根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规有关规定，现对十三师新星市建设工程验线和规划核验管理办法（试行）进行公示，欢迎广大职工群众提出意见和建议。

起草单位：第十三师新星市自然资源和规划局

适用范围：第十三师

公示时间：2024年7月22日-2024年7月30日（七个工作日）

公示方式：第十三师政府门户网站

意见反馈：十三师自然资源和规划局业务0902-2565549

附件：十三师新星市建设工程验线和规划核验管理办法（试行）

十三师新星市建设工程验线和规划核验

管理办法（试行）

第一章 总则

**第一条** 为了规范十三师新星市建设项目验线和规划核验管理，依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《新疆维吾尔自治区实施<城乡规划法>办法》、《兵团建设用地规划许可和建设工程规划许可管理办法》（试行）等相关规定，结合十三师新星市实际，制定本办法。

**第二条** 十三师新星市范围内取得建设工程规划许可的建设项目进行验线和规划核验适用本办法。

**第三条** 十三师新星市自然资源和规划局委托十三师新星市自然资源和规划服务中心负责本行政区域范围内建设工程验线和规划核验工作。必须两人以上现场核实核验并全过程记录；核实内容应符合国土空间用途管制监管的相关规定和要求；核实结果进行公开并接受社会监督，纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

第二章 建设工程验线

**第四条** 建设单位或者个人在取得《建设工程规划许可证》后，在建设工程施工前（市政道路工程在路面层施工前），应委托具有相应测绘资质的单位进行测绘放线工作。

**第五条** 建设单位或者个人持测绘单位按照规划许可内容出具的《建设工程规划放线测量技术报告》和《规划验线申请表》，在放线完成后，向十三师新星市自然资源和规划服务中心提出规划验线申请。

**第六条** 十三师新星市自然资源和规划服务中心应当自收到申请之日起三个工作日内含园区（红星一场、红星二场、红星四场、黄田农场、火箭农场和柳树泉农场）、五个工作日内含园区（红山农场、淖毛湖农场），到现场进行验线。对符合规划许可内容的，出具《建设项目工程验线（初验）合格通知单》，对不符合规划许可内容的，出具建设工程整改告知单，责令建设单位或者个人限期整改。

**第七条** 建设单位或者个人应当在建筑工程施工至基础±0.00后、市政道路工程在路面层施工完成后，持测绘单位出具的《建设工程规划基础测量技术报告》或《建设工程规划验线测量技术报告》向十三师新星市自然资源和规划服务中心申请复验。

**第八条** 十三师新星市自然资源和规划服务中心应当自收到申请之日起三个工作日内含园区（红星一场、红星二场、红星四场、黄田农场、火箭农场和柳树泉农场）、五个工作日内含园区（红山农场、淖毛湖农场），根据规划许可的要求组织复验，对复验符合要求的，出具《建设项目工程验线（复验）合格通知单》；不符合要求须整改的，出具建设工程复验整改意见，责令建设单位或者个人限期整改。

**第九条** 建筑工程基础±0.00复验合格后，建设单位在项目主体封顶，外装饰材料进场后，提前3个工作日向十三师新星市自然资源和规划服务中心申请主体阶段楼层及建筑体型和规模、外装饰材料材质及色彩色号的核实。外装饰材料进场后，建设单位应向自然资源和规划服务中心提供外立面材质标本图片并盖章。

**第十条** 十三师新星市自然资源和规划服务中心应当自收到申请之日起三个工作日内含园区(红星一场、红星二场、红星四场、黄田农场、火箭农场和柳树泉农场）、五个工作日内含园区（红山农场、淖毛湖农场），根据规划许可的要求组织查验，对查检符合要求的，填写《建设工程规划查验表》。不符合要求须整改的，责令建设单位或者个人限期整改。

