

# 岳阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

岳工改办发〔2021〕3号

## 关于印发《进一步优化工程规划和土地分期 核实核验的工作方案（试行）》的通知

市工改领导小组成员单位，各县市区工改办：

为持续优化和改善我市营商环境，深化行政审批制度改革，根据省、市有关工程建设项目审批制度改革的文件精神和相关要求，现将《进一步优化工程规划和土地分期核实核验的工作方案（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

特此通知。

附件：关于进一步优化工程规划和土地分期核实核验的工作方案（试行）

岳阳市工程建设项目审批制度改革工作

领导小组办公室

2021年4月1日



# 关于进一步优化工程规划和土地分期 核实核验的工作方案（试行）

为进一步优化我市营商环境，深化行政审批制度改革，根据省、市有关工程建设项目审批制度改革的文件精神、相关要求，结合我市当前工作运行实际情况，制定本方案。

## 一、一般原则

**（一）适用范围。**城市、镇规划区内核发《建设工程规划许可证》的房屋建筑类（含工业类项目）、市政基础设施类工程建设项目。

**（二）办理依据。**《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条；《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第三十七条；《优化营商环境条例》第七条；《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）。

**（三）办理时限。**8个工作日。

**（四）办理方式。**建设单位通过“湖南省工程建设项目审批管理系统”网上申请，网上办理，信息共享。

**（五）办理条件。**

- 1、已完成《建设工程规划许可证》及其附图、附件的建设内容；
- 2、已履行土地出让合同或划拨决定书的相关条款；
- 3、已拆除规定拆除的建筑物、构筑物 and 临时建筑及设施；

- 4、已清理完毕施工场地（包括临时借用红线外的部分）；
- 5、已按规定恢复破坏的市政公共设施；
- 6、有违法建设的，违法建设已接受处理并结案；
- 7、已公示规划实施情况；
- 8、所需资料齐备并符合要求。

**在符合以上条件后同时提交下列资料：**

- 1、涵盖规划竣工和土地核验等多专业的“多测合一”报告；
- 2、相对应的《建设工程规划许可证》。

**（六）核实核验内容。**

- 1、建设用地：用地红线范围、建设规模、建筑使用功能。
- 2、总平面布局：建筑退让距离、建筑间距、建筑位置及平面尺寸、建筑高度等。
- 3、经济技术指标：规划用地面积、总建筑面积、计容建筑面积、建设密度、容积率、建筑高度等以及规划条件中有特别说明的指标等。
- 4、配建公共服务设施：商业服务设施、保障性住房、社区工作服务用房、物业管理用房、居家养老服务用房、社区卫生服务站、幼儿园及学校、体育设施、供电设施、公共厕所、垃圾收集站（屋）等设施的布设位置及建筑面积。
- 5、建筑形象：立面风格、阳台形式、建筑色彩、外立面材质、屋顶形式等。
- 6、交通组织及停车配建：停车配建（非机动车、机动车停

车位的位置及个数)、公共通道、地下空间交通组织以及规划条件确定的道路交通要求等。

7、用地范围内应拆除的建筑物、构筑物或者其他设施拆除情况。

8、违法建设处理情况。

9、城乡规划法律法规、技术规定等要求的其他事项。

10、行政事业性收费缴清情况。

11、土地出让合同或划拨决定书：土地使用权人、土地价款、开工竣工时间、其他事项及特定条款是否符合土地出让合同或划拨决定书的条款。

## 二、分期核实核验

1、规划批准可以分期建设且单独核发建设工程规划许可证，但土地出让合同或划拨决定书没有明确分块指标的项目，在严格按照规划许可及经批准的规划方案图件要求完成相应的建设，履行了土地出让合同或划拨决定书的相关规定和要求，允许分期进行规划核实和土地核验。

2、对本办法实施日之前规划已批准分期建设且单独核发建设工程规划许可证，但土地出让合同或划拨决定书没有明确分块指标的项目，公共服务、基础配套建设和人防工程主体必须全部纳入首期检查核验范围。

3、对本办法实施日之前规划没有批准分期建设，土地出让合同或划拨决定书也没有明确分块指标的项目，原则上应按照

出让合同或划拨决定书和《建设工程规划许可证》进行规划核实和土地核验。确需分期办理规划核实和土地核验的，在满足下列条件、经市资规局审查同意后，允许进行规划核实和土地核验，但总数一般不得超过两期：

3.1 分期地块须相对独立，建设工程范围、功能、消防安全的道路、出口、水源、设备、设施配套、公建（含学校、幼儿园及其他）可自成系统，且首期建设规模原则上不得低于50000平方米。

3.2 公共服务、基础配套建设和人防工程主体必须全部纳入首期检查核验范围。

3.3 独栋建筑物（包含连体建筑）不得分期办理首期的规划核实和土地核验。

4、有下列情形之一的，不得实施分期验收。

4.1 未按照土地出让合同或划拨决定书约定的开工、竣工时间完成项目建设，且按时缴清宗地的土地价款；

4.2 未按规划许可及经批准的规划方案图件完成建设；

4.3 申请验收的首期建筑物范围内有违法违规建设的。

4.4 未按承诺时间兑现承诺事项的。

4.5 有不良记录或失信记录的。

5、经分期核实核验的可以作竣工验收备案和不动产登记发证的依据。

### 三、分期办理程序

1、分期办理规划核实和土地核验的建设工程由建设单位提交书面申请，制作详尽分期方案及附图，含项目分期范围线，标明道路、消防车道、市政道路进出口、地下室出入口、配套及公建位置等。

2、经自然资源和规划部门认定符合技术规范要求的建设工程，经现场公示无异议后办理规划条件核实手续。

#### 四、其他原则

1、**鼓励支持产业、工业类项目建设。**在取得当地园区管委会同意意见的前提下，按照“功能独立、确保安全”的原则，可以分期办理规划核实和土地核验，总数一般不得超过两期。

1.1 允许部分建设体量大、建设周期长的产业、工业类项目，申请延期土地出让合同约定的开工、竣工时间。

1.2 允许独栋建筑物（包含连体建筑）办理规划核实和土地核验，但申请办理规模应不低于总建筑面积的 30%。

1.3 因生产工艺、流程原因，擅自改变了规划审批内容的违法行为，在自然资源和规划部门已处罚并结案的，可对项目进行规划核实和土地核验。

1.4 允许在申请办理规划核实和土地核验时，完善、补充在立项、用地、规划、施工等阶段办理相关审批手续时的承诺事项。

2、**加强新建项目的土地出让合同、总图及方案审批管理。**自本方案实施后，市资规部门要加强土地分期建设的管理，对土地面积较大、功能相对独立的，要在土地供应前合理确定规划方

案，明确分期建设指标和地块。

**3、线性工程规划核实和土地核验参照产业、工业类项目执行。**

## **五、附则**

1、建设单位或个人应当对其提供材料的真实性负责。建设单位或个人以欺骗、贿赂等不正当手段取得《建设工程竣工验收规划条件核实证明》的，自然资源和规划部门应当予以撤销，并将其纳入我市社会信用体系黑名单实行部门联合惩戒；涉及违法行为的，将移送司法部门追究相关责任人的法律责任。

2、本方案自发布之日起施行，试行期一年。本方案最终解释权归岳阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室和岳阳市自然资源和规划局。

