

新政办〔2023〕13 号

区人民政府办公室关于印发新洲区 深化新增工业用地“标准地”出让五证同发改革 实施方案(试行)的通知

各街道办事处、凤凰镇人民政府,区人民政府各部门、各直属单位:

《新洲区深化新增工业用地“标准地”出让五证同发改革实施方案(试行)》已经区人民政府同意,现印发给你们,请认真组织实施。

武汉市新洲区人民政府办公室

2023 年 6 月 30 日

新洲区深化新增工业用地“标准地”出让 五证同发改革实施方案(试行)

为深入实施工业用地“标准地”出让,推行五证同发审批模式改革,根据《省自然资源厅 省住房和城乡建设厅关于印发深化新增工业用地“标准地”出让五证同发改革实施方案的通知》(鄂自然资函〔2022〕434号),结合省、市优化营商环境有关工作要求和我区实际,特制定本方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,以思想破冰引领发展突围,深入贯彻落实中央和省、市优化营商环境决策部署,聚焦市场主体和群众关注的痛点、堵点、难点问题,对标先进地区和一流营商环境,借鉴五证同发试点经验,大力推行工业用地“五证同发、拿地即开工”,以制度供给推进优化审批流程,提高工业用地审批效能,为推动我区新增工业用地“标准地”筹划落地、建设达产提供便捷的审批服务,促进我区高质量发展提供有力营商环境保障。

二、区域范围和适用条件

(一)区域范围

经工业用地企业自愿申请,在全区各类开发区、产业集聚区、

工业园区、产业功能区内的新增工业用地“标准地”出让中全面推行。

(二)适用条件

1. 属已确定建设内容、规划建设条件明确、建筑结构相对简单或采用标准化方案设计的企业投资备案类工业项目；
2. 项目落地符合相关规划、产业政策、生态环保和安全要求；项目环境影响评价文件依法经审批部门审查并通过；
3. 土地权属清晰，征收补偿安置落实到位；
4. 建设单位自愿履行承诺，信用记录良好。

需编制建设项目环境影响报告书的项目，涉及有毒有害、易燃易爆、危险品等对生态环境、安全生产等有特殊要求的项目，或涉机场高度、电磁干扰、国安影响线等高于区域性统一评价标准的项目除外。

三、审批模式

本方案所称“五证同发”审批模式，是指以“自愿申请、承诺守信”为原则，在工业用地“标准地”出让和招商阶段充分协商的基础上，对符合相关条件的新增工业用地项目，充分利用项目前期策划到签订出让合同的窗口期，采取容缺、承诺、豁免、帮代办、多评合一、多测合一、多验合一等改革措施，将相关审查程序前置，改“串联”为“并联”，同步开展项目备案、方案设计和审查、施工图设计和图审，完成施工许可审查。申办企业投资主体在签订土地出让合同、缴清土地出让金、基础设施配套费和契税后，1 个工作日

内在同一窗口、一次核发《建设用地规划许可证》《规划方案批准通知书》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《不动产权证书》，实现“五证同发、拿地即开工”。

四、工作目标

采取先易后难、边推广边完善的方式，积极稳妥推进此项工作。在企业自愿申请的基础上，2023 年底前，新增工业用地项目按照五证同发审批模式的比例不低于 20%；2024 年，全区新增工业用地项目全面推行五证同发审批模式。

五、工作流程

（一）策划阶段（从项目前期接洽到签订招商协议期间）

1. 申请和认定。招商洽谈阶段，经申办企业投资主体自愿向区行政审批局提出项目适用五证同发审批模式的申请，由区行政审批局召开联席会，组织区发改、自然资源、生态环境、住建、商务、科经、税务等相关部门对项目是否符合五证同发条件进行联合审定。

