

中山市人民政府办公室

中府办函〔2021〕17号

中山市人民政府办公室关于印发中山市 新出让用地开发建设预受理实施方案的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，
市各有关单位：

现将《中山市新出让用地开发建设预受理实施方案》印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

中山市人民政府办公室

2021年1月23日



中山市新出让用地开发建设预受理实施方案

根据《中山市全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案》（中府〔2019〕86号）要求，为进一步深化我市工程建设项目审批制度改革，提高行政审批效率，打造一流营商环境，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

通过实施新出让用地开发建设预受理制度，将项目动工前须办理的审批业务提前至土地成交前受理审核，压缩成交后的审批时间，努力实现“拿地即开工”，加快项目落地投产。

“新出让用地开发建设预受理”是指拟出让用地出让公告发布后，依申请单位的申请，审批部门提前受理开展用地开发建设审批业务，出具预审意见，待项目用地成交取得不动产权证书达到法定审批条件后，由申请单位补齐资料，审批部门收回预审意见核发正式证书的审批模式。

二、适用范围

本实施方案适用于实施之日起新出让的工业用地、仓储用地、文化设施用地、教育用地和医疗卫生用地项目。以下情形除外：

（一）易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存，技术难度特别复杂的项目用地；

（二）涉及土壤污染防治优先管控地块；

（三）重点区域须报请市国土空间规划委员会或市自然资源局技术审查委员会审查的项目用地；

（四）涉及多个意向单位的用地。

现阶段试行开展《建设工程规划许可证》《施工图审查合格证》和《建筑工程施工许可证》业务的预受理，再逐步拓展至其他业务。

三、基本原则

（一）自愿申请，信守承诺。申请单位自愿申请预受理，遵守办理预受理的信用承诺，承担预受理的相关风险。

（二）重塑流程，容缺受理。通过重塑审批流程，打破部门和阶段限制，对部分材料实行提前容缺受理。

（三）全程导办，优化审批。为申请单位提供“一对一”咨询辅导和全程导办服务，将审核工作前移，实行预审，大大压缩正式审批时限。

四、职责分工

（一）市政府办公室。负责统筹重大项目预受理服务，协调督促镇街政府及相关部门解决预受理存在问题，提高项目审批效率。

（二）市工业和信息化局。负责在项目启动阶段审核属地镇街政府报送的需预受理项目，严把项目准入关，并将企业名单推送至市自然资源局。

（三）属地镇街政府。负责对用地唯一意向单位出具支持开

展预受理的意见，安排一名导办员全程协助申请单位办理预受理手续，衔接市政务服务数据管理局，启动预审业务辅导。

（四）市自然资源局。负责于土地成交前做好出让合同、缴款通知书、用地批复和不动产登记的准备工作，受理并指导申请单位办理《建设工程规划许可证》预受理，出具预审意见及核发正式证书。

（五）市住房城乡建设局。指导审图机构配合申请单位办理《施工图审查合格证》和《建筑工程施工许可证》预受理，出具预审意见及核发正式证书。

（六）市商务局、市发展改革局。协助属地镇街和申请单位准备预受理所需材料。负责将预受理改革作为我市支持推动项目落地，营造良好营商环境的重要举措加以宣传。

（七）市政务服务数据管理局。配合开展新出让用地出让上网竞价工作，衔接镇街政府、市自然资源局、市住房城乡建设局等单位，为申请单位提供咨询辅导和全程导办服务，对超过办理时限的予以督促提醒。

（八）市税务局、中山银保监分局、市财政局。开放绿色通道，市财政局加强对非税收入代理银行监管，确保按要求办理土地出让价款缴纳及票据出具业务。

五、办理步骤

（一）准备阶段——项目确认，启动导办。土地出让公告发布后，由申请单位向属地镇街政府提出预受理申请并提交《申请

预受理信用承诺书》。属地镇街政府审核属于本方案适用范围的，应在3个工作日内出具《关于支持xxx项目用地开展预受理的函》发送至相关部门，指定镇街导办员全程协助办理预受理，并衔接市政务服务数据管理局指定相应导办员启动预受理业务辅导。申请单位委托建筑设计单位根据出让公告和《建设用地规划条件》等资料编制建设工程设计方案和施工图设计文件，提请规划报建电子报批审查。

（二）申请阶段——业务辅导，备齐材料。属地镇街和市政务服务数据管理局导办员协助申请单位按附件3-5的清单备齐材料，按附件6的业务流程依次向各审批部门申请办理《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》业务预审。

