

河南省自然资源厅办公室文件

豫自然资办发〔2023〕3号

河南省自然资源厅办公室 关于进一步加强和规范规划管理工作的 通 知

各省辖市、济源示范区、航空港区自然资源主管部门：

为全面贯彻落实省委省政府关于稳经济促增长的有关安排部署，进一步深化“放管服”改革和工程建设项目审批制度改革，提升我省规划管理工作水平，现就加强和规范规划管理有关事项通知如下：

一、明确建设用地规划许可办理要求，推进规划、用地审批事项融合

（一）范围界定。依照国土空间规划在国有土地上新建和扩

建（有新增用地需求的）各类建设项目的，建设单位或者个人应当向项目所在地自然资源主管部门申请核发建设用地规划许可证。

（二）办理流程。以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位向项目所在地自然资源部门一并提出建设用地和规划许可申请，自然资源部门在审理完毕，并报有建设用地批准权的人民政府批准后，向建设单位同步核发国有土地划拨决定书、建设用地规划许可证。划拨类建设用地规划许可办理时限为 5 个工作日。其中报有建设用地批准权的人民政府批准时间、材料补正时间不计入办理时限。

以出让方式取得国有土地使用权的，建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，经项目批准、核准或者备案后向自然资源主管部门申领建设用地规划许可证；出让类建设用地规划许可办理时限为 1 个工作日。鼓励有条件的市县自然资源主管部门积极探索容缺项目批准、核准或者备案，在签订国有建设用地使用权出让合同时同步核发建设用地规划许可证。

（三）申请材料。建设用地规划许可证申请材料主要有建设用地规划许可申请表、建设单位证照或个人身份证件等（详见附件 1）。

二、明确建设工程规划许可办理要求，简化审查材料，提高审批效能

（一）范围界定。依据国土空间规划，在国有土地及城镇开

发边界范围内的集体土地上进行建筑物、构筑物、道路、管线和其它工程建设的，建设单位或者个人应当向项目所在地自然资源主管部门申请核发建设工程规划许可证。

（二）办理流程。市县自然资源部门在进行建设工程设计方案技术审查时，应依托市县“多规合一”业务协同系统或其他政府联审联批系统，会同相关部门同步开展设计方案联合审查；对通过联合审查的项目，予以核发建设工程规划许可证。

建设工程规划许可行政审批时限为 3 个工作日，其中设计方案联合审查、公示期、材料补正时间不计入审批时限；设计方案审查不通过的，后续修改、复审时间不计入审批时限。

（三）申请材料。建设单位或个人在申请办理建设工程规划许可时应提交符合详细规划（交通类和市政管线类项目应符合相关规划）、规划条件、法律法规等要求的建设工程设计方案。

以划拨方式取得国有土地使用权的建设项目，可以将用地预审意见作为使用土地证明文件申请办理建设工程规划许可证；以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，出让土地成交后，可以将土地出让合同和已缴纳不低于 50% 的土地出让金票据等证明材料作为使用土地证明文件，容缺办理建设工程规划许可证。建设工程规划许可证具体申请材料详见附件 1。

（四）推进“双清单+双承诺”制规划许可改革

1. “双清单”。建设工程规划许可豁免清单（见附件 2）内项目免于或无需开展建设工程设计方案联合审查、核发建设工程规

划许可证。除城市重要区域、敏感地段的各类建筑和重要公共建筑、标志性建筑外，设计方案符合法律法规、国土空间规划等要求且建筑风格、布局、色彩等不在规划设计方案主观审查负面清单（见附件3）以内的项目，设计方案技术审查原则上直接通过。

各地可结合本地实际，进一步深化细化市县建设工程规划许可豁免审批清单、规划设计方案主观审查负面清单。

2. “双承诺”。社会投资小型低风险工程建设项目在申请办理建设工程规划许可证时，可实行设计方案联合审查告知承诺制，由建设单位一并报送设计方案、申请实行告知承诺制的承诺书（建设单位和设计单位）和规划技术校核报告，并承诺真实性，对符合要求的不再进行设计方案联合审查，直接核发建设工程规划许可证。

