政府投资建设项目

（房屋建筑、城市基础设施—非线性工程类）

第一阶段

立项用地规划许可阶段办事指南

发展改革部门在材料齐全后，于3个工作日内办理项目建议书审批（备注：各级政府投资建设项目审批及概算管理办法中明确的不再审批项目建议书的投资项目，无需办理该事项。对于符合下列条件之一的政府投资项目，取消项目建议书的审批，直接审批项目可行性研究报告：1.已列入国家、省、市国民经济和社会发展五年规划纲要；2. 已列入国家、省、市政府批准的专项建设规划或市政府年度投资计划；3.总投资1000万元以下，且不涉及新增建设用地；4.市州政府常务会议、市投委会研究同意的建设项目。）

自然资源主管部门在材料齐全后，于10个工作日内核发建设项目用地预审与选址意见书。涉及风景名胜区内建设活动审批的，林业主管部门在材料齐全后，于10个工作日内同步出具风景名胜区内建设活动审批意见书。

发展改革部门在材料齐全后，于10个工作日内出具可行性研究报告批复。

以划拨方式取得国有土地使用权的，建设单位向项目所在地城市、县自然资源主管部门提出建设用地规划许可申请，自然资源主管部门在3个工作日内审理完毕，经有建设用地批准权的人民政府批准后，市、县自然资源主管部门向建设单位同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。

**以下事项可在立项用地规划许可阶段并联或并行办理：**

涉及压覆重要矿产资源审批的，自然资源主管部门在材料齐全后，于10个工作日内出具不准予或准予压覆的批准文件。（备注：在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，已统一办理压覆重要矿产资源审批登记的，不再办理单个建设项目压覆重要矿产资源审批手续。）

涉及林业用地（含临时使用）的，林业主管部门在材料齐全后，于13个工作日内核发建设项目使用林地（含临时使用）及在森林和野生动物类型自然保护区或森林公园建设审批（核）意见。

**以下事项可在立项用地规划许可阶段、工程建设许可阶段并联或并行办理：**

住房城乡建设主管部门在材料齐全后，组织人防等部门对政府投资项目初步设计文件进行技术审查，于6个工作日内出具初步设计审批意见。

初步设计审批完成后，有关部门在材料齐全后，于10个工作日内完成初步设计概算审批。具备条件的，初步设计和初步设计概算可联合审查，同步批复。（备注：各级政府投资建设项目审批及概算管理办法中，已明确可不编制和报批初步设计及概算的项目，可不办理初步设计审批和初步设计概算审批。）

涉及超限高层建筑工程抗震设防审批的，住房城乡建设主管部门在材料齐全后，于13个工作日内出具审批意见。

涉及国家安全事项的建设项目审批的，国家安全主管部门在材料齐全后，于10个工作日内核发涉及国家安全事项的建设项目审批意见书。

涉及筹备设立（含扩建、异地重建）宗教活动场所以及宗教活动场所内改建或者新建建筑物审批，民族宗教部门在材料齐全后，于13个工作日内出具审批意见书。

涉及危险化学品建设项目安全条件审查的，应急管理部门在材料齐全后，于19个工作日内出具审查意见书（备注：该事项在建设工程规划类许可证核发前办理完成即可）。

**以下事项可在立项用地规划许可阶段、工程建设许可阶段、施工许可阶段并联或并行办理：**

涉及航道通航条件影响评价审核的，交通运输部门在材料齐全后，于13个工作日内核发审核意见书。

涉及洪水影响评价审批的，水行政主管部门在材料齐全后，于13个工作日内核发审批意见书。

涉及建设项目环境影响评价审批的（含江河、湖泊新建、改建或者扩大排污口审核），生态环境主管部门在材料齐全后，于30个工作日内出具环境影响评价审批报告书或于20个工作日内出具环境影响评价审批报告表。

