

新县工程建设项目审批制度改革领导小组办公室文件

新工程改革办〔2022〕12号

新县进一步优化社会投资一般住宅项目、社会投资一般工业项目审批改革的实施方案

为持续优化我县营商环境，按照《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》（国办发〔2020〕24号）、《河南省深化工程建设项目审批制度改革优化办理建筑许可营商环境实施方案的通知》（豫工程改革办〔2021〕5号）和《信阳市人民政府办公室关于印发〈信阳市工业及物流仓储类工程建设项目“拿地即开工”改革实施方案〉的通知》（信政办〔2021〕51号）文件精神，结合我县实际，制定本方案。

一、总体要求

深入贯彻落实国家和省市优化营商环境决策部署，创新行政方式，提高行政效能，深化审批改革，优化营商环境，减环节、

压时限、降成本、强监管、保质量，进一步提升工程建设项目审批效率和服务质量，持续优化办理建筑许可营商环境。

二、实施范围

（一）社会投资一般住宅类项目

在新县行政区域内满足下列条件的住宅项目，属于本文定义的社会投资一般住宅项目：

1. 单体建筑面积不大于 20000 平方米，总建筑面积不大于 70000 平方米；
2. 建筑总高度不大于 54 米，地下不超过 5 米；
3. 楼高不超过 18 层；
4. 符合规划管控要求，不侵占农用地、生态控制线等；
5. 不涉及军事设施、有毒有害、易燃易爆、危险物品、消防特殊建设工程和人员密集场所、国家安全事项、古树名木、自然资源、自然保护区、文物保护单位保护范围和建设控制地带、永久性保护生态区、轨道交通保护区、风貌保护、历史文化街区和历史文化名镇名村。

（二）社会投资一般工业项目

在新县行政区域内满足下列条件的工业项目，属于本文定义的社会投资一般工业项目：

1. 建设用地面积不超过 15000 平方米，总建筑面积不大于 15000 平方米；

2. 单层跨度不超过 12 米，单梁式吊车吨位不超过 5 吨；
3. 二层跨度不超过 7.5 米，楼盖无动荷载；
4. 用于一般的工业生产和贮存活动，不用于生产和贮存任何需要特殊条件的货物（食品、化学品或医药品等）；
5. 符合规划管控要求，不侵占农用地、生态控制线；
6. 不涉及军事设施、有毒有害、易燃易爆、危险物品、消防特殊建设工程和人员密集场所、国家安全事项、古树名木、自然资源、自然保护区、文物保护单位保护范围和建设控制地带、永久性保护生态区、轨道交通保护区、风貌保护、历史文化街区和历史文化名镇名村。

三、进一步优化审批服务

（一）进一步精简审批环节

1. 优化审批服务流程，将项目行政审批分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收和不动产登记四个阶段，实行“一家牵头、并联审批、限时办结”。

社会投资一般住宅类项目：立项用地规划许可阶段并联办理企业投资项目备案、建设用地规划许可证核准，工程建设许可和施工许可阶段并联办理建设工程规划许可证核发、国有建设用地使用权首次登记、防空地下室同步建设审批、建筑工程施工许可证核发和水电气等市政服务事项报装，竣工验收阶段并联办理联合验收（消防验收或消防备案、人防验收、规划验收、档案验收、

水电气通信等验收事项)、竣工验收备案和不动产登记。

社会投资一般工业类项目：1. 立项用地规划许可、工程建设许可和施工许可阶段并联办理企业投资项目备案、建设用地规划许可证核准、建设工程规划许可证核发、建筑工程施工许可证核发（“±0.000 以下”部分）和水电气等市政服务事项报装，竣工验收和不动产登记阶段并联办理联合验收（消防验收或消防备案、人防验收、规划验收、档案验收、水电气通信等验收事项）、竣工验收备案和不动产登记。

2. 建设单位可凭用地成交确认书签订土地使用权出让合同，签订土地出让合同当天合并办理用地规划许可证、企业投资项目备案等手续。

3. 建设工程设计方案联合审查推行告知承诺制。园区内工业项目（带方案出让项目），由企业做出承诺后，不再审查设计方案，企业可持符合用地规划要求的设计文件等材料直接办理建设工程规划许可证。

