龙港市投资项目极速审批“一类事”改革

实施方案

（征求意见稿）

一、指导思想和实施依据

贯彻落实省委省政府营商环境优化提升“一号改革工程”的部署，推进“一件事”向“一类事”、一个环节向全链条、便捷服务向增值服务的全面升级，助力全市经济高质量发展，促进投资项目极速开工极速投用，有效降低制度性成本，进一步激发市场主体活力，持续优化龙港市营商环境。

根据《国务院关于加快推进政务服务标准化规范化便利化的指导意见》（国发〔2022〕5号）、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院5号令）、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）、《浙江省深化工程建设项目审批制度改革工作实施方案》等法律法规及有关文件精神，依托“一枚印章管审批”的优势，改革审批服务方式，优化审批流程，提高审批效率，以企业承诺和需求为办事基础，支持企业盘活土地资源，破解企业投产慢、融资慢等问题。

二、改革目标和适用范围

投资项目“一件事”向“一类事”提升的目标，是实现设定范围内的投资项目“五即时”极速办理：“拿地即开工”促项目早开工；“报备即接入”促项目早接通；“预验即投用”促项目早投产；“分验即融资”促项目早融资；“竣工即领证”促项目早拿证。

（一）“拿地即开工”。根据出让地块意向单位的申请，利用地块挂牌期及出让合同签订准备期，采取“模拟审批”的方式，出让地块意向单位先行开展项目的准备工作（包括确定勘察设计单位、地质勘探、设计试桩、方案和施工图设计、确定施工监理单位和施工现场临时水电等），各审批部门对意向企业的方案进行提前审查，以“四个一”的审批改革理念为基础，将企业的“等地期”转变为“前审期”，同时业主单位在签订国有建设用地使用权出让合同并取得交地确认书后，同步办理完成开工前许可手续。“拿地即开工”适用于除住宅类开发项目之外的所有投资项目，但以下工程建设项目不适用：

1.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；

2.事关国家安全和生态安全、涉及重大生产力布局、重大公共利益的建设项目；

3.环境保护等法律法规规定的不得擅自开工的建设项目；

4.须特殊管理的建设项目。

（二）“报备即接入”。工程建设审批和市政公用设施整合报批或报装，通过外跑变内跑、多窗变一窗、联验及联审等举措，实现施工许可与市政公用设施同步申请、同步受理、同步审查、同步办结。适用于全市范围内的投资项目新建、改建、扩建工程涉及市政公用设施报批或报装。

（三）“预验即投用”。投资项目在竣工验收之前，参与工程建设的各方主体在相关部门的监督下，对工程建设项目进行初步验收，及时发现问题并进行整改，预验收通过后，业主单位进行试运行投用，行业主管部门提前介入安全生产监管。适用于除住宅类开发项目之外的所有投资项目，但以下工程建设项目不适用：

1.生产或存放易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品的仓库和厂房；

2.市政管网配套不健全，需要破坏城市主干道或快速路的；

3.位于文物保护地带、建控地带、地下文物埋藏区、《建设项目环境影响评价分类管理名录》确定的环境敏感区；

4.位于机要单位和名木古树30米范围内；

5.可能影响周边主体相邻权等合法权益的项目；

6.占用河湖水域或河道及水利工程管理范围的项目。

（四）“分验即融资”。工业企业投资项目通过分期验收、分期办理不动产证、土地使用权和在建工程抵押即时转为不动产抵押和顺位抵押贷款等举措，实现工业企业厂房竣工一幢、验收一幢、登记一幢、抵押一幢。适用于龙港市以出让方式取得土地的新建工业企业项目。但以下工程建设项目不适用：

1.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；

2.事关国家安全和生态安全、涉及重大公共利益的建设项目；

3.须特殊管理的建设项目。

（五）“竣工即领证。投资项目通过各职能部门的协作、项目数据集成共享、行政审批流程再造等路径，实现竣工验收与不动产登记同步办理，项目竣工验收通过后即可领取不动产权证。适用于全市范围内所有的投资项目。

三、改革措施和办理方式

依托我市实施相对集中许可权，审批主体高度集成优势，综合运用模拟审批、承诺审批、容缺审批、分段审批、联测联验等制度，实行设定范围的投资项目“一机构、一枚章、一件事、一次办”改革模式，以此缩短企业办理投资项目的审批周期，助力企业快融资、多融资，提高政府部门的行政效率，履行好政府的承诺。

