

连云港市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室文件

连工改办〔2022〕7号

关于印发《连云港市一般社会投资工业类项目 “拿地即开工”实施方案》的通知

各县（区）、功能板块、市各相关单位：

现将《连云港市一般社会投资工业类项目“拿地即开工”实施方案》印发给你们，请认真落实。

连云港市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

2022年11月21日

（此件公开发布）

连云港市一般社会投资工业类项目 “拿地即开工”实施方案

为深入贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境部署要求，有效整合审批资源，优化审批流程，促进工业项目早开工、早见效，提升企业办事创业的便利度和满意度，结合我市实际，制定本实施方案。

一、基本要求

(一) 工作目标。以“一切围绕项目”为出发点，以“拿地即开工”为标准，突出“提前介入、并联协同、交地发证、拿地开工”特点，通过企业申请、联合会商、告知承诺、容缺后补、帮办代办等综合举措，实现企业在签订土地出让合同并缴清出让金后，当日实现土地不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等发放，确保企业拿到土地后即可开工建设。

(二) 实施原则

1. 自愿申请，承诺守信。“拿地即开工”由企业自愿申请，并书面诚信承诺。各县区设立“帮办代办”受理窗口，受理企业“拿地即开工”项目申请，申请受理后，在工改系统中运转。因企业自身未按承诺进行建设或者项目出现重大调整，导致审批过程中产生的勘察设计、评价评估等各项费用以及相关审批手续不能办理等风险，由申请企业自行承担。

2. 优化流程，并联通办。对于“拿地即开工”项目，在签订土地出让合同前，工程建设项目审批牵头部门负责组织相关业务主管部门提前介入，会商研究，并联通办，全方位向企业提供咨询指导和帮办代办服务，办理意见共享互认。各业务审批部门按照项目策划生成、立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可阶段对应的

工作职责，对项目单位提交的材料进行技术性审查，出具容缺审查意见，作为办理有关手续的依据。在依法合规的前提下，相关审批和中介服务等主体要按照市工改办相关文件要求压缩审批时限并优化流程，切实提高项目审批效率。

3.审管联动，构建闭环。依托政务一体化平台和“互联网+监管”系统，联通汇聚工改审批平台、公共信用信息平台等重要监管数据，对告知承诺事项实行动态核查，实时掌握企业履责情况，建立检查、记录和惩戒的事中事后监管机制，确保事前审批“放得开”，事后监管“跟得上”。

（三）适用范围。全市范围内一般社会投资工业类项目。涉及易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存等不适用“拿地即开工”的工业项目除外。

二、基本流程

将一般社会投资工业类项目从完成项目签约至项目开工划分为“签订土地合同前阶段、签订土地合同至项目开工”两个阶段，分阶段由属地人民政府、功能板块管委会、相关业务主管部门、企业协同完成阶段事项。采取相对集中行政许可权改革的地区，由实际业务承接部门负责具体工作落实，属于国家、省级审批事项由市县对口部门协调推进。

（一）签订土地合同前阶段

1. 县区人民政府、功能板块管委会负责：完成招商项目确认；指导协助企业办理好企业开办、银行、税务开户等；提供全程帮办代办服务、完成土地出让前的相关评估工作、开展出让地块场地平整工作，完善通水、通电、通路、通讯、通气及排污排水等前期基础配套设施；协调临电、临水方案报批，协助企业和施工单位进行现场交底等工作。

