

郑州市工程建设项目 审批制度改革领导小组文件

郑工改〔2024〕7号

郑州市工程建设项目审批制度改革领导小组 关于印发《郑州市推行城市更新项目标准化分 类审批实施方案》的通知

各开发区管委会、各区县（市）工改组、各有关单位：

现将《郑州市推行城市更新项目标准化分类审批实施方案》
印发给你们，请认真贯彻落实。

郑州市工程建设项目审批制度改革领导小组

（郑州市城乡建设局代章）

2024年10月10日



郑州市推行城市更新项目 标准化分类审批实施方案

为全面贯彻落实省委省政府、市委市政府关于实施城市更新行动部署，同时按照河南省五部门《关于优化城市更新项目审批工作的通知》（豫建市〔2024〕193号）要求，结合我市实际，制定本工作方案。

一、工作目标

结合我市实际，按照审批服务标准化、规范化、便利化原则，推行城市更新项目标准化分类审批，有效整合城市更新项目中涉及的审批事项，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，在合法合规和确保工程质量安全的前提下，优化审批服务，助力全市城市更新项目加快实施。

二、工作任务

（一）细化城市更新项目分类。按照城市功能提升类项目（新建路桥、公共停车场、既有道路升级改造）、居住品质提升类项目（老旧小区改造）、低效资源盘活类项目（老旧办公楼改造、老旧厂房改造）、城市风貌提升类项目（外立面提升）、生态环境品质提升类项目（绿化提升）、城市韧性提升类项目（积水点治理、市政管线升级改造）等分为6个方面共10个项目类型。

（二）建立标准化分类审批流程。针对不同的项目类型按阶

段进行审批流程、事项清单、材料清单、一张表单的标准化编制，优化审批流程、精简申报材料。

（三）开设审批服务专栏。在工程建设项目审批管理系统开设城市更新工程专栏，内置审批流程、服务指南、在线申报、政策法规等模块，同时结合电子证照改革，实现审批结果共享共用，全流程在线审批。

（四）建立联动攻坚机制。市城建局（原市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室）负责统筹协调《郑州市推行城市更新项目标准化分类审批实施方案》实施，各相关部门要强化政策落实，加快政策推广力度，进一步扩大适用范围，让更多市场主体享受到改革成果，同时注重通过实际工作对改革成果进行进一步完善，为我省形成更多城市更新典型经验。

三、工作措施

（一）新建路桥（不含隧道）。

1. 适用范围

新建路桥是指 2023 年 12 月 31 日后办理建设工程规划许可证，在郑州市城市开发边界内国有土地上建设的路桥项目。

2. 精简审批阶段

不涉及特殊工程的低风险项目可容缺施工图审查合格书办理施工许可（可进行基坑土方开挖，未取得施工图审查合格书前不得进行桩基及以上基础、底板、主体等结构施工），具体按照《郑州市工程建设项目“清单制+告知承诺制”审批改革试点实

施方案》（郑工改〔2022〕19号）文件有关执行。

扩大施工许可所需土地手续范围。土地手续范围扩大到划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、农用地转建设用地和土地征收批复结果、不动产权属证书、建设用地规划许可证等文件，可作为城市更新项目办理施工许可的土地使用权证明文件。非国有建设用地上建设的线性道路市政工程，在完成道路部分土地征收且承诺只在国有建设用地上先行施工的，可容缺（部分）土地手续先行办理施工许可。

3. 简化竣工验收流程

将建筑工程竣工验收备案、建设工程竣工规划核实、建设工程档案验收等验收手续合并为竣工联合验收一个办理事项，在全市范围内实现联合验收全覆盖。

（二）公共停车场

1. 实施范围

公共停车场项目是指在郑州市城市开发边界内国有土地上建设的公共停车场项目。

2. 精简审批阶段

不涉及特殊工程的项目可容缺施工图审查合格书办理施工许可（具体按照《郑州市工程建设项目“清单制+告知承诺制”审批改革试点实施方案》（郑工改〔2022〕19号）文件有关执行）。

扩大施工许可所需土地手续范围。土地手续范围扩大到划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、农用地转建设用地批复

结果、不动产权属证书、建设用地规划许可证等文件，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；政府和社会资本合作（PPP）模式投资的公共停车场建设项目经土地权属人同意后，可采用租赁土地形式办理。

