宿建审改办﹝2022﹞8号

**关于印发《宿州市开展工业用地项目带方案出让推行“拿地即开工”实施方案（试行）》的通知**

各县（区）工程建设项目审批制度改革领导小组办公室，市管各园区，市工程建设项目审批制度改革领导小组相关成员单位：

《宿州市开展工业用地项目带方案出让推行“拿地即开工”实施方案（试行）》已经2022年市自然资源和规划管理委员会第二十三次会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

宿州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

2022年9月1日

**宿州市开展工业用地项目带方案出让推行“拿地即开工”实施方案（试行）**

为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，切实提高行政审批效率，根据《关于印发创优营商环境对标提升举措（2022版）的通知》（宿营商组〔2022〕1号）和《关于印发宿州市全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（宿政办发〔2019〕2号）等文件精神，结合我市实际，就开展工业用地项目带方案出让推行“拿地即开工”工作，制定本实施方案。

一、工作要求

坚持市场化、法治化原则，从市场主体需求出发，以优化营商环境为基础全面深化改革。牢固树立“好的营商环境就是生产力和竞争力”意识，坚持问题导向、目标导向、效果导向，关注企业“生存之难”，解决企业“发展之困”，实现企业“预期之稳”。全面落实工程建设项目审批制度改革的要求，推行工业项目用地带方案出让，通过审批流程再造和提前服务，进一步加快项目落地投产速度，实现带方案出让工业类项目“拿地即开工”，用最快的速度让最好的项目获得最优的自然资源要素保障。

二、实施范围

市本级公开出让的工业用地项目，由埇桥区或市管园区根据实际需要自愿申请。下列建设项目除外：

（一）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。

（二）前沿类等需要专项论证的项目。

（三）涉及建筑物占用多宗土地的项目。

（四）其他不适用的项目。

三、主要内容

工业用地带方案出让，是指在工业用地发布出让公告前，埇桥区或市管各园区组织完成拟出让地块的修建性详细规划设计方案及建设工程设计方案、图纸设计文件（统称设计方案）审查后纳入出让方案，报市自然资源规划委员会审议同意后，作为土地出让公告的一部分对外发布。根据项目进度和住建部门意见决定是否将施工图设计文件纳入出让方案。

竞得人签订出让合同后，即可申请办理《建设项目用地规划许可证》、《建设项目工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《施工图审查合格书》，一次性缴清土地出让金和相关税费的，可同步申办获得不动产权证，无需再进行设计方案审查（含工程规划许可审查，下同），审批机关依职权直接核发以上证书。

社会投资简易低风险工程建设项目应采取“拿地即开工”模式，免于设计方案审查，施工图审查实行自审承诺制，项目满足开工条件作出相关承诺，取得审批手续后即可开工。

四、办理流程

**（一）供地准备阶段**

1.确定规划条件。工业用地出让前，自然资源和规划主管部门依据控制性详细规划确定拟出让地块的规划条件。

2.编制设计方案。埇桥区或市管园区依据已确定的拟出让地块规划条件，委托有资质的设计单位编制设计方案。设计方案应符合《宿州市工程建设许可阶段（房屋建筑类）报建图纸编制内容及深度规定（试行）》（宿自然资规〔2021〕112号）要求，体现用地周边城市设计、交通规划和产业特点，充分考虑安全防护等强制性要求，并可同步开展施工图技术文件设计。

3.审查与审定。埇桥区或市管园区按照《宿州市工程建设许可阶段（房屋建筑类）报建图纸编制内容及深度规定（试行）》（宿自然资规〔2021〕112号）准备资料，依职权申请建设项目规划设计方案审查与审定。

4.出让前期准备。规划设计方案审定后，埇桥区或市管各园区向自然资源和规划主管部门出具《关于申请建设用地带设计方案出让的函》将审核通过的规划条件、红线图、设计方案、出让宗地图等材料一并提交，并抄送住建部门。施工图设计文件纳入出让方案的建设项目，应将经审查通过的施工图设计文件一并提交。

5.编制审批出让方案。自然资源和规划主管部门依据拟出让地块的规划条件、设计方案等拟定出让方案，提交市自然资源和规划管理委员会审议。施工图设计文件经施工图审查并纳入出让方案的，需一同纳入出让方案提交市自然资源和规划管理委员会审议。

**（二）实施供地阶段**

6.组织土地出让。自然资源和规划主管部门发布出让公告，将规划条件、审定的设计方案等纳入出让文件。

7.审查施工图。对于招商引资等意向性项目，在保证公平竞争的前提下，可先行深化施工图设计，开展施工图设计文件审查。施工图设计文件经审查并纳入出让方案的，无需再次进行施工图审查。

