

潮州市人民政府办公室关于印发《潮州市产业项目“全生命周期服务”筹建工作机制实施方案（试行）》的通知

潮府办函〔2025〕28号

各县、区人民政府，市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

《潮州市产业项目“全生命周期服务”筹建工作机制实施方案（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市政务和数据局反映。

潮州市人民政府办公室

2025年5月30日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市产业项目“全生命周期服务”筹建 工作机制实施方案（试行）

为优化营商环境，推动经济高质量发展，促进企业投资项目早开工早投产，降低制度性成本，激发市场活力，根据我市深化改革专项行动和推动招商引资高质量发展的要求，按照《潮州市关于全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案》《2024年潮州市工程建设项目审批制度改革工作要点》《潮州市2025年营商环境优化提升行动方案》等文件精神，制定本方案。

一、总体要求

创新服务模式，坚持统筹协调，以全流程服务为抓手，构建从项目引进、审批落地、建设实施到投产达效的全周期服务体系，依法依规推行产业项目拿地开工投产全闭环集成服务，实现“引进即筹建、拿地即开工、完工即投产”，打造最优营商环境，推动经济高质量发展。

二、实施范围

本方案适用于潮州市域内各县（区）政府、各园区管委会同意引进且符合产业政策的产业项目（不包含易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存及技术难度特别复杂项目；关系国家安全和生态安全、涉及重大生产力布局、重大公共利益项目；特殊工程和交通、水利、能源等领域重大工程）。存量企业扩建

项目享受同等服务政策。

三、服务前置，实现“引进即筹建”

“引进即筹建”是指由市、县（区）招商部门牵头组建跨部门“全程领办”服务团队，项目专员全程领办，实行“一项目一服务团队”，自项目引进洽谈开始，为企业提供精准匹配产业空间、制定个性化筹建报批方案等服务，以实现快速落地。

（一）筹建服务前移“全程领办”

1. 推行“全生命周期”服务工作机制，提高筹建效率。市、县（区）招商部门在项目洽谈过程中，联合审批部门依据项目特性，提出招商项目投资发展信息需求（包括可供企业选择的地块状况、产业准入、用地指标、涉林情况、环境指标、能耗指标、出让时间节点等关键信息），由各资源保障和审批部门进行反馈。涉及拿地建设的，在企业充分知晓且诚信自愿的前提下，市、县（区）招商部门建立“全生命周期服务项目库”，组织各审批部门提供专人全程服务，辅导筹建流程，协助做好企业设立、项目立项与备案等前期工作。灵活优化投入产出监管协议签订流程。对需省、市协调的资源要素，市、县（区）招商部门提前预判，与市对口审批部门衔接反馈，强化市、县（区）联动服务。若各县（区）已有现行机制，可按实际执行。

2. 充分利用“潮州市看地云”平台，精准匹配产业空间。借助互联网信息公开和快速获取的优势，采取数字化手段，整合全市出让土地信息及政策信息，以列表与地图两种方式展示

潮州市土地资源信息，帮助企业缩短找地选地时间，协助企业了解潮州区位概况及惠企政策，营造政企招商良好环境。在项目招商洽谈中，各有关部门充分利用“潮州市看地云”平台，根据选址区位、产业需求、规划指标等因素，为企业精准匹配产业空间。

（二）供地前准备“能办尽办”

3. 推行“用地清单制”，明确土地技术指标控制要求。企业确定项目意向位置后，各级自然资源部门通过“多规合一”平台将拟出让地块的规划基本情况、宗地信息等推送给指标来源单位，汇总各指标来源单位提出的技术控制指标和管控要求，制定“土地资源和技术控制指标清单”，将其作为建设用地供应方案资料之一。在签订国有建设用地使用权出让合同时，将“土地资源和技术控制指标清单”一并交付用地受让单位。

