

山西省自然资源厅文件

晋自然资规〔2025〕3号

山西省自然资源厅 关于印发《建设用地规划条件管理办法 (试行)》等三个管理办法的通知

各市规划和自然资源局、行政审批服务管理局，厅机关有关处室局，厅属有关事业单位，山西转型综合改革示范区规划和自然资源局、行政审批局：

为持续优化营商环境，进一步提升全省规划许可管理实效，根据《城乡规划法》《土地管理法》等法律法规和有关政策规定，结合我省实际，省自然资源厅研究制定了《建设用地规划条件管理办法（试行）》《建设用地规划许可和建设工程规划许可管

理办法（试行）》《建设工程规划核实和土地核验管理办法（试行）》三个管理办法，已经厅 2025 年第 8 次厅务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

《建设用地规划条件管理办法（试行）》等三个管理办法，自 2025 年 12 月 1 日起施行，有效期 2 年。



（主动公开）

抄送：省级及以上开发区管委会

山西省自然资源厅办公室

2025 年 10 月 31 日印发

建设用地规划条件管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步落实规划用地“多审合一”改革要求，规范建设用地规划条件管理，保障国土空间规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）等法律法规和相关规定，并结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省辖区内建设用地规划条件的出具、变更和监督管理。

第三条 市、县（市、区）、省级及以上开发区管委会自然资源主管部门依据职责负责本行政区域内规划条件的出具、变更等管理工作。上级自然资源主管部门应当加强对下级自然资源主管部门规划条件相关工作的监督管理。

第四条 规划条件管理应当遵循以下原则：

（一）应当严格执行土地和规划管理及国土空间规划、详细规划等法律法规和国家、省相关政策规定，相关技术标准规范等管控要求。

（二）不得将国土空间总体规划和详细规划管控要求之

外的非空间治理内容纳入规划条件，不得违反国家强制性标准规范设置规划条件。

（三）自然资源主管部门及相关部门在同一建设项目的规划条件出具、建设用地规划许可、建设工程规划许可、规划核实与土地核验中，应保持管控指标和要求的连续性、一致性。

第五条 规划条件出具和管理以经依法批准的详细规划为依据。用地预审与选址意见书明确的规划要求达到规划条件深度的，可作为规划条件使用。

第二章 规划条件内容

第六条 规划条件一般由规划设计要点及附图组成，内容包括开发地块的位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑高度、建筑密度、建筑退让、停车泊位、基础设施和公共服务配套设施等。

第七条 根据实际用地需要，可在规划条件中提出地下空间开发利用、可兼容要求、城市设计和风貌管控等方面的内容。

第八条 可兼容项目的用途分类应当在规划条件中予以明确土地用途占比及建筑面积兼容比例。

第九条 规划条件有关指标计算口径应当执行国家和省、市有关技术标准及规范要求。

第三章 规划条件出具和使用

第十条 以有偿使用方式供应国有建设用地使用权或集体经营性建设用地入市的，由自然资源主管部门依据经依法批准的详细规划出具规划条件，作为出让公告、有偿使用合同、入市方案的组成部分。规划条件未纳入国有建设用地使用权出让合同或集体经营性建设用地入市方案的，该国有建设用地使用权出让合同或集体经营性建设用地入市方案无效。

第十一条 规划条件是建设工程设计方案编制、建设工程规划许可审批和规划核实的重要依据。用地单位应当严格依据规划条件编制建设工程设计方案，并按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更。

第十二条 规划条件自出具之日起两年内有效。超过有效期出让国有土地或集体经营性建设用地使用权的，应当重新核定规划条件。经审核符合详细规划要求的，可直接办理规划条件延期（批准之日起顺延一年）；不符合详细规划要求的，按规定程序重新出具。

第四章 规划条件变更

第十三条 任何单位和个人都应当严格遵守依法出具的建设用地规划条件，不得以集体讨论、会议决定等非法定方式替代或变更规划条件。自然资源主管部门不得擅自改变规划条件，确需变更的，应当符合以下要求：

（一）应当以经依法批准的详细规划为依据，符合法律法规以及相关技术标准规范的要求；变更内容不符合详细规划的，应当依据法定程序修改详细规划后方可办理变更手续。

（二）应当符合周围环境要求以及公共服务和市政设施承载条件，不得损害公共利益；涉及相关利害关系人的，应当征求相关利害关系人的意见，必要时应当组织听证。

第十四条 国有土地使用权出让前，确需变更规划条件的，自然资源主管部门应当依法对变更内容进行审核，重新提出并出具规划条件。

第十五条 国有土地使用权出让后，确需变更规划条件的，按以下规定和程序办理：

（一）用地单位根据项目建设需要，向自然资源主管部门提出变更申请，提交规划条件变更申请报告并附拟调整方案。涉及详细规划修改的，应当先按照法定程序完成详细规划修改并批准。