（一）“拿地即开工”按以下实施要求及流程办理：

1.前期准备阶段。在土地挂牌期间，通过资格审查准入的意向企业利用出让公告期，事先委托技术单位编制相应设计文本，凭“拿地即开工”申请表、拿地即开工”承诺书、《规划设计方案》向行政审批局项目投资审批受理窗口申请。

2.方案审查阶段。经市行政审批局受理后，由市行政审批局组织经发、资源与建设、执法、交警、应急、新城等相关部门先行对设计方案进行审查并出具审查意见汇总表，企业根据部门意见修改并报行政审批局确认同意后，由市行政审批局出具同意设计方案的模拟审查意见。企业在取得同意意见后即开展施工图设计。

3.合同签订阶段。在业主签订土地成交确认书后，市行政审批局当天受理赋码，不再开展设计方案审查，直接凭土地成交确认书将市行政审批局牵头审定的方案进行建设工程规划许可批前公示，市行政审批局会同相关部门同步开展备案等前期审查工作。业主同步按要求签订土地出让合同。

4.许可核发阶段。业主签订土地出让合同的当天，业主凭申请表、土地合同、环评报告、水土保持方案、设计方案或施工图等材料向市行政审批局申请项目备案、用地规划许可、设计方案批复、工程规划许可、施工许可、环评、水土保持方案、人防工程建设核实等事项。市行政审批局在1个工作日内予以办理并颁发上述许可证件。

（二）“报备即接入”按以下实施要求及流程办理：

1．组织实施要求

（1）加快项目审批，推广承诺备案。限施工长度在200米内的外线工程，供水、供电、供气企业按规范要求向企业提供施工方案（供电供气项目方案需由具备相应资质的设计单位出图）及书面承诺报窗口备案或通过网上申报备案，由市行政审批局推送信息给各相关部门，企业可直接组织施工。如工程技术简单和施工方案简便的，在确保施工过程不影响道路通行或交通安全情况下，可直接组织施工；穿（跨）越、占用、挖掘道路（高速公路、普通国、省道、城市主干道、流量大的次干道除外）施工，破绿施工，承诺破路、破绿恢复不低于原设计标准后，同时确保施工过程不影响道路通行和交通安全，可直接组织施工。

（2）建立信用体系，加强事后监管。市行政审批局通过“浙龙e管”将相关信息传送监管部门，发现未按有关建设标准（条件、要求）操作、施工的，由监管部门责令改正，依法给予处罚，并记入失信档案。

2．具体流程办理

（1）一窗受理。由市行政审批局牵头，在政务客厅投资项目服务专区设置投资项目市政公用设施“报备即接入”服务专窗，企业同步提交供水、供电、供气等市政公用设施接入需求，在规划许可阶段，统一受理供水、供电、供气部门或用户提交的审批申请材料。

（2）材料初审。窗口受理申请后，由审批科室负责项目资料初审，牵头提出工程涉及的许可事项和审批部门,并出具是否受理的意见。若不涉及审批事项的，由服务专区直接推送信息给供水、供电、供气等市政公用服务部门，由相应部门提前介入服务，给予项目技术指导。

（3）联合审查。初审通过后，市行政审批局牵头组织资规、交通、供水、供电、供气部门开展联合审查，确定最优的施工方案，由各部门现场会签确认。部门未派人参与的视为同意。

（4）联合审批。根据联合审查情况，由市行政审批局汇总相关部门关于涉路规划和施工方案联合审查的意见。按照“以审代批”原则，相关部门联合审查出具的意见中若未出现违反国家行业强制性规范要求的意见，则由市行政审批局直接出具审批意见，原则同意由供水、供电、供气企业或客户承诺限时自行调整施工方案后，允许开始组织施工，不再进行联合审查。若有涉及违反国家行业强制性规范要求的意见，须待供水、供电、供气部门或客户根据反馈意见完成施工方案调整后，再提交联合审批。

（5）检验报装。项目完成有关设施建设后，供水、供电、供气等相应部门可以直接办理检验，完成接入事宜，确保项目开工前或使用前，水、电、气可即时投入使用。

（三）“预验即投用”按以下实施要求及流程办理：

1.组织实施要求

（1）项目建设阶段中相关部门要加强监督和指导，应根据投资建设项目的实际情况，对验收流程、组织形式、验收内容、评定标准、监督方式及各方主体的职责进行指导，督促业主单位严格按照工程规范落实。

