建设工程竣工规划条件核实和建设用地

检查核验管理办法（试行）

第一条（法律依据）

为规范和加强建设工程竣工规划条件核实和建设用地检查核验管理，确保城乡规划的有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院关于促进节约集约用地的通知》《四川省城乡规划条例》等有关法律、法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条（目的原则）

坚持“土地与规划管理权责对等一致”“谁许可谁核实”和“多验合一”的原则。在建设工程项目竣工验收阶段，将建设项目依法用地和履行土地出让合同、划拨决定书的情况作为规划核实的一项内容，合并办理规划核实和建设用地检查核验。对原申报材料同类项进行整合，统一进行资料审查，统一组织现场踏勘，统一出具验收意见。

第三条（术语含义）

本办法所称建设工程竣工规划条件核实和建设用地检查核验（简称规划核实、用地核验，下同），是指建设工程竣工后，建设单位或个人向城乡规划主管部门提交竣工测绘成果等资料申请规划核实和用地核验，城乡规划主管部门以《建设工程规划许可证》及其附图、附件为依据，通过资料审查及现场踏勘，对建设工程是否符合规划条件和规划许可内容，是否依法用地和履行土地出让合同、划拨决定书的情况进行核查和确认。

第四条（适用范围）

本办法适用于市中心城区由市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》的建筑工程。

巴州区、恩阳区和巴中经开区土地事权内由市自然资源和规划局办理规划许可的，市自然资源和规划局负责办理规划核实，各辖区负责土地价款清算和用地核验。

第五条（申请条件）

（一）已按《建设工程规划许可证》及其附图、附件的内容建设竣工；土地出让合同约定的内容已完成；

（二）规定拆除的建筑物、构筑物和临时建筑及设施均已拆除，施工场地（包括临时借用红线外的部分）清理完毕，破坏的市政公共设施已按规定恢复；

（三）涉及有违法建设、违法用地的，已依法处理并结案；

（四）规划实施情况已公示并无异议。

第六条（分期规划核实）

建设单位或个人申请规划核实时，对于同一个《建设工程规划许可证》批准的建设项目，应当遵循“一次申请、一次核实”的原则。

分期实施的建筑工程申请分期规划核实的，若工程设计方案分期的，可按设计方案分期验收；工程设计方案未分期的，采取“一事一议”方式，由局长办公会审议。用地核验与最后一批次分期规划核实一并申请办理，统一核实土地出让合同的履约情况，并同时满足下列条件：

（一）已交清出让合同约定的土地出让价款；

（二）与其配套的绿化、道路、停车位等配套设施应同步建设完成，必须符合分期投入使用的要求;

（三）建成区与施工区已设置安全隔离措施；

（四）规划许可要求的物管用房不在分期竣工规划核实范围内的，应提供符合要求的临时物管用房；

（五）申请分期规划核实的实施情况现场公示并无异议。

第七条（技术要求）

建设工程竣工后，建设单位或个人应当委托具有相应资质的测绘单位，依据《四川省工程建设项目“多测合一”技术指南（试行）》（川自然资发〔2019〕60号）的要求，开展规划核实测量、房产测绘、用地复核测量等，形成相应的竣工测绘成果。竣工测绘成果主要包括以下内容：

**（一）规划核实测绘成果**

1.竣工规划总平面图：在竣工地形图的基础上反映建筑物竣工后的实际分布位置，所反映信息应与批准规划总平面图相对应（含绿地竣工平面图、绿地测量成果表）；

2.竣工建筑高度示意图、分层平面图（含地下空间功能分布、地下车位平面布置）及建筑物外观、小区景观照片；

3.各类间距、面积测算，包括单栋建筑面积、主要经济技术指标与规划条件、规划许可指标比对图表。

**（二）房产测绘成果**

1.房屋分层分户平面图；

2.房屋分层分户面积和用途明细表。

**（三）地籍和用地复核测绘成果**

1.土地竣工验收图；

2.宗地图；

3.宗地界址点成果表。

第八条（核实内容）

（一）核实总用地面积、建设用地面积、建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率等主要经济技术指标是否符合规划要求；

