

三亚崖州湾科技城管理局文件

三科技城规〔2022〕4号

签发人：林海

三亚崖州湾科技城管理局 关于修订《三亚崖州湾科技城房屋建筑和 市政基础设施工程进一步优化明确办理 规划和施工许可实施意见（试行）》 的通知

园区各有关单位：

根据《三亚市规章与行政规范性文件管理办法》（市政府第11号令）第四十九条有关规定，三亚崖州湾科技城管理局对《三亚崖州湾科技城房屋建筑和市政基础设施工程进一步优化明确办理规划和施工许可实施意见（试行）》进行了修订，经三亚崖州湾科技城管理局第7期局务会审议通过，现予以印发。

附件：三亚崖州湾科技城房屋建筑和市政基础设施工程进一步优化明确办理规划和施工许可实施意见（试行）

三亚崖州湾科技城管理局

2022年3月25日

（此件主动公开）

附件：

三亚崖州湾科技城房屋建筑和市政基础设施工程进一步优化明确办理规划和施工许可实施意见（试行）

为深入贯彻落实国务院、住建部关于工程建设项目审批制度改革要求，提升三亚崖州湾科技城（以下简称“科技城”）营商环境，加速建设项目落地开工，结合“告知承诺制”“以函代证”“容缺办理”等有关政策措施实施情况，现决定进一步优化明确科技城房屋建筑工程和市政基础设施工程项目办理规划和施工许可有关问题，具体实施意见如下。

一、关于规划许可告知承诺有关说明

建设单位可按项目开发实际自主选择是否采用告知承诺制办理建设工程规划许可，建设工程规划许可函为采用告知承诺制办理的结果，经事中事后规划技术核查无误后，三亚崖州湾科技城管理局（以下简称“管理局”）行政审批主管部门在受委托权限范围内按照法定程序核发项目《建设工程规划许可证》，建设单位无需再申请，按项目类型分述如下：

（一）房屋建筑工程项目通过三亚市城乡规划委员会审议，建设单位提交的规划设计方案符合三亚市城乡规划委员会审议

决定，建设单位申请采用告知承诺制办理建设工程规划许可手续的，管理局行政审批主管部门经形式审查符合科技城规划指标要求，直接核发项目整体建设工程规划许可函，即时办理，建设工程规划许可函可作为办理建设工程施工许可函前置条件之一。

管理局行政审批主管部门应在核发建设工程规划许可函之日起2个月内对项目规划设计方案进行技术指标实质审查，经技术审查合格后，在受委托权限范围内按照法定程序核发项目《建设工程规划许可证》，出具项目工程规划审查意见。

（二）市政基础设施工程项目提交施工图深度的设计图纸，并作出符合规划条件有关承诺后，管理局行政审批主管部门直接核发建设工程规划许可函，即时办理，建设工程规划许可函可作为办理施工许可函前置条件之一。

管理局行政审批主管部门应在核发建设工程规划许可意见函之日起2个月内对项目规划设计方案进行技术指标实质审查，经技术审查合格后，在受委托权限范围内按照法定程序核发项目《建设工程规划许可证》，出具项目工程规划审查意见。

二、关于房屋建筑工程分阶段办理施工许可的事宜

建设单位可按照《海南省住房和城乡建设厅关于试行建筑工程施工许可告知承诺制审批的通知》（琼建管〔2019〕155号）和本指导有关意见直接申办建设工程项目《施工许可证》。对于有地下室的房屋建筑工程可分阶段申请办理施工许可（办事指南详见附件1），具体说明如下：

