

江西省建设用地规划条件管理办法

（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范建设用地规划条件管理，维护城乡规划的权威性和严肃性，提高城乡规划管理水平，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》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《江西省城乡规划条例》等法律、法规和相关规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本省辖区内建设用地规划条件的出具、变更及监督管理，适用本办法。

第三条 规划条件的出具和管理，在城镇开发边界内的建设用地，应当以经依法批准的城镇开发边界内详细规划为依据；位于城镇开发边界范围外的建设用地，应依据经依法批准的村庄规划出具规划条件。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。

建设单位或者个人应当按照自然资源主管部门确定的规划条件进行开发建设。任何单位和个人不得擅自变更自然资源主管部门确定的规划条件。

第四条 市、县自然资源主管部门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工作的监督管理。

第五条 自然资源主管部门在同一建设项目的规划条件出具、建设用地规划许可、建设工程设计方案审查、建设工程规划许可、土地核验与规划核实过程中，应保持经依法批准规划条件的连续性、一致性。

第六条 规划条件应当遵循下列原则：

（一）严格执行国土空间规划、土地管理等相关法律、法规、规章、技术规范以及国家相关政策的规定；

（二）以经依法批准的详细规划为依据。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）坚持社会效益、环境效益和经济效益相统一；

（四）坚持合理用地和节约集约用地；

（五）改善生态环境，注重城乡风貌提升；

（六）保护历史文化遗产和自然环境；

（七）符合城乡防灾、减灾要求，保障城乡安全。

第二章 规划条件内容

第七条 规划条件基本内容

（一）土地使用要求。包括项目用途分类（原则上使用二级类和三级类）、范围、面积和可兼容等内容；

（二）土地开发利用强度要求。包括容积率、建筑密度等；

（三）公共服务设施配置要求。包括文化、教育、卫生、体育、物业管理、托幼、社区、养老服务设施、电动汽车充电基础设施、应急避难场所与设施等；

（四）绿化配置要求。绿地率的设置等要求；

（五）建筑控制要求。包括建筑高度、建筑间距、日照和建筑退让等要求；

（六）道路交通设施要求。包括交通出入口方位、机动车和非机动车停车泊位、广场等；

（七）有关法律、法规、规章规定的其他事项以及有关规范、标准规定的强制性内容和要求。

第八条 规划条件补充要求

根据用地具体情况，可在规划条件中提出以下补充要求：

（一）建筑体量、建筑面宽、建筑色彩、建筑风格与形式等城市设计要求；

（二）历史文化风貌保护、文物古迹保护、风景名胜保护、河湖水面控制等要求；

（三）环保、人防、防火、防爆、防洪、防震、防治地质灾害等要求；

（四）高压电力走廊、长输管线、河道、铁路、军事和国家安全设施、大型基础设施的相关技术要求及保护控制要求；

（五）城市对外交通要求。包括机场、港口、铁路、高速公路等交通设施要求；

(六) 地下空间开发利用的相关技术要求;

(七) 附图采用 1:1000 或者 1:500 现状地形图; 附图应当标明地块的区位与现状、建设用地范围及代征用地范围、地块坐标及标高、道路红线坐标及标高、出入口位置、建筑界线以及周围地区的环境与基础设施条件等;

(八) 自然资源主管部门认为有必要纳入的其他要求。

第九条 可兼容项目的用途分类应当在规划条件中予以明确, 严禁设置规划条件之外的用途分类。

第十条 建设用地范围内, 确定为两种及两种以上用途分类并要求独立用地的建设项目, 规划条件中须明确各类用地比例和规模; 不要求独立用地的不同用途建筑可以结合整体规划布局统一设置的, 可以分别提出建筑规模或者建筑比例, 其他规划控制指标在用地内统一平衡。

第十一条 规划条件有关指标计算口径应当执行国家标准和省、市有关规范及技术标准。

第三章 规划条件出具

第十二条 在土地供应阶段, 根据拟采用的土地供应方式出具规划条件。未依法确定规划条件的地块, 不得供应建设用地使用权。

(一) 以划拨方式供应国有建设用地使用权或批准使用集体土地举办乡镇企业、建设乡(镇)村公共设施和公益事业的, 由自然资源主管部门出具规划条件, 并纳入国有建设用地划拨决定书或集体建设用地批准文件。但对于

