常州市金坛区自然资源和规划局文件

坛自然资规发〔2020〕110号

关于印发《常州市金坛区建设工程验线和规划核实实施办法（试行）》的通知

各所，局属各事业单位，局机关各科室：

现将《常州市金坛区建设工程验线和规划核实实施办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市金坛区自然资源和规划局

2020年8月6日

常州市金坛区建设工程验线和规划核实实施办法（试行）

为规范我区各类项目建设工程验线和规划核实管理，根据国务院“放管服”关于精简办事流程、减少报批材料、快速高效办结等相关要求，促进金坛区经济持续快速健康发展，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》《国务院优化营商环境条例》《闲置土地处置办法》《江苏省城乡规划条例》《市政府办公室关于对工业项目实施开竣工履约保证金制度的通知》（常政办发〔2013〕108号）《市政府关于促进土地资源高效优配推动产业高质量发展的若干意见》（常政发〔2019〕60号）《常州市自然资源局建设工程规划验线和核实管理规定》（常自然资规〔2019〕1 号）《常州市国土资源局关于常州市市区工业项目竣工用地核验实施办法》（常国土资发〔2013〕66 号）《常州市自然资源和规划局关于贯彻落实“多验合一”改革的通知》（常自然资规发〔2020〕181号）等法律法规规范性文件，结合金坛实际，制定本办法。

一、工程项目开竣工管理制度

按照常州市政府要求，通过招标、挂牌、拍卖方式取得《国有建设用地使用权出让（租赁）合同》的工业用地、房地产开发类的住宅及商业用地项目一律收取开竣工履约保证金（保函、保单）。

（一）缴纳及收取标准

新增工业用地以及房地产开发类的住宅、商业用地，按国有

建设用地使用权公开出让文书要求缴纳或出具总额不低于土地出让（租赁）价款总额的5%的开竣工履约保证金（保函、保单），开竣工履约保证金（保函、保单）按宗地收取，工业用地收取总额最高为500万元/宗，房地产开发类的住宅、商业用地收取总额最高为1000万元/宗。其中：50%为开工履约保证金（保函、保单），50%为竣工履约保证金（保函、保单）。开工履约保函（保单）的有效期为2年，竣工履约保函（保单）的有效期为3-5年。按期开、竣工建设的，退还相应的履约保证金（保函、保单原件）。

（二）缴纳方式

区自然资源利用管理科在组织建设用地使用权公开出让时，在招标（挂牌、拍卖）的公告文书中明确开竣工时间、申报及开竣工履约保证金（保函、保单）收取标准、收取时间、开工标准、竣工标准、返还或没收等内容。在土地成交签订《成交确认书》及《国有建设用地使用权出让（租赁）合同》之时，由自然资源利用管理科提醒、督促并确保建设用地受让方按公告文书要求统一缴纳至开竣工履约保证金专户或提供由银行（第三方）出具的保函、保单。

二、建设工程验线标准

建设工程规划验线和开工用地核验合并办理，统称为建设工程验线。新出让地块建设工程在基础垫层施工完成时，建设单位应当持测绘单位制作的符合有关规定的规划放线测量报告及验线检测报告，向自然资源利用管理科申请建设工程验线。建设工程验线误差应符合《常州市自然资源局建设工程规划验线和核实

管理规定》的规定。

（一）房地产开发类项目

1. 在出让合同约定的开工时间之前开工；

2. 建筑位置、间距、标高等符合规划许可内容，误差在允许误差范围内；

3. 用地范围、宗地总面积符合出让合同约定的范围；

4. 需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一；在取得《建设工程验线合格证明》后，向自然资源和规划局申请退还相应的开工履约保证金（保函、保单）。

