

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〕12号

关于印发九江市中心城区以“招拍挂”方式取得建设用地的房屋建筑工程项目“拿地即开工”工作方案的通知

各县（市、区）工改办，市直工改成员单位：

《九江市中心城区以“招拍挂”方式取得建设用地的房屋建筑工程项目“拿地即开工”工作方案》已经市工程建设项目审批制度改革领导小组工作会审定同意，现印发给你们，请按要求落实。

特此通知。

附件：《九江市中心城区以“招拍挂”方式取得建设用地的房屋建筑工程项目“拿地即开工”工作方案》



附件：

九江市中心城区以“招拍挂”方式取得建设用地的房屋建筑工程项目“拿地即开工”工作方案

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的要求和省、市关于打造“四最”发展环境、推进“五型”政府建设的决策部署，开展房屋建筑工程项目审批改革，高效推进项目落地开工建设，根据九江市人民政府办公室《关于印发九江市开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（九府办字〔2019〕87号）文件精神，结合我市工作实际，特制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想。以提升政务服务效率为核心，对以“招拍挂”方式取得建设用地房屋建筑工程项目建设审批进行改革。在经营性用地项目取得成交确认书后，相关审批部门提前介入，提供咨询及审批服务，完成开工前需要的所有手续；通过“并联审批”以及“容缺许可”审批改革，项目同步取得不动产权证（国有建设用地使用权）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，实现“拿地即开工”。即工业用地土地摘牌之日、经营性用地发证之日就是项目开工之时，大幅度提高中心城区以“招拍挂”方式取得建设用地房屋建筑工程项目审批效率，打造一流营商环境，促进企业尽早落地。

(二) 主要目标。依托工程建设项目审批系统开展在线审批，实行“拿地即开工”审批模式，最大限度优化审批流程，精简申报材料，调整审批时序。

(三) 实施范围。九江市中心城区范围内达到“净地”出让条件（土地权利清晰，农用地转用征收拆迁补偿安置落实到位，没有法律与经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确），周边设施达到“三通一平”等开工条件，并以“招拍挂”方式取得建设用地的房屋建筑工程项目（工业项目需拿到能耗指标）。

煤电、石化等六个行业年综合能耗 5000 吨标煤及以上的项目除外，易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存的项目除外，关系国家安全和生态安全、涉及重大生产力布局、重大公共利益的项目除外。

二、改革举措

(一) 创新“并联审批”和“容缺许可”模式

立项用地规划许可阶段

1. 经营性用地取得成交确认书、工业项目签订招商合同后，将企业开办（含工商、税务、社保等）与立项批复并联审批，即来即办。（市发改委牵头，市、区属有关部门按照职能负责）

商务部门在签订工业项目招商引资合同前应取得相关职能部门针对项目落户选址的书面意见。意向用地单位同步启动安评、能评、水土保持、节能审查等评估工作，所有评估的批复文件必须在开工前完成，各职能部门依职责跟踪服务时提供，并确保达到“三同时”的相关要求。（市、

区属有关部门按照职能负责)

2. 工业项目意向用地单位凭招商合同、经营性用地项目凭土地出让合同申请办理建设用地规划许可证。并可同步启动项目规划设计方案编制前期工作。**(市自然资源局、各分局负责)**

3. 已签约工业项目用地出让事宜由市、区商务局商有关园区后共同向市自然资源局各分局提出申请后，七个工作日内市自然资源局各分局完成项目用地选址审批，出具宗地规划条件和用地红线图，拟定土地出让方案和出让公告并将有关部门出具的工业“标准地”涉及准入行业类型、固定资产投资强度、亩均税收、单位工业增加值能耗、单位工业增加值排放、科研经费支出等指标要求纳入到土地出让方案，工业项目土地出让方案和出让公告由各区分管领导审核签字后报区主要领导签字同意。**(市自然资源局各分局牵头，市、区属有关部门按照职能负责)**

4. 属于工业项目的，市自然资源局各分局在江西省土地使用权和矿业权网上交易系统发布土地挂牌出让公告，土地成交公示无异议后，及时与土地竞得单位签订土地出让合同。**(市自然资源局、各分局负责)**

