广州市社会投资简易低风险工程建设项目

审批制度改革政策一问一答

1. **问：** 自2019年5月2日以来，广州市出台了哪些改革政策改进了社会投资简易低风险项目施工许可和竣工验收的办理?

**答：**1、2019年8月10日，广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室印发 《关于进一步优化社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的实施意见（试行）》；2、2020年1月10日，广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室印发《关于进一步优化社会投资简易低风险工程建设项目审批服务和质量安全监管模式实施意见（试行）》（穗建改〔2020〕3号）；3、2019年12月26日，广州市住房和城乡建设局和广州市规划和自然资源局联合印发《关于社会投资简易低风险项目工程规划许可证和施工许可证并联审批操作细则的通知》（穗建改〔2020〕2号）；2019年12月24日，广州市住房和城乡建设局和广州市规划和自然资源局联合印发《关于优化社会投资简易低风险工程竣工联合验收工作的通知》（穗建改〔2019〕99号）。

1. **问：**按照现行的工程建设项目审批制度改革政策，社会投资的工程建设项目类型分为哪几类？

**答：**自2018年广州市开展工程建设项目审批制度改革试点工作以来，针对社会投资的工程建设项目按照分类管理的思路，区分了带方案出让用地的产业区块范围内工业项目、不带方案出让用地的产业区块范围内工业项目、中小型建设项目、一般项目、简易低风险工程项目等五类项目类型，分别设置了审批流程。

1. **问：**某私营图书印刷公司拥有一块面积1000平方米的地块，已经取得土地使用权证，准备建一间两层（每层高度3米），总面积约2000平方米的仓库，用于存放书籍，该仓库新建了供水和排水系统，需要接入红线外的供水排水管道，建成后需要办理不动产登记，请问该公司应该按照社会投资项目哪类工程项目类型的审批流程办理？

**答：**按照《广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室关于印发进一步优化社会投资简易低风险工程建设项目审批服务和质量安全监管模式实施意见（试行）的通知》（穗建改〔2020〕3号）的规定，社会投资简易低风险项目是指私营、民营、外商和港澳台企业投资或投资占主导的，宗地内单体建筑面积小于2500平方米、建筑高度不大于24米，年综合能耗1000吨标准煤以下，功能单一、技术要求简单的新建普通仓库和厂房，且不生产、储存、使用易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品。问题中的案例符合该工程类型。

