

南阳市发展和改革委员会
南阳市行政审批服务中心
南阳市自然资源和规划局
南阳市住房和城乡建设局
南阳市不动产登记服务中心
南阳市人民防空办公室
南阳市水利局
南阳市生态环境局

文件



宛发改〔2022〕343号

**关于印发《南阳市中心城区建设项目
“拿地即开工”“交房即交证”审批改革
实施方案(试行)》的通知**

卧龙区、宛城区人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、鸭河工区、卧龙综合保税区管委会，市直各有关部门：

为深入推进企业投资项目承诺制改革，进一步提升中心城区发展活力，促进中心城区振兴发展，现将《南阳市中心城区建设项目“拿地即开工”“交房即交证”审批改革实施方案(试行)》印发给你们，请认真贯彻落实。

附件：南阳市中心城区建设项目“拿地即开工”“交房即交证”审批改革实施方案(试行)



2022年9月15日

附件：

南阳市中心城区建设项目“拿地即开工” “交房即交证”审批改革实施方案(试行)

为进一步深化“放管服效”改革，加快推进中心城区建设项目审批速度，实现“拿地即开工”“交房即交证”目标任务，制定本实施方案。

一、总体目标

全面贯彻落实党中央、国务院及省、市关于工程建设项目审批改革决策部署和要求，进一步减审批、并环节、优流程、缩时限、转方式，加强事前介入辅导，实施告知承诺制，突出事中事后监管，采取部门提前确定建设标准条件、项目单位提前进行方案编制、签订土地出让合同与各类审批许可同步落实，全面加快项目审批速度，实现“拿地即开工”“交房即交证”。

二、建设项目“拿地即开工”“交房即交证”定义

南阳市中心城区建设项目“拿地即开工”，是指社会投资备案类项目在土地挂牌后，有意向摘牌的建设单位向行政审批大厅投资项目综合受理窗口自愿提交“拿地即开工”申请，经相关部门确认，在土地挂牌到签订成交确认书前，初步完成规划设计方案编制、施工图纸设计（地质勘察），在土地摘牌至签订土地成交确认书期间提交各相关职能部门

进行服务事项预审查，各职能部门在 10 个工作日内出具预审意见；在签订土地出让合同后，相关职能部门在 2 个工作日内办结《不动产权证》（土地）、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》（地下部分）、《建筑工程施工许可证》（“±0.000 以下”阶段）等事项，确保企业拿地即可开工建设；企业签订土地出让合同后 30 天内支付土地出让金和税金，在预审意见有效期内完成规划设计方案审查、规委会研究、方案审批。

南阳市中心城区建设项目“交房即交证”，是指由企业向不动产登记服务部门提出“交房即交证”申请，相关部门对符合条件的项目依照各自职能提前介入、主动服务、容缺受理、并联审批、限时办结，为申请企业和群众在交房时即颁发不动产权证书，实现“交房即交证”。

三、“拿地即开工”

（一）适用范围

本方案适用范围是南阳市中心城区内出让土地类，能够通过事中事后监管纠正且风险可控的所有新建、改扩建社会投资备案类建设项目，且建设单位有提前开工意愿。不包括下述项目：《南阳市工业用地“标准地”出让实施方案》（宛百园办〔2021〕12 号）涉及的项目；《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令 51 号）确定的特殊建设工程项目；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建设项目；交通、水利、能源等领域的重大

工程；有日照纠纷的城市更新拆迁安置类项目；省政府第 120 号令要求“必须进行地震安全性评价的建设工程”（高层建筑：坚硬、中硬场地，高度 80 米以上；中软、软弱场地，高度 60 米以上）。

（二）实施条件

1. 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供地政策等。

2. 建设单位在签订土地出让合同后，按合同约定支付土地出让金和税金。

3. 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。

（三）实施原则

1. 自愿申请，承诺守信。依建设单位自愿申请为前提，填报《“拿地即开工”告知承诺书》，签字盖章后向相关审批部门提交申请。

2. 依法合规，提前服务。对于通过申请的建设项目，各审批部门按照各自审批权限，提前介入项目规划设计方案和施工图技术审查，对项目各阶段申报事项进行预审查，将预审查结果及时告知企业。

3. 并联审批，限时办结。各审批部门按照各自审批权限，对建设单位以“一张表单”方式提出的项目各阶段申报事项进行并联审批，并在规定的时间内，同步办理各项开工前的手续。

