

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2023〕79号

关于印发《上海市加强规划资源集成创新 持续优化营商环境实施方案》的通知

局机关各处室、局属各单位、各区规划资源局、各派出机构：

现印发《上海市加强规划资源集成创新 持续优化营商环境实施方案》，请认真落实、严格执行。

上海市规划和自然资源局

2023年3月2日

上海市加强规划资源集成创新 持续优化营商环境实施方案

为贯彻市委、市政府优化营商环境决策部署，落实《上海市加强集成创新 持续优化营商环境行动方案》，做好世界银行营商环境新评估（BEE）测评工作，现结合本市规划资源管理实际，制定本实施方案。

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，全面贯彻党的二十大精神。以市场主体获得感为评价标准，以高质量发展为根本要求，以落实国家战略任务、提升国际核心竞争力、为企业发展稳预期强信心为目标，进一步推进工程建设项目规划资源审批和不动产登记改革，为持续营造国企敢干、民企敢闯、外企敢投的制度环境提供强有力的支撑保障。

准确把握世界银行营商环境指标新体系（BEE）的方法理念、底层逻辑和实践要求，重点聚焦“获取经营场所”和“市政公用基础设施报装”指标考核内容，将世行新的方法理念贯彻到优化营商环境的各项工作，从监管框架、公共服务、整体效率三个维度巩固提升改革成效，积极做好上海参加世行、国家营商环境考

核评估迎检工作，全力保障优化营商环境各项任务落实。

二、对标世行指标深化改革

（一）优化不动产租赁、产权和城乡规划的监管质量

持续加强制度建设。进一步完善制度体系，优化不动产租赁、产权和城乡规划的监管质量，继续强化对国内外企业土地使用权和租赁权、房屋租赁权和所有权的保障。开展房屋租赁合同登记，由租赁双方当事人共同申请可将房屋租赁合同内容记载于不动产登记簿，有效保障租赁合同双方合法权益，维护不动产交易安全。

继续严格落实公平竞争审查机制。在对规范性文件全面实行公平竞争审查的基础上，结合《反垄断法》和优化营商环境，严格审查限制市场准入和退出、增设行政审批等内容，进一步规范政府行为，维护市场公平竞争，为国内外企业创造公平的市场环境。

继续做好不动产租赁、产权和城乡规划法律法规的动态梳理、归集及对外公开工作。进一步健全政策发布、解读、宣传三同步机制，坚持为国内外市场主体和社会公众提供公开透明的法律法规和政策文件。

（二）提升政务服务质量和信息透明度

围绕企业建设全生命周期需求全面加强政务服务能力建设，充分利用数字化手段为优化营商环境赋能，提升政务服务质量和

信息透明度。

加强不动产交易服务的协同性。上海已建成全市规划、土地、建管、登记等统一集中管理的信息系统，以不动产单元代码为唯一标识关联地籍与不动产权，实现了不动产登记子系统与土地管理子系统的互联互通。可实时获取国土空间规划和土地利用等相关信息，并可查询追溯。不动产权证书具有唯一编码，明确记载了土地出让合同及规划条件等相关信息，以保障不动产权益。

加强部门合作，提升服务协同性。依托市政府“一网通办”平台，优化房屋买卖“一件事”，登记与房管、税务等部门加强协作优化流程，实现不动产交易、税务、登记“一窗受理，并联审核”。优化还清房贷“一件事”，登记部门联合银行等相关部门实现还清房贷“全程网办”智能秒批。优化不动产登记与水电气联办过户“一件事”。与金融机构合作推出不动产抵押登记“不见面”办理服务；与法院联合实施不动产查封登记“网上办理”。

提高不动产在线信息的可用性。加强不动产登记信息公开和信息共享，通过市政府“一网通办”平台、“随身办”APP、自助终端等途径，个人和企业用户可查询全市范围不动产登记信息，提供“坐落查房”“以图查房”应用，便捷获取不动产自然状况、权利状况和地籍图等信息。可查询非住宅且权利人为法人或非法人组织的不动产权利信息，个人可通过“我的不动产”查询名下不动产信息。

优化专栏信息发布。提供不动产登记相关政策和解读，发布收件要求、办理时限、收费标准等信息，提供尽职调查所需信息集成查询服务，提供官方统计的不动产登记案件数量。申请人可实时查询案件办理环节进度和所用时间，可对各环节服务作出好差评。完善地籍测绘与登记等纠纷的独立投诉渠道。

