工程建设中报批报建的管理与实践研究

钟卓君

广州市增城区东进城市开发投资有限公司

摘要:在现代城市建设过程中,工程建设的报批报建管理是一项至关重要的环节,它直接关系到项目建设程序的合规性和工程推进的顺利程度。报批报建管理涵盖土地获取、项目立项、规划设计许可、施工许可等多个阶段,涉及到政府相关部门的审批与协调。本文旨在深入探讨工程建设中报批报建的管理策略与实践经验,以期保障项目合规运作,为行业提供参考和启示。

关键词:工程建设;报批报建;管理;实践

DOI:10.69979/3029-2727.24.03.042

前言

工程建设是一项涉及建设、勘察、设计、施工、监理等多个主体单位参与的系统工程。作为建设项目起统筹、控制、管理作用的重要主体,建设单位是工程项目的投资者,对外需要向众多政府行政管理部门开展建设项目报批报建工作,由此可见,建设单位担负着繁重而巨大的任务压力是显而易见的,如果其中一项报批报建手续未办好,将大大影响后续工作的顺利推进,从而影响项目整体建设进度。

本文以广州市增城开发区三期员工生活配套区(保障房)项目(以下简称保障房项目)为例进行介绍,阐述其各项报批报建业务办理的主要内容、流程和控制要点,旨在深入探讨工程建设中报批报建的管理与实践,通过剖析报批报建的流程及其内在问题,分析建设单位在实际操作中面临的挑战,为业界提供更清晰的实践指南,推动工程报批报建流程的优化和效率提升。

1 报批报建流程管理与实践案例分析

在工程项目的全生命周期中,报批报建流程管理是确保项目合规进行的关键环节。这一过程不仅要求建设单位具备深厚的专业知识,还需要他们熟练掌握多个部门间的协调艺术。本节以广州市增城开发区三期员工生活配套区(保障房)项目(以下简称保障房项目)为例进行介绍,深入剖析报批报建的各个阶段,探讨其各项报批报建业务办理的主要内容、流程和控制要点,以及如何通过流程优化策略提升工作效率。

1.1 土地获取

1.1.1 主要内容

获取国有土地使用权是建设单位进行项目建设的第一步,其获取方式一般包括划拨、出让(招拍挂、协议出让)、转让、租赁等。

1.1.2 主要流程

保障房项目属于政府划拨项目,划拨决定书和建设用地规划许可证可合并办理、合并出证,办结后再办理国有建设用地使用权证。

1.1.3 控制要点

在取得划拨书前,需要提前委托第三方单位开展项目地块土壤污染状况调查,编制初步调查技术方案、开展场地环境调查,出具初步调查报告,组织开展专家评审,向广州市生态环境局、广州市规划和自然资源局报批以取得相应意见。

1.2 项目立项

1.2.1 主要内容

立项特指建设性项目已经获得政府投资计划主管机关的行政许可(原称立项批文),可以进入项目实施阶段。投资项目管理分为审批、核准、备案三种,其中:审批一般又分为项目建议书、可行性研究报告、初步设计三种,立项就是政府投资主管部门已批准了项目的项目建议书或可行性研究报告。

1.2.2 流程

保障房项目属于国有企业投资,不属于政府投资,项目立项只需到区发改局备案即可,登录广东省投资项目在线审批监管平台,一般1个工作日内可取得广东省企业投资项目备案证和项目代码。

1.2.3 控制要点

需要明确立项主体单位(通常为独立的项目公司)、项目名称、项目总投资额、计划开工和完工时间等,其数据一般来源于通过审查的可行性研究报告。

1.3 规划报建

1.3.1 建筑工程设计方案审查

1.3.1.1 主要内容

设计方案审查,也称修建性详细规划方案审查(简称修详规),是以城市总体规划、分区规划或控制性详

细规划为依据,制订用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计,是城市详细规划的一种。

1.3.1.2 流程

首先公司内部需要尽快确定项目总体方案,明确总平面布置、经济技术指标和项目总体效果,已满足规划设计条件的具体要求;其次需要到具有技术审查资质的机构办理规划技术指标审查;最后到政务中心窗口办理设计方案审查,办结后即可取得修详规批复。

