

郑州市建设工程验线和竣工规划土地核实 管理规定

第一章 总则

第一条 为加强对郑州市建设工程的规划批后管理，规范建设工程验线和规划土地核实工作，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》、《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《郑州市城乡规划管理条例》等法律、法规以及郑州市实施联合验收的相关要求，结合实际，制定本规定。

第二条 本规定所称建设工程验线（以下简称验线）是指为确保建设工程符合规划定位要求，在建筑工程施工至±0阶段时、地下管线工程覆土前、市政道路工程结构层或桥梁桩基施工前、城市轨道交通工程地面建筑施工至±0阶段时或明挖部分底板垫层施工完成后或区间每掘进200米时，自然资源和规划主管部门依据相关法律、法规、规范以及实测成果为依据，对建设工程是否按照规划许可要求施工进行确认的行政行为。

本规定所称建设工程竣工规划土地核实（以下简称规划土地核实）是指自然资源和规划主管部门依据相关法律、法规、规范以及实测成果为依据，对已竣工的建设工程是否符合规划许可要求及土地范围、性质进行确认的行政行为。

第三条 已取得建设工程规划许可证的建设工程，应按照本规定实施验线和规划土地核实。

第二章 建设工程放验线

第四条 建设单位或者个人取得建设工程规划许可证后，在建设工程施工前应委托具有相应测绘资质的单位按照规划许可内容进行放线，并出具符合自然资源和规划主管部门要求的建设工程放线成果。建设工程放线应符合以下情形：

- （一）建设工程现场已经做好施工准备；
- （二）建设工程规划许可证附图相关内容与现场情况相符合。

第五条 建设单位应当按照规划许可要求进行建设，不得擅自改变位置。

第六条 建设工程施工达到以下标准，建设单位或个人应当向自然资源和规划主管部门提出实测要求，自然资源和规划主管部门应及时委托具有相应测绘资质的单位按照规划许可内容进行实测：

- （一）建设工程（建筑）施工至 ± 0 阶段，地下建筑施工至覆土前；
- （二）建设工程（市政管线）施工至覆土前；
- （三）建设工程（市政道路）结构层或桥梁桩基施工前且场地应保存好固定的放线标志。
- （四）建设工程（城市轨道交通）地面建筑（包括高架线路、地面车站、车辆基地及其附属设施等）建筑施工至 ± 0 阶段；明挖部分（包括明挖区间和地下车站等）底板垫层施工完成后；区间每掘进200米。

第七条 申请建设工程验线时应提交下列材料：

（一）建设工程验线申请表；

（二）建设工程放线成果（坐标系统和高程系统应与规划许可一致）；

（三）建设工程验线测绘成果（坐标系统和高程系统应与规划许可一致）。

第八条 验线合格的，自然资源和规划主管部门出具建设工程验线报告。

第九条 验线测绘成果内容

验线测绘成果应包含以下内容以及实测与规划许可内容进行比较的数据和文字说明：

（一）建设工程（建筑）主要包括实测建筑间距、建筑角点坐标、建筑物长宽尺寸、建筑退让用地界限、道路红线及正负零层的地坪高程等有关内容；

（二）建设工程（市政管线）主要包括实测管线的主要控制点位置、走向、管径、管底标高等内容；

（三）建设工程（市政道路）主要包括在道路施工前已经放线的起止点桩位、中心线桩位、转折点桩位、道路相交点桩位等各点的平面坐标和高程数据等内容。

（四）建设工程（城市轨道交通）主要包括车站、区间、车辆基地及其附属设施外部轮廓线等角点坐标、四至距离、退让用地界限、退让道路红线等有关内容以及实测与规划许可内容进行比较的数据和文字说明。

第十条 验线标准

（一）建设工程（建筑）

实测与规划许可附图相对应的平面尺寸误差在0.2米以内且满足控制性详细规划（规划条件）或土地出让合同要求的，属允许误差；实测与规划许可附图相对应的正负零层的地坪高程误差在0.2米以内且满足规划许可内容要求的，属允许误差；超过允许误差的，建设单位应自行整改，确实无法整改的，由自然资源和规划主管部门研究处理。

