

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2022〕181号

关于印发《上海市营商环境创新试点 规划资源实施办法》的通知

各区规划资源局、各派出机构：

《上海市营商环境创新试点规划资源实施办法》已经第45次局长办公会审议通过，现予印发，请认真落实、严格执行。文件实施情况将纳入规划资源部门业务监督。

文件执行过程中，请各部门及时反馈实施情况。我局将加强对改革措施实施效果的评估，及时调整优化。

上海市规划和自然资源局

2022年6月17日

上海市营商环境创新试点规划资源实施办法

为贯彻落实《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号）和《上海市营商环境创新试点实施方案》（沪府发〔2021〕24号），推进创新试点任务举措尽快落地见效，结合本市工程建设项目规划资源管理实际情况，制定本实施办法。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以营商环境创新试点改革为契机，不断巩固工程建设项目规划资源审批制度改革工作成效，以制度创新为核心，以提升市场主体感受度为目标，聚焦市场主体关切，持续推进工程建设项目规划资源审批和不动产登记改革，努力打造国际一流的营商环境高地。

二、主要举措

（一）开展区域评估

区域评估，是指在特定区域范围内，对建设项目审批过程中涉及的地质灾害危险性评估、地震安全性评价、压覆矿产、气候可行性论证、水资源论证、水土保持、防洪评价、交通影响评价、

雷电灾害风险评估、文物考古调查等有关评估事项提前进行统一评估、评审，形成整体性、区域性评估成果，由该区域内的建设项目共享共用。相关建设项目可根据行业主管部门要求不再进行相应的评估、评审，但国家和本市另有规定、以及区域评估成果明确需要另行开展评估评审的除外。

交通、地震、规划资源、水务、气象、文旅等市、区各行业主管部门按照各自职责，制定各项评估的管理规定，出台相关区域评估事项的标准化操作规范，明确区域评估专业技术标准、适用条件、评估报告时效期、评估报告审批准审流程，并在上海市“一网通办”平台向社会公开。

各区政府和相关管委会要建立区域评估工作的整体统筹工作机制，制定区域评估工作计划，并将区域评估费用纳入财政预算，督促推进。区政府指定部门、各园区管理主体负责组织编制各类区域评估报告，按程序报送行业主管部门审核；经审核后的区域评估报告应在上海市“一网通办”平台向企业公开。

市、区各行业主管部门要根据“谁主管、谁负责”原则，认真指导和督促各地开展区域评估工作，积极推动各项评估报告的编制和审核；要构建与区域评估相适应的监管体系，建立事前辅导服务、事中进度跟踪、事后评价反馈等监管工作机制。

各区政府、管委会牵头组织全面推进区域评估工作。控详规划已批复的，区域评估成果需与已批控规做好衔接。需要整单元、

大范围编制或调整控规的，应在控规启动阶段按本办法及相关规定，由区政府指定部门、各园区管理主体开展区域评估工作，控规制定应与区域评估工作做好衔接。

优先在本市嘉定、青浦、松江、奉贤和南汇五个新城重点地区和全市产业基地、产业社区中开展区域评估。

（二）推行用地清单制

进一步提高政府服务水平、提升市场主体感受度，推进社会投资项目“用地清单制”改革。

土地供应前，本市文旅、房管、绿容、民防、住建、规划资源等各行业主管部门应对文物、历史建筑保护对象、古树名木、人防工程、地下管线、测量标志、地面沉降监测点等进行现状普查。相关区政府、管委会按照要求统筹完成区域评估。

出让人通过土地出让征询向各行业主管部门获取区域评估结果和用地现状普查情况，并纳入土地出让公告。

土地供应后，各行业主管部门在项目后续报建或验收环节，原则上不得增加清单外的要求。同时，各行业主管部门应提升各项评估的科学性、精准性及论证深度，避免企业拿地后需重复论证；当项目外部条件发生变化的，应及时对评估报告等进行调整完善。

（三）持续深化“多测合一”改革

按照“同一测绘成果只提交一次”的原则，分阶段优化整合

测绘事项。加强统筹协调，进一步扩大“测算合一”项目范围，从厂房、仓储等产业类项目扩大到不涉及产权分割和共有面积分摊的行政办公、文化教育、体育卫生、会展等公共类建筑工程项目。探索研究市政交通线性工程“多测合一”实施路径。

做实“多测合一”成果共享互认机制。市规划资源主管部门将“多测合一”成果数据和报告实时推送市大数据中心数据中台；住建、交通、绿容、民防、房管等相关部门在竣工验收阶段应通过市大数据中心在线调取“多测合一”成果数据和报告。

加快推进上海市工程建设规范《建筑工程“多测合一”技术标准》编制，推动“多测合一”成果标准与基于地理实体的全息测绘标准相互衔接，探索基于“多测合一”的三维模型更新工作。激发市场主体活力，支持具备资质条件的外省市测绘单位通过备案进入本市“多测合一”单位名录。推动行业信用体系建设，健全随机抽查机制，加大“多测合一”成果质量监督检查力度，逐步构建守信激励和失信惩戒机制。

（四）以“多规合一”为基础推进“多审合一、多证合一”

以“多规合一”的国土空间规划体系为基础，优化建设项目规划选址、用地预审以及建设用地规划许可、建设工程规划许可等审批流程，进一步推进“多审合一、多证合一”，提高审批效能和监管服务水平。

