温州市深化企业投资项目促产“一件事”改革

实施办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为深化“放管服”改革，助力全市经济稳进提质，进一步激发市场主体活力，持续优化营商环境，根据《国务院关于加快推进政务服务标准化规范化便利化的指导意见》（国发〔2022〕5号）、《不动产登记暂行条例实施细则)(自然资源部令第5号)、《浙江省深化工程建设项目审批制度改革工作实施方案》（浙政办发〔2019〕48号）《关于开展房屋建筑和市政基础设施工程建设项目监管验收服务集成改革的实施意见》（浙建〔2021〕17号）、《关于深化房屋建筑和市政基础设施工程施工图改革的实施意见》（浙建〔2020〕16号）等相关规定，结合温州实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的企业投资项目促产“一件事”（以下简称促产“一件事”）是指企业投资工业企业项目“促开工、促投产、促融资”。

“促开工”是指企业投资工业企业招拍挂项目，意向企业利用地块出让公告期及国有建设用地使用权出让合同签订准备期、建设工程规划许可批前公示期等，可先行开展项目的准备工作（包括确定勘察设计单位、地质勘探、设计试桩、建设工程方案设计和施工图设计、确定施工监理单位和施工现场临时水电等），相关审批职能部门采取“预审查”的方式，对意向企业的工程设计方案提前审查，企业在签订国有建设用地使用权出让合同并取得交地确认书后，同步办理开工前许可手续。

“促投产”是指企业投资工业企业项目工业厂房在竣工验收之前，依企业申请，建设单位组织工程建设各方主体在相关部门的监督指导下，采取分栋分层验收、承诺容缺制、政企合同管理等方式，对工程建设项目进行预验收，及时发现问题并进行整改；工业厂房主体结构预验收通过后，企业可进行生产设备试运行。

“促融资”是指企业投资工业企业项目竣工验收与不动产登记同步开展、并联办理，项目竣工验收通过后即可领取不动产权证，可直接开展项目抵押贷款或在建项目贷款转项目抵押贷款。

第三条 促产“一件事”适用于新建、在建的企业投资工业企业项目，鼓励各地根据当地实际向产业性建设项目等范围拓展。以下项目不适用本办法规定的促产“一件事”：

（一）涉及易燃、易爆、有毒、有害物品或者危险品、危险化学品的生产或储存的项目；

（二）事关国家安全和生态安全、涉及重大生产力布局、重大公共利益的建设项目；

（三）环境保护等法律法规规定不得擅自开工的项目；

（四）须特殊管理的建设项目；

（五）技术难度特别复杂的项目。

第二章 促开工

第四条 “促开工”按以下流程办理：

（一）前期准备阶段。在出让公告期间，各县（市、区）人民政府、产业集聚区管委会根据规划条件及土地联席会议确定的相关要求，按照各级工业用地使用权出让网上交易竞买资格前置审查要求，对参与公开出让的意向企业进行资格审查。通过资格审查的意向企业可利用出让公告期，事先开展地质勘查、委托技术单位编制工程设计方案，凭促开工申请表、促开工承诺书、工程设计方案等资料向当地政务服务中心专门窗口提出申请。

（二）方案预审阶段。资料初审后，由政务服务管理机构召集发改、经信、资规、住建、人防、交管等部门先行对工程设计方案进行预审查并出具会审意见；企业根据各部门意见进行修改并报政务服务管理机构，经相关部门确认同意后，由资规部门出具工程设计方案的预审查意见；企业在取得同意意见后即可开展施工图设计。

（三）合同签订阶段。在企业签订土地成交确认书后，发改部门即时受理赋码，资规部门不再开展工程设计方案审查，直接凭土地成交确认书将总平面图等资料进行建设工程规划许可批前公示，发改、资规、住建等相关部门同步开展相关许可的前期服务工作。企业同步按要求签订土地出让合同、工业用地项目投资合同，按规定缴纳城市市政基础设施配套费。

（四）许可核发阶段。企业通过“浙江省投资项目在线审批监管平台3.0”（以下简称3.0平台）上传申请表、土地出让合同、设计方案、施工图等材料，发改部门应即时备案，资规部门对建设工程规划许可批前公示期满且无异议的，在1个工作日内核发建设用地规划许可证、工程设计方案批复和建设工程规划许可证，住建部门应在1个工作日内核发工程施工许可证。

第五条 开工前审批应按照“五减”要求，进一步压减审批事项和环节，实现从简从速审批。

（一）建设项目用地批准和规划许可合并办理，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同，在签订国有建设用地使用权出让合同和完成赋码备案后，领取建设用地规划许可证。

