

# 建设工程规划条件核实 改革措施和流程

市规划和自然资源局

**2019年3月**

# 目 录

- 一、改革背景
- 二、主要改革措施
- 三、工作流程

# 一、改革背景

## ◆广东省住建厅的整改要求

《广东省住房和城乡建设厅关于规范建设工程规划审批事项的通知》（粤建规函〔2018〕1170号）：“**规划条件核实**是建设工程竣工后，竣工验收前，对已建成建筑是否按照建设工程规划许可证及其附件、附图确定的内容进行建设予以现场审核，是事后监管的**行政确认行为，非行政许可事项。**”

## ◆审批制度改革要求

- (一) 《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）；
- (二) 《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府〔2018〕12号）；
- (三) 《广州市住房和城乡建设委员会关于印发广州市房屋建筑和市政基础设施工程**竣工联合验收**工作方案（2.0版）的通知》（穗建质〔2018〕2099号）
- (四) 《广州市工程建设项目**联合测绘**实施方案》（穗建房管〔2018〕1642号）；
- (五) 《广州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于印发工程建设项目审批**告知承诺制**试行方案的通知》（穗建改〔2018〕2号）；

.....

## 《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）

三、精简审批环节（十）合并审批事项。规划、国土、消防、人防、档案、市政公用等部门和单位**实行限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见**。对于验收涉及的测量工作，实行**“一次委托、统一测绘、成果共享”**。



**中华人民共和国中央人民政府**  
www.gov.cn

国务院 总理 新闻 政策 互动 服务

首页 > 信息公开 > 国务院文件 > 综合政务 > 其他

索引号: 000014349/2018-00069	主题分类: 综合政务\其他
发文机关: 国务院办公厅	成文日期: 2018年05月14日
标题: 国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知	发布日期: 2018年05月18日
发文字号: 国办发〔2018〕33号	
关键词:	

**国务院办公厅关于开展工程建设项目  
审批制度改革试点的通知**  
国办发〔2018〕33号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：  
为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，推动政府职能转向减审批、强监管、优服务，促进市场公平竞争，国务院决定开展工程建设项目审批制度改革试点。经国务院同意，现就试点工作有关事项通知如下。

## 《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府〔2018〕12号）

**13.建立限时联合验收机制，促进已建成项目尽快投入使用。**建设单位在统一平台上传工程项目验收报告，提出联合验收申请，提交一套验收图纸、一套申报材料。规划、消防、质量监督、建设、环保、人防、卫生等相关行业主管部门实行统一平台办理，信息共享，同步审核，限时办结。各相关行业主管部门可根据需要组织开展现场验收踏勘，在受理后**10个工作日内**在平台上统一出具验收意见。在工程质量竣工验收及各专项验收核实合格、备案全部通过后，由市、区政务服务中心向建设单位统一送达验收结果文件。**（社会投资类）**

**20.实行联合验收。**出台工程建设项目联合竣工验收实施方案，实行行业主管部门负责制，按行业分类，分别由建设、水务、交通、林业园林等行业主管部门牵头，国土规划、消防、人防、档案、市政公用等部门和单位参与限时联合验收，整合验收标准，由行业主管部门统一出具联合验收意见，实现“同时受理、并联核实、限时办结”的联合验收模式。**（政府投资类）**