2. 确定一次性告知清单。经认定符合条件的项目，由区行政审批局组织相关部门和单位，根据区域发展实际及产业发展需求，结合拟入驻项目行业特性和地块空间特性，拟定技术（如行业审批的条件和标准等）、政策、监管、资金保障等方面的具体要求，明确具体审批事项、审批部门、监管方式和节点等，并确定实行承诺、豁免、容缺的审批事项种类和条件等，由区政务服务大厅综合受理窗口向申办企业投资主体发放《工业“标准地”出让项目五证同发

告知书》及项目一次性告知清单(详见附件2)。

3. 拟定土地出让方案。在项目签订招商协议后,区自然资源和规划局根据区科经局有关意见,1个工作日内出具预规划设计条件和预规划红线图(注明供前期工作使用);对接测绘部门和不动产登记部门,6个工作日内完成宗地图测绘和地籍权属调查,1个工作日内出具正式的规划设计条件和规划红线图。由区行政审批局组织相关部门和单位,同步制定固定资产投资强度、亩均税收以及单位能耗标准、单位排放标准、安全生产管控等其他控制性指标体系和标准。上述土地出让管控内容以书面形式纳入项目一次性告知清单,并在后续该地块挂牌公告中一同发布。

(二)审查阶段(从土地挂牌出让公告发布到签订出让合同期间)

4. 支持申办企业投资主体拿地前开展地勘、项目规划方案设计、施工图设计等前期工作。申办企业投资主体充分利用“出让公告发布(至少20日)—挂牌期间(不少于10个工作日)—摘牌、成交、出让结果公示及签订出让合同”时间段的法定32个工作日,确定设计、勘察、监理、施工单位,按照项目一次性告知清单等,完成项目规划方案设计、地勘、施工图设计等前期工作,作出“符合相关要求,违规责任自担”的书面承诺,向区政务服务大厅综合受理窗口提交《工业“标准地”出让项目五证同发申请表》(详见附件3)及相关报建资料,经审查申请资料齐全后,启动五证同发审批模式。

5. 规划设计方案审查。区自然资源和规划局 1 个工作日内完成规划设计方案审查(不含设计单位规划方案修改时间、审查科室的复审时间和有关区直部门的协审时间);完成出让地块规划设计方案公示(不少于 10 日)且公示无意见后,1 个工作日内出具项目规划设计方案审查意见。

6. 施工图审查。

一是实行施工许可“告知承诺制”。除一级基坑房屋建筑工程在施工许可时需提供《湖北省专项工程施工图设计文件审查合格书(基坑工程)》外,其它房屋建筑工程只需承诺在底板施工前取得《合格书》即可。

二是建立施工图分类审查制度。单体面积小于 5000 平方米且无一级基坑工程的新建、改建、扩建工程,小型非人员密集场所的一般建筑装饰工程,不强制实行施工图审查,申办企业投资主体应在“图审系统”中上传全部施工图,区住建局按照《湖北省住房和城乡建设厅关于推进房屋建筑和市政基础设施工程施工图联合审查改革工作的通知》中低风险建设工程项目进行管理,并按照“双随机一公开”的执法检查方式进行事中事后抽查。对于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住建部令第 51 号)规定的特殊建设工程,区住建局按规定委托第三方审查机构对施工图设计文件进行联合审查(含消防设计审查、人防、技防),第三方审查机构在 10 个工作日内(大型项目 10 个工作日,中小型项目 6 个工作日)先行出具技术审查意见,审查通过的,出具施工图联合审

查合格书并在 1 个工作日内出具施工图设计文件审查备案登记表和消防设计审核意见书。

三是实行“三容缺”办理。可在办理施工许可证后,再在规定时间内补齐图审、质量监督和安全监督等手续。

(三)发证阶段

申办企业投资主体在作出书面承诺、按规定缴纳相关规费,且通过相关部门联审后,区行政审批局组织相关部门在签订土地出让合同 1 个工作日内核发五证。

六、保障支撑

(一)深化工业用地“标准地”出让

1. 落实“净地”规定。全区新增工业用地“标准地”出让比例达到 100%。新增工业用地要土地权属清晰,征地安置补偿落实到位,规划条件明确,没有法律和经济纠纷,至少具备项目开工“三通一平”(通水、通电、通路、土地平整)的基本条件。

