《关**于加强工业用地管理助力优化营商**

**环境的若干意见**》

制定说明

建德市规划和自然资源局

一、政策背景

为贯彻落实党的二十大精神，深入推进营商环境优化提升“一号改革工程”，落实《杭州市人民政府印发关于推动经济高质量发展若干政策的通知》（杭政〔2023〕5号），《杭州市规划和自然资源局关于强化创新优化服务全力做好项目实施规划资源要素保障的通知》（杭规划资源发〔2023〕9号）的要求，一方面，通过靠前协调方式，在土地出让前提高规划要素配置效率，构建要素保障协调推进机制，形成部门协同联动工作格局。另一方面，结合我市实际，通过对出让后工程规划审批及竣工后办证阶段审批的“微改革”，切实解决项目推进中的难点堵点问题。

二、政策依据

1.《浙江省国土空间规划条例》

2.《浙江省企业投资工业项目“标准地”负面清单（2019 年）》；

3.《杭州市控制性详细规划管理规定》；

4.《杭州市建设工程竣工规划用地核验规定（试行）》；5.《杭州市优化营商环境条例》；

6.《杭州市企业投资工业项目“标准地”工作指引（2018年修订部分）》；

7.《杭州市人民政府关于全力打造营商环境最优市赋能经济高质量发展的实施意见》

8.《杭州市规划和自然资源局关于强化创新优化服务全力做好项目实施规划资源要素保障的通知》。

三、创新举措内容

（一）优化规划协同性和适应性审查

**主要内容：**坚持规划引领，以市级、乡镇级国土空间规划、“三区三线”划定成果为基础，优化我市各项规划的协同性和创新国土空间规划详细规划(以下简称详规）管控规则，通过“多论合一”的方式在工业项目前期部门联审阶段同步进行项目可行性与规划适应性审查，全面提高部门间要素协调配置效率。

**文件理由：**1.《浙江省企业投资工业项目“标准地”工作指引》第七条 在“标准地”出让前需由政府部门联合提出拟出让地块的固定资产投资强度、建筑容积率、亩均税收、单位能耗标准、单位排放标准等具体标准要求。2.《杭州市控制性详细规划管理规定》第九条  控制性详细规划应明确一类管控内容、二类管控内容、指导性内容及相应的控制要求。3.《杭州市规划和自然资源局关于强化创新优化服务全力做好项目实施规划资源要素保障的通知》【简化产业园区规划调整】 产业园区规划经批准后，工业产业单元内用地申请容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车位等规划指标调整，由区政府开展地块指标优化论证工作，市级“见章盖章”，并将矢量数据录入国土空间智治一张图平台。4.《浙江省企业投资工业项目“标准地”负面清单（2019 年）》中含零星边角地、夹心地用地项目。

**文件解释**:**首先**，为提高土地出让前规划及部门间要素配置效率，在准入阶段进行“多论合一”审查，一次性解决了项目与规划不符、项目与部门要素不符问题。**其次**为提升“多论合一”审查的效率，提出了规划指标刚性和弹性共管模式，简化了弹性指标调整的模式，市人民政府可根据准入审查意见采取“见章盖章”的模式予以详规局部调整，通过“多论合一”实现了多审合一，加快项目落地。**最后**本文也考虑到零星边角地、夹心地常与规划不符的现实问题，结合浙江省标准地负面清单要求，提出在不突破刚性管控的前提下直接出具规划设计条件。

（二）简化出让后工程规划阶段审批“微改革”

**主要内容：**简化已出让工业用地新建、改扩建的规划管理流程，通过扩大建设工程规划许可证无需变更适用范围、“无纸化”审批、优化存量改扩建项目的规划适应等一系列举措，助推我市工业项目加快落地。

**文件理由：**1.深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市建设工程规划许可证豁免清单》的通知第7条：除住宅小区以外，既有用地红线范围内增设公厕、垃圾站、门卫房、公共停车棚（含自行车、电动自行车）、雨棚、水泵房、配电房、连廊、公共楼梯、室外自动扶梯等共用建筑物。2.2022年9月1日，宁海县建设工程规划许可事项实行“无纸化”审批。3.杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市工业用地规划管理若干规定的通知（杭政办函〔2015〕124号）第四点：建设单位在自有存量工业用地内进行改建、翻建、扩建，符合控规指标的，可凭发改部门的批准（核准、备案）文件和使用土地证明文件向规划部门提出建设工程规划许可申请。

**文件解释1：首先，**以规划刚性和弹性管理为原则，工规证办理后因生产工艺需要或者执行消防、应急、安全等国家行业强制性规范标准而进行的局部调整无需变更工规证，从源头上解决了目前规划许可和规划、竣工验收等环节因非刚性内容的变更而导致在验收阶段需反复回溯进行批后调整的困境。**其次**，往年存量改扩建项目面临规划设计条件不符合企业现有需求和新的规划要求，提出在符合现行控规的前提下，无需改变出让合同直接出具工规证。**最后**，为响应全方面实行“电子政务”的要求，提出规划许可和核验事项“无纸化”审批，解决企业反复提交修改图纸的问题，在服务细节上打通服务群众的‘最后一公里’。

（三）简化竣工办证阶段审批“微改革”

**主要内容：**加快推进完工建设项目投产办证，助力企业快速投产达效，增强企业的获得感和满意度。工程规划许可后，为支持建设项目的主体工程或单体建筑尽快投入使用，允许以幢为最小单元进行分批次核验。

**文件理由：**1.河南南阳市新野县报道《分段核实”和“分期办理”刷新不动产产权登记新标杆》。2.《路桥区工业企业生产性建设项目竣工联合验收优化工作方案》提到试行项目分期验收、推动“备案即发证”等措施，

**文件解释：**本文中借鉴上海、河南和台州的经验做法，提出工业项目（小微园除外）允许以幢为最小单元进行分批次核验和分期竣工验收，不仅解决了部分企业因生产工艺改变或资金不足短期内无法完成全部工程规划许可内容，还最大限度缩短企业投产时间。

**在上述改革的基础上，本文也提出了刚性条款：即对于文件下发后办理的建设工程规划许可证，企业在建设过程中未按批准内容实施且突破刚性管控内容导致无法办理核验的，须严格按相关法律法规进行处置。**