

# 苏州市人民政府办公室文件

苏府办〔2020〕114号

---

## 市政府办公室关于印发 苏州市进一步深化工程建设项目 审批制度改革工作实施方案的通知

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市各委办局，各直属单位：

现将《苏州市进一步深化工程建设项目审批制度改革工作实施方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

苏州市人民政府办公室

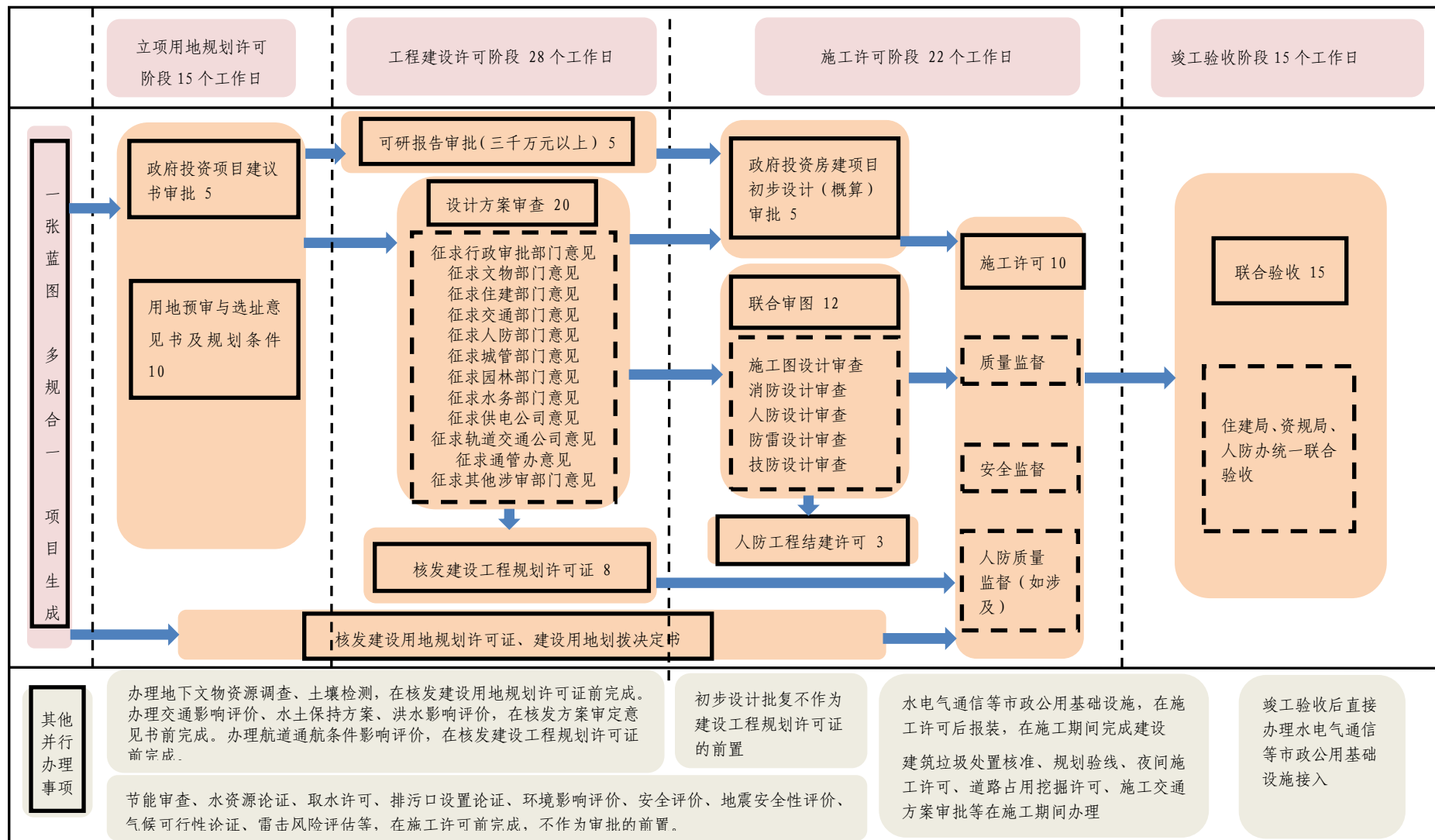
2020年4月19日

# 苏州市进一步深化工程建设项目 审批制度改革工作实施方案

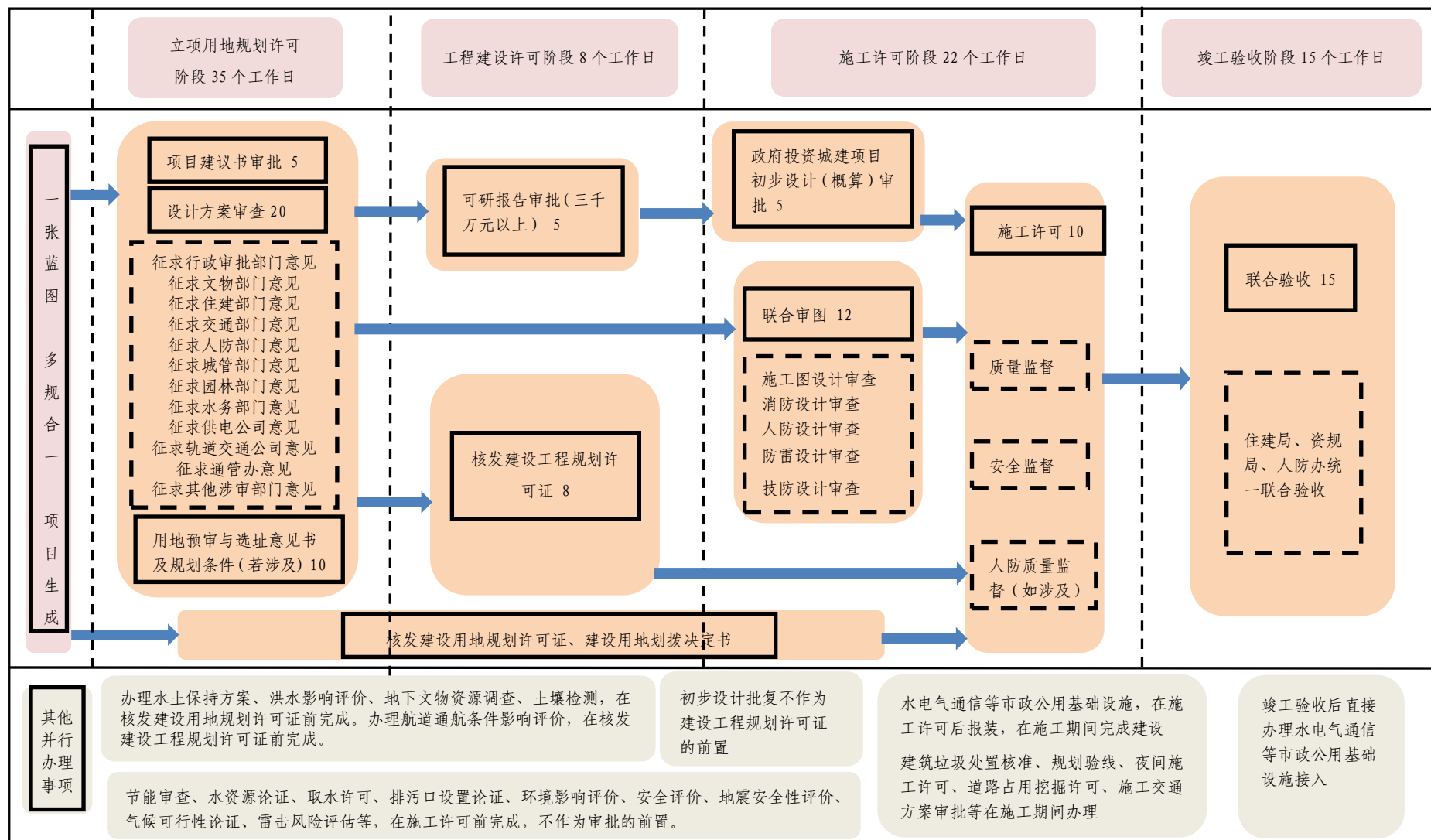
为全面贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革的部署要求，深入推进工程建设项目审批制度改革，营造最优营商环境，根据《中共苏州市委苏州市人民政府关于开放再出发的若干政策意见》和市政府《关于印发苏州市工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（苏府〔2019〕82号）文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

一、提速增效，压缩时间。在原工程建设项目审批时间要求100个工作日完成的基础上，总体工程建设项目控制在80个工作日内，并分类制定审批项目流程图。具体是：除重大工程建设项目外，政府投资房屋建筑及其他类项目、政府投资线性工程类从申报立项用地规划许可阶段到竣工验收阶段，审批时间控制在80个工作日内；一般社会投资项目（除带方案出让用地及小型社会投资项目）从取得用地到竣工验收，审批时间控制在60个工作日内；带方案出让用地的社会投资项目及小型社会投资项目，从取得用地到竣工验收，审批时间控制在40个工作日内。