3. 简化竣工验收流程

在全市范围内实现联合验收全覆盖。

（三）老旧小区改造

1. 适用范围

城镇老旧小区是指2005年12月31日前在郑州市国有土地上建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。本方案适用于全市列入年度城镇老旧小区改造计划的项目。其他未列入改造计划的改造项目审批，可参照本《方案》实施。改造项目使用中央补助资金对审批流程另有规定的，从其规定。

2. 城镇老旧小区改造内容

将城镇老旧小区改造项目划分为以下两类：

简易类：不新增建筑面积、不涉及主体结构变动、不改变土地用途的低风险老旧小区改造项目，依照《郑州市人民政府关于印发郑州市老旧小区综合改造工程实施方案的通知》（郑政文〔2019〕165号）文件有关规定执行。

其他类：既有住宅加装电梯、新增建筑面积等老旧小区改造项目。

老旧小区改造项目相关审批事项应全部纳入工程建设项目审批系统进行申报、审批。审批系统中增设老旧小区改造项目审批专栏，实现改造项目“一站式”全流程在线办理，相关审批材料在系统内实现共享。

3. 简化立项用地规划许可

项目建设单位应及时在河南省投资项目在线审批监管平台申请项目代码，项目代码将作为改造项目整个建设周期的唯一身份标识。

对于总投资在 1000 万元以下、1000 万元及以上及 5000 万元以下的政府投资老旧小区改造项目，简化或合并项目建议书、可行性研究报告、初步设计，具体内容参照发改部门印发的《关于落实〈河南省深化投资审批“三个一”改革实施方案〉要求规范和简化政府投资项目审批管理的通知》（郑发改投资〔2020〕587号）文件执行。

不涉及土地权属变化的改造项目，无需办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可等用地手续，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件。

利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。（具体内容按照国家发展改革委《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》执行）

4. 精简审批阶段

简易类改造项目，无需办理建设工程规划许可证。

不涉及建筑主体结构变动的项目以及新建建设规模属于低风险的建设项目，实行项目报建单位和设计单位告知承诺制，可不进行施工图审查。具体按照《郑州市工程建设项目“清单制+告知承诺制”审批改革试点实施方案》（郑工改〔2022〕19号）文件有关执行。

对不涉及权属登记、变更，无高空作业、重物吊装、深基坑等高风险施工，建筑面积在500平方米以内的新建项目（不含改扩建项目），按照《河南省住房和城乡建设厅关于调整房屋市政施工许可证限额的通知》（豫建行规〔2021〕6号）文件，可以不申请办理施工许可证。

简化施工许可要件。根据改造项目具体情况，按需提供用地批准手续（或已有用地手续等材料）、建设工程规划许可证（或改造方案联合审查意见）、施工合同（依法应当招标的，提供中标通知书）、施工图设计文件审查合格书（或勘察设计质量承诺书）等材料。

扩大施工许可所需土地手续范围。土地手续范围扩大到划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、农用地转建设用地批复结果、不动产权属证书、建设用地规划许可证等。

既有住宅加装电梯项目，具体按照后续《郑州市人民政府办公室关于既有住宅加装电梯工作的实施意见》文件实施。

5. 简化竣工验收流程

不新增建筑面积、不涉及主体结构变动、不改变土地用途的低风险老旧小区改造项目，实施主体竣工验收合格承诺代替工程竣工联合验收，相关部门不再单独出具验收意见。实施主体自行组织验收并出具竣工验收报告（包含建设、设计、施工、监理等单位签署的涵盖公用设施、消防设施等在内所有改造内容的质量验收意见及工程质量保修书），工程质量监督部门对验收过程进行监督；取消档案验收，建设单位（实施主体）如需要将工程相关资料移交归档可联系城建档案管理机构提前介入服务；市政公用服务企业主动服务，在验收前主动完成供水、供电、燃气、供暖等市政设施接入。

