

建筑规划管理业务 审批制度改革措施及文件解读

广州市规划和自然资源局 2019年3月

建管审改背景

- 2018年5月14日，国务院下发了《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号），要求按照党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，以推进政府治理体系和治理能力现代化为目标，对工程建设项目审批制度进行全流程、全覆盖改革，努力构建科学、便捷、高效的工程建设项目审批和管理体系。
- 广州市为十六个试点地区之一。

要求2018年试点地区建成工程建设项目审批制度框架和管理系统，按照规定的流程，审批时间压减一半以上，由目前平均200多个工作日压减至120个工作日。

国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知

国办发〔2018〕33号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，推动政府职能转向减审批、强监管、优服务，促进市场公平竞争，国务院决定开展工程建设项目审批制度改革试点。经国务院同意，现就试点工作有关事项通知如下：

一、总体要求

（一）指导思想。全面深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，以推进政府治理体系和治理能力现代化为目标，对工程建设项目审批制度进行全流程、全覆盖改革，努力构建科学、便捷、高效的工程建设项目审批和管理体系。

（二）试点地区。北京市、天津市、上海市、重庆市、沈阳市、大连市、南京市、厦门市、武汉市、广州市、深圳市、成都市、贵阳市、渭南市、延安市和浙江省。

（三）改革内容。改革覆盖工程建设项目审批全过程（包括从立项到竣工验收和公共设施接入服务）；主要是房屋建筑和城市基础设施等工程，不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域

建管审改背景

- 2018年8月10日，广州市人民政府印发了《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（穗府〔2018〕12号），该实施方案对政府投资类项目和社会投资类项目分别提出了一系列改革措施，深度整合审批环节，提高审批效率，提升审批质量。

广州市人民政府文件

穗府〔2018〕12号

广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案（政府投资类）》《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案（社会投资类）》已经市人民政府研究同意并报住房城乡建设部备案，现印发给你们，请认真贯彻落实。执行中遇到的问题，请径向市住房城乡建设委反映。

附件：广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案工作

建管审改措施（2018）

- 《广州市国土资源和规划委员会关于建设工程规划许可阶段审批制度改革工作措施的通知》（穗国土规划字〔2018〕433号）
- 《广州市国土资源和规划委员会 广州市住房和城乡建设委 广州市民防办公室 广州市公安消防关于在社会投资类建筑工程项目试行模拟审批的通知》（穗国土规划字〔2018〕466号）
- 《广州市国土资源和规划委员会关于印发建设工程规划审查清单（房屋建筑类）的通知》（穗国土规划字〔2018〕467号）（已注销）
- 《广州市国土资源和规划委员会关于建设工程规划阶段图纸技术审查的补充通知》（穗国土规划字〔2018〕637号）（已注销）
- 《广州市国土资源和规划委员会关于印发〈建筑项目建筑景观设计方案评审工作指引〉（试行）的通知》（穗国土规划字〔2018〕576号）

建管审改措施（2019）

- 《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）

文件措施解读

1

分类审批，优化流程

文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会关于建设工程规划许可阶段审批制度改革工作措施的通知》（穗国土规规字〔2018〕433号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

政府投资类项目

社会投资类项目

- 一般项目
- 中小型项目
- 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

● 中小型项目：1.可建设用地面积小于10000平方米（含10000平方米）项目 2.单幢建筑项目（指建筑高度不大于50米，总建筑面积不大于20000平方米的建设项目）

● 产业区块范围：市工信委划定的范围，此划定范围以外的工业项目应属于一般项目类型。

文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会关于建设工程规划许可阶段审批制度改革工作措施的通知》（穗国土规规字〔2018〕433号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

