

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

粤澳深合规建函〔2023〕580号

关于印发《横琴粤澳深度合作区建设工程规划 检验和规划条件核实管理办法》的通知

各有关单位：

《横琴粤澳深度合作区建设工程规划检验和规划条件核实管理办法》已经合作区执委会会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向合作区城市规划和建设局反映。

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2023年5月18日

第 2/2023 号城市规划和建设局规范性文件

横琴粤澳深度合作区建设工程规划检验和规划 条件核实管理办法

目 录

第一章	总 则
第二章	规划检验
第三章	规划条件核实
第四章	法律责任
第五章	附 则

第一章

总 则

第一条

制定目的

为规范横琴粤澳深度合作区（下称“合作区”）建设工程规

划检验和规划条件核实管理工作，提高建设工程行政审批效能，鼓励企业打造高品质建筑、环境空间及生产生活配套设施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》及《珠海经济特区城乡规划条例》等相关法律、法规、规章规定，结合合作区实际情况，制定本办法。

第二条

适用范围

本办法适用于合作区范围内建设工程（主要分为建筑工程、市政工程）的规划检验和规划条件核实管理工作。

第三条

定义

为适用本办法的规定，下列用词的定义为：

（一）“建设工程规划检验”，是指建设工程在取得建设工程规划许可后至规划条件核实前的建设阶段，合作区城市规划和建设局（下称“城市规划和建设局”）核查建设单位的建设行为是否符合建设工程规划许可要求的行政行为；

（二）“建设工程规划条件核实”，是指建设工程竣工后，城市规划和建设局核实建设单位的建设行为是否符合建设用地规划条件及建设工程规划许可要求的行政行为。

第二章

规划检验

第四条

检验事项

建设工程为建筑工程的，建设单位应当开展施工放线规划检验和商品房屋预售许可规划检验；建设工程为市政工程的，建设单位应当开展施工放线规划检验和地下管线覆土规划检验。

第五条

检验节点

建设单位应当在规定的时间节点向城市规划和建设局申请开展建设工程规划检验，各类规划检验时间节点的要求如下：

（一）建筑工程施工放线规划检验应在施工放线完成后，建

筑工程开工前；

（二）建筑工程商品房屋预售许可规划检验应在商品房屋达到预售许可条件，申请预售许可前；

（三）市政工程施工放线检验应在施工放线完成后，开展施工前；

（四）市政工程地下管线覆土规划检验应在隐蔽性管线工程敷设完成，开展覆土施工前。

第六条

检验受理

建设单位应当在第五条规划检验要求的时间节点前，委托具备相关测绘资质的测绘单位进行规划检验测绘，取得规划检验测绘成果后，向城市规划和建设局申请开展建设工程规划检验。

第七条

检验标准

建设工程规划检验合格的评定标准按横琴粤澳深度合作区现行标准执行。

第八条

检验结果

建设工程满足规划检验合格要求的,城市规划和建设局七个工作日内对规划检验测绘成果予以确认。

第三章

规划条件核实

第九条

受理前提

建设单位申请建设工程规划条件核实应当具备以下条件:

- (一) 申请核实范围内的建设工程规划许可内容已全部完成;
- (二) 申请核实范围内应当拆除的建筑物、构筑物及设施已全部拆除完毕;
- (三) 已委托具有城市规划测绘资质的测绘单位完成规划条件核实测绘,且出具《建设工程规划条件核实测绘记录册》;
- (四) 其他建设用地规划条件及建设工程规划许可中要求具

备的条件。

第十条

分期核实

经城市规划和建设局批准可分期建设办理多个工程规划许可的建筑工程，可按批准的分期内容申请规划条件核实；未经城市规划和建设局批准分期建设的建筑工程，不可分期办理规划条件核实。批准分期建设的建筑工程申请规划条件核实时，其独立占地的公共服务配套设施应在首期规划条件核实中核实。

因涉及社会利益或政府决策调整的，经城市规划和建设局批准可分段或分项进行核实的市政工程及市政工程配套的建筑工程，可按批准的分段或分项出具测绘成果，开展规划条件核实。

第十一条

申请资料

申请规划条件核实应当提交以下资料：

- （一）《建设工程规划条件核实申请表》原件；
- （二）《建设工程规划许可证》及其附件、附图复印件；

(三) 《建设工程规划条件核实测绘记录册》原件;

(四) 其他应当提交的资料。

建设单位应当在《建设工程规划条件核实测绘记录册》签发之日起十个工作日内向城市规划和建设局申请规划条件核实。逾期申请规划条件核实的,不予受理规划条件核实申请,应当重新委托测绘单位进行现场复核,重新确认《建设工程规划条件核实测绘记录册》的内容与建设工程现场现状情况相符,并重新出具《建设工程规划条件核实测绘记录册》。

