

**优化营商环境**

**获取经营场所领域  
优化营商环境改革案例汇编  
2024**

**北京市规划和自然资源委员会**

# 目录

## 第一部分 2024 年改革创新案例

- 01 最快半日开工！建设工程规划许可“豁免清单”为项目提速 .....04
- 02 延伸服务 打通环节建设项目审批跑出“北京速度” .....07
- 03 开启分期验收新模式加快重大项目投产投用 .....13
- 04 首创“一企一册”规划审批服务为企业精准定制“规划管家” .....16
- 05 土地交付和不动产登记“一站式”办理“交地即交证”跑出改革加速度 .....19
- 06 京津冀+晋蒙”深化不动产登记“跨省通办”推进区域协同发展 .....22

## 第二部分 2024 年分局改革案例

---

01 朝阳区改革案例 .....	26
02 海淀区改革案例 .....	38
03 丰台区改革案例 .....	56
04 石景山区改革案例 .....	63
05 门头沟区改革案例 .....	91
06 通州区改革案例 .....	102
07 房山区改革案例 .....	114
08 大兴区改革案例 .....	122
09 延庆区改革案例 .....	131
10 怀柔区改革案例 .....	137
11 平谷区改革案例 .....	147
12 经开区改革案例 .....	160

# 第一部分

## 2024 年改革创新案例

# 最快半日开工！建设工程规划许可 “豁免清单”为项目提速

市规划自然资源委

## 一、改革背景

为持续优化营商环境，提高审批效率，市规划自然资源委在低风险改革的基础上，出台了豁免清单政策，对于风险等级更低的项目免于办理建设工程规划许可证。这一政策的出台，旨在满足企业、群众实际需求。北京市处于减量发展阶段，面临盘活存量用地，城市更新补短板的需求。市规划自然资源委召开多场座谈会，听取企业在城市更新类项目、施工暂设（工地临时办公和宿舍）等方面希望手续更简化，尽早开工的诉求。

## 二、亮点举措

结合北京实际基础，将3大类9小类19种具体情形纳入豁免清单项目，免于办理建设工程规划许可证。土地权属单位线上报备成功之后，最快0.5个工作日即可开工建设。清单主要内容包括：一是城市更新大类，增设公共公益类党建活动设施、文体活动设施、垃圾分类设施、自行车棚，加装楼梯、电梯、消防楼梯、无障碍设施，增设或改造小型垃圾环卫站、微型消防站等4小类10种具体情形。二是公共空间服务品质提升大类，增设小型服务设施，配置亭、台、廊、榭、厕所等4小类8种具体情形。三是施工暂设大类，即服务于主体项目工程的，工地的办公室、临时

宿舍等生产和生设计方案，通过审查后形成预审会会议纪要，由规自部门出具规活设施，这类也是最受企业欢迎的。

（一）对标一流聚焦特色，重点方面改革探索。在制定豁免清单政策时，市规划自然资源委对标国际一流水准，充分考虑北京特色，主要从以下三个方面进行改革探索：一是强化规划实施的导向，围绕提升人居环境品质的要求，补充人民群众身边高频次使用场景的设施开展。二是基于工程建设项目风险实施差别化的监管措施，围绕风险较低和规模较小的设施开展。三是助力城市更新实施，从进一步提升存量用地的使用效率方面开展。

（二）基于风险分类管理，豁免清单体现差别。将3大类9小类19种具体情形纳入豁免清单项目，免于办理建设工程规划许可证。基于风险分级分类的差别化审批监管模式，推出许可豁免这一举措，是对现行规划许可审批制度的创新，针对风险小的项目，进一步明确了审批方式和时限，促进项目尽早开工、尽早建成、尽早投产，提升了企业群众的获得感。

（三）清单免批但不免责，审批变为过程监管。市规划自然资源委推出的豁免清单政策还有个最大的特点就是“免批不免责”，豁免并不代表着可以随心所欲地建，建设单位要承担安全生产主体责任，监管部门落实“事后”监管，既“放权”又强化了“监管”。建设单位、规自部门、属地街乡镇人民政府以及其他行业行政主管部门各自承担的相应责任，形成“1+3”监管模式，实现豁免清单事项的闭环管理。

### 三、主要成效

自 2024 年 5 月首例项目报备成功以来，截至 2024 年 12 月中旬，全市完成报备 81 例，分布在 15 个区，包括施工暂设、城市更新加装楼电梯、自行车棚、垃圾站等多种项目类型。政策的实施进一步优化服务理念和办事方式，减少建设工程项目审批事项、加快项目进度，有力促进了尽早开工、尽早建成、尽早投产。在城市更新项目的应用方面，有昌平区成人教育中心加装电梯项目，解决了老年人、残障人士及孕妇等行动不便者上下楼问题；审计数据中心改造加装消防楼梯、电梯项目，消除了保留建筑的消防安全隐患；富亚东公司加装自行车棚项目，解决了自行车无处停放及安全问题。

## 延伸服务 打通环节 建设项目审批跑出“北京速度”

昌平区、顺义区、房山区、平谷区

当前，各区持续发力推进项目早落地、早见效，通过围绕各类项目主动向前延伸各项服务，打通上游相关业务环节、“串联”变“并联”办理、提供一站式精准帮办服务，大大缩短项目全流程办理时间，纷纷跑出“抵押即交证”“竣工即交证”“拿地即开工”的“北京速度”。

（一）主动靠前服务，提前即省钱。为确保项目顺利尽早落地，各区相关部门创新各项举措，从政策到服务竭尽全力主动向前提供延伸服务，为项目节约了宝贵时间，有效压减项目成本。昌平区在“抵押即交证”办理过程中，创新银行提前介入机制。在企业拿地阶段，银行等金融机构即可提前介入，更早地参与到项目评估中，做出更精准的风险判断，增强银企合作信任基础。顺义区在开展“竣工即交证”服务过程中，提前介入，主动作为，牵头组建协调组，积极联系区住建委等部门，全流程跟踪项目进展，倒排工期，融合竣工备案和不动产登记业务，确保项目及时完成不动产登记。在竣工验收阶段和区住建委一并查验相关申请材料，提前开展不动产登记环节实地查看。房山区“拿地即开工”做实前置预审，由主管区领导主持召开预审会，审查意向单位的规划设计方案，通过审查后形成预审会会议纪要，由规自部门出具规

划指标情况意见函。同时，意向单位同步编制可行性研究报告，向区发展改革委申请项目核准初审后，核发项目核准初审意见函。取得前置手续后，提请市住建委施工准备函联审会，会议评审通过再开展预招投标。

（二）串联变并联，提速办理快。项目办理过程中，往往需要跑很多部门，完成多项审批手续。各区为缩短项目办理登记周期，通过各种创新举措切实压缩环节和时限，减轻企业负担，缩减项目成本，助力企业早竣工、早登记、早投产、早收益。昌平区在办理“抵押即交证”时，企业可以通过一次性申请，实现土地使用权证书和不动产登记证明同步制发，可缩短企业项目建设全生命周期。顺义区将以往各个环节进行“并联”，同步推进，通过数据共享方式获取的材料，无需企业重复提交，一套材料内部流转，最大限度减少各环节流转时差。同时，建设工程消防验收（备案）、竣工验收备案合并办理，大幅提升了相关政务服务事项的办理效率，让项目切实感受到“竣工即备案”的加速度。房山区打破传统的“供地—设计招标—设计—施工招标—施工”串联模式，实行“提前审”“马上批”，把以往行政审批所用时间全部还给企业，用于项目建设。区政府统筹领导，区住房城乡建设委联合区发展改革委、规划自然资源委、园林绿化局、人防办等审批部门，通过串联改并联、前置预审查、告知承诺制等创新工作举措，统筹推进项目全流程手续办理，做好审批手续衔接，持续提升投资和建设便利度。平谷区以“双快”原则开展规划审

批服务，当天申报当天取得规划许可，建设全过程服务监督规划核验申请单日报结。一张蓝图落实“平急功能审查”“一清单两承诺”“三区两通道”“应急转换预案”等各研究报告，向区发展改革委申请项目核准初审后，核发项目核准初审意见函。取得前置手续后，提请市住建委施工准备函联审会，会议评审通过再开展预招投标。

（二）串联变并联，提速办理快。项目办理过程中，往往需要跑很多部门，完成多项审批手续。各区为缩短项目办理登记周期，通过各种创新举措切实压缩环节和时限，减轻企业负担，缩减项目成本，助力企业早竣工、早登记、早投产、早收益。昌平区在办理“抵押即交证”时，企业可以通过一次性申请，实现土地使用权证书和不动产登记证明同步制发，可缩短企业项目建设全生命周期。顺义区将以往各个环节进行“并联”，同步推进，通过数据共享方式获取的材料，无需企业重复提交，一套材料内部流转，最大限度减少各环节流转时差。同时，建设工程消防验收（备案）、竣工验收备案合并办理，大幅提升了相关政务服务事项的办理效率，让项目切实感受到“竣工即备案”的加速度。房山区打破传统的“供地—设计招标—设计—施工招标—施工”串联模式，实行“提前审”“马上批”，把以往行政审批所用时间全部还给企业，用于项目建设。区政府统筹领导，区住房城乡建设委联合区发展改革委、规划自然资源委、园林绿化局、人防办等审批部门，通过串联改并联、前置预审查、告知承诺制等创

新工作举措，统筹推进项目全流程手续办理，做好审批手续衔接，持续提升投资和建设便利度。平谷区以“双快”原则开展规划审批服务，当天申报当天取得规划许可，建设全过程服务监督规划核验申请单日办结。一张蓝图落实“平急功能审查”“一清单两承诺”“三区两通道”“应急转换预案”等各项管理要素。同时，运用社会投资低风险工程审批政策实行项目备案规划许可并联审批，推行“验登合一”实现联合验收和不动产登记合并办理。探索完善了空间用途管制制度和不动产登记制度，使“平急两用”设施成为城乡融合发展和乡村振兴的重要资源资产。

（三）“一站式”服务，精准帮办代。为提升服务精准度，各区在为企业提供专业服务方面下功夫，使出浑身解数为项目提供贴心服务。昌平区不动产登记中心安排专人帮助银行提前对抵押登记材料的填写进行指导，确保材料内容准确。同时积极与开发企业做好对接，主动了解企业需求，加快办理不动产首次登记与抵押权首次登记，保障企业从提交申请到最终拿到证书，整个过程顺畅无阻，真正体现了“一站式”服务的理念，在最短时间内完成“抵押即交证”工作。顺义区不动产登记中心设置“帮办窗口”，为辖区内企业提供专业的帮办代办服务，指派专人提供一对一“管家式”服务，全流程跟踪项目进展。自项目进入竣工验收环节后，不动产登记中心坚持每天与申请人、区住房城乡建设委沟通最新进展，并同步指导申请人和测绘部门进行权籍调查和不动产登记。在竣工验收阶段和区住房城乡建设委一并查验

相关申请材料，提前开展不动产登记环节实地查看；待区住房城乡建设委完成竣工备案和测绘备案的同时，通过政府部门内部对接的方式获取竣工验收备案表和测绘成果审核办理结果通知书，补充完善登记资料，实现项目竣工验收、测绘备案、不动产登记无缝衔接。房山区将“拿地即开工”等改革思路植入整个经济工作领域，为落地企业、落地项目提供全流程、全领域、全周期服务。意向单位在取得土地成交确认书后被确定为建设单位，由区住房城乡建设委核发施工、监理中标通知书。建设单位签订土地出让合同并缴纳地价款，持缴纳凭证签订土地交接单，区住房城乡建设委当天核发施工准备函，建设单位即可实现开工建设。

（四）“北京速度”为区域经济发展添活力。各区不断探索更多便民利企措施，努力打造更加优质高效的政务服务平台，让更多企业和群众享受到改革成果，共同推动经济社会高质量发展，真正跑出了“北京速度”。昌平区龙湖观萃项目“抵押即交证”是全市首创的典型案例，该案例的成功实施简化了办事流程，大幅缩短了企业等待时间，充分展示了昌平区致力于优化营商环境的决心与行动力。昌平区以此为契机，进一步扩大“抵押即交证”服务范围，并将该创新举措作为优秀经验推广复制。从以往从竣工验收备案完毕到取得不动产权证书需要 20 多天，到当天就拿到了不动产权证书。顺义区最大限度压缩环节和时限，实现全市首例“竣工即交证”项目顺利落地。区内高丽营镇张喜庄村集体土地租赁住房项目、恒大上和府住宅项目在消防验收（备案）及

竣工验收备案事项申报当天即完成受理审批办结，相较两个事项最长办理周期节省了近半个月的时间，超高速推进了项目的如期交付。房山区将拿地到开工 100 多天的标准周期缩短至最快 1 天，已有佳世苑三期、中联数据产业园等 11 个项目实现“拿地即开工”。

# 开启分期验收新模式 加快重大项目投产投用

市住房城乡建设委

## 一、改革背景

项目实践中，一些体量大、投入高、建设周期长，往往采取分期施工的方式，很难在同一时间完工。即使先期完工的已经具备了安全生产条件和使用功能，也无法单独申报验收、投入使用，造成资源的闲置和制度交易成本的增加，市场上分期验收、分期投入使用的意愿和呼声非常强烈。

为进一步提升竣工验收申办效率，最大限度缩短企业投产时间，加快项目验收和投用进度，市住房城乡建设委通过推动重大产业项目、公共服务设施项目分期竣工联合验收和分期消防验收，进一步提升验收申办效率，最大限度缩短企业投产时间，加快项目验收和投用进度。

## 二、亮点举措

（一）扩展项目范围。将分期竣工联合验收范围由厂房、仓库直接扩展至重大产业、公共服务等项目。

（二）细化验收申请条件。即申请分期竣工联合验收的项目需满足建设完成、资料完整等基本条件，以及规划验收、消防验收等各专项验收条件后方可申报，以此促使企业合理安排分期验收计划。

（三）强化安全防护。规定申请分期竣工联合验收的单位工程与在建部分的安全防护条件，在单位工程投入使用后加强防护隔离措施的日常监督检查，以此筑牢人民生命财产安全防线。

（四）加大事后监管力度。即工程分期竣工联合验收投入使用后，各行业行政主管部门依职责进行监督检查，尤其是加强教育、医疗、养老、宗教等建筑和消防重点单位监督检查，保障项目全周期质量安全。

（五）消防分期验收给予经营主体自主选择权。对于满足条件的项目，在履行了制定方案、组织论证、委托评估等程序后，可以自愿选择分期验收，推动重大产业类和公共服务类项目早落地、人民群众早受益、经营主体早获利，促进社会经济发展。同时，实行分期验收黑白名单制度，对于居住建筑、老幼残活动场所、歌舞娱乐休闲游乐场所等 7 类火灾风险较大或活动人员疏散能力不足的项目严禁分期验收，严守安全底线。

### **三、主要成效**

据统计，自 2023 年 12 月 28 日分期竣工联合验收文件发布以来，全市共 73 个工程项目受惠于该政策红利。该项机制的推广，有力提升了申办竣工联合验收便利度，为全市更多重大、重要民生工程在整体不具备竣工联合验收条件，但部分单位工程已完成验收并需要提前投入使用开辟了加速通道，有效解决了企业项目投产周期长、资源闲置浪费、无法尽早发挥经济效益的问题，群众获得感和满足感得到极大满足。

消防分期验收受到经营主体强烈反响。东直门交通枢纽项目属于 60 万平方米大型商业综合体，原是一个沉寂 20 年的烂尾项目，受益于分期验收政策，项目分三期完成消防验收，前两期近 40 万平方米提前近 1 年、最后一期提前近半年投产经营，有力推动了项目早落地、主体早盈利、人民早受益。

# 首创“一企一册”规划审批服务 为企业精准定制“规划管家”

北京经济技术开发区

## 一、改革背景

北京经济技术开发区（以下简称经开区）内新建工业项目数量多，相关企业具有层次高、时效强的特点，但由于生产型企业自身特殊性，普遍存在建设单位对前期规划审批流程不明，外埠设计机构对北京规划审查要点不清的情况，导致前期规划审批环节受堵。为了帮助企业尽快投产，经开区对规划审批服务进行改革创新，采取前置服务的方式，为每一家新拿地的工业企业定制《规划管家服务手册》（以下简称《手册》），在全市首创“一企一册”规划服务，做到规划审批“全流程、全要点”一册知晓。同时创新责任规划师制度，为每家企业安排专属责任规划师，提供全程伴随咨询服务，提高规划审查效率。

## 二、亮点举措

（一）对症下药，掌握企业的迫切需求。首先，选取在京、京外入京的典型工业企业展开问卷调查与座谈，了解企业在规划审批过程中的困难与疑惑，掌握最迫切的建设单位规划审批服务需求。其次，与企业服务港、政务大厅相关工作人员进行座谈，了解企业规划报件中常见的问题，掌握最真实的建设单位规划审批常见问题情况。然后与市规划自然资源委经开区分局的实施科、

审批科、核验科一线经办人进行座谈，了解从规划审批、管理角度需要提前告知企业的事项，掌握第一线的工作经验。最后选择专业的工业项目设计院相关人员进行座谈，掌握最全面的技术设计要点和难点。四管齐下，深挖痛点，提升《手册》针对性。

（二）精准施策，提供特色政策与各阶段技术审查要点。在全审批流程、全技术要点覆盖的基础上，针对不同主体，聚焦需求，提供不同的服务场景。面向建设单位，纵向明确多规合一、规划许可直至规划核验阶段的流程、时限以及目前可采取的特色政策，实现一页知晓。面向技术服务机构，做到各阶段技术审查要点，实现一册清晰。

（三）实用好用，全流程提供例图和评价指引。关键图纸提供例图，便于统一标准。各环节设置项目自评价表格，辅助各方提前自查。真正做到全流程提供例图和评价指引，使工作整体更加标准化、规范化。

（四）未雨绸缪，帮助企业预判与规避风险。为了避免企业在项目决策过程中走弯路，经开区整理提炼了事关群众信访、生产安全、运营成本的一系列事项，编制了“告知和百问百答”的清单，供企业预判问题，提早优化方案，提早规避风险。

（五）一扫即得，获取规划审批所需。制作云端服务包，设置专属端口，按照规划审批流程，分阶段汇总相关工作要求、规范、文本模板、指标表格模板，实现当前所处阶段一扫即看、一扫下载。

（六）陪伴服务，全程指导并答疑解惑。经开区结合自身产

业特点和工作需求，立足伴随式服务，创新责任规划师制度，为每一个新建工业项目配备专属规划“管家”，全程指导报规流程并解答报规中遇到的问题。大到数十公顷的重大工业项目园区规划方案合规性辅导，小到百平米的生产配套报规指导需求，均可全程咨询责任规划师。

### **三、主要成效**

“一企一册”服务已在经开区全面推广。截至 2024 年底，区规自分局已为 10 余家企业提供相关服务，企业申报通过率达到 100%。同时，“一企一册”服务的企业做到两个百分百。一是规划审批环节工作效率有所提升做到百分百。二是通过规划审批的时间有所减少做到百分百。在《手册》服务的支持下，广钢气体、恒瑞、康龙化成等企业已经开工建厂。经开区创新规划审批模式，由“被动受理”转为“主动服务”。切实解决企业问题，以服务改革创新支撑高质量发展。真正做到由“一企一册”转化为“一企一策”的定制化服务，不断展现首都优化营商环境新面貌，推进治理体系和治理能力的现代化。

