

达州市自然资源和规划局

达州市建筑工程竣工规划土地核实“多验合一”管理实施细则

为贯彻党中央、国务院关于加快推进政府职能转变，持续深化“放管服”改革要求，优化营商环境的决策部署，落实自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）要求，结合工作实际制定如下细则。

第一条 本细则所称建筑工程，主要是指达州市中心城区内经依法批准的房建、市政等建设项目。

第二条 本细则所称建筑工程竣工规划土地核实“多验合一”（以下称“核验”），是指自然资源规划部门对建筑工程用地批准的规划条件和工程实际建设竣工状况进行核验的管理行为。核验工作技术要点详见附件1。

第三条 按照“多验合一”、“多测合一”的工作要求，将原建设工程规划核实和土地利用核验合并为一个工作事项。市、区两级按照“谁审批、谁核验”的原则分级实施。

第四条 建筑工程未经核验或者经核验不合格的并未按要求整改到位的，建设单位不得组织竣工验收、不得将工程投入使用。

第五条 遵循“一次申请、一次核验”的原则，核验按照建设工程规划许可证的范围开展。因特殊原因确需申请分期核验的，可按市政府批复同意的范围分期申请核验。分期核验范围内应满足下列条件，并经主管部门同意：1.消防疏散安全；2.项目配套设施已建设完成；3.建成区与施工区已设置安全隔离防护设施；4.单位工程已经按照工程合同约定和设计图纸要求完成全部工程量，满足结构安全、使用功能，并且已通过建设单位组织的施工质量验收；5.建设单位须将分期核验实施情况、安全隔离设施的设置等相关内容现场公示无异议。分期核验的建设项目在申请最后一次核验时，应连同该项目用地规划范围内的所有土地利用规划条件一并申请，整体核算。

第六条 由政务服务大厅窗口受理核验申请（附件 2、2-1、2-2）。窗口受理申请后，在 1 个工作日内对相关材料进行审查，资料符合要求的及时推送给相关技术支撑事业单位办理；需要完善相关材料的，应一次性书面告知，告知后 3 个工作日内未按要求完善相关材料的，视为不符合核验申请条件，退回申请材料。

第七条 核验采取内业审查和现场勘验相结合的方式进行，并填写《达州市建筑工程竣工规划土地核实“多验合一”结论》（附件 3、3-1）。

第八条 核验符合要求的，自然资源规划部门应向建设单位（个人）发放《建筑工程竣工规划土地核实“多验合一”

合格证》(附件 4、4-1); 不符合要求的发放《建筑工程竣工规划土地核实“多验合一”整改通知单》(附件 5)。

第九条 本细则自印发之日起施行,有效期 2 年。有效期内,若国、省、市有新的规定,从其规定。各县(市、区)可参照执行或根据各地实际制定相应细则。

附件 1

达州市建筑工程竣工规划土地核实 “多验合一”工作技术要点

一、核实内容

（一）房屋建筑工程

1. 主要经济技术指标：用地面积、建筑面积（包括：计容建筑面积、不计容建筑面积）、容积率、建筑密度、机动车位、绿地率等是否符合规划要求；
2. 平面布局：核验建筑布局和规划许可是否相符，包括：建筑的平面定位、平面尺寸、间距、退让用地红线及各类控制线距离等；
3. 建筑形态及其他管理要求：核验建筑外立面风貌、建筑高度、层数、层高等是否符合规划要求；
4. 配套设施：核验物管用房、社区综合服务设施、垃圾站、公厕等配套设施是否符合规划要求；
5. 土地利用：用地范围、用地面积、开竣工时间、土地出让金缴纳（租金）、划拨价款、违约金、地下空间等履行出让（租赁）合同或划拨决定书的情况；
6. 土地出让合同或划拨决定书中要求的其他事项；
7. 规划要求的其它事项。

（二）市政线性工程

1. 道路（含桥涵）建设工程平面位置、平面尺寸、用

地面积及竖向位置。

2. 地下管线工程长度、线位、埋深、间距、管径、竖向控制节点标高等。

3. 桥梁、涵洞等建构筑物的长度、宽度、跨度、梁底洞顶高度等。

4. 其他已经规划审批的事项。

二、规划核验误差范围

（一）房屋建筑工程

1. 计容建筑面积

建筑平面尺寸、层数、高度等建设内容符合规划要求，实际计容面积超出规划许可计容面积的，应按下表规定的允许误差值进行控制。

建筑工程竣工后计容面积误差控制表

规划许可计容面积（m ² ）	误差控制范围
2 万（含 2 万）以内	误差比例不得大于 1%，且面积不得大于 100 平方米。
2 万～10 万（含 10 万）	误差比例不得大于 0.5%，且面积不得大于 200 平方米。
10 万～20 万（含 20 万）	误差比例不得大于 0.2%，且面积不得大于 300 平方米。
20 万以上	误差比例不得大于 0.15%，且面积不得大于 500 平方米。

