

# 苏州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

苏建改办〔2019〕17号

## 关于印发《苏州市工程建设项目立项用地 规划许可阶段(第一阶段)审批事项办理规则》 的通知

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市委编办、市发改委、工信局、公安局、司法局、财政局、资规局、生态环境局、住建局、园林绿化管理局、城管局、交通局、水务局、商务局、文广旅局、应急管理局、行政审批局、市场监管局、人防办、供电公司、通管办、气象局、燃气集团、自来水公司：

为贯彻落实《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）、《省政府办公厅关于印发江苏省工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（苏政办发〔2019〕53号）、《市政府关于印发苏州市工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（苏府〔2019〕82号）精神，根据江苏省工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

工作要求，现将《苏州市工程建设项目立项用地规划许可阶段（第一阶段）审批事项办理规则》印发给你们，请认真贯彻执行。

苏州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

2019年12月11日



抄报：市政府

# 苏州市工程建设项目立项用地规划许可阶段(第一阶段) 审批事项办理规则

为贯彻落实《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)、《省政府办公厅关于印发江苏省工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》(苏政办发〔2019〕53号)、《市政府关于印发苏州市工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》(苏府〔2019〕82号)精神,扎实推进我市工程建设项目审批制度改革,结合我市实际,制定项目立项用地规划许可阶段(第一阶段)审批事项办理规则。

## 一、政府投资房屋建筑及其他类项目(15个工作日)

通过划拨方式获得国有土地使用权的房屋建筑及其他类项目,本阶段审批流程、时间安排及可并联或并行办理事项如下:

### (一)审批流程和时间安排。

建设单位申请办理本阶段事项,需在江苏省投资项目在线审批监管平台注册登记生成项目代码,后向政务服务中心综合窗口申请,综合窗口将申请材料推送给相关部门,各部门根据申请事项和材料情况,串并联相结合办理。

#### 1.项目建议书审批(5个工作日)

行政审批部门收到申请材料后,应在5个工作日内,完成对申请材料和事项的审查和核发工作。不符合要求的,应书面告知原因。

#### 2.用地预审与选址意见书核发及规划条件(10个工作日)

获得项目建议书批复后,建设单位可向综合窗口申请办理用地预审与选址意见书及规划条件。用地预审权限在我市资源

规划部门的或使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，资源规划或相关部门收到申请材料后在 10 个工作日内完成审查和办理工作。在核发用地预审与选址意见书前，应公示，公示时间不少于 7 日，公示、听证、论证、协调等不计入审批时间。不符合办理条件的，应书面告知原因，申请复办的，时间重新计算。

获得用地预审与选址意见书及规划条件后，建设单位可申请核发建设用地规划许可，经有建设用地批准权的人民政府批准后，同步核发建设用地规划许可证、建设用地划拨决定书，在施工许可前完成。

#### （二）可并联或并行办理事项。

建设单位可以在本阶段开始办理节能审查，在项目建议书批复前完成；可以根据需要办理地下文物资源调查、建设项目环境影响评价、土壤检测，在核发建设用地规划许可证前完成；也可以根据需要，提前或在本阶段办理水土保持方案论证和洪水影响评价论证、航道通航条件影响评价、地震安全性评价、气候可行性论证、交通影响评价，但不作为本阶段审批的前置条件。

## 二、政府投资线性工程类项目（35 个工作日）

通过划拨方式获得国有土地使用权的线性工程类项目，本阶段审批流程、时间安排及可并联或并行办理事项如下：

#### （一）审批流程和时间安排。

建设单位需在江苏省投资项目在线审批监管平台注册登记生成项目代码，后向政务服务中心综合窗口申请，综合窗口将申请材料推送给相关部门，各部门根据申请事项和材料情况，串并联相结合办理。

### 1. 项目建议书审批（5 个工作日）

行政审批部门收到申请材料后，应在 5 个工作日内，完成对申请材料和事项的审查和核发工作。不符合要求的，应书面告知原因。

### 2. 规划方案联合审查（20 个工作日）

建设单位按照相关技术标准完成规划设计方案后，向政务服务中心综合窗口申报规划方案联合审查。受理当日，综合窗口将申报材料推送至资源规划、行政审批、文物、住建、交通、人防、园林、水务、供电公司、轨交公司以及通管办等联合审查部门。各部门并联审查方案并在 15 个工作日内将审批结果和意见通过审批管理系统提交至资源规划部门，逾期未反馈的视为无意见。通过联合审查的，资源规划部门在 5 个工作日内完成意见汇总、组织公示等工作，公示时间不少于 10 日（在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施项目的，公示时间不少于 20 日），公示、听证、论证、协调等不计入审批时间，公示结束后核发设计方案审定；未通过的联合审查的，资源规划部门在 5 个工作日内完成审查结果和意见的汇总和反馈，申请复审的，时间重新计算；

### 3. 用地预审与选址意见书核发（10 个工作日）

线性工程设计方案通过联合审查后，建设单位可向综合窗口申请核发用地预审与选址意见书及规划条件。用地预审权限在我市资源规划部门的或使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，资源规划或相关部门应在 10 个工作日内完成审查和办理工作。在核发用地预审与选址意见书前，应公示，公示时间不少于 7 日，公示、听证、论证、协调等不计入审批时间。