各地应结合本地实际，以示例模板（见附件4、5、6）为基础，加快制定本地区告知承诺制审批实施方案，进一步推进社会投资小型低风险工程建设项目实行设计方案联合审查告知承诺制。

（五）相关要求。各地自然资源主管部门应坚持先规划、后建设，严格按照国土空间规划核发建设工程规划许可，持续推进建设工程设计方案联合审查，严格落实充电停车设施、养老设施等国家有关规范和政策文件规定的公共服务设施配建要求。对供电、供水、供气、供暖等市政接入工程涉及的建设工程规划许可应配合相关部门按规定实行全程在线并联办理。

三、严格建设工程规划土地核实，落实规划管控要求

(一) 范围界定。由自然资源主管部门核发建设工程规划许可证的建设工程在完成建设后，应依法对建设工程项目建设是否符合规划条件、建设工程规划许可证、土地用途和范围等内容进行核实。

(二) 办理流程和办理时限。自然资源主管部门通过验核工程竣工测绘成果、比对建设工程规划许可证及其附件附图、现场查验等方式，核查建设工程是否按照规划条件、规划许可等内容实施。对符合要求的，核发建设工程规划土地核实意见确认书；对不符合要求且属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，整改至符合要求后，核发建设工程规划土地核实意见确认书。

建设工程规划土地核实意见确认书办理时限为 10 个工作日，材料补正、问题整改时间不计入办理时限。

(三) 申请材料。申请建设工程规划土地核实应当提交工程竣工测绘成果（按照统一标准、结果互认、搭建平台、提高效率的要求，建设工程规划土地核实使用“多测合一”测绘成果的，由市县自然资源部门通过“多测合一”信息系统共享获取。对未实施“多测合一”的工程建设项目，由申请人提供具有相应资质的测绘单位出具的工程竣工测绘报告），申请材料具体要求见附件 1。

(四) 相关要求。各地自然资源部门应配合相关部门将建设工程规划土地核实纳入建设工程竣工联合验收“一口受理”范畴，配合推进对已满足使用功能的单位工程开展单独竣工验收，同时

应参照附件 7 制定本地建设工程规划土地核实实施细则或管理办法，进一步明确核实内容、核实标准、竣工测绘误差范围、不符合规划许可内容的具体整改措施等规划土地核实相关管理要求。

四、明确乡村建设规划许可办理要求，塑造美丽乡村风貌

（一）范围界定。城镇开发边界以外的乡村区域，使用集体土地进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设项目及村民自建住房建设的，或土地所有权人将集体经营性建设用地通过出租、出让等方式交由单位或个人使用的，含改建、新建、扩建，应当依法申请办理乡村建设规划许可证。

（二）办理流程。农村村民自建住房按照《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》《河南省农村自建住房规划和用地管理办法（试行）》相关规定办理乡村建设规划许可证。乡村建设项目（乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设项目），建设单位或个人持申报材料，向项目所在地乡（镇）人民政府或街道办事处提出申请，由乡、镇人民政府或街道办事处提出初审意见后，报城市、县自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。

乡村建设规划许可证办理时限为 10 个工作日，不包括现场踏勘、论证和公示、补正材料、报送上级部门审批等特殊环节所需时间。

（三）申请材料。乡村规划许可申请材料主要有乡村建设规划许可申请表、建设单位证照或个人身份证件等（详见附件 1）。

（四）相关要求。生活垃圾污水、厕所粪污处理、村容村貌

提升等农村人居环境建设，以及农村供排水、村内道路、文化体育等单体面积小、投资规模较小、技术方案简单、建设内容单一的小型基础设施项目，满足有关法律法规、符合国土空间规划和用途管制规则等要求的，可免于办理乡村建设规划许可手续。各地可结合本地实际情况进一步界定免于办理情形和明确具体实施办法。

