

莆田市自然资源局文件

莆自然资〔2021〕221号

莆田市自然资源局关于进一步规范工业仓储项目 竣工规划条件核实有关补充条款的通知

局机关各科室、直属事业单位，各县（区、管委会）自然资源部门：

根据市效能办通报，我市一些工业仓储项目企业在规划条件核实中，因轻微行政处罚导致融资贷款、享受政策方面受影响。为进一步深化“放管服”改革、优化营商环境，按照《福建省城市规划管理技术规定》（以下简称《省规》）要求，决定进一步统一全市工业仓储项目规划条件的核实标准，现将有关事项如下：

一、允许误差标准

（一）在办理建设工程竣工规划条件核实时，按建设工程规划许可证附图施工的，因竣工实测误差导致项目增（减）建筑面

积可参照《省规》第一百八十七条规定的计容建筑面积实测允许误差规定。

(二) 规划建筑高度和建筑 ± 0.000 标高可参照建筑高度按《省规》第一百八十九条第一款控制，实测规划建筑高度、建筑 ± 0.000 标高与规划许可要求数值相比小于等于 0.5 米的。

(三) 实测建筑层高应按照《省规》第一百八十九条第二款执行，其中单层厂房实测建筑高度误差可参照《省规》第一百八十九条第一款执行。

(四) 用地范围内未经规划许可建设的围墙、大门等配套附属工程，可参照《关于“建设工程批后跟踪”职责有关问题的备忘录》和《莆田市人民政府关于研究项目建设审批有关问题的纪要》〔2016〕32 号文件执行。

(五) 建筑外轮廓线基本保持不变，仅建筑平面及立面进行设计优化调整（不含夹层）的，建筑功能及其比例满足双控指标（即行政办公及生活服务设施建筑基底面积不得超过总用地面积的 7%，行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 20%）要求的，且符合该项目规划条件的，经建设单位书面承诺“经施工图审查合格，如因工程建设引起的建筑、结构、消防等安全责任由业主自行承担”。

上述补充条款规定内容在满足城市规划管理技术规定的前提下，无需函告城市管理部门，可直接予以通过规划条件核实。

(六) 竣工规划条件核实范围内经现场踏勘发现其他未批已建建筑且不满足城市规划管理技术规定的，提供相关主管部门书

面同意意见，并经城市管理行政执法部门处罚，由建设单位书面承诺“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”，可予以临时保留，不纳入核实范围，予以通过规划条件核实。

二、工作要求

（一）各县、区（管委会）自然资源部门要建立与工业企业点对点服务专班及台账，规划审批后要提前告知规划条件核实的业务办理要点，项目规划条件核实申报前要提前介入服务、主动作为，确保规划条件核实的通过率。

（二）各县、区（管委会）自然资源部门每季度最后一天要将本季度已办理的工业企业规划条件核实项目清单报市自然资源局综合法规科汇总，市自然资源局综合法规科对各县、区（管委会）自然资源部门已办理的工业企业规划条件核实卷宗，每半年组织开展一次质量评查，评查比例不低于办理量的10%。

（三）各县、区（管委会）自然资源部门在办理规划条件核实时，如需发函城市管理部门的，要列入重大执法决定合法性审查范围，主办股室要提出明确的处置意见，由法制股室进行合法性审查后，方能发函。

（四）本通知自印发之日起执行。

附件：规划条件核实常见问题解答



附件

规划条件核实常见问题解答

一、标高误差问题

问题一：场地标高超核收暂行规定限差要求，但与周边道路标高衔接合理，是否要函告执法部门？

答：根据《莆田市自然资源局关于〈莆田市建设工程竣工规划条件核实暂行规定〉修订的通知》（莆自然资发〔2019〕95号）第十一条第四款第二点规定，可予通过规划条件核实。

问题二：建筑 ± 0.00 实测与审批误差值控制范围应如何确定？

答：规划建筑高度和建筑 ± 0.000 标高可参照建筑高度按《省规》第一百八十九条第一款控制，实测规划建筑高度、建筑 ± 0.000 标高与规划许可要求数值相比小于等于0.5米的。

