

DB 3206

地方标准

DB 3206/T 1082—2024

一般工业项目“拿地即开工”工作规范

Work specification for "land acquisition and construction" of general industrial projects

2024 - 07 - 19 发布

2024 - 07 - 19 实施

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 基本原则	2
5 基本要求	2
6 服务流程	2
7 服务支撑	3
8 评价改进	3
附录 A（资料性） 项目策划生成管控条件清单	5
附录 B（资料性） 一般工业项目“拿地即开工”申报表	6
附录 C（资料性） 代办服务委托协议	7
参考文献	9

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由南通市数据局提出并归口。

本文件起草单位：启东市数据局、海安市数据局、南通市通州区数据局、如东县数据局、如皋市公共资源交易中心。

本文件主要起草人：李云丹、毛江华、朱成竹、张建驰、史曦、蔡春华、钱梦煜、黄未珊、刘华、孙雯。

一般工业项目“拿地即开工”工作规范

1 范围

本文件规定了一般工业项目“拿地即开工”工作规范的基本原则、基本要求、服务流程、服务支撑、评价改进等要求。

本文件适用于土地出让类工业项目。本文件不适用于：法律法规明确应当公开招标的项目；涉及重大社会稳定风险、重大环境影响、公共安全的项目；涉及易燃易爆危险品、危险化学品的生产或储运项目，以及因环保、消防等原因不宜开展提前介入技术辅导的项目；国家规定的限制类和淘汰类项目，《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》中的项目。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 38227—2019 投资项目建设审批代办服务规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

拿地即开工 land acquisition and construction

在项目取得建设用地批准手续前的准备时间内，通过强化项目前期策划生成和业务协同，同步落实项目开工前应具备的各项建设条件和管控要求。在规定的时间内取得建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等许可，具备项目开工法定条件的项目审批服务方式。

3.2

合规性检查 compliance check

对拟建项目土地用途、区域规划、产业政策、生态环境、文物保护、灾害防御、国家安全等各类规划要求进行检查。

3.3

建设条件确定 determination of construction conditions

通过部门业务协同，明确开工前所需具备的各类建设条件和管控要求。

3.4

牵头单位 initiating unit

由市（县、区）人民政府指定的牵头指导“拿地即开工”的工作部门。

3.5

意向单位 intended unit

有项目投资意向的企业和社会组织。

4 基本原则

4.1 自愿守信

以企业自愿申请为前提，对提交申请材料的真实性承诺，自愿承担项目前期策划生成产生的设计、环评、能评、水土保持、审图等费用，及不能获得项目用地、项目策划生成期间国家相关法律和标准调整等风险。

4.2 合法合规

确保“拿地即开工”办理过程中的合法合规，科学合理协调审批事项之间的关系。

4.3 公平公正

所有在本规范要求范围内的项目经合规性检查认可后，意向单位均平等享有提交“拿地即开工”申请的权利。牵头单位及行政审批部门在“拿地即开工”工作中保持公正，严禁徇私舞弊。

5 基本要求

5.1 人员要求

- 5.1.1 应具备较高的政治素养和较强的为民服务意识，做到忠于职守、廉洁奉公。
- 5.1.2 应具备良好的沟通、协调、组织、服务能力。
- 5.1.3 应熟悉相关政策法规、审批业务知识，线上线下办理渠道和具体办事流程。

5.2 制度要求

满足标准化、规范化、便利化、电子化要求。

6 服务流程

6.1 前期策划

- 6.1.1 属地镇（园区）人民政府（管委会）、街道办事处组织开展项目合规性检查，合理把握项目准入。
- 6.1.2 对通过合规性检查符合要求的拟建项目，确定建设条件，形成项目建设条件清单，清单涵盖开工前与立项、用地、规划、设计、开工建设相关，包括各类行政许可、评估评价、中介服务、市政公用服务等方面的建设条件和项目策划生成管控条件清单（具体见附录 A）。
- 6.1.3 经合规性检查符合要求的，意向单位可向牵头单位提交“拿地即开工”申请表（具体见附录 B）。
- 6.1.4 意向单位按属地政府提供的地块经济技术指标及管控要求、土地红线图、地形现状图、市政管网图等数据信息，先行开展项目总平方案（含管线综合）、施工图设计文件等材料的编制工作。