（二）建设工程（市政管线）

水平位置偏移误差应小于管线施工规范允许误差，特殊情况须满足与相邻管线、建（构）筑物等之间安全净距。高程误差应小于管线施工规范允许误差，须满足与相交管线的最小垂直净距及最小覆土深度。超过允许误差的，建设单位应自行整改，确实无法整改的，由自然资源和规划主管部门研究处理。

（三）建设工程（市政道路）

平面位置与高程数据误差均在0.1米以内且满足规划许可内容要求的属允许误差；超过允许误差的，建设单位应自行整改，确实无法整改的，由自然资源和规划主管部门研究处理。

（四）建设工程（城市轨道交通）

车站、区间、车辆基地及其附属设施平面位置误差均在0.2米以内且满足规划许可内容要求的属允许误差；超过允许误差的，建设单位应自行整改，确实无法整改的，由自然资源和规划主管部门研究处理。

第三章 建设工程竣工规划土地核实

第一节 一般规定

第十一条 建设工程竣工后，建设行政主管部门验收前，具备下列条件的，建设单位或者个人应当向自然资源和规划主管部门申请规划土地核实：

（一）建设工程规划许可证许可的建（构）筑物及配套设施已按要求完成建设；

（二）建设工程规划许可证确定应当予以拆除的建（构）筑物以及施工用房、脚手架等临时建筑及设施均按要求拆除，施工场地清理完毕；

（三）建设单位或者个人已委托具备相应测绘资质的单位进行竣工规划测绘并出具《郑州市建设工程竣工规划土地核实测绘成果》。

第十二条 规划土地核实申请原则

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，对于同一建设工程规划许可证批准的建设项目，应当遵循“一证一申请”的原则，体量较大确需分期规划核实的，由自然资源和规划主管部门研究确定。对同一建设工程规划许可证最后一期进行规划土地核实时，应当将各分期指标汇总核算，并核验土地范围、性质。

对同一建设工程规划许可证分期规划土地核实的建设工程，配建的公共服务设施不得作为最后一期单独核实，同期的配套设施应按照建设时序方案同步实施，建成区与下一期施工区应采取有效的临时隔离措施，分期界线是道路或绿

地的，应当完成道路或绿地的建设。

第十三条 申请规划土地核实应当提交下列材料：

（一）建设工程规划核实申请表；

（二）《郑州市建设工程竣工规划土地核实测绘成果》及电子文档；

（三）建设工程规划许可证及附件、附图，不动产权证书；

（四）建设工程验线报告；

（五）建设单位或个人身份证明材料、委托办理的还应提交授权委托书和受委托人身份证明。

第十四条 符合建设工程规划许可内容要求的，自然资源和规划主管部门出具建设工程规划土地核实意见确认书；对不符合要求的，不予出具核实意见确认书并书面说明理由。

第二节 规划土地核实测绘成果内容

第十五条 《郑州市建设工程竣工规划土地核实测绘成果》应当包括实测与规划许可内容进行比对的数据和文字说明。

第十六条 建设工程（建筑）的规划土地核实测绘成果，应当包括现状竣工地形图、总平面图、分类图表、土地核验等。

（一）总平面图中应当标示与建设工程规划许可相对应的建设用地红线、建筑位置、层数、建筑间距、建筑面积、建筑密度、高度、容积率、绿地率、出入口、停车位数量、

建筑物退让用地界限和城市“六线”等有关间距离以及基础设施和公共配套设施、海绵城市、城市设计等相关内容。

（二）分类图表应当载明与建设工程规划许可相对应的分类建筑用途及相应建筑面积、高程高度测绘成果、停车位测绘成果（注明车位大小、数量及位置）、绿地面积测绘成果、基础设施和公共配套设施建设情况、海绵城市及建筑风格和色彩等城市设计相关内容、综合技术指标核实情况、建筑物及配套设施彩色照片和相应文字说明等。

（三）建筑面积测绘成果中应将与规划许可不符之处用阴影突出标注，其他分类图中与规划许可不符之处也应当突出标注。

（四）土地核验测绘成果分为地上土地核验测绘成果和地下土地核验测绘成果。土地核验测绘成果应当包含土地使用情况调查表，表内应当注明权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质、现状用途、面积测量等内容。土地核验测绘成果应当标注宗地范围线、地库边界线、地下空间水平最大投影范围线、地下空间开发深度等内容。

