

# 海阳市人民政府办公室文件

海政办字〔2022〕15号

---

## 海阳市人民政府办公室 关于印发海阳市优化工程建设审批若干 措施的通知

各镇区街道政府（管委、办事处），市政府各部门，有关单位：

《海阳市关于优化工程建设审批的若干措施》已经2022年第6次市政府常务会议研究同意，现印发实施，请认真抓好贯彻落实。

海阳市人民政府办公室

2022年5月27日

（此件公开发布）

# 关于优化工程建设审批的若干措施

为进一步优化工程建设审批流程，持续优化我市工程建设领域营商环境，全面提升审批服务便捷度和企业满意度，提高审批效率，聚焦重点环节和关键节点改革，解决制约工程建设审批过慢的主要问题，根据烟台市人民政府办公室印发《关于优化工程建设审批的若干措施的通知》要求，特制定如下措施：

## 一、严格落实规划分类审批制度

（一）建设工程规划许可豁免。涉及装饰装修、环境整治提升和物业管理等五大类 30 小类项目，无需提报规划设计方案，免于办理建设工程规划许可，直接向相关主管部门申办其他手续（见附件 1）。（牵头单位：市行政审批服务局。配合单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设管理局。完成时限：2022 年 5 月底前）

（二）建设工程规划许可告知承诺制。建筑高度不大于 24 米且单体建筑面积不大于 3000 平方米的厂房项目；宗地建筑面积不大于 10000 平方米，建筑高度不大于 24 米且地下面积不超过一层，年综合耗能 1000 吨标准煤以下且电力消费 500 万千瓦时以下，功能单一，技术要求简单的普通仓库、厂房等社会投资简易低风险项目；政府投资建设的文化、体育、艺术类公共建筑，市区重点、城建重点项目；符合城乡规划且对城市交通、

景观影响较小等五大类项目，实行建设工程规划许可告知承诺制，无不良信用记录的建设单位持签字的《海阳市自然资源和规划局告知承诺制项目规划方案报审承诺书》先核发建设工程规划许可证（见附件2）。（牵头单位：市行政审批服务局。配合单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设管理局。完成时限：2022年5月底前）

（三）建设工程规划设计方案审批豁免。道路红线宽度15米（含15米）以下的道路及步道建设工程；建筑高度不大于24米且总建筑面积不大于3000平方米的厂房项目；200平方米以下小型市政设施项目，免于规划设计方案报送审查，直接核发建设工程规划许可证（见附件3）。（牵头单位：市自然资源和规划局。配合单位：市行政审批服务局、市住房和城乡建设管理局。完成时限：2022年5月底前）

（四）“四证齐发、拿地即开工”审批模式。对于出让土地类工业项目（涉及易燃易爆危险品、化工类或者技术难度特别复杂的工业项目，以及可能对工程质量安全、公共安全、生态环境保护产生严重后果的工业项目除外），且建设单位有提前开工意愿，可依申请实行“四证齐发、拿地即开工”审批模式（见附件4）。建设单位利用土地出让完成前的准备阶段，出让地块意向建设单位依申请先行开展项目的各项准备工作（包括确定勘察设计单位、地质勘探、设计试桩、方案和施工图设计、确

定施工监理单位和施工现场临时水电等)和各审批事项的提前介入。在建设单位签订土地出让合同后,1个工作日内办结建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等业务事项,确保企业拿地即可开工建设。(牵头单位:市行政审批服务局。配合单位:市自然资源和规划局、市发展改革局、市住房和城乡建设管理局。完成时限:2022年5月底前)

## 二、实行全流程网办,“一次性告知”

(五)全面推行网上办理、“不见面”审批。持续优化“烟台市工程建设项目审批系统”功能,将规划方案审查、建设工程规划许可等建设审批环节,全部纳入网上审批流程,推行全程网办。(牵头单位:市行政审批服务局。配合单位:市自然资源和规划局。完成时限:2022年5月底前)

