

九江市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

九工改办字〔2022〕4号

关于印发九江市优化新建社会投资简易低风险 工程建设项目审批服务实施办法 (修订)的通知

各县(市、区)人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会,九江市工改领导小组成员单位:

为深入贯彻落实《关于印发九江市2022年优化营商环境改革任务清单的通知》(九营商字〔2022〕1号)精神,进一步简化不同类型工程建设项目审批手续,市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室制定了《九江市优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务实施办法(修订)》。经市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室2022年第1次会议审定同意,现印发给你们,请按相关要求落实。

特此通知。

附件：九江市优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审
批服务实施办法（修订）



附件

九江市优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务实施办法（修订）

为持续优化营商环境，提高社会投资简易低风险工程建设项目审批效率，更加方便企业和群众办事，根据国务院办公厅《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《住房和城乡建设部关于进一步深化工程建设项目审批制度改革推进全流程在线审批的通知》（建办〔2020〕97号）、《江西省工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干意见》（赣工改办〔2020〕52号）、《关于改进房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查工作的通知》（赣建字〔2021〕8号）、《2022年江西省优化营商环境对标提升方案》（赣营商〔2022〕1号）、《江西省人民政府办公厅关于纵深推进“放管服”改革进一步提升政务服务的若干措施的通知》（赣府厅发〔2022〕5号）、《九江市2022年优化营商环境改革任务清单》（九营商〔2022〕1号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

一、适用范围

本规定适用于本市行政区域内新建社会投资简易低风险工

程建设项目。社会投资简易低风险工程建设项目是指：未使用各级公共财政投资进行建设，不涉及各类保护地，建筑高度 24 米以下、地上建筑面积 5000 平方米以下、地下不超过 1 层且地下建筑面积不大于 1000 平方米，征占地面积不足 0.5 公顷且挖填土石方总量不足 1 千立方米，功能单一、技术要求简单的办公建筑、商业建筑、公共服务设施、普通仓库和厂房。（详见附件）。

二、精简审批事项

（一）依法不需要办理施工许可的建筑工程，即工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的房屋建筑和市政基础设施工程，建设单位办理工程规划许可证后，即可开展施工。

（二）加强区域评估成果运用，在已开展区域评估的区域，项目符合城乡规划或本市建筑用途管理相关规定的，企业不再进行相关评估评价工作。（责任单位：市发改委、市水利局、市气象局、市行政审批局、市自然资源局、市公安交管支队，市生态环境局，市交通运输局，市应急管理局，市财政局，市人防办，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

（三）简化招标监管模式。非法定必须招标的工程项目，建设单位在确定施工单位、设计单位、监理单位和建设工程货物供应商时，可自主决定发包方式，无需进行招标。直接发包的，经

招标监管部门依法进行信息确认后，可直接与承包单位签订合同，无需办理直接发包手续。（责任单位：市住房和城乡建设局，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

（四）优化施工图审查模式。勘察报告和施工图设计文件不再进行审查。由建设单位、勘察单位、设计单位及项目负责人共同签署《承诺书》，建设单位委托勘察单位、设计单位将全套施工图设计文件和经属地住房和城乡建设主管部门确认的《承诺书》上传至“江西住建云·项目图审监管一体化平台”即可办理质监、安监登记和施工许可手续。施工图审查合格意见书在图审机构正式接受委托一个月内及基础施工开工前补齐。施工许可证核发后，由建设行政主管部门对建设单位承诺情况进行检查（非质量安全监督检查），未取得施工图审查合格意见书进行施工的项目，由建设行政主管部门责令停止施工，并函告行政审批部门撤销施工许可证。（责任单位：市住房和城乡建设局、市行政审批局，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

（五）简化不动产登记程序。企业持相关申请材料，直接申请办理不动产国有建设用地使用权及房屋所有权登记，符合办理条件的，即来即办。（责任单位：市自然资源局）

三、优化审批流程

（一）推行“一网通办”。全面推行全流程一站式网上办理。社会投资简易低风险工程建设项目涉及的各项审批手续，统一通过九江市“工程建设项目审批管理系统”办理，设立社会投资简易低风险项目审批简易流程。全面推广电子签章、电子证照的应用，实现电子证照在线提取、自动核验、重复利用、全流程网络化应用。积极推动工程建设项目审批“不见面”“无证办理”“承诺办”“一链办”。（责任单位：市直工改领导小组成员单位、水电气自营单位，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

