

第一章 总则

第一条 为规范建设工程规划条件核实与土地核验管理工作，保障国土空间规划的有效实施，统一建设工程规划条件核实与土地核验标准，加强建设项目依法用地和履约情况的检查核验，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《厦门市城乡规划条例》《厦门市城乡规划管理技术规定》《厦门市国土空间规划管理技术规定》等法律法规及相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 依法办理《建设工程规划许可证》的建筑工程项目（包括市政工程中的场、站、厂等）应开展规划条件核实与土地核验，并按本办法执行。

第三条 本办法所称建设工程规划条件核实与土地核验（以下简称规划与土地核验），是指资源规划主管部门以土地出让合同，划拨决定书，规划条件，《建设工程规划许可证》及其附件、附图为依据，对建设工程是否符合要求和本办法规定进行审核的过程。

第四条 规划与土地核验以一本《建设工程规划许可证》及

所对应的用地范围为单元开展。一本《建设工程规划许可证》不得分次进行规划与土地核验。

第五条 土地出让合同无约定但确需进行分期建设的，须先签订补充合同重新约定后，方可分期办理《建设工程规划许可证》。

第六条 分期办理《建设工程规划许可证》以及办理规划与土地核验时，应将之前已办理的各项指标与此次办理的各项指标进行汇总及累计统计，并将累计统计结果与宗地规划条件的各项指标进行比对，对累计已超出的指标，在此次办理时必须进行相应核减。

之前环节已取得土地房屋权证或已办理规划与土地核验的，指标以土地房屋权证或规划与土地核验成果为准统计。尚未办理规划与土地核验的，指标以《建设工程规划许可证》为准统计。

第七条 本办法第十三条所规定的允许误差范围包括各分期实测数值与《建设工程规划许可证》批复数据的误差值，并针对宗地的总指标进行统计。分期办理的《建设工程规划许可证》申请规划与土地核验时，应对之前已产生的误差值是否已进行过核减进行审核，如已进行过核减，此次不再对误差值进行累计统计；如未进行过核减，则此次须对误差值进行累计统计。累计统计的误差结果依据本办法相关规定进行处置。

第八条 建设工程经核实符合规划与土地核验标准的，由资

源规划主管部门出具《建设工程规划条件核实与土地核验意见书》（下简称核实意见书）。经核实不符合规划与土地核验标准的，由资源规划主管部门出具《建设工程规划条件核实与土地核验整改意见通知书》（下简称整改意见通知书），土地使用权人（或代建单位）在规定期限内按要求整改后可再次申请办理规划与土地核验。

第二章 技术要求

第九条 申请规划与土地核验应当满足以下条件：

（一）已按《建设工程规划许可证》及其附图、附件许可的内容建设竣工，外墙装饰已完成，外墙脚手架已落架；

（二）施工场地已清理、整饰完毕，绿化已按相关部门要求完成，人防工程已按相关要求施工到位；

（三）用地范围内及占用用地范围外的临时施工用房、临时建筑、临时围墙和其他按规划要求应拆除的建（构）筑物已拆除。符合相关政策规定可予以保留的除外；

（四）用地范围外的道路已按相关标准衔接和修复完毕；

（五）项目已按照我市“多测合一”工作要求并取得经审核的《建筑工程竣工综合测量报告书》（以下简称测量报告，含文本和附图两部分电子文件，格式应规范并与附图相关内容保持一致）；

（六）项目已取得单体放样验线及基础施工到设计标高时

复测验线报告；

（七）项目已取得四方验收报告及竣工回执；

（八）划拨类项目实测总建筑面积或者地上、半地下、地下建筑面积有一项超过立项（备案）部门出具的立项批复规模的，应取得立项（备案）部门出具的书面同意意见。

第十条 规划与土地核验需通过有资质的测量单位现场测量并拍摄相关照片，形成测量报告，并经厦门市测绘与基础地理信息中心审核通过。

第十一条 测量报告应包括以下内容：

（一）规划许可要求与竣工实测对照表：包括总用地面积，建设用地面积，总建筑面积，非计容建筑面积，计容建筑面积（无需区分不同功能），防空地下室建筑面积，土地出让合同（或划拨决定书）及《建设工程规划许可证》要求建设的公建配套设施及市政配套设施建筑面积，容积率，建筑密度（或建筑系数），绿地率，机动车及非机动车配建数值，各机动车口、人行口、消防专用通道的出入口宽度及位置，建筑退让用地红线距离，建筑间距，建筑高度、层数及层高，建筑立面、其他规划设计要求等；

（二）总平面布置图（含地形）：包括用地边界及坐标，挡土墙、护坡、地下室范围，建筑退让用地红线距离，建筑间距，建筑角点坐标，公建配套设施及市政配套设施的平面位置，场地内构筑物位置，道路，绿化布置，机动车及非机动车停车