（二）工业类项目

1. 在出让合同约定的开工时间之前开工；

2. 建筑位置、间距符合规划许可内容，误差在允许误差范围内；

3. 用地范围、宗地总面积符合出让合同约定的范围；

4. 在宗地范围内第一幢主体建筑通过核验并取得《建设工程验线合格证明》后，向自然资源和规划局申请退还相应的开工履约保证金（保函、保单）。

三、建设工程规划核实标准

建设工程规划核实和竣工用地核验合并办理，统称为规划核实。建设工程在项目竣工后，建设单位向自然资源利用管理科申请建设工程规划核实，并提交测绘单位出具的建设工程规划核实测绘报告、房产面积测绘单位出具的房产测绘成果报告等材料。

（一）房地产开发类项目

1. 应当具备以下条件

（1）建设工程（含外立面装饰）全部竣工，建设工程脚手架等施工设施已全部拆卸。纳入建设工程规划许可的各类地下管线工程完成测绘并形成符合数据标准的电子数据。

（2）施工场地清理完毕，用地红线内应当拆除的原有房屋、施工用房、临时建筑（含临时施工围墙，下同）、违法建筑已全部拆除。

（3）用地范围内的围墙、绿化、道路同步建设到位，配套的停车位实地完成划线，机械停车位建设完毕。

（4）法律法规规定的其他内容。

2. 具体核查内容

（1）总平面布局。建筑工程平面位置及平面尺寸；公建配套设施及市政配套设施的平面位置及平面尺寸；场地内构筑物位置及平面尺寸；建筑退让用地红线及各类控制线距离；建筑间距；场地竖向标高；围墙、道路、绿化布置；机动车出入口、地下车库出入口位置及起坡点位置等。

（2）主要经济技术指标。核查容积率、建筑基底面积、总建筑面积、地上建筑面积、地下建筑面积、公建配套设施及市政配套设施建筑面积、建筑密度、绿地率、公共绿地面积等。

（3）建筑单体。核查建筑面积、建筑高度、层数及层高，办公、研发类建筑的内部平面布局及功能、建筑立面造型及色彩。

地下室核查要求参照执行。

（4）停车配建指标。核查停车位的数量和位置（含机动车停车位（机械式停车位）、非机动车停车位、特殊停车位）等。

（5）其他需要规划核实的事项。

配套市政管线工程应当核查其长度、走向、线位、埋深、间距、中心线、管径、竖向控制节点标高、标准横断面等内容。

（6）国有建设用地使用权出让合同约定的竣工时间及出让合同（补充协议）约定的其他条款等。

（二）工业类项目

工业类项目的规划核实，主要核查主体建筑是否按规划实施到位、容积率是否符合合同约定、用地范围是否符合出让合同约定的范围等。

（三）履约保证金退还标准

在宗地内所有建设工程全部竣工并取得《建设工程规划核实合格单》后，项目建设单位可申请退还剩余部分的履约保证金（保函、保单）。

四、材料清单

（一）建设工程验线申请材料清单

1. 常州市金坛区建设工程验线申请表（原件）；
2. 授权委托书（原件）；
3. 建设工程项目放线测量报告（复印件）；
4. 建设工程施工许可证（复印件）；
5. 统一社会信用代码证书（复印件）；
6. 建设工程验线检测测量报告（原件）；

7. 出让（租赁）合同或划拨决定书（复印件）。

（二）建设工程规划核实材料清单

1. 必备材料

（1）常州市金坛区建设工程规划核实申请表（原件）；

（2）授权委托书（原件）；

（3）勘测报告原件，包含放线测量报告、规划验线检测测量报告、监督测量报告、建设工程规划核实测绘报告、经审核的房产测绘报告、地籍测绘竣工报告；

（4）建设工程验线合格证明（复印件）；

（5）出让金票据（复印件）；

（6）统一社会信用代码证书（复印件）。

2. 选择材料

（1）日照分析报告（原件）（涉及影响住宅、学校、医院等日照的建设项目需提供）；

（2）消防合格证（复印件）；

（3）绿化合格证（复印件）。

附件：1.《常州市金坛区建设工程验线申请表》

2.《常州市金坛区建设工程验线合格证明》

3.《常州市金坛区建设工程规划核实申请表》

4.《常州市金坛区建设工程规划核实合格单》

附件 1

常州市金坛区建设工程验线申请表

常州市金坛区自然资源和规划局：

我单位已取得了《建设工程规划许可证》，按规定进行了工程放线，现已具备验线条件。根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》《江苏省城乡规划条例》等规定，现向你局申请规划验线。