# 广州市人民政府文件

穗府〔2018〕12号

## 广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知

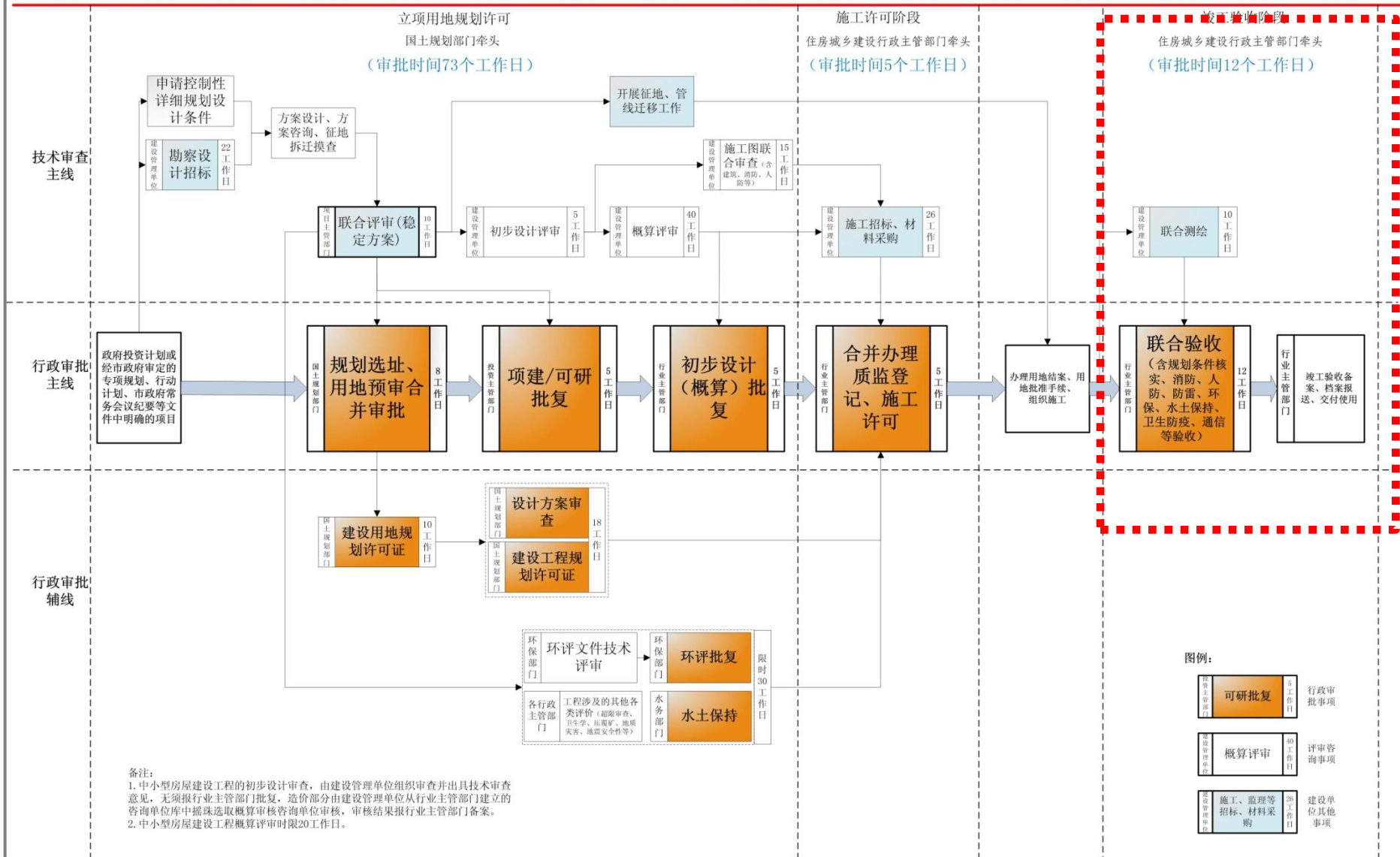
各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案（政府投资类）》《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案（社会投资类）》已经市人民政府研究同意并报住房城乡建设部备案，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市住房城乡建设委反映。

