

# 成都市规划和自然资源局文件

成自然资规〔2020〕5号

## 成都市规划和自然资源局 关于印发《成都市工程建筑项目生成阶段 优化提升实施意见（试行）》的通知

市政府有关部门、有关单位：

为进一步推动工程建设项目审批制度改革工作提质增效，按照《成都市人民政府关于印发〈成都市关于进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案的通知〉》（成府发〔2020〕6号）要求，对现行建设项目（建筑类）生成前置服务阶段和项目生成阶

段进行优化，提出如下实施意见，请各单位遵照执行。

特此通知。



成都市规划和自然资源局

2020年7月28日



# 成都市工程建筑项目 生成阶段优化提升实施意见

为进一步推动工程建设项目审批制度改革工作提质增效，按照《成都市人民政府关于印发〈成都市关于进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案〉的通知》（成府发〔2020〕6号）要求，根据《成都市规划和自然资源局等四部门关于印发〈成都市工程建设项目流程优化提升及“多审合一、多证合一”工作实施意见〉的通知》（成自然资规〔2019〕3号）和《成都市规划和自然资源局关于印发〈成都市建设项目用地预审和规划选址合并办理实施细则（试行）〉〈成都市建设项目用地预审和规划选址合并办理指南（试行）〉的通知》（成自然资规〔2020〕2号），对现行建设项目（建筑类）生成前置服务阶段和项目生成阶段进行优化，具体内容如下。

## 一、适用范围

成都市市域范围内的建筑项目（以下简称一般项目）、已通过建设项目用地预审的单独选址建筑类项目（以下简称单独选址项目）。

## 二、优化提升内容

### （一）项目生成阶段全流程优化

一般项目流程和单独选址项目流程基本一致，个别环节和内容进行了调整。

1. 提供准确用地信息。一般项目在项目生成前，在规划基础要素服务阶段，提供项目所在地准确的规划及权属信息。各区（市）县规划和自然资源局依据建设单位申请，提供控规信息图、勘测定界工作图、合规性初审意见、规划红线图、拟建项目规划范围信息图（叠加了控规信息图、勘测定界工作图及航空限高）等规划基础要素。单独选址项目取得建设项目用地预审与选址意见书时已通过合规性审查，此阶段不再出具合规性初审意见。

2. 减少审查内容和环节。将现有合规性审查、项目生成阶段合并为项目生成阶段。合并后的项目生成阶段分主线流程和辅线流程。主线流程包括办理规划条件、建设条件集成、建设项目预审与选址意见书（仅针对一般项目中的拟划拨用地）和合规性审查意见4个事项，取消拟供地意见函办理事项。单独选址项目此阶段不需出具合规性审查意见，在出具正式勘测定界图后直接纳入项目合规库。同时，将阶段内非招拍挂项目审批环节和单独选址项目由7个串联环节精简为3个（附件1），招拍挂项目精简为2个（附件2）。

3. 进一步减少办理时限。通过环节优化，事项精简，调整后的非招拍挂项目审批时限由36天减少为20天，招拍挂项目审批时限由36天减少为15天。单独选址项目审批时限由29天减少为20天。

4. 优化主线辅线审查事项。为了提高项目生成效率，将水电气通讯线路迁改工作前期咨询、净地审查、地下文物勘探等工

作纳入辅线事项，与主线事项同步办理。在项目生成前，勘测定界工作图基础上出具规划红线图。在项目生成阶段，在用地权属边界不变的前提下，待正式规划条件出具后，再出具正式的勘测定界图，以便进一步明确土地分类，完善权属信息。将原建设条件集成并联单位中市文广旅局负责出具的宗地地下文物保护意见纳入辅线事项办理，主线流程中仅针对地上文物保护单位提出保护意见。

## （二）进一步完善各项工作规则

针对项目生成阶段的堵点难点，完善相关工作规则。

1. 为加快项目推进，强化区（市）县规划和自然资源局项目生成阶段主体责任。

（1）下放审查事项。在提供土地利用总体规划技术审查报告并完善相关审核标准的前提下，将土地利用总体规划的审查事项，下放到各区（市）县规划和自然资源局办理（环城生态区范围内项目由市规划和自然资源局规划处审查）。在提供规划基础要素服务阶段，由各区（市）县规划和自然资源局对土地利用总体规划技术审查报告进行审查并出具初审意见，在项目生成阶段，出具合规性审查意见并纳入合规库。

（2）理顺区（市）县规划和自然资源局项目生成阶段推送管理。在完成规划基础要素服务阶段后，由区（市）县规划和自然资源局汇总资料推送到建审平台，并通知建设单位申请项目生成。在完成项目生成阶段，由区（市）县规划和自然资源局汇总

