

重庆市规划和自然资源局文件

渝规资发〔2022〕60号

重庆市规划和自然资源局关于印发 《加快推进重要项目规划和自然资源审批保障 工作方案》的通知

各区县（自治县，含两江新区、西部科学城重庆高新区、万盛经开区）规划自然资源局，局属各单位，机关各处室：

《加快推进重要项目规划和自然资源审批保障工作方案》已经市局第37次党组会研究同意。现印发你们，请认真落实，加快推进办理，切实保障重要项目顺利推进。执行过程中遇到的新情况及时上报市局。

重庆市规划和自然资源局

2022年12月23日

（联系人：张中豪、戴志锋；联系电话：63158355）

加快推进重要项目规划和自然资源审批保障 工作方案

为认真贯彻党的二十大精神，落实区域协调发展战略，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系，统筹疫情防控和经济社会发展，做好重要投资建设项目的规划和自然资源要素保障工作，进一步提高行政审批效能优化政务服务质量，立足实际，制定本工作方案。

一、充分认识加快推进重要项目审批的意义

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻全国稳住经济大盘电视电话会议精神，进一步深化“管行业、抓经济、促发展”认识，扎实落实市委、市政府工作安排，精准支持项目建设，主动完善工作机制，助力企业纾困解难；充分发挥重大项目对转方式、调结构、稳投资、促增长的重要作用，促进现代化基础设施更好突出强基础、增功能、利长远的作用，进一步提升人民群众的获得感、幸福感、安全感；打好攻坚战、跑出加速度，研究制定一批政策、切实保障一批项目、精准解决一批项目堵点难点问题；进一步巩固经济回稳向好态势，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”政策，着力形成上下联动、齐抓共管的良好局面。

二、目标和任务

重要项目任务来源包括市政府督办项目、国家基金项目和地

方政府专项债券项目、市发展改革委发布项目、市局“积案”项目以及区县党委政府关心关注事项等。充分运用“放管服”改革成果，采用并联审批、用地清单制、告知承诺制、容缺受理等举措提高审批效率，推动项目落地实施。按照“能批尽批、能快尽快”原则，市局制定明确政策措施加大力度支持和指导，区县局落实主体责任，以审批建设用地、批准建设工程规划许可为办结标志，分别制订月计划、季度计划和年计划，尽快形成实物工作量。其中，本年末目标按照市局办公室印发《关于开展重要项目调度管理工作的通知》（渝规资办发〔2022〕62号）等要求明确。明年目标由市局牵头处室指导项目所在区县局筛选预计一季度、明年底能够完成的项目，系统梳理项目数量、审批用地面积和发放许可数量，做到目标内容事项化、清单化和数量化。

三、主要工作举措

在严格执行《重庆市规划自然资源局关于积极做好用地要素保障的通知》（渝规资发〔2022〕56号）明确的建设用地规划依据、简化用地预审、支持重大项目先行用地、多渠道落实耕地占补平衡和进出平衡、严格集约节约用地、规范用地范围调整审批、优化用地报批方式、支持特殊工程临时用地等八条措施基础上，做好重要项目规划和用地审批保障，服务重要项目投资建设落地见效。

（一）明确落实“承诺制”和“容缺受理”要求。

进一步加快规划许可手续的办理，对于包括土地权属证在内

的所有申请材料，企业提交承诺的，都可以容缺受理。未提交协办资料或未取得协办意见的，都应受理并加快方案审查、指标核算、放验线等市局自身相关工作。各协办部门工作内容与市局工作内容，具备一项工作条件即刻开展一项工作，不互相捆绑不互为前置，各项容缺材料在核发正式许可文书之前补齐即可。

