

**省自然资源厅 省住房和城乡建设厅
关于印发深化新增工业用地“标准地”出让
五证同发改革实施方案的通知**

各市、州、直管市、神农架林区人民政府：

《深化新增工业用地“标准地”出让五证同发改革实施方案》已经省人民政府同意，现印发给你们，请结合实际组织实施。

深化新增工业用地“标准地”出让 五证同发改革实施方案

为深入实施工业用地“标准地”出让，推行五证同发审批模式改革，根据《湖北省关于加快新增工业用地“标准地”出让的意见》，结合省人民政府办公厅《关于印发持续深化一流营商环境建设若干措施的通知》（鄂政办发〔2022〕2号），制定实施方案。

一、总体要求

（一）工作目的。

五证同发审批模式是指在工业用地“标准地”出让基础上，对确定了建设内容、规划建设条件明确、建筑结构相对简单或采用标准化方案设计的企业投资备案类工业项目（危化项目除外），在招商阶段充分协商的基础上，利用土地挂牌出让到签订出让合同的间隙，同步进行方案设计、施工图设计和施工图审，完成施工许可审查，在签订土地出让合同、缴清土地出让金、契税后，当日在同一窗口、一次核发项目设计方案意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产登记证和建筑工程施工许可证，实现五证同发，为项目落地提供最便捷的审批，最便利的服务。



（二）工作目标。

2022 年底前，新增工业用地按照五证同发审批模式的比例：国家级开发区（高新区）不低于 30%，其他工业园区不低于 20%。入驻项目涉及有毒有害、易燃易爆、危险品等对生态环境、安全生产等有特殊要求的行业，或高于区域性统一评价标准的项目除外。

2023 年，国家级开发区、省级开发区、省级产业集聚区、其他工业园区、产业功能区全面推行新增工业用地五证同发审批模式。

（三）实施原则。

五证同发审批模式以“自愿申请，承诺守信”为原则。意向建设单位提交《工业（工程建设）项目五证同发申请表》，经当地政府发改、自然资源、生态环境、住建等部门联合审定后，签订《五证同发联审确认书》，综合受理窗口核准发放《工业项目五证同发告知书》，启动五证同发审批模式。

二、主要任务和措施

各地要以新增工业用地“标准地”出让为基础，借鉴宜昌市猇亭区、孝感市安陆市等先行区的试点作法，推行五证同发审批模式。

（一）深化工业用地“标准地”出让。

1. 全面推行区域性统一评价。由各市、州、县人民政府按照管理权限在确定的区域内，对园区内规划环评、水土保持、

矿产压覆、地质灾害、洪水影响、文物保护、地震安全、气候可行性等开展统一评价评估。经论证可免评的事项，经具有该事项审批管理权限的部门认定，视同已完成该事项评价评估。2022 年 9 月底前，完成省级及以上开发区区域性统一评价工作。

2.开展现状普查。应因地制宜，各市、州、县人民政府组织相关部门对文物、历史建筑保护对象、古树名木、人防工程、地下管线等进行现状普查，明确普查标准，形成评估结果和普查意见清单。

3.搭建共享信息平台。各级开发区要建设评价（普查）成果共享信息平台。除免评清单外、将已完成的区域规划环评、水土保持、矿产压覆、地质灾害、洪水影响、文物保护、地震安全、气候可行性等评价成果以及现状普查意见，及时录入信息平台，实时更新，开放企业查询窗口，供企业免费查询和利用。

4.实现评价（普查）成果共享。在土地供应时，各级开发区要将区域性统一评价成果、现状普查结果应用于每宗土地出让，作为属地政府向竞买人履行的一次性告知义务。入驻项目对生态环境、安全生产等有特殊要求的行业，或高于区域性统一评价标准的，按照相关规定执行。

5.开展监督考核。各市（州）要统一开展区域性统一评价、现状普查考核，明确考核办法标准，及时报省直相关部门

备案，省直部门要及时组织开展抽查。

6.落实“净地”规定。新增工业用地要土地权属清晰，征地安置补偿落实到位，没有法律、经济纠纷，具备项目开工“三通一平”（通水、通电、通路、土地平整）的基本条件。

（二）推行五证同发审批模式。

7.同步编制项目设计方案。利用“出让公告应当至少在招标拍卖挂牌活动开始前 20 日发布，挂牌时间不得少于 10 日”的间隙，同步编制项目设计方案，开展地勘和施工图设计，进行施工图审，完成施工许可审查。

