

盐城市重大项目“拿地即开工” 实施方案（试行）

为进一步深化“放管服”改革，提高重大项目审批效能，打造高质量营商环境，助推重大项目加快建设，根据《关于强化工程建设项目前期策划生成 推动实现“拿地即开工”的指导意见》（苏工改办〔2020〕1号）、《江苏省重大项目建设审批“一件事”改革实施方案》（苏政务办发〔2022〕60号）等文件精神，结合我市实际，制定实施方案如下：

一、总体要求

全市上下牢固树立“项目为王”理念，以推动重大项目快落地、快开工为目标，通过强化政企互信、深化部门协作、实行提前介入、开展并联审批，全面提高重大项目审批效能。强化项目前期策划生成和业务协同，利用土地划拨或出让完成前的准备时间，同步落实项目开工前应具备的各项建设条件和管控要求，在土地交付后2个工作日内，依次发放建设工程规划许可证、施工许可证等正式批准文件，确保实现“拿地即开工”，全力打造项目建设全程无堵点“盐城速度”。

二、实施范围

适用本方案的项目需同时符合以下条件：（1）列省、列市重大项目，以工业项目为主；（2）已基本确定建设内容；（3）

投资主体或建设单位具有强烈意愿；（4）需依法通过划拨或出让方式取得土地手续。

有下列情形的除外：（1）《产业结构调整指导目录》中明确的限制类、淘汰类产业项目；（2）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；（3）关系国家安全和生态环境保护、涉及重大生产力布局、关乎社会公共利益的项目；（4）审批权限超过我市审批范围的项目。

三、基本原则

（一）企业自愿申请。“拿地即开工”审批模式以建设单位自愿申请为前提。建设单位须填写“拿地即开工”申请表，承诺积极配合在规定时限内完成相关手续办理，并自行承担因未按承诺导致的法律风险、经济损失。

（二）部门提前服务。“拿地即开工”牵头实施部门对建设单位提交的申请表进行审核确认，将符合条件的项目抄送相关部门和单位。各部门（单位）结合工作职能，提前介入，主动提供审批咨询服务；在实行“并联审批”阶段，先行出具模拟评审意见。各职能部门出具的模拟评审意见不具有行政审批文件的法律效力，项目建设单位未取得正式批准文件前不得开工建设。

（三）成果高效转化。投资企业土地摘牌、签订土地出让合同、缴清土地出让金和相关税费后，所有模拟审批结果按规定转换成正式审批文件，在2个工作日内实现不动产权证、建设用地

规划许可证、建设工程规划许可证、施工图审查合格证、建筑工程施工许可证“五证齐发”，实现“拿地即开工”。

四、工作流程

（一）提前准备阶段。属地政府严格依据国土空间规划开展土地成片开发方案编制、农用地转用与集体土地征收、杆线迁移等准备工作，完成地籍权属调查、安置补偿到位证明、土壤污染状况调查报告评审、文物勘探、地价评估等工作，对符合条件的区域尽早完成区域文保、水土保持、水资源论证、地震安全性评价、洪水影响评价等区域评估事项，努力实现变“项目等地”为“地等项目”，变“单个项目评”为“区域整体评”。（责任单位：属地政府、市自然资源规划局、市生态环境局、市住建局、市水利局、市文广旅局等）

（二）申请受理阶段。项目投资协议签订后，属地开发园区（乡镇）指导有意愿的建设单位填写“拿地即开工”书面申请，提交县（市、区）政府或指定的牵头部门受理。县（市、区）政府或指定牵头部门收到“拿地即开工”书面申请后，召集相关部门（单位）对是否符合“拿地即开工”条件进行研判，必要时可征求市相关部门意见。对符合“拿地即开工”条件的项目，进一步明确项目开工前所需具备的各类建设条件和管控要求，属地政府进行盖章确认。（责任单位：属地政府、市发改委、市自然资源规划局、市生态环境局、市住建局、市应急局、市行政审批局）

（三）土地供应阶段。建设条件清单确认后，自然资源规划

部门对进入“拿地即开工”审批流程的项目，启动土地核查，确定用地红线和规划技术指标，组织开展勘测定界、地价评估，编制供地方案并按程序报市、县人民政府审批。供地方案审批通过后，自然资源规划部门发布土地挂牌出让公告（划拨土地公示）。

（责任单位：属地政府、市自然资源规划局）

（四）方案设计阶段。建设条件清单确认后，项目建设单位确定工程规划设计单位，完成设计方案编制和修改完善。自然资源规划部门负责指导，按规定报市、县相关议事决策机构审议，符合条件的出具项目工程规划设计方案模拟审批意见。有条件的可将供地方案和规划设计方案同步报审，实施土地带方案挂牌。

（责任单位：属地政府、市自然资源规划局）

（五）土地交付阶段。采用出让方式供地的，土地摘牌后，自然资源规划部门与建设单位按规定签订土地出让合同；建设单位按照出让合同的约定，及时缴纳土地出让金及相关税费；自然资源规划部门在出让合同约定的期限内交付土地。采用划拨方式供地的，公示期满后，自然资源规划部门核发划拨决定书并交付土地。（责任单位：属地政府、市自然资源规划局、盐城税务局）

（六）施工图预审阶段。工程规划设计方案模拟审批通过后，属地政府协助项目建设单位完成施工图设计（含消防设计、人防设计）。住建部门负责指导，符合条件的出具施工图设计模拟审批意见。此阶段可指导项目建设单位同步进行地勘、试桩。