涉及医疗机构放射诊疗建设项目职业病危害预评价报告审核的，卫生健康行政部门在材料齐全后，于10个工作日内核发审核意见书。

涉及建设工程文物保护和考古许可的，文物主管部门在材料齐全后，于10个工作日内出具审批意见。

涉及跨越、穿越公路修建桥梁、渡槽或者架设、埋设管线（道）、电缆等设施审批的，交通运输部门在材料齐全后，于13个工作日内核发审批意见书。

涉及生产建设项目水土保持方案审批的，水行政主管部门在材料齐全后，于10个工作日内核发审批意见书。

涉及占用农业灌溉水源、灌排工程设施审批的，水行政主管部门在材料齐全后，于13个工作日内核发审批意见书。

涉及节能审查的，发展改革部门在材料齐全后，于5个工作日内出具审查意见。

涉及取水许可审批的，水行政主管部门在材料齐全后，于10个工作日内核发审批意见书。

第二阶段

工程建设许可阶段办事指南

自然资源与规划主管部门在材料齐全后，于23个工作日内核发建设工程规划类许可证（备注：可根据建设单位意见，将该事项分为：组织住建、人防、地震、教育、园林、文物、交警等部门并联审查修建性详细规划、总平面图、建设工程设计方案,以及建设工程规划类许可证核发两个审批环节办理，其中各部门并联审查修建性详细规划、总平面图、建设工程设计方案环节审批时限不超过20个工作日，建设工程规划类许可证审查与核发时限不超过3个工作日）。

总图方案评审专家会议中，住建、人防、地震、教育、园林、文物、交警等部门提出并联审查意见后，建设单位无需再次征求以上单位的意见。已在修建性详细规划及建设工程设计方案审查阶段完成的日照分析、交通影响评价、经济技术指标复核、人防建设指标复核等，可作为办理建设工程规划许可的依据，无需重复开展。

**以下事项可在工程建设许可阶段并联或并行办理：**

涉及新建、扩建、改建建设工程避免危害气象探测环境审批的，气象主管部门在材料齐全后，于11个工作日内出具审批意见。

涉及城市地下空间开发利用中人民防空事项报建审批的，人防主管部门在材料齐全后，于5个工作日内出具人防工程建设行政许可决定书。涉及应建防空地下室的民用建筑项目报建审批或防空地下室易地建设审批的，人防主管部门在材料齐全后，于5个工作日内出具人防工程建设或易地建设行政许可决定书。

**以下事项可在工程建设许可阶段、施工许可阶段并联或并行办理：**

涉及建设项目安全设施设计审查的，应急管理部门在材料齐全后，于20个工作日内出具审查意见。

根据建设单位申请，有关部门或机构可办理供水、供电、燃气、广播电视、通信、排水等市政公用服务报装手续。

第三阶段

施工许可阶段办事指南

施工图设计完成后，建设单位通过湖南省施工图管理信息系统申报施工图设计文件审查。施工图审查委托单位或部门通过湖南省施工图管理信息系统遴选确定审查机构，签订施工图审查合同，将相关资料送审查机构进行审查（含消防、人防审查），施工图审查机构于13个工作日内出具施工图审查情况报告书和施工图审查合格书。施工图审查合格后，住房城乡建设主管部门以及人防主管部门，于5个工作日内进行形式审核确认。

施工图设计文件审查还可根据实际需要分两阶段或三阶段办理。其中分两阶段办理，即按“±0.00以下”阶段、“±0.00以上及室外工程”阶段申请施工图设计文件审查，每阶段审查时限分别为8个工作日、10个工作日（在“±0.00以下”阶段进行施工图设计文件审查时，人防工程出地面战时出入口部分应当与该项目的人防工程主体同步审查，施工图设计文件审查合格后，住房城乡建设主管部门以及人防主管部门，于2个工作日内进行形式审核确认；在“±0.00以上及室外工程”阶段进行施工图设计文件审查时，人防主管部门不参与形式审核确认，住房城乡建设主管部门于5个工作日内进行形式审核确认）。