（二）经批准同意规划条件变更的，用地单位可向自然资源主管部门申请办理相关规划许可审批或者变更手续。因规划条件变更导致土地价款发生变化的，属于有偿使用的，应当签订土地使用权有偿使用合同变更协议或者重新签订有偿使用合同，相应调整土地使用权价款，完善相关土地手续。

（三）自然资源主管部门应当将经依法批准的规划条件和变更情况予以公布。

第五章 附 则

第十六条 自然资源主管部门违反本办法进行规划条件出具、变更的，本级人民政府或者上级自然资源主管部门责令改正，通报批评。

第十七条 本办法由省自然资源厅负责解释。

第十八条 本办法有效期两年，自 2025 年 12 月 1 日起实施。本办法实施前已印发的其他文件要求与本办法不一致的，以本办法为准。各地可结合实际，制定实施细则。国家、省出台相关法律法规另有规定的，从其规定。

附件：1.规划条件审批表
2.规划条件通知书

附件 1

规划条件审批表

(示例，供参考)

地块 情况	规划条件编号			
	地块名称			
	用地位置			
	土地用途 (兼容性规定)			
	用地面积 (m ²) 允许建设范围面积 (m ²)			
管控 要求	容积率			
	建筑密度 (%)			
	建筑高度 (m)			
	建筑退让			
	绿地率 (%)			
公共服务配套设施要求				
市政基础设施要求				
交通、停车泊位要求				
地下空间要求				
城市设计、风貌管控 要求				
其他事项				
审查意见	内容	签名	日期	
审定意见	内容	签名	日期	

附件 2

规划条件通知书

(示例, 供参考)

_____市、县(市、区)建设用地规划条件

地 块 名 称: _____

规划条件编号: _____

_____局

_____年_____月_____日

一、地块情况

1.地块名称：

2.用地位置：

3.用途分类（兼容性规定）：

4.用地面积（ m^2 ）允许建设范围面积（ m^2 ）：

二、管控要求

1.容积率：

2.建筑密度（%）：

3.建筑高度（m）：

4.建筑退让：

5.绿地率（%）：

三、公共服务配套设施要求

四、市政基础设施要求

五、交通、停车泊位要求

六、地下空间要求

七、城市设计、风貌管控要求

八、其他事项

九、建设用地规划条件附图

（文书和附图需要加盖出具单位公章）

建设用地规划许可和建设工程 规划许可管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强建设用地规划许可、建设工程规划许可管理，规范规划许可审批行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》和《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）等法律法规和相关规定，并结合实际，制定本办法。

第二条 本省辖区内建设项目核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的行政许可行为，应当遵守本办法。未依法依规取得规划许可证书，不得擅自改变土地用途，不得实施新建、改建、扩建工程。不得以集体讨论、会议决定等非法定方式替代或变更规划许可内容。

第三条 市、县（市、区）、省级及以上开发区管委会规划主管和规划许可部门按照管理权限和职责划分，负责本行政区域内建设项目规划许可的实施管理和监督工作。上级规划主管和规划许可部门应当加强对下级规划主管和规划许可部门建设项目规划许可相关工作的监督管理。

第四条 规划许可部门核发的建设用地规划许可证、建

设工程规划许可证应当符合经依法批准的详细规划。

核发风景名胜区范围内的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，应当依据国家和山西省风景名胜区条例相关规定办理。

第五条 核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证应当通过全国国土空间用途管制监管系统进行数据交互，并使用统一生成的电子监管号作为证书编号。

第二章 建设用地规划许可

第六条 使用国有建设用地的建设项目，建设主体应当向所在市、县（市、区）、省级及以上开发区管委会规划许可部门申请办理建设用地规划许可证。

第七条 符合以下情形的，可不办理建设用地规划许可证。

（一）改建、扩建项目不突破原规划条件的；

（二）城镇开发边界外经依法批准农用地转用和土地征收的交通、能源、水利等基础设施项目的线性工程部分。

（三）符合国家、省相关法律法规和政策要求的其他情形。

各地可依据上述规定制定完善本辖区豁免清单，并报省自然资源厅备案；已经制定的豁免清单，应当参照本办法予以调整。

第八条 申请核发建设用地规划许可证，建设主体应当

分类提交以下材料。

（一）以划拨方式取得土地使用权的

1. 建设用地规划许可证申请表；
2. 建设项目批准、核准、备案文件；
3. 建设项目用地预审与选址意见书；
4. 各地规定的其他相关材料。

（二）以出让方式取得土地使用权的

1. 建设用地规划许可证申请表；
2. 建设项目批准、核准、备案文件；
3. 建设项目四至范围（附图）；
4. 国有建设用地使用权出让合同；
5. 各地规定的其他相关材料。

第九条 以划拨方式取得国有建设用地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设主体应当向规划许可部门提出建设用地规划许可申请。规划许可部门依据经依法批准的详细规划核定建设用地位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。

以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设主体在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，规划许可部门核发建设用地规划许可证。