（二）施工许可“多合一”办理，将建设工程消防设计审查、应建防空地下室的民用建筑项目报建审批、建筑工程施工许可、建设工程质量安全监督手续、人防工程质量监督手续办理等事项纳入“多合一”审批，由住建部门核发建筑工程施工许可证，在许可证上备注其他四项审批事项，不再单独出具。

（三）人防工程易地建设核实和人防工程易地建设费征收等两个事项合并为人防工程易地建设费核实与征收。

（四）施工图审查合格书不再作为一般建设工程项目施工许可办理的前置条件，可凭施工图审查受理凭证办理施工许可，先行进场进行桩基施工，但应在地下室底板或其他基础、基坑开挖前取得审查合格书。低风险小型项目免于施工图审查。特殊建设工程项目施工许可，保留施工图审查合格书作为前置条件，可分为分阶段办理，桩基施工图审查合格后先行办理桩基施工许可，后续工程内容采取变更的方式办理特殊建设工程项目施工许可。

第六条 深化行政审批中介服务改革，巩固提升“最多评一次”成果，推进中介服务提速提效。

（一）全面推行涉企鉴定评估事项清单管理制度。依照法律、法规和规章等规定，全面梳理涉企鉴定评估事项及免评估事项，编制目录清单向社会公布，实行动态管理。列入目录清单的事项,实行“最多评一次”或免于鉴定评估,杜绝重复开展。

（二）充分应用区域评估成果。对重点区域和有必要开展区域评估的平台，由平台管理机构统一组织开展环境影响评价、节能评价、矿产压覆、地质灾害勘察、水土保持、防洪评估、水资源论证、雷电灾害、地震安全性评价、文物保护、交通影响评价等事项的区域评估，行政审批部门应直接应用相关区域评估成果，不得再要求项目单位单独开展相关评估。

（三）规范鉴定评估行为。各行政部门需依法要求企业开展的鉴定评估，不得就同一事由或同一许可行为要求相对人重复开展鉴定评估，能合并开展鉴定评估应予以合并进行，实行多评合一、一评多用。由行政部门组织进行鉴定评估类中介服务的，一律不得转嫁给企业，不得将一项中介服务拆分为多个环节。

第三章 促投产

第七条 住建部门应在企业获取建设工程规划许可证后进行质量安全监督技术交底，并牵头相关部门根据工业厂房建设项目的实际情况，对验收流程、组织形式、验收内容、评定标准、监督方式及各方主体的职责进行综合性指导，督促工业企业严格按照工程规范落实。

第八条 “促投产”按以下流程办理：

（一）工业企业根据项目建设实际情况，可申请单栋分层、单栋或全部工业厂房主体结构验收。

（二）工业企业采取单栋、分层方式进行工业厂房主体结构验收的，各方主体对砼龄期已达到要求的部位，做到成熟一段、检测一段、验收一段；工业厂房在结构尚未封顶的情况下，可在相关部门的监督下对已完工楼层组织主体结构验收，验收合格后即可开展对应部位的后续施工，确保房屋主体结顶后可快速完成主体结构验收。

（三）工业厂房项目在基本达到竣工预验收合格的前提下，允许企业提前进行生产设备的搬运、安装。

（四）工业厂房通过竣工预验收后，在符合安全生产条件及企业承诺不改变主体结构、平面布局和使用功能的前提下，允许企业提前进行试生产。

（五）在工程建设项目整体完成后，工业企业应及时向相关部门申请联合竣工验收。在符合安全生产条件的情况下，且工业企业未对承诺内容作出改变的，竣工预验收意见作为联合竣工验收的重要依据。

第九条 在安全风险可控的前提下，对电梯、智能设备、高压设备（继电保护）等检测时限较长的专项检测报告及竣工验收相关辅件可实行承诺容缺制，先行组织竣工预验收，在投入使用前应补齐。

第十条 企业应在竣工预验收前向当地政务服务中心专门窗口提出申请，与相关部门签订政企合同，明确企业和部门各方的权利义务，明确企业安全生产主体责任和相关部门的监管指导责任；相关部门在合同约定的条款下加强全程服务和事中事后监管，确保项目质量安全和生产安全。

第十一条 全面应用“浙里工程建设现场管控”系统，推进工程建设全过程数字化图纸等数据的交互共享，实现各方参建单位之间、各监管部门之间、参建单位和监管部门之间在工程建设项目监管、验收、服务等方面的业务协同，提高监管的便捷性和精准性。