附件：广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案工作

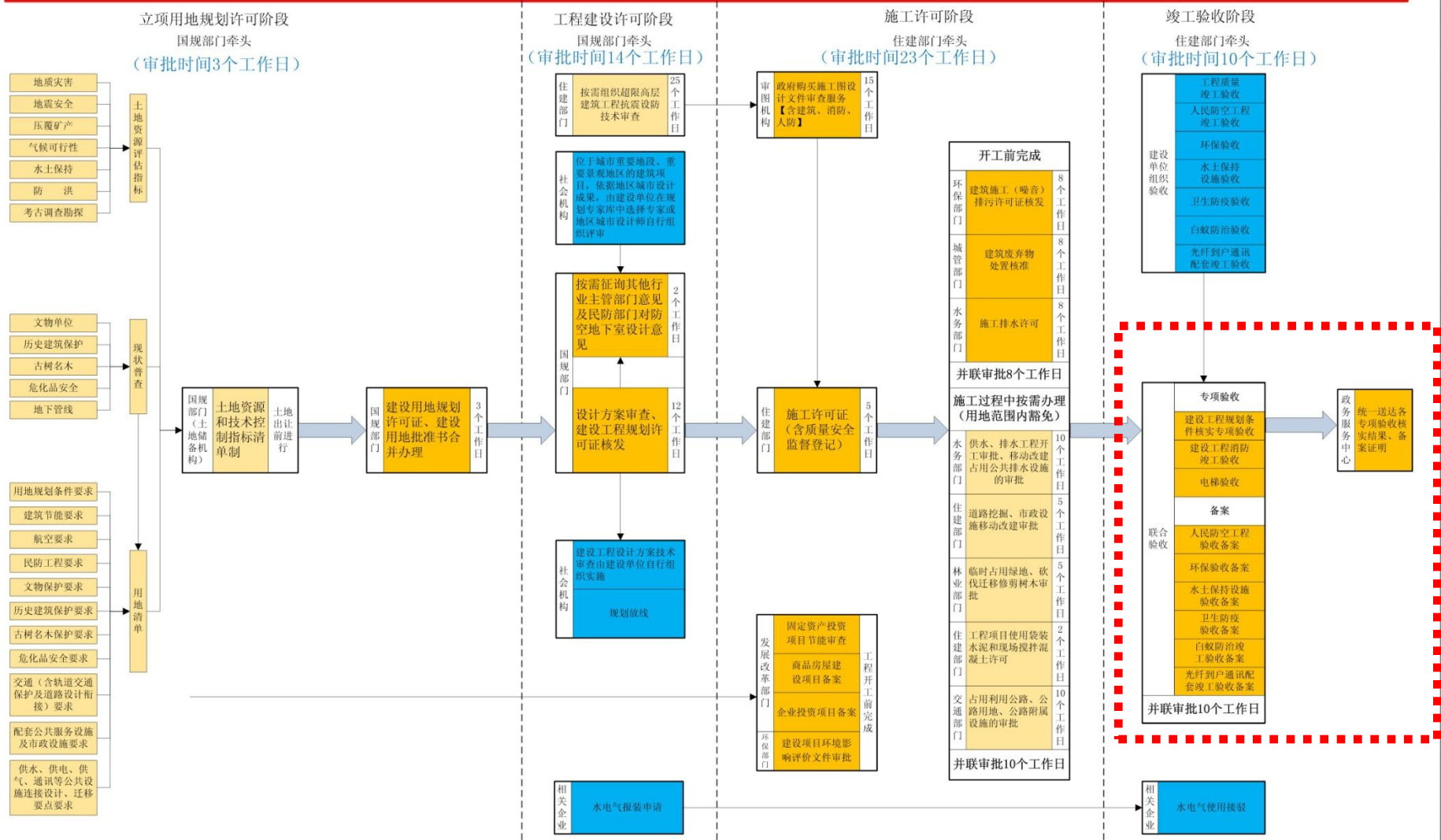
# 政府投资类项目（一般房屋建筑类）

政府投资类工程建设项目审批服务流程图（房屋建筑类，总审批时间90工作日）



# 社会投资类项目（一般项目）

社会投资类工程建设项目审批流程图  
(一般项目 审批时间控制在50个工作日以内、政府技术审查时间控制在40个工作日以内)



备注：  
 1. 流程图时间只统计政府部门审批时间和政府部门组织、委托或购买服务的技术审查时间，施工图设计文件审查控制在15个工作日内，超限高层建筑工程抗震设防技术审查按需开展，时间控制在25个工作日内，法定公示时间、建设单位自行组织技术审查、材料准备时间不计入用时。  
 2. 建设单位在工程开工前，自行完成《固定资产投资项目节能审查》、《商品房房屋建设项目备案》、《企业投资项目备案》、《建设项目环境影响评价文件》，不影响基本报建流程推进。



# 广州市住房和城乡建设委员会文件

穗建质〔2018〕2099号

## 广州市住房和城乡建设委员会关于印发广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收工作方案（2.0版）的通知

各有关单位：

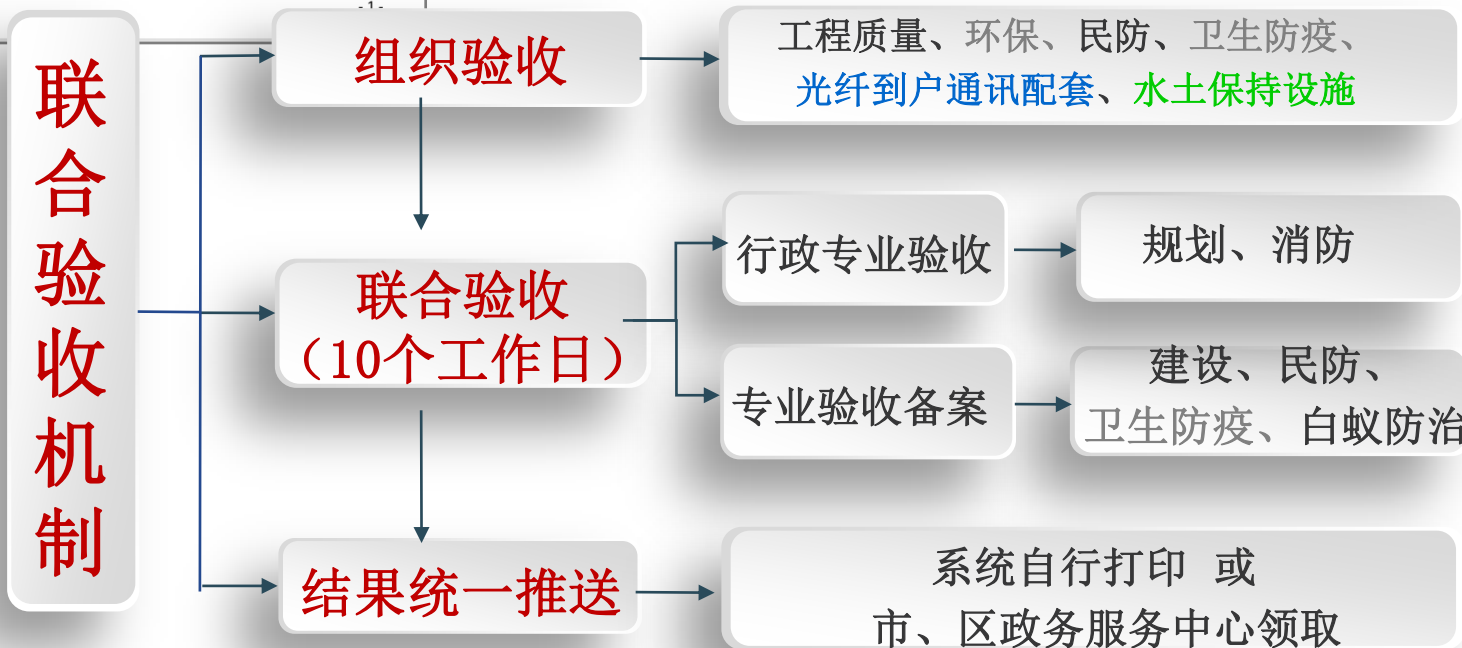
为落实国务院及我市关于建设工程项目行政审批改革的相关要求，我委于2018年10月10日牵头印发了《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收工作方案（试行）》。根据试行效果及各审批职能部门、申请单位等的反馈意见，我委牵头对方案进行了优化调整，编制了《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收工作方案（2.0版）》，经报请市工程建设项目审批制度改革试点领导小组审议通过，现予以印发实施，原工作方案（穗

