

益阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

益阳市自然资源和规划局文件

益阳市住房和城乡建设局（人民防空办公室）

益工改办发〔2021〕14号

关于印发《益阳市园区社会投资工业项目 “拿地即开工”审批模式实施方案》的通知

市工程建设项目审批制度改革工作领导小组成员单位，各区县（市）自然资源和规划局、住房和城乡建设局（人民防空办公室），各有关企业：

现将《益阳市园区社会投资工业项目“拿地即开工”审批模式实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

益阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

益阳市自然资源和规划局

益阳市住房和城乡建设局（人民防空办公室）

2021年9月28日

益阳市园区社会投资类工业项目“拿地即开工”

审批模式实施方案

为进一步贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，全面提升园区工业投资项目审批效率，根据湖南省办公厅《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，结合我市实际，制定如下实施方案。

一、指导思想

以便民利企为出发点，加快项目落地，以“拿地即开工”为目标，在流程再造、精简环节、提高效率上下功夫，推进并联审批和容缺机制，完善全流程、全覆盖的工业投资项目改革，努力构建科学、便捷、高效的工业投资项目审批和管理体系。

二、适用范围

“拿地即开工”审批模式适用于在园区建设并符合园区产业定位及规划的新出让的社会投资类工业项目。

不包括：涉及易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存或者技术难度特别复杂的项目；关系国家安全和生态安全、涉及重大生产力布局、重大公共利益的项目；环境保护等法律法规规定的不得擅自开工的项目。

三、“拿地即开工”定义

“拿地即开工”是指确立政企双方互信关系后，在地块出让准备阶段，依项目业主申请，按各项准入条件先行开展项目前期工作，在取得土地不动产权证后5个工作日内完成建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等开工前手续办理，确保项目业主拿地即可开工建设。

四、实施原则

（一）依法审批。按照国家、省、市有关工程建设项目审批制度改革要求，在合法合规的框架中，先行先试，大胆改革，扎实推进。

（二）承诺守信。确定采用“拿地即开工”审批模式的项目业主需签署告知承诺书。因项目业主未按告知承诺进行建设或者项目出现重大调整，导致审批过程中不能办理相关手续或验收不合格的风险，由项目业主自行承担。

（三）集成服务。以拿地时间为基准整合归并审批事项，优化再造审批流程。在拿地“前、后”两个阶段，强化项目前期策划生成理念，灵活集成告知承诺、容缺审批等改革新措，进一步压缩审批时间，实现项目拿地即开工。

（四）常态运转。园区积极推动，充分梳理符合“拿地即开工”要求的项目，对项目业主加强宣传引导，争取项目业主认同，对符合适用范围的工业项目，原则上都采用依申

请“拿地即开工”审批模式，加快实现工业类项目“拿地即开工”报建审批的常态化。

五、审批服务流程及内容

（一）拿地之前（取得土地不动产权证之前）

1. 工业用地在签定招商合同前，园区会同发改、工信、自然资源和规划、生态环境等部门，对拟建项目及用地选址是否符合各类规划、土地用途、产业政策、环境保护等方面进行会商，提出明确意见。

2. 拟出让地块需达到“净地”条件。

3. 自然资源和规划部门接受项目业主申请后 10 个工作日内完成规划建筑设计方案审查，出具审查意见（不再以取得土地手续作为审查的前置条件），完成用地出让方案编制、报审，同步对项目技术经济指标、日照、建筑面积进行核定。

4. 自然资源和规划部门同步进行规划建筑设计方案公示和土地挂牌公告。规划设计方案公示无异议，公示期满 1 个工作日内，出具盖章的项目修建性详细规划。项目业主即可组织施工图设计，同步开展施工单位、监理单位选择及确定工作。

