

许昌市自然资源和规划局

许昌市自然资源和规划局 优化提升“放管服效”工作方案

为进一步提升不动产登记水平、深化工程建设项目审批制度改革、加强和规范规划许可管理，结合《许昌市营商环境改革创新事项清单》（许营商办〔2022〕5号），制定本工作方案。

一、提升不动产登记水平

（一）推进信息共享集成。逐步实现不动产登记与住建、税务、公安等13个部门的信息共享，推进全业务类型不动产登记“一网通办”。完善不动产登记数据库，实现全部不动产登记档案电子化，推动个人自行成交、个人与企业间存量房屋买卖、夫妻间房屋转移、依据已生效法律文书办理转移登记等各类业务“全程网办”。允许个人自行成交存量房在线办理网签，允许个人网上缴税后取得增值税电子普通发票。允许个人网上缴税后取得电子完税凭证。实现不动产转移涉及税收缴纳与不动产转移登记“一件事一次办”，优化线上缴纳房地产交易税费，实现存量房屋买卖业务全程“一网通办”。

（二）推广“交房（地）即发证”。通过审批流程再造，将不动产权籍调查并入竣工验收阶段，不动产登记与竣工备案同步受理、并联办理，实现“备案即登记”，实施招标拍

卖挂牌出让国有建设用地“交地即交证”。

（三）推进“一窗办理”。不动产交易、登记、缴税实现一窗办理、一个环节办理，其中住建局交易环节实现电子网签合同与一窗平台的对接，税务局实现电子完税凭证与一窗平台的对接。设立容缺受理机制，告知承诺制、全豫通办等模式，提升不动产登记便利度。

（四）推动登记财产提速增效。土地、房屋等一般登记业务3个工作日内办结，抵押登记业务1个工作日内办结，企业间存量非住宅不动产转移登记等8项登记业务60分钟内办结。不动产抵押等登记业务全流程在线申请、在线审批、申请人在线获取不动产登记证明；线上身份认证、电子签字、电子印章、真正实现零见面、零跑腿、无纸化办公，积极推广应用不动产电子证照。

二、深化审批制度改革

（一）强化“多规合一”协同平台应用。加强项目前期策划生成，将政府投资项目、产业招商项目、城建重点项目信息纳入“一张蓝图”，在项目谋划阶段统筹项目实施。逐步将区域评估、市政管网、地下基础设施等各类规划纳入“多规合一”平台并动态更新。

（二）实施“标准地”出让改革。在全市各类产业集聚区、开发区等功能区推行新出让工业用地（包含仓储、物流等生产服务性用地）标准地出让，先行完成区域评估，并推动成果共享应用。探索“标准地+承诺制+弹性出让”改革，实现“拿地即发证”，对带方案出让产业项目，企业在取得土地使用权时，同步核发建设用地、建设工程规划许可证，

实现一般工业项目“拿地即开工”。

（三）全面开展设计方案“联合审查”。借助“多规合一”协同平台和工程建设项目审批管理平台，全面开展“联合审查”工作。优化设计方案审查方式和流程，探索推行“告知承诺制”和社会投资低风险产业项目、一般工业产业类项目极简规划许可审批。

（四）推进多测合一。建立发改、政务服务和大数据、住建、人防、消防、气象等部门协同机制，推进“联合测绘”平台建设应用。试行分阶段整合相关测绘测量事项，将房产预测绘、人防面积预测绘、定位测量、建设工程规划验线、正负零检测等事项，在具备条件的情况下进行整合；将竣工规划测量、用地复核测量、房产测量、机动车停车场（库）测量、绿地测量、人防测量、地下管线测量等事项，在具备条件的情况下进行整合，实现同一阶段“一次委托、成果共享”，避免对同一标的物重复测绘测量。