改革前

各部门独立验收，企业多头申报。

改革后

建立联合验收机制，“统一收案、平台推送、限时验收、政府盖章”，促进建成项目尽快投入使用。包括：工程质量（含白蚁防治备案）、消防、人防、规划等。



# 广州市人民政府文件

穗府〔2018〕12号

## 广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（穗府〔2018〕12号）（以下简称《方案》）已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。《方案》中涉及到的《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（穗府〔2018〕12号）附件：广

# 广州市住房和城乡建设委员会文件

穗建改〔2018〕2号

## 广州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于印发《工程建设项目审批告知承诺制试行方案》的通知

市发展改革委、国土规划委、工业和信息化委、文化广电新闻出版局、环保局、水务局、交委、公安局、林业和园林局、城管委、人防办、政务办、各区人民政府：

根据《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）、《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（穗府〔2018〕12号）的要求，市住房和城乡建设委牵头制定了《工程建设项目审批告知承诺制试行方

# 广州市住房和城乡建设委员会文件

穗建质〔2018〕2099号

## 广州市住房和城乡建设委员会关于印发广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作方案（2.0版）的通知

各有关单位：

为落实国务院《关于全面开展工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（国办发〔2018〕33号）要求，我委于2018年12月印发了《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作方案（2.0版）》（穗建质〔2018〕2099号），并进行了优化调整，现印发给你们，请遵照执行。《方案》中涉及到的《广州市工程建设项目审批制度改革试点领导小组

# 广州市住房和城乡建设委员会 广州市国土资源和规划委员会 文件 广州市民防办公室

穗建房管〔2018〕1642号

## 广州市住房和城乡建设委员会 广州市国土资源和规划委员会 广州市民防办公室关于 印发《广州市工程建设项目联合测绘实施方案》的通知

各相关单位：

根据《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）及《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（穗府〔2018〕12号）要求，结合广州实际，市住房城乡建设委、市国土规划委、市民防办联合制定了《广州市工程建设项目联合测绘实施方案》，现予印发，请遵照执行。

<http://www.gzlpc.gov.cn/gzlpc/2.2/201809/26bdd0505a674ce79b36b746fe7995.shtml>

# 《广州市建设工程规划条件核实工作指引》（穗国土规字〔2018〕461号）

2018年10月15日试行

[http://www.gzlpc.gov.cn/gzlpc/xwzx\\_tzgg/201809/633b65e5b33c43e49e18f15a3b45fd8.shtml](http://www.gzlpc.gov.cn/gzlpc/xwzx_tzgg/201809/633b65e5b33c43e49e18f15a3b45fd8.shtml)

## 广州市国土资源和规划委员会文件

穗国土规字〔2018〕461号

### 广州市国土资源和规划委员会 关于印发《广州市建设工程规划 条件核实工作指引（试行）》的通知

各有关单位：

根据《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号），《广东省住房和城乡建设厅关于规范建设工程规划审批事项的通知》（粤建规函〔2018〕1170号）、《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府〔2018〕12号）改革要求，按照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等法律法规规定，为配合落实《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣

工联合验收工作方案》（穗建质〔2018〕1695号）、《广州市工程建设项目联合测绘实施方案》（穗建房管〔2018〕1642号）等改革文件，我委制定《广州市建设工程规划条件核实工作指引（试行）》，现予以印发，自2018年10月15日起试行。试行中遇到的问题，请向我委反映。

  
广州市国土资源和规划委员会  
2018年9月30日

# 二、主要改革措施

## （一）适用范围

1. 已申领《建设工程规划许可证》并按要求完成建设的建设工程，包含建筑工程和市政工程。
2. 如存在违法建设，违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。

不含：①未申领建设工程规划许可证的，已竣工违法建设补办规划手续类；  
②申领《乡村建设规划许可》的类别。

## （二）改革目标

1. 落实省厅关于事项类别的整改要求（由原行政许可修正为行政确认）。
2. 分类明晰规划条件核实的测量内容（区分建筑工程和市政工程）、审核要点（区分建筑工程和市政工程）、对通过核实的处理原则（含豁免情形、告知承诺情形）。