主线事项以及辅线事项办理结果，并分三类情况办理。对招拍挂项目，由各区（市）县规划和自然资源局开展上市前期准备工作；对其它非招拍挂项目（含单独选址项目）新供地项目，推送到立项用地阶段办理供地；对取得新规划条件的存量用地，通知申请单位开展土地用途变更前期手续。生成阶段办理结果还要同步推送给市文广旅局，以便开展下一步工作。

（3）深化项目牵头责任制。各区（市）县规划和自然资源局作为项目生成阶段的牵头部门，负责接受项目申请，以及基础要素阶段及生成阶段各类资料的初审及相关事项审定工作。负责项目拟建范围的确定和各类资料的归集汇总。负责对主线、辅线各环节统筹推进。牵头负责组织对项目办理工程中存在的问题开展并联协商，组织提供项目报建综合咨询服务。市规划和自然资源局各牵头处（室）需及时解决职责范围内办理规则、建审系统及办件中存在的问题，相互配合、共同推进。

2. 针对较为普遍存在的控规用地边界与权属边界不一致的问题，确定以下原则：

（1）新建项目及周边均为国有未供应地时，勘测定界工作图以控制性详细规划为准。

（2）如新建项目或周边土地为已取得或部分取得国有土地使用权的，且新建项目用地或与之接壤的用地均不涉及公共设施或公共空间用地时，以权籍边界为准出具勘测定界工作图。

（3）如新建项目用地或与之接壤的用地为公共设施或公共

空间用地的，在确定权籍边界后，导致拟建公共设施或公共空间项目规划用地面积减少且不超过 100 平方米的，直接出具勘测定界工作图（各区（市）县规划和自然资源局同步开展控规维护工作）。减少面积超过 100 平方米的，先出具土地面积勘测计算图，经属地区（市）县规划和自然资源局开展控规核定，并按控规调整程序办理完成后，重新申请规划基础要素服务。

3. 不符合土地利用总体规划、涉及按控规调整或有需要整合的国有未供应地的，先出具土地面积勘测计算图，待完成控规调整或取得整合双方同意后，重新申请出具拟建项目规划范围信息图。

4. 确定航空限高查询规则。按建设用地边界四至坐标，直接查询航空限高数据，并标注到拟建项目规划范围信息图上。

5. 关于已取得国有土地使用权证的划拨用地内符合规划用地性质及相关规划要求的局部改建项目，按照内部建设办理。由属地区（市）县规划和自然资源局按照实际情况，划定拟建建筑范围，作为规划红线图、拟建项目规划范围信息图的依据，直接进入项目生成阶段。净地审查和地下文物勘探只针对拟建范围开展。此类项目不再办理供地手续。

6. 对土地整合项目，须取得土地业主同意后，按整合后的整宗用地进入规划基础要素服务阶段和项目生成阶段。

对在权籍调查测绘过程中发现有需要整合的国有未供应土地时，出具土地面积勘测计算图，由区（市）县规划和自然资源局

局出具函复意见。待申请单位出具整合用地申请后，按整合后的整宗用地，重新申请规划基础要素服务。

### 7. 对于单独选址项目项目生成阶段的有关规则

(1) 在项目生成之前，首先要完善详细规划。此类项目在取得建设项目用地预审与选址意见书，完成发改立项及征后实施工作后，申请人进入规划基础要素服务阶段之前应完成详细规划的编制工作。位于城镇开发边界内的此类项目所在区域应具备控制性详细规划。位于城镇开发边界外的无控规覆盖的项目，申请人在取得建设项目用地预审与选址意见书后，应参照《成都市规划管理技术规定》编制修建性详细规划，由区（市）县规划和自然资源局审批后，作为后续办理规划行政许可的依据。在规划基础要素服务阶段，控制性详细规划信息图的绘制以此为依据。

(2) 对于单独选址项目，区（市）县规划和自然资源局应核实拟建范围与合并办理阶段申请人已取得的建设项目用地预审与选址意见书附图的关系，拟建范围原则上应与建设项目用地预审与选址意见书附图的范围一致，如拟建范围不符合相关规定的，应告知申请人重新申请办理建设项目用地预审与选址意见书。

## 三、实施时间

(一) 本优化提升方案自 2020 年 8 月 5 日起施行，有效期 1 年。

(二) 现已进入项目生成前置服务阶段的项目，在完成本阶



段事项后，进入本优化提升方案项目生成阶段办理。

- 附件：1. 一般项目建筑项目生成阶段流程图（非招拍挂项目）
2. 一般项目建筑项目生成阶段流程图（招拍挂项目）
3. 单独选址建筑项目（已取得建设项目用地预审与选址意见书的项目）生成阶段流程图





# 附件 2

## 一般项目建筑项目生成阶段流程图（招拍挂项目）



