城镇老旧小区改造建设项目

（不涉及用地审批等）

说明：本指南中的城镇老旧小区改造建设项目（不涉及用地审批等）特指不涉及下列审批事项：新增用地审批、历史建筑实施原址保护审批、历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施审批、历史建筑外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质审批、应建防空地下室的民用建筑项目报建审批等人防工程审批、建设项目环境影响评价审批（报告书、报告表），且不涉及“《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第51号）第十七条规定情形”的城镇老旧小区改造建设项目。如有涉及上述情形的城镇老旧小区改造建设项目，按照本指南规定的政府投资建设项目（房屋建筑及城市基础设施非线性工程类）审批流程执行。

1. 二、三阶段

立项用地规划许可阶段、工程建设许可阶段

和施工许可阶段办事指南

由项目属地的市县人民政府组织有关部门联合审查城镇老旧小区改造方案，有关部门在联合审查的同时还需提出如下意见，具体如下：

**自然资源与规划主管部门**需要作出项目是否“不涉及土地权属变化，无需再办理用地手续，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件”的书面意见，是否属于“内部增设相关公共设施符合相关规划要求，不涉及提高容积率和建筑密度、降低绿地率的城镇老旧小区改造，免于办理建设工程规划许可”的书面意见。

**有关部门**需要作出项目是否不涉及“历史建筑实施原址保护审批” 的书面意见，是否不涉及“历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施审批” 的书面意见，是否不涉及“历史建筑外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质审批”的书面意见。

**人防主管部门**需要作出项目是否“无需办理应建防空地下室的民用建筑项目报建审批等人防工程审批”的书面意见。

**生态环境主管部门**需要作出是否“无需办理建设项目环境影响评价审批（报告书或报告表）”的书面意见。

在设计单位提交“不涉及建筑主体结构变动，不涉及加装电梯等，不涉及需依法进行消防设计审查”的书面意见，项目建设单位作出告知承诺制后，由项目属地**住房城乡建设主管部门**出具项目“不进行施工图审查备案，不进行消防设计审查”的书面意见。

联合审查通过后，可实行项目建议书审批、项目可行性研究报告审批、项目初步设计审批、项目初步设计概算审批、施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）、招标上限值评审、建设工程规划许可证核发、建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证等审批事项**并联办理**，并按照法定前置手续在本指南规定的审批时限内依次发证，实现“一次申报、并联审批、依次发证”。（备注：各级政府投资建设项目审批及概算管理办法中明确的不再审批项目建议书的投资项目，无需办理该事项。对于符合下列条件之一的政府投资项目，取消项目建议书的审批，直接审批项目可行性研究报告：1.已列入国家、省、市国民经济和社会发展五年规划纲要；2. 已列入国家、省、市政府批准的专项建设规划或市政府年度投资计划；3.总投资1000万元以下，且不涉及新增建设用地；4.市州政府常务会议、市投委会研究同意的建设项目。）

项目可行性研究报告审批，修建性详细规划、总平面图、建设工程设计方案审查是项目初步设计审批的法定前置手续之一，如项目可行性研究报告审批或修建性详细规划、总平面图、建设工程设计方案审查不通过，则项目初步设计审批同步终止，本次并联申请不予许可，按办结处理，建设单位可在符合条件后重新申请并联审批。项目可行性研究报告审批以及修建性详细规划、总平面图、建设工程设计方案审查通过，项目初步设计审批不通过，本次并联申请不予许可，按办结处理。建设单位可在符合条件后重新申请并联审批，再次申报时无需申请办理项目可行性研究报告审批以及修建性详细规划、总平面图、建设工程设计方案审查，在系统上勾选“已取得项目可行性研究报告批复”“已通过修建性详细规划、总平面图、建设工程设计方案审查”，由住房城乡建设部门通过“工程审批系统”获取相应证照，在本指南规定时限内办理初步设计审批。（备注：总图方案评审专家会议中，住建、人防、地震、教育、园林、文物、交警等部门提出并联审查意见后，建设单位无需再次征求以上单位的意见。已在修建性详细规划及建设工程设计方案审查阶段完成的日照分析、交通影响评价、经济技术指标复核等，可作为办理建设工程规划许可的依据，无需重复开展。）