符合上表允许误差范围的部分，在按程序补缴土地出让金后方可办理核验；超出表中允许误差范围的，抄送城管执法部门依法处理完成后方可办理核验。

2. 建筑密度

建筑平面尺寸、层数、高度等建设内容符合规划要求，实际建筑密度超出规划许可建筑密度的，应按以下规定的允许误差值执行：

2.1 建筑密度误差值小于等于 1.5%的，可办理核验；

2.2 建筑密度误差值大于 1.5%的，须依法处理后方可办理核验。

3. 建筑平面尺寸

建筑层数、高度等建设内容符合规划要求，实测建筑平面尺寸与建设工程规划许可证及其附图不一致的，应按以下规定执行：

3.1 实测建筑平面尺寸（含外墙）与规划许可建筑平面尺寸的差值小于等于 60 厘米的，可办理核验；

3.2 实测建筑平面尺寸（含外墙）与规划许可建筑平面尺寸的差值大于 60 厘米，轴线误差值小于等于 15 厘米的，可办理核验；

3.3 实测建筑平面尺寸（含外墙）与规划许可建筑平面尺寸的差值大于 60 厘米，轴线误差值大于 15 厘米的，应依法处理后方可办理核验。

4. 建筑高度

建筑平面尺寸、层数、层高等建设内容符合规划要求，实际建筑高度与规划条件、建设工程规划许可证及其附图不一致的，应按下列规定执行：

4.1 实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值小于等于 50 厘米，且不影响航空限高及气象限高要求的，可办理

核验；

4.2 实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值大于 50 厘米，不影响航空限高及气象限高要求且满足规划限高的，可办理核验；

4.3 实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值大于 50 厘米，且不满足规划限高的，须依法处理后方可办理核验。

5. 绿地率

实际绿地率低于规划设计方案许可绿地率，但满足规划设计条件要求的绿地率的，应按以下规定执行：

5.1 绿地率误差值小于等于 3% 的，可办理核验；

5.2 绿地率误差值大于 3% 的，必须整改完毕或依法处理后方可办理核验。

6. 建筑间距、退界

建筑平面尺寸、层数、高度等建设内容符合规划要求，实测建筑间距、退界与建设工程规划许可证及其附图不一致的，但满足《达州市国土空间规划管理技术规定》规定的最小值，应按以下规定执行：

6.1 实测建筑（含外墙）间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值小于等于 50 厘米的，可办理核验；

6.2 实测建筑（含外墙）间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值大于 50 厘米，但轴线误差值小于等于 15 厘米，可办理核验；

6.3 实测建筑（含外墙）间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值大于 50 厘米，轴线误差值大于 15 厘米，但

符合《达州市国土空间规划管理技术规定》有关条款最小值的，可办理核验；

6.4 实测建筑（含外墙）间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值大于 50 厘米，轴线误差值大于 15 厘米且不符合《达州市国土空间规划管理技术规定》有关条款最小值的，应依法处理后方可办理核验。

（二）市政等线性工程

管线工程在覆土前，建设单位须委托有测绘资质单位对管线位置、管径、长度、管顶高程等规划审批内容进行测量，并参照“多测合一”要求形成规划比对成果，报自然资源规划部门备案。

市政管线及道路交通等线性工程道路红线、纵断面高程、管道管径等建设内容与建设工程规划许可证及其附图不一致的，应按以下规定执行：

1. 道路红线平面：平面净距离不大于 $\pm 20\text{cm}$ ；
2. 道路纵断面高程：高程误差不大于 $\pm 5\text{cm}$ ；
3. 道路实施完成面积：面积误差不超过 5‰；
4. 管道管径 $\leq 500\text{mm}$ ：平面净距离不大于 $\pm 20\text{cm}$ ；
5. 管道管径 $> 500\text{mm}$ ：平面净距离不大于 $\pm 40\text{cm}$ ；
6. 管线的长度不超过审批长度的 5‰；
7. 转点管顶高程（或覆土深度）不大于 $\pm 10\text{cm}$ ；
8. 管道直径满足规划要求；
9. 管道走向与规划许可一致。

竣工实测测量成果与规划要求不一致，但不影响周边规

划实施，且满足安全间距要求的，在允许误差范围内，出具《达州市建筑工程竣工规划土地核实“多验合一”合格证》。

竣工实测测量成果与规划要求不一致，且超过误差允许范围的，经行业主管部门书面确认、自然资源规划部门论证不影响国土空间规划实施的，可出具《达州市建筑工程竣工规划土地核实“多验合一”合格证》。