4. 进一步扩大环评正面清单豁免范围，对环评正面清单以外的不涉及环境敏感区的社会投资一般住宅类项目、环境影响很小的社会投资一般工业类项目不再履行环境影响评价手续，加强事中事后检查。

5. 符合城乡规划或本地建筑用途管理相关规定的，无需开展交通影响评价、地震安全性评价、水资源论证、洪水影响评价、

节能评价、地震安全性评价、地质灾害危险性评估等评估评价工作。

6. 取消施工图设计审查。施工图审查实行告知承诺制，社会投资一般住宅类项目、社会投资一般工业类项目，不再进行施工图审查，在申领施工许可证时，不再要求提供施工图审查合格书，项目勘察设计单位签署并提交《建设工程勘察/设计质量安全承诺书》，由政府部门委托具有相应资格的审查机构对设计图纸质量进行全覆盖抽查。

7. 对于风险可控且不涉及水土保持敏感区域的项目，无需办理水土保持方案审批，由水利部门加强事中事后监管。

8. 严格落实投资项目审批制度改革举措，非政府明确要求的此两类项目不得要求建设单位编制项目实施方案。

9. 将工程地质勘查纳入区域评估。社会投资一般住宅类项目、社会投资一般工业类项目取消工程地质勘察，充分运用“区域评估”成果，工程地质勘察在土地出让前完成，工程地质勘察报告在土地出让时一并提供给建设单位，建设单位不再委托勘察机构开展工程地质勘察。对“区域评估”范围以外项目，由设计单位发包确定勘察单位，工程地质勘察与设计方案编制同步实施，建设单位不再单独进行工程地质勘察。

10. 城建档案验收实行“承诺制+容缺受理”的形式办理，档案验收通过后的3个月内，建设单位一次性补齐档案验收要求的

所有材料。

11. 免于核发城镇污水排入排水管网许可、施工临时排水许可证，由工改系统推送施工信息至排水主管部门。

12. 取消建设工程规划验线。企业在申请办理建设工程规划许可证时承诺按照规划设计方案和建设工程规划许可证的要求进行放线、施工，可不再进行建筑单体的规划验线。项目竣工后，建设单位可按照“多测合一”的方式委托具有相应资质的测绘单位开展竣工测量和不动产测绘。

13. 免于办理建设工程文物考古调查、勘探许可。考古调查勘探发掘前置，工程建设项目不再进行建设工程文物保护和考古。建设工程文物考古调查、勘探许可在供地之前由政府部门完成审批，企业不再办理建设工程文物考古调查、勘探审批手续。

14. 不再强制外部工程监理。建设单位可通过配备具有相应执业能力的专业技术管理人员担任内部工程师，履行监理相应法定责任和义务。

15. 取消“建筑垃圾（渣土）处置核准”事项。建筑垃圾排放企业不再办理“建筑垃圾处置核准（建筑垃圾排放许可）”事项，将“建筑垃圾处置核准”事项中的“建筑垃圾排放许可”纳入“建筑垃圾清运许可”事项内容，建筑垃圾运输企业在办理运输企业建筑垃圾清运许可证时，一并发放建筑垃圾排放许可证。

16. 除需依法履行人防义务的建设工程外，工业建筑项目及

其生产性配套设施无需修建防空地下室和缴纳人防工程易地建设费。

（二）进一步优化审批流程

1. 一表申请。建设单位通过工程建设项目审批系统申报新建社会投资一般住宅类、社会投资一般工业类项目。工程建设用地规划许可和建设项目备案合并申报，建设工程规划许可、建筑工程施工许可及其他专项审批事项合并申报，联合验收（规划、人防、消防验收或备案、档案、质量验收、水电气等）、竣工验收备案、不动产登记等事项合并申报，建设单位只需填报一张申请表。

