

ICS 03.080
CCS A.12

DB4209

孝感市地方标准

DB 4209/T 41—2024

工业用地"标准地"五证同发工作规范

Work specification for five certificates issued together of industrial standard land

2024-06-03 发布

2024-07-03 实施

孝感市市场监督管理局 发布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 工作原则	2
5 工作要求	2
6 工作内容	3
7 工作流程	4
8 评价与改进	5
附录 A (资料性) 工业用地“标准地”五证同发收件资料清单	6
附录 B (资料性) 工业用地“标准地”五证同发审批承诺书	7
附录 C (资料性) 工业用地“标准地”五证同发申请表	8
附录 D (资料性) 工业用地“标准地”五证同发阶段流程图	12
参考文献	13

前　　言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由孝感市孝南区自然资源和规划局提出。

本文件由孝感市自然资源和规划局归口。

本文件起草单位：孝感市孝南区自然资源和规划局、孝感市孝南区国土空间发展研究中心、孝感市孝南区不动产登记中心、孝感市孝南区市场监督管理局、孝感市标准化所、孝感市孝南区住房和城乡建设局、孝南区重点项目服务中心、湖北标拓信息咨询有限责任公司。

本文件主要起草人：万赛群、付志刚、沈远东、何永明、王锐、孙小舟、黄俊年、刘锐、刘桂兰、肖文丹、黄成、陈芬、陈玮琪。

本文件实施应用中的疑惑以及有关修改意见建议可联系孝感市孝南区自然资源和规划局，联系电话：0712-2030782，邮箱：zgj@xiaonan.gov.cn。

工业用地“标准地”五证同发工作规范

1 范围

本文件规定了孝感市新增工业用地“标准地”五证同发的工作原则、要求、内容、流程和评价与改进等内容。

本文件适用于全市新增工业用地“标准地”五证同发工作，本文件不适用于涉及有毒有害、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。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

CJJ/T 296—2019 工程建设项目业务协同平台技术标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

五证同发

对符合相关条件的工业用地“标准地”建设项目，采取并联审批的方式，将《不动产权证书》《建设用地规划许可证》《规划设计方案审批通知单》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》一次性发放给企业的高效审批方式。

3.2

一网集成

通过湖北省工程建设项目审批管理系统，把“五证”业务申报表单、附件集成为一套，实现统一入口申报、分发给不同的业务系统进行并联审批，实现工业用地“标准地”五证业务全部线上办理的审批模式。

3.3

一码串联

在自然资源政务一体化服务平台集成、汇总“五证”信息，通过与省、市统一的“一码管地”赋码服务平台对接，获取地块码、业务码，通过“一码”建立项目、地块、业务之间关系的信息化管理模式。

3.4

标准地

在完成相关区域评估基础上，带着建设规划、能耗、环境、投资强度、亩产税收等一系列标准进行出让的国有建设用地。

注： 标准地控制性指标由“3+X”构成，“3”即固定资产投资强度、建筑容积率、亩均税收，“X”即单位能耗标准、单位排放标准、安全生产管控指标等其他控制性指标，并可根据当地实际情况进行动态调整。

3.5

建筑容积率

在建设用地范围内所有建筑物地面以上各层建筑面积之和与建设用地面积的比率。

3.6

亩均税收

入驻项目投产达效后，每个会计年度每亩地纳税标准。

3.7

固定资产投资强度

项目用地范围内单位面积固定资产投资额。

4 工作原则

4.1 五证同发审批模式以“自愿申请，承诺守信”为原则。

4.2 采取联合监管，各负其责的原则，压实相关部门职责。

5 工作要求

5.1 开展区域性统一评价

相关区域已完成环境影响评价、水土保持、矿产压覆、地质灾害危险性、洪水影响、文物保护、地震安全、气候可行性等区域性统一评价工作的，入驻工业项目不再进行单独评价，各级审批部门互认统一评价成果，并履行一次性告知义务。

5.2 执行指标管控体系

严格按照《工业项目建设用地控制指标》制定的新增工业项目“标准地”的投资强度、建筑容积率、亩均税收、能耗排放、单位排放标准和安全生产管控执行，并实行动态调整。

5.3 实行承诺豁免制度

5.3.1 充分利用出让公告发布后及招标拍卖挂牌活动开始前的时间，同步编制项目设计方案，完成施工许可审查。

5.3.2 豁免清单按《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》和《市自然资源和规划局关于公布建设工程规划许可豁免清单的通知》执行。

