

葛店开发区工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

鄂葛开工改办〔2023〕5号

关于社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业建设项目实施承诺可开工的通知

区工程建设项目审批制度改革工作领导小组成员单位：

为深化工程建设项目审批制度改革，持续优化营商环境，服务支持市场主体发展，根据《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）关于“一般社会投资的工业类项目推行告知承诺制审批”改革要求，结合实际，对葛店经开区社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业建设项目实施承诺可开工，具体事项通知如下：

一、工作目标

通过推行社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业建设项目实施承诺可开工改革，进一步优化审批流程、提升服务质量，保障社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业项目建设。对已经以公开出让方式取得土地的社会投资中小型工业（不涉及环境敏感区、不建设生产线，仅进行厂房建设）及仓储项目（不涉及有毒、有害及危险化学品存储），对建筑面积不超过 5000 平方米、建筑高度不超过 24 米，功能单一、技术要求简单的仓库、厂房等小型社会投资工业项目（矿山、金属冶炼建设项目、生产和存储易燃易爆危险物品的仓库、厂房等核准项目除外）纳入简易低风险项目管理，从项目备案到办理产权登记全流程审批时间（不包括建设单位自行委托中介机构编制相关技术文件所需时间，下同）控制在 9 个工作日内；对建筑面积不超过 20000 平方米的社会投资一般类工业建设项目（含仓储项目）全流程审批时间控制在 12 个工作日内。全区新增工业用地“标准地”出让项目按照葛店开发区党政办印发的《葛店开发区新增工业用地“标准地”出让五证同发审批改革实施方案》（鄂葛党政办发〔2022〕37 号），全面落实“五证同发”改革实施方案要求，实行拿地即开工。

二、优化审批环节和审批流程

（一）审批环节。

1. 社会投资简易低风险项目实行“清单制+告知承诺制”审批，建设单位自行组织开展建筑方案和施工图设计、技术文件自审等

工作，并按照相关要求作出承诺。

企业在签订土地出让合同后，仅需办理建设项目备案、用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、规划条件核实、消防备案、建设工程城建档案验收（实行告知承诺制）、不动产初始登记 8 个审批事项，其他各类许可、备案、评估评价等事项免于办理。免于办理水土保持方案审批、地震安全性评价、环境影响评价、地质灾害危险性评估、洪水影响评价、节能评价、文物保护、压覆矿产资源评估、交通影响评价、土壤测试、施工图设计（含消防设计）文件审查（按规定进行抽查）和城市建筑垃圾处置核准、竣工验收决算备案、农民工工资保证金缴纳和地名及地名标志设置手续。

2.建筑面积不超过 20000 平方米的社会投资一般类工业建设项目推行告知承诺制、“三证同发”的审批监管模式。企业签订招商协议后，审批部门为企业提供该项目审批建议书，明确该项目审批事项、相关政策和技术咨询意见；参照工业园区开展区域评估的要求，管委会相关部门组织开展所需评估评价工作，企业直接应用地质灾害危险性评估、压覆矿产资源评估、环境影响评估、水土保持评估、水资源论证评估、地震安全性评估、气候可行性论证评估、文物资源评估、节能审查评估、洪水影响性评估成果，企业无需自行办理。同时，协助企业加快规划方案、施工图设计，提前进行规划方案审查、施工图技术性审查；企业依法取得土地使用权后，按要求作出相应承诺，审批部门一次性发放

《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》，企业依法依规开展设计和施工，竣工后接受相关验收。

企业在签订土地出让合同后，仅需办理建设项目备案、用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工图设计文件联合审查（实行告知承诺制）、建筑工程施工许可证、水土保持方案审批、建筑垃圾处置核准、城镇污水排入排水管网许可、规划条件核实、消防备案、建设工程城建档案验收（实行告知承诺制）、不动产初始登记 12 个事项。