（2）加强“浙里工程建设现场管控”（以下简称“浙里建”）系统的运用，推进工程建设全过程数字化图纸等数据共享和联动配合，实现各参建单位间、监管部门间、参建单位和监管部门间在工程建设项目监管、验收、服务方面的业务协同，提高监管的便捷性和精准性。

（3）工业厂房建设项目原则上达到温州市级标化工地条件下可采取分栋、分层验收方式，参与建设的各方主体对砼龄期已达到要求的部位，做到成熟一段、检测一段、验收一段，工业厂房在结构尚未封顶的情况下，可在相关部门的监督下对已完工楼层组织预验收，验收合格即可开展对应部位的后续施工或开展二次装修，确保房屋主体结顶后快速通过主体结构验收。

（4）在工程项目的预验收阶段，应最大限度地压缩资料审查内容，对电梯、智能设备、高压设备（继电保护）等检测时限较长的专项检测报告及竣工验收资料实行承诺容缺制，先行组织预验收，在竣工验收前应补齐相关资料。

（5）在申请竣工预验收前，业主单位应签署预验收相关承诺书，明确业主单位权利义务，相关部门在根据承诺内容加强全程服务和事中事后监管，确保项目质量安全。

2.具体流程办理

（1）项目业主根据项目建设实际情况，原则上达到温州市级标化工地条件后，可申请单幢部分、单幢、分批或全部厂房主体结构验收。

（2）项目业主完成主体结构后可向市行政审批局申请竣工预验收。市行政审批局应在收到企业申请后2个工作日内组织竣工预验收。各方根据验收情况符合要求予以出具预验收意见，不符合要求的提出整改意见，并督促施工单位限期完成整改，整改完成后报相关部门进行复核，复核通过的予以出具预验收意见。

（3）通过竣工预验收后，在符合安全生产条件的情况下，在业主单位承诺保证不变动主体结构、平面布局和使用功能的前提下，允许业主单位提前进行试生产投用，行业主管部门提前介入安全生产监管。

（4）在建设工程整体完成后，业主单位应及时向相关部门申请联合竣工验收。在符合安全生产条件的情况下，且业主单位未对承诺内容作出改变的，竣工预验收意见作为最终竣工验收的重要依据。

（四）“分验即融资”按以下实施要求及流程办理：

1．开展单位工程单独竣工联合验收。根据工业企业需求申请，企业提交单位工程有关消防验收材料、竣工测绘成果、质量验收报告和相关检测资料等材料，由市行政审批局综合受理并牵头组织市自然资源与规划建设局等部门组成联合验收小组，对工业企业项目已满足使用功能的单位工程开展单独竣工联合验收，单位工程满足消防、规划、质量要求的予以办理分期验收手续，联合小组各成员单位按各自职能分别出具单位工程单独竣工规划验收意见、消防验收意见和质量监督意见。待全部工程完工后，各部门给予组织最后一期单位工程和附属配套工程竣工联合验收，核查总体技术指标，给予办理正式竣工联合验收和竣工备案手续，对于已完成单位工程单独竣工验收的内容不再核查。

2．开展不动产权分期登记。市自然资源与规划建设局对分期取得单位工程竣工验收意见的企业给予办理不动产权分期登记，牵头协调工业企业、金融机构和相关部门，同步办理在建工程抵押转为不动产权抵押登记等业务，并同步颁发不动产权证和（或）抵押不动产登记证明；企业在取得后期工程的相关竣工验收意见后，可凭原不动产权证书等相关材料办理不动产权证变更和（或）抵押权变更登记。

3．开展工业产权顺位抵押登记。工业企业可根据分期登记的不动产权资产抵押物价值增加而另行向不同的金融机构申请融资贷款，市经济发展局协调金融机构予以支持工业企业融资需求，市自然资源与规划建设局根据工业企业和金融机构申请给予办理顺位抵押登记。

（五）“竣工即领证”按以下实施要求及流程办理：

1．企业申报。投资项目竣工并满足联合验收基本条件后，建设单位申请项目联合验收，市行政审批局应组织相关部门组建服务专班，全程开展指导服务。

2．联合验收。市行政审批局应组织参验部门开展现场联合验收，汇总联合验收意见反馈建设单位。各参验部门的验收事项已经符合要求的，无需等待其他事项审批结果，通过3.0平台直接办结并出具审批结果；本部门审查内容已经符合要求但其他部门前置验收结果尚未出具的，可按其他部门通过验收的情形先完成内部审批流程，待其他部门出具的验收合格结果文书（证照）通过3.0平台补齐后，立即办结验收事项。