新增建筑面积等老旧小区改造项目，在全市范围内实现联合验收全覆盖。

（四）老旧办公楼、老旧厂房改造

1. 适用范围

老旧办公楼、老旧厂房是指在郑州市城市开发边界内建成，失养失修失管严重、产权人改造意愿强烈的办公楼或厂房。

2. 简化立项用地规划许可

项目建设单位应及时在河南省投资项目在线审批监管平台申请项目代码，项目代码将作为改造项目整个建设周期的唯一身份标识。

不涉及土地权属变化的改造项目，无需办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可等用地手续，可用已有用地

手续等材料作为土地证明文件。

政府投资类改造项目的项目建议书、可行性研究报告、初步设计等可参照老旧小区改造进行编制和审批。

3. 精简审批阶段

不新增建筑面积、不涉及主体结构变动、不改变土地用途的老旧办公楼、老旧厂房改造项目，无需办理建设工程规划许可证，建筑面积低于 500 平方米或投资额低于 100 万元以下的，免于办理施工许可手续。

不涉及建筑主体结构变动的以及新建建设规模属于低风险的建设项目，参照《郑州市工程建设项目“清单制+告知承诺制”审批改革试点实施方案》（郑工改〔2022〕19号）文件，实行项目报建单位和设计单位告知承诺制，可不进行施工图审查。

对不涉及权属登记、变更，无高空作业、重物吊装、深基坑等高风险施工，建筑面积在 500 平方米以内的新建项目（不含改扩建项目），可以不申请办理施工许可证。

简化施工许可要件。根据改造项目具体情况，按需提供用地批准手续（或已有用地手续等材料）、建设工程规划许可证（或改造方案联合审查意见）、施工合同（依法应当招标的，提供中标通知书或直接发包的批准手续）、施工图设计文件审查合格书（或勘察设计质量承诺书）等文件。

扩大施工许可所需土地手续范围。土地手续范围扩大到划拨

决定书、国有建设用地使用权出让合同、农用地转建设用地批复结果、不动产权属证书、建设用地规划许可证等方面。

4. 简化竣工验收流程

老旧办公楼、老旧厂房改造项目，实行联合验收全覆盖。

（五）既有道路、桥梁、泵站、市政管线升级改造

1. 适用范围

既有道路、桥梁、泵站、市政管线升级改造是指在郑州市城市开发边界内，失养失修失管严重、存在较大安全隐患急需改造的既有城市道路、桥梁、泵站、配套管线、综合管廊等市政公用管线类升级改造工程。本方案所称配套管线是指郑州市城市开发边界内供水、排水、电力、燃气、热力、通信管线及其附属设施。综合管廊是指在地下用于集中敷设配套管线及电力电缆的公共隧道。

2. 简化立项用地规划许可

项目建设单位应及时在河南省投资项目在线审批监管平台申请项目代码，项目代码将作为改造项目整个建设周期的唯一身份标识。不涉及土地权属变化的改造项目，无需办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可等用地手续。

3. 精简审批阶段

方案设计时应查询地下管线资料，并征得管线主管部门、水电气暖通等专营单位（综合管廊同步征求人防部门）的意见。

原管位原管径且符合规划的管线更新工程，不涉及道路规划

红线修改变更或断面调整的城市道路升级改造工程,免于办理建设工程规划许可证。

简化施工许可要件。根据改造项目具体情况,按需提供用地批准手续(或已有用地手续等材料)、建设工程规划许可证(或选址意见书)、施工合同(依法应当招标的,提供中标通知书)、施工图设计文件审查合格书(或勘察设计质量承诺书)、施工许可并联审批承诺书等。

扩大施工许可所需土地手续范围。土地手续范围扩大到划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、用地预审及选址意见书、农用地转建设用地批复结果、不动产权属证书、建设用地规划许可证等方面。

对因城市市政管线设施老化破损需要紧急抢修、面积不超过3平方米的检修维护(对即将发生或已经发生危险,可能危及群众生命财产安全的紧急抢修不受3平方米面积限制);沿街店铺生活管道翻修且不影响交通安全、不改变管位轴线、管径和埋深可免于办理市政设施建设类审批手续、向城市管理部门、公安交通管理部门承诺按时恢复原状并报备后即可开展维修施工。

对管线长度200米以下的管线接入工程,若不涉及新路和重要敏感路段树木移植和古树名木保护范围的,在不影响交通安全的情况下,由建设单位明确破路方案、交通组织方案,承诺文明施工、占路保护及不低于原设计标准的恢复方式,按简易程序审批办理,具体内容按照城市管理部门《关于占用挖掘城市道路