附件 2

达州市建筑工程竣工规划土地核实
“多验合一”申请表
(房屋建筑类)

年 月

日

建设单位名称 (盖章)			项目名称	
			联系电话	
不动产证书号			出让合同或 划拨决定书编号	
批准规划建设内容 单位: m²				
建筑面积	总建筑面积			
	其中	计容建筑面积		
		不计容建筑面积		
本次核验范围				
开、竣工时间				
竣工测绘机构	名称:			
	是否已完成合同和项目备案 是□ 否□			
	确验后测绘成果是否上传“多测合一”信息系统 是□ 否□			
声明: 本单位所提供材料均真实有效, 对其真实性、准确性、合法性负责, 自愿承担相应的法律责任。				

附件 2-1

达州市建筑工程竣工规划土地核实
“多验合一”申请表
(市政等线性工程类)

年 月 日

建设单位名称 (盖章)		项目名称	
		联系电话	
不动产证书号		出让合同或 划拨决定书编号	
批准规划建设内容 单位: m²			
市政道路: 长 米, 宽 米, 用地面积 平方米 管线: 长 米, 管径: mm 综合管沟 (管廊): 净截面尺寸 米 X 米 备注:			
开、竣工 时间			
竣工测绘 机构	名称:		
	是否已完成合同和项目备案 是 ☐ 否 ☐		
	确验后测绘成果是否上传“多测合一”信息系统 是 ☐ 否 ☐		
声明: 本单位所提供材料均真实有效, 对其真实性、准确性、合法性负责, 自愿承担相应的法律责任。			

附件 2-2

达州市建筑工程竣工“多验合一”土地核验
一次性告知单

序号	申请材料名称	材料要求	备注
1	用地单位申请	原件 1 份，逐项据实填写	
2	政府供地批复	批准用地相关文件	
3	出让合同（土地出让时的出资比例、股权结构等）、划拨决定书及土地价款缴纳凭证		
4	项目竣工规划验收合格证	原件	已开展规划核实，单独开展土地核验项目需提供
5	不动产权证书(国有土地使用权证)		
6	土地利用竣工现状图	原件	
7	规划条件通知书、工程规划许可证及施工许可证、总平面图,设计文本	原件（现场核实后退还）	
8	房屋面积实测报告	房管局审核后的报告	
9	工程质量监督监督报告	原件	
10	单位委托书、委托人身份证、被委托人身份证及联系方式		
11	营业执照或组织机构代码证、法人身份证，“多验合一”矢量数据按照“四川省自然资源基础信息平台”中的模板上传（宗地范围线、建构建筑物基底范围线 shp 格式）。		

备注：以上未尽事宜，根据项目实际情况另行告知，用地单位对提供的资料真伪，造成不良后果自行负责（提供的资料按以上顺序，装订成册（此页为第一页）,所有资料必加盖用地单位公章）。

达州市建筑工程竣工“多验合一”规划核实

一次性告知单

序号	申请材料名称	材料要求
1	建设工程规划核实申请	纸质原件盖章，PDF 或 JPG 格式电子文档 1 份（内容清晰可辨）
2	承诺书（申请单位对所提供资料的真实性负责原件）	纸质原件盖章，PDF 或 JPG 格式电子文档 1 份（内容清晰可辨）
3	建设单位（个人）身份证明材料（复印件加盖鲜章） （1）企业提供工商营业执照 （2）社会团体组织提供《统一社会信用代码证书》 （3）国家机关、事业单位提供法人证书 （4）法人个人身份证明（身份证复印件加盖鲜章） （5）自然人提供身份证明（身份证复印件加盖指纹清晰手印） （6）项目规划核实办理法人授权委托书（含受委托人身份证明、联系方式原件）	纸质复印件盖章，PDF 或 JPG 格式电子文档 1 份（内容清晰可辨）
4	规划建设相关手续资料 （1）规划设计条件通知书（含附图） （2）建设用地规划许可证（含附件、附图） （3）项目选址意见书（明确有附图的，需附图）（划拨项目） （3）建设工程规划许可证（含附图） （4）建筑工程施工许可证 （5）项目规划审批文本（原件） （6）不动产权证书（复印件加盖鲜章）	复印件加盖鲜章（需原件事项已注明），PDF 或 JPG 格式电子文档 1 份（内容清晰可辨）
5	图件资料：（1）规划主管部门审批通过的方案文本和项目单体红线图纸质版（原件）、电子版各 1 份 （2）《达州市中心城区建设工程竣工测量成果报告书》（应提交《四川省工程建设项目“多测合一”技术指南》8.竣工验收和不动产登记阶段规划核实测量中 8.1、8.2、8.4 全部内容）纸质版（原件）、电子版各 1 份（测绘成果须通过验收并备案） （3）规划项目竣工现状实测图纸质版（原件）、电子版各 1 份 （4）测绘项目、多测合一备案通知书 （5）线性工程及附属设施还需提供竣工平面图、纵断面图（含变坡点、转折点标高等） （6）土地核验与规划核实建筑单体规划许可信息，土地核验与规划核实信息〔仅填项目名称、电子监管号（建设用地规划许可、建设工程规划许可）、验收建筑面积、验收地上建筑面积、验收地下建筑面积〕， 基地实测竣工图（多段线表达，内容见示例）	（电子版、纸质版一致，电子版文件格式为*.dwg，以光盘为储存介质提供电子版资料） 注：图件资料平面坐标系需为 2000 国家大地坐标系，1985 国家高程基准，或者同规划许可相同的平面坐标系和高程基准。
6	其他需提交的资料（因建设项目特殊性需提交的补充资料）。所有材料扫描成 PDF，提交纸质和电子档，所有复印件盖单位鲜章，提供原件备查。“多验合一”矢量数据按照“四川省自然资源基础信息平台”中的模板上传（宗地范围线、建构物基底范围线 shp 格式）。	纸质版和 PDF 各 1 份