第四章 促融资

第十二条 “促融资”按以下流程办理：

（一）企业申报。工业企业项目竣工并满足联合验收基本条件的，建设单位申请项目联合验收，政务服务管理机构应组织住建、资规、不动产登记等部门组建服务专班，全程开展不动产登记指导服务。

（二）联合验收。政务服务管理机构应组织参验部门开展现场联合验收，汇总联合验收意见反馈建设单位。各参验部门的验收事项已经符合要求的，无需等待其他事项审批结果，通过3.0平台直接办结并出具审批结果；本部门审查内容已符合要求但其他部门前置验收结果尚未出具的，可按其他部门通过验收的情形先完成内部审批流程，待其他部门出具的验收合格结果文书（证照）通过3.0平台补齐后，即时办结验收事项。

（三）不动产登记。不动产权籍调查与项目竣工验收并联开展，不动产权籍调查数据符合标准的，不动产登记中心即时完成不动产权籍调查成果入库。建设用地复核验收、建设工程竣工规划核实、房屋建筑和市政基础设施工程验收备案等事项办结后，工业企业向不动产登记中心申请办理不动产登记的，不动产登记中心应在1个工作日内完成不动产证登记。

（四）高效融资。工业企业取得不动产权证后，即可向金融机构申请信贷，金融机构可根据实际情况，直接办理不动产抵押贷款或在建工程贷款转不动产抵押贷款。

第十三条 工业企业项目应采取联合竣工验收方式进行，将建设工程竣工规划核实、建设用地复核验收、建设工程消防验收（备案）、建设工程（含地下管线工程）档案验收、雷电防护装置竣工验收、房屋建筑和市政基础设施工程验收备案、人防工程或兼顾人防需要的地下工程竣工验收备案等事项纳入联合验收范围。联合竣工验收应由住建部门或政务服务管理部门召集，推行联合验收事项一次申报、部门联合会商、并联办理。

第十四条 建设工程（含地下管线工程）档案验收可不作为房屋建筑和市政基础设施工程验收备案的前置条件，可实行告知承诺制，建设单位先行向城建档案管理机构提交工程档案及案卷目录，签订移交承诺书，城建档案管理机构在竣工备案后进行后置审查。

第十五条 竣工验收所需的多项测绘中介服务推行“多测合一”，实行“一次委托、统一测绘、成果共享”，统一测绘成果作为不动产登记的面积确定依据。

第五章 保障措施

第十六条 强化监管工作。相关部门要按照“谁审批谁监管、谁主管谁监管”的要求，加强对项目的事中、事后监管，并制定具体的监管办法，加大监督检查力度，发现问题及时处置，确保项目安全、风险可控。

第十七条 完善诚信体系。建立健全项目信用档案，对承诺行为信息和履约情况进行征集、记录、评价和应用，将企业落实承诺行为信息记入信用档案，并纳入公共征信系统。

第十八条 本办法自\*年\*月\*日起实施。施行期间，国家法律、法规有新规定的，从其规定。

附件：

1.“促开工”工业企业投资项目开工前审批流程图

 2.“促投产”工业企业投资项目竣工验收审批流程图

3.“促融资”工业企业投资项目不动产登记流程图

4. 企业投资项目工业厂房促投产项目合同(样本）

附件1

“促开工”工业企业投资项目开工前审批流程图

业主缴纳土地款

签订土地出让合同

（1个工作日）

项目备案

（即办）

核发建设工程规划许可证（1个工作日）

（1个工作日）

设计方案审查批复

（1个工作日）

核发建设用地规划许可证

（1个工作日）

核发施工许可证

（1个工作日）

出让公告期间先行

审查规划设计方案

签订成交确认书

（1个工作日）

施工图审查

（10个工作日）

前期审查

（2个工作日）

工程许可批前公示

（10个工作日 ）

出具设计方案模拟审查意见

施工图设计

许可核发阶段

（同步进行，2个工作日）

附件2

“促投产”工业企业投资项目竣工验收审批流程图

主体结构验收

各类专项检测、竣工资料容缺受理

达到预验合格标准，设备搬入安装

竣工预验收

建设工程竣工规划核实（建设用地复核验收）、建设工程消防验收(备案)、建设工程(含地下管线工程)档案验收、雷电防护装置竣工验收、房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案、人防工程或者兼顾人防需要的地下工程竣工验收备案

