社会投资房屋建筑类工程建设项目审批流程图（30个工作日内）

项目策划生成

建设单位申请

第一阶段 立项用地规划许可阶段

区国土局牵头
5个工作日内

编制评审文件
- 可行性报研究报告
- 压覆重要矿产资源评估报告
- 环境影响报告书（表）
- 固定资产投资项目节能报告
- 地质灾害危险性评估报告
- 洪水影响评价报告
- 水资源论证报告书（表）
- 水土保持方案书（表）

建设单位申请

第二阶段 工程建设许可阶段

区国土局牵头
8个工作日内

第二、三阶段并行技术审查类
- 联合审图（15工作日）
  - 建筑施工图设计文件
  - 人防设计文件
  - 消防设计文件

建设单位申请

第三阶段 施工许可阶段

区住建局牵头
5个工作日内

供水、供电、燃气、通信、排水管网、有线电视网络等市政公用基础设施报装（开工前办理）

建设单位申请

第四阶段 竣工验收阶段

区住建局牵头
12个工作日内

供水、供电、燃气、通信、排水管网、有线电视网络等市政公用基础设施接驳（竣工验收后办理）

联合测绘
- 规划条件核实测绘
- 人防测量
- 不动产测绘

技术审查或第三方行为

区国土局牵头

土地资源评估指标
- 压覆重要矿产资源
- 地质灾害
- 地震安全
- 气候可行性
- 水土保持
- 防　　洪
- 考古调查勘探

行政审批主线

现状普查
- 文物单位
- 历史建筑保护
- 古树名木
- 危化品安全
- 地下管线

清单式管理要求
- 用地规划条件要求
- 建筑节能要求
- 航空要求
- 民防工程要求
- 文物保护要求
- 历史建筑保护要求
- 古树名木保护要求
- 危化品安全要求
- 交通（含轨道交通保护及道路设计衔接）要求
- 配套公共服务设施及市政设施要求
- 供水、供电、供气、通讯等公共设施连接设计、迁移要点要求

土地资源和技术控制指标清单制（土地出让前进行）

审批管理系统

企业投资项目备案（区发改局，1个工作日）

建设用地（含临时用地）规划许可证核发（区国土局，4个工作日）

按需征询交通运输、公安、交管、住建（人防、消防）、气象等局意见

并联办理（8个工作日）
- 建设工程规划类许可证核发（建筑类）（区国土局，8个工作日）
- 应建防空地下室的民用建筑项目许可，易地修建防空地下室的民用建筑项目许可（市住房城乡建设局，3个工作日）

并联办理（5个工作日）
- 特殊建设工程消防设计审查（区住建局，5个工作日）
- 人防工程质量监督（市住房城乡建设局，3个工作日）
- 建筑工程施工许可证核发（含质量、安全监督手续），建筑工程施工许可证变更，建筑工程施工许可证注销（区住建局，3个工作日）

联合验收（10个工作日）
- 建设工程规划条件核实合格证核发（区国土局，7个工作日）
- 建设工程档案认可（市自然资源局，5个工作日）
- 竣工验收消防备案（区住建局，10个工作日）
- 建设工程消防验收（区住建局，10个工作日）
- 结建式人防工程竣工验收备案（市住房城乡建设局，3个工作日）
- 民用建筑履行人民防空义务认可（市住房城乡建设局，3个工作日）
- 光纤到户通信设施工程竣工验收备案（市通信建设管理办公室，8个工作日）

房屋市政工程竣工验收备案（区住建局，2个工作日）

行政审批辅线

第一阶段可并联或并行办理事项
- 港口非深水岸线使用审批（区交通局，10个工作日）
- 无居民海岛开发利用审批、审查（区国土局，10个工作日）
- 临时用地审批（区国土局，20个工作日）
- 海域使用权初始审核、审批，海域使用权转让审批，海域使用权续期审核、审批（区国土局，10个工作日）
- 国家级风景名胜区内重大建设工程项目选址方案核准（区国土局，5个工作日）
- 森林经营单位在所经营的林地范围内修筑直接为林业生产服务的工程设施占用林地审批，建设工程临时占用林地审批，建设工程永久占用林地审核（区国土局，10个工作日）