分三阶段办理，即按“基坑支护和土方开挖”阶段、“基础与地下室”阶段、“±0.00以上及室外工程”阶段申请施工图设计文件审查，每阶段审查时限分别为6个工作日、8个工作日、10个工作日（在“基础与地下室”阶段进行施工图设计文件审查时，人防工程出地面战时出入口部分应当与该项目的人防工程主体同步审查，施工图设计文件审查合格后，住房城乡建设主管部门以及人防主管部门，于2个工作日内进行形式审核确认；在“基坑支护和土方开挖”阶段、“±0.00以上及室外工程”阶段进行施工图设计文件审查时，人防主管部门不参与形式审核确认，住房城乡建设主管部门分别于2个工作日、5个工作日内进行形式审核确认）。

施工图设计完成并编制好施工图预算后，建设单位可同步申请招标上限值评审，财政部门在材料齐全后，于17个工作日内出具评审意见。

住房城乡建设主管部门和人防主管部门在有关材料齐全后，于5个工作日并联办理住建部门质量安全监督手续并核发建筑工程施工许可证、人防工程质量监督手续。

根据《湖南省住房和城乡建设厅关于进一步深化建筑工程施工许可管理改革工作的通知》（湘建建〔2021〕189号）规定，质量安全监督手续并核发建筑工程施工许可证可实行分两阶段（即按“±0.00以下”阶段、“±0.00以上及室外工程”阶段）或三阶段（“基坑支护和土方开挖”阶段、“基础与地下室”阶段、“±0.00以上及室外工程”阶段）办理办理施工许可证，每阶段施工许可证核发时限均为2个工作日；分两阶段办理时，“±0.00以下”阶段施工图设计文件审查合格后，人防主管部门进行了形式审核确认的项目，需办理人防工程质量监督手续；“±0.00以下”阶段施工图设计文件审查合格后，无人防主管部门形式审核确认的项目以及“±0.00以上及室外工程”阶段，无需办理人防工程质量监督手续；分三阶段办理时，“基础与地下室”阶段施工图设计文件审查合格后，人防主管部门进行了形式审核确认的项目，需办理人防工程质量监督手续；“基础与地下室”阶段施工图设计文件审查合格后无人防主管部门形式审核确认的项目以及“基坑支护和土方开挖”阶段、“±0.00以上及室外工程”阶段无需办理人防工程质量监督手续。

**以下事项可在施工许可阶段并联或并行办理：**

气象部门在有关材料齐全后，同步并联开展雷电防护装置设计审核（特定项目），并于7个工作日出具审核意见。

市政设施建设类审批事项，工程建设涉及城市绿地、树木审批事项，因工程建设需要拆除、改动、迁移供水、排水与污水处理设施审核事项，建设单位在相应工程内容动工前办理完成即可，有关部门在材料齐全后，分别于5个工作日完成审批或审核。

第四阶段

竣工验收阶段办事指南

一、提前指导服务

建设单位可根据项目实际情况，通过“工程审批系统”向牵头部门申请提前指导服务。牵头部门在收到建设单位申请后，将建设单位申请的提前指导服务事项通知通过系统推送至相应专项验收主管部门。专项验收主管部门在收到通知后，于8个工作日内完成指导服务，通过系统一次性提出指导服务意见，并推送至建设单位。

二、测绘和检测工作

**（一）实施测绘。**建立“多测合一”工作机制，将自然资源、人防、房产等涉及的测绘项目合并，实行“一次委托、联合测绘、统一图纸、成果公认”。测绘机构接受竣工测绘委托进行测绘，以通过审查备案的施工图为最终核准依据图纸。同时出具规划竣工测绘报告、用地复核测绘报告、人防工程测绘报告、房产测绘报告等。

