

岳阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

岳工改办发〔2021〕9号

关于印发《岳阳市工程建设项目拿地即开工（社会投资类）实施方案（试行）》的通知

市直工改领导小组成员单位、各县市区工改办：

为持续推进我市工程建设项目审批制度改革，落实我市工程建设项目技术审查改革工作方案，提升审批效率，现将《岳阳市工程建设项目拿地即开工（社会投资类）实施方案（试行）》印发给你们，请结合实际贯彻执行。

在执行中存在的问题和建议，请及时向岳阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室、岳阳市自然资源和规划局反馈。

附件：《岳阳市工程建设项目拿地即开工（社会投资类）实施方案（试行）》

岳阳市工程建设项目审批制度改革工作
领导小组办公室

2021年8月10日

附件:

岳阳市工程建设项目拿地即开工（社会投资类） 实施方案（试行）

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，按照《湖南省人民政府办公厅关于印发〈湖南省优化营商环境攻坚行动方案〉的通知》（湘政办发〔2021〕18号）文件精神，实施“拿地即开工”，推进“用地清单制+告知承诺制”改革，实行技审分离、分类豁免，根据我市实际，制定本方案。

一、总体要求

深入贯彻落实《优化营商环境条例》《湖南省优化经济发展环境规定》精神，围绕市委市政府关于优化营商环境及建设工程审批制度改革工作部署和安排，按照《岳阳市工程建设项目审批制度改革2021年工作任务清单》要求，通过简政放权、优化服务，全力打造一流的营商环境，为企业创造拿地即开工条件。

二、实施范围

本方案适用范围为全市各工业园区内的社会投资类项目。

三、部门工作职责

（一）土地收储阶段由政府部门实施的列入成本的事项

1、区域性评估实施事项。涉及人防、水土保持、文物保护、古树名木、污染土地调查和治理等，由土地储备机构或园区提出用地需求，牵头组织相关部门调查、评价形成确定方

案，园区负责实施，费用列入土地收储成本。上述工作采取区域性调查、评估，区域性实施的方式进行，不再逐宗地、逐项目进行。

2、非区域性迁改事项。宗地范围内应迁改的所有水电气、通信、油管、市政设施、古树名木、周边居民通行道路由土地储备机构或园区牵头提出用地需求，各产权或管理单位组织清查（征地拆迁实施机构配合核实数据）制定迁改方案，并负责在土地出让前实施完成。迁改费用由土地储备机构制定具体的原则性规定和费用审核程序，列入宗地成本。评估由土地储备机构在中介超市选取评估机构、洽谈费用和合同签订，费用列入宗地成本。

（二）土地出让阶段部门相关要求和信息必须统一并全披露的事项

土地储备机构编制用地清单及豁免事项的初步框架，通过平台发起项目征询，相应部门在平台上收到土地储备机构的宗地信息及初步清单框架后，即开展普查、生成控制性技术指标，在规定时间内负责提供用地清单及豁免事项、承诺事项清单并在平台上移交，确保清单外再无审批。土地出让时，所有清单同土地出让方案一起公示。

1、园区管委会：负责提供招商协议，明确产业方向和投资强度等方面的具体要求。

2、土地储备机构：完成征拆。负责提供宗地用地红线图的制作（使用现状实测的 CAD 底图、大地 2000 坐标、1985 国家高程基准）。

3、自然资源和规划部门：负责宗地建设用地规划条件，提供修建性规划及建筑设计要点，城市基础设施配套费的收取标准，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，负责编制出让方案并报政府批准，10 个工作日。

4、住房城乡建设部门：负责提出海绵城市、绿色建筑、装配式建筑等建设条件清单、依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5 个工作日。

5、发改委：负责对企业节能提出具体要求，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5 个工作日。

6、应急部门：负责提供危险化学品建设项目安全生产评估具体要求及豁免事项、承诺事项清单；负责提供建设项目出让地块《建筑项目抗震设防要求确认意见书》，明确所在区域的设计地震动参数（地震局），依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5 个工作日。

7、城管部门：负责提供园林绿化、管线迁改、土石方外运、道路挖掘、临时占用绿地、排污许可、树木迁移的具体要求、收费标准，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，10 个工作日。

