

泰州市国土空间批后服务与监管办法

(2022年3月8日泰州市人民政府令第18号公布 自2022年5月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，加强国土空间批后服务与监管工作，促进建设项目依法建设、节约集约利用土地，根据相关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内对国有建设用地使用权人提供国土空间批后服务、项目监管，适用本办法。

第三条 市、县级市（区）人民政府负责国土空间批后服务与监管的组织领导工作。

自然资源规划部门负责本行政区域内国土空间批后服务与监管工作。

住房城乡建设、交通运输、水利、生态环境、文化广电旅游、行政审批、城市管理、财政等部门按照各自职责，共同做好相关工作。

第四条 国土空间批后服务与监管主要包括以下内容：

- (一) 制作并公布国土空间批后公布牌；
- (二) 对国有建设用地开发利用情况进行指导；
- (三) 对建设项目用地地质灾害危险性评估和地质灾害治理进行指导；
- (四) 按照约定（规定）的期限开（竣）工情况；
- (五) 用地范围、面积、用途、容积率等是否符合约定（规定）情况；
- (六) 投资强度，工业用地的投资水平、建设规模、产出效益、节能降耗等约定标准履行情况；
- (七) 土地出让金按照约定缴纳情况；
- (八) 国有建设用地使用权人申请验线及验线情况；
- (九) 改变用途或者调整容积率的，申请批准和补缴出让价款情况；
- (十) 土地闲置情况；
- (十一) 地质灾害防治措施落实情况；
- (十二) 按照建设工程规划许可进行建设情况；
- (十三) 其他依法服务或者监管的事项。

第五条 市、县级市（区）人民政府应当将国土空间批后服务与监管工作经费纳入财政预算，保障国土空间批后服务与监管工作的开展。

第二章 批后服务

第六条 通过出让方式取得国有建设用地使用权，国有建设用地使用权人申请交地的，应当全额缴纳土地出让金。

第七条 建设工程规划许可决定作出后，自然资源规划部门应当在十五个工作日内制作国土空间批后公布牌，并在宗地现场显著位置设置。国土空间批后公布牌应当载明下列内容：

（一）国有建设用地使用权人、建设项目名称、批准机关和批准文号、建设项目总建筑面积；

（二）土地出让合同号或者划拨决定书编号，土地四至、面积、用途；

（三）应当包含楼幢平面及层数、主要道路、主要间距等建设工程规划许可内容的批后公布图；

（四）咨询和举报电话。

第八条 建立双向联系制度。经批准的建设项目，自然资源规划部门逐宗明确跟踪服务责任人，与国有建设用地使用权人定期沟通，对国有建设用地开发利用情况进行全程跟踪服务，提醒并监督国有建设用地使用权人依法按照建设工程规划许可内容建设、使用土地，做好指导与服务工作，确保建设项目依法实施。

第九条 建立预核验制度。在土地出让合同或者划拨决定书约定（规定）竣工期届满前，自然资源规划部门应当现场察看项目建设情况，指导国有建设用地使用权人对照土地出让合同或者

划拨决定书、建设工程规划许可等内容，准备有关规划核实、土地核验等资料，并提出指导性意见。

第十条 国有建设用地使用权人建设临时建筑的，应当申请临时建设工程规划许可。

房地产开发企业建设临时用于自身办公、房屋销售的建设工程，应当独立设置，建筑面积原则上不超过 2000 平方米，并依法申请办理临时建设工程规划许可，施工图审查合格的，自然资源规划部门核发临时建设工程规划许可证。建筑工程质量监督部门根据临时建设工程规划许可要求、审查合格的施工图进行工程质量监督。

按照前款规定建设的临时建设工程，与后期批准的建设工程方案一致且报建资料齐全，可以申请换发建设工程规划许可证。

第十一条 建设项目用地地质灾害危险性评估认定应当配套建设地质灾害治理工程的，治理工程的设计、施工、验收应当与主体工程同时进行。自然资源规划部门应当在治理工程设计、施工、验收过程中，做好指导与服务工作。

自然资源规划部门依托政务大数据共享服务平台，建立地质灾害危险性区域评估成果查询应用服务体系，为建设项目提供高效查询、免费共享服务。

第三章 工程验线

第十二条 国有建设用地使用权人取得建设工程规划许可后，应当根据审定的放线定位图放线。放线应当由有资质的测绘单位实施。

国有建设用地使用权人按照前款规定放线后，应当及时向自然资源规划部门申请验线。验线主要核查建筑物位置、围墙位置、小区内主要道路中心线。分期建设的项目，可以分期申报验线。