# 土地交付和不动产登记“一站式”办理 “交地即交证”跑出改革加速度

市规划自然资源委

## 一、改革目标

以服务企业项目建设的全生命周期为目标，向前延伸不动产登记链条，在土地供应阶段提前开展地籍调查，打通上游相关业务环节，土地供应部门、不动产登记部门同步办理，不动产登记所需材料通过数据共享方式获取，助力企业盘活资产，实现“交地即交证”。

## 二、改革背景

市场经营主体在项目建设的全生命周期中，面临土地供应、规划许可、竣工验收、不动产登记等多个环节，环环相扣，需要各相关部门的紧密配合。自2023年起，市规划自然资源委探索土地供应和不动产登记服务新模式，开展“交地即交证”改革，为建设单位提供土地交付和不动产登记“一站式”服务，促进早开工、早投建，为企业节省等待时间、降低经济成本，为经济高质量发展增势赋能。

## 三、改革举措

2023年1月，市规划自然资源委朝阳分局试点完成全市首例“交地即交证”项目办理。2月在试点基础上，市规划自然资源委印发《“交地即交证”改革工作方案》，在土地交付时已完

成地籍调查且用地范围未发生变化，已缴清土地价款和相关税费，符合土地交付及不动产登记条件的新供地项目，用地单位在新取得国有建设用地使用权时，可自愿选择“交地即交证”服务。完成登记准备工作后，不动产登记部门于当日完成审核登簿，并向用地单位核发不动产权电子证书或邮寄不动产权证书。具体举措如下：

1. 主动延伸登记服务，全流程统筹协调。在新服务模式，市规划自然资源委高位统筹，打通上下游相关业务环节，将地籍调查和不动产登记向前延伸至土地供应环节，将原来土地供应之后再行进行不动产登记的串联办理流程，变为同步并行办理。各相关部门高效联动，紧密配合，确保全流程无缝衔接，提前做好发证准备工作。

2. 加大部门间信息共享，进一步减材料、减时间。土地供应部门将土地有偿使用合同、划拨决定书等材料，通过信息共享方式转至属地不动产登记部门，实现“一套材料、部门共享、内部流转”，无需建设单位重复提交。业务办理过程中，各部门主动缩减工作时限，地籍调查、不动产登记实现当日办结、即时颁证。据统计，“交地即交证”模式可为企业节省近一个月的时间。

3. 拓展线上办理途径，实现土地登记“全程网办”。在“交地即交证”服务模式基础上，将不动产登记从线下办理向线上办理延伸，自2023年5月起国有建设用地使用权首次登记实现全程网上办理，企业“一次不用跑”，不动产登记智能化和便利化

水平不断提高。

#### 四、改革成效

“交地即交证”实现了土地交付和不动产登记同步办理，为申请单位在项目审批、产权登记阶段提供“全生命周期”的“一站式”管家服务，让企业少跑路甚至不跑路，极大缩短了企业拿地、交地、办证周期，有效促进项目早开工、早投建，最大程度便利开发企业办事，释放市场主体活力，促进房地产市场恢复，助推区域经济发展。政策出台以来，北京育才学校新址、丽泽金融商务区南区D片区项目、石景山新首钢国际人才社区等41个项目以此方式拿到57本不动产权证书，石景山、延庆等区实现上市出让项目100%“交地即交证”。2023年8月，石景山分局率先完成全市首个国有建设用地使用权首次登记“全程网办”案例，全市已有23个项目实现“交地即交证+全程网办”，全程网办率约40%。

#### 五、经验与思考

市规划自然资源委通过“交地即交证”改革，打造了靠前服务、信息共享、并联审批、当日颁证的新模式，各部门协同合作、高效联动，全力破解项目审批环节多、流程长、落地慢的问题，进一步加强项目规划实施、规划审批、土地利用、不动产登记全生命周期的有机结合，为申请单位、办事群众提供优质、高效的服务，让企业实实在在享受到改革红利，跑出改革“加速度”。

下一步，市规划自然资源委将持续深化推进各项改革举措，以更新的思路、更实的举措、更好地服务，推动“交地即交证”服务模式常态化，切实提高企业的便利度和满意度。

# “京津冀 + 晋蒙”深化不动产登记 “跨省通办”推进区域协同发展

市规划自然资源委

## 一、改革目标

以推动不动产登记领域优势互补、合作共享、协调开放为原则，聚焦不动产登记领域高频事项，围绕热点难点问题，在队伍建设、人员交流、资源平台等方面开展合作交流。建立以“互联网 + 不动产登记”为主、线下帮办为辅的一体化机制，2026 年底前基本实现高频登记服务事项“跨省通办”，同步建立清单化管理制度和更新机制，有效满足各类市场主体和广大人民群众异地办事需求。

## 二、改革背景

不动产登记“跨省通办”是适应经济社会发展形势要求、有效服务人口流动、解决群众异地办事需求的重要举措。为推进“京津冀 + 晋蒙”不动产登记协同创新共同体建设，按照《国务院办公厅关于加快推进政务服务“跨省通办”的指导意见》有关精神，北京市、天津市、河北省、山西省和内蒙古自治区自然资源部门进一步深化不动产登记领域合作深度，推出 5 大类、16 项高频业务“跨省通办”服务，以一体化政务服务推动区域协同走深走实，助力经济高质量发展。

## 三、改革举措

2023年12月，北京市牵头与天津市、河北省、山西省和内蒙古自治区自然资源部门签订了《“京津冀+晋蒙”深化不动产登记“跨省通办”合作框架协议》（以下简称《框架协议》），推出“异地帮办、属地审批”和“异地代收、属地审批”两种办理模式，当事人全程无需到不动产所在地即可办理不动产登记业务。

1. 推出首批通办事项。五省市全域纳入“跨省通办”范围，逐步覆盖全部不动产登记机构。结合各自区域特点、企业办事需求、民生实事热点、信息化建设水平等实际，将转移登记、抵押登记、预告登记、其他登记和不动产登记信息查询等5大类、16项高频业务事项纳入首批“跨省通办”事项清单，逐步覆盖国有土地上全部房屋登记网办业务。

2. 构建通办服务模式。构建以“‘互联网+不动产登记’为主、线下帮办为辅”的一体化服务模式。通过“收受分离”，打破事项办理的属地化管理限制，对“跨省通办”事项，采用异地帮办或异地代收方式，使申请人在异地就能完成不动产登记的申请，属地不动产登记机构进行审核。申请人可以线上向属地缴纳相关税费、领取电子证照，需要纸质证书的通过寄递方式送达。

3. 提升通办服务能力。五省市共同建立和完善日常工作机制，明确收件地和办理地的工作职责、业务流转程序等，确保收件、办理两地权责清晰、高效协同。依托“跨省通办”窗口设立“华北地区跨省通办”专窗，明确专人负责咨询答疑、业务联络等事宜。

联合开展业务培训，每季度召开“跨省通办”业务专题会通报工作开展情况，共享成功经验，提升华北地区不动产登记规范化、标准化水平，推进工作走深走实。

#### **四、改革成效**

作为京津冀协同发展战略下的新成果，“京津冀+晋蒙”深化不动产登记“跨省通办”不仅提升了华北地区的政务服务效能，还进一步激发了市场主体活力，促进了区域经济的协同发展。办事人无需再受地域限制，可以在异地完成申请，降低了企业和群众的时间成本和交通成本，大大提高了不动产登记便利度，也切实提升了企业群众的幸福感获得感安全感。政策推出以来，北京市已成功办理抵押登记、补换证、夫妻间转移登记、新建商品房转移登记等60多笔“跨省通办”业务，实现不动产登记异地办事“马上办、网上办、就近办、一地办”。

#### **五、经验与思考**

这是京津冀协同发展战略下，营商环境改革的新成果，也是五省市深化政务服务“跨省通办”的首个实践。下一步，协议各方将聚焦国家重大战略、区域高质量发展和民生改善重大需求，强化区域协同创新和业务协作，拓展合作广度和深度，进一步深化“异地受理、无差别办理”服务，持续共享改革成果，动态更新“跨省通办”事项清单，逐步扩大“跨省通办”业务范围，让更多企业群众体验更加便捷高效的不动产登记服务。

# 第二部分

## 2024 年分局改革案例

# 01 朝阳区改革案例

一、朝阳区优化营商环境改革总体情况 .....	28
二、推动规划许可豁免政策落地落实 .....	29
三、“多测合一”与不动产登记地籍调查全流程深度融合 .....	32
四、发布朝阳区城市更新政策工具箱 .....	34
五、优化重大基础设施项目划拨供地手续 .....	37

## 一、朝阳区优化营商环境改革总体情况

---

朝阳分局作为我市工程建设领域改革的前沿阵地和示范先锋，坚决贯彻落实习近平总书记关于北京等特大城市率先加大营商环境改革力度的要求，始终发扬实干的工作作风，实现一批又一批的改革举措。2024年，朝阳分局主动承接落实市级部门改革任务，开展了“多测合一”与不动产登记系统关联应用、规划许可豁免清单制改革、优化重大基础设施项目划拨供地手续等改革事项，同时不断坚持主动探索，不断推陈出新，贡献了诸多“朝阳经验”。

## 二、推动规划许可豁免政策落地落实

---

### （一）改革情况

为进一步优化工程建设领域营商环境改革，激发市场活力和社会创造力，市规划自然资源委制订了建设工程规划许可证豁免清单，并正式上线豁免报备系统，切实推动项目审批提速增效，简化建设单位办事流程。2024年，朝阳分局全力落实豁免审批政策要求，联合朝阳区卫健、住建等部门组织开展豁免政策宣贯培训，率先实现垃圾站、加装电梯等城市更新类项目豁免报备。

### （二）实践案例

案例 1：位于朝阳区呼家楼街道的北京朝阳医院本部垃圾站重建工程，由首都医科大学附属北京朝阳医院建设实施，建设规模 299.93 平方米，建筑高度 6.4 米，地上 1 层。为助力城市更新实施，改善公共空间服务品质，朝阳分局高效落实豁免审批政策，仅用时 0.5 个工作日即办理完成该项目备案，并通过系统向社会公开相关信息、推送属地及相关部门开展事中事后监管。该项目建成后，预计将有效提升朝阳医院区域周边垃圾消纳能力，进一步改善地区环境，促进医疗机构高效运转，为公共公益项目补短板、强功能。



朝阳医院垃圾站重建工程效果图

案例 2：中国电建集团北京勘测设计研究院 4 号办公楼外挂电梯项目位于朝阳区三间房乡，项目总建筑面积 29.12 平方米，地上 4 层，高度 14.1 米。朝阳分局通过豁免备案的方式，积极指导建设单位规划许可豁免事项办理。简便高效的办理体验得到了企业的高度肯定，相关工作人员表示：“这样的举措大大减轻了我们企业的负担，为我们创造了更加优质和便捷的发展环境。”该项目建成后，将有效改善企业员工的办公空间环境，补齐无障碍设施配套短板，使企业的办公环境和垂直交通便利度得到大幅提升，方便企业中行动不便的群体平等、充分、便捷地参与社会生活。



中国电建集团北京勘测设计研究院 4 号办公楼外挂电梯项目效果图

### （三）经验总结

建设工程规划许可证豁免政策发布后，朝阳分局深入落实政策精神，主动服务，积极指导建设单位规划许可豁免事项办理，已高效完成了朝阳医院垃圾站、中国电建集团北京勘测设计研究院 4 号办公楼加装电梯等城市更新类项目豁免备案 4 件，大大提升了审批效能及企业满意度。同时，为进一步提升服务理念和办事方式，推动区域社会高质量发展，朝阳分局联合朝阳区卫健和住建部门，针对医院和社区卫生服务站等城市更新诉求突出的单位，开展了详细的规划许可豁免政策宣讲和现场答疑，近 60 家医疗机构和单位参加学习和培训，为政策落实提供有力支撑，也为民生项目修补完善功能提供了快速通道。

下一步，朝阳分局纵深推进“放管服”改革，持续做好豁免备案项目的抽查核实工作，切实让规划许可豁免制度在朝阳工程建设领域落地起效。同时密切关注规划许可豁免制度的实施效果，

及时总结经验、收集问题，不断完善相关政策和措施，切实提升服务效能，为朝阳区高质量发展贡献更大力量。

### **三、“多测合一”与不动产登记地籍调查全流程深度融合**

---

#### **（一）改革情况**

为持续优化营商环境，为企业提供更优质便捷的服务，2022年北京市推出了“验登合一”改革，打通了不动产登记系统和“一站通”服务系统、“多测合一”服务平台接口，实现系统间互联互通，数据共享。在此基础上，进一步深化“多测合一”服务平台与不动产登记系统关联应用机制，将竣工验收和地籍调查阶段的“多测合一”成果贯穿于不动产登记全业务流程。开发企业在办理不动产登记前，可委托测绘公司将测绘成果报告及相关数据上传至“多测合一”系统，申请报件时无需提供纸质报告，进一步缩减审核时间及环节。

#### **（二）实践案例**

朝阳区高碑店乡半壁店村 G 地块集体土地租赁住房项目，由朝阳区高碑店乡半壁店村经济合作社委托北京中瑞嘉业测绘有限公司进行地籍测绘，并将测绘成果上传至北京市工程建设项目“多测合一”服务平台。2024年11月8日，朝阳区高碑店乡半壁店

村经济合作社到朝阳区不动产登记中心申请办理不动产地籍调查及首次登记。在申请业务时，办事人提供了“多测合一”成果编码，登记业务所需的测绘成果报告、成果数据等材料均由登记部门通过成果编码从系统中获取，免于申请人提供纸质材料及电子数据。登记部门在五个工作日内完成受理审核、外业调查、数据入库及成果编制等全部地籍调查程序。实现测绘报告的100%线上提交，大幅度减少办事企业的纸质申请材料的同时，压缩窗口收件的核对时间，提高办事效率。

### （三）经验总结

朝阳分局主动探索，大胆创新，整合优化现有资源，从实际出发，找准企业需求，切实解决实际问题。做好顶层设计，认真梳理研提改革需求，协调技术对接。建立“多测合一”与不动产登记系统的深度关联，将“多测合一”成果通过线上共享的方式贯穿于国有建设用地使用权、国有建设用地使用权及房屋所有权、在建工程抵押三大项业务的地籍调查及首次登记环节。经平台传输的报告无需企业重复提交，有效减少申报材料，提高办事效率。至此，实现了工程建设项目从拿地到竣工全流程不动产登记地籍测绘成果线上报送，向全程无纸化办公更进一步。



## 优化营商环境北京市工程建设领域改革



“多测合一”成果线上共享

## 四、发布朝阳区城市更新政策工具箱

### (一) 改革情况

在市级城市更新政策体系下，朝阳区作为首都经济大区、消费中心城市主承载区和国际交往的重要窗口，敢于先行先试，支持各类城市更新项目落地实施。朝阳分局依托美丽朝阳、“五宜”朝阳及文商旅产业等优势，在城市更新项目推进关键环节上，始终以服务主体更新诉求为原则，探索以管用好用的“小快灵”政策破解更新中的桎梏问题，打造了一批以朝外 BOX、朝阳大悦城为代表的城市更新案例，总结形成了可应用于城市更新从项目生成、审批、实施到建后评估等不同阶段的“朝阳区城市更新政策工具箱”，并在此基础上不断探索更新，为后续城市更新项目持续提供服务保障。

## （二）实践案例

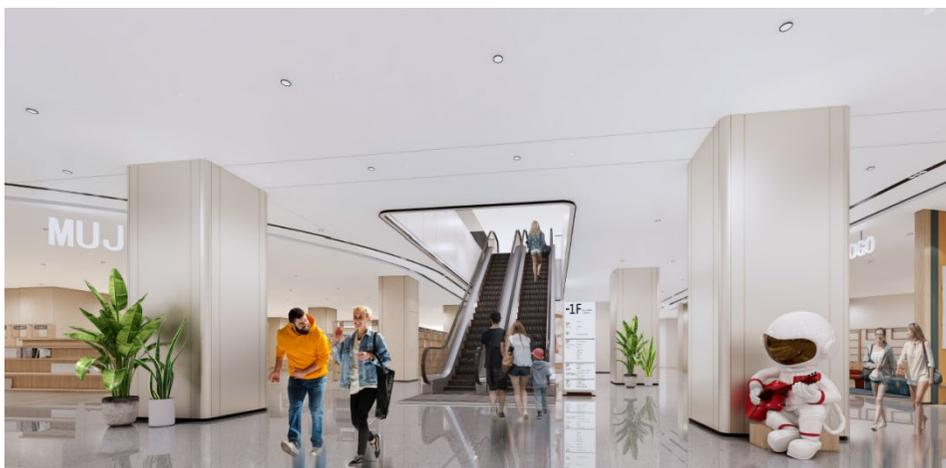
案例 1：望京华彩更新改造项目位于朝阳区东湖街道，建设单位为华彩华瀛（北京）商业管理有限公司，该项目涉及城市更新范围建筑面积约 1.25 万平方米，位于地下 1 层。朝阳分局以“管家式”全流程跟踪服务与企业保持高效对接，按照企业拟开工、招商及运营等计划任务节点，明确部门责任清单，为其历史遗留问题打通解决路径，倒排手续办理时间，在符合城市更新条例相关政策要求的条件下，完善手续衔接推进、加快程序同步办理，仅 1 日完成建设工程规划许可证的核发。项目未来将与地铁 14 号线东湖渠站连通，聚焦区域消费特点，兼顾区域办公与居住人群所需，成为辐射区域的综合型商业项目。



望京华彩更新改造项目

案例 2：朝阳大悦城地下一层改造项目位于朝阳区平房乡，该项目更新将项目原仓库性质转为商业性质，并对内部装饰装修进行全面升级，遵循总建筑面积不变、各建筑高度不变的总体原

则，改造后地下一层调整商业面积约 1.4 万平方米。朝阳分局充分运用《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》等政策，实现全市首例地下空间建筑用途转换，在项目审批过程中，牵头会同区住建委指导更新实施方案制定，会同区商务局开展更新效果评估支撑其他部门决策，保证了各项手续无缝衔接，极大缩短项目审批周期，实现了从“多规合一”到施工许可仅用时 22 天。该项目的更新改造将为朝阳大悦城商圈的消费升级和市场氛围带来极大的提升。



朝阳大悦城地下一层改造项目

### （三）经验总结

在探索更新路径中，朝阳分局坚持问题导向，服务为先，总结更新中市场主体面临的共性问题，逐步总结形成了城市更新政策工具箱。当前，工具箱还主要适用于单体建筑、独立地块、小组团、园区厂区等更新类型项目。朝阳分局将继续深入推进朝阳区城市更新行动，持续完善城市功能、形成活力空间，坚持创造新需求、新消费，打造更多“人民所需要的高品质空间”，着力

打造北京城市更新最佳实践，为助力首都高质量发展贡献力量。

## 五、优化重大基础设施项目划拨供地手续

---

### （一）改革情况

按照《关于打造新一轮工程建设领域改革示范区的通知》（京规自发〔2024〕146号）要求，朝阳区为优化重大基础设施项目划拨供地手续特色改革示范区，为落实示范区改革要求，实现“在农用地转用和土地征收组卷过程中同步编制土地供应方案，在市政府批复中实现农用地转用和土地征收、供地方案同步批准”的改革目标，经与市规划自然资源委保护处沟通，可选取单独选址类建设项目开展改革试点。朝阳分局根据《关于优化我市单独选址类重大基础设施项目划拨供地程序的通知》（京规自发〔2024〕7号）并结合工作实际，对农用地转用和土地征收、划拨批复、划拨决定书办理流程进行了梳理，按照办理时序进行适当并联整合，拟定《北京市规划和自然资源委朝阳分局单独选址类重大基础设施项目农用地转用和土地征收手续、划拨供地手续同步办理工作办法（试行）》（以下简称“《工作办法》”），待进一步修改完善后，将尽快印发执行。