土地开发强度和建筑风貌管控等没有特定要求或者已建房屋补办用地手续等项目地块，可不出具规划条件。

自然资源主管部门可在核发用地预审与选址意见时一并出具规划条件。

（二）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的，该国有建设用地使用权出让合同无效。

第十三条 规划条件自出具之日起两年内有效。超过有效期出让、划拨或者批准使用土地的，应当重新核定规划条件。经审核符合要求的，应在期限届满三十日前向原核发部门申请办理延期手续，经批准可延续一次，期限不得超过一年；不符合要求的，应重新出具规划条件。

第四章 规划条件变更

第十四条 任何单位和个人都应当严格遵守经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。确需变更的，须遵循以下要求：

（一）规划条件变更应以经依法批准的详细规划为依据，符合法律法规以及相关规范的要求；变更内容不符合详细规划的，应当依法定程序修改详细规划后方可办理规划条件变更手续。对于依据用地预审与选址意见书出具的规划条件，其规划条件变更应按程序重新开展用地预审与选址出具条件。

（二）土地供应后，涉及住房建设用地的土地用途和容积率变更，因非企业原因确需变更的，必须依据相关法律法规规定的公开程序进行。由开发建设单位提出申请变更规划建设条件而不按期开工的，必须收回土地使用权，重新按招标拍卖挂牌方式出让土地。

（三）规划条件的变更应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，不得损害利害关系人的合法权益。

第十五条 规划条件变更分为核心内容变更和一般内容变更。

（一）核心内容变更是指对国土空间规划实施或者公共利益产生重大影响，涉及土地市场公平、公正性等的变更。

1. 用途分类及兼容性的调整，包括不同用途分类比例的调整，符合详细规划的兼容性条件的除外；
2. 建设用地规模和用地红线的调整；
3. 绿线、紫线、黄线、蓝线、道路红线的调整；
4. 容积率、绿地率的调整；
5. 公共设施配建内容和规模的调整。

（二）一般内容变更是指核心内容变更以外的其他变更。包括地块建筑密度、集中绿地、停车泊位、交通组织、空间形态、建筑退界等的调整。

第十六条 规划条件核心内容变更必须符合以下条件之一：

（一）因国土空间总体规划等相关法定规划的修编或者调整造成地块发展条件变化的；

（二）因城市基础设施、公益性公共设施建设等需要，导致已出让用地的范围及相关建设条件发生变化的；

（三）国家和省、市的有关政策发生变化的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第十七条 土地供应后，规划条件变更应按照以下程序进行：

（一）申请和受理。建设单位或者个人向自然资源主管部门提交规划条件变更申请报告和建设工程设计方案。自然资源主管部门受理后，可按照地方相关规定履行向本级人民政府的报告程序。规划条件变更申请报告应详细说明建设用地基本情况、变更规划条件的理由、依据及说明等内容。建设工程设计方案应表明用地总平面布局、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系等内容。

（二）论证和公示。自然资源主管部门应采取专家论证等形式就建设单位或者个人提出的建设工程设计方案组织论证；并公示或者征求利害关系人的意见，必要时，还应当组织听证会，充分听取利害关系人的意见。

（三）审定。划拨用地一般内容变更的，经论证和公示无异议后由自然资源主管部门审定批准；其他变更的，论证和公示（听证）无异议后经自然资源主管部门审查，形成建议方案后附相关材料报本级人民政府批准。

(四) 公布。自然资源主管部门将经依法批准的规划条件变更情况予以公布。

第十八条 规划条件变更所需材料。

- (一) 规划条件变更申请报告；
- (二) 拟变更建设工程设计方案；
- (三) 原出具的《规划条件通知书》及附图；
- (四) 其他所需材料。

第十九条 经审批同意规划条件变更的，建设单位或者个人应当向自然资源主管部门申请办理相关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，还应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。

第二十条 本着节约集约用地要求，在符合规划、不改变用途分类及取得相关行业主管部门同意意见的前提下，各地可根据实际情况制定实施细则，优化现有工业及物流仓储用地申请增加容积率的审批程序。

第二十一条 涉及规划条件变更的相关批准文件、变更理由、变更依据、调整方案以及专家论证意见、公示（听证）材料等，应当按照法律法规的规定进行存档备案。

第五章 附 则

第二十二条 自然资源主管部门违反本办法进行规划条件出具、变更的，上级自然资源主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该规划许可审批。