（二）精简审批事项。社会投资简易低风险工程建设项目一律实行企业投资项目备案管理，无需办理建设项目环境影响评价审批或备案手续；将绿地率审查纳入建设工程规划许可审查内容；无需进行消防设计审查，竣工验收阶段实行消防验收备案；总建筑面积不大于3000平方米的社会投资简易低风险工业项目免建防空地下室，免交防空地下室易地建设费。建设工程规划验线采取告知承诺制。鼓励通过政府购买服务的方式，委托符合资质要求的勘察单位在土地出让前完成工程勘察工作。《建设工程消防设计审查验收暂行规定》第十四条规定需要进行消防设计审查的特殊建设工程，人防工程除外。（责任单位：市行政审批局、

市发改委、市住房和城乡建设局、市自然资源局、市生态环境局、市人防办，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

（三）合并审批阶段。将立项用地规划许可阶段、工程建设许可阶段和施工许可阶段合并为“立项建设施工许可”阶段，建设单位通过“工程建设项目审批管理系统”填报，工程建设规划许可办结后，办理建筑工程施工许可证（含质量安全监督登记），审批时限压缩至9个工作日。

建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证相关信息通过“工程建设项目审批管理系统”共享至城管、住建、供水、供电、燃气、通信等部门。城管、通信、行政审批等部门和相关自营单位同步开展建筑垃圾（渣土）处置核准、市政设施类审批、城镇污水排入排水管网许可、临时排水许可、用水、用电、用气、通信报装等手续。（责任单位：市行政审批局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市公安交管支队、市城管局、市人防办、水电气自营单位，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

（四）实行简易联合验收。建设单位应在组织五方竣工验收前5个工作日在“工程建设项目审批管理系统”申请联合验收，并提交相关材料。项目所在地住建部门牵头，组织自然资源、人防等部门统一赴现场验收。城建档案验收和人防竣工验收备案实行

告知承诺制。各部门验收后，3个工作日内各自出具验收意见，全部合格后办理工程建设项目竣工验收备案，同步推送不动产部门办理不动产登记。市政公用服务企业在实体验收时同步完成供水、排水、供电、燃气、通信等市政设施连通。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局、市人防办、市通信办、水电气自营单位，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

（五）压缩审批时限。立项建设施工许可阶段时限不超过7个工作日。竣工验收及不动产登记阶段办理时限不超过3个工作日（不动产登记办理即来即办）。（责任单位：市行政审批局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市城管局、市人防办、市通信办、水电气自营单位，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

（六）减免制度性费用。工程建设项目涉及的纳入区域评估事项等工作，由属地政府委托符合资质要求的相关单位开展并采取政府购买方式承担费用。推行社会投资简易低风险项目带方案出让，带方案出让的项目免于设计方案审查和批前规划公示，直接核发建设工程规划许可证。（责任单位：市财政局、市发改委、自然资源局，各县（市、区）人民政府、九江市经开区管委会、八里湖新区管委会、庐山西海管委会）

四、事中事后监管

（一）优化质量安全管控方式。建设行政主管部门或其委托的工程质量安全监督部门，施工过程中实行一次综合监督检查。建设单位具备工程建设项目管理能力，通过聘请工程专业、注册监理工程师等专业技术人员担任内部监理，保证独立承担工程建设质量安全责任的，可不聘用工程监理，实行自我管理模式，代为履行监理职责。本市施工图综合审查机构新进审查人员从业要求应符合《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住建部令 13 号）第七条、第八条明确规定的国家注册类要求和最低从业年限要求。新建社会投资简易低风险项目施工现场总监理工程师应为国家注册监理工程师，并具备本科或以上学历。全市各级工程建设项目质量安全监督机构需进一步提升从业人员整体素质，确保专业技术人员配备比例。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（二）探索工程质量潜在缺陷责任保险试点工作。探索建设单位通过购买工程质量潜在缺陷责任保险的方式，防范和化解工程质量潜在缺陷风险，保证工程质量，保障工程所有人权益。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（三）相关配套事中事后监督检查管理机制及具体执行标准由相关部门另行制定。（责任单位：市直工改领导小组成员单位）