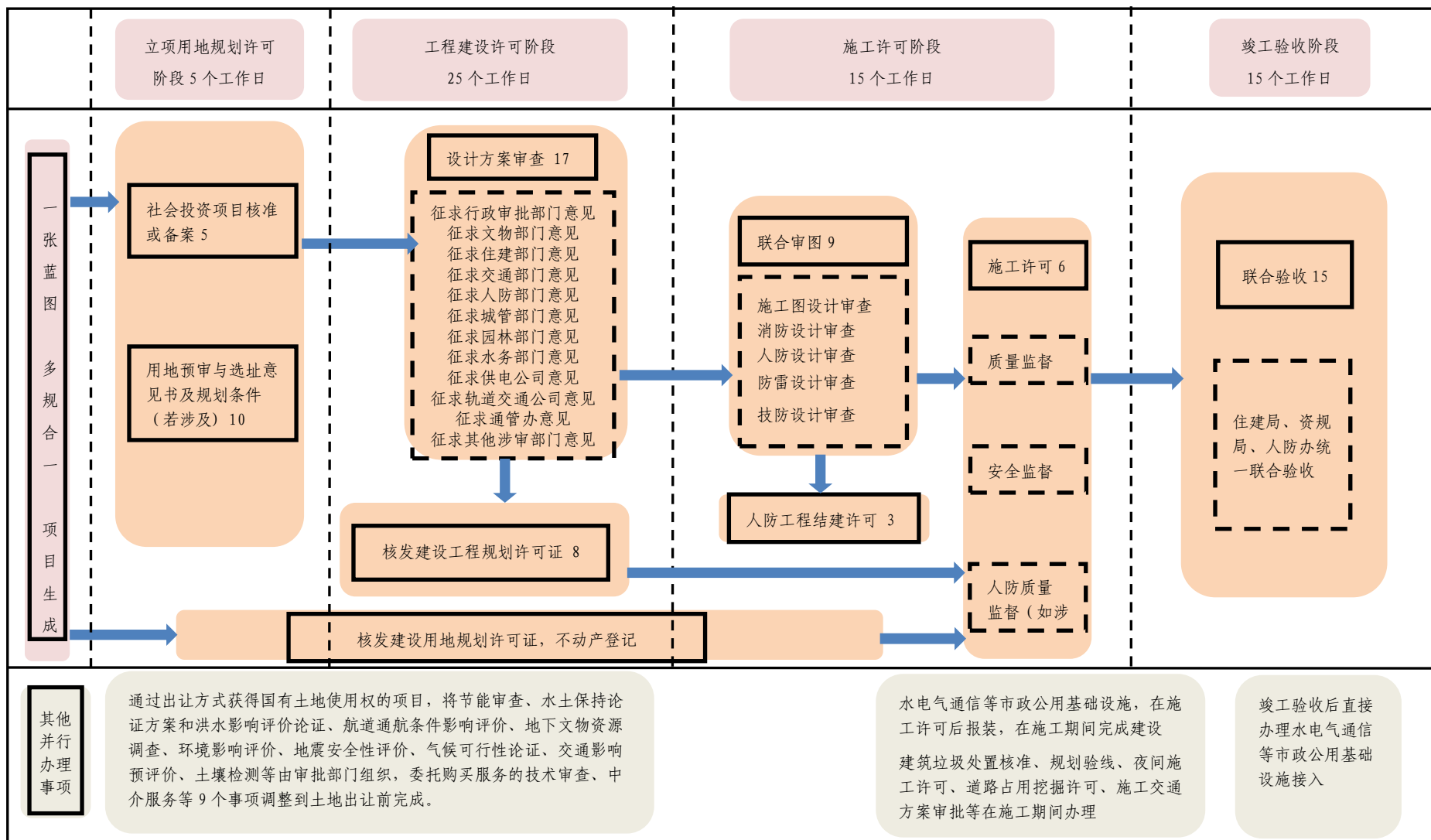
# 1. 政府投资房屋建筑及其他类项目（80个工作日）



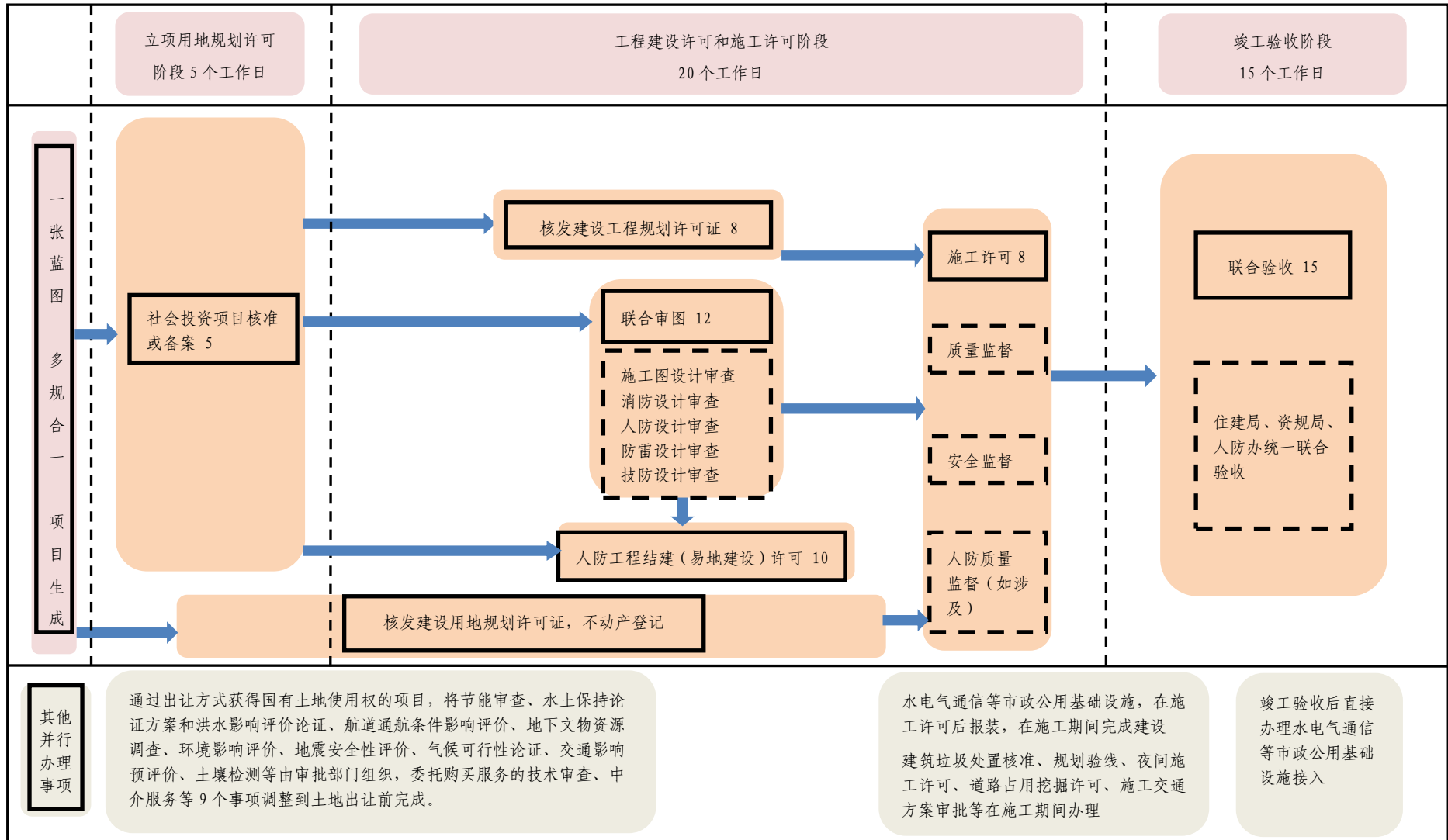