提前装饰装修

分栋分层分段验收

主体结顶

核发施工许可证

（1个工作日）

（1个工作日）

试桩

核发建设工程规划许可证（1个工作日）

（1个工作日）

基础施工

消防、人防、水、电、气等提前介入指导

许可核发阶段

（同步进行，2个工作日）

质安监交底

（1个工作日）

联合竣工验收阶段

（15个工作日）

权籍调查

附件3

“促融资”工业企业投资项目不动产登记流程图

竣工预验收

建设工程竣工规划核实（建设用地复核验收）、建设工程消防验收(备案)、建设工程(含地下管线工程)档案验收、雷电防护装置竣工验收、房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案、人防工程或者兼顾人防需要的地下工程竣工验收备案

不动产登记

权籍调查

附件4

合同编号：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

 企业投资项目工业厂房促投产项目合同

（样本）

**项目名称：**

**项目业主（甲方）：**

**主管部门（乙方）：**

签订日期： 年 月 日

为深化一般企业投资项目极简高效审批改革，有效推动工业厂房建设项目提前投产，根据《优化营商环境条例》《温州市深化企业投资项目促产“一件事”改革实施办法》等文件精神，甲乙双方经协商一致，达成如下协议：

一、甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

1．甲方在履行本合同确定的甲方义务的前提下，在基本达到竣工预验收条件时，允许提前进行生产设备的搬运、安装，通过预验收后，允许提前进行试生产。

2．乙方工作人员没有履行职责，甲方有权向政务服务中心或者纪委监委反映。

3．因乙方原因造成甲方合法权益遭受损害的，甲方有权依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

（二）甲方的义务

1．确保厂房已按照土地出让合同、建设工程规划许可、施工许可等审批要求完成厂房主体结顶、水电等相关工程，并已通过主体结构验收。内部建筑平面布置、防火分隔、安全疏散等建筑消防指标符合国家建设工程消防技术标准的有关要求，无违法违建行为。

2．在试生产过程中，保证不变动主体结构、平面布局和使用功能，同时落实试生产过程中的各项安全措施。

3．在试生产过程中，自觉接受有关部门监督，及时做好各类问题整改。

4．尽快完成场外配套等后续建设工程，确保工程质量和施工安全，保证项目按《国有建设用地使用权出让合同》约定的竣工时间要求申报竣工验收。

5．容缺的各类专项检测及竣工资料在申报竣工验收前予以补齐。

二、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1．乙方有权依法对甲方实施的项目进行全过程监督管理。

2．甲方不履行本合同约定的义务或者违反有关法律、法规、规章规定的，乙方可以责令其整改或者停止试生产。

3．甲方明确表示或者以自己的行为表明不履行义务的，乙方有权将其记入企业主体信用档案，列入失信企业名单，同时向社会公示。

（二）乙方的义务

1．在项目实施过程中，乙方向甲方提供项目审批、验收、监管等有关方面的咨询服务和技术指导。

2．乙方按照各部门的职责分工，加强项目施工和竣工验收全过程事中事后监管。

①住建部门：负责监管工程施工过程、竣工验收等阶段涉及的施工安全质量行为及安全质量实体情况、建设各方主体责任落实情况，人防结建义务和防雷措施履行情况，以及在试生产过程中是否存在变动主体结构、平面布局和使用功能的情况等。

②自然资源和规划部门：负责监管土地出让合同约定的开竣工时间及各项经济技术指标落实情况，加强建设项目批后验线、规划核实和批后监管，审核项目用地、项目实施符合相应审批及有关法律法规、规范标准情况等。

3．要全面落实“双随机、一公开”监管制度，不得在监管过程中随意提高门槛，增加企业负担。要充分利用现代信息技术，加强部门协同，推进“互联网+监管”、“部门协同监管”。

三、违约责任

（一）甲方不履行承诺义务或者履行承诺义务不符合承诺的，应当承担继续履行、采取补救措施或者限期改正、停产直至恢复原状等违约责任。

（二）甲方在履行合同过程中有违法行为的，依法追究相关法律责任。

（三）甲方不履行承诺义务或者在履行承诺过程中存在隐瞒、欺诈行为的，依照相关规定承担法律责任。由此造成项目竣工验收不通过的，相应损失及后果由甲方自行承担。

（四）甲方因不可抗力不能履行承诺的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，并限期采取补救整改措施，法律另有规定的除外。甲方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

（五）因乙方不履行合同，给甲方的合法权益造成损害的，依法追究相关责任。

本合同一式两份，双方各持一份，乙方原件由住建部门存档，其余部门留存复印件。

项目业主（甲方）（盖公章）：

法定代表人签字：

 年 月 日

主管部门（乙方）（盖公章）：

年 月 日