

武汉市建设工程规划条件核实办法（修订）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强建设工程规划管理，进一步规范规划条件核实工作，切实保障城乡规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《湖北省城乡规划条例》《武汉市城乡规划条例》《武汉市控制和查处违法建设条例》及相关法律、法规规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内建设工程规划条件核实工作。交通市政线性工程规划条件核实工作除外。

第三条 建设工程规划条件核实应按照《建设工程规划许可证》及经批准的规划方案图件的必备性要求，对已竣工项目的规划实施情况是否符合规划条件进行核实。

第四条 市、区城乡规划主管部门及市城乡规划主管部门的派出机构按照职责分工，分别对各自审批的建设工程项目开展规划条件核实工作。

第二章 规划条件核实内容

第五条 建设工程规划条件核实应当核查下列内容：

（一）建设用地范围与用地面积、总建筑面积、地上与地下建筑面积、计容与不计容建筑面积、建筑密度、容积率等主要经济技术指标，以及规划条件中有特别说明的指标是否符合规划许可内容和要求；

（二）建筑造型、立面风格、主要色彩材质是否符合规划许可内容

和要求；

（三）总平面布局中建筑工程的建设位置、主体功能、退让距离、建筑间距、建筑层数、建筑高度是否符合规划许可内容和要求；

（四）公共服务设施（包括教育、社区、物业、养老等公共服务设施，垃圾收集屋等市政用房，配套商业，公租房等）的建设位置及建筑面积是否符合规划许可内容和要求；

（五）地上与地下空间交通组织、公共通道、停车配建（非机动车、机动车停车位的位置及个数）、车库出入口位置及尺寸是否符合规划许可内容和要求；

（六）地下空间范围、功能是否符合规划许可内容和要求；

（七）建筑单体功能布局、外轮廓、尺寸、层数、层高是否符合规划许可内容和要求；

（八）用地范围内应拆除的建筑物或者其他设施是否拆除完毕；

（九）存在违法建设的，是否已取得执法机关出具的《处理结果告知函》；

（十）城乡规划法律法规、技术规定等要求的其他事项。

第三章 规划条件核实标准及处置

第六条 申请规划条件核实时，建设工程应具备下列条件：

（一）《建设工程规划许可证》审批的建筑物主体工程建设完成、外墙装修完毕；

（二）配套工程建设完成，地面硬化，车库（位）建成并标示；

（三）用地范围内应当拆除的建筑物及其他设施拆除完毕；

(四)存在违法建设的，应取得执法机关出具的《处理结果告知函》。

第七条 申请规划条件核实时，应当提交下列资料：

(一)《工程建设项目联合验收审批申请表》；

(二)《武汉市建设工程规划条件核实测绘成果报告书》，涉及海绵城市建设的还应提交《武汉市建设工程海绵城市专项规划核实测绘成果报告书》；

(三)武汉市建设工程联合验收要求提供的其他资料。

第八条 建设工程规划条件核实，按下列程序进行：

(一)建设工程具备规划核实条件后，建设单位应依照武汉市建设工程联合验收的要求，向工程施工许可发放管理部门市级或区级联合验收窗口申报联合验收。

(二)城乡规划主管部门收到联合验收窗口转来建设单位提交的申报材料后，按照联合验收的要求完成资料审查工作并及时进行现场踏勘，核查建设工程是否符合规划许可及经批准的规划方案图件的必备性要求。对符合规划要求的，发放《建设工程竣工验收规划条件核实证明》；对不符合规划要求或拒不改正、无法采取改正措施消除对规划实施影响的，不予通过规划条件核实，并向联合验收窗口反馈验收结果。对建设工程竣工现状与规划许可存在差异且差异内容涉及利害关系人利益的，应当采取现场公示等方式征求利害关系人的意见。

