

# 关于印发《南京市关于优化新建中小型社会投资项目审批服务的实施意见（试行）》的通知

宁建改字〔2020〕1号

市工程建设项目审批制度改革工作领导小组各成员单位：

现将《南京市关于优化新建中小型社会投资项目审批服务的实施意见（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：南京市关于优化新建中小型社会投资项目审批服务的  
实施意见（试行）

南京市工程建设项目审批制度  
改革工作领导小组办公室

2020年12月28日

# 南京市关于优化新建中小型社会投资项目审批服务的实施意见（试行）

为贯彻落实党中央、国务院深化“放管服”改革和优化营商环境部署要求，持续优化我市社会投资项目审批效率和服务质量，在《南京市关于优化新建社会投资简易低风险项目审批服务的实施意见》（宁建改字〔2019〕7号）基础上，制定本实施意见。

## 一、适用范围

适用于本市行政区域内的私（民）营、外商和港澳台企业投资或投资占主导的占地面积不超过5000平方米、总建筑面积不大于6000平方米（其中地下面积不大于1000平方米）、建筑高度不超过24米的新建社会投资项目，主要包括工业仓储、工业厂房、办公用房、商业设施、公共服务设施等（详见附件1）。其中总建筑面积不大于1500平方米的新建社会投资工业仓储项目适用“信用承诺制”。

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、涉及桥隧安全保护等特定区域的项目除外。

## 二、办理要求

（一）新建中小型社会投资项目在申报前应当通过江苏省

投资项目在线审批监管平台领取项目代码、同步在线备案，并作为项目唯一的身份标识，贯穿项目全生命周期各个环节和每个事项。

（二）新建中小型社会投资项目适用由规划资源部门在“建设许可”阶段申报时认定，按照“全流程、全覆盖”的原则通过“南京市工程建设项目审批管理系统”（以下简称“审批管理系统”）进行申报。

### 三、改革举措

#### （一）“告知承诺”+“信用承诺”精简审批服务环节

“告知承诺制”即是指针对单个审批事项，行政相对人提出行政审批申请，履行审批职责的行政机关一次性告知其审批条件和需要提交的材料，行政相对人在不能全部提交申请材料的情况下，向履行审批职责的行政机关作出在承诺期限（原则上不超过60个工作日）内补齐全部申请材料并符合法定审批条件的书面承诺，由履行审批职责的行政机关当场或在承诺审批时限内作出行政审批决定，并发放印有关证照和批文的办理方式。

“信用承诺制”即是指针对整个工程建设项目，行政相对人提出申请并作出责任、质量、安全等的信用承诺，各相关审批部门、中介机构及市政公用服务企业提供项目全流程所有行政审批、中介评估及市政公用设施接入的极简审批服务。

推进社会投资项目从立项到竣工验收、市政设施接入服务等全流程许可事项“告知承诺制”改革，形成事项清单（详见附件2），向社会公布；总建筑面积1500平方米以下的社会投资仓储

项目实行“信用承诺制”，最大限度压缩审批时间、环节和成本。

1. 对未列入《建设项目环境影响评价分类管理名录》的其他项目，无需履行环评手续。需要办理建设项目环境影响评价审批手续的，可以实行告知承诺制；“信用承诺制”项目无需履行环评手续。（责任单位：市生态环境局）

2. 符合城乡规划或本市建筑用途管理相关规定的，无需开展地质灾害危险性评估、地震安全性评价等中介评估评价；占地面积不超过5000平方米或挖填土石方量不超过1000平方米的建设项目免于办理水土保持方案；年综合能源消费量不满1000吨标准煤且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目通过南京市政务服务网在线报送节能承诺表、无需编制节能报告，超过上述标准的节能评估审查按国家和江苏省现行政策执行。