（二）用好“三区三线”成果加快规划和用地审批。

在“三区三线”成果已启用的前提下，对位于城镇开发边界范围内的建设项目，不再审查占用生态保护红线和自然保护地情况，区县局可直接办理项目规划和用地手续。

（三）加快国土空间详细规划编制工作。

在区县国土空间总体规划尚未批准的过渡期内，位于城镇开发边界内近期确需建设的产业项目，在不突破城镇开发边界总规模、不逾越永久基本农田和生态保护红线、满足新增城镇建设用地指标管控前提下，将项目纳入在编的详细规划，可结合总体规划确定的功能定位，提前报批详细规划，保障建设项目落地实施。城镇开发边界外布局的新增公用设施、道路等城镇建设项目，可以单独选址方式以附图承诺方式开展用地审批，其规模纳入新增城镇建设用地指标统计。

（四）明确详细规划有关事项。

对于已经进程序的规划编制和修改项目，能快则快，全力推进，需同步开展的环评、地灾、土污等工作，不作为规划方案审查的前置，容缺并联推进局内审查及公示等程序，待要件补充齐

全后立即法定化。

结合分区规划编制工作，加强对产业、人口、功能等深入研究，在保障工业用地空间的前提下，优先安排满足重点项目新增居住用地需要，TOD综合开发项目占用各区新增居住用地规模的，区级可减半对待。

（五）明确符合规定有限人为活动项目的管理要求。

建设项目难以避让生态保护红线，属于《自然资源部生态环境部国家林业草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）确定的有限人为活动的，可在建设用地预审和规划选址办理后、建设用地报批前，按程序报请市政府出具符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见。不属于有限人为活动但确需占用生态保护红线的国家重大项目，建设用地预审和规划选址时，重点审查是否符合《自然资源部生态环境部国家林业草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）明确的国家重大项目范围，在建设用地报批前，按照现有程序报请市政府出具占用生态保护红线不可避让论证意见。

（六）深化落实城市更新规划要求。

落实城市更新理念和要求，保护传承历史文化和城市空间格局、完善功能配套、提升片区综合品质的思维，支持位于老城区的建设项目进行更新改造，可以在规划单元范围内整体优化平衡使用居住、绿地等规划指标，科学选定地块进行等量转移，修改

完善详细规划。

位于城市更新区内的拟以出让方式和新建建筑较多的项目，应科学合理规划地块建筑规模和布局方案，控制建筑高度提升城市品质。符合“延续城市肌理、保留街巷格局”原则的，可带方案“招、拍、挂”，在方案中执行《重庆市城市更新管理办法》建筑间距政策和《城市居住区规划设计标准》建筑密度标准。

（七）支持历史文化和传统风貌保护更新项目合理利用。

对历史街区的更新改造项目，明确规划指标和保护要求，约定实施主体的保护修缮权利和义务，在确保历史建筑、风貌建筑得到切实保护的前提下，可不在供地条件中附加自持比例、分零销售比例等特殊限制要求，提升对社会资本的吸引力。

对历史建筑日常维修、简易修整、结构加固、构件替换等修缮行为免于许可；对按“四原原则”进行大修的历史建筑按简易流程办理规划许可；需要新增用地和建筑面积的修缮项目需办理用地许可和规划许可及规划核实，办理确权登记。在国有建设用地划拨决定书或者出让合同中，明确保护建筑四至、面积、用途和所有权归属的表述，避免后期办理登记时产生争议。

在新建项目中原址保护的历史建筑更新利用增加的面积须符合保护规划和不突破地块规划容积率。对厂房类的历史建筑因建筑面积较大，内部往往分层利用，其计容规模需在土地出让前进行专项论证后纳入土地出让条件。

历史建筑更新改造，因增加公共服务和配套功能的，可按不

超过原证载建筑面积 15% 给予建筑面积支持。历史建筑在原有建筑轮廓线范围内的更新改造，建筑间距按照不小于现状水平控制；加装电梯、消防设施（含消防电梯、消防楼梯）的，满足消防间距即可。

（八）支持交通、市政基础设施工程加快审批。

对不涉及永久基本农田、生态保护红线的架空电力线杆、塔基础免于办理用地预审（跨省、市项目除外）。

位于开发边界外的市政、交通工程，相关处室负责指导区县局用好、用活《重庆市城乡规划条例》九十七条相关规定，做好项目总平面图或专题论证报告审查，高效推动项目规划审批。