5. 项目业主在 1 个工作日内到发改部门完成企业投资项目备案。

6. 在土地挂牌过程中，项目业主同时申请办理环境影响评价审批、水土保持方案审批等区域评估相应审批手续，已发布区域评估成果的，实行告知承诺制。

7. 住房和城乡建设部门（人防办）在接受项目业主申请后5个工作日内核发人防工程初步设计审查批复（建人防）或人防易地建设审批（不建人防）。

8. 施工图审查机构在接受项目业主申请后13个工作日内完成施工图审查（联合审图），出具施工图审查报告（建设工程规划许可证实行容缺受理，在施工图审查备案时补齐）。

9. 自然资源和规划部门在签订土地出让合同后1个工作日内，核发建设用地规划许可证；项目业主缴清土地出让金及相关税费后，1个工作日内完成国有土地使用权招拍挂出让审批，其后2个工作日内完成土地不动产权证核发。

（二）拿地之后（取得土地不动产权证之后）

10. 在项目业主取得土地不动产权证后1个工作日内，自然资源和规划部门完成建设工程规划许可证核发。

11. 项目业主取得建设工程规划许可证后1个工作日内，缴清各项报建费，同步完成施工图设计文件审查备案。

12. 住房和城乡建设部门（人防办）在接受项目业主申请后3个工作日内办理建设工程质量安全监督手续（含人防

质监手续)并核发建筑工程施工许可证。农民工工资保证金缴纳、开工安全生产条件审查实行告知承诺制。

六、程序中止

发生以下四种情形之一的,应当立即中止“拿地即开工”程序:(1)申请人、项目建设地点和建设内容等发生重大变化的;(2)申请人中途放弃的;(3)申请人未履行《益阳市园区社会投资类工业项目“拿地即开工”实施告知承诺书》相关承诺的;(4)公示期间收到有效反馈意见需要调整方案的。

七、保障措施

(一)加强组织领导。各级自然资源和规划部门牵头负责园区社会投资类工业项目“拿地即开工”改革工作,加强统筹协调,定期召开联席工作会议,及时研究解决在项目手续办理过程中遇到的问题。住建、发改、工信、环保等部门密切配合,协同推进。

(二)推行帮代办服务。各相关审批部门主动对接,加强指导,优化服务。园区成立帮代办服务中心,明确专人全程帮办代办,跟踪协调,及时沟通反馈信息。

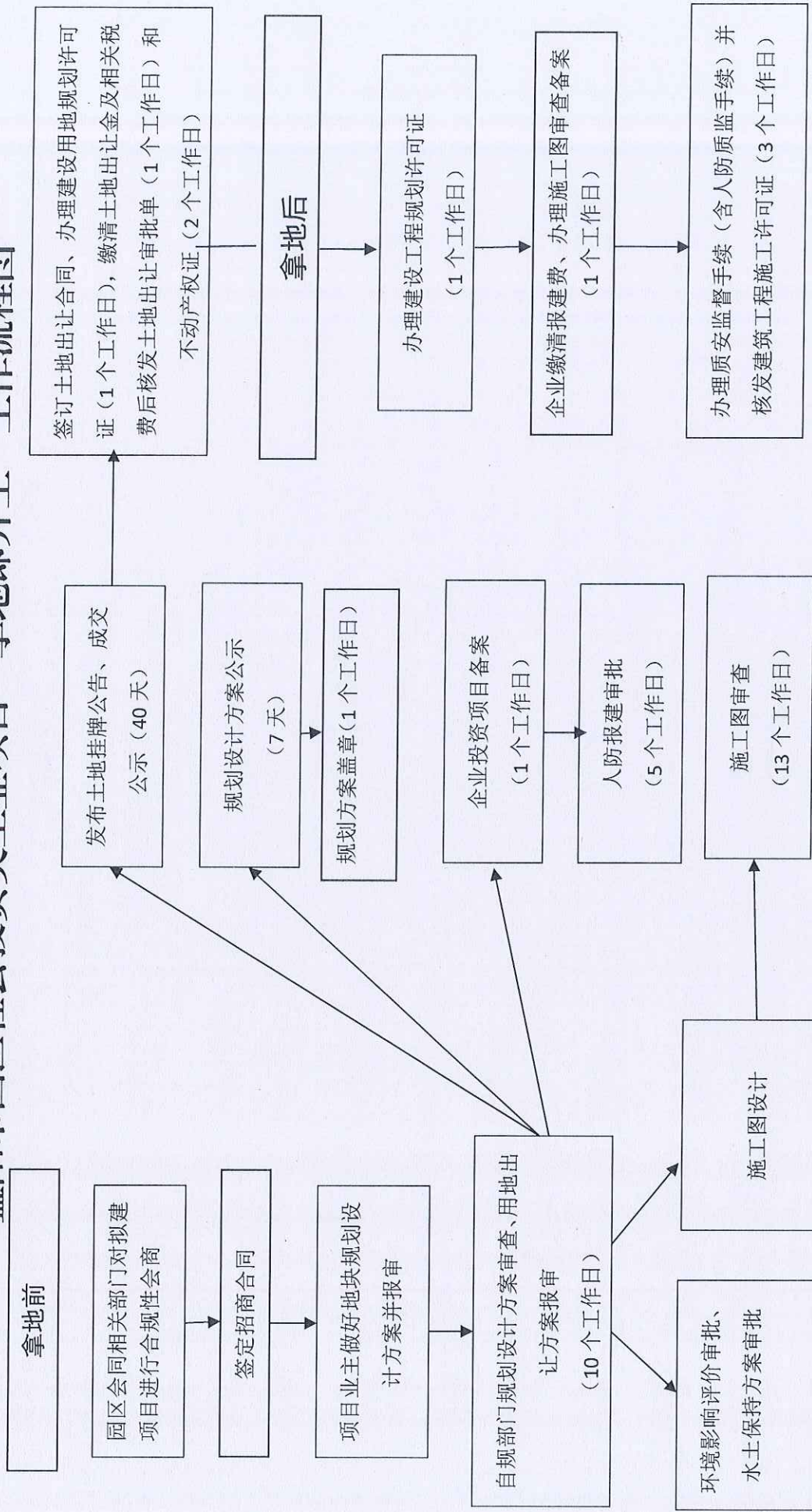
(三)严格实行告知承诺。对可通过事中事后监管纠正不符合审批条件的行为且不至于造成严重后果的审批服务事项,实行告知承诺制。实行告知承诺制度的审批服务部门应当一次性告知具体要求,企业按要求作出书面承诺后,审