## （三）改革措施

### 1. 明确事项类别定位

（1）行政许可  行政确认

（2）主动公开审批信息。

法律、法规“废立改”进行中……

## 广东省住房和城乡建设厅

粤建规函〔2018〕1170号

### 广东省住房和城乡建设厅关于规范 建设工程规划审批事项的通知

各地级以上市城乡规划主管部门：

近期，审计署驻广州特派办对我省相关工作进行审计时，指出我省部分建设工程规划审批事项设置不规范。经我厅调查，发现部分地方城乡规划主管部门在网上公开的行政审批事项确实存在相关问题。为进一步规范行政审批行为，现将有关事项通知如下：

一、不得将“建设工程验线”和“规划条件核实”两个事项列为行政许可事项。“建设工程验线”是工程建设开工前对建设工程放线是否符合建设工程规划许可进行的检查，是建设工程规划报批后管理的重要环节，属“行政检查”行为，非行政许可事项。“规划条件核实”是建设工程竣工后，竣工验收前，对已建成建筑是否按照建设工程规划许可证及其附件、附图确定的内容进行建设予以现场审核，是事后监管的“行政确认”行为，非行政许可事项。

## 2. 纳入市竣工联合验收机制

- (1) 属于联合验收范畴的——按联合验收工作方案2.0版程序
- (2) 不属联合验收范畴的——单项受理，按原操作

书》办理不动产首次登记或政府固定资产等后续相关手续。

### ①鼓励建设单位直接申报联合验收

#### 八、其他说明

(一) 经市人民政府同意，市级建设行政主管部门牵头组织的竣工联合验收结果文书盖“广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收业务专用章 市(2)”，其他各区建设行政主管部门牵头组织的竣工联合验收结果文书盖“广州市XX区房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收业务专用章”。

②过渡期允许专业单独办理，最终统一申请联合验收

(二) 工程竣工联合验收意见书办理不动产首次登记等后续手续

根据工程实际情况，提前与各专项验收(备案)主管部门对接，各部门开展提前介入服务，指导建设单位做好竣工验收(备案)各项准备工作。联合验收牵头部门可根据实际情况协调市政工程项目各涉及专项验收(备案)主管部门

前已完成质量竣工验收工作的，建设单位可自行选择联合验收或竣工验收备案；10月15日后，已办理施工许可的房建类项目均须进行联合验收，之前已完成的专项部分提交结果文书作为联合验收的依据。

致，过渡期内，企业可根据项目实际情况，先行办理规划、消防、人防等专项验收(备案)手续，最终统一申请联合验收。

### ④仍可支持分期验收

工程项目因客观原因在竣工验收阶段无法取得正式用地批准手续，此类项目可先行组织完成质量竣工验收，先行通车试验，后续再进行联合验收。

### 3. 明晰权责，加强联动

(1) 明确管理边界  附件2“审核要点”

(2) 基于联合验收、诚信体系建设，加强部门联动监管和共享信息等发挥作用

①海绵城市、充电设施、道路实施

②规划市政道路范围电力设施迁改

①施工图审查

②竣工验收报告专项

③告知承诺制做法

(3) 公服设施、车库配建等后续监管


①市政配套费收缴

②公共配套服务设施建设和移交

③车库配建、车位管理

系统实时信息相互推送和共享。实现前，暂采用纸质抄送模式

## 4. 分类管理项目审批流程

(1) 建筑工程  一般建筑工程  
小型工程——不在联合验收之列，单独受理

(2) 市政工程 ——强化技术审查和底线原则、现场踏勘

## 5. 精简申请材料

(1) 身份证明等基础材料——按市政务办统一要求

(2) 不再收取竣工图纸、竣工图电子报批文件、档案预验收认可书

经审查的规划条件核实测量成果作为规划条件核实决定的唯一图形附件。

10月15日之前已完成的测量成果，应按新标准换册！



## 6. 技术审查服务改革

(1) 强化规划条件核实测量对现场竣工情况技术审查和对规划指标的辅助作用。测量单位对现场及现场与测量成果一致性负责

### 实行联合测绘

①全市通窗受理，一次外业，分别出具成果；

②工作计划：进一步优化流程；制定联合测绘地方技术标准。

(2) 进一步推行技术审查与行政审批相分离

①市政工程：测量成果一并提供供行政审批决定的技术审查意见、测量单位承担相应审查责任；

②逐步推行政府购买规划条件核实技术审查服务。

# 联合测绘工作流程



·政府投资类：**10个工作日内完成**。（对应穗府（2018）12号《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（政府投资类）P19页）

·社会投资类：

社会投资类建设项目联合测绘办理时限

测绘事项	优化模式	不同规模类型项目办理时限（工作日）		
		小型项目（5000平方米以下）	中型项目（5000~20000平方米）	大型项目（20000平方米以上）
人防测量	同步进场	10	12	双方协商约定，不超过25个工作日
规划条件核实测量		10	12	双方协商约定，不超过25个工作日
不动产测绘		12	18	双方协商约定，不超过30个工作日
联合测绘总时限		12	18	双方协商约定，不超过30个工作日