## 2. 政府投资线性工程类（80 个工作日）



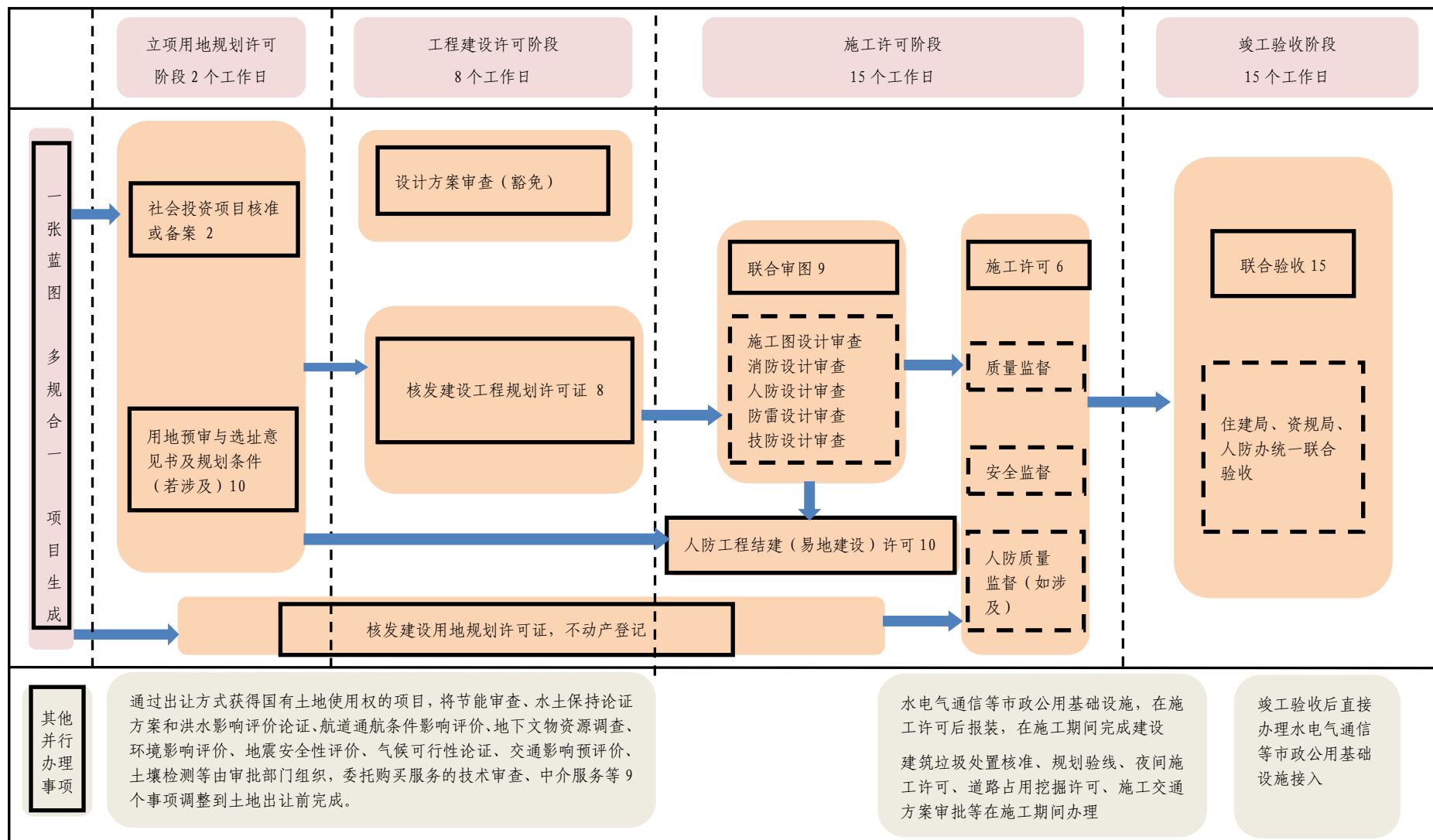
### 3. 一般社会投资项目（除带方案出让用地及小型社会投资项目）（60个工作日）