（二）审批流程。

1. 社会投资简易低风险项目审批流程分三个阶段：

第一阶段为开工许可核发阶段，合计 5 个工作日，含项目备案、建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可（建设工程质量监督手续并入施工许可证审批）等审批事项。企业联合办理不动产权登记、建设用地规划许可、建设工程规划许可（规划设计方案批复）、施工许可证前，由自然资源和规划葛店分局一并收集备案相关信息，协调区经发局，企业在湖北省投资项目在线审批监管平台完成备案手续。

第二个阶段为竣工验收阶段，合计 3 个工作日，含联合验收（规划条件核实、消防备案，建设工程城建档案验收实行告知承诺制），联合验收由区住建局牵头负责。

第三个阶段为不动产登记阶段，合计 1 个工作日，含不动产初

始登记，由办理不动产登记的部门牵头负责。申请办理国有建设用地使用权和建筑物所有权登记，资料齐全的，当日办结。

2.建筑面积不超过 20000 平方米的社会投资一般类工业建设项目审批流程分为三个阶段：

第一阶段为开工许可验发阶段，合计 8 个工作日，含企业投资项目备案、建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工图设计文件联合审查（实行告知承诺制、施工图审查后置）、施工许可（建设工程质量监督手续并入施工许可证审批）。企业联合办理不动产权登记、建设用地规划许可、建设工程规划许可（规划设计方案批复）、施工许可证前，由自然资源和规划葛店分局一并收集备案相关信息，协调区经发局，企业在湖北省投资项目在线审批监管平台完成备案手续。

第二个阶段为竣工验收阶段，合计 3 个工作日，含联合验收（规划条件核实、消防备案，建设工程城建档案验收实行告知承诺制）。企业在申请联合验收前，应办理完成水土保持方案审批、建筑垃圾处置核准、城镇污水排入排水管网许可事项。联合验收由区住建局牵头负责。

第三阶段为不动产登记阶段，合计 1 个工作日，含不动产初始登记 1 个审批事项，由办理不动产登记的部门牵头负责。企业申请办理国有建设用地使用权和建筑物所有权登记，当日办结。

三、推行优化审批的创新举措

（一）推行联合审查、“一站式”审批。建立由区招商、经

发、住建、自然资源和规划、环保、综合执法中心等部门以及项目的“一对一”包保单位组成的联审办公室，入驻区政务服务中心，对社会投资中小型工业及仓储项目，按政府服务机构或意向建设单位的要求，加强项目前期策划生成，在招商引资阶段根据项目具体情况组织拟定“项目综合审批清单”，包括技术设计要点、招商引资、审批审查、建设使用、费用缴纳、告知承诺等内容，对项目审批进行清单推进、全链条管理，并提供全程帮办代办服务。

（二）推行“模拟审批”，先行开展技术审查服务。对暂不具备正式许可条件的社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业建设项目，提前进行技术审查，开展“模拟审批”，出具审查意见作为后续审查的依据；待取得建设用地使用权、企业做出相关承诺、项目许可申报材料齐全后，由各审批部门限时核验材料，将审查意见转化为正式审批文件。

（三）市政公用设施报装接入事项按照《葛店经开区用能联动报装实施方案（试行）》（鄂葛开工改办〔2022〕10号），实行零环节、零材料、零工作日、零费用“四零”服务。市政公用设施300米以内（含300米）外线接入服务，不需办理项目备案、规划、施工、占用挖掘道路、临时占绿等行政许可。在建设工程规划许可证（三证同发）核发后，工改系统将规划设计方案等信息推送至各供能单位，区住建局就项目获得用能报装需求进行意向登记，填写《企业获得用能信息表》，通过市工改系统及电话

联系等方式将项目用能报装需求等信息推送至各供能单位，并确定现场踏勘时间；各供能单位踏勘后，主动服务，对接项目，代办用能申请，实现与主体工程同步设计、同步建设。达到接入条件后，市政公用服务企业应将相关信息推送相关部门，并负责按标准或现状恢复道路及园林绿化设施。

