

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〕756号

江门市自然资源局 江门市住房和城乡建设局 关于印发江门市推进产业项目“拿地即开工” 工作指引的通知

各县（市、区）政府，市直有关单位：

为深入推进“工业振兴”“园区再造”工程，加快推进产业项目落地投产，推动“拿地即开工”，现将《江门市推进产业项目“拿地即开工”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。

江门市自然资源局

江门市住房和城乡建设局

2022年11月14日

公开方式：主动公开

江门市自然资源局办公室

2022年11月16日印发

江门市推进产业项目“拿地即开工” 工作指引

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革决策部署和省市优化营商环境的工作部署，深入推进“工业振兴”“园区再造”工程，加快推进产业项目落地投产，推动“拿地即开工”，根据《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》和相关法律法规，结合我市实际情况，制定本工作指引。

一、工作目标

通过探索产业项目“标准地”供应，“带项目”“带方案”出让土地，实行“预审查”、“告知承诺制”等措施，使项目投资单位在取得工业用地土地使用权后，在最短时间内获得规划许可、施工许可，实现“拿地即开工”的目标。

二、实施范围

本实施方案所指产业项目用地，是指经市招商联席会议审议通过或备案，符合相关规划，已办理土地征转手续的工业用地、物流仓储用地，危险化学品建设项目除外。

三、实施原则

“拿地即开工”审批模式以意向用地单位自愿申请为前提，由项目申请人对通过事中事后监管能够纠正的审批事项作出相应

承诺，项目申请人自行承担未按承诺进行建设产生的风险和损失。

四、实施流程

（一）实行“标准地”供应的工作流程

1.前期准备阶段

（1）开展区域评估。市级相关部门制定本单位相关事项区域评估实施细则，指导各县（市、区）政府（园区管委会）分类推进区域评估工作。

各县（市、区）政府（园区管委会）组织有关部门或者委托第三方机构对工业园区或连片工业用地的压覆矿产、环境影响、节能评价、地质灾害、地震安全性、水土保持、洪水影响评价、文物考古调查等事项实行区域评估。

（2）构建“标准地”控制指标体系。按照《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》和《江门市重点工业项目评审办法（试行）》的工作要求，各县（市、区）政府会同相关部门制定工业园区或连片工业用地的准入标准，明确产业方向、投资强度、亩产税收、容积率、能耗要求、环保要求、安全要求等指标。

（3）建立“标准地”用地库。各县（市、区）自然资源部门建立工业用地“标准地”用地库，将标准已明确，完成用地、用林、用海报批手续，达到净地出让条件的用地纳入“标准地”用地库。

(4) 按“标准地”招商。招商部门依据区域评估成果、“标准地”控制指标体系、“标准地”用地库开展招商。意向用地单位与各县（市、区）政府（园区管委会、镇街政府）签订投资建设协议前，招商部门提前告知意向用地单位可进行用地预申请和申请“拿地即开工”快捷审批模式。

2. 预申请阶段

项目经市招商联席会议审议通过或备案后，意向用地单位根据用地管理权限向自然资源部门提出用地预申请。

自然资源部门根据相关规划要求，制定用地规划条件。通过江门市“多规合一”协同平台推送相关部门，相关部门提出本行业技术设计和管理要求，形成土地资源和技术控制指标清单，一并提供给意向用地单位。意向用地单位申请“拿地即开工”审批的，应尽早委托设计机构开展建设工程设计方案编制，还可进一步委托开展施工图设计。

3. 预审查阶段

意向用地单位依据规划条件编制建设工程设计方案，报属地自然资源部门开展预审查，属地自然资源部门办理设计方案预审查时，按需、统一、限时征求住建（消防、人防）、教育、民政、应急、公安等主管部门意见。建设工程设计方案预审查通过后，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

程设计方案预审查意见书》。

意向用地单位可以根据《建设工程设计方案预审查意见书》、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）技术预审查。预审查通过后，由施工图审查机构出具技术性预审意见。

意向用地单位申请预审查应按规定签订承诺书并通过工程建设建设项目审批管理平台项目会商系统（<http://gcjs.jiangmen.cn/aplanmis-mall/rest/main/toMainIndexPage>）提出申请。

4.土地供应阶段

自然资源部门将规划条件纳入供地方案，按规定程序报市政府或县（市、区）政府批准后，将“标准地”具体控制指标纳入土地供应公告进行发布。

明确土地受让人后，各县（市、区）政府（园区管委会）与土地受让人签订项目监管协议。项目监管协议应载明“标准地”控制指标要求、指标复核办法、国有建设用地使用权转让须满足条件、违约责任等内容。

5.拿地开工建设阶段

土地受让人签署国有建设用地使用权出让合同，取得土地使用权后，及时按要求向各审批部门补齐相关材料。

项目建设工程设计方案与预审查方案保持一致的,核发工程规划许可前免于批前公示,土地受让人根据预审查意见直接申请办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证,如土地受让人调整项目建设工程设计方案的,应重新开展设计方案批前公示及审查审批。

土地受让人如已完成施工图审查的,可在申请《建设工程规划许可证》时,一并向住建部门申请核发《建筑工程施工许可证》,或者提供桩基、基坑相应阶段满足勘察设计文件编制深度规定的施工图设计图纸和相应阶段工程的勘察设计施工图技术性审查意见,先行申请核发基础阶段(含桩基、基坑)的建筑工程施工许可证。

(二) 实行“带项目”“带方案”出让的工作流程

1. 咨询服务

招商引资的工业项目,各县(市、区)招商部门会同相关产业主管部门对必要性、可行性、建设内容、建设规模等进行论证,提出产业准入条件、履约监管要求、产业监管要求、自然资源管理要求等。

2. 办理流程。

项目经市招商联席会议审议通过或备案后,按《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》(江自然资〔2022〕628号)规定的流程办理。

五、保障措施

(一) 压实工作责任。“拿地即开工”审批服务涉及面广，流程调整大，各业务部门要提高服务意识，提前介入，主动服务，切实提高审批效率，压实工作责任，确保审批服务事项顺利实施。

(二) 加强代办帮办。各园区管委会要加强代办帮办队伍建设，建立代办帮办考核制度，扩大代办帮办服务范围，积极推行线上线下代办帮办服务，努力提升服务水平。

(三) 加强宣传引导。各园区管委会、招商部门要通过多途径宣传“拿地即开工”工作指引，增进企业和群众对改革的了解和支持，各审批部门要及时回应群众关切，为顺利推进改革营造良好舆论环境。

(四) 加强监督管理。在推进改革的过程中，要强化事中事后监管措施，对于实行预审查前申请人承诺的事项，审批部门应当按照承诺标准要求进行检查，承诺人未履行承诺的，审批部门要依法撤销行政审批决定并追究承诺人的相应责任。土地使用权人按照相关规定和既定计划建设实施，造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》规定处置。各县(市、区)依据自行制定的工业用地“标准地”竣工验收和达产复核具体办法，按照事先约定条

件进行对标验收。

- 附件：1.广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）（粤工信规字〔2022〕2号）
- 2.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（江自然资〔2022〕628号）
- 3.“标准地”供应的工作流程图
- 4.“带项目”“带方案”出让的工作流程图