三、规范用地规划管理

（一）用地规划许可

范围界定：按照国土空间规划在国有土地上新建和扩建（有新增用地需求的）各类建设项目的，建设单位或者个人应当申请办理建设用地规划许可证。

办理流程、时限和申请材料：以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位提出建设用地和规划许可申请，审理完毕后，报有建设用地批准权的人民政府批准后，同步核发国有土地划拨决定书、建设用地规划许可证。划拨类建设用地规划许可办理时限为5个工作日。其中报有建设用地批准权

的人民政府批准时间、材料补正时间不计入办理时限。以出让方式取得国有土地使用权的，建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，经项目批准、核准或者备案后核发建设用地规划许可证。出让类建设用地规划许可办理时限为 1 个工作日。

其他要求：在城镇开发边界内使用集体所有土地或集体经营性建设用地入市项目可参照出让类用地规划许可要求办理。探索会同发改部门同步办理建设项目批准、核准或者备案文件和建设用地规划许可证。

（二）建设工程规划许可

范围界定：按照国土空间规划在城镇开发边界范围内的国有土地进行 建筑物、构筑物、道路、管线和其它工程建设的，建设单位或者个人应当申请核发建设工程规划许可证。

办理流程、时限：在进行建设工程设计方案技术审查时，应依托“多规合一”业务协同系统或其他政府建设联审联批系统，会同相关部门同步开展设计方案联合审查；对通过联合审查的项目，予以核发建设工程规划许可证。建设工程规划许可行政审批时限为 3 个工作日，其中设计方案联合审查、公示期、材料补正时间不计入审批时限；设计方案审查不通过的，后续修改复审时间不计入审批时限。

申请材料：建设单位或个人在申请办理建设工程规划许可时应提交符合详细规划（交通类和市政管线类项目应符合相关规划）、规划条件、法律法规、有关标准规范和地方技术规范等要求的建设项目规划设计方案。以划拨方式取得国

有土地使用权的建设项目，可以将用地预审意见作为使用土地证明文件申请办理建设工程规划许可证；以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，出让土地成交后，将不动产首次登记在建设工程规划许可阶段并联办理。

其他要求：1. 应坚持先规划、后建设，严格按照国土空间规划核发建设工程规划许可，严格落实充电停车设施、养老设施等公共服务设施配建要求。

2. 在城镇开发边界范围内使用集体所有土地或集体经营性建设用地入市的项目可参照以上要求办理。

3. 实施告知承诺制审批。进一步落实《河南省深化工程建设项目审批制度改革优化办理建筑许可营商环境实施方案》（豫工程改革办〔2021〕5号）改革要求，对社会投资小型低风险建设项目实行设计方案联合审查告知承诺制，在申请办理建设工程规划许可证时一并报送设计方案，申请实行告知承诺制的承诺书和规划技术校核报告并承诺真实性，符合各项要求的不再进行设计方案联合审查，直接核发建设工程规划许可证。

（三）建设工程规划土地核实

范围界定：由自然资源主管部门核发建设工程规划许可证的建设工程在完成建设后，应依法对建设工程项目建设是否符合规划条件、建设工程规划许可证、土地用途和范围等内容进行核实。

办理流程 and 办理时限：通过验核工程竣工测绘成果、比对建设工程规划许可证及其附件附图、现场查验等方式，核查建设工程是否按照规划条件、规划许可等内容实施。对符

合要求的，核发建设工程规划土地核实意见确认书；对不符合要求且属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，整改至符合要求后，核发建设工程规划土地核实意见确认书。建设工程规划土地核实意见确认书办理时限为 10 个工作日，材料补正、问题整改时间不计入办理时限。

申请材料：申请建设工程规划土地核实应当提交工程竣工测绘成果（建设工程规划土地核实使用“多测合一”测绘成果的，由“多测合一”信息系统共享获取。对未实施“多测合一”的工程建设项目，由申请人提供具有相应资质的测绘单位出具的工程竣工测绘报告）。

相关要求：在进行建设工程规划土地核实时，应明确核实内容、核实标准、竣工测绘误差范围、不符合规划许可内容的具体整改措施等相关管理要求。

