关于推进龙港市投资项目极速投用“一件事”改革的实施方案

（征求意见稿）

1. 指导思想和实施依据

 为持续优化我市营商环境，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。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，破解企业融资难、融资贵及融资形式单一等问题。

二、改革目标和适用范围

投资项目极速投用“一件事”改革的目标，是实现设定范围内的投资项目“三即时”极速办理：“拿地即开工”促项目早开工；“预验即投用”促项目早投产；“竣工即领证”促项目早拿证。

**（一）“拿地即开工”。**投资项目，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。适用于以出让方式取得土地的企业投资新建的工业类和以划拨方式取得土地的公建项目，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）“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。适用于以出让方式取得土地的企业投资新建的工业类和以划拨方式取得土地的公建项目，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。

**（三）“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。适用于全市范围内的企业投资工业企业项目。

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，以此缩短业主单位办理投资项目的审批周期，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、设计文本等向行政审批局申请。

**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，有关部门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、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）“预验即投用”按以下要求组织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，避免项目后期验收“走弯路、多走路”。

（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）工业厂房建设项目应采取分栋、分层验收方式，资规部门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，可对已完工楼层开展装饰装修，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，办理时限缩减至2个工作日以内。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，应与相关部门签订政企合同，明确业主单位和部门各方的权利义务，相关部门在合同约定的条款下加强全程服务和事中事后监管，确保项目质量安全。

**2.具体办理流程**

（1）项目业主根据项目建设实际情况，可申请单幢部分、单幢、分批或全部厂房主体结构验收。

（2）投资项目在基本达到竣工预验收条件的前提下，允许企业提前进行生产设备的搬运、安装。

（3）项目业主须按照审批及设计图纸要求完成施工合同内容，方可申请竣工预验收。资源与建设部门应在收到企业申请后2个工作日内组织竣工预验收，需要规划、消防等专项验收介入的，由资源与建设部门通知市行政审批局参与预验收。

（4）通过竣工预验收后，在符合安全生产条件的情况下，在企业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和投用。

（5）在建设工程整体完成后，业主单位应按照《国有建设用地使用权合同》约定的竣工时间要求及时向相关部门（单位）申请竣工验收。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。

**（三）“竣工即领证”按以下流程办理：**

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资源与建设部门组建服务专班，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。

3、成果入库。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系统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系统自动补充后，立即办结验收事项。建设用地复核验收、建设工程竣工规划核实、竣工验收备案（含人防）事项办结后，不动产权籍调查数据符合标准的，不动产登记中心1个工作日内完成不动产权籍调查成果入库。

4、不动产登记。各验收事项全部办结后，建设单位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并出具权证。

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极速投用“一件事”改革，进一步加强组织领导，细化各项工作措施；市经济发展局做好工业企业项目资格审查和准入工作，牵头企业信用评价的应用；市行政审批局做好“拿地即开工”、“竣工即领证”牵头组织工作，按职责做好具体项目相关审批和验收工作；资源与建设部门做好“预验即投用”牵头组织工作，按职责做好具体项目的施工监管、竣工验收、不动产登记等工作；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极速投用一件事政策宣传和企业引导工作；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《温州市改革创新容错免责办法（试行）》文件精神进行容错免责处理。

**本方案自2022年 月 日起执行。**施行期间，国家法律、法规有新规定的，从其规定。

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”设计文本批

前指导意见

 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”改革试点项目合同

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、完成各项审批手续后立即开工。

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

批前指导意见书

 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：1.涉批部门修改意见

 2.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、幕墙 份、钢结构 份、节能 份、室内环境 份 | 消防 份 |
| 5 | 设计变更及施工图审查 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 | 建设工程施工许可证 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、高压设备 份、继电保护 份、接地电阻 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

合同编号：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

龙港市投资项目“预验即投产”改革试点项目合同

（样本）

**项 目 名 称：**

**项目业主（甲方）：**

**主管部门（乙方）：**

签订日期： 年 月 日

为深化投资项目极简高效审批改革，有效推动建设项目提前投产，根据《优化营商环境条例》、《温州市工程建设项目审批制度改革试点方案》等文件精神，甲乙双方经协商一致，达成如下协议：

一、甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

1.甲方在建设项目通过竣工预验收，并履行本合同确定的甲方义务的前提下，可以提前进行设备搬迁、安装、调试和试生产等投用行为。

2.因乙方原因造成甲方合法权益遭受损害的，甲方可以向市政务服务中心或者市监察局反映，也有权依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

3.乙方工作人员没有履行职责，甲方有权向市监察局等部门投诉。

（二）甲方的义务

1.确保项目已按照出让合同、建设工程规划许可、施工许可等审批要求完成主体结顶、水电等相关工程，并已通过主体结构验收。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。

二、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1.乙方有权依法对甲方实施的项目进行全过程监督管理。

2.甲方不履行本合同约定的义务或者违反有关法律、法规、规章规定的，乙方可以责令其整改或者停止投用。

3.甲方明确表示或者以自己的行为表明不履行义务的，乙方有权将其记入温州市信用档案，列入失信企业名单，同时向社会公示。

（二）乙方的义务

1.在项目实施过程中，乙方向甲方提供项目审批、验收、监管等有关方面的咨询服务和技术指导。

2.乙方按照各部门的职责分工，加强项目施工和竣工验收全过程事中事后监管。

➀资源与建设局：工程施工过程、竣工验收等阶段涉及的施工安全质量行为及安全质量实体情况，建设各方主体责任落实情况，人防结建义务和防雷措施履行情况，监管土地出让合同约定的开竣工时间及各项经济技术指标落实情况，加强违法违建监管以及在投用过程中是否存在变动主体结构、平面布局和使用功能的情况等。

➁行政审批局：指导做好规划核实、消防验收等，审核项目实施符合相应审批及有关法律法规、规范标准情况等。

3.乙方要全面落实“双随机、一公开”监管制度，不得在监管过程中随意提高门槛，增加企业负担。要充分利用现代信息技术，加强部门协同，推进“互联网+监管”、“部门协同监管”。

三、违约责任

（一）甲方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。

（二）甲方在履行合同过程中有违法行为的，依法给予行政处罚。

（三）甲方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，相应损失及后果由甲方自行承担。

（四）甲方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。甲方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

（五）因乙方不履行合同，给甲方的合法权益造成损害的，依法追究相关责任。

本合同一式两份，双方各持一份，乙方原件由市住建局存档，其余部门留存复印件。

项目业主（甲方）（盖公章）：

法定代表人签字：

 年 月 日

主管部门（乙方）（盖公章）：

龙港市自然资源与规划建设局 龙港市行政审批局

年 月 日