3．不动产登记。不动产权籍调查与项目竣工验收并联开展，不动产权籍调查数据符合标准的，不动产登记中心即时完成不动产权籍调查成果入库。各验收事项全部办结后，项目业主向不动产登记中心申请办理不动产登记，不动产登记中心在1个工作日内完成不动产证登记。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各有关单位要高度重视推行投资项目“一件事”向“一类事”提升，进一步加强组织领导，细化各项工作措施；市行政审批局做好“拿地即开工”、“报备即接入”、“预验即投用”、“分验即融资”及“竣工即领证”牵头组织工作，制定具体实施方案，按职责做好具体项目相关审批和验收等工作；市经济发展局做好工业企业项目资格审查和准入等工作，牵头企业信用评价的应用，协调金融机构做好融资、抵押等工作；市自然资源与规划建设局做好具体项目的设施许可办理、施工监管、预验收、竣工验收、不动产登记等工作；市农业农村局做好相关监管工作；市应急管理局做好相关监管工作；市综合行政执法局做好相关监管执法工作；市投资促进中心做好投资项目“一件事”向“一类事”提升政策宣传和企业引导工作；公安局交通警察大队做好具体项目的审核等工作；国网浙江省电力有限公司龙港市供电公司、温州公用事业发展集团龙港水务有限公司、供气公司做好受理、审查、装表供电、供水、供气等工作；各行业主管部门负责预验收后后续装修、设备搬入、调试、试生产和投用的安全生产监管工作；相关部门要各司其职，做好建设项目实施的协调、维稳工作，负责各项工作的组织实施和协调监督，按本方案要求落实相关工作。

（二）强化监管工作。相关部门要按照“谁审批谁监管、谁主管谁监管”的要求加强项目的事中、事后的监管，制定具体的监管办法，加大监督检查的力度，发现问题及时处置，确保项目安全、风险可控。

（三）完善诚信体系。建立健全项目信用档案，对承诺行为信息和履约情况进行征集、记录、评价和应用，将企业落实承诺行为信息记入信用档案，并纳入公共征信系统。

（四）实施容错免责。对于积极推进改革工作，但由于改革的不可预见性等不可抗力因素导致出现问题、矛盾的，根据《浙江省保障“最多跑一次”改革规定》、《温州市改革创新容错免责办法（试行）》和《龙港市容错纠错机制实施办法（试行）》文件精神进行容错免责处理。

本意见自印发之日起施行。

附件：1.龙港市投资项目“拿地即开工”申请表

2.龙港市投资项目“拿地即开工”承诺书

3.龙港市投资项目“拿地即开工”设计文本模拟审查意见

4.龙港市投资项目竣工预验收必备材料清单

5.龙港市投资项目竣工预验收容缺材料清单

6.龙港市投资项目“预验即投用”承诺书

附件1

龙港市投资项目“拿地即开工”申请表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请单位 |  | | |
| 法定代表人 |  | 联系方式 |  |
| 委托代理人  （选填） |  | 联系方式 |  |
| 项目名称 |  | | |
| 用地位置 |  | | |
| 用地性质 |  | 用地规模 |  |
| 建设规模 |  | 投资金额 |  |
| 设计单位 |  | 联系人 |  |
| 联系电话 |  |
| 申请单位（盖章） ：  法定代表人（或委托代理人）（签名） ：  年 月 日 | | | |

