枣自资规字〔2021〕71号

枣庄市自然资源和规划局

关于印发《枣庄市建设工程竣工规划和土地核验管理办法（试行）》的

通知

各区（市）自然资源局、枣庄高新区国土住建社会事业局、局属事业单位、机关各科室：

 《枣庄市建设工程竣工规划和土地核验管理办法（试行）》经2021年第5次局长办公会审议通过，现予印发，请认真贯彻执行。

 特此通知。

枣庄市自然资源和规划局

 2021年6月30日

枣庄市建设工程竣工规划和土地核验管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步优化我市营商环境，提高工程建设项目审批效率和便利化程度，落实《关于印发枣庄市优化营商环境创新突破行动落实方案的通知》（枣政发[2021]6 号） “多验合一”“多测合一”文件精神，对建设工程竣工规划核实和建设用地检查核验实行联合验收，并与不动产登记实现信息共享，制定本办法。

第二条 本办法适用于薛城区、高新区（不包含工业、仓储项目）以及已实现规划权委托下放的市中区、峄城区、山亭区、台儿庄区的建设工程项目的竣工规划核实和建设用地检查核验。高新区的工业、仓储项目由枣庄高新区管委会参照本办法办理。

第三条 本办法所称建设工程竣工规划和土地核验是指合并《中华人民共和国城乡规划法》《国务院关于促进节约集约用地的通知》所规定的建设工程竣工规划核实和建设项目竣工土地检查核验（简称规划核实、土地核验，下同），两事项合并后名称为：建设工程竣工规划和土地核验。

第四条 建设工程竣工规划和土地核验按照“一窗受理、并联审批、集成服务、信息共享、限时办结”的原则，由规划、土地等有关科室单位联合对工程项目进行资料核验、实体验收,并限时出具最终验收结论。

第五条 市局政策法规和行政许可科负责研究联合验收的工作机制。

测绘地理信息管理科负责有关“多测合一”制度的制定和全流程测绘事项整合工作。

市城乡规划事业发展中心负责建设工程竣工规划核实工作。

市自然资源事业发展中心负责建设项目竣工土地检查核验工作。

第六条 申请建设工程竣工规划和土地核验应符合以下条件：

（一）已按《建设工程规划许可证》及其附图、附件的内容建设竣工；规定拆除的建筑物、构筑物和临时建筑及设施均已拆除，施工场地（包括临时借用红线外的部分）清理完毕，破坏的市政公共设施已按规定恢复。

（二）土地出让合同约定或划拨决定书规定的内容已完成；完成建设用地信息公示和开竣工申报。

第七条 建设工程竣工后，建设单位或个人应当委托具有相应资质的测绘单位（测绘单位可自愿从“多测合一”测绘中介服务机构名录库中选取），开展用地边界复核测量、规划核实测量、房产测绘等。

第八条 建设工程竣工规划和土地核验内容：

 （一）土地核验：主要核实总用地面积、建设用地面积、用地边界是否超出用地红线，是否改变用地性质等；

 （二）规划平面布局核实：核实容积率、建筑密度、绿地率（以绿化工程竣工验收合格证为准）、建筑面积、建筑间距、建筑退让、室外地面标高等主要技术指标和配套公共服务设施、市政公用设施是否符合规划要求；

 （三）建筑单体核实：核实各建筑工程的使用功能、平面位置、面积、建筑层数及层高、±00标高、建筑高度、建筑风格、色彩、亮化等是否符合规划要求；

（四）市政交通管线工程核实：核实工程位置、长度、宽度、道路横断面等；

（五）出让合同约定（划拨决定书规定）条件核实：核实开竣工履约情况、开竣工申报情况、建设用地公示情况、变更用地性质和容积率完善用地手续情况、出让金（划拨价款）及滞纳金缴纳等情况；

（六）核实规划审批和出让合同（划拨决定书）中要求的其它事项。

第二章 申请材料及申报

第九条 对办理规划核实和土地核验原申报材料进行整合，整合后的申请材料如下：

（一）《建设工程竣工规划和土地核验申请表》（原件1份，加盖公章）。

（二）《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》及出让合同（划拨决定书）、土地出让价款交纳凭证（复印件1份，加盖公章）；开竣工申报书、建设用地现场公示照片、现场竣工照片（原件） 。