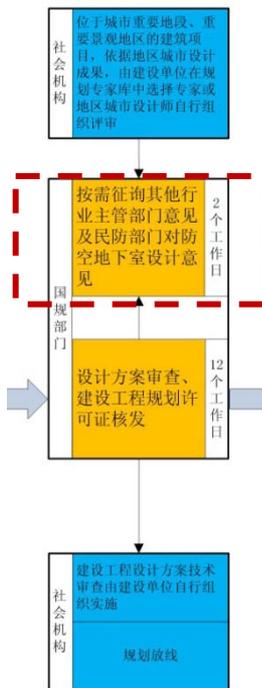
各类型各阶段审批时间（工作日）		设计方案审查	建设工程规划许可
政府投资类项目		10	8
社会投资类	一般项目	10 (含征询专业部门意见)	4
	中小型项目		4
	不带方案出让用地的产业区块范围内工业项目	4 (含征询专业部门意见)	4
	带方案出让用地的产业区块范围内工业项目		2

文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会关于建设工程规划许可阶段审批制度改革工作措施的通知》（穗国土规划字〔2018〕433号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

工程建设许可阶段
国规部门牵头
(审批时间14个工作日)



社会投资类一般项目

社会投资类不带方案出让用地的产业区块
范围内工业项目

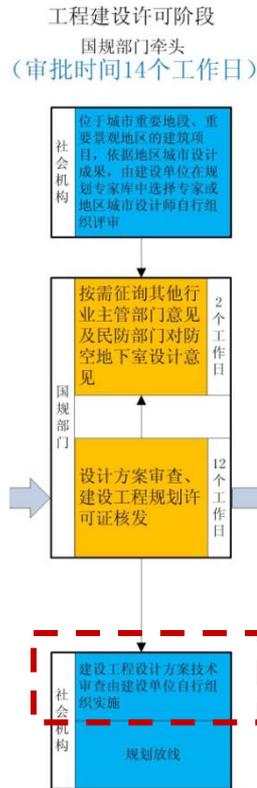
- 在设计方案审查征询环节由发证部门统一征询交通、人防部门意见。

文件措施解读

《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

4. 技术评审社会化，推行建筑师负责制。各行业主管部门应根据项目设计深度，明确规划、建筑节能、绿色建筑、消防、人防、水务、交通、环保、卫生等相关设计指标要求，政府部门不再直接介入技术审查工作，大幅压减审批时限。政府部门不再组织社会投资项目大中型建设项目初步设计审查、建筑节能设计审查结果备案，改由建设单位自行组织技术审查，强化建设单位质量主体责任。（牵头单位：市住房城乡建设委、国土规划委，配合单位：发展改革、财政、公安、人防、水务、交通、环保、卫生等相关行业主管部门）



文件措施解读

《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

2018年10月9日印发《广州市国土资源和规划委员会关于印发建设工程规划审查清单（房屋建筑类）的通知》（穗国土规字〔2018〕467号）。

2018年12月19日印发《广州市国土资源和规划委员会关于印发建设工程规划阶段图纸技术审查的补充通知》（穗国土规字〔2018〕637号）。

由建设单位自行委托第三方审查机构进行建设工程规划技术审查，行政审批部门只对技术审查结果进行符合性审查，并按法定职责进行事中事后监管；建设单位承担技术审查工作的主体责任。

- 设计方案审查
- 建设工程规划许可审查

建设工程规划技术审查清单 (房屋建筑类)

一、 审图依据文件

- (一) 相关现行规划管理文件
 - 《广州市城乡规划技术规定》
 - 《广州市城市规划审批技术标准与准则(试行)》(建规籍)
 - 《相关规划管理要求
- 规划条件: _____
- 城市设计导则: _____
- 历史文化名城保护规划导则: _____
- (三) 相关现行政策文件
 - 《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》
 - 《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》
 - 《广州市城市绿化管理条例》
 - 《广州市国土资源和规划委员会关于在核发规划条件、修建性详细规划(总平面规划方案)审查意见、核发《建设工程规划许可证》附件《建设工程审图书》模板中增加新建项目景观光电设施接口比例要求的内部通知(试行)》(穗国土规办〔2016〕191号)
 - 《广州市人民政府办公厅关于进一步加严房地产市场调控的通知》(穗府办函〔2017〕65号)
 - 《广州市住房和城乡建设委员会关于实施加强商服类房地产项目管理新政执行问题的会议纪要》(穗建房产纪〔2017〕518号)
 - 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》(穗府办〔2017〕29号)
 - 《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》(穗府办函〔2017〕14号)
 - (四) 其他: _____