位数量、位置、尺寸，竖向设计，机动车出入口、地下车库出入口与起坡点位置，架空电力线路、排洪渠及挡土墙与建筑之间距离等；

（三）建（构）筑物分层平面图：各分层平面图的平面尺寸、面积、内部布局、功能比例等，有地下车库的，需标注机动车及非机动车尺寸、数量及位置；若《建设工程规划许可证》要求设置公建配套设施的，应标注其位置、尺寸。除上述内容外，按照不同建（构）筑物功能类型还应包括以下内容：

1. 住宅建筑：套内客厅挑空空间、阳台、空调外机搁板水平投影面积，套内客厅挑空空间水平投影面积占所在层户内水平投影面积的比例，阳台水平投影面积占套内建筑面积的比例，空调外机搁板投影面积与卧室、客厅、餐厅的房间数量总和的比例，阳台、空调外机搁板、凸窗、凹槽尺寸等；

2. 商业、办公建筑：疑似改变用途的排水、排污、排烟及燃气等管道；

3. 工业仓储、物流建筑：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。

（四）建构筑物单体剖面示意图及立面照片：建筑高度、层数及层高，檐口出挑宽度，室内外地坪标高等剖面示意以及建筑物立面造型、色彩风格、门窗布置、材质等立面照片；

（五）实测事项与《建设工程规划许可证》或附件、附图

不一致的对照图；

（六）依据市政园林、人防等部门验收相关规定需进行测绘的事项。

第三章 核实内容

第十二条 规划与土地核验内容如下：

（一）竣工履约情况：建设工程竣工违约情况及处置情况；

（二）用地性质履约情况：用地性质是否与规划条件约定的一致；

（三）主要经济技术指标：包括总用地面积、总建筑面积、非计容建筑面积，计容建筑面积（无需区分不同功能），公建配套设施及市政配套设施建筑面积，容积率，建筑密度（或建筑系数），绿地率，机动车及非机动车配建数值等；

（四）总平面布置：包括建设用地红线内及占用用地范围外是否有应拆未拆的建（构）筑物、违建，挡土墙、护坡、地下室，建筑退线及间距，公建配套设施、市政配套设施位置，场地内构筑物位置，小区道路，绿化布置，机动车及非机动车位置及尺寸，各机动车口、人行口、消防专用通道的出入口宽度及位置，竖向设计，机动车出入口、地下车库出入口与起坡点位置，架空电力线路、排洪渠及挡土墙与建筑之间距离等；

（五）建（构）筑物单体平面：公建配套设施、市政配套设施位置，机动车及非机动车位置及尺寸，以及按照住宅、商

业办公、酒店、工业仓储、物流等不同功能用途的建设工程管控内容；

（六）建（构）筑物单体立面：建筑高度及层高、立面造型及色彩风格、门窗布置、材质等。

第四章 核实标准及处置

第十三条 建设工程符合规划条件及《建设工程规划许可证》要求并按图施工，实测数值在允许误差范围内，且不存在竣工违约行为或已缴清竣工违约金的，属于符合核实标准，予以通过规划与土地核验。

相关指标实测数值允许误差范围如下：

（一）非计容建筑面积详表 1（误差随规划条件上下限要求进行控制）：

表 1

规划许可及宗地的非计容建筑面积 M（单位：平方米）	竣工非计容建筑面积误差 m（单位：平方米），竣工非计容建筑面积误差比例 $R=m/M$ （单位：%）
$M \leq 8000$	$R \leq 1$ 且 $m \leq 50$
$8000 < M \leq 20000$	$m \leq 100$
$20000 < M \leq 50000$	$m \leq 200$
$50000 < M \leq 80000$	$m \leq 300$
$80000 < M \leq 100000$	$m \leq 400$
$M > 100000$	$m \leq 500$

(二) 计容建筑面积详表 2 (误差随规划条件上下限要求进行控制)：

表 2

规划许可及宗地计容建筑面积 M (单位：平方米)	竣工计容建筑面积误差 m (单位：平方米)，竣工计容建筑面积误差比例 $R=m/M$ (单位：%)
$M \leq 3000$	$R \leq 3$ 且 $m \leq 50$
$3000 < M \leq 20000$	$R \leq 2$ 且 $m \leq 200$
$20000 < M \leq 60000$	$m \leq 500$
$60000 < M \leq 120000$	$m \leq 1000$
$M > 120000$	$m \leq 1200$

(三) 建筑密度：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宗地建筑密度增加值 $\leq 1\%$ 、以划拨方式供地的非居住项目宗地建筑密度增加值 $\leq 3\%$ ；