2. 相关业务主管部门负责：

行政审批部门：协助做好申报准备，将需要联合或统一出具审批文件的所有相关事项以“一张表单”的方式告知项目单位。

市场监管部门：指导办理市场主体登记和营业执照。

发改部门：企业投资项目备案，并进行节能审查。

政法委：完成重大决策社会稳定风险评估备案。

自然资源和规划部门：拟定规划设计条件；组织做好土地出让相关准备工作；对项目设计方案提前服务，指导完成项目设计方案编制。

住建部门：指导和帮助企业做好施工图审查、建筑工程施工许可证前期材料准备工作。

水利部门：完成水土保持方案审批办理。

生态环境部门：出具建设项目环境影响评价审批意见。

文广旅部门：牵头协调考古调查勘探，并出具审查意见。

3. 企业负责：确定勘察、设计、施工、监理单位；完成项目方案设计；完成施工图深化编制工作；确定“多测合一”单位；完成建设项目环境影响评价、节能报告、水土保持方案报告书等编制工作；完成重大决策社会稳定风险评估报告；完成职业病危害预评价、职业病防护设施设计；完成临时用水、用电方案编制和申办；工程施工许可申报材料上报；做好现场参与招拍挂准备；政务服务网上自主申报建设项目。

（二）签订土地合同后至项目开工阶段

1. 县区人民政府、功能板块管委会负责：协助企业完成土地不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证照资料申报和办理。

2. 相关业务主管部门负责：

自然资源和规划部门：完成土地出让合同签订；完成不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证核发。

住建部门：完成建筑工程施工许可证审批办理。

3. 企业负责：办理施工图审查合格书；涉及特殊建设工程的，取得消防设计审查合格证明文件；第三方完成现场放样；及时缴纳土地款，完成契税、印花税、城市建设配套费等申报缴纳。

三、保障措施

（一）加强组织领导。各县区、功能板块设立由自然资源、住建、行政审批、发改、工信、生态环境、文物等部门组成的“拿地即开工”工作领导小组，明确分管领导，明确牵头部门负责“拿地即开工”方案实施。各审批部门要高度重视，有效联动，鼓励推行“承诺+容缺+帮办”工作机制，确保审批事项既能“承诺办理”，又能“容缺材料”，最大限度缩短审批时限。

（二）全面帮办代办。行政审批部门设立“拿地即开工”办事专员，为企业项目审批提供全流程的咨询、指导和帮办、代办服务，特别是在“四证办理”（土地不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证）等相关环节，要做到事前提供政策咨询、业务指导，事中开展沟通协调、督促推进，事后加强跟踪服务、精准保障。

（三）强化事中事后监管。各业务主管部门应在规定时间内对项目单位履行承诺情况进行检查，并建立健全检查、记录和惩戒的事中事后监管机制。企业未按照要求履行承诺内容，或存在弄虚作假等行为的，一经查实，即刻中止“拿地即开工”程序，并督促企业及时采取整改措施。对“拿地即开工”过程中有违法及失信行为的企业，相应主管部门依法将其失信信息申报记入公共信用信息系统。

四、其他说明

（一）企业技术改造项目

涉及用地的技术改造项目按照一般社会投资工业类项目“拿地即开工”审批模式办理，在工改系统中运转。不涉及用地的技术改造项目，相关审批时限按照市工改办相关文件规定执行。

（二）发生以下情形之一的，应当立即中止“拿地即开工”审批程序

- 1.申请单位、项目建设地点和建设内容等发生重大变化；
- 2.申请单位中途放弃的；
- 3.申请单位未履行申请相关承诺的；
- 4.申请单位存在弄虚作假行为的；
- 5.其他需要中止程序的情况。

本方案自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 11 月 30 日。方案执行期间，如国家法律、法规、政策另有规定的，以国家法律、法规、政策为准。各县区可结合当地实际，研究制定具体实施细则。

名词解释“拿地即开工”：是指投资主体相对明确且建设内容、工艺参数基本确定的签约项目，利用国有建设用地招标、拍卖、挂牌出让和公示的等待期，对于项目在签订土地出让合同至正式开工前所需的审批事项，相关业务部门提前介入、咨询指导、帮办代办，在企业签订土地合同并缴清土地出让金后当日出具审批意见，向企业核发建设工程施工许可证等证书，企业当日即可进场施工的审批模式。

附件:

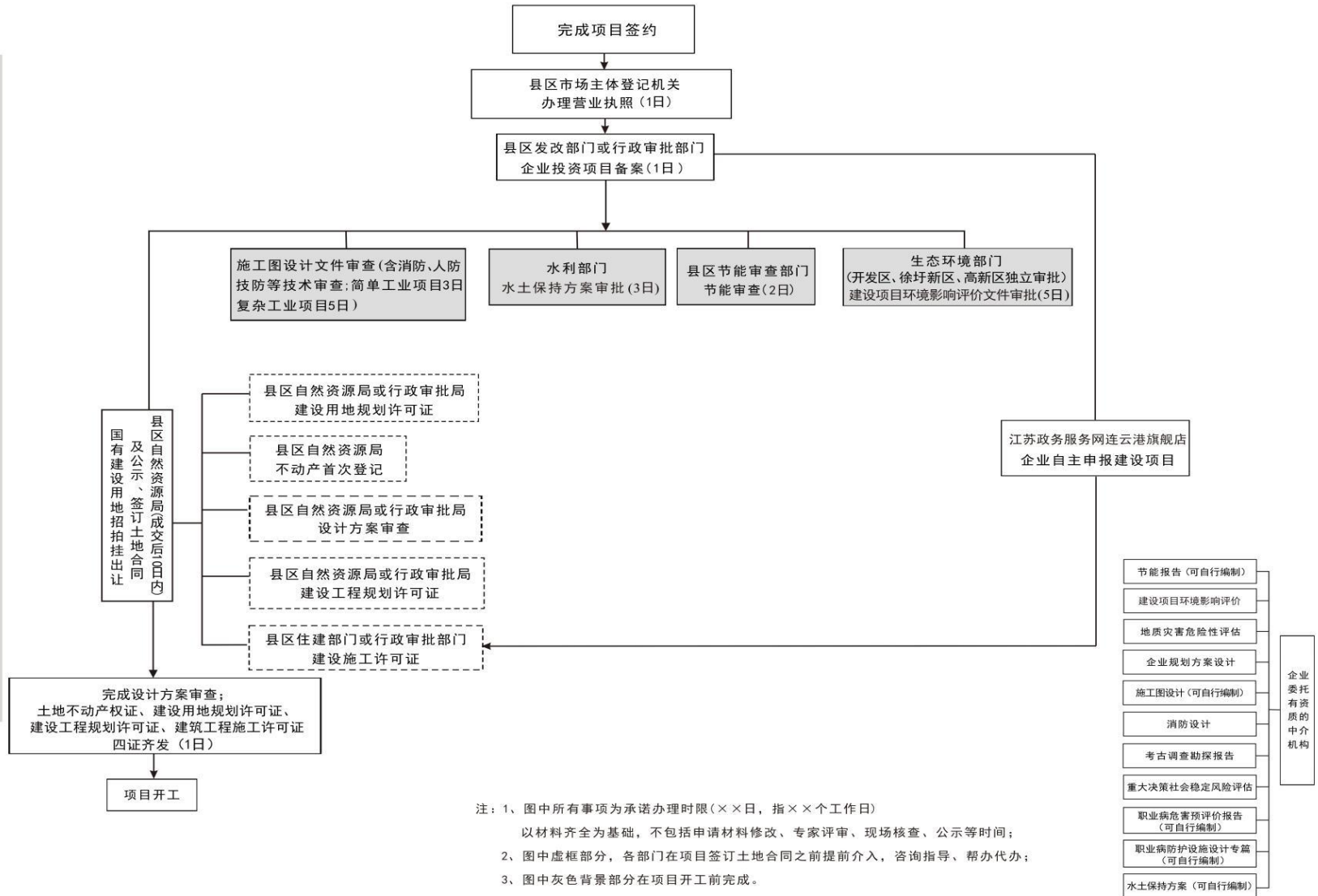
- 1.连云港市一般社会投资工业类项目“拿地即开工”申请表
- 2.连云港市一般社会投资工业类项目“拿地即开工”办理流程示意图
- 3.一般社会投资工业类项目“拿地即开工”办理手续清单