（三）竣工规划、土地及房产测绘成果；验线确认书（原件1份）。

 第十条 竣工测绘成果主要包括以下内容：

 （一）地籍和用地复核测绘成果

 1.土地竣工验收图；

 2.宗地图；

 3.宗地界址点成果表。

 （二）房产测绘成果

 1.房屋分层分户平面图；

 2.房屋分层分户面积和用途明细表。

 （三）规划核实测绘成果

 1.竣工总平面图：在竣工地形图的基础上反映建筑物竣工后的实际分布位置和高程等信息，所反映信息应与批准规划总平面图相对应；

 2.竣工建筑高度示意图、分层平面图（含地下空间功能分布、地下车位平面布置）；

 3.各类间距、面积测算，包括单栋建筑面积、主要经济技术指标与规划条件、规划许可指标比对图表。建筑物外观、小区景观照片等。

第十一条 按照工程建设项目审批制度改革要求，实行规划、土地、房产测绘等“多测合一”，测绘成果上传枣庄市工程建设项目审批管理系统（以下简称“工改系统”），建设单位和相关部门通过系统获取测绘成果。

第十二条 建设单位采取网上申报的，可以登陆山东政务服务网枣庄站(登陆网址： http://zzzwfw.sd.gov.cn/zz/public/index)，通过 “枣庄市工程建设项目网上办事大厅”注册并登入，进行资料上传和申报，实现资料共享。

第十三条 建设单位或个人采取线下申报的，可以到市政务服务大厅审批综合窗口提交申请，提供有关申报材料并填写《建设工程竣工规划和土地核验申请表 》，综合窗口统一受理、资料推送、资料共享和分发及发证，实行帮办代办。经审查，申请材料符合条件的予以受理，申报材料不齐全或者不符合法定形式需要补正的，由窗口统一出具《补正通知书》，一次性告知需要补正的全部内容。

第三章 办理程序

第十四条 市行政审批服务局在政务服务大厅工程建设综合受理窗口受理后，将有关资料平行推送给城乡规划事业发展中心、自然资源事业发展中心。

第十五条 各业务科室单位在审查过程中发现申报资料不符合要求，由相关科室单位出具《补正通知书》上传工改系统，并通知建设单位按照要求补正，补正时间在工改系统实行挂起，不计入审批时间。

第十六条 城乡规划事业发展中心、自然资源事业发展中心接到有关资料后并行办理，不互为前置条件，并在受理之日起6个工作日内将验收意见填写《建设工程竣工规划和土地核验审批表》及有关验收证明上传系统。

第十七条 负责规划核实和土地核验的科室单位均同意验收的，由市行政审批服务局在政务服务大厅工程建设综合窗口根据有关验收资料核发《建设工程竣工规划和土地核验合格证》。

第十八条 凡规划核实和土地核验有一项不符合验收标准的，由相关科室单位出具《整改通知书》上传工改系统，并通知建设单位按照要求整改，整改时间在工改系统实行挂起，不计入审批时间，直至整改到位后再将同意验收的意见上传工改系统，发放《建设工程竣工规划和土地核验合格证》。

第十九条 发现有下列情形之一且未经依法处理的，不予核发《建设工程竣工规划和土地核验合格证》：

 （一）针对第八条核验内容超过规定的允许误差或不符合有关规定的；

 （二）经批准改变用途和调整容积率的项目未按照相关规定完善用地手续的。

第四章 分期验收

第二十条 建设单位或个人申请规划和土地核验时，对于同一个《建设工程规划许可证》批准的建设项目，应当遵循“一次申请、一次核实”的原则。

 分期实施的建筑工程申请分期规划核实的，可按分期实施的建筑工程申请分期验收；建筑工程未分期的，原则上不予分期验收，确属特殊的应采取“一事一议”方式，由空间规划委员会办公室会议或验收专题会议审议。分期规划核实项目土地核验只审查用地边界，待最后一批次分期规划核实时，统一核实土地出让合同约定（划拨决定书规定）的履约情况，并同时满足下列条件：

