

水乡功能区建设工程规划许可预审批工作 细则（试行）

为贯彻落实市直管镇体制改革，进一步提升建设工程规划许可环节审批效率，水乡功能区全面推行预审批制度。建设工程规划许可预审批是指针对符合条件的特定项目，在土地出让或流转阶段，同步进行该项目建设工程设计方案的技术审查工作，对符合要求的成果进行预确认。建设单位取得土地使用权，建设项目符合法定审批条件时，不再进行技术审查，直接核发《建设工程规划许可证》。现结合水乡功能区实际，对建设工程规划许可预审批工作制定如下细则。

一、适用范围

（一）申请建设工程规划许可预审批的项目，应符合以下条件：

1. 属于产业（工业生产、仓储物流、港口码头、新型产业 M0 等）、民生（教育、文化体育、医疗卫生、社会福利等）项目。

2. 建设项目所在地块已明确规划设计条件，具备以下材料之一：

（1）《建设用地规划条件》、《建设项目选址意见书》、《建设项目用地预审与选址意见书》；

（2）水乡管委会自然资源局出具的地块规划设计要点

的函；

（3）项目所在地块控制性详细规划（规划选址评估）正在编制或者正在调整，且进入公示阶段的，可提供土地出让方出具的关于该地块规划设计要点的函。

（二）产业、民生类项目中的市重大项目、市倍增企业项目、绿色通道项目，其预审批成果的使用方式、有效期限等，按该类型项目的相关政策要求执行；其余项目的预审批成果的使用方式、有效期限等，以本工作细则要求为准。

二、审批流程

（一）预审批（新办/变更）阶段流程：

1. 申请：建设单位按申请材料清单（详见附件 1、2）备齐资料，登录广东政务服务网东莞分区预审批专区进行网上申报；

2. 受理：网络窗口工作人员转接申请后，对符合预审批项目适用范围、资料齐全、形式符合要求的案件做出受理决定，转业务办理部门处理；

3. 审查：业务办理部门对建设项目的建设工程设计方案进行技术审查，并联一次性征求交通运输、轨道交通、人防、气象、属地镇人民政府等相关部门、单位意见；

4. 批复：经技术审查通过的建设工程设计方案，统一在总平面图和图纸图册中加盖“已通过规划技术审查”印章，作为预审批成果。属于市重大项目的，可同步申请领取前置

审批手续正在办理的证明。

（二）办理《建设工程规划许可证》阶段流程：

1. 申请：建设单位按申请材料清单（详见附件3）备齐资料，登录广东政务服务网东莞分区预审批专区进行网上申报；

2. 受理：网络窗口工作人员转接申请后，对符合申办《建设工程规划许可证》要求、资料齐全、形式符合要求的案件做出受理决定，转业务办理部门处理；

3. 审查：业务办理部门对建设项目申请材料进行形式审查，对预审批确认的建设工程设计方案不再进行技术审查，不再征求其他部门意见（涉及建设工程设计方案变更的除外）；

4. 批复：业务办理部门制作《建设工程规划许可证》，同时在预审批确认的总平面图上加盖业务专用章，在预审批确认的图纸图册上加盖“建设工程规划许可证附图”章，作为《建设工程规划许可证》附图。

三、审批管理

（一）自愿申请。建设单位可自主选择按预审批方式办理或按常规审批方式办理建设工程规划许可。建设单位按预审批方式提出申请后，自愿承担因政策变动、规划调整、项目终止、超过期限等原因造成的项目重新审批或者原有预审批成果无效等风险，承诺当项目达到办理工程规划许可的法

定条件后及时依法申请办理《建设工程规划许可证》。

（二）申请方式。预审批工作实行全流程网上办理，建设单位在填写申请表的“申请办理业务”栏时，可根据项目实际情况自行选择“新办/变更建设工程设计方案技术审查（预审批/绿色通道）”等选项；申请核发《建设工程规划许可证》时，不涉及建设工程设计方案调整的，选择“已通过技术审查项目申领《建设工程规划许可证》”选项；涉及建设工程设计方案调整的，应选择“新办《建设工程规划许可证》”选项。同时，水乡管委会政务服务窗口提供现场协助。

（三）分级审批。预审批工作实行分级审批办理，按照市自然资源局“建设工程规划许可证（建筑类）核发”事项事权承接情况，一类项目由水乡管委会负责办理，同步征求属地镇意见，各镇在项目前期不得增设初审环节；二类项目直接由属地镇人民政府负责办理，完成审批后报送水乡管委会备案。