问题三：建筑层高误差值参照省规0.05米，但若是厂房仅为1层时，误差应如何控制？

答：单层厂房实测建筑高度误差可参照《省规》第一百八十九条第一款执行。

问题四：建筑高度及规划建筑高度误差值应如何控制？

答：建筑高度及规划建筑高度误差值参照《省规》第一百八十九条第一款执行。

二、实测误差问题

问题五：建筑外轮廓脚点（退距）应如何控制？

答：建筑外轮廓脚点（退距）参照《莆田市自然资源局关于〈莆田市建设工程竣工规划条件核实暂行规定〉修订的通知》（莆自然资发〔2019〕95号））第十一条第二款执行。

问题六：目前省规只明确了建筑施工误差为超建部分，少建是否也应纳入建筑施工误差内容，即建筑施工误差包含超建及少建两部分内容，暨误差范围应设定为一个区间范围？

答：根据《福建省城市规划管理技术规定》第一百八十七条：“工业、仓储物流项目可计容建筑面积为上、下限”规定，少建也应纳入建筑施工误差内容进行管控。

三、临时建筑和未经审批建筑核实问题

问题七：用地红线范围内存在未经审批或无产权的建筑，但不在本期条件核实验收范围内，是否要函告执法部门处置？

答：根据《关于“建设工程批后跟踪”职责有关问题的备忘录》：不满足城市规划管理技术规定的，提供相关主管部门书面同意意见，且经城市管理行政执法部门处罚，并由建设单位书面承诺，“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”，可予以临时保留，不纳入核实范围，自然资源部门予以通过规划条件核实。

四、建筑内部功能调整问题

问题八：建筑外轮廓及基点位置符合核收暂行规定，但内部结构不按图施工，不按图施工部分又符合技术规定，是否要函告

执法部门处置？工业厂区内厂房、综合楼、宿舍楼建筑内部部分功能调整（建筑分层平面图内部局部功能调整），2019年莆田市暂行规定未明确如何处理应如何处置？

答：建筑外轮廓线基本保持不变，仅建筑平面及立面进行设计调整（不含夹层）的，建筑功能及其比例满足双控指标（即行政办公及生活服务设施建筑基底面积不得超过总用地面积的7%，行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的20%）要求的，符合该项目规划条件的，经建设单位书面承诺“经施工图审查合格，如因工程建设引起的建筑、结构、消防等安全责任由业主自行承担”，且在满足城市规划管理技术规定的前提下，无需函告城市管理部门，可直接予以通过规划条件核实。

五、围墙建设问题

问题九：工业厂区审批时未批准围墙，但验收时却发现实体围墙（混凝土不通透式围墙）时，应如何进行规划条件核实？

答：用地范围内未经规划许可建设的围墙、大门等配套附属工程，可参照《关于“建设工程批后跟踪”职责有关问题的备忘录》和《莆田市人民政府关于研究项目建设审批有关问题的纪要》〔2016〕32号文件执行。

六、绿地率、停车位验收问题

问题十：有部分工业项目分期报批“工规”、分期建设、分期验收，在规划条件核实时，涉及绿地率、停车位等规划指标要如何管控？

答：根据《莆田市自然资源局关于〈莆田市建设工程竣工规划条件核实暂行规定〉修订的通知》（莆自然资发〔2019〕95号）第十条：“同一地块分期进行规划条件核实的，其总计容面积、建筑密度、绿地面积、停车泊位等规划指标，在符合《建设工程规划许可证》的总平面布置的前提下，可在最后一期规划条件核实时予以总核算。”

七、按图施工认定问题

问题十一：按图施工应如何认定？如增设楼梯间、增设户外楼梯等是否能认定为按图施工？

答：1. 按图施工的认定：建设工程竣工实测在允许误差范围，且用地红线、计容建筑面积、配套设施实测建筑面积、建筑高度、退距间距符合现行《福建省城市规划管理技术规定》，可认定为按图施工。2. 增设楼梯间是否为按图施工的认定：增设楼梯间、增设户外楼梯等附属设施参照《关于“建设工程批后跟踪”职责有关问题的备忘录》：“对于工业项目、划拨用地项目，用地范围内因消防、人防、电力、环保等相关主管部门要求，未经规划许可建设服务于该项目的配电室、水泵室、污泥暂存房、积水池、中控室、门卫等配套附属用房，在满足城市规划管理技术规定的前提下，提供相关主管部门书面同意意见，计入核实总建筑面积，自然资源部门无需函告城市管理部门，可直接予以通过规划条件核实”执行。