区政务服务办市规划资源局滨海新区分局区住房建设委区城市管理委区工业和信息化局区水务局关于印发《滨海新区工程建设项目审批制度

改革优化营商环境若干措施》的通知

各相关单位：

现将《滨海新区工程建设项目审批制度改革优化营商环境若干措施》印发给你们，请遵照执行。

区政务服务办市规划资源局滨海新区分局

区住房建设委区城市管理委

区工业和信息化局区水务局

2024年5月15日

（此件主动公开）

滨海新区工程建设项目审批制度改革

优化营商环境若干措施

为持续深化工程建设项目审批制度改革，优化工程建设项目全流程审批服务，打造国际一流营商环境，充分激发和释放改革红利，积极推进投资项目建设实施，根据《天津市人民政府办公厅关于印发天津市新一轮优化营商环境措施的通知》（津政办发〔2023〕19号）、《市住房城乡建设委关于印发进一步优化项目审批工作积极推进工程项目建设若干措施的通知》（津住建政务〔2023〕4号）等文件精神，结合滨海新区实际，制定如下措施。

一、土地出让阶段

（一）推广“用地清单制”

推广社会投资项目“用地清单制”落地实施。由区土地储备机构及土地整理单位按照年度土地出让计划，将拟出让地块的位置、范围、权属、管线等现状普查情况以及规划条件、宗地信息（包括位置图、现场照片）、配套建设方案、各类评估评价成果上传至“一张蓝图、多规合一”业务协同平台，市规划资源局滨海新区分局负责发送至各相关行业主管部门和市政公用服务单位。各相关行业主管部门和市政公用服务单位在7个工作日内，依职能将各自管理控制要求、技术设计要点、现状普查意见、控制指标、宗地周边给排水、供电、供气、供热、通讯连接点和接驳要求等管理信息，以书面形式加盖公章后，通过平台上传反馈。土地储备机构及土地整理单位按照行业主管部门管理要求对拟出让地块开展相关评估评价工作，评估评价结果和各单位管理要求汇总形成拟出让地块的“用地清单”，在签订土地出让合同阶段同步交付土地受让企业。各相关行业主管部门和市政公用服务单位在项目后续报建及验收环节，除政策变化、项目建设方案变化等特殊情况外，不得增加用地清单外的要求。

（二）常态化实施“拿地即开工”

深入贯彻落实《滨海新区“拿地即开工”改革实施方案（修订版）》的要求，广泛挖掘适用案例。各街镇经济部门在项目招商过程中积极推广方案应用，在企业自愿的前提下，新招商社会投资新建工业厂房、普通仓库项目（涉及危化品、生态环境保护、文物保护、消防特殊建设工程、超限高层建筑工程等特殊要求的项目除外）全部采用“拿地即开工”审批服务模式。各街镇要强化属地责任，做好“拿地即开工”实施方案的宣传引导，协助企业加强与各审批部门、土地部门的沟通;区政务服务办牵头组织各审批部门为项目提供“拿地即开工”审批服务，各审批部门要全力配合，推进项目尽快落地实施。

（三）常态化实施“交地即送证”

滨海新区范围内公开出让的地块，土地受让单位在签订土地出让合同时同步提交国有建设用地使用权首次登记申请材料，连同土地出让合同一并内部流转至不动产登记部门，通过并行审查、全程帮办等措施，在签订《交付土地确认书》的同时领取不动产登记电子权证或实体不动产权证书。对有抵押需求的受让方，土地出让部门现场提供“不动产登记一网通”银行端办事指南，在签订《交付土地确认书》的同时，不动产登记部门同步完成国有建设用地使用权首次登记和抵押登记审批工作，实现“交地即送证”。

二、立项阶段

（一）简化立项审批手续

社会投资类维修改造（不使用财政资金、不新增固定资产、非国有控股、非文物和优秀历史建筑工程）项目、160千瓦及以下低压工商业等所有外部电源工程、原挖原换的市政管网（自来水给排水、燃气供热、通信等400万以下）项目、环境整治（粉刷墙面、清运垃圾等400万以下）项目、绿化补植绿化造林类（400万以下）项目、社区（村容村貌）整治（400万以下）项目无需办理立项审批手续。

（二）推行水电气热报装“一件事一次办”

