

武汉市江夏区行政审批局
武汉市江夏区发展和改革局
武汉市江夏区自然资源和城乡建设局
武汉市江夏区住房和城乡建设局
武汉市江夏区住房和城市更新局
武汉市生态环境局江夏区分局 文件
武汉市江夏区财政局
武汉市江夏区经济信息化和科技创新局
武汉市江夏区园林和林业局
武汉市江夏区水务和湖泊局

夏行审规〔2024〕1号

关于印发《江夏区拿地即开工实施方案 (试行)》的通知

各街道办事处，区人民政府各部门、各直属机构：

《江夏区拿地即开工实施方案（试行）》经报请区人民政府

同意，现印发给你们，请遵照执行。



2024年9月12日

江夏区拿地即开工实施方案（试行）

根据《关于印发武汉市拿地即开工实施方案（试行）的通知》（武发改规〔2024〕1号）文件精神，为持续深化社会投资领域工程建设项目审批制度改革，优化营商环境，推进工程建设项目“拿地即开工”制度落地实施，结合我区实际情况，特制定本实施方案。

一、主要目标

进一步优化工程建设项目审批制度改革举措，推动工程建设领域改革集成创新，着力构建科学、便捷、高效的工程建设项目审批和管理体系，促进有效社会投资，切实增强企业的改革获得感，助力营商环境再优化、再提升。

二、适用范围

本方案适用于江夏区社会投资工程建设项目。项目应具备以下条件：

- （一）符合相关规划、产业政策、生态环保和安全要求；
- （二）土地权属清晰，征收补偿安置落实到位；
- （三）属于企业投资备案类项目；
- （四）建设单位自愿履行承诺，信用记录良好。

同时，不包括《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》中所列的特殊建设工程，重污染、高耗能、高排放、高环境风险、高安全风险、严重影响生态的工程建设项目，存在重大维稳风险的工程建设项目。

三、改革任务

(一) 进一步优化项目立项用地审批

1. 简化项目立项程序。备案类项目遵照属地管理、及时备案的原则，在项目开工建设前，建设单位通过在线平台填写全部项目信息，经审核通过后，可自行打印备案证。核准类项目，环评审批和节能审查在项目开工前办理。（责任单位：区发展和改革委员会、区行政审批局、区生态环境分局）

2. 明确用地出让前审核管控。在出具挂牌设计条件时一并出具 1:500 地形图及规划信息图，明确用地周边规划市政道路与设施、各类规划绿地、水域、文物、国安、地铁、航空等控制线。依据上位规划，明确拟出让地块的规划用地性质、建筑面积、容积率、建筑限高、公共设施配套等相关事项的管控要求，作为挂牌条件内容纳入土地出让合同。（责任单位：区自然资源和城乡建设局）

3. 优化土地出让方式和转型利用机制。推广项目用地“带方案”出让和“标准地”出让，落实分区域分行业的绩效准入要求，实现产业用地地价和产业绩效挂钩，推出长期租赁、先租后让、租让结合等新型供地方式，高效服务优质产业项目落地。对不在产业聚集区内的存量工业用地转型发展商业、办公、服务业、城市物流集配设施或者教育科研、文化旅游、社会福利等，符合规划及满足消防、安全、环保等要求的，以支持为原则，实行先行收储，再挂牌出让。（责任单位：区自然资源和城乡建设局）

4. 推行用地规划许可豁免审批。建设单位凭国有建设用地使

用权出让合同或不动产权证等土地使用有关文件，即可申请办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。建设单位可自行选择是否办理建设用地规划许可证。（责任单位：区自然资源和城乡建设局、区行政审批局）

5.实行“多评合一+区域评估”模式。实行“同一街道、园区一次评估（评价）、结果共用”，对产业开发区域提前统一编制区域环评、地质灾害评估、水土保持评价、地震安全性评价、矿产资源压覆证明、建设项目安全预评价、节能评估、建设项目文物保护和考古评价、气候可行性论证评价、洪水影响评价评估和区域水资源论证等区域评估文件。深化区域综合评估成果应用，在土地出让或划拨前，主管部门告知建设单位相关建设要求。（责任单位：区发展和改革委员会、区自然资源和城乡建设局、区住房和城乡建设局、区生态环境分局、区水务和湖泊局、区应急管理局、区文化和旅游局、区气象局、区行政审批局等部门和单位，各街道（办事处）、管委会）