项目可行性研究报告审批是建设工程规划许可证核发的法定前置手续之一，如项目可行性研究报告审批不通过，则建设工程规划许可证核发同步终止，本次并联申请不予许可，按办结处理，建设单位在符合条件后重新申请并联审批。项目可行性研究报告审批通过，建设工程规划许可证核发不通过，本次并联申请不予许可，按办结处理。建设单位可在符合条件后重新申请并联审批，再次申报时无需申请办理项目可行性研究报告审批，在系统上勾选“已取得项目可行性研究报告批复”，由有关部门通过“工程审批系统”获取相应证照，在本指南规定时限内办理建设工程规划许可证核发事项审批。

项目初步设计审批是项目初步设计概算审批的法定前置手续之一，如项目初步设计审批不通过，则项目初步设计概算审批同步终止，本次并联申请不予许可，按办结处理，建设单位可在符合条件后重新申请并联审批。项目初步设计审批通过，项目初步设计概算审批不通过，本次并联申请不予许可，按办结处理。建设单位可在符合条件后重新申请并联审批，再次申报时无需申请办理项目初步设计审批，在系统上勾选“已取得项目初步设计批复”，由有关部门通过“工程审批系统”获取相应证照，在本指南规定时限内办理项目初步设计概算审批。（备注：各级政府投资建设项目审批及概算管理办法中，已明确可不编制和报批初步设计及概算的项目，可不办理初步设计审批和初步设计概算审批。）

项目初步设计概算审批是招标上限值评审的法定前置手续之一，如项目初步设计概算审批不通过，则招标上限值评审同步终止，本次并联申请不予许可，按办结处理，建设单位可在符合条件后重新申请并联审批。项目初步设计概算审批通过，招标上限值评审不通过，本次并联申请不予许可，按办结处理。建设单位可在符合条件后重新申请并联审批，再次申报时无需申请办理项目初步设计概算审批，在系统上勾选“已取得项目初步设计概算审批批复”，由有关部门通过“工程审批系统”获取相应证照，在本指南规定时限内办理招标上限值评审。

建设工程规划许可证核发是施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）、建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证的法定前置手续之一，如建设工程规划许可证核发不通过，则施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）、建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证同步终止，本次并联申请不予许可，按办结处理，建设单位可在符合条件后重新申请并联审批。建设工程规划许可证核发通过，施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）或建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证不通过，本次并联申请不予许可，按办结处理。建设单位可在符合条件后重新申请并联审批，再次申报时无需申请办理建设工程规划许可证核发，在系统上勾选“已取得建设工程规划许可证”，由住房城乡建设部门通过“工程审批系统”获取相应证照，在本指南规定时限内办理施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）、建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证审批。（备注：施工图设计文件审查还可根据实际需要分两阶段或三阶段办理。其中分两阶段办理，即按“±0.00以下”阶段、“±0.00以上”阶段申请施工图设计文件审查，每阶段审查时限分别为6个工作日、8个工作日；分三阶段办理，即按“基坑支护和土方开挖”阶段、“基础与地下室”阶段、“±0.00以上”阶段申请施工图设计文件审查，每阶段审查时限分别为4个工作日、6个工作日、8个工作日。每阶段施工图审查备案时限均为2个工作日。）

施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）是建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证的法定前置手续之一，如施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）不通过，则建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证同步终止，本次并联申请不予许可，按办结处理，建设单位可在符合条件后重新申请并联审批。施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）通过，建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证不通过，本次并联申请不予许可，按办结处理。建设单位可在符合条件后重新申请并联审批，再次申报时无需申请办理施工图设计文件审查（多图联审，含消防等），在系统上勾选“已通过施工图设计文件审查（多图联审，含消防等）”，由住房城乡建设部门通过“工程审批系统”获取相应证照，在本指南规定时限内办理建设工程质量安全监督手续办理并核发建筑工程施工许可证审批。

根据《湖南省住房和城乡建设厅关于进一步深化建筑工程施工许可管理改革工作的通知》精神，质量安全监督手续并核发建筑工程施工许可证可实行分两阶段或三阶段办理办理施工许可证，每阶段施工许可证核发时限均为2个工作日。