施工管理的实施意见（试行）的通知》（郑城管〔2024〕75号）有关内容执行。

4. 简化竣工验收流程

既有道路、市政管线升级改造项目，在全市范围内实现联合验收全覆盖。

（六）外立面提升、绿化提升、积水点治理

1. 适用范围

外立面提升、绿化提升、积水点治理项目是指在郑州市城市开发边界内建设的外立面提升、绿化提升、积水点治理项目；本方案涉及外立面提升工程不含增加建筑面积或占地面积，外立面开设门窗或改变原有门窗位置、尺寸、造型。

2. 豁免审批手续

积水点治理（经资源规划部门确认无需编制改造规划方案的）、绿化提升、外立面提升三类城市更新项目实行告知承诺备案制，无需办理规划、施工许可手续，向监管部门报备登记后，由监管部门直接介入监督备案。

四、优化提升审批服务水平

1. 开展全流程帮办代办服务。结合园区项目“一名项目服务官+一名企业联系人+一套定制服务方案”的“服务官”精准保障模式、“小马代办帮办”管理模式，提升帮办代办人员业务素质和服务能力，为企业提供全流程申报指导和帮办代办服务，打造高效率、高质量全流程帮办代办服务团队。

2. 实行全程电子化服务。通过工程建设项目审批服务系统，将城市更新项目的立项备案证明、建设用地许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、验收备案证等电子证照上传至工程审批系统，推行全程电子化办理。

3. 推行审批进度提醒服务。企业审批手续每完成一项时，准时通过工程审批服务系统将审批进度、审批事项完成情况及后续需办理审批事项业务指南以短信形式告知申请人。

4. 建立单次联合监督检查制度。对改造类项目只需由牵头部门组织开展一次联合监督检查，相关监管部门不得单独开展监督检查。开展差异化事中事后监管，完善信用管理机制。

五、工作要求

（一）强化组织领导。各部门、各单位要切实提高政治站位，以优化我市营商环境和提升市场主体在工程建设领域获得感和满意度为出发点和落脚点，建立完善改革攻坚机制，严格落实牵头部门负责制，按照方案的既定目标任务，完善工作推进机制，压实责任、层层落实。各区县（市）人民政府要认真做好组织实施工作。

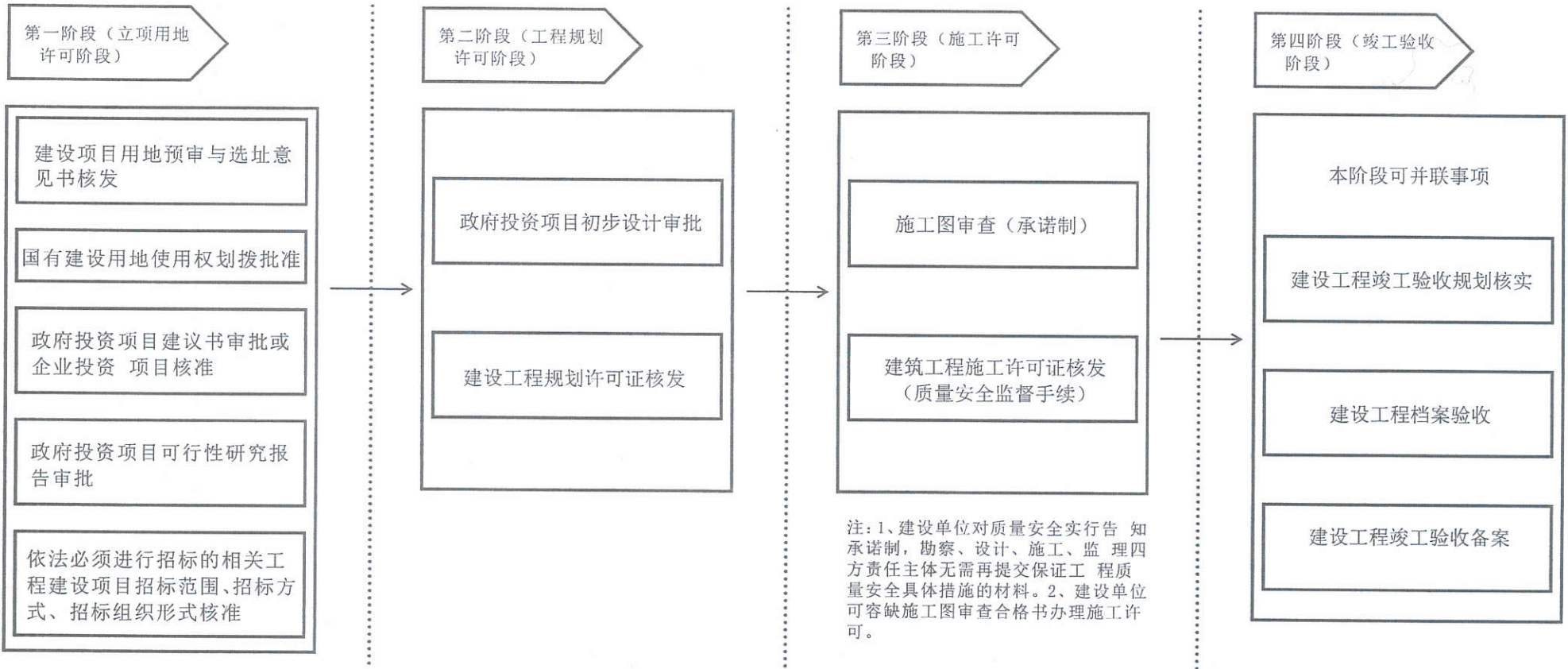
（二）强化责任意识。各部门、各单位要树立全局观念，强化责任意识、部门协同和信息共享，切实提高审批服务效能，确保城市更新工程标准化分类实施过程中每一项工作落地见效，配合部门要积极主动，形成工作合力。