第十条 建设用地规划许可证应当包括附图和附件，其中附图应当包括建设用地范围、代征用地范围和有关控制线，数据管理应当符合《国土空间用途管制数据规范》（TD/T 1084-2023）相关规定要求。

第三章 建设工程规划许可

第十一条 使用国有建设用地进行新建、扩建或者改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程的，建设主体应当向规划许可部门申请核发建设工程规划许可证。使用城镇开发边界内集体土地（除临时用地外）进行建设的，可依据经依法批准的详细规划核发建设工程规划许可证。

第十二条 符合以下情形的，可不办理建设工程规划许可证。

（一）城镇开发边界外经依法批准农用地转用和土地征收的交通、能源、水利等基础设施项目的线性工程部分和风电项目中风机等构筑物；

（二）修缮类房屋改造项目，不增加建筑规模、不改变用地性质和建筑形式色彩材质等外观条件的；

（三）在不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益的前提下，对老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升等微更新项目。

（四）充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施以及老旧小区用地范围内的管线等基础设施更新改造项目、加装电梯类改造项目。

各地可依据上述规定制定完善本辖区豁免清单，并报省自然资源厅备案；已经制定的豁免清单，应当参照本办法予以调整。

第十三条 申请办理建设工程规划许可证(含临时建设工程规划许可证)，应当提交以下材料。

(一) 建设工程规划许可证申请表；

(二) 建设项目批准、核准、备案文件(已豁免建设用地规划许可的项目提供)；

(三) 使用土地的证明文件(不占用土地的管线类项目除外；属原有房屋扩建、改建的建设工程，仅提交土地产权证书)；

(四) 建设工程设计方案(含市政道路及管线)；

(五) 根据不同项目类型，按需提供的材料：

1. 交通影响评价报告和日照分析报告；
2. 需提供的其他相关材料。

第十四条 规划许可部门审查建设工程设计方案是否符合经依法批准的详细规划和规划条件，重点审查涉及安全、主要控制线、景观风貌等内容。其中，建筑工程类项目重点审查土地用途、控制指标、场地布局、公共空间、相邻关系、建筑高度、风貌形态、设施配建等内容；交通工程类项目重点审查道路等级(轨道交通类型)、相邻关系、竖向标高、横断面等内容；管线工程类项目重点审查管线类型、安全间距、敷设埋深、相邻关系等内容。

第十五条 对开发经营类多宗出让地块实施统一规划的项目，建设工程设计方案相关指标应当符合各宗地地块出让合同附具的规划条件，不得通过统一规划规避容积率等控制指标和配建要求。

第十六条 确需分期建设的项目，可分期办理建设工程规划许可证，且应当符合经审定的建设工程设计方案总平面图，并明确分期建设的时间节点及内容，同一建设期的用地内应当包括相应的配套设施和绿地。

第十七条 进行临时建设的，应当向规划许可部门申请办理临时建设工程规划许可证，建设项目用地范围内因施工需要进行临时建设的除外。临时建设影响国土空间总体规划强制性内容、详细规划实施以及交通、安全、景观风貌等的，不得批准。

第十八条 经审查符合要求的，由规划许可部门核发临时建设工程规划许可证。临时建设工程规划许可证应当明确临时用地用途、期限以及允许建设的范围、建筑高度、建筑用途等要求；不符合要求的，作出不予许可决定，书面告知申请人并说明理由。

第十九条 规划许可部门应当依法将审定的建设工程设计方案总平面图予以批前公示和批后公布。建设主体应当将规划许可部门审定的工程设计方案的主要内容，以公告牌等形式在项目现场的醒目位置公示至工程竣工。

第四章 批后管理

第二十条 建设用地规划许可、建设工程规划许可审批事项应当在做出许可决定7个工作日内公开。法律法规和国家规定不得公开的除外。

第二十一条 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证有效期为两年。到期需办理延续的，应当在有效期届满三十日内向规划许可部门提出申请，经批准可延期一年。逾期未申请或申请未获批准的，证书自行失效。

临时建设工程规划许可证有效期为两年，建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设使用的临时建设工程，期限不超过四年，法律法规另有规定的除外。有效期确需延长的，应当在有效期届满三十日内向规划许可部门提出申请，经批准可延期一年。临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除，恢复场地原有状况。临时建设不得擅自改变使用性质，不得办理房屋产权登记。

第二十二条 建设用地规划许可证和建设工程规划许可证核发后，需严格落实各项许可要求，非必要不得变更。确需变更的，应当向规划许可部门提出申请，经审核符合国家、省、地方有关规定情形的，可依法进行变更。

变更内容涉及修改经依法审定的建设工程设计方案总平面图的，在不突破本办法明确的规划条件的前提下，规划许可部门应当通过组织听证等形式，听取利害关系人的意见。

第二十三条 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证内容应当包括建设位置、建设规模、建设单位等信息，样式应符合自然资源部监制样式，应附经审定的建设工程设计方案的总平面图并加盖规划许可部门公章。