加油加气站、单独供地和建设的公共停车场项目，在办理规划条件函时，其容积率、建筑密度根据实际在设计方案中合理确定。

按照临时用地相关规定，保障能源、交通、水利等基础设施项目取土场、弃土（渣）场等用地。

（九）加强农村道路规划和土地协调管理。

全市村镇规划对农村公路和农村道路统筹布局，落实集约节约用地原则，优化农村道路走向，形成科学合理农村道路体系，为农村道路建设提供规划支撑和用地保障。在区县和镇（乡）、村规划中，协调好农村道路的空间布局，避让永久基本农田。统筹实施土地整理复垦开发和高标准农田建设，在落实永久基本农田补划和耕地“进出平衡”前提下，让配套的田间道路兼具农村道路

功能。

（十）允许“两江四岸”管控范围内具有减量、降高、疏密等贡献的建设项目参照使用同类项目政策。

位于“两江四岸”管控范围内，为提升城市品质，“减量降高疏密”的建设项目，在不影响片区功能结构、没有社会信访稳定风险、符合规划原则的前提下，经区政府（管委会）严格把关后提出申请，可继续执行市政府在优化“两江四岸”地区规划时使用的原地适量等值商改住、减量转移、结合市场优化已批方案等政策，对调整方案进行研究论证。

（十一）允许存量建筑更新改造合理转换用途。

在不存在利害关系人、或是依法按程序征求利害关系人无异议、没有社会信访稳定风险的前提下，鼓励各类存量建筑转换为市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施；实施老旧厂房更新改造的，在符合规范要求、保障安全的基础上，可以经依法批准后合理利用内部空间进行加层利用；应积极支持存量工业项目转型升级发展文化创意、健康养老、科技创新。按申请转型升级后的建筑类别办理规划意见，以便项目申办后续施工、消防、竣工和工商登记等手续。

（十二）允许符合特定条件的历史积案建设项目适用当时的《技术规定》标准。

在不存在利害关系人、或是依法按程序征求利害关系人无异议、没有社会信访稳定风险的前提下，可执行企业“招拍挂”拿地

时点的《技术规定》。对于项目用地条件受限的，可以按程序取得相邻的零星用地土地使用权，整合使用、进行整体开发，并可适当合理提高建筑密度，居住项目按《城市居住区规划设计标准》建筑密度标准执行，公建按《技术规定》上限 60% 执行。

（十三）允许工业园区内建设项目产业用地类型合理转换。

工业园区内已出让项目，不存在利害关系人、或是依法按程序征求利害关系人无异议、没有社会信访稳定风险，没有土地权利限制的前提下，经区政府（管委会）严格把关后提出申请，允许工业用地（M 类）、仓储用地（W 类）、科研用地（A35 类）和其他商务设施用地（B29 类）互换用地性质，但园区内工业用地（M 类）、仓储用地（W 类）用地规模不得减少。局部区域工业用地（M 类）、仓储用地（W 类）转为科研用地（A35 类）和其他商务设施用地（B29 类）的，应在园区内其他区域通过其他用地转回为工业（仓储用地）。确需建设科研项目而园区内无用地平衡条件的，可在工业用地（M 类）内通过 M1、M2、M3 类用地调整为 M0 类用地，支持园区建设研发科研类项目，不同工业类别用地之间的转换，不需在园区内进行用地平衡。涉及土地出让金增加的，执行相关规定，并简化程序完善控规修改。

（十四）允许商业用地、商务用地、娱乐康体用地类型合理转换。

在不影响片区功能结构，不存在利害关系人、或是依法按程序征求利害关系人无异议、没有社会信访稳定风险，没有土地权

利限制的前提下，经区政府（管委会）严格把关后提出申请，经论证，允许建设项目的商业用地、商务用地、娱乐康体用地可以互相合理转换和混合利用，涉及土地出让金增加的，执行相关规定，并简化程序完善控规修改。

（十五）允许商业商务项目提档升级合理增加规模。

为完善功能提升品质，在不影响片区功能结构，不存在利害关系人、或是依法按程序征求利害关系人无异议、没有社会信访稳定风险的前提下，存量商业项目经区政府（管委会）严格把关后提出申请，经论证，可适量增加建筑规模，补交土地出让金，并简化程序完善控规修改。