（责任单位：市规划资源局、水务局、地震局、发改委）

3. 工业仓储、工业厂房项目在签订土地出让合同时，即可获得建设用地规划许可证、规划条件、土地勘测定界成果。（责任单位：市规划资源局）

4. “信用承诺制”项目免于设计方案审查，其余项目将设计方案审查与建设工程规划许可并联审批。（责任单位：市规划资源局）

5. “信用承诺制”项目免于规划验线，其余项目按告知承诺制办理规划验线。（责任单位：市规划资源局）

6. 取消单独附属小型市政公用设施接入服务报装环节，相关信息通过“审批管理系统”取得。（责任单位：市水务集团、

供电公司、港华燃气公司、南京中燃公司、江宁华润燃气公司、政务办)

7. 符合相关规定(详见附件3), 附属电力管线、供水管线免费接入, 由市、区道路设施养护部门负责恢复道路。(责任单位: 市供电公司、市水务集团)

8. 取消强制性监理要求。(责任单位: 市建委)

9. 取消施工图审查, 具体操作按照《南京市深化施工图审查改革实施意见》(宁建改办〔2019〕11号)执行。(责任单位: 市建委)

10. 除特殊建设工程和人员密集场所外, 取消消防备案。(责任单位: 市建委)

11. 取消人防、竣工档案验收, 以及水、电、气等工程验收。(责任单位: 市规划资源局、人防办、交通局、各市区级供水企业、供电公司、港华燃气公司、南京中燃公司、江宁华润燃气公司)

12. “信用承诺制”项目、工业厂房项目及其生产性配套设施, 免于修建防空地下室。(责任单位: 市人防办)

13. “信用承诺制”项目免于办理城镇污水排入管网许可(含临时), 其余项目实行告知承诺制。(责任单位: 市水务局)

14. 工业仓储项目免于办理用地红线内的道路占用、挖掘许可, 其余项目实行告知承诺制。(责任单位: 市交通局、公安交管局)

15. 工业仓储项目免于办理城市建筑垃圾处置核准。(责任

单位：市城管局）

## （二）优化审批服务流程

全流程压缩整合为两个阶段，即“建筑许可”阶段和“竣工验收”阶段。

将立项用地规划许可阶段、工程建设许可阶段和施工许可阶段合并为“建筑许可”阶段。在综合服务窗口“一站式”申报，建设单位只需填报一张“建筑许可申请表”，如涉及渣土处置、树木伐移许可和市政公用设施报装申请的，可并联申报。申报信息同步推送至相关行政审批部门和市政公用服务企业政务大厅窗口。

建设单位在审批通过后可以一次性领取设计方案审定意见（工业项目除外）、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及涉及的树木伐移许可等审批结果材料，并同步获得工程质量和安全监督有关监管要求。

在项目具备验收条件后，建设单位可进行竣工验收阶段（联合验收）申报。

## （三）压缩审批服务时间

建筑许可阶段办理时限为 5 个工作日（包括工程规划许可办理时限不超 4 个工作日，施工许可办理时限不超过 1 个工作日）；竣工验收阶段办理时限为 3 个工作日。

## （四）降低审批服务成本

无需缴纳施工图审查费，按照《南京市深化施工图审查改革实施意见》（宁建改办〔2019〕11号）执行。（责任单位：市建委）

#### （五）优化市政设施接入服务

建设项目需要附属小型市政公用设施接入服务的，实行免上门、免审批、先服务后收费，建设单位无需办理任何行政许可手续，由供水、排水、供电、供气等市政公用服务企业负责建设。

下列事项属于附属小型市政公用设施接入服务范围：

1. 供水：连接水管的直径不大于 100 毫米，长度不大于 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。

3. 供电：电压等级在 10 千伏及以下，报装容量不大于 500 千瓦，管线长度不大于 150 米。

4. 供气：外线低压燃气管口径不大于 100 毫米、长度不大于 150 米。

市政公用服务企业提供该服务的免于办理规划、施工、占路、掘路、伐移树木等行政许可，施工前应将施工方案（包括树木处置方案）及相关责任认定资料（若涉及）推送交通、公安交管、绿化园林和城管等相关行政审批部门。相关行政审批部门对施工方案有异议的应在一个工作日内一次性提出意见，逾期不反馈视为无意见；对各行政审批部门提出的意见，市政公用服务企业负责优化方案；优化后的方案应再次推送相关行政审批部门，如无