**以下事项可在立项用地规划许可阶段、工程建设许可阶段和施工许可阶段并联或并行办理：**

市政设施建设类审批事项，因工程建设需要拆除、改动、迁移供水、排水与污水处理设施审核事项，建设单位在相应工程内容动工前办理完成即可。此类项目实行告知承诺制，有关部门在材料齐全后立即办理。

工程建设涉及城市绿地、树木审批事项，有关部门在材料齐全后，于5个工作日完成审批。

根据建设单位申请，有关部门或机构可自工程建设许可阶段开始并联或并行办理供水、供电、燃气、广播电视、通信、排水等市政公用服务报装手续。

第四阶段

竣工验收阶段办事指南

一、提前指导服务

建设单位可根据项目实际情况，通过“工程审批系统”向牵头部门申请提前指导服务。牵头部门在收到建设单位申请后，将建设单位申请的提前指导服务事项通知通过系统推送至相应专项验收主管部门。专项验收主管部门在收到通知后，于8个工作日内完成指导服务，通过系统一次性提出指导服务意见，并推送至建设单位。

二、联合验收与竣工验收

工程完工后，建设单位按照《湖南省房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办法》（湘建建〔2019〕134号）申请联合验收。联合验收通过后，建设单位按《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》等相关规定组织竣工验收。

建筑工程项目已完工且具备法律法规规定的各项竣工验收条件后，建设单位通过“工程审批系统”向牵头部门申请竣工联合验收。

建设单位通过“工程审批系统”完成验收资料提交后，牵头部门通过“工程审批系统”将申请验收资料推送至各专项验收主管部门。

自然资源与规划、消防、城建档案等专项验收主管部门应在1个工作日内向牵头部门反馈资料审核意见。资料符合要求的，反馈资料审核合格的意见；资料不全或不符合要求的，反馈资料审核不合格的意见，并注明不合格理由；按相关规定，本部门不需进行专项验收的，相应的专项验收主管部门出具不需进行专项验收的意见。专项验收主管部门未在规定时间反馈资料审核意见的，视同资料审核合格。申请城建档案验收事项，建设单位按照《湖南省住房和城乡建设厅关于明确建设工程城建档案验收相关事项的通知》（湘建〔2020〕97号）要求整理好相关申报材料，无需上传至“工程审批系统”，由城建档案管理机构在联合验收环节进行线下核验。

牵头部门负责汇总各专项验收主管部门反馈的意见，资料验收合格的，通过系统向建设单位出具受理告知单；资料验收不合格的，通过系统向建设单位出具不予受理告知单，一次性告知审核不通过的理由。

对已受理的事项，牵头部门确定现场验收时段，并通过系统通知各专项验收主管部门和建设单位。各专项验收主管部门在确定的时段内可单独前往或会同其他专项验收主管部门共同进行现场验收工作，建设单位组织勘察、设计、施工、监理等参建单位做好现场验收准备。

不需现场验收的，专项验收主管部门应及时在系统里反馈不需现场验收的意见给牵头部门。

现场验收结束后，专项验收主管部门出具专项验收意见书。验收通过的，出具通过意见；验收不通过的，注明不通过的理由、法定依据及整改意见。系统自动生成联合验收意见汇总表，推送给专项验收部门及建设单位。专项验收主管部门应在收到牵头单位通过系统推送的申请资料后6个工作日内出具专项验收意见书。未按时出具专项验收意见书的，牵头部门负责督促相应专项验收主管部门出具。

专项验收未通过的项目，建设单位应进行整改。整改完成后，建设单位应再次通过系统向牵头部门申请联合验收。再次申请联合验收时，专项验收原已通过且能够确认工程整改后不影响之前出具的验收结论的，相应专项验收主管部门应出具“维持原验收结论”的意见，不再进行验收，并于6个工作日内通过系统将意见推送至牵头部门。逾期未向牵头部门反馈意见的，视同维持原验收结论。

住房城乡建设主管部门在资料齐全后，于2个工作日内完成建设工程竣工验收备案。

三、并联办理市政公用服务事项验收接入

供电、供水、排水、广播电视、通信、燃气等市政公用专业，在工程施工阶段完成相关设施建设，在项目竣工验收阶段并联办理接入验收。

四、档案归档

专项验收主管部门和城建档案管理机构可视情况进行纸质文件档案的收集和存档备案。涉及保密的测绘资料，严格按照保密要求进行流转和归档。