设用地使用权的,一并核发国有建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证与建设工程规划许可证。

2. 完善工程规划许可豁免清单制度。除重大市政管线(供水、排水、燃气等干管)外 200 米以下的管线工程、原管位原管径的管线更新工程、不涉及道路规划红线修改变更的城市道路微更新工程,免于办理建设工程规划许可证,建设单位可直接申请办理施工许可等手续。具体条件由各市制定。

3. 精简开工前手续。设计规模小于 5 万立方米/日的小型给水、排水泵站工程,设计管径小于 1000 毫米的小型给水管道、雨水管道、污水管道,可参照鲁建审改字〔2020〕15 号,采用告知承诺的

方式,将施工图上传图审系统后,容缺办理施工许可手续。发包前无法准确确定施工图预算的项目,可采取暂定预算价下浮方式先行组织施工发包,按实决算。

五、保障措施

(一)强化组织保障。各地各部门要充分认识优化城市更新项目审批的重要意义,切实加强组织领导和统筹协调,可根据本指导意见并结合实际,研究提出进一步提高审批效率和监管效能的具体措施,更新完善办事指南、审批流程。

(二)优化审批系统。在工程审批系统增加城市更新项目审批模块,配置既有建筑更新改造、老旧小区改造、市政管网更新改造等审批流程,开发智能引导、智慧表单、企业(项目)云盘等功能,指导建设单位根据项目实际,精准获取审批服务事项清单和流程图,提高全流程线上审批效能。

(三)加强宣传引导。充分利用网站、公众号等多种方式,向参与改造项目的各方主体和群众做好政策宣传解释工作,增进对城市更新改造和优化审批服务工作的理解与支持。及时总结提炼典型案例和创新做法,回应企业群众关切,营造良好的舆论环境。

信息公开属性：此件依申请公开

报送：住房和城乡建设部工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室，山东省持续深入优化营商环境和推进政府职能转变领导小组办公室。

山东省工程建设项目审批制度改革专项小组办公室

2023年9月22日印发

抄送：市优化营商环境工作专班

枣庄市行政审批监管联席会议办公室

2023年10月11日印发
