

北海市人民政府办公室文件

北政办〔2021〕17号

北海市人民政府办公室 关于印发北海市城镇老旧小区改造 工作实施细则的通知

各县、区人民政府、涠洲岛旅游区管委会，市人民政府各部门，各园区管委会，各有关单位：

《北海市城镇老旧小区改造工作实施细则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



北海市城镇老旧小区改造工作实施细则

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，改善我市老旧小区居民居住条件和生活环境，满足小区居民日益增长的美好生活需求，在全市范围内开展老旧小区改造工作。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）及《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）要求，结合我市实际，制定本实施细则。

一、总体要求

老旧小区改造是一项重大民生工程和发展工程。坚持“先民生后提升，先功能后景观”原则，统筹协调、上下联动，落实好各项改造工作。坚持问题导向、需求导向，准确把握重点，问需于民。坚持党建引领，践行共同缔造，强调居民参与全过程。探索“政府引导、基层推动、居民点菜、多元共建、建管并举”的建设模式。充分发挥街道社区和基层党组织作用，发动居民改造积极性，由“被改造”转变为“要改造”。结合“创建全国文明城市”工作及实际情况，将全市符合条件的“物业小区”“三无小区”等老旧小区纳入改造计划，并将周边配套设施纳入改造范围，以看得见、摸得着的变化造福市民。

二、工作目标

到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；2021-2025年期间，力争基本完成2000年底前建成的以及部分2001年以后建成的城镇老旧小区改造。

三、工作任务

（一）改造对象

市区及合浦县城范围内，建成年代较早、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（含单栋住宅楼）。重点改造2000年底前建成的老旧小区；2001年以后建成且符合改造条件的老旧小区，可按年度改造任务一定比例纳入改造范围。

对存在以下任意一种情形的，不得列入老旧小区改造计划进行改造：一是居民自建房为主的区域；二是城中村；三是已列入城镇棚户区改造（危旧房改住房改造）计划的小区；四是拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房）；五是按照《危险房屋鉴定标准》（JG125-2016）鉴定为C、D等级的危房；六是大板结构房屋。

各县区要结合实际情况，选取居民改造意愿强烈、社区组织工作能力强、党建基层较好、改造难度不大的老旧小区作为示范小区，重点推进，打造老旧小区改造示范“标杆”，形成可复制可推广的标准、经验和做法。

（二）改造内容

1.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，改造市政配套基础设施包括改造小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2.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。

3.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。

根据居民意愿及实际情况，按照“一区一方案”要求，重点完善“水、电、路、气、网、梯、安、治”等基本功能，为居民提供清单式“旧改菜单”，供居民自选后确定改造内容。老旧小区改造工作应结合海绵城市、雨污分流、二次供水、垃圾分类、消防安防、适老性设施、无障碍设施的建设要求，重点改造老旧小区公共基础设施、小区环境、服务设施等公共部分。鼓励探索“未来社区”体系，结合智慧城市、“互联网+”等概念，健全老旧小区公共服务体系，塑造良好的社区氛围，激发城市创业创新活力。

四、组织领导及责任分工

（一）成立领导小组

为加强组织领导，确保改造工作顺利推进，成立北海市老旧

小区改造工作领导小组（以下简称领导小组）。领导小组成员名单如下：

组 长：李继昭 副市长

副 组 长：严廷宇 市政府副秘书长、办公室副主任

陈敬恩 市住房城乡建设局局长

成 员：市发展改革委、公安局、财政局、教育局、民政局、自然资源局、工业和信息化局、水利局、商务局、旅游文体局、市场监管局、市政管理局、行政审批局、综合执法局，合浦县政府、海城区政府、银海区政府、铁山港区政府，市税务局、北海供电局、市供水公司、市消防救援支队，市管道燃气公司、中国电信北海分公司、中国移动广西北海分公司、中国联通北海分公司、中国铁塔北海市分公司、广西广电网络北海分公司等单位分管领导。

领导小组下设办公室在市住房城乡建设局，办公室主任由市住房城乡建设局主要领导兼任，办公室副主任由市住房城乡建设局分管领导担任。办公室负责统筹推进全市老旧小区改造工作，督促指导各县、区落实城镇老旧小区改造工作主体责任。