#### 4. 带方案出让用地的社会投资项目（40个工作日）



## 5. 小型社会投资项目（40 个工作日）



注：小型社会投资项目是指：社会投资的，总建筑面积不大于 3000 平方米，地下建筑面积不大于 1000 平方米，功能单一，技术要求简单，建筑物性质为办公、商业、公共服务设施、普通仓库、标准厂房的项目。涉及易燃易爆、有毒有害等安全保护项目、涉及生态环境影响大的项目、涉及污染地块用途变更为公共服务用地的项目、涉及防洪安全项目、涉及风貌保护、轨道交通保护等特定区域的项目除外。

二、针对小型社会投资项目取消设计方案审查。

三、合理缩小审图范围、缩短审批时间、减免审图收费，统一数字化审图，明确免于施工图审查的类型和规模；实行联合抽查制度，将消防、人防、技防、防雷等设计审查全部纳入施工图审查，不再进行单独审查。落实建设项目主体责任，强化工程建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体项目负责人的终身责任制。详见附件1。

四、将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并。统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发选址意见书、用地预审意见。

使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审；需要办理规划选址的，由相关部门对规划选址情况进行审查，核发建设项目用地预审与选址意见书。

五、将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并。统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。

以划拨方式取得国有土地使用权的，建设单位向市相关部门提出建设用地规划许可申请，经有建设用地批准权的人民政府批准后，向建设单位同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。

以出让方式取得国有土地使用权的，市相关部门依据规划条件编制土地出让方案，经依法批准后组织土地供应，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同。建设单位在签订国有建设用



地使用权出让合同后，市相关部门向建设单位核发建设用地规划许可证。

六、研究制定“建设工程规划许可证”豁免清单，向社会公布。以下3类项目可不再申请建设工程规划许可证：（一）城市更新类项目：包括规划方案经批准或部门联办会审的不增加建筑面积的综合整治，如街巷整治、河道整治、绿化提升改造、农贸市场整治、环卫设施整治、老旧小区内部整治、道路桥梁等，以及市政管线维修、房屋维修等。（二）新建类项目：包括临时性抢险救灾建筑、公益性活动和集会的临时性用房；项目红线范围内的，承诺到期拆除的临时售楼处、施工期间的临时出入口、临时性施工用房、不涉及市政道路的管线工程等。（三）设施设备的安装、维护及加固类项目：包括道路及广场上的各类城市家具、公安部门用于城市安全和交通管理的公益性设施、无独立占地的各类设施设备及其基座、体育运动场地及体育设施等。详见附件2。

七、实现告知承诺制审批。部分特殊建设项目由建设单位作出承诺后，简化原先用地规划许可、规划工程许可、施工许可等一系列审批，使得项目可尽快开工建设。如苏州市5G基站建设、试点地区工业厂房（如吴中经济开发区）、环境影响评价等需要审批的，建设单位按规定作出符合环境保护和社会稳定要求书面承诺的，审批部门可以根据申请人信用等情况直接作出审批决定。

八、设置提前沟通模块，减少沟通成本。在多规合一联合审批系统中设置意见征求、项目生成平台模块，便于建设单位和审

批部门进行沟通及反馈，进一步明确审批要求，减少因缺乏沟通而产生的审批时间。如各地块规划建设涉及电力供应开闭所的位置布局，建议在工改审批前项目生成阶段加以沟通考虑，在地块出让时明确位置，便于与电力通道优化衔接。