（十六）允许新型产业用地项目行政办公及生活服务设施的建筑规模比例合理提高。

允许新型产业用地项目的行政办公及生活服务设施的建筑规模占地上总建筑规模比例可提高至 30%，其中用于商业、餐饮、宿舍等生活服务设施建筑规模比例不超过 15%，但不得分零销售。

（十七）加强重要项目前期服务和协调，从源头规避程序性土地违法现象。

加强前期服务，优化项目选址，提高设计深度，尽可能减少施工过程中用地范围调整；加快用地审批，用足用活重大项目先行用地，分期分段、临时用地等政策。落实好“容缺后补”制度，加快办理重大项目规划审批手续。指导协调项目业主做深做实设计方案，减小后期施工变更，避免违法用地。利用好市政管线跟

踪巡查制度，及时将有关未批先建、程序违法等工程项目通报城市管理及各行业主管部门部门，形成监管合力。加强耕地占补平衡和进出平衡指标市域范围内统筹调剂，及时解决重大建设项目补充耕地困难问题。严格重大建设项目占用补划永久基本农田踏勘论证，加强工作指导，及时解决项目占用永久基本农田有关手续问题。持续加大执法监管和督察力度，及时发现和有效处置重大项目未批先建违法违规行为。

（十八）推行立体绿化住宅试点。

中心城区拟新出让居住（商住、住商）用地，以及 2021 年以来出让的存量未销售的居住（商住、住商）用地项目，经区政府（管委会）同意后，可规划建设立体绿化住宅。符合相关要求的，绿化平台面积可不计入容积率，并可按《重庆市城市立体绿化鼓励办法》的规定按比例计入绿地率，允许按《城市居住区规划设计标准》适度提高建筑密度。拟新出让土地规划建设立体绿化住宅的，有关要求需纳入用地规划条件函，区政府（管委会）会同区规划资源管理部门加强监督实施。

（十九）加强生态修复政策支持。

支持受季节影响暂无法开展植被种植等复绿的修复工程，先行组织开展主体工程验收，主体工程验收通过后，按工程管理要求及时拨付施工费用。支持停产停工矿山企业根据区县局据实测算生态修复金额计提矿山地质环境治理恢复基金。

（二十）提高矿产资源要素保障能力。

优化矿业权出让项目计划审查机制。延续（在已取得的矿业权范围内新增资源）、变更（缩小矿区范围）类型的矿业权出让项目计划，由所在区县（自治县）批准后，在矿产资源管理智能化应用系统进行报备。对区县（自治县）申报的矿业权出让项目计划，进行并联审查，提高审查效率。

做好重大项目砂石保供。对于已取得可研报告批复的高速公路、铁路和大中型水库项目，确需异地采挖砂石资源用于本项目建设的，支持依法合规设置采矿权，以招拍挂方式公开出让，定向保障工程项目建设需要。采矿权出让年限不超过批准的项目建设工期，出让的资源量和工程项目设计的砂石量匹配。工程建设项目完成后，由建设单位督促采矿权人进行生态修复，由区县（自治县）政府负责验收后予以关闭。该类矿山可不纳入各地矿山总数、产能控制指标统计范围及最小开采规模、最低服务年限标准管理。

支持矿山企业降低成本扩大生产。对持有合法有效勘查许可证、采矿许可证的矿业权人，按照矿业权出让合同应当在 2023 年内缴纳的矿业权出让收益，可申请修订矿业权出让合同、顺延缴纳期限，但顺延的缴纳期限不得晚于 2023 年 12 月 15 日；按照修订的矿业权出让合同缴纳矿业权出让收益的，合同修订之日起至经批准的顺延缴纳期限期间不再计征逾期滞纳金。合同修订前已产生的滞纳金仍按规定缴纳。

（二十一）加强企业减负纾困政策支持。

对已出让的工业、研发等产业类用地，合同约定应在 2023 年 1 月 31 日前缴款的，缴款期限顺延 3 个月；对已出让未竣工的房地产用地和工业、研发等产业类用地，开、竣工期限顺延 3 个月。