(六)严格落实“一次性告知”制度。在建设单位首次对接时主动提供《服务指南》,告知项目的规划设计条件、图纸深度要求,方案首次提交审查后要一次性列明材料补正内容,再次提交后不得增加新要求。(牵头单位:市自然资源和规划局。完成时限:2022年5月底前)

(七)完善项目审批监督体系。依托“烟台市工程建设项目审批系统”实行跟踪督办,审批环节亮灯预警,加强全过程审批行为和时间管理,规范模拟审查、施工图审查等环节,若

未在承诺时限内办结或在“一次性告知”外提出新的要求将进行通报，并在政务考核中予以扣分。（牵头单位：市工改领导小组办公室。完成时限：2022年5月底前）

### 三、优化规划方案审查（审定、审议）会议机制

（八）明确规划方案审查（审定、审议）会议召开时限。按“即提报、即审查、即研究”的原则，即时提报会议研究。规划编研中心初审会、规划建设项目方案联审会原则上每周召开一次，市规划委员会原则上每月召开一次，以上会议根据项目需求随时组织召开。（牵头单位：市自然资源和规划局。完成时限：2022年5月底前）

（九）建立健全会议审查（审定、审议）制度。市自然资源和规划局应建立规划建设项目联合审查委员会会议制度，完善会商机制，履行审定职能。（责任单位：市自然资源和规划局。完成时限：2022年5月底前）

### 四、整合项目评估事项、部门批复

（十）全面推行区域评估。对工程建设项目全流程相关评估评价事项进行全面梳理，按照“应评尽评”的原则，纳入区域评估事项清单，在土地出让前通过政府购买服务方式完成。

（牵头单位：市行政审批服务局。配合单位：市工改领导小组成员单位。完成时限：2022年6月底前）

（十一）整合优化评估评价事项。对无法纳入区域评估的

相关评估事项，一律进驻政务服务大厅，审批模式由串联审批调整为并联审批，实行“一门集中、一次申请、一次告知、同步编制、同步评审、限时办结”，线上线下一体化办理，提升审批效率和服务水平。建立中介服务网上交易平台，鼓励项目单位和中介服务机构通过平台开展业务对接，对中介服务行为实施全过程监管。涉及规划审批的土壤检测报告、交通影响评价、防洪报告批复、文物勘察报告等评估意见类事项在申请材料达标后7个工作日内予以批复，将批复时限纳入审批全流程监管。（牵头单位：市工改领导小组办公室。配合单位：市生态环境局、市公安局、市水利局、市文化和旅游局。完成时限：2022年6月底前）

## 五、加强事中事后监管

（十二）加强对实行告知承诺制事项的监管。建立预警防控机制，对实行告知承诺制或容缺后补方式审批的事项，实行全覆盖监管。审批部门第一时间将相关信息推送到各相关部门，相关行政主管部门在规定时间内对承诺人履行情况进行检查，承诺人未履行承诺的，依法撤销行政审批决定，追究承诺人的相应责任，并实施诚信惩戒。（牵头单位：市行政审批服务局。责任单位：各行业主管部门）

（十三）加强信用管理。完善审批信用记录制，健全守信激励与失信惩戒措施，构建“一处失信、处处受限”的惩戒机

制。探索信用修复机制，促使企业主动纠错、纠偏，激发守信意愿，引导市场健康规范发展。（牵头单位：市发展改革局。责任单位：各行业主管部门）

- 附件：
1. 建设工程规划许可豁免清单
  2. 建设工程规划许可告知承诺制项目清单
  3. 建设工程规划设计方案豁免清单
  4. “四证齐发、拿地即开工”项目适用范围及条件
  5. 建设工程规划设计方案审批流程图
  6. 建设工程规划许可证审批流程图

## 附件 1

# 建设工程规划许可豁免清单

为进一步精简规划审查审批事项、切实减负便民，促进我市营商环境优化，依据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》及有关法律法规规定，制定并公布本《清单》。