本通知自印发之日起施行，有效期一年。

- 附件：1. 建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可和建设工程规划土地核实申请材料目录
2. 建设工程规划许可豁免清单
3. 规划设计方案主观审查负面清单
4. XX市（县）社会投资小型低风险工程建设项目设计方案联合审查告知承诺制实施方案（示例）
5. XX项目关于申请实行告知承诺制的承诺书（示例）
6. XX建设工程项目技术校核报告（示例）
7. 建设工程规划土地核实管理细则（示例）



附件 1

建设用地规划许可、建设工程规划许可、 乡村建设规划许可和建设工程规划土地 核实申请材料目录

审批事项名称	材料序号	申请材料清单	来源渠道	适用情形	备注
建设用地规划许可证	01	建设用地规划许可申请表	项目单位或个人		原件
	02	建设单位证照或个人身份证件	项目单位或个人	建设单位证照为营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证及法人身份证。个人身份证件为身份证。非建设单位法定代表人申请办理的，应当提交授权委托书和受委托人身份证复印件。	核原件提供复印件
	03	项目批准、核准或备案文件	项目审批部门		
	04	国有土地使用权出让合同	自然资源主管部门	涉及出让用地的建设项目。	
	05	国有土地使用批准文件或书面意见	自然资源主管部门	涉及划拨用地的建设项目。	
建设工程规划许可证	01	建设工程规划许可申请表	项目单位或个人		
	02	建设单位证照或个人身份证件	项目单位或个人	建设单位证照为营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证及法人身份证。个人身份证件为身份证。非建设单位法定代表人申请办理的，应当提交授权委托书和受委托人身份证复印件。	核原件提供复印件
	03	建设工程设计方案	项目单位或个人		原件

建设工程 规划许可证	04	土地权属证明 文件	自然资源 主管部门		
	05	项目批准、核 准或备案文件	项目审批 部门		
建设工程规 划土地核实 意见确认书	01	建设工程规划 土地核实申请 表	项目单位 个人		原件
	02	建设单位证照 或个人身份证 件	项目单位 或个人	建设单位证照为营业执照或 事业单位法人证书或组织机 构代码证及法人身份证。个 人身份证件为身份证。非建 设单位法定代表人申请办理 的，应当提交授权委托书和 受委托人身份证复印件。	核原件提供 复印件
	03	建设工程规划 许可证及附 图、附件	自然资源 主管部门		
	04	竣工测绘成果	项目单位或 自然资源主 管部门		
乡村建设规 划许可证 (乡村建设 项目)	01	乡村建设规划 许可申请表	项目单位 或个人		原件
	02	建设单位证照 或个人身份证 件	项目单位 或个人	建设单位证照为营业执照或 事业单位法人证书或组织机 构代码证及法人身份证。个 人身份证件为身份证。非建 设单位法定代表人申请办理 的，应当提交授权委托书和 受委托人身份证复印件。	核原件提供 复印件
	03	建设工程设计 方案	项目单位 或个人		原件
	04	使用土地的有 关证明文件	项目单位 或个人		

乡村建设规划许可证 (乡村建设项目)	05	村民会议讨论同意、村级组织签署的意见	村级组织		
	06	乡镇人民政府的初审意见	乡镇人民政府		
	07	农用地转用批复文件	自然资源主管部门	涉及占用农用地的建设项目。	
乡村建设规划许可证 (村民自建住房)	01	农村宅基地和村民自建住房申请表	个人		原件
	02	身份证、户口本。	个人		核原件提供复印件
	03	建设工程设计方案或简要设计说明	个人		原件
	04	宅基地使用证明	个人	在原有宅基地上建设的村民自建住房建设项目。	核原件提供复印件
	05	村民会议讨论同意、村级组织签署的意见	村级组织		
	06	宅基地批准书	乡镇人民政府		
	07	农用地转用批复文件	自然资源主管部门	涉及占用农用地的建设项目。	