第三章 规划核实和土地核验

**第十一条** 建设工程规划核实和土地核验具备的条件：

（一）建设单位或者个人在建设工程主体工程完工，房屋内部布局施工完毕，室内地坪找平，外装修全部完成，外脚手架和施工围挡拆除完毕；

（二）规划绿地建设完毕、规划停车泊位已划定；

（三）相应配套设施及用地内部道路已建设完成；

（四）用地红线内应拆除的建筑物及临时设施已拆除后；

（五）现场可能遇到影响的特殊情况，建设单位即予配合解决；

（六）建设工程规划核实和土地核验规定的其他要求。

**第十二条** 建设单位或个人申请办理土地核验和规划核实时。应当提交以下申报资料：

（一）《建设工程规划核实和土地核验申请表》；

（二）营业执照、申请单位法人委托书及委托代理人身份证复印件；

（三）依法审定的规划条件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、总平面图、单体报建图；

（四）国有建设用地使用权土地出让合同（划拨决定书）、不动产权证；

（五）验线图及规划核实测量成果；

（六）网上公示或现场悬挂规划批后公布牌及建筑单体的实景照片；

（七）竣工测量建设用地及建筑单体矢量数据；

（八）提供建设单位委托有资质的第三方出具的《房产测绘》报告；

（九）用途管制规定的其他内容。

**第十三条** 建设工程规划核实和土地核验竣工测量成果应当包括下列内容：

（一）竣工测量成果报告；竣工对比图（用地复核图、建筑对比图、车位对比图、绿地对比图）；竣工图（现状测量图、管线测量图）等；

（二）在相应竣工图件中应标明，建筑平面位置、面积、间距，绿化、停车泊位、出入口、配套设施及周边道路情况，建筑退让用地红线及各类控制线距离等；

（三）建筑面积、建筑基底面积、建筑间距、建筑物层数、建筑高度及室内外地面标高；

（四）数据对比分析应以表格形式在图中左下角表述。

**第十四条** 市政工程竣工测量成果应当包括下列内容：

（一）地面道路工程：道路红线、道路中心线、道路纵横断面、道路交叉口、道路绿化面积、主要控制点坐标、车站设置；

（二）高架道路工程：道路红线、线路走向、主要控制点坐标、上下匝道的设置、站点设置；

（三）市政管线工程：管线中心线位置、管线功能、敷设方式、指标（管径、孔数、压力或输变电等级等）、平面布置、纵横断面、坐标高程、与相邻现状管线的绝对关系。地下管线须在覆土前完成竣工测量工作。

**第十五条** 建设工程竣工测量成果应符合《工程测量标准》《城市测量规范》《新疆维吾尔自治区工程建设项目“多测合一”技术规程》等相关要求。

竣工测量成果有效期为6个月。逾期未申请建设工程规划核实和土地核验的，建设单位应当委托测量单位重新测量，并出具测量成果。

测量机构应当出具真实、准确的竣工测量成果，不得弄虚作假、隐瞒真实情况。因测量机构原因造成核实结论错误，产生损失和后果的，由测量机构承担相应法律责任。

**第十六条** 建设工程规划核实和土地核验主要内容：

（一）建设用地的性质、建筑使用性质、位置、界限、面积、容积率、建筑密度、绿地率（对应绿地的面积和范围）、建筑后退用地红线及各类控制线距离等；

（二）建（构）筑物的位置、间距、面积、高度、层数、立面造型、外装材料、色彩风格；

（三）保障性住房建设和各类公共服务设施配建要求；

（四）避难场所、疏散通道、消防通道、停车场、停车位、交通出入口、市政公用设施，用地内道路、公共绿地、公用设施设备、社区和物业用房等配套设施建设和环境建设；

（五）用途管制规定的其他内容。

**第十七条** 市政工程规划核实和土地核验的主要内容：

(一)地面道路工程：用地的位置、界限、面积、道路宽度、等级、道路中心线、交叉口与横断面设计、主要控制点高程、道路绿地率、附属设施、站点设置等；

(二)高架道路工程：用地的位置、界限、面积，与周边、地面道路的协调，线路走向、控制点坐标、净高、上下匝道的设置、站点设置等；

(三)市政管线工程：管线性质、中心线位置、平面布置、竖向面置、断面、走向、坐标、标高、架埋方式、架设高度或者埋置深度、管径、管线间水平垂直距离及交叉点处理、管线敷设与行道树、绿化、市容景观的关系等；

