

西安市自然资源和规划局

西安市自然资源和规划局 关于加强建设工程规划条件核实管理工作的通知

市资源规划局各分局，市局机关有关处室、直属有关事业单位：

2020年10月我局开展了建设工程竣工规划条件核实技术管理标准的试行工作。针对试行中发现的问题以及实践中探索出的经验做法，市局进行了认真研究和梳理。为切实加强建设工程规划条件核实管理，为进一步规范全局系统规划条件核实工作，积极落实上级部门的相关政策文件精神，现就做好建设工程规划条件核实有关工作的要求通知如下：

一、我市各区、开发区范围内依法办理《建设工程规划许可证》的新建、改建、扩建的建筑工程以及市政交通工程中涉及房建的场、站、所等建设工程，应均按规定实施竣工规划条件核实。属地资源规划分局负责所辖区域内建设工程竣工规划条件核实工作。

二、各资源规划分局开展规划条件核实时，建设工程具备下列条件

（一）已按《建设工程规划许可证》及其附图、附件许可的内容建设竣工，外墙脚手架已落架；

（二）场地内应拆除的建（构）筑物和临时建筑及设施均按

要求拆除，施工场地清理完毕；

（三）分期取得《建设工程规划许可证》的建设工程，市政、公共服务等配套设施，已按建设时序同步实施且符合规划审批要求。建成区与下一期施工区已采取有效的临时隔离措施，分期界限是道路或者绿地的，已完成道路或绿地的建设。

（四）对资源规划管理部门的相关承诺已履行完毕。

三、各资源规划分局在受理规划条件核实时，其申报资料应包括以下内容（我局内网系统中可以查阅到相关档案且资料齐全的，不应要求建设单位提供）

（一）建设单位书面申请及法人委托书；

（二）《建设工程规划许可证》及附图、附件、效果图等；

（三）《国有土地使用权证》或《不动产权证》；

（四）土地出让合同或划拨决定书；

（五）有测绘资质的测量单位出具的建设工程竣工规划实测成果（含报告及实测图，同步提供矢量电子版）；

（六）如建设项目存在违法建设行为，需提供城市管理执法部门做出的处罚及执行完毕的行政文书。违法建设的处理涉及变更原《建设工程规划许可证》或涉及建设工程设计方案的总平面图修改的，还需提供变更后的《建设工程规划许可证》或修改后的建设工程设计方案的总平面图及其附图、附件；

（七）有配套地质灾害治理工程的，应提交地质灾害治理工程竣工验收备案证明材料；

（八）其他有关必要的文件和资料。

四、建设工程竣工规划实测成果应符合我局“多测合一”相

关政策文件的要求。

五、建设工程竣工规划条件核实内容应包括以下内容

(一) 总平面布置：规划用地边界（四至范围）、用地面积、主体工程与社区公共服务配套设施平面布局（包括核查建筑单体使用性质与所对应的《国有土地使用权证》或《不动产权证》的证载性质是否符合规定）、尺寸及建筑退界、建筑退让、建筑位置关系，道路、机动车和非机动车停车位置、新能源汽车充电设施配建情况，地块出入口等位置是否符合规划审批要求。

(二) 经济技术指标：总建筑面积、独立占地的公共服务配套设施用地和建筑面积、建筑密度、容积率、停车位数量等重要技术指标是否符合规划审批要求。分期建设的项目，还需核查总体规划指标和分期规划指标。

(三) 立面：建筑物总高度、建筑层数、建筑外立面色彩风格是否符合规划审批要求。

(四) 现场情况：已完成土建工程、外墙装饰装修、施工现场已清理和装饰完毕（包含施工用房、施工排栅、应拆围墙和旧建筑等是否已拆除），已按照建设时序要求实施相应的配套公共服务设施的建设等。

(五) 位于城市重要地段、节点的，应根据建设工程规划许可内容审核城市设计要求的落实情况。

(六) 规划条件和建设工程规划许可证提出的其他属于资源规划管理范畴的要求落实情况。

六、各资源规划分局开展建设工程规划条件核实工作时应按照下列程序开展工作

（一）资源规划分局接到建设单位的申请资料后，应在1个工作日内做出是否受理的决定，符合申报要求的，出具受理通知书；对申报资料不齐全的，应当一次性告知需补充的资料；对不符合申请要求的，应当书面告知原因和理由。

（二）各分局根据建设项目联合验收的开展情况组织开展图件审核、现场查验、打印制证等工作环节，针对政府类投资建设项目和社会投资类建设项目应分别在7个工作日内和4个工作日（不包含公示和局外运转时间）内完成规划条件核实工作。经核实符合规定要求的，出具规划条件核实意见书；对不符合规定实施的建设工程，资源规划部门应在1个工作日内一次性提出整改意见督促建设单位及时整改。整改完成后，资源规划部门方可组织规划条件核实复审工作。

七、规划条件核实应以建设工程规划许可证对应的用地范围为单元组织。除以下情况且分期规划条件核实对应的公建配套设施满足使用条件外，不得在一个建设工程规划许可证对应的用地范围内分次进行核实。