第二十三条 自然资源主管部门负责管理规划条件中本

部门职责范围内的内容，涉及其他部门的内容由相关部门根据职责进行管理。

第二十四条 市、县自然资源主管部门对于土地供应后依法批准的容积率的调整，应实行线上办理，实现数据共享和强化实施监管。

第二十五条 本办法自印发之日起实施，试行期两年，原《江西省建设用地规划条件管理办法（试行）》（赣建规〔2011〕7号）《关于印发〈江西省建设用地容积率管理办法〉的通知》（赣建规〔2017〕57号）文件废止。各地可进一步结合实际，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. 规划条件通知书
2. 规划条件审批表

规划条件通知书

(示例, 供参考)

名 称 _____

申 请 人 _____

自然资源主管部门盖章 _____

发 件 日 期 年 月 日

xx 自然资源局

规划条件				
序号	经济技术指标	规划要求		备注
1	用地位置			
2	用途分类 (兼容性规定)			
3	用地面积 (M2)			
4	容积率			
5	建筑密度 (%)			
6	建筑面积 (M2)	总建筑面积 (计容)		
		其中	不同性质建筑面积 (计容)	
7	绿地景观要求	绿地率 (%)		
8	交通规划要求	机动车停车位		
		非机动车停车位		
		机动车出入口		
		其它		
9	公共服务设施配 建要求	社区服务中心		
		养老服务设施		
		物业管理用房		
		体育活动场所		
		幼儿园、托幼服务用房		
		公共厕所		
		电动汽车充电基础设施		
		其 他		

10	城市设计要求	建筑限高			
		建筑色彩			
		其 他			
		空 间 退 让 关 系	退线空间		
			建筑退线		
			建筑间距		
			地下空间要求		
		建筑立面			
空间关系					
11	附图名称				
其他事项					
规划条件出具依据					
其他部门要求					

注：

1. 《规划条件通知书》是对建设项目提出的规划建设要求，是建设工程设计方案审查、规划许可、规划核实的重要依据。
2. 其他部门要求由相关部门根据职责分工进行补充并各自负责。
3. 本通知书如有附图，文图一体方为有效文件。
4. 未在本《规划条件通知书》中约定的其他事项应遵从国家、省、市有关政策和规定。
5. 规划条件自出具之日起两年内有效。

附件 2

规划条件审批表 (示例, 供参考)

申报日期 年 月 日

[illegible]

江西省建设工程土地核验与规划核实 管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加快政府管理创新，提高政府服务效能、优化营商环境，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》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《江西省城乡规划条例》《江西省建设用地规划许可和建设工程规划许可管理办法（试行）》《江西省乡村建设规划许可管理办法（试行）》等法律、法规和相关规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称建设工程土地核验与规划核实是指市、县自然资源主管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》及其附件、附图和相关的政策、规范为主要依据，对已竣工的建设工程进行土地核验与规划核实的行政行为。

第三条 市、县自然资源主管部门负责本行政区域内土地核验与规划核实工作。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土地核验与规划核实工作的监督管理。

第二章 申请及核验核实程序

第四条 建设单位或者个人申请土地核验与规划核实，应同时具备以下条件：

（一）《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》的各项建设内容已全部竣工，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）项目场地清理干净，规划许可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土地核验与规划核实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。

第五条 土地核验与规划核实申请原则：

（一）建设单位或者个人申请土地核验与规划核实时，原则上以一本《建设工程规划许可证》对应的许可建设用地范围为单元组织。

办理多本建设工程规划许可证的建设项目申请办理土地核验与规划核实的，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次进行土地核验与规划核实时，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）对办理了一本建设工程规划许可证但涉及多个单体工程的建设项目，因保交楼、稳民生等特殊情况确需分单体工程规划核实的，建设单位或者个人提出书面申请，经自然资源主管部门商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土地核验与规划核实。

第六条 申请土地核验与规划核实需提交的材料：

- （一）建设工程土地核验与规划核实申请表；
- （二）《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及附件、附图（管线工程可不提供《建设用地规划许可证》）；
- （三）土地权属证明材料（土地证、不动产权证等）；
- （四）土地出让合同或划拨决定书；
- （五）建设项目工程验线合格通知单；
- （六）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；
- （七）涉及违反土地、规划相关法律法规建设的，提交违法建设依法处理意见；
- （八）其他相关材料。

涉及自然资源主管部门核发的相关材料，各地可结合实际，不再要求申请人重复提交。

第七条 建设工程竣工后，建设单位或者个人应委托具有相应测绘资质的单位，按照省级工程建设项目“多测合一”技术规程的要求，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）。