第五章 附 则

第二十四条 规划许可部门未按有关法律法规规定办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的，上级规划主管部门可责令其撤销或者直接撤销相关规划许可审批。

第二十五条 本办法由省自然资源厅负责解释。

第二十六条 本办法有效期两年，自 2025 年 12 月 1 日起实施。本办法实施前已印发的其他文件要求与本办法不一致的，以本办法为准。各地可结合实际，制定实施细则。国家、省出台相关法律法规另有规定的，从其规定。

附件：1.建设用地规划许可证申请表

2.建设工程规划许可证（建筑工程类）申请表

3.建设工程规划许可证（交通、市政类）申请表

附件 1

建设用地规划许可证申请表

(示例，供参考)

受理时间：

受理编号：

申请事项	<input type="checkbox"/> 建设用地规划许可 <input type="checkbox"/> 临时建设用地规划许可			
建设项目名称		项目审批机关		
建设地址		项目审批权限		
建设项目用地预审与选址意见书编号				
出让合同编号				
申请用地面积		土地取得方式		
用地四至范围	东至： 南至：	范围内用地权属及拆迁情况	权属单位	家
	西至： 北至：		拆迁总户数	户
	地形图（附红线范围）		拟拆迁建筑-面积	
项目单位		统一社会信用代码		
法定代表人		身份证号码		
通讯地址				
电子邮件				
联系电话	申请经办人手机：	固定电话：		
填写须知： 1. 根据有关法律规定，行政相对人应如实提交有关材料和反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可的，将依法予以撤销。 2. 行政相对人有权进行陈述和申辩。申请人可以在我单位作出行政许可（或行政处罚）决定之前向我单位提交书面陈述申辩意见。		行政相对人承诺： 我单位对本表填报的内容及提交的所交材料的原件或复印件及其内容的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。如因虚假而引致的法律责任，概由本申请人承担，与审批机关无关。		

本次建设项目指标	项目名称										
	总建筑面积		m ²		计容建筑面积		m ²		单体建筑总幢数		
	其中	地上建筑面积	m ²		机动车车位数						
		地下建筑面积	m ²		住宅总户数						
	地上建筑性质		住宅	商业	办公	文体教育	社区服务	物业管理	市政设施	其他 ()	
	面积 (m ²)										
报送材料名称	<input type="checkbox"/> 建设项目批准、核准、备案文件 (已豁免建设用地规划许可的项目提供)										
	<input type="checkbox"/> 使用土地的证明文件 (属原有房屋扩建、改建的建设工程, 仅提交土地产权证书)										
	<input type="checkbox"/> 建设工程设计方案										
	<input type="checkbox"/> 根据不同项目类型, 按需提供的材料										
填写须知: 1、根据有关法律规定, 申请人应如实提交有关材料和反映真实情况, 并对申请材料实质内容的真实性负责。虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可的, 将依法予以撤销。 2、申请人有权进行陈述和申辩。申请人可以在我单位作出行政许可 (或行政处罚) 决定之前向我单位提交书面陈述申辩意见。						申请单位承诺: 我单位对本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容的真实性及数据的准确性 (含电子文件与图纸的一致性) 负责, 自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。如因虚假而引致的法律责任, 概由本申请单位承担, 与审批机关无关。 申请单位: (签章) 年 月 日					

附件 3

建设工程规划许可证（交通、市政类）申请表

（示例，供参考）

受理时间：

受理编号：

申请事项		<input type="checkbox"/> 交通工程规划许可 <input type="checkbox"/> 市政管线工程规划许可 <input type="checkbox"/> 其他工程规划许可					
申请单位	单位名称				统一社会信用代码		
	单位地址						
	法人代表				联系电话		
	法人代表证件类型				法人代表证件号码		
	联系人				联系电话		
建设项目总体概况	建设项目名称				建设项目代码		
	建设位置				设计单位		
	项目总投资（万元）			用地规划许可证号（不占用土地的管线类项目除外）			
	项目类型	<input type="checkbox"/> 政府投资类项目 <input type="checkbox"/> 社会投资类项目 <input type="checkbox"/> 其他		场地现状	<input type="checkbox"/> 净地 <input type="checkbox"/> 已建 <input type="checkbox"/> 在建 <input type="checkbox"/> 其他		
	建设性质	<input type="checkbox"/> 新建工程 <input type="checkbox"/> 扩建、改建工程		<input type="checkbox"/> 方案变更			
	工程类型	<input type="checkbox"/> 住宅工程 <input type="checkbox"/> 公共建筑 <input type="checkbox"/> 工业建筑 <input type="checkbox"/> 道路工程 <input type="checkbox"/> 桥涵工程 <input type="checkbox"/> 其他()					
本次建设项目指标	市政交通工程	名称（起止路段）	长度（m）	断面布置	红线宽度（m）	道路等级	备注