第十七条 建设工程（市政管线）的规划核实测绘成果应当主要包括建设工程验线测绘成果、竣工规划核实成果表。

（一）建设工程验线测绘成果应当标示市政管线的位置、走向、管径、管底标高等。

（二）市政管线竣工规划核实成果表应当包括：建设地

点、建设单位、管线的名称、主要控制点与规划许可内容对比的结果、基本结论等。

第十八条 建设工程（市政道路）的规划核实测绘成果应当包括测量成果数据表、测绘成果图和竣工规划核实文字说明。

（一）测量成果数据表应包括：一是道路基础数据：控制点、起止点、中心线桩位、转折点、道路相交点等测量点的平面坐标和高程数据，二是测量海绵城市“一图一表”指标表数据；与规划许可内容的对比数据和验算分析结论。

（二）测绘成果图包括工程位置示意图和根据测量成果数据绘制的平面图、横断面图、纵断面图。

平面图中应标示的实测图形和数据：现状地形地物，道路边线、机动车道、非机动车道、人行道、绿化带，中心线、路缘石线、分隔带、纵坡、横坡、出入口、公交站点等实测图形及数据，起止点、中心线桩位、转折点、道路相交点等测量点的平面坐标和高程数据，曲线半径、转折点方向角等数据，桥梁、隧道、涵洞、人行过街设施、无障碍设计内容，人行道透水铺装、生态树池、透水车行道、不透水车行道、下沉式绿地等海绵城市规划许可内容及其他重要设施的实测图形及数据。

横断面图包括标准横断面图和特殊横断面图，并标示道路宽度、机动车道、非机动车道、人行道、分车带、设施带、绿化带、道路横坡等示意图形和数据。其中标准横断面图应包括海绵城市所含的透水铺装、下沉绿地等示意图形和数

据。

纵断面图应标示控制点高程、坡度、坡长等数据。

（三）测绘成果图可以带状图纸制图。实测数据与规划许可内容不符或超出规范允许误差的，应在图纸中显著标注。

第十九条 建设工程（城市轨道交通）的规划核实测绘成果应当包括设计与实测坐标对比图和规划核实测量总结报告。

（一）设计与实测坐标对比图应包括设计审批结构轮廓线、实测结构轮廓线；设计审批拐点坐标、实测拐点坐标及两者差值数据列表。

（二）规划核实测量总结报告应包括以下内容：工程概况、测绘依据、执行规范、测绘设备与人员、测绘内容与方法；车站及区间概况、建设与报建偏差情况及偏差原因；设计审批结构轮廓线、实测结构轮廓线并标注附属结构竣工与审批位置最大偏差值；竣工与审批位置、竣工与放线位置最大偏差值数据列表。

第二十条 涉及海绵城市设计的建设工程在竣工规划土地核实测绘成果中应包括：海绵城市实测总平面图、海绵城市实测指标表格、现场彩色照片等。成果图中应反映各类下垫面的空间分布、各蓄水设施的空间分布及蓄水容积、控制点的竖向高程等必备要素。成果表应与规划许可的附图表格格式一致。现场彩色照片应能体现各类铺装面、各类蓄水设施等要素的完成情况。

第三节 规划土地核实标准

第二十一条 建设工程（建筑）建筑面积规划土地核实标准

（一）实测建筑面积（指一个许可证范围内的总建筑面积）小于许可证许可的总建筑面积且按建设工程规划许可证图纸进行建设的，按实测建筑面积办理规划土地核实。

（二）实测建筑面积误差在下表指标范围内的，且按建设工程规划许可证图纸进行建设，实测建筑面积未超出控制性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。

实测建筑面积误差在下表指标范围内且未超出控制性详细规划及规划条件中容积率要求的建筑工程，对于未涉及建筑外立面轮廓改变且情节轻微的，可按实测建筑面积办理规划土地核实；对于涉及建筑外立面轮廓改变或在单体之外加建，且影响规划实施的实体面积违规，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。

实测建筑面积大于规划许可面积但未超出控制性详细规划及规划条件中容积率要求的情形，实际超出面积部分均需由房管部门按照郑政办〔2011〕78号文件要求进行处理。实测建筑面积超出控制性详细规划及规划条件中容积率要求的，无论实测建筑面积误差是否超过下表指标范围，均需由行政执法部门依法处理，按照郑政办〔2011〕78号文件要求补交超出面积部分的基础设施配套费、土地出让金、人防