（四）用途管制规定的其他内容。

**第十八条** 建设工程规划核实和土地核验应当自受理申请之日起15个工作日内作出决定。符合核实核验条件的，予以核发《规划核实和土地核验合格意见单》；申请材料不齐全的，出具《补正通知书》一次性告知申请人需要补正的全部内容；不符合规划核实和土地核验条件的，出具《不予行政确认决定书》责令限期改正，涉及违法行为的移交执法部门进行查处，待整改后，可重新申请规划核实和土地核验。

**第十九条** 不违反详细规划，建设单位提出申请变更规划许可条件，行政主管部门准予变更的，按照变更后的规划许可条件予以核实核验；未经行政主管部门许可擅自变更规划许可条件的，移交执法部门依法予以查处。不影响规划实施的，准予办理变更规划许可手续，按照变更后的规划许可条件予以核实核验。

**第二十条** 建设单位申请分期办理规划核实和土地核验的，原则以建设工程规划许可证对应的用地范围为单元，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规划核实；符合分期验收条件的，各类管线、避难场所、消防通道、车辆停放、内部道路、绿化、公用设施设备等配套建设和环境建设应当满足功能使用需要。居住小区配套幼儿园、消防和公共服务设施应与首期建设同步验收、同步交付使用。

**第二十一条** 符合《兵团建设工程规划许可豁免清单》的建设工程，按照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规要求进行建设，并且符合国土空间规划和相关规范、标准、强制性条款的，无需办理建设工程规划核实和土地核验手续。

**第二十二条** 建设工程有下列情形之一的不予办理规划核实和土地核验：

（一）建设用地的性质、位置、界限、面积、容积率、建筑密度、建筑后退用地红线及各类控制线距离等，建（构）筑物的位置、间距、面积、高度、层数、立面造型、外装材料、色彩风格等违反规划条件、规划许可及附图、附件的；

（二）保障性住房建设和各类公共服务设施配建违反规划条件建设的；

（三）各类管线、避难场所、疏散通道、消防通道、停车场、停车泊位、交通出入口、市政公用设施和公共服务设施，小区道路、绿地、社区和物业用房等配套设施建设和环境建设未达到规划要求的；

（四）建设用地和代征用地范围内应当拆除的建筑物、构筑物、设施设备和临时建筑未拆除的；

（五）绿化工程未在工程设计或者规定的期限内完成的；

（六）地面道路工程、高架道路工程、市政管线工程违反规划许可条件及附图、附件的；

（七）违反法律法规、国土空间规划或相关规范、标准、强制性条款的。

**第二十三条** 建设工程未取得《建设工程规划核实和土地核验合格意见单》，建设单位不得组织竣工验收，建设工程竣工验收备案机关不得办理竣工验收备案，不动产登记机构不予初始登记。

**第二十四条** 总建筑面积的合理误差范围按以下规定累进计算：

（一）总建筑面积1000平方米以内（含1000平方米） 部分，合理误差为＜5％；

（二）总建筑面积在1000～5000平方米（含5000平方米）之间部分，合理误差＜3％；

（三）总建筑面积在5000～10000平方米（含10000平方米）之间部分，合理误差为＜2％；

（四）总建筑面积在10000平方米以上部分，其合理误差为＜1％；

非计容建筑面积超出规划许可面积，因外墙保温或饰面厚度等原因造成的，且属于合理误差范围之内的，予以办理规划核实和土地核验。

计容建筑面积超出合理误差范围，未严重影响规划实施的，超出部分建筑面积按竣工时的市场评估楼面地价加倍补交土地出让金，由财税部门按规定收缴。自然资源和规划主管部门依据补交土地出让金的证明文件，按程序办理变更规划许可手续后，予以办理规划核实和土地核验手续。