 （一）土地出让合同约定或划拨决定书规定的内容已履行，经批准变更规划条件已完善用地手续；建设用地公示、开竣工申报制度已执行；

 （二）与其配套的公共服务设施和市政公用设施应同步建设完成，必须满足分期投入使用的要求;

 （三）建成区与施工区已设置安全隔离措施；

 （四）规划许可要求的的公共服务用房不在分期竣工规划核实范围内的，应提供满足要求的临时物管用房；

 （五）申请分期规划核实的实施情况现场公示并无异议。

第五章 附 则

第二十一条 建设单位或个人应当向测绘机构提供真实、有效、全面的规划核实和土地核验资料，不得弄虚作假。因建设单位或个人提供的基础资料等原因导致核实结论错误，产生损害后果的，由建设单位或个人依法承担相应责任。

 测绘机构应当出具真实、准确的测绘成果报告，不得弄虚作假、隐瞒真实情况。因测绘机构原因造成核实结论错误，产生损害后果的，由测绘机构依法承担相应责任。

 第二十二条 自然资源主管部门工作人员应按照本办法依法开展规划核实和土地核验工作，对于玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，视情节轻重按相关规定依法处理。

 第二十三条 本办法自印发之日起施行，有效期三年，滕州市自然资源局可参照执行。由市自然资源和规划局负责解释。施行期间，上级国家机关有新规定的，从其规定。

附件：1. 建设工程竣工规划和土地核验申请表

2. 建设工程竣工规划和土地核验合格证

附件1

枣庄市自然资源和规划局

建设工程竣工规划和土地核验申请表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建设单位 |  | 项目名称 |  |
| 土地座落/项目位置 |  |
| 项目负责人/经办人 |  | 联系方式 |  |
| 法定代表人 |  | 身份证号码 |  |
| 委托人 |  | 身份证号码 |  |
| 统一社会代码 |  |
| 不动产权证书号 |  | 出让合同/划拨决定书编号 |  |
| 规划许可证编号 |  | 规划设计条件编号 |  |
| 申请核实内容（可另附表） | 批准规模（指标） | 竣工规模（指标） | 差额 |
| 用途 | 层数 | 其中阁楼、储藏室面积 | 用途 | 层数 | 其中阁楼、储藏室面积 |
| 幢数 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 配套设施 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 出让合同约定或划拨决定书规定情况 |
| 开工时间 |  | 竣工时间 |  | 用地面积 |  | 出让/划拨 |  |
| 建筑密度 |  | 容积率 |  | 绿地率 |  | 项目投资金额 |  |
| 土地用途 |  | 出让价款（划拨价款） |  | 出让期限 |  |
| 建设项目用地开发利用自查情况 |
| 开工时间 |  | 竣工时间 |  | 用地面积 |  | 项目投资金额 |  |
| 土地价款是否缴清 |  | 其它 |  |
| 报审须知 | 根据有关法律规定，申请人应如实提交相关报建材料（含电子文件、图纸）和反映真实情况，并对提交材料内容的真实性负责。建设单位或个人应按要求提交下列材料：1.《申请表》(盖章)；2.《建设工程规划许可证》、出让合同或划拨决定书、缴款凭证、《不动产权证书》复印件；3.建设工程竣工测绘成果：* 1:500规划竣工测绘成果（含宗地范围和面积）原件；
* 房屋建筑面积竣工测绘报告（同时提交两个计算规范的报告原件）。

4.规划实施情况公示材料（原件）；5.违法建设、违法用地处理意见（原件，违法建设需提交）；6.工业用地需提交投资额评估报告。 | 我（单位）已阅知报审须知，并承诺对报审资料（含电子文件与图纸）的真实性及数据的准确性负责。我（单位）自愿承担虚报、瞒报、造价等不正当手段而产生的一切法律责任。单位（个人）签章：年月日 |

附件2