易地建设费等相关费用后，方可办理符合规划部分的规划土地核实。

建筑工程竣工规划土地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 $m \leq 500$

第二十二条 建筑密度规划土地核实标准 (三) 未经规划许可且已建成的景观凉亭和景观走廊等景观小品、地下车库坡道出入口有顶盖部分、开敞车棚等公益性服务设施，不得超出用地红线，不得改变用途，可以予以保留使用。该部分建筑面积单列，不计入总面积。

实测建筑密度未超出控制性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。本规定第二十一条第 (三) 款所述情形在计算实测建筑密度时不包含在内。

第二十三条 建筑高度规划土地核实标准

建设工程实测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：

（一）20米以内（含20米）的建筑部分，允许误差为1%；

（二）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、限高要求的，可办理规划核实。建筑高度超出控制性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。

第二十四条 总平面布置规划土地核实标准

（一）建筑间距、建筑退线规划土地核实标准

实测建筑间距、建筑物长宽尺寸、建筑退让用地界限、道路红线等有关间距离与规划许可要求数值相比，误差值小于等于0.2米的，且有关距离最小数值满足控制性详细规划要求的，可办理规划核实；误差值大于0.2米的，满足建筑日照标准和消防通道要求且不影响规划实施的，可办理规划土地核实，不满足上述要求的，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。

（二）总平面绿地指标的规划土地核实标准

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，方可办理规划土地核实；

3. 确实无法整改的，由行政执法部门按郑州市城乡规划管理条例第七十四条执行。

（三）机动车与非机动车停车位规划土地核实标准

机动车与非机动车停车位应按照规划许可的位置、数量（面积）和尺寸进行配建，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是实际数量（面积）和尺寸与规划许可数量（面积）和尺寸一致，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际数量（面积）和尺寸不满足规划许可数量（面积）和尺寸时，建设单位应自行整改，整改后不影响规划实施的，方可办理规划土地核实；

3. 分期实施的建设项目，机动车停车位在某一期确实无法按照规划许可要求进行配建的，经自然资源和规划主管部门研究确定后，可在同一建设用地范围内总体平衡；

4. 经规划许可的地上机动车停车位在实际配建时更改为地下的，该部分车位不得进行销售，并由建设单位做出书面承诺。未按承诺实施的，记录为不良信用信息并纳入郑州市公共信用信息平台。

5. 充电设施位置（面积）及充电设施数量按照审批要求

配建，未配建或未按许可要求比例配建的，建设单位应进行整改，整改完成后方可办理规划土地核实。

（四）养老服务设施按许可要求配建，未建或未按许可要求配建的，建设单位应进行整改，整改完成后方可办理规划土地核实。

第二十五条 海绵城市规划土地核实标准

海绵城市各类铺装和蓄水设施等要素应当按建设工程规划许可内容进行建设，未按规划许可内容进行建设的按以下情形办理：

（一）海绵城市相关要素未按建设工程规划许可内容进行建设，但实测相关指标满足规划许可要求，且相关内容符合相关规定、规范要求的情形，可办理规划核实；

（二）建设项目开工后，建设单位应及时确定规划土地核实测绘单位，测绘单位对于海绵城市覆土掩埋的隐蔽工程提前进行现场测绘，确认隐蔽工程是否按照审批进行配置。建设工程规划许可含隐蔽工程但未进行现场测绘或无现场测绘结果的，不予办理规划核实；

（三）实测海绵城市相关指标不满足规划许可要求的，建设单位应自行整改，整改不到位的不予办理规划核实。

第二十六条 土地核验核实标准

（一）用地范围

现场勘验并结合《郑州市建设工程竣工规划土地核实测绘成果》，核查建设项目的实际建设范围是否符合出让合同或划拨决定书的要求。对于超出用地范围的车位、绿地等不

得计入实测的规划指标。

（二）用地面积

核查建设项目实际使用的土地面积是否符合出让合同或划拨决定书载明的用地面积。其中，实际使用的土地面积以《郑州市建设工程竣工规划土地核实测绘成果》中的用地面积为准。

（三）土地用途

现场勘验并比对规划核准的许可证及其附图，核查建设项目实际的土地用途是否符合出让合同或划拨决定书载明的土地用途。

第二十七条 建设工程（市政管线）规划核实标准

（一）因征收、拆迁、道路调整、现场未预见等客观因素，经规划核实，市政管线工程实施内容与规划许可内容超出管线施工规范允许误差范围的，经规划设计部门论证不影响城乡规划实施和安全，且满足管线功能的，可办理规划核实。