8、水利部门：配合园区完成区域水土保持评估区域评估、

实施。负责提供取水、水土保持的具体要求、收费标准，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5个工作日。

9、供电部门：在拿地开工前介入项目，提供线上办电和临时用电租赁服务，一次性告知办电流程，5个工作日内提供项目红线内管线信息、临时基建用电电源点。

10、供水部门：负责提供红线外用水水源接驳点，根据企业用水量负责临时施工用水接入点，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5个工作日。

11、燃气部门：负责提供宗地燃气建设的具体要求，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5个工作日。

12、通信管理部门：负责提供通信设施建设相关要求，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5个工作日。

13、生态环境部门：负责提供生态环境影响评价的具体要求，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5个工作日。

14、人防部门：配合园区完成人防区域评估、实施。负责提供人防建设、人防质量监督备案受理的具体要求、收费标准，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，5个工作日。

15、人社部门：负责提供工伤责任险的收费标准和缴费方式，5个工作日。

16、文物保护部门：配合园区实施并完成园区区域内文物调查勘探工作。负责提供“建设项目文物保护和考古许可”的受理条件和具体要求，明确收费标准、缴费方式，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，10个工作日。

17、**林业部门：**指导园区完成建设项目征占用林地审批手续，依职权提出豁免事项、承诺事项清单，20个工作日。

18、**其他有关部门：**根据用地情况和建设需要，征询其他有关部门意见。

（三）实行豁免审批的事项

1、豁免项目修建性详细规划和建筑方案设计中关于建筑形式、色彩、风貌、园林景观等主观性要素的审查，只根据出让须知中已明确的设计要点进行审查。

2、豁免红线范围外涉及的道路挖掘、临时占用绿地、树木迁移、产业项目的地名核准等事项的行政审批，由企业根据用地清单要求编制有关具体实施和恢复方案，各相关主管部门负责指导、监督实施。

3、豁免挖填土石方不足 10000m³或征占面积不足 1 公顷的项目水土保持方案审批。各园区应组织编报区域水土保持方案，并按程序报批。

4、项目临时用水、用气的报装手续按用水、用气报装程序办理。

5、优化用电报装手续，豁免临时基建用电设计审查与中间检查手续。

6、豁免总建筑面积 50000 m²以下的低风险类项目的修建性详细规划和建筑方案设计审查。

7、豁免总建筑面积 10000 m²以下、建筑高度不大于 24m、功能单一、技术要求简单的低风险类项目的施工图设计文件审

查。设计单位对其编制的施工图设计文件承担相应的法律责任。

8、水土保持费、人防易地建设费、保洁费、渣土费不再作为资规部门发放工程许可证的前置条件，相关部门要积极作为，确保相关费用缴纳到位。

四、简化审查、审批程序

（一）分类实施承诺。为了促进项目拿地即开工，企业在节能审查、取水许可审批、排污许可、水土保持方案审批、人防质量监督备案、建设项目环境影响评价等审批环节可进行承诺，但必须在项目正式开工前完成相关承诺事项的要求。

（二）一站式办理。在土地摘牌、缴纳相关费用后，提供技术审查合格的修建性规划方案、建筑方案、施工图等有关资料，可在平台上一次性申请办理不动产登记证、规划用地许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证，相关部门并联受理，并联审批，一次性发证。

（三）技审分离。

1、**推行行政审批与技术审查分离。**将不符合豁免条件的项目修建性规划、总平面图、建筑方案、水土保持方案、环境影响评价报告、施工图方案全部交予第三方机构审查，并出具审查合格报告。技术审查单位对其报告承担相应法律责任，各主管部门负责对其主管领域内的技术审查单位进行监督指导。按照降低企业成本，提高办事效率的原则，收费标准应符合主管部门相关文件要求。

2、实行技术审查前置。产业项目有招商意向的，在土地储备机构的指导下，由意向企业委托编制项目修建性规划、总平面图、建筑方案及施工图设计方案，提前进入技术审查环节，确保在土地摘牌前完成第三方技术审查工作。