出让（租赁）合同/划拨决定书编号			
建设工程规划许可证号			
建设单位（个人）			
建设项目名称			
建设位置			
放线单位			
申请验线工程名称			
联系人		联系电话	

我单位保证上述填写内容、提供的申报材料及数据真实、完整、准确，且符合法定申报条件。如有违反承诺，愿意承担相应的法律责任及由此造成的损失。

单位（公章）：

年　　月　　日

附件 2

常州市金坛区建设工程验线合格证明（存根联）

坛自然资规验*******号

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》《江苏省城乡规划条例》第四十四条等规定，下列建设工程经验线，符合要求。

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设工程规划许可证号	
出让（租赁）合同/划拨决定书编号	
验线工程名称	
备　注	该项目符合开工用地核验要求（或该项目已于*年*月*日开工用地核验完毕）

常州市金坛区自然资源和规划局

年　月　日

常州市金坛区建设工程验线合格证明

坛自然资规验*******号

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》《江苏省城乡规划条例》第四十四条等规定，下列建设工程经验线，符合要求。

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设工程规划许可证号	
出让（租赁）合同/划拨决定书编号	
验线工程名称	
备　注	该项目符合开工用地核验要求（或该项目已于*年*月*日开工用地核验完毕）

常州市金坛区自然资源和规划局

年　月　日

附件 3

常州市金坛区建设工程规划核实申请表

常州市金坛区自然资源和规划局：

我（单位）的建设工程项目已按规划和土地管理要求实施到位，具备规划核实条件，现向你局申请规划核实。

<table>
<tr><td colspan="2">建设单位（个人）</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">单位代码（身份证号）</td><td colspan="2"></td><td>法定代表人</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">联系人</td><td colspan="2"></td><td>联系电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建设工程名称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建设位置</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建设工程规划许可证号</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">出让（租赁）合同/划拨决定书编号或不动产权证号</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">约定竣工时间</td><td colspan="2"></td><td>土地用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建设用地批准面积</td><td></td><td>实际用地面积</td><td></td><td>超批准面积</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">核实工程名称</td><td>许可证建筑面积（M^2）</td><td colspan="2">实测数据建筑面积(M^2)</td><td>数据差值</td><td>层数</td></tr>
<tr><td>1</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">镇（区）建设部门意见：

年　月　日</td><td colspan="2">镇（区）自然资源所意见：

年　月　日</td><td colspan="2">镇（区）政府意见：

年　月　日</td></tr>
</table>

我单位保证上述填写内容、提供的申报材料及数据真实、完整、准确，且符合法定申报条件。如有违反承诺，愿意承担相应的法律责任及由此造成的损失。

单位（公章）：

年　月　日

附件 4

常州市金坛区建设工程规划核实合格单

编号：坛自规竣字第*******号

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》等规定，经核实，下列建设工程符合有关要求。

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设工程规划许可证号	
出让（租赁）合同/划拨决定书编号或不动产权证号	
核实用地面积	
核实工程名称	
附件名称： 建设工程规划核实明细表	
备注：	

本合格单一式三份，是建设单位（个人）组织竣工验收和申请房屋产权登记的依据，分别由自然资源和规划主管部门、城建档案管理机构、不动产登记中心存档。

常州市金坛区自然资源和规划局

年　　月　　日

建设工程规划核实明细表

建设单位（个人）							
建设项目名称							
建设位置							
建设工程规划许可证号							
建筑面积							
工程名称	地下层次	地上层次	地上面积	地下面积	总计面积	用途	面积

常州市金坛区自然资源和规划局

年　　月　　日

常州市金坛区自然资源和规划局办公室　　2020年8月6日印发