	市政管线工程	名称(起止路段)	长度(m)	架空管线		地下管线		电力、电讯需说明电压、对数及导管孔数等
				规格	对地距离	规格	埋深	
建筑物单体指标	单体建筑名称	层数		建筑高度(m)	占地面积(m ²)	建筑面积(m ²)		备注
		地上	地下			地上	地下	
报送材料名称	<input type="checkbox"/> 建设项目批准、核准、备案文件(已豁免建设用地规划许可的项目提供)							
	<input type="checkbox"/> 使用土地的证明文件(不占用土地的管线类项目除外)							
	<input type="checkbox"/> 建设工程设计方案(含市政道路及管线)							
	<input type="checkbox"/> 根据不同项目类型, 按需提供的材料							
填写须知: 1、根据有关法律规定, 申请人应如实提交有关材料和反映真实情况, 并对申请材料实质内容的真实性负责。虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可的, 将依法予以撤销。 2、申请人有权进行陈述和申辩。申请人可以在我单位作出行政许可(或行政处罚)决定之前向我单位提交书面陈述申辩意见。				申请单位承诺: 我单位对本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容的真实性及数据的准确性(含电子文件与图纸的一致性)负责, 自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。如因虚假而引致的法律责任, 概由本申请单位承担, 与审批机关无关。 申请单位:(签章) 年 月 日				

建设工程规划核实和土地核验 管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强建设工程规划核实和土地核验管理，深化规划用地“多审合一、多证合一”改革等要求，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》和《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）等法律法规和相关规定，并结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称建设工程规划核实和土地核验是指规划主管和规划许可部门以土地出让合同或划拨决定书、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及附件、附图和相关政策、标准规范和技术规定为依据，对已竣工的建设工程进行规划核实和土地核验的行政行为。

第三条 市、县（市、区）、省级及以上开发区管委会规划主管和规划许可部门按照管理权限和职责划分，负责本行政区域内规划核实和土地核验工作。上级规划主管和规划许可部门应当加强对下级规划主管和规划许可部门规划核实和土地核验相关工作的监督管理。

第四条 规划核实和土地核验应当通过全国国土空间用途管制监管系统进行数据交互，并使用统一生成的电子监管号作为证书（文件）编号。

第二章 申请及核实核验程序

第五条 建设主体申请规划核实和土地核验，应同时具备以下条件：

（一）《建设工程规划许可证》各项建设内容已全部竣工，《建设用地规划许可证》用地范围内配套绿地景观、道路交通设施、停车位配置等已全部完成，并可投入使用；

（二）土地出让合同或划拨决定书约定的条款以及《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》载明的其他事项已全部完成；

（三）场地清理干净，确定拆除的各类建筑物、构筑物以及临时建筑和设施已拆除。

对因特殊原因确需分期规划核实和土地核验的建设项目或单体工程，同期的公共服务等配套设施，已经按照建设时序同步实施。

第六条 规划核实和土地核验申请原则：

（一）建设主体申请规划核实和土地核验，原则上以一张《建设工程规划许可证》对应许可的建设用地范围为单元组织。

办理多张建设工程规划许可证的建设项目申请办理规划核实和土地核验的，根据《建设工程规划许可证》分期、

分批次办理规划核实；对最后一期或最后一批进行规划核实和土地核验时，应当核算分期、分批合计的各项指标误差，原则上公共服务设施不得在最后单独核实。

（二）对办理了一张建设工程规划许可证但涉及多个单体工程的住宅类建设项目，因保交楼等特殊原因确需分单体工程规划核实的，由建设主体提出书面申请，经规划主管和规划许可部门会同其他相关部门同意后，可对已满足使用功能的单体工程分期进行验收，其余住宅类项目不得分单体工程验收。非住宅类项目，在符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件、满足独立使用功能、建设工程规划许可证明确配建的公共服务设施已建设完成的前提下，可对单体工程开展建设工程规划核实。

第七条 申请规划核实和土地核验需提交的材料。

（一）《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及附件、附图；

（二）土地权属来源证明材料：土地证、不动产权证、土地出让合同或划拨决定书等；

（三）测绘相关材料：建设项目工程验线（验位）报告、按照“多测合一”工作要求出具的建设工程竣工测量成果报告及图件等；

（四）各地规定的其他相关材料。

第八条 建设工程竣工后，建设主体应当委托具有相应测绘资质的单位，按照《关于推进工程建设项目“多测合一”改革的指导意见》等要求，出具建设工程竣工测量成果报告

及图件，并提供电子文档（涉及地下管线工程的应当在覆土前进行竣工测量）。报告应当包括建设工程竣工图、实测规划许可指标汇总表、竣工规划核实指标对比表，以及是否符合建设工程规划许可的结论等内容。

