

福州市自然资源和规划局文件

榕自然综〔2020〕442号

关于印发《福州市自然资源和规划局建设工程规划条件核实及土地核验规定》的通知

各有关单位：

为加强监督管理，规范建设工程规划条件核实及土地核验工作，经市政府研究同意，现将《福州市自然资源和规划局建设工程规划条件核实及土地核验规定》印发，请认真遵照执行。

附件：福州市自然资源和规划局建设工程规划条件核实及土地核验规定

福州市自然资源和规划局

2020年4月15日

抄送：存档。

福州市自然资源和规划局办公室

2020年4月15日印发

福州市自然资源和规划局建设工程规划 条件核实及土地核验规定

第一条 为加强城乡规划管理及建设工程规划许可后的监督管理，规范建设工程规划条件核实及土地核验工作，确保建设工程按批准的城乡规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《福州市人民政府办公厅关于建设项目竣工验收土地检查核验有关问题的通知》（榕政办〔2010〕239号）及其它有关规定，结合实际，制定本规定。

第二条 本规定所称建设工程规划条件核实及土地核验（以下简称“核验”），是指以国有土地使用权出让合同、规划设计条件、建设工程规划许可证确定的内容和图纸为主要依据，对已竣工的建筑工程进行规划条件及土地复核和确认的行政行为。

公用管线工程及交通工程核验规定另行制定。

第三条 建设单位根据本规定组织自检后，持以下资料向项目自然资源和规划行政主管部门提出核验申请：

- （一）建设工程规划条件核实、土地检查核验申请表；
- （二）建设工程规划竣工测量报告、地下管线竣工测量报告（原件）；
- （三）国有土地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书

(复印件);

(四)建设工程施工许可证、房屋建筑工程竣工验收报告(复印件);

(五)土地竣工测量报告及宗地图〔原件,分期核验的建设项目可在项目最后一期(独立宗除外)提供〕;

(六)已核部分的土地核验合格意见书(复印件,属分期核验的项目);

(七)合同约定或相关法律、法规规定需移交的公建服务设施、配套用房移交证明(原件)。

上述复印件均应提供原件核对,并加盖申请人公章。

建设单位申请时提供的测量报告应在出具报告之日起一年内。

第四条 建设工程核验按下列程序进行:

(一)收到建设单位申请后,经审核确认建设项目符合规划条件的,在规定期限内核发《建设工程规划条件核实及土地核验合格意见书》。

(二)经审核建设项目不符合规划条件的,出具《整改意见书》,建设单位应当依据有关规定要求进行整改。经审核建设单位整改符合规定后,出具《建设工程规划条件核实及土地核验合格意见书》;在核实中发现申请单位有违法建设行为须依法处罚的,根据相关法律法规转入行政处罚程序,移交执法部门实施行政处罚。

第五条 建筑工程核验内容包括:

(一) 平面布局: 核查建设用地红线、建筑位置、建筑间距以及与周围建筑物或构筑物等平面关系是否符合规划许可内容;

(二) 空间布局: 核查建筑物层数、建筑高度、建筑层高是否符合规划许可内容;

(三) 主要技术指标: 核查建筑面积、容积率、建筑密度等主要指标是否符合规划许可内容;

(四) 建设项目配套工程: 配套用房、停车布局、市政公用设施等是否按照规划许可内容进行建设;

(五) 建筑功能: 核查建筑使用功能是否符合规划许可内容;

(六) 建筑立面: 核查建筑物和构筑物立面及色彩等是否与所批准的效果图相符(根据建筑景观规划管理规定中的要求实施);

(七) 其他规划条件: 地下室、围墙、阳台等在土地出让合同中的相关规划条件;

(八) 临时建设情况: 用地红线内临时建筑及设施是否已拆除(经规划许可的临时建筑按规划要求执行), 未经许可的建(构)筑物及原经许可但规划要求拆除建(构)筑物是否已拆除。

(九) 地价款缴纳情况: 权利人应按出让合同约定或划拨决定书载明的时间、金额缴纳地价款〔土地出让金(含补缴)、划拨规费、违约金等〕。

(十) 开工及竣工时间履行情况: 权利人应按出让合同约定或划拨决定书载明的时间开工、竣工, 若违约(逾期)应按出让合同约定或划拨决定书载明的违约条款承担相应的违约责任。

(十一) 出让合同约定或划拨决定书载明的其他事项的履行情况：建设项目内配建的幼儿园、学校、养老中心、社区用房等公建配套用房、公共服务设施及安置房、保障房、村财等应按规定或约定办理相关移交手续等。