（二）对不符合规划许可内容，影响城市规划实施和安全的市政管线工程，对尚可采取整改措施消除影响的，改正后可办理规划核实。对无法采取改正措施的，不予办理规划核实。

（三）已经实施但未办理验线的市政管线工程，经自然资源和规划主管部门批准，由管线建设单位申请办理验线（补测）手续后，方可申请办理规划核实。

第二十八条 建设工程（市政道路）规划核实标准

（一）市政道路工程起止点长度、道路宽度、横断面、交叉口、净空、控制点高程及桥梁、隧道、涵洞、公交站点、人行过街设施、海绵城市设施等符合规划许可要求，实测数据误差满足现行《城镇道路工程施工与质量验收规范》、《城市测量规范》等国家规范要求，应办理规划核实。

（二）未按照规划许可内容实施的市政道路工程，建设单位应自行整改，改正后消除影响的可办理规划核实；不能采取整改措施的，经规划设计部门论证不影响城乡规划实施和交通安全，且满足交通功能的，可按规定办理规划核实。

（三）未按照规划许可内容实施，且影响城乡规划实施、交通安全或不满足基本交通功能的市政道路工程，不予办理规划核实。

第二十九条 建设工程（城市轨道交通）规划核实标准

（一）实测车站、区间、车辆基地及其附属设施平面坐标与规划许可要求相比：

误差值小于等于0.2米的，且有关距离最小数值满足控制性详细规划要求的，可办理规划核实；

误差值大于0.2米的，对于出入口、风亭、区间风井、联络通道、冷却塔等附属设施以及不具有使用功能的装饰性结构等设施，在满足轨道交通功能、不超出用地红线、不增加建筑层数、不改变使用性质、不影响交通安全且不影响周边市政功能使用等的前提下，在设计单位、地铁集团等出具相关情况说明并经自然资源和规划主管部门同意后可按规定办理规划核实，其他的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，方可办理规划核实。

（二）未按照规划许可内容实施的城市轨道交通工程，建设单位应自行整改，改正后消除影响的可办理规划核实。

（三）未按照规划许可内容实施，且影响城乡规划实施、交通安全或不满足基本交通功能的城市轨道交通工程，不予办理规划核实。

第四章 监督检查

第三十条 建设单位或者个人应当对其提供材料的真实性负责。因建设单位或个人提供虚假基础资料等原因导致规划土地核实结论错误，以及以欺骗、贿赂等不正当手段取得建设工程验线报告或建设工程竣工规划土地核实意见确认书的，自然资源和规划主管部门应当依法予以撤销，并依法追究相关责任人的法律责任。

第三十一条 办理规划土地核实的工作人员存在徇私舞弊、滥用职权等情况的，依法追究相关责任人法律责任。

第三十二条 测绘单位应当在资质等级许可的范围从事测绘活动，不得以其他单位的名义从事测绘活动，不得允许其他单位以本单位的名义从事测绘活动。

第三十三条 测绘单位应对提供的测绘成果的真实性和准确性负责，并由本单位的注册测绘师签字并加盖执业印章。

对越权编制或违法提供虚假的测绘成果，隐瞒建设单位违法建设行为或测绘成果不真实的单位，一经查实，由其业务主管部门按照有关规定进行处理，造成严重后果的，测绘

单位承担相应的法律责任。

第三十四条 按照国家、省、市关于“双随机、一公开”文件要求，由市、县（市）、区自然资源和规划主管部门对建设工程竣工规划土地核实测绘成果进行抽查检查。

抽查不合格的测绘单位，不得在郑州市范围内承揽建设工程规划监督测量业务。

第三十五条 违反本规定抽查不合格的情形，记录为不良信用信息，同时纳入郑州市公共信用信息平台。

第五章 附则

第三十六条 市、县（市）、上街区自然资源和规划主管部门可依据本规定，结合本地实际，制定验线和规划土地核实工作细则。

第三十七条 本规定自发布之日起施行。《郑州市建设工程验线和竣工规划核实管理办法》同时废止。

2022年10月19日