8.实行“承诺、豁免”。落实《省自然资源厅办公室关于建立建设工程规划许可豁免清单制度的通知》（鄂自然资办函〔2021〕23 号），凡列入豁免清单的工程项目，在办理不动产登记时，无需提供建设工程规划许可证，实行建设工程规划许可证“豁免制”。各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程等，实行施工许可“告知承诺制”。建立施工图分类审查制度，取消低风险建设工程的施工图审查，一般建设工程项目实施施工图审查“承诺制”。工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500m^2 以下（含 500m^2 ）的房屋建筑，可以不申请办理施工许可证，实行施工许可“豁免制”。

9.实施优商惠企制度。按项目开工条件准备、项目出证实施两个阶段，分阶段设立“秘书代办”制度，为企业提供全程

无偿代办帮办服务，按环节明晰各部门职责及办理时限。

10.推动跨部门并联审批。联合发改、住建、消防等部门，着眼全流程全周期审批，优化项目从申请到开工审批流程，审批由“串联”改为“并联”，打破部门审批壁垒，夯实五证同发基础。

11.实施全链条监督管理。加强“标准地”出让事前、事中、事后监管，根据“联合监督、各负其责”的原则，压实各部门职责，建立健全全覆盖、全过程、全链条的监管体系，在服务企业的同时，严把信誉关、验收关、登记关。

12.网上办理提升审批效率。鼓励各地应用湖北省政务服务网投资/工程建设项目审批模块，打通内外网审批通道，做好系统对接。建设用地规划许可、建设工程规划许可和建筑工程施工许可等原则上在湖北省政务服务网投资/工程建设项目审批管理系统上办理（涉及国家秘密的项目除外），实现“线上审批、阳光透明、提高效率”。

三、工作要求

（一）强化组织领导。五证同发审批模式是深入推进“标准地”出让改革、优化营商环境服务高质量发展的关键举措。各市（州）人民政府要加强五证同发的组织领导，建立相应的部门协商工作机制，实行通报制度，压紧压实各部门责任链条，落实任务职能分工，制定配套措施办法，保障相关经费。

（二）深化改革协同。各地区要有效对接区域性统一评

价、建设工程审批制度改革、容缺审批、先建后验、多评合一、多测合一、多验合一等改革措施，聚合改革叠加效应，释放改革政策红利，惠及企业良性发展，确保改革落实落地。

（三）落实安全责任。各市（州）人民政府要统筹发展和安全，严格落实安全生产责任，建立五证同发的质量安全事中事后监管制度和风险应急处置预案，牢牢守住项目审批安全红线。

（四）细化流程和评价体系。各地要按照省级实施方案要求，制定五证同发落地措施，细化服务指南、操作流程等，完善“标准地”出让信用评价体系和严重失信名单制度，建立失信惩戒办法，完善全过程信用体系建设，做好政策宣讲解读，及时总结推广典型经验做法，发挥典型引领作用。