加强建筑许可在线服务的可用性。在依托“一网通办”平台实现工程建设项目政务服务事项在线申报、受理、审批、制证，在线通知的基础上，通过数字化赋能，进一步提升规划资源审批的智能化水平。深化“两个免交”，巩固提升建设工程规划许可“好办”“快办”改革成效，推出建设项目规划土地意见书等更多“好办”“快办”事项。进一步开展建设工程规划许可证、不动产登记等高频事项的智能引导、智能申报、智能预填、智能预审等服务。依托“随申办”企业云，实现企业对个人的授权代办，推进设计方案、工程规划许可证延期事项接入移动端。升级工程建设项目电子报建标准，逐步实现基于报建图形的指标核算与比对。

加强建筑许可制度的协同性。在依托市“一网通办”平台统一单部门事项办理入口、实现工程建设项目全程网办的基础上，进一步建立跨部门信息共享交换、智能审核比对、协同操作等机制，强化市区联动业务协同。巩固提升规划资源信息系统集成融合成效，进一步推进规划、土地、项目审批、测调、登记业务贯

通。完善多规合一“一张图”（GIS）国土空间信息系统，在市、区各级管理部门和相关机构间共享“一张图”数据，以促进项目前期研究、简化建筑许可办理流程。

加强建筑许可信息的透明度。公开办理建筑许可相关政务服务事项《办事指南》，公开获取经营场所相关法律法规、政策文件的基础上，继续依托“两页”精准推送各类惠企政策文件、丰富“一企一档”档案信息，打造政策解读、精准推送等全流程政策服务，提升政策服务精准化、智能化水平。

（三）巩固并提升获取建筑许可的便利度

巩固提升建筑许可改革成效。在以“多规合一”为基础实现用途管制“多审合一、多证合一、多测合一、多验合一”的情况下，进一步加强项目施工与规划用地审批衔接，制定集成化、系统化改革方案，推进工程建设领域一体化改革。取消桩基工程规划许可证，方案批复后建设单位即可开展地块基坑维护和桩基施工。选取城市更新类项目、科教文卫类项目、“五个新城”“南北转型”区域内项目，积极开展建筑师负责制试点，完善建筑师负责制政策体系，授权责任建筑师组织专家开展相关评估评审。

持续推进区域评估，简化或减少单个建设项目相关专项评估评审。在落实交通影响评价、水资源论证、水土保持方案审查、地质灾害危险性评估、雷击风险评估、地震安全性评价等评估评审事项基础上，研究扩大区域评估的事项范围，探索纳入能源消

耗评估和环境影响评估。健全工作机制推进区域评估成果应用，跟踪已开展区域评估地块建设项目审批过程中评估评审情况。将各评估事项相关出台的政策文件、技术标准、评估报告要求等内容，公布在局门户网站“企业获取经营场所专栏”内。成片地区控制性详细规划编制过程中，同步启动区域评估相关事项研究，评估结论应与控制性详细规划做好衔接。各区政府、相关管委会、五个新城等实施主体进一步推进区域评估，在城市规划确定后、土地出让前完成。临港、张江等重点区域要在推进区域评估方面实现引领示范。

继续深化“用地清单制”改革，提升地块开发建设的透明度和可预期性。各区规划资源部门推进区域评估和用地普查事项的成果应用，在土地供应前通过出让征询，汇集用地现状普查和区域评估评价资料，汇总技术控制指标和建设要求，并纳入土地出让公告及相关附件材料中，向企业提供清晰、明确的地块开发建设条件和政府部门管理要求，实现用地单位拿地后即可开展报批报建工作。同时，通过优化土地出让征询，明确开发项目市政管线接入条件，逐步实现提前告知开发企业相关区域市政公共设施接入现状，进一步缩短建设周期。临港、张江等重点区域要加大社会投资项目“用地清单制”创新力度，提升企业拿地到项目建成使用的全过程服务水平。

巩固提升“多测合一”改革成效。在本市房建工程项目竣工

验收全面实行“多测合一”改革的基础上，升级完善“测算合一”系统功能模块，在规划许可阶段试点推行分层、分幢产权面积计算，切实推动符合“测算合一”条件的项目全面实施。研究推进公路道路类交通线性工程“多测合一”技术规程和相关试点工作。加强成果共享互认，推动各主管部门在线调取“多测合一”成果。加强“多测合一”成果质量监督检查，加快行业信用体系建设。