房屋建筑工程项目可按“基坑支护和土方开挖”、“主体工程”两个阶段分别申请办理施工许可，其中：

1. 基坑支护和土方开挖：建设单位在取得项目用地批准有关证明文件后，承诺建设方案稳定，可先行办理“基坑支护和土方开挖”阶段的施工许可函，拿地即开工。

2. 主体工程：建设单位确定施工总承包单位，并获取规划许可函件后，即可申报项目“主体工程”施工许可函。

对于上述分阶段办理的施工许可函原则上仅能顺延一次，建设单位在备齐办理正式《施工许可证》有关前置材料和满足有关条件后即可申报项目整体《施工许可证》。

三、关于办理规划和施工许可的用地手续说明

（一）政府投资项目：同意先行使用划拨决定书、建设用地规划许可证（2019年4月1日后核发的）、用地预审（2019年4月1日后核发的）、项目农转用及征收批准文件（包含用地净地完毕证明）等任意一项材料，均可作为项目用地手续，办理规划和施工许可。

上述以建设用地规划许可证、用地预审作为项目用地手续办理施工许可的，项目在实际开工前应完成土地农转用及征收相关手续，并按实际征收完成情况开展项目建设工作，同时，项目在投入运营之前应完善供地手续，并提供不动产权证交管理局行政审批主管部门归档。

（二）社会投资项目：同意先行使用国有建设用地使用权出

让合同（包括土地款缴纳完毕有关凭证）、政府部门关于用地置换批复等任意一项材料作为用地手续，办理规划和施工许可。项目在投入运营之前应完善供地手续，并提供不动产权证交管理局行政审批主管部门归档。

四、关于办理房屋建筑工程施工许可城市配套费缴纳说明

按《三亚市城市基础设施配套费征收管理办法》规定应缴纳城市配套费的房屋建筑工程项目，可采用“容缺缴纳城市配套费”的方式办理项目施工许可函，项目在办理正式《施工许可证》之前应完成城市配套费缴纳或免于缴纳申报有关工作。

五、强化施工许可承诺制和项目建设主体责任制

（一）施工图审查取消事宜

管理局探索建立施工图审查改革，在通过强化事中事后质量抽查、多种举措确保建设单位勘察设计质量安全的前提下，依法取消施工图审查，取消范围不包括改扩建和装修工程项目的施工图审查，也不包括交通、水利、能源等工程项目，油气库、油气长输管线、民爆仓库等重大危险源项目，保密工程、轨道交通工程项目的施工图审查。

对于超限高层抗震审查按照《海南省住房和城乡建设厅关于进一步加强海南省超限高层建筑工程抗震设防审查工作的通知》（琼建质〔2020〕240号）的要求，在办理施工许可承诺前，应书面承诺已通过超限审查或承诺判定为非超限项目。

（二）建设、勘察及设计单位质量承诺制

申办主体申报施工许可时，应提交勘察设计质量承诺书。承诺的主要内容如下：

1. 建设单位：严格履行基本建设程序，先勘察、后设计；严格按照国家和我省招标投标有关规定实行招标发包，将勘察、设计业务发包给具有相应资质等级的勘察设计公司；不明示或暗示勘察设计公司违反工程建设强制性标准，降低建筑工程质量；严格按照施工图设计文件组织施工，不违法变更施工图设计。如违反承诺，停工整改，暂停办理所有项目建设手续，整改完成后恢复办理。

2. 勘察设计公司：严格按照国家规定的资质等级要求承接勘察设计公司业务，无转包、挂靠、违法分包等行为；严格按照国家法律法规、标准规范进行勘察设计公司，无违反工程建设强制性标准；满足建筑工程规划、选址、设计、岩土治理要求；符合国家颁布的设计文件编制深度，能够满足施工需要。如违反承诺，导致勘察设计公司文件质量降低，存在严重质量问题，整改期限内暂停在三亚崖州湾科技城行政区域内承揽新的工程项目。

（三）项目建设主体责任制

建设单位对勘察、设计的质量安全管理负首要责任。勘察、设计公司对勘察、设计的质量安全管理负主体责任。建设、勘察、设计公司实行项目负责人制度。

1. 建设单位应当组建或者委托项目管理团队，配备与工程类别和规模相适应的专业技术人员，并指派项目负责人，代表建设

单位全面负责工程项目建设全过程管理。

2. 勘察、设计单位项目负责人受各自单位委托，代表勘察、设计单位负责工程项目勘察、设计质量和安全管理，并对勘察、设计质量和安全承担主要责任。勘察、设计专业负责人对本专业勘察、设计质量和安全负责。