附件：1.工业项目五证同发申请表

2.工业项目五证同发办理服务指南

3.工业项目五证同发流程图

附件 1

工业（工程建设）项目五证同发申请表

申报 单位 信息 (必填)	单位名称			
	单位性质	☐ 政府机关 ☐ 事业单位 ☐ 社会团体 ☐ 国有及国有控股企业 ☐ 股份制企业 ☐ 集体企业 ☐ 私营企业 ☐ 个体工商户 ☐ 港澳台及外资企业 ☐ 其他_____		
	单位证照类型	☐ 企业营业执照 ☐ 组织机构代码证（企业法人） ☐ 组织机构代码证（国家机关法人） ☐ 组织机构代码证（事业单位法人） ☐ 组织机构代码证（社会团体法人） ☐ 统一社会信用代码 ☐ 其他_____		
	单位证照号码			
	法人类型	☐ 企业法人 ☐ 国家机关法人 ☐ 事业单位法人 ☐ 社会团体法人 ☐ 其他_____	法定代表人	
	授权申报人		申报人电话号码	
	申报人身份证 号码		通讯地址	
	工程拟开工 时间		项目拟建成时间	
	项目负责人姓名 及电话号码			
建设 项目 信息 (必填)	项目名称			
	项目地址			
	项目代码			
	工程分类	☐ 工业厂房 ☐ 线性工程 ☐ 房屋建筑工程 ☐ 市政工程 ☐ 其他_____		
	建设性质	☐ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建 ☐ 其他_____		
	立项类型	☐ 审批 ☐ 核准 ☐ 备案		
	项目类型	☐ 政府投资工程建设项目（ ☐ 房建类 ☐ 城市基础设施线性工程类 ☐ 小型市政项目） ☐ 社会投资工程建设项目（ ☐ 房地产开发类 ☐ 工业厂房类 ☐ 小型社会投资项目） ☐ 创新类工程建设项目（采取 PPP、EPC 等模式开展的工程建设项目）		
	总投资额	_____万元（人民币）		
	资金来源	☐ 政府投资工程 ☐ 社会投资工程 ☐ 其他_____		
	土地来源	☐ 招拍挂土地 ☐ 协议出让用地 ☐ 自有存量地 ☐ 其他_____		
	土地用途	☐ 工矿仓储用地 ☐ 公共管理与公共服务用地 ☐ 交通运输用地 ☐ 水域及水利 设施用地 ☐ 其他土地		
	用地面积	_____m ²	新增用地面积 备注：无新增面积填 0	_____m ²
	房建项目	总建筑面积_____m ² 地上_____m ² 地下_____m ²		
	市政项目			
	项目建设 规模和内容			
工业项目火灾 危险性分类				

参建单位 信息	勘察单位名称		设计单位名称		施工单位名称		监理单位名称	
	勘察单位社会 信用代码		设计单位社会信用代码		施工单位社会信用代码		监理单位社会 信用代码	
	勘察单位法定 代表人		设计单位法定代表人		施工单位法定代表人		监理单位法定代表人	
	勘察单位资质证书号		设计单位资质证书号		施工单位资质证书号		监理单位资质证书号	
	勘察单位项目 负责人		设计单位项目负责人 (建筑和结构)		施工单位项目负责人		监理单位项目负责人	
	勘察单位项目 负责人注册证号		设计单位项目负责人 注册证号		施工单位项目负责人 注册证号		监理单位项目负责人 注册证号	
	勘察单位项目 负责人联系电话		设计单位项目负责人 联系电话		施工单位项目负责人 联系电话		监理单位项目负责人 联系电话	
阶段类型	实施单位	申请事项				勾选	备注	
立项用地 规划许可 阶段申请 事项	发改部门	项目立项	企业投资项目备案		(□)			
			政府投资项目建议书审批		(□)			
		政府投资项目可行性研究报告或实施方案审批		(□)				
	自然资源 部门	建设项目用地预审与选址意见书核发		(□)				
		国有建设用地 供地审核	国有建设用地使用权划拨批准		(□)			
			国有建设用地使用权协议出让(租赁)审批		(□)			
		建设用地 (含临时用地) 规划许可证核发		新增建设用地办理		(□)		

工程建设 许可阶段 申请事项	发改部门	政府投资项目初步设计审批	(□)		
	自然资源和 规划局	建筑工程设计方案审查	(□)		
		建设工程规划许可（非交通市政项目）	(□)		
		建设工程规划许可（交通市政项目-管线类）	(□)		
		建设工程规划许可（交通市政项目-非管线类）	(□)		
	生态环境 部门	商当地生态环境部门确定	(□)		
	人民防空 办公室	应建防空地下室的民用建筑项目报建审批	(□)		
施工许可 阶段申请 事项	施工图审查 机构	勘察审查	(□)		
		建筑设计审查	(□)		
		消防审查	(□)		
		技防审查	(□)		
		人防审查	(□)		
		安全设施设计审查	(□)	法律法规要求需 进行审查的项目	
		气象防雷审查	(□)		
		工业项目建设工程施工图审查告知承诺书（非特殊消防工程类）	(□)		
	住建部门	施工许可证	(□)		
		拆改迁供水处理设施审核	(□)		
		市政设施建设类审批	(□)		
		拆改迁排水与污水处理设施审核	(□)		
		改变绿地规划、绿地性质许可	(□)		
		涉及城市绿地、树木审批	(□)		
		气象部门	防雷审查	(□)	
	民生水电气	供水报装	(□)		
		供电报装	(□)		
		供气报装	(□)		
	不动产登 记事项	不动产登记 中心	国有建设用地使用权首次登记（单位）	(□)	
	申请人承诺： 1、本表填写的内容及提交的所有材料的原件是真实的，复印件内容与原件一致。如因虚假而引致的法律责任，概由申请人承担，与审批（或核准）机关无关。 2、若有书面材料需通知申请人，可按本表填写的通讯地址邮寄送达。 法定代表人或授权经办人（签章）：单位（盖章）： 年月日				

