

龙岩市住房和城乡建设局  
龙岩市发展和改革委员会  
龙岩市自然资源局 文件  
龙岩市人民防空办公室  
龙岩市行政服务中心管理委员会

龙建综〔2020〕41号

---

龙岩市住房和城乡建设局 龙岩市发展  
和改革委员会等五个部门关于印发优化  
社会投资简易低风险工程建设项目审批服务  
和质量安全监管模式的实施意见(试行)的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、发展和改革委员会、自然资源局、人民防空办公室、行政服务中心管理委员会，市直有关单位：

经市政府研究同意，现将《关于优化社会投资简易低风险工

程建设项目审批服务和质量安全监管模式的实施意见(试行)》印发给你们，请认真贯彻落实。



龙岩市住房和城乡建设局



龙岩市发展和改革委员会



龙岩市自然资源局



龙岩市人民防空办公室



龙岩市行政服务中心管理委员会

2020年9月15日

# 关于优化社会投资简易低风险工程建设项目 审批服务和质量安全监管模式的实施意见(试行)

为深入贯彻落实党中央、国务院关于优化营商环境的决策部署，进一步优化办理建筑许可营商环境，提升我市社会投资简易低风险建设工程项目的审批服务，根据《福建省提升营商环境行动计划》（闽委办[2018]9号）、《关于印发福建省全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（闽政办[2019]34号）等要求，对标办理建筑许可营商环境评估标准和借鉴先进地区做法，制定本实施意见：

## 一、工作目标

以提升企业的感受度和获得感为导向，聚焦办理建筑许可短板弱项，统筹谋划、精准施策，有效减少手续、缩短时间、降低成本，力争我市办理建筑许可的手续减少5个以上，时间减少50天以上，成本降至2%（工程造价占比）以内，建筑质量指数大幅提升，进一步优化我市营商环境，促进经济高质量发展。

## 二、实施范围

本实施意见所指的社会投资简易低风险工程建设项目，是指新改扩建、宗地内总建筑面积小于5000平方米、单体建筑面积小于2500平方米、单层建筑高度小于5米和建筑总高度小于24米且无地下室，年综合能耗1000吨标准煤以下，功能单一、技术要求简单的工业仓储（包含配套用房）备案制社会投资项目。涉及易燃易爆、有毒有害、化工品、危险品的项目，以及涉及《建设

项目环境影响评价分类管理名录》环境敏感区和涉及自然保护区、风貌保护、轨道交通保护、文物保护等特定区域的项目除外。

社会投资简易低风险工程建设项目由属地发改(工信)牵头,自然资源、环境生态、应急管理部门配合共同确认。

### 三、主要措施

#### 1. 精简审批事项

(1) 免于开展交通影响评价、洪水影响评价、取水论证、节能评价、地质灾害评价、地震安全性评价,不纳入环境影响评价的管理,免于办理建设项目环境影响评价审批或备案手续。(责任部门:市、县(区)自然资源、水利、发改、工信、环境生态、地震等部门)

(2) 生产性工业、仓储建筑(不含配套用房)免于办理修建防空地下室审批,免于办理人防地下室易地建设手续,免收人防地下室易地建设费。非生产性建筑人防地下室异地建设费减半收缴。(责任部门:市、县(区)人防、财政等部门)

(3) 实行土地带方案出让,不再进行方案设计审查。(责任部门:市、县(区)自然资源部门)

(4) 位于已开展水土保持区域评估、中心城区(含县、市、区)坡度小于5度且在水土流失易发区以外的项目免于办理水土保持登记表备案;征占地面积不足0.5公顷且挖填土石方总量不足1千立方米的项目,免于办理水土保持评价、水土保持方案审批,生产建设单位依法做好水土流失防治工作。(责任部门:市、县(区)水利部门)

(5)免于办理建设施工场地的污水排入排水管网许可,免于办理建筑能效测评和人防、工程档案、水、电的竣工验收及竣工验收备案等手续,强化过程监管和四方验收,相关职能部门通过现场检查的方式加强事中事后监督。(责任部门:市、县(区)住建、人防、供水、供电等部门)