（二）进一步优化项目工程规划审批

6.推行工程规划许可豁免审批。纳入武汉市建设工程规划许可豁免项目清单范围管理的项目，免于或无需办理工程规划许可。（责任单位：区自然资源和城乡建设局）

7.减免工业项目有关费用。对工业项目生产性设施（车间、厂房）免征城市基础设施配套费、人防工程易地建设费。工业项目配套行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积的比例按不超过10%进行控制（同时纳入规划设计条件），建筑面

积占项目总建筑面积的比例按不超过 20%进行控制,对符合条件的工业项目实行城市基础设施配套费减免。(责任单位:区经济信息化和科技创新局、区自然资源和城乡建设局、区发展和改革局、区行政审批局)

(三) 进一步优化项目建筑施工审批

8.试行单独核发基坑支护和土方开挖工程施工许可证。对工程质量安全可控且合同工期不少于半年的阶段项目,建设单位在依法确定施工总承包单位后,根据项目实际情况自行选择是否先行办理基坑支护和土方开挖阶段施工许可证。(责任单位:区行政审批局、区住房和城乡建设局)

9.简化基坑支护和土方开挖阶段施工许可证办理条件。满足单独办理基坑支护和土方开挖阶段施工许可证条件的项目,建设单位可以国有建设用地使用权出让合同或不动产权证等作为用地手续,以建设工程规划条件作为规划手续,申请办理基坑支护和土方开挖阶段施工许可证。(责任单位:区行政审批局、区住房和城乡建设局)

(四) 进一步优化项目竣工验收审批

10.全面推行单位工程单独竣工验收。对办理一张建设工程规划许可证但涉及多个单位工程的项目,已满足使用功能且符合相关条件的单位工程可实行单独竣工验收。其中工业、仓储物流项目分期办理规划条件核实的项目,原则上不限定分期总数。对能满足独立使用功能的厂房、车间、仓库(连体建筑除外)等,可申请分期办理规划条件核实。单位工程完成质量竣工验收后,

消防验收（备案）管理部门出具消防验收指导意见，人防部门出具人防工程监督指导意见，规划部门出具建设工程竣工验收规划条件核实证明，城建部门出具档案验收意见。单位工程验收合格后，可单独投入使用。（责任单位：区住房和城乡建设局、区自然资源和城乡建设局、区发展和改革局）

11.全面实行竣工联合验收。建设项目具备联合验收条件后，建设单位按要求申办联合验收。项目施工许可核发部门组织各专项主管部门开展联合验收，对所有验收（备案）都通过的项目出具竣工联合验收意见书，并自动推送至不动产登记部门。建设单位凭竣工联合验收意见书办理不动产首次登记手续。（责任单位：区住房和城乡建设局、区自然资源和城乡建设局、区发展和改革局、区园林和林业局、区行政审批局）

12.全面推进“多测合一”改革。深度整合联合验收和不动产登记阶段涉及的规划核实测量、土地核验测量、不动产测量、绿地核实测量、人防核实测量和地下管线测量等各类测量测绘规范，实行统一的工程建设项目“多测合一”成果技术规定和建筑面积计算规则，推进“一次委托、统一测绘、成果共享”。（责任单位：区自然资源和城乡建设局、区住房和城乡建设局、区发展和改革局、区园林和林业局）

13.推行“验登合一”改革。在联合验收的基础上，在竣工验收阶段整合不动产权证同步办理业务，将国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记事项纳入竣工验收阶段，并提前提供房产测绘服务，工程建设项目在联合验收完成后即完成不动产登记，竣工

验收结果文件与不动产证同步发放，实现“验收即办证”。其中简易低风险工程在竣工验收阶段，通过政府购买服务，由相应测绘机构进行“多测合一”测量，服务费用纳入财政预算。（责任单位：区住房和城乡建设局、区自然资源和城乡建设局、区发展和改革委员会、区园林和林业局、区财政局）

（五）进一步深化改进环评审批

14.落实环评审批告知承诺制。列入《武汉市建设项目环评审批正面清单》的项目，实行环评审批告知承诺制。实行环评审批告知承诺制的项目，不再对其环境影响报告书（表）开展实质性审查，可不作受理公示、批前公示，直接出具环评审批意见。生态环境部门负责做好告知承诺制审批项目技术复核工作，经技术复核发现项目环评文件存在严重质量问题和弄虚作假情形的，予以撤销环评批复，并将失信行为纳入信用管理。（责任单位：区生态环境分局）