(四) 建筑系数：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： ≤ 0.2 米且须满足日照要求；

(六) 建筑高度： ≤ 0.5 米且须满足航空限高及日照要求；

(七) 建筑层高：非工业仓储、物流的项目 ≤ 0.05 米；工业仓储、物流项目 ≤ 0.10 米。

第十四条 建设工程属于下列情形的为不符合核实标准：

(一) 符合规划条件及《建设工程规划许可证》要求并按图施工，但实测数值超过允许误差范围的；

(二) 符合规划条件及《建设工程规划许可证》要求但未

按图施工的（第十八条情形除外）；

（三）不符合规划条件及《建设工程规划许可证》要求，且未按图施工的。

第十五条 不符合建设工程核实标准的，除第十六条、第十七条规定的情形外，按以下方式处置：

（一）由资源规划主管部门出具整改意见通知书，并按照《厦门市自然资源和规划局关于明确建设项目竣工规划和土地核实整改期限的通知》（厦资源规划综〔2020〕209号）明确整改期限；

（二）土地使用权人（或代建单位）按期整改完成后，应重新提出规划与土地核验申请，经审核符合核实标准的，予以通过规划与土地核验；不符合核实标准的，应于3个工作日内移交城市管理行政执法部门处置（包括强制要求整改、强制拆除或实施行政处罚，下同）。经城市管理行政执法部门处置完成后，由土地使用权人（或代建单位）重新提出规划与土地核验申请，予以通过规划与土地核验；

（三）土地使用权人（或代建单位）超过整改期限仍未整改或者以书面形式明确无法完成整改的，应于3个工作日内移交城市管理行政执法部门处置，经城市管理行政执法部门处置完成后，由土地使用权人（或代建单位）重新提出规划与土地核验申请，予以通过规划与土地核验；

（四）上述移交城市管理行政执法部门处置的项目，移交

材料应当包括资源规划主管部门工作联系单以及该项目《建设工程规划许可证》、测绘报告、整改意见通知书等。

第十六条 属于下列事项情形的，土地使用权人（或代建单位）必须自行整改至符合要求后，方可通过规划与土地核验：

（一）建筑间距、建筑退线：实测数值不满足工规批复要求及日照要求的；

（二）建筑高度：实测数值不满足工规批复要求及航空限高或日照要求的；

（三）门卫房、地下室、围墙等建设事项工程超出建设用地范围的；

（四）挡土墙或护坡超出建设用地范围，涉及占用城市公共空间的；

（五）建设用地范围内应拆除的建（构）筑物、临时建筑及设施未按要求拆除且不符合相关政策规定的。

第十七条 其他情形的处置方式：

（一）机动车、非机动车停车位配建数值以及位置和尺寸调整，在满足规划条件及《关于进一步加强建设项目配建车库停车位审批管理的通知》（厦资源规划〔2021〕46号）要求的前提下：未涉及利害关系人，或涉及利害关系人已取得利害关系人书面同意的，可予通过规划与土地核验；其余情形须自行整改后，方可通过规划与土地核验；

（二）挡土墙或护坡超出建设用地范围，在不占用城市公

共空间的前提下：取得相邻土地使用权人书面同意的，可予通过规划与土地核验；未取得相邻土地使用权人书面同意的，须自行整改后，方可通过规划与土地核验；

（三）建筑与架空电力线路、排洪渠及挡土墙之间距离减小：取得主管部门书面同意的，可予通过规划与土地核验；未取得主管部门书面同意的，必须自行整改后，方可通过规划与土地核验；

（四）公建配套和市政配套设施位置调整及面积减小、基地机动车开口调整、地下室出入口及起坡点位置调整：取得主管部门书面同意且未涉及利害关系人，或涉及利害关系人已取得利害关系人书面同意的，可予通过规划与土地核验；未取得主管部门及利害关系人书面同意的，必须自行整改后，方可通过规划与土地核验；

（五）场地竖向标高调整：取得主管部门书面同意的，可予通过规划与土地核验；未取得主管部门书面同意的，必须自行整改后，方可通过规划与土地核验；

（六）住宅建筑单体平面：

1. 实测户型外轮廓调整：涉及利害关系人但不涉及功能改变、对空间环境和城市景观影响较小的，取得利害关系人书面同意后，可予通过规划与土地核验，其余情形必须自行整改后，方可通过规划与土地核验；

2. 按图施工，套内客厅挑空空间、阳台、空调外机搁板水

平投影面积，套内客厅挑空空间水平投影面积占所在层户内水平投影面积的比例，阳台水平投影面积占套内建筑面积的比例，空调外机搁板投影面积与卧室、客厅、餐厅的房间数量总和的比例，阳台、空调外机搁板、凸窗、凹槽设置较《建设工程规划许可证》批复数值有调整，在符合规划条件前提下，未涉及利害关系人，或涉及利害关系人已取得利害关系人书面同意的，可予通过规划与土地核验；其余情形必须自行整改后，方可予以通过规划与土地核验；