4. 容缺办理，风险自担。各审批部门按照容缺办理的原则，按时间节点完成相应各项审批任务。建设单位承担对审批过程中产生的地质勘察、规划方案设计、相关报告（施工图纸）编制、评价评估审查等中介服务费用，以及企业自身原因不能办理相关审批和审批不通过的风险。

（四）实施流程

1. **服务前置。**有投资意向的个人及单位，可提前向行政审批投资项目综合受理窗口咨询了解“拿地即开工”办理流程，由窗口一次性告知所需要的材料，并明确各类材料的技术要求，指导做好前期的准备工作，根据规划条件在地块挂牌出让公告发布后即可启动项目规划设计方案编制、地质勘察及施工图设计文件的编制，在土地摘牌后即可提交相关行政审批部门通过业务协同方式，提前介入规划设计方案（含规划总平及各单体建筑施工图）技术审查及公示。

2. **预并联审批（13 个工作日）。**本阶段是“拿地即开工”项目审批的核心阶段，工作重点是实行提前介入，进行预并联审批。在土地摘牌至不动产权证书办理期间内（13 个工作日），各相关审批部门完成施工许可证核发前所有报建手续审批。

（1）开展规划设计方案预审。一是带方案出让土地项目。可将土地成交确认书作为使用土地证明文件，各审批部门视同建设单位已取得土地使用权，不再对方案进行审核；二是不带方案出让项目。从土地摘牌至签订土地成交确认书

期间（3个工作日）提交规划设计方案（含施工图），10个工作日内各相关审批部门按照我市工程建设项目审批流程，完成规划设计方案和项目施工图的技术审查及公示（公示期不低于7个工作日，需要进行相关修改的，在3个工作日内完成），在规划设计方案未经市政府批准前，规划部门出具规划设计方案预审意见，并通过“工改”平台推送到住建局、人防办、城管局、水利局、环保局等相关职能部门，各职能部门2日内向企业反馈办理意见，企业依据反馈意见作出承诺，容缺办理相关手续。

（2）预审结果运用。审批窗口依据预审意见并联办理《建设工程规划许可证》（地下部分）、《不动产权证》（土地）、《建设用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》（“ ± 0.000 以下”阶段）。在市政府批准规划设计方案前，《建设工程规划许可证》（地下部分）主要用于建设项目依法开工后土方开挖、基础处理、接通临水临电等工作，待建设工程规划设计方案经过市规委会研究通过并经市政府批准后，再统筹核算建设项目地上地下建筑面积，办理配套费缴费通知单，核发建设项目《建设工程规划许可证》（地上部分），地下部分有变化的核发变更通知书。

3. 全程网办。“拿地即开工”全部审批流程在南阳市工程建设项目审批系统运行，实现“一张表单”、“一套材料”、“一窗受理”、“一次办结”。

4. 程序中止。发生以下四种情形之一的，应当立即中止

“拿地即开工”程序：（1）项目建设单位、建设地点和建设内容等发生重大变化的；（2）建设单位中途放弃的；（3）建设单位未履行《“拿地即开工”告知承诺书》内容的；（4）公示期间收到有效反馈意见需要调整方案的。

5. 事后监管。建设单位未按照要求落实《“拿地即开工”告知承诺书》内容，或存在弄虚作假等行为的，一经查实，除即刻中止“拿地即开工”程序外，应及时采取相应整改措施；失信行为信息将记入企业诚信档案，同步纳入工程建设项目审批管理系统信用平台。

四、“交房即交证”

按照我市联合验收备案程序，建设单位到市行政审批服务中心投资项目综合受理窗口进行申请并予办理验收手续。根据项目情况，联验各审批部门可以合理进行分期分批次验收。供水、供电、燃气、热力等专业竣工验收，应在联合验收工作开展前完成。

（一）非房地产开发项目“交房即交证”实施流程

企业提前进行“多测合一”（竣工规划测绘报告、房屋面积）测绘；市不动产登记服务中心负责权籍调查，做好房屋首次登记前的技术准备和资料准备。

项目在完成联合验收取得竣工备案证后，由建设单位第一时间将竣工备案证送达市不动产登记服务中心，市不动产登记服务中心受理并出证，完成首次登记。

（二）房地产开发项目“交房即交证”实施流程

1. 房地产开发企业在竣工联合备案验收前提出“交房即交证”申请。

2. 房地产开发企业提前进行“多测合一”（竣工规划测绘报告、房屋面积）测绘；市不动产登记服务中心负责权籍调查、进行楼盘表核验，做好房屋首次登记前的技术准备和资料准备。