五、落实责任

（一）严格落实各地政府属地主体责任制。各地政府要切实承担改革的主体责任，发挥属地优势，全面统筹协调，积极组织并持续推进简易低风险工程建设项目全流程案例形成，确保各项改革措施落地。

（二）各相关审批部门要提高审批服务水平，加强部门协同，拉紧业务链条，压缩审批时间和“隐性时间”，加强审批和监管联动，构建“事前管标准、事中管达标、事后管信用”的高水平监管体系。对实行“审管”分离的地区，工程项目审批和事中事后监管职责按各地明确的审批服务职责履职。

（三）本意见自印发之日起施行，《九江市优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务实施办法》（九工改办字〔2021〕8号）自本方案印发之日起自动废止。

- 附件：1. 社会投资简易低风险工程建设项目清单
2. 社会投资简易低风险工程建设项目流程图

附件 1

社会投资简易低风险工程建设项目清单

建筑物分类	使用性质	工程规模	建造技术要求	周边环境情况	预期用途及人员密集情况	危大分部分项工程数目
工业建筑	厂房	建筑高度 24 米以下、层数不超过 4 层、地上建筑面积 5000 平方米以下、地下不超过 1 层且地下建筑面积不大于 1000 平方米，征占地面积不足 0.5 公顷且挖填土石方总量不足 1 千立方米，功能单一、技术要求简单。	1. 基坑开挖深度小于 3 米且周边环境简单； 2. 单体跨度 24 米以下、吊车吨位小于 10kN 的单层厂房或仓库； 3. 跨度小于 6 米、楼盖无动荷载的 3 层以下的多层厂房或仓库； 4. 无《住建部办公厅关于实施〈危险性较大的分部分项工程安全管理规定〉有关问题的通知》（建办质〔2018〕31 号）以及《江西省危险性较大的分部分项工程安全管理实施细则》（赣建安〔2019〕11 号）规定的其他危险性较大的分部分项工程。	位于规划城乡建设用地内，不涉及各类保护地，不位于文物保护、建控地带、地下文物埋藏区、机要单位和名木古树 30 米范围内以及《建设项目环境影响评价分类管理目录》确定的环境敏感区；周边 2000 米范围内无化工厂、加油站、甲乙丙类液体和可燃气体储罐等建构筑物等；未位于当地气象探测环境规定的保护范围内（一般站为观测场周边 800 米范围内，基本站 1000 米范围内，基准站 2000 米范围内）。	不生产易燃、易爆、有毒、有害物品，不涉及生态环境影响大的厂房，非甲乙丙类厂房；劳动密集型企业的生产加工车间的建筑面积不大于 2500 平方米。	0 个
	仓库				不储存易燃、易爆、有毒、有害物品，不涉及生态环境影响大的仓库，非甲乙丙类仓库；非人员密集型场所。	
公共建筑	办公建筑				未设置化学或生物实验室的办公楼；不属于国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾（战时）指挥调度楼、广播电视楼、档案楼。	0 个
	商业建筑				不销售易燃、易爆、有毒、有害物品，且不产生油烟、异味。	
	公共服务设施				不含幼儿园、学校、医院、养老院，未设置化学或生物实验室。	

备注：1. 对关系国家安全、涉及重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，以及涉及易燃易爆、有毒有害等安全保护项目，涉及生态环境影响大的项目，涉及历史建筑保护、历史文化街区保护、传统村落保护项目，涉及城市重点地段项目，涉及纪念性、标志性或处于城市重要节点的项目，涉及污染地块用途变更为公共服务用地的项目，涉及防洪安全项目，涉及风貌保护、轨道交通保护等特定区域的项目除外。

2. 利用绿地用地、广场用地、城市道路用地、社会停车场用地和其他城市交通用地等开发地下空间的项目除外。

3. 总建筑面积大于 300 平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉 OK 厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅，单层建筑面积超过 1500 平方米的展览、商店、餐饮和旅馆建筑除外。

九江市工程建设项目审批流程图
(新建社会投资简易低风险工程建设项目, 12 个工作日)