2. 同步受理审核。工程建设项目审批综合窗口在受理申请后，综合窗口将建设工程规划许可申请、建筑工程施工许可申请等行政审批相关信息通过审批管理平台同步推送有关部门及市政公用服务企业，建设单位不再办理水电气暖等报装手续。按照“并联审批，限时办结”原则分头开展审批工作，其中发改、文广旅、人防、住建等部门应在5个工作日内完成专项设计方案审查（带方案出让项目不再进行设计方案审查），并将审查意见上传系统平台，自然资源和规划部门依据各专项审查意见在1个工作日内完成建设工程规划许可审批，并将《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》上传审批平台，住建部门依据《建设工程规划许可证》开展施工许可审批，根据项目类型同步完成质量监督

备案、中标备案等相关手续，并在发放《建设工程规划许可证》当日出具《建筑工程施工许可证》。

3. 工程安全质量监督（联合监督检查）。住建部门、自然资源和规划部门、供排水服务部门、电力部门在施工过程中对于社会投资一般工业类项目，施工全过程只实施一次联合监督检查，对于社会投资一般住宅类项目，施工全过程不超过两次联合监督检查，不再开展其他检查。

4. 多测合一。对于验收涉及多项测绘服务的，建设单位可以一并委托具备相应资质的单位进行综合测绘，统一完成地籍测绘、工程测绘和房产测绘等测绘工作，对符合国家和省标准的综合测绘成果，各部门应当予以认可并共享。

5. 联合验收。竣工验收阶段实行规划核实、工程质量验收、人防验收、档案验收等联合验收，并与消防备案、竣工验收备案合并为 1 个环节，并行办理。

6. 验收既登记。具备验收既登记的工程项目竣工后，不动产登记中心和竣工验收备案部门根据验收合格意见，并联完成不动产登记和竣工验收备案，竣工验收备案不再作为不动产登记的前置条件，进一步减少环节，节约时间。

（三）进一步压缩审批时间

将社会投资一般住宅类项目、社会投资一般工业类项目全流程总时限控制在 5 个工作日内，其中立项用地规划许可阶段办理

时限不超过 2 个工作日，工程建设许可和施工许可阶段办理时限不超过 1 个工作日，竣工验收和不动产登记阶段办理时限不超过 3 个工作日。将社会投资一般工业类项目审批全流程控制在 3 个工作日内，其中立项用地规划许可、工程建设许可和施工许可阶段办理时限不超过 1 个工作日，竣工验收和不动产登记阶段办理时限不超过 2 个工作日。

（四）持续降低办理建筑许可成本

1. 多措并举降低办理建筑许可成本。对于营商环境评价中社会投资小型低风险仓储项目办理建筑许可指标涉及的相关费用，鼓励各地以“零收费”为目标降低费用，对于其他工程建设项目，采用多种形式降低费用，以出让方式取得土地的项目，政策允许的前提下，各审批部门可探索将相关费用纳入土地整理成本，不再单独列支相应收费名目。

2. 市政设施施工不再收取城市道路挖掘修复费。对于供排水、供电、供气、供热、通信等市政基础设施项目，因工程建设需要，按规定经市政工程行政主管部门和公安交通管理部门批准挖掘城市道路的，由施工方做出承诺，在工程结束后自行组织或者委托第三方市政专业维修队伍按原貌修复市政道路及设施，不再收取城市道路挖掘修复费。城市道路挖掘修复维护期限不超过 12 个月，修复维护后经市政工程行政主管部门验收合格的，移交管理；验收不合格的，限期整改，经整改仍无法通过验收的，由市

政工程行政主管部门委托第三方市政专业维修队伍代为修复，修复费用由施工方承担。

3. 进一步清理规范水电气暖行业收费。加快清理水电气暖等市政公用服务的不合理收费名目，严格落实“城镇规划建设用地范围内，供水供电供气供热企业的投资界面延伸至用户建筑区划红线”的要求；从用户建筑区划红线连接至公共管网发生的入网工程建设费用，由供水供电供气供热企业和政府合理分担，除法律法规和相关政策另有规定外，不得由用户承担建筑区划红线外发生的任何费用，形成科学规范透明的价格机制。

