

# 商城县工程建设项目审批制度改革领导小组办公室文件

商工程改革办〔2021〕14号

## 商城县社会投资住宅类工程建设项目办理建筑许可提升专项实施方案（试行）

县工程建设项目审批制度改革领导小组各成员单位：

《商城县社会投资住宅类工程建设项目办理建筑许可提升专项实施方案（试行）》已经县工程建设项目审批制度改革领导小组同意，现印发给你们，请结合实际贯彻落实。

附件：商城县社会投资小型低风险仓储项目办理建筑许可提升专项实施方案

2021年11月30日



# 商城县社会投资住宅类工程建设项目办理建筑许可提升专项实施方案（试行）

为贯彻落实国家、省关于优化营商环境及工程建设项目审批制度改革工作部署，持续优化我县办理建筑许可营商环境，根据《河南省人民政府办公厅关于印发进一步优化营商环境更好服务市场主体实施方案的通知》（豫政办〔2020〕44号）、《河南省营商环境优化提升行动方案（2020版）》和《河南省办理建筑许可提升专项行动方案》，借鉴市级单位改革经验并结合我县实际，制定本实施方案。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会及中央经济工作会议精神，深入贯彻习近平总书记视察河南重要讲话精神，不断完善市场化、法治化、国际化的营商环境，持续优化社会投资住宅类工程建设项目办理建筑许可营商环境。

## 二、实施范围

本方案所指的社会投资住宅类项目是指满足以下条件的住宅项目：

（一）单体建筑面积不超过20000平方米、地上高度不超过54米。

（二）楼高不超过18层；

(三)属一般社会投资中小型工程项目,不涉及军事设施、有毒有害、易燃易爆、危险物品、消防特殊建设工程和人员密集场所、国家安全事项、文物保护单位保护范围和建设控制地带、永久性保护生态区、轨道交通保护区、风貌保护、历史文化街区和历史文化名镇名村。

### 三、工作目标

各审批部门通过“优化流程、压缩时限、并联审批、主动辅导”的服务模式,确保摘牌后第一时间取得施工许可证,实现社会投资住宅类项目拿地及开工,从签订土地出让合同到竣工验收审批时间压缩到30个工作日以内。

### 四、主要工作措施

(一)分步实施房屋建筑工程规划许可和施工许可。

#### 一是合理划分工程规划许可和施工许可阶段。

为优化社会投资类住宅项目审批流程,建设单位在确定施工总承包单位后,根据建筑物复杂程度和施工进展顺序自主选择分阶段办理建设工程规划许可证和施工许可证。

按照“基坑支护和土方开挖”、“地下室”、“±0.000以上”三个阶段,或者按照“±0.000以下(含“基坑支护和土方开挖”、“地下室”)”、“±0.000以上”两个阶段,分阶段申请办理建设工程规划许可证和施工许可证,也可以按照传统的一个阶段,申请办理工程整体的建设工程规划许可证和施工许可证。

#### 二是明确社会投资类住宅项目分阶段办理程序要求。

以出让方式取得土地的房屋建筑工程在签订土地成交确认书后，作为规划手续，并由设计单位出具图纸符合国家规范标准和工程质量安全的承诺（加盖注册师专用章），建设单位承诺建设方案稳定，可先行办理“基坑支护和土方开挖”阶段的施工许可证；规划设计方案经自然资源部门初步确认，建设单位、设计单位、设计人员签订承诺，自然资源部门、建设行政主管部门依次办理“±0.000 以下”阶段的建设工程规划许可证、“±0.000 以下”阶段的施工许可证；规划设计方案联合审查通过，建设单位取得“±0.000 以上”阶段的建设工程规划许可证后，作为正式规划手续，申请办理“±0.000 以上”阶段或工程整体的施工许可证；建设单位不申请分阶段办理建设工程规划许可证和施工许可证的，仍按原有审批程序办理。

## （二）推行施工图审查与施工许可并联审批。

对于不需要单独进行消防设计审查的一般工程，建设单位可选择现有模式在施工许可前完成施工图审查，也可选择与施工许可并联办理。施工图设计文件完成后，选择与施工许可并联办理且施工图审查机构认定材料齐全、符合受理条件的，由施工图审查机构开具《施工图设计文件审查受理凭证》，建设单位凭《施工图设计文件审查受理凭证》及其它所需材料，签订《勘察设计质量承诺书》，即可申请办理施工许可证。施工图审查机构须在规定时限内完成审图，一次性出具审查意见。如在规定的审查时限内未取得施工图审查合格书，建设单位须暂停施工，在取得《施

工图设计文件审查合格书》后方可继续施工，否则由施工许可证发放单位依据《建筑工程施工许可管理办法》撤消施工许可证并按规定处罚。

依照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）需要进行消防设计审查的特殊建设工程，仍按照现行模式操作，施工图未经审查合格的，不得核发施工许可证。