九、将项目建议书批复作为审批依据，优化审批流程。在办理政府投资项目的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证时，优化前置事项和前置材料，把需提交的申请材料“政府建设项目批准文件”明确为“项目建议书批复”，不以“可行性研究报告批复”和“项目初步设计批复”作为前置事项和前置材料，从而推动建设工程规划许可证办理、施工图审查加快推进，实现与可行性研究报告审批、初步设计审批平行推进，缩短实际审批时间。

- 附件：1. 苏州市深化建设工程施工图审查改革实施意见  
2. 苏州市第一批《建设工程规划许可证》豁免项目清单

# 苏州市深化建设工程施工图审查改革 实施意见

## 第一条 指导思想

根据市委、市政府《关于开放再出发的若干政策意见》（苏委发〔2020〕1号）文件精神，为进一步优化我市施工图审查的范围和工作开展方式，实现提升服务水平、减轻企业负担、优化投资环境的目的，高质、高效完成工程建设项目审批制度改革任务，结合苏州实际，制定本实施意见。

## 第二条 基本原则

（一）创新服务体系、提升监管水平。进一步明确各审批环节的具体规定、办理流程和审批时限，合理缩小审批范围，缩短审图时间，提升技术服务水平，更好更快捷地为企业办实事。

（二）构建信用体系、保障监管质量。在减少审查内容和审批环节基础上推行企业“自审承诺制”，同时建立信用管理体系，明确企业信用评价标准及管理辦法，突出建设、勘察、设计单位主体责任，确保审查行为规范，更高标准地提升施工图质量。

（三）明确职责体系、完善监管机制。市、区（县市）两级建设主管部门围绕改革目标，共同推进和完善配套制度，做好新旧模式的转换与衔接；施工许可、质量管理等部门明确工作任务、

加强协调配合，加强事中事后监管，确保施工图审查制度改革顺利进行。

### 第三条 改革的内容和措施

（一）缩小审图范围，明确免于审查的项目类型和规模。

#### 1. 房屋建筑工程。

（1）工业建筑。

①火灾危险性等级为丙、丁、戊类的工业建筑（丙类大中型、丁戊类大型除外）。

②火灾危险性等级为丁戊类的物流仓库（大型除外）。

③单体面积小于 1000 平方米的厂区配套用房。

（2）民用建筑。

①三层及以下的住宅建筑（地下室面积小于 5000 平方米）

②单体面积 1000 平方米以下的住宅小区配套用房。

③除中小学、托儿所、幼儿园、医院、养老院、福利院外，地上单体建筑面积在 2000 平方米以下、地下面积在 1000 平方米以下的一般公共建筑工程。

④不超过 5000 平方米的单建的非人防地下空间。

#### 2. 市政基础设施工程。

（1）小区、厂区等项目内的配套市政工程。

（2）城市支路及村镇道路。

（3）500 平方米以下的市政配套用房。

（4）小型自来水净化厂、污水处理厂。

(5) 管径小于 1000 毫米的给排水管网工程。

(6) 架空线整治和落地工程。

### 3. 专项工程。

(1) 装饰装修工程。

①装饰面积小于 5000 平方米的单项装饰装修工程（涉及使用性质、结构改变的除外）。

②成品住宅装饰装修工程。

(2) 幕墙工程。

①玻璃幕墙、金属幕墙面积在 5000 平方米以下，且高度低于 50 米的单项幕墙工程。

②石材幕墙面积在 2000 平方米以下，且高度在三层以下的单项幕墙工程。

(3) 二级轻钢结构工程。

(4) 建筑智能化工程。

(5) 既有住宅增设电梯工程。

### 4. 构筑物。

中小型构筑物（高度低于 45 米的烟囱、容量小于 100 立方米的水塔、容量小于 2000 立方米的水池、直径小于 12 米或边长小于 9 米的料仓等）。

以上免于施工图审查的项目中，属于《中华人民共和国消防法》和相关规章规定的，纳入消防设计审查的特殊建设工程，应按照施工图统一审查的相关要求进行联合审查。项目规模以住建

部《工程设计资质标准》的规定为准。

(二)发挥专家优势,通过专家论证的方式开展施工图审查。

1. 历史文化保护建筑、传统建筑的修缮、原貌复建工程。

2. 海绵城市工程。

3. 单体建筑面积小于 3000 平方米或项目总规模小于 10000 平方米的既有建筑维修、改造工程。

4. 燃气工程。

以上类型工程,可通过组织专家对设计文件进行技术论证的方式,把控施工图设计质量,不再另行进行施工图审查。由建设单位负责组织论证,由相应施工图审查机构从专家库中抽取专家。

