

# 《大丰区重大项目“拿地即开工”实施方案》

## 政策解读

今年4月，大丰区人民政府印发了《大丰区重大项目“拿地即开工”实施方案》（大政规发〔2023〕1号）。现解读如下：

### 一、政策背景

1、文件失效：2020年12月2日，出台《关于社会投资工业建设项目“拿地即开工”审批改革创新实施方案（试行）》（大政规发〔2020〕5号），试行期2年；2022年1月10日，以区政府名义印发《长三角产业一体化发展基地社会投资建设项目“零审批开工”改革创新实施方案（试行）》（大政发〔2022〕5号），试行期1年。截至目前，“拿地即开工”、“零审批开工”试行文件均已过有效期。试行期间，“拿地即开工”共在15个项目中应用，14个项目已办理正式施工许可，平均开工时间提前约42个工作日；“零审批开工”在28个项目中成功应用，项目平均开工时间提前61个工作日。鉴于改革对于我区重大项目早开工、早投产具有积极意义，颁布正式文件迫在眉睫。

2、政策要求：省级层面，根据省工改办《指导意见》（苏工改办〔2020〕1号）、省政务办《“一件事”改革实施方案》（苏政务办发〔2022〕60号）文件精神，建议在颁发不动产权证的同时一并核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证。在向上对接汇报过程中，省工

改办对我区“拿地即开工”、“零审批开工”创新方案合法性存有疑虑，认为法律风险较大。市级层面，盐城市认定开工条件的最新标准，一是发放正式施工许可证，二是已满足列统条件。我区原有“拿地即开工”、“零审批开工”，并未发放正式施工许可证，不符合省级指导意见和市级考核要求。

3.形成方案：由区行政审批局牵头，对现行“拿地即开工”“零审批开工”模式进一步优化，通过流程再造、容缺受理、联审联办，进一步创新审批方式、提高审批效率，真正实现发放正式施工许可证的“拿地即开工”。

## 二、政策目标

进一步帮助各职能部门和责任单位准确理解和精准把握政策文件精神，更好的提升项目服务水平，推进重大项目实现“拿地即开工”，坚定为优化营商环境做出更大贡献的服务初心，更好的肩负起为全区高质量发展积蓄动能、保驾护航的责任使命。

## 三、政策含义

充分利用土地划拨或出让完成前的准备时间，将政策服务做在审批前，明确职责分工、主动提前介入、实行并联审批，在权限内做好“拿地即开工”全流程评议，同步开展设计方案联合审查、工程规划许可评议、施工许可评议等各项准备工作，落实全程帮办代办制度，项目取得不动产权证2个工作日内，依次发放工程规划许可证、施工图审查合格证、质量安全监督通知书、施工许可证，实现“拿地即开工”。

## 四、实施范围

本方案适用于全区范围内所有重大项目、民生实事项目以及区委、区政府拟纳入的重点项目。下列项目除外：

（1）涉及金属冶炼、易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存或者技术难度特别复杂的项目；

（2）可能对工程质量安全、公共安全、生产安全、生态环境保护产生严重后果的项目。

## 五、实施原则

本方案的实施原则如下：

（一）企业自愿申请。以企业申请人自愿申请为前提，填写“拿地即开工”申报表和承诺书，申请人对部分通过事中事后监管可以整改的事项作出相应承诺，因未按承诺进行建设产生的违法风险和损失，由申请人自行承担。

（二）板块（部门）提前服务。各板块对企业“拿地即开工”申请进行摸排，提交区行政审批局进行初审，符合要求的项目抄送相关审批部门提前介入，主动提供咨询服务。落实全程帮办代办制度，园区（镇、街道）项目代办员负责做好前期策划阶段的材料准备和后续项目手续完善工作。