异议可立即开工。

达到接入条件后，市政公用服务企业应将管线信息报送至规划资源部门，其他相关信息推送至建设行政主管部门。道路设施养护部门负责恢复道路。

市政公用服务企业应当主动提供服务，在联合验收前完成供水、排水、供电、燃气等市政设施接入，并负责进行地下管线测量和数据汇交。

#### （六）加强事中事后监管

1. 调整设计质量监管模式，施工图审查不再作为施工许可证的前置条件。

建设单位应在开工前将施工图设计文件报送建设行政主管部门，建设行政主管部门委托施工图审查机构对施工图设计文件进行备案、抽查，抽查中发现存在勘察设计质量问题的，建设行政主管部门应当将抽查意见反馈至建设单位、设计单位和质量安全监督机构。建设单位和设计单位应当根据抽查意见进行整改。质量安全监督机构应在监督检查时一并检查审查意见落实情况。

#### 2. 优化质量安全风险管控。

根据不同风险类别设立不同频次的检查要求，建立基于风险的差别化监管工作体系，并采用定期和不定期相结合的混合监管模式。明确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，根据监督抽检的情况，可实行一次监督检查，重点就参建单位开展质量安全风险技术检查的情况、工程现场质量安全措施的承诺履行情况、施工图设计文件按抽查意见修改情况

等进行检查，检查结果计入各参建单位和相关人员的信用信息管理档案。发现工程参建各方违法违规行为的，应加大监督频次和抽查力度，必要时应上报建设行政主管部门进行行政处罚，参建各方在违法行为发生之日起2年内所参与的项目不适用该文件提供的优化审批服务流程。

3. 强化注册执业人员质量主体责任，落实注册建造师、注册监理工程师、注册建筑师终身责任制。

4. 加强行业监管，建立奖惩机制。

在施工过程中，建设、园林绿化、交通、城管等行政主管部门应根据建设单位、施工单位的行为建立红黑名单制度并在各自网站公示。对于行为良好的单位给予奖励；对于不遵守相关规定的，取消其适用本文件资格。

#### **四、保障措施**

（一）市建委牵头协调意见实施过程中的各类问题，遇重大问题无法解决的应立即报市工程建设项目审批制度改革工作领导小组研究决定，各行政审批部门应解放思想、全力配合牵头部门做好相关工作，保障项目运行顺畅。

（二）市政务办根据此意见优化工程建设项目审批管理系统，确保中小型社会投资项目按程序申请办理；牵头各行政审批部门梳理各审批事项“一单清”，共同完成各审批事项申请材料清单。

（三）规划资源部门牵头“建筑许可”阶段综合受理，建设部门牵头“竣工验收”阶段综合受理。

（四）各行政审批部门应根据《中小型社会投资项目“告知承诺”事项清单》分别制定告知承诺书和申请材料规定并出台相应事中事后监管措施。

本实施意见自 2021 年 1 月 1 日起试行，试行期 1 年。

- 附件：1. 中小型社会投资项目清单
2. 中小型社会投资项目“告知承诺”事项清单
3. 附属小型市政公用设施免费服务范围
4. 审批流程图

附件 1:

## 中小型社会投资项目清单

| 建筑物性质  | 用途限定条件                      | 位置                                                                                                                                                   | 结构层次要求               | 建筑面积                                                    |
|--------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|
| 办公     | 未设置化学或生物实验室                 | 位于规划城乡建设用地内，市政管网配套健全，管线接入不需要破坏城市主、次干道车行道或快速路；未位于文物保护范围、建控地带、地下文物埋藏区、《建设项目环境影响评价分类管理名录》确定的环境敏感区；未位于用途变更为公共服务用地的污染地块区域；且未位于机要单位和名木古树 30 米范围内及其他相关要求范围。 | 现浇混凝土结构或砌体结构的单层或多层建筑 | 占地面积不超过 5000 平方米，总建筑面积不大于 6000 平方米，其中地下建筑面积不大于 1000 平方米 |
| 商业     | 不销售易燃、易爆、有毒、有害物品且不产生油烟、异味   |                                                                                                                                                      |                      |                                                         |
| 公共服务设施 | 不含幼儿园、学校、医院、养老院，未设置化学或生物实验室 |                                                                                                                                                      |                      |                                                         |
| 仓库     | 不存放易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品        |                                                                                                                                                      |                      |                                                         |
| 厂房     | 不生产易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品        |                                                                                                                                                      |                      |                                                         |

附件 2:

## 中小型社会投资项目“告知承诺”事项清单

| 序号 | 事项名称    | 审批部门   | 事项类型 | 备 注                             |
|----|---------|--------|------|---------------------------------|
| 1  | 环境影响评价  | 生态环境部门 | 行政许可 | 承诺项目符合环评告知承诺制试点范围，具体审批应在施工许可前完成 |
| 2  | 用地规划许可  | 规划资源部门 | 行政许可 | 仅限于房建工程，具体审批应在施工许可前完成           |
| 3  | 工程规划许可证 | 规划资源部门 | 行政许可 | 具体审批应在施工许可前完成                   |
| 4  | 规划验线    | 规划资源部门 | 行政其他 | 企业凭放线成果及告知承诺书办理                 |

| 序号 | 事项名称         | 审批部门    | 事项类型 | 备 注                     |
|----|--------------|---------|------|-------------------------|
| 5  | 建筑工程施工许可证    | 建设部门    | 行政许可 | 发证后 2 个月内补齐             |
| 6  | 道路占挖         | 交通、交管部门 | 行政许可 | 具体材料应在竣工前补齐             |
| 7  | 竣工验收备案（联合验收） | 建设部门    | 行政其他 | 应在竣工验收后 15 日内补齐竣工验收备案材料 |
| 8  | 城市基础设施配套费的征收 | 建设部门    | 行政征收 | 应在 2 个月内补齐              |
| 9  | 城市建筑垃圾处置核准   | 城管部门    | 行政许可 | 应在渣土外运前补齐               |
| 10 | 取水许可审批       | 水务部门    | 行政许可 | 应在竣工前补齐                 |

| 序号 | 事项名称                                | 审批部门 | 事项类型 | 备 注        |
|----|-------------------------------------|------|------|------------|
| 11 | 临时排水许可、城镇污水排入管网许可                   | 水务部门 | 行政许可 | 应在竣工前补齐    |
| 12 | 城市及城市规划区内新建民用建筑建设防空地下室审批            | 人防部门 | 行政许可 | 应在 2 个月内补齐 |
| 13 | 城市及城市规划区内新建民用建筑确因地质等条件限制不能修建防空地下室审批 | 人防部门 | 行政许可 | 应在 2 个月内补齐 |
| 14 | 按比例修建的防空地下室面积及区域标注                  | 人防部门 | 行政其他 | 应在 2 个月内补齐 |
| 15 | 人民防空建设经费的征收                         | 人防部门 | 行政征收 | 应在 2 个月内补齐 |