(三)核发《建设工程竣工验收规划条件核实证明》后，城乡规划主管部门向市、区城管执法部门移送建设工程规划条件核实结果。

第九条 建设工程存在下列情形且未经处理的，不予通过规划条件

核实：

（一）建设用地范围、主体功能、退让距离、建筑间距、建筑层数、建筑高度不符合规划许可要求的；

（二）建筑造型、立面风格、主要色彩材质不符合规划许可要求的；

（三）建设规模、容积率、建筑密度不符合规划设计条件规定要求的；

（四）配建的公共服务设施建筑面积少于规划许可要求的；

（五）机动车（非机动车）车位数值（包括规划许可中要求设置新能源充电设施数值）少于规划许可要求的；

（六）未拆除应当拆除的建筑物及其他设施的；

（七）其他违法行为未经处理的。

第十条 建设工程有局部调整，但符合规划条件和城乡建设主管部门确定的施工图审查机构审查合格的施工图件，属于下列情形之一，经城乡规划主管部门技术认定为轻微差异、满足规划要求的，可予通过规划条件核实：

（一）在总平面布局、建筑层数不变的前提下，实测建筑平面尺寸、高度、间距、退界与规划许可不一致，但符合现行的规划建筑法律法规的要求的。

（二）机动车（非机动车）车位布局调整；机动车进出口、地下室出入口及起坡点位置与规划许可要求不一致的。

（三）建筑内部增加或减少隔墙，内部房间尺寸变化；建筑内部增设或减设楼梯、消防疏散通道、电梯、自动扶梯等；楼梯间、电梯间等

因设备设置要求空间加大或减小的。

(四) 单一性质建筑(住宅除外)内部功能用房位置调整、增减的。

(五) 不影响建筑整体立面效果、并符合日照规范的前提下,建筑的门、窗外轮廓尺寸、位置局部调整;阳台造型局部调整的。

(六) 公共配套设施、公共服务设施用房、内部道路等位置局部调整的。

(七) 其他经城乡规划主管部门技术认定对规划实施无影响的合理调整。

第十一条 主要经济技术指标规划条件核实标准:建设工程符合规划条件、按照《建设工程规划许可证》的要求和经审批的设计图建设竣工,未发现违法建设,主要经济技术指标实测数值在允许差值范围内,可予通过规划条件核实。主要经济技术指标允许差值范围如下(误差随规划条件上下限要求进行控制):

(一) 计容建筑面积允许差值范围:

规划许可计容建筑面积 M^2 (单位:平方米)	竣工增容比例 $R=m^2/M^2$ (单位:%) 增容建筑面积 m^2 (单位:平方米)
$M^2 \leq 20000$	$R \leq 1$ 且 $m^2 \leq 100$
$20000 < M^2 \leq 100000$	$R \leq 0.5$ 且 $m^2 \leq 200$
$100000 < M^2 \leq 200000$	$R \leq 0.2$ 且 $m^2 \leq 300$
$M^2 > 200000$	$R \leq 0.15$ 且 $m^2 \leq 500$

(二) 不计容建筑面积允许差值范围:竣工不计容建筑面积比规划

许可建筑面积增加或减少比例在±1%以内；

（三）建筑密度允许差值范围：非工业、仓储物流的出让类项目及划拨方式供地的居住项目，竣工宗地建筑密度增加值 $\leq 1\%$ ；以划拨方式供地的非居住项目，竣工宗地建筑密度增加值 $\leq 3\%$ ；

（四）建筑系数允许差值范围：工业、仓储物流项目宗地建筑系数减少值 $\leq 5\%$ ；

（五）建筑间距、建筑退线允许差值范围： ≤ 0.2 米；

（六）建筑高度允许差值范围： ≤ 0.5 米；

（七）建筑层高允许差值范围：非工业、仓储物流的项目 ≤ 0.03 米；工业、仓储物流项目 ≤ 0.10 米。

第十二条 对暂不符合规划条件核实要求，但通过事后监管能够纠正不符合条件的行为且不会产生严重后果的建设工程，可由城乡规划主管部门告知建设单位事项清单及具体要求，建设单位按照告知要求做出书面承诺后办理规划条件核实。