4. 强化“净地出让”条件，夯实项目开发基础。各级土地整备机构会同属地政府坚持做到“净地出让”，对储备土地开展必要的前期开发，确保出让地块权利清晰，补偿安置资金落实到位，没有法律经济纠纷，地块位置、用地性质、开发强度等规划条件明确，具备动工开发所必需的通水通电通路、无影响动工开发的管线等基本条件。

5. 制定个性化开工“要素清单”，推行精准服务。由市、县（区）招商部门会同各审批部门制定开工“要素清单”，对纳入各级重点项目清单的企业投资项目，按照“属地为主、部门

协作、全市联动”要求，梳理项目开工审查要点涉及到各行业的审批标准、政策规范和技术要件等。市、县（区）招商部门会同各审批部门通过动态完善“要素清单”，点对点、一对一研判项目开工潜在风险瓶颈，提前介入协调，共同为项目量身定制个性化筹建报批方案。若各县（区）已有现行机制，可按实际执行。

（三）技术咨询前置“菜单式服务”

6. 技术指导服务前置，鼓励土地“带方案出让”。在不违反市场公平竞争原则的前提下，各级自然资源部门对拟出让产业项目地块规划设计方案提供技术指导，将提前服务确定的规划设计方案纳入土地出让方案，报同级人民政府审批，并作为土地出让合同文件的附件（土地成交后，确需调整规划设计方案、施工图设计方案，在不涉及规划条件变更的前提下，可不再办理土地有偿使用合同调整手续）。在企业自愿承担风险的前提下提前进场，根据已稳定的设计方案开展规划放线、工程勘察工作，根据实际情况可先行开展桩基础等施工图设计。

四、“菜单式”多证齐发，实现“拿地即开工”

“拿地即开工”是指通过服务前置，将“规划许可线、施工许可线、施工前配套手续”三线并行推进，实现拿地后快速办理建设用地规划许可证、不动产权证、人防报建批复文件、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等多项审批，确保项目即时动工。

7. 创新规划许可同步办理机制，实现“交地即交证”。根据项目需求和进度，项目完成土地公告挂牌、成交确认、土地合同及监管协议签订、全额缴清土地出让金和相关税费等手续后，直接核发《建设用地规划许可证》《不动产权证书》。同步启动《建设工程规划许可证》审批，推动“交地即交证”模式高效落地。

8. 推行分阶段施工许可模式，强化全周期主体责任。建设单位确定施工总承包单位及各方责任主体单位后，建设单位向住房城乡建设部门申报施工许可，可根据施工进展顺序自主选择“基坑支护和土方开挖、地下室、 ± 0.000 以上”三阶段，或“ ± 0.000 以下、 ± 0.000 以上”两阶段申办施工许可，也可一次性申办。办理“基坑支护和土方开挖”阶段的施工许可证时，可以自然资源部门出具的用地规划条件批文作为规划手续；办理“地下室”（无地下室的为“ ± 0.000 以下”）阶段的施工许可证时，可以自然资源部门出具的设计方案审查批复文件作为规划手续，施工图设计文件技术审查意见可承诺容缺（期限原则上为2个月）。办理施工许可证时合并办理工程质量、安全监督登记。项目在采取分段办理时，承诺在办理“ ± 0.000 以上”阶段施工许可证时需确保“ ± 0.000 以下”或“基坑支护和土方开挖”阶段的五方责任主体为同一实施主体，实现全流程责任闭环。

9. 建立施工配套手续并联办理机制，构建主动靠前服务体

系。项目建设单位凭规划设计方案，可提出雨污水排放、树木迁移、临时路口开设等需求，由市、县（区）招商部门主动对接企业需求，督促各审批部门加快并联办理，动态跟踪审批进度，推动施工前配套手续集成化提速。具体包括占用挖掘城市道路审批、城市建筑垃圾处置核准、水土保持方案审批、节能审查、环评审批、水电气网联合报装等事项。

10. 升级审批流程，强化数智化系统支撑能力。根据业务需求，梳理潮州市产业项目“拿地即开工”审批流程主题，进一步拓展完善市工程建设项目审批管理系统功能，新增“拿地即开工”项目主题模块，支持申报施工许可证时将施工图线上审图设为非前提条件，为实现“分阶段办理施工许可”提供技术保障。

