

深圳市人民政府令

第 311 号

《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》已于 2018 年 7 月 3 日经深圳市人民政府六届一百二十九次常务会议审议通过，现予公布，自 2018 年 8 月 1 日起施行。

市长 

2018 年 7 月 9 日

深圳市社会投资建设项目报建登记 实施办法

第一章 总则

第一条 为营造最优营商环境，推动经济社会高质量发展，以项目高效顺畅报建为核心，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在深圳市行政区域内利用社会资本开展的新建、改建、扩建的建设项目，实行核准管理的项目除外。

第三条 在社会投资建设项目报建登记办理中，政府部门应按照主动服务、优化审批、改进方式、放管并重的原则，及时了解建设项目进展情况和相关部门发送的项目信息、需求和意见，强化咨询服务，主动指导、协同推进项目单位在报建登记中的问题，涉及国家、省的审批事权要积极帮助协调。

第四条 除法律法规另有规定或上级部门新下放的审批事项外，严禁在公布的审批事项目录之外擅自增加或者拆分审批事项、许可条件和受理材料，严禁擅自延长办理时限，严禁在审批信息系统之外业务流转。

凡实行告知性备案管理的事项，实行收件确认，项目单

位对所申报备案材料的真实性、有效性负责，审批部门对备案内容承担检查管理职责。

改变以批代管的审批管理观念和模式，推行告知承诺制，加强事中事后监管，严格违法违规惩戒，守住项目建设的质量、安全和廉洁廉政的底线。

第五条 投资项目在线审批监管平台（工程建设项目管理系统，以下简称在线平台）作为广东省网上办事大厅深圳分厅的在线受理系统，应满足项目单位、审批部门、中介机构等多方共同使用的需求，是建设项目施工报建事项办理的跨部门协同平台，实现统一受理、并联审批、实时流转、跟踪查询、信息共享。市政务服务管理部门积极引导项目单位网上申报、在线办理。

第六条 社会投资建设项目报建登记流程按照项目建设的时序，分为土地出让及用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可、竣工验收和不动产登记四个阶段。土地出让及用地规划许可、建设工程规划许可由规划国土部门及其派出机构（城市更新项目的土地出让及用地规划许可、建设工程规划许可由区级城市更新部门）牵头，施工许可、竣工验收由住房建设部门牵头，牵头部门负责组织协调相关部门严格按照限定时间完成审批。

每个阶段包括应办理审批事项和可能涉及办理的审批事项，两类事项并行推进。各阶段内可能涉及办理的审批事项均不互为前置，具备必要条件即可办理。社会投资建设项目报建流程图、各阶段具体事项由市政务服务管理部门依据

本办法制定并公布。

从签订土地使用权出让合同至不动产登记办理完成，社会投资建设项目审批时间控制在 45 个工作日内。从签订土地使用权出让合同至取得施工许可，控制在 33 个工作日内。

第二章 土地出让及用地规划许可

第七条 签订土地使用权出让合同（发放用地规划许可证）5 个工作日内办结。

第八条 市发展改革部门按有关规定对社会投资建设项目进行备案，除涉及国家秘密的项目外，项目备案通过在线平台实行网上受理、办理、监管和服务。

发展改革部门对通过在线平台申报备案的社会投资建设项目赋码，作为该项目整个建设周期唯一身份标识。

第九条 市规划国土部门建立“多规合一”信息平台，整合规划国土、发展改革、交通运输、环境保护、海洋、林业、水务、气象、海绵城市等各类空间性规划和相关规划信息，形成全市空间规划一张蓝图。为项目论证、项目生成提供平台支撑，为在线平台提供空间数据和相关功能支撑，为项目建设所需提供信息查询。