### （二）案例储备情况

目前，分局正在同步梳理具备办理条件的试点项目，待分局《工作办法》印发实施后，符合要求的单独选址类建设项目将按照《工作办法》规定办理农用地转用和土地征收、划拨供地手续。

# 02 海淀区改革案例

一、海淀区优化营商环境改革总体情况 .....	40
二、探索构建项目“五联办”“五个一”审批新模式 .....	41
三、创新规范“无主体项目”临时规划许可审批新路径 .....	45
四、有力推动“全程网办”，拓展应用新场景 .....	47
五、规划许可“豁免清单”项目完成报备 .....	49
六、优化拓展“多测合一”适用范围 .....	50
七、探索分层划拨，推进土地资源复合利用 .....	52

## 一、海淀区优化营商环境改革总体情况

---

近年来，北京市政府高度重视营商环境优化工作，将工程建设领域作为改革的重要突破口，通过深化“放管服”改革，简化审批流程，强化事中事后监管，不断提升工程建设领域营商环境，为首都经济社会发展提供有力支撑。优化营商环境工作开展以来，海淀分局主动担当，聚焦重点任务，把握关键环节，按照全面推广与改革聚焦兼顾的原则，点面结合打造改革集成高地，完成海淀区集成示范区任务为工作目标，形成一批可推广的“海淀经验”。

## 二、探索构建项目“五联办”“五个一”审批新模式

---

### （一）改革情况

为进一步推进“放管服”改革，贯彻落实北京市优化营商环境总体要求，推动海淀区经济社会高质量发展，聚焦办事企业在项目审批过程中的重点难点问题，探索构建海淀区建设项目审批“五联办”“五个一”新模式，海淀分局制定并正式印发《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于进一步优化海淀区工程建设领域审批服务改革工作方案》。

**五联办服务模式：**对“征地结案、集体土地所有权注销（变更）登记、国有建设用地使用权划拨、不动产首次登记、建设工程规划许可证”五项审批事项流程再造，串联改并联，实现同步推进、压茬办理。

**五个一服务模式：**对于市区重点项目，通过“多规合一”协同平台主动服务、统筹研究、高效协调、科学决策，争取做到“五个一”，即：“一天进多规、一天审核完、一天出意见、一天批规证、一天批开工”的服务模式。

**一天进多规：**规划实施科 / 市政交通科要在收到建设单位申报材料 1 个工作日内，完成“多规合一”平台的推送工作；

**一天审核完：**规划实施科 / 市政交通科协调督促区级办理部门在 1 个工作日内通过“多规合一”平台回复意见。对于需要市级部门办理的，由区级部门与所对应市级部门进行有效沟通，争

取在 5 个工作日内回复意见；

一天出意见：规划实施科 / 市政交通科在收到各部门意见后，1 个工作日内出具“多规合一”初审、会商意见；

一天批规证：综合审批科在收到建设单位的申报资料后，1 个工作日内完成建设工程规划许可；

一天批开工：区住房城乡建设委在收到建设单位的申请资料后，1 个工作日内完成施工许可。

## **（二）实践案例**

目前，海淀分局综合审批科已与综合事务中心形成综保区 0029、0037 地块项目两联动；与区住房城乡建设委形成国家网络安全园（二期）“两个一”（土护降先行、一天批规证）；实现四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区及西冉、田村、常青片区）城中村改造西山、西冉安置房项目“一天批规划许可”。

其中，综保区 0029、0037 地块项目实现土地与规划手续联动，高效协调压缩审批时间，完善“成交即交地”举措，在签订土地出让合同后，分局当日即核发综合保税区 0029/0037 地块项目的建设工程规划许可证，有效助力项目及早落地，打造成为代表国家创新形象的数字智慧综保区，促进国际创新成果转移转化。



中关村综合保税区 HD00-0301-0029、0037 地块项目

四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区及西冉、田村、常青片区）城中村改造，西山、西冉安置房项目选址意见书与多规初审无缝衔接，0.5个工作日内核发项目选址意见书，推动非首都功能疏解，优化区域内环境，最终实现地区留白增绿、补齐短板的目标。



四季青镇西郊机场周边及沿线城中村改造项目效果图

国家网络安全园（二期）乡村建设规划许可证闪电获批，对于符合“土护降”先行政策的项目提前服务，实现一天取得规划许可，项目总投资额近 40 亿，集科技文化娱乐社交生活为一体，拟构建四季青镇经济支柱型产业园区，精准对接企业需求，多部门协同作战，立足项目高效报建、产业监管的目标，协调联动海淀园管委会，实现“审批与监管同步进行”，极限压缩审批流程，为项目落地建设降本增效，见证“海淀速度”！



网络安全园（二期）项目效果图

### （三）经验总结

自市规划自然资源委全面落实我市优化营商环境以来，海淀分局以效率变革、动力变革促进质量变革，更加突出对企业高精尖供地的便利化服务，让企业不用等、不用跑，真正做到精简审批环节，助力“两区”建设，促进海淀区新质生产力发展，保障中关村综保区围网验收工作顺利完成，以持续的改革让企业感受海淀分局营商环境的“温度”，助力企业高质量发展。下一步，分局将从“多规合一”源头阶段，挖潜项目，针对市区重点或情况简单、涉及科室较少的项目，主动沟通、做好上下游衔接，打通审批路径，共同做好海淀区规自领域建设项目审批工作，探索建设项目“五联办”审批“五个一”服务模式，争取最快时间形成全流程典型案例。

### 三、创新规范“无主体项目”临时规划许可审批新路径

---

#### （一）改革情况

海淀分局主动向前一步，“一对一”全方位对接建设单位申报办理临时建设工程规划许可，探索创新园林绿化、水利工程、生态环境建设、拆迁腾退工程等主体工程无规划许可的项目，确需建设施工暂设等的办理路径，聚焦办事企业在项目审批过程中的重点难点问题，拓展“无主体项目”临时规划许可审批新路径。

#### （二）实践案例

一是冷泉村腾退项目施工暂设。为解决西北旺镇冷泉村存在长期“人口倒挂”问题，完成全区疏整促任务及建设用地减量目标，西北旺镇冷泉村腾退项目亟需搭建指挥部启动腾退工作。分局聚焦办事企业在项目审批过程中的重点难点问题，研究通过办理临时建设工程规划许可证的途径，由建设单位请示北部办后申报施工暂设作为腾退指挥部，保障村庄尽快开展腾退工作。该项目为后续园林绿化、水利工程、生态环境建设等临时项目提供先例。建设单位可持批准主体工程的相关主管部门或行业主管部门出具同意意见后申报施工暂设规划许可，并由主管部门落实批后监管工作。



冷泉村腾退项目施工暂设

二是京张铁路遗址公共空间改造提升工程。京张铁路遗址公共空间改造提升工程在充分保护历史遗迹的同时，为市民增设文化生活、建设活动场所。但是工程体量大，施工周期短，缺少管理人员及工人日常办公及生活场所。为支持城市园林绿化工作，保障京张铁路遗址公共空间改造提升工程现场施工进展，确保城市公共空间改造尽快落地。分局研究通过办理临时建设工程规划许可证的途径，由负责改造工程的相关主管部门或行业主管部门作为申报主体申报施工暂设规划许可。



京张铁路遗址公共空间改造提升工程

### （三）经验总结

海淀分局在改革实践中，积极探索“一对一”全方位对接服务，有效解决了建设单位在临时建设工程规划许可申报中的难题。通过创新性审批，推动了城市公共空间改造的顺利进行，并由主管部门负责批后监管，确保项目质量和安全。海淀分局的改革实

践体现了主动服务、创新审批、强化监管的工作理念，为优化营商环境、推动项目落地提供了强有力保障。

## 四、有力推动“全程网办”，拓展应用新场景

---

### （一）改革情况

为落实我市关于“推进投资建设领域电子证照‘一次生成、统一流转、互认共用’，实现发证率、用证率达100%”的营商环境改革任务，按照市规划自然资源委《“十四五”时期科技与信息化发展规划》以及自然资源部关于“用地预审与规划许可”审批结果数据与部用途管制监管系统交互共享的要求，2024年3月1日起，“用地预审和选址、房建类规划许可”全面实行“全程网办”，线下不再收取纸质材料。

### （二）实践案例

“3个100”市重点工程金隅工研生命科学创新中心（科实五金改造）项目获批建设工程规划许可证。项目位于海淀区西三旗建材城东路8号，总用地面积约9.6公顷，总建筑规模约5.29万平方米，总投资额约4.27亿元。项目充分发挥城市更新赋能作用，通过对原有老旧厂房“腾笼换鸟”盘活利用，打造以“人工智能与生物医药技术创新中心”为产业方向的科技园区，形成具有全球影响力的医药健康产业创新主体和产业集群，助力北京创

新医药产业高质量发展。



金隅工研生命科学创新中心(科实五金改造)项目效果图

### (三) 经验总结

一是办事效率大幅提升，审批过程实现电子文件一张图矢量化，数据自动校核、自动传递，提高了审批效率，截至 2024 年上半年，海淀分局核发各类建设工程规划许可、建设项目用地预审与选址意见书共 180 件，其中“全程网办”项目 79 件，经过对案卷进行逐一分析，上半年非网办事项按承诺时限提前返窗率为 37.62%，而网办事项提前返窗率高达 69.62%，通过“全程网办”改革，政务服务事项办理时限得到压缩，让群众以更快的速度拿到规划许可证件。二是企业负担有效减轻，通过简化办事流程、减少申报材料企业办事成本，建设单位无需前往办事窗口，网上即可完成建设工程规划许可证申报，并通过网络最终获取电子证照，消除了后期的规划许可丢失问题。

## 五、规划许可“豁免清单”项目完成报备

---

### （一）改革情况

基于落实“放管服”改革要求、提高规划审批服务效能、强化事中事后监管、深化规划用地改革、优化小型公共服务设施配置、围绕企业群众需求且风险较低的事项补短板，陆续建立了建设工程规划许可豁免清单制度。

### （二）实践案例

玉泉新村一期 B 地块—玉泉馨园拆迁安置用房和配套项目施工暂设位于海淀区四季青镇闵庄路小屯地区，主要功能为临时管理用房、工人宿舍及生活配套，建筑高度、建筑层数及建设位置等均符合豁免清单办理要求。为推动主体项目尽快落地，海淀分局主动向前一步，“一对一”全方位对接建设单位申报办理临时建设工程规划许可豁免事项，于 0.5 个工作日高效完成报备手续。

### （三）经验总结

豁免清单围绕企业群众需求且风险较低的事项，实施差别化的规划许可管理，不仅提高了规划审批服务效能和服务监管水平，还切实提升了企业群众的获得感，助力区域经济高质量发展和城市精细化建设。下一步，海淀分局将持续深化落实优化营商环境改革，聚焦“手续更简、流程更优、效率更高”，以高水平服务助力海淀高速度发展。



玉泉馨园拆迁安置用房和配套项目施工暂设

## 六、优化拓展“多测合一”适用范围

---

### （一）改革情况

为深化作风能力优化营商环境，进一步激发市场主体活力，提升测绘服务效能，切实解决工程建设项目验收和登记“多头跑、流程多、时间长”等突出问题，全市推行工程建设项目“多测合一”审批服务。

### （二）实践案例

中国医学科学院北区建设工程项目完成规划核验。该项目位于北京市海淀区马连洼北路 151 号，总用地面积约 7.5 公顷，总建筑面积约 15.4 万平方米。为优化营商环境，该项目采用“多测合一”形式，并在全过程规划监督系统中体现。项目投入使用后将提供

新的硬件条件和机制平台，提升高水平医学科研和高层次人才养募条件，极大缓解院校科研教学空间紧张现状。较大程度改善现有藏书及借阅环境，更好开展对外服务，发挥基础支撑作用。未来将逐步满足在京师生逾 3000 人的学习生活、教育科研空间需求，为其提供良好环境与优质服务，切实保障医学人才培养，促进一流医学院校建设发展。

### （三）经验总结

项目建成后对院校全面突破空间瓶颈制约、加快院校事业发展现实意义重大。该项目作为“多测合一”的案例，有效减少了测绘单位的重复测绘，同时有效减少了建设单位的成本，提高了办理效率，缩短了审批事项办理时间，提高了建设单位的满意度与获得感。



中国医学科学院北区项目

## 七、探索分层划拨，推进土地资源复合利用

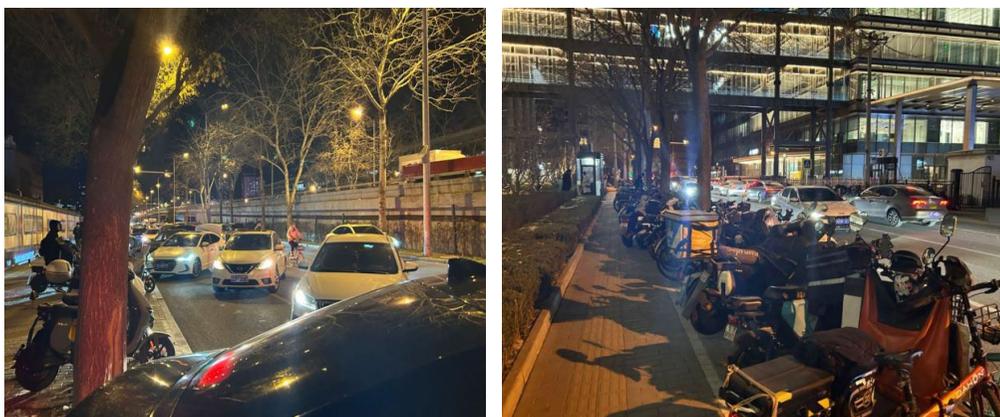
---

### （一）改革情况

海淀分局充分落实市规划自然资源委“多规合一”协同平台工作要求，为建设单位在项目策划、规划设计及申报行政许可之前各阶段多次开展预沟通、预协调，主动压缩多规技术服务环节及时限，加强分局内外部门联动，积极落实市区领导重要指示，提高建设项目策划及落地效率。下一步，海淀分局将继续以深入贯彻落实优化营商环境工程建设领域审批制度改革为目标，推动“多规合一”协同平台的制度化、规范化运行，进一步提高工作效率。立足七有五性，补充民生短板，让企业和群众办理更加便捷，更有获得感。

### （二）实践案例

《北京市“十四五”时期交通发展建设规划》指出构建科学合理的静态交通体系。在分类施策的总体思路下，区分居住停车和出行停车，坚持区域差别化发展原则，在城市不同圈层范围采取不同的供给和管理策略，缓解居住停车压力，强化停车“以静制动”作用。本项目作为全区首个公益性绿地下立体停车场设施，积极落实北京“十四五”规划关于构建科学合理的静态交通体系要求，是完善区域“静态交通体系”的重要标志，有利于缓解居住停车压力、调整优化城市布局 and 空间结构、构建现代化交通网络系统、推动公共服务共享、打造现代化便捷化新型首都功能圈。



项目周边机动车与非机动车停车杂乱

为充分挖潜中心城区土地资源，合理盘活地下空间资源，提高土地空间重合利用率，促进有限城市空间的复合利用，本项目由区城管委牵头申请利用绿地公园开发地下公益性停车设施，优化停车泊位供给，增加新能源汽车充电区域，采用现代化的停车管理系统，切实解决周边居民停车难和车充电难的问题，有效缓解停车供需矛盾，此外还兼具办公网约车接送客以及垃圾储存转运的功能，符合城市总体规划、分区规划和各级专项规划要求。本项目为公益性地下停车场，规划总车位数约 510 辆，总建筑面积约 2.1 万平方米，其中地上建筑面积约 1100 平方米，地下总建筑面积约 1.98 万平方米，东侧实施一条地下通道与抖音地块联通，承担抖音地块来往停车场乘坐网约车和垃圾暂存运输功能。项目已于 2024 年 6 月 15 日开工，目前已主体封顶，预计 2025 年 4 月 30 日竣工投入使用。



地下停车场地面层效果图



地下停车场效果图

### （三）经验总结

本项目积极响应我市关于科学合理利用地下空间相关要求，海淀区首次探索实践分层划拨开发利用地下土地资源，在开展大钟寺体育公园地下停车场项目“多规合一”审查工作中，海淀分局多轮高频次组织协调海淀区各相关委办局，并积极请示市级部

门和请教其他分局，经充分沟通研讨，从土地分层划拨手续办理合规性、地下车库出入口开口条件交通合理性等方面面对规划设计方案进行全程跟踪指导，保证该项目设计方案尽快稳定具备申报条件。为加快项目实施，一周内完成多规会商手续办理工作，为建设单位快速开工建设提供了强有力的前提条件。从项目启动研究，半年内实现开工，预计一年多即可完成项目竣工验收并投入使用。后续海淀分局将基于此项目认真总结、汲取经验、改进工作、继续探索，落实区政府重要指示精神，研究促进宋庆龄儿童公园公益性地下停车场等一批项目尽快落地。

# 03 丰台区改革案例

一、丰台区优化营商环境改革总体情况 .....	58
二、优化“多规合一”流程改革 .....	59
三、规划许可豁免办理改革 .....	60

## 一、丰台区优化营商环境改革总体情况

---

为持续推进“放管服”改革，营造一流营商环境，丰台分局坚决落实市规划自然资源委及丰台区委、区政府关于优化营商环境的工作部署，不断提升政务服务水平，创新工作方法，提高服务能力。结合丰台区实际情况，聚焦重点任务，把握关键环节，抓好统筹协调，全面落实工程建设领域优化营商环境各项改革任务。2024年，丰台分局高效完成了特色改革示范区建设任务，优化“多规合一”协同平台工作流程，完善规划许可豁免清单制改革，切实提高审批效率，解决企业发展难题，助力实现全区战略目标，推动区域高质量发展。

## 二、优化“多规合一”流程改革

---

### （一）改革情况

为统筹推进新一轮营商环境改革，深化“放管服”改革，为企业提供便利、优质、高效的服务，丰台分局坚决落实市、区有关工作部署，积极推进践行“方案公示与平台推送同步进行”、对于中国人民大学附属中学园博园校区项目等公共服务设施类且周边无重大利害关系人的项目，采取“方案公示与平台推送同步进行”的方式，极大节约了案卷办理时间。

### （二）实践案例

中国人民大学附属中学园博园校区建设项目位于丰台区北宫镇，园博园西侧，建设单位为丰台区教育委员会。该项目总建设用地面积约 29700 平方米，总建筑面积为 30216 平方米，其中地上建筑面积 24526 平方米，地下建筑面积 5620 平方米。该项目为 36 班九年一贯制学校，建成后将提供学位 1440 个。2024 年 8 月 16 日，丰台分局依法对该项目开展批前公示工作，在公示期间，丰台分局同步受理建设单位的“多规合一”会商意见申请并进行推送工作，实现了平台推送与方案公示同步进行，以最快速度完成审批工作，保障项目快速落地。



中国人民大学附属中学园博园校区建设项目效果图

### （三）经验总结

丰台分局积极研究政策，通过科务会、集体研讨等方式对“多规合一”政策适用范围、流程环节、具体操作等进行学习，确保每位经办人熟练掌握政策。主动为建设单位提供全程陪伴式服务，从项目申报到获取审批结果提供全程指导，切实提升企业获得感。