2. 全面推行区域性统一评价。2023 年底前,相关部门完成双柳 32.12 平方公里城镇开发边界内的工业园区区域性统一评价(含环境影响评价、水土保持、矿产压覆、文物保护、地质灾害危险性、地震安全性、气候可行性、洪水影响等)。区内各相关审批部门互认统一性评价报告,经论证可免评的事项,经具有该事项审批管理权限的部门认定,视同已完成该事项评估。2024 年,启动全区其他工业园区区域性统一评价工作。

3. 开展现状普查。相关部门对文物、历史建筑保护对象、古树

名木、人防工程、地下管线等进行现状普查,明确普查标准,形成评估结果和普查意见清单。

4. 实现评价(普查)结果共享。搭建评价(普查)成果共享信息平台,将区域性统一评价成果、现状普查结果应用于每宗土地出让,作为区人民政府向竞买人履行的一次性告知义务。入驻项目对生态环境、安全生产等有特殊要求的行业,或高于区域性统一评价标准的,按照相关规定执行。

(二)建立秘书代办机制,完善秘书督办工作制度

根据招商引资需要,按项目开工条件准备、项目出证实施两个阶段,为有意愿且适用五证同发审批模式的建设单位确定1家招商、园区管理、土地储备或者其他服务机构,作为阶段“代办秘书”或全程“代办秘书”,衔接相关主管部门和单位,提供无偿代办帮办服务。按照“成交即发证、交地即开工”要求,分环节明晰各相关部门职责及办理时限,做到并联审批、协同服务、限时办理,营造良好的“政企”关系。

(三)加强事中事后监管

各行政审批部门按照告知承诺制、豁免制、容缺制作出审批决定后,应将审批结果及承诺书函告行业主管(监管)部门,在事中事后对申请人是否履行承诺内容进行协调落实,结合竣工验收环节、履约保证金制度和诚信体系建设,强化五证同发工业项目履约管理。

1. 申请人应当在承诺期限内提交应补充的材料或达到法定条

件。未提交材料、提交的材料不符合要求且无法补正的,审批部门可以撤销审批决定,并依法依规追究申请人的相应责任。

2. 行业主管(监管)部门要指导工业项目按照相关标准和规范进行施工,完善相关手续,并对是否按承诺标准、设计要求开展施工进行监管服务。行业主管(监管)部门要结合实际情况,制定相关动态监管办法,对发现项目建设中未按承诺要求实施的现象进行分类处置,对可通过整改、完善达到承诺要求的一般性违反承诺现象,通过出具提示函、整改建议书等方式,要求企业限期整改、完善;对涉及质量安全、隐蔽性工程等严重违反承诺的现象,要依法依规立即下达停工通知,要求企业限期整改到位,并给予相应处罚。对经整改仍未达标或无法整改达标的项目,应当函告各审批部门依法撤销行政审批决定,终止适用本方案的相关规定,依法依规追究企业责任,并将企业不实承诺和违反承诺的行为列入企业信用档案,同时推送到信用信息平台,实施联合惩戒。

(四) 强化部门间流程衔接

启动五证同发审批模式的项目,按照一般项目审批流程,各部门实行一单申报信息书面认可内部流程,各审批部门依次对相应指标进行确认。

七、责任分工

区自然资源和规划局:作为本区推行五证同发审批模式的牵头单位,根据项目实际情况,可向其他行业主管部门和单位征询相关审批审查意见。负责提出项目用地性质、建设强度、配建指标

(含装配式建筑、海绵城市等)等规划管控要求,设计轨道交通、市政设施、城市道路等方案退线要求,涉及生态保护红线、自然保护地、永久基本农田等限制建设区意见,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;办理项目用地预审与选址、国有建设用地使用权审批、用地规划许可、工程规划许可等手续。

区企业和人才服务中心:作为全程“代办秘书”,衔接相关主管部门和单位。

区发展和改革局:负责提出能源消费总量、强度控制的意见,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;办理项目备案等手续。

