

启东市工业项目“拿地即开工”操作实施办法

(征求意见稿)

为进一步深化工程建设项目审批制度改革，强化项目前期策划生成和审批前移服务，打造高质量发展营商环境，根据省、南通市及启东市工程建设项目审批制度改革实施方案，结合我市实际，制定本操作实施办法。

一、工业项目“拿地即开工”定义

工业项目“拿地即开工”，是指已确定建设内容的工业项目，利用土地出让完成前的准备阶段，出让地块意向建设单位先行开展项目的各项准备工作（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），同时各审批部门通过强化项目前期策划生成和业务协同，同步进行方案、施工图联合审查和各审批事项的预审查。在地块建设单位成交签订土地出让合同并交付土地出让金后，3个工作日内办结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业务事项，确保企业拿地即可开工建设。

二、实施范围

适用于出让土地类工业项目，且建设单位有提前开工意愿。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工业项目，以及可能对工程质量安全、公共安全、生态环境保护产生严重后果的工业项目除外。

三、实施条件

1. 项目用地规划条件、建设条件明确，项目用地符合土地利用总体规划、符合土地使用标准、符合国家供地政策等。

2. 建设单位在签订土地出让合同后，已支付土地出让金和税金。

3. 建设单位在项目推进过程中，能够积极高效地配合各审批部门按时序节点完成报批准备工作。

四、实施原则

1. 自愿申请，承诺守信。以意向建设单位自愿申请为前提，填报《工业项目“拿地即开工”服务承诺书》（详见附件1），签字盖章后提交申请。

2. 依法合规，提前服务。对于通过申请的工业项目，各审批部门按照各自审批权限，提前介入项目设计方案和施工图技术审查，对项目各阶段申报事项进行预审查，对预审查情况提前告知。

3. 并联审批，限时办结。各审批部门按照各自审批权限，对建设单位以“一张表单”方式提出的项目各阶段申报事项进行并联审批，并在规定的时间内，同步办理各项开工前的手续。

五、主要流程

1. 在签订成交确认书前，完成对出让地块项目规划设计方案（含规划施工图）的技术审查及公示、建设用地规划预审、建设工程规划预审、施工图设计文件的技术审查，开展出让用地首次登记前相关手续。

2. 在签订土地出让合同前，完成施工阶段各类合同归集的审查、质安监备案。

3. 在签订土地出让合同后，完成对前述手续的实施主体确认；完

成土地出让金缴纳后，同时核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工图审查合格证、建筑工程施工许可证。

4. 在核发建筑工程施工许可证前，应完成环评、能评审批（备案）。

具体操作流程图见附件 2。

六、操作要点

1. 工业项目用地评审通过（或政企双方确定供地拿地意向）后，建设单位有意向走“拿地即开工”程序的，可提交“拿地即开工”申请，申请通过后即启动“拿地即开工”程序。

2. 项目启动“拿地即开工”程序后，自规部门依镇（街道、开发区）申请出具地块规划条件。建设单位根据规划条件，在地块挂牌出让公告发布后 15 个自然日内，完成项目方案及施工图设计文件的编制及报审，自规部门和行政审批部门通过业务协同方式，提前完成规划设计方案（含规划施工图）技术审查及公示。批前公示说明中可不体现建设单位名称。

3. 规划设计方案（含规划施工图）技术审查及公示通过的项目，市审图中心即开展施工图设计文件技术审查。

4. 审图中心完成施工图设计文件技术审查后，在签订土地出让合同前，建设单位应完成施工、监理等合同签订和归集，完成质安监备案等。

具体实施进度时间节点要求见附件3。

七、程序中止

发生以下四种情形之一的，应当立即中止“拿地即开工”程序：1. 项目建设单位、建设地点和建设内容等发生重大变化的；

2. 建设单位中途放弃的；3. 建设单位未履行《工业项目“拿地即开工”服务承诺书》的；4. 公示期间收到有效反馈意见需要调整方案的。

八、事后监管

建设单位未按照要求落实《工业项目“拿地即开工”服务承诺书》内容，或存在弄虚作假等行为的，一经查实，除即刻中止“拿地即开工”程序外，应及时采取相应整改措施；失信行为信息将记入企业诚信档案，同步纳入工程建设项目审批管理系统。本实施办法自发布之日起施行。