附件1

连云港市一般社会投资工业类项目 “拿地即开工”申请表

申请单位信息 (必填)	申报单位名称			
	统一社会信用代码 (组织机构代码)		法定代表人	
	申报联系人		联系方式	
	单位有无失信记录			
项目信息 (必填)	项目名称			
	拟开工时间		拟建成时间	
	总投资额(万元)			
	项目建设内容、规模、 能耗情况(可另附页)			
	用地面积 (平方米)		建筑面积 (平方米)	
	项目建设地点			
项目单位承诺	<p>为加快本单位项目建设进程,促进项目早开工、早投产,现就相关事项承诺如下:</p> <p>一、本单位自愿申请一般社会投资工业类项目“拿地即开工”审批模式,并对以上填报内容和提交材料的真实性负责。</p> <p>二、主动配合审批部门和中介服务机构工作,确保及时上报各类审批资料,如因资料质量或报送迟缓等问题影响审批进展的,由本单位自行承担责任。</p> <p>三、“拿地即开工”审批过程中需由本单位承担的费用,本单位将按规定缴纳。</p> <p>四、如未能取得土地使用权,将自行终止相关审批事项,由此引起纠纷或产生费用等由本单位承担。</p> <p>五、因国家法律、法规、政策调整等原因确需调整申报材料的,本单位将严格按照相关规定和要求及时进行调整,重新组织申报。</p> <p>六、在取得《建筑工程施工许可证》之前不进行施工。</p> <p>七、将按照区域评估成果相关要求,全面落实相关评估事项的要求与责任。</p> <p>八、如违背以上承诺,愿意接受有关主管部门处罚,同意主管部门将相关失信信息记入公共信用信息系统。</p> <p style="text-align: right;">单位(签章):</p> <p style="text-align: right;">法定代表人(签字或签章):</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>			

「拿地即开工」办理流程示意图
连云港市一般社会投资工业类项目



附件3

一般社会投资工业类项目“拿地即开工”办理手续清单

- 1.办理营业执照 1日（市场监管部门）；
- 2.企业投资项目备案1日（发改、工信或行政审批部门）；
- 3.企业在政务服务网连云港旗舰店上自主申报建设项目，在取得建设施工许可证前完成；
- 4.职业病危害预评价、职业病防护设施设计在项目开工前向卫健委报告；
- 5.水土保持方案审批3日，依法应当编制水土保持方案的生产建设项目，企业在项目开工前要完成此项工作（水利部门）；
- 6.考古调查勘探（文广旅管理部门，用地5万平方米以下市级审批5日，企业可选择做或不做；5万平方米以上由省级审批）；
- 7.重大决策社会稳定风险评估，根据备案部门审查意见决定，如涉及，企业要在项目开工前向政法委报备；
- 8.节能审查2日（县区节能审查部门）；
- 9.施工图设计文件审查全部实行“自审承诺制”。在免审备案的基础上，企业可自愿申请对已备案的施工图进行审查。审查时限为简单工业项目3工作日，复杂工业项目5工作日；
- 10.签订土地合同，成交后10日内（县区自然资源局）；
- 11.建设项目环境影响评价文件审批5日（生态环境部门，开发区、徐圩新区、高新区独立审批）；
- 12.建设用地规划许可证1日（县区行政审批局、自然资源局）；
- 13.不动产首次登记1日（县区自然资源局）；
- 14.企业规划设计方案审查2日（县区行政审批局、自然资源

局)；

15.建设工程规划许可证2日(县区行政审批局、自然资源局)；

16.建筑工程施工许可证1日(县区住建部门、行政审批部门)。

注：上述事项办理时限为承诺办理时限，以材料齐全为基础，不包括申请材料修改、专家评审、现场核查、公示等时间。在“拿地即开工”审批模式下，签订土地合同并缴清土地出让金后1日内，可实现建设用地规划许可证、土地不动产权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证“四证齐发”，满足项目开工条件。