第九条 规划核实和土地核验按照下列程序进行：

（一）建设工程竣工后，建设主体提出申请；规划主管和规划许可部门接收材料，确定申请材料是否齐全、内容是否符合要求，作出受理、不予受理或一次性补正告知的决定。

（二）受理申请后，应当组织相关部门和单位通过图件核验、现场勘查等方式同步开展规划核实和土地核验。现场勘查必须两人以上进行现场审核并全过程记录。

（三）经核实确认符合土地出让合同或划拨决定书约定要求、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及附件、附图和相关政策规定和标准规范的，应当自受理申请十个工作日内（不含建设单位补正和整改时间）核发《建设工程规划核实和土地核验合格意见单》；不符合要求的，书面告知理由并提出整改意见。

（四）建设主体应当按照整改要求进行整改，整改到位后方可重新申请。对存在违法建设行为需依法处罚的，按照行政处罚相关法律法规移交执法部门依法予以处置，违法行为处置到位后，方可重新申请。

第三章 规划核实和土地核验内容

第十条 建设工程规划核实，主要核实是否符合规划条

件和《建设工程规划许可证》及附件、附图等内容要求，包括：

（一）建筑工程核实内容

1.总平面布局。核实建（构）筑物位置及尺寸、项目范围内道路和场地标高、建筑间距以及与周围建（构）筑物等平面关系是否符合规划许可内容和要求。

2.建筑单体。建筑高度、面积、层数、立面效果、±0.00标高等是否符合规划许可内容和要求。

3.主要经济技术指标。总建筑面积、容积率、不同功能建（构）筑物的计容和不计容建筑面积、配套公共服务设施建筑面积、建筑占地面积、建筑密度、绿地率、机动车位数量、非机动车位面积等指标值是否符合规划许可内容和要求。

4.公共服务配套设施。要求配建的公共设施，如社区服务中心、卫生服务中心、物业管理用房、文化活动设施、养老服务设施、公共厕所、幼儿园及学校、体育活动场所、菜市场、其他公共服务、交通、市政配套设施等是否符合规划许可内容和要求。

5.临时建设情况。用地范围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的建（构）筑物是否已拆除。

6.其他规划要求。

（二）市政管线工程核实内容

1.管线工程的位置、长度、规格、管顶（底）标高及对

地距离等。

2.其他规划要求。

（三）市政交通工程核实内容

1.交通工程位置、长度、宽度、路面标高、桥梁纵坡、涵管顶部标高等。

2.道路横断面布置。

3.其他规划要求。

（四）市政园林工程核实内容

1.平面布局。建设用地红线、建设用地面积、建（构）筑位置、交通组织、绿化系统等是否符合规划许可内容和要求。

2.配套工程。建（构）筑层数、建筑高度、建筑风格、停车场等是否符合规划许可内容和要求。

3.其他规划要求。

第十一条 建设工程土地核验，主要核验土地出让合同约定或划拨决定书履行情况，包括土地范围、土地用途、用途占比等情况，土地出让金等价款缴纳情况。核验是否符合《建设用地规划许可证》及附件、附图等内容和要求。

第四章 核实核验标准及处置

第十二条 相关规划主管和规划许可部门可制定单体工程规划核实标准、适用范围和监管举措，做好风险防控。分期实施的建设项目，按照分期办理的《建设工程规划许可证》

进行规划核实；对最后一期规划核实时，应当核算各分期合计的总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率等指标。

第十三条 建设工程规划核实结果评定标准及处置原则。

（一）计容建筑面积误差需在允许误差范围内。

1.计容建筑面积误差是指建设工程竣工实测计容建筑面积大于规划许可证的计容建筑面积的数值。计容建筑面积的允许误差按以下规定累进计算：

- （1）1000 平方米以内（含 1000 平方米）部分为 3%；
- （2）1000—5000 平方米（含 5000 平方米）部分为 2%；
- （3）5000—10000 平方米（含 10000 平方米）部分为 1.5%；
- （4）10000 平方米以上部分为 0.3%；

累进计算的计容建筑面积允许误差不得超过 300 平方米。

2.建设工程计容建筑面积误差在允许误差范围内，超出部分按有关规定依法依规完善手续后，予以通过规划核实。

3.少于规划许可计容建筑面积的建设工程，主要指标在满足规划条件的基础上予以通过规划核实，并按实测建筑面积办理手续。

（二）建筑高度的误差值在规定范围内，且需满足日照分析要求。建筑高度的允许误差值按以下规定累进计算：

- （1）建筑高度在 20 米以内（含 20 米）部分为 0.5%；
- （2）建筑高度在 20~100 米（含 100 米）部分为 0.25%；
- （3）建筑高度在 100 米以上部分为 0.1%；

累进计算的建筑高度允许误差值不得超过 0.5 米。

（三）建筑间距、退让距离、建筑物位移误差值需在允

许误差以内(± 0.50 米),且同时满足以下条件:实测建筑间距、退让距离、建筑物位移误差值与规划许可要求数值相比,差值不大于1%,误差值在允许误差范围内,予以通过规划核实。