第十二条

核查内容

建筑工程规划条件核实应当核实以下内容:建筑工程的用地位置、建筑边界、建设规模、建筑层数、建筑层高、建筑高度、标高、容积率、建筑密度(建筑覆盖率)、绿地率(绿化覆盖率)、规划平面布局、规划功能、主要公共配套设施等。

市政工程规划条件核实应当核实以下内容:市政工程的用地位置、建设边界、建设规模、线位、标高、规划总平面布局、规划功能等各项强制内容。市政工程配套建筑工程的规划条件核实,参照建筑工程规划条件核实的内容。

第十三条

现场勘查

城市规划和建设局受理规划条件核实申请后，应开展现场勘查，重点对建设工程现状与建设用地规划条件及建设工程规划许可要求不符的内容进行检查。

第十四条

勘查内容

现场勘察时应应对下列内容进行检查，重点检查《建设工程规划条件核实测绘记录册》反映的建设工程现场状况与建设用地规划条件、建设工程规划许可要求不符的内容：

（一）地下室、架空层、首层、顶层、屋面等可能存在加建、改建的部分；

（二）配电房、水泵房、垃圾房、社区用房、物业管理用房等公共配套设施；

（三）停车位、出入口等。

除上述重点检查外的其他内容应当结合实际情况进行抽查。

第十五条

核实标准

建设工程规划条件核实的评定标准按横琴粤澳深度合作区现行标准执行。申请分期规划条件核实的，分期规划条件核实范围内的规划技术经济指标及合理误差独立计算。

第十六条

批前公示

城市规划和建设局应当按照规定将规划条件核实申请的相关内容在合作区政务网站和工程建设现场进行批前公示，公示期为十个自然日。

第十七条

审批时限

城市规划和建设局应当自受理之日起十个工作日内完成规划条件核实，公示、整改等工作时间不计入办理时限。

第十八条

绿地核实

建筑工程确受规划调整、市政工程建设及公众利益需求等因素影响，导致暂无法开展绿地建设，且暂无法满足建设工程规划许可批准绿地率要求的，建设单位可向城市规划和建设局提出申请，经同意后对该建筑工程的绿地率暂缓核实，先行开展除绿地率以外其余规划许可内容的规划条件核实工作。建设单位应按要求完成绿地建设，并报城市规划和建设局核实通过后，方可办理该建筑工程的产权登记手续。

第十九条

增建核实

因建设经规划许可的公共车行通道、人行通道、有盖步行廊道、有盖步行空间等不计算容积率面积的公共空间建、构筑物，增加建筑面积导致建设工程整体建设指标超出核实合理误差范围的，增加的建筑面积可不纳入规划条件核实的合理误差计算范围。

第二十条

核实结果

建设工程满足规划条件核实合格要求的，城市规划和建设局应当在十个工作日内按照规定核发建筑工程合格证件或者出具市政工程核实意见，并在合作区政务网站进行长期批后公告，同时告知合作区商事服务局，以协助其加强核实后监管。

建设工程不满足规划条件核实合格要求的，城市规划和建设局出具《建设工程规划条件核实意见通知书》，说明不合格的内容以及改正要求等。

第二十一条 再次核实条件

建设工程申请再次规划条件核实应当符合下列条件：

- （一）应进行改正的，已按要求完成改正并重新取得测绘单位重新出具的《建设工程规划条件核实测绘记录册》；
- （二）应进行行政处罚的，行政处罚已执行完毕。

第四章 法律责任

第二十二條

檢驗監督

建築工程和市政工程未經施工放線規劃檢驗或者規劃檢驗不符合要求的，不得擅自進行後續工序或者後續工程施工，應當停止建設，限期改正；建築工程未經商品房屋預售許可規劃檢驗或者檢驗不符合要求的，不得辦理商品房屋預售許可等手續；市政工程未經地下管線覆土規劃檢驗或檢驗不符合要求的，不得擅自進行後續工序或者後續工程施工，應當停止建設，限期改正。規劃檢驗不符合要求且未按期改正，城市規劃和建設局將移送合作區商事服務局處理。

第二十三條

核實處理

不滿足規劃條件核實合格要求需限期改正的，建設單位按期改正後提交改正情況報告，經城市規劃和建設局現場核查通過後，可再次申請開展規劃條件核實。對未能按期改正或者無法進行改正的，移送合作區商事服務局處理，處理完畢後方可開展規

划条件核实工作。

第五章

附则

第二十四条

原有项目安排

自本办法发布之日前，已取得《建设工程规划许可证》的建设项目，可按《横琴新区建设工程规划检验与规划条件核实管理办法（试行）》执行。

第二十五条

解释主体

本办法由城市规划和建设局负责解释。

第二十六条

施行时间和有效期

本办法于 2023 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 5 月 31 日。《横琴新区建设工程规划检验和规划条件核实管理办法(试行)》同时废止。