（三）加强服务指导。市城建局（原郑州市工程建设项目审

批制度改革工作领导小组办公室)将根据部门职能,动态跟踪工作进展情况,对各单位进行定期、不定期服务指导和“回头看”督导,同时将工作推进情况与全市建筑许可指标考核评价进行挂钩考核。

- 附件: 1. 新建路桥(不含隧道)项目审批流程图
2. 公共停车场项目审批流程图
3. 老旧小区改造项目审批流程图
4. 老旧办公楼、老旧厂房项目审批流程图
5. 既有道路、市政管线升级改造项目审批流程图

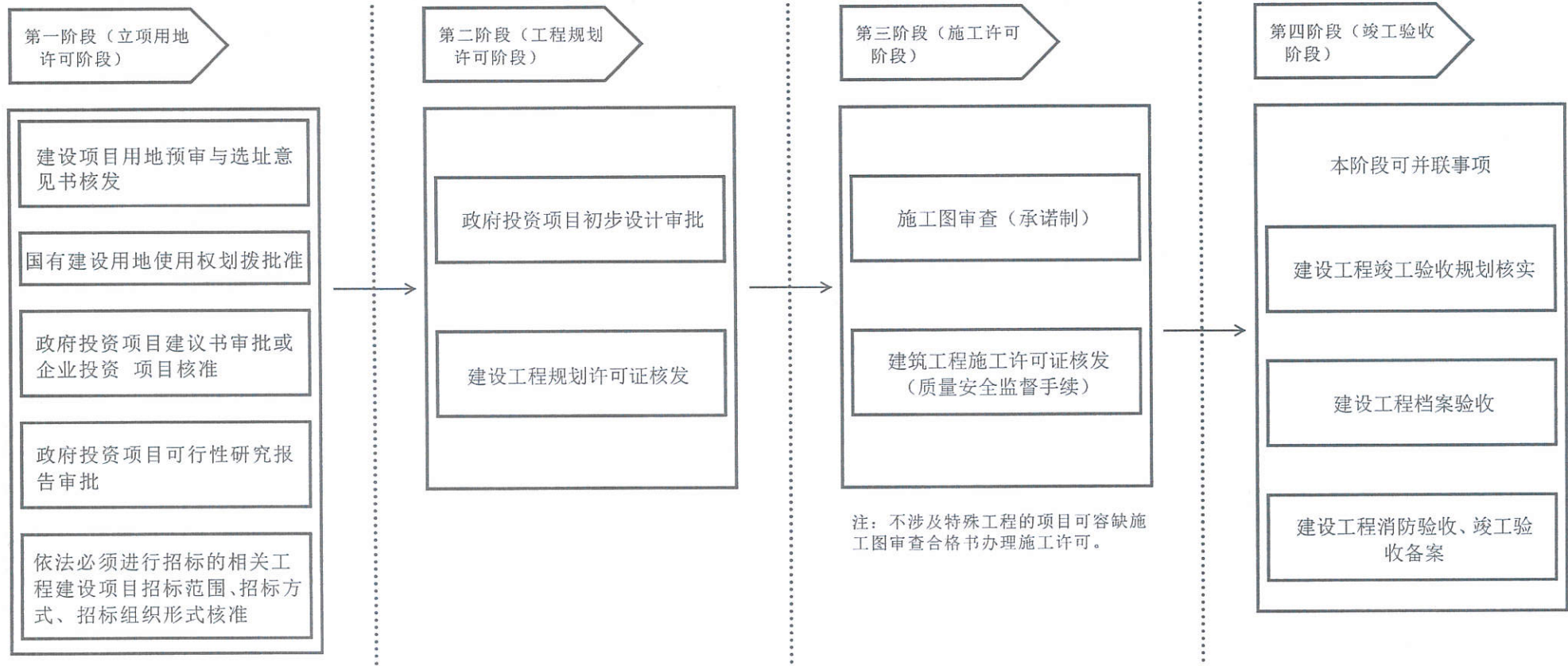
新建路桥项目（不含隧道）审批流程图



注：扩大施工许可所需土地手续范围。土地手续范围扩大到划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、农用地转建设用地批复结果、不动产权属证书、建设用地规划许可证。