（四）实行“帮代办”。为确保“拿地即开工”，园区应建立“帮代办”机构，提供专业指导和服务。企业可全程委托园区“帮代办”机构办理。帮代办机构协助土地储备机构出具相关清单。

（五）建立推送平台

为提高工作效率，规范用地清单及豁免事项、承诺事项清单，建立用地清单制协同审查平台，所有资料在平台发送和接收，相关部门文件以规定格式移送。平台要充分利用现有大数据平台成果，与相关部门审批系统数据联通、结果实时共享，切实提高工作效率。

（六）强化事中事后监管。

1、信息共享畅通。土地成交后，资规部门将土地成交信息在平台推送各审批部门，各部门的审批信息要互联共享。

2、建立以全覆盖信用体系为基础的事中事后监管模式。健全覆盖建设单位、勘察、设计、施工、监理、检测等各类企业和从业人员的信用档案。重点加强审批阶段企业承诺事项的事中事后监管，建立“黑名单”管理，强化守信激励和失信惩戒措施，加大跨部门的失信联合惩戒，增加违规和失信成本。

五、组织保障

（一）强化组织领导。在市工改办领导下成立“拿地即开工”改革推进领导小组，相关部门、科室负责人为成员。办公室设市资规局，负责统筹协调和联络工作。园区应成立相应的“拿地即开工”工作专班，全力推进拿地即开工工作。

（二）加强政企沟通。园区需建立常态化信息沟通渠道，广泛开展宣传，主动发布和解读改革政策，及时总结宣传改革做法和经验，积极听取企业以及群众关于改善营商环境的建议，大力推动“拿地即开工”方案落地落实。

（三）加强督查考核。园区需组织相关单位落实“拿地即开工”方案实施细则，市工改办领导小组将不定期对园区任务落实情况进行督导督查，对积极作为、成效突出的予以激励表扬，对落实不力、消极怠工的严查问责。

（四）开展定期评估。每年年末，市工改办组织园区、相关部门、相关企业开展“拿地即开工”方案评估，根据评估结果适时优化方案。

本方案自 2021 年 8 月 10 日试行。

附件：1、拿地即开工承诺书

2、岳阳市工程建设项目“拿地即开工”流程图

3、岳阳市工程建设项目用地清单制工作流程图

拿地即开工承诺书（样本）

XXXX 管理委员会：

根据《岳阳市工程建设项目拿地即开工（社会投资类）实施方案（试行）》要求，为加快我单位申请 项目建设进程，确保各项工作规范有序，努力做到拿地即开工、早竣工、早投产，现就相关事项承诺如下：

一、我单位严格按照项目建筑容积率原则上不低于 、建筑系数> %、绿地率 \leq %（行政办公及生活服务设施用地比例 \leq %，建筑面积比例 \leq %）进行修规、建筑方案、施工图设计、施工。

二、我单位在部门审批涉及的豁免、承诺事项材料在开工前按要求提交，严格按部门清单要求落实，主动配合审批工作。如因材料报送迟缓或资料质量问题影响进展的，由我单位全权负责。