备注：如相关审批事项已采取全程线上办理的，由项目单位或个人提供的材料可按本地具体要求提供相应电子版或扫描版材料。

建设工程规划许可豁免清单

属于下列范围内的建设工程和建（构）筑物，建设单位或者个人可以免于或无需开展建设工程设计方案联合审查、办理建设工程规划许可证，在取得合法用地手续，满足消防、交通、安全等规范要求后，依据相关法律规定及相应主管部门的要求进行建设。

一、建设工程类

1. 不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不增设夹层，不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质的建筑工程（包括内部装修），但拆除重建的除外。
2. 城市更新、老旧小区改造中，如增设电梯、外墙增加保温层、楼顶平顶改坡顶等改变建筑外观的情况。
3. 危旧房屋维修加固。
4. 在项目建设用地范围内的施工用房、施工围墙、未封闭设施及其他不涉及土建的临时性用房。
5. 道路和桥梁维护整修工程或者小区内非市政道路。
6. 城市交通管理设备及道路交通设施的安裝、维修、加固等不涉及道路规划红线修改变更的市政工程。
7. 建设项目红线范围内且不涉及市政道路的管线工程。

8. 河道、堤岸、明沟、明渠等防洪排涝工程及其整治维修加固。

9. 原管位原管径的管线更新及原电力走廊增容改造的电力线路、杆塔。

10. 未涉及新增建筑面积的35-220KV输变电增容扩建工程。

11. 大型场馆内部为会议、展览等活动搭建的临时性设施，建设项目施工期间的临时进出口、门卫室。

12. 体育跑道、无基础看台。

二、建（构）筑物类

1. 在符合规划要求的公园、游园或绿地广场内，建设符合相关要求的用于休憩的亭、台、廊、厕所、驿站、管理用房、景观水池、无上盖游泳池、雕塑、内部道路、园林小品、停车场（库）等不临城市道路的建（构）筑物。

2. 绿化工程及不增加建筑面积、不影响城市景观和他人物权的用于绿化种植的构筑物。

3. 用于安装无线电发射设施（塔、铁架、斜拉杆等）而建造的构筑物。

4. 在建设项目红线范围内，建设无基础、可移动或可拆卸的建（构）筑物。

5. 建设公益性的天桥、地下通道等。

三、设施类

1. 公共自行车亭、公交车亭、自助式公用电话亭、城管部

门批准设置的报刊亭、24小时自助图书馆、公共直饮水设施、充电桩等。

2. 公安部门设立的用于城市安全、交通管理的岗亭等公益性设施。

3. 无独立占地的电信设施、无线电发射设施、非经营性小型分布式光伏设施。

4. 用于安装、衔接市政管网设施的地面箱柜、地下构筑物及附属设施。

5. 用于安装灯光、旗杆、音像、户外配电箱等设施的基座、建筑构件等。

规划设计方案主观审查负面清单

除城市重要区域、敏感地段的各类建筑和重要公共建筑以外，凡是建筑布局、风格、色彩等不在负面清单以内的项目，规划方案技术审查原则上直接通过。

一、建筑布局

1. 建筑布局不应影响周边城市空间整体形象。
2. 新建高层建筑组群高度不应过于一致，没有高低错落层次变化。
3. 居住类项目，单体建设量在七栋及以上的，建筑高度不应一致（鼓励不小于一个层次，两种高度等级）。建筑高度不应高层、低层组合悬殊。
4. 商住类项目，沿街建筑底层为商业的，商业界面应保证空间的通透性，不应全部围合。
5. 沿主要道路和河道两侧建筑布局不应无层次，天际线不应过于平直，建筑界面应充分考虑城市景观影响，做好立面设计。
6. 建筑面宽应根据建筑物所在地区的实际情况来控制，应避免建筑单体既长且直的建筑外形，以免影响空气流通、严重遮挡日照和视线。多层建筑面宽不宜大于 80m；高层建筑面宽不宜大于 70m。自然景观资源相邻地区及重要的公共空间相邻地区的