附件二

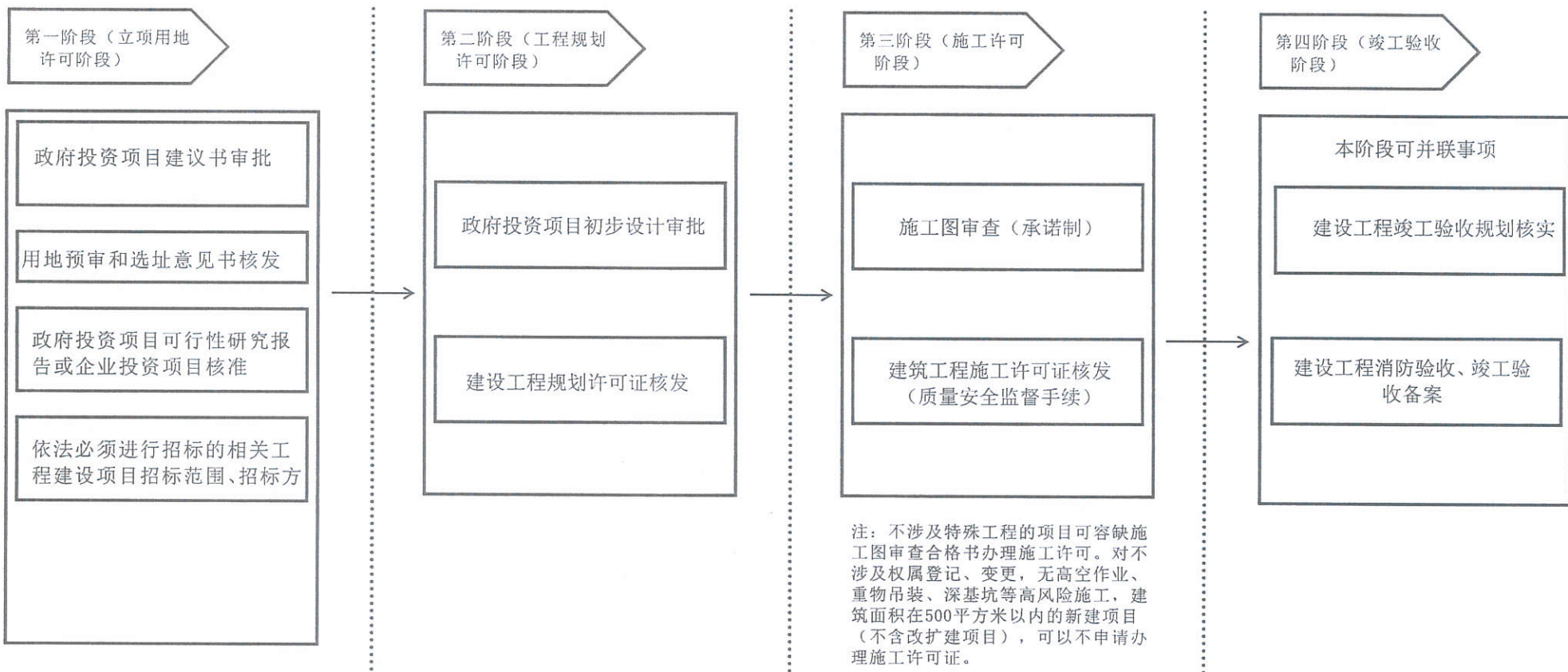
公共停车场项目审批流程图



注：政府和社会资本合作（PPP）模式投资的公共停车场建设项目经土地权属人同意后，可采用租赁土地形式办理施工许可所需土地手续。

附件三