（一）司法部门处置案件时向我局出具司法协助函，要求分期开展规划条件核实，经资源规划分局研究同意的；

（二）针对已取得合法销售手续并已销售的部分建筑，为保障善意第三方利益，确需分期开展规划条件核实，经资源规划分局研究同意的；

（三）属于产业类项目，确因生产、运营需要分期开展规划条件核实的，满足出让合同中投资强度约定并经资源规划分局研究同意的；

(四) 其他特殊情况，确需分期开展规划核实工作并经市局研究同意的。

同一建设工程规划许可经批准分期开展规划条件核实的，其建设规模、容积率、建筑密度、公共服务配套设施、停车位数量等技术经济指标待项目全面竣工后最后一期规划条件核实时予以整体核实。

八、对于同一规划条件经批准分期核发建设工程规划许可证的，最后一期建设工程规划许可证规划核实时应核定整个项目前期规划条件核实或规划验收的建设规模、容积率、建筑密度、公共服务配套设施、停车位数量等主要技术指标，其总指标应符合出让合同或划拨决定书中载明的技术指标和相关规定。

九、各资源规划分局在开展规划条件核实时，应核实建设工程的相关技术数据与规划许可的差值，在实测允许误差范围内，可予通过规划条件核实。实测允许误差是指施工合理误差和测量精度误差造成的建设工程竣工实测数据与建设工程规划许可的合理误差。具体要求如下：

(一) 实测建筑退道路红线、绿线等控制线的距离，视现场情况可扣除合理的保温层、外墙装饰等尺寸后采用建筑的外墙面作为测量基点，与规划许可要求数值相比，误差值不大于 20 厘米。

(二) 实测建筑间距与规划许可要求数值相比，误差值不大于 20 厘米，且不小于《建筑设计防火规范》所规定的相应建筑防火间距要求。

(三) 建筑平面尺寸核实，实测建筑尺寸与规划许可尺寸误

差不大于 20 厘米，可以予以通过规划核实。

（四）实测建筑间距、建筑退线、建筑平面尺寸与规划许可要求数值的误差值超过允许误差范围的，在满足建设工程规划许可时适用的规划技术管理规定及相关建筑规范强制性条文前提下，经资源规划分局研究同意并现场公示和我局或各区、开发区官网公示 7 个工作日后，不产生其他负面影响的可予通过规划条件核实。

（五）建筑面积核实标准

1. 实测计容建筑面积误差按下表规定累进计算。独栋建筑面积误差不得超过 500 平方米（建设项目为独栋建筑的不受此限）：

规划许可宗地计容建筑面积 M (单位：平方米)	竣工误差比例 $R=m/M$ (单位：%) 误差建筑面积 m (单位：平方米)
$M \leq 5000$	$R \leq 3$
$5000 < M \leq 20000$	$R \leq 2$
$20000 < M \leq 100000$	$R \leq 1.5$
$M > 100000$	$R \leq 1.0$

例：某项目总计容面积为 12 万平方米，其允许误差的最大值为： $5000 \times 0.03 + 15000 \times 0.02 + 80000 \times 0.015 + 20000 \times 0.01 = 1850$ 平方米。

2. 地下工程的建筑面积误差按照下列规定执行：

（1）建设项目为单建地下工程其使用权为出让方式的，地下二层（含二层）以上部分按照本条第 1 点规定核定。地下三层（含三层）以下部分与规划许可的面积误差面积不大于 3%。

（2）建设项目为单建地下工程属于国防、人防、防灾、城市基础设施和公共服务等公益性的地下空间，其建筑面积与对应

规划许可的地下面积计算误差不超过 3%。

(3) 建设项目附设的地下工程，其建筑面积与对应规划许可的地下面积计算误差不超过 3%。

(4) 与地下交通设施的连接通道等公益性功能的地下空间，经相关行政管理部门确认的可不计入规划条件核实的地下面积。

3. 建筑面积误差处理：

(1) 少于《建设工程规划许可证》审批面积的建设工程：少于面积超出允许误差范围但不突破项目土地出让合同中容积率下限要求的，按实测建筑面积办理规划条件核实手续，未建部分视作放弃作废，如需再建须重新申报。少于面积在允许误差范围内的建设项目，可按照《建设工程规划许可证》许可的面积办理规划条件核实。

(2) 超过《建设工程规划许可证》审批面积，但在建筑面积误差允许范围内的建设工程，予以通过规划条件核实，按规划许可面积办理规划条件核实手续。

(3) 多个建筑性质相同的单体建设工程的建筑面积误差可以互相调整平衡，但不得在不同性质的单体建筑之间或单体建设工程内不同性质的建筑面积进行相互平衡。

(六) 建筑密度超出规划许可，但其误差值不超过 1.5%的，可以予以通过规划条件核实。

(七) 公共服务配套设施建筑面积核实标准。公共服务配套设施是指与群众生活直接关联的公益性配套设施，例如养老设施、垃圾处理设施、社区服务中心、物业用房、教育用房、文化活动中心、体育活动设施、公厕等。规划条件核实针对独立占地