（二）核实用地界线；建筑的平面定位、平面尺寸、建筑用途、建筑间距、±00标高、建筑退让用地红线及各类控制线距离；建筑的立面造型、建筑高度、层数及层高、外墙色彩和材质；地下车库出入口、人行出入口等总平面布局和建筑单体是否符合规划要求；

（三）核实物管社区用房、门卫室、停车场（库）、文体活动设施、垃圾站、公厕、绿化景观、重要建筑的亮化景观等配套设施是否符合规划要求；

（四）核实缴纳土地出让金等履行出让合同、划拨决定书的情况；

（五）核实审批规划中要求的其它事项。

第九条（申请材料）

（一）《建设工程竣工规划条件核实和建设用地检查核验申请表》（原件1份，加盖鲜章）；

（二）《建设工程规划许可证》《不动产权证书》及出让合同、土地出让价款交纳凭证（复印件1份，加盖鲜章）；

（三）竣工规划、土地及房产测绘成果（原件1份）；

（四）规划实施情况公示材料（原件1份）；

（五）涉及违法建设的，提交违法建设依法处理意见（原件1份）。

第十条（办理程序）

（一）建设单位或个人按第六条规定备齐资料到市政务服务大厅工程建设项目审批综合窗口（简称“窗口”）提交申请；申请材料符合条件的予以受理并提交牵头科室办理，材料不齐全或不符合规定形式的，一次性告知申请人需要补正的材料内容；

（二）牵头科室负责主办，相关科室和单位配合协办，通过图件核验、现场勘查等方式，对建设项目履行土地出让合同和规划实施情况进行复核审查，提出办理意见；

（三）已履行出让合同约定内容、符合规划条件和规划许可内容的，核发《建设工程规划核实合格证》；不符合的，出具书面整改意见，建设单位完成整改后应再次申请规划核实。

第十一条（误差变化处理）

建设工程竣工后，建设内容与规划许可内容不完全一致，属于下列情形之一的，经城乡规划主管部门核实认可后核发《建设工程规划核实合格证》：

（一）在总平面布局、建筑平面尺寸、建筑层数及高度不变的前提下，竣工建筑面积与规划许可不一致，但符合《巴中市城市规划管理技术规定》误差要求的；

（二）机动车停车位数量（面积）、非机动车停车位面积符合建设工程规划许可内容的情况下涉及位置调整经公示无异议的；

（三）总平面布置中涉及绿地、文体健身设施、活动场所、道路等位置优化调整经公示无异议的；

（四）经相关主管部门同意对建筑内部楼梯、消防疏散通道、电梯、自动扶梯的位置或数量、地下室出入口进行改动的。

第十二条（不予核实合格的情形）

发现有下列情形之一且未经依法处理的，不予核发《建设工程规划核实合格证》：

（一）未经规划批准擅自改变建筑平面尺寸、层数、高度、间距、退界及建筑用途的；

（二）未经规划批准擅自超规划许可面积、建筑密度建设的;

（三）未经规划批准擅自减少绿地面积，擅自改变配套设施的建筑用途和建设规模的；

（四）未经规划批准擅自改变建筑的立面造型、色彩、材质的；

（五）建（构）筑物、竣工用地规模超用地红线的。

第十三条（职责分工）

（一）测绘科牵头负责市级事权范围内规划核实和用地核验工作。负责核实用地和建筑的规模、退线（界）距离等实施建设情况，组织相关科室到现场勘查，汇总核实意见，出具《建设工程规划核实合格证》。

（二）行政审批科、财务科、调查登记科、权益科、用地规划科、项目规划科、督察科、空研中心按照相应的职责配合做好规划核实和用地核验工作。

行政审批科负责接件和发证；

财务科负责核实土地价款缴纳情况；

调查登记科负责核实土地权属来源的合法性；

用地规划科负责核实规划条件要求配建的配套设施等落实情况；

项目规划科负责核实建筑立面造型、色彩、材质和绿化、亮化景观等实施建设情况；

权益科负责对改变规划条件的项目签订出让合同的补充（或变更）协议；

督察科负责对违法建设和违法用地提出处理意见；

空研中心负责为规划核实和用地核验提供技术支撑。

第十四条（公示制度）

本办法涉及的公示事项，公示时间不得少于7日。建设单位或个人应负责将公示内容告知相关利害关系人，并承担相应的法律责任。

第十五条（法律责任）

建设单位或个人应当向测绘机构提供真实、有效、全面的规划核实和用地核验资料，不得弄虚作假。因建设单位或个人提供的基础资料等原因导致核实结论错误，产生损害后果的，由建设单位或个人依法承担相应责任。