第十三条 建设工程告知承诺方式办理规划条件核实的，应当符合下列条件：

（一）建设工程外立面等部分因客观原因未完成施工，相关工程进度已完成整体工程进度的90%，且不影响规划方案、海绵城市专项设计等相关经济技术指标；

（二）建设单位应书面承诺未完成施工的部分在3个月内施工完毕，建设工程在施工完毕前不得交付使用；

（三）未完成施工部分必须符合其他联合验收部门相关要求。

第十四条 建设工程告知承诺方式办理规划条件核实的，应当按照以下程序办理：

（一）建设单位书面提出建设工程告知承诺办理规划条件核实申请；

（二）城乡规划主管部门现场核查建设工程现场建设情况，列出事项清单后组织专题会议审议；

（三）经专题会议审议通过的建设工程，向建设单位下达《关于建设工程规划条件核实告知承诺办理事项清单》，建设单位根据清单要求做出书面承诺；

（四）采取告知承诺办理规划条件核实的建设工程，在承诺期满后，城乡规划主管部门进行现场核查，并组织专题会议将核查情况予以通报，形成闭环管理；

（五）发现建设单位存在未兑现承诺事项等失信行为的，责令建设单位限期整改，情节严重的纳入失信黑名单管理。

第十五条 一个《建设工程规划许可证》对应一个建设工程的规划条件核实。确需分期办理规划条件核实的，符合下列情形之一的建设工程，可根据建设单位的合理诉求及正常经营活动需要等实际工作情况确定分期期数：

（一）拟分期规划条件核实的建设工程，地块相对独立的；

（二）因审批规模较大（总建筑面积 20 万平方米以上），或项目内已审批地上建筑物之间存在较大建筑高度差（60 米以上）。或项目内存在已审批全装修商品住宅导致交付标准不同（毛坯和全装修楼栋施工完

成时间间隔 3 个月以上），造成施工周期难以同步完成的；

（三）因城市市政基础设施建设、房屋征收、土地供应、城市功能重大调整、地质条件等客观因素或不可抗力影响建设工程施工进度的；

（四）承担政府或政府有关部门书面指定性建设任务（如安置房、还建房等），对交房时间有特殊要求的。

对于情况复杂、社会矛盾突出，需分期办理规划条件核实但不满足上述要求的建设工程，按照“一事一议”的原则，根据审批权限，提交专题会议研究审议。

申请分期规划条件核实的，每期验收范围应按规划许可及经批准的规划方案图件的必备性要求完成相应的工程。其中，工业、仓储物流项目在单体建筑符合质量、安全、消防要求的前提下，可单独分期办理规划条件核实，其他项目单体建筑原则上不得分期办理规划条件核实。存在住宅、商业、办公等多功能的建设工程，申请分期办理单一住宅类工程规划条件核实时，其非住宅类工程地下室部分应完成结构施工或地表以上部分进入自然层施工阶段。

第十六条 分期办理规划条件核实的按照以下程序进行：

（一）分期办理规划条件核实的建设工程由建设单位提交书面分期办理规划条件核实申请和确需分期办理规划条件核实的相关依据（含经政府或政府有关部门认定，属于确需分期办理规划条件核实的相关依据），制定分期规划条件核实方案、附图、工程整体施工进度计划及书面承诺；

（二）经城乡规划主管部门受理并认定其分期方案符合技术规范要求的建设工程，对于项目相对简单、无社会矛盾的工业、仓储物流项目，

可直接分期办理规划条件核实手续；其他项目需提交专题会议审议，经现场公示（10日）无异议后可分期办理规划条件核实手续。

第十七条 申请分期规划条件核实的建设工程，应制定分期规划条件核实方案，其方案需同时满足下列工作要求：

（一）分期办理规划条件核实的建设工程范围、功能、出行、安全、配套、公建等可自成系统，符合分期投入使用的要求。其分期工程间应有规划道路、市政道路、小区内部公共道路等进行分隔；

（二）公共服务配套设施、市政基础设施及上级相关文件规定配建部分（含学校、幼儿园、养老服务、社区工作服务用房、商业服务用房、物业服务用房及其他）应纳入首期验收范围。因项目内已审批地上建筑物之间存在较大建筑高度差，造成施工周期难以同步完成，申请分期核实的建设工程，其低层部分应纳入首期验收范围，因承担政府或政府有关部门书面指定性建设任务，申请分期核实的建设工程，其指定性建设任务部分应纳入首期验收范围；

（三）工业、仓储物流项目申请分期规划条件核实的，生产用房和配套用房应本着“生产用房先行、配套用房跟上”或同步建成的原则，切实保证生产用房和配套用房的实际功能，确保相关规范和生产功能落实到位。