附件 3

达州市建筑工程竣工规划土地核实
“多验合一”结论
(房屋建筑类)

编号	达市自然资规核（202 ）第 号		时 间	年 月 日	
建设单位名称			项目名称		
项目批准文号			土地用途		使用权类型
出让合同、划拨决定书编号		批准用地面积		不动产权证号或不动产权单元号	
规划许可指标	地上计容面积: 住宅: m² 商业: m² 其它: m²				
	地下: m²				
实际建设（测绘）指标	地上计容面积: m²。 住宅: m² 商业: m² 其它: m²				
	地下: m²。 车库: m² 其它: m²				
不动产登记房屋面积 (含各项共摊)	总建筑面积: m²。 住宅: m² 商业: m² 其它: m²				
核 验 结 论					
核验结论处理意见					
科室意见					
分管领导意见					
主要领导意见					

附件 3-1

达州市建筑工程竣工规划土地核实
“多验合一”结论
(市政等线性工程类)

编号	达市自然资规核()第 号		时 间		年 月 日		
建设单位				项目名称			
工程地址				出让合同、划拨决 定书编号			
批准文号				土地用途		使用权 类型	
用地面积				不动产单元号			
规划许可 (审批)指标		市政道路:长 米,宽 米,用地面积 平方米 管线:长 米,管径: mm 综合管沟(管廊):净截面尺寸 米X 米 备注:					
实际建设 (测绘)指标		市政道路:长 米,宽 米,用地面积 平方米 管线:长 米,管径: mm 综合管沟(管廊):净截面尺寸 米X 米 备注:					
核 实 结 论							
办理科室意见							
分管领导意见							
主要领导意见							

附件 4

达州市建筑工程竣工规划土地核实
“多验合一”合格证
(房屋建筑类)

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》《四川省城乡规划条例》及国家、省有关规定，经核实本建设工程符合相关规定，特发此证。 填发机关： 达州市自然资源和规划局 (行政审批专用章) 年 月 日		编号		达土规核字第 号	
		用地单位 (个人)			
		建设项目 名 称			
		不动产 单元号			
		项目位置			
		总建筑 面 积		m²	
		其中	地上	m²	
			地下	m²	
		用地面积		m²	
		土地用途			
		备注：			
核实 内容	批准文件的时间及指标			核实情况	
指标 明细					

附件 4-1

达州市建筑工程竣工规划土地核实
“多验合一”合格证
(市政等线性工程类)

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》《四川省城乡规划条例》及国家、省有关规定，经核实本建设工程符合相关规定，特发此证。 填发机关：达州市自然资源和规划局 (行政审批专用章) 年 月 日	编号	达土规核字第 号	
	用地单位 (个人)		
	建设项目名称		
	不动产单元号		
	项目位置		
	建设规模	市政道路： 长_____米， 宽_____米， 建设面积_____平方米； 管线：长_____米， 管径：_____ mm； 综合管沟（管廊）： 净截面尺寸 _____米 X 米	
		用地面积	m²
		土地用途	
		备注：	
	核实内容	批准文件的时间及指标	核实情况
指标明细			

附件 5

达州市建筑工程竣工规划土地核实
“多验合一”整改通知单

_____:

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《达州市国土空间规划管理技术规定》等相关法律法规的规定和你公司的申请，达州市自然资源和规划局对你公司建设的_____项目进行了建筑工程竣工规划土地核实，尚存在以下问题：

- 1.
- 2.
- 3.

请你单位对以上问题整改后，再申请核验。

达州市自然资源和规划局
(行政审批专用章)

年 月 日