张家港市建设项目土地和规划联合验收

工作规则（建筑类）**（暂行）**

第一条为提高行政服务效能，简化建设单位办事流程，避免重复测绘，我局对建设项目规划核实和土地核验两项工作采用联合验收方式开展。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》《土地管理法实施条例》和《江苏省城乡规划条例》等法律法规规定，结合我市实际，对《张家港市建设项目规划核实工作规程（暂行）》（张规总〔2010〕3号）、《张家港市建设项目批后管理工作规程》（张规发〔2014〕17号）和《关于加强建设用地开竣工管理》（张国土发〔2014〕30号）相关土地竣工验收内容进行了修改完善后，制定本工作规则。

第二条 本规则所称建设项目土地和规划联合验收工作（以下简称项目联合验收）是指资源规划管理部门在建设项目具备规划核实和土地验收条件时，由行政相对人申请，依据出让合同（划拨决定书）、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、规划条件和相关的法律法规和技术规定等，对建设项目进行用地监管、规划复核和确认的行政行为。

第三条项目规划和土地联合验收工作应常态化开展，存量土地上的项目仅开展规划核实。

市局审批的项目，由局法规科、执法大队、建设管理科、属地资源所等相关人员组成联合验收小组，共同开展项目联合验收工作。委托区镇规划审批的项目，由区镇审批部门牵头组织市局法规科（保税区规划审批的项目市局法规科不参与）、属地自然资源所共同参与联合验收工作。

第四条申请项目联合验收所需的条件

1．建设工程已经按规划许可规定的内容完成建（构）筑物、公共服务设施、道路交通设施、绿地和小区管线等配套设施建设；

2．建设用地范围内应当拆除的旧（或临时）建筑物、构筑物已拆除，损坏的市政设施已经修复，施工场地已清理完毕；

3．分期建设工程，同期的公共配套服务设施已按要求同步实施，建成区与下一期的施工区已采取有效的临时隔离措施；

4．临时用地内建筑物已拆除；

5．相关违法建设已按职责处理。

第五条建设单位（个人）满足申请项目联合验收的条件后，应同步提交以下材料申请联合验收：

1．建设项目联合验收申报表（加盖公章）；

2．建设工程规划许可证；

3．建设工程规划验线合格单；

4．开工确认书；

5. 不动产权证（土地证）、出让合同（划拨决定书）；

6．张家港市工程建设项目联合测绘成果报告（规划核实报告和土地核验报告，由具有相应资质的测绘单位完成，成果要求符合《张家港市工程建设项目“联合测绘”技术规程和数据标准》）；

7. 需报送的其他材料。

**注：项目联合验收申报材料第1、5、6项由建设单位提供，其余可在系统内调取。**

市局审批的项目，申报材料由建设单位（个人）上报至局法规科；委托区镇审批的项目，申报材料上报至区镇审批部门。其中，土地核验材料由受理部门接件后同步推送至属地自然资源所，1个工作日内完成初审后反馈至联合验收牵头部门。

经内、外业核验，符合要求的，自接件后（工业仓储类3个工作日、其余项目5个工作日内）完成联合验收工作（雨雪天顺延）；不符合要求的，退回补充或发出《建设项目核验整改意见》。

第六条项目联合验收的主要内容

1．平面布局：围墙位置和高度、建筑位置、建筑间距、室外地面标高以及建筑物退让用地界线、道路红线、绿线、河道蓝线、高压线走廊等的距离；

2．建筑单体：各单幢建筑的性质、内部功能、平面尺寸、层数及层高、建筑高度、建筑外立面（形式、色彩、材质）等；

3．配套工程：地下空间面积（地下停车场和地下人防分别统计）、停车位数量（地上、地下分开统计）、居委会、物业用房、小区服务用房、环卫设施、市政公用设施等是否按照规划许可内容进行建设。

４. 是否按批准的土地位置、土地面积、土地用途使用土地。

５. 建筑面积、建筑容积率、开竣工时间等是否符合土地出让合同（划拨决定书）的约定。

６. 是否存在其他违反土地出让合同（划拨决定书）的情形。

７. 根据具体情况应检查的其他内容。

第七条联合验收中相关问题的处置

**（一）联合验收工作需掌握的原则**

1．对强制性指标从严，引导性指标从宽；

2．对沿主干道的建筑（包括住宅建筑和非住宅建筑）从严，其他建筑从宽；

3．对商业、房产开发地块从严，安置小区和项目内部从宽；

4．对相邻关系复杂的从严，无相邻关系的从宽；

5．对不利于公共利益的从严，有利于公共利益的从宽。

**（二）误差规定。**

建设项目在严格按照《建设工程规划许可证》附图及经批准的变更图件施工的前提下，规定建筑平面位置、建筑间距、建筑高度允许的合理误差范围为：

1．平面点位（包括沿用地红线搭建的围墙拐点）误差控制在±0.1米以内。

2．项目内部建筑间距误差控制在±0.2米以内。

3．建筑高度允许误差为：24M以下建筑允许高度误差为0.2M以内；24M ～50M建筑允许高度误差为0.3M以内；50M ～100M建筑允许高度误差为0.4M以内；100M以上建筑允许高度误差为0.5M以内。