整合水、电、气、热报装申报材料，将多个申请表整合为“一张表单”，企业可填写“一张表单”申报水、电、气、热等公用设施接入，各市政公用服务单位联合进行踏勘，确保同步设计、同步施工，实现水电气热报装“一件事一次办”，实现审批不出中心，提高市政设施接入效率。

三、规划阶段

（一）简化规划审批手续

对于原线路径不变的电力线路重建、原线改造或增容、原杆塔挂线、原线路杆塔改造、原线下保护区内立杆塔、既有电力设施（电力排管、沟槽、隧道、综合管廊等）展放线缆等情况，不再办理规划审批手续。对路径长度不大于200米的35千伏及以下电力线路工程，不再办理规划审批手续。长度在200米以下的供水排水接入配套工程不再办理工程规划相关行政许可事项。对于简易低风险项目，市政公用服务单位提供的局部管线接驳服务无需办理工程规划许可事项。

（二）优化工业用地建设项目审批服务

对不涉及危险化学品、文物保护、生态环境保护等特殊要求的工业项目，在土地整理、征转、出让等土地前期阶段，有意向取得土地的企业作出未取得土地不以规划审核合格的方案主张任何权利的承诺后，可向规划审批部门提交符合深度要求的相应报审图纸进行规划预审。规划审批部门审核通过后出具规划预审同意函（注明审核的方案不包含其他权利约定），随函附审查同意的总平面图和立面图。企业按程序竞得土地、签订土地成交确认书后，持规划预审同意函向规划审批部门申请启动总平面图公示程序。符合施工图审查范围的建设项目，建设单位可持规划预审同意函、全套勘察设计文件办理施工图设计文件审查合格书。企业依法按程序取得土地使用权后，如维持原设计方案不变且公示无异议，同时办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；如需修改设计方案或公示有异议，建设单位应报规划审批部门和原施工图审查机构重新办理规划审核和施工图审查，审查合格后同时办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

四、施工许可阶段

（一）贯彻落实建筑工程施工许可豁免清单

下列10类项目无需或免于办理建筑工程施工许可证：项目投资额在30万元以下或建筑面积在500平方米以下的建筑工程；建筑规模在1000平方米以下的装饰装修工程；只涉及市政道路桥梁及其配套市政基础设施等原有设施的维修、更新、改造工程项目；依法核定作为文物保护的纪念建筑物和古建筑等的修缮项目；抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅；电网工程及其附属场站类项目；房屋屋顶修缮及立面出新、街巷整治、杆线敷设、河道清淤、绿化升级改造、夜间亮化工程等城市环境综合整治项目；既有住宅加装电梯工程；长度200米以下的燃气、给排水、中水等非随路实施的市政管线“小接头”工程；按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程。各行业主管部门按照相关规定对无需或免于办理建筑工程施工许可证的项目纳入监管，其他法律法规另有规定的从其规定。

（二）推行房屋建筑工程“桩基先行”

支持房屋建筑工程按照施工图设计质量告知承诺制和分阶段办理施工许可证2种模式先行办理桩基工程施工许可证，先行开展桩基部位施工工作。

1.施工图设计质量告知承诺制模式：消防特殊建设工程和超限高层建筑工程以外的新建房屋建筑工程，在完成整体施工图设计后，建设单位可以《施工图设计质量承诺书》（详见附件）代替施工图设计文件审查合格书办理桩基部位质量监督手续和施工许可证。取得桩基部位施工许可证后，建设单位即可开展桩基部位施工工作。取得整体工程施工图设计文件审查合格书后，建设单位应申请办理项目整体质量监督手续和施工许可证。取得项目整体施工许可证后，建设单位方可开展桩基部位以外的施工工作。桩基工程施工与经审查合格的施工图设计文件不一致的，应当按照审查合格的施工图设计文件进行整改。

2.分阶段办理施工许可证模式：新建房屋建筑项目在依法确定施工单位后，建设单位可以用地预审与选址意见书（或规划条件通知书）代替建设工程规划许可证办理桩基部位质量监督手续和施工许可证。办理其他阶段建筑工程施工许可证时，应当提交建设工程规划许可证。

建设单位办理桩基部位以外的施工许可证时，可将地下工程（不含桩基）、±0.000以上工程作为两个阶段或合并为一个阶段进行申报。建设单位在办理最后一个阶段施工许可证时，应当将已取得的施工许可证交回，申请核发整体工程施工许可证，施工许可审批部门应当在核发的整体工程施工许可证备注栏记录备查。