**2.改进施工图审查方式。**施工图审查结论不再作为核发施工许可证的前置条件,改由设计单位和设计项目负责人提交设计质量书面承诺并对质量负主体责任,在办理施工许可证前上传施工图设计文件到施工图审查信息管理系统。按照属地管理、分级负责原则,由所在地住建部门委托符合资质要求的施工图审查机构进行审查。施工图审查机构审查发现施工图设计文件存在问题的,应及时将审查意见在线推送至建设单位和设计单位组织修改。落实设计人员终身责任制,推行建筑师负责制,勘察、设计单位项目负责人对因勘察、设计导致的工程质量事故或质量问题承担责任。(责任部门:市、县(区)住建、财政等部门)

**3.免于办理岩土测试。**对于位于开发(工业园)区范围内及其管理的新出让土地的社会投资简易低风险项目,岩土测试调整为由开发(工业园)区管理部门在土地出让前组织完成初勘,初勘成果提供给土地使用权受让人使用。对位于非开发(工业园)区范围内及其管理的新出让土地的社会投资简易低风险项目,岩土测试调整为由相应自然资源部门在土地出让前组织完成初勘,初勘成果提供给土地使用权受让人使用。初勘费用列入土地收储

成本，勘查时限压缩至 10 个自然天内。（责任部门：市、县（区）自然资源、财政等部门，各级开发区（工业园）管委会）

**4. 改进供排水供电接入服务。**对连接水管的直径不大于 10 厘米的供水外线接入，日排水量不大于 50 吨、连接水管的直径不大于 50 厘米的排水外线接入，电压等级在 10 千伏以下（不含 10 千伏）、报装容量不大于 200 千瓦的供电外线接入。

（1）免于办理行政许可手续。管线长度小于 200 米（含），不需破坏城市主干道或快速路（不含人行道）和砍伐迁移珍稀树木、古树名木的，免于办理规划、施工、占用挖掘道路、砍伐迁移树木等行政许可手续，施工方案确定后推送城市管理（交通、公路）、交警、林业、排水管理等部门，待施工方案确定后进行报备，即由项目业主负责，将需临时占用道路、绿化事项向城市管理（交通、公路）、交警、林业、排水管理等部门报备，免收相关费用，由项目业主并按修复水平不低于原状恢复绿化、道路并将竣工实测报告成果报自然资源部门备案，建设单位免于办理相应的审批手续。管线长度大于 200 米的，城市管理（交通、公路）部门牵头实行联合办理并于 10 个工作日内办结并向自然资源局申请办理验线、竣工规划条件核实审批手续。（责任部门：市、县（区）城市管理、交通、公路、自然资源、财政、交警、林业、住建等部门）

（2）免收外线敷设接驳费用。对位于开发（工业园）区范围内及其管理的新出让土地项目，外线接入由开发（工业园）区管理部门在土地出让前组织实施并支付外线敷设接驳费用。对位

于非开发（工业园）区范围内及其管理的且在城市供水排水范围内的新出让土地项目，外线接入由自然资源部门在土地出让前组织实施并支付外线敷设接驳费用。外线敷设接驳费用列入土地收储成本。（责任部门：市、县（区）自然资源、财政等部门，各级开发区（工业园）管委会）

（3）先行开展外线接入建设。供水、供电企业和排水管网权属单位接到通知后在规定时间内进行现场勘察，在施工许可前完成表前工程施工并具备供水、供电条件，表后工程由建设单位负责供水、供电管网建设；排水应在现场勘察时告知建设单位红线内接入管井的位置、标高及污水预处理设施要求，并在项目竣工投产前完成外线建设，建设单位完成红线内管网及污水预处理设施后即可申请接入。（责任部门：市、县（区）供电、供水、排水等部门）

（4）最大限度压缩接入时限。无外线工程供排水接入时限不超过4个工作日；有外线工程供排水接入时限不超过9个工作日；10千伏及以下高压用电单、双电源不超过14个和23个工作日，低压用电不超过7个工作日。（责任部门：市、县（区）住建、供水、供电等部门）

**5. 免于征收城市基础设施配套费。**为降低企业成本，减轻企业负担，激发实体经济市场活力，对工业用地使用权人在符合城乡规划、不改变用途的前提下，提高工业用地土地利用率和增加容积率的，不再补缴土地出让金，免收城市基础设施配套费。（责任部门：市、县（区）自然资源、住建、财政等部门）