8.施工许可证审查。施工图设计文件未纳入出让方案的建设项目，应在实施供地阶段及时组织场地平整和确定施工、监理队伍等开工前期准备工作，住建部门应提前服务，通过容缺受理、告知承诺制等方式提前开展施工许可证事项审查，确保供地完成后即可领取施工许可证。

**（三）证书办理阶段**

9.提前服务指导。自然资源和规划、住房城乡建设等部门要建立提前服务机制，采取容缺受理、帮办代办等方式，指导竞得人提前申办规划用地、规划许可、施工图审查、施工许可等开工前手续。应建防空地下室的建设项目，应引导竞得人完成人防报建手续。

10.申请核发证书。土地成交后，竞得人与自然资源和规划主管部门签订土地出让合同，不再对设计方案进行审查，企业在签订土地出让合同后1个工作日内在工程建设综合服务窗口领取建设项目用地规划许可证、建设项目工程规划许可证、建筑工程施工许可证，实现“拿地即开工”；工程建设项目审批平台通过数据共享将办件信息同步至不动产登记系统，一次性缴清土地出让金和相关税费的，同步核发不动产权证。

11.特殊情况处理。对于未将施工图设计文件纳入出让方案且未能在土地供应阶段完成整体工程施工图设计和审查的工业项目，可分“基坑支护和土方开挖施工”、“正负零以下施工”、“正负零以上施工”等施工阶段分段开展施工图文件设计和审查，签订土地出让合同后1个工作日内，同时领取阶段施工许可证，确保实现“拿地即开工”。

五、职责分工

市自然资源和规划主管部门、住房城乡建设主管部门、埇桥区和市管各园区依据职能负责工业用地带设计方案出让推行“拿地即开工”工作。

**（一）埇桥区或市管各园区。**在充分了解行业需求的情况下，负责提出带设计方案出让申请，保障设计方案符合行业需求，并提出地块的产业发展类型、经济效益指标；负责组织设计单位编制设计方案报相应部门审查；安排专人协助竞得人办理资料交接和业务审批手续；对因建设单位自身问题可能影响带方案工作进度的建设单位出具工作“提示函”，对相关工作进行催办；负责拟出让地块的清场和管护，确保按净地出让并按时交地、落实拿地即开工必备条件；引导建设单位一次性缴清土地出让金和相关税费，同步申办不动产登记；对设计方案履行情况跟踪管理。

**（二）自然资源和规划主管部门。**依职权协助履行建设工程设计方案审定程序；将拟出让用地建设工程设计方案纳入出让方案；核发《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》。

**（三）住房和城乡建设主管部门。**指导施工图审查机构开展施工图（含消防、人防等）联合审查出具施工图设计文件审查意见；根据项目进度等情况统筹考虑施工图设计文件纳入出让方案具体工作；核发《建筑工程施工许可证》。

六、工作要求

**（一）强化政府与部门联动。**工业用地带方案出让推行“拿地即开工”是工程建设项目改革的一项重要举措，埇桥区或市管各园区与自然资源和规划主管部门、住建主管部门要加强沟通协调，埇桥区或市管各园区要积极选取项目试点推进，充分运用好工业用地带方案出让的政策，提升服务效能，优化营商环境。

**（二）规范方案编制和调整。**埇桥区或市管各园区在组织编制设计方案时，应综合考虑项目特点和用地实际情况，选择合理的设计深度和带方案出让工作模式，设计方案应最大限度地避免排他性。涉及设计方案调整的，既要指导项目单位进一步优化设计方案，也要坚持保留设计方案的核心要素，规范设计方案调整审查，保证出让的公平性。

**（三）严格项目跟踪和监管。**自然资源和规划、住房城乡建设等主管部门要认真履行项目监管责任，加强日常巡查，发现项目单位不按设计方案、施工图设计文件开发建设，应及时督促纠正和处置，违反土地出让合同约定和相关法律法规规定的，应追究当事人的违约、违法责任，并纳入信用管理。

**（四）建立提前服务机制。**工业用地带方案出让项目采取全程“帮办代办”服务模式，依托工程建设项目综合服务窗口开展主动提前服务，各审批部门应容缺受理、并联审批，不得以项目尚未取得用地批准、规划许可、施工图审查合格书等，拒绝提前受理和审核，全面推行工业用地带方案出让项目“拿地即开工”。

本方案自发布之日起施行，试行两年。各县、区可参照执行。

以上意见执行期间，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。

附件：1.工作流程指引（带规划方案出让）

2.工作流程指引（带施工图方案出让）