（七）工业仓储、物流项目建筑单体平面：配套设施所占比例不符合双控指标要求的，必须自行整改后，方可予以通过规划与土地核验；

（八）立面造型、色彩、材质：建筑主体色调、风格、门窗布置、外立面构件虽有所改变，但对空间环境和城市景观未造成实质破坏且影响较小的，经资源规划主管部门同意，可予通过规划与土地核验。但由于外立面构件改变而造成可增加隔层（倒板）或存在改变用途功能的条件和隐患的，土地使用权人须按照本办法第十五条处置后，方可予以通过规划与土地核验；

（九）工业仓储、物流及以划拨方式供地的项目，确因消防、人防、电力、环保等建设需要，配套设施建筑面积100平方米以上未经规划许可建设的相关设备用房，在满足结构安全、消防及日照要求的前提下，经城市管理行政执法部门处罚并取

得相关主管部门书面同意后，计入计容建筑面积及总建筑面积，予以通过规划与土地核验；相关设备用房不满足结构安全，消防及日照要求的，按照第十五条处置；

（十）工业仓储、物流及以划拨方式供地的项目，建筑面积 20 平方米以上且 100 平方米以下未经规划许可建设的停车棚、遮雨棚等建（构）筑物，经城市管理行政执法部门处罚后，并由土地使用权人书面承诺“如因国家建设需要或利害关系人有异议将无条件自行拆除，该违法建设引起的经济、法律纠纷由业主自行解决”后，予以临时保留，不纳入核实范围，可予通过规划与土地核验；

（十一）按规定分期办理规划与土地核验的项目，针对非本期核实内容的低层施工用房或设备用房，在土地使用权人书面承诺“在后续工程申请规划与土地核验前拆除”的前提下，可予临时保留；

（十二）土地使用权人（或代建单位）未办理建筑单体放样及±0.00 复测手续的，资源规划主管部门应出具整改意见通知书，要求限期补办±0.00 复测手续。已补办手续且符合定位要求的，可予通过规划与土地核验。逾期未申请补办或不符合定位要求的，须于 3 个工作日内移交城市管理行政执法部门处置，经处置后可予通过规划与土地核验。

第十八条 建设工程符合规划条件及《建设工程规划许可证》要求，属于下列情形之一的局部调整和修改，未涉及利害

关系人或已取得利害关系人书面同意的，可予以通过规划与土地核验：

（一）建筑内部增加或减少隔墙，建筑内部房间平面尺寸有变化的。但有其他规定要求的应按其他规定执行；

（二）经消防部门同意的建筑内部增设或减设楼梯、消防疏散通道、电梯、自动扶梯等；

（三）单一性质建筑（住宅除外），内部功能用房位置的调整、增减；

（四）楼梯间、电梯间等因设备设置要求空间加大或减少；

（五）不影响建筑整体立面效果、不涉及改变功能的前提下，建筑门窗移位、增减，建筑外轮廓尺寸局部调整，阳台造型局部调整；

（六）经相关部门同意的公共配套设施、公共服务设施用房、绿化、基地出入口、停车位、内部道路等内容的调整；

（七）其他对规划无影响的合理调整，经资源规划主管部门同意的。

第十九条 商业、办公、工业仓储、物流等项目，涉嫌改变建筑和土地使用功能的，相关部门应依法依规及时开展立案调查，按相关法律、法规、政策规定进行处置，处置完成后，方可通过规划与土地核验。

第二十条 建设项目在申请办理规划与土地核验时，资源规划部门应根据相关信用管理规定，对市场主体信用情况开展

认定。

第五章 附则

第二十一条 本办法由厦门市自然资源和规划局负责解释。

第二十二条 土地使用权人（或代建单位）应当对其提供材料的真实性负责。对以欺骗、贿赂等不正当手段取得核实意见书的，资源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。

第二十三条 本办法自 2022 年 4 月 18 日起施行，有效期 5 年。2022 年 4 月 18 日前已办理《建设工程规划许可证》且仍在有效期内的建设工程，可按原规定办理规划与土地核验。

第二十四条 《厦门市建设项目竣工规划和土地核实实施意见》（厦资源规划〔2019〕413 号）继续有效，若与本办法不一致的，按照本办法执行。

附录 名词解释

（一）实测允许误差范围：指施工误差和测量误差造成的建筑工程竣工实测数据超出《建设工程规划许可证》许可的合理误差限制。

（二）规划条件：指土地出让合同中的出让宗地规划条件，或《建设项目用地预审与选址意见书》中用地规划设计要求。

（三）非计容建筑面积：计算规则应符合《厦门市房产面积测算细则》《厦门市建筑工程容积率计算细则》及其补充规定，不需计入容积率的建筑面积，如避难空间、公共架空空间、地下室、半地下室等。