5.3.3 推行“一承诺二豁免三容缺”制度：

- 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、管道和设备的安装，以及城镇市政基础设施工程、质量安全监督手续、施工图数字化联合图审和建设资金落实情况，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，实行施工图审查“豁免制”，工程投资额在100万元及以下或者建筑面积在500m²及以下的房屋建筑，实行施工许可“豁免制”；
- 先办理施工许可证，再在规定时间内补齐图审、质量监督和安全监督等手续，实行“三容缺”办理。

5.4 落实优商惠企制度

- 5.4.1 根据工业项目招商引资需要，建立秘书代办机制，完善秘书督办工作制度。按项目开工条件准备、项目出证实施两个阶段，设立“代办秘书”全程跟踪，为企业提供无偿代办帮办服务。
- 5.4.2 按照招商引资优惠政策，推动五证同发工业项目优于一般项目的招商引资优惠政策落实。

5.5 一网集成提升审批效率

- 5.5.1 在湖北省工程建设项目审批管理系统中集成申报，由审批管理系统自动将各业务信息分发给不同审批平台并联审批，各业务系统并逐级回传办件进展。
- 5.5.2 打通自然资源和规划部门业务系统和工程建设项目审批管理系统，达到数据对接共享，一网集成、一码串联，实现全程网办。
- 5.5.3 申请人只需提供1套材料，1次申请，1个工作日内即可完成五证办理。

6 工作内容

6.1 土地出让

- 6.1.1 按照政府审批的国有建设用地使用权出让方案，发布土地出让公告，拍卖20个工作日，挂牌30个工作日，重大产业项目涉及工业项目的，按工业用地“标准地”模式组织出让。
- 6.1.2 确定竞得人后，交易现场签订《成交确认书》。
- 6.1.3 成交结果公示5个工作日无异议的，10个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》。

6.2 信息双向推送

- 6.2.1 搭建共享信息平台，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。
- 6.2.2 涉及出让地块的位置、面积、宗地编号、规划技术指标条件、成交价款、规划审批、施工许可审批、税费缴纳等信息由自然资源和规划部门双向对流方式推送至相关部门，实现基本信息互用、共享。

6.3 提前介入地籍调查

地籍调查工作前置到批准用地之前或在供地方案报批前，依据相关条件确定用地范围后，由各乡镇自然资源和规划部门提供地籍调查，各乡镇自然资源和规划部门配合不动产登记机构及相关权利人开展调查工作，完成现场勘察及四邻指界确认工作，按照要求填写权籍调查表，作为批准用地的权籍依据。

6.4 五证同发靠前服务

6.4.1 协助项目企业在土地挂牌出让到出让合同签订的法定时限内，确定设计、勘察、监理、施工等参建单位，完成企业投资项目备案、多测合一、规划设计方案审查、地质勘察、施工图设计等事项。

6.4.2 自然资源和规划部门联合住建部门提前介入，主动对接企业，协调准备“五证”申请材料（见附录A）。

6.5 出让金、税费全额缴纳

通过智慧税务系统实现涉税事项的事前提醒、事中辅导和事后跟踪，为纳税人提供“全天候、全智能、全业务”的服务，确保出让金、契税、耕地占用税全额入库，将信息推送至相关部门。

7 工作流程

7.1 项目筹划阶段

企业在签订项目意向协议书提出用地申请后，相关部门提出建设项目固定资产投资强度、建筑容积率、亩均税收、能耗排放、单位排放标准和安全生产管控等控制性指标，启动联合确认程序，指定帮代办秘书，并签订《“五证同发”审批承诺书》（见附录B）。

7.2 五证同发阶段

7.2.1 申请

7.2.1.1 可在政务服务中心企业综合窗口线下申报或通过湖北政务服务网网上申报（申请表参见附录C）。

7.2.1.2 企业应按要求提供工业用地“标准地”五证同发所需的全部申请材料。

7.2.2 受理

7.2.2.1 申请材料齐全，企业综合窗口予以受理，出具受理通知书。

7.2.2.2 申请材料不齐全的，综合窗口工作人员一次性告知需要补正的全部材料和相关要求。

7.2.3 审核审批

五证办理材料互不为前置条件，实行并联审批。

7.2.4 办结发证

企业综合窗口制证发证（实行电子证照或邮寄），发证流程图见附录D。

7.3 项目验收阶段

7.3.1 竣工验收

7.3.1.1 住建部门在接到项目企业的书面竣工验收申请后，联合相关部门按照企业投资工业项目“标准地”投资建设合同的规定，由联合验收专班成员单位依法依规开展项目竣工验收。