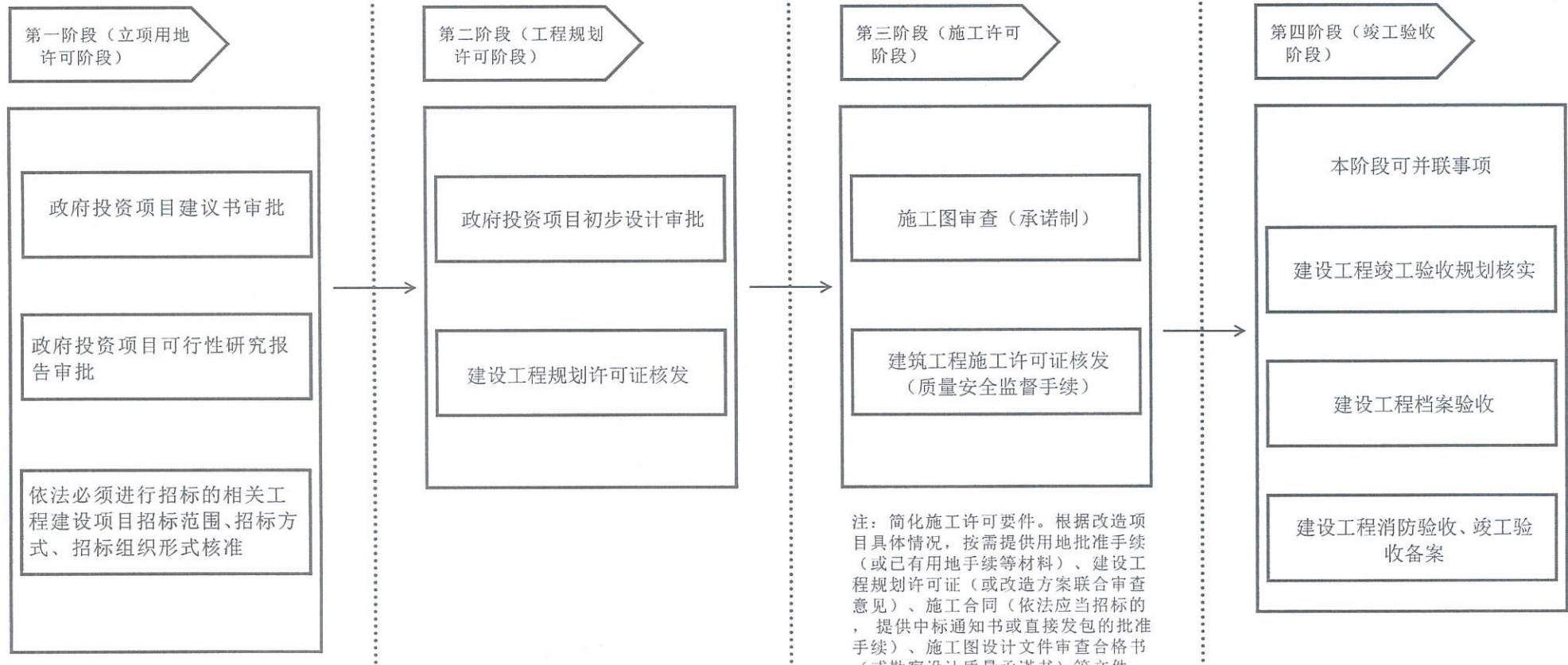
老旧小区改造项目审批流程图



注：根据投资规模，简化项目建议书、可行性研究报告、初步设计审批。利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。