对实行施工图审查与施工许可并联办理的一般工程要加强监管，对在规定时限未完成审查合格书备案仍继续施工的，要及时责令停工。对未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，不得发放施工许可证。

### （三）整合规划土地验收环节。

将自然资源部门承担的建筑工程竣工规划核实与建设用地检查核验（土地核验）合并为一个事项，统一核发“建筑工程规划土地核实意见”。

### （四）推行工程质量潜在缺陷保险。

探索建立完善建设工程质量风险保障机制，对全县社会投资类住宅工程项目鼓励实施工程质量潜在缺陷保险，在土地出让合同中，鼓励将投保工程质量潜在缺陷保险列为土地出让条件。投保工程质量潜在缺陷保险的建设单位应当在承发包合同中予以明确，在建设工程概预算组成中列明该保险费。工程质量潜在缺陷保险合同签订之后，保险公司应聘请建设工程质量安全风险管理机构及符合资格要求的工程技术专业人员对保险

责任内容实施风险管理。

鼓励施工单位投保建设工程施工责任险，施工单位投保建设工程施工责任险，并且保险责任涵盖竣工验收备案后两年保修义务的，建设单位可不再设立施工单位的建设工程质量保证金。

#### （五）同步推进供排水及电力接入。

供排水及电力接入服务申请纳入一站式办理施工许可，建设单位在一站式申请建设工程规划许可阶段通过“市工程建设项目审批管理系统”同步提交符合技术规范的供排水及电力接入设计方案，不再单独申请供排水及电力接入。

#### （六）提升从业人员准入资格。

施工现场监理工程师需取得注册监理工程师资格证，并具备大学本科（学士学位）或以上学历；施工图审查人员需取得一级注册建筑师资格证，并具备大学本科（学士学位）或以上学历；质量安全监督管理人员除需满足住房和城乡建设部规定的任职条件外，还需取得省政府颁发的行政执法证，并满足大学本科（学士学位）或以上学历要求。

#### （七）实施质量安全分级管控。

建立风险分级清单，强化参建单位内部风险管控；工程质量安全机构根据工程性质、规模、技术难度等工程风险情况实施差别化管理，重点检查涉及工程结构安全、危险性较大的分部分项工程施工，对建设单位落实首要责任、施工单位工地现场落实质量安全措施的情况实施监管。对于发现工程参建各方违法

违规行为的，适当加大监督频次和抽检力度，采取责令整改、记录不良行为、行政处罚等措施，并严肃追究违法责任。

(八) 优化地质勘察服务。对于社会投资类住宅项目，根据实际情况调整工程勘察报告提供方式，工程勘察工作由设计单位负责发包确定勘察单位，根据场地环境和工程设计要求，精准获得开展设计所需要基础资料。同时，进一步优化地质勘察服务质量，提升服务效率，办理时限为 10 天。

(九) 推进区域评估成果应用。将地质初步勘察纳入区域评估范围。强化区域评估评价结果应用，对于已经实施区域评估范围内的工程建设项目，豁免办理相应的评估评价事项，相应的审批事项实行告知承诺制，切实通过区域评估减少审批环节。

(十) 全面实施联合测绘。认真落实《河南省建设工程项目联合测绘技术导则（试行）》要求，统一测绘技术标准和规则，在用地、规划、施工、验收、不动产登记等各阶段，由一家具备相应测量测绘资质的单位承担办理建筑许可所需的各项测量测绘服务，实现“一次委托、统一测绘、成果共享”，避免重复测绘，减轻企业负担。

(十一) 完善事中事后监管体系。建立以“双随机、一公开”监管为基本手段，以重点监管为补充，以信用监管为基础的新型监管机制，建立健全基于工程建设项目风险等级的差异化检查制度，切实加强事中事后监管。

## 五、保障措施

(一) 加强组织领导。要强化政策支持、资金扶持和人力保障，确保各项目标落实落地，可以结合实际，按照减环节、减时间、降成本的总体要求，打造更优的营商环境。

(二) 积极培育评价案例样本。加快推动各级审批部门按照实施方案要求落地执行，做到环节以外无审批。要注重过程管理和结果留痕，对照世界银行营商环境评价标准，坚持问题和目标导向，注重企业获得感和满意度，精心培育可供检验、核查的实践案例和后台数据。

(三) 加强宣传培训。多形式多层次多角度开展营商环境优化工作宣传报道，引导企业准确把握办理建筑许可相关政策，自觉运用优化营商环境成果。有针对性地对项目申报人员、政府审批人员和综合窗口服务人员的业务能力素质培训，提高申报效率和审批效率。

本通知自发文之日起施行，试行期一年。

附件：社会投资住宅类工程建设项目办理建筑许可审批流程图



附件 2-3：社会投资类项目（除带方案出让用地项目及中小型社会投资项目）审批流程图（控制在 50 个工作日内）