7.3.1.2 验收合格后由联合验收专班成员单位按照各自职能出具验收证明文件。

7.3.1.3 验收不合格由相关主管部门督促，指导限期整改，整改后仍不能达到约定条件的，竣工验收不予通过，并追究建设单位违约责任。

7.3.2 达产复核

项目企业向经信部门书面提出达产验收申请，属地政府组织有关部门进行达产复核。复核不合格，限期整改；复核合格，由发改部门进行信用评价。

8 评价与改进

- 8.1 加强工业用地“标准地”出让事前、事中、事后监管，建立监督机制，对工业用地“标准地”五证同发过程实施全程跟踪。
- 8.2 将五证同发审批全过程纳入电子监察范围，对审批事项、条件流程、时限等方面发生的异常情况进行监察督查，对受理、审查、审批、办结发证、项目验收等环节进行实时监察。
- 8.3 通过设立意见箱、监督电话、网络信箱等信访投诉受理渠道，开展社会监督。
- 8.4 利用社会信用体系监管平台，对五证同发企业进行监管，将未兑现承诺的企业相关情况向社会公开，并采取相应的联合惩戒。对如期履约、亩均税收高、示范效应较好的企业实施联合激励，按照规定给予相关扶持。
- 8.5 将五证同发审批工作纳入县（市、区）重点工作落实清单，加强对工作落实情况的跟踪督查，对发现的问题及时督办整改，对落实不力的相关单位及人员按有关规定严肃追究责任。

附录 A

(资料性)

工业用地“标准地”五证同发收件资料清单

表A.1 工业用地“标准地”五证同发收件资料清单

资料类型	序号	收件资料	备注
通用资料	1	申请书、申报表	/
	2	承诺书	承诺书需包括规划报建 承诺书、建设资金已经 落实承诺书
	3	申请单位统一社会信用代码(营业执照或组织机构代码)	免提交
	4	法人身份证明、法人身份证件、代理人委托书、代理人身份证件	免提交
	5	关于该项目备案的文件	免提交
	6	土地出让合同、出让金发票、契税发票	免提交
	7	1:500 数字宗地图(电子版和纸质版)、不动产测量报告	/
各业务其他收件资料	1	修建性详细规划	规划设计方案审批通知 单、工程证
	2	单体报建图及面积表(或面积核算报告)(盖出图章, 纸质 及 CAD、SHP 电子版)	工程证
	3	中标通知书(按照规定可直接发包的工程应提供直接发包备 案表)	施工证
	4	施工合同	施工证
	5	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)	施工证
	6	现场踏勘表	施工证

附录 B

(资料性)

工业用地“标准地”五证同发审批承诺书

表B.1 工业用地“标准地”五证同发审批承诺书

工业用地“标准地”五证同发审批承诺书

_____现就_____项目申请按照五证同发方式进行审批，作出下列承诺：

- 一、所填写的基本信息真实、准确；
- 二、已经知晓政府服务机构及相关主管部门和单位告知的全部内容；
- 三、所提交的资料、采取的措施和开展的工作等均能满足政府服务机构、相关主管部门和单位告知的条件、标准和要求；
- 四、对于约定需要提供的材料、达到的条件，承诺能够在规定期限内提供或达到；
- 五、若违反承诺或者作出不实承诺的，愿意承担相应的法律责任；
- 六、上述陈述是申请人真实意思的表示。