3. 启动联合验收程序，相关部门及时做好竣工联合验收等工作。

4. 购房人在网签后交房前通过网上税务局申请系统录入个人及家庭成员信息，网上申报纳税；通过“一窗受理”平台审核受理信息，推送至税务部门核税；购房人通过现场交税、线上交税和代办交税等方式缴纳税款。

5. 购房人交存房屋专项维修基金。

6. 房地产开发企业提交申请材料，提前做好不动产首次登记办理工作。业主可委托房地产开发企业进行首次转移登记，交房现场发放不动产权证书。

7. 购房人也可在交房现场申请首次转移登记，现场审核登簿缮证，交房现场分发不动产权证书。

五、保障措施

（一）强化责任落实。“拿地即开工”“交房即交证”审批模式是加快推进社会投资备案类建设项目审批改革的一项重要举措，涉及多个部门、多个环节。各涉审部门要高度重视、各负其责，密切配合，形成有效联动，充分发挥“预

审批”作用，提高办事效率。

（二）强化事中事后监管。各行政审批部门应当明确各自监管科室（或单位），在承诺时限内对项目单位履行承诺的情况进行检查，并建立检查、记录和惩戒的事中事后监管机制。对存在承诺不兑现、弄虚作假等行为的项目单位，采取限期整改、撤销许可、列入诚信系统“黑名单”等措施予以惩戒。如因不能兑现承诺产生的法律后果由企业自行承担，审批机关依法撤销已作出的行政许可并追究承诺企业相应责任。

（三）强化监督考核。“拿地即开工”“交房即交证”已纳入营商环境评价范畴，请各区政府（管委会）务必加强跟踪指导和监督检查，对审批改革中推诿扯皮、不作为慢作为等行为按规定追究相关人员责任。

本实施方案自发文之日起施行。

附件：各行政审批部门“拿地即开工”告知承诺书

附件：

“拿地即开工”告知承诺书

项目名称		
建设地点		
建设单位	名称：	
	统一社会信用代码：	
	地址：	
	电子邮箱：	
	法定代表：	联系电话：
发改部门	告知内容	1. 固定资产投资项目节能审查职责权限，按照项目能源消费量和项目管理权限确定，（1）国家审批或核准的固定资产投资项目，以及年综合能源消费量 5000 吨标准煤及以上（改扩建项目按照建成投产后年综合能源消费增量计算，电力折算系数按当量值）的固定资产投资项目，由省发展改革委负责。（2）省级投资主管部门审批或核准的年综合能源消费量不足 5000 吨标准煤的固定资产投资项目，由项目所在地省辖市、省直管县（市）发展改革部门负责。（3）其他年综合能源消费量不足 5000 吨标准煤的固定资产投资项目，由市级发展改革委进行节能审查，对新建用煤项目实行煤炭减量替代。（4）由省直行业主管部门审批或核准的固定资产投资项目，按照项目年综合能源消费量分类参照上述第一、二款规定，进行节能审查。（5）转报上一级节能审查机关的项目，项目所在地发展改革部门不再进行节能审查。 2. 具有下列情形之一的固定资产投资项目，项目建设单位应按照相关节能标准、规范建设，节能审查机关不再单独进行节能审查：（1）年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的项目；（2）风电站、光伏电站（光热）、生物质能、地热能、核电站、水电站、抽水蓄能电站、电网工程、输油管网、输气管网、水利、铁路（含独立铁路桥梁、隧道）、公路、城市道路、内河航运、信息（通信）网络（不含数据中心）、电子政务、卫星地面系统的项目。