规范空间准入条件审查形式，将划拨土地核发选址意见书、

自有土地核定规划条件、出让土地核提规划条件统一为建设项目规划土地意见书审批。将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并为规划土地意见书审批，统一核发《建设项目用地预审与选址意见书》。

将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，统一核发新的建设用地规划许可证。以划拨方式取得国有土地使用权的，将划拨决定书内容纳入建设用地规划许可证批准文件，不再单独核发《国有建设用地划拨决定书》。

在实现建设用地“多证合一”的基础上，进一步探索建设用地规划许可与建设工程规划许可“多审合一”。以自贸区临港新片区开展《建设用地规划许可证》与《建设工程规划许可证》合并为《建设项目规划许可证》的试点为基础，在全市逐步推广用地规划许可、工程规划许可多审合一，实现“规划许可一件事”。

（五）以需求为导向，实现一证多验

本市疫情防控应急工程、重大产业项目、保障民生的公共项目，单幢建筑已竣工且具备正常使用功能，可按照建筑单体对一个《建设工程规划许可证》分批次进行竣工规划资源验收，实现“一证多验”，积极支持工程建设项目单体建筑尽快投入使用。

工业、研发、公共服务设施等建设项目按照建设工程规划许可证进行建设，因疫情防控等确需提前投入使用的，在满足消防、安全、环保等管理要求的前提下，规划资源部门可出具结论通知

单，满足企业和人民群众生产、生活的实际需要。

按照单体建筑进行验收时，竣工档案归集、地质资料汇交等工作可通过告知承诺容缺办理，在申请该《建设工程规划许可证》最后批次建筑单体竣工规划资源验收前完成承诺事项。申请不动产登记前，应全面完成《建设工程规划许可证》批准建设内容的竣工规划资源验收。

规划资源部门应结合工程项目建设进度，通过告知承诺、事中事后监管等方式加强建设项目实施过程管理，督促建设单位按要求完成相关配建公共服务设施的建设，按照合同约定竣工时间等要求完成履约。

（六）推进高精度地图面向智能网联汽车应用试点工作

在确保安全的前提下，稳妥推进高精度地图面向智能网联汽车应用试点工作。组建工作专班，深入开展专题调研，会同发改、经信、交通、公安、浦东新区等相关部门积极创建上海智能网联汽车高精度地图应用试点，研究制订相关政策文件。

建立健全高精度地图测绘资质准入、体系审查和安全监管措施，支持符合条件的企业申请取得导航电子地图制作测绘资质，在政府部门开放的高精度地图应用试点范围内开展业务，推动高精度地图安全应用。

（七）推进不动产登记服务改革

加强与各部门数据应用合作共享，推行办理不动产登记涉及

的政务信息共享和核验。对身份证、户口簿、结婚证等高频应用证照落实“两个免提交”；对办理不动产首次登记所需规划、住建、公安等部门材料通过电子证照或数据调用方式实现线上核验、免于上传。

推行“验登合一”，通过“多测合一”成果数据共享，优化竣工验收和不动产登记流程。对不涉及产权分割和共有面积分摊的项目竣工后，同步办理竣工验收和不动产登记。

优化“房屋买卖一件事”，实施不动产登记、交易和缴纳税费“一网通办”。推出不动产预告登记、抵押注销登记“全程网办”，依托长三角一体化，推广抵押首次登记“跨省通办”。探索税费、登记费通过“一网通办”一次收缴、后台自动分账。

将遗产管理人制度引入不动产非公证继承登记，细化操作办法，明确查验、申请流程；会同市高院、市住房城乡建设管理委细化破产企业办理竣工验收和不动产登记的具体程序。

研究在电子地图上提供可视化查询服务。自然人经身份验证后，可在电子地图上查询不动产自然状况、权利限制状况、地籍图等信息。

三、工作保障

（一）提高思想认识，加强部门协同

各相关主管部门应按照本办法明确的工作任务，加强组织领导，抓好工作落实。涉及部门要强化服务意识、责任意识，加强

沟通协作，建立上下联动的工作机制，形成改革合力，确保各项改革任务顺利推进。

各区规划资源部门要切实落实主体责任，建立健全协调落实推进机制，结合实际优化、细化营商环境创新试点事项的操作流程、操作办法和相关技术导则，主动做好政策咨询和技术指导服务。

（二）加强主动服务，提高改革实效

各有关部门应坚持以服务企业为中心，将为民理念贯穿政务服务全过程，以最优的服务、最短的时间、最简的方式服务企业，切实增强满意度和获得感。

应坚持以企业需求为导向大力推进创新试点，简化办事流程，切实解决企业关切，让企业享受到更多改革“红利”，不断激发市场活力、持续优化营商环境。

（三）加强宣传引导，推进措施落实

各区政府、各部门应通过多种形式全面公开营商环境创新试点改革方案、实施办法、审批流程，及时宣传报道改革工作进展情况，加强舆论引导，增进市场主体对改革工作的了解和支持，为顺利推进试点工作营造良好的舆论环境。

（四）强化事中事后监管、加强监督考核

构建与营商环境创新试点改革相适应的监管体系，建立事前辅导服务、事中进度跟踪、事后评价反馈等监管工作机制。市规

划资源局做好日常督促指导,加强对各区局工作推进情况的监督和定期考核,将营商环境创新试点工作纳入对各区级规划资源局、新城推进办、各相关管委会规划资源部门的考核。

公开属性：主动公开信息

抄送：各区政府，各管委会，各相关部门。

上海市规划和自然资源局办公室

2022 年 6 月 17 日印发