注：项目规模的划分依据《工程设计资质标准》确定。

自行委托有相应资质条件的测绘单位提供联合测绘服务，到联合测绘窗口进行委托，一次性提交联合测绘必需资料，填写联合测绘事项委托书，签订联合测绘委托须知（附件3）。联合测绘窗口实行容缺受理，并向委托方提交回执、收件清单等材料（附件2），明确合同签订、测绘收费等事项，对收件资料进行电子扫描和流转，通过联合测绘共享平台转派给相应测绘机构实施。

鼓励和推行“在线咨询、网上申办、线上缴费、快递送达”的网上受理模式，实现建设单位“零跑腿”快捷办理测绘业务。

（二）外业作业。测绘机构在收件后3个工作日内与委托方联系并组织同步开展规划条件核实测量、人防测量、不动产测绘。

（三）内业作业。测绘机构完成现场测绘后，按联合测绘作业规程、数据标准进行内业处理，过程数据及时内部共享使用，按时限要求出具《建设工程规划条件核实测量记录册》、《人防工程竣工测量成果报告书》、《房屋建筑面积测绘成果报告书》，测量成果应能满足行政审批的要求和不动产登记的要求（附件4）。测绘机构按照相关测绘成果审核规定向联合测绘窗口提交成果。

（四）取件和成果推送。联合测绘窗口收到测绘机构提交的测绘成果后通知委托方领取测绘成果，并将成果推送至相关平台。

在现场满足联合测绘条件的情况下，政府投资类的建设项目在10个工作日内完成；社会投资类的建设项目按附件5实施。

#### 四、实施步骤

# 三、工作流程

建设工程竣工后，建设单位或个人应当报原审批的国土规划主管部门进行规划条件核实。

## （一）规划条件核实测量

测量成果内容（附件1）、审核要点（附件2）

## （二）申请及受理

## （三）组织现场踏勘

## （四）规划条件核实的审批

核实条件（附件3，基本条件、豁免情形、告知承诺）

## （五）文书送达

## （六）信息共享

## （一）规划条件核实测量

建设工程竣工后建设单位或个人应当持建设工程规划许可证及其附图附件、竣工图和建设工程放线测量记录册等材料，委托具有相应资质和资格的测量单位，按国土规划主管部门制定的技术标准及相关技术规范对建设工程进行规划条件核实测量，出具建设工程规划条件核实测量成果。

采用联合测绘的各测量成果由联合测绘平台推送至联合验收平台。

## 附件1—建筑工程的规划条件核实测量记录册应包括以下内容：

1. 现状地形图，包括建设用地范围内（如果用地范围较大，超出四至范围，可取建筑物四至50米范围）地形地貌，特别是道路、绿地、广场、室外停车位等内容，成果数据应符合广州市“1:500 1:1000 1:2000 地形图图式”（DBJ440100/T230-2015）并满足广州市基本地形图动态更新技术要求；

2. 总平面布置图：包括用地边界及坐标，建筑工程及**公建配套设施（含地上、地下）平面位置和平面尺寸**、地下车库出入口位置，建筑退让道路、河涌、铁路、架空电力线和用地红线的距离、建筑间距离等内容；

3. 经济技术指标：包括独立用地的公共服务设施的用地面积，基底面积、总建筑面积及各项使用功能建筑面积、计容建筑面积、规划条件和规划报建许可要求的公建配套设施建筑面积，住宅户数、**停车位个数及面积（商住一体建设项目配建住宅停车位的具体位置）**等主要指标数值；

4. 现场条件落实情况及佐证照片（彩色）；
5. 建筑分层平面图，包括各分层平面图的平面尺寸、面积，规划功能分区布局等；
6. 建筑立面图：含建筑层数、建筑总高度、各层高度、檐口出挑高度、女儿墙高度、室内外地坪标高、覆土厚度等；
7. 竣工图现场核对情况及现场实测时间；
8. 与规划许可内容比对情况。

## 附件2—建筑工程的规划条件核实**审核要点**：

对规划条件、《建设工程规划许可证》等审批涉及的以下内容进行审核：

**(1) 总平面布置：**规划用地边界、主体工程和社区公共服务配套设施平面布局及建筑退让、建筑退界、建筑位置关系、地块出入口、建筑出入口、地下车库出入口等是否符合规划审批要求；

**(2) 经济技术指标：**总建筑面积、计算容积率建筑面积（含不同功能的计算容积率建筑面积）、容积率、社区公共服务配套设施建筑面积（独立用地的还需审核用地面积）、**停车位个数（商住一体建筑还应审核配建的住宅停车位的具体位置）**等是否符合规划审批要求（属于分期建设的，还应核查**总体规划指标和分期规划指标**）；

**(3) 立面：**建筑总高度、建筑层数、建筑层高、建筑外立面色彩和风格等是否符合规划审批要求；



(4) **现场条件**：已完成土建工程、外墙装修，施工场地已清理和整饰完毕（包含施工用房、施工排栅、应拆围墙和旧建筑等是否已拆除），已按照建设时序要求实施相应的配套公共服务设施（包括附属用房）的建设等；