施工图设计质量告知承诺制模式和分阶段办理施工许可证模式不得混用。

（三）推行分步办理施工图设计文件审查和施工许可证

同一建设工程规划许可证涉及多个单体工程的总承包工程，可以按照单体工程申请办理施工图设计文件审查、建筑工程施工许可证；市政道路、地下综合管廊等线性工程，可以按标段办理施工图设计文件审查、建筑工程施工许可；轨道交通项目在确保工程质量安全的前提下，可分别以站点、区间、设备系统等工程部分作为最小单元，单独申请施工图设计文件审查、办理建筑工程施工许可证。

五、竣工验收阶段

（一）进一步优化联合验收流程。对实行联合验收的工程建设项目，出具合格的竣工联合验收意见书可代替房屋所有权首次登记实地查看，不动产登记等有关单位通过系统数据共享获得验收结果，企业无需再单独申请房屋所有权首次登记实地查看。

（二）对已满足使用功能的单位工程开展单独竣工验收。严格执行房屋建筑工程质量阶段验收和竣工验收有关规定，持续做好单位工程竣工验收工作。完成施工图设计文件和合同约定的内容，符合工程质量安全要求、达到安全使用条件、满足使用功能、具备竣工验收条件的单位工程，建设单位可申请单位工程联合验收，验收合格后可单独投入使用并办理不动产权登记。

六、不动产登记阶段

（一）逐步实施“验收即交证”

项目建设单位在符合竣工备案条件后，可向不动产登记部门提出申请。不动产登记部门通过信息共享等联动机制获取项目验收信息，采取容缺受理的模式，在项目验收阶段安排专人开展不动产登记前期录入工作。企业领取到竣工备案材料后，不动产登记部门第一时间启动审核缮证程序，同步办理不动产登记与项目竣工验收，实现“验收即交证”。

（二）逐步实施“交房即交证”

滨海新区范围内新建房地产项目，建设单位可向不动产登记部门申请采用“交房即交证”模式，符合条件的由不动产登记部门提供靠前服务，指导企业完成申请材料准备工作，在项目交房前完成不动产权登记。

七、优化工程建设项目审批服务

（一）推广“工程建设项目智能导引”系统应用

企业和申请人可利用滨海新区政务帮办平台-投资项目专区中的“工程建设项目智能导引系统”，根据拟建设的项目情况在系统中通过“问答”的方式生成定制化审批指导清单和流程图。企业和申请人可根据审批指导清单了解项目建设全流程需办理的审批手续、各事项办事指南、咨询电话等内容。同时，项目相关信息同步推送至项目管家，实现主动对接服务。

（二）优化市政公用设施报装服务

依托“水电气热报装靠前服务系统”，由区政务服务办在办理项目立项的同时，将具有水电气热报装需求的项目信息推送至各市政公用服务单位，各市政公用服务单位按照各自服务范围在规定时限内认领并主动对接项目建设单位提供报装服务，进一步加强系统数据共享，强化跨部门协同合作，降低企业时间成本，提升服务水平。

（三）推行“专家+管家”咨询服务

由区政务服务办政务服务保障中心组建管家团队，各单位工程建设项目审批部门业务骨干组建专家团队，依托“专家+管家咨询服务系统”，为企业和群众提供7×24小时咨询服务。项目“管家”负责对已立项和“工程建设项目智能导引系统”推送的工程项目开展常态化回访和跟踪服务，项目“专家”负责提供专业、精准的技术指导，共同推进工程项目前期手续办理，进一步提升审批效率和服务水平。

（四）打造一体化政务服务

充分发挥集中办公优势，区政务服务办牵头组织规划土地、住建、人防等部门提供一体化审批服务，着重解决项目堵点、难点问题，推进工程项目落地实施；强化综合性招商引资服务，将项目审批咨询服务延伸至招商工作中，为招商部门送政策、为招商项目优服务；持续开展“联合交底”服务工作，从项目建设全流程角度出发，提前为企业投资项目把脉问诊，提供定制化审批服务。

附件：施工图设计质量承诺书

天津市滨海新区人民政府政务服务办综合室2024年5月15日印发