未经工程验线，国有建设用地使用权人不得建设；验线合格后，方可进行施工。

第十三条 工程验线包括灰线验线、基础验线、用地界址验线。道路、河流、管线等建设工程验线只需灰线验线。

（一）灰线验线，是指自然资源规划部门现场查验，以判断放线是否符合规划管理要求；

（二）基础验线，是指建设工程基础完工后，施工至±0.00时自然资源规划部门进行复验；

（三）用地界址验线，是指国有建设用地使用权人建设围墙及其他附属设施前，测绘单位按照规定放线后，自然资源规划部门现场查验，以判断放线是否符合用地管理要求。

第十四条 同时符合下列条件，国有建设用地使用权人可以申请灰线验线：

（一）场地平整，且影响工程建设的设施已拆除；

（二）道路中心线、河流边线或者管线主要转折点的灰线已

设置标志。

同时符合下列条件，国有建设用地使用权人可以申请基础验线：

- （一）建（构）筑物施工至 ± 0.00 ；
- （二）独立地下工程施工至地下工程完工，并设置标志。

围墙及其他附属设施放线完成后，国有建设用地使用权人可以申请用地界址验线。

第十五条 自然资源规划部门受理国有建设用地使用权人验线申请后，应当在三个工作日内进行验线。验线成果与规划要求一致或者在允许误差范围内的，自然资源规划部门在三个工作日内核发验线合格意见；验线不合格的，应当下发整改通知书。

第十六条 灰线坐标检测成果应当与建设工程规划许可的坐标一致，验测点绝对坐标相对于相邻控制点允许误差原则上不得超过 ± 0.10 米，对于比较隐蔽的验测点允许误差原则上不得超过 ± 0.15 米。

± 0.00 坐标点和高程检测成果应当与建设工程规划许可的坐标点和高程一致， ± 0.00 验测点坐标与建设工程规划许可坐标误差不得超过 ± 0.20 米。

建筑物的高度与建设工程规划许可的建筑高度允许误差应当符合下列规定：

- （一）24米以下建筑高度误差控制在0.20米以内；

- (二) 24 米-50 米建筑高度误差控制在 0.30 米以内；
- (三) 50 米-100 米建筑高度误差控制在 0.40 米以内；
- (四) 100 米以上建筑高度误差控制在 0.50 米以内。

第四章 施工管理

第十七条 建设工程开工前，国有建设用地使用权人应当依法办理建设工程施工许可。

第十八条 建筑施工单位应当按照审查合格的施工图设计文件和施工技术标准施工。施工图设计文件修改的，应当由原设计单位或者其他具有相应资质的设计单位设计变更，如涉及建设工程规划方案的施工图变更，应当先经自然资源规划部门同意后，并经施工图审查合格后方可施工。

第十九条 项目监理机构应当依照法律、行政法规及有关的技术标准、设计文件和施工合同，对施工质量、建设工期和建设资金使用等方面实施监督。

项目监理机构认为工程施工不符合工程设计要求、施工技术标准和合同约定的，有权要求建筑施工单位改正。

第二十条 工程所在地住房城乡建设部门对施工过程中国有建设用地使用权人、建筑施工单位、项目监理机构进行监督检查。发现未按照图纸施工情况，及时予以制止并查处。

第五章 工程测量

第二十一条 建设工程竣工后国有建设用地使用权人应当进行建设工程竣工测量。建设工程竣工测量应当由有测绘资质的测绘单位按照“多测合一”的要求进行测绘，编制《建设工程竣工测量成果报告书》，及时向自然资源规划部门汇交测绘成果。