**（二）实施检测。**有关检验检测机构受建设单位委托进行消防设施检测、人防设备检测、油库等特定项目的雷电防护装置检测等，并出具有关检测报告。

三、联合验收与竣工验收

工程完工后，建设单位按照《湖南省房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办法》（湘建建〔2019〕134号）申请联合验收。联合验收通过后，建设单位按《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》等相关规定组织竣工验收。

建筑工程项目已完工且具备法律法规规定的各项竣工验收条件后，建设单位通过“工程审批系统”向牵头部门申请竣工联合验收。

建设单位通过“工程审批系统”完成验收资料提交后，牵头部门通过“工程审批系统”将申请验收资料推送至各专项验收主管部门。

自然资源、人防、消防、城建档案、气象、国安等专项验收主管部门应在1个工作日内向牵头部门反馈资料审核意见。资料符合要求的，反馈资料审核合格的意见；资料不全或不符合要求的，反馈资料审核不合格的意见，并注明不合格理由；按相关规定，本部门不需进行专项验收的，相应的专项验收主管部门出具不需进行专项验收的意见。专项验收主管部门未在规定时间反馈资料审核意见的，视同资料审核合格。申请城建档案验收事项，建设单位按照《湖南省住房和城乡建设厅关于明确建设工程城建档案验收相关事项的通知》（湘建〔2020〕97号）要求整理好相关申报材料，无需上传至“工程审批系统”，由城建档案管理机构在联合验收环节进行线下核验。

牵头部门负责汇总各专项验收主管部门反馈的意见，资料验收合格的，通过系统向建设单位出具受理告知单；资料验收不合格的，通过系统向建设单位出具不予受理告知单，一次性告知审核不通过的理由。

对已受理的事项，牵头部门确定现场验收时段，并通过系统通知各专项验收主管部门和建设单位。各专项验收主管部门在确定的时段内可单独前往或会同其他专项验收主管部门共同进行现场验收工作，建设单位组织勘察、设计、施工、监理等参建单位做好现场验收准备。

不需现场验收的，专项验收主管部门应及时在系统里反馈不需现场验收的意见给牵头部门。

现场验收结束后，专项验收主管部门出具专项验收意见书。验收通过的，出具通过意见；验收不通过的，注明不通过的理由、法定依据及整改意见。系统自动生成联合验收意见汇总表，推送给专项验收部门及建设单位。专项验收主管部门应在收到牵头单位通过系统推送的申请资料后8个工作日内出具专项验收意见书。未按时出具专项验收意见书的，牵头部门负责督促相应专项验收主管部门出具。

专项验收未通过的项目，建设单位应进行整改。整改完成后，建设单位应再次通过系统向牵头部门申请联合验收。再次申请联合验收时，专项验收原已通过且能够确认工程整改后不影响之前出具的验收结论的，相应专项验收主管部门应出具“维持原验收结论”的意见，不再进行验收，并于8个工作日内通过系统将意见推送至牵头部门。逾期未向牵头部门反馈意见的，视同维持原验收结论。

城镇排水与污水处理设施竣工验收备案事项，燃气设施建设工程竣工验收备案事项，城镇排水主管部门和燃气管理部门在材料齐全后，分别于2个工作日同步完成备案。

住房城乡建设主管部门在资料齐全后，于2个工作日内完成建设工程竣工验收备案。新建房屋建筑项目物业交付使用前，建设单位和前期物业服务企业应当进行物业承接现场查验。未经现场查验的，建设单位不得交付使用，物业服务企业不得承接。前期物业服务企业应当邀请业主代表、县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处或乡镇人民政府、居（村）民委员会参加物业承接现场查验，必要时可以聘请有关专业机构予以协助。

四、并联办理市政公用服务事项验收接入

供电、供水、排水、广播电视、通信、燃气等市政公用专业，在工程施工阶段完成相关设施建设，在项目竣工验收阶段并联办理接入验收。

五、档案归档

专项验收主管部门和城建档案管理机构可视情况进行纸质文件档案的收集和存档备案。涉及保密的测绘资料，严格按照保密要求进行流转和归档。