1.3.1.3 控制要点

应尽快委托设计单位,结合用地规划条件完成方案设计。特殊情况下,修详规涉及召开建筑景观效果专家评审会,听取专家意见。涉河项目可能需要征得街道办和区水务局的意见后,市规划和自然资源局增城分局才会出具设计方案审查意见,必要时需要做防洪评价和洪涝安全评估。

1.3.2 建设工程规划许可证

1.3.2.1 主要内容

建设工程规划许可证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。

1.3.2.2 流程

首先公司内部需要确定单体建筑设计方案,制作报建通文件,尤其是平、立、剖单体图;其次需要到具有技术审查资质的机构办理建设工程设计方案技术审查(建设工程规划许可审查),同时办理建设工程放线测量记录册;最后在网上技术审查网上申请平台申请建设工程规划许可证办理业务。

1.3.2.3 控制要点

应尽快委托设计单位,在修详规批复意见下,完成单体报建图绘制。技术审查资质机构应尽早委托签订合同。如报建单位有电子公章,可选择全流程网办,节约时间。如无电子公章,对应资料还需到政务中心规划窗口提交纸质文件。

1.4 施工报建

1.4.1 施工许可证

1.4.1.1 主要内容

施工许可证是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件,是建设单位进行工程施工的法律凭证,也是房屋权属登记的主要依据之一。没有施工许可证的建设项目均属违章建筑,不受法律保护。

为进一步优化增城区营商环境,持续落实国家工程审批制度改革与营商环境创新试点城市的改革举措,房屋建筑工程可分“三阶段”办理施工许可证,包括“基坑支护和土方开挖”第一阶段、“地下室”第二阶段、“±0.000以上”第三阶段,也可以根据项目实际情况和需要灵活将其中两至三个阶段合并申办分阶段施工

许可证。

1.4.1.2 流程

登录广东政务服务网进行施工许可证业务网办,系统内按指引填报数据、上传施工合同、监理合同、危险性较大的分部分项工程清单及安全管理措施、标投标情况备案表、中标通知书、重要人员资质证明等。

1.4.1.3 控制要点

三个阶段的施工许可证申报材料大体相同,例如都需要提交施工合同、监理合同、人员和公司资质证书等,对应阶段的施工图设计文件审查合格书可承诺容缺办理,三个月内补齐。三个阶段关键差异点在于:第一阶段需要提交规划用地条件;第二阶段需要提交建筑工程设计方案审查的意见复函;第三阶段需要提交建设工程规划许可证和城市基础设施配套费办结单。即:

一阶段:规划用地条件+施工图审查承诺。

二阶段:修规批复+施工图审查承诺。

三阶段:工规证+配套费+施工图审查承诺。

1.4.2 城市基础设施配套费缴纳

1.4.2.1 主要内容

城市基础设施配套费是指按照城市总体规划要求,为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用。该费用按建设项目的建筑面积计征,专项用于城市基础设施和城市公用设施的建设,包括道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林等。

1.4.2.2 流程

配套费缴纳需要在广东政务服务网申报,资料按要求填写和上传后,住建部门会根据建筑工程指标明细表(建设工程规划许可证附件)计算缴纳金额并出具配套费缴纳通知单,公司应及时凭通知单缴纳城市基础设施配套费。缴费完后上传银行缴费记录,住建局审核办结后出具缴费证明书,缴费记录自动推送至施工许可证平台。

1.4.2.3 控制要点

在取得建设工程规划许可证前应做好资金计划,保证取得后及时缴纳城市基础设施配套费,才可办理“±0.000以上”第三阶段施工许可证,配套费广州市住建局文件(穗建规字[2019]3号文)预留资金需求。