（二）责任分工

市发展改革委：牵头负责指导县区做好老旧小区改造项目的前期工作及中央预算内资金申报工作；简化前期工作流程及审批手续；牵头组织各有关部门联合审查改造方案并对改造方案进行批复；配合建立老旧小区改造以奖代补资金的管理办法。

市公安局：牵头负责指导、协调老旧小区监控、停车位及停车管理系统、小区交通组织的改造。

市财政局：牵头负责指导市本级及县区做好资金监管及拨付、

使用工作，确保资金用到实处；积极探索以奖代补方式支持改造。配合发展改革部门做好改造方案的联合审查工作。

市工业和信息化局：牵头统筹协调供电企业积极落实相关工作，会同市通信管理办公室牵头负责统筹管理弱电基础设施相关改造工作。

市自然资源局：牵头负责指导县区制定改造方案，确保改造方案符合城市规划要求，配合发展改革部门做好改造方案的联合审查工作；简化用地手续及建设工程规划许可等审批手续。

市住房城乡建设局：按照工作目标要求，建立相关工作机制，统筹协调老旧小区改造工作；组织编制全市老旧小区改造技术导则，统筹指导改造标准；组织编制改造专项规划，制定年度改造计划；指导县区进行项目申报；联合市督查绩效考评办建立监督考核机制，监督考核各县区政府工作完成情况；统筹协调供水企业积极落实相关工作。

市市政管理局：牵头负责指导县区做好小区内排水、燃气系统与市政排水、燃气系统的连接，负责指导推进小区生活垃圾分类工作及绿化、照明等环境整治。牵头统筹协调供气企业积极落实相关工作。

市行政审批局：牵头负责建立老旧小区改造项目简化审批流程的工作机制，指导项目业主办理相关手续；配合发展改革部门做好改造方案的联合审查工作；建立审批手续办理的“绿色通道”。

市综合执法局：牵头负责依法拆除老旧小区内的违法建设，重点处理侵占公共利益、存在安全隐患、严重破坏小区环境秩序的违法建构筑物。

市税务局：负责落实老旧小区改造项目的税费减免政策，按现行规定合理减免相关税费。

北海供电局：负责开展自有产权的供电线路、设备的改造工作；对于非自有产权部分，负责协调做好一户一表改造、管线整理改造等服务工作，指定专人负责协同调查、竣工检验、接火送电和及时接收管理等工作；落实管线单位的出资责任。

市供水公司：负责开展自有产权的供水线路、设备的改造工作；对于非自有产权部分，负责协调做好一户一表改造、管线整理改造等工作，指定专人负责协同调查、竣工验收和及时接收管理等工作；落实管线单位的出资责任。

市管道燃气公司：负责开展老旧小区的燃气管道线路的完善、整理及改造工作，指定专人负责协同调查、改造施工等；落实管线单位的出资责任。

市通信管理办公室：负责组织弱电（通信、网络、有线电视等）管线单位做好老旧小区弱电管线、线杆整理改造等相关工作；协调落实弱电管线单位的出资责任。

市消防救援支队：牵头负责指导老旧小区改造中消防设施、消防车通道的改造，对老旧小区管理主体履行消防安全主体责任的情况进行监督检查。

广西广电网络北海分公司、中国电信北海分公司、中国移动广西北海分公司、中国联通北海分公司、中国铁塔北海市分公司等弱电（通讯、网络、有线电视）管线单位：负责开展老旧小区的弱电管线完善、整理及改造工作，指定专人负责协同调查、改造施工等；落实管线单位的出资责任。

