

# 江门市自然资源局 江门市住房和城乡建设局 文件

江自然资〔2022〕628号

---

## 江门市自然资源局 江门市住房和城乡建设局 关于印发江门市工业用地“带方案出让” 工作指引的通知

各县（市、区）自然资源局、住房和城乡建设局，各有关单位：

现将《江门市工业用地“带方案出让”工作指引》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中如遇到问题请径向市自然资源局、市住房和城乡建设局反映。

附件：江门市工业用地“带方案出让”工作指引

江门市自然资源局

江门市住房和城乡建设局

2022年9月25日

（联系电话：3160637）

**公开方式：主动公开**

---

江门市自然资源局办公室

2022年9月25日印发

---

# 江门市工业用地“带方案出让”工作指引

为贯彻落实党中央、国务院关于进一步深化工业用地市场化配置改革、优化营商环境的工作部署，促进我市工业经济高质量发展，根据《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）《江门市工程建设项目审批制度改革实施方案》（江府〔2019〕23号）和相关法律法规要求，结合我市实际，制定本工作指引。

## 一、名词解释

本工作指引所称“带方案出让”是指工业用地出让前，由申请主体先行编制该用地的建设工程设计方案和施工图设计，经相关部门审查后，由市或县（市、区）自然资源主管部门纳入供地方案，实行“带方案”公开挂牌出让。在土地受让人签订土地使用权有偿使用合同并按规定完成相关手续后，各县（市、区）自然资源主管部门和住房城乡建设主管部门可依申请核发建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑施工许可等相关证书，无需再进行建设工程设计方案审查和施工图审查。

市政府储备土地的申请主体为市土地储备中心，各县（市、区）政府储备土地的申请主体为各县（市、区）土地实际管理者，

可为土地储备部门、园区管委会、镇街政府等。

## 二、适用范围

“带方案出让”由申请主体根据实际需要自愿申请，适用于江门市市本级和各县（市、区）通过公开出让的以下工业用地（含仓储用地）：

（一）符合国土空间规划（城乡规划、土地利用规划、主体功能规划）。

（二）已办理土地征收、转用手续。

（三）已按照《江门市重点工业项目评审办法（试行）》（江府办函〔2021〕164号）的要求办理项目准入评审或备案。

## 三、办理流程

（一）申请规划条件。

由申请主体依据土地管理权限向市或县（市、区）自然资源部门申请办理规划条件。自然资源部门依据地块所在控制性详细规划出具规划条件。没有控制性详细规划的，按《江门市城乡规划委员会重点工业项目规划条件 专责小组工作规则》的要求办理。

（二）建设工程设计方案审查。

申请主体按照规划条件编制建设工程设计方案，报属地自然资源部门审查，属地自然资源部门办理设计方案审查时，按需、统一、限时征求消防、人防、教育、民政、应急、公安等主管部

门意见。建设工程设计方案审查通过后，由属地自然资源部门按规定进行批前公示，并依法出具《建设工程设计方案审查意见书》。

### （三）办理施工图预审查。

申请主体根据规划条件或经批准的建设工程设计方案组织编制施工图设计，委托施工图审查机构进行施工图设计文件（含消防、人防）技术审查。审查通过后，由施工图审查机构出具技术性预审意见。

### （四）办理土地出让。

申请主体将已通过审查的设计方案和《建设工程设计方案审查意见书》一并提交自然资源部门办理用地出让业务。履行土地出让法定审批程序后，自然资源部门将规划条件、建设工程设计方案及其他法定内容一并纳入土地出让公告。

### （五）办理许可证。

土地受让人凭建设用地规划条件、土地出让合同和立项文件等资料，分别向属地自然资源部门、施工图审查机构、住房城乡建设部门申请办理《建设用地规划许可证》《广东省施工图设计文件审查合格书》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。对“带方案出让”的工业用地，自然资源部门、住房和城乡建设部门依法核发《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，不再进行实质性审查。

#### 四、其他要求

（一）“带方案出让”由申请主体根据实际需要自愿申请。申请主体可申请将建设工程设计方案、施工图纳入“带方案出让”。未纳入“带方案出让”的建设工程设计方案、施工图按原审批流程办理。

（二）拟出让地块的建设工程设计方案、施工图按照建设工程规划许可、施工许可阶段的深度进行设计，并应符合规划条件、《江门市城乡规划技术标准与准则》及相关规范、标准的要求。自然资源部门、住房城乡建设部门按照工程建设项目审批制度相关要求审批。

（三）土地受让人取得土地后，如由于技术规范、施工条件等原因确需修改建设工程设计方案的，可在不突破规划条件要求的前提下按程序向属地自然资源部门申请办理。建设工程设计方案调整后，不再重新签订出让合同。

如需调整施工图设计，应重新委托施工图审查机构进行施工图设计文件（含消防、人防）技术审查，施工图设计修改原则上不能突破规划条件和经批准的建设工程设计方案。

（四）严格跟踪管理。镇街政府应积极履行项目监管责任，加强日常巡查，发现竞得人不按经批准的建设工程设计方案、施工图进行建设，应督促纠正和处置。违反合同约定和有关法规的，应追究竞得人的违约责任，并纳入征信管理。