

# 佛山市三水区人民政府办公室

主动公开

三府办函〔2022〕15号

## 佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区“拿地即开工”审批制度改革实施方案（试行）的通知

各镇政府（街道办事处），区各有关单位：

《佛山市三水区“拿地即开工”审批制度改革实施方案（试行）》业经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区政务数据局反映，联系电话：87797233。

佛山市三水区人民政府办公室

2022年5月5日

# 佛山市三水区“拿地即开工”审批制度改革 实施方案（试行）

为贯彻落实国家、省、市关于深化工程建设项目审批制度改革和优化营商环境的部署要求，更好地发挥一流营商环境对我区高质量发展的支撑和引领作用，通过创新实施“拿地即开工”审批模式，推动职能部门工作前移，快速推进我区工程建设项目落地建设。现根据《佛山市深化工程建设项目审批制度改革实施方案》《佛山市工业建设项目和高新技术项目“拿地即开工”审批制度改革实施方案》等有关要求，结合我区实际，制定本实施方案。

## 一、总体要求

### （一）实施范围

本方案适用于符合国家法律法规及我区产业政策、定位及规划的新建、扩建的拟净地交付的“带方案出让”工业建设项目和高新技术项目（不包含需消防审查的单体建筑）。

### （二）工作目标

坚持“刀刃向内”，发挥各职能部门工作主动性和能动性，创造性开展“拿地即开工”项目审批制度改革。对自愿参加“拿地即开工”推进机制的项目，各职能部门将工作前移，通过前期介入、容缺承诺等措施，在取得正式用地许可手续前，提前为其提供相关政策和技术咨询服务，预审相关技术文件。根据《佛山市

分阶段办理施工许可证改革工作方案（试行）》，在土地成交后核发施工许可证，实现项目“拿地即开工”。

## 二、具体流程

对符合条件的投资建设项目，按照“方案编制—技术审查—土地出让—报建发证”四个环节，完成投资项目“拿地即开工”。具体流程如下：

### （一）方案编制

属地镇（街道）提前组织开展勘察报告、规划设计方案（在方案设计过程中充分考虑地块建设是否涉及自然保护、风貌保护、轨道交通保护、文物保护等特定区域，同步征求相关部门意见）、放线报告、施工图设计、水土保持方案、环境影响评价报告、洪水影响评价、地震安全性评价、节能报告等编制事项。对在已开展区域评估的区域范围内的项目，实行评价成果互认应用，无需重复编制。上述涉及第三方服务的收费应控制在合理范围内。

〔责任单位：各镇（街道）〕

### （二）技术审查

相关第三方报告及技术方案的编制完成后，项目地块所在镇（街道）向综合受理窗口提出技术方案预审申请，窗口通过审核后，即在三水区工程建设模拟审批服务系统录入材料提出申请，再由住建水利、应急、消防、气象等相应职能部门人员进行技术方案联合审查并出具模拟审批意见。

〔责任单位：区住建水利局、区应急管理局、区自然资源分

局、区行政服务中心、区气象局、区消防救援大队、各镇（街道）]

### （三）土地出让

1. 属地镇（街道）出让土地前，需按照“带方案出让”规程组织自然资源、住建水利等部门审定相关规划设计方案、至少一个单体的基础部份施工设计图纸，再纳入土地出让方案。〔责任单位：区住建水利局、区自然资源分局、各镇（街道）〕

2. 属地镇（街道）出让土地前，需严格执行“净地”出让规定（必要时完成土壤污染状况调查报告备案），拟出让地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，现场具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水供电等动工开发所必需的基本条件。〔责任单位：区自然资源分局、各镇（街道）〕

3. 属地镇（街道）需在项目动工前组织做好施工现场布置。包括施工现场围蔽、五牌一图、冲洗降尘设备、雾炮机配置、实名制通道、施工现场硬底化等相关要求，达到核发施工许可证标准。〔责任单位：各镇（街道）〕

4. 提前准备土地竞拍成功后需签订的相关文书。项目单位依法竞拍取得土地后，现场签订土地成交确认书、2个工作日内签订土地出让合同及监管协议。〔责任单位：区自然资源分局、佛山市公共资源交易中心三水分中心、各镇（街道）〕

### （四）报建发证

项目单位依法竞拍得土地并签订相关协议后，同时提交分阶段施工许可证等相关申请，相关职能部门根据前期并联预审意见

和分阶段办理施工许可证改革方案要求核发对应正式批文，在具备一定条件的情况下，可同步核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、分阶段施工许可证，实现项目“拿地即开工”。