（四）办理时限。建设项目首次办理预审批，承诺办理时限为 5 个工作日（不包含批前公示、听证时间以及上报市城建工作领导小组会议审议时间）；取得土地使用权后，直接按预审批成果申请核发《建设工程规划许可证》的，承诺办理时限为 1 个工作日；申办正式《建设工程规划许可证》时涉及建设工程设计方案调整，须重新进行技术审查的，办理时限与首次办理相同。

（五）有效期限。预审批成果有效期限为一年，自加盖“已通过规划技术审查”章之日起超过一年期限的，自动失效；建设单位超过有效期限申请核发《建设工程规划许可证》，或者在有效期内申请变更预审批成果，均按新办处理，业务办理部门按现行有效的法律法规、上位规划、技术标准、政策要求重新对项目建设工程设计方案进行技术审查，审查通过的成果有效期按一年重新计算。

（六）政策衔接。预审批阶段采用完全告知承诺制办理的项目，在取得土地使用权后，正式申请办理《建设工程规划许可证》前，应按《东莞市产业和公共设施项目建设工程规划许可完全告知承诺制操作细则》的要求，完成全部审查流程。

四、工作保障

（一）主动服务协调。预审批实行“科长负责制”，业务办理部门负责人提前介入，主动对接，专人定期跟进。审批部门负责组织属地镇政府、建设单位、设计单位四方充分沟通协调，确保信息交流顺畅。

（二）强化宣传培训。水乡管委会负责政策宣讲，定期开展建设工程设计方案技术审查要点集中培训会，建立镇街人员预审批业务跟岗学习制度，强化业务能力，统一审查标准。

（三）政企共同推进。项目建设单位应认真评估项目情

况，充分考虑自身需求，扎实做好项目前期准备，委托资质优、水平高的设计单位开展建设工程设计方案编制工作，避免预审批过程中反复修改变更。

五、附则

（一）本工作细则自颁布之日起实施，有效期 3 年。

（二）本工作细则由东莞水乡特色发展经济区管理委员会负责解释。

附件：1. 新办建设工程规划许可预审批资料清单
2. 变更建设工程规划许可预审批资料清单
3. 按预审批成果申办《建设工程规划许可证》资料清单

附件 1：新办建设工程规划许可预审批资料清单

序号	材料名称	电子件要求	纸质件要求			要求
		必须	必须	类型	份数	
1	建设工程规划许可申请表(含附表1、附表2)	✓				申请人在系统中填写申报表,生成PDF格式的申请表,下载打印,由法人代表签名后,扫描成PDF格式电子文件,加盖申请单位电子公章。
2	现状地形图	✓				DWG格式电子文件。由具备资质的测量单位在上报前三个月内测量,并加盖测量单位及申请单位电子公章。
3	总平面图	✓				DWG格式电子文件,符合《东莞市建设工程设计方案(建筑类)文件编制指引》要求,加盖申请单位电子公章、设计单位电子出图章和建筑师注册电子章。
4	建设工程设计方案资料图册	✓				PDF格式电子文件(含MDB电子数据包和sqlite格式入库图形数据包文件),符合《东莞市建设工程设计方案(建筑类)文件编制指引》要求,加盖申请单位电子公章。
5	建设工程设计方案图纸图册	✓				DWG格式电子文件,符合《东莞市建设工程设计方案(建筑类)文件编制指引》要求,加盖申请单位电子公章、设计单位电子出图章和建筑师注册电子章,连目录打包成压缩文件(RAR格式)上传。
6	房屋安全鉴定报告(仅原建筑物改建、扩建需提交)(可容缺)	✓				具备资质的建筑安全技术鉴定机构出具。原件扫描成电子PDF格式电子文件,加盖申请单位电子公章。
7	市政府批准的绿色通道批复文件(仅绿色通道方案建设审查需提交)	✓				原件扫描成PDF格式电子文件,加盖申请单位电子公章。
8	交通影响评价报告(仅需编制交通影响评估报告的项目需提交。征求市交通运输部门意见所需资料)	✓				具备资质的交通设计机构出具。原件扫描成电子PDF格式电子文件,加盖申请单位电子公章。
9	地质勘查报告(仅易地修建防空地下室项目需提交。征求市人防办意见所需资料)	✓				具备资质的地质勘查机构出具。原件扫描成电子PDF格式电子文件,加盖申请单位电子公章。