应先取得建设工程规划许可证,其附件有配套费计算的建筑面积基数。

2.4.3 应建防空地下室的民用建筑项目许可

1.4.3.1 主要内容

城市新建、改建、扩建民用建筑应当按下列标准同步修建防空地下室,建设单位在建设工程规划许可阶段向结建人防主管部门申领防空地下室建设意见。

1.4.3.2 流程

目前只能在广东政务服务网进行网办,上传现场情

况查勘确认表、建设项目情况登记表、修建性详细规划(含附图)及方案蓝图,承诺办结时限是3个工作日(受理成功的时间起计),办结后取得防空地下室建设意见书。

1.4.3.3 控制要点

应前置取得修详规批复。

1.4.4 施工图审查

1.4.4.1 主要内容

施工图审查是建设工程中不可或缺的重要环节,通过严格的审查程序,以确保施工图设计文件的安全性和合规性,从而提高工程质量和确保安全。

1.4.4.2 流程

首先登入施工图设计文件审查管理系统,建设单位填写基本信息,提交推送勘察、设计单位上传图纸。勘察、设计单位上传完成后,建设单位确认申报,提交审图机构开始施工图审查。审查内容包括建筑、结构、给排水、电气、暖通、防雷、海绵城市、绿色建筑、节能、人防和消防等专业,审查通过后可取得施工图审查合格书(含建筑、人防、消防)、建设工程消防设计文件技术审查意见书。

2.4.4.3 控制要点

从系统信息填报、审核、修改,到勘察、设计单位上传图纸资料,建设单位提交申办,再到审图单位指派,开始各专业施工图审查,整个业务流程十分繁琐,由于施工图审查的办结进度会严重影响后续相关流程的推进,为加快业务流程办理,建设单位要安排专人跟进,紧盯系统信息反馈情况,及时沟通勘察单位、设计单位、施工图审查机构并补充完善相关资料。其中,属于特殊消防工程的,住建局会委派第三方消防技术审查机构对消防专项进行审查。施工图审查一般都需要3审或4审,反复修改确认非常耗时,应特别注意实时关注。

1.4.5 特殊建设工程消防设计审查

1.4.5.1 主要内容

特殊建设工程消防设计审查是指对特定类型和规模的建设工程进行的消防设计文件的审查工作,以确保其符合国家工程建设消防技术标准和相关法律法规的要求。

1.4.5.2 流程

该业务只能在广东政务服务网进行网办,申请材料主要有特殊建设工程消防设计审查申报表、在职及委托办理证明、工程设计单位资质证书、施工图审查承诺书、建设工程规划许可证及其附件,承诺办结时限是3个工作日。

1.4.5.3 控制要点

前置通过施工图审查机构、住建部门第三方机构消防设计技术审查,取得建设工程规划许可证。

1.4.6 永久路口开设报批及开通

1.4.6.1 主要内容

永久路口开设报批涉及多个环节,包括永久路口报批区交警大队;树木迁移、砍伐、修剪方案报批区园林局或市园林局;占用、挖掘城市道路报批区住建局。

1.4.6.2 流程

(1)永久路口报批:根据已批复的修详规报批方案,向路权部门提出申请,咨询开设路口事宜,邀请现场踏勘,收集基础资料。组织专家论证,按专家组意见修改通过并盖章后方可向路权部门(区交警大队)申请永久出入口批复。

(2)树木迁移、砍伐、修剪许可报批:路口开通处涉及城市树木迁移、砍伐、修剪的,应当委托第三方服务单位编制树木保护专章和树木迁移、砍伐、修剪方案,专章和方案应组织专家评审,同时征询园林局意见。按评审专家和市园林局意见修改完善后,组织专家论证会,论证通过后征求公众意见15个自然日,报市园林局审批,取得树木迁移、砍伐、修剪行政许可和绿化施工公示牌。

(3)占用、挖掘城市道路许可报批:在广东政务服务网申办,上传交通组织实施方案、施工安全承诺书、道路权属单位书面意见等申请材料。

1.4.6.3 控制要点

永久路口报批申办涉及委托编制交通影响评价报告、委托绘制道路交通工程设计图,委托编制涉路安全评价报告,因此应尽早前置开展三家单位的采办工作,尽早完成报告编制并组织专家评审。

占用、挖掘城市道路许可报批前应在网上先行办理地下管线会签,征得路口地下管线权属单位的同意,取得人行道和城市道路等公用设施权属单位的书面意见,涉及管线权属单位和公用物权单位很多,应积极做好沟通工作。

1.4.7 施工(临时)排水许可报批

1.4.7.1 主要内容

施工排水许可证是建设单位在进行施工作业期间,因需要向城镇排水设施排放污水而必须申请的一种行政许可。

1.4.7.2 流程

首先应办理排水设施设计条件咨询,根据排水设施设计条件意见,结合施工现场临建总平面布置(包括排水沟、洗车槽、三级沉淀池、污废水接驳等内容),编制临时排水施工方案和平面图,填写污水排入排水管网许可申请表,提供排水户水质合格书面承诺书,在广东政务网站申办该业务。