第八条 土地核验与规划核实按下列程序进行：

- （一）建设工程竣工后，建设单位或者个人提出申请；自然资源主管部门接收材料，确定申请材料是否齐全、形式

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）自然资源主管部门受理申请后，通过图件核验、现场勘查等方式同步开展土地核验与规划核实。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》及其附件、附图和相关的政策、规范内容的，应当自受理申请之日起十个工作日内（不含建设单位补正和整改时间）核发《建设工程土地核验与规划核实合格意见单》；经审核不符合要求的，不予核发《建设工程土地核验与规划核实合格意见单》，并书面告知理由，并提出整改意见。

（四）建设单位或者个人应按照自然资源主管部门的整改要求，对存在的问题进行整改，整改到位后可重新申请土地核验与规划核实。对存在违法建设行为须依法处罚的，按照行政处罚相关法律法规，移交执法部门依法予以处理，违法行为处理完毕后，方可重新申请土地核验与规划核实。

第三章 土地核验与规划核实内容

第九条 建设工程土地核验，主要核实土地出让合同约定或划拨决定书的履行情况，核实是否符合《建设用地规划许可证》及其附件、附图等材料的内容。

第十条 建设工程规划核实，主要核实是否符合《建设工程规划许可证》及其附件、附图等材料的内容，包括：

（一）建筑工程核实的内容：

1.总平面布局。主要核实建（构）筑物位置及尺寸、周边道路场地标高、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。

2.建筑单体。主要核实建筑高度、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。主要核实总建筑面积、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、非机动车位面积等主要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。主要核实规划条件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。主要核实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）市政管线工程核实的内容：

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) 市政交通工程核实的内容:

- 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) 市政园林工程核实的内容:

- 1.平面布局。核查建设用地红线、建设用地面积、建(构)筑位置、交通组织、绿化系统等是否按照规划许可内容进行建设。
- 2.配套工程。各建(构)筑层数、建筑高度、建筑风格、停车场等是否按照规划许可内容进行建设。
- 3.其他规划要求。

第四章 核实标准及处置

第十一条 建设工程规划核实应当执行国家标准和省、市有关规范及技术标准。

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;对最后一期进行规划核实时,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、机动车和非机动车位等规划指标。

第十二条 建设工程规划核实结果评定标准及处置原则如下:

(一) 计容建筑面积误差须在允许误差范围内。

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）之间部分为 2%；

（3）5000~10000 平方米（含 10000 平方米）之间部分为 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，在竣工规划核实时，轴线尺寸（建筑外墙尺寸）在与规划许可基本相符的前提下（不含粉刷层、外墙贴面及外挂、施工误差、测量误差等原因），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可予以通过规划核实，按实测建筑面积办理规划核实手续；

4.超过规划许可计容建筑面积，且超出误差允许范围的建设工程，尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，经依法处罚后，予以通过规划核实；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，受其影响的建筑能够满足日照、防火间距等要求的情况下，没收实物或者违法收入，可依法并处罚金后，予以通过规划核实。

（二）建筑高度的误差值在规定范围内，且须满足日照

分析要求。

1.建筑高度的允许误差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）之间部分为 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不得超过 0.5 米。

2.建筑高度误差小于或等于允许误差的，且满足日照分析要求的，可予通过规划核实。

3.建筑高度误差大于允许误差的，尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，经依法处罚后，予以通过规划核实；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，受其影响的建筑能够满足日照、防火间距等要求的情况下，没收实物或者违法收入，可依法并处罚金后，予以通过规划核实。

（三）建筑间距、退让距离须在允许误差以内（ ± 0.20 米），且同时满足以下条件：

1.实测建筑间距、退让距离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，且满足日照、防火间距要求的，可予通过规划核实。

2.实测建筑间距、退让距离不符合规划许可要求的，尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，经依法处罚后，予以通过规划核实；确实无法改正的，受其影响的

建筑能够满足日照、防火间距等要求的情况下，按程序依法处理后，可予通过规划核实。

（四）建筑物层数应与规划许可证一致。实测层数与规划审批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，经依法处罚后，予以通过规划核实；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，受其影响的建筑能够满足日照、防火间距等要求的情况下，没收实物或违法收入，可依法并处罚金后，予以通过规划核实。

因为政策变化、城市规划调整等原因减少层数，在不改变建筑工程使用功能、不影响规划实施的情况下，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、机动车位数量、非机动车位面积等主要经济技术指标应符合规划许可内容和要求。