建筑面宽应进行严格控制。

7. 保护性建筑（文物保护单位、历史建筑、历史风貌建筑等）周边的建设项目在规划布局上，不应对保护性建筑产生较大不利影响。

二、建筑风格

1. 建筑单体除特殊项目外，建筑造型不宜过分夸张，形态鼓励从功能出发，建筑造型及外立面材质应实用美观；临街建筑鼓励采用退台、底层挑檐灰空间等设计手法，不宜呆板一致。

2. 鼓励对建筑的外立面、结构层、屋顶和半地下空间进行立体绿化，鼓励新建住宅规划建设空中花园阳台，提升建筑绿色空间和城市生态容量。

3. 住宅建筑空调机位在保证功能的前提下不应暴露，应有遮蔽措施。

4. 为维护城市光环境，避免光污染，除特殊项目外，建筑外立面不宜大面积采用玻璃幕墙。

5. 建筑顶部不宜大面积采用非功能性构架。

三、建筑色彩

1. 建筑色彩不应采用过多色相作为基调色配色，导致建筑色彩驳杂混乱，与周边环境不协调。

2. 单体建筑色彩配色宜协调，不宜过于单一，不宜大面积采用对比色配色。

3. 建筑屋顶色彩与外墙立面基调色在色相上不应形成强烈

对比，建筑基调色彩不宜与周边环境及风貌相抵触，不宜采用饱和度过高的色彩。

4. 工业建筑应重点考虑实用、经济、美观等条件，鼓励建设多层标准厂房，单体建筑色彩不宜过杂。

附件 4

XX 市（县）社会投资小型低风险工程建设项目 设计方案联合审查告知承诺制实施方案

（示例）

一、适用范围

社会投资小型低风险工程建设项目（以下简称：小低建设项目），是指本省行政区域内未使用财政资金、国有企业资金投入新建、改建、扩建的社会投资类且建筑面积小于 10000 平方米标准厂房、普通仓库（含配套用房）和建筑面积小于 3000 平方米的功能单一，技术要求简单，建筑物性质为办公、商业、公共服务设施的建设项目。小低建设项目建筑高度不大于 24 米，地下不超过 1 层，不涉及关系国家安全和生态安全、重大生产力布局、战略性资源开发重大公共利益的项目，不涉及易燃、易爆、有毒、有害物品或者危险品的项目，不涉及轨道交通保护特定区域的项目，不涉及文物保护及重点单位管控要求、不临城市快速路、主干道及城市重要节点的，适用本实施方案。

二、办理流程

按照小低建设项目特点，精准优化建设工程规划许可办理流程和报审要求，推行告知承诺制。申请采用告知承诺制办理的小低建设项目可由建设工程设计方案设计单位自行开展技术校核，

在建设单位申请办理建设工程规划许可证时，一并报送设计方案、申请实行告知承诺制的承诺书和规划技术校核报告，并承诺真实性，符合各项要求的免于建设工程设计方案联合审查。

三、监管要求

对于经自然资源主管部门同意采用告知承诺制的项目，建设单位和设计单位应按照详细规划、规划条件、有关规范标准等编制设计方案，与申请承诺书一并报自然资源主管部门，并按照行业主管部门要求进行建设。相关部门应加强对规划实施事中事后监管，对建设单位、设计单位、设计人员等各类责任主体履行承诺情况进行抽查检查，形成闭环管理。发现存在承诺不兑现或弄虚作假等行为的，及时采取整改、撤销许可或者禁止选择告知承诺等惩戒措施。

XX 项目申请实行告知承诺制的承诺书

(示例)