(三)优化审查内容,围绕强制性条文和相关审查要求进行重点审查。

进一步梳理明确施工图审查要点,突出审查强制性条文、绿色建筑和住建部发布的审查要点内容,对不涉及重大安全和重要使用功能的内容,不再纳入审查范围,由建设和勘察设计单位应严格按照国家相关法律、法规把好质量关。

(四)对于免于审查项目的监管。

1. 对免于施工图审查的项目实行“自审承诺制”管理。项目类型和规模符合免于施工图审查条件的,建设、勘察、设计单位共同签署《免于施工图审查项目勘察文件质量自审承诺书》(见附件),替代施工图审查合格证书,作为申报施工许可手续的要件,同时将完整的施工图设计文件和自审承诺书(扫描件)

上传市住建局或所在区建设主管部门委托的施工图审查机构的数字化图审系统，承诺项目如发生重大设计变更的，应及时组织整改，并上传数字化图审系统。

2. 按照“双随机、一公开”的原则，委托施工图审查机构或组织专家，对免于审查项目的施工图按照不低于 10%的比例进行抽查，相关费用可采用政府购买服务等方式解决。发现有违反承诺和强制性条文的，责令整改，作为不良行为由相关部门纳入信用管理，并及时通报质量监督和施工许可部门；质量监督部门督促相关单位按整改后的图纸组织施工；整改完成前，施工许可等部门暂停办理该项目的后续建设手续及自审承诺建设单位其他项目建设手续；违反法律法规的，各级主管部门按职责分工严肃查处。

加强施工图全过程数字化管理，完善项目抽查功能模块，明确抽查信息由企业上传施工图时随机确定。建设数字化施工图共享系统，实现施工许可、质量监管、设计管理等部门对施工图和设计变更等信息同步共享，推动数字化施工图在施工许可、质量监管中的应用。

各区、市建设主管部门按照职责分工，做好对建设、勘察、设计单位的信用信息采集、复核等工作，及时向市住房和城乡建设局上报企业不良行为。市住房和城乡建设局应根据相关信用管理文件要求，对勘察、设计、建设单位在评价周期内的活动进行综合信用评价，并及时公布。

#### 第四条 工作安排

（一）职责分工。市住房和城乡建设局负责全市施工图免审项目“自审承诺制”管理。各区、市建设主管部门具体负责本行政区域内区级免审项目的监督管理，委托施工图审查机构或组织专家进行抽查，做好事中事后监管和企业不良信息采集工作。施工图审查机构应按要求做好抽查工作，在10个工作日内出具抽查意见。设计管理、施工许可、质量监督部门和图审机构应加强工作衔接，完善相关政策，共同完成各项改革任务。

（二）保障工作。各有关部门及时开展人员培训，全面掌握相关审图政策和改革文件。各级建设主管部门应组织相关宣传培训，完善相关办事流程。各施工图审查机构应加强机构和人才建设，完善网上申报系统中抽查、质量监督部门数据共享等功能模块，安排专职人员对免审项目进行抽查和管理。

（三）实施时间。对免于施工图审查的项目，全面推行“自审承诺制”，从本文公布之日起有效期限暂定三年。



# 免于施工图审查项目勘察设计文件 质量自审承诺书

-----（主管部门）：

-----（单位名称）为-----

工程项目的建设单位，勘察由-----（单位名称）完成，施工图设计由-----（单位名称）完成，该项目勘察设计文件（电子件）已组织了自审并按要求上传到-----（施工图审查机构）的数字化图审系统。我们确定本项目属于苏州市免于施工图审查的项目范围，对该工程项目的勘察和施工图设计文件，我们承诺：

一、符合工程规划条件及工程规划许可的规定。

二、符合相关法律、法规、规章和工程建设强制性技术标准要求，符合国家相关设计文件编制深度要求。

三、符合地基基础和主体结构的安全性。

四、（若有）符合江苏省绿色建筑设计要求（含民用建筑节能强制性标准）。

五、严格履行基本建设程序，先勘察后设计，不违法变更施工图设计。

六、为保证工程质量安全，已采取有效的措施。（建设单位）对勘察设计文件组织了审核，并严格按上传的图纸组织施工。

七、依法对设计使用年限内勘察设计工程质量承担相应终身

质量责任。

以上承诺内容的真实性由签字各方负责。如违反承诺，自愿无条件（停工）整改并接受管理部门相关处理。整改完成前，建设单位承诺暂停办理苏州地区所有项目的建设手续，勘察、设计单位（责任方）承诺暂停在苏州地区承揽新的工程项目，并加强对责任人员的处理和培训。