四、切实推动项目前期策划生成

（一）建设完善“多规合一”业务协同平台，加强区域评估成果应用。加强对“多规合一”业务协同平台的督导督促，确保尽快上线。持续完善“多规合一”业务协同平台功能，整合更新各类规划信息数据，形成国土空间规划“一张图”。加强规划信息集成共享，提升项目空间信息查询、规划自动核查、空间初步论证、空间详细论证、部门协同会商、项目查询跟踪、规划实施指引等应用服务能力。深入实施区域评估，加快将区域评估成果数据纳入“多规合一”业务协同平台，实行区域评估成果与工程建设项目坐标对应，成果可分析。

（二）规范项目策划生成程序。自然资源规划部门牵头通过“多规合一”业务协同平台进行项目空间初步论证和空间详细论

证，并根据需要通过“多规合一”业务协同平台征求其他相关部门意见，各部门在“多规合一”业务协同平台上反馈的意见可作为本部门正式意见，作为后续项目审批依据，如无特殊情况，各部门后续审批意见不得与“多规合一”业务协同平台会商时提出的意见相抵触。

五、完善工程质量安全保障体系

（一）推行工程质量潜在缺陷保险。探索建立完善建设工程质量风险保障机制，对全县住宅工程（商品住宅和保障性住宅）实施工程质量潜在缺陷保险，住宅工程在土地出让合同中，可将投保工程质量潜在缺陷保险列为土地出让条件。投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位应当在承发包合同中予以明确，在建设工程概预算组成中列明该保险费。

（二）实施质量安全分级管控。建立工程质量安全分级管控清单，强化参建单位内部管控；工程质量安全监管机构根据工程性质、规模、技术难度等工程风险情况实施差别化管理，重点检查涉及工程结构安全、危险性较大的分部分项工程施工，对建设单位落实首要责任、施工单位工地现场落实质量安全措施的情况实施监管。对于发现工程参建各方违法违规行为的，适当加大监督频次和抽检力度，采取责令整改、记录不良行为、行政处罚等措施，并严肃追究违法责任。

（三）加强建设工程勘察设计行业监管。依法查处挂靠、违

法发包、转包、违法分包，以及非法转让资质证书、注册证书或执业印章等违法违规行为，维护良好的勘察设计市场环境，不断提升建设工程勘察设计质量；严格落实勘察设计质量终身责任制，对承担的建筑工程勘察设计，在国家法律法规、行业标准规范规定或双方合同约定的建设工程设计使用年限内，对勘察设计质量终身负责；严格执行勘察设计质量承诺制，建设单位提交最终完整的勘察设计成果时，一并提交《建设单位质量终身负责制承诺书》、《勘察单位质量终身负责制承诺书》、《设计单位质量终身负责制承诺书》、《建设单位勘察设计质量承诺书》、《勘察设计单位勘察设计质量承诺书》，对勘察设计质量和勘察设计活动做出承诺；主管部门要加强对辖区内项目勘察设计质量监管，每年至少开展 2 次勘察设计质量检查，原则上检查比例不得低于本年度新开工项目的 15%，检查范围要涵盖县内外勘察设计单位承担的所有新县境内项目。各级建设工程质量监督机构要同时对在建项目勘察设计文件数字化共享工作、重要工程专家论证等承诺履行情况进行监督；主管部门要加大处罚问责力度，对违反工程建设强制性标准、存在严重安全隐患的项目，严格按照有关法律法规进行处罚，检查处罚情况及时上报省市主管部门，同时在信用新县进行公示，严格按照《新县企业信用行为联合奖惩实施细则（试行）》进行奖惩。

（四）探索建立建筑师负责制。在社会投资建筑工程中，鼓

励建设单位赋予建筑师更多权利，承担更大责任，参与项目建设全过程管理，充分发挥建筑师的专业优势和技术主导作用，提升工程建设质量和建筑品质。

六、强化事中事后监管

按照“谁审批、谁监管”的原则，主管部门要建立以“双随机、一公开”监管为基本手段，以重点监管为补充，以信用监管为基础的新型监管机制。对实行告知承诺制的审批事项，要依法进行监督检查，进一步落实建设单位主体责任，切实做好监管工作。

新县工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

2022年12月24日