第二阶段可并联或并行办理事项
- 超限高层建筑工程抗震设防审批（市住房城乡建设局，15个工作日）
- 入河排污口设置审核（区农业局，10个工作日）
- 大中型建设工程初步设计审查（区住建局，15个工作日）
- 乡村建设规划许可证核发（区国土局，20个工作日）
- 占用农业灌溉水源、灌排工程设施审批（区农业局，8个工作日）
- 水利工程初步设计文件审批（区农业局，9个工作日）
- 水利工程管理和保护范围内新建、扩建、改建的工程建设项目方案审批（区农业局，8个工作日）

第三阶段可并联或并行办理事项（施工许可前完成）
- 城市建筑垃圾处置（排放）核准（区住建局，15个工作日）
- 雷电防护装置设计审核（市气象局，1个工作日）
- 迁移、移动城镇排水与污水处理设施方案审核（市住房城乡建设局，10个工作日）
- 污水排入排水管网许可证核发（新办），污水排入排水管网许可证核发（变更或延续）（市住房城乡建设局，10个工作日）

第三阶段可并联或并行办理事项（施工过程按需办理）
- 占用城市绿地审批，砍伐、迁移城市树木（区城综局，3个工作日）
- 占用、挖掘城市道路审批（区城综局，3个工作日）；城市桥梁上架设各类市政管线审批，依附于城市道路建设各种管线、杆线等设施审批（区城综局，3个工作日）
- 建设工程项目使用袋装水泥和现场搅拌混凝土许可（区住建局，3个工作日）

第三阶段可并联或并行办理其他事项
- 城市噪声敏感建筑集中区域内夜间连续施工作业审批（区环保局，5个工作日）
- 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标文件备案（区住建局，2个工作日）
- 对水利工程开工情况的备案（区农业局，15个工作日）
- 建设工程验线（区国土局，7个工作日）
- 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标情况书面报告（区住建局，1个工作日）

第四阶段可并联或并行办理事项
- 雷电防护装置竣工验收（市气象局，1个工作日）
- 对涉及国家安全事项的建设项目的竣工验收（市国家安全局，10个工作日）

第一、二阶段可并联或并行办理事项
- 涉及国家安全事项的建设项目审批（市国家安全局，10个工作日）
- 文物保护单位文物保护工程许可（区人口局，10个工作日）
- 在宗教活动场所内拟改建或者新建的建筑物改变现有布局和功能的审核（区党政办，15个工作日）

第一、二、三阶段可并联或并行办理事项
- 建设项目环境影响报告表审批（区环保局，25个工作日）；建设项目环境影响报告书审批（区环保局，25个工作日）
- 国有建设用地使用权划拨审核（区国土局，9个工作日）
- 生产建设项目水土保持方案审批（企业投资类），生产建设项目水土保持方案审批（政府投资、非盈利组织投资和个人投资类）（区农业局，5个工作日）
- 固定资产投资项目节能审查（市发展和改革局，1个工作日）
- 工程建设占用、挖掘道路或者跨越、穿越道路架设、增设管线设施审批（市公安局，10个工作日）
- 县管权限的地名命名审核、审批（市民政局，10个工作日）；市管权限的地名命名审核、审批（市民政局，10个工作日）
- 新增取水许可，变更取水许可，延续取水许可（区农业局，15个工作日）

备注：

1.流程图时间只统计政府部门行政审批时间和政府部门组织、委托或购买服务的技术审查时间，市建筑与环境艺术专业委员会和市城市规划委员会审议时间、上报市委、市政府审定时间、法定公示时间、建设单位自行组织技术审查、材料准备时间及整改时间不计算在内。

2.本流程图适用于社会投资房屋建筑类项目，交通、水利、能源等领域的专业工程建设项目部分事项纳入本流程图，专门的审批流程图另行制定。

3.流程图包括工程建设项目审批主要事项，未涵盖中介服务事项。

4.部分事项非法定前后置关系，可参考本流程办理。