（四）减免对社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业建设项目建设企业费用。对工程建设项目涉及的岩土工程研究、岩土试验报告编写、建筑物放线、规划竣工测量、交通影响评价等事项纳入政府购买服务。免于办理消防设施及系统检测。有关水土保持评估、地震安全性评价、环境影响评价、地质灾害危险性评估、压覆矿产资源评估、洪水影响评价、节能评价、文物保护评价等评估评价事项，实行区域评估，并纳入政府购买服务。免收城市绿化补偿费、建筑垃圾处置费、城市基础设施建设配套费；免征白蚁防治费、工业厂房人防工程易地建设费；农民工工资保证金采用保函、担保。

（五）推行联合验收“统一申报、一口受理、联合审验、统一出件”。对社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业建设项目，建设单位在组织完成五方责任主体竣工验收后，即可申请区住建、自然资源和规划分局等政府部门的“多验合一”项目验收。联合验收完成后出具联合验收合格意见书即视为完成竣工验收备案，企业无需再单独办理竣工验收备案，不动产登记等相关部门应根据联合验收合格意见书办理不动产登记，推行“验登

合一”模式。建设工程城建档案移交在联合验收后3个月内完成。

(六) 推行差异化监管。按照区住建局印发的《葛店开发区建筑工程质量安全风险分级检查标准(试行)》(鄂葛开建字[2021]28号)实施差异化监管,减少监督检查次数。社会投资简易低风险工程建设项目仅需在建设至主体结构封顶后、装饰装修施工前,进行一次监督检查。若工程参建方未实施技术检查、工程发生质量安全事故、存在承诺不兑现等违规行为,则相应增加随机检查次数。

四、相关要求。

(一) 加强组织落实。区工程建设项目审批制度改革工作领导小组成员单位要将优化社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业建设项目审批作为工作重点,认真对照通知要求,及时调整优化审批事项、审批流程。

(二) 健全审批清单。各审批阶段牵头单位要梳理公布所牵头阶段的办事指南、填报表单,明确涉及部门、申报事项、申请主体、办理条件及申报材料。对告知承诺制事项实行清单式管理,对直接审批和豁免审批的事项加强事中事后监管。各实施部门要对外公布实施告知承诺的条件等要求,明确不实承诺和违反承诺惩戒措施。

(三) 强化信用管理。开展信用分级分类监管,以公共信用综合评价结果、行业信用评价结果等为依据,对监管对象进行分级分类、根据信用等级高低采取差异化的监管措施。审批部门要

及时整理、完善申请人承诺信用信息，将申请人书面承诺和不实承诺的信息推送至信用平台；监管部门对监管过程中发现并依法认定的违反承诺信息推送至市信用平台，并依法实施失信惩戒措施。申请人有较严重的不良信用记录或存在曾作出虚假承诺等情形的，在信用修复前不适用告知承诺制。

（四）积极推进创新。结合实际研究制定更多切实有效的改革举措，优化审批流程，提高审批效率，形成一批可复制可推广的成功经验，不断优化社会投资简易低风险项目和社会投资一般类工业建设项目政务服务环境。