5. 土地竞得单位缴纳土地出让金及相关税费后，持不动产登记申请书、申请人身份证明、土地出让合同、土地出让金缴清证明以及税费缴纳凭证到市不动产登记中心申请核发不动产权证(国有建设用地使用权)。土地竞得单位同步到住建部门办理招标备案及住宅区、楼宇规范命名许可，到劳动监察部门缴纳农民工工资保证金，到住建局便民服

务中心二楼住建物业维修基金窗口缴纳市政设施配套费。
(市、区属有关部门按照职能负责)

工程建设许可阶段

6. 用地单位凭合格的规划设计方案文本和土地使用有关证明材料申请办理建设工程规划许可证。(市自然资源局、各分局负责)

7. 用地单位凭建设工程规划许可证到市行政审批局办理人防工程审批，并于七个工作日内完成联合图审(含消防设计、人防、技防等审查)。(市行政审批局、市住建局、市人防办牵头，市、区属有关部门按照职能负责)

施工许可阶段

8. 项目凭图审合格的建筑施工图及容缺承诺书，容缺建设资金落实证明、工伤保险证明、安全防护及文明施工措施费用支付计划等材料办理消防设计、质量监督、安全监督、施工许可、水土保持方案批复并联审批，两个工作日内核发建筑工程施工许可证。(市行政审批局，市、区住房和城乡建设局按照职能负责)

9. 项目取得施工许可证后由行业主管部门按期对履约情况进行检查，如未能履行承诺，项目方接受行业主管部门依据有关法律法规等给予的行政处罚及处理。(市、区属有关部门按照职能负责)

竣工验收阶段

10. 按照《关于印发九江市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作方案的通知》(九工改办字〔2022〕6号)要求，联合办理项目工程质量竣工验收监督备案、人

防验收、规划核实、消防验收、城建档案验收等验收备案事项。（市住房和城乡建设局牵头，市、区属有关部门按照职能负责）

11. 办理不动产权证（房屋产权）。（市不动产登记中心）

（二）创新“拿地即开工”联合服务专区，提供全生命周期服务

为企业在市政务服务大厅设置“拿地即开工”联合服务专区，提供全生命周期服务。服务包括三个方面：

一是专人服务：每个工业项目签订招商合同（经营性用地签订成交确认书）后，专区工作人员主动对接企业，告知“拿地即开工”政策，各项费用的收费标准和相关优惠政策，提供全流程审批事项的办事指南和咨询服务。报建企业办理任何一项审批事项只需要在该专区提供相关材料，办理不同事项已经提交过的材料无需重复提交，由专区工作人员分发至各审批部门。

二是定制化服务：针对不同企业的不同需求，为企业量身定制报建服务流程，告知企业在哪个环节需要办理什么手续，提醒企业容易遗漏办理的批复和证件。

三是全过程服务：实现企业报建 24 小时全天候各环节跟踪，安排专人协调各职能部门，及时帮助企业解决可能遇到的各种困难，使项目尽快落地，让企业切实感受到暖心服务。（市行政审批局牵头，市、区属有关部门按照职能负责）

三、保障措施

（一）强化监督检查。市工改办负责对“拿地及开工”

项目办理情况进行经常性检察监督，对未按本方案要求执行的，市工改办要督促相关部门严格按照时间节点落实到位。（市工改办牵头，市、区属有关部门按照职能负责）

（二）加强事中事后监管。对于实行“容缺许可”审批的事项，各行业主管部门应当在规定时间内对申请人容缺、承诺的情况进行检查，对承诺不兑现或存在弄虚作假等行为的，采取整改、撤销许可、行政处罚等惩戒措施，并动态建立企业和个人诚信档案；情节严重的，列入严重失信企业名单，降低信用等级，增加违规和失信成本。（市、区属有关部门按照职能负责）

（三）建立“容错”工作机制。对在“拿地即开工”工作中党员干部、公职人员为提高审批服务质效进行容缺受理的，因为提速未达到上级检查要求的，作出解释说明，免于处罚。对违法违纪的，依法依规处理。（市、区纪委监委、政府办、按照职能负责）

四、本方案试行一年。

五、各县（市）参照本方案执行。

六、本方案由市自然资源局负责解释。