

咸宁市自然资源和规划局文件

咸自然资规发〔2021〕11号

咸宁市自然资源和规划局 关于进一步规范建设工程规划条件核实 与土地复验工作的通知

各县（市、区）、局相关科室、局属相关单位：

为合理利用、保护土地资源，加强规划实施管理，提升服务效能，规范开展建设工程规划条件核实与土地复验（以下简称核验），依据《土地管理法》、《城乡规划法》等相关法律法规，结合“放管服”改革和优化营商环境的要求，结合我市实际，现将有关事项通知如下。

一、除工业项目外，凡依法取得《建设工程规划许可证》的项目，在申请核验时需具备以下条件

（一）《建设工程规划许可证》及其附图批准的建（构）筑物主体工程全部完工；

(二) 附属用房、公共服务配套设施同步建设到位，绿化、道路、管线工程已完成，车库（位）建成并标示；

(三) 门窗、外墙装饰及建筑夜景亮化已完工；

(四) 用地红线内应当拆除的建（构）筑物及其他设施均按要求全部拆除，施工场地清理完毕；

(五) 国有土地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书约定事项已履行完毕；

(六) 土地出让金已缴清，城市基础设施配套费已缴清；

(七) 存在违法建设的，已依法处结。

二、申请核验项目单位，应当如实提交以下材料，并对其材料的真实性负责

(一) 建设工程规划条件核实与土地复验申请报告；

(二) 有资质的测绘机构（纳入咸宁市“多测合一”测绘中介服务机构名录库）出具的《建设工程竣工规划土地测绘成果报告》及竣工图（有效期为6个月）；

(三) 相关法律、法规、政策规定或合同约定需移交的公共服务设施、配套用房移交证明。

三、《建设工程竣工规划土地测绘成果报告》及竣工图应包含以下内容

(一) 竣工图内容：用地范围、建筑红线、建筑四至坐标、建筑退让、建筑间距、建筑标高、建筑平面布局、市政管网布局、小区道路、绿化布置、景观设施、健身场地、停车位（充电桩停车位）、市政设施、地下车库范围、出入口位置、公服

用房平面位置等，用地范围内所有已批或未批的建筑物、构筑物及其他设施。

（二）主要经济技术指标表：总用地面积、净用地面积、总建筑面积、分项建筑面积、容积率、建筑基底面积、建筑密度、绿地率、停车位（充电桩停车位）等。

（三）单体建筑面积计算表：建筑编号、建筑性质、地上层数、地下层数、建筑高度、建筑基底面积、计容面积（如商业、住宅等）、不计容面积（如地下车库、公服用房等）、单层建筑面积、使用性质等。

（四）绿地面积计算表：地块编号、绿地面积、折算比例等、总绿地面积。

（五）竣工测量与审批对比表：建筑编号、建筑性质、地上层数、地下层数、建筑面积、建筑层高、建筑基底面积、计容面积、不计容面积、停车位等，数据指标增减原因分析。

（六）测量时的现状照片：项目航拍鸟瞰图、建筑单体立面照片。

（七）其他需要测量的事项。

四、核验应当核查的内容

（一）核查建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、停车位（含充电桩）等主要指标是否符合规划许可内容；

（二）核查建设用地红线、建筑位置、建筑间距、建筑退让、建筑层数及层高、建筑使用功能是否符合规划许可内容；

（三）公共服务设施、配套用房、市政公用设施、绿化、

停车位等是否符合规划许可内容；

（四）核查建（构）筑物立面色彩、造型、亮化等是否与所批准的效果图相符，沿街建筑亮化是否同步建成使用，临街建筑退让空间、街头小游园是否按审批方案建设；

（五）核查用地红线内应当拆除的建（构）筑物及其他设施均按要求全部拆除，施工场地是否清理完毕。

（六）核查项目土地范围、用途等是否符合出让合同或划拨决定书的要求；

（七）核查受让人是否按出让合同或划拨决定书的要求缴纳土地价款，城市基础设施配套费是否缴清；

（八）出让公告、成交确认书、土地证、出让合同或划拨决定书载明的其他事项的履行情况；

（九）立案查处的违法建设是否处理结案。

五、核验工作职责划分

（一）法规科负责依据规划条件、土地出让（划拨）及规划审批的要求，组织现场踏勘、预验收公示等工作，核实建设项目的各项技术指标。经初步核验符合规划条件、土地出让（划拨）及规划审批的要求的，开展预验收公示（公示期为10天）。经公示无异议的，窗口正式受理，在规定期限内核发《建设工程竣工验收规划条件核实证明》。经核验不符合相关要求的，建设单位按要求进行整改，整改到位后可重新申请核验。如整改后仍存在严重违法建设的，需移交局执法监察支队（规划管理大队）进行立案查处，处理结案后方可重新申请核验。

(二) 权益和开发利用科负责根据出让公告、成交确认书、土地证、出让合同或划拨决定书的要求, 配合开展核验工作, 重点对出让合同或划拨决定书的履行情况进行核查, 核实土地价款缴纳情况, 并在收到资料后 2 个工作日内出具土地复验核查表。

(三) 各直属分局根据辖区范围负责依据规划设计条件、土地出让(划拨)及规划审批的数据内容, 配合开展核验工作, 核实城市基础设施配套费缴纳情况, 根据实际建设情况对项目进行指标核查, 重点对容积率等指标进行核算, 并在收到资料后 2 个工作日内出具容积率核查表。

(四) 执法监察支队(规划管理大队)负责依据规划设计条件、土地出让及规划审批的要求开展批后管理, 组织日常巡查管理和关键节点核查, 形成批后管理档案, 配合开展核验工作。对已建成但未申请核验的项目, 要及时开展清查, 督促建设单位及时申请办理核验手续, 同时向法规科报送达到核验条件项目清单, 并配合开展验收现场踏勘等相关工作。对发现存在违法建设的, 要及时制止并予整改纠正, 对严重的违法建设必须立案查处, 处理结案后, 将结案通知书反馈到局法规科。巡查发现项目竣工验收后新增违法建设的, 应及时函告市城管执法委进行查处。

六、正式审批流程

窗口正式受理(0.5天)-法规科审核(3天)-局分管局长复审(1天)-局长审定(1天)-窗口发证(0.5天)-资料归档。

七、其他要求

(一) 按照市委办公室、市政府办公室《关于进一步规范小区公共服务设施建设管理的实施细则(试行)》(咸办发〔2020〕5号)文件要求,法规科应督促建设单位配合住建、教育、街道办事处等部门,完成配套公共服务用房验收及移交工作。

(二) 建设单位申请办理核验时,原则上《建设工程规划许可证》及附图批准的所有建设工程应统一进行核验,确因特殊原因需要分批次进行验收的,应向市局提出书面申请。对建设项目分期开发建设或申请分批次核验的,应在最后一期(批)验收时,对整个项目的指标数据进行复核。

(三) 根据《〈关于更大力度优化营商环境激发市场活力的若干措施〉工作方案》(咸自然资规发〔2020〕15号)文件要求,局属各分局负责辖区内工业、物流仓储、拆迁还建私建等项目的规划条件核实与土地复验工作,可参照本通知执行。

(四) 各县(市、区)局结合本地实际情况,可参照本通知要求制定出台相应的建设工程规划条件与土地复验工作实施办法。

咸宁市自然资源和规划局

2021年4月12日

咸宁市自然资源和规划局办公室

2021年4月12日印发