6.2 项目生成

- 6.2.1 牵头单位主动与行政审批部门对接，行政审批部门围绕“拿地即开工”申请项目合规性检查和

建设条件确定的内容，开展从立项至施工许可阶段涉及相关审批事项的技术性审查。

6.2.2 意向单位确定施工、监理单位，准备各类审批事项报批资料。

6.2.3 土地招拍挂前，牵头单位协调意向单位与行政审批部门，完成对出让地块项目建设工程设计方案、用地规划、建设工程规划、施工图设计文件的技术辅导。

6.2.4 土地招拍挂阶段，意向单位及时完成施工阶段各类合同归集准备工作，牵头单位协调行政审批部门完成施工许可技术辅导。

6.2.5 意向单位提交的申请材料、建设内容发生重大变化，或提供虚假资料，中途放弃，以及相关法律法规、政策要求发生变化的，相关行政审批部门应当依法处置。

6.3 成果转换

6.3.1 意向单位成功竞得土地使用权后正式确定为项目建设单位，签订土地出让合同，按时缴清各项税费，根据审批要求向行政审批部门提交申报材料。

6.3.2 行政审批部门根据建设项目审批流程，在项目取得建设用地批准手续后，高效办结建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、审图合格证、建筑工程施工许可证。

7 服务支撑

7.1 项目储备

对通过合规性检查符合要求的项目，应及时纳入项目储备库。对储备库内项目，应准确掌握项目信息，动态跟踪项目进度。

7.2 部门协作

牵头单位负责协调各相关部门。各部门应密切配合，强化项目前期策划生成，协调解决相关问题，实现“拿地即开工”。

7.3 代办帮办

7.3.1 各地项目审批部门应按 GB/T 38227 要求建立项目代办帮办服务团队。

7.3.2 依托项目代办帮办服务团队，建立“拿地即开工”项目前期辅导机制，根据项目投资意向单位的代办帮办需求，签订代办服务委托协议（具体见附录 C），配合行政审批部门，全程跟踪服务，做好各项服务工作。

7.4 资料归档

应将相关资料按 GB/T 32169.3—2015 中 4.7 的要求归档。

8 评价改进

8.1 评价

8.1.1 应建立工业项目“拿地即开工”服务评价机制，采用自我评价、建设单位评价、第三方评价等方式，对服务全流程进行评价。

8.1.2 应建立投诉机制，畅通投诉渠道。

8.2 改进

应建立持续改进机制。根据评价结果，及时采取措施，优化工作流程，并对改进情况进行跟踪。

附录 A
(资料性)
项目策划生成管控条件清单

表A.1给出了项目策划生成管控条件清单应包含的内容。

附表A.1 项目策划生成管控条件清单

管控维度	管控要求
空间布局约束	各类开发建设活动应符合国土空间规划、城镇总体规划、土地利用规划、详细规划等相关要求。
污染物排放管控	严格落实污染物排放总量控制制度，用于建设项目的“可替代总量指标”不得低于建设项目所需替代的主要污染物排放总量指标。
环境风险防控	合理布局工业、商业、居住、科教等功能区块，严格控制噪声、恶臭、油烟等污染物排放较大的建设项目布局。
资源利用效率要求	根据《中华人民共和国大气污染防治法》，禁燃区禁止新建、扩建燃用高污染燃料的项目和设施。

附录 B

(资料性)

一般工业项目“拿地即开工”申报表

表B.1给出了一般工业项目“拿地即开工”申报表应包含的内容。

附表B.1 一般工业项目“拿地即开工”申报表

申报单位信息 (必填)	申报单位名称			
	统一社会信用代码 (组织机构代码)		法定代表人	
	申报联系人		联系方式	
拟建设项目 信息 (必填)	项目名称			
	项目拟开工时间		项目拟建成时间	
	总投资额(万元)			
	项目建设内容和规模、 能耗情况(可另附页)			
	用地面积(平方米)		建筑面积 (平方米)	
	项目建设地点			
项目申报单位 承诺	<p>1. 以上填报内容及申请“拿地即开工”所提交材料均真实有效；</p> <p>2. 自愿承担不能获得项目用地、项目策划生成期间国家相关法律和标准调整等风险；</p> <p>3. 严格按获得审批许可的内容组织实施，不得擅自更改已批准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。</p> <p>4. 建设项目的环评影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。</p> <p>5. 未按《固定资产投资项目节能审查办法》规定进行节能审查，或节能审查未通过的项目，建设单位不得开工建设，已经建成的不得投入生产、使用。</p> <p style="text-align: right;">单位(签章)： 年 月 日</p>			
项目所在镇 (园区、街道) 意见	<p style="text-align: right;">单位(签章)： 年 月 日</p>			
牵头部门 意见	<p style="text-align: right;">单位(签章)： 年 月 日</p>			