（三）成果高效转换。各单位明确职责分工、实行并联审批，在权限内开展“拿地即开工”全流程评议，先行出具评议意见，项目取得土地使用批准文件并补齐相关许可申请

手续后，原评议意见转为相关许可证。任何部门不得设置除法律规定以外的前置条件。

## 六、实施流程

当前主要分为以下四个流程：

**(一) 摸排申请阶段：**各板块第一时间按照“拿地即开工”实施条件全面摸排本区域范围内重大项目,按照自愿申请原则指导企业填写“拿地即开工”申请表和承诺书，并提交至区行政审批局。区行政审批局对申请材料进行审查，合格后转入联合会商阶段。

**(二) 联合会商阶段：**区行政审批局将符合“拿地即开工”实施条件的重大项目抄送相关审批部门提前介入,联合会商会议需明确开工前需具备的各类建设手续,包括立项用地、工程规划、施工许可三个阶段涉及的全部事项。

**(三) 方案评议阶段：**项目所在板块协同企业按照审批流程要求准备相关报批材料，各审批部门视同该主体已取得土地手续和上一阶段评议合格事项，对报送资料进行实质性审查，需要联合审查的，由审批主体责任部门组织联合审查。评议期间，审批部门可视具体情况提前开展第三方评估的专家评审工作。

**(四) 成果运用阶段：**建设单位在正式签订土地出让合同后，补齐相关材料缴纳税费，及时办理项目不动产权证，并于不动产权证办理 2 天内完成审批许可证转换。

## 七、实施要点

文件修订过程中，吸收了近年出台的新政策、新举措，集中表现在以下方面：

### 一，新方案更重模式并行

模式 1：土地未挂牌项目，可申请采用“拿地即开工”（新拿地项目主流方式）；

模式 2：土地权属已确定，可申请采用“容缺预审+告知承诺模式”（主要是盘活存量用地新上项目采用的方式）。

重点注意：之前的这两个文件已同时废止，大家注意不要受原来这两个文件规定的模式内容影响。

### 二，新方案更重流程创新

重大项目在立项后，充分利用拿地完成前的准备时间，在土地挂牌的同时，相关部门提前介入，同步并联平行的开展用地规划、工程规划、图审、消防审查、工程质量安全受监等方面审查审核工作。在土地挂牌至完成拿地的这一段时间，各部门须全部完成各自发证对应的前期相关审核工作，出具各部门盖章的《方案评议意见》（就是预审查意见），等待项目完成拿地；摘牌签订出让协议后，土地款、基础设施配套费、人防易地建设费、图审费等各类税费，确保完成拿地及全部缴费后由资规局发放用地规划许可证，取得用地规划许可证后发放不动产证；不动产证取得后 2 个工作日内将前述的《方案评议意见》转换成正式证书。

重点注意：2 个工作日是盐城市对我区的营商环境考核重要内容，这是硬性要求，这就更加需要企业、板块和各部门的同频共振。

### 三，新方案更重审批联动

为了进一步提升各审批节点的沟通效率，新方案进一步明确联合会商的内容及流程，具体如下：

模式 1：就是根据企业、项目板块意愿申请和承诺，由行政审批局对初步符合“拿地即开工”条件的项目，组织联合会商的目的是让各部门了解项目相关情况并讨论，会商会议上大家签的会签表，表示该项目进入各部门下一步的各类方案、图纸的审查审核程序，

重点注意：并不是会议会签通过了就表示该项目可以开工，该模式仍然是取得最终施工许可证才能开工。

模式 2：就是已有土地新上项目，企业和板块作出承诺并申请，联合会商通过后，发放《大丰区承诺预审施工意见书》（有效期 60 个工作日，期满自然失效），表示建设单位可以进行桩基工程、土方基坑工程（不包含开挖深度 3 米以上低下结构和正负零以上主体结构）

重点注意：该模式发放的《承诺预审施工意见书》非正式施工许可。此外建设单位需随时接受住建、城管等部门的监督检查，同时承诺时间内补齐相关手续并换取正式施工许可证。