二、 放线册

放线册编号	
内容是否符合规划条件	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不涉及
及设计方案审查要求	备注: _____

注: 设计方案审查时无须填写此项

文件措施解读

《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

根据467号文和637号文印发后，技术审查的试运行情况反馈

根据《广州市人民政府关于建设工程项目审批制度改革的实施意见》（穗府〔2017〕9号）中建设工程规划许可“**不审查建筑内部平面及剖面，建筑内部平面及剖面以施工图审查为准**”的要求



3. 建设工程规划许可只审查控制性详细规划、规划条件以及相关技术规定确定的规划控制要求，不审查建筑内部平面及剖面，建筑内部平面及剖面以施工图审查为准。（责任部门：市国土规划委）

- 2019年2月28日《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）
- 随文注销国土规划字〔2018〕467号文、穗国土规划字〔2018〕637号文

文件措施解读

《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

建设工程规划许可阶段

- 设计方案审查及调整（首次送审）和建设工程规划许可审查及调整两个事项的建设工程设计方案技术审查，通过政府购买委托具有乙级及以上城乡规划编制资质或测绘资质的单位开展工作。
- 对规划指标核算以及送审图纸的总平面图和立面图按控制性详细规划要求、规划条件以及相关技术规定确定的规划控制要求进行符合性审查。
- 审查时限5个工作日（补充资料、修改图纸时间不计入），为相关技术审查成果作为建设工程规划许可立案资料一并提交（提交技术审查平台编号即可）。

施工联合审图阶段

- 对送审图纸的分层平面图和剖面图按规划条件和相关技术规定确定的规划控制要求进行审查。
- 审查时限按照施工图审查时限要求办理，相关技术审查工作在施工许可前完成。

文件措施解读

《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

过渡期：

若建设单位在3月1日前已按照467号文的要求完成技术审查报告，则可凭报告补录入技术审查平台并获取技术审查平台编号。

我局负责牵头推进建设工程设计方案技术审查。

2019年3月1日起，申请单位应在建设项目报审前完成建设工程设计方案技术审查。

市住房城乡建设局负责牵头推进施工图联合审图，明确相关审查流程并纳入施工图联合审图平台。

文件措施解读

《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

- 设计方案审查（□首次 □调整）
- 建设工程规划许可审查（□调整）

建设工程设计方案 技术审查清单 (房屋建筑类)

一、 审图依据文件

- (一) 相关现行规划管理文件，
 - 《广州市城乡规划技术规定》
 - 《广州市城乡规划审批技术规范》（试行）（穗规资字〔2019〕60号）
 - (二) 相关规划管理要求，
 - 规划条件：_____
 - 城市设计导则：_____
 - 历史文化名城保护规划导则：_____
 - (三) 相关现行批复文件，
 - 《广州市白云山风景区名胜区保护条例》
 - 《广州市城市轨道交通管理条例》
 - 《广州市停车管理条例》
 - 《广州市玻璃幕墙管理暂行办法》
 - 《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》
 - 《广州市国土空间和规划委员会关于完善规划条件、修建性详细规划（总平面规划方案）审查意见、审查（建设工程规划许可证）附件（建设工程审查书）模板中增加新建项目预留充电设施接口比例要求的内部通知（试行）（穗国土规规办〔2016〕191号）
 - 《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（穗府办函〔2017〕65号）
 - 《广州市住房和城乡建设委员会关于实施加强房屋类房地产项目管理新取执行问题的会议纪要》（穗建委总秘〔2017〕518号）
 - 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》（穗府办〔2017〕29号）
 - 《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》（穗府办规〔2017〕14号）
 - (四) 其他：..

