

广州市住房和城乡建设局文件

穗建改〔2020〕3号

广州市工程建设项目审批制度改革试点工作 领导小组办公室关于印发进一步优化 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 实施意见（试行）的通知

各区人民政府、市空港委，市政府各有关部门、各市政公用服务企业，各有关企业：

为持续优化和改善我市营商环境，进一步提高我市社会投资简易低风险工程建设项目审批效率和服务质量，根据《住房和城乡建设部关于开展工程建设项目“清单制+告知承诺制”审批改革试点的函》（建法函〔2019〕207号）等文件精神，经市人民政

府同意，现将《进一步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实施意见（试行）》印发给你们，请遵照执行。

执行过程中遇到的问题，请径向广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室（设在市住房城乡建设局）反映。原《关于进一步优化社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的实施意见（试行）》与本文不一致的，以本文为准。

广州市工程建设项目审批制度改革试点
工作领导小组办公室（代章）

2020年1月10日

关于进一步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 实施意见（试行）

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）和市政府办公厅《广州市进一步优化营商环境若干措施的通知》（穗府办函〔2019〕39号）等文件精神，为持续优化和改善本市施工许可营商环境，进一步提高我市社会投资简易低风险工程建设项目审批效率和服务质量，更好地支持中小企业发展，制定本实施意见。

一、本意见所指的社会投资简易低风险工程建设项目是指：私（民）营、外商和港澳台企业投资或投资占主导的，宗地内单体建筑面积小于2500平方米、建筑高度不大于24米，年综合能耗1000吨标准煤以下，功能单一、技术要求简单的新建普通仓库和厂房，且不生产、储存、使用易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品。

二、全面推行一站式免费代办服务，市、区政务服务中心或政府指定机构对上述工程建设项目开展全流程免费代办业务，各项审批手续统一通过广州市工程建设项目联合审批平台（以下简称市联审平台）办理。

三、不再单独办理企业投资项目备案，由建设单位在申报工程规划许可证、施工许可证时录入相关信息，由市联审平台推送备案信息。

四、加强用地清单制成果运用，在用地清单中已明确相关指标要求或已开展区域评估，项目符合城乡规划或本市建筑用途管理相关规定的，无需开展交通影响评价、水影响评价、节能评价、地震安全性评价等评估评价工作。

五、项目建设审批“零成本”。工程建设项目涉及的岩土工程勘察、委托监理单位、施工图设计文件审查等相关事项费用，由政府部门委托符合资质要求的相关单位开展工作。其中岩土工程勘察工作应在土地出让前由项目所在地的区级人民政府相关部门、特定地区管委会或土地收储部门委托勘察单位在 10 个自然日内完成。推行社会投资简易低风险项目土地带方案出让。

六、免于办理设计方案审查，企业可直接申请办理建设工程规划许可证；免于核发污水排入排水管网许可证，由市联审平台推送施工许可信息至水务部门。简易低风险项目不纳入环境影响评价管理审批，免于办理环境影响评价审批和备案。

七、调整施工图审查模式。施工图设计文件审查与施工许可证审批同步开展，施工图审查意见不作为施工许可证核发的前置条件。

建设单位不再单独委托审图机构进行施工图审查，在办理施

工许可证时同步上传施工图设计文件，由住房城乡建设部门通过政府购买服务委托第三方施工图审查机构进行审查。

八、城市基础设施配套费不再向企业收取，纳入土地成本综合考虑。

九、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证并联办理，建设单位可提出并联审批申请，通过市联审平台同步推送至规划自然资源部门和住房城乡建设部门，审批时限压缩至3个工作日，企业一次申报，同时获取建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、工程质量安全监督登记等审批证照。

建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证相关信息通过市联审平台共享交通运输、公安、水务、林业园林、城市管理等部门，公安部门同步开展门牌核准工作，在工程项目竣工验收时一并发放门牌号码，各相关部门依法严格落实事中事后服务和监管责任。

十、加快供排水、供电接入服务，建设单位在工程设计方案稳定后，在办理建设工程规划许可时，由市联审平台自动向水务部门或供排水、供电市政公用服务企业推送供排水、供电接入申请信息，由供水、排水、供电等市政公用服务企业负责建设，规划红线范围外的管道敷设接驳费用由市、区财政支付，建设单位免于办理相应的行政许可手续。