（责任单位：属地政府、市住建局、市行政审批局）

（七）证照转换阶段。自然资源规划部门将土地使用权交付给项目建设单位后，属地政府涉审部门立即启动模拟审批意见转换程序，2个工作日内完成建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、施工图审查合格证、建筑工程施工许可证发放，确保实现“交地即发证”“拿地即开工”。相关政策文件和标准规范均按照模拟审批期间的要求执行。（责任单位：属地政府、市自然资源规划局、市住建局）

（八）其他事项预审阶段。在进行工程规划设计方案的同时，属地政府协助项目建设单位完成能评、环评、安评、交评、水土保持、防洪评价等报告编制；同步协调公共事业部门，申请临时水、电。各相关职能部门做好前期指导，建设单位按序时与报告编制单位签订协议，确保项目正式开工前，完成上述报告审查、出具相应批复文件。（责任单位：属地政府、市发改委、市生态环境局、市应急管理局、市交通局、市水利局、盐城供电公司等）

（九）开工准备阶段。施工图设计手续完成后，属地政府协助意向单位编制预算清单，确定施工单位、监理单位，完成农民工工资专户开立、工伤保险参保缴纳、现场围挡、场地硬化等准备工作，同时做好项目地块临时水电等进场施工各项准备工作。（责任单位：属地政府、市住建局、市人社局、盐城税务局、盐城供电公司）

五、流程中止

发生以下情形的，应当立即中止“拿地即开工”流程：（1）

项目建设地点、建设内容发生重大变化；（2）项目被调出省、市重大项目清单；（3）项目建设单位中途自愿放弃；（4）项目建设单位未履行承诺；（5）国家、省、市政策调整导致项目不符合“拿地即开工”条件。

六、保障措施

（一）**加强组织领导**。成立全市“拿地即开工”工作专班，由常务副市长总牵头，市自然资源规划局具体负责，市发改委、住建局、行政审批局及其他相关职能部门积极参与，定期召开联席会议，研究、指导、服务“拿地即开工”工作。各审批职能部门要明确一名分管领导、一名业务骨干具体负责“拿地即开工”，按照法律法规要求，做好政策咨询、流程指导、沟通协调、督促推进等工作。各板块参照建立本地区“拿地即开工”工作专班。

（二）**加强过程监管**。建立健全事中事后监管体系，严肃查处不作为、慢作为、乱作为行为。在项目建设单位取得施工许可证后，相关监管部门指导监督建设单位严格依法依规推进项目建设，确保工程质量、安全标准等符合规划设计要求；对建设单位不履行承诺的，依法追究相关责任。

（三）**加强督查考核**。市政府督查室、市重大项目建设领导小组办公室牵头，对各板块“拿地即开工”实施方案落实情况、各职能部门涉及环节完成情况进行督查；同时，将各板块、各职能部门“拿地即开工”落实情况纳入高质量发展考核。

（四）**加强宣传引导**。加强与主流媒体、行业媒体和新兴媒

体合作，广泛、深入宣传我市“拿地即开工”重要意义、经验做法、成功案例，广泛征求公众意见和建议，及时回应企业和群众关切，大力打造“盐诚办”营商环境品牌。

各板块可依据本方案，结合地方实际，在法律框架范围内，探索制定本地化“拿地即开工”实施方案。

- 附件：1. “拿地即开工”申请表
2. “拿地即开工”模拟审批意见
3. 盐城“拿地即开工”流程图

附件 1

“拿地即开工”申请表

申报单位 信息（必填）	申报单位名称			
	统一社会信用代码（组织机构代码）		法定代表人	
	申报联系人		联系方式	
	单位有无失信记录			
拟建项目 信息（必填）	项目名称			
	项目拟开工时间		项目拟建成时间	
	总投资额（万元）			
	项目建设内容和规模、能耗情况 （可另附页）			
	用地面积（平方米）		建筑面积 （平方米）	
	项目建设地点			
项目申报 单位	<p>1、以上填报内容及申请“拿地即开工”模拟审批所提交材料均真实有效；</p> <p>2、自愿承担不能获得项目用地、施工许可或者模拟审批期间国家相关法律和标准调整等风险；</p> <p>3、按规定缴纳各项规费，提交相应审批材料，同时按照相关要求，及时办理“模拟审批意见”转换正式批准文件的手续；</p> <p>4、严格按模拟审批确定的内容组织实施，不得擅自更改已通过模拟审批确定的设计方案及施工图纸。因国家法律、法规、标准调整等原因确需调整的，依法重新组织申报。</p> <p>5、因未履行承诺导致的审批过程中造成的法律后果和风险、经济损失，由本单位自行承担。</p> <p style="text-align: right;">申报单位（签章）： 年 月 日</p>			
项目所在地 意见	<p style="text-align: right;">单位（签章）： 年 月 日</p>			

附件 2

“拿地即开工”模拟审批意见

××模审〔202 〕 号

_____单位：

你公司申请_____（项目名称）和_____（事项名称）模拟审批的材料及内容已收悉。经我部门（单位）审查，现提出模拟审批意见如下：

同意 不同意 该申报事项通过模拟审批，具体意见：

1. _____
2. _____
3. _____

备注：模拟审批意见一式两份，审批部门、申请企业各执一份；待补齐相关材料后，凭本意见转换正式批准文件。

审批部门（签章）：_____

年 月 日

附件 3

盐城市“拿地即开工”流程图