在海阳市范围内开展以下不涉及建筑物主体外框架结构性调整活动的单位和个人，可按照相应法律法规及国家、省、市有关政策规定，直接向主管部门申办手续，无需办理规划审查审批手续。

### 一、房屋建筑类

（一）老旧小区住宅加装电梯；

（二）政府主导实施的老旧小区改造中经相关主管部门经公示无异议设立的 600 平方米以下（含 600 平方米）小区配套服务设施如居委会、居民文化活动中心、党建活动中心、社区卫生服务站、警务室、物业用房、消防水池和泵房等；

（三）不增加建筑面积、建筑高度、建筑层数，不涉及修改外立面、建筑结构的建筑工程，但拆除重建的除外；

（四）符合政策规定，利用现有商业建筑、办公建筑、工业厂房、仓储用房以及社区用房等开办养老机构的；

（五）用地与规划审批手续齐全，不改变建筑物使用功能



和满足安全条件的情况下，既有生产厂房、物流仓库内的设备安装和增设夹层等工程；

（六）因项目施工需要，用地权属清晰，承诺到期无条件自行拆除的施工用房、工棚、围挡等临时性建筑物；

（七）项目用地范围内“四供两排”设施及其管道的改造。

## 二、市政设施类

（一）利用商业、办公等建筑附属的地上、地下公共停车空间，设置节水型洗车服务设施的；

（二）无独立占地的通讯铁塔和信号中转装置、电力塔杆等的安装；

（三）不改变管线轴位、管径的地下管线局部更新；

（四）设置交通信号灯、护栏、电子警察等城市交通管理设施；

（五）设置各类标志、标线、界桩、监测和监控设施；

（六）道路红线范围内的新增管线井及市政道路红线范围以外的接户管线工程；

（七）用于城市排污、雨水等小型泵房；

（八）其他不单独占用建设用地、具有公共服务性质的设备安装活动。

## 三、装饰装修类

（一）除规划有特殊要求的重点地区、标志性建筑之外，

其他建筑的保温层、外墙门头装饰、建筑物顶部等的材料更换、更新、维修、涂刷；

（二）按照相关政策标准要求增加节能设施、无障碍设施、消防设施的；

（三）因实际需要使用，仅调整建筑内部空间分割的；

（四）其他室内装饰装修活动。

#### **四、环境整治提升类**

（一）由政府相关部门、街道、社区主导实施的改造整治项目，包括背街小巷整治、小区综合环境整治、住宅外墙和屋顶整治(含平改坡)、农贸市场、环卫设施、公共服务与市政公用设施、公共绿地及公园等改造提升项目；

（二）公交站台设施、路边报亭、环卫休息亭和公共场所的遮阳设施等；

（三）公共绿地、公园内等公共活动空间的小型雕塑、假山水池、亭台楼榭等景观设施，动物园、植物园内为动植物生存生活配建的建筑等；

（四）设置公益性文化墙、景观宣传设施等；

（五）不改变道路线型的道路维修活动；

（六）政府投资建设的亮化、绿化工程；

（七）其它按照市统一部署要求开展的环境整治提升活动。

#### **五、物业管理类**

（一）物业管理单位统一设置的非机动车停车、阳台防水防雨、传达门岗、人行出入口、充电桩等设施；

（二）不影响相邻关系和交通安全的围墙、围栏等的修缮、调整、开口等；

（三）经土地所有者同意的利用公共空间设置地上停车位的；

（四）车库内的机动车车位施划与调整；

（五）其他按照物业管理法律法规，开展的保障物业服务的体育、文化、休闲活动设施安装更换等活动。

## 六、其他

（一）对以上免于办理建设工程规划许可事项，应按《民法典》及相关法律法规要求进行建设，需符合相关主管部门要求，满足相关技术规范标准，满足卫生防疫、消防、地质、结构等公共安全要求，应征得项目所在地权属人的同意，并确保相关利害关系人的合法权益，工程建设过程中的一切活动，如有损害或者破坏周围环境或设施、使国家或个人遭受损失的，建设单位应负责补偿、赔偿等法律责任。