承诺方（建设单位）：（盖章）

法定代表人签字：                    联系电话：

项目负责人签字：                    联系电话：

承诺方（设计单位）：（盖章）

法定代表人签字：                    联系电话：

项目负责人签字：                    联系电话：

承诺方（勘察单位）：（盖章）

法定代表人签字：                    联系电话：

项目负责人签字：                    联系电话：

年 月 日

（一式三份，施工许可、设计管理（图审机构）、质量监督部门各一份。）

项目编号：

## 苏州市免于施工图审查项目 收件确认通知书（抽中）

-----（建设单位）：

你单位上传的-----项目勘察设计文件、《免于施工图审查项目勘察设计文件质量自审承诺书》、免审相关证明文件等材料收悉。

根据《苏州市深化施工图审查改革实施意见》的文件要求，该项目属于免于施工图审查范围，经随机抽签，已被抽中。现进入抽查程序。

经抽查不合格的，应按照抽查意见书要求立即组织设计单位整改，整改合格前施工图不得使用。

经抽查整改合格后，核发《审查合格证书》。

（施工图审查机构）

年 月 日

注意事项：

- 一、本通知书仅证明该项目相关材料已经上传。
- 二、本通知书由图审机构印发，并加盖图审机构公章有效，任何单位或者个人不得涂改、伪造。

项目编号：

## 苏州市免于施工图审查项目 收件确认通知书（未抽中）

-----（建设单位）：

你单位上传的-----项目勘察设计文件、《免于施工图审查项目勘察设计文件质量自审承诺书》、免审相关证明文件等材料收悉。

根据《苏州市深化施工图审查改革实施意见》的文件要求，该项目属于免于施工图审查范围，经随机抽签，未被抽中。

该项目勘察设计相关文件一经上传，任何单位或者个人不得擅自修改。若该项目发生重大设计变更的，应及时上传数字化审查系统。

（施工图审查机构）

年 月 日

注意事项：

- 一、本通知书仅证明该项目相关材料已经上传。
- 二、本通知书由图审机构印发，并加盖图审机构公章有效，任何单位或者个人不得涂改、伪造。

## 苏州市第一批《建设工程规划许可证》 豁免项目清单

### 一、满足以下条件的更新改造建设项目

（一）由政府主导实施的未涉及增加建筑面积的改造整治项目。包括：通过规划方案批准的街巷整治工程、河道整治工程、绿化提升改造工程；通过部门联办会审的小区内部综合整治（含海绵改造和平改坡）、农贸市场整治、环卫设施整治（含公厕、道班房、清洁楼、车场等）等改造提升项目。

（二）不涉及建设建筑物、构筑物的老旧小区更新项目。包括：新增或更新消防水源、消防设施、停车智能化和充电设施、简易门岗、自助售货柜、体育锻炼器材、自助快递柜、邮件接收设施、小区公共信息发布牌，更新小区内部非市政道路，划定地面停车位和满足《市政府关于苏州市既有多层住宅增设电梯的实施意见》要求的加装电梯的工程。

（三）不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不增设夹层，不改变外立面、建筑结构、房屋用途的更新项目。包括：房屋维修、内部装修、消防设施提升等工程。拆除重建除外。

（四）不改变道路红线的道路、桥梁维护、整修和加固工程。

（五）不改变河道蓝线的堤岸维修加固工程。

## 二、满足以下条件的新建建设项目

(一) 临时性抢险救灾建筑。

(二) 公益性节庆活动、集会等需要的临时性展示用房、管理用房；大型场馆内部为会议、展览等活动搭建的临时性活动式建构物。

(三) 建设项目施工期间的临时出入口。

(四) 建设项目红线范围内,承诺到期拆除的临时售楼处。

(五) 建设项目红线范围内的临时性施工用房、施工工棚、施工围墙。

(六) 在项目红线范围内,建设无基础、可移动或可拆卸的建(构)筑物。

(七) 已经规划方案批准的围墙。

(八) 建设项目红线范围内不涉及市政道路的管线工程。

## 三、满足以下条件的设施和设备的安装、维修及加固

(一) 由政府主导实施的公交车站(亭)、24小时自助图书馆、自助式公用电话亭、信息亭(含报刊亭)、献血屋、路灯、路标、路牌、路边小品、公共直饮水台、垃圾回收箱、自助快递柜、电动汽车和电动自行车充电设施、道闸、非机动车停车装置等城市家具设施。

(二) 公安部门用于城市安全、交通管理的公益性设施(含岗亭)。

(三) 无独立占地的电信设施、无线电发射设施、非经营性

小型分布式光伏设施。

（四）无建（构）筑物的设施设备，以及用于安装设施设备的基座和临时构筑物。

（五）体育运动场地及场地上附着的设施、设备、运动器材及无基础看台。

#### 四、说明

（一）以上项目应在不违反《物权法》的前提下实施，且不得侵害相邻方的合法权益。

（二）建设项目应符合《苏州市城乡规划若干强制性内容的规定》的要求，不得影响市容市貌，且应满足其他行业的规范要求和其他管理部门的要求。

（三）道路、桥梁、管线等线性工程竣工后应及时组织竣工测量，并将资料报送市资规局。

（四）临时建（构）筑物在使用完毕或期满后应及时拆除。

（五）项目实施完毕后临时出入口应恢复原状。