(四)建筑物层数应与规划许可证一致。实测层数与规划许可不一致的建设工程尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,限期改正。因政策变化、国土空间规划(详细规划)调整等原因减少层数,在不改变建筑工程使用功能、不影响规划实施的前提下,可按实际层数予以通过规划核实。

(五)容积率、建筑密度、绿地率、不同功能建(构)筑物的计容和不计容建筑面积等指标应当符合规划许可与规划条件的内容和要求。

(六)公共服务配套设施的位置、建筑面积、用途等应符合《建设工程规划许可证》及附件、附图内容和要求,如有调整的,经审核符合相关规定要求且公开公示无异议后,予以通过规划核实;不符合相关规定要求的,整改到位后方可通过规划核实。

(七)建筑物的外立面形态、色彩等应与规划许可的建设工程设计方案一致。

(八)市政管线、交通工程的长度、宽度、平面位置、横断面、附属设施等内容应与《建设工程规划许可证》及附件、附图一致。

1.市政管线、交通工程实施内容与建设工程规划许可内容不一致,属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,

建设主体整改符合要求后，予以通过规划核实。

2.无法采取改正措施的，应当组织论证，对于确实不影响国土空间规划（详细规划）实施、交通安全、管线安全等且能够满足功能需要的，予以通过规划核实。

第十四条 建设工程用地面积、土地用途和用途占比情况符合出让合同、划拨决定书或建设用地规划许可要求，权属无争议，界址点符合工程建设项目“多测合一”技术规程测量精度要求的，予以通过土地核验；少于建设用地规划许可证面积的建设工程，主要指标在能够满足规划条件的基础上予以通过土地核验，按实测用地面积办理手续。

第十五条 未按照建设工程规划许可证的规定建设的，可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，并依法处以罚款；无法采取改正措施消除影响的，依法依规进行处置。

第五章 附 则

第十六条 建设主体应当对其提供的材料真实性负责。以欺骗、隐瞒、贿赂等不正当手段取得《建设工程规划核实和土地核验合格意见单》的，规划主管和规划许可部门应当予以撤销；涉及违法行为的，依法追究相关责任人的法律责任。

第十七条 建设主体未取得规划许可或未按照规划许可内容进行建设的，由县级以上人民政府明确的相应执法部门责令停止建设，并依法处置。

第十八条 测绘单位应当对其提供的建设工程竣工测量成果报告的真实性负责，不得弄虚作假、隐瞒真实情况。因测绘单位原因造成规划核实和土地核验结论错误，产生损害后果的，由测绘单位依法承担相应责任。

第十九条 规划主管和规划许可部门负责管理建设工程规划核实和土地核验本部门职责范围内的工作，涉及其他部门的内容由相关部门根据职责进行管理。

第二十条 各地开展《乡村建设规划许可证》的规划核实和土地核验参照本办法执行或者自行制定实施细则。

第二十一条 本办法由省自然资源厅负责解释。

第二十二条 本办法有效期两年,自 2025 年 12 月 1 日起实施。本办法实施前已印发的其他文件要求与本办法不一致的，以本办法为准；本办法实施前已建成建筑，纳入历史遗留问题化解范围的，可参照适用化解历史遗留问题有关政策办理规划核实和土地核验。各地可结合实际，制定实施细则。国家、省出台相关法律法规另有规定的，从其规定。

附件：1.建设工程规划核实和土地核验申请表

2.建设工程规划核实和土地核验审批表

3.建设工程规划核实和土地核验合格意见单

附件 1

建设工程规划核实和土地核验申请表

(示例，供参考)

受理时间：

受理编号：

建设项目名称			
建设单位 (个人)		法人代表	
建设地址		建设规模	
联系人姓名/电话		用地面积 (m ²)	
土地用途		建设工程规划许可证号	
各项工程是否按照规划许可内容全部完成	施工现场 (临时建筑) 是否清理完毕	临时建筑 (设施) 和规划许可要求拆除的建筑是否已拆除	公共配套服务设施是否实施到位
审核材料名称	<input type="checkbox"/> 《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及附件、附图		
	<input type="checkbox"/> 土地权属来源证明材料：土地证、不动产权证、土地出让合同或划拨决定书等		
	<input type="checkbox"/> 测绘相关材料：建设项目工程验线 (验位) 报告、按 “多测合一” 工作要求出具的建设工程竣工测量成果报告及图件等		
	<input type="checkbox"/> 法律法规规定的其他相关材料		
报审须知	<p>1、根据有关法律规定，行政相对人应如实提交有关材料和反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可的，将依法予以撤销。</p> <p>2、行政相对人有权进行陈述和申辩。申请人可以在我单位作出行政许可 (或行政处罚) 决定之前向我单位提交书面陈述申辩意见。</p>		<p>我单位对本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容的真实性及数据的准确性 (含电子文件与图纸的一致性) 负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。如因虚假而引致的法律责任，概由本申请单位承担，与审批机关无关。</p> <p>申请单位： (盖章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