施工图联合审图 规划技术审查清单 (房屋建筑类)

一、 审图依据文件

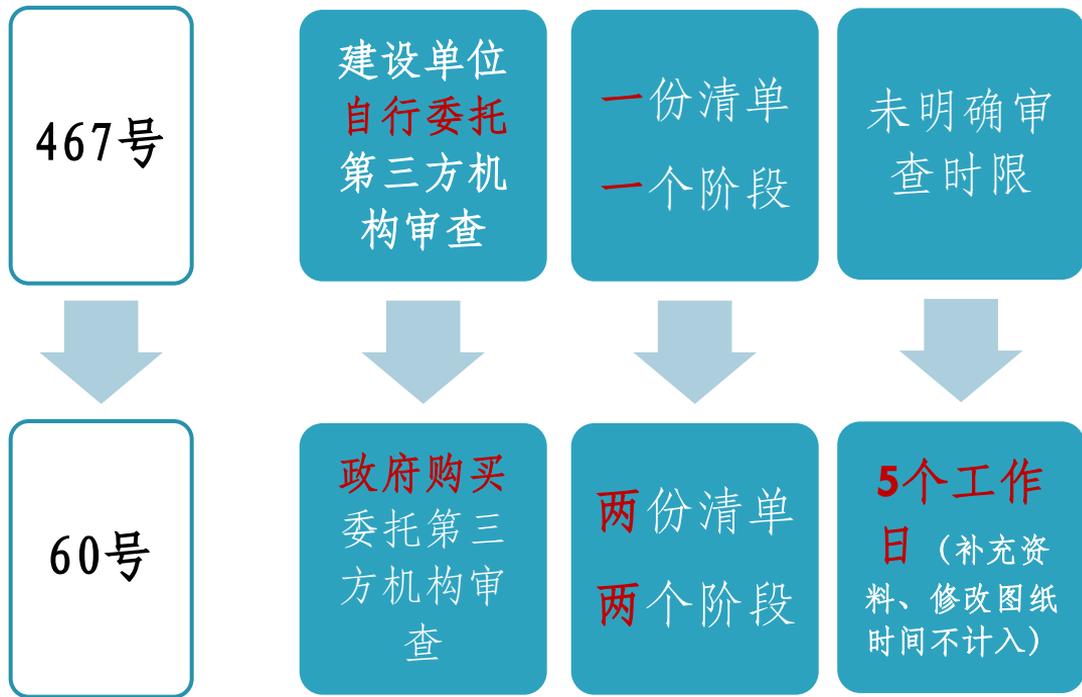
- (一) 相关现行规划管理文件，
 - 《广州市城乡规划技术规定》
 - 《广州市城乡规划审批技术规范》（试行）（穗规资字〔2019〕60号）
 - (二) 相关规划管理要求，
 - 规划条件：_____
 - 城市设计导则：_____
 - 历史文化名城保护规划导则：_____
 - (三) 相关现行批复文件，
 - 《广州市白云山风景区名胜区保护条例》
 - 《广州市城市轨道交通管理条例》
 - 《广州市停车管理条例》
 - 《广州市玻璃幕墙管理暂行办法》
 - 《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》
 - 《广州市国土空间和规划委员会关于完善规划条件、修建性详细规划（总平面规划方案）审查意见、审查（建设工程规划许可证）附件（建设工程审查书）模板中增加新建项目预留充电设施接口比例要求的内部通知（试行）（穗国土规规办〔2016〕191号）
 - 《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（穗府办函〔2017〕65号）
 - 《广州市住房和城乡建设委员会关于实施加强房屋类房地产项目管理新取执行问题的会议纪要》（穗建委总秘〔2017〕518号）
 - 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》（穗府办〔2017〕29号）
 - 《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》（穗府办规〔2017〕14号）
 - (四) 其他：..

文件措施解读

《广州市规划和自然资源局关于进一步优化房屋建筑类项目建设工程规划许可技术审查的通知》（穗规划资源字〔2019〕60号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

进一步优化简化流程
减轻建设单位的负担



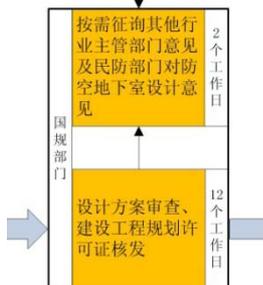
文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会关于印发〈建筑项目建筑景观设计方案评审工作指引〉（试行）的通知》（穗国土规划字〔2018〕576号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

对位于城市重要地段、重要景观地区的建筑项目，依据地区城市设计成果，由建设单位在规划专家库中选择专家或地区规划师按标准自行组织评审。需进行超限高层建筑工程抗震设防审批的特殊项目，由建设单位在方案设计阶段报建设行政主管部门组织技术审查。（牵头单位：市国土规划委、住房城乡建设委）