各县、区人民政府：作为辖区老旧小区改造工作的责任主体，负责确定老旧小区改造工作的项目业主；负责各项改造工作的统筹推进和组织实施，协调处理项目改造中发生的各类纠纷矛盾；落实领导小组和办公室布置的各项工作要求，及时报送改造进展情况；结合“创城”工作，将辖区符合条件的“物业小区”“三无小区”等老旧小区纳入改造计划；在县区住房城乡建设部门建立专班负责老旧小区改造工作，落实专人负责跟踪对接日常工作；合理承担改造资金，协调落实企业、居民出资责任；在街道办、社区设置宣传申报点，加大政策宣传力度，发动居民群众积极申报老旧小区改造；积极开展前期调研、项目申报、谋划储备项目等工作，指导成立小区业主委员会或“居民议事会”等居民自治组织，建立共建共管的长效机制。

其余成员单位负责指导及协调推进与本单位工作职能相关的老旧小区改造工作。

五、实施步骤

（一）摸底调查阶段

各县区制定本县区老旧小区改造工作实施方案，召开动员会，加大宣传力度，明确改造意义、目标、责任和要求。组织开展辖区范围老旧小区调查工作，建立老旧小区数据库改造项目储备库，制定改造年度计划。充分调动社区一级的积极性，开展社区人员培训，加强相关业务技术能力。

（二）前期工作阶段

各县区根据调查情况及居民的改造意愿，结合实际，确定项目业主、改造内容，编制改造方案，办理方案审批等各项前期手

续。发动居民参与项目改造各项前期工作，各社区组织小区居民或居民自治组织对项目改造方案进行评议。

(三) 组织实施阶段

各县区政府根据实施细则组织开展老旧小区改造工作，合理制定各单项改造任务的时间计划，统筹协调、同步推进，确保按时按质完成各项改造任务。

(四) 验收评价阶段

各县区政府负责组织街道办、社区居委会和业主委员会或居民代表参与工程竣工验收工作。市住房城乡建设局组织相关人员对全市改造小区进行综合考核和排名。

六、优化审批流程

根据桂政办发〔2020〕86号文件及《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》（桂建发〔2020〕21号）中优化审批流程的有关要求，各单位应解放思想，优化审批办理程序。

(一) 老旧小区改造项目行政审批手续原则上由项目建设业主办理

前期征求居民意愿后，改造同意率达到双2/3（户数与面积数）以上的，由县区政府指定的项目建设业主收集相关材料办理行政审批手续。

(二) 联合审查改造方案

对已纳入国家和自治区年度改造计划的政府投资类老旧小区改造项目，由项目业主单位直接编制老旧小区改造方案，并征求

居民委员会、居民代表意见后，报同级发展改革部门审批。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）、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、行政审批、市政管理等相关部门和电力、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（代替项目建议书和可行性研究报告），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。审批部门根据审查通过的改造方案和联合审查意见，一次性告知所需办理的审批事项和申请材料，直接办理规划、施工许可等相关手续，无需再进行技术审查。

涉及土地性质变更、容积率提高的项目，在完成土地出让金缴纳等手续后办理建设工程规划许可证。对中直、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所属县区履行项目审批手续。城镇老旧小区既有住宅加装电梯纳入改造方案的，与改造方案同步审批。

(三) 优化初步设计审批事项

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）。

(四) 优化用地阶段事项

涉及改变土地用途、容积率等土地使用条件的项目，由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，无需办理建设用地项目预审与选址意见书、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。由自然资源部门出具无需办理用地预审和选址意见书等建设用地规划许可手续的意见。

(五) 优化建设工程规划许可办理事项

不增加建筑面积、不改变既有建筑功能和结构的项目，改造方案经联合审查通过后，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，由自然资源部门根据联合审查通过的改造方案直接办理建设工程规划许可证。

(六) 简化施工图审查程序

不涉及建筑主体结构变动的项目，建设单位和设计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，由建设单位委托施工图审查机构进行审查。

(七) 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，项目投资属于市、县、区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。

(八) 简化施工许可证办理程序

建设单位向行政审批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）。

(九) 优化竣工验收事项

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、居民代表参与联合验收。

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消防竣工验收或消防验收备案。

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。

(十) 建立办理不动产登记“绿色通道”。市、县不动产登记部门开通“绿色通道”，建立专人专窗机制，专门负责城镇老旧小区

区改造项目办证工作。对于权属清晰、材料齐全的，要求在1个工作日内办结。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。对于增设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办理。