三、项目“拿地即开工”审批工程中，因法律、法规、政策调整，需按照新规新政重新进行设计、图审、评估评价的，我单位严格按照相关规定和要求及时进行调整。

四、我单位承诺在取得正式《建筑工程施工许可证》等文件后进行施工，主动接受相关部门的检查监督，如出现未批先建行为，自觉接受相关部门处罚。

五、我单位承诺严格执行法人责任制、工程监理制及合同

管理制等制度，建设过程严格履行建设项目“安全生产三同时设计”。符合现场安全生产、文明施工等要求，保证工程质量。

六、如因我单位自身原因出现低效利用土地或闲置土地，人民政府（管委会）可依法收回出让土地、处置地面资产。

七、我单位承诺及时将行政事业性收费足额缴纳到位，如出现未缴或滞纳金行为，自觉接受相关部门处罚并承担法律责任。

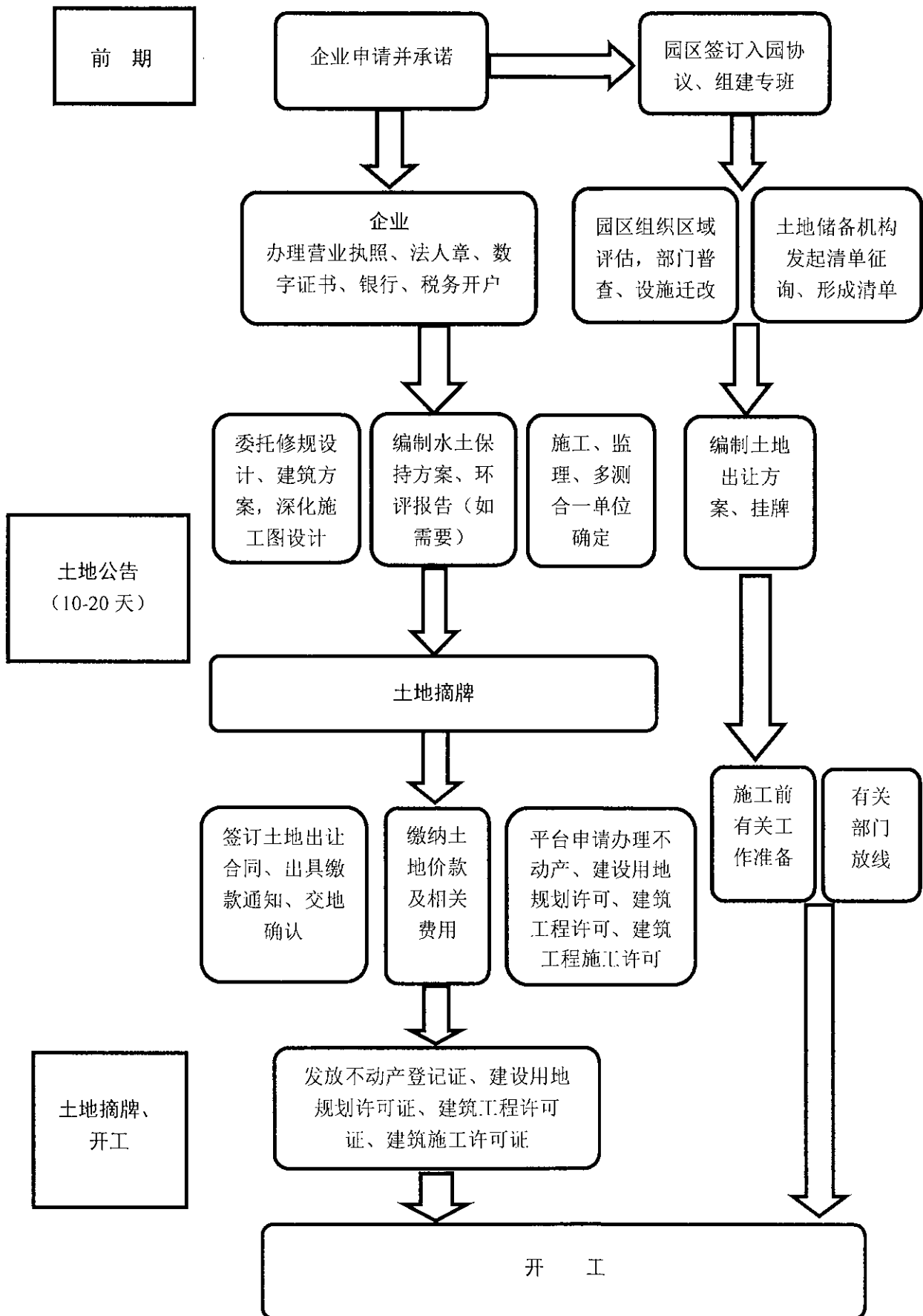
若存在违背承诺或虚假承诺，纳入土地市场诚信黑名单，自愿接受相关部门依据法律法规和相关规定的处罚。

承诺人(全称): (盖章)

法定代表人: (签字或盖章)

时间:

岳阳市工程建设项目“拿地即开工”流程图



岳阳市工程建设项目用地清单制工作流程图（以文本内容为准）

