

前置服务有速度 审批改革有力度

北京市房山区工程建设领域营商环境持续优化

北京市房山区认真学习贯彻习近平总书记关于优化营商环境的重要论述,深入落实市委、市政府相关工作部署,深度聚焦工程建设领域企业和群众的“急难愁盼”,坚持有解思维,在全市首批推出“拿地即开工”“交楼即交证”“小区公共服务设施竣工即移交”等改革举措,架起惠企便民立体“服务网”。目前,这些改革举措正在全区推广。

周末恳谈,谈出企业难点

项目建设是推动地区经济高质量发展的强力引擎,只有环境更适宜、企业有信心,项目建设才能顺利推进。房山区建立“企业家周末恳谈会”工作机制,区委书记、区长与企业家面对面交流,不搞穿靴戴帽,直奔主题,企业就面临的问题有一说一、有二说二,反映的所有问题全部记录在册,能当面解决的现场调度,不能当面解决的一律承诺次日答复、限期解决。

在“企业家周末恳谈会”上,工程建设领域企业普遍反映“三难”问题。一是拿地后开工周期长。企业购得上地地块后,希望尽快启动工程建设并及时收回资金。但是,按照原有模式,企业逐项完成项目开工前的各项技术准备及行政审批,通常需要6到9个月才能获准开工建设,时间成本高。二是交楼、拿证时间长。“交楼”是开发商

完成竣工验收并将房屋交付给购房人。“拿证”既是购房人取得“不动产登记证书”的起点,也是开发企业为贷款客户阶段性担保责任的终点。但从“交楼”到“拿证”还有8个步骤,购房人一般需要2年左右才能拿到房产证。这也是急于办理落户、入学手续等刚需购房人的痛点。三是公共服务设施建设难、移交难。企业完成项目建设后,居民急需社区管理用房等公共配套服务。但是,一方面由于部分开发商单纯追求开发利润,导致部分公共配套设施“甩而不建”“建而不交”“建设标准不达标”;另一方面由于部分公共配套建设标准、建设时序与规划不匹配,导致部分公共配套设施交不出去,也影响社区居民正常生活。

会后细研,研出解难思路

房山区认真分析企业普遍反映的“三难”问题成因,从主观看,企业和行政审批部门均热切盼望提高行政审批效率,不存在人为干扰的主观故意。从客观看,主要原因在于各项行政审批根据各自“条”上的规定,或互为前提,或相互矛盾,缺乏统筹。针对这一情况,区主要领导牵头组织规自、住建等相关部门,发挥区级统筹作用,优化行政审批顺序和服务指导介入时间,针对三个“痛点”陆续推出试点化解



房山新城新貌

措施。

试点一:“拿地即开工”。房山区认真总结京西棚改项目腾退工作经验,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。2022年9月,房山区出台《“拿地即开工”试点方案》,由区住建委牵头,联合发改、园林绿化、规自等部门,从传统的串联分工、互相前置的审批模式向并联服务、告知承诺、前置预审的全新标准转变,将“拿地到开工”150天的标准周期缩短至最快1天,在项目取得土地交接单当日即可核发施工准备函,批准土方、护坡、降水工程开工,极大降低企业成本,加快企业资金回笼。同时进一步推动“交地即交证”改革,企业完成缴纳土地出让价款及相关税费当日即可取得不动产权证书。佳世苑三期项目于2022年10月22日取得土地交接单,区住建委当日即核发施工准备函,创造了全市从拿地到开工的最快纪录。

试点二:“交楼即交证”。房山区于2022年10月出台《“交楼即交证”试点方案》。一方面,变“分散干”为“统筹办”。成立工作专班,主管区领导定期调度,办公室设在区住建委,成员单位包括规自、公安、税务等部门,通过明确产权证工作办理时限,前置不动产登记环节,将末端办证材料提前审核,将合同约定“730日取得房产证”压缩至最快交房当日即可取证。另一方面,变“单兵作战”为“协作攻坚”。建立联席会议机制,由区住建委提前向专班成员推送交房项目情况信息,成员单位共同制定“一项目一预案”,高效做好“办证”预案和推演,合力提升“办证”质效。2022年10月,金地大湖风华项目部分业主喜提新居钥匙,当日就拿到不动产权证书,实现“交房即交证”。

试点三:“公共服务设施竣工即移交”。2023年2月,房山区出台《城镇居住项目配套公共服务设施建设、移交管理暂行办法》。搭建配套公共服务设施建设移交服务平台,设置四大类20项服务内容,将民政、卫生、教育等8个部门和相关属地街乡镇纳入平

台统一调度,完善“事前+事中+事后”管理机制,破除同步建设、同步移交的各类痛点堵点。

改革试水,试出服务效率

房山区坚持将三个试点方案作为深化住房和城乡建设领域改革的探路石,高效统筹、严审细核,为企业解难提供有速度、有力度、有温度的一流服务。

推动“拿地即开工”改革,跑出服务“加速度”。明确准入范围。明确将市区重大项目、挂牌出让地块项目,及缴纳用地预审申请保证金或向房山区签订合作协议的单位,纳入意向单位范围。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,向区发改委申请项目核准初审,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席会,会议评审通过再开展预招投标。实现开工建设。意向单位在取得土地成交确认书后被确定为建设单位,由区住建委核发施工、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,区住建委当天核发施工准备函,建设单位即可实现开工建设。提升审批效率。规自部门通过“多规合一”协同平台会商相关部门,审查意见“即进即出”,审批事项集成创新,实现项目规划许可+地名命名+门楼牌号确认“三证合一”,房山案例入选自然资源部优化营商环境典型案例并向全国宣传、推广创新经验。