附件四

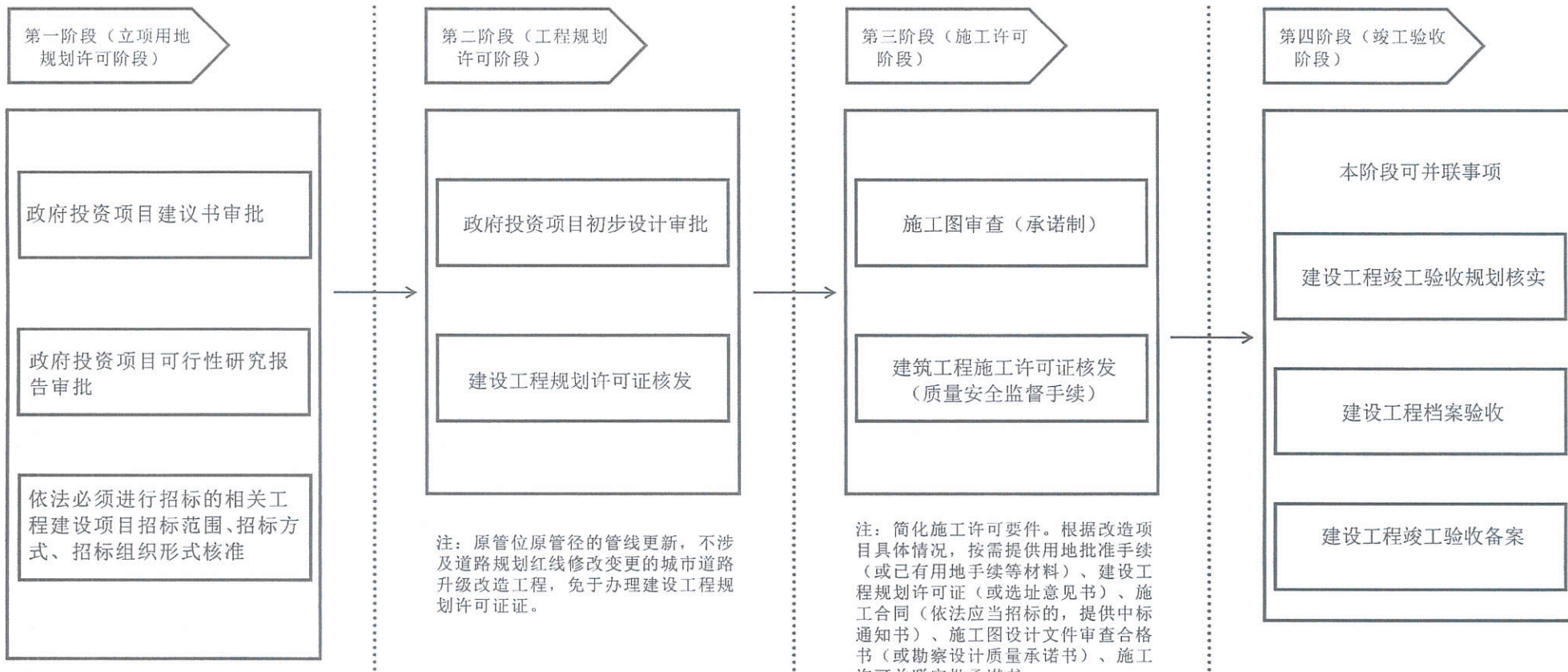
老旧办公楼、老旧厂房项目审批流程图



注：扩大施工许可所需土地手续范围。土地手续范围扩大到划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、农用地转建设用地批复结果、不动产权属证书、建设用地规划许可证。

附件五

既有道路、市政管线升级改造项目审批流程图



注：扩大施工许可所需土地手续范围。土地手续范围扩大到划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、农用地转建设用地批复结果、不动产权属证书、建设用地规划许可证。