五、支持分期联合验收，实现“完工即投产”

“完工即投产”是指项目完工后，在确保工程安全质量可控的前提下，明确企业安全生产主体责任，完成关键项验收后，即可调试设备、试产，3个月内申请办理竣工联合验收。

11. 关键项验收。对急需投产的工业仓储项目（仅限厂房、仓库部分，不含特殊工程项目及高能耗、生产存储易燃易爆、有毒有害物质或需要办理环评项目）实行竣工验收告知承诺制。项目主体建筑完工、进入竣工阶段后，市、县（区）招商部门引导企业向住房城乡建设部门、自然资源部门申请“关键项验收”指导服务。市、县（区）住房城乡建设部门和自然资源部门应主动提供一对一指导服务。对符合验收条件的产业项目，2

个工作日内书面出具建设工程规划条件核实指导意见、工程质量监督指导意见、消防指导意见、人防指导意见，明确验收结论，并强化事中事后监管。

12. 实施竣工联合验收。按照一窗受理、集成服务的办理流程，市住房城乡建设局牵头相关部门限时开展竣工联合验收，避免建设单位反复与多个政府部门沟通协调。工程质量安全监督机构及其它相关部门在项目施工过程中对企业做好技术服务，在具备竣工联合验收条件后指导企业申请办理竣工联合验收。

13. 支持分期验收加快投产。产业项目涉及多个独立单位工程的工业厂房项目，在符合项目整体的质量安全要求、达到安全使用条件的前提下，对已满足使用功能的单位工程，建设单位可按照“功能独立、确保安全”的原则申请组织办理分期竣工联合验收，加快项目投产进度。

14. 优化不动产登记服务。推广“验登合一”“带押过户”等不动产登记改革事项。按要求落实工业物业产权分割转让政策，加强工业厂房供给，保障中小微企业置业落户发展需求。

六、实施原则

（一）服务先行，全程领办。市、县（区）招商部门提前介入项目审批全流程，搭建政企对接桥梁；审批部门强化协同责任，主动提供咨询与技术指导，推动“被动审批”向“主动服务”转型。对“带方案出让”产业项目，允许土地竞得前通过容缺受理、并联审查模式开展实质性技术审查，出具技术审

查意见，告知审批风险，压缩后续审批周期。

（二）告知承诺，信任审批。严格执行省、市告知承诺制规定，在市场准入、资质审核、用地审批、行业自律等环节建立信用承诺机制，努力实现“承诺即批、即批即得”。动态调整告知承诺制审批事项覆盖范围，各项行政许可均不得以相关事项的审查合格文件作为前置条件（相关法律法规或者上级文件规定的除外）。同时完善诚信体系建设，对承诺行为信息和履约情况进行征集、记录、评价和应用，依法实施失信惩戒措施，形成“承诺-践诺-监管”闭环管理。

（三）鼓励担当，容错纠错。落实“三个区分开来”要求，支持职能部门围绕改革目标开展制度创新，合理设定容错纠错标准。建立正向激励机制，为履职尽责干部提供制度保障，鼓励广大干部担当作为，营造敢闯敢试的改革氛围，实现容错与纠错并举。

（四）强化监管，防范风险。按照“谁审批谁监管、谁主管谁监管”原则加强事中事后监管，及时纠正违法行为。指导企业按照规定履行承诺义务，明确企业需承诺配合审批要求，因企业资料报送问题影响审批进展的，或因企业未按承诺制进行建设或项目出现重大调整，或已提示风险仍违规操作，产生的后果由企业自行承担，构建“放权不放责、风险共担”的监管格局。

七、附则

本方案自印发之日起实施，试行期 2 年。施行期间，国家

法律、法规有新规定的，从其规定。

- 附件：1. 潮州市产业项目“全生命周期服务”筹建工作机制实施方案（试行）任务分工表
2. 潮州市产业项目“全生命周期服务”筹建工作指引与流程图