

# 关于落实国土空间规划管理职责 严格规划许可管理的通知

各市、县（区）自然资源局，宁东自然资源局，厅机关有关处室、直属事业单位：

为全面加强国土空间规划管理，进一步落实国土空间规划管理职责，实现建设项目规划许可全域管控、统一规范和便捷高效，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》制定本通知。现就严格规划许可有关事宜通知如下：

## 一、规范国土空间规划许可管理

**（一）严格执行规划许可管理规定。**严格落实国土空间规划，严格依法执行建设项目规划许可。以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，应申请核发用地预审和选址意见书；在经依法批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外，涉及新增建设用地且以有偿使用方式提供国有土地使用权的建设项目，应申请用地预审。在城镇开发边界内进行新建、改建、扩建建（构）筑物、道路、各类管线及其他工程建设的，应申请核发建设工程规划许可证。因工程施工等原因需临时占用土地进行临时建设的，应办理临时建设工程规划许可证。在国土空间规划确定的村庄、集镇建设用地范围内进行各类企业、乡村公共设施、

公益事业和农村村民住宅建设的，应办理乡村建设规划许可证。未取得规划许可的，不得实施新建、改建、扩建工程。不符合国土空间用途管制要求的，不得办理规划许可。

**（二）依据详细规划审核规划许可事项。**国土空间详细规划是建设项目规划许可的法定依据。不得以专项规划、片区策划、实施方案、城市设计、工程方案、城市更新规划、概念性规划、品质提升规划等非法定规划或方式替代国土空间详细规划设置规划条件、核发规划许可。未经批准的详细规划不具备法律效力，不得作为规划许可依据。各市、县（区）自然资源主管部门应对既有详细规划实施评估，与“三区三线”划定成果和国土空间总体规划无冲突、适应目前城市发展和土地供应需求的，可继续沿用；与“三区三线”划定成果和国土空间总体规划布局不相适应，或难以满足发展需求的，应进行调整修编。对有成片开发要求及全域土地综合整治试点、集体经营性建设用地入市试点需求的地区，应优先完成详细规划编制工作。规划设计条件出具要符合国土空间总体规划，不得与国土空间总体规划的强制性内容相抵触。

**（三）严格规划许可条件的变更。**建设工程规划许可证核发后，必须严格落实，非必要不得变更。确需变更的，按规定报原审批机关批准。审批机关必须严格程序、严格标准、严格要求、全程留痕，经集体研究讨论作出决定后批准。变更内容涉及修改经依法批准的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图

的，审批机关应当采取听证会等形式，认真听取利害关系人的意见，综合有关意见后，作出是否同意变更许可的决定。变更内容不符合详细规划的，不得批准。

## 二、全面履行规划许可管理职责

**（一）核发用地预审和选址意见书。**建设项目用地预审和选址意见书由自然资源主管部门统一核发。核发涉及公共安全等群众切身利益的重大建设项目选址意见前，应当通过政府网站、主要报刊或者其他形式征求公众意见，公示时间不得少于10日。对于应取得而未取得用地预审与选址意见书或用地预审意见的，所在地市、县自然资源主管部门不得核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

**（二）核提规划条件。**以有偿使用方式供应国有建设用地使用权或集体经营性建设用地入市的，市、县自然资源主管部门应当依据详细规划核提宗地规划条件，作为建设用地使用权有偿使用合同、入市方案的组成部分；以划拨方式供应国有建设用地使用权或批准使用集体土地用于建设乡镇企业、乡（镇）村公共设施和公益事业的，由市、县自然资源主管部门依据详细规划核提宗地规划条件，纳入国有建设用地划拨决定书或集体建设用地批准文件。用地预审与选址意见书明确的规划要求达到规划条件深度的，可作为规划条件使用。未依法确定规划条件的地块，不得供应建设用地使用权。规划条件应明确用地位置、面积、土地用

途、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑层数、建筑退让、停车位配比等规划指标，及公共服务设施、基础设施配建要求。不得将非空间治理内容纳入规划条件，不得违反国家强制性标准规范设置规划条件。规划条件确定后应以适当方式公开。

**（三）加强建设工程规划许可管理。**各级自然资源主管部门应依托宁夏自然资源行政审批系统，严格落实法律法规规定和自然资源部规划许可实施规范等要求，规范建设工程规划许可（乡村建设规划许可、临时建设工程规划许可）的申请、审查、核发等程序。原则上建设工程规划许可由市、县自然资源主管部门统一核发或监督管理，除自治区党委、政府授权外不得将规划许可事项交由开发区管委会办理。已授权审批服务管理部门办理规划许可的，应由自然资源主管部门负责对建筑设计方案等基础资料进行技术审查，出具审查意见，作为规划许可证核发的前置要件。不符合国家有关安全强制性标准的，不予核发建设工程规划许可。对开发经营类多宗出让地块实施统一规划的，建设工程设计方案相关指标应符合各宗地地块出让合同附具的规划条件，不得通过统一规划规避容积率等控制指标和配套要求。

规划许可事项作出后，除依法不得公开的内容外，许可信息应当主动公开。

**（四）加强建设工程放线验线管理。**取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的建设项目开工前，建设单位或个人应

应当向市、县（区）自然资源部门申请放线、验线。自然资源部门自收到申请之日起5日内两人以上到施工现场监督放线、验线。农村集体土地上的村民自建住房的放线、验线，可由市、县（区）自然资源部门委托乡（镇）人民政府进行。