区商务局:加强对工业“标准地”出让的政策宣传并落实到招商协议,牵头对招商协议落实情况进行监督。

区生态环境分局:负责提出项目编制环境影响评价文件的意见、相关环境影响评价管理要求,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;办理项目环境影响评价审批手续。

区住房和城乡建设局:负责提出项目施工条件相关要求,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;办理项目施工图审查、质量和安全监管等手续。

区水务和湖泊局:负责提出项目用地范围内的水资源开发利用保护、水土保持、河道堤防管理、再生水管理等要求,地块及周边排水设施、周边连接点、公共设施连接点、迁改等条件要求,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;组织供水企业提供

地块周边供水设施现状、周边连接点,提出市政供水设施连接设计要求,提出基本迁移要点等要求;办理项目洪水影响评价、节水评价、水土保持方案、取水许可、排水许可等手续。

区人防办:负责提出项目配建人防工程相关要求,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;办理项目应建防空地下室的民用建筑项目报建审批等手续。

区城市管理执法局:负责提出项目占道挖掘条件、建筑垃圾运输和处理意见,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;组织相关供气、供热企业提供项目用地周边燃气和供热设施现状、周边连接点,提出燃气和供热设施连接设计要求;办理项目燃气工程施工许可、占道挖掘审核等手续。

区公安分局交警大队:负责提出项目占道期间交通组织方案意见,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;办理项目影响交通安全的占道挖掘许可等手续。

区园林和林业局:负责提出项目用地范围内现状园林绿化的管理意见,涉及古树名木的管理要求及保护细则,行政审批、监管方式和节点以及其他需要明确的要求;办理项目涉及城市绿地、树木砍伐审批等手续。

区供电公司:负责提供项目涉及供电管线等设施现状;涉及迁改的,提出基本迁移要点;提出出让地块配套建设的供电设施有关意见和建设标准等内容,以及其他需要明确的要求;办理项目涉及用电业务低压、高压办理等手续。

