汕尾市工程建设项目“土地资源和技术控制指标清单”制度实施细则

(征求意见稿)

为贯彻落实国务院、省政府关于深化“放管服”改革、优化营商环境的统一部署，配合工程建设项目审批制度改革，进一步完善构建便捷高效的审批体系，提高工程建设项目审批效率，规范和优化工程建设项目出让用地管理工作，根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《广东省人民政府关于印发广东省全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（粤府〔2019〕49号）、《广东省自然资源厅关于印送<广东省工程建设项目领域“土地资源和技术控制指标清单”制度制定工作指引>的函》（粤自然资函〔2019〕1897号）有关要求，结合我市实际，制定本细则。

一、涵义

“土地资源和技术控制指标清单”制度，是指在出让土地前，以“多规合一”为基础，全面明确项目建设相关管控要求、技术设计要点和市政公用基础设施连接设计、迁改要求并形成一张清单，在出让土地时一并交付用地单位，并作为项目审批管理、技术审查的主要依据的制度。

二、适用范围

本细则适用于我市行政区域内各类房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目（不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程）出让用地管理。由市人民政府组织自然资源局、各行业主管部门、公共服务企业联合制定，并根据广东省工程建设项目审批制度改革要求，按期制定发布“土地资源和技术控制指标清单”、抓紧实施“土地资源和技术控制指标清单”制度，最终实现“企业拿地后即可开工建设”的改革目标。

三、实施内容和程序

（一）自然资源局牵头开展宗地普查、评估评价

**1、工作内容。**自然资源局领取拟出让的政府储备用地的规划条件后，组织各部门、单位开展地块的前期普查、评估评价工作。

**市自然资源局：**负责开展出让土地范围内地质灾害评估、压覆矿产资源查询工作，提供宗地地质灾害危险性评估意见、压覆矿产资源查询意见。

**市住房和城乡建设局：**负责核查出让宗地范围内供水管线、排污管线现状，供气等管线现状，涉及迁改的，提出基本迁移要点。

**市文化广电旅游体育局：**负责出让土地范围内地上、地下考古调查勘探等查询工作。

**市气象局：**提供宗地气象可行性专业评估或评价意见。

**市应急管理局：**负责普查出让宗地范围及周边一定区域内是否有危险化学品生产、储存企业和危险化学品重大危险源单位，并提出处理意见；负责出让宗地地震安全性评价的监督管理工作，根据《中国地震动参数区划图》提供宗地所在区载的地震动参数。

**市水务局：**对水土保持、防洪进行专业评价并对评估工作出具意见。

**市工信局：**负责核查的涉及通讯管线迁改情况出具迁改要点和管理标准，并配合完成通信管线迁改工作。

**市供电局：**负责核查出让宗地范围内供电等管线现状，涉及迁改的，提出基本迁移要点。

**市工信局、新区管委会：**产业园区的工业产业项目出让前，负责制定产业准入标准和产业用地标准，制定并实施土地利用绩效评估的指标、标准、方法和程序等。

**2、工作程序**

**（1）**自然资源局将拟出让的政府储备用地的规划条件、宗地信息（包括用地面积、建筑面积、规划用地红线图或选址红线图），以发文形式发送给相关职能部门、单位开展地块的前期普查、评估评价工作。

**（2）各行业主管部门、单位**在收到前期普查、评估评价工作通知后，在10个工作日内将出让宗地或宗地所在区域的普查、评估意见反馈给自然资源局。如涉及宗地面积较大或存在特殊情况，无法在规定时间内反馈意见的，可与自然资源局沟通，根据实际工作情况适当延长回复时间。

（二）各行政主管部门、公共服务企业提出管理清单

**1、工作内容。**各行业主管部门、公共服务企业应当根据宗地的规划条件，结合出让土地前期普查、评估评价阶段的评估评价情况，以及报建或验收环节必须遵循的管理标准，提出“清单式”管理要求，在项目后续报建或验收环节，不得擅自增加清单外的要求。

**市自然资源局：**明确规划设计条件，结合出让土地前期普查时发现有需要保护的历史建筑提出具体要求、保护细则；因地制宜提出海绵城市建设控制指标；提供铁路保护管理规定，道路及设计指标等相关意见。

**市住房城乡建设局：**对于普查清点出的园林绿化提出处理意见，对发现有需要保护的古树名木提出具体要求及保护细则。

配合自然资源部门对出让地块开发建设项目是否符合绿色建筑及装配式建筑等政策规定提出意见。

**市人防办：**提出人防工程建筑指标，设计要求等方面的规定；

**市文化广电旅游体育局：**对文物考古调查评估时发现的地下文物提出具体要求和保护细则，对地上需要保护的文物提出具体要求。

**市应急管理局：**对于在普查时发现的危险化学品生产、储存企业和危险化学品重大危险源单位提出处理要求。

**市政管线相关行业主管部门（市住建局、市工信局、汕尾供电局）：**分别提供出让地块周边管线现状情况、周边的连接点、公共设施连接设计等规定；如需审核建设项目具体使用量才能提供连接点的，应当先提供临时连接点方案。

**市工信局、新区管委会：**产业园区工业产业项目出让前，提出土地利用绩效指标、标准，监管，包含产业要求、环保要求、投资强度等内容。

除以上部门外，自然资源局将根据出让地块规划条件要求建设的配套公共服务设施及市政设施（幼儿园、中小学、居委会、警备室、公交站、消防设施、邮政设施、供电设施等）情况，征询相应主管部门意见，各主管部门应当提供公共服务设施及市政设施建设标准等相关规定。