建设单位或个人应当聘请有相应资质的测绘单位，严格按照放线图对建设工程进行放线，确保建设工程按照经批准的规划设计方案和工程规划许可规定进行建设。建设项目基槽开挖后应申请第一次验线，保障项目平面位置按照审批要求进行建设。验线合格的，方可继续施工。项目施工到正负零基准面时进行二次验测，项目建筑主体封顶时对建筑高度进行复核，保障项目平面位置及竖向标高按照审批要求进行建设。

**（五）加强建设工程规划核实管理。**市、县（区）自然资源部门应按照相关法律法规规定，依据规划许可和经自然资源主管部门审定的建设工程设计方案，对建设工程是否符合规划条件予以核实。规划核实必须两人以上现场审核并全过程记录，核实结果及时进行公开，接受社会监督。不得借规划核实规避违法建设认定和行政处罚，将违法建设合法化。未取得规划许可或违反规划许可进行建设的项目，不得通过规划核实。采取隐瞒手段骗取通过规划核实或违法违规通过规划核实的，应依法纠正，存在未按照规划许可内容进行建设行为的，依法追究违法建设相关责任。规划核实合格的，出具规划核实合格证；核实不合格的，出具整

改意见，并告知要求整改的内容、理由，建设单位或个人整改完成并自验合格后，重新申请规划核实。未经规划核实或者经核实不符合规划条件的建设单位不得组织竣工验收。

**（六）加强建设工程规划档案管理。**建设项目规划核实通过后，作出规划许可的部门应对全过程规划档案按照项目进行整理归档，包括并不限于建设项目用地规划选址（规划条件）、国有土地使用权划拨决定书（有偿使用合同）、建设用地规划许可证（可选）、建设工程规划许可证、建设项目规划条件核实（含放线、验线）等资料，按照档案管理要求制作档案案卷目录、卷内目录、编制页码、装订和扫描，形成纸质资料和电子档案资料并归档。

**（七）加强规划许可批后监管。**建设工程规划许可批后监管是将规划违法行为发现在初始、遏制在萌芽的重要举措。各级自然资源主管部门应对取得规划许可的在建项目，采取定期巡查与不定期检查相结合的方式，对竣工验收前建设工程施工进行全过程跟踪监督管理，重点对建设单位未申请放验线、未按规划许可规定建设等内容进行检查，避免将违反规划许可问题累积到规划核实环节。要建立巡查台账，明确巡查时间、项目、人员、发现违法行为处置情况、处理意见和影像资料等内容。对巡查中发现未按照建设工程规划许可规定建设的，下达《责令停止违法行为通知书》，责令建设单位限期整改，整改到位后重新审核。需要立案查处的，将相关证据材料移送综合执法部门或其他赋权部门依

法处置。规划核实后，对综合执法等部门在城市管理巡查中发现的未取得建设工程规划许可证进行建设的，协助做好立案查处等工作。

### 三、工作要求

**（一）优化规划许可管理服务。**进一步改进规划许可办理流程、精简审批环节、简化申报材料、提高审批效率，持续提升规划许可服务效能。深化“多审合一、多证合一”改革成果，鼓励各市、县（区）探索将建设用地规划许可同国有建设用地使用权供应合并办理。为提高工作效率，减轻建设单位负担，各市、县（区）可在不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益的前提下，探索制定建设工程规划许可豁免清单并完善监管机制。

**（二）推动规划许可与用地管理业务融合。**各级自然资源主管部门要着力提高规划管理业务能力，树牢依法管规划意识，用好“三区三线”划定成果，强化国土空间规划战略引领和刚性管控。实施用途管制全生命周期管理，将建设项目用地预审与规划选址、农用地转用和土地征收、建设用地规划许可、建设工程规划许可、规划核实作为国土空间用途管制的五个阶段（乡村地区包括乡村建设规划许可），优化和完善用途管制规则、技术标准和审批流程，打破惯性思维、打通关键节点，推动规划许可与土地管理业务的深度融合。

**（三）强化规划许可监督管理。**依据《土地管理法》《城乡规划法》明确规划许可职责，各市、县（区）自然资源主管部门要按季度对本行政区域内规划许可情况进行自查，并将自查情况报送设区的市自然资源主管部门；设区的市自然资源主管部门对所辖县（市、区）规划许可工作进行监督，至少半年开展一次检查，并将监督检查情况报送自治区自然资源厅。自然资源厅依据自治区人民政府授权，对各市、县（区）人民政府自然资源管理、国土空间规划编制和实施情况进行督察。实行相对集中行政处罚权的城市，城乡规划处罚权由城市综合执法部门统一行使的，自然资源部门要主动与综合执法部门建立工作协调机制，以政府文件形式明确职责分工。

本文件自2024年1月1日起施行，有效期2年。执行过程中重大问题及时报自治区自然资源厅。若遇国家政策调整，按照新规定执行。

宁夏回族自治区自然资源厅

2023年12月5日

（此件公开发布）





---

宁夏回族自治区自然资源厅办公室

2023年12月5日印发

---