国有建设用地使用权人应当向测绘单位提供真实、有效、全面的规划许可资料，不得弄虚作假。测绘单位应当出具真实、准确的测量成果，不得弄虚作假、隐瞒真实情况。

第二十二条 管线工程竣工测量时，市政管线及其附属设施应当铺设到位，且尚未覆土。

建筑工程竣工测量时，应当满足下列条件：

（一）建筑（含外立面装饰）及其附属设施全部竣工，管线及其附属设施已经完成竣工测量；

（二）施工场地清理完毕，建筑脚手架等施工设施已经拆除，应当拆除的原有房屋、施工用房、施工围墙、违法建设等已全部拆除；

（三）附属的围墙、绿化用地范围、道路同步建设到位，配套的地面停车位实地完成划线，机械停车位建设完毕。

第六章 土地核验

第二十三条 有下列情形之一的，不能按照约定（规定）时间开（竣）工的，国有建设用地使用权人应当在约定（规定）的开

(竣)工日期届满前三十日内向自然资源规划部门提出延期申请,经审核并报本级人民政府批准,开(竣)工日期以自然资源规划部门与国有建设用地使用权人签订的补充协议约定的日期确定。

(一)因政策变化、规划调整、政府工程实施等原因对项目造成影响的;

(二)特殊行业、特殊工艺等对审批和建设有特殊要求的;

(三)土地交付后,新发现地质、地下文物等不可预见因素,造成项目无法开工或者停工的;

(四)发生重大公共卫生、自然灾害、军事安全等不可抗力因素,影响项目建设的。

第二十四条 国有建设用地使用权人在工程建设项目中,开展工程地质勘查、岩土工程勘察等地质工作的,及时向自然资源规划部门汇交地质资料。

第二十五条 自然资源规划部门应当督促国有建设用地使用权人按照要求落实地质灾害防治措施。未按照要求落实到位的、配套的地质灾害治理工程未经验收或者验收不合格的,主体工程不得投入生产或者使用。

第七章 规划管理

第二十六条 自然资源规划部门在国土空间批后监管中,有

权采取以下措施：

- （一）询问当事人及其证人；
- （二）拍照、摄像、现场勘测；
- （三）要求当事人提供有关文件和资料，进行查阅或者复制；
- （四）要求当事人就有关土地利用及建设情况作出说明；
- （五）法律、法规、规章规定的其他措施。

第二十七条 国有建设用地使用权人未按照建设工程规划许可要求进行建设，自然资源规划部门不得通过规划核实。

第二十八条 自然资源规划部门应当对照建设工程规划许可要求进行规划核实。有单独依法审查通过的园林绿化方案的，应当会同园林绿化部门对绿地指标、苗木品种及规格、重要景观节点等规划和专业要求进行核实。

第二十九条 国有建设用地使用权人申请规划核实时，应当提交以下材料：

- （一）建设工程规划核实申请；
- （二）《建设工程规划许可证》复印件；
- （三）具有相应资质的测绘单位出具的建设工程竣工测量报告及测量图；
- （四）公共配套设施的移交证明；
- （五）其他需要提供的资料。

第三十条 建设工程规划核实（土地核验）主要包括以下内

容：

（一）技术指标：用地范围、建筑密度、建筑面积、容积率、绿地率、建筑层数、建筑高度、停车泊位等；

（二）公建配套设施：各项公建配套设施的规划实施情况；

（三）场地清理情况：应当拆除的建（构）筑物及临时设施等已拆除；

（四）用地界址及土地出让合同约定或者划拨决定书规定履行情况；

（五）其他需要核实的情况。

第三十一条 建筑面积误差，是指建设工程竣工时，实测总建筑面积超出规划许可的总建筑面积部分。建筑面积的合理误差范围按照以下规定确定，按照累进制进行计算，且合理误差总面积不超过 1000 平方米：

（一）建筑面积 1000 平方米以下部分，合理误差不超过 5%；

（二）建筑面积 1000—5000 平方米部分，合理误差不超过 3%；

（三）建筑面积 5000—10000 平方米部分，合理误差不超过 2%；

（四）建筑面积 10000 平方米以上部分，合理误差不超过 1%。

第三十二条 规划核实时发现容积率发生变化的，按照下列

规定处理：

（一）建筑面积误差在合理误差范围内，自然资源规划部门核发规划核实决定书。依法需要补缴土地出让金的，国有建设用地使用权人应当补缴土地出让金；

（二）建筑面积误差超出合理误差范围，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响，国有建设用地使用权人经相关部门依法处理后，自然资源规划部门依法核发规划核实决定书，国有建设用地使用权人依法补缴土地出让金；无法采取改正措施消除对规划实施的影响，移送相关部门依法处理。