附件 2

编号： _____

建设工程规划核实和土地核验审批表

(房屋建筑类)

(示例, 供参考)

建设单位： _____

工程名称： _____

工程地址： _____

XXXXXXXXXXXXX 局

规划核实内容							
项目技术指标核实情况	类型		规划许可技术指标		规划核实技术指标		备注
	用地面积		m ²		m ²		
	总建筑面积		m ²		m ²		
	地上建筑面积		m ²		m ²		
	地下建筑面积		m ²		m ²		
	计容建筑面积		m ²		m ²		
	基地面积		m ²		m ²		
	建筑密度（建筑系数）		%		%		
	建筑层数		主体 层，裙房 层，地下室 层		主体 层，裙房 层，地下室 层		
	标准层层高		m		m		
	建筑高度		主体 m，裙房 m，地下室 m		主体 m，裙房 m，地下室 m		
	最高点高度		m		m		
	扩建加层		加第 层至第 层		加第 层至第 层		
	扩建加层高度		加 m至 m		加 m至 m		
	容积率						
	绿地率（%）						
	城市设计、风貌管控要求						
	结构形式						
	建筑退让						
	交通、停车泊位要求						
配套设施	公共服务配套设施要求						
	市政基础设施要求						
建（构）物	批准规模			竣工规模			差额
	规划用途	层数	建筑面积（m ² ）	实际用途	层数	建筑面积（m ² ）	
幢号							
配套设施							
分期核实情况	前期已核实建筑面积： m ²		本次核实建筑面积： m ²		核实总建筑面积： m ²		
土地核验内容							
批准土地用途					竣工土地用途		
是否超出批准用地范围					是否超出土地用途占比要求		
合同（或划拨决定书）							

其他条款履约基本情况	
其他事项	
规划核实和土地核验情况	国有建设用地使用权出让合同/划拨决定书 _____； 土地证/不动产权证： _____； 建设用地规划许可证： _____； 建设工程规划许可证： _____； 建设工程规划查验表： _____； 建设项目工程验线合格通知单： _____； 附件： _____； 核实情况说明 _____； _____。
审核意见	审核人签字： 经办人签字： 年 月 日 年 月 日
审批意见	主要领导签字： 分管领导签字： 年 月 日 年 月 日
附注	

编号： _____

建设工程规划核实和土地核验审批表

(市政交通类、市政园林类)

(示例，供参考)

建设单位： _____

工程名称： _____

工程地址： _____

道路等级： _____

XXXXXXXXXXXXX 局

类别	规划核实内容			
	类型	规划许可技术指标	规划核实技术指标	备注
市政交通工程	1	长度	m	m
	2	宽度	m	m
	3	路面标高		
	4	桥梁纵坡		
	5	涵管顶部标高		
	6	道路横断面布置		
	7	其他规划要求		
市政园林工程	1	建筑用地面积	m ²	m ²
	2	建（构）位置		
	3	交通组织		
	4	绿化系统		
	5	建（构）筑层数		
	6	建筑高度	m	m
	7	建筑风格		
	8	停车场		
	9	其他规划要求		
土地核验内容				
批准土地用途		竣工土地用途		
是否超出批准用地范围		是否超出土地用途占比要求		
合同（或划拨决定书） 其他条款履约基本情况				
其他事项				

<p>规划核实和土地核验情况</p>	<p>国有建设用地使用权出让合同/划拨决定书_____；</p> <p>土地证/不动产权证：_____；</p> <p>建设用地规划许可证：_____；</p> <p>建设工程规划许可证：_____；</p> <p>建设工程规划查验表：_____；</p> <p>建设项目工程验线合格通知单：_____；</p> <p>附件：_____；</p> <p>核实情况说明_____。</p>	
<p>审核意见</p>	<p>经办人签字：</p> <p>_____</p> <p>年 月 日</p>	<p>审核人签字：</p> <p>_____</p> <p>年 月 日</p>
<p>审批意见</p>	<p>分管领导签字：</p> <p>_____</p> <p>年 月 日</p>	<p>主要领导签字：</p> <p>_____</p> <p>年 月 日</p>
<p>附 注</p>	<p>_____</p>	

附件 3

建设工程规划核实和土地核验合格意见单

XXXXXXXXXXXXX 局

建设工程规划核实和土地核验

合格意见单

规核字第 号

依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条和及国家、省有关规定，
经核实，本建设工程规划核实和土地核验合格，颁发此单。



核发机关：

日期：

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
用地面积	
建设规模	
建设工程规划许可证号	
附件及附图名称：	
遵守事项： 一、本合格意见单是建设工程经相关主管部门依法核实合格的法律凭证。 二、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，不动产登记机构不得办理房屋首次登记。 三、附件与附图由核发机关依法确定，与本合格意见单具有同等法律效力。	