4．室内外地坪高度误差控制在±0.1米以内。

**（三）满足下列全部情形可直接通过联合验收**

1．平面位置、建筑间距、退让间距、建筑高度（含±0标高）在规定的允许误差内的；

2．围墙外侧不超用地红线0.1米的；

3．建筑单体的立面、功能和形状尺寸不变，按图施工的，或者尺寸微调导致实测建筑面积小于设计面积的；

4．建筑立面的材质、色彩、立面划分线、立面构架、窗口尺寸、阳台形式不变，或者进行微调但未影响立面效果和规划条件中未明确要求的；

5．开竣工未逾期和已缴清延期违约金的。

**（四）下列情形经过整改后且符合开竣工管理要求的可通过联合验收。**

1．建设项目总平面（包括建筑单体）超过允许误差，但仍符合有关法律法规和技术规定要求，且不侵占公共利益的；

2．建筑间距、退让间距、建筑高度（含±0标高）虽然超过允许误差，但经过测算，相关指标仍然符合有关法规和技术规定且不会侵害其他权利人和公共利益的；

3．调整室外地坪标高，对地形地貌进行较大改变但不影响规划的；

4．建筑单体立面和形状进行微调，未按图施工，实测面积不超过规划条件容积率面积，且超过部分补交完各项规费的；

5．建筑屋顶及檐口形式进行局部微调，对间距计算和日照分析不产生负面影响的；

对以上内容，法规科须在出具的整改意见中明确由建设单位向建设管理科书面申请补办方案审查《补充审核意见》，补办的方案经审核通过；同时对围墙超出用地红线且大于0.1米的，属于建设用地的须征得使用权人或所有权人同意，其余性质的土地须整改到位后，应重新申报项目联合验收。

6．未经规划验线但补验合格，并经行政处罚后的。

**（五）对无法整改且不符合技术规定要求的内容，按《江苏省城乡规划条例》有关条款实施行政处罚。**

**（六）对除自身原因造成开竣工延期未能及时处理到位，而其余情形均能满足联合验收条件的可先行开展规划核实。**

第八条特殊情况的处理

**（一）分期验收**

1．分期实施的建设工程可以分期进行验收，但单体建筑不得分期验收（主体为住宅、裙房为非住宅的除外），同一建设工程规划许可证批准的项目分期验收最多不得超过3次。附属用房、公共配套设施、市政配套设施必须与主体工程同步验收，对配套设施不符合验收要求的，主体工程不予通过验收。分期验收的项目在最后一批验收时，配套设施必须与主体工程同步验收，不得遗漏。

2．已分割领取土地使用权证的，可对分割后的宗地分别进行验收。

3．经批准分期建设并已经规划、建设部门分期验收合格的，可对其相应宗地分割后进行土地竣工确认。

4．分期验收时，申请人应提供分期测绘的成果报告，最后一期项目核验时应对整个项目用地情况的土地利用指标进行复核。

5．土地出让条件中明确不得分割销售的，不得办理分期验收和分割登记。

**（二）特殊情形的土地核验**

1．因客观原因无法提供规划核实合格单、《建设项目核验整改意见》或房产证，实际已竣工的，由所在区镇政府审核确认后办理土地核验。

2．使改征项目及协议出让项目，土地出让时没有注明带建筑物出让，合同约定了开竣工时间，但实际土地出让时已建成的，直接办理土地核验。

3．边角地块补办手续后的土地核验，应和同一用地主体主宗地同时办理土地核验。主宗地已通过土地核验的，边角地开竣工申报只需出具情况说明、宗地关系图和主宗地开竣工土地核验确认书。

4．宗地未全部建成但能提供分期规划核实合格单（或建设项目核验合格单），且容积率符合合同约定的非商业、住宅用地，经所在区镇政府同意后，可以整宗地竣工。

5．未办理土地核验已转让的用地，由受让方申请土地核验。

第九条　其他相关问题的说明

1．联合验收以我局核发的建设工程规划许可证、规划设计条件和建筑施工图为依据，所有附图必须盖有“张家港市自然资源和规划局施工图核准专用”印鉴，其他附图不得作为核实依据。当上述图件标注的内容出现重大误差或明显错误时，应由审批部门确认并更正。

２．规划核实过程中发现未按规划条件和规划许可证内容建设的，需按照相关法律法规进行处理，作出行政处罚和行政许可的时间不计入规划核实时间。

３．对需整改的建设工程，建设单位应按整改意见整改到位。受到违法建设查处的工程，建设单位必须按处罚决定要求履行完毕。对整改后的建设工程，建设单位凭《建设项目核验整改意见》及整改情况说明（需加盖公章）按联合验收程序重新申报验收。

４．未申请验收或者经验收不合格的，不动产登记部门不予办理产权登记手续。

第十条建设单位或个人应当向城乡规划主管部门提供真实、有效、全面的规划核实资料，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规划核实结论错误，产生损害后果的，由建设单位或个人依法承担相应责任。

第十一条本工作规则自2022年12月1日起执行。