测绘机构应当出具真实、准确的测绘成果报告，不得弄虚作假、隐瞒真实情况。因测绘机构原因造成核实结论错误，产生损害后果的，由测绘机构依法承担相应责任。

城乡规划主管部门工作人员应按照本办法依法开展规划核实和用地核验工作，对于玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，视情节轻重按相关规定依法处理。

第十六条（解释实施）

本办法自印发之日起施行，有效期两年。各区县自然资源和规划主管部门可参照执行。施行期间，上级国家机关有新规定的，从其规定。

附件：1.建设工程竣工规划条件核实办事指南；

2.建设工程竣工规划条件核实和建设用地检查核验申请表；

3.建设工程规划核实合格证（示样）。

建设工程竣工规划条件核实办事指南

一、适用范围

 市中心城区由市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》的建筑工程。

二、设立依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条:县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

（二）《四川省城乡规划条例》第五十八条:建设工程竣工后，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提交竣工图和竣工测绘报告等资料，申请规划核实。城市、县人民政府城乡规划主管部门受理申请后，应当通过图件核验、现场勘查等方式对建设工程是否符合规划条件和规划许可内容进行核实。经审核，符合规划条件和规划许可内容的，应当自受理申请之日起二十日内，出具建设工程规划核实合格证;不符合规划条件和规划许可内容的，不予通过核实并书面告知理由和整改意见。

三、申请条件

（一）已按《建设工程规划许可证》及其附图、附件的内容建设竣工；土地出让合同约定的内容已完成；

 （二）规定拆除的建筑物、构筑物和临时建筑及设施均已拆除，施工场地（包括临时借用红线外的部分）清理完毕，破坏的市政公共设施已按规定恢复；

 （三）涉及有违法建设、违法用地的，已依法处理并结案；

 （四）规划实施情况已公示并无异议。

四、申请材料

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **提交材料名称** | **材料详细要求** | **材料来源** | **备注** |
| 1 | 申请表 | （1）内容包括：地块置址、建筑面积、申请单位信息等。（2）原件1份，加盖鲜章。 | 申请人自备 | 可在巴中市自然资源和规划局和巴中市政务服务中心门户网站上下载示范文本模板 |
| 2 | 建设工程规划许可证 | 复印件1份，加盖鲜章 | 申请人自备 |  |
| 3 | 《不动产权证书》及出让合同、土地出让价款交纳凭证 | 复印件1份，加盖鲜章 | 申请人自备 |  |
| 4 | 建设工程竣工测绘成果 | 原件各1份 | 申请人自备 | 1:500规划竣工测绘成果（含宗地范围和面积）原件；房屋建筑面积竣工测绘报告（同时提交两个计算规范的报告原件）。 |
| 5 | 规划实施情况公示材料 | 原件1份。 | 申请人自备 |  |
| 6 | 违法建设处理意见 | 原件1份 | 申请人自备 | 违法建设提交 |

五、办理流程

（一）申请人持申请到市政务大厅投资建设行政许可受理窗口提出申请。申请材料齐全、符合规定形式的，窗口予以受理；不属于本部门职权范围的，不符合法律法规规定的，不予受理，并告知理由。