(十一) 建设项目用地红线内实测总用地面积与交地确认书确认的用地面积基本一致。

第六条 建筑工程核验标准包括：

(一) 建筑面积符合建设工程规划许可证核准的要求；

(二) 建筑退线、建筑间距满足规划要求；

(三) 建筑层数与建设工程规划许可证核准的层数相同；

(四) 建筑高度、层高满足建设工程规划许可证要求或满足技术规定及相关政策、规范的要求；

(五) 建筑使用功能符合规划许可内容；

(六) 停车位的设置位置和数量满足建设工程规划许可证要求或满足技术规定及相关政策、规范的要求；

(七) 配套用房、市政公用设施满足建设工程规划许可证要求；

(八) 满足土地出让合同或规划设计条件要求的其他强制性内容；

(九) 建筑平面布局、立面、配套用房等其余核实内容符合建设工程规划许可要求。

第七条 建筑工程管线及市政配套核验内容包括：

(一) 管线平面布置等是否符合规划许可要求或满足技术规

范及相关政策、规范的要求；

- (二) 城市公用管线与建设项目管线的衔接关系；
- (三) 各相应的附属配套用房、设施及开口等；
- (四) 关于对规划道路、规划河道、城市绿化用地等的影响；
- (五) 其他相关内容。

第八条 建筑工程管线及市政配套核验标准包括：

- (一) 管线工程实施范围、平面布置及接驳方式等满足建设工程规划许可要求或满足技术规定及相关政策、规范的要求；
- (二) 各相应的附属配套用房、设施及开口等满足建设工程规划许可要求或满足技术规定及相关政策、规范的要求；
- (三) 未对规划道路、规划河道、城市绿化用地等造成影响。

第九条 成片开发的住宅小区，项目配建的幼儿园、学校、街道社区用房、卫生服务站、公厕、养老用房等规划审批配套设施应与住宅同步建设实施。

分期建设的住宅小区，项目用地内配建的幼儿园、学校应在首次申报核验时同步申报，最后一期申报时应提供项目总体建设数据资料，经汇总审核总体指标符合审批要求的方可予以通过核验。整体核验时，项目内配套设施建设必须符合已审批的规划要求。

第十条 建筑面积、退距和高度误差标准以及其他方面存在与规划审批差异的处理方法：

(一) 建筑面积误差处理

1. 建设工程按照《建设工程规划许可证》及其附图施工，竣

工修测面积超出规划许可面积的，商业开发项目总建筑面积在1000平方米以内的误差按3%控制，1000平方米至5000平方米按2%控制，5000平方米至10000平方米的按1.5%控制，大于10000平方米的按1%控制，可按分段累进计算，合理误差累计不得超过500平方米(非计容建筑面积误差按照累计不得超过800平方米控制，误差包括超出或少于);公益类建筑和工业项目1000平方米以内按3%控制，1000平方米以上按1%控制。

2. 定位合格，因外墙保温或饰面薄厚等原因造成的，属允许误差范围内的，以规划许可建筑面积为准。

3. 建筑计容部分面积超出，但在以上合理误差范围内的，对规划无重大影响并满足相关规划规定的予以认可，同时按照有关法律、规定办理土地出让款补交等手续;经审核为严重影响规划的，应整改拆除到位。

4. 建筑计容部分面积满足要求，但建筑非计容面积超出的，对规划无重大影响并满足相关规划规定的，在以上合理误差范围内的予以认可;经审核为严重影响规划的，应整改拆除到位。

5. 建筑面积超出以上合理误差范围，对规划无重大影响并满足相关规划规定的，按规定办理处罚等手续后予以认可。

(二) 建筑密度误差处理

1. 经营性房地产项目实测建筑密度增加值小于等于1%，其他项目实测建筑密度增加值小于3%，建筑平面尺寸等实体建设按工程规划要求实施，同时总建筑占地面积不超出500平方米的，予以通过核验。

2. 经营性房地产项目实测建筑密度增加值大于 1%，其他项目实测建筑密度增加值大于 3%，或总建筑面积超出 500 平方米的，不予通过核验，建设单位应自行整改。

（三）建筑间距、退让用地界线、规划控制线距离及建筑高度误差处理

1. 建筑间距、退让用地界线、规划控制线距离及建筑高度误差是指建设工程竣工实测的相关数值超出建设工程规划许可的数值。

2. 建筑间距、退让用地界线、规划控制线距离的合理误差：均按 0.2 米控制。

3. 建筑高度的合理误差按规定累进计算：建筑高度在 24 米以内的（含 24 米）部分为 0.5%，24—100 米（含 100 米）之间部分为 0.25%，100 米以上部分为 0.1%。累进计算的建筑高度合理误差不得超过 0.5 米。建筑层高按 0.05 米控制（但建筑总高度误差按以上控制）。