对未完成开发投资总额 25% 以上的出让土地，由转让双方向属地规划自然资源部门申请，经批准后转让双方签订转让合同并依法办理预告登记，待开发投资达到合同约定的转让条件时，再依法办理不动产权转移登记。

（二十二）支持储备土地临时使用。

对于市级重点工程、疫情防控等非经营性项目需要临时使用政府储备土地的，由土地储备机构按规定报同级规划自然资源部门同意，土地临时使用人提交履约保函后可无偿使用储备土地。市场主体需要储备土地用于停车场、物流设施、苗圃等经营性项目，由土地储备机构按规定报同级规划自然资源部门同意后，市场主体按相关标准缴纳临时使用租金及提交履约保函后可使用储备土地。

四、工作机制和要求

（一）加强统筹领导。市局实行局党组专题研究、局主要领导批准办结销号、分管局领导抓组织推进、局总工程师和行政审批处调度、责任处室专班专人跟踪服务、配合处室协同办理和督导区县局办理等机制，坚持问题导向，强化政策评估和意见建议收集，实事求是、依法行政。区县局要参照市局模式，建立、完善并运行重要项目推进办理机制，确保上下一体、步调一致、审

批协同管理到位。各级办理进度信息及时更新并录入局重要项目数据库。

（二）加强市局业务指导和监督。行政审批处负责统筹项目推进办理。用途管制处负责前期用地审批阶段项目；交通处、市政处分别负责全市交通和市政项目，建筑处负责中心城区建筑项目；新区处和两群处分别负责主城新区和两群区域的建筑项目，负责对接区县局，作为规划实施的重点工作，了解情况、协调矛盾、解决问题；其余处室按照职责推进工作。配合处室主动积极协助工作。

（三）加强区县局主体责任落实。区县局对项目推进办理承担主体责任。要扛起属地责任，依据项目时限倒排工期，科学合理制定工作计划，盯住项目靠前服务，听取企业意见，按时办结本级用地、规划等审批手续，准确、及时、高效填报进度信息。要落实专人加强与市局处室的沟通联络，主动获取审批业务指导，对审批之外的政策疑难问题，要及时报请相关处室加强研究和指导，提升政策落实执行能力。对市局重要项目中由区县局自行推进的项目，主动服务，督促建设单位报建，加快审批。

（四）加强工作协同配合。按照“放管服”改革要求，既要发挥市局业务处室的业务指导作用，又要落实区县局主体责任。全局上下联动，协同推进。处室要加强统筹、业务指导和督办，根据销号规则及时申请办结。区县局要履行属地责任和主体责任，按计划推动审批办结。在此过程中出现的共性问题和难题，处室

要加强研究，出台政策或采取有力的措施来推动，支持保障重要项目顺利推进。对于有规划依据的项目，区县局要立审立批；对不符合条件的，要深入研究办法或优化规划创造条件解决。对区县局审批缓慢的，市局业务处室负责督察督办；对该批不批久拖不办的，市局行政审批处牵头跟踪查处。

（五）明确有关工作要求。重要项目根据市政府部署、市级部门新提供的和市局持续收集的区县党委政府关注的重要项目等，及时新增入库，动态更新。项目尚在前期研究或因其它原因暂未进入市局审批流程环节，经局领导研究同意纳入重要项目的，参照本方案进行任务分解落实，单独成体系分送处室、区县局等提前谋划、靠前指导，同步推进。

在重大项目前期工作阶段，根据发展改革部门推送的项目信息，会同行业主管部门和业主单位，开展项目空间协同论证，做好与“三区三线”的协同对接，提前协调化解项目选址选线方案可能存在的矛盾。处室、区县局要落实专人办理，充分运用信息系统高效填报项目信息，要明确专人收发任务、上传佐证资料、每周更新进展。要注重报送信息，围绕稳经济大盘主题，及时总结督办重要项目审批过程中的成效经验、特色做法，挖掘帮扶、指导企业攻坚克难的典型案例及时报送。