1. **问：**按照新的改革政策，社会投资简易低风险项目从取得用地后到完成不动产登记和获得供水和排水连接所需要办理的手续有哪些？

**答：**1、建设工程规划许可证与施工许可证合并办理（含施工图设计文件审查）；2、工程质量监督检查（首次）；3、工程质量监督检查（建设过程中）；4、竣工联合验收（含建设五方验收）；5、获取供水与排水连接服务；6、房产登记。具体如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **手续名称** | **办理时间（自然日）** | **办理机构** | **办理费用（元）** | **备注** |
| 1 | 建设工程规划许可证与施工许可证合并办理（含施工图设计文件审查） | 7 | 住建、规划部门 | 0（政府  采购） | 1. 企业通过“一站式”申报平台全程网上办理，同时获得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、工程质量安全监督登记等审批证照；   2.政府部门同步委托第三方机构开展施工图设计文件检查；  3.不要求强制外部监理，企业可通过内部监理控制工程质量，如需聘请外部监理可在申报施工许可证时一并提出，由政府部门通过购买服务方式确定外部监理并支付有关费用。  【办事指南查询：  http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/guide/1144010000748  2612P3442114363001  申报网址：广州市工程建设项目联合审批平台  http://lhsp.gzonline.gov.cn/jsgc/qysp?catalogCode=1  3&projectType=1&flowId=33647a45-0a6c-11ea-a620-d00d69f72309&sortCode=5】 |
| 2 | 工程质量监督检查（首次） | 1 | 工程质量监督机构 | 0 | 开工时由工程质量监督机构进行首次监督检查， 重点检查各方建设责任主体负责人是否到位、施工图纸是否 符合标准、施工现场质量安全措施是否符合开工条件，发现 违法违规行为及时要求整改，确保工程质量安全。 |
| 3 | 工程质量监督检查（建设过程中） | 1 | 工程质量监督机构 | 0 | 施工过程中由工程质量监督机构进行第二次监督检查，重点检查各方建设责任主体履行质量安全管理职责情况、是否按施工图标准施工，发现违法违规行为及时要求整改，确保工程质量安全。 |
| 4 | 竣工联合验收（含建设五方验收） | 5 | 住建、规划部门 | 0（政府  采购） | 1. 企业网上“一站式”申请，住建、规划部门上门验收，与建设各方责任主体竣工验收在联合验收中一次性完成； 2. 规划部门采用政府采购方式，委托第三方测绘单位同步开展测绘工作，无需企业支付费用； 3. 联合验收通过后，同步发放联合验收意见书、工程竣工验收备案文件和门牌号码，保障工程主体提早投入正常运营使用。   【办事指南查询：http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/guide/1144010000748  2612P3442114364001  申报网址：广州市工程建设项目联合审批平台  http://lhsp.gzonline.gov.cn/jsgc/qysp?catalogCode=1  3&projectType=1&flowId=70a727ef-0a6c-11ea-a620-d00d69f72309&sortCode=6】 |
| 5 | 获取供水与排水连接服务 | 13 | 市政供排水服务企业 | 0 | 推行免报装，无打扰、零跑动的市政公用服务。由规划、住建部门在审批许可完成后，共享工程项目信息到供、排水服务企业，供、排水服务企业与工程建设项目同步开展外线工程施工，13 天内完成，工程竣工前完成接驳。 |
| 6 | 房产登记 | 1 | 规划部门（不动产登记中心） | 0 | 免收工本费和登记费。  【办事指南查询：http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/guide/1144010035574  319603442112097000  申报网址：广州市工程建设项目联合审批平台  http://lhsp.gzonline.gov.cn/jsgc/qysp?catalogCode=1  3&projectType=1&flowId=d5adffc0-0a6b-11ea-a620-d00d69f72309&sortCode=7】 |

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目是否可以不再单独办理企业投资项目备案，由建设单位在申报工程规划许可证、施工许可证时录入相关信息，由广州市工程建设项目联合审批平台推送备案信息和自动获取项目代码？

**答：**是的。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目如何办理设计方案审查？

**答：**该类项目免于办理设计方案审查，企业可直接申请办理建设工程规划许可证。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目如何办理污水排入排水管网许可证？

**答：**该类项目免于核发污水排入排水管网许可证。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目如何办理供水申请、排水申请？

**答：**该类项目不再单独办理供水申请和排水申请，由建设单位在申报工程规划许可证、施工许可证时录入相关信息，由广州市工程建设项目联合审批平台推送施工许可信息至水务部门自动受理供水申请，实施排水监督检查。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目如何办理环境影响评价？

**答：**该类项目不纳入环境影响评价管理审批，免于办理环境影响评价审批和备案。

1. **问**：社会投资简易低风险工程建设项目免于办理环评审批和备案手续的文件是哪份文件？

**答：**广州市生态环境局2019年12月印发的《广州市生态环境局关于印发社会投资简易低风险工程建设项目环境影响评价管理要求的通知》（穗环〔2019〕129号）

1. **问**：社会投资简易低风险工程建设项目免于办理环评审批和备案手续的文件获取的途径是？

**答：**《广州市生态环境局关于印发社会投资简易低风险工程建设项目环境影响评价管理要求的通知》（穗环〔2019〕129号）已在广州市生态环境局官网（http://sthjj.gz.gov.cn/）主动公开，可以登录查阅。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目如何办理施工图审查？

**答：**该类项目的建设单位不再单独委托审图机构进行施工图审查，在办理施工许可证时同步上传施工图设计文件，由住房城乡建设部门通过政府购买服务委托第三方审图机构进行审查。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目的建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证是否可以并联办理？

**答：**是的。该类项目的建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证实行并联办理，企业一次申报，可以同时获取建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、工程质量安全监督登记等审批证照。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目的门牌号码如何申办？