（二）符合本豁免清单的工程建设项目，在符合“房地一体”及其它产权登记要求的情况下，需要办理产权登记手续的可直接申请办理，免于提供建设工程规划许可证、建设工程竣工验收规划条件核实证明。

（三）本清单自发布之日起执行。海阳市自然资源和规划局可根据“放管服”改革及国家、省、市有关政策要求对《建设工程规划许可豁免清单》进行动态调整更新。

## 附件 2

# 建设工程规划许可告知承诺制项目清单

为深化“放管服”改革，加快项目审批，现对海阳市范围内的下列建设项目，纳入建设工程规划许可告知承诺制范围：

一、宗地建筑面积不大于 10000 平方米，建筑高度不大于 24 米且地下面积不超过一层，年综合耗能 1000 吨标准煤以下且电力消费 500 万千瓦时以下，功能单一，技术要求简单的普通仓库、厂房等社会投资简易低风险项目；

二、工业园区规划范围内，经所在属地政府或管委书面确认在规划工业用地内建设的建筑高度不大于 24 米且单体建筑面积不大于 3000 平方米的厂房项目；

三、政府投资建设的，已经市国土空间规划委员会审议同意的大型文化、体育、艺术类公共建筑；

四、市级重点项目、市区城建重点项目、“双招双引”重点项目以及涉及民生、棚改等重点项目经市自然资源和规划局评估同意纳入的重点项目；

五、其他符合国土空间规划、控制性详细规划且对城市交通、景观影响较小，并经市自然资源和规划局评估同意纳入的建设项目。

## 附件 3

# 建设工程规划设计方案豁免清单

为进一步深化“放管服”改革，提高服务效率和水平，依据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》及有关法律法规规定，制定并公布本《清单》。

在海阳市范围内，开展以下活动的单位和个人，可按照相应法律法规及国家、省、市有关政策规定，直接申请办理《建设工程规划许可证》，免于规划设计方案报送审查。

一、工业园区规划范围内，经所在属地政府或管委书面确认在规划工业用地内建设的建筑高度不大于24米且总建筑面积不大于3000平方米的厂房项目；

二、道路红线宽度15米（含15米）以下的道路及步道建设工程；

三、建筑面积200平方米（含200平方米）以下的小型市政设施。

对以上免于规划设计方案报送审查的事项，应按《民法典》及相关法律法规要求进行建设，应符合相关主管部门要求，符合相关技术规范标准，满足卫生防疫、消防、地质、结构等公共安全要求，应征得项目所在土地权属人的同意，并确保相关

利害关系人的合法权益，工程建设过程中的一切活动，如有损害或者破坏周围环境或设施、使国家或个人遭受损失的，建设单位应负责补偿、赔偿等法律责任。

海阳市自然资源和规划局根据“放管服”改革和国家相关政策要求对《建设工程规划设计方案豁免清单》进行动态更新维护。

## 附件 4

# “四证齐发、拿地即开工” 项目适用范围及条件

### 一、适用范围

（一）出让土地类工业项目，且建设单位有提前开工意愿。涉及易燃易爆危险品、化工类或者技术难度特别复杂的工业项目，以及可能对工程质量安全、公共安全、生态环境保护产生严重后果的工业项目除外。