## 三、规划许可豁免办理改革

---

### （一）改革情况

为进一步优化工程建设领域营商环境改革，2024年5月，市规划自然资源委上线建设工程规划许可证豁免清单系统，进一

步推动豁免清单政策落地起效。丰台分局高度重视，围绕企业群众需求主动宣传政策，对于政策适配的项目，丰台分局主动服务，安排专人全程指导建设单位，申报成功后 0.5 个工作日完成豁免报备手续，极大节省企业报审时间。豁免报备后严格按照工作要求开展抽查工作，会同属地和行业主管部门按照“主体责任+分局监管+属地监管+行业监管”的“1+3”监管模式，实现豁免清单事项闭环管理，切实做到“免批不免责”。截至目前，丰台分局已核发 3 个项目的规划许可豁免手续，切实简化了企业办事流程，减轻了企业负担，推动规划许可豁免政策落实落地。

## （二）实践案例

北京京仪敬业电工科技园区位于丰台区右安门街道，园区内办公楼建于上世纪 90 年代，基础设施建设较为落后。为改善园区办公环境，补齐无障碍配套设施短板，建设单位拟增建两部电梯，总建筑规模 81.4 平方米，建筑高度 20.9 米。丰台分局主动提供“管家式”服务，从项目启动到落地实施“一对一”全程指导建设单位，高效办理豁免手续，申报成功后两小时内即完成豁免报备工作，使企业切实享受到政策红利。



办公楼加装电梯规划许可豁免

报备编号：2024规自（单）豁免建0002号  
**敬业园区东区6号、8号楼外挂电梯建设工程规划许可豁免公告**

根据《关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194号）的规定，现将报备建设工程规划许可豁免的敬业园区东区6号、8号楼外挂电梯建设工程予以公告。

建设单位名称 (土地权属单位)	北京零亿能基电工程技术有限公司
申请豁免事项	城市更新类2.自有用地范围内，既有多层建筑加装电梯，楼梯、消防楼梯，无障碍证施工部，1.电梯
工程名称	敬业园区东区6号、8号楼外挂电梯建设工程
建设位置	丰台区永定门街道东滨河路2号
建设内容 (建筑使用用途)	敬业园区东区6号、8号楼外挂电梯施工
总建筑面积 (平方米)	81.4
建筑高度(米)	20.9
建筑层数	5

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

2024年10月31日

### （三）经验总结

一是做好政策学习，通过集体学习等多种方式对豁免报备工作全流程进行培训，确保每位经办人明晰政策优势、办理流程；二是积极宣贯豁免新政，提升政策知晓率。对符合豁免办理条件的建设项目介绍政策优势，引导企业大胆尝试，提前做好项目储备；三是主动为建设单位提供“管家式”服务，安排专人全程负责，积极协调相关单位，切实提升企业办事体验感。

# 04 石景山区改革案例

一、石景山区优化营商环境改革总体情况 .....	65
二、推动规划许可豁免清单制改革 .....	66
三、优化“多规合一”协同平台工作流程改革 .....	69
四、推进“用地预审和规划许可全程网办”改革 .....	71
五、推进“交地即交证+全程网办”改革 .....	75
六、承接试点消防设计审查改革 .....	78
七、推进“街区控规+区域评估”同步开展 .....	81
八、推进全过程规划监督改革 .....	83
九、推动竣工及不动产综合测绘“多测合一”改革 .....	87
十、优化划拨用地公示改革 .....	89

## 一、石景山区优化营商环境改革总体情况

---

2024年是中华人民共和国成立75周年，是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，为持续推进“放管服”改革，石景山分局以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实市规划自然资源委、区委区政府在优化营商环境领域的工作部署，主动担当，聚焦重点任务，努力突破政策落地痛点难点，主动承接并完成了“用地预审和规划许可全程网办”、规划许可“豁免清单”制改革、优化“多规合一”协同平台流程3项改革示范区任务，石景山分局作为消防设计审查下放试点，核发区级新建工程建设规划许可的特殊建设工程消防设计审查意见，为明年在全市范围内推广消防审查下放积累可复制经验，挂牌出让土地100%实现“交地即交证”，继续推行精简审批流程、落实“优化划拨用地公示”、“街区控规+区域评估”、竣工及不动产综合测绘“多测合一”等改革任务，努力提供更多典型成果，促进企业、群众办事体验不断提升。

## 二、推动规划许可豁免清单制改革

---

### （一）改革情况

北京市规划和自然资源委员会发布《关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194号），这是北京市首批清单制实施建设工程规划许可豁免模式，将城市更新类、公共空间服务品质提升类、施工暂设类等三大类9小项办理事项纳入第一批豁免清单中。此项政策从三个方面进行了创新：一是对现行规划许可审批制度的创新，首次规定了许可豁免机制；二是对规划实施导向的创新，进一步向社会释放规划实施信号；三是对营商环境优化的创新，基于项目风险实施差异化监管，进一步优化服务理念和办事方式，简化了企业群众规划审批手续办理，使项目落地时间得到大幅压缩，节约了项目建设成本，有力地促进项目早开工、早建成、早投产。

石景山分局做好宣传解读，打通政策落地“最后一公里”，多次举办“豁免清单政策”宣讲活动，邀请市规划自然资源委政务中心、石景山政务服务和数据管理局为石景山区各街道办事处、中海地产、保利（北京）等建设单位进行专题政策宣讲，涉及政策精神传达、内容介绍、解决思路、典型案例分析等，打通了“豁免清单政策”落实的最后一公里，石景山融媒体对宣讲活动进行了宣传报道。

## （二）实践案例

以点带面推动改革示范区，形成实践案例，2024年9月，石景山区完成北辛安棚户区改造B区幼儿园项目施工暂设建设工程豁免。该项目位于石景山区北辛安地区，项目主体工程为幼儿园，施工暂设主要用于工作人员临时办公，属于符合豁免清单要求的三大类项目（城市更新类、公共服务品质提升类及施工暂设类）。为推进区域基础教育设施建设，石景山分局加快推进幼儿园主体项目审批后，主动服务建设单位确定该项目施工暂设符合豁免清单相关要求，指导建设单位线上申报规划许可豁免事项，快速办理工程规划许可豁免公告，该施工暂设完成线上报备后即可开工建设，后台系统将推送属地街乡镇及相关行业部门开展事中事后监管。分局将持续做好豁免备案项目的抽查核实工作，并继续做好宣讲，确保持续释放改革红利，推动营商环境改革走深走实。

## 北京市石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-695 地块施工暂设 工程规划许可豁免公告

根据《关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194号）的规定，现将报备建设工程规划许可豁免的北京市石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-695地块施工暂设予以公告。

建设单位名称（土地权属单位）：	北京鑫安兴业房地产开发有限公司
申请豁免事项：	施工暂设类9.自有用地范围内的施工暂设。
工程名称：	北京市石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-695地块施工暂设
建设位置：	石景山区古城街道北辛安1608-695
建设内容（建筑使用用途）：	施工暂设
总建筑面积（平方米）：	90.75
建筑高度(米)：	3.05
建筑层数：	1

北京市规划和自然资源委员会石景山分局  
2024年09月05日

[返回](#)

### 北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-695 地块 施工暂设工程规划许可豁免公告

### （三）经验总结

豁免清单的出台，有利于提升人居环境品质，推进补充人民群众身边高频次使用场景的设施建设，强化规划实施导向；豁免清单是基于工程建设项目风险实施差别化的监管措施，有利于风险较低和规模较小的设施直接开展建设；豁免清单助力城市更新实施，进一步提升存量用地的使用效率。

提前学习、加强沟通。系统学习豁免清单相关文件及办理流程、办理要求等，对建设单位进行宣讲和指导，主动与可能有潜在项目的建设单位进行对接，为企业办理提供指导和服务，提升企业满意度和获得感。

### 三、优化“多规合一”协同平台工作流程改革

---

#### （一）改革情况

在新一轮营商环境改革背景下，石景山分局全面落实《关于持续优化工程建设领域营商环境 促进首都高质量发展的工作方案》（京规自发〔2024〕100号）政策要求，持续进行“微改革”、“微创新”实践。石景山分局主动沟通企业需求收集民意，靶向聚焦找出优化空间，充分发挥先行先试优势，以“小切口”为制度突破点，通过采用试点案例的方式推行会商相关部门意见和设计方案公示同步进行，合理压缩审批时限，进一步优化“多规合一”协同平台工作流程，切实提高房屋建设工程领域手续办理效率。

#### （二）实践案例

石景山区衙门口配套中学项目是石景山区 2024 年固定资产投资重点项目，位于衙门口十二号路与衙门口新六路交叉口，总建设用地面积 33177.664 平方米，规划总建筑面积约 37450 平方米。建设内容为综合教学楼，办学规模为 42 班完全中学，预计建成后将有效推动义务教育优质资源均衡发展，提升石景山区基础教育现代化水平。石景山分局利用 7 个工作日公示期同步会商相关主管部门意见，合理压缩审批时限，会商意见在方案启动公示后“7+1”个工作日即取得，相较于 27 个工作日的规定办理时限，会商办理时间大幅缩短，为衙门口配套中学早日开工添砖加瓦。



衙门口配套中学建设工程项目效果图

### （三）经验总结

一是主动探索、大胆创新，试行“多规合一”平台推送与方案公示并行办理，充分利用公众参与期间同步进行方案会商，大幅缩短办理时效；二是紧密衔接关键环节，实施与审批部门联动，联合开展规划指标核对、设计图纸审查等工作，将“多规会商”和“规划许可”同步推进，实现环节衔接“零时差”。三是强化事前服务，实时跟踪做好精准辅导，及时为建设单位答疑解惑，提升市场主体的获得感。四是精简多规合一会商阶段推送部门。针对相关部门已通过会议研究或在规划综合实施方案、初审、供审等前期阶段已出明确意见，可指导项目建设实施的，该阶段不再通过“多规合一”协同平台重复征求意见。

## 四、推进“用地预审和规划许可全程网办”改革

---

### （一）改革情况

市规划自然资源委在工程建设审批领域通过制度重塑、流程再造、智慧赋能等方式，持续优化营商环境。为进一步推进“互联网+政务服务”，优化“用地预审和规划许可”审批服务，提升网上办事深度，更好地满足企业和群众办事需求，自2024年3月1日起，在全市全面推行“用地预审和规划许可全程网办”。包含全部用地预审与选址意见书、房屋建筑工程建设工程规划许可证、各类乡村建设规划许可证（含临时）和临时建设工程规划许可证（京规自发〔2024〕49号）。石景山分局按照我委不断扩大全程网办的适用范围新要求，积极贯彻落实全程网办工作，主动提供全程网办宣传服务，积极向社会提供政策解读，扩大宣传范围，本年度所有建设项目的用地预审与选址意见书、房屋建筑类项目的建筑工程规划许可证、房屋建筑类项目的临时建设工程规划许可证100%实现“全程网办”，最大限度帮助企业减环节、减时间、减成本，切实优化营商环境。

### （二）实践案例

石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830R2二类居住用地项目位于石景山区衙门口，建设规模为66759平方米，建设内容包括7栋住宅楼、3栋配套楼及地下车库，预计建成后

可提供约 334 套住宅。项目同步建设社区文化设施、小型商服（便利店）、再生资源回收站等配套设施，完善周边居民的生活服务设施。为加快推进商品住宅供后审批，石景山分局相关科室紧密配合，联合开展规划指标核对、设计图纸审查等工作，主动服务，指导企业进行网上申报，将“多规会商”和“规划许可”同步推进，实现环节衔接“零时差”，于 2024 年 8 月 9 日为企业核发首钢东南区 1612-830 地块项目“多规合一”会商意见，同日核发该项目工程规划许可证。高效高质办理，加班加点服务，大幅压缩会商及规划许可手续办理时长，保障商品住宅用地供后快速审批，拉动项目实施落地“助推器”。

### **（三）经验总结**

#### **1. 把握需求，突出特色，开展政策宣讲**

分局注重把握企业需求，采取深入企业调研了解、业务科室定期分析申报情况等多种方法，综合确定重点、科学设计内容，准确把握企业面对新政策时的所思、所想、所忧、所盼，增强企业参加座谈培训的积极性。



石景山分局组织开展“用地预审和规划许可全程网办”政策宣讲会 and 座谈会

## 2. 创新形式，拓展内容，邀请专家授课

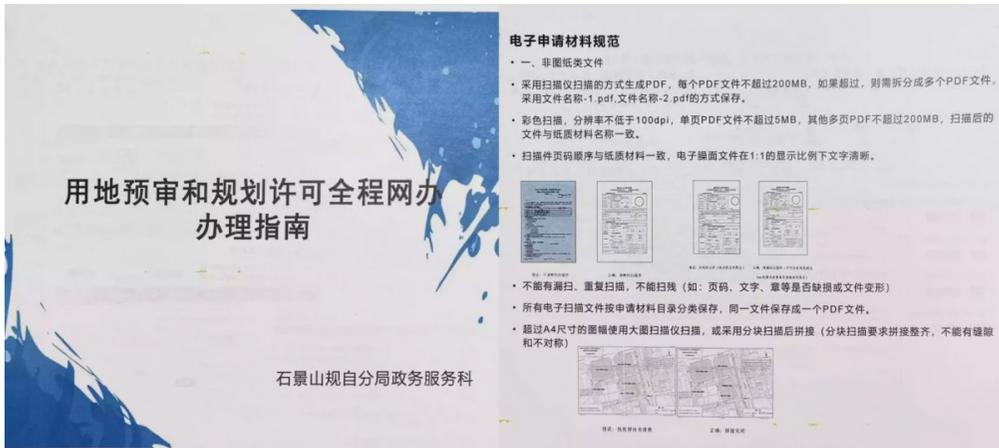
针对企业原有的政策一知半解、能力良莠不齐，造成申报工作事倍功半的情况，分局创新形式、多措并举，着力提高工作时效性。分局邀请专家授课，强化学习权威。合理统筹市规划自然资源委政策制定部门专家资源，针对优化营商环境新改革举措实现市区联动，受到了企业的欢迎。



分局邀请市规划自然资源委政务中心开展政策宣讲

### 3. 丰富载体，加强宣传，制作指导材料

结合政策内容，分局设计制作了一批“互联网+政务服务”“政务服务 Q&A”折页和全程网办《办理指南》等一系列宣传品，增强了企业学习政策的系统性全面性。





分局设计制作的政策宣传折页和办理指南

## 五、推进“交地即交证 + 全程网办”改革

### （一）改革情况

自市规划自然资源委发布《“交地即交证”改革工作方案》后，石景山分局积极落实“交地即交证”改革政策，完成多宗交付时已完成地籍调查且用地范围未发生变化的土地，在已缴清土地价款和相关税费后，同步实现土地交付与颁发《不动产权证书》。分局结合完成全市首例不动产首次登记全程网办形成经验，借助“互联网+政务服务”优势，主动对接市场主体创新提供“交地即交证+全程网办”服务。优化办事流程，压缩办理时限，让数据多跑路、企业少跑腿，提升购地企业办事满意度。2024年完成7宗土地“交地即交证+全程网办”，实现挂牌出让地块

100% “交地即交证 + 全程网办”。

## （二）实践案例

北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-650 地块 B23 研发设计用地总投资 25 亿元，用地规模 3.26 万平方米，地上建筑规模 7.83 万平方米，由北京保险产业园投资控股有限责任公司全资子公司北京保恒置业发展有限公司开发。石景山分局在开发企业与市利用中心签订土地出让合同后主动介入，密切关注土地交付手续办理进度。利用企业缴清相关税费等候间隙，同步组织做好登记材料收集、地籍调查、交地确认等工作。通过“网上办事服务平台”提前为企业办理备案手续并指导企业进行网上登记业务填报。开发企业缴清土地价款和税费后，并行办理土地交付手续与不动产首次登记全程网办，土地交付当日通过线上申请、不见面审批的方式发放不动产权证书电子证照。作为北京银行保险产业园最后一块研发设计用地，该地块首次登记手续的顺利完成，将推动银保园加速建设，打造产业集聚、特色鲜明、空间集约的特色化园区。



北京银行保险产业园效果图

### （三）经验总结

一是“减材料”，不动产权籍调查产生的材料与企业身份材料通过内部流转，国有建设用地使用权出让合同、建设项目土地价款和税费缴纳结果等相关材料实现系统推送共享，企业提交材料数量显著减少。二是“减时间”，地籍调查及不动产登记首次登记业务办理时间从传统的 15 天左右压缩至“交地即交证 + 全程网办”要求的 1 天，企业完成土地价款和相关税费缴纳后网上申请，当日即可取得电子证照；三是“减跑动”，首次登记全程网办实现不见面审批，企业线上申请、提交材料，登记部门导入系统完成审核登簿。针对材料出现问题的情况，线上沟通补齐补正，真正实现少跑一趟，全面提升企业办事体验。

## 六、承接试点消防设计审查改革

---

### （一）改革情况

为积极响应优化营商环境号召，我市正深化建设工程领域施工图审查流程改革。以提升企业申办施工图审查的便捷性与满意度为核心，我们着力简化流程、提速增效，同时强化建设单位与设计单位主体责任，确保审查质量。通过这一系列改革措施，旨在构建高效、透明的审查机制，为项目建设保驾护航，进一步激发市场活力与创造力。

贯彻落实“放管服”改革决策部署，深化全市工程建设项目审批制度改革，2024年1月1日起，石景山区作为首批下放试点承担本辖区内特殊建设工程消防设计审查事项，强化我市建设工程消防设计审查管理，包括石景山区区级核发规划许可的新建扩建、现状改建项目的特殊建设工程和内部改造类特殊建设工程的消防设计审查工作。



分局组织图审单位开展业务交流

## （二）实践案例

2024年6月18日，石景山分局核发衙门口配套小学建设工程消防设计审查意见书。该项目位于石景山区衙门口地区，建筑面积14043平方米，建筑高度地上18米，使用性质为教学楼，依据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第58号）该项目属于特殊建设工程。

石景山分局发挥规划引领作用，推进民生工程进展，补足区域教育资源短板，助力石景山区民生保障及经济发展工作，加快项目受理和办理工作，1个工作日完成衙门口配套小学建设工程消防设计审查意见书审批工作。



衙门口小学效果图

### （三）经验总结

一、提升审查效率和服务水平，承接试点任务以来，至 2024 年 10 月底完成审查并核发特殊建设工程消防设计审查意见书，审查面积约 35 万平方米。

二、结合城市更新要求，对城市更新项目进行分类流程梳理，提升企业办事效率，破解工作流程难题。

三、充分发挥属地办理的优势，利用与不动产、区建委等区级相关单位联动的便利性，为企业提供一站式服务，提升了政务服务效能，让申报单位切实感受到“放管服”改革的政策红利，对于进一步优化营商环境，擦亮“北京服务”品牌起到积极的推动作用

## 七、推进“街区控规 + 区域评估”同步开展

---

### （一）改革情况

按照《关于优化营商环境推行环境、水、交通区域评估实施方案（试行）的通知》（京规自发〔2020〕280号）有关要求，石景山分局在编制控制性详细规划时同步开展环境、水、交通等区域评估工作。