十一、市政公用服务企业办理以下范围内小型市政公用设施

接入服务的，不需办理项目备案、规划、施工、占用挖掘道路、砍伐迁移树木等行政许可，施工方案稳定后推送交通运输、交警、水务、林业园林、城管等部门。达到接入条件后，市政公用服务企业应将相关信息推送交通运输部门，并负责按标准恢复道路。

小型市政公用设施范围：

1. 供水：连接水管的直径不大于 4 厘米，距离现有水源和下水道接口不大于 150 米。

2. 排水：日排水量不大于 50 吨，连接水管的直径不大于 50 厘米。距离现有水源和下水道接口不大于 150 米。

3. 供电：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，管线长度不大于 200 米。

十二、优化工程质量安全监管模式。施工图审查机构审查发现施工图设计文件存在问题的，应当将审查意见在线推送至建设单位和质量安全监督机构。建设单位应当根据审查意见组织修改施工图设计文件，质量安全监督机构应当在首次现场监督检查或者后续监督检查时一并检查审查意见落实情况。强化参建单位内部风险管控，根据不同风险类别设立不同频次和等级的检查要求，建立质量安全监督机构基于工程风险实施差别化监管。针对社会投资简易低风险工程建设项目，质量安全监督机构在项目建设至主体结构封顶后、装饰装修施工前实行一次定期监督检查，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，检查结果计入各参建单位和相关人员的信用信息档案。

十三、严格落实联合验收制度。住房城乡建设、规划自然资源部门的政府验收和五方责任主体竣工验收（建设、勘察、设计、施工、监理单位）在联合验收中一次性完成，时间压缩至 5 个工作日。联合验收通过后，同步发放工程竣工验收备案文件和门牌号码。住房城乡建设部门应将联合验收结果实时推送不动产登记中心。

十四、简化简易低风险工程建设项目的不动产登记程序，企业持相关申请材料，直接申请办理不动产国有建设用地使用权及房屋所有权登记，1 个工作日内办结，免收登记费和工本费。

十五、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。

简易低风险项目优化审批服务措施一览表

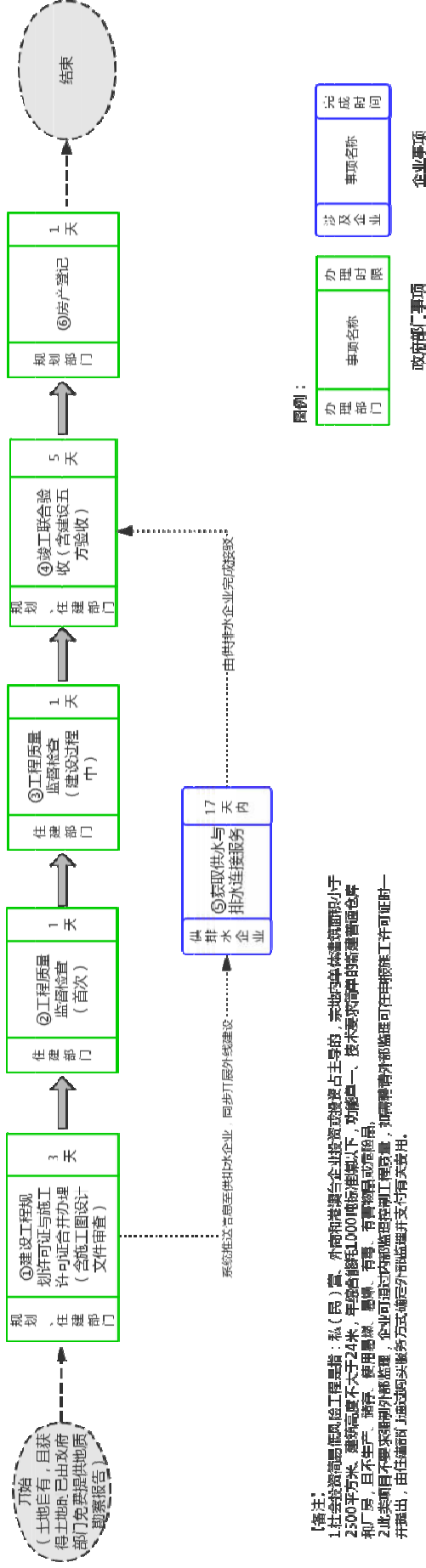
| 序号 | 类别 | 具体内容 | 涉及部门 |
|----|------|--|--------------------------------------|
| 1 | 适用范围 | <p>社会投资简易低风险工程建设项目是指：私（民）营、外商和港澳台企业投资或投资占主导的，宗地内单体建筑面积不大于 2500 平方米、建筑高度不大于 24 米，年综合能耗 1000 吨标准煤以下，功能单一、技术要求简单的新建普通仓库和厂房，且不生产、储存、使用易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品。</p> | 市住房城乡建设局 |
| 2 | | <p>全面推行一站式免费代办服务，市、区政务服务服务中心或政府指定机构对上述工程开展全流程免费代办业务，各项审批手续统一在“广州市工程建设项目联合审批平台”办理。</p> | 政务服务数据管理局 |
| 3 | | <p>不再单独办理企业投资项目备案，由建设单位在申报工程规划许可证或施工许可证时录入相关信息，由市联审平台推送备案信息。</p> | 市发展改革委、规划和自然资源局、住房城乡建设局、政务服务数据管理局 |
| 4 | 优化措施 | <p>加强用地清单制成果运用，在用地清单中已明确相关指标要求或已开展区域评估，项目符合城乡规划或本市建筑用途管理相关规定的，无需开展交通影响评价、水影响评价、节能评价、地震安全性评价等评估评价工作。</p> | 市规划和自然资源局、水务局、发展改革委、交通运输局、公安交警支队、地震局 |
| 5 | | <p>项目建设审批“零成本”。工程建设项目涉及的岩土工程勘察、委托监理机构、规划设计方案技术审查、规划放线测量、施工图设计文件审查、规划条件核实测量、不动产测绘等相关事项费用，由政府部门委托符合资质要求的相关单位开展工作。其中，岩土工程勘察工作应在土地出让前由项目所在地的区级人民政府相关部门、特定地区管委会或土地收储部门委托勘察单位在 10 个自然日内完成。</p> | 市住房城乡建设局、规划和自然资源局、财政局，各区政府、管委会 |