第十条 规划国土部门及其派出机构拟定用地出让方案，应征求辖区政府、发展改革、水务、环境保护、交通运输、住房建设、文物、产业主管部门及其它相关部门意见，

涉及代建公共服务设施的项目，辖区政府要一并明确接收部门。经政府审定后，开展招拍挂出让工作。

用地成交后，项目单位缴交地价款、完成资金来源核查即可申请签订土地使用权出让合同，签订土地使用权出让合同时领取建设用地规划许可证。

第十一条 协议出让的项目用地按权限经区政府或市政府批准并取得项目备案后，可办理建设用地规划许可证，可签订土地使用权出让合同。

若项目涉及地质灾害、压覆重要矿产、文物保护、机场、水务、危险品、燃气、电力、轨道交通等事项的，应取得相关主管部门的审查意见。

第三章 建设工程规划许可

第十二条 方案设计核查 15 个工作日内办结，建设工程规划许可证核发 10 个工作日内办结。

第十三条 重点地区、重要节点建设项目的方案设计实行招标，并向规划国土部门及其派出机构备案。

除前款及依据法律、法规和规章规定应当招标的项目外，项目单位可以自主决定方案设计、施工等发包方式，不再强制要求招投标。

第十四条 项目单位依据规划国土部门及其派出机构出具的建设用地规划许可证开展方案设计，完成方案设计后即可申请方案设计核查。

对于产权移交政府的交通基础设施（含市政道路、行人立体过街设施等）及配建公交首末站，交通运输部门与规划国土部门及其派出机构同步对方案设计进行并联审查，并先行出具专业审查意见。

属于下列情形之一的项目，可免于方案设计核查：宗地内规定建筑面积不大于 5000 平方米、规划功能和建筑类型单一的建设项目；列入市重大项目计划的普通工业、仓储项目；临时建筑。

第十五条 除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 万千瓦时的项目，及国家明确规定不单独进行节能审查的项目外，项目单位在项目开工前取得发展改革部门出具的节能审查意见。

第十六条 住房城乡建设部门整合规划、建筑、人防、防雷、海绵城市等相关部门施工图审查环节，将施工图技术审查内容纳入具备综合图审资格的服务机构进行统一图审。

第十七条 项目单位取得土地使用权出让合同、方案设计核查意见，取得施工图审查合格证，即可办理建设工程规划许可证。

消防、人防、水土保持、环保等审批事项不作为建设工程规划许可的前置条件。涉及大型建设项目的，规划国土部门及其派出机构可视需要征求交通运输部门意见。

涉及国家安全、轨道安全、文物保护、配建公共服务设施的项目，由规划国土部门及其派出机构根据相关主管部门和公共服务设施接收单位的意见，办理建设工程规划许可

证。

地名批复（包括建筑物命名核准/公共设施名称核准/专业设施名称核查及备案）与建设工程规划许可事项合并办理，分别核发相关证件；开设永久路口审批与市政管线接口审批合并办理，分别核发相关证件。

交通运输部门不再办理开设永久路口审批及交通影响评价。占用挖掘道路、开设临时路口由交通运输部门和公安交警部门从产权管理和交通秩序管理方面分别并行办理，统一出证。

第十八条 项目单位完成方案设计后，人防主管部门根据项目单位申请对自建、免建及易地修建人防工程的项目提出人防工程建设要求，需建设人防工程的，相关设计纳入施工图审查。

第十九条 宾馆、饭店、商场、市场、影剧院、歌舞厅等法定大型人员密集场所和特殊建设工程项目，初步设计完成后即可办理消防设计审核。

除前款规定外的建设项目，应在取得施工许可后7个工作日内将消防设计文件报消防部门备案。

第二十条 项目单位在方案设计或初步设计完成后，即可同步申请办理建设项目水土保持方案审批、建设项目用水节水评估报告告知性备案。如涉及不跨市级行政区划的珠江河口滩涂开发利用工程建设方案审批、河道范围内工程建设方案审批、拆除改动城镇排水与污水处理设施审批的也同步办理。

第二十一条 建设项目应按照水土保持技术规范和标准采取水土保持措施，预防和治理水土流失。除可以免于办理水土保持审批的建设项目外，在城市已开发区域的建设项目实施告知性备案管理。