### （二）实践案例

石景山区巴威 - 北锅（1617）街区位于石景山区中部，西起古城南街，东至西五环，北起石景山路，南至人民渠路，是我区长安街西延线上的重要街区之一。

按照深化“放管服”改革，节约投资成本和社会资源的要求，深入推进“街区控规 + 区域评估”模式，同步开展区域环境、水、交通评估。其中交评、水评已分别获市交通委、市水务局批复。为我区首钢设备处供地项目提供了支撑，高效助力区域重点项目实施。



巴威北锅街区鸟瞰图

### （三）经验总结

一是区域评估工作全流程贯穿，提高控规编制科学性。在1617街区水、交通区域评估成果编制中，深入对接街区控规编制成果，以提升街区层面控制性详细规划生态环境、水资源、道路交通合理性为目标，将区域评估结论及审查意见纳入街区控规成果，提高街区控规的科学性，更有力地为街区范围内建设项目审批提供依据。

二是精简审批手续，提升规划落地实施时效。在进行项目环境、水、交通影响评价时，可以对项目规划符合性、选址环境合理性、项目用地历史等相关评价内容予以简化，直接引用区域评估报告相关内容。精简相关审批手续，对进入该规划区域、符合

准入要求的单个建设项目，可根据行业主管部门出具的区域评估审查意见，按下放审批权限、豁免、备案、简化分类、告知承诺等方式实行简化审批，大大提升行政审批效率。

三是有效衔接重点项目，助力区域发展。在首钢设备处供地项目前期推进过程中，引用区域评估报告相关内容，对项目规划符合性、选址环境合理性、项目用地历史等相关评价内容提供了支撑，高效助力区域重点项目实施。

## 八、推进全过程规划监督改革

---

### （一）改革情况

为加强建设工程全过程规划监督工作，持续优化营商环境，切实维护规划的严肃性和权威性，按照《关于持续优化工程建设领域营商环境促进首都高质量发展的工作方案》工作部署，2024年3月，市规划自然资源委发布《关于加强建设工程全过程规划监督工作的指导意见（试行）》，提出“进一步规范全过程规划监督机制，坚持‘非现场监管为主、现场检查为辅’的基本原则，对建设工程分级分类开展监管，优化配置监管资源，提升监管精准性与服务效能。因施工图深化等提出的合理设计调整，建设单位可在全过程监督阶段申请会商会办。”。石景山分局优化营商环境，发挥审验同科优势，全流程跟进项目建设，主动协调开展会商会办，提升规划核验服务效能，助力项目早日实施落地。

## （二）实践案例

案例 1：苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目 1604-631-2、1604-634 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地项目（1604-634 地块 A334 托幼用地项目）（幼儿园）位于位于石景山区苹果园街道，东至苹果园大街，南至苹果园北路，西至金顶东路，北至金顶北路。该项目于 2023 年 3 月 31 日取得建设工程规划许可证〔2023 规自（石）建字 0007 号〕，建设用地面积 7788.442 平方米，建筑面积 8115.52 平方米，规划建设为幼儿园。石景山分局加强全过程规划监督，主动提供会商会办，高效完成项目规划核验手续。

案例 2：新首钢国际人才社区核心区 1609-032 地块地下工程是首钢怡和合作项目的首批拿地中的在建工程，目标打造成适合国际高端人才宜居的聚集平台和城市新生活体验中心。该项目于 2020 年 3 月 19 日取得建设工程规划许可证〔2020 规自（石）建字 0006 号〕，重新上市后面临建设主体变化、单体拆分、新旧手续衔接等问题。为简化前期手续办理，满足企业尽快实现不动产登记、开展招商入住等需求，石景山分局多措并举，统筹研究依据原规划许可和新出让合同对于建筑单体拆分规划验收新路径，为不动产登记前系列手续提供支撑。

## （三）经验总结

一是发挥审验同科优势，加强全过程规划监督管理。无缝衔接审批核验阶段，项目取得规划许可证后第一时间发放告知书宣

贯最新政策要求，转被动核验为主动监督，以“非现场监管为主、现场检查为辅”为原则，认真落实分类分级监督管理要求。

二是主动高效，提供全过程协调服务。提供项目管家式服务，全流程跟进服务项目建设，积极落实在建项目设计深化的会商会办工作，主动沟通对接区教委，会商解决幼儿园这类民生项目在设计深化过程发生的合理设计调整，在竣工时顺利高效通过规划核验。

三是细致梳理历史手续办理情况和相关法规，全面理清规划许可证、施工许可证、各阶段验收等手续的建设主体设定依据，为后续路径研究打好基础。

四是多方协调开展路径研究，围绕现状建筑上市出让后建设主体变化的特殊情况，主动沟通属地相关部门，理清各部门手续办理政策堵点。打通在无需重复办理建设工程规划许可证情况下，直接办理后续规划核验、登记手续的路径，切实保障企业权益的同时简化办事环节，帮助建设单位节约制度性成本。

五是创新规划核验程序，通过“处室政策指导+分局研究落实”加强市区联动，打通建筑单体的部分内容建设主体变更后的分批次规划核验路径，梳理形成建筑单体拆分验收新程序。

六是提供全过程协调服务。项目重新上市后，企业结合实际使用需求，对设备机房、空间布局进行统筹调整。分局积极主动对接，研究设计调整合理性和可行性，高效开展会商会办，加快推动项目建成落地。



首钢怡和合作项目 032 地块地下工程手续办理推进会



北京市工程项目全过程规划监督系统

## 九、推动竣工及不动产综合测绘“多测合一”改革

---

### （一）改革情况

根据国务院营商环境创新试点任务和我市营商环境改革方案，2022年6月，市规自委、市住建委、市人防办联合印发《关于深化工程建设项目“多测合一”改革的通知》，同步出台技术指南。11月，联合印发《北京市工程建设项目“多测合一”技术规程》，同步升级完善了“多测合一”服务平台。为深入贯彻落实“多测合一”政策改革的最新要求，石景山分局不动产登记部门扎实做好“多测合一”宣传，针对2024年办理地籍调查和不动产首次登记业务的20余家企业，详细讲解“多测合一”政策，发放“多测合一”政策宣传单，让企业充分认识“同一标的物只测一次、同一测绘事项由一家单位完成、同一测绘成果只提交一次”带来的效率提升，推动形成竣工及不动产综合测绘“多测合一”案例。

### （二）实践案例

五里坨便民服务中心项目（A楼等3项）位于石景山区五里坨地区，用地面积约9770平方米，规划用地性质为F81绿隔产业用地，规划建设便民服务中心。石景山分局深入研究和落实北京优化营商环境政策，主动服务开发企业，提前开展政策及手续办理解答。引导测绘单位在市规划自然资源委官网登陆“多测合一”服务平台，在竣工及不动产综合测绘事项模块（含竣工测量、房产实测绘、不动产）上传测绘成果，由平台反馈唯一编码。办理

不动产登记业务时充分应用该编码，数据由后台推送，实现各类测绘成果数据“前端统一提交+中台智能转派+后端共享互认”。



石景山区五里坨便民服务中心效果图

### （三）经验总结

一是系统学习，全面摸清政策。通过系统学习“多测合一”政策，全面了解政策要求，把握“减少重复测绘、提高效率”的政策导向。二是加强对建设单位进行政策宣传和指导。面向所有办理地籍调查与不动产首次登记的企业宣传推介政策，向企业讲清“多测合一”优势，消除开发企业对于房产测绘与工程测绘标准不一致的顾虑，为建设单位理清办理流程，提高办事效率。三是充分利用“多测合一”平台汇聚测绘数据。不动产登记部门通过“多测合一”平台获取测绘数据，减少纸质材料收取。

## 十、优化划拨用地公示改革

---

### （一）改革情况

为强化项目土地要素保障，进一步提升供地审批服务效能，按照《关于持续优化工程建设领域营商环境促进首都高质量发展的工作方案》工作部署，2024年9月，市规划自然资源委联合发布《关于进一步优化划拨用地公示有关工作的通知》，提出“对于国家机关、城市基础设施、公益事业等用地在取得“多规合一”初审意见后，可在办理立项阶段，同步开展划拨用地公示工作”。石景山分局优化营商环境提升供地审批服务效能，高效为项目提前完成划拨用地公示工作，提高了审批效率，促进项目早日落地开工。

### （二）实践案例

黄庄生活垃圾密闭式清洁站项目位于莲石东路与玉泉西路交叉口东南象限SS00-2501-006地块，用地性质为U22环卫设施用地，总用地面积为1701.066平方米。项目建筑使用性质为密闭式垃圾清洁站、可回收物中转站，总建筑面积约1416.23平方米，地上建筑面积约499.86平方米，建筑高度6.5米，地下建筑面积约916.37平方米，建筑高度-3.9米，绿地率30.1%。在《石景山分区规划（国土空间规划）（2017-2035年）》中的两线三区中位于集中建设区，在国土空间规划分区中属于城镇建设用地。

该用地范围内均为国有土地，土地利用现状为建设用地。在项目取得“多规合一”协同意见初步确定以划拨方式供应土地后，石景山分局内部多部门联动，高效为项目提前完成划拨用地公示工作。

The screenshot shows the website '中国土地市场网' (China Land Market Network) with the URL www.landchina.com. The page title is '北京市规划和自然资源委员会石景山分局国有土地划拨用地批前公示' (Public Notice of Pre-approval for State Land Allocation in Beijing). The notice details include:

- 公示日期: 2024年10月10日至2024年10月19日
- 地块编号: 110107001001GB00173
- 宗地总面积: 0.170107公顷
- 宗地坐落: 石景山区八宝山街道
- 用途: 环卫用地
- 项目名称: 黄庄生活垃圾密闭式清洁站
- 出让价: 0万元
- 受让单位: 北京市石景山区城市管理委员会

Additional information includes the contact details for the Beijing Planning and Natural Resources Commission, Shijingshan Branch, and the date of the notice: 2024年10月10日.

### 黄庄生活垃圾密闭式清洁站项目用地划拨批前公示

### (三) 经验总结

在黄庄生活垃圾密闭式清洁站项目取得“多规合一”初审意见明确土地供应方式的基础上，同步开展宗地地籍号编制、宗地面积测绘等划拨公示前期准备工作，经核查用地为国有建设用地且土地权利清晰安置补偿落实到位，无需建设单位申请，在办理立项阶段，同步主动完成项目国有土地使用权划拨的公示。公示期间，石景山分局会同相关部门做好材料收集、系统填报等划拨供地方案前期准备工作，力争实现划拨用地公示与方案报批环节转换的“零时差”。

# 05 门头沟区改革案例

一、门头沟区优化营商环境改革总体情况 .....	93
二、优化“多规合一”流程改革 .....	94
三、规划许可豁免办理改革 .....	97
四、“交地即交证”改革 .....	99

## 一、门头沟区优化营商环境改革总体情况

---

2024年，门头沟区致力营造更优“公共营商环境”和更专“产业营商环境”，在“速度、温度、安全度、便利度、发展度”上持续优化改进，从而提升群众企业服务质量效率，以及支撑区域全要素发展效能。门头沟区作为2024年度工程建设领域集成改革示范区，继续紧抓创建契机，积极探索、协同聚力，全面发挥示范引领作用，在优化“多规合一”协同平台工作流程，完善规划许可豁免清单制改革，“交地即交证”和深化“跨省通办”等方面持续增效赋能，充分将改革政策运用在各类投资项目上，为民生工程按下“加速键”，为企业投资释放“红利包”，进一步激发市场主体活力，助力地区营商环境高质量发展。

## 二、优化“多规合一”流程改革

---

### （一）改革情况

“多规合一”协同平台是为落实北京城市总体规划而搭建的，为建设单位在申报行政许可之前提供的项目策划咨询意见服务。为进一步实现提高行政审批效能、优化营商环境目标，门头沟分局高度重视“多规合一”协同平台的会商机制运用，充分发挥协同作用，主动压缩审批时限，加强委内委外部门联动，在做好维护规划严肃性与项目实施可行性衔接桥梁的基础上，科学研究精简推送部门，率先试行会商过程中同步进行方案公示，为建设项目落地按下了“加速键”。

### （二）实践案例

**案例一——北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块上市居住项目**

北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地位于门头沟新城南部、长安街西延长线北侧，地理位置优越，周边交通便利，基础设施完善。项目建设用地面积 4.6 公顷，总建筑面积 12.66 万平方米。该项目用地于 2024 年 8 月 29 日在土地市场挂牌成交。



0604 街区上市居住项目效果图

2024年9月5日，门头沟分局高效服务，为拿地企业核发了土地交接单、“多规合一”会商意见、建设工程规划许可证，并完成了施工暂设临时规划许可豁免办理。期间，分局率先创新实现“方案公示与平台推送同步进行”，充分发挥“多规合一”会商机制优势，扛牢牵头部门职责，做好信息共享。立足项目高效报建、快速落地的目标，在项目申报前及办理过程中，全面沟通对接，为企业提供全过程周期、全行业领域的审批服务，确保企业“进一家门知百家事”。高效便捷的审批服务，不仅再一次展现了“门头沟速度”，也为企业增添了满满的幸福感与获得感。



“四证”齐发

## 案例二——门头沟区灾后恢复重建民生工程

“23·7”特大暴雨洪涝灾害致使门头沟区整体受灾严重，围绕灾后恢复重建提升公共服务和安全韧性水平的出发点和落脚点，门头沟区快速启动了区级应急保障中心、龙泉镇养老照料中心异地重建项目、潭柘寺镇社会福利中心异地重建项目、东辛房小学恢复重建项目等规划建设，并全部纳入全市增发国债支撑灾后恢复重建项目库，加快推进民生项目恢复重建，进一步提升公共服务能力水平，增强城市安全韧性。

接到任务后，门头沟分局按照市规划自然资源委出台的简化自然灾害恢复重建项目实施审批相关文件，按照特事特办、急急办原则，探索采取联审联批、容缺办理等方式，在项目“多规合一”会商过程中同步完成了方案公示，最大限度的缩短了项目办理时限，全力保障灾后重建项目快速启动并实施落地，为灾后重建工作保驾护航。



潭柘寺镇社会福利中心异地重建项目效果图

### （三）经验总结

一是创优主动服务。项目审查过程中，安排各环节业务办理骨干人员作为服务专员，提前为建设单位梳理全流程审批手续，了解建设需求，讲解审查要点，告知风险事项，扫清建设单位顾虑，全面提升服务水平。二是优化审批手续。主动压缩审批时限，提高工作效率；畅通绿色审批通道，强化并联审批，在依法依规的前提下，灵活叠加运用政策，以更科学、精准、有力的举措，推动项目快速启动。

## 三、规划许可豁免办理改革

---

### （一）改革情况

2024年，为进一步优化工程建设领域营商环境改革，激发市场活力和社会创造力，市规划自然资源委制订了建设工程规划

许可证豁免清单，并正式上线豁免报备系统，切实推动项目审批提速增效，简化建设单位办事流程。门头沟分局全力落实豁免审批政策要求，迅速学习掌握办理豁免报备事项的具体操作细则，向前一步，积极指导上市项目建设单位办理施工暂设的规划许可豁免事项，大大提升审批效能的同时，增加了企业满意度。

## （二）实践案例

### 案例——北京市门头沟区新城 0604 街区上市居住项目施工暂设

北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块上市居住项目在土地市场挂牌成交后，门头沟分局高效服务，在一天时间内，不仅为拿地企业核发了土地交接单、“多规合一”会商意见、建设工程规划许可证，并向前一步，主动服务，指导企业线上提交所需材料报备，0.5 个工作日即完成形式审查，顺利完成了施工暂设临时规划许可豁免办理，这也是门头沟区完成的首个规划许可豁免办理案例。



服务编号：20240808-013 版本：0.01

**北京市门头沟区新城0604街区MC00-0604-0104-01、0107、0104-02地块E2一类居住用地、E3其他类多功能用地项目工程规划许可豁免公告**

根据《关于实施办理建设工程规划许可豁免清单的通知》（京规自函〔2023〕239号）的规定，现将具备建设工程规划许可豁免的北京市门头沟区新城0604街区MC00-0604-0104-01、0107、0104-02地块E2一类居住用地、E3其他类多功能用地项目工程规划许可豁免公告。

建设单位名称	北京首开置业有限公司
申报项目名称	E2一类居住用地、E3其他类多功能用地项目
工程名称	E2一类居住用地、E3其他类多功能用地项目
建设单位	北京首开置业有限公司
建设单位地址	北京市门头沟区新城0604街区MC00-0604-0104-01、0107、0104-02地块E2一类居住用地、E3其他类多功能用地项目
建设单位电话	010-68800000
建设单位邮编	100000
建设单位网址	www.shoukai.com.cn
建设单位邮箱	shoukai@shoukai.com.cn
建设单位联系人	张明
建设单位联系电话	13910000000

北京市规划和自然资源委员会门头沟分局  
2024年8月8日

施工暂设临时规划许可豁免办理

### （三）经验总结

一是强化宣传引导，提升政策知晓率。为进一步提升服务理念，优化办事流程，推动区域高质量发展，门头沟分局针对办事企业认真开展了规划许可豁免政策讲解，为政策落实提供有力支撑。二是提供精准服务，推动政策落地见效。门头沟分局深入落实政策精神，以“先锋帮办”小队主动服务，将服务窗口主动向前移动，全程指导建设单位进行事项申报，最大限度优化改善企业办事体验感。

## 四、“交地即交证”改革

---

### （一）改革情况

为加速推动门头沟区灾后恢复重建工作，以优化工程建设领域营商环境改革促审批提速增效为抓手，门头沟分局突出精准、高效、便捷的服务理念，为民生工程打造高效政务环境。门头沟分局坚持做到“全程联动，全程专人，全程跟踪，全时在线”，使建设单位的办理事项，从“一堆事”变为“一件事”，从“多跑腿”到一次领取，从串联模式转化为并联“一站式”服务，一手拿地，一手领证，真正实现交地与交证“无缝对接”，为建设单位提供更高效便捷服务，降低项目审批的时间成本，保障民生工程高质量实施。

## （二）实践案例

### 案例——门头沟区东辛房小学灾后重建项目

门头沟区东辛房小学重建项目为门头沟区重要灾后重建民生项目，用地面积约 2.45 公顷，建筑规模约 1.92 万平方米。原小学受海河“23·7”流域性特大洪水影响，受损严重，为彻底消除安全隐患，改善学校办学条件，完善我区教育规划布局，增加优质学位供给，各部门按下加速键，形成工作合力，加快推进手续办理。2024 年 11 月 5 日，门头沟分局高效服务，为门头沟区东辛房小学重建项目一次性核发了土地划拨决定书、建设工程规划许可证和不动产权证，在做好贴心服务的同时，实现了门头沟区首例“交地即交证”。



门头沟区东辛房小学灾后重建项目效果图

### （三）经验总结

一是充分发挥营商环境改革党员先锋队作用，成立“先锋帮办”小队，统筹多部门协同联动，将服务窗口主动向前移动，提前与办事单位对接并且全程帮办。二是用足政策红利，打破传统思维，将公示前置，对项目用地情况及时开展划拨用地公示工作，减少手续环节之间的空档期，为项目建设争取宝贵时间。三是提前介入，了解项目需求后，不动产登记部门立即启动专人全流程跟办，第一时间组织开展地籍调查，为后续实现土地交付与不动产登记同步办理提供支撑。



先锋帮办小队主动靠前服务

# 通州区改革案例

# 06

一、通州区优化营商环境改革总体情况 .....	104
二、“拿地即开工、交地即交证 2.0”改革 .....	106
三、北京城市副中心延伸三维地籍成果服务基层的应用场景改革 .....	110