| | | |
|----|---|---------------------------------|
| 6 | 免于办理设计方案审查，企业可直接申请办理建设工程规划许可证；免于核发污水排入排水管网许可证，由市联审平台推送施工许可信息至水务部门。简易低风险项目不纳入环境影响评价管理审批，无需办理环境影响评价审批和备案。 | 市规划和自然资源局、水务局、生态环境局 |
| 7 | 调整施工图审查模式。施工图设计文件审查与施工许可证审批同步开展，施工图审查意见不作为施工许可证核发的前置条件。建设单位不再单独委托审图机构进行施工图审查，在办理施工许可证证时同步上传施工图设计文件，由住房城乡建设部门通过政府购买服务委托第三方施工图审查机构进行审查。 | 市住房城乡建设局 |
| 8 | 城市基础设施配套费不再向企业收取，纳入土地成本综合考虑。 | 市住房城乡建设局、规划和自然资源局、财政局 |
| 9 | 优化措施 建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证并联办理，建设单位可提出并联审批申请，通过市联审平台同步推送至规划自然资源部门和住房城乡建设部门，审批时限压缩至3个工作日，企业一次申报，同时获取建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、工程质量安全监督登记等审批证照。建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证相关信息通过市联审平台共享交通运输、公安、水务、林业园林、城市管理等部门，公安部门同步开展门牌核准工作，在工程项目竣工验收时一并发放门牌号码，各相关部门依法严格落实事中事后服务和监管责任。 | 市住房城乡建设局、规划和自然资源局、公安局、政务服务数据管理局 |
| 10 | 加快供排水、供电接入服务，建设单位在工程设计方案稳定后，在办理建设工程规划许可时，由市联审平台自动向水务部门或供排水、供电市政公用服务企业推送供排水、供电接入申请信息，由供水、排水、供电等市政公用服务企业负责建设，规划红线范围内的管道敷设接驳费用由市、区财政支付，建设单位免于办理相应的行政许可手续。 | 市水务局、供电局、政务服务数据管理局、财政局 |