扩大竣工验收“一证多验”适用范围。在疫情防控等应急工程、重大产业项目适用“一证多验”的基础上，将之前涉及民生的公共项目扩展至所有公共服务设施项目。

（四）巩固并提升不动产登记的便利度

深化不动产登记“全·网·通”服务改革。设立企业服务专窗，企业间不动产转移登记一个环节、90分钟、当场缴税、当场办结。网上申请房屋买卖登记“立等可取”，可选择当场缴税、当场领证，或先领证，后网上缴税。

持续推出不动产登记便利措施。落实收件“两个免于提交”和电子证照应用；推行交易、税务、登记“三表合一”信息综合采集；税费和登记费网上一次收缴，后台自动清分入账（库）；深化应用不动产电子权证，推出自助打证或EMS送达纸质权证服务。持续推出智慧好办服务，提高服务便利度和群众满意度。

（五）推进市政公共基础设施联合报装

完善水、电、气、网（宽带）联合报装工作机制。在企业通

过联合报装机制报装“水、电、气、网”后，同步完成信息接收，做好管线单位通过“挖掘道路一件事”报送相对应许可事项的审批工作。

继续优化“挖掘道路一件事”。在本市外环外不跨路、外环内不超过50米且不跨路的项目开展“挖掘道路一件事”基础上，进一步扩大接入项目范围，逐步实现所有“一般市政管线接入项目”全部纳入“挖掘道路一件事”的目标，优化审批操作流程，减少报送材料，提高审批效率。

建立公用设施管线的共享数据库和地理信息系统。在完成全市的燃气、上水、排水等专业管线数据的汇交入库工作的基础上，建立并不断完善囊括不同公用设施管线的共享数据库。开发建设市政管线地理信息系统，沉淀管线的规划、方案、跟测、竣工等各阶段数据，推进市政管线全生命周期管理。研究制定管线数据应用规则，通过“一网通办”向相关职能部门、管线权属单位、相关企业等不同公用设施管线需求方提供管线信息服务。

三、工作保障

（一）加强组织领导

市、区规划资源部门应按照本实施方案明确的工作任务，加强组织领导，抓好工作落实，鼓励试点创新工作。涉及部门要强化服务意识、责任意识，加强沟通协作，建立定期研究协调、定期调度推进、上下联动“市区一体”的工作机制，形成改革合力，

确保各项改革任务顺利推进。

（二）强化法制保障

加快法规文件的制定、修订和定期清理，为集成创新持续优化营商环境提供立法支撑和制度供给。加快修订《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，落实《上海市不动产登记实施办法》修订的立法调研工作。

密切跟踪改革政策的实施成效，为集成创新持续优化营商环境提供实践支撑。及时掌握和分析规划资源领域优化营商环境政策文件的应用情况，归纳总结实施成效与存在问题，进一步指导后期政策评估和动态调整。

（三）规范行政执法

严格落实行政执法事前、事中、事后公示制度，提高行政执法透明度和公信力，规范行政执法权力运行，打造透明、规范、公平的法治环境。

严格落实《规划资源领域轻微违法行为免罚清单》，开展“有温度的执法”。对轻微违法行为免予行政处罚，采取批评教育、指导约谈等措施，减少和降低市场主体因行政处罚而带来的诚信制约等负担。

（四）加强监督考核

构建与优化营商环境改革相适应的监管体系，加强对各项改革举措的监督考核。将实施方案的工作落实情况列入年度业务综

合考评的核心事项，细化量化关键环节和重点任务的考核指标，确保各项工作有序推进。兼顾指标水平和企业感受、政策落实和工作创新，优化营商环境工作考核方案。

（五）加强宣传引导

市、区规划资源部门应广泛运用线上线下平台，开展多渠道、多形式的优化营商环境和涉企政策宣传解读活动，提高营商环境政策的覆盖面和可及性。持续总结优化营商环境实践经验，加大对优化营商环境工作进展情况、典型案例和先进事迹的总结推广和宣传报道，为顺利推进优化营商环境创造良好的舆论环境。

公开属性：主动公开信息

抄送：各区人民政府，临港新片区管委会，上海科创办。

上海市规划和自然资源局办公室

2023年3月3日印发