甲、乙级岩土工程勘察项目的负责人应当由注册土木工程师（岩土）担任。设计单位项目负责人应当由取得相应的工程设计类注册执业资格或者高级工程师职称资格的人员担任。

3. 建设、勘察、设计单位及其项目负责人、专业负责人等从业人员应当遵守国家有关法律法规，执行国家、行业和本省市工程建设标准，保证勘察、设计质量。

鼓励建设单位通过开展工程总承包（EPC）、全过程工程咨询服务和建筑师负责制等国际通行的工程管理方式强化对勘察设计质量安全的管控。

六、强化事中事后监管

管理局应建立相对应事中事后监督管理机制，可通过购买服务的方式委托具有相应能力的机构或通过人工智能审图系统对建设工程勘察、设计、施工活动进行核查，并在日常监督检查中，如发现工程建设、设计、施工、监理等单位及注册人员未按照承诺履职或存在违法违规行为，按情节严重程度采取信用公示、诚信扣分、停工整改、提请上级部门撤销注册执业师证等措施严肃处理，视有关违法违规情况报有关执法部门处置。对建设、勘察、

设计单位及项目负责人、注册执业人员等从业人员开展信用评价。

七、关于新旧政策衔接

在本实施意见约定实施之日前，已经签订施工图审查合同或通过招标确定审图机构，或者虽未签订施工图审查合同，但为了加快重大项目建设，施工图审查机构已提前介入审查的，可以继续按照原施工图审查及行政许可方式执行。

八、其他说明

（一）分阶段申请办理施工许可的工程，应在主体工程完工后一并办理竣工联合验收手续。

（二）本实施意见与《三亚崖州湾科技城建设工程项目行政审批告知承诺实施细则》有不符之处的，以本实施意见为准。

（三）本实施意见自 2022 年 5 月 1 日起施行，有效期截至 2025 年 4 月 30 日。

（四）本实施意见由管理局负责解释。

- 附件：1. 房屋建筑工程分“两阶段”阶段办理施工许可函
办事指南
2. 申请材料模版
3. 办理流程图

附件 1

房屋建筑工程分“两阶段”阶段办理 施工许可函办事指南

一、办理对象

三亚崖州湾科技城管理局行政审批适用范围内对于有地下室的房屋建筑工程可分阶段申请办理施工许可。

取消施工图审房屋建设项目不包含改扩建和装修工程项目的施工图审查，也不包括交通、水利、能源等工程项目，油气库、油气长输管线、民爆仓库等重大危险源项目，保密工程、轨道交通工程项目的施工图审查。

二、房屋建筑工程分“两阶段”阶段办理施工许可函

（一）“基坑支护和土方开挖”阶段施工许可函

1. 办理条件

（1）依法应当办理用地批准手续的，已经办理该建筑工程用地批准手续。

（2）建设单位应当对施工场地、建设资金、施工企业、施工图纸、质量安全等落实情况进行说明和承诺。

（3）设计单位应当对基坑支护和土方开挖阶段的施工图作出满足国家规范标准和工程质量安全要求承诺。

（4）法律、行政法规规定的其他条件。

2. 申请材料

序号	材料名称	份数	材料形式	备注
1	基坑支护和土方开挖施工许可申请说明	1	原件	
2	用地手续	1	原件彩色扫描件 (PDF 格式)	1. 政府投资项目: 划拨决定书、不动产权证、建设用地规划许可证 (2019 年 4 月 1 日后核发的)、用地预审 (2019 年 4 月 1 日后核发的)、项目农转用及征收批准文件 (包含用地净地完毕证明和建设单位用地承诺说明) 2. 社会投资项目: 使用国有建设用地使用权出让合同 (包括土地款缴纳完毕有关凭证)、政府部门关于用地置换批复、不动产权证
3	基坑支护和土方开挖施工和图纸稳定的承诺说明	1	原件	根据《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》(住房和城乡建设部令第 37 号), 如属于超过一定规模的危险性较大基坑工程, 还需由施工总承包单位组织专家评审, 并在进入该项工序施工前由建设单位向工程质量安全监督机构提交专家论证意见。