工业用地容积率变化的，按照国家、省节约集约利用土地的相关规定执行。

第三十三条 具有以下情况的，予以通过规划核实：

（一）因施工工艺等客观原因造成实际建设情况与建设工程规划许可要求不一致，但未超出竣工规划核实允许误差范围的；

（二）变更内容仅涉及建筑平面尺寸减小、与外部间距增加、退界距离增加、建筑立面微调、建筑高度降低，建筑外轮廓调整后轮廓线控制在原来位置和体量范围内，道路线型微调，停车位的位置和尺寸微调等；

（三）对建筑立面的色彩、立面划分线、立面构架、窗户尺寸、阳台形式等进行微调或者优化，规划条件和方案审查意见中没有提出明确要求的；

(四) 不影响原核准功能, 仅内部尺寸变化或者隔墙位置改动的;

(五) 其他不影响规划的合理调整。

第三十四条 有以下情况之一的, 应当申请建设工程规划许可变更, 变更同意后自然资源规划部门予以核实。

(一) 建筑间距、退让距离、建筑高度(含±0.00标高)超过允许误差范围, 但符合有关法律和技术规定且不产生负面影响的;

(二) 建筑面积虽超出合理误差范围, 但符合土地出让合同约定允许建筑面积, 无其他违法建设情形;

(三) 调整室内外地坪标高, 对地形地貌进行较大改变但不影响规划的;

(四) 建筑屋顶及檐口形式进行局部微调或者优化, 对间距计算和日照分析不产生负面影响的;

(五) 对基地进行二次环境设计, 但不减少绿地指标和内部道路标准, 不改变集中绿地大小、位置且符合有关法律法规和技术规定的;

(六) 经住房城乡建设部门同意对建筑内部楼梯、疏散通道、电梯、自动扶梯的位置或者数量、人防地下室位置及出入口进行改动的;

(七) 经相关部门同意的公共配套设施、公共服务设施用房、

基地出入口、停车位、内部道路等内容的调整；

（八）其他不影响规划的合理调整。

第三十五条 国有建设用地使用权人自持商业项目在不影响房屋安全、未增加计容建筑面积，未减少公共配套设施面积，未擅自改变外立面，可以在规划核实前进行内部装修。实施装修应当符合国家相关规定，依法需要办理建设工程施工许可的，应当在开工前办理；特殊建设工程装修前应当申请装修工程消防设计审查，装修工程竣工验收合格后，申请消防验收，土建工程不再申请消防验收。在通过规划核实后，应当按照规定进行工程竣工验收，验收合格前不得投入使用。

第三十六条 县级市（区）人民政府应当明确实施主体，做好地块周边规划中小学校、幼儿园、道路、市政管线、河道、绿化等配套。

鼓励国有建设用地使用权人在建设用地与市政道路之间未利用的土地上进行绿化，绿化应当与城市界面协调、美观。

第八章 法律责任

第三十七条 违反本办法规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第三十八条 未经验线，国有建设用地使用权人擅自开工，城市管理部门责令停止建设，限期改正，可以处以一千元以上五

千元以下的罚款。

第三十九条 施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的，住房城乡建设部门对国有建设用地使用权人责令改正，处二十万元以上五十万元以下罚款。

建筑施工单位在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为的，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

第四十条 滥用职权、徇私舞弊的，依法追究相关单位及其人员责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 因国有建设用地使用权人提供的材料等原因导致规划核实结论错误，产生损害后果的，由国有建设用地使用权人依法承担相应责任。

因测绘单位原因造成规划核实结论错误，产生损害后果的，由测绘单位依法承担相应责任。

第九章 附 则

第四十二条 本办法中下列用语的含义：

（一）国土空间批后，是指国有建设用地使用权人签订土地

出让合同或者取得划拨决定书起，至规划核实、土地核验结束止；

（二）国有建设用地使用权人，是指依法通过出让、划拨等方式取得国有建设用地土地使用权的单位或个人；

（三）建设项目，是指一份合同约定或者一份决定书规定的国有建设用地范围内批准建设的项目。

第四十三条 国有建设用地使用权人通过租赁、作价入股等方式取得土地使用权的，参照本办法执行。

第四十四条 本办法自 2022 年 5 月 1 日起施行。2017 年 8 月 13 日市人民政府常务会议通过的《泰州市国有建设用地批后服务与监管办法》（泰州市人民政府令第 5 号）、《泰州市市区建设工程规划核实办法》（泰政规〔2011〕12 号）同时废止。