工程建设许可阶段
国规部门牵头
(审批时间14个工作日)



工作目标

- 推进建筑景观设计方案评审工作的顺利实施，提升城市重要地段、重要景观地区的城市空间品质，引导和管控区域内建筑项目向精细化、品质化、高标准发展。

会议组织

- 由市局通过政府购买服务方式委托第三方机构组织评审。第三方机构负责会务组织并主持会议。
- 黄埔区、南沙区重点区域设计方案可由市、区联合组织评审。

文件措施解读

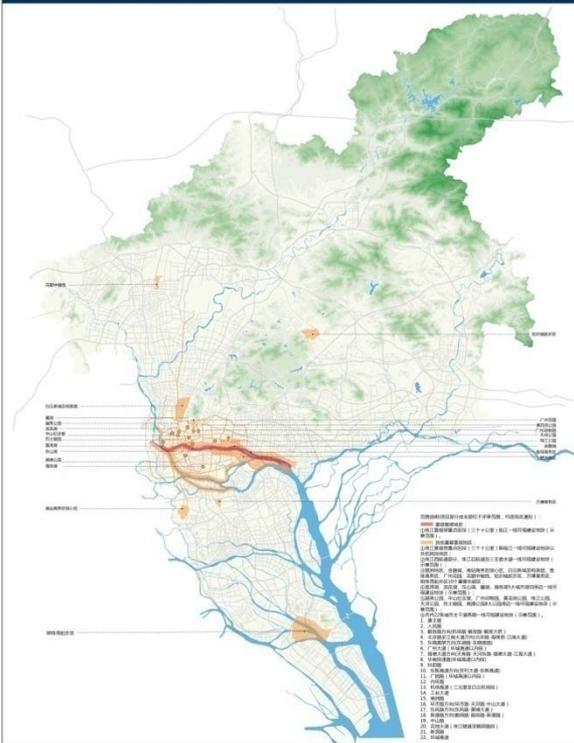
《广州市国土资源和规划委员会关于印发〈建筑项目建筑景观设计方案评审工作指引〉（试行）的通知》（穗国土规划字〔2018〕576号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

审议范围

- **景观敏感地区**：珠江景观带重点区段（三个十公里）临江一线可视建设地块；
- **其他重要景观地区**：珠江景观带重点区段（三个十公里）除临江一线可视建设地块以外的其他地区；珠江西航道部分、珠江后航道及三支香水道一线可视建设地块；琶洲地区、金融城、南站商务区核心区、白云新城及鸣泉居、鱼珠商务区、广州花园、花都中轴线、知识城起步区、万博商务区、明珠湾起步区10个重要功能区；荔湾湖、流花湖、东山湖、麓湖、海珠湖5大城市湖泊周边一线可视建设地块；越秀公园、中山纪念堂、广州动物园、黄花岗公园、珠江公园、天河公园、烈士陵园、晓港公园8大公园周边一线可视建设地块；市内22条城市主干道两侧一线可视建设地块。

建筑项目建筑景观设计方案评审范围



文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会关于印发〈建筑项目建筑景观设计方案评审工作指引〉（试行）的通知》（穗国土规划字〔2018〕576号）

- 分类审批
- 技术评审社会化
- 景观专家评审

提请审议

- 位于评审范围内或根据项目规划条件、历史审批要求需要提请审议的项目，由建设单位向第三方机构提出审议申请，第三方机构按程序组织会议。

多方案比选

- 组织评审的建筑项目需提交不少于二个不同设计风格的方案进行比选；位于景观敏感地区的需提交不少于三家不同建筑设计单位的三个不同设计风格的方案进行比选。

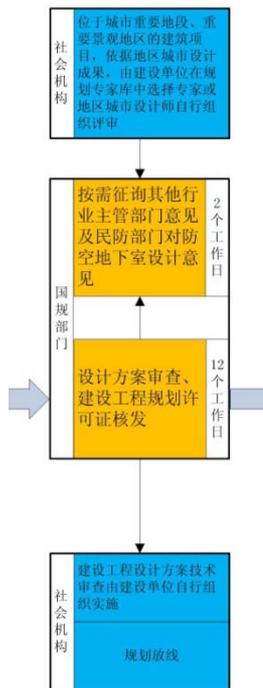
会议表决

- 会议采用无记名投票方式，与会人员推选方案以得票数最多的方案为准，且该方案必须有三分之二以上（含本数）与会人员赞成方可通过。

文件措施解读

工程建设许可阶段

国规部门牵头
(审批时间14个工作日)