（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》及其附件、附图内容要求，如有调整的，经自然资源主管部门审核符合相关规定要求，公开公示无异议后，可予通过规划核实；经自然资源主管部门审核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（构）筑物的外立面核实标准：

1.建筑物的外立面形态、色彩等与规划许可的建设工程设计方案一致的，可予通过规划核实；

2.建筑物外立面形态、色彩等发生改变，但主体色调、建筑风格未改变，对空间环境和城市景观及建筑风貌等影响较小的，可予通过规划核实；

3.建筑物外立面形态、色彩等发生较大改变，对城市景观及建筑风貌有较大影响的，经认定为尚可采取措施消除对规划实施影响的，限期改正后，可予通过规划核实。

（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》及其附件、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，建设单位或者个人整改符合要求后，可予通过规划核实；

2.对无法采取改正措施，自然资源主管部门组织论证不影响国土空间规划实施、交通安全、管线安全等，且满足功能需要的，可予通过规划核实。

（九）建设工程用地范围核实标准：

1.用地范围符合出让合同、划拨决定书或建设用地规划许可要求，权属无争议，界址点符合省级工程建设项目“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土地核验手续。

2.建筑工程或交通工程的用地范围超出建设用地规划许可范围，且不影响周边其他用地规划的，报同级政府批准后

补办相关用地手续，并补缴超出部分土地出让金或划拨价款后，予以通过土地核验。

第十三条 涉及建设工程局部有合理、合规调整，不影响公共利益，且符合规划条件，属于下列情形之一的，予以通过规划核实。

（一）在不影响建筑整体立面效果、不涉及改变功能且公开公示无异议的前提下，建筑门窗移位、增减，建筑外轮廓尺寸局部调整，阳台造型局部调整；

（二）绿化、机动车出入口、停车位、内部道路等内容的调整；

（三）其他对规划无影响的合理调整。

第五章 附 则

第十四条 项目建设单位或者个人应当对其提供的材料真实性负责。建设单位或者个人以欺骗、隐瞒、贿赂等不正当手段取得《建设工程土地核验与规划核实合格意见单》的，自然资源主管部门应当予以撤销，基本程序参照撤销行政许可的程序执行；涉及违法行为的，移交相关部门依法追究相关责任人的法律责任。

第十五条 项目建设单位或者个人未取得规划许可或者未按规划许可内容进行建设的，由县级以上人民政府明确的执法部门责令停止建设，并进行处置。

第十六条 测绘单位应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

绘单位原因造成土地核验与规划核实结论错误，产生损害后果的，由测绘单位依法承担相应责任。

第十七条 市、县自然资源主管部门应通过江西省国土空间用途管制监管系统，将建设工程土地核验与规划核实结果汇交至省自然资源厅备案，实现项目审批数据共享、网上留痕、实时监管。

第十八条 自然资源主管部门负责管理建设工程土地核验与规划核实中本部门职责范围内的内容，涉及其他部门的内容由相关部门根据职责进行管理。

第十九条 各地开展《乡村建设规划许可证》的土地核验与规划核实，可参照本办法执行或另行制定实施细则。涉及农村村民在宅基地上建设自住房屋的，按照《江西省农村村民自建房管理办法》开展房屋核实。

第二十条 本办法自印发之日起实施，试行期两年，原《江西省建设工程竣工规划核实管理规定（试行）》（赣建规〔2011〕7号）文件废止。各地可进一步结合实际，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. 建设工程土地核验与规划核实申请表
2. 建设工程土地核验与规划核实审批表
3. 建设工程土地核验与规划核实合格意见单

附件 1

建设工程土地核验与规划核实申请表（示例，供参考）

受理时间：

受理编号：

建设工程名称			
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（包括临时用地）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	☐ 建设工程土地核验与规划核实申请表		
	☐ 《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及附件、附图		
	☐ 土地权属证明材料（土地证、不动产权证等）		
	☐ 土地出让合同或划拨决定书		
	☐ 建设项目工程验线合格通知单		
	☐ 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		
	☐ 涉及违反土地、规划相关法律建设的，提交违法建设依法处理意见		
	☐ 其他相关材料		
报审须知	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。		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：（盖章） 年 月 日