15.落实主要污染物总量指标要素保障。项目废水（不涉及重金属污染物）进入城镇污水处理厂处理且不超过10000吨/年，或项目天然气锅炉满足低氮燃烧排放控制要求且总吨位小于20蒸吨/小时，或项目生产环节二氧化硫、氮氧化物、颗粒物、挥发性有机污染物排放量均小于0.5吨/年的，建设单位免于提交项目相关主要污染物总量指标申请。生态环境部门依据项目环评文件确定的新增总量指标出具替代来源的函件，在区域内按总量替代基本原则予以平衡并明确总量指标来源。（责任单位：区生态环境分局）

（六）进一步优化市政公用接入服务机制

16.推行水电气网报装“一事联办”。进一步完善供水、用电、通信、燃气、排水等公共服务办理流程，优化报装、验收、通水（电、气、网）等节点程序和流程，打造企业水电气网报装“一事联办”。在项目开工前办理报装手续，在工程施工阶段完成相关建设，竣工验收后直接办理接入。（责任单位：区住房和城乡建设局、区行政审批局、区城市管理执法局、区水务和湖泊局、区水务总公司、区供电公司、区有关燃气经营单位）

17.完善微型市政和小型管线工程备案机制。针对国有建设用地上独立建设的微型市政工程（公厕等建筑面积小于100平方米，用地面积小于100平方米的市政项目）和小型管线工程（含独立申报的过街横穿管、20米及以下既有道路改造或新增管、管径200mm及以下水源和气源工程、35千伏及以下电源工程），对于满足备案制申报条件的项目，不对具体方案开展技术性审查，进行要件核查后，出具项目备案证明。建设单位应严格按照项目备案提交的建设方案实施建设，并在项目完工后及时将竣工资料向相关单位申请报备。（责任单位：区自然资源和城乡建设局、区住房和城乡建设局、区城市管理执法局）

（七）进一步完善审批服务机制

18.大力推行告知承诺制。建设单位根据项目实际情况，可自行选择审批事项办理是否采用告知承诺方式。相关部门和单位根据建设单位申请承诺事项，确定项目综合要求清单，一次性告知建设单位。建设单位按照清单开展前期工作，按规定缴纳相关

规费。建设单位作出书面承诺后，相关部门和单位不再对项目方案进行实质性审查，3个工作日内办理完成全部审批审查手续。可告知承诺的审批事项包括：固定资产投资项目备案、建设用地规划许可、规划（建筑）方案审查、建设工程规划许可、不动产权登记、建筑工程施工许可、应建防空地下室的民用建筑项目报建审批、占用挖掘城市道路许可、城镇污水排入排水管网许可、城市建筑垃圾处置核准等。（责任单位：区自然资源和城乡建设局、区发展和改革委员会、区住房和城乡建设局、区城市管理执法局、区水务和湖泊局、区行政审批局）

19.实行线上多证联办。对选择采用告知承诺方式的建设单位，相关部门和单位根据其告知承诺事项，实行“全程网办，一次申报，并联审批，同步发证”。可以一次性联办证书包括：固定资产投资项目备案证、建设用地规划许可证、规划（建筑）方案审查意见书、建设工程规划许可证、不动产权证、建筑工程施工许可证、应建防空地下室的民用建筑项目报建审批行政许可决定书、占用挖掘城市道路许可证、城镇污水排入排水管网许可证、城市建筑垃圾处置核准证等。（责任单位：区行政审批局、区住房和城乡建设局、区发展和改革委员会、区自然资源和城乡建设局、区城市管理执法局、区水务和湖泊局）

20.逐步推行“先建后验”。在线性项目和重点工业项目中试点建立以承诺为前提，以政策性条件引导、企业信用承诺、事中事后有效监管为核心的审批机制。建设单位在依法取得土地使用权，并按要求作出相应承诺后，自主依法依规开展设计和施工，竣工

后根据涉及事项接受相关验收。（责任单位：区住房和城乡建设局、区自然资源和城乡建设局、区发展和改革委员会、区园林和林业局、区行政审批局）

21.推行帮办代办服务。建强帮办代办服务队伍，进一步发挥区、街道（开发区）两级帮办中心以及区科技创新和人才服务中心的帮办作用，配备专业帮办人员，提供政策咨询、申报辅导、业务协调、进度跟踪、结果反馈等全流程帮办代办服务。（责任单位：区行政审批局、区自然资源和城乡建设局、区住房和城乡建设局、区发展和改革委员会、区水务和湖泊局、区生态环境分局、区园林和林业局等部门和单位，各街道（办事处）、管委会）