批服务部门可以直接作出行政审批决定。违背信用承诺及施工过程中违法违规造成的行政处罚记录的企业将被纳入企业信用档案，在招标投标、评先评优、政策扶持、资金扶持等方面受到一定限制。

（四）强化事中事后监管。采用“拿地即开工”审批模式的项目，如存在容缺审批、告知承诺等情况，相关审批部门应按照各自职责，对申请人履行承诺的情况进行检查，加强对项目开工后的监督检查，从重事前审批向重事中事后监管转变。

- 附件：1、益阳市园区社会投资类工业项目“拿地即开工”工作流程图
- 2、益阳市园区社会投资类工业项目“拿地即开工”需要审批事项的申报材料清单
- 3、益阳市园区社会投资类工业项目“拿地即开工”实施告知承诺书

益阳市园区社会投资类工业项目“拿地即开工”工作流程图



附件2：益阳市园区社会投资类工业项目“拿地即开工”需审批事项的申报材料清单

序号	事项名称	实施部门	申报材料	材料来源	审批时限 (工作日)	备注
1	修建性详细规划、总平面图、建设工程设计方案审查、审批	自然资源和规划主管部门	项目建设概况表	申请人提交	10	
			建设项目选址意见书、用地预审意见等使用土地的前期手续（建设单位根据实际情况提供）	系统获取		
			建设工程设计方案、修建性详细规划、总平面图	申请人提交		
			现状地形图	申请人提交		
			规划设计条件书	系统获取		
2	企业投资项目备案	发改部门	无		1	不需提供任何材料。仅需在湖南省工程建设项目审批管理系统填报项目及项目单位有关信息，并阅知有关承诺并点击同意即可
3	生产建设项目水土保持方案审批	水行政主管部门	水土保持方案报告书	申请人提交	10	
			生产建设项目水土保持方案审批承诺书	申请人提交		
			XX项目水土保持方案报告书专家咨询意见	申请人提交		
			XX项目水土保持方案审批申请函	申请人提交		
4	建设项目环境影响评价审批	生态环境主管部门	建设项目环境影响评价文件报批申请	申请人提交	30（环境影响报告书审批）；20（环境影响报告表审批）	涉及“建设项目环境影响评价”时提交
			建设项目环境影响评价文件（公示本及全本） （附件须包括：①对产能过剩行业，需要提交相关部门对建设项目立项批复或备案准予文件；②是否存在环评违法行为的情况说明；③生态保护红线主管部门关于项目是否涉及生态保护红线的说明材料；④主要污染物总量控制指标审核申请表；⑤建设项目环评审批基础信息表）	申请人提交		
			建设项目环境影响评价公众参与说明	申请人提交		
			关于环境影响评价文件中删除不宜公开信息说明	申请人提交		
			依据有关法律法规应提交的其他文件	申请人提交		
			入河排污口设置申请表（包括排污单位请求设置入河排污口的正式申请文件及入河排污口设置申请书）	申请人提交		