（二）市级重点项目、市区城建重点项目、“双招双引”重点项目以及涉及民生、棚改等项目可参照试行，由海阳市优化提升工程建设项目审批制度改革工作领导小组会议决定。

### 二、条件要求

（一）项目用地规划条件、建设条件明确，项目用地符合土地利用总体规划、符合土地使用标准、符合国家产业政策、供地政策等。

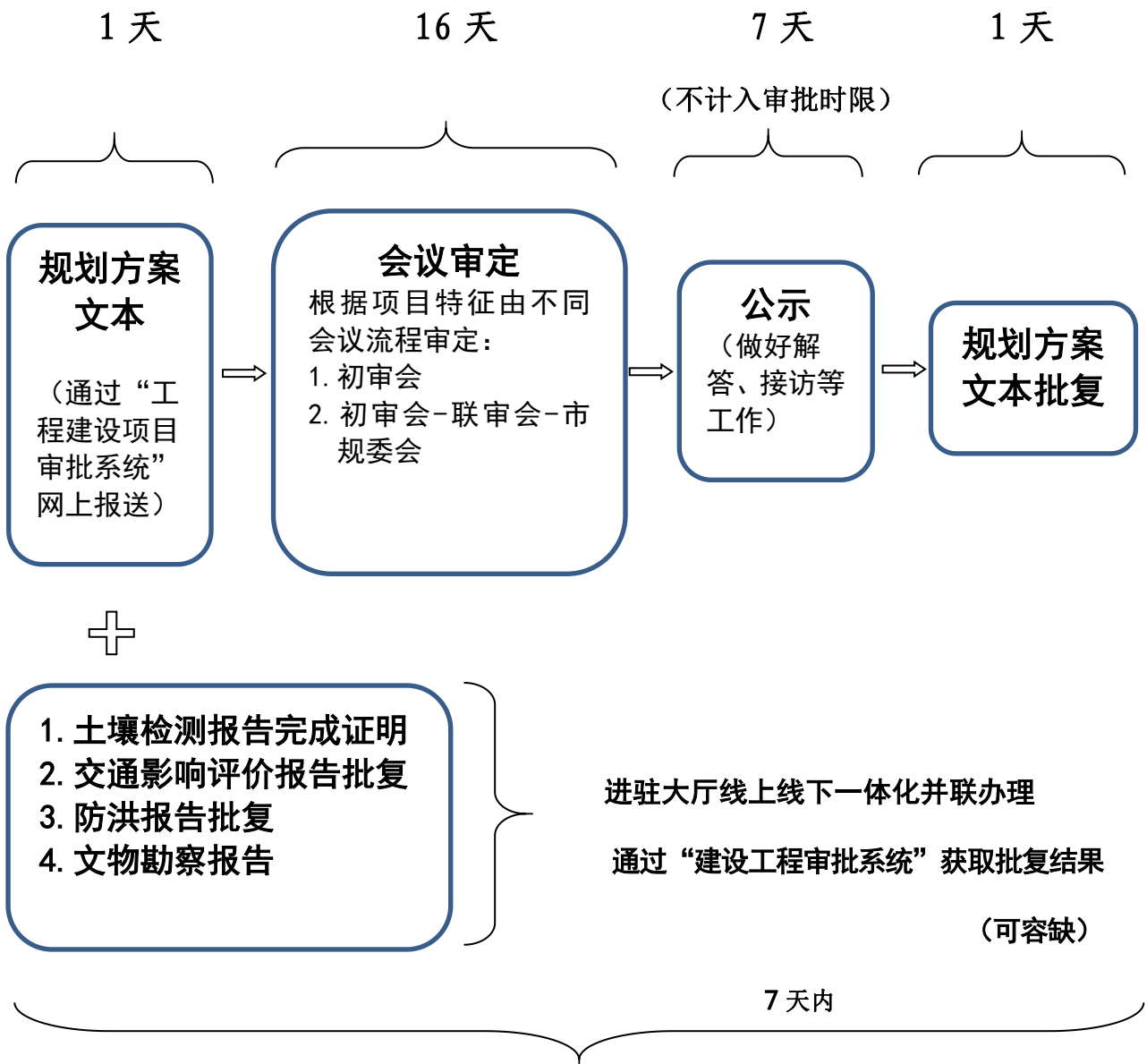
（二）建设单位在签订土地出让合同后，需支付土地出让金和税金。