附 录 C
(资料性)
代办服务委托协议

表C.1给出了代办服务委托协议应包含的内容。

附表 C.1 代办服务委托协议

代办服务委托协议
<p>委托方(甲方): _____</p> <p>受托方(乙方): _____</p> <p>甲乙双方本着自愿委托、无偿代办的原则,经友好协商,达成如下协议并共同遵守。</p> <p>一、委托事项</p> <p>甲方自愿将以下事项委托乙方提供代办服务:</p> <p>1. 委托事项: _____</p> <p>2. 委托权限: 甲方委托乙方申报审批各环节,领取审批决定文件。办理过程中可根据审批部门需要另行签署授权委托书。</p> <p>二、人员确定</p> <p>1. 甲方指派经办人_____ (电话: _____), 具体负责与乙方的日常沟通联系,协助乙方开展工作。</p> <p>2. 乙方指派代办帮办员_____ (电话: _____), 为甲方提供有关服务。</p> <p>3. 双方经办人分别代表甲方和乙方履行各自工作职责。双方人员确定后,不宜随意更改,确需变更,应及时书面通知对方。</p> <p>三、甲方权利和义务</p> <p>1. 按时向乙方提供准确、真实的申报材料,并对材料的合法性负责,因甲方弄虚作假,以欺骗手段等获得审批结果的,由此产生的法律后果,由甲方承担。</p> <p>2. 因审批结果引起的争议,甲方可依法提起行政复议或行政诉讼,行政复议的被申请人和行政诉讼的被告为作出行政许可的审批部门。</p> <p>3. 甲方应及时缴纳相关法律、法规规定其应缴纳的各类规费。</p> <p>4. 甲方发现乙方代办人员明显不称职的,可向乙方说明原由,申请撤换。</p> <p>5. 对乙方代办服务、廉政行为进行监督和评价,客观反映代办帮办员的服务,并对代办工作提出意见和建议。</p> <p>四、乙方权利和义务</p> <p>1. 为甲方在相关部门办理审批事项提供业务咨询、指导、申报等服务。</p> <p>2. 根据申报进度计划进行有序申报,确保各项工作有序、高效推进。跟踪审批进度,及时向甲方反馈办理进展情况,对疑难问题进行协调。</p> <p>3. 乙方对甲方的信息负有保密义务,非经甲方同意,不得向第三方透露。</p> <p>4. 乙方不得将甲方所委托事项转委托给第三方。</p> <p>5. 乙方有义务保管甲方所提交的材料,若因丢失造成甲方损失的,乙方应承担相应责任。</p>

附表 C.1 代办服务委托协议（续）

五、协议终止

1. 委托代办事项办结后，本协议自行终止。
2. 甲方有权根据实际情况提出终止委托，委托终止。
3. 申请不符合法定条件、标准且不具备办结条件，乙方在说明理由后，委托终止。
4. 甲方在办理过程中有弄虚作假行为以及拒不履行本协议约定职责行为的，乙方告知后有权立即终止本委托协议。

六、争议解决

双方因本合同产生争议的，应协商解决，协商不成可选择以下第种方式解决。

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁；
2. 向_____人民法院提起诉讼。

七、其他约定

1. 甲乙双方应根据委托事项情况协商制定合理的申报计划，双方根据计划安排各自工作，任何一方不得无故拖延，影响进度计划。
2. 本协议所提及的委托代办服务，不收取代办费用。其他依法依规应当由甲方承担的费用，由甲方支付。
3. 乙方认真依法履行有关代办服务职能，但不保证所委托代办事项能完全按照甲方所希望的时间和结果办结。
4. 本协议经甲乙双方或其代表人签字并加盖公章后生效，生效日期以最后签字日为准。
5. 本协议未尽事宜，由双方共同协商解决。
6. 本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

甲方：

(盖章)

代表人(签字)：

乙方：

(盖章)

代表人(签字)：

签订时间： 年 月 日

参 考 文 献

- [1] 《中华人民共和国招标投标法》
 - [2] 《中华人民共和国城乡规划法》
 - [3] 《中华人民共和国土地管理法》
 - [4] 《产业结构调整指导目录》
 - [5] 《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》
 - [6] 《江苏省城乡规划条例》
 - [7] 《建筑工程施工许可管理办法》
 - [8] 《关于强化工程建设项目前期策划生成推动实现“拿地即开工”的指导意见》（苏工改办〔2020〕1号）
 - [9] 《南通市一般社会投资项目“拿地即开工”审批服务实施办法（试行）》（通协调办发〔2021〕9号）
-