

雷州市重点工程建设项目“拿地即开工” 审批模式改革工作方案

为贯彻落实国务院、省政府关于深化“放管服”改革、优化营商环境的统一部署，配合工程建设项目审批制度改革，进一步完善构建便捷高效的审批体系，提高工程建设项目审批效率，规范和优化工程建设出让用地管理工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省人民政府关于印发广东省全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（粤府〔2019〕49号）及《广东省自然资源厅关于印送〈广东省工程建设项目领域“土地资源和技术控制指标清单”制度制定工作指引〉的函》（粤自然资函〔2019〕1897号）等相关规定的要求，结合我市实际，制定本方案。

一、具体要求

根据我市“营商环境整治提升年”活动的总体要求，深入推进“放管服”改革，创新实施“拿地即开工”审批模式，通过审批流程再造，将拿地后的有关审批流程调整到拿地前和拿地中，变串联式为依申请并联式审批，实现在核发不动产权证书的当天，完成施工许可等全部手续办理，大幅提高重点工程建设项目审批效率。

二、实施范围

拿地即开工审批模式适用于市委、市政府确定的重点工程建设项目（注：重点工程建设项目指列入市年度计划、与市政府签订框架协议或意向协议、市政府文件确定等）。其他工程建设项目按常规审批程序办理。

三、审批流程

重点工程建设项目“拿地即开工”审批模式分为拿地前、拿地中、拿地后三个阶段。（注：出让带建设工程设计方案出让用地前，应形成稳定“土地资源和技术控制指标清单”土地资源和技术控制指标清单）

（一）拿地前（土地招拍挂前，审批时限：3 天）

1. 市自然资源局或委托权限的镇政府直接按照控制性详细规划下达规划设计条件。（指导单位：市自然资源局）

2. 市土地储备中心（市经开区管委会或委托权限的镇政府）制定项目规划设计方案，经市规委会评审通过，报市政府审批。市土地储备中心（市经开区管委会或委托权限的镇政府）同时开展工程勘察和施工图纸设计。（指导单位：市土地储备中心、市自然资源局、市住建局）

3. 市土地储备中心（市经开区管委会或委托权限的镇政府）结合批复后的规划设计方案，拟定供地方案（含规划设计方案），经市自然资源局审核，并报市政府审批。（指导单位：市土地储备中心、市自然资源局）

（二）拿地中（发布挂牌公告——核发不动产权证书，审批时限：36天）

1. 市土地储备中心发布土地挂牌公告，市自然资源局同

步开展权籍调查。（指导单位：市土地储备中心、市自然资源局）

2. 发布挂牌公告的同时，由市自然资源局对建设用地规划许可进行委托单位批前公示。市土地储备中心（市经开区管委会或委托权限的镇政府）将设计完成的施工图纸送有资质中介机构进行图审，有资质中介机构出具图审意见。（指导单位：市土地储备中心、市自然资源局、市住建局）

3. 土地摘牌前，由市自然资源局对建设工程规划许可进行批前公示。市土地储备中心（市经开区管委会或委托权限的镇政府）完成消防设计审查、水土保持方案审批、供水及供电接入手续。（指导单位：市土地储备中心、市自然资源局、市应急局、广东电网湛江雷州供电局、市华洋水务公司）

4. 土地摘牌后，湛江市公共资源交易中心与土地竞得单位签订成交确认书，并对成交结果进行公示。5个工作日公示期间，竞得单位并联办理项目立项、节能审查、环评、人防、水资源论证等手续。（指导单位：市土地储备中心、市发改局、市自然资源局、市住建局、市环保局、市水务局）

5. 土地成交公示无异议，项目建设单位与市自然资源局签订土地出让合同，缴纳土地出让价款。项目建设单位与市土地储备中心签订交地确认书，并项目建设单位及时缴纳契税，同时缴纳报建税费，并做好开工前准备工作。（指导单位：市土地储备中心、市自然资源局、市税务局）

6. 市自然资源局核发建设用地规划许可证，核发不动产权证书。（指导单位：市自然资源局）

（三）拿地后（核发不动产权证书后，审批时限：核发不动产权证书当天）

核发不动产权证书当天依次核发建设工程规划许可证，有资质中介机构核发图审合格书，市住建局核发施工许可证，同步办理质量监督登记、安全施工措施备案，完成全部开工手续审批，依法依规达到开工条件。（指导单位：市自然资源局、市住建局）