（三）建设单位在项目推进过程中，能够积极高效地配合各审批部门按时序节点完成报批准备工作。



# 附件 5

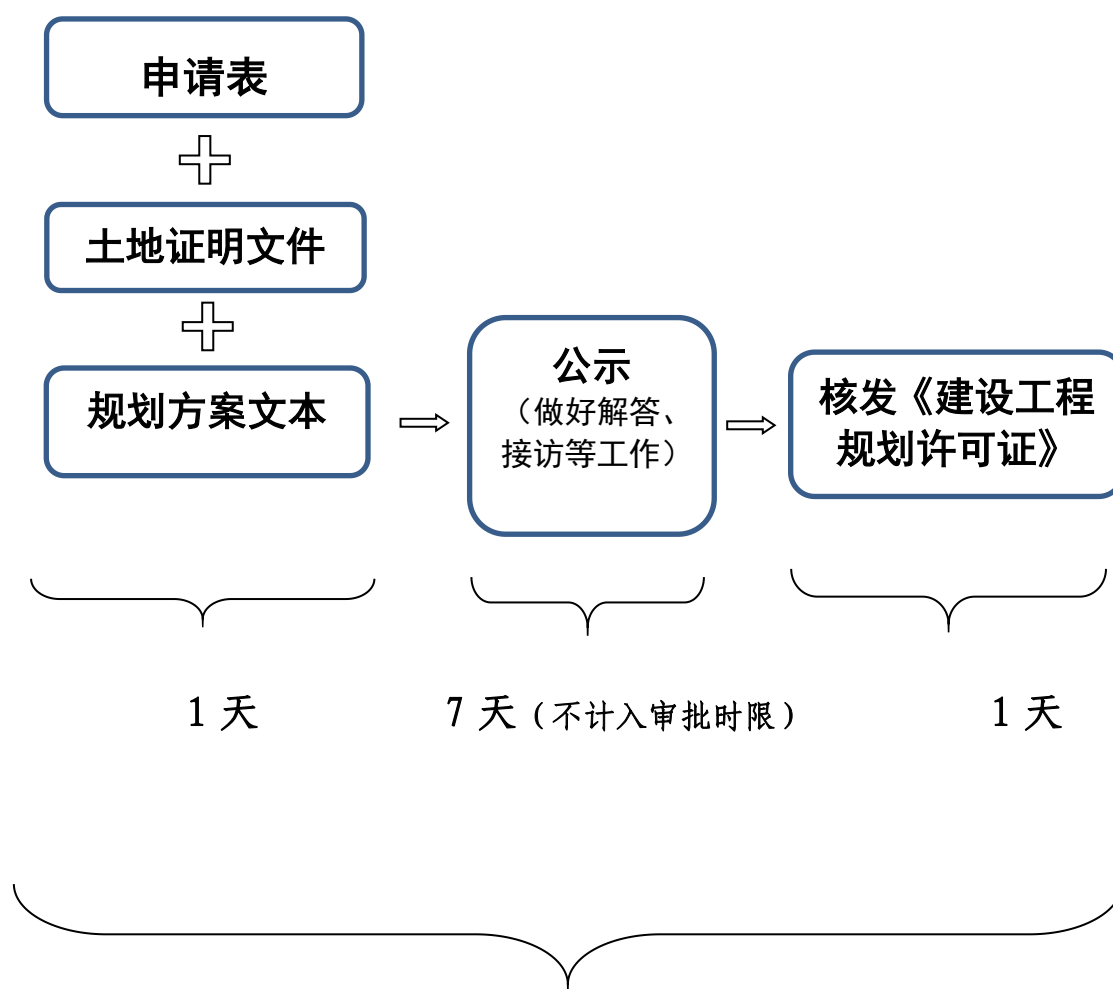
## 建设工程规划设计方案审批流程图



通过“建设项目审批系统”全流程网办

## 附件 6

# 建设工程规划许可证审批流程图



通过“建设项目审批系统”全流程网办



---

抄送：市委办、市纪委监委、人大办、政协办、法院、检察院，存档。

海阳市人民政府办公室

2022年5月27日印发

---