涉及已实行相对集中行政许可权改革的行政许可事项,由集中行使行政许可权的部门负责办理相关行政许可手续(含施工许可、固定资产投资节能审查等)。

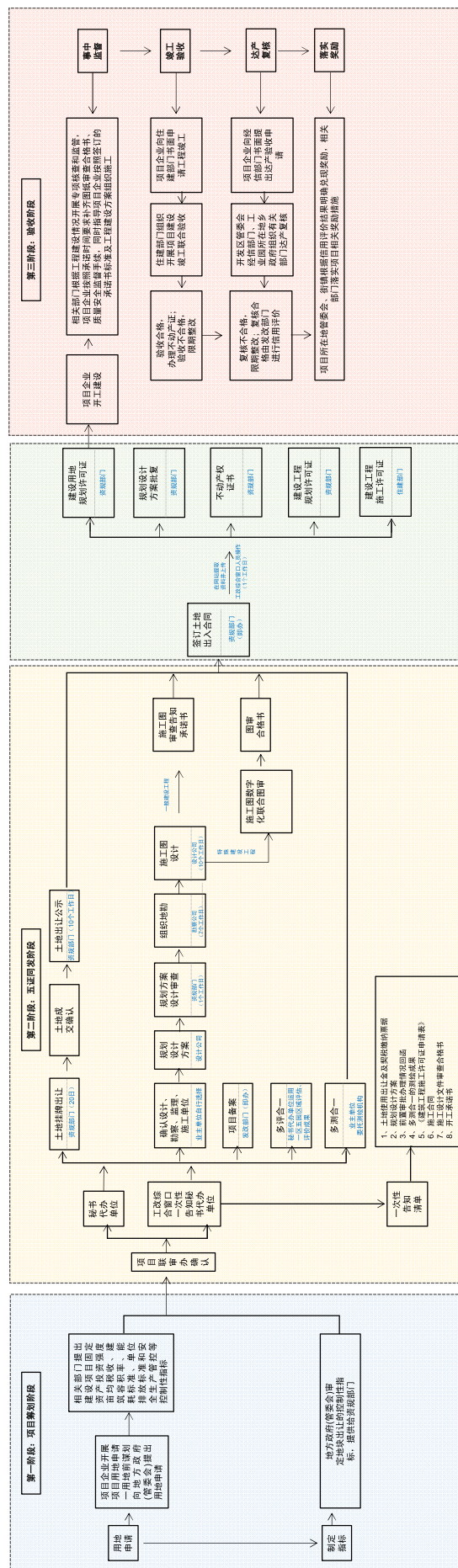
八、工作要求

(一)压实责任,加强协同。建立部门协商工作机制,不断细化操作流程,为项目落地提供最便捷的审批和最便利的服务;加强督办,建立常态化工作机制和定期督办检查制度,实行通报制度;强化考评,区工改办将“标准地”出让五证同发实施情况纳入工程审批制度改革季度考核考评指标;查漏补缺,及时巩固工作成果,形成长效机制。

(二)落实监管,惠企提效。根据“联合监督、各负其责”的原则,建立健全全覆盖、全过程、全链条的监管体系,在服务企业的同时,严把信誉关、验收关、登记关。凸显政策红利,推动五证同发工业项目优于一般工业项目的招商引资优惠政策落实。推进全程网上办理,打通各部门业务审批平台系统,实现系统间的数据对接和共享,用信息化技术和手段促进审批效率提升。

(三)持续创新,深化改革。以五证同发为基础,对标先进做法,拓展五证同发广度和深度,将“五证同发”与“带方案招拍挂”“承诺可开工”改革工作协同推进,确保项目审批各阶段、各环节无缝衔接,推进工程建设项目审批制度改革服务范围更广、程序更优、时限更短、效率更高。

工业“标准地”出让项目五证同发审批工作流程图



附件 2

工业“标准地”出让项目五证同发告知书

[202X 年]第 XX 号

一、根据《新洲区深化新增工业用地“标准地”出让五证同发改革实施方案》，经申办企业投资主体自愿申请，区新增工业用地“标准地”出让五证同发领导小组办公室（区行政审批局）召开联席会研究认定，XX 项目按照五证同发审批模式实行联合审批服务。

二、区政府指定的服务机构（招商/园区管理/土地储备等）负责组织相关主管部门和单位提出项目所需完成的事项，提供的资料和需达到的要求，具体内容详见附件《项目一次性告知清单》。

三、本项目取得土地前、取得许可、项目实施等三个阶段的要求及需完成的事项均已在附件中明确，具体内涵由制定附件相应内容的主管部门和单位负责解释。

四、本告知书及附件，是申办企业投资主体取得土地前开展前期工作的直接依据；相关审批服务部门将按照本告知书及附件开展项目审批、审查和事中事后监管，不得对未列入本告知书及附件的事项擅自开展审批、审查或监督检查。实施项目过程中，任何单位或个人不得擅自更改。

五、申办企业投资主体在按规定缴纳相关规费，做出符合相

六、本告知书及附件在各相关部门联合签署、盖章后开始生效。

服务机构联系人： 联系方式：

服务机构名称: (盖章)

日期:XX 年 XX 月 XX 日

联合审批部门盖章:(根据项目实际确定联审部门)