**6. 简化工程规划许可证和施工许可手续。**新出让土地的项目建设工程规划许可不再作为依申请事项，由自然资源部门内部共享土地出让信息，在签订土地出让合同时，项目业主单位可即时领取建设用地规划许可证；根据建设用地确认书领取工程规划许可证；自有土地项目的简易社会投资低风险项目建筑设计方案实行报备制，凭项目备案与出具规划条件、建筑设计方案申领工程规划许可证。建筑工程施工许可证、工程质量安全监督登记合并申办，时限压缩至2个工作日内，一次申报同步获取等审批证照。（责任部门：市、县（区）自然资源、住建等部门）

## **7. 优化工程质量安全监管**

**（1）调整强制监理范围。**社会投资简易低风险项目不再强制聘请监理机构，建设单位根据自愿原则，可以采用自我管理、全过程咨询或建筑师负责制等管理模式，对施工全过程履行监理职责。建设单位需聘请监理机构进行监理的，监理机构仍须符合资质规定。（责任部门：市、县（区）住建部门）

**（2）实施差别化质量安全监管。**建立风险分级清单，根据不同风险类别设立不同频次和等级的检查要求，在确保工程质量安全的前提下，强化参建单位内部风险管控，出台差异化风险防控的风险分级监督检查标准、施工安全风险分级管控技术指南、工程质量风险分级管控技术指南等差别化质量安全监管措施，建立基于工程性质、规模、技术难度及参建方的信用状况等客观因素的差异化风险防控的质量安全监管体系。工程监督管理机构根

据差异化风险防控质量安全监管体系开展监管工作，实行全过程信用管理。（责任部门：市、县（区）住建部门）

**（3）提升现场质量安全监督人员素质。**工程项目注册监理工程师、注册建筑师、注册结构师、注册岩土工程师等相关人员除满足法律法规要求的资格和工作年限外，还应满足本科或以上的学历要求。工程质量安全监督管理人员除满足法律法规要求的资格、工作年限外，需取得省政府颁发的行政执法证，还应满足工程类本科及以上学历要求。（责任部门：市、县（区）住建部门）

**（4）完善施工现场质量安全监督措施。**针对社会投资简易低风险项目，质量安全监督机构在首次或后续的现场监督检查时应一并检查施工图审查修改意见的落实情况；在项目建设至主体结构封顶后、装饰装修施工前实施一次消防、质量安全现场联合监督检查，重点检查参建单位开展质量安全风险技术检查的情况、施工图设计文件审查意见修改情况等，检查结果向社会公开并计入各参建单位和相关人员的信用信息档案。（责任部门：市、县（区）住建部门）

**（5）开展工程质量潜在缺陷责任保险试点工作。**建设单位可通过购买工程质量潜在缺陷责任保险（或类似保险产品）的方式，防范和化解工程质量风险，保证工程质量，保障工程所有人权益。（责任部门：市、县（区）住建、银（保）监部门）

## **8. 实行简易竣工验收**

(1) 取消土地核验、建设工程档案验收、人防工程竣工验收备案、建设工程竣工验收备案，仅保留特殊建设工程消防验收和建设工程竣工规划条件核实。

(2) 建设单位组织设计、勘察、施工、监理等参建各方进行工程竣工验收，验收合格后形成《建设工程竣工验收报告》。

(3) 建设单位自行接收保管建设工程档案。各参建单位按《建设工程档案的验收标准》(GB/T50328-2019)要求进行档案收集、编制、整理及归档，并向建设单位移交相关工程档案，确保档案齐全、完整和永久安全管理。

(4) 当竣工规划核实发现建设与工程规划许可证不一致的，由建设单位承担相应的法律责任。建设规模超出社会投资简易低风险项目适用范围时，需补交城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费，以及由政府承担的工程勘察费、施工图审查费、供排水外线连接等相关费用。

(责任部门：市、县（区）自然资源、住建、人防、财政等部门)

## **9. 优化不动产登记服务**

(1) 实行“多测合一”。对工程建设项目由建设单位委托一家测绘单位实施测绘，将与不动产登记、竣工验收相关的规划条件核实测量、用地复核测量、绿地测量、宗地测量、房产测量、消防测量等纳入“多测合一”范围，实行一次委托、联合测绘、成果共享。(责任部门：市、县（区）自然资源、住建、人防等部门)