附件 1

工业项目“拿地即开工”服务承诺书

启东市工程审批制度改革领导小组办公室：

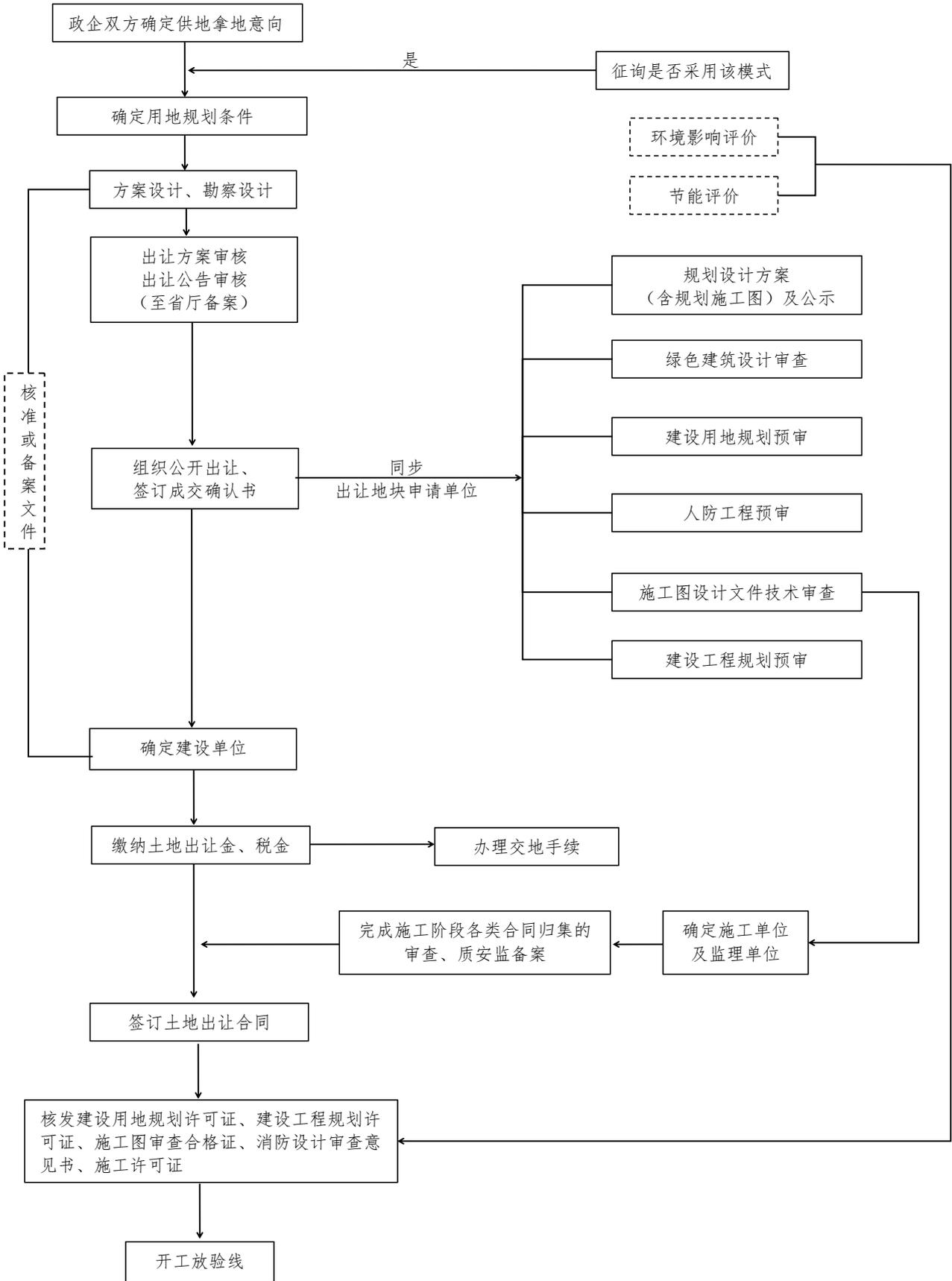
我单位拟新建_____项目，位于_____
_____,现申请工业项目“拿地即开工”，并
承诺如下：

- 一、所作承诺是真实意思表示；
- 二、提供的所有申请材料真实有效；
- 三、愿意按照实施进度计划表既定时间节点完成各项工作；
- 四、积极主动配合各职能部门和相关单位开展工作；
- 五、如若违反上述承诺，同意按照《关于印发启东市涉工程建设领域红黑名单制度文件的通知》进行处理，并愿意承担不实承诺、违反承诺的相应责任。

联系人（姓名）_____联系电话_____身份证号码_____

承诺单位（加盖公章）： 法定代表人（签字或签章）：

附件 2



启东市工业项目“拿地即开工”告知书

为保证“拿地即开工”程序顺利实施，现将申请人申请办理“拿地即开工”实施模式的相关事项告知如下：

1. 申请人根据规划条件和建设条件，在地块挂牌出让公告发布后 15 个自然日内，完成项目方案及施工图设计文件的编制，提前进入各相关部门业务协同的方案、施工图联审。

2. 申请人在土地成交确认当日或之前，获得项目核准或备案文件；在签订土地出让合同的当日或次日，一次性交纳土地出让金、税金；土地出让金缴纳后，即刻提交建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可申请。

3. 申请人在审图中心完成施工图设计文件技术审查后，在签订土地出让合同前，完成施工、监理等合同签订和归集，完成质安监备案。

4. 申请人在取得建筑工程施工许可证前，应完成环评、能评审批（备案）。

启东市工程审批制度改革工作领导小组办公室

2020年11月X日