## 一、通州区优化营商环境改革总体情况

---

党的二十届三中全会指出，“全党必须自觉把改革摆在更加突出位置”。实现中国式现代化必须进一步全面深化改革，实现副中心高质量发展，也必须解放思想、实事求是、与时俱进，做好“小切口”改革政策研究。

副中心系统性改革工作，从高质量实施副中心控规，增进人民福祉出发，为优化审批流程、精简审批环节、提高工作效率，通州分局全面梳理 2021 年 -2023 年通州区 13 宗商品住宅用地项目手续办理流程，从用地手续、立项手续、规划手续、施工手续等多模块进行复盘，逐环节、逐时间对接，横向与其他区对比，与法定审批时限对比，以复盘真实数据为基础，分析通州区在审批过程中存在的堵点难点问题，形成《通州区“拿地即开工、交地即交证”试点方案（试行）》，加快推进企业投资项目落地投产，宋庄青年艺术家工坊项目实现拿地后 6 小时内核发“六证”。

为深入贯彻党的二十届三中全会关于“完善产权制度”“深化土地制度改革”“健全社会治理体系”等决策部署。聚焦土

地立体开发利用、自然资源和不动产确权登记等重点领域，开展三维地籍管理推动集约高效利用土地，提升自然资源精细化管理水平，提高土地要素配置和立体空间利用效率。通州分局探索延伸三维地籍成果服务基层的应用场景，通过“三维立体分层登记”破题集文化遗址展示区、交通集散中心和复合型城市公园为一体的瓮城遗址公园项目，为探索城市地下空间的大规模集约节约开发利用提供新实践案例。

## 二、“拿地即开工、交地即交证 2.0”改革

---

### （一）改革情况

2024年，按照区委全面深化改革工作部署，通州分局会同区住建委，就近年住宅及产业用地项目进行全流程复盘，总结经验，研究制定《通州区“拿地即开工、交地即交证”试点方案（试行）》，目前区政府已批复同意《试点方案》。同时，通州分局组织宋庄青年艺术家工坊项目、宋庄区补2号地北部地块项目作为试点项目倒排工期并推进项目实施，打造副中心“拿地即开工、交地即交证 2.0”样板。

### （二）实践案例

#### 1. 宋庄青年艺术家工坊项目

宋庄青年艺术家工坊项目建设用地面积约10.45公顷，总建筑面积约21.3万平方米，拟为约2000名青年艺术家提供约900余套艺术家工坊，包含公共美术馆、共享画室、公共食堂、艺术多媒体厅等多种产业公共设施，在首层局部设置架空层以及小型展示类商业。既以艺术家创作为核心出发点，又兼顾了展示、会客、生活等功能，是艺术创意小镇一座新的“艺术会客厅”。

在城市副中心党工委、管委会，市规划自然资源委，通州区委、区政府的指导下，通州分局作为拿地即开工的统筹部门，会同区内部门建立集中工作营，建立全流程工作协调推进机制，以青年

艺术家工坊为首个试点，围绕供地拿地、建设手续、现场保障 3 条主线，全程陪跑、高效联动。提前倒排工期，时间精确到小时，高标严控项目进程，出现偏差立即高位调度，确保落地开工“零误差”。

本项目在成交 6 小时内取得“六证”（即成交确认书、多规合一会商意见函，二级立项手续、乡村建设规划许可证、建筑施工许可证、施工暂设的工程规划许可豁免手续），通州分局在成交 2 小时正式核发乡村建设规划许可证，以“管家式”定制化的实施路径，让项目开工实现“零等待”，创造了同类型项目拿地到实质开工的全市最快纪录。



宋庄艺术家工坊效果图

## 2. 宋庄区补二号地项目

宋庄区补 2 号地已列为通州区“拿地即开工”试点项目，位于北京市通州区宋庄镇，东至徐宋路，南至北堤北三路，西至徐

宋西路，北至北堤北五路。规划用地面积约 4.68 公顷，地上建筑规模约 8.02 万平方米。

通州分局靠前服务主动作为，主动对接企业，告知副中心规划审批要求，提前服务开展设计方案审查。因设计方案相对滞后，为抢出施工时间，本项目在正式成交当天，分局先行核发规划意见函支持土护降施工，在土护降施工过程中加快正式建设手续办理，达到土护降施工与正式全面开工的顺滑衔接。

### **（三）经验总结**

《通州区“拿地即开工、交地即交证”试点方案（试行）》在充分考虑拿地企业实际需求的基础上，深入分析各类审批政策，立足供地服务指导、全过程手续办理、现场施工保障三条主线，分为项目准备、预服务、施工监理承诺制招投标、拿地即实质开工、监督落实五个阶段，通过区级统筹调度，部门联动配合，管家服务保障，任务清单压实，推动项目落地前期手续全链条、多维度、系统推进，形成工作流程图。各参与部门穿插配合主动向前一步，深化审批制度改革，创新办理程序，合力实现“拿地即开工，交地即交证” 2.0 版本再升级。

本方案在拿地即开工基础上实现土护降开工，大大压缩正式手续审批时限，土护降顺滑衔接正式审批手续。对于设计方案基础较好，达到施工图深度的项目，最快可在签订成交确认书后 24 小时内正式取得《不动产权证》《多规合一会商意见函》《建设工程规划许可证》《临时建设工程规划许可证》《施工许可证》，

并开展周边道路命名、建筑物名称核准、楼门牌号审批工作；对于正常推进的项目，土地移交当日由规自分局向用地单位正式核发《土地移交确认书》《不动产权证》《施工准备函》。

（一）在环节上，前置预审，超前服务。建立“两会三函”制度，“两会”为“拿地即开工，交地即交证”工作专班在拿地前召开预审会及评审会，预审会审查意向单位及施工现场具备“拿地即开工”条件后纳入试点项目；评审会由各相关部门对设计方案及项目整体推进计划进行联审，议定拟拿地时间，拟开工、交证各时间节点，方案设计审查要求。

（二）在服务上，加强统筹，部门协同。发改、规自、住建等部门并联审查，形成专班通讯录，责任到人。区重大项目中心作为专属服务管家全程领跑，纳入全程代办，协助意向单位倒排计划表、编制项目实施方案。属地及专业公司配合，各司其职，做好周边市政配套保障，施工现场准备，确保开工无忧。

（三）在创新上，打通堵点，服务开工。一是破解国企央企招标周期长难题，服务提前发布招标计划，打通关键线路堵点；二是通州分局依据评审会要求及意向单位申请出具项目地块土护降规划意见函，区住建部门协调市级部门在拿地前组织土护降联审会；三是考虑缓解企业资金压力，企业承诺按出让合同约定时限缴纳土地地价款的前提下，可先行进场地勘，企业可按照开发补充协议要求交齐地价款。

（四）在组织上，建立专班，明确职责。成立通州区“拿地

即开工、交地即交证”工作专班，由主管区领导担任专班班长，由区规自分局、区住建委主要负责同志担任副班长。各部门协同发力，形成更集中、更高效的项目审批机制。细化任务分解，强化责任落实，确保试点项目在各类审批、手续办理、协调事项推进中具备绝对“优先权”。

### **三、北京城市副中心延伸三维地籍成果服务基层的应用场景改革**

---

#### **（一）改革情况**

为拓展土地立体开发利用领域，提升自然资源管理精细化管理水平，做好土地要素保障，提高土地利用效率，通州分局通过“三维立体分层登记”破题集文化遗址展示区、交通集散中心和复合型城市公园为一体的瓮城遗址公园项目，为探索城市地下空间的大规模集约节约开发利用提供新实践案例。

#### **（二）实践案例**

瓮城遗址公园项目位于通州运河商务区 VIII-09 地块，是集遗址博物馆、通运门地铁换乘站和城市公园为一体的综合性建设项目。地下二层设置为地铁换乘中心通运门站，除了已通车的地铁 6 号线外，未来还有地铁 S6 线及 103 线将从此经过。在地下二层和地下一层部分区域还预留了充裕的便民服务空间，并增加

了遗址博物馆，让乘客可以在地铁穿梭之余探访昔日城关之风。项目建成后，这里将成为了北京第一座轨道交通与文物保护一体化的车站。

瓮城遗址公园项目既具有复合性和交互性的特点，集博物馆、地铁站、城市公园等多种功能用途为一体；又具有层次性和空间性的特点，每一层承担着各自的功能和使命，因此，在项目规划落地的过程中，不同于传统二维地籍调查中以地表权利为主的权属设定方式，引入了三维空间视角，采用地表、地下设定不同权利人的分层供地方式，即地表部分（绿地及广场附属设施）待地下工程完成后划拨至园林绿化部门；地下经营性设施通过挂牌方式出让，地下公益设施随地下经营性设施一并通过挂牌方式供应给竞得人，待竞得人完成建设后，再由相关单位进行回购。该方式明确了三维边界，准确反映了空间权利性质和不同的产权层的功能用途，是对城市土地立体开发的管理的新探索和新尝试。

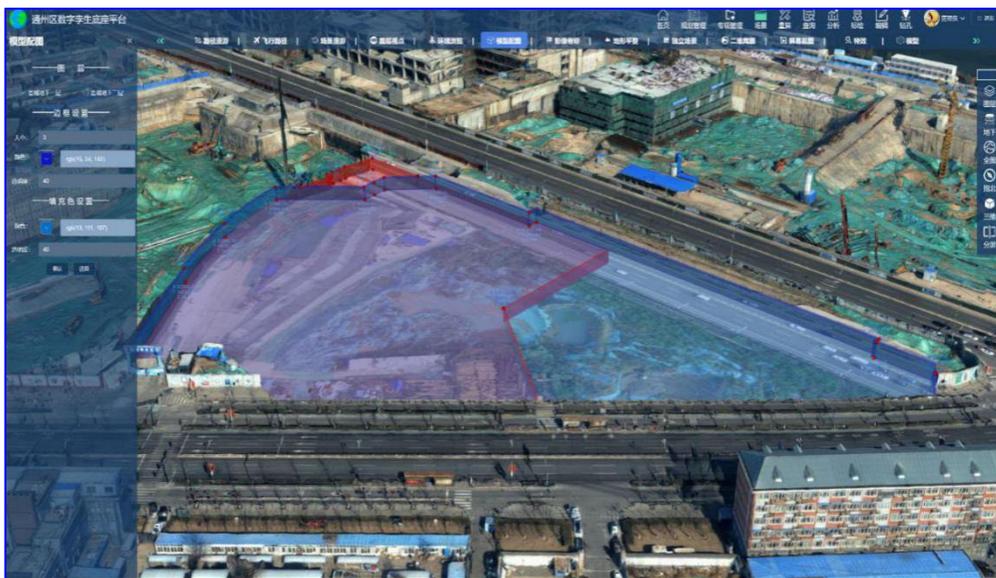


规划效果图

### （三）经验总结

（一）“分层规划 + 分层供地”，逐步实现三维精准设权

瓮城遗址公园项目作为副中心的重要项目，2015 年以来，通州区政府多次组织研究论证建设模式。2020 年 9 月，正式授权北京北投通城建设开发有限公司作为瓮城遗址公园项目的建设主体。2022 年核发“多规合一”协同平台初审意见，经多轮研究决定，拟采用地表、地下不同权利人的分层供地方式，为之后改革创新明确方向。



瓮城遗址公园项目三维模型

（二）“一码管地” + 前置调查，推动全流程三维成果应用

通州分局根据“源于地籍，归于地籍”的理念，从建设项目源头全流程探索开展三维地籍调查，为规划实施、土地供应等环节提供产权保障。

在土地供应前，前置开展地籍调查，一方面，根据已有地籍

材料，通过内业和外业相结合的方式，查清规划用地范围内的权属、界线、面积等，并在传统四邻指界的基础上，延伸至立体空间的六至指界（上至、下至、东至、西至、南至、北至），确保权属清楚、界址清晰、无争议；另一方面，根据“一码管地”的管理要求，对地下一层和地下二层的三个宗地，每一宗均预编了不动产单元代码，并用GX（地下）作为宗地特征码，以区别于地表国有建设用地使用权，提供至土地供应部门，完成土地的招拍挂和有偿使用合同的签订。

### （三）先行先试+主动服务，完成全市首例三维不动产登记

今年土地供应后，通州分局继续紧盯项目进展，积极做好主动服务。一方面，基于供地前的地籍调查成果，参考借鉴北京雕塑公园地下文化娱乐中心等本市已完成立体空间登记的项目经验，创新开展三维地籍调查，采用立体化的方式表达不动产的空间分布和权属界址，形成三维地籍调查表、三维宗地图等地籍调查成果，推动二维平面表达向三维立体空间转换；另一方面，积极与项目单位沟通，为办理不动产登记提供“管家式”服务，在缴纳土地价款后，立即为项目单位办理了不动产首次登记，进一步压缩了办理时限。

# 07 房山区改革案例

一、房山区优化营商环境改革总体情况 .....	116
二、“拿地即开工”项目成熟经验继续推广 .....	117
三、全区首例“规划许可豁免”案例落地 .....	118
四、全区首例住宅用地“交地即交证”落地 .....	120

## 一、房山区优化营商环境改革总体情况

---

2024年，房山分局不断加强优化营商环境工作统筹力度，“一把手”亲自部署，各部门分工协作，确保改革“最后一公里”任务落地见效。一是强化工作统筹领导，年初制定了《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于推进新一轮营商环境政策落地的工作方案》及任务分工表，各部门加强与市规划自然委任务处室纵向对接，紧盯改革核心词“减环节、减材料、减时限”，组织业务骨干主动下沉、靠前服务，随重点项目建设加强最新政策推送，不断提高企业群众政策知晓度；二是大幅提高投资建设项目审批效率，突出对灾后重建及市区重点项目的“专人跟踪”“靠前服务”，助力补齐基础设施短板，以“小切口”改革为企业办实事，解难题，已于2024年3月起全面推行“用地预审和规划许可全程网办”，2024年8月底完成豁免许可首例落地；以“立等可取”模式仅用0.5工作日办理了北京核工业医院核技术医学应用项目、“山姆会员店”规划许可手续。三是发挥基层创新活力，去年房山区完成全市首例工业用地“交地即交证”，今年继续复制推广至区级首例住宅用地“交地即交证”，实现了我区拱辰街道FS00-0111-0006、FS00-0111-0007地块R2二类居住用地土地与不动产权证的同时交付。

## 二、“拿地即开工”项目成熟经验继续推广

### （一）改革情况

2023年“房山区西潞街道佳世苑三期 FS00-0113-0008、FS00-0113-0009 地块 R2 二类居住用地项目”作为全市“拿地即开工”试点创新“高效统筹接力跑”模式，将传统的供地到开工周期从100多天缩短至土护降开工1天，跑出了“房山加速度”。2024年，分局针对三个“拿地即开工”项目持续推广复制成熟创新做法，形成行业示范作用，彰显政策实效。

### （二）实践案例



将“拿地即开工”全审批链条优化服务优先向服务区域经济造血、人才提升重点项目倾斜，目前，建筑规模5.8万平方米良乡大学城拓展东区10号地高中部项目以及建筑规模近18万平方米的良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0002、0008 地块 070102 二类城镇住宅楼用地已按照该模式快速落地。长阳镇北广阳城2号地集体产业项目（山姆会员店）纳入“拿地即开工”项目库加速实施，2024年11月19日该项目仅用0.5个工作日快速获取了规划许可，建筑规模1.86万平方米。

### （三）经验总结

对“拿地即开工”项目通过高效统筹的组织方式，帮助办事企业降低制度性交易成本：一是成立工作专班，聚焦拟建项目



北广阳城2号地集体产业项目（山姆购物）落地可能存在的难点、堵点问题，靠前指挥，联合会诊；二是通过同步审查、同步录入、同步校对等全审批链条协调互动，整合精简“规划审批服务包”实现“三证合一”，不断压缩发证时间；三是提升各环节“精准咬合”，实现申请、受理、办理、发证多环节“零时差”，将“审批提速”逐步从许可环节向核验、登记等覆盖项目建设全生命周期环节推广。

## 三、全区首例“规划许可豁免”案例落地

### （一）改革情况

2023年10月，市规划自然资源委发布《关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194号）基于工程建设项目风险实施差别化的规划许可管理，精减审批事项和条件，对纳入豁免清单项目免于办理建设工程规划许可，房山分局抓住有利契机，吃透掌握政策，提前储备项目库，促成区

级首案例迅速落地，形成“简环节”示范作用，获企业好评。

## （二）实践案例

2024年8月30日，房山分局发出区级首张工程规划许可豁免公告，根据《关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》的规定，将报备的北京理工大学良乡校区工业生态楼二期项目（B栋等7项）施工暂设依法豁免规划许可。该项目位于房山区拱辰街道北京理工大学良乡校区09-04-10地块自有用地范围内，建筑层数3层，总建筑面积1089.54平方米；10月底，在分局大力宣传推广下，北京九州一轨环境科技股份有限公司的噪声与振动综合控制产业基地（二期）建设项目（丁类生产厂房1等2项）（临时建设工程）亦对外发布豁免许可公告，企业群众享受到了“早开工、早建成、早投产”的实在获得感。

## （三）经验总结

1. 广泛宣传，提前摸底。该项改革政策系对现行规划许可审批制度的创新，首次规定了许可豁免机制，进一步向社会释放规划实施“简政”信号。

2. 主动对接，储备项目。结合政策具体范围，本次改革系针对老旧小区增设垃圾分类等小型设施；既有多层建筑加装电梯、楼梯、消防楼梯、无障碍设施工程；增设非机动车集中停放设施；城市小微绿地增设小型服务设施；既有城市绿道增设小型服务设施；自有用地范围内的施工暂设。

3. 复制首例，持续推广。基于项目风险实施差异化监管，简

化了企业群众规划审批手续办理，使项目落地时间得到大幅压缩，节约项目建设成本，有力促进了项目早开工、早建成、早投产。

## 四、全区首例住宅用地“交地即交证”落地

---

### （一）改革情况

为进一步压缩审批环节，深化落实“放管服”改革，房山分局积极落实优化营商环境改革举措，探索实施“交地即交证”新模式。2024年2月，顺利完成了我区首例住宅用地“交地即交证”工作，实现了我区拱辰街道 FS00-0111-0006、FS00-0111-0007 地块 R2 二类居住用地土地与不动产权证的同时交付。

### （二）实践案例

拱辰街道 FS00-0111-0006、FS00-0111-0007 地块 R2 二类居住用地项目为轨道交通房山线东羊庄站（南区）土地一级开发项目，开发企业为北京金信远置业有限公司，土地面积 4.26 万平方米，土地用途为城镇住宅用地、办公、商业。房山分局通过主动服务、跨前对接，多措并举畅通办事绿色通道、提前开展权籍调查、推进业务流程优化，实现了该项目土地交付和不动产登记的“一站式”服务，待企业缴纳出让价款和契税后，在企业申请当天为其颁发了不动产权证书，有效减少了企业的跑动次数，保障土地交付的同时让企业获得“大红本”，为项目早开工争取了“黄金时间”。

### （三）经验总结

1. 全面摸清底数。全面摸排土地供应情况，主动联系开发企业，提前谋划案例储备。

2. 加强沟通协作。相关部门密切协同，针对存在的问题进行疑难会商、信息共享，高效推进工作。

3. 精准全程帮办。主动对接，安排专人提前对企业进行预指导，帮助企业提前准备申报工作，为后续事项的顺利办理提供保障。



房山区首例住宅用地“交地即交证”