1.4.7.3 控制要点

因提前向区水务局咨询本项目的排水体制、排水去

向、技术参数、地表径流控制与雨水利用情况等,尤其应征询雨水和污水接驳井的坐标、标高,主管管径,排水流向等重要设计参数,用于编制临时排水施工方案和办理施工(临时)排水许可报批,同时应尽早提资给设计院设计室外综合管线。

1.4.8 广州建筑废弃物处置证(排放)

1.4.8.1 主要内容

《广州市建筑废弃物管理条例》第九条的规定,建筑废弃物的排放人(包括运输人、消纳人)必须依法向城市管理行政主管部门申请办理《广州市建筑废弃物处置证》。这一规定确保了所有涉及建筑废弃物处理的单位和个人都需按照法律程序进行操作。

1.4.8.2 流程

按实填写《广州市建筑废弃物处置(排放)核准申请表》,携带运输合同、土石方工程量清单等资料到广州市增城区城市管理和综合执法局线下申办。

1.4.8.3 控制要点

施工单位应雇请有运输建筑废弃物资格的单位承运废弃物,使用证照齐全的合规车辆并签订运输合同。

1.5 其他报建事项

1.5.1 环境影响评价

根据建设项目特征和所在区域的环境敏感程度,综合考虑建设项目可能对环境产生的影响,对建设项目的环境影响评价实行分类管理。建设单位应当按照建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)的规定,分别组织编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表。保障房项目属于本目录内房地产业项目,豁免环境影响评价手续办理。

1.5.2 水土保持方案审批

根据《广州市水务局关于印发生产建设项目水土保持方案审批办事指南(3.0版)的通知》(穗水水利[2023]123号),办理对象为在山区、丘陵区和水土保持规划确定的容易发生水土流失的其他区域开办可能造成水土流失的生产建设项目。其中,征占地面积5公顷以上或者挖填土石方总量5万立方米以上的生产建设项目,应当编制水土保持方案报告书。征占地面积1公顷以上、不足5公顷或者挖填土石方总量1万立方米以上、不足5万立方米的生产建设项目,应当编制水土保持方案报告表。保障房项目属于广州市需编报水土保持方案的区域外,可以免于办理。

1.5.3 文物考古调查

根据《中华人民共和国文物保护法》第二十九条、《广州市文物保护规定》第三十二条和第三十三条的有关规定,在增城区内进行的占地面积三万平方米以上的大型建设工程项目,在建设前应当进行文物考古调查、勘探。

根据广州市文物局的意见函,及时与具有考古发掘团体资质的单位(一般是广州市文物考古研究院)联系,提供相关资料和必要的考古工作条件,尽快协助进行工程地块的文物考古调查、勘探工作。如在文物考古调查、勘探中发现古文化遗址和古墓葬,还须进行考古发掘。

保障房项目占地面积为22068.16平方米,可以免于办理。

2 报批报建的未来趋势与建议

综上,工程建设中的报批报建管理工作是一项系统且复杂的过程,需要企业与政府部门之间的紧密合作,同时,完善的管理机制和高效的实践操作对于项目的成功至关重要。随着我国城市化进程的加速,报批报建管理的科学化、规范化成为行业发展的必然趋势。在未来,我们期待看到更先进的管理工具和技术应用于报批报建工作中,以实现工程项目的高效推进,为社会的可持续发展贡献力量。

参考文献

- [1]王胜斌,陈浩,王慧洁.水利工程项目前期报批报建管理要点与实践研究[J].城市建设理论研究(电子版),2024,(4):35-37.
- [2]范洪旺,顾红生,王悦等.政府投资项目报批报建风险管理研究——以A大学建设工程为例[J].中国工程咨询,2023,(2):106-110.
- [3]张新,王宏哲,崔婧瑞等.探讨工程建设中的报批报建流程的实践与思考[J].中国科技期刊数据库工业A,2024,(1):0101-0104.
- [4]王利霞.工程建设中的报批报建流程的实践与思考[J].建筑工程技术与设计,2018,(3):2046-2046.
- [5]朱燕,崔望,朱娟等.政府投资项目设计管理对报批报建的协同路径研究[J].项目管理技术,2023,21,(5):71-77.

作者简介:钟卓君,男,广东广州,大学本科,工程师,研究方向:项目管理