| | | | |
|----|------|--|---|
| 11 | | <p>市政公用服务企业办理以下范围内小型市政公用设施接入服务的，不需办理项目备案、规划、施工、占用挖掘道路、砍伐迁移树木等行政许可，施工方案稳定后推送交通运输、交警、水务、林业园林、城管等部门。达到接入条件后，市政公用服务企业应将相关信息推送交通运输、林业园林、城管等部门，并负责按标准恢复道路。小型市政公用设施范围：1.供水：连接水管的直径不大于4厘米，距离现有水源和下水道接口不大于150米。2.排水：日排水量不大于50吨，连接水管的直径不大于50厘米。距离现有水源和下水道接口不大于150米。3.供电：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，管线长度不大于200米。</p> | <p>市发展改革委、规划和自然资源局、交通运输局、住房城乡建设局、水务局、林业和园林局、城市管理综合执法局、公安交警支队。</p> |
| 12 | 优化措施 | <p>优化质量安全监管模式。施工图审查机构审查发现施工图设计文件存在问题的，应当将审查意见在线推送至建设单位和质量安全监督机构。建设单位应当根据审查意见组织修改施工图设计文件，质量安全监督机构应当在首次现场监督检查或者后续监督检查时一并检查审查意见落实情况。强化参建单位内部风险管控，根据不同风险类别设立不同频次和等级的检查要求，建立质量安全监督机构基于工程风险实施差别化监管。针对社会投资简易低风险工程建设项目，质量安全监督机构在项目建设至主体结构封顶后、装饰装修施工前实行一次定期监督检查，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，检查结果计入各参建单位和相关人员的信用信息档案。</p> | <p>市住房城乡建设局</p> |
| 13 | | <p>严格落实联合验收制度。住房城乡建设、规划自然资源部门的政府验收和五方责任主体竣工验收（建设、勘察、设计、施工、监理单位）在联合验收中一次性完成，时间压缩至5个工作日。联合验收通过后，同步发放工程竣工验收备案文件和门牌号码。住房城乡建设部门应将联合验收结果实时推送不动产登记中心。</p> | <p>市住房城乡建设局、规划和自然资源局、水务局</p> |

| | | | |
|----|------|---|------------------------------|
| 13 | | <p>简化简易低风险工程建设项目不动产登记程序，企业持相关申请材料，直接申请办理不动产登记国有建设用地使用权及房屋所有权登记，1个工作日内办结，免收登记费和工本费。</p> | <p>市规划和自然资源局、市发展改革委、市财政局</p> |
| 14 | 优化措施 | <p>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。</p> | <p>市住房城乡建设局、市地方金融监督管理局</p> |

广州市2500平米以下的社会投资简易低风险工程办理流程图



【备注】

1. 社会投资简易低风险工程是指：(私)营、外商和港澳台企业投资或投资占主导的，宗地内单体建筑面积小于2500平方米、建筑高度不大于24米，年综合能耗1000吨标准煤以下，功能单一、技术要求简单的新建普通住宅和厂房，且不生产、销售、储存、使用易燃易爆、有毒、有害物质或危险化学品。
2. 此类项目不需要强制外部监理，企业可通过内部监理控制工程质量，视具体情况外部监理可在申报施工许可证时一并报出，由住建部门通过购买服务方式确定外部监理并支付相关费用。

广州市 2500 平米以下的社会投资简易低风险工程办理流程清单

| 序号 | 环节名称 | 办理时间 (自然日) | 预估费用 (元) | 备注 |
|-----------|---------------------------------|---------------|----------------|--|
| 1 | 建设工程规划许可证与施工许可证合并办理(含施工图设计文件审查) | 3 | 0 | 施工图设计审查等费用由政府采用购买服务方式出资,无需建设单位支付。 |
| 2 | 工程质量监督检查(首次) | 1 | 0 | 包括确认建设五方到位情况、查看现场是否具备施工条件、召开质量安全监督首次交底会议、核验施工图审查发现的问题整改完毕等。 |
| 3 | 工程质量监督检查(建设过程中) | 1 | 0 | 为建设过程中的分部分项工程验收监督检查。 |
| 4 | 竣工联合验收(含建设五方验收) | 5 | 0 | 1. 包含建设主体五方验收、质量竣工监督、消防备案、规划条件核实、土地核验事项; 2. 联合验收通过后, 同步发放工程竣工验收备案手续和工程门牌号码。 |
| 5 | 获取供水与排水连接服务 | 17(预估) | 0 | 1. 建设单位申请施工许可证时, 系统推送信息至供水企业, 同步开展外线建设, 在联合验收时完成接驳。2. 有外线工程的供水接入 4 个工作日内完成, 有外线工程的排水接入 9 个工作日内完成, 自然日共计算为 17 天内。 |
| 6 | 房产登记 | 1 | 0 | |
| 合计 | 6 环节 | 28 天 | 企业 0 成本 | |

公开类别：主动公开