附件 2

编号：_____

建设工程土地核验与规划核实审批表

（房屋建筑类）

（示例，供参考）

建设单位：_____

工程名称：_____

工程地址：_____

xx 自然资源局

土地核验内容							
用地面积（M²）		约定总用地面积		约定建筑用地面积			
		实际总用地面积		实际建筑用地面积			
约定土地用途				实际土地用途			
合同其他条款							
规划核实内容							
项目技术指标核实情况	类型		规划条件技术指标	规划许可技术指标	规划核实技术指标	备注	
	容积率						
	建筑密度（%）						
	绿地率（%）						
	交通规划要求	机动车停车位					
		非机动车停车位					
		机动车出入口					
		其他					
	详细规划及城市设计要求	建筑高度					
		建筑层数					
		空间退让关系	退线空间				
			建筑退线				
			建筑间距				
			地下空间要求				
		建筑立面					
	空间关系						

	建筑面积 M ²	计容面积	地上					
			地下					
		不计容面积	地上					
			地下					
		总建筑面积						
建（构） 筑物		批准规模			竣工规模			差额
		规划用途	层数	建筑面积	实际用途	层数	建筑面积	
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	
	许可	总面积： M ² 计容面积： M ²	许可	总面积： M ² 计容面积： M ²	许可	总面积： M ² 计容面积： M ²		
	核	总面积： M ² 计容面积： M ²	核实	总面积： M ² 计容面积： M ²	核	总面积： M ² 计容面积： M ²		
	实	总面积： M ² 计容面积： M ²			实	总面积： M ² 计容面积： M ²		
其他事项								

土地 核 验 与 规 划 核 实 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	经办人签字： 年 月 日	审核人签字： 年 月 日
审 批 意 见	分管领导签字： 年 月 日	主要领导签字： 年 月 日
附 注		

编号：_____

建设工程土地核验与规划核实审批表

（市政交通类）

（示例，供参考）

建设单位：_____

工程名称：_____

工程地址：_____

道路等级：_____

xx 自然资源局

土地核验内容						
用地面积(M ²)		约定总用地面积		约定建筑用地面积		
		实际总用地面积		实际建筑用地面积		
约定土地用途				实际土地用途		
合同其他条款						
规划核实内容						
类型			规划条件技术指标	规划许可技术指标	规划核实技术指标	备注
1	规划道路标准断面	红线宽度				
		横断面形式				
		车道数				
		绿化带				
		规划标高				
		其它要求				
2	生态环境要求					
3	管线					
4	智慧道路					
5	道路景观	街道家具及附属设施				
		道路绿化				
		视距				
6	横向交通					
7	公共交通设施					
8	慢行系统					
9	其他					
10	附件					
11	备注					

土地 地 核 验 与 规 划 核 实 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：_____； 附件：_____； 核实情况说明：_____ _____	
审 核 意 见	经办人签字： 年 月 日	审核人签字： 年 月 日
审 批 意 见	分管领导签字： 年 月 日	主要领导签字： 年 月 日
附 注		

编号：_____

建设工程土地核验与规划核实审批表

（市政园林类）

（示例，供参考）

建设单位：_____

工程名称：_____

工程地址：_____

xx 自然资源局

土地核验内容							
用地面积 (M²)		约定总用地面积			约定建筑用地面积		
		实际总用地面积			实际建筑用地面积		
约定土地用途					实际土地用途		
合同其他条款							
规划核实内容							
类型			规划条件技术指标	规划许可技术指标	规划核实技术指标	备注	
1	容积率						
2	建筑密度（%）						
3	绿地率（%）						
4		交通组织	禁止机动车开口（含消防应急出入口）道路				
			其它要求				
5	市政规划要求	机动车停车位					
6		充电车位					
7		非机动车停车位					
8		绿道网络					
		市政廊道	轨道控制				
			高压电力线廊道控制				
地下综合管廊							
9		其它要求					
10							
11			其它市政配套设施				

12	生态环境要求					
13	人防工程					
14	公共管理与公共服务设施					
15	公园设计 要求	竖向设计				
		建筑设计				
		建筑退让				
		公共空间				
		水系设计				
16		照明设计				
17		无障碍设计				
18		标识标牌设计				
19		其他要求				
20	其 他					
21	附 件					
22	备 注					

土地 核 验 与 规 划 核 实 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： _____； 附件： _____； 核实情况说明： _____ _____	
审 核 意 见	经办人签字： 年 月 日	审核人签字： 年 月 日
审 批 意 见	分管领导签字： 年 月 日	主要领导签字： 年 月 日
附 注		

附件 3

建设工程土地核验与规划核实合格意见单

xx 自然资源局

建设工程土地核验与规划核实

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《江西省城乡规划条例》第五十八条及国家、省有关规定，经核实，本建设工程土地核验与规划核实合格，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自然资源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。	

