

# 湛江市人民政府文件

湛府规〔2022〕2号

---

## 湛江市人民政府关于印发湛江市建设用地带设计方案出让实施方案（试行）的通知

各县（市、区）政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市建设用地带设计方案出让实施方案（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

湛江市人民政府

2022年1月16日

# 湛江市建设用地带设计方案出让 实施方案（试行）

为进一步提高行政审批效率，加快项目落地，提升城市品质，实现高质量发展的目标，深化放管服改革，提高工程建设项目用地规划审批效率，着力打造高质量发展营商环境，根据《关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）、《湛江市人民政府关于建立高质量供地制度促进供给侧结构性改革的指导意见》（湛府规〔2019〕10号）要求，结合我市实际，制定本方案。

## 一、工作内容

带设计方案出让是指在建设用地出让公告发布前，区政府（管委会）组织编制拟出让用地的建设项目规划和建筑设计方案、施工图设计文件（统称设计方案，下同），并按法律法规要求完成土壤污染状况调查，提交自然资源部门和委托施工图审图机构审查通过后纳入出让方案，报市政府供地会审会议审议同意后，作为土地出让公告的一部分对外发布。竞买人签订出让合同并缴纳出让金后，即可申请办理《不动产权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《施工图审查合格书》，无需再进行设计方案审查（不含需进行消防设计审查行政许可的特殊建设工

程), 审批机关依职权直接核发以上证书。

## 二、实施范围

带设计方案出让由区政府(管委会)根据实际需要自愿申请, 适用于以下通过公开出让的建设用地:

(一) 工业用地(含新型产业用地)、仓储用地;

(二) 市重大平台和重要交通枢纽区域(城轨站、地铁站等) 标志性项目用地。

下列工程建设项目不适用带设计方案出让:

(一) 商品住宅项目;

(二) 涉及易燃易爆危险品和危险化学品的生产和储存或者技术难度特别复杂的项目;

(三) 关系国家安全和生态安全、涉及重大生产力布局、重大公共利益或涉密的项目;

(四) 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第 51 号) 第十四条规定的特殊建设工程。

## 三、职责分工

各区政府(管委会)、各级自然资源主管部门及住房城乡建设主管部门依据职能负责建设用地带设计方案出让工作。

（一）各区政府（管委会）。在充分了解行业需求的情况下，负责提出带设计方案出让申请，保障设计方案符合行业需求，并提出地块的产业发展类型、经济效益指标；负责组织设计单位编制设计方案报相应部门审查，将方案编制和审查费用、土壤污染状况调查费用纳入土地储备成本；安排专人协助竞得人办理资料交接和业务审批手续；负责拟出让地块的清场和管护，确保按净地出让并按时交地、落实拿地即开工必备条件；对设计方案履行情况跟踪管理。

（二）各级自然资源主管部门。依职权开展设计方案审查，出具建设工程设计方案审查意见；将拟出让用地设计方案纳入出让方案；核发《不动产权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

（三）各级住房和城乡建设主管部门。指导施工图审查机构开展施工图（含消防、人防等）联合审查出具施工图设计文件审查意见；核发《建筑工程施工许可证》。其中，市住房和城乡建设局负责办理应建或易地修建防空地下室的民用建筑项目许可。

#### **四、办理流程**

（一）编制设计方案。按照土地出让年度计划，由区政府（管委会）对需要带设计方案出让的地块向市土地储备管理中心提出申请；市土地储备管理中心向自然资源部门申请出具该地块的建设用

地规划条件：区政府（管委会）组织设计单位编制拟出让用地设计方案。设计方案应符合《湛江市建设工程规划设计方案审查制度》（湛自然资（规管）〔2019〕27号）和《湛江市房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件联合审查实施办法（试行）》（湛建管〔2019〕118号）的要求，体现用地周边城市设计、交通规划和产业特点，充分考虑安全防护等强制性要求。根据《广东省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》第十一条，编制的拟出让用地设计方案应先行征求市住房城乡建设局的意见。工业用地、仓储用地项目设计方案编制深度一般应达到核发正式证书的要求；市重大平台和重要交通枢纽区域（城轨站、地铁站等）标志性项目可结合城市设计要求编制概念设计方案，无须达到核发正式证书的深度，允许竞得人继续深化。