七、建立存量资源整合利用机制

有效利用城镇老旧小区及周边区域更新和存量住房进行改造提升，加强空间使用效率，建立空间共建共享机制。通过拆除违法建设、规整私搭乱放区域等方式腾空土地，优先用于配套设施、服务设施建设或改善小区及周边环境。在不违反规划且尊重居民意愿的前提下，可利用空地、荒地、闲置地、待改造用地及绿地等新建或改建停车场（库）、新能源汽车及电动自行车充电设施等各类配套服务设施和体育健身活动场所，有条件的可建造立体停车库。改造利用闲置厂房、社区用房等房屋建筑且符合本方案基础类、完善类、提升类3类改造内容范围的公共服务设施，可在5年内暂不办理变更用地主体和土地使用性质手续，期满后按有关规定执行。

八、资金筹措

老旧小区改造资金由居民出资、政府补助、社会筹集、企业支持为主要来源，倡导多方参与，共同缔造。

（一）按照“谁受益、谁出资”原则，探索建立居民和管线单位合理共担改造资金机制

通过居民按比例出资、政府适当补助、管线单位和原产权单位积极参与和支持，多渠道筹措改造资金。探索建立居民、管线单位、政府对不同改造内容、按一定比例承担出资责任的机制，

企业、居民等社会筹资比例不宜低于改造项目总投资的20%。

根据改造内容产权和使用功能的专属程度制定居民出资方案，鼓励居民合理承担改造费用。社区组织发动小区居民多方筹集资金参与改造小区红线范围内属于居民共有部位的改造内容，居民可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、个人提取住房公积金、捐资捐物、投工投劳、小区公共收益、社区惠民资金、社会捐赠等多方式参与改造。通过明确相关设施设备产权关系，积极引导管线单位或专营企业对供水、供电、供气、通信等专业经营设施设备实施改造提升。对产权属于管线单位的，由其负责出资改造；产权不属于管线单位的，通过“以奖代补”等方式支持改造，改造后符合相关技术标准的专营设施设备的产权按程序移交给专业经营单位，由其负责后续维护管理。老旧小区原属于企业单位产权或由其管理的，鼓励原企业单位捐资捐物共同参与改造。鼓励探索引入社会资本或专业机构参与建设安装智能充电桩、停车场、广告牌位等设施。

（二）加大政府支持力度

市、县（区）级财政部门应结合本级财力情况，通过预算安排、创新筹资渠道等方式，落实各级政府出资责任，地方财政配套资金可用于居民意愿调查等项目前期手续工作，以及小区内的房屋公共区域和配套设施改造。可将城镇老旧小区改造纳入国有住房出售收入存量资金使用范围。鼓励探索街区、片区等连片改造，将符合条件的老旧小区内部及与小区直接相关的公共服务设施和市政配套基础设施纳入地方政府专项债券支持范围，地方政府一般债券和专项债券重点向城镇老旧小区改造项目倾斜。统筹

住宅专项维修资金、住房公积金等涉及住宅小区的各类专项资金用于城镇老旧小区改造的工作，重点解决住宅小区公共部位、公共设施设备的维修、更新和改造。产权归政府所有的公房，同级财政部门应出资参与改造；产权归单位所有的公房，鼓励有条件的企事业单位出资参与改造。

(三) 吸引社会资金

对预期收益能完全覆盖成本的项目，积极探索项目融资、政府和社会资本合作（PPP）、公司融资等模式，鼓励社会资本参与改造。合理利用小区或周边的零星土地、公有闲置房屋等资源，通过购置、租赁、置换、新建等方式，提供经营场所，吸引市场主体提供养老、托育、助餐、家政保洁、便利店等公共服务和社会服务。

(四) 持续提升金融服力度和质效

鼓励符合条件的政府融资平台作为城镇老旧小区改造项目融资主体。鼓励金融机构紧密结合改造项目特点，推进业务创新、流程创新，积极开发适宜金融产品。对于大片区统筹平衡模式或跨片区组合平衡模式生成的改造项目，金融机构可通过整体授信方式提供融资支持；对于小区内自求平衡模式的改造项目以及其他模式的改造项目，金融机构可以通过相关经营性设施未来产生的收益作为还款来源，为改造项目提供融资支持。