第四章 施工许可

第二十二条 施工许可 3 个工作日内办结。

第二十三条 环境影响报告书（表）应在项目开工前取得环保部门批准或完成备案，在此之前可开展地质勘探、场地平整、基坑支护、桩基、拆除旧有建筑物、临时建筑、施工用临时道路、通水、通电等工作。

对应编制环境影响报告表，但环境影响程度较轻无需配套建设污染防治设施且不涉及环境敏感区的建设项目，实行告知性备案；对原应填报环境影响登记表的建设项目，免于开展环境影响评价。

第二十四条 凡确定施工单位、监理单位及采取保证工程质量安全措施，取得基坑支护、土石方工程施工图审查合格证及用地规划许可证的，住房建设部门合并办理施工许可（专项）及质量安全监督登记手续后即可开工。

凡确定施工单位、监理单位及采取保证工程质量安全措施，取得桩基础施工图审查合格证及桩基础报建证明书，住房建设部门合并办理施工许可（专项）及质量安全监督登记手续后即可开工。

第二十五条 凡已依规定确定施工单位、监理单位及采取保证工程质量安全措施，取得施工图审查合格证、建设工程规划许可证及消防审核意见的，住房建设部门合并办理施工许可证及质量安全监督登记手续。

第二十六条 建设单位书面承诺后，办理施工许可无需提供工伤保险参保证明、劳务工工资分帐协议，无需核验安全生产许可证、人员资格证书等原件。

第五章 竣工验收和不动产登记

第二十七条 项目单位可根据工程实际选择联合验收或分项验收，联合验收7个工作日内办结。土地使用权及房屋所有权首次登记5个工作日内办结。

第二十八条 住房建设、交通运输、水务等行业主管部门根据项目单位的需要，配合实行联合验收或部分联合验收，统一验收竣工图纸、统一验收标准、统一出具验收意见。

对于验收涉及的测量工作，实行一次委托、统一测绘、成果共享，验收测量数据纳入在线平台。

第二十九条 项目单位需要采取分项验收的，由各专项验收主管部门并联组织验收。

第三十条 项目单位应当在竣工验收后3个月内，向市城建档案馆移交建设工程档案。

第三十一条 项目单位签订土地使用权出让合同并取得实地测绘报告后，即可申请办理土地使用权首次登记。

对涉及改变原土地使用权出让合同内容的，项目单位签订土地使用权出让合同补充协议后，即可申请办理土地使用权变更登记。

第三十二条 对新建、扩建项目，项目单位取得建设工程规划验收合格证明、竣工验收合格证明、竣工测绘报告后，即可申请土地使用权及房屋所有权首次登记。土地使用权未登记的，还应一并申请办理。

对改建项目，项目单位取得建设工程规划验收合格证明、竣工验收合格证明、竣工测绘报告后，即可申请土地使用权及房屋所有权变更登记。需要签订土地使用权出让合同补充协议的，还应提交相关协议。

第三十三条 项目涉及海域使用的，项目单位可在签订海域使用权出让合同或者取得项目用海批准文件、宗海图以及界址点坐标材料后，申请海域使用权首次登记。

对填海造地的，项目单位可在填海项目竣工后，申请土地使用权首次登记时，一并申请海域使用权变更登记或者注销登记。

第三十四条 依法需缴交地价、海域使用金以及税费的，还应当提供相关缴纳凭证。

第六章 附则

第三十五条 本办法没有规定的配套措施参照《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》第五章相关规定执

行。

第三十六条 本办法所称“重点地区、重要节点”建设项目为：

（一）位于福田中心区、香蜜湖片区、前海深港合作区、后海中心区、深圳湾超级总部片区和深南大道、滨海大道沿线，且建筑面积不小于2万平方米的项目；

（二）位于空港新城、留仙洞总部基地、宝安中心区、龙岗大运新城、深圳北站周边地区、光明凤凰城、坪山中心区，且建筑面积不小于5万平方米的非居住项目；

（三）东部滨海岸线沿线范围的项目。

第三十七条 本办法自2018年8月1日起施行。

抄送：国务院，广东省人大常委会，省政府，深圳市人大常委会

深圳市人民政府办公厅

2018年7月9日印发