景观专家评审

- 位于**城市重要地段、重要景观地区**的建设项目
- 由政府**购买委托第三方机构组织**评审
- 建设单位**自行提请**审议

建设工程设计方案技术审查

- 适用于**设计方案审查首次送审**和**建设工程规划许可审查**
- 建设工程规划许可阶段由政府**购买委托第三方机构审查**，**5个工作日**（补充资料、修改图纸时间不计入）
- 施工许可阶段纳入**施工图联合审图**

规划放线

- 建设单位**自行委托第三方机构**完成

文件措施解读

2

精简材料，降低门槛

文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会关于建设工程规划许可阶段审批制度改革工作措施的通知》（穗国土规字〔2018〕433号）

调整办理建设工程规划许可证需提交的“使用土地证明文件”的范围

属于使用新供应国有土地开发建设的

- 提交用地预审意见(仅限政府投资类项目)、国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同、建设用地批准书等文件之一

属于国有存量土地再利用的

- 提交同意使用土地通知书、建设用地批准书、土地权属证明书、不动产权证（房地产权证、国有土地使用证）等文件之一

属于使用集体建设用地开发建设的

- ◀ 提交建设用地批准书、集体土地使用证、集体土地房产证等文件之一

文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会关于建设工程规划许可阶段审批制度改革工作措施的通知》（穗国土规字〔2018〕433号）

- 调整办理建设工程规划许可证需提交的“使用土地证明文件”的范围

政府投资类项目应在**竣工验收前**取得用地批准文件

社会投资类项目应在**施工许可前**取得用地批准文件

文件措施解读

3

创新机制，容缺受理

文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会 广州市住房和城乡建设委 广州市民防办公室 广州市公安消防局关于在社会投资类建筑工程项目试行模拟审批的通知》（穗国土规规字〔2018〕466号）

■ 模拟审批

建立模拟审批机制，设计方案审查和建设工程规划许可审查环节可以提前开展，符合要求的出具预批复文件，待资料齐全后更换正式批复文件。建设单位可凭预批复文件提前办理其他部门审批手续。（牵头单位：市国土规划委，配合单位：住房城乡建设、公安等相关行业主管部门）

工作目标

- 设计方案审查和建设工程规划许可审查环节可以提前开展模拟审批。
- 符合要求的出具模拟审批咨询批复文件，待资料齐全后更换正式批复文件。
- 建设单位可凭模拟审批咨询批复文件提前办理其他部门审核手续。

文件措施解读

《广州市国土资源和规划委员会 广州市住房和城乡建设委 广州
市民防办公室 广州市公安消防局关于在社会投资类建筑工程项目
试行模拟审批的通知》（穗国土规划字〔2018〕466号）

■ 模拟审批

自愿申请

- 项目**建设单位自愿**向国土规划部门提出申请，**书面承诺**正式批准文件取得前项目不得开工建设，自愿承担可能的风险（包括项目终止、重新报批或政策变动所造成的损失），同时**承诺当项目达到法定条件后及时申请**将模拟审批咨询批复文件**转为正式文件**，承诺对报送资料真实性、合法性负责。

高效运行

- 国土规划部门依申请**提前开展**设计方案审查和建设工程规划许可**审查**，对符合要求的出具模拟审批咨询批复文件，待资料齐全后更换正式批复文件。建设单位可凭预审查咨询批复文件提前办理其他部门手续。

内部运作

- 模拟审批出具的模拟审批咨询批复文件**有效期为6个月**，可作为下一模拟审批环节的启动依据，**但不作为项目施工开标、评标的依据，不作为项目开工建设的依据。**