(5) **周边环境**：绿地布局、地块内部道路实施、室外地坪标高、无障碍设施等是否符合规划审批要求；

(6) 位于城市重要地段、节点的，应依据建设工程规划许可内容审核**城市设计要求**落实情况；

(7) 规划条件和建设工程规划许可提出的其他属于规划管理范畴的审批要求。

## （二）申请及受理

### 1. 属于联合验收范畴的

建设单位或个人在“联合审批平台” (<http://lhsp.gzonline.gov.cn/>) 上提出申请，按照《广州市房屋筑和市政基础设施工程竣工联合验收方案（2.0版）》要求提交资料并根据工程具体情况选择所有涉及的专项验收（备案）相应市、区主管部门。

各相关部门在2个工作日内在“联合验收平台”反馈资料审核意见。国土规划部门须对照规划条件核实所需材料做审查（包括规划条件核实测量成果是否满足行政审批要求）。

联合验收牵头部门自收到反馈意见之日起3个工作日内作出是否受理决定。对于资料不全或不符合要求的，一次性告知申请人需要补正的资料和注意事项，并要求申请人于5个工作日内补齐。

### 2. 不属于联合验收范畴的

可按建设工程规划条件核实办事指南提交申报材料，向原审批的国土规划部门申请规划条件核实。相关受理和补正材料流程按现行操作。

规划条件核实事项的承诺办理时限为10个工作日，自受理之日起计。

# 广州市工程建设项目联合审批平台

社会投资项目申报

政府投资项目申报

项目类型

一般项目

● 申办环节  
(行政审批)



## 信息速递

- 市政务中心窗口试行工程建设项目联合审批改革新...
- 市政务办会同市发展改革委等部门组织开展固投资...
- 市政务办举办市区两级工程建设项目审批制度改革...
- 广州市国土规划委推进“五减一优”促改革
- 广州市国规委推进合并办理优化服务
- 市住房城乡建设委召开工程建设项目联合验收培训...
- 市住房城乡建设委召开广州市工程建设项目审批制...



企业网页



重点项目政务服务  
专属通道



企业统一登录



联合审图



企业信用公示



中介超市

### （三）组织现场踏勘

经“联合验收平台”受理的建设工程，各专项验收（备案）主管部门可按统一时间组织现场踏勘，认为不需要现场查验的，应自受理之日起2个工作日内在“联合验收平台”登记说明（规划条件核实业务经“一体化”平台对接）。

非“联合验收平台”受理的建设工程，自行组织现场踏勘。

经踏勘发现规划条件核实测量成果与现场不一致的，应做出不予通过规划条件核实决定，其中应包括重新开展规划条件核实测量的要求。涉嫌构成违法建设的，应按规定移交城管执法部门。

地下铺设的管线工程测量成果中提供了竣工场地现场情况的，国土规划部门无需组织现场踏勘。

## （四）规划条件核实的审批

规划行政主管部门依据规划条件、建设工程规划许可等规划要求（对于既有住宅增设电梯及私房报建等无需办理规划条件的建设工程，可依据建设工程规划许可开展核实工作），对照**测量成果**和**审核要点**开展核实审查。

对符合**核实要求**的核发**《建设工程规划条件核实意见书》**，附《建设工程规划条件核实测量册》和《建筑功能指标规划条件核实明细表》（不涉及信息共享的小型工程可视情况不附明细表）；对不符合条件的以**《关于暂不同意通过规划条件核实的函》**一次性提出整改要求。

## （附件3）建设工程规划条件核实条件

### 一、基本条件

1. 建设工程已经完成土建工程和外墙装修（市政工程已经完成建设工程和附属设施以及附属建（构）筑物施工），并且符合建设工程规划许可要求；**如果存在违法建设的，违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。**

2. 建设工程施工**场地已**清理完毕，施工用房、施工排栅已拆除，涉及道路开挖的路面已整饰完毕，按规划许可要求需拆除的围墙、旧建筑等已经拆除，损坏的市政公用设施已修复完毕。

3. 建设单位已经按照要求实施相应的**配套公共服务设施**（包括附属用房）的建设。

4. 建筑工程**周边环境**（包括道路、绿化、室外地坪标高、无障碍设施等）、立面效果已经按规划要求实施建设。

5. 国土规划主管部门公布的其他条件。

## 二、豁免情形

建设工程属于下列情形之一，但仍符合有关设计规范要求条件，且涉及公众利益的已经批前公示的，应予规划条件核实通过：

1. 不增加建筑面积、建筑总高度，不改变建筑工程使用性质、建筑外立面风格、建筑物出入口的局部建筑修改。

2. 符合《广州市城乡规划程序规定》的免于或无需申领《建设工程规划许可证》的建（构）筑物工程。

3. 属于施工、测量误差，图与实地实物的误差等合理误差范围内的。

4. 在按图施工原则下，竣工时经济技术指标及建设工程四至关系虽然与建设工程规划许可不完全一致，但仍符合规划条件要求的。

5. 管线工程未完全按照规划许可要求建设（局部移位或错位），但路由仍符合规划要求，且与相邻管线、建（构）筑物之间的净距满足相关规范要求的。

6. 调整配套公共服务设施位置，但不减少配套公建项目面积，且符合规划要求并取得相应配套公建主管部门或者接收单位同意调整位置意见的。

7. 各楼层层高、总建筑高度仍满足有关设计规范要求，不影响立面风格和效果的局部建筑修改。

### 三、告知承诺制情形

对属于下述建设工程规划条件核实审核要点之一，在建设单位按要求提交告知承诺书材料，涉及公众利益的应经批前公示，并与后续承接单位做好衔接，将告知承诺制审批情况抄送相关部门。