（三）预审阶段——容缺受理，出具意见。各审批部门组织开展《建设工程规划许可证》《施工图审查合格证》和《建筑工程施工许可证》预审时认可上一环节预审意见，在受理5个工作日内出具预审意见，涉及图纸的亦应予以确认。

（四）正式审批阶段——迅速转换，正式发证。在取得不动产证书后，镇街政府和市政务服务数据管理局导办员协助申请单位补齐正式审批材料，按规定缴纳各项税费。各审批部门对建设工程设计方案和施工图设计文件不再进行技术审查，在1个工作日内收回预审意见核发正式证书。对于未按时办理正式证书的部门，导办员应予以督促提醒。

六、预审意见失效情形

已通过预审的项目用地发生下列情形之一，预审意见自动失效，申请单位应按程序办理正式审批手续：

- （一）申请单位未竞得土地；
- （二）在土地成交 30 日内未申请换发正式证书；
- （三）出现其他不符合审批条件的情形。

七、工作要求

（一）加强组织领导，强化部门联动。市有关部门、各镇街政府要高度重视，主要领导要亲自抓，明确分管领导及具体经办人，建立联动机制，指定一名中层干部作为联络人，各司其职，协同推进预受理制度改革，确保改革措施落实到位，推动实现“拿地即开工”目标。

（二）优化审批流程，加强技术保障。各审批部门应结合预受理要求，对原有的审批流程进行补充调整和优化，制定预审意见书样式，实行容缺受理和审核（如委托第三方机构开展的应予以指导），不断完善预受理制度。涉及审批系统调整的，应在 2021 年 6 月底前调整完毕，实现预受理到正式审批的无缝转换，在受理申请 1 个工作日内核发正式证书。

（三）加强业务培训，提高服务效能。各有关部门要加强预受理业务培训，提高审批效率。强化服务意识，通过导办员，为项目咨询、受理、办理提供“一对一”全程导办服务，变“坐等审批”为“审核前移”、主动服务。

(四) 加强实施监督，实行信用管理。申请预受理时由申请单位作出承诺，切实履行相关义务。对不信守承诺，存在严重失信行为的申请人，纳入中山市公共信用信息管理系统和信用联合奖惩应用系统黑名单，实施联合惩戒。

本实施方案自印发之日起施行。

- 附件：1. 申请预受理信用承诺书
2. 关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函
3. 《建设工程规划许可证》预受理及核发正式证书资料清单
4. 《施工图审查合格证》预受理及核发正式证书资料清单
5. 《建筑工程施工许可证》预受理及核发正式证书资料清单
6. 中山市新出让用地开发建设预受理业务流程图

附件 1

申请预受理信用承诺书

xx（审批部门）：

本单位 xx，拟在 xx（项目地址）建设项目，申请对该项目进行预审，现就相关事宜作出承诺如下：

一、本单位提供的所有申请资料真实有效。

二、按规定交纳各项税费，在土地成交 30 日内到各审批部门申请核发正式证书。

三、严格按预审确定的内容组织实施，不得擅自更改已通过预审确定的事项，确需调整的按程序重新申请。因项目重大变更，重新申请所发生的一切费用由我单位承担。

四、在正式批准文件取得之前，项目不开工建设。

特此承诺。

承诺人：（盖章）

xx 年 xx 月 xx 日

附件 2

关于支持 XXX 项目用地开展预受理的函

经核，XX（申请单位）拟参与XX（公开出让宗地编号）竞拍，该用地面积XX平方米，位于XX。该用地已于XX年XX月XX日发布出让公告，将于XX年XX月XX日成交，符合预受理方案适用范围。为加快推进项目落地，建议对项目用地开展办理预受理手续。

望大力支持为盼。

XX（镇街人民政府）

XX年XX月XX日

附件 3

《建设工程规划许可证》预受理及核发 正式证书资料清单

一、预审资料清单

1. 《关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函》;
2. 《申请预受理信用承诺书》;
3. 《建设用地规划条件》及三线图;
4. 建筑设计方案图;
5. 《建设工程设计方案技术审查报告》;
6. 业务部门规定的其他材料。