我单位现申请采用社会投资小型低风险工程建设项目设计方案联合审查告知承诺制，并做出如下承诺：

一、本单位（人）已认真学习了相关法律法规规章和规范性文件，了解了有关要求，对有关规定的內容已经知晓和全面理解，承诺自身能够满足办理该事项的条件、标准和技术要求。

二、本单位（人）承诺所提供的申请材料（含申请材料、规划设计方案及佐证材料等纸质和电子文件）均内容一致、真实准确、合法有效。设计方案技术上符合国家、省市相关法律法规、规范标准和文件要求，符合详细规划、规划设计条件等相关要求；提报材料若存在不符合要求的情况，本单位（人）承诺按照主管部门提出的意见修改到位。

三、本单位（人）承诺主动接受有关监管部门的监督和管理；接受社会监督，协调解决批后公示期间市民反映的问题。

四、本单位（人）承诺严格按照申报内容开展后续建设、经营、服务等工作，如有任何虚假，将承担一切后果及法律责任，与许可机关无关；如因日照分析、建筑面积等不真实准确引发的相关问题，本单位（人）承诺全权解决并按照规定要求进行整改。

五、本单位（人）承诺对违反上述承诺的行为或超越许可范围进行活动的行为，愿意承担相应的法律责任，因违反有关法律，法规及承诺，被撤销行政许可决定所造成的经济和法律后果，愿意自行承担。

七、本单位（人）承诺以上陈述真实、有效，是本单位（人）真实意思的表示。

建设单位盖章

年月**日

设计单位盖章

年月**日

附件 6

XX 建设工程项目技术校核报告

(示例)

项目名称:

项目立项编号:

项目位置:

设计单位:

项目建设单位:

年 月 日

(注: 本报告报送时需加盖设计单位、建设单位公章、骑缝章)

主要规划指标

序号	指标	规划要求	规划设计情况	是否满足	备注
1	用地面积				规划要求项需填写土地证（或土地合同）、规划设计条件用地面积。
2	总建筑面积				
	其中 地上建筑面积				规划设计情况项同时需注明计容建筑面积。
	地下建筑面积				规划设计情况项同时需注明计容建筑面积。
3	容积率				规划要求项需填写规划范围内的所有地块规划设计条件及土地合同要求。
4	绿地率				
5	建筑密度				
6	建筑限高				
7	行政办公及生活服务设施用地面积占规划用地比例				工业类等需控制项目按需填写。
8	行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积比例				工业类等需控制项目按需填写。

其他综合控制指标

序号	指标	规划要求	规划设计	是否	备注
1	建筑退让				
2	间距（涉及安全需要的项目应提供项目周边及内部安全距离分析）				
3	日照（根据需要，项目自身无日照要求且周边项目无日照要求的，可去掉）				
4	竖向设计				
5	建筑用地机动车出入口				
	配建设施				按项目性质填写停车、养老、社区服务等配建设施相关内容。
6	设计单位认为需要技术校核和说明的其他内容				
<p>规划技术校核结论： 经审核，以上规划指标均符合国家、省市相关法律法规、规范标准和文件、规划设计条件相关要求。</p>					
校核人： 项目负责人： 单位负责人：					
<p>备注：个别指标如校核内容较多，表中不便填写，可添加附件，并在表中注明“详见附件”。</p>					

建设工程规划土地核实管理细则

(示例)

一、核实内容

(一) 建筑工程类

建筑位置、建筑功能、建筑平面外轮廓线、建筑高度、建筑层数、层高、建筑四周场地标高、正负零标高、总建筑面积及各类计容建筑面积、配套设施位置及面积、停车位数量及位置、配建或预留安装条件充电车位数量及位置、车道开口位置、外墙饰材的色彩及材质、屋顶形式及规划设计条件和建设工程规划许可确定的其它相关事项。