已确定的分期方案原则上不再进行调整，确需调整的，按照“一事一议”的原则，根据审批权限，提交专题会议审议。

第十八条 建设单位申请规划条件核实，应提供具备相应资质的测绘机构出具的竣工测量成果报告及电子文件。竣工测量成果报告内容必

须为实测成果，全面、准确、真实反映建设工程竣工建设的实际情况。对以直接测量数据为依据，并经计算得出的规划技术指标数据的，计算的标准和方式应与规划许可时要求一致。竣工测量成果报告应包括下列内容：

（一）成果汇总表和测量成果表：成果汇总表应包括总用地面积，建筑占地面积，总建筑面积，地上和地下建筑面积，计容和不计容建筑面积，公共服务设施（包括教育、社区、物业、养老等公共服务设施，垃圾收集屋（房）等市政用房，全民体育健身设施，商业，公租房等）建筑面积，建筑密度（或建筑系数），机动车及非机动车车位数值等规划审批与竣工实测对照指标；测量成果表应包括各单体建筑的占地面积，总建筑面积，地上和地下建筑面积，计容和不计容建筑面积，各使用功能建筑面积，住宅项目中阳台水平投影面积占套内建筑面积的比例，工业、仓储物流项目中生产服务性用房的占地面积及其占总建设用地面积的比例，生产服务性用房的计容建筑面积及其占总计容建筑面积的比例等。

（二）规划审批与核实测量信息对比图：包括用地边界，地上地下建筑建设位置及平面尺寸，建筑退让距离，建筑间距，道路，机动车及非机动车停车位数量、位置、机动车出入口、地下车库出入口与起坡点位置等。

（三）建筑物分层平面图：包括建筑物各层的平面布置（含各建筑单元位置、形状、功能等），梁、柱、墙、门、窗等建筑结构，楼（电）梯、电力、通风、排水、排污、排烟板、凸窗、雨棚、进出口、无障碍

通道等建筑物外部附属设施的位置、形状等，各层的主要功能等，地下空间层还应包括地下机动车及非机动车的形式、位置、数量、类型等。

（四）建筑物单体立面示意图：包括建筑物底层室内（±0）与室外地坪、各层地坪、裙楼与塔楼顶部、女儿墙、檐口、地下空间各层以及建筑最高点等位置的标高、建筑层高与建筑高度、层数以及建筑物立面造型、色彩风格、材质和立面实景照片等。

（五）竣工测量总图：包括项目用地范围内及建设区外不小于 30 米范围内建筑物及设施、道路及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设施、地貌和植被等基础地理信息要素，用地边界、建筑退让距离，建筑间距、规划五线、条件点坐标等规划信息要素，场地内主要竖向标高、机动车出入口、地下车库出入口与起坡点位置、坡度、净空高度等其他信息要素，应着重表示城乡规划有关的各项要素。

（六）对建筑物平面位置、分层平面布局、竖向布局、建设功能、外立面等实际建设现状与《建设工程规划许可证》或附件、附图不相符信息，应在相应成果图中进行标注和说明。

（七）竣工测量成果报告应加盖测绘机构公章或业务专用章，标注测量时间和适用范围，有效期为六个月。

（八）鼓励测绘机构采用新技术、新设备为建设项目规划条件核实工作提供实景三维成果。

第十九条 发放《建设工程竣工验收规划条件核实证明》前，应核缴城市基础设施配套费和国有土地使用权出让价款。分期办理规划条件核实的项目，可在末期统一核缴整体项目的城市基础设施配套费和国有

土地使用权出让价款。

第四章 附则

第二十条 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，城乡规划主管部门应当予以撤销，并依法追究相关责任人的法律责任。

第二十一条 测绘机构应如实按现场情况进行测绘，在恪守独立、客观和公正原则基础上形成竣工测量成果报告，并对其真实性负责，不得弄虚作假。测绘机构弄虚作假、伪造竣工测量成果的，承担相应法律责任。

第二十二条 本办法自 2023 年 月 日起施行，有效期五年。原《武汉市建设工程规划条件核实办法》（武土资规规〔2018〕1 号）同时废止。