序号	事项名称	实施部门	申报材料	材料来源	审批时限 (工作日)	备注
			建设项目依据文件及相关说明材料（包括法定主管部门对本建设项目立项的批复意见，不需要法定主管部门进行立项批复的，应提供相应的其他同意建设的证明材料）	申请人提交		涉及“江河、湖泊新建、改建或者扩大排污口审核”时提交
			入河排污口设置论证报告（附件须包括：论证报告涉及的需要由法定主管部门出具的意见或证明）	申请人提交		
			第三者同意建设承诺书或其他相关文件（对第三者权益有影响的）	申请人提交		
			依据有关法律法规应提交的其他文件	申请人提交		
5	应建防空地下室的民用建筑项目报建审批（人防工程初步设计审查）	人防主管部门	发改委立项批复或核准、备案证明	系统获取	5	人防工程初步设计审查需要提供的申请材料
			初步设计文件批复（含人防部门意见）	系统获取		
			规划面积复核表（须明确项目各单体用途及建筑面积）	系统获取		
			该项目人防设计说明（重点含人防面积、防护等级、战时功能等）	申请人提交		
			已审批的规划总图	系统获取		
			人防工程建设审批表	申请人提交		
6	应建防空地下室的民用建筑项目报建审批（防空地下室易地建设审批）	人防主管部门	发改委立项批复或核准、备案证明	系统获取	5	防空地下室易地建设审批需要提供的申请材料
			地勘报告或者其他易地建设证明材料	申请人提交		
			规划面积复核表（须明确项目各单体用途及建筑面积）	系统获取		
			已审批的规划总图	系统获取		
			防空地下室易地建设审批表	申请人提交		
7	施工图设计文件审查（联合图审，含消防、人防、技防等）	施工图审查中介机构	岩土勘察报告、图纸等。	系统获取	13	
			施工图设计文件、计算书等。	系统获取		
			建设工程规划许可证承诺书	申请人提交		
			人防部门出具的防空地下室建设批准文件扫描件	系统获取		
			原设计单位提供的主体工程安全意见书或建设单位提供的主体工程安全承诺书	系统获取		
8	建设用地规划许可证核发	自然资源和规划主管部门	建设项目批（核）、备案文件	系统获取		以出让方式取得土地使用权的需要提供
			国有建设用地使用权出让合同	申请人提交		

序号	事项名称	实施部门	申报材料	材料来源	审批时限 (工作日)	备注
9	国有土地使用权招拍挂出让审批	自然资源和规划主管部门	申请表	申请人提交	1	
			申请人身份证明	申请人提交		
			代理人授权委托书	申请人提交		
			代理人身份证明	申请人提交		
			政府会议纪要或政府审签意见	申请人提交		
			规划条件和红线图	申请人提交		
			土地来源资料：国有建设用地使用权出让合同、成交确认书；土地使用权交易终结书；竞标（买）申请书；挂牌（或拍卖、招标）资格确认书；挂牌（或拍卖、招标）竞得通知书；土地权属审核表；收回文件或农用地转用征收审批单；建设用地规划许可证；宗地图（原件2张）和界址点成果表；核费征收明细表（四联单）、税费征收明细表、税费缴纳票据、投资承诺书、交地协议书	申请人提交		
			净地证明材料	申请人提交		
			勘测定界图与地籍调查表	申请人提交		
			土地估价报告书	申请人提交		
10	国有建设用地使用权首次登记	自然资源和规划主管部门	不动产登记申请书	申请人提交	2	
			营业执照或组织机构代码证	申请人提交		
			法人证书或身份证明	申请人提交		
			授权委托书	申请人提交		
			代理人身份证	申请人提交		
			国有建设用地规划许可证	申请人提交		
			出让合同	申请人提交		
			土地成交确认书	申请人提交		
			土地使用权出让审批表	申请人提交		
			不动产权籍调查表	申请人提交		
			缴清土地出让价款凭证	申请人提交		
			宗地图	申请人提交		
			土地契税完税凭证	申请人提交		