注: 《危险性较大的分部分项工程清单及安全管理措施》建设单位最迟须在进入危险性较大的分部分项工程的该项工序施

工前，提前向工程质量安全监督机构报送纸质文件，同时应提供危险性较大的分部分项工程专家通过意见。

（二）房屋建筑工程“主体工程”阶段的施工许可函

1. 办理条件

（1）在三亚崖州湾科技城管理局审批适用范围内的建筑工程，已取得建设工程规划许可手续。

（2）已经确定施工企业。按照规定应当招标的工程没有招标，应当公开招标的工程没有公开招标，或者肢解发包工程，以及将工程发包给不具备相应资质条件的企业的，所确定的施工企业无效。

（3）项目建设主体提供对工程建设作出相应质量和安全承诺。

2. 申请材料

序号	材料名称	份数	材料形式	备注
1	主体工程施工许可申请说明	1	原件	
2	规划许可函/证	1	原件彩色扫描件 (PDF 格式)	
3	用地手续	1	原件彩色扫描件 (PDF 格式)	1. 政府投资项目：划拨决定书、不动产权证、建设用地规划许可证（2019年4月1日后核发的）、用地预审（2019年4月1日后核发的）、项目农转用及征收

				批准文件(包含用地净地完毕证明和建设单位用地承诺说明)、先行用地批准文件 2. 社会投资项目: 使用国有建设用地使用权出让合同(包括土地款缴纳完毕有关凭证)或不动产权证
4	施工总包单位中标通知书(直接发包的工程无需提供)和施工合同	1	原件彩色扫描件(PDF格式)	
5	项目建设主体质量承诺书(建设、勘察、设计及施工)	1	原件	
6	超限高层建筑工程审查承诺书	1	原件	

注: (1) 前一阶段已提交的资料无需重复提交, 若由三亚崖州湾科技城管理局出具的规划许可函, 申报主体无需提交。

(2) 第4项材料如提交承诺函, 建设单位应在承诺期限内完成相关材料的补充。

(3) 《危险性较大的分部分项工程清单及安全管理措施》建设单位最迟须在进入危险性较大的分部分项工程的该项工序施工前, 提前向工程质量安全监督机构报送纸质文件, 同时应确保危险性较大的分部分项工程实施方案通过专家评审。

附件 2

申请材料模板目录

- 一、基坑支护和土方开挖施工许可申请说明
- 二、基坑支护和土方开挖施工和图纸稳定的承诺说明
- 三、主体工程施工许可申请说明
- 四、建设单位勘察设计质量承诺书
- 五、勘察设计单位勘察设计质量承诺书
- 六、施工单位工程质量安全承诺书
- 七、超限高建筑工程审查承诺书

一、基坑支护和土方开挖施工许可申请说明

三亚崖州湾科技城管理局：

建设单位_____作为_____项目（施工中标通知书中项目名称）业主，项目位于三亚崖州湾科技城_____地块。为加快项目建设，根据《三亚崖州湾科技城房屋建筑和市政基础设施工程进一步优化明确办理规划和施工许可实施意见（试行）》文件精神，现申请办理基坑支护和土方开挖施工许可函，并作出如下说明：

一、建设资金已经落实。

二、现场已具备了交通、水电等施工条件，能够满足施工企业进场的需求，具备开工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。