	建设单位承诺内容	1. 已经知晓并将认真履行节能审查各项要求。 2. 项目在开工前取得节能审查意见。 3. 项目建设单位应严格执行相关节能标准和规范，严格落实项目节能报告所提出的各项节能措施，并在落实各项节能措施的基础上进一步优化工艺方案，提高能源利用率。 4. 项目设计、施工和运营阶段主要用能设备及附属设备等要优先选用高效节能产品。 5. 项目建成后，要切实加强节能管理，建立完善能源计量、能源统计等制度。 6. 取得节能审查意见后，如项目设计、建设内容、用能结构、用能工艺、能效水平等发生重大变化，或者年综合能源消费量超过节能审查意见规定的水平 10%以上的，项目建设单位应当重新编制节能报告，并重新申请节能审查。 7. 项目 2 年内未开工建设，建设单位应当重新编制节能报告，并申请节能审查。如项目申请重新审批、核准或申请核准文件延期，应一同重新进行节能审查或节能审查意见延期审核。
水利部门	告知内容	1. 南阳市水利局所负责的政务服务事项，在此方案中主要涉及“生产建设类项目水土保持方案审批”事项，其主要管理范围就是生产建设类项目在五通一平、基础开挖阶段的具体行为。若有条件，所有项目在五通一平、基础开挖等“破土动工”工作开始前办理“生产建设类项目水土保持方案审批”事项。 2. 若由于建设方案等内容尚未确定，确实无法编制《水土保持方案》且必须开工的项目，必须在项目“破土动工”前与有管理权限的水行政主管部门对接，签订《生产建设项目水土保持工作承诺书承诺书》，并在 30 个工作日之内编制完成项目水土保持方案并报对应的水行政主管部门审批。
	建设单位承诺内容	1. 已经知晓并将认真履行水土保持各项法定义务。 2. 项目在“五通一平”或基础开挖后 30 个工作日内完成水土保持方案的审批报备工作，并严格执行水土保持“三同时”制度。 3. 生产建设项目水土保持方案未批复前，我单位自行做好水土流失防治措施，如发生严重水土流失现象，我单位愿自觉承担一切法律责任。 4. 依法依规按时足额缴纳水土保持补偿费。 5. 积极配合水土保持监督检查。 6. 愿意承担作出不实承诺或者未履行承诺的法律责任和失信责任。 7. 其他需承诺的事项。

人防部门	告知内容	在拟建项目，按照人民防空法律法规规定，应合建民用建筑修建防空地下室。现“经审查合格的人民防空工程施工图设计文件（含平战功能转换方案）及其审查意见、河南省人民防空工程质量监督登记表、《建设工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法》表格文件、人民防空工程质量保证体系审查表”用于监督施工资料已齐备，现申请办理人防手续，同时就防空地下室建设事项告知如下： 1. 遵守法律、法规履行人防义务，防空地下室与地面建筑同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收。 2. 防空地下室建设过程中自觉接受人民防空主管部门的监督管理，严格按照法律法规规定标准施工，保证工程质量、安全生产，及时排查并消除各种隐患。遵守防空地下室质量控制点检查制度，严格执行国家规定的防护标准和质量标准，如出现质量问题，及时进行整改，整改不到位，不进行下一道工序。 3. 对未履行承诺的，人民防空主管部门撤销已办理手续并依法追究责任人。
	建设单位承诺内容	1. 对参与防空地下室建设的设计、施工、监理、防护（防化）设备生产安装、防护（防化）设备质量检测等单位违反国家人民防空工程建设相关标准规范造成的责任及损失，由本单位承担。 2. 自觉接受人民防空主管部门的监督检查，违背承诺约定自愿承担违约责任，并接受法律法规、规章制度的惩戒和约束。 3. 对提供资料的真实性负责，因提供虚假资料造成的损失，由本单位承担。
自然资源和规划部门	告知内容	1. 自愿申请，按照南阳市中心城区建设项目“拿地即开工”“交房即交证”审批改革的有关规定办理项目相关手续。 2. 自愿承担不能获得项目用地、模拟审批期间国家相关法律法规和标准调整等风险。 3. 办理划拨用地的项目，在项目用地预审和规划选址意见书发放后受理规划设计方案审查申请；并同步设计施工图，在建设用地规划审核、划拨用地审核公示前提交建设工程规划许可申请。办理出让用地的项目，在土地摘牌到签订成交确定书期间提交规划设计方案，提前进入各相关部门业务协同的规划方案预联审；完成预审批后出具预审意见，在签订土地出让合同后可申请办理《建设工程规划许可证》（地下部分）。 4. 通过正式审批后需一次性足额交纳土地出让金、配套费等相关费用。若半年内未通过正式审批，出具的预审批意见及核发的《建设工程规划许可证》（地下部分）自行失效。 5. 严格按模拟审批确定的内容组织实施，不得擅自更改已通过模拟审批确定的设计方案及施工图纸。因国家法律、法规、标准调整等原因确需调整的，应依法重新组织申报。 6. 对未履行承诺的，自然资源部门将撤销已办理手续并依法追究责任人。