〔责任单位：区住建水利局、区自然资源分局、区行政服务中心、各镇（街道）〕

### **三、拟参加竞拍企业前期准备**

企业竞拍土地前须确定拟出让地块建设方案是否符合企业发展需求，明确竞拍意向后，及时准备土地竞拍资料，同时提前做好项目“拿地即开工”报建准备工作，具体如下：

（一）申请项目准入、完成公司注册、申请立项备案。

（二）土地竞拍前三天备齐项目报建要件，如申请 GDCA 数字证书及电子公章、确定施工和监理单位并完成合同签订、落实工人工资支付账户、完成三水区建筑工程信息系统的信息录入等。

（三）提前准备签订土地成交确认书、土地出让合同及监管协议的相关要求材料。

（四）其他报建前期准备材料。

### **四、配套举措**

（一）鼓励区域评估

区自然资源部门、三水工业园区管委会或属地镇（街道）牵头组织开展区域评估（包含但不限于压覆重要矿产资源评估、地震安全性评价、地质灾害危险性评估、环境影响评价、节能评价、水土保持、洪水影响、雷电灾害等事项），将区域评估结果应用于

每宗土地出让方案中，对已开展区域评估的区域实行评价成果互认应用，符合该区域整体规划和产业功能布局的项目可直接应用，各相关职能部门不再重复审批。

## （二）实行模拟审批

对虽未取得土地使用权但有明确意向的拟出让地块，在暂不具备法定审批条件的情况下，各职能部门提前进入预审程序，对报送设计方案进行实质性审查，出具“模拟审批”意见。后续项目单位在不改变前期设计方案的情况下提出正式申请，各职能部门直接应用“模拟审批”意见，加快审批效率。

## （三）推行告知承诺

进一步扩大建设项目告知承诺业务清单。项目单位在正式报建的过程中，可按照告知承诺制相关要求作出相应承诺，以书面形式签订承诺书，承诺其符合审批条件、保证申请材料和相关数据的合法性、真实性、准确性且能够按照承诺提交相关材料。相关职能部门根据其承诺发放相关证照批文，并落实事中事后监管责任。

## （四）实行容缺审批

深化容缺审批改革，项目单位在后续报建过程中，在具备申报要件的情况下，可按照容缺服务的相关要求完成容缺申报。职能部门完成审批后，项目单位须在规定期限前补齐相关材料并领取相关证照。

# 五、保障措施

## （一）加强组织领导。佛山市三水区工程建设项目审批制度

改革工作领导小组全面统筹协调工程建设项目“拿地即开工”各项工作，由本方案相关责任单位组成工作专班，指导督促各镇（街道）、各部门落实相应改革任务措施，协调解决改革中遇到的困难和重点难点问题。佛山市三水区工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室（以下简称区工改办）承担改革推进日常工作，建立联席会议工作机制，遇到疑难问题由“卡点”部门发起、区工改办筹办会议，会后形成会议纪要统一执行。

（二）压减动竣工时间。各镇（街道）经与项目单位协商一致、双方签订投资意向书时，应在投资意向书中明确项目需以“拿地即开工”形式报建及项目单位需配合报建工作的内容。同时在投资意向书中双方约定压缩动竣工时间，原则上拿地后一个月内开工（开工标准为依法取得施工许可证、施工项目基础工程施工设备已进场、施工人员到位），项目整体竣工时间压缩至两年半以内。

（三）健全配套制度。区工改办应按照本实施方案，优化行政审批、技术审查流程，制定配套实施细则，细化报建流程，制订相应办事指南，实行告知承诺、容缺事项目录的动态调整及审批流程的调整优化。

（四）建立协同服务机制。区、镇两级项目代办服务专班应主动服务企业，从项目准入开始对“拿地即开工”项目实行全程指导、全程协助，建立项目跟踪台账。相关职能部门须按照职责分工积极配合、主动作为，共同做好审批服务工作。

（五）强化监管服务。一是加强批后监管。加大监督检查力

度，对于实行告知承诺申报、容缺办理的审批事项，职能部门应当依法依规做好事中事后监管工作，对申请人未按承诺内容建设或限时补齐材料的，依法撤销相关审批决定。二是建立健全诚信监管体系。通过监管平台信息交互，将企业和从业人员违法违规，不履行承诺、弄虚作假等不良行为向社会公开，构建“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。

## 六、其他

本通知自印发之日起试行，试行期为一年。执行过程中遇到的问题，请及时向区工改办反馈。区工改办将依据省、市出台的工程建设项目审批制度改革最新要求，结合工作实际，及时优化调整“拿地即开工”流程事宜。

附件：“拿地即开工”流程图