序号	事项名称	实施部门	申报材料	材料来源	审批时限 (工作日)	备注
11	建设工程规划许可证核发	自然资源和规划主管部门	可行性研究报告批复或项目核准或备案文件	系统获取	1	
			使用土地的证明文件（土地出让合同或划拨土地决定书）	系统获取		
			建设用地规划许可证	系统获取		
			已审定的建设工程设计方案、修建性详细规划、总平面图	系统获取		
			定位红线图、放线报告单及回执	系统获取		
			主要技术经济指标复核表及建筑面积复核表	系统获取		
12	建设工程质量安全监督手续（含人防工程质量监督手续）办理并核发建筑工程施工许可证	住房城乡建设主管部门和人防主管部门	结合民用建筑修建防空地下室建设审批文件	系统获取	3	防空地下室防护质量监督手续申报材料
			人防设计、专业监理单位资质等级证书	申请人提交		
			人防设备安装合同、人防监理合同	申请人提交		
			人防防护设备生产安装企业资质证书	申请人提交		
			施工单位等级证明	申请人提交		
			施工合同	申请人提交		
			施工图设计文件	系统获取		
			施工图设计文件审查报告	系统获取		
			线性工程兼顾人民防空防护要求审批表	系统获取		
			人防工程建设审批表	系统获取		
	总监、专业监理工程师资格证书	申请人提交				
	建设工程质量安全监督手续（含人防工程质量监督手续）办理并核发建筑工程施工许可证	住房城乡建设主管部门和人防主管部门	施工图审查意见告知书和施工图审查合格书及备案表（含消防审查）	系统获取		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申报材料。建设单位持有土地使用权证、建设用地批准书、国有土地有偿使用合同或国有土地划拨决定书之一的，均可以认定其已办理用地批准手续。
			建筑施工中标通知书（依法必须招标的工程项目提交）	系统获取		
			监理中标通知书（按规定须实行监理，且依法必须招标的提供）	系统获取		
			用地批准手续	系统获取		
			建设用地规划许可证	系统获取		
			建设工程规划许可证	系统获取		
			湖南省建筑施工开工安全生产条件承诺书	申请人提交		
			建设资金已经落实承诺书	申请人提交		
农民工工资保证金缴纳承诺书			申请人提交			

附件 3

益阳市园区社会投资类工业项目 “拿地即开工”实施告知承诺书

根据《益阳市园区社会投资类工业项目“拿地即开工”审批模式实施方案》要求，现将申请人申请办理“拿地即开工”审批模式的相关事项告知如下：

1. 请在地块规划条件确认时配合园区同步开展编制规划设计方案，提前进入各相关部门业务协同的方案审查；待地块进入公开出让时，提交建设用地规划许可申请、审查通过的建设工程设计方案；完成施工图设计；完成施工许可证前各项准备工作。

2. 在签订土地出让合同的当日须缴清土地出让金及相关税费；须在取得缴费通知单后的当日完成人防易地建设审批手续，缴清基础设施配套费等各项报建费。

3. 在申报施工许可证时，已经完成施工图设计文件审查备案，施工场地已经基本具备施工条件；有保证工程质量和安全的具体措施。

申请人承诺：

1. 已知晓上述所有告知内容；
2. 认为自身能满足并能履行告知的条件和要求；
3. 若违反承诺或者做出不实承诺的，愿意中止“拿地即开工”程序，并承担相应的法律责任。

申请人（盖章）

法定代表人/负责人（签字）：

年 月 日