总建筑面积超出合理误差范围，且严重影响规划实施，属于无法采取改正措施消除影响的，不予以通过核实核验。

**第二十五条** 建筑间距及退界尺寸的合理误差，按以下规定执行：

（一）建筑间距以及建筑退界尺寸误差≤30厘米，满足消防间距、日照间距及其他邻避退让等最小值的，予以办理规划核实和土地核验手续。

（二）建筑间距误差≥50厘米或建筑退界尺寸≥30厘米，满足消防间距、日照间距及其他邻避退让等最小值，且未对规划实施造成影响的，经自然资源和规划行政主管部门依规审查同意后，予以办理规划核实和土地核验手续。

（三）建筑间距误差≥50厘米或建筑退界尺寸≥30厘米，不满足消防间距、日照间距及其他邻避退让等最小值，且严重影响规划实施，属于无法采取改正措施消除影响的，不予以通过核实核验。

**第二十六条** 建筑高度误差是指建设工程竣工实测建筑高度超出建设工程规划许可建筑高度的数值。建筑高度的合理误差按以下规定累进计算：

（一）20米以内（含20米）部分为1%；

（二）20～100米（含100米）之间部分为0.5%；

（三）100米以上部分为0.25%；

建筑高度超过规划许可条件，属于合理误差范围内的，依规办理相关手续；建筑高度超过规划许可条件，不属于合理误差范围内的，如需必要应组织专家进行技术论证，满足民航净空限高要求、建筑日照标准、消防设计等规范，予以办理规划核实和土地核验手续。

建筑高度超过规划许可条件，不能满足民航净空限高要求、严重影响周边建筑日照标准、消防设计等规范，属于无法采取改正措施消除影响的，不予以通过核实核验。

第四章 中介服务单位登记

**第二十七条** 每年1次登记，十三师新星市自然资源和规划服务中心通过发布公告，有意向在十三师范围内从事建设工程验线和规划核验的中介单位报送信息进行登记，并在师自然资源和规划局门户网站公布，接受监督。

**第二十八条** 中介服务单位需具备以下条件：

（一）具有独立法人资格。

（二）经过注册，具备工程测量（控制测量、地形测量、规划测量、建筑工程测量）、不动产测绘（地籍测绘、房产测绘）相关资质和工作业绩。

（三）满足工作所需的测绘仪器、办公设备和具有一定相关工作经验的技术人员不少于3人，须提供常驻人员劳动合同和社保缴纳证明材料。

（四）有完备的技术和质量管理制度。

（五）具有良好的从业经历，无违法违规现象发生。

**第二十九条** 师自然资源和规划服务中心按照优中选优的原则，从登记名单中选取建设工程验线和规划核验服务中介机构。

**第三十条** 委托内容

1. 建设工程规划初验并出具验线报告；
2. 建设工程施工至±0后，规划复验并出具验线报告；
3. 建设工程在项目主体封顶，外装饰材料进场后，主体阶段楼层及建筑体型和规模、外装饰材料材质及色彩色号核实并出具核验报告；
4. 用地界限图、建筑红线图、国土空间规划符合性示意图等规划图件制作，规划设计条件出具，建（构）筑物单体、用地范围等坐标制作；
5. 对建设单位或个人申请办理土地核验和规划核实提交的申报资料及图纸进行复核并出具报告；
6. 单个项目建设工程放线单位和验线单位不得是同一单位，为保证监管的连贯性，原则上单个项目批前、批中和批后监管（初验、正负零核验、主体封顶后核验、规划核实和土地核验）核验为同一单位。

（六）测绘服务中介机构不得选择性接受委托或转包、分包委托项目；

（七）被委托中介机构按约定时限提交成果资料并验收合格的，按标准费用支付；无故超过约定时限提交成果资料或经补正通过验收的项目，按标准费用的90%支付。

**第三十一条** 费用标准

（一）山南含工业园区（红星一场、红星二场、红星四场、黄田农场、火箭农场、柳树泉农场）单次验线10栋以内（包含10栋），一栋建筑物核验报价5900元（初验1100元，正负零核验500元，主体封顶后核验500元，规划核实和土地核验3800元）；单次验线10栋以上20栋以下（包含20栋），一栋建筑物核验报价5500元（初验1000元，正负零核验400元，主体封顶后核验400元，规划核实和土地核验3700元）；单次验线20栋以上，一栋建筑物核验报价5100元（初验900元，正负零核验300元，主体封顶后核验300元，规划核实和土地核验3600元）。