（二）申请与审查。区政府（管委会）出具《关于申请建设用地带设计方案出让的函》（附件1），并按照《办理建设工程设计方案技术审查资料清单》（附件2）、《办理施工图设计文件技术审查及正式证书资料清单》（附件3）准备资料，依职权向自然资源主管部门申请办理建设项目规划和建筑设计方案技术审查，委托施工图审查机构进行施工图设计文件技术审查。自然资源主管部门和施工图审查机构应在受理后5个工作日内出具意见。

（三）对外发布。区政府（管委会）将已通过技术审查的设计方案提交市自然资源局办理用地出让业务。市自然资源局将设计方案纳入出让方案，报市政府供地会审会议审议（“三重一大”项目须提交市政府常务会议和市委常委会（扩大）会议审议）通过后，在出让公告中发布设计方案。

（四）核发正式证书。在签订出让合同之日起5个工作日内，竞得人应申请办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，具备条件的市自然资源局可一并受理《不动产权证书》业务。竞得人按照《办理施工图设计文件技术审查及正式证书资料清单》（附件3）的《办理正式证书资料清单》准备资料，并向施工图审查机构申请办理《施工图审查合格书》。施工图审查机构受理后，在2个工作日内核实申请单位为竞得人则直接核发《施工图审查合格书》。

土地成交后，确需调整带设计方案的，可在不涉及规划条件变更的前提下按程序申请办理，不再调整出让合同。概念性设计方案则可由竞得人深化后办理相关手续。

## **五、工作要求**

（一）强化市区两级联动。各区政府（管委会）应按照市政府关于工程建设项目改革工作的总体部署，合理运用带设计方案出让的政策。市自然资源局、市住房城乡建设局要主动做好服务，合力

做好带设计方案出让工作。

（二）规范方案编制和调整审查。各区政府（管委会）在组织编制设计方案时应综合考虑项目特点和用地实际情况，选择合理的设计深度，商业用地设计方案应避免排他性。市自然资源局、市住房城乡建设局既要指导竞得人进一步调整细化设计方案，也要坚持保留设计方案的核心要素，规范设计方案调整审查。

（三）严格跟踪管理。各区政府（管委会）应积极履行项目监管责任，加强日常巡查，发现竞得人不按设计方案开发建设的，应会同市直相关职能部门及时督促纠正和处置，违反合同约定和有关法规的，应追究竞得人的违约责任并纳入信用管理。

本实施方案自印发之日起施行，有效期2年。各县（市）政府及湛江经开区管委会可参照制定相应实施方案。

附件 1:

## 关于申请建设用地带设计方案出让的函

XX 自然资源局/XX 住房和城乡建设局:

现有面积 XX 亩、位于 XX 的建设用地拟采用带设计方案出让。根据《湛江市建设用地带设计方案出让实施方案》，请配合办理设计方案审查。

XX 区人民政府（管委会）

XX XX 年 XX 月 XX 日

附件 2 :

## 办理建设工程设计方案技术审查资料清单

### 办理技术审查资料清单

1. 《关于申请建设用地带设计方案出让的函》；
2. 《建设用地规划条件》及宗地图；
3. 建设项目规划和建筑设计方案图；
4. 《建设工程设计方案电子校核报告》。

附件 3 :

## 办理施工图设计文件技术审查及 正式证书资料清单

### 一、办理技术审查资料清单

- 1.《关于申请建设用地带设计方案出让的函》；
- 2.《建设用地规划条件》及三线图；
- 3.施工图设计文件（含消防、人防等）；
- 4.勘察报告；
- 5.建设工程设计方案预审意见。