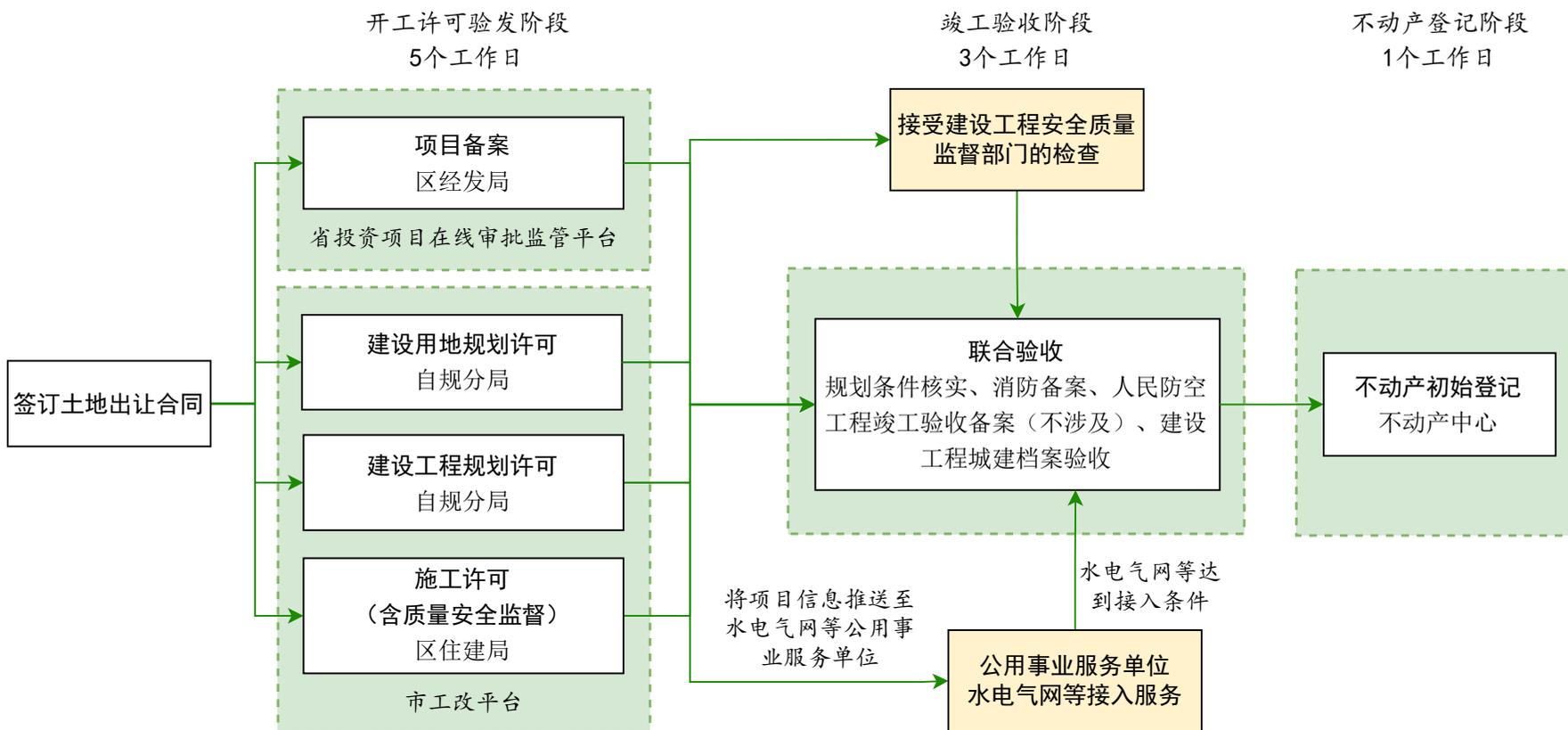
- 附件：1.葛店经开区社会投资简易低风险工程建设项目审批流程图
- 2.葛店经开区社会投资一般类工业工程建设项目审批流程图
- 3.葛店经开区社会投资简易低风险工程建设项目办理指南

葛店开发区工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

2023年7月12日

附件1:

葛店经开区社会投资简易低风险工程建设项目审批流程图

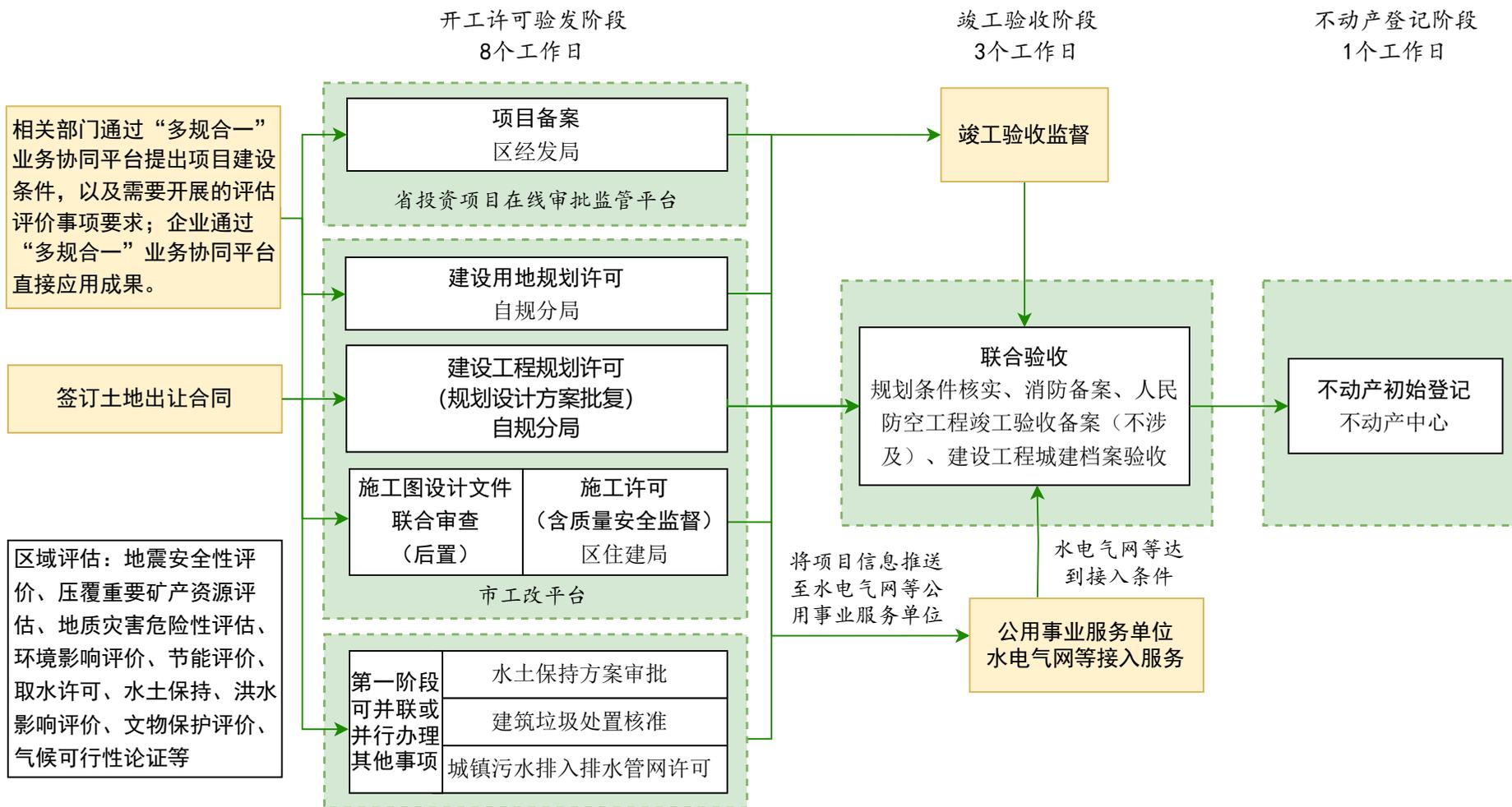


注:

1. 本流程图适用于低风险项目和建筑面积不超过 5000 平方米的社会投资小型工业（不涉及环境敏感区、不建设生产线，仅进行厂房建设）及仓储项目（不涉及有毒、有害及危险化学品存储）。
2. 免于办理水土保持方案审批、地震安全性评价、环境影响评价、地质灾害危险性评估、洪水影响评价、节能评价、文物保护、压覆矿产资源评估、交通影响评价、土壤测试、施工图设计（含消防设计）文件审查（按规定进行抽查）和城市建筑垃圾处置核准、竣工验收决算备案、农民工工资保证金和地名及地名标志设置手续。

附件2:

葛店经开区社会投资一般类工业工程项目审批流程图



注:

1. 本流程图适用于对建筑面积不超过20000平方米的社会投资一般类工业（不涉及环境敏感区、不建设生产线，仅进行厂房建设）及仓储项目（不涉及有毒、有害及危险化学品存储）。

附件3:

葛店经开区社会投资简易低风险工程建设 项目办理指南

什么是社会投资简易低风险项目？

建筑面积不超过5000平方米、建筑高度不超过24米，功能单一、技术要求简单的仓库（不涉及有毒、有害及危险化学品存储）、厂房（不涉及环境敏感区、不建设生产线，仅进行厂房建设）等小型社会投资工业项目（矿山、金属冶炼建设项目、生产和存储易燃易爆危险物品的仓库、厂房等核准项目除外）。

到哪儿办

线上：湖北政务服务网——特色专区——投资/工程建设项目审批

(<http://219.138.221.149:8901/wssb/public/blzn/units>)

线下：葛店经开区政务服务中心（027-53080064）

怎么办 “三步” 办完

办理流程	办理结果
开工许可核发	项目备案、不动产权登记、建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可（建设工程质量监督手续并入施工许可证审批） (5个工作日)
联合验收	联合验收合格意见书 (3个工作日)
不动产登记	不动产权证书 (1个工作日)

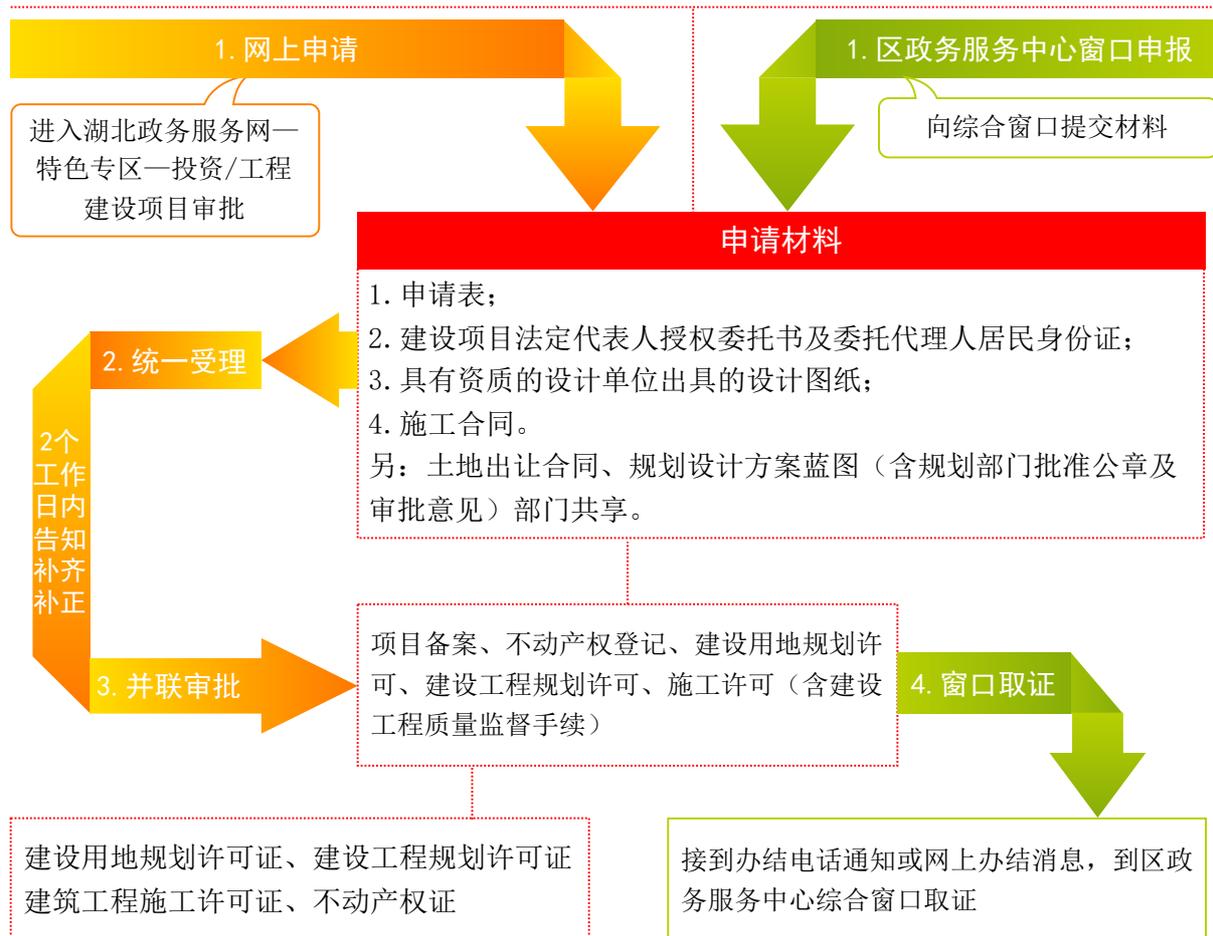
开工许可验发

线上线下都能办

我要办

线上办

线下办：现场指导服务



附属小型市政公用设施接入服务



“一表申请、一口受理、一次踏勘、一并接入”

一口受理：区政务服务中心“水电气网联动报装”专窗或项目建设综合窗口

一表申请：填写《企业获得用能信息表》，登记项目获得水电气网等用能报装需求意向

一次踏勘：区住建局牵头组织各相关部门开展联合踏勘

一并接入：与主体工程同步设计、同步建设，在项目联合验收前达到接入条件，进行接通，确保在项目联合验收以后投入使用

零环节：平台推送、踏勘、审批、施工、接入等环节前置

零材料：平台录入推送

零工作日：提前布局周边管网，期间即完成直接接入

零费用：外线规划红线接水接气0费用，办电报装容量在200千瓦及以下的用户0费用

质量安全监督



质量安全监督机构在工程施工期间开展质量安全检查。



我配合