推动“交楼即交证”改革,展现服务“高热度”。变“等候服务”为“主动服务”。住建、规自、税务等部门按照便捷高效办理产权证的原则,主动对接建设单位,在项目交房前倒排工期,通过前置预审、容缺受理、并联办理等举措,确保顺利完成竣工验收、竣工备案、实测绘备案、税费缴纳、门楼牌证明等工作。变“传统等办”为“靠前帮办”。推出一次性告知和全程帮办服务,规自部门主动上门提供核原件服务,并安排专人批量受理、审核,确

保群众在领取新居钥匙的同时,即可申请办理不动产权证书,打破了群众办理落户、子女入学、抵押贷款等方面的瓶颈制约。

推动“竣工即移交”改革,提升服务“精准度”。坚持事前确认,注重事后核查。建设前,组织建设单位和接收单位,按照项目供地前期文件、“多规合一”会商意见或建设工程规划许可证,对配套设施的建筑规模、建设位置、装修标准、建设时序、移交接收时间、交接双方权利义务等进行确认,并形成书面备忘录,杜绝前期建设和接收标准不一致等问题。竣工后,组织建设单位和接收单位,围绕工程规划许可、居住项目建设方案、备忘录等文件,对配套设施进行现场核查,并及时召开移交协调会,对移交接收事中、事后权利义务及移交接收协议内容进行确认。对存在问题,要求限期整改,并再次组织建设单位和接收单位现场核查,双方确认后签订移交接收协议书,完成移交工作。

复制推广,推出企业信心

房山区坚持改革永无止境、服务永不停步,认真总结试点经验,进一步完善相关措施,并在全区推广,让更多企业和群众受益。

推广“拿地即开工”,连创新纪录。房山区委、区政府甘当服务企业的金牌“店小二”,不断加大协同办理、提前服务、全程指导工作力度,帮助企业实现从拿地到开工的加速再加速。比如,佳世苑三期项目试点成功后,房山区进一步协助企业办理开工后的渣土消纳、道路开口、临水临电等审批事项,助力企业从“拿地即开工”升级到“开工即全速”。比如,高教园区9号地项目于2023年2月17日实现“拿地即开工”,3月25日取得销售许可证,又创下从拿地到销售的最快纪录。在此基础上,将“拿地即开工”模式植入产业类项目。比如,中联数据房山新型算力产业园项目,通过成立专项工作组、搭建协同平台,各部门高效联动,全程快办,将项目原有约5个月的拿地和开工手续办理时间缩短至1天全部办完,实现“北京市首个”上午拿地,下午拿地、同时开工的产业项目,

创造了新的房山速度。目前,房山区已有3宗房地产项目和2宗产业类项目实现“拿地即开工”,为企业大幅节省了人力财力和时间成本。

推广“交楼即交证”,办证“更舒心”。2022年9月房山区山语澜廷项目实现全市首例新建商品房转移登记“全程网办”,借鉴这一案例经验,“交楼即交证”在推出一次性告知和全程帮办服务的基础上,深化探索“管家式”服务,形成“全程网办”服务新模式。房山区在首开熙悦观湖、金地大湖风华等5个房地产开发项目开展试点,推动“交楼”与“交证”同向聚合、同步落地,利用“业主开放日”等平台,规自和税务部门在售楼处提供“不动产登记全程网办服务”。业主“一次不用跑”,在办事服务平台提交登记申请和缴纳税费,即可完成不动产登记在线申请、在线缴税,审核通过后当日就可顺利取得不动产登记电子证照,纸质证书通过邮寄送达,最大程度为群众节约时间。目前,5个试点项目购房人中,按照“交楼即交证”模式共办理1686户,占交房总量的64%。

推广“竣工即移交”,服务更利民。房山区坚持以人为本,力推“竣工即移交”成功经验,让更多业主入住社区后及时享受到幼儿园、社区卫生中心、老年活动中心等优质公共服务。京西印玥项目作为全市首例小区配套公共服务设施“竣工即移交”改革的受益项目,社区管理用房、卫生服务站等配套设施竣工验收后,9天便完成移交工作,为配套公共服务设施第一时间竣工、第一时间移交、第一时间服务居民提供了鲜活经验。目前,房山区正在将“拿地即开工”等改革思路植入整个经济工作领域,实施“证照分离”“一业一证”“证照联办”等一系列新政策,为落地企业、落地项目提供全流程、全领域、全周期服务,用创新“硬举措”提升营商环境“软实力”。同时,坚持领导带头、以上率下,引导全区以实际行动践行“人人都是营商环境”理念,主动靠前、精准服务,真正做到“有求必应、无事不扰”,不断跑出助企赋能的“房山加速度”。

(本版文图由北京市房山区委改革办提供)



交房即交证现场



拿地即开工试点项目奠基现场



群众领取房产证现场



房山新城新貌



拿地即开工试点施工现场