10	防雷装置设计图纸(仅油库、气库、弹药库、化学品仓库、烟花爆竹、石化等易燃易爆建设工程和场所,雷电易发区的矿区、旅游景点内项目需提交。征求市气象部门意见所需资料)	✓				具备资质的防雷设计机构出具。原件扫描成电子 PDF 格式电子文件, 加盖申请单位电子公章。
11	海绵城市方案设计专篇 [应包括项目规划、建设项目海绵设施建设目标、海绵城市专篇设计说明、海绵城市计算书(年径流总量控制率、海绵城市设施规模计算、指标核算情况表等)、各专业(道路、建筑、景观、给排水等)图纸具体设计内容。](征求市海绵城市建设工作领导小组意见所需资料)	✓				具备编制海绵城市方案设计资质的机构出具。原件扫描成电子 PDF 格式电子文件, 加盖申请单位电子公章。

附件 2: 变更建设工程规划许可预审批资料清单

序号	材料名称	电子件要求	纸质件要求			要求
		必须	必须	类型	份数	
1	建设工程规划许可申请表(含附表 1、附表 2)	✓				申请人在系统中填写申报表,生成 PDF 格式的申请表, 下载打印, 由法人代表签名后, 扫描成 PDF 格式电子文件, 加盖申请单位电子公章。
2	现状地形图	✓				DWG 格式电子文件。由具备资质的测量单位在上报前三个月内测量, 并加盖测量单位及申请单位电子公章。
3	总平面图(仅变更图纸图册时可无需提供)	✓				DWG 格式电子文件, 符合《东莞市建设工程设计方案(建筑类)文件编制指引》要求, 加盖申请单位电子公章、设计单位电子出图章和建筑师注册电子章。

4	建设工程设计方案资料图册	✓				PDF 格式电子文件(含 MDB 电子数据包和 sqlite 格式入库图形数据包文件),符合《东莞市建设工程设计方案(建筑类)文件编制指引》要求,加盖申请单位电子公章。
5	建设工程设计方案图纸图册(仅变更总平面图时可无需提供)	✓				DWG 格式电子文件,符合《东莞市建设工程设计方案(建筑类)文件编制指引》要求,加盖申请单位电子公章、设计单位电子出图章和建筑师注册电子章,连目录打包成压缩文件(RAR 格式)上传。
6	专有部分业主签名同意书(仅可分割销售项目已办销售手续时申请变更需提交,仅变更总平面图时可无需提供)(可容缺)	✓				经专有部分业主占建筑物总面积三分之二以上的业主且总人数三分之二以上的业主同意。同意书需经东莞公证处公证。原件扫描成电子件(PDF 格式),加盖申请单位电子公章。
7	房屋安全鉴定报告(仅原建筑物改建、扩建需提交,仅变更总平面图时可无需提供)(可容缺)	✓				具备资质的建筑安全技术鉴定机构出具。原件扫描成电子 PDF 格式电子文件,加盖申请单位电子公章。
8	地质勘察报告(仅易地修建防空地下室项目需提交,仅变更总平面图时可无需提供。征求市人防办意见所需资料)	✓				具备资质的地质勘察机构出具。原件扫描成电子 PDF 格式电子文件,加盖申请单位电子公章。
9	防雷装置设计图纸(仅油库、气库、弹药库、化学品仓库、烟花爆竹、石化等易燃易爆建设工程和场所,雷电易发区的矿区、旅游景区内项目涉及防雷装置设计变更需提交,仅变更总平面图时可无需提供。征求市气象部门意见所需资料)	✓				具备资质的防雷设计机构出具。原件扫描成电子 PDF 格式电子文件,加盖申请单位电子公章。
10	海绵城市方案设计专篇 [应包括项目规划、建设项目海绵设施建设目标、海绵城市专篇设计说明、海绵城市计算书(年径流总量控制率、海绵城市设施规模计算、指标核算情况表等)、各专业(道路、建筑、景观、给排水等)图纸具体设计内容。](征求市海绵城市建设工作领导小组意见所需资料)	✓				具备编制海绵城市方案设计资质的机构出具。原件扫描成电子 PDF 格式电子文件,加盖申请单位电子公章。

附件 3：按预审批成果申办《建设工程规划许可证》资料清单

序号	材料名称	电子件要求	纸质件要求			要求
		必须	必须	类型	份数	
1	建设工程规划许可申请表(含附表1、附表2)	✓				申请人在系统中填写申报表,生成 PDF 格式的申请表,下载打印,由法人代表签名后,扫描成 PDF 格式电子文件,加盖申请单位电子公章。
2	总平面图	✓				该图已通过技术审查。DWG 格式电子文件。
3	建设工程设计方案图纸图册	✓				该图册已通过技术审查。DWG 格式电子文件。连目录打包成压缩文件(RAR 格式)上传。