

临沂市优化提升工程建设项目审批制度改革 工作领导小组办公室关于印发《关于优化提 升社会投资房地产开发项目审批流程的指导 意见》的通知

临建审改字〔2020〕10号

各县区人民政府（管委会），市直有关部门（单位），各相关
专营单位：

现将《关于优化提升社会投资房地产开发项目审批流程的
指导意见》印发给你们。各县区、开发区要根据指导意见有关
要求，结合本地实际，制定优化提升社会投资房地产开发项目
审批流程的实施办法或细则。在贯彻执行过程中，遇到的问题，
要及时向市专项小组办公室反馈。

临沂市优化提升工程建设项目
审批制度改革工作领导小组办公室
(临沂市行政审批服务局代章)

2020年9月11日

(此件主动公开)

关于优化提升社会投资房地产开发项目审批流程的指导意见

根据《山东省优化提升工程建设项目审批制度改革专项小组办公室关于印发〈关于优化提升社会投资房地产开发项目审批流程的指导意见〉的通知》要求，结合我市实际，针对社会投资房地产开发项目审批流程，制定本指导意见。

一、目标要求

对社会投资房地产开发项目审批实行限时办结，全面清理压减各环节“隐形时间”，强化工程审批系统时间管理，推动审批流程优化和标准化，确保主流程审批时间不超过 41 个工作日，全过程审批时间不超过 60 个工作日。

二、适用范围

在临沂市开发边界内的国有建设用地上从事房地产开发经营的工程建设项目，均适用于本意见。政府采取直接投资方式、资本金注入方式投资的项目以及超出国家现行规范、规程所规定的适用高度和适用结构类型的高层建筑工程，体型特别不规则的高层建筑工程，有关规范、规程规定应当进行抗震专项审查的高层建筑工程除外。

三、改革措施

（一）项目策划生成阶段

1. 运用“多规合一”业务协同平台，组织合规性审查，将

项目信息推送给各相关部门，相关部门按照各自职责，分别提出建设要求。需要同步配套建设防空地下室、学校、幼儿园、养老、卫生、社区服务中心等公益性设施的，应分别征求有关部门意见。牵头部门集成规划、建设条件，需开展的评估评审事项等要求，会同审批部门生成审批事项清单。

2. 在土地征收时已由自然资源和规划部门委托开展勘测定界的，应将结果共享给建设单位，无需建设单位重复委托勘测定界。

3. 净地出让的，应在土地出让时约定达到净地标准和开发条件。

（二）立项用地规划许可阶段

1. 出让土地成交确认后，用地规划公示可与土地招拍挂公示同步进行，建设单位可依据公示内容准备其他有关行政审批事项申报材料。

2. 对环境影响评价、水土保持评价、地质灾害危险性评估、压覆重要矿产资源评估等事项，实行项目单位编报一套材料，政府部门统一受理、同步评估、同步审批、一文办结、统一反馈，加快项目落地。

3. 自土地招拍挂中标之日起，项目用地规划建设审批手续可容缺受理。建设单位提出申请的，审批部门应提前审查，审查时限计入审批时限，因建设单位未按规定补齐补正的，审批部门应当终止办理容缺受理事项。

4. 优化国有建设用地使用权划拨批准手续。需使用划拨方式供地配套建设防空地下室、学校、幼儿园、养老、卫生、社区服务中心等公益性设施，土地划拨手续与出让手续同步办理，开发地块土地出让时，可一并签订划拨决定书。

本阶段审批时限：社会投资房地产开发项目主流程审批用时不超过2个工作日，全流程审批用时不超过5个工作日。

（三）工程建设许可阶段

1. 设计方案审查时，牵头部门应会同相关部门和水电气暖信等专营单位参与联合审查，并分别提出意见。水电气暖信等市政公用设施报装信息通过工程审批系统共享给市政公用设施专营单位，由市政公用设施专营单位主动为项目提供服务。

2. 土地出让时，约定由建设单位同步配套建设学校、幼儿园、养老、社区服务中心等配套公益性设施的，无需政府直接投资或资本金注入方式投资的，不再进行初步设计审批（含初步设计概算审批）。设计方案联合审查时，牵头部门应同步征求相关部门（单位）意见，限时反馈。需要进行规委会审查的，实行“一会终审制”。

本阶段审批时限：社会投资房地产开发项目主流程审批用时不超过12个工作日，全流程审批用时不超过25个工作日。

（四）施工许可阶段

1. 探索将人防工程质量监督手续审批与建筑工程施工许可证合并办理，统一出具相应文书，加强电子证照应用，相关信

息通过工程审批系统共享给住建和人防部门。

2. 对城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费、工伤保险、水土保持费等相关费用的征收，推行一次性告知、一窗收费。

3. 勘察报告与施工图设计文件共同提报、多图联审、一次审查。

本阶段审批时限：社会投资房地产开发项目主流程、全流程审批用时均不超过 15 个工作日。

（五）竣工验收阶段

1. 推进“联合测绘”，将建设项目规划许可、规划核实、竣工验收（含人防）和不动产登记等各个阶段不同测绘业务进行整合。将规划核实、土地核验、不动产测绘等合并为一个验收事项。

2. 水电气暖信、道路、排水等已完工并通过验收的房地产开发项目，其配套建设的学校、幼儿园、养老、卫生、社区服务中心等公益设施，可由教育、民政、街道办事处等有关主管部门（单位）参与竣工联合验收。通过联合验收的项目，非建设单位原因导致不能及时移交的配套公益设施，竣工综合验收备案时可以容缺，由当地人民政府督促有关部门（单位）按时接收。通过联合验收并签订移交协议的即办理竣工综合验收备案。

3. 推行项目分期验收。在项目分期工程完成质量安全、规

划、消防、档案及法律法规规定应在首期完成的配套设施等验收后，加快推进分期建筑工程投入使用。其他验收部门强化事中事后监管，通过告知承诺方式，在项目末期验收时，再予以核验。

4. 推行交房即办证。现场联合验收通过后，牵头部门将不动产测绘报告、联合验收意见推送给不动产登记机构。商品房开发单位向购房者交付新房时，购房者可同步向不动产登记机构按要求提出申请，并办理不动产登记。

本阶段审批时限：社会投资房地产开发项目主流程、全流程用时均不超过15个工作日。

（六）加强施工期间监管

监管部门加强事中事后监管和违法项目查处，确保建设项目依法依规建设，提高项目建设品质，保障工程质量。加强配套市政公用建设监管，建设单位委托水电气暖信等专营单位建设的市政公共配套基础设施，由相关主管部门监督市政公用专营单位按照合同约定按时完成水电气暖信等市政公用配套基础设施建设；建设单位自行建设的水电气暖信等市政公共配套基础设施，由相关主管部门监督建设单位按照相关建设标准完成水电气暖信等市政公用配套基础设施建设。

四、相关要求

（一）加强组织领导。各县区要切实加强领导，明确任务分工，制定具体配套措施，压实工作责任。各相关部门要强化

协同合作，高质量完成工作任务，尽快形成标准菜单和最优流程，依托工程审批系统，进行全过程监管。

（二）强化督导落实。加强日常调度督导，对全过程监管情况进行定期通报。对于超时办结的审批部门或者个人，及时通报批评，情节严重的依规依纪追究责任。

（三）重视宣传引导。各县区及时征求市场主体意见，听取各方关于流程设计和时间管控需求，不断改进审批服务。充分利用各类媒体进行政策宣传和解读，加强社会监督，持续提升企业和群众获得感。

附件：社会投资房地产开发项目审批主题式流程图