**答：**该类项目不需单独申办门牌号码，在办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证时，相关信息会通过广州市工程建设项目联合审批平台共享至公安部门，在施工过程质量监督检查时，通知公安部门一并参加，开展门牌核准工作，在工程项目竣工验收时一并发放门牌号码。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目如何办理建筑垃圾处置（排放）核准手续？

**答：**该类项目免予办理城市建筑垃圾处置（排放）核准手续，由主管部门告知企业合法的建筑废弃物消纳场所、循环利用项目和水运中转临时装卸点信息，指引企业将建筑废弃物排放至合法的处置场所。

1. **问**：社会投资简易低风险工程建设项目排放建筑垃圾需要注意哪些问题？

**答**：一是需要采用合法建筑废弃物运输车辆进行运输，二是需要到合法消纳场所或循环利用企业进行消纳处置，三是如需中转，需要利用合法临时装卸点进行中转。

1. **问**：如何查询广州市合法建筑废弃物运输企业、消纳场所和循环利用企业信息？

**答**：“广州市城市管理和综合执法局门户网站”专题专栏中的“建筑废弃物管理”一栏查询（网址：http://cg.gz.gov.cn/ztzl/jzfqwgl/index.html）。

1. **问：**按照新的改革政策，社会投资简易低风险项目的建设工程规划许可证与施工许可证合并办理（含施工图设计文件审查）的办理时间是多少个自然日？

**答：**7个自然日。

1. **问：**按照新的改革政策，社会投资简易低风险项目从取得用地后到完成不动产登记和获得供水和排水连接所需要办理的环节中包含几次工程质量监督检查？所用时间分别是几个自然日？

**答：**2次（开工首次检查、施工过程1次检查），用时均为1个自然日。

1. **问：**按照新的改革政策，社会投资简易低风险项目的竣工联合验收的办理时间是多少个自然日？

**答：**5个自然日。

1. **问：**按照新的改革政策，社会投资简易低风险项目实行的一次性竣工联合验收包含了哪些验收事项？

**答：**社会投资简易低风险项目实行的一次性竣工联合验收包含了建设主体五方（建设单位、勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位）验收、质量竣工验收监督、消防备案、规划条件核实、土地核验。

1. **问：**按照新的政策，社会投资简易低风险项目获取供水与排水连接服务的时间是多少个自然日？

**答：**13个自然日。

1. **问：**按照新的改革政策，社会投资简易低风险项目办理房产（即房屋所有权）登记的时间是多少个自然日？

**答：**1个自然日。

1. **问：**按照新的改革政策，社会投资简易低风险项目从取得用地后到完成不动产登记和获得供水和排水连接所需要办理的环节，企业需要支付哪些费用？

**答：**按照新的改革政策，社会投资简易低风险项目从建设用地后到完成不动产登记和获得供水和排水连接所需要办理的环节，**企业无需支付费用**。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，建设单位是否需要委托勘察单位开展岩土工程勘察？

**答：**该类项目的建设单位不需要委托勘察单位开展岩土工程勘察，岩土工程勘察工作在土地出让前由项目所在地区级人民政府相关部门、特定地区管委会或土地收储部门委托勘察单位完成，企业无需支付岩土工程勘察费用。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，企业是否需要委托监理单位实施监理？

**答：**该类项目不要求强制外部监理，企业可通过内部监理控制工程质量；如需聘请外部监理，可在申报施工许可证时一并提出，由住建部门通过购买服务方式确定外部监理并支付有关费用，企业无需支付委托监理费用。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目如何收取城市基础设施配套费？

**答：**该类项目不再向企业收取城市基础设施配套费，纳入土地成本综合考虑。

1. **问：**按照社会投资简易低风险项目审批制度新的改革政策，该类项目是否需要支付房屋所有权登记费和工本费？

**答：**不需要，该类项目免收房屋所有权登记费和工本费。

1. **问：**从哪些途径可以方便得获取建筑法律法规？

**答：**关于建筑方面法律法规，可通过网站方便获取，并且网站会及时更新新修订的内容。如住房和城乡建设部网站“法制建设”栏目http://www.mohurd.gov.cn/fgjs/index.html、司法部“法律法规数据库“http://search.chinalaw.gov.cn/search2.html、广州市人民政府网站“法规公文”栏目http://www.gz.gov.cn/zwgk/fggw/index.html、广州市住房和城乡建设局网站“法律法规”栏目http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zcfg/flfg/等。