**2、工作程序**

（1）自然资源局综合汇总上一阶段工作（宗地前期普查、评估评价阶段）获取的前期普查、评估评价成果及宗地规划条件等信息，以发文形式发送给各行业主管部门、公共服务企业。

（2）各行业主管部门、公共服务企业应当在7个工作日内，根据相关工作要求，依提出“清单式”管理要求，以书面形式加盖公章后，反馈给自然资源局。

（三）市自然资源行政主管部门向用地单位交付清单。

自然资源局汇总各行业主管部门、公共服务企业提供的用地管理清单，并形成“土地资源和技术控制指标清单”，在土地出让后将“土地资源和技术控制指标清单”一并交付用地受让单位。

四、保障措施

（一）严格督促落实

各相关职能部门机构要提高政治站位，充分认识工程建设项目审批制度改革的重要意义，依照本细则及各自职能履行职责，按需制订有关配套文件和办事指引，加强部门协作，提高办事效率。

对不工作推进不力，特别是未按时完成阶段性工作目标的部门，由市建设工程项目审批制度改革工作领导小组按照有关规定问责、约谈，对未按照相关规定和要求履行职责的进行通报批评。

（二）建立专人联络机制

自然资源局和各行业主管部门、公共服务企业应明确1名工作联络人，负责协调处理信息收发、通报案件进展情况，督办跟踪本单位未及时办结的案件。

（三）建立重大、疑难案件协调机制

对于在案件办理过程中遇到的重大疑难问题，市自然资源局牵头组织召开联席会议，及时协调解决。

五、本细则自印发之日起实施，有效期 年；国家对有效期内另有规定的，按照国家有关规定执行。

|  |
| --- |
| 土地资源和技术控制指标清单 |
| **编号** | **清单模块** | **责任部门** | **资源核查及评估内容** | **管理清单内容** |
| 1 | 规划设计条件 | 市自然资源局 | —— | 容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑退线等 |
| 2 | 历史建筑保护 | 市自然资源局/市文化广电旅游体育局 | 核查是否涉、涉及具体情况 | 保护要求 |
| 3 | 道路设计 | 市自然资源局 | —— | 指标内容 |
| 4 | 轨道、铁路交通保护 | 市自然资源局 | 核查是否涉、涉及具体情况 | 保护要求 |
| 5 | 公共配套设施及市政设施配建要求 | 市自然资源局 | —— | 要求配建的配套公共配套设施及市政设施情况及标准等 |
| 6 | 地质灾害评估 | 市自然资源局 | 评估结果 | 保护要求 |
| 7 | 绿色建筑及装配式建筑要求 | 市住房和城乡建设局 | —— | 是否符合绿色建筑及装配式建筑等政策规定 |
| 8 | 市政道路衔接要求 | 市住房和城乡建设局 | 核查是否涉及现状市政道路 | 对出让地块建设内容涉及市政道路的，提出道路设计及其与现状、在建和拟建道路的衔接要求 |
| 9 | 人防工程要求 | 市人防办 | —— | 人防工程建筑指标、设计要求等方面的规定 |
| 10 | 燃气管线 | 市住房和城乡建设局 | 核查是否涉、涉及具体情况 | 周边管线现状情况、周边的连接点、公共设施连接设计等规定 |
| 11 | 园林绿化要求 | 市住房和城乡建设局 | —— | 对于普查清点出的园林绿化提出处理意见，对发现有需要保护的古树名木提出具体要求及保护细则。 |
| 12 | 地上、地下文物保护要求 | 市文化广电旅游体育局 | 核查是否涉、涉及具体情况 | 保护要求（关于地下文物的摸查情况和保护细则，以及对地上需要保护的文物提出具体要求） |
| 13 | 供水及排水管线 | 市住房和城乡建设局 | 核查是否涉、涉及具体情况 | 周边管线现状情况、周边的连接点、公共设施连接设计等规定 |
| 14 | 电力管线 | 市供电局 | 核查是否涉、涉及具体情况 | 周边管线现状情况、周边的连接点、公共设施连接设计等规定 |
| 15 | 通信管线 | 市工信局 | 核查是否涉、涉及具体情况 | 周边管线现状情况、周边的连接点、公共设施连接设计等规定 |
| 16 | 重大危险源评估 | 市应急管理局 | 评估结果 | 对于在普查时发现的危险化学品生产、储存企业和危险化学品重大危险源单位提出处理要求。 |
| 17 | 地震评估 | 市应急管理局 | 提供宗地所在区载的地震动参数 | —— |
| 18 | 气象评估；气象设施和气象探测环境保护；雷电灾害风险评估 | 市气象局 | 提供宗地气象可行性专业评估或评价意见；核查是否涉及具体情况；评估结果 | 保护要求（根据《气象设施和气象探测环境保护条例》提出具体要求）；保护要求。 |
| 19 | 工业产业项目的产业、投资评估 | 市工信局、新区管委会 | 制定产业准入标准和产业用地标准，制定并实施土地利用绩效评估的指标、标准、方法和程序等 | 提出土地利用绩效指标、标准，监管，包含产业要求、环保要求、投资强度等内容。 |