三、项目开工前依法依规确定基坑支护和土方开挖施工单位，制定保证工程质量和安全的具体措施，并落实到位。

我在此所述的说明真实有效。如有不实，本单位愿接受三亚崖州湾科技城行政主管部门及其他部门依据有关法律法规等给予的行政处罚及处理。

建设单位（公章）：

日期：

二、基坑支护和土方开挖**施工**和图纸稳定的 承诺说明

三亚崖州湾科技城管理局：

建设单位_____现申报_____工程
“基坑支护和土方开挖阶段”的施工许可函，现与设计单位分别
对该项目实施阶段施工和图纸有关情况做如下承诺：

设计单位承诺：本工程基坑支护和土方开挖阶段的施工图设计文件已完成，满足国家规范标准和工程质量安全要求。

建设单位承诺：本工程的建设方案已稳定，后期如因规划或现场问题造成的一切调整由本单位自行承担。对超过一定规模的危险性较大基坑工程确保在进入该工序施工前向三亚崖州湾科技城质量安全监督部门提供专家论证通过有关意见和该阶段所需的《危险性较大的分部分项工程清单及安全管理措施》。

本工程建设和设计单位愿意承担因违反承诺造成的一切责任及损失。

建设单位（公章）：

日期：

设计单位（公章）：

日期：

设计单位负责人签名：

（盖注册执业师专用章）

日期：

三、主体工程**施**工许可申请说明

三亚崖州湾科技城管理局：

建设单位_____作为_____项目（施工中标通知书中项目名称）业主，项目位于三亚崖州湾科技城_____地块，该项目现已完成基坑支护和土方开挖阶段施工内容，为加快项目建设，根据《三亚崖州湾科技城房屋建筑和市政基础设施工程进一步优化明确办理规划和施工许可实施意见（试行）》文件精神，现申请办理主体工程施工许可函，并作出如下说明：

一、建设资金已经落实。

二、现场已具备了交通、水电等施工条件，能够满足施工企业进场的需求，具备开工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。

三、本工程的建设方案已稳定，后期如因规划或现场问题造成的一切调整由本单位自行承担。

我在此所述的说明真实有效。如有不实，本单位愿接受三亚崖州湾科技城行政主管部门及其他部门依据有关法律法规等给予的行政处罚及处理。

建设单位（公章）：

日期：

四、建设单位勘察设计质量承诺书

三亚崖州湾科技城管理局：

我单位建设的_____工程项目，委托_____（勘察单位）和_____（设计单位）编制完成了施工图设计文件。

我单位承诺：严格履行基本建设程序，先勘察、后设计；严格按照国家和海南省招标投标有关规定实行招标发包，将勘察、设计业务发包给具有相应资质等级的勘察设计单位；不明示或暗示勘察设计单位违反工程建设强制性标准，降低建设工程质量；严格按照施工图设计文件组织施工，不违法变更施工图设计；危险性较大的分部分项工程施工方案已通过专家论证，已编制质量和安全专项施工方案，并依法对设计使用年限内工程质量承担相应终身质量责任。如违反承诺，自愿停工整改，暂停办理其所有项目建设手续，整改完成后恢复办理，愿接受三亚崖州湾科技城行政主管部门及其他部门依据有关法律法规等给予的行政处罚及处理。

建设单位名称：（盖章）

法定代表人：（签字）

项目负责人：

联系电话：

日期：

五、勘察设计单位勘察设计质量承诺书

三亚崖州湾科技城管理局：

我单位承接的由_____（建设单位）委托的_____工程项目勘察设计任务，勘察设计文件已编制完成，并交付建设单位。按照出图盖章有关规定，单位和有关人员均在施工图设计文件上签字并加盖印章。