承诺单位：（建设单位盖章）

委托代理人：

年 月 日

附录 C
(资料性)
工业用地“标准地”五证同发申请表

表C.1 工业用地“标准地”五证同发申请表

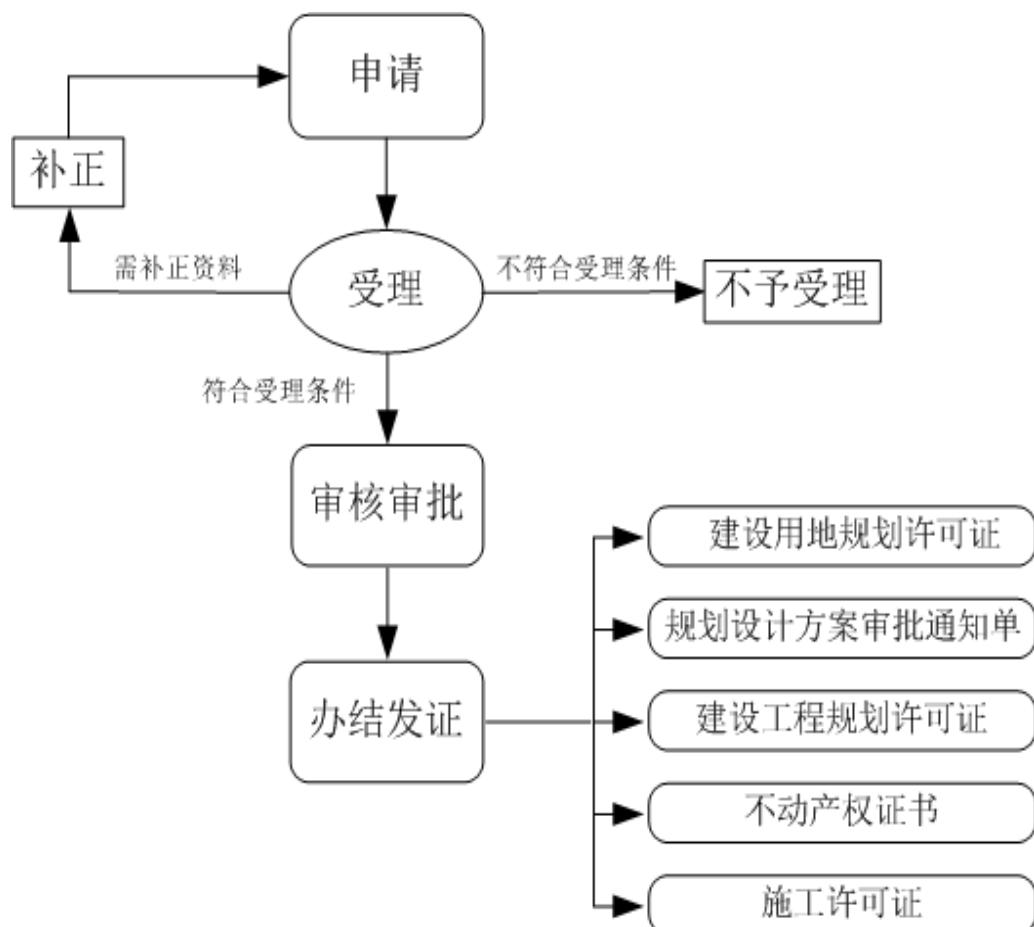
申报信息 (必填)	单位名称			
	单位性质	<input type="checkbox"/> 政府机关 <input type="checkbox"/> 事业单位 <input type="checkbox"/> 社会团体 <input type="checkbox"/> 国有及国有控股企业 <input type="checkbox"/> 股份制企业 <input type="checkbox"/> 集体企业 <input type="checkbox"/> 私营企业 <input type="checkbox"/> 个体工商户 <input type="checkbox"/> 港澳台及外资企业 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	单位证照类型	<input type="checkbox"/> 企业营业执照 <input type="checkbox"/> 组织机构代码证(企业法人) <input type="checkbox"/> 组织机构代码证(国家机关法人) <input type="checkbox"/> 组织机构代码证(事业单位法人) <input type="checkbox"/> 组织机构代码证(社会团体法人) <input type="checkbox"/> 统一社会信用代码 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	单位证照号码			
	法人类型	<input type="checkbox"/> 企业法人 <input type="checkbox"/> 国家机关法人 <input type="checkbox"/> 事业单位法人 <input type="checkbox"/> 社会团体法人 <input type="checkbox"/> 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				
建设项目建设信息 (必填)	项目名称			
	项目地址			
	项目代码			
	工程分类	<input type="checkbox"/> 工业厂房 <input type="checkbox"/> 线性工程 <input type="checkbox"/> 房屋建筑工程 <input type="checkbox"/> 市政工程 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	建设性质	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	立项类型			
	项目类型	<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 政府投资工程 <input type="checkbox"/> 社会投资工程 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	土地来源	<input type="checkbox"/> 招拍挂用地 <input type="checkbox"/> 协议出让用地 <input type="checkbox"/> 自有存量地 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	土地用途	<input type="checkbox"/> 工矿仓储用地 <input type="checkbox"/> 公共管理与公共服务用地 <input type="checkbox"/> 交通运输用地 <input type="checkbox"/> 水域及水利设施用地 <input type="checkbox"/> 其他土地		
	用地面积	_____m ²	新增用地面积 (备注: 无新增面积写0)	_____m ²
	房建面积	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			
		勘察单位名称	设计单位名称	施工单位
参建单 位信息	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
	勘察单位项目责 任人注册证号	设计单位项目责任人 注册证号	施工单位项目责任人 注册证号	监理单位项目责 任人注册证号
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	(<input type="checkbox"/>)	
			政府投资项目建议书审批	(<input type="checkbox"/>)	
		政府投资项目可行性研究报告或实施方案审批		(<input type="checkbox"/>)	
	自然资源和规划部门	建设项目用地预审与选址意见书核发		(<input type="checkbox"/>)	
		国有建设用地供地审核	国有建设用地使用权划拨批准	(<input type="checkbox"/>)	
			国有建设用地使用权协议出让(租赁)审批	(<input type="checkbox"/>)	
		建设用地(含临时用地)规划许可证核发	新增建设用地办理	(<input type="checkbox"/>)	
	发改部门	政府投资项目初步设计审批		(<input type="checkbox"/>)	
	自然资源和规划部门	建设工程设计方案审查		(<input type="checkbox"/>)	
		建设工程规划许可(非交通市政项目)		(<input type="checkbox"/>)	
		建设工程规划许可(交通市政项目-管线类)		(<input type="checkbox"/>)	
		建设工程规划许可(交通市政项目-非管线类)		(<input type="checkbox"/>)	
	生态环境部门	商当地生态环境部门确定		(<input type="checkbox"/>)	
	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		(<input type="checkbox"/>)	
施工许可阶段申请	施工图审查机构	勘察审查		(<input type="checkbox"/>)	
		建筑设计审查		(<input type="checkbox"/>)	
		消防审查		(<input type="checkbox"/>)	
		技防审查		(<input type="checkbox"/>)	