不符合办理条件的，应书面告知原因，申请复办的，时间重新计算。

获得用地预审与选址意见书及规划条件后，建设单位可申请核发建设用地规划许可，经有建设用地批准权的人民政府批准后，同步核发建设用地规划许可证、建设用地划拨决定书，在施工许可前完成。

## （二）可并联或并行办理事项。

建设单位可以在本阶段开始办理节能审查，在项目建议书批复前完成；可以根据需要办理水土保持方案论证和洪水影响评价论证、航道通航条件影响评价、地下文物资源调查、环境影响评价、土壤检测，在核发建设用地规划许可证前完成；也可以根据项目建设需要提前或在本阶段开始办理地震安全性评价、气候可行性论证，但不作为本阶段审批的前置条件。

## 三、一般社会投资类项目（5 个工作日）

一般社会投资类项目包括以出让方式获得土地使用权的项目和使用自有建设用地的项目。建设单位向政务服务中心综合窗口申请办理本阶段事项，综合窗口当日向建设单位提供项目代码，并将申请材料推送给相关部门，各部门根据申请事项和材料情况，串并联相结合办理。

### （一）以出让方式获得土地使用权的项目

#### 1. 项目核准或备案（5 个工作日）

项目核准在行政审批部门收到申请材料后，应在 5 个工作日内，完成对申请材料和事项的审查和核发。不符合要求的，应书面告知原因。

项目备案在江苏省投资项目在线审批监管平台登记项目信息，并上传企业承诺函，预审通过后产生项目代码，部分外资

或技改类项目提供相关申请材料，审核通过后企业可自行打印备案证。

## 2. 核发建设用地规划许可证

建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，可申请核发建设用地规划许可证或国有建设用地使用权登记，在施工许可前完成。

### (二) 使用自有建设用地的项目

#### 1. 项目核准或备案（5 个工作日）

项目核准在行政审批部门收到申请材料后，应在 5 个工作日内，完成对申请材料和事项的审查和核发。不符合要求的，应书面告知原因。

项目备案在江苏省投资项目在线审批监管平台登记项目信息，并上传企业承诺函，预审通过后产生项目代码，部分外资或技改类项目提供相关申请材料，审核通过后企业可自行打印备案证。

#### 2. 用地预审与选址意见书及规划条件（10 个工作日）

建设单位应向政务服务中心综合窗口申请办理用地预审与选址意见书及规划条件。用地预审权限在我市资源规划部门的或使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，资源规划或相关部门应在 10 个工作日内完成审查和办理工作。在核发用地预审与选址意见书及规划条件前，应公示，公示时间不少于 7 日，公示、听证、论证、协调等不计入审批时间。不符合办理条件的，应书面告知原因，申请复办的，时间重新计算。

#### 3. 核发建设用地规划许可证

建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，可申请核发建设用地规划许可证或国有建设用地使用权登记，在施工

许可前完成。

使用自有建设用地项目的并联或并行办理事项可参照政府投资房屋建筑及其他类项目办理。

#### 四、带方案出让用地的社会投资项目（5 个工作日）

通过出让方式获得带方案的国有土地使用权的项目，本阶段建设单位需在江苏省投资项目在线审批监管平台注册登记生成项目代码，后向政务服务中心综合窗口申请办理项目核准或备案，综合窗口将申请材料推送给相关部门，审批部门在 5 个工作日内完成对申请材料和事项的审查和核发工作。不符合要求的，应书面告知原因。

建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，可申请核发国有建设用地使用权登记，在施工许可前完成。

#### 五、小型社会投资项目（2 个工作日）

小型社会投资项目是指——社会投资的，总建筑面积不大于 3000 平方米，地下建筑面积不大于 1000 平方米，功能单一，技术要求简单，建筑物性质为办公、商业、公共服务设施、普通仓库、标准厂房的项目。涉及易燃易爆、有毒有害等安全保护项目、涉及生态环境影响大的项目、涉及污染地块用途变更为公共服务用地的项目、涉及防洪安全项目、涉及风貌保护、轨道交通保护等特定区域的项目除外。

小型社会投资项目包括以出让方式获得土地使用权的项目和使用自有建设用地的项目。建设单位需在江苏省投资项目在线审批监管平台注册登记生成项目代码，后向政务服务中心综合窗口申请，综合窗口将申请材料推送给相关部门，各部门根据申请事项和材料情况，串并联相结合办理。本阶段审批流程及时间安排如下：



## （一）以出让方式获得土地使用权的项目

### 1. 项目核准或备案（2个工作日）

行政审批部门收到申请材料后，应在2个工作日内，完成对申请材料和事项的审查和核发。不符合要求的，应书面告知原因。

### 2. 核发建设用地规划许可证

建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，可申请核发建设用地规划许可证或国有建设用地使用权登记，在施工许可前完成。

## （二）使用自有建设用地项目

### 1. 项目核准或备案（2个工作日）

行政审批部门收到申请材料后，应在2个工作日内，完成对申请材料和事项的审查和核发。不符合要求的，应书面告知原因。

### 2. 用地预审与选址意见书及规划条件（10个工作日）

本环节办理规则及并联或并行办理事项可参照一般社会投资类项目中使用自有建设用地项目的办理规则。

### 3. 核发建设用地规划许可证

建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，可申请核发建设用地规划许可证或国有建设用地使用权登记，在施工许可前完成。

上文提及的本阶段事项，如涉及到需分层、分级审批以及考古发掘项目的，不计入审批时间。本阶段审批事项完成后，可办理工程建设许可阶段审批事项。