附件 3

工业“标准地”出让项目五证同发申请表

项目代码：

建设单位 (个人)	建设单位名称 本单位(人)承诺:对本表所填报的内容及提交的申报材料 的真实性负责,并依法承担相应的法律责任。 法人代表:(名章) 建设单位:(公章)			委托人 证件号码				
				联系电话				
				委托代理人				
				委托代理人 证件号码				
				联系电话				
				建设单位项目 负责人				
				组织机构代码证 号或统一社会信用 代码证号				
通讯地址		省 市 区						
申报 事项	自然资源规划部门		☐ 建设用地规划许可 ☐ 建设工程规划许可(规划(建筑)方案批准通知书) ☐ 国有建设用地使用权首次登记					
	城建部门		☐ 建筑工程施工许可					
项目 情况	项目名称							
	建设地点		具体位置:(建筑工程填写)					
	申报用地面积		平方米		申报建筑面积		平方米	
工程 规划 许可	规划 条件	用地性质			申报 建设 指标	用地性质		
		用地面积	平方米			用地面积	平方米	
		总建筑面积	平方米			总建筑面积	平方米	
		容积率				容积率		
		建筑密度				建筑密度		
施工 许可	建设规模				合同价格			
	勘察单位		项目负责人				联系电话	
	设计单位		项目负责人				联系电话	
	施工总包单位		项目负责人				联系电话	
	监理单位		项目负责人				联系电话	
	设计审查单位							
	合同工期		(预)开工时间			(预)竣工时间		
不动 产登 记	不动产单元号				土地用途			
	申请人需要说明的 其他情况:							

申 报 资 料	一、需项目单位提供的材料 （一）共性材料 1、工业“标准地”项目五证同发申请表（原件，一式份拟留） 2、委托代理书（非必要件，原件，一式一份，拟留件）。 （二）办理用地规划许可的资料 1、无 （三）办理工程规划许可（规划（建筑）方案批准通知书）的资料 1、规划（建筑）方案设计文件（原件，纸质蓝图及效果图一套及电子文件，需达到总平面详细规划及单体建筑方案以上深度，拟留件）； 2、规划（建筑）方案技术审查资料（包含日照分析图件、面积指标结论、海绵城市设计技术资料，外立面色彩、材质说明，项目效果图；告知承诺制项目还需提供日照、面积指标、海绵城市设计承诺书、承诺表）（原件，一式一份，拟留件）； 3、1:500 地形图（附规划五线资料）（原件，纸质文件及电子文件各一份，拟留件）； 4、交通影响评估报告、三维数字模型（结合项目实际提供）（原件，一式一份，拟留件）。 （四）办理国有建设用地使用权首次登记的资料 1、相关税费缴纳结果凭证：契税、土地增值税凭证；土地出让金或土地租金缴纳凭证（原件，一式一份，拟留件）； （五）办理施工许可的资料 1、中标通知书（省招标项目），或招标投标情况书面报告（市招标项目），或非国有资金投资建设项目建设项目直接发承包备案表； 2、武汉市建设工程施工图设计文件审查合格书（包括消防、人防、幕墙和基坑）（可告知承诺）； 3、资金证明、无拖欠工程款情形、工伤保险缴费、质量安全保障措施、施工图审等告知事项的承诺书。 二、由审批部门通过电子证照库等系统自行调用的材料，申请人仅需携带原件供窗口核验办理建设项目 1、投资主管部门核准或备案文件； 2、国有土地使用权出让合同； 3、项目所在位置的 1:2000 地形图； 4、地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果； 5、城市基础设施配套费收据； 6 相关会议纪要； 7、使用土地的有关文件（划拨项目调取供应批复，出让项目调取成交确认书或土地出让合同）； 8、规划（建筑）方案审查意见书及盖审批章的总平面蓝图； 9、批前公示反馈意见； 10、建筑核位红线图（告知承诺制项目需由建设单位提供）； 11、协审部门反馈意见； 12、统一社会信用代码证； 13 法定代表人身份证； 14、委托代理人身份证。			
	申请人签名		日期： 年 月 日	
	送达方式	☐ 窗口领取		
		☐ 邮寄送达	送达地址： 省市区（县）	邮政编码
		联系人及联系电话：		
	窗口收件人		收件时间	年 月 日
	说明事项： 本表仅作为申请办理“五证同发”（建设用地规划许可、规划方案审查意见书、建设工程规划许可、不动产登记、建筑工程施工许可证）的凭证，它用无效。			

填表说明：项目代码为省投资项目在线审批监管平台统一生成的项目代码

抄送：区委各部门，区人武部，各人民团体。
区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院、检察院。

武汉市新洲区人民政府办公室

2023 年 6 月 30 日印发