在合理误差范围内，且没有其他违法建设，满足消防安全、结构安全的，予以通过核验。除上述情形外的，应予以整改。

（四）门房

如总平面图没有安排的，建设单位从安全角度出发，自行建设的，原则上允许保留使用，并承诺今后如遇城市建设需要的，应无条件服从整改，如由此产生纠纷的应立即拆除。总平面图已有安排而被挪作他用，又在别处建设的，应予以拆除。

（五）地面停车位

数量减少或挪用的应责令补足或恢复；如数量不变，但因客观原因造成位置改变的，住宅项目可经公示征求利害关系人无异议后予以通过。

非住宅项目在满足绿地指标的前提下，建设单位对景观优化造成停车位移位的，可在建设单位出具说明及承诺后现状通过核验。

（六）园林景观及休闲运动设施

对建设项目用地内不具有建筑使用功能仅作为景观及公共休闲运动使用功能的景观亭、步道、运动场地等设施在不影响他人利益情况下，经建设单位说明并承诺后予以保留，不纳入核验范围。

（七）临时建筑

商业开发项目涉及的临时建筑在工程竣工时应拆除；对分期建设的项目，在整体竣工前，可暂时保留售楼部和施工棚，整体竣工后应拆除。

工业项目涉及的临时建筑原则上应拆除，对个别因生产需要，一时无法拆除的，由企业出具承诺函并经工业园区管委会同意，承诺拆除时间，可以暂时保留。如遇城市建设需要时，应无条件予以拆除。

第十一条 建筑管线工程、市政配套及其他方面存在与规划审批差异的处理方法：

（一）属于商业开发项目的，非因其他客观原因未按规范要求设置围墙，应按规划要求进行整改。属于行政、企事业单位、

学校、工业、部队项目的，已建成的围墙对现状的规划道路、规划河道、城市绿化用地造成影响的应整改；对规划道路、规划河道、城市绿化用地尚未建设，一时整改确有困难的，由申报单位及主管部门或企业和工业区管委会出具承诺允许暂时保留，待道路建设时无条件拆除。

（二）配电房、有线机房、电信机房位置、面积与审批不符的，应按规划审批的要求进行整改。

（三）局部电信、有线、雨污水管线从化粪池上方、建筑物下方穿过的，由相关单位审核通过，并由建设单位提供相关说明及出具承诺后，方可通过核验。

（四）小区内部另设围墙的应整改。对于有独立用地边界、有安全需要的小区内配建的幼儿园等公建配套设施设置通透式围墙的，在建设单位提供相关说明及出具承诺后，予以通过核验。同一地块内既有住宅又有商业、办公的，建设项目内规划有要求设置对外开放使用的社会公共停车位建设单位集中设置的，出于安全需要，对住宅与其他功能建筑及社会公共停车位之间可设置通透式围墙，经建设单位说明并承诺后予以保留。

（五）各管线系统接口位置及接驳方式与审批存在差异的，在不影响规划情况下，由建设单位提供相关说明及出具承诺后，予以通过核验。特殊情况的还应由公用管线运营主单位或被占用土地单位出具说明。

（六）用地内杆线、局部架空线路未埋设下地的，为本项目使用而未拆除的应整改。杆线、架空线路涉及该用地周边其他单

位共同使用的，或因周边规划道路、市政配套设施未建设到位的，由该线路运营部门审核通过，或由建设单位提供相关说明及出具承诺后，予以通过核验。

（七）电力、燃气管道等涉及安全问题的管线不符合规划要求的，应限期整改。其他管线与审批存在差异的，在不影响规划的前提下，由建设单位出具承诺函，予以通过核验。

第十二条 开竣工违约的处理办法：

（一）处置原则

因企业自身原因造成项目不能按照合同约定时间开工、竣工的，按照合同约定收取开竣工违约金。因土地交付、政策调整、群众信访、文物保护等非企业自身原因造成开竣工逾期的，要查清事实，分清责任，报市政府审定。

为支持项目建设，优化营商环境，建设项目逾期开工但未构成土地闲置，且自合同约定的动工之日起计算竣工未违约的，不认定开工违约。

（二）认定标准

1. 建设项目开工时间以首次核发《建筑工程施工许可证》的时间为准。分期交地的，以当期交地范围内第一本《建筑工程施工许可证》核发的时间为准。桩基先行的项目，以桩基施工许可证核发的时间为准。

2. 建设项目经市政府批准两站先行介入的，在办理交地手续前已核发《建筑工程施工许可证》的，以《建筑工程施工许可证》核发时间为开工时间；未办理《建筑工程施工许可证》的，以施

工日志记载时间，经市建设主管部门确认后作为工开时间。

3. 建设项目未经批准擅自开工的，可参照市建设主管部门处罚时认定的开工时间（处罚时未能认定工开时间的，可参照处罚时间作为工开时间），由资源规划、财政、建设等部门根据项目具体情况会商提出意见，报市政府研究。