	建设单位承诺内容	1. 以上填报内容及申请“拿地即开工”模拟审批所提交材料均真实有效。 2. 自愿承担不能获得项目用地、模拟审批期间国家相关法律和标准调整等风险。 3. 按规定交纳各项规费，同时按照相关要求，及时办理“模拟审批意见”转换正式批准文件的手续。 4. 严格按模拟审批确定的内容组织实施，不得擅自更改已通过模拟审批确定的设计方案及施工图纸。因国家法律、法规、标准调整等原因确需调整的，本单位将依法重新组织申报。
住建部门	告知内容	1. 该项目已经具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。 2. 建设单位可依据《南阳市住房和城乡建设局关于优化办理房屋建筑工程施工许可的通知》（宛建行规〔2021〕4号），自主选择施工许可分阶段办理。 3. 严格按照规划审批的方案进行建设，不得擅自更改建设方案。 4. 严格按照现行工程建设标准、规划许可等批准文件要求开展工程勘察设计工作；保证勘察设计成果真实可靠，符合国家及地方有关法律、法规、规章、规范性文件要求。 5. 对于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令 51 号）确定不需要进行消防设计审查的建设工程，建设单位可自主选择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。 6. 施工许可告知承诺制和容缺办理后一个月内，各建设行政主管部门组织对申请人履行承诺的情况进行检查，对未履行承诺的，撤销施工许可决定并依法追究责任。同时，将申请人不履行承诺的不良行为纳入信用评价体系，及时向社会公开。
	建设单位承诺内容	1. 该项目已经具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。 2. 该项目建设资金已到位，金额为_万元。 3. 该项目有保证工程质量安全的具体措施。 4. 在规定的时限内与施工单位签订施工合同，依法需要招标的项目提供中标通知书。 5. 初步完成能够满足施工需要的勘察设计文件编制工作。 6. 我单位（公司）所提供材料内容合法、真实、有效。 7. 若有违反承诺的情况，我单位（公司）自愿承担相应责任并接受行政处罚。
生态环境局	告知内容	1. 项目必须符合国家、省及所在区域产业政策要求。 2. 项目必须符合区域发展规划和环境功能区划、“三线一单”管控要求，不涉及环境敏感区。 3. 项目必须符合法律、法规、规章、标准规定的环境保护要求； 4. 项目应在开工建设前办理“建设项目环境影响评价审批”事项，若由于建设方案等内容尚未确定，确实无法编制环境影响评价报告且必须开工的项目，需在项目开工建设前与有管辖权限的生态环境主管部门对接，签订《建设项目环境影响评价承诺书》，并在 30 个工作日内完成环境影响评价报告编制并报有审批权的生态环境主管部门审批。 5. 在项目单位实行告知承诺和容缺办理后，生态环境主管部门组织对申请人履行承诺的情况进行检查，对未履行承诺或未开展承诺义务的，撤销施工许可决定并依法追究责任。同时，将对项目单位不履行承诺的不良行为纳入信用评价体系，并向社会公开。

	建设单位承诺内容	1、本单位已详细了解过告知事项，并承诺根据告知要求开展各项工作，项目在“五通一平”后30个工作日内完成建设项目环境影响评价审批工作。 2、同意生态环境主管部门将本次申请纳入社会信用考核范畴，若存在失信行为，依法接受信用惩戒。 3、本单位将自觉落实环境保护主体责任，履行环境保护义务，严格按照本承诺及项目环评文件所列性质、规模、地点、采用的生产工艺及拟采取的环境保护措施进行项目建设和生产经营。 4、本单位将严格执行各项环境保护标准，落实配套建设的环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产的环保“三同时”制度，确保污染物达标排放。在项目投产前落实污染物排放总量指标来源，并申报排污许可证，按照规定开展环境保护验收，经验收合格后，项目方正式投入使用。 如违反上述承诺，我单位承担相应责任。因虚假承诺骗取批复，被撤销批复所造成的的经济和法律后果，愿意自行承担。
法定代表（签字）： 建设单位（盖章）： 年 月 日		