(二) 市政交通线性工程类

道路走向及长度、宽度及路幅分配、最大纵坡等；管线位置及长度、管径等。

二、分期核实要求

建设工程规划土地核实以建设工程规划许可证对应的用地范围为单元组织，应当遵循“一用地一申请”、“一许可一申请”的原则。因建设工程规划许可分期核发或用地范围较大确需分期、分段或分栋核实的，应符合以下要求：

1. 符合建设工程规划许可内容，具有相对独立和完整的使

用功能，并能正常投入使用。

2. 建设工程规划许可的同期配建公共服务设施按照建设时序同步建设完成，并且不得作为最后一期单独核实。

3. 建成区与下一期施工区已经采取有效的临时隔离措施；分期界限是道路或绿地的，应当完成道路或绿地的建设。

对同一用地范围内的最后一期进行规划核实时，应当将各分期指标汇总核算。

三、核实误差范围

由于工程技术等原因，核实测量数据与规划许可存在误差的，可按以下要求处理

（一）建筑面积误差

核实测量建筑面积与规划许可建筑面积之间产生的差值在下表范围且实测建筑面积未超出详细规划及规划条件中容积率要求的，可按实测建筑面积办理规划土地核实。

建筑工程竣工规划核实建筑面积误差标准

规划许可总建筑面积 M (单位：平方米)	误差比例 $R=m/M$ 增加建筑面积 m (单位：平方米)
$M \leq 5000$	$R \leq 3\%$ 且 $m \leq 50$
$5000 < M \leq 20000$	$R \leq 1\%$ 且 $m \leq 100$
$20000 < M \leq 100000$	$R \leq 0.5\%$ 且 $m \leq 200$
$100000 < M \leq 200000$	$R \leq 0.2\%$ 且 $m \leq 300$
$M > 200000$	$R \leq 0.15\%$ 且 $m \leq 500$

实测建筑面积超出误差标准，或未超出误差标准但超出详细

规划及规划条件中容积率要求的，均需由行政执法部门依法处理，并补交超出面积部分的土地出让金、基础设施配套费等相关费用后，方可办理规划土地核实。

配建物业用房、养老服务设施、便民店等各类公共服务配套设施实测建筑面积小于规划许可的，不予通过规划土地核实，建设单位或者个人应当整改至符合要求，方可办理规划土地核实。

（二）建筑密度误差

实测建筑密度未超出详细规划及规划条件中建筑密度限值，且建筑平面尺寸等实体建设按照规划许可要求实施的，可办理规划土地核实。除上述情形外，建设单位应自行整改，确实无法整改的，由行政执法部门依法处理后，方可办理规划土地核实。

（三）建筑高度误差

建设工程竣工测绘建筑高度与规划许可的建筑高度允许一定范围的误差。建筑高度的合理误差按以下规定累进计算：

1. 20 米以内（含 20 米）的建筑部分，允许误差为 1%；
2. 20 米以上的建筑部分，允许误差为 0.5%。

建筑高度误差在合理误差范围内，可办理规划土地核实，有限高控制要求的，须同时满足限高要求；建筑高度误差超过合理误差的，应由建设单位委托具有相应资质的机构进行日照分析，结论满足建筑日照标准，且符合限高要求的，可办理规划土地核实。建筑高度超出详细规划要求或其他限高要求的，由行政执法部门依法处理后，方可办理规划土地核实。

（四）绿地面积误差

绿地应按照规划许可位置与面积进行配建，未按规划许可要求配建的按以下情形办理：

1. 未按规划许可位置实施但实测绿地面积满足规划许可绿地面积，情节轻微且不影响规划实施的，可办理规划土地核实；
2. 未按规划许可位置实施且实测绿地面积不满足规划许可绿地面积或擅自将公共绿地围挡的，建设单位应自行整改，整改后不影响规划实施的，方可办理规划核实；确实无法整改的，由行政执法部门依法处理后，方可办理规划土地核实。