的公共服务配套设施进行核实，具体建筑面积核实标准如下：

1. 公共服务配套设施实测建筑面积不小于规划许可要求建筑面积的建设工程，予以通过规划条件核实。因增加公共服务配套设施造成建筑密度超过 1.5%，可通过现场公示和我局或各区、开发区官网公示 7 个工作日征求相关利害关系人意见，无异议后可予以通过规划条件核实。

2. 公共服务配套设施实测建筑面积小于规划许可要求，但在计容建筑面积允许误差范围内的，予通过规划条件核实；超出允许误差范围的，不予通过规划条件核实。

3. 独立占地的公共配套设施位置有较大调整的，应当征求相关管理部门意见并现场公示和我局或各区、开发区官网公示不少于 7 个工作日，无异议后予以通过规划条件核实。

（八）机动车车位核实标准。核实车位数量符合规划许可要求，且车位位置和建设要求与审批基本一致的，予以通过规划条件核实。车位位置与审批位置不一致，但不影响消防安全、人员疏散等重大公共利益的，经现场公示和我局或各区、开发区官网公示 7 个工作日无异议后，予以通过规划条件核实。

（九）建筑高度规划条件核实标准

1. 实测建筑高度与规划许可要求之间存在误差值，建筑高度误差小于等于 0.5 米的，可予通过规划条件核实。但项目所在区域有限高要求的，须满足限高要求，否则不予通过规划条件核实。

2. 实测建筑高度与规划许可要求之间存在误差值，建筑高度误差大于 0.5 米的，不产生其他负面影响且调整后各楼层高度仍能满足有关规范要求的，经资源规划分局和涉及高度管控的相关

部门、军方审核同意，经现场公示、我局或各区或开发区官网公示7个工作日无异议后，可通过规划条件核实。

（十）建筑层数规划条件核实标准。实测建筑地上层数不超出规划许可要求，实测地下层数与规划许可要求一致的建设工程，予以通过规划条件核实。不符合以上要求的，不予通过规划条件核实。

十、建（构）筑物的立面造型、色彩、风貌的核实标准如下：

（一）建筑主体色调、风格与规划许可的效果图一致，可予通过规划条件核实。

（二）建筑的基本色与许可颜色一致，存在色差，但符合片区色彩总体控制原则或城市设计等要求，经资源规划分局认定后，可予通过规划条件核实。

（三）不符合上述要求的，不予通过规划条件核实。

十一、建筑工程虽与规划许可要求不完全一致，但符合有关设计规范要求且属于下列情形的，资源规划分局可以通过规划条件核实。

（一）建筑物外增设电梯、楼梯、变（配）电房等设备用房或调整位置，符合相关规范要求且对外立面整体效果不产生影响的。

（二）经人防部门同意，对人防地下室位置及出入口进行改动的。

（三）非配套公共服务用房改为架空层、机动车或者非机动车停车场的。

（四）对建筑立面的材质、立面构架、窗户尺寸、阳台形式

等进行微调或优化，仍符合我市城市设计的有关要求，但设计条件和方案审查意见中没有提出明确要求的。

（五）符合建筑间距和建筑退让规定的情况下，增加外飘窗台，且与室内地面高差在 45 厘米以上、外飘窗台不超过 50 厘米的。

（六）在建筑间距、建筑退让间距范围内，在不影响消防安全、人员疏散的情况下，建设建筑小品、绿化附属设施、海绵城市相关设施、无上盖的景观水面等。

（七）增加门卫室、非机动车棚、公共卫生间等小型公共服务配套设施的。

上述情况如涉及他人重大利益时，资源规划分局应当通过现场公示和我局或各区、开发区官网公示 7 个工作日等形式予以公告，无异议的可予以通过规划条件核实。

十二、各资源规划分局在开展规划条件核实时，发现建设单位存在违法建设行为的，应当按规定及时进入违法建设的处理程序，同时终止本次规划核实工作。待违法建设处置完毕后，按规定重新开展规划条件核实工作。

经研究同意分期对项目中不涉及违法建设的部分先行开展规划条件核实的，应当先由资源规划分局向城管执法部门出具违法建设认定意见的函后再开展规划条件核实工作。其违法建设部分由项目单位履行违法建设处理程序完毕后，另行申请规划条件核实。

核实过程中发现建设单位存在其他违法行为的，各资源规划分局应按照相关事权划分的原则和要求，函告相关管理部门依法

予以处理。在核实过程中发现设计单位、施工单位、监理单位违反相关法规参与违法建设行为的，各资源规划分局应函告属地行业主管部门依法进行处理。受到我局行政处罚的企业或个人，各分局按照西安市信用管理有关要求，将有关信息纳入资源规划信用信息管理系统，并将行政处罚决定书上报市公共信用平台向社会予以公布。

特此通知。

西安市自然资源和规划局

2021年10月21日