附件2

龙港市投资项目拿地即开工承诺书

申请人 拟参与 地块竞拍，投资建设 项目，申请该项目在拿地前提前进行设计方案审查，拿地后即开工。

投资人： 拟在 地块投资建设 项目，申请该项目进行施工许可证“模拟审批”。

投资人 拟在 投资建设 项目，申请该项目进行提前进场施工。

现就该投资项目的相关事宜作出如下承诺，并承担相关法律责任。

一、本投资人提供的所有申请资料真实有效。

二、本项目已按地块规划条件编制规划设计方案，如拿地成功将按审查通过后的规划设计方案申请备案手续及后续许可手续，并进行下一步的施工图设计。

三、在“模拟审批”阶段所产生的一切费用由本投资人承担。

四、相关前置材料齐备后，积极配合审批部门尽快办理“模拟审批”文件转换为正式文件的手续。

五、本项目设计方案满足规划要求和相关规范、技术规定的要求。

六、本项目施工图已审查合格，并已落实施工单位和监理单位。

七、本项目具备安全开工条件，并经相关部门现场确认后，予以进场开工。

特此承诺。

承诺单位（盖章）：

承诺时间：

附件3

龙港市投资项目“拿地即开工”设计文本

模拟审查意见

单位提交的设计文本经各部门审查，符合该地块建设要求。

申请人拿地后需按批前指导通过的设计文本进行下一步的施工图设计及办理相关手续。

附件：设计文本

单位（盖章）：

时间：

附件4

龙港市投资项目竣工预验收必备材料清单

项目名称：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 土建 | 安装 |
| 1 | 试打桩记录 份、地基验槽记录 份 | 复核材料汇总 份 |
| 2 | 分部工程验收记录： 地基基础 份、主体结构 份、  装饰装修 份、 屋面 份、  节能 份 | 给排水采暖 份、  电气 份、通风空调 份、电梯 份、 智能建筑 份 |
| 3 | 重要子分部工程验收记录： 桩基 份、幕墙 份、钢结构 份 | 火灾报警及消防联动系统 份、自动喷水灭火系统 份 |
| 4 | 重要检测报告： 桩基 份、结构实体检测汇总表 份、钢结构 份、防水 份 | 消防 份、栏杆推力 份、给排水 份、  电气 份、 |
| 5 | 设计变更（含各专业的重大变更和一般变更）及施工图审查 份 | |
| 6 | 分包单位汇总表 份 | |
| 7 | 建设单位已按合同约定支付工程款证明 份 | |
| 8 | 各方主体签署的质量合格文件： 勘察 份、设计 份、施工 份、监理 份、 建设 份 | |
| 9 | 单位工程（子单位）： 质量验收记录 份、质量控制资料核查记录 份、 安全与功能检验资料核查及主要功能抽查记录 份、观感质量检查记录 份 | |

备注：材料份数根据申请预验收的单体数量确定。

附件5

龙港市投资项目竣工预验收容缺材料清单

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **材料名称** | **容缺说明** |
| 1 | 建筑工程施工许可证 份 | 通过数据共享自动获取 |
| 2 | 各方主体签署的授权书、承诺书：  建设 份、勘察 份、设计 份、施工 份、监理 份 | 容缺受理 |
| 3 | 现场管理技术人员登记表：建设 份、施工 份、监理 份 | 容缺受理 |
| 4 | 重要检测报告：  电梯 份、智能 份、生活用水 份、幕墙  份、防雷 份、高压设备 份、继电保护  份、接地电阻 份、室内环境 份、节能 份 | 容缺受理 |
| 5 | 施工单位签署的工程质量保修书 份 | 容缺受理 |
| 6 | 规划核实确认书 份 | 容缺受理 |

备注：1、材料份数根据申请预验收的单体数量确定；

2、容缺的材料需在申请联合竣工验收前补齐。

附件6

龙港市投资项目“预验即投用”申请承诺书

为早日投产，我单位特申请“预验即投产”并作以下承诺：

1.确保项目已完成主体结构建设。内部建筑平面布置、防火分隔、安全疏散等建筑消防指标符合国家建设工程消防技术标准的有关要求。无违法违建行为。

2.在投用过程中，保证不变动主体结构、平面布局和使用功能，同时落实投用过程中的各项安全措施。

3.在投用过程中，自觉接受有关部门监督，及时做好各类问题整改。

4.尽快完成场外配套等后续建设工程，确保工程质量和施工安全。

5.容缺的各类专项检测及竣工资料在申报联合竣工验收前予以补齐。

6.履行安全生产主体责任。

7.如实填报“浙里建”申报各方数据。

如若违反承诺愿承担以下后果责任：

1.不履行承诺义务或者履行承诺义务不符合承诺的，应当承担继续履行、采取补救措施或者限期改正直至停产恢复原状等违约责任。

2.预验即投用期间有违法行为的，自愿接受相关行政处罚。

3.不履行承诺义务或者在履行承诺过程中存在隐瞒、欺诈行为的，依照相关规定承担法律责任。由此造成项目竣工验收通不过的，相应损失及后果自行承担。

4.因不可抗力不能履行承诺的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，并限期采取补救整改措施，但法律另有规定的除外。迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

承诺单位（盖公章）：

法定代表人签字：

年 月 日