### 二、办理正式证书资料清单

- 1.《不动产权证书》复印件；
- 2.《建设工程规划许可证》复印件；
- 3.竞得人营业执照、法人身份证明书、法人身份复印件。

附件 4：

## 湛江市建设用地带设计方案出让流程图

序号	所处阶段	业务环节	具体内容
<b>出让公告发布前</b>			
1	编制设计方案	编制设计方案	<p><b>1.责任主体：</b>区政府（管委会）、设计单位</p> <p><b>2.工作内容：</b></p> <p>（1）编制建设工程设计方案和施工图设计文件；</p> <p>（2）建设工程设计方案应满足《湛江市建设工程规划设计方案审查制度》（湛自然资（规管）〔2019〕27号）审查要求；</p> <p>（3）施工图设计文件应满足《湛江市住房和城乡建设局关于印发湛江市房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件联合审查实施办法（试行）的通知》（湛建管〔2019〕118号）的要求；</p> <p>（4）结合用地周边城市设计、交通规划和产业特点，充分考虑安全防护等强制性要求科学合理编制设计方案。</p>

2	申请与审查	提出申请	<p><b>1.责任主体：区政府（管委会）</b></p> <p><b>2.工作内容：</b></p> <p>（1）区政府（管委会）出具《关于申请建设用地带设计方案出让的函》（附件1）并按照《办理施工图设计文件技术审查及正式证书资料清单》（附件2）、《办理施工图设计文件技术审查及正式证书资料清单》（附件3）准备资料；</p> <p>（2）向市自然资源局申请办理建设工程设计方案技术审查；</p> <p>（3）委托施工图审查机构进行施工图设计文件技术审查。</p>
3		建设工程设计方案技术审查	<p><b>1. 责任主体：</b>市自然资源局</p> <p><b>2. 受理要件：</b>区政府（管委会）按照《办理建设工程设计方案技术审查资料清单》（附件2）提交资料，符合受理要求。</p> <p><b>3. 审查要求：</b>开展技术审查，核发建设工程设计方案预审意见。</p> <p><b>4. 工作时限：</b>10 个工作日（需征求相关单位意见的除外）</p>

4		施工图设计文件技术审查	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>责任主体：</b>施工图审查机构，市住房城乡建设局指导</li> <li>2. <b>受理要件：</b>区政府（管委会）按照《办理施工图设计文件技术审查及正式证书资料清单》（附件3）提交资料，符合受理要求。</li> <li>3. <b>审查要求：</b>开展技术审查，核发施工图设计文件预审意见。</li> <li>4. <b>工作时限：</b>5 个工作日。</li> </ol>
5	对外公布	纳入出让方案，公告发布	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>责任单位：</b>市自然资源局、区政府（管委会）</li> <li>2. <b>工作内容：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）区政府（管委会）提出申请，市自然资源局将设计方案预审意见纳入出让方案；</li> <li>（2）报市政府供地会议审议同意后，在出让公告中发布设计方案预审意见及相应的图纸。</li> </ol> </li> </ol>

用地成交并签订《出让合同》后			
6		核发《建设工程规划许可证》	<p><b>1. 责任主体：</b>市自然资源局</p> <p><b>2. 受理要件：</b>竞得人按照附件 3《办理正式证书资料清单》提交资料，符合受理要求。</p> <p><b>3. 审查要求：</b></p> <p>(1) 核实申请单位为竞得人；</p> <p>(2) 不再进行技术审查，直接核发《建设工程规划许可证》。</p> <p><b>4. 工作时限：</b>10 个工作日</p>
7	核发正式证书	核发《施工图审查合格书》	<p><b>1. 责任主体：</b>施工图审查机构，市住房城乡建设局指导</p> <p><b>2. 受理要件：</b>竞得人按照附件 3《办理正式证书资料清单》提交资料，符合受理要求。</p> <p><b>3. 审查要求：</b></p> <p>(1) 核实申请单位为竞得人；</p> <p>(2) 不再进行技术审查，直接核发《施工图审查合格书》。</p> <p><b>4. 工作时限：</b>2 个工作日</p>

**公开方式：**主动公开

---

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，驻湛各部队，市中级人民法院，市检察院，中央省驻湛各单位，各人民团体，各大专院校，各新闻单位。

---

湛江市人民政府办公室

2022年1月17日印发

---