1. **问：**申请和取得施工许可、不动产权证是否有明确的办事指南，办事指南是否明确注明了申请施工许可所需提交的资料、费用、时限、办理机构等？

**答：**是的， “广东政务服务网”http://zwfw.gd.gov.cn/可查询到施工许可证办事指南、不动产权登记办事指南，办事指南列明了申请所需提交的文件、办理费用、办理时限、办理依据、核发部门、对图纸预先获得批准的要求等。

1. **问：**可从什么途径获取建筑方面的规范或者建筑标准？

**答：**有关建筑方面的规范或者建筑标准，可通过网站在线方便获取，例如建标库网站http://www.jianbiaoku.com/、住房和城乡建设部网站“标准发布公告”栏目http://www.mohurd.gov.cn/bzde/bzfbgg/index.html、地方标准信息服务平台http://dbba.sacinfo.org.cn/。

1. **问：**建筑规范或标准中是否包含了抗自然灾害要求、建筑分类、防火、土壤测试、结构强度、卫生设施等方面的内容？

**答：**是的，我国建筑规范或者标准包含了抗自然灾害建筑（如洪水、风暴、地震等）、根据特定标准（即用途、规模）所做的建筑分类、防火、针对某些永久性建筑类型的土壤测试要求、结构强度（使用的材料）、卫生设施方面的内容。

1. **问：**建筑图纸是否符合法律法规、标准规范要求由哪个机构负责审核？

**答：**《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》明确规定施工图审查机构按照有关法律、法规，对施工图涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准的内容进行审查。

1. **问：**哪些个人或机构负责在施工期间执行强制性技术检查？

**答：**包含了政府机构（即建设行政主管部门或委托工程质量监督机构）开展的监督检查、施工单位或指定施工单位项目经理（可以理解为建筑公司的雇佣的一名内部监理工程师）开展的质量检查、监理单位或指定的监理工程师（可以理解为外部独立的工程师）开展的采取旁站、巡视和平行检验等形式的检查。

1. **问：**施工期间政府监管机构是怎么实施强制性技术检查的？

**答：**基于风险的检查（基于建筑物类型或风险水平的检查：根据检查情况，风险等级较高的增加不定期检查的次数，风险等级较高的特定施工阶段加大检查力度）。

《广州市住房和城乡建设局关于优化小型工程质量安全管理工作的通知》（穗建质〔2020〕4号）、《广州市住房和城乡建设局关于加强建筑工程质量风险分级管控的通知》（穗建质〔2020〕21号）、 《广州市住房和城乡建设局关于加强建筑工程安全风险分级管控的通知》（穗建质〔2020〕22号）规定了要求开展基于风险级别的检查，根据检查情况，风险等级较高的增加不定期检查的次数，风险等级较高的特定施工阶段加大检查力度，即基于风险的检查，包含了施工期间特定阶段的检查和不定期检查。

1. **问：**哪个责任主体负责组织竣工验收，检查建筑是否符合质量、安全及设计使用功能的？

**答：**施工单位的项目经理（可以理解为内部监理工程师）、监理单位的总监理工程师（可以理解为外部独立的监理工程师）。

住房和城乡建设部《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》要求，施工单位在工程完工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，符合设计文件及合同要求，并提出工程竣工报告。工程竣工报告应经项目经理和施工单位有关负责人审核签字。实行监理的工程，工程竣工报告须经总监理工程师签署意见。**负责监督该工程的工程质量监督机构只是对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，并不是检查建筑物是否符合图纸。**