# 大兴区改革案例



一、大兴区优化营商环境改革总体情况 .....	124
二、大兴区完成全市首例建设工程规划许可证豁免清单事 项报备案例 .....	125
三、“拿地即开工”“交地即交证”，大兴区产业项目一 日获得八审批 .....	127

## 一、大兴区优化营商环境改革总体情况

---

2024年，大兴分局始终坚持把优化营商环境作为推动高质量发展的重要载体和有力抓手，深入开展优化营商环境攻坚突破年行动，以一流营商环境赋能经济社会高质量发展。一是强化组织领导，健全管理机制。牢固树立“抓营商环境就是抓经济发展”的理念，定期召开优化营商环境工作专题会议，对涉及优化营商环境主要部门进行重点安排，构建起“主要领导抓总、分管领导负责、业务部门协同、工作人员落实”的工作机制，将任务分解到人、责任落实到岗，确保各项政策措施落实落地。二是做好服务保障，助推企业发展。调研走访助企纾困，分类分级开展企业走访调研活动，及时协调解决企业在发展过程中遇到的痛点、难点、堵点问题。三是提升服务意识，补齐服务短板。进一步规范行政审批流程，加强政务服务平台“标准化、规范化、信息化”建设，全部实现线上业务“一网通办”，不断夯实全程网办，进一步提升政务服务能力。

## 二、大兴区完成全市首例建设工程规划许可证豁免清单事项报备案例

---

### （一）改革情况

《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）为对标国内先进城市持续深化改革，将制定办理建设工程规划许可证豁免清单列为改革重点任务。为持续深化“放管服”改革，进一步优化工程建设领域营商环境，市规划自然资源委聚焦企业群众需求且风险较低的事项，遵循风险差别化管理理念，探索建立建设工程规划许可证豁免清单制度。“建设工程规划许可证豁免清单”政策的推出，是对现行规划许可审批制度的创新，对规划实施导向的强化，基于项目风险实施差别化监管，进一步优化服务理念和办事方式，促进项目早开工、早建成、早使用。并通过清单的方式实现了“事前”审批向“事中事后”监管转变。

### （二）实践案例

2024年5月15日，大兴分局抢抓豁免清单试点机遇，先行先试，推动形成北京市首例建设工程规划许可证豁免清单事项报备案例。

此次办理的黄村地震台新台站（还建）工程施工暂设项目，位于大兴区黄村镇，主要功能为临时宿舍及生活配套，其建筑北

京市首例建设工程规划许可证豁免清单事项报备案例。

规模、高度及建设位置等均符合豁免清单办理要求。为加快推动该项目落地，大兴分局向前一步，积极引导建设单位申请规划许可豁免事项办理，指定专人对接服务，“一对一”指导线上申报，以0.5个工作日高效完成规划许可豁免事项报备手续。

### **（三）经验总结**

大兴分局用好“加减乘除”优化营商环境。在政策支持上做加法，在惠企纾困上做减法，发挥政府职能的乘数效应，扫除项目审批的堵点难点。一是推进项目建设，“加”强政策支持。大兴分局始终紧紧围绕“减少环节、压缩时限、降低成本、提升质量”的改革要求，不断优化服务质量，提高审批效率，以“怎么把事办成，怎么把事办好”为出发点，认真践行优化营商环境的使命与责任，助力项目落地。二是回应民众诉求，“减”轻主体负担。切实强化组织领导，不断提升行政审批效率。主要领导亲自安排部署，层层传导压力，明确改革任务。审批科室简化办事程序，房建类项目全面推行“全程网办”，网办率全市第一，最大限度压缩环节时限，减少群众“来回跑”的问题，协助指导企业办理项目土地、规划等手续。三是提升服务水平，“乘”出投资活力。深化落实职能转变，加快突破原有服务模式。按照“便民、利民、高效、实用”的原则，全面理顺体制机制改革，进一步提高行政效率，变被动审查为主动服务，提前介入，最大限度方便企业和群众办事。四是优化营商环境，“除”去企业难题。全面推行审

批“零门槛”、主体“零跑腿”、办件“零接触”，保障项目建设，持续推广对外宣传新政。按照“谋划一批、推介一批、实施一批”工作思路，进一步优化营商环境，主动对接，压茬办理审批手续，确保项目顺利落地。

您现在的位置：首页 > 城乡规划 > 工程规划许可豁免公告

### 黄村地震台新台站（还建）工程施工暂设 工程规划许可豁免公告

根据《关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194号）的规定，现将报备建设工程规划许可豁免的黄村地震台新台站（还建）工程施工暂设予以公告。

建设单位名称（土地权属单位）：	北京京创投资有限公司
申请豁免事项：	施工暂设类9.自有用地范围内的施工暂设。
工程名称：	黄村地震台新台站（还建）工程施工暂设
建设位置：	大兴区黄村地区北京市大兴区黄村镇盛祥街西南约260米
建设内容（建筑使用用途）：	临时宿舍及生活配套
总建筑面积（平方米）：	1138.52
建筑高度(米)：	5.93
建筑层数：	2

北京市规划和自然资源委员会大兴分局  
2024年05月15日

[返回](#)

北京市首例建设工程规划许可证豁免清单事项报备案例

## 三、“拿地即开工”“交地即交证”，大兴区产业项目一日获得八审批

### （一）改革情况

大兴分局作为大兴区“多规合一”协调推进工作专班牵头部门，会同生物医药基地管委会积极走访园区入驻企业，深入调研

企业关切问题，了解到部分企业急于开工建设，却没有厂房建设报批经验的实际情况后，大力推进体制机制和发展模式创新，指定“多规合一”服务专员上门服务，为企业代办从拿地到开工的所有审批手续，推动破解产业项目落地建设的堵点难点问题。

## （二）实践案例

北京曼迪卡尔科技发展有限公司（以下简称“曼迪卡尔”）是一家从事药物研发制造的科技公司，拥有行业领先的AI制药团队和全球首个基于竞争模型的定量平台，2022年落户大兴后一直筹划建设生产厂房和研发车间。2024年4月26日，大兴生物医药产业基地DX00-0502-0054地块M1工业用地进行挂牌出让，曼迪卡尔第一时间缴纳了土地出让保证金。大兴分局作为大兴区“多规合一”协调推进工作专班（以下简称“‘多规合一’专班”）牵头部门，了解到企业急于开工建设的实际情况后，以全面提升企业获得感为目标，大力推进体制机制改革创新，选派区属国企和镇街管委会业务骨干作为“多规合一”服务专员上门服务，为企业代办从拿地到开工的所有审批手续，推动破解产业项目落地建设的堵点难点问题。

## （三）经验总结

一是专班牵头、部门联动，审批服务事项全部前移。大兴分局充分发挥“多规合一”专班统筹调度优势，牵头组织经信、住建、园林、国动、税务、环保、生物医药基地等部门，立足项目准入、土地供应、项目报建三个环节，促进跨部门、跨层级全过程审批

监管协调统一、深度融合，同时根据企业提出的诉求，收集整理审批服务事项清单和受理标准，充分告知企业土地未成交前开展勘察、设计需承担的财务风险。在获得企业委托授权后，由镇街、园区、国企业务骨干组成的“多规合一”服务专员代替企业与各部门进行沟通、对接、报审，同时协调各职能部门将企业拿地后才能办理的各项审批服务事项全部前移，实现企业诉求与政府靠前服务的双向奔赴。二是全力以赴、分秒必争，创造我市拿地到开工手续办理最快速度。2024年6月4日曼迪卡尔签订土地出让合同的当天，大兴区“多规合一”专班6名服务专员携带企业授权委托书和相关材料，先后奔赴市政务服务中心、区政务服务中心、区不动产登记中心、区住建、区税务、等不同职能部门代办（领取）各类手续，下午6点，大兴分局党组书记、局长张长峰同志代表大兴区“多规合一”专班将土地出让合同、交地确认单、不动产登记证书、“多规合一”会商意见、国家安全事项审查函、建设工程规划许可证、门楼牌编号确认结果、建设工程施工许可证一并交付到了曼迪卡尔企业负责人的手中，一日办结八个审批服务事项，创造了我市建设工程审批手续办理的最快速度，也为企业增添沉甸甸幸福感与获得感。三是四统筹、三及时、两清单，大力推进经济建设厚植产业根基。在深入落实北京城市总体规划、推进区域经济发展建设的工作中，大兴分局坚持以规划为引领，进一步统筹空间资源、部门政策、实施时序、专班人员，及时开展信息共享、专员服务、会商审批，制定项目清单和任务清单，

试点实施“政府定标准、强服务、严监管，企业做承诺、守信用、担主责，服务专员全流程代办”的政企协作模式。



曼迪卡尔 AI 药物研发生产建设项目一日获批八个审批服务事项

# 延庆区改革案例



一、延庆区优化营商环境改革总体情况 .....	133
二、优化“多规合一”协同平台工作流程 .....	134

## 一、延庆区优化营商环境改革总体情况

---

为持续推进优化营商环境改革，延庆分局以“高效办成一件事”为牵引，把打造“延庆服务品牌”作为突破口，不断创新多规合一协同平台工作方法，优化政务服务。

## 二、优化“多规合一”协同平台工作流程

---

### （一）改革情况

针对当前“多规合一”协同平台工作过程中“多规合一”存在不能一次性告知、会商部门数量多等内容进行完善，延庆分局进一步优化“多规合一”协同平台工作流程，充分开展改革探索，从前期选址谋划、方案设计、要素供给等阶段共同发力，为项目快速审批创造条件，在多规办理阶段，通过容缺办理、三审同步、双筒模式等方式全链条提速项目审批，全力保障项目高质量落地实施。

### （二）实践案例

首都体育学院落户延庆，是落实市委市政府“区区有高校”工作部署的重要举措。首都体育学院新校区项目位于延庆新城南部、YQ00-0309街区内。一期建筑共16栋，总建筑面积219818平方米，其中地上建筑面积185234平方米，地下建筑面积34584平方米，容积率0.8，绿地率30.01%，建筑密度22.22%。在选址阶段，统筹考虑棚户区改造等，做到项目用地周边交通便利，基础设施建设完善。

项目推进期间，延庆分局主动作为、靠前服务，市区两级工作专班同步并联，形成“专班工作营”模式，各部门全程参与、智慧集成，统筹研究整体设计和具体细节。一方面，延庆分局以

实施为导向，规划和项目两手齐抓，提前谋划规划综合实施方案，同时开展方案设计。兼顾考虑方案需求和规划要求，实现了规划与项目实施的无缝衔接和同步推进。另一方面，初审阶段“三审同步”压缩审查办理时限，多规合一初审与部门联审同步开展、规划综合实施方案与设计方案同步推送平台、规综批复和初审意见同步出具，审批时限缩短近一个月。会商阶段“双筒模式”并联极速审批，对照初审推送情况，无意见和已落实后续要求的部门不再重复推送，最大可能精简推送部门。在市区两级领导的统筹调度下，10余个部门1天内完成意见回复，0.5天取得选址意见书及立项批复、1.5天取得会商意见，较规定时限提前约两周时间，形成可复制的“延庆经验”。

### （三）经验总结

一是主动优化审核手续。以三审同步、并联审批、容缺办理等方式，压缩规综和方案的审批时间。

二是科学精简推送部门。对照初审推送单位，对无意见和已落实后续要求的不再重复推送，极大缩短了办理所需时限，做到极速办理多规合一和选址意见。

三是强化多部门沟通协作。市区两级同步并联，通过专家评审、市区联审、各部门专题调度等多种方式，为建设单位扫除顾虑，加强项目推进过程中相关事项的协调落实。



延庆区首都体育学院（北京国际奥林匹克学院）新校区项目

# 10

怀柔区改革案例

一、怀柔区优化营商环境改革总体情况 .....	139
二、推行“豁免清单制”改革 .....	140
三、推行“告知承诺制”改革 .....	141
四、微改革、微创新，提升土地要素保障 .....	143
五、推行“多规合一”提速增效改革 .....	144

## 一、怀柔区优化营商环境改革总体情况

---

为深入贯彻落实党中央、国务院关于“放管服”的整体决策部署，提高政府管理水平和服务效能，切实优化北京市营商环境，全面落实《国务院关于进一步优化政务服务提升行政效能推动“高效办成一件事”的指导意见》，怀柔分局按照市规划自然资源委新一轮工程建设领域改革工作总体要求，精准对接企业需求，积极推行“豁免清单制”“告知承诺制”等改革措施，不断提升项目审批效能，提高企业满意度。

## 二、推行“豁免清单制”改革

---

### （一）改革情况

对于符合豁免清单的项目，怀柔分局主动对接服务企业，积极指导建设单位线上申请规划许可豁免事项申报，建设单位通过线上方式申请办理后，经 0.5 个工作日形式审查合格后，即可开工进行建设，并可通过市规划自然资源委官方网站，城乡规划—工程规划许可豁免公告栏目，查看报备结果。

### （二）实践案例

北京福田戴姆勒汽车有限公司高端重卡智能工厂底盘关键零部件项目位于怀柔区庙城地区桃山村，为保障项目建设过程中工作人员、施工人员临时办公及住宿需求，拟建设施工暂设。怀柔分局主动服务，确定该施工暂设符合豁免清单相关要求后，积极指导建设单位线上申请规划许可豁免事项申报，高效出具工程规划许可豁免公告，大幅提升了审批效能及企业满意度，规划许可豁免备案路径切实让优化营商环境在怀柔工程建设领域落地起效。

### （三）经验总结

建设工程规划许可证豁免是对现行规划许可审批制度的创新，针对风险较小的项目，进一步优化了审批方式和审批时限，促进项目早开工、早建成，减轻了企业负担，规划许可豁免审批

路径切实让优化营商环境在怀柔工程建设领域落地起效，并通过清单的方式实现了“事前”审批向“事中事后”监管转变。



北京福田戴姆勒汽车有限公司高端重卡智能工厂底盘关键零部件项目效果图

### 三、推行“告知承诺制”改革

---

#### （一）改革情况

按照全流程、全覆盖要求，怀柔分局进一步简化审批事项，优化办理流程，提升企业办事便利度，全面落实“清单制+告知承诺制”的改革要求，分类简化流程，对于社会投资类部分仓库和厂房的审批事项实行告知承诺制。

#### （二）实践案例

为进一步提升智能化、自动化水平，北京红星股份有限公司

拟实施厂区车间改造工程，拆除现状老旧灌装车间约 4100 平方米，新建一座集包装材料存储、白酒灌装功能一体化的智联合能灌装车间。项目建成后不增加产能，但是能耗将大幅降低，年耗水量降低 0.9 万吨，年耗电量降低 2.07 万千瓦时，年天然气用量降低 2.3 万立方米，同时也能极大减轻工人的劳动强度。为支持项目建设，怀柔分局专人跟进、全流程服务，采用告知承诺方式 0.5 个工作日核发建设工程规划许可证，助力项目建设加速跑。

### （三）经验总结

推行行政审批告知承诺制是探索实施轻事前准入、重事后监管和政府定标准、企业作承诺、过程强监管、失信有惩戒的新型管理模式，在简化了审批手续的同时，也调整了审批环节。后续怀柔分局将继续深化“告知承诺制”在行政审批工作中运用，加快审批高效规范，营造良好的营商环境，把群众和企业的痛点、堵点、难点作为改进审批服务的重点，以主动服务、优质服务让群众舒心、企业顺心。



北京红星股份有限公司拟实施厂区车间改造工程效果图

## 四、微改革、微创新，提升土地要素保障

---

### （一）改革情况

为加快推进重点项目建设，强化项目土地要素保障，进一步提升供地审批服务效能，有效缩短土地批、供、用之间的审批时间，将划拨公示环节前置，优化供地流程。对于国家机关、城市基础设施、公益事业等用地，可在取得“多规合一”初审意见，居住用地在取得“多规合一”会商意见后，经核查用地为国有建设用地且土地权利清晰安置补偿落实到位的，无需建设单位申请，可在办理立项阶段，同步开展划拨用地公示工作。公示期间收集材料、起草供地方案，力争实现划拨用地公示与方案报批环节转换的“零时差”，加强各环节的协作配合，协同推进土地供应。

### （二）实践案例

北京市第三实验学校项目位于怀柔科学城 0209 街区，是由市教委牵头成立、清华附中具体承办的一所十二年一贯制学校。项目建成后将进一步补足怀柔科学城公共服务设施短板，充分发挥优质教育资源在吸引人才落地方面的积极作用，是书写怀柔科学城建设过程中“科学+城”文章的重要支撑。怀柔分局高效审批北京市第三实验学校项目，于 0.5 个工作日完成征地结案、划拨供地及规划许可三项审批工作，确保项目如期开工建设。

### （三）经验总结

“三证齐发”一是加强统筹，部门协作，从“串联审批”到“部门协作、并联审核”，从“企业跑办”到“政府帮办”，各项审批手续都需要无缝衔接。二是压实责任，主动服务，将各类审批手续涉及的前置条件、要件、申报流程及申报方式一次性告知建设主体，责成专人一对一服务。三是优化审批流程，利用划拨及征地结案公示的空窗期，审批事项提前受理，提前审核，打好时间差，压茬推进。



北京市第三实验学校项目启动会

北京市第三实验学校项目效果图

## 五、推行“多规合一”提速增效改革

### （一）改革情况

为进一步优化营商环境，推动高质量发展，在推进重点项目研究过程中，怀柔分局充分发挥“多规合一”平台统筹作用，加强横向联动，强化与各委办局的会商会办，协调解决项目推进中各部门提出的问题，节约串联审批时间。

### （二）实践案例

怀柔区雁栖镇 03-01\_03-02、03-03、03-04、03-05、03-06 地块 F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地项目（以下简称“雁栖小镇 C”），该项目位于北京市怀柔区雁栖镇，建设主体为北京怀柔科学城雁栖小镇置业有限公司，该项目以国际化的视野和标准打造高品质社区，是国际化生活理念和生活氛围的表达；从国际化、多元化、智能化、可持续发展等要素支持社区的开发、建设和运营，将项目打造成为静谧安静、舒适便利顶级科学家国际社区，成为科学精英人士们的人文生态、一生之城。雁栖小镇 C 项目总用地面积 134040.025 平方米，总建筑面积 228958.05 平方米。怀柔分局破立并举，提前介入审查项目方案，会同多部门对项目方案进行研究，提前解决项目问题。2024 年 7 月 6 日，企业提交“多规合一”会商申请，怀柔分局积极协调各部门回复平台意见，仅用 3 个工作日出具“多规合一”会商意见，保障了该项目如期开展施工招标。

### （三）经验总结

怀柔分局深入落实优化营商环境，精简审批部门，压缩审批时限：一是提供进入“多规合一”平台前的管家式服务。提前发函告知项目单位“多规合一”申报流程、申报材料要求等，结合城镇建设区、乡镇集体用地项目审批要点形成不同产业类型申报请示、项目实施方案模板，便于项目单位有侧重点准备申报材料，提高效率；二是精准推送会商部门。项目初审阶段广泛征求各部门意见，并对意见进行汇总筛选，会商阶段只推送园林、人防、

交通、相关行业主管部门及初审阶段有后续要求的部门。怀柔分局推送过程做到当日接件当日推送，通过沟通协调各部门，缩短外部会商时间，截止目前，今年“多规合一”会商办理时限将法定要求的 20 个工作日压缩至 7.5 个工作日办结。下一步，怀柔分局将做好各项服务保障工作，加快推进各重点项目开工建设，不断推进怀柔区建设取得新发展。