（二）山北含工业园区（红山农场和淖毛湖农场）单次验线10栋以内（包含10栋），一栋建筑物核验报价7000元（初验1400元，正负零核验800元，主体封顶后核验800元，规划核实和土地核验4000元）；单次验线10栋以上20栋以下（包含20栋），一栋建筑物核验报价6600元（初验1300元，正负零核验700元，主体封顶后核验700元，规划核实和土地核验3900元）；单次验线20栋以上，一栋建筑物核验报价6200元（初验1200元，正负零核验600元，主体封顶后核验600元，规划核实和土地核验3800元）。

**第三十二条** 实行对登记服务中介机构考核制度。由十三师新星市自然资源和规划服务中心对中介服务机构进行日常考核和年度考核。考核内容主要包括完成委托项目的效率、质量、中介人员从业素质等。

1、无故超时限提交成果资料的3天以内的每次扣5分，3天到5天的每次扣10分，超过5天的取消当年服务资格及次年登记资格。

2、不接受委托或解除项目委托的每次扣10分。

3、出现重大错误或及转包、分包的每次扣20分。

4、中介服务机构在承担日常业务中累计扣分达到20分的，取消当年服务资格及次年登记资格。

**第三十三条** 测绘服务中介机构对所提交的成果质量负全部责任。因成果质量给国家及土地权利人造成利益损害的，应依法赔偿。

**第三十四条** 本办法自印发之日起实施，试行期两年。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。国家、兵团出台相关法律法规另有规定的，按照新规定执行。

附件1：关于xxx项目建设工程初验的申请

附件2：十三师自然资源和规划局建设工程（建筑）初线申请表

附件3：建设项目工程验线（初验）确认合格通知单

附件4：关于xxx项目建设工程复验的申请

附件5：建设项目工程验线（复验）确认合格通知单

附件6：关于xxx项目建设工程主体阶段楼层及建筑体型和规模、外装饰材料材质及色彩色号核实申请

附件7：建设工程规划查验确认表

附件8：建设工程规划核实和土地核验申请表

附件9：建设工程规划核实和土地核验合格意见单

附件1

关于xxx项目建设工程初验的申请

现有位于xxx项目，已于xxx时间取得《建设工程规划许可证》（建字第xxx号）并与xxx时间完成规划建筑放线，现申请xxx规划初验。

特此申请！

建设单位(盖章)

时间

附件2

十三师自然资源和规划局建设工程（建筑）初验申请表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请单位 | |  | | | |
| 法定代表人 | |  | | 信用代码 |  |
| 委托代理人 | |  | | 联系电话 |  |
| 项目名称 | |  | | | |
| 许可证号 | |  | | | |
| 建设地点 | |  | | | |
| 验线类型 | | □首次 □ 第 次 | | | |
| 本次申请验线内容 | 楼 号 | | 工 程 进 度 | | |
|  | | 已符合测量踏勘要求 | | |
| 承 诺 | 1、我单位（个人）已阅知有关备注说明，并承诺对申报资料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。  2、建设工程经验线合格后方可继续施工。  (签 章） 年 月 日 | | | | |

附件3

编号：

# 建设项目工程验线（初验）确认合格通知单

（ 《建设工程规划许可证》编号 ）

## **：**

你单位拟建于 的 工程，共 栋建筑，经自然资源和规划主管部门现场验线确认，符合规划审批验线条件，请按核发的《建设工程规划许可证》和批复的设计方案要求，进行项目建设。

附图：建设项目工程验线（初验）图

第\*\*师\*\*市自然资源和规划局（盖章）

年 月 日

附件4

关于xxx项目建设工程复验的申请

现有位于xxx项目，已于施工至基础±0，现申请规划复验。

特此申请！

建设单位(盖章)