1. **问：**工程竣工验收后移交业主使用，发现建筑存在质量缺陷的，由哪一方承担责任？

**答：**设计单位设计建筑施工图纸的建筑师、在施工期间执行技术检查和竣工验收的专业人士或机构（含施工单位项目经理和监理单位的总监理工程师）、建筑公司（即施工单位）、项目业主或投资者（即建设单位）或者由在双方合同中明确相关责任规定。

1、《建设工程质量管理条例》规定，建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。 建设工程承包单位在向建设单位提交工程竣工验收报告时，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。  
2、《建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法》规定，建筑工程五方责任主体项目负责人负质量终身责任，按照国家法律法规和有关规定，在工程设计使用年限内对工程质量承担相应责任：建设单位项目负责人对工程质量承担全面责任，不得违法发包、肢解发包，不得以任何理由要求勘察、设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设标准，降低工程质量，其违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题应当承担责任。勘察、设计单位项目负责人应当保证勘察设计文件符合法律法规和工程建设强制性标准的要求，对因勘察、设计导致的工程质量事故或质量问题承担责任。施工单位项目经理应当按照经审查合格的施工图设计文件和施工技术标准进行施工，对因施工导致的工程质量事故或质量问题承担责任。监理单位总监理工程师应当按照法律法规、有关技术标准、设计文件和工程承包合同进行监理，对施工质量承担监理责任。

1. **问：**哪一方负责购买建设工程潜在责任缺陷保险？

**答：**项目业主或投资者（即建设单位）。

1、《广州市住房和城乡建设局 广州市地方金融监督管理局 中国银行保险监督管理委员会广东监管局关于印发广州市简易低风险工程建设项目工程质量潜在缺陷保险试点方案的通知》（穗建质〔2019〕1595号），要求社会投资简易低风险项目的建设单位在办理施工许可前，与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同，并一次性支付合同约定的保险费。2、《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法》要求，住宅工程的建设单位投保工程质量潜在缺陷险。

1. **问：**施工图审查人员需具备哪些资格条件？

**答：**法律规定至少10年以上专业勘察、设计工作经历，建筑学本科以上学历，必须是建筑师学会/协会（注册建筑师管理委员会）的注册会员，必须通过资格考试。

1.《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》要求，一类审图机构审查人员应当有15年以上所需专业勘察、设计工作经历，二类审图机构审查人员应当有10年以上所需专业勘察、设计工作经历。2.《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》要求，具有一级注册建筑师资格的审查人员，按照注册建筑师条例规定的考试条件，须具有建筑学专业大学本科毕业学历。《广州市住房和城乡建设局关于进一步提高本市施工图综合审查、工程监理及工程监督人员从业要求的通知》要求审图人员应具备大学本科或以上学历。3.《注册建筑师条例》（国务院令第184号）第十二条规定， 一级注册建筑师的注册，由全国注册建筑师管理委员会负责；二级注册建筑师的注册，由省、自治区、直辖市注册建筑师管理委员会负责。《注册建筑师条例实施细则》（建设部令167号）第五条规定， 全国注册建筑师管理委员会负责注册建筑师考试、一级注册建筑师注册、制定颁布注册建筑师有关标准以及相关国际交流等具体工作。4.《中华人民共和国注册建筑师条例》规定国家实行注册建筑师全国统一考试制度。

1. **问：**政府机构的工程质量安全监督人员需具备哪些资格条件？

**答：**具有三年以上工程质量管理或者设计、施工、监理等工作经历，具有建筑、工程类专业大学本科以上学历，必须通过资格考试。

1、住房和城乡建设部《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》要求监督人员应当具备：

（一）具有工程类专业大学专科以上学历或者工程类执业注册资格；

（二）具有三年以上工程质量管理或者设计、施工、监理等工作经历；

（三）熟悉掌握相关法律法规和工程建设强制性标准；

（四）具有一定的组织协调能力和良好职业道德。

监督人员符合上述条件经考核合格后，方可从事工程质量监督工作。省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门应当每两年对监督人员进行一次岗位考核，每年进行一次法律法规、业务知识培训，并适时组织开展继续教育培训。

2、《广州市住房和城乡建设局关于进一步提高本市施工图综合审查、工程监理及工程监督人员从业要求的通知》要求工程监督人员应当具备大学本科或以上学历。