附件 2

工业项目五证同发办理服务指南

一、事项名称：

工业项目五证同发

二、受理窗口：

各地市民之家综合窗口（一窗受理、一窗办理、一次办结）

三、办理时限：

2 个工作日

四、申请材料：

五证同发申请材料

序号	材料名称	材料来源	材料要求	材料性质	材料份数
1	工程建设项目五证同发申请表	审批窗口提供	原件	纸质、电子	1
2	营业执照或组织机构代码证（共享免提交）	申报单位自备	原件、复印件	电子	1
3	申请人身份证明文件（查验）	申报单位自备	原件、复印件	纸质、电子	1
4	法定代表人委托书（不委托不提供）	申报单位自备	原件	纸质	1
5	投资项目备案文件（共享免提交）	发改部门提供	原件、复印件	电子	1
6	规划设计条件及红线图（共享免提交）	自然资源部门提供	原件、复印件	电子	1
7	宗地图（共享免提交）	自然资源部门提供	原件	电子	1
8	国有建设用地使用权出让合同（共享免提交）	自然资源部门提供	原件	电子	1

序号	材料名称	材料来源	材料要求	材料性质	材料份数
9	总平面图和单体方案审批意见（共享免提交）	自然资源部门提供	原件	电子	1
10	人防部门审查意见（共享免提交）	人防部门提供	原件	电子	1
11	应缴税费票据（城市基础设施配套费、土地出让价款、人防设施易地建设费、契税）	申报单位自备	原件	纸质	1
12	施工图设计文件审查合格书（未达到 2000 平方米以上免于图审仅提供施工图告知承诺）	申报单位自备	原件	纸质	1
13	中标通知书和施工合同	申报单位自备	原件、复印件	纸质	1
14	建筑工程质量监督安全登记表	申报单位自备	原件	纸质	1
15	建设资金已经落实承诺书	申报单位自备	原件	纸质	1
16	现场踏勘或施工许可告知事项承诺	申报单位自备	原件	纸质	1
17	建筑工程现场质量安全措施落实保证书	申报单位自备	原件	纸质	1
其他要求：1、所有材料应完整、清晰，要求签字的须签字，每份首页末页加盖企业公章，如为整本材料，则需加盖骑缝章。2、复印件核查原件后，需注明日期，加盖企业公章。3、身份证原件需在现场办理时核验，其他材料原件现场提交。4、纸质申请材料（除证件类原件），采用 A4 纸统一在纸张的左侧装订。5、按材料目录提交电子扫描件，电子扫描件可采用 PDF/JPG/DOC 格式。					

五、办理流程：

（一）申请：申报人可直接到市民之家综合窗口申报。

（二）受理：申请材料齐全，予以受理，出具《受理通知书》。（1 天）

（三）审查：审查过程中，如有需配合环节，申请人应积极配合。（1 天）

(四) 决定：决定机构作出准予许可或不予许可的决定。
(1 天)

(五) 制证发证：到市民之家综合窗口领证或选择邮政速递。(1 天)

六、收费依据及标准：关于不动产登记的相关收费标准，按照《国家发展改革委、财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559 号）要求，非住宅 550 元/件，小微企业免收登记费免收费

七、办理服务：

预约电话：各地公布的服务电话

查询进度与结果网址：<http://zwfw.hubei.gov.cn>

八、办理时间：

正常工作时间内（法定节假日除外）

九、办理地点：

市民之家综合窗口（交通指引：不同交通工具最简最优线路提示。）

十、监督投诉电话：

政务服务和大数据管理部门：

自然资源部门：

住建部门：

附件 3

工业“标准地”项目五证同发流程图