(五) 落实税费减免政策

根据国办发〔2020〕23号文件规定，专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备等配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按

规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按90%计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

九、建立长效管理机制

建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造，打造共谋共建共管共评共享的社会治理格局。由小区基层党组织引领多层次、多渠道、多类型的群众协商，主动了解居民诉求，组织动员居民积极参与城镇老旧小区改造。

根据小区的规模、环境、配套设施和产权情况，结合居民意愿需求和承受能力等因素，确定改造提升后小区的管理模式，建立健全后续长效管理机制。主要模式有：

(一) 居民自治管理

通过“居民缴费+公共收益补充”等方式筹措自治管理经费。探索依托物业管理协会等物业组织或企业，向小区居民和社区提供自治、改造、后期管理等方面专业指导和服务。

(二) 物业公司管理

按照专业化、市场化的`要求，根据居民意愿，选聘物业管理服务公司提供专业的物业服务。物业管理费由小区居民承担。

十、保障措施

(一) 加强领导，落实责任

各有关单位根据职责分工，认真落实各项工作；各县区政府严格履行主体责任，主要领导要亲自抓，充分发挥总揽全局、协调各方的核心作用，确保工作有力有序有效推进。

(二) 严格考核，定期通报

将老旧小区改造工作列入绩效考核，建立监督考核制度。加强对老旧小区改造工作的跟踪指导，查看工作实效。建立健全激励约束机制，定期通报改造进展情况。对工作成绩突出、任务完成情况良好的县区按照有关规定给予项目“以奖代补”资金的适当倾斜；对进度慢、工作推进不力、成效不明显、任务未完成的县区，按规定程序启动行政问责机制。

(三) 科学组织，周密安排

城镇老旧小区改造工作原则上要实施连片规划，以社区为基本空间单元，充分考虑小区内“插花式”老旧建筑等因素，鼓励探索以拆改结合的模式整体推进住房更新改造工作。各县区要科学组织实施，周密安排计划，严把工程质量关和施工安全关。

(四) 统筹协调，建立制度

充分发挥领导小组办公室的统筹协调职能，建立健全会议制度、检查考评制度、信息报送制度，通过专题协调会议、工作例会、定期检查、跟踪反馈、结果考评、定期信息报送等手段，切实指导解决改造实施过程中的问题，促进各项工作落到实处，确保完成年度目标任务。

(五) 提前谋划，建库备案

各县区政府、单位要提前谋划、做好项目储备工作，对辖区内2005年底前建成的所有住宅小区进行全面调查摸底，建立城镇老旧小区数据库和改造项目储备库，报领导小组办公室汇总上报自治区住房城乡建设厅备案。

(六) 加强宣传，营造氛围

各县区要充分利用媒体，全方位、多角度宣传城镇老旧小区改造政策、先进经验和取得的成效。引导小区居民形成合理的改造意愿和预期，营造政府、社会、居民共同参与城镇老旧小区改造的良好氛围，进一步提升人民群众的知晓度、参与度和满意度。

附件：政府投资类城镇老旧小区改造项目优化审批事项表

附件

政府投资类城镇老旧小区改造项目优化审批事项表

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。自然资源部门在改造方案联合审查会上同步核查并提出意见）。	10个工作日	
2	初步设计（含项目概算）审批	各级发展改革部门	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	市县自然资源部门	1.申请表； 2.改造方案批复。	2个工作日	

序号	事项名称	审批部门	所需材料	审批时限	备注
4	建设工程招标	市县住房城乡建设部门	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)	项目投资属于市、县区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	行政审批部门	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
6	竣工验收备案	市县住房城乡建设部门	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	

(此件公开发布)

抄送：市委各部门，北海军分区，驻市部队，武警北海支队，各人民团体。
市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级法院，市检察院，
北海海事法院。
各民主党派北海市委会，市工商联。

北海市人民政府办公室

2021 年 3 月 31 日印发