（八）推行工业仓储用地项目“一站式”审批服务

22.聚焦工业仓储用地项目，进一步再造审批流程、完善审批机制，提供“一站式”审批服务。

（1）建立“一站式”审批服务机制。在工业仓储用地项目的供地、规划许可、施工许可、竣工验收等各阶段均实行“一家牵头、一口受理、并联审批、限时办结”的工作机制，为企业办事提供“一门一窗”服务。（责任单位：区行政审批局、区自然资源和城乡建设局、区住房和城乡建设局、区发展和改革委员会、区园林和林业局）

（2）推进“带方案挂牌”审批模式。积极推行工业仓储用地带方案挂牌，土地出让后不再审核规划设计方案。对出让土地的工程建设项目，建设用地审批纳入立项用地规划许可阶段予以实施。竞得单位按规定缴纳相关规费，并取得固定资产投资备案证

后，规划部门在2个工作日内同步办理成交确认书、土地出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和不动产权证。
(责任单位：区自然资源和城乡建设局、区发展和改革委员会)

(3) 实施施工图设计文件抽查制度。工业仓储用地项目不再强制要求开展施工图审查。建设单位自申请施工许可之日起1个月内，将设计完成的施工图设计文件上传至施工图设计文件审查管理系统。区建设部门负责对设计质量进行监管，对上传的施工图设计文件进行抽查，对抽查发现的违法违规行为，依法依规予以处理。(责任单位：区住房和城乡建设局)

(4) 推行建筑施工阶段免于办理环评。在工业仓储用地建设标准厂房项目、仓储物流项目，在建筑施工阶段免于办理环评。项目建成投入运营前如存在其他需开展环境影响评价情形的，建设单位应依法办理或督促其他责任人依法办理环评手续。(责任单位：区生态环境分局)

(5) 允许工业仓储用地项目生产设备先行进场调试。对有设备试运行需求的工业仓储用地项目，建设单位根据项目实际情况，可在完成主体建设后联合验收前向规划、建设、质监等专项部门申请提前服务，具备专项验收条件的项目可申请生产设备提前进场安装调试。(责任单位：区住房和城乡建设局、区自然资源和城乡建设局)

(6) 绿地率实行告知承诺制。建设单位在办理工业仓储用地项目的联合验收时，“绿地率”验收不作为其前置条件，可采用告知承诺方式办理。(责任单位：区园林和林业局)

(7) 优化社会投资简易低风险项目审批服务。宗地内单体建筑面积不大于 10000 平方米、建筑高度不高于 24 米，功能单一、技术要求简单的工业厂房、仓储项目，从取得用地到完成不动产登记按 3 个阶段，共 9 个工作日办结，即开工许可验发阶段，含企业投资项目备案、建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可（建设工程质量安全监督手续并入施工许可证审批）等许可事项，合计 3 个工作日；竣工联合验收备案阶段，合计 5 个工作日；不动产登记阶段，合计 1 个工作日。（责任单位：区住房和城乡建设局、区自然资源局、区发展和改革委员会、区园林和林业局、区行政审批局）

四、保障措施

(一) 加强统筹落实。区工程建设项目审批制度改革领导小组办公室做好统筹推进，各相关单位要按照本实施方案制定本部门的具体落实方案，采取有力措施，建立“目标一致、步调统一、改革同步”的长效协作机制，确保各项改革举措落实到位及项目审批各阶段、各环节无缝衔接。

(二) 加强监管联动。按照“谁主管、谁监管、谁负责”的原则，各相关职能部门和单位应当坚持放管结合、放管并重，履行监管职责，健全监管规则，优化监管程序，创新监管方式，明确监管事项和内容，防止出现监管真空。及时全面准确归集监管过程中产生的信用承诺和履约践诺信息至信用平台，依法依规开展失信惩戒。

(三) 加强担当作为。相关单位积极创造条件，主动靠前服

务，组织完善“多测合一”“区域评估”“工业标准地”供地等配套措施，做好咨询答疑服务，确保“拿地即开工”制度落地见效。要落实好“三个区分开来”原则和容错机制相关规定，对法律法规未明确限制的探索性实践中出现的失误，未造成重大损失和社会负面影响的，不进行追责问责。

在“拿地即开工”制度推行过程中，如审批权限经调整发生变化，由调整后的相应部门履职。本方案自公布之日起施行，有效期2年（在有效期内取得自然资源和规划部门土地使用有关文件的项目，均适用本方案）。

武汉市江夏区行政审批局办公室

2024年9月12日印发

共印17份