4. 竣工时间以用地范围内全部建筑最后取得的《房屋建筑工程竣工验收报告》记载时间为准。分期交地的，以当期交地范围内建筑最后取得《房屋建筑工程竣工验收报告》记载时间为准。

5. 土地出让合同对开竣工时间标准有约定的，以约定为准。

（三）责任主体

因使用权人自身之外原因造成项目开竣工逾期的，由各主管部门和属地区政府负责核实原因及影响开竣工具体天数，出具书面认定意见（是否同意顺延开竣工期限的明确意见），连同佐证材料，一并抄送自然资源和规划主管部门。

1. 未按照土地出让合同约定的期限、条件交付土地，导致项目主体工程不具备开工条件的，由业主单位负责，属地区政府配合认定。

2. 地块周边道路（该道路为项目唯一施工便道）、水、电等配套设施未建成，城市重大基础设施、公共设施项目建设、地下设施、文物保护、政策调整、重大活动等原因影响项目开竣工的，由资源规划、建设、供水、供电、文物等相应的行业行政主管部门认定。

3. 因群众阻工，属地政府未及时处理，影响项目开竣工的，

由属地区政府认定。

延期 30 天及以下的建设项目，由自然资源和规划主管部门研究决策；延期 30 天及以上的建设项目，由自然资源和规划主管部门提出意见，报市政府决策。

（四）办理流程

建设单位申请后，经审查项目开竣工时间不符合土地出让合同约定的，审核部门出具请申请人按合同约定缴交相应违约金的审查意见。建设单位对缴交违约金有异议，认为属本条第（一）项规定的非自身原因情形的，可书面向自然资源和规划主管部门提出申请报告，自然资源和规划主管部门组织核实后报市政府集体研究处理。

第十三条 关于历史遗留项目及国有企业建设的安置房、保障房等公益性项目的特别规定

（一）建设单位失联的历史遗留项目，在不涉及重大违反规划，满足消防、结构安全的情况下，应本着实事求是、从实际出发原则支持办理核验手续。此类项目可由业主委员会或业主代表代为办理核验手续。

（二）建设单位失联的历史遗留项目，非计容面积超出规划审批但对规划无重大影响的，可不予处罚按现状出具通过核验意见；计容面积超出规划审批但对规划无重大影响的，可不予处罚，由申报人代为补交增容地价款后按现状出具通过核验意见。后续建设单位被发现的，依法对建设单位追缴处罚。上述增容地价款可按规划指标审批的时点确定。

（三）建设单位失联的历史遗留项目，因建设单位违建造成与原规划审批不符的，可通过局部滞留的方式先行通过核验；业主个人存在违建的，由审核部门对违建行为限期整改；逾期未整改的，可对违建部分予以滞留，对申报项目先行通过核验。

（四）国有企业建设的安置房、保障房等公益性项目建设单位为优化景观在地面停车位数量满足审批要求的情况下位置调整的，在建设单位出具说明并承诺后按现状通过核验。

（五）建设单位应积极作为防止他人在项目内擅自违建。对国有企业建设的安置房、保障房等公益性项目总体符合规划要求，非因建设单位原因造成违建且建设单位已尽到阻止义务的，由审核部门对违建行为限期整改；逾期未整改的，对申报项目先行通过核验，对违建部分予以滞留。

（六）国有企业建设的安置房、保障房等公益性项目用地内存在庙宇等宗教场所未拆除、旧建筑未拆除到位或被他人违法搭建的，可由所在区政府出具负责督促限期整改、后续督促落实拆除工作的承诺函后，先行按现状通过核验。

（七）国有企业建设的安置房、保障房等公益性项目基本按照建设工程规划许可证建设实施，非计容面积超出的，可按现状予以认可通过核验。

（八）国有企业建设的安置房、保障房等公益性项目基本按照建设工程规划许可证建设实施，已按现状予以认可通过核验，规划审批的同一建筑使用功能内部因回迁安置需建设单位重新分割的，由产权登记部门直接依据回迁安置需要按现状办理登记

手续。

第十四条 2010年12月14日《福州市人民政府办公厅关于建设项目竣工验收土地检查核验有关问题的通知》（榕政办〔2010〕239号）施行之前供地的项目，有《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地划拨决定书》的项目应申请土地核验；无《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地划拨决定书》，仅有用地批复的项目可不进行土地核验。

供地时未签订《国有建设用地使用权出让合同》，后补充签订合同的，应申请土地核验。

第十五条 本规定自印发之日起施行。之前规定与本规定不一致的，按照本规定执行。

各区、县自然资源和规划管理部门可参照本规定办理规划条件核实及土地核验。