建筑面积不超过5000平方米的社会投资小型工业及仓储项目实行“清单制+告知承诺制”审批，建设单位自行组织开展建筑方案和施工图设计、技术文件自审等工作，并按照相关要求作出承诺，设计质量安全责任由设计人员承担，政府部门进行事后监督检查。

联合验收

我要办

1. 登陆系统

线上办：联合验收系统网上申请

2. 网上申请

湖北省房屋建筑和市政基础设施竣工联合验收系统（下称“联合验收系统”）填写申请表单并上传。

或

从其他相关审批服务系统获取联合验收申请材料，推送至联合验收系统。

3. 材料审查

在 1 个工作日内完成材料审查并在联合验收系统中反馈审查意见和结论。（不含补齐补正时间）

4. 现场核验

自规部门进行规划条件核实、住建部门进行消防备案和建设工程城建档案验收（实行告知承诺制）。

5. 出具联合验收意见

全部专项验收通过后，各部门应在联合验收系统中办结时同步上传结论文书，综合窗口（区住建局）当天出具联合验收合格意见书。

不动产登记

取得联合验收合格意见书后，可以持房屋测绘报告和地籍测绘报告，申请办理不动产登记手续。

申请办理国有建设用地使用权和建筑物所有权登记，资料齐全的，当日办结。

“一表”申请与受理

我获得

只填一张表

建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可（建设工程质量监督手续并入施工许可证审批），只填一张表

网上发证

可通过联合验收系统自行下载打印加盖电子印章的联合验收合格意见书

少办16件事

办理水土保持方案审批
地震安全性评价
环境影响评价
地质灾害危险性评估
洪水影响评价
节能评价
文物保护
压覆矿产资源评估

交通影响评价
土壤测试
施工图设计（含消防设计）文件审查
城市建筑垃圾处置核准
竣工验收决算备案
农民工工资保证金
地名及地名标志设置
水电气排水通信报装

联合验收环节

统一申报、一口受理，并行推进、联合审验，信息共享、集中反馈，限时办结、统一出件

在联合验收前，道路、供水、供电、燃气、热力、排水、通信、广播电视等市政公用服务设施满足接入条件。

规划红线内道路、节能、电梯、环卫设施、充电桩、停车场（含非机动车）、快递箱（柜）、无障碍设施（含适老化）、雨污分流、配套绿化工程或园林绿化专项工程等完成验收。