时间

附件5

编号：

# 建设项目工程验线（复验）确认合格通知单

（《建设工程规划许可证》编号 ）

## ：

你单位拟建于 的 工程，共 栋建筑，施工至基础±0.00 后，经委托的测绘单位进行了现场验线，并提交了验线技术报告，经核验确认，验线内容符合规划要求，特发此验线（复验）合格通知。

\*\*师\*\*市自然资源和规划局（盖章）

年 月 日

附件6

关于xxx项目建设工程主体阶段楼层

及建筑体型和规模、外装饰

材料材质及色彩色号核实申请

现有位于xxx项目，主体封顶，外装饰材料已进场，现申请规划验收。

特此申请！

建设单位(盖章)

时间

附件7

**建设工程规划查验确认表**

xx 自然查字第 号

\*\*师\*\*市自然资源和规划局（盖章）

建设工程规划查验表

\*\*自然查字第 号

：

你单位报建的 工程 ，经审查同意在 (新、改、扩)建。请你单位必须严格按批准规划要求组织施工，分阶段向我局申请查验。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **查验阶段** | **查验记录情况** | **现场人员签字** | |
| **初验** |  | 自然资源和规划局 | 年 月 日 |
| 建设单位 | 年 月 日 |
| **正负零核验** |  | 自然资源和规划局 | 年 月 日 |
| 建设单位 | 年 月 日 |
| **外立面装饰装修阶段**（建设单位向自然资源和规划部门提供外立面材质标本图片并盖章） |  | 自然资源和规划局 | 年 月 日 |
| 建设单位 | 年 月 日 |
| **竣工前查验意见** | 年 月 日 | | |

附件8

**建设工程规划核实和土地核验申请表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **单位信息** | | | |
| 建设单位（个人） |  | 统一社会信用代码 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 通讯地址 |  | | |
| **项目概况** | | | |
| 项目代码 |  | 项目名称 |  |
| 土地取得方式 | □划拨 □出让 □其他 | 工程类型 | □建筑工程 □管线工程  □交通工程 □其他工程 |
| 投资类型 | □社会投资类 □政府投资类 | 项目类型 | □市政项目 □一般项目  □中小型项目 |
| 用地位置 |  | | |
| **土地核验情况** | | | |
| 土地核验日期 |  | 验收用地面积 |  |
| 出让金（划拨价款）缴纳金额 |  | 出让金（划拨价款）缴纳时间 |  |
| 已缴纳违约金金额 |  | 补缴出让金金额 |  |
| 审批土地用途 |  | 验收土地用途 |  |
| **指标核实情况** | | | |
| 开工日期 |  | 竣工日期 |  |
| 竣工建设规模 |  | | |
| 建筑面积 | 总面积 | 地上 | 地下 |
| 审批 |  |  |  |
| 验收 |  |  |  |
| 固定资产投资金额 |  | | |
| 单位用地投资强度 |  | | |
| 配套公建及其他要求 |  | | |
| 违建处罚情况 |  | | |
| 合同（或划拨决定书）其他条款履约情况 |  | | |
| 申请单位（人）承诺：  一、本单位（人）对本申请表以及所告知的事项均已知悉并理解。  二、本申请人及附送的材料均真实、有效，如隐瞒有关情况或提供虚假材料，由本单位（人）承担相应的法律责任。  三 、此表不得随意涂改。 | | | |
| 申请单位（人）签章  法定代表人：  年 月 日 | | 测绘单位（法人）签章  年 月 日 | |

附件9

# 建设工程规划核实和土地核验合格意见单

## \*师\*市自然资源和规划局

|  |  |
| --- | --- |
| 建设单位（个人）  期：  日  核发机关：  依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条和《新疆维吾尔自治区实施〈城乡规划法〉办法》第四十八条及国家、新疆生产建设兵团有关规定，经核实，本建设工程规划核实和土地核验合格，颁发此单。  规核字第 号  建设工程规划核实和土地核验  合格意见单 |  |
| 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和规划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。 | |