（二）通过审查，符合条件的，出具《建设工程规划核实合格证》,不符合条件的，书面说明理由。

（三）现场送达或快递送达。申请人凭个人身份证明（有效身份证、临时居住证、户口簿等）和受理通知书到市政务大厅投资建设行政许可受理窗口领取办理结果。

六、办理类型及时限

（一）法定时限：20个工作日。

（二）承诺时限：10个工作日（按多验合一时限办理，转外时限除外）。

七、收费情况

不收费。

八、办理结果名称

《建设工程规划核实合格证》。

九、数量限制

无。

十、办理方式

现场办理、网上办理（原件预审）。

十一、办理时间、地点及联系方式

**（一）办理时间**

工作日（上午9：00—12：00；下午13：30—17：00）

**（二）现场办理地点**

巴中市经开区红星路70号（市民之家三楼159-161号窗口）。

**（三）网上办事大厅**

四川省政务服务网：http://bzs.sczwfw.gov.cn/

巴中市自然资源和规划局网：<http://zrzygh.cnbz.gov.cn/>

**（四）联系方式**

服务电话：0827-5775617、5265810

投诉电话：12345，0827-2221890

十二、常见问题

无

建设工程竣工规划条件核实流程图

（承诺时限10个工作日）

项目不符合规划条件和规划许可内容的，出具整改意见

3.审核(6个工作日)日)

6.领证

5.制证(1个工作日)

资料不符合要求，不予受理，退回申请，一次告之补齐资料

资料符合要求，予以受理

项目符合规划内容的，通过审核

4.审批(2个工作日)

2.受理(1个工作日)

1.申请

巴中市自然资源和规划局

建设工程竣工规划条件核实和建设用地

检查核验申请表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建设单位 |  | 项目名称 |  |
| 土地座落/项目位置 |  |
| 项目负责人/经办人 |  | 联系方式 |  |
| 法定代表人 |  | 身份证号码 |  |
| 委托人 |  | 身份证号码 |  |
| 统一社会信用代码 |  |
| 不动产权证书号 |  | 出让合同/划拨决定书编号 |  |
| 规划许可证编号 |  |
| 申请核实内容（可另附表） | 批准规模 | 竣工规模 | 差额 |
| 用途 | 层数 | 建筑面积 | 用途 | 层数 | 建筑面积 |
| 幢数 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 配套设施 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 出让合同或划拨决定书约定情况 |
| 开工时间 |  | 竣工时间 |  | 用地面积 |  | 出让/划拨 |  |
| 建筑密度 |  | 容积率 |  | 绿地率 |  | 项目投资金额 |  |
| 土地用途 |  | 出让价款 |  | 出让期限 |  |
| 建设项目用地实施自查情况 |
| 开工时间 |  | 竣工时间 |  | 用地面积 |  | 项目投资金额 |  |
| 土地价款是否缴清 |  | 其它 |  |
| 报审须知 | 根据有关法律规定，申请人应如实提交相关报建材料（含电子文件、图纸）和反映真实情况，并对提交材料内容的真实性负责。建设单位或个人应按要求提交下列材料：1.《申请表》(盖章)；2.《建设工程规划许可证》、出让合同或划拨决定书、缴款凭证、《不动产权证书》复印件；3.建设工程竣工测绘成果：* 1:500规划竣工测绘成果（含宗地范围和面积）原件；
* 房屋建筑面积竣工测绘报告（同时提交两个计算规范的报告原件）。

4.规划实施情况公示材料（原件）；5.违法建设处理意见（原件，违法建设需提交）。 | 我（单位）已阅知报审须知，并承诺对报审资料（含电子文件与图纸）的真实性及数据的准确性负责。我（单位）自愿承担虚报、瞒报、造价等不正当手段而产生的一切法律责任。单位（个人）签章： 年 月 日 |

建设工程规划核实合格证

巴自然资规核〔2020〕 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城乡规划条例》《国务院关于促进节约集约用地的通知》等有关法律、法规和政策规定，经核实，本建设工程符合规划条件、规划许可和土地出让合同内容。

特发此证

 巴中市自然资源和规划局

 年 月 日

核实内容

|  |  |
| --- | --- |
| 建设单位 | XXX |
| 项目名称 | XXX |
| 建设位置 | XXX |
| 宗地面积 | 大写 XXX平方米（小写XXX㎡） |
| 建筑层数 | XX层 |
| 建设规模 |  大写 XXX平方米（小写XXX㎡） 备注：载明分类建筑用途及相应建筑面积。 |

计算依据：《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353