二、核发正式证书补充资料清单

1. 《出让合同》复印件;
2. 《不动产权证》复印件。

附件 4

《施工图审查合格证》预受理及核发正式证书 资料清单

一、预审资料清单

1. 《关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函》;
2. 《申请预受理信用承诺书》;
3. 《建设工程规划许可证》预审意见;
4. 业务部门规定的其他材料。

二、核发正式证书补充资料清单

1. 《不动产权证》复印件;
2. 《建设工程规划许可证》复印件。

附件 5

《建筑工程施工许可证》预受理及核发 正式证书资料清单

一、预审资料清单

1. 《关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函》;
2. 《申请预受理信用承诺书》;
3. 《建设工程规划许可证》预审意见;
4. 经施工企业主要技术负责人签字并盖企业公章确认的施工场地具备施工条件的意见书;
5. 施工合同意向书;
6. 建设资金落实承诺书;
7. 《施工图审查合格证》预审意见;
8. 保证工程质量和安全的具体措施以及工程质量安全监督申办材料, 包括:
 - ①建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体签署《法定代表人授权书》及《工程质量终身责任承诺书》;
 - ②经建设、监理、施工单位审核批准的施工组织设计(含质量和安全管理制度、管理架构、技术措施);
 - ③危险性较大的分部分项工程清单(危险性较大的分部分项工程提交)。

9. 业务部门规定的其他材料。

二、核发正式证书补充资料清单

1. 《不动产权证》复印件；
2. 《建设工程规划许可证》复印件；
3. 《施工图审查合格证》复印件。

附件 6

中山市新出让用地开发建设预受理业务流程图

序号	所处阶段	业务环节	具体内容
出让公告发布后			
1	准备与申请	提出预受理申请	1. 责任主体: 申请单位 2. 工作内容: (1) 根据《建设用地规划条件》等出让文件编制建设工程设计方案和施工图设计文件; (2) 出具《申请预受理信用承诺书》(详见附件 1)。
2		出具支持预受理意见	1. 责任主体: 镇街政府 2. 工作内容: (1) 审核申请单位是否为用地唯一意向单位; (2) 了解核实项目是否预受理适用范围; (3) 出具《关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函》; (4) 指定一名镇街导办员, 衔接市政务服务数据管理局, 启动业务辅导; 3. 工作时限: 3 个工作日
3		成交准备工作	1. 责任主体: 市自然资源局 2. 工作内容: (1) 负责准备出让合同、缴款通知书和用地批复等相关材料, 做好不动产登记的准备工作 3. 工作时限: 土地成交前

序号	所处阶段	业务环节	具体内容
3	业务预审	《建设工程规划许可证》预审	<ol style="list-style-type: none"> 1. 责任主体：自然资源分局 2. 受理要件： (1) 申请单位根据附件3提交材料，符合受理要求；(2) 出让公告已发布。 3. 审查要求：开展技术审查，核发《建设工程规划许可证》预审意见和图纸 4. 工作时限：5个工作日
4		《施工图审查合格证》预审	<ol style="list-style-type: none"> 1. 责任主体：审图机构，市住房城乡建设局指导 2. 受理要件：申请单位按照附件4提交材料，符合受理要求。 3. 审查要求：开展技术审查，核发《施工图审查合格证》预审意见和图纸。 4. 工作时限：5个工作日
5		《建筑工程施工许可证》预审	<ol style="list-style-type: none"> 1. 责任单位：市住房城乡建设局 2. 受理要件：申请单位根据附件5提交资料，符合受理要求。 2. 审查要求：开展审查，核发《建筑工程施工许可证》预审意见。 3. 工作时限：5个工作日
土地成交取得《不动产权证书》后			
6	核发正式证书	核发《建设工程规划许可证》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 责任主体：自然资源分局 2. 受理要件：申请单位根据附件3提交补充材料，符合受理要求。 3. 审查要求：核发《建设工程规划许可证》及图纸 4. 工作时限：1个工作日

序号	所处阶段	业务环节	具体内容
7		核发《施工图审查合格证》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 责任主体：审图机构，市住房城乡建设局指导 2. 受理要件：申请单位按照附件4提交补充材料，符合受理要求。 3. 审查要求：核发《施工图审查合格证》及图纸。 4. 工作时限：1个工作日
8		核发《建筑工程施工许可证》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 责任单位：市住房城乡建设局 2. 受理要件：申请单位根据附件5提交补充资料，符合受理要求。 2. 审查要求：核发《建筑工程施工许可证》。 3. 工作时限：1个工作日

公开方式：主动公开