我单位承诺：严格按照国家规定的资质等级要求承接勘察设计业务，无转包、挂靠、违法分包等行为；严格按照国家法律法规、标准规范进行勘察设计，无违反强制性标准；重要工程已严格按照专家论证意见修改完善；满足建设工程规划、选址、设计、岩土治理要求，符合国家颁布的设计文件编制深度，能够满足施工需要，并依法对设计使用年限内工程质量承担相应终身质量责任；有保证工程质量和安全的具体措施，施工场地已经基本具备施工条件、能够满足施工企业进场的需要。如违反承诺，导致勘察设计文件质量降低，存在严重质量问题，自愿接受三亚崖州湾科技城主管部门及其他部门依据有关法律法规等给予的行政处罚及处理。

勘察单位名称：（盖章）

设计单位名称：（盖章）

法定代表人：（签字）

法定代表人：（签字）

项目负责人：

项目负责人：

日期：

日期：

六、施工单位工程质量安全承诺书

三亚崖州湾科技城管理局：

我单位承接的由_____（建设单位）委托的_____工程项目施工任务，现作出如下承诺：

严格按照国家规定和建设方的施工要求开展项目建设工作，无违反强制性标准行为，无转包、挂靠、违法分包等行为；危险性较大的分部分项工程施工方案已通过专家论证；已编制质量和安全专项施工方案，并落实施工安全保障措施，并依法对设计使用年限内工程质量安全承担相应终身质量责任。如违反承诺，自愿接受三亚崖州湾科技城主管部门及其他部门依据有关法律法规等给予的行政处罚及处理。

施工单位名称：（盖章）

法定代表人：（签字）

项目负责人：

日期：

七、超限
工程审查

高层建筑
承诺书

（模版一）

本单位于【 】年【 】月【 】日申报【项目名称】项目,根据《超限高层建筑工程抗震设防管理规定》(建设部令第111号)、《超限高层建设工程抗震设防专项审查技术要点》(建质〔2015〕67号)和《海南省超限高层建筑结构抗震设计要点(试行)》(琼建质〔2019〕3号)的要求,本单位就申报项目完成了超限高层建筑工程抗震设防的专项审查,现就专项审查结果及有关事项作出如下承诺:

(一)本单位已阅读和清楚在本承诺书所作的全部承诺内容,自愿签订本承诺书。

(二)本单位对所提交资料和填报内容的真实性、合法性、准确性、完整性负责。

(三)经审查,我单位申报项目属于超限高层建筑工程。本单位已按程序将该项目报送市住建部门开展超限高层建筑工程抗震设防审查,市住建部门委托专家审查组就申报项目超限高层建筑工程抗震设防专项审查,且已按照专家组审查意见对申报项目进行修改,并已取得原审查专家组结论为“通过”的书面审查意见。

(四)本单位承诺与实际不一致的,接受审批部门撤销该审批决定,并自愿接受有关行政部门的处理,如由此引致法律责任,

愿意承担相应法律责任。

特此承诺。

建设单位(公章)：

法定代表人(签名)：

年 月 日

超限高层建筑工程审查承诺书（模版二）

本单位于【 】年【 】月【 】日申报【项目名称】项目，根据《超限高层建筑工程抗震设防管理规定》（建设部令第111号）、《超限高层建设工程抗震设防专项审查技术要点》（建质〔2015〕67号）和《海南省超限高层建筑结构抗震设计要点（试行）》（琼建质〔2019〕3号，以下简称《海南设计要点》）的要求，本单位对申报项目完成了超限高层建筑工程抗震设防的专项审查，现就专项审查结果及有关事项作出如下承诺：