1. 规划条件和建设工程规划许可审批提出预留充电设施接口预埋预设要求的，建设单位出具已预埋并将配合供电部门计划落实设备设施的书面承诺。

2. 用地范围内存在变电房、变压器（箱）、高压电线杆等尚未拆除或整改完毕，建设单位出具已列入供电等相关部门迁移整改计划，并有具体迁移时间的书面承诺。

3. 存在未经出售商业、住宅、办公等用房（公建配套用房除外）临时作为售楼部使用的，建设单位出具领取房地产权证前恢复原规划使用功能的书面承诺。

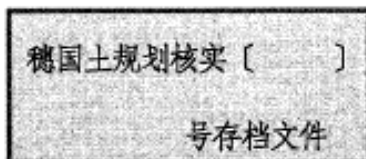
4. 规划条件和规划报建中涉及海绵城市建设要求的，建设单位出具已按海绵城市建设要求实施建设的书面承诺。

5. 在联合验收平台上传建设工程施工许可阶段图纸的，建设单位出具上传图纸与施工图联合审查最终图纸文件一致的书面承诺。



# 告知承诺书模板

附件 2



## 关于\_\_\_\_\_的承诺书记

本单位在\_\_\_\_\_建设的\_\_\_\_\_项目/工程已竣工，拟申请规划条件核实，现就有关事项承诺如下：

一、我单位承诺已按照规划条件/《建设工程规划许可证》要求在项目配建停车位/按比例建设充电设施/按比例预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留），并将配合供电部门计划落实相关设备设施。

二、我单位承诺已按照规划条件关于海绵城市建设要求实施建设，并已在工程竣工验收报告中写明海绵城市相关工程措施的落实情况，提交审批机关备案。

三、本项目用地范围内尚未拆除或迁改的变电房/变压器（箱）/架空电力线，已列入供电部门迁移整改计划（相关文号），我（单位）承诺按照整改计划在（具体迁移时间）前完成迁移整改。

四、本项目用房临时改作售楼部使用的，我单位承诺在办理不动产首次登记前恢复原规划使用功能。

### 五、其他需承诺情形

我单位如未按要求履行承诺，愿意承担以下责任：（一）愿意作为失信主体列入社会信用“黑名单”；（二）自愿接受取消工程建设项目各审批阶段以告知承诺方式办理行政审批的资

格；（三）愿意接受国土规划部门限制我单位办理国土规划业务的惩戒；（四）承担因撤销该项目《建设工程规划条件核实意见书》而造成的法律责任和经济损失，并配合做好信访维稳工作。

承诺人：建设单位或个人

年 月 日

（联系人： 联系电话： ）

备注：以上承诺书内容仅为范本之一，罗列了常用的情形。除违约责任条款内容，建设单位或个人应根据《广州市国土资源和规划委员会关于印发〈广州市建设工程规划条件核实工作指引（试行）〉的通知（穗国土规划字〔2018〕461号）》的要求，结合项目实际情况编辑。承诺书必须明确以下三要素：①应承诺履行的职责内容；②履行承诺的时限；③未按要求履行承诺应承担的责任。

## （五）文书送达

### 1. 属于联合验收范畴的

根据联合验收工作方案，**规划条件核实审批决定文书自受理之日起9个工作日内上传至联合验收平台（规划条件核实业务经“一体化”平台对接流转）**。对所有专项验收（备案）都通过的项目，牵头部门自受理之日起10个工作日内出具《广州市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收意见书》（原件同步流转至市、区政务服务主管部门）。建设单位可在申请系统中自行下载打印或到牵头部门对应归口的市、区政务服务中心领取结果文书原件。各专项验收（备案）存在不通过的，牵头部门汇总需整改问题后，自受理之日起10个工作日内出具办理结果通知书，对存在问题一次性告知。

### 2. 不属于联合验收范畴的

建设工程规划条件核实决定由规划行政主管部门窗口送达申请人。

## （六）信息共享

规划条件核实决定及附件同步抄送住建、交通、教育等有关公共服务设施项目及配建停车位的接收和管理部门及城管执法部门、安监部门、属地街道等市、区相关职能部门；与不动产登记和城建档案工作衔接；建设单位提供的告知承诺抄送供电部门、公共服务设施移交、不动产登记等相关联动职能。

属于联合验收范畴的，各部门在联合验收平台中联动，申请材料及审批信息共享；已完成联合验收审批的，联合验收平台自动生成电子档案，向不动产登记平台、联合测绘平台推送信息，并系统完成前款所列各项信息共享工作。