怀柔区雁栖镇 03-01、03-02、03-03、03-04、03-05、03-06 地块（雁栖小镇 C）

F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地项目鸟瞰效果示意图

怀柔区雁栖小镇 C 项目鸟瞰效果图

# 11 平谷区改革案例

一、平谷区优化营商环境改革总体情况 .....	149
二、平谷区南山村乡村图书室项目完成全国首个“平急两用” 公共基础设施确权发证 .....	150
三、危旧商业楼宇拆除重建推行建筑师负责制与社会投资低 风险政策结合 .....	153
四、召开“服务企业接待日”活动 .....	155
五、开展全过程服务监督特色改革试点 .....	157

## 一、平谷区优化营商环境改革总体情况

---

为扎实推进新一轮优化营商环境改革，平谷分局作为优化营商环境改革政策集成的示范先锋，继续发扬实干的工作作风，统一思想，狠抓落实，勇于创新，研究制定《平谷分局 2024 年全面优化营商环境实施方案》，打好政策“组合拳”，在打造“平急两用”改革先行区、推动建筑师负责制、全过程监督、规划许可豁免清单等改革政策落地。同时，深入调查企业落地难题，围绕“在政务上提速，在服务上提质”，借鉴市规划自然资源委营商环境座谈及平谷区服务企业接待日工作经验，首次组织召开平谷分局“服务企业接待日”活动，主动收集工程建设领域企业诉求，发挥分局合力解决企业发展难题，充分释放优化营商环境大能量，坚持全面推广改革政策与聚焦解决企业发展诉求兼顾的原则，点面结合打造政策改革集成示范区，形成更多可复制、可推广的“平谷经验”，为全面推进我市优化营商环境政策及改革创新贡献力量。

## 二、平谷区南山村乡村图书室项目完成全国首个“平急两用”公共基础设施确权发证

---

### （一）改革情况

为积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设，作为试点建设国家“平急两用”发展先行区，在市规划自然资源委有关处室指导和支持下，平谷分局围绕“平急两用”旅游居住设施规划建设，积极推动南山村全国首个“平急两用”新型乡村社区建设，颁发南山村乡村图书室项目不动产权证，形成创建国家“平急两用”发展先行区试点经验。

### （二）实践案例

南独乐河镇南山村作为全国首个“平急两用”新型乡村社区，“平”时主动融入首都发展全局、高大尚平谷发展大局，围绕社区全生活链各个要素，打造高品质乡村休闲综合体。“急”时将主动担负起国家安全、自然灾害、公共卫生、重大事故等保障屏障作用，形成应对各类安全风险的保障网格。乡村图书室作为村庄公共服务设施，应急时可转换为物资仓库。



南山村“平急两用”乡村图书室工程项目顺利完成规划核验

### （三）经验总结

一是规划先行、要素保障，建立“全生命周期”新理念。坚持解决好“建多少、在哪建、怎么建、用什么地、如何配套、如何管理”等公共基础设施建设问题，构建了从规划编制设计到统筹规划实施、再到加强监督监管的全链条闭环工作体系，做好“链条式”服务与管理，规划许可当天申报当天取得，建设全过程服务监督规划核验申请单日办结，一张蓝图落实了“平急功能审查”“一清单两承诺”“三区两通道”“应急转换预案”等各项管理要素。二是盘活存量、统筹流量，构建“村企共同体”新模式。依法使用农村集体经营性建设用地，积极引入区联扶公司作为投资主体、斯维登集团作为运营主体，盘活村庄现状闲置用地资源，吸引民间资本参与“平急两用”公共基础设施的建设改造和运营维护。对南山村整体流转和村民仍然在住的宅基地均完成安全功

能植入和整体风貌装修，形成“平急两用”公共安全片区，打造“山水秀美、诗画田园”的景观风貌。三是保障资产、维护权益，完善“不动产登记”新路径。运用社会投资低风险工程审批政策实行规划许可简易审批，运用“验登合一”实现联合验收和不动产登记。探索完善了空间用途管制制度和不动产登记制度，使“平急两用”设施成为城乡融合发展和乡村振兴的重要资源资产。项目建设完成后，结合责任规划师和城市体检完善“平急两用”项目跟踪评价机制，对“急时”转化条件进行定期巡查，确保应急转化功能能用、好用、管用。



平谷区南山村乡村图书室项目获颁全国首个“平急两用”公共基础设施确权证

### 三、危旧商业楼宇拆除重建推行建筑师负责制与社会投资低风险政策结合

#### （一）改革情况

为推动建筑师负责制改革政策落地，助力危旧商业楼宇更新改造，解决建设单位审批和建设流程不熟悉的问题，平谷分局主动推动在中小规模商业建筑和低风险项目试点推行建筑师负责制。



中国人民保险平谷支公司拆除前现场

#### （二）实践案例

中国人民保险平谷支公司营业用房建设项目位于平谷区府前西街，用地面积约 4300 平方米，用途为商业服务业，原有办公楼建筑面积约 2100 平方米，建设至今已有 30 余年。

因西侧公园壹号项目建设，造成办公楼整体产生了不均匀沉降，楼面、墙体存在不同程度裂缝，经专业机构鉴定，办公楼的结构安全性等级综合评定为 Deu 级，必须采取整体加固或拆除重建等处理措施。区住房城乡建设委要求人保公司停止使用此房屋，尽快组织人员迁出，做好安全防护措施，并按鉴定机构建议对此处房屋进行整体加固或拆除，尽快消除房屋安全隐患。2023 年 8 月，建设单位委托施工单位对原有办公楼进行拆除，10 月拆除完成，目前现场为空地状态。

为积极推动建筑师负责制落地，平谷分局以工商银行平谷支行解危重建项目为试点开展“建筑师负责制+告知承诺制”审批新模式。因需求紧迫，人保公司平谷支公司选择采用建筑师负责制推动项目建设。平谷分局主动为建设单位提供项目审批全流程指导，要求建筑师团队充分发挥建筑师专业优势和技术主导作用，解决企业建设决策过程中遇到的问题，协助完成设计图纸，并按照社会投资低风险工程审批模式高效核发规划许可。

### **（三）经验总结**

一是靠前服务，为企业排忧解难。在建设单位提出需求后，平谷分局多次进行实地踏勘，并为企业宣讲低风险工程审批政策和程序，同时全程为企业解决实际问题，打消企业建设顾虑，节

约企业建设时间。

二是专业指导，促项目品质提升。针对企业不熟悉审批流程的实际情况，鼓励引导其采用建筑师负责制模式组织工程建设，选定了高水平的建筑师团队，有助于提升工程建设组织能力和建筑品质。

三是高效审批，助项目落地实施。通过实施建筑师负责制，充分发挥建筑师的专业优势，加速了方案设计流程，提升了审批效率，缩短了建设周期，降低了企业资金压力，助力项目高效落地。



中国人民保险平谷支公司改造效果图

## 四、召开“服务企业接待日”活动

---

### （一）改革情况

为推动工程建设领域营商环境改革不断深入，聚焦企业办事需求，切实解决企业办事过程中的痛点、堵点、难点问题，平谷分局邀请属地政府及区内4家企业家代表“聚焦‘高大尚’项目、共话企业新发展”，召开首期“服务企业座谈会”活动。

## （二）实践案例

座谈会设置政策宣讲、企业交流、集中答疑等多个环节。新平琪荷、联扶公司、首发集团及四座楼农场围绕企业发展、行业资源进行介绍，并就项目推进过程中面临的问题及需求，深入开展交流研讨，与会部门结合企业需求讲解相关支撑政策，让企业享受到更精准的个性化政策服务。

## （三）经验总结

一是主动问需，精准服务，当好企业“店小二”。向前一步走进企业、研究问题，从企业急难愁盼中找准改革发力点和突破口，确保“事事有回音，件件有落实”。

二是搭建平台，抓好统筹，开好政企“直通车”。及时跟进项目发展新趋势，给项目精准“诊脉”，摸清症结所在，切实解决企业关注的重难点问题，打通政策落地“最后一公里”。

三是全程护航，协同共建，画好营商“同心圆”。抓好政策兑现，确保政策落实到位、执行到位，实施“无事不扰”监管服务，减少企业时间成本，做好跟踪服务，与企业同频共进，助力项目高效落地。



平谷分局 2024 年 9 月 6 日第一期服务企业接待日现场

## 五、开展全过程服务监督特色改革试点

### （一）改革情况

2024 年 6 月，平谷区被确定为全过程服务监督特色改革示范区，主要负责协助委核验处进一步规范全过程规划监督机制，坚持“非现场监管为主、现场检查为辅”的基本原则，对建设工程分级分类开展监管，优化配置监管资源，提升监管精准性与服务效能。

### （二）实践案例

兴谷新消费综合体项目（平谷万达广场）总用地面积约 4.67

万平方米，总建筑面积约 15.1 万平方米，风险等级为一般风险。针对此类一般风险项目，建设过程中，平谷分局依托“多测合一”成果、施工图事后抽查及影像一张图等多种非现场监督方法，实现对建设项目全流程无感监督，针对项目建设过程中存在的相关问题，分局督察核验专班向前一步主动服务，在项目建设过程中协助建设单位会商解决相关变更问题，同步完善规划验收所需材料，确保项目竣工即验收，验收流程从 7 个工作日压缩至 1 个工作日，跑出营商环境新速度。



建设单位提供的现场照片



召开规划核验会商会

### （三）经验总结

1. 完善监督系统。经委核验处多次沟通指导及现场座谈交流，平谷分局率先试行并协助完善了委核验处拟定的《全过程规划监督工作实施细则》、《全过程规划监督注意事项告知单》等相关文件，于试点期间反馈了全过程服务监督系统内监督内容、监督方式、施工图审查平台问题推送、项目风险等级分类等实际使用过程中出现的相关问题，协助委核验处进一步完善全过程服务监

督系统，助力我市营商环境进一步优化。

2. 推进无感监督。针对风险等级为一般风险及低风险的建设项目，平谷分局借助“多测合一”成果、施工图事后抽查及影像一张图等多种非现场监督方法，将无感服务及管家式服务两种服务形式有机结合，除首次与企业见面建立管家联系、发现问题实地检查及受企业邀请解决建设过程中变更问题需赴项目现场外，不再额外联系企业开展现场巡查检查，做到既不在项目建设过程中给企业造成额外负担，又能在企业需要时随时联系、及时服务，同时确保规划许可要求得到落实，寓服务于监督之中，坚决维护规划严肃性和权威性。截至目前，平谷区一般风险及低风险建设项目全过程服务监督工作均已实现无感监督。

3. 惠及办事企业。截至目前，平谷区全部新建项目均已采用“多测合一”方式开展项目测绘工作。随着项目风险等级分类进一步明确，“多测合一”、施工图事后抽查、影像一张图等非现场全过程服务监督方式方法持续增加，全过程服务监督感受持续提升、规划核验时间进一步缩短、企业建设成本有效降低、营商环境持续优化。

# 12 经开区改革案例

一、经开区优化营商环境改革总体情况 .....	162
二、创新推出“一镇一册”规划审批服务 .....	163
三、持续推进建设工程规划许可豁免工作 .....	165

## 一、经开区优化营商环境改革总体情况

---

牢牢把握习近平总书记关于“持续建设市场化、法治化、国际化一流营商环境”的工作要求，深入贯彻落实“放管服”改革优化营商环境工作部署和《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》工作要求，不断优化营商环境，持续深化“放管服”改革，进一步激发市场主体活力，促进首都高质量发展。按照全委工程建设领域优化营商环境改革工作要求，经开区作为特色改革示范区，在全市创新推出“一镇一册”规划审批服务，并持续推进建设工程规划许可豁免工作等改革任务。从政策、管理、制度三方面发力，针对广大企业对规划审批流程优化的迫切需求、对规划审批要点不了解等难点问题，持续创新推进优化营商环境。

## 二、创新推出“一镇一册”规划审批服务

---

### （一）改革情况

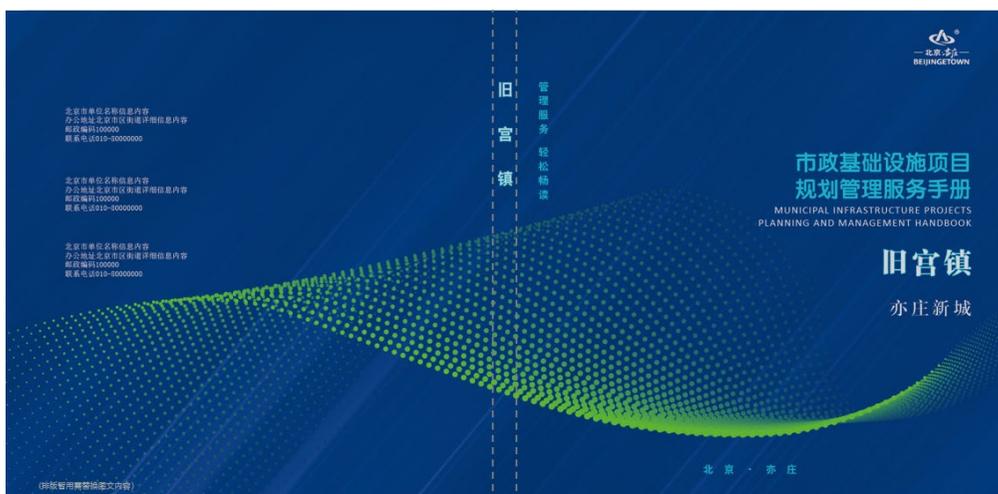
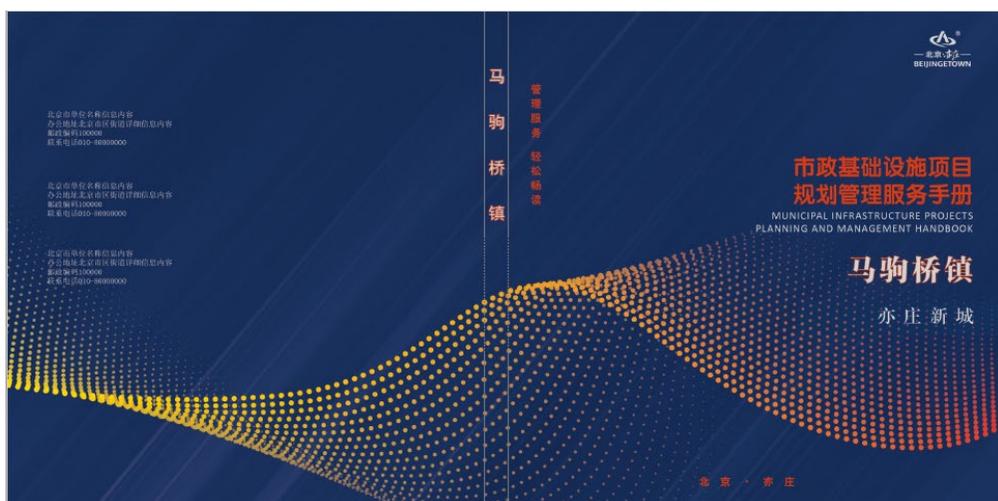
为加快推进经开区市政基础设施建设，解决项目实施主体在报规过程中遇到的问题，推动经开区市政基础设施高质量发展，立足北京经济技术开发区“两街八镇”及各市政基础设施项目建设主体，围绕规自领域营商环境改革、优化工程审批流程的任务要求，针对项目实施主体对规划建设市政基础设施方面高效审批、优化时效、深化服务的迫切需求，明确不同类型项目规划审批流程，主动服务优化审批时效，加大市政基础设施与项目建设同步化、精细化的审批服务水平。为镇街及各市政基础设施项目建设主体制定专属服务手册，针对项目规划手续办理过程中遇到的问题，按照“多规合一”、规划许可、规划核验三个阶段编制说明，配备样例图、告知单、资料库等关键辅导材料，让实施主体合理组织工作，加快规划手续办理进度。

### （二）实践案例

2024年以马驹桥镇、旧宫镇作为试点，制定马驹桥镇及旧宫镇市政基础设施项目规划管理服务手册，构建上述两镇市政基础设施规划审批建设项目库，引导项目实施主体合理安排建设时序，加快项目实施落地。

结合马驹桥镇及旧宫镇功能定位分区规划，解析亦庄新城规

划、相关控制性详细规划及乡镇域国土空间规划，明确各功能组团配套市政交通基础设施规划要求。收集、整理、补充及汇总各层级的市政和交通基础设施专项规划，形成“一镇一业一图”。从系统上分析市政交通体系，梳理市政交通短板，结合区域发展计划，构建市政交通建设项目近远期项目清单并合理安排建设时序。



市政基础设施项目规划管理服务手册

### （三）经验总结

一是多次组织与马驹桥镇、旧宫镇规划科座谈，做到有针对性的解决项目在报规中遇到的痛点，编制形成一套辅助材料，提高项目审批效率。

二是结合现状问题和近期项目建设发展需求合理安排市政交通近期建设项目库清单，实现市政交通基础设施与项目建设同步化，有效提高精细化审批服务水平和审批效率。有利于及时有序推进马驹桥镇市政交通保障项目建设。

三是提供指引图、样例图等服务，并在此基础上按照“多规合一”、规划许可、规划核验三个阶段，以通俗易懂、图文并茂的形式呈现《手册》内容。

## 三、持续推进建设工程规划许可豁免工作

---

### （一）改革情况

为落实自然资源部《关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）提高审批效能和监管服务水平，鼓励各地探索建立建设工程规划许可豁免清单的要求。经开区分局依据《关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194号）（以下简称“豁免清单”）的相关要求，于2024年5月31日首次采用豁免备案的方式，积

极指导东方晶源微电子科技（北京）股份有限公司进行规划许可豁免事项办理。2024年8月27日，经开分局指导和路雪（中国）有限公司完成第二例规划许可豁免案例。

## （二）实践案例

高端半导体良率管理设备研发升级及产业化项目（1# 生产厂房等 2 项）施工暂设，位于北京经济技术开发区亦庄新城 0606 街区 YZ00-0606-0034 地块用地红线内西北角，建设主体为东方晶源微电子科技（北京）股份有限公司。该施工暂设工程规划许可豁免报备拟建内容为临时办公区、保安亭、临时卫生间共 3 栋建筑，总建筑面积为 75.6 平方米（均为地上），建筑层数为 1 层，最大建筑高度为 3 米。经开区分局依据“豁免清单”中施工暂设大类具体情形，指定工作人员“一对一”指导线上申报，以 0.5 个工作日高效完成了施工暂设建设工程规划许可豁免备案。相较以往，为项目节省了 6.5 天时间。

## （三）经验总结

经开区分局建立了主管局长督办、科室负责人对接、骨干力量把关的三级审批服务机制，形成“主体责任 + 分局监管 + 属地监管 + 行业监管”的“1+3”监管模式，对豁免清单事项形成监管闭环。各环节经办人紧密协作、并联审批，提前发现问题、解决问题。进一步优化服务理念和办事方式，促进项目早开工、早建成、早使用，减轻企业负担，为企业创造了更为宽松、便捷的发展环境。并通过清单的方式实现了“事前”审批向“事中事后”

监管转变，是经开区营造市场化、法治化、国际化一流的营商环境，打造极优服务的生动实践。

结合经验总结，经开区分局将进一步通过强化规划实施导向，围绕提升人居环境品质，补充人民群众身边高频次使用场景的设施，基于工程建设项目风险实施差别化的监管措施，围绕风险较低和规模较小的设施等方面开展工作。

优化营商环境

推动高质量发展