（一）本单位已阅读和清楚在本承诺书所作的全部承诺内容，自愿签订本承诺书。

（二）本单位对所提交资料和填报内容的真实性、合法性、准确性、完整性负责。

（三）申报项目不属于超限高层建筑工程。

（四）本单位承诺与实际不一致的，接受审批部门撤销该审批决定，并自愿接受有关行政部门的处理，如由此引致法律责任，愿意承担相应法律责任。

特此承诺。

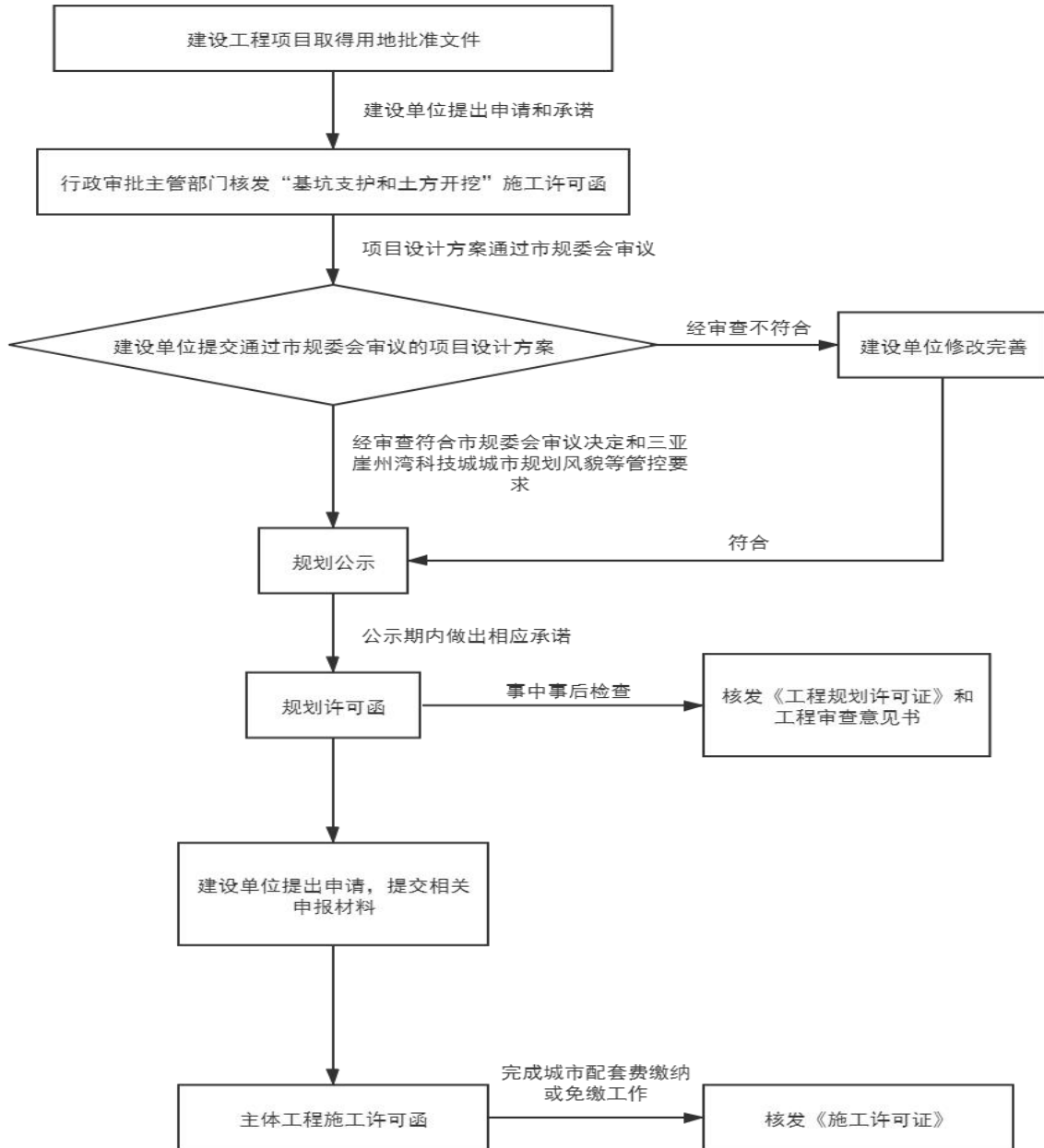
建设单位(公章)：

法定代表人(签名)：

年 月 日

附件 3

房屋建筑工程分“两阶段”阶段办理 施工许可流程图



注：市政基础设施工程项目办理施工许可参照执行。