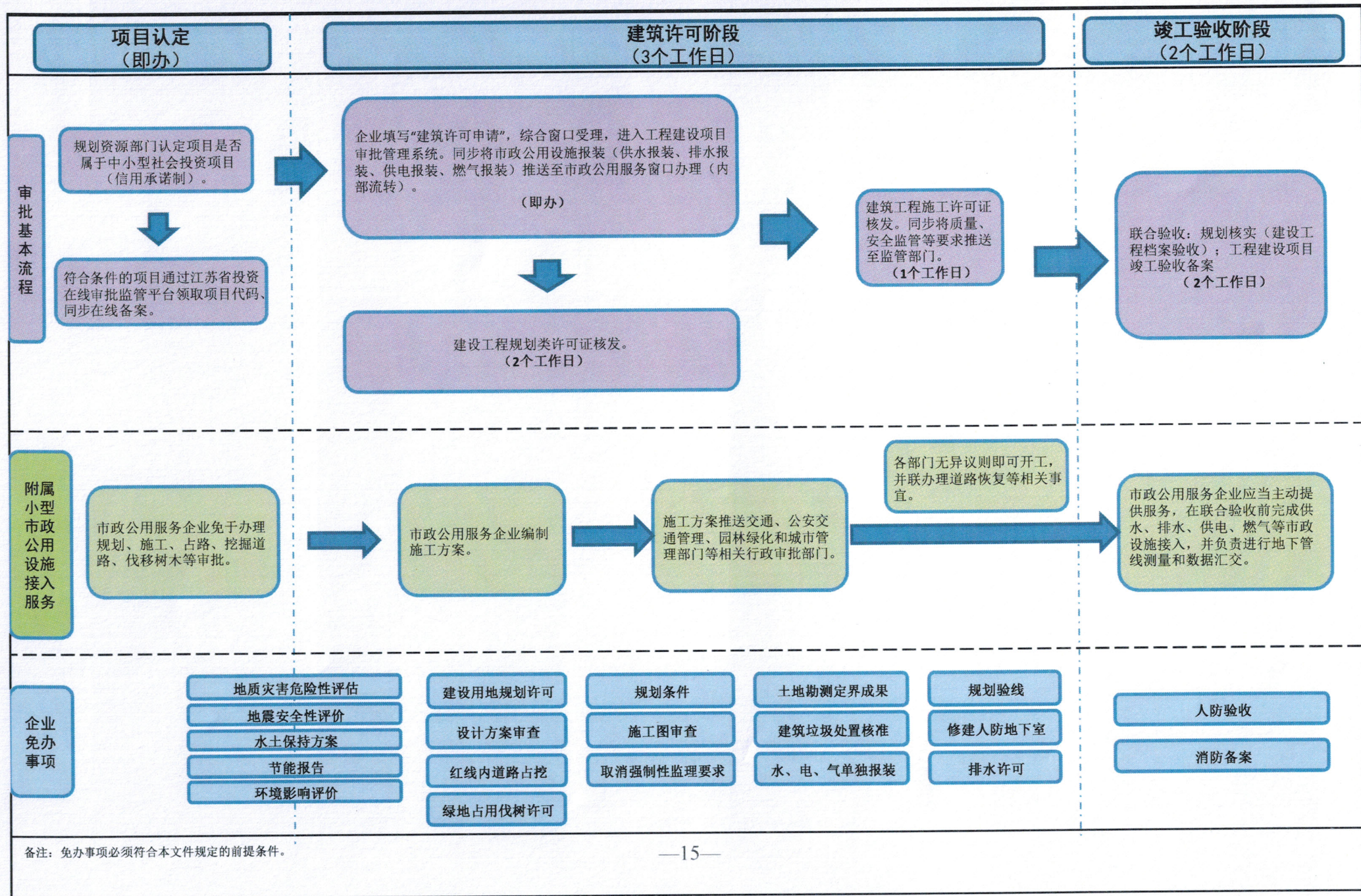
附件 3:

## 附属小型市政公用设施免费服务范围

| 事项 | 限定条件                                         |
|----|----------------------------------------------|
| 供电 | 电压等级在 10 千伏及以下，报装容量不大于 500 千瓦，管线长度不大于 150 米。 |
| 供水 | 连接水管的直径不大于 100 毫米，长度不大于 150 米。               |

附件4:

## 中小型社会投资项目（信用承诺制）（5个工作日）



# 中小型社会投资项目（告知承诺制）（8个工作日）