(2) 转变测绘成果审核方式。小型低风险社会投资项目测绘成果的审核由“事前审”转变为“事后查”，免于土地核验测量、计容面积测量、宗地图测量、地下管线测量、绿地率测绘、房产测绘等成果审核，测绘成果的真实性、准确性、规范性由实施测绘的测绘单位负责。测绘主管部门对测绘单位推送的测绘资料及成果进行检查及抽查，加强事中事后监管工作。(责任部门：市、县（区）自然资源、住建等部门)

(3) 凭竣工规划条件核实意见书和测绘成果报告书，以及消防验收合格书或消防验收备案办理不动产权登记。(责任部门：市、县（区）自然资源部门)

(4) 将与不动产登记相关的土地增值税、企业所得税、契税等税种征收纳入行政服务中心实行一窗集成登记服务，免收不动产首次登记费，首次登记时限压缩在 1 个工作日内完成。(责任部门：市、县（区）自然资源、税务等部门)

**10. 特小型房建和市政项目便利措施。**建筑面积在 500 平方米以下（含）的新改扩建工程，以及不涉及建筑主体和承重结构、使用功能变动，或未超过设计标准增加楼面荷载的既有建筑装修工程，无需办理施工许可手续，工程质量监督机构无需出具工程质量安全监督报告。工程竣工后仅需办理工程规划条件核实，无需实行联合验收，无需办理城建档案验收、其它建设工程的消防验收备案抽查等手续。建设单位办理工程规划许可后（含既有建筑涉及立面改造和功能变更的）即可开展施工。(责任部门：市、县（区）自然资源、住建等部门)

**11. 推广审批全过程电子化。**将电子证照生成作为审批服务环节，纳入办事流程，实现电子证照在线提取、自动核验、全流程网络化应用，电子证照互认共享。推广“电子签章”、“电子档案”等功能，实现审批全过程电子化。（责任部门：市大数据局、档案局，市县（区）相关审批部门）

**12. 加强事中事后监管。**按照“谁审批谁监管、谁主管谁监管”的原则，对改变审批方式、免于审批、简化审批和实行告知承诺等事项，制定事中事后监管细则，切实履行监管主体责任。对违法违规、不履行承诺的不良行为记入信用档案，并向社会公开，形成“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。（责任单位：市、县相关监管部门）

#### **四、工作保障**

**（一）加强咨询培训服务。**进一步完善实体大厅窗口、咨询热线电话、微信网络平台等多种线上线下咨询模式，提高受理人员的专业水平和职业素养，为企业提供专业权威咨询服务。采用政策解读、专场培训、业务指导等方法，对政策管理人员、企业办事人员、图纸设计人员进行多角度、全方位的专题培训，广泛宣传改革举措。（责任部门：市、县（区）工程建设项目审批改革办、改革涉及相关部门）

**（二）强化资金落实保障。**强化社会投资简易低风险项目提升办理建筑许可工作资金保障，对委托施工图审查机构进行审查增加的财政支出，按属地原则由同级财政予以保障；因在土地出让前完成岩土测试增加的相关费用，在土地出让前完成外线敷设

接驳增加的相关费用，以及“五通一平”基础设施建设资金，列入土地收储成本从土地出让收入中列支。（责任部门：市、县（区）财政、自然资源、住建等部门，各级开发区（工业园）管委会）

**（三）培育提升案例样本。**各审批部门要按照工作方案要求和操作规定落地执行，做到环节以外无环节。注重过程管理和结果留痕，按照世行有对比、可检查、图表化等标准，精心培育可供检验、核查的典型案例和核验数据，提升核验数据的详实性和说服力。（责任部门：市、县（区）工程建设项目审批改革办、改革涉及相关部门）

**（四）抓实政策措施落地。**加强对各县（市、区）业务指导，工作开展情况定期报告；对未按工作政策执行的部门进行通报，确保举措落实到位，推动重点难点问题的化解和落实。（责任部门：市工程建设项目审批改革办）

本实施意见自印发之日起施行。符合本实施意见审批服务优惠政策的建设项目，建设单位已缴纳或已产生的费用，不予退还或不予补贴。国家和省另有新规定时，按照新规定执行。

---

抄送： 市政府办。

---

龙岩市住房和城乡建设局

2020年9月15日印发

---