事项		人防审查	(<input type="checkbox"/>)	
		安全设施设计审查	(<input type="checkbox"/>)	法律法规要求需进行审查的项目
		气象防雷审查	(<input type="checkbox"/>)	
		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）	(<input type="checkbox"/>)	
	住建部门	施工许可证	(<input type="checkbox"/>)	
		拆改迁供水处理设施审核	(<input type="checkbox"/>)	
		市政设施建设类审批	(<input type="checkbox"/>)	
		拆改迁排水与污水处理设施审核	(<input type="checkbox"/>)	
		改变绿地规划、绿地性质许可	(<input type="checkbox"/>)	
		设计城市绿地、树木审批	(<input type="checkbox"/>)	
气象部门	防雷审查	(<input type="checkbox"/>)		
民生水电气	供水报装	(<input type="checkbox"/>)		
	供电报装	(<input type="checkbox"/>)		
	供气报装	(<input type="checkbox"/>)		
不动产登记事项	不动产登记机构 国有建设用地使用权首次登记（单位）	(<input type="checkbox"/>)		
<p>申请人承诺：</p> <p>1、本表填写的内容及提交的所有材料的原始是真实的。复印件内容与原件内容一致。如因虚假而引致的法律责任，概由申请人承担，与审批（或批准）机关无关。</p> <p>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。</p>				
<p>法定代表人或授权经办人（签章）： 单位（盖章）</p> <p>年 月 日</p>				

附录 D
(资料性)
工业用地“标准地”五证同发阶段流程图



图D.1 工业用地“标准地”五证同发阶段流程图

参 考 文 献

- [1] 《工业项目建设用地控制指标》(自然资发〔2023〕72号)
 - [2] 《地方环境质量标准和污染物排放标准备案管理办法》
 - [3] 《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)
 - [4] 《深化新增工业用地“标准地”出让五证同发改革实施方案》(鄂自然资函〔2022〕434号)
 - [5] 《全面推行工业用地“拿地即开工”五证同发审批改革实施方案》(孝感市自然资源和规划局孝感市住房和城乡建设局 2022年2月28日)
 - [6] 《孝南区工程建设项目五证齐发工作方案》(孝南营商办文〔2021〕1号)
 - [7] 《孝南区优化营商环境工作实施方案》(孝南发〔2021〕5号)
-